

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十年十月十五日）

第一四一回新宿区都市計画審議会
開催年月日・平成二十年十月十五日

出席した委員

戸沼幸市、石川幹子、千歳壽一、中川義英、野宮利雄、丸田頼一、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：酒林交通課長）、野原英司（代理：石森防災係長）、増田幸宏

欠席した委員

喜多崇介、大崎秀夫、丸山成史

議事日程

日程第一 審議案件

一 議案第二五三号から第二五七号 西富久地区の都市計画の決定等について

議案第二五三号 東京都計画第一種市街地再開発事業（区決定）

議案第二五四号 東京都計画地区計画（区決定）

議案第二五五号 東京都計画高度利用地区（変更）（区決定）

議案第二五六号 東京都計画高度地区（変更）（区決定）

議案第二五七号 東京都計画防火地域及び準防火地域（変更）（区決定）

二 議案第二五八号 東京都計画地区計画

新宿六丁目西北地区地区計画の変更について

日程第二 報告案件

一 東京都計画公園第三・三・五号おとめ山自然園公園の変更について

二 東京都計画都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針の変更について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後二時〇一分開会

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、ただいまから一四一回の新宿区都市計画審議会を開催いたします。

きょうの出席状況ですが、欠席の御連絡がございました委員は、大崎委員、それから新宿警察署長の高松委員は公務のため欠席で、代理として酒林交通課長に出席いただいております。

また、新宿消防署の野原委員も公務のため欠席ということで、代理の石森防災係長さんに出席していただいております。

それから、本日の議事録の署名についてでございますが、石川委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、きょうの日程と資料などについて、事務局から御

区、議案第二五七号 東京都市計画防火地域及び準防火地域についてでございます。

これらは西富久地区の都市計画の決定、または変更に関するもので、関連議案でございますので一括して御説明いたします。資料は、お送りいたしました資料の一でございます。

説明の内容は、正面のスクリーンに映しますので、照明を落とさせていただきますが、正面のスクリーンをのぞいていただきたいと思います。

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 地域整備課長です。よろしく願います。

まず最初に、配付資料について確認いたします。

画面にありますように、資料一、資料一の一、資料一の二および資料一の三は意見書の要旨になっております。これがお手元にあるかと思えます。これらについて、スライドで御説明いたします。

今回の西富久地区の都市計画の決定については議案第二五三号から二五七号までの五つの都市計画を定めるものでございます。

当地区はこの位置にあります。靖国通りと環状四号線、これは予定線です。こちらが新宿駅になってまいります。

この全体区域図で青くなっておりますところが、地区計画、約三・二ヘクタールの区域になります。また、今赤く変わりましたけれども、これが富久地区の市街地再開発事業、高度利用地区、約二・六ヘクタールの区域になります。今映りましたこちらは、この地域の状況写真でございます。虫食いになった敷

地が駐車場となっております。また、こちらは細街路の状況でございます。地区としましては、北側に医大通り、西側に元生協通り、南側に靖国通り、東側の環状四号線予定路線に囲まれた地域です。

まちの課題でございます。

これは以前にも御説明をしておりますが、バブル期の影響、土地の細分化、住民の減少、というような課題を抱えてございます。そのほかに、老朽化した木造住宅が多い、歩道が未整備の状態が高齢者や子どもさんが安心して歩けないなどという状況がございます。

西富久地区のこれまでの経緯でございます。

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、空き家が急増した状況でございます。それを地元の皆さんが立ち上がりまして、平成九年の六月、西富久街づくり組合を結成いたしました。これは住民主導でつくられたものでございます。その後、平成十三年四月、新宿区西富久地区市街地再開発準備組合が設立されております。また、平成十四年七月には、都市再生緊急整備地域の指定がされてございます。

ここからは上位計画の位置づけになります。これは国、東京都の上位計画の位置づけでございます。

環状四号線の新宿富久沿道地域の都市再生緊急整備地域は赤く縁取ったところに指定されております。当地区は、こちらの一番角にある地域でございます。

ここからは新宿区の上位計画でございます。これにつきましては、ここに掲げた上位計画で位置づけられております。

この中には、若松地区のまちづくり方針図が定められており

ます。西富久地区はこの地区になります。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の推進が定められております。

これらの上位計画に基づき当地区のまちづくりの課題を解決するために、五つの都市計画を定めて今後事業化をしていこうと考えております。

まず、議案第二五三号につきまして説明いたします。

これは第一種市街地再開発事業の都市計画図書でございます。道路、区画街路等につきましては、この後、御説明いたします。

区域図及び公共施設の配置になります。環状四号線は二十七メートルから三十メートルの幅員となっております。この整備及び、区画道路一号、九メートルから十一・五メートル、区画道路二号、八メートル、区画道路三号、八メートルから十一メートルに拡幅整備します。区画道路三号は、この部分を拡幅し、こちらは新設となります。

これは高さの制限をあらわしてございます。

まず、この一帯の制限を百八十メートル、そのほかにつきましては三十一メートルの制限としております。

道路からの壁面後退は各道路より四メートルの指定をいたします。

次に住宅建設の目標でございます。

まず、超高層部分、こちらになりますけれども、ファミリー世帯を主体とした住宅とし、五十四階建ての約百八十メートルとしております。こちらの低中層は住宅、店舗とし、住宅についてはファミリー世帯を主体としております。七階建て、二十五メートルとしております。住宅の戸数としましては全体で約

千百戸、延べ面積は約十一万平方メートルになります。

議案第二五四号の説明をさせていただきます。

これは地区計画の都市計画図書です。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おります。

地区整備計画は地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項を定めております。

区域図です。

この色のついたところが地区整備計画を定める区域になります。また、こちらの青い部分は方針区域として、今後共同化による整備をしていくことが望ましいという内容にしてございます。

地区計画の目標でございます。

定住化の促進のため、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り、良好な都市型住宅地の形成と高齢者や障害者などが安心してまちに出ることが出来るユニバーサルデザインの環境づくりを進めるとともに、オープンスペースの拡充や良好な都市景観の形成を図るものとしております。

地区施設の整備の方針でございます。

まず、適切な街区を形成する区画道路を整備するとしております。ただいま赤くなった部分が、その区画道路になり、道路境界線より四メートルの壁面後退を定めて歩道状空地を整備するものとしております。

これが全体のイメージです。こちらは医大通りになります。これは環状四号線と医大通りの交差点から当地区を見たイメージ

シ図になります。お祭り広場をここに配置し、にぎわいと街路樹等による緑を創出していくというイメージを持ってごさいます。

次に広場の整備として。

広場一号、広場二号の整備を定めております。

まず広場一号のイメージ図です。ここは、地盤の高さがこちらと比べて約五メートルほど低くなっておりますのでスロープで上がると、広場に出られるようになっております。これが広場のイメージ図になります。

また、こちらの広場二号は、環状四号線と靖国通りの交差点の脇に広場をつくりまして、交差点部分の緑の創出を考えてございます。

次に建築物等の整備の方針及び整備計画です。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おります。用途の制限は、住宅割合に関するもの、風俗営業等及び勝馬投票券発売所等に関するものとしております。

壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物設置の制限としては、道路境界線から四メートルの壁面後退とし、またそのところには通行の妨げとなるような工作物を設置してはならないという内容としております。

建築物等の形態または色彩、その他、意匠の制限については、新宿御苑からの眺望に配慮して、彩度を抑えた色彩とすることを定めております。

また、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を定めており、百八十メートルといたしております。

建築物の緑化率の最低限度としましては、十分の一・八五といたします。

議案第二五五号について説明いたします。

これは高度利用地区を定める都市計画図書です。

まず、容積率の最高限度を定めており、Aゾーンは十分の八十五、Bゾーンは十分の六十五、Cゾーンは十分の三十としております。Aゾーンはこの位置になります。Cゾーンは道路となる地区で、Aゾーン、Bゾーンに建物を建てるということになります。

壁面の位置の制限につきましては、道路境界線から四メートルの位置に壁面の位置の制限を定めております。

議案第二五六号の説明になります。高度地区です。

高度利用地区を定めることにより、現在の赤で囲った部分の高度地区が変更となります。

まず第二種高度地区については、新宿区では約八・二ヘクタール定められておりますが、変更により〇・二ヘクタール減となり約八・〇ヘクタールになります。二十メートル第二種高度地区は新宿区で七百七十一・七ヘクタール定められておりますが、当地区で約四百三十平米の減となります。数字上では七百七十一・七ヘクタールとして、変わりませんが、四百三十平米の減ということになります。

続きまして議案第二五七号、防火地域及び準防火地域です。これも高度利用地区を定めることによる変更です。

区域としては今お話しした区域と同じになります。この区域の準防火地域を〇・二ヘクタール減しまして、九百七十九・八ヘクタールとし、防火地域を〇・二ヘクタール増としまして八

百四十三・二ヘクタールと変更します。

これからは施設建築物の検討の経緯を御説明いたします。まず、高さに関する行政協議の状況です。

平成十四年に二百二十メートルの超高層を計画いたしました。平成十七年度には二百メートル案に工夫してございます。平成十九年度には百八十メートル案としまして、建物の形を少し変えて高さを抑えてまいりました。これらを行政協議の中で行いまして、現在の百八十メートルとなったものでございます。

高さの考え方の中には、東京都景観計画がございまして。現在赤く囲ったところが新宿御苑周辺の、景観形成特別地区でございまして。また青い線で囲まれたところが大規模建築物等の建築等に係る誘導区域となっております。その誘導区域の中に西富久地区がございまして。

これは、高さについて御苑からの見え方をシミュレーションしたものです。東京都との協議でも使ったものです。新宿御苑の一点から見ますとこの様に見えます。これは民間マンションで、これは区役所の施設になります。これが今回の計画の建物になります。これらのシミュレーションにより、おおむねこの森から上に突き出るところが約六十五メートルとなっております。建物高さの約三分の一となっております。こちらの民間の建物は高さが、約九十メートルですが約三分の一ほど、約三十六メートルが上へ突き出ておりますが、全体として景観上の違和感はないものと判断してございます。

これから日影の説明になります。

八時から十六時までの日影図になりますので順に送ってまいります。

状況としては、長い影がこのように出まして、低層における影がここに出てくるというような状況になってございます。

次に風環境になります。

まず風環境につきましては、こちらの表にランク一、二、三、ランク外とございます。

まず、ランク二のところは、住宅地、公園において許容される状況を示しております。まだ建物は建っていない現在の状況では、ランク二、またランク三、この位置でランク外となっております。建築物の建設後は、この位置にランク三、ランク外が出てまいります。これを樹木等を配置することによる改善のシミュレーションをしたのが、この次、右に出てまいります。これとこれを見比べていただいて、このところがランク二の状態で改善されてまいります。

今後、準備組合においては、施設計画案の具体化とともに風洞実験等による風環境の状況を把握した上で、改善できるものは改善対応していこうというふうに考えております。

電波障害でございます。

東京タワーからの電波がこの方向となり建物により遮へいされます。これが反射による影響です。ただしデジタル放送となった場合につきましては、方向が九十度変わってまいります。新宿駅までの障害が想定されます。いずれにしましても、施設を建設していく間に障害があったものについては対応していくと考えております。

