

第82回

新宿区景観まちづくり審議会

令和8年2月12日

新宿区都市計画部景観・まちづくり課

第82回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・令和8年2月12日

出席した委員

**後藤春彦、中島直人、吉田慎悟、柿塚至、志村成昭、堀俊雄、有馬卓
安田裕治、谷田部智敬、野澤義男**

欠席した委員

野澤康、坂井文、篠沢健太、伊藤香織、川手謙介、大崎秀夫、平光良

議事日程

1. 報告

[報告1] 旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画

[報告2] (仮称) 聖徳記念絵画館前整備事業

[報告3] (仮称) 新宿1丁目計画

2. その他

議事

午後2時00分開会

○事務局（景観・まちづくり課主査） 定刻となりましたので、ただいまから第82回新宿区景観まちづくり審議会を開会いたします。

○後藤会長 それでは、本日の出席状況及び配付資料につきまして、事務局より御説明ください。

○事務局（景観・まちづくり課主査） 事務局でございます。

本日、**野澤康委員、篠沢委員、坂井委員、伊藤委員、川手委員、大崎委員、平委員**より欠席の御連絡を頂いております。

なお、委員の過半数が出席しておりますので、新宿区景観まちづくり条例施行規則第39条第2項により、審議会は成立いたします。

また、本日は新宿区景観まちづくり相談員の**神谷相談員**、**佐々木相談員**に事務局として御出席いただいております。

次に、本日の進行と配付資料について御説明いたします。

本日の進行は次第のとおりでございます。

次に、配付資料の確認をお願いいたします。

机上配付資料として次第、裏面に委員名簿がございます。

新宿区景観まちづくり条例と施行規則、次に、新宿区景観まちづくり計画・新宿区景観形成ガイドライン、最後に座席表。新宿区景観まちづくり条例、施行規則及び新宿区景観まちづくり計画、新宿区景観形成ガイドラインにつきましては、各委員専用のものとして御用意いたしましたので、自由に書き込みしていただいて構いません。

また、これらの資料は事務局で保管し、今後審議会を開催する際、机上に配付させていただきます。もし持ち帰られる場合には、次回の審議会の際にお持ちくださいますようお願い申し上げます。

そして、事前に送付しております資料として、報告1「旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画」、報告2「（仮称）聖徳記念絵画館前整備事業、報告3「（仮称）新宿1丁目計画」、以上7点がございます。

資料については、以上となります。皆様、お手元でございますでしょうか。

続いて、マイクについて御説明いたします。

本日は、会場の都合により、マイクの数が限られております。御発言の際は事務局よりマイクをお持ちいたしますので、恐れ入りますが、マイク到着後に御発言いただきますようお願いいたします。

本審議会は公開となっております。また、傍聴の方は発言できませんので御了承ください。

本日は会場の都合上、16時15分終了を予定しております。

事務局からの説明は以上となります。

では、**後藤会長**、どうぞよろしく願いいたします。

○**後藤会長** ありがとうございました。

本日は報告3件が予定されております。

1. 報告

[報告1] 旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画

○後藤会長 それでは、事務局より報告1についての御説明をお願いいたします。

○事務局（景観・まちづくり課主査） それでは、報告1、旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画について御説明いたします。

本計画は、報告基準である大規模建築物等に該当するため、本審議会に報告するものです。

詳細については、事業者から説明いたします。

○浅井謙建築研究所（松山） 浅井謙建築研究所の松山と申します。よろしくをお願いいたします。

旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画について御説明させていただきます。

お手元の資料の1ページ目をめくっていただきまして、まず最初に敷地概要・敷地周辺状況についてお話しさせていただきます。

敷地概要についてですが、計画地は赤色に着色した部分で、新宿駅東口側の新宿3丁目に位置しています。敷地北側は新宿中央通り、西側は武蔵野通りに面しております。

ページ右側に敷地周辺の写真を載せておりますが、敷地周辺は中層の商業ビルが多く建ち並んでいる場所となっております。

次に、2ページ目をご覧ください。

敷地周辺状況についてです。こちらは、敷地から約300メートルの範囲で調査を行った資料となっております。20か所のポイントを調査しています。①から⑩の写真では、大通りに面して商業ビルが建ち並んでおり、人通りも絶えない通りとなっております。

また、通りに対して植栽や照明にも配慮しており、にぎわいのあふれるまちなみとなっております。逆に⑪から⑬に関してはオフィスビルが建ち並び、落ち着いたまちなみも感じられる通りとなっております。

次の3ページ目をご覧ください。

上位計画についてです。新宿区まちづくり長期計画都市マスタープランでは、ピンク色のエリアの創造交流地区に該当しております。

次の4ページ目についてですが、新宿区の景観形成ガイドラインでは、新宿駅東口エリアに該当しております。また、今回高さ60メートルを超える建物となっておりますので、大規模建築物等に係る景観形成ガイドラインについても記載しております。

2ページめくっていただいて、6ページ目についてですが、今回、地区計画の内容を変更し、高さの緩和、容積割増しを受ける建物となっております。

容積割増しについての内容は、次の7ページ目に記載しておりますが、宿泊施設の延べ床面積の基準、人が滞留できる滞留空間の整備、環境負荷に関する項目を満たすことで容積割増しを受ける形となっております。

1ページ戻っていただきまして、赤枠で記載しておりますが、都市計画変更を行う中で今回の景観に関わる内容として、項目4の地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出するという点と、項目5の災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備の誘導の2点がございます。

項目5については、デジタルサイネージを整備する計画です。この2点については後ほど説明させていただきます。

次の8ページ目をご覧ください。

計画概要について御説明させていただきます。

面積等については、記載のとおりとなっております。

建物規模については、S造で、地上16階、地下1階の規模となっており、用途は1階から5階までが店舗、6階から16階までがホテルとなっております。また、一部16階に飲食店舗がある構成となっております。

資料の下側にスケジュールを載せておりますが、着工は2027年2月頃、竣工は2029年5月頃を予定しております。

次に、プランについての説明となります。

まず、1階平面図についてですが、北東側のピンク色に着色された部分がホテルのエントランスとなっており、1階から6階のホテルのロビーに向かうエレベーターを配置しております。

また、北西側の2基のエレベーターについては店舗用のエレベーターとなっております、1階から5階の店舗、16階の飲食店舗に着床する計画としております。

次の9ページ目ですが、2階から5階の店舗階平面図となっております。

その次のページが6階のロビー階、ホテルのロビー階と7階から15階までの客室階、16階のホテル客室と飲食店舗が複合した階を掲載しております。

次のページですが、ペントハウス階と地下1階のプランを載せております。地下1階については、主に防災センターと駐輪場を配置しております。

次の12ページについては、配置図、屋根伏図、外構図を添付しております。

次の13ページ目をご覧ください。

北西側から見たパースを昼景と夕景に分けて載せております。外観ファサードについてです

が、計画地周辺の道路に街路樹は整備されているものの、実際には緑量が少ないという状況を踏まえまして、バルコニー緑化を積極的に採用し、豊かな沿道景観を創出するような外観計画としております。

また、先ほどお伝えした地区計画変更の要望の中の視覚に訴える緑化についても考慮し、通りから緑化が見えるように街路からの視認性にも配慮しております。

また、周辺景観との調和を図るために、建築物の各面は黒色調の部材を用いておりますが、各面の強調色を5分の1に抑え、外壁は落ち着きある色彩計画としております。

次の14ページ目をご覧ください。

新宿駅の東南口と中央東口からの見え方が分かる中景からのパースを載せております。新宿駅東南口はそこまで大きく建物は見えてこないですが、中央東口方向からは低層部分も視認されますので、中景からもなるべく緑化が見えるような緑化計画といたします。

次の15ページ目をご覧ください。

景観形成方針についてです。要素別景観形成ガイドラインの配慮項目の中から抜粋した内容について、形態意匠、設備等修景、みどり、それぞれに分けて御説明させていただきます。

まず、形態意匠については、周辺環境との調和に配慮するものとし、高層部のホテル部分の外壁に用いているPCの色彩をN8とし、外壁基本色で構成したものとしております。

また、低層部については、ルーバーの色彩も薄茶色の外壁基本色で構成し、2階から6階にバルコニー緑化を施し、通りに対して豊かな沿道空間を図る計画としております。

また、ルーバーについては、バルコニー緑化の排水等を通すものとしても扱うように、今後、緑化の計画に合わせて意匠を検討させていただきます。

次に、設備等修景についてです。

設備等は、建築物の一部として計画することを考慮し、6階の屋上部に室外機を設け、目隠しルーバーを設けております。また、ルーバーの角度を調整し、水平からの視線も通りからの視線も見えないように計画しております。

また、PCの外壁と同程度の色彩とし、建築物の一部となるように計画しております。

次に、みどりについてです。右下にパースを載せておりますが、1階部分にも中木程度の植栽を施し、また、2階から6階については、地被植物、低木、中木、高木の樹種を選定することで、自然をより感じられる沿道空間となるように計画しております。

次の16ページ、17ページに立面図を記載しておりますが、素材や色彩については、立面図に記載のとおりとなっております。

各面、それぞれ強調色を5分の1に抑え、外壁基本色を多用する計画としています。

次に、18ページ目をご覧ください。

植栽については前のページでも触れておりますが、建物全体の植栽計画のコンセプトについて説明させていただきます。

コンセプトはグリーンウェーブとしておりまして、みどりが少ない無機質なまちなみに、みどりの潤いや季節感と彩りのあるまちづくりの波を起こします。常緑樹を主体にした植栽で1年を通してみどりがある景観を創出し、花や紅葉が美しい植物やカラーリーフの植物を織り交ぜて、季節感と彩りのある緑地をつくります。

また、生物多様性に配慮し、新宿御苑の植物や東京都在来種選定ガイドライン等を参考に、地域に根差した在来種を50パーセント以上植栽し、近隣のまとまった緑地とまちのみどりをつなぐエコロジカル・ネットワークを形成する役割を果たす目的といったコンセプトとしております。

次に、詳細の計画についての説明です。18ページの右側をご覧ください。

1階の西側の赤い点線枠部分については、常緑樹の並木で1年を通してみどりの潤いがあるまちなみをつくる計画としております。また、赤点線枠部分は人が滞留できる空気を設けておりますので、植栽と併せてサポートベンチを設ける想定としております。

高木にはソヨゴを設け、足元部分にも地被植物を植栽し、彩りを与えております。

次に、北側の黄色い点線枠部分ですが、隣地の建物を和らげるために高木のシラカシを計画し、同じく足元に地被植物を植え、彩りを与えています。

東側の青点線枠部分についてですが、隣地との間になっておりますので、日陰に耐える中低木のカクレミノ、アオキを植栽しております。

次の19ページ目ですが、2階から5階のバルコニー緑化についてです。

西側と南側については、中木、低木、地被植物の混植による階層性のある植栽とし、季節感や彩りを感じられる植栽計画としています。

北側については、日陰に耐える植栽計画としております。

ページ右側の6階の緑化計画についてですが、事前協議から変更した点ですが、同じく今回、都市計画変更に伴う要望の中で、約4キロワットの太陽光発電の設置が必要となり、6階に太陽光発電を設置する形とします。

