

## 令和7年度 第1回 千代田区景観まちづくり審議会 会議録

日 時：令和7年11月6日（木）午後2時00分～午後4時24分

会 場：千代田区役所8階 第1・第2委員会室

出席委員：西村幸夫（会長） 野澤康（副会長） 鈴木伸治 中津秀之  
池邊このみ（※リモート出席） 三友奈々（※リモート出席）  
森川久 横沢啓 西浦みどり 白井俊太郎 大島正稔  
小枝すみ子 牛尾こうじろう 田中えりか 富山あゆみ  
(敬称略)

出席区職員：加島環境まちづくり部長  
神原環境まちづくり総務課長  
吉田地域まちづくり課長  
榎原景観・都市計画課長

配付資料：次第

座席表

第14期千代田区景観まちづくり審議会委員名簿

資料1 山の上ホテル改修計画について

資料2 令和6年度景観事前協議・届出の状況について

参考資料 (仮称) 千代田区一番町計画について

### 1. 開会

#### 【榎原景観・都市計画課長】

皆様、大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまより令和7年度第1回千代田区景観まちづくり審議会を開催させていただきます。

皆様、本日はお忙しい中、ご出席を頂きまして、ありがとうございます。私、事務局を務めます景観・都市計画課長の榎原と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。以降、着座にて進行を務めさせていただきます。

今回の審議会につきましては、オンライン併用型で開催させていただきます。ご協力のほど、よろしくお願ひいたします。

それでは、会議の進行に当たって何点か注意事項を申し上げます。

まず、会場にご出席いただいている委員の皆様へのお願ひとして、ご発言の際、お手元のマイクのスイッチを入れていただきまして、赤く光っていることを確認した後、ご発言をお願いいたします。ご発言が終了した後、マイクのスイッチを再度押すとオフに切り替わることになっております。

続いて、オンラインでご出席を頂いている委員の方へお願いでございます。カメラにつきましては常にオンの状態にしていただくようお願ひいたします。音声についてはハウリング等を防ぐためにご発言のとき以外はミュートの設定をお願いいたします。ご発言を希望される際は、手を挙げる機能のご利用をお願いいたします。その後、ご指名がありましたら、ミュートを解除した上でご発言をお願いいたします。発言が終わりましたら、再度音声をミュートに戻していただくようお願ひいたします。オンラインでご参加の方、会議中、もし何かございましたら、チャット機能等ご利用の上、事務局にご連絡ください。

また、各委員共通のお願いといたしまして、会議録作成の都合上、恐れ入りますが、お名前を

おつしやつていただきてからご発言を頂くようお願いいたします。

なお、本日の会議の運営につきまして、議事内容は原則として公開させていただきます。議事録については、本日の会議終了後、事前に委員の皆様のご確認を頂いた後、区のホームページにて掲載する予定となっております。

それでは、本日の出席状況をご報告いたします。

まず、伊藤委員、久保田委員より欠席のご連絡を頂いております。また、池邊委員、三友委員はリモートでの参加を頂いております。その結果、委員定数17名中15名の委員にご出席を頂いており、過半数に達しておりますので、千代田区景観まちづくり条例施行規則第40条第3項によりまして、本審議会は成立することをご報告いたします。

続きまして、昨年9月から景観まちづくり審議会は第14期になります。本日は今期初めての開催となっております。区長からの委嘱状及び令和7年度版の公共関係等団体名簿をお手元にご用意させていただきております。公共関係等団体名簿につきましては、区議会議員以外の委員の方にご用意いたしております。後ほどご確認のほど、よろしくお願ひいたします。

また、今期より新しく委員になられた方がいらっしゃいますので、この場でご紹介させていただきます。

まず、識見を有する方として、野澤委員でございます。

**【野澤委員】**

よろしくお願ひいたします。

**【榎原景観・都市計画課長】**

続いて、関係団体等からお越しいただいております、横沢委員でございます。

**【横沢委員】**

横沢でございます。よろしくお願ひします。

**【榎原景観・都市計画課長】**

そして、区民委員の方は2名、改選されております。

まず、白井委員でございます。

**【白井委員】**

よろしくお願ひいたします。

**【榎原景観・都市計画課長】**

続いて、大島委員でございます。

**【大島委員】**

よろしくお願ひします。

**【榎原景観・都市計画課長】**

次に、区議会議員の皆様については、全員、新しく委員に就任していただいております。

まず、小枝委員でございます。

【小枝委員】

よろしくお願ひいたします。

【榎原景観・都市計画課長】

続いて、牛尾委員でございます。

【牛尾委員】

よろしくお願ひします。

【榎原景観・都市計画課長】

続いて、田中委員でございます。

【田中委員】

どうぞよろしくお願ひいたします。

【榎原景観・都市計画課長】

続いて、富山委員でございます。

【富山委員】

どうぞよろしくお願ひいたします。

【榎原景観・都市計画課長】

なお、今年度の区役所内の人事異動により、1名の幹事も変更となっております。本日遅れて参加予定の地域まちづくり課長の吉田が、新たに幹事になっております。

次に、今期の初回にあたり、会長と副会長の選任についてお諮りさせていただければ存じます。景観まちづくり条例施行規則第39条に基づきまして、会長と副会長については識見を有する方から審議会委員が互選することとなっております。会長につきましては事務局から提案させていただいても、皆様よろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【榎原景観・都市計画課長】

はい。ありがとうございます。

事務局からの提案といしましては、これまでも長らく会長を引き受けていただいておりましてご協力を頂いている、西村先生に引き続きお願ひしたいと存じますが、皆様よろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【榎原景観・都市計画課長】

はい。どうもありがとうございます。それでは、西村会長、引き続きどうぞよろしくお願ひいたします。お席に札を置かせていただきたいと思います。

続いて、副会長につきましては、西村会長よりご指名を頂きたく存じますが、皆様よろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【榎原景観・都市計画課長】

はい。ありがとうございます。

それでは、西村会長、副会長のご指名をお願いできるでしょうか。

【西村会長】

はい。会長の西村です。よろしくお願いします。

それでは、副会長につきましては、野澤委員にお願いしたいと思っております。理由は、野澤委員は、現在、新宿区の景観まちづくり審議会の委員であり副会長も担当しておられますし、景観問題の専門家でもありますので、本審議会の副会長の経験として大変ふさわしいのではないかと思います。

以上です。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。西村会長、ご指名ありがとうございます。

ただいま会長から、副会長として野澤委員のご指名がございました。野澤副会長、改めましてどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、副会長のお札についても席上に置かせていただきます。

それでは、以降の進行につきましては西村会長にお願いしたいと思います。西村会長、よろしくお願いいたします。

【西村会長】

はい。それでは、よろしくお願いします。

それでは、新しく副会長になられた野澤副会長より、一言お願いしたいと思います。よろしくお願いします。

【野澤副会長】

改めまして、皆さんこんにちは。初めて就任して、いきなり副会長ということで、身が引き締まる思いでございます。

工学院大学という、新宿の副都心にあります大学で教鞭を執っております。先ほど会長から紹介がありましたとおり、お隣の新宿区は地元区でありますけれども、新宿区の景観まちづくり審議会で副会長を務めている人間でございます。千代田区で仕事をするのは実は初めてです。30年ぐらい前に、当時あった千代田区まちづくり推進公社のまちづくり学友塾といって、市民の方たちのまちづくりの勉強会の講師を務めていたことがございますけれども、区役所本体でお仕事をさせていただくのは今回が初めてになります。行き届かないところもございますかと思いますが、西村先生のお邪魔にならないように努めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【西村会長】

ありがとうございます。

それでは、議事に入りたいと思います。なるべく多くの方からご意見を頂きたいので、ご質問等は簡潔にお願いしたいと思います。

最初に、本日配付しています資料の取扱いについて確認したいと思います。本日、配付している資料のうち、事業者が説明する資料1、区が説明する参考資料については、事業者からの要望もあり、委員の皆様には配付いたしますが、外部への公開などはできない資料という取扱いにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

※全委員了承

【西村会長】

はい。ありがとうございます。まだこれはいろいろな手続前の、一番最初にここの委員会にかかるものですので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、本日配付しました資料1、参考資料については、外部への公開などはできない資料という取扱いにしますので、委員の皆様、資料の取扱いには十分注意してください。よろしくお願ひします。

それでは、本日の傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。事務局からご報告いたします。

本日の傍聴希望者は5名いらっしゃいます。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。傍聴者の入室を許可して、よろしいですね。

※全委員了承

【西村会長】

はい。ありがとうございます。それでは、入室をお願いいたします。

※傍聴者入室

【西村会長】

大丈夫でしょうか。

それでは、傍聴者の皆様にお願いします。本審議会は、傍聴者の方の発言は認めておりませんけれども、意見提出の機会を認めております。これは非常にユニークな千代田区方式ですけれども、お席に用意してある用紙へ審議案件の終了時までに意見の要旨をまとめていただき事務局に提出いただければ、内容や時間により、私が要旨を読み上げたいと思っております。

それでは、本日の配付資料の確認をお願いいたします。

【榎原景観・都市計画課長】

はい、承知いたしました。配付資料の確認をいたします。まず、会場にいらっしゃる委員の方についてはお手元の資料を、オンラインでご参加いただいている委員の方は画面より確認をお願いいたします。

まず、各委員の方には、「景観まちづくり審議会委員資料」と記載されたファイルを配付しております。こちらのファイルには千代田区景観まちづくり計画などをまとめております。この資料については必要に応じてご活用をお願いいたします。なお、本ファイルについては、審議会終

了後にこちらで回収いたします。

そのほか、お手元の次第下段に記載しております①から⑥の資料を本日配付しております。こちら、過不足等ありましたら、お気づきの際で結構ですので、事務局にお声がけいただくようお願いいたします。

なお、傍聴者のお手元にある資料1、参考資料につきましては、審議終了後に回収させていただきます。

配付資料の確認については以上です。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。よろしいですね。大丈夫ですね。

※全委員了承

## 2. 議題

(1) 山の上ホテル改修計画について

【西村会長】

はい。それでは、本日の審議に入ります。

まず、議題1について説明をお願いします。

【落合景観指導係長】

はい。私は景観・都市計画課景観指導係の係長をしております落合と申します。よろしくお願ひいたします。議題(1) 山の上ホテル改修計画についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。本件は景観まちづくり重要物件に指定されており、改修を計画している建築物のため、景観まちづくり審議会の対象となります。区との事前協議や景観アドバイザーミーティングを行い、景観まちづくり審議会への報告時期となったため、本日、議題といたしました。

景観まちづくり重要物件に指定されている山の上ホテルについて少し補足いたします。この山の上ホテルは、平成15年6月9日に景観まちづくり重要物件に指定されています。指定するにあたり、三つの評価項目がございました。一つ目が、地域の歴史的景観に寄与しているか。二つ目が、地域のランドマークとなっているか。三つ目が、特徴的なデザインが施されているか。全ての項目で評価され、指定されております。

続いて、資料の説明については専門的かつ技術的な内容を含んでおりますので、事業者及び設計者の方から説明していただきたいと思っております。

会長、入室を許可してもよろしいでしょうか。

【西村会長】

よろしいですね。

※全委員了承

【西村会長】

はい。それでは、入室を許可してください。

※事業者入室

## 【西村会長】

準備はよろしいでしょうか。大丈夫でしょうか。  
それでは、ご説明をよろしくお願ひしたいと思います。

## 【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中工務店設計部の兵頭と申します。山の上ホテル改修計画の説明をさせていただきます。

それでは、すみません、次のページに行っていただけますでしょうか。山の上ホテルの計画についてです。これが、今、既存の山の上ホテルの写真になっております。

3ページをお願いします。山の上ホテルは御茶ノ水駅と神保町駅から徒歩5分圏内に立地しております。

すみません。次のページをお願いします。山の上ホテルですが、景観から少し離れるところで、建物について少しご説明させていただければと思います。

山の上ホテルは1935年に佐藤新興生活館としてウィリアム・メリル・ヴォーリズにより設計され、戦後1954年から、ホテルとして開業しております。出版社がひしめく東京神田という土地柄もあり、川端康成、三島由紀夫、池波正太郎、松本清張などの名立たる作家が定宿し、創作活動に打ち込んでいました。作家の多くは仕事場として利用しており、現在では、このホテルは35室ですが、たくさんの傑作が世に出ております。

