

第56回

新宿区景観まちづくり審議会

平成27年1月23日

新宿区都市計画部景観と地区計画課

第56回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・平成27年1月23日

出席した委員

進士五十八、松川淳子、後藤春彦、野澤康、橋本緑郎、秋田典子、浅見美恵子、大浦正夫、
和田総一郎、阿部光伸、佐藤与一、竹内洋一、谷川一美、新井建也

欠席した委員

窪田亜矢、福井清一郎

議事日程

1、審議

〔議案1〕新宿区景観まちづくり計画の一部改定について

〔議案2〕新宿区景観形成ガイドラインの改定について

2、報告

〔報告1〕西新宿五丁目北地区防災街区整備事業について

〔報告2〕日本青年館・日本スポーツ振興センター本部棟について

3、その他

議事

午前 10時00分開会

○**景観と地区計画課長** おはようございます。定刻になりましたので、第56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。

委員の皆様、本日はお忙しい中、お集まりいただきましてまことにありがとうございます。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。どうぞよろしく願いいたします。

本日の欠席の状況でございますけれども、**福井委員**から所用のため欠席という御連絡をいただいているところでございます。

なお、**窪田委員**に関しましては、遅れるあるいは欠席だということを御連絡いただいているところでございます。

なお、本審議会は委員の過半数が出席しておりますので、新宿区景観まちづくり条例施行規則第39条第2項により、成立しているところでございます。

本日は、新宿区景観まちづくり相談員の**神谷相談員**と**千葉相談員**にも出席をお願いしているところでございます。よろしく願いいたします。両相談員は、事業者、設計者と景観事前協議を行うなど、技術支援をいただいております。

それでは、本日の進行と配付資料について御説明いたします。

本日の進行につきましては、既に配付済みだと思えますけれども、次第のとおりでございますので、よろしく願いいたします。

続いて、資料の確認をしたいと思います。

今申しました次第がまずございます。裏面に委員の名簿が載っていると思えますので、御確認をお願いします。続きまして、新宿区景観まちづくり計画、そして新宿区景観形成ガイドライン、新宿区景観まちづくり条例及び施行規則、それぞれを机上に配付させていただいております。こちらに関しましては各委員の専用のものでございますので、御自由に書き込みをしていただくなど御活用をお願いいたします。

なお、本審議会の閉会後に、事務局で保管いたしますので、次回の審議会の際には、机上配布させていただきます。ただ、もしお持ち帰りする場合は、次回の審議会のときにはお持ちくださるよう、よろしく願いいたします。

続きまして、既に送付済みの資料でございます。議案1及び議案2についてでございます。資料1「新宿区景観まちづくり計画一部改定及び新宿区景観形成ガイドライン改定について」でございます。そして、資料2「新宿区景観まちづくり計画一部改定原案」、資料3「新宿区景観形成ガイドライン改定原案」、そして参考資料といたしまして、参考資料1「パブリック・コメント等を踏まえた主な修正部分（第54回新宿区景観まちづくり審議会後）」というもの、また参考資料2「パブリック・コメントに寄せられた意見一覧」がございます。また、報告1に関しましては、資料「西新宿五丁目北地区防災街区整備事業について」、報告2につきましては、資料「日本青年館・日本スポーツ振興センター本部棟について」が資料でございます。

なお、議案1及び議案2の参考資料1、参考資料2につきましては、パブリック・コメントに関する意見でございます。パブリック・コメントにつきましては、今後庁内での手続を経まして、外部に公表していくこととなりますので、こちらの資料につきましては現段階の作成途中のものでございます。参考資料として今回御用意したものでございます。

今、資料、参考資料につきまして御説明いたしましたけれども、過不足等はございましたら

御連絡していただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局からの説明でございます。本審議会の公開ということでございます。なお、傍聴の方は発言ができませんので、御了承ください。よろしくお願いいたします。

事務局からの説明は以上となります。

それでは、議事に入りたいと思います。**進士会長**、どうぞよろしくお願いいたします。

~~~~~

## 1、審議

[議案1] 新宿区景観まちづくり計画の一部改定について

[議案2] 新宿区景観形成ガイドラインの改定について

~~~~~

○進士会長 皆さん、おはようございます。早朝より御苦労さまです。

今日の議題は、審議案件が2件、それから報告案件が2件、その他でございます。どうぞよろしく。一応お昼くらいまでにはということをお願いしたいと思いますので、御審議に御協力いただければと思います。

それでは早速、審議事項 議案1、新宿区景観まちづくり計画の一部改定について、それから、一体的なものでございますので、議案2、新宿区景観形成ガイドラインの改定について、あわせて御説明もいただき、御審議もいただくとうこう思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

では、事務局、説明ください。

○景観と地区計画課主査 それでは、議案1、新宿区景観まちづくり計画の一部改定について、議案2、新宿区景観形成ガイドラインの改定について、あわせて御説明いたします。

まず資料ですが、資料1、A4、1枚のものでございます。こちらに沿って御説明させていただきます。よろしいでしょうか。不足がもしございましたら、事務局のほうからお配りさせていただきます。お申し出ください。

新宿区景観まちづくり計画一部改定及び新宿区景観形成ガイドラインの改定について。本日の趣旨でございます。平成26年8月29日の第54回新宿区景観まちづくり審議会にて御報告させていただきました。その後、平成26年11月15日から平成26年12月15日までの期間で、パブリック・コメントを実施いたしました。今回、パブリック・コメントの意見を踏まえまして、新宿区景観まちづくり計画の一部改定、そして景観形成ガイドラインの改定の原案、こちらを作成いたしましたので、本審議会に付議させていただくものです。

2番目です。景観まちづくり計画、それから景観形成ガイドラインの原案について、概要を御説明いたします。まず、景観まちづくり計画一部改定の原案、こちらは資料2、そして、景観形成ガイドラインの改定の原案、こちらは資料3となります。では、主な改定の概要を御説明させていただきます。景観まちづくり計画の一部改定のほうでございますが、4点ございます。1つ目、景観形成方針に新たに屋外広告物に関する事項を追加いたします。2点目です。区分地区の景観形成方針に屋外広告物に関する事項を追加いたします。追加する地区でございますが2地区ございます。「歴史あるおもむき外濠地区」、「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」でございます。3つ目です。各区分地区の景観形成基準（建築物の新築等）に関する部分ですが、こちらに屋外広告物に関する基準を追加いたします。4点目です。屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限、これがもともとございました。その一部修正でございます。以前、8月29日の景観まちづくり審議会で一度御説明させていただきましたので、概要とさせていただきます。

次に、景観形成ガイドラインの改定について、主な改定について御説明いたします。こちらにも4つの変更内容がございます。1つ目です。エリア別景観形成ガイドラインの時点修正を行っております。2つ目です。要素別景観形成ガイドライン（形態意匠、設備等修景、みどり）、こちらを追加してございます。3点目です。新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン、こちらの一部変更です。最後です。屋外広告物に関する景観形成ガイドラインを追加いたします。以上の4点が景観形成ガイドラインの改定の概要でございます。

前回、第54回の景観まちづくり審議会の際にいただいた御意見について修正を行いましたので、その主なものを御紹介します。詳細については、後ほど参考資料1、2を使いまして、説明させていただきます。主な修正内容ですが、3つございます。説明文の追加や修正、写真やイラストの変更、用語説明の追加でございます。では、修正した内容について、参考資料1を使いまして御説明したいと思っております。その際ですが、原案でございます資料2、資料3を見ながら御説明させていただきます。

それでは、横書きのものです。参考資料1「パブリック・コメント等を踏まえた主な修正部分」という資料に沿って御説明いたします。横書きのA4のものでございます。修正点ですが、全部で9つございます。まず、パブリック・コメントの意見による修正でございます。左側に番号が振ってありますので、その順番に御説明したいと思っております。

1つ目です。御意見といたしましては、「景観誘導項目」、こちらの語句の意味がわかりにくいので、語句の説明をしてほしい。こういった御意見でした。それでは、違う資料になりま

すが、資料3の④という資料がございます。横にインデックスがついてございます。資料3、一番最後の資料になります。屋外広告物のガイドラインの資料になります。そちらの74ページ、こちらが用語集となっております。74ページの左下、こちらに景観誘導項目という用語の説明を追加させていただきました。

続いて、2つ目です。御意見といたしましては、「商店街フラッグ事業」、この説明にデザイン審査、道路占用許可等の条件を加えてほしい。説明をもう少し加えてほしいといった御意見をいただきました。それについてです。今御覧いただいております資料3の④というものの66ページを御覧ください。66ページの上のところに、商店街フラッグ事業というのがございます。こちらの説明文のところに、説明文の中の下から2行目、ここから追加した部分です。

「東京都商店街振興組合連合会による審査、道路管理者への道路占用申請等の手続きが必要となります。」このように説明を加えました。

それでは、3番目の変更点です。ここからは、前回第54回景観まちづくり審議会の御意見を踏まえての修正でございます。御意見といたしまして、これは要素別景観形成ガイドラインについてですが、設備等の見え方について説明に用いているイラストをもっとわかりやすくするように、といった御意見をいただきました。資料3②要素別ガイドラインを御覧ください。こちらのページで行きますと237ページを御覧ください。こちらの右側にイラストがございます。4つイラストが右側に並んでいますが、その上2つでございます。もともとは、横から見ている人はびっくりしていたり、下から見ている人はオーケーと言ってみたり、ちょっと趣旨が伝わりにくいイラストでした。ここで説明したい内容はタイトルにもございますように、目隠し壁を設け歩行者や水平方向からの見え方に配慮していただくというイラストでございます。でするので、目隠し壁を示すなど、少しイラストをわかりやすく修正いたしました。

続きまして、同じく要素別景観形成ガイドラインについての修正でございます。みどりを植えるという表現が適切ではないという御指摘をいただきました。今見ていただいておりますこの資料3の②のページで行きますと238ページです。238ページに太い字で少し大き目の文字で方針や考え方を示しています。一番下のほうに「土地にあったみどりを創出する」という部分があります。こちらや、隣の239ページ(1)、ここでもみどりを植えるという適切でない表現がありましたので、こちらを「みどりを創出する」あるいは「多様な樹種を用いる」、こういった表現に修正させていただきました。

続きまして、5番目、今度は屋外広告物に関する景観形成ガイドラインについての審議会にいただいた御意見です。御意見としましては、窓面広告の説明に用いている写真がわかりにく

い。イラストに変更してはどうか。こちらは写真に名称がわからないようにモザイクをかけたものを使用しておりました。わかりにくい写真となっておりましたので、こちらはイラストに変更しております。

次のページを御覧ください。6番目の修正点でございます。御指摘といたしまして「歌舞伎町地区の特性」、こちらの説明に用いている図の出典について、その出典を正しく記載すること、という御指摘をいただきました。こちらを正しく修正しております。修正している部分ですが、屋外広告物のガイドラインですので、資料3④、一番最後の資料になります。こちらの50ページになります。50ページ中ほどに図を用いております。こちらの出典を石川栄耀氏らによる歌舞伎町地区の区画整理事業の原案という形で、以下記載のとおり表現を修正いたしました。

もう一つ、屋外広告物の修正がございますので、その資料をお開きのままお聞きください。7つ目の修正です。「エリアマネジメント」の用語説明について、都知事の特例についての説明を追加してほしい。こういった御意見がありましたので反映させております。今、見ていただきました資料3④、こちらの74ページを御覧ください。用語説明のところです。用語説明の上から2つ目「エリアマネジメント」、こちらに下3行を追加いたしました。「その中で、東京都知事の特例（規制緩和）等による屋外広告物を活用した取り組みがあります。」用語の説明を補足させていただきました。

続きまして、同じく屋外広告物のガイドラインについての修正、続けて申し上げます。ここは、環境建設委員会に報告した際にいただいた御意見です。啓発の視点3に置き看板の景観づくりという言葉がございました。道路上の置き看板を増やすような誤解を招きますので、敷地内置き看板というふうに変更してはどうかという御意見をいただきました。この御意見に沿って修正した箇所、まず21ページです。資料3④の21ページでございます。（3）窓面広告、敷地内置き看板等の景観づくり、このように敷地内という言葉を追加させていただきました。同様の修正が40ページにもございます。

