

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十一年一月二十六日）

第一四三回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十一年一月二十六日

出席した委員

戸沼幸市、喜多崇介、大崎秀夫、千歳壽一、中川義英、野宮利雄、丸田頼一、酒井秀夫、長沼卓司、金井修一、吉住健一、とよしま正雄、近藤なつ子、小野きみ子、根本二郎、高松義典（代理：中込交通課長代理）、野原英司（代理：齋藤生活安全担当課長）、増田幸宏

欠席した委員

石川幹子、丸山成史

議事日程

日程第一 審議案件

議案第二六二号 新宿区景観計画の策定について

日程第二 報告案件

市谷本村町・加賀町地区地区計画の策定について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後二時〇一分開会

戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。どうもきょうは寒いところをありがとうございます。寒いけれども、中に入ると非

常に暑いので、温度調節が難しいと思いますので、皆さんどうぞ上着などを適宜脱いでいただいたらいいのではないかと思います。

それでは、ただいまから第一四三回の新宿区都市計画審議会を開催いたします。

本日の欠席ですが、欠席は石川委員だけということで、長沼委員と根本委員は十分ほどおくれるということでございます。それから、新宿警察署の署長の高松委員が公務のため欠席で、代理の中込交通課長代理に出席いただいております。また、新宿消防署の野原委員も公務のため欠席ということで、齋藤生活安全担当課長さんに出席いただいております。

きょうの議事録の署名ですが、千歳委員にお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

それでは、事務局のほうでお願いします。

内藤都市計画主査 それでは、本日の日程及び資料の御確認をお願いしたいと存じます。

お手元の資料の一番上の議事日程表をごらんください。

本日は、日程第一、審議案件として一件、それから日程第二、報告案件として一件、計二件をお願いいたしたく存じます。

次に資料でございますが、事前に送付させていただいてありますもので、資料の一として新宿区景観計画の策定に関する資料ということで、輪ゴムでとめて、このような形で皆様のところにお送りさせていただいております。それから、報告案件の資料ということで、市谷本村町・加賀町地区地区計画の策定についてということで、A四判とA三判をクリップどめで、このような形で資料をお送りさせていただいております。

本日お持ちでしょうか。お持ちでなければ、事務局のほうで用意させていただいております。

それから、本日、机上に配付させていただいております資料で、景観関係の送付資料、参考資料六といたしまして、A四左とじのものを用意させていただいています。

次に、第一四一回並びに第一四二回の当審議会の議事録を机上に配付させていただいております。

おそろいででしょうか。

事務局からは以上でございます。

日程第一

議案第二六二号 新宿区景観計画の策定について

戸沼会長 それでは、早速、議事をお願いしたいと思います。

内藤都市計画主査 日程第一、審議案件、議案第二六二号

新宿区景観計画の策定についてでございます。

資料は、お送りいたしました資料一でございます。

説明の内容は、資料に基づいて説明させていただきます。

折戸景観と地区計画課長より御説明いたします。

戸沼会長 お願いします。

折戸景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の折戸でございます。

それでは、新宿区の景観まちづくり計画につきまして御説明をいたします。パワーポイントではなくて、お手元の資料で行いますので、よろしく願います。

新宿区の景観まちづくり計画の内容でございますが、平成十

九年の十一月ですか、第一三六回の都市計画審議会の場におきまして、新宿区景観まちづくり計画の素案ということで御報告をさせていただいています。また、昨年ですけれども、第一四〇回の都市計画審議会におきまして、新宿区景観まちづくり計画の策定に向けた取り組みといたしまして、景観行政団体になること及び景観行政団体として作成する景観法に基づきます景観計画の策定手続について御報告しているものでございます。それでは、資料で御説明いたしますので、最初に資料のほうから説明させていただきますと思います。

お配りしています資料でございますが、まず資料一でございますが、A三のこれが資料一でございます。これは からまでございます。資料二といたしまして、景観まちづくり計画の原案がありますが、これはかなり分量がございますので、この資料の二を要約したものが資料一ということになっておりますので、ほとんど資料一で説明することで資料二の内容を説明するということでございます。

それから、参考資料になるんですが、まずお手元に参考資料一というのがあると思います。表題がパブリック・コメント等を踏まえた主な修正部分ということで、A四の横ですね、これが参考資料一でございます。

それから、参考資料の二なんですけど、新宿区景観まちづくり条例、条例に関するパブリック・コメントの意見及び対応ということが載っております。中に条例文と解説が入っております。それから、参考資料の三でございますが、パブリック・コメントに寄せられた意見の一覧ということで、条例に関するものを除くということで、条例に関するものと計画に関するものが

ございましたので、条例に関するものと計画に関するものを分けて記載してございます。これは計画に関するものでありますので、条例に関するものは除いています。それが参考資料三でございます。

それから、参考資料の四ですが、かなり分厚い紙になっていますが、参考資料四ということで、新宿区景観形成ガイドラインということです。以前、皆様方にはカラーでお配りしたかもしれませんが、今回は主に参考でございますし、変更した部分だけを御説明いたしますので白黒にいたしました。以前のものと大幅には変更になっておりません。

それから、参考資料五ですけれども、これがA三の横書きになっています。これは新宿区の都市マスタープラン、上位計画といたしましては、新宿区の都市マスタープランを上位計画とする計画でございますので、新宿区の都市マスタープランとの関係、マスタープランではどうなっていて、景観まちづくり計画ではどういうふうに書いてあって、ガイドラインはどういうふうに書いてあるかという関係性を示すものが参考資料五でございます。

本日でございますが、参考資料六でございますが、先ほど事務局からも説明がございましたが、区分地区と違って、景観計画の中で特別な地区を区分地区ということで、例えばここは歌舞伎町とか神楽坂でありますとか新宿御苑などを区分して、一般地域と区分しているの、図面が見にくく、範囲がわからないうこと、きょう参考資料の六ということで範囲を見やすくしたというようなことでございます。

資料は以上でございます。

それでは、具体的な計画の内容について御説明申し上げます。先ほど申しましたが、具体の本文は資料二でございますが、概要版ということで資料一のA三、これですね。A三をもちまして、計画の全体を説明することでございます。

まず最初の でございますが、これまでの審議会での説明と重複してしまうんですけれども、これまでの新宿区の景観に対する取り組みについて簡単に御説明いたします。

新宿区は、平成三年から東京二十三区では最も早く、歩く人にやわらかな都心景観をつくるということを目的といたしまして、既に景観基本計画を策定いたしました。あわせて景観まちづくり条例も施行いたしました。かなり古くから、全国でもかなり先進的に景観行政に取り組んだ自治体でございます。

新宿区のように自主条例、景観まちづくり条例でございますが、自主条例を定めまして景観行政に取り組むというようなことはなかなかなかったんですが、新宿区のような先進的な自治体を初めといたしまして、その後、やはり景観については全国的な取り組みが行われるようになりました。そういうものを背景にいたしまして、国といたしましても美しい風格のある国土形成ということを目的といたしまして、平成十六年に景観法を施行いたしました。

景観法にはさまざまな制度がございますが、新宿区の景観行政にとって一番重要な点でございますが、これまで自主条例ということで規制力が弱かったということがございます。もちろん条例としての景観行政を、十分取り組んできたということもございますが、どうしても最後にきてなかなか誘導が思うようにいかない場面もございました。そういう中では、一定の強制

力、法律でございませぬので、一定の強制力を持った景観誘導が可能となる点が、景観法に基づいて、今度は条例を運用できるということでございます。

この景観法に基づきます諸制度を運用する主体でございますが、これを景観法におきましては、景観行政団体ということで、景観法を運用できるのは景観行政団体という主体でございますが、これは新宿区は東京都の同意協議を経まして、昨年の七月十八日でございますが、東京都では三番目、都心区としては初めて景観行政団体になったところでございます。

今度、昨年の十二月には江東区も景観行政団体になったようでございますので、これまで一番目が世田谷区、二番目が府中市、三番目が新宿区、四番目が江東区といった形で、東京都が景観行政団体なわけですけれども、東京都との同意協議を受けまして、景観行政を行うという地元自治体が出てきているということでございます。

それでは、A三判の資料一でございますが、新宿区景観まちづくり計画の原案に入らせていただきます。

まず、本都市計画審議会の諮問でございますが、景観法第九条の第二項に基づくものでございまして、この図におきましてはピンク色の、真ん中に新宿区都市計画審議会の意見聴取ということで、平成二十一年一月二十六日、景観法第九条第二項といたるところでございます。本日は、ここをやっているということでございます。景観行政団体は、景観計画を策定できるということになっておりますが、策定の手続といたしまして、都市計画審議会の意見を聞かなければならないということが法に明記されております、本日がこの手続でございます。

ほかに策定の手続といたしましては、公聴会等というふうになってございますが、新宿区ではパブリック・コメントでございますとか、説明会でありますとか、そうしたものをこの間、実施してまいったわけでございます。

また、昨年の七月でございますが、景観行政団体としての行為の届出の制度の運用を開始し、また新宿区独自の法定の景観計画の策定の手続を進めるための条例を施行いたしました。景観法に基づく景観計画の策定及び届出行為等に関する条例でございますが、新宿区景観まちづくり審議会の意見を聞くことも策定手続となっております。

ちょうど一週間前でございますが、一月十九日に景観まちづくり審議会を開催いたしましたして、御意見をちょうだいしているところでございます。

景観まちづくり審議会での御意見につきましては、後ほど御報告させていただきますが、昨年七月でございますが、都市計画審議会で御報告いたしました、昨年の九月十五日から十月十四日の約一カ月間、景観まちづくり計画の素案を、それから景観まちづくり条例の素案のパブリック・コメントを実施いたしました。また、あわせまして十一回の地域説明会も開催し、多くの方から御意見をちょうだいしているところでございます。十二月八日には、景観まちづくり条例の全部改正を行いました。今回、平成三年度から運用してきました景観まちづくり条例を全部改正いたしましたして、本日御審議いただく景観まちづくり計画に基づきまして、景観法によります諸制度の活用や新宿区独自の取り組みを実施していくこととなります。

改正前の景観まちづくり条例と景観法に基づきます景観計画

の策定及び届出行為等に関する条例、今二つやっておりますが、二つの条例を景観行政で推進していますが、平成二十一年の四月、新年度からは、今全部改正いたしました景観まちづくり条例に一本化したします。パブリック・コメントで寄せられました意見や改正後の条例、その解説につきましては、参考資料二として配付しておりますので御参照いただければと思います。

今後、景観まちづくり計画でございますが、平成二十一年、本年四月一日の施行に向けまして法的な手続を経て、また区としての決定の手続を経まして、二月中には策定したいと考えている次第でございます。

これまでの新宿区の取り組みと今後の予定につきましては以上でございますが、景観まちづくり計画の内容について具体的に御説明していきたいと考えてございます。

景観まちづくり計画でございますが、三章からなっております、第一章で新宿区の景観まちづくりとして、左上にあります、目標というふうに書いてありますが、まちの記憶を活かした『美しい新宿』をつくるということが載っております。

それから、理念というのが、上の二つ目に理念と書いて、括弧が四つございますが、理念といたしまして良好な景観は区民の資産である。区民共有の資産。それから、良好な景観を保全し創出する。区民との協働による景観形成を図る。それから、都や隣接区と連携しながら良好な景観を形成するというような目標と理念になっております。

それから、続きまして資料の二の でございますが、資料を一ページおめくりいただきまして、新宿区景観まちづくり計画（原案）の概要 と書いてありますが、景観法の活用のほうに

移らせていただきますが、この資料の と次の でございますが、この二つは二章についての概要なんです、景観法に基づきまして景観計画に定めるものとされている事項についてまとめたものでございます。

まず、区全域を景観計画の区域といたします。また、新宿区全体を落合の森保全地区、雑なまち神楽坂地区など、一般地域を含めまして六つの区分地区に区分し、それぞれの地域特性を踏まえた景観形成を行います。

また、景観法第八条第二項の良好な景観の形成に関する方針といたしまして、用紙の右側でございますが、三つの基本方針と五つの広域的な景観の形成に関する方針を定めるということでございます。

基本方針としては、都市マスタープランや基本計画にもあるんですけれども、基本方針といたしましては、地形をいかす、それからまちの記憶をいかす、あと水とみどりをいかすということ、あと広域的な景観の形成では、超高層ビル景観の形成、それから絵画館、迎賓館、新宿御苑などの眺望の保全、それから駅前景観、車窓景観の形成、それから幹線道路沿道における景観形成、それから水辺の景観形成ということで掲げてございます。

一般地域を除く区分地区について、地域の景観特性に基づく区分地区といたしていますが、この地区については景観法に基づく景観形成の方針を定めます。例えばでございますが、三の景観形成の推進という囲みがあると思うんですが、上から三段目でございますが、雑なまち神楽坂地区というふうに書いてございますが、そこでは一番といたしまして路地沿いの歴史と伝

統を感じる路地景観の保全でありますとか、神楽坂通り沿いの伝統と賑わいを感じる粋な沿道景観の形成でありますとか、本多横丁沿いの活気あふれる小粋な横丁景観の形成でありますとか、軽子坂沿いの神楽坂にふさわしい質の高い景観の形成とか、神楽坂地区であればこのような四つが代表的に出てくるかなど、このような方針を掲げているところでございます。

