

第81回

新宿区景観まちづくり審議会

令和7年9月3日

新宿区都市計画部景観・まちづくり課

第81回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・令和7年9月3日

出席した委員

**後藤春彦、篠沢健太、中島直人、伊藤香織、吉田慎悟、柿塚至、川手謙介、
志村成昭、堀俊雄、有馬卓、安田裕治、谷田部智敬、野澤義男**

欠席した委員

野澤康、坂井文、大崎秀夫、平光良

議事日程

1. 報告

[報告1] 新宿区四谷4丁目計画

[報告2] (仮称) 新宿区新宿1丁目計画

[報告3] (仮称) 新宿区市谷本村町計画

2. その他

議事

午後2時00分開会

○後藤会長 それでは定刻になりましたので、ただいまより第81回新宿区景観まちづくり審議会を開会いたします。

本日の出席状況及び配付資料等について、事務局より御説明をお願いいたします。

○事務局（景観・まちづくり課主査） 事務局でございます。

本日、**野澤康委員、坂井委員、大崎委員、平委員**より欠席の御連絡を頂いております。

なお、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、審議会は成立いたします。

また、本日は新宿区景観まちづくり相談員の神谷相談員が御出席予定なのですが、こちらの手違いで、ただいま遅れて向かっております。

次に、本日の進行と配付資料等について御説明いたします。

本日の進行は次第のとおりでございます。

次に、配付資料の確認をお願いいたします。

机上配付資料として次第、裏面に委員名簿の記載がございます。

次に、新宿区景観まちづくり条例と施行規則、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、座席表。

参考資料として報告3、「（仮称）新宿区市谷本村町計画」の資料の修正点について、報告3、「（仮称）新宿区市谷本村町計画」修正資料一式。

新宿区景観まちづくり条例、施行規則及び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につきましては各委員の専用のもので御用意いたしましたので、自由に書き込みしていただいて構いません。

また、これらの資料は事務局のほうで保管し、今後、審議会を開催する際、机上に配付させていただきます。もし持ち帰られる場合には、次回の審議会の際にお持ちくださいますよう、お願い申し上げます。

そして、事前に送付しております資料として、報告1、新宿区四谷4丁目計画、報告2、（仮称）新宿区新宿1丁目計画、報告3、修正前の（仮称）新宿区市谷本村町計画、以上の9点がございます。

資料については以上となります。皆様、お手元にごございますでしょうか。

先ほど机上資料として申し上げた報告3、（仮称）新宿区市谷本村町計画については、8月26日付の資料郵送後、事業者より修正依頼がありましたので、一式差し替えとなりました。修正点については参考資料に記載のとおりでございます。修正点等の詳細については、改めて事業者より説明があります。

なお、後日ホームページに掲載する資料については、本日差し替えたものを公開いたします。

続いて、マイクの使い方について御説明いたします。

台座中央のボタンを押していただきますとマイクの先端が光りますので、発言を頂きまして、終わりましたら、同じ中央のボタンを押してマイクのランプが消えたことを確認いただきますよう、お願いいたします。

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ください。

本日は会場の都合上、15時45分終了を予定しております。

事務局の説明は以上となります。

後藤会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○**後藤会長** それでは、進めてまいりたいと思います。

本日は報告事項が3点ございます。

1. 報告

〔報告1〕 新宿区四谷4丁目計画

○**後藤会長** まず最初に報告1、新宿区四谷4丁目計画について、事務局より御説明をお願いします。

○**事務局（景観・まちづくり課主査）** それでは、報告1、新宿区四谷4丁目計画について説明いたします。

本計画は、報告基準である地域特性を考慮するものに該当するため、本審議会に報告するものです。

詳細については、事業者から説明いたします。

では、よろしくお願いいたします。

○**木内建設（伊藤）** 木内建設の伊藤と申します。よろしくお願いいたします。

新宿区四谷4丁目計画について御説明いたします。

資料をめくっていただきまして、1ページ目を御確認ください。

まず最初に敷地概要についてお話しいたします。

赤色に着色している箇所が本計画地となっております。1階に事務所と店舗を設けた14階建てのマンションの計画となっております。

最寄り駅は東京メトロ丸ノ内線、四谷三丁目駅となっております。

計画地は新宿御苑の東側に位置し、計画敷地の北側道路は国道の新宿通り、地下には地下鉄丸ノ内線が通っております。

次に、周辺写真についてです。

右下から周辺写真①、②、③、④となりまして、周辺写真①につきましては、計画地を新宿通りの反対側から撮影したものとなっております。

計画地の隣は韓国文化院となっております、ガラス張りの建物となっております。その横のベージュ色の建物が本計画地となっております。現在は解体工事中となっております。

また、その隣の西側もオフィスビルとなっており、南側がマンションに囲まれた計画敷地となっております。

写真②、③、④に関しましては、計画地が接道している道路から計画地を見た写真となっております。

おります。

次のページをご覧ください。2ページ目になります。

周辺状況についてです。こちらは敷地から約300メートルの範囲で調査を行った資料となっております。敷地北側に面する新宿通りは写真①、②、③のように大通り沿いはオフィスビルが立ち並び、車通りも非常に多いことから、にぎわいを感じる通りとなっております。

一方、大通りから内側に入りますと住居地域に切り替わり、閑静な住宅街やお寺、公園などが散見でき、大通りとはまた異なる落ち着きを感じることができる通りとなっております。

次に、3ページ目になります。

上位計画についてです。新宿区まちづくり長期計画都市マスタープランでは、幹線道路沿道地区に該当しております。オレンジ色のエリアとなっております。

また、新宿区の景観形成ガイドラインでは「新宿御苑みどりと眺望保全地区」「四谷新宿通りエリア」に該当しております。

本計画は「新宿御苑みどりと眺望保全地区」に該当し、建物規模も3,000平方メートルを超えていることから、景観審議会の対象となりました。

4ページ目をご覧ください。

次ページ目では、新宿御苑から計画地を見た際の見え方を確認した資料となっております。新宿御苑のどの眺望ポイントにおいても計画地は散見することができませんでした。

5ページ目をご覧ください。

計画概要について御説明いたします。建築面積は609.95平方メートル、敷地面積は831.60平方メートル、構造は鉄筋コンクリート造、延べ面積は7,262.32平方メートル、階数は地上14階、地下1階となっております。建物高さは44.37メートル、着工は2027年12月、竣工は2031年3月。着工までがかなり長い物件となっております。

次に計画についての説明となります。1階平面図について御説明いたします。

1階平面図のオレンジに着色している箇所が店舗となっております。黄色に着色している箇所が事務所となっております。1階平面図の上側が北側となっております。下側が南側となっております。本計画は北側道路と東側道路に接道しております。共同住宅の利用者様、居住者様は北側の道路からエントランスを使って中に入っていただき、中央のエレベーターを使って上階の住戸へ入っていただくプランとなっております。

2階から12階、14階の平面図は下の平面図となっております。青色に着色してある箇所が住戸となっております。また、地下階に関しましては駐輪場と機械式駐車場、共同住宅のごみ置

場を設けたプランとなっております。

次ページ目をご覧ください。6ページ目となります。

外観パースについてです。外観イメージは、織る、組むといったコンセプトを基に「縦×横」のパターンを塗装材とルーバーで表現し、外壁材の色彩では新宿御苑付近ならではの落ち着きを表現いたしました。都心の乱雑さと落ち着いた雰囲気の二面性を感じることができるデザインとなっております。

また、こちらのパースにつきましては、新宿通り側から計画建物を見た際のパースとなっております。

次ページ目をご覧ください。7ページ目になります。

景観形成に関しまして具体的に配慮した点を御説明いたします。

まずは形態意匠についてです。周辺景観との調和に配慮するために、建物形状は不整形な形状ではなく、整形な形状を保ちつつ、落ち着いた色味の色彩を選定いたしました。また、お隣の韓国文化院や新宿通りとのバランスは「縦×横」のルーバーのパターンにて調和を図るよういたしました。

低層部は横長のひさしを用いることで大通りとの連続性を視覚的に保ちながら、空間としても歩道から少しセットバックして共同住宅入り口やマンションを設けることで、少しでも圧迫感を低減できるように歩行空間に配慮いたしました。

次に、設備修景についてです。設備機器も建物の一部として計画・設計を行いました。共同住宅のため室外機や縦どい等がバルコニーに出てきてしまうのですが、設備機器は可能な限り外壁に近い色を選定し、バルコニーに用いているルーバーは下から見上げた際に設備機器が見えにくいような形状を選定しております。

次に、みどりについてです。地域性を大切にするために、樹木の選定に配慮いたしました。四谷周辺の在来種、エゴノキやイロハモミジや近隣緑地の樹種を中心とした植栽の選定を行っております。また、奥まった敷地形状ではありますが、居住者様の歩行空間にアイキャッチとなる植栽を設けることで、敷地内の動線にも配慮いたしました。

次に、広域的な景観形成ガイドラインで配慮した項目です。幹線道路沿道沿いのガイドラインでは、まちなみの連続性に配慮するために、建物高さを周辺建物とそろえる計画とし、大通りからのスカイラインに配慮した計画といたしました。

また、夜間景観形成ガイドラインの地域個性を生かした夜間景観については、過度な照明は使用せず、幹線道路やビジネス街の夜景に配慮した照明計画としております。また、店舗看板

