

第177回

新宿区都市計画審議会議事録

平成28年12月16日

新宿区都市計画部都市計画課

第177回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成28年12月16日

出席した委員

石川幹子、倉田直道、戸沼幸市、中川義英、星徳行、喜多崇介、加藤仁、小田桐信吉、小松清路、豊島あつし、川村のりあき、吉住はるお、桑原羊平、かわの達男、森崎智、大野二郎、大崎秀夫

欠席した委員

遠藤新、櫻木康雄（代理…木村交通規制係長）、湯浅達也（代理…管警防課長）

議事日程

日程第一 審議案件

議案第311号 東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について（東京都決定）

日程第二 報告案件

東京都市計画特定街区西新宿一丁目（11-2号地）特定街区の変更について

日程第三 その他連絡事項

新宿区まちづくり長期計画策定の進捗及び今後の予定について

議事のでんまつ

午後 2時00分開会

○戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。きょうは寒いところ、ありがとうございます。

それでは、ただいまから第177回新宿区都市計画審議会を開催します。

初めに事務局から、委員及び幹事の任命があったとのことですので、紹介してください。

○事務局（石井主査） 事務局です。

公募委員の福村隆委員の辞職に伴いまして、新たに森崎智さんを委員として任命しましたの

で、御報告させていただきます。

○戸沼会長 それじゃ、森崎委員、一言お願いします。

○森崎委員 森崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

現在、新宿の市谷甲良町というところに住んでおります。どうぞよろしくお願いいたします。

○戸沼会長 ありがとうございます。

それじゃ、事務局から。

○事務局（石井主査） 次に、幹事の任命について御報告させていただきます。副区長の鈴木昭利を幹事として任命いたしましたので、御報告させていただきます。

○戸沼会長 それじゃ、鈴木副区長、お願いします。

○副区長 副区長の鈴木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日から都市計画審議会の御審議を拝聴させていただきますことによりまして、日々の新宿区のまちづくりの運営に大いなる参考とさせていただきたいと考えております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○戸沼会長 よろしくお願ひいたします。

それでは、きょうの委員の出欠について報告してください。

○事務局（石井主査） 事務局です。

本日の委員の出欠状況ですが、欠席の御連絡がありました委員は、遠藤委員の1名です。また、石川委員からは遅参するとの御報告をいただいております。

なお、新宿警察署の櫻木委員及び新宿消防署長の湯浅委員につきましては、公務のため欠席になりますので、代理で出席いただいております。

本日の審議会は、20人中17人で、定数2分の1に達しており、審議会は成立しております。

続きまして、卓上に用意いたしましたマイクについて、使い方を御説明させていただきます。

5つボタンが並んでおりますが、4番目の要求ボタンを押していただきますとマイクの先端がオレンジ色に光りますので、光りましたら御発言をお願いいたします。会場が広くなっておりますので、マイクを口元に近づけてから御発言いただきますよう、お願いいたします。

また、発言後、5番の終了ボタンを押していただきますよう、お願いいたします。まれに会議の途中でマイクの電源が切れてしまうことございますので、御協力をお願いいたします。

以上です。

○戸沼会長 はい、どうも。

それでは、きょうの日程と配付資料を事務局から説明してください。

○事務局（石井主査） 事務局です。

本日の日程でございます。議事日程表をごらんください。

日程第一、審議案件、議案第311号、東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について（東京都決定）。日程第二、報告案件、東京都市計画特定街区西新宿一丁目（11-2号地）特定街区の変更について。日程第三、その他連絡事項、新宿区まちづくり長期計画策定の進捗及び今後の予定について。

次に、資料の御確認をお願いいたします。審議会開催に当たりまして、事前に資料を送付しておりますが、机上の資料をお使いください。

資料のほうですが、1といたしまして議事日程表。2番目といたしまして、東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について（東京都決定）、クリップどめの資料になります。3番目といたしまして、東京都市計画特定街区西新宿一丁目（11-2号地）特定街区の変更について、こちらもクリップどめになります。4つ目といたしまして、新宿区まちづくり長期計画の策定の進捗及び今後の予定についてのクリップどめになります。

また、卓上に都市マスタープランを御用意させていただいております。

過不足等ございましたら、事務局までお願いいたします。

本日の日程と資料の配付につきましては以上になります。

○戸沼会長 それでは、審議に入りたいと思います。

きょうは審議案件が1つと報告案件が1つということで、大体会議の終了は4時をめぐりにしたいと思いますので、よろしく御協力をお願いいたします。

~~~~~

日程第1

審議案件

議案 311 号

東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について（東京都決定）

~~~~~

○戸沼会長 それじゃ、日程の第1の審議案件で、議案の311号、東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について。これは東京都決定でございますので、これについて私どもで審議をするということでございます。その結果を東京都へお伝えするということです。

事務局、じゃ、お願いします。

○事務局（石井主査） 事務局です。

日程第一、審議案件、議案第311号、東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について（東京都決定）になります。

決定につきましては東京都になりますが、東京都から意見照会がありましたので、区の意見を提出するに当たり、当審議会でご審議いただくものです。本日御審議いただいた内容は、前回の審議会にて報告させていただいたものです。

内容につきましては、景観・まちづくり課長より御説明いたします。

○景観・まちづくり課長 それでは、議案第311号、東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について、御説明いたします。

お手元の資料で、A4横、左上ホチキスどめの「東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について（東京都決定）」をごらんください。こちらが今回議案となっております地区計画の変更の図書となっております。

こちらにつきまして、1ページ目から8ページ目までが今回変更する内容を盛り込んだものとなっております。9ページ目からが現在かかっている地区計画と今回変更する地区計画の新旧対照表となっております。

なお、地区計画の内容につきましては、もう一つ、A3の横で参考資料がございます。「神宮外苑地区地区計画地区計画の変更案の概要等について」、こちらで御説明したいと思いますので、こちらのほうをごらんいただければと思います。

本件につきましては、10月31日開催されました当審議会におきまして報告をさせていただきました。このときと内容につきましては変更は特にございません。

では、1枚おめくりいただきまして、左上でございます。神宮外苑地区の現状でございます。地区計画、位置、面積等は、ここに記載のとおりでございます。

図でいきますと、一点鎖線で囲われた区域が地区計画、現在かかっている地区計画の区域となっております。

下のほうをごらんいただきまして、地区計画の変更案（東京都決定）の概要です。

位置図がございまして、赤く塗られている部分が今回変更される部分で、神宮外苑地区の全体の北側のほうに位置する部分が今回の対象となっております。

その部分を拡大しましたのが右側の地区計画の変更案の概要となっております。右の赤い斜線で囲われたところが新たに加わりますA-6地区でございます。また、A-6地区の中身につきまして、A-6-a地区、A-6-b地区ということで、2つに分かれている区域でございます。

もう1枚おめくりいただきまして、地区計画の概要でございます。

地区施設の配置及び規模が、左上の表に記載がございます。歩道状空地7号、8号、広場6号、緑地を計画してございまして、その配置が、その下の地区施設等の配置の図でございます。

右側をごらんいただきまして、建築物等に関する事項で、新たに追加する部分を抜粋してございます。A-6-a地区が左側、A-6-b地区が右側にございまして、実際に建物が建つのはA-6-b地区となっております。

こちらのほうで制限されてございまして、制限の内容につきましては、ここに記載のとおりでございます。例えば2番目の建築物等の容積率の最高限度につきましては10分の35、つまり350%という容積率となっております。また、建築物等の高さの最高限度につきましては、A-6-b地区は50mという制限をかけるものでございます。

また、右下のほうを見ていただきまして、壁面の位置の制限になってございます。こちらにつきまして、赤い点線で描かれた2号壁面線が、A-6-a地区、A-6-b地区、それぞれかかるものでございます。制限の内容は右下の断面図のほうをごらんいただければと思います。

もう1枚おめくりいただきまして、整備計画の概要です。

左上から、開発整備の基本方針、また、空地の主な整備方針等が記載されてございます。

整備イメージにつきましては、先ほどお話ししました地区施設等を整備した場合のイメージとなっております。

また、右上にいきまして、計画建物概要となっております。建物名称が（仮称）神宮外苑ホテル、事業者が宗教法人明治神宮様と三井不動産株式会社様となっております。建物の規模等につきましては、ここに記載のとおりでございます。主要用途がホテル、レストラン、駐車場等となっております。建築物の高さ、階数につきましては、建物高さ約50m、地上13階建ての計画でございます。

整備スケジュールにつきましては、平成30年1月ごろに着工予定で、31年夏ごろ竣工する予定です。

また、その下にイメージパースがございまして、左下に切れて見えますのが新しい新国立競技場のイメージで、その北側に、こういった形でホテルが建設されるというパースとなっております。

最後の1枚をごらんください。都市計画変更までの流れでございます。

薄い線で描かれているのが、もう既に終わっている部分になります。

当審議会におきましても、平成28年10月31日に報告をさせていただき、その後、地区計画の変更案の説明会を平成28年12月1日に行い、今回、新宿区都市計画審議会に諮っているところ

でございます。この後、東京都に意見の回答を行いまして、東京都都市計画審議会が平成29年、来年2月ごろに開催され、その後、都市計画変更の告示をされる予定でございます。

また、最後に、前回のこの審議会におきまして景観についての御質問がございまして、景観まちづくり審議会でどういった意見が出たのかというのを教えてほしいというのがありましたので、ここでちょっと簡単に説明させていただきたいと思います。

景観まちづくり審議会を11月8日に開催してございます。その中で出された主な委員の意見としましては、大きく外装やデザインに関することですか、高さ、あるいは緑、外構に関する御意見が出されています。

具体的に言いますと、例えば外装・デザイン等につきましては、新しい新国立競技場との調和を図ってほしい。具体的には、新しい国立競技場が木をふんだんに使ったデザインとなっていますので、そういったものを意識してほしい。木の活用を検討してほしいですか、あるいは、各客室のバルコニーに植栽を植えてほしいですか、そういった御意見が出てございます。

