

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十年一月十七日）

第一三七回新宿区都市計画審議会  
開催年月日・平成二十年一月十七日

出席した委員

戸沼幸市、喜多崇介、千歳壽一、野宮利雄、丸田頼一、酒井秀夫、金井修一、吉住健一、とよしま正雄、近藤なつ子、小野きみ子、根本二郎、鹿森利眞（代理：佐藤交通課長）、野原英司、増田幸宏

欠席した委員

石川幹子、大崎秀夫、中川義英、長沼卓司、丸山成史

議事日程

日程第一 審議案件

議案第二四八号 都市計画道路の変更について（都市高速道路第五号線）（都決定）

日程第二 報告事項

- 一 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
- 二 新宿駅東西自由通路の都市計画について
- 三 百人町三・四丁目地区地区計画の変更について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後二時〇〇分開会

戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。お忙しいところありがとうございます。

それでは、ただいまから第一三七回の新宿区都市計画審議会を開会いたします。

本日の出欠の状況ですけれども、欠席の御連絡がございました委員は、石川委員、中川委員、大崎委員、丸山委員でございます。また、新宿警察署長の鹿森委員が公務のためということで、代理の佐藤交通課長さんが、本日代理でおいでいただいておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それから、本日の議事録の署名については、野宮委員にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の日程と資料について事務局から報告をしてください。

内藤都市計画主査 まず、本日の日程でございますが、事前にお送りさせていただきました日程と変更させていただきましたので、おわび申し上げますとともに、御報告させていただきますと思います。

お手元の資料の一番上のA四、一枚をごらんください。本日の議事日程表でございます。

昨年末にお送りいたしました日程では、西新宿五丁目中央北地区の案件は、審議案件として記載させてお送りさせていただきました。本案件につきまして、その後、都市計画の案の縦覧におきまして多数の意見書が提出されまして、これらの意見書を踏まえて地域との調整を図り慎重に進めたいという提案がご

ございましたので、本日の日程におきましては審議案件から報告案件に移し、この間の報告をさせていただきたく存じます。

つきましては、事前に送付させていただきました資料でございますが、議事番号が付してあるため本日差しかえさせていただきますたいと存じます。ただいま職員が参りますので、送付させていただきますました資料を配付させていただきますたいと思ひます。

そのほかの日程につきましては変更はございませんで、本日の議事日程といたしましては、審議案件が一件、報告案件を三件お願いしたいというふうに考えてございます。

次に、資料でございますが、審議案件であります議案第二四八号の都市計画道路の変更に関する資料につきましては、事前に送付させていただいております。本日お持ちでしょうか。お持ちでなければ、事務局の方で用意してございます。

本日、机上に配付させていただいております資料を確認させていただきますたいと思ひます。

本日の審議事項についての資料でございます。A三縦の新宿区の都市計画道路の変更についてという位置図、資料の一、二として審議事項に使用させていただきますたいと思ひます。

次に、報告事項についての資料でございますが、ただいま差しかえさせていただきますました資料二の関係で、報告事項として一式、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ということで、こういう資料をお手元に、机上にお配りさせていただいております。これにつきましては、資料の二、一から二、五まで、一緒にクリップどめでまとめてございます。

続きまして、資料の三といたしまして、A四、一枚とA三の

紙、別紙として二枚。これについては、新宿駅東西自由通路の都市計画についてという報告の議事資料でございます。

その次に、最後でございますが、資料の四といたしまして、A四縦のと同じ込みで、百人町三・四丁目地区地区計画の変更についてということ、四、一から一番最後のページ、四、五となつてございますが、報告事項、百人町三・四丁目の地区計画に関する資料でございます。

資料は、皆様おそろいででしょうか。  
日程と資料の確認は以上でございます。

#### 日程第一

議案第二四八号 都市計画道路の変更について（都市高速道路第五号線）（都決定）

戸沼会長 それでは、本日の審議案件に入りたいと思ひますので、事務局から議題の紹介をお願いします。

内藤都市計画主査 日程第一、議案第二四八号 都市計画道路の変更についてでございます。

資料は既にお送りいたしました資料一と、本日、先ほど紹介させていただきますました資料二でございます。

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 都市計画課長の藤牧でございます。よろしく願ひいたします。

それでは、東京都都市計画道路の変更について（都市高速道路五号線）でございます。

本件は、東京都の都市計画決定の案件でございますが、東京

都から区に意見照会がございました。新宿区に係る変更項目は、車線数の決定の変更でございます。

今回、この変更内容を新宿区都市計画審議会条例第二条一項二号に基づき、審議案件として付議させていただいたところでございます。

お手元の資料をもとに御説明をいたします。

まず、お手元の資料、とじてありますA四横、議案第二四八号と付してございます。

表紙をめくりますと、都市計画変更の理由書、それから続いて一ページ、二ページは都市高速道路五号線の都市計画の内容について記されておりますが、変更事項につきましては三ページをお開きいただきたいと存じます。

こちらは、変更事項である区域変更及び車線数の決定が記載されております。新宿区に係るところといたしましては、車線数の四車線ということでございます。

次に、四ページをお開きください。

こちらは位置図でございます。太く示してあるところが、本件であります都市高速道路五号線、首都高五号線でございます。その変更箇所につきまして、区域変更と、それから車線数の決定というところがございます。計画図、一で示されております。は次の五ページでございます。計画図、一で示されております。赤く塗られているところが区域変更する箇所でございます。

六ページから十六ページにかけては、路線全体の計画図でありまして、車線数の決定をしてあるところがございます。

新宿区に係るところを申し上げますと、このページでございますと十四ページの二段にわたって図面が記載されてござい

ますが、この上段で都市高速道路が交差している部分、こちらが江戸川橋に当たるところでございます。それから、その下のところが、神田川沿いに車線が延びてまいりまして、十五ページでございます。十五ページの上段のところ、右側でございますが、こちらが飯田橋の交差点というところがございます。新宿区の管内は、この部分というところがございます。

それでは、都市高速道路五号線の概要と都市計画の変更内容について御説明いたします。

参考資料及び資料一 二の位置図、一 二の位置図は今回お配りさせていただいたA三縦でございます。それから、参考資料、カラー刷りのものがございますが、こちらで御説明をさせていただきます。

都市高速道路五号線は、板橋区新河岸三丁目を起点といたしまして、豊島区、文京区、新宿区を経て、千代田区、一ツ橋一丁目に至ります延長約十八・五キロの高速道路の都市計画でございます。通称首都高五号池袋線として交通の用に供されているものがございます。現在、東京都により首都圏における交通渋滞の緩和や環境改善などを図るため、圏央道、外環道、中央環状線の三環状道路を初め、道路ネットワークの整備を進めているところでございます。

この三環状道路の一つであります中央環状線につきましては、東京都の都心から東側の区間から順次整備を進めておりまして、新宿までは先月、昨年十二月でございますが、開通となっております。平成二十一年度には渋谷まで、平成二十五年度には品川線が開通して全線完成となる予定でございます。

この中央環状線の整備効果を発揮させるためには、この路線

の既に完成している区間についても、安全かつ円滑な交通ルートを確保するための手だてを講ずる必要があります。しかしながら、今回案件で上がっています都市高速道路五号線の板橋ジャンクションが、熊野町ジャンクションまでは、中央環状線との合流、分流が連続する区間でございまして、交通がふくそうする箇所であります。現在、この区間は三車線でございしますが、中央環状線の完成後には、交通容量の不足に伴う渋滞が発生することが予見されております。このため十分な交通容量を確保し、安全な車線変更が可能となるよう、上り車線、下り車線とも一車線分を追加し、現況の三車線から四車線に拡幅するものです。この区間の延長は五百メートルでございしますが、両側に車線を拡幅いたします。

参考資料の右下、A三横長でございしますが、右下でございします。こちらが、左側に現況の状況、右側に改良後の姿を示しております。現況は、上層が上り車線、下層が下り車線、ともに三車線の二層構造となっておりますが、ラケット状の支柱を改築いたしましたして、さらにけたを両側に最大一・七メートルずつ張り出して、合わせて八車線とする計画でございします。

今回の主な変更はこの箇所でございますが、平成十年の政令改正によりまして、都市計画道路につきましては車線の数を決定することとなっております。今回、区域変更にあわせて、この五号線の全線について車線の数を四車線、また今申し上げた変更区間の約五百メートルにつきましては、八車線と決定すべく提案を行っているところでございします。

新宿区管内につきましては、車線数の決定のみが項目となっております。

以上でございします。よろしく御審議のほどお願いいたします。戸沼会長 どうもありがとうございます。

何か御質問がございましたらどうぞ。御意見でも結構です。

近藤委員 この計画は、いつの時点で東京都の方からこういう方向にしたいというような照会なり、提案があったのかということですね。ちょっと私も余り高速道路を利用しないんですが、現時点では四車線にすることですけれども、何車線ということから変更。変更の中身は書いてあるんですけれども、現状の規定がこちらの資料にはなかったものですから、この点についても教えていただきたいと思えます。

藤牧都市計画課長 都市計画道路の今回の変更の意見照会につきましては、東京都知事から新宿区長あてに昨年の十一月七日付で意見照会が来ているところでございします。

それから、二点目の現行の車線数でございしますが、四車線でございします。つまり、その四車線を、四車線という都市計画に位置づけるといふことなんです。今までは都市計画の内容に、高速道路関係、都市計画道路関係というのは、車線数というのは計画内容に入っていなかったんですね。それが平成十年の政令改正で、車線数をあわせて決定しなさいということになりましたので、全部の都市計画道路をその時点で、全部車線数を決定するといふのもあれなので、変更があったりとか、そういうときには車線数を決定すると。そういうこととございします。

したがって、区域が拡幅する部分というのは、今回の板橋、熊野町ジャンクションのかわいなんですからけれども、新宿管内は現状のまま、車線数も四車線現状あるんですけれども、それを都市計画に位置づけるといふこととございします。

近藤委員 わかりました。

それでなんですけれども、今回のこの都計審で決定する内容というのは、新宿の部分の内容だけを私たちは要するに問われているというものなのか、はたまた最後の方にもありますけれども、この板橋区の車線を、これは本当に拡大するわけですよね。各四車線を、これは三車線を四車線、ですから片側を四、往路で八車線というような形で大幅に拡幅するという中身も含まれているわけですが、この部分についても一緒に問われているということになるのかどうか、そこを教えてください。

藤牧都市計画課長 まず今回の案件は、東京都決定の案件でございます。意見照会ということでございます。その対象となる部分は、車線数の決定の部分ということで、新宿区管内ということ、新宿区に意見照会が来ているということでございます。

近藤委員 ということ、意見としては新宿区の部分についてだけ言えるし言くと、問われているということはわかりました。ただ、この都市計画案の理由書というところでは、明確に今度の都市高速道路第五号線というところでも、内容に関しては交通渋滞の緩和、環境改善等を含めて、このジャンクションの一定の部分も改良するというような提案が含まれていることに関連で一緒に出されているということなので、この点の意見だけ言わせていただければというふうに思うんですが、私たちは現状を維持するということについては特に、それ自身は現状の担保ということでは反対の意見というのは全くありません。しかしながら、やはりこういった道路の計画も、今全体をい

