

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成十九年十一月五日）

第一三六回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成十九年十一月五日

出席した委員

千歳壽一、戸沼幸市、中川義英、野宮利雄、丸田頼一、長沼卓司、金井修一、吉住健一、とよしま正雄、近藤なつ子、根本二郎、鹿森利眞（代理：小倉交通課長）、野原英司（代理：小坂防災指導係長）、丸山成史、増田幸宏

欠席した委員

石川幹子、喜多崇介、酒井秀夫、小野きみ子、大崎秀夫

議事日程

日程第一 審議案件

議案第二四七号 新宿区都市マスタープランの改定について

日程第二 報告事項

- 一 新宿区景観まちづくり計画（素案）について
- 二 西新宿五丁目中央北地区の地区計画及び市街地再開発事業について
- 三 西富久地区の市街地再開発事業について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後二時一分開会

戸沼会長 それでは、ただいまから第一三六回新宿区都市計画審議会を開会したいと思います。

会議に先立ちまして事務局から報告があるようなので、お願いいたします。

藤牧都市計画課長 当審議会委員の方に一部改選がありましたので、御報告をさせていただきます。このたび新宿消防署長の高田委員が十月一日付で異動されまして、後任に野原様が着任されました。新たに都市計画審議会委員として委嘱されることとなりました。

なお、本日は野原委員欠席のために、代理で新宿消防署の防災指導係長の小坂様にお越しいただいております。委嘱状につきましては机の上に配付させていただいております。よろしくお願ひ申し上げます。

戸沼会長 それでは、議事に入りたいと思います。きょうの欠席ですけれども、御連絡がございましたのは、石川委員、酒井委員、大崎委員、喜多委員、小野委員です。では、本日の議事録の署名については中川委員にお願ひしたいと思います。

それでは、資料について、事務局から確認をお願いします。

内藤都市計画主査 それでは、本日の日程と配付資料の御確認をお願いいたします。机上の一番上に一枚A四で用意させていただきましたいております。本日の日程でございませう。本日は日程第一といたしまして審議案件が一件、その後日程第二といたしまして報告案件が三件予定されてございます。資料でございませうが、日程表の下に、右上に資料ナンバーを付らせていただいておりますが、資料一の二、A四左とじです。それから、資料一

の三、A四左とじ、それからA三でございますが、資料一の五、以上が審議案件都市マスタープランの改定についての資料でございます。その次に、少し厚手でございますが、資料二の二、製本されてございまして、新宿区景観まちづくり計画（素案）というものでございます。それから、A三で資料二の三といたしまして新宿区総合計画（案）と、新宿区景観まちづくり計画の関係についてというのが一枚ものでございます。以上が報告事項の一番の新宿区景観まちづくり計画（素案）についての資料でございます。

その次に、資料三の一といたしまして、A三を折ってございますが、西新宿五丁目中央北地区の地区計画等につきまして、クリップどめで資料三の一を、カラーで三の二、三の三と用意させていただきます。

その次にA三の一枚でございますが、資料四といたしまして、西富久地区の市街地再開発事業についてというものを用意させていただきます。

最後でございますが、A四、一枚で、資料五といたしまして、新宿区都市計画審議会委員名簿、十月一日付のものを用意させていただきます。先ほど事務局からも報告させていただきましたように、第三号関係行政機関の新宿消防署長が十月一日付で交代になりまして、野原英司様を氏名の欄に入れさせていただきます。

資料については以上でございます。

なお、事前の送付いたしましたして、議案二四七号の都市マスタープランの改定について、A四のホッチキスどめしたものでございます。それから、資料一の四といたしまして、新宿区の

人口の推移について及び報告事項一に関連いたしましたして、景観まちづくり計画についてのA三判の資料でございます。資料二の一及び報告事項の西新宿五丁目中央北地区の地区計画及び市街地再開発事業について、事前に送らせていただいているところでございます。本日お持ちいただけましたでしょうか。

以上でございます。

戸沼会長 それでは、本日の審議案件に入りたいと思います。議題の紹介をお願いします。

内藤都市計画主査 日程第一、議案第二四七号新宿区都市マスタープランの改定についてでございます。資料につきましては一の一から一の五でございます。藤牧都市計画課長より御説明いたします。

藤牧都市計画課長 都市マスタープランにつきましては、本日議案として御審議をいただくこととなります。通例ですと都市マスタープランは都市計画決定の手続を特に法的に要請されているものではございませんが、平成八年の現行の都市マスタープランも都市計画審議会の議を経て決定させていただいたということ、それから、都市計画に準じて決定する必要があるだろうということ、それから、この都市マスタープランにつきましては、都市計画審議会の御議論を経て御答申をいただいた中でこれから決定していくことでございますので、本日議案として上程させていただいた次第でございます。

本日は、お手元の資料で、特に変更したところ及びその理由とパブリックコメントを御紹介しながら御説明をさせていただきます。それでは、恐縮ですが、まずお手元の資料一の三をござら

ただきたいと存じます。パブリックコメントでの意見及び区の対応案ということでございます。こちらにつきましては、去る八月にこの素案を公表しました後、新宿区のパブリックコメント制度に基づきまして区民の方々等からいろいろと御意見をいただきました。意見の総数といたしましては四百六十一件ございました。そのうち、都市マスタープラン部分に係るところが百八件ということで、その意見の内容と区の対応案をお手元の資料でお示ししているところでございます。

一枚おめくりいただきたいのでございますが、まず、ページのところでございます。この分類は、表の一番左側に意見のそれぞれ番号が付番してございます。そして、表頭に章とページということで、総合計画の都市マスタープラン部分に関するページを追って、意見とそれから区の対応案を掲載しているものでございます。

この中で、大きく分けますと、一つは区の対応として意見のとおりに変更したものの、それから、二つ目が意見の趣旨を採択して、文言の修正等を行ってございませぬが、趣旨を反映してあるという整理をさせていただいたもの、そして三つ目が区の考え方から修正はすることができなかつたという、このような分類でございます。

では、主なところを御紹介いたします。

一 ページの一番でございます。めざすまちの姿ということで、にぎわいが安らぎをのみこんでしまうのではないかというようなこと、それから二番でございますが、賑わいと暮らしやすさというところで、暮らしに重点を置いた見方が不足しているのではないか。これにつきましては、後ほど御説明いたしますが、

暮らしと賑わいの交流創造都市の下に、御指摘の点を踏まえて、ここに記載のように文言を修正させていただきました。

それから、二ページの上から二コマ目の五番でございます。地域で活動する人はどのような人を差しているのかということでございますが、こちらは地域の住民、事業者、NPOや地区協議会など、その地域に住む、働き、まちづくり活動を進める人や団体などを差しているとらえております。

それから、少し飛んでいただきまして、四ページをお開きいただきたいと存じます。四ページの上、十三番でございます。土地利用の方針の中に地区計画に加えて総合的なまちづくり条例を策定するというような記載を入れるべきではないかという御意見でございました。これに對しまして、区の対応案でございますが、その横にある下三行から四行のところでございますが、区民の皆様が考えるまちの姿の実現のため、どのような規制誘導が効果的であるか、既存の手法も含めて検討して、その上で必要であれば条例の制定を目指していく。このため、現時点では素案のままとさせていただいたというところでございます。

それから、五ページをごらんください。番号でいいますと二十三番、下から三コマ目でございます。みどり・公園整備の方針に、地区計画制度により面としての住宅地の緑の減少を防ぎ、緑化に努めますということでございますが、これにつきましては、地区計画制度を活用した緑のまちづくりの推進ということで整理をさせていただいているところでございます。

それから、次の六ページでございますが、景観まちづくりの方針の中に落合の緑あふれる閑静な住宅地のまちなみの景観を

保全していきまますというようなことで、この二つの意見につきまして、都市マスタープラン部分のみどり・公園の整備の方針図、また景観まちづくりの方針図の中に屋敷林の部分を緑色で追加するという対応をさせていただいております。

次に、八ページでございます。八ページにつきましては、外濠と神田川の景観に配慮した整備の中で、特に真ん中より下のところですけれども、水質浄化についての言及がないのではないかというような御指摘でございます。これにつきましては、本文の中で、あわせて水質の改善に向けての取り組みも検討していきますというように記載をさせていただきました。

それから、その下の三十五番でございますが、こちらは残念ながら反映をしていないというものでございます。具体的には防犯カメラの設置を検討しますという表現を入れてくださいということでございますが、これにつきましては、プライバシーの観点も十分検討する必要がありますので、設置を前提とした記載はできかねるということでございますので、恐縮ですが素案のままとさせていただきます。

次に、九ページでございます。榎地域のまちづくりの方針で、これは地区協議会の皆様方からの意見で、地域が主体に進めるまちづくりに四項目を追加していただきたいということでございますので、それを尊重いたしまして、地域が主体に進めるまちづくりに追加したところでございます。

それから、少し飛びまして十一ページでございます。十一ページの若松地域のまちづくりの方針でございますが、こちらの中にコミュニティバス等のシステムの導入の検討を進めていくというように項目を追加してほしいという御意見でございます。

これにつきましては、コミュニティバス等の移動手段について検討していきまますというように記載させていただきました。

それから、そのすぐ下の五十番でございます。この中で、避難所において災害時の水利の確保ということを載せるべきだということでございますが、水利の確保につきましては、避難所の方に確保するというのではなくて、一定の区域ごとに水利が確保されておりますので、これについては残念ながら素案のままにさせていただきます。

それから、次の十二ページでございます。こちらは反映した部分でございますが、大久保地域のまちづくりの方針、五十二番でございます。一番先頭の箱でございますが、新大久保と大久保駅、両駅を結ぶ商店街というところが、その駅と駅の間だけではありませんということでございますので、これにつきましては大久保通り沿道というように表現に変更させていただきました。

次に、十三ページでございます。五十六番、一番上でございますが、大久保地域のまちづくりの方針の中で、地域が主体に進めるまちづくりということで、四項目地区協議会の意見としてこのようなものが上がってまいりました。これを踏まえて右欄のように記述を追加したところでございます。

それから、その下の五十九番でございます。地下鉄副都心線の西早稲田駅周辺を生活交流の心として位置づけるべきではないかというような御意見でございます。これにつきましては、生活交流の心として位置づけておるとともに、この部分の記載につきましても生活者にとって利便性の高い魅力ある地域の新たな拠点となるよう誘導していきまますというように記述を追加

させていただきます。

次に、十五ページでございます。十五ページの六十七番でございます。落合第一地域のまちづくりの方針の中に、聖母坂通りの無電柱化を記載するべきだという御意見につきましては、右の欄にありますように無電柱化についても実現の可能性を検討していきますと追記させていただいております。

それから、一番下の十五ページの七十番でございますが、地権者の資産対策や制度の策定、税制面での優遇制度の検討なども必要ではないかというようにございしますが、これは右欄のようにそういった中で地区計画等のまちづくり制度の活用を検討していきますというように追加させていただいております。

それから、十六ページ、隣の一番下の七十四番でございます。こちらは残念ながらこの意見は反映していませんのでございませうけれども、集合住宅の建設により住宅地の環境が損なわれているというような記述を入れるべきだということでございしますが、周辺環境との調和を図るということは集合住宅であっても可能でありますので、集合住宅をつくらないというように記述というのは困難であるということ、素案のままとさせていただいているところでございます。

それから、十八ページでございます。一番上の八十一番、落合第二地域のまちづくりの方針で、特に宅地内の緑化というようなことを入れてほしいというようなことですが、こちらについては反映をさせていただいております。

