

平成二十三年度

第四十六回 新宿区景観まちづくり審議会議事録

新宿区

第四十六回新宿区景観まちづくり審議会
開催年月日・平成二十三年十一月二十二日

出席した委員

進士五十八、松川淳子、後藤春彦、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、堤坂温子、竹内妙子、鹿島一雄

欠席した委員

西村幸夫

議事日程

- 一、議案一 区分地区「粋なまち神楽坂地区」の拡充につ
いて
- 二、報告一 自治体優秀まちづくりグッズ賞の受賞につ
いて
- 報告二 新宿区景観形成ガイドラインについて
- 報告三 新宿東宝ビル開発計画について
- 報告四 (仮称)成子天神社再整備プロジェクトにつ
いて
- 報告五 (仮称)四谷駅前市街地再開発事業につ
いて
- 三、その他

議事のでんまつ

午後二時

○森課長 定刻になりましたので、第四十六回の新宿区景観ま
ちづくり審議会を開催したいと思います。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

○進士会長 それでは、皆さん、いつもお忙しい中、ありがと
うございます。

窪田委員は、きょう、見える。

○森課長 窪田委員は、ちよつと遅れていらつしやいます。

○進士会長 では、きょう、窪田委員と副会長の後藤委員がい
ろいろご都合があるそうなので、議題の順番を入れ替えてやる
んだけれども。

○三枝主査 区分地区の神楽坂を。

○進士会長 それを先にやるのね。そうか、議案の一がありま
すね。

とりあえず、まずお願いしておきますが、議案としての区分
地区の問題を一番最初にやらせていただいて、これは議案です
ので。

それで報告が五つありますけれども、報告の順番を入れ替え
させていただくということになります。報告五を最初にやって、
報告三を次にやるということと、ここだけちよつと入れ替えさ
せていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく。

それでは事務局から、本日の成立要件と、その他。

○森課長 事務局でございます。座って説明させていただきます。

出席の状況でございますけれども、西村委員が欠席という御連絡をいただいております。窪田委員のほうは、まだ到着されておられません。そして、後藤委員と窪田委員は所用のため、途中退席される予定になっております。

なお、委員の過半数が出席していますので、新宿区景観まちづくり条例施行規則第三十九条第二項により、本日の審議会は成立いたします。

なお、本日は、新宿区景観まちづくり相談員のお二人に事務局として出席していただいております。日ごろから景観事前協議など、アドバイザーとして御助言をくださっている神谷相談員と千葉相談員でございます。よろしくお願いいたします。

本日の進行についてでございますけれども、今、会長のほうからもございましたが、式次第をごらんになっていただきたいと思っております。議案としては一つございます。議案一、区分地区の「粋なまち神楽坂地区」の拡充についてでございます。

二番目に、報告案件は五つあります。それぞれについて報告をいたします。

そして三番目、その他というような順序で進めていきたいと思っております。

なお、本日の資料についてはお手元のほうに全部そろっているかと思っております。確認いたします。次第、そして委員の名簿。そして議案一用の資料として資料一、資料二がございます。そして報告のほうにまいりますと、報告一の資料として一つございます。報告二は資料として一つ、参考資料が一つございます。報告三は資料が一つございます。報告四は資料が一つ、参考資料一つ、報告五は資料が一つと参考資料が一つというようなも

のになっていいると思えます。お手元のほうに足りないものがあつたらお伝えください。

それでは本日の進行及び配付資料の確認等は以上になります。よろしく申し上げます。

○進士会長 この審議会は公開になっておりますので、委員の皆様、御了承ください。それから傍聴の方は御発言いただけませんので、御了承いただければと思います。

一、議案一 区分地区「粋なまち神楽坂地区」の拡充について
新宿区景観まちづくり条例第二十九条第二項第一号

○進士会長 では、最初の議案です。区分地区「粋なまち神楽坂地区」の拡充について。これについてお諮りしたいと思えます。

これは条例により、審議会としての結論を出す内容でございますので、そのつもりで御発言いただければと思います。

それではどうぞ、事務局、御説明ください。

○森課長 事務局でございます。事務局としては、「粋なまち神楽坂地区」の前に若干、きょう傍聴の方が非常に多くございますので、くれぐれも発言のほうはお控えくださることと同時に、写真撮影などのほうも御遠慮願いますよう、お願いいたします。

それでは区分地区の御説明のほうに入りたいと思えます。お手元には資料が一、二とはございますけれども、わかりやすく説明したいので、正面のスライドのほうをごらんになっていただきたいと思います。

区分地区「粹なまち神楽坂地区」ですけれども、これは既に定まっている区分地区を拡充する、広げるという趣旨でございます。今現在、新宿区内には、景観計画の区域の中に、地域の景観特性に基づく区分地区が六地区定められております。その中に、赤く囲っておりますけれども、神楽坂のところ、「粹なまち神楽坂地区」というものがございます。そのほかには、神田川・妙正寺川沿いの「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」があります。また、外濠地区においては「歴史あるおもむき外濠地区」ということで区分地区を定めております。また、新宿御苑についても「新宿御苑みどり眺望保全地区」ということで定めております。さらに歌舞伎町地区において「エンターテイメントシテイ歌舞伎町地区」ということで区分地区を定めております。そして「落合の森保全地区」で、落合の森のところでも区分地区を定めておられるということでございます。今回はその中の神楽坂のことについての計画の変更でございます。これが神楽坂のところを拡大して、皆様方に見ていただいているものでございます。赤く塗られたところでございますけれども、ここが既に平成二十一年四月に景観まちづくり計画策定時、「粹なまち神楽坂地区」として区分地区に指定されているところでございます。

青いところが今回新たに神楽坂通り地区として地区計画を策定していくことに合わせまして、景観計画の区分地区「粹なまち神楽坂地区」の区域拡充ということで進めたいというふうに思っているところでございまして、神楽坂通りの左右沿道のところを今回含めると、そういう趣旨でございます。

ここで、神楽坂地区のまちづくりということ、全般のことに

ついて、若干触れさせていただきたいと思っております。神楽坂地区におきましては、平成十六年、地域の方々が神楽坂まちづくり興隆会というものを組織いたしまして、緑色で囲んであるエリアの中でまちづくりの検討を進めていらつしやいました。その中で、赤いところを既に地区計画でまちづくりを定めております。終わっております。青く塗られたところ、ここは今回の景観の計画で拡充するところと同じ範囲ですけれども、そのところについても地区計画を定めると同じように進んでいると坂のまちづくりのほうも景観のほうと同じように進んでいるというふうなものでございます。

それでは神楽坂地区の景観の形成の方針が今現在どうなっているかというふうなこと、大きく四つございます。

一番目、路地沿いの歴史と伝統を感じる路地景観の保全、こういうような方針が一つございます。二つ目の方針ですが、神楽坂通り沿いの伝統と賑わいを感じる粹な沿道景観の形成というのがございます。三つ目、本多横丁沿いの活気あふれる小粋な横丁景観の形成というのがございます。そして四つ目に、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いうふうなもの四つの方針がございます。

そして今のは景観の方針ですけれども、さらに詳しく、景観形成基準を定めております。景観形成基準におきましては、神楽坂においては、ほかと違うところを赤字で抜き出しております。

例えば建築物の高さにおいて、七メートルを超える、あるいは延べ面積が三百平方メートルを超えるものについては形態意匠とかその他の景観形成基準を設けるというふうなことで、建

物の高さを七メートルというところがございます。一般地域においては、建築物の高さが十メートルを超えると届け出対象としているのに対して、神楽坂では七メートルというので基準を厳しく設けているということになっております。

また路地沿いのことについては、和の風情に配慮した形態意匠とすとか、または神楽坂通りでは壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにするということがほかの地区とは違うことを定めております。

さらに、上から三つ目ですけれども、神楽坂通り沿いでは、接道部の床仕上げを石畳をイメージしたものにすとか、あるいは上から四つ目です、神楽坂通り沿いでは、低層部に開口部を大きくとりショーウィンドウなどを設置する。あるいは下のほうにございます、黒塀や石畳などが連続する場所では、その連続性に配慮する。また敷地内はできる限りの緑化を行い、和の風情に配慮した樹種を選定する。さらに、魅力的な夜間景観の創出に配慮し和の風情と調和した照明を行うなどと、和の風情とか石畳とか黒塀とか、やはり神楽坂にふさわしいような景観形成基準、そういうものを定めています。

さらに景観形成基準がございませぬけれども、この件に関しましては、そのほかの地区と余り変わってはございません。

今見ていただいた景観形成基準などですけれども、神楽坂地区の景観の範囲を広げるといふことを、今回考えておりますが、景観形成基準を変えるとかいうようなことは今回はございませぬ。

そして、今までやってきたことでございますけれども、八月三日、景観まちづくり審議会を前回開かせていただきまして、

このような地区の拡充をするということをもつて皆様方のほうには御報告いたしました。

その後、区民意見募集をいたしました。十月五日から十一月四日でございます。区民意見を募集したところ、意見としては一件いただきました。ただ、そのことにつきましては、ほかの地域の意見要望でございましたので、今回の神楽坂には適用できないものでございました。

その後、地域説明会を開きました。十月十六日でございます。その地域説明会を開いたときの御説明でございますけれども、説明会には四名の方がいらつしやいました。そして四名の方との質疑応答、主な質疑応答が二つほどございます。一つ目の質問として、高層の建物が建設されて、まちが壊されているという状況があると。景観として、新宿区としてのビジョンはあるのかと。大久保通り沿いの神楽坂アインスタワーというビルがあるが、それはいつごろ建つたものなのか、そしてその後の検討はどうかされたのかと、そういうような御質問がございました。

それに対しまして、私どものほうとしての回答ですけれども、平成二十一年四月に景観まちづくり計画を施行いたしました。その後、徐々にではありますけれども、良好な景観誘導を図っていることで浸透していると思われるというふうにお答えしました。

また、大久保通り沿いのアインスタワーというマンションですけれども、それは平成十五年三月に建ち、そのマンションの建つたことを契機として、平成十六年十一月に神楽坂まちづくり興隆会という、まちづくりを考える会が発足し、地区計画の

策定の動きが始まったと、そのようにお答えいたしました。

二つ目の質問でございます。二つ目は新宿区全体としては、どのような景観まちづくりを進めているのかというような御質問がございました。

それに対して、区分地区を定めるようなことはやっておりまして、それは今回も神楽坂でもありますよということをお話しした上で、一般地域でも景観の誘導をしっかりと行っているということをお話しいたしました。

それが地域説明会で、以上でございます。

そしてその後、本日でございますけれども、十一月二十二日、景観まちづくり条例に基づく景観まちづくり審議会で意見を聴取するというのを、本日行っております。

今後の予定でございますけれども、今後は十二月十六日、都市計画審議会のほうから意見をいただくということを予定しております。

それを踏まえまして、決定・告示をして、区分地区「粋なまち神楽坂地区」の拡充をしていきたいと思っております。施行といたしましては来年四月、二十四年四月に景観まちづくり計画の一部改定という形で施行していきたいと、そのように考えている次第でございます。

区分地区の拡充に関するこの御説明は以上でございます。よろしく審議のほど、お願いいたします。

○進士会長 ありがとうございます。

地域の拡張ですので、特に問題はないと思えますが、せっかくですから、地元の福井委員、何か。

○福井委員 地元の要望が早くかなうように努力していただく

ように、よろしくお願いします。

○進士会長 委員の皆さん、特になにか御発言ございますか。いい方向に進んできているという話ですので、景観方針に、この地域を含めたものが既に入っております。何の問題もないだろうと思いますが、よろしいですか。

それではこれは条例二十九条の第二項第一号に基づく意見聴取ですので、そういう意味での御了承をいただいたということにさせていただきます。

○森課長 ありがとうございます。

二、報告五 (仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について

○進士会長 それでは報告に入りたいと思います。

ちよつと先ほど御案内いたしましたように、お二人の委員が都合があるので、特に深くかかわっておられるものから、順序を変えさせていただきます。

最初に報告五、(仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について。

それでは早速ですが、この御報告をお願いします。

○森課長 事務局でございます。では、報告するにあたりまして、資料がございます。報告五の資料としては、「(仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について」という資料、そして参考資料として「(仮称) 四谷駅前市街地再開発事業」というものがございます。

本件につきましては、一月二十七日に開催されました第四十四回の新宿区景観まちづくり審議会において、既に報告事項と

して施行予定者のほうから説明をいただいております。その際、委員の皆さんからはたくさんの御意見をいただいた、そういうような案件でございます。一月二十七日という早い段階で審議会への報告ということになったものでございます。

審議会の後、委員の皆さんの御意見を踏まえまして、景観まちづくり相談員との景観事前協議を現在行っていると、そういうものでございます。なお、本件は都市再開発法に基づく市街地再開発事業でございます。都市計画の手続に入る前に東京都において、東京都景観条例に基づく大規模建築物等の事前協議を終了することが求められております。

今現在、新宿区で景観事前協議中でございます。本日は、途中経過というようになりませんが、報告ということと、各委員からの意見を伺いたいというふうに思っております。

それでは計画の内容について、施行者である独立行政法人都市再生機構から説明をしていただきたいと思います。よろしくお願いたします。

○都市再生機構（石垣） 都市再生機構の石垣でございます。

○都市再生機構（祖谷） 同じく、四谷再開発事務所所長をしております祖谷と申します。前回に引き続き、よろしくお願いたします。

○都市再生機構（石垣） では、都市機構のほうから御説明させていただきます。

○都市再生機構（祖谷） それでは、本日は皆様のお手元の資料のほうで詳しく御説明したいと思っております。正面のほう、一応映しますけれども、同じものが映りますので、お手元の資料のほうで御確認いただければと思います。よろしくお願いたします。

ます。では、座らせていただきます。

まず、報告五と書いてあります本編のほうで御説明申し上げます。

一枚めくっていただきました。右下に一と書かれております、事業コンセプト、次の次ですね。こちらのほうは、私も、前回の審議会の資料においても御説明した内容ではございますが、事業のコンセプトにつながるものに絞って記載してきております。四谷の特性ということでございます。一番左の歴史につきましては、江戸城の四谷門に近接し、玉川上水の地下水路がかつて通っていたという、その水路の要もありました。

次に下の写真でございますが、歴史的建造物としまして、迎賓館と四谷見附橋がございます。迎賓館は、明治に東宮御所として建設され、外観はネオバロック様式、内装はフランスの十九世紀の様式にまとめられております。国宝にも指定されている洋風建築の代表的な作品でございます。

四谷見附橋は大正二年に竣工し、迎賓館と同じくネオバロック様式となっております。平成三年に架け替えが行われまして、現在残っております橋は、高欄と照明以外は別に改めて架けられた橋でございます。なお、もともとありました橋につきましては、私も当機構の多摩ニュータウンのほうに移設させていただきます。お願いたします。

右のオレンジの部分でございます。まちの賑わいということ、現在でも交通の結節点として多くの乗降客がありますが、明治初期及び江戸時代の資料によりますと、商人や職人が多く住んでいて大変賑わっていたまちとの記録がございます。こうした歴史、自然、賑わいをつなぐ場として当地区の事業を詳細

に検討してまいりたいということでございます。

次のページ、お願いします。二ページのほうには、上位計画を掲げさせていただきました。こちらのほう、関係ある主立ったところだけ抜き刷りで書いてあります。なおかつ、重要なところを赤にしておりまして、新宿区の都市計画マスタープランにおかれましては、「賑わい交流の心」と位置づけられているというところ。それから、四谷の第三小学校、財務省公務員宿舍という跡地を活用して、この市街地再開発事業における拠点の形成を進めるということがマスタープランに掲げられております。

真ん中の都市再開発方針におきましても、大規模な跡地を活用して、一体的に有効な高度利用を図るとともに、防災機能を備えたオープンスペースの形成ということがうたわれております。そのほか、右の国の財務省官舎跡地の戦略的な活用、四谷第三小学校の跡地活用というような形で位置づけられています。これらの上位計画をもとに、我々の目的として、下のほうに三つ掲げさせていただいております。

「賑わい交流の心」にふさわしい四谷駅前の顔づくりということでございます。一番が業務・商業を中心とする多様な機能導入による賑わい交流の創出。二に、多様な広場の整備による地域の防災性の向上と賑わい交流促進のためのオープンスペースの確保。そして三、外濠等、周辺の豊かな緑とつながる緑化の推進という目的を掲げております。

上位計画に基づく導入機能として、これは前回と同じものになります。このような機能を多様に導入するという考えでございます。

三ページに八個の項目を書かせていただきました。これは、前回、一月の御説明から私どものほうに新しく見直すための八つの検討項目のポイントとして、今回提示させていただいております。本編につきましては、この報告内容を事前協議に基づきまして、説明したいと思っておりますので、すみません、本編資料に入っていないので、参考資料を申しわけございませんがお手元に用意していただけますか。お手元のほうに参考資料を。参考資料のほうに、前回の協議経緯を書かせていただいております。二ページのほうをごらんください。ちよつとスライドがないので、手元の資料だけで御確認願います。

