

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成十九年三月二十六日）

第一三三回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成十九年三月二十六日

出席した委員

戸沼幸市、大崎秀夫、千歳壽一、中川義英、野宮利雄、新津隆次、岡川榮司、とよしま正雄、沢田あゆみ、おぐら利彦、久保合介、かわの達男、鹿森利眞（代理：小倉交通課長）、高田茂（代理：野中防災係長）、近藤恵美子、金山さか江、

欠席した委員

石川幹子、丸田頼一、泉 晃子、喜多崇介

議事日程

日程第一

議案第二四一号 東京都市公園の変更について

日程第二

報告事項一 西新宿五丁目中央北地区のまちづくりについて

報告事項二 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の策定について

て

その他

議事のでんまつ

午後二時二分開会

戸沼会長 どうもこんにちは。

ただいまから一三三回の新宿区都市計画審議会を開会いたします。

まず、事務局の方から人事異動に伴う新委員の御紹介があるということですので、お願いいたします。

藤牧都市計画課長 都市計画課長です。

それでは、本日の審議会に先立ちまして、新委員の御紹介を申し上げます。新宿警察署長の鈴木委員でございますが、二月二十六日付で御退職なされまして、後任といたしまして鹿森利眞委員が御就任されました。よって、同日付で、当審議会の委員に任命されましたのでここで御紹介させていただきます。

なお、本日は、公務のために御欠席ということで、代理といたしまして小倉交通課長様に御出席いただいております。よろしくお願いいたします。

以上でございます。

戸沼会長 ありがとうございます。では、小倉交通課長さん、よろしく申し上げます。

きょうの出席ですけれども、欠席の御連絡がありましたのは石川委員、丸田委員、泉委員、それから喜多委員でございます。なお、千歳委員と久保委員はまだ欠席の通知ございませんで、お出になるのではないかとというふうに思います。

それでは、きょうの日程と資料について、事務局から。

内藤都市計画主査 事務局です。本日の日程と配付資料の御確認をお願いします。初めに、本日の日程でございます。資料の一番上にありますA四の議事日程表をごらんください。本日は、審議案件が一件、報告事項が二件、その他となっております。

ます。資料につきましては、資料の一 から一 三まで A三  
左とじ、一 二が A四でございますが、一 から一 三まで  
が審議案件の資料でございます。

ほかに資料の二、A三左ホツチキスども、それから A三、一  
枚で資料の三、資料二及び資料三につきましては、報告事項の  
資料となっております。

本日の資料は以上でございます。おそろいでございましょう  
か。

以上です。

戸沼会長 それから、審議に入る前に事務局から、前回、区  
長に答申しました都市マスタープランについて、御報告がある  
ので。

橋口副参事 まちづくり計画担当副参事です。

審議に入る前に、前回の都市計画審議会で答申をいただきま  
した新宿区都市マスタープランにつきまして、印刷ができ上が  
りましたので、皆様に御配付させていただきます。あわせて一  
言お礼を述べさせていただきます。

都市マスタープランの改定に際しましては、本審議会で、事  
前の報告も含めると九回の審議会を開催させていただきましたま  
した。それから、都市マスタープランのための検討部会につきま  
しても四回開催させていただきました。また、基本構想審議会  
と今回は一体につくるということで、基本構想審議会との打ち  
合わせを六回以上行っております。本当に皆さんの精力的な御  
審議によりまして、都市マスタープランが基本構想、基本計画  
と一体のものとして、ようやくこういう形でまとまったとい  
う形になっております。

これをもとに新宿区ではまた今年度、これから区案づくりを  
進めていきたいというふうに思っております。本当に皆さん、  
どうもありがとうございます。

戸沼会長 ただいま御報告いただきましたように、立派なも  
のができましたので、私も委員の皆さんも熱心に議論してい  
ただきました。それから、事務局、橋口さん以下、非常に熱心  
にもう汗をかいてやっていただいたので、どうも御苦労さまで  
した。ありがとうございました。

それでは、きょうの日程の第一で議案の二四一号、東京都市  
計画公園の変更について、議案を読んでください。

〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃

日程第一

議案第二四一号 東京都市計画公園の変更について

〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃〃

内藤都市計画主査 事務局です。

日程第一、議案第二四一号「東京都市計画公園の変更につい  
て」でございます。

藤牧都市計画課長より御説明いたします。

戸沼会長 では、お願いします。

藤牧都市計画課長 それでは、パワーポイントを使いながら  
ちよつと説明の方をさせていただきますと思います。

既に本件は昨年の十二月十四日にこの審議会に御報告をさせ  
ていただいておりますが、その後、二月二十八日に東京都知事  
の同意を得まして、三月一日から二週間、公告縦覧を行ってご  
ざいます。

それでは、まず都市計画変更の理由及び内容につきまして改

めて御説明いたします。なお、お手元に都市計画変更図書といたしまして、計画書、理由書、計画図をお配りしておりますので、後ほど御説明させていただきます。

このたびの変更は、都市計画公園の名称、位置、区域、面積の変更でございます。それともう一つが、それにかかわる都市計画公園の廃止でございます。一つ目は、新宿二・二・二十五号宮田橋公園の名称を改め、位置、区域、面積を変更するものでございます。

宮田橋公園は、高田馬場三丁目の神田川沿いにある街区公園でございます。高田馬場駅の北西約三百五十メートルに位置してございます。宮田橋公園はこの後で申し上げます戸塚町公園の一部と既に都市計画河川区域として計画決定している未供用の河川管理通路を合わせ、神田川河川公園と名称を変更いたします。

現在の宮田橋公園の面積は、約〇・一五ヘクタールとなっております。現在の宮田橋公園の面積は、約〇・三三ヘクタールになります。

二つ目といたしまして、新宿第十七号戸塚町公園を一度廃止をいたしまして、一部を先ほど申し上げた神田川河川公園の一部とするものでございます。戸塚町公園は高田馬場二丁目にある街区公園でございます。高田馬場駅の北約百メートルに位置してございます。平成十一年八月から東京都による神田川の改修工事の作業基地として全体的に利用されているところがございます。

スクリーンの計画図をごらんください。宮田橋公園と戸塚町公園の間に将来、河川管理通路として整備される都市計画河川

区域がございます。こちらの戸塚町公園を一度廃止いたしまして、そのうちの一部と宮田橋公園、河川管理通路をつなげまして、総称して神田川河川公園とするものでございます。

計画図の時系列として並べたものでございます。一番上が現在の状況でございます。神田川沿いに宮田橋公園と戸塚町公園が東西に分かれてございます。計画変更後は、戸塚町公園の一部と河川管理通路と宮田橋公園を合わせて神田川河川公園となります。また、戸塚町公園の残りの部分は都市計画公園でなくなり、(仮称)戸塚地域センターが建設される予定でございます。

今回の変更につきましては、ごらんのように新宿区のみどりの基本計画のこの方針ですね。こういったものですか、次の公園再整備方針、ここに書いてあるようなものでございますが、これらにのっとって変更するものでございます。

また、あわせて、神田川河川公園構想などに基づいて行っております。

神田川河川公園の変更理由でございますけれども、公園再整備方針の中で、点から線へ、線から面へということで、既存の空間の活用と活性化、公園空間の兼用化、複合化を方針の一つと挙げております。今回の変更は分離している二つの公園を一連の親水公園と位置づけ、点から線へ、線から面へという公園の系列化を実現するものです。

そのために宮田橋公園に戸塚町公園の区域の一部と、これから整備される河川管理通路をあわせて区域の拡張を行い、神田川河川公園として名称などの変更を行うというものでございます。

変更理由につきましては、ただいま申し上げたようなことでございまして、ここに四点ほど掲げてございます。戸塚町公園につきましては、環境学習機能を持つ神田川ふれあいセンターを併設した戸塚地域センターを設置し、その屋上を公園化することにより、施設相互のみどりのネットワーク、公園機能の充実がさらに図られることとなることから、区域の一部と神田川河川公園を統合し、廃止をするものでございます。

御参考までに東京都建設局の河川部が実施しております神田川河川改修工事でございます。現在は、神高橋の上流、西武鉄道の高架の工事が進められており、清水川橋まで事業決定をされているところでございます。

次に、宮田橋公園につきましては、昭和五十一年十月七日に都市計画決定し、昭和五十二年、地域の方々の要望を受け、公園として開園しております。公園面積は〇・一五ヘクタールでございます。ごらんのは現況の宮田橋公園でございます。

次に、戸塚町公園でございますけれども、昭和三十二年十二月二十一日に都市計画決定を受けております。供用面積は〇・〇六ヘクタールでございます。なお、平成十一年から現在に至るまで、東京都が施行している神田川整備事業の作業基地として全面的に使用されており、画面で見ると休園している状態となっております。

休園前の使われ方でございますが、周辺が商業地域ということもあり、児童の利用はほとんど見られず、またホームレスが多く、放置自転車も多数見られ、余り利用されている公園とは言いがたいものでございました。西側には西武鉄道の高い擁壁があり、圧迫感、閉塞感ございました。

