

平成二十二年 度

第四十四回 新宿区景観まちづくり審議会議事録

新宿区

第四十四回新宿区景観まちづくり審議会
開催年月日・平成二十三年一月二十七日

出席した委員

進士五十八、松川淳子、窪田亜矢、野澤康、橋本緑郎、
浅見美恵子、大浦正夫、福井清一郎、和田総一郎、阿部光伸、
大野慶一、提坂温子、竹内妙子、鹿島一雄

欠席した委員

西村幸夫、後藤春彦

議事日程

- 一、景観重要樹木の指定について（意見聴取）
- 二、新宿区景観形成ガイドラインの一部改定について
（意見聴取）
- 三、（仮称）四谷駅前市街地再開発事業について（報告）
- 四、その他

議事のでんまつ

午前十時五分

○折戸課長 時間になりましたので、第四十四回の景観まちづくり審議会を開催したいと思いますので、よろしく願います。

会長、お願いします。

○進士会長 おはようございます。

第四十四回の新宿区景観まちづくり審議会を始めさせていただきます。どうぞよろしくお願いします。

まず、審議会は公開ですので、どうぞ御了解ください。

それから、傍聴の方は発言はできませんので、ひとつ御了承ください。

それでは、きょうは議題が三つ、意見聴取と報告がございませぬ。その他は、後でございましたら皆さんから御発言いただきます。

○折戸課長 事務局です。

審議に入る前に、きょうは後藤委員と西村委員から、欠席の御連絡をいただいています。

それから、条例規則の三十九条第二項によりますと、委員の過半数は出席しておりますので、審議会は成立しております。

次に、本日配付しました次第でございます。

事前に郵送で資料はお配りしているんですけども、今回議題の追加と資料の修正がありまして、郵送が何度か届いてしまったということ、申しわけございませんでした。お送りいたしました資料の御確認をお願いしたいということで、景観重要樹木の指定についてという議案一のものですね。それから、議案の二といたしまして、新宿区景観形成ガイドラインの一部改定についてという、議案の二という資料、それから、三番目に報告でございますが、（仮称）四谷駅前市街地再開発事業についてということ、報告がございませぬ。

参考資料でございますが、参考資料一といたしまして、他自

治体の景観重要樹木の指定事例ということと、それから参考資料二でございますが、景観重要樹木の保全の手引きということで抜粋版、それから参考資料の三でございますが、(仮称)四谷駅前市街地再開発事業についてということ、参考資料が乗っています。

本日の机上配付といたしましては、次第が乗っているということでございます。

一応資料はそうようになってございますが、もし今私がお話しした資料がないという委員の方、あるいはちょっと今日お送りした資料を持ってきていないという方は事務局のほうで今お持ちいたしますので、ちょっと挙手をお願いできれば。ちょっとじやすみません、資料を配ってください。

〔資料配付〕

○折戸課長 よろしいですか。ないものがあれば言ってください。これがないということであれば今お持ちしますのです。

よろしいですか。

委員の皆様はよろしいでしょうか、資料の件について。もしわからなければ事務局のほうが参りますから。

じゃ、よろしいということ。もし後で気がつかれたら、これがないよということであれば、またお持ちしますので、よろしく願います。

それでは、会長、よろしく願います。

一、景観重要樹木の指定について

○進士会長 それでは、早速ですが、議題に入りたいと思いま

す。景観重要樹木の指定についての意見聴取でございます。

景観まちづくり条例の二十二条第一項に基づく意見聴取ですから、皆さんから御意見をちょうだいすることとさせていただきます。説明してください。

○志原主査 では、議題一について御説明させていただきます。景観重要樹木の指定につきまして、お配りしております資料、議案一となっておりますが、この資料に基づきまして御説明させていただきます。

本日、議案として挙げておりますのが、景観重要樹木の指定についてでございます。

まず、景観重要樹木の個別の案件の御紹介をする前に、景観重要樹木制度のことにつきまして簡単に御説明したいと思えます。

景観重要樹木とは、景観法第二十八条第一項に基づいて景観計画区域内において特に良好な景観を形成している樹木を適正に保存していくために指定するものということで、景観法で定められている制度でございます。平成二十二年八月一日現在、全国で四百五十三の景観行政団体がありますが、景観重要樹木の指定件数は二百十八本となっております。新宿区でも今回の指定が初めてでございます。東京都内での指定はいまだにございません。

景観重要樹木により指定を受けた樹木につきましては、樹木の現状変更等に対して規制することですとか、原状回復を命じることができるという仕組みでございます。そして、管理の方法の改善ですとか必要な措置を勧告することができるようになります。

して、景観行政団体は地域の景観にとって重要な樹木を良好な状態で適切に保存していくことができる、そういう制度でございませう。また、樹木の所有者及び管理者に適切な管理を求める管理義務が生じてくるということでございます。

景観重要樹木の指定の方針というものがございまして、新宿区の景観まちづくり計画の中にもこの指定の方針というのを定めてございませう。これはお配りしています議案一の一、景観重要樹木の指定というところの四角の枠で囲ってあるところでございますが、これは景観まちづくり計画より抜粋したものでございませう、道路その他公共の場所から容易に見ることができ、歴史的または文化的に価値の高い樹木または地域の景観を先導しまたは継承し、特徴づけている樹木を景観重要樹木に指定するということでございます。

これらの指定基準に基づきまして、地域の特性を踏まえた上で樹木の樹容や歴史、文化的な価値等について検討を行い、新宿区の景観重要樹木を今後も指定していきたいということでございます。

続きまして、今回お諮りします指定対象についての御説明に移らせていただきます。

指定対象としている樹木は、新宿区原町二丁目の幸國寺にあるイチヨウの雄木、雌木、各一本の合計二本でございます。両木ともに推定樹齢五百年の、区内最古の樹木と言われているものでございませう。

指定対象はこちら、場所については資料を一枚めくっていただきまして、ちよつとこれ拡大し過ぎてどこにあるかというのがわからないかもしれませんが、別紙一のとところに交通案内と

書いてございませうが、大江戸線の牛込柳町駅からすぐそばのところにあるのが幸國寺でございませう、ちよつとこの牛込柳町の地下鉄の駅を出たところ、①の写真がありますが、出たところからこのように見えます。お寺の木なんですけれども、住宅地の中にあつて木がそのままそつくり見えるという場所は新宿区にはなかなかないのでございませう。ただ、大きな木でございませうので、このように駅からその二本を見ることができるといふものでございませう。

この二本の樹木は、昭和四十八年に保護樹木、昭和六十二年に新宿区天然記念物に指定しております。また、新宿区みどりの条例に基づきまして、平成二十二年十一月九日付で新宿区特別保護樹木に指定しております。特別保護樹木制度は、平成二十一年度に創設した制度でございませう、これまでもありました保護樹木の中でも地域を代表する樹木と、特に重要と認められる樹木を特別保護樹木に指定するものでして、樹木を良好な状態に保つために根の保護ですとか剪定などについて必要な支援を区のほうで行つていくという制度でございませう。

続きまして、樹木の指定の理由について御説明いたします。まず、お配りいたしました資料の三の指定理由というところを参考にござらんいただきましたと思うんですが、まず、この樹木の指標性というところに注目しております。大きさは樹高十五メートル、幹周り四メートルを超える巨木でありまして、この樹木はこれまで多くの人々から見守られ、敬われてきたという樹木でございませう。その巨大さは訪れた人を圧倒し、堂々とそびえ立ち、この土地の人々の暮らしを支えているというものでございませう。

続きまして、二番目でございますが、希少性ということでございます。先ほども御説明いたしましたが、推定樹齢は五百年とされておりまして、区内でも最大級、最古の巨木でございます。

良好な景観を形成するランドマーク的な樹木や、歴史、文化的な価値を持ち、地域のシンボルであるとともに、重要な景観要素であり、その存在がなくなると初めてその価値の高さに気づくことが数多くございます。特に都市開発が著しい都市部では、経済性を優先して発展が進みまして、その土地の良好な景観を形成している樹木にはさほど注意が払われずに失われてしまったという景観ですとか樹木が少なくないと言えらると思っております。そのような中、五百年の長い年月の間この土地に存在し続けたこれらの樹木は非常にすばらしい価値を備えていると言えらると思っております。

続きまして、文化性ということで挙げさせていただいております。こちらは、言い伝えられているということなのですが、この幸國寺は千六百三十年に創設された寺院でありまして、この土地が加藤清正公の下屋敷の一つだったということから、この樹木は、「清正公お手植えの大銀杏」と言い伝えられております。歴史上の有名なこのような人物に植えられたといういわれのあるものでありまして、この土地の文化を象徴するものであるということ、そういった話もこの樹木にはあるということでございます。

続きまして、歴史性という視点で御紹介したいと思います。この樹木は、特に西側の雌木なんですけれども、太平洋戦争中の戦災に遭いながらも、北側からの炎に対して南側の家屋の類

焼を防いだということが伝えられております。この土地に住む人の生活を守ったという歴史でございます。このエピソードは、新宿区で発行しています新宿区ふれあいマップでも紹介しているようなエピソードでございます。そういった太平洋戦争の記憶といえますか、そういったものもこの樹木から感じとれる樹木でございます。

これは定かではないんですが、雌木のほうが、頂上のほうがちよつと折れている形跡がございます。恐らくその辺の戦災の火災で焼けて上部が枯れたんではないかというようなことも言われているところでございます。ちよつと定かではないんですが、そのようなエピソードがございます。

続きまして、コミュニティ性ということでございます。もう一つ大きなエピソードがありまして、この樹木は平成十年に突然緑の葉を落とし始めるといふ事態が起こりまして、枯れかかるといふ危険性が危ぶまれたということがございまして、そのときに、このイチヨウと縁の深い方々が、皆さん支援金を募りまして、樹木の治療ですとか育成環境の改善等、そういったことをやったというエピソードがございます。そのおかげで立ち直りまして今現在も健康に育っているというエピソードがございます。このことは、記念碑が建っております。この記念碑もそのときに地域の方から寄贈されたということでございます。そのようなエピソードもありまして、地域の方に親しまれ、愛されている樹木とも言えます。

最後に、生活性という点で御説明いたします。イチヨウでございますので、大変たくさんさんのギンナンが秋になるとれます。地域の皆さんに親しまれているということでございます。その

シーズンになると下にネットを張ってギンナンをとって、あとお寺のほうで地域の皆さんに配っていると、そういったようなことで地域の皆さんに親しまれているイチョウということでございます。

樹木の説明については以上でございます。

四番にあります景観重要樹木指定の効果ですが、冒頭に申し上げましたとおり、景観重要樹木に指定されると強力に保護をすることができるということで、景観行政団体の長である新宿区長の許可がないと基本的には伐採したりとか形状の変更ができなくなるという仕組みでございます。

支援の方法としては、特別保護樹木制度として指定することが可能になるような制度設計をしておりますので、そういった中で新宿区として特別保護樹木としてこの樹木の支援をしていくということが可能であり、今回指定するというところでございます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、本日の審議会での御意見を踏まえまして、二月中に区長決定し、景観重要樹木の指定をいたします。三月に標識を設置いたしまして、新宿区広報及びホームページへの掲載、また、プレスリリースをしていくということでございます。

標識については、現在、お配りしています資料の写真二のところの、ちょっと小さくて見えづらいのですが、門の横の屋根の下に小さく黒い標識が今立っております。実はこの標識は天然記念物に指定したときにつくられた標識でございます。今回この標識をつくりかえて、天然記念物にあわせて景観重要樹木の指定もされたということの標識につくりかえるということ

で、現在お寺のほうとも検討して進めているところでございます。

現状の写真について、お配りしています資料、別紙一に写真がございますので、なかなか大きさ、スケール感がわからないとは思いますが、近くに行きますと、やはりその大きさに圧倒されるものでございます。

御説明については以上でございます。よろしくお願いいたします。

○進士会長 ありがとうございます。

今の説明に何か御質問とか御意見ございますでしょうか。いかがでしょうか。

説明には、開発その他で余り顧みられないみたいな説明がありましたけれども、それは大分昔の話で、今どき景観樹木に指定するというのに反対する人はいないですよ。これは保存樹木の制度の初期のころのだね、その解説は、きつと。