前回、一月の御報告では、四谷駅前の地域の活性化に資する機能やデザインを持つ複合建築物を整備ということで、皆さんとは非常に物議を醸しましたが、高さの検証と意匠の計画、それからランドスケープの考え方について御報告させていただきました。

その際にいただきました意見が三ページのほうに抜き書きしております。すべて読む時間がないので割愛させていただきますが、非常に厳しい御意見をいただいております。特に市ヶ谷橋からの外濠を望むモニタージュの絵姿については非常に厳しい御意見をいただいたと認識しております。

加えまして、その反対側になります四ページを見ていただけますでしょうか。こちらが先ほど課長のほうから御報告がありました区の事前協議の経緯でございます。皆様との審議会の後、私どものほうで三カ月にわたり、アドバイザーの方と御相談させていただきました。この中でのポイントとしましては、市ヶ谷橋と迎賓館、この二つの地点からの見え方について配慮する

ということと、高さの変更が難しい中でどうやってボリューム感を抑えられるかということと、それから景観的な建物高さは八十メートルから百メートルが望ましいが、総合的な判断の後、改めて意匠の協議を行うということで、現在協議を継続しているというような状況になります。

五ページと六ページにその協議の際に使用した資料を参考につけさせていただいております。五ページにつけました資料につきましては、スカイラインをいろいろと分析した、これ以外にもいっばい分析したんですけれども、この中で建物の軒線をつぶような線を用いたスカイラインにおいて、計画建物高さの結節点で百メートルということと先ほどのような御意見をいただいたと認識しております。

また、右の六の部分でございますが、今後また改めて御協議させていただきますが、ファサードデザインや足元の緑のデザインというところで、私どもが御提案した内容でございます。これは参考ということでよろしく願います。

それではすみません、脇道にそれましたが、本編資料のほうに戻らせていただきます。本編資料のほうの四ページから説明を開始させていただきます。スライドをお願いします。

四ページとしまして、ポイントの一番の建物配置の再整備になります。大きな配置は前回と同じ構成ですが、出迎えの広場の拡充、地域の杜と出迎えの広場との連続性を検討してまいりました。また、商業施設の配置において外堀通り沿い、三栄通り沿い、ほかの既存の商店との連続性を考え、低層部を相対的にセットフォワードさせております。またこの絵では表現しておりませんが、駐車場、駐輪場については、すべて地下でおさ

めております。

参考までに右の建築制限のほうも御説明させていただきます。前回の御説明の際に建物を二棟にするなどの配置のバリエーションが考えられないかというような御指摘をいただきました。しかしながら、現状はごらんいただきますとおり第一種住居地域で、日影規制が二・五時間、四時間というような規制がかかっております。このため、建物の超高層部分、塔状の部分は、右側の絵の空色の五角形で区切りましたこの箱の中におさめなければ、日影規制がクリアできないというような条件になります。

また下に仮の絵でございますけれども、建物高さを四十メートルに抑えたらどうなるかというものを描かせていただきました。現状の敷地全体としまして、平均の容積率が約三八〇％ということになりますので、こうした一体化を図っても、建物四十メートルでは容積率は増えないということで、共同化のメリットは生まれませんということを検証しております。

次の五ページのほうに移らせていただきます。これは先ほどのゾーニングの絵を具体的な配置図のほうに描いたものでございます。導入機能を並べてございますが、基本的に前回と変わります。ただ、この配置の絵と概要で既にお気づきかとは思いますが、建物高さ、前回、百五十と御説明いたしました、今回、百四十五ということで五メートル抑え、業務タワー棟の形も四角から八角形の角を落とした形になっていきます。これは一月の審議会、その後、高さの努力を区から強く要請されました。基準階の面積を増やす検討をこの間しております。

しかしながら、風の影響というのも懸念されまして、私ども

風洞実験を先行し、その結果、この形が周辺に対する影響を最低抑えられる形ということで結論に至りました。

これに加えて、今後説明しますが、建物のセットバックということもやっておりますので、非常に条件としては厳しい状況にありますけれども、あえて百四十五という数字を書かせていただきます。御協議を先に進めたいという意思を表示させていただきます。

次の六ページをお願いいたします。先ほども上位計画を御紹介いたしました、景観に関する上位計画でございます。東京都の景観計画におきましては、皇居周辺地区のB区域という区域がありまして、そのエリアに私どもの地域は入っております。その規定の中で圧迫感を軽減する配置、形態に配慮とともに、水と緑に調和した空間とする。そして特に配慮すべき外濠の景観を望むことができる眺望点からは、建物の高さ、配置、形態、色彩に対して特段の配慮をするというような記載がございます。また新宿区の景観まちづくり計画、この中では歴史あるおむきと調和した質の高い風格のあるものにするということが書いてあります。新宿区の景観形成ガイドラインにおいても同じような内容が記載されております。

また、中段に外濠のランドマーク性ということで、『史跡江戸城外堀跡保存管理計画書』、こちらのほうの内容を例示させていただきます。

下段ですが、上位計画に外濠の景観に限らず、建物高さに関するものということで抜粋しまして、東京都の景観計画においては、周辺の建物群と統一感のあるスカイラインとする。新宿区のまちづくり計画、右のほうでございますけれども、こちら

のほうでは、周辺の主な眺望点からの見え方に配慮するとともに、周辺の建築のスカイラインと調和を図ることが規定されております。

これらの表現、非常に定性的なものでございますが、我々はこれを尊重した建物計画の見直しをやってまいったということでございます。

次の七ページに進めさせていただきます。七ページの上段の絵、先ほど協議経緯の中で御紹介しましたので簡単などころだけで、私どもと景観まちづくりアドバイザーのほうとの協議の内容におきまして、建物の高さを規定するスカイラインというのを、このような線で描いてみました。そうは言いつても八十メートル、百メートルでは私どもの事業が終了してしまします。今後、こういった方向で検討したいという検討方針を下のところ、四つ書かせていただいております。この部分になります。

大きくは四谷の顔となる配置、デザインを検討ということで、壁面のセットバックによる圧迫感の軽減、壁面の多面化、分節化、そして頂部の形状による遠景への配慮、最後に周辺景観と統一感のあるスカイラインを形成し、外濠との景観との調和を図るため、できる限り見直しが可能な限り高さを下げるというようなところで検討を進めてまいっております。

次のページに移ります。八ページになります。先ほど申しました四つの点について、個別に御説明します。八ページでございますけれども、こちらは迎賓館からの景観ということで、改めて御指導いただいた部分でございます。前庭から、他の防衛省などの建物も見えますけれども、特に今回の建築物は入り口

の門、そしてゆりの木通りのラインにかかるということで、この壁面の位置等が問題視されました。八角形の分節化とあわせて、日影規制の限界まで外濠から壁面を下げて、この問題を解消したいということで御提案申し上げます。

次のページにまいります。九ページです。先ほどのタワーのセットバックによりまして、足元周りの建物は逆に配置上は厳しくなります。しかしながら、それを積極的に活用し、駅前への出迎いの広場の拡大、それから低層部の相対的な張り出しによる店舗の連続性を確保しました。加えまして従来から御説明していますとおり、周辺と調和し防災機能を持つ広場というのを整備したいというふうに考えております。

次の十ページをごらんください。十ページは外濠と一体的な緑を構成するというで、断面でその絵を表現しました。先ほど御説明しましたセットバック、及び低層部のセットフォワードにより、一体的な空間構成を生かしまして、屋上緑化や外堀通りのユリノキと統一性を呼応し、一体的な統一感を持たせる常緑樹の並木をこの部分ですね、十六メートルと書いてございますけれども、この歩道状空地部分に整備し、ゆとりある歩行空間を快適な空間として構成しようと考えております。

次のページ、十一ページをお願いいたします。ここからは建物の形態のほうの御説明になります。まずこの検討のプロセスでございます。前回、四角いお豆腐というふうに御批判いただきましたけれども、私どもとしては、全体としてのボリューム感を少しでも減らすために一番として圧迫感を軽減するよう縦方向の分節化、そして四谷の顔づくりとしてシルエットとなるトップデザインの工夫ということで、下のような事例も参考に

しながら検討を進めてまいりました。

次のページをお願いいたします。十二ページと十三ページは各々、市ヶ谷橋からのシミュレーションと、迎賓館からのシミュレーションでございます。角欠きによる壁面の分節化ということで全体としては当初の上の絵からは壁面からのボリューム感が細く見えるような工夫になっております。また、トップデザインとしましては、八角形の形状を生かし、リズム感を持って二分割、及び四分割のトップの変化をもたらしております。ちょっとこの図面はわかりづらいので次のページの十三ページをごらんください。

これは迎賓館側からの見方です。このように、トップのデザインをある程度高さを抑えておりますので、ダイナミックにはなりません、リズム感を持ったようなデザインに今回スタディとして御提示しております。まだこれからもスタディは続けてまいりますので、まずはこの一事例ということで御理解いただければと思います。

そして、今後設計段階に検討する外装意匠の方向性というふうに書かせていただきましたが、新宿区の景観形成ガイドラインにあります多様な配慮事項につきましては、今後も検討しまして、歴史との調和、自然との調和という、非常に難しい課題でございますが、これに向き合っておりたいと考えております。

駆け足で申しわけありません、次の十四ページに移ります。建物の話は以上でございます、前回の審議会のほうで御指摘いただきました内容におきまして、他区、富士山の眺望を阻害しないというようなところの観点はいかがかという御意見を

いただきました。私どものほうで地図上で富士山方向を確認し、その延長上の眺望ポイントがないか調べてまいりました。

上に指し示した青い○の部分は国土交通省の富士山の見える百景に指定されている場所でございます。こちらのほうでAが文京区のシビックセンターの展望ラウンジなんですけれども、こちらのほう、一番近いところとして見てきました。なかなか富士山自体を眺望することはできなかったんですが、展示パネルの中で、都庁の脇に富士山が見えるということで、私どもの建物は飯田橋、市ヶ谷の超高層の陰にあるということ、私どもの今回の建物自体は特に支障にならないということを確認しております。

また今後もその延長上にあるような建物の中で景観のほうは確認してまいりたいと思っております。

あと、下段部の新宿御苑からの景観につきましては、これは前回と同じものでございまして、木に隠れて見えないというだけではなくて、手前側の四谷の交差点においても建物が視認できないということを確認しております。

すみません、時間をオーバーして申しわけございません。

次の十五ページに移らせていただきます。今回の超高層のセットバックによる新たな歩行者動線の強化ということでございまして、前回では、出迎えの広場と地域の杜は超高層を挟んで、分断されておりました。この分断の関係をなくすために、今回のセットバックと店舗のセットフォワードにより、高層棟下に広場同士を視認できる動線、パサージュと呼んでおりますが、通り抜けの空間を確保しました。これにより出迎えの広場、商業空間、交流の広場、地域の杜をつなぐ一体的な地域のコモン

を形成するという考え方でおります。

次のページお願いします。

この写真はパサージュのイメージでございます。右下が出迎えの広場のイメージでございます。屋根のある待合空間とともに、防災上の非常時のインフォメーション機能などを考えております。地域の杜につきましては、夏の暑いときに木陰を楽しむような空間ということと、近所の住宅地にとっては、うるおいのある緑を見せるといったような工夫をしたいと考えております。そして防災の広場としての役目を果たすということを考えております。

次のページ、十七ページをお願いいたします。防災の観点としまして、加えて御説明申し上げます。大震災当日も、この外堀通り、新宿通り、大変な車と人であふれ返っております。地域の防災意識も高まっております。耐震診断を支援する東京都の制度などもあり、今後建物の耐震化が注目されるというところでございます。今回の開発におきまして、四谷の新耐震以前の古いビルも一部解消できるということで、耐震化の向上に寄与すると考えております。

また、地域の防災訓練にも参加いたしました。非常に周辺の避難訓練の場所、避難先が四谷小学校ということで、道路を渡らなければならぬというような位置関係にございまして、この周辺の地域住民、高齢化も進んでおります。障害者施設もございまして。そうした方々の避難訓練の難しさを感じましたので、ぜひこの再開発事業によって、それらを解消したいと考えております。

すみません、最後、簡単にランドスケープデザインのほうの

御説明をさせていただきま。こちらのほう、前回と大きく配置は変わってございませんが、先ほど申しました外濠の緑との一体性等を勘案し、外濠の緑につながるような武蔵野の雑木林をイメージするような植栽、それからシンボルツリーとして地元御神木であったスダジイなどを活用していくようなことを考えております。

最後に十九ページのスケジュールでございます。前回、一月の際に景観まちづくり審議会として報告させていただきました。私も、この後、東京都の審議に移りたかつたのですが、東京都より、新宿区の方針決定が先だということで、まずは東京都の審議会の前に区の審議ということで協議を進めてきた状況にあります。

当初目標としていた都市計画がほぼ一年遅れている状況もあり、地元からも非常に厳しい声をいただいております。また、震災の不安や空き巣の増加など、事業環境が日増しに厳しくなっております。今後しっかりとした景観の事前協議、こちらのほうを進めてまいりますので、私どもお願いとしまして、次の行政手続の段階に移行させていただきたいと、どうぞ御理解いただきたいということで大変長くて申しわけございませんでした。

私ども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 ありがとうございます。この四谷の問題は主たるチェックは窪田委員。