には内照照明の設置予定はございません。車庫の出入口のような奥まった空間は全体的な明るさを保つ計画とし、防犯性も配慮した計画としております。

次に、立面図についてです。ページは8ページ目と9ページ目になります。

各立面図の素材や色については、立面図に記載のとおりとなっております。強調色以外の明度差を4以下に抑えた計画としております。

仕上げの詳細につきましては、10ページ目をご覧ください。

基壇部はマンションの重厚感を演出するために、石やタイル材を選定しております。

一方、上階は縦×横のパターンを引き立てるために塗装材を使用しております。外壁材や床材は統一感を保つためにベージュ、グレイジュ系統になるように色彩を選定しております。

また、「縦×横」のルーバーに関しましては、縦ルーバーが横ルーバーの前に出るような形で、近くで見た際にも縦×横のパターンを際立たせるような形状としております。

最後に植栽計画についてです。11ページ目をご覧ください。

前ページでも少し触れましたとおり、地域性を大切にするために、四谷周辺の在来種、エゴノキやイロハモミジ、また今回はサカキ等を使って植栽を選定しております。

敷地南側の植栽帯が該当エリアとなっております。また、このエリアは季節樹木を多く用いることで季節ごとに楽しみを感じることができるエリアとなっております。

また、敷地角、店舗横の道路沿いに関しましては、内外からの視線を中木の植物で緩和しながらも、ヒメシャリンバイなどのつややかな樹種や紅葉が見られるナツハゼなどを配置し、硬く暗い景観にならないように樹木高さや樹種に配慮したエリアとなっております。新宿通り沿いの北側植栽帯は建物の影になってしまうため、日陰を好む樹木にてエリアを構成しております。色味のあるカラーリーフや低木地被植物を織り交ぜることで店舗周りを彩る計画としております。

樹木の数量や樹種の詳細につきましては、次ページの植栽計画図及び植栽数量表を御参照ください。

計画の説明につきましては以上となります。

○後藤会長 御説明ありがとうございました。

次に、景観事前協議の状況につきまして、神谷相談員から御説明をお願いいたします。

○神谷相談員 神谷でございます。

事前協議の状況ですけれども、景観審議会に係る案件としては、ほとんど問題がない内容だったということです。

敷地形状が変形だということで、規模的にこれをそういう敷地に収めようとする、配置上どうしても無理が生じてくるというのが課題としてはありましたが、表の通りに対しての景観ということであると、色味についてとかデザインの細かい詳細についてやり取りは幾つもありましたけれども、基本的に大きな問題はないということでクリアできたということです。ただ、変形敷地に伴って裏側の建物が細長く、これも結構な規模のものなので、こちらのほうがむしろ課題が多いなという話がありました。特にサービス動線にちょっとしわ寄せが来ていて、そのあたり少しでも修景するというあたりで、最後に、みどりも含めて課題があったということです。表通りに対してみどりはなかなか十分なことができない中で、側面の道路について最大限努力していただくというようなことが協議の経過でした。

以上です。

○後藤会長 どうもありがとうございました。

続いて、本日欠席の委員から事前に意見を頂いておりますので、事務局より御紹介いただければと思います。

○事務局（景観・まちづくり課主査） 事務局です。本日欠席された委員からの主な意見について御紹介いたします。

坂井委員から、特徴的なデザインである韓国文化院の横にこのような複雑な縦×横パターンの外観ファサードとしてしまうと、周囲から非常に目立つ建物が並んでしまうのではないかといった趣旨の御意見を頂いております。

また、**野澤康委員**からは、敷地北東の植栽スペースについて、店舗の彩りやにぎわい、明かりが歩行空間に落ちるように、樹木のボリュームや樹種を検討したほうがよいのではないかとといった趣旨の御意見を頂いております。

事務局からは以上でございます。

○後藤会長 それでは、本日御出席の皆様からも御意見、御質問を頂きたいと思います。いかがでしょうか。

中島委員。

○中島委員 中島でございます。今の**野澤康委員**の御意見とちょっと重りますが、これは事前の説明のときにも言ったような気もしますが、図面の整合性の問題が少し気になっていまして、8ページの立面図での東北の角の部分のつくりを見ると、お店の部分は全面開口があるような、かなり店舗の中が見えるようなつくりに見えるんですけども、平面図だとそういうふうにはなっていないというか、平面図だとどうもここは壁になっているのではないかと、略図面み

たいなのもあるのですけれども、このつくりが正確にどれが最終的な案なのかが分からないので、東北の角について、特に立面図が正しいのか、そうでなくて、例えば東北の角、今植栽の裏が開口になっていますけれども、本当にここに開口があるのか、壁なのかとか、そこを確認させてもらっていいですか。

○木内建設（伊藤） 立面図が正となりまして、平面図の壁に関しましては、現在、近隣図で近隣様に御説明してある資料を基に平面図の簡略的な図面を添付させていただいております。そのため、開口部を全て省略させていただいている関係から、全て窓がないような記載をさせていただいておりますが、立面図が正となっております、店舗の周りに関しましても立面図のように開口部を設けた計画としております。

○中島委員 分かりました。ありがとうございます。

その上でですけれども、そういう意味では今**野澤康委員**のおっしゃったように、ここからお店のにぎわいであったり、あるいは夜になると店舗の明かりがみどりの後ろから少し漏れてくるといったようなところ、とてもいいと思いますが、1つだけちょっと気になったのは、低層部のコンセプトで、非常にマンションの重厚さを表現してタイル張りにされているということをおっしゃっていますが、新宿通り側というのはマンションが全部並ぶということが理想の姿ではなくて、低層にはお店があったり、少し外の方々との接点があるようなものが並ぶと考えると、この角は本当はマンションの低層部っぽくつくるよりは、もう少し変えて、もっと明るい雰囲気になっているとか、何かそういうこともあり得るのではないかなというのは常々思うことで、これも事前の説明のときにもそのようなことを申し上げましたが、そのあたりについての御検討があったのかどうかというのも、ぜひ伺いたいと思います。

○木内建設（伊藤） 現在事業主様とも検討中ではございまして、ただ、マンションの入り口というものが北面の大部分を占めてしまうことから、店舗とマンションとの境を差別化することを現在検討中ではございます。

現在御提出しています資料に関しましては、マンションと店舗の仕上げ材を変えたもので御提出しておりますが、その仕上げ材をさらに分けるといいますか、より新宿通りのにぎわいを感じられるような素材であったり、マンションの館銘板に関しましてもなじむような館銘板ではなく、店舗の彩りをさらに引き立てるような館銘板をマンションでも採用できないかということで、事業主様と引き続き検討している最中ではございます。

○中島委員 分かりました。確かに石張りとはタイル張りで少し変えてあったり、少し色調が変わっているということだと思いますが、ぜひそのような方向でもう少し検討していただければ

なと思いました。

○後藤会長　ちなみに、この店舗というのはどういう業種・業態が入るのですか。

○木内建設（伊藤）　店舗は未定なんですけれども、現在は物販店舗を想定しております。

○後藤会長　現在は八百屋さんですね。それとは違うものが入るということですか。

○木内建設（伊藤）　地権者様が取得する店舗となっておりまして、八百屋様がそのまま同じ業種をお使いになる場合は同じものが入る可能性もありますが、また別のものとして利用する場合は違ったものになる可能性もあります。

○後藤会長　分かりました。ほかにいかがでしょうか。

安田委員、どうぞ。

○安田委員　区民の安田です。

設計者の方に御質問が簡単に2つあるのですが、先ほど来からすごく目立っています立面図の縦と横の格子ですけれども、一見、よく茶室で見受けられます網代張り天井ですか、それがすごく目立って、ドミナントな強い表現をされていますが、これは何か歴史的な意味があるのでしょうか。お茶室との。

○木内建設（伊藤）　歴史的な意味というよりは、今回、織るといったような編み物を想像して、建物形状としては、かなりかちつとしたものなんですけれども、組み合わせることで柔らかさを建物内に創造できないかというコンセプトで格子を採用させていただいております。

○安田委員　日本の織物を意識されたということでしょうか。

○木内建設（伊藤）　はい。

○安田委員　これは図面の説明が欲しいのですが、10ページの左上だと仕上げ材料の図面が出ていますが、このルーバーのところですか。これの断面のところですか、これは直交するところは外側にもう一皮、スキンが出てこないとおかしくないですか。縦断面のところですか。

○木内建設（伊藤）　そうですね。実際は縦ルーバーが横ルーバーに対して……

○安田委員　もう一個外側に出ますよね。

○木内建設（伊藤）　外側に出るんですけれども、横ルーバーはずっと通っているわけではなくて、縦ルーバー勝ちになって、横ルーバーが縦ルーバーの部分は切れたような。

○安田委員　一部切れているわけですか。

○木内建設（伊藤）　はい。

○安田委員　分かりました。そういう意味なんですね。ありがとうございます。

以上です。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

続いてどうぞ。

○有馬委員 有馬と申しますが、資料の7ページには「周辺景観との調和に配慮する」というふうに書いてあって、先ほど欠席委員からの御意見にもありましたけれども、極めて周りのビルが横ラインの中で真ん中にすごく、縦のラインとか格子を強調するような格好になっていて、むしろ調和というよりは、このビルを主張するようなコンセプトで作られているような気がしますが、その辺は何でこうされたのかというのが私は素人なので分からないんだけど、何となく、中央線なんかから見ていて、電車に乗って見ていると、横のラインでずっと流れているのが自然なような気がするのですけれども、何か格子があって、しかも色も若干。マンションなので隣のビルに過度に影響されるような、遠慮する設計がいいのかどうかという問題はあるとは思いますが、何か真ん中にすごく特徴的な建物ができるというふうに私どもは感じますが、その辺はどういうふうに考えてこのような格好になられたのかなというのをちょっとお聞きしたいなと思ひまして。

