

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十年三月二十一日）

第一三八回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十年三月二十一日

出席した委員

戸沼幸市、石川幹子、大崎秀夫、千歳壽一、中川義英、酒井秀夫、長沼卓司、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、高松義典（代理：佐藤交通課長）、野原英司（代理：小坂防災指導係長）、増田幸宏

欠席した委員

喜多崇介、野宮利雄、丸田頼一、丸山成史

議事日程

日程第一 審議案件

一 議案第二四九号

百人町三・四丁目地区地区計画の変更  
について（区決定）

二 議案第二五〇号

西新宿五丁目中央北地区地区計画につ  
いて（区決定）

議案第二五一号

西新宿五丁目中央北地区第一種市街地  
再開発事業について（区決定）

日程第二 報告事項

- 一 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針及び防  
災街区整備方針の見直しと区原案について

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 どうもこんにちは。

それでは、ただいまから第一三八回の新宿区都市計画審議会を開催いたします。

まず、審議会委員の変更がございましたようなので、区から委員の紹介をお願いいたします。

藤牧都市計画課長 都市計画課長でございます。

それでは、御紹介をいたします。新宿署の署長であらせられました鹿森委員が、人事異動に伴いまして、高松義典委員にかわりました。本日は高松委員御欠席でございますので、代理の方に御出席をいただいております。

以上でございます。

戸沼会長 それでは、議事を進めたいと思います。

きょうは傍聴の方が大勢お見えになっておられます。それで、私どもの委員会はマイクがございませんので、ひよっとすると聞こえないと思いますので、できるだけ大きい声でということ、よろしく願います。

それでは、本日の出欠の状況ですが、欠席の御案内がございました委員は、野宮、喜多、丸山委員でございます。また、高松委員の代理ということで、佐藤交通課長に来ていただいたということ、それから、新宿消防署長の野原委員も公務のため欠席で、代理の小坂防災指導係長にお願いいただいているということでございます。

それから、本日の議事録の署名についてですが、酒井委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、本日の日程と資料について事務局から説明をお願いいたします。

内藤都市計画主査 それでは、本日の日程と資料につきまして御確認をお願いいたします。

お手元の資料の一番上にA四、一枚でございますが、本日の議事日程表を用意させていただいております。

本日は、日程第一、審議案件として審議案件が二件、それから日程第二、報告事項として報告案件を一件お願いしたいと考えてございます。

次に、資料でございますが、日程第一の議案二四九号及び議案二五〇号及び議案二五一号並びに報告事項の資料につきましては、郵送にて送付させていただいております。本日お持ちでなければ事務局のほうで用意してございます。

また、本日机上に配付させていただいている資料ですが、資料の二 三という議案二五〇号、二五一号に関連する意見書の要旨というホチキスどめの資料でございます。

一番下に前回一月十七日に行いました都市計画審議会の議事録の写しを机上に配付させていただきました。

資料の確認は以上ですが、もしお送りいたしました資料等、なければ事務局で用意してございます。いかがでしょうか。確認は以上でございます。

日程第一

一 議案第二四九号 百人町三・四丁目地区地区計画の変更

について（区決定）

二 議案第二五〇号 西新宿五丁目中央北地区地区計画について（区決定）

議案第二五一号 西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業について（区決定）

戸沼会長 それでは、きょうの審議案件に入りたいと思います。では、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、審議案件（一）議案第二四九号百人町三・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、既にお送りさせていただきました資料の一でございます。説明の内容につきましては、正面スクリーンに映し出します。折戸地区計画課長より御説明いたします。電気を少し暗くさせていただきます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 それでは、議案第二四九号百人町三・四丁目地区地区計画の変更につきまして、パワーポイントを使いながら御説明させていただきます。

今回の地区計画変更につきましては、前回一月の都市計画審議会におきまして都市計画変更の案について御報告をさせていただきました。その後、この案によりまして、都市計画法に基づく手続を進めまして、東京都の同意協議をとりました後に案の公告及び縦覧を行いました。縦覧を行った案に対する意見書の提出はございませんでした。

改めまして、本地区の位置から御説明させていただきます。

本地区でございますが、ＪＲ大久保駅、新大久保駅、西武新宿線及び営団地下鉄東西線の高田馬場駅からそれぞれ四百メートルほどでございます。西側を都市計画道路補助第七十三号線小滝橋通り、北側を補助第七十四号線諏訪通りで囲まれた、面積にして約三十・六ヘクタールの区域でございます。

続きまして、地区計画を変更する理由について御説明いたします。資料の九ページに理由が書いてございます。

本地区の一部は、昭和四十七年に東京都の地域防災計画に定めるところの広域避難場所に指定されてございます。しかしながら、この広域避難場所に隣接いたしました木造住宅が建ち並んでいる地域がございますことから、避難場所としての安全性や居住性、居住環境の面からさまざまな課題を抱えております。このようなことから、広域避難場所としての機能強化を初めとし、良好な居住環境の保全及び改善を図ることを目標といたしました。平成二年一月に現在の地区計画が策定されたわけでありまして、しかしながら、この都市計画が決定されてから年月がたちまして、当時と比較いたしますと現在では都市計画道路補助第七十四号線の街路整備でありますとか、都営住宅の建てかえ事業等が進んでまいりました。また、新宿西戸山中学校の新設なども予定されておりまして、地区内の交通動線や土地利用の状況にさまざまな変化が生じてきております。このような地区を取り巻く状況の変化を踏まえまして、災害時の防災機能強化及び地区内の避難路ネットワークの再構築を図ることを目的といたしまして、今回の変更をするものでございます。

次に、変更に係る場所の現況を簡単に写真で御説明いたしますので、スクリーンをござらんください。

これは、西戸山中学校の東側のところでございまして、区画街路二号の状況でございます。現在の幅員は十メートル、右側の大谷石積み擁壁の上が中学校の敷地となっております。この部分、区画街路と中学校敷地では約三メートルの高低差がございます。

次は、中学校南側の区画街路二号の状況でございます。現在の幅員は十メートル、右側が中学校の校舎、その先は校庭になっております。

次は、西戸山中学校南側の区画街路二号のカーブの部分で、右側は西戸山公園となっております。

以上が現況でございます。

次に、変更の概要について御説明いたします。

一番目といたしまして、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計画幅員十二メートルから十メートルに変更するものです。スクリーンで赤色の点線の矢印となっている部分でございます。

二番目といたしまして、区画街路の幅員を減じる部分に、幅十二メートルの空間を確保することを目的といたしまして、幅二メートルで壁面の位置の制限を定めるものです。スクリーンで水色に映っているところです。

あわせてまして三番目に、生徒の登下校時の安全を確保することを目的といたしまして、西戸山中学校の敷地の南側に幅員二メートルの歩道状空地一号を定めるものです。

四番目でございますが、西戸山公園一号地南側の既設区道を現況幅員で新たに地区施設の区画街路十二号として位置づけるものでございます。この道路の現況はスクリーンでござらんいた

だきますが、この真ん中、奥に伸びる道路でございます。

以上が変更の概要でございます。

最後になりますがお手元の資料一、東京都市計画地区計画百人町三・四丁目地区地区計画の変更についてをごらんください。

一ページが、先ほど御説明しましたが位置図です。二ページ目が総括図で、地区計画区域を示してございます。三ページが計画図(一)で、地区施設の配置を示してございます。四ページでございますが、計画図(二)で壁面の位置の制限を示してございます。五ページから七ページまでが計画書でございます。変更箇所をアンダーラインで示してございます。八ページでございますが、変更の概要を示してございます。

説明は以上でございます。よろしく御審議をお願いいたします。

戸沼会長 それでは、ただいまの説明について御質問、御意見がございましたらどうぞお願いします。何かございますか。

中川委員 一点よろしいですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

中川委員 建物の壁面の位置制限も今回新たに入れたということですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 そのとおりでございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 先ほどの御説明で、これを決定するということで、住民の方等に縦覧したと思いますが、そのときに改めて意見はなかったということで、改めて再度確認ですけれども、要する

に皆さんから合意を得られているということですのでよろしいのでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 そのように理解しております。

近藤委員 わかりました。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 意見書の提出、今回は、今私申しましたように、十七条の縦覧をしたときに意見書の提出はございませんでした。前回十六条のときには、意見書がございまして、地元の方からご意見がございましたので、地元の方々とよく話し合った上、今回の変更をして決定のお願いをしているということでございます。

近藤委員 理解しました。

戸沼会長 前回、割合に詳しく報告いただいて、改めて少し詰めてきょうは採決ということですが、よければ採決したいと思います。いかがでしょうか。

「「はい」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 では、ありがとうございました。

それでは、次の議事に移りたいと思いますが、次の案件で地区計画と市街地再開発事業の件案に関してそれぞれ別の件ですが、けれども、計画が同じ案件ですので、まとめて報告をいただくと。その後で質疑していただいで採決したいというふうに思いますので、では、事務局よろしく申し上げます。

内藤都市計画主査 日程第一、審議案件の(二)でございます。議案第二五〇号西新宿五丁目中央北地区地区計画について及び議案第二五一号西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開

発事業についてでございます。あわせて御説明をさせていただきたいと存じます。

資料につきましては、お送りいたしました資料の二に加えまして、本日机上でお配りいたしました資料二 三、意見書の要旨を用意させていただいています。

なお、説明の内容につきましては、先ほど同様、正面のスクリーンに映し出しますので、正面スクリーンをあわせてご覧いただきたいと思えます。

鶴松地域整備課長より御説明いたします。

戸沼会長 では、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。よろしくお願いいたします。

最初に資料の確認をさせていただきます。

まず、資料の二、これは既にお配りしたものでございます。議案第二五〇号地区計画面案、A四判、一ページから七ページでございます。地区計画の概要、A三判、一ページでございます。議案第二五一号市街地再開発事業案、A四判、一ページから五ページでございます。市街地再開発事業の概要、A三判、一ページでございます。

次に、資料二 一、都市計画の案の理由書、A四判、一枚でございます。次が二 一、市街地再開発事業の案の理由書、A四判、一枚でございます。それから、資料の二 二、都市計画の策定の経緯の概要、A四判、一枚でございます。この資料の二 二につきましては訂正させていただきました。大変申しわけございません。開いていただきまして備考の欄、意見書の数でございます。三十八通と書いてございますけれども、そ

れを三十九通に、反対の三十二通と書いてございますのを三十三通に訂正をお願いいたします。

本日、机上配付させていただきましたものは、資料二 三、意見書の要旨、新宿区の見解、それと参考資料、景観まちづくり審議会景観計画検討小委員会からの意見になります。

最後に、まちづくりマップを配らせていただいております。よろしいでしょうか。

説明に先立ちまして、前回、都市計画審議会に御報告差し上げましたが、それからの経緯を若干触れさせていただきます。

今、御紹介しました資料二 二をお開きいただきたいと思えます。平成十九年十月十二日、区で説明会を行いました。その後、都市計画原案の公告を十月十二日、縦覧を十月十五日から十月二十九日まで、意見書の受け付けは十月十五日から十一月五日まで、意見書五通、うち一通は地区外からの反対意見の意見書でございます。

