

平成二十三年度

第四十五回 新宿区景観まちづくり審議会議事録

新宿区

第四十五回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・平成二十三年八月三日

出席した委員

進士五十八、西村幸夫、後藤春彦、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、大野慶一
堤坂温子、竹内妙子、鹿島一雄

欠席した委員

松川淳子、窪田亜矢、阿部光伸

議事日程

- 一、平成二十二年度景観事前協議書及び行為の届出状況について（報告）
- 二、区分地区「粋なまち神楽坂地区」の拡充について（報告）
- 三、その他

議事のでんまつ

午前十時

○森課長 それでは、定刻になりましたので、第四十五回の新宿区景観まちづくり審議会を開催したいと思います。

今年度より景観と地区計画課長になりました森孝司と申しま

す。よろしくお願いいたします。事務局を務めさせてもらっております。

それでは、会長、よろしくお願ひいたします。

○進士会長 皆さん、おはようございます。

それでは、第四十五回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。よろしくお願いいたします。

まず、審議会は公開ということでございますので、御了承いただきたいと思います。ただし、傍聴の方には御発言はお控えいただきたいということになっておりますので、よろしくお願ひいたします。

一、平成二十二年度景観事前協議書及び行為の届出状況について（報告）

~~~~~

○進士会長 それでは、最初の議題ですね。二十二年度景観事前協議書及び行為の届出状況について御報告をいただきます。

○森課長 それでは、座って進行させていただきます。説明する前に、若干きょうの会議の出席の状況を確認させていただきます。

松川委員と窪田委員と阿部委員は欠席の御連絡をいただいております。ただ、景観まちづくり条例施行規則第三十九条第二項により、委員の過半数が出席しておりますので、今回の審議会は成立ということになります。

そして、若干ですけれども、きょうの資料について確認したいと思っております。

資料は報告一の平成二十二年度景観事前協議書及び行為の届

出状況についてという資料、報告二の区分地区「粹なまち神楽坂地区」の拡充についてというもの、そして本日席上に配付した資料として、次第と参考資料一、神楽坂地区のまちづくり範囲というものがあると思いますが、御確認のほどよろしく願います。

もしよろしければ報告のほうに入りたいと思います。

よろしゅうございますか。

それでは、報告一のほうに入らせていただきますと思います。

報告一、平成二十二年度景観事前協議書及び行為の届出状況についてでございます。

資料としては、報告一と書かれているA四の資料がございますので、そちらのほうをごらんになっていただければと思います。

本日御報告いたします内容は、平成二十二年度における新宿区景観まちづくり条例に基づく景観事前協議書及び行為の届出、行為の通知ということの届出状況についてでございます。

まず、届出制度について確認しておきたいと思っております。新宿区の景観まちづくり計画におきましては、届出対象行為は、建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為となっております。区全域を六つに区分けした区分地区ごとに届出対象規模が定められております。建築計画を行う者で、届出対象に該当する場合は、景観事前協議書及び行為の届出・通知が必要となります。

なお、この行為の届出と行為の通知というものの違いがございます。行為をしようとする者の主体が異なることで違いがございます。行為の届出は、民間事業者または個人ということで、

行為の通知というのは、国の機関または地方公共団体ということでございます。

この届出・通知のどちらとも、景観事前協議後、着工予定日の三十日前には提出するものであります。

その件数でございますけれども、それは合算して表記しております。

それでは、A四のペーパーのほうでございますが、平成二十二年度の届出件数のほうをごらんください。

各届出を建築物とその他の二つに分けております。また、地区を六つの区分地区に分けて件数を示しております。

こちらの建築物は、届出対象行為のうち、建築物の新築等を示しております。また、その他は届出対象行為のうち、工作物の新設等及び開発行為を示しております。

平成二十二年度景観事前協議においては、ここで書いてあるオレンジ色のところをご覧いただきたいのですが、建築物は二百二十五件、その他は十四件、合計で二百三十九件の事前協議がございました。区分地区別では、建築物及びその他も一般地域の件数が最も多くなっております。

続きまして、右のほうの行為の届出・通知のほうをごらんください。

このことに関しましては、行為の届出・通知というのは、景観事前協議が開始されまして、その後、行為の届出・通知というふうな流れになっており、景観法に基づいて着工予定日の三十日前までに出すものでございます。

それにつきましての件数ですけれども、オレンジ色のところを見てほしいんですが、建築物で百六十二件、その他

で十三件となっております。合わせて百七十五件ということ  
でございます。

区分地区別で見ますと、建築物及びその他ともに一般地域の  
件数が多くなっているというものでございます。これが平成二  
十二年度の届出件数でございます。

続きまして、過去から現在に至るまで、この届出件数がどの  
ように推移してきたかというのが、次の過去四年の届出件数の  
比較ということで、表にしておきました。

ここで見てほしいのですが、二十年から二十一年に  
かけましては、新宿区の条例改正がありまして、若干カウン  
トの仕方が変わっておりますので、二十一と二十二、こちらのほ  
うだけで比較していきたいと思っております。

二十一年度は景観の事前協議書というのが、百八十六件とい  
うことございました。二十二年度は、先ほど申しましたが、  
二百三十九。また右のほうに行つてほしいのですが、行為の届  
出・通知、こちらのほうは平成二十一年度が百五十五件でした。  
二十二年度は百七十五ということで、先ほど申しましたとおり  
でございます。両方とも増加しております。これに関しまして  
は、建築確認申請のほうも増加しているということがありまし  
て、そのためだと思われれます。

ここではちよつと表記しておりませんが、区と指定確  
認検査機関に建築確認申請を出された件数が、平成二十一年度  
が九百十六件、平成二十二年度が千一件で、こちらのほうも増  
加ということで、当然、建築の件数が増えた、景気動向もよく  
なったのかなというふうなことにあわせて、景観に関する  