それから、次に十九ページでございます。十九ページの十八番、これも落合第二地域でございますけれども、住宅地の緑

の保全、保護樹林制度等、緑に関する取り組みをこのように修正してほしいというようなことでございます。特に落合斜面緑地、それから、住宅地等のまちの緑を守り、ふやし、充実するための地区計画等のまちづくり制度の活用を検討していきますというように充実して記述させていただいております。

最後になります。二十一ページでございます。こちらの九十八番、これは反映をしていないものでございまして、京王新線の新たな新駅設置ということを入れてほしいということでございますが、現時点ではまだ未確定な部分が多く、駅設置につきましては、方針の中には記載しないということに対応させていただきます。

それから、二十二ページの百四番でございます。こちらにつきましては、新宿駅周辺地域となっているところを、角筈と新宿駅周辺の二つに分けるべきではないかという御意見でございます。これにつきましても、新宿駅と両地域とも密接な関係があるし、地区協議会でも一体として検討してまいりましたところから、このように分けるということではなくて、現行のとりとさせていたいただきたいというところでございます。

二十三ページの百八が最後でございましたが、今御紹介申し上げたものは、特に文言を修正した部分、それから、幾つか限られてはいますけれども、文言の修正ができなかったということ、それ以外のものにつきましては、おおむね趣旨が既に反映されているか、他の部分で文言があるというもので整理させていただいているところでございます。

パブリックコメントの区の見概要は以上でございます。それを踏まえまして、お手元に本日お配りいたしましたA三

判の資料一の五をお出しいただきたいと存じます。A三の横になつてございます。これは事前に皆様にお送りいたしました資料の記述からさらに変更した部分でございます。右の欄に事前送付資料の記述、左側の欄が追加修正案ということでございまして、この中で、めざす都市の骨格の将来の都市像に、真ん中に暮らしと賑わいの交流創造都市というところでございしますが、その下の部分でございます。

まず、右の事前送付資料との違いとしては、箇条書きのようにな形にしてわかりやすくしたというところが一点、それからその中で上から三つ目の括弧書きの中にありますように、「誰にも愛される魅力あふれる文化を創造するまち」というものをつけ加えてさせていただきました。これのきつかけでございますけれども、これは端的にいいますと場外馬券売場でございます。今、新宿三丁目に場外馬券売場を設置したいという、JRAの意向などもありまして、区としてはまちづくりのコンセプトに合いませんということでお断りしているところでございます。とりわけ、新宿のまちというのは、賑わいがあるということ、これまで船券売場であるとか、車券売場であるとか、そういうことで、ある意味まちが二分しかねないような、そういうような議論になったこととございました。そういうことで、そういったものをダイレクトに書くというわけにはいきませんけれども、誰にも愛されるというところに、そういうことはまちづくりのコンセプトに合わないという意図を強くここに出させていただいたところでございます。

以下、各土地利用の方針を初め、これまで総合計画の中では資料編に置いてありました成果指標を、すべて本文に移して位

置づけさせていただいております。この中で、将来の目標というところで、この総合計画は計画年次が十九年ということで、平成二十九年までですが、都市マスタープランはおおむね二十年を想定しておりますので、その右欄に将来目標というものを明記させていただいております。

それから、二ページでございます。二ページのところでございますが、防災まちづくりの方針、一番上の箱書きでございます。建築物の耐震化の促進ということでございますが、これは耐震改修促進法が改正されまして、都道府県等には耐震改修促進計画が義務づけられてきております。そういうこともありまして、耐震改修促進計画により計画的に建築物の耐震化を進めていくという取り組み方針を記載させていただいております。

以下、各方針についてはこのような形で事前送付した資料との変更点でございます。

それで、事前に送付いたしました資料の中で、新宿区の総合計画案、資料一の一でございますが、こちらは今申し上げた内容を主に変更したところでございます。その変更のきつかけというのは、一つはこれが公表されてから区議会の第三回定例会がございまして、そちらでの御意見、それからパブリックコメント、それから行政、区内部での検討によって変更した。大きくその三つによって分けられるのですけれども、これ以降も若干てにを是的なところは、また、少しフレーズの順番を若干入れかえて、内容を明確にする等の修正はしたいと思っております。こちらを案という形で本日御審議を賜りたいと存じます。

御説明につきましては以上でございます。

あわせてまして、新宿区の人口の推移についての、資料一の一四

をつけさせていただいております。若干説明をさせていただきますと、一ページには、人口推計ということで、住民登録、外国人登録、総人口というような区分で分けておりまして、コーホート法で推計をさせていただきます。

二ページをごらんください。一番上にグラフがございまして、新宿区人口減少が平成七年までかなり激しく減少してまいりまして、その平成七年以降いろいろな各種施策の取り組み、また都心回帰といわれている中で、人口がやや上昇に転じて、それで今日に至っております。二十二年以降でございますが、ここからが推計でございますが、平成二十七年ごろまで増加が続くという見込みでございますが、それ以降は人口減少社会ということで、緩やかな人口減少に転じるということが推計されてるところでございます。

次に、三ページ、四ページに年齢構成、世帯構成、人口動態の状況が記載してございます。こちらと同じような傾向が見られますが、外国人につきましては上昇傾向が今後も続いていくというような推計になってございます。

それから、五ページ、六ページにつきましては、過去の人口動態、左側に、上が社会動態ということで、転入、転出、それから自然動態ということで出生と死亡、こういうような区分けごとにグラフを記載してございます。それから、外国人と昼間人口ということで、このような形で人口が推移しているというものでございます。

以上でございます。

戸沼会長 このマスタープランは私どもの審議会で議論をして、それで取りまとめて、区長に答申をしたといういきさつで、

私どもとしてはさんざん議論した、すべてのことなので、大体いろいろな段階のことは私ども承知していると思えますけれども、今の説明に対して質問や御意見がありましたら、どうぞお願いいたします。

千歳委員 事前配付でいただいた資料一の一の十二ページの下から三行目、特に業務商業系用途の床面積は六五・〇ポイントと大きく増加しというんですけれども、これは床面積は千七百四・四が千三百四十八・九、これはヘクタールですね。その次の業務商業系床面積の用途の容積率は、これは容積率として読むとびつたり合うのです。

藤牧都市計画課長 大変申しわけございません。事前に送付した資料で、こちらの下から三行目の業務商業系用途の「床面積」ではなくて、こちらは「容積率」の誤りでございます。訂正させていただきます。申しわけございませんでした。

戸沼会長 ほかに何かお気づきのことがあれば言っていたきたいと思えます。

中川委員 きょうの資料でもはっきりわかるんですが、一の資料の三十一ページで、交通需要管理の推進という中の適正な自転車等の利用促進ということで、「等」を入れられた理由、別の言い方をします。歩道のところに自転車は入れているわけですけども、原付等は入れていない。原付等に関しては通常の車なんかと一緒にそれなりの規制をかけるということなんです。ここに「自転車等」と入ると、誤解される。例えば歩道の中に自転車と原付も一緒に入れるのか。このごろよくまちの中で見られるのが、歩道に原付が入ってきているわけです。あれは即、ある意味ではストップをかけられるんだけれど

も、ここに「等の利用促進」と入ってきて、三つ目の項目として「適正な自転車等の利用を促進するため利用に関するマナーやルールの周知を図ります」ということになってくると、その区分けがうまくいくのか。ですから、もう一項目含めて、原付であるとか、そういうものに関しての対応ということも十分考えますと入れた方がいいのか。これまでも「自転車など」ということで、自転車と原付を一緒に扱ってきたところでちょっと混乱が起きているところもあると思うので、場合によっては分けた記述の方がいいだろう、そういうふうに思っております。

藤牧都市計画課長 御指摘のように、この「等」の中には原動機付自転車や、自動二輪というのがございます。こちらの表記につきましても、まず自転車等の適正利用というふうに変えたいというふうに思っているところでございます。もう少しそれ以上に明確にするということにつきましては、検討させていただきます。

中川委員 駐輪場とか、そういうところでは一緒に扱うわけですけれども、それ以外のところでは分けて扱っている、その部分をうまく表現できればと思います。

近藤委員 今、パブリックコメントの部分と、それからそれ以外の部分での行政の方針というか、お話があったんですけれども、都市マスの部分だけでもここで百八もの意見を今言っていたら、これが十分に区が、御説明があったように取り入れられているのか、取り入れられていないのか。本当にこのままでいいのかというところの議論というのは、都市計画審議会でお案を出しているわけですが、区民の計画なわけですから、区民の計画にするためには、区民の意見を取り入れて、本

当に十分なのかというところが審査されてしかるべきだと思うんです。そのためには、私は本来パブリックコメントはもっと先にいただいた上で議論したかったというふうに思っているんです。それは、今ここでもらったところで、その辺についてどういうふうにお考えになられているのかというのは後で聞かせていただきたいというふうに思っています。

それと同時に、総合計画案なんですけれども、今度は前回いただいたように基本構想とセットになるわけですね。今、取り入れた変更点のきっかけは、議会とパブリックコメントと庁内での議論だったというふうにおっしゃっていただけですけれども、その議会のところでも、まずは区民という定義です。区民をどうとらえて議論するかというところは相当議論になったんですけれども、区民という定義そのものは本来都市マスにもかかってくる言葉だというふうに思っていましたので、それが現状でどういうふうに定義されたのか。変更されたのか、されていないのかということを確認しておきたい。

それから、先ほどこれについては区民と地区協議会から出たパブリックコメントだというふうにおっしゃったのですが、私どもの会派も、今回の素案に対しては、全体に対してですけれども、全部で二十四ページにわたる意見をまとめて出したんです。ですから、各会派とほかに検討する素材があったということであれば、それについても件数等を教えていただきたいというふうに思いますので、お願いします。

藤牧都市計画課長 三点にわたる御質問でございます。まず一点目の、このパブリックコメントがもっと事前にできないのかという御指摘でございます。私どももそういう方向で

努力はさせていただきましたが、かなり多岐にわたっているところもあり、また、庁内調整等もありまして、何とかきょう間に合わせる事ができたというのが実情でございます。今後につきましては、また企画政策部門とも調整をして、対応については考えていきたいと考えているところでございます。

それから、二点目の区民ということでございます。これは、実は第三回定例会でも区議会からの御質問をいただいているという議論になったところでございます。その議論の中身を御紹介させていただきますと、基本構想の中では、区民という中に、住んでいる人は当然区民ということなんですけれども、働いたり、学んだり、活動したり、さらに憩うという人も含まれていたような形で素案でお示しをした。憩う人まで区民ととらえるのはおかしいのではないかというような御意見もございました。そういう中で、現在のこの部分につきましては調整をしているところでございますが、そういった御意見も踏まえて調整をしているということでございますけれども、方向としては、住んでいる人は当然ですけれども、やはり働いたり、学んだり、それから活動したりしている人たちも含めた形で、憩う人はさておいたにしても、含めた形で区民としている、基本構想、総合計画、御協力を求めていくというような考え方を持っていますので、そんなようなところで今調整をしているところでございます。

それから、三点目に、今回パブリックコメントという意味で整理をさせていただいたのは一般区民からの御意見と地区協議会からの御意見でございますが、これ以外に、各会派の皆様方にも意見照会をさせていただきます。そのうち、意見が出された会

派が三会派ございまして、会派名を言っているのかどうかというのはあるんですけども、一番多い会派からは百二十一件、それから二十一件、それから一番少ない会派で二件ということで、三会派から要望をいただいたということでございます。