その後、東京都知事同意を十九年十二月十三日にいただいております。

都市計画の案の公告が平成十九年十二月十三日、縦覧及び意見書の受け付けが十二月十四日から十二月二十七日まで、備考の意見書三十九通、賛成六通、四百十八名、反対三十三通、二百七十四名。

都市計画法第十七条に基づく説明会につきましては、平成十九年十二月十四日に行っております。

その後、平成二十年一月十七日、都市計画審議会に対しましてこの案件の報告をさせていただいており、一月二十九日に景観まちづくり審議会、景観計画検討小委員会で意見を聞いたと

ところでございます。

その後、二月七日、再開発計画概要に関する地元の地区の説明会を行い、本日、区からのお声がけですけれども、話し合いの場を設定させていただいております。

なお、この話し合いの場におきましては、特に合意等については至つてございません。今後につきまして、計画案等、施設計画案につきましての話し合いを今後とも持ち続けるということで、建設的な話し合いを続けていただきたいということを確認しているところでございます。

続きまして、説明に入らせていただきます。

西新宿五丁目中央北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、昨年九月二十六日に当地区の住民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案を作成いたしましたもので、その概要を説明いたします。

本件について、今までに報告させていただきました経過は、平成十九年の三月二十六日の第一三三回の新宿区都市計画審議会におきまして計画の概要を報告させていただいております。平成十九年十一月五日の第一三六回の新宿区都市計画審議会におきましては都市計画原案を報告させていただいております。さらに、平成二十年一月十七日の第一三七回の新宿区都市計画審議会におきまして、都市再生への貢献と施設建築物の計画内容と意見書の要旨を報告し、御議論いただいております。

本日は、パワーポイントによりまして、施設建築物の計画案の変遷、都市再生への貢献内容、市街地再開発事業の仕組み、地区内権利者の同意状況について説明させていただきます。

さらに、本日配付させていただきました資料により、都市計画案に関する意見書に対する区の見解の要旨と、景観まちづくり審議会、景観計画検討小委員会の意見について説明させていただきます。

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ございます。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という状況であります。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は残っており、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。この都市計画案は、地区の住民によるまちづくりとして取り組んで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、パワーポイントにより説明させていただきます。これまでの都市計画審議会におきましては、まちづくりの経緯、都市計画原案作成の経緯、地区計画案及び第一種市街地再開発事業案の説明、まちづくりの目標などを説明させていただきました。今回の都市計画審議会におきましては、施設建築物の検討について、施設建築物の計画案の変遷、都市再生への貢献、事業の流れ、同意状況を説明させていただきます。

西新宿五丁目中央北地区のまちづくりの目標について確認をさせていただきます。一つ目といたしまして、木造住宅密集市街地の解消を行ってまいります。二つ目としまして、十二社の

杜の創出を行います。三つ目としまして、散歩道の創出と道路整備を行ってまいります。四つ目としまして、公共公益施設の整備を行ってまいります。五つ目としまして、住宅及び住環境の整備を行ってまいります。これらを目標に掲げております。施設建築物の検討についてでございます。基本構想におきまして検討しました三つの案について御説明いたします。

検討案一の鳥瞰図でございます。高層建築物と中低層建築物による計画案でございます。本案は、空地の確保が難しく、中低層建築物による近隣への圧迫感がございます。

逆日影の鳥瞰図でございます。逆日影と申しますと、日影規制上、この敷地に建築できる限度を立体的にあらわした図と御理解ください。青い部分が高層建築物で北側の隣地沿いに計画することとなります。

中低層建築物の配置がございまして、青の部分が高層化の可能なエリアを示したものでございます。

検討案二の鳥瞰図でございます。高層建築物二棟と中低層建築物二棟による計画案でございます。

配置計画でございます。黄緑色の既存道路が計画後に主要生活道路と接続できず、従前の道路ネットワークが担保されておりません。また、十分な公共空地を確保することができず、道路や広場などの整備が困難となり、あわせて中低層建築物による近隣への圧迫があり、二棟案では難しいと考えております。

検討案三の鳥瞰図でございます。本計画案でございます。計画案につきましては、今まで御説明してまいりましたとおりでございます。

今の案の逆日影の鳥瞰図でございます。青い部分が高層建築

物で、十二社通り沿いに計画することとなります。

青色の部分が高層化の可能なエリアを示し、十二社通りに接したところでございます。

これらの検討により、緑地や空地を確保し、基盤整備を行う中で、高層棟により再開発事業を実現していくものとしてまいりました。

これよりは、施設建築物の計画案の変遷についてでございます。平成十五年当時に検討してまいりましたものでございます。左下を見ていただきますと、この当時は高さ二百六十メートル、七十八階建てでございます。

次に平成十六年当時に検討してまいりましたものでございます。左下同じく高さ二百二十メートル、階数六十二階でございます。

次は、平成十九年八月の都市計画提案前のものでございます。左下の高さ二百メートル、階数六十階でございます。この計画案を作成するに当たり、左の中ほどのA五地区がございまして、これを再開発区域に取り込んでございます。このような検討の中で、地区内の権利者によるもちろん検討を踏まえ、行政協議を重ねてまいりまして、現計画案が作成されたものでございます。

都市再生への貢献について御説明いたします。十二社の杜の創出に伴います緑被面積の増加でございます。青色の線で囲われた部分が西新宿五丁目地区で、赤色の線で囲われた部分が当再開発の区域でございます。西新宿五丁目は約八千七百平方メートルから約一万七百五十平方メートルとなり、約一・二三倍となります。

十二社の杜の創出に伴います周辺地区との緑被率の比較でございます。中央緑色が西新宿五丁目で、現在の六・三七％が七・八七％となり、一・五ポイント増加いたします。しかしながら、他の地区から見ますとまだ低い率でございます。

十二社の杜の創出に伴います緑の量や公園面積の増加でございます。左側から当地区の緑の量の推移、真ん中が西新宿五丁目全域の公園空地の推移、右側が当地区の敷地面積に対する緑化面積の割合です。まず、現状が今、二百二十平米から二千三百平米となります。それから、千七百平米が整備後四千平米、一七％がおおむね三〇％という推移になります。これは、それを倍率であらわしたものでございます。

本計画案の基盤整備の概要でございます。これは当地区再開発事業のエリアの既存の道路でございます。左下に車道、それから歩道、歩道状空地と色がつけてあります。これからそれが変化してまいります。まず、今回はこの密集地域の区域内に二つの区画道路を回しまして交通ネットワークをめぐらせます。この上下の道路につきましては、それぞれ上のほうの地区、それから下、南になりますけれども、へ連続していくまちづくりへつなげていく道路ネットワークになります。

薄い茶色ですけれども、道路に歩道を設置してまいります。さらに、歩道状空地を整備してまいります。上の角が出ているような二つの三角形の敷地がございます。Aの二とAの五でございますけれども、これも歩道状空地を確保してまいります。グリーンに塗ってあるところが緑を創出する十二社の杜、下につきましては広場、公園でございます。それからあと、施設計画案の素案でございますけれども、それを載せた図でございます。

す。

それぞれの道路の形態について御説明いたします。まず、北側になります道路で車道が四・五メートル、歩道は三・五メートルから四メートルの歩道を設置しまして、歩道状空地を四メートル新しく新設していくものでございます。

区画道路二号は、現状が約六メートルでございます。この六メートルを車道、歩道、それから歩道状空地、公開空地ということ十二社の杜になりますけれども、そのような形態に再生してまいります。

これは現状のけやき橋通りでございます。主要生活道路になり、幅員が四・二メートルから七・四メートルでございます。このけやき橋通りをつけかえまして、車道、歩道含めまして十メートルとすることによりまして、歩行者の安全、道路の交通の渋滞の緩和、それらを交通ネットワークとして形成していく計画案でございます。

公共公益施設の整備の状況について若干触れさせていただきます。現在の公共施設は道路のみで区域面積の約一九％でございます。それを道路、公園、広場の整備により区域の約三八％を公共施設として整備されてまいります。さらに、広場状空地、歩道状空地として区域の約二六％を整備してまいります。今回の建物は、最終的に三六％の残地に建設していくというものでございます。

それでは、第一種市街地再開発事業の流れを簡単に御説明いたします。

流れ図でございます。現在は左端にあります都市計画審議会での審議をお願いしているところでございます。審議いただき、

事業を進めることができるかと仮定いたしますと、今後は右端へと推移してまいります。まず、組合設立認可、事業認可となります。これは東京都の認可でございます。これにつきましては、都や区におきまして事業の成立性や権利者の同意状況を明らかにし、審査、認可を行います。本計画は都市計画事業として確実に達成できるものと考えてございます。

次が、権利変換計画認可となります。これも東京都の認可で権利者の皆様の生活再建を確実なものとし、今後も長く住み続けられる計画案とすることが重要であると考えてございます。そして、施設建築物の建設へと進みます。ここでは法令に基づく各種説明会を再開発組合が開催し、近隣の皆様に説明責任を果たしてまいります。右端になります。事業の完了に伴いまして、組合の解散認可や組合の清算行為が行われます。このような流れにおきまして、透明性や公平性の確保や説明責任を果たし、都市計画事業として公共性のある事業として完成するものでございます。これは、事業計画の説明でございます。左側が調査費から工事費、事務費まで事業にかかる経費でございます。右側が保留床の処分などで事業を賄う経費で、相互にバランスのとれた事業計画といたします。本件につきましては、保留床の処分まで責任を持って行う特定業務代行者を選定して事業を進めていくという計画でございます。

最後になります。地区内の権利者の同意状況でございます。都市計画提案の、その提案時の地区内の権利者の同意が上に書いてございます。地区計画、市街地再開発事業、ともに同じ数字でございます。約七三％、八十六分の六十二・八八権利、これは共有区分、共有権利を持っておられますので端数が出てこ

ざいます。それから、現在地区内の権利者の同意でございます。私どもが把握している時期としましては三月十九日現在のものでございます。地区計画は約八〇％、市街地再開発事業も同じでございます。八十六分の六十九・四五権利となっております。以上でパワーポイントによる説明は終わらせていただきます。続きまして、本日配付させていただきました資料の説明をさせていただきます。

まず初めに資料二 三でございます。意見書の要旨です。議案第二五〇号及び議案第二五一号の東京都都市計画地区計画及び第一種市街地再開発事業に係る都市計画の案を、平成十九年十二月十四日から二週間、公衆に縦覧いたしました。意見といたしまして三十九通、六百九十二名の意見書が提出されております。その要旨は次のとおりでございます。

議案第二五〇号、地区計画に対する意見が三十七通、四百四十五名でございます。議案第二五一号、市街地再開発事業に対する意見書が三十九通、六百九十二名でございます。

意見書の要旨、(一)賛成の意見に関するものでございます。この取りまとめにつきましては、地区計画と市街地再開発事業が同一の意見書として提出されておりますので、表中の左から三番目、四番目に地区計画、市街地再開発という欄がございます。それぞれ該当するところに丸をつけたものでございます。