太陽光発電を設置した場合でもバルコニーの周りには緑化を少し設けることができます。

次の20から23ページについては、計画数量とかん水計画を記載しているプランを載せており

ます。

次に、23ページ目をご覧ください。

デジタルサイネージについての内容となります。先ほどのページでも触れておりますが、地区計画変更に伴う災害対応として、今回、災害時にデジタルサイネージを利用し、避難場所を示す災害時コンテンツを放映する計画としております。

デジタルサイネージについては新宿区のガイドラインに基づいたものとし、周辺のまちなみに調和するように計画いたします。

表示内容についても、自主審査基準に対応したものとします。

また、災害時情報以外にテナントの広告、平常時のコンテンツも流す予定となっておりますが、そちらについては今後計画させていただきます。

設置位置については、敷地北側、西側、南側の1階上部に設置する予定となっております。

最後の24ページですが、新宿御苑からの眺望シミュレーションの資料となっております。

いずれの地点からも計画建物は視認されない計画となっております。

資料の説明は以上となります。

○**後藤会長** 御説明ありがとうございました。

次に、景観事前協議の状況について、**神谷相談員**から御説明をお願いいたします。

○**神谷相談員** 事前協議の経過について御報告いたします。

まず、この敷地が東口の重要な場所であるということと、中央通りと武蔵野通りの交差点に面するという点で、慎重に協議したという経緯であります。ただ、内容的に特別大きな問題があつて難航したということはありませんでした。一通り通常の検討事項である、色彩、設備、みどりを詰めていったという経緯でした。

1階周りのにぎわいの話、大きな建物で周りの建物とのスケールギャップをどう処理するか、1階周りのデジタルサイネージに対する注意など、考慮すべきことはいろいろありましたが、特別課題が残ったというわけではありません。

評価点としては、この場所で緑化に努めているということですね。今後のこの地区のまちづくりの方向にとっても、少し評価できる形になればいいかなと思っています。

私からは以上です。

○**後藤会長** ありがとうございます。

続きまして、**佐々木相談員**、お願いいたします。

○**佐々木相談員** 佐々木です。この協議の過程で、実は当初、普通の四角いボリュームにぼつ

窓が開いているような高層部だったのですけれども、その協議の経過の中で、今回提案されている少し意欲的なファサードというか、プレキャストコンクリートで少し柔らかい表情を持ったファサードというのを提案されていて、それが今後コストなどの関係で、きちんとこのクオリティが実現できるかどうかということが今私どもからお願いしている点です。また、みどりも運用がずっとなされて継続的にみどりが育っていかねばいけないので、その給水とか、そのあたりがきちんとやられているかどうかということはこちらから事業者様、設計者様をお願いしているところです。

以上です。

○**後藤会長** どうもありがとうございました。

続きまして、本日欠席の委員から事前に御意見を頂いておりますので、事務局より御説明をお願いいたします。

○**事務局（景観・まちづくり課主査）** 事務局です。本日欠席された委員からの主な意見について御紹介いたします。

坂井委員からは、低層部は横のラインがきれいに出ているので、縦ルーバーより横のラインを強調するほうがよいのではないかとといった趣旨の御意見を頂いております。

次に、**篠沢委員**から、低層部のアルミルーバーが単なる意匠にならないように検討してほしいといった趣旨の御意見を頂いております。

また、**野澤康委員、坂井委員、篠沢委員、伊藤委員**からは、長期的に建物を使用することが想定されるため、計画当初の地上緑化、バルコニー緑化を維持管理できるようにしてほしいといった御意見を頂いております。

事務局からは以上でございます。

○**後藤会長** ありがとうございました。

それでは、報告1について、御意見、御質問いただきたいと思います。いかがでしょうか。

安田委員。

○**安田委員 安田**です。まず、抜本的な質問ですが、このホテルは一体どういう使われ方をするのでしょうか。図面を見ますと、部屋割りが全然分からないのですけれども。グレード等をまず教えていただきたいです。2つ目の質問は、質問じゃなくてお願いなのですが、植栽計画にすごく力を入れているようですが片仮名が読めません。あまりにも小さくて。これはできましたら今すぐに、先ほど赤ポチ等で説明していただいたところの片仮名だけを大きく読んでいただけないでしょうか。時間的なことを考えますと、一番関心のあるシラカシはどこにあるか

教えてもらえますか。

以上、2点です。

○**後藤会長** 御説明お願いいたします。

○**浅井謙建築研究所（近藤）** 御質問ありがとうございます。

まず1点目のホテルのグレード感については、今この御時世なので、ターゲットとしてはインバウンド、新宿という土地柄もありまして、ある程度の25平方メートルから30平方メートルぐらいのシティホテルで、宿泊特化なホテルを想定しております。ホテルのグレード感としてはよろしいですか。

○**安田委員** 合計何部屋ありますか。

○**浅井謙建築研究所（近藤）** 158室を想定しています。まだこれから計画で動くかもしれませんが。

○**安田委員** ありがとうございます。

○**浅井謙建築研究所（近藤）** シラカシについては、松山から答えさせていただきます。

○**浅井謙建築研究所（松山）** シラカシについては、20ページの1階平面図となりますが、敷地北側の寄り付きスペースと書いてあるところの右側の植栽、ちょっと大きくなっている四角の植栽の2つがシラカシとなっております。

○**後藤会長** ホテルの入口のところですね。

○**浅井謙建築研究所（松山）** そうですね。

○**後藤会長** 分かりました。

○**浅井謙建築研究所（松山）** すみません、文字が小さくて申し訳ありません。

○**後藤会長** ほかにいかがでしょうか。

中島委員。

○**中島委員** まず、御説明ありがとうございます。大変意欲的な設計になっているなと思っております。高さの緩和については、6階部分でのセットバックも含めて、高さそのものはそんなに気にならないと思います。逆に低層部の話で、これは事前のところでも申し上げたところですが、やはり南側がどうしてもバックヤードというか、荷捌きの駐車場が来て、バックヤード施設もありますけれども、南側の道も対面には小さな飲食店が並んでいる人通りのあるところだということなので、いかに全ての面を表にすることはできませんけれども、南の裏感をなくすかというところが、一つは今の南の通りに対してのにぎわいもありますし、あと、やっぱり新宿のこの辺りを見ていると、少しでも裏みたいな感じのところはすぐに裏的に使われ

てしまうというか、ちょっとごみが捨てられたりとか、そういったようなことも結構ありますので、南側を裏にしない努力というのが、一つはもちろんこのサイネージが回ってきているというところで裏じゃないんだぞという感じはあるかと思えますけれども、一方で荷捌き駐車場の舗装の在り方ですね。この周辺の歩道との関係ですけれども、そのあたりの舗装であったり、あるいはその奥に立ち上がる壁面が何もない壁面ということだと思えますが、ほかの面は全て1階の店舗でかなりにぎわいは表出するような壁面ですけれども、南に関してはほぼ3分の2以上が1階の壁面としては特に何もないという、そういうことになりますけれども、そのあたりについて、まだこれからの検討のところもあるかもしれませんけれども、ぜひお考えや今後の検討の可能性というのをお聞かせいただきたいなというのがあります。

あともう一点は、既にアドバイザーからあったように、みどりであるとか、あと、サイネージそのものの運営の仕方ですね。サイネージをこれからどのような体制でというか、流すものについて、何でもいいというわけじゃないと思えますので、そのあたりをどのようにに考えていくのかという、そのお考えについても、みどりは今回は省略しますけれども、サイネージについてはお伺いしたいなと思えます。2点です。

○後藤会長 よろしくお願ひします。

○浅井謙建築研究所（松山） 御意見ありがとうございます。南側については、荷捌きとか従業員の入り口も設けておりますので、裏にならないようにデジタルサイネージを延長したりとか、今バルコニー緑化についても、南側まで延長させているところはありますので、なるべく裏にならないように計画させていただきます。

緑化については、自動かん水を設けたりとか、長期的に活用したときに維持できるようなメンテナンスというのを今後計画させていただければなと思えます。

○後藤会長 どうぞ続けてください。

○中島委員 1点目の具体的な何か方策というか、今デジタルサイネージが回っていることとみどりが上にあることは分かっているのですけれども、荷捌き駐車場のこのスペースの舗装材であったり、あるいはその壁面ですね。そういうところについて、何か今後検討される予定はありますか。

○浅井謙建築研究所（近藤） 今、具体的にこの素材を使いますとか、まだ検討中ですがけれども、この荷捌き駐車場、この道路が終日ほぼ車が通行できないというのもありまして、ここに車が止まっていない時間のほうが長いかなと思っています。そうすると仕上げも裏という感じで、照明計画もあまりしなければ真っ暗な空間になってしまいますので、例えば床仕上げをア

スファルトでなくピンコロ石にして、照明計画も少しして、夜がメインになるかもしれませんので、真っ暗にならないようにする等の配慮はしていきたいと思っております。

○中島委員 ぜひお願いいたします。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

堀委員、どうぞ。

○堀委員 質問というよりも、どちらかという感想に近いというか、具体的にこの建物についてどうだこうだということではなくて、新宿の東口の再開発全体についての質問というよりもというところはありますけれども、6ページの真ん中の下に書いてある、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針という中で、「歩行者優先のまちづくりを進めるため、新宿通りのモール化等により」と記載がありますが、この新宿通りのモール化というのは具体的にどんなイメージなのかということをお伺いしたいです。今日のこの建物と全然関係ないのでなかなか回答が難しいのかもしれませんが。

これが一点と、それともう一つは、去年ですけれども、新宿駅開業140周年ということで、割と新宿駅が脚光を浴びるようなことがあって、私は歴史博物館のボランティアガイドもやっています、いろいろ皆さんを案内して回ったところではあるのですが、その中で新宿グランドターミナル構想というのがあって、東口、西口を全部つなげてというのがありますが、これはまだ全然その構想としてははっきりしてなくて、特に東口は地権者と、それから建物の権利を持っている人たちがごちゃごちゃに入っているものですから、とてもじゃないけれども現実には難しいというような話をお伺いしたものですから、その中の一環に例えば今日この御説明のあった建物も入るとすれば、全体としてどうするこうするというのがなかなか議論ができないままに個別に走っていかざるを得ないというのが現状かなと思うので、だからそれをどうしてほしいということではないですけれども、全体感をどう捉えていくかというのはやっぱり大事なところかなと思いました。建物そのものについては、どうだこうだということではありません。