戸塚町公園につきましては、まず一度廃止をし、都市計画公園面積〇・〇七ヘクタールのうち〇・〇二ヘクタールを神田川河川公園とします。残り〇・〇五ヘクタールを（仮称）戸塚地域センターの建設用地とします。地域センターの中には、神田川について学ぶことができる、仮称でございますが神田川ふれあいセンターを建設し、親水拠点としていく考えであります。イメージ図のように戸塚地域センターには屋上の公園化を図り、壁面緑化や接道部緑化と組み合わせることで、緑やオープンスペースを再生し、公園としての機能を継承していく予定でございます。

最後に、今までのスケジュールについて御説明いたします。十二月十四日に本審議会に御報告をさせていただきました。その後、東京都知事への協議を行い、本年二月二十八日付で同意を得ております。三月一日から二週間の公告縦覧を行い、本日、こちらの都市計画審議会に付議を行っているところでございます。

パワーポイントによる説明は以上でございます。

それでは、お手元にお配りしております資料を簡単に御説明をさせていただきます。

まず、資料の一 でございます。大きく都市計画公園の変更についてと書かれているものを一枚おめくりいただきますと、まず神田川河川公園を、宮田橋公園を次のように変更するということ、ただいま御説明いたしましたように、高田馬場三丁目から高田馬場二丁目及び三丁目の地域に変更し、面積も〇・一五ヘクタールから〇・三三ヘクタールというふうに拡張するものでございます。

次のページでございます。

都市計画の案の理由書でございます。理由といたしまして、みどりの基本計画に基づく内容、それから新宿区公園再整備方針に基づく内容のつとり、宮田橋公園はゆとりと潤いのある良好な都市空間を形成する神田川の水環境の向上に資するとした神田川河川公園構想、神田川再生構想において親水化を行っていくと。このため、点から線へ、線から面へと公園の系列化を図り、分離している二つの公園を一連の親水公園と位置づけしていくというものでございます。

次のページをござらんください。

三ページ目でございますが、戸塚町公園は一度全部を廃止することになります。〇・〇七ヘクターでございます。

次のページでございますが、この廃止の理由書ということで、上段の八割ぐらいは先ほどと同じ内容でございますが、下から二段目の段落でございます。新宿区は基本構想の中で、区民活動の拠点となる場として、すべての特別出張所を地域センターにすると。現在、戸塚地域の地域センターだけが唯一未整備でございます。地元住民から地域センターの早期設置が望まれている状況でございます。

そこで、上記の考え方を尊重し、環境学習機能を持つ地域センターを設置し、その屋上を条例に基づく公園とすることにより、神田川、地域センター、公園といった施設相互によるみどりのネットワーク、公園的機能の充実を図ることが、神田川河川公園と統合することをもって、本都市計画公園を廃止するものでございます。

次に、A三横長で神田川河川公園の計画図が示されてござい

ます。宮田橋公園と戸塚町公園を河川管理通路でつなぐという内容でございます。

次に、計画図の二枚目でございますが、廃止される、今回削除されるところが黄色で塗ってございます戸塚町公園でございます。

次に、資料の一 二でございます。三月一日から二週間の公告縦覧を行いましたところ、三十二名、三十二通の意見書の提出がございました。すべて賛成意見でございます。なお、賛成意見に併記された意見といたしまして、新宿区がリーダシップをとって、神田川河川構想を進めてほしい、あるいは神田川河川公園の早期実現に向け、東京都やその他関係機関へ働きかけを強化するよう要望する、河川管理通路の桜並木をつなげ、緑の景観を充実させてほしい。また、戸塚町公園に関するものもいたしました。早稲田通りの整備に力を入れてほしい。次のページでございますが、区道七十二号線の歩道部分をあわせて整備をし、戸塚地域センターの建設に伴い、区民が川や水に親しまれる施設の整備や緑化の充実を期待する。この地区の今後の公園整備の推進を要望するという内容でございました。右側の方に新宿区の見解を掲載してございます。

それでは、お手元の資料で一 三をござらんいただきたく存じます。A三横長のものでございますけれども、左側に先ほどパワーポイントで御説明をいたしました都市計画変更の流れでございます。二つの分離していた公園を河川管理通路でないで、戸塚町公園を廃止するという内容でございます。

関連計画との関係性、整合性につきまして、右の欄に記載してございます。

資料を一枚おめくりいただきまして、この都市計画を変更した後のイメージ図を記載してございます。宮田橋公園につきましてはこのようなワンド化したような公園に将来していくというようなイメージで考えております。河川改修工事に合わせまして、中段でございしますが、河川公園のところに桜並木を植え、一部は戸塚地域センターが建設されるわけでございしますが、親水化を図る部分を残しながら水と緑に親しんでもらう計画内容と考えてございます。

御説明は以上でございます。

戸沼会長 はい、ありがとうございます。それでは、御質問、御意見がありましたらお願いします。

よろしいですか、何か御意見とか、こうした方がいいとか、どうぞ。

かわの委員 かわのです。何か戸塚公園の〇・〇七ヘクターを廃止したら、都市計画公園が〇・一五から〇・三三にふえるという、何か打ち出の小づちのような、魔法のようなあれですけれども、僕は例えば先ほどパワーポイントでパッと見ているあのイメージ図でもそうだけでも、この宮田橋公園と今度の戸塚町公園をつなげる、この通常管理通路と言われているこの部分を都市計画公園とするとすれば、少なくともそれ以外の部分と、例えば神高橋から下の部分とは、明らかにやっぱり何らかの形で違うような、そういうやっぱりどこかここは都市計画公園だと、そういうような整備をされないと、例えば先ほどのパワーポイントのイメージだと、何となく桜並木と一緒にというような感じなんです。それだとちょっと何かそれでいいの

かなという気がするんですけども、その辺は私は何度かこの間、言ってきたわけですけども、その辺はどうなんですよ。

戸沼会長 はい、どうぞ。

藤牧都市計画課長 河川管理通路ということではなくて、やはり公園らしい整備をしていきたいということは考えてございます。なお、神田川沿いの河川公園につきましては、今後、河川改修に合わせて、こうしたようなネットワークでつなげていくようなことも今後予定しているところでございます。

かわの委員 そうすると、今後は例えばこの宮田橋公園からさらに上、上部、上流のところがありますよね、河川化して、それも都市計画公園にすることではないわけでしょう、それはできないわけでしょう。だから、やっぱり都市計画公園だとすれば、単に管理通路がきれいだけということだけじゃないやっぱり何かね、例えば当然ここはかなりの部分が、ほとんど部分がまだ用地が未買収なわけで、そうするとやっぱり何か例えばちょっとした管理通路以外にポケット的なものを用意するとか、あるいはそこにベンチがちょっと例えば一つ、二つあるとか、何かそういうやっぱりせっかく都市計画公園にするつもりで、そういうことを十分視野に入れた上でぜひやってほしいというふうに思いますけれども、そこはどうでしょう、もう一度。

藤牧都市計画課長 都市計画課長です。

先ほどお示した計画書の中に、神田川河川公園のこの備考欄にですね、ちょっとおわかりになるでしょうか、これなんですけれども。その備考欄にこういうような施設を設けていきま

すというようなことが書いてございまして、例えば修景施設パークとかベンチ、休養施設、ベンチとか遊具施設、あるいは共用施設として観測所のようなもの、それから便益施設、これはトイレですけれども、あと管理施設というように、可能な限り公園らしい設備を置けるようにこの備考欄のところに書いています。

なお、宮田橋公園からの上流につきましても、今後、可能であれば都市計画決定をして、河川公園として整備をしていきたいと、そういうようなことが都市マスタープランも答申いただいたところでございますけれども、そのような内容が盛り込まれておりますので、そういう方向で今後考えていきたいというところでございます。

かわの委員 だから当分は、もう最後に意見ですけれども、いずれにしてもこのつなぐ部分が途中ちよつと田島橋のところなんか、あるいは橋のところは切れちゃいますけれども、それはもうしようがないわけで、しかしその少なくともつなぐ細長いところ、四メートル幅のその部分についてはやっぱり、ああ、さすが都市計画公園だと言われるような、そういうふうにぜひ整備を少なくとも東京都も含めてきちんと働きかけてほしい。単に桜並木をつなげるということだけでは不十分であるというふうに言っておきますので、もうちよつとやっぱりそこは、これからの問題ですけれども、都市計画決定と直接関係はないかもしれないけれども、しかし決定するに当たってはそういうことをぜひしっかりやってほしいというふうに言っておきます。

以上です。

戸沼会長 ありがとうございます。ほかに御意見があればどうぞ。

沢田委員 この桜の木が植わっているイメージ図というのは初めて出されましたので、間もなく桜のシーズンが来まして、神田川沿いでも西早稲田の方は、例えば四月一日は桜祭りなんかもありまして、桜の名所になってきていて桜が本当にきれいなんですけれども、これもそういう形で名所になるようなところになるのであれば、それはそれで素晴らしいことだと思いますが、たださつきかわの委員がおっしゃったように、今の現況の地図で見れば、清水川橋から田島橋あたりはまだ民家がたくさんあるような感じで、そこにも桜が植わっていく予定ということなんです、これは最終的に本当にこうなるにはどれくらいの時間がかかるような見通ししているんでしょうか。その辺のところを、そこで今、まだ生活していらっしゃる方もいるんだと思うんですが、そういう方たちというのはどういう御意見をなさっているのか教えていただければと思います。