都市樹木保存法と言っていますが、都市の美観と風致のためにとというのがあって、もう何十年前にそういう法律はできているわけですよ。緑の部門でやってきているでしょう。それに今回は景観樹木という制度を重ねて、より保存性を高めようと、こういうことなのね。

○志原主査 はい、そうです。

○進士会長 そういうふうに御理解いただいたほうがいいですよ。

○竹内委員 私、この柳町から乗ってくるものですので、けさこの幸國寺の前に行つて、デジカメラで撮ればよかったですけれども、このカメラで撮ってきたんですけれども。この前のあ

たりは本当にビルばかりなんです。今写されている、柳町の西口から写したというのが見える状態には、ちよつとあれだったんですけれども、これは緑がある時期ですから、今ないんですけれども、確かにこの参道を入りますともう全然空気が違うみたい、正面に仏塔みたいなのが建っています、お寺があつて、その雄木と雌木があることは、とても貴重なことだと思います。

○進士会長 ごらんになってきたわけですか、今日。

○竹内委員 はい。もしよかったらごらんになっていただければと思いますけれども。

○進士会長 携帯のはどうやって出せばいいんだろね。アダプターがないとだめだな。

○竹内委員 それはちよつと無理ですけれども、お一人見るぐらいであれば。

○進士会長 どうぞ。私はイチョウをよく知っていますから。よろしいですか。

大変いいことだと思います。私から言う的一本ぐらいやつたつてしようがないと思つて、全部やつたほうがいいとか、そういう話だと思つていますが。景観重要樹木の指定は今回は新宿区では第一号なのね。景観法ができたときに、そういう樹木とか橋とか古い建物とかそういうものをみんな景観何とか、重要何とかといつてちゃんとしていこうという流れですから。今後事務局では、まだまだほかにもあるでしょうから、ぜひいい景観樹木を次々指定する準備をやつていただいたいと思つています。

じゃ、本件は皆さん御賛成いただけただようですから、そうい

うことに決したいと思います。

二、新宿区景観形成ガイドラインの一部改定について

○進士会長 それでは、二つ目の議題にまいります。

次の議題、ガイドラインの一部改定ですね。それじゃ、事務局から御説明ください。

○志原主査 それでは、御説明いたします。

本件は前々回の景観まちづくり審議会のときに一度お諮りしているのですが、歌舞伎町のシネシティ広場の周辺環境の変化を踏まえまして、平成二十一年ですけれども歌舞伎町まちづくり誘導方針の改定が行われました。これは歌舞伎町のまちづくりのための誘導方針と定めているものがあるのですが、その改定を踏まえまして、それをもとに実はつくつておりました景観形成ガイドラインの中身の一部を見直すということで、前々回の審議会でもお諮りいたしました。その際に、使用している用語の野外劇場的都市空間という表現が非常にわかりづらいので、それがわかるような説明を付加してくださいという意見をいただいているところでした。

その件につきまして事務局のほうで再検討いたしました、今回文章を若干見直すということとこちらの事務局案がまとまりましたので、今回はちよつと変更が、前回お出ししたものと比べて大きいものですので、その内容について再度お諮りするというところでございます。

これはお配りしております資料、議案二のほうで御説明した

いと思います。

今回、前々回非常に議論になりました野外劇場的都市空間を使わない形のものに変えてございます。現行が、こちらの新旧対照表ですが、議案二の資料でござんいただきたいんですが、「シネシティ広場を中心とした魅力ある劇場街を演出する」という言葉を「魅力あるシネシティ広場を演出する」ということに変えまして、この劇場街という言葉が削除しました。前回はここに野外劇場的都市空間という言葉も入っていたんですが、「魅力あるシネシティ広場を演出する」という用語に変えております。

この用語は、前々回にお諮りして、現在既に策定していますが、景観まちづくり計画の一部改定で歌舞伎町の景観形成方針を改定していきまして、そこで使用しているものと同じ表現に合わせてございます。今回、景観計画の表現と合わせるという形の改定案をお出ししております。

景観形成の方針につきましても同様に、景観計画で使われている用語にそのまま差しかえるということで事務局案としてまとめられます。「シネシティ広場を囲む中心街区にまちの核となる魅力ある賑わい空間を創出し、大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまちとして、その魅力がまち全体に広がるようにする」ということで、以前はここに「野外劇場的都市空間を創出し」とあったのですが、その言葉を「魅力ある賑わい空間」という言葉に置きかえる形で、このほうが読んだ方にイメージが伝わりやすいと事務局で判断いたしましたので、このような文案になってございます。

そのほか具体的な方策としまして、その下のところなんです

が、下の四角の具体的な方策のところですが、「歌舞伎町の新しいランドマークを創出する」、もう一つ「西武新宿駅とシネシティ広場を囲む中心街区の連続性に配慮する」、この二つの方策を具体的方策として今回ガイドラインに加えるということでございます。この二つの事項は、先ほども御説明しましたまちづくり誘導方針の改定に伴って歌舞伎町の新たなまちの今後についての提案として出されている中にあるものから今回このような表現を案とさせていただいております。

具体的なガイドラインがどのようなものになるか、それがA3サイズのカラールでお付けしているものがございますが、具体的にはこのような形で、特に大きく変わりますのが、左側の三番の「魅力あるシネシティ広場を演出する」、このところが大きく変わることになります。

参考までに、現行のガイドラインがどうなっているかというのが次のページにございまして、この三の「シネシティ広場を中心とした魅力ある劇場街を演出する」というところが今回改定した内容でございます。

今後のスケジュールですが、この改定につきましては、今回の審議会を経て、その後二月中に内容決定しまして、景観計画とあわせて平成二十三年四月一日から施行する予定でございます。

以上でございます。

○進士会長 ありがとうございます。

景観ガイドラインの一部改定、歌舞伎町の件ですが、どうでしょう。何か御意見ございますか。

窪田委員、どうですか。

○窪田委員 歌舞伎町の新しいランドマークを創出するお話というのは、何か具体的にあるんでしょうか。想定しているようなものがあるということなんでしょうか。

○進士会長 どうぞ、課長。

○折戸課長 当初は、コマ劇場のところの広場を囲む映画街を一体的に再生しようと思ったんですけども、なかなかうまくいかなくて、最初はシネシティ広場を囲む、四社あるんですけども、コマ劇場の建てかえを契機に、ほかのもかなり老朽化しているんで一緒に建てかえたいのができるねということ、それがランドマークみたいな形でいったんですけども、一緒にやるというのがなかなか、各社の都合もあってできなくなってしまうんです。それじゃ、ばらばらに建てるとしても、時期がおくれても、最後に全部建てられたときにランドマークになるような一体感、統一感を持ったものにできないかということになったんです。

現在、コマ劇場はまだありますよね、これから解体して新しくするような段取りを今進めているようなんですけども、じゃ具体的にどうなのという詳細はないんですけども、いずれ解体が進めば出てくると思いますので、そうしたコマ劇場の建てかえを一つの契機にして、あそこをランドマーク的にできないかなというようなことをひとつ景観の中でも取り上げていきたいなという趣旨で書いているということでございます。

○進士会長 どうぞ御意見。

○窪田委員 ここは、シネシティ広場そのものが一体として魅力あるものだとすることを、その趣旨で、シネシティ広場全体がランドマークになっていくようなという方向性でおっしゃっ

ているんだらうと思ったんですけども、建てる側の方が自分の建物が何かどんと目立ってほしいというふうに誤解されないかなという危惧だったものですから、ちょっと今そういう御質問をさせていたいたんですが。

○進士会長 ランドマークの創出というのは、何かつくるというふうにとるとのことだよ、まず。

○窪田委員 何か目立ってほしいみたいな。

○進士会長 説明は、場所がそういうランドマーク性を持つということでしょう。

ランドマークというのは二つ意味があって、東京タワーとか今度のスカイツリー、ああいうふうにはぼーんと目立ってやるのは、それは一般的にいうランドマークですね。それは物ですね。それから、アメリカの法律なんかでは、ナショナルランドマークというのは、象徴的などというような意味なんです。だから、物はなくても、今の説明で、あそこあたりが歌舞伎町の中心だと、そういうイメージで使われなくもないんですけども。

窪田委員が言うように、ランドマークを創出するというと、ランドマーク性を与えるというんだったらいいんですけども、ランドマークを創出するというと、何か巨大なオブジェか何かつくるか、タワー建築でも建てようとかとかというふうにはちよつととるかもしれないね。そういう計画は今のところないわけね。そういう場所性、場所をそういう中心にしたいという意味なんだね。都市広場のコアというか。

前に書いていないのに入れたということは、何か思いがあるんじゃないの。違うの。それが具体的に余りないなら、今の誤解を解いたほうがいいかもしれません。

○折戸課長 内容は変わっていないんですけれども、前はさつき言った、広場を囲む野外劇場的というので書いたんですけども、ちよつとなかなかそこが……

○進士会長 それにかわる言葉を考えないと。

○折戸課長 最初の野外劇場的というのは、地方とかに行きますと野外劇場とかあるじゃないですか。森の中に舞台があつて、周りをすり鉢状に囲んであつて、それでそこからみんなそこを眺めていくみたいな、そういうのが地方に何カ所かあるんですね。そういうのになぞらえて、あそこのシネシティ広場を囲むビルからあそこのイベントなんかを眺めたりすることができるようになるんで野外劇場的なというように言うことを言ったんですけども、なかなかそこら辺の趣旨が十分理解されないで、ちよつと誤解されることが多いんじゃないかというので、最初からこういうような形にしたらどうかという形で直したところなんです。

○進士会長 窪田委員、何かかわりの案を出したら。

○窪田委員 要はここが今もとの、景観特性の地図の中で、ここに幾つか星印でランドマークというふうになっていきますけれども、これは石川栄耀が今まで日本になかった広場という概念をここに持ち込んで、アメリカに、先ほどお話ありましたけれども、やっぱりそれは歴史的建造物とか歴史性みたいなところを強調するときによくランドマークという言葉がやっぱり使われるわけで、新しいランドマークをぱつとつくれるというところではなくて、今まさに折戸課長がおっしゃったような、今までの場所性みたいなものの積み重ねというイメージだと思うものですから、何と言えればいいですかね。

○進士会長 日本初の都市計画広場のコンセプトを大切にするとか、そういうことにしたほうが正確かもしれないね。石川栄耀広場という名前つけちゃったらいいかもしれないな。

どうぞ。

○折戸課長 今、窪田委員がおっしゃったように、まず、歌舞伎町という名前も、最初に歌舞伎座を誘致しようということの計画で歌舞伎町という名前がついたと。結局歌舞伎座を誘致することに失敗したんですけれども、結果としては誘致されなかったんですけれども、名前は残っている。

あと、あそこを石川栄耀先生がつくったときに、あの広場からの見通しをわざわざ悪くしているんですよね。見通しを悪くしているというのは、これまでの再開発や区画整理は非常にどこに行つたつて見通しがいいんですけれども、あの広場に立つとどこも見通せないようにわざわざつくつてあつて、そのかわい性とか迷路性とか、そういうものが非常にいいとされていますので、基本的には、まちづくりに当たつてそうした景観やデザインに配慮しながらあそこを再開発する場合には考えていきたいなということについては、歌舞伎町の誘導方針の中に書かれていっているんですけれども、それを景観的な視点で書き直すところという言葉のかなというふうにして書いていたんですけれども。趣旨はそういうことでございます。

○進士会長 松川委員。

○松川委員 さつき、窪田先生と進士先生両方がおっしゃったと思うんですけれども、歌舞伎町の歴史性、象徴性を大切にするとか場をつくるとか、そういうふうには書けばいいんじゃないかなという気がします。ランドマークをつくるという

と、どうしてもやっぱりタワーを建てようという思考のほうに動く……

○進士会長 MMのランドマークタワーがちよっと印象が強いからね。

どうですか、ほかの委員は。どうぞ。

○阿部委員 今もう議論し尽くされたので。私はやはりランドマークというと、シンボリックな二百メートル、三百メートルの高層のイメージがありますから、やはりここには不適切かなという気がいたしました。窪田委員もお話ししましたとおり、やっぱり歌舞伎町の新しい場所性を確保した都市景観をつくるとか、あとはやっぱり都市景観ですね、ランドマークということと、あとも新しいそれが一本欲しいとかそういうイメージがありますから、やはりここには不適切かなという感じがいたしました。それからもう一点、てにをはの絡みなんですけれども、景観形成の方針の大衆文化という言葉がちよっと今の時勢に合うのか、ちよっと引かかかって、都市文化といえましょうか、そこだけちよっと引かかかったので、大衆文化はずっと前のものを引きずっているからあるべきものだ、そこだけです。その二つだけ気になりました。