ありがとうございました。

○後藤会長 これは、新宿区に答えていただかなければいけないことですよ。整開保についてとグランドターミナル構想、どなたが一番詳しいんだろう。

○事務局（景観・まちづくり課長） 事務局からお答えさせていただきます。

今回その計画地も含める場所ですと、新宿駅の東口地区の地区計画というのがござい

まして、その中で地区計画の目標、本日の資料にはないですけども、国際集客都市の形成ですとか、歩行者優先で回遊性の高いまちの形成、それから、安全・安心で快適な都市環境の形成、そういったことを目標に進めて新宿駅の東側、住所でいいますと新宿3丁目になりますけれども、そういったまちづくりを地元の方とやらさせていただいているということになってございます。

新宿通りのモール化につきましては、実際モールもいろいろ、フルモールですとかトランジットモール、いわゆる公共の車だとか、そういうものだけ通るといようなものだとか、まだどういった形のモールかといったところまでは計画として持っているものではございません。ただ、あくまでも歩行者優先で、にぎわいがあって皆さんが楽しんでいただけるような、そういうようなまちづくりを進めていこうということで、モール化を区の実行計画の中にも位置づけながら進めているといったことになってございます。

また、新宿駅のグランドターミナルの件ですけども、こちらにつきましては、東京都と新宿区で平成30年3月に「新宿の拠点再整備方針」というのをつくりまして、それに基づきまして西口の駅前広場、それから東口の駅前広場と駅ビルの建て替えを行うことによって、誰にとっても優しいグランドターミナル、そういった駅をしっかりとつくっていこうということでございまして、実際その東側はまだルミネの建て替えについてはこれからということになってございまして、西口は、既に駅前広場の再編ですとか、あとは小田急デパートさんの建て替えが進んでいっている状況になってございまして、東口のルミネの建て替えだとか東口の駅前広場の再編についても、その拠点再整備方針、グランドターミナル構想と呼んでいる方もいらっしゃいますけれども、それに基づいて計画を検討している状況になってございます。

新宿駅自体は、今現在だと地下の部分に改札口なんかも集中しているということがございますので、それを地上部分ですとかデッキのほうで歩行者を分散化させていって、駅ビルの改築なんかにも捉えて滞留空間の整備だとか、それから、その東西の回遊性を高めるための線路の上空にデッキを造っていただくとか、それから駅前広場でいいますと、車中心の広場に現在なっていますので、それを歩行者のための駅前広場に再編していく、そういったところで計画を進めているといったことになってございます。

そういった部分で、今回その計画地が東口地区についても、その辺を踏まえながら調和の取れたまちづくりを進めていくということで、新宿区と東京都で進めているといった形になってございます。

○後藤会長 ありがとうございます。

先ほど有馬委員、お手が挙がったように見受けましたが、いかがでしょう。

○有馬委員 有馬です。私は、ここの通りとかよく通るし、ロッセリアにも入ったことありますけれども、この写真のイメージよりはるかに狭い感じ、道路も狭い感じがして、歩いている人はすごく多い、車道のところまで出て歩いている人が多いですね。若い人、外国人観光客、上を見ながら歩いている人なんか誰もいないので、この上の緑化のところというのは多分通る人というか、通行する人にとって和みがあるとか、そういうことは基本的にあまりないと思いますけれども、中にいる人、中のお店の人の和みのためという感じですか。ここの上のほうまで緑化しているというのは、そういう感じでしょうかね。ほとんど外を歩いている人は上を見て歩く人なんかいない土地柄なんですよ。

しかもこの写真と比べればはるかに、本当に何回も言いますがそれでも道は狭いし、混んでる感じなので、無駄なような感じがしなくもないというのが意見です。あともう一つ質問は、このロッセリアのビルと一緒にまとめてということはなかったのですか。要するに、折り合わなかったからやむを得ずこうしたと、こういう理解ですか。

○浅井謙建築研究所（近藤） お答えさせていただきます。

まず、ロッセリアさんの話ですけれども、事業者さんから細かい経緯は聞いていませんが、聞く感じでは、やっぱりここも一緒に取り込んで事業をしようとは考えていたらしいですけれども、やっぱりそれが折り合わなかったのでこの土地が残ってしまったという形のようにです。

1つ目のほうですけれども、このパースが見え方を変に替えてはいませんが、もちろん私も敷地に行っていますので、前面の通り、両側北も東も西も、それぞれあまり引いてみることができない場所というのは理解しています。

ただ、東口であったり南口から来るときにこの建物というのは視認できますので、通りに滞留空間も取らないといけませんので、緑化がふんだんにできない部分、少し目線を上げたら見える2階から上に緑化をする形で、通りからも見えるし、あとは中にいる人たちももちろん楽しめるといとか、いい環境になるように緑化を計画しております。

○有馬委員 ありがとうございます。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○安田委員 どうしてもこれだけは言い残して帰りたいのですが、都市景観とか都市デザインを考える上で、交差点の四隅のデザインというのは物すごく重要なものがあると思います。

具体的に言いますと、日本橋の三越本店の新館の端っこのからの入口とか、あとは神戸の事例

で悪いですが、商船の三井ビルディングの端っこから入るところですね。ああいうふうに物すごく気を使ったデザインをしています。

同時に新宿もそうですけれども、伊勢丹のところもそうですが、ガイドラインの中に、交差点の四隅に関しては気を使うようにとうたわれています。いろんな事情があることは分かってきたのですが、せめての努力をしていただきたいと思うのが、この日本でも有数な商業成績の大きいところで、角のところの意匠をもう少し整えることはできないでしょうか。

具体的に言いますと、これは設計者の前で言うのは大変失礼ですが、ないほうがいいですね。それはもう不可能に近いと思いますが、でも、せめて同じファサードに踏襲できないでしょうか。それも先ほどのお話ですごい要望があったということなので、色にしるデザインにしる。横につながるような、連携できるような縦のさんがありますけれども、柱に見えるデコラティブなものです。こういったものも一切色に関しても無視するしかないのでしょうか。そうだとすると、今後の新宿区内のまちの景観に関してはちょっとでも努力していただけるとありがたいと思ひまして発言させていただきました。

○後藤会長 いかがでしょうか。

今、角とおっしゃっているのは、このロッセリアのことですか。

○安田委員 はい、ロッセリアの。

○後藤会長 ロッセリアの意匠とそろえなさいということですか。

○安田委員 はい、できたら。これは一番重要な場所だと思うのですね、都市景観の中で。これはないんじゃないかなと思ったんです。

○後藤会長 そうしたら、隣接する建築との連続性というのは何かお考えありましたか。

○浅井謙建築研究所（近藤） なかなか難しい御質問だと思うんですけれども、私どもでファサードを考える上で、このロッセリア様、今ゼッセリアになっていますけれども、に合わせたファサードにしようという発想はございませんでした。ただ、今こういう御意見いただきましたので、設計者としてだけでは回答できない部分もありますので、事業者様にもこういう御意見が出ましたと持ち帰らせていただく形でよろしいでしょうか。

○安田委員 御尽力ありがとうございます。とてもこの地域にとっては将来性がかかっていると思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

○柿塚委員 質問というよりはお願いだと思うのですが、みどりって耳触りはいいし、

造ったときはみんないいと思うんですね。例えば13ページの絵を見ても、みどりがあればいいなということですがけれども、先ほど有馬委員がおっしゃられたように、多分通行人は上見て歩かない。それと、これは商業階ですよ。中で働く人も多分植木を見ているといまはそんなにはないのかな。

そうすると、見えない、見られない植木って放置されがちだと思うのですよ。せっかく植えられるのであれば、設計の意図みたいなものを将来管理するオーナーなり管理者がいると思うので、ぜひ、樹種によっていろいろ管理の仕方も違うだろうし、散水の仕方なんかも違うでしょうから、そういう引継書みたいなものを作って、どうしてもこの審議会って造ったときの議論しかしないですけれども、ビルだってもう10年、20年存続するわけですから、そういうことを考えたうまい引継ぎをしていただきたいというのがお願いでございます。

○後藤会長 ありがとうございます。

コメントということによろしいですか。ありがとうございます。

○浅井謙建築研究所（近藤） ありがとうございます。十分に引き継いでいきたいと思いきし、事前に相談員の方と話をさせていただいたり、先生方に事前説明させていただく中で、同じような御意見をたくさんいただいております。そのたびに事業者には、このみどりはすごい注目されてて、一番皆様が注目されているのは、建った後にずっと維持してくださいね、注目されているのでお願いしますねというのは設計者側から口を酸っぱく言っておりますので、引き続き私どもも協力して進めてまいりますので、見ていていただきたいと思いきし。

○後藤会長 ありがとうございます。

最近では自動かん水装置もいいのが出てきているので、ぜひ検討いただければと思います。

もう一つ私から質問したいのは、旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画という名称で、これは2つの建物が立っていたところを1つの敷地にまとめられたということですよ。

あと、できれば角の2つの建物もということだったんだろうと思いきしけれども、配置図などを見ますと、ただでさえ小さな建物が密集しているところなので、このような形で敷地を集約していくというのは都市の防災上からしてもいいことなので、例えばこういうプロジェクトが起きたときに早めに区に御相談いただいて、積極的に一体的な開発ができるような、そういう事前の都市デザインの取り組みというのかな、何かそういうことが結構重要になってくるんじゃないかなと思って話を伺っていました。

今後もそうしたケースが出てくると思いきしけれども、ぜひうまい形で新宿区も調整に御尽力いただければと思います。

それからもう一つ、サイン計画が今回お示しされていませんが、このデジタルサイネージが分かりやすいサインでなければ、お互いが干渉してしまっは元も子もないので、ぜひサイン計画についても、このエリアは大変看板がごちゃごちゃしているところですが、すっきりしたサインのお手本になるような、そのようなことをぜひお進めいただければと思います。これもお願いでございますから特に御回答いただかなくてもよろしいかと思ひます。

報告1、以上とさせていただきますのでよろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、事業者、設計者の皆様は入れ替わりをお願いいたします。

〔事業者入替え〕

〔報告2〕（仮称）聖徳記念絵画館前整備事業

○後藤会長

続きまして、報告2に進みたいと思ひます。事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局（景観・まちづくり課主査） それでは、報告2、（仮称）聖徳記念絵画館前整備事業について御説明いたします。

本計画は、報告基準である大規模建築物等に該当するため、本審議会に報告を行うものです。

詳細については、事業者から説明いたします。よろしく御願ひいたします。

○安藤・間（神田） では、事業者より御説明いたします。

まず、簡単に自己紹介させていただきます。

今回の事業のメンバーでございます、まず私、設計を担当しております安藤・間の設計責任者、神田と申します。よろしく御願ひします。私から皆さん紹介させていただきます。

隣にいますのが、同じく設計担当の勝又です。

○安藤・間（勝又） よろしく御願ひいたします。

○安藤・間（神田） 今日は説明は主に勝又からいたします。

日建設計の能田さん。

○日建設計（能田） 能田です。よろしく御願ひいたします。

○安藤・間（神田） 明治神宮外苑様より、テニス場の栗津さん。

○明治神宮外苑（栗津） 明治神宮外苑の栗津と申します。よろしく御願ひいたします。

○安藤・間（神田） 再び、安藤・間。設計担当の細矢。

○安藤・間（細矢） よろしく御願ひします。

○安藤・間（神田） 同じく館岡。

- 安藤・間（舘岡） よろしくお願ひいたします。
- 安藤・間（神田） 向こう側にいきまして、テニス場の立花さん。
- 神宮外苑テニス場（立花） 立花でございます。よろしくお願ひします。
- 安藤・間（神田） 管理部の下平さん。
- 管理部（下平） よろしくお願ひします。
- 安藤・間（神田） 最後、安藤・間営業部の杉本でございます。
- 安藤・間（杉本） よろしくお願ひいたします。
- 安藤・間（神田） 詳しい御説明に先立ちまして、少々補足させていただきます。