次の5ページをお願いします。山の上ホテルの前身について少し話させていただきます。

山の上のホテルの前身は、佐藤新興生活館といいまして、実業家の佐藤慶太郎によって建てられました。1937年に佐藤新興生活館を建設し、当初は、西洋の生活様式、マナー等を女性に啓蒙する施設として建設されたものとなっております。

次のページをお願いします。次のページでは、山の上ホテルの設計者について少し触れさせていただきます。

日本に西洋建築の美をもたらしたウィリアム・メリル・ヴォーリズにより設計されています。ヴォーリズは1905年に来日し、日本国内で、教会、大学、病院、銀行、邸宅など多岐にわたる設計に携わり、日本に西洋建築の美をもたらしております。国内で携わった1,600件以上の建築の中でも、関西にある神戸女学院校舎や大丸の神戸店別館などは重要文化財に指定されています。当山の上ホテルもアール・デコスタイルの外観を模しております、この下に記載しておりますが、実際はヴォーリズの事務所の松ノ井さんという方が設計されたものとなっております。佐藤新興生活館は戦後アメリカに接收され、女性の婦人部隊が「ヒルトップ」の愛称で呼んでいたことから、山の上ホテルの吉田社長がそこをきっかけにして「山の上ホテル」の名前で開業した経緯があります。

次のページをお願いします。次の7ページからは、既設の山の上ホテルの概要について少し記載しております。内容が少し多いので後ろのページは割愛させていただきますが、最初の建物概要だけ触れさせていただきます。

敷地面積としては1,600平米程度で、延床は5,200平米程度で、鉄筋コンクリート造、築90年近い建物になっております。階数としては地下2階の地上5階、塔屋1階の建物になっております。その下の断面図に記載していますが、閉館前の施設構成としては、B2階がバックオフィス系で、B1階、1階については飲食店舗が結構多く入っておりました。1階にはホテルのエントランスがありまして、2階は結婚式関係のバンケット、中宴会場、小宴会場があつたと。3、4階についてはホテルの客室がありました。5階についてはブライダルサロンと、こここの断面には記載されていませんが、一部客室もございました。

次のページをお願いします。次の8ページから9ページにわたっては閉館前の平面図の内容が

書いてありますが、この内容については割愛させていただきます。

次の10ページをお願いします。建物の既往歴で、歴史的なものをここに記載しています。内容は細かく、設備の改修等はかなりの回数行われているのですが、代表的なところだけここに記載しています。

1937年に新築として佐藤新興生活館として開業、オープンしております。その後、大きな工事としては、1980年に増築が行われています。このときは山の上ホテルとして開業しておりました。その後、設備的な改修が行われ、5年前の2020年に内装の改修工事と耐震補強工事が行われていたという履歴になっております。

次の11ページをお願いします。ここからは、弊社で考えております今回の山の上ホテルに対しての設計のコンセプト的な内容を書かせていただいております。

代表的な大きな文字だけご説明させていただきますが、コンセプトとしては、「まちと寄り添う場をつむぐ」、「時代に合った人をつむぐ」、「時をつむぐ“唯一無二の豊かさ”」をテーマにし、やはりかつての愛称とともに、愛される未来、「愛され続ける未来をつくる」というコンセプトの下、設計を行っております。

次のページに移っていただきまして、グーグルから航空画像をホームページに記載しております。もともと、山の上ホテルは、神田駿河台という名称から、神田山の一端にあった高い丘の位置に建っておりまして、当初、昔はかなり眺望のよい場所にあったと思われております。現状としては、明治大学様、日本大学様、かなり高い建物に囲まれる形となっておりますが、甲賀通りを見ると、やはり視線の抜け等はある、と。敷地の西側には錦華公園が位置されておりまして、学校街の中にホテルが1軒ぽつんとあるという現状の位置になっております。

次の13ページをお願いします。このページについては明治大学様からご説明を頂きたいと思います。

### 【事業者（明治大学）】

明治大学企画課の宮森と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

13ページに記載のあります明治大学駿河台キャンパス総合施設整備計画でございますけれども、昨年、本学でこの基本構想が機関決定されまして、12月にホームページで公表させていただきました。

この整備計画に関しましては、もう何年も計画を練っており、山の上ホテルを本学が入手する前から計画のあったものです。特に猿楽町地区のもう築60年を超える老朽化した建物を建て替えると同時に、今回、明大通り沿いにある大学会館、あるいは記念図書館、研究棟も併せて一体で整備し、併せて中野キャンパスの機能を駿河台キャンパスに統合しようと計画しております。その後、山の上ホテルの入手という形で後で入ってきたものでございますので、現在、整備進行中の施設計画と山の上ホテルは関係なく整備計画を今進めている形になります。

このホテル名称はまだ検討中です。これは本学というよりも竹中工務店さん等にお任せしており未定でございますけれども、必要な改修工事を行った後に、ホテル機能はこのまま継続する計画でございます。

あと、大学ですので、大学を利用する学生と、このホテルを利用する方と、人の流れに関しましては考慮しながら、今後この施設整備計画は検討していきたいと考えております。ただ、昨今の建設費の高騰等もございますし、あくまでも基本構想の段階でございまして、まだ具体的には着手しておりません。今後、計画の変更も十分考えられますことを申し添えさせていただきます。

以上でございます。

## 【事業者（竹中工務店）】

14ページをお願いします。ここからは景観的な基本方針を記載させていただきます。少し前述のものとかぶっているところがございますところはご承知おきいただければと思います。

景観的なコンセプトとしては「歴史を刻む場所」をモットーにしております。歴史の継承と創造、1937年にヴォーリズにより設計された佐藤新興生活館、西洋の生活様式、マナー等を女性に啓蒙する施設として利用されました。戦時中は帝国海軍によって、戦後はGHQに接収され、陸軍婦人隊の寄宿舎として用いられました。1954年に山の上ホテルとして開業し、その後は出版社が多く建つ神田神保町に近い立地もあり、名立たる作家が執筆活動を行う場となりました。山の上ホテルは歴史的価値を持つ希有な建物と解釈しております。一つ目は、ヴォーリズによるアール・デコとしての建築という価値。二つ目は、文豪たちが愛した、文化人のホテルとしての文化的価値。この二つがあると考えております。今回の改修計画に当たり、この二つの歴史的価値を継承、復元し、次の世代へ継承することを目指し、計画しております。

一つ目の建築的価値の復元と継承をどうやっていくかに関しましては、まずはやはり華美に建物を改変していく形ではなく、外観をむしろ創建時の姿に近づけていくことを目標としています。

二つ目の文化的価値ですが、これについては、話は景観から少しずれてしまうのですが、文豪が愛した部屋をそのまま残す形を取っていこうと考えております。

次のキーワード、敷地の記憶を継承というところです。山の上ホテルが位置する神田、立地から読み解いたところでは、神田駿河台の地名については、やはり江戸時代の徳川家まで遡ると考えています。駿河台の地名となった由来として、やはり徳川家が駿河から連れてきた家臣団の居住地という説と、富士山が見えたという説と、いろいろあるところです。また、歴史をさらに遡ると、現在の駿河台は神田山の南端に位置していたことが分かります。江戸時代の神田川開拓により北側の本郷台と南側の駿河台が形成されております。今回の外構計画について、かつてやはり富士山が見えた高台、神田山の一部であったところから起草し、高台にかつてあった神田山の雑木林等を風景として意識した計画としようと考えています。また、後ほど外構についてもお話を出しますので省略させていただきます。また、周辺に数多く残る既存樹木との風景の調和を図ろうというところも目指して計画しております。

次の15ページをお願いします。左上に配置図と右側に参考の現状のパースが載っています。千代田区景観形成マニュアルによりキーワードを抽出しております。五つのキーワードを、この建物、山の上ホテルと関連して、ピックアップしております。

一つ目が「歴史の継承と創造」について。やはりこの山の上ホテルの持つ建築的価値を復元して継承していくことを考えています。

二つ目の「年齢を重ねた樹」。ご存じの方がいらっしゃるかもしれません、山の上ホテルの敷地内には、かなり大きな、シンボルツリー的なものが2本ほどあります。この右上のパースでも見ていますが、敷地の東側の入り口のエントランスにある既存樹木、あとは敷地の内部に入らないと見られないのですが、この配置図で図面の真ん中の辺りに既存樹木のかなり大きいものがあります。この既存の2本の大樹を保存していく方向で、今、検討しております。

三つ目の「敷地の記憶を継承」については、かつて神田山の端部であったことにより、外構の中で雑木林を意識した植栽計画とする方針で計画しております。

四つ目の「壁の表情」です。詳細については後ほどのページで説明させていただきますが、創建時のアール・デコの表情を残すエントランス面について、復元、保存していく。

五つ目の「年齢を重ねる材料」については、外壁の石張り、タイル張りは経年変化し深みのある表情を与えています。補修する箇所はなるべく既存に近い材料を選定していく方向で考えております。

次の16ページをお願いします。内容的には少しかぶったところがあるのですが、外観のコン

セプトを一度説明させていただきます。

外装デザインのコンセプトとしては、既存建物へのリスペクト、デザインの未来に向けての復元と再生。中段については、少し細かい内容になるのですが、遵法性を担保すると。あとは基本性能の確保です。やはり老朽化がかなり進んでいるので、基本性能の外壁、漏水等については対応していく。あとは隔地駐車場によるタワーパーキングの撤去等を考えております。

一番下段については、閉鎖的に感じる既存建物を一部減築し地域への広がりを図る。歴史を損なわない手作り感のある素材の選定を行うことを主題としております。

17ページをお願いします。配置計画で、敷地内の建物の少し詳しい内容になりますので、左側が既存の状況等、既存の写真を記載しております。右側が改修後の配置図になります。大きくなれば既存の左の写真の③番、既存のチャペルがあるのですが、これについては遵法性を担保して今回は撤去し、室内にチャペルを設ける方向にしております。撤去後のエリアについては、B1階にかなり広めのガーデンを造り、錦華公園とのつながりを広げていく方法を考えております。④番については、また後ほど説明させていただきますので割愛します。

エントランス側の①番と②番については、同じく機械式駐車場については撤去、庇についても遵法性の観点から一度撤去して、ミニマムな形で復元したく考えております。

18ページをお願いします。ここからは外観の細かい内容になります。

エントランス面の東側について記載しております。創建当時の姿が多く残る東側のファサードについては、過去に改変された庇、窓などを、構造補強との整合性を取りながら可能な限り復元し、ウォーリズ建築の歴史的価値をさらに高める。東側に付随し前面道路から眺望できる北側外観は、改変されたサッシ等は創建時の姿になるべく近づけていく。1980年に増築されたB1階、1階低層部には、創建時の建物との調和が取れる外装を修繕の上、その外構にはかつてのお屋敷街を思わせるような植栽を再生することを目標としています。

写真の左上については、山の上ホテル開業当時の写真で、下の写真は1980年に増築された形で、かなりサッシ面とかが改変されている姿が分かると思います。左下の写真上の左のタワーパーキングについても、1980年に増築されて、高さ的には40メートルぐらいのものが建っている状況にあります。エントランス面の庇についても、同じく1980年の増築時に新しく付加されたものであります。このタワーパーキングと庇については、次のページから少し詳しく説明させていただければと思います。

19ページをお願いします。機械式駐車場と、あと、庇の撤去です。この機械式駐車場については1980年に増築されたときのもので、築45年、かなり老朽化が進んで継続使用が困難ということが分かっております。今回、このタワーパーキングは撤去して、平置きの駐車場をエントランス部に設け、不足分については、今、明治大学様の近隣の施設に隔地駐車する方向で協議を進めております。隣の明治大学様の敷地、今、かなり緑量が豊かな公開空地がございますが、現状はこのタワーパーキングにより、光が差さない状況です。視線の抜け等も遮っている状況を、このタワーパーキングと同じく庇を撤去することで、緑のつながりと、視線の抜け等がつながり、一体感が生まれることを考えております。

次のページをお願いします。西側の外観について記載させていただいています。

西側はすぐ近くに錦華公園に面しており、前面道路が6メートルでかなり圧迫感があるところです。1980年に増築された建物の外壁、左下の写真に赤枠で囲っている範囲を一部撤去することにより、道路側からの圧迫感をなくす。そこに新しく緑化を設置することで、錦華公園との緑のレイヤーをつなげていくところを意識して計画しております。