また、絵画館前の噴水がございまして。この噴水前から見た際に、既存樹木からこのホテルが一部飛び出す部分になってございます。その飛び出す部分につきましては、できれば空に溶け込むようなデザイン等、配慮してほしい、こういった御意見が出されてございます。

それらにつきましては、事業者のほうで検討しますということで、引き続き区の景観の担当のほうと協議を今続けているところでございます。

また、高さ等につきましては、絵画館の、先ほど言いましたように、噴水前からの眺望に配慮して、例えば地下に潜らせられないかといった御意見もあったんですけども、これにつきましては、例えば建物の用途がホテルであること、また、1階部分がカフェと広場等のにぎわいを想定してございますので、ちょっとなかなか地下に潜らすというのは難しいということで、その場で事業者のほうで回答をしてございます。ただし、高さにつきましては、今後、建物の梁等をちょっと工夫して全体の階高を抑えるとか、そういった工夫ができるのかどうか、それを今、事業者のほうで検討しているというふう聞いてございます。

最後に、緑、外構についてのご意見です。樹種、新しく植える樹種については、四季を感じるような樹種にしてほしいですか、あと、区域の中に大江戸線の出入り口がございまして。その出入り口から北側の跨線橋のほうにつながる緑につきましては、配慮、検討してほしいといった御意見がございました。

また、ホテルのエントランスにつきましては、その出入り口の工夫等を、人の動線等考慮して、もう少し変えたほうがいいんじゃないかといった御意見もございました。

これらにつきましても、事業者のほうで検討いたしますということで、今、景観の担当のほうと協議を行っているところでございます。

私のほうからの説明は以上になります。審議のほう、よろしく願いいたします。

**○戸沼会長** どうもありがとう。

それじゃ、審議に入りたいと思いますが、まず、御質問がございましたらどうぞ。その後で御意見等をいただきたいと思います。

はい、どうぞ。

**○川村委員** 川村です。

今の御説明いただきまして、景観まちづくり審議会の内容といたしますか、についてを、おおよそわかりました。

それで、説明会のほうなんですけれども、私、10月7日の説明会は参加といたしますか、傍聴といたしますか、させていただいたところなんですけれども、その様子はわかりましたが、12月1日、こちらのほう、地権者の方だけでなく、地域の方もというところだったと思いますので、そこでの御意見、様子がどのようなものであったか。

あと、縦覧・意見書の提出期間というところで、内容までは、東京都のあれですから、わかるかどうかあれですけれども、件数など、もしわかればお伺いしたいと思います。

**○景観・まちづくり課長** 地区計画の変更に係る説明会のほう、12月1日に行ってございます。参加者のほうが31名ほどいらっしゃいました。

そこで出された意見ですが、地区計画に関する御意見としましては、今回、A-6地区ということで新たに変更が出ているんですけれども、今回以前に、この審議会でもお話しさせていただいたように、日本青年館の計画だったり、国立競技場だったり、あるいはJOCだったり、外苑ハウスだったりということで、変更がちょっと何回か続いていまして、そういうものではなく全体、全体の地区計画を本来示すべきではないかと。要は、これ以外にも計画があるんであれば、それを示せというような御意見等がございまして、神宮外苑全体の全体像をまず示してほしいといった御意見がございました。

それ以外につきましては、どちらかというと、地区計画の内容というよりは、事業者が決まった経緯は何なのかとか、協議はいつから始まったのかとか、フットサル場、現在フットサル場があるんですけれども、そのフットサル場はどうなるんだとか、そういった御意見がほとんどでして、地区計画に関する御意見というものとしては先ほどお話ししたぐらいでございました。



あと、質問、もう一つの質問の意見書についてなんですが、現時点で、その内容、件数等については、お答えできるものはありません。

以上です。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○川村委員 質問としては以上です。

○戸沼会長 ほかに御質問ありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

○星委員 ここは、わざわざ変更されて、公共施設ではなくて私的なホテルにというのは、どういう理由なんですか。今さらで、別にどうこうはないですが、ただ質問だけです。ごめんなさい。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今回のケースの場合は、神宮外苑地区の地区計画、平成25年にかけて、その地区計画の内容にふさわしい提案が事業者さん、具体的に言いますと神宮外苑さんと三井不動産さんから、こういったホテルの建設とあわせて広場を整備するという提案がなされてございます。そこで、決定権者であります東京都と区と協議を行いまして、この内容であれば地区計画にふさわしい計画であるという判断をして決定をしたというものでございまして、それが用途としてホテルだったという計画でございまして。

○戸沼会長 ほかに御質問ありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

○かわの委員 かわのです。

改めてちょっと聞きますけれども、2ページの建物等に関する事項のところ、これが関係があると思うんですけれども、容積率のA-6-b地区が10分の35、それから、高さを50mというふうにしようとしているわけですけれども、これの根拠といいますか、なぜこういう数字が出てきたのかというところについて、ちょっと教えてくださいませんか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 容積率と高さのことかと思えます。

それぞれにつきまして事業者のほうから、先ほどちょっと簡単にお話ししました、事業者のほうから、こういう計画でという提案がまずございます。それにあわせて、地区計画の内容と合致しているのかという判断をした結果、こういう数値になってございます。

具体的に言いますと、例えば高さでいえば、同じ地区内あるいは近隣等の建物の高さ等と比

較をして、50mがふさわしいか、ふさわしくないか。あるいは、容積率につきましては、ここで整備する広場、空地等を整備して、その結果、200から350に上がる、その緩和がふさわしいかどうかという判断をした結果、こういう数字になっているというものでございます。

**○かわの委員** そういう事業者からの要望ということですが、次のページの、これのA3のやつの3ページを見たときに、これは前回のときもちょっとそういうお話が出たかなと思うんですけども、確かに左側に新国立競技場がありますから、そここの高さというふうになると、それなりにあれなのかもしれませんけれども、やっぱり全体的に、この辺はずっと緑が多くて、その手前のほうなんかは、いわゆる絵画館も含めて、ずっと緑のところなわけで。特にこの図面だけ見ると、何だかすごくここだけぽこっと50mというので、果たしていいんだろうかというのがね。それは景観だけじゃなくて、全体のまちづくりで、そういうふうを感じるわけです。

今そういう根拠は言われましたけれども、それで、この建物が、先ほどの報告の中でもあったように、いわゆる絵画館からの眺望ということについて、これもちょっとお聞きしますけれども、ここの絵画館からの眺望ということでいえば、これまで新宿区の建物の中で、大京町のエンパイアマンションだとか、あるいは大久保三丁目の住友不動産が開発しようとしていた、そのビルについて、絵画館の前から見たときに景観に差しさわりのあるということで、たしか高さを抑えたという、そういう経過があると思うんですけども、そういう点からの、この建物について50mということについては、絵画館からの眺望というのはどういう状況なんです。本当はその辺も図面かなんか出していただければ一番よかったんですけども、そこについては、どういうふうにしちらとしてはその整合性はとれているんですか。

**○景観・まちづくり課長** 委員御質問の件は、絵画館の北側のほうで、以前、たしか平成20年前後だと思います、マンションの建てかえ等の計画に際して、この景観の指導によって高さを下げたという経緯のある件かとございます。確かに、その件につきましては景観の、景観計画、具体的に言いますと、東京都の景観計画というものがございまして、そこからの眺望点での制限によって、下げるように指導したという経緯が実はございます。

その辺の資料につきましては、ちょっと今ペーパーでは用意していないんですが、パワーポイントは使えますか。ちょっとパワーポイントのほうで、幾つか眺望点の制限についての資料を入れてございます。景観のほうの1ページ目は出せますでしょうか。

私が遠くてあれなんですけれども、緑色の部分が今回の神宮外苑地区の地区計画の区域になっています。絵画館がございまして、絵画館の手前側に1つ眺望点として、噴水前の眺望点が

ございます。そこからさらに南に行きまして、青山通りと接する部分の眺望点がございますが、おわかりでしょうか。この青山通りからの眺望点ということが東京都の景観計画のほうで定められてございまして、この眺望点から見える絵画館の背後、後ろには建物を建ててはいけないというのが東京都の景観計画で定めてございます。

次のページを、すみません。

これが具体的な制限になってございます。実際に絵画館で制限しているのは、中心から、中心といいますのはドーム部分の頂部の部分になります、ここから両サイドに30m、計60mいった範囲についてを、そのドームの頂部の部分、あるいはその下の基盤部の部分といった2段階で制限をしているものでございます。

これを、青山通りのほうから、では、この絵画館を見るとどういう図になるかというのが——次のページを、すみません、お願いします——こういった形になってございます。道路のほうから見ますと、両サイドにイチョウ並木がございまして、実際に見えるのが、先ほど言いました頂部から30m、両サイド30mの範囲が基本的になってございます。

赤い点線で描いていますのが今回ホテルで計画している部分になりまして、実はこのイチョウ並木の中に隠れるというのが今回のホテルの計画です。

先ほど委員のほうで御質問ございましたマンション等につきましては、この図でいくと、絵画館の背後に実はよきと出てくる計画でございまして、これを東京都の景観計画のほうで制限をしているために、よきと出るのをだめですよということで、下げるように指導して下げさせたということでございます。

では、今回のホテルはどうかといいますと、今回のホテル、今ごらんのように、東京都の景観計画上は守っていますので問題ございません。

次に、噴水前から見た絵画館の図が次のページ——すみません、お願いします——こちらになります。これは、新宿区の眺望点になってございます。新宿区の場合は制限をどうしているかといいますと、先ほど東京都のほうでは具体的な幅を決めて、そこから飛び出すのはいけませんという制限になってございます。新宿区の景観の制限のほうでは、こういった絵画館から、噴水前から見た眺望について、絵画館等に配慮した、調和のとれた景観とするようにという制限をしまして、決してその高さを飛び出してはいけないとかという制限は実はしていないというものでございます。

ですので、先ほどの御質問でいきますと、東京都の制限の内容と新宿区の制限の内容が異なるので、以前のものは下げるように指導が入りましたけれども、今回の場合は、下げるように