最後の修正点になります。こちら屋外広告物に関する景観形成ガイドライン、この件についての修正でございます。掲載写真及び写真の説明について変更してほしいという御意見がありました。こちらは、写真に載っている会社、それらに掲載についての確認をしたところ、変更の御要望がございました。例えば、今御覧いただいております資料3④の屋外広告物に関するガイドラインですが27ページ。こちらに写真が6つ並んでおりますが、左下に現在中央区の京橋の写真が掲載しております。こちらの差しかえの御要望がございましたので、差しかえさせ

ていただきました。同じく29ページ、6つ並んでいる左下、タイムズの写真がございます。こちら、現在もう使われなくなってしまったものを掲載しておりましたので、変更しております。37ページを御覧ください。こちら、一番左下、コンビニエンスストアの写真を掲載しております。以前同じくコンビニエンスストアを掲載しておりましたが、現在使っていないようなデザインのものでしたので、新しいものに変更させていただきました。

以上、9つが前回報告させていただいたときからのガイドラインの修正になります。

続きまして、参考資料2という横使いのものがございます。こちらを御覧ください。

11月15日から12月15日までの1カ月間、パブリック・コメントを行いました。さまざまな御意見をいただきましたので、こちらにまとめさせていただきました。それで、まず総括しているものがこの資料の最後のページ、6ページでございますので、そこを御覧ください。多くの御意見いただきました。11名の方から55件の御意見をいただいております。御意見の種類といたしましては、景観の全般に関する事、景観まちづくり計画に関する事、景観形成ガイドラインに関する事、屋外広告物全般に関する事、その他というような御意見がございました。そして、その御意見に対して区の意見の反映の仕方ですが、先ほど御説明させていただきましたように、御意見を踏まえガイドラインに反映させたもの、こちらが2件となっています。反映させた2件は、この資料のうち黒く網かけしている2件についてです。先ほど御説明させていただいたガイドラインを修正したものでございます。

以上が前回報告させていただいてから修正した点を御説明させていただきました。

それでは、資料1にお戻りいただきたいと思っております。資料1の4番目です。これまでの経緯、そして今後の予定について御説明させていただきます。これまでですが、8月29日に景観まちづくり審議会、本審議会に御報告させていただきました。その後、10月17日に景観まちづくり計画について条例に基づきまして都市計画審議会に御報告させていただいております。そして、11月15日から1ヶ月間、パブリック・コメントの実施、そしてあわせて地域説明会を行ったところでございます。裏面を御覧ください。今後のスケジュールでございます。本日、本審議会で御審議いただきまして、2月6日、都市計画審議会に審議していただく予定でございます。そして、3月には景観まちづくり計画、景観形成ガイドラインの改定、あわせて景観まちづくり条例の改正を行う予定でございます。そして、制度周知を行った後、6月1日より運用を開始したいと考えております。

以上が景観まちづくり計画一部改定、景観形成ガイドライン改定についての御説明でした。ありがとうございました。

○進士会長 ありがとうございます。

それでは、議案の1、2について御質問や御意見を頂戴したいと思います。いかがでしょうか。以前、ここで議論をしましたから。その後パブリック・コメントに対する対応の説明も今ありました。いかがでしょうか。

ちょっと私が今ざっと見て気になったのは、今気がついたんですけども、この厚い資料の資料3の④というのかな、広告物の景観ガイドラインの原案なんですけれども、ちょっと気になるのは写真の選び方なんだよね。具体例を二、三お話ししますと、これの23ページ。下に世田谷区駒沢のパーキングの例がありますね。これは色彩についてはいいんだよね、説明が正しいの。けれども、このパーキングの看板3つごちゃごちゃとあるでしょう。これ、景観ガイドラインとしていいかなというのがちょっと気になるでしょう。つまり、これは多分この説明に合わせて持ってきたんだと思うんだ。けれども、景観というのはデザインも何も全部一緒だから、色だけに注目すると問題ないんだけど、レイアウトとか看板が3枚同じものを分けて乱雑に見えたり、決していい例とはちょっと言えないんじゃないかという気がするのね。

同じように29ページ見て。京都のもの。こちらのパーキングがもう日本中あるんだけど、駐車場。これも色については抑えているのは事実だね。これ、もっと派手な色ですから、黄色っぽい。けれども、このデザインがこの街並みに合うと思うか。これも色は考えたんだけど、デザインは忘れて、いい例として挙げているという具合ね。

それから、もう一つある。38ページ。これ他言語だから。ほかの言語かなとも思うけれども、そういうもんか、これ。これ、多い言語じゃないのかなと思った。38ページは。これ、誤植に近い。それで、誤植は直したほうがいいけれども、写真はこれでも説明は通じると思うんですけども、ただ、できるだけトータルにいい例を入れていかないと、やっぱりこういうガイドラインというのはそれがいいのでまねしていくものだから。ちょっと注意したほうがいいかなと思います。

○景観と地区計画課主査 ありがとうございます。

○景観と地区計画課長 この写真につきましては、もしほかにいい例がありましたら、差しかえも検討していくことも考えます。

○進士会長 そうね、ぜひそうしてください。

委員の皆様いかがでしょうか。一度もう議論したことですので、よろしいでしょうか。

○後藤副会長 一つだけ。申しわけないんですが、この参考資料1、横長のパブリック・コメントによる意見の修正の1番、「景観誘導項目」の語句の意味がわかりにくいという御指摘を

いただいているんですけども、一応そこに用語集で「景観誘導項目」について記していただいているんですが、僕を感じですと、「景観誘導」ということがわかりにくいと言っているんじゃないかなと思うんです。

今回のガイドラインは、前面から、1枚目といたしますか、最初のはじめにから「景観誘導」という、誘導ということがしきりに繰り返言われているので、景観を誘導するというのはどういうことなのかということを用語集に載せられたほうがよいのではないかなと思うんです。景観を誘導するための項目というのはわかると思うので、その「景観誘導」というのはどういう概念なのかということの趣旨を用語集に載せられてはいかがでしょう。

○景観と地区計画課長 わかりました。そこもわかりやすい表現ができると思いますので、ちょっとそれを検討します。

○後藤副会長 そうするとこのガイドラインの性格自体を示すものになるんだろうと思いますけれども。

○進士会長 ほかいかがでしょうか。

○阿部委員 あともう一点だけよろしいですか。

○進士会長 どうぞ、阿部委員。

○阿部委員 内容的にはもう十分理解しているところですが、「パブリック・コメントに寄せられた意見一覧」の中の新宿区景観形成ガイドラインのところの、例えば24番、質問にお答えしますというのが、次のページ26、28、33ですか、あるんですが、これは基本的には文書で答えるとか、その辺のメッセージがこれだとわかりにくいんですが、これはお答えしたということですか。

○進士会長 お答えしましたかということか。

○阿部委員 そうです。これからする、あるいは文書としてするのかということ。

○景観と地区計画課主査 区といたしましては、これからパブリック・コメントでいただいた御意見に対する区の考えというものを載せていく予定ですので、これからお答えしていく予定です。

○阿部委員 これからお答えします。そういうことですか。

○景観と地区計画課主査 ここでは、項目の分類として載せさせていただいておりますが、最終的にはもう少し細かく示していきます。

○進士会長 パブリック・コメントというのは意見出した人に1人ずつお答えが行くんですか。

○景観と地区計画課主査 いえ、ホームページなどでお示します。

○進士会長 公表するということ。

○景観と地区計画課長 公表するということ、それをもって全部にと。

○進士会長 お答えというかそういうことになるね。

○景観と地区計画課主査 考え方を示させていただきます。

○進士会長 一つ一つやったんじゃ大変だね。

ほか、よろしいですか。はい、じゃ、竹内委員どうぞ。

○竹内委員 先ほどのパーキングの写真というのは私も同感なんですけれども、パブリック・コメントの中で、まとめていただいた中で、要するに趣旨を踏まえて取り組むものというのが15件ありまして、おおよそ10件ぐらいは細かくやっていかなきゃいけないものになるんですけれども、それ一体どういうふうに取り組みますというのでしょうか。

○進士会長 対処の仕方ね。具体的に、じゃ、お答えください。

○景観と地区計画課長 これは、やはり御意見でいただいていることが推進できるような御意見ではありますので、それを踏まえて我々は今後運用なりこれを使っていくことをやっていきたいと。そういうふうにお答えしようと思っておるところです。

○進士会長 これからの行政運営の中で反映しますと。

○景観と地区計画課長 ぜひ反映させていきたいと考えています。

○竹内委員 何かタイムスケジュールみたいのつくってやるのでしょうか。

○景観と地区計画課長 今後、この景観まちづくり計画を改定し、そして条例も改正していただくと、6月までは周知期間とし、6月1日からは運用を考えています。その中では、景観事前協議、今やっていますけれども、そういう中でも屋外広告物のことをやっていくということを考えておりますので、タイムスケジュール的には6月1日からしっかりと行っていくということです。

○竹内委員 取り組みというのは、じゃ、6月1日から取り組んでいきますと。

○進士会長 そういうことらしいですね。佐藤委員、どうぞ。何か御発言じゃなかったですか。

○佐藤委員 いや、違います。

○進士会長 ああ、そう。じゃ、野澤委員。

○野澤委員 ちょっと瑣末なことかもしれませんが、参考資料1の2ページ目の6番のところなんですけど、石川栄耀の歌舞伎町の図面をこの学会論文を出典にするというのに抵抗があるんですけど、もう少しオリジナルに近いものをちゃんと出典として書くべきで、例えば東京都あたりが出している何か歴史の本みたいなのにそういうのが出ているのであれば、そっちのほうが。

学会論文は、市民の方がアクセスしにくいかなとも思うので、余り適切ではないと思うんですけども、これ以外見つからないんですか。この人がどこから引いているかというのをたどったほうが良いと思います。

○**景観と地区計画課長** 多分そうだと思うんですが、この学会のところでいろいろ検討された内容で書かれていました。資料3の④の50ページのそのものが。

○**進士会長** 要するに、石川先生の広場論の経緯を詳細にやった論文なので、いい論文だと思ったわけね。

○**景観と地区計画課長** はい。石川先生の図面なんですけれども、そこにいろいろなことを書き加えているんです。書き加えたのは、多分この後の論文の方が書き加えていらっしゃるんで、こちらのほうが良いと考えました。

○**進士会長** 特色の評価みたいなことをやっているのかな。ちょっと総合的に後で判断していただいて。多分、石川先生のは業績録みたいなちゃんとあるから。

○**景観と地区計画課長** ありますよね。

○**野澤委員** 書き加えたことをよしとして、ここから引いたってということなんですか。

○**景観と地区計画課長** 書き加えて、アイストップのことだとか突き抜けていないというようなこととか。

○**野澤委員** そうすると多分、図のタイトルが違いますよ。原案がタイトルになっているんだったら、手を加えない原案を載せないでだめ。何を分析したということが重要であれば、そっちがタイトルになるので。ちょっと御検討いただければ。

○**景観と地区計画課長** わかりました。ここ、原案のほうか、それをタイトルのほうか、ちょっと検討いたします。

○**進士会長** まあ、せっかくだから石川栄耀というすばらしい都市計画家がいろんなことを考えて努力したんだというのは伝わってくる。区民に。

ほか、いかがでしょう。よろしいでしょうか。どうぞ、**大浦委員**。

○**大浦委員** パブリック・コメントのその他の項なんですけれども、50番、51番。ここにおもしろいことが書いてあるんですけれども、山手線を全部地中化にするようにとか、あるいは代々木から大久保、新宿、新大久保、一つの大新宿駅をつくるようにとか。僕、見たとき笑ったけれども、これもおもしろいなど、将来的にはと思いました。

そこで、ちょっとお聞きしたいんですけれども、ここに書いてあるかどうかわかりませんが、高田馬場から職安通り、西武線沿いに補助72号線というのがあるのです。これが計画