いる考えると、やっぱり大気汚染の問題や環境問題というところから考えますと、本当にこの拡幅が改良というふうにいえるのかと。

戸沼会長 まだ、八車線とおっしゃったけれども、道路二段で四車線ということで、こういうことであると。これの中身ですね。

近藤委員 ということでは、地元の地域からもいろんな御意見が、やはり住民の方から出されているということも聞いております。ということでは、そういった計画については、私は何らかの意見があるべきだと思うんです。私は、この板橋の部分についていえばいかなものかと、賛成はできない内容だなというふうに思っておりますので、その辺については、否定はしないということですが、意見としては述べておきたいというふうに思っています。

戸沼会長 ほかに御意見ありましたらどうぞ。

根本委員 すみません、もう一回。よくわからない。

この飯田橋のところは、あれ二車線でしょう。この問題、この影響はないわけですよ。あるのは板橋のところの五百メートルのところを三車線で、合流するのに、これを見ると相当逆に危ないでしょう。だから、それを見れば、合流しないでいくことになるということですよ。

戸沼会長 部分改良ですね。

根本委員 ですよ。そうすると、新宿区にかかわることについては影響は、影響というか変更はない。ただ、問題のところが十六・一から十九・五に、ここは広がりますね。そうすると多分、私、板橋じゃないからわからないけれども、

この環状九号線の通り沿いにはビルだとか何だとか、マンションだとかというのはあるわけでしょう多分、オフィスビルだとかね。この前の市谷のときと同じなんですけれども、中央区のことだから新宿区としては異議ないよということをやってしまった方がいいのかという話があったでしょう。あれと同じようなことになる。

例えば、板橋の場合は、どういう手続になっていくのかよくわからないけれども、その影響のあるところの当該地元の了解を得ながら新宿区としては進めてほしいとか、異議ありませんよという、そんな扱いになるんじゃないんですかね、区の意見照会ということになると。問題ないというふうにずばつとやってしまっただけでは、ちよつと前と同じように問題になってきてしまう。

藤牧都市計画課長 意見照会は新宿区以外にも、当然板橋区にも意見照会が来ているということでございます。それから、今回の都市計画変更に当たっては、この事業主体が首都高になるんですけれども、そちらの方で地元対応等についても十分やっていくというようなことは考えております。

それから、あと先ほど環境のお話があったんですけれども、今回、一番環境に負荷をかけるというのは渋滞なんですよ。このままだと、やはり渋滞が緩和されずに、またますます、中央環状新宿線とつながりますのでふえてしまうということで、環境の面からも渋滞を緩和するということが、まず一番の対策だろうというような判断から、このような変更をするということふうに認識してございます。

それから、あと環境面につきましては、大気汚染とか騒音・

振動とか、そういったことがあるんですけれども、今回の計画変更に伴って、基準値、予測値、そういうものも何っております。それらを、細かいのはちよつとさておきまして、全体を見てまいりますと現況よりもよくなる。言ってみれば、渋滞が緩和されるというようなことで、現況よりもよくなるというような内容でございます。

根本委員 今の近藤さん、だから区長の意見というのは、その意見照会の意見というのは、どういう意見をつけるつもりですかと、結論を。

藤牧都市計画課長 今回の新宿区の四車線に決定することについては支障ないと。ここでほかに意見がなければですね、そういうようなこと。それから、あと全体に対しては、例えば環境保全とか、そういうものに十分配慮するようにしてほしいとか、例えばですね。今いただいた意見をいうと、そんなようなまとめ方になるというふうに思います。

戸沼会長 私どもの仕切りとしては、東京都全体の都市計画の議案で、道路ですね。ですから、これは全体の道路の、ほかの区でも同じことがあると思うんですけれども、まずは新宿区にかかわる部分については、問題あるかないかというのを第一にここで決めなきゃいけない。それから、そのほかの環状道路全体について意見があれば、それはそれで言っていていいと思うんですね。

ただ、その場合、今度の場合は、このジャンクションの問題だけで、この部分について非常に異議があると、疑念があるということであれば、ここで、全体で議論してもいいと思うんです。きょうは中川委員が、交通の委員がおられないので、こ

だと、非常に簡単に言えば、ジャンクシヨンのところに渋滞が起こるので、それを改良しましょうよという内容で、それについてのアセスはずつとやっているはずなんです。ですから、そこについて私も、ある程度任せてもいいということであれば、一般的には環境については配慮するというような議論になると思うので、特段なければ、ひとまずこれはそういう形でおさめてもいいのではないかと。

ただ、議事録として、皆さんの御発言がはつきり残るし、恐らくこのジャンクシヨンを持っている地域は、かなり深刻に議論されると思うんですね。それで、アセスの結果を見て、いとか悪いとかという議論も当然出て、二重三重にバックアップの、その審議を担保する議論が恐らくついているんだと私は推測するので、今回は守備範囲が、私どものところでそういう意見が一、二あつたという議論が残りますので、そういう形かどうかと思うんです。

ほかに何か、まとめ方で御意見があれば。

とよしま委員 今、会長がまとめていただいたんですね。新宿区の都計審におけるやるべき課題というのはわかつたんですね。けれども、やつぱり説明の仕方が、ちよつとそこら辺の説明を、やつぱり新宿区としては全体の中で、今回は既に現状四車線だけれども、車線については都市決定していないから、改めて今回の現状の部分についての都市決定をするんだというね、そういう前提をきちつと説明していただかないと、何となく何をしたらいいのかというのがわかりにくい部分がありますので、今後その辺、説明の仕方をきちつと、当審議会ではこういうことをやるんだと、こういう形であつて、今、会長まとめてい

ただいたのでよくわかりましたので、改めて発言しておきます。

あと、ちよつと一点というか、きょう一月十七日は阪神・淡路の大震災の日でもありますし、十三年ということもありまして、そういう視点からこのジャンクシヨン、板橋ジャンクシヨンの拡大といえますか、一本の柱でこれだけの車を支えるということについて、本当に今、粗く見て、心配ないのかな、あれだけ阪神・淡路で高速道路が倒れている現状を見たときに、どういふふうな改良がなされて、あの反省からしつかりとした、こういうことができるのかと、この辺、情報をお持ちなのかどうか。

戸沼会長 高速道路全体の耐震性についてどうかという御質問、プラスチックの御質問です。

藤牧都市計画課長 まず今回のジャンクシヨンのラケット構造というね、こういうので大変不安定さが、印象があるのでございませけれども、阪神・淡路大震災を受けて、こういう道路の橋脚につきましても耐震基準が強化されておりまして、今回またその柱部分をさらに太くするとか、その耐震基準に合った形で施行されるというふうに認識しております。

戸沼会長 そこが、大もとのところがくるうとえらいことですので、それは十分、ひとまず信用するという体制で。ただ、阪神・淡路の問題自体は、相当、一刻に首都高の部分、部分、チェックはしたはずなんです。中川委員がいれば、もつと詳しく実情を説明してもらえと思うんですね。むしろ直下型地震で、新宿区のいろんな問題があるということを改めて今、委員のお話のように気をつけていかなければならない課題だと。

とよしま委員 本当に私も住んでいるのが信濃町で、南元



町には高速道路が走っていきまして、あの阪神・淡路大震災の後、首都高の全部見直し、補強工事もありました。柱の部分に鉄板を覆って固めて、そういう補強工事はされてはおりますけれども、その辺の情報で、もし担当部局の方で、こういうふうにして大丈夫なのかということの資料がもし得られるのであれば、得ていただいて後で審議会の方に、こういう点で心配ないぞという資料がいただければ、より安心だと思っております。

藤牧都市計画課長 この施行と管理しております首都高の方に照会をして、それでそういったデータ、そういうものもまた次回のときに何かお示ししたいというふうに思っています。

戸沼会長 特にお急ぎの方は、個別にでもいただくといいようにしてはどうですか。

藤牧都市計画課長 そうですね。わかりました。

戸沼会長 ほかに議論がなければ。

金井委員 今回、飯田橋のところだけということ、審議対象ですが、いただいた資料の見方という点で、ちょっと御説明願いたいんですが、資料の二ページ目なんですが、今回一ページ目と二ページ目が続いていて、都知事決定の区画道路の変更内容が記載されている中で、二ページ目に新宿区の該当部分が二カ所出てくるんですけれども、ここはどういうふうに扱われているのかということ。新宿区、まずは鶴巻町云々ということですね。

その件と、すみません、もう一つ。参考資料の右下に、さつきラケット状の形状変更、ラケット状の構造体から車線をふやすということの説明がありまして、その絵を見るとラケット状の構造体そのものも広げるような絵になっているんですが、実

際そういう工事をされるのか、ただ車線だけを広げるのか、そこをちょっとお教えいただきたいと思えます。

藤牧都市計画課長 まず一点目のお手元の資料の一ページ、二ページというのは、都市計画道路の計画書でございます。これが既に決定されている計画書と、変更の部分というのが、あわせ持った性格を持っているんですが、こちらにありますように名称とか位置、区域、構造、今回構造のところは車線の数というのを、四車線というふうに位置づけるといった内容でございます。それ以外に、下のところに、出入口というものは、これは既に決定されて、これで運用されているものでございまして、御指摘のように次のページ、二ページの上から三行目、四行目に早稲田鶴巻町、それから新小川町にそれぞれ出口、入り口というのが、現在もこの計画に従って設けられていると、そういう関係でございます。

それから、先ほどのラケット構造なんですけれども、この参考資料の右下の改良前から改良後に、これぐらいいただくように、ラケットのところ全体を取りかえるということでございます。

戸沼会長 いいですか。

金井委員 わかりました。

戸沼会長 ほかに。

近藤委員 先ほどの質疑の続きでもあるんですけども、この議論は地元の板橋の都計審が十一日に開かれたというふうに通っています、そこでどんな、一定の議論があったと思うんですが、一応この議案については附帯意見をつけるといって、中身についてはちょっと明確なのは見せていただけない

いんですけれども、そういう議論になったというふうには聞いていないんですね。

私ども、運協担当の審議委員は反対をされているんだけれども、実際に環境問題という点でも、それこそ理由になつていた交通渋滞の緩和とか環境改善というふうには繰り返し言つて道路行政が進められてきているんですけれども、残念ながらなかなかそれが本当の意味での改善につながっていないというところの問題点なんかも指摘した上で、全体の環状線の道路づくりとの関係もあるんですけれども、入れているということもありましたので、私はやっぱり新宿ではこの問題、大きな変更がありませんので問題にならないということだけにしないで、やはり板橋の住民、区民の皆さんの健康状態や問題意識や、やはりかわり方も含めて、必要な意見はできればつけていただければなというふうな意見を持っています。

戸沼会長 新たな御意見がありましたらどうぞ。

大体出たということ。そういう御意見もあるけれども、板橋のこの地区についての情報が、私ども余り持っていないので、これを特定してどうだという議論にはならないと思うので、非常に一般的には、この全体の環境問題には配慮していただくというごく一般的な形にしておいて、この議案としてはよろしいということでしょうか。