○進士会長 そうね。そこがちよっと……、何文化。市民文化。

○阿部委員 都市文化とか市民文化とか。要するに大衆というところが本当にできているか、そこが気になったんです。

○進士会長 それはそうかもしれないね。大衆という言葉は、今どきは余り生きていないかもしれないね。そこはいいでしょう、今のは。

○折戸課長 御趣旨はわかるんですけども、ただ、上位計画

というか歌舞伎町の誘導方針のほうにそう書いてあったもので、それをちよっと景観計画のほうにも横引きしてしまったということとございまして。ちよっとそういう趣旨でございまして。御発言の御趣旨はよくわかります。

○進士会長 だけれども、別にぴったり同じじゃなくても、少しずつよくなるのはいいんじゃないの。少しぐらいずれていても。いいんじゃない、そこは変えて。

野澤委員、何かございますか。

○野澤委員 ランドマークの話は出尽くしたと思うんですが、その次の項目、新しく入れた項目で、西武新宿との連続性というの、概念的には何となくはわかるんですけども、じゃ具体的にこの広場の周辺で建物を建てるプロジェクトが起きたとき、それはこの連続性を創出する場に当たるか当たらないかという、具体的な場所のイメージというか、経路のイメージがないので、多分事業者が何をやっていいかわからないようなガイドラインになると思うんですけども。

○進士会長 じゃ、事務局で説明してください。

○折戸課長 今、直近の駅はJR新宿ではなくて、すぐ裏手は西武新宿の駅なんです。それで、ここをつくったときの上位計画のほうでは、回遊性とかそういうことに配慮するとなると、駅からの回遊性をどう確保するかみたいなのがテーマになるだろうと。

すると一番近いのは東急のビルなんですけれども、あそこら辺の再開発が、あそこもかなり老朽化していますので、そういうのが起こったときには、そういう西武の駅からの人の流れだとか、それから人の回遊性だとか、人の動線ですよね、そうい

うのをどう確保していくのかというのが一つの課題になっているということからこのような表現になっていまして、西武新宿駅とシネシティ広場を囲む中心市街地の連続性に配慮するというところで、一つは西武新宿の駅前と一体的に、そこからの人の流れを誘導していけないかという方向性があって記載したということでございます。

○進士会長 いかがでしょうか。

○野澤委員 具体的な方策の割には具体的にやらないですね。漠然としているので、次の項目の四季の道のところはすごく具体的に書いてある割に、この項目はすごく抽象的なので気になっただんですが。

○進士会長 回遊性を確保するというか、回遊性を促進するわけね。

○折戸課長 ただ、これ計画が固まっていますので、これから、かなり老朽化しているんで、いずれ計画が出てくるだろうとは思いますが、今具体の計画がないのでちょっと抽象的表現になっているんですが、趣旨はそういうことでございます。

○進士会長 歌舞伎町全体が、西武新宿だけじゃなくてJRの新宿もそうだし、新宿全体の回遊性の大事なコアだということでしょう、あそこは。そういう少し広域的に回遊性とかかわい性とかのことを、ここでまだ具体的といってもプランがないらしいから、具体化するときの方向性を表現したらどうですか。そういうふうにな若干手を入れて。

橋本委員、何かありますか。

○橋本委員 黒四角の「シネシティ広場周辺では」以下云々に

対してちょっと御質問なんですけど、シネシティ広場周辺というのはどの辺までを指すのかということと、それから、これは建築に対しての具体的な指導だと思わんですけれども、低層部に関しては「広場とのつながりを感じられるような開放的な意匠とする」と書いていますが、具体的な方針ですとか御指導、そういうものがあるのかあるのかどうか。あれば聞かせていただきたいということですか。

○進士会長 事務局。

○折戸課長 基本的に、にぎわいのスペースにしてほしいという趣旨でございまして、店舗、事務所とかそういうことではなくて、にぎわいを創出するものを一階に配置してほしいということなんですけど。景観という視点からするとこういう表現になるのかなというところで書いていますということ。

○進士会長 グランドタワーはなるべくオープンにしてカフェみたいなにするとか、そういうふうにしてほしいということだね。クローズドじゃなくて。

○橋本委員 制約を加えるとか、確認申請のときにどうするかというお話はあるんですか。

○折戸課長 具体的には、そういう制限になりますと地区計画をかけるとか都市計画的な手法を用いてやるようになります。これ景観計画のガイドラインでございますのでこういう表現になっていますが、委員おっしゃったとおりじゃ具体的に確認と連動するとかということになれば、都市計画ですよね。都市計画を定めないと確認と連動しませんので。これは景観ガイドラインですのでそういう表現にしたということです。

○橋本委員 御指示にのっとって設計者は良識を持ってやりな

さいというふうなお話ということで理解すればよろしいですか。

○折戸課長 はい。

○進士会長 そうだね、それでいいんでしよう。そういうのを期待しているわけよね。「意匠とする」と書いてあるから、建築事務所としてはまじめに取り組むな。

さて、どうしましょうか。ランドマークっていう言葉だけは、大分誤解を生みそうだから、広く区民に。だから、かなりの方がおっしゃったので、ちょっとここはアレンジ、さっきの場所性を象徴するという。

御存じのない方もおられるかもしれませんが、ああいう本場に都市広場というのを、今道路が広がっていたり、道路が集まっているので広場化しているのはいっぱいあるんですけども、計画的にああいうふうにとったのは本場にあそこが最初なんです。それをやったのが石川栄耀さんという都市計画家なんです。昔、早稲田の先生をやっていたりもしておられたんですけども。だから、そういう意味では、都市計画の歴史では非常に象徴的な場所なんです。だから、そういうのを逆に売るといえるか、若い学生たちもあそこ一回見学に行かなきゃいけないとか。そうすると歌舞伎町がぎわうかもしれないし。

そういうようなこともあって、少しそれを強調したり、そういうサインはそういえば何もないんでしょ、説明は。あるの、あそこに、窪田委員。解説あるの、どこかに。

○窪田委員 ないですね。

○進士会長 ないね。

だから、僕は大和の南林間都市なんて、ちゃんと駅前に大きなサインが出ていて、昭和の始めこういう構想で林間都市構想

をやったと、図面から写真から全部掲示してありますよ。

○窪田委員 水が昔出ていたというところに、何かありましたっけ。

○進士会長 和田委員、お詳しいんじゃないですか。

○和田委員 昔そこにあったのは学生が暴れて壊したということがあったので、傷害事件とかあったもので、ちょっと変えさせません。

もともとここはヤングスポットというところだったんですが、映画館が、東急が三館、東亜が五館、それからジョイパックが三館、それからコマが四館。それでヤングスポットという名称をこちらにあるシネシティに変えた。コマ床がこれから解体にかかると、きれいな表現をこれから何しようかというんで、まだこれはあいまいな表現しかできないと思うんですよ。それと、ジョイパックさんは映画じゃなくホテルとかそういう飲食店に変更して、東急さんも映画をやめて一時はあそこを船券売り場にしたという案も出たぐらいですから。ちょっと今後具体的なことはここには書き込めないと思います。

それで、今何とかしようとして、御紹介したクレープ屋さんなんです、これも実は去年の契約が切れてやめたいと言ったんですが、もうちょい、寂れちゃうということで三月まで、三カ月だけ臨時営業ということで継続協議はしております。ですので、四月以降また何かでこ入れしないと大分……

○進士会長 そうすると、その周りの地権者の皆さんとか地元のお店とかで、再生計画みたいなものを本格的にちゃんとやらなきゃだめじゃないの、今のこういうルールの話以前に。

○和田委員 それは、今言った四つの興行会社が、四葉会をつくっていたんですよ、今言った東亜、ジョイパック、東急と東宝と。組合と話し合って、組合でひな形とかいろいろつくっているんですが、今回TMOという歌舞伎町の特別な、区役所との組織ができて、それが今やっておるさなかです。まだ既存方針は、これからこうしようという確定のものではないと思います。これからの話になるので。

○進士会長 いずれにしても、ほったらかしじゃなくて、ちゃんと今一生懸命取り組んでいるわけですね。

○和田委員 はい。正直言って遅々として進まないんですが、動いていることは動いております。

○進士会長 ああそうですか。そこはどこな、都道なの、あれ。区道、事業主体は区なんだね。

○折戸課長 シネシテイ広場自体は区道です。

○進士会長 だから、区の土地ということでしょう、区の管理する。違うの。ただ、その周りは区じゃないからね。でも、確かにあそこは何となく締まらないね、今は。あれは本当に歌舞伎町にとっては随分損ですよ。あそこが元気になれば、新宿全体の回遊性も本当に高まるし。それはそれで……、はい、どうぞ。

○堤坂委員 一区民として、あのとこはやはり、コマがつぶれてからは新宿区の文化の発生する場所というふうな、一区民としてすごく期待していて、やっぱり歌舞伎町の名称、歌舞伎という名前と、あと前にあそこでクイーンのミュージカルとかやったと思うんですけども、そういう意味ですごく区民として期待していました。新宿区の文化をあそこから発信していく

場に。だから、そういう期待もかなり皆さん持っているんじゃないかなと思います。

さっき言った石川栄耀さんのことは、申しわけないんですけども、その辺はちよつと知らなかったんで、その辺もちょっと言っていたくと、やはりまち歩きの中でもすごく興味のわくポイントになってくると思います。

○進士会長 そうですね。都市計画家というのは大体表に出たことがないから。建築家が出るんだけど都市計画家はね。それは意外と新鮮で、みんなに理解してもらおうのはいいかもしれませんし。ただ風俗だけのイメージがあるけれども、そういう歴史的には非常に由緒正しい広場の原点だったというのを、それはそれでひとつ工夫してもらいましょうか。

ここでは、一応ここで御意見いただいて認めていただかなきゃいけないので、ランドマークの創出というあたりとか、今、和田委員に御説明いただいたので、これからの動きも踏まえて矛盾のないような配慮をしながら、いわばこの場所への期待みたいなのにすると、文章は。若干アレンジすると。アレンジの自身は会長と事務局に一任いただくということできようはよろしいですか。

「「はい」と呼ぶ者あり」

○進士会長 じゃ、後で少し皆さんの御意見を入れて直してください。

三、（仮称）四谷駅前市街地再開発事業について

○進士会長 それじゃ、二つ目の議題はこれぐらいにいたしま

して、三つ目の四谷駅前市の街地再開発事業についての御報告をいただきます。

○志原主査 それでは、次第三にあります（仮称）四谷駅前市街地再開発事業についての御報告をさせていただきます。

スライドを使って説明させていただきますが、まず最初に簡単に事務局から御説明したいと思えます。

本計画は、区が都市計画決定をする再開発事業でございます。今回、再開発事業の地権者案、地元案がまとまりまして、現在、都市計画決定前に行う東京都の大規模建築物等の景観事前協議を始めるところでございます。新宿区の景観形成施策に関する重要な事項としまして、本日はその事業の概要と現在の景観協議の状況を中心に御報告いたします。

本件に関する今後の景観まちづくり審議会のかかわり方についてですが、計画の検討状況に応じて今後も御報告いたします。本審議会で御意見を伺う予定でございます。本件は景観まちづくり審議会の意見を踏まえて、それから都市計画審議会等の都市計画決定手続を進めていくという予定でございます。計画の内容につきましては、施工予定者であります独立行政法人都市再生機構より御説明していただきたいと思えます。よろしく御願いたします。

○都市再生機構 御紹介のありましたUR都市機構、四谷駅前再開発事務所の所長をしております祖谷と申します。よろしく御願いたします。

私どもUR都市機構におきましては、今回のこの四谷の地区については協議会という形で、五十四名の方々の地権者の集まりの協議会からの要請及び地権者でもあります新宿区さんから

の要請を受けまして、施工予定者という立場で基本計画案を作成してまいりました。本日は、今後行政手続等を進める際のベースになります基本計画案を御説明いたしますので、皆さんの忌憚のない御意見をいただければと思えますので、よろしく御願いたします。