次の21ページをお願いします。これが、先ほど話が出ました外観のサッシについての細かい内容になっております。

左上に古い写真が2枚並んでいますが、上の段が1980年に改修された後の写真になります。

その下の写真が山の上ホテルが開業した当時の写真になっております。その右に古い図面があるのですが、これが佐藤新興生活館として創建したときの実際の設計図になります。同じく左下にある立面図、（オリジナル図面）と書いたものが北側の立面図になります。これも同じく佐藤新興生活館として創建時の、ヴォーリズ設計事務所の設計図になります。この図面と左上の立面図の真ん中のものを見ていただけだと分かるのですが、1980年の増築時に、ファサード面というか、外観もかなり手を入れていることが分かるかと思います。もともとはやはりアール・デコで左右対称、そして上げ下げ窓の縦長窓が配置される形になっていたのですが、1980年に軸体を撤去して一つの大きな窓に改変してしまっており、創建時のヴォーリズの外観がかなり損なわれている状況が分かるかと思います。

右下に一例で今回の改修後の立面図を記載していますが、やはり大きいサッシが築45年でなかなか開閉ができないため老朽化が進んでいるところで、やはりサッシをやり替えていかないといけないことが判明しております。やり替えるのであれば、やはり創建当時の縦長の上げ下げ窓に近しいシルエットに戻してあげたいところで、開口としては一つの面ですが、連窓というか、窓が二つ連なったものを上げ下げ、シルエットはなるべく創建時の縦長窓の姿に近づけるように、サッシについても改修していくと考えております。

東面のエントランス面については、1980年に開口が潰されて壁になっている箇所についても、今回、再度壁を開けて、創建時の縦長の3連窓を復元する予定で進めております。次のページに、その辺の色つきの立面図がございますので併せて説明させていただければと思います。

22ページに、左上が東面の立面図で、下段が北面の立面図になっております。先ほどのファサードの面に戻りますが、もともと1980年に壁として潰されてしまったところも、今回、壁を、軸体を、開口を開けて、また3連の窓を新しくつけていくところで、創建時の姿に復元していくと考えております。北面については、上げ下げ窓ではないのですが、サッシの真ん中に横桟というかフレームを入れて、見た目が創建当時の窓に近いように復元していくところを主題に置いております。

このページは、今回、1階のエントランスの庇のやり替えと、あとは下段のB1階にも、もともとエントランスがあるところ、新しくつけていくところのデザインについての説明になります。1階のエントランスについては、やはり今回は大きな既存の庇については法的なところで現状残していくことができないので、今回、法的に面積が入らない範囲でミニマムな形に新しくつけていきます。これについては、今、やはりなるべく外観の、アール・デコのヴォーリズの建築の邪魔にならないような、透過したガラスの庇を予定しております。

全国各地にいろいろな用途の建物があるのですが、やはりヴォーリズはその用途ごとでデザインをいろいろ変えている手法を取っております。もともと佐藤新興生活館は商業的な建物ではなかったので、極端なことを言うと、少し地味な造りを行っているのですが、上段の右にあります大阪の大丸の心斎橋店は商業施設でヴォーリズが設計したものになりますが、やはり佐藤新興生活館とは違って、少し華やかな感じがする造りになっております。ほかにも、軽井沢の別荘等についてもかなり土地に合った木造のシックな建物を造ったりとか、ヴォーリズはやはり用途ごとに分けて設計を変えていくところで、今回、この庇をつけるに当たり、ヴォーリズが設計するのであればどのような方法を取るであろうというのを推測、検討して、このデザインを採用しています。やはり今回はホテルになりますので、ヴォーリズがホテルを設計するのであれば、もう少しきらびやかなものを入れるのではないかというところで、やはりアール・デコ風な幾何学的模様を取り入れる方法で、このガラスの庇の下にデザインパネルのカットしたデザインの幾何学模様を入れつつ、その中を、昼間はデザインのガラスの幾何学模様を通して光が通る。夜になると間接照明を入れているので、うっすら幾何学模様を通して迎え入れる空間をつくるというところで計画しております。

ここにエントランス床があるのですが、これが建物内の床に実際あります、創建時、ウォーリズが設計した模様のものが2020年の改修工事で実際に復元されております。この幾何学模様については、エントランスの幾何学模様をモチーフにしたものを取り入れていこうと考えております。

下段については、B1階に同じく既存のエントランスがあり、ここの天井もかなり現状は暗い空間になっておりますので、もう少しホテルとしてのエントランス感を出して創出してあげたいところです。同じ幾何学模様を取り入れた、光る天井的なものをこの空間に取り入れようと、今のところ考えております。

次の23ページをお願いします。これが、今、現状の景観シミュレーションになります。パースを起こしたもので、現在の写真に重ね合わせたものになっております。植栽等については、また今後変更になる可能性がありますので、参考として見ていただければと思います。

次の24ページは、各部位の参考のパースをつけさせていただいている。左上が先ほどのエントランス面、右上が北側より見たものです。左下が北東より見たもので、右下のものがB1階に新しく造る、もともとチャペルがあったところです。設置するガーデンテラスの今のところのパースになっております。

25ページをお願いします。ランドスケープについてです。今回、ランドスケープについては、減築、機械駐車場などを撤去し、周囲の豊かな緑地とのつながりを強化、緑豊かな周辺環境と一体となった静謐な空間づくりを目指しております。武蔵野の在来植生を活かして創建時のお屋敷街を思わせる緑を建物周囲に再生し、周辺建物との適切なバッファーアーを設けていきたいと考えております。このために、やはりここ、学校というか大学様が多いところの中にはほとんどホテルが存在しており、かつ錦華公園があるところで、そのやはり境目は新しく造らないのですが、緑で少し和らげるような空間をバッファーゾーンとして設けていきたいと考えております。各階の屋上についても今回新しく屋上緑化をしていくところで、環境的にも、空間、この中に少し山というか、学校街の中に緑の豊かな公園があるかのような空間を造っていきたいと考えております。

26ページについては、ランドスケープのコンセプト的なものを書かせていただいている。前述とかなりかぶっているところもございますので、このページは割愛させていただきます。

次の27ページをお願いします。設計スケジュールになります。

今11月の頭で、弊社としまして、現状、実施設計を行っている段階です。設計としては年内に終えまして、一応次のページに工事工程がありますが、2026年の2月から本体工事に着手していく予定でございます。目標としましては2027年の4月末辺り、今は4月の頭になっていますが、4月末あたりを開業の目標としております。

次に、最後、28ページをお願いします。工事スケジュールを書いておりますが、先ほどと同じで、今、解体については、やはりオープンが2027年4月オープンで、2026年2月に着工したところ、すみません、工事工程的になかなか厳しいところがあるので、解体工事に関しましては今年7月10日から開始しております。本体着手工事としては来年2月1日を着工予定としていまして、竣工としては2027年3月末を予定しております。その後1か月間のトレーニングを予定して、2027年4月末に再度オープンするという方向で、今のところ動いております。

最後に、アドバイザーミーティングの指摘対応表がございますが、参考として見ていただければと思います。

説明としては以上になります。ご清聴ありがとうございました。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、この資料1につきましてご質問やご意見等がある方は挙手をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

私から確認ですけれども、これは基本的には今ある建物の復元的整備みたいなことが中心になっていますが、そうすると、ここがもともとある容積は全部使っているわけではないことになるわけですね。

【事業者（竹中工務店）】

はい、そのとおりになります。容積は余った状態です。

【西村会長】

余った状態。その容積をどこかに移すのではなく、その状態で完成させることになっているのでしょうか。

【事業者（竹中工務店）】

はい。現状のところはその方針でございます。

【西村会長】

ありがとうございます。

何か。これは、アドバイザーミーティングで何か議論があったのでしょうか。鈴木委員、お願いします。

【鈴木委員】

はい。アドバイザーミーティングを担当しました鈴木です。

29ページに指摘対応表をつけていただいておりまして、我々の議論はほぼここに書かれております。基本的にはこの古い建物をそのまま継承して復元的に再整備するというプロジェクトの方向性については大変すばらしい試みだと、好意的に理解しております。その上で、どのように復元していくか、それから、遵法性の確保の観点から改変が必要となる部分の在り方についての質疑などが行われています。

ですので、今回の提案というのは、景観まちづくり重要物件の指定理由を変更するようなものは一切含まれておりませんし、今後もこういった形で千代田の景観まちづくりに寄与していただければと私自身は思っております。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。ということで、景観まちづくり重要物件としては特に大きな問題点はなかったことのようあります。

何か。小枝委員、お願いいたします。

【小枝委員】

小枝と申します。明治大学さんが買っていただいて、そしてこれだけの復元的保存でチャレンジしていただいたことには、本当に住民としても感謝の気持ちしかないところです。

重要まちづくり物件ということで、これは区指定ですよね。

【西村会長】

そうですね。

【小枝委員】

そうすると、ヴォーリズの建物が復元的保存されるとなれば、これはもう少し、東京都であるとか、私、細かいランクのことは分からぬのですけれども、そうした可能性はないのかが少し気になりました。それから、恐らく今後の開発で利益を出していくことが発想として出てきた場合、これまでとはともかくとして、これから流れからすると、全体の景観バランスを崩していく可能性もあるという問題からすると、何かこれだけの公共的な価値のあることをなさってくださいにあたって、何かこうした費用的な補助とかこうした制度は、東京都にはなかったのかが気になった次第です。

【西村会長】

なるほど。

いかがでしょうか。東京都も景観条例を持っているので、景観重要物件のような仕組みもあるけれども、それがどうなっているのかというのと、補助のことです。これは事務局に聞いたほうがいいのですか。いかがですか。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。景観まちづくり重要物件に指定しているお話をございましたが、補助に関しては、外見の保全、耐震改修、あとは外構の保全などにかかる費用については、全体経費の2分の1を上限として、金額で言うと500万円までは補助することは、今回についても該当するところでございます。

【西村会長】

よろしいでしょうか。

【小枝委員】

恐れ入ります。私も大分久しぶりに戻りましたので、遠い記憶ではありますけれども、その上限500万円というのが、恐らく非常にこれだけの大きなチャレンジというか工事費からすると、本当にズメの涙なんだろうとは誰もが感じると思うのです。非常にそこは何か千代田区の価値観として検討する必要があるのではないかということが1点。それから、先ほど答えがなかった、東京都あるいは国でもう一つ指定の価値軸を上げていくことによって、もっと教育と文化の千代田区の輝きというか駿河台の輝きを増していくことを、今のご説明に対しての改修計画に公共がもっと積極的に乗り出していく勢いが欲しいのではないかと思ったのですけれども、その辺はされていないのでしょうか。

【西村会長】

いかがでしょうか。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。事務局から回答いたします。

まず、500万円の上限金額に関して、全国的に見てどういう位置づけかについては過去に調べた経緯がございまして、補助の金額としてはかなり高いレベルの金額を設定しているところは、

調査の結果、把握しているところです。その状況を踏まえた上で、さらに上乗せするかどうかで  
すけれども、金額を大幅に上げたりですとか、これより今後見直していくことは、現時点では考  
えていないところです。

東京都であったり、国の指定に関しては、もしかすると、今、委員におっしゃっていたい  
たのは、文化財としての指定等々も含めた形かと思います。すみません、そちらに関しては、現時  
点で、こちらが何か積極的にそういういた働きかけをしてはいないのですけれども、文化財部門で  
区が何か検討しているかどうかについては、今後に向けて確認はさせていただきたいと思います。

### 【小枝委員】

はい。お願ひいたします。

今回、副会長になっていたい先生は、新宿区もとおっしゃられたのですけれども、とにかく  
何らか行政の、学校も経営があるので、学校経営の範囲内だけで頑張れと言っても本当に頑  
張っていらっしゃると思うので、そこは、やはりヒルトップ、丘の上にあるこの建物が残ってよ  
かつたと思うと同時に、区民もそう思っていると思うので、そこを何か公共としてもできること  
はまだまだないのか、もっと考えていただきたいと思いました。