賛成の意見に関するものとして、全体で六通、四百十八名、地区計画に関するもの四通、百七十一名、市街地再開発事業に関するものが六通、四百十八名でございます。若干概略で触れさせていただきます。

まず、一ページの整理番号二、一通で二十二名の方たちから

意見をいただきました。意見書の要旨につきまして、後段、歩道や広場を整備し、高齢者にも安心なまちにしてくださいという意見でございます。

これにつきましては、本都市計画の案では、区画道路を整備し歩道を新設するとともに、敷地内にも歩道状空地や広場を設けることとしていきます。また、施設計画においてもバリアフリー対応やくつろげる空間の整備が予定されています。これらにより高齢者等にも安心できるまちが実現できるものと考えております。

二ページに移っていただきまして、整理番号五になります。一通、百二名の方でございます。火災や地震に対する大きな不安を抱えていますという意見でございます。それから、次の六番の一通、二百四十六名の方でございます。木造住宅が密集しており、地震や火災に大きな不安を抱えています。早期の事業実現を望みます。

これにつきまして、本地区及び周辺は、災害時に甚大な被害が想定される木造住宅密集市街地となっております。本都市計画は、道路等の都市基盤の整備改善、耐火建築物の建設、広場等のオープンスペースの創出等を内容としており、この地域の防災性の向上に寄与するものと考えております。

これが賛成の意見でございます。(二)といたしまして、反対の意見に関するものでございます。全体で三十三通、二百七十四名の方から意見をいただきました。地区計画に関するもの三十三通、二百七十四名、市街地再開発事業に関するもの三十三通、二百七十四名の方でございます。

整理番号の七番、六十階の超高層は反対です。三十階以下で検討してください。

区の見解でございます。本都市計画の案は、建築物の高層化により、道路、公園、広場等の公共的な空地を生み出し、それらによりこの地域の防災性の向上と交通の円滑化等を図ります。建築物を塔状にすることで周辺への日影に配慮し、道路沿いや広場に高木等を配置して風を和らげ、あわせて緑豊かなオープンスペースを確保することとしています。したがって、防災性の向上、道路・広場等の都市基盤の整備、周辺への環境影響への配慮等から、本計画は妥当なものと考えております。階数につきましては、八番が同じような内容になってございます。

次のページの三ページでございます。整理番号九番、一通、二百三十八名の意見でございます。新宿区景観まちづくり条例を遵守した都市計画に変更してください。

本都市計画の案は、歩く人にやわらかな都心景観をつくるという新宿区景観基本計画を踏まえて計画しています。また、十九年十二月策定の新宿区総合計画、都市マスタープランの景観まちづくりの方針にも適合するよう計画しています。具体の施設計画は、これから事業計画の中で作成されるところで、施設計画案については、今後とも引き続き景観協議を行い、良好な景観形成を図るよう誘導してまいります。

次の整理番号十、十一番でございます。淀橋会館を区域に入れるのは、町会全員の同意が必要なのではないか。区が公平な立場で調停してくださいという意見でございます。

淀橋会館を区域に入れることによりまして、周辺の交通やま

ちづくりに配慮した区画道路の配置が可能となり、この地域の改善に寄与するものとなっております。また、老朽化した会館を事業の中で再生することにより、地区内及び周辺のコミュニティ活動の活性化が期待されます。このようなことから、淀橋会館を区域に含めることは妥当であると考えます。今後、組合設立認可手続時や権利変換計画認可などの機会をとらえ、財団法人淀橋会館と町会とが主体的な調整が図れるよう、区としても事業者などに働きかけてまいります。

六ページをお開きください。整理番号三十二番でございます。公金助成の是非を検証していただきたいということでございます。

文章がちよつと長くなりますので、最後の文章だけ読み上げます。最終段落になります。公金助成に当たり、区は適切に情報提供し、説明責任を果たしてまいります。また、区や都の完了検査や内部監査、国の完了検査や会計検査を受けながら、公正で透明性の高い執行をしてまいります。

次のページ、七ページでございます。最後でございます。整理番号三十七、三十八、三十九ということでございます。これは道路に関するものでございます。区画道路三号は、けやき橋通りの現道拡幅で整備していただきたいという意見でございます。

新たに設ける区画道路は、周辺の交通状況を踏まえ、相生通りとの接続や十二社通りの交差点に留意し、車両交通の円滑化と周辺のまちづくりを勘案して配置したものです。また、歩道や歩道状空地を設け、歩行者の安全な通行を確保するとともに、道路が交差する中央に緑あふれる広場状空地を配置し、来街者も楽しめるオープンスペースを確保しています。このようなことから、区画道路の配置は適切なものと考えております。

以上、紹介させていただいたものが主要なものになります。このほかに若干、風の環境、それから電波障害等についての御意見をいただいているところでございます。大まかなところを説明させていただきました。

続きまして、地区計画課長から説明申し上げます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 今、お手元に都市計画審議会第二五〇号、二五一号の参考資料ということでペーパーが行っていると思います。表題のほうは、西新宿五丁目中央北地区の施設計画案について。

最後に一緒についている資料でございます。

景観まちづくり審議会景観計画小委員会からの意見ということでおつけいたしました。先日の都市計画審議会の中でも、景観について、景観の専門的な意見を聞いたかどうかというお話がございました。景観の小委員会を開いたものでございます。

内容につきましてでございますが、細かくは後ろのほうについていますが、超高層のスカイラインの問題、それから意匠の問題、それから低層部のつくり方、道路計画、そのほかということ、たくさんさんの意見が出ました。その中で、総評といたしまして全体のまとめを委員長がしたわけですけれども、それは、西新宿の超高層ビルのスカイラインについては、都庁第一本庁舎を中心に、周辺の一般市街地へ向かって徐々に下がってくるラインが望ましいということについては望ましいだろうと。ただし、本計画案の可否を判断するためには、景観、高さ以外にいろんなもの、高さや景観以外にもいろんな事情がございます。例えば、今、地域整備課長が御説明いたしました周辺地域の防

災性の住環境の改善でありますとか、地元の権利者の方々が長期にわたって努力を積み重ねてきたということも考慮されなきやいけないということでございます。これらの中で、ただ、この計画がいいんだというのは、この計画だけをもって示すのではなくて、この施設計画案を他の計画案と比較して、例えば先ほど言いました逆日影の規制でありますとか、さまざま計画と比較いたしましたして、十分説明して努力してほしいというような意見でまとめたということでございます。

私のほうからは以上でございます。

戸沼会長 説明は大体いいですか。それでは、ただいまの説明に対して御質問、御意見がございましたらお願いいたしますどうぞ。

近藤委員 最初に、区のほうから初めて今回の建築の計画に対して、三十階の案のシミュレーションというのを見せていただいたような気がするんですけども、そのシミュレーションの中で、三十階では良くないけれども、六十階ではいいんだということを経つか理由として言われていたと思うんですけども、圧迫感の問題、空地の問題、道路の問題。本当にこれ、きちんとしてどつちを比べてどうだということは調査されたのかなというその結果のところが見えないというか、具体的に道路は、六十階だところできるけれども、三十階だところできる、できないというところの部分の問題だとか、空地についても、確かに六十階を建てるよりは三十階にとるほうが空地は狭くなるでしょうけれども、じゃ、今と比べて甚だしく少なくなるのかといったら、私はそうではないというふうに思うんですよ。圧迫感の問題も、三十階と六十階で言いますと、もうそこまで建っ

ちやうとどちらも同じということもあるかもしれないけれども、でもそれは地域の皆さん含めて、どつちがいいのかという話が本来きちんと検討されてしかるべきだと思ったんですけども、そのところは結果、どういう理由でどうだったところまでは、ちよつと最後、今の説明では私、わからなかったで、その二つについては具体的に検討したのかどうかというところをもう一度お聞かせいただきたいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 まず、最初に御説明しました三つの案でございます。これについては、一般的に建築物を計画する際に様々なシミュレーションを行います。それを現在の準備組合の中で地権者の方たちを交えながら作成したということでございます。具体的には、まず高層部から低層部の、中低層部ですけども、これが下に広がってまいりますので、実態的には広場、緑、この部分の敷地は少なくなってくるということは絵の中で判断できるかなと思っております。

もう一つ、道路のネットワークでございます。真ん中の道路によって二つに分けてしまうということで、実は本計画案は外周に道路を回してございます。あの計画案では外周道路を回すのは不可能になってまいります。そのために、外周を回せないために、既存の道路が接続できない。今までけやき橋通りにつながっていたわけですけども、今ある交通ネットワークを担保することはできないというようなことを総合的に検討したということでありまして。これについては、そのような計画案の中で、その次にお示した超高層、高層案がございますけれども、それをさらに検討に入ったという段階における計画案

ということでございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 道路の面で言うと、先日も成子地区の開発の問題がありまして、あそこも基本的には地域の中、外の道路は確立するけれども、中の道路は基本的にはないような計画案としてつくりかえられるということと提案をされてきているわけですね。そういう方法も一方ではあるということとの関係で、こちらではそれが選べなかつたと。なぜそういうことをわざわざお聞きするかというと、もうきょう決定しようという段階になっているわけですが、それでも、それでもやっぱり地域の皆さんから早く推進してほしいという声がこの間もちらんあるのは当然だと思っております。それと相反するように、六十階でこの二百メートルという計画そのものは本当にいいのかどうかと、もう少し再検討してほしいという声がやっぱり強くあるということもこれは否めない問題で、果たしてこれをそのまま進めていいのだろうかというの、やはり最後まで私たちも悩むところなんですよね。その悩むところの中で、どうも消化し切れない問題があるのでないかというふうに思ったので、その点についてお聞かせいただいたところなんです。

もう一点、ここで景観まちづくり条例との関係でもぜひ変更してもらいたいという声もありました。そこで、景観まちづくり審議会ではなく、その審議会の中にある検討小委員会からの意見ということで、やむを得ないのではないかというの、高さについては、そういう意味では可否を判断するという点でもこのことも考えて議論するということで、おかしいとは言いきれないというの、という話になっているわけですが、ただ、

やっぱり明確に景観まちづくり審議会で議論されたのかという点、まだそうではないという点では、私はいかがかなという点では、先日行われた環境建設委員会でも述べさせていただいたんですけれども、もう一度この点については見解をお聞かせいただきたいなというふうに思います。

戸沼会長 ただいまのあれは、景観審議会の中で小委員会をつくって、そこで議論した結果がきょう配付されているということですね。

折戸地区計画課長 はい、そうです。

戸沼会長 ちょっとその経過と、もうちょっと踏み込んだ意見があればどうぞ。

折戸地区計画課長 今、近藤委員のほうからお話あったとおり、前回ここで議論があったときに、都市計画審議会として、景観の問題はどうなんだろうというお話があったときに、景観まちづくり審議会の専門的な先生方の意見も参考にしながら決めていくということだということが議事録にも載っておりますが、そういう意見がございました。そういうことがあって、小委員会を開きましていろいろ議論をいたしました。

