

第57回
新宿区景観まちづくり審議会

平成27年7月30日

新宿区都市計画部景観と地区計画課

第57回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・平成27年7月30日

出席した委員

進士五十八、後藤春彦、窪田亜矢、野澤康、橋本緑郎、秋田典子、浅見美恵子、福井清一郎、
和田総一郎、阿部光伸、佐藤与一、竹内洋一

欠席した委員

松川淳子、大浦正夫、谷川一美、新井建也

議事日程

- 1、新任の景観まちづくり相談員について
- 2、景観まちづくり審議会 小委員会委員の指名について
- 3、報告

〔報告1〕平成26年度 景観事前協議及び行為の届出状況について

〔報告2〕「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」の区分地区指定について

〔報告3〕（仮称）新宿区荒木町計画について

- 4、その他

議事

午後 2時00分開会

○景観と地区計画課長 それでは時間になりましたので、第57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、森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

松川委員、大浦委員、谷川委員、新井委員からは欠席の旨、御連絡をいただいているところでございますが、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、審議会は成立するというところでございます。

なお本日は、新宿区景観まちづくり相談員の皆様にも事務局として御出席をいただいております。

ます。相談員の皆様には、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いるところがございます。

平成27年6月1日に新しく3名の方を景観まちづくり相談員に委嘱しておりますので、後ほど御紹介させていただきます。

それでは次に、本日の進行と配付資料について御説明いたします。

まず本日の進行につきましては、お手元に配付しております次第のとおりでございますので、御確認願います。次第、そして裏には委員名簿が出ておりますけれども、こちらのほうを御確認ください。

また机の上には資料といたしまして、新宿区景観まちづくり計画・新宿区景観形成ガイドライン、そして新宿区景観形成ガイドライン屋外広告物に関する景観形成ガイドライン、こちらのほうがあると存じます。また新宿区景観まちづくり条例と施行規則、こちらのフォルダーもあると思います。

今回、平成27年3月に新宿区景観まちづくり条例を改正しております。規則も改正しているところがございます。また、新宿区景観まちづくり計画・新宿区景観形成ガイドラインのほうも改定しております。そういうこともありまして、新たなものを机上に配付させていただいているところがございます。

こちらのものに関しましては、それぞれ委員の専用のものでございますので、書き込み等は御自由になさっていただきたいと思っております。

なお、この冊子でございますけれども、お持ち帰りいただいても結構でございますけれども、その際には次の審議会にはお持ちいただきたいと思っております。またここに置いていただくこともできます。その場合は、我々のほうで保管したいと思っておりますので、どちらでもよろしいかと思っておりますので、その点、どうぞよろしく願いいたします。

次に、既にお送り済みの資料について、改めて確認させていただきたいと思っております。お手元にお送りさせていただいた資料のほうはございますでしょうか。そのほかの方で、本日、お手元にない方、いらっしゃるでしょうか。よろしいですか。それでは、資料は右上に通し番号が振っておりますので、そちらのほうの番号で御案内いたします。

まず1番でございます、参考資料「景観まちづくり相談員プロフィール」というものがございます。2でございます、資料「新宿区景観まちづくり審議会 小委員会の指名について」。3-1①[報告1]関係の資料でございます、「平成26年度景観事前協議及び行為の届出状況について」。3-1②[報告1]の参考資料でございます、「景観まちづくり審議会報告後に

行為の届出が提出された案件について」。3-2①〔報告2〕関連でございます。資料1として、「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」の区分地区指定について。3-2②〔報告2〕参考資料1でございます、「第55回新宿区景観まちづくり審議会での主な意見と対応策について」。3-2③〔報告2〕参考資料2「景観アンケート調査の結果及び意見交換会の意見について」。3-2④〔報告2〕の資料2「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」の検討案でございます。3-2⑤〔報告2〕の資料3「「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」（検討案）の概要について」でございます。最後に3-3〔報告3〕関係でございます。資料1といたしまして、「（仮称）新宿区荒木町計画について」というものでございます。

資料は以上でございます。

なお、本日の審議会でございますけれども、本日は公開という扱いになっております。傍聴の方に関しましては、発言等はできませんので、この点、御了承ください。

事務局からの説明は以上となります。

それでは、**進士会長**、どうぞよろしくお願いいたします。

~~~~~

#### 1、新任の景観まちづくり相談員について

~~~~~

○**進士会長** それではまず最初の議題は、新任の景観まちづくり相談員についてということでございますので、御紹介その他、あるのですね。

○**景観と地区計画課長** それでは、平成27年6月1日に、新たに**金田享子**相談員、**進藤繁**相談員、**竹内誠**相談員の3名を新宿区景観まちづくり相談員に委嘱しております。本日は、皆様から御挨拶をいただきたいと思っておりますので、新たな相談員さん、どうぞよろしくお願いいたします。

○**金田相談員** 初めまして。**金田**と申します。よろしくお願いいたします。

一昨年、それからその前年と、皆様のお手元にあります新宿区の屋外広告物のガイドラインのほうのお手伝いをさせていただきました。今年から、その景観の事前協議ということで、御指名いただきましたので、これから頑張りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○**進藤相談員** 続きまして、**進藤繁**と申します。

プロフィールにございますように、私は元大成建設にありまして、大成建設で仕事から、愛知県の文化会館のコンペがございまして、それにたまたま当選いたしまして、それで独立という形で、ここにございますようにA&T建築研究所、アーキテクチャ・アンド・テクノロジー

という会社を設立して、現在に至っております。新宿に事務所がございまして、36年ですか。新宿に通い続けておりますが、36年という、まちが随分変わってきたなというのを実感しております。それから、これからは本当のもてなしというのは、環境をつくる、場をつくる、舞台をつくるということかなと思っておりますので、ぜひこれからお手伝いしながら、環境に貢献していきたいなと思っております。

よろしく願いいたします。

○竹内相談員 竹内誠と申します。

私も金田相談員と同じように、昨年、一昨年と屋外広告物のガイドラインの作成に関与いたしまして、皆様と一緒につくっていった次第でございます。私も日本サインデザイン協会におきまして、十数年来、サインデザインの普及・啓発を目指して格闘してきておりまして、このたび新宿区の相談員ということで、ぜひとも新宿区のために何とかお手伝いしたいなというふうに思っている次第でございます。

どうぞよろしく願いいたします。

○景観と地区計画課長 ありがとうございます。

今回の委嘱によりまして、4月1日付で再任をしております神谷相談員と千葉相談員を入れて5名体制ということになります。

5名の景観まちづくり相談員の皆様の御助言、御支援をいただきながら、新宿区にふさわしい良好な景観形成に取り組んでいくところでございます。

新任の景観まちづくり相談員については以上でございます。

○進士会長 これは何か意見を言う話ではないが、せっかくだから後藤委員から励ましの言葉をいただきます。

○後藤副会長 このまちづくり相談員、要はアドバイザーですよ。大変なお仕事かと思いませんけれども、一番、事業者の方と向き合って新宿の景観をよりよいものにぜひ進めていただければというふうに思います。私の知る限り、5名体制って一番充実しているのではないですか。そんなことないですか。特にこうした屋外広告物を担当される方もお二人入っているというのは、区の意気込みが感じられますので、これが形となってあらわれてくることを期待しております。よろしく願いいたします。

○進士会長 そういうことでございますので、よろしくどうぞ。

新国立競技場のアドバイスはどうなるのかな。見直しになったら、またもう一回かかってくるのですか。

○**景観と地区計画課長** どのように見直しになるか全く聞いておりませんので、見直しの具合によっては、また御相談いたします。

○**進士会長** そういうことでございます。もしアドバイスするチャンスがあったら、ぜひ張り切って頑張って、よろしくをお願いします。

ありがとうございました。

~~~~~

2、**景観まちづくり審議会 小委員会委員の指名について**

~~~~~

○**進士会長** それでは次、**景観まちづくり審議会 小委員会委員の指名**、これについては、私のほうからお話をしなければいけないようですから。

昨年の54回のこの審議会で説明がありましたけれども、平成26年7月からの小委員会委員の皆さんのうち、**橋本委員、秋田委員**、そして区民委員の4名の方、**大浦委員、和田委員、佐藤委員、谷川委員**、合計6名の方につきましては、平成27年6月30日でこれまでの方と交代する。つまり先月で一応、役割が一旦、小委員会については終わるんです。ということでございますので、当初からこれは半分ずつ交代でやるというルールでした。ということでございますので、小委員会の交代をお願いするというわけです。

施行規則の第40条1項で、小委員会の委員は、審議会委員のうちから会長が指名する者9名以内ということでございますので、この7月1日から以降の小委員会の委員について、お願いしたいと思います。

野澤委員には、引き続き委員及び委員長をお願いいたしたいと思います。それから私と**後藤委員**、会長、副会長につきましては引き続き小委員会委員を務めさせていただきます。それから**松川委員、窪田委員、浅見委員、福井委員、阿部委員、竹内委員**に、新しく小委員会の委員をお願いするというにしたいと思います。

それから小委員会の副委員長には、先ほど**野澤委員**には委員長をお願いしていますが、副委員長には本日は御欠席のようですが、事前に御了解をいただいているようですから、**松川委員**をお願いしたいということでございます。ということでございますので、どうぞよろしくお願いしたいと思います。特に**野澤委員**、よろしく。

これについてはよろしいですね。別にルールですので、そういうことでよろしくお願いしたいと思います。

~~~~~

### 3、報告

[報告1] 平成26年度 景観事前協議及び行為の届出状況について

~~~~~

○**進士会長** では続いて、きょうの議事次第の3番目、報告です。

報告の第1は、平成26年度の景観事前協議及び行為の届出状況についてであります。事務局から御説明ください。

○**景観と地区計画課主査** 景観と地区計画課、高橋と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

私のほうからは、平成26年度景観事前協議書及び行為の届出状況について御説明いたします。

お手元の報告資料3-1①を御覧ください。平成26年度の届出件数について、区分地区別に記載しております。

まず景観事前協議書の届出件数についてです。建築物が228件、その他が6件、合計234件です。その他の内訳は、工作物が4件、開発行為が2件です。次に行為の届出・通知についてです。建築物が203件、その他が4件、合計207件でした。その他の内訳は工作物が3件、開発行為が1件です。

次に、景観まちづくり計画運用後の届出件数の比較です。過去6年間の届出件数を比較したものを載せております。おおむね200件前後で推移しております。

次に、景観まちづくり計画運用後の当審議会への報告件数です。過去6年間で当審議会に報告した件数は12件、その中で行為の届出が出された件数は5件です。その5件について、これからパワーポイントで御説明させていただきます。なお、パワーポイントでは事前に送付した資料に一部写真を追加しております。

すみません。座らせて説明させていただきます。

初めに新宿東宝ビル開発計画です。こちらの計画は平成23年11月22日に当審議会に御報告いたしました。用途は店舗、映画館、ホテルです。延べ面積は5万292平米で高さは129.65メートルです。計画地は歌舞伎町一丁目のセントラルロードに面した位置になります。

こちらは審議会報告時と行為の届出時の計画を比較したものです。

審議会では、回遊性への配慮が必要との御意見をいただきましたので、低層部の間口を拡大し、開放性を演出しています。また昼夜両面の顔づくりが必要との御意見もいただきましたので、ゴジラヘッドの設置や、セントラルロードに面した壁面の照明の演出により、時間帯によって異なるにぎわいの創出の工夫が図られております。

こちらが完了写真です。平成27年4月に完了届が提出されており、海外からの観光客等、多くの方が訪れる観光スポットとなっております。

続きまして、成子天神社再整備プロジェクトです。

こちらの計画は、平成23年11月22日に、当審議会に御報告いたしました。用途は、神社、宿舎、共同住宅です。延べ面積は神社棟が1,027.29平米、賃貸棟が2,886.40平米、定借棟が1万7,098.24平米です。高さは神社棟が11.68メートル、賃貸棟が37.98メートル、定借棟が93.39メートルです。計画地は西新宿八丁目で青梅街道に面した位置になります。

こちらは、審議会報告時と行為の届出時の計画を比較したものです。

審議会では、公共性が極めて高い施設であることを踏まえ、本殿からの見え方に十分配慮することが必要との御意見をいただきました。行為の届出時には、階数が14階から12階に変更となり、本殿の裏側に植栽が追加されております。

こちらが完了写真です。神社の西側の定借棟と神社の裏側の賃貸棟は平成26年3月に、神社棟は同年8月に完了届が提出されております。

続きまして、早稲田大学早稲田キャンパスD棟です。

こちらの計画は、平成24年6月20日に、当審議会に御報告いたしました。用途は、大学、延べ面積は2万8,521.21平米、高さは67.84メートルです。計画地は西早稲田一丁目、早稲田大学キャンパス内です。

こちらは、審議会報告時と行為の届出時の計画を比較したものです。

審議会では、既存校舎の歴史性に配慮が必要との御意見をいただきました。行為の届出時には、階数が15階から14階に変更となり、低層部に旧校舎の瓦を利用した計画が示されました。

こちらが完了写真です。平成27年3月に完了届が提出されております。

続きまして、(仮称)ロイヤルパークス柏木新築工事です。こちらの計画は、平成25年12月24日に小委員会に御報告いたしました。用途は共同住宅、延べ面積は1万9,605.31平米、高さは14.9メートルです。計画地は小滝橋通りから西に入った北新宿一丁目です。

こちらは、小委員会報告時と行為の届出時の計画を比較したものです。

小委員会では、長大な壁面による圧迫感を低減する工夫が必要との御意見をいただきました。行為の届出時には、住棟配置が一部変更となり、外壁の色彩や植栽配置の工夫により、分節化が強調された計画となっております。

最後に、(仮称)新宿歌舞伎町ホテルプロジェクトです。こちらの計画は、平成26年3月26日に、当審議会に御報告いたしました。用途はホテル、延べ面積は9,999.72平米、高さは90.5

