

平成二十三年度

第四十七回 新宿区景観まちづくり審議会議事録

新宿区

第四十七回新宿区景観まちづくり審議会
開催年月日・平成二十四年三月二十三日

出席した委員

進士五十八、松川淳子、後藤春彦、窪田亜矢、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、野澤康

議事日程

- 一、議案一 景観重要樹木の指定について
新宿区景観まちづくり条例第二十九条第二項第五号
- 二、報告一 (仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について
報告二 屋外広告物の景観誘導推進について
- 三、その他

議事のでんまつ

午後二時開会

○森課長 定刻になりましたので、第四十七回新宿区景観まちづくり審議会を開催したいと思います。

私は、事務局を務めます、景観と地区計画課長の森でございます

ます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会長、よろしく願います。

○進士会長 お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日は、審議議案として一件、それから報告が二件ございますので、どうぞよろしく願いたいと思います。

最初に、本会は公開を原則にしております。ただし、傍聴の方には御発言はいたさないことになっておりますので、その旨よろしく願いたいと思います。

審議の順番ですが、先生方の御予定もあるとかで、議案と報告をお手元にお届けしている次第のほう、ちよつと逆にさせていただきます。報告二件を先に済ませていただいて、議案のほうにまいりたいと思いますので、御了承ください。

それでは、早速ですが、最初の報告をいただきます。

一、報告
報告一 (仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について

○進士会長 (仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について。

本件は、既に何回かこの審議会で御説明し、お諮りし、御意見もいただきました。新宿区自身もその事業者の一部であるということ、特に重要な場所でもありますし、影響も大きいということ、丁寧にやってみまして、今回もそういうことでもう一度ここで御意見をいただこうということでございます。

まず、これまでの経過等を含めて、事務局から、それから事業を直接やっている市街地再開発担当、地域整備課長から

御説明いただき、さらに直接の事業を手がけておられるURの関係者から御説明いただくということでもまいりたいと思います。

それでは、担当、御説明を。

○森課長 それでは、御説明したいと思います。

すみません、座らせていただきます。

御説明の前に、事務連絡だけさせていただきますと思います。今現在、委員の**西村委員**と**野澤委員**がいらっしゃっていませんけれども、欠席の御連絡はいただいております。

そして、過半数出席しておりますので、今回の審議会は、景観まちづくり条例施行規則第三十九号第二項により成立するというところでございます。

それでは、四谷のことについて御説明をしたいと思っております。本件は、平成二十三年一月二十七日に開催されました第四十四回、そして十一月二十二日に開催されました第四十六回の新宿区景観まちづくり審議会において、報告事項として事業者から説明がありまして、委員の皆さんに御意見をいただいた案件でございます。

本件は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業であります。都市計画手続に入る前に、東京都の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必要があります。

そして、東京都の協議の前に、地元区である景観行政団体の新宿区において、先に景観的側面から確認を行うこととなっております。

本日は、前回の審議会までの委員の皆さんの御意見を踏まえまして、再検討した計画内容についての報告となります。

前回の審議会において、委員の皆さんから、本計画に対する新宿区の取り組みについても御意見をいただきました。区としても、前回の審議会後から検討を重ねてまいりましたので、まずはその検討内容について、都市計画部地域整備課長から説明を行います。

そして、その後、続いて事業者である独立行政法人都市再生機構から説明していただきたいと思っております。

なお、先ほど委員のお二人御欠席というようことを報告させていただきましたけれども、本件資料につきましては、事前に送付させていただいております。本日欠席の**野澤委員**のほうからは、事前に本件に関する見解をいただいておりますので、ちよつと読ませていただきます。

野澤委員からでございますけれども、高層棟の色彩については、資料では具体的に示されていない。遠景の見方で色彩は重要である。具体的にどういった色を選択するのか、不確定のまま進むのはよくないので、詳細設計に入る際には区としてしっかり協議を行ってほしい。

もう一つございます。外濠や地域の地形の流れを低層部で受けるというコンセプトがあるならば、せっかくなので人の動線も同じ流れをつくるとよい、というような御見解をいただいております。このようなことは一定程度本計画にも既に反映されているものがあるのではないかと思いますし、今後さらに協議ができるのではないかと思っております。

それでは、地域整備課長のほうから御説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

○田中課長 地域整備課長の田中でございます。どうぞよろし

くお願いいたします。

前回の審議会でもいただいている御意見等についてお答えさせていただきます。

まず一点目は、日影規制などの都市計画の前提条件を少しでも緩和できないか、という点についてでございます。

今回問題となっている日影規制について、制限として影響が出てきますのは、区域北側の低層住宅地の日影規制になります。この地域の方々には、再開発事業の実施や、広場の設置等については一定の評価をいただいているところでございますが、この地域で日影規制を緩和することは、上位計画である都市マスタープランの位置づけがなく、地域の方々の理解を得ることが難しい状況でございます。

○後藤委員 何を見ればよろしいですか、資料はどこですか。

○田中課長 資料に基づいての御説明ではございません。すみません。

今までのまちづくりの経過等から判断いたしますと、日影規制の緩和を含めた周辺地域の都市計画制限の変更は困難である、区としては判断してございます。御了承いただきたいと思っております。

次に、区の取り組み姿勢についてでございますが、区としては、景観を非常に重要なものとしてお取り扱いし、当地区における景観については、史跡江戸城外堀跡など、江戸時代から継承される歴史的資源を区の貴重な財産として活かしながら、まちづくりを推進していく必要があると認識してございます。

一方、新宿区都市マスタープランでは、業務・商業施設が集積している高田馬場、四谷、神楽坂の三地区を、賑わい交流の

中心として、地域の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てていくこととしておりますが、現在、四谷地域は業務・商業が衰退傾向にあることや、後背地に災害時の地域危険度が高い地域を抱えるなどの課題がございます。

また、地区内には、大規模な更地となっている財務省公務員宿舍跡地と、廃校となった旧四谷第三小学校がございまして、駅前立地しながら閑散とした状況になっていることから、土地利用転換が望まれています。

そのような状況の中で、平成十六年度に地域の四谷一丁目、本塩町の町会長から、区にまちづくりの協力要請書が提出されました。また、地元の権利者からなる四谷駅前地区再開発協議会で六年間にわたり協議を重ね、今回の計画案が提出されました。また、先月二月二十九日に地元から区長あてに早期事業化の要望書も提出されてございます。

昨年一月と十一月の本景観審議会で、多くの御意見をいただき、この後に説明があると思っておりますが、再開発協議会ではさまざまな工夫をしてきていると思っております。

また、現在、基本計画という初期段階でございますが、今後基本設計、実施設計を行っていく中で、景観的な側面から高さ等、さまざまな検討を引き続き行ってもらおうということを前提に、区としては当再開発事業を促進していきたいと考えておりますので、どうぞよろしく御理解のほどお願いいたします。

○森課長 それでは、引き続きまして、事業者であります、都市再生機構のほうから、本計画について説明していただきたいと思っております。

○事業者（都市再生機構・石垣） それでは、自己紹介をさせ

ていただきます。都市再生機構の石垣でございます。よろしく
お願いいたします。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 同じく、都市再生機構四谷
駅前再開発事務所所長をしております祖谷でございます。引き
続きよろしくお願いいたします。

○事業者（日本設計・篠崎） 日本設計の篠崎でございます。
よろしくお願いいたします。

○事業者（都市再生機構・祖谷） すみません、お手元の資料
と同じものを前に投影いたします。よろしくお願いいたします。

皆様のお手元の資料、両面になっておりますので、まず一枚
めくっていただきますして、「はじめに」という0章でござい
ます。こちらは一回目、先ほど御説明のありました一月から十
一月の審議会に際して御説明した改善点でございます。

上から参りますが、一番大きな点でございますけれども、業
務棟の形状をこうした分節化を行いまして、あと、外堀通り側
からのセットバック、この幅を十メートルからさらに五メータ
ー、十五メートルまで広げ、迎賓館からの景観に配慮したとい
うことを御報告しています。

それと、外濠との一体的な緑の空間を形成ということで、こ
れは今回改めて細かく検討を進めてきております。

次に、業務棟の形状、先ほど申しました分節化により圧迫感
やポリリウム感の軽減ということを行い、それからトップのデ
ザイン等、頂部のシルエットを工夫するというようなことを御
説明いたしました。

また、基盤部の地上部におきましては、出迎えの広場と奥側
の「地域の杜」、これを結節する歩行者動線、パサージュと呼

びましたけれども、この空間を設けました。

そのほか、地域の防災性の強化や、周辺に四谷としてふさわ
しい風格のあるランドスケープということで、まとまった緑や
風格のある景観を歴史的に継承していくというような御説明を
させていただきました。

前回、御意見いろいろいただきましたが、その大きな論点と
して二つ。

一、スタディの仕方について、まだ物足りないというところ
がございまして、これは今回進めてきております。

また、二、新宿区さんの区としての率先して取り組むべき姿
勢ということで、これにつきましては先ほど田中課長のほうよ
り御紹介あった内容でございます。

私どものほうからは、今回、再開発事業でまちづくりを進め
る必要性というところと、景観デザインコンセプト、デザイン
の再検討の内容について御説明いたします。

それでは、一ページおめくりください。

まちづくりの必要性、第一章になります。こちらについては、
先ほどの田中課長のお話もありましたけれども、区のマスター
プランにおける位置づけ、この区のマスタープラン自体も、四
谷の皆さんが、地域の人たちが提案した内容が盛り込まれた内
容となっております。

したがいまして、この再開発事業も四谷の人々の思いが入っ
ているということで御理解いただければと思います。

先に進めさせていただきます。経緯でございます。これも、
先ほどと重複になりますので、割愛させていただきますが、非
常に長い年月、皆さんと協議を続けてきたということで、今の

計画が成り立っているということでございます。

第二章ということで、再開発の整備効果ということになります。こちらにつきましても、まちづくりの手法の選択として、四谷地区としては、個別に建て替えていくのか、それとも全体を共同化するかという選択肢があるかと思えます。

今回は、公有地のみを建て替えるのではなく、周辺の地権者と一体化して一括的に共同化をします。なぜそれをするかということは、この建物の工事に伴いまとまった拠点づくり、広場づくり、そして四谷の駅前の顔づくりを行うということが目標としてあるということでございます。

そして、街区全体に多くの権利者を含む共同化ということでございますので、その合意形成のために財産のやりとりを公平に行い、権利保全を図るという観点から、今回、都市計画事業である市街地再開発事業を推進してまいったということでございます。

下の、再開発の仕組みという模式図でございますが、従前の権利をお持ちの皆様の土地・建物、この権利を新たに作る再開発ビルの権利床と呼びます部分に移します。この権利床を含む建物の整備事業を、この保留床といえます売る床の利益において賄うと。

大変、四谷地区は土地が高いというような、価値の高い地域でございますので、この保留床部分が非常に大きなボリュームを必要とするということを御理解いただきたいということでございます。