そして、地域の景観特性に基づきます区分地区でございすが、今後、区民との合意形成を図りながら、順次地域の拡大や追加をしていくということでございます。

この景観計画は、都市マスタープランを上位計画といたしまし景観に関する個別の計画となつてございますので、この地形をいかす、記憶をいかす、水とみどりをいかすの三つの基本方針と五つの広域的な方針、先ほど読みましたが五つの基本的な方針は、新宿区都市マスタープランを踏まえた内容となっております。

また、地域の景観特性に基づきます区分地区も、現在はここに書かれているように五地区となっておりますが、まちづくりの方針に合わせたものとしていくようにしていきたいというところでございます。今回の景観計画原案にどのように反映されているかの詳細につきましては、参考資料の五がございしますので御参照していただければと思います。

それでは、続きまして資料一の、三枚目に移らせていただきます。三枚目ですが、資料一の です。

先ほどもそれぞれの地域特性を踏まえた景観計画を行うと御説明しましたが、区分地区ごとにそれぞれ景観形成基準を定めます。景観形成基準は、建築物等に対する景観に関する事項、

具体的には色彩、形態、意匠の制限事項となります。一般地域、先ほどの五つの地域以外を一般地域というんですが、一般地域におきましては、これまで新宿区が平成三年から実施してきた景観誘導を踏まえた内容となっております。地域の景観特性に基づく区分地区、例えば先ほど御紹介いたしました、粋なまち神楽坂地区といった区分地区でございすが、これには一般地域の基準に地域の特性を加えた景観形成基準を定めていくというものでございます。

具体的にこの景観形成基準がどのようなものであるか簡単に御説明したいと思っておりますので、先ほどの資料二の三十二ページでございすが、よろしいでしょうか。

三十二ページは、一般地域というふうに書いてあると思うんですが、これは一般地域、新宿区のほとんどの地域はこの一般地域になるんですけれども、一般地域での景観形成基準で、建築物等、次のページですね、右側のページに工作物や開発行為と、それぞれに届出対象規模など、景観形成の基準を定めております。

建築物で御説明いたしますが、現在の新宿区の景観誘導では、必ず事業者にお願ひしていることでございますが、例えば屋上の設備機器をむき出しで設置しないでほしいとか、歩行者から見た駐車場や駐輪場の見え方でありまして、できるだけみどりを多く配置するとか、周辺の生態系にも配慮した樹種選定をすることなどでございますが、これまで実績で積み上げてきたノウハウを、一般地域の景観形成基準としておりまして、より強力に景観誘導していくものでございます。

これに対しまして、今回新たに地域の景観特性に基づきまし

て区分地区を設けているわけですから、神楽坂地区になると、ちよつと三ページ戻っていただきまして、二十六ページになると思ふんですが、二十六ページに粋なまち神楽坂地区の建築物の新築等に関するもの、それから工作物のものとか開発行為に関するものなどの事例が詳細に載っておりまして、こうしたものを活用しながら指導、誘導を図っていくということでございます。

和の風情に配慮した意匠形態とか、石畳をイメージした床仕上げでありますとか、黒塀や石畳の連続性に配慮するというようなかなり特徴的な基準となっておりまして、届出対象規模も一般地域でありましたら十メートルを超えるものでございまして、神楽坂地区はもつと低い七メートル、二階建てぐらいから届出対象にしております、三階建て以上であれば必ず届出対象となるなど、きめの細かな景観形成を実施していくこととなります。

それでは、また資料の一の に戻っていただきたいと思います。

このような新宿区独自の景観形成基準は、東京都の景観計画を継承するものとして、これは東京都と協議をいたしましたときに、現在都道府県といたしましては東京都が景観行政団体でございまして、東京都がやっていることを、新宿区が景観行政団体になると、それを引き継がなければならぬわけでございます、都の一体性もうたわれてございますので、引き続きものとして、一定規模を超えるものにつきましては、東京都景観計画と同じ色彩基準を適用します。それから、東京都景観計画が対象といたしました規模や一般地域におきましては、

例えば高さが六十メートルを超えるものなどは、東京都の景観計画を継承し、東京全体で整合するものとしております。

このような景観形成基準を定めるわけでございますが、この基準の具体的な活用の方角につきましては、次の資料の一番、もう一枚おめくりいただきまして、資料の で御説明いたします。

すみません、ちよつと のほうですが、右側に屋外広告物に関する制限のものとか、東京都の景観計画を引き継ぐ内容となつていろいろなもの載っているということでございます。それから、五といたしまして、今 を説明しているんですけども、景観重要建造物の指定でありますとか、景観重要樹木の指定の方針などの指定がございます。

七といたしまして、景観重要公共施設の整備に関する事項ということで、全部で十一施設ということでございます。新宿区の景観まちづくり計画での景観重要公共施設の活用方法につきましては、公共施設周辺の地域との調和を意識いたしました誘導型の景観行政を進める趣旨でございまして、裁量的、定性的な基準を定めております。

この景観重要施設でございしますが、以前、御報告いたしました景観まちづくり計画の素案では九の施設でございしますが、景観まちづくり審議会での御意見やパブリック・コメントでの御意見を踏まえまして、下落合野鳥の森公園と新宿通りの国道部分を追加しております。景観まちづくり計画に、景観重要公共施設の整備に関する事項を記述する場合は管理者の同意が必要になります。新宿通りは新宿区の管理と、それから国の管理の部分がございますので、現在、国土交通省と同意協議を進めて

ございますが、整備に関する事項の記述の詳細につきましては、同意協議の結果、修正が加わることも考えられますけれども、現在同意に向けて協議を進めているというところでございます。続きまして、さつき失礼いたしました。次のページの四ページをお開きください。

概要に移りますが、景観まちづくり推進施策というところでございますが、この資料ののとでございますが、資料二の景観まちづくり計画、第一章の十一ページにある図を二つに分けて説明しているものでございます。推進施策といたしまして、五つ挙げております。

まず景観事前協議制度でございますが、これは景観法に基づく行為の届出と連携いたしまして、建築行為等を新たに実施する場合に適用していく制度でございます。行為の届出制度でございますが、景観法におきましては建築物や工作物の新築、増築する場合など、開発行為などがございまして、景観行政団体、今新宿区でございますが、届出をしなければならぬとあります。

新宿区は届出があった場合、先ほどの御説明いたしました景観形成基準でありますとか、建築物に関する制限事項がございまして、この景観形成基準に適合しているかどうか審査いたします。適合しない場合には事業者に対して勧告や変更命令ができるというものでございます。事業者がこの命令に従わない場合には、罰則規定もあるというものでございますが、新宿区も当然にこの制度を活用いたしまして、良好な景観形成に向けて取り組むわけでございますが、この景観形成基準によります規制のみでは、いわゆるネガティブチェックのみとなつて

しまいますが、良好な景観の形成に限界がありますので、これまでも実施してきました景観事前協議制度を今後も引き続き実施していくもので、計画がまだ固まっていけない段階から事業者とよく協議いたしまして、ただ規制するだけではなくて、事業者の積極的な良好な景観の取り組みを促しながら進めていくということでございます。

また、景観法の届出は着手の三十日前となっておりますが、この段階での修正等があった場合には、事業者にとっては大変な不利益になりますので、円滑に建築行為を実施していくためにもあらかじめ協議をして、景観形成基準への適合を確認することができるとでございます。

また、これらの事前協議でございますが、これまでの先駆的な取り組みとして実施してきました通称景観アドバイザーと呼ばれる景観まちづくり相談員の知見も活かしながら、景観形成を推進していくこととございます。

景観事前協議を開始する時期につきましては、改正いたしました景観まちづくり条例に基づきまして、規則で詳細を定めることになっておりますが、協議開始日は新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第五条第一項の標識設置と同一となります。

また、今回新たな取り組みといたしまして、先ほど白黒で配りしましたが、エリア別景観形成のガイドラインなど、景観形成のガイドラインを作成しております。これは右の上のほうに景観形成ガイドラインというのがございますが、これは景観法に基づくものではございませんが、改正後の景観まちづくり条例で規定しているもので、良好な景観を形成していくための

指針を定めていくということでございます。

法律に基づきます景観形成基準は、最終的には、先ほど申し上げましたが罰則も伴う基準でございますが、地域の合意を踏まえて定めていく必要もございますし、何がその地域にとつて良好な景観かという一定の合意は、まだいろいろな議論がある過程でございます、多くの意見や考え方もございます。新宿区におきまして、景観について一定の方向性が明確になっている地域につきましては、新宿区の都市マスタープランで幾つか示されておりますが、例えば神楽坂や歌舞伎町、落合斜面緑地といったように、まだ多くの地区ではございませんので、景観形成のガイドラインがこのような良好な景観についての議論を深めていくための有力なツールといたしまして、区が示す一つの考え方や指針でございます、論議の出発点としてお示しするものと考えてございます。

景観計画とあわせて、今回エリア別の景観形成ガイドラインというふうに書いてありますが、これは具体的には区内を十地区、特別出張所ごとでございますが、十地区、七十二エリアに、景観特性に基づきまして分けまして、それぞれに景観形成の目標、方針、その実現のための具体的な方策等を示したものでございますが、区全域について景観形成の詳細な指針を示したということでございます。

また、幹線道路景観や水辺の景観など、広域的な景観形成の指針として示します広域的な景観形成ガイドラインのほか、東京都の施策であります大規模建築物等の事前協議との連携も図ること、総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドラインを策定しております。具体的な内容につきましては、本日の審議

対象ではないということでございますが、原案を参考資料四といたしましてお配りしておりますので御参照ください。

この景観形成ガイドラインでございますが、景観事前協議で活用いたしました、事業者との協議の際に区の考え方を示し、それぞれの地域に合った景観誘導を推進していきたいと考えています。

続きまして、今の左側の景観まちづくり審議会の活用と書いてある部分ですが、左下の四の景観まちづくり審議会の活用でございますが、計画やガイドラインの変更、具体的な景観重要建築物、樹木の指定、また景観法に基づく勧告や変更命令の際に意見を伺うことになり、これまでと同様、効率的に運営するために、小委員会の設置をすることを条例に定めております。五といたしまして、資料一の五の都市計画諸制度との連携でございますが、総合設計や高度地区に関する特例については、用語を修正するなど景観計画の適合を求めることで連携していきたいと考えております。

次に、一枚、最後のページでございますが、資料一のとうことでございます。

計画実現に向けての仕組みについての御説明ということでございますが、これは第一章に記述している内容でございます。

まず、新宿区は多様な主体と連携しながら、また地域住民の合意形成を進めるための支援を行ってまいります。そして、この合意形成のための有力なツールといたしまして景観形成ガイドラインを活用いたします。この景観形成のガイドラインをたたき台として活用しながら地域の合意形成を図り、その合意に

基づきまして地区計画や景観地区、景観協定などのまちづくり制度を活用した景観まちづくりや、地域の景観特性に基づき区分地区、神楽坂や落合といったような区分地区でございますが、その区域の拡大や追加を行います。景観法に基づきます景観形成基準を定めてまいります。そして、景観形成基準や景観形成ガイドラインも、地域やまちの変化を踏まえまして必要に応じて見直しを行っていきたくと考えております。

地域住民の合意のもとに定められた景観形成基準や区の示す景観形成ガイドラインは、区と事業者による景観事前協議に活用され、また行為の届出制度につきましては、勧告や変更命令を行う際の基準となります。

景観まちづくり相談員でございますが、景観事前協議で活用するほか、地域の合意形成の支援も行います。

景観まちづくり審議会は、景観まちづくり計画であります。景観形成ガイドラインの策定、変更にかかわらず、また行為の届出制度における変更命令などを審議することになります。

東京都や隣接区との連携でございますが、景観事前協議におきまして、都市計画的な手法を活用する大規模な建築物につきまして、東京都は広域的な観点から主に遠景や眺望景観を中心に事前協議を行い、区との役割分担を行っております。具体的なイメージといたしましては、千代田区からの眺望に影響を及ぼす新宿区内の大規模建築物でありますとか、またその逆の場合などについて東京都が調整を行うものでございます。

また、東京都が事前協議の対象としている案件についても、新宿区といたしましては足元回りなどを中心に事前協議を行い、都の事前協議に対しても景観行政団体として必要な要請をする

など、都と区の連携を密にしながら取り組んでいくということでございます。

隣接区との連携につきましては、主に神田川や外堀、新宿御苑の景観形成も含めまして連携をとってまいりたいと思っております。

特に外堀に関しましては、新宿区、千代田区、港区で外堀地区景観ガイドプラン策定に関する協定書を昨年十一月五日に交わしております。本年、平成二十一年三月中には外堀ガイドプランを取りまとめまして、各区の景観形成基準等の作成に活用していく予定でございます。現在検討会を設置して検討を進めているところでございますが、新宿区からは私と、それから景観まちづくり相談員が委員として参加しております。

このような多様な主体が連携しながら、また地域住民との合意のもとに景観形成ガイドラインや景観形成基準を通しまして、住民が景観事前協議に間接的に関与いたしました。景観まちづくり計画の実現に取り組んでいくという仕組みでございます。