藤牧都市計画課長 都市計画課長です。

まず、この神田川の河川改修でございましてけれども、現在、事業中の区間、清水川橋まで来てございますが、事業期間は平成二十二年度末、失礼。平成二十二年三月末までが事業期間となつてございます、清水川橋までですね。それ以降は今後、順次計画化されていくというふうに聞いておりますが、私どもとしても早期実現に向けて要望してまいりたいというふうに考えているところでございます。

それから、この辺の民家の方々にも説明会を昨年の十一月二十九日に行いましたけれども、この辺の方々も来場されました。



特に意見はございませんでした。

沢田委員 その清水川橋までは二十二年三月ということ日程もはつきりしているんだけど、そこから田島橋から宮田橋のあたりまではまだ、日程的にはまだわからないような状況なわけですね。そうすると、宮田橋公園は今も公園であるわけですから、そこはそこで先に田島橋から清水川橋までの間がまだ進まなくても先に整備しちゃうということなんですか、それは全部一遍にやる予定になるんですか。

藤牧都市計画課長 都市計画課長です。

宮田橋公園につきましても、親水公園とするということでございますので、河川の護岸の改修工事が進まない、一たんつくったはいいけれども、もう一度つくり直さなきゃいけないという関係になってしまいますので、順次計画に事業認可されるように、私どもの方も働きかけていきたい、早期実現に向けて働きかけていきたいと考えているところでございます。

戸沼会長 ほかにご意見がございましたら。どうぞ。

中川委員 今後の話ということでしょうかと教えていただきましたんですが、今回は神田川の右岸側のこの公園化という話があるんですが、左岸側といますか、このイメージ図でいうと左岸の方も桜が植わっている、左岸の方も今後広げていくのか。管理区域の絵からすると、それほど幅がない感じだなというふうに思うんです。左岸については何か動きがあるんでしょうか、まだなければいいんですけれども、左岸についての動きについてちょっとお聞きしたい。

藤牧都市計画課長 都市計画課長です。

こちらは今のところこういった計画の予定はないんですけれども、将来的にはやはり同じ河川の右岸と左岸ということでございますので、水とみどりのネットワークづくりの一環として整備の方を検討してまいりたいと考えているところでございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ、ありましたら言ってください。特にないでしょうか。それでは、理事者の大体御要望に近い御意見が多かったと思いますけれども、よろしいですか。それでは、これで決めさせてもらってよろしいでしょうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 では、全員ということで伺います。