というよりは、調和を図るように、色やデザイン、高さ等に配慮しなさいということで協議を行っているというものでございます。

違いとしては以上になります。よろしいでしょうか。以上です。

**○かわの委員** いいですか。じゃ、引き続き。

とすると、いわゆる東京都のそういうところでは、もうまさにクリアしているというのか、特に問題はないけれども、今、最後に出された新宿区の景観の視点から見ると何か違和感が、違和感と言ったら変ですけれども、大丈夫なのかなという気はするんですけれども。でも、あの写真の中に、右のほうにも何か1つ高い建物は出ていましたから、そういうことなんだろうと思いますけれども。そういう面では、どちらかという、景観に関するところですから、景観まちづくり審議会のほうの中の分野かもしれませんけれども、いずれにしても、やっぱり東京都の部分でいえば30mという。青山通りからのところでいえば問題ないのかもしれませんが、やっぱり、より近づいたときに違和感にならないような、そういう、先ほど言われたような配慮というのは、そういうことというのは大変大事だというふうに思いますし、でき上がってから、あれ、ちょっと変だなというふうになるようでは困りますし。

ちょっとこれ、私のあれですけれども、例えば広島原爆ドームなんか、公園から見たときに、結構変なものが建って、変なものと言ったら変ですけれども、見えたりすると、ああ、これはやっぱりもっとそういう景観というのをきちっとしておく必要があったんじゃないかなと、向こうのほうではね。ここ、またここで議論することでももちろんないですけれども。

そんなことを考えながら、ぜひその部分については、改めてきちんと事業者なり、あるいは意見として、先ほどあったように、眺望といいますか、そういう配慮みたいなことを十分にすること、できれば意見というのか、そういう形で、最後は意見になりましたけれども、入れていただければいいかなと思います。

**○戸沼会長** ありがとう。

御質問もあわせて、どうぞ御意見がございましたらおっしゃってください。

はい、どうぞ。

**○中川委員** 先ほど、ここに建つホテルの階高について少しあって、階高をできるだけ下げないように、今実施設計のところでは検討されていると。それは、階高を下げることによって、50mになっているけれども、実質的にはそれよりも下になるという理解でよろしいですね。別の言い方しますと、階高を下げて、今ある階数をもう1階ふやすとかということではなくて、下げていく、その方向での技術的検討がされているという理解でよろしいでしょうか。

○**景観・まちづくり課長** はい、階高を下げることで全体の高さを下げる検討をしているというところでございます。

○**戸沼会長** 今、神宮外苑の議論をしているんですが、**石川委員**、おくれて来られたけれども、何か御意見、ほかにどうぞ。

○**石川委員** よろしいですか。

○**戸沼会長** はい、どうぞ。

○**石川委員** 申しわけございません。

前回出ることができなかつたものですから、いろいろ東京都に御質問をして、丁寧にお答えをいただいております。それを踏まえて、再度お伺いしたいことがございます。

既定の地区計画では、今回、宿泊施設の位置づけについて、A-4地区だけに限定して記載されているのですが、今回なぜA-6地区にも宿泊施設を導入するかということに関して、お答えは、にぎわいあふれるスポーツ・文化交流のまちということで、宿泊施設というものに関しては妥当ではあるという御返答でした。

それで、都市公園法が、こちら何か電話帳みたいなんですけれども、それで見ますと、公園施設に関する制限というのがございまして、そこに、8条1項から6項にかけて、(2)というところに、宿泊施設を設ける場合は当該都市公園の効用を全うするために特に必要があると認められる場合以外は設けてはならないと、かなり厳しい言い方で都市公園施設の立地に関する制限が書いてございます。

確かに宿泊施設というのは都市公園の便益施設として建設することはできるのですが、どこもかしこも宿泊施設がフリーで入ってきていいということではなくて、厳しく、今申し上げたように、特に必要があると認められる場合以外は設けてはならないというふうに規定してございますので、これに関しましてしっかりと、特にここはどうして必要なのかということに関してはお答えがいただけていないので、これに関しましては、少し明確な御回答が、特になぜここがということですね、それがあってはならないかというのが1点でございます。

それからもう一つ、風致地区に関して御質問いたしましたけれども、ここの地区は、絵画館の地域はAということで大変重要な地域ですが、それを取り囲む、それに準じていいB地区というふうに指定されて、ほかにCとかDとかあるんですが、風致地区の中では格段に大事な場所でございます。モニタージュでも恐らく、この検討会で今御議論があると思うんですけれども、非常に風致を妨げることになりますので、この件に関しましては、やはりB地区という重要な地域であるにもかかわらず、景観を阻害するような計画であるということに関しましては、

十分なお答えがいただけなかったのではないかというふうに思います。

もう一つ、ちょっとこれは私全く、都市公園に建築物をつくる場合には100分の2ですね、建蔽率、建築物の。100分の2を超えてはならないという原則でございます。たくさん建ってきますと公園でなくなってしまうので。今回、この建蔽率の議論がどのようにクリアされているのかということに関しては、資料では御説明いただいておりませんので、その件に関しまして、やはりしっかりとした説明が必要なのではないかと思います。

以上、宿泊施設、それから風致地区のB地区におけるホテルの必然性、それから建蔽率、この3点に関しまして、議案第311号に関しまして、御質問申し上げます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今回の御質問点につきまして、石川委員につきましては、前回も事前に説明をさせていただいて、宿題というか、意見もいただいて、その回答も先日御説明させていただいたことにしてしまっていて、その、すみません、繰り返になってしまうんですけども。

基本的には、今回、都市計画公園にホテルを建設するということにつきまして、当地区につきましては、そもそも明治神宮さんが土地の大半を所有しているという点、それと、これまで建築物を建てる際は53条の許可により都市計画公園の良好な環境を保持してきたと。また、明治公園は、都市計画公園・緑地の整備方針において優先区域に整備設定されておらず、東京都として積極的に整備を行う公園という位置づけがない以上、このような公園におきましては、民間活力を活用したまちづくりと一体となった公園的スペースの整備拡充を図るべきだという考えに基づきまして、今回、事業者からの提案で、公園の整備と、広場の整備とあわせてホテルを建設するということが、都市計画法、都市公園法、都市計画公園等に合致するという判断で認めてきているという経緯でございます。

また、2番目の風致地区につきましても同様に、風致地区は原則、非常に厳しい基準で運営されていますが、その際に、既存樹木を十分生かすこと。つまり、余り伐採せずに、十分生かして計画すること、さらに、計画する緑地を十分ふやすこと等が、実際に建築する際の風致の許可の基準となっております。そういったものと鑑みまして、当計画におきましても、風致地区の目指すべき考え方に合致するというを判断して、今回計画を進めているというものでございます。

また、すみません、3番目に言いました100分の2というのは、都市公園の中の建蔽率の制限のことでしょうか。

○石川委員 はい。

○**景観・まちづくり課長** それにつきましては、現在、ここはまだ都市公園として開設されていない区域でございます、実際にできている公園、開設されている公園内に建物を建てる場合は、その100分の2という制限があるかと思うんですけれども、今回はその制限の対象と基本的にはなっておらず、地区計画、都市計画でふさわしいかどうかという観点でこの計画を認めているというものでございますので、御理解いただければと思います。

○**戸沼会長** はい、どうぞ。

○**石川委員** よろしいですか。すみません。

開設されているかないかということ横に置いたとしても、都市公園として、都市計画公園として明示、計画決定されているわけですよね。その関連というのが、ちょっと今の御説明ではわかりにくかったと思います。

それで、今の私が申し上げたのは、東京都からの回答をいただいて、それを踏まえて疑義のあることを申し上げたもので、最初、ホテルの建設に関しては、開設されているいないということにかかわらず、都市計画公園、これは別に都市公園法に、開設されている、開設されていないということにはございませんのです。一般的に便益施設で、ホテル・宿泊施設に関しては慎重に考えなければいけないことが明記されているということで、これに関しましては、開設されているから、開設されていないからいいとか、そういうことはこの法令には書いていないので。東京都の回答を踏まえて、さらに不明な点ということで御質問いたしましたので。

建蔽率も、開設されていなければ幾ら建ててもいいということになるんでしょうか。よくわからない。そこが、区別が、すみません、わかりかねるので。

○**景観・まちづくり課長** 委員からの御質問につきましては、前回御説明させていただいて、一応その考えを東京都に確認して、文書で委員にも……

○**石川委員** はい、そうです。

○**景観・まちづくり課長** お渡ししているところでございます。恐らく、その内容について、なかなか御理解がいただけない部分についての御質問かなと思いますが、そういった意味では、ちょっと私のほうでも答える材料としては、今、先生がごらんになっているペーパーしかないものですから。できれば、先日お話しいただいたように、御質問、御意見等を改めていただいて、その旨、ちゃんと東京都にお伝えして、お話をさせていただくということで、もしよろしければ、させていただければなと思うんですけれども、いかがでしょう。

○**石川委員** すみません、ペーパーというよりも、今はっきりと質問を申し上げておりますので、この都市公園法の重要な文言で。質問はもう、書くというよりも、ここに出席しておりま

すので、非常に明快でございます。宿泊施設の極めて厳しい設置の要件があるにもかかわらず、何ゆえ可能かということが一つ。それから、風致地区はB地区でございますので、B地区の風致を守るということと、それから景観を阻害するという、非常に相反することが生じておりますので、それに関してどうかということと、それから、建蔽率の制限というものが開設されているものにしか適用されないのか。開設されていないものに関しては、いわゆる青天井なのかと。この3つでございますので、とりたてて文書で出すというよりは、この場の審議でよろしいのでは。もしわからなければ、また問い合わせさせていただくということになると思いますけれども。

**○戸沼会長** いずれにしても、きょうは決定というか、賛否をとって決定しなきゃいけないんで、改めて回答というよりも、この場で議論したほうがいいと思いますね。

ほかに、今の御質問について、あるいは御意見ございましたら、どなたから。

**○倉田委員** 今の話でなく。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。ほかでも、どうぞ。

**○倉田委員** 私のほうは2点ありまして、これはどちらかというところ、意見というか、ある意味では要望と言っていいかもしれませんけれども。

一つは、今回、敷地の中に広場6号、公共空間を提供すると、整備するということになっているんですけども、これが公共空間としてちゃんと有効に利用されるような、単にホテルに附属するオープンスペースというのではなくて、やはり広くいろんな人たちに使ってもらえるようなスペースになるかというところについては、ぜひいろいろな工夫、管理も含めてですけれども、工夫していただきたいというのが一つあります。もちろん、これについても既に考えておられることがあるようであれば、お答えいただいてもいいんですけども。