この景観まちづくり計画の原案につきましては、先週、景観まちづくり審議会での御意見も伺いました。周辺区との連携について、外堀についての現在三区の取り組みをもう少し具体的に記述してはどうかなどの御意見をいただいております。全体としては、この内容で進めていただきたいという御意見をいただいております。

また、最後になりますが、九月から十月に実施いたしましたパブリック・コメントを踏まえまして、計画に修正を加えたその他の内容につきまして御説明いたします。

区分地区でございますが、「新宿御苑眺望保全地区」の名称を「新宿御苑みどり」と眺望保全地区に変更し、この区分地区

に基づく景観形成方針と景観形成基準に修正を加えております。これはパブリック・コメントで、地域内にある内藤町の取り組み、内藤町の地区計画の中身を反映させてほしいという指摘がございましたので修正でございます。

また、先ほど御説明いたしましたのが、新宿通りの国道部分の景観重要公共施設の追加もでございます。

パブリック・コメントを踏まえての景観計画に関する主な修正部分は以上でございます。

大変長くなつて申しわけございませんでしたが、景観まちづくり計画の原案の説明は以上でございます。

よろしく御審議、お願いいたします。

戸沼会長 どうも御苦労さんでした。

それでは、早速、御意見あるいは御質問がありましたら、どうぞおっしゃってください。

きょう出された案件については、新宿区の景観審議会が既にいろいろ議論をして、一定の議論を踏まえて出したと。ですから、私もこれはこれの審議について、非常に密接に都市計画審議会とのいろいろな案件に具体的に影響するので、それを連携してやりましょうという御趣旨だと思っております。ですから、私も意見を言つて、できればこういう意見があるので反映しろとか、そういう意見を言う場所で、これについていいとか悪いとかを、採決をするというふうなものではないと思えますが、連携するべきことが多々ありますので、お気づきの点がありましたらどうぞおっしゃっていただいで、そちらの審議会でもまた議論してもらおうということにしたいと思います。

どうぞ何なりと、この辺が落ちていっているんじゃないかと、こ

ういうことはどうだとか、かなり具体的なことがあれば言つていただきたいと思えます。

はい、どうぞ。

千歳委員 この景観をよくしようということで、この景観法に早速対応しておやりになったということ、それから去年の秋ごろでしたか、いただいた各地区ごとのガイドブックですか、あれ大変力作だと思えますので、そういった景観をよくしようということへの対応は、基本的には評価するものであります。

その中でちょっとお聞きしたいと思うこと、まずお聞きしたのは、小さなことですね。この五つの地区、区分地区名というのを挙げていらつしゃつて、ここを重点的にやるうというふうな対応がされるんです。これはあれですか、景観法で言う景観地区というような性格は持っていないんですか。そういうことになるんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 景観地区となりますと、都市計画法で決めていくということになると思うんですが、景観地区ではなくて区分地区ということでは、景観地区までは、もしも規制の厳しさからいきますと、かなり景観地区は厳しいので、その下、まず一般地域全体があつて、それからこういうことが地域で合意されているとしたら、もう少し上乗せした基準を決めるというふうな地域であるということでございます。

千歳委員 それはいきなり厳しい計画を、規制をかけると拒否反応を起こすから、当然そういうことで徐々にやっつけていくということかなということ、よくわかりませんが、一応確かめたかったということでございます。

それから、質問の後でまた、要望をまた後に……

戸沼会長 要望も触れて。

千歳委員 いいんですか。

戸沼会長 はい。

千歳委員 それでは、ちょっとお願いのようなことになるうかと思うんですけれども、それから去年の秋にいただいた素案、素案とほぼ同じだということなんですけれども、違ったところを説明するからというようなお話があったかと思うんですが、それは後からこういうところは違うという程度なんだろうと思うので、お聞きすることにはしたいと思います。それは、後ほどお聞きします。

その前にお願ひしたいと思ったのは、この資料の一の二ページですが、このところに書いてあります基本方針のところ、地形をいかに、まちの記憶をいかに、水とみどりをいかに、これは大変結構なことです。そうすると、何か新しい時代のシンボルになるようなものというか何というか、そういったようなものをつくっていかうというものは、基本方針にまだ定めるのは早過ぎるということなんでしょうかね。そのところ、そういったことはどういうような議論が行われたのかなということをお聞きしたいと思います。

それで、これはあわせて、この本の原案のところに、この五つの地区が書かれているわけですけれども、これは現在ある地区を良好な状態に保全していくというようなことで結構だと思ふんですが、このほかにこういうところに新しい時代を目指すというような、このところというのにはちょっと難しいかと思ふんです。そういうような動きというのは、検討されなかった

のかなということなんです。その辺は、特にまだ早過ぎるということなんでしょうか。

もう一回具体的に言いますと、この二ページのところに、基本方針に、新しい時代に対応するようなものをつくるということとはなぜ入れなかったのかなと、時期尚早なのか、それともという、その辺のところをちょっとお聞かせいただければと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 まず、基本方針のところは、かなり都市マスタープランに配慮した内容になっていまして、やはり新宿区として景観を考えると、都市計画全体もそうなんですけれども、地形ですよね、やっぱり新宿区の台地といますか、会長がよく台地とおっしゃっていますが、地形です。それから、まちの記憶、歴史ですよね、そういうものが大事かなと。それから、あと水とみどりは、そういうものが大言われても、やっぱり水やみどりがかなり豊富にありますので、そういうのも大事なことです。

将来に向かっての話はどうなんだろうというお話がございまして、これまではかなりいいものを保全していこうということに中心が置かれました。これからの景観はどうなるんだろうということがございまして。それで、今厚い景観ガイドラインの中でも、都市計画道路でありますとか、市街地再開発事業でありますとか、そういうものが予定されている場所では、そのことが予定されていることが実施されるという前提で、かなりガイドラインを書いてございまして、今、例えばみどりがある場所でも再開発が予定されている場所もあるわけで、その場合に

は再開発が予定された後はどうなったんだろうということ、あるいは都市計画道路が事業化された後ではどうなるんだろうかということ、これから都市計画が予定されている景觀についても配慮したガイドラインということになっています。

それから、広域的なところの中で、例えば車窓景觀なんていう議論がございまして、例えば西武線でありますとか、何か乗ってみますと、何かみんな道路のほうが見えて、電車から見ると裏側で非常に汚いじゃないかと。やっぱり車窓景觀みたいな話も大事なので、これからそういう線路沿いに建つ建物については車窓景觀について誘導していったらいいんじゃないかということ、ここに車窓景觀という話があったり、それから眺望点というんですか、かなり遠くから見るときどうなんだろう。これは区の区域を超えてしまうこともあるんですけども、例えば絵画館のイチョウ並木のところから見るところはどうなんだろうかと、そういうようなことなんかもございまして、かなりそういった意味では、直接の記載はないんですけども、かなり議論の中では、そういうこれから起こる都市計画事業でありますとか景觀についても、そういうものを前提といたしまして、いいものを誘導していきたいというような精神というか話し合いはあつて、そういうのが各具体のところにあるということでございます。

千歳委員 都市計画マスタープランとの関連でお話があったんですね。これぜひお願いするべきかなと思つたのは、この原案の概要のところの五のところ、都市計画諸制度との連携のところ、新宿区が許可する総合設計、それから絶対高さ制限を定める云々、これは当然だと思つてすけれども、ここに

都市マスタープランの整合とか何とかつて、そういうのは余りにも当たり前過ぎるから書かなかつたということなんですかね。戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景觀と地区計画課長 当たり前過ぎるということじゃないんですけれども、もう少し、これかなり具体のところを徴しておりまして、全体では新宿区の総合計画がございまして、それから都市マスタープランがございまして、その一計画としての、一分野というんですか、一分野としての景觀がございまして、それはそういう大枠があるという前提で書いていますということでございます。

千歳委員 それから、この条例なんですけれども、もちろん決まつた条例に都市計画審議会がどうのこうのと言う立場じゃないと、先ほど会長が言われたとおりなんですけれども、ちょっと希望といいますか、多少今後考えていただければといううなことからちょっと申し上げますと、この最初の目的のところ、第二章か、計画のところ、このあたりに景觀まちづくり計画の目標とか理念とか、そういったものに基つきといううな文言が、条例の文言としてあつたほうがよりいいんじゃないかなんという。というのは、せっかくここで目標として、まちの記憶を活かした『美しい新宿』をつくるといううな、これは今回の目標で次回は違つと言うかもしれないけれども、いずれにせよ目標とか、それから理念とか、そういったものに基づいて云々といううな、これをただ祝詞として挙げておくといううなじゃなくて、こういうのを十分に踏まえた計画にするんですよといううな文言があればなおよかつたのかなと。

この目標、まちの記憶を活かした『美しい新宿』をつくると

いうのは、大変いい言葉だと思っんです。そうすると、まちの記憶を活かしたなんていうと、美しくないまちの記憶を活かしたら美しい新宿ができるのなんて、そういう揚げ足取りはとらないことにして、揚げ足取りは言わないことにして、こういった言葉の理念が十分に生かされたような計画をつくるべきであるというようなことが、条例の中にうたわれるとなおよかったのかなというように感じます。

いずれにいたしましても、とにかくこういうことで、積極的に新宿区の景観をよくしようということ、とにかく始めなきやいけないわけですから、そういった意味では非常に結構なことだと思えます。

それで、先ほど言いましたように、未来に向けたようなものと、それから新宿区ならではのユニークな景観、これは日本のまちつてどこでもそうなんですけれども、どこへ行っても同じような、新宿区は多少絵画館やなんか、ああいうようなものがありますけれども、余りどこへ行っても同じような景色が多いので、そういった新宿区らしいユニークさが、超高層あたりはユニークですけれども、あれはあれということですね。そういうもの以外に何か本当に新宿区のまち並みだなというようなものを、そういった景観をつくるというようなことを今後考えていただければよろしいんじゃないかなということで、質問と要望とさせていただきます。

戸沼会長 大体質問は、あとは御意見ということ。何か質問で答えることありますか。

今言われたことで、私もちょっと新しい景観をつくるものに対してどう考えるかということがあるんですね。その議論とい

うのは、大体建築計画が、いろいろなところで新しい計画が出てくるのは、大体何か新しいものとか目立つものとか、そういうことをやるわけですね。超高層や何かで、ことに私の知っているのは鳥の巣みたいな超高層の、あれはいい悪いはかなり議論があつて、あれも初期の段階でちょっと議論したんですけども、あれはあれでということ、景観審のほうで認めてしまったという。

その具体的な場で、事業者とこういう景観法に基づく何か規制をする、そこはバッティングするんですね。例えば、大きな開発だと存分にやりたいというのが事業者側で、ですから事業者側は非常に警戒するんですね、こういうものに対して。例えば、東京都の審議会でもその議論がかなり中心で、綱引きが、保存側と事業者側がかなりエキサイティングな議論をする。それは当然なんです。

ただ、例えば二十一世紀の新しい新宿区の景観は何かという議論は、かなり個別の案件が出てきて、例えばここで言っている歌舞伎町のコマ劇場の建て替えなんかは、僕はそれに入るといふふうに思うので、それは新しい提案を、これが、それは右から左にさまざま、愉快的な議論がきつとできるので、歌舞伎町の個々の景観で取り上げているということなので、具体的な案件が出たときに。

それから、新宿通りだ、大通りだつて新しい建て替えが起こっていますので、これはやっぱり歴史、アートもそれとして受け継いでいくという筋書きだろうと思うので、今千歳委員が言われたことは気持ちとしてあるんだけれども、ちょっと書き切れないと思うんですね。だから、そういう発言があつたというこ

とは、景観審でも議論していると思いますので。わからないんですよね。

だから、もう一つ、景観については非常に主観性が強いんですよね。私がいいと思うのが、ほかの人は悪いと。あるいは看板だらけで非常に汚いんじゃないかという議論もあれば、あれこそがナイトクラブなんて、あれが新宿区らしいという人もあって、ここは差が分かれるところなので、現状の動きと。ただ基本のベースが、マスタープランでやったような筋書きがベアスにきちんとあるというところで、第一歩の立ち上がりとしてはいいのではないかというのが私の感想で。ちょっと余計なことですけれども。

ほかにどうぞ、御意見なり御質問がありましたら言ってください。

どうぞ、根本委員。

根本委員 全体的には大変積極的に取り組んでこられたというふうに思っているんですけども、パブリック・コメントに対して一つ質問したいんですけども、パブリック・コメントを受けて意見及び区の対応と、修正しているところが幾つかありますね。それで、全く触れられていないもの、この三十二ペーじのところでしたかね、これを見ると、参考資料三、パブリック・コメントに寄せられた意見の一覧、条例に関するものを除くという、これがありますね。この中の二十一で、これを私は見て、そういう回答があったのを見過ごしていたらごめんなさいなんですけれども、低層住宅地区で、一般地域の基準、高さ十メートル以上、または延べ面積三百平米以上では、ほとんどが届出対象外である。むしろ最低敷地面積の制限やミニ開発