それでは、座って説明させていただきます。

（仮称）四谷駅前市街地再開発事業ということで、こちらのほうは新宿区が都市計画決定します第一種市街地再開発事業になります。

今回御報告しますのは、上位計画、事業概要、景観の論点ということ、先ほどいろいろ御異議がありましたランドマーク性というところも御説明させていただきましたと思えます。皆様のお手元ちよつと暗いので、こちらの画面のほうを見ていただければと思えます。

上位計画のほうを御説明する前に、まず位置関係の確認でございますけれども、今回の開発地につきましては、一番右の図面の紺色の線の範囲になります。こちらのほうがJR四谷駅、東京メトロの四ツ谷駅から二百メートル程度の、まさに駅前のところでございます。図面大きいほうを見ていただきまして、右手のほうに外堀通り、それから南側のほうは三栄通りという通りがございます。二本ほど南側に行きますと新宿通りの大通りがございます。こちらのほう、敷地内に三つ大きく塊がございます。大きくは国家公務員宿舎の廃止跡の敷地、それと新宿区さんの四谷第三小学校の跡地、そして協議会の皆様が持たれます個々の建物という形になります。

こちらの大きく三つに分かれております敷地を統合し、有効

高度利用するという一方で、この具体的な再開発を進めようとしております。

東京都における上位計画におきましては、センターコアゾーンということで真ん中の部分の都市再生の方針というところを見ていただきたいんですけども、四谷のターミナル駅前付近にさわしい商業業務施設、それから新たな賑わい交流拠点の創造、そして、先ほどの大規模敷地ということで、官舎跡地、それから小学校跡地、そういったところの土地の利用転換とともに、一体的な有効高度利用、そして、それぞれに生み出されるオープンスペースを緑豊かに防災機能を備えたものにしていくということでございます。

一番下のところに東京都景観計画ということで、特に皇居周辺地域の景観誘導区域ということで指定されている部分で、私ども建物のほうの形態ですとか規制されているということでございます。

新宿区さんのほうとはずっといろいろと協議を重ねさせていただきますまして、おおむね「賑わい交流の心」、「水と緑の環」ということで、にぎわい等を創出するということを中心に進めてきております。

その新宿区さんの都市マスタープランになりますけれども、右端の部分になります、赤で囲ってあるところなんですけれども、この四谷第三小学校、財務省官舎跡地を中心とした拠点の形成ということを位置づけております。

景観のまちづくり方針ということにおきましては、にぎわいの交流の総合エリアということで、今後新しい潤いのあるものをつくり出すというエリアに指定されております。

本計画の概要ということで、まずこの整備目標として四点大きな項目を挙げております。

一番の都市機能の更新、敷地の一体化による有効高度利用の実現というところですが、業務、商業だけではなく文化国際交流、それから教育等機能、もちろん住宅機能も入ります、こういった複合した機能を導入すると。

二番として、多様な人々を迎え入れる滞留空間の整備ということで、交流を促進する多様な広場空間を整備する。そして、その広場だけでなく道路拡幅等による機能の整備、最後に、有効空地や屋上の緑化ということで、外濠の緑とつながる景観の形成ということを進めてまいろうと考えております。

この拠点地区の中の概要でございますけれども、先ほども御説明しましたとおり、この内側のほうが財務省の官舎跡地ということで、今現在は暫定利用で駐車場化しております。このピンの部分が小学校跡地ということで、敷地としましては若干民地との入り練りがあるというような敷地でございます。

残りの部分でございますが、大きくは一階部分が飲食店等の店舗、上が業務施設といった雑居ビルが多いんですけども、あとこの赤い部分にありますのが、桜美林学園という大学でございます。あと、こちらの北側にあります胃腸病院さんは、非常に由緒正しき病院でございます、かつては夏目漱石さんも通われたことがあるというような古い病院でございます。

おのこの建物それぞれ経年劣化がかなり進んでいる状況でございます、こちらのほうの建物の更新、それから居住の継続、そして、これらの敷地を統合した公有地の活用ということをやっていくということで、市街地再開発事業を実施しよう

しております。

下のほうですけれども、当地区の整備の方針としましては、再開発事業において再開発促進区を定める地区計画を適用してこの整備を進めようと考えております。

建物の概要でございます。道路を含みます区域面積が約二・四ヘクタールでございます。敷地面積が約一・八ヘクタール、こちらのほう、建物のほうを約四七％の建ぺい率におきまして建てようと考えております。延べ面積が約十四万平米、容積率としましては六七〇％を想定しております。建物の高さの部分でございますが、今現在業務タワー棟という形で、今赤で私どもが指しておりますこの範囲、この範囲におきまして業務タワー棟という部分でタワーを建てようとしておりまして、これが建築基準法では百四十メートル、最高高さで百五十メートルという建物です。それ以外の建物につきましては、おのおの街区との連続性などを勘案して、六階から九階建て程度の中高層建築物で構成しようと考えております。

主な用途でございますけれども、そのタワー棟の事務所、一階、二階部分を店舗、そしてこちらの奥の部分に文化国際交流機能棟ということで新宿区さんがおとりになる建物。あとは、上部階に住宅を配置するというところで、現在の想定でございますけれども、ファミリータイプ、六十平米弱程度の住宅が八十戸という想定をしております。駐車場につきましては、地下で三百六十台、これは変更する可能性があります、今このぐらいの数量を見込んでおります。

これまでの経緯でございます。

平成十七年と書いておりますけれども、実際この四谷地区の

検討を我がURのほうが始めたのは、平成十四年に小学校跡地の活用方策等を新宿区さんと勉強を始めたということでございます。地元と始めた経緯としまして平成十七年に地域のまちづくり勉強会を開始し、平成十八年四月、先ほどの再開発エリアにおける再開発協議会という形で住民組織が発足しております。

検討を重ねてまいりまして、平成二十二年三月に新宿区さんのほうで旧四谷第三小学校跡地の施設活用方針を決定していたにつきまして、その三カ月後の六月に協議会のほうで、私ども機構を主体としました都市計画決定に向けた手続を始めるといことで、新宿区に要請をするということ、議決いただきました、私どもが施工予定者という立場になったということでございます。

先ほどからお話ししております大きくこの三者が地権者としていらつしやいます。財務省さんの官舎跡地につきましては、機構のこの事業に参画して将来的には床を取得すること、で再開発に参加するという方法をとります。新宿区さんにおかれましては、活用方針の中で権利取得をして文化国際交流機能棟という形で建物を取得することです。再開発協議会の皆様におきましては、私どもとともに都市計画手続を進めるといことで議決をしております。

ちなみに、右のほうの、区のほうで定められた跡地の施設活用方針でございますが、前半の部分は先ほど申しましたとおりで、後半の部分二番のところ、防災性を高め安全で快適なまちを目指し、今後の市街地再開発事業において防災に資する広場、それから認証保育所を誘致するということにつきまして、こ

これは、再開発事業としての課題として承っている内容でございます。

今後のあらあらのスケジュールでございますが、来年度都市計画決定を目指すということで、今後皆様と細かい行政手続等の調整をさせていただきたいと思っております。そして、最終的には平成二十九年度、平成三十年になるかと思いますが、建物を竣工させて完了するというところで、これから七年の月日がかかる事業でございます。

唐突で申しわけないんですけども、私ども四谷のこの地区の再開発ということで、非常に高い建物を建てざるを得ないという状況がございます。なぜ高い建物を整備するのかということとでございますが、そもそも四谷駅の景観ということで見させていただきますと、現状ではかなり業務集積がされていると、一定のにぎわい空間はあるということでございますが、非常に建物の色彩、看板、スカイライン等に統一感がなく、雑然としていいます。これはすみません、私どもの主観的な感性でございますけれども、四谷駅前を想起させる象徴的、求心的な存在があるとはいえないのではないかと。

それから、周辺にございます迎賓館や四谷見附橋、そういった歴史文化性の高い施設、そういったものがまちの景観のほうに反映されるということが足りないのではないかとということで、私どもとしては、にぎわい空間や歴史的資源の地域性を生かして地域を象徴するようなランドマークの形成を図るということを考えております。

ランドマークという観点で、先ほど高い建物を建てればよいということではなくて、私どもは、ランドマークとしては地域

の象徴であるということを位置づける必要があると考えております。まずその観点としまして、場所性ということを考えております。四谷の駅前ということだけではなくて歴史的に、明治のときの絵なんですけれども、かつてはこの新宿通りのここに橋がなくて、四谷橋がこちらのほうにありました。四谷門がありまして、その向かいが今回の計画地でございます。

そうした旧来の歴史もあり、交通の要所であり、あと、こちら辺も非常に昔栄えた商業集積があったという歴史を持っておりまして。そうしたにぎわいを持った土地という象徴性を生かし、あと、地域特性としまして、この周りのほうは結構坂道が多うございまして、やや高台に位置しているということで、周りからも視認性が高い土地であるという場所性を有しているというふうな観点を持っています。

ランドマークの要素としての機能、要は周辺の人々にとってここが非常に有用な場所であるという認識を持っていただくという意味では、今、四谷に不足しております高質な業務施設、それから子育ての支援機能、今現在もありませんが、それを発展的に教育機能として充実させると。区さんのほうで整備される文化国際交流機能といったもろもろの人の集積を促すような、交流を促進するような機能をここでは提示しております。

それと、災害発生時に地域住民の一時避難場所として広場を活用するというところで、これは従来小学校にあった一時避難場所の機能をまた改めてこの再開発で生み出すということを考えております。

ランドマークということ、ただ高いものを建てればよいということではございません。私どもとしては、デザイン性を重

視して今後いろいろと工夫を加えていきたいと思っております。まず、高さのほうですけれども、周辺から視認できる目印となる高さとする。ただし、周辺にある景観上重要な眺望点からの眺望は極力阻害しない高さに抑えるという二つのファクターを持って高さを検討してまいりました。

あと、外観につきましては、上位計画のほうにも定めがありますが、周辺のにぎわいの空間との一体性、外濠の水と緑、外堀通りとの連続性など、それぞれの地域の特性を生かした外観を考えていくというところです。

あと、外周りですね、緑地率を非常に高いものにし、外濠の緑とつながるということ、こちらの区の方針であります。七つの都市の森というような、その位置づけに沿ったようなものができるように努めていきたいと考えております。

これは、あらあらでございませけれども、シミュレーションしたものです。先ほどのような上位計画の考え方に基きまして、この都市構造、歴史的観点、そういったものに立って四谷の駅前になぎわいと思われるこの位置において、地域をより活性化するにぎわい空間、そのためにはこの高質なデザインを持つ高層建築物をランドマークとして地域のポイントとして建てていきたいというふうを考えております。

とはいいいながらも、高さに関しては皆さん御議論されるころだと思えますので、私どもの考え方、これは一つの考え方でですので、いろいろ御意見あると思えますが、お聞きいただければと思います。

まず、見えるということにおきまして今考えているところで、まず、遠方から見えるのは高い建物でございまして、近

くの近景という部分と中景と言われる五百メートルぐらいの範囲、こちらのほうに視点を持って、どのぐらいの高さであれば視認できるかということを検討しました。

こちらのほう、芦原義信先生の「街並みの美学」ということをちよつと引用させていただいております。人間の視覚として上位の可視範囲が四十度の角度、その中で、建物全景をより認識できる高さが二十七度ということで、ちよつと距離と建物の高さが二対一という割合が非常に物として認識できる高さであるということでございます。

先ほど、中景の中で三百と三百二十というポイントを設定しておりました。これは街角等開けた部分から見たという形で、認識できる高さとして百六十メートルあるというのが理論値でございますけれども、あるということです。

特に、新宿通り沿いを歩いていらした方が視認できる高さということも考慮するというところで、既存の建物が四、五十メートルの建物が一番高いところで建てられておまして、新宿通りが幅四十メートルということ、こちらの建物越しに見えるということとを考慮すると百三十五から百五十ということ、これらの高さが必要であると。あくまで見るといふ観点での高さです。

ちよつと見にくいんですけども、これが今の新宿通り、あるポイントから見た視認性です。これをだんだん道路沿いに歩いていくと、このぐらいの頭のトップデザインが見えてくるようなところにおさまるといふような高さが百五十という想定でございます。