○木内建設（伊藤） 今おっしゃられたとおり、居住者様にとってはアイキャッチとなるようなマンションを想定して計画を行っております。その中で、周辺の建物との調和というのも併せて両立していこうというコンセプトの下で、デザイナー様含めて計画を考えさせていただいております。今回は縦×横のルーバーがかなり目立つ建物となっているので、おっしゃっていただいたとおり、調和というよりはかけ離れたプランになっていると思われると思うんですけども、縦×横のルーバーの色味であったり、あとは組み合わせるバランスによって、今回、北面のみが縦×横のルーバーを使っております、東面でしたり、そのほかの面に関しましては塗装材にてバランスを考えて計画をしております。北面だけではなくて、そのほかの面で周辺建物とのバランスを保つ計画としておりますので、そちらに関しては新宿通り側から見るとかなり縦が際立つプランにはなっていますが、横の東側の通りであったり全体的なバランスとして見ていただいたときには、少し違った印象になるのかなと思っております。

○有馬委員 ということは、要は事業者の強い主張でこのようになったと、そういうことですね。

○木内建設（伊藤） そうです。

○有馬委員 分かりました。ありがとうございます。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

篠沢委員。

○篠沢委員 篠沢です。

事業者の主張を景観に反映しちゃいけないというルールはないと思いますし、1ページ、敷地概要の写真を見せていただくと、現在も縦ですよ。そこから考えると、それが編まれるようになっていくという変化もあると思いますので、韓国の側に合わせたほうがいいかというのは、また違うと思います。

○有馬委員 いや、そんなことを言っているわけじゃないんです。

○篠沢委員 恐らく主張としては水平方向のというのはあると思いますけれども、オーナーさんの御意向と設計者の意向の中でこの形になっていくという中で、東面はさておき、北面に関しては幾つかの縦方向の編む、組むといったことが入ってくるのは、あとは横のバルコニーが途中で分節されているところは人それぞれの感覚かなとは思いますが。

お聞きしたいのはそれではなくて、12ページを見ていただくと分かると思いますが、もともとこの会議に出てくるときに、私は緑化の専門なんであれですけども、緑化の基準というのは基本的にその敷地を開発する方がまちに対してどのような貢献をしていただくかということ。で緑化の面積だったり位置が決まってくるわけです。その際に、例えば中のほうに緑地を取りましたから、全部緑地取ったけれども外はゼロですというのは、面積的には成り立つんですけども、あまり景観のためにはなっていないと。

何を言いたいかというと、一番通路の奥のアイキャッチとなるつる植物というのは、ほとんど住民の方のためのものであって、逆に一般の私たちからは見えないんじゃないかと。こういうものは外には出せないのですかというのが素朴な疑問です。

例えば東側通路のところに緑化ができていない部分があるんですけども、もしこの奥にアイキャッチとなるつる植物みたいなもののできるのであれば東側に出していただいて、住民のものではなく、公共的な役割を持たせていただけると助かるなというふうに思いました。

以上です。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

伊藤委員、どうぞ。

○伊藤委員 伊藤です。御説明ありがとうございました。

篠沢委員と同様ではあるんですが、東側の道路からオフィスに入っていくところの台形のスペースというのがどういう処理になっているか、ちょっと分かりづらいんですが、ここに例えば植栽とかは入り得るのでしょうか。どちらかというと、東側の道路は住宅地に面していて、

現状でもその奥はみどりが見えるような状況になっているので、もしこの部分で多少なりとも緑化ができるのであれば、より敷地の状況に合ったようなものになるのかなと思って拝見していましたが、もしその辺の検討があれば教えてください。

○木内建設（伊藤） 東側の道路に関しましては、今回ワンルーム条例にも該当しておりまして、緊急車両の停車スペースになっております。そのため、植栽のほうが設けることができず、また壁面緑化についても検討して御提案させていただいたのですが、車両が停車するスペースである可能性があるため、ぶつけた際に壊れてしまうものは設置すべきではないという御意見を頂きまして、現状は緑化ができていないような状況になっております。

○伊藤委員 分かりました。

○後藤会長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○柿塚委員 柿塚です。御苦労さまです。

先ほど事業者のお話が出たのでお聞きしたいんですけども、現況はマンションですよね。これを取り壊して新たにマンションをつくると。今住んでいる方の権利関係というのは、新しいマンションにつながっていくということですか。

○木内建設（伊藤） 元いた居住者様に関しましては、再度、新しいマンションを継続して御入居いただける方に関しましては、地権者様として今後もお付き合いいただく予定となっております。

○柿塚委員 今まで住んでいた方も引き続き住む可能性がある。

○木内建設（伊藤） はい。

○柿塚委員 そういう意味では、事業者といっても単なるゼネコンが判断してつくるというのとはちょっと違う建物になる。

○木内建設（伊藤） そうですね。御意見いただきながら進めている物件になっております。

○柿塚委員 その辺では意思決定する人が多いから、なかなか合意形成が大変なのかなというふうには思うんですけども、一般論として、ここは新宿通りだけれども、国道20号ですよね。ですから、新宿だけじゃなくて、日本の代表的な街路の沿道。その沿道景観をつくるための建物をつくる。隣に韓国文化院。その隣もRじみた特徴的な建物が連担していますが、その間に新しい建物をつくるときに一般論としてどういう配慮をされますか。

○木内建設（伊藤） 配慮といいますと、この建物の形というか、景観的なものですか。それとも……。

○柿塚委員 計画論として、事前説明のときにもちょっとお尋ねしましたが、Rっぽいものが両方連担しているところに割と角々した建物ができる。そういうことをあえてするのか。両側を尊重しながら建物の外観を考えるのか。その辺の基本的な考え方をちょっとお尋ねしたいなど。

○木内建設（伊藤） 基本的には事業者様が要望する建物を基本的に考えて、その次に周辺の建物との調和であったり、あとは見合いであったりというものを調整していくような流れで計画は進めております。

○柿塚委員 最後に、なかなか難しい問題だと思いますが、事前説明のときに、両側がRっぽい建物なので、せめてベランダだけはRにしたらどうですかというお話をさせていただきましたが、その辺はどのような検討をされましたか。

○木内建設（伊藤） 建物のバルコニーをRにするというのが少し難しく、今回採用しているものがルーバーになるので、その収まりが少し難しく、あとは設備的なメンテナンススペースを確保する上でもR形状というのが少し難しいため、現状のプランのままで進めさせていただく方針となりました。

○柿塚委員 最初の説明でルーバーを付けるというのがあったので、何もないければ、そんなにRを付けるのは難しくないのかなと思いましたが、そういう事情があればやむを得ないのかなというふうに思います。

○後藤会長 よろしいですか。

ほかに。吉田委員はいかがでしょう。特にございませんか。

ほかにいかがでしょう。よろしいですか。

では、私からも質問と御意見を述べさせていただきたいと思います。1ページ目に配置図がありますが、この計画建物の南側に建っている建物は何階建てですか。

○木内建設（伊藤） 6階建てのマンションです。

○後藤会長 6階建て。さらにその南は。

○木内建設（伊藤） さらにその南は、恐らく6階、同じぐらいの規模の。

○後藤会長 そうですね。その先はもうグレインが小さいから二階建て程度の住宅ですね。今回の計画建物は14階建てでした。皆さん新宿通り側からの景観を気にされていましたが、同様に南側からの見えが結構重要なのではないかなという気がするんです。この計画建物の東側に走っている南北の道は非常に古い道です。明治の初めからある道です。この真っすぐな道から北に向かって計画建物を眺めたときに、相当目立つのではないかなという気がします。南面

に関しては網代張りの意匠も何もなく、色を縦で塗り分けているだけです。それがどのように見えるかというシミュレーションをされるべきではないかなと思いますが、いかがでしょうか。

○木内建設（伊藤） 南側からの景観に関しましては、今御意見を頂いたとおり、検討がまだできていない点もございます。今後の計画までかなり期間がある物件ですので、その点も含めまして事業者様と協議させていただければと思っております。

○後藤会長 ありがとうございます。先ほどの北東角の話も、この南北の道の歴史性も考慮に入れて、どうあるべきかをぜひ御検討いただければと思います。

そのほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、報告1につきましては以上で終わりにしたいと思います。事業者、設計者の皆様は入れ替わりをお願いします。どうもありがとうございました。

