

第53回

新宿区景観まちづくり審議会

平成26年6月26日

新宿区都市計画部景観と地区計画課

第53回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・平成26年6月26日

出席した委員

進士五十八、松川淳子、後藤春彦、窪田亜矢、橋本緑郎、秋田典子、浅見美恵子、大浦正夫、和田総一郎、阿部光伸、齋藤真知、山本雅子、新井建也

欠席した委員

野澤康、福井清一郎、大野慶一

議事日程

- 1、報告1 平成25年度景観事前協議及び行為の届出状況について
- 2、その他

議事

午前10時開会

○景観と地区計画課長 皆さんおはようございます。10時になりましたので、第53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ことにありがとうございます。事務局を務めます都市計画部の景観と地区計画課長、森でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日、欠席の御連絡が、野澤委員、福井委員、大野委員からございました。

なお、委員がまだいらっしゃっていない方がおりますけれども、本日は景観まちづくり条例施行規則第39条第2項により、過半数以上の方が出席しておりますので、審議会は成立するというになっております。

また、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御出席をいただいております。両相談員は、事業者や設計者と景観事前協議を行うとき、技術支援をいただいているところでございます。

次に、本日の進行と配布資料等について、御説明したいと思います。本日の進行は、配布い

たしました次第のとおりということでございます。

報告は1件でございます。そして、その後、審議会が終了いたしましたら、神宮外苑地区の視察をやりたいと思っておりますので、そのときはどうぞよろしく願いいたします。

続いて資料についての確認をしたいと思えます。

今申しました次第がでございます。そして裏面に委員名簿がついているところでございます。

また、報告する資料、平成25年度景観事前協議及び行為の届出状況についてというものが、A4、1枚のものがあると思えます。資料は以上でございます。過不足等ありましたら、御連絡いただきたいと思えます。

