

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十年七月十六日）

第一四〇回新宿区都市計画審議会
開催年月日・平成二十年七月十六日

出席した委員

戸沼幸市、大崎秀夫、千歳壽一、中川義英、野宮利雄、酒井秀夫、長沼卓司、金井修一、近藤なつ子、小野きみ子、根本二郎、高松義典（代理：酒林交通課長）、野原英司（代理：齋藤生活安全係長）、増田幸宏

欠席した委員

石川幹子、喜多崇介、丸田頼一、丸山成史、吉住健一、とよし
ま正雄

議事日程

日程第一 報告案件

- 一 西富久地区都市計画案について
- 二 新宿六丁目西北地区の地区計画変更について
- 三 景観まちづくり計画策定に向けた取組みについて
- 四 新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定の締結について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後二時〇二分開会

戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。お忙しいところ、暑いところ、どうも御苦勞さまです。

それでは、ただいまから一四〇回の新宿区都市計画審議会を開催したいと思います。

本日の出欠の状況ですけれども、御連絡がございましたのは、とよしま委員、吉住委員、喜多委員、丸田委員が欠席ということとでございます。それから、新宿区警察所長の高松委員は公務のため欠席で、代理で酒林交通課長にお願いしていただいております。また、新宿区の消防署の野原委員も公務のため欠席ということで、代理の齋藤生活安全係長に出席いただいておりますので、よろしくお願ひします。

それから、きょうの議事録の署名ですけれども、金井委員にお願いしたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

それでは、本日の日程と資料について、事務局から話をお願ひします。

内藤都市計画主査 本日の日程と資料につきまして御確認願ひます。

お手元の資料の一番上に議事日程表を用意させていただいております。ごらんください。

本日は、報告案件を四件お願ひ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、開催通知と一緒に事前に送付させていただきます。資料でございます資料の一、一、二、一、三の西富久地区都市計画原案についてというA四判とA三判の資料ですが、本日お持ちでしょうか。もしお持ちでなければ、事務局のほうで用意してございますので、挙手いただければ、これから

お持ちいたします。

次に、机上に配付させていただいている資料ですが、まず、資料の一 四といたしまして、A四横使いで左とじでございます。西富久地区都市計画原案についての資料で、都市計画原案に対する意見書の要旨というものでございます。

その下に、資料の二 一と、A四縦で左とじでございます新宿六丁目西北地区の地区計画の変更についてというものと、その次に、資料二 二ということ、新宿六丁目西北地区地区計画の都市計画の原案について、用意させていただいております。

その下に、右肩に資料三と書いてございます新宿区景観まちづくり計画策定に向けた取り組みについてという資料でございます。あわせて、本日お手元に、景観と地区計画課が作成いたしました景観まちづくりガイドブック、各地区編別、十冊をお手元に御用意させていただいております。

その下に、資料四といたしまして、新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定の締結についてというA四左とじのものを用意させていただいております。

一番最後にございますが、前回及び前々回の当都市計画審議会の議事録を用意させていただいております。

お手元の資料につきまして、おそろいでしうか。

あわせて、本日、発言用のマイクを用意させていただきました。その使い方につきまして、簡単に説明させていただきますと思います。発言に当たりましては、恐れ入りますが、お手元の「要求四」というボタンを押して発言をいただきます。そうしますとマイクのところ赤く光るようになってございます。発言が終わりましたら、その横の「終了後」と書いてある

ボタンを押していただきますよう、よろしくお願いしたいと思います。

なお、あわせてあります小さいマイクのほうは、議事録を整理する都合上の録音マイクでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

資料等の説明は、以上でございます。
戸沼会長 ありがとうございます。

日程第一

報告案件一 西富久地区都市計画案について

報告案件二 新宿六丁目西北地区の地区計画変更について

報告案件三 景観まちづくり計画策定に向けた取り組みについて

報告案件四 新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定の締結について

戸沼会長 それでは、きょうは報告事項が四件ということで、存分には手を挙げることにはならないと思います。ですので、御意見や御質問をお願いしたいと思います。

それでは、報告案件について、一から事務局で説明してください。

内藤都市計画主査 日程第一、報告案件（一）西富久地区都市計画案についてでございます。

資料は、お送りいたしました資料一 一、一 二、一 三と、本日、机上に配付させていただきましたとおりでございます。四を使わせて説明させていただきます。

説明の内容につきましましては、正面のスクリーンに映し出しますので、あわせてごらんください。

鶴松地域整備課長より御説明いたします。

鶴松地域整備課長 それでは、西富久地区で定めます都市計画の内容について報告させていただきます。

まず資料の確認をさせていただきます。

まず、事前配付させていただいた資料でございます。まず、資料の一、都市計画図書、これはA四判で一ページから二十五ページまでまたがつております。それから資料二、西富久地区都市計画原案の概要、A三判二枚でございます。それから資料三、準備組合の施設計画案の概要ほか、A三判三枚でございます。それから、本日、机上配付させていただきました資料一、四、都市計画原案に対する意見書の要旨、A四判一ページから五ページでございます。当地区で定めます都市計画は、全部で五つございます。すべて区決定となっております。

それでは、概要につきましましてスライドで説明させていただきます。

まず、当地区の位置でございます。新宿駅から靖国通りに沿いまして、東へ約一・二キロに位置し、最寄り駅は地下鉄丸の内線の新宿御苑前駅があります。当地区まで約五百メートルの距離でございます。

当地区の区域でございます。青で囲われました区域が当地区で定めます地区計画の区域で、面積が約三・二ヘクタールです。また、赤で囲われました区域が当地区で定めます市街地再開発事業の区域で、面積が約二・六ヘクタールです。

計画の内容につきましましては、後ほど御説明いたします。

続きまして、現況でございます。北側を医大通り、西側を生協通り、南側を靖国通り、東側を環状第四号線予定地に囲まれております。この航空写真からもおわかりのとおり、当地区は、バブルの影響を受けまして、駐車場などの虫食い地が散在化しております。

地区の権利者は、土地所有者九十五名、借地権者はおりません。合計九十五名となっております。

右側の写真が駐車場等の現況でございます。下が細街路の状況でございます。

これから、上位計画の位置づけについて御説明いたします。まず、国及び東京都の上位計画による位置づけで、当地区は都市再生緊急整備地域に指定されております。また、都市再開発方針では二号地区として位置づけられ、総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として指定しております。

また、東京都住宅マスタープランでは特定促進地区として位置づけられ、住宅の供給を重点的に図るべき地域で、都心機能の更新が期待される地区として指定しております。

先ほどの上位計画でありました都市再生緊急整備地域ですが都市再生緊急整備地域とは、再開発事業等を通して重点的に市街地の整備を推進すべき地域のことでございます。当地区は、平成十四年七月に環状四号線新宿富久沿道地域として指定されております。環状四号線の整備による都心部の交通機能の向上と沿道の土地利用を促進し、その際、あわせて、土地の集約化等により土地の有効利用と市街地の安全性を向上することを目標としております。

新宿区の上位計画です。昨年十二月に策定いたしました新宿区総合計画では、当地区は都心居住推進地区として位置づけられております。また、新宿区住宅マスタープランでは、住・食・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導する地区として位置づけられております。

新宿区総合計画におきましては地域別のまちづくり方針が示されております。当地区は若松地域に位置しております。当地区は、防災機能の向上と都心居住を進める市街地再開発事業等によるまちづくりが方針として示されております。

これまでの経緯について御説明いたします。昭和六十二年ごろからバブルの影響を受けまして、空き地や空き家が急増してまいりました。平成九年六月には、住民主導によりまして西宮久街づくり組合が結成されております。平成十三年四月には、新宿区西宮久地区市街地再開発準備組合が設立されまして平成十四年七月には都市再生緊急整備地域が指定されております。

当地区のまちの課題です。当地区は、バブルの影響を受けまして空き家や空き地が散在し、また、土地も細分化されております。住民が減少し、地区のコミュニティの形成が困難な地区であると言えると思います。老朽化した木造建築物も多く、災害時の倒壊や火災発生が懸念される課題も抱えておりまして、細街路が多く、緊急車両等の通行に支障を来すものと考えられます。また、高齢者や子供連れが安心して歩くことができる歩道も未整備な状況でございます。

これらのまちの課題を解決するために、五つの都市計画を定めてまいります。一つ目といたしまして、まちづくりのルールなどを定める地区計画、二つ目といたしまして、細分化された

土地を広く統合しまして、不燃化された共同建築物への建て替えを行う再開発事業、三つ目といたしまして、ペンシルビルのような建築を防止し土地の有効利用を行うための高度利用地区を定めてまいります。また、これらの都市計画を定めることに伴い高度地区、防火地域及び準防火地域を変更します。

以上の都市計画の内容につきまして、これから御説明いたします。

地区計画は、大きく分けまして、地区計画の方針と地区整備計画の二つから成っております。地区計画の方針はまちづくりの全体構想を定めるもので、その内容といたしまして、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針を定めてまいります。また、地区整備計画は、地区計画の方針に従ってまちづくりの内容を定めてまいります。

地区施設の配置及び規模として、道路、広場、歩道状空地を、建築物等に関する事項としまして、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態または色彩、その他、意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度を定めてまいります。

それでは、具体的に定める内容について御説明いたします。まず初めに、地区計画の区域です。地区計画の区域面積は約三・二ヘクタールです。赤色で示してありますところが地区整備計画を定める区域でございます。こちらは具体的な制限がかかってまいります。青色の部分は方針区域ですので制限がかからず、まちづくりの目標などの心構えのようなものを定めてまいります。

地区計画の目標は、定住化促進のためにファミリー世帯用を

主体とした都市型住宅と、業務商業施設・生活支援施設等が複合した暮らしやすいまちの形成を図ることとしております。

土地利用の一つ目の方針といたしまして、周辺地域における住民の利便性に寄与する商業施設の導入を図るほか、定住化の促進に寄与するための多様なニーズに対応する良好な都市型住宅の形成を図ることとしております。

二つ目の方針は、地域コミュニティの再生を目指して、高齢者や障害者が安心してまちに出ることができるユニバーサルデザイン的環境づくりを進めてまいります。

三つ目といたしまして、放射二十四号線、靖国通りですが、沿道の地区については、街路事業との整合を図りながら共同建設を誘導し、オープンスペースの拡充や良好な都市形成を図ることを方針としております。

地区施設の整備の方針の一つ目といたしまして、安全で快適な市街地環境を形成するため、適切な街区を形成する区画道路の整備を行うてまいります。

地区施設の整備の方針の二つ目といたしまして、ゆとりある歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道状空地を整備してまいります。

地区施設の整備のイメージパスです。左下、これは医大通りを安全な歩行者空間として創造していくというものです。右側に示しましたのは「お祭り広場」のイメージでございます。

施設の整備の方針としては、豊かで潤いのある空間を創出するための広場を整備してまいります。緑色で表示されているところが広場です。上を広場一号、下を広場二号として整備してまいります。