ありがとうございます。

それでは、日程の第二の報告事項の一ですか。

## 日程第二

報告事項一 西新宿五丁目中央北地区のまちづくりについて

~~~~~

内藤都市計画主査 事務局です。報告事項の一、西新宿五丁目中央北地区のまちづくりについてでございます。

お手元の資料の二、A三判でございますが、資料の二をごらんください。鶴松地域整備課長より御説明いたします。お願いします。

鶴松地域整備課長 地域整備課長の鶴松でございます。よろしく願います。

この案件は、西新宿五丁目における市街地再開発事業の計画でございます。計画は今後、当地区の準備組合から都市計画の提案がなされる予定となっておりますので、事前にその概要を

御報告いたします。

本日は、西新宿五丁目地区のまちづくりに関する現状と、西新宿五丁目中央北地区の市街地再開発事業の概要をまとめましたパワーポイントをもちまして参考資料と併用し、御説明させていただきます。

まず、お手元の参考資料でございます。A三横、資料二と右肩に書いてございます。これが西新宿五丁目中央北地区都市計画提案の概要を記載したものでございます。ごらんください。

これは、西新宿五丁目中央北地区市街地再開発事業の事業者から、現在想定しております事業計画について、区に提出された資料でございます。これにつきましては、後ほどパワーポイントで御説明いたします。

なお、当地区は木造住宅が密集している地区でありまして、区といたしましても、昭和五十九年から木造住宅密集地区整備促進事業により不燃化促進と道路拡幅などにより、市街地の環境整備を進めてきた地区でございます。この事業は一定の成果があったということで、現在は終了している状況になってございます。

しかしながら、木造住宅密集地域は依然として災害に弱いという状況がございます。今後のまちづくりは、地区計画や市街地再開発事業により市街地の改善を図ることとしております。

この都市計画提案は、地区住民によるまちづくりとして進められてきた再開発事業ということもありまして、区としても支援していきたいと考えてございます。

次の、二枚目のA三判の資料をごらんください。これは西新宿五丁目中央北地区の再開発事業におけるまちづくりの目標に

ついて、おおよその内容が示されているものでございます。この資料も後ほどのパワーポイントの中で御説明してまいります。

それでは、パワーポイントにより説明させていただきます。

まず、位置図でございます。この地域が本件の再開発の地域でございます。まずこちらの新宿駅から約千二百メートルほど直線距離になります。それから、丸ノ内線の中野坂上、それと西新宿の駅、それからこちらの大江戸線の五丁目駅、ほぼ五百メートルから六百メートルの同じような位置にございます。なお、これが青梅街道でございます。それから、こちらが十二社通り、現在、ここは六丁目になりますけれども再開発が行われている地域でございます。

今回の地区の範囲でございます。西新宿五丁目中央北地区、これにつきましては、現在のA地区とB地区という形になっております。総合しまして二・三ヘクタール。まずA地区、このA地区の部分が一・五ヘクタール、それからB地区が〇・八ヘクタールです。

こちらのA地区でございますけれども、ここを都市計画の中でまず都市再生特別地区と市街地再開発事業、それからB地区とA地区を含めまして再開発等促進区を定める地区計画ということで、この三つの都市計画によって事業を達成していくというものでございます。なお、こちらのグリーンに塗っているところは五丁目北地区ということで研究会が発足されて、まちづくりが検討されているところです。

なお、こちらのグリーンの中央南地区。こちらについては準備組合が結成されておりまして、再開発を主眼に置いて合意形成に努め、まちづくりを検討しているという状況になります。

地区の現状でございます。このように木造が密集している地域、この再開発エリアはまず木造密集地域であるということでございます。現状の写真でございます。道の狭い、けやき橋通りでございます。

この周辺の用途地域でございます。十二社通りに面する部分は、商業地域で容積率七百パーセント、それからその他のこの部分でございますけれども、第二種住居地域で三百パーセントでございます。

この計画が進められてきました経緯でございますけれども、まず平成四年にけやき橋地区のまちづくり有志会、これが発足されてまちづくりが始まり、平成十三年に、準備組合に移行してございます。これは北と中と南というところで準備組合が成立してございます。

それからこの後、十五年に中央北地区、それから中地区を合わせて北地区ということになりまして。残りは先ほどの三つのうちの南地区でして、グリーンの下のところになります。平成十八年九月には特定業務代行の選定を行ってございます。

権利者の状況でございます。まず、土地所有者、区分所有者、それから借地権者とに分けてございます。それから、権利者数、それから準備組合に加入している数、それから都市計画提案に同意している数がこういう数字になってございます。一番下で八十三名、六十二名、六十六名、以上、準備組合に加入しているのは約七十五パーセント、都市計画提案に賛成している者は約八十パーセント。なお、区分所有者は一名と考えております。マンションですけれども、約三十三名の区分所有の方がいらっ

しゃいますが一名的の方がちょっと御事情でまだ同意されておりませんがマンションとして一名のカウントをしてございます。

これから御説明するのは、西新宿五丁目中央北地区のまちづくりの目標でございます。地域につきましてはこちらの地域になります。ここが神田川、これが青梅街道、十二社通りです。

まず一つは、木造密集地域の解消、それから十二社の杜の創出、これはイラストで施設計画案をあらわしてございます。緑になつているところが十二社の杜です。それに、都市基盤の整備と都心居住の推進という目標を掲げてございます。

なお、今回の都市計画提案の概要、これはあくまで予定でございます。まず、都市再生特別地区、それから再開発等促進区を定める地区計画、それから市街地再開発事業ということで予定してございます。

まちづくりの目標について、具体的にあらわしてまいります。スライドの字が小さいので、先ほどのA三判の二枚目をごらんいただきながら見ていただきたいと思います。

まずこちらに書いてございますのは、先ほどの現況の木造密集地域の解消による防災性の向上というものを目標と掲げてございます。

それから、二番目としまして、十二社の杜の創出ということで、まず今ここにありますこの広場状空地になります。こちらに線が書いてございますけれども、これにつきましては、明るく快適な歩行者空間の整備ということを目標に掲げてございます。

それから、こちらは、広場状空地と一体的にデザインされた提供公園でございます。

それから、建物の低層部分がここにございますが、ここを屋上緑化して、緑を確保していこう、緑の再生を行っていこうという計画案になります。

それからもう一方の公共施設整備につきましては、まず歩行者ネットワークの整備と水とみどりの散歩道ということで、こちらの部分からこちらの部分へ緑の線が書いてございますけれども、このところは、壁面後退等によりこちらの神田川と連携した緑を。こちらは淀橋児童遊園と連携した緑。この計画案ではこちらから下の部分、再開発エリアのこの部分とこの部分を再開発で整備してまいりまして、その後、B地区の計画が具現化したときにこれを整備していこうという計画案でございます。

それから、今こちらにありますものは、広域に配慮した地区内主要道路、けやき通りでございますけれども、道路の整備をしてまいります。現在は、こちらからこちらに抜ける通りということになってございますが、これをこちらにつけかえまして整備していく。これは十二メートルの幅員を持っております。

現在この道路はございませませんが歩・車道を分離いたしまして道路を整備していこうということです。この通りは歩道を設置し合計幅員十メートルの道路を整備していこうということです。でございます。

それから、ここは多目的な機能を持つ広場として整備しこちらの公園と中央の公開広場ということになります。

ヒートアイランド対策としまして、地区全体での敷地内の緑化はもとより、屋上緑化を。それから、道路は舗装を保水性の舗装にしていくということで、ヒートアイランド現象の抑制と

いうことを図っていこうというものでございます。

それから、魅力ある永住型の都心居住の推進ということで、この一ブロックに住宅を主体としました建物を配置していく。このところは十二社の社、それから十二社通りのにぎわいを創出していくということで、低層部、一階に商業施設を配置していく。それによってにぎわいを創出していくという計画案でございます。

第二ブロックには、地域コミュニティーの拠点として、現在、淀橋会館がございます。これは地域のコミュニティー会館になりますけれども、それを再整備していこうという計画案になります。

以上がまちづくりの目標でございます。以降は事業による都市再生の効果と貢献について検証してまいります。

まず、木造密集地域の解消と防災性の向上です。現在は木造密集地域ということで細街路や行きどまり道路になっております。これを再開発で、建物につきましては不燃化率を百パーセントへ向上させる。それから、道路、空地の整備による避難路、それから避難空間を整備してまいります。それから、二つ目の十二社の社の創出。現在は公園が少ないということでございますけれども、この絵の中に示してございます公園については約五百二十㎡、それから広場につきましては約百四十㎡、ここになります。それと広場状の空地でございます。この広場状の空地、約千八百平方メートルを生み出していこうという再開発計画になってございます。

これは先ほどの建物の下の千八百平米の広場をイメージした写真になります。それから、歩行者ネットワークの整備と、水

とみどりの散歩道の構想です。現在は歩道がない道路になって  
ございます。それを歩道と歩道状空地を整備し、それから水と  
みどりの散歩道の構想。幅員としましては、十二メートル道路  
と十メートルの幅員を持った通り。それに歩道状空地を道路沿  
いのところに確保するというところでございます。

ただいまのものをグラフにいたしますと、まず現在は区域面  
積の中に公共施設というのは約十六パーセントほどございます。  
あとは宅地になってございます。これが右側の従後になります  
と、三十七パーセントが公共施設ということになります。さら  
に広場状空地を二十六パーセントここに配置いたしますと、約  
六十三パーセントが公共ないし広場状空地となります。

最後に、ヒートアイランド対策でございますけれども、敷地  
内の緑化、それから屋上緑化、それから道路の保水性の確保に  
ついて計画してございます。

最後に事業による効果で、魅力ある永住型都心居住の推進と  
いうことで、食・住・遊の融合したまちづくり、それから超高  
層住宅による都心居住の推進。それから地域コミュニティの  
核として集会所がございまして、この再整備。それと、建物  
の足元にございますスーパーマーケット等による商業施設の誘  
致ということで、効果と貢献を今まで御説明してまいりました。  
これは、建物の足元のイメージ図でございます。

それから、施設の配置でございます。まず、共同住宅を主と  
した再開発ビルを建てまして、広場状公開空地を設けます。集  
会所は再整備。公園と広場の新設、それからここについては事  
務所ビルの再整備。現在、ここところは小さい事務所がござ  
いますけれども、その再整備。それから、既存の道路の拡幅

等。この道路でございませけれども、これだけの地域に対する  
貢献を行っていかうという案でございます。

あと、施設計画案については、お手元の資料に書いてござい  
ます。一ブロックについてはこの規模で想定してございます。  
それから、第二ブロック、第五ブロックという想定でございま  
す。

全体的イメージ図としてはこのような感じで。現在計画しよ  