されたのは、昭和23年、今から70年近く前に計画されましたけれども、今もって一部開通できていないんです。あの職安通りのところまで。そうすると、非常に今、景観とかいろいろやっていますけれども、非常に新宿にも近いし、電車からもよく見えるので、区の方は何で60年も70年もかかっているのか。

それと、第2点目は、職安通りに面していて、小滝橋通りとぶつかったあたりに、そこへ何か団体が入ってきているわけです。それでもって、あの大久保地区ではちょっと困っているのですけれども、大体、耐震補強は今終わったようで、あと今度は看板をつけるっていうのです。その場合に、聞くところによると、新宿区には届け出を出してあると。だから、その場合に看板の規制みたいの、できるのですか。その隣に電子学校があるのです。あそこに学生たちがいるので、勧誘されたり変な物を買わされたりということで非常に電子学校では心配しているのですけれども、ところがその旧建物は鉄道に沿ったようなところに建っているものだから、そういう場合の、余りあんな広告してもらいたくないところだけれども、区の方へ確か申請出ているはずだけれども、そこら辺、規制みたいなのが少しかかるのかなと。

○景観と地区計画課長 まず、1つ目の補助72号線、こちらのほうは今、**大浦委員**がおっしゃったように、高田馬場のほうから大久保通りまではもう開通されていると思いますが、大久保通りから職安通りまではまだ従来の細い道路のままだと思いますが、用地買収もかなり進んでおりまして、そして若干まだ残っているところも、区のほうでは用地買収を進めています。また、その職安通りから南側のほう、そちらも西武新宿線の高田馬場駅前ですけれども、あちらのほうに関しましても、今後どうしていくとかということを考えなきゃいけないということも今進めておりまして、高田馬場から西武新宿までトータルでしっかり捉えておりまして、今、まさに何十年もかかっておりますけれども、早期に全線開通できるように努力中でございます。

○大浦委員 だけれども、それは1軒だよ。立ち退かないところは。

○景観と地区計画課長 それでも、努力を今続けておりますので。

○大浦委員 強制執行とか何でも70年近いんだもん。それ早くやっていただきたい。

○景観と地区計画課長 続きまして、もう一つのほうの看板の申請を出されているということですが、こちらのほうの看板は屋外広告物条例というものが東京都が持っておりますので、そこでは看板の大きさだとか設置する場所等を決めています。その中で、そういうものが範囲の中に入っていれば、許可されるというふうに認識しております。ただ、我々としては、景観の観点からは、まだできていません。まだ案の段階ですけれども、我々今このようにして景観の基準をつくっておりますので、今後はそのような大きさだとか形、場所が許可の範囲の

中に仮に入っていたとしても、周辺との調和とかそういうことを我々はやっていきたいと思っておりますので、そういう観点からは今後はやっていけるかなと思っております。

○大浦委員 わかりました。

○進士会長 よろしいでしょうか。それでは、第1、第2の議案については御了承いただいたことにいたしたいと思います。

~~~~~

## 2、報告

[報告1] 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業について

~~~~~

○進士会長 それでは、続いて報告2件であります。まず第1は西新宿五丁目北地区防災街区整備事業について御説明ください。

○景観と地区計画課主査 それでは、報告1、西新宿五丁目北地区防災街区整備事業について。こちらにつきましては、同じ都市計画部の地域整備課が再開発事業を受け持っておりますので、地域整備課から御説明させていただきます。今、準備しておりますので、少々お待ちください。

○地域整備課長 地域整備課長の依田です。よろしくお願いいたします。

それでは、報告の1番、西新宿五丁目北地区の防災街区整備事業につきまして御説明させていただきます。防災街区整備事業ですが、市街地再開発事業の建築物の権利変換による土地、建物の共同化を基本としながら、個別の土地への権利変換も可能とする事業手法となっております。この事業手法では、共同施設建築物になじまない用途や、戸建てを希望する権利者の要望にも応えることが可能となります。この事業を用いることで、土地に関する権利関係が輻輳します密集市街地におきまして、合意形成を円滑に進めることができるために、木造密集地域の早期解消、そして防災性の向上につながると考えております。

最初に地図を出していただけますか。この西新宿五丁目北地区を含めます西新宿五丁目のエリアですけれども、行きどまり道路や狭隘道路が多く、防災上の危険性が高い木造住宅の密集地域になります。また、特定緊急輸送道路であります青梅街道沿道には旧耐震の構造建築物が立ち並び、早急な耐震化が必要となっております。ことしの4月には、この西新宿五丁目北エリアは不燃化特区に指定されまして、この地区の防災街区整備事業は不燃化の早期の効果が期待できる事業として位置づけられてございます。高度防災都市の実現に向けまして、この西新宿五丁目北地区の防災性の向上は急務となっております。防災街区整備事業が必要な地区だと捉えております。

景観につきましては、平成23年3月から東京都及び新宿区と協議を開始しまして、建物の外観につきましては、圧迫感の低減や神田川遊歩道と連続する桜並木の設置といたしました改善等を行いまして、現在の計画になっております。いずれも協議を終了しております。所管課としましては、景観協議を含めまして、関係行政機関と協議を行ってきていること、またこの計画案の実現に向けまして、都市計画決定を早期に望んでいる地元権利者も8割を超えていることを踏まえまして、本事業の都市計画決定の手続に入りまして、引き続き事業を推進していきたいと考えてございます。内容については、引き続き準備組合のほうから説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

先ほど、不燃化特区、ことしの4月と申しましたが、26年4月の間違いです。失礼いたしました。

○準備組合（真鍋） それでは、説明させていただきます。設計を担当しております山下設計の**真鍋**と申します。よろしくお願いいたします。

まず、計画地の位置でございますが、青梅街道と十二社通りの交差点近く、神田川にも接する位置です。都庁を中心とする西新宿超高層ビル街の北西の端に位置し、中野区側からは超高層ビル街の入り口に位置する敷地です。用途地域としては、十二社通り、青梅街道の路線が商業地域、そのほかは第二種住居地域です。この右下の航空写真に見てとれるように、青梅街道側を除いては木造住宅が密集し、道路が狭くRC造の新耐震以前の建物が多く、震災や火災時の安全性に問題があることから、地区住民の総意のもと再開発の機運が高まっているところでございます。

地区は、青梅街道沿いのA地区、十二社通り側のB地区、個別利用区のC地区、そして防災都市施設として公園を整備するD地区の4地区から成り、区域面積としては2.5ヘクタールです。A地区とB地区には施設建築物を計画し、それぞれの高さは約160メートル、約140メートルとしており、合計の延床面積は約14万平方メートルでございます。これは、現況の街区です。先ほどの航空写真で御説明したように、耐震性、耐火性に問題のある建物が多く、道路も狭隘で神田川の景観にも問題があります。

次がまちづくりの経緯です。約10年前から地元有志の方々から再開発の機運が高まり、まちづくり研究会から準備組合を経て着実に事業を進めています。同意率も現在約8割に及び、来年度早期の都市計画決定、組合設立認可を目指しているところです。

次が、当該地区に係る上位計画の一覧です。景観関係では、新宿区景観まちづくり計画で水とみどりに調和した潤いあふれる河川景観や、川と川沿いが調和したまちなみ景観形成がうた

われております。上位計画である新宿区総合計画です。地区は水辺の景観軸に位置しており、神田川沿いも水とみどりを楽しめる散歩道の整備や神田川と新宿中央公園を結ぶ散歩道の整備がうたわれております。

次に、新宿区景観形成ガイドラインです。淀橋・十二社エリアの目標である水に関連する歴史や地形をいかしたみどりあふれるまちなみを目標とされ、西新宿超高層ビルの景観形成ガイドライン、幹線道路沿道の景観形成ガイドライン、神田川沿いの水辺景観形成ガイドラインが定められています。

本事業では、6つの都市計画の制度を活用します。地区計画、高度利用地区、特定防災街区整備地区、都市計画公園を定め、防災街区整備事業、あわせて防火地域の変更を行います。

本プロジェクトの開発手法である防災街区整備事業について簡単に説明します。再開発事業と土地区画整備事業を合わせたような開発手法であり、権利変換を施設建築物はもとより、個別利用区の土地そのものへの変換が可能で、権利関係の輻輳する密集市街地で円滑に事業を進める手法です。今回は区分所有の権利変換になじまない公共地権者や土地への権利変換を希望する地権者のため、個別利用区を設定しています。事業の条件としては、耐火建築物の割合や設計年度の古い耐震性の低い建物の割合が条件となっています。

以上、事業の概要を説明しましたが、次にまちづくりについて説明します。

「つどい にぎわう せせらぎ のある街」、これが本計画のまちづくりの基本テーマです。

「つどい」とは、施設建築物による高層化、高度利用を図ることで都市居住、昼間人口の確保を図り、高層化によって生み出される道に人々が集う広場を整備します。「にぎわい」とは、十二社通りに沿ってかつてのにぎわいを復活させる連続性のある路面店舗の設置を整備します。

「せせらぎ」とは、かつての助水堀跡の水とみどりの散歩道の整備、神田川沿いに整備する防災都市公園に親水空間を設け、災害時の安全性の確保のほか、新しい住民、事務所ワーカーが憩い集えるようなまちを目指します。

上位計画との整合性を図ります。水とみどりの神田川地区の景観形成基準にのっとり、オープンスペースの創出や神田川に対し圧迫感を与えない適切な隣棟間隔の確保など、周辺景観との調和を図ります。また、景観形成ガイドラインに対して、淀橋・十二社エリアの目標である空の広がりや河川の流れを感じられる景観、幹線道路沿道のにぎわいと快適な歩行空間を形成します。また、超高層ビル街の景観ガイドラインの対象となることから、超高層ビル群との統一感を持たせます。上位計画とまちづくり基本テーマにのっとり、景観形成コンセプトとして4つの方針を立てました。

まず、方針1、「周辺環境と調和した配置計画」です。地域全体は台形の不整形な敷地ですが、神田川から圧迫感のないように、細身の分棟形式にすること、青梅街道、十二社通りから十分な離隔距離をとることを主眼とした配置計画です。

次に、方針2の「活気と賑わいのある快適なまちの再生」です。十二社通りには、低層の商業施設を計画し、道路反対側に徐々に進む開発と合わせて、「ストリート」としてのにぎわいの連続に配慮した計画とします。また、神田川沿い、青梅街道の交差点に面して「コミュニティ広場」を形成し、地域の人々に親しまれる計画とします。

次に、方針3の「水とみどりに調和した潤いのあるまちの創出」です。A地区、B地区を高層化することにより、神田川沿いにオープンスペースを確保し、親水公園を整備します。また、神田川沿いに中央公園から続く水と緑の散歩道を整備し、隣接街区と緑のネットワークを図ります。

これが地区全体の平面計画です。水と緑の散歩道を整備する「緑陰モール」、親水公園を経て神田川沿いの桜並木に連続する歩行者空間を整備します。親水公園や変化ある植栽計画、舗装計画により歩いて楽しい潤いのある歩行者空間とします。

地区全体の植栽計画です。常緑高木を中心とする青梅街道沿い、十二社通り、桜や四季に応じて変化する季節ごとに特徴のある遊歩道沿いの計画、中央北地区など隣接地との緑の連続など、潤いあるまちの創出を図ります。

これは、神田川上空から街区の遊歩道を俯瞰したものです。親水公園の護岸には傾斜護岸を検討中で、神田川との近接性を重視した計画とします。助水堀から連続する親水公園や桜並木の連続性を整備します。

親水公園の神田川からのイメージです。傾斜護岸にも緑化を図り、地域の人々が神田川により近づける計画とします。

方針4は、「周辺地域に配慮したボリューム計画・周辺環境と調和した外装計画」です。この写真は、新宿副都心に今回の計画をモニタージュしたものです。都庁の240メートルを中心に、周辺へなだらかに低くなる副都心全体のスカイラインに調和した160メートル、140メートルの計画としております。また、施設建築物の計画に当たっては複数棟に分割し、神田川からの圧迫感の低減、十二社通りからは高層壁面のセットバックを図り、周辺への圧迫感の低減を図ります。青梅街道側に一部72メートルの超大な壁面が面しますが、このことについても対策を講じます。