「「異議なし」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 ありがとうございます。

## 日程第二

報告事項一 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

二 新宿駅東西自由通路の都市計画について

三 百人町三・四丁目地区地区計画の変更について

戸沼会長 それでは、次の今度は報告事項、お願いします。

内藤都市計画主査 日程第二、報告事項に移らせていただきます。

報告事項の でございます。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でございます。資料は、先ほど差しかえさせていただきました報告事項 と資料二のこちらの資料でございます。

あわせて、説明の内容については、正面スクリーンに映し出しますので、よろしくお願ひしたいと思います。

鶴松地域整備課長より御説明いたします。

鶴松地域整備課長 それでは、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報告させていただきます。

お手元の資料とパワーポイントによって御説明させていただきます。

まず、お手元の資料の資料二の中の資料二 一、資料二 二、これは地区計画と市街地再開発事業の都市計画案でございます。これにつきましては、十一月五日に報告させていただきました原案の中から一部変えておりますので、スライドにおいての説明でかえさせていただきます。

次の資料二 三、これは概要ですが、その次のページ、A三判両面刷りが二枚あります。ここについてもパワーポイントで御説明させていただきます。

それから、資料二 四が経過でございます。この案件につきまして地域の方から都市計画の提案をいただいたというのが、九月二十六日でございます。その後、都市計画の原案の説明会を十月十二日に開催し、公告を行い前回の都市計画審議会、昨年の十一月五日でございますが、原案の報告をさせていただきました。意見といたしまして三十九件、六百九十二名の方、賛成意見は四百十八名、反対意見が二百七十四名の方たちの意見をいただきました。このような中で、本審議会において審議いただくところを、この意見について慎重に取り扱いたいという判断のもとに、今回報告に変えさせていただきまして、今の現状を報告させていただきたいと思っております。

それから、資料二 五は意見書の要旨でございます。一ペー  
ジは、原案についての意見を書かせていただきました。

それから、四ページをお開きください。四ページから、今回の案に対する意見の概要です。ただし、これにつきましましては区の考え方ということできょう御説明させていただきます、次回の審議会におきまして、詳細にわたり御説明したいと考えております。

では、以上の資料の内容をパワーポイントで説明させていただきます。

当地区は、ここのところ、赤く枠がとつてありますところが中央北地区になります。

それから、この地域は、青梅街道から十二社通りの緑色のところの範囲が都市再生緊急整備地域に指定されております。この中で現在、南の地域、それから中央北地域、それから五丁目

北地区で、連続したまちづくりとして、再開発の準備組合が三つ立ち上がっております。当地区はここのところ再開発準備組合が、事業としてまちづくりに取り組んでいるという状況でございます。

当地区のまちづくりの課題ですが、まず防災性の課題がございます。当地区は、木造住宅密集地域ということで、長くこの改善を図ってまいりましたけれども、今回再開発事業という都市計画手法を用いて改善を図ろうということでございます。道路の整備、それから木造住宅の不燃化という課題。居住環境は、密集地域であり採光、通風、日照等の課題。土地の利用につきましては、土地の有効活用、高度利用がなされていないという課題がございます。

現状を写真でお示しますと、ここところが中の通路ということになりますけれども、かなり細い、細街路ということでございます。

これはけやき橋通り。この地区の主要となります生活道路ですけれども、幅が約四メートル程度で抜けてございます。ここに車がありますけれども、歩道も若干確保されていますけれども、まだ未整備であるという課題があります。

道路の現況を御説明いたしますと、神田川からこちらが中野区になり、さらにこちらの方に山手通りがありますそこからこのけやき橋通りを抜けて、十二社通りへ至るというメインの道路です。それから、ここは私道の二項道路、青色は四メートル未満の道路、黄色は四メートルから六メートル、緑が六メートルを超えるものです。メインとなりますこの部分は四メートルから六メートルという道路で、細街路が多い密集地域という

ことです。

現状のまちを発火点を設けまして延焼シミュレーションをすると、どうなるかというのを御説明しますけれども、条件としたしましては、まず消防活動がされない、震災上で行われまので消防活動がされない。鉄筋コンクリートは当然のごとく延焼しない。

それから、風向きについては、冬に特に多い北北西の風ということで設定してございます。それから、風速につきましては、平均では北北西の風三メートルですけれども、それを十メートルということ、若干強い風ということを設定しました。

これがけやき橋通りです。このけやき橋通り上を発火点としてこの延焼が時間単位でどう延焼していくかをご覧ください。

三十分において延焼範囲です。その延焼が広がってまいります。六十分後になりますとかなり延焼範囲が広がってまいります。このところは色が変わっていきますけれども、これは焼失してしまつたという状況を表わします。この中で延焼するのは白く表示されている木造の建物です。青いところはかたい建物になります。九十分後にはかなり延焼地帯が広がってきています。それから、百二十分後、二時間後、百五十分後、かなり広がってまいります。ここにはかなり広い道路がありますけれども、三時間後にはこの地域まで木造が燃えてしまいます。木造密集地域をシミュレーションしたものをご覧いただきました。

本計画の再開発事業と地区計画でございます。上位計画として、まず先ほどの三地区を含めまして、都市再生緊急整備地域、再開発促進地区、防災再開発促進地区、それと今回新宿区総合計画で、二十年度からでございますけれども、上位計

画が定められております。

総合計画でございますが、都市計画審議会においても御審議いただきましたまちづくり編において、都市マスタープランの部分ですけれども、この中でさまざま定められております。それを絵柄で御説明します。

まず、この地域は、このエリアです。これは新宿駅周辺の中野区との境ということで、この位置にございます。

これはまちづくり方針図でございますけれども、まちづくり方針図、現地域はこの地域になります。まず住環境につきましては、都心生活を拠点にふさわしいまちづくりということ、それから中野区との境に神田川がございますが神田川沿いの水と緑を楽しめる散歩道の整備、都心居住を推進する再開発によるまちづくりということで、再開発の都市計画手法を使いまして、まちづくりをしていこうという位置づけになってございます。

今の図柄を拡大したものでございます。この地域が都市再生緊急整備地域でございます。まず水と緑ということで神田川がございます。中央公園がこの下にあるわけですけれども、この遊歩道の一部整備して将来的には遊歩道を整備していく。また、このところは水と緑ということで、神田川とそれに沿った歩道空間、歩行者通路を整備していこうと。

実はこの地域はかなり緑が少ない地域でございます。十二社の杜という命題を挙げまして、中高木によって緑をふやす整備をしていく。また、ここには淀橋会館というコミュニティ施設、集会施設がございます。木造でございますけれども、この一体開発の中で再生をしていこうというような位置づけでございます。

す。

都市計画の修正でございます。お手元の資料で見ていただきますと、赤い部分がございます。赤く塗った、赤い字のところです。原案で意見書をいただきました。三号壁面線について、壁面後退の区域における制限が規定してありますが、これの除外をしてもらいたいという内容でございました。

絵でいきますと、三号壁面線はここに指定されている。ちょっと色は出ませんが、この部分とこの部分です。このところは壁面後退をしまして、建物・塀は建てられないということですので。これにつきまして、こちらの地区は東京電力の施設ということで、その施設のセキュリティ、安全性ということとで、このところに、塀を設ける必要があるということとで、都市計画の原案から、都市計画案において変更したところでございます。

今までの経緯でございます。原案に関する公告と意見書受付終了が十月から十一月五日までです。それから今回の案の公告でございます。十二月十三日に公告いたしました。案の説明会を十二月十四日に行っております。案の縦覧は十二月十四日から二十七日、これと並行しまして意見をいただいたところでございます。

意見書の概要はまず賛成の方の意見です、進めるということとです。災害時への不安の解消、それからけやき橋通りの交通への不安の解消、早く事業を実現してほしい、地域のまちの再生・活性化を希望するというような内容になってございます。

続きまして、反対の意見では、まず、都市計画に関する意見として。高さ、容積率、区画道路、淀橋会館に関して、大き

く意見ということでございます。

反対の意見の中で、都市計画に関する以外の意見では、淀橋会館の所有権、景観に関して、風環境、電波障害、補助金、近隣説明会に関する意見がありました。後ほど御説明いたします。西新宿五丁目中央北地区のまちづくりの目標といたしまして、木造住宅密集地域の解消、防災性の向上でございます。それから、緑の創出ということで、十二社の杜の創出、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ということでございます。

これを絵といたしますと、散歩道、それから十二社の杜、現木造住宅密集地域の解消、公共整備として道路の整備、住環境の整備として、この施設、超高層になりますけれども、この施設に住宅を計画することでございます。

もう少し図を拡大いたしますと、このA一地区、A二地区、A三地区、A四地区、A五地区ということで、今回は、一体開発になります。通常ですと、こういう区域の設定は、再開発では、事例は少ないのですが、木造密集地域における再開発設定ということとで、区画道路を計画すると、このような街区になります。この街区計画で、施設計画案を計画しました。まず、A一地区につきましては超高層の住宅。A二地区につきましては淀橋会館、再生する計画です。A三、A四地区につきましては、広場、公園を整備し、将来的には区に移管予定です。A五地区につきましては、東京電力子会社の事務所でございます。それを再生していくと。これを一体として、緑、それから道路を構築することによって、この中で整備を図っていくという内容でございます。

施設計画案の内容ですが、まずA一地区を御説明します。  
一・二階には、商業施設を配置の予定です。今後詳細設計の予定です。

この商業施設というのは、十二社通りに商店街が並んでございます。商店街によつてにぎわいを持たせる計画です。道路、緑、公開空地になりますので、さまざまの方が御利用いただける。また、一時的な避難場所として、コミュニティの場、安全な遊びの場として計画しています。

これはイメージ図でございます。まず、先ほど神田川から見たもの、建物はここに超高層が入りますけれども、低層階は商業、それから十二社の杜と緑、それから道路を計画しています。このような商業施設をつくりまして、にぎわい、交流を持たせようというイメージ図でございます。これは神田川から見た超高層と、これは先ほどの事務所ビルでございます。緑と水のネットワークと、神田川沿いが遊歩道を計画しています。

都市再生の貢献の内容でございます。木造住宅密集地域の解消、防災性の向上、延焼遮断帯の形成、先ほど延焼シミュレーションをしましたけれども、ここで発生した火災が、再整備することで延焼がなくなる整備を図っていききたいということでございます。

それから、十二社の杜の創出でございます。公園でございます。面積は、五百二十平米、広場は、百五十平米、このところの森は、将来的には、高木による景観が持てるということでございます。

現在の十二社の杜の創出により、緑被面積の増加します。ここには緑というのは、西新宿五丁目地区で、現在八千七百平米、

約一・二三倍の一万七百五十平米に再生していこうということでございます。

これは緑の緑被率の比較でございます。区全体の緑被率は、一七・四七％、西新宿八丁目から町名ごと緑被率です。西新宿五丁目は、現在六・三七％を、ここを一・五％、この地域において、五丁目はもう少し広い地区です。今回の計画の中で一・五％増となり七・八七％にしていくということです。