報告三 新宿東宝ビル開発計画について

~~~~~

**○進士会長** それでもう一つ、報告三に歌舞伎町のがございまして、これは後藤委員が深くかかわっておりますので、後藤委員は三時過ぎには御退席ということですから、悪いんですけども、ちよつと申しわけないんですが、急に变えまして、次の報告三のほうも一緒に御説明いただいて、それで御意見をいただいた上だと思っております。

この案件、大変、前から比べるとスタディも大変丁寧にやってこられたようで、敬意を持ってやってこられたことはよくわかりますので、それでも意見はあると思いますが、お許しいただいて、大変恐縮ですが、報告三をさらに説明だけを先にいただきます。

**○森課長** では、報告三、これは資料がございませ。新宿東宝ビル開発計画についてというものでございませ。それでは簡単に事務局のほうから説明をいたします。

本件については、平成二十一年に閉鎖した歌舞伎町のコマ劇場の跡の計画についての報告事項でございます。

本年十月に景観事前協議書が提出されました。現在、景観事前協議中の案件でございます。

計画では、主に商業、シネマコンプレックス、ホテルの用途の建築物であります。建物の高さが百三十メートルと、景観上影響を与える案件というものになっております。

なお、歌舞伎町のまちづくりにつきましては、本審議会において意見交換をしていただいたという経緯がございませ。区としても歌舞伎町の今後のあり方を重要な政策であると認識しております。来年度より、シネシティ広場やセントラルロードの整備計画の検討を本格的に進めようと考えております。

本件の新宿東宝ビルの開発計画に係る関係することです。区の担当者からまず整備計画の検討についての説明をしたいと思えます。そしてその後に、設計者である株式会社竹中工務店から報告として説明していただきたいと思っております。

○進士会長 説明だけで終わってしまうとコメントできないので、後藤委員が。なるだけ圧縮してください。どうでもいい経過説明は書類のとおりでいいです。どうでもよくないけど。とりあえずちよっと時間を節約しないと、コメントしていただく時間をしっかりとりたいので。

○中山主査 お手元に参考資料として歌舞伎町地区デザインガイドライン等の策定についてというペーパー、A四、一枚ですけれども、お配りしてございます。道路、区としても整備してまいるんですけれども、あわせて民間の敷地の建築物、これも一体的に同じ考え方に基づいて整備していく必要があると。歌舞伎町まちづくり誘導方針の中でも公共空間の活用を前提としたイベントやオープンカフェに取り組むということでございますので、そういった観念のもと、民間と一体となって空間を整備する、そういう考え方でございます。

時間がございませんので簡単に御説明しますが、二番、(仮称)歌舞伎町街並みデザインガイドライン等策定委員会、これを来年度一年間かけて運営していきたいと考えてございます。構成案をお示ししてございますが、まずは委員としては整備主体になる皆様方に入っていたきたいと思っております。民間事業者、シネシティ広場を囲む事業者さん、四葉会さんというところもでございます。その事業者さんと、あとは地元の歌舞伎町商店街振興組合さん、あとは新宿区、さらに学識経験者の先

生、この中に当景観審の後藤先生に入っていたたく予定ということでございます。

開催予定案とかはまだ固まっておりますが、案としてお示ししてございます。

裏面に赤い線で対象の区道を囲ってございますが、この対象の区道を今後整備していきたいと。それに合わせて、この区道に面する建築物とその敷地ですね、そういったところについてもガイドラインをつくっていきたい、そういう趣旨でございます。

以上になります。

○森課長 それでは建物のほうの設計者である竹中工務店さんのほうから建物の御説明をお願いいたします。

○竹中工務店(茶谷) 竹中工務店の設計、茶谷と申します。よろしく願います。

○竹中工務店(宮下) 宮下と申します。私から説明させていただきます。よろしく願います。

まず概要を御説明いたします。場所は、旧東宝会館とコマ劇場の跡地ということで、皆さん、よく御存じかと思っております。進めます。

敷地面積が五千五百八十八平米、建築面積四千三十七平米、延べ床にしましては、約五万平米という規模。建物高さが百三十メートルということで、地上三十階、地下一階という構成になっております。

主用途としましては、店舗、映画館、ホテルということです。想定スケジュールなんですけれども、本年三月に解体工事に着手しております、来年十二年七月に着工の予定としてお

ります。二〇一五年春のグランドオープンを目指しております。右側にご覧いただけますのが断面構成であります。まず、低層階と高層棟に分かれておりまして、低層部分には商業系、それから上部にシネコンが入っております。高層棟はホテルフロアということ、中央に吹き抜けを持ったタイプのものになっております。

次のページなんですけれども、関連のガイドラインとしまして、新宿区景観まちづくり計画では超高層ビルの景観形成ガイドライン、歌舞伎町まちづくり誘導方針、歌舞伎町のルネッサンス推進協議会等々ございますが、特にその中でも新宿区の景観形成ガイドライン、歌舞伎町一丁目エリアということで、より具体的な指針がございます。「誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ“歌舞伎町”へ」というテーマを具現化すべく、一点目、エンターテイメントシテイ歌舞伎町を演出する。二点目、T字路を生かした迷宮的楽しさを演出する。三点目が魅力あるシネシテイ広場を演出するという部分に対して、私どもも焦点を当てながら計画を進めてきております。

次のページになりますけれども、歌舞伎町の歴史性、とりわけ広場という点が非常に重要なポイントかと思ひまして、その歴史をひもときながら考えてきております。都市計画の第一人者で歌舞伎町の名付け親でもある石川栄耀による戦災の復興計画は余りにも有名ということなんです、新東京の最健全な家庭センターにするというコンセプトのもと、歌舞伎町という新たな商業地に広場を創出する上で、西欧広場で見られる設計手法、ターミナルビスタと呼ばれるものですね、それから日本の伝統的盛り場で見られる空間構成という二つの知見を適宜参照

して設計されたというものです。

この石川の思いを後世にもつないでいくことが私たちに課せられた使命であると感じておりますので、その点を踏まえて、スタディを重ねてまいりました。

次のページにはプロジェクトの基本方針として、大きく二つのテーマを設定しております。一点目がエンターテイメントシテイ再生の起爆剤となる建物を創出する。四点ございます。一つ目、これまでコマ劇場が担ってきた歌舞伎町の賑わい拠点、象徴性を引き継ぎつつ、現代の価値観に合わせて進化させる。二点目、オープン時には日本最大規模の客席数を誇るシネコンとして大衆の娯楽「映画」を手がかりに、歌舞伎町への集客エンジンを生み出す。三点目なんです、千室規模のホテルというインパクトにより、日本のみならず世界各国からの吸引力を強化していく。四点目はシネシテイ広場に対する連続性を強化し、広場の整備計画と連携した魅力的な賑わい空間を演出するという部分です。

大きな口点目なんですけれども、歌舞伎町の特徴であるカオスの魅力を継承しつつ、健全な歓楽街に誘導していくということとでございます。二つございます。一点目が歌舞伎町の未来を予見させる秩序を持った骨格の形成により、周辺街区の環境整備を誘導するプロジェクトとする。二点目、カオスの魅力を相乗的に高めつつ、健全なエンターテイメント性、楽しさやワクワク感を象徴したデザインとしていくことをベースに進めてまいります。

一つ、デザインコンセプトの検証ということに移りたいんですが、さまざまな視点で私どもサーベイをしてまいりました。そ

の中で、とりわけおもしろいというか、興味深い点がござい  
ます。一番左にあります図が、一九九〇年代の一番賑やかだった  
歌舞伎町のころの動線なんですけれども、東口からセントラル  
ロードを抜けて、コマ劇場に向かい、そこで一度クラックして  
シネシティ広場を中心に賑わいというものが形成されていたと  
いうことがあります。終着点としての広場でした。

現在、どのようなことが起こっているかと言いますと、セン  
トラルロードだけではなく、その隣の細い路地、一番街にかな  
りの人が集中していると。これは東口の開発等も含めまして、  
西口からの人の流入というの莫名其妙増えてきております。ま  
た、一番大きな点は、コリアンタウン、これが活性化している  
ということ、そちらをお互い抜けていく道として一番街の重  
要性というのが出てきたということで、通過動線と複合する広  
場ということで、昔とは違う意味づけが出てきたということが  
ございます。

その右側にあります図が、もう少し読み解いた絵なんですけ  
れども、シネシティ広場とセントラルロードとを結びつけてい  
く、ある種Z型をした広場というものを私ども見出しまして、  
着目してきました。それに対して、一番街から大久保のほうに  
抜けていく、この道の賑わいをさらに増幅していくということ  
をここでは主眼としていこうと思っております。とりわけ、こ  
の西南の角、Z型のくぼんだ部分、ここに注目しております。

次のページにまいりますと、今度はボリューム構成というこ  
とでのスタディになります。五万平米という大きな規模ですの  
で、そのボリュームを大きく分けて考えるということにしてい  
ます。

まず高層棟なんですけれども、ある種、この新宿の新たな象  
徴性というものを考えております。セントラルロードから見て  
高層棟を東側に寄せることで圧迫感というものを軽減しながら  
もシンボリックな外観を考えてございます。その高層棟を偏心  
させるといったことよって、シネシティ広場への主要な動線で  
すね、解放感を強化していくということがございます。

一方、低層棟にしましては調和というものを主眼に考えま  
した。周辺の建物のスカイラインにボリュームを極力合わせて  
いくということ、調和を図るといったことをしております。

その右側にございますのが一つのコンセプトというものを私  
ども考えておりました、キーワードを新生とか幕開けというも  
のにとらえてございます。幕というのは、劇場にとつて極めて  
重要なアイテムだと、いわばエンターテイメントの象徴は幕で  
あるといっても過言ではないと思います。その幕開け、新しい  
時代の幕開けというような要素を、未来の扉を開く未知のペー  
ルを可視化するという言葉に託しまして、デザインを展開しよ  
うということを試みております。

また、下にありますようにベールとか、都市のひだ、立体公  
園というようなキーワードを絡めながらデザインを、現在、展  
開しているということになります。

次のページから、外観のイメージになりますけれども、その  
低層部は幕が今開こうというような瞬間をデザインしてきてお  
ります。その中から高層棟が一つだけ浮かび上がった舞台であ  
ったりスクリーンというような位置づけで象徴的にとらえてい  
こうというようなことをやっております。注にもありますが、  
外装デザインについては現在も検討中でございますので、この

図が最終形ということを示すものではありません。

また、次のページになりますけれども、主要なモニタージュということで、まずは靖国通りの交差点からどう見えるかと。ドンキホーテの脇ですね、どういう対峙をするのかというのが絵に描いております。先ほどの都市のひだというようなものを積層していった状況のものを正面に構えるというデザインをしてございます。

また山手線側からは、高層棟のホテルの側面が見えてくるんですけども、この大きなボリュームをコア部分の吹き抜けのボリュームがもう一段階張り出してくるということ、表情に変化を持たせた、かつシンボリックなデザインということを考えております。

色に関しましては、今、オフホワイトと絵でかいてございませけれども、また調和を考えまして、エンジでありますとか、あるいは歌舞伎町のカオスの個性をより象徴するというような意味で考えますとダークグレーというようなこともあるのかというのをスタディはしております。

次のページになります、夜景についても非常に歌舞伎町では重要性があるというふうにとらえておりまして、現在、スタディをしております。単調にならないように、非常に奥行き感とリズム感があるというようなことを考えながらスタディをしているところなんです。

それから次のページが、これは石川栄耀のつくった遺産という、この広場に対して、どう正面性を構えていくのかという件でございます。デザイン方針としまして、一点目、低層階は、広場の幅に合わせて、透明感ある商業空間、エントランスを配

置し、人の賑わいを演出していきたい。二点目なんです、かつて泉が湧き出ていたシネシティ広場に対して、潤いの象徴でもある緑というものを対峙させることで正面性を強化していきたい。広場に面した外壁面に壁面緑化を展開し、エコシンボル、立体広場として考えていきたいというふうに考えております。下のほうに図がございませけれども、広場を形成する六面体ありますが、この中でシネシティ広場、これは神が宿る湧き水と書きましたが、それを受ける形で現代のエコシンボルというものをごちらに表現していこうというふうに考えています。右側にありますのは、ある種、プロセニアムステージが幕を開ける、緑のカーテンが今、幕開けなんだというようなことでデザインするというようなことを考えてございます。

次のページから配置計画、一階周りの動線についてスタディをしてまいりましたので、そちらの経緯も御説明します。

左のA案が中央広場案ということで、シネシティ広場に応答する形で建物の内部に大きな拠点と言いますか、セミパブリックな広場をつくっていくというようなスタディも重ねてまいりました。B案というものはコリドール案ということで、よりボリュームの周辺を人の賑わいを貼りつけていくというような積極的な吸引のアイデアをしました。このA、B案とも課題としてありましたのが、やはり新宿という、歌舞伎町の治安の悪さが懸念されました、ホームレスがいたりとか、呼び込む人が後を絶たないというようなこともあって、なかなか大きな広場をつくっていくというのが難しいということがございます。

次のページ、Cなんですけれども、今度は軸線をより重視しようというところで、セントラルロードからの人の流れ、あるい

はシネシティ広場からの抜けというようなことの流れを重要視していこうということを考えました。これでは人の流れが少し淡泊ということがございましたので、現状案というのが赤く囲ってございますが、一番街とZ型広場の交わる点、建物の南西角のポテンシャルを重視し、建物角からのアプローチを加えた案としております。X、Yの軸の通路による口の字型の回遊性に加え、斜めからの回遊性を深くすることにより、広場との一体的な賑わい形成をより強化したということを現状考えてございます。

次のページは、その一階の配置計画のより詳細なもので、ここでは石川栄耀が言いましたつづれ織りのような人の流れですね、楽しさ、迷宮性、そういうものを複合しながら、この人の流れもこちらで新しくデザインしていこうというふうに考えてございます。それぞれの街区に人が抜けられるという動線をとってございます。

次、十五ページなんですけれども、低層案、今、南西角の入りなんですけれども、そちら側に一番メインのエントランスを持って、商業の顔というようなことを考えてございます。

次のページなんですけれども、十六ページ目の図の下部分とということで、足元は透明性のある表情をつくっていくということです。

次の十七ページ目は、その透明性があるだけでなく、より足元周りに開いていくようなしつらえですね。特に東側に関しましてはオープンテラスとかセミオープンテラスというものを展開するということで、地域のスケールに合わせたものをつくっていききたいというものをデザインしています。

次に十八ページ目なんですが、セントラルロードからどう見えるのかということで、近景です。こちらはシネマへの入り口、導入部という形になりますけれども、高層棟につながっていくように垂直性のあるデザイン、大きなゲートを持った口というものも考えています。その上がった部分からのセントラルロードの見返しという絵もこちらになりますけれども、非常に象徴的なビュウが楽しめるという場所になろうかと思っております。

最後になりますが、緑化計画で、新宿区のみどりの基本計画と基本方針というものを踏まえて展開しています。先ほど御説明しました広場に対する壁面緑化、そちらが一番私ども、試みたいという点でございしますが、それに加えて、新たな緑を増やす、新宿ならではの特色ある緑をつくる、緑の啓発としくみづくりという基準にいたしました。次のページの緑化コンセプトというものに展開しました。四面、接道がございしますが、東面については常緑樹を植えて、シラカシ、アラカシを交互に植えて、リズム感のある緑道をつくっていくと。また、敷地の東北角にはソメイヨシノを植えて、季節感を演出するということを考えています。南面に関しては、セントラルロードからの受けということもあります。そこには季節感のあるカツラの並木を植えていって、透明感がありながらも潤いを与えていくというようなことを考えてございます。西面に関しまして、ラクウショウを配置して季節感を感じさせるとともに、景観のポイントと考えています。北面には、花道通り沿いの多様性に留意した灌木の植栽計画とし、ヒイラギ等を主体とした生け垣というもの、落ち着きのあるホテルエントランスという表情をつくっていかうと思えます。

以上になります。

○進士会長 どうもありがとうございます。

事業者の皆さんは、事前の学習がたくさんあるのに、この短い時間で恐縮でした。ただ、委員のほうの御都合もおありのようなので大変恐縮ですが、**後藤委員**から、両方とも意見をいただかなきゃいけないので、きょうの議論のポイントになるようなことも含めて、四谷のほうを先にいただけますか。これについていただいて、時間で出ていただくと。

委員の皆さん、両方ともまだこれからやりますから、とりあえず委員の御都合があるので、**後藤委員**のだけ先に両方何うということです。

○**後藤委員** 大学でダブルブッキングの会議があつて、こちら優先しようと思つていたんですが、そちらのほうも非常に重い案件がかかるということで、どうしてもそちらに参加しなければいけないということで、あと五分ぐらいで退出させていただきます。

私の都合に合わせて順番を変えていただいて、ありがとうございます。

報告五についてであります。以前、この場で御報告いただいたときから、かなりいろいろなスタディをしていただいたというところ、その御苦労は大変うかがえます。特に、足元周りについてのでつくり込みについて、かなり御検討が進んでいるというのは大変よいことだなというふうに思います。

やはり一番の問題は市ヶ谷橋からの見え方で、現在のところは五メートル、努力して下げられたということなんですが、これがやはり景観アドバイザーの先生方の御指導の八十から百で

すか、それとまだ距離があると。そのあたりをどう調整していくのかと、やはり根本的な問題と、それを補足するような二つの問題があるときに、根本的な問題に対する解が五メートルというところがどう評価しているのかというところが一つです。

それともう一つは、この案件を一番難しくしているのは、新宿区が地権者だということ、これが今後の景観行政を進めていく上で、区がどのようなモラルを持って、こういう案件に臨むかということが少し問われることになると思うんですね。ですからそういうところで、きちんと説明力を持つような対応をしないと、今後の景観行政を進めていく上で支障が、この案件によって生じるようであつてはならないなというふうに感じております。

それが報告五のほうの私が感じていることであります。それからもう一つの報告三の案件については、先ほど**進士会長**からも御紹介いただいたように、この景観審議会での意見を受けて、新宿区のほうでは歌舞伎町地区デザインガイドラインを一年かけて策定されるということで、この対応は大変ありがたいと思つています。そうした中で、具体的にシネシティ広場とセントラルロードにかかわるデザインガイドライン、あるいはシネシティ広場自体はデザインのリニューアルですか、そうしたものを検討することによって、現在、新宿東宝ビル設計が敷地の中だけで検討されているわけですが、それが広場との関係、あるいはセントラルロードとの関係で少し、より協調型でデザインが改善されていくようなことが進むといいなというふうに思っています。

特にこのシネシティ広場は、例えば広場、立体的にとらえる

と六面ないしは五面デザインする面があるわけですけれども、その中の二面を強調してデザインすること、あるいは広場を囲むような形で何か別の装いを与えることによって、かなり魅力的なものになるのではないかと、これも期待されておりますし、これが日本の都市デザインのある意味で原点の場所ですので、そこに立ち返って、よりよいものができる環境を整えていただきましたので、これに対していい形で進めていければなというふうに思っております。

ちよつと早口でしたけれども、以上です。

**○進士会長** 大事な御用のようですから、どうぞ。

今、大体、後藤委員のお話がありましたので、特別確認しなきゃいけないことはないように思いますので、後の審議の中で皆さんの御意見をまとめた上で、この結論を出したいと思いません。どうもありがとうございます。

それでは、これからの議事の進め方ですが、実はきよの審議会はなかなか重くて、重要な議題がしつかり並んでおりまして、まだ成子の天神社の再整備というのがありますので、バランスよくいかなきゃいけません、まず報告五を最初にしましたから、四谷駅前について、全体的な御議論と結論を得たいと、こう思います。それから続いて歌舞伎町に、こういうことで予定どおりいきます。

報告五 (仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について 討議