次のページです。これは、前回のおさらいにはなりません、この再開発事業、決して高いものを建てるということではなく、

有効に活用したことによる賑わいの創造、地域の防災性の向上、そして緑の推進というようなことを整備効果として挙げております。

先に進めさせていただきます。

今回、第三章景観形成にかかる方針ということで、大きく三つ、検討の方針を挙げさせていただきました。

①としまして、外濠との連携ということでございまして、今回、緑空間の一体性のあり方、これを前回に引き続きまして再度検討してまいりました。

低層部というところでございまして、ここは賑わいの創造に関するところでございますが、外濠を含めた周辺とのつながり、これを考慮したランドスケープのあり方を検討してまいりました。

三番目として、高層部。これについては前回このような絵で紹介しましたが、この分節化や、ファサードの検討などにより、さらなるリアリティというのをスタディしてまいりました。それでは、具体的な説明のほうに移らせていただきます。

次のページ、これは以前から御説明しております上位計画をおさらいのために載せさせていただきます。これに加えて、都市計画と条件としての地域の将来像、また、地理的歴史的条件と条件ということで、外濠、これが一番ポイントになるかと思えます、これを生かしたものにすること、私どものほうで、この景観デザインコンセプトというのを掲げさせていただきます。

「歴史の上に折り重なる、四谷の地形の尊重」、ランドスケープと建築の融合による歴史に根ざした風景づくりという、こ

のコンセプトのもとに、先ほど申しました大きく三つの観点におきまして検討を進めてまいりました。

次のページに移ります。方針の一になります。方針の一として、「外濠とつながる、みどり溢れる地形」というところで、四谷の自然をとらえる上で、地形、緑、水というキーワードにおいて、掘り下げてまいりました。

地形におきましては、この真ん中の絵を見ていただきたいのですが、昔の武蔵野台地の一角を構成します淀橋台という台地のところにこの四谷が位置します。この台地は非常に形成年代が古く、従来は非常に自然の谷が入っている谷戸地形というようにことで起伏の大きい土地でございました。これを江戸時代の大規模な土木工事により造成して、この外濠という地形が生まれ、今現在に引き継がれている。この地形を、継承していくということ、私どものコンセプトとしております。

また、緑の関連におきましては、区で定められている七つの都市の森ということで、この絵になりますけれども、大きなまとまった公園や河川部の斜面地等のまとまった緑、これを大事にし、それと区の外周部にあります水とみどりの環というのを区さんのほうで位置づけしております、その中でこの四谷につきましては、外濠と外苑を結ぶ結節点というところで、ここに「四谷塩町の杜」というものを創造したいと考えております。

次に、水ということですが、水につきましては、この一番右の図面を見ていただきたいのですが、かかって江戸城へ上水を引き込むということで、玉川上水の水路がございました。この地区の南側もその水路が通っていつているという

ことです。四谷大木戸からは地下を通っているわけですから、この地区もこの水を引き込んで利用していたと。この水の記憶をしのんで、「水の環」というものを創造したいと考えております。

次のページにまいります。これが一番の鬼門でございます。私ども、この地形から創造するということを今回のコンセプトとして非常に重要視してまいりました。外濠からの緩やかな傾斜に沿って引き込まれた緑、これを受けとめる「地域の杜」。この「地域の杜」は、周辺の低層の街並みにもつながると。そして、中低層部を見直しまして、ここに「緑の丘」という建物の台地をつくって、これが周辺の高層建物にも続くというような連続性です。

そして、この大きな緑の塊から、隆起するようにこの超高層が立ち上がるということ、ファサードのデザインとして取り入れ、外濠の造成から近代の街並みへ至る四谷の地形の歴史変遷を尊重し、配慮した計画を考えてまいりました。

この建物の考え方につきましては、先ほどの左下のこの地形、周辺部の起伏にも呼応した計画として考えております。

また、近景としまして、鉄道からの見え方や、外濠公園の対岸からの見え方、そして建物側からの外濠の眺めというようなことを計画としては尊重し、つながりを意識するような空間づくりを考えていきたいと思っております。

次のページです。こちらは「七つの都市の森」を支える「四谷塩町の杜」という御提案でございます。

新宿区が先ほど掲げました、七つの都市の森ということ、その一角を担うところにこの外濠の豊かな緑をつくり出すという

ことで、御提案のポイントとしましては、外濠の緑を引き込む「みどりの道」、配置を多少見直しまして、こちらのところです、外濠公園側からの結節に「みどりの道」をつくらんと。そして前回は御説明しましたこの「地域の杜」、そして先ほどの建物の壁面、屋上緑化等の創造により、新たにこの「みどりの丘」というものをつくり、この三つのことを提案のポイントとして挙げて、これをまとめて、私どもとしては「四谷塩町の杜」というふうにご提案したいと考えております。

また、緑のつくり込みとしては、この配慮事項というところになりますけれども、江戸・明治を支えた武蔵野の雑木林、これはイメージの写真です、このようになるわけではないんですけれども、このようなイメージを尊重し、あとは外濠にある樹種等を受け継ぎ、スケール感があって、なおかつ触れ合えると。先ほど野澤委員の御提案にもありましたように、これらの「みどりの丘」なり、「地域の杜」については、回遊性を確保したい。そして、落葉樹、常緑樹を織り交ぜ、季節感のある植栽を施したいと考えております。

次のページ。これが方針の二になります。

低層部につきましては、「江戸の賑わいの軸と明治の風格」、ちよつと欲張つておりますけれども、これを実現したいと。江戸初期に造成された外濠、ここですね、外濠に沿つて、あと見附門の跡や玉川上水という江戸期の記憶、それから四谷見附橋、迎賓館といった大正・明治の歴史的建築物、これらが歴史的な重層性を持っているということが四谷の特徴と考えております。

その歴史を継承し、尊重しながら、まちに向けた現代の顔と

して、こちらの出迎への広場ですね、現代の四谷見附の辻というものをつくり、賑わいの合流点にしようと考えています。また、前回のパサージュの御提案にありますように、地域の生活動線も確保するというようなことを考えております。

この江戸と明治につきましては、こういうイメージでまだ出している段階で、具体的なところは今後詰めてまいります。

次に、方針の三として、高層部になります。タイトルとしまして、「首都の顔づくりに貢献する端正なデザイン」、上位計画にあります言葉を引用させていただきましたが、これを目指してデザインを工夫してまいりたいと考えております。

プロセスを御説明しますが、一番としまして、高層棟の配置、形状の検討について、これまでこのような流れでやってまいりました。

まずは、日影規制の中でクリアできるこの南側の角に置いていたんですけれども、この広場を拡充すべきであるという御意見や、あとは迎賓館からの見え方というものの工夫のために、セットバックということを大きく取り入れ、なおかつ建物を分節化するというところで、形状を変更してまいりました。そして、前回は御説明しましたが、シルエットとしての原型をつくり込む頂部のデザインというものを幾つか考えてまいりました。

外装の検討としましては、区の上位計画にあります、超高層の空へ溶け込むという、存在感をなるべく目立たせないというところを中心とし、空へ溶け込む面をつくりました。

具体的には、スカイカラーを使ったガラス面と、それから地域の地形的モチーフ面という形で面を構成するようなことを考えて、空へ溶け込む面と地形的モチーフ面、これが隣接するこ

とにより、低層部との一体性を持ちながら、全体が隆起している、トップとしては存在感を軽減するというデザインを考えました。

外装パターンのスタディとして、いくつかスケッチを起こしております、この中でいくつか今回立面を検討しております。

案の一ということ、これは地形的モチーフ面を縦基調にし、より建物をスリムに見せるということをねらったデザインでございます。頂部のデザインとともに、トップデザインを細く見せるというような工夫。それと足元周りとの連携で、この地形的モチーフ面を変化させるというようなことがこの案の一でございます。

案の二としましては、基段部との連携、この低層部との連携を考え、横基調の地形的モチーフ面をつくり、上部三分の一ぐらいはガラス面にして存在感を消す。さらにトップデザインも全体としてセットバックし、ボリューム感を軽減するというようなことを考えました。

最後に、案三ですけれども、こちらのほうは同じ横基調で書いてありまして、あとトップのデザインに変化を持たせるということで、一部カスケード状に高さの変化を持たせるといことを提案させていただきました。ただ、高さを非常に抑え込んできておりますので、あまり大きな変化というのがつけられないということが悩みでございますが、このような案も考えてまいりました。

ポイントとなります外濠を臨む景観ということで、こちらの絵になります。東京都の景観誘導区域のB区域ということで、外濠を眺望する点においては特段に配慮ということ、今回

の場合は、市ヶ谷橋ということで、私どもはこの建物のデザインとして、五つの配慮を大きく考えてまいりました。

①としまして、先ほど申しましたトップに行くに従ってガラス面を増やし、存在を空に溶け込むようにすること、ボリューム感の軽減を行うと。

それから、②番としまして、建物の細さ、これを強調するようなデザインにして存在感を軽減すると。

③番目としまして、面の変化、この上と下の面の変化ですね、これを設けることによりまして、周辺建物と調和するスカイラインを形成。これは前回、景観アドバイザーの方から御示唆いただいたようなスカイライン、これになじむような形で建物のファサードを考え、ボリューム感と空に溶け込むということの融合を考えてみました。

④番目としまして、ガラスに加えて、空に溶け込むデザインとするために、先ほど申しました、この地形的モチーフ面につきましても、極端な色調は避け、落ち着きのある自然な色調を採用するというところで、先ほど野澤委員のお言葉にありましたように、今後細かい色彩については詰めさせていただきますと考えております。

最後に、低層部の緑化ということ、今回重要視してまいりまして、この外濠の大きな緑の線、これを補完するような形でこの低層部の緑が見えてくるというようなことを考えてまいりました。

下の図面におきましては、前回は御説明しました迎賓館が見え、かつそれに配慮ということで、この正面の門にかぶらないようなセットバックを行い、市ヶ谷橋からと同様に建物の分節

化、これによる存在感の軽減、それから迎賓館のおもむきと調和した落ち着いた色彩や素材を採用していきたいと考えております。

最後、高層棟のデザイン方針のまとめでございます。八角形プランの隅切部の立面を、空に溶け込む面としてガラスを使い、非隅切部は地形的モチーフ面ということで、この下の低層部からグラデーションのような形で空に隆起するようなイメージ、これをつくり、低層部と一体となって空に消えていくというような形のデザインにしたいと考えております。

私も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 御説明ありがとうございます。

それでは、ここから審議に入りたいと思います。

まず、御質問も御意見も含めてちょうだいしたいと思います。どうぞ、どなたからでも結構です。

窪田委員 かいこうか。

○窪田委員 説明ありがとうございます。いくつかあるんですが、まず、冒頭に前回審議会の中で二点あると。再開発事業等でまちづくりを進める必要と景観の内容そのものについて、なかなかこのままではよくわからないのじゃないかという意見があったと思うんですね。

きょう、再開発事業の話の必要性の中で、やはりなぜここで共同化で建物の更新なのかというところについての明確な御説明ではなかったかなというのが、印象としては感じています。