お近くのニコライ堂のときには、たしか工事費の半額か何かが出たと記憶しております。いろ  
いろな制度論があるのだと思いますけれども、やれる限りのことをやらないと、この後のやる気  
にもつながってくると思いますし、非常にいいことですので、言わせていただきました。ありが  
とうございます。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。そういうご意見だということで受け止めておきたいと思います。  
ほか、いかがでしょうか。

どうぞ、中津委員、お願ひします。

### 【中津委員】

ランドスケープを担当させていただいている、中津といいます。よろしくお願ひします。

すばらしい案件だと思って、聞かせていただきました。お金をかけて、別に容積率を乗せると  
か床で営利主義に走ることなく、この歴史的な景観を復元する。こういうことは今後どんどん千  
代田区の中で増えてほしいと思いますので、ぜひ、区役所は、こういう案件をいい事例として、  
今後、ほかの企業体が参考にできるようなアピールの仕方をしてほしいと思って、聞かせていた  
だきました。

それで、面積的にそんなに大きなプロジェクトではない認識だったので、ランドスケープはそ  
んなに関係ないのかなと思っていたら、この企画書にランドスケープのページをつくっていただ  
いているので、これを見て思ったこと、簡単なことを三つばかりかいつまんでお話しさせていた  
だきます。

錦華公園からの緑のつながりは、非常にすばらしい考え方だと思います。こういう小さな案件  
でも、ちょっとしたヒューマンスケールの緑がつながっていることというのは、周辺の住民の  
方々にとっても非常に豊かなことになるかと思っているわけですけれど、この錦華公園からの緑  
のつながりと、その下の明治大学という隣地との辺りに緑が切れている気がしています。エント  
ランスに向かっての緑ですけれど、何か室外機の絵が描いてあるので少し気になって、ここの参  
考の1階平面図を見せていただきました。改修後の1階平面図で、ページ数は打っていないです  
が、それを見ると、これは、室外機、何個か、パースとは違う室外機が、現状、もう少し小規模  
な室外機が並んでいるように見受けるのです。よく見ると、室外機の既存の基礎を転用しながら

配置されるようなことが書いてあるのですけれど、この辺りは少し調整すれば、メンテ通路を確保しながら、室外機の取替えのときも、どこからラフターか何かで寄せると思うのですけれど、使用上問題なく、何か屋上緑化的なスペースができるのではないかと思って。そうすると、より緑がつながることになるかという気がしましたというのが一つ目。非常に簡単な、小さなことで申し訳ないのですけれど、三つあるうちの一つがこれです。

もう一つは、タワーパーキングを撤去されると。もう非常にすばらしいなと思ったのですが、今、こちらのパースでは、実は、どれを見ても少し切れている感じなのです。錦華公園からぐるっと回ってきて正面に向かったときに、以前だと、正面にあったタワーパーキングがなくなる、すばらしいことだと思います。その後ろに、明治大学の緑地が何か樹木がある気配が写ってはいるのですけれど、地上駐車場になるのであれば、何かこの地上駐車場の後ろ、例えば、車と車、2台あるわけですけれど、その間の高木1本入れられないかという気がしました。今、現状ある正面のエントランスに向かって右側の、ドイツトウヒかな、何か針葉樹がありますけれど、これの息子というか、孫というか、何かここにもう一本、将来に向けて、シンボルツリーに育つようなものを。当然、樹液とかが落ちると車に弊害があるからやりませんが、この駐車場を50センチ前に出すとか、よく後ろの後輪の車輪まで縁石を持ってきて、緑地帯というか土の部分を増やして樹木を置いたりすることがあるわけです。何かここに1本あれば、エントランスに近づいてきたとき、左を向いたときに、そちら側にも何か樹木が1本あることになればいいかと、細かいことが少し気になりました。

最後の1点です。この資料の20ページ、錦華公園に向かって西側道路から見ると圧迫感を感じるこの壁面を撤去して、非常に大胆に緑地、屋上緑化的なものを植栽されることも、すばらしい判断だと思いました。ただ、これでも、やはり錦華公園からは斜め向こうにこの壁が見えるわけです。夏、西側の西日が相当照射されることを予測すると、ここをせっかく緑地にするのであれば、ヘデラとかはよくないですけれど、何かメンテがそんなに問題なく、ある程度壁を上から、いわゆるぶら下がるツタではないですけれど、何かそういう植栽のハンギングがあれば、この壁面がもう少し柔らかく、ヒューマンスケールで見たときも、影が動いて見えるとか、あまり壁にべたべた吸盤で張りつくものでないようなものがあれば、この辺の見栄えが錦華公園からもよくなるのではないかと。せっかくのヴォーリズがフランク・ロイド・ライト風になるのはよくないとは思うのですけれど、何かそういうことをもし検討できれば、やっていただければいいかと。これは、決して質問ではなく、こうやっていただければ、もっとよくなるのではないかという気がしたので、意見として発言させていただきました。

以上です。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。ご意見ということで、そういうものとしてメモしておいていただければと思います。

何か、オンラインで手が挙がっているということでしょうか。

### 【事務局】

オンライン参加者の池邊委員。

### 【西村会長】

はい。では、池邊委員、お願ひいたします。

### 【池邊委員】

ありがとうございます。千葉大学の池邊でございます。私もランドスケープの担当ですが、東京在住でしたので、山の上ホテルをかなり小さいときから見てまいりました。その上で2点ほど気になったことがありましたので、少し意見をさせていただきたいと思います。

1点は、既存樹木を残していただけるということで、非常に、今あるものも、先ほどもドイツトウヒでというお話がありましたけれども、いいと思いますし、また、ヴォーリズが割と左右対称でやっている部分があるので、先ほどお話があった、もう片側にもう一本というのも、デザインとしては悪くないとは思います。

その上で、もともとの地形を生かした雑木を入れる話についてですが、雑木林の場合にはきちんと管理しないと、かなり暴れる可能性があるのです。今回、もともとのものに戻すということで、やはりヴォーリズのこの壁面の意匠、アール・デコの形のもの、せっかく美しくつけられている壁面とかホテルの形を、逆に縁によって遮られないようにというのが気になった点でございます。

それからもう一つ、ここで、私も一度見たことがあります、40号室だったか忘却ましたが、坪庭付きのスイートルームか何かがあるかと思うのです。それは、先ほどの図面では同じようにそのまま残る形になっていて、割と何か坪庭的な形でつくられていたかと思っているのですが、その辺りはどういう形になるのか、少し気になったところです。

昔は、チャペルの縁もとてもきれいだったわけです。今の壁面緑化のはやりというのか、そういうものと、ヴォーリズのほかの、神戸女学院をはじめとする代表的な建物の形と、あまり緑化が多過ぎると、せっかくの形がきれいに見えない。何かランドスケープの人間が言うのはおかしな話ですけれども、やはり雑木は暴れますし、先ほどお話があったハンギングみたいなものも、きちんと管理されないと、壁面にどんどん垂れ下がってくる形になってしまいます。やはり復元をきちんとすると、そういう管理をきちんとしなさるか、そういうことがあっても大丈夫な樹種を選んでいただいて、坪庭などもうまく復元していただけるとよろしいかと思いました。

以上でございます。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。

ご意見ですけれども、質問の部分もあるようですので、何か、事務局、設計者からお答えがあればお願ひします。

### 【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中工務店から、設計から回答させていただきます。

一つ、まず、頂きました、雑木林に対しては暴れるという話については、今回、ホテル運営者できちんとメンテナンスを行うと。灌水設備については、やはり古い建物で全てメンテナンスに人が入れるところではないので、灌水設備等を設けて、適宜きちんとメンテナンスする方向で考えております。

二つ目に頂きました4階の坪庭の話ですが、先ほどは建物の中の話で、今回は景観ですので触れなかったのですが、文化的価値の維持で、今の時点では4階のこの図面集の207番の図面に記載があります。4-②というスタンダードルームについてはもともと401号室という部屋として、池波正太郎さんがずっとこよなく愛して使った和室の部屋です。これについては、このままレガシールームとして残すと考えています。今、坪庭付きの話をされた、恐らく現状この4階の4-③、もともと403号室だったところが、山の上ホテル様のホームページによく載っている、坪庭付きの部屋で紹介されている部屋です。この部屋についても、今回、レガシールーム、

文化的価値の継承で、この4—③の部屋についてもそのまま残していくと。坪庭についても4階に2か所あるのですが、これはそのまま残す方向で考えています。

今、現状、この坪庭は、コケ等がかなりよい状態ですので、弊社で協力しているランドスケープのデザイナーと、このコケを1回撤去してしまうと、復元が難しいというところで、この坪庭2か所については、そのまま残すという方向で、今、考えております。

2点ほど、回答させていただきます。以上です。

【池邊委員】

ありがとうございました。

【西村会長】

はい。どうもありがとうございます。よろしいでしょうか。

【事務局】

三友委員から発言があります。

【西村会長】

はい。それでは、三友委員、お願ひいたします。

【三友委員】

日本大学の三友です。ご説明いただき、ありがとうございました。

山の上ホテルは地域の重要なランドマークですので、外観が保たれる改修をされるとのことで安堵いたしました。

二つご質問があります。かなり細かい点で恐縮ですが、資料の15ページの一番下の文章の千代田区の景観形成マニュアルよりキーワードを抽出の箇所に⑤番「年齢を重ねる材料」との記載があります。その下の文章に「補修する箇所はなるべく既存に近い材料を選定する」とありますが、近い色彩や近い素材がない等、やむを得ない場合は、どのように対処する予定なのかをお教えいただけませんでしょうか。

二つ目の質問です。こちらも細かい点で恐縮ですが、資料の18ページの二つのパースを比較させていただくと、入り口の部分の周りのタイルについて新しいパースが少し濃い焦げ茶色のように見えます。確か現状は後ろの外壁の色とあまり変わらないお色であったように記憶しております。もともとの創建時に合わせたお色なのか、それとも、こちらは改修するようなご説明はされなかったと思いますので、ただパース作成時の着色の関係でこの色で印刷されているだけなのか、どちらなのか、念のため教えていただければと思います。よろしくお願ひいたします。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、2点、お答えをお願いいたします。

【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中工務店のほうから回答させていただきます。

一つ目のページ15の「年齢を重ねる材料」ですが、外観については、ほぼほぼタイルの現状でタイルについては原則やり替える予定はないのですが、やはり剥落するおそれがある箇所が調査でかなり多数あると分かっておりますので、そこについては、現状の、今、既存のタイルとほ

ぼ同じようなタイルが見つかっておりますので、それでやり替える。できれば、本当は、やはり一部撤去するところもあるので、今、既存のタイルをそのまま、モルトールといって、既存のタイルの裏面のモルタル等を剥がして再度利用する方法もあるのですが、現実的な話、かなりコストが跳ね上がるで、そういう既存のタイルを転用するというのは、部分的にこのファサード面に限定していきたいと。そのほかの面については、原則、かなり近しいタイルが見つかっておりますので、剥落するおそれのある箇所については、新しいタイルを貼り替えていくと考えています。新しく付け足していくタイルについても、やはり既存の状況の色みとかその辺は、もう目立たないように、なるべくなじむような色みと艶等を合わせていく方向で考えております。一つ目の質問に対しての回答になります。

二つ目のページ19の改修、鳥瞰の色み、エントランス前の床の色みが違うというところについては、ご指摘のとおりで、既存のタイルをそのまま継続使用するので、傷んでいる、割れている箇所については同じ石で変更していくので、単純にパースの色みが違つて見えるだけです。

回答として合っておりますでしょうか。

### 【三友委員】

はい。ご丁寧なご説明をいただき、どうもありがとうございます。一つ目に関しては、すでに近しいタイルが見つかっているとのことで、安心いたしました。それから、二つ目に関しては私の杞憂だったということで、そちらも安心いたしました。どうもありがとうございます。

以上です。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。  
それでは、ほか、いかがでしょう。  
鈴木委員、お願ひします。

### 【鈴木委員】

はい。先ほど小枝委員から指摘がありましたけれども、かなり、今回、修復的な工事が行われるということで、当然、可能性としては、十分、文化財としての指定の可能性もあり得るのではないかと。ただ、頂いた資料では、復元の「元」が「元」のほうになっておりましたので、当初はそういう意図はないのかと思いましたが、文化財として指定されれば、今、問題になっている基準法上の適合をさせるために、かなり変えなければいけない部分という問題も適用除外になるので、クリアされる可能性もある。あるいは、固定資産税の減免、もともと大学は固定資産税減免ですが、収益施設部分については固定資産税がかかるくると思うので、そういうことを考えると、小枝委員のご提案はかなり現実的かと思ったのですが、現時点でそういった文化財とすることについての検討というのは、意見としてはあるのでしょうか。