協議、届け出のほうも増えたというふうな分析している次第で

ございます。

平成二十二年年度の景観事前協議の状況についての説明は以上  
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。

それでは、御質問か御意見をいただきたいと思ひます。  
いかがでしょうか。

確認が一千年ぐらい、景観の事前協議に回るのは四分の一  
ですか。

○森課長 そうですね。確認申請が約千件ですから、四分の一  
程度です。

○進士会長 数字だけ見ても、質がわからないね、これ。  
はい、どうぞ。

○西村委員 事前協議をやつて、どういう注文をつけたとか、  
それに対してどういふふうな答えがあつたとか、そういう細か  
い内訳つてわからないですか。

○森課長 今ここで内訳をお知らせするような統計まではとつ  
ていないんですけれども、ただ、事前協議を行っている中では、  
しっかりと景観形成基準とかガイドラインがございますから、  
それに基づいて事業者と区のほうで協議いたしましたして、その協  
議に従つて直していただくものは直していただいて、協議を成  
立させていくと。

○西村委員 だから、受け付けて、これはオーケーだからとい  
つて通つたのか、それとも何か注文をつけて、それに応えたの  
か応えなかったのかという、そういうあたりはわからないん  
ですか。

○森課長 協議して、注文をつけて、応えたというのがほとん

どでございます。応えないというのは、ほとんどなかったという事になっております。

○進士会長 アドバイザーの方もいるんでしょう。せっかくだから、リアルな話のほうがいいから、ちよつと御発言、様子をちよつと御紹介いただきましょうか。

○神谷アドバイザー アドバイザーの神谷でございます。

協議は毎回、皆さんはもうなれてきていますね。かなり最初からよくできているケースが多くなってきております。それでも少しづつでも直していくということで、毎回、前にも話したんですけれども、最初に出てきたときにレベルがちよつと低いと、直すほうも余り先に行かないんですが、最初にきちんとしてきていると、直すほうもかなりよくできてくるということ、最近は大きくもめるケースは少なくなってきました。

○進士会長 大体、一度で済んでいるんですか。

○神谷アドバイザー できるだけ一度で済むようにしています。ほとんど一度で済んでいますけれども。

○進士会長 一度で指摘して、直した分が出てきたら、大体よくできていると。

○神谷アドバイザー そうですね。昔は二回、三回普通にやっていたんですけども、できるだけ早くということ、一回で済むようにしています。

○進士会長 西村委員どうぞ、御質問があれば。

○西村委員 もう一つ、新宿区は我々もかなり苦労して、細かい景観ガイドラインをつくりましたね。あれは、この事前協議の中で、現実的にどういふような形で使われているものなんでしょうか。

○神谷アドバイザー 必ず毎回確認しているんですね。そのページを開いて、確認をして、ほかにも歴史もありますし、あと土地条件等もありますし、八つ道具と言っているんですけども、資料でいろいろなものもそろえてあって、それに従って全部必ず毎回チェックしているんですね。ガイドラインに関しては、中身がちよつと境界部分とか書けてない部分って結構あるんですね。これは見直さないといけないと思うんですけども、ちよつとびつたりの部分に出てくる物件だけじゃなくて、やっぱりここはちよつと記述が全くないなとか、ちよつと直したほうがいいなとか、場合によってはちよつと地区を入れ替えたほうがいいんじゃないかとか、そういう細かいことはたくさん出てきています。それは改善点なんですね。

○進士会長 それはそれで記録して、事務局に渡しておいてください。

○神谷アドバイザー 記録して、はい、そうですね。次に直そうということも思っています。

○進士会長 ただ、ガイドラインは大いに機能しているわけね。

○神谷アドバイザー そうですね。

○進士会長 大いにというか。

○神谷アドバイザー あのガイドブックのほう、小さいほうはあまり使えてないんですけども、大きいほうはそれなりに使っています。

○進士会長 ほかはよろしいですか。

後藤委員、何かありますか。

○後藤委員 今、境界とおっしゃったのは、小さく分けた、百幾つに分けたものの境界ということですか。

○神谷アドバイザー そうではなくて、その地域の中で、十地区の中で細かい例えばそのゾーンの外れの部分ですね。例えば、新宿の駅の東口の甲州街道の向こう側ですね。その一角とかというところ、その地域に規定している話と大分ずれてきて、ちよつとこの地区そのものが違うんじゃないかと。

○後藤委員 じゃ、支所の割り方を前提にしないほうが、もつと実態に合っているということですか。

○神谷アドバイザー どうしても境界部分というところが出てくるのは、それなりの運用で何とかというところですか。

○後藤委員 パッチワークみたいなもので、穴があいていれば埋めていけばいいような気がするんですね。きれいに整合しなくても。

○進士会長 そうそう、その辺は後で。

ほか、野澤委員、何か御感想ありますか。

○野澤委員 ちよつとよくわからない部分もあるので、教えていただきたいのが一点あるんですが、事前協議をやった後に行為の届出・通知の件数は例年減るわけですけども、そこはどのような理由があるんですか。

○進士会長 事務局よろしく。

○森課長 行為の届出までちよつと時間があるわけですし、そこで設計が変更されたりとか、あるいは計画が延びたりとか、そういうようなことによつて若干ストレートにこないというようになっています。そういう意味で件数はそれぞれ少なくなっているというようになっています。

○野澤委員 計画自体がなくなっているものも、もちろんあるわけですか。

○森課長 それもございます。そういうのもございます。

○野澤委員 そうかなとは、例えば二十二年度に事前協議して、二十三年度に次の手続というのもあるのかなと思うんですが、その割には前年度から送られてきたのがあまりないのかなという、この数字を見ると毎年そういう形で減っているの、その辺、何か理由があるのかなと思つたので。

○後藤委員 僕も同じことはちよつと疑問に思つたんですけど、この差をどう読むか。二十一年度は三十一差があつて、二十二年度だと六十四ということなんです。この差の読み方というのかな、そこが区としてはどう考えられているのか。

○森課長 事前協議をやつて、そして行為の届出というようなことがありますので、その中でいろんな事業者が計画を変更していく、あるいは状況によつては計画を取りやめるといふようなことがあるのは、当然あるのかなというふうに思つております。