これは御所側の紀之国坂から見たところでございまして、若

干遠い視点でございますので全景が見えてくるということもございます。これは市ヶ谷橋のほうから少々歩いた、市谷八幡町交差点から望むということで、街路樹越しでございますけれども、視認することができるということでございます。

近景から見るとどうしても下の足元周りという形で、全体を視認できるという状況ではありませんが、まずこういう近景においては建物のデザイン性というのが重要になるという写真でございます。

決して高い建物を全部に建てるわけではなくて、ポイントとしてランドマークとして建てる。周辺と融和する形での中高層建築物を周りには配置し、北側の低層住宅地に関してはなだらかにスカイラインを形成して、広場なども配置し、周辺との調和を図るということを考えています。

逆の視点でございます。眺望を阻害しない高さは幾つなのかということでございます。今、東京都さんのほうで定められております重要な眺望点ということで、まずこれは皇居側になるんですけれども、二重橋の交差点から見たところで私どもの建物をシミュレーションすると、ほぼ樹木の中にすっぽりとおさまっているということでございます。

新宿御苑側の緑ということも重要な視点でございます。庭園からの眺望を阻害する高さとならないようにすると、阻害するようにならないということで、基本的には樹木におさまるといふような形で景観を阻害する要因にはならないということ、百五十メートルまでが望ましいということでございます。

これらの両者の観点、ほかにもいろいろな観点があると思えますけれども、私どもとしては地域のランドマーク性を持ち、

なおかつ地域の重要な視点からは見えないという高さとして百五十メートルを最適と考えたということでございます。

もう一つ、東京都さんのほうの皇居周辺の、先ほど景観区域B地区といったところでございまして、こういったところの位置づけとしましては、風格、落ち着き、端正さ、快適さ、にぎわいの観点から皇居周辺にふさわしい良質なデザインということを図るということでございまして、一番ポイントになっておりますのは、市ヶ谷橋の中心部から見たものの計算でございます。

市ヶ谷橋の景観にございます既存の建物というのは近景としてございますので、それなりのボリュームがあるんですけれども、その中では、ここはもともとは開けていたということで、新たにこの建物が出てくるということに関して配慮が必要であるということ、これを十分認識しておりますので、この水辺の緑、そういうものに配慮したデザインというのが必要になる。それから、ある種空をうまく表現できるように、空に溶け込むような外観ということを今後検討していきたいと考えております。

その内容でございます。まだ私ども、都市計画の手続が始まった段階でございまして、基本設計もこれからということでございますので、これはあくまで現段階での検討中の素案でございます。

もう一つございまして、実は東京都さんの促進区という制度を用いまして開発する場合は、一般の建物よりも高い環境性能と、要はCO₂削減に資する建物にすることを義務づけられておりまして、今後検討する建物につきましては、そうした負荷の削減、内部的には設備の高規格化、省エネ化などによ

りまして非常に環境性能の高い建物にするということが行われますので、それらを含んで非常に外観については検討していきたいと思っております。

あと、足元周りの建物につきましては、にぎわいの空間を形成するというところでございますので、店舗と緑ということを重視し、建物のファサードを決めていきたいと思っております。大きな通り、三栄通り沿いについては街路樹の整備や、玉川上水の昔の水路があったという歴史もございますので、こういったものを生かした水と緑のランドスケープデザイン、それと大通りに面しました外堀通りにつきましては、既存のユリノキ並木など歴史性のある植栽に配慮した、私どもファサードとそれから内部の外構計画を考えていきたいと考えております。

外周りの、これはまだイメージでございまして、特にこの地域の広場ということで、周辺の方から親しまれるような広場として、有用な歩行者スペースや水場などをつくるというようなことで、いろいろな工夫をしていきたいと考えております。

これもイメージですけれども、もともとあった水を復活させるのですとか、木陰で休むスペースをつくるのだとか、そういうことを考えてございます。

最後に、人の目線のレベルで、今どういうまちの状況になっ
ていて、今後どうなるかということをシミュレーションとして
お見せいたします。

これが三栄通りと言われている通りでございまして、南側の
通りなんですけれども、こちらも現道で今十二メートルの道路
幅がありますが、非常に歩道がそれほど幅員がなく、また一方

通行でございまして、こちら辺に駐車帯があつて、車がいつ
ばいひしめいているという状況でございます。

歩道部分の幅員の構成の見直し、それと敷地内に四メーター
幅の歩行者空間の整備、歩道状空地ですね——の整備をし、ま
た並木を整備して潤いのある空間にしようと考えています。そ
して、にぎわいを形成する一、二階部分の店舗の顔出しという
ことを考えていこうと思っております。

東側の外堀通りでございまして、こちらのほうも新宿通り同様
四メーターの幅員がございまして、歩道も六メーターほどの
幅員がございまして。こちらのほう、歩道からさらに建物が見
トバックいたしますので、そのセットバックする部分において
広場を形成し、歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間を
形成するというのを考えております。

北側の部分です。今現在、官舎の跡地はもう更地になってお
りまして、こうした暫定駐車場として利用されています。もと
もとあつた塀があり、非常に閉塞的な空間でございます。先ほ
どの広場とともに歩道状空地という形で、道路のわきに歩道空
間を整備するというので、開放された空間になります。

これが一番戸建て住宅地に近いほうの北西側の角になります。
こちらにつきましても今駐車場として利用されておりまして、
こういった塀で囲まれている空間です。この空間につきまして
は、対岸の民地のほうにも歩道をつけるといふような歩道構成
によりまして、両側歩道とそれから広場における空間の構成と
いうことで、歩行者及び外来者の憩いの空間を形成しようと思
えております。

すみません、ちょっとただらだと説明して申しわけなかった

んですけれども、私どものほうからの説明は以上でございます。ありがとうございます。

○進士会長 それでは四谷駅前の市街地再開発事業について今御報告を御説明いただきましたので、これについて御意見をいただきしたいと思います。

事務局から説明がありましたように、これまで何回かこういうことの説明をこの審議会はいただいてまいりましたが、かなり事業として完成してしまつて、デザインも決まつて、採算上とかいろいろありますからね、民間の事業は。それで今さら言われてもという段階になつてというのがあつたんですね。それで今回は事務局も配慮して、かなり早い段階で声をおかけしました。ですから、逆に言うと、ディテールがまだ決まつていない、今の最後のほうは特にイメージです。今は言いたいことを言つていただいていいという、そういう段階でもあります。どのくらいそれをクリアできるかは関係者の腕の問題だと思ひますから。

景観上の問題を特に、今事業の面とかとそれはまた別の議論ですので、ここでは景観審議会ですので、特に景観の面からこうあるべきだと、あるいはこうあつてほしいとか、ここはどうなつていいのかと、こういう御質問があればどんどん出していただいて、それを御参考にしていただいて、事業者も区も対応すると、こういう議論にしたいと、こういうことです。

きょうの会議の位置づけはそういうことですから、どうぞ忌憚のない御意見をちょうだいしたいと思います。

どなたからでも結構ですが。

浅見委員。

○浅見委員 ただいまの御説明の中で気になりましたのは、景観上重要な眺望ということですが。今の御説明をいただいた中では、眺望にも配慮され、足元にも配慮された緑だとかそういうものがよく配置されているのではないかと思います。距離感が余りないのでよくわからないんですが、何メートル範囲という、ここから見たこのビルの高さ以外に、東京都全体として、他区から見た、このビルを通して例えばその先に見えるものとか、そういうものの御配慮のほうはいかがでしょうか。

○進士会長 どうぞ。

○都市再生機構 ちょっとポイントが違つていたら申しわけないです。まず、遠い視点から見れば、高い建物でございますので見えます。近いところに高い建物があると見えなくて、遠い点に立てば見えるんです。ただ、先ほど申しました皇居側ですとか、新宿区の御苑側という、景観として大切にしたいところからは見えないと。樹木に隠れるぐらいのところであるということとはとらえております。

皆さんのお手元の参考資料の八ページというところを、右上に八と書かれていますところを見ていただきたいと思います。ちよつと印刷が薄いので見にくいかもしれませんが。こちらの八ページを見ていただきますと、現在計画中も含めまして五十メートル以上の高さの建物をプロットしてございます。

大きくは、四ツ谷駅においていただきますとわかるのですが、港区の赤坂エリアのミッドタウンですとか六本木ヒルズとかを初めとするビル群が見えたりします。それと、外濠沿いにおきましては、昨今開発が進んでおります飯田橋駅周辺におきましてはこのような高さの建物、大体私どもが今計画しておる百五

十メートルに近いような建物が幾つか計画され、もう建設されたものもございます。

市ヶ谷周辺というところでございますが、私どものほうでフジテレビ跡地に建てました河田町のコンフォガーデンという建物のほうもこの四谷のほうで計画しております建物とほぼ似たような高さの建物になりますので、そういった建物をちよつと一定の距離から見ただきまして、ああこのぐらいで見えるんだなというふうにイメージを持っていただければと思います。

○浅見委員 見えるという配慮からはこれはいいと思うんですが、ただ、東京全体として見るときに、よく例えばこの見通しから見て富士山がちょうどきれいに見えるのに、たまたまこのこのビルのおかげが富士山のすそ野を邪魔しているとかというように眺望ってあるじゃないですか。だから、他区から見たそういう景観、今まだできていないので、他区から見た景観というものもどうぞ配慮して進めていただきたいというふうに思います。

○都市再生機構 ちよつと、富士山という眺望点において、物が見える、見えないというのはまた計上していませんけれども、今現在、すぐそばの市ヶ谷の防衛省の庁舎のところに鉄塔が建っております、それが二百二十メートルぐらいあるんですけども、ちよつと景観的なイメージからすると、四谷駅をおりてその鉄塔が見えるぐらいのボリューム感で見えてくるというイメージでとらえていただければと思います。

○福井委員 飯田堀を復活する希望を持っている福井ですけれども、新宿区の絶対高さ制限はこの地域では何メートルなんですか。

○折戸課長 これは四十メートル地域になります。

○福井委員 ですよ。その約四倍というところでは、どうも僕は疑問に思うのと、それから、東京都がようやく言い始めた外濠をめぐる景観の地域でもありますので、千代田区も今おっしゃったように飯田橋の開発が進んでいますけれども、基本的には僕はやっぱり目立ち過ぎるなという考えがあつて、やっぱり新宿区の基本的な絶対高さ制限との整合性も考えられないので、何かちよつとおかしいのかな。ただ箱づくりを進めているというような。

○進士会長 その辺はどうですか。

○折戸課長 新宿区の絶対高さ制限は、一応指定された容積を使い切る高さということが基本になっていますので、一応再開発事業で容積率が緩和されるんですね、そうすると絶対高さ制限が五十メートルになるんです。新宿区の全体の高さ制限が今四十なんですけれども、既存の都市計画は四十なんですけれども、都市計画が地区計画で緩和されますので、容積が上がると標準高さが五十メートルになるんですね。そうすると、新宿区は最高で三倍まで認めていますので、五十メートルの三倍で百五十メートルということが、新宿区が許容する最高高さ、これは建築基準法上の最高高さなんですけれども、そうなります。建築基準法の高さでいきますと、このビルは百四十メートルということになるので、実際は十メートルあるんで百五十なんですけれども、建築基準法上は百四十ということになりますので、新宿区の基準というんですか、そういうものからは許容さかっているということなんです。ただそれがここでもいいかどうかという話はまた別であるのかなとは思いますが、一応そういう法的な問題はクリアしているということでございます。

○福井委員 すべて地区計画にすればクリアされるということですよ。その手法は僕はやっぱり間違っているんじゃないかというふうに思います。

○進士会長 そういう御意見です。

ほかに。どうぞ、阿部委員。

○阿部委員 基本的には合法的にやっていることはもう重々理解した上での発言というふうにしたいたいと思っっているんですけども。

今の福井委員の話があつたんですけども、外濠沿いに沿って飯田橋、市ヶ谷、四谷という、千代田区側という遊歩道があつて、そこから一番あのあたりは見られている場所なんです。与えられたペーパーというと、五ページ目のところで市ヶ谷橋から見たイメージということで、住友市ヶ谷ビルは大体七十メートルビルなんです。あれは既存の、もう建っているビルなんですけれども、極論すると、少なくとも百メートル以下の建物ぐらいで既存の建物に合わせるのが、譲って、つまり、ああいう地点ですから、という気がいたしております。