メートルです。計画地は歌舞伎町一丁目で、シネシティ広場に面した位置になります。

こちらは、審議会報告時と行為の届出時の計画を比較したものです。

審議会では、夜間景観に配慮した照明計画の検討が必要との御意見をいただきました。

行為の届出時には、外壁の色彩が一部変更になっており、照明計画については、時間帯によって変化する演出により、にぎわいの創出を図る工夫を引き続き検討しています。

景観まちづくり審議会報告後に、行為の届出が提出された案件についての報告は以上です。

○進士会長 ありがとうございます。

ちょっとそのままにしておいてください。

前回、私が申し上げて、事務局が準備してくださったんです。つまり数字で、こういう届出がどうで何件、何件というのでは余り意味がないので、皆さんでぜひちゃんと考えていただこうと思って、きょう、やっていただきました。

どういうことかという、私も40年近く景観のことをずっと東京都も含めてやってきて、大概言われるのは、そのとき、そのときで変わると言われる。景観っていうのは、多少主観的な面があるのです。ですから、そういうことで、景観行政の客観性を持たせないとやはりだめですね。それがやはり事業者の協力も得られる根拠になるので、それから逆に今、市民運動なんかで、また感情的に批判するというような、そういう逆の面もあって、これについては今度、事業者が景観行政に不信を持つんです。どちらにしても客観化していかなければいけない。

景観法ができてちょうど10年になります。もちろんそれより前身として三、四十年のそれぞれ自治体の景観条例があって、この新宿区も23区の中ではそういう意味では非常に歴史のある景観行政団体なんです。ただ、とりあえず今の景観法10年を考えても、そういう議論をちゃんと誰もやっていないのです。それぞれの自治体が独自にやっているわけです。

私が、きょう、特に強調したいのは、例えば今の……新しい相談員の方にもお願いしたいことなんですが、きょうは、**神谷相談員**はいないのですか。いろいろなときにいろいろな御意見を個人的にもいただいています。それで努力されているのはよくわかっているんです。逆に言うと、でも、今の報告だと努力の跡が見えないんです。

今後の話で、これは**森課長**、研究してほしいんだけど、まず原案です。事前協議に持ち込まれた原案の記録をちゃんと取っておくこと。特に、ざっとでいい、そんな分厚くなるから。こういうパースみたいな。区民が誰でもわかるもの。事前協議前のもの。素材ですね。事業者が出してきたままのもの。それから事前協議に入ります。その事前協議が終わったところで直します。それが大体この審議会報告になってくるはずなんですけれども、もしその間に何

かあったらそれもちょっと入れていただく。最後には完了したところを入れる。こういう蓄積をしっかりと区としては取っておいて、いずれ5年とか何年かに1回、ちゃんと印刷物にして、あるいは情報公開して、事業者の皆さんにも区民にもお伝えする。ここで大事なことは、前よりだんだんよくなっていかなければいけないんです。ここが大事なところなんです。

それで成子天神のを出してください。神社にこだわるようですけども、この出し方は本殿の後ろだけでやっている。この左もあるのですよね。つまりこれは本殿裏だけを問題にしたのではなくて、狭い境内、神社の境内というのは、歴史的に言えばこれはコモンスペースなんです。氏子みんな、つまり地域のものなんです。たまたま戦後GHQが宗教法人法というのをつくって、何人か、五、六人の理事で何でもやれるような形になってしまった。これは、本当はとんでもないことで、公園をつぶしているのと同じなんです。

だから、やはりこの境内地全体の中に、どのくらいのボリュームの、しかも神社ではないんですよ、ビルというか住宅ですから、不動産経営なんですよ、これは完全に。だから私は宗教法人の経営もわかります。わかりますけれども、そういうことも含めて、ちゃんと記録で見せないといけない。

景観というと、何か表の本殿の裏のビルだけをちょっと低くしたからいいみたいな、そういうふうには誤解されては困るので、景観というのは実にトータルなものですから。境内全体のありよう。だって氏子、あるいは地域住民にとっては境内のオープンスペースが非常に大事だろうし、それから江戸時代の、ここ、富士講の富士塚か何かあったのではなかったですか。そういうものがいろいろあるわけです。だから余り簡単にこうやって、やってしまうと、だからやはり記録の意味がないので、そういうことも含めて少し配慮して、ちゃんと蓄積していく。

つまり景観行政というのは、私自身もそうだし、皆さんも交代していくわけですけども、それから課長だって交代して、あなた、すぐ部長になるだろうから。だけど、やはり一つずつ蓄積していかないとだめなんです。それがあってこそ、逆に相談員もやれるんです。相談員の力のバックにはそれがある。逆に言うと、相談員の能力を試されます。ちょっと脅かし過ぎますけど。そういうことでもあるので、例えば今の最後のホテルの、あれはアパホテルでしたよね。

○景観と地区計画課長　そうです。

○進士会長　これは、誰が担当されたか知らないけれども、APAというのは一番上にあるでしょう、この報告時は。議論されて、少し落としたのですね、トップから、看板が。僕、これで随分、品がよくなったと思います。こっちは、もう完全に今までの、上に乗っける屋上広

告ですから。少しは、トータルデザインになったと思います。

というふうの一つずつステップアップさせていくという努力を、区民の皆さんに見ていただく。そういうことが僕は大事ではないかと思っていますので、ぜひこの話は条例の中には入っていないかもしれないが、今、公文書なんかもどんどん切っていくって、余り残さないのですよね、今。ボリュームがあるからでしょうね。

だから、景観行政だけは、しかし、こうやってビジュアルに見せて、できればでき上がったときの写真も撮りに行って、そういうのを残していくという努力を、これは、私は普通のチェック機能だけの話よりは、もっとスケールの長い結構大事な課題で、景観行政が本物になるための大事な作業だと思っていますので、よろしくお願ひしたいと思っています。

これは私の意見ではありますが、でもこれまでも一番長くやってきましたので、この新宿区景観まちづくり審議会が。1番というか2番か忘れたけれども、東京23区ではとにかく老舗中の老舗で、先行してきたわけです、ここは。ですから、そういう役割もあるだろうと思ってお願ひしたいと思っています。

私だけが言っては。何か先生、お話があれば。

○後藤副会長 このアパの右側の図面は、お隣のビルが描かれていないですね。それはやはり先ほどの会長のお話のように、トータルな環境として、どういう貢献をしているのかということがわからなくなってしまうので、ちょっともったいないですね。

○進士会長 そうですね。過去の総括ですから、一番最初から皆さんから、せっかくだから御発言いただきましょう。留意点がそうすると事務局にも伝わりやすいですから。新宿東宝ビル開発計画から。これは主に後藤委員が頑張ったのではないですか。

○後藤副会長 いえ、経緯はよく存じ上げていますけれども、頑張ったわけではありません。

○進士会長 ゴジラが入ったのは、審議会にかけてからですか。

○景観と地区計画課長 いや、その後です。

○進士会長 その後で出てきた。

○景観と地区計画課長 はい。

○進士会長 こういう場所としては、悪くないけど。どうぞ。何かありますか。当てませんからどうぞ。雑談でいいですから。ありませんか。何か静かだな。本当、ないですか。野澤委員は。

○野澤委員 景観ではないのかもしれないんですが、ここの場で結構、周囲のことというか、道路とそういう低層階をどういう関係にするかというところも議論されたとは思っているので、記録

としてであれば、そういう話もちちゃんと、低層がこういうふうに変わっていったというのが、もう少しズームアップした低層部のデザインも含めてやったほうがいいかなとは思いますが。

○**進士会長** そうですね。来街者というか、このまちにやってくる人の目線で結構、それ、大事ですね。こういう議論は、大体、遠景で、全景を入れてやるものだから、スケッチは。でも、大体、丸ビルでもそうですけれども、昔の31メートルの線で低層階をやっているのですけれども、あれはあれで結構いいんです。だから東京駅の中から見ると全体は見えるけれども、あの辺を歩いている人にとっては、結構、両方、近景・遠景・中景というのですけれども、そういうもののそれぞれが大事なので、確かにそのとおりですね。1枚で見せようとする、どうしても全景のパスでやるけど。**橋本委員**、どうですか。当てないと言ったのですが。

○**橋本委員** 報告時なんですけれども、低層部の流動性だとかにぎわい、内外一体のにぎわいだとか、そういうことに関して非常によくなったのではないかと思います。私、工事中にちょっと見まして、意外だったのは、壁面が結構グレーで暗い印象を受けたのですけれども、夜のまちということで照明、その他の操作には非常に好都合の色だったのではないかと思うのだけれども、昼間に対してはどうだったのかなというのは、そういうようなのは報告のときにわからなかったというのは、ちょっと残念だったなど。多分、成功しているのだと思いますけど。

○**進士会長** 成功しているのでしょうか。いいですか。いきますか。**秋田委員**。

○**秋田委員** これだけ引きになると景観で審議する、**進士会長**もさんざんおっしゃっていると思うんですけれども、緑とかがほとんど確認できないので、やはり平面図なりなんなり努力したところが、もうちょっと見えるような図面とかもぜひ入れていただきたいです。

○**進士会長** そうですね。ずっと中層ぐらいの、何でしたか。ありましたね。もうちょっと送ってみてください。住宅のかな。（仮称）ロイヤルパーク柏木は植栽がほとんどだめですよ。これはマンションでしょう。

○**景観と地区計画課長** これはマンションです。

○**進士会長** あれ、上、真っすぐだったのをちょっとイレギュラーにしたのですね、ナチュラルに。

○**景観と地区計画課長** それといろいろ樹種で変化を持たせているので、実際は。細かくやるといろいろとバリエーションがある。大きく四つに棟が分かれていると思いますけれども、四つそれぞれに。

○**進士会長** ここが、横が長大過ぎるので、分節化したり、ちょっと多様化したのですね。だけど、これはこういうのを届け出たから、これは、でもパスですよ。本物ではないでしょ

う。写真は、今、つくっているのですか。

○景観と地区計画課長 今、つくっております。

○竹内委員 これについては、ただ行為の届出時というのは、まだその後変わっているので、その図面をどうするかという話がありますよね。

○進士会長 行為の届出の後に変わるのですか。

○竹内委員 変わりますよね。何か変わっていますよね。

○景観と地区計画課長 細かいところはどんどん変わっていくと思うんです。設計がやはり変更、変更、変更とされていますので。

○進士会長 行為の届出っていつのタイミングでやるのですか。

それ、ルールが決まっているのでしょうか。

○景観と地区計画課長 着工のしょう。

○景観と地区計画課主査 着工の30日前。

○進士会長 着工の30日前。本当は最終案だと思っているわけですよね。

○景観と地区計画課長 そうだというふうに受け取っているんですけども、実際は少しずつ微妙に変わっていたりするので。最終的なものは、写真とか撮ればはっきりわかります。

○竹内委員 ですから、緑化比率なんかも大分変わってしまっているんで、本当はそういうのが。

○進士会長 着工の30日前の妥当性があるかということですか。

○景観と地区計画課長 一応、我々は終わってからも完了届を出していただきますので、そうすると結構長く待たされてしまいますので。

○進士会長 それはそうですね。何か特に今の件、御発言ありますか。どのタイミングで。

○橋本委員 近隣が、一人一人にだと思いうんですけども、何とかしてくれという、書類が届くという、近隣の方と折り合いがついたのでしょうか。

○進士会長 折り合いがついた段階が着工の30日前ですか。

○景観と地区計画課長 折り合いがついたというか。お話し合いが行われたと。

○進士会長 要するに、これでいったということがあることが大事なのでしょう。

○景観と地区計画課長 そうです。

○進士会長 それも研究してみてください。

○竹内委員 これ、基本的には住宅地の全くど真ん中にこういうのがあるということ自体のほう、本当は大きいのですよね。

○進士会長 そういふ議論のほうが、本当はいっぱいあるのですけどね。

○竹内委員 そうなんです。

○進士会長 そっちのほうが先なんですけれども、ここは難しくて、プランニングのレベルは。だからデザインのレベルで何とか和らげようとしているのだけど。それはいっぱいあります。いかがですか。和田委員、もういいですか。

○和田委員 先ほどの成子天神、ありますね。これ、何かいまだに実は七丁目に公園があるのです。そこで建築反対派はお祭りをみこしで、そこでやっているんです。神社派はそこにみこしが、今、ですから、同じ時期に別々にやるようになってしまっているんです。いまだにしつくりいっていないんです。

コマ劇場のほうなんですけど、景観もともかく、にぎわいとして、例えばそのセントラルロード、某豚カツ屋なんか、夜8時から夜12時までの売り上げしかなかったのが、今、お昼に来ます。それからお昼と夜の間には外人客がスマホを見ながら来て、要は、売り上げではないのですけれども、来客数が3倍になったというセントラルロードと、あとまた、東宝も客層を分けていただいたので、入り口を、こちらから見えるのが映画館の入り口、シネシティ広場から見えるのが飲食・パチンコの入り口、それから花道通りに車屋側から入るのがホテルの入り口と分けていただいたので、スムーズにいらいますが、これからさらに東通りとか桜通りとか、そこまで広げていただくのはこれからだと思います。

○進士会長 それ、前段でお話しになったのは、この景観改善効果が上がったという話ですか。

○和田委員 上がったということです。要はゴジラなんかも皆さん、海外の人が写しに来る。これだけでも相当なインパクトがある。それとともに、今まで歌舞伎町の道路というのは全部アスファルトだったんです。いいまちというのは、絶対アスファルトから足元の道をよくするというので、セントラルロードだけ、今、区の費用でアスファルトからいい舗装に近い石になっております。

○景観と地区計画課長 それなりに美装化した。

○進士会長 環境配慮もしたものでですか。透水性とかそういうのもやりましたか。

○景観と地区計画課長 透水性になっているかと思います。

○進士会長 でも、今、和田委員の話はなかなかいい話ですね。景観行政がまちなのにぎわいを回復したり、今の新宿の1色ではなくて、3面違うのですね。

○和田委員 そうですね。今後はシネシティ広場とあとバスの誘導路が懸案事項になります。

○進士会長 最後の押しを、そこは。今やっているのでしょうか。

○**景観と地区計画課長** シネシティ広場のほうは、今年工事に入ろうかという準備を。もう一つのバスのほうは、スペースを確保しなければいけませんので、そこら辺から大規模地権者さんとお話し合いはしていかないといけない。そういう計画です。