ただ、件数については、なかなか多い少ないがちよつとよくわかりません。もう少し細かい分析をしてみても、どうなつていくのかということをはつきりさせる必要があるかと思つております。この辺は、次のときの報告のときにしっかりさせたいと思つております。

○野澤委員 もう一点。

○進士会長 はい、どうぞ。

○野澤委員 例えば、計画変更したので、事前協議を二回やつていて、行為が一回というのはあるんですか。当然行為は一回しかないと思うんですけど、そういうのはないですか。

○森課長 計画変更が行われても、事前協議が全く違う物件に

なったら、それは新たな事前協議として多分カウントしますけれども、計画変更は要するに事前協議をやって、私どもが変更を求めていくわけですから、それはその一つの流れとして常に考えてカウントしておりますので。

○野澤委員 じゃ、二回になっていっていることは余りない。

○森課長 それはないと思います。

○進士会長 橋本委員、出すこともされているかもしれないし、両方わかりだと思えますが、何かありますか。

○橋本委員 昨日も会のほうでまちづくりのことにしてお話し合いをしたりしてたんですけども、新宿区は特にガイドラインはしっかりできていて、非常に私ども参考になって、ありがたいな思っております。私たちは業務でいろいろ申請などをしますけれども、一番は手続の簡素化といいますか、工程が一番ビジネスにとって大事なものですから、その辺が明確になるということが一番必要かなと思っております。まちづくりに対しては協力していきたいと思っておりますし、大変いつも感謝しておりますが、先ほど報告を聞きましたら、指導が一回で済むようになるべくされているということで、これは大変ありがたいことだなと思っております。簡素な手続で町がよくなっていけば、非常に私ども同じ目標かなと思っております。感謝しております。

○進士会長 設計業界では新宿はそういうガイドラインからいろいろ資料が整っていて、それを全部事前チェックしてやっておかないと面倒だよとか、そういうのが……

○橋本委員 そのようなことは、特にありませんけれども。

○進士会長 ないですか。

○橋本委員 はい。

○進士会長 でも、一応そういうことをやって今出してくださいから、一回で済んでいるんでしょうね。

○橋本委員 はい。特にあの冊子、たくさん努力されて、区のほうも努力されてつくられていると思うんですけども、あれに関しては本当によくできているなということで、感謝しております。

○進士会長 一応、関係者はもう、そういう区だというのは大体御理解いただいているんですね。それが大事だと思いますね。定着して、そうするとあまり余計なことを言わなくても、自らコントロールして、いいものをつくってくださればいいわけ。はい、どうぞ。

○鹿島委員 私のところは最終的に協議書が上がってくるんですが、確かに事業者の方は周辺のスナップをいっぱい撮ってつけていまして、確かに七十二エリアに分かれている部分も参考にされていると思うんですが、御自身の足で周辺を歩かれて、いろんなところで、要するに景観上気になっているポイントポイントで相当な枚数の写真をくっつけて上がってきていますので、周辺との調和というのは、一般地区であっても相当留意しているというか、設計されているのかなというような実感を得ております。

○進士会長 事業者は、景観の視点を意識し出したということですね。

皆さん、ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは、これは報告でございますので、御了承いただいたことにいたします。

二、区分地区「粹なまち神楽坂地区」の拡充について（報告）

○進士会長 じゃ、二つ目の議題にまいりたいと思います。

区分地区の「粹なまち神楽坂地区」の拡充についての御報告です。

よろしく。

○森課長 それでは、二つ目の報告をいたします。

資料がございます。資料は報告二と記載のありますA三判の用紙二枚のものがございます。それと、参考資料一と書かれたA四判の資料があると思います。そちらのほうを御用意ください。

それでは、御報告いたします。

本日御報告いたします内容は、平成二十一年四月に景観まちづくり計画が施行されました、その際、地域の景観特性に基づいて、区分地区として神楽坂地域に定められました「粹なまち神楽坂地区」、その範囲の拡充についてでございます。お手元のA四判の参考資料一とA三判の報告二のほうをごらんください。

参考資料一のほうを見ていただきたいと思いますのでございますけれども、位置関係を御説明いたします。

神楽坂地区のまちづくり範囲というようなものの中の緑のライン、外枠ですね。外枠で緑色のラインで囲まれた範囲、これが神楽坂地区の街並み環境整備事業という事業で行われたまちづくりを進めている範囲でございます。その中で赤く塗りつぶされた範囲、そこが平成十九年度に「神楽坂地区三・四・五丁

目地区地区計画」として都市計画決定されたところでございます。そして、二十一年四月には、その同じ地区、赤いところでございますけれども、そこが「粹なまち神楽坂地区」として、景観として区分地区指定をされております。

今回、神楽坂地域の地区計画で、「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画」の一部変更と同時に、青色で塗られた部分、「神楽坂通り地区」というふうに言っておりますけれども、そこを新たに地区計画を定めるということが今行われております。それにあわせまして、景観のほうでも「粹なまち神楽坂地区」の区域を青い区域も含めて拡充していきたいというふうにごえておる次第でございます。

それで、範囲のほうは赤に加えて、青も加えるということとでしていきたいと考えております。

なお、景観形成基準、つまり景観の中身のほうでございますけれども、それはA三判のほうの図が入っているところの下のほうで四番、景観形成基準というところでございます。そちらにつきましては、地域の意見を踏まえて検討していきたいというふうに思っております。

なお、現行の景観形成基準は、その次のページにコピーを載せておきました。「粹なまち神楽坂地区」の景観形成基準は、このように定められております。ただ、これは今回、地域の方々に御説明して、いろんな御意見をいただくかと思っております。その際にどのようなようにしてそれを反映していくかということは、今後考えていきたいと思っております。

続きまして、その景観形成基準の下でございます。五番、今後のスケジュールでございます。



今後のスケジュールでございますけれども、八月五日には地域の皆様方と意見交換をしたいと思います。そして、九月中旬までには改定（案）を作成して、また地域説明会、そして区民の皆さんからの意見募集をしたいと思います。