十二社の杜の創出ということで、緑の量や公園の面積、公共空間でございますけれども、現状はここで緑の量が約二百二十平米から二千三百平米、それからこの空地、公園は、千七百平米から四千百平米。敷地面積に対する緑化率は、一七％から。それをさらにアップしまして、目標として三〇％に上げていくという計画です。

都市再生の貢献でございます。区画道路についてでございますがまず、幅員十二メートルと十メートルです。これはけやき橋通りを付け替えと十二メートル道路を新設するということがございます。

青い点線は、歩道状空地を示しています。歩道と車道の形態を示しています。歩行者通路と、河川の管理通路を将来的には一体に整備したいと考えています。将来的には歩行者ネットワークの構想でございます。

これを現在の道路状況から説明いたしますと、現在はけやき橋通りがありますけれども、これを、建物を十二社通り沿いに配置する。道路を周辺に計画し歩道を設置する。それから、歩道状空地の整備により緑を創出していきます。この歩道の形態、これは新設道路の計画案では、車道は四・五メートルで一方通

行です。この交通計画により交通量を処理する予定です。北側の道路から流入する交通は、西側の道路は、現状としては約六メートル、これを現状六メートルから歩道状空地、歩道を整備していく。これが現在メインとなります。歩道を整備して、歩行者にとつて安全であり、車にとつても安全である整備を予定しています。

歩行者ネットワークといたしまして、道路の付け替え拡幅、道路の新設での歩道の整備、歩道状空地の整備により歩行者ネットワークを整備し、まちづくりへ寄与する計画です。

公共貢献でございます。当地区において。公共道路は、今回の整備で三八％に伸びます。さらに、歩道状空地、広場が約二六％、積み上がってまいりまして、最終的に宅地として処理しますのは約三六％。この中で、建物を施設計画していくということで、この地区のまちづくりを行っていくということでございます。

環境への配慮です。ヒートアイランド対策です。まず敷地内の緑化、低層部分に屋上緑化を図っていききたい。それから、道路の保水性舗装です。そのようなことでヒートアイランド対策を図っていききたいと考えています。

これからは景観になります。これはシミュレーションしたものでございますけれども、新宿の超高層街でございます。駅の方から向かってまいりまして、ずっと西の方へまいります。この中では、センタービル、これが二百二十三メートル、それから近年、都庁でございますけれども、現在、これが青梅街道です。こちらの方で大ガードになります。それから、これが放射六号線、このところで東京都の施行として再開発を行って

ます。この中では、北新宿地区の再開発ですけれども、高さは百八十五メートルです。西新宿八丁目成子地区、これは高さ百九十メートル、これは今権利変換申請を行って、近々に着工の予定です。

このような周辺地区での計画案を含めまして、当地区は、二百メートルということでございます。このような統一感の中にこの建物が計画しています。各地区の、地盤面ですが、西新宿六丁目付近の高さとしまして約三十六メートルほどございます。当地区は、二十五メートル程度、成子地区につきましては三十六メートル。このような東京海面からの高さを考慮して、統一感を持った建物が配置されるということで、景観上の検討もしているところでございます。

この図面は、東京海面からの地盤差は考慮してございません。それぞれ地盤面から建物の高さということで、これは西側から見た、中野区から見た超高層街、ここが当建物になります。二百メートルになります。この一群の中に構成されていくというようなシミュレーションでございます。ただ、これは北側から見た形、一番右の外れになりますけれども、この中に、裏側には超高層が入ってまいりますので、この中で構成されていくというようなシミュレーションでございます。

これはモニタージュでございます。規模、また高さを検討する際にモニタージュをつくりまして、これが、この位置が東京都の施行で、こちらが中野区側になります。新宿駅はこちら側になります。都庁がこちらになります。この中で、先ほどの今これから着手しようとしている建物、それから現在計画しようとしているこの建物、この一群の中に構成されていると。区

の中で、緊急整備地域の計画といたしましては、このような建物の一体感等を、スカイライトを公表して総合的に決めていくということでございます。

これはパークタワーからのモニタージュ図です。南の方から見た、都庁がありますけれども、このところにちよつと頭を出しますけれども、これが北地区です。これはオペラシティ、それから上の方からちよつと見ております都庁で、このところ若干高くなりますけれども、この一群の中に入っていると。

周辺への環境への配慮ですが、通過交通、風、日照ということとで取り上げてございます。まず、通過交通につきましては、周辺環境ということで道路ネットワークをこのように構築し、歩道等を整備していくと。自動車は、北側道路から入って南側に出ていくと。こちらについては住宅、店舗がありますので、こういう道路を、入り口を整備する。また、これにつきましては住宅の方が出入りするという、ここに地下の駐車場を設けます。さらに、サービスといたしまして、こちらの方へクロスする。このように分けて道路の交通を整備していくということとでございます。また、バイク、自転車等の整備も行っているという事です。

これは風についてでございます。風環境につきましては、まず住宅、商店街の野外におきまして影響を受ける範囲というのはランク一、住宅街や公園ですとランク二、ランク二を超えていきますと影響が出てまいります。さらに、事務所ランク三、つまりこれを超えていきますとランク四というのがございますが、これを超えてくると影響が出てまいります。そのような評価のもとに行った、これはコンピューターシミュレーションで

ございますけれども、ランク二というのが若干ここへ出てまいります。これは超高層街からの影響、これは高層からの影響、ランク一というのも緑の中で発生しています。これは街路樹の整備、それから緑の配置等を考慮した上でのシミュレーションになっていきます。

日影についてでございます。時間で八時から一時間ごとに影が移るということをシミュレーションしたわけです。八時から十六時までの日照図です。この中でできるだけ建物をスリムにすることによって日影の影響を少なくしていく計画しているところでございます。

これは電波障害でございますけれども、当計画での電波障害図です。しかしこの範囲について、既に超高層ビルで対策済です。もしこの建物によって影響する場合は、その中で改善していくというような指導を行政としてもまいりたいと思えます。

以上が概要の説明ということでございます。先ほどお話ししました意見書についての考え方を御説明いたします。

二五の意見書で、まず一ページ目をお開きいただきます。まず一ページ目の、これは原案に対する意見ということで、さまざまの賛成の意見でございます。十九年十月十五日から二週間縦覧いたしました。四件ほど意見をいただきました。

その中で、賛成の意見といたしまして、(一)これは地区計画の原案について、三号壁面線についてはという御意見でございます。これは先ほどパワーポイントの中で御説明したセキュリティの確保ということで変えたものでございます。

それ以下、下の賛成の意見については、都市計画に賛成の意



見であるということで見解を出してございます。

それから、二番、反対意見に関するものいたしましたして、私たちは、地区の近隣に居住しています。この地域は、住宅地に指定されています。超高層ビルは絶対に容認できません。地震、火災、風害、特に環境等、住民にとって六十階建ては納得できません。西新宿五丁目地区は三十階建てに統一すべきで、近隣の立場になった行政指導を強く求めます。

このときに、原案ですので、地区内の方に關する意見ということで、見解といたしましたして、地区外からの意見は、原案に關しては対象となりません。しかしながら、住民説明会等を開催しながら理解を得ていくというような見解を出してございます。市街地再開発事業でございます。二ページは、賛成の意見とということで、早く進めてもらいたいというような要旨でございます。

めくっていただきましたして、三ページになります。三ページの反対意見といたしましたして、この内容につきまして地区計画と同様の内容でございます。処理、見解についても同様でございます。

ただ、三番といたしましたして、その他の意見ということで、特定業務代行者を選定するに際しということ、これは事業にかかわってくる問題でございます。都市計画の原案に関する意見ではないという見解を出してございます。

それから、次のページ、四ページでございます。ここからが案に対する意見ということでございます。

まず、案に対する意見につきまして、案の公告を十二月十三日から、説明会を十二月十四日に行っております。十二月十

四日から十二月二十一日まで、二週間、縦覧、意見をいただきまして、意見書の概要といたしましたして、賛成の意見が六件、四百十八名、それから反対の意見が三十三件、二百七十四名、合計三十九件、六百九十二名の方から御意見をいただいたという中で、これの概要と見解、区の見解ではございません。見解は、この十項目に示すということで、今回考え方として述べさせていただきます。

まず、反対の意見の概要でございます。これを都市計画に關する意見ということで区分けいたしました。

まず、一として高さに關する意見。高さ二百メートル、六十階には反対です。威圧感を感じ、安住感がなくなる。この御意見に關しまして、高さに關する考え方です。この地域は、都庁を初めとする超高層ビル群に隣接した地域となっております。このような地域特性に加え、都庁を中心としたスカイラインの形成、超高層ビル群全体のバランス、及び低・未利用地等の区域において円滑な土地利用転換を推進するための「再開発等促進区を定める地区計画の運用基準」、運用基準の中でさまざま高さについての規定もございます。総合的に勘案し、高さについては許容できるものと考え方を述べさせていただきます。

それから、二番目といたしましたして、容積率に關する意見、上乘せ容積率は、区の介護施設や高齢者住宅、区営住宅等の施設について、区に帰属すべきであり、三十階相当分は可能であるということでございます。これに關しましては、地区計画で定めることとしている容積率は、区のまちづくり方針に適合した地区特性にあわせ、道路・公園等の都市基盤や広場状空地、歩道状空地などのオープンスペースを確保し、都市型住宅の整備

をする計画であることから、最高限度を都市計画で定めてございます。本計画では、住宅の用途の容積率を十分の七十六、七六〇％以上と定めていますが、高齢者住宅、区営住宅等などの用途については、都市計画として定めることとしておりません。三番目としまして、区画道路に関する意見。区画道路三号は、見通しがきかず、危険であり、交通渋滞が予想されるもので、直線にすべきで、現道を拡幅整備してくださいと。これにつきましては、区画道路三号は、現道、けやき橋通り、先ほど御説明したところでは、つけかえ拡幅し、歩車分離した緩やかな線形により、安全で交通渋滞も緩和される計画としてございます。区画道路の配置は、西新宿五丁目地域のまちづくり方針にあわせ、当地区を含む中央南地区や東電地区の開発動向、地区外の既存道路とのネットワークを勘案して、つけかえや新たな整備を計画するものです。

それから、淀橋会館に関すること。この淀橋会館に関することは、淀橋会館は事業の区域に入れることは反対ですと。この淀橋会館に関する都市計画の考え方といたしまして、淀橋会館を区域に入れることで、先ほどスライドでも御説明しました歩行者やみどりのネットワークの形成、まちづくりの連続性を図ることが可能となります。なお、木造住宅二階建てですので、木造密集地域ということを一体整備する中で、木造を残すということは不燃化への懸念を残すということも考えられてまいります。

それから、都市計画に関すること以外の意見ということで、淀橋会館が出ております。財団法人淀橋会館は、町会の共有財産である。そのため、町会・町民の合意を得てから参加すべき

であるという御意見に關しましては、財団法人淀橋会館の権利は、土地及び建物の登記簿での権利者を確認してございます。今後も適正に手続を進めてまいります。権利に關することについては都市計画に外れまますけれども、権利者の確認を行っているところでございます。