○**進士会長** でも今の三つの顔を持つなんていう話とか、それが全部終わったあたりは新宿の景観行政のある一面というか、成果を外に発信できる。ただ、客引きというか、あっちのほうは別に進んでいるのですか。それは景観行政ではないですね。

○**和田委員** これも水割り1杯900万とか請求があって、非常に今、問題になっているんですけども、あそこ、セントラル、それから東通りは黒人が、ちょうど裏の入り口とか、利権のあるのですが、これも徐々に減らしていく。パトロールしかない。

○**進士会長** 900万円、払う人がいるのですか。

○**和田委員** いるんです。それで、捕まっても罰金刑ですから、二、三十万、罰金で取られても、何百万も。

○**進士会長** それはそうですね。すごい世界ですね。

○**和田委員** それで、今、夜、来ていただくとわかりますけれども、新宿警察署及び警察庁が赤い服を着て、全部、ここの店に行くとはばたかれるよと言いながら、随分、廃止になっています。区役所の方々とともに。区役所の危機管理課の職員が区役所は先頭になって、パトロールもしていますし、ただ、当分、日暮れて……

○**進士会長** 今、お店に赤とか黄色とかカードをつけて……でもそういうのは、それはほんのわずかなんでしょう。

○**和田委員** いや、結構あるんです。

○**進士会長** 盛り場は。一番大変ですね。それはどういうところがやるのですか。

○**景観と地区計画課長** これは、先ほどお話しあった危機管理課というところが先頭に立って動いておまして、今、もうちょっと厳しいようなルールが必要だということで、検討している最中です。

○**進士会長** 新宿にとっては歌舞伎町が……どうぞ。

○**阿部委員** せっかくなので。たまたま今、新宿の東宝ビルが出たんですけれども、審議会のときにはゴジラがなくて、間近にゴジラがあったということで、ゴジラに対する見解というのは、今、話しているように、人によっていいと言う人もいれば、そうでない人もいるかもしれないですけども、それが、ゴジラに対する見解は、本当は審議会としての良し悪しの判断で、先ほど商業地域ですから、そんなアピールして、景観としては後追いですけども、するとい

うことですね、それが1点と、基本的には、新宿東宝ビルの建物、これは、またスリット状で背が高くシンボリックだったんですけれども、新宿通りから道路があつて、その突き当たりなたしかこの建物が建っているのに対して、その道路の街路灯だったか樹木だったか、それをうまく整備して、その建物がきれいに映えるようにしたというのを、どこかに書いてあったのを読んだんです。そういう対策だったんですけれども、審議会ですべてをやっていなかったもので、本当はそういう街並みは、ほかの道路課なんではないでしょうか。突き当たりまでの街並みをよく整備して、歌舞伎町のシンボリックなものをちゃんと見せますとか、そういうのがあったかと。

○進士会長 何かアクセスのそこの話はあったように思う、記憶しますけど。

○景観と地区計画課長 おっしゃるとおり、街路樹も以前のこんもり茂っていた街路樹、それから小さ目のものに変えています。

○阿部委員 変えたんですね。区は変えた。

○景観と地区計画課長 そして街路灯も変えています。

○和田委員 セントラルロードだけ全部、街路灯もそれから入り口のゲート、それから樹木も、木自体も変えています。

○進士会長 たしか議論があったような。

○阿部委員 そういうところが、何かこれにプラスアルファ、周りのエリアの話もあると、よりいいのかなと思います。

○進士会長 1杯900万はちょっと困るけれども、ゴジラみたいなのはお愛想でいいのではないですか。やはり盛り場ですから。健全な盛り場はいいんですよ。やはりいろいろなことをやって。看板だってそうだし、そんなに無理に禁欲的にする必要はないわけで。そのメリハリが大事なんですね、新宿全体でも。そういうスケールで見ないと。

○阿部委員 私、ゴジラに反対するわけではなくて。

○進士会長 何かそれに見えたから。

○後藤副会長 ゴジラは、一応、屋外広告物扱いで、ゴジラの身長というのは初代ゴジラが50メートルなんだそうです。それで東京都の屋外広告物条例が52メートル以下にしなきゃいけないと、ぴったりゴジラの身長に条例が合っていたというところが一つと、これがもし靖国通りか何かにあるビルですと、かなりいろいろなところから見られてしまうわけなのですが、歌舞伎町の一番中心に引き込まれたところのビルということで、実は、石川栄耀が設計した際もターミナルビスタというふうに彼はレイモンド・アンウィンから習ったやり方をしているのですが、要は視線を封じ込めているのです。ですから余りゴジラの映像というか、イメージがまち

の外に出ていかないということで、そんなに悪さをしないかなということで、僕もいいかなと思いました。

○進士会長 理論的説明がありましたので。50メートルって身長があるのですか。知らなかった。

○後藤副会長 毎回、毎回、背の高さは変わったらしいのですが、初代が50メートルですよ。

○進士会長 あと、成長していないのですか。

○後藤副会長 成長したのではないですか。でないと、東京タワーを倒したりできない。

○和田委員 あそこに見えますが、初代が50、それから、アメリカのゴジラは大きくなったりしているんです。ミニラとか出ているときは、ちょっと小さくなったりして、ちなみにこの間、エイサーまつりってお祭りをやったんです。ゴジラの着ぐるみ、向こうから出させてくださいと言うから、出したんです。そうしたら後で3万円、何というのですか。出演料というのですか。よくマークのロゴ料というのですか。ああいうのを、使用料、3万円、パテント料を。

○進士会長 取られたのですか。

○和田委員 取られました。3万円。

○景観と地区計画課長 ゴジラは、区としては、新宿区の観光特使という形で任命しています。

○進士会長 何か、そうそう、住民票か何かやった。

○景観と地区計画課長 おっしゃるとおりで、特別住民票というものを出しました。それは、今はもう終わってしまったんですけど。

○進士会長 ありがとうございます。ただ和田委員がおっしゃった、お祭りが、つまりそれはまさにコミュニティーを壊したわけでしょう。境内でやる班も少し残っているけれども、それを拒絶して公園でやっているなんていうのは、本当にやはりとんでもない。僕はやはりその宮司さんは反省すべきだと思います。

そういう、それこそ日本文化の象徴みたいなもので、神社とかお寺は、共有財産なんですよ、まさに地域の。それが理事者の意向でやって、それが住民まで分割するなんていうのは、本当にまずいですよね。

少し気が楽になった……まだございますか。

○佐藤委員 新宿東宝ビルのもう一枚の写真があったと思うんですけども、右側の写真は、靖国通りから見た写真とわかるのですけれども、左側は、これ、どの位置から見た写真なのかとわからなかったのですけれども、斜めから写している感じで。

○景観と地区計画課長 セントラルロードの途中あたりですので、先ほどお話のあったお肉屋

さんのところに近いところだと思います。

○佐藤委員 左側、余り建物がないので、靖国通りから写したのかと思ったのですが、そういうわけではないのですか。

○景観と地区計画課長 違います。意外と近いところ。

○佐藤委員 近目からということ、わかりました。

○進士会長 よろしいですか。

○佐藤委員 はい。

○進士会長 さっき飛ばしてしまった福井委員と浅見委員。

○福井委員 さっき進士会長がおっしゃったように、成子天神ではないのですが、神楽坂の赤城神社なんかでは、最初にあそこが定期借家で分譲したんです。それがうまくいったものだから、次に成子というように変わっていったんですけど。赤城神社の中で、住民がお参りに行くと、手をたたく。手をたたいた音がうるさいって、定期借家で買った住民が文句を言うって、何か本末転倒になってしまって、それこそおかしな神社になってしまいました。何かやはり少しみんな考えてほしいなど。

○進士会長 そうですね。そこが新宿でああいうことをやった最初ですか。

○福井委員 そうですね。若宮神社は、賃貸住宅を建てたんです。その次に建てた赤城神社は定期借家で分譲、70年の分譲にした。それでうまくいったものだから、今度成子になってしまった。だから、続いていくような気がして危惧しています。

○進士会長 続いていきそうな不安がありますね。

○福井委員 みんな、熊谷組ですからね。

○進士会長 それでは、きっと仕掛け人なんですね。いずれにしても、景観って何かその中だけの話だと思っているけれども、地域社会が一番大事なのですね。

○福井委員 赤城神社って千年前から来ているから。

○後藤副会長 今、寺社仏閣の境内地、貴重なオープンスペースなんですけれども、やはりかなり狙われていて、特に問題になっているのは、納骨堂です。あれは、立体駐車場方式の納骨堂になっているんだけど、将来どうなってしまうのか。建てかえられないですよ。だから何十年後かは、本当に誰も管理しないようなものが残り続けてしまう感じがしますね。

○進士会長 その宗教法人が破綻したら無縁仏どころではないのだけれども、それもいっぱいありますよ。地方の墓園開発なんていうのは、本当、環境破壊だらけで、トトロの森でやはりそれが起こっているんです。この間、宮崎さんに頼まれて行きましたけれども、東京都民が飲

んでいる狭山湖の水があるでしょう。あそこに、あの周りずっと産廃があるんです。昔の高度成長のときの産廃。地下水汚染、鉛が入っていて、地下水汚染で、墓園開発すると全部ひっくり返すものだから、その産廃をどうするんだといったら、狭山湖のほうへ落としますと言っているわけです。東京都民の水源なんだから、そういうむちゃくちゃなことが、今、あちこちで起こっているんです。ここでそんなことをやっていたら、きょう、終わらないのでやめますが、**浅見委員**、最後に、何かあれば。

○**浅見委員** この中で今、見せていただいた中で、やはり一番印象に残っているのは、成子天神のこの審議でした。やはり最初に**進士会長**がおっしゃったように、全体を見ないと、これがどれだけ狭まって圧迫感を感じるのかとか、そういうことがわからないので、もっと景観といったらこのビルの高さだけではない、全体がもう少しあらわれたほうがいいかな。これは成子天神とか、それこそ神楽坂とかは大きい建物だからですけれども、うちの地元なんかでも神社に今まであったものが壊されて、立派なマンションが一角に建つとかいうのは、大小問わずどこでも起こっているような気がします。

○**進士会長** 「東京人」という雑誌が、この間、何か特集したんだけど、東京の神社はどんどんマンション化しているというのを。本当ですよ。簡単に宗教法人の理事会というのは、大体、宮司さんとか、それから氏子総代の三、四人で決められるんですよ。だから民間の企業の会社の重役会よりもラフなんです。何でもやれてしまう。困ったものです。神様がっているから強いです。

窪田委員、一応、今までここで事前協議はいろいろアドバイスして、審議会でも議論してやったものを、どうであったかと全部見ていただいて、総括しています。

継続するために言うておくのだけれども、今後もずっと事業者が出した原案、それから事前協議で改良した案、それから審議会で決定した案、施工された案、それから最後の工事の完了した写真というか、そういうのをできるだけストックして、それは大きな財産になるので、どういう指導をしたか。何だったら相談員の担当者の名前を全部入れておいてもいい。審議会の委員もちゃんと入れておかなければいけないかもしれないですね。そうやって少しずつよくなっていくのと、客観性を持たせることですね。そのとき、そのときで言い方が変わるというのもやはり困るので、もちろん案件によって違う言い方はあるのです。ただやはりちゃんとした見識でやっていくということルール化していく。そういう議論をしました。ということで何かありますか。

○**窪田委員** よくわかりました。後でちゃんとフォローしたいと思います。

○進士会長 後で窪田委員、何かあったらまた事務局へください。

~~~~~

## 2、報告

[報告2] 「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」の区分地区指定について

~~~~~

○進士会長 次の議題にまいりたいと思います。

報告2、よろしくをお願いします。

○景観と地区計画課主査 報告2です。

「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」の区分地区指定について、お手元の資料により御説明させていただきます。資料番号3-2①を御覧ください。

当区分地区については、平成26年10月の第55回新宿区景観まちづくり審議会で一度御報告させていただきました。その後、地権者や地域住民の方々との意見交換会などを通じて、このたび検討案を作成いたしましたので、当審議会で御報告する次第です。

まず1の経緯です。

平成26年10月の当審議会での御報告から、ことし6月に発行したまちづくりニュースまでを時系列に記載しております。それぞれについては、資料番号3-2②と③で御説明いたします。

では資料番号3-2②を御覧ください。

こちらでは、第55回の審議会でいただいた御意見と、それに対する対応案をお示ししております。

一つ目のネーミングにつきましては、「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」といたしました。

二つ目の迎賓館などの観光資源を取り込むべき、三つ目の新しいものをどのように重ねていくかについては、景観形成方針の①「にぎわいの拠点にふさわしい駅前景観の形成」に取り入れました。景観形成方針については、後ほど御説明いたします。

四つ目の新宿通り南側地区につきましては、まちづくりの進捗に合わせ、今後、検討していきます。

続きまして資料番号3-2③を御覧ください。

こちらでは、景観アンケート調査の結果と意見交換会でいただいた主な御意見を記載しております。

まず1の景観アンケート調査です。こちらでは、四谷駅周辺地区の景観上の魅力や、魅力向上のために必要なものについて、景観に関するまちの将来像に対する考え方についてお聞きい

たしました。結果は、記載のとおりとなっておりますが、まちの将来像に対する考え方については、おおむね賛同が得られたと考えております。

下のほう、2. 意見交換会です。こちらでいただいた御意見の主なものとしては自然のよさやまちの風格を残しながら、まちが魅力的に変わっていくという考え方に賛同できる。緑化には賛成である。手すりに花が少し置いてあるだけでほっとする。方向性はよいと思う、といったものでした。また、景観形成方針と景観形成基準等については、おおむね了承を得られました。