合法的には、先ほどの絶対高さには間違いなく達しますけれども、それとは別に、やはりこの業務タワーとなる位置は歴史ある趣の外濠地区というのが、お堀から二百メートルでずつと線を引く張っていつていますけれども、神楽坂のゾーンと、それからこの地区のゾーンが狭めているんです。これはもう外濠地区じゃないということの当然これは進め方ですから、それはそれで合法的なんですけれども、一般の方は、外濠の二百メートルぐらいは、ほかのところは何となくならかであつて、ここでいきなりほんと高層ビルが建ってくるというときに、

たまたま新宿区民は理解したとして、逆に千代田区民から何だあの建物はと言われたときにどう答えるか。

例えば、飯田橋の場合には、ちょうど駅前に千代田区さん側でやると決めたものがこれから建つわけなんです。何か新宿区は意見をしていると理解しているんですね。意見をしていると聞きつつある立場の者が、ここに建てるに当たってこれをどう説明するかということも本来必要なという気がしております。

○進士会長 そうですね。そういう御意見しつかり。

ただ、さっきの百五十メートルの提案の仕方は、見せるというのと隠れるという、その両方からだという説明でした。見せるべき、見られなきゃいけないような立派なものなんです。か、これは。

○都市再生機構 ぜひそういうものと。

○進士会長 つまり、ランドマーク性というのは、普通の商業ビルがみんなランドマーク性を持ってもらっても困るなと思つて。風景としては、全体として。ですから、みんながそれぞれランドマークだと思つていうのはちよつと、ランドマークという言葉の使い方が間違っていると思うんだけど。つまり、新宿区民の一種の象徴というか。例えばこれが、わからないです。土地の中身が、区は国際交流センターか何かつくるの。

○折戸課長 国際交流センターかどうかわかりませんが、国際交流機能も含めて、区としては四谷の駅前にふさわしい拠点の形成ということとしておりまして、その拠点を形成するランドマークにふさわしい建物をつくりたいという区としての思いもありまして、そういう意味から事業者のほうは申し上げてい

るということでございます。

○進士会長　そこだよ。だから区民がみんなここへアプローチするような場所で、ちょうど都庁が立派だというのはだれも文句は言わないわけだね。都庁が高過ぎるとは言わない。普通のオフィスビルが高いというのは、それと比較にならないからね。そこが区民にとつての象徴性というか、そういうような土地利用というか、ビルの利用の仕方とか、そういうものをきっちりできているのかというのが一つ大きな課題だと僕は思いますが。

ランドマークという言葉を使われると、ちよつと前半の議論を引き継いでいるようだけれども、それは建物の見え、という問題と、もう一つは場所性なんですよね。先ほど御説明の四谷見附の重要な場所にあるわけだから、歴史的にも。そうすると、少なくともさつき出た、まだスタデイ中だろうけれども、ただの箱だよ、これ。

○都市再生機構　まだ。

○進士会長　かなり箱ですよ、ただの。今、東京じゆうこの箱で埋まってきているから、ランドマーク性というのはあれでは感じないような気がするんだけど、これからデザインに入るんでしようけれども。それとやっぱり場所と、それから土地利用のあれが、北側に公園をつくっているのね、これ。

○都市再生機構　そうです。

○進士会長　ビルの陰になつちやうんじやないの。つまり、緑陰というよりビル陰というか、ビル陰の広場というのはどうか。ランドマークというのは、普通は前面に緑が来て、奥にすつと立つんですよ。それが最も古典的なランドマークなんだよ。

だから、引きがないとだめですよ。

さっきの二十七度のあれは、芦原さんのやつを間違つて読んでいると思うね。芦原先生のはこんな高層ビルを前提にしているんですよ。昔のヨーロッパのイタリアの都市広場みたいな発想でやっているんだから、全然オーダーが違ふんですよ。せいぜい三十メートルかそこらまでの話でやっているのに、こんな高層になつたら全然、あれを適用しちゃだめだね、理論的には。ちよつときついことを言うようだけれども。ここを一番心配しているのは窪田委員だろうな。外堀通りの責任者ですからどうぞ。

○窪田委員　ランドマークの話はわかりませんが、ここでランドマークって何かといったらば、やっぱり外濠だと思ふんですよ。外濠というのは、この東京全体の景観の構造を決めるような非常に大きなランドマークであつて、それを今どういうふうな扱おうかというふうに話が進んでいるかという、もう皆さん御承知のとおりですけども、三区が共同であるところを、一つの外濠の構図をもつとこれからもつくっていくと、守るというよりはつくっていくと。それはどういう構造かといつたら、それぞれの、今ここに橋、市ヶ谷橋からの写真を載つていただいていますけれども、特に橋を通るときに見える景観とか、あるいは外濠の千代田区側から見たときに見通せる景観とかというのを六個に類型していく中で、景観の特性を見出して、それをより深めていこうと、豊かにしていこうということなわけですよ。

そのときに、市ヶ谷橋からの、例えば今見ていただいている参考資料三の十四ページに市ヶ谷橋の中央の写真を載せていた

だいていて、幾つかの建物は当然今でも建っておりすけれども、基本的には水面とそれから両方の緑の空間、これを広い外濠の形がきちんとわかるものとしてつくつていこうと。

ですから、先ほど**福井委員**が飯田堀復活の話をされてしまったけれども、むしろそういう意味で、ここももしかしたらより緑と水というものを基調とした空間としてつくつていこうという方向が今打ち出されていて、それを東京都のほうでも理解していただいて、東京都の、これは参考資料の三のページ目ですけれども、真ん中にある皇居周辺の風格ある景観誘導の話、それから隣にある景観ガイドプラン基準眺望点という図をつけていただいておりますけれども、そういうことが決まってきたというわけですよ。

こうした中で、今回の再開発事業がランドマーク性を持ってこの景観に寄与できるという説明は、正直ちよつと無理があるんではないかなと思っております。どこがこれの今の外濠の景観に対してプラスになっているのかという点での御説明について、正直私は全く納得がいきませんでした。それは景観の構造のほうについても、今**進士先生**がおっしゃいましたけれども、今この北側にあつて超高層の建物のすぐ真下、足元にある、あるいは歩道の絵もありましたけれども、かなり歩道側に壁面が、確かに今ここでこの話をするのはちよつと酷なのかもわかりませんが、でも、相当つるんとしたものが、今の四谷のそれぞれの建物が一個一個生きていますか、そういうものでできている四谷のイメージではなくて、ここにかなり異質なものが入ってくるというふうに感じますけれども、これが今の四谷において

ヒューマンスケールという意味でも景観の向上になつていくかどうかということについては、私は余り納得がいていないんです。

私はどちらかというと、お伺いしたいのは、景観上貢献しているということではなくて、この再開発事業というものがどうしてこれだけの高さが必要なんだというあたりなんです。私は、基本的にはやっぱり四十メートルであるべきだと思っております。その理由がわからないということです。だから私は、景観審議会の場では景観のことを審議して、中心はもろんそれなんですけれども、どちらかというとこの事業がほかのいろんな理由で、こうこうこういうふうに必要なんだというお話が例えばあつたときに、それを景観上うまく、余り周辺に影響のない形で、あるいは少しでも貢献できる形になるのはこういうことなんじゃないかというふうな議論になつたほうがよろしいのではないかというふうに、ちよつと今日の話聞いて感じました。

○進士会長 何か。

○都市再生機構 私どものほうで、まずこの再開発事業におきましては、今官舎の跡地、それから小学校の跡地という非常に大きいけれども単体では利用しにくい敷地を公有地として抱えていると。それと、周辺のビルをお持ちの方々も、現状ではなかなか建てかえがうまくいっていないという状況もあつて、そういうつまたちの景観をさらに向上するためには、この公有地を活用して一体的な高度利用を図ることが必要であるというところが、当初のスタートです。

四谷に関しましては、非常に交通利便の高い立地でございます

す。新宿だけでなく六本木や霞ヶ関、そういった要所に対して非常に短時間でアクセスできるという、そういうハブ機能的なところも非常に重要なポジションにあると思っています。また、新宿区の中でも、こちらの四谷駅周りも、雙葉学園ですとか学習院ですとか上智大学といった非常に文化性の高いところでもあります。そうした地域のポテンシャルを上げるような開発として、単体の開発ではなくて全体を集約して高度化利用すると。

特にこの四谷地区におきまして求められるであろう規模のオフィス、これは将来のこの地域に定住する人を呼び込む意味でも、その職場をつくるという意味でも必要なオフィスということとを今回の開発でつくっていききたいと。もちろん事業採算性の問題もあります。そうしたところで、地域の方々と勉強会を重ねてやってきたと。

高さに関しては、正直な話もつと高い建物でスリムに建てるというデザインをしていた時代もございます。ただ、やはりお堀の景観等を配慮して余り突出するのは問題があるということと、それから、先ほどの皇居周辺の景観に配慮するというのは当然フアクターとしてございますので、極力高さを抑えて、周辺部の中高層部でうまく周辺の建物となじむような形で計画を見直してきたという経緯もございます。四谷というまちがこれでもいいんだというお話があるかとは思いますが、私どもは新しい四谷のまちをつくっていくリーダーディング事業として、この事業を進めたいと考えております。

すみません、ちょっとポイントがずれちゃったかもしれませんけれども、よろしくお願ひします。

○進士会長 欲求不満がたまらない程度にどうぞ、どんとしゃ

べってください。じゃ、また後で。

○堤坂委員 区民として、やっぱり四谷のあたりは重厚なイメージ、端正な重厚なイメージというのがすごくあるんですね。やっぱり迎賓館とあと四谷見附橋の。それで、そこに超近代的な高い建物、前に河田町のコンフォートビルと同じぐらいができるといったときに近くに住んでいたものですから、やはりかなり威圧感があるんですね。やはり外濠の開放的な広いイメージと重厚なあれには何か、今話を聞いた限りでは余りそぐわないという感じを受けました。

それと、やはりどうして高さが必要かといったときに、入るものがどうしてもこれだけがあつて高さが必要ならば、それだけの高さをつくるといふこともわかるんですけども、ただ高さをつくってからそれを入れるという考えはちよつと納得いかないようなことがあつたのと、それと、やっぱり今公務員官舎の跡地というところはやはりちよつと、なかなか余り行かないほうだったと思うんですよ。本当に先生のおっしゃったように日影で、行かないようなところだったんで。やはり先生の言うように、公園ならばもう少し明るいというか、イメージ的にあそこをイメージすると、狭くて暗くてという感じがあつたんで、もうちよつと道路沿いの広いところのほうが何かすごく活気が出てくるんじゃないかなと。なかなか人があそこまで、奥まで入っていかないような気にもなりました。一応、住民としてはそういう考えがあります。

○進士会長 非常に共感を持った発言だけれども、一々やると大変だね、皆さん。いや、答えるほうね。だから、とにかく全部、意見がこんな、皆さんこういうふうにお感じになっている

ということを丁寧につかんでもらったほうがきょうはいいと思うんですね。

じゃ、大野委員。

○大野委員 別の角度からなんですけれども。私、新宿御苑のわきのところに住まっています、このシミュレーションの写真を見ると、まさに高木の陰に隠れているような視点で撮った写真があるんですが、今年の十二月にも御苑の管理者を呼んで、まちでいろいろ論議したんですが、御苑は高木を切ろうとしていまして、それで我々はまちづくりの地区計画の中で御苑側を呼んで、高木を切るなということを一年以上やっています。たまたまこの建物の上に木がありますけれども、我々が一生懸命高木を守っているということであって、これだけの高いものが建つと、当然航空用の赤いランプとかいろいろなものがつくようになる建物ではなかるうかと私は考えるんです。そういうふうなことで、それは別としても、私たちの住んでいるところは三百坪、四百坪という古いお宅もあって、相続があるところがみんな空き地になって、開発の方が見えると収益性とか有効性でどうしても高いものを建てたいと、それを我々が一生懸命それをやめろということをやりたいです。そういうような努力をしている中で、こういう容積率があるからといってぼんと建てると、今高木があつて見えないとはいいながら、何かのかげんで、木ですから、生き物ですから、それが流れてそこだけ許されるというようなことは、御苑の周りで守っている我々からすると、ちょっと納得できないというような感じがするんですよ。