〔事業者入替え〕

〔報告2〕（仮称）新宿区新宿1丁目計画

○後藤会長 それでは、続いて報告2、新宿区新宿1丁目計画について、事務局より御説明をお願いします。

○事務局（景観・まちづくり課主査） それでは、報告2、（仮称）新宿区新宿1丁目計画について説明いたします。

本計画は、報告基準である地域特性を考慮するものに該当するために、本審議会に報告を行うものです。

詳細については、事業者から説明いたします。よろしくお願いいたします。

○鴻池組（大森） それでは、新宿区新宿1丁目計画の景観まちづくり審議会資料について御説明いたします。

まず初めに、担当者を紹介したいと思います。よろしくお願いいたします。

○野村不動産（檜林） 野村不動産の檜林と申します。よろしくお願いいたします。

○青組（松岡） デザイン担当の青組、松岡と申します。よろしくお願いいたします。

○鴻池組（大森） 設計を担当しました鴻池組の大森と申します。

○秀建築研究事務所（窪） 同じく窪と申します。よろしくお願いいたします。

○鴻池組（大森） では、資料にのっとりまして説明していきたいと思います。よろしくお願いいたします。

まず1ページをめくっていただきまして、両面印刷になっておりますが、右下にページ番号を記載しておりますので、そちらのページ番号を読み上げながら該当の資料を説明していきたいと思います。よろしくお願いいたします。

1、敷地概要につきまして、計画地は新宿1丁目6番地ほか、新宿御苑に隣接する敷地となっております。周辺の建物は10階建て程度の中高層ビルが立ち並んでおります。

次のページへいきまして、周辺状況調査です。2ページ目になります。

敷地周辺は中高層ビルが立ち並んでおりますが、南側の新宿御苑方向には視界が大きく広がる新宿御苑のみどりが際立つ環境となっております。

周辺の調査結果の写真を添付しております。

続いて3ページ目のほうに移りまして、上位計画についてです。

計画地は四谷地域の新宿御苑、内藤町エリアの新宿御苑みどりと眺望保全地区に位置しており、景観審議会の対象物件となっております。

景観形成の方針としましては、次の4ページに移りまして右下に書いてあるところを読み上げますと、「新宿御苑からの眺めを保全する」「新宿御苑と調和した周辺の景観をつくる」「内藤町のみどり豊かで良好な住環境を維持する」、以上の3つの方針に沿って建築計画を進めております。

次の5ページ目に詳細な基準を書いておりますが、こちらは記載のとおりとさせていただきます。

6ページ目に移ります。

計画概要についてです。敷地面積等は記載のとおりとなります。

建物規模ですが、鉄骨造地上14階建て、建物用途はホテルとなります。

平面構成としましては、一番左側に配置図兼1階平面図、右に上階の平面プランを載せておりますが、1階はエントランスと店舗が入っております。南側の風除室から開始しまして、エントランスホール、店舗とあつて、図面右上、乗降ロビーにあるエレベーターから上階に上がっていくような計画となっております。

紙面中央下に2階平面図がありまして、2階も店舗が入る共用フロアとなっております。

その1つ右に行きまして、3階から12階平面図が一般客室のフロアとなります。

そこから左上に移動しまして、13階は同じく店舗が入る共用フロアとなっております。

そして、最上階、14階は客室フロアとなっております。

左下にありますスケジュールについて、3月の中旬から事前協議を開始しまして、対面協

議・審議会を経て、10月頭に新築工事の着工を予定しております。

次ページへいきまして、7ページ目です。

景観形成方針につきまして説明いたします。

前段説明しました新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観方針に沿いまして、「形態・意匠（まちなみ）※高層部の配慮」「形態・意匠（にぎわい）※低層部の配慮」「植栽計画」の3つに整理しまして、次ページ以降、具体的な説明を申し上げます。

それでは、8ページをご覧ください。

「形態・意匠（まちなみ）※高層部の配慮」です。こちらはパースを基に計画内容を具体説明してまいります。

上から説明していきます。

新宿御苑の背景としての立体的な緑化。各階バルコニー・13階テラスを積極的に緑化し、御苑からの眺望とみどりが重なり、連続するファサードとします。

続きまして、セットバックによるボリューム感の軽減。13階・14階をセットバックし、ボリュームを分節することで圧迫感を軽減するよう計画しています。設備類は極力屋上に配置し、目隠し壁により見えないよう計画します。

続きまして、水平ラインと緩やかなグリッド。水平ラインと木調のフレームにより整然とした落ち着いたファサードとします。

続いて、3層構成による分節。1・2階の低層部、3から12階の中層、13・14階の高層を明確に分節することにより、圧迫感を軽減するよう計画しています。

続いて、柔らかな色彩と曲線。周辺建物との調和を図り、突出した色彩とはせず、強調色を極力減らした落ち着いた色彩としています。暖色を軸に色彩計画とコーナーに連なる曲線により、柔らかな表情を持つ外観としています。基本的に木調と低反射の素材を使用します。水平ラインはアルミシルバー色としていますが、鈍い反射の素材を採用します。

続いて、淡い光。光源をなるべく直接見せることなく、淡い光が壁面とみどりを浮かび上がらせるような夜間の照明計画を考えております。

最後に、周辺へ配慮したサイン計画。今回は、自家用広告物のみとし、第三種広告物は配置しません。自家用広告物も過度な色彩は採用せず、落ち着いたものとし、高層部へは設置しない計画としております。

続いて次の9ページにいきまして、「形態・意匠（にぎわい）※低層部の配慮」について説明いたします。

上からいきます。積み重なる木とみどり。新宿御苑の豊富なみどりと相対する多彩な緑化空間とします。道路から見上げると木とみどりが水平ラインを挟んで積み重なり、対面する御苑とのつながりを感じることができる計画としています。

続いて、歩道へ溢れ出る賑わい感。1・2階の低層部は上部とは切り分けた形態とし、道路面から見て高さとお行きを確保した軒下空間とすることで、ホテルエントランス及び店舗内を見渡せるようガラスを多用することで、周辺から連続する商業的にぎわいを表出するよう計画します。前面の歩道とレベルを合わせたテラスを配置し、連続したゆとりある沿道空間とします。

続きまして、連続する壁面。隣接する建物と壁面位置を合わせた計画とし、1階、2階の低層部はセットバックさせ、道路からお行きを感じる沿道空間とします。壁面は連続しますが、各レベルでお行きある空間とし、圧迫感を感じさせないよう計画しています。フェンスは隣地側のみとし、道路に面する3辺は地上で極力植栽を配置しております。

最後に拡張される歩行空間。1階店舗のホテルロビー前はできるだけセットバックし、店舗前のたまり空間、高さのある緑化空間とし、広がり施設の奥行きを感じる歩行空間となるよう計画しております。

次ページにいきまして、「植栽計画」について説明いたします。10ページ目になります。

植栽計画の上位方針に対しまして、図面のように敷地外周部は極力緑化した上で、新宿御苑の豊富なみどりに相対する多彩な緑化空間を形成しています。

また、計画した樹種については、新宿御苑の植生に配慮した在来種をメインに計画しております。

図面の中央下にある代表樹種にありますように、新宿御苑にも育成するモミジやクロマツ、エゴノキなどで構成した計画としております。

さらに、客室のテラスや13階のルーフトップテラスにはプランター植栽を配置しており、立体的な緑化計画を行う予定です。

客室及び13階のテラスのプランターは高さを650ミリ以上確保することで、足がかり対策を考えております。

また、ワイヤーでプランターを固定することで、落下対策を行います。

樹種につきましては参考樹種と書いてありますが、こちらの記載のような樹種の組合せを予定しております。

外構・テラス植栽については、適切に自動かん水の計画を行い、枯れ抑制に努めます。

次の11ページにいきまして、こちらは外構の植栽配置図になります。

こちらは敷地の南東側に植栽帯を広く設け、多彩な植栽空間を計画しております。

北側のタワーパーキング前にもシダ類と低木から成る緑地を設けまして、北側の道路に対しても彩りを与えるような計画を考えております。

次の12ページ、13ページで着色立面図の説明をいたします。

南側がメインファサードになりますが、建物の外壁は押し出し成形セメント板に左官調の塗料の仕上げとしました。新宿御苑のみどりと親和性のある色味でまとめ、落ち着いた色合いとしております。

事前説明の中で御指摘がありまして、新宿御苑だけでなく周辺の建物との色味の調和についての御意見がありましたので、事前説明から外壁の明度を少し上げるよう調整をして、周りの建物と調和するよう配慮しております。

次の13ページをご覧くださいまして、北側は屋外階段のササラで、明るい水平ラインを設けまして、単調な1色にならないよう配慮しております。

次ページ、断面図の説明をいたします。14ページになります。

建築設備は屋上にまとめて目隠し壁で隠し、修景に配慮しております。屋上設備の目隠し壁につきましては詳細検討を行いまして、なるべく圧迫感を軽減するよう、高さを抑えるような検討を行い、事前説明のときから800程度、高さを下げることにいたしました。

次に15ページです。こちらで御苑の主要な7か所からの見え方のシミュレーションを載せております。多くの視点からは、樹木が多く、計画の建物が見えない場合が多いのですが、15ページの右下など、建物が全面的に見える箇所もあります。こちらから見ていただけるように、計画建物は御苑と親和性のある色合い、またテラスに立体的に植栽を配置することにより、新宿御苑となじむような外観であることが確認できるかと思います。

16ページ、17ページ、18ページにつきましても、主要な7視点からのイメージパースを載せております。

最後、19ページで、鳥瞰視点での連続立面パースを載せております。

事前説明で御指摘いただいたとおり、建物の色合いを明度を少し上げることによりまして、新宿御苑との親和性だけでなく、周辺の建物とも調和するような建物になったかと考えております。