### 【西村会長】

いかがでしょうか、どなたか、その点に関して。

### 【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中工務店、設計から回答させていただきます。  
文化財登録については、弊社の中では、会話の中では出てきておりますが、実現に向けて、では、どうしようという話はまだ、進んでいく方向にはなっておりません。

以上になります。

【西村会長】

ありがとうございます。

関連して、今の質問にあった、この建物は今の基準法より前に建っているので、ある意味、基準法になかなか合わせるとかは難しいというような、何か大きな課題はあまりなかったということでしょうか。

【事業者（竹中工務店）】

課題としては、細かい内容としてはやはり法的なところでクリアできないところはあるのですが、大きなところでは、特段、今のところはないと考えております。

【西村会長】

ない。はい。ありがとうございます。

牛尾委員、お願ひします。

【牛尾委員】

初めて景観まちづくり審議会に加えていただきます、区議会議員の牛尾でございます。本当に山の上ホテルが残っていくということについては、大変うれしく思っております。

私は、やはり資材の高騰、人件費の高騰、ここがどこまで上がっていくのかが一番気になっております。仮に、今後も資材の高騰、人件費の高騰があった場合に、この計画どおりに進められるのかどうかが一つ気になっているのですけれども、その点についてはいかがですか。

【西村会長】

いかがでしょうか。

【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中工務店、設計から回答させていただきます。

かなり回答が難しいところにはなるのですが、先ほど設計スケジュールでも説明させていただきましたが、今、ちょうど実施設計を行っている最中で、コストについては本当に最終コントロールを今から行おうとしているところです。実際に、今ご説明している内容が100%実施されるかに関しては、まだ保証できないというところが実際の正直な回答です。ですが、物価の高騰という点でいくと、着工は来年2月を予定していますので、物騰等は、今、見積り等をしていく段階でそこまで跳ね上がるということはないかと考えています。

すみません。回答し切れないところがあるのですが、弊社からの回答は以上になります。

【西村会長】

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

野澤委員、お願ひします。

【野澤副会長】

はい。野澤です。1点は質問です。

まず、20ページ、西側で目隠し壁を撤去して植栽を入れるというご提案がありましたけれども、それ自体は、中津委員がご指摘のとおり、公園との連続性とかを考えて、悪いことではない

などと思うのですが、この面のもともとはどうだったのかが示されていないので、分かれば教えていただきたいのが1点です。

それからもう一つは、正面の向かい側に明大スクエアという明治さんの公開空地があって、そこは植栽が入った緑化ではないみたいで、少し段差もあるので、ランドスケープの全体の絵を描いていただいたときに、それが入っていないのがやや不自然というか違和感があります。そこまで含めたランドスケープの計画にしたほうがいいかと思いますし、場合によってはこの明大スクエアをもう少しやり替えるのもあり得るかもしれません。公道ではありますが、ここは変形交差点ですので、この部分をもう少し広場的な扱いに将来的にしていくというのも、一つ、この山の上ホテルの景観的な価値を高める手立てになるのかと思います。

後半は全くの思いつきレベルですので、意見として申し上げます。

#### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、前半の、オリジナル、西側道路の件についてお願ひします。

#### 【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中から回答させていただきます。

すみません。逆に質問です。もともとというのは、佐藤振興生活館のときは、この面はどうだったかというご質問でしょうか。

#### 【野澤副会長】

はい。創建時という。

#### 【事業者（竹中工務店）】

創建時は、ここには何もなかったというのが回答になります。図面集に行っていただきまして、この階の、右下の図面番号の203番を見ていただくと、この建物はもともと創建時はL型の形をしているのです。3階を見ていただくと、L型の形のフレームの建物で、これがそのままB1階まで落ちていっていたのが創建時です。それ以外のB1階のL型以外で付随している部分については、1980年に増築されたもので、細かい西面のB1階レベル、B2階レベルの詳細な図面がないのですが、ほぼここは土に半分ぐらい埋もれていたような状況だったと思われます。

すみません。回答になりますが、以上になります。

#### 【野澤副会長】

はい。ありがとうございました。よく分かりました。

#### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

では、ないようでしたら、あと私から1点だけです。ここを明治大学が購入されたときには明治大学関係者が泊まるようなホテルというような報道もあったかと思うのですけれども、ここは一般の人が中に入れるようなところになるのか、それとも、ホテルといつても、何か限られた方しか中には入れないのかとか、その辺の全体としてのオペレーションはまだかもしれませんけれど、どんな感じのものでしょうか。景観でも、中まで見られるかどうかにも関わるので、お伺いしているのですけれど。

【事業者（竹中工務店）】

はい。すみません。これも竹中の設計から回答させていただきます。

また現時点、現状の段階のものでの最終決定しているわけではないですが、一般の方でも入れる、普通のホテルになる予定でございます。その上で、明治大学様ももちろん建物のオーナーですので、学校の教育、授業とか講演会とか、あと、学生様、例えば海外から留学された方がこのフロアに泊まるとか、教授の方が泊まるとか、そういういろいろなミックスしたような施設になる予定です。一般的には通常のホテルになる予定でございます。

【西村会長】

はい。ありがとうございました。

よろしいでしょうか。

【西浦委員】

では、1点だけ、よろしいですか。

【西村会長】

はい。どうぞ、西浦委員。

【西浦委員】

ありがとうございます。今、西村会長からもご指摘があったのですが、それに似ている質問で、やはりホテルの中身の運営についてお伺いしたいと思います。

数十年前、新宿区の西新宿パークタワーにコンサルタントとして入らせていただいて、ホテルも含めて造った経歴がありますので、やはり、特に千代田区地域のホテルという意味では、今、明治大学の関係者が主に使うことになりますと、オリジナルを復元してということがすごく歓迎される要素だと思っていたのです。特定の著名作家さんのスイートをそのまま再現すると伺いましたが、客室数は変更される予定はあるのでしょうかということと、やはり内装も、特別な歴史的なお部屋のみならず一般のお部屋のインテリアというか、そういういたるものとなる予定かも知りたいと思います。

景観、もちろん外見も復元ということで、すごく大歓迎しています。中身も、実は山の上ホテルは、古い時代に、フランス宇宙序のトップ、それからいろいろな方々があそこに滞在されて、そのたびに、対談に行ったり、打合せに行ったりもしていますし、レストランも頻繁に家族で利用しておりました。大学関係者の施設と捉えていたほうがよろしいのか、それとも、以前と同じような、おしゃれな、ハイエンドという言い方はそぐわないかもしれませんけれども、それなりのレベルの施設になるのでしょうかということが気になりますので、お伺いさせていただきます。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。

この点に関して、いかがでしょうか。

【事業者（竹中工務店）】

はい。竹中の設計から回答させていただきます。

一つ目の客室数については、閉館前の山の上ホテル様は35室あった。大体、今、1部屋25平米弱ぐらいの結構小さい部屋が35室あったという状況です。今のところ、改修後は35室か

ら25室に減る予定になっております。3階、4階、5階、この図面に記載させていただきますが、多分この部屋を数えてもらうと25室あるのですが、やはり事業性を考えるときに、今の時代で23平米、25平米で全てやり切るのは、なかなか事業的に難しいというところで、4階、5階については、比較的広い、2部屋だったものを1部屋につなげたりとかして、1部屋の客単価を少し上げる方向にはなっております。

二つ目の内装、インテリアについては、先ほど少し前述で回答もさせていただきましたが、4階の図面上で、4-②については池波正太郎様が使われた和室をそのまま残す、4-③も、山の上ホテル様のスイートルーム、内装の仕上げについてはきれいにそのまま残す、レガシールームとして2部屋残します。それ以外の部屋については、やはり既存のインテリアをそのまま使うのは、プラン変更もしていますので難しいというところで、内装は全てやり替える方向で考えています。景観説明資料の11ページに設計のコンセプトを記載させていただいているが、やはり弊社の設計としてのコンセプトとしても、「まちと寄り添う場をつむぐ」、「時代に合った人をつむぐ」、「時をつむぐ“唯一無二の豊かさ”」、最後に「かつての愛称とともに、愛され続ける未来をつくる」とシナリオを置いていますので、今のはやり、高単価な、きらびやかな部屋にするとか、そういうことは一切考えておりません。

とはいって、やはり古いままで新しいお客様に来ていただけないので、今までの山の上ホテルの部分的に同じものを使ったりするところはあります。泊まられた方はご存じかも知れませんけれど、窓際に結構空調が入っていて、金物の古いグリル等があるのですが、それはそのまま転用するとか、結構、仕上げをそのまま使う部分も多々ある。それを生かしつつ、新しいきれいな清潔感のあるデザインにしていこうと考えています。まだインテリアの方針は決まっていないのですが、内装については、今あるものを生かしつつ、山の上の昔のインテリアもベースに置きながら、新しいものに再生していく方向で考えております。

すみません。回答については以上になります。

### 【西浦委員】

さすが400年、品質経営の竹中さん、安心いたしました。ありがとうございます。

### 【西村会長】

ほか、よろしいでしょうか。

そろそろ時間ですので、この辺で終わりたいと思います。よろしいでしょうか。

全体としては、皆さんおっしゃっていただきましたように、歓迎すべきプロジェクトだということで、細かい詳細を詰めていただいて、区民の皆さんにも愛されるようなものとして、使い続けられるものとして、プロジェクトを進めていただければと思います。よろしくお願ひいたします。どうも、今日はありがとうございました。

それでは、事業者の皆様には退室をお願いしたいと。

傍聴者の意見はありますか。特にないということでよろしいですか。

### 【榎原景観・都市計画課長】

はい。傍聴者の意見はございません。

### 【西村会長】

はい。それでは、退室をお願いいたします。

※事業者退室

## (2) 令和6年度景観事前協議・届出の状況について

【西村会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、議題2について、説明をお願いしたいと思います。

【落合景観指導係長】

それでは、議題2の令和6年度景観事前協議・届出の状況についてご説明いたします。資料2をご覧ください。

令和6年度の景観協議件数は、550件でした。内訳としては、屋外広告物が411件と多く、全体の75%となっています。

下の棒グラフをご覧ください。過去3年分の協議の件数を掲載しております。令和4年から6年度にかけて、件数が増加しております。特に令和4年度から令和5年度の屋外広告物は約100件、1.3倍に増加しています。この理由ですけれども、この年の5月に新型コロナウイルスの感染症が第5類へと移行されて、エリアマネジメントなどによるイベントの開催などが増えたことによる影響ではないかと思っております。

2ページをご覧ください。地域別の景観協議件数となります。地域別では、美観地域と神田地域の件数が多く、約40%となっております。

下の棒グラフをご覧ください。申し訳ございません。この棒グラフに修正箇所がございます。各棒グラフの合計の件数の修正をお願いいたします。まず、令和4年度は、こちらは計428件となります。令和5年度は計533件、令和6年度は計550件となります。

地域別の件数の推移ですが、令和4年度から5年度では、全ての地域で件数が増加しています。特に一番増加していたのは美観地域で、50件増加していました。

3ページをご覧ください。地域別の種類別の景観協議の件数となります。

上の横のグラフをご覧ください。各地域の種類別の割合を記載しています。麹町地域以外の地域では、屋外広告物の割合が高いことが分かります。下の棒グラフは、令和5年度との比較となります。

4ページをご覧ください。界隈別の景観協議件数となります。

表をご覧ください。美観地域では界隈2の大手町・丸の内・有楽町、神田地域では界隈12の外神田・秋葉原の件数が多いことがわかります。

5ページをご覧ください。景観協議件数の過去からの推移となります。

折れ線グラフをご覧ください。平成10年度から件数を記載しています。令和3年度から件数がかなり増加しております。特に屋外広告物の増加になっております。これは、令和3年3月に千代田区屋外広告物景観まちづくりガイドラインを策定して、景観協議の対象が千代田区全域に拡大したことなどが影響となっております。