公共施設の整備計画案になります。

まず現状の道路は、このような状態でございます。それを今回の計画案ではこのように道路を変えてまいります。また、青

で示した歩道状空地の整備、それと広場一号、広場二号の整備を公共施設として行ってまいります。

ここからは道路をどう整備していくかということの説明します。上が現状で下が改善後になります。

上と下の比較では歩道と歩道状空地が整備され、歩行者に安全な生活空間が創出できるものとしてございます。

区画道路三号でございます。

この道路は拡幅部と新設部がございます。

公共施設整備の整備状況です。

現在は約三〇%の公共施設、道路でございますが、それを道路として三八%、歩道状空地を一二%にすることで、全体敷地の五〇%を公共施設とする計画でございます。

この再開発事業の同意状況について御説明いたします。

まず、土地所有者の同意状況は約七六%でございます。借地人の方は今現在いらっしゃいません。土地面積における同意状況は約八六%となっており、以前、御説明してありますけれども、同意状況については変更はございません。

都市計画決定に向けた経緯でございます。

これは原案における経緯として、平成十九年の十二月に準備組合主催の近隣に対する説明会を三回行ってあります。

その後、本年六月十九日から原案の縦覧、六月二十日から意見書の提出の受付、六月二十一日には原案の説明会を行い六十六名の参加をいただいております。

次は、都市計画案の経緯になります。

平成二十年七月十六日、本審議会に対しまして報告を行っております。その後、九月五日に東京都知事の都市計画同意をい

ただき、九月八日に案の説明会を行い四十七名の参加をいただきました。なお、九月九日からの縦覧期間および意見書の受け付け期間で、賛成五通五名、反対二通二名の意見をいただいております。

意見書の要旨を御説明いたします。

まず、賛成意見の五通五名の方たちからいただいたものです。地域住民主導で進めてきた当該計画は、計画がおくれ高齢化が進んでいる。一刻も早い建設着手を望むという御意見をいただきました。

それに対しまして区の見解です。地域住民が進み続けることのできる住宅や、地域交流に寄与する広場等の配置を行い、ユニバーサルデザインの環境づくりの推進や、コミュニティの再生を目指してまいります。

また、人命第一の安全なまちづくりを実現してほしいという意見をいただいております。

防火・防災に強いまちづくりを誘導してまいります。

西富久地区の再開発が一日も早く進むよう、早期の都市計画決定をお願いしたいという意見でございます。

これにつきましては、着実に手続を進めてまいります。

次に反対意見の二通二名の御説明です。

西富久地区の整備推進を基本的には歓迎すると考えている。隣人として協力する立場から意見を述べる。百メートルぐらいの高層住宅街にしたほうが、景観重視の新宿区の方針に適合する、という意見をいただいております。

これにつきましては、広域的な新宿御苑からの眺望に配慮しつつ、建築物を塔状にすることで、広場や歩道状空地などの緑

豊かなオープンスペースを創出することとしており、良好な景観を形成する計画となつていると考えております。

また、地震のためエレベーターが停止した際に、高層階にある住宅へ戻れなかつたという経験からも、五十四階、百八十メートルは高過ぎるという意見をいただいております。

施設計画案におきまして、防災センターや自家発電機等の防災設備の設置、また中間階に防災備蓄倉庫を設置するなど、今後具体的に計画案を作成する中で、区として施行者に対して働きかけます。また建物が建つてお住まいの方たちと管理組合の連携体制などのソフト面についても管理組合に対して働きかけていきたいと考えております。

風害増大の危険性が大きいという御意見です。

今後、施行者は風洞実験を行つてまいります。この中で、より風環境を把握した上で、敷地内の中高木による植栽の工夫など、具体的な対策を図るといふ考え方を施行者は持つております。

また、昨年十二月の、概要説明会につきまして、誠意ある説明を受けていない。事業主体の責任ある説明が必要である、という御意見をいただいております。

これにつきましては、昨年十二月、準備組合主催で三回の説明会を開催したところ、配置計画や風環境などについてさまざまな御意見をいただいたので、それらについて説明を行ったとの報告を受けております。

都市計画決定前に事業主体による具体的な事業計画に基づく意見交換の場を早期に開催していただきたいという御意見でございます。

今後とも説明責任を果たすよう、施行者を指導してまいりたいと考えております。

受忍限度を超えた風害が双方に発生する危険性が高いという御意見をいただいております。

これにつきましては、先ほどお話をしましたけれども、風環境シミュレーションは周辺の建物を含めて準備組合が行っております。今後、施行者は風洞実験を行う予定であり、建築物に伴う風環境を的確に把握し、実験において風環境に影響が出る予測された場合につきましては、敷地内の中高木による植栽の工夫など、具体的な対策を図ると現在聞いております。また、上空レベルにつきましては、与える影響が現在把握できてございません。シミュレーションは、準備組合で行っておりますけれども、これにつきましても同じように風洞実験等によつて的確に状況を把握し、適切な対応を働きかけていきたいと考えております。

プライバシーの毀損も極大化しているという御意見をいただいております。

当地区と東側隣接地の間には、幅員約二十七メートルから三十メートルの環状四号線の予定地がございます。これは再開発の中で整備してまいります。さらに建築物を道路境界線から後退させており、東側隣接建築物とは十分な離隔距離をとった配置となっております。

永続的な居住に適さない住居が多数発生し、新たな虫食いを招く危険性が高いという御意見です。

建築物の配置や風害等への対応を行うとともに、ファミリー世帯が居住できる都市型住宅の供給と業務商業・生活支援施設

等が複合した環境をつくることにより、暮らしやすいまちが形成され、永続的な居住ができるまちづくりが実現できるものと考えてございます。

都市再生緊急整備地域指定や新宿区総合計画の「都心居住推進地区」の理念に大きく反するものであり、計画を全面的に見直すべきであるという御意見です。

これにつきましては、本計画は土地の有効利用と市街地の安全性の向上を図り、ファミリー世帯を主体とした都市型住宅と業務商業・生活支援施設等が複合した暮らしやすいまちを形成するなど、良好な居住環境を創出し、永続的な居住ができるまちづくりを目指すものとなっております。都市再生緊急整備地域の指定方針、区総合計画の都心居住の推進の理念に沿っているものと考えてございます。

住民の居住性を無視した計画が進む原因は、建設のみが目的で、永続的なまちづくりをする必要のないゼネコンとコーディネーターが計画を主導しているという御意見をいただいております。

これにつきましては、先ほどからお話ししたようにバブル期の影響を受けまして、地元が準備組合を結成し計画がつけられております。区は地元のまちづくりの要望を受けまして、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、当地区の市街地再開発事業等の都市計画を区で定めることとしたものでございます。

風シミュレーション結果を準備組合は、積極的に情報公開する見通しはないという御意見でございます。

これにつきましては、風シミュレーションや風洞実験の結果

について要望があれば、地区内や近隣の方々へ説明を行うように施行者を指導してまいります。

ゼネコン主導のまま住みづらいまちづくりを進めてはならない。住民が安心して住み続けることができるまちづくりを再設計し、都市再生のシンボルとすべきであるという御意見です。

これにつきましては、高齢者や障害者等が安心してまちに出ることができるようユニバーサルデザインの環境づくりを目指しておりますので、住民が安心して住み続けることができるまちづくりとなると考えております。

当地区の地上げ失敗を招いたのは、整備が大幅におくれた環状四号線を前提としながら、低層の住宅・商店が点在する当地区を商業地域・容積率五〇〇％に設定した都・区の失政が原因であるという御意見でございます。

この容積率五〇〇％の指定は、昭和四十八年の用途地域制度と容積率制度の導入時でございます。商業・業務・居住等の利便を増進するために、商業地域・容積率五〇〇％の区域に指定されたものでございます。

緊急整備地域の指定により、容積率を緩和するという近隣への負担を押しつけるような処理をされるべきではないという御意見です。

緊急整備地域の指定によって、今回の計画案で容積率を緩和していくという考えは持っておりません。

都営新宿線の新駅建設などによって、もっと具体的な再開発支援を行うべきだという御意見でございます。

これにつきましては、環状四号線の延伸部分の事業化、それから北側の区立公園の整備、周辺住宅地の地区計画によるまち

づくりなど、関係部署と協議と調整をしつつ、また住民とともに西富久のまちづくりを進めていくことなどにより、当地区の市街地再開発事業を支援したいと考えてございます。

次の意見は、情報公開の関係でございます。今回の案の説明会を十八時三十分から行うということは、多忙な都心の勤務されている方が多い地区の実情を無視している。また、区はこうした情報隠ぺい姿勢を改め、積極的な情報公開に基づいて開かれるまちづくりを促進すべきという御意見です。

案の説明会と九月九日からの縦覧期間の周知につきましては、二週間前の八月二十五日号の区広報に đăng載してございます。また、近隣の住民の方たちにお知らせする、区の広報以外に区のホームページ、また町会等の掲示板をお借りいたしましたして、七十力所に掲示を行っております。そのような手続の中で、適正な手続及び周知を経ているものと私どもとしては考えてございます。

最後に今後の事業スケジュールです。

当然こちらの審議をいただいた後になりますけれども、平成二十一年度に再開発組合設立認可、これは東京都の認可になります。平成二十二年度に権利変換計画認可、これも東京都の認可になります。平成二十二年年度着工、平成二十五年年度竣工として、この地区のまちづくりを達成していきたいというスケジュールを持っております。

以上になります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

戸沼会長 どうもありがとうございます。

この案件については、前回審議をいただきましたきまして、今回で採決をするという手順を前回確認しましたけれども、議案として

は五本ありますが、それぞれ関連しておりますので、議案については一括して御質問や御意見をいただくということにしたいと思えます。採決については、議案が少しずつ性格が違いますので、それぞれについて採決をするということにしたいと思えますので、どうぞまず御質問がございましたら、どなたからでもおっしゃっていただきたいと思います。

はい、どうぞ。

近藤委員 まず、この意見書というか、いろいろ意見も出されているわけなんです。先ほど合意状況というのを報告されました。これは地権者でいって七六%ということを含めて、前回報告していただいたときから変化なしということなんですけれども、その他の方々の状況というのは、具体的な計画案が出されてから合意するかしないかということを含めて、その合意されていない方の状況については、何らかの変化等があったのか、また働きかけや説明等の問題、対策とか、そういうことについてはどのように対応されているのかということについて、まずお聞きしたいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 未同意の方に対しては前回の報告後も同意をいただくべく組合から説明を行っているところですが、事業全体の進捗状況により判断するという方もいらっしゃいます。また、代替地等を求められたり、相続の関係があったり。これらの方については、組合として具体的に代替地等についての話し合いはできておりませんが、そういうものを進めていくというふうなお話はしています。

他に、今までのままでよいとおっしゃっている方もいらっしゃ

やいます。その方については、今後具体的な説明をしながら、同意を求めていくというようなことで、今までと同様取り組んでいくということで聞いてございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 もう一つ、地域内の地権者ではなく、借家人等の方たちについては、この西富の再開発問題というのは、かなり近隣の町会の皆さんなども支援体制があるということをお願いしているわけですが、地域内にいらっしゃる借家人の方たちへの説明や、同意状況というか、それについてはどのように把握されているのかお聞きしたいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 借家人の方たちにつきましては、今後この都市計画が決定できた後には、先ほど御説明しました組合設立等の認可がされていくわけですが、その過程で具体的に事業の状況等を御説明しながら理解を求めていくということで話を聞いております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 理解というのはいろいろあると思うんですが、その方たちも一緒に新たにつくり、限られたまちの中には入居して、入って住み続けることができるというような状況はあるんでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 借家人の方の生活再建ということですが、借家人の方には大家さんがいらっしゃいます。地主の方がいらっしゃいます。その方々との関係というのを、当然配慮しなければならぬと考えております。できることならば、