そして、景観まちづくり条例に基づきまして、景観まちづくり審議会に諮りまして、意見を伺いたいと思っております。また、都市計画審議会に諮りまして、御意見をいただきたいと思っております。その上で年内に決定して、告示していききたいと。来年の二十四年四月には、景観まちづくり計画の一部改定というところで、施行していききたいと考えている次第でございます。スケジュール的には以上でございます。

続きまして、この景観の変更に至った原因という、地区計画の変更についての概略の御説明をしたいと思います。

それは、ごらんページの左側のほうに、二とあると思えます。二の地区計画の策定について、そちらのほうをごらんください。

二つのことがございます。内容のほうをごらんください。

①番が神楽坂三・四・五丁目地区（変更）となっておりますけれども、これは先ほどから申しております既に決まっている赤い地区、そちらのほうの地区計画の中身を変更するというところでございます。

変更する予定のものが、ここに追加する事項と書かせてもっておりますけれども、地区整備計画区域を拡充することとか、敷地面積の最低限度を定めるということとか、自動車車庫の出入り口を制限することとか、地区内に本多横丁という通りがあるんでございますけれども、そちらのほうには街並み誘導型地

区計画を定めるといようなこと、そのようなことが変更の内容でございます。

二つ目でございます。

先ほど申しましたように、地区計画として青い地区を定めるといことでございまして、新規に建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限、それらを定めるものでございます。

その地区計画の今後のスケジュールでございます。

二十三年七月二十九日、既に都市計画審議会のほうには、一回この形で報告をしております。その後、十二月に都市計画審議会を再度開きまして、地区計画の決定をしていくということが予定されております。年内には決定・告示して、施行ということを考えている次第でございます。地区計画のほうの概略説明は以上でございます。

区分地区の「粋なまち神楽坂地区」の拡充についての御報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

○進士会長 ただいまの御説明に何か御質問ございますか。

福井委員、せっかくだから、補足あるいは……

○福井委員 待ちに待ってようやく実現できるかなと思っただけです。ありがとうございます。

○進士会長 地権者の皆さんは積極的にみんな。本当は通りの両サイドって当たり前なんだけど、やっとならね。本当によかった。いいことですから。本当はもっとまだ広げたほうがいいんでしょね。いざね。

○福井委員 そうですね。まだまだこれからなんですけど。

○進士会長 どうぞ御意見がございましたら。こういう方向でやるということ。

はい、どうぞ、西村委員。

○西村委員 地区計画がこういうふうには拡張されると、本当すばらしいことだと思うので、期待したいと思います。

ただ、ちよつと質問ですけれども、中身で、例えば最低敷地規模が定められているとか、自動車車庫の出入り口制限というふうに言われましたけど、その景観形成基準の中には、そういう文言はないですね。これは地区計画の中に書いてあるの。

○森課長 はい、地区計画の中で制限する。建物の制限等で書かれますので、そこの中には書かれますけれども……

○西村委員 そしたら、それをつけたいほうがいいんじゃないの。それがないと、地区計画の具体的な中身はわからないじゃないですか。

○森課長 地区計画の変更の……

○西村委員 だって、そのことをやるんでしょう。

○森課長 地区計画の変更はそういうことでございますので、今回は概略の説明でございますので、改めて今度十一月か十二月に、また景観まちづくり審議会を開きますので、そこでしっかりつけます、そのときには。

○進士会長 この次のページの景観形成基準、現在のやつだけでも、こういうもので、この区域拡大で何かこれを一部直すとか、加えるというようにはあるんじゃないかな。

○森課長 景観形成基準のほうには、地域の方々から意見等があつて、この文言を変えるとか、あるいはつけ加えるとかいうようなことがあれば検討しますが、地区計画のほうで考えて

いる、例えば自動車車庫の出入り口をつけるとか、つけないうようなことを、ここに盛り込むということは、今現在考えていません。

○西村委員 ですから、景観形成基準は変わらないわけでしょう。

○森課長 はい。

○西村委員 そしたら、変わるところをここに見せてもらわないと、何が変化するかわからないじゃない。だって、新しい地区にどういう制限がかかるかというのをここに報告しようとするのに、その中身が全然これじゃ資料になっていないと思うんで、だから、そういうものは一枚ついているだけですよ。地区整備計画の中身とかね。これは単なる資料がちよつと足りないと言っているだけなんだけど、つけるべきだと思うんだよね。それを何か次につけるから今やしませんと言わないで、せっかく議論しているんだから、やればいいわけだ。

○森課長 今ちよつと都市計画審議会に資料として出したものを、コピーしてまいります。

○進士会長 今までこの敷地の最低限度というのは決めてなかったんですか。

○福井委員 そうですね。

○進士会長 これは二十坪ですよ。

○福井委員 分割されないように。

○進士会長 二十坪よりも小さいのもあるのかな。

○福井委員 現実があります。ただ、それはだから、建てるタイミングには成立しないという。

○進士会長 既存の不適合だね。

○福井委員 はい。

○進士会長 二十坪より小さいのもつくれるんだ。つくれるにはつくれるね。結構多いですか。

○福井委員 いや、ほとんどない。

○進士会長 これだと、ほぼ全部がカバーできるわけですね。

○福井委員 そうです。駐車場の入り口も三菱銀行しかないの  
で。

○進士会長 それを制限するの。

○福井委員 建て替えのときは、入り口はだめだよと。

○進士会長 今、資料、何かあれだそうですが、その間、何か御質問や御意見がございましたら。

はい、どうぞ。

○大野委員 福井委員にお尋ねしたいんだけど、内藤町も地区計画を持っているんですけど、一つ今抜けているのは敷地制限なんです。それを入れられなかったのは、大変苦労してやはりいろいろ権利主張があるものだからね。これは地元でどのぐらいの了解を得られているんですか。

○福井委員 一番最初に、平成三年ごろに、要するにまちづくりをやるうといったときの地主、権利者の八〇%以上の同意をもらっているんですね。それをもとに動いているということ、今改めて陣取りをする気はありません。

○大野委員 それでいいと。

○福井委員 はい。今改めてやると、わかりません。難しいところですよ。

○大野委員 業者が相続で買うと、みんな分割しちゃうんだよね。

○福井委員 そうですね。ですから、それは商店会の分割をさせないように、今の敷地制限を設けたというのは、今回が初めてなんですけど。