これ以外にも、区政モニターの皆様方にも意見照会をしているということでございます。そんなようなところでございます。

近藤委員 今、御説明があったんですけども、次の第四回定例議会にこの計画を議会に付すということで、急いでいるというのはわかるんですけども、私は逆だと思えます。十分皆さんの意見を受けて、こなしたものを最終的に決めていくということが筋だろうというふうに思いますので、本当は仮に時間を遅らしても、こういう大事な意見の集約も含めて時間をとって私たち、少なくとも都計審とか、議会とか、そういうところに、決断をするところに寄せていただいた上で、きょう議決するというお話ですけども、すべきではなかったかというふうに意見を持っています。

それから、あわせて細かいところで幾つかお聞きしたいんですけども、総合計画案の一番最初の、将来の都市像ということで、今回一定の変更がありました。私どもも主張しましたけれども、安心して住み続けられるまちづくりということは、少なくともめざすべき将来の骨格に、将来像に入れるべきではないかということ、その文言等は入ったというふうには思っていますけれども、では、めざすべき将来像に入っただけでも、めざすべき都市の骨格の考え方というところ以下、都市構造、将来の都市構造というところはほとんど変更がなかったということなんですけれども、都市像を変えたのになぜ骨格の考え方

とか、都市構造の部分については変化がなかったのかということをお聞きしたいということ。

それから、そんなに難しい中身ではないんですけども、例えば水害問題です。今、ゲリラ豪雨といわれるように、都市型の集中豪雨が多く発生しているわけです。今、現在は五十ミリ対応を目指して進めているんですけども、私たちは、五十ミリもそうだけれども、七十ミリ、百ミリという、新たな対応をするべきではないかという、二十年も先の計画なんだから、それを入れるべきではないかと思っただけですが、その修正も全くないということですか、住宅の問題についても、今、ストックは足りているということはさんざんおっしゃるのですけれども、私も、私もは低所得者の方が住むような区営住宅、公営住宅の供給が全然足りていないということで、増設をしますというような文言を入れるべきではないかということを言っただけですけれども、これについても変更がないんです。ほかにもたくさんあるんですけども、少なくともその二点の修正がなぜなされなかつたのか、本当にこの修正がされるべき精査がされたのかなということについてお聞きしておきたいというふうに思います。

藤牧都市計画課長 幾つかの御意見ありがとうございます。

まず、一点目の将来像でございますけれども、将来像は、書き方の順番として、暮らしと賑わいの交流創造都市という、まさに新宿区内全体にかかわる、かなり重要な部分の記述をこのように変えさせていただいたということ、その中に御指摘のように、安全であるとか、安心であるとか、住み続けられるとか、環境に配慮したというようなものを入れさせていただき

した。

その下に、都市の骨格ということなんですが、これはその次の都市構造の「心（しん）」、「軸（じく）」、「環（わ）」にながっていく考え方でございまして、どちらかというと属地的な、ある意味では区内の各所を網羅的に書くということではなくて、部分ごとに、どれが優先順位が高いということではないんですけども、部分ごとに記述しているということではないので、やはりこういうところは網羅的な重要な部分に書いた方がいいだろうということで、上の方に入れさせていただいたということでございます。

それから、二点目の五十ミリ対応ということでございますけれども、これは、先ほど申し述べませんでしたが、都市マスタープランというのは、東京都計画区域というのは二十三区全体を差すのですけれども、そちらに整備開発及び保全の方針というのが都市計画法上定められてございます。都市マスタープラン部分はこれと整合を図る必要がございまして、この都市マスタープランを策定するに当たりましては、東京都にも意見照会、また国にも意見照会をしてきたところでございます。

その中で、ご指摘の五十ミリ対応ということなんですけれども、これは都市計画河川は東京都が所管しているわけでございまして、東京都の整備、開発及び保全の方針の中に、将来的には百ミリ対応というように目標を上げていくという考えがあるんですけれども、現状では整備、開発及び保全の方針の考え方の中にはそれがありませんので、それとの整合をとる必要がありますので、希望どおりにはならなかったというところでございます。

今の東京都の整備、開発及び保全の方針の考え方は、まだ時間降雨五十ミリの対応もできていないところがあるので、その部分について、新宿区ということではないんです、おおむね一〇〇%まず達成していききたいというの方針にしているということでございます。

それから、住宅ストックのところでございますが、こちらもそういった御意見がありましていろいろと整理をして、検討もさせていただきました。住宅部分につきましては、こちらのペーじでいいますと六十一からでございます。住環境の整備の方針ということで、この部分、六十四、六十五でございますけれども、区営住宅をふやすということでございますけれども、区営住宅の総戸数とか、世帯に対する割合というのは二十三区の中でも新宿区はトップクラスにあるということ、それからこれにあわせて住宅マスタープランも策定していくわけでございますが、その策定に当たっての住宅まちづくり審議会の答申にも区営住宅のストックの有効活用を図っていくというようなことでございますので、この六十五ページ部分で区営住宅等の有効活用というような表記にさせていただいたところでございます。

以上でございます。

近藤委員 今、幾つか出した意見の中の三つほど出して指摘をさせていただきましたが、とりわけ骨格と考え方については、部分を記述しているから変えなくていいというのは、区民の意見が幾つか出ている中でもそぐわない考え方はないかというふうに思ったことと、それから、治水の部分についても、東京都の方針が五十ミリだから、では、新宿区はそれを超える計画

は絶対できないのかといったら、これは目指すべき目標なわけですから、結局東京都の言うことを超えるような計画は我が区は立ててはいけないのかというふうなこともつながるのではないかという気持ちもします。そこら辺は将来的には東京都も一歩一歩改善していくということを持っていくわけですから、そこはもう少し踏み込んでいくべきだと思います。

住宅のこともそうですけれども、これは公営住宅のストックの有効利用というのは国の方針としてもいつていうことで、引き写しだなというふうに思わざるを得ません。ほかの区が整備率を上げてきたら、ようやく区は動き出すのかということでは、本当の意味での対策、区民の実態を見た対策というふうにはならないのではないのかなというふうに思いました。私も都市マスタープランを改定するに当たっている方々の御意見を聞きましたけれども、本当にこれでいいのかというところでは、細かい部分でももっと改善できる部分があるのではないかと思いましたが、幾つかの御意見ということで述べさせていただきます。

戸沼会長 ほかに御質問、御意見がありましたらどうぞ。これについては、原案作成の段階では四百回ぐらい地元対応というところで相当精力的に議論して、無限の時間というわけにもいきませんので、一定の時間の中で相当綿密に、今までの都市マスタープランと違って、相当精力的に、広い意味での住民との接触をやったという経過があつて、それを私どもは区長に答申として全員一致で出した。全会派も含めて一致でお出した意見で、それについても多少の意見はありましたけれども、ひとまずそれを今度は新宿区側としてこういうので、やれること、

やれないこと、それぞれの立場を入れて少しあんばいして出したというのがきょうの、最終決定は区議会でお諮りして、最終的にその段階で議案として出されて決定をするという段取りだと思えます。私どもにも今までのいきさつがあるのでここで議決をする、議案として提出していただいたというきょうの段取りで、ほかに御意見がありましたら。

千歳委員 確認なんですけれども、二十ページに成果指標という、これを新しく本文に入れる、これは大変結構なことだと思えます。そこに目標の数値として、区の約五割ということが書いてあります。この目標の数値なんですけれども、例えば公園とか何とか、一人当たり幾らにするというような目標があるからそれに近づけるという数字の根拠といいますが、その理由といいますが、それがあろうと思うんですが、このそれぞれについても、ここに載せるということはポリコームの関係で難しいにしても、一応そういった根拠とか、何というか、それは事務局としてはちゃんと押さえていらつしやるわけですね。これをなぜ五割にしたかとか、それからそのほかのところも全部いろいろ数字がある。これはただの確認ですけれども。

藤牧都市計画課長 今、お尋ねの指標につきましては、相当いろいろな指標を検討する中で、ふさわしいものをセレクトさせていただきました。そういう検討もしたということと、もう一つ数字につきましても、これまでの計画値であるとか、あるいは面積とか、そういうものとのデータに照らして目標値を立てておりますので、それぞれ根拠のあるものでございます。

千歳委員 それから、きょう一の四の資料、これを送っていただいたのですけれども、今までなかったわけなんです、新

宿区の人口の推移等について、これを出していただいたというのは大変結構なことだと思えます。これを拝見してみますと、コーホート法をお使いになって将来予測をなさるということを御説明いただいた。それはもちろん結構なんです、ちよつと心配なのは、コーホートをつくるに当たってのデータが、十二年から十九年の間のデータを使って多分コーホートの計算をなさったのかなと思うんですが、この期間というのは、後ろを見ますと割と転入が多いですね。それから出生率も上がつていくと、多少大き目になるおそれがある。もちろん減らない方がいいに決まってるんですけども、現実にはこれでいくのか。もうちよつと減つたりしないかなというような、これは確固たる証拠はないんですけども、そんな感じを持っています。コーホートというのは、御承知のように日本全国みだりに出入りの少ないときにコーホートで将来予測をする。そういう手法として確立されているわけですけども、比較的転入転出の頻繁な地方自治体でコーホートを使う例もないわけではないですけども、多少用心しながら使わなければいけない。

私も古いことなのでうる覚えなんです、東京都で予測しているのが、たしか区別の人口も予測していたかのように記憶しているんですけども、あるいはお調べになっているかもしれません。全体の日本全国をコーホートで予測して、それに対して東京都が何%というシェアを持っている。これは割と安定しているんです。ですから、その将来のコーホートで予測した日本全国の何%は東京都、その東京都のうちの何%が新宿区だと、何かそんなようなことをやっていたように、うる覚えの記

憶なので、そういう値と突き合わせなさって、大体近いからいいというようなお話なのかどうか。その辺のところを御検討されていければいいんですけども、そうでなかったら意見として、多少多目になるかもしれないから、ある程度用心しながら見た方がいいんじゃないか、お考えになつた方がいいかなという感じですか。

藤牧都市計画課長 今の部分は、基本構想に当然載ってまいりますので、所管にも十分伝えていきたいと思ひますし、それから、私もこれを出すに当たって、確かにコーホートというのはそのような限界があるということは承知しているところでございます。他の指標をとっているというところはないというふうに聞いていますけれども、そのことも含めて、所管には伝えたいと思ひます。

千歳委員 今のお話でいくと、私は別にけちをつけたわけでも何でもないので、こういうのをお出しになるのは非常に結構なことですから、大いにやっていたら、その点はお間違いないように、十分こういうのを積極的にむしろ出していただいたことを評価したいと思ひて、その中でちょっとご用心というのを申し上げただけです。

戸沼会長 全体の取りまとめに当たつた中川委員、どうか。注文をつけるものは注文をつけて、多少気になるところを言つていただいた上で、その扱ひも含めて。

中川委員 区民とはという定義の問題、これもかなり議論をしたところで、憩うというところをどうするかという議論をされている。憩うというのをどこに定義されているのかあれですが、新宿の場合でいうと、要は新宿に買い物に来ていた人は憩

う人と通常は分類されるわけですから、百貨店に買いにきていた人、そういう人たちにとつての問題点というのが、これだという災害のところの、防災の、いわゆる帰宅困難者のところだと思ふんです。ですから、例えば四十一ページのところの上から三行目ぐらいの記述で、区民や帰宅困難者という、この表現を、例えば勤めている人とか、学校に来ていた人というのは区民というふうにしていくんだとすると、この表現、新宿を訪れる人というのは、ほかのところでは来街者に関して使っている言葉ですから、新宿を訪れている人という言葉であるとか、区民とか、帰宅困難者という、その言葉をうまく使つていただくと、全体的には統一ができるかな。