A地区、青梅街道沿いの立面です。72メートルという壁面となることから、高層部住宅棟の

壁面を3つに分節化。縦方向にも住宅とオフィスのプランの中間にある免震層で分割したデザインとします。中層部のオフィス階も中央部のデザインを変えることにより、超大な壁面の印象を低減します。中層部の計画に当たっては、周辺の既存ビルとの高さと同程度とし、街並みの連続性を確保し街並みのスケールとの調和を図ります。低層部は基台をつくることで、高層棟による圧迫感を低減し、十二社通りの既存の商店街との調和を図ります。外壁のガラス以外色彩については、周辺の高層ビルの色彩に合わせ、淡いベージュ色を予定しております。

神田川沿いからのモンタージュです。西新宿フロントタワーやグランドタワーと調和するフラットなスカイラインとします。

今回計画の施設建築図は2棟の構成です。「格子」と「ガラス」のデザインを共通させ2棟の調和を図ります。十二社通りと青梅街道の交差点である成子坂下からの景観です。十二社通りからは壁面の後退とともに、低層商業施設を基幹とする圧迫感の低減を図った計画とします。

以上4つの景観形成コンセプトについて説明させていただきました。

次に、新宿区様との景観協議のプロセスにおいて、御指導と検討を進めてまいった事柄について説明します。

まず、歩行者空間の計画においては、神田川沿いの桜並木の連続性の導入、親水空間においても自然に近いづくりのビオトープのようなものがよいとのことで、現在検討中でございます。商業施設についても、特殊なテナントを誘致するのではなく、飲食店や生活支援型スーパーなど地域密着型のテナントを検討してまいります。3つ目の計画においては、多少協議が中断した際に、風環境の改善を行っております。高層棟をワンスパン減らし、当初の印象のかたい格子一辺倒のデザインからコーナー部にバルコニーを設けたり、低層部を透明性のあるデザインとすることで風環境の改善を行いながら、やわらかみのあるデザインとしてまいりました。

また、当初はA地区・B地区を格子のデザインで統一するものでしたが、B地区のデザインを格子一辺倒ではなく、ガラスの比率を高めることでそれぞれが特徴のあるデザインとなり、副都心街区の多様性のある景観に調和する表現としております。

A地区の高層棟は、中野区から新宿副都心の入り口に位置するゲートとしての景観的な役割を担います。もう少し頂部を特徴づけるデザインもあり得るとのアドバイスをいただいております。今後の検討としたいと考えております。左側が青梅街道・十二社通り交差点から、右側が青梅街道からのイメージです。

おさらいになりますが、A地区・B地区については、高層化することにより空地を確保しながら四季を感じる緑豊かな空間の創出、十二社通りに商業を連続させる賑わいの創出、そして、

神田川沿いに親水公園を整備し、災害時には防災都市計画施設として周辺住民の一時避難場所、帰宅困難者のための一時滞在場所を整備し、安全・安心のまちづくりを図ります。

以上で、西新宿五丁目北地区防災街区整備事業の説明を終わります。ありがとうございました。

○進士会長 区はそれでいいですか。

○景観と地区計画課長 はい。

○進士会長 それでは、ただいまの御報告につきまして、御質問や御意見いただきたいと思えます。どうぞ、どなたからでも結構です。

はい、どうぞ。**阿部委員**。

○阿部委員 建物自身のデザイン的な話は今確認できましたが、近景ということで足元周りの平面でいいますと、親水公園というキーワードがある中で、C地区の下に水があると。そして、せせらぎが上にとってあるので、一部これは暗渠になってつながっていく形なんでしょうか。あるいは、これは2つは別々のもので水を中水利用か何かで循環させているのでしょうか。本当はつなげたほうがずっとそれがつながった親水空間になって、にぎわいといいたいでしょうか、桜並木と一体化した形にできるかなと思っただけなんです。

○進士会長 どうぞ。

○準備組合（真鍋） 回答させていただきます。まず、十二社通りからの入り口のほうなんです。こちらのほうは今現在児童遊園という形でもともと公園でございます。それで実は助水堀そのものが今、地面の中に埋められておってコンクリートのカルバートのようなもので隠されておるんです。その児童遊園のところについては、今後水の流れを人工的にやはりつくるような形で、表面に水があらわれるような形で再整備をしたいと。それがその神田川まで続かない理由は、そこの先が区画道路でございます。区画道路に人工的な構造物とか何かメンテナンスの要るものというのがなかなか計画に抵抗があったということで、今のところそこで途切れておるんですけれども、気持ちとしては助水堀の跡をそのまま復元するというのが理想でございます。

それと、あともう一つ、現在不可抗力的なものがございまして、そこに隣接して東電の変電所があるんです。実は変電所から地下の洞道というケーブルを敷設してあるルートがございまして、そこのメンテナンスのために変電所に大型トレーラーが入るんです。ちょっとそこで若干水が連続性を失うということがございまして、これから関係各所と協議しながら、できるだけ連続したようにデザインしていきたいというふうに考えております。

○進士会長 ちょっとよくわからないんですけども、助水堀っていうのはもとは農業用水ですか。

○準備組合（真鍋） 玉川上水。

○進士会長 玉川上水の一部。

○準備組合（真鍋） 一部というふうに聞いております。

○準備組合（浜田） 玉川上水と神田上水を結ぶものでございまして、恐らく農業用水として使われていたものかと存じます。

○進士会長 それが今カルバートで地下に入っているわけね。

○準備組合（浜田） はい。

○進士会長 神田川の水位と一致しているんですか。当然別でしょう、水系は。

○準備組合（浜田） 高いと思います。神田川よりも。

○進士会長 だから神田川とは直接結びつかないよね。結びつけても水落とすんなら別だけれども。水源はどうなっているんですか。その助水堀というのは。

○準備組合（堀切） 今は下水として使われておりまして、ちょうど神田川の……、神田川から少し、何メートルかな、5メートルぐらい上がったところで直接放流をするような形で流れ込んでいます。

○進士会長 何か、新宿区は御苑の横に玉川上水の何かやっていたよね。あれとつながっていたのかな、昔は。

○準備組合（真鍋） 昔は、今、西新宿のスクエアタウンという、十二社通り側の反対の街区のほうで、もう開発は終わっているところなんですけど、その真ん中にも助水堀が通っていたようです。大ききの航空写真ございまして……

○進士会長 細かいことをやっている時間はここではないんですけども、要するに水の水面を復活するというのがポイントなんでしょう、皆さんのプランは。

○準備組合（真鍋） そうです。上位計画にもございます、水に関する歴史的な物事というのをここで再生していくと。

○進士会長 だから、それを下水じゃなくて、今度はビオトープ化することですよ。

○準備組合（真鍋） そうです。ビオトープですとか若干水を楽しみながら、歴史に触れることができるようなことを目指しています。

○進士会長 ただ、そのときに助水堀跡という、その線形はそのままそれを生かすんですね。

○準備組合（真鍋） はい。

○進士会長 変えないでね。

○準備組合（真鍋） はい。

○進士会長 相談員のお二方は、これ事前協議やっておられるんですけども、何か御発言ありますか。

○神谷相談員 最近、大きい再開発の計画がたくさんあるんです。これはその中でもちょっと早い時期から始まって、大分何回も長い時間かけて協議して、全ての面でかなりやっていた例だと思えます。その後、今出てきているものがこれと同じぐらい頑張ってもらえるといいんですけども、そういう意味では経緯を踏んでかなりよくなってきていると思います。

○進士会長 ほかいかがですか。

どうぞ、竹内委員。

○竹内委員 2点だけいいですか。先ほど、風の対策で何か変えたとおっしゃったので、その辺ちょっとよくわからなかったので細かく。それともう一点、これ54戸あったものが要するに1,000戸に居住になるわけですね。そのときに、活動動線というか、駅とか交通いろいろあるんですけども、1,000戸になったときの何か活動動線みたいなものは考えていらっしゃるかどうか。

○進士会長 活動動線。

○竹内委員 要するに人が……

○進士会長 多くなったので、そのキャパシティが大丈夫かという話ね。交通その他。どういう工夫をされたかね。わかりました。じゃ、どうぞお答えください。

○準備組合（真鍋） まず、風対策ですけども、今ちょっと先ほど説明したパワーポイントを映し直しておりますが、今これ北側の立面図なんですけれども、やはり主風向が北西側から吹いてまいります。冬季の風ですが、主風向が北西側から吹いてまいりまして、幅広い面に当たってそれが裏側に回り込んで、それが地表面に非常に風環境の悪い、いわゆるビル風を起こすということがございました。改善したのは、まず少しでも間口を狭くしようということで、ワンスパン、約8メートル短くして72メートルにしておりまして、それから、コーナー部分に、当初は真四角な建物だったんですけども、それをバルコニーを出っ張らせることによって、いわゆる粗面とかラフネスをつくり出し、それによって乱流を起こして打ち消すという手法で改善しております。

それから、次に人口、1,000戸のことですが、一応A街区で600、それからB街区のほうで400程度になるかと思うんですが、一応それぞれ入り口を全く離しておりますが、やは

り地元でも話が出ておりますのが、フロントタワーとか西新宿に非常にビルが増えてまいりまして、それが西新宿の駅、一駅に集中していると。確かに、お昼休みなんか歩道も人であふれ返っているような状況がございまして、地元のほうからは例えば駅の入り口を中野側に増設するとか、そういった御要望も出ているというふうに聞いております。

○準備組合（浜田） それと、ちょっと補足なんですけれども、歩行者空間が現在の倍ぐらいになるように歩道状空地を設けることで、増加する歩行者にも対応するということと、あと人口増に対応しまして新宿区さんからの話もいただいて認可保育所の整備を今検討しているところでございます。

○進士会長 竹内委員、よろしいですか。

○竹内委員 そうですね、細かく活動動線は多分つくれないと思うんですけれども。住民がどんな動きでどういうふうに動くかというふうなところが本当はできると非常にわかりやすいんですけれども。まあ、いいです。

○進士会長 ほか、いかがでしょう。浅見委員、どうぞ。

○浅見委員 一時避難場所を設置していらっしゃるということも考えていらっしゃるということなんですが、これだけ超高層の中で万が一そういう災害が起こったときに、ここにいる方たちが不安を感じて例えばおりていったときに、その人たちが全部入れるような空間はあるんでしょうか、一時避難場所に。

○準備組合（真鍋） まず、先ほど防災公園が、これは2,400平米ございまして、それから隣接でできる広場が1,380平米、それからそのまた隣接する広場が890平米ございまして、一時集合場所として約3,000人近くここに集まれるという計画でございます。

それから、一時滞在場所ですね、これは青梅街道沿いに今回A地区のほうでオフィスビルを計画しておるんですけれども、そのエントランスロビーが約200平米ございまして、そこが避難のメインルートになる青梅街道沿いから直接入れるようになったとして今検討しておる最中でございます。

○浅見委員 じゃ、ここの方たちだけではなくて、近くの住民の方が来ても大丈夫なように。

○準備組合（真鍋） はい。そうでございます。

○浅見委員 わかりました。ありがとうございます。

○進士会長 ほか、いかがでしょう。橋本委員、どうぞ。

○橋本委員 いいですか。ちょっとお聞きしたいんですが、容積率は多分アップされてこの計画は成立していると思うんですけれども、ほぼ現状の容積率が幾つで、アップされた後は幾つ

ぐらいですか。

○準備組合（浜田） 現在は、商業地域の部分が700%と600%、第二種住居地域の部分が300%でございます。A地区については830%、B地区については650%だったかと思います。

○橋本委員 どのぐらいのアップになりますか。

○準備組合（浜田） 約250ぐらいだったかと思います。

○進士会長 こういうところの防災街区で非常にまずかったところをよくするときに、ゾーニングで言うと、商業地域がここにかかってという、こういう既存の用途地域の容積の計算でやるのが正しいのかというのは、僕個人的には気になるけれどもね。全然違うことをやっているわけだからね。だから、ガイドラインも新しくこのために考えてあげればいいわけで、余りこれで縛るというのではないよね。だから、むしろ今の周辺の防災機能をさらにこういう再開発によって高めるとか、それから多分いざというときの水とか、そういうことは全部お考えなんでしょうね、食料の備蓄とか。