今回、外苑まちづくりの一部であります本計画地でございますけれども、再開発事業とは別に個別事業で取り組んでおります。施設は我々テニス場ですけれども、再開発はラグビー場並びに野球場が進んでいるかと思ひます。安藤・間にて現在、実施設計を担当させていただいております。もともとの基本設計は、日建設計様で行われております。

では、詳しい説明を勝又よりいたします。よろしくお願ひします。

- 安藤・間（勝又） それでは、よろしくお願ひいたします。着座にて失礼いたします。

早速ですが、お配りしている資料に基づき、右下、ページ番号を読み上げ、御説明させていただきます。

説明につきましては、ページ構成の中でお伝えしたいことを要約してお話しさせていただきます。

それでは、表紙をおめくりください。

本計画は、テニス場の建替え計画ですが、スポーツ施設の更新のみではなく、明治神宮外苑が築いてきた歴史的景観とみどりを次の世代へ継承するための再編計画です。特に途中段階となる今回工事のステップ2では、既存施設の屋内球技場等を利用して中央の青点線部分を仮設屋外コートとして約10年ほど利用します。その約10年後、完成形となるステップ3では、中央に絵画館前広場が整備され、両サイドにテニス施設が配されます。ステップ2とステップ3にて、外苑全体の景観軸に極力影響を与えない建築計画と緑地の保全強化を同時に実現することを重要なテーマとしてきました。

まず、本計画の位置づけですが、外苑は各行政の景観まちづくり計画において、首都東京を象徴する文化・スポーツ景観の核とされています。青山通りから絵画館へと延びる4列のいちよう並木は、東京を代表するビスタとして位置づけられており、その象徴性を損なわず、むしろ高める方向で整備を進めることが求められています。

次に、2ページです。

前回、第72回審議会時を変更前、今回計画を変更後と呼びます。左上が変更前、右側が変更後の鳥観パースです。上位方針を踏まえ、まず建築物のボリュームの扱いを時間をかけて検討しました。

前回審議会後、他社による基本設計途中に東京都、新宿区、港区から緑地保全強化の要請を受け、計画は大幅に見直されました。

建物形状の縮小、外周の伐採樹木の削減、保存樹木の増加へと改められています。また、広場とテニスコートの間には緩衝帯となる厚みのある植栽を計画し、敷地全体としてみどりの量を増やす方向で東京都には報告しております。

その後、弊社の実施設計段階の景観アドバイザー協議では、さらなるボリュームの扱いへの配慮として、建物高さは必要最低限の約14.6メートルに抑え、ヴォールト屋根を内側にセットバックすることで、実際の高さより低く感じられる視覚効果を組み込みました。

さらに、外壁は左官風の仕上げとし、色彩については屋根とともに落ち着いた色としており、背景の樹林へ自然に沈み込むよう計画しています。

次に、3ページです。

周辺の状況についてです。外苑を歩くとよく分かるように、いちよう並木、絵画館、そして国立競技場周辺の緑地が連続した都市景観をつくっています。絵画館前エリアは、現在複数の野球場として使用されていますが、視界を遮る大きな障害物はなく、いちよう並木まで見通せる開放的な空間です。

一方で、フェンスにより自由な回遊が制限されているため、歴史的軸線を体感しにくいという課題があります。

外苑の円周道路は、東西ともに樹木が密に植えられ、深い緑陰の歩道環境を形成しています。この豊かなみどりの存在が外苑全体の景観の骨格であり、本計画でもこのみどりのネットワークを断絶させないことが不可欠となります。

次に4ページです。

ステップ2の配置計画です。屋内コート8面、屋外コート21面の計29面のテニスコートを整備します。

屋外コートには荒木田土を採用し、地表の反射光を抑えつつ、外苑の緑地性と調和させる意図があります。南西の既存室内球技場と軟式球場は継続利用するため、段階的な整備となり、外苑のスポーツ機能を止めることなく更新できる構成としています。

建物配置では、円周道路や絵画館前広場との間に十分な離隔距離を設け、歩行空間に圧迫感が生じない配慮をしています。特に緩衝緑地を厚く確保し、建築物が全面に出過ぎない構成としたことで、完成時のステップ3の広場と連続した景観が形成できるようにしました。

次に5ページです。

東棟1、2階平面図です。図面上側が東棟道路になります。1階は駐車場、バックエリア、更衣室、浴場等の用途です。2階は、屋内テニスコート8面を設けます。

次に、6ページです。

3階平面と屋根伏です。3階は主に壁打ちコートを設けます。

次に、7ページです。

東棟立面図です。テニス施設の一体感を出すため、屋外テニスコートの荒木田土と同系色を外壁に採用しています。

次に、8ページです。

東棟断面図です。高さを約14.6メートルとし、必要最低限のボリュームとしています。

次に、9ページです。

西棟とその他附属棟の一般図です。西棟と同様の色彩としています。

次に、10ページです。

ここからは、景観計画の中核となる設計方針について説明します。

こちらは前回、令和3年10月、第72回景観審議会の絵画館前整備事業に関する御意見の抜粋です。色付き枠内のコメントが御意見で、その下に、それに対応した設計方針をまとめたページですが、次ページ以降で詳細に説明させていただきます。

次に、11ページです。

まず、歴史的景観軸の継承についてです。外苑創建時のマスタープランでは、大衆のための広大な景園地を掲げ、いちょう並木から絵画館へ至る参列道を中心に明快な南北軸が構成されていました。今回の計画でもこの歴史的軸線は最重要視されており、建築物の配置、高さ、色彩を調整することで、この軸線を阻害しないよう計画しております。

次に、12ページです。

こちらは、絵画館前からいちょう並木方面を見た現況写真になります。

次に、13ページです。

こちらは、丸池から絵画館を見たビスタ景の現況写真です。

次に、14ページです。

こちらは、ステップ2、完成時のビスタ景の予想パースです。ステップ2の中央コートは仮設であっても約10年という決して短い期間ではないため暫定風景と捉え、壁打ちコートの高さや色に配慮し、防砂ネット等を設け、柔らかく自然に配慮します。テニス棟はヴォールト屋根を中央にセットバックし、ハイサイドライトによる風景の映り込みにて、建物が視界の中で分節して見えるようにしています。これによりボリュームが軽減され、ビスタ景の連続性を妨げません。また、外壁の色合いは、屋外テニスコートの荒木田土の色合いと同系色とし、左官風仕上げは、周囲の自然光に柔らかく反応し、広域景観に溶け込む効果があります。

次に、15ページです。

ステップ3、完成時のビスタ景の予想パースです。ステップ3にて主に西側の緩衝緑地や絵画館前広場を整備し、最終的なビスタ景を形成します。

次に、16ページです。

ステップ2、3の景観に配慮したデザイン計画として、円周道路や絵画館前広場からの見え方を掲載しています。右下は屋根のセットバックの状況を広場から見たパースですが、テニス施設として必要なボリュームと、景観配慮へのバランスを見て屋根形状を設定しています。

次に、17ページです。

ページ左側がみどりのネットワークの拡張についてです。外苑は、広域的なみどりのネットワークの要となっています。そこで、本計画では、外周部に既存の樹木を極力残しつつ、高木を中心とした濃い緑地帯を維持し、内部は芝生や低高木を中心とした軽やかな構成とすることで空間の層をつくり出しています。

また、森のような外周の既存樹木により外周道路から広場は見えない構造であり、意図的に南北から広場へ入ったときのビスタへの遠近感を強調し、軸線の視覚的インパクトを感じさせるコンセプトとしています。

次に、ページ右側は、車と歩行者動線についてです。テニス施設への自動車動線は、休日等の交通規制を考慮し、東側道路からのアクセスとします。西側は、管理車両専用の出入口となります。テニス施設への歩行者動線は原則東側道路からとし、東西施設間の行き来は広場内の東西通路を利用します。

絵画館前広場の一般歩行者動線は、ビスタ景の軸線を延伸する南北に抜ける計画とします。外周道路から東西への動線は、イベントや災害時の安全面を考慮し、十分な幅員を確保できる北側区道にて計画します。

次に、18ページです。

ステップ2の緑化計画です。長期的視点での樹木育成について、植栽は東京都の在来種や創建時の樹種を中心に構成しています。複数高さの植栽帯を組み合わせることで成長後の景観を見据えた環境を用意し、10年後、20年後も外苑にふさわしいみどりが持続する計画としています。

また、落葉樹を一定割合取り入れることで、四季の変化を楽しめる景観をつくります。外苑が持つ季節感と明るい雰囲気の現代的な緑地構成も取り入れています。

次に、19ページです。

ステップ3の緑化計画を参考に掲載しています。最終形態に合わせ、主に西側の緩衝緑地帯と中低木地被類の整備が行われる予定です。

次に、20ページです。

最後に、広場の利活用と都市のオープンスペース機能についてです。ステップ3で実現する絵画館前広場は、芝生と自然曲線の沿路により、開放性と柔らかさを兼ね備えた空間となります。日常的には散歩や休憩の場、イベント時には回遊動線の一部として活用でき、また、広域避難場所としての機能も確保します。これにより外苑は、より公共性の高い都市のオープンスペースへと進化します。

次に、21ページです。

こちらは、ステップ3の絵画館前広場のイメージパースです。

次に、22ページです。

22ページ以降は、各アングルのステップ2での完成予想パースを掲載しています。アングル2は、北西の上部からの視点です。テニス施設の一体感を出すため、屋外テニスのクレーコートと荒木田土と建物外壁色との統一感を持たせています。

次に、23ページです。

中央から東棟を見たアングル2カットです。絵画館前の中央エリアから東棟の見え方に配慮した植栽計画としています。ステップ3では、さらなる樹木の成長が見込まれます。

次に、24ページです。

アングル5は、ステップ2の段階の国旗掲揚塔からの軸線の見え方です。アングル5´は、国旗掲揚塔から東棟の見え方です。既存樹木により、東棟北面はほとんど見えてきません。アングル6、7は、東棟近景パースで、ハイサイドライトの風景の映り込みと目地の工夫により、分節化して見えるよう配慮しています。