私も区といたしましては、この中で同じようにコミュニケーションを形成していただきたいと考えておりますので、できるだけ住み続けていただきたいと考えておりますけれども、借家人の方の意向が、今後、明確になってくると考えておりますのでその中で、組合で誠意を持って対応してもらいたいと考えてございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 それから、意見書の中では風害や、いろんなことがあるんですけども、懸念される問題があるけれども、情報公開の問題について言われているんですけども、この情報公開については、この区の見解ということ、できるだけ説明を行うように施行者を指導していきますというふうになっているんですけども、これは今後都市計画決定が仮に決定をしたということがあったとしても、その後、指導ということじゃなくて、実際にそれが実現できるような具体的な指導ですよね、そういったものについてはどのようにかわって対応されるのかということについてお聞きしたいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 この意見をいただいた方は、地域整備課に来られまして意見書を出されてございますので、組合に対し説明責任を果たすように指導したところでございます。それによりまして、説明する日程を調整しているというような状況も現在発生してございます。

今後、大きな開発でありますから、お問い合わせがあったときに組合等に説明責任を果たすよう指導していきたいと思っております。ただ、組合自体も理事会等のさまざまな組織を持

っておりませんので、そこに諮っていただくというようなことをやりながら、今後も説明を求められたときには、組合にそれを伝えていきたいと考えてございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 実際に求められている資料というか情報というのは、多分組合、今でいえば準備組合の住民の皆さんが作成をして提示するようなものではないと思うんですね。結構専門的な内容、要するにシミュレーションしたり、実験をしたり、そういった意味で数値をとって、それを示すというものになるというふうになるんです。それはそれなりに時間やお金もかかるということになるので、えてしてどんな小さな開発でも嫌がられる部類の提示ということになりますけれども、私は積極的にそれも含めてやっぱり、仮に提供を求めている方が一人であったとしても、丁寧に答えていくという対策をとっていくべきだということに思っているんですが、再度そういった点で対応していただけるのかどうかということについて、確認したいと思いたしますが。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 今委員からいただきました御意見について、私どもから準備組合へ指導としてお伝えしていきたいと考えてございます。

また、区といたしましても、そのような姿勢で臨んでいきたいと思えます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 もうちょっとだけすみません。

こういった大規模な開発ということで、これも百八十メー

ル、もともとが二百二十という提案が二百メートルになって、百八十メートルというふうになったということであつたとしても、大規模な計画には変わりがないというふうに思っているんですが、こういった計画について環境アセスがなぜされなくなつてしまつたんだろうと、されるべきではないかという意見というのは結構、ちよつと離れた地域からも出てくるものなんですけれども、それについて区としてはどういう見解を持って対応しておられるのかということ。

それから、もう一点、この大規模な計画の中で、今資材の高騰だとか建設資金の調達だとか、そういった意味で先行き大変不透明な部分が大きくなつてきていると思えます。私が住んでいる地域のそばでも、再開発計画があつたんですけれども、この間の状況を踏まえて中止になつたという事例も出ていますね。それは中止になつてしまつているのであれなんですけれども、今後こういった計画を進める際、住民の皆さんがこれを進めるに当たつて一定のリスクをしょつていられるんだという話なども聞いているんですが、施行者であつたり、ゼネコンですよね、そういった参加者というか、一緒に対応される方についても、損をした場合、同等の不利を、リスクを負うというような状況になるのかどうか、その点はこういうふうな仕組みになっているのか、そこについてもちよつと確認させていただきたい。

二つお願いします。

鶴松地域整備課長 まず環境アセスでございます。環境アセスにつきましても、一般的な地域では、高さ百メートルを超える、または十平方メートルを超える場合に、環境アセスの対象になつてまいります。ただし、当地区につきましても、都市

再生緊急整備地域という特定の地域となつてございまして高さ百八十メートルを超え、かつ延べ面積十五万平方メートルという規定になつておりまして対象に当てはまつてございませぬ。しかしながら、風環境、電波障害等の影響の出るものについては積極的にシミュレーションをするなり、そういうものを検討しながら施設計画案をつくつていくということで、組合のほうで進めているところでございます。

また、昨今の建設資材関係の高騰というお話でございます。これにつきましては、準備組合の中で、参加組合員予定者、これはデイベロツパーさんですけども、それをまず決めてございませぬ。これによりまして、今後の皆さんの生活再建を担保し確実な事業を達成していくということで、臨時総会の中で確認されているということを聞いています。臨時総会の中で確認されていることを聞いています。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 本来はアセスの対象の規模に該当するけれども、特定地域の指定ということで、これは除外をされているということになるわけですよ。だから、やっぱり情報公開を含めてアセスに匹敵するような独自の対策というのは、本来、私は必要なんだろうというふうに思います。その上で、やっぱり単純にそこにいる地権者を含めた生活再建だけではなく、全体のまちづくりの観点も一緒に入れた対策というのを持つていく必要があるというふうに思いましたので、この点はぜひこういったあり方でいいのかということについては区としても検討し、検証し、必要において国にも要望していただきたいというふうに思っております。

もう一つのゼネコンのところ、参加組合員になつたという

話ではあるんですが、参加組合員になつたということは、要するにリスクも一緒に負うということがイコールになるといふことですか。そこをちよつと最後、よくわからなかつたので教えてください。

鶴松地域整備課長 今の言葉の中で、参加組合員となるということになりまして、まだ組合になつておりませぬので、現在は参加組合員になる予定者を選定したということでございます。参加組合員となつた後は当然資金的な調達等がございます。現在は参加組合員予定者を選定し事業を担保していただくというところで、組合が臨時総会の中で決めたとのことです。今後もし生活再建を、その中で担保されながら事業は進んでいくものと考へてございます。

近藤委員 リスクの点ではよくわからなかつたんですけども、参加組合員になる予定として事業を負つていくという話ですが、やっぱりこういつた大規模な計画になりますので、ぜひその点、今後都計審が仮に決まつていくということになって、その次の段階に進むに当たつても、リスクも含めてよくよく検討した上で、最終的な事業決定というものをなされていくべきだということに思っていますので、区民の状況、それから今の経済状況、全体的なものを含めて、あとまちづくり、環境の点ということ、この点についてはこれまでも言つてきましたけれども、この辺をぜひ考慮した上で対応していただきたいということだけは、意見を含めて申し述べておきます。

戸沼会長 ほかにございましたら。まず質問をいただいて、今御要望もありましたけれども、要望でもよろしいです。どうぞおっしゃってください。質問でも。

はい、どうぞ。

石川委員 すみません、簡単に。私この前、多分出なかった
のでちょっと、もしかしたらお答えいただいていると。

質問です。私、オープンスペースとか、そういう形でちょっと
と御質問したいと思います。

地区計画の目標に、富久さくら公園とか、その歩道状空地を
連携させて、潤いのある緑豊かな空間の創出を行って、環境軸
の形成を図りと書いてあるものですから、その環境軸というの
がどこなのか、ちょっと御説明の中ではわからなかったもので
すから。それが第一点。

それから、ここにイメージ図がございまして、このイメージ
図を見ますと、お祭り広場というところ、広場一号というところ
ですが、これ一階、二階、何かあるように見えるんですが、
店舗か何かが入っているようにも見えますが、広場として
はとも、なかなかどういふふうにくのか難しいような広場
で、これは屋上を使っているということなんでしょうか。そう
しますと、通常の認識の広場とは随分違うような気がするん
ですが、この中にはほかにも屋上がどうもあるように地図には書
いてあるんですが、広場の定義といいますか、こういうものも
広場と、地区施設として認められるのであるとするならば、そ
の広場と広場を分ける、広場でないものを分ける基準というの
はどうなっているのかということが知りたいというのが二つ目
です。

それと、三つ目は、私、ここは都市計画、前、公園になった
ような気がするんですけども、環状四号線で何か、ちょっと
その辺ちゃんと認識していないんですが、この富久さくら公園

というものと、この再開発地区との関係というのはどのようにな
っているのか。

その三点、質問で教えてください。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 まず一点目の環境軸でございまして。ここ
は環状四号線が整備されることにより、街路樹等が整備されて
まいります。それと並行して当地区がございましてその中で地
盤面の緑化、それから屋上緑化等が、これらの連携の中で環境
軸が形成創出されてまいります。

仮称さくら公園は、当地区の北側にございます。そちらのさ
くら公園と医大通りをまたぎまして、お祭り広場、屋上面です
がその面とさくら公園は約二メートルほど高さが違っておりま
す。将来的にそこどのような形で連携を図っていくか。例え
ば、一つのこれは考え方ですけども、現実それをやると決定
しているわけではございせんけれども、例えばそこを連携す
る歩道橋等をつくるというようなことで連携を図る。また、環
状四号線が延びていったときに、そのところを緑としての環
境軸の形成を考えているところでございます。

それから、広場の位置づけでございまして。お祭り広場は委員
がおっしゃられたように四メートルほど下の地盤面、すなわち
交差点の面からスロープでお祭り広場へ向かって上がってまい
ります。上がったところを約八百平方メートルの広場として位
置づけてございます。

それから、広場へのバリアフリーにつきましては、エレベ
ーター等でアプローチするというようにしてございます。

地区施設としての位置づけにつきましては、地区計画のほう

でちょっとお話ししますので、今構造的なものをお話しました。広場の下は、権利者の方の商店、店舗または住宅が入る予定でございます。

石川委員 私の伺っているのは、そういうのを広場というんですかという、そこにちゃんと答えていただかないと。時間がないですから、私が話したことにちゃんと。

すみません、本当に時間がないのでちゃんと答えてほしいんですね。下に住宅があるところの屋上を使って、それを地区施設として。

すみません、正確に答えていただきたいんです。私の質問は、要するに低層住宅なり商業施設で使っているところの屋上を、地区施設として都市計画で広場というふうに言うことができるのかどうか、その定義をちゃんと教えてほしいということ、そういう質問です。

それから、環境軸は道路の話です。道路に街路樹つけるのは当たり前ですから、それを環境軸というふうに言うのは、少し地区計画の目標と合わないと思うんです。

正確に答えてください。

折戸景観と地区計画課長 この広場は地区計画の地区施設として位置づけています。ここは自由にみんな出入りできるものでありますし、広場としての形状が確保されるということであれば、都市計画としての地区計画で広場としての位置づけはできるというふうに思っております。

石川委員 すみません、思っているという個人の見解ではなくて、それは地区計画の中で広場というものとして定義してあるんだと思うのですが、それに準じて、感想ではなくて。こ

この中で、中高層のほうにもあるわけですよ、広場が。広場といいますが、何か屋上に緑が書いてあるんですけれども、それとこの広場の地区施設としての違いは何なのか。明確でないと、都市計画決定できないと思いますので教えてください。

折戸景観と地区計画課長 地区計画上の地区施設として位置づけていきます。

戸沼会長 スイッチ入れて。

折戸景観と地区計画課長 地区計画上の地区施設と位置づけるものです。

それから、あと環境軸のイメージでございますが、東京都は環状四号線を環境軸のモデル地区に指定して、緑豊かな道路として整備したいということで位置づけておりますので、環状四号線が環境軸のモデル地区ということで、環境軸としております。