○準備組合（真鍋） ええ、防災備蓄庫とか。

○進士会長 みんな入っているんでしょう。だから、そういうものの改善をどのくらいやれるかという話のほうに持って行ってあげないと思いますけれどもね。ただ、私から言うと、よくわからないのは、下のほうのあれはイチョウですか、全部ビルの周りには。この絵で見ると。まだ樹種まで決まっていらないですか。

○準備組合（真鍋） まだ詳細までは決めておりませんが。

○進士会長 図面によってみんな違う絵柄が書いてあるので。

○準備組合（真鍋） 現状でいいますと、十二社通りは反対側がクスノキとかシラカシとか、常葉高木を反対側の再開発のほうが結構使っております。

○進士会長 それに合わせるというのは。

○準備組合（真鍋） それに合わせると。青梅街道沿いはヤマボウシですね。やはり常葉高木が多いので、それと両側を合わせていくような形になるうかと。

○進士会長 ヤマボウシは落葉樹だけれどもね。

○準備組合（真鍋） そうですね。落葉とか紅葉のあるような、季節感のある木を使っていくという。

○進士会長 ただ桜並木って、並木が一行って、並木ってやっぱり並列のほうがいいね。

○準備組合（真鍋） そうですか。

○進士会長 細かいことだけれども。要するに、やっぱりこういう新しく再整備するときは、

ここは公園ですとか、ここは外構ですというんじゃないくて、本当に一つにしてやったほうがいいですよ。そこの気配りを。これ、区の公園なんでしょう、隣は。

○**地域整備課長**　そうです。区の公園になります。

○**進士会長**　それが、公園課って普通、ここだけ公園ですとまたやりたがるんだよね。悪いくせがあって。そうじゃなくて、これ住区全体の問題としてやらないとだめだから、そこはぜひ配慮してあげて、今から出てくる、さっき**神谷相談員**が言われたけれども、再開発がこれからがんがん出てくるときに、非常に心配なんです、ある意味では、逆に。だから、こういう防災上の劣化しているところを改善しているのは非常にいいことなんだけれども、さっきのスカイラインなんかも形成していると、何か都庁側に低いのが来て、逆側に高いのが来ていたように、気になるけれども。山型だと言っている割には逆じゃないのと思って。細かいこと言うとなんだけれども、努力しているのはよく感じましたので、余分なことはもうこのぐらいにします。

どうぞ、皆さんいかがでしょう。**谷川委員**、どうぞ。

○**谷川委員**　喫煙所というものが、まず設けられるのかどうかという質問なんですけれども、近年歩いていますと、ビルで住宅であったり商業ビルであったりして、そこに隣接して公園とか皆さんが集えるコミュニティー広場のようなものがあるところがよくできてきていて、美しくて使い勝手もいいんですけれども、ただ、場所によってはそこがもう喫煙の方のたまり場になっていて、吸わない人にとっては、そこでもう通ることも、そこでたたくこともできないような箇所が新宿にも何カ所かあるんですけれども、ということで喫煙場所みたいなことは何かお考えになっていますか。

○**進士会長**　あれ、喫煙場所って、今は路上は決めているんですか、区が。禁止なの。禁止なのにそこで飲んでいるということ。

○**谷川委員**　いえ、禁止ではなくて、要するにそういうコミュニティー広場みたいなものとか、公園的な場所をつくって、その一角を、もう灰皿も置いて喫煙できるようにしているんです。

○**進士会長**　だから、喫煙コーナーをつくっているわけね。

○**新井委員**　一定規模以上の公園にはそういった喫煙するスペースをつけているんです。

○**谷川委員**　ただ、それが異様に広くて、ほとんどもう喫煙の人だけが、おいしそうにたばこを吸っていらっしゃるんですけれども、一般の人が通れないぐらいになっている場所があるので。

○**進士会長**　ああ、そう。この段階ではそこまでは決まっていないでしょう。**森課長**、何かあるの、これ。

○**景観と地区計画課長** いや、ここでどういう計画があるのかどうか、ちょっと。あるんでしょうか。

○**進士会長** それは何、一定距離ごとに一つずつつくとか、そういうふうになっているの、そういう喫煙のための空間を。

○**新井委員** 公園でちょっとあれなんですけれども、その需要に応じて、余り小さい公園にはつくらないことになっているはずですよ。そうすると、ここ区立公園のほうになっているでしょうから、その中でどういうふうに整備していくかというのは。

○**進士会長** とりあえず今日の審議会では、**谷川委員**のような心配が起こらない程度の規模とか配置とかを考えてやってもらうということにしておきましょうか。

○**新井委員** 今後の事業の中でそういう御意見もあったということをきちんと把握しながら進めていきます。

○**進士会長** ほかいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○**秋田委員** ちょっとこの土地の地形がわからないというか、アップダウンがどうなっているのかわからないんですが。

○**進士会長** 真っ平らなんですよ。真っ平ら。

○**秋田委員** なぜそれを質問したかということ、図面で言うと北西部に川との接続面に何かちょっと橋のようなものが描かれているんですけれども、神田川を渡れるような何かがあって、その手前に木のデッキか何かわからないんですけれども、何かがあるんですけれども、このあたりがもし平らだったらどうなっているのかなというふうなことが一つ。ちょっとこの詳細がよく見えなかったんで、これが知りたいというのが一つと、あともう一つ全然関係ないんですけれども、一番最後の断面図のB地区の、ちょっとこれ向きわからないので、右側の部分というふうに言いたいんですけれども、ここが大きなボイドみたいのがあるように見えるんですけれどもこれ何なのかなというのと、あとは頂部の工夫を検討されているというふうなお話があったんですけれども、確かにここだけもうちょっと変わればいいなというふうに思ったんですけれども、どんなことを検討されているかという3つをお願いします。

○**進士会長** よろしくをお願いします。

○**準備組合（真鍋）** まず、神田川を渡っている細い橋のようなものなんですけど、これは先ほどの変電所から地下を通して出てきた電線の束が、電線用の橋がそこに建っている。

○**秋田委員** 人は通れないものなんですね。

○**準備組合（真鍋）** ええ。通れないようになっております。本当は歩行者専用の橋みたいな

のがあるときれいなんですけれども、残念ながらこれは電気のための橋でございます。

それから断面図のほう、まだ計画が定まったわけではないんですけども、この2棟の間隔がほぼ25メートルなんですけれども、今のところB街区、左側の建物でちょっと陰になるところに住戸をつくらないで、住宅の共用室とか、それから単なる吹き抜けにしまって住宅をつくらないような形の計画を検討している中での断面図でございます。

それから、頂部の工夫なんですけれども、一つ考えておりますのが、ただ何か飾りをつけるというんじゃなくて、今住宅を商品化する際に、例えば最上階の眺望をみんなで共用部で楽しむとか、スカイラウンジのようなものを設けるようなことも商品化の過程で出てきたならば、そういうものをきっかけに、多少特徴のある頂部というものを形成していければというふうに考えております。

○進士会長 秋田委員、よろしいですか。

○秋田委員 ありがとうございます。

○進士会長 ほか、いかがでしょうか。大浦委員、どうぞ。

○大浦委員 このビルの一角に、たしか少年センターがありませんでしたか。少年センターというのは、余り、悪いと言え悪いんですけども、そこら辺の景観とのバランスというか。

それで、あとは質問というよりか、このビルができて僕自身ちょっとショックを受けています。といいますのは、やっぱり新宿のまちは西へ西へと移動しているんです。だから、中野坂上にもでかいのがいっぱいできていますし、そうすると、果たして新宿はどうなるんだと。そのポイントを握っているのは歌舞伎町じゃないかと。（ところが現実、歌舞伎町、客引きで何か水飲まされて何十万も取られたとか、そういうことが記事に出ますと人が行かないですよ。）やっぱり中野坂上か今度できたビルのほうがいやというので、非常に危機感を感じたというのが感想です。この少年センターどうですか。

○準備組合（浜田） 少年センターは、大久保のほうに既に移転しております。

○大浦委員 戸山公園のところか。

○準備組合（浜田） ちょっとすみません、場所は詳しく把握しておりませんが、少年センターではない部署が入れるというふうに検討されているとのことでございます。

○大浦委員 移転してよかったね。

○進士会長 心配してくれて。よろしいでしょうか。じゃ、和田委員、どうぞ。

○和田委員 人の件なんですけど、やっぱりここに淀橋幼稚園とか戻ってくる人ばかりですか。他区に行く人も多いんでしょうか。例えば、ここでいいますと、この地区概況の3-4なんて

ちょうど新宿警察の署長官舎があるんですけども、そういう人たちというか住民は皆さん戻ってきていただけますか。

○準備組合（浜田） 今の段階では一部外に出られるという方もいらっしゃるんですが、大半の方が戻られるというふうに伺っております。

○和田委員 そうですか。

○準備組合（浜田） まだ未定の方も多数いらっしゃいます。

○進士会長 よろしいですか。

○和田委員 うまくしないとこの間の成子天神じゃないですけども、分かれて、お祭りも成子天神のところと公園と別々に今やっている状況なので、ちょっと聞きたかったんです。

○進士会長 そうね。そういうコミュニティーの実情はよく配慮していただくといいですね。それは再開発のほうでよくチェックしてください。

ほか、よろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。事業者も御説明ありがとうございました。

本件を了承したいと思います。

~~~~~

## 2、報告

〔報告2〕日本青年館・日本スポーツ振興センター本部棟について

~~~~~

○進士会長 続きまして、報告の2であります。日本青年館・日本スポーツ振興センターの本部棟ですね。

○景観と地区計画課主査 それでは、報告2、日本青年館・日本スポーツ振興センター本部棟について説明いたします。

本計画につきましては、平成27年1月8日、この日に新宿区へ景観事前協議書が提出されましたので、現在事前協議を始めたところでございます。区は本日のこの審議会でもいただいた意見を踏まえまして、今後も引き続き計画の中身を確認し景観に配慮した協議を行ってまいります。それでは、事業所より計画について説明させていただきます。

○日本スポーツ振興センター（山崎） 御説明の前に、私、日本スポーツ振興センターで新国立競技場設置本部長をしています山崎と申します。どうぞよろしく申し上げます。

日本スポーツ振興センターでは、先般この景観審議会でも御説明させていただきましたように、新国立競技場、スポーツ振興基本計画であるとか一昨年決定しましたオリンピックの招致

なども踏まえまして、今新国立競技場の整備を進めているところでございます。その中で、コンセプトとしまして、大規模国際競技大会が開催できるであるとか、年間を通してにぎわいがあるとかそういうコンセプトで進めております。大規模国際大会を踏まえまして、8万人のスタジアムを今計画しておりますけれども、現在の国立競技場の敷地を若干広げる必要がございます、そこには日本青年館さんとJ S Cの本部ビルが建っているわけでございますけれども、日本青年館さんにもお願いしまして、少し移転をしていただくというようなことになっております。その移転の、隣接している日本スポーツ振興センターのテニスコートと、西テニスコートというのがあるんですけれども、その中に日本青年館さんとJ S Cの本部ビルが合築するというような計画で進めております。本日はそれを御説明させていただきたいというふうに今思っています。

御存じのとおり、神宮外苑地区は東京都が2011年12月に策定した2020年東京計画におきまして、スポーツクラスターというふうにされております。集客力の高いにぎわいと活力のあるまちに再生するということを聞いております。そういう中で、本日御説明する青年館さんとJ S Cの合築棟でございますけれども、そのスポーツクラスターの中でほかのスポーツ施設と新国立競技場を初めとして、そういうスポーツ施設と連携しながらスポーツを振興し、新たなスポーツの文化を確立していこうというふうに思っております。その展開を支援するための施設というふうに考えておきまして、支援の業務を行ったり交流を図ったり宿泊機能などを備えて、総合的にスポーツの振興も図っていく支援施設として考えております。これまで外苑地区でいらっしゃった日本青年館さんと協力しまして、スポーツ・文化の交流を促進し、にぎわいをまちに提供するというふうに考えておりますので、どうぞ御審議よろしく申し上げます。