この本審議会は公開となっております。また、傍聴の方は発言できませんので御了承をお願いいたします。

事務局からの説明は以上となります。

それでは、**進士会長**、どうぞよろしく願いいたします。

~~~~~

## 1、報告

報告1 平成25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** 皆さん、おはようございます。早朝からありがとうございます。

それでは、早速ですが、報告に入りたいと思えます。平成25年度景観事前協議及び行為の届出状況についての報告です。どうぞよろしく。

○**景観と地区計画課主査** 平成25年度景観事前協議書及び行為の届出状況について御報告いたします。

お手元の報告資料を御覧ください。平成25年度届出件数について、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御報告いたします。

建築物が246件、その他12件、その他の内訳ですが、工作物7件、開発行為5件となっております。したがって、景観事前協議書につきましては、合計258件の届出がございました。

次に行為の届出・通知について御報告いたします。

建築物209件、その他9件、その他の内訳ですが、工作物6件、開発行為3件となっております。したがって、行為の届出・通知につきましては、合計258件の届出がございました。

そして、2つ目の黒丸の部分でございます。景観事前協議を行ったもののうち、本審議会には2件案件を御報告させていただきました。

最後に、過去5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。平成25年度景観事前協議書及び行為の届出状況について、御報告は以上でございます。

本日は**神谷相談員**、**千葉相談員**に出席していただいておりますので、お二人から印象的な事例について、お話しいただきたいと思っております。

それでは、**神谷相談員**お願いいたします。

○**神谷相談員** 全体にそんなに悪くないと言うと変なんですけれども、昔に比べれば、意識が浸透してきて、いいものもふえてきているというふうに思います。もちろん相変わらずかなりちょっと問題だなというものもあって、そういうものはその都度やりとりをして、少しでもよくしてもらう方向で協議しています。前にも申しましたとおり、最初からちょっと問題だなというものは、かなり頑張ってもらっても、それほど最終的にはよくなるというところが、残念ではあるんですが、それでも少しでもよくしていただくというようなことにしています。

これまでの例で、ちょっと難しいケースというのが幾つかあって、きょう、それこそこれから出てくる新国立競技場です。あれは実は事前の事前で一回見ているんですね。なかなかああいうものを通常の協議で、1人で見るというのもちょっと変だなということもあって、そういう大きなものについての進め方について考えなければいけないと思うような事例でした。

それから、歌舞伎町の計画では、基本的にはいろいろ頑張っていたと思うのですが、評価がかなりいろいろ分かれるのではないかなという気がします。

あと、大久保なんですけど、高層のマンションで、ちょうど富士山の眺望に絡む話で、やれる限りでやれることはやったんですけども、非常に難航しまして、随分やりとりしたんですけども、最終的にほんのちょっと直したという程度だったんですけど、それはそもそも建築そのもののデザイン以前の話なので、なかなか個別協議の中では難しいかなと思ったような事例でした。

私のほうからは以上です。

○**景観と地区計画課主査** ありがとうございます。

続いて**千葉相談員**、お願いいたします。

○**千葉相談員** 今、**神谷先生**のほうから、富士見坂のことについて少し触れていただいたんですけども、少し補足いたしますと、実際に富士見坂からの眺望で、大久保が高いということだったんですけども、見えなくなって、隠れてしまったのは、文京区にあるもう少し小規模なマンションだったんです。ちょうど1年ぐらいになるかと思っております、隠れて。それで、実際

に大久保のほうは、その後のまた協議になってしまったものですから、何か少し、隠れてしまった後に、高さを問題にするというようなことになったものですから、拍子抜けのような感じがあるんですが、先日、イコモス、最近、いろいろと名前が知られるようになってきましたけれども、イコモスの委員の方とお会いしまして、引き続き荒川区の富士見坂に関しては、近々出向いて、区長に面会を求めて、保全について、働きかけをしていくというような話を伺いました。それを一応補足としてお伝えしておきます。