石川委員 このイメージ、図面には全く緑が、環状四号線上に何にも書いていないんですが。街路のほうは東京都だと思えますが、この地区計画の中で緑は断片的に書いてあるだけで、環境軸を形成するような緑というのは図示していませんが、されてありませんが。

鶴松地域整備課長 先ほどのスライドの中で、現時点でのイメージとして今書いてございますけれども、具体的な街路樹をどう配置していくかというのは、今後の設計の中で反映していくものと考えてございます。

石川委員 今後ではなくて、きょうは都市計画審議会で納得をして審議をしているわけですから、地区計画の目標、環境軸というふうにちゃんと書いてあるわけですから、それをきちん

と説明していただくのがやはり、私どもはそれでわかりました、なるほど環境軸ですねということ、それで対話が、審議が成り立つわけですから、私はそのように見えないということ、御質問しているわけです。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 環状四号線沿いでの環境軸ということで、先ほど東京都が緑で新たな都市計画をつくるということで、環状四号線沿いに豊かな並木や広場やオープンスペースを設けることにより、もう一度新たな環境軸となる景観を形成するというようなことで位置づけております。具体的にはどういいう植栽をするかについてはこれからでございますが、そうした位置づけの中で、この計画もついているという話でございます。

石川委員 すみません、これは東京都の都市計画審議会ではなくて、新宿区の地区計画ですから、新宿区の地区計画の目標にそういうふうに書いてあるから伺っているわけで、東京都がこういうふうにするというふうな答弁を何回も言われても、これは新宿区の決定です。新宿区がどういう環境軸を、この地区計画の中でおつくりになるかということをお教えくださいという非常に単純な質問だと思っておりますが、東京都のことを何度言われても困ります。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 東京都の上位計画がそうになっているというのがありますがこの地区計画においても、北側には区立の富久公園があり、お祭り広場があり、医大通りもございまして、環状四号線もある。それから環状四号線に沿っての

緑化として、街路樹、セツトバツクの植栽があつて、一団の緑の形成している地区ということが、この図の中でも位置づけられております。もちろん東京都の上位計画が外も含めてあるわけですけれども、この一部を形成するということでは、この地区計画の中でもそれにふさわしい内容となつているところで、環境軸という表現を使ったということでございます。

石川委員 今おっしゃったことが図面として、さくら公園の図面もないですし、それから富久、要するにこの基本的な、参考の資料の中にどこにも書いてありませんから伺っているわけですから。

戸沼会長 緑の関係で一番出ている図面というのは、このパースの図面。これでもう一度ちょっと簡潔に説明してみてください、緑の関係の。

折戸景観と地区計画課長 これが環状四号線でそれに沿って、このような形で緑化していく。ここが広場でございまして、先ほどの公園については、この図面には載っていませんけれども、この全体がそうした環境の軸となつていくわけで、その中でこの地区計画区域が、その一端を担うにふさわしい緑化を行っているということ、地区計画で表わしているということです。

石川委員 そうしますと、緑化率が十分の一・八五と二〇%を切るというのは、ほかの事例に比較すると非常に低いと思つたんですね。最近の再開発計画では、ほとんど二〇%を超えておりますけれども、やはりもしこういう形でなされるのであれば、この配付資料の中に、ここに書いてあるのと随分違いますよね、こちら。緑、書いてないから、私、申し上げているわけです。正確にやはりお書きになるべきですし、それから十分の一・八

五というものと、どれが照合している、こちらが照合しているのか、こちらなのか、その辺もちょっと教えてください。要するに、十分の一・八五ですか　の根拠と、それからどっちが正しいんですか。

具体的な配置ではなくて、地区計画のところに緑化率ということと十分の一・八五という数字を示されているわけですから、これできょう審議をしているわけですので、十分の一・八五というものが、どちらの図面が正しいのか、一・八五というものをわかる資料というのはどれなのか教えてください。

鶴松地域整備課長　今お示したこちらの図面ですけれども、これで敷地が約一万六千平方メートルほどございます。この中で、一五％の緑化ということになりますと、二千四百平方メートルとなります。それから、二〇％になりますと約三千二百平方メートルでございます。

今回の敷地の緑化のポリウムになりますけれども、三千七百平方メートルになってございます。地区計画では、先ほど一・八五という数字を位置づけましたけれども、計画では、約二二％程度のものを確保していくという計画になってございます。その絵柄は、先ほどスライドでお示した今の絵柄をもとに計算しているところでございます。

石川委員　やめますが、その絵柄は、私ずっと都市計画審議会に長く出て、いつも聞いているんですね。やっぱり非常に大事な絵柄ですから、出していただかないと後でわからなくなってしまうと思うんです。お願いいたします。

戸沼会長　いいですか。

石川委員　いいですが、ちょっと広場の下に住宅があったと

いうことに関しては、時間があればもう少し伺いたいですけれども。

戸沼会長　もう少しほかの方の意見を聞いて。

ほかに。どうぞ。緑の関係のことの御質問に関しては、丸田委員も後でちょっと御意見いただきたいと思います。

どうぞ。

千歳委員　質問のような要望のような形になってしまいうんだけれども、前回もたしか事業計画について御質問して、大丈夫だというような、こういうようなお話を伺ったように思っています。

それで、先ほど近藤委員のほうから、縁起でもないけれども、もし延びがあった場合には、参加組合員もかぶるのか、こんなようなお話がありましたけれども、それで参加組合員がかぶるかどうかという問題ではなくて……

戸沼会長　マイクを使ってください。

千歳委員　はい。破綻を来しているという話を、このところで聞くんですよ、第一種市街地再開発の場合。これが争点じゃないんですよ、ないんだけれども、用心に用心して、万が一、そういうことは起こらないと思えますけれども、破綻した場合どういうような処理をしているのかということですね。今は金融危機の問題で、公的資金注入だんだんありますけれども、そこも区として、そういったことも研究、用心のためにしておかれたらどうかなど。あるいはなさっているならば、結構なんですね。ということを、質問とも要望ともつかないものですが、れども、一応申し上げさせていたいただきたいと思えます。

戸沼会長　状況判断ですね。

はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 ただいまの今後事業が進んだときに、どう担保されるかということです。

これにつきましては、まず大前提として東京都により事業認可を行う。その際の審査におきまして、この事業者の資金力の信用度合いを調査いたします。それを同時に提出するようになります。その中で資金力が担保されるかというようなものが、一つとして審査の対象になってまいります。そういうものを総合的に見た上で、事業認可されていくということです。その際にはかなり明らかに、そこで立証されるものと考えてございます。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

先ほどの緑の関係で、丸田先生、何か御意見ございますか。

丸田委員 ちよつとよろしいですか。

戸沼会長 はい。ほかでも結構です。

丸田委員 環境関係になりますけれども、先ほど近藤委員からもその必要性の話がございました。それで、例えば風であるとか電波であるとか、特徴的なものについて御説明あったんですが、いつもお話し申し上げているんですけれども、さっきの説明でも、今の段階ではシミュレーションをやって、さほど影響はなかったとか、今後風洞実験をやるとか、そのシミュレーションとか、それから風洞実験ですとか、それぞれそういう検証するためのツールなんです。だから、それをどっちのほうか精密だとか何とか、ちよつと意味がわからないようなことを、学術的にはですがね。それが日本語になって出てきているからおかしいなと。すごくわかりにくい言葉だと思うんです。今後

風洞実験をやって検証して、もしもの場合は木を植える。いろいろ、みんなおかしいですよ、私から見れば。

例えば、サイトプランニングをやりつつ、風というものをどういうふうに考えたらいいか。ここは新宿御苑から近い距離にありますから、私は新宿御苑で今から四十年前にいろいろ風とか気温とか、初めて観測した張本人ですからよくわかっているんですけれども、やっぱり四、五百メートル先のこら辺というのは影響を受けるんですね、御苑の影響を。だから、できるだけこのきれいな空気というのは、こっちに持つてくるというふうな大きな考え、コンセプトというのは必要になってきます。だから、風というものをどういうふうに考えていくのかというの、そういうメリットもあるし、それから防がなきゃいけない場合もあるし、いろいろありますね、それなりにね。これ、もうちよつと考え方を系統的にされたらいいと。

それで、さっき言いかけましたけれども、ビル設計などをやっている時に、どういう形でやったらそれを防げるとか、それから風を入れることができるのか、もうこれだなんていうふうな何案もつくって、そこで検討すべきものなんです。だから、こういうふうに設計するんだというコンクリートのものじゃなくて、きょう出してきているのはコンクリートのものでしょう。これが動かせないんだという、もう全然おかしな考え方ですね、そういうのは。だから、こういうケースの場合はこうだとか、A案、B案、C案。それで、その結果、こういうものになったというなら説明、説得力があるわけですけども、その辺いろいろ聞きにくかったですし、今後注意されたいと思います。今、都市計画の大改正というのを国交省は考えていまして、

うち去年ぐらいから随分懇談会、懇談会といっても四、五人ですけれども、そこに突っ込んで今後どうしたらいいのか、審議会もどうしたらいいのかという話なんかもさせてもらっています。それで、今までほかの審議会も出ていますけれども、ほかの市のね。環境というものに対する考え方が、位置づけから考え方からみんな軽いんですよ。だから、今やっとなあたふた低炭素社会ということで、そろそろCO₂の削減だとか勉強しなきゃという、かなり都市計画の人たちはおくれているんですね。だから、その辺をよく認識しながら、都市計画というのは環境もやるんだと。変な言葉ですけども、そういう感じなんです、実態として。そういうお話、本省の人たちになると、よく本場に聞いてくださっていますし、今後補充されていくと思います。それから、あとさつきお話ししたように、低炭素というものもできたらこういうふうな個体の開発にしても、考え方を入れています。

以上です。

内藤都市計画主査 先ほど石川委員から御指摘ございました。緑化基準の計算式の資料、参考として配付させていただきましたので、よろしく願います。

戸沼会長 今の丸田委員の御意見というよりも、こういう考え方についての基本的なことをちょっとおっしゃっていただきましたが、何か事務局で対応して、風についてはこういうことを考えているとか、他のときにはこうだとかいうのがもしあれば、ちょっと答えていただきたいと思えます。何か風とか環境について、特にこういうことをやっているよということがあれば、ちょっと今の丸田委員の御説明なり。

どうぞ。

鶴松地域整備課長 まず、環境でございませけれども、今委員言われた大きな世界でとらえることにつきましては、これは今後、詳細に施設設計をやってまいりますので、施行者のほうへ伝えていきたいと思えます。

まずCO₂削減、確かに再開発では当然必要なことと考えてございます。これは個別の案件としてお話しさせていただきましたと、例えば敷地に対しては保水性舗装や透水性舗装等の環境に優しいもの。それから、施設としては、建物が蓄熱しないような外壁やガラスの工夫。それから、設備につきましては、当然省エネルギータイプということで、CO₂削減。建設にしましては、リサイクル製品の再使用というようなことを、一応細かい内容になりますけれども、そのようなことを積み上げていって、CO₂削減を図りたいということでございます。