それから、次に日本青年館さんも御挨拶をされます。

○日本青年館（佛木） おはようございます。日本青年館の**佛木**と申します。日本青年館は、あの地に今から90年前に初代の建物が建てられました。実は、明治神宮がその前、5年前に建ったときに全国の青年団が延べ11万人労力奉仕をして、明治神宮の造営に協力をしたというようなことがありまして、時の皇太子殿下、後の昭和天皇が全国の青年、これからそういうような労力奉仕の精神をもって社会の建設に努めてほしいというような、令旨を賜ったというようなことがきっかけとなって、財団法人ができました。ちょうど今から94年前でした。

当時の近衛文麿さんが初代の理事長になって、それを機に青少年の活動の拠点をつくらうではないかということで全国の青年が全部の金額を募金をして、今からちょうど90年前に今の地に日本青年館が建ったというような経過があります。その後、一貫して名前が示すとおり財団

として、あの建物を活用して青少年の活動や、それから社会教育、スポーツ文化のそういう拠点としての役割を果たしていこうということで建物を運営しながら、そういう収益をそのような公益事業に投入をしてきたという、そんな建物であります。昭和54年に最初の建物が50年ほどたって老朽化して、現在の建物を、これも全国の青年たちの募金によって建てかえたというような状況であります。

一貫して青少年や社会教育やスポーツや文化、そのようなことに役割を果たしたという建物の歴史をずっと継承していきたいというのが私たちの一番の願いです。今回、先ほど山崎本部長からお話がありましたように、国立競技場の改築に伴う外苑地区の再整備の中で、新たな役割を果たすために移転に御協力をいただけないだろうかというお話がございまして、内部の中でも随分と慎重な審議をしてきた結果、そのことに応えて移転をしていこうではないかと。そして、新しい両方の合同ビルの中でこれまで90年果たしてきた役割をそのまま何とかこれからも継続をして、地域の中でさまざまイベントで御活用いただく建物としてもありましたので、区民の皆様や都民の皆様、そして全国から集まってくる方々に御愛顧していただき、愛着を持っていただけるような建物としても、これからも役割を果たしていけたらなというふうに思っているのが私どもの願いであります。本日、何とぞよろしくお願いをいたします。

○久米設計（藤沢） それでは、設計を担当しております久米設計の藤沢でございます。私のほうから、お手元の資料にのっとって内容を説明させていただきたいと思っております。

まず、座ってやらせていただきます。表紙めくって1枚目に敷地の概要を書かせていただいております。敷地でございますけれども、今回、神宮球場のスタジアム通りを挟んで現在テニスコートがある敷地でございます。概要としましては、敷地面積6,671平米でございます。今回、都市計画再開発等促進区を定める地区計画をかけております。容積率に関しましては基準容積率300%でございますけれども、それによって都市計画に600%までの割り増しをしております。建蔽率は風致地区による40%という制限がかかっております。高さの最高限度に関しましては80メートルということになっております。

続きまして、2ページ目に敷地周辺の状況図でございます。この辺は次のページの3ページ目の図面で説明させていただきます。3ページ目の左上の図面でございます。全体の土地利用の示した図面ございまして、先ほどからスポーツクラスター、スポーツ施設の集積地という場所がございますので、敷地の東側、北側、赤で塗ってある部分がスポーツ施設が集積している場所でございます。敷地の直近の北側には明治公園がございまして、北西側、オレンジに塗っている部分に関しましては住居エリアが広がっております。また、敷地の南側、南西側に関

しましては、國學院高校、都立青山高校がございまして、その南側でございまして青く塗っているエリアに関しましては、青山通りのにぎわいを醸し出している業務・商業集積エリアというのが広がっている地域でございまして。

4ページ目、5ページ目に上位計画が示されております。新宿区の景観形成ガイドラインというのが最後に載っております。

6ページ目から計画の概要になります。左上の概要の表、それとちょっと見づらくて申しわけありませんけれども、正面のスクリーンにはお手元の資料にございませんけれども、簡略した断面を示させていただいております。今回の計画の建物、地下2階、地上16階建てでございます。高さが70メートル、一部ペントハウス部分が72メートルということになります。機能的には地下に駐車場を設けまして、地上4階まで水色で示している部分、ホールがございまして。その上に事務所が乗りまして、一番上の細くなっている部分、10階以上のところでホテルの客室が乗るということになります。10階の下、8階、9階は研修室、レセプションホールというのが入る予定でございまして、劇場に関しましては1,250席、ホテルは220室の計画でございまして。延べ床面積が3万2,000平米でございまして、建蔽率は40%、規制制限のぎりぎりでございます。容積率は409%という容積率になっております。

7ページ目に景観の特性を示しております。その次のページ8ページ目に今回の計画に対する景観形成に関する方針というところで、右側の縦列にその方針を示させていただいております。遠景、中景、近景それぞれに対してコンセプトがあり、2つずつ方針を示させていただいております。具体的には9ページ以降の資料でそれぞれ説明させていただきます。

まず遠景でございまして。「スポーツクラスターの中核にふさわしい景観形成」というところで、まず9ページ目の方針としては、周辺建物や神宮外苑の緑との調和に配慮したスカイラインの形成というところで、この周辺の地域、絵画館の景観軸及び新宿御苑からの眺望ということで、新宿区さんにとって非常に重要な眺望点、眺望のポイントがございまして。絵画館のそのイチョウ並木の正面から撮った合成写真が中央の上側に示させていただいておりますけれども、この写真では私どもの今回の計画建物はあらわれてこないということになります。ただ、右側の少し写真で、左側に視線をずらしたときに石垣やカフェ、その左側の高木の植栽の向こう側に少し建物が見えるというようなことになります。また、新宿御苑内からの眺望に関しましては、樹木に隠れて今回の計画建物は見えないということで、周辺建物への配慮ということを行っております。

2つ目の遠景に関しまして、2つ目でございます。デザイン方針として大きく2つ示してお

ります。1つ目はスポーツ・文化、その「躍動感」、それと日本青年館の「青年」という言葉から想起される「成長」のイメージを垂直性を基調としたデザインで表現していると。これが全体の構成のことを言っておりまして、図で示しているとおおり、頂部に行くほどセットバックして細くなっていくというところで、垂直性またはそれによるリズム感があるスカイラインというものを形成しております。

もう一つ、今回低層・中層・高層と3層にブロックを構成しておりまして、そのブロックが少しずつれながら積み重なっているという様子を、敷地周辺にございますスポーツ集積施設の動きのあるデザインと調和するように、建物をブロックをずれながら積み重ねることによって動的なデザインというものを行っております。

11ページ目に中景におけるコンセプトでございます。「沿道に配慮したファサードデザインとオープンスペースネットワークの創出」ということで、1つ目の方針といたしまして明治公園から連続する歩道状空地を整備いたしまして、歩行者ネットワークの拡充による回遊性の促進ということを行っております。具体的に申しますと、11ページの左下の図面でございます。建物をスタジアム通りから6メートルセットバックいたしまして、そこを歩道状空地といたします。それだけではなくて、それに並行する形で建物1階部分にコンコース型空地というのを設けまして、そこにカフェとかスポーツ・文化の振興のための展示施設をそこに設けることによりまして、にぎわいをまちに提供するという意図しております。

12ページ目、中景の2つ目でございます。周辺の街並みに調和したファサードデザインの形成と。1つ目のコンセプトでございますけれども、先ほど垂直性というところで上部に行くほどセットバックしていくということをお話ししましたけれども、それは東側や西側の建物への圧迫感の低減というところもございます。近接して國學院高校等がございますので、そこに配慮した建物の構成としております。また、屋上部分に関しましては、屋上緑化を施すことにより周辺の緑との調和というものも意図しております。それと、具体的なファサードでございます。中層・高層のファサードでございますけれども、東西面に関しましてはPC板とガラスのアルミサッシュが縦方向に交互に繰り返されるデザインによりまして、南北方向、70メートル弱の長さがありますけれども、それを感じさせないリズム感のあるファサード構成としております。また、南北面、図面でいうと左側の北側の立面を示させていただいておりますけれども、縦長の窓、縦の窓のスリット窓や目地をつくることによって、スケール感を低減することによって全体の分節というのを行っております。

13ページでございます。近景のコンセプトでございますけれども、「記憶の継承・沿道景観

に配慮したにぎわいを創出するストリートを形成」するということで、低層部のファサードのデザインの話と外構計画というのをここで語っております。13ページの右上の部分でございますけれども、歴史の継承ということを挙げさせていただいております。先ほど青年館さんから話がありましたとおり、1925年に初代の日本青年館というのが、この写真で示させる建物でございます。また、その右側にちょっと小さくて申しわけありませんけれども、その当時使われたスクラッチタイルの写真でございます。低層部はこのような形で初代の青年館というものをイメージしたタイル、れんが等を使うことによって青年館の風格とか記憶というものを継承していきたい。また、ファサードのデザインに関しましても、壁が多くポツ窓のデザインというのが初代、2代目、現在の青年館に受け継がれたファサードデザインでございますので、それを受け継いだ形でデザインを行っていきたい。また、1階については、先ほどコンコース型空地ということでお話ししましたとおり、ガラス面とすることで、また一部を大型の引き戸によって開放することによって、歩道状空地の一体化というものを図る計画でございます。

14ページ目に全体の植栽計画、外構計画を示しております。大きな考え方といたしましては、周辺の緑、植生というものに調和した植栽計画というものを行っていきたいというふうに思っております。歩道状空地の部分に関しましては、シラカシの株立ち、それと一部落葉樹であるケヤキをまぜることによって、全体の季節の移ろいを表現していくことを感じさせるような植栽計画。それが北側の広場の植栽に関しても同じでございます。周辺の植生及び四季の移ろいを感じられるような植栽計画というものを意図しております。

15ページ、16ページ目に立面図を示させていただいております。中景のところの説明いたしましたとおり、P C板とガラスの交互の繰り返しということで、P C板に関しましては基本的に塗装を考えております。図面上N-7.7ということで色彩が示させていただいておりますけれども、周辺の建物との調和や低層部のタイルとの調和というのを考慮いたしまして、少し黄色、赤、Y R系の色彩をまぜたような形で、周辺との調和というものを意図して色彩は今後決定していきたいというふうに思っております。

17ページ以降に、周辺からのモニタージュ写真をいろいろ入れさせていただいております。その中で、代表的なものだけ説明させていただきます。23ページ目、スタジアム通りのちょうどT E P I Aのある場所から北側を見たモニタージュがございます。中央の下側でございますけれども、正面に新国立競技場が見えまして、その左側に青年館、J S Cの建物が見える、このようなモニタージュになります。また、24ページにはその見返し、現在の青年館の立ち位置から南側を見たモニタージュが左下でございます。スタジアム通りの右側に手前に公園がご

ざいまして広場状空地があった後ろに今回の建物がこのような形で見えてくるモンタージュで
ございます。また、26ページに新宿御苑からのモンタージュ写真を入れさせていただいており
ます。左下の写真、お手元の資料には私どもの建物だけを示させていただいておりますけれど
も、正面のスクリーンでその手前でございます新国立競技場も緑の線で入れた画面を示させて
いただいております。このような形で緑の向こうに隠れて見えないという状況でございます。

最後に、簡単に施設の平面計画を説明させていただきます。これは、お手元の資料にござ
いませぬ。ちょっと遠くて申しわけありませんが、正面のスクリーンを御覧ください。まず配置
図でございます。この図面上、右側が北側ということになります。建物だけを示すとこのよう
な形になります。右側に北側への道へいろいろ配慮しなきゃいけないところもございませぬので、
南側に建物を設置しております。それと各階というか代表的な階の少し簡略化した平面図でご
ざいまして、左下が1階の平面図でございます。赤い三角形で示したのが出入り口でございま
して3カ所出入り口がございまして、そこに面して少し薄い紫色で色を塗ったところがエント
ランスホール、一部が公開するコンコース型の空地になります。その上側、水色で塗ってある
部分がホールでございます。ホールについては、1階が舞台とほぼ同じレベルというような形
で計画をしております。その右側に2階の平面図がございまして、ホールのホワイエが2階に
ございませぬ。建蔽率が40%ということもございまして、このホワイエの下の部分をうまく使い
ましてエントランスホールに使っているという計画でございます。2階、3階にホワイエがご
ざいませぬ。それと、左上がオフィス階の典型的な平面でございまして、両端にコアがございま
して、それを廊下で結んだ中廊下形式のオフィス空間になります。その右側、ホテル階。10階
から15階がホテルでございませぬので、ホテル階の平面でございまして、客室全部で220室を6層
ですの、ワンフロア37、8室のホテルということになります。