あともう一つは、今回、ここに歩道状空地の8号、7号ということで、歩行者空間も用意されているんですけども、やはり、あくまでも今これは敷地内に歩行者空間を準備していることであって、ここがよりいろんな人たちに利用されるためには、最寄りの駅であるとか、あるいは国立競技場のほうからということもあるでしょうけれども、周辺からここに対して非常にアクセスしやすい、歩行者が、そういう必要があるんじゃないかなというふうに思うんですね。まず、そういう意味で、その周辺との関係で、歩行者のネットワークというような観点から、今回の歩道状空地の8号、7号というのはどういうふうな位置づけになっているのか。局所的に、この敷地の中だけの話だと、やはり本当にそれがうまく機能するかどうかというのはわからないんで。ここにも将来の構想ということで、スケートリンクのところの前に歩道状空地も想定されているようですけども、全体のネットワークとして、これがどういうふうな位置



づけになっているのかというあたりについて、少し御説明いただければと思っています。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 まず1点目です。広場6号の完成後の担保といたしますか、使用過程の件だと思います。

現時点では、実際に土地所有の神宮外苑さんと三井不動産さん、どちらがどういう形で整備するのかというのを協議している最中であるというふうに聞いてございます。これも、今回整備するに当たって、きちんとどちらが整備するのか、将来どう使うのかということを決めていくんですけれども、今回、地区計画で再開発等促進区という地区計画をかけていく上で、明確にこの地区の、その他の公共施設という位置づけになってございます。これによって、行政としましては、毎年だけ、定期的にその使用勝手等について報告を求めて、きちんと目的どおり使っているかどうかというのはチェックする機能が働いてございますので、そういったものでチェックすることが可能かなというふうに考えてございます。

あとは、委員がおっしゃったように、きちんと公開され使われて、ホテル専用とにならないように、そういったものは事業者にきちんと伝えていきたいというふうに考えてございます。

また、歩行者のネットワークということで、歩道状空地7号、8号でございます。ここにつきましては、新国立競技場との間に挟まれた道路がございまして、この道路が国立競技場の駅を出て、北は先ほど言いました跨線橋がございまして、こちらに抜ける経路、あるいは西、信濃町の駅のほうに行く経路、あるいは、左側のほうに行きますと千駄ヶ谷のほうに抜ける経路が考えられます。そういった意味で、この道路、区道に接する部分は歩道状空地をきちっと整備して、歩行者が歩きやすい環境を整備するというのが今回の趣旨でございまして、それにつきましても、先ほど委員からお話しありました2ページの左下の地区施設の配置を見ていただきますと、今回整備するA-6地区だけではなく、今後、まだ計画は一切ございませんが、西側の部分で計画があった際は、きちんとこの歩道状空地がつながるように、構想線という形で図書に入れていって担保をしようと、整備をさせようというのが今回の考えでございまして、そういった意味では、区道沿いにつながるネットワークというのはきちんと確保したいというのが区並びに東京都の考えでございます。

○戸沼会長 いいですか。

ほかにどうぞ、ございましたら。はい、どうぞ。

○中川委員 今の歩行経路のところにかかわる話なんですが、この敷地の中、ホテルの前、前といたしますか、のところに地下鉄の出口ができ上がると。道路、このイメージパースでいうと、

恐らくこれだろうなという建物が見えるんで、地下鉄の出口が、これ、あるんだろうなというふうに思うんですが、もう一方で競技場側、A-2地区のほうの、ここにも広場がこうあって、この広場の絵の横に、何やらちょっと判別がつかないんですが、そちらのほうからも地下に入れる状況になっているのかどうか。要は、人々の一つの動線として、例えば国立競技場のほうから、先ほど跨線橋のお話はありましたが、横断歩道をみんな渡って、それでこのホテルの前に行って、この広場を斜めに横断して行って、跨線橋を利用して、跨線橋の先で右折をして、信濃町の駅まで歩きますとなっている。要は、地下鉄の出入り口並びに、恐らくここに地下通路がきっとできるのかなというふうに思うんですが、そこら辺はどういうような計画になっているのか。A-2地区のほうの絵面との関係もきっとあるとは思いますが、それについて少し教えてください。

**○景観・まちづくり課長** 地下鉄大江戸線ですね。都営大江戸線の駅の出入り口に関する御質問かと思います。

現在、事業者のほうから聞いていますのは、この出入り口につきましては、今回、何かいじる、あるいはつくる等の計画はなくて、既存にございます出入り口がございまして、それをそのままございます。先ほどおっしゃられましたイメージパースで出てくるのも、これ、既存の出入り口のままでございます。新しい国立競技場の側のほうも、既存の出入り口をそのままということでございます。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○中川委員** 要は、今のところこれ、既存のものということ。要は、この地区とのつながりというのは、この既存のところで、地下で大江戸線、両方に出られる構造になっていると。その幅というのは、地下通路部分の幅というのは十分あるのか、ないのか。

そうしなければ、ある意味では信濃町から、これ、道のほう、南のほうの道に沿って、そのまま信濃町って、これ、私は行けない、通行ができない。要は、首都高の出入り口がまずバリアであって、それから、その先は外苑の外周道路から信濃町のほうに行く道があって、さらにその先には明治記念館のほうに行く道がありますから、とてもとても、人、歩いてちょうだいよなんか言えない、こう南のほうはなっていると。それで、唯一あるのは、跨線橋を渡って慶應病院の横の反対側の道だか慶應病院側のところで、信濃町に出ていくという動線だと思うんですね。それで、仮に信濃町から、皆さん、国立競技場を目指したときに、うまく処理できるのって。

それからもう一つは、大江戸線の利用のところからうまく、お客さんといいますか、人の動

線として、ちゃんと確保できるのかっていうことがあるんで、少しその部分も、どう対処するのかというのは、いろいろとある。

どこがつくるのかっていう、それから、地域貢献施設的につくるのかどうかということなんかも含めて、少し人の動線、もう少し考えていったほうがいいかなというような気がしていますので、そこら辺を十分配慮してほしいというようなことは伝えていくべきかなというふうに思っています。

**○戸沼会長** ただいまの要望、いかがですか。はい、どうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 委員のおっしゃること、十分想定される問題かと把握してございます、事業者のほうでは。今回、特に新国立競技場は6万とか8万とかというお客様が一遍に集まる施設でございます。その動線については、新国立競技場が、地区計画で定めるときに、その動線が基盤上大丈夫なのかという検証をたしかちゃんとしてしまして、具体的には、どの駅からどういう割合でどれだけの数が来て、その場合に幅員が足りるのかという検証はちゃんと行っているやに聞いてございます。

ただ、今言いましたように、いつきにこれが集まったときに、この北側に人が集まり、大江戸線の出入り口に集まったときに、きちんと機能するのかというのは非常に重要な観点かと思しますので、これは引き続き、事業者並びに都営のほうを含めて協議するよという指導はしていきたいと思えます。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○中川委員** 国立競技場のほうの設計で、恐らく震災時において8万人をどう、30分でしたっけ、以内に流すのかというシミュレーション、昔のは見たことあるんですが、新しい設計になってからのシミュレーション経過というのは見ていないんですが。

その当時でいうと、実はこの地区、ほとんど、ある意味では人が入らない。私も高校時代、ここの場所は知っているんですけども、行ったことがないというか。信濃町に行くにしても、千駄ヶ谷に行くにしても、このところって、どう言えばいいんですか、ブラックホールじゃないんですが、なかなか活用されないと。

けども、今度こういう絵面に仮になったとすると、人々の認識からすると、そちらの方向というのが非常に頭の中に入ってきますから、こちらに動いていく人っていいですか、それも格段に違って来る可能性がある。そこら辺が非常に気になっています。

そういう意味で、この広場のところと、それからA-2地区の、これは6号、何号だっけな、さっき書いて……A-2地区の広場1号と。この広場1号と、それから今回の広場6号、それから、

その間にある、余り通ってもらいたくないような道があるんですが、そこら辺での人々の動きがちゃんと確保できるようにというのと、広場それぞれが独立して何か別物ではなくて一体的なもの、それから、真ん中に交通島がありますけれども、そこら辺も含めて全体の緑地空間、あとは絵画館の裏手に当たりますけれども、その全体の緑地空間というものがちゃんと担保されるような形であってほしいなというふうに思っています。

以上です。すみません。

○戸沼会長 要望が出まして、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 確かに委員おっしゃりますように、この広場から、例えば跨線橋等に向かうのということを考えますと、非常に重要な観点かと思えます。

今回の計画におきましても、現在、跨線橋から新しい競技場に向かう通路というのはほとんど人がわかりづらい。知っている人ぐらいしか入れないような状況に今なっているんですが、ここにつきましても、広場と一体的に通路としての整備を考えているというふうに事業者からは聞いてございまして、今言ったような、人が迷うとか混乱するとかがないような計画にちゃんとするように、引き続き事業者のほうには指導してまいりたいというふうに考えてございます。

○戸沼会長 ほかに御意見ございましたら、どうぞ。

はい、どうぞ。

○大野委員 すみません、また高さのことを持ち出して申しわけないんですが、この地区、地域、新宿区は絶対高さ制限をある地区ごとにかけていたと思うんですけども、先ほどの話ではその話が出てこなかったもので、この新宿区としての高さ制限の位置づけと今回との相違というんでしょうかね、その辺のあれはどういう理由で認めるのかというあたりを、ちょっとお話をいただきたいんです。

○景観・まちづくり課長 はい、新宿区内で絶対高さ制限の制限をかけてございます。この地区でいいますと、20mの高さがかかってございます。

ただ、新宿区の絶対高さの制限というものが、全域、ほぼ全域について高さを明示するとともに、地区計画、特例は幾つかあるんですけども、その中の一つに地区計画、つまり、地域の方々の意向と、あるいは、その地域にふさわしいということで地区計画を定めた場合は、その高さに置きかえるという特例がございまして。