次に、25ページです。

東側道路からと西棟の近景アングルです。西棟の機能として西側コート利用者の休憩場所、トイレ、天候急変時の避難場所として計画しています。

次に、26ページです。

ステップ2の夜景パースです。屋外テニスコートの照明器具の配光角度を調整し、周囲に光が漏れづらい計画とします。また、ハイサイドライトの光の漏れ方は継続検討いたします。

次に、27ページです。

ステップ3の夜景パースです。創建時の照明をイメージし、絵画館前広場の広域を照らす光環境を目指します。

以上、景観計画の概要を御説明しました。

本計画は、歴史的眺望の継承、みどりの量と質の向上、建築物の景観的調和、そして次世代にふさわしいスポーツ空間の創出という複数のテーマを段階的にまとめ上げる計画です。

明治神宮外苑が100年かけて育んできた都市景観を守りながら、未来へ継承するための極めて慎重なプロセスであり、その中核に位置するのが今回の計画です。

今後関係者との協議を重ね、より精度の高い景観形成へと発展させてまいります。

御清聴ありがとうございました。

○**後藤会長** どうもありがとうございました。

それでは、次に、景観事前協議の状況について、**神谷相談員**から御説明をお願いします。

○**神谷相談員** 事前協議の経緯についてお話しいたします。

この案件については協議が調ったという、まだそういう段階ではなくて難航中とっていいと思います。なかなか悩ましい、難しい案件となっています。

課題が幾つもありますが、初めに、これはどうしようもないことではありますが、絵画館前広場のこの場所にこのような大きな建物が出てくること自体がなかなか認め難いということが最初の印象でした。そこに至るまでの経緯がたくさんいろんな事情があっただけでこうなっているということはもちろん理解はしていますが、それでもこの内容で協議を進めてよいのかということについてはなかなか難しいところがありました。

具体的な内容ですが、最初に出てきたものからボリュームを小さくしてくださいとか、分節してくださいとか、地下化できませんとかいろいろなお話があっただけで、色彩も大分明るい色でした。その辺も極力目立たない色にしてくださいとか、最初出てきたものからは大分努力していただいた、大きく変わってきたということは言えますけれども、本当にこれでもう充分なのかということ、まだちょっとどうかなというところですね。

あと、広場動線も大分議論になりまして、東西の通り抜けの話もありました。

それから、細かい話としてはまだ詰め切れていませんけれども、みどりやテニスコートのネットの細かい中身まではまだ議論できてない、到達できてないという状況です。

本日の景観審議会の御意見を踏まえて、今後も協議を続けていくという、そんな状況でございます。

○**後藤会長** ありがとうございます。

続きまして、**佐々木相談員**、お願いいたします。

○**佐々木相談員 神谷相談員**と同じですけれども、やはりどうしても1階に駐車場と更衣室など持ってきている関係で2階にテニスコートレベルがあるというのが、どうしてもそれをワンフロア下げてできないかということは再三申し上げます。工事費とかそういうことも重々理解していますけれども、100年ぐらい続く景観ですので。

もう一点、東棟という建物は非常に長い建物で、ちょうど真ん中部分ぐらいに共有部分がありますが、例えばその1階を貫通通路的にすることによって明治記念館のほうに抜ける動線ができますので、例えばそういうことをやることによってもう少し動線が工夫できないか。そうでないとテニスのテニスルックの方々がちょうどこの絵画館の軸を横断する、行き来するという人しか動線がなくなってしまうので、多様な神宮外苑のアクティビティを、もう少し何とか創出できないかということに御協力いただけないかということをお願いしています。

以上です。

○**後藤会長** ありがとうございます。

続きまして、本日欠席の委員から事前に御意見を頂いておりますので、事務局より御説明お願いいたします。

○**事務局（景観・まちづくり課主査）** 事務局です。本日欠席された委員からの主な意見について御紹介いたします。

まず**伊藤委員**から、外周道路を歩く人に対しても親しみやすい施設になるよう照明の配慮もしていただきたいといった御意見を頂いております。

次に、**篠沢委員**からは、長大な壁面の影響を少なくする配慮をしてほしいといった御意見を頂いております。

野澤康委員からは、広場にいる人たちに東棟壁面が感じられないように植栽を厚く計画してほしいといった御意見を頂いております。

事務局からは以上です。

○**後藤会長** ありがとうございます。

それでは、報告2について御意見、御質問を頂きたいと思いますが、いかがでしょうか。

安田委員、どうぞ。

○**安田委員 安田**です。1つ質問ですけれども、ここは室外機と空調関係がすごく大きなものになると思いますが、東側の縦線に固まっていますけれども、この辺の騒音問題というのはいくら対応しているのでしょうか。

2個目ですが、先ほど、これは南北に約300メートルありますよね。さきほどおっしゃった方いらっしゃいましたけれども、東西に一般の方が貫通して近道したいときは確かにこの館内を抜けていくしかないということになりますよね。この辺と、もう一つ関連するのですけれども、この140メートルのヴォールト天井がつながっているわけですね。これと、ここの土地は明治神宮が運営されると思うのですけれども、歴史的な絵画館もあることを考えますと、このヴォールト天井をちょうど真ん中辺りの通路の施設部のところで切るという発想はなかったのでしょうか。そうするとこのヴォールト天井140メートルの長さがちょっと変化に富むものとなって、あと、スカイライトも使えるのではないかと思ったのですけれども、いかがでしょうか。質問とお願いみたいなものです。

○**安藤・間（神田）** 3つあったかと思います。

まず初めの室外機の騒音対策についてですけれども、確かに東側にまとめて配置しております。機能的にそちら側に更衣室ですか居室関係がありますので、どうしても集約したいということでもとまっています。

道路からの距離も近いところもありまして、対策としましては、防音壁で視覚上の目隠しにもなるようにということで対応しております。机上計算では、そのまま隠さないよりも大分減らせるような対策として今考えて設計しております。

それと、2つ目のまず中央の貫通の話ですけれども、アドバイザーの**佐々木相談員**からも事前のアドバイザー打合せの中でいろいろお話し受けたのですけれども、運営とか管理上、テニスの施設にエントランスから入ると、そこでセキュリティをかけてプレイヤーたちのプライバシーを守るという方針もありますので、真ん中を貫通するという動線は機能上難しいかなというところでもございました。

それと、ヴォールト屋根が140メートル続くという連続的なことですけれども、途中で屋根はやめられないかという話、これも同じように分節という形でアドバイザーの皆さんからお話がありました。今回建物が3階建てでございまして、真ん中のスパン、2スパンですけれども、

そこにも壁打ち機能というのが3階部分にございます。テニスのプレイ上、テニスコートは2階にありますけれども、そちらの高さが必要な高さとして確保しておりますので、どうしてもその2階のコートからの高さというのは必要。3階部分についても壁打ち機能になりますので欲しい、テニスプレイに必要な部分の機能としても必要ということで、どうしても連続してしまうという形になります。

機能的なお話からしか今申し上げられませんが、少しでも分節が可能になるようなちょとした工夫というのはまだデザイン上可能な部分がございますので、引き続き検討していきたいなと思っております。

以上でございます。

○安田委員 続いて申し訳ないのですが、この施設の中には観客席というのは一切ないのでしょいか。

○安藤・間（神田） 現状も運営上、観客の方はいらっしゃいません。新しいテニス場も同じ運営形態というふうにお聞きしております。大会等もここでは行われないと聞いておりますので、スペースとしても観覧席が入るようなスペースもございません。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

中島委員、どうぞ。

○中島委員 まず、御説明ありがとうございました。同じようなことになってしまうかもしれませんが、まず説明資料で気になったのは、2ページの変更前と変更後の2つの鳥観図を示してくださっていますが、変更前の段階では少なくともこの絵から見ると東棟は分節されているようにも見えますし、建物の高さも何となく今よりは低いように見えていて、緩衝緑地ももともと存在している絵が描かれていますので、この変更前から変更後の変更内容がハイサイドライトとしてボリュームの分節化、風景の映り込みで景観に溶け込ませますと書いてあるのですが、あるいは必要最低限の14.6メートルと書いてありますけれども、何かこの下の絵と矛盾しているというか。これは事前のときにも申し上げたことですが、資料を正確に作ってほしいというか、あるいは適切な図を載せてほしいというのがまずあります。

その上で確認ですけれども、東棟のことはもうよく分かっていますが、西棟のステップ3においては、西棟のこの棟が建っているところの周りはフェンスか何かがあって、一般の方々は西側からも入れないという、そういうような運用というか、空間構成になるということでしょうか。

○安藤・間（神田） まず、西棟から先にお答えします。

ステップ3が出来上がった後、西棟の周りはテニスコート、屋外テニスコートが並びます。

中島委員おっしゃるように、テニスコートの周りはフェンスで囲われております。真ん中の中央の絵画館前広場がありますけれども、基本的にはその東棟で受付をしてもらってから西棟のほうに移動してもらうことになります。

移動経路は広場を通るか、外周を通るという方もいらっしゃるかもしれませんが、そういう形で西棟エリアのほうに移動する、そういう運営形態になっておりますので、西棟の敷地内に直で入れるというのは管理動線以外はありません。

○中島委員 そのときにいろいろ思うことはありますけれども、まず御説明の中で縦の軸線がとにかく大事で、それをとにかく強調したいので周辺からのある種の動線は抑えるというか、あえて控えるというような説明も少しあったかもしれませんが、でもやっぱり公園なので、例えば広島市の平和記念公園の軸線を考えますと、丹下先生がつくったものというのは強烈な軸線が原爆ドームにありますけれども、でも、周囲から、いろんなところからアクセスできる、当然公園なのでそうになっていて、両立することだと思うのですよね。しっかりとした軸線をつくるということと、人々が周囲からいろんなところから自由に入れる公園の一部であるということは。だから、テニス施設とその真ん中の広場というよりも、全体を公園として考えたときにやっぱり必要な動線というのはあるのではないかと、そことその軸線とを両立させる工夫というのはやっぱりここでもっともっと検討すべきだろうというのがあります。

そのことを前提として、先ほどセキュリティの話がありましたけれども、確かに東棟の中はセキュリティという話をされていますけれども、でも、例えば東棟から西のテニスコートに行く方々は堂々とこの広場の中を抜けていくということだから、そもそもセキュリティと言っているけれども、その方々は移動の途中でパブリックのところを歩いていくということなので、例えば棟の中は仮にどうしても人が通れないとしても、そのテニスコートとテニスコートの間にあるような空間だとか、例えば西であれば今の西棟のところの周りだと思いますし、東棟だとこの東棟の南側のところとテニスコートの間、少し通路、今ありますけれども、こういったところは広場の中と同じように開いてもほぼセキュリティ的には今のレベルと変わらないのではないかなと思いますので、何かちょっと話が矛盾しているのではないかと考えています。

計画の理念とか思想と、何かその空間の閉じる閉じないというのがちょっと齟齬があるので、できればさっき言ったように開くという方向で、なるべく開くために何ができるかをぜひ検討していただきたいというのが意見です。