それでは資料番号3-2①にお戻りください。

2. これまでの検討と周知についてです。

景観形成方針と基準等について、これまで説明会を1回、意見交換会を3回開催しました。まちづくりニュースを4回発行し、地区内居住者等に各回約520部配布いたしました。景観アンケートを1回実施いたしました。

次に3. 区分地区「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」（検討案）についてです。

地区名は、先ほど申したとおり「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」です。設定理由といたしましては、豊かな緑を保全・創出し「潤い」のある景観を形成し、また地区内外の景観資源を生かした「歴史かおる」魅力的な駅前の景観を形成するため、としています。

(2) 景観形成方針と基準、こちらは資料番号3-2④と⑤に記載しております。

それでは、資料番号3-2④を御覧ください。

表紙をおめくりいただいて、1ページには、区全体の区分地区を、2ページには、今回指定する四谷駅周辺地区の詳細図を記載しております。

さらにページをおめくりいただいて、3ページには景観形成方針を、4ページ以降は建築物の新築等と工作物の建設等、開発行為の景観基準をそれぞれ記載しています。

景観形成方針と景観形成基準については、A3判の資料、資料番号3-2⑤、こちらの概要版で御説明させていただきます。

左のページを御覧ください。

ここでは四谷駅周辺地区の特徴と、これまでの取り組み、将来像、そして三つの景観形成方針をお示ししております。

景観形成方針の一つ目は、「にぎわい拠点にふさわしい駅前景観の形成」です。迎賓館や四谷見附橋、外濠などの歴史的資源との調和を図り、四ツ谷駅前や新宿通りの玄関口として、にぎわいの拠点の顔にふさわしい、東京を代表する魅力的な駅前景観の形成を推進します。

方針の二つ目は、「豊かなみどりの保全と創出」です。駅周辺の趣ある豊かな緑を保全し、緑の拡充を図ります。

方針の三つ目は、「まちの魅力を相互に結び付ける歩行空間の整備」です。四ツ谷駅前のにぎわいと通りごとに個性ある街並みを創出し、新しい交流の場や緑陰のある街路樹など、地域に継承される景観資源を相互に結びつけ、安全で快適な歩きたくなる空間を整備します。

続きまして、景観形成基準についてです。右のページを御覧ください。

景観形成方針の①から③に関する景観形成基準を抜粋して記載しております。

まずは、景観形成方針①に関する景観形成基準です。こちらはイメージ図をあわせて御覧ください。ここでは三つほどお示ししております。

一つ目、外壁の色彩や素材は、にぎわいの中にも風格があるものとし、周辺環境との調和を図る。二つ目は通りごとに個性のある街並み、ゆとりとにぎわいのある駅前景観を創出する。三つ目は、壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする、といった基準をお示ししております。

また高さ60メートルを超えるか、延べ面積3万平米を超える場合は、眺望を妨げないような配慮を求めています。

次に、景観形成方針②に関する景観形成基準です。こちらもイメージ図をあわせて御覧ください。

こちらでは通りから見えやすい位置にできる限り緑化をするなどといった、緑化に関する基準をお示ししております。

また高さ60メートルを超えるか、延べ面積3万平米を超える場合は、屋上緑化や壁面緑化を行い、潤いのある空間を創出すること、周辺の主要な眺望点からの見え方に配慮し、趣ある緑の眺望の保全と創出を図ることを求めています。

次に、景観形成方針③に関する景観形成基準です。

ここでは、低層部は開放的な意匠とするなど、歩きたくなる空間や滞留空間を創出する、広場や歩道上の空地には、可能な限り段差を設けない、歩きやすい周辺の街並みと調和した舗装材で一体的な空地を形成する、としています。

以上が、景観形成方針と景観形成基準についてです。

それでは資料番号3-2①にお戻りください。

最後に、今後のスケジュールです。本年11月に地域説明会を開催し、区民意見を募集します。そして来年1月あたりの当審議会で御審議いただき、その後、各種手続を経て、来年4月に施

行の予定としております。

以上、簡単ですが、四谷駅周辺地区、区分地区の説明を終わります。

○進士会長 ありがとうございます。

それではここは、ぜひ窪田委員、どうぞ。

○窪田委員 例えば景観形成の方針が今、①②③というふうに3-2⑤で御説明いただいたと思うんですけども、何かこれの中身みたいなものがどうやって担保されていくのかというあたりを考えていく必要がそろそろあるかなと思ってまして、例えばなんですけれども、三つ目の中で、新しい交流の場と言ったときに、新しい交流というのはどういうものを指しているのかって、多分、いろいろな説明の仕方はあると思いますし、計画のレベルでどういうものが新しい交流の場というふうにして計画されているのかという話と、それが実際にちゃんと新しい交流の場になっているかどうかみたいなあたりというのを、この景観行政の一連の仕組みの中でどうやって担保していけるのかなというふうに、別に、自分に何か答えがあるわけではないんですけども、最近、特に新しい事業計画を考えたときのいわゆる見た目、目的と申しますか、目指すべき景観ということと、それからこれが何年か何十年かたったときに、結果としてやはりそういう景観になっているというあたりとの両方について、どういうふうにしたらいのかなというのを、質問というよりは、委員のほかの皆様にもどういうふうにお考えになっていらっしゃるのかをお伺いしたいなと思っています。

○進士会長 森課長、何か言うことはありますか。

○景観と地区計画課長 そうですね。これを束ねてそれぞれ建築計画が出ていくと思いますので、その中で景観協議をやっていくということがまず第一になりますので、そこら辺でうまく担保できていければいいかなと、まず第一には思います。

そしてその上で、このエリアの全体がトータルでなっていくかどうかというのは、我々のほうもじっくりずっと見続けていかなければならない、そのように思っておりますけれども、ただそのやり方として、どういうのがあるかというのは、今後、考えなければいけない。そんなふうにあります。

○進士会長 これ、絵を入れているというのは、何かこういう雰囲気にしたという気持ちはあるわけですね。これは誰が描いたのですか。

○景観と地区計画課長 まず一番真ん中の景観形成方針①の絵ですよ。それは、四谷の再開発のビルのところの絵ですので、これは再開発のほうで描いております。それと真ん中の緑の外濠のイメージ、こちらのほうも、同じように再開発のほうのところ描いております。

○進士会長 あれは区が地権者で参加していたのか。

○景観と地区計画課長 参加しています。もともと小学校の跡地も利用していますので。

○進士会長 どうでしょう。橋本委員、何か。逆に設計者に聞きたいのは、僕はあちこちで最近、こういうのを見て、みんな同じように、今まで完全にガラスで包んだのがある時期ばつと来て、高層でも。次に、少し出して、ひだがついただけ、まあいいと言えいいんだけど、でもやはり手すりでも何でも全部ガラスでやっているでしょう。どこもかしこもこれですね。四谷というのは四谷見附があって、それから昔の橋も、鉄道にかかった橋も結構大事な橋だったんです。それから迎賓館があるでしょう。土地柄、もちろん外濠が今度つながるのだけれども、そういう土地柄にしては、どうして建築の設計者って同じような、そんなよそでやっているようなものをやるのだらうね。僕は、ちょうどこの、今、2015年か。2010年代建築というのになってしまうのではないかと、あるところだけざっと。多分、陳腐化してすぐ、ああいうのは賞味期限が短いから、すぐまた次、何か工夫するのでしょうかね。これ、どうでしょうか。

○橋本委員 ガラス建築はここ20年ぐらい、多分、ガラスの単価、カーテンウォールの単価も非常に安くなって、昔はカーテンウォールの建物を建てたくても、単価が合わなくて、みんなできなかった事情が。今、徐々にそういうものが安くなっている。逆に石張りの建築とかそういうのが高くなってきている。そういう時代というか、経済背景が大きくあるのではないかなと。だからガラスの建物が結構安価で手に入る時代になってしまっている。どうしても目新しさもあって、そちらにいつているのではないかなという、個人的にはそういう……

○進士会長 ああいう建物は50年たつとどうなるのですか。50年使う気はないのですか。

○橋本委員 そもそもそれよりも、何年か前からアメリカでは、ずっとそういう、それが一番安いということで、たくさん乱立した時代がありました。そういう意味でいえば、そういう流れに沿ってのことなのかなと。例えばタイルの建物は今、ばらばら落ちてしまっていて、逆に第三者の損害になってしまうとか、いろいろなことがあって、ガラスの建物そのものは案外、そういうのも少ないとかということでも選ばれているのかなというふうに思います。

はっきりとコメントできなくて申しわけないですけども、個人的にはそんなふうに思っています。

ただ、その計画に関しては、私がこの委員になったころ、一番最初の議題がこれだったように思っていて、賛否両論たくさんあって、ボリュームが大きいのではないかとか、高さが大きいのではないかとか、いろいろあって、その後でこのような網をかけるというか、景観形成方針というのがまた新たに来たということは、そういう要請があって、計画そのものを見直

そうということがあったのかどうかとか、そういう事情がよくわからないものですから、これに対し、どうしてこういうふうになっているのかなというのが一つあります。

個人的には、その辺、御説明してほしいなということと、あと、**進士会長**がおっしゃったように、この四谷地区特有の街並み形成ということもあって、さっきの数少ない成功例の一つだと思いますけれども、東宝ビルのああいうようなものと、また、ああいうものができて、まちがよくなっていくということと同じような一つの起爆剤になるべきだと思うので、新しい建物。そういう意味では慎重にやったほうがいいのではないかというふうに思います。

○**進士会長** 「潤いと歴史かおる」と言っているものだから、どこに歴史が薫っているのか、私にはよくわからないものだから伺っているのだけれども、余り私は余計なことを言うと議事が進行できなくなるのですけれども、**千葉相談員**なんかは、こういうのはどうやって指導、アドバイスしているのですか、事前協議では。

○**千葉相談員** これは、私は、こういうのは扱っておりませんが。

○**進士会長** いやいや、直接、責任を問うているのではないのです。こういうものに対してはどういうふうに、今の四谷とか、これ、あと、次に**福井委員**にも発言してほしいんです。外濠のつながりだから。

○**千葉相談員** 先ほど成子天神の話がありまして、あのとき、私はここに座っていたのですけれども、やはり宗教法人法の関連で行政とふだん、余り神社とか寺が、かかわりが薄いのです。その間隙にああいう超高層のが入ってきたときに、たまたまそこに富士塚もあったりしたものですから、いろいろ相当疑問は投げかけたのですが、やはり違法性はないというあたりで押し切られる形になった。それから、あと、あそこでいいますと、氏子の、さっきお祭りの話が出ましたけれども、都心の神社というのは氏子自体がもう本当に数が少なくなっているというような現状の中で、いろいろなことが決められていってしまったということで、非常に注意して、パブリックスペースということで、なるべく失われないように協議はするのですが、実際なかなか成果としては上げにくいというのが現状です。

○**進士会長** 法に触れていなければいいではないかという話ですね。

○**千葉相談員** そうということになります。

○**進士会長** **福井委員**、何かありますか。

○**福井委員** きょう、午前中、外部評価委員ということで取り上げられたのですけれども、この三栄通りの道路の整備があって、外部評価の中では、区は決められたことを外部評価、内部評価を評価するのは外部評価ですから、何も文句を言えないような感じなんですけれども、こ

の三栄通りの整備というのは、再開発に向けての道路整備だから、そもそもやり方がおかしいのではないかというような意見がいっぱい出まして、同じように僕らが危惧していた景観のほうでは、前に四ツ谷駅前だから、僕は反対しているのですけれども、今度、さらに広がってしんみちまで、新宿通りまで広がっていくという、やはり新宿区は絡んでこれを広げていくというのは、僕はどうも四ツ谷駅前の景観をどんどん壊していくという感じはしていると思います。そういう意味では、やはり何かどこかで歯どめがないのかのなという、新宿区に多いに反省してもらいたいのですけれども。

それからやはりさっき**進士会長**がおっしゃったように、外濠の景観というのは、今、非常に大事な空間だということで見直されていて、実はきょう、法政の陣内さんとか理科大の宇野先生なんかと一緒に、神楽坂でもって発足の会をやるのですけれども、**窪田委員**も一緒なんですけれども、そういう意味では、外濠は汚いとか臭いとかということから、そういう水面もやはり見直さなければいけないし、外濠ができてもうじき400年ですから、やはり時代検証もしたいなということもあって、できればずっと言っているように、飯田濠は早く壊したいし、飯田濠も暗渠になっているところ、可視化してあけて船を通そうという話も今、地元では出てきているので、そういう外濠をめぐる景観も今、みんなで考え始めたときに、ここを壊しているのかなというのは、非常に危惧している。そういうことです。

○**進士会長 森課長**、何か、答えづらいですね。

○**景観と地区計画課長** 四谷のところは、かなりの公有地があって、そこを利活用するという話もあった中で、いろいろ御意見をいただいた結果だと思うんですけれども、その中でも四谷らしさとか、そういうものをいかに出していくかということを経験協議等使って、何とか醸し出していきたいなど、こういうふうに思います。

○**進士会長** 四谷丸太なんていう言葉が昔からあるし、玉川上水も四谷で木戸があって、結構歴史的な価値が高いところなんですよね。むしろこれからの時代は、それが売りになるような場所なのに、こうやってどこも同じような再開発の、さっきから言っているガラスでやったようなのが。せめて足元ぐらい何とか工夫できないのですかと。ウッディーな感じとか、石の感じとか、もうちょっと、江戸城の見附は全部小松石でできているわけです、城の石垣は。ああいう素材を、どこかの駅の地下には残していましたね。市ヶ谷でしたか。ああいうところに文科省もそうなんだけれども、霞が関ビルの再開発のところ、ちょっとだけ、石垣をやっているのです。そういう単なるオブジェにしてしまっているのです。乱暴な開発をしておいて、歴史、一応わかっていました、みたいな顔をして、ちょこっとだけやるのです。地域性というのはそ