今回は、それに伴いまして、20mではなく50mで定めてございます。それでいくと、じゃ何mでもいいのかというわけでは決してなくて、冒頭説明したように、この地域にふさわしい建

物かどうか、周りの建物等を鑑みまして、50mであればふさわしいという判断を一応して、決定をしたという経緯でございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。何か御質問や御意見ありますか。

○石川委員 地区計画はいろいろなそこにお住まいの方の御意見を聞いてということなんですが、ここは地権者である明治神宮の方がいらっしゃるだけで、要するに皆さんに意見を聞いてという、そういう場所ではないですよ、人がいないので。こういう場合の地区計画というのは、要するにどのような、意見を聞く方が、住民がいないわけで、普通の地区計画とどのように違うのか教えてください。

○景観・まちづくり課長 この地区の地区計画につきましては通常と同じでございます、確かにこのA6地区だけを見ますと、お住まいの方はいらっしゃらないんですけれども、地区計画全体で見ますと、例えば以前、報告させていただいた外苑ハウスのマンションであったり、あるいは青山通りの南側の企業さんでしたり、そういう意味での権利者さんという方は複数いらっしゃる地域でございます。地区計画をかけるに当たってどうやって意見を聞かかといいますと、地区計画の場合は2段階で説明会を行ってございまして、まず最初に権利者の方々を対象に説明会、意見をいただく場を設けてございます。

それがスケジュールでいきますと、A3の資料の一番最後のページで、左側点線で地区計画の変更原案の作成というので矢印があつて説明会になってございます。この説明会、10月7日に開かれてございますが、こちらが権利者の方々を対象にした説明会となっております。また、その後に関きました12月1日の説明会というものは、権利者の方に限らず、広く周りの方に意見を求めるための説明会ということで地区計画2段階でやっています、これはこの地区に限らず、ほかの地区の地区計画を含めてこういうやり方でやっているというものでございます。

○戸沼会長 ほかに何かございましたらどうぞ。

余り御意見がないようでしたら、ここで集約してよろしいでしょうか。

幾つか意見が出て、公園そのものを厳しく見る意味では、ここにホテルという用途を建てることに若干問題があるんじゃないかという御意見と、あるいはつくり方に関して、景観上、高さが高いとかそういうような議論があるんじゃないかということですが、景観についてはひとまず景観審議会でいろいろ御注文があつて、いろいろそれについては関係部署に伝えて改善の余地があるという御報告でしたので、いかがでしょう、この辺で決というか、私の考えでは幾つか御意見があるのを東京都に事務局から伝えていただくという前提で、この案件をひとまず

支障なしということで決をとりたいと思いますが、いかがでしょうか。

ちょっと今の私の集約で賛成の方、挙手をお願いしたいと。

[賛成者挙手]

○戸沼会長 賛成多数ということで、今の私の集約でこの議論を終わりたいと思います。ありがとうございます。

どうぞ。

○中川委員 事務局から意見を伝えるということであって、附帯意見として添付をするということではないという理解でしょうか。

○戸沼会長 附帯意見のほうがいいですか。かなり附帯意見でもいいですけど、ただ事務局とはかなり接触していて、かなり内部で、殊オリンピックもあるものですから、かなり綿密に連絡をとり合って実務レベルでかなり詰めるという意欲を区のほうが持っているので、それでもいいと思いますが、あえて附帯意見ということにしますか。幾つかの……

○中川委員 事務局のほう、いろいろと動かれているのはわかるんですが、この審議会として附帯の意見という。

○戸沼会長 改めて、附帯意見ということにさせていただきます。よろしいですか。

どうもありがとうございました。

~~~~~

日程第2

報告案件

東京都市計画特定街区西新宿一丁目（11-2号地）特定街区の変更について

~~~~~

○戸沼会長 次の報告事項に移りたいと思います。

○中川委員 事務局です。

日程第二、報告案件です。東京都市計画特定街区西新宿一丁目（11-2号地）特定街区の変更についてになります。

本日は特定街区の変更について事前に報告をさせていただくものです。今後、審議会で特定街区の変更について御審議いただくことになります。内容につきましては、都市計画課長より御説明いたします。よろしく申し上げます。

○都市計画課長 都市計画課長、森でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、お手元に西新宿一丁目（11-2号地）特定街区の変更（区決定）について（報

告) というような審議会資料、A4、1枚があると思いますけれども、そちらと使うのは主に資料1と参考資料を使って御説明したいと思います。そのほかの資料については、後ほどどういうものか御説明いたします。

それでは、A4の縦のものと資料1というホチキスどめの横長のものを1枚めくっていただけますでしょうか。今回の場所のほうを先に確認したいと思います。資料1を1枚めくっていただくと、配置図というものが出てくるとは思いますけれども、西新宿の旧安田火災の高層ビル、建物で言うと下のほうにすそ野に広がっている、ああいう高層ビルのところに足元周りの空地、空いているところがあるんですけれども、そこに高さ40mぐらいの美術館をつくるというような計画でございます。

それでは、A4のほうの縦長のほうのものに戻っていただけますでしょうか。今回、この地区でございますけれども、昭和47年に特定街区という都市計画決定がされておまして、それで高層ビルが建っておりまして、足元周りの空地が結構広くあるというものでございます。今般、損害保険ジャパン日本興亜株式会社、損保ジャパンビルと申させていただきますけれども、そこから足元周りの有効空地を美術館建設するための特定街区の変更の、都市計画の提案である申出書、そちらのほうは提出されております。

その提出されたものを見ますと、その美術館の整備計画というのは、西新宿地区の目指すビジネスと文化の交流することによる多様な魅力と、高層ビル群の足元空間を活用したにぎわい創出に寄与するというようなものでございますので、今後、特定街区の変更に関する都市計画の手続を進めていきたいと思っております。

1番、これまでの経緯でございますけれども、11月4日に今申しました申出書が出ておまして、11月8日には新宿区の景観まちづくり審議会のほうに見ていただいております。

2の概要でございますけれども、そちらのほうは資料1の横長のほうを見たほうが早いので、そちらのほうを出していただきたいと思っております。先ほど配置図のほうを確認していただきましたけれども、位置関係は先ほど申しましたとおりでございます。それと新美術館がどんな感じのイメージになるかというのは、ここに書いてあるとおりでございます。この高層ビルの東側の前庭のところ、そちらのほうに40mぐらいのところの美術館を建てるというものでございます。

その下に、目指すところというのが、にぎわい創出と歩行者空間の形成、防災性能の向上というものがございまして、それは後ほど参考資料を使ったほうがわかりやすいので、後ほどそちらのほうはお示しいたします。

続きまして、右側のほうをごらんになっていただけますでしょうか。都市計画の概要というところがございますけれども、面積は約0.9haということでございまして、建物の容積率は1,090%でございます。そして、建物の高さの最高限度を今までは高層ビルしかありませんでしたので202mとしておりましたけれども、美術館を建てるというところで中層部で42m。そして、そのほかのところ、エレベーター等をつけることもありまして、低層部10mというようなものを今回、最高限度として定めていこうというふうに思っております。それが下の図であらわしております。高層部が202m、中層部、美術館部分が42mで、そのほかが高さ10mというものでございます。

それでは、その次のページをごらんになっていただけますでしょうか。今、見ていただいているのが平面図ですので、次のページのものは断面図でございます。左側のほうが東西の断面図ということでございます。右側のほうが南北断面図というものでございます。高さ202mの本社ビルの、方向で言うと東側になるんですけれども、この図で言うと左側でございますけれども、美術館が高さ42mであるというのがわかると思います。また、右側のほうは202mの本社ビルに対して美術館が42mで大体東側のところの前庭に、大体中央部分、そちらのほうに予定されているというものでございます。

それでは、次のページをごらんになっていただけますでしょうか。美術館の整備計画というのが左側にあると思います。そちらのほう、今申しました美術館が大体、延床面積が約3,400㎡でございます。高さ約40mで地上6階、地下1階という予定でございます。美術館の前のイメージはこんな感じのイメージというようなものでございまして、これは後ほどまた参考資料のほうで出てまいります。

そして、新美術館のコンセプト、こちら、ゴッホの「ひまわり」の絵があると思いますけれども、もともと本社ビルのほうの高層階のほうに東郷青児美術館のほうがございまして、今、そちらのほうの美術館のほうにゴッホのほうがあるというようなものの御紹介でございまして、それと相対的に1階部分のほうの美術館というようなものを考えているものでございます。

続きまして、右側でございます都市計画の変更の流れ、順調に行けばこういう流れになるんだろうなというものを書いております。現時点が都市計画審議会の報告というところがございますけれども、その後、都市計画変更の案を作成いたしまして、2月には説明会、縦覧して意見をいただくというようなことをやっていきたいと思っております。

そして、3月にはまた、新宿区のこの当審議会のほうにかけまして、そこでは審議していただくというふうに思っております、順調に進めば3月告示をしていけたらなと思っております。



ます。

その後、工事が順調に進めば平成32年には開業という流れになるというふうに聞いているものでございます。

続きまして、お手元に参考資料という、ちょっと厚めのホチキスどめの横長のものをごらんになっていただけますでしょうか。まず、こちらのほうの美術館を整備することによって、いろんな効果がございまして、まず1つ、にぎわい創出というものがございます。今、次のページをちょっとお手元にあるでしょうか。大丈夫でしょうか。

次のページ、2ページ目を開いていただきたいと思うんですけれども、歩行者空間の形成というところの従前というものと従後というものの絵があると思いますけれども、従前、つまり今現在ですけれども、この本社ビルの前庭のところは、地下の駐車場へ行く車路の通り道というか、車路がございまして、そして、その上には噴水があるというものでございます。