○大野委員 町ぐるみでこれを追い返しちゃうんだ、業者を。容易でない。

○福井委員 やっぱり相続が一番怖いので。

○大野委員 ああ、そうなの。

○進士会長 ほかは、いかがですか。

○後藤委員 私も福井委員にお尋ねしていいですか。大久保通りとの角のところは、すぐく都市計画道路は片側に寄って引かれているんですけど、この角をこれからどうお考えになっているかというのはあるんですか。

○福井委員 いいですか。

○進士会長 どうぞ、どうぞ。

○福井委員 三・四・五丁目地区のところ、やはり一番もめたのは、権利者が権利の侵害だという主張があつて、それでちよつと長引いて、今まで暫定的にやっていたんですけど、五丁目のところだけは大久保通りに面しているところを優先道路を優先しようということで、地主の了解を得たと。それで、神楽坂においては四隅あるわけですよ。四隅ありますけれども、大久保通りに面しているもう一つの反対側は、もう現実に建物建つちやつていっているので、今はもう何もありません。それから、外堀通りに面しているところも、建てようがない土地なので、ここの大久保通りの本場にこの一画、三・四・五丁目地区のところだけが権利主張があつたという。

○進士会長 抜けているところ。

○福井委員　そうですね。それは大久保通りを優先道路にしよ  
うということ。

○進士会長　ほかは、よろしいでしょうか。

竹内委員、どうぞ。

○竹内委員　資料の話であれですけど、この追加のところは、  
三十メートルですか、ずっと平行線が引いてあるということは、  
例えば毘沙門さんだったらもう少し出ているとか、一つずつの  
おうちが、赤いほうはおうち一つが右と左に分かれるようなこ  
とはないような気がしますけれど、この青いほうは何か追加の  
ところは、こういう線の引き方でいいのかどうか、ちよつと。

○進士会長　敷地全部を、こうね。

○竹内委員　全部入らないでいいのかなというのがちよつと、  
すごい単純な質問ですけど、思いましたけど。

○進士会長　そうですね。不思議ですよね。

○竹内委員　はい、不思議で、それで景観地区に追加するとい  
う、ざっくりそういう切り方をしているもののですかという  
のが質問です。

○進士会長　事務局どうぞ。

○森課長　こちらのほうは今、北側のほうが三十メートルで、  
南側のほうが道路から二十メートルというふうに切っております。  
す。

こちらのほうにしましては、実は赤いところのほうも、書  
かれてはおりませんが、道路から三十メートルのところ  
で、地区整備区域ということで制限がかかっている区域が実は  
今現在あります。そういうようなことで、赤いところに入っ  
ている道路から三十メートルの制限をかける区域ということがあ

りまして、それに合わせるような形で今回の青いところも、北  
側のほうは三十メートルというふうにとっております。

また、南のほうは二十メートルなんですけれども、二十メー  
トルのほうは今新たに二十メートルを策定しました。こちら  
に対しては実は土地の制限が、この二十メートルのところであ  
わってくるわけですね。用途地域は商業地域であるんですけれ  
ども、その中で、その土地の制限が変わってくるラインが道路  
から二十メートルということで、既に定められているものがご  
ざいます。なので、それに合わせて二十メートルというふう  
にとりました。

ただ、今回はこのようにとっておりますけれども、一番最初  
に参考資料で太枠で緑のラインが外側にありますよという話を  
させていただきました。今後は、まだ地区計画もかかっていな  
い、また景観のほうの区分地区もかかっていないというところ  
がまだ残っています。残っておりますので、今回このように切  
っておりますけれども、今後は残っている地区のこともありま  
すので、そちらも含めてしっかりと継続してやっていかなけれ  
ばならないなというふうに思っております。

以上です。

○進士会長　参考資料一のように、本当はべたにだんだんなれ  
ば関係ないよという話と、今、近隣商業かな、ここは。

○森課長　商業の中で、ちよつと分かれていますね。

○進士会長　実際は個人の土地がありますから、その二十メー  
ターよりも外までコントロールされるようになるでしょうね、  
現実ですね。

はい、どうぞ。

○橋本委員 二十メートル、三十メートルで敷地にかかった場合、どの程度かかればというか、少しでもかかればすべてこの基準を守らなきゃいけないのか、それとも過半でいいのかとか、そういう基準はあるんでしょうか。

○森課長 これは二十メートルにかかれば、かかった範囲の中で、その景観の基準が適用されるというようになりまして、入れば適用されるということになります。

○橋本委員 入れば、全部の建物が入っていない部分の建物も全部適用されるということなんですか。

○進士会長 ロットが、敷地が決まっているからね。敷地の一部がかかっているならば……

○橋本委員 かかっているほうは守って、かかっていないほうは守らなくてもいいということなんでしょうか。

○進士会長 プロジェクト、事業からいえばそんな区分けはできないと思うけど。

○森課長 かかっているほうが過半を占めていけば、多ければ適用されると。

○橋本委員 用途地域の適用としては。

○進士会長 逆に、少ないときはかからないの、意味がないの、一部しかかかっているのは。

○森課長 一部しかかかっているなければ、それはまだ区分地区として定められていないというようなことで、普通に一般地域としてやっています。

○進士会長 ああ、そうか。

○森課長 ですから、この赤と青のところは特別な区分地区なんですけれども、塗られていないところは一般区分地区で、一

般地域になりますので、一般地域になるか特別な区分地域になるかというような、ちょっとぎりぎりのところだと思えますけれども、土地が多いほうの基準になりますので、青いところに多く含まれていけば青になりますし。

○進士会長 わかった。橋本委員、そういうことだそうです。

○橋本委員 土地が過半のほうに優先するということですね。

○森課長 はい。

○進士会長 多いほうにいくと。

○福井委員 我々が想定しているのは早稲田通りに面している建物ということでやっているの、ですから早稲田通りに面している建物が対象なんですよ、今回。

○橋本委員 なるほど。

○福井委員 ですから、早稲田通りに、神楽坂の商店会に面している建物に駐車場の入り口はだめだよという、そういう感じですよ。

○進士会長 追加資料で説明があれば。

○森課長 ただいま参考資料というようにところでお配りしたのは、都市計画審議会のときに出した参考資料でございます。

そちらのほうが地区計画の変更について御説明したものでございます。

一つページをめくってください。