あともう一つ、先ほど**佐々木相談員**からもありましたけれども、最低限14.6メートル必要だ

ったのはよく分かりますが、地下化できない理由というのは何でしょうか。半階でも地下に少し埋めるとかするだけでも大分高さのボリューム感は減って、ほぼみどりだけで周囲が囲まれたような広場になりそうですけれども、その地下化できない理由は、建設費を除けば、やっぱりこれは樹木の関係とか何かあるのでしょうか。

○安藤・間（神田） 大きくは、建設費の理由が大きいです。それがほとんどの理由になります。地下化しますと、今資材高騰等ありまして、予想よりはるかに高い建設費になりまして、事業者側の事業自体も継続が難しいというお話もありましたので、多少でもという御意見も確かにあるかとは思いますが、ちょっと考えにくいというのが今の考えに至っております。

○中島委員 分かりますけれども、そういう意味では、これを設計されている方々も苦渋のところはかなりあるということだと思いますけれども、ぜひ、ちょっとここでは建設費の獲得方法についてアドバイスとか、そういうことはできないですけれども、やっぱりあるべき姿をもう少し、ここはとても重要な場所なので、やっぱり何とか検討していただくというのが大事なのかなということで、相談員の方と同じ意見になりますけれども、この段階でこれがいいとか悪いというのはなかなか難しいなというのがコメントになりますけれども、思うことであります。

以上です。

○後藤会長 ありがとうございます。

有馬委員、どうぞ。

○有馬委員 有馬です。何回か前の審議会で、別件で空からの眺望ということをおっしゃった委員の方がいて、なるほどなと思ったことがあるのですね。この地域というのを、国立競技場というのは物すごく定着した白の施設になっているわけですよ。上から見てもそうだし、地面から見てもというときに、例えば国立競技場のイメージとのバランスとは離れているから考慮しなくていいのか、その辺もよく分からないので、むしろ色彩については**吉田委員**が専門家ですのでいろいろ御意見聞かれたらいいと思うのだけれども、今のこの色彩、いろいろ配慮したということはさんざんお聞きしたのだけれども、それでベストなのか、もうちょっと検討の余地がないのかとか、例えば周りのラグビー場も何か変な色だと私は個人的には思って前の審議会でも中途半端になっちゃいましたけれども、何かここ全体の最初にできた既に定着してみんなに親しまれている国立競技場とのバランスだとか、そういうことを考えて一体的な色彩を検討するという観点があってもいいような気もするので、ここは何がベストなのかよく分からないけれども、検討の上にも検討を重ねていただいて何がベストか、例えば上から見たときに

国立競技場って白い屋根になっていたり、それに合わせる必要があるのかなのか、どの程度の違いがあればその景観としてバランスが取れているのかとか、そういうことを総合的に判断してぜひ検討いただければありがたいです。

以上です。

○安藤・間（神田） 空からの景観というのは、アドバイザー会議の中でもございました。既存のテニス施設は、テント屋根で白い屋根をしております。そこから明かりが漏れてラグビー場からよく見えてとか雰囲気を出しているところがありました。

当初は白い屋根を継承して同じような雰囲気を絵画館前に移してもというふうにイメージしておりましたが、全体的に建物の印象をその明るい色でアピールしてしまうのではなく、建物自体の存在はちょっと抑えたほうがいいという御意見もありまして、今この色になっております。

確かに**有馬委員**おっしゃるように、地域全体の雰囲気というのがやっぱりあるかなと思うので、色についてはまだ、コスト的にはそう差がありませんので十分検討できるかなと思っておりますので、今後とも**神谷相談員、佐々木相談員**と協議を進めていきたいなと思います。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

柿塚委員、どうぞ。

○柿塚委員 柿塚です。資料を非常に分かりやすくしていただきまして、ありがとうございます。特に13ページですが、噴水のところから絵画館がどう見えるのという現状については、非常によく大きい図面で分かるようにしていただいてありがとうございました。

それで、最初に質問があるのですが、御説明の当初に再開発事業ではなくて個別事業で進めているというお話があったかと思いますが、その意味合いが分からなかったのですが、御説明をぜひいただけますか。

○日建設計（能田） 日建設計の能田と申します。

それでは、お手元資料の1ページ目をご覧ください。右側上段に段階建て替えのイメージ図が入っているかと思いますが、このオレンジ色のテニス場とステップ2というのが今回議論させていただいているもので、その左側ですね。ラグビー場が移ったり、野球場が建て替わったりしますよという、この左側のエリアが再開発事業のエリアとなってございます。お分かりいただけましたでしょうか。

○柿塚委員 再開発エリアに入っていない、そういう意味ですか。

○日建設計（能田） はい、絵画館前は明治神宮様の単独事業でございます、西側のラグビー場、野球場、複合棟Bや広場と書いてあるところは、三井不動産様を代表とする再開発事業の施行区域になってございます。

○柿塚委員 なるほど。それで、せっかくこの1ページがあったので、今回、景観審議会で審議するのはこのステップ2ですか、ステップ3ですか。

○安藤・間（神田） アドバイザーの方々からは、最終的な形態であるステップ3をベースにということをお話を受けておりました、打合せの中でも、それはステップ3を前提にしたお話になっておりますが、契約上どうしても新野球場ができて以降にステップ3の整備ということになりますので、実際工事をやるのが10年以上先になります。

契約の話で恐縮ですが、今回我々安藤・間が建設会社として設計施工で受けるのはステップ2の段階で一度区切られておりますので、そういった責任といえますか、スコープの意味でステップ2という前提を基に、ステップ3を見据えた審議をしてもらっているということになります。

○柿塚委員 なかなか微妙な説明ですけれども、景観審の委員としては、ステップ2よりもステップ3で議論をしたいなと思っておりますけれども、その最初の再開発事業ではないということなんだ、そうするとこの室内テニスコートというのはもともとの権利ではない、そういう意味ですか。

○日建設計（能田） 現在、伊藤忠様の北側にある屋内テニスコートでございますけれども、この権利が絵画館前に移ってくるわけではなく、新たに明治神宮様の自らの土地の上に別の建物をテニス場として建てると、権利的にはそのようになります。

○柿塚委員 それは法律上の取扱いということですね。

○日建設計（能田） はい、そのとおりでございます。

○柿塚委員 今あるテニスコートについては、そうするとなくなるので、金銭保証すると、再開発上は。その上で室内テニスコートは別の事業でやると、そういうことですか。

私は、再開発なので、非常に大きな建物だから造るほうがいいのかどうかという議論はそもそも論としてはあるのかなと思いましたが、そういう意味では再開発事業の権利だと思っていたので、あることが前提になって議論をするのかなと思っていたのですけれども、その差があるかどうかはよく分かりませんが、ちょっとスタートの考え方が違うのかなという気がいたしました。

それで、そうは言っても神宮外苑の全体の再開発の中の一環ということについては変わらない

いと思うので、再開発で権利関係を別にすれば、ハードについてはいいものを残して時代に合わなくなったものを修正する、そういうことだと思うのですけれども、さっきの御説明聞いて非常にいいなと思っているのは昔の、11ページ、明治天皇の大喪の礼ですよね。黒く塗っているところは仮設の葬儀場だと思うのですけれども、昭和天皇のときには隣でやっている。新宿御苑で。これが出てきたので調べたら、大正天皇も新宿御苑でやられている。何でこんなことを言うかという、昭和天皇の大喪の礼を新宿御苑でやったときにたまたま私は駆け出しの課長で、八王子の墓所に行くところの国道20号線から入るところの整備の担当課長をやっています、式典の当日は国民の祝日でしたけれども休日出勤をしたということで、昭和天皇の大喪の礼自体はよく覚えております。

考えてみると、明治天皇って東京に遷都されて45年間いろんなことあったから。でも努力をされた天皇陛下の式典がここでやられたということで、その右隣に、それを受けていたと思うのですけれども、最初の神宮外苑の整備計画が出ていると。これを見ると、明治天皇の大喪の礼の葬列の後を空間として残して、いちよう並木ができて、多分絵画館もできているのかなと。この辺はよく分かりませんが、そういう意味で先ほど御説明があったような、歴史的軸線というお話をされていましたが、まさに歴史的な空間軸ですかね。空間軸を復元する。時代にすると120年ぐらいですか。大喪の礼が大正元年にやられているでしょうから、それから120年ぐらいたってその空間を復元するんだということが一つあるのかなと思っていて、この最初のステップ2でやると、みんなこれ何なんだと10年間は思い続けると思うんですね。だけど、そうでなくてプレゼンテーションの問題かもしれないけれども、こういうことを将来的に復元するんだということをきちんと言われたほうが私はいいのかなと思います。

そういう大事な軸線の見え方をどうするのかというのが室内テニスの話だと思うのですけれども、まだ協議中ということだったので事前説明のときに3つ言いました。高さを低くできないのと、先ほどどなたか出ていたのと同じで長さを分節できないのと、それともう一つ言ったのは、もう少し外周寄りにできないのというお話をしました。

だから、この3件、まだ協議中だということだと思いますけれども、高さについては何か御説明で東京都が、絵画館よりも高くしないでくれという指示がありました。あまりいい指示じゃないなとは思っていますけれども、そうすればそこまでは建てられてしまうのであまりいい指示じゃないなと思いました。

それと、低くするという、少し下げられないのという話をしました。確かに工事費が高くなる。ただ、低くして一番工事費が高くなるのは土の処分費なんですね。東京で工事をやって地

下化するとかというのは、みんな土の処分費が一番高くなるけれども、それほど、テニスコートやるのであれば、まいてしまえば多分5センチとか10センチ高くなるだけなので、そういうことは、あと排水とかいろんなことあるでしょうけれども、できるのかなという感じがいたしました。

それともう一つは、外周道路沿いに寄せる話、これは一番難問だと思いますね。東京都も含めて木を切るな、切るなという世論なのか、大合唱があったわけで、確かに切らないほうがいいのですけれども、ただ、先ほど言った歴史的な空間軸をきちんと保全するのと、何本か分かりませんが、木を切ることについてはトレードオフの関係にあるので、それはみどりを残したいという人とも、もう少しよく考えたほうがいいのかな。

昔のその幅ぐらいは取れますよということであればあまり問題ないかもしれませんが、そういう意味での工夫の仕方はまだまだあるのかなと。

もう一つは、あまり木で物を隠すのはよくないと思っていますけれども、隠すのであればやっぱりそれなりに隠れるような樹種を選定をするとか、そういうことも明示する必要があるのかなと思います。