確かに景観でございますので、もちろん高さの問題もありませんけれども、高さだけではなく、いろんな問題がございました。意匠でありますとか形態でありますとか、あるいは低層部のつくり方、あるいは道路についてのつくり方、もちろん高さも景観の一種ではありますので、全然関係ないわけじゃないと。ただ、景観については、高さという点でいけば、この間私どもがつくったガイドライン等では、都庁を中心に、全体は都庁が一番高くて、あとはだんだんだらかなになっていくということが

望ましいということについては理解し、その意見はあつたんですけれども、ただ、それだけが景観ではないので、総合的な判断をするということで、都市計画審議会のほうにはこのような御意見を添えて、あとは都市計画審議会のほうで、都市計画としての御判断もあるだろうということで今回資料として提案したということでございます。

戸沼会長 はい。

近藤委員 全体の審議会へかけないで、とりあえずということの経過についても一度聞かせていただきたいということもあわせて御質問したんですけれども。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 正式な景観まちづくり審議会を開くためには、広報を刷ったり、会長その他の都合とかいろいろあるんですけれども、一番大きかったのは、都市計画審議会のほうで参考にする意見としては、景観まちづくり審議会に参加する専門家の、学識経験者の意見を主に聞きたいというように解釈いたしました。小委員会を開いたということでございます。

戸沼会長 景観審議会の中の学経の先生方を集めて小委員会をつくったということですね。

折戸地区計画課長 はい。この小委員会は、この西五中央北のために小委員会をつくったのではなくて、これまで景観計画を策定しておりました中で、毎回、全体の計画をどんどんやればいいんですけれども、なかなかできないので、先生方、学識経験の先生方の小委員会をつくりまして、そこで議論をして、それに本委員会で提案をする、それでまた異論が出てきたら、専門の委員会でやる、そのような形で景観計画素案をつくって

きた経過がございますので、その小委員会がそういう役割でございましたので、今回の意見を述べるにふさわしい委員会ではないかと考えて小委員会として見解を今回、小委員会からの意見ということをつくってきたということでございます。

戸沼会長 私からちょっとコメントしますと、我々は都市計画審議会なので、都市計画にかかわる議案についての意見なり採決をするということですが、最近いろいろ出てくる議案の中に、ほかの箇所と関係のある議案が多くなってきたんで、殊に例えば景観について、私どもの判断をするときの参考ということ、景観審議会に改めて聞いてもらうということなども非常に結構なことではないかと。今まで何でも、委員会というのは縦割りですので、そういう意味で聞いていただいたというのは非常に結構ですが、それを参考にしてあくまでも私どもに与えられた議案について、いろんな参考にしながら判定をするという段取りだと思っんで、そのことには非常に結構だと思います。その結果をどう読むかというのは私どもの考えによると思います。そういうことですね。

ほかにどうぞ、御意見なり御質問がありましたら。はい。

近藤委員 今のところ、もう一回だけ。これは、この小委員会というのはそもそも傍聴できる委員会なのか。最初の御説明のときに、いろんな意見が出たと。要するに、都庁を中心になだらかに下げていくべきではないかという御意見もあつたということ、多分この委員会の中でも意見が分かれたんだと思うんです、いろんな意見が出たというふうに。ですから、ただこれは全体をおまとめたいていますので、残念ながらそこまで読み込めないというふうに私は思うんですね。ですから、そ

こは、そういう意見があったかどうかだけ採決を含めて確認したいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 この小委員会は、何か決議をして、それでここに報告するようなのではなくて、この都市計画審議会が議論をするためにふさわしい資料なり意見なりを提供することが目的でございまして、もちろんつくりましたこの景観まちづくりの素案の中でも一般的になっていた高さの問題でいけば、都庁を中心にしたラインがということが書いてありますので、そういうことができれば望ましいという意見は確かにございました。

戸沼会長 一般的に今、高さの問題についてはかなり議論が分かれるところだと思ふんですね。で、このごろ住宅で非常に高いのが、殊に都心部のほうでやはりこの辺で出てくるということ、なかなか何メートルがいいかという学術的、科学的な根拠は出しにくいと。防災やそういう構造技術的にはかなり高いものができる。防災についてもかなりチェックできるという状況と、それと同時に、高いのはいいかどうかというのはいかなかに判定しにくいと思ふんですが、ただ、この都市計画の場合は都庁、二百四十ですが、それよりも低いという、非常に大ざっぱな議論で来ていると思ふんですが、その辺はいろんな御意見があるところだと思ふですね。これを拝見すると、景観審のほうではそこに踏み込んだ回答にはなっていないですね。まあ、ひとまず議論が幾つかあったということかもしれませんが、ほかはどうぞ。はい。

石川委員 それでは。ただいまのパワーポイントの説明の中

で、当該市街地再開発事業がいわゆる公共に対する貢献ということで、緑地の、緑の話がほとんどだったと思ふんですけども、それで私は緑地の専門家なものですから、緑地に関してどのような御検討をなさったのかというのが、ちょっとパワーポイントからわからなかったもので、少しお聞きしたいと思います。それで、本来はそういったものも景観審議あるいは緑化審議会というものが新宿区におありになるんでしたら、そこでしっかり議論をしていたら、緑地の質とかそういうものに関してしっかりとした提言をしていただかなければいけないと思ふます。非常にバランスが悪いと思ふます。つまり、建築に関しては、これだけシミュレーションをやっていらっしゃるのに、緑地に関してどのような緑地をここにもたらせるのかということに関して、単なる緑被率だけでは不十分だと思います。

それで、私が一番お伺いしたいのは、ここに十二社の杜という形で何度も示してあるんですが、どこなのか。どれが新しくつくられる森なのかということが、議案二五一号、二五〇号を比べてみましても明示してございませんので、何を、どこを言おうとしているのか、まずそれを教えてください。少なくともそれに関しては資料が必要だと思ふます。この緑で塗っているのが全部そうですよと言われても、それはちょっと困ります。おおむねそれが何平米なのか、つまり公園一号とか、広場一号とかそういったものをみんな足した数字なのか何なのかと。それがちょっと、一番大事な数字が出ていないので、これとこれとこれによって何平米で、緑被としてはどのぐらいのものが十二社の杜になるかという、そこをちょっと教えてください。

それとも一つ、森の内容です。私は本来ですとこういう質

問はしないのですが、最近新しくできました東京ミッドタウンがございませぬ、あそこも非常にいい緑地を生み出したということとPRをしているんですが、実際に行ってみますと、恐らく地下にいろんな施設が入っているということ、もうほとんど大きな木が植わっていないんですね。要するに土が、芝生とかそういう形で土がちよつとだけあれば済むような形になっていますので、大きな木が極端に少ない。上は緑に見えますけれども、とても森とは言えないんです。

それで、こちらの、このプロジェクトの場合は森をつくるというふうにおっしゃっておりますから、本当に森ができるのか。この広場状空地の下というのはどれだけ土があつて、確実に森ができるという保証があるのかどうか、それについて教えていただきたいと思ひます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 地域整備課長です。

石川委員 すみません、まだ質問が終わっていないので。

それから、やはりミッドタウンで広場状空地の中に安藤さんの何か美術館が建っているんです。それで、安藤さん自身も、広場状空地という制限がかかっているんで、建築がなかなか決まらなかったということで、私はどのような規制緩和が行われたのかわからないのですが、地区計画で決めたとしてもそのような規制緩和が行われたら、大変、ここはあくまで森をつくるというふうにおっしゃっていますので、そういう歯どめというものやはりしっかり明言していただかないととても心配であるというふうに思ひます。

以上、この杜の区域と面積、それから質、将来における担保、

この三点について教えてください。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 パワーポイントの図で御説明いたしますと、まず、A一地区というのが真ん中で、この街区を大きく分けますと中央部、道路に、上と下が道路に囲まれた中のA一地区というのがございませぬ。ここが一番大きな街区になります。それから、木造密集地域の街路の取りつけで、上のほうにA二地区、それからA五地区というのが左にあります。それから、下にA四地区、それからA三地区という五地区によつて構成されてまいります。

まず、今御質問の十二社の杜ですけれども、今、矢印のありますその部分に約千八百平方メートルほどをつくらうと考えてございませぬ。ここについては施設建築物はございませぬので、地盤面のところに植樹をすることとございませぬ。その植樹を杜ということと大きくうたい上げておりますので、高木を植栽する。ただし、高木を密集させてしまひますと、災害があつたときの避難場所にも、活用していかうという広場でございませぬので、若干その配置については今後詳細設計の中で決めていかうと考えてございませぬ。

石川委員 すみません、お話の途中ですが、パワーポイントの矢印と言ひますが、どこがその千八百平米なのかというのがわからないんです。

鶴松地域整備課長 今、ここで囲つたその部分になります。

石川委員 それは表示はなさらないんですか、図面。みんな緑なので、パワーポイントでこいうふうに言われましてもよくわからないんですけれども、こいうことを聞いているんで

す。

結局、都市計画のこちらの二五〇号の紫色の図面とこちらの図面と、わからないんですよ、どんなふう位置するのか。ですから、この広場状空地の一号できちんとその地面まで担保された森の区域がどこかというのが、情報としてわからないということを知っているんです。

鶴松地域整備課長 今、ここにございます絵では、実際に千八百平方メートルと書いていますが、都市計画図書にございます六ページをこちらにならなければなりません。これは地区計画におけます広場状空地……

石川委員 議案の何号……

鶴松地域整備課長 議案の二五〇号でございます。

石川委員 何ページでしょうか。

鶴松地域整備課長 地区計画の六ページをお開き願えますか。そこに、広場状空地という、広場状空地一号と書いてございます。若干、この絵はちょっと違っておりますけれども、この都市計画図書にあります……

石川委員 これとこれを見ていて、これとこれで同じことを、同じ場所を言っているんですけれども、こちらの紫色のところとこの緑の絵と、どういうふうな形なのかというのが情報としてわからないのということをおっしゃっているだけですか。でも、

鶴松地域整備課長 この都市計画図書にあります六ページでございますけれども、この紫の部分が都市計画に定める広場状空地一号と書いています。この広さを、約千八百平方メートルということで地区計画の中で地区施設に位置づけています。また、これにつきましては、今後の詳細設計の

中で、どのような樹木を配置していくかということについては、具体的な計画案の中で計画していこうと考えております。概略ではございますけれども、この千八百平方メートルの中に、低木ではなく、高木を植栽いたしました。なおまた先ほどお話ししました一時避難場所に活用してまいりますので、そういう空地を設けながら広場状空地一号ということで十二社の社として位置づけてございます。