うとしているのはこのビルでございます。超高層ビル群の中の  
ポジションとしてこういったイメージでございます。

今後のスケジュールでございます。十九年の六月、都市計画  
提案を予定してございます。それから、十二月に都市計画決定  
の告示、それから二十年一月に組合設立認可、二十年度内に権  
利変換認可と除却工事、二十一年度に本体工事に着工し、二十  
四年度竣工ということで予定を立ててございます。

以上が、パワーポイントによる内容の説明でございます。以  
上の内容が、先ほどの資料二、A三判に、すべて網羅した説明  
になってございます。今回の報告の説明についてはこれで終わ  
らせていただきます。

戸沼会長 御質問がありましたらどうぞ、はい、どうぞ。

久保委員 今、説明いただいた資料二の中で見ると、第一ブ  
ロック、第二ブロック、第五ブロックという三ブロックはわか  
りました。第三ブロック、第四ブロックというのは一体どこで、  
どういう目的を持つものなのかわかったら教えてください。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。第三ブロックはこの  
中の公園ということで、これは将来的には区に移管されるとこ  
ろでございます。第三ブロックは緑の公園、それから第四プロ

ツクにつきましても広場ということで、将来的には防災のための貯水槽等を配置できるような敷地になってございます。それによって、この再開発の貢献の一部ということで考えている用途でございます。

久保委員 会長。

戸沼会長 どうぞ。

久保委員 第四ブロックは別のところだからわかるのですが、第三ブロックについては、今回説明されている範囲内に入っているんだけれども、きょう説明のところにはなっていないのだけれども、そこら辺はどういうことですか。今のあれ見たところ、第一、第二、第五しか出てきていなかったんだけれども、第三ブロックは実際には出てこなかったですね。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

図を出させていただいてよろしいでしょうか。この図でございますけれども、ここにありますこれが第三ブロックになります。それから、こちらが第四ブロック。これが公園でこちらは広場です。こちらは、第一ブロックの中にあります広場緑地ということでございます。

久保委員 わかりました。

戸沼会長 ほかにありましたらどうぞ。どうぞ。

かわの委員 今はずっとA地区の計画というのか、それがずっと出されたわけですけども、これがA地区、B地区を一体として二・三ヘクタールというふうなことも言われましたけれども、B地区、いわゆる東京電力だけでも、そこは何か当然今言ったように、このA地区との融合というのか、あるいは当然連携もあると思うんですけども、B地区の方は何か具体的

に動きがあるんですか。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

B地区は、今、委員のお話のとおり東京電力でございまして。このB地区も、A地区と一体のまちづくりが進んでいるところでございます。その中で、こちらのA地区に道路をつくってまいりますけれども、この道路をつくることによってこのB地区についても、施設の今後の、今後になりますけれども、この開発の動向を見させていただきます。それと同時にこのちょうど周りを今後計画して、A地区の整備が終わった後、B地区の整備まで展開していこうと。将来的には実はこちらの方まで展開できればというような計画案でございます。

かわの委員 B地区というのは地権者はたくさんいるの、これは東京電力だけでしょう。だから、じゃないの、それはどうなっているの。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 委員ご指摘のとおり東京電力でございませう。

戸沼会長 はい、どうぞ。

かわの委員 そうすると、何か東京電力は、自分の土地に自分でものをつくりますよというふうになっちゃったんじゃないなというふうに思うし、その辺がやっぱり今言ったように、十メートルの幅員の道路と、それから歩行者用の空間を整備するということになってくれば、当然その恩恵も受けるわけで。B地区も何らかの形で、どのようにその地域に貢献があるのかというのは、やっぱりある面というところと一体的に考えていかないと

と。そのためにも多分二・三ヘクターということでの地区を一体の地区計画にしているんじゃないかと思うんですね。そのA地区だけの話だと何とも言えないという気がするんですけども、B地区については、何もまだ東京電力さんの方から何も無いということで、報告すべきことがないということなんですか、その辺はいかがですか。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

ここはA地区とB地区の一体地区計画での範囲を決めているということでございます。これは、再開発等促進区を定める予定でございますけれども、まず西新宿五丁目の地区内で都市再生緊急整備地域の指定があるエリアでB地区及びその他の地区を含めまして、まちづくりとして行動が行われています。当然東京電力についてもこの中の再開発については同意しているということでございます。その中で、地域の貢献といたしまして、先ほどのこの神田川に沿ったこの敷地内、それからこの淀橋公園に沿った敷地沿いでございますけれども、ここについて歩行者通路を四メートル提供して、整備いたしていくという計画を持ってございます。将来的にこの地区のための地域貢献ということを考えて、一体的に考えているところでございます。

かわの委員 最後にしますけれども、いや、それでは余りに東京電力さんによいしょし過ぎるんじゃないかと思えますよ。だって、例えばこのA地区は、これだけの一・五ヘクターの中で広がり空地をこれだけ提供して、なおかつ公園と広場を第三ブロック、第四ブロックで出して、それで第一ブロックの中でもこれだけ広がり空地を出そうとしているのに、四メートルの歩行者通路と神田川の言ってみれば公園通路のそれだ

けで、中は全く、もし自分たちで開発できるとすれば、それは余りにも偏り過ぎていないかなというふうに思いますが、いずれにしても東京電力の方も一体的に二・三ヘクターだとすると、やっぱり一体としてきちんという、例えば今言ったように、広がり空地も当然こっちのB地区の方にも作っていくべきだろうし、その辺が出てこない、この全体としての二・三ヘクターの考え方ということが、ちょっと全体のこの制度が不明だなというふうに今思いますので、とりあえずきょうはそのぐらいまで。

戸沼会長 何か詳細ありますか。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

今、委員のおっしゃっているようにこちらの整備につきましても、当然公共貢献ということになってございます。ただ、現在は地区計画という範囲で、今の四メートルの通路ということとでございますけれども、ここは後々開発されるということになりますと、当然のごとくその開発の中で地域貢献というものを検討していくということでは考えてございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ。はい、どうぞ。

中川委員 B地区についてもある程度話は進んでいると。ただ、B地区とA地区を一体のものでやってしまうと、逆にB地区の権利者の床といいますか、それが非常に広大になってしまつて、A地区のこの人たちにとつて逆に不利になるというようなことが結構あると思うんですが、そのために地区をこう分けてしまつという、そういうような権利返還等々のところでそういうような事柄もあつたのかどうかというあたりをちょっと教えてください。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 私の説明がちょっと不十分でしたけれども、今、委員のおっしゃった権利返還等については大規模な施設になりますので、その辺の配慮もございました。

戸沼会長 はい、どうぞ。

おぐら委員 説明聞き落としたらごめんなさい。十二社通りはこの計画によってどうなるのか、ちょっとお聞かせください、A案の形で。

鶴松地域整備課長 現在、十二社通りにつきましては、建物の壁面後退として四メートル下がりました、その中で緑を配置した緑を創出する整備になります。ここの部分になります。

おぐら委員 道路幅自身は現状と変わらないということではないんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 道路幅については現状と同等でございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ。

千歳委員 これからいろいろもつとさらに変えていくことになるんだらうと思うんですが、今日いただいたこの都市マスの答申ですけれども、これとこの文言と具体的にどういう整合性を考えて、当然いろんなこの新宿駅東地区の、新宿駅周辺の計画の中での位置づけ、これはどうだと。せつかくこういうのが出ているわけですから、これとの整合性はどんなふうに出たりするものでしょうか。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

現在、その答申の中でうたわれている内容を、先ほど御説明

しました中に、反映しているものでございます。

千歳委員 ですから、具体的にどんな感じに。

橋口副参事 具体的には、きょうお手元にお配りしました答申案の百八十二ページをごらんいただけますでしょうか。今、委員さんの方に今お持ちします。

それについて、百八十二ページの土地利用という中で、としまして、国際的な構造交流地点として風格のあるまちづくりを推進しますという形が書いてございます。その一つ目のところですね。特定街区等の土地開発特区制度の活用や市街地再開発事業等により、国際都市にふさわしい風格のあるまちづくりを進めますというのが書いてあります。

それを具体的に見ていただきますのは、百八十五ページに地図をつけております。その図を見ていただきますと、ちょうど左側のところに西新宿五丁目というのがありまして、そこにちょうど橋が、紫色の橋がかかっておりまして、都心居住を推進する再開発によるまちづくりというのを入れています。

ですから、このエリアを想定して、そして再開発をしていこう。その中で、ちょうど先ほどのとがっている部分ですか、東京電力さんの部分が、そのエリアの中に緑と紫の丸が入っていますけれどもそういった部分、それからあと神田川沿いの部分ですね。水とみどりの散歩道ですか、あとこのエリアがちょうど神田川のところから中央公園を通ってずっと玉川上水の助水堀、助水堀という掘りが昔流れていたんですね。そういったエリアにもなっていますので、そういった緑の整備ですとか、もし可能であれば、その手前の百八十四ページの方を見ていただきますと、新宿駅周辺の土地アメニティーのところの、地



区の文化や歴史を伝える環境整備を推進しますということ、その二つ目のポチになっていきますけれども、町の持つ豊かな歴史、文化資源を地区共有のものとして語り継いでいくため、玉川上水や助水堀を忍ぶ流れの復活や通り名称等への昔の町名、地名の活用等も検討していきますというのを入れております。ですから、これはまだこれからの話になりますけれども、緑の整備ですとか、そういったものもこの中に位置づけております。

以上になっております。

千歳委員 そうしますと、風格のある建物をつくっていくと、それからその八十四ページの文化や歴史と、こういったものもここに付随させて書いていくと、こういうことになるわけですね。

戸沼会長 よろしいですか。そのほかにどうぞ。どうぞ。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