**○進士会長** それでは最初に四谷駅前に関する御質問や御意見

をちよつだいしたいと思えます。きっかけは窪田委員。

**○窪田委員** 単純な質問からいいですか。この中でスポーツ機能と文化国際交流拠点機能と子育て支援機能というのが新宿区側のほうの機能のほうで書いてあるんですが、これは具体的にはどういったもの。あるいは機能的には新宿区さんとは関係ないのかもしれないが、そういったあたりは具体的にはどういものが入ることを想定していらっしゃるのかということ。簡単な質問なんですけれども。

**○進士会長** まず御質問あります。いくつかまとめていただいでお答えいただきますが。非常に具体的な意味での質問はございますか。よろしいですか。どうぞ。

**○阿部委員** 前回の報告のときにも、飯田橋の自衛隊もそうだと思いますが、今回の敷地の連続する地域がありますから、形態率、これはどうなっているのか。

**○進士会長** ちよつと聞き取れない。

**○阿部委員** 形態率ですね。天空率というのか。それはチェックなさっていますか。

**○都市再生機構(石垣)** それはちよつときようはデータはお持ちしております。申しわけございません。

**○進士会長** ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

**○大野委員** 地元にありますと、結構関心があるんですよ、これだけのものができまして。区民目線で見ているのは景観とか建物はもちろんですけども、ここに出てくる、これは窪田委員の関連ですけども、地域の子育ての支援、窪田委員の関連で、これも何かコメントをいただけるなら聞かせていただきたい。

**○進士会長** ほかいかがでしょうか。よろしいですか。どうぞ。

○堤坂委員 基本的なことなんですけれども、迎賓館からかなり大きくこの建物が見えるわけですので、その場合に、やっぱり国賓を迎えるにあたって、こういうものが前に見えるということは、もう了解というか、そういう許可とかとっていらつしやるんでしょうか。すごく基本的なことで申しわけないんですが。

○進士会長 ほかいかがですか。どうぞ。

○大浦委員 今の関連して。やはり、国宝となつている迎賓館、もっと大事に扱わないといけないと思います。なんだか鼻先にでっかいのがこうやつてあるとか、やつぱり見たところが悪いし、特に札幌の時計台ですか、あの周辺もビルが建つて、それから道後温泉のところもやはり歴史的な建物にもかかわらず建つていて。そういうのは日本人としてならないわけ。やつぱり迎賓館はもっと大事にして、建物を例えば低くならないのであれば、迎賓館の中にかい木を植えて少しでも見えにくくするような、そういう工夫も、どうなんですか。

○進士会長 大分意見になりそうですから、先に御質問についてのお答えだけいただきましょうか。

○森課長 では教育、スポーツ、文化、子育て、そういう施設ですけれども、ここは既存の建物の中にも教育機関というか学校が今でもございまして、そういうところを拡充して、今後もそういうものができていくのではないかとすることは一つ計画としてはあります。

また、もともと四谷の小学校だったので、体育館があり運動場がありというようなことがありましたので、そういうものも確保するという形でスポーツ機能ということも考えております。

文化国際については、今現在、まだしっかりしたものを持っておりませんけれども、文化国際の何か拠点となるものがないかということは今後しっかり検討していくことを思つております。

また子育てですけれども、保育関係、認証保育所というような形のをこのところに入れることができないかと考えているものでございます。

以上です。

○進士会長 では、URさん。

○都市再生機構（祖谷） 先ほどの御質問の天空率の逆の形態率につきましてはまた改めて御報告させていただきたいと思つます。

国賓の対応ということでございます。皆様のお手元の八ページのタワールの配置を工夫した中の写真でございますけれども、これ、中ちゃんと宮内庁の方と御協議のもと、撮らせていただいた写真でございます。年一回、前庭のほうの公開日、年一回ではないのかもしれませんが、ありますけれども、ちゃんと宮内庁の方と御相談してまいりました。宮内庁から言われていることは、この建物の最上階に展望施設等、見下ろすような施設はつくらないでほしいということと御要望はいただいておりますが、こちらのほうの建物の見え方についての御要望についてはいただいております。

国賓級の方が来場された場合は、車でいらして場内で車で走つて、この門の入り口の前なんですけれども、その一瞬、見返りの景としてこの姿が見える。この一瞬の勝負ですけれども、そこに大事を置いて建物の見え方、それから門の印象を、門の

正面ですね、門の印象を崩さないような形というようなことで建物のセットバックを今回提案させていただいたということでございます。

樹木の内部への植えつけ等については、これは宮内庁さんとの御相談になりますが、非常に手前のブロック敷きの部分が広いところでございまして、こちら辺に木を植えるとなると、かなり厳しいのかなと思われませんが、こちら辺はまた改めまして聞いてまいります。

以上です。

○進士会長 御質問について、大野委員が何か子育ての支援。

○森課長 子育ては認証保育所のところ。

○進士会長 よろしいですね。

○大野委員 これ、区はかかわるんでしょうね、しつかりと。

あろうかという程度のさつきはお答えだけでも。

○森課長 保育関係のことは、区のほうでかかわっていくというふうに思っております。

○進士会長 区が事業者の一部ですからね。今のこともしつかりと。

○竹内委員 住宅機能というのは、区の住宅。それとも分譲する、どういう状態のものが。

○進士会長 どうぞ。

○森課長 住宅は、今、既存でもここには住宅がございまして、その住宅の建て替えというようなことがございます。なので、民間の住宅ということになると思います。

○進士会長 今、竹内委員が言われたのは、例えば区営のような、そういうことでしょうか。

○森課長 そういうことではないです。

○進士会長 よろしいですか。

それではここからは御意見をちょうだいします。前回もかなりいろいろ御意見いただきました。そしてきょうこういうスタディをしてくださいなんですが、先ほど後藤委員が、大きく分けて、なかなかの確な分け方で、ボリュームの問題と足周りや機能の問題ですね。足周りや機能についてはかなりいろいろ工夫をされて改善されている。

ボリュームの問題は高さですね、端的には。さつき後藤委員が言ったのは、八十から百がアドバイザーの指摘なんですが、五メートルじゃないかと、そういうふうな話。

○竹内委員 百四十五です。五メートル少ないだけです。五メートル低く。

○進士会長 五メートル低くしただけだったね。そこが問題じゃないかというようなことがあります。大きく、そのボリュームの問題と機能、あるいは足周りの広場、公園とそういうようなものと大きく二つ分かれるようですが、この辺から、では、また窪田委員。

○窪田委員 マクロのほうの話でいうと、写真がいつも市ヶ谷橋から写している写真があるかと思うんですけども、これを、何がこの主役かという話の中で、緑と水が主役だということの一番重要なポイントが緑と水が主役だという景観だと思っておりますけれども、アドバイザーの先生は恐らく、やはり今まで再開発事業をずっと加わっていらした努力に敬意を表して八十から百というふうにおっしゃったんだと思うんですけども、本来は史跡の計画書にも書いてあったかと思うんですけども、

これからどんな何かが建っていくということではなくて、やはりここは外濠の景観をむしろ取り戻すというようなことで、外濠の景観計画というものをつくっていかうということが書いてあったかと思えます。

そういう中で、**後藤委員**もおっしゃっていましたが、でもアドバイザーの先生が、八十から百までは何とか大丈夫じゃないかというふうに御指導いただいたということですから、今、百四十五メートルということで、その差が何かうまく、どうしても事業上無理なんですというお話があったわけですから、それがどういうふうは無理なのかということの御説明が、まだブラックボックスの中に入っているということが一点と、それから賑わいのほうにもかかわるんですけれども、賑わいというのは物理的な空間と、それからそこにつけ足されると言いますか、そこで展開されるアクティビティーとで構成されると思うんですが、そのアクティビティーのほうは、どうも正直まだ全く見えてこない。今、質問させていただいたのもそういう意図なんですけれども、スポーツ施設といっても、どんなスポーツ施設なのかとか、文化国際交流拠点と言ってもどんなものなのかということで、賑わいの質は全く違うと思うんですね。

それから子育て支援のお話も、日々のこうした拠点の中でやるべきことなのか、それとももう少し地域の中でいっばいあるような、もう少し細やかにやっていくようなものなのかということも全然違うと思うんですが、どうもそちらのほうのお話もう一つ、きょうのお話の中では見えてこない。

さらに言うと、空間的に、地域の杜というふうに位置づけて

いただいているところも、結局のところ、これは北側で非常に日陰が厳しいところになっていくと思うんですけれども、そういった意味からも、この空間のどういうところでどういう賑わいが生まれていくのか。防災拠点になるという、防災広場として使うというのは、一つ、非常に私としては理解ができたんですけれども、通り沿いに面しては、必ずしも再開発事業をしながら、恐らく建築物が出てきたときに足元周りというのは、賑わいが期待される場所ではあると思いますので、今回どうしてもこの再開発事業でなければできないということには聞こえなかったものですから、ちょっと空間的にも賑わいがどう担保されていくのかということが、今の御説明の中では私は納得ができませんでした。

特に地下のほうに駐車場、駐輪場を設けるということだったんですけれども、そうなりますと、当然そこへの車路がどこかに出てくるわけですね。きょうの資料の中には、ちよつと私見てみたんですけれども、もう一つよくわからなかったんですが、そうした、そして何台ぐらいなのかわかりませんが、それなりの量の地下への出入口みたいなものが出てくると、必ずしも一体とした緑空間としてできるようなものになるのかといったあたりも、少し御説明をいただくのか、あるいは余りやっている時間がないかもしれないかもしれませんが、そこら辺について、疑問を持ちました。

**○進士会長** どうぞ、お答えください。

**○都市再生機構（石垣）** それでは何点かございましたので、まず事業のボリュームに絡みまして、仕組みのところというんでしょうか、そこが説明が不十分だという御指摘がございました

たので、それは私のほうから説明させていただきます。

この地区につきましては、新宿区さんの賑わいの核をつくるということ、それに基づいて、ごらんとおり市街地再開発事業という手法を用いて立ち上げ、整備していくということになります。

現状、小学校であるとか、国有地はあるんですけども、かなりの部分、一般の区民の方々、地権者さんが住まわれていると、そういう状況なんですけれども、そこで法律に基づいた再開発事業を行っていくことになるわけなんですけれども、その場合にやはり一つ、これはまた景観とは全然別の側面なんですけれども、ポイントになるのが事業採算性という問題が、どうしてもこれはついて離れない問題として出てまいります。地元実際に権利をお持ちの方は、権利変換という形で、また地区に引き続きお住まいになったり、あるいは商売をされたりということになるんですけども、その権利変換を支えるのが、ある意味では事業採算性というところで、その事業を成立させていくと。言ってみれば、建物のある部分の床を売却することによって、その収入で事業を進めていくと、そういう仕組みになってまいります。

そうしますと、やっぱり一定程度の建物のボリュームが、事業の仕組み上どうしても必要になるという、そういう前提がございまして、実は我々もいたずらにここに超高層を建てたいと、一方的に主張しているわけではなくて、ある意味では再開発事業を行う上では避けて通れないボリュームの問題が、ある意味ではこの超高層という形で表れているというふうに思っております。

それで、確かにまちづくり相談員さんからの御指摘、八十メートルから百メートルという御指摘については、私どもも非常によく伺っております、実は我々も非常に悩んでおりまして、その部分については。今、現状では百四十五メートルなんですけれども、八十メートルから百メートルと、百四十五メートルというのが余りにも乖離がございまして、実際に百メートルで事業を成立するような絵が描けるかどうかというところ、もうほとんど難しいということが、ある意味ではわかっております。そういった中で、どうやったらまちづくり相談員さんの意も汲みながら、あるいは当然、審議会の委員さんの御意見も十分踏まえながら、ここでスキームを組めるかというところに、実は非常に苦心しているところがございます、そういう意味で言うと、外堀通りから少しでもセットバックして、前面の外濠の環境を少しでも豊かにしていこうであるとか、先ほどの裏の広場との関係で言いますと、パサージュなんていう提案をしておりますけれども、何とか裏の空間を生かすような形で足元空間を構成できないかとか、あるいは壁面の分節化についても、なるべく圧迫感を減らすような工夫ができないかという、そういう、ある意味では検討、試行錯誤ということで、本日御説明させていただきます。

私ども、仕組みの御説明という意味では、本当は数字とか御説明しなければいけないのかもしれないけれども、ちよつきょうは持ち合わせておりませんので、非常に定性的な説明なんですけれども、以上でございます。

それから、空間的に北側の広場についての、こういう広場で本当に賑わいが生まれるのかとか、そういう御指摘があった

かと思うんですけども、私ども、例えば九ページで申し上げますと、ちょうど、九ページをごらんいただけますでしょうか。駅前広場機能を補完する広場というのと、防災機能を持つ規模な広場整備と、広場についてここは二つの記述があるんですけども、やはりこの二つの広場については性格が違っているんだと思っております。右下にあります広場は書いてあるとおり、駅前広場機能を補完しますので、ある意味では賑わいの拠点をつくっていくという、そういうものでございまして、商業施設も張り出しながらというように考えているんですけども、この北側の広場については、必ずしも常に賑わっているものではないだろうというふうに思っています。

というよりも、やはりこの周辺にも生活環境があつて、そういう生活環境に少なくとも寄与するようなものを提供したいということ、緑を植えたりということをしているんですが、それだけでは、この広場、北側にあつて、広場そのものは死んでしまふんじゃないかという御指摘もこれはあり、そういった意味では南側のほうからなるべくスムーズに北側に引き込めるような動線を何か物理的にセットできないかということで、パサーージュのような御提案をしているということでございます。

それから、あと御質問をいただいた車路についてなんですけれども、実は車路の出入口については、ちょうどここに、北側に今、車路の出入口はセットしてございます。そういう意味で言いますと、この外堀通りであるとか、三栄通り沿いの。

○都市再生機構（祖谷） ちよつと私のほうから補足させていただきます。

ちよつと図面のほうで、見にくいんですけども、一番最後、

十八ページのほうが矢印が書いてあつて、ちよつと色がかぶつていますけれども、わかりやすいかと思うんで、御説明させていただきます。

車路につきましては、できる限り、この広場ですとか、地区内の人の動線にかぶらないように外堀通りから入ってすぐのところ、車を入れるということで、この右上の部分に車路と駐輪場の機械式の入り口を今の段階では計画しております。

出のほうですけれども、今、入りと言ってしまったんですけども、そうではなくて、こちらが入りでございます。これは整備後も一方通行でございます。ここですぐ入れて、この屋上緑化と書いてあります区の建物と三栄棟と申しています住宅棟の部分ですね。この部分から出して、三栄通りにクロスする形で新宿通りのほうにアプローチするということで、大通りからの距離を極めて少なくするような形で警視庁と協議し、今、この出口を設定しているということでございます。

また、駐輪場については、附置義務台数プラスアルファということ、今現在、新宿区の駅前の歩道敷きに公共駐輪があるんですけれども、それを少しでも減らせないかというような御協議をさせていただいていますので、ちよつと台数のほうはまだ流動的なところがございまして、また改めまして御報告させていただきます。

○森課長 スポーツ施設は、従前から、先ほどの繰り返しですけれども、小学校がありまして、体育館があつて、運動場があつたということがありますので、またそこでスポーツができればかというように考える上で、施設をつくっていくたい

というふうに思っているところでございます。

○進士会長 よろしいですか。何か。

○窪田委員 駐車場についてはよくわかりました。今、警察と協議中と。

それこそURさんが身の丈再開発とか始めていらつしやると思うんですけども、要は超高層を建てようとするから建設費がかかって、全体的に費用を回さなきゃというふうな部分もあるのかなというような気がしています、それについては少し、きょうの段階では私としては納得がいかないです。

○進士会長 何となくちょっと伺っていて、もっと具体的にこうしたらというのも出してあげたらどうですかね。お感じになつていたら。

○窪田委員 賑わいもなんですけれども、この角つこのところに駅前から人が流れてきて、たくさん人が働いているわけですから、とにかく人がたくさんいるという状況はそれはできると思っていますけれども、それがここで言っている、生み出そうとされている賑わいなのかどうかというところが。

○進士会長 どうぞ。なるだけポイントだけ言つてね。私、タイムキーパーとしてはものすごく今焦っているんですよ。事務局から四時に終われというし、まだとてもじゃない、きょうは十時までかかりますよ。

○都市再生機構（石垣） 冒頭の最初の御質問、身の丈再開発についてなんですけれども、確かに地方都市を中心に非常に増えているのは事実です。

ただ、この地区は非常に地価の高い場所で、地価の高い場所で権利を持っている皆さんに、それに見合う権利変換してさし

あげなければならぬと。あるいはもし転出する人がおられたら、その土地代に見合う補償をきちんと出してあげなければならぬという、そういう事業の仕組みになっておりました、そういう意味で、この地価の高いところで身の丈再開発をやっていくというのは、仕組み的には非常に難しいと思つています。

○窪田委員 その地価がこれが全部建てられれば、そういう地価になるわけですけども、この持っている景観で、これだけいろいろな議論があるということは、本来、それだけの容積率というものが実際には、三九〇%のほうですか、八十ですか、これは六百幾つができるという前提の中でのこういうことになつていふと思うんですけども、この場がもともと、そうした付加価値がつく、付加価値といいますか、要は再開発事業が構成した段階での地価ということを取り扱おうとしているわけではないと思うんですね。

○都市再生機構（石垣） それは違います。

○窪田委員 景観としてこれがふさわしいかどうかというときで、やはりそちらの事業上のほうが前提になつてしまうと、景観行政としてそれがいいというふうなわけにはいかないんじゃないかなと。

○都市再生機構（石垣） そこは、おっしゃっている意味合いは私も理解しているんですけども、ただ、実際に数字をはじいて、どういった権利変換が実現できて、どれぐらいの保留床が必要になるかという中で検討すると、ちよつとこの場の議論には余りそぐわないかもしれないんですけども、どうしてもこれだけのボリュームが必要だという検証は、私どもとして相当やっているつもりでございます、例えば、もう少しポリュ

ームが減らせるんじゃないかという議論があるにしても、例えば本場に百四十五メートルを八十メートルとか百メートルにできるかというところ、そこはやはり相当乖離があるので、非常に悩んでいるというのが実態でございます。

それから、広場については、どうお答えすればいいのか。賑わいと言っても、いろいろなとらまえ方、皆さん尺度があるかと思うんですけども、当然、先ほど歌舞伎町の御説明をされていたかと思うんですけども、歌舞伎町みたいな賑わいを指しているわけではなくて、面積的にもそんなに大きい面積ではございませんので、ちょっとした待ち合わせをしたりとか、あるいは簡単なイベントができたりという、そういうアクティビティ程度なのかなと。あと、それから防災的な機能もあるんですけども、そういうふうに考えています。

それで、もう一方で、外堀通りという非常にシンボリックな通りがあったりとか、もともと三栄通りという賑わいの空間がありましたので、それを何とか生かすような形で、この広場では完結しないような、線的に賑わいを展開するようなことも考えてまいりたいというふうに思っております。

**○進士会長** ほかの委員もおられますので、どうぞ。なるだけ、本当にポイントを。

**○阿部委員** 今、窪田委員がおっしゃったことなんですけど、前回の中で、百五十メートルでしたね。そういう意味で三十三階ぐらいになるだろうと。

例えば百メートルで思いっきり減らしてみても一万平米とか、そのぐらい事業床が減っていくんですね、きつと。クリアしてありますね。それで採算に乗らないか。それは民間の開発だけ、

今回、地権者は新宿区が入って、区が一番大きな土地を持っています。先ほど説明にありましたけれども、新宿区が入る中で採算ベースでやっていくことが、その影響として環境の保全とこののをどう認識をしておりますかというのが問われるんですね。