規制のほうが有効であるという、これ私はもっともな意見だなというふうに思っているんですよね。

例えば、緑被率の減少に対する対策をどうするかということでの答申に対して、やっぱり小規模建て替えといいましょつかね、そこにおけるみどりを、どうその減少を防いでいくのかというのは新宿区の一つのテーマでもあるわけですね。ということというところ、景観についてもそうだなというふうに思うんですよね。その大きいところがずっとさっきのようにきてしまつて、小さいところが、吉祥寺だかどこかの漫画家か何だか、小説家がああいうふうに出て、それは規制の対象外ですよ。三百平米以下でございませよ、十メートル以下でございませよというものが、何ら問題にならないことになると、たつた一つでも結構景観を壊してしまうということはよくあることだと思っているんですが、これに対するコメントというのはどこかにあるんでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 きょうまだ意見を御提示しただけで、まだ区の考え方としてまとまったものは今お出ししてないんですけども、ただ根本委員の言われたことも、パブリック・コメントのことなんですけれども、今第一種低層住居が指定されているのは落合の斜面緑地のところと、それから西落合のあたりですよね。あそこは、具体的には第一種低層住居専用地域に指定されているところです。

確かにこの規制でいくと、御指摘をされているようなことが抜けてしまうんじゃないかというふうな御指摘をいただいたというところがございます。この御指摘については、私どももその

とおりだと思っておりますが、ただこれを、では規制を具体的にかけようということになりますと、かなり最低限の敷地規模でありますとか、土地をお持ちの方とかが現在お住まいの方にかなり制限がかかるということとございまして、制限をかける場合には、やはり今落合第一地区も落合第二地区もそうなんですけれども、地区計画の勉強会等をやっています、そういうかかなり規制が厳しいものですから、それを行う場合にはもう少し地元の方々の御賛同を得まして、それで都市計画として決定していくということのほうがよろしいのではないかといいことで、景観計画でやってしまうというのはちょっといいのかなと思っております。それで、御趣旨はそのとおりだと思っておりますけれども、規制の仕方としては、かなり地区計画でありますとか、景観地区でありますとか、そうした都市計画的な手法というんですか、かなり住民の大多数の合意を得ながら規制していく内容ではないかというのが、一応今、私どもの見解でございます。

根本委員 わかりました。そうすると、この方に対する、何かコメントに対する答弁というのは、そのようなこととして出しているんですか。

折戸景観と地区計画課長 計画の策定にあわせて、パブリック・コメントで寄せられた御意見に対する区の対応というのは全部まとめて出さなければいけないので、今それを検討中なのでございまして、今の件につきましてはそのような方向で出していきたいなというふうに考えております。それは計画と一緒に出すので、まだ時期的にはもう少し後になるかと思いますが、中では検討しております。

根本委員 わかりました。ありがとうございます。そうすると、そういうことについてもよりきめ細かく、地区計画を定めながら追記していきたいということですね。わかりました。

もういろいろなところで、いろいろな議論をされていますから、余り申し上げることはないのをごいいますが、これは意見といたしましうか、要望といたしましうか、計画の原案ですけれども、最初にこれですね、ここだけちょっと申し上げておきたい。

新宿区景観まちづくり計画のほうの資料二のほうの原案ですが、景観まちづくりの現状認識ですよね。十一行目、実にご性的で多様な景観が形成されています。新宿の場合は歴史的に台地があつて。このところ。しかし、一方で、経済性、効率性を重視して、徐々に雑然としたまちへ変貌していることも事実です。また、ずっとそれで、こういうことがありますよ、こういうことがありますよ。しかしながら、区の魅力であり、まちづくりに活かすべき貴重な財産である「多様性」は、今もなお多くの地域で輝きを放っています。

景観形成がされています、しかし壊されているのも事実です、しかしながらまだ。これはどっちなんだと、区の姿勢はね。景観形成が形成されている。残っている。しかし、かなり壊されてしまっている。だから、我々はこれから危機意識を持って頑張るんだと。あるいは、例えば漱石山房みたいなものを、失われてしまったものも含めて復元するんだというね、そういう決意として私はとらえたいんですが、この三つ、形成されていますよ、しかし失われていますよ、しかしまだ残っていますよと

言われると、これはどこに力を入れて頑張るのかと。きつと頑張っている、頑張るんだろうけれども、何か両方に顔を立てて、無難にここは乗り越えていくような、何かそんな感じがしてしようがないんです。

せつかくこれだけいいものを、景観法がつくられて景観行政団体に一番最初に手を挙げて、そして二十三区で初めてこういうものをつくっていくというんですから、そのぐらいの意気込みが読んでつながるぐらいのね、もともと前文になったら、もっと我々が頑張ろうという気になるんじゃないだろうかと思うのでございますが、いかがでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 なかなか文章にするのは難しいんですが、まあ気持ちといたしましては、失われたものも復元できるのなら復元し、これから開発されるところもいい景観ができるように開発していくということでございます、ここには景観というんですか、これは新宿区だけではないと思うんですけれども、やはり景観法ができるまでの過程というのは、かなり景観を犠牲にしているいろいろなことをやってきたというのはあると思います。

例えば、例えばオリンピックのときに首都高速道路をつくったわけですけれども、川の上に首都高速道路をつくってしまった。当時としては、それが悪かったかどうかというのはなかなか難しい問題なのかもしれませんが、景観という観点から見たときには、川の景観が首都高速道路によって遮られてしまっているということがあったりするわけです。かなりそういうようなこともありましたが、これからはやはり美しい

日本というんですか、美しい新宿、そういうものも何か勘案するときでありますとか、やはり事業をするときなんか、かなり片隅にはなくて、そういうものを環境とあわせて、環境や景観というのはこれからの時代をリードする一つのものでございますので、そうしたものの一助となればということで、新宿区の景観条例を進めていきたいというところでございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 もうこれで終わりますけれども、そうすると経済性や効率性を重視した建築行為や公共事業等によって、まちの特性や歴史を体現してきた個性的なまち並みが徐々に失われ、雑然としてきていますと。これからは経済性や効率性も、歴史や文化や水とか、それからみどりを重視した、歩きやすいとか人に優しい、あるいは持続可能な美しいまちをつくるんだということのほうが一貫性があるというような気がするんですよ。これは要望ですが、そのようなことでどっちもどっち。これよく何でもそうなんですけれども、どっちもどっちでみんなにいい顔をするというんじゃないかと、多少批判があってもそのような姿勢を、余り批判されないような配慮をしながらも、やっぱりこの景観形成というのはそういうことなんだということがわかりやすいように、ちょっと僕は御配慮いただければありがたいなということ、以上、終わります。

戸沼会長 関連でも何でも、御意見がありましたらどうぞ。はい、どうぞ。

丸田委員 景観まちづくり計画ということで、力作だと思っております。ただ、全体を通してずっと見た限り、電線の地中化について何ら触れていないというか、我が国のまち全体の欠陥と

して、先進国になっても文化国家と言えるような景観ではないと。その一つの例として、そういう電柱とか電線とか、いろいろなものが入りまじっている巢のような街路景観なわけですね。その辺、都とか区とか国とか、いろいろな連携が必要なんだけれども、区としてもその辺はつきり方針を打ち出しておかなきゃいけないというふうに思います。その辺、どういふふうに対応されるおつもりでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 その意見は、ほかの場面でもかなり出ておりました。それをパブリック・コメントで使ったときに、東京電力が参りまして、東京電力のほうでも電線の地中化についてはかなり努力していきたいと、これからは電線の地中化をやつていきたい旨のことがございました。

それで、景観だけではなくて全体としても、新しく都市計画道路なんかをつくっていくときには、当然にも無電柱化ということですが、そういうのに配慮しながら道路づくりだとか、景観づくりが求められているということですが、今ちょっと課題になっているのは、なかなか道路が狭いところの景観の修景なんかは、東電によりますと変電設備を置く場所とかがなかなかなくて、かなり苦慮しているということを言っていました。ただ、できるところや努力については、東京電力としても電線の地中化については、共同溝でありますとか、努力していきたいということがございまして、直接ここには書いていないんですけども、そういう議論があつて、実際のまちづくりの中でもそういうことについては、かなり電線の共同溝化、電柱の地中化みたいな、これは防災上の観点からかなり、そ

ちのほうで電柱が倒れてきてというのはないので、安全性の面からもかなりそうでございまして。

ただ、東電では狭いところの技術的な問題なんかも、これからしていかなきゃならないということらしいんですけども、ただそういう計画にしたがいまして、かなり予算もかかるらしいので、予算の関係、例えば全体の計画の進捗の中では実現していきたいということもございまして、この景観でもそういう議論がありましたけれども、ちょっとそういう記述自体はなかなかないんですけども、各方面でそういうことについて努力していくということについては、そういう議論も意見もござい

ます。

戸沼会長 今の丸田先生の御意見ですけれども、東京都の景観計画の中でも道路景観という項目がちょっと落ちているのね。今東京都もそれをやりたがっているような気がするの、道路景観という項目をひよっとすると立てるのはいいかもしれませぬね。

新宿大通りにしても、しょっちゅう都計審に都市計画道路の話が出てくるのでね。看板も入るし、みんな入るし、包括的な概念としてはあり得るかなというふうにならぬと思えますね。

丸田委員 会長に言っていただけでしたけれども、東電だけの問題じゃないわけですよ。これは国民総意の問題なんだから、書いておかなきゃいけないわけね。

それで、私はチャンスがあまりまして、甲州街道について接触するチャンス、一、二カ月前にあつたんですけども、彼らも相当意識が高く、いろいろな関連の事業者といふかな、一緒になつて歩道をひっくり返して、そこら辺を埋めていくというの

を実現化しようとしているんですね。だから、どんどん進めるというの、以前は東電、十五年ほど前に自分のところがかもうかっていたからやると。それで、じゃんじゃん進め出したことがあったんですよ、一時。そのうち、ちよつと余り調子がよくないからというのですつぱりやめてしまつたんですね。何かいろいろ姿勢としておかしいんですね、そういう環境というふうなものをとらえたときに、もうかればやるといふうな。本当に日本的な考え方です。その辺もやめさせなきゃいけないし、やつぱり明記しておくべきだと。

戸沼会長 ほかにどうぞ、ありましたらどなたでも。

はい、どうぞ。

近藤委員 一つは、パブリック・コメントについての意見と
いうことで、寄せられた意見というのが一覽であるんですけれども、説明会が開かれたりしまして、そこでも多数の方が、延べで二百二十一人ですか、参加をしているということになると思いますが、この意見というのは、ここに入っているということになるか、確認をまずさせていただきたいと思うんですが。

折戸景観と地区計画課長 このパブリック・コメントの中に、
地域説明会の意見が入っているのかというふうな御質問だと思いますが、地域説明会における質問の回答については、ここには入っておりません。では、それをどうするんですかという話だと思つたんですけれども、それは地域説明会における質問と回答の概要ということで、パブリック・コメントに、今まだ区
の考え方はついていませんよね。ですから、今度、最終的な段階では、パブリック・コメントに対する区の対応もあわせて発表

しますが、そのときにあわせて説明会における質問と回答の内容も発表するということです。

近藤委員 そうしますと、確認ですけれども、きょうはこの
数点にわたつてはコメントを踏まえて修正をするという部分が出されたんですが、さらに今言われたコメントをあわせて、こ
こでの審議等もありますけれども、変更をする可能性というの
はまだあるというふうにとらえていいということですね。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 地域説明会における質問とか回答
の概要は現在作成中ですが、今テープ起こしをしたりして、内
容をもう一回整理しているんですけれども、ただその中でこの
計画の根本的に直してほしいというような意見は、質問はたく
さんありましたけれども、なかったということと、それからパ
ブリック・コメントの意見の中にも同じようなものが含まれて
おりましたので、それはあわせて取り入れるところは取り入れ
て直し、それで取り入れられないところにつきましては、どう
してできないかという理由もつけて御回答するというところで、
参考資料一のところでございますが、まだ区としてパブリッ
ク・コメントに対する回答はないんですけれども、参考資料の
一といたしまして、パブリック・コメントに寄せられた意見で
修正した部分がございますので、それはパブリック・コメント
の中で修正できるものはこのように修正いたしました。これ以
外につきましては、御意見としてはいただきましたが、修正は
できませんでしたというふうなことがございまして、それにつ
きましては説明会の御意見を含んでおりますので、それにつ
きましては最後の計画を発表するとともに、パブリック・コメン

トに対する区の回答とあわせて、説明会の趣旨と回答も発表したいというふうに考えております。

戸沼会長 若干この原案は変わることもあり得るといふことのようにですね。

はい、どうぞ。

近藤委員 わかりました。私もこの景観の条例につきましては、この法律の理念とか、また今回の計画の理念という部分につきましては、ほぼ同意をしているということもありまして、賛成をさせていただきます。しかし、まちづくりというかその経過については、やはり先ほど会長も言われたように、景観は主観を伴うものというものがあまして、やはり地域の合意形成というのは生易しいものではないというふうに思っています。

です、今回の条例や、またまちづくり計画が、それをまた醸成するためのツールになつてくるということの前提だというふうに思っていますので、そういう意味では区の役割、先ほど合意形成をリードするというところの役割が大きく載せられています。個々にはたくさん言いたいことはあるんですけども、やはりそのところでヨーロッパとかの大きな違い、景観を前提にした、環境を前提にしたまちづくりというのがなかなかされていないというところでの大きな違いが、これをツールにして一歩でも二歩でも前進するということを願っているというのが今の状況で、ぜひ耳の痛い御意見も区民からよく聞いた上で、これは最初の計画ということになつて出発するかもしれないかもしれませんが、どんどん取り入れて修正をしていくというもの