ただ、ちよつとその部分は置いておいて、まず景観のほうの話にいけますと、今回、御説明の中にはなかったのですが

も、参考資料のほうで、前回審議会での委員の主な御意見というふうにとめていただいている、これわかりやすくともいいんじゃないかと思うんですけども、その右上に高層部の景観計画についてという欄がありまして、今回のこのスタディ、私は非常にわかりやすく非常にいいものになって……

○進士会長 一ページですね。

○窪田委員 はい、一ページです。

○進士会長 一ページの右上。

○窪田委員 はい。スタディについては非常にいいものになっているのではないかなというふうに感じておりました、この段階でのスタディとしてはよろしいのではないかなというのが大きな印象です。

低層部のほうについては、まだこれからいろいろな機能が入り込む可能性もある中で、そこまで細かく考えなくてもいいかなと思っております、大きくは緑の地形をつくっていくというところは了解できたのですけれども、たぶんこの間に中層部の景観みたいなものが今回御提案をいただいている、中層部をつくることによつて大きな地形をつくっていくんだというのが大きな御提案だったと思うんですけども、その中層部のつくり方の中で、本体のほうの絵柄の、例えばですけども、この九ページですか、九ページにこちらの大きなパスを書いていただいで、「みどりの丘」をつくっていくということなんですけれども、その外濠公園と歩道状空地と書いてあるこちらの断面の絵がございませうけれども、このあたりのこの中層部のつくり方は、例えばこの面ですね、この面が本当にこの四谷の新しい地形をつくっていくときに、こういう断面の切り方みたいなも

のがいいのかどうかとか、ちょっとこの中層部のつくり方については、これからまだ多少議論すべきところはあるかなとは思いますが、少なくとも、少なからずおもしろいんじゃないかなと思っております。

なので、計画のこの内容そのものについては、私は非常におもしろくて、ここが新しく外濠に現代を加えていくという意味での景観に、非常に大きくは動いていただいているんじゃないかなと思っておりますが、やっぱり前提条件となるその前の、ごめんなさい、ちょっとあちこち行つて申しわけないんですけども、さっきの参考資料のページ目の、例えば真ん中のコラムの建物の高さについてというものが、前回も非常に話題になったかと思うんですけども、これはその新宿区さんが全区体としてこういう高さがいいのではないかということで絶対高さをかけられたわけですけども、その中で地域の住民の方々もつと高いものが必要だということで、地区計画で抜けていくというふうな枠組みにはなっているのですけれども、その抜くときにどういう配慮があったのかとか、どういう必要性があったのかというところが、やっぱり少し、ちゃんとやっておかないと、計画の中身がいいからといってどんどん出してしまったっていいのかわからないところには、多少疑問があります。

ただ、すみません、長くなって申しわけないんですけども、今回新宿区さんが非常に主体的に景観行政をチャレンジングに取り組まれていらっしゃるということについては、私はこの景観審議会がみんなそれを応援していければいいとは思っております、もっと言えば、どういう形でここがこれからの景観行政に味方できるのかということも含めて、今回の初めてのこ

のケースで、いろいろ議論できればありがたいと思っております。以上です。すみません、長くなりました。

○進士会長 ありがとうございます。今ので、何かお答えありますか。

景観のレベルでは、九ページのこの絶壁の部分ね。窪田委員、この絶壁になつている、歩道用空地というところがね。これは逆に言うと、歩道側もつとこのとき一緒に緑化して、絶壁にならないようなスカイラインというか、キャノピーラインをつくらなきゃだめですね。

お答えありますか。いいですか。

○事業者（都市再生機構・石垣） それでは、何点かございましたが、私のほうから再開発の必要性についてというところで、ちょっと補足をさせていただきたいんですけども。

○進士会長 どうぞ、おかけになつたままで結構ですから。**○事業者（都市再生機構・石垣）** 今の御説明の中で、上位計画については触れさせていただいたかと思うんですけども、その一方で、ページで申し上げますと、二ページがよろしいかなど、本資料の二ページでございます。

上位計画については、「賑わい交流の心」という、上位計画が、幾つかあるんですけども、こういった事例を掲げさせていただいておるんですけども、一方で、地区内の種地といたしましては、この左下に書いてございます大規模公有地跡地の発生ということ、財務省の六千二百平米、それから旧四谷第三小学校の五千五百平米というのが、遊休地化しているわけでございます。ところが、これを、ちょうど図面で見えていただきますと三ページになるんですけども、三ページのちょうど左

側のところ、黄色く塗ってあるところが、これが小学校の跡地でございまして、緑色に塗ってあるところが、これが財務省の土地ということになるんですけども、要は個別に建てかえをしていこうとなると、一般の地権者さん、当然、個別の住宅であったり商業ビルの建て替えになるんですけども、この土地についていうと、こういった五千平米とか六千平米といった単位での建て替えといいますか土地活用になるんですけども、この規模ですと、先ほどの「賑わい交流の心」という形で、ある機能の集積を設けたり、あるいは広場をつくり込んでいったりというのが、非常に敷地規模として難しいと。

しかも、真ん中に公道が通っておりまして、この土地単独で利用しようとする、この公道の再配置もできないということ、やはりこの地区の土地利用をダイナミックに変えていく上では、ちょうど四角で囲んでおります二百ヘクタールちよつとのエリアでございませけれども、こういった単位での開発が必要であろうと、それが前提になろうということ、再開発事業という御提案を、幾つか再開発事業についての理由はあるんですけれども、一つとして掲げたいと思っております。

○進士会長 それでいいんですか。

○事業者（都市再生機構・石垣） はい。

○進士会長 ほかの御意見いかがでしょうか。どうぞ、どなたでも。

松川委員、何かございますか。

○松川委員 ちよつと理解できなかったところが。

何か、縦方向に分節しているとおっしゃっているような気がしたんですけど、それは隅をカットしたということ以外のこと

があるのかどうかということが、何かすみません、聞きそびれているのだと思います。

○進士会長 何か言っていましたね、もうちよつとそこを詳しく。分節というのを。

○事業者（日本設計・篠崎） ちよつと私のほうから。こちらの絵で説明させていただいたほうがわかりやすいかと思えます。座らせていただきます。

もう一度、経緯のあたりからになりますけれども、おっしゃるとおり、縦方向に分節という考え方自体は、そのもとになります形自体、もともと真四角のものでご覧いただいていたかと思えます。それをこういう隅を切ることで、より一つの面が小さくなってまいりますので、より細く、周りに対しては圧迫感を減らしていくというのが一点目。

それと同時に、きょう見ていただいたのは、隅を切っただけではやはり同じような表情ですと、分節といってもメリハリがついてまいりますので、そこに隅のほうはガラスで溶け込んでいくとか、真ん中のほうは少し低層部の自然のモチーフを上げていくとか、そういう形でさらに素材感についても同じようにメリハリ、分節をつけていくというような御説明をさせていただきます。

それがわかりやすく出ておりますのは、先ほど見ていただいた九ページのところではないかと思うんですけども、立体的にご覧いただけるのはこれが一番いいかと思うんですが、このように斜めにそげている部分は、実は前回見ていただいたプランと同一形状ですが、このガラス状で上位計画で言います空に溶け込む部分と、それから少し低層のちよつと自然な素材感

たいなものを持ってくるという、これを少し変えた表現にすることで、より細身に見せていくというような意味でのデザインスタディを進めさせていただいたというのが、今回の御提案でございます。

○進士会長 いかがでしょう。

○松川委員 プラン自体としては、その隅を切った以降は余り変化しないと思ってよろしいんですね。

○事業者（都市再生機構・石垣） 平面そのものですね。タワーの基準階と申し上げますけれど、それについては前回と大きな変更は加えてございません。

○進士会長 その地形的何とか面とか言っていたね、何ですって。

○事業者（日本設計・篠崎） この部分、地形的モチーフ面という。

○進士会長 地形的モチーフ面という言葉があるんですか。

○事業者（日本設計・篠崎） 造語でございます。

○進士会長 造語ね。具体的には、どういう、上のあれが入ったのね。

○事業者（日本設計・篠崎） これは、十七ページ。そうですね。何と呼ぼうかと思って、こう、地形的モチーフ面と呼んだのですけれども。

○進士会長 つまり、台地の延長にしようということね。

○事業者（日本設計・篠崎） そうですね。また小さい絵ですけども、右上のほうに少しイメージがありまして、一番右にありますのは、いわゆる総ガラス張りの超高層のガラス面です。最近、いくつかが見かけられているかもしれないけれども、外

装に石であるとかテラコッタであるとか、擬石等もあるんですけども、そういう少し自然素材を思わせる外装素材を入れてきているような超高棟も見られるようになってまいりました。

そういったものを、先ほどの上位計画で言う空に溶け込むという面では、そのガラス等を使って行って、私ども今回、地形的モチーフ面と呼ばせていただいているようなところでは、こういったテラコッタ等の自然な風合いのものをを用いることで、先ほどの対比をつけて細身に見せると同時に、低層部の緑なにかとの相性もよくなっていくんじゃないだろうかと、そういうような実践スタディです。

○進士会長 よろしいですか。

○松川委員 わかりました。

○進士会長 後藤委員、いかがですか。

○後藤委員 セブページで、景観デザインコンセプトというのを文字でまとめていただいています。これがやっぱりわからないんですかね。「歴史の上に折り重なる、四谷の地形の尊重」と。地形の上に折り重なる歴史ならわかるんだけど、地形が歴史の上に折り重なる歴史ならわかるんだけど、地形などというのがわからないんですけれども、これが折り重なるということのは、先ほどの段々をイメージしているんですか。そういうこと。

○事業者（都市再生機構・石垣） そうですね。

○後藤委員 そうですか。

なかなか容積を減らすことができないから、低層部をとにかくつくり込むということでそのあたりをカバーしようということだと思います。そのときに、私も直感的に先ほどの野澤委員

のお話のように、回遊性がどのように確保されるのかというのが気になりました。

それで、この九ページの図は、ある意味きょうの目玉商品なんだと思うんだけど、この破線の矢印が単にイメージではなくて、ここがやはり視線と動線が重なって描かれているようなものである必要があると思うんですね。

もっと言うと、この外濠公園から、この緩やかな緑の段々をどうやって登っていくことができるか、そこがすごくポイントだと思うんですが、その回遊性はありますという御説明だったんだけど、その回遊性が示されていないんですね。で、きつと階段がもつとたくさん入ってきて、この「緑の丘」を自由に登っていくことができるんでしょうが、そのあたりがこれからスタディを進めていくのかもしれないけれども、ポイントだと思います。

僕は、やっぱり棚田のランドスケープのようなことをもう少しここで使っていたら、先ほど窪田委員が指摘されたように、垂直に立っていたり、その重なり方のセットバックも同じ幅でセットバックしたりしていますけれども、もつとそのあたり自由度を高めていく必要があるのではないかなというふうに思います。

それから、二つ目ですが、この「緑の丘」が、どのように都市環境に対して貢献するのかということの説明がもう少し必要だと思います。

一つは、ビル風のようなものがどのように防がれるのかと。恐らく北面からぶつかって、そのままだと低層の街並みと書かれている民家のほうにビル風が及ぶことをかなりこれで軽減す