そうすると、左上のところに地区が書かれております。平成十九年度の都市計画決定済みというところの中に黒っぽく塗られたところがございますけれども、ここが以前建築の制限がかかっておらず、今回の変更で新たに制限をかけたというふうに出したところでございます。また、神楽坂通り地区のほうは

今回、新たに区域に決定したいというふうにして出したものでございます。

続きまして、右側のページ、二ページのほうをごらんください。

こちらに、地区計画の変更の御説明がございます。二つの地区にまたがる共通のルールというところでございますけれども、①のほうが建築物の用途の制限でございます。既にかかっている用途制限を新たに神楽坂通りにもかけるというもので、これは中身の変更はございません。

続きまして、そのすぐ下の②―一、建築物の高さの制限でございます。こちらのほうも既に三・四・五丁目地区でかかっている制限を新たに神楽坂通り地区のほうにもかけるということで、こちらのほうも中身の変更はございません。

続きまして、次の三ページをごらんください。

②―二でございます。建築物の高さの制限で、斜線等の緩和をしないというものでございますけれども、こちらも既に三・四・五丁目ではかかっておりまして、それを新たな神楽坂通り地区のほうでもかけるもので、中身の変更はございません。

続きまして③、その他の形態意匠というところでございます。こちらのほうも既に三・四・五丁目地区のほうにかかっておりまして、神楽坂通りのほうは新たにかけるもので、中身の変更はございません。

引き続きまして、次の四ページでございます。

④でございます。こちらが、変更でございます。自動車車庫等の出入り口のことでございます。

こちらにしましては今現在、どこにもかかっておりません

ので、全く新たにかけるものでございます。

こちらの目的でございますけれども、街並みの連続性を分断する自動車車庫等の出入り口を設けないという目的のもと、神楽坂通り沿いに自動車車庫の出入り口を設置することを禁止するというものでございます。すべての通りではございません。神楽坂通りに面している建物のところ、車庫の出入り口等を禁止するというものでございます。

続きまして⑤です。敷地面積の最低限度でございます。これも今現在、どこにもかかっておりません。新たにかけるものでございます。

目的といたしましては、現在の街の環境や景観を守るというものでございまして、神楽坂地区の敷地の細分化を防止するために、敷地の最低規模を六十五平方メートルにするというものでございます。今後六十五平方メートルより小さく分割した敷地では建物を建築することはできなくなると、そういうものでございます。

続きまして、その裏のページをごらんください。五ページ目でございます。

三・四・五丁目地区の中で特別な地区、本多横丁という南北に通っている通りがあるんでございますけれども、そちらのほうにしましては、特別に街並み誘導型地区計画というものをかけていくと、そういうものを考えております。

こちらにしましては、位置関係で申しますと、このA三でお渡ししました報告二のほうの赤いところで囲まれているところに、南北に本多横丁というふうに黒文字があると思えます

れども、そのところに特別に地区計画をかけることを考えているところがございます。

まず、どういうものを目指すかと申しますと、壁面の位置の制限をして、そして工作物の設置を制限して、歩行者空間の拡充、そして良好な街並みの形成を目指すというものでございます。

本多横丁沿いは一定の壁面を後退することによって、歩行者の空間の拡充を図っていきたい。そして、壁面後退した部分には、工作物等は設置しないということを考えるものでございます。

そして、そのすぐ下のほうをごらんください。

そしてさらに容積率の最高限度、こちらのほうを緩和するということを考えております。歩行者空間の拡充と良好な街並みの形成を目指すという中で、本多横丁に接道しまして、一定の要件を満たす建築物に関しては、前面道路幅員による容積率の限度を緩和していくというものでございます。緩和する容積率の限度を三六〇%にするというものでございます。

前面道路幅員による容積率制限の緩和というところをごらんください。

通常、容積率は前面道路の幅員によって制限を受けております。ただ、一定の壁面を後退することによって、この制限を緩和するというような制度がございます。この神楽坂地区は、五〇〇%の容積率が今規定されております。前面道路が五メートルの幅員の場合は、三〇〇%までしか利用することができません。それを三六〇%まで活用するというふうに緩和するというものでございます。これを三・四・五丁目地区の本多横丁とい

うところに新たにかけるといいう地区計画の変更でございます。

地区計画の変更については、以上でございます。

○進士会長 ありがとうございます。

西村委員、何かございますか。

○西村委員 よくわかりました。

○進士会長 私がわからないのは、福井委員、粋なまちには、やっぱりしだれ柳なんかを植えたほうがいいんじゃないの。あるいはキンモクセイの香りとかね。この地区計画の中には、そういうのは一つも出てこないんだね。

○福井委員 そうだね。

○進士会長 それから、かわら屋根をもうちよつと上手に使うとかね、低い低層ならね。形態とか意匠と言っている割には、ちよつとラフな気が。粋なまちにならないと思うんだけど。それはもうちよつとやったほうがいいんじゃない。

○福井委員 実はあさってから、今度は特に三・四・五丁目地区なんですけれど、あの接道、中の路地ですね。二項道路に面しているところを、何とか伝統的保存地区という形で三項指定にするか、僕なんかはもつとそれ以上に今の現状を維持したいんですけれども、何かないだろうかということ発足をさせます、委員の。それで今、検討しているということ。

○進士会長 じゃ、ぜひ、しだれ柳を。

○森課長 先ほど申しましたけれど、今後八月五日、地域の皆さん方と意見交換してまいりますし、そこで意見等がいろいろ出されるかもしれません。そして、それらを景観形成基準のほうにどう反映していくか検討していきたいと思えます。

○進士会長 ということで、特にございませんか。

どうぞ。

○橋本委員 これはちよつと質問ですが、自動車車庫の出入り口は認めないということで、あるかないかわかりませんが、建物の建て替え等で附置駐車場が発生した場合には、それは緩和していただけるでしょうか。

○森課長 附置義務が発生するような建物は今現在、多分あると思います。それが建て替えのときにどうなるかということは、もし側道等がなければ駐車場をつくらなければならぬので、前面道路につくらなきゃいけないというようなことになってきてしましますので、そのときにその場じゃなく、ちよつと離れたところにつくる隔地駐車場というような制度でできないかというようなことは考えております。

○橋本委員 それについては言及していないわけね。その都度の協議ということ。