に、ぜひしていただきたいというふうに思っています。

あと、これは意見ですけれども、ここではみどりが大変重視はされているんですけども、区長がもう一つの間、強く言っていて、私もそうだなと思っている環境の部分ですね。環境の部分については、まだまだちょっと景観と環境というところが、もちろん水辺だとかみどりというところはあるんですけども、例えば超高層ビルというのを一つの景観として認識するということになっていきますが、超高層ビルを一棟建てれば、そこに膨大なエネルギー消費が図られて、やはり環境破壊ということも一方で起きるところの環境問題というのも一つきちんと踏まえて、まちづくりというのは進めていかなければいけないというふうに思っておりますので、そういったところも、これは意見ですけれども、ぜひ踏まえて対応していただきたいということ最後に言つて、私は終わります。

戸沼会長 ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

中川委員 先ほどのこの道路景観のところも関係するんだと思うんですが、電柱の地中化あたりの話は入らないのかなというところで、景観まちづくり計画の原案の十七ページのところの幹線道路沿道における景観形成、ここに下手に入れてしまうと幹線道路というのが、それと本当に入れたところの誤解というか、変に発生する場合がありますので、ちょっと嫌だなと感じるところもあるんですけども、例えば要は住区幹線であるとか、住宅地の中の幹線みたいな事柄も含めて幹線道路なんだということであれば、何々等を適切に誘導していきますという中に、例えば電柱の地中化等というような言葉も入れてもいいのでは

ないのかなというような気が一つはしています。

それからもう一つは、これはガイドラインのほうの話になるのか、どちらになるのかあれなんです、いわゆる公開空地の連続性と言ったらあれだと思っんです。公開空地自身が、必ずしも機能的にいいですか、まちの景観からしてうまくつくられていない。場所によっては、人が動く方向の直角方向に公開空地を入れていたりとかつてする。だから、北新宿だかどこかのガイドラインのほうには、たしか公開空地に関して言及はしているんですが、何かそれに関して一つ一つの景観を誘導する手段としての公開空地のあり方みたいなことが、何かあつていいのかなと。それが、ざっと見たところでの思ったところですよ。

それからもう一つが、これは教えていただきたいんですが、四季の路のところの記述を変えるということ、これは御苦労さまでしたということなんです、この変えたところで、実はその次にちよつと気になつたのは、室外機等の、これはガイドラインの十 一に書いてあるんですが、室外機等の設備機器は、四季の路から直接見える位置には設置しないという表現、これはそのままなんですけれども、四季の路に対して露出した形での設置はしないぐらいのほうがいいのかなと。

何を言っているかという、今実際は四季の路に面してたくさんあるわけですが、室外機が直接見えることが問題であつて、これが例えば横に置いてくださいという、ボヤぐぐらいのほうからすると、建物を建て替えなさいという話に直に入つてしまふようなところがあるかなと。気になつたのが、直接見える位置には設置しない。位置に設置しないという、その言葉がちよつと気になつたので、ぜひ検討していただきたいというのが一

点です。

それからもう一つは、四季の路、歩道状公園ですけれども、そちらに、前はたしか出口が開口部だったのかな、何か言葉があつたと思っんですが、そういうことができるような方向性というのとは何か検討されているのか。これは新宿区の話ではないのは重々承知しているんですが、そういう話があるのか。今実際あそこを歩かれると、私の数えた中では三軒、きれいな非常口を設けられているところがあるわけですけども、そういう開口部といいますが、そういうものが設けられる、公園のほうにそういうものが設けられるような検討というのは、何かどこかでされているようなことがあるのか、全然されていないのかという、これはあくまでも参考のために聞かせ願えればということですよ。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 それは私も非常に苦慮しまして、皆様方にわかりやすく言つると、実は四季の路というのは道路だと最初は思つて、四季の路ということ、道路状になつていきますので道路だということで、そこからみんな出入りして、楽しい道になればいいじゃないかというような発想があつたんですけれども、実は公園でございまして、公園に面して個々の事業者が入り口を設けるといふのは、その法律の趣旨からいつてもそういうことはできないことになつておりまして、法律的にできないというのに、このガイドラインでそういうふうにするのが理想みたいに書いてあるとなると、これはちよつといかがかというふうな調整がございまして、これ書いてもらつと、そういうふうにした人がいたときに、いやここに書いて

ありますよねと言われてしまうので、ちょっとそうではなくて
文言を修正したということでございます、中川委員のおつし
やるとおりでございます、今そういうことです。

ただ、今度は逆にそれでいいのかという話になるので、今そ
このところを中で検討しているんですが、公園であるというこ
とでありますと、検討してもなかなかいい知恵は出てこないん
ですが、ただそういう現状を踏まえながらやらなはいけない
よなとは思っているので、検討してはいますが、ここでは、今こ
の計画を立てた段階ではこういう表現になってしまったという
ことでございます、文章については少し考えろということであ
れば、少しまた文言を、てにをはを、文言をちょっと変える
というのはあるのかもしれませんが、ここでこういうふうにな
っている事情はそういうことだということについて、皆様方
についても御認識いただきたいなということ。

それから、電柱のことで先ほどもお答えしようと思っただ
すが、上位計画であります都市マスタープランのほうの歩きた
くなる歩行者空間の充実のところ、歩行者空間の快適性の向
上というところがありまして、道路のバリアフリー化やユニバ
ーサルデザインの視点を立った安全で快適な道づくりや、道路
の無電柱化を推進していきますということ、上位計画の都市
マスタープランにうたってあるということでございます、そ
ういう観点から、そういうことを前提にやっているんだとい
うような趣旨でございます。

それから、さっきの公開空地の連続性については、資料二の
原案のところですね、例えばですけども、二十二ページとか
二十四ページがそんなんですけども、景観形成基準、これは

個々の基準になるんですけども、例えば二十四ページでござ
いますと、新宿御苑みどり眺望保全地区というのが書いてあ
りまして、その他、景観形成基準の一番最初に、隣接する敷地
や公共施設と一体となったオープンスペースを新たに創出する
など、周辺景観に配慮した配置とするということで、個々のと
ころにはそういう記述はあるんですが、確かに委員御指摘のよ
うに、そういう空地を設ける場合には、空地の連続性でありま
すとか、その全体の景観への配慮とかいうのが非常に大事なこ
とだというふうに考えております。

戸沼会長 ほかどうぞ。

ほかの案件もありますので、もしなければ、景観審も景観に
関しては第一人者がぞろつとそろっていますので、大体のこと
はやってくれると思うんです。ただ、私も都市計画審議会
だから、町場の具体的なことを結構知っているので、ついか
言いたくなるということなので、我がほうの景観審と都市計画
審議会を大いに連携してやっていただくということがよろしい
かと。

さっき根本さんが言われた経済の扱いということは、実はか
なり新宿区にとつては重要な問題で、これはひよっとすると喜
多委員に言ってもらうほうがいいと思うんですけども、今の
経済というのが非常にアメリカ発のバブル的な経済で、生活が
破綻するような格好の経済というのが、今ばつと浮き上がって、
私どもの経済の効率性とか効率重視とか、そういうものでまち
づくりをしたというのは、高度成長期の乱暴なまちづくりに対
する反省が一つあるわけですね。

ところが、店がはやらないと、これは元も子もないというこ

とで改めて、地方のまちはそうなんですが、全部シャッター通りで、経済、労働の景観とか、働く場の景観ということを改めてちよつとスポットを当てなければいけない時期で、経済がやっぱり活性化しないともうしょんぼりしてしまつと。ですから、例えば経済、文化的な人間の暮らしを巻き込んだ経済というのが景観に出るといふふうな、経済の新しい視点がひよつとすると、今この二、三年の景気でそういうこともあると。

ことに新宿区なんかは、まだ幸いにして活況を呈しています。が、さま変わりしていくわけですね。だから経済のとらえ方については、一議論していただきたいというのは、根本さんの意見につけ加えて、ひよつとするとコメントしてもいいかもしれませんね。ここはそつちの発言が非常に少ないからちよつと。何かありますか。せつかくだから何か、喜多さんの御意見をちよつと言っていたほうがいいと思います。

喜多委員 お話ししようかなと思つたんですが、そのように、やはり景観を考えるためにいろいろとやるんですけれども、やっぱり経済的に成り立たないといけないということ、この中の例えば屋外広告塔だとか、あるいは看板だとか、そういうものも非常に重要になつていくわけで、個々の事業のカラーでもつてやつていて、統一性というものがない、全く統一性がとれていないというようなことがあるのではないかなと思つております。だから、やはり周り、一つの点ではなく面として、道路を面として一つ考えていただかなければいけないのではないかなと、こう思っています。

先ほど電柱の地中化ですね、あれも私のところも裏通りはやつたんですけれども、これはそれを埋めればいいというものじ

やなくて、無停電といまして、停電しないように東京電力は考えているわけですね。そういう場所を提供しないと、電線が地中化にならないと。うちのところでそれを提供したがために、そこところが全部地中化になつたということがありまして、やっぱりいろいろな面で費用というか負担をしなければ、そういうものができないのではないかなと思つています。

それで、屋外広告塔ですけども、新しく家を建てる、今度はそのほうは出さななきゃできないんじゃないかなというようなことでもございますけれども、これもやはり企業としてはある程度必要ではないかなというふうに感じています。やはりまちが活性化することが、まちの景観にも必要ではないかなと思つていますので、今会長のお話のとおりだと思いますので、その点を考えていただきたいと思つています。

今、私のほうで建てていきますけれども、ちよつとスタートが全部でき上がつて見えていますけれども、これも皆さん賛否両論いろいろございますけれども、果たしてどうかかなと。一応昨年が続いてつくつたわけでございますけれども、そういうことで景観というのはなかなか個人的なものが非常に強いのかという。それと同時に、やっぱり社会的、周りの環境に合ったものをというのが必要だなというふうには、非常に難しい問題だなと思つております。

そんなところでよろしいでしょうか。

戸沼会長 結構です。ありがとうございます。

どうぞ。

小野委員 十四日に東京高裁でたぬきの森、遠藤邸の。あそ

この住民の訴訟がありまして、それに対する東京高裁の判決が
出まして、住民が全面勝訴という形になりました。区に対して
ああいうような旗ざお型の異常な敷地の中に、三十戸建ての集
合住宅を認定したということがおかしい、そういう判決なんで
すね。それに対して、区が上告するかしないかの期限が二十八
日にきましますので、そういう時期だから私ずつと発言を控えてい
ましたけれども、一つだけやっぱりこの開発行為というのがい
ろいろなところへ出ていきますから発言したいと思うんですが、
これからは何というんでしょうか、景観というのとみどりの保
全というのと記憶、そこにある土地の記憶、建物の記憶、これ
全部が問われたのが遠藤邸のためきの森のみどり、落合のみど
り基金の運動だったと思うんですね。それが結局、たった一回
の新宿区がそこに建ててもいいという東京都の安全条例を無理
やり曲げて認定してしまっただけということ、四年間続いたわけ
でございます。

やっぱり今後は時代の流れからいっても、あそこにせつかく
あつたお屋敷もなくなり、みどりもなくなり、それで地形も変
えられてしまうほどの変更をするような、そういう価値観を持
った新宿区であつてほしくない。あれが一番悪くて、住民とか、
あの住民の裁判というのは、そのめちゃくちゃな形で建つ集
合住宅に、何にも知らないで入ってしまった人たちの命の安全
が問われたんですよ、あの安全条例というのは。そういうこと
まで考えた訴訟だったので、そういう住む人たちがそこに住み
ついてくれるということを前提にして、やっぱりこういう景観
とか環境というものは考えてもらいたいとつくづく思います。
どこかに、単なる通過して、そこに腰かけ的に住むのではな

くて、できたらずっとそこを、新宿区をふるさとして住みつ
く人たちのことも考慮したまちづくりというような言葉がある
とうれしいなと思えました。

戸沼会長 何か。いいですか、御意見。では、簡単にコメン
トしてください。ほかに結構まだ案件が残っていますので。

折戸景観と地区計画課長 御趣旨はわかりましたが、ただ今
いろいろ裁判がこれからありますので、直接コメントは差し控
えさせていただきます。

戸沼会長 それでは、次の案件に入つてよろしいですか。今、
大体いろいろな意見が出ましたので、簡単に事務局でまとめて
私が拝見して向こうへ提案するということで。

内藤都市計画主査 本日、景観計画につきましていただいた
意見につきまして、内容を整理し、議事録を付して、当都市計
画審議会の意見として提出します。よろしく願います。

以上でございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

高橋都市計画課長 次の報告案件に入る前に、ちょっと一件
御報告をさせていただきますというふうに思います。

内容的には、当審議会の運営に関するところでございますので、
このことについて御報告をさせていただきますと存じます。

昨年の十一月下旬に開催されました第四回の定例区議会で、
当審議会の運営に関する御質問がございました。

質問の内容につきましては、重要な審議案件については専門
の委員に事前説明をし、全員で現場を視察するなど、運営を充
実させるべきと考えるがいかがかというものでございます。