それから、私のほうで少し印象的だった例を挙げておきますと、小規模なマンションだったんですけども、下落合の薬王院というお寺さんの門前に当たるような場所で、その場所に関しては高いのではないかというような事例がありまして、まだこれは協議が終わっていないということですけれども、そのときに、その建っている場所が、新井薬師道という、そういう道で、古道というのは古い道なわけです。新宿区でいろいろと協議をやったり、あるいは景観まちづくり計画やガイドラインとか、そういうのがあるんですが、何か道そのものを、古い道なら、古い道として考えるというようなことが、私自身も余り今までなかったものですから、開発がいろいろ進んで、変化が激しいんですけども、そういう道がもし残っていたりするのであれば、配慮が必要ではないかなということを感じました。

それから、あと小規模な住宅地で、マンションとか共同住宅に建てかえるときに、敷地の規模が比較的狭い場合に、緑化の義務というのがないものですから、建てかえるたびに、その小さな庭にあった緑が減っていくというような事例が多々見られまして、何か、比較的大きければ、マンションの周りに緑が逆にふえたりするんですけども、逆にその住宅地の中の、そういう小さな建てかえの際に緑が減っていく傾向がどうもありますので、それは今ちょうど決めている、緑のガイドラインです。そういうところに何かうまく反映できないものかなというふうに、今ちょっと思案しているところです。

私のほうからは大体以上です。

○矢萩主査 千葉相談員、ありがとうございました。

以上で報告を終わりにします。

○進士会長 それでは、今の事務局と、それから相談員お二方の御報告について、何か御意見とか御感想がございましたら、どうぞ。

○後藤副会長 1つだけ。この報告資料の中段の新宿歌舞伎町ホテルプロジェクトの延床面積、間違っているのではないかな。

○進士会長 数字が。もっと大きいでしょう。どう。

○**景観と地区計画課主査** 延床面積なんですが、区扱いだったと記憶しています。ですので、1万平方メートルは満たなかったと思います。

○**後藤副会長** これはアパホテルか。

○**進士会長** アパホテルか。

○**新井委員** そうです。区の総合設計許可でしたので、1万は超えていない。

○**後藤副会長** わかりました。アパですね。

○**進士会長** ほかいかがでしょう。相談員からの御指摘については、今、発言されたことが表に出た最初でしょうか。つまり、事務局とそういうやりとりをして、何か事務局で対応する、新しい施策とか、対処しなければいけないこととかが出てくるような議論になっているんでしょうか。システムがよくわからないんだけど、相談員は、区のスタッフと一緒に相談しているんでしょう、プロジェクトで。だから、意見交換はそのときにもう既にできているんですね。それを日常的に反映していると考えていいですか。

○**景観と地区計画課主査** はい。

○**進士会長** あと、私がずっと気になっているのは、終わってからよくわからないんだね。私が気にしているのは、成子天神。もう建ってしまいましたか、マンションは。

○**景観と地区計画課長** あれは建ったと思います。

○**進士会長** 建った。やっぱり何も改善しないで、そのまま。つまり、ここでいろいろ意見を言っても、余り改善されないで、できてしまうという。ちょっと残念なんですけれども。せめて神様ぐらい言うことを聞いてほしいと思っていたけれども。

それから、信濃町でしたか、何か手紙が来ましたが。あれも事務局でどう対応されていますか。皆さんに行っているんでしょう。何か要望書みたいのが。一応研究してくださいと言っておいたと思いますが、あれはどうされましたか。

○**景観と地区計画課長** それはいただいて、その後、いただいた方とお話し合いもして。

○**進士会長** まだ継続中ですか。

○**景観と地区計画課長** それはちょっと定かではありませんけれども、その後、お話し合いをしまして、景観でできる範囲のことというようなことは、しっかりやっぺいこうというようなことをいたしました。ただ、根本的に建物の高さのことを、しっかり議論するのであれば、事前に地区計画などの地域ルールをつくっていくということをやらないと、この解決にはならないよということもお話をいたしまして、その辺のことは御理解していただいたということになっています。