それから、六番、景観に関する意見でございます。区の景観条例・ガイドライン、景観審議会策定の「今後の景観まちづくりとその実現方策について」を検証し再考してください。これにつきましては、現在、景観まちづくり条例に基づく協議を行っているところでは、本格的な協議は景観を構成する形態や意匠など多岐にわたり、引き続き専門家の意見を伺いながら協議を積み重ね、良好な眺望・景観形成を図ってまいります。

七番、風環境に対する意見です。風の強い日、都庁周辺などでは、歩行困難であり、高齢者等は危険であると。コンピューターでの解析や風洞実験などでは問題ないとのことであるが、信用できないという御意見でございます。これにつきましては、風環境の影響は、先ほど御説明しましたコンピューターシミュレーションによって現状解析してございます。また、これは植栽による対策、それから今後、風環境は建物の形状によっても変わってまいります。設計段階において建築模型などを作成し、「風洞実験」を行うことで、よりの確に把握して、それを反映したいというような考え方を持っています。

以下、八番の電波障害につきまして、電波障害に關して区の考え方を示していただきたいたいということで、これは先ほど御説明したとおりでございます。

補助金に關する考え方ということでは、公的助成に關して、

検証・公表し、監査を実施してくださいということをごさいますけれども、これにつきましては、当事業は都市計画事業として補助金の執行を予定しています。当事業は、区のまちづくり方針に整合し、公共基盤や建築物を整備する計画であるため、アセスでもって再開発事業補助要綱、その基準において補助金を執行していく予定でございます。また、補助金の交付に当たりましては、適正な事務手続などについて、完了検査、さまざま内部監査、それから国の会計検査等で検証してまいります。

最後に、近隣説明会に関する意見ということで見が出ております。昨年九月の近隣説明会の案内通知が配布されていないというようなことがございます。これにつきましては、経過の中で、さまざまな説明会を行いながら、またそこで配布されない、またそういうような確認がされてきた方については、また今後も事業について御説明は、事業者においてしていくという姿勢を明らかにしているものがございます。

以上が現在の考え方でございます。これにつきましては、今後詳細にわたり検討し、次回の報告とさせていただきますと考えてございます。

報告は以上でございます。

戸沼会長 ただいまの説明に対して、御質問がありましたらまず言ってください。きょうは報告事項ということで、議決はしないということで、何なりと御質問なり、あるいは御意見をいただきたいと。どうぞ、どなたからでも。

吉住委員 何点かちょっとお聞きしたいことありますが、時間の都合もございまして端的にやっつけていきたいと思えます。まず、この意見書の中で、高さに関するものというのがたく

さん出てきます。これは当然近隣ですので、マンションの建築紛争のときもそうですが、やはりこういう決定が出てくると思えます。

それで、事業として成立しなければ、実際に開発地域の方々は困る状況になると思えますし、またその近隣も、先ほどの防災上の観点から、震災のときには、消防の手が回らない場合には木造密集地域というのは危険だと思えますので、進めていく必要が、これはその現場の人だけじゃなくて、周りにもあるとは思えます。

ただ、やはり大きさが大きさですので、まず一つお聞きしたいのは、この事業というものの採算等々が六十階、いわゆる床面積を確保しなければ成り立たないものなのかどうか、その辺の見通しをお伺いしたいと思います。それが一つ目です。

それから、二つ目が、近隣にも同じような開発、北新宿も今進行中ですが、成子の方も進行しておりますが、この入居の見通しといたしますか、埋まるかどうかというのは、また事業の採算性の見通し等々のところにも出てくると思いますが、その辺にはどのような取り組みをしていけるのか。

それから、三点目としまして、この事業、いわゆる実際に工事をしてくれるとか、あるいは大部分の土地のところの資金もある程度出してくれるとか、そういう事業者があると思うんですが、そちらが既に決まっています、見通しが立っています、それでこういうサブプライムローンですか、さまざま今、経済状況、かつてのバブルの好況のときをほうふつさせるような事態が起こりつつあるのか、そうならないように政府も全力を挙げているところがございますけれども、その辺でもし異常な事態が発

生した場合に、どのようにしてこの事業が滞りなく進行するよ  
うなことを行政としても支えていくことができるのか、その辺  
のことつきままして現在ののお考えがございましたらお尋ねしたい  
と思います。

鶴松地域整備課長 すみません、ちよつと御質問に対してお  
答えが逆になりますけれども、まず事業者の選定でございます。  
本事業につきましては、現在、特定業務代行者ということで、  
施設計画案の設計等は別でございますけれども、保留床処分ま  
でを一括して処理していくというような、事業をより正確に、  
また確実に実行するという特定業務代行者を選定してございま  
す。この中で事業として現在取り組んで、なおかつ確実なる執  
行ができるというような報告を受けているところでございます。  
それから、成子地区を含めました近隣の居住環境、またそこ  
に住居としてお住まいになる方が、やはり転出にならない、な  
るようなことはないのかという御質問だと思います。

これにつきましては、現在この再開発の地域について、住宅  
を計画しています。例えば西新宿六丁目六・七地区といいまし  
て、今の当地区の東側にございます、去年竣工したものでござ  
いますけれども、完成間際に実は完売したというような状況も  
ございます。また、成子地区、これから手がけてまいります。  
今、地権者の方がその中で権利変換を受けている。その後、保  
留床を処分するわけでございますけれども、それについても見  
通しは明るいということで聞いてございます。実際はこれから  
の時代背景として動くかと思えますけれども、今事業協力者が  
いますので、その力というようなことで、確実なる執行がで  
きることを考えてございます。

六十階建てが必要であるかという考え方でございます。六十  
階についての事業採算性につきましては、都市計画とは離れま  
すけれども、都市計画事業として必ずこれを実現する必要があります。  
と認識しております。そのために、都市計画決定があります。  
六十階につきましては、まず平成四年からのまちづくりの中で、  
地元の方たちの権利者の方、事業体制の中でシミュレーション  
をし、また業務代行者を定め、そのような規模を、事業性とし  
て規模を定めて六十階と。これだけの公共貢献、これは地区計  
画の中で定められる公共貢献の中に、これも定めていくわけで  
すけれども、これだけの地域貢献をしながら事業を成立させて  
いこうという中で六十階。しかしながら、過去においては、二  
百五十メートルという案がございました。それについては事業  
性をさらに勘案し、それから地区への影響ということを勘案し  
て、高さを下げているというような経過もございます。まちづ  
くりをつくっていく中で、地域の皆さんが検討されたものと私  
どもは認識しております。

吉住委員 きょうの報告事項ですので、これ以上、続けるこ  
とはいたしません、とにかくこれだけ多くの意見が出ている  
ということもございしますので、よく説明会を開いていただき  
解決できるところは解決できるように、それはとっていただき  
たいと思います。

また、この計画が実際に今後決定をされたようなことがあつ  
た場合には、やはり遅滞なく進めていただかなくては、現在の  
地権者の人たちの行き先がなかなか決まらないですとか、道路  
の拡幅でもそうですが、拡幅がなかなか進まないがゆえに、火  
災で燃えてしまったところが建て直しできなくて、ずっとよそ

に住んでいるなんていうのが別の場所であつて、これは再開発です。違います。そういう住んでいる人があるべく迷惑をこうむらないように、そういうお手伝いといいますか、下支えをしていただければと思います。

いずれにしても、近隣の方々も含めて、極力話し合いをしつかりしていただいて、せつかく歴史があつて、仲よく皆さん暮らしている地域ですので、そういう関係を崩さないように配慮しながら進めていただきたいと思います。

ありがとうございます。

戸沼会長 ほかにごうぞ、御意見。

金井委員 今事業性について御質問されて、その御回答ということで、特定業務代行ということで御説明がありました。特定業務代行であれば、多分事業の成立が担保されているようにとられますので、事業としては恐らく成立するだろうというふうに思われるわけですが、今回都市計画にいずれ決定していくとなると、これは再開発事業での都市計画決定ですので、肝心な事業の中身ですね、権利者がどのくらいいらして、現在どういう活動をされているか。資料によりますと、準備組合としての活動をされているということでありますけれども、準備組合にどのくらいの方が参加されていて、都市計画の内容をどの程度御存じなのか、あるいは同意はどの程度進んでいるのかということについて知っておくことが必要かなと思ひまして、気になると思います。

今回都市計画決定、仮にされて、今後されていけば、早く事業ができれば都市計画規制がずっと及んでしまふわけですね。都市計画規制が及ぶということについても、十分周知して

いつていただきたいというふうに思ひます。

それから、建物の規模によると、十平方メートル、高さ百メートル超えというふうになると思ひますので、環境影響評価も調査がどう進んでいるのかということについても、御説明願ひたいと思つております。

以上、そのくらい。

鶴松地域整備課長 現状の地区の権利者の方たちの状況でございます。

まず、権利者数といたしまして、所有権をお持ちの方が五十六権利、それから借地権をお持ちの方が三十六権利、これで合計八十六権利となります。

同意者数といたしましては、所有権の方、それから借地権の方を含めまして六十六・九二人、権利ということになります。これは共有持ち分がございますので、それを配分してございます。同意率につきましては、全体、所有権、それから借地権を含めまして七七・八二%の方たちが同意していただいているという状況でございます。

この再開発事業と地区計画では、若干面積に対するものが、地域のエリアどりが違ひますので、この中で、再開発事業の同意率に対する面積といたしましては、全体でも八一・四五%、それから地区計画につきましては、若干地区計画広くなつてございます。八七・六七%ということでございます。

このような状況と、それから組合に加入しているということでございます。所有者ベースにおきましては、七六%の方が、地区内の権利をお持ちの七六%の方が組合に加入しております。所有権者です。借地権者においては九四・四%ということ、

全体について八三・七％。これと若干同意率の関係は違いますが、組合に加入しながら、今いろんな意見を聞いて、権利変換モデル等ございます。その中で判断していただく、組合に加入しながらまだ判断していただけないところがございませうけれども、これについては事業者は話し合いを進めているという状況でございます。

環境影響評価について適用除外になっているという状況でございます。ただ、今数字を確認していますので、出ましたら御説明いたします。

戸沼会長 それでは、その間、ほかに質問がありましたらどうぞ。

小野委員 途中ちよつと失礼して、抜けてごめんなさい。

ここ共有地が随分たくさんあると思うんですね。そうすると、新しくこのA一地区に建つ建物の中にお入りになる現在の地権者の方ですね、そういう方々は御自分の占有する居住地区のほかに、そういう共有地や何かの固定資産税とか、そういうのもみんな分割して払うようになるんですか。アイトウンの場合、そういう区税だったので大騒ぎになったんです。

鶴松地域整備課長 現在、再開発事業において、今の御質問では権利変換を行った際に持ち分を持たれると、法定持ち分になります。その持ち分は、これから権利変換の、これを御議決していくわけですけれども、その中で持たれた共有持ち分、また占有分については御負担になるというような、通常のマンションと同じ考え方になるかと思えます。