今回のプロジェクトは、今の飯田橋の富士見町のほとんど隣ですね。あれが大体百六十メートルですか、それよりちょっと低いですけども、大体あのボリュームだと認識したときに、例えば富士見町の再開発はあれは民間の計画だったんですけども、今回、区がかかわっている案件で、そういう通常のバリエーション・フォー・マネーだけでチェックして、それでいいんですかということが大きく問われていると私は思います。

本来は百メートルでなければ、そこでやめましょうという決断になると思うんですが、今進んでいるという前提ですから、それなりの考えが要るだろうというふうに思っております。

以上です。

**○竹内委員** もう一つ、今、四ページで、この四十メートルに抑えた場合の土地の有効利用の地図が載っていると思うんですけども、これはどうして百にしたのが載らないのか。これは違うんですか。

**○都市再生機構（石垣）** それは四十メートルでやっています。**○竹内委員** 四十メートルですよ。これを百にしたらどれぐらいの効率的な、経済効果のある。なぜ四十メートルで描かれたのかなと。

**○都市再生機構（石垣）** 四十メートルは現行の都市計画の規制の中で建てたらどうなるかということ、単純に描いたものでございまして、そういう意味合いでございまして。現状、四十

メートルしか建てられませんでした、そうするとこうなりますよという、それで描いた絵でございます。

それで、百メートルでどうなるかということで、これは口頭で申しわけないんですけども、ほぼ今建っている建物をすぽんと上を切ったような形になると思います。ですので、おわかりいただけますでしょうか。ちょうど四ページの右上に、高い建物の建てられる場所というのをブルーで示しておりますけれども、これは日影規制の関係で、高層の建物を建てるときには、ほぼこの範囲でしか建てられませんということを示しておりますが、ごらんいただいたとおり、この枠の中にほぼきつきつに建っている建物になっておるので、これを百メートルにどんと落とそうとすると、そのはみ出した分を隣に建てられるかというかと建てられなくて、結局その部分をすぽんと取り除いたような格好になってしまうというのが実態でございます。

○竹内委員 よくはわからないけれども、どうしてシミュレーション化して百メートルもつくっていただけなかったのかなというの。景観審議会が八十から百と言っているのに。

○福井委員 新宿区も景観行政団体でありながら、つい最近、外濠をめぐる景観を大事にしようという気運が生まれたにもかかわらず、ここでもって、この計画が立ち上がるということ自体が、僕なんかは飯田堀をもとに戻せと言っているぐらいなんですから、新宿区が、今説明している人が全く同じように、新宿区が説明しているような感じで、神楽坂のアイNSTAワーの最初の九十二メートルが交渉の結果、八十八メートルになった。ただのマンション屋と変わらないじゃないの。

ここは絶対高さ制限で四十メートルですから、それをやっぱ

り新宿区は貫く努力をするべきであって、この土地に再開発事業を持ち込むのは新宿区としてはおかしいんじゃないかなというふうには僕は思います。

○進士会長 ほか、いかがでしょうか。

○大野委員 私は内藤町に住んでいますけれども、あそこら辺ではエンパイア、それから最近では慶応病院、それから野口記念館も建て直すと、あの辺は景観でみんな引つかかっているんですよ。地権者からすれば、高い補償を持って土地交換したい。設計の段階ではみんな高く計画をしても、景観条例に引つかかって、みんな泣く泣く抑えている。現状は建物自体がもう四十年も五十年もたてば建て替えなきゃならないということで民間では努力しているのに、高さありきというような感じで今おっしゃられたシミュレーションに四十メートルをここに出してくるなんていうのは、やはりまだ努力不足だと僕は思いますね。

○阿部委員 手だてはいろいろ、五、六層地下に持つていくという考え方もできますよね。

○進士会長 ほかはいかがでしょうか。どうぞ、少しプロの見地から発言があったほうがいいかもしれない。

○橋本委員 遅参して申しわけありませんでした。前回、私はここで、進士会長に意見を求められて、確か、高さに関しては私は若干寛容な意見を持っておりますと申し上げました。それと、もう一つは、三栄通り側ですとかの商店街の連続性だとか、そういうことを大切にしたいほうがいいんじゃないでしょうかという話をしました。

今回、かなりその辺のことを踏まえながら、プランを変更していただいたなというふうには感じていますが、前回、進士会

長からもお話があつたんですけれども、高層棟の位置が、これが高層になるにしても、少し悪いのではないかなど。逆に四谷駅側から高層棟の前に少し広場があるような計画ができないんだろかなというふうにおっしゃられていまして、私もその見地から少しこの図面を拝見しました。

それで結論は、ここに日影規制があることによつて高層棟の位置が決められていることは再三、わかっております。わかっておりますが、都市計画的な見地から見た場合に、やはり**進士会長**のおっしゃっているような、そういう広場の位置ですとか、そういうものが少し前面にあつたほうがいいだとか、それから迎賓館から見たときに、いかにも迎賓館寄りのアプローチに寄つて建つてるとか、いろいろそういう景観上の懸念が私にもあります。

それでここは新宿区さんが入つておられますし、都市計画、もう少し時間がありますので、実は代官山のアドレスを計画したときに、やはりあのタワーができなかった。裏のほうの日影でできなかったと聞いています。それで地区計画をかけたまま、あそこの日影を外しているんですね、それでうまい位置に、一番うまい位置に高層タワーを建てているという、そういうふうな経緯もありますので、今回もしかしたら、そういう行政的な判断から間に合うのであれば、そういうようなことをしながら配置をもう少し見直されたら、もう少し皆さんの意見に沿つたようなものができるのではないかなというふうに個人的には感じております。

ただ、これは技術的に不可能かもしれないので、御検討いただければというふうに思っております。

○進士会長 ほか、いかがでしょうか。松川委員。

○松川委員 先ほど来、先生方のおっしゃった区が地権者であるところに区をつくつた景観審議会の取り決めをこのような形で、なかなか違つたものをつくらなきゃならないというのはどうかとおっしゃるのはもつともだと思つています。

それが一つと、それからもう少し私としては、前回にも言つたような気がするんですけども、建物を分節化することをちょっと真剣にスタディしていただかないと、墓石のようなものがぼかんと建つというのは、幾ら計画途中の図だとはいえ、ちょっと納得いかないというのが。

○進士会長 七なんかに出ていたけれども、あれじゃ足りない。

○松川委員 この十一ページに何か、分節化の絵がスケッチでされているんですね。これはスケッチですが、それから事例というのが左。

○進士会長 もう一つあつたね。

○松川委員 もう一つありますか。

○進士会長 参考資料のほうだったかな。

○松川委員 検討していませんじゃないのかと。

○都市再生機構（祖谷） 参考資料の6ページに、これは前の四角いパターンのいろいろな外装をシミュレーションしたものです。

○松川委員 外装の問題じゃないですよ。分節というのは。いいんですけれども、分節化していないなど。

○進士会長 トップとか、一応少し。

○松川委員 頂部をちよつと、リボンをちよつとつけかえていくという感じはするんですけども、もっと建物全体を

分節化した検討というのもするべきじゃないかと思いました。見え方が全然違うと思うんですね。

○進士会長 野澤委員。

○野澤委員 今までに出た話で、ほぼ私が言いたいことは網羅されているので、余りURさんばかり責めるより、区のスタンスというのかな、区の責任は、後藤委員が言われたのが端的におっしゃっていたと思うんですが、区のスタンスとしてこれでもいいのかということを引きちつと問わないといけないのかなと。

○進士会長 これは大体、区の持ち分というのは、権利で言うとか割ですか。

○森課長 四分の一ぐらいだったと思いますけれども。

○都市再生機構（祖谷） 敷地面積としては三分の一ぐらいなんですけれども、奥まったようなところで。

○進士会長 価値としては四分の一。

○都市再生機構（祖谷） はい、価値としては四分の一。

○進士会長 単純に四分の一は高さが下がるんじゃないかと。区が放棄すればね。ところが一方で、子どもの施設とか福祉の施設とか、いろいろなことを言っておられるので、これがまた難しいですね。

○都市再生機構（石垣） ちょっとその点についてよろしいですか。

都市機構の立場で申し上げますと、区がお持ちになる土地というのは、ある意味では区の、新宿区さんの財産、言い変えると区民の貴重な財産ということになるんですけれども、それを事業の中できちんと生かしていくというんでしょうか、それが市街地再開発事業の仕組みとしては求められていまして、今回、

文化交流施設であるとか、スポーツ機能であるとか、整備するというのも、これは区の貴重な財産を形を変えてさしあげるといいますか、付加価値を高めていくという、そういう行為なんですけれども、それを行わないにしても、やはり先ほどの事業の仕組みの話に戻ってまいりまして、ある意味ではボリュームをつくって、それを一部売却するということがないと実現できないということもありますので、単純に行政が土地を持っていくとボリュームが下げられたりとかになるかというところ、ある意味ではそうすると、区が無償で好きに使っていいですよということに土地がなるかというところ、そんな簡単な話ではないという側面もあるということだけ補足させていただきます。

○進士会長 それはそう。ほかにいかがでしょうか。

○堤坂委員 私、住民として、このような大きなものをつくって、今、人口もだんだん減ってきているわけですよ。それでやはり世の中が既存のものの中に質を、よりよい質を求めた生活を私たちは求めていく中で、こういうような新しいもので大きなものをつくるということに対して、本当に税金を納めるほうとして、それが失敗して、そのツケが回ってくるんじゃないかと、そういうようなのが、地方都市には多々あるんですけれども、東京は行け行けのような感じで、先ほどの歌舞伎町のほうもそうですけれども、どんどん大きなものをというように、まだ都としてのおごりというか、新宿区のおごりというか、そういうものをすごく感じられるんですけれども。やはり景観として私は本当にそんなに高いもの、本当にはっきり言って必要ないと思うし、やはりそこはもう少し、時間が迫っているとおっしゃっているんですけれども、やはりもっと深く考えて、こ

れからの私たちの生活にすぐかかわっていくことですから、そんな性急に答えを出すようなことをしないで、もう始まってからでは抑えるのは厳しいですから、もつといろいろな本当に意見を聞いていってほしいと思います。

○進士会長 素朴な御意見ですね。ただもう始まっているんですね、これは。工事が始まったという意味じゃないんですよ、この事業は。もつとずっと前からやっているんです。今、これは大体、始まったのは何年ですか。

○都市再生機構（祖谷） 平成十四年から勉強会を始めております。

○進士会長 もう始まっているので、それをどうやって知恵を皆さんが出し合うか、どこでどういう決断をするかと、そういう話ですね。

○堤坂委員 その中でもどんどん情勢とか変わってきていると思うので。

○進士会長 人口が減ったりね。それは日本では減っているんですね。東京はまだ増えているんです。事実ですよ、それはね。

ほかに御意見、委員として御意見ないですか、和田委員とか、福井委員も言った、大野委員も言ったね。

アドバイザーで、先ほど八十、百とか、いろいろなことを言っておられるし、スカイラインの何か想定線がどこかに出ていたけれども、これの必然性とか、そういうことも含めて、これまでの経緯で何か御発言ございますか。

○神谷相談員 この話というのは、多分今まで出ていた案件の中で一番難しいものだと思います。

とはいえ、景観の協議なので、景観で考慮しなければいけな

いことに基づいて作業を重ねていくと、やっぱり八十から百になったのであって、私が別に押しつけたわけではないので、これはURさんと一緒に作業しながらスカイラインをつくっていくと、あと迎賓館からの見え方をチェックしていくと八十から百。

○進士会長 皆さんの資料で、報告五の参考資料の最後のページにスカイラインの線があります。これは区のほうと、アドバイザーのほうで。

○都市再生機構（祖谷） これは改めて、今、想定線として入れたもので、アドバイザーとの協議でやったやつは、その前の五ページのものです。

○進士会長 この四種類の線はどういう。

○都市再生機構（祖谷） バリエーションとして考えた部分でございませう。

○進士会長 八十と百はアドバイザーから言われた線ね。それから百三十五は。今、百四十五を百三十五に、これはするとう意味ですか。さっきから聞いていると、計画は百四十五みただけけれども。

○都市再生機構（祖谷） 幾つかの想定線を入れて、意味はありませぬ。百四十五を私どもとしてはスカイラインとして、ある種表現させていただきたいなところで、この絵をつくりました。

○神谷相談員 これはURさんがした作業なんです、それを見て、やはり客観的には八十から百だねというところは了解されているんです。ただし、それでは事業にならないのでという話になっていて、それを認めるのは景観の存続意義がなくなりま

すので、景観としては八十から百としか言えません。それも最大級ですよね。

○福井委員 新宿区が景観団体をやめたらやれるんですね。

○神谷相談員 一応、事業主体が二つ、区にはあるわけで、制震上百五十だということだとするならば、その段階で百五十でどういう建物ならいいのかというのは、その次の話になるんですが、ただ、今の段階でも、さっきも話が出ていましたけれども、デザインのつくり込みをきちんとやらないと、それがいいか悪いかと判断できないですよ。それは言っているんだけど、そこまでの作業が今の段階ではできないということもあって、まずボリュームで一度景観審にかけたいというので、きょうかかっています。ですから、本当に景観はもう存続できないとしても、区として百五十メートルでやるんだというときには、せめてコンペで、要するにいろいろな人が、大勢の人の判断に委ねてよしとするということをしなないと、アドバイザーや景観審の中で、じゃ、よしとしようというようなことでは決められないんじゃないかと思えますね。

○進士会長 わかりました。大体出尽くしたようですが。

○浅見委員 もちろん皆様が今おっしゃられた中に私も言いたいと思っていた意見が大分入っていますけれども、松川委員がおっしゃったように、この高さありきでやるのではやっぱりここに来る意味がないと思いますし、今見た感じでは、賑わいの広場から動線をつくって大きな広場のほうに防災の広場のほうに行く道はつくったと言っていますが、この奥の広場がどんなふうに生かされるのかなというのは、今の感じではあまりよくわかりません。

新宿区として子育て支援とか、国際交流とかスポーツとかいう言葉を入れた建物を建てれば、何とかなるかなというのはちよつと違うんじゃないかなと。子育て支援機能というのは、別にここに持つてこなくても、ほかのところでも十分生かせる場所もあると思いますし、文化国際交流というのに力を入れているのはわかります、私も国際交流を今までもずっとやっております。ただ、ここにやるのならば、どんなふうなものを具体的にということが、ちよつと今の時点ではわかりませんし、小学校の跡地だったからスポーツ拠点をここに持つてこようというのも、ちよつと理由づけとしては弱いかなというふうな気がしました。

○進士会長 ありがとうございます。区民の利用施設を前提にしている言いわけにはするなということですね。

それからいろいろな御意見がありました。これ、どうしましようね、部長。

○鹿島委員 皆様方から前回もそうでしたが、高さについて、特に厳しい意見がございました。区も法定再開発の事業の枠組みの中で一権利者ということになるわけですけども、例えば一つの事業の中で、区の土地、いわば区民共通の財産でございますが、これを先ほど会長から放棄すればなんというのもあります。これを先ほど会長から放棄すればなんというのがあります。またそれはそれなりに非常に問題になりますので、やはり事業の採算性は区民の共通の財産としての立場で、やっぱり判断をしていかなきゃいけないんだらうと思っております。

一方で、きょうはここは景観審議会の場でございまして、そ

ういった意味では景観行政団体の長として、どこまで擦り付いていけるかということでございます。私のほうも一月末にあつた以降、事業主体のURさんについては、とにかく圧縮をさせていただきたいということで何度も要請をしております。そういった中で、圧縮も一定の圧縮を考えていただいたと同時に、建物の形状についても風洞実験等を繰り返し返しながら途中で今回、第二回目の報告が出てきているわけでございます。

その中でも、まだ高さというようなことがありますので、これにつきましては、きょう、直接皆様方の御意見、事業者であるURさん、私どもも今こうやって事務局、また委員としても私が出席いたしましたしてお聞きいたしましたので、さらにこれ以上どこまでできるのかということについては、検討の余地が残っていると思いますので、引き続き検討をしてまいりたいと、このように考えております。

**○進士会長** まず、普通の事業と違うのは、外濠という、東京全体で非常に重要視して、これからの東京の象徴になるような空間での、ちょうどランドマークに当たるところに来るということですね。それから、**大浦委員**が言ったように、迎賓館という、これも国にとつては大事な顔、そういう場所性から非常に厳しい場所だということは間違いないですね。そこへの配慮が要るんだということがまず大前提になります。

それから、いろいろな区の利用施設というのは確かに、言いわけじゃなくて、それはそれで必要だろうと思えますが、言いわけにとられるようなことではだめだということですよ。非常に積極的にやらなきゃ意味がないわけで、そこも考えなきゃいけない。

ただ、私は景観審議会だから、ここは景観だけで議論すればいいんだとは思っておりません。皆さんと違います。区の事業であれ、URの事業であれ、民間の事業であれ、事業ということとを無視はできないんですね。東京のような巨大な都市で景観問題を考えるときに、事業はゼロだと、事業なんていうのはもう関係ないというのは、これは言えません。たとえ公共事業であつても。

ですから、私は、そこは何もないほうがいいという声も、私は普通、いつもそう言っているんだけど、景観審議会だからそういうことは抜きだというのはいけません。そうはいかないでしょう。ですから、都市計画審議会は都市計画の立場からだけと、みんなばらばらにやっていたら、これは事業が成り立ちませんから、ですから私は景観審議会といえども事業を無視はできないと思っております。しかし、とても大事な場所です。

二つあります、私の提案は。つまり、スタディの仕方が問題だと。何人か建築の方がおっしゃった。これは今、例えば十三ページにも、一応、縦の分節化とトップのちよつとをやったりしているんですね。ただ、何人かがおっしゃったように、例えばさっきのこれから御議論いただく歌舞伎町じゃないけれども、さすがは竹中はこのうまいんだけれども、非常にリアルに出していますね、デザインのレベルまでね。説得力がありますね。そういう意味でのスタディはやっぱりURの進め方が、まずプランニングとしてボリュームを決めて採算をやつて、こういうふうにやっていくから、デザインはまた、本当はデザイン部門が別だということがあるのかもしれないけれどもね。だからアドバイザーが言うように、コンペでもやったらとかいう

御意見まで出るというのは、それはスタディが足りないという御意見ですね。私もそれはそう思います。だからそこは、ぜひもう一度努力をいただきたい。

もう一つは、これは区がやっぱ率先してリードしなきゃだめだと思うんですね。一通だとか日影だとか、既成の条件ですね、その中で今、必死でやろうとしているわけだ。これはURにとってはしようがないよね、もう前提条件だから。お気の毒ですよ、僕から言うと。こんな言われて、何でおれたちやらなきゃいけないんだと。頼むほうでしつかりしてくれということですよ。だから、これまでの都市計画規制、用途にしてもボリュームにしても、一通かどうかなんていうのも、それは後の道路のつけ方次第ですよ。地元警察も全部、今までのような普通の開発のつもりでやっているんですよ。これは新宿にとって一番大事な場所の、まさに景観行政団体をとってやっているときに、ちよつと普通の、普通のもの変ですが、余りほかに影響を与えないようなところは違う、特別なものだという取り組みの仕方をしないと、これは事業者だけで何とか既定の規制の中でやるというのは厳しいです。私はそれこそトップの話じゃないかと思うね。やっぱ区が、区の行政と、それから東京都と協力して、ここは非常に大事な場所なのでオール東京で。だからやっぱ従来の規制は、ここはこういうふうにしませうよというスタディをやっぱやるという前提がないと、つまり大きな枠組みを変えないと、これ、デザイナーレベルではやれませんかからね。ここはやっぱ本気で区自身が東京都と協議しながら、都市計画の前提条件を少しでもやわらかくして、皆さんのおっしゃるように、ここに沿うような方向での努力が

要ると私も思いました。

以上何点か申し上げましたが、非常に皆さんがおっしゃるように大事な場所で、とにかく景観行政団体の根幹にかかわるような問題でございますので、そういうようなことに対する努力、あるいはスタディ、それから都との関係で、区でやれないこともあります。これは当然東京都、こんな大規模開発は東京都でもまた審議しますから、向こうと協議しながら、区のほうも鋭意努力をいただきたいと思えます。

報告ですから、決定はできないんですが、そんなことで一応お戻ししようと思えますが、委員の皆さん、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○進士会長　ではそういうことで、本気で少し、御両者とも頑張ってください。

報告三　新宿東宝ビル開発計画について　討議