○進士会長 わかりました。特に委員から御発言ありませんか。よろしいでしょうか。

どうぞ。

○窪田委員 今の会長の確認ですけれども、例えば先ほど千葉相談員から、古い道についてはもう少し違う取り決めをしたほうがいいのではないかというふうな、割と具体的な御提案があったわけですが、そういうことについては区のほうで、ではどうしようかみたいな議論はされるということですか。それとも、この場で、それについては意見を考えたほうがいいのかという。

○進士会長 ここで議論しているか、取り上げてどうするかを考えたら、ここで提案すると。

○景観と地区計画課長 まだまだ始まったというか、これからやらなければいけないことですので、一旦ちょっとどうやるべきかということを考えさせていただいて。

○千葉相談員 その道に関しては、マンション自体の協議のときには、ちょっと別の話になってしまいますので、具体的にそれでどうだという形で出てきたわけではありません。今回、こういうような形で説明するという事になったものですから、事務局とそのことについて、当事者のときで、お伺いしたことがあるんですけれども、直接、今、議論していたというわけではないんですけれども、道自体について、もう少し抑えたほうがいいのではないかなと思っております。

○進士会長 ちょっと先ほどの御説明でわからなかったのは、古道そのものに建物が建つという話ですか。

○千葉相談員 ちょうどその沿道に建つという。それで、当初、設計者のほうも、こういう場所にこれだけ高いのはいいのかななんて言っていたんですけれども、施主の強い意向もありまして、法的には準工の指定なものですから、その高さはやむを得ないというような形に今なっています。

○進士会長 大体古道は幅が狭いでしょう。そんなにでかいもの、それに接道してできないはず。

○千葉相談員 セットバックして、何かうまく高さを稼いだという。

○進士会長 そうなんだ。今、国交省も、道路はただグリッドで幅広にすればいいというだけではなくて、そういう古道とか、界限性のある道路とか、そこの見直しの研究会を始めていますから、大きな流れです。道路というのは、都市の骨格ですからね。昔から、かまくら道だけはもう、町田あたりはずっとやっていたけれども。それから、この間、鬼子母神に行ったときもそうね。昔の寺社の境内地とか赤道があちこちにあって、そういうのって、意外と町の

顔なので、全部を残すわけにはいかないにしても、大事なものは、そういう議論をこれから少し事務的にも研究されたらいいでしょう。

○**景観と地区計画課長** 古い道路とか旧道とか言われるのは、この景観ガイドラインの中では、把握しております。把握しておりますので、今後、それをどう考えていくかということは、しっかりやっていきたいと思います。

○**進士会長** よろしく。ほかいかがでしょうか。

先に**齋藤委員**、どうぞ。

○**齋藤委員** 今の**千葉相談員**の御意見に関しては、私、大変よかったですと思います。というのは、住宅地の開発、これは小規模だとかえって緑が少なくなるというのは、私もそれを数多く目の当たりにしまして、これに関しても、やはり大規模な開発だけではなくて、住宅地のというものには、区民の委員の1人としては、大賛成ですね。なるだけそういうふうな、緑を守っていただきたいということは、お伝えしたいと思います。

○**進士会長** これも大きな、昔からの課題で、再分割が行われていって、そうなくなっていくんですけども、だから、本当は最小限画地を地域によっては決めるとか、そういうことまで徐々にやらないと駄目かもしれませんね。

橋本委員、どうぞ。

○**橋本委員** コマのホテル、竹中でやっていたのがありますね。あれが最近、建ってきたので、興味深く、時々眺めるんですけども、ちょっと工事中なので、よくわからないというか、色合いも含めて。そんなことを気になっていて、これからどうなるのかなというのが、委員の1人として、ちょっとここで審議もしましたし、気になっているんですけども、さっぱり、当事者としてもよくわからないところがあって、どんなところで決着したのか、どんなふうになるのかという報告みたいな話が、この場でしていただければ、ちょっと理解を深めることができるかなと思っていて、その辺、システムがどうなっているのかというのがちょっと気になったところです。

○**進士会長** わかる範囲で、どうぞ、事務局。