それから、そのほかにその下にA四地区というのがございます。これは六ページの都市計画図書の公園一号でございます。ここについても樹木を配置してまいります。今後、その下の地区は再開発事業を検討しているところでございますがそちらとの連続的な緑の配置ということで設置している公園一号として位置づけてまいります。この公園一号につきましては、面積は約五百二十平方メートルでございます。その右側にありますA三地区は広場でございます。面積は、約百五十平方メートルでございます。このA四地区とA三地区は、将来的にはここを区へ帰属し、区において管理をしていくということで考えているところなんです。あとは道路沿いの、歩道上の街路樹の整備というようなことをこの中で計画し、この都市計画の中で担保しているということでございます。

石川委員 そうすると、十二社の社というのは、この千八百平米のところだけだと。広場状空地のところを示すというふうな理解になるわけですね。

鶴松地域整備課長 はい。

石川委員 社と言うにはささやかですね。で、その緑の、ほかのところは地下に施設が入ってくるわけですね、上の、何か。

千八百平米以外のところ。

鶴松地域整備課長 会長、すみません。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 今、矢印でやっているところは、低層部の屋上緑化になっております。施設建築物の左側千八百、それから今回のこの杜の位置づけといたしまして、これは今後の具体的な施設計画で、今後の再開発事業として進めていくに当たり詳細な計画を詰めますけれども、Aの五地区がございます。ここにある事務所のところに神田川がございます。神田川のところに、四メートルの幅で、歩行者通路ということで都市計画の中で担保し、水と緑という連携を今後の詳細設計の中で図っていきたいということでございます。

石川委員 結構です、はい。

戸沼会長 では、ライトをつけてください。

ほかにどうぞ、質問がありましたら。はい、どうぞ。

千歳委員 この参加組合員、予定されているようですけれども、大体どんな方を予定されているのか、差し支えなかったら教えていただけないかなというのが一つと。

それからもう一つ、この二百メートルという超高層の住宅というところ、超高層住宅症候群なんていうのを聞くようですけれども、それに対する対策は当然いろいろお考えになつていらっしゃるんですが、その辺のところをお聞かせいただければと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 一般的には再開発事業は参加組合員なんですけれども、当地区の場合には特定業務代行者を選定してご

ざいます。選定している大手ディベロッパーから含めた三者によつて特定業務代行を選任いたしました。もう既に選任はされているところがございます。その三者の協力を得て、この事業を推進していこうということと考えてございます。

戸沼会長 もう一つの。

鶴松地域整備課長 特定業務代行者は、三菱地所、藤和不動産、株式会社フジタです。

戸沼会長 高さが症候群として何かあるんじゃないかという。鶴松地域整備課長 超高層住宅のあり方ということの御質問でございますがこれは私も検討しなければいけないものと考えてございます。

超高層住宅のまず居住環境の問題がございます。それから、大きなものとしたしまして、やはり立体化されますので、コミュニティの構成、その近隣の町会の方たちのコミュニティの形成というのが大きく挙げられてくるかなと思っております。

特に、居住環境につきましては、超高層の今回の建物の計画案では、制震構造を入れて長周期地震動に対して共振することを防いでいこうというような構造で、これは詳細の今後の計画になってまいります。

それから、コミュニティの形成ということでございます。この超高層の建物、中に、皆さんがくつろげる、それから十二社の杜、そういうところが自由に使える。また、ここには淀橋公会館という集会施設がございます。こういうものを再生しながらこの中で今後とも地区の皆様がコミュニティを持てるようなことに、再開発の施設計画案としては取り組んでいきたいということと考えておるところでございます。

戸沼会長 いいですか。ほかにどうぞ。

吉住委員 私のほうからは、議会に陳情が二つ、大きく分けて出ていたんですが、一つは高さについてでございます、これについては既にほかの委員からも話がありましたし、専門の先生方からもいろいろ景観の面やら何やらお話しいただいていますので、余り触れないでおきます。

それで、本来都市計画の話をしめますのでどうかとは思いますが、この意見書に対する区の見解という資料がきょう配られます、この中で整理番号の七番、いわゆる共有財産を入れていいのかどうかという意見書だったんですが、今ちょうど説明の中で、コミュニティ活動の活性化ということでお話したいいただきましたが、どちらかという意見とお答えのほうが対応していないんじゃないかという印象を持っております。事の是非について意見が出ていますが、これは立派な施設になるからいいんですという回答になっているのかなという印象を持っております。

ただ、その後でまた別な方だと思んですが、整理番号の十一のところ、いろいろ抱えている諸課題については公平な立場で調停をしてもらえないでしょうかという話が出ております。その前段は今の七番と同じ質問というか意見が出ていて、同じ回答です。同じような印象を持ったんですが、その後段のほうの答えの部分では、今後設立の手続等々いろいろな機会をとらえているんな話し合いの調整をするよう区としても事業者等に働きをかけていくということは、これ、私どもに配られた資料には入っているんですが、こういう立場で積極的にやっていただけということをお約束していただけるでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 ただいまの淀橋会館、コミュニティ施設でございますが事業の中で再生をして、それで長く御利用いただけるようにということでございます。

今の御質問の再開発事業、私も携わる所管課といたしまして、今後御意見を聞かなければならないと、住民の方たちのお話し合いがなされなければならぬところについては、私も積極的に進めてまいりたいと。ただ、権利の関係もございませぬ。そういうものについては、地区の方たちがまたお話し合いをしていただきそういう中で、お話し合いできないような場合になってしまふようなことがあるならば、そういう場を設定するという立場においては、私どもも努めてまいりたいと考えております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

吉住委員 わかりました。それで、淀橋会館というものがどういう成り立ちがあつて、どういう歴史を経過してきたかということ、住んでいる人間じゃありませんし、ましてや権利等々のことについてはうかがい知ることにはできませんので、特に言及いたしません。これまで町会の方々が使ってきた施設です。再開発の組合に参加したことによって、その管理費ですとか、だんだん年々上がっていくでしょうし、固定資産税の支払い等々の課題も残されてくるだろうと思ひますので、その辺が今後も永続的にと言うと言ひ過ぎかもしれませんが、長期にわたつて町会の皆さんが従前どおり集える場所として残されるように御尽力をいただけるようお願いだけ申し上げまして終了いたします。

戸沼会長 はい、ありがとうございます。

何か追加ありますか。関連の御質問ですか。何か。

小野委員 いえ、関連というか、まあ……。

戸沼会長 では、今の答えてその後、お伺いしましょう。

いいですか。

鶴松地域整備課長 はい。

戸沼会長 とにかく話し合いの場をこれからも持つと。そこについては区も何らかの形でコントロールするということですね。

鶴松地域整備課長 はい。

戸沼会長 はい、どうぞ。

小野委員 配られて、いろいろ図がございました。石川先生がおっしゃったとおり、本当にこの図面だけで見たのと、さつきそちらで見たのでは大違いです。それで、計画のために何度か地権者の集会があったということも先ほどから聞いています。そのときには今の映像を見せたわけですね。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 御説明のときには、この都市計画図書と同時に、先ほどのスライドをあわせて御提示したところでございます。

小野委員 それで、地権者以外の方にも呼びかけてあの図で説明なされたんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 そのとおりでございます。

小野委員 やっぱり地権者とその周辺で、あそこの開発に影響を受ける皆さんと落差があると思うんですね。だから、呼び

かけるんだったらその地権者以外の方の意見も聞かないと、刻々と皆さんの意見を入れてでしょうね、設計が変わってきたりするの、映像を見ていかないと納得がいかない。私は初め、高層二棟、中低層を二棟という案がいいのかなと思っていましたけれども、今見ましたら、やっぱりあれだと地域を分断して外側の人を通り抜けが非常に不便になるんだというのが見てわかりましたし、それで、高いのを一本にすると、緑地という森がふえる。それも単なる屋上緑化式の形式的な緑地じゃなくて、きちっとした樹木をやるということもそれでわかってくるわけなんで、そういうことを繰り返してみんなに説明しながら、それで今おっしゃったような賛成派も反対派も同等に話し合えるような場をこれからもつくっていただきたい。それで、幾つかの企業の名前が今出てまいりましたけれども、大体再開発という、代理人みたいな人が全部駆け回ってまとめますが、そうじゃなくて、じかに地域の方々が話し合えるような形で今後進めていっていただきたいと思えます。

高さについては、先ほど吉住委員がおっしゃったのと私も全く同じ考えです。

終わります。

戸沼会長 ほかにどうぞ、御意見ございましたらどうぞ。はい、どうぞ。

根本委員 一つだけ質問で、あと意見が、意見のようになっていますから、意見を申し上げたいと思えます。

戸沼会長 あと、意見も、はい。

根本委員 一つは、さっきの地権者の同意率ですけれども、八〇%ということですよ。同意していない二〇%というのは

どういふ事情で同意してないんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 大きく分けますと、まずこの再開発事業における同意については、ある一定のモデルによる権利変換がどうなされるかというのを提示していくわけですけれども、それはあくまでモデルでございます。その中で、なかなか御納得いただけないというようなこともございます。またここに住む方と、それから代替地を求められる方というのが当然ございませぬ。ただ、私どもとしてはできるだけこの再開発の中で住み続けていただきたいということではお話をするわけですけれども、それは権利者の方たちのそれぞれの権利の状態になります。そのような代替地ということが定まらないのというようなこともございます。また、この再開発に対して反対をする、意見はどういふ意見というのを表明するわけじゃないんですけれども、そういう方たちがいらつしやるというのは若干内容としてはあるということでございます。

戸沼会長 はい、続けてどうぞ。

根本委員 その八〇%の同意というのは、高いと言えば高いんですが、今の話で言うところとちよつと気になるんですけども、都市計画決定して、権利変換率が示されたところで同意しますよという余地の人はどのぐらいで、どうしても嫌だというのは何人かいるんですか。あるいは面積は。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 具体的に今の段階で何名の方がどういふ状況でというのはちよつと把握してございません。ただ、今八〇%ございますが今後の事業を進めていく上では、私どもは同

意率を上げていただく。行政協議の中でもそれは常に言い続けさせていたただきできる限り同意を高めていただいて、事業を達成していただきたいということと考えております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 わかりました。ぜひ、一〇〇%というのはなかなか難しい話なんでしょうけれども、同意率を高める努力を都市計画決定がされた後にはもっと確定してくるわけですから、努力していただきたいというふうに思います。

それで、同じように、吉住さんも小野さんもお話しされたように、今度の議会には主として地権者の皆さん方から推進の陳情も出され、それから近隣の方々からは、今言われたような高さの問題とか、それから共有財産の問題についての是正についての陳情も出されたということで、大変、委員長もいらつしやいますけれども、議会としても、なかなかこの問題について苦しんでいる。結果的には継続して審議していこうということになつていくわけですね。ですからやつぱり、ここできょう態度をはつきりさせるといふことになるわけですけれども、しかしそういう問題を区がきちんと抱えていこうか、今までずっと一緒に仲よくやってきた町内の皆さんが二つに分かれるというのは、これはもう不幸なことだといひましようか、これからもずっとこの問題を通じているんなことがあつても、もう一回まちを一緒になつてつくりあげていくというふうになるように、区は努力していただきたいというふうに思うんですよ。