ることができるという御説明もあるでしょうし、都市がやはりこれによって冷えるんだと。これからは、開発をするたびにその周りが冷やされていくような開発をしなければいけないんだと思います。それにこの「緑の丘」がきちんと寄与するんだという、そういう都市環境、都市気候に対する貢献度についての御説明もあると思います。

一方で、ちよつと気になるのが、やはりこれも最近の都市のつくり方の傾向なんです。都市から死角を除去しようと。都市に死角をつくらない、そうしたときに、この「緑の丘」は、ひよつとすると都市の死角をつくってしまうかもしれない。それに対する配慮がやはりきちんとなされていなければいけない。

同様に、前から気になっているんですが、このパサージュが緩やかにこう曲がっているんですが、これも見方を変えると、都市の死角かもしれないですね。今だと、やっぱり大きくアトリウムか何かで一度迎え入れて、外の緑と屋根のかかった広場とまたさらに駅前への出迎えの広場というような形で一度ぼんとアトリウムで受け取るようなことをしないと、こう曲がったパサージュは、前からちよつと不思議だなというふうに思っ眺めていたんですが、その都市の死角ということを考えても、改善の余地があるように思いました。

それと、もう一つ、今回、迎賓館から見たイメージというのが結構はつきりしたものができて、こっこのほうが市ヶ谷橋よりも強烈だなというふうに思いました。やっぱり距離が近いので、市ヶ谷橋のほうですとちよつと霞か何かがかかっている、もうわからなくなっちゃうような気がするんですけど、ここは、こちら側からのやはりファサードのスタディは、もつと

もつと行う必要があるんだろうなというふうに思いました。

あと、順光で光を受けるので、よりはつきり迎賓館側は見え
ますよね。

○進士会長 今のは、十六ページの下のモニタージュですね。

これ、さっきの地形的何とかってというのは、この絵は入って
いるんですね、これに。

○事業者（日本設計・篠崎） はい。では、ちょっと示させて
いただきます。

外堀通りですけれども、ちょっと小さいですが、この真ん中
のエリアが素材感のあるところで、これが四隅に書かれた面
になります。当初ありました四角のもっと大きな塊で見えていた
かと思うのですけれども、それをすつと面を取って、この動線
がこういふふうに行くという、例えばモニタージュです。

○進士会長 ああ、そう。当初のと比べると、これで随分おと
なしくなったわけ？

○事業者（日本設計・篠崎） ええ、幅的にはかなり。

○進士会長 いや、幅じゃなく、印象が。

○事業者（都市再生機構・祖谷） すみません、参考資料のほ
うの最後のページ、ご覧いただけますでしょうか。参考資料の
九ページになります。

当初の案が一番左でございまして、今回御提案している絵が
一番右という形になります。

○進士会長 九ページの一番右が提案ですか。

○事業者（都市再生機構・祖谷） はい、今回の御提案でござ
います。

○進士会長 最初のやつがどれ。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 最初の絵は、お豆腐なんで
すけど。

○進士会長 この左の。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 一番左の白い面ですね。

この面が非常に大きく見える、で、こういう白になるかとい
うことではなく、これはあくまでボリューム感を示しただけ
です。

○進士会長 ボリュームを示したのね。

○事業者（都市再生機構・祖谷） ですから、同じような色調
が入れば、当然その右の……

○進士会長 真ん中のはちよつとトップが違うんだけど。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 形として八角形になったの
は真ん中の、前回、御説明した案でございまして、イメージと
してはお豆腐モデルの白い表現にはなっていて、トップデ
ザインを前回、四分割とかそういうリズム感を持たせたとい
うような表現をしているものでございます。

○進士会長 で、最終案は、このトップは皆同じ形なのね。ち
よつと真ん中のは一段下がっているけれども。

○事業者（都市再生機構・祖谷） はい。

○進士会長 これより今度は大きくなるんですか。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 今、ここを若干へこました
ような絵になって、ちよつと表現的にわかりづらいかもしれな
いですが、若干セットバックさせて、この……

○進士会長 要するに、アシメトリカルだったでしょう、真ん
中のは。

○事業者（日本設計・篠崎） はい、はい。

○進士会長 これ、今度はシンメトリカルになるの。

○事業者（日本設計・篠崎） はい、そうなっています。そういう表現です。

○事業者（都市再生機構・祖谷） ちょっと陰影をつけているので、多少印象が違いかもしれませんが。

○進士会長 トップは少しシンメトリカルでないほうがやさしいと思うけどね。

その前にいくつもスタディがあったんだけど、その中からこれになるという理屈はどこかで説明ありましたっけ。

○事業者（都市再生機構・祖谷） それは、先ほどいくつか外装パターンスタディという絵を描かせていただいたんですけども、地形的モチーフ面という部分を縦基調でつくっているのがこの案一でございます。

横基調の案もつくってありまして、横基調は何段か盛り上がっていくというような地形的要素にに応じていると思うんですが、この縦基調にすることによってより細く見えるというようなイメージから、これを私どもとしては第一案ということで、あくまでもまだ一案でございますが、掲げさせていただいたということでございます。

○進士会長 さっきのモニタージュは、第…：

○事業者（都市再生機構・祖谷） 第一案に基づくものでございます。

○進士会長 ああ、第一案に基づくの。じゃ、上はああいうふうにクロスになっているんですか。

○事業者（都市再生機構・祖谷） そうですね、ここもちょっとへこましたように見える。これはスケッチですので、若干こ

ういう形で、こういうことになります。

○進士会長 はい、わかりました。ほか、いかがでしょう。

どうぞ、建築家として。

○橋本委員 大分意見は出てしまいましたが、個人的には、迎賓館から見た高層部はいいなと思うのですが、都市計画的な配慮その他があると困難というお話があるので、じゃ、現在の位置で構成員をどうやっていくかということだろうと。

先ほど、空に溶け込むデザインというようにお話がありましたし、もしかしたら頂部が余り暴れずに、すうっと空に溶け込んでいくというか、透明感があるというか、そういうようなもののほうが都市に対してはやさしいのかなという意見もあるのかということ、一言言います。

それからもう一つ、低層部に関しては、「緑の丘」ということで、非常に好ましい形になってきたんではないかなと思っております。

日本設計さんがおられるのであれですが、ここに貼ってある写真がアクロスですとか、それから西新宿の三井ビルですとか、合同広場ですとか、非常に緑の公共広場をつくるというときに避けては通れない。ぜひとも、今ちょっと拝見すると、ちょっと単調な丘という感じで、これからのデザインなんだと思うんですけれども、三井なんかでやっておられる、いろんな工夫で、根の張り方とか何かいろいろ工夫されて、演出されているということがあるので、ぜひともそれは今後ともやっていただきたいということ。

それから、その低層部に何が入ってくるかという説明があり

ませんでしたけれども、どんな要素が入っているのかという説明がありませんでしたが、低層部と中層部のところに人を招き入れる装置というか、そういうようなものもあるんだろうなというところで、これ、今後なんだろうなというふうに思っています、そんなことを思ってみると、若干この商用のパーサージュ、御意見ありましたけれども、これはシャッターが閉まった後、結構不気味な空間になるのではないかなというようなこともあり、ちょっとその辺のことも含めてもう少しスタディされるんだろうと思うんですけども、非常に期待しています。よろしく願います。

○進士会長 はい、ありがとうございました。

今の、下の低層階の緑のボリュームは、ボリュームはあるんだけど、さっき後藤委員が言われたように、これは眺めるだけで、中に人の流れとかまでは、それから公開緑地のように外を上をずっとこう歩けると、少なくともある種の回遊が可能とか、そういうことを一応は考えてはいるんですね、これで。

○事業者（都市再生機構・石垣） では、ちょっと私のほうから。

こういったコンセプトで御説明しておる以上、何とかここも公開された空間として活用してもらいたいと。特にここは新宿区さんの施設に将来的になるということもございますので、そういうこともございまして、そういう方向を目指したいとは思っているんですが、一方で、先ほど都市の死角の問題もあって、いろいろセキュリティの問題とか管理の問題もありますので、それは恐らく新宿区さん中心になると思うんですけど、密に今後検討は進めてまいりたいというふうに思っております。

○進士会長 わかりました。

さあ、それじゃ、一応建築家のプロは御発言いただいたんだけれど、区民サイドの話を聞きます。少し御意見いただきましょう。どうぞ、どなたでも。

では、竹内委員。

○竹内委員 先ほど、日影の件のことで変化は難しいというふうにおっしゃっていましたけれど、セットバックが十メートルから十五メートル。そうすると、先ほど想定していた域よりも少し奥に入ったということ、それがどういふふうに影響しているのかなというのがちょっと思いましたけれど、ということ。それから、二月二十九日に早期着工を申し入れた四谷の区民の方たちの中にも、高さを規制してほしいというふうにおっしゃっていたみたいですけど、これを見ますと、この五十メートルまでは書いてあるんですけど、どの地図を見ても一番上と書いていないんですけど、一体どういふふうに想定されているのかなということが疑問です。

それともう一つ、緑がたくさん低層部にでき上がってくるんですけど、その維持管理とか経費とか、そういうのはどういふふうに考えてらっしゃるのかなというのが質問です。

○進士会長 ずっと先のことまで御心配で、ありがとうございます。

では、今の三点。セットバックと、それから高さ、緑の管理。

○事業者（都市再生機構・祖谷） この絵で見えていたかいたか、真北方向はこの方向になります。で、建物の日影の影響というのは、この幅が一番大きいところなんです。

すね。これをこちらに近づければ、幅をすぼめていかないと、日影上クリアしない。その点で、この八角形になったのと、このセットバックというのはワンセットなんです。セットバックさせるために、その日影をクリアするために、この角を取っているということもありますし、角を取ったことよってセットバックが可能だったと。どっちが卵か鶏かという話もありますけれども、その解決案としてこの八角形が生まれてきたということでございます。

この八角形に合わせて、そのボリューム感の軽減という効果と、全体的なシルエットを細く見せるということが、まあいいとどりをしたというようなところで考えておりました、日影規制はこれでクリアするというところでございます。

○進士会長 日影は犠牲にしないで、セットバックもやっただと、こういうことですね。

もう一つ。二番目はどうでしょうか。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 高さにつきましては、前回御提示しております百四十五での絵は描いております。新宿区さんとの協議の中では、やはりもっと下げられないのかというようなお話をいただいているんですけど、私どもとしては、まだこれから基本設計、実施設計という形で、細かい構造的な問題や環境的性能を考えていく観点において、現在のところ、この目標値として百三十五から百四十五の間でより低減する努力を検討として進めてまいりますという宣言をさせていただいておりますので、まずはこの百四十五というのがまず上限と考えていただいで、どんどん今後の検討で詰めていくということととらえていただければと思います。

○進士会長 緑の管理。

○事業者（都市再生機構・石垣） それで、緑の維持管理についてなんですけれども、こちらの敷地はあくまでもビルの敷地という形になっておりますので、通常、公園なんかですと、これは公共団体さんとかが維持管理していくことになるんですけども、ここはあくまでもビル側の敷地としてビルサイドで維持管理をしていくということになるかと思えます。