議題(2)の令和6年度景観事前協議・届出の状況についての説明は、以上となります。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、この資料2につきまして、ご意見、ご質問がおありでしょうか。いかがでしょうか。小枝委員、お願ひします。

【小枝委員】

質問というよりは意見です。件数がかなり増えてきていることと、丁寧な事前協議をしていた

だいていることを考えると、大体こう聞くと、できていますと言うのですけれども、こうした対応をしてくださっているアドバイザーの仕組みがあると思うのです。全く問題がなければいいのですけれども、問題というか、一つ一つの対応を求められるところがあると思うので、体制を強化していただきたいと、要望で申し上げておきます。

以上です。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。

これは、具体的には随分増えていますけれども、どういう体制、何人ぐらいの体制で、担当の方がいらっしゃるのですか。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。事務局よりお答えいたします。

課の中で、景観指導係については、係長以下、計4名の体制で、日頃、景観協議を行っております。案件によっては、今、小枝委員からもご指摘があったように、景観アドバイザーの先生方にご意見を頂きながら、協議を受け付けているといった状況でございます。

【西村会長】

はい。ありがとうございます。4人の方でやられているということあります。ありがとうございます。

ほか、何かご意見、ご質問等はありますでしょうか。よろしいですか。

どうぞ、大島委員、お願ひします。

【大島委員】

大島です。

すみません。今のご説明で、屋外広告物が増加した理由で何か基準が変わったみたいなお話をあつたのですけれど、その内容が分からないので、教えていただけますか。

【西村会長】

では、具体的な中身をお願いします。

【落合景観指導係長】

はい。ご質問がありました、なぜ屋外広告物の件数が急激に増えたのかについてご説明いたします。

先ほど申し上げましたとおり、令和3年3月に屋外広告物ガイドラインが策定されました。これによって、区に協議書を提出しなければならない範囲が、今まで東京駅よりも東側の一部のエリアだけを対象としていたところから、千代田区全域、神田や秋葉原など、全てのエリアの屋外広告物が協議対象となりました。そのため、急激に件数が増えているような状況でございます。

【西村会長】

いかがでしょうか。

どうぞ。

【大島委員】

それは、要するに、そういうことを全域に広げる必要が生じたから変えたのですか。

【落合景観指導係長】

はい。そうですね。屋外広告物の景観協議をしないと、例えば、すごく真っ赤な看板やピンクの看板を掲出したりとか、そういうものが今まで可能になっていたところを、景観協議の範囲を広げることによって、ある程度色とかも落としていただきて、まちになじむような屋外広告物にするために、全域に広げたところでございます。

【大島委員】

分かりました。ありがとうございました。

【西村会長】

ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。オンラインの先生も大丈夫ですね。はい。

それでは、この件に関しましては、傍聴者の方からの意見が出ていますか。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。こちらも、傍聴者の意見はございません。

【西村会長】

はい。それでは、この件に関しましては、終わりにしたいと思います。

### 3. その他

(1) (仮称) 千代田区一番町計画について

【西村会長】

それでは、次が、その他ということあります。

その他 (1) につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

【落合景観指導係長】

はい。それでは、その他 (1) の (仮称) 千代田区一番町計画についてご説明いたします。参考資料をご覧ください。

こちらの案件は、景観まちづくり審議会へ付議する条件の一つである景観重点地区内の高さが100メートルを超える計画には該当しておりませんが、景観アドバイザーのご意見などを踏まえまして、現在の進捗状況について、本日ご報告させていただきます。

表紙をめくりまして、1ページをご覧ください。計画の概要をご説明します。

計画地の住所は、千代田区一番町1-1他となります。

右下の地図をご覧ください。北側に英国大使館、南側に国民公園、東側に千鳥ヶ淵公園、西側に区道と接する場所となります。

敷地面積は約9,200平米。総合設計による計画となります。用途は共同住宅、規模は14階建て、高さは59メートル、延べ床面積は約8万3,000平米となります。

工期は、今年2月から既に開始しております、2030年6月まで、約5年半の工期を予定しております。

2ページをご覧ください。1階の平面図となります。全て住宅部分となります。

3ページをご覧ください。建物以外の歩道状空地や貫通常路などを記載しています。東側には千鳥ヶ淵公園に接する緑色の広場状空地、西側には区道に接する黄色の歩道状空地と緑色の広場状空地を計画しています。そして、南側には、国民公園に接する部分にオレンジ色の貫通常路を設置する計画となっております。この東西の広場状空地、南側の貫通常路につきましては、一般の方が利用できるエリアとなっております。また、北側に、着色されていませんが、英國大使館と接する部分には住宅専用の庭がございます。

それぞれの配置計画の考え方が記載しております。西側の広場状空地と歩道状空地は、皇居の豊かな緑とお濠の水をモチーフにした空地や大使館の石積みを撤去し、既存の歩道と一体的な空地を創出することで、街に開けた親しみのある緑地とします。東側の広場状空地は、千鳥ヶ淵公園と一体性を持った空地を創出し、緑に親しむ広場とします。また、大径木のイチョウを残し、内堀通りの景観を継承いたします。南側の貫通常路は、大使館により分断されていた半蔵門側の区道と内堀通りを結ぶ貫通常路を設置いたします。北側の住宅専用の庭については、英國大使館が担っていた皇居から半蔵門方面への“みどり”を広げるネットワークを継承する、水と緑が豊かな環境を創出いたします。

4ページをご覧ください。広場状空地や貫通常路などのランドスケープを記載しております。

方針としては三つあり、方針1は水と緑の潤いのある広場の形成、方針2は隣地との一体利用可能な設え、方針3はまちの回遊性を創出する動線計画となっています。

方針1につきましては、東西のランドスケープにおいて、国民公園と英國大使館の緑を結ぶ緑量ある緑を確保することで、格式の高いまちの風景を継承し、また、水景を取り込み、お濠との連続性を創出することで、緑と水の潤いのある広場を形成いたします。

方針2では、西側の既存歩道と敷地内のランドスケープを緩やかにつなぐことで、まちとの連続性、東側では、千鳥ヶ淵公園の桜並木と連続する植栽計画により、まちへの開放性を創出いたします。

方針3では、東西をつなぐ貫通常路によって、半蔵門駅側から皇居側への通り抜けなどにより、まちの回遊性の改善を行います。

5ページをご覧ください。東エリアの公開空地のデザインとなります。地域の景観継承と公開空地としての開放性の両立に配慮した計画とします。

大使館の堀の連続性を継承するとともに、桜や水景を補完することで、大使館・公園・皇居と調和した一体感のある新たな景観を創出いたします。また、内堀通りにある大径木のイチョウは、千鳥ヶ淵公園と一番町の既存街区をつなぐ交点のシンボルとして、既存のまま残置保存いたします。

6ページをご覧ください。西エリアの公開空地のデザインとなります。

これまで大使館の豊かな緑が目の前に広がりながら、堀によって閉ざされていた空間に、水と緑が潤う、暮らしに身近なみどり環境を創出いたします。心地よく散策できるよう、連続性などを工夫し、周辺の木々や空を写し込む水盤を要所に設け、空間にメリハリを与えます。また、生物多様性に配慮した水辺も設け、皇居から新宿御苑へと繋ぐ麹町周辺のいきものネットワークにも貢献いたします。

7ページをご覧ください。貫通常路のデザインとなります。貫通常路に閉塞感を与える4メートル超えの既存の堀は撤去し、新設の堀を設置いたします。新設の堀については、アドバイザーからのご意見や地区計画などにより、2メートル未満の堀となる予定です。

8ページをご覧ください。東側の公開空地に残置した大使館の堀のデザインについてとなります。

大使館の堀については、可能な限り、既存の素材を再利用し、同じ場所で保存活用する計画と

なっています。保存活用する内容は3パターンありますて、塀の上まで保存活用するAパターン、これは図の上のほうの赤い部分、既存のイチョウがある7.2メートルの高さで実施します。石の部分まで、高さ約90センチ保存活用するBパターン。これは青い部分の3か所で実施いたします。そして、地表面の石のみを保存活用するCパターン。これは黄色い部分の4か所で実施いたします。AパターンからCパターンの連続により、大使館の塀が、連続する景観を開発後も継承いたします。

9ページをご覧ください。それぞれの立面図となります。

10ページをご覧ください。外装材についての資料となります。こちらの外装材につきましては、アドバイザーのご意見などを伺いながら選定しております。

最後になります。11ページをご覧ください。イメージパースとなります。

この計画につきましては、今後も区のアドバイザーのご意見を伺いながら進めていく予定でございます。

参考資料の説明は以上となります。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。

質問をお受けする前に確認ですけれど、これが議題に上がらずにその他で報告されているのは、高さとか規模の要件で議題にするほどではないということになっているわけですね。その辺の仕分は、具体的にはどういうことだったのでしょうか。もう一度、確認をお願いします。

### 【榎原景観・都市計画課長】

はい。事務局から回答いたします。

景観まちづくり審議会に調査、審議を諮る案件については、条例の中で規定されております。条例の中で景観まちづくり審議会の意見を聽かなければならないとなっている項目のほか、その他景観まちづくりに関し、区長が必要と認める事項についても意見を聽くことになっておりまして、その必要と認める事項は別途定めています。そのうち、景観重要地区内における高さが100メートルを超える建築物という規定があるのですが、それについては該当しないということで、審議ではなく、景観アドバイザーの皆様のご意見を踏まえた報告という形を取っております。

### 【西村会長】

ということです。つまり、100メートルを超えると、ここに事業者が説明するような形では出るのだけれども、ということに、そういう仕分になっているということですね。

### 【榎原景観・都市計画課長】

そのほかにも、例えば、100メートル以下でも、市街地再開発事業に該当すれば、こちらでの審議はお願いするのですけれども、今回の案件についてはそちらにも該当しないというような整理をしております。

### 【西村会長】

しかし、やはりここで報告しておいたほうがいいだろうということで、報告していただくことになったわけですね。はい。ありがとうございます。そういう整理です。

何かこの点に関し、アドバイザーをやっていただいた鈴木委員、お願いします。

### 【鈴木委員】

はい。この件、アドバイザーとして関わらせていただきました。アドバイザーの協議は複数のアドバイザーで行われるのですが、複数のアドバイザーがこれはやはり審議会に諮る案件ではないかと、何度か区に申し上げておりました。ただ、そこに、そういう規則で定めるということでしょうか、条例上はその一文しかないような気がするのですけれども、その部分は、やはり景観に重大な影響を与える可能性のある物件は、しっかりと審議会で取り上げるべきではないかと、改めてご提案させていただきます。

なぜ、この計画が景観に重大な影響を与えるかに関しては、こちらの物件は、英國大使館の南側にあるわけで、東京駅側から見たときに、行幸通りの軸線上に、皇居の上にマンションの上が見えてくることが景観のシミュレーションで分かっております。今回の資料の中には、そのシミュレーションのパース図が含まれていないことが大変残念で、そういう問題をやはり審議会の皆様に共有して、今後の皇居周辺、特に東京の顔になる部分ですので、基礎自治体としてはこれを一義的に守っていく責任があると思いますので、そういうことについて情報を共有していただければと思います。

これについては、なぜ、では、その高さが、マンションの頂部が皇居の上に出てくるのかといえば、総合設計制度の緩和を受けているということになります。ここの部分は、一番町の地区計画で高さの制限がかかるっているのですけれども、総合設計を適用すると、それを10メートル上回るものを建てることができるという問題があります。これについて言えば、総合設計制度の要件としては、例えば公開空地を設けることによって緩和を受けることができる。そういう要件を満たせば受けることができるのですが、例えば貫通通路というのはありますけれども、ちょうど敷地の南側は國民公園の皇居外苑の半蔵門園地で、日中はオープンな公園になっておりますので、むしろ一般市民の方はこの南側にある公園のほうを通り抜けると。ただし、夕方17時以降は閉門されるので、使うとしても、夕方から夜間になります。現実的にはほとんど、マンションの住民の方以外は通行する可能性は著しく低い。そういうところが貫通通路になっております。