~~~~~

○進士会長　それでは本当に終了の時間なんです、委員の皆さんには大変恐縮ですが、大事な議論でございますので、もうちよつと我慢していただきたいと思えます。

報告三、新宿東宝ビル開発計画について、御議論いただきましたと思えます。

まず御質問があれば、事業者、あるいは区に対する御質問があれば、どうぞ、いただきたいと思えます。

○大野委員　私は新宿生まれ、新宿育ち、歌舞伎町大好き、これを今見て、大変よくできていると思えます。

ただ、わからないのは、私個人の考え方ですけれども、昼間の顔なのか、夜の顔なのか。確か、夜と、周りの歌舞伎町に融和するように見えますのできれいだと思うんですが、今、歌舞伎町に区民が、あるいは外の人が来たいというのは、昔のイメージで怖いとか、あるいはお子様連れだとなかなか入りにくい、夜の顔。だけど、昼間はそうでもないわけですけれども、この建物はどちら向きの顔なんですか。

○竹中工務店（宮下） 両面、非常に大事な。昼間の健全なというか、ある秩序を持った。

○進士会長 夜は不健全なの。

○竹中工務店（宮下） この計画が起爆剤で、やはり誘導していくべきかなと思ってるんですが、今、きょうの資料の中で夜景のCGというか、スタデイがかなり限られてお持ちしてるんですけども、実際は特にホテル棟の細いスリットの窓があいています。これは千室の窓があるんですけども、そちらも単なる模様ということ以上にその部分に、より映画のスクリーンのような動きを、アクティビティーを出していくようなライトアップ的な要素を考えている。非常に今まで見たことがないような夜の顔というんですか、エンターテイメント性のある表情づくりというものをしたいなと思っております。

昼と夜とはがらっと、特に高層部分では、このカオス的な魅力というものを出していくようなことも考えております。

○進士会長 結論は両面になってると。

○竹中工務店（茶谷） 両面を考えております。

○進士会長 ちよっと、皆さん、長いね。お答えが長くて困るので、これはやっぱり質問をまとめましょう。御質問どうぞ。

質問をまとめて、まとめてお答えいただきます。どうぞ。

○大浦委員 歌舞伎町の隣に住んでいるのでよくわかるんですけども、やはり夜の歌舞伎町は、我々隣に住んでいても、やっぱり不気味な感じがします。ですから、この建物を建てるのはそれはそれでいいんですけども、周りの環境をまず、警察やなんかから指導してもらって、まず風俗とかホテルとかいうものは、今後新設を一切認めないと。

○進士会長 ホテルですよ、これ。

○大浦委員 いやいや、そういうホテルじゃなくて。

○進士会長 ああ、別なホテル。

○大浦委員 別なホテル。要するにあその環境をもうちよつと変えてもらわないと、いくらいいものが建ったって、やっぱり大して効果ないと思う。だから環境を変えると。

○進士会長 それは竹中にはちよっと違うね。区でやらなきゃだね。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ、和田委員。

○和田委員 ちよっと聞きたいんですけども、ここまでは実は歌舞伎町振興組合の理事会でも出ていないんですが、今始めて見たんですけども、点としてのビルも結構です。線としてセントラルロードも結構なんです。面としてシネシティ広場、昔、神が宿る湧き水というのは、具体的にどういうふうに考えているのか。

○進士会長 新しいデザインの話だね。それは後で。もうとにかく短めに考えておいて。

次の質問、どうぞ。

○阿部委員 せっかく新しくなりますので、高さを、極端なこ

とを言いますと、百三十メートルとなつていますが、その部分を百五十とか、よりポリウムアップすることは可能なんでしょうか。そのほうがよりメッセージとしては、シンボリックなメッセージとしてはいいかと。

○進士会長 今度は逆に高くしろというお話ですか。わかりました、御質問ね。

よろしいですか。

○橋本委員 実はまだ決まっていなくても、私はこのシネシティ広場と道路の関係とか、一階周りの関係が一番重要じゃないかと思つていまして、この店舗と書いてある中は、具体的にどのような形になる予定なのか、その辺のことをちよつとお伺いしたいと思つています。

○窪田委員 Z型の底辺のほうで広場という言い方をされていらっしゃると思うんですけども、それが余り広場に見えなかつたので、ここは広場的になるようなイメージのものかというのと、北側がホテルのエントランスということですけれども、こっちは車回しなんかあつて、正面エントランスっぽいように図面上は見えていなかったの、そこはどんなふうになるのかというの。

○進士会長 ちよつと待つて、これだと多すぎてわからなくなるね。ここで一回やめます。また御質問はいただきます。

どうぞ、お答えを。

○竹中工務店（宮下） 神が宿るといふ点ですね。

景観アドバイザーの神谷先生から御指導いただいて、かつてシネシティ広場には湧き水が湧き出ていたと。それで低湿地だったところに湧き水が出ていたということ、一つそれが神の

恵というようなもので、そこに人が集まつて広場が形成してくるといふような、ちよつと概念的な話であるんですけども、それを大事にしよう。

○進士会長 要するにだからデザインとしては噴水か何かをつくらという話なの。

○竹中工務店（宮下） これは全く我々が立ち入れる部分がございます。区のガイドラインに委ねるところなんです、例えばそういう水をテーマというのはあるのかなという提案でございます。

○進士会長 はい。次どうぞ。

○竹中工務店（宮下） 高さについてなんですけれども、やはりシンボリックにしたい思いがあつてスタデイをしていましたけれども、今現在の容積九〇〇%という上限があるというのが一つですね。それが限界。

それからもう一つは、やはり構造的に風、非常に細長い建物なんですけれども、このプロポーションがかなり構造的にも限界ラインまでいつているということ、これ以上積み上げるのは難しいと。

一階の店舗等のかかわり、店のかかわり方なんです、まだテナントさんを誘致等々、物販、飲食含めて未定です。かなりまだ未定ですので、この辺の賑わいづくりというのはこれからスタデイで考えていきます。

○進士会長 それで終わりがな。阿部委員、さつき高くしたいというのはどういう意味で。

○阿部委員 要は遠景から眺めていたので。

○進士会長 ああ、アドバンス性をもっと強化したいんだ。

○阿部委員 今、渋谷も一生懸命やっていますよね。そういう都市間の争いになってくるんですね。本当に渋谷が、この歌舞伎町をどう考えているのか。やっぱりシンボリックな建物をつくるじゃないですけれども、何かシンボリックなものをちゃんとつくるんだったら徹底してやらないと、要はほかの都市に負ける、ほかの町に負けてしまうという気がして、すごくそれを懸念して、そういう意味です。

それで、ここでは本当に、非常に高さが決まっているんですけども、要は渋谷だってやっていますよ。それに匹敵しますから、指摘していないから検討していないだけであって、やはりそれなりものは本当に超高層でも何なりと、その辺を意思表示をして。

○進士会長 超高層ではあるよね。

○阿部委員 そういうものをね。何か勝負を。

○進士会長 だけど、これはいろいろなスタディを既におやりになった結果なんでしょう。

○竹中工務店（宮下） そうですね、やり切って。東口には、やはり高いビルがほとんどなくて、プリンスが八十五メートルなんですけれども、それからして百三十というのは突出してシンボリックだと思えます。

○進士会長 そうですね。ほか、いかがでしょうか。

○竹内委員 ここ、店舗と映画館とホテルだけですけれども、この歌舞伎町というコマ劇場というふうに演劇するところなんですけれども、これは動き出して全然、言ってもあれなんですけれども、映画館でも行くわけですよ。

○進士会長 ああ、内容ね。どうぞ。

○竹中工務店（宮下） 現在、その線はないと。

○進士会長 じゃ、福井委員。

○福井委員 歌舞伎町のシネシティ広場というのは特別な場所なので、一階の部分のところとシネシティ広場との関係ですか、これは一体化して、ここが要するに初めてやることで、要するにほかのビルの開発にもかかわってくるので統一性を持って。

○進士会長 そうね。さっきはお店云々だけど、そうじゃなくて、もうちょっとパブリックなね。

○竹中工務店（宮下） ちよつとお答えを。Z型広場と言われているのが、資料で例えば十二ページにあります。ここで、ただ、シネシティ広場だけではなくセントラルロードにつながる、この幅員の広い道路部分を広場というような位置づけですので、これは区の方と、いわゆるガイドラインと今後、調整という形なんです、ここに賑わいの拠点をつくって、それと連携した形で今回の計画の足元をまとめていきます。

○進士会長 広場とビルのグランドフロアはもうちよつと交流するということですね。

○竹中工務店（宮下） ええ、ガイドラインで見えてきましたら、それに、できる限り応答していくと。

○進士会長 こちらは区の問題もありますけれどもね。

○森課長 ええ、区のほうでまちづくりのガイドラインをつくる。これは区だけではできません。道路だけじゃなくて建物との一体性、連続性を考えて。

○進士会長 だから、そういうことは考えているということではないでしょうか。ほかの委員はいかがですか。よろしいですか。

○森課長 先ほどの環境の話。建物の用途を制限するというのはなかなか今現在できていないんですけれども、クリーン作戦プロジェクトといってソフト面でそういうような形で安全・安心を目指すということは今現在、取り組んでいます。

そういうことを踏まえると同時に、こういうハードをしっかりとそろえることによって、まちを明るくしていくということも一緒にねらっているかと、そういうふうに思っています。

○進士会長 野澤委員、どうぞ。

○野澤委員 先ほどから出ていますお話では、後藤委員が参加される委員会に期待することが大なんですけれども、今回は一階の部分だけでしたけれども、もう少し、一、二階ぐらいの大きな空間として考えるべきことだと思っているので、今後の話の展開で、そういった吹き抜けも含めた足元周りは大いにちゃんと考えてほしいということと、オープンにするといういろいろな人が入ってきてという、非常に消極的な理由でその案を落としているというのが、ちょっと解せないなと思っていて、これを核にして、もう少しここをいままちにしていくんだという気概がないと、やっぱり今のままでしか進まないと思うので、ちょっとそれは残念だったなという気がするので、その辺も。

○進士会長 かつて紀伊國屋書店がやっぱり一階をああいふうにして、なるだけオープンにして、パブリックにして話題になったわけですね。都市の歴史の中では。だからそういう歴史があるから、まして今回は区の広場とセットで考えるんだからね、ぜひ。

プロポーシオンから、確かに普通のワンフロアじゃ、ちょっと厳しいかもしれないですね、先生おっしゃるとおり。

ほか、いかがでしょうか。

○大野委員 さっきの夜と昼の関係で、それを言いたかったんですけれども、これ、凶面なんでよくわかりにくいんですけれども、どうも私の考え方は、これは夜の顔のように見えるんですよ。旧然たる歌舞伎町に迎合しているような感じ。これ、これだけのことでしかわかりませんけれども、現実に建物が建って、四谷には韓国文化院か何かで、壁面にネオンがついていて、七色か何かに変わっていくんですね。怪しげなムードでして、ですからあの辺が一変しちゃうわけです。ただ、細いネオンなので、まあまあ許容していますけれども、歌舞伎町でこれだけのものが、このシミュレーションどおり、この絵のとおりになっていくと、まちに対してこの色が、もう入れないという印象に近づかないような気をつけ方をしていただかないと、区が考えているものちょっと離れるような感じもします。その辺はいかがでしょうか。

○竹中工務店（宮下） かなり展望、顔づくりというのはクリンなイメージということでやっています。夜の顔も大事ななということ、ちょっとそういう絵は描いているんですが、特に印象がセントラルロードの景観づくり、これも区のほうと一緒に考えていくことかなと思っています。雰囲気づくりという意味では。

○進士会長 ありがとうございます。大変恐縮なんです、私としてはまだテーマが、あと三つあるので、この辺にしたいんですが、よろしいですか。

○竹中工務店（茶谷） すみません、最後にちょっとお願いがございまして、実はきょう御用意した資料でございます

けれども、今、事業者であります東宝さんが各関連の諸官庁さんとの協議と同時並行で事業的な側面でテナントさんとも交渉をしていらつしやいまして、できることでありましたら、回収をさせていただきたいというふうに思っています。