それから、風につきましては、四号線を含めて風の道、風が通ってまいります。現在のシミュレーションではこの建物を建てたときに、どういうような風の影響が発生するかというようなところを検討したものでお話ししたところでございます。今後設計画案の中で、今委員が言われました風の流れというものも当然大事な世界になってまいりますので、その辺については私どもから施行者へ伝えてまいりたいと考えております。

戸沼会長 ちょっと今、資料、これについてちょっと説明してください。

鶴松地域整備課長 今お手元にお配りしましたのは緑化計画の計算になっております。この緑で塗ったところを緑化する計画としております。そのほか、広場二号その他を具体的に緑化

を図っていくということでございます。まず右側の上のAのところでございますけれども、緑化率を一五%とした場合の計算が行われています。

それから、Bにつきましては緑化率二〇%の基準を設けたときの計算が行われています。敷地面積は一万六千七百七十五ということでございます。都市緑化法による緑化施設の面積算定のところがございます。まず一といたしまして、外壁の直立面の緑化を延長約二百六十メートル、高さ一メートルで行っているという計算がされてございます。

それから、二番といたしまして、その他の緑化施設において樹木、イ、ロ、ハ、ニ、ホということ、三千四百五十になり、一と二を合わせて、三千七百七という面積になります。Bの基準にいたしましたも、それを十分満足できるということ、これだけのものを確保しているという計算になっているところでございます。

戸沼会長 何とか二〇%だという話のようだけれども、どうですか。

石川委員 この敷地面積、二・六ヘクタールですよね。それで、これは建築物の、ということは建築物が一萬の八・六ということ、ということですね、敷地に対してということではないですね。

通常、再開発のこういう再開発計画では、建築物だけではなくて、敷地に対して、私が先ほど申し上げたのは、大体今二〇から三〇の間でとっているもので、それに関しては今回の地区計画の中では明示しないということですか。それ、ちょっと一つ確認したい。要するに、敷地面積に対する緑化率と、それから

建築物に対する緑化率と二つあって、私はちょっとそこ、敷地全体に関するところで、ちょっとそこ私自身、混乱しておりまして、二・六ヘクタールに対してはどのような数字なのかということも、あわせて教えてほしいということ。

それから、きょう今いただいたこの図面で見ますと、樹木が高さ四メートル以上というのが十本ぐらいしかないんですけれども、これこんなはずないですよ。ここの黄色で書いてあるのは建築物ではなくて、建築物の外の空間だと思いますが、ここに書いてあるものよりも、ますます木が少ないんですけれども、まさか二・六ヘクタールでこれしか木が入らないということはありません。ちょっと、ますます心配になってきましたので教えてください。

鶴松地域整備課長 すみません。今の丸のついている四メートルというのは、これは歩道状空地の中で障害にならないように入れている樹木の配置で、ほかに木は存在いたします。

それから、二・六ヘクタールというのは、環状四号線も含まれております。今回の建物が建つ敷地としては約一万六千方メートルとなっています。一万六千平米と二・六ヘクタールの違いというのは、区域の境界が環状四号線では外側になりほかの道路は中心線ではかつてまいります。それが区域図になってまいります。この建物が建つ敷地については一万六千ということ。

石川委員 すみません。そうしますと、この地区計画で、地区整備計画の中で、建築物の緑化率の最低限度と。つまり、これは正確には建築物ではなくて敷地ということですね。そうすると、用語としては建築物といえますと、私が今混乱したよう

に、非常に混乱が生じるおそれがあるんですが、地区計画の書き方としては、敷地全体であったとしても建築物の緑化率という書き方でよろしいんですか。

戸沼会長 自信を持って答えてください。

折戸景観と地区計画課長 敷地面積の一八・五％は、マスタープランで緑化率の目標を定めておりまして、それを地区計画の中で決めました。実際のこの計画による緑地については二割を超えていて、約二二・六％程度の緑地が確保されるということでございます。

石川委員 それではなくて、建築物の地区計画の案の概要という中に、地区整備計画の一番下に、建築物の緑化の最低限度とありますが、これは今の話では敷地全体の緑化率の最低限度というふうに承りましたので、地区整備計画の書き方として建築物のという書き方で正しいのでしょうかという質問です。

折戸景観と地区計画課長 これは地区計画図書の書き方はこういうふうになっておりまして、敷地面積に対する割合を、このように表現したということでございます。

戸沼会長 正しいという……

石川委員 正しい。では、理解する私たちが、これは建築物ではなくて敷地全体というふう理解しなければいけないということですね。

それともう一つ、これだけ詳細な図が出てきましたので、この緑で、これだけ詳細に計算してあるのでしたら、どうしてこちらにあるような樹木がここに落ちないんですか、この図面。木が全然、御心配なくと言われても心配しますよね。なぜ、この詳細な計算の中に入ってきていないんですか。

鶴松地域整備課長 申しわけありません。図面により不整合が起きているということだと思います。

緑化の行政協議をしていく中で、お手元に配付したA三判の資料は数値を出すために作成したものです。先ほどのそちらの絵柄、右手のところですね。それについては、あくまでも施設の概要ということととらえています。ですから正式な敷地の緑化の数字については、先ほどお手元にお渡ししたA三判の緑で塗ったもので計算して、それを今後も担保していくと。これ以上の緑化をしていくということで考えてございます。

戸沼会長 意見が余りないので、ひとまず緑についてはきちんと担保をするというふう理解してよろしいですね。

ほかの話題について、そのほかに御質問やら御意見がありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

根本委員 私は、この一番近くに住んでいる者として、昭和六十二年からずっと見ていますから、後ほど意見を言いますけれども、質問、反対意見が三つありましたね。そこで、百メートル以下で二棟に抑えるべきだということについては、高くして眺望なりオープンスペースをとるんだというふう意見は、区の意見になっていきますね。だけど、そういうことではないんじゃないかというふう思っていますね。

あそこ日照の問題とか、そういうことがあって、低層しかつくれないということがあるでしょう。だから、二棟というのはできないということとして理解しているんですが、いかがですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 今の御質問ですけれども、計画案はかなり低層でつくるものから超高層にしたもの。百メートルで二棟、今の計画案にありますホームベース型になっている建物の横、西側にもう一棟、百メートルを建てるといふ状況のものも実は検討しています。そのような想定をしたときには北側に対する日影規制上アウトになってしまう。そういう計画案も実は練つてございます。その中で、現在の案に行き着いたというような経緯がございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 ですから、この反対の意見、お二人の百八十メートル、いずれにしても高い、百メートルぐらいの高層住宅にすべきだということについては、そういういろんなデザインをしながら、こうせざるを得なかったというようなことになるうかというふうに思うんですね。それが一つ。

もう一つは、お二人がローレルコートタワーの住民としてということの意見になっているんですが、ローレルコートの完成は、あれいつでしたっけ。わかる。

戸沼会長 ローレルコートの説明も、あわせてちょっとしてください。

鶴松地域整備課長 ただいま手元にありますローレルコートの資料では平成十二年二月に確認行為が出されておりますので、それから建設されて、恐らく約一年半程はかかっているのかなと思っております。正式な竣工した日は押さえていませんので、申しわけございません。

ローレルコートは、高さとして九十九メートルの建築物というふうに考えてございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 ローレルコートにお住まいの方が、こういう御意見を出されるのは、気持ちにはわかるんです。気持ちはわかるんですけれども、この再開発といましようか、整備計画というのは、昭和六十二年の有名なバブルのときの地域でして、当初から平成十何年のローレルコートの計画が出る前から、もともとは二百二十メートルだったんですね。ですから、ローレルコートが販売されるときに、既に二百二十メートルないし二百メートルという案は、販売会社が出していたというふうに思うんですよ。だから、むしろ逆に当時の計画よりも低くなっているんですね。百八十メートルというのは、実はこの地権者の皆さんにとっては、非常に苦しい選択だったわけですね。当初二百メートルで、もっと細い建物でしたからね。それが新宿区の絶対高さ制限が入って百八十メートル以下というふうに、非常に困難な状況の中で抑えられて、少しカーブ型にして高さを抑えたということですから、反対意見の方のお気持ちはわかるんですけれども、当初からそういう超高層の計画があつて、それですつと準備組合の方々が、困難な中でやつとここに落ちついてきたという事情があるんですね。

それから、先ほど丸田先生がおっしゃいましたけれども、いろんなシミュレーションをすべきだということなんですけれども、これは私、都市計画審議会のあり方にも関係あるんだらうというふうに思うんですね。いろんなシミュレーションをやつて、最後やつと準備組合からもこういう計画が出て、最後の最後に審議という、議決ということが出てくるから、そのシミュレーションの過程なり、その議論の経過が見えないんですよ。

ですから、きょうの意見を聞いていて、それならばもつと準備組合というか、いろんな計画の段階に我々もアドバイスできれば、もつと地元の人たちも助かるんじゃないかというふうなことなんかを聞きながら、だから反対意見に対してはもうちょっと正確に、きちんとお答えしてあげなくてはいけないんじゃないかなというふうに思っただけで質問いたしました。

以上です。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 先ほどローレルコートの件に関して、説明不足でございました。竣工年月日は、平成十四年九月十九日ということでございます。それで、延べ面積が約三万平方メートル、建築面積約二千六百平方メートルという状況でございます。

それから、意見書の二ページを見ていただきたいと思います。これは賛成の五通五名の方です。まず一番上になりますけれども、その左側、意見の概要の中段でお書きのところがございます。このところは、ローレルコート新宿タワーに関するところでございます。これは意見書の中に書かれていたものをそのまま書かせていただきました。第一次購入者は、販売元から西富久再開発計画を重要事項として詳細な説明を受けており、少なくとも区分所有者は反対の意見を述べる立場にはないと、これは御意見でございます。このように、実際としてはこういう説明がされていると。ただ、転売されたときには、その説明が行き届いているかどうかということには疑問が残りますけれども、このような意見もいただいているところですよ。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

前回もかなりいろいろな意見交換があったので、大体の様子は我々としても了解していると思うんですが、何か御意見なり、あるいは御意見もついでにありましたらどうぞ、お願いします。はい、どうぞ。

根本委員 それでは、意見ですけれども、さっきの続き、意見だか質問だかわからないような質問でしたけれども、もう一つ、私はここを、私たちがもつと積極的に学ぶべき場所なんじゃないかというふうに思っているんですね。それは、バブルの後期のときに、デイベロツパーが入って虫食い状態にされたまま、なかなか手が。デイベロツパーは何度も何度も入ってきたんですけれども、住民主導のまちづくりということで、今でも十年間、まちづくり研究所という専門家とまちの人たちと、そして事業者と、三者ですつとあれをつくってきた。恐らくこれは、日本、いろんなところでやっていますけれども、新宿の例を言えば、西新宿のほうでいろいろ再開発ありましたけれども、ほとんどデイベロツパーと地権者ですね。そこに住民の地権者と、そのまちづくり研究所が入って、そこが主導して、バブルの虫食い状態からこういう計画までいったということは、大変な教訓というか学ぶべきこと、これからの再開発として学ぶことだというふうに思っていますので、でき上がったのを我々はチェックしていますけれども、そういうことなんかも含めて意見として申し上げます。

したがって、幾つか私も都市計画審議会の委員として、この前も西新宿の再開発の件なんかも議決に参加しましたけれども、今まで以上に、緑についてはちょっと誤解があるというか、この表現が非常によくない。資料が悪いんですね、区のほうのね。