このことに対しまして事務局といたしましては、重要な案件

につきましてはこれまでまず最初に報告案件として付議し、事前の御説明を行い、検討していただく時間をとった上で、その後、改めて審議案件として付議し、採択をいただくというように、複数回説明や審議ができるように運営上の工夫をいたしますとともに、事前に資料を送付させていただくとともに、案件によりましては委員の方々に事前の説明も行ってきたところでございます。

今回のこの御質問を受けて、今後も活発な御議論をいただくために、施設計画の案でみどりの配置計画等を丁寧にご説明し、また現況をより把握できるように写真等で現地を紹介するなど工夫をしまいたいと考えてございます。全員で現地視察をすることにつきましては、このことについて事務局としては、審議時間の制約等もございます。今後必要に応じて検討していくこととさせていただきますと回答させていただきます。委員の皆様より御意見を賜りたいというふうに考えてございます。会長、よろしくお願ひします。

戸沼会長 会議の運営ということで、私も長いことちょっとお世話をしているので、かなり激しい議論のある案件が幾つかあったような気がするんですね。ことに高度成長期のマンション問題なんかは、そういう案件。それから、先ほどのある場所の歴史的なものをつぶすみたいなきときは、かなり住民からもたくさん陳情が出たり、傍聴が出たりという案件があつて、その前にはかなり全員で見に行ったような経緯があると思うんですね。

ただ、例えば案件で絶対に見なきゃいけない、判断できない

というやつと、大体小さい道路のちよつとした変更とか、角地がどうだというのは、割合に見なくても、通りすがりに見ればいいやというような案件で、ABCぐらいのランクがどうもあるんですね。絶対見るべきものと、まあ大体図面で常識的にわかるものと、それから真ん中で判定が難しそうなものと、私の感覚では三つぐらいあるのではないかと。

原則は、時間があるときに各自が、図面を事前に説明するので、全員で一回行けばいいんですけども、これ技術的に結構難しいんですね。全員の日程調整をする。全員で行くということになると事務局は、恐らく費用も相当、新宿区の税金を使つてやらなきゃいけないよということもあつたりするので、私は会長の私と中川副会長は必ず見ていくと。それから専門の委員と、非常にこの関係に関心が強い委員については見に行くような段取りを立ててもらふとかというふうな、そういう運営でいかかと思ふんですが、この議事運営に関することなので、御意見があつたら伺いたいというふうに思ふんですが、いかがでしょうか。

そんなのでよろしいですか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

根本委員 実は私めが、もつと議論の時間をとつて、専門的な皆さんの意見が見出せるように配慮したほうがいいという私の質問というか意見でございます。今日こうやって緑化計画図が。例えば大規模再開発なんかでいうと、高さの問題がかなり論争になった時期もありましたし、それから今でいえばみどりですね、あるいは空地をどうとるのかということもありました。それから、みどりの面積をどのように確保するのか。

この前の議論でいえば、それは都市計画決定後の問題なんだということ、中に早く踏み込めないまま、多少の議論を残しながら計画決定していったということなんかあつて、それならば緑化計画を含めて都市計画決定の仕様にしなければならぬということなんかも時期的にはあるんだというふうに思うんですね。ですから、そこで特にこの都市計画委員、専門委員の先生方というのはかなり水準の高いといえますか、せつかく一流の方々に入っていたにいたるんだから、そういうものが存分に出せて、そして我々が十分に自信を持つて都市計画決定に臨むというふうにするべきであるというふうに思っているんですね。

私なんかは、そういう思いはあつてもなかなか専門性がないから非常にじくじたるものがあるんですけども、そういう意味で二時間でこれだけ重要な、例えばなくなつてしましますけれども、西富久のやつでいえば二十年間かけてきたわけですね。相当すつたもんだ、すつたもんだがあつて、あそこで、そして緑化計画でいえば、必ず議論をしながら緑化計画まで出してきた。しかし、それは残念ながらこの議論にはならないで、どうなっているんだということと終わつてしまつたという場合もありまして、こちらの側ももつと時間をとつて、その苦労をつかみながらその決定に臨んでいくぐらいのことが必要なんじゃないかというように思いで申し上げたわけでございます。今会長が言われたような形でいろいろなケース、ケースによつての運営の仕方をしていただければ私は結構でございます。

戸沼会長 提案者がおられます。もしよければ、今のお話で、会長職と副会長職が必ず見に行つて、現場を見るということで、

あとはその他の議員で専門分野とか、そういうのは随時行つていただくと。それから、さらに丁寧な質問をしたい場合には、事務局を連れて行つてその場で見ていただく。全員一致でぞろつというのには年に一遍あるかなしかということぐらいにして、通りすがりにこういう案件があつたら自由。

それから、資料が適切に出せなかつたケースが幾つかありますので、ことにみどりがどうなっているんだという、そこについては事務局も一生懸命勉強していただいて、臨場感のある質問、説明といえますか、とにかく行かなくても、このパワーポとか、今新しい映像がいっぱい出てきますので、場合によっては音を出してもらつて、今のパワーポというのはすごいんですよ。ライブでいろいろなものがあると議論できるような感じで、今恐ろしいようなユーチューブの世代ですから、選挙問題も含めて、この活用というのは考えてもらうのもよろしいかなと思つたので、大体そんなところでよろしいですか。

「はい」と呼ぶ者あり

戸沼会長 一生懸命正しくやるとするのが、私どもの責務でございますので。

それでは、そういうふうにしていただきたいと。

日程第二

市谷本村町・加賀町地区地区計画の策定について

市谷本村町・加賀町地区地区計画の策定について

戸沼会長 次の案件。

内藤都市計画主査 報告案件でございます。

日程第二、報告案件、市谷本村町・加賀町地区地区計画の策

定についてでございます。

資料につきましては、事前に郵送させていただきました資料二でございます。

あわせて、本日、参考資料でございますが、施設計画案の概要から緑化計画図をお手元に、先ほど机上配付させていただきました。よろしくお願ひしたいと思います。

説明の内容は、正面のスクリーンに映し出しますので、多少周りの照明を落とさせていただきますが、よろしくお願ひします。

折戸景観と地区計画課長より御説明いたします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 それでは、市谷本村町・加賀町地区地区計画の原案につきまして、パワーポイントで説明いたします。

本地区でございますが、再開発等促進区を定める地区計画でございます。また、区域面積が三ヘクタールを超えておりますので、東京都決定の都市計画でございます。

東京都決定の都市計画につきましては、都市計画法第十八条第一項の規定によりまして、都市計画を決定する際に関係区市町村の意見を聞くことになっております。また、この地区計画の決定にあわせて、新宿区の決定となります防火地域及び準防火地域の変更も行います。

したがしまして、今回は御報告ということでございますが、次回の本審議会におきましては、東京都からの意見照会に基づき回答するという御審議をいただく審議会になるだろうと思っております。よろしくお願ひいたします。

それでは、説明に入ります。

最初に区域と現状を説明いたします。

赤で囲んであります区域が、今回説明させていただきます地区計画の区域でございます。

東側は環状二号線、外堀通り、西側は環状三号線、外苑東通りに挟まれ、防衛省市谷自衛隊駐屯基地の北側に位置します面積約十四・二ヘクタールの区域でございます。

また、周辺の主要な駅といたしましては、JR市ヶ谷駅、都営新宿線曙橋駅がございます。

地区内には、この図面の北側でございますが、大日本印刷市谷工場が、南側につきましては官公庁、中高層住宅地が位置しているということでございます。

それでは、次に区域と現状に続きまして、スクリーンの右側、赤でと書いてありますが、市ヶ谷駅のところです。そこから現地の写真を紹介いたします。よろしくお願ひいたします。

これは、環状二号線の外堀通りから大日本印刷市谷工場方向を見たところです。手前に映っているブルーの看板が、大日本印刷のところでございます。

次、お願ひします。

次に、の地点からの写真でございます。

これは市谷工場の入り口の周辺でございますが、環状二号線側から見たところでございます。

次、お願ひします。

今度はの地点から見たところで、大分奥に入ってきたところでございます。

写真をお願ひします。

これが から見たところで、市谷工場の前面道路の様子でございます。正面と右手に見える建物が市谷工場、今の市谷工場でございます。

次は、 の地点でございます。

これは、視点を変えまして北側方向を見たもので、正面に見えている道路が中根坂の道路でございます。これは非常な坂道になっていまして、真ん中が谷みたいになっていきます。

次、お願いいたします。

続きまして、地点 でございます。

これが市谷工場の北側の道路を環状二号線側から見たもので、左側に見えるのが市谷工場、右手に見えるのが牛込第三中学校でございます。

次が の地点です。

現在、大日本印刷が所有しているスポーツ施設の写真でございます。中にはプールや地域の方が利用できる施設がございます。

次は、 の地点です。

これは区道三四 一〇号を外堀通りのほうから見たところでございます。左手には官公庁やマンションが立地しております。本地区計画の区域には、この左手に見えます官有地、民有地なども含まれております。

次、お願いいたします。

次が の地点でございます。

これが区道三四 一〇号の終点の付近で、正面が外苑東通りでございます。左手には、マンションが建っていて、公開空地として整備されています。

次に、現在の都市計画についてご説明します。

地区計画区域の北側、黄色い部分ですが、ここは第一種住居地域で、建ぺい率が六〇%、容積率が三〇%となっています。紫色のところ、ここが現在の市谷工場で準工業地域になっていまして、建ぺい率が六〇%、容積が三〇%となっています。黄緑色のところが第二種中高層住居専用地域で、建ぺい率六〇%の容積三〇%になっています。

地区南側のところ、現在官公庁施設が多く立地していますが、これが第二種住居地域で、建ぺい率が六〇%、容積率が三〇%というような用途地域が指定されています。

上位計画であります都市マスタープランで見ますと、当地区は大規模な都市型産業地区と大規模な公共施設として位置づけられている地区でございます。

マスタープランの筈笥地域のところに地区別のまちづくり方針がございます。ここでの都市型産業地区でございますが、工場の機能更新にあわせた業務、都市型産業機能等が高度に集積したまちづくりとされています。大規模な公共施設は、大規模な敷地を活かした避難場所の提供要請と位置づけられております。

また、地区の中心を横断する区道三四 一〇号及び区道三四 二二〇号でございますが、都市マスタープランにおきまして地区内主要道路として位置づけられています。スクリーンで見ますと、黄色の点線のところがそうです。

これにつきまして、地区内主要道路とはどういう道路なのかということがございますが、おおむね幅員が八メートル以上ということ、本来は、二車線と両側の歩道が設置できる十二メ

ートル以上の幅員が望ましいとはされていますが、既成市街地でございますので、歩車道分離を想定した八メートル以上の幅員を整備することを目標にすることとございます。

次、お願いいたします。

主な経緯でございますが、ここに書かれていますとおり、平成二十年六月に事業者が工場整備の説明会を開催いたしました。その後、区が六月から十月にかけて、地区計画の説明を地区内地権者に行いました。十月には、事業者が区に対しまして地区計画の企画提案書を提出いたしました。その内容を精査いたしましたして、十一月には区から東京都のほうに企画提案書の提出及び地区計画の策定依頼を行いました。その依頼を受けまして、東京都が地区内地権者に対しまして、都市計画法第十六条、いわゆる十六条縦覧ですね。十六条の縦覧説明会を開催いたしましたし、原案の公告・縦覧を十二月に行っております。

次、お願いいたします。

それでは、具体的に原案の概要について御説明いたします。資料の二、二といたしまして、地区計画の計画書と計画図をお配りしておりますので、後ほどごらんください。

まず初めに地区の名称、位置、規模ですが、名称は市谷本村町・加賀町地区地区計画。位置は主に市谷本村町、市谷加賀町一丁目、二丁目でございます。位置については、これは道路境界に接しておりますので、このようなたくさんの地名が入っているということとございますが、主な敷地は市谷本村町、市谷加賀町一丁目、二丁目内にございます。面積は約十四・二ヘクタールでございます。

地区計画の目標でございますが、ポイントとなる点をご説明

します。都市型産業地区につきましましては、大規模工場の機能更新にあわせまして、環境負荷の低減、高度利用による業務都市型産業機能の集積、道路、公園等の整備、オープンスペースの確保、歩行者ネットワーク及び緑化の促進などにより、周辺市街地と調和した良好な市街地環境の創出を図るとしてあります。大規模な公共施設等の立地を図る地区では、施設の更新にあわせてオープンスペースの緑化や歩行者空間の確保などにより、地区の環境の向上を図るとしてあります。

土地利用の方針でございますが、大規模なオープンスペースの確保、高機能な工場・業務機能の導入と地域開放型スポーツ施設や文化施設の整備、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、みどりと潤いのあるまち並みの形成の四点を定めております。

公共施設等の整備の方針でございますが、主に地区幹線道路及び区画道路を整備することによりまして、安全で利便性の高い道路ネットワークを形成すること。市谷の森など、みどり豊かなオープンスペースを整備し、みどりのネットワークを形成すること。それから、オープンスペースや壁面の位置の制限によりまして、安全で快適な歩行者ネットワークを形成すること三点を定めております。