新宿の場合は、単に幾つかのハード的な対策をやるうとした場合には、住まわれている方だけではなくて、それ以外の方も考えなければいけない。それが非常に大きな新宿の抱えている特殊性だと、そういった意味で、そういう方々も区民という範疇に入れていく。そういう方々と、それから訪れる方ということとをうまく対応したらというふうには思ひます。

それから、今回の場合の都市マスの非常に特殊性といひますが、総合計画、構想、それから基本計画等々と一緒に行つていくというところがあつて、本来でいうと、先ほど四百六十一件あつたうちの百八件がここで議論をして、残りの三百五十三件が議会でこれまでは議論されていたところなんです。だけれども、それではなかなか実効性も担保できないということと、実効性の中で幾つかの修正がされてきているというふうには理解していただきます。そういった点では、議論した立場の人間としては、余り譲歩しないで、できるだけ使用する形でぜひ詰めていきたい。

書き込めるところと書き込めないところというのが、これは当然あって、先ほどの五十ミリのところも、できれば新宿区としては時間雨量百ミリの検討を、新宿区としてはそこを検討していく。だけれども、これは今度は区の中で、いやそれはあれだよ、七十ミリだよという話があれば、そういったところで入れられるようにしていくのも、今後を考えていく上で一つなんだろう。実際上都市計画決定していく上では都の整備保に乗らないと実現しませんから、実現しないものを書き込んでもいい話になってしまふのですけれども、そこら辺でどう出していくのかというのは、非常に今回の、ある意味での特殊性と、それからいろいろと御意見をいただけたという、都市マスに關してもいただけるといふところでの非常にいい勉強の場になったというふうには私は思っております。それが全体的な感想です。

戸沼会長 評価するということですね。ほかにどうぞ、何か御意見ございましたら。

増田委員 コメントなんですけれども、七十一ページで環境に配慮したというところでヒートアイランドのところと言及されています。一方で三十ページに緑陰空間という記述がございます。屋外の暑熱環境ということで申しますと、高齢者の熱中症の問題というのが一つ懸念されるんですけれども、五十一ページに身近な緑という表現がございます。緑のあり方にも広域的なヒートアイランドに資するような緑のあり方というものもあると思うんですが、こういう形で生活空間により近い形の緑というのは非常に重要だというメッセージを出しているかと非常にいいかなというふうに思います。感想です。

藤牧都市計画課長 こちらの五十一ページのところは、まさ

にそのような観点で、当初は緑という七つの森ぐらいしか考へ方なかったんですけれども、おっしゃられるように身近なところの緑の整備ということも大事だろうということで、コミュニティガーデン（地域の庭）というような新しい考え方も取り込ませていただいております。今後はこの方針に基づいてさらにこれを膨らませながら、御指摘の点を重視してやっていきたいと思っております。

戸沼会長 実は、ほかの案件もかなり、報告事項が幾つか残っているんで、そろそろよければここで採決をしていきたいと思えます。私の考えでは、これは都市マスタープランなので、全体を、十年とか二十年先のイメージを含めて提出した。それについて、我々としては精いっぱい与えられた範囲で区民参加、住民参加というようなこともやったということですが、そうはいつでも落ちていく部分、もろもろ全部盛り切れるということとは不可能で、そこは今度は実施計画とか、各緑の計画とか、住宅都市マスタープランとか、場合によっては地区ごとの計画とか、それぞれ具体的な案件がこれからさまざま出てくると思うんです。その中である程度フォローする。都市マスタープランに万が一扱い切れないものはそこで対応するような文言も、時代の趨勢にあわせて適宜、非常にシヨッキングな問題が起これば当然変えなければいけない。殊に人口問題については、我が国は二十一世紀に人口が五千万になるという予想がかなり信憑性の高いので出ていますので、東京都の人口動向もウォッチングしないといけないということだと思っております。ですから、人口問題については、今、全体に動いている最中で、我が国どうするか、日本をどうするか、新宿はさつき拝見したのでは来街者

が、景観まちづくり審議会におけます景観計画等の検討につきましては、昨年十月二十七日の都市計画審議会でご報告いたしました。平成十八年七月に区長が景観まちづくり審議会への諮問をしまして、平成十九年三月に答申を受けました。その答申に基づきまして、今年度新宿区景観まちづくり計画の素案を作成いたしました。

作成に当たりましては、先ほどもお話がございましたが、区民会議からいただきました提言書でありますとか、十の各地区協議会での意見書も踏まえまして、上位計画であります都市マスタープランの景観まちづくり方針に基づきまして、景観の観点から具体的な計画をつくりました。

また、この新宿区景観まちづくり計画は、これは正式に運用するのは景観法に基づく景観行政団体になってから法的な運用に入るといったものでございますが、そのために、現在東京都と同意協議が必要でございますので、鋭意協議中でございます。今後都庁内の関連部局との協議に具体的に入っていくという状況でございます。

それでは、次に、新宿区景観まちづくり計画の素案の概要を御説明いたします。

資料二の二の六ページをごらんください。六ページには計画の概要が載っております。新宿区景観まちづくり計画でございますが、三章構成になっております。第一章でございますが、新宿区における景観まちづくりの考え方、それから第二章でございますが、景観法を活用した景観まちづくりの部分、第三章でございますが、景観まちづくりの推進施策ということで、新宿区が独自に取り組む部分を示しているということでございます。

す。

次に、資料二の一でございますが、A三の横長でございます。資料二の一をごらんください。

新宿区景観まちづくり計画の概要でございます。一枚目でございますが、計画の全体像を示しています。二枚目でございますが、計画を達成するための仕組みづくりの部分を示しています。

まず、一枚目の一番上でございますが、景観計画の区域でございます。新宿区全域を景観区域といたしまして、区内の高さ十メートル以上の建築行為を届出が必要な行為にしようと考えております。その中でも、景観形成を推進していく地区といたしまして、神楽坂でありますとか、歌舞伎町、落合、神田川、新宿御苑というものを区分いたしました。地区にふさわしい届出対象規模や基準を別に定めていこうというふうに考えております。

この地区につきましては、資料の二の三という、もう一枚お配りしたものがございます。先ほど御審議いただきました左側が都市マスタープランにおける景観まちづくりの方針図でございます。右側につきましては、これを景観まちづくり計画として反映しているような関係でございます。こうした区分はあくまでも当初の作成の段階でございますが、順次都市マスターの方針図にあわせて近づけていくことを考えてございます。

先ほどの資料二の一に戻らせていただきます。左側の二番目の良好な景観の形成に関する方針についてでございます。先ほど議題一で使いました資料一の一、都市マスタープランでござ

いますが、そちらも見比べていただければわかるのではないかと思います。

景観まちづくりの方針といたしましては、地形、それから、まちの記憶、水とみどりというのが挙がっていますが、景観まちづくり計画では、これらを基本方針として定めております。また、その他眺望景観の保全創出でありますとか、にぎわいの景観形成、潤いある景観形成につきましては、広域的な景観の形成の中で、例えば超高層ビルでありますとか、眺望の保全、駅前・車窓景観、幹線道路の景観、水辺景観という項目を出しまして、景観形成の方針を定めているということでございます。その他の事項につきましてでございますが、一番下の景観重要公共施設といたしまして、地域の景観を考える上で核となるような八つの施設を指定しております。

次に、景観重要建造物や景観重要樹木につきましては、指定の方針を定めることになっておりますので、歴史的または文化的に価値の高い建造物や樹木、地域の景観を先導し、または継承して特徴づけている建造物や樹木を指定の方針としてございます。

また、右上でございますが、屋外公告物に関しても新宿区独自の取り組みを検討するというところでございます。

次に、真ん中に都市計画諸制度の連携による景観形成ガイドラインによる景観誘導についてでございます。新宿区が独自に行う取り組みということで、左側の方針に従いまして、都市計画との連携を図ったり、また、ガイドラインによります景観誘導を行うということでございます。

次に、資料二の二の二枚目でございます。新宿区景観まちづ

くり計画実現に向けた仕組みについてでございます。左の部分でございます。こちらは具体的な建築計画が起きた際どのような景観誘導を行っていくのかということを示しております。建築計画があつて、事前協議を行い景観誘導を行っていくことを示しております。

景観法に基づきます届出でございますが、工事着工の三十日前までとなっております。しかし、これでは十分な景観誘導が行えない場合もございますので、届出の前に事前協議を行ってまいります。

その際に、先ほど御説明いたしましたようなエリア別景観形成のガイドラインなど、専門的な知見を有する景観まちづくり相談員などを活用いたしまして、より地域にふさわしい計画となるよう誘導してまいります。

次に、右側でございますが、地区計画等のまちづくり制度と連携した景観形成でございます。これから区といたしまして、まちづくり活動の支援に入る地域に対しまして、エリア別景観形成ガイドラインに基づいて入っていきたいと考えております。そして、住民の方々の話し合いの中で適切な方法を検討いたしてまいります。例えば、地区計画や景観計画、景観協定、そして景観計画における地区の区分など、さまざまな手法があると考えております。

最後でございますが、景観まちづくり審議会についてでございます。今後の審議事項といたしましては、新宿区の景観まちづくり計画の変更に關する事項、景観重要建造物でありますとか、景観重要樹木の指定に關する事項でありますとか、景観上影響の大きな大規模な公共施設整備などに関する事項を審議す

る。また、景観法に基づきます勧告や変更命令など、迅速に対応するものが出てくるということも考えられますので、審議会の中に専門的な部会を設けて検討してはどうかということも考えてございます。

簡単ではございますが、現在までに区といたしまして中身を検討していることをきょう御報告させていただきまして、皆様方の御意見も伺いながら、よりブラッシュアップされた、精度の高い、よりよいものをつくっていききたいというふうに考えてございます。

私からは以上でございます。

戸沼会長 御質問や御意見がありましたら、どうぞお願いします。

千歳委員 この中でもかなり議論になったと思うんですが、隣接区との連携、神田川のところで、例えば建物の高さ制限を新宿はかけます。届出も何日か前にしてくださいとやったときに、豊島であるとか、文京であるとか中野、川の反対側、そちらの方も同じような形でつくっていきけるとよりよい景観になるんだらう。そういうところで、そちらの連携については何か今進んでいるところはありますか。

折戸地区計画課長 際というのでしょうか、これは区を単位にやっつけてなかなか難しいところもあるんですけども、ただ、新宿区のごうしたものを情報を提供して、物を言うのも人の区に物を言うのはなかなか難しいものがございますので、ただ、そうは申しまして、例えば道路で右と左でバランスが悪いとなると、新宿区はなっているのに向こうはというのは、区民にしてみれば全体で見えるわけですから、ただ、そういう情報を

を提供しながら、やっつけていきたいというふうに思っています。今後千代田区でありますとか、そうしたところに情報を提供して、お互いに、新宿区もつくっているのではという話をしながらつくっていかねばいけないということは考えております。

戸沼会長 その点でいえば、東京都が今景観行政団体なんです。東京都全体が景観計画をつくって、一番顕著なのは、隅田川景観軸というのがあるんですけども、それぞれの区だけではできないので、協定を結んでやらなければいけないという案件が、川筋の境界筋には具体的に出てくるので、恐らく、区だけではだめなので、そのときは関係区が集まって協議をする仕組みを逆につくるべきだと思います。だから、そういう仕切りもおそらく東京都の景観審議会で議論になるので、そのこともあわせて景観団体になるときに当然の項目として入ってくると思います。