小野委員 そうすると、広場状空地とか、いろんな森のところも、そうすると居住している人が持つんですか。

鶴松地域整備課長 現在、広場状空地、十二社の社というのは、これは建築敷地、当敷地と考えてございます。その中では、当然のごとくここにお住まいになる方、権利をお持ちの方、共有持ち分になります。その方たちの御負担になります。ただ、今、先ほどの二街区、A二街区とA四街区がございましたけれども、これは将来的には区へ移管ということ、緑の広場と公園ということですので、これについては区に移管された場合には、区が管理するという状況であります。

小野委員 A二街区とA四街区だけは区、そういうことなんです。そうすると、A一の中の十二社の社というのは、ここへ居住なさる住民の方々が負担するという、固定資産税なんかは。

鶴松地域整備課長 おっしゃるとおりでございます。

小野委員 そうすると、今お住まいの方は、例えば木造老朽住宅みたいだったら、それほどの固定資産税なんてかからないと思うんですが、大変なものがかかるという、そういうことも御説明に入っているわけですね。これから移られる方には、御説明なさっているんですね。

鶴松地域整備課長 再開発事業をこれから構成していく中、また達成していく中で、事業者の中でその説明を行っていく。今は権利変換についてもモデルとしてお示ししています。これから具体的な説明に入ることだと考えております。

小野委員 アイトウンで、全員がそれで、払い切れないで出ていかれた方、例を知っておりますのでね。ここのところ何か、せっかく新しいのができて、うれしがってお入りになっても、そういうような税金に負けて、また出ていかなきゃならないと

いうようなことになったら、これもまた一つの悲劇だと思うんですよ。区がこれだけ力を入れてなさるんだったら、そのところは何か、これから考えようはないんですか。

鶴松地域整備課長 現在この再開発事業におきまして、その地域の方たちが、このまちづくりの中で、当地域の権利変換で新たな権利に変換していく制度です。大事なものは、地域の方の合意形成だと考えております。この中で主体たる事業者が十分な説明をしていくということにしまして、私ども再開発にかかわる職員といたしまして、事業者と協議してまいりたいというところでございます。

小野委員 きょうは報告を受けるだけなので、今疑問のところだけ質問させていただきました。意見や何かは、また次の機会にいたします。

戸沼会長 ある程度、次回の議論には、こういう事業も必要だと、もう少し詳しい資料要求があれば今言っていたくのがよろしいと思いますね。細かいことでも、気になるものはね。

小野委員 そうですね。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

鶴松地域整備課長 すみません、先ほどの数字でございます。環境アセスにつきましては、特定地域、これは都市再生緊急整備地域では、十五万平方メートル、百八十メートル以上というのが対象になるということでございます。

以上です。

戸沼会長 この社会的な内容についても、何か疑問がありません。近藤委員 本来、きょうの日に議案として都市計画決定しよ

うということと資料を送られてきたわけなんです。先ほど説明があったように、これだけの意見が出されているということで、延期をするということになっているわけなんですけれども、どういふ点を意見を踏まえて検討しようと、変更しようという部分があるのであれば、その点についてあらかじめ観点、内容があれば、差し支えないというポイントを教えていただきたいというふうに思っています。

鶴松地域整備課長 現在、都市計画事業としての再開発事業につきましてはプランを作成しているところであり、それについては原案から先ほど若干変えましたけれども、今この中で再開発にも達成していくと。しかしながら、現在これだけの御意見をいただいたということで、都市計画審議会に對しましてはこの御意見について御説明をしていないというところがございまして、今回説明させていただき、また区の考え方を説明させていただきます。

また、これから都市計画を決めた以外に、施設の計画案ということになりまして詳細な実施設計の中で、どういう形で施設計画をしていくかというのは今後の話になりますけれども、都市計画の中ではそのような、今の状態で説明をさせていただきますながら、また地区におきましては地区の方で、また説明会とは別に現状の計画案を説明していただきたいというものでございます。

また、景観の話が出てございます。これにつきましては……

折戸地区計画課長 先ほどの御意見の中でも、景観上どうなんでしょうというお話がございました。今景観の協議書は提出されておまして、今協議中でございますが、この都市計画審議

会の御議論なども踏まえまして、審議会の専門的な、学識経験者の先生方の御意見も伺いながら、これから協議を進めていきたいというふうに思っています。

戸沼会長 景観の勉強会の流れも……

折戸地区計画課長 景観まちづくり審議会の中に、学識経験者で構成されている小委員会がございますので、その小委員会の意見を聞きながら、御意見が適切なのかどうかということ……

戸沼会長 殊に高さについては、いろいろ検討してもらえるといいですね。

折戸地区計画課長 基本的には、今現在の東京都の協議でありますとか、区の協議の中の高さの、景観というのは高さだけじゃなくて、足元周りでありまして、色でありますとか、材質とか多岐にわたります。もちろん高さも入っていますが、高さにつきましては、先ほど地域整備課長も御説明いたしました。これは新宿西口の超高層のビル群の中に隣接している地域ということでありまして、都庁から神田川に、かなり下がってきているという、地形としては下がってきているというのがございます。そうした中で、地形とかそういうことも勘案しながら、どういうふうなビル群が見えていくのか、そういうような観点でありますとか、高さを考えるという点につきましてはそうしたことあります。先ほど言った木造の密集地域の改善に対する問題でありますとか、総合的な観点も入れながら景観についても検討していくと。

近藤委員 そうしますと、今回延期した理由というのは、説明をしていないからということで、おおむね計画の変更は考え

ていないというような話にちょっと聞こえたかなという気がするんですが、それで私も新宿区内にたくさん木密地域というのはあるわけですね。危険な地域も多々、この地域以上に危険な地域というのはまだまだ残されているという点からすると、そのまぢづくりについては本当に大きな関心を持っているわけですけども、賛成の意見の中でも言われているように、高齢者も安心して暮らせるように、この計画でも担保されるのかなという点からすると、賛成の意見ではなく反対の意見にも、もっと耳を傾ける必要があるんじゃないかというふうに思っています。

ちよつと簡単に、この見解はあるんですけども、どうしてかということだけちよつと何点が聞きたいんですけども、この二番目と、まず高さについてはいろいろあるんですけども、容積率というふうには書いてあるんですけども、具体的に言うと、例えば高齢者住宅とか公営住宅などもつくるべきではないかということの意見だと思っただけですね。計画しませんと、定めていませんといいことだけで、考え方として示されているんですけども、なぜなのかということころは、もう一方、お聞きしたいということですね。

それから、木密化については先ほどあったので、補助金についてなんです、私はこの補助金はそもそも公正に、透明性を担保して使われるべきということ、根本的には言っていることはそのとおりだと思っただけですけども、その観点だけではなくて補助金のあり方ですね、まちづくり、こういった事業がこれからも進んでいくに当たって、区がこういった大規模開発じゃなきゃまちづくりが進まないという方向の方針しか持っ



ていないのかなという点での補助金を出す姿勢ですね、それについてちょっともう一点お伺いしておきたいというふうに思っているんですが、二点について。

鶴松地域整備課長 高齢者住宅のお話でございます。ここで御意見を出されている区の介護施設や高齢者住宅という高齢者の方たちの提案とするという意味でとられたらいいのかというのは、ちょっと私どもも疑問でございます。といいますのは、こちらは都心居住型の住宅を維持するということの中で、当然高齢者の方に優しい住宅、また通路等ございますけれども、それは施設計画の中で図っていくものと考えています。ただ、用途の位置づけとして、ちょっとこのところが、意味がよくとらえられませんでしたので、このような、用途として、高齢者の方たちの専用にとりようなところで位置づけしているものではない。ただし、当然今、高齢化社会でございます。この中で住宅が、高齢者の方が安全に住み続けられるという施設づくりは、今後詳細な設計の中で事業者は図っていく、またそれはさまざまな法令がございます。それを遵守しながら、計画を反映していくものと考えてございます。

それから、補助金の件でございます。補助金につきましては、本地区につきましては再開発として、補助金を執行するということが御説明しました。また、今木造密集地域、新宿区にかなりございます。その中でも、大きな開発であるから、そこに補助金を投入するという考え方はございません。例えば木造密集地域の地域特性によって、低層である共同化というのがございます。木密事業の中で、木造住宅密集地域整備促進事業がありますけれども、この中で整備していく。また、共同建て替え

ということ、数名の方から、共同建て替えをする場合に、都心共同住宅供給事業の制度がございます。そのような事業については、補助金を執行していく。これはまちの改善ということになります。そのような事業も、区は進めているところでございます。

藤牧都市計画課長 ちょっと補足して、あとあわせて防災ということであれば、耐震改修の支援事業でありますとか、あるいは細街路の拡幅整備とか、そういう開発事業ではないようなものにつきましても助成策を講じているということでございます。

戸沼会長 ほかに。

近藤委員 今の点、高齢者住宅の部分については、ハードの点としてはわかったんですけども、要はお金がある人だけが今のこの地域に住んでおられるのではなく、将来年金になる方、今もう既に年金の方を含めて、そういった方も含めて多分、安心して暮らせるようにということで、先ほど小野委員も別の点での観点からの御質問もあつたんですけども、私はそういった点も含めて、この計画の中に組み込んでいくべきものだったので、これはないかという点でちょっと確認をしたかったので、ちょっと書くことがずれてしまったかもしれないんですが、またそれはあれば聞きたいというふうに思います。

それで、補助金については、木密で別なバージョンもあるのも知っているんですけども、やっぱりなかなか進んでいないというところで、補助金の出し方、額の問題とか含めてもっと検証していかないと、やれば必ず大規模か、途中でとんざしてしまうというようなことになるのでは、やっぱり本当の意味で

のまちづくりと、住民参加、住民が住み続けられるという点でのまちづくりにならないというふうに思わざるを得ないので、その点は非常に私は研究もし、また対応しなきゃいけないというふうに思っています。この点でも、高さの点でも、採算との関係で高さが出ていますので、やはりそういう観点からの別の補助金のあり方が研究された場合、プラスになって、高さも下げることができるというようなこともあるのかないのかですね。そういった対応も、私はこれだけ出ている中で、どうしても引き続き研究をして、区でも検討をするべきではないかなというふうに思っていますので、すみません、質問と意見ということになります、以上です。

鶴松地域整備課長 ただいま補助金との関係というものは別にいたしました、高さに関する御意見で、事業採算性ということがありました。私が御説明したのは、事業採算性についても地域の方たちが、事業者の権利の確保ということで当然検討されていると。

また、高さにつきましては、先ほど地区計画課長が言いましたように、今この事業、再開発事業において地域貢献をしながら公共整備を図る。その中で、ある一定の土地を見出しながら宅地として使える部分について建物をつくっていくという縛られた中で行っていきます。容積率につきましても、地域貢献等で地区計画で定めていくと。それが立体化されるわけですから、その立体化の中では、そういう地区計画なりで定めていくと、都市計画で定めていく。