写真がその次のページにありまして、3ページ目をちょっと開いていただけますでしょうか。従前の写真なんですけれども、これがちょっとわかりにくいんですけれども噴水、そして地下に向かう車路があるというところでもございまして、しかもまたちょっと噴水のほうが使われていない状況でございます。また、地下へ向かう車路のほうもほとんど使われていないというようなものでございまして、前庭にしてはちょっと寂しい感じのするような状況でございます。

そして、1ページ目に戻ってほしいんですけれども、そのように今現在、余り人がいらっしやらない空間を美術館の前庭というような形にすることによって、例えばベンチを置いてゆったりとか、テーブルを置いて、そこで飲食したりとか、そういうようなこともできるような、そういう空間に変えていくというようなことを考えているようなものでございます。

続きまして、2ページ目をごらんください。2ページ目、従前が先ほど申しましたように、地下へ向かう車路があると申しましたけれども、実はこの本社ビル、五号街路という南側のほうの街路から本社ビルのほうにアクセスしようといいたしますと、階段しか今現在ございません。階段のアクセスしかございません。そういうようなことをやっぱりバリアフリー化していくという必要があるというふうに考えておりまして、従後のほうの絵を見ていただくと、五号街路のところからちょっと入ったところにE L Vと書いてあると思いますけれども、そういうところにエレベーターをつけて段差を解消しようというようなことは考えられております。

また、八号街路という東側の道路から本社の方に入るというほうに考えましても、段差があるというところでもございます。段差があるアプローチでございまして、そこに関しまして美術館をつくることによって美術館の中をスロープ、エレベーターというのが整備されます

ので、そういうようなものを利用して段差解消ができるというふうなものが考えられております。

続きまして、3ページ目をごらんになっていただけますでしょうか。これがイメージ図でございます。今の前庭のイメージと今後はこんな感じになるんだらうというようなイメージの比較でございます。

続きまして、4ページ目をごらんになっていただけますでしょうか。今回の美術館をつくるようなことの計画によって、にぎわい創出とかアクセスのよさを確保するというようなもののほかに防災性の向上というようなことも考えられております。本社ビルのほうでございますけれども、そちらのほう、今現在、帰宅困難者の一時滞在施設として今、位置づけているところがございます。左側のほうの平面図を見ていただきたいんですが、一時滞在施設415㎡と書いているところ、そちらのほう、過去、協定を結んでいたところでございまして、そのすぐ上のところ、220㎡のところ、今後、一時滞在施設として使っていくというところでございます。こちらのほうに関しましては、もう既に新宿区のほうと協定を結んでおりまして、もう既に220㎡のほうも一時滞在施設としてカウントしている。もう現在そういうことで動いているようなものでございます。

これをやることによりまして、右側のほうをちょっと見ていただきたいんですが、一時滞在施設の635㎡になります。250㎡ふえた。2番目に受け入れ人数も385人になります。今までの230人でしたので155人ふえたというようなものでございます。このように、防災性の向上に関しても、今回寄与しているというものでございます。

続きまして、今回の計画によって緑化も推進されることになりますので、そちらのほうを見ていただきたいと思っております。5ページ目でございます。従前と従後というのがあると思っております。従前のほうでございますけれども、緑化の面積が約1,680㎡、緑化率で言うと約32%ですけれども、今後、緑化面積は2,343㎡で、緑化率が45%になるというふうになっております。

そして、右側でございますけれども、なるべく既存樹木を継承していきたいというようなこと。そして、既存の給排気塔を覆う壁面緑化、あるいはシンボリックな植栽の配置というようなことを考えていきたいと思っております。そういうようなことを考えて建築と調和するランドスケープを形成していきたいというような計画でございます。

大体のイメージ図がその次のページ、6ページ目でございます。このように既存の植栽と建築と調和するようなものをつくっていききたいと思っております。ツツジ類の刈り込みの立体的構成、あるいはやわらかな印象と季節感の演出による緑、そして人々を引き寄せる前庭空間の

創出と、そういうものを考えているというものでございます。

続きまして、その次のページ、今回の美術館のデザインのコンセプトでございますけれども、基本的には本社ビルの曲線を意識している、そういうようなデザインでございます。また、東郷青児の作品、こちらのほうも曲線というようなものを考えられておりますので、直線、曲線を交互、うまく組み合わせた、そういうようなデザインとなっているものでございます。また、本社ビルとの調和だけでなく、4番目に街並みの表情を豊かにする低層部というようなことで、低層部にも気を遣っている、そういうような建物でございます。

続きまして、8ページ目をごらんください。今回、空地のところには美術館を建てるということになりますので、空地の面積がどうなるのかというようなものの考え方でございます。まず、左側のほうが変更前というか、今の考え方。そして、右側のほうが変更後というようなものでございます。そして、まず左側の左上のほうです、こちらのほうを見ていただきたいんですけども、昭和47年当時、有効空地はこの黄緑色で塗られたところを有効空地として見ておりまして、面積としては5,783㎡あった次第でございます。

今回、整備計画のほう、一時滞在施設として本社ビルのロビー空間のところを有効空地としてカウントしていくというようなことをやると同時に、当然、美術館の部分は有効空地ではなくなりますので、このような色合いになります。これを見ると、面積をカウントすると有効空地面積が5,818㎡ということになります。今は単純にそれをやっただけでございますけれども、昭和47年当時はこういう面積を単純に考えただけだったんですけども、現在は有効空地の面積の考え方がどれだけ道路とフラットのところにあるのかとか、道路よりも高いところにあるとやはり有効空地として余りカウントできないというようなことで、ちょっと係数を掛けることになっております。

ちょっと下のほうの図を見ていただきたいと思います。下の左側でございます。現在は美術館がございませんので、このような色合いのものになっておりまして、黄色く塗られたところがピロティ、そして緑の濃いところが青空の部分ですけれども、こちらのほうがちょっと建物の道路から高いところにありますので、有効係数が0.6掛かっております。黄緑色のところは道路から高いんですけど、それほど高くないということなので、有効係数が0.8。そして茶色い部分は道路面とほぼ同じ高さということでございますので、係数は1.0というようなものが掛かると、そういうような計算を今現在はしております。そのように計算いたしますと、有効空地面積は4,056㎡ということになります。

それでは今後、美術館ができた場合、どのようになるかというのが右の下の考え方でござい

ます。まず、美術館部分はすっぱりなくなります。そして、美術館の前庭のところでございますけれども、こちら有効係数が1.1というところがございますけれども、こちらのほうは道路面とほぼフラットというだけではなく、そこを先ほど見ていただいたようにベンチを置いたりとか、テーブルを置いたりというような、そういうにぎわい施設にするというようなことがありますので、係数としては1.1というふうになります。そして、茶色い部分は道路面とほぼ同じ高さですから1.0。そして、黄緑色のところはちょっと道路より高いと、そういうので0.8。緑のところはもうちょっと高いところにあるというので0.6でございます。そして、黄色い部分はピロティということですので、これは先ほどと同じ0.6。そして本社ビルの屋内空間、こちらのほうもピロティと同様なケースの0.6が掛かるというようなものでございます。

それを全部計算いたしますと有効空地の面積は4,058㎡ということになります。計算上も有効空地面積としてはふえるというようなことが今回、こちらのほうで計算は出たものでございます。

続きまして、その次のページ、9ページをごらんになっていただけますでしょうか。こちら9ページから13ページは、実は西新宿の新宿副都心エリア環境改善委員会という、まちづくりを考える民間の団体がございます。そちらのほうで調査・研究をしているというようなものを参考につけさせていただきました。

11ページをごらんになっていただけますでしょうか。11ページのほうで超高層ビルの足元周りの空間についてもどうあるべきかというようなことを考えておまして、そちらのほう、右側のほうなんですけど、既存の超高層ビルは当面残して内部の機能更新を図るとか、建物低層部の空間に開放性、公共性の高い利活用を導入すると、そういうようなことが入っています。また、青空空地ににぎわい、快適性、空間多様性、豊かなアクティビティをもたらす。

そして、下のほうをごらんください。屋内外を一体的に捉えて街区ごとの個性を生かした魅力の創出。バリアフリーの充実を初め、歩きやすくわかりやすいと。あるいは平常時の魅力だけじゃなくて、災害時の防災性能の向上を両立するというようなことで、自分たちがやっぱり西新宿のまちをよくしていこうというふうにいるいろいろな計画を立てている、そういうようなもので今回、損保ジャパンビルのほうもこれに合致したような形で計画しているというようなものでございまして、ちょっとそちらのほうは御紹介させていただきました。

あと数ページあるんですけども、そちらのほうは、もしよかったら参考として見ていただければと思っております。

最後に資料2と資料3というものがお手元にありますけれども、そちらのほうの御説明だけ簡

単にいたします。

資料2は、都市計画の変更について、旧都市計画と今回の都市計画を比較するものをつくってみました。

また、資料3のほうは都市計画の原案とすると、こういう形になるというものでございます。今後、参考にしていただければと思っております。

私からの報告は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

**○戸沼会長** それでは、きょうは報告事項ということで報告を聞いたということですが、この際どうぞ、御質問やら御意見がございましたらお願いします。

どうぞ。

**○川村委員** 川村です。

質問なんですけれども、今回、有効空地のところ、先ほど御説明があったんですけれども、この空地の中でいわゆる屋外の空地ではなくて屋内を空地を係数を掛けてというところでお話がありました。これはほかの事例でこういう事例があれば、代表的なものでどういうものがあるかお伺いしたいと思います。

**○都市計画課長** こちらのほうなんですけれども、オペラシティで、そのようなものを導入している例がございまして、そちらも同じように屋内空間のところを有効空地としてカウントしています。

**○川村委員** わかりました。

**○戸沼会長** ほかにどうぞ。

**○石川委員** 今の御質問と同じなんですけど、新宿のこの地域というのは、いわば日本の都市計画の記念すべきところで、しかも新宿区のリーディングになるようなエリアということは皆さん御承知だと思うんですけれども、今回の損保ジャパン以外にこういった形で特定街区で緑地をきちんと守って、いい環境にしようというふうに今まで積み上げてきたわけなんですけれども、ほかにこういう形で空地を屋内で係数を掛けて読みかえて建てたということはあるんでしょうか。そういったことがここで行われているんでしょうかということ。オペラシティは違うところですので、ここで。