折戸地区計画課長 今、戸沼会長が言われましたように、戸沼会長は東京都の景観審議会の会長をしておられますのでそうした話も出てくるだろうと思います。例えば、これまでの経験の中では、絵画館がそうした事例にあたります。絵画館の視点場、イチヨウ並木のところは新宿区ではないんですけども、あそこのイチヨウ並木のところから絵画館を見る先は新宿区なんです。そうすると、新宿区だけで考えていると全然わからないんですけども、港区側から考えると全然わかんないことです。迎賓館もそうです。迎賓館というのは、視点場は新宿区なんですけれども、迎賓館そのものは違います。そういうことで、迎賓館の後ろ側にこういうものが建っていいのかわかというのもあると思うので、そうした眺望景観みたいな話はかな

り広域的な景観に当たります。今、戸沼会長が言われたような東京都との、景観行政団体になるときにそういうことをどう消化していくのか。あるいはどう考えていくのかということも含めて、協議していく事項ではないかというふうに考えます。

千歳委員 実は、景観行政団体になるために、新宿区としてもそこら辺までやっているんだ。だから、東京都が独占して景観行政団体になるのではなくて、新宿区もさせると言えないかなというところの話です。神田川のところからすると、旧河川のところは区境があるものですから、非常に面倒くさい。神田川沿いに関しては、面倒くさいというよりも、区境と神田川が流れているところがどうしてもずれてくる。その中においてどういふ景観軸を入れ込んでくるかということが問題だろうなということからすると、新宿区としても周りと調整しながら、ちゃんとやっていければ、景観行政団体としての認定ということとを東京都もやってくださいよというふうに使っていただければということですよ。

戸沼会長 ほかにどうぞ。
丸山委員 二点あります。

大変な仕事を簡潔にうまくまとめられていると思うんですけども、全体的に、新宿区全体の景観計画というのをどうするんだどちらかというと、各論編というか、地域編に分けた景観計画にパーセンテージがあるんですね。私も環境審議会でも練っていますけれども、例えば先ほどもヒートアイランドの話が出ていましたけれども、ヒートアイランドの軽減といった場合に、緑であるとか、水、特にことしのように日中の気温を下げるためには緑よりも水の方が有効なんですね。ですから、ここでも

水と緑ということが書いてあるんだけど、水というのは何かというところと読むとここに書いてある内容が水辺しかないんです。そうではなくて、街路景観の中に水というのをどういふふうに取り入れていくとか、新宿区全体をどういふ景観のそういう構成要素で、また先ほどのネットワークではないですけれども、つないでいくとか。もうちょっと全体通してまちづくり、都市マスにつながつていくんですけれども、だから、つなれば余計いいんだけど、それをエッセンスをとった感じで景観の前半をつくっておいて、それから後半部分をこういふふうに関論編で地域編にやっつけていくという取り組みが全体的に必要なんじゃないかなというふうに思います。

それから、二点目は、概要編にも書いてあるんですけども、例えば新宿御苑眺望保全地区、それから落合の森保全地区とか、保全地区という言葉を使っているわけですが、読みますと、ここにも書いてありますように、高さが十メートル以上、七メートル以上、最初から高さを高くしている。外国と比べれば、新宿御苑のようなものがあつたときは、周りの建物の高さを三階以下にするとか、規制するのが普通なんです。だから、ミュンヘンだって歴史的なそういうところは十メートル未満とか、みんなそういう高さで抑えていく。それが新宿の場合全部十メートル以上、二十メートル以上と、まず高さというのは言及しないということ、保全地区という言葉と矛盾が出てくるんです、僕らが読むと。だから、何を保全するのかわからない。

本気でやるとしたら、そういう高さのところまで考えて保全地区というのをこれから創出していくということが必要なんじゃないかなというふうに思います。意見です。

戸沼会長 大事な意見だと思えます。ほかにどうぞ。今、景観審議会で審議中ですので、大いに私どもの部会とも関係がありますので、注文、感想を言っていたきたいと思います。

近藤委員 地区の区分ということで、エンタメランド歌舞伎町地区ということが触れられています。歌舞伎町地区を一定の景観というところできくって見るということなんですけれども、一体何をこの地区で景観として取り組んでいくのかというところ、考えをまずお聞きしたいというのが一点です。

それから、景観の中の一つに超高層ビルが景観だというふうになっているところなんですけれども、確かに今ある部分をながめてみればそういうふうにいえるかもしれませんが、私も何度か言っているかもしれませんが、ヒートアイランドという部分の問題についても、超高層ビルというのは一体それとの関係でどうなのかということもありますし、超高層ビルの地域、密集している地域はさらにこれからも超高層ビルが建つことには何のためらいもないということも含めてこれは言っているのかということについては、私はいかがかなというふうに思っているんですけれども、どういうふうな考えでそういう位置づけをされているのかということについて、お聞きしたい。景観といった場合、もつと普通の人イメージする景観というのは、いろいろあるわけですが、そのあたりもこの部分についてはどういうふうに考えているのかということをお聞かせいただきたいと思います。

折戸地区計画課長 今、御質問ございましたが、最初の部分は、この冊子の十六ページをあけていただきましたのでございますが、十六ページの下のところで、エンタメランド歌舞伎町地

区の景観形成方針というのが書いてございます。まず、これをなぜ入れたのかということなんですけれども、これは区といたしましては、歌舞伎町の地区につきましては、安全安心を初めとして、重要なまちづくりを行う地区というふうな位置づけであります。昨年度、このまちの誘導方針なども作成いたしました。そういう中では、このまちが健全な繁華街としてどう再生していくのかというのも重要な課題になっていきます。そうしたときに、この歴史的な資源、区画整理でこのまちがつけられたのですけれども、そうしたときに、非常にここは、ほかの区画整理と違って通りから通りが見えづらくなっている。いわゆる丁字路などが非常に多いところなんです。丁字路というのは、いわゆる都市の迷宮的な楽しさ、ラビリンズというんですけれども、都市の回遊性でありますとか、そういうことを非常によく表現したまちの形ができていくわけです。歌舞伎町のそうした道路基盤を生かしまして、ここでは広告を規制するということよりは、むしろそうした健全な繁華街を育成していくためには、そういうような規制ではなくて、逆にいろいろなことでも少緩和しながら、まちのにぎわいをつくっていけないかというような発想から、エンタメランド歌舞伎町地区の景観形成をしていくということで、例えば大人のまち歌舞伎町を感じるような演出、それと先ほど言った迷宮的な楽しさを演出するような景観、魅力ある劇場街の景観、それから安らぎとか潤いの景観みたいなことも、こうした景観の中で、これはほかの区や何かではなかなか考えられないのでしようけれども、新宿区ならではの視点で、独自のものができないかというようなことで取り上げたということがございます。

それから、もう一つ、超高層につきましても、超高層というところがありまして、一番後ろから四枚目をおめくりいただけないでしょうか。紫のラインが引いてあるところなんですけれども、超高層ビルの景観形成ガイドラインという項目になっているところがあると思うんですが、どこでも超高層ビルを容認するとか、そういうことを考えているわけではなくて、やはり西新宿です。西新宿は、今、超高層ビル群として建っておりますので、こうした超高層ビル群としての統一感を持たせてはどうかというようなことでありますとか、高さがあつた分多くの人が集う場所、公開空地のようなものをつくっていく。あるいは歩行者に快適な潤いの空間をつくるということの中で、もちろんヒートアイランドや風害や、そういう環境面などにも配慮するということも四番のところの四角の下から二番目にヒートアイランドや風害対策など、環境面にも配慮していくというようなことでやっております。

ですから、新宿でございますので、西新宿のように超高層の景観がふさわしい地域もあるというふうに考えてございます。以上でございます。

近藤委員 歌舞伎町のまちづくりということは一応わかるんですけども、それを景観というところに位置づけるという意味は、なかなかわかりにくいというか、今、御説明ありましたけれども、字面も読みましたけれども、ちょっとわかりづらいというふうに思います。

それから、超高層の部分についても、最後に新宿駅西口周辺は超高層にふさわしいというふうにおっしゃられたのですけれども、私はそういうふうには思っておりません。本当にそれで二

十年、三十年、今後四十年、五十年たったときに、いいまちとして残るのかといったときの問題というのは覚悟して議論しなければいけない問題だというふうに思っていますので、そこら辺は景観ということと本当にどう調和するのかというところをきちんとして議論して、景観行政団体になるにしても考えるべきポイントなのではないかというふうに思っています。本来は景観の問題というのは面的に、まちというのは部分ではないので、やはりきちんとして見方を議論して、なっていくべきかなというふうに思っていますので、もう少し議論していきたいというふうには思っています。

戸沼会長 これについては、景観審議会でさんざん議論して、その成果をときどき私どもにも御披露いただいて、都計審としても一緒に議論をしましょうというふうに考えていいわけですね。

折戸地区計画課長 はい。

戸沼会長 今、おっしゃるように、景観だけで議論できない場面はいっぱいあつて、都市計画で決めると景観で幾ら騒いでももう決まってしまうという事なので、私どももできるだけ情報を交換しつつやっていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

報告事項 いっぱいあると思えますけれども、私も言いたいこともありますけれども、それはまた別の機会にして、報告事項幾つかまだ残っているので、それを進めてください。

内藤都市計画主査 日程第二、報告事項二、「西新宿五丁目中央北地区の地区計画及び市街地再開発事業について（都市計画原案）」の説明についてでございます。資料につきましては

事前送付させていただきました資料三の一から三の三でございます。恐れ入りますがスライドを使わせて説明させていただきます。説明につきましては鶴松地域整備課長より御報告いたします。

鶴松地域整備課長 ただいま御紹介いただきました案件は、西新宿五丁目における市街地再開発事業の計画であります。この計画は、本年九月二十六日に当地区の土地所有者の方から都市計画の提案がなされ、区におきまして、地区計画と第一種市街地再開発事業の都市計画原案を作成いたしましたので、その概要を御報告いたします。本日都市計画原案の概要をスライドで御説明させていただきます。スライドで不明な箇所は、お手元の資料三の一、A三判横をごらんください。

この再開発事業が予定されている地区は、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等により市街地の環境整備を進めてきた地区であります。この事業は一定の成果があったとして現在は終了している状況であります。しかしながら、当地区の木造住宅密集状況は依然として災害に弱いという状況は残っております。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させていただきます。この都市計画原案は、地区の住民のまちづくりとして進めてきた地区計画と再開発事業ということもあり、区として支援してまいりたいと考えております。

それでは、スライドにより御説明いたします。

位置でございます。破線で示してあります地区、新宿駅を中心とした都市再生緊急整備地域でございます。ただいま見え

した青い部分が本件の位置でございます。新宿駅の北西約一・二キロに位置し、新宿駅から徒歩約十五分、東京メトロ西新宿駅及び中野坂上駅、都営大江戸線西新宿五丁目駅からそれぞれ徒歩で約六分の位置にございます。

区域でございます。青色で縁取られた地区が西新宿五丁目地区約二・五ヘクタールで緑色で縁取られた地区が西新宿五丁目中央南地区、約〇・七ヘクタールで、いずれも再開発準備組合が活動しております。

赤色で縁取られた地区が本件の西新宿五丁目中央北地区約二・三ヘクタールの地区計画の区域でございます。赤色で塗られた地区が西新宿五丁目中央北地区約一・五ヘクタールの第一種市街地再開発事業の区域でございます。この三地区は、再開発事業により段階的なまちづくりが行われるものとして区は支援しております。