委員 おっしゃったとおりそのような整備ということで、今は計画案でございます。これが実現していくときにはそのように、戸沼会長 ほかにどうぞ御意見。では、私からちょっと、いいですか。

理念の話は公園やなんかができるのはよくわかるんですけども、二百メートルの高さの超高層住宅という提案がついてきているんですけども、これについていろいろちよつと議論しておいた方がいいような気がするんですね。

というのが、特区の高さの問題をどうするかというので、私どもでまだ議論していませんけれども、私は東京都の景観計画とこの間、東京委に出したんですけれども、それは景観審

議会の後で都市計画審議会にもかけているんですね。それで、今ちよつと新宿区も景観というのを非常に重要に考えましようよということ、できれば新宿区も景観なんかになるようなアクションがあるんですね。

そうすると、景観について、本当に高さについてどういうふうに考えるかというのは一つの大きな、ほかの地域は相当しっかりとか高さについての判断を示しているんで、この地域の高さをどういうふうに、何か判断の基準を持っていった方がいいような気がするんです。できればこういう形でもいいんですけども、景観があるんで、そこと少し連動しながら議論をするということ、ちよつと手間だけでも、これからこういう話題がいっぱい出てきますから、という感じがして。これは僕の感想だから。今、報告伺ったことだけなんです、超高度時代に入るといのは大きな流れだと思んですが、ここで、では二百メートルがいいか、三百メートルがいいか。地面は、何かだけ全然揺れる問題がどうするか、結構チェックしておくべき課題があるなということ、ちよつと私からこれはコメントですから、答えは要りませんから。

ほかにどうぞ。はい、どうぞ。

沢田委員 今の会長の御指摘、すごく重要なことだと思うんですけども、この間のときに同じような民間提案ということでは、モード学園の問題があったわけですね。あそこは五十階建てだったと思うんですけども、それでもいろいろ景観上どうだというのは賛否両論あったということ、ただ今回、集合住宅を中心とした二百メートル、地上六十階建てということでは、余り見たことない計画だなというか、初めての計画で、

それで都市マスをやる前の区民会議の提言の中でも、そこら辺は多少議論があったように思うんですが、特に住宅については、そういう超高層というのは人間の住まいとしてはどうなんだろうかというような議論もあったように思うんですね。

だから、そのところも含めて、では地震が来たときにどうなるかというの、また最近地震がありましたから、あれが東京であつたら大変だったなというふうに改めてまたちよつと思つているところなんですけれども、どこかでやっぱり議論をする必要があるなど。

景観上の問題でいえば、新宿の場合は絵画館の景観で、そこにかかればそれで規制がかかるということはあるんですけれども、ここは全然そういうところ、場所ではないわけですね。だから、この二百メートルというのが建つちやうということなんでしょうけれども、果たして住宅で六十階建てでというようなことが果たしていいのかどうかという。

戸沼会長 これから景観との絡みとか。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

今のお話ですけれども、この計画案の中で当然そういう問題が。ただ、高さはもちろんありますけれども、また逆に高層化して、一つには足元に広場を生んで、その中で避難を確保するという一つの考え方もあるかと考えますけれども、いずれにしましても高さについては、今言われましたように、かなり議論する余地というのはあるなど感じています。

戸沼会長 都市計画の場合は割合に案件が単純化されて出てくるんで、本当に景観を議論する場合には、景観審議会や区が持っているいろんな施策と整合していく方がいいような気がす

るんで、それも少し事務局で工夫をしていただければ。きょうは報告ということ。何か。

折戸地区計画課長 地区計画課長です。

景観まちづくり審議会を所管している立場から、今、会長のお話を承りまして、区長から区の景観まちづくり審議会に諮問をしていまして、その答申ができてまして、景観まちづくり審議会の進士会長から三十日に、区長に、答申します。それとは別の区の新しい景観施策についてということですが、それで東京都とのですね。

戸沼会長 方針ね。

折戸地区計画課長 そうです。東京都とのすり合わせも行っておりますので、今お話がありましたような問題につきましてもこれから話し合つていくということですが、今回の物件につきましては、まだ具体の形が提案されてございませんで、議論の俎上には上っておりません。

戸沼会長 高くなるというのは色とか何かいろいろ規制が出てくるんですよ。そういうのも含めて、高さそのものについて判断も含めて、ちよつと専門家の御意見もいただきたいなと思つて。

折戸地区計画課長 かなり先にいろいろ審議、まださらに続きますので、それまでに区の景観まちづくり審議会も当然絡みますので、その中で今お話のような議論もしながら、その議論の結果をこの審議会に御報告しながら進めてまいりたいと考えてございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

久保委員 意見だけ言っておきますが、先ほど百八十四ペー

ジの都市マスを読まれましたけれども、町の持つている豊かな歴史、文化資源を地区共有のものとして語り継いでいくため、玉川上水や助水堀を忍ぶ流れの復活や通り名称等への昔の町名、地名の活用等の検討をしていきますと。きょう説明されたのを端緒にしてこの地区が開発されていくと、どうやら十二社というのは杜に名前がつくだけで、十二社というイメージは全く皆無の町がつくられるんだなという感想をたつた今持ちました。それだけ一点起きます。

戸沼会長 それは答えというよりも御感想で承って。はい、ありがとうございます。

それでは、これについての報告、これでひとまず終えて、また随時丁寧の説明をお願いしたいと。

それでは、報告事項の二つ目ですね、神楽坂。

## 日程第二

報告事項二 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の策定について

内藤都市計画主査 事務局です。報告事項の二でございます。神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の策定についてでございます。お手元のA三、一枚、資料三をごらんください。説明につきましては、折戸地区計画課長より行います。

折戸地区計画課長 資料三と書いてありますが、神楽坂三・四・五丁目地区の地区計画の策定についてというA三の裏表の資料として、これからパワーポイントで説明をしたいと思っております。きょうの説明の趣旨でございますが、神楽坂地区は皆様御

存じだと思えますし、今、テレビドラマでも「拝啓父上様」の最終回がありましたけれども、かなり話題が多い古くからまちづくりが行われるところでございます。地元の皆様との話し合いがまとまりましたので、これを地区計画として策定していきたいと考えております。かなり話し合いを重ね地元とまとまってきましたので、地区計画という形に都市計画決定をしていきたいということのきょうは御報告でございます、途中経過でございますが御報告いたします。

それでは、パワーポイントで説明いたします。

これが最初なんですけれども、平成九年度の第一回新宿景観まちづくり賞受賞当時の神楽坂四丁目の写真でございます。路地と石畳が神楽坂の特徴というふうになっております。

それでは、始めさせていただきます。

新宿区内での神楽坂の位置でございますが、この赤いところ、神楽坂三・四・五丁目でございます。今、先ほどからお話がございますけれども、今、都市マスタープランですね。今、お手元にお配りいたしました都市マスタープランの答申の中では、坂と水、歴史を綴る粋な町筆筈という筆筈地区の中に入っております。まちづくり方針の中でも神楽坂地区の風情を活かしたまちづくりを進めるということや、特に神楽坂周辺地区は風情のある路地や坂など文化的、歴史的な資源を生かしながら、地区の防災に考慮し、良好な町並みを保全、誘導していきまますというような大方針も描かれていますので、このような大方針のもとにまちづくりを行っていくことでございます。

次をお願いたします。

現在のこの地区の都市計画でございますが、商業地域で建べ

い率が八十、容積率五百、防火地域。昨年施行いたしました絶対高さ制限は五十メートルの高度地区というふうになっております。日影規制はございません。点線のところにつきましては、神楽坂通りでございます。

これは神楽坂通りの町並みでございますして、これは神楽坂通りを撮ったものでございます。

次をお願いします。

これも神楽坂通りなんですけれども、今、区では街並み環境整備事業なども行つて、舗装の美化化でありますとか、それから街路灯なども商店街の皆様と協力しながら形のよいもの、デザインのよいものにながらまちづくりを行つていっているという地区でございます。

これも街並み環境整備事業の中で平成十一年、それから平成十二年と、こうした案内標識なども整備をして、かなり観光する皆様方とか町を訪れる皆様方に対する見やすい案内板を整備したというところでございます。

次をお願いします。

具体的な路地のたたずまいでございますが、これは奥が特に見えますのは理科大学の森戸記念館の前の道でございますして、右側に見えるのがこれが烏茶屋だと思えます。あとは石畳の舗装が神楽坂らしさを演出しているようなところだと思えます。

次をお願いします。

これがいわゆるかくれんぼ横丁です。先日、三月十九日ですが、火災がございました。ちょうどこの路地の右側に入ったところですが、そのところが火災に遭つてしまいました。すぐ右側の奥のところが火災の現場になっております。

これはいわゆる料亭和可菜がございますところの路地でございまして、結構ここも観光客なんかひっきりなしに訪れる路地でございまして、神楽坂らしさ、この先に行きますと階段になつていたりして、路地のたたずまいということでは、神楽坂らしさの一つというふうに思えます。

次、お願いします。

神楽坂におけるまちづくりの経緯というのはかなり古いんでございまして、平成六年当時でございますが、町の人たちがまちづくり憲章をつくるというようなことがございました。まちづくり憲章の内容を見ますと、五つぐらいございまして、坂と石畳の道を中心に、歩く人に優しい町でありますとか、神楽坂の歴史や伝統を背景に、文化の薫り高い町でありますとか、安心して買物ができる潤いのある商店街の町でありますとか、住む人が暮らしやすくやわらかな町でありますとか、まちづくり協定を定め、未来の神楽坂をつくっていくというようなまちづくり憲章がございます。

それから、平成九年になりますと、先ほどの街並み環境整備事業、平成九年から十年間ということで、もうそろそろ終わりに近づいておりますが、十年間、街並み環境整備事業でいろんなものを整備してまいりました。平成九年の九月でございますが、神楽坂沿道一から五丁目地区のまちづくり協定が締結されました。これは今回の地区計画の内容にもなっておりますが、商店街としての統一性でありますとか、町としての一体感みたいなところを、あるいは高さみたいなものを、紳士協定という形で締結してみたということでございます。

平成十六年になりますと、神楽坂のまちづくり興隆会、地元

の有志、町会や自治会や商店街、それからまちづくりNPOなんかも合わせまして、神楽坂のまちづくり興隆会という、いろいろまちづくりを話し合っていていく受け皿になるものもできました。

平成十七年になりますと、本多横丁の小粋な横丁づくり協定も提携されまして、中心から三メートルを後退しようとか、それから高さは十四メートル以下にしようとか、一階は店舗にしようというような、これも紳士協定でございますが、そうした小さいな本多横丁の協定が締結されております。

こうしたことを背景にいたしまして、平成十八年には地区計画に関する説明会を二回行いました。直近では三月十八日に、この都市計画審議会にかける地区計画（案）の懇談会を、三月十八日に津久戸小学校で行ったところでございます。