以上で全体の説明を終了いたします。

○後藤会長 ありがとうございました。

それでは、景観事前協議の状況について、神谷相談員より御説明いただきたいと思います。

よろしくどうぞ。

○神谷相談員 この計画については、3回ほど事前協議を行ったと思います。大事な場所ですし、御苑からの眺望ということも重要ですので、そこが焦点だったんですが、裏の通りも重要な道ですので、全体的に細かいところを直していったというふうな経過でした。

論点としては、御苑との関係でどういうみどりへの配慮、眺望と見合いの関係も含めてどうするかというあたり、部分的に御苑の中からよく見える場所があって、そこからの眺望、景観についてどうするかというあたりを中心に手直ししていったという経緯です。

近景・中景・遠景という意味では、遠景の今お話しした部分が重要だったんですが、近景・中景については見えるところがあまりないということで、高さもちょっと突出している部分があるんですが、道路に面して少し切り下げていただいていたりでしているので、まちなみの連続性は保たれているということでした。

そんなことで、完璧に調整できたというわけではないんですが、どうしても問題になるというような大きな点が残ったということでもありませんでした。

以上です。

○後藤会長 ありがとうございます。

続きまして、本日欠席の委員から事前に意見を頂いておりますので、事務局より御紹介ください。

○事務局（景観・まちづくり課主査） 事務局です。本日欠席された委員からの主な意見について御紹介いたします。

坂井委員から、塔屋部分に非常にボリューム感を感じる。高さを抑えるか、13階、14階の意匠等を再考し、ボリューム感の軽減に取り組んでほしいといった意見を頂いております。本日の資料はその意見を反映したものとなっております。

坂井委員からはそのほかに、ホテル事業上は客室テラスのバルコニー手すりには透明ガラスが好ましいと思うが、景観上の観点から見ると透明ガラスは好ましいものではないといった趣旨の御意見もいただいております。

事務局からは以上でございます。

○後藤会長 それでは、皆様から御意見、御質問を頂きたいと思います。いかがでしょうか。

伊藤委員、どうぞ。

○伊藤委員 伊藤です。御説明ありがとうございました。

夜間景観についてちょっと伺いたいんですが、一番上、14階が結構光っているように見える

のですが、割と周辺、あまり上層部が光っているような建物、かなり少ないと思いますが、何かここを結構照らしている意図というのはあるのでしょうか。ちょっと目立ち過ぎかなという感じもします。

○青組（松岡） デザイン担当の松岡です。

屋上部、最上部を浴びさせているのは、基本的にこちらの部分を真っ暗にはしない程度の照明で照らし、かつ一番上のトップの屋根の後の部分、そちらを若干明るくすることで建物全体を暗く落とさない程度にしたいなというふうな意図でございます。特にアップライト等で強く光らすというような意図はございません。

○伊藤委員 あまり目立ち過ぎないように照明を計画としていただければと思います。

すみません、追加でもう一点、これは割と室内が、バルコニーがあって、下がっているので、室内の照明は直接は見えなという理解でよろしいでしょうか。外から。

○鴻池組（大森） 近景・中景に関しましては、おっしゃるとおりテラスの奥行きがありますので、直接室内の明かりが、光源が見えるということはないと思います。ただ、新宿御苑の遠景から見たときに少し明かりが見えるようなことはあるのかもしれないですけども、テラスに配置する植栽プランターであったり、そういうものでダイレクトに中が見えないような配慮はしていきたいと思っています。

○伊藤委員 その辺も一応御確認いただければと思います。

○後藤会長 色温度も低めにさせていただいたほうが良いと思います。

ほかにかがでしょうか。

篠沢委員。

○篠沢委員 ありがとうございます。11ページの1階部分の植栽については非常に考えていただいて、新宿御苑の現在の植生との親和性が図られていると思います。

前のページ、各階の植栽等については、一番最後の維持管理についてはもう少し言い切っていただけるといいなと。つまり、枯れないように適切に管理しますよというお話なんです、恐らく枯れる以上に、例えば整枝・剪定だとか姿を整えるだとか、いろいろな条件が出てくると思います。お話を以前したときには、ホテルの維持管理がちゃんと働くベランダであればこういう提案はいくかもしれないけれども、枯れないだけね。枯れちゃったら植え替えもしませんよとなると、このコンセプトはなくなってしまうので、もしコンセプトの重要な部分に新宿御苑のみどりとの融合があるということであれば、もう少し何か言い切っていただけると、こちらとしては助かるかなという感じはしています。可能かどうかは分かりません。

その上で、新宿御苑と一口に言いますが、新宿御苑というのは明治時代に西欧のいろいろな文化を日本に適応するときの実験圃場みたいなものでした。今の植生に合わせると、こういう在来のことになるわけですが、ここのプランター等をどう考えるか。特に13階なんですけれども、かなり重要なことになると思います。今景観審議会の立場からいうと合わせてくれということをするわけですが、植えられている植物の中には結構花が、色が出たり、あるいは葉っぱの色がカラフルなものもあると思いますが、ホテルがどういう室内を提供して、どういうサービスを提供するかとも関係するのですが、景観審議会の委員会としては、できればいろいろ洋物を使うよりは、もう少し親和性のあるものにより高めてもらいたいかなという感じはします。

例えば、ベニバナトキワマンサクは街路樹等でも使われていますけれども、紫の葉っぱで、春先にピンクの花が出るんですけれども、それはどっちなのかな。例えばホテルのスタイルとしては色とりどりでというふうになるんですけども、今お話を聞いていると、どうも新宿御苑のみどりとの合わせを考えておられると、少しどうかな。あるいは13階に植えられているアカシアブルブッシュというのは庭先に植えたりもしますけれども、黄色いきれいなかわいい花が咲くんですけれども、ホテルのベランダとしてはかわいいと。その先にある御苑のみどりとは合うのかというと、ちょっと違うかなという感じがするので、今ここに代表的樹種というふうに出されていらっしゃるし、この先、参考樹種とおっしゃっているわけですが、そこの選定はもう少しやっていただけるといいかな。つまり、これでオーケー出したというものともちょっと違うかと思います。その際にはホテルの経営方針、室内のインテリアとその空間づくりと、さらにその奥の御苑のみどりとの関係性の中で、南国風にしたいと色とりどりにしたいと言われると全然話が違ってきちゃうんですけれども、そここのところの整合性が取れるのであれば取っていただければなと思います。

その上で、繰り返しますけれども、一番下の維持管理に関しては、枯らさないという以上の、ホテルとしての質を保つ上でみどりは重要で、それと御苑との対応が重要だと考えているとおっしゃっていただくと、お任せしますというふうに言えるかなと思いました。

以上、感想です。

○後藤会長 ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ、安田委員。

○安田委員 区民の安田です。

1つ物すごく気になることがあるんですが、この会議は基本的には景観とまちづくり条例に基づくものなんですけれども、お話とこの図面を見ていますと、ここは景観保全誘導区域になっているわけなんですけれども、御苑側のバルコニーも含めたみどりの工夫とか、創意工夫はすごくいいなと思いますが、東側の通りから見た景観も重要。プラス、裏通りも物すごく重要だと僕は思っています。だから、表と裏をつくっていいのかな、景観という意味では。

そうすると、具体的には11ページの平面図がありますがけれども、重要なのが13ページの北側の立面図を見ていただきたいのですが、特徴的なのはパーキングタワーです。そして、北側の外部避難階段の目隠し、これ見て、皆さんどう思われますか。私は住民だったら物すごく気分悪くなります。どうしてこっちのほうも少し手を入れていただけなかったのかなと、すごく強く思います。

もちろん、低植というか、灌木は植えられているようでございますけれども、せめて、パーキングタワーの前にスペースがないようなんですけれども、壁面緑化、もしくはツタ類、そういったものと、北側の外部避難階段の縦格子みたいな目隠しのところには少々スペースがあるみたいですから、ここも生け垣とは言いませんけれども、生の垣根を何とか考えられないでしょうか。

以上がお願いします。

○後藤会長 お願いだそうです。

どうぞ。

○堀委員 公募委員の堀と申します。私はまさに住民です。

この敷地は私はもう毎日のように見えています。今は完全に更地になっていて、もともと駐車場ですずっと使われていましたが、その駐車場も全部閉鎖して、いよいよこれから工事が始まるというところまで来ています。

そして、今日のこの計画とは直接的には関わらないかもしれませんが、このところはずっと前から、敷地は駐車場で使われていまして、それも使い方も、しっかりした駐車場をつくったり、あるいは一回壊して砂利道の駐車場にしたりとか、いろいろ多分、主体が変わったのかどうか分かりませんが、その頃の駐車場は一番新宿御苑側に向いた南側なのですが、非常に立派な桜の木が1本生えていまして、これは毎年、すばらしい満開の見事な桜の花を咲かせるところがありました。そして、それが今度工事が始まるということで、そのときもこの桜は全部残して、あときれいに更地にしているような形だったんで、これは私は最後まで桜は残していただけるのかなというふうには勝手に思っていましたけれども。

記憶定かじゃないですが、新宿区の保護樹木に指定されていたような本当に立派な桜だったと思いますが、これがある日突然切り倒されていて、完全に更地にされていたというのが経緯としてあります。それは今の事業者の方々よりも前だったのかもしれませんが、そういうのがありました。それが1つ。