ちょっと長くなって申し訳ございませんでしたけれども、以上でございます。

○後藤会長 ありがとうございます。

何か御回答ありますか。

○安藤・間（神田） 樹種につきましては、まだ高さ関係の調整というのは多少できるかもしれませんが。事業側との打合せもしながら、隠れ切るようにしたいと思います。

それと、配色については、多少真ん中の広場が今考えているよりも広く見えるような工夫というのもしていきたいなというのはございます。ただ、一方で移植の樹木もございまして、その関係で建物が3階建てになったという経緯もございまして、なかなか位置をずらすのは難しいかなというところはございますが、なるべく広場感を出すために考えていきたいなと思っております。

以上でございます。

○後藤会長 ありがとうございます。

私からも質問させていただきます。この1ページの上に段階的な建て替え計画がポンチ絵で示していただいておりますが、これは誰が決めたものですか。

○日建設計（能田） 当時の東京都さん、それから明治神宮さん、JSCさん、伊藤忠さん等の覚書等が一番最初になってございます。

○**後藤会長** 覚書で、このダイアグラムのようなものが示されたのですか。あるいは、あと1期、2期、3期という時期とか。

○**日建設計（能田）** そこまで具体には定められておりません。2020年のオリンピックの後のレガシーとして、この一帯をスポーツの施設が集積する地区としてつくっていくんだということから議論が始まりまして、覚書、協定書と何段階かあったと思いますけれども、絵は添付していなかったと思いますが、段階的に建て替え整備をしていくということが定められていたと思います。

○**後藤会長** それは、かなり拘束力が強いものだというふうに我々は受け止めなければいけない。

○**日建設計（能田）** 私の認識もそのとおりでございます。

○**後藤会長** それと、先ほどのやり取りの中で私も勘違いしていたなと思いましたが、今、伊藤忠の北側にあるテニス施設と同規模の21面プラス屋内8面を計画しているので、ある権利を移転しているのかと思ったのですが、そうではなくて純粹に全くの新築をここで計画しているということですね。

そうしたら、そのときに造る順番だとか、出来上がった最後のステップ3は当初の計画でいくにしても、ステップ2は少しテニスコートの面数を減らすとか、いろんな対応はできるわけですよ。それはそういう理解でよろしいですか。

○**神宮外苑テニス場（粟津）** 神宮外苑のテニス場の場長をしております粟津と申します。本日はありがとうございます。

既存の施設、今先生おっしゃったようにインドアコート8面、屋外コート21面でございます。事業としましても会員テニスクラブとスクールとレンタルコートなどをやっております、定められた手続をすればどなたでもご利用できるというような運用をしております。

そして今、先生おっしゃった面数をというような検討もしたのですけれども、非常に今もテニスの事業は活況でございまして、年間で約15万名の御利用が、1日にして300名から500名ぐらいの御利用を頂いている中で、朝の6時から夜の11時まで、平日、土日問わず非常ににぎわっているような状況で運営している中で、やはりテニスの面数を減らすということも利用者様に御迷惑がかかってしまうということなので、同等の面数と、同等の建物設えをもって計画することを建設会社さんをお願いしてというような状況でございます。

○**後藤会長** ありがとうございます。

新しく建てる建物に関しては、低くするとか分節するとか位置をずらすというぐらいしか確

かに解はないのだけれども、みんな一番心配しているのはステップ2が長く続くことですよね。ですから、ステップ2の10年間なら10年間、中央軸に乗っている10面を諦めていただければみんなの心配はかなり下がると思うんです。

要するに、ステップ3まで担保されているかどうか分からない。今、我々は何を議論しているのか、ステップ2なのか、ステップ3なのか分からないところが皆さんもやややしているところだと思います。

ですから、そのあたりにうまく調整できる余地があるのかどうなのかというのが私としてはとても興味があるところであります。

ほかに何か御意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

○日建設計（能田） 先ほど、真ん中の軸線上が担保されているのかどうかということでしたので、補足させていただきますと、再開発等促進区の中で軸線上は広場ということ、絵画館前広場ということで2万5,000平方メートルという形で都市計画で定められておりますので、10年後にはなりますけれども、担保はされています。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

これは継続して協議が続くという認識でよろしいでしょうか。

またこの先、段階的に御報告いただく機会があるということですね。

ありがとうございます。

それでは、報告2については、以上で終わりにしたいと思います。

事業者、設計者の皆様は入れ替わりをお願いします。どうもありがとうございました。

〔事業者入替え〕

○事務局（景観・まちづくり課長） 後藤会長、事務局から発言をさせていただきたいと思えます。

○後藤会長 どうぞ。

○事務局（景観・まちづくり課長） 御議論ありがとうございました。今回御報告ございました聖徳記念絵画館前整備事業ですけれども、様々御意見いただきましたので、そういったことを踏まえて事前協議をまたさせていただこうと思っています。

その中で中身がどうなるのかということはありませんけれども、その後、10年後にまたステップ3というのもございますので、その段階でまた審議会のところにお報告させていただいて御

意見等いただければと、そういった形で進めさせていただくのでどうかと考えてございます。

○後藤会長 ステップ2については、もう景観審議会には報告されないということで進んでいくと。

○事務局（景観・まちづくり課長） そちらについても、もう一度ということであればというのはあるのですが、事業者様のスケジュール等々ございますので、結果について報告させていただくというのは可能かと思えますけれども、それについて、なかなか御意見ずついただくということだと、事業者様もなかなか難しいような部分も出てくるのかなと思えますので、どういった方向にしたほうがいいのかというのは御相談させていただければなと思えます。

○後藤会長 皆さん、大変関心があるところなので、このままもうできちゃったというのはやはりまずいと思えますので、途中経過をまた御報告いただければいいと思えます。そのときに事業者の方をお呼びするかどうかというのはまた別の話として、やはり情報共有いただくのがよろしいかと思えます。そのように対応いただけますでしょうか。

○事務局（景観・まちづくり課長） はい、分かりました。どういったタイミングでということも含めまして、また会長とも御相談させていただきながら審議会に御報告させていただければと思えます。よろしく願いいたします。

[報告3]（仮称）新宿1丁目計画

○後藤会長 それでは、報告3に移りたいと思えます。

それでは、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局（景観・まちづくり課主査） それでは、報告3、（仮称）新宿1丁目計画について御説明いたします。

本計画は、新宿御苑みどりと眺望保全地区の区域内であり、報告基準である地域特性を考慮するものに該当するため、本審議会に報告を行うものです。

なお、本計画は、明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観形成ガイドラインにも該当しており、景観事前協議において、眺望地点からのシミュレーションを行っております。

机上配付している景観まちづくり計画景観形成ガイドラインの276ページ、277ページ及び報告3、（仮称）新宿1丁目計画資料の12ページをご覧ください。

本計画は、ガイドラインの276ページの景観誘導区域ではA区域に該当しており、277ページの明治神宮聖徳記念絵画館の眺望保全に係る基準では、「A区域においては、建築物の各部分

の高さは、絵画館に係る眺望地点と基壇部の各部分を結ぶ線を超えてはならない。ただし、眺望地点より見えない部分については、この限りではない」と定めております。

本計画は、眺望地点と絵画館基壇部を結ぶ線を超える高さの計画となっておりますが、シミュレーションの結果、いちよう並木により眺望地点からは視認できないため、ただし書により基準に適合していると判断しております。

詳細については事業者から説明いたします。よろしくお願いいたします。

○長谷建築設計事務所（甲斐） 本計画の設計を担当しております長谷建築設計事務所の甲斐と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○長谷建築設計事務所（桑山） 同じく桑山と申します。よろしくお願いいたします。

○長谷建築設計事務所（甲斐） 本日、審議会の場を頂きましてありがとうございます。どうぞよろしくお願いいたします。

早速、計画の御説明をさせていただきます。お手元の資料をご覧ください。

表紙1枚めくっていただきまして、まず計画敷地について御説明いたします。

本計画地、新宿1丁目2番地に位置しておりまして、北側に主要幹線道路である新宿通り、西側及び南側は共に幅員約6メートルの区道に面する3面接道敷地となっております。西側区道を南方向へ進むと、新宿御苑に至る位置関係にあります。

続きまして、計画敷地周辺の状況についてです。次のページをご覧ください。

主に建物が面している新宿通りから計画敷地周辺の路地裏空間にかけての状況を現地での調査を踏まえて説明いたします。

続きまして、次のページをご覧ください。

まず、写真番号①から⑤番の新宿通りの印象につきましては、主に10階前後のオフィスやマンション、飲食店が建ち並んでおり、時折超高層マンションや曲面ガラス大小を用いたオフィスなどがあり、用途や形態に統一感はあまりないように感じました。

また、建物の壁面ラインはそろっていたり、街路樹が一定に植えられていることで通り全体としては整った印象を受けております。

続いて、写真番号⑥番から⑩番の計画地敷地の近辺の路地につきましては、新宿通りに比べて、当然ながら道路幅員が狭くなるため多少圧迫感があるものの、街区が整っていることにより視線がよく抜ける空間となっております。

最後に資料右側、新宿御苑沿いの通りにつきましては、アースカラー調の建物が多く、御苑の植栽が通りにあふれて出ていることにより、みどりと調和した落ち着いた雰囲気がある通り

だという印象を受けております。

続きまして、景観形成における上位計画について御説明いたします。次のページをご覧ください。

先ほど御説明いただきましたように、本計画敷地は都市マスタープランにおける四谷地域、その中の内藤新宿エリアに属するとともに、新宿御苑みどりと眺望保全地区、さらに明治神宮聖徳記念絵画館の眺望保全地区にも該当しております。

該当するまちづくりの方針を抜粋して記載しております。この後御説明します本計画の概要の中で、具体的に工夫した点について御説明いたします。

6ページ目をご覧ください。

計画建物の概要について、簡単に御説明させていただきます。

用途は事務所オフィスでして、構造が鉄骨造、地上12階建てで、建物の高さは52メートルを超える計画となっております。

簡単にプランを御説明いたします。

1階にはエントランスホール、その他必要諸室を設けておりまして、ピロティ空間に平置き駐車場9台分を配置しております。

2階から11階までの基準階につきましては、西側に共用機能をまとめ、東側に執務エリアとするオフィスフロアを計画しております。

12階にはオフィス利用者専用の共用ラウンジ、また、屋上テラスを設けております。その上、屋上は設備機器の専用の設置スペースとして利用いたします。

続きまして、立面の構成についてです。次のページをご覧ください。

まず、北立面につきましては、新宿通りに面することから、建物のメインファサードとして位置づけ、意匠フレームを設けたデザインとしております。

西立面及び南立面につきましては、10階、11階はカーテンウォールのガラス張りとし、その上の12階の屋上庭園部分のボリュームが削られたようなボリューム構成となっております。

東側には屋外避難階段を2つ設けておりまして、新宿御苑側に向かう南側をルーバーフェンスによって修景を施しております。あわせて、屋上設備も同様にルーバーフェンスによって1周修景しております。

建物自体の高さが百尺ライン、約31メートルを超える計画ではありますが、横フレームによって水平ラインを強調しつつ、縦フレームによって見付面を小割に分節していくことで長大な壁面の印象を与えないような配慮、意識をしております。