○進士会長 わかりました。

○竹中工務店（茶谷） お手数でございますが、よろしく願います。

○進士会長 これは当然、事業者としてはそう言うでしょう。これは回収することでよろしいですね。

結論としては、いろいろな御意見をいただいて、かなり建設的な御意見だったと思います。よりよくなるためにね。私も、昼と夜の顔は両方大事だと思いますよ。

今、私は外国からの留学生に会うと、歌舞伎町にあまり行ったことがないと言うんです。私は行きなさいと言うんです。だけど、地方から来た子もそう。親が行くなと言おう。これを変えるのが新宿にとって最も重要なことなんですね。それは広場と、このシネシティ広場とセントラルロードをつないで、まち全体の回遊性を高める上でも、だから新宿歌舞伎町というのはやっぱり新しいもの、さっきのリボン、生まれ変わるといいます。

私はこれだけのボリュームで、新しくやられたら本当に変わると思います。変わると言います。変えられると思えます。むしろ周りが、ちよつと似合わないんで、ここじゃ商売がやりにくいということになると思う、さっきの別のホテルとかは。だからそのぐらいの意気込みで、ぜひ事業者は頑張っていたください、区もそれを広場のほうはこつちですからね、そこでぜひ積極的にやって、やっぱり新宿の新しい、本当に健全性は個

人のレベル差が大変あるので、私は少し不健全なほうが好きなんです。江戸のまちからずつと東京の、そして新宿のある種の性格ですから、それがだれもが行ける、そういう盛り場としてね。これは石川栄耀がそういうことを想定してつくった広場なんです。その精神をぜひ、もう一回復権してほしいと思います。石川さんが考えたのがだんだん崩れて、つまらなくなっちゃった。それは広場のつくり方や管理の仕方でも私はずかしく思います。そういう意味では区の責任も結構あると思います。ぜひ、事業者と区で協力していただいて、きょうの御意見を参考にしたい。後藤委員に入ってもらいますが、ガイドラインの委員会もつくりまから、そこでしっかりフォローアップをお願いしようと思えます。そういうことで、ひとつきょうの御報告は御了解したいと思います。よろしいでしょうか。

報告四（仮称）成子天神社再整備プロジェクトについて

○進士会長 それでは、最後の案件ですね。成子天神社再整備プロジェクトについて。これもちよつと大急ぎで、これまでのやり方だと、絵を見ればわかることは説明しなくてもいいですから、ポイントだけを押さえて、五、六分でやっていただけませんか。

○森課長 それでは説明の前に私のほうから簡単に説明いたします。

資料としては、成子に關しましては、成子天神社再整備プロ

プロジェクトについて、そして参考資料も成子天神社再整備プロジェクトというものがお手元のほうにあるかと思えます。

事業の概要ですけれども、本件は西新宿八丁目の成子天神社の再整備計画というものでございます。都市計画手法は用いない一般建築でございまして、高さ九十三メートルという定借棟のビルのほか、神社・社務所棟、賃貸棟と、大きく三つの棟から成る建築計画でございます。

成子天神社は長い間、鎮守の森として、地域の重要な景観資源というものであります。

平成二十三年六月から本件についての景観事前協議を続けておりまして、今もやっております。協議の主なものとは形態意匠とか樹木の保全、歴史的な石造物の保全ということでございます。

それでは、説明者、熊谷組さんのほうから説明してほしいと思います。

○熊谷組（飯田） お世話になります。熊谷組、設計の飯田と申します。よろしくお願いたします。

○進士会長 五分でお願いします。景観の議論で、非常に問題になりそうな部分だけ、要点だけお願したい。

○熊谷組（飯田） わかりました。少しスライドを走らせていただきます。

○進士会長 お手元に資料がいつていますから、ページでも結構です。

○熊谷組（飯田） そうしますと、スライドとお手元の資料とちよつと違いますので、スライドのほうの場所の周辺状況の説明ということ、皆さん、御存じの成子天神社、成子坂下です。

ね、青梅街道に面したところから入りまして、成子の再開発地区に隣接した敷地でございます。

上空から見た写真です。後ろの大きなビルが再開発地区、それから赤く印をつけていますのが、今回の敷地になります。そのうち、後ろに破線をつけていますのが、今回の計画の建物が何点か入る形になってございます。

周辺の地区につきましては、皆さん大体御存じと思っております。隣に十五階のマンションが建っております。それから、めくっていただきますして、こちらの後ろの税務署通り、西側の再開発のところ、それから、再開発エリアの間の写真になります。

こういった地区にございまして、今回の上位方針を受けた形で景観、その他について協議させていただいております。

上位方針をさらっとおさらいさせていただきますと、やはりこの地区、上位方針からいきまして、国際都市の眺め、歴史と新たな文化の息づく安らぎの暮らし、住みたくなるまち柏木というところの場所にございまして、国際都市を象徴する摩天楼に輝く夜景を眺める場所にあつて、緑豊かで多くの人が集う魅力的な快適なまちの柏木地区に位置してございます。

次のところにかせていただきましたしまして、柏木地区、この地区の位置づけですけれども、住宅まちづくり施策としまして、良好な住空間の整備、それから樹木の保全と身近な緑化の推進というところ、それから都心居住推進地区ということで、住職遊が近接した商業地区と、複合した利便性の高い集合住宅というところが整備される地区という形になってございます。

それから、柏木地区の成子エリアにつきましては、南北に道が走っておりまして、そのところに成子周辺の神社として落ちついた雰囲気があります。それから道路が統一して流れておりまして、そちらには古くからの住宅があるようなまちになってございます。ですから超高層の部分と古いまちが近接している町並みということが言えるかと思えます。

急ぎまして計画のほうにいかせていただきます。こちらのほう、当初から神社ということで、神社の整備方針をさだめまして、左側のほうに整備方針を固めてございます。一つは今回の建物としまして、本殿・社殿、こちら老朽化しておりますので、そちらの建て替えを別途としまして、それプラス、社務所を併設しまして神社機能をつくっていくと。それからもう一つの大きな目玉としまして、三番の富士塚、こちら登録文化財になっております。そちらのほうの再整備を行いまして、保存と信仰を行う。四番目としまして、境内地ですね、この中には戦災で焼け残りましたイチョウの木がございますので、そこを御神木としまして境内地の再整備を図る。それから五番目としまして、今、アスファルト敷きになっておりますけれども、参道を整備いたしましたして、憩いのある場所にしていきたいというところを考えてございます。

それから、景観のコンセプトとしまして、神社施設につきましては、昨今、新しい神社も多いんですけども、以前の形態をそのまま生かすような形で、新築という形になりますけれども、つくらせていただきまして、また神社に平行して社務所をなるべく端に設けて、神社への動線を妨げない形としてございます。

それから賃貸棟と定借棟と二棟の建物をつくりましますけれども、賃貸棟につきましては、現在、駐車場になっていた場所に建てていまして、神社の裏側につくるものですから、黒を基調とした外観にしまして、建物の存在をなるべく消すというような形で、落ち着いた印象を持てるような形で検討してございます。それから定借棟につきましては、現在、社務所として使われていた場所の上に建つような計画にしまして、こちらのほうはちよつと低彩度のアイボリーのな外観になりますけれども、そういうものを採用させていただきまして、境内地にそぐう形にさせていただきたいと思っております。

整備内容、全体計画配置図がございまして。こちらの配置図のほうで御説明させていただきます。

南北に長い敷地になってございますけれども、一つは社務所の建て替え計画が一番ですね。本殿・社殿と社務所の建て替えが一番、二番。それから今回、神楽殿の整備ですとか、いろいろなものを整備を図りまして、神楽殿、末社の整備、それから六番目として富士塚の整備という形を挙げてございます。それから実際のところは、境内地の整備も踏まえまして、九番目としまして、社殿の後ろに賃貸棟、それから西側のほうに今回、土地を定借させていただきますけれども、そちらに定借棟という形で二十七階建ての建物を計画してございます。

それから今までの経緯としまして、こちらのほうは平成二十一年三月に計画に至りまして、神社内の協議を平成二十二年三月三十一日まで行いまして、その後、神社庁のほうに届けさせていたしておりますので、神社庁のほうでも一年間御検討いただきますので、ことし三月十一日、震災の日に神社庁の承認をい

ただき、それから公告に入りまして、現在に至っているという
ような神社経緯もございませう。

施設規模です。神社施設は地上二階ですね、そういったものを
予定しております。それから賃貸棟につきましては、地上十四
階、共同住宅として六十三戸の賃貸マンション。それから定借
棟につきましては、地下二階、地上二十七階で百七十九戸のマ
ンションを予定してございます。

景観形成のガイドラインについて措置状況を御報告させてい
ただきます。対面協議としまして、平成二十三年七月十二日か
ら今日まで四回ほどの協議をさせていただいております。主な
協議事項としまして、周辺建物……。

○進士会長 結構です、こういう手続はいいです。

○熊谷組（飯田） じゃ、飛ばさせていただけます。

○進士会長 もうとめて。本当に時間を、四時に終わるにし
ても十分もオーバーしているのです、中身に入りたい。質問でお
答えいただいたらいいと思います。

○熊谷組（飯田） ちょっと高さのバランスとか計画だけ、ち
よつと御説明を。

協議させていただきましたのは、こういった高層の中に並ぶ
今回の建物の協議としまして、こういった形の再開発地区の中
の建物と今回のボリュームを協議させていただきまして、実際
には建物の高さ二分の一程度という形、賃貸棟はさらにその二
分の一という形での高さ協議を踏まえて、させていただいてお
ります。

それから今回、保存樹木等がございませうので、そういった樹

木も含めて、樹木の再生も含めて計画させていただきまして、
こちらのほうも御指導いただいております。御神木の再生もや
らせていただいております。

それから最後のほうにいきますと、神社ですので、大事な史
跡関係としまして、石碑等、その他が残っておりますので、そ
の他の配置をつくりまして、それを有効に今後配置できるよう
にという形で検討させていただきまして、経過を載せておりま
す。この中には力石等の保存も兼ねておりまして、数多くの石
碑をそのまま残して、めぐり天神という形で天神様にいろいろ
散らばせていただいて、皆さんの目に届くような形で整備して
いきたいと思っております。

以上、いろいろな計画を検討させていただきまして、今回お
届けさせていただきます。よろしく願います。

○進士会長 まだ案件がまださらに二つあるんですから、もう
大急ぎでやります。

まずアドバイザーから少し。今、経過がありました。たく
さん協議したんで、もういいということですか、これは。

○千葉相談員 いえ、なかなか協議が順調にいつているとは言
いがたいものがありまして、基本的にはボリュームの面と配置
の面とかそういうものがまずあって、これがなかなか違和感が、
私のほうは解消しないまま、各要素についてはいろいろと検討
は、こちらのほうは大体なさっているということですね。

○進士会長 わかりました。

時間の節約もありましたが、私としては課題が多いなと思っ
ていますが、どうしましょうね。今までのように質問と御意見
を分けなくてまとめていただいて、全部で五分か六分で終わり

たいんですが。

前の案件は皆さんが話しになったので、私がかわりに少ししゃべって、そうじゃないことが、御意見があったらいただきます。

一つは、私は実は神社の社叢学会という学会もやっていたぐらいで神社は大事だと思っているんですが、神社の本質は、本当は神社の本殿じゃなくて、その後ろに森があることなんです。まずそれがしっかりわかっていない。森のかわりにマンションになっていて。とんでもない宮司だなと。今、神社本庁の許可と、それは建物は許可しているかもしれないけれども、今どきは神社は全然、神社本庁はただ登録しているだけで、それぞれ宗教法人は独立していて、いわば宮司さん、もしくは氏子総代がやっているわけだ。

私はこれは事業者というか、こちらのプロジェクトをやっているのは熊谷組さんですか。やっぱり専門家としてもっとアドバイスするべきだと思うんです。

○熊谷組（飯田） 実際、こちらのところ今、賃貸棟、後ろに建ってございますけれども、この部分ははっきり言います、今、駐車場として事業化されている土地です。こちらの部分になるべく北側に建物を寄せまして、事業化ですから実際、社用地からは本来切り離すべきものでもありますけれども、そこに神社の後ろに樹木も入れまして、縁を切ることによって、また駐車場であった場所に建てようという形でやっておりまして、なるべくミニマムな計画をさせていただいております。

○進士会長 いや、このボリュームを樹木でどうやって隠すのかな。

○熊谷組（飯田） こちらの手元に今、樹木を配置させていただいております。

○進士会長 パースを見ると、もっと近景に樹木を入れて隠れるようになっていく。

○熊谷組（飯田） このパースの近景の樹木は、途中で御神木のほうを残させていただきます、その御神木の部分がございます。

○進士会長 資料で言うのと〇六でしよう、平面図がね。本殿のすぐ後ろに、これ、ヒノキと書いてあるのかな。

○熊谷組（飯田） そうですね、はい。

○進士会長 ヒノキというのは、せいぜい直径が数メートル、大きいたつて三、四メートルだな。それが二本入るだけです。樹高は多分十メートル以下ですね。植栽するときは五、六メートルですね。

○熊谷組（飯田） なるべくそれはもう、もう少し検討させていただきます。

○進士会長 いずれにしても、後ろにあるマンションの高さは。

○熊谷組（飯田） 十四階建てですから四十五メートル。

○進士会長 四十五メートルです。少なくとも四分の三は出ますよ。

○熊谷組（飯田） はい。そうですね、現在、何も建っていないかっただけですか、社用地じゃなくて駐車場として事業化された用地のところには建物を建てる。

○進士会長 だから、駐車場だから見えないんですよ。

○熊谷組（飯田） それはそうなんです。

○進士会長 拝むほうから言うのと。今、私が言っているのは、

基本的な哲学がないねということを言っているわけだ。神社の再開発というのは、しようがない、建物の老朽化もあるでしょうから、そういう資金を生み出すために、こういうことをあちこちでやっているんですよ。だから危機感があって、建築家や我々がみんな、社叢学会なんているのまでつくってやっているわけね。今、ちよつとその知恵を話しますからね。

まず公共性をちゃんと教育してください、宮司に。つまり、神社というのは、宮司の個人持ち物じゃないんですよ。氏子のものですね。もつと言うと、それは地域のものなんです、神社という空間は。私的な空間ではない。GHQが、宗教学人というのにしたから、みんなもう今や、宗教学人の役員でやれると思っているし、現実にやれているんです。東京にもいっぱいあるんです、こういうのが。

御神木は木か森なんです。神社というのはもともと。御神体はね。それが今、本殿で建物だけつくればいいと思っっているんです。

それが一つ。したがって、拝む人は、本殿を拜んでもこの場合は、このパスだとマンションを拜まなきやいけないんです。

○熊谷組（飯田） 実際には……。

○進士会長 いや、いいから。いくら言ったって、本当にそうですよ、模型でもつくってごらんささい。

○熊谷組（飯田） 御神木の全部保存もさせていただきますし。

○進士会長 だから御神木じゃないんだって、御神木というのはただの木なんです。御神体と御神木は違うんですよ。そんな常識ぐらい知っていきな。御神木というのは単なる植栽です、古い木ということ。神も宿るわけ。それを拜んでいる

わけじゃないんです。本当の神というのはひもろぎか森なんです。そういうものを壊しちゃ、社務所を立派にするとか、そういうことをやっているわけね。これはまず宮司そのものに問題があると言っているんだけど。あなたにあると言っているんじゃないんですよ。

だけど、マンションを拜むような神社にだれがお参りするんですか。根本的なこともわかっていない。

さっきからの議論を聞いていてもそうだけど、本当に皆さん、本気で考えていない。商売としてしかやっていない。神社はもとも公共性、公益性がある空間ですということが第一。そして拜む空間であるということです。神社はマンションを拜む場所ではありません。神様を拜む場所です。神域には神域の構成が必要です。建物を正面に見るようではだめです。横にあるのはせめて我慢するとしても、正面のやつはボリュームを落とす、側面で稼ぐというような、そういうトータルな経営をやるべきです。それも多分高さ制限とかあって、こういうふうには、多分技術的にやったんじゃないかと想像するけれどもね。そういうことですね。

それから、氏子の立場というかな、そういうこともあるでしょうね。氏子はどういう意向なのか知らんが、普通は今までは氏子が寄附して修繕なんかしていたんですね。古い建物をね。

氏子が金を出さなくなった。神社は自前でやる。そのときに社務所も何も一緒にきれいにしちゃうということになるとこういうことになるんです。僕はそこがね。

○和田委員 ここはお金があるんです。

○進士会長 あるの。

○和田委員 氏子ともめているんです。氏子と官司がもめまして、総代が入れ替わったりいろいろして、そのために今年の秋祭り、九月の、中止になって、みこしも何も出なかつたんです。

○熊谷組（飯田） 基本的にお金があるのは、今回の再開発に土地を提供しまして、その辺は土地の問題ですから、基本財産として組み入れて使わないお金という形になってございますので、お金があるというものはあるのかもしれないですけども、そういう形とはちよつと違っています。