石川先生が出るんだから、もうちょっと何か出せというふうに言っているんだけれども、なかなか出てこない。私も一八・五というのは、低いというふうに思ったんですね。緑のマスタープランでいえば二〇%以上です、将来計画。だから、こういわずさんなことで、私もだめだというふうに言おうと思っただすけれども。そういうことも含めて、やっぱり独自の……

戸沼会長 注文をつけていただいて。

根本委員 区のほうにね。先生と同じ意見です、緑については。

したがって、今までにないような形の環境なり緑の軸もつくられていくんじゃないかというふうには私は期待しております。以上です。

戸沼会長 今までのこれにかかわる地元の皆さんの非常に長い努力だというお話で、割に有名な地域なので皆さんも御関心があると思いますが、ほかに何か御意見がございましたらちょっと。

はい、どうぞ。

小野委員 緑の件について、私は緑の審議会のほう、ここではないんですけれども、下落合、タヌキの森といって有名なところがあった森があるんですね、屋敷森。それで、そこにあった明治初期からのお屋敷や何かが、全部守れ守れと地元が言いながら全部だめだったんですよ。それで、その経過を全部逐一、区のほうにも話して、みんな一緒に運動したけれども、今一木一草もなし。それで、境界地ぎりぎりまでゼネコンが家を建てて。そういう敗北の歴史を繰り返すので、ここの住民の皆さんがよくぞ分裂しないでここまで来たという思いはあります。

ただ、確かに石川先生、あるときも随分助けていただいたんですけれども、この緑は貧弱だなという気はしております。だけれども、あれだけ多くの方々を、ここの面積の中へ収容する。あの皆さんは、みんな低層のほうにお住まいになるんでしょうか、地域の方は。それで、高層階のほうにお入りになるんだつたら相当、今の土地からそっくり移るんじゃないかと、ほかにもお金を相当積まないと、この高層階のほうには入れないと思うんですけれども、そこはどういうふうになっているんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 生活再建の考え方ですけれども、これは今後権利変換を行うていきます。お持ちの従前の資産と、それから従後の資産ということで計算されて認可をしていくものです。一般的には大体中層階以下のところに、地元の方たちがお住まいになるというのが、多いと思われます。それについてはこれからの手続の中で、しっかり地元の方に御説明をさしあげることを組合に指導していきたいと考えております。

戸沼会長 タヌキの森のお話に関連して、この後の案件でおとめ山の公園の話が。それは、また御意見いただきたいと思えます。

小野委員 はい、わかりました。

それで、もう一ついいですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

小野委員 それで、この高いマンションというのは、もうこれが新宿区で最初で最後の高さになると思うんです。これからはこんな高いものは、もう幾らなんでもない。それだったら、ここで使われるエレベーターというのは、東京で、日本で一番

安全なエレベーターでなきゃならないと思っっているんです。

私は、地震国日本で、エレベーターがとまったときの高層階の、特に高齢者の次善策で、恐怖というものは大変なものであると思われます。それで、この間、テレビで見えて驚いたんですけれども、エレベーターの中にお水とか、長期とまった場合の対策として、水とか、それから簡易便器とか、そういうもので、どこか引き出しみたいなどころから出てくる。そういうエレベーターが今、注目を浴びているというふうなことで出ていきましたが、そこまで考えて設計なさるんでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 施設計画については、今後具体的に設計していくことになっていくと思います。エレベーターについても、省エネ、それから工夫されているものは技術的に開発されていると思えます。設計者のほうには今の御意見等をお伝えしながら、より安全なものを設計していくことを私どもは働きかけていきたいと考えております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

野宮委員 説明があつたかもしれませんが、本件建物についての東京都または区の建築確認はどうなっているんでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 物件的には東京都の扱いになるかと思っ
ています。今後実施設計等を進めてまいりますので、その後
に確認申請をされる……

野宮委員 まだ申請していないと。

鶴松地域整備課長 されてございません。まだ計画中です。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

はい、どうぞ。

中川委員 前回の都計審でもいろいろと御質問しましたのであれなんです、一つこれは、今後その組合ができて、そこで議論に対しての要望ということなんです、土地利用の方針のところでも、たしか二番目だったと思えますけれども、地域住民が住み続けられるという、そのことをぜひ、これまでいろいろな経緯の中で、いろいろと議論されてきているんですが、今のところ言葉としては、公園という言葉と生活支援施設というその二つの言葉しかない。ただ、できれば、本当に住み続けたいと思っっている人が住み続けて、それからもう一方では住んでいてよかつたと思えるようなものをどういうふうか、本当にこの富久のところだつたらつくるのか、それを本当にその準備組合、それから組合のところでも議論をしていただきたい。これまでも、六本木のところにしてもそうですし、そのために祭りを残そうとか、出ていった方々にまた来てもらって、祭りを復活させようとかつてやったんだけど、結果的にはうまくいかなかった。だけど、そういうようなまちにはぜひいたくないものですから、今いらつしやる方々もそうですし、今いらつしやる方々、相続云々かんぬんがどうなるかわからないけれども、自分たちの関係者にもまた住んでもらいたいと思わせるような、そういうようなことを今後ともぜひ議論をしていただきたいという、これはまさにお願いということに近いと思っ
ます。

戸沼会長 どんどん御意見をいただきたいと思っ
ます。何度か議論をされたので、大体の様子は共有していると思っ
ますが、きょうまた注意するべきだという御意見も出ましたので、場合

によつてはそういうことも附帯意見をつけて採決したいと思ひますが、特に御意見ありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

近藤委員 生活再建にかかわるんですけれども、区や国や都が絡んで出される補助金というのは、全体の総事業費の、これでいうと何%に該当するのか。大体大手の、こういった再開発は二〇%前後じゃないかというふうに言われているというふう

に聞いているんですけれども、その点と、その補助金そのものの使い方が、今言つた生活再建とどう関連するのかということ

ころについて、わかれば教えていただきたいんですが。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 まず補助金がどこに充当されるかということですから、一般的な再開発事業においては、まず土地を整理するということが、建物の除却、それからあと共同施設整備費とか、要するに建物の中の供用部分、廊下なり、それから機械室等、そういうところに基本的には充当されると考えてございます。

なお、補助金の枠でございますけれども、実はまだこの補助金の枠について決定をしてございません。それは補助要綱等が、新宿区また国の要綱等がございます。その中で補助の採択をいたしまして、補助金の上限枠というのを定めてまいります。それが定まったときには出てまいります、現状では今それを審査しているところですので、ここで数字を申し上げるということとは控えさせていただきたいと考えています。

生活再建との関連ですけれども、使われ方については、今言つた補助の対象とすることでございますので、その中で組合が、

基本的にそこに投入するものだと考えてございます。

近藤委員 この間、都市再生というか、そういう中で再開発のあり方が大きく変わってきているというふうに思ふんですね。その中で、やっぱり生活再建がなかなか難しく、結局保有床をどんどん拡大していかないと、ペイできないというような形になってきているというのが実態だと思ふんです。結果的に実態だと思ふんです。

ですから、やっぱり補助金のあり方を含めて、不燃化事業、不燃化というか木密の事業などを含めて、個々に出していたものもあるわけですから、こういった再開発の場面でも、どういう補助のあり方があって、やはり私たちも最後のところで確認するということではなく、やっぱり途中経過から、本当はまちづくり全体トータルで見ると、どういった補助のあり方がいいのか、まちづくりのあり方がいいのか、そういうところを本来は議論もし、また制度も必要ならつくるところも含めて対応するべきだった部分もあるというふうに思っています。

ですので、それはぜひ、この間のいろんな開発がありますから、そこもぜひ分析もしていただいた上で、さつきとかぶりますけれども、必要なことについては区で独自につくるということも道としてはありますし、都や国に言うということもあるというふうに思いますので、その点についてはぜひ検討、研究をしていただきたいということが、これに関して大きな要望というふうな。多分住民の皆さんも、そこで行き詰つた中でのお話だというふうな思っていますので、その辺のところをぜひ検討をお願いしたいということです。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

はい、どうぞ。

野宮委員 この議案は、きょうどういうふうな進め方をするかの問題ですが、進行、採決しますか。

戸沼会長 はい。

野宮委員 ということは、本件は確認申請も出ていないという段階でございますから、具体的に説明はわかるけれども、建物の図面もできていないでしょう。そういう段階で、今早過ぎるんじゃないかと。

鶴松地域整備課長 再開発の事業の仕組みでございますが、本都市計画審議会において、例えば再開発事業ですと、都市計画の枠組みをつくっていただくための都市計画決定になります。それから、地区計画におきましても、地区施設とその位置づけ、これを担保する都市計画を定めていく。

施設の具体的な計画につきましては、今後東京都の組合設立認可をいただくようになります。これは事業の計画から、それを担保していくわけです。組合設立認可をいただいた後、組合がより具体的な設計案を検討し、実施設計で達成されたときに、建築確認行為になつてくるということ、現段階ではまずその枠組みを決めていただくというようなことで考えてございます。戸沼会長 つくる前の段階で、必要な手続であるということなんですね。

鶴松地域整備課長 この市街地再開発事業は都市計画事業として新宿区が位置づけた上で事業展開をしております。その中では、まず前提となります都市計画決定をしていただくということが、事業を進めていく上での第一関門になります。また、その後に具体的な施設案があります。今は概略ですけれども、

現段階は並行して組合員の皆様が具体的なものをつくり上げていく過程にございます。それについては、今後も具体的に協議を進めていきます。したがって、今回の都市計画での上限の枠組みというのを決めていただきませんと、これは事業の展開上支障を来すということと考えてございます。

戸沼会長 よろしいですか。手順としては、確認申請というのはずっと後の段階のことですので。

では、具体的にきょうの議案の一、二五三号から二五七号の個々について、議案を全部簡単に説明していただいて、その上で採決をしたいというふうに思いますので。

内藤都市計画主査 それでは、議案第二五三号 東京都市計画第一種市街地再開発事業についてでございます。

戸沼会長 これは議案の中身はこれに書いてありますので、前に説明いただきましたので。

いかがでしょうか。採決に入つてよろしいですか。

それでは、議案第二五三号について、賛成の方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 多数ということで、ありがとうございます。

続きまして、議案第二五四号について、いかがでしょうか。

賛成の方、お願いします。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 ありがとうございます。

それから、議案第二五五号について採決したいと思いますが、いかがでしょうか。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 全員賛成ですね。

議案第二五六号について、賛成の方、お願いします。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 議案第二五七号について採決したいと思います。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 ありがとうございます。

なお、私からですけれども、先ほど緑、環境について、あるいは高さの扱いについて御心配の御意見がいろいろありましたし、それから皆さんが全員で、これはいい計画にしたいというお話がございますので、それを簡単に附帯意見としてつけさせていただきます、この案、意見を処理したいと思えます。よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