以上で説明を終わらせていただきます。

○進士会長 御説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明に対して御質問や御意見等をいただきたいと思ひます。いかが
でしょうか。

相談員から何か御発言ありますか。

○神谷相談員 まだ、1回だけ事前協議やったんです。それで、普通に複合施設として見れば
よくできているんですけども、問題はその風致であり文教地区でありというようなことで、
ちょっとハードルを高くして見ざるを得ないということで、いろいろ課題のお話はしてあるん
です。中身をどうするかというのはこれからなので、今日のお話も含めてちょっと今後と思っ

ております。

○進士会長 じゃ、委員の皆さんからどうぞ。じゃ、後藤委員から。

○後藤副会長 新国立競技場で現在検討されている外構との関係が全く図面に示されていないんですね。例えば、14ページなんかがどのようにこの芝生広場と新国立の外構がつながっているのか、スポーツ・文化のみちと名付けられたものがどのように連続していくのかというところがかなり重要なポイントでありますし、今回は情報を調整しながら設計できる恵まれたチャンスでもあると思うんですけども、ある意味、敷地内だけでの御検討のような御説明、実際はそうではないんだろうというふうに期待しているんですが、そのあたり補足をいただければと思います。

○進士会長 どうぞ、御説明ください。

○久米設計（藤沢） 私ども、11ページのほうが少し、11ページの左下の図面、隣の公園まで含めた図面を示させていただいております。画面上クローズアップしたところございまして、今回コンコース型空地まで私どもの敷地内を広げた有効空地ということで行っております。私どもの敷地内に関しましては広場状空地のところまである程度含めて、特に隣の公園との、明治公園との連続性、明治公園も同じように芝生がございまして、高木植栽が敷地境界との植わっているという形で計画しておりますので、それと連続、間に外苑ハウスの出入り口という通路が挟んでしまって、現実にはつながっているわけではないですけども、景観的には明治公園までその公園まで一体となるような景観というのを意図しております。

実際、通れる部分に関しましては、その歩道状空地の幅でほぼ同じ幅で明治公園側も広がった舗装空間というのが広がっておりますので、そこが連続して行って、図面では切れていますが、右側のほうにぐぐっと曲がってきますけれども、そこで新国立競技場ともつながってくるというような計画で考えております。

○後藤副会長 これ、レベル的に上がっていくんですか。

○久米設計（藤沢） 具体的には非常に微小ではございますけれども、私どもの敷地内、だんだん少し下がって……

○後藤副会長 下がっていくんですか。

○久米設計（藤沢） ええ。敷地内で大体1メートルぐらい高低差がございまして、徐々にちょっと下がってくるような形でございます。

○後藤副会長 そのあたりのシーケンシャルな変化というのも非常に重要だと思いますし、それに対してこの今回の計画がどのように寄与するかということも重要だと思うんです。そう

いうある意味、色彩空間に向かって、こう進めていく際の演出効果のようなものが大変期待される場所なので、やはり一体的に見せていただきたいなというふうに思います。

○進士会長 ちょっとこれ、区の方が説明してほしいんだけど、今、後藤委員が言われたような、動いているでしょう、全体で、競技場含めて。そのときに、この資料は既存のやっているのね。既存の配置を前提に前段はきいているのね、現況なんていうのは。現況は現況だけれども。

○景観と地区計画課長 現況は現況ですけれども。当然、今後……

○進士会長 だけれども、競技場のときにも議論があったように、全体に何か再編成するというわけでしょう。その中の一環でしょう、これ。

○景観と地区計画課長 まず、新国立競技場から始まって、次のいろんな競技場につながっていくと思いますけれども、その中の……

○進士会長 そのときにこの、今の質問は、こういう事前協議書つくるときにそういう前提でやらないで現況でいくものなのかという。そこなんだ。資料づくりの話。つまり全体的に変わるわけだね。

○景観と地区計画課長 全体的に変わります。

○進士会長 だから、変わるのを前提にしているんだったら、そこから入ったほうが今の後藤委員の指摘もそうだけれども、私もそう思ってね。よくわかるんじゃないのと。何でそういうふうにしないで、時点が違うからか。事前協議とか申請の。

○景観と地区計画課長 結局、新国立競技場はもう出ていますので、あの変わり方というのはわかるんですけれども、神宮球場とか秩父宮はまだそういうのが出ておりません。今後あるだろうというのは予測はしているんですけれども、その予測の範囲の中でしかありませんので、今のところそのほうは押さえておくしかないかなと思っています。ただ、新国立競技場の関係だとかいうこと、それは重要だと思っていますので、景観協議の中ではそれは踏まえて、調和ができるようにということはやっていく必要があると思います。

○進士会長 だから、もう状況が見えているところはそれ前提にして整理したのをつくったほうがいいよね。というのは気はしますが。

○久米設計（藤沢） 御指摘どおり、まだ設計の私ども途中でございますので、ちょっと入手できる範囲で新国立競技場と調和するように。

○進士会長 久米さんでやっているんじゃないの、あっちも。

○久米設計（藤沢） やっていません。あちは私どもはやっているわけではございませんの

で。

○進士会長 インサイダー情報になるの、それは。

○久米設計（藤沢） 特に植栽とか、シーケンスというか新国立競技場に向かったの期待感とかそういうのを高められるように、向こうの情報を入手しながら私どもの計画でできることは考えていきたいというふうに思っております。

○進士会長 テクニカルなものを含めて、どうぞ御質問があれば。橋本委員。

○橋本委員 いろいろありますが、霞ヶ丘アパートのところは、将来公園化されるということをお聞きしているんですけども、そうすると、ここの建物の敷地の位置が外苑のエッジのところにあって、外苑と、建物は建っていないわけですけども、これの建物だけが少しボリュームが高いと懸念されていたところではないかなと思うんですけども。80メートルぐらいあるものが70メートルぐらいになってかなり抑えぎみになっていたんだなという御配慮は感じられるんですけども、それでそのときに思うのは、パーステックで見ても国立競技場側からの今度は景観みたいな話だとかいろいろあると思うので、私個人的な意見ですけども、この芝生広場という広場がここの建物単体で何か芝生広場を設けるよりは、全体の植栽、公園全体の中の植栽の一部として捉えて、少し高木の樹木等でこの建物を少し隠していくような、そういう配慮が必要なのではないかなというふうに個人的には感じるので、ぜひ国立競技場側からの霞ヶ丘アパートの計画も含めてのそういう景観の処理を考えられたほうがいいのではないかと思います。

○進士会長 お答えございますか。

○久米設計（藤沢） 全体に周辺の、特に西側のエリアに関しましては直近して國學院高校もございまして、そこの境のところ、それと外苑ハウスへの境、境界のところに関しまして高木を植えて、常緑をまじえた高木を植えることによって、視線とか圧迫感とかそういうものを低減していきたいというふうに考えております。

○進士会長 このプランの今どういう段階にあるかちょっとわからないので、軽く聞いていただければと思いますが、劇場とかこういうものは、本当は地下でもいいわけね。極端に言う。窓がないわけだから。とにかく今のお話のように、高さをどうやって抑えるのかということ、もともと風致地区なんだから。そういうことを考えると、普通に考えるという感性はちょっと気になるんです、僕は。だから、多分でも組織とか団体でやっているんだから、マネジメントとか経営は無視できないし、恐らく1,300入るホールが要るんなら要るんでしょうが、地下利用だっていいんじゃないかなと思ったりして。高さが相当抑えられるし、それから

今の公園との関係で言えば、そちらが本当に今橋本委員おっしゃるとおりで、僕もそっちへ少し下げる工夫もあると思うね。だから、少しやっぱり競技場であれだけたかかっているのに、これでまた同じような思想でやったらみっともないというような気がするんですけども。スポーツセンターはどう思っているか知らんけど。あと、ホテルは何でホテルがここへ入るのか。こういう機能が要るんですか。今の日本青年館にあるからその分を確保するんですか。

○日本青年館（佛木） よろしいでしょうか。今も日本青年館は大体三百数十名ぐらいが泊まれるホテルになっているんです。それで、若い高校生の修学旅行だとか夏のいろんなスポーツ大会だとか春高バレーとか、それから高校のオーケストラ関係だとか、本当にさまざまなそういう若者のために開放して、多くの方に利用していただきたいと思っているので、当時36年前に建ったときよりも現在の青少年はやっぱり個室志向が若干強くなっているものですから、大部屋よりも個室というふうには切りかえていくんですけども、人数的には現在とほとんど同じぐらいの人数を泊めてやっていくということで、ホールもホテルもほぼ今と同じスペースといたしますか、そういうことは用意をして、今までの御愛顧にお応えをしたいというのがこちらのお願いなのでございます。

○進士会長 歴史はよく理解できますよね。ただ、本当は90年前と全然状況が違うんですよ。昔は宿舎なんてなかったんですよ、まともな。ホールもなかったんです。だから東京は日比谷公会堂みたいなのがついたり野外音楽堂ついたりしてきたわけで、今はもう無尽蔵にホテルがあるわけで、本当は何でもまだ昔のまま全部維持するという発想は都市計画的には余り時代をわかっていないなという気はしているんですけども、私個人は。

ただ、今はいろんな事業スキームができていて、その中でやっておられるだろうから、どのくらい今言ったボリュームを小さく見せるかということとか、それから今、屋上緑化やっているといるんですけども、絵は大体このぐらいの薄層緑化でただ芝生が乗せるぐらいなんです、今のは。周りは森ですから、ここは。神宮の森ですから。それも考えたら屋上をただ芝生、土10センチか20センチ乗せて芝生張るようなので緑化と言えますなんていうのは困ると思うんです。それを多分お考えになっていると思います。

ですから、競技場のほうでもかなりの緑のボリュームアップは工夫しておられるんだから、少なくともそれ以上に考えていただいたらいいと思うんです。

○日本スポーツ振興センター（山崎） 先ほどのお話ですけども、これは都市計画上80メートルの制限の中で建蔽率40%という制限の中で、どうしたらバランスよく、当然日本青年館さんは民間ですけども、いわゆる経営も成り立つようなことができるかということも考えまし

た。その中で、地下に入れるとなかなかコスト面もかなり、ここで言う場じゃないかもしれませんが、コスト面もかなりかかります。その中で、高さもやっぱり御指摘もいろいろあったので、80メートル、なるべく抑えようということで70メートルにさせていただいております。そういう、全体のバランスの中で、今こういう計画をさせていただいているということは御理解いただければありがたいなというふうに思います。

あともう一点、先ほど連続性という話もございましたけれども、都営アパートの跡の公園につきましては、今東京都のほうとどういうふうにしたらいんだらうかということ調整も始めておりますので、そういう中で、今日いただいた御意見なんかを反映しながら、連続性のあるような、そういうしつらえを考えていきたいなというふうには思っております。

○進士会長 事務局の当事者の責任ある御発言としてはそれはよく理解しております、私は。ただ、もうちょっと持ち帰ってほしいのは、今言ったように、国立競技場であれだけ大騒ぎしていて、風致地区の中でいろんなことをやる、そのこれは延長にあるわけです、このプロジェクトは。ですから、そのときにその全体をより抑制するというか、そういう国民的な批判に対して一体どのくらいそれを抑え込んで頑張ったかというのが問われているんだと。地元区の意見とすれば、国立競技場をやることによって、周りも変わって行って、もうその緑が100年近くたった場所が、風致が少しは改善されたというふうになってもらわないと困るということです。そうでないと、ただ破壊しただけかということになる。建物が新しくなっただけかというんじゃないで困るわけで、そこは昔より十分気配りして、よりよくなったという方向でこの審議が進まない困るということです。それだけはちょっとこちら立場上。