きょうも、さっきの話だと、午前中に両方の方々をおいでいただいてお話をされたということですが、もう少しその中身について、どういうような話し合いの中で確認ができた

ころがあれば確認ができた、あるいは今後どうしていこうということなのということのところについてひとつお聞きしたい。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 本日のお話し合いの場は、区において設定させていただきました。まず、区で設定したのは初めてでございますので、賛成者の方と、それから御意見をお持ちの方ということでお集まりいただきまして、そこで意見を交換したということでございます。特に結論といたしまして、今後につきましてもこの再開発事業は今後の事業の中でいろんな具体の計画案等もお示していくわけでございます。その中で、地区の中でお話し合いをしていただくということが、今後の住み続けられるまちづくりを私ども求めていく中では重要なことと考えております。そのようなことを観点としまして、今後もお話し合いを続けていくというようなことに至っております。

あとは、若干その淀橋会館の内容についてのお話もありましたけれども、これにつきましては区といたしましても、地元の方たちの淀橋会館運営ということでございますので、そういうことも継続的に話し合いをしていただきたい。それによつて、より皆さんで立ち上げるまちという形にしていきたいと思っておりますので、その辺については私ども事業を担当する者として努力してまいります。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 大体こういう再開発は、これ、一月のときも私、もう発言しましたから、同じことを何度も何度も言いませんけれども、十五年、二十年という単位で皆さんご苦労されてきている。だから、当時五十代の方々がもう七十代、八十代になっ

てしまっている、それから初期の方々はもう亡くなっているというようなこと、そういう命をかけたような形でまちづくりになっているわけですね。そして、残念なことにその過程では、本当に今まで仲よかった人たちが対立するというようななんかよくあるわけですよ。ですから、そういうときにやっぱり区のほうが泥をかぶっていいまいしょうか、当事者同士でなかなか話し合いが進まないならば、一緒に出ていって議論して、一緒にまちをつくっていくということの姿勢が必要だということから、この前報告で一回延ばしましたからね。そして、きょう丁寧な説明がありましたから、きょう採決ということに賛成しますけれども、ぜひ区のほうはそういうことでこれからも積極的にそういう調整に入っていたいただきたいということを意見として申し上げます。

戸沼会長 ほかにどうぞ意見がありましたら。どうぞ。

とよしま委員 今、るる質疑もありましたし、きょう報告によりますと、関係する住民の方々双方の話し合いが、場が持たれたということでもありますので、今後しっかりと継続してじっくりと話し合いができるように、区としても最大限の努力をしっかりと取り組んでいただきたい、このことだけを申し上げます。おきたい。

戸沼会長 ほかにどうぞ。はい、どうぞ。

近藤委員 もう二点ばかり質問したいんですが。

先ほどありました淀橋会館のことですが、私たちがこの間お伺いをしていたその地域に入れるという理由は、連続した開発を地区計画を立ててやっていくという中で、淀橋会館だけを抜

くわけにはいかないということでの地域決定なんだというお話だったんですけれども、この最終的になったところで出てきた意見に対する区の御意見には、その点は全く付されていないというふうに思うんですね。それは、そもそも理由じゃなかったのかということもまず一点お伺いしたいということと、それから、ここは単純に市街地再開発という地域ではなくて、都市再生の緊急整備地域となっているということで、これまでの開発に比べて大変スピードがアップしているんじゃないかと。だから、本来もつとこれだけの意見が分かれているという物件に対して、しこりができる限り解消される方向で話し合いの努力がされるといふことも一点あってもいいのではないかなというふうに思っているのですが、その点で今までの開発とこれと違いが期間的にあるのか、正式に区に出されてから八月に準備組合から提出されて約半年ですよ。そういう意味では、半年というのは決して長い時間ではないというふうに私は思うんですけれども、これだけの開発で。これまでは三年とかかかってきたんじゃないかなという点からも違いがあるのであれば、そこを教えてください。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 二点についてお答えいたします。まず、淀橋会館の地域に、この区域に入れるという問題でございます。この再開発、要するにまちづくりでございますけれども、まず木造住宅密集地域の解消をするというのがございます。そのほか、地域貢献を含めて再開発は組み立てられているわけですから、その中でも、今木造の二階建てになっているかと思っております……

近藤委員 だから、それは主な理由じゃないのかどうなのかということ。今まで説明してきたのと……

鶴松地域整備課長 要するに委員の御質問は、連続性の持った開発の中に取り込んでいくという、私御説明をしたときございます。それについてはいまだ変わったことではございません。同じように、このような地域の連続性を持った開発の中で取り入れていくということも当然のごとく考えていますし、木造住宅密集地域の解消ということも考えているところでございます。それから……

小野委員 いいの。すれ違っているよね、答えが。

近藤委員 なぜ入れなきゃいけないのかというところで、理由がちよつと違うのではないかなと思つたものですから。

鶴松地域整備課長 こちらの意見書のところでございますね。この意見書の整理番号十、十一でお答え……

近藤委員 同じ回答をしているんですか。

鶴松地域整備課長 はい。このところ、周辺の交通やまちづくりに配慮した区画道路の配置が可能になりますと、入れることでですね。これによりまして、現在の北側で開発が計画されているところ、それから南側の開発のところに、この区画道路の配置等によって連続した開発が行われていきますということがこの地域を入れることによって効果があるということを以前御説明したところでございます。これを書き方として、区画道路の配置ということで、ちよつとここではお答えしたところでございます。

戸沼会長 いいですか。もう一回。

近藤委員 計画の期間の問題です。

鶴松地域整備課長 計画の期間でございますが、今の再開発事業の計画となつたのは五年前のことかと思えます。この計画は、都市計画審議会に對しまして報告をさせていただいて、原案を作成したときに報告させていただきまして、それから一月に御報告させていただいて、今回御審議いただくという中で半年間でございますけれども、一般的には再開発の都市計画の報告では、そのような期間で行われておると考えております。ただ、まちづくりといたしましては、その前の経緯というのは長い経緯がございます。大体一般的に十五年から二十年という経過を踏んでいるところについては、本計画案についても同じような長い年月において計画が作成されているということでございます。

戸沼会長 はい。いいですか。

近藤委員 会長、すみません。私は効果の問題を聞いたのではなくて、入れなければならぬというふうに淀橋会館のことについては聞いていたので、入れなければ計画そのものが成立しないということの前提で、じゃ、皆さんはどう対応すればいいのか、区はどういうふうにかかわらなければいけないのかというのをこの間いろいろ考えてきたんですよね。でも、今みたいに効果があるという程度のことであれば、最初から入れないで議論していけばよかつたというふうに思ってしまうじゃないですか。その大前提があるわけですね。そこをいま一度確認をしたと。

鶴松地域整備課長 もう少し詳しくと。

近藤委員 いや、詳しくじゃなくて、ねばならないで言うこととでいいんですねということを確認したんです。

鶴松地域整備課長 そうです。どうもすみません。

近藤委員 はい、わかりました。

戸沼会長 ほかに御意見ありましたらどうぞ、御質問でも。はい、どうぞ。

石川委員 先ほど質問だったので、意見を言わせていただきます。

先ほど、十二社の杜について御質問いたしましたので、それではりこれだけご苦勞なさつて進めていらしたわけで、要するに最終的には非常にいい、すばらしい環境がそこに実現しなければいけないわけですね。その意味でこの十二社の杜をどういふふうにつくっていくかつて大変大事です。で、きょう私が御質問申し上げたわけですが、やはりもう少し正確な情報をきちんと出してください。地区計画でその細々と定められておりますけれども、千八百平米だけが十二社の杜、広場状空地、これだけでは杜になりません。従いまして、この公園と広場と歩道状空地すべて含めまして、この一・五ヘクタールですかにおける要するに全体でどういう杜をつくるのかと。それぞれの要するに役割ですね、公園があつたり、広場状空地があつたり、広場があつたりするわけですが、種別はまあ仕方がない、いろいろ寄せ集めになるわけですが、十二社の杜というのはどういうものなのかということをやはりきちんと現段階で構いませんから出していただきたい。

この図で、いわゆる屋上緑化の色と、それから地面がある緑と、これと同じ緑で表示するというのはやはり問題だと思えます。同じになっていきますから。ですから、そこはやはりごまかさないうで、やはりそれは一つの限界なわけですが、きちっと正

しく表示をお願いしたいと。そして、この森をつくっていただくのしつかりとした話し合いの場、それを区が主導でつくっていただきたいと。そのことよって、ばらばらになっている住んでいらした方、それから周辺の地権者ではない方、いろんな方がそういう森をつくるということの中で一つにもう一度なっていくという、そういう契機になると思います。

これに關しましては、意見といたしますか、要望といたしまして、しつかりとした十二社の杜の基本構想、それから進めるシテム、それとミッドタウンのようにならないように、担保性ですね、これに關しましてきちんと区のほうで責任を持ってやっていたきたいというのが私の見解です。

戸沼会長 ほかにどうぞ。よろしいですか。きょうは、前座からいえば十数年、今やつと機運が盛り上がったというチャンスで、きょうは前の御報告も受けて採決をしたいというふうに思います。ただ、御意見が、心配事が幾つか出たんで、それはきちんと。場合によっては附帯意見としてつけてもいいと思いますし、とにかくこの案についての採決をいただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

「「はい」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 では、議案が二つに分かれています、一つは地区計画の仮に全体的なことと、もう一つは市街地再開発事業についてという二つに分かれています、議案の二五〇号西新宿五丁目中央北地区計画について、これで賛成の方、挙手をお願いいたします。

「賛成者挙手」

戸沼会長 では、ありがとうございました。賛成多数。

では、次、続きまして二五一号西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業について、これも賛否、挙手をしていただきたいと思えます。では、賛成の方。

「賛成者挙手」

戸沼会長 では、ありがとうございました。賛成多数。では、報告事項が一件……、はい。

近藤委員 会長、すみません。今の決定についてちょっと一点だけ。

戸沼会長 はい。

近藤委員 意見表明をしていませんでしたので。

戸沼会長 あ、そうですね。

近藤委員 はい、すみません。私は今の二つの議案に対して反対というか、賛成できないという態度を示させていただきましたけれども、地権者の住民の方でこれまで努力されてきたのもよく理解をしています。ただ、やっぱりこういう計画は、その地権者だけではなく周辺に大きな影響を及ぼすというものとしては、やはり各委員からも言われたように、今議会も賛成、反対の方の意見がまさに真つ二つに割れて出てきているということ、もう一定のやつぱり、この都市計画決定がされる前に本来は議論が尽くされるべきだったというふうに思っております。そういう意味で今回、梓が、かごが決められたということではありますけれども、その決められたというその前提にもう少し努力が必要だったというふうに思っています。あと、そういう意味で同意できなかったということが最大の問題です。