戸沼会長 ありがとうございます。

内藤都市計画主査 文案につきましては、会長と協議させていただきます、次回お配りしたいと思います。

戸沼会長 ありがとうございます。

日程第一

二 議案第二五八号 東京都計画地区計画

新宿六丁目西北地区地区計画の変更について

戸沼会長 もう一つあるんですね、議案が。はい、どうぞ。

内藤都市計画主査 日程第一、審議案件の(二)でございます

す。東京都計画地区計画、新宿六丁目西北地区地区計画の変更についてでございます。

資料は、事前に送付させていただきました資料の二及び議案第二五八号に関する参考資料でございます。

本件は、東京都の都市計画決定につきまして、新宿区に意見照会がなされているものでございます。

説明の内容については、先ほどと同様に正面のスクリーンで映し出されますので、あわせてごらんください。

折戸景観と地区計画課長より御説明いたします。

折戸景観と地区計画課長 それでは、パワーポイントのほうで説明させていただきます。よろしくお願ひします。

議案第二五八号 東京都計画地区計画新宿六丁目西北地区地区計画の変更につきまして御説明いたします。

本地区計画でございますが、再開発等促進区を定める地区計画でございます、区域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ります。

本地区計画につきましては、昨年の八月に東京都におきまして地区計画を決定いたしました、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作成された段階で定めることとしておりまして、今回はその追加決定の都市計画手続を進めていくものでございます。

本日の趣旨でございますが、都市計画法第十八条一項の規定に基づきまして、東京都が都市計画を決定する際に、関係市町村の意見を聴くことになっており、それに基づき東京都から意見照会がきておりますので、東京都へ回答するに当たりまして、本審議会にお諮りするものでございます。

本件につきましては、前回の審議会におきまして変更原案の内容を御報告させていただいております。本日は変更の案を御説明いたしますが、原案からの変更はございません。また、東京都におきまして、都市計画法に基づきまして、原案を七月三日から、案を九月十七日から二週間、縦覧いたしましたが見書等はありませんでした。

なお、都への回答期限が十月二十四日となっておりますので、本審議会での御意見を踏まえ回答したいと考えております。よろしく願いたいします。

それではご説明に入ります。

これは位置図でございます。

新宿六丁目西北地区の位置でございますが、ほぼ新宿の中心に位置しております。

区域図でございますが、北側が職安通り、西側は明治通り、南側は文化センター通り、東側は区道、それぞれ道路に囲まれた面積約七ヘクタールの区域でございます。

また、地区西北部に隣接している地下鉄大江戸線東新宿駅には、今年の六月に地下鉄副都心線東新宿駅が開業し、接続されました。東西方向の大江戸線と南北方向の副都心線が交わるターミナルとしての利便性の向上が期待されております。

都市計画の現況でございますが、用途、容積につきましては、商業地域で七〇〇％と六〇〇％、それから第二種住居地域で四〇〇％、第三種高度地区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、概略を説明いたしますと、まず昨年十二月に改定されました新宿区都市マスタープランの中で、当地区は「民間等による開発に伴う、にぎわいと都

心居住が調和したまちづくり」という位置づけがされております。また、都市再生特別措置法に基づきまして、当地区を含む新宿駅周辺地域が都市再生緊急整備地域として指定されております。その地域整備方針の中で、整備の目標といたしまして、「国際的な中枢業務機能とあわせ、商業、文化等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」、また都市機能に関する事項といたしまして、「地下鉄十三号線の整備にあわせた業務・商業・文化・交流・居住機能等の複合市街地を形成」などがうたわれてございます。

これまでの経緯でございますが、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、約三・九ヘクタールを取得いたしました。その後、平成十七年五月に、主に地権者で構成されるまちづくりの会が発足いたしました。まちづくりの方針につきましては協議を重ねた結果、平成十九年三月に東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づきまち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。が、拠点N地区の一部の項目につきましては事業者が決定し、具体的な建築計画が作成された時点で定めることとなっております。

地区計画決定後の平成十九年十月に、都市再生機構の募集によりまして、拠点N地区、拠点S地区、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地区につきまして、東京都、新宿区、拠点N地区事業者の三者で協議を進めてまいりました結果、今年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書が提出されました。区はそ

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、今回の場合は追加の変更ということでございますが、策定依頼を行いました。

その後、東京都におきまして、都市計画法に基づきます手続を進めまして、先ほど御説明いたしました都市計画法第十六条に基づきます原案を七月三日から、第十七条に基づきます案の縦覧を九月十七日から、それぞれ二週間縦覧いたしました。意見書の提出はございませんでした。

地区計画変更手続に関する主な経過は、議案第二五八号に関する参考資料をあわせてお配りしてございますので、後ほどごらんいただきたいと思えます。

なお、参考資料の「二地区計画変更の案の公告・縦覧」の記述の中で、九月三十日現在での提出はなしということになっておりますが、最終的にも意見書の提出はなかったということを確認説明させていただきます。

今後のスケジュールでございますが、冒頭、御説明いたしました。東京都市決定の都市計画ということで東京都から意見照会がきております。本日地区計画の変更について御審議いただき、それを踏まえ東京都に回答してまいりたいと考えております。

今後の予定でございますが、十一月に開催されます東京都都市計画審議会に付議した後、十二月に東京都におきまして都市計画決定及び告示を行うという予定になってございます。

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、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

一号、二号、四号、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、歩道状空地三号、四号が定められております。

次に、建築物等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地区の四つに分けて、それぞれの地区におきまして建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等を定めております。

ただし、事業計画が未定であった拠点N地区につきましては、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を空欄としておりましたので、今回決めるということでございます。

それでは、地区計画の変更、N地区の追加という形で御理解いただければよろしいと思えますが、説明いたします。

地区計画変更案の計画書、変更の概要、計画図につきましては資料二ということでお配りしております。

今回は、その中から主な変更部分を御説明いたします。資料二のほうは、後ほどごらんいただければと思えます。

主な変更部分につきまして、順番に説明します。画面下に表示してあります表は、変更案の計画書から抜粋したものです。赤字の部分に変更になっております。

まず、主要な公共施設でございますが、広場一号の備考欄に「地下を含む」という文言を追加いたします。これは後ほど出てまいります。地下鉄駅からの連絡通路とつながる部分と、地上一階部分をあわせた立体的な広場空間として計画されているためでございます。

広場五号につきましても、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。

次に、地区施設でございますが、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位置づけるものがございます。

次に、建築物等に関する事項ですが、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」ですが十分の六十、六〇〇%でございます。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るため、十分の六十とするものがございます。

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。その他といたしまして、拠点N地区事業者より文化センター通り沿いにおいて、低層階にぎわい施設を配した住宅棟を建設したいとの提案がございまして、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、議案第二五八号の十ページに記載されておりまして、後ほどごらんください。

地区計画の変更案の御説明は以上でございます。

次に、拠点N地区の計画概要について御説明いたします。

本日、議案第二五八号に関する参考資料の二枚目に、A三で折り込んで配付してございますので、後ほど参照していただければと思います。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ございます。事業者によりまして、三菱地所、日本土地建物等が出資していると聞いております。建築物の容積率は、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地上六階、約二十メートルでございます。

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、平成二十四年一月ごろの竣工予定となっております。

事業の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、広場等の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されておりまして、地下一階と地上一階の低層部について御説明いたします。

まず地下一階でございますが、地下鉄東新宿駅から広場一号、広場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、文化交流施設等を配置した計画となっております。

次に、地上一階でございますが、多くの人々の利用が想定される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、広場一号と広場二号を結び、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地区北側の既成市街地との境界沿いに緑のネットワークを形成し、既成市街地との離隔にも配慮した広場四号を整備いたします。

最後に、こちらは北側の職安通りのほうから見た外観のイメージでございます。

以上で、議案第二五八号の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

戸沼会長 これは何度か説明を受けた議案ですけれども、ちよつと変更点があるようですので、それも含めて改めて質問などお願いします。

はい、どうぞ。

近藤委員 先ほど説明していただいた十ページのところで、十ページ、九ページのところの新旧対照表に、数字が九のところは余り入っていないくて、今度新たに文言等が明確に入ってきたというふうになっているわけですけれども、具体的にはその内容は変わらないという今の御説明だったんですけれども、そういうことで間違いないのかという点と。

それから、ここについては六〇〇%の容積率というお話だったんですけれども、これはこの計画で全部目いっぱい使っている計画になっているのかという点について、確認させていただきたいと思います。

折戸景観と地区計画課長 先ほど御説明いたしました、本地区ではしゃれ街条例に基づきます街並み再生方針という都市計画の大枠が最初に決まっています、その中で貢献に対する容積率の割り増しなども決まっております、具体的に事業者が決まった段階で容積率の最高限度等の追加をしていくという形の都

市計画でございます。

その中で、前回は決まっていりませんでした、事業者より、街並み再生方針における最大限の緩和である六〇〇%の要件を満たした企画提案書が提出されたということでございます。また、ほぼ六〇〇%の全部を使って建築するというふうに聞いております。

近藤委員 内容についてはわかりました。

その合致するというのは、緑の創出とか、そういった部分でのお話ということではよろしいんですね。

折戸景観と地区計画課長 緑だけではなくて、高さですとか容積ですとか、そういうものも街並み再生方針の中で上限の数字を決めてございます。その中で事業者が計画してきたものがございます、その計画内容を街並み再生方針と比較したときに、それに合致しているということでございますので、新たに変更というか、追加として決めていくということになります。

近藤委員 くだいようですが、今までは六〇〇%とは決まっていなくて、それは上限としてなっていたと。逆にいえば五〇〇%でも四〇〇%でも、計画は、そういう提案が出ればそれによかったということであるわけですよ。今回六〇〇%で、要するに緩和した部分で、最上限のところでの提案が出てきたと、こういうふうにかえればいいわけですね。

折戸景観と地区計画課長 基本的にはそのようなことございますが、例えば高さについては、街並み再生方針では絵画館からの眺望に配慮して、最高高さが百二十メートルになっていすけれども、今回の計画では九十六メートルとしております。ただ容積率については、六〇〇%を使って計画しているという

ことです。

近藤委員 わかりました。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

はい、どうぞ。

小野委員 この平面図なんですけれども、地下一階平面図の中に、商業施設、生活支援施設、それから文化交流施設とあるんですが、文化交流施設というのは会議室とかそういうのかと思います、生活支援施設というのは何でしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 生活支援施設といっても、主に商業施設のようなもの、また文化交流施設は時間消費型の、例えばスポーツセンターですとかスパですとか、そういうものを事業者としては考えております。

小野委員 わかったような、わからないような。

だけど結構です。

戸沼会長 商業施設ではだめなのね。支援施設と何か、薬屋だといいか、そういうことかね。よくわかりませんね。商業には必ずしもくれないけれども、関連したというようなイメージですかね。

小野委員 そうですね。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

はい、どうぞ。

石川委員 先ほど富久町のところで、建築物の緑化率の最低限度ということに関して御説明しましたので、同じ近いところでございますので、今回の東京都の御提案には地区整備計画の中に建築物の緑化率の最低限度という項目がないんですが、新

宿区としてはそれがどのぐらいの数字であるというふうにお聞きになっていいのかということが第一点。

それから、同じところですので、やはり地区計画の整合性といいますが、新宿区としての方針を示すには、やはり地区整備計画の中に、この緑化率というものをきちんと明示してほしいということ要望することができないのかどうか、できればしてほしいということが二点。

それから、私、申しわけございません。かなりこれを厳しく質問しておりますのは、例えばモード学園とか、大変目を背けるような景観が立ち上がってきております。したがって、高層化して事業採算性をとっていくということに関して仕方がない、もちろんそういうことだと思えますが、せめて足元の空間は、これは公共の空間でございます。公共的なもの、私有地であるとしても、ですから、そこに関しては区として、あるいはこの都市計画審議会として、やはり限界的な状況の中でもベストを尽くしたいということで、あえて申し上げております。