それでは、具体的に神楽坂三・四・五丁目の現況について少し見ていきたいと思います。

まず、土地利用でございますが、土地・建物の状況でございますが、ここでは神楽坂らしさということで、宿泊遊興施設の割合が非常に多いということで、これは神楽坂の特徴としてでもあります料亭などの名残であります。現在でも料亭として営業している建物は七棟ございます。一カ所はこの前の火事で焼けてしまいましたが、六棟が現在も営業しているということになっております。

次、願います。

敷地の規模でございますが、これを見てもおわかりになりますように、非常に敷地規模が小さいということで、百平米未満の敷地が半分を超えております。三百平米以上、非常に大きな

敷地は五パーセント程度でありまして、小規模な敷地が多いというのが、要するに小さな敷地が多いというのがこの神楽坂の特徴にもなっていることでございます。

建物の階数でございますが、これを見てもおわかりと思いますが、そんなに高いものは建っておりません。例えば九階建てに至っては一棟しか建っておりませんし、大体多いのは低層、三階以下のものが七割を超えまして、四から六階は三割弱、高層は三・二パーセントとなっております。圧倒的に低層が多いというのが、低層が多いというのは敷地が小さいということで、道が狭いということも関係しているんですが、そうした中で、非常に低層の建物が多いことが特徴でございます。それから、建物の構造でございますが、先ほど防火地域が指定されていることから、六割は木造でございますが、不燃化率は一応半分、五十・三パーセントになっております。防火地域であります、やはり木造の建物もかなり残っているということが言えるんじゃないかと思えます。これは小さいものにつきましてはなかなか難しいんですけども、建てかえるときには、耐火建築物となることで、町の安全性も高まるんじゃないかというふうに考えております。

道路の状況でございますが、大きなところを見ていただきますと、区域の面積、そこに二・五一ヘクタールとなっておりますが、道路率が十七・四五パーセントとなっております。こんなところで十七・四五パーセントも道路率があるのかということなんです、これは神楽坂通りと軽子坂通りが入っておりますとこの率になります、その軽子坂と神楽坂の大きな二つの通りを除きますと、約半分の十・三二パーセントというふう

なっております。

それから、非常に二項道路が多くて、右側の赤いところは建築基準法の四十二条二項道路でございますが、狭いところは二項道路になっていて。それ以下のところも建築基準法等に基づかない狭い通路、路地などもたくさんあるというのが特徴でございます。

それでは、具体的に神楽坂三・四・五丁目地区の地区計画の内容について御説明いたします。

位置でございますが、これは神楽坂の一から六までずっとありますから、これは理科大も含んでかなり大きなところでございますが、これは街並み、一番外側の赤い枠は街並み環境整備事業が行われている約十四・六ヘクタールでございます。

今回は、黄色とブルーになりました神楽坂の五丁目、それから神楽坂三丁目、四丁目の〇・六ヘクタールのところと、それから三丁目、四丁目の二・五ヘクタールが対象でございます。

本来でありましたら、街並み環境整備事業の地区全体を地区計画として策定していけばよろしいんでしょうけれども、なかなかこれだけの大きな地区にはいろんな問題がありまして、なかなか全体がまとまって地区計画を進めていくには、やはり全体の地権者の三分の二以上の合意が必要でございますので、それだけをとっていくというのはなかなか難しい。そうして手をこまねいていても時間ばかりたつてしまふというようなことがございますので、とりあえず地元の盛り上がりのある三丁目、四丁目、あるいはそれに隣接している五丁目地区計画を策定をし、さらにこの後、地区の皆様方の御賛同を得て、全体の方に広げていきたいと、考えております。その第一弾として今回

は神楽坂の三丁目、四丁目、五丁目地区に地区計画をかけていくという趣旨でございます。

これは地区計画の目標でございますが、先ほどから神楽坂についてお話ししていますが、「伝統と現代がふれあう粋なまち神楽坂」ということで、神楽坂界限には交通の利便性がよく、神楽坂通りは古くからの商店街で栄え、その背後には住宅地や昔ながらの路地が残っています。この神楽坂通り沿いの商店街や後背地の住宅地、料亭街など石畳の路地は、都心にありながらも独特な雰囲気があり、神楽坂の特色あるイメージをつくり出し、かつての面影を残す貴重な景観ともなっております。

このような状況を背景にいたしまして、これらの景観や雰囲気を生かしたまちづくりを進めるため、地元ではまちづくり憲章を定め、また街並み環境整備事業など各種事業を活用いたしまして、地区特性を置いたまちづくりを進めてきました。

それでありまして、今回地区計画の目標も、「伝統と現代がふれあう粋なまち神楽坂」を目標とし、伝統と情緒に彩られた町、商業と住宅が共存した町、楽しく散策できる町を目指し、将来にわたって路地独特の雰囲気を残し、防災にも配慮しながら、にぎわいと活気のある商店街と後背の住宅地の共存を図り、ヒューマンスケールに合ったまちづくりを目指すということを地区計画の目標にしたいと考えております。

具体的方針でございますが、伝統的な路地が残る神楽坂通り沿道の地区と、それぞれの特性を踏まえまして、ふさわしい土地利用を誘導し、調和のある街並みと魅力的な市街地の形成を図るということでございまして、地区を四つに分けました。一つは神楽坂通りの沿道ということで、神楽坂通りの沿道に集積

した店舗を維持していくということ。それから、その裏手に当たります軽子坂沿道につきましても、神楽坂通りに準じた地区として神楽坂地域にふさわしい街並みを誘導していく。

それからあと、本多横丁のところでございますが、沿道に集積した店舗などを生かしながら、店舗と住宅が調和した複合市街地を形成していく。

それから、残りの伝統的な路地地区という名前にしましたが、現在でも残る路地空間を活用いたしまして、路地にふさわしい魅力ある店舗と住宅が共存する中低層の市街地を形成していくということでございます。

これは具体的に一から四のところはどこのかということでございますが、お手元にA三資料の裏側に地区計画区域、約三・一ヘクタールという図面が載っています。そこにその区域の大体の概要をこの四つの概要、神楽坂通り、軽子坂沿道、本多横丁沿道、それから伝統的路地地区という表示にいたしました。

次は、具体的な整備計画の内容について見ていきたいというふうに考えます。

まず、用途の制限を設けたいというふうに考えております。地区内に建築してはならない建物用途といたしまして、風俗営業等ということ、中は料亭とかございますので、この風俗営業等の風営法二条六項は禁止するということでございますが、ではこの風営法の二条の六項とは具体的に何かということでございますが、ソープランドでありますとか、個室マッサージ、のぞき部屋、ラブホテル、などのそうしたものは規制するということでございます。料亭については規制はいたしません。

それから、場外馬券場、車券場等は禁止いたします。

それから、倉庫業を営む倉庫というのも禁止いたします。

それから、ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵または処理施設も禁止するということで、このようなものにつきましては、建築してはならないというような用途規制を設けたいと考えております。

次を願います。

次は具体的に高さの制限でございますが、一番といたしまして、神楽坂通り、軽子坂沿道の建築物の最高の高さを三十一メートルといたします。一以外の区域の建築物の最高高さは二十一メートルとします。

これはこれまでも町のまちづくり協定の中でも似たようなことがございますが、現在の都市計画法の規制や用途容積等から考えて、三十一メートル及び二十一メートルという数字を出してまいりました。

次を願います。

それから、高さの制限の二つ目、今は絶対高さの制限でございましたが、二つ目は壁面、外壁面のそろった町並みをつくるということ、建築物の各部分の高さを前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一・五を乗じて得たもの以下にします。ただし、本多横丁を幅員の最大の前面道路とする建築物は除きます。本多横丁の沿道は除くんですけれども、それ以外については、いわゆるこれは道路後退したときの道路斜線の緩和が効かないという趣旨でございますが、これは建築基準法ではございませんので、都市計画法でございますので、このような絶対高さ制限の変形ということで、このブルーのところの範囲に建

物を建ててくださいということでございます。こうすれば下が  
つても緩和がございませんので、この範囲内に建てるというこ  
とであれば建物がそろつということでございますし、斜線の斜  
めの斜線の制限でかなり空が広く見えるはずでございますので、  
かなりのスケール感といたしましてはヒューマンスケールを演  
出していくということにもつながっていくんじゃないかという  
ふうに考えてございます。

次、お願いします。

形態・意匠については、建築物の形態・意匠、色彩等に  
つきましては、周辺の環境や都市景観に配慮したものとすると  
いうことでございます。これは先ほども議論がございましたが、  
現在、景観まちづくり審議会の方で新しい景観計画につきまし  
て検討し、区長に答申をする予定でございます。東京都も景観  
条例を四月から施行いたしますし、区といたしましては景観行  
政団体になるために今努力しているところでございますが、そ  
うした中ではもつと細かいことを、例えば具体の色や形につ  
きまして、これからオール区全体として、特に神楽坂としてもこ  
うしたことを検討してまいります。

それで、今回の地区計画ではそこまでそういうことがまだ整  
っておりませんので、抽象的でございますが、このような三つ  
の地区の特有の路地景観の継承でありますとか、屋上設置物に  
ついては街並み配慮というような表現でございますが、このよ  
うな意匠・形態の制限を行っていききたいというふうに考えてご  
ざいます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、本日の都市計  
画審議会に御報告をいたしまして、この後、五月ごろにいわゆ

る十六条の公告縦覧を行いたい。その前には住民の説明会など  
周知の手続も行っていきたい。六月には十七条の縦覧、七月の  
都市計画審議会で決定していければと考えておりますが、これ  
はまだあくまで予定でございますので、こうした住民の皆様方  
や都市計画審議会の皆様方からの御意見を伺いながら、都市計  
画の決定に向けて進めてまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

戸沼会長 それでは、御質問がありましたらどうぞ。はい、  
どうぞ。

久保委員 資料三と書いてある一番下に算用数字四の伝統的  
路地地区とあって、最初の黒丸に、現在でも残る路地空間の活  
用というふうに出ていますけれども、例えばどういうことを言  
っているのか教えていただけますか。

折戸地区計画課長 今でも黒堀でありますとか石畳とかあり  
ますので、例えば建てかえが起るときにはそうしたことに配  
慮しながら、デザインとかそうしたものも全体に調和したもの  
として指導していきたいと、そういう趣旨でございます。

久保委員 会長、最後に意見を言いますけれども、そのこと  
のためにあえて言いますけれども、十九日、この地区なんです  
よね、全国に放映された火事。向こうから煙が、神楽坂から出  
ているという電話があつて、僕は五分でこの家に飛んでいっ  
た。それで、わずか二十分から三十分の間に五軒のうちがもう  
完全にアウトですよ。それほど新宿区では赤城下町とこの地区  