広場一号のイメージ図でございます。お祭り広場ということまで考えてございます。

それから、靖国通りと環状四号線の交差点部分に、広場二号といたしまして約三百五十平方メートルの広場を整備してまいります。

建築物等の整備の方針でございます。

まず、都心居住を推進するとともに業務商業機能の導入を図り、良好な環境を創出するために建築物等の用途の制限を定めてまいります。

二番目といたしまして、壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限。

三番目といたしまして、建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限。

四番目といたしまして、オープンスペースの確保と積極的な緑化を図るため、建築物等の高さの最高限度。

五つ目としまして、建築物の緑化率の最低限度。を定めてまいります。

主要な公共施設、地区施設でございます。

まず、こちらが医大通りでございます。区画道路一号として十一・五メートルから九メートルに拡幅してまいります。区画道路二号は、元生協通りでございます。西側の通りになります。八メートルに拡幅をいたします。それから区画道路三号は南側の道路になります。靖国通りに接続させまして、八メートルへの拡幅と十一メートルの新設となります。なお、壁面後退をそれぞれの道路に沿って四メートルとして指定します。それから、広場一号、広場二号、これを地区施設として指定してまい

ります。

これからは、第一種市街地再開発事業の原案でございます。

まず、市街地再開発事業で定める内容です。公共施設の配置及び規模、建築物の整備、建築敷地の整備、住宅建設の目標でございます。

この図は、先ほどお示しした地区計画でも示した区画道路等でございます。

なお、本再開発事業におきましては、こちらにあります未整備の環状四号線を再開発の区域の中に取り入れまして、一緒に整備していくという計画となっております。

高さの制限でございます。再開発の区域を、高さ百八十メートルと三十一メートルの区域に分けまして、高層建築物、また中低層建築物との複合によるまちづくりを目指してまいります。

まず、超高層建築物はこちらのところに。超高層には住宅がかなりの割合を占めます。日影の関係で、この位置のみに超高層が建ちます。この部分につきましては、日影の関係がございましたら中低層となります。超高層と中低層の複合で整備してまいります。

イメージ図で示しますと、まず東側の超高層棟部分ですが、階数は五十四階、高さ約百八十メートル、住宅戸数約九百六十戸、延べ床面積十一万五千五百平方メートルで予定しているところと。

こちらは中低層棟の部分で共同住宅と、店舗を配置してまいります。階数七階、高さ約二十五メートル、住宅の戸数については約百二十五戸、それから延べ面積は二万四千平方メートルを予定してございます。

これは駐車場の出入り口でございます。商業施設に対する駐車場と、居住者に対する駐車場を分けてございます。医大通りは主要生活道路となっております。こちらからの出入りを商業施設、それから地区内の居住者の方の出入りはこちらで行いこのように入り、こちらへ出ていくという計画をしてございます。

高度利用地区の原案について御説明いたします。

まず、高度利用地区につきましては、Aゾーン、Bゾーン、Cゾーンに分けてございます。もともと指定されています容積率では、ここが七〇〇%、ここが五〇〇%、三〇〇%になっております。それぞれのゾーンを空地の確保、住宅の誘致ということで、こちらを七〇〇%から八五〇%、こちらを五〇〇%から六五〇%、こちらについては道路上ですので三〇〇%をそのままという計画で進めてまいります。

これは、広場、道路の拡張、壁面後退四メートルをあらわしてございます。

高度地区になります。これは高度利用地区をこの市街地再開発事業の中で定めてまいりますので、それに伴いまして、この点線で囲われた部分の高度地区を変更してまいります。

まず、医大通り、ここは道路上になります。現在は二十メートル二種高度地区でございます。面積は約二百五十平方メートルですが、これを無指定とします。

では続きまして、現在は第二種高度地区で約〇・二ヘクタールです。ここも無指定とします。

それから、一部区域内に、一番北側になります。ここにも第二種高度地区がございます。約百八十平方メートル、ここも

無指定とします。

新宿区全体で見ますと、第二種高度地区は合計で八・二ヘクタールあります。今お示ししたところの約〇・二ヘクタールを減じまして、八ヘクタールとなります。それから二十メートルの二種高度地区は約七百七十一・七ヘクタールあります。これから約四百三十平方メートルを減ずることですが、ヘクタール上は数字が出てこないということになります。

それから、もう一つ、最後の都市計画になります。防火地域及び準防火地域の原案でございます。

こちらの区域について、準防火地域を防火地域に変えてまいります。この地域の面積は、約〇・二ヘクタールでございます。

新宿区全体の、防火地域は、八百四十三ヘクタールでございます。これに〇・二ヘクタールを足して、変更後に八百四十三・二ヘクタールになります。準防火地域につきましては、〇・二ヘクタールを減ずることになります。

これからは、施設建築物の検討の経緯でございます。まず、施設建築物について準備組合が検討してまいりましたのは、十四年当時においては、二百二十メートル案として計画されました。その後、行政協議を進める中で、平成十七年度には二百メートル案。十九年度になりますと、若干この平面を変え、北側の住戸を減らし、東側ないし西側に面する住戸をふやして、形を変え高さを減じて現在、百八十メートルで計画案は進んでおります。東側が超高層棟の百八十メートル、西側が中低層棟になります。この敷地は、西と東で約五・七メートルほどの高低差があります。このような敷地形状の中で、お祭り広場と低層住宅、低層住宅の上を歩けるスペースとして、回遊す

ることができるようにして、高低差を解消していくという計画案を準備組合が今検討しているところでございます。

これは東京都の景観計画でございます。当地区は高さの考えとして景観計画を考慮したものととなっております。緑のところは新宿御苑です。新宿御苑の景観形成特別地区が赤で囲われた部分になります。それから、今回適用されます大規模建築物等の建築等に係る誘導区域が青の部分でございます。この青の部分に当地区は入っております。これによりまして、新宿御苑からの見え方についてシミュレーションを行い、東京都と協議を進めてまいりました。

計画建築物が一番目立つポイントにおいて、東京都と詳細にわたって協議した内容をご説明いたします。当地区の計画建築物が木から約六十五メートル、約三分の一ほど頭が出てまいります。参考までに、他に木から頭が出る建物についてもシミュレーションを行い、当地区の計画高さは百八十メートルが適当であるという結論に達したところでです。

これからは日影に対する影響になります。ペンシルビル型の超高層になりますので、参考のため、冬至の八時から、順次、四時までシミュレーションしました。このように棟状のものが近隣へ出ますけれども、全体的には影の通過する時間が短くなってまいります。

それから、風環境になります。現状の風環境では、一般的に住宅地において影響がないであろうと言われる水色の部分と、住宅地では好ましくない、緑色の部分が少し発生しております。次に今回の計画案のシミュレーションを行いますと、このような影響が出て風の影響のランクが上がっております。そこ

で、高木の植栽帯を設けた場合をシミュレーションいたしました。と、影響が低くなっております。今後、街路樹、それから構内の敷地の植栽等を含めた整備を計画しながら、風環境を和らげていこうと準備組合の計画では考えております。準備組合は、今後、風洞実験等による検証を行っていく、ということをお願いしております。

次は電波障害です。こちらがUHF、こちらがVHFの障害になります。これは反射波、これは遮へい波になります。東京タワーから来る電波の方向性でございます。これは机上でのシミュレーションですので、今後、詳細な設計、また建設等に入っていく中で障害については対応していくというようなことで考えております。

これはデジタル放送の障害波になります。これについても同様に考えてまいります。

それから、公共施設の整備計画案でございます。これは準備組合の検討案になっております。

まず、現況の道路は、主要生活道路と細街路等がございます。計画では環状四号線の整備、それから医大通り等の周りの道路を拡幅し、歩道をそれぞれ整備してまいります。さらに、壁面後退による歩道状空地の整備によって、四メートルのセットバックをしてまいります。

それぞれの道路の形状について若干触れますと、まず医大通りのこの部分は現況が約九メートルでございます。この九メートルを、二メートルの歩道と七メートルの車道とし、さらに歩道状空地四メートルを加えて合計で、十三メートル巾の空間を整備してまいります。それに続く、医大通りのこの部分ですが、

現状が七メートルでございます。これを二メートルの歩道と九メートルから十一・五メートルの車道としていきます。それに加えて歩道状空地を四メートルとするという整備をしてまいります。

元生協通りにつきましては、現在、四メートル未満の道路でございます。これを、歩道二メートル、車道六メートル、歩道状空地四メートルとして整備してまいります。南側の道路の区画道路三号につきましても、現況が四メートル未満でございます。これを六メートルの車道と歩道二メートル、歩道状空地を四メートルとして整備しまして、歩行者が安心して歩行できる空間を創造していくということで計画しております。

次は、公益施設の整備状況について、現況と整備後についてあらわしたグラフでございます。

まず、現状は、道路として公共施設が約三〇%、宅地が七〇%という状況でございます。これを整備することで、道路が三八%となります。それから宅地内の歩道状空地で一二%を整備することで五〇%が公共的な施設となります。残りの五〇%において、施設を計画しているところでございます。

現状の同意状況でございます。まず、土地所有者は約九十五名で借地権者はいません。その中の七十二名の方から都市計画に対する同意をいただいております。同意率は約七六%になります。土地の面積におきましては約八六%ということを確認しているところでございます。

都市計画決定に向けましたスケジュールです。まず、平成十九年十二月に、準備組合主催の近隣説明会を行っております。これは三回に分けまして、七町会に対しまして

説明会を行っております。報告を受けているところでは、特に反対等の意見は出ておりません。ただ、さまざまな意見をいただいていますので、それについては参考にさせていただくというところで準備組合からは聞いております。

それから、平成二十年の六月十九日から七月二日まで都市計画原案の縦覧をして、六月二十日から七月十日まで都市計画原案に対する意見書の受付を行いました。

区主催の説明会は、六月二十一日土曜日に開催し、参加人数は六十六名でした。この説明会では、今後のスケジュール等についての質疑がありました。この説明会の周知方法としては、広報への掲載と、郵送による二百三十二通と戸別配布による五百七十二通。それから準備組合の地区内の掲示板への掲示により周知を行ったところです。

意見書の内容について御説明いたします。

まず、賛成の意見を六名の方からいただいております。これは、先日の原案説明会の計画案に全面的に賛成いたします。一日も早く安全・安心なまちにしてくださいという意見でございます。

続きまして、反対意見の概要です。一件、一名の方でございます。この方につきましては、来庁し、提出された方です。しかし、御事情がありまして、氏名、それから住所等については申し出されませんでした。しかしながら、意見として私どもは取り上げて、区の考え方をこれからお示ししてまいります。

まず一つには、大きく分けまして三つほどあります。むだを省いた理性ある等身大の開発を望まれている。それから、子供や高齢者が安心して暮らせる街を。それから、都心のオアシス

を目指した環境重視のエコ住宅をとこのを大きく分けて三つほど提案されております。これにつきましては、お手元の資料の意見書の要旨というところで説明してまいります。

二ページ目が賛成に対する意見でございます。表のつくりは、まず、番号一から六というのは、件数を示してございます。それぞれ人数が一名の方からの意見で、六件でございます。それから、左側の から、これは今回の都市計画で定めてまいります都市計画の種類について表わしてございます。賛成につきましては、すべての都市計画を進めるということに該当いたしますので、五つとも該当してまいります。内容は、先日の説明会での計画案には全面的に賛成いたします。一日も早く安全・安心なまちにしてください。この意見に対する新宿区の見解です。当地区は、都市マスタープランにおいて、防災機能の向上と都心居住を進める市街地再開発事業等によるまちづくりを方針として位置づけております。そのため、地区計画及び市街地再開発事業等の都市計画決定を目指し、手続を着実に推進してまいります。

続きまして、三ページの反対意見でございます。

かなり多岐にわたった意見をいただいておりますので、意見の該当する都市計画に丸で標記してございます。

まず、(一)むだを省いた理性ある等身大の開発を。

ただ一方的に破壊し、一面的に画一化された集合住宅に押し込める施策は、これからの新しい「まちづくり」の範となりうるか。できるだけ、無駄を省いて資源の浪費を抑制し、既存の建築物を活かして有効に使用する工夫が求められている。という意見でございます。また四・五階建て以下の集合住宅を中心