○**景観と地区計画課長** あの建物は一般建築で建物が建っているところなので、建物の高さが、たしか130メートルほどだったと思いますけれども、上のほうがホテルで、下のほうが映画館、そして1階部分のほうがお店という形になっております。そして、敷地の周りのほうは、ある程度セットバックをしていて、そこは緑化をするというようなことが計画になっていると、そういうふうな建物です。あとは特徴的なことを言えば、靖国通りから、歌舞伎町に入ってくる

と、正面に東宝の建物が見えます。東宝の建物が見えるところの壁面のところに、何らかのにぎわい施設のような、具体的にいいますと、LEDを設置いたしまして、メッセージを流すとかいうことができないかということ、今、検討中ということになっております。

ただ、それをやるに当たっては、屋外広告物条例の特例を活用しなければいけないので、そちらのほうを今、考えて、今動いているところでございます。

今、ちょっと覚えている範囲ですが大体こういう計画になっている次第でございます。

○進士会長 ありがとうございます。落ちついたところで一回概要を中間報告されるといいかもしれませんね。新宿の顔ですからね。

ほかいかがでしょう。

どうぞ、秋田委員。

○秋田委員 今、神谷相談員と千葉相談員から御報告があった件なんですけれども、非常に貴重な意見だと思ひまして、恐らく議事録には残ると思うのですが、今回、報告資料のような形で、ちょっとお手をかけることになると思うんですけれども、平成25年度景観事前協議の概要などという形として、公式の書類として残していただけると、その景観審議会ですることって、すごく限られていると思うんですけれども、こういうことの積み重ねが実は一番大事かなというふうに思っております、こういう書類としてきちっと残っていることで、ガイドラインを改善したり、システムを改善したりすることの根拠になると思いますので、ぜひ文書として作成していただけたらというふうに思いました。

○進士会長 事務局どうでしょう。

○景観と地区計画課長 今、25年度の届出状況ということの数字だけを今回並べましたけれども、では具体的にどういうことかということがわかるような形、今、委員のお話にもあると思いますので、どういう形でやるのか、まだ我々、持っているところではありませんけれども、趣旨はよくわかりますので、何らかの形では報告したいなと思っております。

○進士会長 箇条書きぐらいでいいと思いますけれども。問題とか、課題とか、今後の課題とかというので。

ほか、いかがでしょう。

大浦委員、どうぞ。

○大浦委員 真ん中あたりに書いてあるんですけれども、ロイヤルパークス柏木新築工事、前に新聞記事を読んだりしましたけれども、地域住民とトラブルになっていると。これは完全に解決したんですか。現場も見に行きましたけれども、あれは広い土地で、かぎ型になっている

んだね。新聞に取り上げられるぐらいだから、トラブルが解決しないうちにあれしたら、どうなるのかな、あれは。

○進士会長 どうぞ。

○景観と地区計画課長 これに関しましては、景観小委員会のほうに御意見をいただきましたので、その意見を事業者のほうに伝えたところです。事業者のほうは、それを踏まえまして、設計変更をしております。そして、その設計変更をしたところで、5月に住民説明会を開きました。その住民説明会のところでも、さまざまな意見が出ましたので、それを踏まえまして、今、事業者のほうは、また、地域住民の方々と話し合いを続けている、そういう状況になっております。

そして、本日、また説明会が開かれるというふうに聞いておりますので、またそこで何らかのことが、事業者のほうから提案があるというふうに思っているところです。

○大浦委員 まだ完全解決まで至っていないということで。

○景観と地区計画課長 まだ、敷地は相当広いものですから、部分的には御了解していただいている人が多くいらっしゃるんですけども、一部ちょっと、まだ足りないと言われているところがございますので、そちらのほうの方々と折衝が残っていると、そういうふうに聞いています。

○進士会長 大浦委員、よろしいですか。

○大浦委員 だって、それしかないもんね。

○進士会長 状況はわかるということですね。

ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