ですから、開發的な意味はわかるけれども、やはり周辺でこ

ういう御苑というものがあつて、守っている立場の人間もいるんだという考え方で新宿区も考えていただきたいと、こう思います。

○進士会長 はい、ありがとうございます。

竹内委員、どうぞ。

○竹内委員 私は市ヶ谷に住んでいたのですが、この市ヶ谷の住友ビル自体が大きいなと思ったのに、向こうに百五十が建つとすれば、これはかなり水面に映るのがどうなのかなと思うので、その四十メートルのシミュレーションももう一つつくっていたらどうかと思うのと、それから、標高が少し高いと思うんですよ。高いということは地下があるので、下にビルをつくるとかいうふうな考えができるんじゃないか。それはとても素人の考えです。

○進士会長 地下は今どうなっていますか。

○都市再生機構 今、地下三層で設計しております、基本的には駐車場が中心です。

○進士会長 三層とも。

○都市再生機構 機械室とかもございます。

○進士会長 だけれども、要するに一般の人が利用する場所は地下には考えていない。

○都市再生機構 商業施設は一部地下には設けようと計画していますけれども、権利者の御意向もありますので、今現在にはほぼ駐車場になりつつあります。

それと、区の施設の中で幾つかスポーツ機能としての体育館などに地下を設けようとしています。

○進士会長 今の意見は、もっと地下利用をやって抑えたらと

いう御提案ですね。それだけでいいですか。

○竹内委員 はい。

○進士会長 じゃ、鹿島委員、どうぞ。

○鹿島委員 私も新宿区の職員でございます。そういう立場からすれば……

○進士会長 今ちよつとついでに聞いておきたいんだけど、新宿区はこの地権者でもあるわけですね、小学校を持つていたから。それで、ここを区民のためにはどういう利用の場所を確保しようとしているんですか。さつき国際っていう機能があった。それと今、体育館という話が出た。

○都市再生機構 跡地活用の方針というのが、昨年区さんのほうでつくられておりまして、その中で、国際交流機能棟とそれからスポーツ機能ということ……

○進士会長 その二つだけですか。

○都市再生機構 詳細はまだ……

○進士会長 例えば最上階は区民に開放されてとか、そういうのはないの。あるいは……

○折戸課長 最上階は、今皇居との関係で、不特定多数が高いところから皇居を眺めるといのはちよつといろんな問題が起きるみたいなんです、ちよつとそこら辺は調整しています。

それから、今区民のためにということでございますが、区といたしましてはこのところを、国際交流機能だけではなくて、今区で抱えているさまざまな課題がございますので、公共貢献一覽表みたいなものを、こういうものを貢献してほしいということで、今URのほうと話し合っています。

その中では、駐輪場の確保、今、あそこら辺は非常に駐輪ス

ペースがないので駐輪場が確保できないかとか、それから駐車場の地域への開放はできないのか、それから先に盲人の施設がございまして、そういう方々の問題とか、それから今既存のスポーツの問題とか、あるいは子育ての支援の施設の問題、それから歴史性で、お堀につながるような神田上水の問題なんかもありますので、そうしたことについての配慮もできないのかとか、さまざまな問題を、たくさんメニューを出しまして、なるべく実現する方向で検討している最中でございます。

○進士会長 過剰な要求でボリュームが大きくなったというんではないだろうね。

鹿島委員。

○鹿島委員 区としての説明はあったんですけども、景観行政団体の長としての区長という立場と、それから今財産活用、区の小学校の跡地を活用していくと、そういう意味での立場もあります。

また、再開発事業についての、言うなれば地区計画、一連の都市計画決定を進めていく立場という、幾つかの立場の中でこれをどうやって調整を図っていくかというところが非常に難しいところでございます。そういつた中で、きょうは景観というところでございますが、やはり地元の方の、一応再開発協議会もできています中で本日の図面が出ているわけでございまして、地域の権利者の意向も十分踏まえながら、そうしますと、やはり採算性にも配慮しながらという部分はどうしても欠かせない部分がございますので、あれもこれもというのは非常に難しいところではありますけれども、やはり周辺の景観にも十分マッチしたものにしていかなきゃいけないと。

景観行政団体になったという意義というものも一方であるわけでございますので、だからといって採算性はいいということになりますと、事業そのものが根底からなかなか難しくなってくるというものがございます。そんな状況の中で、きょうは計画が固まっていく中ではなくて、事前になるべく早い時期でお示しをしたということでございますので、よろしくお願いしたいと思えます。

○進士会長 そうですね。

和田委員は特に何か。四谷の件は。

○和田委員 四谷の件は、地元の方からいろいろ聞いておるんですが、この辺で一番高い建物を目指す、実際これを見ますと、八ページですか、四谷地域に一番近い、それから赤坂で百四十五メートル、それから…

○進士会長 一番高いのを目指していると。

○和田委員 いや、この辺で一番高いというように聞いておりました、防衛省は除いて。それはそれで、百五十メートルはいたし方ないと思うんですが、ただ公園はやはり日が当たる正面といいますか、北側というのはちよつと納得いかないとは思っております。

○進士会長 一番高くしたい、スカイツリーみたいだね。

○和田委員 採算が合わない。

○進士会長 それはさつき窪田委員も言われたように。百五十メートルの高さを確保しなきゃいけないみたいな言い方だったのね、最初の説明が。ここから見せるにはこのくらい要るなんという、非常に正当化するから納得できなくなるわけね。あれは今どきああいう議論は通じないね、やっぱり。もうやむを得

ないというのが、みんなが、区民が納得するというときに、じゃ次に景観の影響をどうやって抑えていくかという議論になるわけですよ。ここまで確保しなきゃだめだったら、もうそれが前提になっちゃうでしょう。だからそれが、私が言っちゃいけないね、ちよつと大浦委員に、どうぞ。時間の中で皆さん御発言いただくと思えます。

○大浦委員 今までずっと黙って聞いておりましたけれども、皆さんのおっしゃることはごもっともだと思います。僕は、このビルにつきましては、再開発というかどうかしても高いビルと、皆さんがおっしゃっているとおりで思うんです。公園にしたっていいと思います。日比谷公園みたいにかい公園で、地権者が商業的にどうのこうのと、またぐあいのいいことに、片方は公務員宿舎の跡地、片方は新宿区が持っている。公的な土地だから、あそこを公園にすればいいと思う。何もビルをつくらって人を集めなくなつて、公園だったら十分集まる、それから避難場所にもなるし、だから、発想の転換をしなきゃいけない。それから、この審議会、僕は二回目なだけども、こういう立体的な審議会、普通の審議会ですと、書面のところで見ただけだけれども、こういう写真がいっぱい出ている。現場をまづ見に行つたほうがいい。どうせ半年に一回ぐらいでしょう、だから二カ月や三カ月の間何とか現場を、例えば歌舞伎町だつて知らない人いると思う、その広場。それで、昼の顔と夜の顔が違うんだから、そういうところもやっぱり見なきゃいけないと思うし、夜中の顔も。

だから、現場を見るとというのが審議会のあれじゃないかなと思う、区の人が撮ってきた写真ばかり見たってわからないと思

う。だから、皆さんの御意見には賛成でございます。

日本は特にいけないと思う。日銀だってああいう由緒ある、あそこのところだったら日銀の建物が象徴的なものだ。あるいは松山の道後温泉も象徴的な、それから札幌に行くとき計台、あれ象徴ですよ。ところがあの周りに勝手にビルつくっちゃって、写真を撮ったってビルが写っちゃうから。

そこへいきますと、一回しか行ったことないけれども、ローマへ行くときですね、まずまちの色が統一されていて、高さも統一されている。やっぱり見た感じ物すごくまち全体が博物館みたいな感じがあって非常にいいけれども、やっぱり東京も新宿も、あんなおかしなのいっぱい建てないで、やっぱり平面的というか低さでもってやるというようなことでやっていったほうがいいと思います。

○進士会長 大浦委員が言われたように、全部公園にするという話は一度もなかったの、これ。これは答えにくいか。

浅見委員、最初言ったね。それじゃ、今度はこっちからいこうか。松川委員、どうぞ。

○松川委員 かなりお話が出たので、つけ加えるぐらいなんです。

本当に十四ページの市ヶ谷橋からの景観というのはちよっと衝撃的過ぎて、例えばこれはまだボリュームだけだからと言われても、分節化するすがそんなにないですよ。だから、何か景観的によくするとかという、マイルをどうするかとかそういうばかばかしいことに落ちてしまっただけ、この事業後というものを見ると、やっぱり右側の高層と真ん中と間が何かどんどんつながってくるような危険な感じがして、やっぱり新宿区が一

生懸命景観行政に取り組んでいるところから、こういうのを余りそのままにしないほうがいいんじゃないかと。

私は本当にむしろ大浦委員の意見に大変共感します。最初のころ、イチョウの木のところ、経済性を重視して景観に価値を払わない傾向があったというのはいまも昔の話だと進士先生はおっしゃったような気がしますが、いまだにそうじゃないですかという気が、本当にそれじゃないですよ。本当にがっかりしちゃうというか、景観審議会とか景観行政団体とか言っている価値がなかなか見つからないなと思いました。

○進士会長 再開協議会ができて、ちよっと公園にはできないだろうけれども、まだ可能性はいっぱいありますね、中でのアレンジは。そうでしょう。それから、今タワー一本でやっているけれども、もうちよっと抑えて二本にして変化をつけるとか、今の分節化とかそういうことは可能なんですよ。

○都市再生機構 それにつきましては、正直な話、北側に第一種住居地域がございまして、そちらのほうは日影規制がございまして、ですから、私どもの今のタワー計画というのは、かなりその日影規制の中で収れんしてきたところがございまして、これ以上分棟化して幅を広げるとか、奥行きを深めるとか、そういうことができない状況なんです。

広場を南側に持つてくるということにつきましては、歩行者空間として我々もある程度壁面後退をしておりますので、その部分で南側のところににぎわいの広場ということはある程度考へてはいるんですが、建物を北側に持つていくことについては、戸建て住宅地への圧迫感という問題もありますし、先ほど申しました日影規制というものでも、ちよっとクリアできない部分

が出てきてしまいますので、建物の形態としてはかなり収れんしてきたところですよ。

○進士会長 お答えを求めたのがいけなかったな、ごめんなきい。

野澤委員と橋本委員がまだ御発言ない。あと窪田委員、物足りなさそうだから最後にもう一回チャンスをあれしますから。じゃ、どうぞ、野澤先生。

○野澤委員 おおむね出尽くしたので、余りつけ加えることはないんですが。事業者さんとか区の立場もすごく痛いほどよくわかって、がんじがらめの中でやっているとこういう答えになるんだらうなという気もして。ただ、景観審議会の立場から言うと、今まで出ていたような御意見で、特に松川委員がおっしゃった市ヶ谷橋からの景観、最初に僕も資料を見てびっくりしたのは、一番はそこだったんですけども、そこには何とかもう少し配慮できないものかなという気がします。

あとは、大きな話として、これはこのプロジェクトに生かせる話では当然ないんですが、今まで再開発というのは余剰床使って事業採算性をうまく合わせるといやり方をしてきたんですけども、時代はもうそういう時代じゃないのかなと。ですから、再開発のあり方自体を考え直さなきゃいけないところに来ているんだと都市計画をやる人間としては思っていますので、それはまた別のところで大いに議論すべきかなと思っていますし、URあたりはそういう力をお持ちでしょうから、URさんあたりから再開発事業のあり方を変えていくべきなのかなというふうには思っています。

○進士会長 橋本委員。

○橋本委員 設計者の立場からついつい見てしまうということもあって、逆行するかもしれないけれども、高さに関して高いと悪いということではなくて、要はボリューム感の問題なんだろうなと、都市景観の問題なんだろうなということ。容積を消化するという大前提に立てばある程度仕方ないということはいつも悩むんですけども、そのときに、今聞きして、一種住専のところの規制があるから、要は高層の建物がここにしか建たないということに若干問題があるような気がして。