に低層の個人住宅も入り交じった、多様性のある小規模開発がこの地区の「まちづくり」の基本に据えられるべきと考えている。それから二十から二十五階（高さ八十メートル）以下が「適正な高度利用」の限界ではないかという御意見をいただいております。

新宿区の考え方といたしまして、まず第一としまして、当地区は、都市再開発方針におきまして、都市基盤や住宅機能との調和に配慮した土地の有効かつ高度利用を図るとされている地区でございます。また都市マスタープランの若松地域まちづくり方針では、防災機能の向上と都心居住を進める市街地再開発事業等によるまちづくりを進めることとしております。現状につきましては、細分化された土地や細街路が多く、老朽化した建物も多いという課題がございます。それをまちづくりとして地元で取り組みまして、平成十三年には市街地再開発事業を指す準備組合が設立されたところがございます。本都市計画では、定住人口の回復とにぎわいのあるまちを形成し、調和のとれた街を再生するために、高層部分と中低層部分を複合した多様性のある計画としてまいります。あわせて、道路、広場等の整備も行うことにより、街区全体を再編し、地域の防災性の向上、都市居住の推進を図ってまいります。

続きまして、四ページになります。（二）都心のオアシスを目指した環境重視のエコ住宅をという御意見でございます。

二つほど内容がありまして、点状に存在する、公園、神社仏閣、学校などを並木でベルト状に結び、また地下水を地上に誘導するなどによりエコシティーに生まれ変わる絶好の機会であるという御意見をいただいております。また、子育てスペース

や高齢者福祉複合施設スペース、公共施設スペースを確保するよう、事業者側に義務づけることが当然のことと考えていますという御意見をいただいております。

新宿区の見解といたしましては、当地区は、お祭り広場や歩道状空地进行配置した、緑豊かな居住環境創出に向けたまちづくりを進めてまいります。また、今後整備が予定されます、仮称富久さくら公園や環状四号線の街路樹で緑を生み出しまして、周辺の既存緑地等と当地区の広場、歩道状空地を連携させまして、緑のベルトの形成を図ってまいりたいと考えております。

また、事業計画を検討する中でユニバーサルデザインのまちづくりを誘導してまいります。具体的なものにつきましては、今後、施設計画の検討の中で詳細にわたって検討していくものと考えております。

（三）子供や老人が安心して暮らせる街をという提案でございます。

九メートルから十二メートルの道路は、もともと人間優先で、歩くスペースや遊歩道です。ノーカーの施策をとれないものでしょうかという御意見と、それから、立地環境を生かし、車を環状四号線及び靖国通りの二十四号線沿いに立体駐車場を公立で設けて、一括収納し、利便性を生かした商店や事務所などを営む世帯の集合住宅を沿道に集め、並列していくというのが提案されてございます。

これにつきましては、医大通りは、都市マスタープランにおいて地区の主要道路として位置づけられております。地区の道路のネットワークを構成し、大規模災害時の消防活動を円滑に行う道となっております。また、当計画による敷地周辺の区道

の拡幅整備及び道路に沿った敷地内に歩道状空地を確保することにより、歩行者空間の充実を図った道路計画を誘導してまいります。

また、今後の施設計画の検討において歩行者に優しい歩道状空地や広場を配置し、歩車道を分離した整備を行ってまいります。

四ページの最後のほうになります。まちづくりは、まず金もつけというよこしまな考えで、間違ったスタートを切ってはなりませんという御意見です。

これにつきましては、当地区は、長年、住民の方の主導によりますまちづくり活動が行われ計画の検討がされたものでありまして、区といたしましても、当地区の防災性の強化、都市機能の更新と都心居住の推進、環状四号線等の都市基盤施設の整備を図るため、都市計画手法として市街地再開発事業等によるまちづくりを推進してまいりたいと考えております。

それから、都市計画が決定された際に、住民にどのような規制がかかるか、どのような影響であるか、住民全員に事前に書面で速やかに知らせるべきである。

区は、公平公正な立場でまちづくりを正しく軌道に乗せていくよう導いてくださいという御意見です。

これにつきましては、まず、ことしの六月に、区が都市計画原案の説明会を開いております。この中で説明を行ってまいりました。先ほど御説明したように、地域に対する周知につきましては、詳細にわたって行ってきたところでございます。

この中で出席されなかった方や事情があつて出席出来なかった方で問い合わせがありました方については、説明会の資料を

送付しているということでございます。

都市計画案の作成時には、再度、都市計画による規制や影響の内容について、さらにわかりやすく周知を図ってまいります。また、準備組合に対しましても、さらに地権者への透明性のある運営等を図るよう指導してまいります。

また、市街地再開発事業は、都市計画決定後も、都市再開発法に基づき、事業計画や権利変換計画の都知事認可などの手続が必要となつてまいります。区といたしまして、公正公平な立場で準備組合を指導し、まちづくりを進めてまいります。

今まで御説明しましたのが意見書の内容です。次は、今後の都市計画決定に向けたスケジュール予定でございます。

まず、都市計画案の作成を行い、都市計画案の説明会、縦覧・意見書の受付をしてまいります。その後、次回の都市計画審議会で審議をいただきたいと考えております。

参考事業スケジュールです。今後審議いただいた結果をもつての話になりますが、平成二十年度は、次回の審議会において審議していただきたいと考えております。平成二十一年度には再開発組合の設立認可。これは東京都の認可になります。それから平成二十二年度に権利変換計画認可。二十二年度に着工して二十五年度までの三カ年で工事を完了。というスケジュールを予定として掲げております。

以上が説明でございます。どうもありがとうございます。

戸沼会長 どうもありがとうございます。

この案件については、昨年の十一月の審査会で計画の概要については一度報告がありました。きょうは、都市計画法の第十六条に基づいて地権者に対する説明を行ったと、それに対す

る経過と区の考え方を今お話しただいたということですが、ただいまの説明に対して御質問や御意見がありましたら、どうぞ遠慮なくおっしゃってください。

はい、どうぞ。

中川委員 わからなかったところを教えてください。一つは、将来の話での富久さくら公園と、それからお祭り広場のレベル差、高低差といえますか、それが恐らく一体にはなっていないはずで、高低差があるはずですので、その高低差を教えてください。だいたいというのと、それから、地区計画ですので、広場として一号広場、二号広場を設定されているというのはわかるんですが、今の計画として広場の下がどうなっているか。恐らく、屋上と言ったらあれでしょうけれども、そこに広場設定をされているのか、駐車場の上に広場が設定されているのか。そのことが読み取れなかったもので、それだけ教えてください。

戸沼会長 はい、どうぞ

鶴松地域整備課長 現在、北側の予定されている公園とお祭り広場の間には約三メートルから四メートルの擁壁があります。これはまだ計画案として、その連続性を図るかどうかというのはまだ今後の課題と考えておりますけれども、もしこの連続性を図るとすれば、そのところとところに架空の歩道ということを考える余地があるのかなと思っております。これについてはまだ定かでないと思います。

それから、お祭り広場の下でございます。ここにつきましては、高さの解消を図るとともに、にぎわいを持たせるということとで、権利者の方の店舗等が入るような建物が構成されます。その上の屋上部分を緑化いたしましたして、そこにお祭り広場。そ

れとスロープによってだんだんと段差を解消していこうということとで考えているものでございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ、御質問がありましたらお願いいたします。

はい、どうぞ。

千歳委員 現在の状態でこの地域の容積率というのは一応決まっているわけですよ。それが今度の計画ですとどのくらい変わるようになるんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 現在の容積率につきましては、高度利用地区の中で御説明申し上げましたが、少々不十分でした、すみません。まず、この建物が整備されるところは、現在、五〇〇%になっております。それを、空地の確保と、それから都心居住の推進ということで一五〇%上乗せした中で計上してまいります。

戸沼会長 どうぞ、ほかに。

はい、どうぞ。

千歳委員 これからいろいろ決めていくのであろうと思うので、今までいろいろ検討なさって大変御苦労さまです。施行者というのは組合施行ということになると思うんですが、主な施行者といえますか、それはどういう、昔で言う参加組合みたいな。

鶴松地域整備課長 まず、現在の施行者は現在、準備組合とになってございます。さらにこれから進みますと、事業認可をとりますと組合となります。その際の参加組合員の予定等でございますけれども、現在、デベロッパに対して、四回ほどヒア

リングを行い審査に入り、選定が行われているところですが、これにつきましては、理事会等を経て、臨時総会等を開き、組合員のもとで承認されるということが予定されている、ということと準備組合から伺っているところがございます。企業名についてはまだ決まっておりますので、ちょっと御披露することができません。

戸沼会長 はい、どうぞ。

千歳委員 それで、当然そこである事業の採算計画などを立てると思うんですが、その辺の採算計画というのはかなり現実といえますか、その辺はどういうふうなんでしょうかね。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 事業の採算と申しますか、この都市計画事業としての現実なる執行という立場からいきますと、現在、モデル権利変換計画等を地権者の方たちに示しているところがあります。これからモデル権利変換計画をさらに煮詰めまして、組合設立後、さらに権利変換に向かってまいります。その面ではかなり詳細にわたって準備組合で今検討されておりまして、私どもが準備組合から確認したところでは、現実な事業の執行、デベロッパーの選定を含めまして、現実に行われるという確認をさせていただいているところがございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ、御遠慮なく。
どうぞ。

近藤委員 最初に、この計画の中には区道もありますし、公共施設というか、都道になる場所もあるんですけれども、これは東京都新宿区も地権者の一人ということに一応換算されて計画の中に入っているのかというのを確認したいんですけれども。

も。

鶴松地域整備課長 地権者としましては、公共施設ということで、道路等、区道がございます。この区道につきましては、事業によりつけかえ、これは廃道と認定になります。再開発事業の中で行われていきます。これは今の区道である面積以上になり、整備をしてまいります。ただ、地権者としてのものではないということがございます。

近藤委員 そのつけかえを含めて組合が行うと。環状四号線の部分も行うということだったんですが、その財源についても、組合の財源で行われるということなんでしょうか。

鶴松地域整備課長 まず、都市計画道路でありますこの環状四号線は当区域の中に含めて整備をしていくということです。これは事業者である再開発組合のほうで執行はしてまいりますけれど、経費負担については、今後、整備すべき東京都との協議におきまして費用負担等が検討されるということでございます。

区道につきましてはつけかえということで、区が負担をするということは今考えてございません。

近藤委員 そうすると、都道については、今後、費用負担については協議をして決めていくけれども、区道のつけかえについては区は負担をする予定はない計画だということなんです。一応そのことは確認させてもらいます。

それでいいのかということもいろいろあると思うんですが、それとも一つ、ちょっと確認したいのは、先ほど地権者九十五名のうち七十二名ですか、七六%ということで御報告があったんですが、ここの地域には、今、借地を持った方や、それ

外の、要するに店子さんみたいな人は、世帯はいないというふうに考えてよろしいですか。ちょっと聞き漏らしたのかもしれないんですが。

鶴松地域整備課長 現在、この権利者の方ですけれども、借地権をお持ちの方はいらっしやいません。借家人の方、お住まいで家を借りている方が約二百人から二百二十人ぐらいの間で今いると考えております。