**○都市計画課長** 今回のことと若干異なるんですけれども趣旨としては同じだと思うんですけれども、新宿住友三角ビル、あちらのほうの足元周りの空間なんですけれども、そちらのほう、ガラスの覆いをかけるというようなことで内部空間として扱っているという、そういうようなことは今現在、動いているところでございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○石川委員 たしか住友のあそこに関しては都市計画審議会でも出てきたと思います。そうすると、これが2件目という理解で、2つ目の事例という理解でよろしいんですか。

○都市計画課長 そうです。

○石川委員 2つ目ということだと、やはりだんだんこういった形で屋内に読みかえて、私は美術館は大変結構だと思うんですけども、それによっていろんな形でこれからこういったものがどんどん出てくるということに関しては、やはり新宿区としてはしっかりと見解なり方針、長期的に、どういうものならというような、やっぱり方針をお持ちにならないといけないのではないかというふうに思います。それが1点です。

それから、もう一つは具体的なこの設計に関してなんですけれども、この参考資料の8とか、それから立面図を見ますと、新しい美術館と、その後ろの下から立ち上がっているところの地面の部分が物すごく狭いんですけども、これは何mあるのかということと、非常に危険で圧迫感があるように思えるのですが、具体的に何mなのかと。こういったことが先ほどの神宮外苑のところもそうですけれども、たくさんの方々が集う広場、あるいは非常時の防災の動線として、きちんと認められるのかどうかと、それを教えてください。

○都市計画課長 今のは本社ビルと新しい美術館の間のことですね。

○石川委員 はい、何m。

○都市計画課長 確認します。

○戸沼会長 あの辺の高層ビル街の緑地空間の使い方については、全体的に方針を持つのがいいというのは、今度の都市マスにも反映したらいいんじゃないかと思います。

○石川委員 そうですね。調べていただいている間。

○都市計画課長 大体でよろしければ。今、大体でございますけれども、3.2ぐらいだと思います。

○石川委員 3.2しかないんですか。メートルですか、それ。

○都市計画課長 3.2mです。

○石川委員 3.2mといたら、普通の住宅、4mとりなさいとっているのに3.2mですか。ちょっとそれはびっくりです。どうしてそんなことが可能になるんですか。

○都市計画課長 今、3.2mと読んだのは、平面から読んでしまったものですから、足元周りと言うと人が歩ける場所だとすると、もっと幅はあるんですけども、ちょっとそこが読み取れないので。

○石川委員 私も資料をいただいてから何度読んでも全然スケールが読み取れないから、わざと読み取れないように出しているわけではないと思うので、それ、すみませんけど確認していただけますか。それで、もし平面から読み取れるのが3.2だとしたら、これは極めて危険です。防災上、問題がございますので、これは大事だと思います。

それからもう一つ、私、今、**戸沼会長**のお話と関連して、どうしても申し上げておきたいことがございます。今、都市マスでいろいろやっております、皆さん御存じのとおり、「七つの森」というものを新宿の基本的な構造に置いております。それで、ここは「七つの森」の非常に大事なところ。ここで軸に関しては、この資料の参考資料の12ページです。西新宿地区まちづくり指針改定のイメージということで、これはとてもいいんですけども、これは軸だけ、つまり古い考え方なんです。この新しい都市マスではこの地域全体を「都市の森」にしていこうということなので、今回のように、こういう外部空間、公開空地の特徴というものをやはり全体が森という形でやっっていこうという意味では、この今回の損保ジャパンがどっちの方向を向くかということが極めて大事です。新宿区の都市マスとしてはもうこれでいこうというふうの方針を決めておりますから、ぜひこの軸だけではなくて、今回緑被率も大変アップするということがございますので、この西新宿地区の「都市の森」とは何かということをしっかり見据えていただいて、ここはこうですよ、ここはこうですよという場当りのものではなくて、こういった立派な「都市の森」になるように、緑化について御指導いただければ大変ありがたいというのが私の意見です。

少なくともパースを見る限り、ここにツツジ、別にサツキが悪いというわけではないですけど、いわゆる「都市の森」とサツキはちょっと違います。そこは緑化をしていただくのは大変ありがたいのですが、何でも木を植えれば良いというものではありませんし、植え方もございますので、そのあたりは今後、慎重に適切に誘導していただければ大変ありがたいというのが意見でございます。

以上です。

○戸沼会長 どうも。

どうぞ、今度は区決定ですので、ここで決める案件ですので、次にそれをやりたいと思いますが、どうぞ質問してください。

○かわの委員 かわのです。

ここは毎年1月に新宿消防団の始め式のあるところ。来年も1月14日にここを借りて、この場所を借りて始め式が行われるので、そういう面では大変お世話になっているというのも

あるんですけれども、それはそれとして、しかも美術館だとか、あるいはバリアフリーします、緑化もしますということで大変何だか随分そういう計画だなというところはあるんですけれども、ただ、この地区は西新宿二丁目もそうですし、一丁目のこの地区は、そもそも建物はちっちゃいのといったら変ですけれども、ごちゃごちゃ建てなくて街区ごとにぽんと1本建てると、そういう形で多分昭和47年といいますか、京王プラザホテルから始まったこの地区の計画っていうのはなってきたと思うんですけれども、そこが変わってしまうという、何か西新宿のこの地区の基本的な計画みたいなのが、これで変わっちゃうんじゃないかなという気がするんですけれども、その辺との関係というのはどういうふうに考えていらっしゃるんですか。

**○都市計画課長** 先ほど西新宿のまちづくりと考え方のところをちょっと御紹介しました。参考資料のページで言うと11ページを見て御紹介したんですけれども、やはり建物の1階部分、そして空地の部分、そして結構道路も広い道路で歩道も結構広いものがある、そういうエリアなんですけれども、やはりそこで何かにぎわい創出をしていって、やはりいっぱいいろんな方に来場していただきたいと、そういうような考え方のほうが今、多くの方、西新宿のビルを持っている方々、それ以外の方々もそういうふうに考えていらっしゃる場所がございます。

こういう考え方は、別に西新宿だけではなくいろいろなところでもう既にありまして、特に道路の利活用なんかはいろいろなところで行われております。また、高層ビルのほう、こちらのほうも新宿以外の高層ビル、いろいろなところへ数多くあります。そちらのほうも足元周りの空間のところをうまく活用したにぎわい創出のものを、いろいろなところを企画されているということでございます。

そういうものを見ますと、新宿の西新宿のほうも、しっかりそういうようなところと競い合えるような、そういうようなことを考えていくということ、皆さん方のほうが思っているところと、新宿としても広い空間をちゃんと利用していくということは、地域の活性化につながっていくということもありますので、そこら辺のことも地域の方々と一緒に考えを、歩調を合わせていくということがございます。そういうことの全体を踏まえまして、今後、空間のうまく活用、利活用というのは、どんどん考えられていくのではないかなというふうに思っております。

**○戸沼会長** 今のかわの委員の御指摘で、かつて47年とか、超高層ビルを特定街区にしてつくったというのは、あの時代の一つの、新宿区が副都心で第1号であればやりましたから、あれからかなり時間がたって、それに超高層、ああいう街区がいいかどうかという議論が、実はいろいろなところでどうも起こってきているような気が、新宿区の場合は2020年のオリンピック



という一つのイベントがあったりして、非常に新宿区にとって大きいのは、東西の自由通路が地下を通って西口と東口がつながると、あれはかなり大きなインパクトがあって、それがつながったとき歌舞伎町とか東口の商店街も、喜多さんたちが非常に一生懸命やっておられて、西口のほうもあのままでいいかどうかという議論が起こっているんで、ちょうど全体を議論するのに非常にいい事例じゃないかというふうに思うんで、倉田委員はその辺非常に詳しいんで、ちょっと解説していただけますか、せっかくですから。

○倉田委員 私自身、自分の専門も含めてなんですけれども、ずっと西口の今の現状というのを、学生たちといろいろ調査をしたりしてきました、今、委員長からお話がありましたように、ある意味で西口の超高層街区というのは、近代都市計画の産物として一つの都市開発のモデルであったんですけれども、一方で、できた西口というのは、都市づくりとしてあれでよかったのかというそういう反省の対象にもなっているところなんです。私自身も、先ほどちょっと名前が出た環境改善委員会というのに大学を代表してずっと参加していましたんで、その議論も少し承知しております。

その中でここは私自身の私見に近いんですけれども、今の超高層ビルの街区というのは、言ってみれば大きな街区の中にタワーを建てて周辺に空地をとったという、そういう非常に単純なモデルでつくられているわけです。それが現状どうかというと、ほとんどにぎわいの生まれにくい使われない空地が大量に生み出されていて、それから道路と建物の間の空地というのは、逆に言うと、使われるスペースというよりは、建物と街路を隔てる役割を果たしているというようなそういう存在でしかない。

例外も幾つかございます。それを見ているとよくわかるんですけれども、1つはスケール的にも、空地があっけいかなり高い建物が建っているという意味で、逆に言うと、中間的なスケールのものが間に少し入ることが大事だというふうに思いますし、公共空間である街路とか、それから建物の低層階でもいいんですけれども、そこにもう少しにぎわいを生むようなそういった用途であるとか空間づくりのしつらえがないと、あそこは本当に今のような状態にずっとなってしまうんじゃないかなというふうに感じているところです。

そういう意味では今回の試みというのは、私自身、やっと出てきたかという感じがしてはいますけれども、ただ、必ずしもそういう問題意識をしっかり持った上で出てきたかどうかというところは、ちょっと気になるところでして、美術館を多分建てたいからこうなったという側面もあるんじゃないかなと思うんですけれども、そういう意味で先ほど御指摘があったように、これから西新宿を再生していこうとすると、当然今回出てきたような案件も幾つか出てくる可