それから今回はやっぱ震災ということで、当初、神社庁のほうからお祭りはこの形がありましたし、そういったところもちよつとさせていただいております。

○和田委員 このみなんですよ。隣の熊野も鎧も、全部ほかはやっているんです。

○熊谷組（飯田） ですから、そのとこでいきますと、今回、そういった準備もしまして、実際のところは、工事も入る予定でしたけれども、長引いておりますので、一応そういった話し合いも含めて待っておりますので、お祭りはということ、今回はちよつと長引かせて、中止させていただきますので、冷

○進士会長 ちよつと私がいきり立つてはいけませんので、冷静なところでどうぞ。窪田委員が一番冷静か。

○窪田委員 いえ、私もやっぱこの後ろにあるというのだけは、ちよつとこれは神社の構成として、どうしてもこれは避けなければいけないんじゃないかなと。

定借のほうをもう一つ、二棟つくる計画のほうに移すというのは、当然、たぶんご検討されたんじゃないかなというふうに推察しますけれども、そこはだめなんですか。

○熊谷組（飯田） 基本的には、今、そこも富士塚がございまして、そこは一応、富士塚として残していくつもりでございますので、ですから神社としましては、基本的には氏子さんからの要望もありまして、当初駐車場に賃貸マンションを建てて経営をやつてはどうかということも踏まえて行いまして、今回、定借の部分を使いまして、逆に建設費も定借のほうから補って、神社経営も含めて、将来的に七十年後もまた建て替えができた整備ができたという費用も含めて、御検討させていただいているということで、逆に氏子のほうからは、今の駐車場の部分に、本当に賃貸マンションを建ててやたらどうかということで、皆さんのほうから意見をいただいた内容になっております。

○進士会長 本殿の後ろに建てると氏子が言っているの。へえ。

○窪田委員 でもそれで、プロフェッショナルとしては、こちらのほうがいいんじゃないかということになつてはいる。

○熊谷組（飯田） はい。

○窪田委員 この九番のほうの賃貸棟を定借棟のほうと合体させてしまうというか、一棟にしてしまうというふうにはいかないんですか。

賃貸棟の部分、ここにこれだけのボリュームで建ててしまふというの、もう神社としては致命的になつてしまふなという感じが。

○熊谷組（飯田） 実際のところは、定借棟につきましては、以前、社務所で使っていた部分に建てておりました、こちらのほうの部分で定期借地ということで借地をさせまして、そちらの部分から今回の建設費を出させていただいております。

それから神社経営にあたっては、先ほど先生がおっしゃられたように、どこからも寄附が今、いただけないような状態になっておりますので、その辺の安定収入として賃貸棟の収入を神社経営に補てんさせていたかどうかという形でございます。神社経営につきましても結構金がかかるということで、そちらの補てんをさせていたために、賃貸棟も分けてつくらせていただく。

○進士会長 七十年後。

○熊谷組（飯田） 七十年後ですね。

○進士会長 の建て替えまで予算を確保していく。

○熊谷組（飯田） 基本的にはいわゆる資金を、基本財産がありますので、そこも温存しておきながら、なるべくそういう予算を。

○進士会長 そういう財産も役員会で配ったりね、いろいろ問題がある。つまりその土地の地域の住民の保有財産、いわばコモンズだったんですね、神社というのは。それがだんだんそういうことになって、一部の登録した役員の立地権、それを処分するみたいな話もたくさん起こっていますね。これはおたくには関係ないことなんだけれどもね。

それで今言ったように、実は神社境内というのは、神社の境内というけれども、実は公園なんです。一般の区民にとつては公園なんです。広場なんです、緑地なんです。つまり、プライベートじゃないんです。パブリックなんです。そういうこともやっぱり思いやってほしいなと思うのね。だから、この事業を邪魔しようとは私は思っていませんが、しかし、やっぱりよほど考えないと。

実はね、事例がいっぱいあります。例えば深川八幡の横に、成田山新勝寺の東京の成田山があるんです、門前仲町。これは首都高が通っちゃっている。これは明らかに神社の失敗じゃないでしょう。後ろに首都高が通っている。お不動さんの建物を拝むと首都高なんです、車が走っているのが見えちゃうわけです。それで焦って、神社のほうで高い、後ろに倉庫みたいなのをわざわざ建てて隠しているんですよ。普通なら、神社関係者はそういうふうにくもんですよ。パブリックが道路を通して、神社の社殿の後ろにみっともないものが出ちゃって、これ、どうやって隠そうかと。わざわざ手前の、社殿の後ろにこんな高い、それがまた不釣り合いなんだけれども、隠すしかないから、結構高くて大きな倉庫建築をつけちゃった。そういうのがたくさんあって、これは神社が被害者なんです。

だけど、ここでは自前でそれをやるんだから、やっぱりただけボリュームを落として、例えば本殿の後ろに盛り土をして、例えば五メートルなら五メートル盛り土をします。そしてそこに十メートルの木が上れば十五メートルになりますね。そうやってできるだけ隠して低い建物しか見えないようにするぐらいの努力はしなきゃだめだと。本殿の後ろに関してはですよ。

それから前のほうも木を植えることによって、枝で本殿の屋根の線がちらちらとしか見えなくて、後ろのビルは隠れるというやり方もあります。いづれにしても、今までの二つの御議論を聞いていただいたと思いますが、シミュレーションしたり、いろいろな提案をやっているわけです、みんな景観の議論では。そういうことをもうちよつとやっていただいたほうがいいんじゃないかと思えます。私の意見はね。

○熊谷組（飯田） 現実的には、左といいですか、西側に寄せた定借棟のポリウム、それから今回の再開発のポリウムと、いろいろそういったところで協議させていただきまして、実際の見地にちよつと欠けていたかと思えますけれども、実際のところ、事業用地となっていた駐車場にマンションを建てる、それから神社の裏に、もう少し木の部分につきましては御検討させていただきませうけれども、木で覆ってなるべく目立たない形で貢献させていただいたかと思えます。

それから現在、建物の。

○進士会長 神社の本殿をもう駐車場までぐつと、逆に後ろに下げちゃつたらだめですか。そういうアイデアもやったことはないの、事前に。

○熊谷組（飯田） 実際は、こちらの神社境内の東のほうに旧社務所もございまして、こちらのところに旧社務所があつて、本来、境内の前面は非常に小さかつたんですけれども、これも実際神社としては、神社を五メートルほど北側に後ろへ下げて、それからこの社務所を整備することによって、今の倍の境内地を整備したと、広く使える場所をつくつた。

○進士会長 この社務所と本殿はもう動かないわけね。

○熊谷組（飯田） そうですね。

○進士会長 これからつくるんじゃないですか。

○熊谷組（飯田） 今、一応、ここにあつた場所にこれからつくりますけれども、同じ場所に……。

○進士会長 ですから、私が言っているのは、社務所のところがまだ側面なんですよ。

○熊谷組（飯田） ですからそこを全部。

○進士会長 側面を、住宅に変えて、本殿をうんと奥へ入れれば、少なくとも本殿の後ろに高層ビルが来るようなことはないんじゃないですかと言っているんです。例えばのアイデアです。

○熊谷組（飯田） そうですね。実際のところはこちらの参道から行きまして、神社さんのほうも、これを今の位置から五メートルほど奥にずらしております。それで今、ここがぎりぎりになつてございますけれども、そこまで下げているという状況には持つていっています。

○進士会長 いやいや、だからもつと奥まで。この住宅棟をどこへ移すかなんですよ。本殿の後ろの住宅棟をどこかでつくらないと採算がとれないでしょう。だから社務所を移して。

○熊谷組（飯田） ただここをずらさないということになりますと、こちらのほうの前面の部分ですとか、そういうものも神社施設としての整備をこちらは考えてございますので、前面のところにはこちらのほうには神楽殿、それから皆さんのお使いになる神輿庫ですとか、そういうものを配置させていただいております。

ですからちよつとどうしてもこちらのほうの裏手ですけれども、樹木で隠すような形で今回の賃貸棟を計画させていただきたいという形が切なる要望になります。

○進士会長 いや、ここではプロのデザイナーたちが相談員でやっているんだから、ここで相談するのは違うんじゃないかも、余り固いから。スタディぐらいはしたほうがいいんじゃないでしょうかと言っているわけですね。

例えば、神輿を入れる庫は、住宅棟の一階だつて、別にいけないわけじゃないんですね。わざわざ社務所つて、別建てじゃ

なきやいけないということはないんです。社務所というのはただのオフィスですから。本殿が一番大事です。そういう、本当にね、僕はもうこれ以上言わないけれども、神職というのは何を勉強しているんだろう。國學院の先生に会ったら、よく言うておきますよ。つまり神様というのがメインでなきやいけないのに、ほかのものがメインになってきちやうというのは。

ただ、これ、予想のことを言ってもしようがないからあれだけど、どうしましょう。これ、相談員の皆様はどう考えているんですか。今後どうすればいいですか。

○千葉相談員 要するに手続的に問題が生じているということ。が明らか、これほど明らかでないです。

ちよつと相談している間にいろいろなもの、社碑とか鳥居とか、そういうものが少し地震で傷んだとかそういう理由で急に撤去されているような事態も生じていますので、その辺も含めて進め方を考えていかなきゃいけないだろうというふうには思っています。

○熊谷組（飯田） 現実、鳥居は割れておりますので撤去させていただきます。社碑に関しては保存をしておりますので、この前、ちよつと発言が間違えておりましたけれども、しております。

○千葉相談員 でも脇の、例えば成子天神社という、ああいう表札。

○熊谷組（飯田） ですから、その社碑については残ってございますので。そこにある場所じゃなくて、片づけて保存してございます。

○進士会長 何かいいアイデア、委員でありませんか。どうぞ。

○堤坂委員 この成子天神社なんですけれども、ここに富士塚ってありますよね。これは一応富士講のあれですよ。やはりそういうところにもちゃんと、富士講というのは、やっぱり遠くへ、富士山に行けないから富士塚に上って、高いところの上って、そういう信仰なんですけれども。

○進士会長 拝んだんですね。

○堤坂委員 拝んだんですね。だからそういうところのあれも許可を得て。

○進士会長 それは残るんですよ。

○堤坂委員 そうなんです。すごく貴重なもので、新宿に前、富士講があつた、富士塚もあつたんですけれども、それが早稲田大学ができて、移築したとかそういうことがあつて、こう残っているというのはいくらもありません。だからそういうところもちゃんと許可を得て、そういうすぐ隣に四十五メートルもあるものが建つということなんで、そういうことはちゃんとされていらつしやるんですか。

○熊谷組（飯田） 富士塚のほうは文化財のほうと相談させていただきます。現在はここに神社のほうとして、七福神、それから頂上のほうに咲耶姫様を置いて八福神という形でやっておつたんですけれども、当初の富士塚にはそういうものは乗っていないという状況がありましたので、今回そういうものを下ろして、それから樹木も結構成長しまして、富士の形がなかなか見えないものですから、そういうものを整理して、きちつと前の富士講のあつた形を整備していくように御指導いただいております。

○進士会長 特に御発言なければ、私としては甚だ不満です、

簡単に言う。スタディ、一番大事なのは。私は何も事業をつぶそうとはしていませんよ。だけど、大事な大事な新宿の財産ですよ。区民にとつては。神社というのはそういうものです。私物ではありません。法人でやってはいるけれども、それは宗教法人がそうなっているだけで、本質的にはまさに地域の住民の神様なんですね、昔から神社というのは。

ですからそういう精神は、たとえ宗教法人に変わっても、その責任者は意識するべきですね。これは企業のCSRと同じですよ。それはわかりですよ。

○熊谷組（飯田） はい。

○進士会長 ですからそういうことをまず踏まえて、今申し上げたように、事業そのものをやめてくださいとは言っていない。ただ、今言った最大限そういう基本的な認識を持った上で、そして最善の案をつくと、これは少なくとも基本で、ですから、アドバイザーをわざわざ新宿区は置いて御相談に乗っているわけですから、もうちよっと相談員の意見も聞いていただいて、あるいはオルタナティブですね、代案を検討してほしい。それはお願いしたいと思います。

とりあえずそういうことではないと、ああ、結構ですねとはともいえません。というのは、ほかの案件も、みんなスタディをしてくださっているんですよ。新宿で事業をやるんだから、新宿区で考えたことをぜひ御協力いただきたい、こう思っております。

ですから、この案件に関しては、引き続きアドバイザーと、相談員としっかり事前協議を続けていただいて、いい形で事業を進めていただきたい、こういうことにしたいと思います。

ろしいでしょうか。
どうぞ。

○窪田委員 北でやっている再開発事業のほうも、どうも低層階で対応していただいているようなので、すぐ北側。先ほどの話などはもしかしたら周辺のほうがむしろ考えていただいているような気もします。賃貸棟のところはやっぱり低層階が何階かというのはわかっていますしやるとは思いますが。

○熊谷組（飯田） ただ、その場所につきましては、当初、神社さんがもっていた借地の部分で、そこを再開発でとられたということが先ほど言われた基本財産の金額になってございまして、実際、神社としても甚だ再開発の用地の使い方については遺憾なものを覚えているんですけれども。

○窪田委員 要は、言いたいのは、そこは超高層が建ってしまうから手前に何かということではなくて、やはり低層階にしていくということですので、例えば、住宅の賃貸棟ではなくて、そこをもう少し業務とかという方向で、空間自身を考えてですね。今、この敷地の内側だけでしか図面がないので、周辺も含めて、賃貸棟以外の、要は事業を生み出したい、資金を生み出したいわけですよ、この宮司さんが。ほかの事業計画も含めて、いろいろ御見見をご提示いただければと思います。

○熊谷組（飯田） こちらのほうで、実際のところでききますと、先ほどの代替案でいろいろありましたけれども、実際こちらのほうでも神社内部の打ち合わせを一年間、それから神社庁との協議を一年間、それから公告もささせていただきます。今に至って、こちらでおおむね計三年を費やさせていただきますので、ですからそこにつきましても協議をして事業計画を

立てて、十分いろいろな見地からやっただけでも、
○進士会長 努力されているのはよくわかりますけれども、神
社の命だけは失ったら元も子もないと思いますよ。しつこいよ
うですけれども。

○熊谷組（飯田） 当初、事業用地と神社用地というのが区分
されていたものですから、もう一度協議させていただきませ
うということであれば。

○進士会長 ぜひ、もう一回事前協議に戻して、提案してい
たきたいと思います。

どうもありがとうございました。ご協力いただき

○野澤委員 時間がもういっぱいなので、退席させていただきます。

報告一 自治体優秀まちづくりグズ賞の受賞について

○進士会長 大至急、二つ、事務局で。

○森課長 説明いたします。

それでは報告の一番、自治体優秀まちづくりグズ賞の受賞
ということがございました。資料がついております。その資料
は、受賞するまでの経緯をつけさせてもらっております。

○進士会長 これは日本都市計画学会が六十周年ということで
記念事業をやって、その中で新宿区の景観審議会、あるいはこ
の調査、各大学でやっていた調査、窪田委員が頑張っ
てくださった、あの冊子のシリーズがまちづくりグズ賞になっ
て表彰状をもらったと、こういうことです。

○森課長 つくったのは、ガイドブックが十冊あります。

報告二 新宿区景観形成ガイドラインについて

○進士会長 次、景観形成ガイドラインについて。

○森課長 ガイドライン、これも今、新宿のほうで使っており
ます。このガイドラインの中で、若干現場とそぐわなくなっ
ているところが生じてきました。なので、それを改め、変更する
ということを、今後三年間かけて区のほうでやっていきたいと
思っております。

また、いろいろな指導の蓄積があります。例えば緑化の指導
だとか、意匠の指導とか、そういう指導の蓄積がありますので、
それをお知らせするようなことを、つけ加えていきたいと思っ
ております。それをつくっていくことを今後三年間でや
るということで、きょうは御報告ということでございます。

○進士会長 はい、御了承いただきましたと思います。

ほか、何か委員から御発言ありますか。

きょうは大変エキサイティングな審議会になってしまいまし
たが、どうもこれは三つも案件をまとめてやるのはちよつとし
んどいということがよくわかりましたね。だから、これから、
余り詰め込まないやり方に調整してください。

それにしてもあれだな、何ていうか、なかなかつらいね。き
ょうの議論は。これに懲りずに次回また、よろしくおつき合い
いただきたいと思えます。

三、その他

~~~~~

○進士会長 どうぞ。

○森課長 事務局として最後に。

連絡事項ということだけでございます。本日の議事録については、個人情報にあたる部分を除きましてホームページで公開してまいりたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それと次回の審議会の日程については、決まり次第、御連絡申し上げます。なお、景観事前協議の届出と行為の届出について、勧告や変更命令を検討する事例が発生した場合、そういう場合については急遽、審議会を開催する場合がありますので、そのときはよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○進士会長 それではどうもお疲れさまでした。大変時間オーバーして恐縮です、ごめんなさい。

午後四時五十九分閉会