うではないんです。その地域性があるからこそまた豊かな東京であり続けられるのに、そこがわかっていないのです。どうしましょう。こういうときはやはり**後藤委員**ですね。

○**後藤副会長** きょうは突然振ってきますね。

やはりこの三栄通りってすごく歴史的に重要な道ですよ。この橋も三栄通りの延長の橋が本来古い橋であって、ですからやはりここの場所性のようなものをどうやって将来に送り届けるかというのはすごく重要で、僕、実は、四ツ谷駅って余り好きではないんです。半地下みたいになってしまっているでしょう。それが外濠をそのまま生かしてはいるのかもしれないけれども、中途半端で潜り込んでしまっているようなことになっていて、あれ自体もまとめて直せないのかなというふうに思うこと、しばしばなんですけれども。

それで、あと、この景観形成基準というの、いろいろ書いていただいているのですが、余り、ここをイメージした文章になっているのかなという、ちょっと疑問で、例えば鉄道車窓からの見え方に配慮し、と書いていただいているのだけれども、ここ、見えるのですか、鉄道車窓から。ほとんど見えません。何かそのあたりも、これまでの新宿区の景観形成基準を束ねて、またここに焼き直している感があって、四ツ谷駅周辺の文脈をどう読むかというところをもう一度考えたほうがいいかなというふうに思って眺めていました。

○**進士会長** ありがとうございます。なかなか大事なポイント。ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。先ほど**福井委員**からもありましたように、やはり外濠は本当、新宿のものというよりも東京全体の非常に大事な場所で、神楽坂と四谷の関係もそうなんです。今度、新宿からこっちのほう、四谷からこっちのほうと、だから、今、**後藤委員**、たまたまいい御指摘をいただいたので、最終案までの間に、少し四谷らしさというものをどうやって少しでも顕在化させるかとか、今のお話は標準型ではなくて、設置型で、ここを一回歩いて、丁寧にそこで感じたこととか、それから**福井委員**たちみたいに昔からここで頑張っておられる方にもそういういろいろな御意見をいただいて、少しそういうことを反映して、次に決定するのでしょうか、次回。

○**景観と地区計画課長** 次回、当会議のときには、審議していただいて、そこで決定いただきます。

○**進士会長** そうですね。だからきょうは決定しなくていいのでしょうか。

○**景観と地区計画課長** きょうは結構です。

○**進士会長** ですから今、言ったようなことで、次回の決定までにそういう工夫をしていただくということにいたしましょう。どうぞ。

○阿部委員 これは一番初めの再開発段階で新宿区、高層ビルを建てるって、ここで議論したと思うんですけども、やはりこれ、ここのスタートの段階でもあるんですけども、一番気になったんですけども、ここの持っていき方で、設置理由が地区内外の景観資源を生かした歴史かおる……

○進士会長 資料の番号を。

○阿部委員 番号は3-2①です。3-2①の3(1)地区名の設定理由ってございましたね。地区内外の景観資源を生かしたというコメントがあって、地区外であれば全然私は問題なく周りにあります。そういう国の施設があったりとか、外濠があったりという話があるんですけども、地区内と「内」といったときに、例えばここに本当に歴史的にすばらしい建物があって、それを踏まえて、その地区を再生するのだと思うんです。それが無いから、安易に地区内外という言葉を使い切っている気がしまして、地区内ということになると再開発ですから、戻りまして3-2⑤のA3のペーパーのしんみち通りと三栄通りがあるんですけども、実際は三栄通りの再開発の絵に今、なっていますよね。紛らわしいのは、これを見るとみんなこういう細い道があって、神楽坂のように細い道があって、そこに例えば右側の「個性あるまちなみの将来」図が全部つながるのかとイメージされてしまうんですけども、この地区はそうではなくて、再開発という巨大な建物が建つ。上はそういう建物が建って、下側に2本の細い道があるという、そういう特殊な場所だと思うんです。

ですから、これ、もし書くならば、今のところは、今の新しいプランといいましょうか。再開発の平面図に落とさないと、実態と分離してしまうような気がするんです。非常に特殊な地区設定だと思います、私に言わせると。という気がしています。

出せるならば、三栄通りは今の再開発でやっているプランをまず乗せて、違和感があるかどうかはそれでまずわかると思います。

○進士会長 そうですね。この図は再開発に入っていないですね、この地図は。

○景観と地区計画課長 これは再開発に入っています。

○進士会長 その絵なんですか、これが。ここですよ、これ。

○景観と地区計画課長 そこは入っています。

○進士会長 これがそのままの図ですか。3-2⑤ですよ。今、おっしゃったのはそういうことでしょうか。

○阿部委員 三栄通りの裏のところが再開発になっているということ。

○進士会長 これは現況でしょうか。

○阿部委員 現況でしょうね。

○景観と地区計画課長 現況です。

○進士会長 だから今、おっしゃるのは、決めているわけでしょう、再開発計画は。それを前提にしたものでないと、ちょっと違うでしょうということ。

○景観と地区計画課長 わかりました。

○進士会長 そういう話です。それと同時に今の「潤いと歴史かおる」ように、ひとつ頑張ってください。

○景観と地区計画課長 わかりました。

○進士会長 それではよろしいですか。

○野澤委員 ちょっと一点、細かいことですがけれども。

○進士会長 どうぞ。

○野澤委員 これ、タイトルが変なんだけれども、3-2④の5ページ、それから3-2⑤にも書いてあるのですが、景観形成方針①に関する景観形成基準の60メートル超え、3万平米超えのところのその他の丸がいっぱい並んでいるところの一番上なんです、日本語として、事情がわかっているの僕が読み取れますけれども、普通に読んで何のことを言っているかわからない。

「区を代表する眺めが得られる場所では、形態意匠、色彩、配置は、その眺めを妨げないよう配慮する」というのは、何の形態意匠、色彩、配置かがわからないし、区を代表する眺めが得られる場所と、その形態意匠、色彩、配置との関係がこの文章だと全然わからないと思うので、文章自体、言っていることはわかるので、言っている意味はいいと思うんですけども、文章をちゃんと書いたほうがいいと思います。

これ、多分、市ヶ谷の橋の上から見たときにとかの意図ですよ。それは議論しているからわかるのであって、普通にこの2行を読んでもよくわからないと思うので、修正されたほうがいいと思います。

○進士会長 ここは改めて。

○景観と地区計画課長 はい。

○窪田委員 逆に迎賓館からの眺めみたいなものは。

○野澤委員 それも含める。

○景観と地区計画課長 それも含まれるということですか。

○野澤委員 区を代表する眺めが得られる場所に入る。

○窪田委員 入るか入らないかが、今後議論にならないためには、書いてしまったほうが。

○進士会長 窪田委員、何かはっきり言ってください。

○窪田委員 具体的に何かというのが例示を挙げておいていただいたほうが。

○景観と地区計画課長 場所の例示ですよ。

○窪田委員 はい。

○景観と地区計画課長 わかりました。

○窪田委員 例示ではないですね。

○野澤委員 こことここって書いたほうがいい。

○進士会長 ほかにございますか。よろしいですか。

それでは報告2は、先ほど申し上げたようなことで、次回までにひとつ御検討をよろしくお願ひします。

~~~~~

## 2、報告

[報告3] (仮称) 新宿区荒木町計画について

~~~~~

○進士会長 報告3にまいりたいと思います。(仮称) 新宿区荒木町計画について。

○景観と地区計画課主査 本計画につきましては、景観事前協議書が区に提出されておりますので、現在、協議を行っております。本計画は総合設計を活用しており、担当課と地域貢献等の事項について協議中ですので、今後、計画が変更される可能性もございますが、現段階の計画について御説明させていただきます。

区は、本日、この審議会にいただく御意見を踏まえ、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いきます。

それでは事業者及び設計者から計画について御説明させていただきます。よろしくお願ひいたします。

○阪急不動産(鍛冶屋) 皆さん、こんにちは。私、阪急不動産株式会社の鍛冶屋と申します。今回の荒木町計画のマンション計画の事業主というのが、阪急不動産になっております。

弊社、阪急阪神東宝グループといいまして、建設会社、百貨店事業、あとは映画の東宝、そういったグループの一員となっております、主に住宅事業を手がけている会社となっております。

このたび、新宿区荒木町の計画敷地というところで、株式会社浅沼組が長年お世話になりま

した土地を取得することとなりまして、130戸強の集合住宅を建築する計画としております。

御存じの方がいらっしゃるかと思いますが、敷地内に大きなイチョウの木がございまして、そちらの扱いにつきまして、先月、樹木医の診断も行いまして、正直、弊社としても、まだどういった扱いにするかと悩んでいるところでございます。

本日、これから御説明させていただきますけれども、イチョウの木を保存する場合と伐採する場合ということで二案、資料のほうをつくっておりますので、そちらについても御意見などいただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 設計を担当します日建ハウジングシステムの私、**小柳津**と申します。よろしく願いいたします。

では、順を追いまして、計画の御説明をさせていただきたいと思えます。

計画の概要としましては、今回、全て共同住宅、分譲マンションでございまして、坪としましては1万平米を切る9,999平米でして、建物の高さは、高さ制限がかかっている地域でございまして、40メートル以下にするという決まりがございまして、企図としましては、RC造の地上13階、地下1階という計画でございまして。

計画地自体は、住所は荒木町5番7ということで、現在、浅沼組様がずっと本社として使われていた土地になります。

周辺環境としましては、四谷三丁目駅が南側にございまして、JR四ツ谷駅が東側にあり、北側に防衛省があるような土地でございまして。

周辺の主な施設、主に文化施設ですけれども、西側に荒木町の路地、飲食店等があるような立地でして、津之守坂が東の接道になってございまして。近くには弁天様がございまして。

公共施設ですけれども、新宿の歴史博物館、あるいは四谷税務署、保健センターといった公共施設がございまして。

周辺環境、これは写真を撮ったものですが、西側の接道、4メートル道路が接道しておりますけれども、こっちから、西側からの見え方、敷地の見え方でございまして。

2番としまして、津之守坂の敷地の東側の道路からの見え方でございまして。

3番目としまして、JR四ツ谷側から三栄通り、正面に見えているのが浅沼組さんの本社ビル、手前に先ほどちょっと出ましたけれども、イチョウの木、保存樹木がございまして。今回、新宿区さんの総合設計を適用させていただこうと考えている計画でございまして、従前、浅沼組さんの本社も東京都さんの総合設計、昔のですけれども、それを適用されておまして、荒木町と、計画地の西と東をつなぐ貫通通路が従前よりございまして、今回もそれを生かそう、

残そうという計画となっております。接道部にそれぞれ緑や公開空地をつけております。

基本的に、都心居住にふさわしい場所というふうに考えておきまして、緑地、オープンスペースの創出、あるいは自然環境の保全、耐震、安全性の確保、防犯の対策等を確保しながら、さまざまな方々の居住空間として確保できるというふうに考えております。

今回の計画の中では、防災備蓄倉庫でありますとかは、広角位置にマンホールトイレ、震災時・災害時も利用できるような、そういったものを計画しております。

こちらが今回2案、パースをお持ちしておりますけれども、もし樹木、イチョウの木を伐採するというような案としてのパースでございます。基本的には、両案ともになりますけれども、景観に関してですが、アースカラーや落ちついた色彩というものを使いまして、モダンな建築というものを計画しております。周辺とスカイライン、建物の高さを整えまして、かつ敷地内には季節感を感じる、四季を感じられるような植栽を選定しております。同時に高さに関しては圧迫感を軽減するというので、分節化を図ったり建物の高さを統一させたり、40メートルに制限しているというような形です。

先ほど来ありますように南側の日常生活に使うような貫通通路が、非常に今回、残すことが有用でしたので、それを保存するというのが一番のポイントでございます。

基本的には、公開空地には植栽を主に設けてございます。

同時に都市防災に関しても、このような先ほど来、出ている配慮を計画しております。同様にバリアフリー化も検討しております。

仕上げなんですけれども、ちょっと細かくて見えにくくて申しわけありませんけれども、基本的にはタイル張りで、落ちついたアースカラーの色調のタイルを張る。荒木町、どっちかというのと和風な飲食店ということで、例えば木ルーバー調の縦格子をバルコニーの意匠に取り入れましたりして、どっちかというのと和風な、和モダンなテイストの外観としてまとめてございます。

新宿区さんの景観と地区計画課からの御指導で、屋上に機器類を設置しておりますが、これは目隠しをするように御指導がありますので、屋上部分も目隠しを配慮しております。

敷地は右側の図面が南の立面なんですけれども、津之守坂東側の道路が少し高くなって、西側、荒木町側が少し落ちているというような立地条件でございます。

東西南北、基本的には同じようなまとめ方をしております。

今回、ポイントですので、既存樹木について少し、先ほど来、鍛冶屋さんのほうからもありましたけれども樹木医を入れての調査を行っていますので、その辺の御報告をさせていただきます

たいと思います。

現状、計画地の南東部分にイチョウの木がございます。建物の高さでいうと七、八階まで達するような、計画建物でいうと七、八階まで達するようなイチョウの木がございます。このイチョウの木を、写真はこうなんですけれども、今、保護樹木ということで指定を受けております。高さ20メートル、根本の径が1.4メートルほどのイチョウの木でございます。ただ、お話を聞いていると、どうも火災時の影響だというふうに聞いていますけれども、樹面に大きな傷や割れ、開口腐朽というのがうかがえる状況であります。

右上のもの、あるいは真ん中、左下のもの、すみません。手元の資料のほうが見えやすいかもしれませんが、陰が入っていますけれども、そういう状態です。

詳細な状態を診断していただくために、樹木医による診断を行っております。外観診断と精密診断ということを受けてございます。これがそのときの写真でして、根の状況も確認するために一部、少しはがして、土も掘って確認してございます。

診断結果としましては、活力診断結果としては枝の伸長量、葉の展葉は旺盛に行われているが、結実した……すみません。読みませんが、葉っぱはいっぱい茂っているということで、かつ道路側については、大枝の剪定がされておまして、自然な形ではないものの、街路樹としては平均的な姿であります、ということで、勢いとしては非常によいという結果でございました。