近藤委員 前回の説明会では特に異議はなかったと、出なかつたということと、それから意見を寄せていただいたということの中には、明確に変更していただきたいという御意見は一件ということ、あと残りの六件は賛成だというお話だったんですけども、ここでいうと、借地権者がいないというのは結構まれな事例だというふうには思うんですが、それ以外の居住者は、地権も何も持たない居住者が二百人から二百二十人いる。この方たちからの御意見とかというのは今聞こえてきたりするものはないんでしょうか。

鶴松地域整備課長 今回、十六条縦覧にかかつております。この中では、地権者の方、権利をお持ちの方ということで、借家人の方については対象としてはございません。ただ、今後、利害関係ということで十七条関係を始めてまいります。いずれにいたしましても、今意見はいただいていないところでございますけれども、意見をいただければ、それを検討していくという立場に立つのかなと考えております。

近藤委員 私は、この前の西新宿五丁目の北地区の再開発でも、やはり二百メートルという開発はどうかという話はさせていただきます。ここも本当に長い間、バブルの時期に地上

げがあつて、大変な状況になつていいる。その当時から私も見ていましたので、本当に皆さんの悲願であるということは承知をしているんですけれども、その再開発が本当にこれでいいのかというところではやはりまだまだ疑問が残つて、残念ながら疑問が残る計画案ではないかなというふうに思っています。

地震大国日本という中で、その辺のところの問題が一つあるのと、やはり景観。今後の後の問題になりますけれども、景観といったときに、御苑から一応予定でいうと六十五メートルは高く見えるということでも、これでもいいんだというお話なんです。そうすると、景観というのはどういうふうに見えるのかということ、景観というの基準が、みんなでどういうスタンスを持って取り組むのかということ、やはりなかなか見えにくくなるのではないかなというふうに思うところもありますので、きょうは決定をするという段階ではありませんが、さらに意見も聞いていただいた上で、ぜひ改良できるところがあるならばしていただきたいということは意見としては述べておきたいと思ひます。

鶴松地域整備課長 会長、すみません。今の質疑ではございませんが、先ほどの区道の考え方について若干訂正させていただきたいと思ひます。都道につきましては今後、都の協議ということ。区道につきましては、これから廃道、それから認定、つけかえになります。それは協議をしてまいります。それから費用負担につきましては、面積等が出てくるわけではございませんので、今後の状況によりましてはさまざまな検討がされるので、所管部署との今後の協議ということに訂正させていただきます。基本的には、今までの再開発では負

担していないというのが現状ではあるということでございます。失礼しました。

戸沼会長 今回の景観についての考え方、折戸課長が御担当のよう。

はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今、委員のほうから景観のお話が出ました。先ほどのスライドにもありましたが、ここは東京都が指定いたします新宿御苑周辺の誘導区域にあります。新宿区内には、神田川と、新宿御苑景観形成特別地区があります。その特別地区の範囲ではないんですが、その範囲の周辺に大規模な建築に係る誘導区域というところがありまして、そこにかかっているということでありまして。それで、東京都の内部におきまして、それがいいかどうかという話が出ました。それから、新宿御苑の眺望景観から見てどうだろうという話もありました。ただ、この東京都の景観計画が平成十九年四月でございますが、この事業がそれ以前から計画されていたこともございまして、当初の計画の高さからはかなり下げているということや、さまざまな事情を考慮いたしまして、東京都、新宿区とも、このことがいい、すばらしいということではないのですけれども、諸事情や景観計画の策定時期、それからほかの諸事情からしてやむを得ないというようなことで、当区との景観協議は既に終了しているということでございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

中川委員 すみません、もう一つ、わからないところがあるので教えていただきたいということなんですが、地区整備計画

の範囲と、それから都市計画道路、環四の範囲との関係というのがどうなるのか。要は、地区整備計画二・六ヘクタールという記述があつて、この中では、その環状四号線については別途都市計画で定めるといふ記述は地区整備計画の中には書かれていないんですね。再開発のほうには書かれてはいるんだけど、地区整備計画の中には書かれていない。

それと、もう一方で、先ほど道路率の御説明があつて、三〇%であつたのが三八%になつたということなんですが、環状四号線の部分を除いた残りのところの道路からすると、減っている可能性が非常に高い。その部分は一体どこにつけかえられたのかという、その地区整備計画と環状四号線とのかかわり。

地区整備計画の範囲が二・六ヘクタールではなくて、都市計画道路のところは外した面積だったら、まだ、その辺、理解ができるんだけれども、その部分が両方、同じ二・六ヘクタール、二・六ヘクタールで、一方では別途都市計画で定めるといふのと、もう一方ではその記述が一切載つからなくていいのかどうかという、非常に単純なところの意見ですが、教えていただければということです。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 まず、後段のお話でございます。まず、環四の道路整備を含めないという状態で考えた面積比較につきましては、今予定としております廃道が約一千百十五平方メートルほどございます。道路拡幅によって広がるものは約一千七百八十六平方メートルとなっております。環四のところを除いてもふえてくるということでございます。

もう一点の地区整備計画等については、ちょっとお待ち願え

ますか。

中川委員 今の歩道状空地のところは除いた状態でふえるということですね。

鶴松地域整備課長 はい。

戸沼会長 まだちよつと答えを一生懸命考えているので、何かありますか。

中川委員 最初のほうの質問は、都市計画決定するのはこれの二ページ、二ページだと思っんですが、この二ページのところでいうと、下の理由、理由というか、そこで「環状第四号線の都市基盤施設の整備を一体的に行い」という、この文言だけが入ってれば、二・六ヘクタールの中に入っていたとしてもいいのかわかるといふ。要は、この表の中では環状四号線に関してはどこにも記述されていないんだけど、それでいいんですかという、そういう質問ですから。すみません。

鶴松地域整備課長 この北側の上の部分につきましては既に別の都市計画として定められているということがございまして、この地区計画の中では指定しておりません。ただ、再開発事業としまして、この中で整備を行っていくということとございませぬ。この北側の部分については別の都市計画として、事業を決定するということになるかと思ひます。市街地再開発事業に係る部分については、市街地再開発事業で定めていくものだというところでございます。

中川委員 そういう理解でいいのかなというふうにちよつと思つたところでの確認です。別の言い方からしますと、再開発事業のほうでは、広場の記載が、逆に言うとないわけですね。これを先ほど御説明いただいたように建物の上に入るのですか

ら、入らないのだろう。ただ施設として、地区施設として定めるためにあの地区整備計画のほうに入っていると、そういうような理解でいいわけですね。

鶴松地域整備課長 はい。

中川委員 ありがとうございます。

小野委員 この景観まちづくりガイドブック、若松地区というのを見ていますけれども、「富久町」という名前がもう完全にこの本からは消えてしまっているみたいで、余丁町周辺エリアの中にはこの富久が入るんですね。それで、この環状四号線というのは、団子坂まで通れば、これで終わってしまうみたいな図面なんですけれども、これはあと早稲田の都電のほうにありていつて、そこからあと、今度はどこに行くんでしょうかね。都市計画道路というのは、消えてしまったと思うと、突如、命が吹き返して、また出てきたりしますが、これは、それで何で「富久」という名前が、あれほど有名な、都市再開発といえは富久町、そう言われていた名所の名前がなくなっているというのも不思議なので、タブーなんですか、ここの地区の名前を公にするのは。

戸沼会長 はい、どうぞ。

内藤都市計画主査 まず、環状四号線の位置について私のほうで説明させていただきまして、その後、先ほどの景観まちづくりガイドラインの内容の説明については折戸景観と地区計画課長より説明させていただきます。

まず、環状四号線については、ただいま小野委員からお話がございます、外苑のほうから参りまして、今の西富久の交差点から団子坂のほうに行きまして、その後、若松町のところ、

夏目坂のところをおりていきまして、馬場下のほうから西早稲田の再開発ができてございますが、そのほうから接続しまして、豊島区の高田一丁目のほうに接続されていきます。新しくできる道路部分と既存の道路を連携して、環状四号線の計画はなされていくものがございます。お手元の景観まちづくり資料につきましては、地区ごとに本を分冊している関係で、全体の環状四号線については図示していません。

折戸景観と地区計画課長 今回のこの景観につきましては、五十九ページになるんですが、この景観まちづくりガイドブック〇四の若松地区の五十九ページに「富久町」という記載がございます。市街地再開発予定区域の過度的な景観ということ、〇六で神社の鳥居マークがありますが、このところにつきましては都市計画が予定されているということで、過度的な景観というふうにして記載をさせていただきました。よろしくお願いたします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

野宮委員 きょうの議案のほうに戻りまして、きょうの議案のうちの、御説明がありましたと思いますが、駐車場については、東側、高層住宅部分、資料一 三を見ますと、駐車場、B一、B二にございます。それから西側、低層部分もB一、B二にあります。それで七百台、合計となっております。お祭り広場とか、その南側の広場の地下は駐車場に利用されているのかいのか。ヨーロッパの例などを見まして、駐車場、非常に重要でございますから、御意見を聞かせてください。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 現在の駐車場の予定でございますけれども

も、地下二階の平面図で参考に御説明いたします。すみません、お手元にはちょっと資料がございませんので、お話をさせていただきますと、まず、今のお祭り広場の下の一階部分については店舗等が入ります。その下の地下につきましては、駐車場として整備をしております。主に駐車場につきましては、この敷地の北側の約半分ぐらいになりますけれども、そのところに地下駐車場を整備していくという予定になっております。

野宮委員 では、そのほかに七百台ということですか。建物、ビルの地下、それとも。

鶴松地域整備課長 ここでは、まず地下駐車場。それから超高層棟がございますがその中に立体駐車場を設けてまいります。地下駐車場と超高層棟の中の立体駐車場を含めて約七百台を整備していくと考えております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

増田委員 すみません、感想でございますけれども、きょうの資料の一 四にもございましたけれども、当地区は、長年の住民主導のまちづくり活動が行われてきたという記述がございますが、やはりここが改めて一番大事なところだろうというふうに思いました。長年、責任ある行動をとられてきた住民の方々の切実な思いといたしますか、悲願という表現がございますけれども、それを考えますと、やはり画期的な施行事例に導くことが非常に重要なことというふうに思いました。

それから、一つ高齢化の問題があるかというふうに思います。まちづくり、ともすると我々の感覚で考えてしまいがちで、我々の元氣世代にとって、一年、二年というのはあっという間なんですけれども、高齢の方にとっては非常に時間が大切です。

ので、ぜひ高齢化には配慮していただきたいというふうに思っております。

以上でございます。

戸沼会長 ほかに何か、こうしたらいいなというようなことがもしありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

近藤委員 すみません、さっきお聞きすればよかったです。この地区内、再開発との関係で、区の主導性についてお聞きしたいんですが、道交法も変わりました、自転車の取り扱いが変わったわけですが、変わったというか、明確化されただんですけれども、都会ではやはり車道を自転車が行っても走れない部分が多々あります。そういう意味で、こういったところで公開空地も一定とるという中に自転車レーンの整備とか、そういう部分での話し合いは、この間、この部分、この計画については検討したり投げかけたりという、そういうことはあったのかどうか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うんですが。

鶴松地域整備課長 ただいまの御質問ですけれども、現在、歩道状空地、歩道整備等について、具体的に、例えば自転車の道をどの程度、どういう形状でやっていくかというのはまだ協議に入っております。当然、道路を拡幅する際には警視庁等の打ち合わせはしておりますけれども、今後の詳細の中で、そのような内容について、当然、私どもも協議に入りまして、必要において要望していくというようなことで考えてございます。