次に、建築物等の整備の方針でございますが、主に工場機能を地下に配置するとともに、いわゆる市谷の森、緑地等を配置いたしまして、周辺住宅市街地との調和を図ること。周辺住宅市街地への日影等の影響を配慮しながら、高層の業務施設を配置するなど、合理的な高度利用を図ること。建物の省エネルギー化及び資源の循環利用などを促進して、環境負荷の低減に配

慮すること。大規模な公共施設等の立地を誘導する地区におきましては、施設の更新にあわせまして、沿道にみどり豊かな歩行者空間を確保し、周辺市街地と調和した良好な環境を形成することの四点を定めております。

それでは、再開発促進区の区域について御説明いたします。再開発等促進区の区域は、大日本市谷工場の敷地約七・二ヘクタールの区域でございます。

このスクリーンでいいますと、網かけしてある部分がそうでございます。スクリーンに出ている部分は、お手元の資料で見ますと、資料二二の七ページに計画図1となつて、同じものがお手元にもございますので、後でござらんください。

再開発等促進区の土地利用に関する基本方針ですが、地区をA B C Dの四地区に区分しまして基本方針を定めております。A地区は、低層の文化施設等を配置して、大型車両の出入り口の集約化を図る地区。B地区は、地下に工場を配置して、地上部分は公園及び緑地、低層の業務施設等を配置する。C地区は、いわゆる市谷の森、広場を設置、地下に業務施設及び工場等を配置する。地上部は高層の業務施設等を配置。D地区は、公園の整備、地域開放施設、スポーツ施設等の配置をする地区となつております。

主な公共施設の配置及び規模でございます。資料でいきますと、二二の八ページの計画図2に同じものがございます。

まず、公共施設の整備方針に基づきまして、幹線道路一号から三号を定めます。画面でいいますと、オレンジ色のところでございます。

次に、歩道状空地四号を定めます。画面でいいますと、黒の

点線で表示されたところでございます。

次に、地区整備計画の御説明をいたします。

まず、地区施設の配置及び規模について御説明いたします。スクリーンでいいますと灰色の部分ですが、区画道路の一号から三号を定めます。同じく黄緑色の部分ですが、公園一号、二号を定めます。同じく茶色になっているところなんです。広場一号、二号を定めます。同じく水色の点線の部分ですが、歩道状空地一号から九号まででございます。同じく黄色の点線の部分ですが、歩行者通路一号から四号というふうになっております。最後に緑地一号から三号ということで、緑色で表記しているのがそうです。

建築物に関する事項でございますが、まず用途の制限でございますが、まず風営法第二条第一項第七号、第八号の営業に供する建築物の建築を制限いたします。七号は主にパチンコ屋、八号はゲーム機設置などの営業でございます。また、勝馬投票券発売所、場外車券場等の建築の制限もいたします。D地区につきましては、現行の用途制限が第一種住居地域であり、そもそもこれらの用途は設置はできないので、バーになっているということでございます。

それから、次に容積率の最高限度でございますが、記載のとおりでございますが、各地区の容積率が異なっておりますのは、後背市街地への日影の配慮をいたしまして、再開発等促進区の区域内での容積率の適正配分を行ったためでございます。

次に、敷地面積の最低限度を定めます。

壁面の位置の制限については、次のパワーポイントで御説明いたします。

次に、高さの最高限度でございますが、AからB地区は二十メートル、三十メートル、一番高いのがC地区の百十四メートル、それからD地区の二十メートルと定めております。

本地区は、既に絶対高さ制限は三十メートルが指定されておりますが、絶対高さを定める高度地区においては、あらかじめ大規模な施設における特例と地区計画を定めた区域内の特例がありまして、本件はこの地区計画を定めた区域内の特例に該当いたします。

なお、ここでいう高さ百十四メートルでございますが、建築基準法の定義による高さでございます。塔屋でありまして、機械室などは高さに含まれておりません。塔屋を含む計画建築物の最高高さは百二十五メートルとなると事業者から聞いております。

その他、建築物の形態、色彩、意匠の制限を定めるところでございます。

次に、壁面の位置の制限でございます。

壁面の制限は、建物による圧迫感の低減や歩行者空間の確保を目的といたしまして、スクリーンの図のように定めます。スクリーン上の黄緑色の部分、一号壁面というんですけれども、地盤面が高さ十メートルまでは二メートル、五十メートルまでは六メートル、百メートルは八メートル、百メートル以上については十メートル以上後退するというところでございます。スクリーン上のオレンジ色の部分、二号壁面というんですけれども、建築物の高さに関係なく、一律境界から三十メートル下がる。スクリーン上の水色の部分でございますが、三号壁面というんですけれども、同じく一律四メートルの壁面後退を定めるとい

うことでございます。

それから、この地区計画とあわせまして、防火地域及び準防火地域の変更がございます。防火、準防火につきましては新宿区の決定になります。区域につきまして、再開発促進区の区域で、面積は六・四ヘクタール。変更内容は、準防火地域を防火地域にするものでございます。防火性能の向上を図るといふことでございます。

開発計画の概要でございます。お手元に事業者の事業計画の概要をお配りしておりますので、後ほどごらんください。

スクリーンに出ておりますのは、本地区を北側から見たイメージパースになっております。

次、お願いします。

建築計画の概要でございますが、事業者は大日本印刷株式会社でございます。

計画敷地面積は、約五万三千九百平方メートル。延べ床面積、二十三万七千六百平方メートル。建築物の高さが百十四メートルとなる予定です。

また、施設用途としては、事務所、印刷工場、地域貢献施設として体育施設、文化施設などを立地する予定でございます。

工期でございますが、平成二十一年から平成二十九年ぐらいまで、約十年ぐらいかけて順次整備していく予定と聞いております。

今後のスケジュールでございますが、平成二十一年二月に都市計画法第十七条に基づく案の説明会を行いまして、案の公告・縦覧を経た後、三月に開催予定の新宿区都市計画審議会におきまして、東京都からの意見照会に対する回答を御審議いた

だく予定になっていきます。その後、東京都の都市計画審議会を経まして、何も問題なければ六月に都市計画決定される予定というふうに聞いております。

それから、これは参考でございますが、環境影響評価の手の進捗状況について説明いたします。

平成二十年の四月には、事業者が環境影響評価を行う項目をまとめた調査計画書を東京都へ提出して縦覧が行われました。この調査計画書に基づき、十月には事業者が取りまとめた評価書案の縦覧が行われました。十月には、事業者が環境影響評価書案に関する近隣住民への説明会を行いました。その後、本年一月には事業者より都民に寄せられた意見書に対する見解書を作成し、縦覧が行われました。

今後の予定でございますが、本年二月には東京都が都民の意見を聞く会を開催いたします。ここで寄せられた意見を踏まえ、三月には都知事の意見書が出され、同じく三月には事業者が知事意見に対する見解書を都に提出いたします。このような手続を経て、四月から五月ぐらいに環境影響評価書が公示される見通しとなっております。

それから、後でA3を二枚お配りいたしました。ちょっと御説明いたします。緑化の部分につきまして、事業者がどのように計画しているのかというのがわかりづらいので、緑化面積、地上緑化と、それから屋上緑化、敷地面積に対する地上緑化率についてどうなっているのかという参考資料と、それから一枚おめくりいただきまして、これは緑化の部分が地下の建物の上に乗っているのか、それとも人工地盤のところなのか、それともそうでないところの土の上の植栽計画なのかということをも

確認するために、今土の土被りというんですか、土被りの土量というんですか、そういうのはどうなっているかということをご参考にお配りしました。

これで、例えば人工地盤でない植栽で、かなり高木な植栽ができますが、例えば余り土が入っていないところでは、余り高木でありますとか、そういうものは植栽できないということでございます。ここでは高さ十メートル程度の高木も配置しているように、二・五メートル程度の盛り土を行うというふうに聞いております。

説明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す。

では、御質問がありましたら、どうぞおっしゃってください。

きょうは報告ということですね。

内藤都市計画主査 事前報告です。

戸沼会長 事前報告ですね。

はい、どうぞ。

丸田委員 市谷の森というが、どういうものかというのが全然わからないんですね。きょう配られた資料を含め、この間から送っていただいたものもそうなんですけれども、だから、文学的に市谷の森とつけられても、市谷の森って何なんだと。

私どもの今やっているのが、全国の企業の緑地の評価をやっているんですね。それで、みんなラベリングしたりしているんですけれども、それで用語を与えたりもしているのね。そのためには企業がいろいろな、そういう例えば図面でいえば千分の一ぐらいの図面ね。ここにあるのは、大体二千五百前後だと思っただけなんですけれども、千分の一程度の図面を用意して、それでそ

れが生態的な機能でどうなんだと、野鳥がどうだとか昆虫がどうだとか、人との関係がレクリエーションでどうだとか、それから事業費との関係がどうなると、管理はどういうふうに行っているんだとか、ものすごく細かく全部チェックしているんですよ。その程度のレベルものがなければ、ちよつと市谷の森とこののはこれは何だか。ただ市谷の森って、いい表現なんだけれども、それでは通らないんじゃないですかね。

だから、次回までに詳細にその辺を事務局のほうで収集されて、説明されるようにしておいたほうがいいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今のお話は、市谷の森という、森のコンセプトみたいな、どういう考えなんだろうかということだと思います。確かに森ということかなり、森というほどの緑量があるのかとか、いろいろなことがあると思いますが、森のコンセプトと言うと、まず七つの都市の森というのが都市マスタープランで、新宿御苑でありますとか、早稲田の森もそうですが、七つの森という表現を使っています。

その一つに、外濠周辺はみどりが続いていますので、外濠周辺のみどりと、あとは防衛省周辺のみどりというのも割とありまして、これらを七つの森の一つといたしまして、外濠周辺の森としています。そこに連続するという意味で、市谷の森というような形で名前を、ネーミングをしたわけです。

ところで、森といっても、事業者が考えているのはトトロの森とかそういうものではなくて、外濠周辺の緑地につながって、四季折々の彩りの緑地空間を形成して、近隣の住民の方や、ここを訪れる人が気軽に自然の息吹を感じながら交流ができる

というような、住民が気軽に安らげるような森をつくるということとが、事業者からのコンセプトでございまして、今、委員から御指摘があったように、具体的にどのような木が植わるのか、どのような植生をしていくのかという議論があります。その議論の過程の中で、今日お配りした参考資料二枚目にあたりませんが、果たしてそういうことをしたときに、例えば高い木を植えようとしたときに、土被りが無いのにそんな木が植わるわけがないではないかとか、そういうことはどうなんだろうかみたいな議論がございまして、きょう参考資料として土の根入りの深さなど、これからの植生計画とリンクするための参考資料をお配りしています。

今、これらの土量の中で、どの程度の木が植わるのか、それと森のイメージは具体的にどのようなものなのかということについて、今、事業者のほうで詳細を検討しておりますので、次回までにはもう少し市谷の森にふさわしい中身を御提示できると思います。

よろしくお願いいたします。

丸田委員 今おっしゃったように、コンセプトに当たるようなものと、それから後段で言われたような、もうちよつと細かい植栽設計図、それは当然必要なんです。だから、そういうのがないと判断できないし、ぜひお願いしたいと思います。

それが一点と、それからあと環境アセスメントというのが出てきていましたけれども、風がちよつと僕、いつもそうなんですけれども、心配なんです。それで、そのそばに中学校もございまして、そういったところはどういうふうに影響を与えるのかと。かなり高いもの、これは管理棟みたいなものがど真

ん中にどんと出てきますから、風配図というか、そういう模型でどういうふうなのをやってきているのかというのを、データを欲しいわけなんですけれども、その辺を。

また、次でいいです。口で余り説明しないで、データを、資料が欲しいので、よろしく願います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 データについては、環境影響評価書がございまして、次回には詳しい結果をお出しできると思います。

戸沼会長 丸田先生いいですか。

丸田委員 はい、結構です。

戸沼会長 この案件、同じような趣旨の御意見を石川委員が私のところに寄せていますので、ちよつと申し上げたいと思います。

一番目、新宿区の基本方針である七つの森構想を尊重し、立派な森をつくっていただきたい。

二番目、人工地盤であるため、土壌圧に十分な検討を行っていただきたい。

三番目、街区全体が市谷の森となるように、樹種、林層の構造、林床について慎重な検討を行っていただきたい。

森はなんか、森ってどこまで森というのか結構難しく、これは半分笑い話で、植生の専門家が、丸田先生もそうですけれども、漢字で書くと木が一つだと木だと、二つになると林だと、三つになると森だと。それを見ていたもう一人のミヤワキさんという生態学者が、五つだと森林になるとい説を。これは日本文化のおもしろい言語の話で、直接森のポリシームに係る

るわけではないので、ポリシームをのせたり、連続すると森ということらしいので、ちよつと私のは文学的なので、丸田さんの御意見の学術的な定義にはなりません、石川委員の意見も踏まえて、資料その他また説明してください。

はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 委員、先ほど失礼いたしました。ちよつと後ろをごらんください。風環境の影響評価の結果について、ちよつとご説明いたします。

ここの図面で見えていたきたいのは、ちよつと見にくいんですが、左側が現況でございまして、工事が終わると右側になります。そうすると、今全部白いんですけれども、緑の点の部分の観測地点では現在よりも風環境が悪くなります。これは風環境のランクでいきますとみどりが2です。