○日本スポーツ振興センター（山崎） わかりました。どうも御意見ありがとうございます。

○後藤副会長 繰り返しになっちゃうんですけども、物理的につながればいいということではなくて、本当にアーバンデザインのチャンスなんだから、デザイン調整の場とか具体的に誰がその調整をするのかとか、そういう組織として関係性のデザインを担うようなものをぜひつくっていただきたいと思うんです。その都の公園と国立競技場と今回の日本青年館。それはやっぱり、日本スポーツ振興センターがやらないといけないんじゃないかと思うんです。デザイン調整は。あるいは、そうでなければ、そういう組織をつくる。何かそういうことがやっぱり必要になっているんじゃないかなというふうに思います。

○進士会長 どうぞ。

○日本スポーツ振興センター（山崎） 我々、自分のところの敷地の中の建物、競技場なりこういう青年館さんとの合築はさせていただいています。確かに我々もそう思っています、全体

的にやっぱりバランスのとれたものにしなければいけないというのは思っております。ただし、うちがやるのがいいのかどうなのかというのは少し思っていて、できることであれば、それは行政のほうでデザインをこうしたらいいんじゃないのというのを決めていただくような、そういう場が必要なのではないかというふうには思います。

我々がやると、特にその専門家でも多分ないでしょうし、まちづくりはまちづくりでやっていた方がいいが……

○**進士会長** 我々がやるというのは、センターがやるので、部長さんがやるんじゃないんだから。

○**後藤副会長** だから、センターが音頭をとるのか、区が音頭をとるのかわかんないんだけど、テーブルの上にさまざまな図面を持ち寄って調整するような場がやっぱり必要だと思うんです。単体で敷地の中だけで景観のチェックをしているということではもうないんじゃないかなと思うんです。

○**日本スポーツ振興センター（山崎）** ですから、そういう場がもしもありましたら、積極的に我々も協力してやろうとは思っておりますけれども。

○**進士会長** それは区のほうも、区と都で考えていただいて。

今の副会長の指摘は、さっき私が言ったことだと思います。つまり、これだけいろんな批判にさらされながら、国立競技場が変わると。それは、それによってよりよくなった方向へ調整されたということがないと、あれはもうごり押しして通ったんだから。これも、このプランだけ見れば全然問題ないです。私から言うと。大変よくできているプランです。ただ、それは全体の中で言うと、もうちょっとさらにそういう努力があるということを見せないといけないのではないかと、区民や都民に対してということなんです。それには、そういう調整が要ると言っておられるわけで、個別に努力するというのと、全体をつなげて、よりあの辺全体がよくなるということを見せることがこれに対する説明になるということだと私は思うので、今、**後藤委員**が言ったのは、その具体的な手法を提案されたんだと思いますから、それは区のほうでも受けとめていただいて。

○**景観と地区計画課長** もちろん区は景観協議をやっておりますので、両方の建物計画の調整とかそういうことを含めてやっていきたい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。**秋田委員**、どうぞ。

○**秋田委員** 10ページのところにあるデザインの方針なんですけれども、今、**後藤委員**がおっしゃったこととほとんど同じなんですけれども、青年という言葉から成長のイメージで垂直線

を持たせるという話なんですけれども、新国立のデザインと全然合わないというか、あれは流線型のどちらかという横型のイメージかなというふうに思ったので、ちょっとそういうところも調整したらいいんじゃないかというふうなことを委員はおっしゃっていたと思うんですけども、それだけではなくて、この垂直性があると割と高く見えてしまう、細いけれども高く見えてしまうので、青年というのは、もう成長していて熟していると思うので、これから何かむしろ根を張るとかそういうイメージのほうが青年に合っているのかなと思いました。

あと、ちょっとテクニカルな話なんですけれども、8ページのところの左側に、どういう上位計画がありますよというふうに書いているんですけども、ここの新宿区の景観形成ガイドラインは、今回改定したものになるのか前回なのかというのがちょっと気になっていて、というのは、恐らくこの日本青年館とか日本スポーツ振興センターというふうな建物であれば、そういう名前とかが建物に入ったりすると思うんです。屋外広告物何なりの規定がやっぱり今回そのうち新しいのがあったほうがいいなと思うので、もし入れられなくても参考にするとか、何かそういう位置づけしていただければなというふうに思いました。

以上2点です。

○進士会長 今のはお答えはありますか。

○景観と地区計画課長 区のほうとは今回改定とかいろいろしておりますので、今現在まだ決定とかいう動きじゃないのですけれども、もし載せられることがあれば案とかそういう形では載せられると思います。

○進士会長 よろしいですか。事業者から何かお答えありますか。青年か熟年かは、私感の問題で。

○久米設計（藤沢） ファサードも僕なりのデザインの話から言うと、今回縦側のデザインをさせていただいているのは、もう一つは、省エネルギー観点的な観点もございまして、今回東西面に開口部が向きます。東西面の熱とかの低減という意味では、縦で壁をつくって行って、低い高度の太陽高度の日射を中に通さないということが非常に重要で、熱とかを低減するという意味を含めまして、今回都市計画がかかっている建物ですので、そういう省エネルギーというような高い精度が求められているということもございまして、ファサードデザインというのはそういう垂直性というところで、それはちょっとこじつけと言いはあれですけども、そういう形で表現させていただきました。

○秋田委員 わかりました。先ほど、先生方から建物を下げたほうがという意見があったので、建物が低く見えるようなデザインの工夫という形で何か描かれたほうがいいんじゃないかと思

いました。

○久米設計（藤沢） わかりました。ありがとうございます。

○進士会長 そういうスタディーもやっておられるなら、お示ししていただいて、そして事前協議で詰めていただくということだと思います。まだ1回しかやっていないならね。

○神谷相談員 そうですね。

○進士会長 ほかの委員から何か御発言。阿部委員、どうぞ。

○阿部委員 今、大分議論が出ましたので、2つばかり。1点は、スタジアム通り、これ新国立につながる道路なんですけど、やはりこれ、街路設計してもデザイン構造上、やはりいろんな関係者が協議して、スタジアム通りのデザイン構造を決定して今回の建物に反映するというのが一番ベストだと思っています。

それからもう一点は、具体的なこの平面計画の中で、一応これがある程度ボリュームができたので確認いたしますと、11ページと14ページがありまして、11ページ目の東側の回遊散策路、建物の周りを1周しますという話と、14ページ目の具体的な平面のラダーというのがあるんですけども、ちょうど地下に行く、駐車場に行くスロープがありまして、國學院高校側のところで緑が一旦切れてしまっている印象を持ちまして、道路はあるけれども緑は何もなくて、いきなり隣の國學院があるということで、若干これ軌跡が変わるかもしれないにしても、やはり緑道といいましょうか、緑が並んで國學院とは接するという形にできれば、よりよくなるのではないかと思っています。それは低層です。

それと、これは前面側の議論だけなんですけど、実際これ文教地区の、青山高校はそれはないにして、國學院高校の校舎が完全に東側に実は面しているかと思っています。こちら側からの圧迫感といいましょうか、その辺に対して、例えば屋上緑化をやっているにしても壁面緑化とかその辺で國學院高校側に配慮するとか、そのようなところもあってもいいんじゃないかと思いました。

それからもう一点は、北側の芝生の広場なんですけど、これ立面的に見ますとどうしても、12ページ目にパースがございますが、やはり北側にありますと光がさんさんと来る公園といいましょうか、そういう広場ではないという形からすると、本来この妻側でいきなりスクラッチタイルが縁を切れていますが、それを回し込むとか、こちら側の北面には一部低層棟をちょっと用意して壇状にしてこの芝生の公園側とうまくなじむとか、そういうような工夫をしていただけるとありがたいと思いました。

○進士会長 よろしいですか。お答えありますか。

○久米設計（藤沢） 低層部、最初の國學院高校との境のところで緑地が切れている等々に関しましては、ちょっといろいろ國學院高校側との高低差があつて、いろいろ擁壁があつたりとか、そういう構造物の制限がありますけれども、検討していきたいというふうに思っております。

また、同じように國學院との北側の低層部のあり方についても、いろいろ配慮はしていきたいというふうに考えております。

○進士会長 ありがとうございます。ほかにございますか、よろしいでしょうか。時間も大分押しておりますので、このくらいにさせていただきたいと思ひます。

いろいろ御意見いただきましたので、事業者のほうでもいろいろとお考えていただいて、よりよいものにしていただければと思ひますのと、相談員のほうでさらに詰めていただいて、より、それこそ私も非常に気にしているのは、やっぱりこの建物だけではないので、全体としての問題なので、新宿区としてはやっぱり国立競技場の改築に伴つて、あの周辺一帯が新宿の非常に大事な場所になつたと。さらにみんなが喜んでくれる場所になつたということでない、今回のプロジェクトはやっぱり成功でないだろうと思ひしておりますので、ぜひそのところを忘れないでしっかり取り組んでいただければと思ひたいと思ひます。

ということで、今日のこの説明は終わらせていただこうと思ひます。

それで、これで今日の議事は全部終わりましたが、何か事務局でございませうか。

~~~~~

### 3、その他

~~~~~

○景観と地区計画課長 では、事務局からの事務連絡でございませうけれども……

○進士会長 ちょっとごめんなさい。どうも事業者の皆さん、ありがとうございます。

○景観と地区計画課長 事務連絡でございませう。

○進士会長 ちょっと待つて、何か竹内委員、発言が。

○竹内委員 すみませう、1つだけ発言させてください。この間の、シンポジウムを聞かせていただいて、非常に景観という内容が変わつてきているよということ、非常によかったんですけども、形から内面が変わつていきますよとか、狭義のものから広義のものに変わつてきているとか、ユニバーサルな景観としていろいろ状況が変わつていふと。今、新宿区の条例の中で景観でうたつていふのは、多分その辺の内容はほとんど含まれていなくて外面的なもので動いていふんですが、今マスタープランの改正等も30年に向けて、これからスタートするので、で

きたら条例の中にそういった新しい景観としての取り組みを何か入れていただいたらいいかなという提言なんですけれども。

○進士会長 事務局への御希望でいいですか。

○竹内委員 そうですね。

○進士会長 多分、でも半分以上は景観条例ですけども、景観まちづくりということをおっしゃりまして、ここではほかの区と違って。ですから、その時代からやっているの、今おっしゃった幾つかの新しい、少し広く、大きく捉えることは新宿の場合は少し先見的にやってきてはいるはずで、全くそういうのが抜けているということではないと思います。

○竹内委員 抜けてはいないんですけども。

○進士会長 より、今のような大きな問題が出てきましたので、さらに配慮しなきゃいけないということでしょうね。じゃ、それはよく御理解ください。

○景観と地区計画課長 検討します。

○進士会長 事務局どうぞ。

○景観と地区計画課長 ありがとうございます。それでは、事務連絡を申し上げます。

本日の議事録についてですけども、個人情報に当たる部分を除きましてホームページで公開していきたいと思っております。

そして、次回の審議会の日程でございます。決まり次第、御連絡させていただきたいと思っております。お忙しいこととは存じますが、御出席くださいますよう、よろしく願いいたします。

また、景観事前協議の届け出及び行為の届け出につきまして、勧告、変更命令を検討する事例が発生した場合には、急遽審議会または小委員会を開催することがございますので、どうぞよろしくお願いいたします。

景観政策について、助言をいただきたい場合等につきましても、小委員会を開催することがございます。その際は御連絡いたしますので、よろしくお願いいたします。

事務局からの事務連絡は以上でございます。

それでは、**進士会長**、最後申し上げます。

○進士会長 どうも、皆さんありがとうございました。かなり今日は何か大変なんですけど、非常に難しいんですね、こういう話は。でも、我々の気持ちは伝わったろうと思って、次の展開を期待しております。特にお二人には期待しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それじゃ、皆さん、ありがとうございました。お疲れさまでした。これで終わりたいと思

ます。

午後 0時16分閉会