○阿部委員 ちょうど景観法ができて10年になるわけなんですけれども、過去5年間ということで、数字が載っているんですけども、景観事前協議がスタートしたのがちょうど何年前でしたか、単純にこの5年前とか、さらにスタートですから、ちょうど5年分なのかなと、ふと思っただけなんですけれども、そんなこともあって、聞いただけなんですけれども、数がふえていて、一回、23年にちょっとダウンしているんですけども、基本的にどんどんどんどんこういう協議がふえているというのは認識しているんですけども、スタートの段階からどんな状況かちょっと確認していただければと思います。

○進士会長 阿部委員のおっしゃるのは、25年度の単年度ではなくて、ずっとこれまでの経年で何か見えるデータが欲しいという。

○阿部委員 平成20年度、平成19年度も多分やっているのではないかと思っただけなんですけ

れども、スタートした段階……

○**景観と地区計画課長** そうですね。やっておりますが、これは新たな条例に基づいてからのものをとってまして、その前が旧条例のものだったので。

○**進士会長** 経年的なことを見えるように今後したらという提案として御理解いただきましょ
うか。

ほか、いかがでしょう。

窪田委員、どうぞ。

○**窪田委員** さっきのロイヤルパークス柏木の話が出たので、そのときにちょっと思ったことを、続きと思ひまして。景観まちづくり審議会という名前なので、区民の方々はもう少し景観まちづくり審議会の中で、総合的に景観が話せるのではないかという期待を持っていらしているわけですがけれども、実はこの中でできるのは、高さは無理だとか、あるいは用途もちょっと厳しいとか、あるいは生活にかかわるような危険だとか、そういうこともちょっとまた別でみたいな話になってしまっていて、そこを、できないなら、できないということを、もう少しわかる形で外に発信しておいたほうがいいと思いますし、この場でもう少しやろうとするのであれば、それをどうやってできるのかというのを、課題化したほうがいいと思いますし、それは少し、どっちかにしないと、少しミスリーディングな状態になっているのかなというふうに思いました。

○**進士会長** これは大変な問題なのね。環境アセスがその典型でした。だから、環境アセスというのが法律化すれば、万事うまくいくみたいな期待があって、だけれども、実際はアセス、自治体によって違いますけれども、環境影響評価の手法だけ審査するとか、手法の妥当性を検討する条例とか、県で随分違ったんですね。少なくとも事業をコントロールするほどの権限を与えられていなかったのね。だから、そういう意味では法律でも条例でも期待していることとやれることとの間のギャップが非常に大きいんですね、日本の制度は。そこは非常に担当の職員も大変だと思うんだけど、実際に住民はやっぱりそういうのがあれば、全てやれると思うし、だけれども、条例や何かで書いてある範囲とか、法のもとで決められていることということも限界があって、今、**窪田委員**が言われたのは、そういう実態だということを伝えるものが一つは必要だということですね。過剰な期待を持たせないという言い方はちょっと変なので、期待されるようにやっぱり行政が変わっていくというのが本来ですから、ただ、今の法律や制度というのは、それから、役所の組織というのは、そう何でもかんでも地区計画が、地区計画を立ててやるのは、やれるんだけど、やらないというようなこともあったりして、そののバ

ランスですね。これは**新井委員**に研究してもらうしかないね。区の幹部がどういう体制にするかということで、でも、**窪田委員**が言うのは、私もよくわかりますね。昔からそれがあって、本当に市民はやっぱりそういうものが新しくできると期待しますし、だけれども、やれることは限界がある。また、23区の場合は特に、都の範囲と区の範囲というのがまた分かれていて、いろいろ、その辺の一般的な枠組みのことは、区民に対する行政リテラシーというか、行政というのは一体どういうことなのかというのが、普通の常識になるような何かチャンスが要るのかもしれないね。どこでやるのか、生涯学習か何かでやるのかよくわからないけれども、でも、今の課題としてはとても大事なことです。コミュニケーションがスムーズにいかない理由とか、**大浦委員**がさっき指摘したような、柏木でいろいろなことが起こっているかというのは、基本的にはそういうことが根っこにあるからですからね。その認識を持ちましょうね。ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは、報告については以上で終わりたいと思います。