やはりこれまで何度も言いましたけれども、私は人が住むというところに対して、超高層の住宅というのはやはりいかが

なものかというふうに思っている、その意見はあります。イギリスなどでは、六階以上の住宅は建ててはいけないという法律があるかのように聞いていますけれども、やっぱりそういった意味でも、今研究するだけではなくて、やっぱりもうちょっとそこを踏み込んで対応していかないと、後に禍根を残すようなことになっていけないというふうに思うところもありますので、ぜひ引き続きこういった課題についてはこの都市計画審議会でも御研究いただきたいと思えますし、これからも多々出てきますので、そのときに、もし間違っただなと思ったときは修正できるような対応もぜひしていただきたいというふうに思っています。よろしく願います。

戸沼会長 ありがとうございます。

ただいま御決定いただきましたけれども、最小限度の心配事があるという出ましたんで、附帯意見として、杜のこととか、進め方の問題について、最小限度附帯意見をつけてということにさせていただきます。

「「はい」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 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方

針及び防災街区整備方針の見直しと区原案について

戸沼会長 では、次の報告事項をお願いします。

内藤都市計画主査 日程第二、報告事項、都市再開発の方針、

住宅市街地の開発整備の方針及び防災街区整備方針の見直しと区原案についてでございます。資料は送りいたしました資料の三でございます。説明につきましては、各方針の概要と現在の指定状況につきまして、藤牧都市計画課長より報告いたします。その後、各方針につきまして、担当しております地区計画課長、住宅課長、地域整備課長より順次御説明したいと思えます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

藤牧都市計画課長 都市計画課長でございます。それでは、都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針及び防災街区整備方針の見直し、区の原案について御説明をいたします。資料三の冊子をお出しいただきたく存じます。一枚表紙をおめくりいただきまして、一ページをごらんください。ここでは三方針とは何か、見直し、区原案の概要、それから都市計画決定とそのスケジュールについて御説明をいたします。

この一ページの左側の楕円の囲みの中に、黒丸で東京都が定める広域的な都市計画の方針とございます。その中に赤枠で太く示してある三方針、それとその他の都市計画の関係についての概略をお示ししてございます。このうち、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針及び防災街区整備の方針の三方針ですが、これも都市計画法に基づく都市計画の一つでございます。都市計画といえますと、普通用途地域や市街地再開発事業、道路や公園などが思い浮かぶと存じますが、これら三方針も同様に都市計画としての位置づけがございます。ただし、用途地域とか道路等が特定の地域や路線ごとに個別的に、かつ具体的に内容を決定するのに対しまして、三方針は広域的なエリアを

対象に都市マスタープランなどの計画に基づいてどのようになれぞれ個別の都市計画を定めていくか、大ぐくりの方針を都市計画として定めると、そういう性格でございます。

今回、この三つの方針を東京都で見直しをするわけでございますが、そのポイントについて三点申し上げます。

一つ目でございます。この三方針は東京都が定める都市計画であるということでございます。ただし、この策定に当たりましては、地元、各区の案を参考に進めることとしてございます。このため、新宿区におきまして、今回御報告いたします内容を原案として提出しているところがございます。その内容でございますが、後ほど詳しく御説明いたしますけれども、今までの方針を大きく変えるものではなくて、まちづくりの進捗状況等によつて、対象地区の増減、それから文言等の時点修正を行ったものでございます。

ポイントの二つ目でございますが、東京都の見直しスケジュールでございます。東京都では、この三方針のうち、防災街区整備方針は、ことし、二十年六月ごろの都市計画決定を、その他の都市再開発及び住宅市街地の方針は、来年度、二十年度末の都市計画決定を目指してございます。現在、各区ともこの見直しにかかわる三方針の原案を東京都へ提出しているところでございます。今後は、これらの原案をもとに改めて東京都が案を作成し、各区に意見照会を行い、決定を行つていくという予定でございます。

三つ目は、ただいま区に対する意見照会について申し上げますが、防災街区整備方針につきましても、ことしの六月に都市計画決定ということがございますので、新宿区に対しまして

意見照会が来てございます。これにつきましては、次回の当都市計画審議会で御意見を伺いたいと存じます。

他の都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針につきましては、来年度の第三・四半期ごろ、ことしの秋以降になると思いますが、意見照会が東京都からある予定でございます。こちらにつきましても、その時点で当審議会に御意見をいただき、東京都に回答を行うこととなります。

それでは次に、これら三方針とはどのようなものか、概略を御説明いたします。資料三のページの図をごらんください。赤枠で囲ってあります方針は、東京都など都道府県が定める広域的な都市計画の方針の一部として、都市計画法の七条の二で規定されております。都市再開発方針、こちらは東京都内における一定の地区ごとに市街地再開発事業や地区計画により、まちをどのように整備、開発していくかについてのその方向性を定めるものでございます。次に、住宅市街地の整備の方針は、都心居住の推進や住宅供給をこの地区を重点的に行うべきかなどにつきまして、方針として定めるものでございます。次に、防災街区整備方針は、木造密集市街地の整備、改善についてこの地区を重点的に整備していくかなどについて定めるものでございます。

都市計画法では、これらの三方針を束ねる総合的な方針といまして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランがございます。これにつきましては、今回見直しの対象にはなっておりません。

今度は、ページの右側の楕円の囲みの上に、区市町村が定める地域的な都市計画の方針とございます。これが、今年度策定

いたしました新宿区総合計画の都市マスタープラン、これがまさにそれに当たるものでございます。

これら両マスタープランは相互に役割を分担して目指す都市像を実現させるための方針を掲げてございます。これらに基づきまして、個別の都市計画が指定されていくこととなります。

次に、この三方針にかかわる対象地区等について御説明をいたします。恐縮ですが、2ページをごらんください。A三横長の紙面が折り込んでございます。こちらをお開きいただきたく存じます。ページの左側に三方針ごとに地区の名称を掲げてございます。赤い枠は都市再開発方針、青い枠は住宅市街地の開発整備の方針、緑の枠は防災街区整備方針のそれぞれ対象地区を示してございます。

都市再開発方針、赤い枠でございますが、再開発促進地区を新規に四地区、四谷駅前、神楽坂、市谷加賀町、大久保三丁目、それからまちづくりの進展に伴いこれらを追加してございます。あわせまして、事業の終了、完了に伴いまして一地区、初台・淀橋地区を削除します。また、誘導地区につきましては、新たに二地区、西早稲田と市谷柳町地区を追加し、二地区、新宿駅周辺、西落合地区を削除します。そのほか、住宅市街地の開発整備の方針及び防災街区整備方針につきましては、まちづくりの進展に伴い、地区数の増減はございませんが、方針記載事項の文言整理と時点修正を実施いたしました。

これらが見直しの主な内容でございます。

本日は、三方針の区の原案につきまして御説明をさせていただきました。次回の当都市計画審議会では、先ほど申し上げました東京都から防災街区の整備方針につきまして意見照会が来

ておりますので、次回の都市計画審議会にて御意見をいただきたくと考えております。

続きまして、三方針ごとの具体的な点につきましては、それぞれの担当課長より御説明を差し上げます。

初めに、都市再開発方針から折戸地区計画課長より説明いたします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸地区計画課長 それでは、今、都市計画課長のほうから話がありました。都市再開発方針の見直しと区の原案について説明します。

この方針でございますが、昭和五十五年の都市再開発法の改正に伴いまして昭和六十一年に策定後、七回の変更を行っております。直近の変更でございますが、平成十六年四月でございます。

都市再開発方針とは市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランということで、目的は都市づくり、東京の新しい都市づくりビジョンであります。か、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市マスタープランを実効性のあるものにするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることとでございます。ここで、再開発ということなんですが、市街地再開発事業でありますとか土地区画整理事業、市街地再開発事業にとどまらず、特定街区でありますとか地区計画などの規制誘導の手法による修復型のまちづくりでありますとか、特定の市街地の整備を目的とした助成事業なども、あるいは工場等の跡地利用、土地施設の一体となった土地利用の面的な転換も含むものということとござ

います。

法律でございますが、都市計画法第七条の二、都市再開発方針一号及び都市再開発法第二条の三、都市再開発方針に定められているということでございます。

それでは、もう少し具体的に見ていきますが、都市再開発方針の定める事項といたしまして、一号市街地、二号地区、誘導地区というのがございます。

一号市街地ですが、これは都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地ということで、これはどこということではなく、新宿区の場合は、新宿区内全域というようなことで指定済みでございます。二号地区でございますが、一号市街地のうち特に一体的、総合的に市街地を再開発を促進すべき相当規模の地区を持ったところを二号地区に指定しているということでございます。これが、市街地再開発事業によります国庫補助採択基準の一つに位置づけられているということでございます。一番最後の誘導地区でございますが、二号地区に至らないものの再開発を行うことが望ましく、効果が期待できるところでございます。

今回の区原案におきましては、二号地区及び誘導地区を変更するというところでございます。変更の検討につきましては、昨年十二月に策定いたしました都市マスタープランでの位置づけをもとに行っております。都市マスに掲げておりますまちづくりが予定されている地区で再開発方針に指定していない地区ではありませんが、保全型のまちづくりであったり、地区計画などでまちづくりを行っていく予定もあります。

それでは、具体的に新旧対照表ということで、二号地区の区

原案の概要でございます。青に塗っているところは今具体的に指定されているところでございます。十一地区です。ピンクのところは、今、これから御説明する四地区、これは新規地区でございます。緑でございますが、廃止の地区ということになっております。既定の地区に關しましては、事業の進捗状況によりまして、二号地区で定める整備または開発の概要の一部を変更してはいますが、区域についての変更はございません。廃止の地区、これは初台・淀橋地区でございますが、これはオペラシティがあるところと言えればわかりやすいのでしょうか。街区全体の整備及び都市施設の整備が完了したため、廃止することでございます。

それでは、新しく指定するところでございますが、この四地区でございます。四谷駅前周辺地区、神楽坂地区、市谷加賀町地区、大久保三丁目西地区の四地区、これを新たに、新規に指定していくということでございます。

それでは、四谷から見ていきたいと思いますが、太線で囲まれた区域が二号地区でございます。赤色は商業、ピンク色は業務地、水色を工業地、黄色を住宅地、緑を公園とし、矢印は広場を含む交通都市計画道路と位置づけています。これが四谷駅の周辺でございます。赤の点線で囲まれたところでございますが、都市マスタープランでは、四谷第三小学校や財務省官舎跡地などを活用いたしました。市街地開発事業等によります四谷地域の拠点の形成ということでございます。また、まちづくりの検討も行われているということでございます。地区の再開発整備等の主な目標といたしましては、外堀通りの豊かな緑や都市景観に配慮したターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務

を誘導し、都心居住が調和した良好な市街地の形成を図る。また、駅前新たなにぎわいの交流の拠点を図るという形で位置づけております。

次は、神楽坂地区になります。地区内での都市マスタープランでは、地域の拠点として防災機能の向上などを図る大学機能の更新と位置づけられ、町並み環境整備事業を行っていた地区でもあり、それに基づき一体でまちづくりを行っていくということでございます。地区の再開発整備等の主な目標でございますが、風情ある路地やにぎわいを保全するとともに、地域の拠点として防災機能の向上を図るなど、大学の機能更新を行い、良好な市街地環境の形成を図るといふふうに位置づけてございます。