それと、前面がずっと、新宿御苑側、道路が続いています。これは昔の玉川上水、これを暗渠にして上に道路をつくったという経緯があるらしいのですが、ここの道路はそんなに、主要幹線道路は、国道20号線のあれはこっちから入っていますから、そこは違って、もう生活道路になっています。したがって、そこに住んでいる人たちの車が時々行ったり、あるいは消防車とか救急車が急に入ってきたりとかということで、この場所にしては車の交通量が少ない。したがって、これもこの事業とは直接には全く関係ないかもしれませんが、ここを例えばもう完全に通行止めにして、プロムナードみたいにして、全部緑地にすれば、まさにこのホテルはそのど真ん中にあるので、インバウンドのお客さんが今でもすごいんです。外国人だらけの新宿御苑になっているんですけども、それをさらに引き付けるようなところになるんじゃないかということで、そういう道路というのは、これは都がやっているのか、区がやっているのか、それとも国がやっているのか。新宿御苑は国がやっていますから、いろいろ関係者がごちゃごちゃしているので、そう簡単にはできないと思いますけれども、そういうことを思います。

それから、最後のページですけれども、19ページの計画建物を見ると、一番上の設備を隠すための壁が、ちょっと全体から見ると突出しているような印象はあります。それは、もともとはもっと突出していて、随分低くしたと御説明がありましたけれども、それでも私なんか見ても、もうちょっとうまくできないのかなという気はしました。それはさっきの照明が明る過ぎるのではないかという御指摘にも関わってくると思うんですけども、他の建物は全部暗いと言うと変ですけども、新宿御苑を非常に意識した形で皆さんがやっておられるような建物がずっと連なっています。ですから、ぜひこうしてほしいということではないですけども、感想として申し上げました。

以上です。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

柿塚委員。

○柿塚委員 柿塚です。お疲れさまです。

最初に、私は2つ事前説明のときにお話をさせていただきましたが、1つは横の白い線について言いましたけれども、7ページと8ページで同じパースがありますが、みんな色味が違いますね。下地のグレーのところの議論はたくさんありますが、アルミでつくられるということで、アルミにそのままの地の色なのか、どうなのか分からないけれども、そこはちょっと注意をしたほうがいいなと思います。

注意したほうがいいなというのは、みんなこういう審議会って、できるはやほやの議論をしますが、物が10年、20年たってどういうふうに劣化していくのかという関係もあるので、そこはちょっと慎重にやったほうがいいのかなというお話を1つはさせていただきました。

もう一つは、12階までか。13、14と、先ほどボリュームの話もありましたけれども、何か別の建物が乗っかっているような感じがします。新宿御苑から見ると、多分上のほうが見えるので、何かもう少し下と同じレベルぐらい13階、14階ももう少し周辺に配慮したような、ここまでやったんだと。私は評価しているんです。多分都市ホテルで、御苑があるからなんだろうけれども、バルコニーのあるホテルなんて、まずないです。当然御苑があるから、そういうデザインをされたんだと思いますが。だから、それはそれなりにできれば、すごい評価をされると思います。

そういう意味でもったいないので、上をもう少し検討できないかなというのが意見です。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

吉田委員。

○吉田委員 質問ですけれども、先ほどから出た駐車場のパターンというのは、3色使っているようだけれども、どんなパターンになりますか。立面図だと13ページ。N4・7・9という3色を。縦ですか。

○青組（松岡） 縦にラインを入れるような意匠にしています。

○吉田委員 それは相当細いものですか。今、ここでは表現されていませんか。

○青組（松岡） ちょっと印刷で出ていなくて、申し訳ございません。

○吉田委員 そうですね。例えば縦線にずっと色がそれぞれ分かれているということですか。

○青組（松岡） 全部縦でストライプにするとか、そういう派手なことをするつもりはございませんので、3色をそれぞれ2本ずつ、縦6本程度で、屋根までは通さずにアクセントで入れる程度の計画にさせていただきます。

○吉田委員 1つは、全くのNはあまり自然材にないので、多少でも外壁の5Yというのを入れて

オフグレーにしておいたほうがいいのかということで、例えば7であっても、5Yの7の0.5とか。それよりも彩度が低くてもいいですけども、それで随分本体とのなじみが違いますから、全く無彩色にしないほうがいいのか。

それからもう一つは、割りととの関係でどれくらい混色して見えるかですけども、今のやり方でいくと4と9がぶつかるところがあるわけで、9というと、ほとんど真っ白けで、4は結構黒に近い。黒と白がぶつかったときには、ここで2本の幅がどれくらいかまだ分かりませんが、下を歩いてみたときには結構ちらちらするかなと。だから、むしろ対比は弱めにして、同じ色がぺたっと貼っているんじゃないかと、少し質感が違っているような見え方とか、そういう方向であまり目立たせないというのを考えてほしいかなと思います。

それから、もう一つ、先ほどの、白いアルミ材がありました。立面を見ると、N7の焼付け塗装と書いてありますか。シルバーで。先ほどは無塗装で何か磨きとかヘアラインとか、素材感が違っているというような説明だったかと思いますが、これはどういうものになるんですか。

○青組（松岡） 今現状は焼付けです。なので、シルバーといいましても、いわゆるサッシのアルマイト……

○吉田委員 アルミのとは違う。

○青組（松岡） アルミのシルバーとは違います。なので、サッシとかに使われているアルマイトシルバーのように反射が強いものではなくて、あくまでも落ち着いた反射の弱いもので考えています。

○吉田委員 メタリック性をちょっと抑えた。

○青組（松岡） そうです。

○吉田委員 分かりました。普通のアルミだと確かにちょっと目立つなという感じもしたので、これもぎらぎらしないようなものにしてほしいと思います。よろしくお願いします。

○後藤会長 ありがとうございます。

最後に私も1点だけ御指摘させていただきたいと思います。14階の屋上の設備の目隠しがあまりにも重た過ぎる印象を与えている。それが面で囲われているので、これが一番御苑から見たときに目につくものですから、これをぜひ軽く見せるように、例えばルーバーにしていたとか、何かそこで少し陰影ができるとか、面ではなくて線材、縦ルーバーでも、横ルーバーでもいいとは思いますが、考えていただいたほうが良いと思います。

それで、12ページの着色立面図というのを見ると、何か設備の目隠しが少し14階から浮いているようにも見えるんですけども、パースではこういう表現になっていないようですが、こ

の隙間のように見えているのは何でしょうか。

○**鴻池組（大森）** 今回、屋上の目隠しの壁を申請上、工作物として出しておりまして、建物と別のものですよという表現をしなくてはならないというところで、建物から500の離隔を取ってくださいというのが審査機関のほうから指摘がありまして、それでちょっと浮かしている表現になっております。

実際、地盤レベルから見ていただきますと、少し目隠し壁とパラペットの間の隙間は見えにくくなるように。

○**後藤会長** 下から見上げると見えなくなるということですね。

○**鴻池組（大森）** そうですね。というふうに考えております。

○**後藤会長** 分かりました。いずれにしろ、軽く見えるような工夫をしていただければと思います。

○**鴻池組（大森）** はい。

○**後藤会長** よろしいでしょうか。どうもありがとうございました。

それでは、報告2は以上とさせていただきます。事業者、設計者の皆様は入れ替わりをお願いいたします。どうもありがとうございました。

冒頭、45分をめどに言われたのですが、私の進行の手際が悪くて、残すところ20分になっていますが、若干延びてもいいですか。ありがとうございます。

〔事業者入替え〕

〔報告3〕（仮称）新宿区市谷本村町計画

○**後藤会長** それでは、報告3にまいりたいと思います。

事務局より御説明をお願いいたします。

○**事務局（景観・まちづくり課主査）** それでは、報告3、（仮称）新宿区市谷本村町計画について説明いたします。

本計画も報告基準である地域特性を考慮するものに該当するため、本審議会に報告を行うものです。

詳細については、事業者から説明いたします。よろしくお願いいたします。

○**森組一級建築士事務所（脇）** 本日はよろしくお願いいたします。私、本件の設計を担当させていただいております株式会社森組一級建築事務所の脇と申します。

○**森組設計部（五十嵐）** 同じく森組の設計部の五十嵐と申します。お願いいたします。

○森組一級建築士事務所（脇） よろしく願いいたします。

それでは、早速ではございますが、本件の御説明へ入りたいと思います。

最初に、せんだって区から送付しております資料から、一部修正を行った部分がございますので、そちらの御説明をさせていただければと思います。

修正ですが、4ページの新宿区都市マスタープランの部分の、一部文字切れがございましたので、誤記修正を行っております。

続きまして、8ページ目の建築概要の凡例のところですが、「共有スペース」と表記しておりましたが、こちらが誤記で、「共用スペース」と改めさせていただいております。

続きまして、9ページ、10ページ目のところのデザインコンセプトのところですが、一部文章を割愛させていただいております。「過度な自己主張を避けた」という文章がございましたが、事業主様の意向で、抽象的であるため、割愛をさせていただいております。