~~~~~

## 2、その他

~~~~~

○**進士会長** 今後の説明について、事務局から。

○**景観と地区計画課長** それでは、本日は委員の任期のことについて御説明いたします。

現委員の方々は、平成24年7月から2年間の任期で委員を務めていただいております。6月30日をもって、今期の任期が満了となります。したがって、本日が最後の審議会ということになります。委員の皆様におかれましては、2年間、誠にありがとうございました。

そして、引き続き務めていただくというような委員の方もいらっしゃると思いますが、今期で、公募区民委員の**大野委員**と**齋藤委員**と**山本委員**の3名が、退任ということになります。

公募区民委員の**阿部委員**に関しましては、来期の公募区民委員として引き続きやってくることが内定しておりますので、**阿部委員**、よろしくお願いいたします。

あらためまして、退任なさる委員の方々に深く感謝を申し上げたいと存じます。どうもありがとうございました。

そして、引き続き来期も委員を務めてくださる予定の方々は、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○進士会長 今、お話の大野委員と齋藤委員と山本委員がここで御退任ということだそうですが、大野委員はおられないので、齋藤委員と山本委員、もし何か感想でも、あるいは注文でも、何でも結構ですが、一言頂戴できますか。

○齋藤委員 これに参加させていただきまして、大変勉強になりました。それから新宿区の役所の方たちも本当に真摯に、区をよくするというようなことで、取り組まれているということもわかりましたが、反面、1委員として、区民の委員として、どこまで意見が通るのか、先ほどの窪田委員がおっしゃったようなことと似ていますけれども、その点に関しては、非常にまどろっこしさを覚えておりました。何か勉強になったことと、反面、ちょっとした失望感がないまじりになっているところですけども、ありがとうございました。

○進士会長 ありがとうございました。

山本委員、どうぞ。

○山本委員 今、齋藤委員がおっしゃったように、私もこの景観まちづくり審議会に参加させていただいて、ああ、そういうことだったのかと思うことも多々ありましたし、それから、個人の力がどの程度区の行政に反映されるのかということも、力の弱さということも感じました。といいますのは、例えばうちの今すぐ隣に建築している建物があるんですけども、内藤町は地区計画がかかっておりまして、高さとかそういうのは、制限がされているんですけども、色とか、そういうのに関しては、区の指導とか、規制とかをかけていただけるのかなど、近所の方は、あなたは景観まちづくり審議会の委員だから、そういうのも区に言ってみたらと言われるんですけども、それは無理だと私も思うので、言うのは控えておりましたのでんですけども、そういうことで、たとえ色とかそういう建て方で、地域にそぐわない建物であっても、全ての条例というか、あれをクリアしていれば区の指導とか規制とかというのは、全然かからないものなんだと諦めもちょっとありました。そういうことを感じたことがありましたので、また、それも今後の課題として、例えば、先ほど緑のガイドラインで、個人住宅の建てかえに伴う緑の減少に歯どめをかける。確かにうちの近所で、個人のお宅ですごくお庭もきれいにしていた方が、今、今度は5階建てのマンションをつくられて、目いっぱい建てられるんです。そうすると、もう全然木もなくて、でも、多分千平方メートル以上に対して何%だったか、ちょっとあれがはっきりしないんですけども、そういう緑化計画の規制にかかっていないので、それもオーケーになっているので、そこのところももうちょっと細かく指導というか、していただきたいなど。だんだん町内の緑も減って行って、新宿御苑があるからいいようなもののと皆さんおっしゃっていますので、そこのところをもうちょっと考えていただきたいと思ってお

ります。

○進士会長 ありがとうございます。

御挨拶の中でご意見をおっしゃりましたが、今の地区計画がかかっているから、色とかというお話は、地区計画は確かに決まっている項目があるんですけども、それ以外の意見を言えないということではないはずなんですけれども。

○山本委員 高さとか、そういう。

○進士会長 だから、高さとかそういうのは、地区計画ではっきり書いてあるでしょう。それは、その中で入っていれば、それは法的に権利ですから。だけれども、それに書いていないことは発言できないという仕掛けではないはずで、意見は言っていた方がいいはずなんですけれども。話し合いで向こうが応じるかどうかは別ですけども。

○山本委員 それが応じなかったものですから、区の指導でも。

○進士会長 本当はだから、色まで気にするんだったら、色も地区計画の中身に入れていくというのが制度なんですけれども、皆さんが合意すれば、色も入れていけると言う。

○山本委員 1住戸あたりの平米数も40平方メートル以上というのは、地区計画の中に入っている。それは個人住宅なので。