次は、市谷加賀町地区でございます。地区内での都市マスタープランでございますが、工場の機能更新にあわせた業務、都市型産業機能が高度に集積したまちづくりの地区と位置づけられています。地区の再開発でありますとか整備などの主たる目標といたしましては、産業環境を改善し、周辺の居住環境と調和を図る市街地の形成を図るといふふうに位置づけております。次は、大久保三丁目西地区でございます。ここは元JRの官舎があつたところでございますが、民間の開発に伴いまして、交流ですとか業務や都心居住の拠点として位置づけるといふこととでございます。

次に、誘導地区でございますが、新旧対照表はこのようになっています。

まず、グリーンは廃止する二地区でございます。新宿駅周辺地区でございますが、副都心整備計画のときに、新宿の副都心

整備計画の区域ということで、今まで新宿区として扱ってきまして、大部分は渋谷区でございますので、渋谷区と調整の上、渋谷区のほうで誘導地区として計上することに伴いまして、新宿区としては廃止することとございます。それから、落合でございますが、落合のまちづくりは行っておりますが、主に保全面ということなので、今回は削除していくということとございます。

それから、ピンクのところですけれども、新規には西早稲田地区、これは、今度副都心線の西早稲田駅ができるところと早稲田大学理工学部のところとでございます。早稲田大学の理工学部でありますとか、それから駅ができるということと、このまちづくりも考えていきたいということとございます。それから市谷柳町地区、これも地域のまちづくりが進んでおりますので、今度来年早々には地区計画の提案も予定されております。そういうような地元とのまちづくりも進んでいますので、新たに対象にするということとございます。

それから、一番最後でございますが、今回は二号地区及び誘導地区ということで全体を見るとこういふことになります。お手元の資料もあわせてごらんいただきたいと思います。

雑駁でございますが、私の方からは以上でございます。

小山住宅課長 住宅課長の小山でございます。続きまして、住宅市街地の開発整備の方針について、御説明させていただきます。

本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして東京都が定めるものです。平成十六年度には東京及び多摩部十九都市計画について見直し

ましたが、新宿区の区域につきましては、区部を対象区域として定める東京都市計画について、見直し、策定するものです。

まず、本方針の性格と目的ですが、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、住宅市街地の開発整備に関する事業の効果的な実施、民間の建築活動等の適切な誘導を目的としております。

方針の根拠としましては、都市計画法第七条の二第一項第二号に、都市計画区域について、都市計画に住宅市街地の開発整備の方針を定めるものとし、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、いわゆる大都市法第四条一項にその策定が規定されているものです。

住宅市街地の開発整備の方針です。次に、本方針に定める事項ですが、これは同項第一号及び二号に規定されており、一、当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標、二、良好な住宅市街地の整備または開発の方針、三、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区になっております。

また、これらの事項を策定するに当たつての考え方ですが、一点目の当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標の作成に当たつては、東京構想二〇〇〇、東京の新しい都市づくりビジョンのほか、東京都住宅マスタープランなどの東京都の計画のほか、区市町の都市計画マスタープランなどの基本計画に留意して策定するものです。住宅市街地の整備に当たつては、各地域の特性を生かすことが必要であることから、東京都の新しい都市づくりビジョンにおいて設定した五つのゾーンのうち、本方針の区域に属する三つのゾーンごとに目標を設定していく

こととしております。三つのゾーンは、センターコア再生ゾーン、東京ウオーターフロント活性化ゾーン、都市環境再生ゾーンで、新宿区の区域はセンターコア再生ゾーンに属してあります。

各事項を策定するに当たつての考え方ということで、次に、良好な住宅市街地の整備または開発の方針につきましては、東京都住宅マスタープランにおけるエリア別の住宅市街地の整備の内容等との整合を図つて策定するほか、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の地域整備方針と整合を図るものです。

なお、センターコア再生ゾーンにおいては、居住機能の強化を図る区域及び木造住宅密集地域の整備を図る区域を住宅市街地の類型として設定し、それぞれの施策の方向を示していくこととしております。

三点目の、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、または開発すべき市街化区域における相当規模の地区につきましては、資料の付図に示しておりますが、重点地区として定めているところです。この後、資料の説明をさせていただきますが、新宿区においては十二の重点地区を定め、それぞれの地区ごとに地区の整備または開発の目標や実施予定の面的整備事業等の計画の概要などを定めているものです。重点地区の選定に当たつての考え方につきましては、住生活基本法に基づく重点供給地域において定めることとしており、また選定に当たつては、住民、NPO等の住宅まちづくり活動の動向を踏まえることとしていきます。

次に、新宿区の区域内における重点地区について説明させて

いただきます。

まず、各地区の位置につきまして御説明します。まず、百人町三・四丁目地区、続きまして西新宿六丁目地区、西新宿地区、北新宿地区、大久保・百人町地区、若葉・須賀町地区、若松町・河田町地区、上落合地区、赤城周辺地区、西富久地区、霞ヶ丘地区、新宿六丁目地区の十二地区になります。重点地区のエリアにつきましてはこの図のとおりで、現行と変更がありません。

今回の見直しは、事業が完了した地区は事業完了としたほか、西新宿地区、北新宿地区、若葉・須賀町地区、上落合地区における地区の整備または開発の目標に防災性の向上を加え、これに伴う文言の修正を行ったものです。

以上が主な修正、変更点で、該当箇所を赤字で表示しております。説明は以上でございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 それでは、防災街区整備方針の説明に入ります。三つ目の方針でございます。防災街区整備方針の区原案について御説明いたします。配付資料がございます。五十五ページから六十三ページまでが資料でございます。

まず、資料の説明でございます。五十五ページは、本方針の性格と目的、根拠法令、それから方針に定める事項、今回の策定に当たつての考え方です。五十六ページから五十八ページまでが、五地区の現整備方針と区原案となっております。五十九ページから六十三ページまでが、各地区の計画図でございます。新宿区に防災再開発促進地区として定められている地区は五地区であります。五地区の面積の合計は約七十八ヘクタールとな

っております。

スライドを見ていただきます。まず、一の若葉・須賀町地区、約十五・六ヘクタールです。西新宿地区、西新宿五丁目です、約十四ヘクタールです。それから北新宿地区、北新宿二丁目、約十三・三ヘクタールになります。上落合地区、上落合三丁目、約十八ヘクタール、赤城周辺地区、約十七ヘクタールというところでございます。

それでは、資料の五十五ページをお開き願います。こちら側の説明につきましては、まず本方針の性格と目的、それから根拠法令、それから本方針に定める事項、策定に当たつての考え方等を述べてございます。これにつきましては、資料のとおりでございます。

それから、具体的な改正内容でございます。それでは、地区ごとの改正点について御説明いたします。配付資料の五十六ページをごらんいただきます。

まず、若葉・須賀町地区でございます。若葉二・三丁目、須賀町、四谷三丁目、左門町、信濃町地区、南本町、地区面積は約十五・六ヘクタールで、改正点はまず国の事業名の改正に伴う文言修正でございます。それから、環状三号線、外苑東通りの整備が完了したため、事業中を完了に修正いたします。

次に、西新宿地区でございます。西新宿五丁目で、地区面積は約十四ヘクタールです。改正点は、平成十六年度で、木造住宅密集地区整備促進事業、これ木密事業と呼んでおります、を事業終了したため、事業中を完了と文言修正しました。また、今後市街地再開発事業などを活用して市街地を改善を進めることとしたため修正しました。本日審議いただきました西新宿五

丁目中央北地区については、地区計画を定めることとして追加してございます。

三地区目は北新宿地区でございます。配付資料の五十七ページをごらんいただきます。指定区域は北新宿二丁目、地区面積は約十三・三ヘクタールです。改正点は、平成十九年度木密事業を事業終了するため、事業中を完了と文言修正いたします。また、木密事業から都心共同住宅供給事業などを活用し、市街地の改善を図ることとしてございます。

四地区目は、上落合地区でございます。指定地区は上落合三丁目、地区面積は約十八ヘクタールでございます。改正点は、北新宿地区と同様に平成十九年度で木密事業を事業終了したため、事業中を完了と文言修正いたしました。また、木密事業から都心共同住宅供給事業、供給事業などを活用し、市街地の改善を図ることとしております。

最後の五地区目は赤城周辺地区でございます。配付資料の五十八ページをごらんください。指定区域は、赤城元町、赤城下町、改代町、築地町、中里町の全域と山吹町と天神町の一部で、地区面積は約十七ヘクタールです。改正点は事業の中止を完了と文言修正いたしました。

配付資料の五十九ページから六十三ページは五地区の計画図でございます。

以上が説明でございます。終わります。

内藤都市計画主査 以上、報告を終わりました。

戸沼会長 それでは、御質問がありましたらどうぞ。一部長くなったので、ぜひこの際というのがあればどうぞ。はい、どうぞ。

中川委員 今の防災街区のところ、五十八ページのところでいいんですが、赤城地区のところ、事業中だったのが、今度の区の原案では事業中がないというのはどういう。下から三つ目の升です。都心共同住宅供給事業、現行が事業中ですよ。鶴松地域整備課長 すみません。現在、この地域については、この都心共同住宅供給事業について展開していたところでございます。ただ、事業として行っておりましたけれども、今回区の原案では、この都心共同住宅供給事業、これをこの中でも使える仕組みとして、事業中という表現からこの制度を使えるところ、事業中というものをなくしまして、制度としてこう入れたと、手法として入れたということです。

中川委員 手法として入れて、ちよつと広げられるようにしましょうという意味合いですね。

鶴松地域整備課長 はい、そういうことでございます。

戸沼会長 これは、きょうは報告事項で、次が審議ということですね。わからないところは、じかにもう事務局に聞いていただいて、これはどういうことだということを確かめていただければ次回よろしいかと。

大体よろしいですか。では、連絡事項がありましたら。

内藤都市計画主査 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、ホームページで公開してまいりたいと考えております。よろしくお願ひしたいと思います。

次に、次回の開催でございますが、本日報告させていただきましたこの資料三のこの報告の案件の中の防災街区整備方針につきまして御審議いただきまして、当審議会の意見をいただきたく考えてございます。本日の開催直後で恐縮でございますが、

四月七日月曜日午後二時からこの場所六階、第二委員会室で開催を予定しているところでございます。四月七日午後二時から六階の第二委員会室で、今事務連絡として、次回開催案内をさせていたただいております。次回につきましては、審議事項として防災街区整備方針の案件を送付したいと思っております。

なお、本日のこの報告の資料三でございますが、次回、再度お持ちいただくようによろしく願いたいと思っております。

事務局からは以上でございます。

戸沼会長 それでは、ほかになければ終わりたいと思っております。どうもありがとうございます。

午後四時十五分閉会