近藤委員 ではあわせて、これは要望なんですけれども、人

が集まる場所に、今、駐輪場、バイク等の駐車場、あと、いわゆる一般の車の駐車場ということで、三つのタイプの公のスペース、その特定の人を使うスペースではなくて、お店もある居住者もいる、そういうところでは区分けしてということだと思っておりますけれども、そういったところがないと、今、人がなかなか集まりにくい。全員が歩いて移動すればいいんですけれども、そうはなかなかいっていかないというところでは、その辺の整備の計画をちょっと、駐輪場は見えたんですけれども、その辺がわからなかったもので、あれば教えていただきたいし、なければその点についても検討いただければ、お祭り広場という、そういうところのイメージがもっと膨らむのではないかなというふうに思いましたので、この点について教えてください。

鶴松地域整備課長 まず、バイク置き場等については、今後、駐車場を含めまして検討してまいりたいと考えております。それから、駐輪場は現在、計画台数としては三百五十台を確保していこうというようにすることで打ち合わせをしているところでございます。これは、今後、詳細の打ち合わせをおきまして、配置、それから台数の変更等はございますけれども、いずれにしても、駐輪場の確保はしてまいりたいと考えております。失礼しました。申しわけございません。数字にちょっと間違いがありました。自転車でございますが、事業系のところで三百五十台、それから住宅系につきましては九百五十台。これで合計で千三百台を確保していこうという協議に入っております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 いま一度、確認ですが、事業系というのは、そこに通ってくる事業者の方の部分と、あわせてお客さんの部分も

含めてということでもよろしいわけですね。台数から見ればそう
だと思っただけでも、はい、わかりました。

戸沼会長 はい、どうぞ。

中川委員 一つは、この計画そのものに対しての話ではなく
て、今のお話にもあった自転車であるとか車のところの話で、
つい先日のうちの大学のシンポジウムでこういうことをやりま
したという話です。それは、これまでは歩車分離をやってきた
けれども、分離ではないほうが今後は安全だろうと。アンサー
フ・イズ・セーフというのが、今ヨーロッパのほうでEUのさ
まざまな交通政策のところでもとられるようになってきた。それ
は、例えば、エリアによっては、ちよつと前まではゾーンサー
ティという、三十キロ速度以下というのがあったんですが、
今は五キロ制限だとか四キロ制限をしている。これはトラフィ
ックカーミングというもので、四キロ制限かけているというの
は何かというと、歩行者よりも早く車は走つてはいけませんと
いう。それと同じように、自転車もそうなんです。

それは一つの空間の中で互いに、要は、車の通るところ、自
転車の通るところと決めてしまうと、その権利意識が出てしま
う。これをごちゃ混ぜにすると、互いにアイコンタクトの中
で安全になるということで、ロンドンのケンジントン・ハイ・
ストリートあたりで交通事故が約四〇%減ったとかというた
ぐいの話があるので、歩車分離というのも一つなんです。区
画街路の中で何かそういうような、みんなが楽しめて、がちゃ
がちゃして、互いに気をつけるような場所というのも今後どこ
かで考えていきたいなと。この富久ということではないんです
が、そういうような話が今いろいろと動いてきている。

ドイツの例でいうと、歩行者に車が三十キロちよつとでぶつ
かったんですけれども、そこは標識のところでも五という数字が
入っていて、五キロ以上のスピードを出してはいけないところ
でぶつかったというところもあるとあるので、今後、
交通計画だとか、そちらのほうでも考えなくてはいけない話な
んだけれども、そんな動きもありますというところなんです。

それからもう一つは、事業者の選定に入られているというこ
ろで、この地区の超高層のところも、一つのコンセプトは恐
らくファミリー世帯なんだろうなというふうに思っているんで、
それが実際にそうになっていくように。要は、非常に気にしてい
ますのは、実際の需要、実需の超高層マンションというのと、
それから投機の超高層マンションというのがあって、新宿にお
いては、ぜひ投機における超高層住宅があちこちに出てこない
ように、ぜひその事業者のところでも考えていただきたい。豊
洲のところにしても、このところ、実際、建ってきている超
高層マンション、先日、ちよつとある資料を見たら、六
〇%が空室なんです。要は、投機での渡り鳥という言葉は
恐らく御存じだと思いますが、渡り鳥でその住宅がどんどんあ
いて、前のところがあいてくる。そうすると、新宿にとつては
人にたくさん入ってもらいたいところも一方であるし、
それからもう一方では、この事業自身がちゃんと事業として成
立していくというところで、それが投機筋のところに変に使わ
れないように、ぜひそれは今後の実際の事業をやるところだろ
うと思います。お願いをしたいというところです。

戸沼会長 もう三つぐらい報告事項があるので、できれば、
ぜひという方がおられなければ、次に移りたいと思います。い

かがですか。あとは、何か御要望なり疑問点があつたら、まだ審議まで時間がありますので、個別にお聞きいただきたいと思
います。

それでは、次の報告事項をお願いします。

内藤都市計画主査 日程第一、報告案件(二)新宿六丁目西
北地区の地区計画の変更についてでございます。

資料につきましては、机上に配付いたしました、資料の右肩、
二 一と二 二をござらんいたきたいと存じます。

説明の内容につきましては、正面のスクリーンにまた映し出
しますので、あわせてスクリーンのほうもござらんください。

説明につきましては、折戸景観と地区計画課長より御説明い
たします。

ただいまちよつと席の入れかえをしますので、暫時お待ちい
ただきたいと存じます。

折戸景観と地区計画課長 それでは、パワーポイントで説明
しますので、よろしくお願ひします。では、照明をちよつと、
すみません、暗くしてください。

それでは、新宿六丁目西北地区の地区計画変更について御報
告いたします。

パワーポイントのほうでござらんください。

新宿六丁目の西北地区の地区計画につきましては、多様な都
市機能が集積した、住む人・集う人にとって魅力ある町の形成
を目指す地区計画を昨年の八月に東京都において都市計画決定
いたしました。地区計画区域のうち、北側の地区の一部の項
目については、具体的な建築計画がつくられた段階で定めてい
くこととなっております。今回は、その追加決定の都市計画

の手續を進めていくものでございます。

なお、本地区計画は、再開発等促進区を定める地区計画とい
う種類の地区計画でございまして、面積が三ヘクタールを超え
ておりますので、東京都決定の都市計画となっております。東
京都の決定の都市計画につきましては、都市計画法第十八条一
項の規定によりまして、都市計画を決定する際、関係市町村の
意見を聞くこととなっております。この場合の関係市町村とは、
新宿区でございます。したがいまして、今回は御報告でござい
ますが、次回の本都市計画審議会におきましては、東京都から
の意見照会、東京都決定におきましては意見照会が来ますので、
意見照会に対する回答という形で御審議をいただくということ
になりますことを御承知おきいただきたいと思ひます。

それでは、始めさせていただきます。
まず、位置でございまして、新宿六丁目西北地区地区計画の
位置は、新宿区のほぼ中心、新宿六丁目西北の部分で、図で示
しております。いわゆる日本テレビの跡地と一般的には言われ
ているところです。

区域でございまして、地区計画の区域は、北側は職安通り、
西側は明治通り、南側は文化センター通り、東側は区道がござ
います。それぞれの道路に囲まれた、面積約七ヘクタールの
区域でございまして。また、地区西北部に隣接して地下鉄大江戸
線東新宿駅、それからことしの六月に、最後の地下鉄と言われ
ています地下鉄副都心線の東新宿駅が開業し、接続したることか
ら、東西方向の大江戸線、南北方向の副都心線が交わるターミ
ナルとして利便性の向上が期待されている地区でもございまして。
都市計画の現状でございまして、ござらんのとりの都市計画

が定められているということでございます。

上位計画の位置づけでございますが、新しい都市マスタープランでは民間等による開発に伴い、にぎわいと都心居住が調和したまちづくりを目指す地区となつてございます。それから、ここは、都市再生緊急整備地域ということになっておりまして、都市再生特別措置法に基づきまして、当地区を含めます新宿駅周辺が都市再生緊急整備地域として指定されてございます。

そうした中で、整備目標といたしましては、国際的な中枢業務機能とあわせ、商業、文化などの集積による多様な魅力を備え、回遊性のある観光交流拠点を形成する。また都市機能に関する事項として、地下鉄十三号線、現在の副都心線でございますが、整備にあわせた業務、商業、文化、交流、居住機能等の複合的な市街地の形成などがうたわれておるところでございます。

これまでの経過でございますが、平成十一年九月に都市再生機構が日本テレビゴルフガーデンの跡地を三・九ヘクタール取得いたしました。

その後、十七年五月に、主に地権者で構成されるまちづくりの会が発足し、まちづくりの方針について協議を重ねまして、十九年三月には、東京都の東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区の指定及び街並み再生方針が定められました。

その後、街並み再生方針の内容を都市計画として具体化するため、昨年八月に地区計画を決定いたしました。拠点N地区、今回の地区でございますが、一部の項目につきましては事業者がまだ決定しておりませんでしたので、具体的な建築計画を作

成した時点で定めることとなつてございました。

地区計画決定後の平成十九年十月に、都市再生機構が事業者を募集しまして、拠点N地区、拠点S地区について、それぞれ事業者が決定いたしました。

その後、地区計画の変更手続を伴う拠点N地区について、東京都、新宿区、拠点N地区事業者の三者で協議を進めてきた結果、ことしの五月に事業者から新宿区へ地区計画に関する企画の提案が出されました。区といたしましては、これを受けまして、東京都に対し、企画提案書の提出と地区計画、今回の場合は追加変更ということになるわけでございますが、作成依頼を行いました。その後、東京都は、都市計画決定の手続を進めており、現在は都市計画変更の原案の縦覧及び原案に対する意見書の提出期間となっております。

ここで、昨年八月に決定いたしました地区計画の内容についての概略を御説明いたします。

まず、主要な公共施設といたしまして、区画道路一号、広場一、二、四、五号、歩道状空地一号、二号が定められております。

次に、地区施設といたしまして、区画道路二号、広場三号、歩行者通路、歩道状空地三、四号が定められています。

次に、建築物に関する事項といたしまして、地区を拠点N地区、拠点S地区、沿道A地区、沿道B地区の四つに分けまして、それぞれの地区におきまして建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度などを定めております。ただし、事業計画が未定でありました拠点N地区につきましては、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を空欄としてお

りましたので、今回定めるものでございます。

それでは、ここから今回の地区計画の変更原案の概要について御説明いたします。

お手元の資料では、資料の二二としてお配りしております。主な部分につきましてパワーポイントで説明いたします。

まず、広場一号でございます。画面の下に表示しておりますのは、変更原案の計画書から抜粋したもので、赤字の部分が変更箇所でございます。まず、広場一号の欄に、「地下を含む」という文言を追加いたします。これは後ほど出ますが、地下鉄の駅からの連絡通路とつながるため、地上一階部分とあわせて地下と地上の立体的な空間、広場空間として計画されているために、地下も含むというようなことを追加記入いたします。

それから、広場五号につきましては、広場一号と同じく、地下一階と地上一階で立体的な広場空間として計画されていますので、備考欄に「地下を含む」という文言を追加いたします。これによりまして、地上だけではなく、地下の部分についても広場の五号という形になるということでございます。

続きまして、地区施設の変更でございますが、これも地下鉄東新宿駅になります。地下鉄東新宿駅から地下一階に接続する連絡通路を今回新たに地区施設として設けるということで、この赤い部分の連絡通路というところから出てくるということでございます。