○進士会長 クリアしている。それから、もう一つ、申しわけないけれども、緑化の話ですけども、緑化基準はあるでしょう、それは。どんなところだって。今、全然なくなったみたいな、マンションの説明をした。それはないでしょう。そういう地域は、緑化基準がゼロでいいなんていうのはあり得ないと思いますよ。今、目いっぱいとおっしゃったけれども。

○齋藤委員 私の隣も同じようなことが起こりましたね。

○進士会長 目いっぱい、緑化なし。

○齋藤委員 なし。

○山本委員 なしですよ。

○阿部委員 ただ、今、それは議論でいうと、多分、私も住宅街であるんですけども、基本的に建てかえすると、どうしても樹木なり何にしても、壁とか屋上に、緑被率ですよ、それが代用されますから、それでクリアされているんですね。

○齋藤委員 それもなしです。

○進士会長 それは大分かえられることにはなっているんですけども、それだったら緑があるでしょう。

○阿部委員 ええ。だから、足元の樹木が減ったにしても、壁とか屋上でとっていますから、

それでオーケーというふうに理解しているんですけども、そうでなければ、違法になってしまいますから、ちょっと今、議論がどうなのかなと思って聞いていました。

○進士会長 それは、では屋上なんかにはあるということによろしいですか。

○齋藤委員 いや、ないです。

○進士会長 ないということは、ちょっとそれは。だけれども、ちょっと誤解のまま、どこかに行かれると困ると。ちょっとせつかく、何か。

○みどり土木部長 みどり土木部長ですが、今の件なんです、基本的に新宿区は250平方メートル以上の敷地で建築される場合については、緑化基準というのがございまして、接道部緑化であるとか、敷地内の一定の面積については緑化をしていただくというような基準がございます。今のことについて、ちょっと面積等がわかりませんので、一概には言えませんが、必ず事前に届出をいただいて、していただくというのが一般的な基準になってございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

○齋藤委員 そうですね。ですから、前も私、この意見を申し上げたんですが、250平方メートルという基準が大き過ぎて、もっと住宅地というのが、そんなに、250平方メートルって物すごく大きくて、マンションになると思うんですが、小さな区域の二、三軒一緒になって建つというような場合、250平方メートルに満たないという場合のそういう基準を考へて。

○進士会長 250平方メートルというのは届出の要件でしょう。つまり、事務量のことがあつて、何でもかんでも届けられても困るといふのが大体行政的な判断で、そうなつてゐるんだけど、では緑化義務がないかといつたら、そんなことないはずですよ。どんなに小さくても緑化義務はあるし、確認申請を出しているはずなんだから。そうでしょう。どんなに小さな建物だつて、みんな届け出て、チェックしているでしょう。違ふ。

○新井委員 緑化までは見ていないのではないですか。

○進士会長 緑化だけ見ていない。建築確認は建築しかやつていないの。いや、以前たしか建築確認のときに、屋上緑化の義務とか、みんな新宿はやつたんだよ。だから、緑化行政と建築行政をくつつけるようにしたはずですよ、随分前に。

○齋藤委員 さあ、どうでしょう。

○進士会長 だつて屋上緑化の計画書があれば、建築確認のあれがスムーズにいくようにしたり、覚えていませんか。

○みどり土木部長 補足させていただきます。あくまでも届出といひましようか、建築上は250平方メートル以上なんです、区としてはできるだけ、そういう敷地にならなくても、緑

化をしていただくようお願いをしていますし、実際はそういう敷地、いわゆる地面にできない場合については、屋上であるとか、壁面緑化であるとか、そういったさまざまな工夫をして、緑をふやしていただくような指導をしているところでございます。

○進士会長 では、きょうはこの後があるのであれですけれども、齋藤委員と山本委員が言われたのは、本当に大事なことなので、当たり前のことを言っておられるので、それをやれていないとしたら、ちょっと問題なので、それはちょっと、詳しく後で、またついでの際に、相談に区のほうは乗ると思いますので、やってみてください。

これで事務局、何か。

○景観と地区計画課長 わかりました。

それでは、事務連絡でございますけれども、本日の議事録については、個人情報に当たる部分を除いて、ホームページで公開いたします。そして次の審議会の日程ですけれども、決まり次第、御連絡をさせていただきたいと思っております。どうぞ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事例が発生した場合は、急遽、審議会または小委員会を開催することがありますので、御了承願います。

また、景観政策について助言をいただきたい場合等についても、小委員会を開催することがございますので、そのときはよろしく願いいたします。

最後に、委員の方々につきましては、この後、神宮外苑地区の視察を行っていただきますので、この場にお残りください。

事務局からの連絡は以上でございます。

○進士会長 では、これで本日の審議会を閉じたいと思います。どうもありがとうございました。山本委員、齋藤委員、本当にありがとうございました。お疲れさまでした。今後もしろいろなところで出てきて言ってください。

午前10時42分閉会