まちづくりの経緯でございます。平成四年けやき橋まちづくり有志会の発足、平成九年西新宿五丁目中央北地区市街地再開発準備組合の発足、平成十三年地区及び準備組合を北、中、南に分割、平成十五年北、中地区を統合し、中央北地区と中央南地区でそれぞれ活動してまいりました。

その後、本件であります中央北地区の活動が進み、都市計画決定を目指しております。このまちづくりは、約十五年間という長い年月をかけて地区の住民の皆様が検討してきたものであり、区といたしましても、木造住宅密集市街地の改善を図り、災害に強く、住み続けられるまちづくりに向けた事業として支援しているところでございます。

都市計画原案作成の経緯でございます。地区内の土地所有者

等による都市計画の提案でございます。都市計画の提案につきましては、提案者は提案区域内の土地所有者等四名、提案内容は西新宿五丁目中央北地区の地区計画と第一種市街地再開発事業、提案日は平成十九年九月二十六日です。土地所有者などの同意状況につきましては、地区計画は約七三％、市街地再開発事業は約七三％、区域内の土地の地積における同意状況につきましては、地区計画は約八六％、市街地再開発事業は約七九％、この同意状況の違いは、それぞれの区域の面積の違いによるものでございます。

提案にかかわる提案者による権利者及び周辺住民への説明会につきましては、提案区域内権利者説明会が平成十九年八月九日に実施されました。参加者数は三十六名でございます。周辺住民の説明会が平成十九年九月八日の昼間と九月十日の昼間及び夜間の計三回実施されました。参加者は合計で二百十二名でございます。

説明会における主な質問内容は、緑地や公園を設けることにしておりますけれども、その際のホームレスの対策が質問となっております。それから、本件は六十階建てということでございますけれども、これは必要なかという、高さに対する質問が出ております。それから、B地区の開発計画について、これは東京電力の敷地でございますけれども、詳細なものはあるのかという質問が出ております。主なものは以上三点でございます。

区による都市計画原案の説明会は、平成十九年十月十二日に実施しております。同じように説明会における主な質問内容は、集会施設がございますけれども、権利変換を行っていくのかと

いうものと、それから本件における意見書提出が可能な住民について、それから先ほどと同じようにB地区の開発についてということがございます。

なお、参考のために、本件原案の意見書の提出期限は本日までとなっております。参考といたしまして、今、提出されている賛成の意見は、再開発を進めるための都市計画決定を求める意見で三件出てございます。反対といたしまして、高さ六十階を三十階程度にすべきものとする意見が一件出ております。また、都市計画に関係しない意見として一件提出されている状況でございます。

これからは地区計画原案について御説明いたします。本件の区域を南のA地区と北側のB地区に分け、さらにA地区はA一地区からA五地区に分け、街区の再編整備を図り、土地の高度利用を推進することにより、木造住宅密集市街地を積極的に解消し、防災機能の向上と居住環境等の改善を行い、都心居住を推進することとしております。

また、B地区は、東京電力の変電所がある地区で、現在は具体的な開発計画はございませんが、将来の歩行者ネットワークの整備や広場などの整備を段階的に行うことにより、良質な都市型の住環境を実現し、都市生活者にとって快適と利便性を備えた複合市街地の形成を目指していくこととしております。

主な公共施設と地区施設でございます。A地区でございます。北側から区画道路一号、幅員十二メートル、延長約百三十メートル、区画道路二号、幅員十二メートル、延長約五十メートル、区画道路三号、幅員十メートル、延長約百十メートル、左下の区画道路四号、幅員約十メートル、延長約二十メートルの整備

を計画しております。

また、青い部分が歩道状空地でございます。A一地区の紫色の部分が広場状空地一号、約千八百平方メートル、A三地区の黒色の部分が広場一号、約百五十平方メートル、A四地区の緑色の部分が公園一号、約五百二十平方メートルの整備を計画しております。B地区は、茶色の部分の歩行者通路三号から四号まで整備を計画しております。

壁面の位置の制限でございます。壁面の位置の制限は一号壁面線から三号壁面線までを、右の図のとおり指定してまいりません。

これからは、第一種市街地再開発事業について説明させていただきます。

地区施設につきましては、先ほど説明させていただいたとおりでございます。再開発事業区域の現状は、中央部にけやき橋通りがあり、住宅の密集している地域でございます。本事業における施設建設の計画は、A一地区が敷地面積約七千五百四十平方メートルで、高層の住宅棟、A二地区が約八百三十平方メートルで、低層の集會施設、A三地区が約九百九十平方メートルで、低層の業務棟を建設する予定としております。

建物の高さの制限でございますが、周辺には東側に西新宿六丁目西部地区の地区計画で百六十メートル、北側の北新宿地区の地区計画で百八十五メートル、同じ北側の西新宿八丁目成子地区で百九十メートルの指定があり、西新宿のスカイラインと公共施設の整備内容や空地と緑地の確保などを勘案し、事業性などにも配慮して制限を定めるものでございます。

A一地区におきましては、東側の新宿副都心十三号線より六

十メートルの範囲の高さ制限を二百メートル、A一地区の西側とA二地区、A五地区を二十メートルとしております。これは北側近隣地区への影響に配慮し、当地区の南側に高層部を、また北側に低層部の区域を計画したものでございます。

施設計画案でございます。A一地区に高層棟を、A二地区及びA五地区に低層棟を配置し、敷地外周を含む地上部の緑地や低層棟の屋上緑化やA二地区やA五地区の緑地など、緑を豊富に創出した計画としております。

また、A一地区西側の広場状空地一号は一般に公開され、災害時の一時避難所として活用も期待されております。

各施設の規模でございます。A一地区は共同住宅を階数六十階、高さ約二百メートル、住戸数約九百六十戸、延床面積約十萬千八百平方メートル、A二地区は、集會施設を階数二階、延床面積約七百平方メートル、A五地区は、業務施設を階数四階、延床面積約九百平方メートルとして計画しております。

A一地区の高層棟の断面図でございます。地上一階の平面図でございます。当区域内の交通計画は、右上の区画道路一号から進入し、反時計回りに区画道路三号まで一方通行で計画しております。駐車場へは、区画道路一号の中央部から進入し、地下駐車場へ誘導いたします。A一地区の高層棟は、エントランスと店舗、A二地区とA五地区の低層棟はエントランスと駐車場を配置する計画としております。A二地区の施設計画案は、一階にエントランスと駐車場、二階に集會室の配置を計画しております。この地区には現在木造の淀橋会館があり、その再生を本事業で図る予定としております。この施設は、地域住民のためのコミュニティ施設として地域で活用していくこととして

おります。A五地区の施設計画案は、一階にエントランスと駐車場三台、二階から四階に事務所の配置を計画しております。

A一地区の地上二階の平面図でございます。店舗や共用室や屋上緑地を配置する計画としております。施設の規模は南北に約六十メートル、東西に約四十二メートルでございます。

A一地区の基準階の平面図でございます。基準階の住戸形式を三つ提示してございますが、住戸形式は現在当地区にお住まいの方や新しく住民となられる方が住み続けられるようにさまざまな住戸形式を計画することとしております。

A一地区の地下一階の平面図でございます。駐車場約三百九十台、駐輪場約千二百五十台、バイク置き場約五十台を計画しております。

なお、バイク置き場は利用状況を勘案し、事業者において今後の設計の中で検討していくこととしております。

南西方向から見たイメージ図でございます。左側に神田川が流れ、水と緑のネットワークを構築し、高層棟との間に高木による森を再生し、安全で安心して住み続けられるまちづくりを目指した計画としております。

これからは西新宿五丁目中央北地区のまちづくりの目標について説明いたします。

なお、説明内容は目標に対する当事業の地域貢献内容でございます。

まちづくりの目標でございます。木造住宅密集市街地の解消、十二社の森の創出、散歩道の創出と道路整備、公共公益施設の整備、住宅及び住環境の整備を考えております。

木造住宅密集市街地の解消でございます。現状は木造住宅の

密集した細街路と行きどまり道路の多い地区でございます。その地区を、建物を不燃化し、豊富な緑地を再生することで延焼遮断帯を形成し、道路や空地の整備により避難経路や避難空間を確保し、当地区はもとより、地区外への貢献にも配慮した計画としております。

「十二社の森」の創出でございます。現状は公園などの空間が整備されておりません。その地区を高密度の高木による緑化を図り、「十二社の森」の創出を計画しております。この緑地の創出は地域への重要な貢献になり、また環境対策への貢献に期待できるものと考えております。

整備計画は、以下のとおりでございます。赤く塗ってあるところでございます。

散歩道の創出と道路整備でございます。現状は歩道のない四メートルから六メートルの道路や、四メートル以下の細街路や行きどまり道路の多い地区でございます。その地区を歩道状空地や水と緑の散歩道の整備を図ることを計画しており、幅員約十二メートルと約十メートルの歩道の整備された道路とさらに、歩道状空地として幅員約四メートルを計画しております。

神田川沿いの歩行者ネットワークの形成でございます。これは、御説明しました散歩道の創出として位置づけております。

B地区におきまして、神田川の河川管理通路沿いに歩行者通路の整備を図るとともに、北側にも歩行者通路を整備し、西新宿五丁目のまちづくりにおける水と緑の歩行者ネットワークの連続性に期待できるものでございます。

公共公益施設の整備でございます。現状は公共施設は道路のみで、区域面積の約一九％でございます。その地区を、道路、

公園、広場を整備することにより、区域の約三八%の公共施設が確保されます。そのほかに広場状空地や歩道状空地として区域の約二六%を整備することで、空地が約六四%となり、残りの約三六%の土地に施設の計画を行います。

ヒートアイランド対策でございます。開発に伴います環境負荷をいかに軽減し、将来にわたり地域の環境にいかに貢献できるかは大変重要になっております。この地区は敷地内の緑化や屋上緑化を創出し、道路を保水性舗装することで環境対策を図っていくものです。また、施設においてはエコ設備の導入や街路灯の太陽光の利用など、今後検討していく予定としております。

スケジュールでございます。記載されておりますとおり、本日原案の報告をさせていただき、今後都市計画案を作成しまして、来年の二月に予定しております都市計画審議会に都市計画案を付議し、御審議していただきたいと考えております。

なお、今後は事業者に対しまして地区内の合意形成はもとより、地区外への当計画の理解に努めるべく指導をしてまいります。

最後になりますが、事業スケジュールでございます。あくまで参考といたしまして、事業者は平成二十五年の竣工を目指しております。

以上をもちまして、報告を終わらせていただきます。

戸沼会長 ただいまの報告に対して質問ございましたらどうぞ。

根本委員 私は、議会でこれを聞いてもいたのですが、環境建設委員でないものですから、ここで初めて発言をさせていただきます。

いただきたいのですが、都市計画審議会審議委員各位殿ということでは一件意見書が届いております。これは今三件が賛成で、一件が反対と言いましたが、これは読んだところ明らかに反対なんですけれども、三件、一件というのはどういうあれなんですか。例えば、これは一人ということなんですか、それとも何人かの陳情署名があつて一件ということなんですか。

鶴松地域整備課長 現在お持ちのものにつきましては、約百六十名近い方の署名とともに出されているものです。今、言った件数としては一件として扱っているものです。

根本委員 都市計画素案の提案者四名というのは、地権者が四名しかいないということですか。だれが四名提案しているのですか。

鶴松地域整備課長 現在ここにお住まいの土地所有者の方、地権者の方です。その方の四名ということで、代表の方でございます。その方が都市計画の提案を行っている。都市計画の提案につきましては一名の方でできるわけですけれども、当然のこと、先ほどの同意率等がございますので、都市計画の提案については同意をもってなされているということです。