○森課長 はい、隔地駐車場、旧制度のもとで。

○橋本委員 建物を建てさせないということはないですね。

○森課長 隔地駐車場という制度のほうで、できていくんじゃないかと思っております。

○進士会長 どちらが優先。基本的には地区計画をやっばり育てるんでしょう。

○森課長 はい。この地区計画のほうでやっていくので、その地区計画を実現していくには、ほかの制度がきちんとありますので、ほかの制度をしっかりと利用していく、そういうふうになります。

○橋本委員 それからもう一つですけど、建物の建て替え等で更地になった場合に、例えばコインパーキングで暫定利用する

とか、そういうことも禁止ということですね。

○森課長 コインパーキング……

○橋本委員 建物を建て替えたとき、例えばある程度の期間更地になったとしますね。あるかないか知りませんが、そういう場合に、例えばコインパーキングの利用等も禁止することでしょうか。その車庫の出入り口。

○森課長 ですから、駐車場としての利用はできないので、そういうのだとそれも制限されると。

○進士会長 それは、そうだろうね。

どうもありがとうございます。

はい、どうぞ。

○野澤委員 ちよつと気になるのは、先ほど福井委員からも話がありました、大久保通りの角と外堀通りの角について、後で出てきた地区計画の資料だと制限は行わないとか、適用除外のことしか書いていなくて、結局この地区計画では余り制限されないことになると思うんですが、この景観形成基準の中には、その辺をどう書いていくのかなというのが、ちよつと心配な気がするんですけども、このままで多分、その四つ角については何でもできることになってしまわないかなという気がするんですけども。

○進士会長 さっきの参考資料一の神楽坂地区全体の、このグリーン圏を何とか区としては全体としてのまちづくりをやりたいということにしているのに、こういう計画の手續上は、地域地権者の合意も含めてやっているんでしようから、強引なことができないんだが、今のお話は大事なことです。将来的にここはやっばりそう自由じゃないんだよということが何ら



かの形で地権者に伝わっていかないと、地権者は変わっていき  
ますからね、売買されて、そういうこともあるから、地域全体  
が明示されてはいるわけだから、この地域全体が将来はやつぱ  
りこの粋なまちに近づけるんだという、無粋なのは出ていつて  
もらうということを暗にメッセージは出しておかないといけな  
いんだろけれど、それは制度的にどうだろうね。条例では、そ  
んなことをやれることになっていないだろうな。

○森課長 大久保通りと、それと外堀通りに面するところの建  
物に関しては、今回の地区計画で高さ制限とか定めているもの  
は適用除外とするというふうに考えております。

それはなぜかというところ、神楽坂通りのほうの沿道の街並みを  
優先していくのか、それとも大久保通りと外堀通りというよう  
な街並みのほうを優先していくのかというようなことも、どち  
らを優先するのかというほうが多分あるというように思ってお  
ります。

今回は外堀通り、そして大久保通りの大きな通りの街並みの  
ほうを考えるとということなので、今回は除くという計画になっ  
ております。なので、粋なまち神楽坂地区の範囲は今もありま  
すし、今後もこれがどんどん拡大していくと思われれます。そう  
すると、当然のことながら、外堀通り沿いもかかってくると思  
いますし、大久保通り沿いもどんどんかかってくると思います。  
そのときに、そちらの通りのほうがどういような景観が考えられる  
のかというのは、また神楽坂のほうの沿道とは別に考える必要  
があるのかなと思いますので、書き方としてしっかりやってい  
く必要があると思います。それはちよつと検討させていただき  
たいと思います。すみません。今どういふうにしていくかと

いうようなしつかりしたものは、なかなか言いづらいんですけ  
れども、問題意識は持ってやりたいと思っております。

○進士会長 要するに、ガイドラインでは、ある程度将来像は  
描いているわけだね。こうあってほしいという、べき論はね。  
ただ、それをどうやって周知徹底していくかというところの手  
だてがあるかどうかですよね。それは、じゃ検討してください。

○竹内委員 すみません、ちよつと一つだけ。

私たち箆笥地区で箆笥地区地区協議会というのがあります、  
箆笥地区花と緑のまちづくりということで、将来像を考える会  
というのをしています、緑が多かったり、柳があつたり、風  
情があつたり、並木がきれいだったりするとところを表彰したり  
しながら毎年しているんですけど、この景観とか粋な考えを  
地域では目指すように協力しているということだけ一言  
つけ加えたいので。会長が今、柳がいいとか、黒塀がいいとか  
おっしゃったところを、ここはいいなとか思っています  
というのを一言。

○進士会長 はい。ぜひ盛んにしてください。

○浅見委員、どうぞ。

○浅見委員 ちよつとひねくれた質問になるかもしれないんで  
すが、例えば、それじゃ大久保通りのところを今の御説明だと、  
大久保通りに面しているほうを優先するとなると、ちよつど角  
というのはどつちにも面しますよね。そういう場合に、まず大  
久保通りが優先、そして神楽坂通りというふうに、ちやんと一、  
二が決まっているのであれば、その粋なまち神楽坂の三・四・  
五丁目の方も、それをする角のところはどうしても大久保通り  
に面すれば除外というふうに書いてあるので、大久保通りの制



じゃ、堤坂委員。

○堤坂委員 話がちよつと違ってしまいかもしれないんですけど、今、大震災の後はやっぱり町の安全ということがすごく言われていると思うんですけど、特に新宿の場合、こちらの神楽坂などと若葉三丁目のあたりは、ハザードマップでもかなり都の中でも危ない地域だと思うんですね。その粹なまち神楽坂をつくるあたり、あのあたりはやっぱり路地とかあって、小気味よいこの狭さがすごく、そこが人気のところなんですけれども、そういった意味で粹なまちをつくるために、安全対策としていろいろアイデアとしてマンホールをトイレになるようなのにしているとか、あと、神楽坂通りに椅子がこの前設置されたというのを聞いたんですけど、そこがまたちよつと変わるとか、そういう安全も考慮しながらの粹なまちづくりをしていることというのは、こういうところがあるんじゃないか。例えば、消火栓のこととか、そういうものというのが何かあれば教えていただきたいんです。

○森課長 神楽坂三・四・五丁目地区の中のほうに、やっぱり路地がいっぱい残っているということで、おっしゃるとおりその路地景観というのは、なかなか粹なものがあるというのはありながら、ただ、その路地で防災上どうなのかというようになことで御懸念もすることは確かでございます。