それから次に、建築物に関する事項でございますが、拠点N地区の建築物の容積率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度の項目について変更いたします。

まず、建築物の容積率の最高限度でございますが、十分の六

十、六〇〇%といたします。これは、街並み再生方針の中で、街並み再生の貢献に基づく容積率の割り増しの要件が定められており、今回事業者が提案する建築計画がそれに合致したものと判断されますので、十分の六十とするものでございます。

また、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、敷地の細分化を抑制し、良好な市街地環境を形成するため、千平米といたします。

そのほかといたしまして、拠点N地区事業者より、文化センター沿いにおいて低層階にぎわい施設を配した住宅棟を建築したいという提案があり、その内容が街並み再生方針に示された「にぎわい交流の拠点にふさわしい沿道の街並み形成を図る場合」に合致するものと判断されましたので、建築物の敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限のただし書きの部分を一部追加、変更しております。詳細につきましては、後ほど、資料二の一の二ページに掲載しておりますので、ごらんください。

地区計画の原案の変更は、以上でございます。続きまして、拠点N地区の計画概要について御説明いたします。

まず、事業概要でございますが、事業者は、新宿六丁目特定目的会社という名称で、本計画のために設立された特定目的会社です。事業者は、三菱地所、日本土地建物などが出資していると聞いております。

建築物の容積率でございますが、約六〇〇%で計画しております。

階数、高さでございますが、業務棟につきましては地上二十階、地下二階、高さは約九十六メートル。住宅棟につきましては

は地上六階、高さ約二十メートルとなっております。

今後のスケジュールでございますが、来年度の八月ごろに着工し、平成二十四年度に竣工予定でございます。

事業概要は以上でございます。

続きまして、建築計画について御説明いたします。

本日は、広場や公共施設や街並み再生方針に示されました容積率緩和の前提条件となるにぎわい施設が配置しております地下の一階部分、それから地上の一階の低層部について御説明いたします。

まず、地下の一階でございますが、地下鉄東新宿駅から広場一号、五号とつながる歩行者の主要動線となる部分に、商業施設、生活支援施設、文化交流施設を配置した計画となっております。

それから次に、一階部分でございますが、多くの人々が利用されることを想定いたしまして、東新宿駅や新宿文化センターの前に広場一号、広場二号を設けるとともに、広場一号、二号を結び、にぎわいと交流の中心となる広場五号を敷地内に整備いたします。また、拠点N地区北側の既存市街地との境界沿いに緑のネットワークを形成し、既存市街地との囲いにも配慮した広場四号を整備いたします。

こちらは建物ですが、こちらは、北側の職安通りから見た外観のイメージはこのようになっております。

最後に、今後のスケジュールでございますが、現在、原案の縦覧及び原案に対する意見書の受付期間となっております。その後、案の公告、縦覧を経た後、十月の新宿区都市計画審議会におきまして、東京都からの意見照会に対する回答を審議いた

たく予定になっております。その後、東京都の都市計画審議会において審議され、ことしの十二月ごろ都市計画決定される予定と聞いております。

御報告は以上でございます。

戸沼会長 いずれ、東京都からの意見照会という形で、私どもの意見を、あるいは申し上げるといことになるようだけれども、御質問や何かありましたら、どうぞ。随分事業が目の前に来ているということのようです。何か御質問等がありましたら。

はい、どうぞ。

中川委員 単純な質問が、まず。通路と広場の違い。要は、五号のところ、一部分は建物の下に入る通路的な形になっていると思うんですが、その部分は二十四時間オープンしているから広場というような感覚で理解していいでしょうか。たしか五号ですよ。五号の一階部分です。

折戸景観と地区計画課長 一つは、広場と通路とどう違うんだかという話なんですけれども、広場といいますが、通行を目的としたというよりは、広場、休むというか、そういう交流のためのものだと思います。ただ、この場合は、広場といってもかなり細長い動線になっているんですね。それから、御指摘の二十四時間開放できるのかということですが、今、防犯上の観点だとかいろいろございまして、今、新宿では駅などでも、終電の間際にはシャッターが閉まってしまうということがありますが、そうした理由もこちら辺にもあるかと思えますが、同様のようになるのではないかとというふうに事業者のほうからは聞いています。

中川委員 今のことも若干関係するんですが、でき上がった後の管理者といいますか、例えば、同じような会社と言ったらあれですけども、行幸通りの下の昔の都市計画駐車場のところの壁面、あれは通路としてM地所さん等がやっていて、その壁面等の利用についてはその会社として自由にできるという形になっていたわけですが、この場合の広場、もしくは地下の部分ですね。地上の部分はまだあれだろうと思うんですが、地下の部分はどのような感じになるかということですよ。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 ここで、この計画の中で区道となるのは、N街区とS街区を結ぶ間の通りがありますが、これは、完成後、区道として道路管理者として引き受けますが、今お話のこの通路、広場につきましては、区が引き受けるということとはいけませんので、民間といいますか、事業者が管理をするということになります。

戸沼会長 野宮委員、どうぞ。

野宮委員 今のスライドの一番おしまいの段階で、異議申し立て期間というのが出ましたが、急いでいたと思いますが、七日間と。最後のスライドの一番最後、要するに、公示に対する最後の異議申し立て、区民からの異議申し立て期間が七日間と私は、これはちょっと短過ぎるという気がして、質問しているんです。最低は二週間ぐらい欲しいと思いますが、いかがですか。

内藤都市計画主査 少々、今スライドを示しますので。

折戸景観と地区計画課長 ちょっとすみません、よろしいでしょうか。意見書の公告、縦覧が二週間で、意見書は三週間で

ございまして、ちょっと表記が誤解されるような表記で申しわけございません。七月四日から十七日までには原案の公告、縦覧をし、それから意見書の受付については七月四日から二十四日まで受け付けるということになります。

中川委員 では、意見書は二十四日までいいと。

折戸景観と地区計画課長 はい、そうでございます。

中川委員 ほぼ一週間しかないんですよ、七月十七日から計算すると。

折戸景観と地区計画課長 四日から二十四日なんですが、そこが表記、ちょっと紛らわしくて申しわけございません。意見書の公告、縦覧よりも、意見書の提出が一週間長いということをお願いしたんですが、ちょっとうまく伝わっていないように申しわけございません。ですから、意見書の受付は七月四日から二十四日の三週間をとっております。ただ、都市計画図書の公告、縦覧は四日から十七日の二週間というふうになっておりまして、ちょっと表記が、十七から二十四というのが意見書の提出の受付と誤解されてしまったので、ちょっとそのところは訂正いたします。

戸沼会長 ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

近藤委員 二点というか、広場四号なんですけれども、これは緑ということで、地域のこの職安通り側の住民の皆さんから、とにかく緑をきちんと残してほしいということの御要望でできた部分だというふうに聞いていますけれども、きょう、石川先生がおられないので、いたら確認するだろうと思われる、ここはちゃんとした土で広場が構成されるのか、地下はある場

所なのかということをお聞きしたいのが一点。

二点目は、ここは今度、東新宿駅ということですが、大江戸線と副都心線、二つの駅の駅前の場所になるんですね。今でも駅周辺というのはすごい自転車がたくさん駐輪されている場所になっていくんですが、これだけの大規模な再開発があるのであれば、逆に言えば、ここにきちんとした駐輪場をつくってほしいという要望は地域から出てきておかしくない場所だということふうに思っているんですけれども、この辺についてはどういうふうになっているのか、教えていただきたいと思っています。

折戸景観と地区計画課長 今、最初に広場四号について土なのかと。要するに、地下を掘って、地下に何か工作物が来るのではないのという話がありました。そういうことはなく、この部分については、通常、皆さんが考えられるような広場を高木にするのか低木にするのかはございますが、整備をしていくというところでございます。ですから、地下を掘って、その上に何か広場を設けるということではございません。

それから、駐輪場につきましては、業務棟の、今、地下の一階に約二百四十二台の駐輪場を確保するというようなことで、新宿区の自転車等の放置及び駐輪、駐車場の整備に関する条例によりますと百六十台ということでございますが、それを上回る二百四十二台の駐輪場を整備することでございます。

近藤委員 その計画が、そもそもちょっと少な過ぎるのではないかなと思うんですが、私は一番近い駅が早稲田駅なんですけれども、一本しかない早稲田駅の場所でも二カ所あって、たしか百六十台と百台ぐらい、全部で二百六十台ぐらいあると思うんですが、それでもやはり放置というのはあるんですね。

ここは今度、二路線が重なって、しかも、いい場所というか、これだけ、要するに商業地域が重なるということでは、もつとたくさん、下手すると集まってしまうという思いが消えないというかですね。だから、事業者としての責任の駐輪場の確保と、あとやはり駅前というところでの整備、二つの観点からきちんと十分な整備が必要なのではないかな。せっかく道路が広くなっても、やはりこの反対側の駅は、もう通行する人の場所がこのぐらい、一人歩くのが精いっぱいという程度しかないんですよね。大変危ない状況になっていきますので、そこは解消していただきたい課題がここにもかぶさってくるというふうに思いましたので、まだ余地があるのであれば、そこはちょっと検討いただきたいというふうに思っています。

折戸景観と地区計画課長 先ほども申し上げましたが、付置義務駐車が百六十台のところを事業者として二百四十二台。ただ、今、委員から御指摘のように、地下鉄の交差点の出口になるのでというお話がございましたので、区のほうの放置自転車対策としまして、今後、明治通りと職安通りに約七十台の駐輪場を整備するというふうに聞いています。また、それで足りるかどうかということもございますが、来年度以降も、放置自転車の解消に向けて、道路管理者と協議しながら路上駐輪場の整備を進めていきたいというふうに考えていると聞いております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

千歳委員 再開発でにぎわいが想定されるのは大変結構なんですけど、これで共同住宅というのがかなりたくさん見込まれているように思いますが、人口はどのくらいを想定されているん

でしょうかね。それで、あわせて、先ほどの住宅の数は変わっ
たんですけれども、人口はどのくらい、それを合計するとどの
くらいふえるんでしょうかね。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 主に住宅区域の南側のほうにあり
まして、約七百三十五戸が南側のS街区という、今回ではなく
て、前回決めたほうにございます。今回のほうは主に事務所で
す。ですので、小さいマンションは横にできるものの、十六戸
程度でございまして、主にここでの人口増というのは、南側の
マンション建設により世帯がふえていく。ですから、地区の南
側に住宅が主に配置され、北側が交流と、それから上のほうは
業務棟ということで、会社みたいな事務所とか、そういうもの
が来るという計画でございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

酒井委員 先ほどの富久町の件でもそうだったんですが、先
ほどは千百入ると。それで駐車場は七百、約六三、四％。今度、
今お聞きしましたら、これは三百三十三台と駐車場は書いてあ
りますが、住宅だけで七百三十五、今のお話ですとあって、そ
のほかにも事務所、店舗から見たら、圧倒的に駐車場のスペース
が少ないのではないのでしょうか。普通、住宅でも、最近、一家
に一台ぐらいなあれだと思えますけれども、あとこの人たちは
どこへ駐車をすればいいのか、そういうことはお考えなんでし
ょうか。

折戸景観と地区計画課長 今回はN街区のお話が主なんです
が、Sのほう、南側のほうのマンションのほうに約二百二十四
台の駐車場が考えられています。N街区では三百三十三台ぐら