根本委員 参考までに、この意見書の百五十何名というのは、新宿区民あるいは近隣の方ですか。権利者の中の方の反対もあるんですか。それから、中野区民の方に相当な影響を与えようと思うんですけれども、そちらの対応はどうなんですか。

鶴松地域整備課長 まず、その意見書でございますけれども、この区域の地権者の方ではございません。その区域に隣接します利害関係を持たれる方ということでございます。それから、その中には中野区の方も当然ございます。中野区及び渋谷区が、

建築物を建てるとすれば高さの二倍の範囲ということで影響しますけれども、先ほど事業者による説明会はそこで三回行われたということが、広域的に行われた説明会でございます。

根本委員 もう一つ、議会の陳情審査等で、淀橋会館に対する意見とかいろいろなこと、かなり意見を持った方が多いというふうに思うんですけれども、その辺の印象はどうなんですか。鶴松地域整備課長 印象でございますけれども、本意見は本日が締め切りでございます。今日までにいただいた意見として確認させていただいております。今日までにいただいた意見については重要な意見だというふうに考えております。しかしながら、この件につきましては、今後の区と事業者の協議の中で説明の方法等考えていきたいと考えております。

戸沼会長 今日までで、今まだ来ている最中ですか。
鶴松地域整備課長 はい。

吉住委員 この地区のことはかつて毎日のように歩き回っていた場所ですので、よくわかっております。確かに人がやっとなり通れる、すれ違うことができないような場所も含まれた地域ですので、防災上のことを考えればいつか必ずやらなければいけないと思っております。実際にお住まいの方々が安全に暮らせる環境を確保するということは考えなければいけないと思っております。今回いろいろな意見というのが出ているとのことなんです、一つには高さの問題ということ、この近隣の西新宿の六丁目でも幾つか既に再開発は終了していますが、例えばいいものは確かにできてたくさん人は集まってきました。住んでいる人もほぼ充足されているのかなと、いわゆる空き家がどうなのか、状況はわからないんですが、もともと権利変換

をして、本来そこに住むはずだった従来の住民の人が管理費がだんだん上がってきてしまったのでそのまま住み続けられなくなったとか、そういう、もともとの地権者だった人が当初抱いていたイメージと違うようなものができてしまう。ただ、それはパブルの崩壊という、また別次元の事情がありましたので、今回のこれがそれに当てはまるのかどうか、それはまた経済政策というのは国でいろいろやっていくので、信賴していかなければいけない、あるいはちゃんとやってほしいと要求していかなければいけないんですが。

ここは今後、例えば六十階というのが一つ出ています。採算性を考えてどうしてもそういう大きさにしなければだめなんだということであれば、今、住んでいる人が極力少ない負担で住み続けられるようにもしなければいけないでしょうし、同時に、住み続けるために環境がどうなったらいいのか。例えば高層の六十階建ての六十階に住んでいる人間の体に高さというのがどういう影響を与えるのかとか、あるいは九百六十戸の住宅、現在もいろいろな地域にお住まいの方がいらつしやるので、そこにいろいろなたくさんの世帯があるので、例えば排水も排水管をつくり直すのでしょうか。そういうのが対応できるようなことになるのか。その辺の環境の負荷あるいは人体への負荷というところでの検討というのは、多分これから細かい基本設計をやっていくことでしょうか。都市計画決定してからは思います。時間も時間ですので、特に答弁は必要ないので、基本的には防災上必ず必要な計画だと思えますが、ただ、住民の方々、権利者の方々の協力や納得を得られる努力というのは当然必要となってくると思いますので、懸案になっている、

あるいは、反対ではないんだけれども、ちょっと納得がいかない部分があるという、いろいろな御意見をお持ちの方もいらっしゃると思いますので、今回これは組合施行ということですので、基本的には組合で進めていく。区はそこにどういうふうにかかわっていくのかというのは、助言をしていくとか、あるいは財政的な支援も入ってくるのか等々あるかと思うんですが、できるだけ納得をいただければというふうな、側面的な支援も含めてやっていただければというふうに思っております。

きょうは議決ではございませんので、特に御答弁は結構でございます。

戸沼会長 御意見がございましたら言っていたいただきたいと思います。

近藤委員 私は、環境建設委員でもありますので、議論はさせていただいています。ただ、大きな影響があるだろう開発計画につながる地区計画になりますので、簡単にわかれば教えていただきたいのですけれども、事業費の総額というのは、これはどのくらいを見込んでいて、そのうち区の負担分というか、税金等での負担分というのはどのくらいの割合で支出されるものなのか。割合ではなくて、こういうものだというものがあれば教えていただきたい。

それから、地権者は八十六あるということですが、そのうち今の段階でどのくらいの方が戻ってくるというふうな意思表示をしているのか。これまでも既にそういう開発というのは行われてきていますけれども、実際今までやられた開発の中で、今までの地権者が大体どのくらい残られているということになるのか。先ほど吉住委員が言っていましたけれども、いろ

いろな諸事情でその後どんどん転出されるというケースがあるかどうかというところを教えてください。

それから、もう一点は、公共施設、公益施設というものを考えるんだということで、先ほどのパワーポイントでは、公園や広場というふうな該当するのかもしれないと思っただけでも、それ以外は考えていないのかということ、その点のところについてはどんな案があるのかという点について、教えてください。鶴松地域整備課長 まず、事業費でございますけれども、事業費については都市計画の段階でございます。確かに事業者としては計画をさせていただきますけれども、明確な数字としては出られません。

それから、区の支出の問題でございますけれども、現実に政策判断をしていません。都市計画事業として行うということでございますから、補助対象になるということはございますけれども、金額についてはまだ定めてございません。

それから、公共施設に関してですが、ここは公共施設の整備というのも確かにございますけれども、開発においては、まず木造住宅密集市街地の解消というのが大きなことと考えてございます。それと、公共施設としては道路のほかに地区内の駐車場、これは地区施設の中にございます。それから道路を歩道付きにしていって。現在歩道がございません。また、敷地内に歩道と道路等の間の歩道状空地を設置するというところで、さらに歩行者が安全に歩行できる。それで歩行者ネットワークが形成できる。さらにB地区におきましては歩行者通路を地区計画で定めることが公共施設としての緑地などの整備とっております。それから、再開発が終わってからどのような転居状況である

かというのは、申しわけございません、今、私の方で把握してはございません。

それから、当地区におきましては、今後どのような状況でこの中に残られるか。基本的には今いられる方たちがすべて残られるということが前提だと考えております。今後事業を進めていく中で事業者との合意形成、また説明責任ということもございますので、できるだけここにお住まいの方たちが残れる形であるということとを区といたしましても事業者と詰めていきたいと考えております。

近藤委員 地権者の方は基本的にいるだろうという計画でいきたいという話はあるんですけれども、地区内には地権を持つておられない居住者もたくさんおられるということで、そういう方も含めて本来まちですから戻ってきていただくということが前提にあるべきだと思うんですけれども、先ほどの図の住宅の供給の形式からいっても、多分今のお家賃と同等のお家賃で住めるような住宅はないだろうというふうに思われます。そうすると、おのずとまちから追い出される、形式的にはそういう状況になってくる人も出てくるのではないかと。仮に地権者でも小さな地権者の方は住み続けられるという、その一定の担保がないということになれば、そういうことになる。そうすると、何のため、確かに防災上、危険は少なくなるし、耐火性も高まるかもしれないけれども、その住んでいたコミュニティも壊し、まちも壊し、本当にそれが区民が求めるべきまちなのかというところでは、ちょっと考え、この案でいいのかというところは再検討すべきだと思っっているんです。

今、高層型の開発はあるんですけれども、低容積率での開発

というのも一つの手法としてやられているケースもあると思うんです。ですから、本当はそういう点でのまちづくりというのが必要だったと思うし、私も同じものをいただいていますけれども、けやき橋商店街という、あその小さな商店があまりまして、そこでまちの人たちが顔をあわせて住んでいる。そういうまちが、これも全部ごとく壊されてしまうということになりますから、そういう町並みを残しつつ開発するところでは、本来行政がかかわって推進すべき内容なんじゃないのかなというふうに思います。

総事業費もまだわからないし、区が一体どのくらい負担するのかもわからないというところでは、ぜひ引き続き住民の、地権者のみならず住んでいる住民、近隣住民、区外の人の住民の皆さんの意見も聞いて、ぜひ練り直していただきたいというふうに私は思っています。その意見はぜひ組合の方たちにも伝えていただきたいということは切に、きょうはその点では要望したいと思います。

戸沼会長 実はもう一つ富久の、似たような案件ではないかと思えます。一般論としては共通のことがある。ただ具体的な地域です。

千歳委員 一点だけ、住民提案の都市計画ということですのであれなんです、非常に気になりますのが、九百六十戸に対して、きょうわかつたのが三百九十台の駐車場になっている。そのまま保持されるのか、それともかなりの分譲があるのかどうか、これがわからないんですけれども、そのバランスによっては売れないという話に、それが非常に気になっています。そこから辺の採算性の問題であるとか、どういうふうにつくっていく

のかというあたりもチェックされていった方がいいだろう。ちよつど北のところは放射六号線も入ってくる。あそこら辺を考へられる方が車を利用しないのかどうか。今、マンションは一戸一台の駐車場を設けていますので、九百六十戸あれば九百六十台分は最低限必要で、お店がありますから、時間貸しも入れるとなると、タイムシェアがされるのかもしれないけれども、それがハード的な意味で気になりました。

鶴松地域整備課長 貴重な御意見をいただきましたので、今後都市計画等含めまして、具体的な施設計画の中で組合と協議してまいりたいと考えています。

戸沼会長 通常だと大体四時に終わるのですが、時間が延びて恐縮ですけれども、もう一件あります。四時半ぐらいまでに全体を終えたいということにしたいので、同じような意見が出てくるかもしれませんが、もしよければ次の富久の案件も御披露いただいで、その上で御意見をいただくということに。

内藤都市計画主査 それでは、報告事項の三、「西富久地区の市街地再開発事業について」でございます。資料についてはお手元のA三、一枚の資料四をごらんください。引き続き鶴松地域整備課長より御報告いたします。

鶴松地域整備課長 引き続き報告させていただきます。同じようにスライドで説明させていただきます。

ただいま紹介いただきました案件は、西富久地区における市街地再開発事業の計画であります。この計画は、今後当地区の準備組合と行政協議を進め、地区計画と、それから高度利用地区、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行う予定としておりますので、事前にその概要を報告いたします。

配付させていただきました資料は、A三版横、資料四、西富久地区市街地再開発事業についてのものでございます。これは、西富久地区市街地再開発事業の事業者から、現在想定している事業計画について区に提出された資料でございます。本日はこの資料をパワーポイントで御説明いたします。

この再開発事業が予定されている地区は、以前は閑静な住宅地でありましたが、バブル期の地上げの影響を受け、人口、世帯数が激減し、空き家や空き地などが虫食い状に散在し、住環境の悪化が問題となっております。平成十四年七月、「環状四号線新宿富久沿道地域」として都市再生緊急整備地域に指定され、地権者によるまちづくりが検討されてきました。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。この都市計画は、地区住民によるまちづくりとして進んできた再開発事業ということもあり、区として支援していきたいと考えております。