なので、地域の方々が先ほどお話にありましたとおり、この路地をどのようにしていくかということは今後、本当にすぐにも検討ということに入るということを聞いております。その中で単純にそのまま路地を残すのか、それでは防災上どうなのかというような議論が当然出てきますし、その中で防災に強く

するにはどのような方がいいのかというのは、ほかの自治体でも路地を残しているときに、いろんな工夫をしているということが、私どももいろいろ勉強しております。そういうようなものを踏まえまして、残していくにあたり、どのように防災に強い町として残していくのかということは、しっかり検討していきたい、そういうふうに思っています。

○進士会長 よろしいですか。

○堤坂委員 じゃ、まだこれからという。

○森課長 はい、これからでございます。

○進士会長 それでは、二つ目の事項の……

○大浦委員 もう次の議題へいきますか。

○進士会長 はい。

○大浦委員 一言ぐらいいしゃべらなきゃいけないと思つて。

○進士会長 次、また発言はしていただけますけど、この案件ですよ。神楽坂の拡大。

○大浦委員 これ、いろいろ地図とか資料を見せてもらつて、今頭の中でこうやっているんですけど、まず現場を見ないと、まだピンときませんよね。何か遊びに二、三回行ったことはありますけれど、この地区を離れて、まず現場を見て、それで今みたいな議論をしていただくともたあたりがたいと思つています。

それと、この資料はともよかったです。ということは、今までのあれだと、建築物だとか駐車場だとか、道路のことはいろいろ出ているけど、その内容について全然触れられていません。と申しますのは、この二ページ目の一番に書いてありますけども、一、二と書いてありますよね。性風俗はいけないとか、それから馬券所をつくっちゃいけないとか。だから、こういう

内容はものすごく大事だと思うんです。

といいますのは、僕はかつて大久保中学に通っていました。そのときに歌舞伎町をずっと通っていました。今からもう六十年近く前でしょうか。そのときは、今みたいな歌舞伎町じゃありませんでした。そうこうしているうちにコマ劇場ができて、それからいろんな名曲喫茶とか、歌声喫茶とか、非常に落ちついた商店街があつて、いい町だったんです。ところが、あの町を今みたいにするのは、やっぱり性風俗というか、ああいう風俗がはびこつてから暴力団は来るし、そういうことでもつてああいうような町になって、日本一汚い町だと言われておりますけれども、神楽坂、これだけは歌舞伎町の二の舞にしたくないと思つていいます。

これを見ていますと、内容が余り触れられていないんですよ。建物をちよつと削れとか、道路どうのなんて、そういうことよりか内容がまず大事で、まず風俗店みたいなものは本当に締め出す、それからもちろん馬券所はそうだけれども、そういうことを非常に老婆心ながら歌舞伎町を通して体験的に申し上げたいと思つていいます。

○進士会長 ありがとうございます。大事なこと。

それで、今おっしゃつた地区計画は、もともとそうやって地元でみんな決めてたら、そういう店はやめようとか決められる制度なんですよね。だから、みんなそれぞれの地域によつて、こういういろんなことがやれるという制度だから、神楽坂は福井委員たちがずっと頑張つてこられたから、こういうのが出てくるんですよ。だから、これをもつと全区的にそれぞれの地区らしくやるといふのを、この景観担当は地区計画の担当なん

だね。

○森課長 景観と地区計画課のほうで。

○進士会長 そういう部門ですから、大浦委員。

○大浦委員 申しわけないけど、もう一個。

これについての罰則規定はないんですか。ただ書いてあるだけ。例えば、一千万円以下の罰金とか。

○森課長 罰金ですか。

○大浦委員 これは罰則がなかったら、こんなにつくつたつて余り意味ないよ。

○森課長 建物の高さとか、制限をかけているところがございまずけれども、それは建築確認申請のときに、それはどうしてもチェックする項目になってきますので、これで変な計画を立ててきたら、建築確認申請が通らないというようなことにはなつております。

○大浦委員 ということだけ。

○進士会長 いや、地区計画というのが決まっていたら、法律と同じですから、できないんです。

○大浦委員 本当。

○進士会長 うん、性風俗できないんですよ。

○大浦委員 ごめんなさい。それ、何でそんな本当と言つたかというのと、僕が住んでいるところは久保地区です。それで、多国籍じゃないけども、特に韓国料理が多いところなんです。ところが、横つちよへ入ると建築基準を違反した店がいっぱいあります。普通だったら、それはだめなわけでしょう。それで、一か月ぐらい前でしようか、NHKの昼の何とかと、ニュースの終わった後、全国的にいるんなことをやりますよね、いろいろ

回って。そのとき、たまたま大久保地区が出たんです。それで、出たところが違反している店のところをテレビでみんな放映されたわけ。だから、それに、いや許可しませんよと言ったって、現実にあなたもよく知っているかشれないけど、大久保地区をずっと回ると、みんな外国人の店は違反しているところが多い。それについて区のはうは全然手をつけられない状態なんだ。だから、罰則規定を設ければ、一千万円以下だったら一千万やれば。だから、それがテレビで放映されたというんで、うちの大久保出張所が非常に憤慨していました。だから、おれは罰則規定があつたほうがいいと。わかりました。

○進士会長 ありがとうございます。

これは正式には十一月の審議会にまたお諮りすることになりますので、基本的に御了承いただいたことにいたします。

三、その他

○進士会長 その他ですが、事務局からその他、何かありますか。

○森課長 その他ということで、報告が終わりましたので、本日の議事録について御説明したいと思ひます。

本日の議事録ですけれども、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していくということでございます。よろしく願ひいたします。

そして、先ほど神楽坂のほうを見てみたらどうかというような御提案がございました。それについて、できるかどうかということをお預からせてください。そして、できるのであ

れば、それは御連絡いたしましたして、歩くというようなことを検討してみたいと思つております。

それらについての日程については、決まり次第、御連絡させてもらいたいと思つております。よろしく願ひいたします。

ただ、その前に、景観事前協議の届出とか行為の届出、勧告や変更命令を検討する事例が発生した場合には急遽、審議会を開催することがございますので、その際にはよろしく願ひいたします。

審議会としては以上でございます。

○進士会長 じゃ、どうも、きょうは大変有意義な時間というか、御発言をいただきましてありがとうございます。

午後零時三分閉会