いを地下に駐車場をつくって、そこに車は収納していきたくい
うふうに考えております。

戸沼会長 ほかにも。

はい、どうぞ。

増田委員 この地区を少し地図を見ていまして、先ほどの富
久もそうなんですが、新宿御苑の南側に位置していまして、こ
の地域、夏場の卓越風は南から吹いてきまして、新宿御苑は非
常に大きなクールスポットですので、これらの地区の緑のあり
方というのは、周辺の地熱環境の緩和に対しては大変貴重な緑
になるのではないかとというふうに思います。

戸沼会長 ほかにも。

なければ次へ行つていいですか、あと二つばかりあるもんで
すから。途中でわからないことや何かあったら、また質問して
いただいて、御要望等も事前に出していただくと、次回の審議
会でコンパクトに議論できると思います。

それでは、案件の(三)、お願いします。

内藤都市計画主査 日程第一、報告案件の(三)でございま
す。景観まちづくり計画策定に向けた取組みについてでござい
ます。

資料は、机上にお配りしました右肩に資料三と書いてあるA
四左とじのものでございます。あと、あわせて机上に置か
れました景観まちづくりガイドブック十冊でございます。

折戸景観と地区計画課長より御説明いたします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 景観と地区計画課長です。それで
は、資料三というA四の縦のものに従って説明をいたします。

新宿区の景観まちづくり計画策定に向けた取組みについて御報告ということでございます。

机上にお配りして、先ほども話題になりましたが、景観まちづくりガイドブックについてもこの中で御報告いたしますので、よろしくお願いいたします。

まず、景観まちづくり計画の策定というふうに聞きますと、委員の皆様方は、既に新宿区は景観計画というのを持っている。今回、都市マスタープランの改定もあつたので、あわせて景観計画も改定するかというような報告かと思うかもしれませんが、流れとしてはそのようなことでございますが、一つ大きな違いがございます。

このたび策定を予定しております計画でございますが、景観法という国の法律を背景に策定するものでございます。新宿区でございますが、東京二十三区で最も早く、既に平成三年から、歩く人にやわらかな都心景観をつくることを目的に景観計画を策定しております、あわせて景観まちづくり条例も施行いたしております、景観行政にかなり古くから取り組んでいるということでございます。全国を見ましても、新宿区だけではなく、全国で五百を超えるような多くの自治体が景観行政を独自に取り組んできました。しかし、これまで法律の授権がなく、その自治体が条例で定めたということでございます、なかなか強制力が弱く、強力なお願いというような側面もありました。しかしながら、それにもかかわらずですが、多くの自治体が事前の協議などを通して指導や誘導を行って、大きな成果を上げてきたところでございます。

このような全国の取り組みを背景にいたしまして、国が、美

しい風格のある国土の形成を目的といたしまして、景観法を平成十六年に施行いたしました。この法律では、この法を運用できるものについては景観行政団体であるというふうにされまして、景観行政団体は、都道府県、政令市、それから中核市であるということがうたわれました。新宿区のように、その他の区市町村、新宿区もそうなんです、その他の区市町村である自治体につきましては、都道府県との同意協議を経まして景観行政団体になることが法律で決められております。この場合、新宿区が同意協議を経るのは東京都でございますが、東京都は、既に景観行政団体といたしまして平成十九年に東京都景観計画を策定いたしましたので、東京都との協議を行いまして、本年五月に同意協議が成立いたしました。

これに伴いまして、景観行政団体となるための手続を定めた条例も、第二回区議会定例会で可決・成立いたしましたので、公告を行いまして、今月、十八日より晴れて景観行政団体となることができるということになりました。

景観行政団体は、景観法に基づく景観計画を策定することができますので、これまでの成果を生かしまして景観計画づくりを行ってまいります。

今後の手続でございますが、資料の二ページをごらんください。

二ページにありますように、区の家を策定いたしまして、これをパブリック・コメントや地域の説明会などを経まして、景観まちづくり審議会でありますとか都市計画審議会の意見を聞いて、これは景観法では都市計画審議会の意見を聞いた上で決定することになっておりますので、都市計画審議会の意見を聞

いた上で景観まちづくり計画を決定してまいります。

また、その決定された計画を担保するための条例を議会にお諮りするということになると思います。新しい景観まちづくり計画は平成二十一年度から施行できればと考えておりますが、まだこれは予定の段階でございます。それまでの間でございますが、景観行政団体になった新宿区が、景観行政団体として東京都が行っている新宿区分の事務を行うということと、それから今も景観まちづくり条例は生きてございますので、これまでどおりの景観の指導も行っていくということでございます。

机上にお配りしております景観まちづくりガイドブックでございますが、これから景観計画を策定する際の資料として活用できればと考え、作成したものでございます。いわば討議素材ということでございます。

区では、景観行政団体になることを視野に入れまして、景観計画のたたき台というものを作成してまいりました。そのたたき台を作成する過程で、景観まちづくり審議会の学識経験者の委員の皆様方や審議会から、区内全域に景観計画を策定するということであれば、全域を調査したほうがよいのではないかと御提案がありました。学識経験者委員の大学が分担、協力をして調査をいたしました。具体的には、東京大学、早稲田大学、工学院大学の先生方の委員がおられますので、その研究室の学生などと協力いたしました。このガイドブックは、まち歩きでありますとか、これから計画を議論していく計画づくりの参考として活用されればというふうに思っております。

なお、このガイドブックでございますが、区議会の環境建設委員会の委員の皆様にもお配りしております。両方の委員にな

られている方につきましては、今回の都市計画審議会での配付とさせていただきます。一冊五百円で区政情報コーナーで販売しております。

それでは、三ページをお開きください。

今後のスケジュールでございますが、八月の下旬に景観まちづくり審議会に、今素案を、たたき台といいますが、素案をつくっておりますので、この素案を景観まちづくり審議会に報告し、都市計画審議会委員の皆さんにも資料を送付いたします。

九月にはパブリック・コメントを行い、九月から十月にかけて説明会も開催していきます。

十月には、説明会で寄せられた意見やパブリック・コメントで寄せられた意見を反映し、十一月ごろにまちづくり条例の議案も作成していき、できれば第四回定例会で景観まちづくり計画とあわせて、それを担保する条例の提案もお願いしたいというふうに考えております。

一月には、都市計画審議会の景観まちづくり審議会でありますと都市計画審議会でありますとかの御意見も伺いながら最終的に取りまとめ、一月には計画を決定していきたいと考えています。具体の施行は二十一年四月からできればというふうに考えております。まだこれから皆様方の意見を伺いながら進めていくことですが、よろしく御協力をお願いいたします。きょうは御報告でございます。

戸沼会長 ちよつと僕から一つ聞いていいですか。新宿区が景観行政団体になるのはいつからと言っていましたか。

はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 十八日の金曜日でございます。今

週の金曜日です。

戸沼会長 もうそうか。そうですか。それはおめでとうというか、大変ですなと言っていていいか。そういうことのようにですが、どうぞ。

どうぞ、何かありますか。

どうぞ。

根本委員 条例案というのは私見ていないから、まだ出ていないんですかね。今の条例案でいいますと、例えば、歴史的建造物なんかの保存というのは入っていないんですね、新宿の条例には。それで、当時、つくったときには、新宿にはそういう歴史的な景観などはなくて、五十年後に歴史的な景観に残るためにつくるというのが理由だったんですよ。ですから、そういうものが入ってくるのかどうかですね。

それから、みどりの条例の場合は十億円の基金をつくってありますよね。緑、民間緑地を残すために。そうすると、例えば、今失ってしまった漱石山房みたいところは、これも区長は復活させようという意欲が強いわけですけども、そういう、失ってしまった、しかしもう一回復活させようというような機運のものもあるわけですね。そういうものはどうしていくのかということなんかも含めて、景観としてどう考えているか。あるいは、ぜひそういうことも含めて検討していただきたいという、きょうは環境建設委員ではないものですから、意見だけ。

戸沼会長 いろいろ意見が出てくると思います。

どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今、委員からお話ございましたが、たしか景観法では重要建造物の指定ができますので、その

ような方針を持ちたいと思えますが、ただ、今具体的に、ではどこの何をそれに指定していくかということについては、これからの議論の中でそういうことを詰めていきたいというふうに考えております。

戸沼会長 確かに、今おっしゃったように、東京都の景観基本計画というのがあって、あれは僕もちょっと長いことつき合っていたんですけども、あそこ筋書きでは、この地域全体の景観軸になるようなものの骨組み、それを決めようということで、例えば隅田川の景観軸とか、東京都全体でいえばね。あるいは国分寺崖線という、神田川からずっと上がって、ちようど崖地がある、あの筋書きをやるうとか、それから、今おっしゃったように、歴史的建造物の指定というのをたくさんやっていたんですね。それを決めて、その百メートルぐらいの周りに何かつくるときには、そこをしっかりと特別に歴史的建造物として気にしながらやる。

例えば、早稲田でいえば大隈講堂というのがそれだったんですが、その周りについては余りべらぼうに高いのは嫌だとか、そういうふうな規制、少なくともその周辺についてはしっかりと模型なんかをつくって、それを新宿区、東京都が係をいっばいつくって審議しましょうというようなことをやっているの、確かにこの歴史的建造物というか、お寺やなんかは結構あるんですよ。だから、ああいうものを残す残さないは別として、いい緑もあるので、何かちょっとユニークなことをきつと考えることがあり得るかなという感じも受けながら聞いていましたので、今おっしゃったようなことは大いにこれからどうなるか、僕も気になるので、教えていただきたい。

ほかにもどうぞ。こういうのをいっばいつくるとするのは非常に結構なことだと思いますけれども。

はい、どうぞ。

千歳委員 景観行政団体に指定を受けて、大変おめでとございます。いろいろ大変だったと思うので、大変御苦労さまでした。それから、こういう景観まちづくりガイドブックという立派な本をおつくりになって、これを見ますと、さっき御説明でもありましたけれども、コンサルに丸投げしたのではなくて、大学の先生方にお願ひしてやったということで、かなり経費的には安くできたのかなということ、財政窮乏の折、非常に結構なことだと思います。ということは、逆に言うと、依頼、調整、その他は、職員の方は非常に大変だったのではないかと思いません。丸投げしてしまえば楽ですけれどもね。そういった意味で非常に御苦労さまだつたと評価したいと思えます。

これから景観行政団体になって、そこでそれに合わせた条例をおつくりになるという説明がございましたので、期待したいところなんです。その中で、都市計画審議会と景観審議会と両方あるわけですけれども、その関係というのは当然出てくると思うんですね、いろいろね。それで、都市計画の中の一環として景観というのは当然できるわけです、その辺のところ、都市計画審議会側の意見も十分うまく酌み取ってもらえるような形のそういった条例、それから、当然、その次に、こういうものというのは、景観というのは、本をつくれれば、つくるのが最初なんですけれども、それで終わりということではなくて、当然規制というのは伴いますよね。そういったことやっていかなければならないという難しい面もこれから非常に出てくる

かと思うんですけれども、その辺のところ、しっかりと御検討いただいて、そういった景観法の趣旨に基づきいい計画、景観ができるようにひとつ頑張っていたらいいと思います。

戸沼会長 今の御意見ですけれども、景観計画といつても、例えば、いろいろな再開発や新しい計画の案件が都市計画のこの場所に入ってくるんですね。そうすると、もうここで決まってしまうと、景観審議会で何か言っても後の祭りということが大いにあるんですね。ですから、本当に景観をやるうと思えば、そういうところとジョイントしないといけないということがあるので、場合によっては、この都市計画審議会に景観審議会はどう考えているかということ、これを逆に聞いたりするクロスの経過もあり得るように思いますね。そういう事例がほかの区でも出ていますので、上手に運用して、結局はいい町をつくりたいというのが趣旨ですので、その辺はまた議論の場所があると思います。