風環境の2というのはどういうランクかという、住宅でありますとか、公園でありますとか、そういうものに適しているのがランク2ということでございます、一方、1でございますが、1は野外のレストランでありますとか、そういう住宅地の中のところがランク1、要するに余り風を、普通に生活するとか、そういうレストランがあつても大丈夫なのがランク1でございますが、2になりますと公園でありますとか住宅街に適する環境ということなんです。

ということ、この図からわかることはどういうことかといえますと、現況よりもみどりの点については、ちよつと風環境が悪くなるということについては確かに影響があつたと。ただそれについても、ランク2でございますので、ものすごい風が吹くというような環境ではなくて、今よりも少しは風環境が悪

くなりませんが、環境に適したというんでしょうか、この工場
環境に適した程度の風環境であるということがいえるという結
果が出ています。

これは代表事例を出しましたので、あとは詳しくは環境影響
評価書に出ておりますので、次回説明いたします。今回は参考
といたしましたので、こういう結果が出ているということござい
ます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

丸田委員 お願いしたいんですけども、一般的にレポート
が全部総合化してしまって、それでこれがこうだとかかっていっ
て、そういうのは余り使えないんですけども、実際。だから、冬
はどうだ、夏はどうだとか、最大値がどうだとか、何かもうち
よっと同地的に、シーズンなりにちゃんと考えてその辺の、報
告書で今からやるというのはできないでしょうけれども、酌み
取っていただけたらと思います。よくあることです。

折戸景観と地区計画課長 委員全員にご説明できるかどうか
わかりませんが、風環境は環境影響評価の報告書になっていま
して、調査しておりますので、次回までにデータを出せるよう
にしておきたいと思えます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

大崎委員 今、市谷の森は何かとちよつと質問があつたん
ですが、私は市谷近辺に六十年生活しているわけです。そういう
ことで、今、大日本印刷の問題については、るるわかっている
つもりなんです。今、市谷の森というのは何かというと、ま
ずこの建設に当たって三月二十一日に、大日本がこういう事業
をやりたいということであつて。

戸沼会長 去年。

大崎委員 ええ、去年。

それで、地域住民の方はまず住民の意向を全部聞けというこ
とから始まりまして、たまたま我々、そういう専門家じゃない
んですが、やっぱり地域には大変そういうみどりが少ないから、
ミッドタウンへ行って調べてこいと。私も、そのとき行ったん
ですよ、六本木の。こういうようならばらしいものをつくった
らどうだということを提言したわけです。

それから、時間がないので簡単に言いますが、地域の町会長
が集まりまして、各地域の近隣の町会長も呼んで、各地域の町
会長の意見を全部言つて第一回目の説明会をやりました。

それから、模型は全部つくつてあります。それから風圧の問
題もいろいろ専門家に来て、いろいろやっていることだし、そ
れからこれだけの大きな建物が建つので、我々は何しろ地域の
住民にそれだけのみどりの誘導と、それから公園とか、そうい
うものをつくれということ要望していることで、相手も我々の
言うこと一〇〇%というわけではないんですが、ある程度の
要望はやっています。

しかも風圧の件については、左内町の町会長は何しろ大日本
印刷と五メートルと離れていないんですけども。三十年間いろい
ろな問題で、大日本とはけんかしながらも大変苦労しているん
だと。だけど、地域がよくなるのであればしようがないんだ。
おれは今、町会長をやっているから我慢して、やるだけのこと
は応援するし、だめなのは反対するよということ現在やって
いるわけです。

それから、今樹木の件ですが、石川先生とお会いして、なる

たけ多くの樹木を植えてくれということ、きょう説明会のこととを余り話したくないんですが、大日本は大日本でそういう地域の住民に、本当に一生懸命住民の意向を取り入れてやっているようです。

だから、そういうことで説明会は結構やっているんですよ。そういうことで、大日本も地域住民のいろいろな意見を取り入れながら今日までできているというような状況です。

また、次回いろいろ説明しますけれども、やっぱり世の中というのは、賛成いろいろ、反対いろいろ、これはもうしようがないことで、だれど一応地域の100%とはいきませんが、もう大体がそういうことでございます。

戸沼会長 ありがとうございます。

ほかに何かありますか。

はい、中川委員、どうぞ。

中川委員 先ほど、また次回資料を出していただけたということ、それでいいと思うんですが、断面図なんです、南北方向の断面図、今東西方向の断面図はあるんですが、南北方向についても出していただきたいというのが一点です。

それから、もう一点は、ちょっと気になるのが一点あって、これは防衛省ができたからもういいんだと思ってるんですが、地下水脈なんですね。この周りで地下五階、四階でいいと思いますが、地下四階ぐらいの建物というのは、恐らくこの上の部分でいうとないと思うんですね。いわゆるちょうどこの部分が台地になっているところですから、ある意味ではずっと崖線、昔の最高裁判所の邸宅があったと。非常にいい、昔でいうといい空間だと。ここの台地の地形のところでの地下四階というよ

うなもの、これの心配というのは地下水脈の問題、それでそのことがひいてはみどりにどう影響するんだというのがあるかと思っんですが、そこら辺に対してこの断面図が出てきてしまったのであれなんですが、非常にちょっと気になっている。

例えば、地下のトンネルであるとかということからすると、水をちゃんとまくような形で反対方に流すようなものを地下に入れ込んでいくわけですけども、この場合どういような対応をされるのか。これは完全に部分のところなんだけれども、環境影響評価のところからすると地下水脈の問題というのは、ちょっと気になるので、そこら辺も検討されているのであれば、その資料として出していただければということ。

それから、周りにそこまでの地下四階もしくは五階までの建物というのが結構あるのかないのかというのが、その地盤高との関係でちょっと気になっていきますので、もし何かあればよろしくお願いします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 事業者から、どのような水脈に対する事業という話だったんですが、やはり今中川先生がおっしゃったように、あそこは水が豊かなところでして、なかなか水のダムということ、最近の水の遮断工法というのがあるので、その工法でやるので、かなりそういうことは意識しながら土木の施工をするというふうに聞いています。ちょっと具体的にその工法の、一回聞いたんですけども、今ちょっと忘れてしまったんですけども、かなりそういう問題は事業者としては認識しているということ、それから水の、そういう水脈を切ったりすることのないような形、それからあとは水圧で浮いてし

まうようなことも考えられるので、その荷重というんですか、荷重と基礎までのつなぎというんですか、そういうことも施工としては考えていくようなことを、事業者のほうで説明しておりました。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 まず最初に、これはそもそも高さ制限のお話がありまして、現状は三十メートルというお話だったわけですから、でも、それがこれだけ大規模な広さで地区計画ということでは緩和をするというところに、緩和を区が認めるということになるわけですけれども、一応どういう理由で緩和を認めるのかという前提ですね、そこについて区民からいろいろ問われますので確認をしておきたいんですが。お願いします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 基本的には高さ制限があっても、地区計画で定めればそれに置きかえることができるということになっていきますので、ですから地区計画が前提になってくるということなんです。ただ、では地区計画さえかければ何メートルでも青天井なのかということになります、まずこの高さ制限をしたときの考え方は何だったのかということなんですけれども、いい計画であれば高さは認めていくんだと。ただ、それにしても絶対高さの約三倍までの高さとしましょうという原則があります。それからもう一つは、空地などを評価して与えられた容積率と連動して高さ制限は考えましょうという原則があります。ここでは三十メートルの高度地区が指定されていますが、再開発等促進区の容積率の緩和基準の中で、空地の評価で一〇〇%上乗せすることができるとなっていますので、このところの

容積は三〇〇%ですが、四〇〇%扱いになります。そうすると、これに対応する絶対高さは約四十メートルということになります。四十メートルの三倍ですから百二十メートルまでは認められるということ、それよりは抑えられているということでありまして、さらにそれをもって全部その高さにするのではなくて、それを先ほど申しましたようにそこを上限にしながら、各A地区、B地区、C地区、D地区で、それを大きく配分することによって、さらに周辺環境にいい配分を、適正な配分を行うたということ、地区計画としてのバランス、それから高度地区の緩和基準のバランス、それから配分のバランス、北側の学対する影響の評価、そういうようなものを総合的に勘案いたしまして、地区計画として決定できるという内容になっているところでございます。

近藤委員 高さ制限をするときに、その点での議論というのは相当ありました。空地のことも言われたわけですから、それだけに空地のあり方というのが非常に大事になってくるというふうに思います。百二十メートルを超えて、これ百二十五メートルが最高高さになりますから、それもこのままでいいのかなというのがありますけれども、そういう基準で決めたいということ自体はわかりました。

それで、これまでも皆さん資料の請求もありましたが、私もちよつと資料を引き続きただける要望をいたしたいんですが、これは特に全体の構成については、計画概要についての内容は記載されているんですけれども、現状の大日本の工場がどうなっているのか、例えば今何平米の延べ床であるのか、従業員が何人いるのかとか、ここに書かれている延べ床、高さ、規模、そ

れぞれ今現在がどうなっているのかということについても含めて資料をいただきたいと思えます。

それから、この市谷の森全体でいくと大変高低差がある地域になつていきます。谷地になつている道路もあるということも説明がありましたけれども、レベルについては全く書かれていない資料がなかったように、現場現場でのレベルが書いていないように思いますので、それについてもぜひ資料をいただきたいというふうに思います。

それから、植栽の土量というか土の量については色分けで書いてあるんですけども、これがそれぞれのぐらい面積があるのかと、内訳についてが記載されていませんので、前も石川先生がおっしゃっていましたけれども、それが人工芝生なのか、森、高木なのか低木なのかというところの識別がおおよそつくような内容になつていないということもありますので、ぜひそれもお願いしたいというふうに思います。

それから、最後に水脈の件で先ほど中川先生がおっしゃいましたが、環境アセスではたしか地下水脈のことについてはアセスがされていなかったというふうに思います。しかし、そもそも大日本は地下水を使って操業されているというふうに思うんですよね。ですから、実際今、操業でどのぐらいの量を使って、水脈に対してどういう影響があるのかということについては、アセスにかからなかったけれども、やはり当計画については大事なことなので、ぜひ資料をいただいて御提示いただきたいというふうに思っています。

戸沼会長 ありがとうございます。
よろしいですか。

はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 まず現況図面などについては、本日はどういう計画になるかということを中心にやっていますので、ただ事業者から聞いている範囲で今お答えできるところはお答えしたいと思います。

近藤委員 資料をいただければ結構です。

折戸景観と地区計画課長 では、それは後でお配りします。ただ、参考資料をお配りしたところで、人工地盤でない植栽と、それから人工地盤の植栽についてはつきり明確に分けて記載しておりますので、そのところについては御確認いただきたい。

近藤委員 それはわかります。要するに量によつての内訳を知りたいということですよ。

戸沼会長 また植生の勉強もしなきゃいけない。

近藤委員 今は要らないです。

戸沼会長 時間がかかなり大幅にあれですので、あと五分ぐらいで終わりたいと思えますので、よろしく。

千歳委員 現況の容積率、どこかに書いてあるかもしれないんですけども、どのくらいで、それが計画で容積率がどのくらいまで上がるのか下がるのか。要するに現況の容積率と計画の容積率。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 現況は、三〇〇%が指定されています。

戸沼会長 いや、現状の指定容積率じゃなくて現状の実際の容積率はどうなっているか。

折戸景観と地区計画課長 現状はちょっと資料が手元にないので、ただ緩和は四〇〇%でありまして、最終的にこの計画は約四〇〇%の容積率となります。

千歳委員 現状とその将来のだけがわかればいいんです。

折戸景観と地区計画課長 今、現状の資料はございませんので、次回までに用意いたします。

戸沼会長 いいですか。いずれにしても一遍行かなくやいけない案件でございますので、私と中川さんは日程調整をして行くようにしたいと思えますので、その辺、事務局、よろしく段取りしてください。ほかの方もおいでになるのであれば、御一緒ということにしたいと思えます。

はい、事務局で。

内藤都市計画主査 本日のこの案件につきまして、次回予定してございますのは、三月末に当審議会を開催したいと考えてございます。その二週間前ほどに会長、副会長の日程をおとりして、都合のいい日に現地集合、現地解散の形になろうかと思えますが、日程を用意させていただいて、全委員にお知らせしたいというふうに考えてございます。よろしければ、事務局で日時を御案内したいと考えてございますので、よろしく願いしたいと思えます。

戸沼会長 ほかに何かございましたらどうぞ。

なければ、これで。何か事務のあれがありますか。

内藤都市計画主査 では、最後に連絡事項をさせていただきますと思います。

本日の議事録でございますが、個人情報に当たる部分を除き、ホームページに公開してまいります。よろしく願いたいと

思います。

次回の日程でございますが、三月の下旬、最後の週、三月二十七日か、もしくは三月三十日あたりを予定しています。これにつきましては、また追って日程を会長と協議の上、開催通知をお配りしたいと思います。いずれにしても三月の下旬に予定してございます。

それから、この件につきまして、その前に現場の御案内をさせていただきます。日程、集合場所などの案内を郵送させていただきます。事務局からは以上でございます。

戸沼会長 よろしいですか。

「はい」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 では、どうも御苦労さんでした。よろしく願います。

午後四時四十三分閉会

第一四三回 新宿区都市計画審議会会議録

平成二十一年一月二十六日

会長

署名