また、先ほどの新宿の特性であります高さについてのスカイラインというものを総合的に勘案した上でということ、事業

性を強く打ち出したということでは、その事業性というのが結果としてはあるんでしょうけれども、都市計画としてはそんな考え方であるということでございます。

戸沼会長 ほかはどうぞ。

根本委員 私は、今期の都市計画審議委員だということと、環境建設委員でもないものだから、議会の中の議論について余り承知していないところもありまして、ごく基本的な部分で、ちょっときょうは報告だから、きょうこれが議決案件になってくると大変だなというふうに思ったんですが、報告ですからね、これからまた中でいろいろ研究していく……

戸沼会長 途中のきょうの説明でわからないことが出た場合は、先生方もこういうことはどうだということを事前に、せっかく時間ありますので聞いていただけるといことも含めて御質問なり……

根本委員 そうしたら、次回までに緊急整備地域、新宿区の地域指定の領域がわかる資料と、それからその木造密集地域というところですかね、そんなような資料。やっぱり木造密集地域をどう改良していくのかということと、それから緊急整備地域の中の再開発というのはどうしていくのかというのは、ここだけじゃないわけですよ。私ずっと西富久の方にかかわっていますけれども、同じようなことになっているわけです、今、高さの問題どうするのかとか、権利変換の問題どうするのか、同時に事業の採算性の問題となるでしょう。

そこで、一つお伺いしたいのは、多分、皆さん方のところに、全員にいらっしやると思うので、こういう資料をいろいろ、多分、区ももっと協働してやっていきたいんだということ



なり強いですよ。しかも、新宿区民の方もいるけれども、神田川を渡った向こうは中野の方々でしょう。向こうは多分住居系のはずですよ。そこで、私のところにいただいているのは、西新宿五丁目十八という方なんですけれども、区民ですけれども、一月十一日の説明会があったわけでしょう、最近。ここまではどういう結論になったんですか。やっぱり反対なんですけれども、それとも、去年までの説明会しか書いていないんだけれども、多少何か変化があったとか、そういうことはどうなんですか。

鶴松地域整備課長 現状、一月十一日につきましては、今意見をを出されている方たちを含めまして説明会がございました。その中でも、明確に御意見をいただいたというようなところがございます。説明申し上げましたけれども、反対であるという意見も当然ながらその中では説明しているということで、例えばどこが改正されたかということよりも、私どもは今の施設計画案を具体的に説明し、また地元の方から、地元で暮らされる方たちのお話し合いということの場を設けて設定をしたところでございますので、明確に変わったというのは今のところないと考えています。

根本委員 まだこれから、人数もわかっていらつしやるだろうし、どなたかというのもわかっていらつしやるんでしょうから、地権者の合意を得るのに、平成四年からずっと御苦労されてきたという話ですから、もう二十年、どこもみんな二十年ぐらいいで、五十代初めだって七十過ぎてしまうよということになるわけでしょう。だから、早くやらなくてはいけないし、それから地権者の合意を得るのに必死にやって、その後請求外の

ところの説明に行ったらこういふのがあるということとはよくあることなんです。高いものが建ったわけで、自分のところに別に何の利益もないわけですから、風ぐらいがくるぐらいの話。だから、相当丁寧にならなくてはいけないということも、もう一つ、この西新宿五丁目の皆さん方の、これ隣接しているわけでしょう。再開発事業の方の計画、これはないんですか、この方々のところは。

鶴松地域整備課長 今の中央五丁目のところの隣接でございますけれども、緊急整備地域内になります。そこについては再開発事業としての事業計画が、今立てられているというのが、このほかに二地区について準備組合が設立されています。その緊急整備地域以外については、一応区画整理をされているところ、また木造密集地域がございます。その中では、今のところ再開発事業を計画されているということです。

戸沼会長 もう二つぐらい報告事項があるので、大体の……根本委員 あと二、三分で終わります。

では、もう一つ。だから、短くていいんだ。

この方々も一緒、まちづくりの計画があるんですかと。あるのなら何にも、けんかしないで一緒にあって、この全体の西新宿五丁目のまちを一体的に考えていけばいいわけでしょう、一緒にいって。そういうことを言っているの。だから、あるかないかだけでいいんです。

鶴松地域整備課長 今の形では、まちづくりの事業としてはございません。

根本委員 ございません。

鶴松地域整備課長 私どもが認識しているところではござい

ません。認識している中にはございません。

根本委員 ということは、こちらの方々は低層住宅、住居系でこれからもいくという話なんでしょう、この隣接。

わかりました。それで、区はこれは政策決定はしていないんですね。どこで決めるの。都市計画審議会で決めたことが決定なんですか、それとも政策経営会議で決まっていますよという話なんですか、それとも。今はどういう段階なんですか、区としての立場は。

鶴松地域整備課長 今は都市計画の案の段階ですので、これを都市計画審議会において審議していただくというところがございます。

根本委員 では、まだ変更の余地だとか修正の余地はあるということでもいいわけですね。わかりました。

戸沼会長 ほかにどうぞ、御意見、御注文がありましたらどうぞ。疑問点などがありましたら、最後に。

報告、ひとまずよろしいですか、報告事項として承るということで。あと、いろいろ疑問も出て、これちょっと言いたいということが個別にあると思うので、それはぜひできる範囲で区側も対応していただくということにして、次回の都計審にかかると思っていますので、準備していただきたいというふうに思います。

では、報告事項、次にいってください。かなり重要な案件がまだありますから。

内藤都市計画主査 日程第二、報告事項の二つ目でございます。新宿駅東西自由通路の都市計画についてでございます。資料は、お手元の机上に配付させていただきました資料の三でござ

います。A四、一枚とA三、二枚で構成されています。

藤牧都市計画課長より報告させていただきます。

藤牧都市計画課長 お手元に三枚一組になっている資料がございます。新宿駅周辺整備と東西自由通路、この都市計画のことについてでございます。

まず、この資料の一番最後に、A三横で新宿駅周辺地域のまちづくり方針図というのがございます。一番後ろでございます。これをごらんいただきながら、ご説明をいたします。

新宿駅周辺におきましては、これまでさまざまな都市機能の集積を生かしながら、より魅力的で快適な歩きたくなるまち新宿の実現に取り組んでいくところでございます。今般、この方針図も含めまして、新宿区総合計画、その中で都市の骨格、これは「心・軸・環」ということで位置づけしておりますが、この辺の新宿駅周辺におきましては、創造交流の心、賑わい交流軸、環といたしましては風のみちということで、今後これらを整備していくところでございます。新宿駅の東西自由通路、また東西の駅前広場、それに連続する歩行系のネットワーク、こうしたものの充実に向けた整備計画を南口の基盤整備事業、それから副都心線の開通を視野に入れて、整備計画を策定していくところでございます。

その中で、今回、最も中核となります新宿駅の東西自由通路、この整備に着手するというものでございます。

それでは、表紙に戻っていただきたいと存じます。

今申し上げたところが冒頭書いてございまして、東西自由通路の都市計画等でございます。都市計画につきましては、今年度内の決定を目指しまして、この間、関係者と鋭意協議を重ね

てきたところでございますが東西駅前広場、それから駅ビルの将来像、こうしたものを考慮しながら、今後も引き続き検討を進めていくということでございます。

東西自由通路を回遊性の高い公共歩行者通路として確保することについての具体的事項は、鉄道事業者と協定を締結してまいります。

次に、新宿駅東西自由通路の事業概要でございますが、これは別紙一、A三横、こちらをござらんいただきながら御説明をいたします。

この新宿駅構内の北側の部分を図面に落としてあるものでございます。色分けしてあるのは、それぞれ土地所有区分に応じた色分けしてございます。それから、赤い線で囲まれているところの部分につきましては、既に都市計画決定をされている広場でありますとか地下通路でございます。

今回、この新宿駅構内の通称青梅通路と言われております北通路、これが現行十七メートルの幅員でございますが、これを南側に約二十五メートル拡幅いたしまして、東西改札口でふさがっております改札口を、ホームの下に設けて、あわせてホームのホーム上屋部分、それからエレベーター、エスカレーターのバリアフリー対応を含めて自由通路を構築していくという内容でございます。

恐縮ですが、表に戻っていただきまして、事業の概要でございますが、事業主体は東日本旅客鉄道株式会社。

整備地は、今申し上げた別紙一の新宿駅構内北通路でございます。

延長約百メートル、幅員二十五メートル。

総事業費、これはJRの単独事業に要する経費も含めまして約百十八億円ということでございます。

これにつきましては、国庫補助であります都市交通システム整備事業を活用していくということで、この事業スキームとしては、国、新宿区、JR東日本で費用負担をしていくということでございます。現在、国庫補助事業につきましては申請中でございます。なお、この国庫補助については、都市計画決定を要件とはしておりません。

事業期間でございますが、平成二十年度から二十八年度、設計が二十年度から二十一年度、施工が二十二年度から二十八年ということでございます。

冒頭申し上げた新宿駅周辺整備にかかわる取り組みということでございます。東西の駅前広場、それから靖国通り地下通路、それから新宿通りを中心としたモール化、また地区計画、交通バリアフリー、新宿駅周辺循環型バスと、こういったような取り組み、これらを含めて今後整備計画をつくっていききたい、このようなことでございます。

以上でございます。

戸沼会長 いかがでしょうか、どうぞ御質問なり。

近藤委員 今御説明いただいたので、簡単に質問したいと思っておりますが、鉄道事業者と協定を締結するという部分につきまして、これはもう案みたいな内容はできている状況なのか、いつごろ結んでいきたいと、この計画の中ではどういう時期に結ぼうとしているのかということについて、まずお伺いしたいと思います。

それから、あわせて総事業費について百十八億円という話な

んですが、下の国庫補助で案分するだろう費用負担との関係でいうと、JR単独事業を除いた案分する分母というのは、一体幾らというか、事業費としては幾らぐらいを予定しているのかということと、それからこの国庫補助の都市交通システム整備事業については、国と新宿、JRということなんですが、東京都はそもそも入らないという内容に何でなっているのかという点について、お聞かせいただきたいと思えます。

藤牧都市計画課長 まず協定でございます。これは協定の締結の相手方でそれぞれ分かれてございまして、まず一つは東京都、それからJR東日本、小田急、それから区の四者で基本的な覚書、これを締結していきたいということを考えてございませぬ。

それから、区とJR東日本、それから区と小田急とで、それぞれ協定を締結していきたい。

協定の種別なんですけれども、基本協定、それからあと工事にかかわる協定、それからその後の管理に関する協定というふうなことでございます。

協定の締結時期なんです、今年度内を目途に、覚書と、それから基本協定ですね。管理協定とか、工事の協定とかというのは、まだ先でもよろしいかと思っておりますが、それについては年度内に進めていきたいということで考えております。

それから、二点目の補助金と総事業費の関係でございます。総事業費が約百十八億円ということでございますが、このうち、この都市交通システム整備事業の補助対象として想定している経費が約百六・三億円、この約百六・三億円を国、新宿区、JR東日本、各三分の一という割合でございませぬ。

それから、もう一つの東京都の関係でございませぬけれども、この都市交通システム整備事業は、国と自治体で負担するという仕組みになってございます。東京都の場合は、二十三区都区財政調整制度ということがございますので、都が出すということではなくて、財政調整制度の中で支弁していくという関係になってございますので、新宿区がこの費用を三分の一負担しますが、区の歳出にはなりません、特別区交付金ということで固定資産税等を税源とする財調から、その分がくるということでございます。