一方、精密診断結果ということで、余りよくない結果だったのですけれども、空洞率が根本、1.1メートル部ともに50%を超えていました。これは高い腐朽、少し朽ちているのですけれども、それによる影響はそんなにないということでした。開口部周辺の材の発育もそんなに悪くなくて、H/D比というのは約16と、小さいという診断をいただいております。

この内部空洞率というもの、先ほど出ました内部空洞率が50%を超えると街路樹としては伐採するというような基準だというふうにもお聞きしておまして、こちらを上回る63.7%ですので、樹木医の診断としては、腐朽度判定は不健全であると。総合判定として著しい被害が見られるということで、姿を見ると非常に葉の勢いとかはいいものの、細かく見ると、幹の中が、空洞が半分以上あって、なかなか、危険という言い方はよくないかもしれないけれども、厳しい状態だという診断をさせていただいております。

一方で事業者側としましても残すもの、残していくという考え方もある中で、課題はどういうものがあるかということ考えたところ、今回、分譲マンションを計画しておりますので、その落ち葉、バルコニーに樹木、イチョウの落ち葉が落ちたときの苦情が考えられるリスクで

ある。かつ枝が大きく伸びますので、定期剪定が必要となって、その費用がかなり大きい。現状も浅沼組さんが2年に1度剪定されているようなんですけども、かなりの額だと聞いております。

ということで維持管理が、非常に負担が大きいのがリスクである。一方で、樹木の状態、先ほど出ましたけれども、少しリスクがある。空洞率が主にしてリスクがあって、工事の影響を受けた場合に状況が悪くなる、あるいは今の状況を維持するのが難しいという考えもあるだろう。

同時に、台風等自然災害要因によって、今、弱っている木が、転倒のおそれがあるということも考えなければいけないということでした。

3番目としましては、開口部にかかるので、その日光の採光がちょっと邪魔になってしまう。あるいは木を使ってバルコニーに侵入するリスクがある。同様に、バルコニーの落ち葉だけではなくて、敷地の中に落ち葉が出てくる。これは今も浅沼組さんが落ち葉を清掃しているということで、今は問題ないのですけれども、管理組合さんが管理する上で、かなり負担になるということです。

イチヨウですので、銀杏が落ちた場合、それを踏みつぶした場合のにおいの問題がちょっと懸念されるということが、4番目の課題として我々では考えました。

最後は、これ、施工する上で、保存しながらの施工がちょっと難しいということも現実としてあるかなということで、以上5点がございましたので、伐採を考えての検討ということを、絵としてはまとめてあります。

一方で、後ほど保存の案も御提示しますけれども、もし既存樹木にかわる植栽をするとすると、今もかなりランドマーク、アイストップとして効いているイチヨウの木でしたので、そこにシラカシやヒメシャラ、ヤマボウシのようなようなものを、大きい、樹高の高いものを植えて、それに代替しようというふうに考えてございます。

一方、かなりの歴史ある地域のシンボルともなっているイチヨウの木ですので、残すことも並行して検討しようということとして、その場合には、左側が今まで説明した案でございませけれども、バルコニーがどうしても邪魔になるし、そこへの落ち葉も考えられるので、そのバルコニーをやめましょうと。なしにして、ダイレクトに木がサッシに対して正対するような案を考えております。

同時に先ほど根の張り方を、樹木の診断をしたときに確認しまして、建物側に余り根が伸びてございませませんでしたので、そこを大きく建物を後退させなくても、木に対しては影響なさそ

うだということで、バルコニーをやめるにとどめて、建物のフレーム自体はそのままいけそう
だということがわかりましたので、そのままの計画としてございます。

ただバルコニーは共同住宅、マンションですので、どうしても生活上必要、あるいは空調の
機器を置く上でも必要ということで、南側に少しバルコニーを伸ばすような形で検討してござ
います。

この案でやったときに、先ほどお見せしたパースと少し変わって、テイスト、色彩、あるい
は考え方は踏襲して、既存のイチヨウがあるところのバルコニーを全層やめて、ダイレクトに
サッシがあるような形で、形を整えたいと。イチヨウの木自体も大きいものは現況、七、八階
まで来るものですので、残しますので、こちらを保存するという検討案ですと、こういうよう
なイメージになります。

イチヨウの木が一番目立つというか、わかるのは三栄通り、東側からJR四ツ谷から向かっ
てきたときに正面にちょうどあるような位置関係でございますので、どっちかというところのア
ングルのパースが木ビジュアルになると考えておりますが、正面に既存のイチヨウがある中で、
その上をバルコニーがないような形での外観としてまとめるのがよいだらうというのが、我々
の考えでございます。

ちょっと駆け足になりましたが、主にポイントはイチヨウの取り扱いについて、我々も苦慮
しているといえますか。残したいところもあるのですけれども、なかなか厳しいところもござ
いまして、本日のプレゼンとしては、2案、基本、資料のまとめとしては、一旦、伐採してと
いう案にさせていただいていますが、保存するという検証も並行して、しているというプレゼ
ンにさせていただいておりますので、御指導等よろしく願いいたします。

以上です。

○進士会長 何か事務局、補足ありますか。

○景観と地区計画課長 こちらのほうは、今、イチヨウの話が出ましたけれども、新宿区のみ
どりの文化財、保護樹木として指定されているものでございます。高さが約20メートルで、根
本の径が約1.4メートルというようなものでございますので。

○進士会長 根本の径が。

○景観と地区計画課長 根本の径が約1.4メートル。

○進士会長 そんなにすごいのですか。幹周りじゃなくて直径が。

○景観と地区計画課長 はい。

○進士会長 直径1.4メートルだったら御神木じゃないですか。また神様を殺すのか。

これは事前協議の前、事前協議で何かやっていてここへ出したのですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 事前協議を何度もさせていただいております。

○進士会長 そう。事前協議が終わったので、今のところが論点なのでここで判断しろという。

○景観と地区計画課長 事前協議中です。

○進士会長 中。では、事前協議の相談員の方はどなたですか。

○景観と地区計画課長 神谷相談員。

○進士会長 神谷相談員。きょうはいないのか。ではしようがないですね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 残すようにという御指導をいただいたので、どうにか残せないかというのも並行して検討しているというような状態、具体的な御指導……

○進士会長 事前協議では残せと言っていたのだけど、できれば皆さんは切りたいわけですね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） というか、状況がまだ見えていない中でやったので、詳細を確認させていただいて、ということ。残す考えももちろんあるのですけれども、かなり先ほど……

○進士会長 論点はそれだけですか、事前協議では。建物については問題がないのですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） はい。

○進士会長 わかりました。というようなことだそうです。まず御質問があればいただきますが。どうぞ。

○野澤委員 事前協議で出ていないのかもしれませんが、荒木町ってこの敷地の裏、真裏はそうでもないかもしれないのですが、少し行くと相当沈んでいますよね。だから、土地のギャップがかなり激しくて、そうすると40メートルで建てても、見るところから見ると50メートルぐらいの高さに見えてくるので、荒木町の真ん中あたりからどこかに視点場をとった見上げの絵があるといいのかなと。このもう少し北に行った高層のオフィスは、相当な高さに見えますよね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 住友不動産さん。

○野澤委員 なので、これもそういう裏と言ったらあれですけども、西からの見え方も検討する必要があるのではないかと、ぜひやっていただければと思います。

○後藤副会長 今の浅沼組は何メートルなんですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 58メートルぐらいだというふうに聞いております。

○阪急不動産（鍛冶屋） 高さとしては58メートルが40メートルになりますので、かなり低くはなります。

○後藤副会長 それより低くなる。今回は低くはなるということ。39。

○橋本委員 浅沼組さんの本社のフットプリント、今回のフットプリントの配置、どのぐらい変化が出てくるのでしょうか。例えば街並みに対して、今回のほうは広くあいているとかいうことになるのでしょうか。

○進士会長 どうぞ。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 平面というと、ほぼ同じく……御用意した資料にはないのですが、平面形としてはかなり同じぐらいの位置。もともと総合設計を、都の総合設計を使っているものですので、貫通通路でありますとか、その辺は残しておりますので、かなり近い形です。

○進士会長 これは事前協議では、敷地のビフォー・アンド・アフター等みんなやっているのですね。きょう、ここにはないのですね。それも、今の現況とこのプランとのその対比はやっているのでしょうか。今の御質問、そういう意味ですよ。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 資料はおつくりしております。

○進士会長 この資料には入っていないだけで、あるのでしょうか、そっちには。それを映してみてください。

○日建ハウジングシステム（小柳津） お持ちしていないものですから、申しわけないです。

○進士会長 それ、ちょっとまずいですよ。こんな絵だけでやれというのは。今、言ったようにサイトプランニングは非常に大きいです、地域にとっては。エレベーションというか、スケッチだけでいいと思っていたら大間違いで、それは大きなミスですよ、こういうところへかけるにしては。方位とか地域の状況とか。さっき冒頭で何とかの弁天さんとかあってあったでしょう。あれ、ぐっと下がって水が、下の水がたまっているあそこでしょう。

○景観と地区計画課長 荒木町の資料のことを今、おっしゃっていると思うんですけども。

○進士会長 荒木町って大体、これまで江戸がらみからある下町的な雰囲気のあるところでしょう。だからそういう地域性の話は、今のさっきの説明では冒頭で何か一応やったんですけども、それがさっきの四谷じゃないけれども、この絵にはどういうふうに反映しているのですか。荒木町の周囲の話が。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 荒木町は、どちらかというと、和風な街並みの路地とかがありまして、という印象を皆さんお持ちだと思うんですけども、そういったテイストで例えば和格子をモチーフにした……和格子です。縦格子を、和の格子、縦格子の木のルーバー、木調のルーバーを使ったりということで、エレベーションをまとめてございます。

○進士会長 土地の歴史で一番長いのは誰ですか。このイチョウではないのですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） そうなると思います。かなり古地図からありました。調べて資料もまとめていますけれども。

○進士会長 だからそれを軸に据えないで、これが邪魔になるからちょっとバルコニーを取るという程度の工夫は。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 邪魔になるからというか、残す案も当然考えているのと、あとランドスケープ、すみません、細かい話になるとランドスケープもそこを中心に波紋のようなものをつくったりして、まとめたりもしているのですけれども、細かいところを全部、展示する時間がなかったなので、まず概要ということでさせていただいております。

○進士会長 とにかくさっきのを出していただけますか。樹木の伐採の条件というものを、背景。あれを読むとよくわかった。だから、もう切りたいのですね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） いや、そんなことはないです。

○阪急不動産（鍛冶屋） 幾つか条件を書かせていただいたのですけれども、基本的には管理の問題とか費用の話というのは、これから売る上で御説明すれば解決すると思っておりました。あと、施工上とありましたけれども、幸い、根っこが西側のほうには伸びていなかったの、施工上も問題ないということがわかったのです。一つだけ、空洞率で今すぐは倒れないとは思いますが、将来お客様に引き渡した後に、この倒れるという、これだけが一つ今、引っかかっているという状況です。それ以外の銀杏ですとか……

○進士会長 今は空洞の話は樹木医の中でも外科医みたいのがいて、強化するんですよ、みんな。鉄筋を入れてしまうんです、ひどいのは。だから、皆さんの足だってひざがおかしくなつて、ボルトでとめているのがいっぱいいるでしょう。この辺にはいないでしょうけど。つまりそれが心配だ、唯一それが心配なら。皆さんの話を聞いていると、何メートルですか、樹高が。

下から見ると樹高でいうと50に近いという、そんなランドマーク……20メートルに近い木が、下のあれが1メートル40でしたか。

○景観と地区計画課長 そうです、両方とも。

○進士会長 そんな木を商品価値で考えていないみたいですね。それ、どうやってつくりますか。さっきの植栽計画を見たら二、三メートルの苗木を植えて、全然そんなものでは、圧倒的に違いますよ。そこの実感が全然ないですね。

阪急ってさっきおっしゃったでしょう。

○阪急不動産（鍛冶屋） はい。

○進士会長 阪急って大阪でやっている。東京でもやっているんですね。

○阪急不動産（鍛冶屋） そうです。

○進士会長 さっきの東宝がそうですか、ゴジラが。

○阪急不動産（鍛冶屋） グループ会社には東宝がありますので。

○進士会長 せっかくゴジラで褒めていたのに、だめじゃないですか。

東京の歴史の中でイチョウは非常に大きいのです。火事にも耐えたということもあるのですが。だから江戸以来の歴史というのは、みんなほとんどイチョウなんですよ、東京は。日比谷のど真ん中にある本多の首かけイチョウというのものもあるけれども、あれ、みんな何百年も、300年も400年も生きています。これもそうです。

そういうものの値打ちは、この建物はもう300年もつことはないのだから、せいぜい二、三十年です、このマンションは、多分。

それに対して何百年ももったものを価値として生かすほうの建物のデザイン、この樹木を生かすようにもっとやれば、それこそこのランドマーク性を売りにするぐらいにならないと、荒木町イチョウマンションとか、そういうネーミングまでやるぐらいの、どうも不動産の経営が下手ですね。これ、審議会長として言っているのではないのだけど。ただの造園家として言っているのだけど。

○阪急不動産（鍛冶屋） 私どもは決して切りたいという意向はないのです。当然、大きなイチョウなので、本当、診断結果を見て、今、迷っているというような状況になっているというような状況になっているというところです。

○進士会長 だけど、さっきの箇条書きをずっと読んでいたら、最初、ちょっと、せっかくだから出して。この際、客観的にしておかないといけないから。主観的だったと言われると困るから。一番最初の樹木医の調査がありましたね、診断が。樹木医の診断があったのを出してみてください。ここにまず診断結果というのが二つあって、これを読む限りはいいんです。