このような委員会で改善するのであれば、その辺まで含めてどうあるべきか、それからその大前提には、この市ヶ谷橋のところからの景観について、本来だったらどのぐらいのボリュームで、こうおさまってこう見えればいいと、いわゆる法規から発想するのではなくて理想の形から発想してこうあればいいというようなことの検討も一応してみても、それでやられたら大変いい形で動いていくんじゃないかなというふうに思います。四谷のあの裏に二種住専の地域があるということ自体がどうかというところもあるんですけども。

それからもう一つは、非常に盛りだくさんの計画で、これは大変だったんじゃないかと、入れるのが、特徴を出すのに。何しろいろんな用途が入っちゃってなかなか苦しいんじゃないかなというふうに思いますし、パーターとなる広場のあり方に関しても非常に難しい、つくり方が細切れになって難しいんじゃないかなと。

それで、ただ一つ懸念するのは、私、よく荒木町かいわいとかに行くんですけども、非常にいい町並みだというふうに思っております、あそこから四谷の駅までずっと裏通り、三栄

通りですかね、このところずっといい町並みが続いているというふうに思っています、人間臭い。だからそういうことが若干この再開発によって途切れてしまうことがあってはならないなというふうに思いますし、その辺の特徴をうまく打ち出しておつくりになっていけば、まちがもつとよくなるんじゃないかというふうに期待をするところであります。

○進士会長 はい、ありがとうございます。

窪田委員、どうぞ。

○窪田委員 いわゆる歴史的都市景観という言葉は、今本当に世界中の都市で結構議論していることで、例えばワルシャワなんかというのは、御承知のように爆撃で全部だめになったときに、みんなで本当にそのままのものをもう一回復元して、そこが世界遺産になって、そこには手をつけないで頑張っているわけですけども、別のところに新市街地をつくっているんですけども、川が流れていて、川越しに昔の古い都心とそれから新しいビルが見えてしまうと、それを見えないようにその部分は高さを規制したほうがいいんじゃないかというように、まさに歴史的都市景観の保全なんかをやっていたりするんですけども。

それぐらいの世界遺産だとか、あるいは物すごく観光に役立っているとか、そっち側の論理もやっぱりそれなりに積み上がっていかないと、外濠が歴史的景観だからここの建物が建っているとかよくないというふうには、多分ここの皆様は、皆さんすごく納得がいかれると思うんですけども、やっぱりそっち側のほうももう少し、じゃ何でこれいけないのかとか、じゃどの程度の高さだったらオーケーなのかとかといったこともやっぱり

こちらが提案していくような、先ほど竹内委員が四十メートルでシミュレーションしたらというふうにおっしゃっていましたけれども、まさにそこから少しアプローチしていかないと、なかなか一致を見る機会がないのかなという気は若干いたしました。

それで、今日はかなり、再開発事業をやるにしても割と早い段階で、いろんなことを含めるからこそやるんだということを進士先生からもありましたけれども、URさんからのお話を伺うと、かなりぎちぎちに決まっているという状況でもあるのかなという気もして、場合によっては、新宿区さんがこの事業の中に入っているということでも、もう一度、多分、景観審議会の結論は見えてきているような気がするんですけども、それを踏まえて区さんがこれからどういう立場をとられるのか。それに対して景観審議会がどれだけ応援できるかということが問われているのかなと感じているんですけどね。

○進士会長 ありがとうございます。

○大野委員 一言追加で。さっき部長がおっしゃられたことで、私、隣で一言言いたいですけど、やはり区が絡んでいる建物で、私の知るところでは、区民センターも大きなもので、僕があそこに来る前に建っちゃったので、もうあれだったんですけども、北側が全く壁になっちゃっている。そういう区が絡んだところに行政でいろいろな建築物の行政指導している立場のところ、やはり今の説明で僕は欠けていると思うのは、百五十メートル建つけれども、百三十メートルに抑えましたとか、十メートル削りましたとかということを行政が、新宿区として

は間に入っているんだから、こういうふうな立場でこういう主張をしましたという説明が付随していないところがちよつと寂しい感じがするもんですから。その辺はどうなんですか、どういふ努力をなさったんですか、この百五十について。

○進士会長 どうぞ。

○鹿島委員 先ほどもちよつと説明の中であつたと思いますが、当時、百八十というような議論もあつた中でだんだん下がってきました、百五十という考え方に落ち着いているわけです。私どもの中の議論といたしましては、やはりもう少し何とかできないうのかという議論はまだやっております。ただ、これは地域の再開発協議会の中で、一応総会ではまとまつた案でございますので、さらに引き続きこの今日の御意見も相当いるんなものが出ておりますので、高さも含めて検討ができないかということやはり受けとめていかなきゃいけないと、このように思っております。

○進士会長 ありがとうございます。

想定した時間は十二時ですが、少し過ぎておりますけれども、私としては事務局が早い段階、今何うと、大浦委員のだともつと早くなきやいけなかつたという、小学校が廃校になつたあたりからもうここで議論していけなきやいけなかつたような気がしないではありませんけれども、しかし、通常から比べればはるかに早い段階でこういう場に出していただいたので、私としてはぜひ、これだけ御議論があつて、参考になる話はたくさんあつたと思うんですね。

ですから、四谷の駅前のコアをつくりたいと、いわば新宿区民のランドマーク性も持たせたいと、本当にそういうんなら、

やっぱりさつき最初に言われた、風格と言われたけれども、四谷の周辺は本当にそういう場所ですよ。そういう無機的な、ほかでやつている再開発とほとんど同じものなのね、これだ。やっぱり新しい時代に入りつつあるんで、それこそ風格も持たせる、それから今の高さの問題も土地利用も、つまり全部決まっているからこれでやるしかないというのではなくて、今の話のように、スタディはまずしてもらわないといけない。スタディして並べてもらわないと議論にならない。そうでないと今のような議論だけになるんですよ。

ですから、例えば十四ページの市ヶ谷橋の件ですね、市ヶ谷橋というだけではなくて、窪田委員が再三言っておられるように、東京にとつて大変大事な場所なんですよ、皇居周りの。特にここはそういう場所で、この事業前と事業後の比較をすれば、明らかにこれは劣化しているわけですよ。

だから、このビルの振り方から、あるいは今のポリウムはどうしても確保しなきゃいけないなら地下にするという話もあつたでしょう。それから、低層階、中層階との組み合わせで、何で一本ぴんとたてなきゃいけないのかと、みんな従来のやつはこれなんです。先ほどどなたかも言っていたけれども、壁が来ちゃつて、街路樹二本入れても、圧迫感緩和だなんて言つて、それはスケールが小さ過ぎますよ、やっぱり。つまり、初期の開発なんです。ですから、霞ヶ関の文部省と一緒にやつたのでも、あれだけ今度は引きをとつて広場化したではないですか。今どきやるんだつたらあのくらいのことはやらないとだめでしょう。

だから、まだスタディが足りないで、ポリウムがこのくら

い必要だ、百五十ぐらいはどうしてもないと採算がとれないとか、区の要求にこたえられないとか、地権者の問題もあるからといって決めているけれども、これはトップダウン型の発想でそういうふうをやったととりあえず理解して。もう一方で、今皆さんがおっしゃったように、この市谷濠のここの風景、どう見ても、この視点からいうとぐっと奥行き感が出ていいわけですよ。逆に言うと、住友のビルがでかいから遠近が効いているのかもしれないけれども、でも、ここはフォーカスポイントですから。フォーカスポイントにこつちと同じような高さがある、つまり「見え」でこれだから、本当は向こうのほうがずっと高いんだから。どう見てもこれは市谷濠の風景を蹂躪するものでしかないわけですよ。

それはでもやむを得ないでしょう、再開発やるときに。ただ、どれだけそれを低減できるかというのは技術屋の重要な使命だと思っただけです。だからそれには幾つかのスタディをして、模型もつくったりシミュレーションをしてみても、こういうふうにすればいいんじゃないかと。今、一本でしかないんだと言っただけでも、さっきどなたかおっしゃった一種住専だからというの、土地利用の変更なんて用途地域の変更すればいいんだから、同意を得れば、極端に言うよ。

従来の発想を全部、そういう建築指導行政、条件全部変えないで何とかしようとするからいいまじにならないわけ。景観条例なんていうのをつくってやっているのは、まさにそういうものを超えていくためなんです。制度的には。だから景観法が二〇〇四年にできたわけ。ごく最近なんです。新しい時代なんです。ですから、そのためにはそれなりのスタディを

して、やっぱり皆さんが納得するし、みんなであそこに人が集まるようなものにならないとだめでしょう。

だから、駅前市街地再開発だつていうけれども、駅前性なんかも出ないよ、これだと。駅前に遊びはないんだもの、ほとんど。奥に入つてあるんだと。それが今の日影だということだよ。その日影を前提にしか考えられないというのが従来型だよ、どう見ても。そこはこれだけ大規模な、新宿の将来を左右するような大きな拠点ですから、新宿にとつては濠の水面の、この大きなランドスケープをどうするかというのは、本当に重要課題なんです。将来の新宿区の値打ちを考えたときに。

それをみんな所長に言っちゃ悪いんだよ、本当は。前提があつて仕事をされているんだから、技術屋としては。だけれども、その前提で少しそういうスタディまでやつて、大きく新しい時代の再開発ビジョンというものを示すというぐらいのことに持つていかないとやっぱり意味がないだろうと思うので。ちょっとたくさん宿題が出ましたけれども。

さっき窪田委員も言われたけれども、世界的にどうなつていて、こういう手もある、ああいう手もあるというようなことをやっぱりスタディして、いきなり事業者が内部の集団でだけやつてしまつてこれを超えられませんか、だれが考えても。だから、東京都は都市美対策専門委員会やつてそういう議論をしてきましたし、世田谷区も都市美委員会というのをつくつてみんなこういう事業、区がかかわる事業をやつてきたんですよ。スタディして、たくさんオルタナティブをつくつて議論したんだ。ここはぐつとこれであるからお気の毒だと私は思っています。これはやっぱりあれですね、部長のほうでちよつとその辺の応

援をしていただいて、やっぱりもうちょっとスタディして、区民が、みんなが納得してくれるような方向へ持っていっただけというのが大事じゃないかと思えます。

きょうのところはそんなことで。

事業者の皆様、そうじゃなくても十何年からずっとやってきて、もうくたびれ果てているかもしれないませんが、新宿にとつては非常に大事な場所なので、東京都全体にとつても。御検討いただければと思います。そんなまともになりましたが。

福井委員、どうぞ。

○福井委員 新宿区や財務省が絡んでいるんですから、採算なんか度外視していいんですよね。そういうことを考えてやってもらいたい。景観団体なんですから。

○進士会長 そうね。これは本当に率直な区民の意見なんです。ただ、金がないのは今の政府と自治体なので。だから大浦委員と福井委員には私は心情的には大賛成だけれども、それをここで決議するかと思うとちよつと言い切れないところがあつて。でも、本当はそのぐらいのことを思っているということですよ、多くの区民は。ですから、そこを踏まえて、そういう区民の期待にもこたえられるような、ベストとはいかなくてもベターくらいに持っていく努力をしてください。

よろしいですか。

四、その他

~~~~~

○進士会長

その他の案件は何かありますか、事務局から。

○折戸課長

一応、大方というか、議題はそういうことなんで

すが、事務局のほうから連絡なんです。きょうは四十四回ですか、四十二回で審議いただいた景観まちづくり条例の一部改定については、住民説明会とか意見の募集をしまして、大きな修正もなかったので決定いたしました。ガイドラインにつきましては、きょう御議論いただきましたので、これは次回ちよつと事務局で、きょうの議論を踏まえて直して、こちらの責任でやらせていただきたいということでもよろしいかと思えます。

それから、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まして、ホームページで公開いたしますので、よろしくお願いいたします。

また、次回の審議会の日程でございますが、決まり次第御連絡させていただきます。

なお、事前協議の届け出とか、勧告・変更命令とかいような事態が発生する場合にはございますので、急遽また審議会を開催する場合もございますので、そういうことがありましたらまた御連絡いたします。

本日については以上でございます。

○進士会長 委員の皆さんから何か特別御発言ありますか。

なければ、大浦委員がおっしゃった深夜の歌舞伎町と日中の四谷駅前の見学会をついでのとときに何か考えておいてください。それじゃ、どうもありがとうございます。お疲れさまでした。

午後零時十五分閉会