は火事が出たら大体生き残れない人が必ず出るくらいひどい場  
所ですよ。まず道路が二・五メートル前後の道しかないのがこ  
の路地。それで、全部木造。そして階段がある。路地は突き当



たりがいっぱいある。本当にここで火事が出たら逃げるって、命なくさない方が不思議なくらいの場所なんです。

ところが、この地区計画、僕はそばだからわかっているけれども、住宅地にしても商業地にしても、地区計画の内容が合意ができたというのはいすばらしいことなんですけれども、なかなかできるものじゃない。これよくやったなと感心しているんですけども、それは尊敬するけれども、一言、防災に配慮しつつということがこの目標に入っているだけで、方針の中には景観だとかそういうようなことだけに頭が行っていても、この地区で一番大切な防災を観点としたまちづくりが一つも考えられていないんですよ。これはもう絶対に考えないと、十九日の火事のことを考えたら一番大事なことですよ。その点についてお聞かせ願いたいんですけれども。

折戸地区計画課長 委員もおっしゃっていること、もうそのとおりだと思います。今、路地につきまして最低でも建築基準法で四メートルというのがございまして、そうした最低のこととはやっていくこと。それから、消防と連携しながら、どういうふうな形がいいのかということについても、もう少し研究していきたいと思います。

久保委員 もう一点だけすみません。その消防の方が言われる前に一言言わせていただきたい。この地区は百メートルぐらいのところは牛込消防署があるんです。もつと短いかもしれませんが。しかし、マスコミも取り上げたし、近所の人も言うけれども、目の前に消防署があるのに、消防署が来たのが何なんだと、余りにも遅いと、僕はわかるんです。目の前なんだけれども、あそこへ行くには大変なんですよ、消防署。外濠まで出て

いってから、近くの少し入れるところまで車を入れて、それから消防ポンプをどんどん入れていかなきゃあの場所へ行けないんですよ。ああいう場所ですから、消防を責めたって無理なんですけれども、ただ区長も助役も翌日、朝早く来てくれたけれども、よくわかったと。あそこにポンプが入れるわけがないんだから、この消火栓をあの路地のところに、至るところにつくって、そこでホースさえ持っていけば消火ができるようにしない限り、この町は救われないうと。路地景観を大事にすることによって、こんな広い路地なんかできるわけないんですから、そのことをよく考えていただきたいということを申し上げます。

戸沼会長 ちょっともし何かいいアドバイスがあればいかがですか。

野中防災係長（高田委員代理） そうですね、一応署長代行ということでは一般には言えないんですけれども、消防としてはそういったことだけには限らないで、当然狭い地域というのは東京、至るところにありますから、そういうことを考えまして、消防資機材のいろいろな改良とか検討しております、狭い通路が多いような地域については小型のポンプ車を置くとか、あるいは今言ったように消火栓をなかなかとれないようなときにはスタンドパイプといまして、直接消火栓からホースを確保する、いろいろな検討はしております。

戸沼会長 また、いろいろ。ほかにどうぞ。

平山都市計画部長 都市計画部長です。

今の点でございませうけれども、私も火事の翌日、朝一番では行けなかったんですが視察しまして、ごらんになった方がいら

つしゃれば、私と同じような感想をお持ちだろうと思うのですけれども、特に木造で防火構造にもなっていない。延焼した部分というのは防火戸が入っていませんで、開口部からガラスが割れて、恐らくそこが延焼して類焼して屋根まで抜けてという。このきょうの資料三の裏のところを見ていただきますと、裏の計画区域の整備計画区域の「区」とちようど書いてあるところの五軒といえますか、六軒といえますか、類焼したわけでございますが、私もとしまして、先ほど久保委員の御意見でございますが、私どもとしまして、先ほど防火における、当然私も忘れたわけではありませんで、たまたま十八日に先ほど地区計画課長が今も御説明申したとおり説明会をやったその次の日に火災ということで焼けてしまったんですけれども、何らかの形で私どもとしても防火消火活動をどうこれからしていくのか、スペースを確保するのか、あるいは消火栓をどう確保していくのか、あるいはまたソフトの関係ですね。私どもとして、そういう火災の例えば防火戸だけ入れただけでも大分延焼が食い止められるんじゃないかということも考えておりますので、その辺のことも注意しながら、留意しながら進めていきたいと思つて、特に神楽坂地域だけではなくて、赤城下も同じような状態です。そういうことも留意しながら進めていきたいなと思つている次第でございます。よろしくお願いいたします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

かわの委員 ここは私もマスタープランのときも何回か話もしましたけれども、防災ということからすれば、基本的にはもう道路はみんな四メートルにすることなんだけれども、それこそここを全部四メートル道路にしたらみんな道路になっ

ちやうんじやないかというぐらになるんで、そういう面ではやっぱりここは本当に細い道で、なおかつ防災上どういうことができるかと、ある面では新宿区のモデルケースみたいなところにも、まちづくりの景観だとか、あるいはそういうところと同時に、防災のやっぱりそういう道路を広げることだけで防災が到達できるみたいな、消防自動車が入ればいいということだけじゃない何かのそういうモデルでもあるような気がするんで、ぜひそういうことも含めて、防災上からも考えてやってほしいなと、あるいは進めてほしいなというふうに思います。

戸沼会長 重要な御指摘です。

折戸地区計画課長 重要な御指摘だと思いますので、そういったことも含めて、地元あるいは内部で広く調整をし、あるいは消防署とも調整しながら進めてまいりたいと思います。どうもありがとうございます。

戸沼会長 ほかに何か御意見等がありましたら。

では、これは新しいチャレンジの一つだと思しますので、よろしく進めていただきたいと思います。

きょうはその他の何か連絡事項とありましたらどうぞ。

藤牧都市計画課長 都市計画課長です。

本日の議事録でございますが、個人情報に当たる部分を除きまして、いつものとおりホームページに公開したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

次に、次回の都市計画審議会でございますけれども、ご案内のように四月に区議会議員の選挙がございますので、選挙後に改めてこの審議会の区議会選出議員を選出していただくことになっておるところでございます。

また、この審議会の委員の皆様は、任期につきましては、ことしの六月三十日が任期となっております。公募によって選ばれました区民の皆さん方を、また新たに選出すること等々ございますので、特段の案件がなければ、七月の上旬に新たな委員の皆様の御任命をさせていただいて、その上で開催いたしたいと考えております。

なお、今まで大変お忙しい中、二年間にわたりまして本審議会におきまして都市マスタープラン等々、非常に多くの重要な案件につきまして、皆様方におかれましては熱心に御審議、御指導賜りまして本当にありがとうございます。ここで厚く御礼を申し上げる次第でございます。ありがとうございます。

戸沼会長 今、課長から区を代表してごあいさつがありました。私からもお礼申し上げたいと思います。今回のメンバーでの審議はきょうでひとまず終わりということでございます。区議会の先生方は選挙という、当面の大きなテストですね、あるようでございますので、せっかく仲よくなつたんで頑張ってくださいたいというふうに思います。

それから、公募の方もおかわりになるということなんで、せっかくですから、とよしま委員から一言ずつ御感想なり、御注文なり言っていただければありがたいと思えますがいかがですか。

とよしま委員 ありがとうございます。おかげさまで本当に歴史に残る都市計画、都市マスタープランの審議に一員として参加させていただき、これ以上の喜びはございません。またしつかりと原点到ち返るべく、区民のお役に立ちたいと、お役に立てるようにどうかしつかりとこの選挙戦もございますので

取り組んで、またこれから目的新たに頑張っていきたいと思えます。ありがとうございます。

戸沼会長 それでは、沢田委員、お願いします。

沢田委員 今回、都市マスタープランもできたわけですけれども、せっかく住民の皆さんからいただいた意見をもとにつくられたものなので、今後引き続きこれがどのように実行されていくかというところまで見ていきたいなという思いでありますので、今後も頑張れるようにしたいと思います。

戸沼会長 では、おぐら委員、お願いします。

おぐら委員 いろいろありがとうございます。私はこの審議会と、それから基本構想の審議会と両方に入らせていただきました。非常に自分自身も勉強になりました。それと、今回、区民の皆さんの声を聞くということで、本当に周りの方がどういふふうに見ているのか、どういふふうにいるのかというのも大変わかりまして、非常に入らせていただいてよかったと思っております。今度の試験にまた合格して、ぜひまた区のために頑張っていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。ありがとうございます。

戸沼会長 それでは、久保委員、お願いします。

久保委員 この審議会ほど思い入れを感じた審議会はありません。本当にありがとうございます。僕も一夜漬けて一生懸命勉強して、合格するために頑張ります。

戸沼会長 それでは、かわの委員、お願いします。

かわの委員 きょうも含めて随分しゃべり過ぎたなというふうに思いますけれども、これからまたぜひ一緒に御協力できればと思っ一生懸命頑張りますので、どうぞまたこれから

よろしく願います。

戸沼会長 頑張ってください。それでは、近藤委員、お願いします。

近藤委員 新宿区に生まれて今までずっと住んでいるんですけども、今回この審議会に参加させていただいて、新宿の将来を一生懸命考える機会を得られて、すごく勉強になったと思っています。ありがとうございます。

戸沼会長 金山委員、お願いします。

金山委員 ちよつと私、申しおくれてしまったのですけれども、先ほどの防災・防火地域の話が赤城下さんと神楽坂さんの方面の話が出ていたんですけれども、そちらに限らず、やはり新宿区の地域においては、どこの地域でも今のことを今後考えていただけるような状態になりますでしょうか、これは再確認の意味でちよつとお伺いしたいのですが、大丈夫ですか。

戸沼会長 これは部長に言ってもらおうか。

平山都市計画部長 御指摘のとおりです。

金山委員 非常に私も消防団員として、今、町で動かしているだけでおるんですけれども、先日の十九日の火災においてはメールが入りまして、やはり神楽坂で非常に大きな火災が起きているので、やはり町の中でも気をつけるようにというふうなそういうようなメールをいただきまして、本当に火事の怖さというものをまざまざと心に刻んでおります。

それと、最後になります、私も先ほどこちらの委員がおっしゃったように、やはりこちらの審議会に参加させていただきまして、やはり私も新宿区の区民として生まれて、四谷の地で育つては今までおるんですけれども、非常にやはりこういふ

うに区が今まで敷居が非常に高く感じておりましたんですが、やはり区民も交えてこのような話をさせていただけるような機会が持てるんであったんだな、区役所はというふうにして、本当に心から感じております。

どうぞ今後とも新宿が発展をしますように、どうぞよろしく願います。

戸沼会長 ありがとうございます。こちらの方はまた機会があると思いますので、試験がないから。

それでは、きょうはどうもありがとうございました。終わりたいと思います。

では、頑張ってください。

午後三時五十一分閉会

第一三三回 新宿区都市計画審議会会議録

平成十九年三月二十六日

会長 戸沼 幸市

署名 千歳 壽一