そういう言い方をしますと、では全くこれは景観面で貢献していないのかとご理解されるかもしれません、例えば、敷地の東側の空地の部分で、歴史的な英國大使館の塀の一部を再利用している、こういった点は努力されているので、全く景観行政を無視しているわけではないのです。ただ、やはり高さの緩和を受ける許可をするのは東京都で、千代田区は意見照会を受けるのみという、なかなか東京都と区の役割分担の上で非常に難しい問題があるにせよ、アドバイザーとしては、なるべく高さを抑えて、皇居の上に出てくる、突出するような景観にならぬようにお願いはしたもの、聞き入れていただけなかったのが現状です。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございます。なかなか難しい問題があります。  
どうぞ。

### 【西浦委員】

こちらの物件に関しては、周辺住民からも大きな反対意見がずっと出ておりまして、何か知らず知らずのうちにさっと認可されて、あつという間にこういう形になってしまったというのが地域の住民たちの声です。そして、このアドバイザーの方々は人いらっしゃるのか存じませんけれども、どういう組織で、誰がどういう権限で選んだ方々がアドバイザーになられたのか、また、そういうことが行われるということ事態も非常にブラックボックスで、地域住民、私も含めて近隣に住んでおりますので、そういうことが全く分からないまま、蓋を開けてみたら、アドバイザーがいました、言ったけれど聞き入れてもらえませんでしたという今日はじめてのお話で、

非常に驚いております。そういったアドバイザー制度があるのでしたらもちろん参加したかったですし、どういう権限でどのような経緯でそれが決まったのかということも知りたいと思います、

あと、この予想図です。大使館の建築物、大使公邸ですけれど、周辺の屋根その他、ジョージアンスタイルのファサードの建物とは何の関連性もない、見た限り、まるでマッチ箱のような箱がぽんとそびえ立っている、このデザインがそもそも許可されたということに大変驚愕して、ショックを感じております。

地域の方々の声を代表して申しますと、少なくとも、英國大使館の威厳ある、連動するような、トラディショナルな外観の、そして、もう少し背も低いのにするのだったら、集合住宅が建っても仕方ないという皆様のご意見だったのですけれども、それと全く真逆な方向になってしまって、地域住民を無視した事業者の強引なやり方に大きな問題を感じています。背の高いマッチ箱がそびえ建ってしまうことにがっかりしております。直視できない醜さに気が遠くなります。一番町の中でも道路を隔てて皇居という立地です。今後、英國大使館もオフィスビルさながらのマッチ箱に建て替えるのでしたらマッチする日が来るのでしょうか。質問というより、意見です。

#### 【西村会長】

景観アドバイザーの仕組みに関して、説明してもらえますか。具体的にどういう形で。

#### 【榎原景観・都市計画課長】

はい。景観アドバイザーの制度自体は千代田区景観まちづくり条例の中で位置づけられておりまして、区長が区民及び事業者との対話と協議による景観まちづくりを促進するため、景観に関する専門的な知識を有する方に対してアドバイザーをお願いする形になっております。一定規模以上の建築物の新築が予定されている場合にはアドバイザーミーティングの中での協議を行うようになっておりまして、さらに大規模な案件に関しては、より多くの分野の先生にも参加いただく形のアドバイザーミーティングを開催しています。

このアドバイザーミーティングの取扱いについて、本日の資料もそうですけれども、これより前の検討段階の未確定の情報を基に事業者とアドバイザーとのお話しを行われていることもあります、打合せの内容自体については、なかなか見える化が難しい部分もあり、公開という形は取っていない状況です。

#### 【西村会長】

具体的に何人ぐらいいてとか、どういう分野とか、そういうことは説明できますか。

#### 【落合景観指導係長】

はい。まず、今、千代田区で景観アドバイザーは、16名の専門家の方になっていただいている。分野としては、都市計画、建築、色彩、屋外広告物、照明、ランドスケープ、土木景観などの専門家の方々を指定しております、その上で、案件によっては人数を増やしたりとかいう体制です。

なお、一番町計画につきましては、5名のアドバイザーの方にお願いしております。本日の景観まちづくり審議会の委員である都市計画の鈴木先生、建築専門の佐々木先生、ランドスケープ専門の櫻木先生、建築・緑化の専門の神谷先生、色彩・屋外広告物専門の田邊先生の5名体制で、アドバイザーミーティングを行っている状況でございます。

#### 【西村会長】

どうぞ。

### 【西浦委員】

はい。ご回答ありがとうございます。

ただ、立派なそれぞれのご専門の先生方のご意見も大変重要なことは思いますけれども、やはり地域住民から反対の声がたくさん上がっていて、新聞にもそれが載ったぐらいの大きな物件でございますので、少なくとも、地域住民代表という人が1人加わってもよろしいのではないかと。今からでも遅くないので、ぜひ。専門をどう捉えるかですが、大学の博士号がないと専門性がないと見られるのかどうか分かりませんが、私は近所に住んでおりますし、少なくとも地域開発のコンサルティング会社、それからインテリアデザイン会社の二つを経営しております、この二、三十年の間だけでも、西新宿パークハイアットをはじめ三菱地所、三井不動産、それからオリックス不動産の富裕層向け集合住宅の企画、及びモデルルームデザイン、医療施設、ホテル、ウェルビーイング施設なども請け負ってまいりました。千鳥ヶ淵パークマンションもいい例でございますが、弊社の企画およびデザイン監修の高評物件でございます。日本赤十字社医療センター隣の広尾ガーデンフォレストも弊社が関わった物件でございますし、景観、専門という意味でも実質的な専門だけでなくその上すぐ裏に住んでおりますので、地域の住民の方々からは何とかしてほしいと多々依頼を受けておりました。ただ、そういう立場になくということで、非常にじくじたる思いをしていたのです。やはり、景観まちづくり審議会委員として、地域住民の皆様の期待を背負っておりましたので、知らない間にアドバイザリー会議が行われていたのだということに対して、それは前向きで結構だと思う反面、地域の代表として私を加えていただけない事が不自然で問題だと強く思う次第でございます。

### 【西村会長】

はい。ありがとうございました。ご意見として伺っておきたいと思います。

小枝委員、お願ひします。

### 【小枝委員】

すみません。私も縄文・弥生土器が出て、ここにマンションが建ってしまうのかというところで頭が止まっていて、気にはなっていたのですけれども、今のようなことになっていたのだと分かるわけです。でも、会議で取り上げてくださいと言っても、今まで一度たりとも、こういった対象案件以外は取り上げてもらったことがなかったことを考えると、これは事の重大性をかなりこのアドバイザリー会議で受け止められて、そしてこの景観利益を守るためににはここで取り上げてもらいたいという持ち上げ方と、それから行政でも、これは今日はその他でもきちんと共有化しようとされた場面で、千代田区としては頑張っているほうかとは思うのです。

それで、さてどうしたらいいかというところです。総合設計の許可がもう下りてしまっているのか、下りる手前であるのか。その辺の日程感によってはまだ、確かに許可というのは羈束的法規だから判断は及ばないのだと言う人もいるけれども、東京都と千代田区との関係でワンアクションが起こせるのであれば、私もこのままの寸胴型と、何と言ったらと、私は言葉が分かりませんが、このイギリス大使館の美しさに比べると、やはり悲しい絵に見えててしまう感じがします。

ですので、それについて、建ててはならないとは今言えないわけですから、どうしたら景観に見合う、多分、皇居の高台、一等地に建つ、栄えある、品格ある建物にできるのかの段階だと思うので、何ができるのかを教えていただきたい。権限が東京都にあるならば、千代田区の景観まちづくり審議会として何か申し入れるとか、そういう形でフォルムを、あとは、この通路、これも回遊性の通路に関しては、容積緩和のためにどうしてもしようがなくこれを取ったと思うのです。でも、隣が国民公園であることを考えると、確かにそちら側に面積を取ってもいいような気

もするし、技術的に可能な範囲は何があるのか。これは知恵の出しどころではないかと思って聞いておりました。いかがでしょう。

**【西村会長】**

現段階がどんなところかに関しては、ご説明をお願いできますか。

**【榎原景観・都市計画課長】**

はい。現段階に関しては、先ほど冒頭の説明でもあったとおり、アドバイザーミーティングをこれまで何回か開催しております、その中で様々なご意見をアドバイザーの皆さんから頂いています。事業者はそれを考慮した上で、今こういった設計までまとまっている状況ですけれども、今後についても引き続きアドバイザーミーティングの開催はしていく予定になっておりますので、今、小枝委員もおっしゃっていただいたような、今回この報告事項に対して皆様から頂いた意見については、アドバイザーミーティングの場で、千代田区からも、どういったご意見を頂いていると、それについてどういう対応が考えられるかというお話をさせていただきたいとは考えています。

**【西村会長】**

質問は、例えば総合設計制度はもう東京都が認めて、この面積は建てられるということになつてているわけですね。その辺の現状の確認ですけれど。

**【小枝委員】**

そうですね。そこが決まってしまっては、そんなには。

**【榎原景観・都市計画課長】**

はい。失礼しました。総合設計の許可については既に出てる状況でございます。

**【西村会長】**

どうぞ、西浦委員。

**【西浦委員】**

許可がでているものを覆すことはできませんから、それはそれで、建てるることはやぶさかではないですし、それから高さに関しても時代の流れと受けとめてもいいです。高い土地を取得した事業者さんからしてみれば、それは効率よく元を取りたいという気持ちも分かりますので、高さ云々も、あえてもう今の段階では申す気はないです。

ただ、最初に縄文土器が発掘されたときから、ことごとく木で鼻をくくったような対応で、オープンでフェアな形の開示の仕方、理解の求め方とは程遠い対応が目立ったのです。それだけでもう反感を買っていましたので、もったいない、そして不愉快、残念に感じていました。コミュニケーションのノウハウを熟知した弊社のようなプロに任せていたいたらそこをスムーズにできたのにと。

それから、縄文土器は出ますので、1万5千年前の縄文土器ではないですから、その辺は私は問わないです。非常にパッショネットに感じいらっしゃる住民の方もいらっしゃいましたけれども、私はそこは理解を示しております。

大使館のお隣ということもさることながら、この千代田区の一番町という、日本で一番地価の高い高級地で、今どきこんな普通のマッチ箱を並べたような外観デザインでよいと思っているほうが反対せざるを得ないです。設計は大幅に見直していただきたいと思います。初期の段階から

高い壁で囲ってしまって、中でどういう工事がされているのか、何が起きているのかも分からぬ  
いような状態が最初からありましたので、今時珍しい密室主義というか、オープンではない、ブ  
ラックボックス的なプロジェクトだと感じております。

**【西村会長】**

ありがとうございます。  
ほか、いかがでしょうか。  
どうぞ、白井委員、お願いします。

**【白井委員】**

はい。ありがとうございます。私もこの周辺に住んでおりまして、そこら辺はよく通つておる  
のですが、今、西浦委員も話しておりましたとおり、やはり景観の部分は少し気になると、この  
ペースを見て思つております。この参考資料を見ると、公開空地でいろいろとケアをしたところ  
が見えるような説明はあるのですけれども、このマンションそれ自体について、何でこういうデ  
ザインになったのか。ここに関して、例えばアドバイザーミーティングで何か申入れをして、それに対し  
て何かしらの譲歩があつたのかとか、そこら辺というのは情報があるのでしょうか。

**【西村会長】**

いかがでしょうか。その辺、具体的な中身がどうなつていてかですけれど。

**【落合景観指導係長】**

アドバイザーミーティングは過去に6回ほど、行つてゐるような状況です。やり方としては、最初は全  
体的なコンセプトのものから、少しずつ内容が詳しきなつたものが出てきて、そこの中から、建  
物の色ですとか材質ですとかをアドバイザーの先生と事業者で協議しながら進めてきて、本日お  
配りしている資料のところまで、まとまつてゐる状況です。

**【白井委員】**

その協議の具体的な中身として、例えばアドバイザーの先生方からこういう指摘があつて、そ  
れを踏まえてこうなつてゐるとか、逆に、アドバイザーから指摘があつたけれども、事業者側と  
してはここは譲れないというところでこうなつてしまつたとか、そこら辺の具体的な協議の内容  
は把握されているか、説明できるものでしようか。