○阪急不動産（鍛冶屋） 特に上のほうはいいです。

○進士会長 活力もあるし、精密診断をやっても樹勢については問題ない。さっきの残るのは中が空洞なんですよね。うろがあるという。植物というのは形成層で、一番外側で生きています。真ん中はやはり重力で鉄筋のようなものなんです。だから、それで皆さん、誰だって御存じでしょう。パイプは強いでしょう。中が空洞のパイプでも全然折れないじゃないですか。

だから樹木というのは、中が空洞だったから、あした折れるみたいに思っただけで困るんです。日本中の銘木とか御神木はほとんどうろがあります。腐らないようにするために、わざわざ今

は余計な樹木医なんていう制度が入ってしまったものだからだけ、やたらと外科をやって強化しているのです。僕はそこまでやらなくても、木というのは自分で生きています。その辺の台風ぐらいクリアできるぐらいのじゃないと、大体、生き残っていないのです、もう既に。だから今、生き残っているというのは、相当強烈だということなんです。将来があるということなんです。

だからむしろこのプランが悪いのは、周りの土をどうやって取りかえて、マンションのほうには影響がないと言ったでしょう。だったらもっと道路側の土壌構造をもっとよくして、根がもっと元気になるためには、空気と水とが入る。土がよくて、どんどんもっと強くなるわけです。生きる力があるから。そういうほうをちゃんとやらないといけませんねというならいいんですけども、さっきから言っているのは、銀杏が臭いだの。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 分譲マンションなのでクレームのことを常に考えないといけないものですから、書いたのですけれども。

○進士会長 それはそうです。だけど、もう一度言いますけれども、そういう木のすごさというのを味わいたい人を入れればいいでしょう、極端に言えば。それを売りにすればそういう人が集まるわけで、そういう木なんかいいほうがいいという人は、ここではないほうに行ってもらえばいいじゃないですか。阪急の政策としては、と思いますけど。ここまでのところでは少なくとも保存したほうがいいと出ている。今の強度の話だけがちょっと心配だというわけ。だけど、次へ行ってください。

先ほどの街路樹の場合は、50%以上は切ると言ったでしょう。街路樹は道路屋さんがやっていて、街路樹としてしか評価していないからです。今、言ったように、この老樹銘木に近い文化財的な価値があるようなものは商品価値だっすごいんですよ、今の東京では。何度も言いますが、そんな木は一朝一夕につくれないのですから。時間がかかるのですから。時間の価値というのは、全然カウントしていないんです、今、皆さんは。だから、それを言っておきますけれども、維持管理上は、清掃による維持管理の負担が多いでしょう。それから台風で樹木の転倒のおそれがある。大体、倒れません。倒れたら僕は辞任します。ただ、ビル風で別のインパクトを与えたら困るんですよ。工事の影響、ここはいいですね。防犯上……これ、木を上って行って泥棒が入るということですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） そうなのですが、ガラスにしましたので、バルコニーをやめてガラスにしようとしていますので、その辺も。基本的に残す上ではこの辺をクリアした計画も並行して検討しています。

○進士会長 銀杏が今、もう既になっているのですね。

○阪急不動産（鍛冶屋） 今は。大量に。

○進士会長 では雌の木なんですね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） はい。

○進士会長 雌のほうが元気ですから。人間と同じですよ。樹木を保存しながらの施工管理が非常に困難というのは、工事ができにくいというのですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 先ほど鍛冶屋さんのほうからもありましたように、根の状況を確認しまして、大丈夫そうというか。

○阪急不動産（鍛冶屋） そうですね。まさに根っこが来ていなかったというのと、あと信号がちょうど交差点であったので、車両の進入としてはなかなか難しかったのですけれども、警察と協議できて、信号も付設できますので、この（5）に関しては、今はもうクリアできていると考えていただいてもいいです。

○進士会長 では施工管理は何とかなると。

○阪急不動産（鍛冶屋） はい。

○進士会長 次は、それでここへ、シラカシが6メートルで、株立ちで2メートルなんていうのは、比較にならないんです。ちゃんと、本当、そこを見てくださいね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） はい。なので、今回バルコニーをやめて。

○進士会長 別に、私はここでこんなにどなる必要はないんですけども、余り基本的なところが、不動産の価値とか土地の開発の価値っていうのが、やはりわかっていないと思ったのであえて言いました。今後も東京で仕事をされるでしょうから、阪急は。大阪、阪神間の芦屋でも宝塚でも、あの辺の開発は全部緑ベースですよ。今の大阪だけですよ、真ん中がだめなのは。関西のほうは、本当はこういうものに対して非常に理解があったんだけど。

○阪急不動産（鍛冶屋） これまでも弊社も保存してマンションを建てたことは実際、何回かはもちろんございます。

○進士会長 そう。今回、もう一回加えて実績にしたらどうでしょうか。ちょっと乱暴ですか。先生、何かいいアドバイスは。

○後藤副会長 残す努力を、もうされ始めているのだと思いましたけど。

○進士会長 そういう言い方にしなければいけなかったですね。

○後藤副会長 手元の航空写真とかいろいろ見ていますけれども、ずっと残っていますね。戦争で周りが全部焼けてしまったときに、このイチョウだけ黒々と残っているのが見えます。や

はり生き証人ですよ、歴史の。江戸時代から残っている。

○進士会長 むしろその樹木の活力を強化したり、そういう努力をされると、僕はこのマンションのシンボルになってくると思います。ただ、土の状況はちゃんとしたほうがいいと思います。今までやはり道路がいじめているのは間違いないと思います。植え柵が狭かったり。ですから、逆にこれを生かして育てて、不動産価値を上げるという、この環境価値を上げるということをやっていたらいいのではないのでしょうか。というようなことを思いますが。

私、急にくたびれたのですけれども、どうぞ、皆さん。

○阿部委員 今、樹木に関して進士会長が的確な御発言があったので、つけ加えることはなくて、今、この建物の配置を見ますと、先ほど地区計画、四谷駅周辺地区の三栄通りの突き当たりですよ。外濠の緑とこのイチョウがぶつかるんですよ。そういう意味ではすばらしい場所にあるというのが一つなのと、一番大きいのは赤城神社を建てかえるのは、すごく保護樹木なんかもあって、いつの間にか伐採されて、赤城神社の先ほどの定期分譲マンションに変わったんです。昔から知っている人は、言い方が悪いんですけれども、あくまで嫌っているんです。来た方は何も知りませんから、買って入る。

この樹木も地域の方は、思いのある木だと思うんです。そういう方がいるのに、来ちゃって、知らない人が入ってくるというのは、やはりそれは本末転倒で、やはりこの樹木を生かして地域の方も、当然、口には言いませんけれども、あの木があるんだと思うのが、不動産の戦略じゃないですけれども、やはり地域に貢献する一つだと思いますので、ぜひ残してもらいたいと思います。

○橋本委員 私が言うのもなんですけれども、このイチョウの木を残すために、ぎりぎりまで建物を持ってきているんですけれども、この際、さっき、フットプリントの話をしましたけれども、イチョウのところだけカーブを広くあけるようにして、ほかは少し下がってもいいから、出してもいいから、そこにポイントがあるような配置計画、建築のプランの変更になるので、大変申しわけないのだけれども、そのぐらいやったほうが、商品価値が出るのではないかなというふうに個人的には思うんですけれども、よくここへ行って、このイチョウの木を見るたびにほっとするものですから、今、配置図に楕円形のイチョウの木になっていた。あれをぜひ真ん丸にしてほしいなというふうに思いました。

○進士会長 ここは区道ですか。

○景観と地区計画課長 目の前の道路は区道です。

○進士会長 だから、これは区も少し応援したほうがいいと思うんですけれども。保存樹木で

やってきたのは、今までは地権者の厚意ですね。だけど逆にこれを残して、このまちのシンボルにするって今のお話のように。だったら、その下の樹木の根本のところを一種のポケットパークじゃないけれども、それに近いような樹木というのは、樹木に寄り添ってくるんです。本当に人は集まるものなんです。

だから極端に言うと、舗装道路のほうへまではみ出して、アイランドをつくってもいいぐらいなんです。それがむしろまちの特色になるので、だから、やはりこれは、さっきもちょっと申し上げたように、テラスを取ったでしょう。だから、配慮されていると後藤委員がおっしゃったけれども、僕は、建築のデザインにまで配慮されていない。これは邪魔にならないようにしたというのは確かだけど。

さっきもおっしゃったように、橋本委員が言ったように木を意識して、それを上手にウエルカムゾーンにすれば、このマンションはぐっときてくるんです。先ほど来もここで議論したんですけども、こういうのは今、東京中やっているんです、悪いんだけど。どこへ行ってもこれなんです。個性も何にもないんです。これの分譲価格を上げられますよ、もっとそれをメインにすれば。

僕は、それからこれ一本ではないと思いますね。これは、緑化率はどうなっているのですか。区の緑化基準はクリアしているのですか。どこでとっているのですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 総合設計を受ける上で、割り増しというか、ふだんの基準より多目にという。

○進士会長 どこに。平面図じゃないからわからないんです。この表ではなくて裏でとっているのですか。

○景観と地区計画課長 裏でもとっていますし、表でもとっていますので。

○日建ハウジングシステム（小柳津） お手元の資料だと3ページの右下になります。

○進士会長 イチョウはどれに当たるのですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） そこは、右下の部分が南東の部分に入ります。

○後藤副会長 この貫通通路は非常に大切だと思うんです。防災上も役割を果たしていて、谷の底で火事があった場合、ここで逃げられるというのは非常に重要だと思うので、これが残るのはいいと思うのですが、この貫通通路とそのイチョウとあわせてデザインするのいいと思います。

だからさっき植栽柵というお話もあったけれども、柵だけではなくて、やはりこれ全体をデザインして、ここに非常にバリューがあるわけですから、それを高めていくと、このマンショ

ン自体の価値も上がってくると思うんです。この階段から上ってきて、イチョウが見えるようなそのシーケンスもぜひよりよいものにしていただくといいと思います。そういう意味でいくと、1階周りのこの辺もデザインができるのではないかなと思います。

○日建ハウジングシステム（小柳津） そこにランジロビーを埋めさせて、二層吹き抜けなんですけれども、暗い通路ではなくて、エントランスホールの光とかも夜間とかも含めて、開けたエリアに計画としてはしました。おっしゃるように。

○後藤副会長 ここがロビーなんですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） はい。エントランスロビー。

○後藤副会長 ここを行き交う人と視線が交流したりするわけですか。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 植栽も多少入るとは思いますけれども。基本的にはそういう一体として見えるようなイメージで。

○後藤副会長 ここから、これが全部パブリックになるということですね。

○日建ハウジングシステム（小柳津） 主観的には。入居者さんの使う空間なので、改良はなかなか。

○後藤副会長 その視線が通るだけでもいい。

○阪急不動産（鍛冶屋） 結構、夜まで、小さいお子様がよく通られていますので、そういった意味でも防犯含めて明かりで入るようにしたいなとは思っています。

○後藤副会長 明かりがともるといいですね。

○進士会長 今、言われたように、この1、2階を抜いて、やはりこういう壁面線をつくってやるぐらいのことをやれば、もっと個性が出るでしょう。ただの箱より。いろいろ考えたら楽しそうじゃないのですか。

○後藤副会長 逆に何か賞をもらえるかもしれない。

○進士会長 そう、そういうことでやはり後藤委員はいいことを言いますね。どうぞ。

○浅見委員 3ページのところに、地域に対する防災という項目があって、赤い字で防災倉庫の設置とか防火水槽の設置とかっていろいろ書いてありますけれども、これ、防災備蓄倉庫っていうのは、エリアが決まっているじゃないですか。例えば町会に一つ設置するとか、範囲が決められていると思うんですけれども、これはこのマンションのためだけではなくて、この地域として使えるような備蓄倉庫なんですか。それを設置しようと思っているのですか。

○阪急不動産（鍛冶屋） 通常、マンションを建てる時の防災倉庫というのは、居住者専用の防災倉庫というのを設置するんですけれども、今回、各階にも小さい防災倉庫を設置してお

りまして、比較的スペースに余裕がありますので、せめて1階の大きい防災倉庫は地域の方で、例えばマンホールトイレを外に設置したときに、マンションの住民だけでなく、皆さんに使っていただけるようにするとか、そういう炊飯をするときのカセットコンロとかも備蓄しますので、そういったものもマンションだけではなくて、地域の方と一緒に使えたりすると。せっかく公開空地も設置していますので、その空地を使って活用できたらいいなという思いは。

○浅見委員 周りの地域とも、それはもう話は。

○阪急不動産（鍛冶屋） 地元の方の説明会を開催しておりまして、荒木町町会の方からもそういう御意見というのがございましたので、これから詳細については町会の方と詰めていきたいなと思っております。

○浅見委員 わかりました。参考になるかどうかわからないのですが、最近、落合のほうでできているマンションは、多分1メートルぐらいだと思んですけども、高くない、生け垣ではなくて、植え込みみたいなのがマンションの壁面のところにあると、すごくそれだけで大きい木があるわけではないのに、そのマンションがいきなり道路から壁があって壁面というのではなくて、すごくゆとりを感じるんです。だからせっかくイチョウの木を生かすのであれば、エントランスの近くのところに、そんなふうな空間があってもいいのではないかなというふうに、この絵を見て思いました。

以上です。

○進士会長 よろしいですか。どうぞ。福井委員。

○福井委員 先ほどの保護樹林、新宿区の保護樹林とさっき阿部委員がおっしゃっていたように、赤城神社ですぐ保護樹林の指定を解除して、みんな切っていつている。そういう意味合いでも、せっかくこのイチョウが、まちを見守ってきたイチョウという意味でも、保護樹林がそのまま残っている一つの事例として、新宿区のためにもぜひやってもらいたいというふうに思っています。

○進士会長 そうですね。これはもう解除してしまったのですか。していないのでしょうか。ぜひ、それは本当ですね。保存樹木制、あれは随分昔の法律だけれども、都市樹木保存法は。本当、早いんですね。新宿はたくさん指定したんだから。