以上が変更点となっております。

それでは、お時間もございますので、御説明をさせていただきたいと思います。

まずは1ページ目でございます。建設地でございます。こちら、新宿区市谷本村町2-9。外堀通りに面した市ヶ谷駅と四ツ谷駅の間に接する土地となっております。

右側の写真が市ヶ谷側から見た計画地です。現在、解体が終わっておりますので、更地となっているような状況でございます。

2番目が四ツ谷駅側から敷地を眺めた状況となっております。

続きまして、次のページに移らせていただきます。

計画地より300メートル周辺の周辺環境のフィールドサーベイを行いました。本件、JR沿線から反対側の千代田区側も含めた調査を行っております。

経路といたしましては、千代田区側のJR線沿いを歩きまして、今回の景観に影響が出てくると思われ千代田区側からの景観のところで、ナンバー5のところの調査と、写真を添えております。

そこから市ヶ谷橋を渡りまして、市ヶ谷橋からの眺望というところも大きな影響を与えてまいりますので、その確認を行って、前面道路の外堀通りを歩きまして、一部、17番辺りのところの住宅地エリアを歩き、防衛省の周りを歩いているような調査結果となっております。

最初に、まずこちらの敷地の調査の結果でございますが、前面には外濠公園及びJR路線が広がっており、開放感のある立地であるということが分かりました。

2つ目に、外堀通りの並木や外濠公園によりみどりが多く、落ち着きのある環境であること

が分かりました。

また、周辺にはオフィスビル、商業テナント、共同住宅が混在し、にぎわいのあるエリアであることが分かっております。

続きまして、4ページ目になっております。

新宿区都市マスタープラン、こちらにつきましては割愛させていただきたいと思います。

続きまして5ページ目のところ、新宿区景観まちづくり計画につきましては、当該エリアの景観形成の目標のところだけ申し上げます。「外濠と外堀通り、斜面緑地を活かした水とみどりに包まれたまちなみへ」ということで、外濠対岸から眺める水とみどりに囲まれたまちなみをつくる、外堀通り沿道では並走する通りに対しても配慮を行う、斜面住宅地のみどりの保全と創出を行うということが挙げられております。

次、6ページに移らせていただきたいと思います。

先ほどのフィールドサーベイの中から、JR対岸からの見え方というところで、6ページ目で写真を上げております。赤線で囲われている部分が本計画地となっております。

次の7ページ目、こちらが市ヶ谷橋からの景観のシミュレーションとなっております。こちらにつきましては、敷地東側の建物により今計画の建物は見えてこないため、眺望に及ぼす影響はないということで記させていただいております。

続きまして、8ページ目に移らせていただきます。本計画の計画の概要を御説明させていただきます。

工事名称が（仮称）新宿区市谷本村町新築工事となっております。

地上13階建て、地下1階建ての共同住宅83戸となっております。

用途地域は商業地域で、建蔽率が80パーセント、容積率が600パーセントになっております。本計画地、高度地区の40メートル高度地区に位置しております。

計画面積が延べ床面積で4,370.71平方メートルとなっております。

続きましてスケジュールですが、現在解体を行っておりまして、10月中旬頃より新築工事に移ってまいります。2028年の3月末を完成予定としております。

具体的な建築計画でございます。左下の平面図が1階平面図となっております。1階部分には住戸は有さずに共用部分、エントランスとごみ置場、あと駐車場と駐輪場という計画となっております。

平面図下側の南側道路の接道1面となっておりますので、こちらから駐輪場へのアプローチ、メインのエントランスへのアプローチ、駐車場のアプローチを取るような計画となっております。

す。

右側が2階から12階の平面図となっております。内廊下式の1LDKから3LDKの賃貸住宅となっております。

13階、少しプランは変わっておりますが、同じ形態の賃貸住宅となっております。

上段左側の最上階の屋上階でございますが、こちらは入居者様が上がるスペースではなくて、設備スペース、防火水槽や自家発電設備とエレベーターのオーバーヘッド、太陽光パネルを設置する設備スペースとなっております。

続きまして、次の9ページに移らせていただきたいと思います。

先ほどの上位計画の景観形成の目標から、本計画の重点配慮事項及び景観形成に関する方針ということで、①に外濠対岸からの見え方ということで、周辺環境との調和と景観への配慮。1つ目に、ボリュームのコントロールとして、隣接建物との規模・高さを考慮し、全体として調和を図る。2つ目に色彩のコントロールということで、外観の色彩に落ち着きのあるトーンを採用し、周辺建物との調和を意識する。

②の外堀通りの連続性への配慮ということで、都市的な連続性への配慮。

1つ目に、壁面線・街路樹・みどりの連続性について、隣接建物との壁面ライン、街路樹、緑地の配置に連続性を持たせる。2つ目に、みどりの連続性。外堀通りの並木や、隣接緑地とのつながりを意識した景観づくりを行うことということを方針として定めております。

そのデザインコンセプトといたしまして、「まち・ひと・みどりと調和し、風景にとけこむ建築のかたち」ということを挙げております。

次のページに移らせていただきます。10ページとなります。

こちらが先ほどのデザインコンセプトの具現化というところで表現しております。

1つ目のスケール感と周辺との一体感に配慮ということで、建物のボリューム感、高さの関係については、周辺建物とのバランスに配慮し、圧迫感を軽減する工夫などを随所に盛り込みながら、まちなみへのなじみやすさを追求しています。

2つ目に周辺環境と調和した落ち着きのある佇まい①ということで、街路樹が持つ垂直のリズム感に呼応するような縦格子を取り入れて、視覚的な安定感を持たせるような計画としております。

3つ目に、周辺環境と調和した落ち着きのある佇まい②ということで、建物外観は、周辺のまちなみや隣接建物との調和を意識し、落ち着きあるデザインとしています。また、外装にはアースカラーを基調とした色彩を採用し、自然と調和する柔らかな印象を持たせます。

4つ目に、緑とのつながりを感じるデザインということで、敷地内外の植栽や街路樹との連続性を持たせた外構計画により、建物とみどりが自然につながる印象を創出し、都市の中でも自然の潤いを感じられるデザインとしています。

次のページに進めさせていただきます。11ページ、12ページ目が着色立面図となっております。

まず11ページ目が、左側が南側です。外堀通りの今回見えてくる部分の外観となっております。

続いて、右側が東側立面図となっております。

続いて、12ページ目です。左側が北側立面図、右側が西側立面図となっております。

続きまして、13ページ目に進めさせていただきます。外装の仕上げ資料となっております。最上階に補給水槽や自家発電設備の設備関係の設置をしますので、景観に配慮し、目隠しルーバーを設置するような計画となっております。

共同住宅でどうしてもバルコニー面が前面に出てまいりますので、こちらは乳白色のガラス手すりにして、圧迫感を抑えながら設備等の視覚的な配慮を行っております。

続きまして、次の14ページ目に移らせていただきます。

こちらは植栽計画となっております。植栽計画につきましては、コンセプトとして「通り沿いのみどりの連続性に配慮し、彩りあるみどり豊かな景観と、歩行者にとって心地よい空間の形成を図る」ということで、また前面道路の外堀道路の街路樹のほうがトウカエデで落葉樹となっておりますので、ヤマボウシをはじめとする常緑樹を組み合わせることで配色することによって、冬季、葉を落としたときにもみどりを感じられるような潤いと奥行きを与えるような計画となっております。

次のページに進めさせていただきます。15ページ目です。

こちらは、先ほどの対岸から見たところのカラーージュ写真となっております。建物の色合いを合わせると同時に、建物の高さ、水平ラインを合わせて、調和を図るような計画としております。

続きまして、最終ページの16ページとなっております。これが夜景となっております。共同住宅ということもありまして、過度な照明計画は行わず、温かみのあるような照明計画としております。

早足となりましたが、以上となっております。御清聴ありがとうございました。

○後藤会長 どうもありがとうございました。

次に景観事前協議の状況について、神谷相談員より御説明をお願いいたします。

○**神谷相談員** 景観審案件の建物としては、規模も小さいんですが、外濠景観軸の眺望点からの見え方ということも含めて、確認する必要があるということです。

ちょうど眺望点からは、前面の道が角度がついていて見えない位置にあります。両隣の建物からも少し高さも低いということで、基本的に通常の協議と同じような進め方をして、大きな問題はなく進んできたということです。

以上です。

○**後藤会長** ありがとうございます。

続いて、本日欠席の委員から事前に意見を頂いておりますので、事務局より御紹介ください。

○**事務局（景観・まちづくり課主査）** 事務局です。本日欠席された委員からの主な意見について御紹介いたします。

野澤康委員から、接道面の緑化をもう少し増やすことはできないでしょうかといった御意見を頂いております。

事務局からは以上でございます。

○**後藤会長** それでは、本日御出席の委員から御質問、御意見を頂ければと思います。いかがでしょうか。

川手委員。

○**川手委員** ありがとうございます。**川手**でございます。

15ページの絵を見させていただくと、左と右でスカイラインが合わないじゃないですか。左の建物と右の建物。これは平均地盤面から40メートルなので、これがもうこの高さで抑えられているということですよね。

○**森組一級建築士事務所（脇）** もうこれが最大となっております。

○**川手委員** そうすると、ここは傾斜になっているので、この辺も同じ40メートル地区ですか。

○**森組一級建築士事務所（脇）** 法制限がもしかすると変わっているかもしれないですが、今の現状で39.8とかぐらい、もう目いっぱいな状況です。

○**川手委員** 個人的にはスカイラインがそろっているときれいなんだろうなと思いましたが、何でだろうと、そこだけちょっと気になったのでお聞きしました。ありがとうございます。