**【落合景観指導係長】**

すみません。今、手持ちの資料のすごく細かい部分とかは、把握していない状況でございます。

**【白井委員】**

承知しました。

**【小枝委員】**

すみません

**【西村会長】**

どうぞ。

### 【小枝委員】

はい。少し見えてきたというか、私なりの独り合点かもしれないのですけれども、これを今回こういう形で部分的にでも協議に付してくれたことについては感謝するところですけれども、もう一段、これから、それで総合設計制度の許可が下りてしまったという現在からいくと、それでは誰かを特別に入れての協議は難しいと思うのです。逆に言うと、こうした場に一旦この事業者の方に来ていただいて、今ご意見なども頂く扱いというのは、制度運用上、例外的にできないものかという。

状況としてはもうそのくらいしか、もちろんアドバイザーミーティングで引き続きやってくださるのだと思うのですけれども、ただ、地域住民の方々も見方がある。もちろんいろいろな意見があつて、私の意見とほかの委員さんの意見が違つたりすることもあるのだと思うのですけれど、ゆえにこういう場で1回議論して、こうした質問に答えてもらう。もっと私が、状況が角々しくなったときには説明会をやるべきだとか言うのですけれど、でも恐らく今から地域に対して説明会をやるということは現実的にはあり得ないだろうと考えると、これ自体を公開にしてもしなくとも構わないのですけれども、公開のこの場にデザインに関して事業者さんに説明をやっていただいて、今持つていらっしゃる皆さんの意見を出していただきながら、可能と不可能の領域の切り分けみたいなものをそこで取り出したほうが、もしかすると話の持つていき方としては早い。早いと言つたらあれですけれども、今のままだと誰も責任を持てないという状況になってしまって、ただ苦しい状況になつてしまふのではないかというような気がいたしまして、私の提案としては、1回ここの場面に来ていただいて、こうした住民の方々の質疑を聞いてもらうことができるのかどうかを伺いたいと思いました。

### 【西村会長】

はい。今、動議みたいなことが出されているわけですけれども、全体として見ると、既に6回、アドバイザーの協議がやられて、それなりにここまで進んできたものを、ですから、基本的にはこの場に出さないでも議論ができるという判断の下にここまで来ているので、ここまで来て最後の段階でひっくり返して、最初からここの場にかけないといけないようなものだったのだということはなかなかできないのです。

今、恐らくは、ここで今日出た意見をきちんと事業者に伝えることはできるわけです。それで非常に懸念があると言うことはできる。もちろん景観アドバイザーの議論も、デザインをこうしろという議論は、そのものではないのです。デザインを彼らが考えて、それに対して全体の議論の中でいろいろなものをやり取りしていくということですので、例えば考え方によっては、古いものの周りに、そばに、新しく建てるものを、新しい形にしたほうがいいのだという考え方もあるので、ここにどんなデザインを建てないといけないということを、こちらが強制することはできないわけですよね。ですので、それは事業者とのやり取りの中でアドバイザーがやってくれているということです。

ですので、いろいろな意見があると思いますので、私は、この場でこんなにたくさんの懸念点があったと、その意見をきちんと事業者に伝えていただいて、恐らくそのことは今後もこの事業者がいろいろなことをやるときに、いろいろな形でこういうものを反映、こういう意見が出るということですので、しっかり受け止めていただいて、慎重に判断してもらうということ以上のこととはなかなか難しいと思うのです。

少なくともここは議事録にも残りますから、これだけの議論があつて、こんなに皆さんのが心配しているということですので、それをきちんと事業者にも伝えていただいて、きちんとした対応を考えていただきたいと思います。

ほかに何か。

どうぞ、大島委員。

**【大島委員】**

大島です。すみません。

先ほど鈴木先生からのお話に出てきたのですけれども、行幸通りから見て皇居の上にこう見えてしまうということらしいのです。昔は、今建て直しになっている東京海上のビルの本社ビルができるときに皇居の中が見えるというようなこともあって、木を立てたりというようなこともあったと思うのですけれど、その後、状況も変わってきてはいるのかと思うのですけれども、そういう、行幸通りから見て、皇居の上に、向こうに見えててしまうみたいなということが、そうなのですかというものですか。それはどう、それは許容できないことだという判断基準になるものなのか、いや、しようがないのですよねということなのか、どういう位置づけでしょうか。

**【鈴木委員】**

はい。この点についてはアドバイザー協議の中で私が強く対応を求めた点です。もともとこの地区計画の高さの範囲であれば、いわゆる事前に指定されている範囲の中では、建てれば恐らく見えないとと思われる。ただし、これは総合設計の緩和を受けると、その部分が上に出てきてしまうという状況が分かった際に、これはやはり首都の景観、首都を代表する景観の一つであるということで、高さを抑えることはできませんかというようなことを申し上げたのですが、それについてはほぼゼロ回答でした。

高さの緩和に関しては、やはり総合設計の許可ということで、東京都の手続になります。東京都は東京都で景観部会というのがあって、都市開発諸制度を使って、高さや容積を緩和する場合にはそこの会議にかけることになっているのです。そこに一縷の望みを託して、その総合設計を許可すべきなのかどうなのか、景観アドバイザー協議ではこういう意見が出ているということを東京都に伝えてくださいと千代田区の方にお願いしたのですが、残念ながら東京都の判断は、一定の要件を満たしているので10メートルの高さの緩和を行うことになりましたので、それ以後は高さの低減を求めて、それはゼロ回答というか、それ以上は無理ですというような、やはりそういう協議になってしまいます。

**【大島委員】**

こういう内容というのは、要するに先ほど説明していただいた、聞いたような内容だと、あそこでは出てこないではないですか。行幸通りから見たときはどうかというような話は出てこなかつたのですけれど、こういう内容をという説明の中では、行幸通りから見たときにはこうなつてしまふのですということも含めて、東京都の審議会には説明されたのですか。

**【鈴木委員】**

はい。それはシミュレーションの……

**【大島委員】**

それで、東京都の人たちはそれを知った上でやっているのですか。

**【鈴木委員】**

シミュレーションの図面がしっかりとありましたし、今回含まれていないのは何か意図があるのかどうか分かりませんが、その部分も含めて東京都の景観部会では協議されていると理解しています。

【大島委員】

そうなのですか。ひどいですね。

【西村会長】

ある意味、景観行政に関しては二重行政的なところがあつて、東京都も景観条例を持っていて、千代田区も持つていると。普通の一般的な自治体であれば、景観行政団体になるとそこが白抜きになって、広域行政団体の、都道府県が持つてている景観の計画の中から抜けるのです。ところが、東京都はそうなつていなくて、東京都として非常に重要な建物に関して、規模、要件などから、そして特に東京都は先ほど言いましたように様々な許認可の権限を持っていて、容積を上乗せすることができるので、それとの関連の中で、彼らもそれなりの責任を持ってやるという役割分担になっているのです。

ですので、大きく言うと、区の景観、ここの景観まちづくり審議会は、足元周りとこういう通りの景観みたいなところがまずはメインで、非常に大きな容積を緩和することによって規模が大きくなるわけですよね。その規模がどういう影響を遠景的にもたらすかというのは東京都の問題だという、役割分担はしているのですね。ただ、そんな現実的には、では、東京都の側も図面が出てきたときに細かいことを言わなかつたらそんなことはないし、我々も図面が出てきたときに、こういう形で、では細かいところだけで、近景、中景だけで、遠景は何も言わなかつたら、そもそもいかないわけですよね。ですので、非常にやはりそのところはグレーになつたり二重になつたりして。でも、逆に言うと、それは事業者にとってみると、いろいろなところで説明するけれども、全然違うことを言われる可能性もあるわけですよね。ですから、彼らにとつてみると非常に二重行政、負担を感じるというところで、その辺の仕分が非常に東京都の場合は難しくなつてゐるということがあるのです。

しかし、少なくとも、ここでこういう議論があつて、こういう問題があつて、みんな懸念していることは事業者に伝えられますし、同じようなことが次にいろいろなところで起きると同じことになるので、彼らとしてもやはり真剣に考えざるを得ない問題ではあると思うのですけれど、そういう状況であります。

そろそろ、時間がもうオーバーしているので、申し訳ありませんが、皆さん——では、最後に1点だけ、お願ひします。

【鈴木委員】

はい。今回の場合は、かなり早期の段階で複数のアドバイザーから、審議会で意見を聞くべきではないかというような意見が出されていたわけですから、それをかける、かけないというのは、区で規則に定めてあるので、それに照らして判断することになつてました。ですが、先ほども言ったように、100メートルを超えるとか、そういう規模の要件を、では誰が決めているのか。最終的には条文上は区長の判断になつてますので、今回の件は区長の判断でかけないことにしているのか、それとも我々審議会の委員もよく分からぬ規則、明文化、外に出でない内規的な規則で決められているのか、その点についてはつきりさせていただいて、今後は、できれば今回の件に鑑みて、景観に重大な影響を与えるような案件については審議会に積極的にかけていくような、そういう運用の改善を図るべきではないかと思います。

【西村会長】

ありがとうございます。その点に関しては、では、少し事務的に何ができるか詰めていただいて、何らかのことを次の会議のときにでも示していただければと思います。よろしいですか、そ

ういうことで。

**【榎原景観・都市計画課長】**

はい。景観まちづくり審議会に諮る案件の考え方については、今後に向けた宿題ということで今ご意見いただいたかと思っておりますので、どういった対応ができるかについて考えていきたいと思います。

**【西村会長】**

よろしくお願いします。

それでは、たくさんご意見もあろうかと思いますけれども、予定の時間もかなりオーバーしていますので、この案件については以上とさせていただいて、そのことを事務局から事業者に伝えたいなどにしたいと思います。

それでは、傍聴者の意見は特にあれですよね。なし。

**【榎原景観・都市計画課長】**

はい。特にございません。

**【西村会長】**

はい。

それでは、最後に事務局から何かありますでしょうか。

**【榎原景観・都市計画課長】**

はい。委員の皆様、本日はありがとうございました。傍聴者の方に配付しました資料1、参考資料については、冒頭申し上げたとおり回収させていただきたいと思います。また、本日会場にお越しいただいている委員の皆様におかれましては、ファイルについては席上に置いたままにしていただこうとお願いいたします。資料1、参考資料について、必要のない場合はそのまま席上に置いておいていただいて構いません。

最後に、次回の審議会については、現時点で来年1月29日木曜日の午後を検討しているところでございます。詳細について決定した段階で、改めて事務局から皆様にご案内させていただきたいと思います。

こちらからは以上です。

**【西村会長】**

はい。ありがとうございます。来年1月29日の午後ということで、手帳にお書き入れいただければと思います。

それでは、本日の審議会はこれで終わりたいと——はい。

**【小枝委員】**

すみません。恐れ入ります。短く1点だけ。

次回の会議が1月29日ということでおっしゃられたのですけれど、そのときに、今、昨日の新聞等でも報道されていました、千代田区立旧永田町小学校の、かつて九段小学校というのがあつて、そこは保存修復でやっていきましたけれども、その文化財的な価値、同じような学校がほかのところでは指定されてたりするのです。その辺も、千代田区が所有者である以上、千代田区がその価値をどのように評価して判断しているのか。文化財指定の同等のものに関しての評

価というものの参考資料等を出していただいて。言葉で言うと何なのでしょう、指定文化財、有形。文化財の保存のレベルは分からぬのですけれども、ほかの四谷第四小学校や言問小学校、あるいは常盤小学校ですか、そうした同じ頃合いの同じような建物が文化財指定されていると伺っております。たしか記事にも書いてあったのですけれども、千代田区はそうしたことがなされないまま来てしまっています。結果的にどうなるかというのはともかくとして、景観について指定するところがこの会議体であることを考えると、その判断基準みたいなものを次の会議のときに出していただいて、どういう手続で判断されているのが分かれば、私はそれで結構です。

【西村会長】

永田町小学校ですよね。

【小枝委員】

はい。永田町小学校。

【西村会長】

それでは、永田町小学校関連のことは、報告ということで事務局から少し準備していただいて、この会議に次回報告していただければと思います。よろしくお願いします。よろしいでしょうか。

【榎原景観・都市計画課長】

はい。今の時点でどういったことまでご報告できるかを所管部署と協議した上で、会長にも改めてご相談させていただきたいと思います。

【西村会長】

ありがとうございます。

それでは、よろしいでしょうか。

※全委員なし

#### 4. 閉会

【西村会長】

はい。

それでは、これで本年度第1回の景観まちづくり審議会を終わりたいと思います。長時間ありがとうございました。