どうぞ。

野宮委員 東京都にある景観審議会との結びつき、関連を新宿区の景観委員会もなさるならば、少なくとも周りの区だけでも、屋根の色から高さからちぐはぐになってもいいかもしれませんから、その御配慮をお願いしたいと思います。

戸沼会長 例えば、神田川の両側で形がちぐはぐ。あれも不思議なんです。だから、そういう関連区とは大いに議論しなければいけないので、だから、行政としては手間暇がいっぱいかかるよと。それを覚悟してくださいよということ、を私からお願ひしなければいけない。おっしゃるとおりです。

ほかに。これはいっばいこれから議論しなければ。出てくる

と思いますので、また、どうぞ。

小野委員 景観行政団体というふうになりますと、何か権限が中央になるんでしょうかね。今までは、違反というか、困ったところは名前を公表するぐらいしかできなかったのを、罰則が何かをつけるようなことができるんですか、今度は。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今、小野委員のほうからありますが、今まではなかなかできなかったんですが、まず景観計画をつくりまして、その景観計画に適合しないものについては、色ですとか形ですとかについては変更命令というのができます。それから、従わない場合には罰金、罰則等もございまして、これはかなり強力なものでございまして、ほとんど従わないという人はいなくなるのではないかと、ほんとうに思います。

戸沼会長 逆に責任が重大だと。この難しさは、やはり景観というのはかなり主観的な部分も、色とか形なんかはありますので、それについて一般的にこうだと断定しにくいところがある。ただ、極端なものについてはやはり注意していかうことではないかと思いますが、具体的なことが出たら、また御議論をいただきたい。

景観について、何かほかにありますか。

なければもう一件、最後の案件ですけれども、ちよつと説明してください。

内藤都市計画主査 最後の案件でございまして。日程第一、報告案件の(四)新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定の締結についてでございます。資料は、机上にお配りしました資

料の四、A四左とじのものでございます。

高橋都市計画課長より御説明いたします。

高橋都市計画課長 それでは、時間も切羽詰まっておりますので、新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定の締結についてということで、資料四に基づいて御説明、御報告をさせていただきます。

当審議会におきましては、ことしの一月十七日の審議会におきまして、東西自由通路の都市計画については、駅ビルの将来像等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とあわせて、東西自由通路の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するということの中で、新宿駅東西自由通路の事業概要につきまして、事業主体、整備地、延長、幅員、事業費、国庫補助、事業期間というものにつきまして御報告をさせていただいたところでございます。

本日は、このことしの六月二十三日付をもちまして、東西自由通路の整備実施について、関係者間の調整が整ったということで、基本協定を締結いたしましたということで当審議会に御報告させていただきます。

基本協定の概要につきましては二本ございまして、一つ目は、新宿駅東西自由通路整備に関する基本協定ということで、新宿区と東日本旅客鉄道株式会社、JR東日本でございまして、これの詳細の写しにつきましては、別紙一を添付させていただいております。それからもう一つは、新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定ということで、新宿区と小田急電鉄株式会社、こちらのほうで基本協定を交わしてございまして、それは別紙

二とということで詳細のものの写しを添付させていただいてございます。

基本協定の概要につきまして、簡単に御説明させていただきます。

最初に、新宿駅東西自由通路の整備に関する基本協定ということで、新宿区とＪＲ東日本が交わしたものがございます。東西自由通路の整備、維持管理等に関する基本協定を交わしたということでございます。

その主な事項につきましては、協定総則で、新宿区とＪＲ東日本は、新宿駅及びその周辺における魅力的で快適な都市空間を実現するための自由通路の整備及び維持管理等を円滑に推進するために、相互に連携して協力するということでございます。整備地につきましては、ＪＲ新宿駅の構内の青梅通路と称しております北通路でございます。

事業主体は、ＪＲ東日本。事業期間については、今年度から基本設計を実施してまいります。

費用負担につきましては、都市交通システム整備事業という国庫補助を活用いたしまして、新宿区とＪＲ東日本が費用を負担いたします。

それから、財産の帰属・維持管理につきましてはＪＲ東日本が行う。

都市計画に関する事項については、当審議会でも一月十七日に御報告させていただきましたけれども、引き続き自由通路等の都市計画について検討を行うというものを記載しているものがございます。

もう一つは新宿区と小田急電鉄株式会社のほうで、自由通路に接続する小田急電鉄の建物部、接続部でございます。維持管理等に関する基本協定を交わしたものです。の維

持管理等に関する基本協定を交わしたものです。主な事項につきましては、協定総則といたしまして、新宿区と小田急電鉄株式会社は、新宿駅及びその周辺における魅力的で快適な都市空間を実現するための自由通路の整備及び維持管理等を円滑に推進するための整備を連携して協力するということでございます。

財産の帰属・維持管理については、小田急電鉄が行うというものです。

都市計画につきましては、引き続き自由通路等の都市計画について検討を行うというような内容の基本協定になってございます。

今後の予定でございますけれども、今年度、六月二十三日付で基本協定を交わして、東西自由通路の基本設計を具体的に実施してまいります。来年度、二十一年度につきましては、基本設計に基づきました詳細設計ということで実施設計を進めてまいります。その後、平成二十二年度からは工事に入っていくというような予定で考えております。

以上、簡単でございますが、御説明、御報告させていただきます。

戸沼会長 ありがとうございます。

何か御質問や何かございましたら。これはもう新宿区が長い間の懸案でございますので、議員の皆さんも非常に御努力をされて、区側もずっと一貫してこのために相当多くの時間を費やした。それで、さらに都市計画部隊も非常に全力を挙げてこれを

進めてこられたので、私なんかは非常によかったなと思っておりますが、どうぞ何か御意見なり御感想がありましたら。議会でも随分議論されていたのではないですか。

はい、どうぞ。

中川委員 別添図の一のところでの鉄道施設のほうの改修の範囲がありますね、自由通路以外。この範囲も定めるといふことは、この範囲にも国庫補助が入るといふ理解の図になっているということでしょうか。すみません。

高橋都市計画課長 その辺については、基本設計の設計協定とか、今後、施行協定ということを考えていくわけですから、現在では十七メートルを八メートル拡幅して二十五メートルのときに、今、改札口の中でございますので、一部自由通路ということ、段階的に整備をしていかなければいけないというときに、修復部分という改修部分が出てきますので、その辺の費用負担についても今後は検討していくということになります。ご了承ください。

戸沼会長 どうぞ。

近藤委員 先日もこれについては議会でも報告はされたんですけど、けれども、ちょっとそこで足りなかった分、もう一度、ちょっとお聞きしたいんですが、これは区と東日本、それから区と小田急電鉄ということで、それぞれ協定書を結んでいるということなんですが、主に大きな整備については国庫補助を使っていること、この三者で三分の一ずつ、新宿区と国と、それから東日本ということで三分の一ずつ対応するというふうになっているんですが、甲が負担ではなくて、乙がする負担というのは、ここに書いてある部分でいうと、あとちょっと細かく書いてあるん

ですけれども、先ほど言った整備の部分とか、残る部分でまだあとのぐらいいあるのかというの、概算では、例えば東日本だったらこれ以外にどのぐらい負担を予定しているのか、小田急だったらどのぐらい予定しているのかということとはわかるんでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

高橋都市計画課長 自由通路の第五条で書かれているわけでございます。自由通路整備に要する費用は、甲、乙が負担をするということになってございまして、試算では百十八億ということ、この審議会でも御報告させていただいてございます。そのうちに国、それから区、JR東日本と、三分の一、三分の一、三分の一ということでしたけれども、それは、この部分もJR東日本が単独で自分で負担するのは約十二億円という、その当時、数字が出てございますので、残り百十八億から十二億円を引くと、百六億ということになります。それを三分の一、三分の一、三分の一ということ、補助するということの考え方です。それについては、今後、詳細の設計をしていかなければわかりませんけれども、当初の試算ではそういう数字になってございます。ですから、この部分のラチ内のエスカレーター、エレベーター、ラチ内の空調、ラチ内の内装等については、鉄道の施設の改修ということの中で、要するにJR東日本が負担するということになってございます。

それから、小田急のほうについては、今のところ何も検討されてございませんので、それは今後の話ということになります。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 あともう一点だけ。ここの基本協定でいうと八条

になるんですけれども、八条は自由通路等の維持管理というふうになるんですけれども、これもやはり維持管理ですから一定のお金が出てくるものというふうに思うんですが、これは別途協議となっておりますが、これの概算というのはどんなふうに考えればよろしいのかという点についてお聞かせください。

戸沼会長 はい、どうぞ。

高橋都市計画課長 それについても今後協定の中でということになっていきますので、今の段階ではどのぐらい何をということについては考えてございません。あくまでも、維持管理は乙が行うということの基本的な事項で協定を交わしたということでございます。

戸沼会長 はい。

近藤委員 議会でもいろいろ議論になったということですが、私たち、自由通路をつくつてはいけないとは思っていませんけれども、それをここではなぜ区と国が主に負担をするんだというところでは疑問があるし、異議があるというふうに言ってきた内容なんです。もっとこれによって利便を受ける事業者はほかにいるのではないかということもありますので、そういった部分での検討はさらに必要だということふうに思っている会派の一人なんです。ですので、この点は、御報告、またこれからも引き続きいたいた上で、やはりこれが多大な区民負担へとつながるようなことがないようにするべきだというふうにも思っていますし、そういう意味でもたびたびその報告をいただいて、皆さんの議論に付していただきたいというふうに思っていますので、よろしくお願ひしたいと思います。

戸沼会長 御意見ということで、よろしければ、またこれに

絡まる議案が出てくると思いますので、よろしくお願ひします。では、きょうの議案はこれで終わりということで、どうもありがとうございました。

内藤都市計画主査 日程第一の報告案件が終わりましたので、その他の連絡事項について御報告します。

まず、高橋都市計画課長より一つ目の報告をさせていただきます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

高橋都市計画課長 それでは、一件、委員の皆様にご報告させていただきます。

区民の公募委員でございます丸山成史様から、転勤に伴い当審議会への出席が困難になったということで、委員を退職したい旨の願ひ出が提出されました。このため、本日、改めて丸山様は委員を退任されましたことを御報告いたします。

なお、後任につきましては、前委員の残任期間となり残り少ないということ、欠員のままとさせていただきます。改めまして公募により委員の選定を行ってまいりたいというふうに考えてございます。

内藤都市計画主査 引き続き御報告させていただきます。

本日の議事録でございますが、個人情報に当たる部分を除き、ホームページに公開してまいりたいと考えております。よろしくお願ひしたいと思います。

続きまして、最後でございますけれども、次回の開催予定でございますが、現在のところ、十月の中旬、十月十五日午後二時からを予定してございます。詳細は事前に関催通知を送付い

たしますので、よろしくお願ひしたいと思います。主な案件といたしましては、きょう、事前に報告させていただきました西富久地区の都市計画案について、それから新宿六丁目西北地区の地区計画の変更案について御審議を賜りたいと考えてございます。よろしくお願ひしたいと思います。

事務局からの報告は以上です。

戸沼会長 それでは、どうもありがとうございました。

丸山さん、どうもありがとうございました。

午後四時二十六分閉会