○進士会長 区はやらなくてよさそうですか。でも、区の施設というのは。

○森課長 区も権利者の一人です。

○進士会長 ああ、そうか。そっちとしては負担になるね。

○事業者（都市再生機構・石垣） そうです。ビルの所有者の一構成員として区が入っているという形です。

○進士会長 では、どうぞ。

○堤坂委員 こちらからの、迎賓館からの眺望ということで、今こういうふうな区のところでは、発表していただいているんですけども、一応、迎賓館はこの管轄というか、総務省とかになるんでしょうか、あれなんですけど、そちらのほうにも一応、こういう景観に配慮した高層の建物ができますということでは了解を得てやっていらつしやるということでもよろしいんですよ。

○進士会長 迎賓館は内閣府かな。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 内閣府、あと宮内庁。

○進士会長 宮内庁も入っている。

○事業者（都市再生機構・祖谷） はい。宮内庁さんとは実際この写真を撮りに行くのにも許可をいただいで中に入らせてい

ただいています。

こちらは正直なところ、VIPが来て車を降りるとすぐ建物に入ってしまうという、その時間的なもの、この一瞬なものですから、あまり宮内庁さんとしては重要視していらつしやいません。

ただ、我々としてはこの門が非常に重要なデザインでございますので、ここにかぶらないようなセットバックをして建物としてもその趣を調和したものにしたらいということでもやっております。宮内庁さんから言われているのは、ここに不特定多数が入り込むようなことがないようにと。屋上の展望台はないようにという注文はいただいています。

○進士会長 テロ対策ね。

○事業者（都市再生機構・祖谷） はい。

○堤坂委員 それで、一応前に大久保のところに新しいマンションができたときに、荒川区のほうから富士山が見えなくなつたというのを言われていたりするんですけども、そういうことで、やはりちよつと今ここにないところから、そういう高層を建てたときに、ほかの区とかそういうところから、景観として何か言われるということとはちよつと考慮とか、そういうことはありそうなんでしょうか。

私が新宿区の景観としてやっている前に、大久保のことが決まってきたときに、前、荒川の人からそこに建物が建つて富士山が見えなくなつてとすごく言われたことがあります。やはり区だけじゃなくて、やはり全体的なあれで、何かそういうことは考慮はされていらつしやるんですか。すごく基本的なことでも申しわけないんですが。

○進士会長 はい。じゃ、もし調べておられるんなら、どうぞ。

○事業者（都市再生機構・石垣） 前回の資料を探しておりますので、ちよつとお待ちください。

○進士会長 じゃ、次の大野委員、どうぞ。

○大野委員 立派なものが建つことは、あの辺に住む、私も四谷ですけれども、反対するものではありませんが、ただ、この今の説明を聞くと、我々住民、四谷に住む、あるいは新宿区に住む人たちが来たときに気になるのは、みんな低層であつてそうなんですけれども、高い建物自体は見慣れてくれば、しょっちゅう見上げて歩く人はそういないわけですね。ただ、その意味で言うと、低層部の説明が少し不足してはしないかと。

低層部も、どういう商業施設でどうなるかというのは立派な景観であつて、あの辺の地域を構成する上では看板と同じぐらいの大きなウエイトがあると思うんですね。ですから、その辺特にこの三栄町通り、既存の商店街と、こうした新しい建物である商業施設とが調和するというのは、もう少し説明が必要ではなからうかというふうに思うのと。

今は点で済んでいますけれども、やはりこういう再開発とかいろんな開発は、いずれの時代にはこれが連続性を持って、近所にもこういうものができてくるということとは予測の上でいくと、やはりこの施設そのものが連続性を持った何か説明部分も必要ではなからうかと。そういう意味で、この三栄町通りというのは、もう少しどういふような商業施設が入つて、どういふ管理体制になつて、どういふふうな構造であつて、どういふふうな外に対してPRがあるのかとかいふようなものの説明が欲しいなところ考えますが、いかがでしょうか。

○進士会長 ちよつとさつきのことを先に。富士の。

○事業者（都市再生機構・祖谷） 前回の資料を後でぜひ見直していただきたいんですけども、前々回の一月の審議会の際に御意見がありました、富士山の眺望と同じでないのかと。大久保のほうでいろいろ議論をかもしましたけれども、私どものほうで調べた観点では、ちよつと飯田橋の再開発に隠れる形の位置関係で、文京シビックセンター、一番近いものですね、からはもうほとんど見えません。その他、日暮里の坂とかそういうのは、方向が全く違いますので影響がないということで、前回御報告させていただいております。

○進士会長 はい。

じゃ、今の御意見、低層部の件で。どうぞ。

○事業者（都市再生機構・石垣） それでは、資料の十一ページをご覧くださいませでしょうか。

ちよつと、御指摘の部分については、江戸の賑わいの軸と書いてございます、ブルーの線で、こちらですね、こちらになります。

こちらで御提案申しあげているのは、玉川上水という歴史的な要素を活用して、何かヒューマンな街並みを試みにつくっていくというそういうコンセプトを掲げてございまして、足元については当然、商業施設を連続させると。で、現在の三栄通りについては、歩道も非常に狭くて多少窮屈だということもございまして、セットバックもした上で、ゆとりある歩行者空間をつくりながら賑わいをつくっていくという、そういう方向を目指しておるんですけども。

ただ、すみません、具体的にどういふ商業施設をここに配置

したいとか、あるいは、どういった管理体制をとっていくかということについては、計画の初期期だということもございまして、まだ本日、具体的な提案にはなっておりません、これは今後ともまたいろいろ御意見を伺いながら、地域の皆さんと共存共栄を図れるような形でここはつくってまいりたいというふうには考えています。

○大野委員 この後ろにある文化国際交流施設って、もう具体的に何かあるんですか、考え方が。

○田中課長 新宿区でございます。

こちらのほうについては、新宿区が将来的に取得をしていく予定のところでございますが、まだ具体的な何が入るかということろまでは決まっております。一応、新宿区の施設活用検討委員会という、地域の方のいろいろな意見を聞きながら最終的につくった報告書の中で、文化国際交流機能、こういうもので、こちらの地域の賑わいを生んでいくということ、そこまでのとりあえず位置づけをしております、まだ具体的に中身に何が入るかというようなものは決まっております。

○進士会長 もし大野委員、今ね、景観を含めてそれから住民としてのあれで、これとこれだけちゃんとチェックして押さえるというのがあったら、今言つといてくれたら、希望があれば。

○大野委員 これと似たようなものは、例えば赤坂のTBSのあるところみたいなのに、ちよつと感じが雰囲気としては似ていますよね、パサージュとか、いろんな人の流れみたいなね。だから、そういうふうなものを、もう今は溶け込んでいまずけれど、でき上がり当時はやっぱりみんなちよつと違和感という感じがありましたけれど、やっぱりこれも慣れれば恐らく目

線の上では問題ないと思うんですけども。

ただ、ああいうところは、商業施設も外部からみんな入ってきますよね、相当な資本とバックボーンを持ったような人たちが。だけど、この三栄通りのあたりは、地権者が入るわけでしょう、当然、今までいた通りの方が。そういう方は入らないんですか。

○事業者（都市再生機構・石垣）　すべてではなくて、部分的に入ってまいりますし、また新しい方も入ってくるという形です。

○大野委員　そうですか。まあ、おわかりのとおり、あそこからは先の三栄通りの商店街がずうっと細い道並んでいますよね。ですから、ここはこことしての施設として、今言ったTBSのああいう施設みたいなものとして考えれば、やはり人の交流があって、区の文化施設が入ってということであれば、ここでおさめるなら、僕もこれでああ一つの夢みたいなのででき上がっていいんだろうと思いますけど、将来継続性があるとする、やはりここに地権者が入る商業施設というのは、一つの見本みたいなものになるわけですから、地権者がどういう形でここに入居できるかは、将来像をにらんで区のほうもよく御検討なさって、こういうような商店街が新宿区として、あるいはさつきおっしゃった江戸の云々なら江戸の云々、何か皆感じています。イメージできるような、連続性のある商業施設といえますか、一店舗一店舗がばらばらにつくるといえることはないと思いますけれど、そういう意味での、せつかく建物をこれだけ計画されていて、そこで壊れてしまうということはないでしょうけれども、よく御検討いただいて、夢のある商業施設にしていきたい

たいと、こう思います。

○進士会長　はい、どうもありがとうございます。

ほか、いかがでしょう。

全員になつていませんよ。どうぞ、阿部委員。

○阿部委員　この資料なんですけれども、一点、前回のところでも、先ほどそういったことが出ましたけれども、高層部の景観とか、これはそれなりにやればそれなりにおさまるんですが、そもそも論という言葉が悪いんですけど、本当に四十メートル超えて、六十とか百メートルを超えてできますかという議論で、それは事業権が絡むので、それは合法的ですから私がとかく言うことはないんですが、基本的に外濠に面して、新宿区がこの百三十五から百四十五の上限のものをつくって、かつ景観行政団体として外濠に対してそれはいいんだというメッセージをこれは出すということになるんですね。私はそれは基本的にはよくないと、個人的には思います。もっと低くできるんだったらそうしたい。

例えば今の飯田橋にありますのは百四十五メートルとか、隣の区はつくっています。それに対して区が意見をして低くしてくださいと言っていることを思うと、自ら同じ高さでよしとするのは、それは筋違いだと私は思います。

ですから、できるだけ上限百三十五から百四十五であるのだから、百二十五とか百とか、それはメッセージとして出すべきだと思います。

○進士会長　はい、ありがとうございます。

ほかの方は、いかがでしょう、御意見。
はい、どうぞ。

○和田委員 百三十五から百四十五は結構なんですが、宮内庁の迎賓館から見たのがあるんですけど、反対側に防衛庁があるんですが、市谷の、丸見えなんです、その辺は問題ないんですよね。

○進士会長 防衛庁との関係だつて。

○事業者（都市再生機構・祖谷） はい、防衛庁とも御協議しております。

○進士会長 協議しているの。

○事業者（都市再生機構・祖谷） はい。特に問題は。

○進士会長 大丈夫だそうです。

はい、福井委員。

○福井委員 先ほどの三ページの説明で、土地の有効活用というところで、小学校跡地と財務省跡地ができるということ、地区計画を立てて、土地を有効活用するんだと。神楽坂とは全く違った地区計画を立てているんですから、基本的なところは、僕はまちづくりに関して出発点が違うのかなと。阿部委員と同じように、やはり新宿区は景観行政団体なんですから、もう少しきちっとしたものを指導してほしいなというふうに思います。

○進士会長 ほか、よろしいでしょうか。

大浦委員、浅見委員、いいですか。

○浅見委員 はい。

○進士会長 御発言ありますか。

○浅見委員 では、私から言っているんですか。

九ページの、きょうこれがメインになるんじゃないかということ、九ページの図をずっと見ていたんですけれども、せつ

かく「緑の丘」という名前がついていながら、これからもっとここは変わっていくんでしようけれども、とても無機質な感じで、緑自体の絵は見えますが、とても高さがあるらしくて、段々になっただけで、「緑の丘」という名前にはあまりイメージがわかないんです。周りの建物の高さから比べても。