続きまして、植栽計画について御説明します。次のページをご覧ください。

本計画地の特性から、新宿通りの街路樹と西側通り越しに見える新宿御苑の木々という2つのみどりの軸を抽出しまして、その関係性を基に植栽計画を行っております。特にその両軸が交わりつつ歩行者の視線が集まる建物コーナー部に、まとまった植栽を配置しております。さらに3階、6階、9階、12階には、植栽可能なバルコニーを設け、中高木を配植することで立体的にみどりを展開して、魅力的な街角の形成を目指しております。

次のページに完成想像CGパースがありますので、併せてご覧ください。

全体の樹種としましては、年間を通じて葉が落ちにくく、冬でもみどりを担保できるような常緑種をベースとしております。しかし、それだけでは固い印象となってしまうという懸念から、中低木には紅葉する落葉樹や花を付ける樹種を選定しまして、四季を感じられる植栽計画としております。

また、この通り沿いが北側ということもありまして、植栽を積極的に設けている建物が少ないという印象を受けたため、ここで周辺のみどりを補完し、みどりのスポットとなれるよう取り組んでいきたいと考えております。そのため、みどりが枯れることのないよう、かん水装置や定期点検によって適切な運用、維持管理をしていきます。

続いて、眺望シミュレーションについてです。次のページをご覧ください。

先ほど御説明していただいたように、本計画地は新宿御苑からの眺望保全地区に該当するため、主要眺望点からの見え方を調査いたしました。調査の結果、建物が見えてくる可能性がある眺望点は②番となります。

この次のページに、この眺望点からの眺望において、計画建物の周辺の建物高さを調査した上で、本計画建物パースを合成し、おおむねどのように見えてくるかというのを検証しております。

新宿御苑と計画敷地の間にワンブロック街区を挟むため、前に建物が見えてきますが、計画建物の上層部10階から11階の執務スペース、12階の屋上テラスが見えてきます。そのため、10階、11階のカーテンウォール部分のガラスにおいては特殊な反射加工だったり特殊フィルムは用いず、一般的なガラスを用いることで御苑に過度な反射光が向かないよう配慮いたします。

また、12階の屋上テラスには、植栽を設けることで御苑からの見え方、関係性について配慮いたします。

最後に、明治神宮聖徳記念絵画館の眺望についてです。次のページをご覧ください。

計画建物と絵画館の位置関係を略図として整理し、眺望地点からの見え方、夏と冬バージョ

ン。また、絵画館前の広場、噴水前からの広場の見え方について建物ボリュームを記載しております。

眺望地点では、計測上、建物上部が見えてくる想定となりますが、夏冬いずれの季節においてもいちょう並木の樹形によって視界から隠れ、見えない結果となっております。

また、絵画館前広場からの眺望につきましては、建物は絵画館の背後に隠れ、視認されない想定となります。

以上で説明を終わります。御清聴ありがとうございました。

○**後藤会長** どうもありがとうございました。

景観事前協議の状況について、**神谷相談員**から御説明をお願いします。

○**神谷相談員** この計画については、眺望点2方向からかかっているということで、実質的には御苑からはちょっと引っかかってくると思いますが、協議の経過、内容としてはおおむね調っています。

ただ、建築計画、意匠ともに若干いろいろ要注意なところがありましたので、その辺を打合せしながら進めてきたということですね。根本的に1階の車回しがちょっと苦しいというようなところがなかなか解決し切れてないかなとは思いますが。あとは建物緑化にも取り組んでいただいているということで、それはよろしいんですけども、その詳細、技術的な部分はもうちょっと詰めていただきたいというお話もしました。

眺望の対策としては、主に御苑からなんですけど、上のほうが見えてくる。そこで、12階の屋上テラス、みどりも入れてという話で、見えるということよりは見せ方に注意してくださいと。夜景も含めてですね。そういう話がありましたが、今日の資料では何か特にディテールはないみたいですけども、協議の内容としてはそんなところです。

以上です。

○**後藤会長** ありがとうございます。

続きまして、本日欠席の委員から事前に意見を頂いておりますので、事務局より御説明をお願いいたします。

○**事務局（景観・まちづくり課主査）** 事務局です。本日欠席された委員からの主な意見について紹介いたします。

野澤康委員、伊藤委員からは、南面ガラスの反射が御苑へ影響しないように配慮してほしいといった趣旨の御意見を頂いております。

伊藤委員からは、そのほかに北側の車両出入口を最小限にして緑地を延ばすなどを検討して

ほしい。南側も裏口のようになり過ぎないように照明計画等、工夫してほしいといった趣旨の御意見を頂いております。

坂井委員からは、外壁の色についてフレームと一体感が生まれるような色味に調整してはどうか、また、屋上設備、目隠しルーバーの色についても、建物全体と調和する色味にしてはどうかといった趣旨の御意見を頂き、本日の資料はその意見を反映したものとなっております。事務局からは以上です。

○**後藤会長** ありがとうございます。

それでは、報告3について御意見、御質問でございますでしょうか。よろしく申し上げます。

有馬委員、どうぞ。

○**有馬委員** 2点ありまして、非常に斬新なデザインのビルだと思いますが、これは周りのビルとの景観上の調和というか、そういう観点はどのように考えて、どのように配慮したのかをお教えいただきたいというのが1つ。

もう一つ、この最後のページのシミュレーションですね。いちよう並木により視認できませんと、これは区が実際に立ち会ったとか、そういうことですか、それとも事業者さんからの報告ですか。これはどっちですか。

○**長谷建築設計事務所（甲斐）** 先に2点目の御説明をさせていただきますと、対面協議2回やる中と事前説明をする中で同様の御意見いただきまして、実際に立ち会ったという話はなくて、我々の資料を基に新宿区さんでただし書の適用ということで、眺望地点からいちよう並木によって見えないという判断を頂いております。

○**有馬委員** そうすると、事業者さんからの資料に基づいて判断をしたということですね。

○**長谷建築設計事務所（甲斐）** はい。

○**有馬委員** それで、「本資料は参考資料であり、正確性を保証するものではありません。実際の結果と異なる可能性があります」というと、どの程度異なるリスクがあるのか、その辺がよく分からないので、ここの資料の書き方の問題で、こう書いてあるけれどもほとんど問題ないんですという話なのかというのをちょっとお聞きしたい。最初の質問の1と含めて。

○**事務局（景観・まちづくり主査）** 事務局から発言よろしいでしょうか。

このシミュレーションの事業者からの資料を基に職員で再度調査しました。調査の結果、いちよう並木により視認できないことは確認済みであります。

以上でございます。

○**有馬委員** ありがとうございます。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

もう一つ、どうぞ。

○長谷建築設計事務所（甲斐） 1つ目に御意見いただいた点、御回答させていただきます。

新宿通り沿いのほかの建物との調和とか、そういった観点についてのどういう考えかということにつきましては、事前調査を基に新宿通り沿いでどういった建物があるかという話になったときに、壁面ラインがそろっていたり、街路樹が一定に植えられていることで整った印象あるよねという話の中と意匠性の高い建物だったりいろいろな用途が混ざった建物が建ち並びながらも、そういった整えるところは整えるという視点で通りとして成立しているという話の中で、こういった考え方が受け入れられるか分からないですけれども、割と奇抜な意匠の建物を受け入れてもらって、その中で決めるべくルールというのを持っていく中で新宿区に建てさせていただくという、もちろん色彩とかは制限がある中で、そういった部分は絶対守って建物を建てていこうという流れで、今回ちょっと計画的にもディテールのにも挑戦的なものになっているんですけれども、そういった部分はかなり配慮して計画しております。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

吉田委員、どうぞ。

○吉田委員 色彩についてですけれども、再検討されてこれが今日出てきたということですか。

○長谷建築設計事務所（甲斐） はい、そうです。

○吉田委員 元の計画は分からないですけれども、今このマンセル値を見るとみんな明度4で、鮮やかさだけちょっと違うというような形なんですよね。建築の場合、多くは濃淡でツートンにするとか、色相はそろえておいて明るさと暗さで調整するというのが多いですけれども、そういう配色パターンじゃないということと、それから基本色の中で4ですから、多分一番明度が低いほうの暗いのから3色選んでいるということとかを考えると、あまり周辺とは調和的じゃないなということは言えると思いますね。

周辺の明度というのは写真で分かりませんが、結構白っぽい建物もあって明度7ぐらいかなという感じだと思います。それに対して一番低いところの4というのが、その対比がうまく効いていい景観になるのかということが多少気になる。一般に考えればもう少し明度を上げて、ただ、白いほうが御苑から見たときなんかでも反射率の高いほうが目立つので、明度が中間とか中間からちょっと低めというのはいいと思うのですけれども、ここまで下げるのはいいかどうかというのは検討してほしいなと思います。

○後藤会長 ありがとうございます。

堀委員、どうぞ。

○堀委員 私も感想になりますけれども、先ほど有馬委員からの御説明というか、お話と全く同じですけれども、ビル全体が非常に斬新なデザインになっていて、新宿通りのいろんなほかの建物との調和というのが本当にいいのかどうかというのがもう一つ分からないと。このビルは事務所と書いてありますから、事務所であってこういう奇抜なデザインが目立つようなビルというのは、事業者さんがそういうことをお思いになられたのかもしれないですけれども、その辺の兼ね合いというか、要はオフィスビルなのにこんなに派手にする必要はありやなしやというのが、ちょっと素朴な疑問として湧きました。

以上です。

○後藤会長 何か回答ありますか。

○長谷建築設計事務所（カイ） 当初のデザインの提案の中の流れで、オフィスビルということでマンションとか住宅とは違って、そういったデザインが許容される面もありながら、こういったコンセプトでデザインしていくかという中で、今回事務所オフィスでテナントさんを入れて事業をしていくという中で、事業者さんの事業の発展というか、そういった部分を見据えたときに、新宿御苑の木々の成長とか、そういった部分とリンクさせてこういう建物フレーム、上に伸びていくような形状だったりとか、そういった部分を割と親密にリンクさせてというのがコンセプトの話なので、ちょっと乖離した話になってしまうんですけれども、そういったコンセプトの中でこういった形状になりましたという報告になってしまいますが、そういう話がありました。

以上です。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、報告3は以上とさせていただきますと思います。どうもありがとうございました。

2. その他

○後藤会長 事務局にお戻しいたします。

○事務局（景観・まちづくり課主査） 本日の議事録については、個人情報に当たる部分を除き、ホームページで公開いたします。

次回の審議会の日程については未定となっております。開催する場合は、日が近くなりましたら改めて開催通知をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

なお、景観事前協議の届出及び行為の届出について、勧告や変更命令等、検討する事例が発生した場合は、急遽、審議会または小委員会を開催する場合があります。

事務連絡は以上でございます。

○後藤会長 どうもありがとうございました。

それでは、本日の第82回新宿区景観まちづくり審議会は以上とさせていただきます。

午後4時13分閉会