近藤委員 協定については、中身というか、どういう協定にしようとしているのか、時期についてはお聞きしたんですが、案については出せるようなものがあるのかないのかということを確認したいのと、それからきょうは御報告ということですが、この都市計画決定はいつごろ行おうとしているということについてもお聞きしたいと思います。

藤牧都市計画課長 先ほど申し上げた四者の覚書でございますけれども、総則的なこと、早期実現を図るために四者協力しましょうというような内容、具体的事項については協定を結びますということと、都市計画について引き続き検討するということ。それから、……

近藤委員 案についてあれば、ペーパーでいただけると……藤牧都市計画課長 それはまだ検討中です。項目ということを決めているところでございます。

戸沼会長 相手方があるからね。

藤牧都市計画課長 それから、あと二者の協定につきましても、項目的なことでは、整備主体とか、事業期間とか、費用負

担とか、設計・施工での協議とか、そういうような項目を締結する予定でございますが、まだ検討中というところでございます。

それから、都市計画決定の時期なんですけれども、先ほど言いましたように東西の駅前広場、それから駅ビルの計画との整合をいろいろ図っていかなければいけませんので、すぐ次回とかというスパンではなくて、ここ一年二年かけてそれらの整合を図れるような計画として検討していきたいということと考えております。

戸沼会長 都市計画決定する場合には、広場とのつながりとか、西口は非常に条件が違うので、もたもたしていると自由通路の方がおかれてしまうので、まず事業を先にしてしまつて、できたものについて、少し周りの整備に合わせて都市計画決定をするという手順にして、地元の要求をできるだけ早く実質的にやるうというような考えだと思えます。

ほかに。よろしいですか。

とにかく、長年、地元の人に言わせると、二十年間これ言つて、区がちつともやらないのではないかというおしかりを受けたので、区側が非常に汗をかいてここまで持ってきたというのをそばで見えていましたので、私としては推進してほしいなというふうに思えます。

ほかに。

これについては、また随時、協定の内容等々、御説明いただくよるしいと思えます。

もう一件あるので、大体、主な質問がなければ。何かありますか。いいですか。きょうは御報告と。また、随時、御報告い

ただくということにして。

では、もう一つの。

内藤都市計画主査 報告事項の三番目でございます。百人町三・四丁目地区地区計画の変更についてでございます。

資料は、資料の四、A四、左とじのものでございます。あわせまして、説明の一部の内容につきまして、正面のスクリーンに映し出しますので、ごらんいただきますようお願いいたします。

折戸地区計画課長より御報告いたします。

折戸地区計画課長 それでは、百人町三・四丁目地区の地区計画の変更につきまして御説明いたします。

この地区計画の変更につきましては、昨年九月の都市計画審議会におきまして、変更原案の内容と原案に対する意見書が提出されたということ、それから区としては原案のとおりに都市計画決定に向けて手続を進めていきたい旨を報告させていただきました。

原案につきましては、西戸山地区中学校統合協議会における協議に基づきまして、西戸山中学校東側の区画道路の幅員を十二メートルから十メートルに減じるもので、原案に対する意見書といたしましては、東側の区画道路だけでなく、西戸山中学校の南側も十メートルに変更してほしいとの要望がございました。

昨年九月の都市計画審議会以降でございますが、この意見書に対する区内部での検討を行い、併せて東京都との協議も行いました。また、意見書を提出された方々との協議も行った結果、原案を一部変更し、都市計画変更の案を作成いたしました。本日は変更いたしました案に基づきまして御報告させていただきます。



ます。

今後、きょう説明させていただきます都市計画の案、前回の原案の内容ではなく今回の案によりまして、都市計画の手続を進めていきたいと思えます。

それでは、話だけではなかなかわかりませんので、スクリーンに場所をちよつと出しますのでごらんください。

これは中学校東側の区画街路です。現在の幅員は十メートルあります。右側の擁壁の上が中学校になつていてということですから。区画街路と中学校敷地にはかなりの段差があるということをお示しするためにごらんいただいております。

次は、中学校南側の区画街路です。現在の幅員は十メートルで、右側が学校の校舎ということでございます。

次は、同じ中学校南側の区画街路で、左側が中学校、右側が西戸山公園となつています。この場所で、この道路の幅員が変更の内容になつていてということでございます。

それでは、具体的に内容を御説明いたします。

資料四 一に変更の内容を書いております。

位置でございますが、新宿区百人町三丁目、四丁目及び高田馬場四丁目地内でございます。

面積でございますが、約三十・六ヘクタールでございます。

変更の概要でございますが、A四横の資料四 四をごらんください。区画街路二号でございますが、西戸山中学校の敷地及び西戸山小学校の敷地の一部に接する部分の幅員を、先ほど写真でごらんいただきましたが、十メートルから十二メートルに変更いたします。この資料では、赤く塗られているところがございますが、ここを十メートルに変更するということでございます。

ます。昨年の九月に御報告いたしました案では、この道路のうち、図の右側半分、東側だけが十メートルで、今回の案では南側も十メートルに変更するというものでございます。

二番といたしまして、壁面の位置の制限を定めます。

三番目でございますが、西戸山中学校敷地の南側に歩道状空地を定めるとのことでございます。

壁面の位置の制限及び歩道状空地につきましては、後ほど説明いたします。

四番目といたしまして、西戸山公園一号地の南側の既設区道を現況幅員のまま、新たに地区施設として位置づけるとのことでございます。

資料では中央の赤い破線で示したところで、区画街路十二号と書いてあるのがそうなんです。この道路について位置づけるとのことでございます。今スクリーンで示してありますが、これが新たに位置づける道路でございます。

続きまして、壁面の位置の制限及び歩道状空地でございますが、A四横の資料四 四をごらんください。スクリーンと同じものでございますが、この緑色の部分が壁面の位置の制限と歩道状空地を定める場所でありまして、水色の部分でございますが、壁面の位置の制限を定めるところです。区画道路で幅員が狭くなる、減じる部分に十二メートルの空間を確保するために、幅員二メートルで壁面の位置の制限を定め、あわせて生徒の登下校時の安全を確保するために、中学校敷地の南側に歩道状空地を定めるとのことでございます。

資料の四 一に戻っていただきたいのですが、地区計画を変更する理由でございますが、まずこの都市計画が決定された平

成二年当時に比べまして、都市計画街路補助七十四号線の街路整備でありますとか、都営住宅の建て替え事業の進捗でありますとか、統廃合に伴う新宿西戸山中学校の新設などにより、交通動線や土地利用状況の変化が生じています。また、新たに地区内に区画道路十二号を指定することによりまして、避難路のネットワークの再構築によりまして、災害時の防災機能の強化を図ってまいります。区画街路の幅員の変更にあわせて、壁面後退の義務を設け、新設される中学校の校地面積を確保できるようにします。

資料の四 三をござらんください。原案に対する意見の要旨と、それに対する新宿区の見解でございます。先ほどもお話しいたしましたですが、区画街路二号のうち西戸山中学校の敷地及び西戸山小学校の敷地の一部に接する部分の幅員を十二メートルから現状の十メートルのままにしてほしいということでございます。その理由の一つといたしまして、将来の西戸山小学校の建て替えのときに、同校のシンボルでありますポプラの木が伐採されてしまうのではないかといいものもございました。スクリーン中央、ちよつと冬なので木に葉がありませんが、スクリーン中央の三本、これは夏でありますと青々と茂っているんですが、このポプラの木が切られてしまうというおそれがある、意見書を出された方もこのことを非常に心配されたということでございます。今回の変更案につきましては、このポプラの木の保存に配慮したということでございます。

これまでの経緯でございますが、平成十八年六月より西戸山地区中学校統協議会において話題となりまして、地区計画の変更について四回にわたって協議を行ってきました。その結果、

平成十九年の三月に、西戸山中学校統協議会でも変更内容が了解されましたので、都市計画変更の手続きを進めました。六月二十二日には、原案説明会も行いました。また、六月二十五日から七月九日まで、原案の公告の縦覧を行いました。しかし、先ほどの意見書が出てくるということがありましたので、その意見書にも配慮しながら進めていくということで、九月三日には本都市計画審議会でも原案について報告させていただきました。その後、資料四 三をござらんいただけばわかると思いますが、そういうことも配慮しながら進めていくということでございます。

今後の予定でございますが、二月上旬には東京都知事の同意をいただきまして、その後、都市計画法十七条に基づきます都市計画変更案の縦覧、案に対する意見書の提出を受け付けることとなっております。三月中旬ごろでございますでしょうか、次の都市計画審議会におきまして、こうした経過も踏まえて御審議をしていただきたいというふうに考えております。

報告は以上でございます。

戸沼会長 それでは、御質問がございましたらどうぞ。

よろしいですか。住民の御要望があれば。

近藤委員 そうすると、こちらの南側の部分についてはバックしなくて済むようになったということなんですけれども、結局のところ現行のとおりになったと。このままでなくて、ここだけバックするということが、バックは残っているということですよ。

折戸地区計画課長 そうです。ですから、最初の案では東側道路のみの幅員変更でしたが、南側についても、幅員変更し、

壁面後退に併せて南側は歩道状空地をとることとしました。それで、ポプラの木があるところも道路区域となるところでしたけれども、地元からの意見書もありましたので、残るように配慮したということで、地元とも話し合い、それだったらよろしいんじゃないかという話になったので、今回、都市計画審議会に御報告したということでございます。

戸沼会長 足りないところは、制度ではないけれども、公園側に園路をつくって、自主的に使い方はまずくないようにしましたと、こういうことですね。

折戸地区計画課長 はい、そうです。

戸沼会長 わかりました。報告事項で。

折戸地区計画課長 報告でございます。

戸沼会長 また現場をちよつとよく見て、何ならまた御意見をいただく。

それでは、報告事項ちよつと長くなりましたけれども、連絡事項がありましたらどうぞ。

藤牧都市計画課長 先ほど都市計画道路の耐震設計の関係で、とよしま委員からの御質問がありました件、資料を急遽取りそろえましたので、差し支えなければここで配らせていただきましたと存じます。

内藤都市計画主査 引き続き、事務局より連絡事項をさせていただきます。

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。よろしく願います。

また、今回の開催でございますが、現在のところ本日報告さ

せていただきました案件につきまして鋭意決定し、次回、御審議をいただきたく思っております。次回の開催につきまして、予定ではございますが、三月二十一日、金曜日、午後二時より六階第二委員会室、本日のこの会場を確保してございます。そこで、本日報告させていただきました西五中央北地区の地区計画・再開発事業及び百人町三・四丁目地区計画の変更等につきまして、御審議をよろしく願いたいと思っております。

なお、会長と相談の上、事前に開催通知及び審議資料を送付させていただきますので、よろしく願います。

以上でございます。

戸沼会長 どうもありがとうございます。また、よろしく願います。

午後四時二十一分閉会

第一三七回 新宿区都市計画審議会会議録

平成二十年一月十七日

会長

署名