やっぱり今つて、新しいところが開発されて、高いビルができて、その周りが緑になって、とてもいいように見えるのですが、地域と乖離しちゃうことがすごくあるんですね。だから、人がもつとここを通れるような、本当に丘のような感じで行き交えるようなイメージをぜひつくっていただきたいと思っています。街並みがきれいになって、どんどん商店が壊れていっているというような現象がどの地域にも起こっている、ぜひここがそのようにならないように、もつと自由に人が入れるようなそういう「緑の丘」にしていきたいと思います。

○進士会長 いかがですか。

どうぞ、部長。

○鹿島委員 今まで、きょう三回目ということで、本日もさまざまな御意見を賜ったところでございます。

最初に、私どもの地域整備課長のほうから、前回までの宿題につきまして基本的な考え方を述べさせていただいたわけでございます。

また、四谷につきましては、都市マスタープラン等におきまして「賑わい交流の心」という形で位置づけられておりまして、また地域の拠点の形成を進めていくという基本的な考え方があるわけでございますが、その中で大規模な公有地、これは財務省のものもありますし、また私どもの小学校の跡地ということ

がございます。そういった中で、個々にこれを更新していくと、あるいはまた財務省でありますと、これを民間に払い下げるなどのこともあり得るわけでございます。そういった中でその四谷の駅の前で拠点を形成していく、また、それが地域の方にも十分に受け入れられるような建物として、施設としてつくっていくことが重要だと思っております。

そういった中で、前回以降、URさんといろいろ協議も進めさせていただく中で、百四十五メートルということで前回ございましたが、今回は資料の中にも明記をさせていただきましたとおり、百三十五から百四十五ということで、そういった幅も出させていただくという努力をさせていただいております。

まだ、今回の計画につきましては、これからさまざまな問題、環境アセス等の問題もありますし、それから、実際に具体的な設計の中でも努力する余地もいっぱい出てまいりと思っております。そういった中ではこの今の百四十五のままということでは決まらないということも含めまして、新宿区といたしましてはさらにURさんと協議、また地元の方とも協議させていただいて、進めさせていただきたいと思っております。

また一方で、生活再建という部分も権利者の方等もございまして、要望が出ていることも事実でございます。各党派、議会のほうからも地域の各議員さんのほうも、超党派で後押ししようという姿勢でもございますので、ひとつその辺のところも御配慮賜りまして、なるべく適合できるように努力を今後も続けさせていただくということをお願い申し上げます。

○進士会長 今、区の責任者ですから、部長は、お話があった

ので、基本的にはきょうこれをここで決めたいと思っておりますが、大分意見がかなりデイトールにわたったの御意見もありましたし、管理運営のことも、それから住民との関係、街並みの連続感とか、まあ冒頭に窪田委員が言われた、もともと外濠との関連で始まった話なんです。非常に早目にここへ出していただいたんですね。

だから、まだ本当は実は、さつき大野委員も言われたけれど、低層部のあり方は本当にまちの中心です。よね、まちの連続感とかも含めてね。だけど、全然それは詰まるところか、多分具体的じゃないんですね。そういう段階で出してくれというのを、この審議会としてはこれまで言ってきたわけで、ですからそこについては、むしろ今後、今部長が言われたようなことで、区でしっかりと詰めて、地域との関係、住民の方とかの意見を入れていただく。

とりあえず、ボリュームについても、今、御発言があったように、さっきの阿部委員の百二十五だったら、たたき売りじゃないからどんどん下げてはいけないけれども、下げる努力はやっぱりすべきですね。ですから、こういう場所ですから、場所柄を考えて本当にできるだけやる。

それから、区の国際交流、何か別の低層部でしょう、そのボリュームもやりくりができるわけだからね、そういう努力はとにかくしていただくということを前提に。

それから、緑も、さつきから議論がありましたね、その絶壁状になっているところ。まだちょっと、努力して低層部で何か勝負したいという気配りというかな、それは細かく出たのは事実だと思います。

それから、その何とか、台地の延長は何と言うの。

○事業者（日本設計・篠崎） 地形的モチーフ。

○進士会長 地形的モチーフ面という新しい建築部分用語が出てきました、そういう台地性を何とかしようというスタディは、非常に努力されたというのは本当、多としたいと思います。ですから、もしよろしければ、一応ここでこれは、今後、東京都とやる話になっているはずですし、都市計画審議会としてもやらなきゃいけないはずですから、さらにそういうチャンスはあるという前提で、景観審議会としては基本的にはこの努力を了承し、その次のステップに行っていたかどうかということにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

○窪田委員 その低層部の話について、今後どうやって詰めていくのかという、どういうテナントが入るのかというので、全然がらっと、まさに風景といいますか景観が変わっていくときに、この景観審議会はどういうかわり方ができるのかというあたりですね。

例えば、今回みたいに御説明いただいて、何かその部分について景観的にこう言っていくのか、それとももう少し積極的に、こういうふうなテナントを入れたほうがいいんじゃないかとかいうことを、恐らくは新宿区さんと地域の方々でやっていくと思うんですけども、そういう何かワーキングみたいなところと、もう少し積極的に何か密な連携でやっていくのかとか、今じゃなくてもよろしいんですけれども、新宿区さんにはそこら辺を少し検討いただければありがたいと思うのですが。

○進士会長 そうですね。

それは、じゃあ、こうしましょう。さっき後藤委員が言われたのもそうだったと思うんだけど、外の使い方とか、私のランドスケープから言えば、もっといろんなアイデアがあるんだけれども、この方向性は私はいいと思うんですが、今言われたようなディテールにわたっていくと、もっと具体化するといろんな提案もできますから。

つまり、いい方向ですね。ですから、そういうお知恵は、この景観審議会のメンバーも寄与できるわけですから、それを活用していただく。何だったら途中で、審議会の形がいいか、別の形がいいかはともかくとして、少しスタディが詰んでいったら、またちよつと。ここで審議をしないと次のステップに行かないというような、そういう議論ではないですよ、今のね。積極的によくしたいという、そういう意味での御提案やオルタナティブが出せると思いますから、それは景観担当として連携とりながら、出してください。

○森課長 景観の担当として。

景観審議会、そのほかに景観アドバイザー等の協議もございませう。なので、そういうところでも話し合いもできると思いますが、また、景観審の委員の先生方の御意見もどのような形でお伺いしていくかとか、ちよつとこれから考えさせていただきますけれども、アドバイスはいただきたいと思っております。○進士会長 景観というのは、ビジュアルな、特に外観とか外見だと思っている人が多いが、そうじゃないんですね。さっきの通り抜けする、全部シャッター閉まっていたら、不安な要素になるという話が随分出ましたけど、まさにその不安を感じるのはもうだめな景観なんですね。ですから、そういう意味で

も無視しないで、御相談いただいたらと思います。

それでは、御了承いただいたことにいたしましたして、報告の二
つ目です。

〇進士会長 屋外広告物の景観誘導推進について
〇進士会長 屋外広告物の景観誘導推進について。

あ、皆さん、御苦労さまでした。

〔UR出席者退室〕

〇進士会長 事務局、報告二を御説明ください。

〇森課長 それでは、屋外広告物の景観誘導推進について、報
告でございます。

スライドのほうをご覧いただきながら説明したいと思えます。
それでは、屋外広告物の景観誘導推進について御説明いたし
ます。

本件は、平成二十四年度から新たに新宿区として取り組んで
いこうというものでございまして、それについて、事前にアド
バイスをいただきたいと思ひまして、今回報告をするものでご
ざいます。

まず、今、屋外広告物の現状が制度としてどのようになって
いるかについて、御説明をしたいと思ひます。

平成十六年に景観法が施行されまして、屋外広告物法が一部
改正されたということがございます。

それに従いまして、東京都のほうで、平成十七年三月に、東
京都の屋外広告物条例を改正いたしました。その改正の中で、
三つほど重要な点があるんですけれども、一つが「良好な景観

の形成」を条例の目的に追加した。二つ目が、景観法に基づく
景観地区についての規程を新設した。最後に、これが今回の主
眼なんですけれども、地域の個性や魅力を生かすため、屋外広
告物の地域ルールを新設したというのがございます。

なので、新宿区としてはこの地域ルールをつくっていきたい、
そのように考えております。

続いて、東京都の屋外広告物条例と新宿区の関係ですけれど
も、このような図を見てほしいのですけれども、右のほうに東
京都の屋外広告物条例があります。その都の条例では、良好な
景観の形成、風致の維持、公衆への危害防止を目的にして、屋
外広告物の表示について、禁止区域とか許可区域等を設けて、
それぞれ基準を掲げております。

その東京都の条例に基づきまして、新宿区のほうは屋外広告
物の許可を許可制で運用しております。そして、その事務は、
現在、新宿区の中ではみどり土木部が行っている次第でござい
ます。

続きまして、新宿区における屋外広告物の景観誘導の取り組
み、前回までのものでございますけれども、それを申しますと、
この表をちょっとご覧になっていただきたいのでございますが、
平成二十年度と二十一年度に、屋外広告物に関する景観調査を
行っております。

どのような調査を行ったかと申しますと、平成二十年度は、
新宿通り、神楽坂通り、早大通り、そちらについて調査しまし
た。二十一年度には外濠周辺の調査をいたしました。

どのようなものを調査したかという点、看板とか、屋上の広
告物とか、壁面の看板とか、そういうものを中心にして調査を

いたしました。また、新宿通り沿道とか、外濠周辺では、高さ十メートルを超えるものに限定して調査したところでございます。

平成二十二年八月に第四十三回の景観まちづくり審議会、こちらのほうで、これらの調査結果について、御説明をさせていただきますまして、そのとき委員の方々からは、広告物の景観誘導は必要であるということを検討していただきました。それに基つきまして、区としても取り組んでいこうということを決めた次第でございます。

区としてはそのような方針を定めた中で、区民の方々から区政モニターアンケートをいただきましたまして、それらについての意見が寄せられております。それらについては後から御説明いたします。

屋外広告物の景観誘導を計画的にやっていくということ、二十四年度から四年間かけてやっていくことを決めて、区でいうところの第二次実行計画に定めた次第でございます。

続きまして、新宿区の景観まちづくり計画における屋外広告物の基準が現行上、どうなっているか、そしてどういう問題があるかについて御説明したいと思います。

まず第一に、区分地区ごとの景観形成基準について申し上げます。景観まちづくり計画の中では、地域の景観特性に基づく区分地区として六地区、それ以外の一般地域というのがございまして、それぞれ景観形成基準を定めていることはもう御存じかと思えます。一定の規模以上の屋外広告物の新設等については、工作物として届出が必要となっております、景観事前協議を通じて景観誘導を行っております。