○**後藤会長** 本当ですね。39.98です。事務局、これは何か分かりますか。

○**事務局（景観・まちづくり課長）** 景観・まちづくり課長です。

詳しく確認したわけではないのですが、絶対高さの制限自体が、以前の建物であれば、

こういったことが起きてくるのかなと考えてございます。それと、地盤面の関係もございまして、そういった関係でスカイラインがそろってきていないといったような状況であると考えてございます。

○**後藤会長** ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

○**吉田委員** 色彩についてちょっと細かいことなんですけれども、11ページに着色立面図があって、外壁は10YRの7の0.5ということでいい色だと思いますが、バルコニーの中で白い壁に囲まれたところはN7になっています。あまり違いがないんじゃないかと思います。N7と10YRの0.5をNの0.5にすると。

周りを見るとNはほとんどなくて、ベージュ系かオフホワイトか茶系タイルみたいなものが多いので、まともにNの色を使うとちょっと青っぽく感じるんで、合いにくいのではないかなと。これぐらいの違いだったら、外壁と合わせて、7の0.5でもいいのではないかと思うんですけれども、何かそこは。ほかにもNを使っているところはあって、同様に10YRの色味で合わせたほうが色相の調和になってきれいだと思いますが、意図はありますか。

○**森組一級建築士事務所（脇）** 接道面で、見えてくる部分が限られているというところのデザインの中で、少しスクエアな形を表現したく、この部分だけ囲うような形としております。

○**吉田委員** 多分1.5ぐらいの明度差を付けないと、変えた感じがしないと思います。特にバルコニーの中ですし、微妙に色が何かちょっと青っぽいかなというぐらいの見え方なので、何か間違ったのかなという見え方にならないように再度調整をしてほしいです。

○**森組一級建築士事務所（脇）** 頂いた御意見を事業主に返しておきます。

○**後藤会長** ありがとうございます。

有馬委員。

○**有馬委員 有馬** ですが、一番最後のページの夜景のところを見て特に思いますが、この縦のライン、10ページの縦格子というのをどうも、「洗練された印象を与えると同時に、視覚的な高さや安定感を持たせます」ということで、この縦のラインをされているわけですね。これは一番上までいくとか、何かここで止められた、それはどうなのかなと思って、ちょっとお聞きしたかった。何か上までいくのか、もしくは左隣のビルも縦のラインがあるので、縦のラインがあること自体は周囲との調和上問題ないと思いますが、色がこういう色で途中で止まっていてというのがどういうコンセプトでなさったのかなということをお聞きしたい。特に色もす

ごく目立つので、そのこともあって、「過度な自己主張を避けた」というのを削られたのかななんて思いましたが、ここは色だとか、逆に濃い縦の途中までのというのはコストもかかるだろうと思うし、何でもこうされたのかなということをちょっと御披露いただければと思いますが。

○森組一級建築士事務所（脇） 基壇部と中段部と上段部に切り分けたいという意図がございまして、そのちょうど中段部のところでのデザインとしてここで止めているというのがございます。

○有馬委員 ちょっとよく理解できないんですけども。すみませんが、もう一回。

○森組一級建築士事務所（脇） 立面図を見ていただくと、11ページ目の着色立面図、こちらで1・2階部分の基壇部と、その上層部、2階から11階までの中段部で切り分けておりまして、その部分で3階から11階までの部分だけを今設置しているような状況です。

○有馬委員 あと色彩は。この色にというのは何かあるのですか。何か目立つなと思っていて。

○森組一級建築士事務所（脇） 色につきましては、事業主さんの御意向というのもありますし、ちょっとアクセントとして1か所入れたいというのが。

○有馬委員 分かりました。

○後藤会長 ほかに。

中島委員。その後に篠沢委員。

○中島委員 では、すみません、先に。

非常に細かい点で申し訳ないんですけども、先ほどの野澤康委員の意見とも関係するところで、私も事前にもちょっと申し上げたんですけども、植栽の部分の、もっと増やせないかという話で、たしかそのとき申し上げたのは、東南の角の部分で、東の建物との間に間が空いている。一番奥の駐輪場のところです。ここをごみ捨て場というか、ごみスペース等があって、空けていないといけないということなのですが、図面上の確認ですけれども、1階の小さな植栽が水色になっているところ、そこをごみ捨て場との間には壁があるということですね。もう一回確認ですけれども、図面上は何か柱と壁が、奥に行くと非常階段があると思いますが、手前のところに少し黒い表現で何か描かれているようにも見えますが、これはどういう意味ですか。

○森組一級建築士事務所（脇） これはグレーチングでして、ここは壁はない。

○中島委員 グレーチングで、では空いているんですよ。

○森組一級建築士事務所（脇） はい。

○中島委員 先ほどの植栽部分というのは、これが最大値なのかどうかというところの確認だ

ったと思いますが、これがもうちょっと右というか、東のほうに、ちょうどまさに舗装してあるところですけども、ここがもう少しみどりの空間にできないのかということだったと思いますが、それができない理由というのをもう一度よろしくお願いします。

○森組一級建築士事務所（脇） おっしゃっておられます、ごみ置場の部分になりますが、こちらのところに連結送水管を配置しておりまして、消防と協議を行いました、ちょっと植栽とかかるのはまずいということで。

○中島委員 送水管を使うとき、何か周りに空地がないといけないという、そういうことですか。

○森組一級建築士事務所（脇） そうです。

○中島委員 それがこちらの敷地内で求められるんですか。

○森組一級建築士事務所（脇） 敷地内です。はい。

○中島委員 その結果として、ここが空地として空いている。

○森組一級建築士事務所（脇） 空地と、あとはごみの持ち出しが、清掃局と協議を行いまして、道路面から取れるようにということで前面に。私たちも、建物としても、この角の部分には植栽を設けたいという意図はありましたが、協議の結果行えなかったという。

○中島委員 でも、ごみ置場自体は、この半分でいいんですよね、面積的に。

○森組一級建築士事務所（脇） そうです。あとは、この通路部分が避難通路となっております。

○中島委員 通路部分はごみ捨て場と重ねることはできない。

○森組一級建築士事務所（脇） できないというのが新宿区の清掃局からの指導です。

○中島委員 今回いろいろ協議されているということなので、でも実際にはここが一番、カーブで曲がってきて目に入る場所、とても大事なというのは、それは設計者さんとも共有していたことではあると思いますので、分かりました。改めて確認だけです。

篠沢先生、お願いします。

○篠沢委員 今のと同じ話です。野澤康委員から言われたので確認ということで。

10ページファサードのパーズを見てください。そうすると、今のお話で言うところの南東角の入り口に何かひよろっと2つ、株立ちの木が人より高く立っていますが、これはないということですね。

○森組一級建築士事務所（脇） はい。灌木になります。

○篠沢委員 それと、左側に白い車と、その灌木の間に3本大きな木がありますが、これは街

路樹ですよね。

○森組一級建築士事務所（協） 街路樹です。

○篠沢委員 そうすると、野澤康委員が、みどりもう少し頑張ってくれと言ったのは、この街路樹とこれを外すと、ほぼシンボルツリーしかないです。そこがもともと緑化の基準を定め、街路に対してみどりをといたときに、もうちょっと必要なのかなというところかと思います。

そうするとどこかというと、コールテン鋼っぽい塗装した、入り口と駐車場の間のところの、今茶色っぽく塗られている4つの丸の部分です。シンボルツリーと。そこでどうにかするのが公共的な意味のある緑地としては重要になります。

参考の写真を上げていらっしゃいますが、それと実態が本当に合うのかというのが、例えばコールテン鋼の前にシラカシがあって、シラカシの参考写真は中木であると記載されていますけれども、高さが1.5というふうにはどうも見えない。へこんでいるわけじゃないですよね。

なので、ちょっと設計図面を反映した緑化の、まず立面のパスを作っていただきたいのと、それとやはりここである程度密度上げて、高さも軒高を超えることはできないとは思いますが、後ろにあるのがガラス面であって、例えば商業施設から、その見え方を隠さないでくれと言われると、今度みどりを植える側としては何も言えなくなってしまうんですが、後ろにあるのはコールテン鋼だとするとここでもう少し頑張っていただくことをぜひお願いしたいかなと思います。

南東角にいろいろ問題があるのは分かりましたが、そこは今回の計画としての緑化の最低限——ここは難しい敷地ですが、ここまで頑張りましたというところを見せていただければいいかなと思います。

以上です。

○森組一級建築士事務所（協） 承知しました。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。それでは、報告3は以上とさせていただきます。

3. その他

○後藤会長 本日用意した議題は以上です。

事務局にお返ししたいと思います。

○事務局（景観・まちづくり課主査） 本日の議事録については、個人情報に当たる部分を除

き、ホームページで公開します。

次回の審議会の日程については未定となっております。開催する場合は、日が近くなりましたら改めて開催通知をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

なお、景観事前協議の届出及び行為の届出について、勧告や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場合があります。

事務連絡は以上でございます。

○後藤会長 ありがとうございました。

それでは、本日の審議会は以上で終了でございます。どうもお疲れさまでした。ありがとうございます。

午後3時56分閉会