それでは、これからパワーポイントで御説明いたします。地区の位置でございます。この地区は、右に書かれていますとおり、JR新宿駅、丸の内線新宿御苑駅、都営新宿線曙橋駅、大江戸線東新宿駅から徒歩で約五分から十分程度の距離に位置しております。当地区を含め、南北に環状四号線が計画されております。

地区の範囲でございます。施行区域面積は約二・六ヘクタールでございます。黒で縁取った範囲は地区計画の方針区域で、赤で縁取った範囲は地区整備計画を定める範囲と市街地再開発事業の範囲でございます。

地区の現況でございます。こちらは航空から撮影したもので

す。昭和六十二年ごろからバブル期の土地買収により空き地、空き家が急増し、防災や防犯に課題を抱えている状況でございます。地区の右下に白く大きく抜けているところや、中央部に駐車場が現在あります。また、区立西富久児童遊園は環状四号線予定地となっております。

地区の現況を建物用途別にあらわしたものでございます。この図であらわしているとおり、灰色で示す駐車場や、更地が大きな割合を占め、緑色の専用独立住宅や濃いオレンジ色の住商業併用建物、黄色の集合住宅などが多く存在する地区でございます。

ここからは上位計画について御説明いたします。赤く縁取った範囲が平成十四年七月に都市再生緊急整備地域に指定されております。また、青く塗られた地区が再開発地区でございます。東京都による位置づけでございます。右側に書いてあります平成十一年七月、緊急再開発事業促進地区の指定、平成十三年五月市街化区域及び市街化調整区域の整備開発または保全の方針、平成十三年十月都市づくりビジョン、平成十四年二月、東京都住宅マスタープラン、これらが指定されております。

また、都市再開発方針では、幹線道路の整備にあわせ、周辺市街地の基盤整備を進め、都心居住の拠点として住み続けられる複合市街地を形成することとしております。

都市マスタープランの素案の中に示されている若松地域まちづくり方針図でございます。西富久地区は防災機能の向上と都心居住の推進を市街地再開発事業等によるまちづくりで達成していくこととしてございます。

これからは再開発事業の概要について御説明いたします。

これまでのまちづくりの経緯でございます。平成九年六月、住民主導による西富久まちづくり組合の結成、平成十三年四月、新宿区西富久地区市街地再開発準備組合の設立、平成十四年七月、都市再生緊急整備地域の指定、平成十八年十月から十一月、近隣七町会長また役員等への再開発計画案を説明してございます。平成十九年九月、準備組合臨時総会で準備組合都市計画原案を決定してございます。

施設計画案でございます。赤く縁取られた道路の現道を含む区域が再開発事業区域となっております。南側の靖国通り、北側の医大通り、西側の元生協通り、東側の環状四号線（予定）で囲まれた区域でございます。この中に超高層住宅棟があり、地下二階、地上五十四階、主に住宅や店舗、事務所を使用され、高さが約百八十メートル、住宅戸数が約千戸となっております。

なお、高さにつきましては行政協議中でございます。

超高層住宅棟はこの敷地におきまして日影規制の係数上当該置しか建設することはできません。また、敷地西側に低中層住宅棟が、地下二階、地上七階、高さ約二十五メートルで計画されており、延べ面積は十四万平方メートルとなっております。さらに、北東隅にコミュニティゾーンとしてお祭広場を計画しております。

施設計画の模型写真でございます。これは、北東方向から見たものでございます。超高層住宅棟と低中層住宅棟、お祭広場から構成されております。

新宿御苑からの当建築物の見え方をシミュレーションしたものでございます。

新宿区都市マスタープラン素案での当地区の位置づけは、明治神宮、聖徳記念絵画館等の歴史的建造物を中心とした眺望景観や、新宿御苑からの良好な眺望景観を保全していくこととしております。左側の白い建物が現在計画しております当施設でございます。高さ約百八十メートル、新宿御苑内の樹木より約六十五メートルほど上層階が見えております。参考のために、右端に既存のマンションを入れてあります。

この中で、下の線の絵がございませうけれども、そこが新宿御苑のポイントでございませう。その先、右側にいきますと、そこに既存の樹木がございませう。その樹木を投影いたしまして、そのままずっといきますと、そのところで約六十五メートルほど出てきます。これは木に隠れる部分とは二対一の割合ということ、高さの景観上におきましてもシミュレーションを現在し、東京都と詰めているところでございませう。

ここからは当再開発事業における環境に対する考え方でございませう。緑化計画でございませう。当敷地内はもとより、歩道状にできるだけの緑地を確保し、右上のお祭広場と左上の低層部の屋上を利用し、敷地内の緑化構成を行っております。

なお、靖国通りと環状四号線の交差点部にも緑地を配置する計画を予定しております。

ここからは地区計画の説明でございませう。地区計画区域でございませう。黒で縁取った区域面積、約三・二ヘクタールは地区計画方針区域で、赤で縁取った区域面積約二・六ヘクタールは、地区整備計画区域でございませう。

地区施設の配置でございませう。北側に区画道路一号、幅員約九メートルから十一・五メートル、西側に区画道路二号、南

側に区画道路三号、それぞれ幅員約八メートルに拡幅する予定でございませう。区画道路における壁面後退線は、黄色い破線で示しております。四メートルで計画しております。右上の隅の広場一号は約八百平方メートルのお祭広場を予定し、右下の広場二号は約二百平方メートルの緑地を予定しております。

建物の高さの制限でございませう。右下隅の茶色の部分につきましては、高さの限度が約百八十メートルであり、残りのオレンジ色の部分につきましては、高さの限度が約三十一メートルで計画しております。高さにつきましては、先ほど話ししたとおり行政協議中でございませう。

ここからは合意形成の状況でございませう。地区の合意形成の状況でございませう。権利者数が九十五人、再開発の同意者が七十一人で、権利者ベースでの同意率が約七五%となっております。

最後となりますが、スケジュールでございませう。今後のスケジュールの予定でございませうが、平成二十年一月に、都市計画原案の縦覧及び説明会までいければと考えてございませう。平成二十年二月頃それを受けまして都市計画審議会に對しまして原案の報告をさせていただきたいと考えております。そして、平成二十年度に都市計画決定を予定しているということでございます。

以上をもちまして、報告を終わらせていただきます。

戸沼会長 それでは、早速御質問がありましたら、どうぞお願いします。富久のこの案件は、報告事項は初めてでしたね。

内藤都市計画主査 報告事項として今回初めてでございます。近藤委員 こちらも先ほどの、超高層建設の中身になって

います。まだ高さは協議中ということですから、要するに七階分、約二十五メートルではなく、百八十メートル、六十五メートル浮くという部分について協議中で、区としては、それはどういう方向で協議中ということなのか、まず。

鶴松地域整備課長 区いたしましたしましては、高さの考え方は、新宿区は絶対高さ制限を引いていることがございます。その中で、絶対高さ制限を引いている中でも、例えば五千平方メートル以上の規模の開発につきましては、区長の許可がございませぬけれども、その中で三倍まで緩和していくということがございます。そういう規定の中で、新宿区で最高限度高さ六十メートルが絶対高さでございまして、おおむねその三倍ということを目安にしております。

それから、絶対高さ制限におきましては、容積率がかかわってくるということで、若干この容積率をカウントいたしますと百八十五メートルということになるわけですから、実質的にはそれ以下ということで行行政協議として進めている。

先ほど御説明しました景観でございまして、それにつきましても、それを協議といたしまして進めていく。ただ、今の区の方で百八十メートルというのは、今の考え方の中でとらえていくということでございます。

近藤委員 ということは、百八十メートルまではオーケーとだけけれども、要するに景観との関係でいえば本来もつと下げてもらいたいという方向にしているのか、それともそれを逆にクリアする方向で逆の意味で議論になっているのかということ、その微妙なところでございますけれども。

鶴松地域整備課長 本件は、緊急整備地域ということで絶対

高さを引いてございませぬ。しかしながら、先ほどの中で百八十メートルということ、区いたしましたしましては、地元のまちづくりの方たちと協議をしながら、その中で事業性等も勘案しながら百八十メートルでいきたいというところで考えています。ただし、これにつきましては、先ほど言いましたように東京都との景観行政団体との協議ということが残っておりますので、それを引き続き協議をしていきたいということでございます。

近藤委員 逆に言うと、東京都との協議が残っているということになるのか。地権者の方を含めた計画案ではこれが出てきているということになると思うんですが、これはかなり長い間ずっと引きずっているまちづくりの話ですね。本当に長い間虫食いになっていて、その実態も私たちも何度も見にいってまいりけれども、ですから、周りの人も心配はしていますけれども、周りの方の住民合意ということも両方きちんとついでに進めるべき内容であるということも、これまた絶対押さえておかなければいけない中身だと思っております。ですから、原案ということでもなくて、開発の中身についてきょう報告があったということですから、開発の中身に聞いてきょう報告があったという方も全く周知がされていないし、意見もまだ聞いている段階ではないということですので、ぜひそこら辺はお願いしたいし、この計画、先ほどの計画についても、地権者のところで、まだこれから周りの人たちに、道一本越えた隣の人たちにはまだまだ聞いていないということですから、そういう人たちとの合意もかちとった上での計画というふうになるように、くれぐれもお願ひしたいということはお望みしておきます。

鶴松地域整備課長 今の御意見は当然のことで、再開発事業をいたしますので、地区内、地区外の方の合意形成というのは重要なことと区は認識しております。その中で今後事業者と地区外の方への情報発信、それから理解を求めるといったことにつきましては協議をしてみたい。また、それにおいて必要に応じて住民の方に対する説明会を求めていくというようなことで考えてございます。

戸沼会長 ほかにございますか。新しい情報が入った段階でまた説明していただく、説明の機会を持っていただくということにしたいと思います。

きょうは時間が大幅に延びましたけれども、これでよろしいですか。何か御意見がございましたら、どうぞ。

内藤都市計画主査 長時間にわたり御審議ありがとうございました。連絡事項二点ほどお願いしたいと思います。まず、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ホームページに公開してまいりたいと考えております。よろしくお願いたします。

次に、開催案内においても御案内申し上げましたが、新年名刺交換会の名簿掲載でございます。新宿区では毎年一月五日、このようなものがございますが、新年名刺交換会を行っており、今年度も同様に開催する予定でございます。都市計画審議会は新年名刺交換会御案内者名簿の登録団体になっており、従来から構成員名簿を作成してございます。この名簿の記載項目の中に委員の皆様方のお名前と御住所等の記載をさせていただくことになり、個人情報が含まれることになりまして、そこで、この名簿の記載に同意をいただけるかどうかということで、本日再

確認させていただきたいというふうに考えてございます。同意をいただけた場合には名簿に記載し、平成二十年一月五日に開催予定の新年名刺交換会御案内はがきを発送させていただきます。

なお、同意いただけない方につきましては、本日審議会終了後事務局までお知らせ願いたいと思っております。

また、この名簿につきましては、新年名刺交換会の参加者のみに配布いたしますが、個人情報に伴いますので、名簿に記載される方以外には配布しないこととなっております。よろしくお願いたします。

最後に、次回の開催でございますが、案件の関係もございまして現在のところ未定でございます。来年、年が改まりまして一月の中旬ないし二月の月上旬を目途に開催をしていきたいというふうに考えてございます。詳細につきましては日程調整させていただきます。事前に開催通知を送付させていただきました。以上でございます。

戸沼会長 どうも御苦労さまでした。

午後四時三十六分閉会

第一三六回 新宿区都市計画審議会会議録

平成十九年十一月五日

会長

署名