あくまでも工作物として、そして大規模で限定的なものが届出対象というものでございますので、十分な景観誘導が行えないという課題がございます。

続きまして、二点目でございます。景観まちづくり計画の中に、屋外広告物についての行為の制限に関する部分、それがございまして、それについて申し上げます。

屋外広告物については、六つの基本的な考え方を既に定めております。

一番目に、地域特性を踏まえた良好な景観形成に寄与するようなものとする。

二番目に、大規模な公園や緑地の周辺では、緑、地形、建築物や並木など景観との調和に配慮する。

三つ目として、歴史的な景観資源の周辺では、歴史的・文化的な面影や雰囲気を残す街並みに配慮する。

四つ目が、大規模な建築物や高層建築物における屋外広告物は、表示の位置や規模に十分配慮する。

そして五つ目が、景観上重要な道路の沿道では、まちづくりの機会をとらえて基準を定め、地域にふさわしい沿道景観の形成を進める。

六つ目が、繁華街では、まちの賑わいを創出するような基準を定め、地域の活性化を図る。

というような基本的な考えは既にあるのでございますけれども、それを実現するための具体的な基準というのは定めておりません。なので、今後はそういう具体的な基準を定めていく必要があるというふうに考えております。

続きまして、三つ目でございますけれども、新宿区では、行

為の制限の中に、新宿御苑みどりと眺望保全地区における屋外
広告物の基準を設けております。

新宿御苑周辺の地区において、地盤面から二十メートル以上の
部分を規制範囲としているというようなものがございます。

ただ、この新宿御苑の基準につきましては、東京都の景観計
画を引き継いだ内容を、新宿区の景観まちづくり計画において
定めたものでございます。新宿御苑以外の地区においては、景
観まちづくり計画の中に新宿区独自の屋外広告物の景観誘導施
策は定めておりません。そのようなことが課題というふうに認
識しております。

続きまして、先ほどちょっと区政モニターアンケートという
ようなことがございましたけれども、区民の方にアンケートを
とっております。そちらのほうでどのようなことが言われてい
るかについて、御報告したいと思います。

平成二十三年度にアンケートを二回とっております。お手元
に、第三回の冊子があると思います。それが第三回です。第四
回も行いましたが、最近、第四回ができましたので冊子とし
てはございません。

ちよつと順番が前後しますけれど、まず最近行われた第四回
のアンケート結果、そちらをちよつと、お手元になくと思いま
すけれども、御報告したいと思います。

平成二十三年十二月に第四回のアンケートを行ったのですけ
れども、そちらのほうの結果が表のとおりでございます。これ
からの新宿区の景観づくりで何が重要かというような設問があ
ったのですけれども、この中で選んでいただきましたところ、
「街並みと調和のとれた看板や広告物」の項目が第三位という

ことで選ばれております。

ちなみに、このような設問は以前もやったことがございまし
て、二十一年度、二十二年度も行いましたけれども、そのとき
は広告に関することは、それぞれ四位でした。今回初めて三位
になったということで、屋外広告物の景観誘導に対する区民の
意識が高まってきている表れかと思っております。

ちなみに、第一位は何かと申しますと、一位は「良好な景観
を先導する公共施設」、それが重要。第二位は、「周辺環境と
調和のとれた建築物の建築」が重要というようなものでござい
ました。

続きまして、第三回のアンケート結果のほうでございませ
う。これはお配りしております。後ほどごらんになっていただき
たいのでございますけれども、ここでは屋外広告物のことにつ
いて聞いております。

屋外広告物を対象に、景観誘導の取り組みにより、まちの魅
力を高めることができる地域はどこですかというようなことで、
屋外広告物をやるにしても、地域はどの地域が考えられますか
という設問をいたしました。

その結果、一位が神楽坂地域ということで三十九％、二位が
歌舞伎町、三位が新宿御苑周辺、四位が新宿駅東口周辺とい
うような結果を得られました。

ですから、区としまして、今後、屋外広告物の景観誘導を
進めていくにしましても、これらの地域を参考にしてやってい
くということを考えている次第でございます。

なお、モニターアンケートをとった際に、自由意見を述べて
いただいております。その中で、どのような意見があったかと

いうことをちよつと披露してみたいと思います。

まず、回答として、地域ごとのルールづくりが重要というような御意見を多数いただいております。エリアごとに基準をつくるべきだというようなことでございますけれども、例えば歌舞伎町においては、規制を強化すべきだというような御意見もありました。ただ、その反対に、規制をしないほうが、歌舞伎町らしさが出るといったような、そういう両極端な御意見もいただいております。

また、緑の多い場所とか、神楽坂のような歴史や文化が守られている場所については、景観を損ねない配慮が必要だという御意見をいただきました。

そして、地域住民や企業の理解を得た上で、長いスパンで取り組んでいく努力が必要であるということ。また、十分な周知が必要であるというような御意見をいただきました。

このような御意見も参考にして、施策をつくる上に生かしていきたいと、そういうふうにも思っている次第でございます。

続きまして、先ほど第二次実行計画に載せるというふうに申しましたけれども、新宿区の第二次実行計画を簡単に御説明いたします。

これは、平成二十四年度から二十七年度までの四年間、その四年間で新宿区が計画的、優先的に推進していく事業を中心にまとめたというもの、行政計画でございます。区政運営の具体的な指針となるものでございます。その中で、屋外広告物の景観誘導推進というものを、二十四年度から二十七年度まで、このようなステップを踏んで策定していかれたらと思っております。二十四年度には、施策手法を選定する、二十五年度には施策案

を作成、二十六年度には施策そのものを策定して、二十七年度からは運用していきたい、そのように考えております。

続きまして、それでは具体的にどのように屋外広告物の景観誘導推進に取り組んでいくか、今現在、新宿区で持っている案を御説明したいと思っております。

まず、重点的に景観誘導を行う地区を選定する予定としております。候補地区としては、まず、景観まちづくり計画における「地域の景観特性に基づく区分地区」、それから「景観重要公共施設」などが考えられます。また、先ほどのようなアンケートも参考にしていくことを考えております。

それでは、具体的にどのような地区かと申しますと、新宿区には既に六つの区分地区があるんですけれども、一つが神田川・妙正寺川周辺、二つ目が外濠周辺、三つ目が新宿御苑周辺、四つ目が神楽坂周辺、五つ目が歌舞伎町周辺、六つ目が落合の森というような地区でございます。

そのほかに、景観重要公共施設というところも参考になると思っております。具体的にどのようなのがあるかと申しますと、道路としては新宿通り、外堀通り、神楽坂通り、早大通りというものがございます。公園としては、新宿御苑のほか、新宿中央公園、おとめ山公園、下落合野鳥の森公園、甘泉園公園というようなものがございます。川としては、神田川と妙正寺川というものがございます。このような中からどのようなところを選んでいくのかというところは、さらに絞り込んで検討していきたいと思っております。

続きまして、現在考えている景観誘導の内容について御説明したいと思います。

地域特性に応じた屋外広告物の景観誘導を図るために、屋外広告物の色彩、または屋上広告の設置、表示面積、壁面における表示面積など、そういうことに関して定めることを考えております。

手法といたしましては、東京都の屋外広告物条例による基準化をするというようなこと、あるいは、そのようなものに頼らずにガイドラインのようなものをつくって緩やかに誘導を図るというようなこと、あるいは、その二つの両方をミックスして使うというようなこと、そういうようなことを今のところ考えております。

最後に、平成二十四年度、つまり、来年度どのようなことをやっていくか、今現在考えていることを御報告したいと思っております。

今考えているのは、法令等の整理ということと、ワークショップの開催というようなことを考えております。

法令の整理というのは、先ほどから申している東京都の屋外広告物条例などの基準、法令とか行政計画、そのほか、ほかの自治体の事例なども整理したいと思っております。

また、区民参加を求めまして、新宿区全域の基本的な方針とか、重点的な景観誘導を行う地区の選定だとか、そのようなものを区民意見としていただきたいというふうに思っております。それらを踏まえまして、景観誘導の手法や誘導内容、誘導対象地区を選定していきたいと思えます。そして、二十五年度に向けて、施策の基本方針というようなものを定めていきたいと思っております。

以上で、新宿区の屋外広告物の今現在の考え方についての御

報告を終わります。来年度から事業を立ち上げたいというふうに思っておりますので、いろいろなアドバイスをいただきたいと思えます。どうぞよろしく願いいたします。

○進士会長 はい、ありがとうございます。

屋外広告物条例に基づくものというのは随分あちこちにあるんですが、先進自治体というのはどこを言っているんですかね。

○森課長 我々のところでちよつと調べたのは、由布市ですか。

○進士会長 湯布院。

○森課長 ええ。あとは尾道のようなところがあるのではないかと思っております。

○進士会長 まあ、新宿は新宿です。湯布院とかと一緒にするというのはちよつと違うと思うけどね。

私は以前、後藤委員言ったでしょう、外濠のJRからの車窓だよ。こういうのをやるときは、効果にあそこを押さえれば、みんな新宿が先進自治体だと言ってくれるようなことをやったほうが早いと思うんだよね。

福井委員、何かさっき出ていたよ。神楽坂がどうか。何かありますか。

○福井委員 電車に乗ると、気になる看板があります。

○進士会長 だから、いわゆるちゃんとしたスタディ、実態調査はやったほうがいいと思うんですね、全体としての。で、どういうパターンがあるかというか、地域の特性があるかぐらいの整理はいいけれども、一律に全域押さえてしまうみたいな発想ではなくて、屋外広告物というのは永遠の課題なんだけど、絶対なくさなきゃいけないというのも、僕はすごく乱暴だと思っております、そういう非常に大事なところをしっかりとやるという

ような、実は重点主義のほうがいいかなという気はしていますけどね。私の意見だけね。

どうですか、皆さん。何かどうぞ、きょうは特に何か決めるのではなくて、こういうことをやりたいということで、こういう検討したらどうというようなアドバイスがあればということだと思います。いかがでしょう。

よろしいですか。じゃ……はい、どうぞ。

○後藤委員 東京都のメンバーでもありますので、ちよつと考えていることをお伝えしたいと思います。

このように新宿から小笠原まで一律の条例でコントロールするのはおかしいんじゃないかという議論がありまして、先ほどの紹介にもあったように、地域ルールのようなものを自らつくったところに関しては、条例とは別のルールを認めていこうという方向で、今、特に進んで検討しているのは渋谷だということに聞いています。そういう中で、当然、新宿区も遅れをとらないように進めていくということは大変重要だと思っております。その規制を強化したり緩和したりということだけではなくて、今、いろんなタイプの屋外広告物が出てきています。僕は特例許可というのを打ち出す役割もしているんですが、お台場にできたガンダム、あれも屋外広告物なんです。あれは、実は三千万円かな、たしか、お金を生むんです。ですから、屋外広告物というのは、新しいまちづくりのためのお金を生み出す仕掛けを考えることもできます。

もうすぐ銀座も、もう終わっちゃったのかな、銀座でファッションショーをやるんですが、銀座ランナウェイといってファッションショーをやるんですけど、そこにも小さな広告が出さ