能性があります。

そういう意味では環境改善委員会の側では、民間側でこうしたいとか、こうしたらどうかということは議論していますけれども、新宿区としても、あそこに対してどういう姿であるべきかというところをもう少し議論して、ある意味でルール化するとか、それからこういったことができなかった背景には、今の制度、特定街区の制度なんかもあるわけですから、そこに対してももう少し柔軟な制度というようなことも、考えていかなきゃいけない時期じゃないかなと思っています。そういう意味で、受け身でなくより積極的に新宿区も、西口に対してある意味でガイドラインであるとかそういったものを、ぜひ考えていただいて、西新宿がよりよい形で再生されるように誘導していただけたらいいなというふうに思っています。

というのは、環境改善委員会の中にも、基本的にはまだ民間の視点でしか見ていないところが、私はあるというふうに思っているんで、それをもう少し市民であるとか、あその地区の利用者の立場から、まちのあり方というのをもう少し考えたほうがいいんじゃないかなというふうに思っているんで、そういう意味ではぜひ、今回こういう事例が出てきたんで、積極的に西新宿のほうでも、少しあその再生という視点で、こういったところが課題かということも含めてそれを認識した上で、それに対する対応とかをルールなりで考えていただきたいというのが私の思いです。

実際に西新宿のようにつくられてきたまちというのはほかにもありますけれども、そういうところというのは既に海外にもありますけれども、そういうことに気がついて改善をしてくれています。ルールを変えてきたりしていますんで、西新宿の場合はずっとそのルールも変わらない形で今日に至っているという点では、そろそろそれを考えてもいいんじゃないかなというふうに思っています。

**○戸沼会長** いい勉強の事例になるんで。

どうぞ。

**○かわの委員** すみません、今、そういう議論も進んでいるのかというのを聞かせていただいてあれだったんですけども、そもそも私が提起したのは、ちょうど参考資料の10ページのところを見ると、まさにこの街区は本当に大きい建物が、とんとんとあるだけですよ。西口のいわゆる西新宿一丁目のいわゆるヨドバシカメラなんかがあるところについては、それはそれでまた地域のまちづくりというのが、今もやっていますし、これからも進んでいくと思いますから、ただ、そうなってくると、西新宿二丁目の言ってみれば京王プラザやあるいは都庁、モノリスなんかを含めたところがどうなるかというのが出てくると思いますし、当然この地域の

あるいはこの街区のまちづくりみたいところで、今すぐじゃないかもしれませんが、でも、建物も40年以上たっているわけですよね。あるいは建てかえということだって、ここ数年ということはないでしょうけれども、そういう問題だって出てきたときに、この西新宿二丁目のこの街区のまちづくりをどうしていくのかというのが問われると思うんで、それと全く関係なくこの美術館というふうに考えてはいけないんじゃないかなと、そこも含めたある程度見通しも議論していく必要があるかなというふうに思いましたので、ちょっと提起というのか思いをしゃべらせていただきました。

以上です。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

きょう決定するわけじゃないんで、御注文等々ありましたらどうぞ。

どうぞ。

○大野委員 この建物の南、5号街路のところなんですけれども、今、歩道、これは区道ですよ。区道のところが、私もここはよく利用するんですが、とてもほかに比べて狭いんです。通勤時に逆に歩こうと思うとほとんど歩けなかったり、そういうことが実際にあって、あるいは夕方逆方向に行こうとすると、ちょっと区道と建物との間が、今の8ページの整備計画の中の、前もそうなんですけれども、有効係数を1というふうにされていますけれども、実際にデッキが上のほうにあって、なかなか圧迫感との関係で言うと、斜めにしても圧迫は感じるんです。実際、人がかなり多いのでちょっと引っ込めるなり、あるいは階段を改修しなきゃいけないかもしれないんですけれども、そういうことを今この景観管理ができるかわからないんですけれども、当時、昭和47年に決めた街区の壁面線の中に、今、敷地ぎりぎりまでにこれはなっているんじゃないかなと思うんです。それをもうちょっと今回の中で将来計画として、今はアートストリートとなっていますけれども、本当はそういうふうにするためには、そちら側の街路の整備というか、歩道だけでなくて建物の整備、大成建設のところの裏側もたしかそうだと、ぎりぎりだったと思うんです。将来的な方向性をつくるためにある程度壁面線を引っ込めるとか、今回の1というのは、私は地元に住んでいるというか、仕事をしているものですから、とても1とは思えないです。係数はもうちょっと低いべきだなと、今のこの計画では、1にするためにはきちんと人が入れるようにするべきだし、アートストリートを名前だけでなくて本物にするためには、そういう仕組みを今回の中で入れてもらえるとありがたいなというふうに思います。

○戸沼会長 ほかに。

○倉田委員 ちょっと追加でよろしいですか。

○戸沼会長 どうぞ。

○倉田委員 ちょっと大きな話を先ほどしちゃったんで、個別の話としては、今、大野委員が言われたように、特に損保ジャパンがそうなんですけれども、歩道がそれほど西口にしては広くない中で、空地という形はとっているんですけれども、いきなり擁壁のような形で、擁壁というか、いわゆる実際のレベルはかなり上にあって、その間を緑地にしているということなんで、必ずしも歩行者空間として機能していないというところはあるんです。

そういう意味で今回はある意味で非常にいい機会だなというふうには思っただけで、美術館の範囲だけを辛うじて少し歩道上の空地をとるというだけでなく、もう少し全体にわたって敷地に対して歩行者空間を広げるようなことをしていただくほうが好ましいかなと、特に損保ジャパンの場合は、非常に一見開いた感じですけども、かなり閉じたつくり方になっていて、非常に外から中にアクセスしにくい、そういったつくり方になってもいるんです。

隣の野村ビルのところも、あそこは地形の関係もあって段差があるんですけども、あそこはもう少し行きやすい形でとってはいるんですけども、でも、いずれにしる段差があるんで、何かそういった意味で利用者の視点に立ったときに、特にその段差をどういうふうに解消するかというあたりも、先ほど申し上げたんですけども、全体のガイドラインという中で、新しくそこに手を入れる機会に、少しでもそういうところを解消していただくようなそういったものを、ぜひ区のほうでも検討していただきたいなというふうに思います。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかにどうぞ。

どうぞ。ほかになければどうぞ。石川委員、どうぞ。

○石川委員 私はこういう動きというのはとてもいいことだと思います。それで前に都市マスの検討会の中で戸沼会長が、7つの森があって新宿御苑と、こっちが切れているので、JR、いろいろありますけれども、こここのところがつながっていくと新宿としてはすごくいいのではないかということをおっしゃっておりまして、私は本当にそれが実現できたらすばらしい副都心になるというふうに思っております。

先ほど都市の7つの森の一つということをおっしゃったのは、今回のような小さな事例、具体的な事例が、それを進めていく非常に大きな原動力になると思いますので、小さな話とそれから新宿全体、つまりこの新宿駅周辺、これが世界に誇るようなそういう空間に変身できるという、そういう好機というふうに捉えていただいて、非常に夢のあるそういったものにつなげて

いければという意見でございます。

**○戸沼会長** 小さな事例ですけれども、大きな夢も語ろうではないかというのは大いに結構だと思う。ただ、時代がちょうどいろいろな意味で都市計画のほうでも変わり目なんで、我々としても大いに議論をしておもしろいものにしたらいんじゃないかというふうに、きょうは報告だけでございますけれども、この間、何か必要なことがあれば事務局に聞いていただいて、これは採決はいつになりますか。

**○都市計画課長** 3月に予定しています。

**○戸沼会長** 3月ですか。3月まで時間がありますんで現地も見ていただいてということで、きょうは日程第2はこれでよろしいですか。

~~~~~

### 日程第3

#### その他連絡事項

新宿区まちづくり長期計画策定の進捗及び今後の予定について

~~~~~

**○戸沼会長** それじゃ、あと連絡事項が残っているようですのでお願いします。

**○事務局（石井主査）** それでは、日程第3、その他の連絡事項です。

新宿区まちづくり長期計画策定の進捗及び今後の予定につきまして、まちづくり計画等担当副参事のほうから御説明いたします。

**○まちづくり計画等担当副参事** まちづくり長期計画策定の進捗と今後の予定でございます。

委員の皆様には先日この水色の冊子、まちづくり長期計画の骨子案を配付させていただきました。こちら1,000部用意いたしまして、もう残り100部ちょっとしかないという非常に好評いただいている冊子でございます。

そしてお手元の資料をごらんいただきたいんですけども、現在、11月25日から12月26日までパブリックコメントを実施してございます。区民の皆様から広く御意見を募集しています。また、同時に区内の10の地域で地域説明会を実施させていただいてございます。そちらの詳細が、こちらピンク色のチラシでございます。きのうの時点で10のうち7地域で説明会をさせていただきまして、大体毎回平均すると30人程度の皆様にお越しいたきまして、御説明をお聞きくださったり、その場で御意見等をいただいているというところでございます。

今後の予定というところでございますが、1月23日、まず検討部会を予定してございます。この中でこの間のパブリックコメント、また、区民の皆様の見解への対応を踏まえた答申案の

調査・検討を行っていただきたいというふうに考えてございます。そして2月1日、こちらの都市計画審議会の中で、パブリックコメント等を踏まえまして答申案の審議をいただきまして、2月10日に答申いただければと、骨子を答申いただければという形で今現在、策定を進めているというところでございます。

報告は以上でございます。

**○戸沼会長** どうもありがとうございました。

それでは、前回の審議会の議事録がございましたので、**小松委員**に御署名をお願いしたいと思いますが、そのほか何か事務局から連絡事項がありますか。

**○事務局（石井主査）** 事務局です。

本日の議事録でございますが、次回の審議会で議事録のほうに署名をいただきまして、個人情報に当たる部分等を除きまして、ホームページのほうに公開していきたいと思っております。

最後に、次回以降の開催の予定になります。次回は2月1日水曜日、午後3時から、本庁舎6階の第4委員会室にて第178回の都市計画審議会を行います。次に、2月10日金曜日、午後2時から、場所は本庁舎6階の第4委員会室にて、第179回の都市計画審議会を予定しております。詳細等が決まりましたら改めて通知させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、会長、お願いいたします。

**○戸沼会長** それじゃ、これで閉会といたします。どうもありがとうございました。

午後 4時00分閉会