ほか、いかがでしょう、ほかの委員、どうぞ。

○秋田委員 このイチョウは、本当にぜひ残していただきたいと思うんですけども、これ、落葉、進士会長、よく御存じですけども落葉で秋になるとぱっと落ちるので、これだけ葉ぶりがいいと相当な量の葉っぱが落ちると思うので、今までどうやって管理していたのかちゃん

と聞いておいて、それを踏まえた空間づくりというか、先ほど設計のほうを考えたほうがいいという意見があったのですけれども、相当にこれは落ちるなという気がしたので、銀杏もそうのですけれども、できるだけ管理がしやすいような形の設計をなさるということが、多分、禍根を残さないというか、設計変更してよかったなというふうになるかなと思いました。

四季の変化もイチョウというのはすごくありますし、春の芽吹きするとき、すごくきれいですし、秋の黄色になるときも美しいですけれども、一方で葉っぱが全部落ちて、しかも解けなくて、雨が降ったりするとつるつる滑りやすくて、結構、いろいろいいところと、悪いところ、両方あるので、扱いが独特だと思うので、ぜひ管理ノウハウを引き継いでいただきたいと思います。

○阪急不動産（鍛冶屋） 今は、浅沼組さんの社員の方が朝、早朝いらっしゃって、秋は毎日清掃されているということで、やはりかなりのおっしゃるように落ち葉の量はあるみたいです。今回、管理会社も弊社のグループ会社となりますので、秋の時期、どういった管理をするかというのはこれから、維持管理、運営面含めて検討していきたいと思っております。

○進士会長 銀杏は、例えばこれ、何所帯ぐらい入れるのか知らないのだけれども、木というのは幹があって、一番下の枝を、枝下高というのだけれども、ここへ全部ネットをやるんです。銀杏、みんなそこで受け止めればいいんです。地表まで落としているからみんな踏んでしまつて臭いと言うのです。逆にここでやれば資源なんです。

さっき小粒だとか何とか言っていたでしょう。それは老齢だからです。だけど実は数が多いと書いてあったでしょう、さっき。それもそうなんです。実はたくさんついているというのは、逆に言えば小さいけれども、銀杏として全所帯に1升ずつ配れる。もちろんこれはちょっと苛性ソーダに漬けたり、土に埋めたりしなければいけないという作業はあるのだけれども、つまり私が言っている付加価値というのは、そういうことなんです。

あの木の、今、生物多様性では生態系サービスとこう呼んでいるのだけれども、自然の恵みということです。ですから、私の元いた農大なんかの世田谷のキャンパスはイチョウだらけなんです。みんな、各研究室が必死ですよ、取ってくるのが。農業科学なんてお手のものだからすぐそれを溶かして売るわけです、学園祭で袋に詰めて。東大もそうでしょう。東大はそういう能力がないんですよ。だから東大は本郷通り沿いのイチョウを大分切ったのです。

つまり私が言いたいのは、それがコミュニティーをつくる。これ、どうせ分譲なんでしょう。分譲ということは、そこでコミュニティーをつくらなければいけない。今、みんなドアで切っているだけなんだから。それがイチョウ祭りでもやれば、がらっと違うんです。それは新しい

時代のコミュニティーってどうやってつくるのか。マンション社会をどうやって、もうちょっと人間らしくするかということなんです。ちょっと大学みたいな言い方をしてしまいました。

せっかく阪急不動産、阪急の歴史もあるから、きょう、このぐらい持ち上げましたので。

よろしいでしょうか。皆さん、意見は全部出ましたか。**窪田委員**、きょう、静かですね。よろしいですか。

ではそういうことで、事業者も積極的に残したいということでございますので、それを期待しております。ぜひそれを生かして。

それから、下、忘れたけれどもアイランドと言いましたが、いきなりコンクリートとかアスファルトのところへ落とすから银杏はひどい。葉っぱも滑るんです。でも葉っぱも昔からイチョウの葉っぱって物すごくきれいなんです。葉っぱで草木遊び、みんなしてきたんです。草木遊びってわかりますか。葉っぱで遊ぶんです。

だから、これ、都会で自然とほとんど触れ合わないような子供たちがいっぱいいるわけだから、その落ち葉を集めて何かやるというようなことへ、もっと発想を持っていく。そうすると1階のさっき**後藤委員**が指摘したパブリックスペースがあるでしょう。そういうところでのイベントになるわけです。そういうソフトをもっとやったらいいです。管理組合も一緒になってやるでしょうから。そうするとイチョウだけではないということになるのです。緑化がただ緑化率をクリアするというよりは、果樹なんか、カリンとかもっと食べられるか、いい香りがするとか、それからハーブじゃないけれども薬草になるものとか、今、サツキばかり植えている。お茶を植えればいいんです。茶花というのはとてもきれいだし、お茶はちゃんと摘めばお茶になるのですから。だからそういうふうにして、マンションライフをエンジョイする緑化というふうを考えればいいんです。そういう知恵がないで、べたにただサツキと緑だけやってやるから、つまらなくなつて、イチョウも邪魔だということです。結局、さっき言われた邪魔、内心、彼女も邪魔という意識があったのですよね。

○**秋田委員** ないです。

○**進士会長** これが普通の考え方なんですよね、市民の。緑、緑って観念で言うのは実際大事にしたいくないのです。利便性だから。けどそうではない。それをプラスに転換するそういうソフトウェアをやらないとだめです。子供の教育とか、そういうのはみんなそうですよ。手数をかけて子供は育つ。緑も手数をかけるから育つんです。手数を抜いていくという発想がもう既に暮らしを捨てているんです。

これ以上やると講義料をとるからやめます。

以上。でも、大分御理解いただいてようで、大変私は感謝します。

~~~~~

#### 4、その他

~~~~~

○進士会長 その他の件。

○景観と地区計画課長 今、いただきました御意見を踏まえまして、景観協議を続けていきたいと思っております。

それでは事務局からの事務連絡でございますけれども、本日の議事録につきましては、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。

また、審議会の今後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。お忙しいこととは思いますけれども、御出席のほどよろしく願いいたします。

なお、景観事前協議の届出及び行為の届出について、勧告、変更命令を検討すること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、よろしく願いいたします。

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。そのときには御連絡いたしますので、よろしく願いいたします。

事務局からの連絡事項は以上でございます。

それでは、**進士会長**、お願いします。

○進士会長 ありがとうございます。どうぞ、**窪田委員**。

○窪田委員 きょう、今、**福井委員**がおっしゃったように、夜、外濠の話があって、実は、私も何か登壇して何か話をしなくてはいけなくて、いろいろ考えていたのですけれども、余り出てこなくて、どうしようかなと思っていて、でも今のマンションの話ですごく元気づけられまして、やはりあきらめてはいけないなという感じも思いまして、思ったんですけれども……

○進士会長 **窪田委員**、今まであきらめたことはあったのですか。

○窪田委員 「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」というものと、それから「歴史あるおもむき外濠地区」というのが、何か初めて外濠を「粋なまち神楽坂地区」もそうなんですけれども、外濠に面して三つぐらい地区が、せっかく区分地区が出てきているわけなんですけれども、例えばその三つが一緒になると、どうなるのかというあたりを何かそろそろ考えてもいいのかなという気もしてきまして、一個一個でやっていくと、何かこれ以上書くのがなかなか難しいなという気もしないでもないのですけれども、歴史を積み重ねるといったときに、外濠が

ずっと歴史を持ってきたんだけど、その周辺にあるものがさらに何か自分たちなりの歴史をどうやって積み重ねていくのかということぐらいは、もう少しこの中で書き込めるのではないかなと思ったんです。

要は、だから、イチョウを、今、植えたら300年もつことができるかもしれないというようなものが、未来に対して歴史をつないでいくような景観資源になっていくものだと思うんですけども、今のこれだと、何となく今あるのに依拠して、とりあえずそこまでは頑張りますという書き方なんですけど、もう一步外濠の歴史を積み重ねていくのと同じようなレベルで、それぞれの地区でももう少し何か歴史が積み重なっていくものを、今、どうしますかということの一言ぐらいは入れていただくとか、あるいは外濠として今、民間というか市民の皆さん、**福井委員**たちは歴史公園みたいな発想も持っていらっしゃるかと思うんですけども、だんだん景観側から発想して、外濠がこうありたいというふうに動きつつあるものを、行政のほうも一緒になって外濠をどうしたいのかという、もう一步そっちのほうがないと、今、ここに書いてあるのが歴史的資源というだけなんですよね。歴史的資源というだけではなくて、今の暮らしの人たちの中にも公園として例えば息づいているのだとか、今、どういうふうに生かされているのかということも含めて、外濠をもう一回位置づけていただけるといいかなと思います。

すみません。さかのぼってしまっって申しわけないですけど。

○進士会長 そのとおり。だから、ただ文章というよりは、今の話の延長でいうと、一例でいうと、さっき**秋田委員**、こう言いました。イチョウの下を何とかちゃんとして。それは、先ほどもちょっと申し上げたように、植え柵とか、植え柵というのは木が生えるところだけ。そうではなくてアイランドって僕は言いましたね。ずっと植栽地として土を保全しながら、そこは緑豊かにして、目線というのは大体10度ぐらい下を見ますから、歩いている人は。だからフロアスケープがとても大事なんです、床が。それが全部ハードな舗装だったら、イチョウはイチョウで勝手にあるだけなんです。つまり、たまたまあるってなってしまう。だけどそれをマンションとくっつけるためには、今のアイランドにして、そこがずっと緑が見えるわけです。こっちのテラスからカフェなんかをつくっても、そのまま目線で、ずっと緑の中にいるような気になるわけです。

というふうに、みんな物で考えているんです。生き物というのは、そういう環境として生きているから、根っこも張っているし、今、言った実も落ちるし、葉っぱも落ちる。葉っぱは土の上に落ちれば、あるいはグランドカバー、ジャノヒゲとかリュウノヒゲといますけれども、そういうのとかツワブキとか、そういうグランドカバーで植わっているところへ落ちた分には

全部土に戻ります。そんなごみにならないんです。

何でごみになったかという舗装してしまったからです。アスファルト舗装とか。植物は土とか緑に戻っていくのです。そういうものなんです。逆にそれが栄養になっているんです。明治神宮なんか、そうやって生きてきたわけです。

そこを分かっていないで、ごみだと言って、はかなきゃいけないとか、浅沼組の苦労もあるけれども、それはそれを資源だと思っていないんです。廃棄物だと思っている。だから、同じものをどう見るかということなんです。そういうのが環境の正規のあり方なのに、相変わらずCO₂でも何でも観念論しかない。全然身についていないから、こういうことになるのです。

だから今のアイランドをちゃんとつくって、建物の屋根の下に入る部分があります、多分。そこは雨が降らないから、イリゲーションというか、ちょっと水をやってやらなければいけないとか、いろいろあるのだけれども、上手に路面排水を全部そのアイランドに持っていけば、土はずっと染みわたって屋根の下まで入っていきますから、そういうふうにするとか。それから少しマウントというかちょっと盛り上げてやるとか、そうするともっとよくなります。緑のボリューム感ががんと何倍にもなります。

そういう細かい技術を、知らないということもあるんだけど、そういう場所になっていない。舗道でしょう。そうすると公共のやり方になってしまう。そこは僕がさっき言ったように、区が、一種の都市緑地法では、都市緑地とか小緑地とか、何かそういう小さいポケットパークみたいなものがある。そういう制度はむしろ適用してもらって、逆に区道だから、道路を狭めて、テラスのほうを広げてもらって、緑のコーナーをつくる。こっちからもあっちからも相当クロスしたところにランドマークになるじゃないですか、というふうにして、さっき**福井委員**も言われたように保存樹木の生かし方の好例として、マニュアルにどんと新宿方式で出せるためには、そういうふうなことが要るかもしれない。

区の緑地系と協議してもらって。だから事業者がそれでかえって付加価値を上げるのを区からも応援してもらったという形と、住民がそれを使って以後、イチョウ祭りをずっと繰り返すとかっていう、そういうデザイン、ソフトデザインを考えてみていただいたら、お互いに我々も議論したかいがあるし、区も事業者もいいのではないかと思います。ぜひ。

○**福井委員** マンション名が決まりました。津之守坂イチョウマンション。

○**進士会長** **福井委員**のネーミングも検討してください。

ほか、いいですか。どうぞ。

○**竹内委員** 全体、パブコメの物件一覧を事務局に整理していただいて、その趣旨を踏まえて

取り組むものということで、15件ほど上がっているのですが、それに対してどんなスケジュールでどうするのかというのを、これは事務局の問題なんですけれども、そのままだと多分、そのままになってしまうので。

○進士会長 パブコメに対する対応と公表の仕方というか、そういう話ですね。どうぞ、ありますか、事務局で。

○景観と地区計画課長 パブコメって昨年、景観まちづくり計画を改定するときには、お話しいただいたものですね。

○竹内委員 前回整理したものを皆さんにお話しいただいたんですけども、その中で区が取り組むものというのがあって、15件ほど。それはどのようにどういうふうにしていくかというのをしないと、そのままに多分。

○進士会長 対応策を書いたということは、対応していくのでしょうか。

○景観と地区計画課長 対応していくということで書いてある。

○進士会長 それを審議会としてウォッチングしなさいとか、監視しろとかそういう話ですか。そこまでは、ここはやらないのだけど。

○竹内委員 区が取り組むって言っているのです。

○進士会長 取り組んだ成果か何か見たいと、そういうことですか。

○竹内委員 そうですね。

○景観と地区計画課長 わかりました。

○進士会長 それは機会があったら。

○景観と地区計画課長 それはどんな形になるかわかりませんが、お知らせしたいと思います。

○進士会長 わかりました。

それ以外、いかがでしょうか。

よろしいですか。

どうも大分長い時間、暑いからもうちょっと早く終わるかと思いましたが、私がしゃべり過ぎたようです。次回から少し抑えますが、皆さん、お疲れさまでした。どうもありがとうございました。

午後 4時27分閉会