れて、本来、広告を出すことが許されていない路上に広告を出すということ、それも特例許可です。

あるいは、最近すごくはやっているのは、商店街バナナといって、商店街ののぼり、あそこも本来は広告を出すことができないところなんですが、あそこに広告を出すことによってそのお金をまちづくりのマネジメント費用にすること、特別に時間を限定して認めるような動きがあって、今、丸の内とか表参道、秋葉原、それから新大久保でもやっています。新大久保は韓流のビデオか何かの宣伝をあそこでやっています。商店街のまちづくりのお金につながるようになっていっているんですね。ですから、うまい形でコントロールをしていくことによって、新しいまちづくりマネジメント費を生み出す。そのためには、だから逆に言うと、ある種規制がきちつとかかかっているところに、緩和を一時的にすることによってお金が生まれるような、そういう仕組みはぜひ新宿区でも検討する必要があると思えますし、例えば歌舞伎町なんかはそれによって賑わいをさらに演出していく、非常に質の高い広告でなければいけないと思えますが、そういうことも当然あり得ると思います。

一方、今のところ全く手がつけられていないのが、車載広告といって、車丸ごと広告媒体にして走り回っていますよね。特に新宿が一番それが多いと思うんですが、あれは一応、東京都のナンバーの車に関しては組合が自主審査をするような形にしています。都のナンバー以外の車がほとんど新宿に乗り込んできて走り回っているのは、無法状態ですが、それは逆に言うと、地域側がああいうものの侵入は困るというように何か打ち出していないと、今のところ規制ができないような状

況になっています。

そういうことで、地域発意で看板について考えるというのも非常に時宜を得たものだというふうに思います。

○進士会長 時宜を得た政策のようだから、しつかり進めてください。

○森課長 はい。

○進士会長 よろしいですね。

私、ただ、長野の景観審議会をやっているね、あそこは審議会のメンバーに広告団体の代表が入っていますよ。彼らはいつも怒っているのは、変なのをつくる業者を野放しにして、ちゃんと届けてちゃんとやっているところだけいじめているって言って、不満を言っていましたよ。私はそれは建築も同じだと思っ

ているんだけど、どうもそういうところがあると。だから、積極的にそういう専門家集団をむしろ入れて、創造的にやるというのが大事だと思うんですね。ただこう規制するというだけではね。プロはプロでその場所にふさわしい形とか寸法とか色合いとか素材とか、いろいろ考えているはずなんだよね。だから、そういうよりよくしようとしている人たちをやっぱり入れていったほうがいいと思う。そういうのを排除して、素人が別の議論をして、厳しくだけするというそういうのはよくないんじゃないかという気がしますがね。ぜひいろいろ考えて頑張ってください。

二、議案

議案一 景観重要樹木の指定について

新宿区景観まちづくり条例第二十九条第二項第五号

~~~~~

○進士会長 さあ、最後、じゃもう一件、議案です。これは了承いただくことです。特に難しい話じゃありません。

最後の議案、景観重要樹木の指定についてをお諮りしたいと思います。

○森課長 それでは、景観重要樹木の指定について。これはまた同じくスライドのほうをご覧になっていただきたいと思います。

それでは、よろしいでしょうか。

これは、景観まちづくり条例第二十九条第二項第五号に基づいて、景観まちづくり審議会に御意見を伺うものでございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、景観重要樹木制度、それについて御説明したいと思います。

景観重要樹木というのは、景観法二十八条第一項に基づいて、景観計画区域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、というものでございます。

全国の指定件数は、今のところ四百件でございます。東京都の指定件数は今現在六件でございます。そのうち新宿区では、既に二つ定めております。今回は新宿では三つ目の案件となります。

続きまして、新宿区で景観重要樹木を指定する指定方針を定めておりますので、そちらについて御説明いたします。

一つ目が、歴史的または文化的に価値の高い樹木というもの。二つ目が、地域の景観を先導し、また継承し、特徴づける樹木という基準。

それらを踏まえまして、樹木の樹容とか樹種、歴史、文化的な価値等について検討を行って、指定を行っている次第でございます。

それでは、今回対象となる樹木について御説明したいと思います。ここにあるとおり、ケヤキでございます。場所は新宿区の下落合四丁目、薬王院というお寺でございますけれども、そちらの中にあるケヤキでございます。薬王院の場所がちょっと見づらいんですけど、あの地図の左上のほうの赤く丸が塗られたところでございます。

続きまして、指定理由ですけれども、樹木の指標性というところで見ております。この樹木の樹齢は約二百年というふうに言われております。幹回りは約三メートルを超えていると。薬王院のシンボルというふうに言われております。高さが約二十メートルというふうなものでございます。

この薬王院というお寺ですけれども、ここに関しましては、斜面緑地を利用したお寺です。付近におとめ山公園とか下落合野鳥の森公園など、緑豊かなものが集中しております。

薬王院は、新宿区の景観形成ガイドラインの中でも地域の核となる保存すべき斜面緑地としております。その薬王院の入口にそびえたつケヤキは、この地域を代表する樹木となっております。

続きまして、ここの歴史性でございます。鎌倉時代に薬王院は開山したというように言われておりますけれども、その後、戦火によって土地を追われて、明治十一年にこの下落合の地に移転してきたというふうに言われています。

このケヤキの木ですけれども、その薬王院が移る前からその

土地に存在してきたというふうなことが推定されます。薬王院は、中世からの石碑が八点保存されておりました、そのうち西暦千三百年代の貴重な石碑も貯蔵されております。

なお、こちらの樹木は、「新宿区の文化財 史跡 西部編 ガイドブック」の中にも掲載されております。

続きまして、こちらのほうの木の文化性でございます。牡丹や桜など、それらに薬王院の庭園はあふれております。落合の斜面緑地、そのような形態を利用いたしまして、立体的に構成された庭ができております。毎年春には多数の見学者が訪れる、そういうような花見の場所となっております。そのような薬王院の山門付近、本堂に門のほうですけれども、その付近に位置するこのケヤキが、落合の豊かな緑を印象づけるというようなものとなっております。

続きまして、景観重要樹木に指定したらどのような効果があるかというふうなものでございます。景観重要樹木に指定することによって、景観法に基づく規定により、樹木を強力に保護することができまます。そして、所有者等へ管理義務が生じることとなりまして、樹木の現状変更等に対して規制が生じることになります。ただ、樹木の維持管理に対する支援がございまして、民有地の樹木においては、スライドにありますとおり、新宿区みどり公園課のほうが所管いたします特別保護樹木制度と連携しており、そこで支援ができるということになっております。

続きまして、今後のスケジュールでございますけれども、本日の審議会で意見をいただき、今後は順調にいけば、三月中旬に景観重要樹木の指定が行えるということになります。標識を設



置し、四月には区の広報やホームページへの掲載を行いたいと思っております。

景観重要樹木についての御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。

何か御質問ございますか。

よろしいですね。これで異議ある人はなかない。

えらく丁寧だったね。ただ、本数は、皆さん、こんなに少ない。都市樹木保存法というので、実際は景観樹木に近いもの、みんなもう既に指定されているわけですよ。それを今度こっち側へ移すということだからね。だから、本当はもっと対象はいっぱいあるんですよ。

では、これはお認めいただいたことにいたします。

以上で、きょうの議案は終わりですが、委員の皆さんから何か特に御提案とか御発言ございますか。

どうぞ。一時間でも二時間でも。

○大浦委員 いやいや。

一番目の議題というか、四谷地区の、皆さんおっしゃっているとおりだと思っております。ただ、いいものだったらね、遊んでいるわけじゃないから、どんどん審議を進めて、建てればいいんじゃないかと思うんです。それを、何だか知らないけど、去年の今ごろもやっぱり同じようなことをやっていたと思うんだよね。区民にいいものだったら早くどんどん建てて、区民に利用してもらったら、歓迎されていいと思うし。

それから、いろいろ聞きたいと思ってる。やっぱり迎賓館、先生がおっしゃったように、迎賓館の正面の後ろにでっかいの

が建っているっていうのは、どうもね、あそこに国賓が来ましたときに、赤絨毯でずっとテレビ放映か何かこうやっているんですね、みつともない話だから。

それと、二番目と関連しますけど、広告。あそこるところに、例えばでっかい広告みたいなものをバースと下げられたら、非常に広告効果はあると思うんですけど、そんなことはまずさせないでしよう。

○進士会長 今のビル？

○大浦委員 四谷のビルのほう。二番目のあれと一緒にかけてみますと。

それとあと、耐震性というか地震のことを、去年も今年も言っていないんだけど、今だと、下にゴムをつけた耐震の建物があるけれど、ああいうことも聞きたいなと思ったけれど、しゃべると時間が過ぎて、あれだつてまたしゃべれなくなる。

最後の、三番目のケヤキの件。あれ非常にいいと思うんですよ。うちのそばにも神社ありますけれども、指定されると、五千円とか九千円、お金くれるんですよ。そういうやつはゼロがもう一つ多いとか何かだったら。五千円や九千円もらつて何に使うんだつて言つて、いつも周辺で問題になる。ただ、そのただし書きのところ、伐採するときに区のほうでもつてお金を出してくれるのかな。よくわからないけど、伐採のときには補助金を出していただくということ、まあちよつとホツとしているんですよ。

○進士会長 伐採のときに補助金出している？

○大浦委員 そういう意味じゃないの、書いてあるの。

(「剪定じゃないですか」と呼ぶ者あり)

○大浦委員 伐採じゃなくて、剪定。

○進士会長 ああ、剪定は。

○大浦委員 剪定一つ、一本切るとね、十五万とか二十万とか三十万とかかかる。

○進士会長 そうそう、手入れだよ。ちよつとそれは気の毒なんですね。

○大浦委員 だから、そこがあれすると。五千円とか九千円と  
いうのは何かピンとこないんで、もしかしたらあんなの廃止し  
ちゃえばいいんです、要するに。五千円とか九千円とか、もつ  
と。

○進士会長 たしかに。

○大浦委員 それをまとめてどこかで使おうと。

終わります。すみません。

○進士会長 ありがとうございます。

耐震とかそれはね、このクラスの建築はもう全部完璧ですよ、  
きつと。

○大浦委員 聞くところによると、この前は、十分ぐらいは高  
層ビル揺れた。

○進士会長 揺れたのね。だから、今その検討しているでし  
よう、専門家はね。今度の東京は大問題がいっぱいあるからね。

大浦委員はいつも先まで心配してくださって、竹内委員もさ  
つき緑の管理まで心配して、皆さん、心配性だから。まあ、役  
所はそんな馬鹿じゃないから、それぞれはちゃんとやると思い  
ますから。

ただ、大浦委員ね、去年からやっているって、確かに一年も  
かかったんですね、四谷の議論は。だけど、一番最初の案から

見ると、やっぱり相当よくなったわけですよ。だから、サイズ  
は確かに十メートルでしたっけ、さつき差を少し努力したいと  
いうような部長のお話だったけど、そんなに下がっていない。  
だけど、それ以外については相当スタディをされて、細かいと  
ころまで気配りをする。あれをもし一回目でオーケーと言っ  
ていたら、あれで行っちゃったんですよ。ですから、決して邪魔  
しているわけじゃない、ここは。むしろちゃんとしたものに、  
ストックというけど、区民の財産になるようなものにしようと  
してここで議論しているので、それだけ覚えて、御理解くださ  
い。

どうもありがとうございました。お疲れさま。

午後四時閉会