三番目の質問は、その意図からですが、このいただいた地下一階と一階の平面図を比べますと、地下に広場とか、それから商業施設、生活支援施設が地下一階に入っております。上が広場となつていくわけですが、相当土かぶりがない限り、上にこのイメージにあるような高木が入りません。つまり、下まで地面がつながっていない限り表層の土壌が大変浅いわけですから、こういう緑豊かなツツジとか芝は、植わるとしても難しいわけですね。その辺が、ちょっとこの図面からは、私は大変疑わしく思えるものですから、新宿区のほうでどのようにこの計画を把握していらっしゃるか。つまり、数字と、それから地区整備計

画における位置づけと、それから実際にこういうものが入るのかと、その三点について新宿区のお考えですね、認識の状況についてお答えいただければと思うんです。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 これは地元の人たちとまちづくり計画をつくるときに、やっぱりいつぱいに建てるとうまいので、どれだけ空地をとるか、緑をとるかということが、まちづくりの会などでは非常に議論を呼んだところなんです。それで、もちろん建ぺい率というのがあるので、一〇〇%建てるということはいけません、なるべく空地のうちにとまった緑をとってほしいという地元からの要望がございまして、かなりとまった緑を配置した計画になっております。

石川委員 数字を教えてください。時間がないので、数字、それから繰り返しますが地区整備計画における……

折戸景観と地区計画課長 敷地の二五%以上、それから地上部におきましては空地の三五%以上を緑化するという計画でございまして。

石川委員 正確にお願いします。地上部における空地の三五%。先ほどの話、定義と違いますよね。先ほどは敷地でした。折戸景観と地区計画課長 敷地の約二五%を緑化するという事です。

それから、地下があるので上に高木が植えられないのではというご質問ですが、この図を見ていただきますと、地下に建物がある部分は、地上一階の平面図の中で点線で書かれておりまして、確かにその部分は高木が植えられないのですが、そのほかのところは土でございまして、高木が植えられるかなと

いうふうに思っております。

石川委員 そんな何か甘いと。もう少し正確に、ここに広場があつて、それから商業、生活支援施設、生活支援施設、地下の図面ですよ。それで、商業、生活支援施設に関しては点々とあります、それと緑地の関係が、このパスではほとんどわからないんです、この図面からは。本当にこれでは。ですから、それを要するに御提案なさる、意見照会ということ区がここに出していらっしゃるわけですから、正確に、正確にといいますか、今のお話では何か雰囲気で大丈夫じゃないかなというような感じで、とてもお答えいただいたと思えないんですが。

折戸景観と地区計画課長 参考資料のところなんです、北側に広場四号と書いてございまして、ちょっと見づらくて申しわけないんですが、赤い点線が入ってございまして。その赤い点線のところが、地下一階となっておりますので、その部分については確かに植えられないんですが、その北側の広場四号とか、そういったところについては、高木も植えられるということでございます。

石川委員 すみません、先ほどからきちんとお答えをお願いしたいと言っているんですが、その二五%というのは、結局何かに書いてあるわけで、私たちがいただいているこの図書には全く書いていないわけですよ。私が非常に今大事な質問をしました。要するに、同じ近くの地区計画で、新宿区はきちんと地区整備計画の中に数字を明示していると。同じ場所なのに、東京都がしていないのであれば、二五%ということをきちんとして、東京が明示してあるならば、都市計画審議会あるいは新宿区の御方針として、地区整備計画の中にその条項を入れてほしいというこ

とは、事務局としておっしゃらないのかどうかという非常に単純な疑問。それも一番大事な質問なので、それに関しては御見解を明確にさせていただきたいと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今この計画書に、西富久地区と同じように緑化の最低限度の項目を入れることを、これは東京都の案件ですけれども、都のほうに要望できないかというお話だと思います。西富久地区については、非常に緑の少ない地域で緑化がまちの課題となっており、再開発事業により整備されるみどりを地区計画で担保するため、緑化率の最低限度を定めています。本地区につきましては駅前のところ、もちろん駅前だから緑化も必要だと私も思っていますが、その項目を入れるかどうかについては今後検討していきたいと思えます。

石川委員 要望できるのかと。

戸沼会長 要望できますよ。要望できます。

折戸景観と地区計画課長 要望はできます。

戸沼会長 附帯意見で書くこともできます。だから、意見で。石川委員 それでは、私は入れていただきたいと、それを要望いたします。

それと、意見照会ですので、やはり間違ったパースは書かないでほしいと。やはり参考資料といっても、できないものは書かないで、正確にこれは修正をしていただきたいということ、都市計画審議会の委員として要望したいと思えます。

戸沼会長 ほかに、どうぞ。

逆にこのパースで見ると、僕らもこれがこの形でできるといふふう判断してやってしまうとひどい目に遭うということだ

と思うので、逆にこういうものをつくる前提条件のいろんな条件について、むしろいいよと言っている、だからこういうものの扱いについて、例えば景観審とか、ほかのいろんなレベルであるので、これの扱いについて、今イメージしているのは、このままでできるというものでもないんでしょう、このパースの扱いについては、ほぼ固まったイメージですか。

折戸景観と地区計画課長 全くそのままできるということではないんですけども、色々な諸制度等をふまえ、事業者の企画提案中ではほぼこれに近い形ができるということでありまして、あとは細かいデザインであります。例えば角がどうか、少し形が変わるとかそういうのはありますが、大枠ではこの形が、事業者が提案してきたものになります。

石川委員 ですから、事業者が提案してきたといっても、単純なことで、土がないわけですから木は植わらないわけで、そのデザインとかそういう問題ではなくて、地下施設との関係で、こういった木が絶対入らないところというのはぱっと見てもわかるわけで、そういうその図面をやはりそのまま、いいですよというふうに、事業者が出しているからといって、それはやはり公共の福祉に反するわけですから、これはこういうふうにはならないというふうに、きちんと言うのが行政の役目じゃないんですか、都市計画の番人として。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 参考図でございますが、十分精査いたします。よろしくお願いいたします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 今お聞きしてまいして、やっぱりこれだけの規模

だと緑化の事前計画とかもあるわけでしょう。そこでかなり正確なものが出てきますね。ですから、ある一定規模以上の、こういう都市計画決定したものについては、その緑化の事前協議で調ったものを、我々にもちゃんと出してもらうというようなことを、そこで恐らく高木何本だとかいろいろなもの、樹木の種類だとかいろいろなものが出てくるんだろうと思うんですが、だからここでは緑化率何%、何割以上、二五%入れるぐらいのところはいいんだけれども、きちんと出たところでまた改めて報告してもらおうと。そこからは担保されていくわけでしょう。

戸沼会長 二五%、この図面で読み取ったということ、さらにそれを追加的に、私どもはきっちり書けというような格好で……

根本委員 私には、だからそういうことなんだよ。

戸沼会長 はい、どうぞ。

内藤都市計画主査 私の方から説明します。

具体の施設計画の緑化計画につきましては、具体の施設計画が固まった後に、関係部署と協議して緑化協議書が提出されます。今回の都市計画決定は、その前段で都市計画的な鳥かごをつくるというところでございますから、大枠として建築物の敷地内の緑化率を要望として定めることは可能ですが、高木、低木の具体的な緑化の形状については、もしこの審議会にお示しをするということになれば、都市計画決定後の事後報告という形になるというふうになります。

根本委員 それが緑の審議会のことなのか、都市計画審議会のことなのか、しかしこれだけ大規模の地区計画の決定をするんですから、はいここでやりましたら、これでいいですよとい

う話で終わってしまうというのは、やっぱりまずいというふうな。今お聞きしてしまして、そう思うんですよ。

戸沼会長 殊に、こういういろいろな再開発の中で、環境とか緑というのは非常に重要度が増しているということも実質的にあると思うんですね。それを数値的に担保する、例えば二〇とか二五とか、そういう都市計画の中で議論するベースとしても、そういうことを明示的にするべきだという意見だと思うんですね。

ですから、例えば都市計画審議会、このきょうの議案の中で、かなり前々からの議論の中では、かなり緑をとりましようというのが地元とか周りの意見で、それはある程度担保されているという感覚できましたけれども、さらにそれを担保する意味では、緑についてはきちんとの都市計画の中で配慮すること、意見を照会するので、そういう形で我々は審議すること、出資料そのものも、その辺をちょっと神経を使いながら出していただきたいと思います。

ほかに、どうぞ。これも去年以来、何度か細かい議論で、デテールに関しての詰めはこれからきちんと、そういう神経でやっていただくということにしましょうか。

よろしいですか。

まだ報告事項が少し残っているんで、できればここで採決をして、意見としてはひとまずよろしいと。ただし、意見照会です、少し補足意見、附帯意見をつける。この意見については、殊に緑とか、それからこの図面のそういうデテールの出し方について少し。それは区内部の問題でもあるかもしれませ

んが、その辺を附帯意見につけると。

いかがでしょうか。ひとまずよろしいということ、よろしいですか。

「「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

報告案件一 東京都市計画公園第三・三・五号おとめ山自然園公園の変更について

戸沼会長 それでは、報告事項、おとめ山ですか、おとめ公園の先ほどの緑の関係がまた出ますので、ちょっと。

内藤都市計画主査 ただいまの新宿六丁目の案件につきましては、支障ないということで、附帯意見として、例えば地区整備計画に、建築物における最低限度の項を設けるよう要望する等を含めまして、この文案についてはまた会長と協議させていただきます。よろしくお願いいたします。よろしくお願いいたします。

引き続き報告案件を御紹介したいと思います。

報告案件でございます。東京都市計画公園第三・三・五号おとめ山自然園公園の変更についてでございます。資料は、事前にお送りしてございます資料の三でございます。

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、東京都市計画公園第三・三・五号おとめ山自然園公園の変更について、御説明をさせていただけます。

この報告案件につきまして、今回初めてでございますけれども

も、次回の都市計画審議会では、一応議案という形で御審議を願いたい議案でございます。

最初に概要について御説明をさせていただきます。すみません、ちょっと見にくくて申しわけございません。

まず、位置でございます。

おとめ山公園は、新宿区北部の落合地区に位置し、山手線、高田馬場駅と目白駅の間、西側に位置してございます。妙正寺川と神田川が落ち合う谷地へ下るがけ線状の緑と湧水に恵まれたところに位置してございます。

次に、おとめ山公園の歴史と沿革についてお話しいたします。現在のおとめ山公園のあるあたりは、江戸時代前より狩猟の地でありました。江戸時代に入り、八大將軍のときに將軍のお狩り場、庶民の立入禁止区域となり、「御留山」、「おとめやま」、「御禁止山」と書いて「おとめやま」と呼ばれるようになります。

明治から戦前にかけて、おとめ山一帯は西側を相馬家、東側を近衛家が所有し、庭園として使われていました。ふだんは入れない場所であったようですが、子どもたちは敷地内に忍び込んでサワガニや虫とりなどをして遊んだという記録が残っております。この地が庭園として使われていたところは、うっそうとした静かな森で、多様な生き物にあふれていたようでございます。

戦前、相馬邸敷地は東邦生命の太田清蔵氏によって買収され、しばらくはそのまま引き継がれておりましたが、戦後、東邦生命、三井不動産、大蔵省と所有が移るに従い、おとめ山の森は秘境化いたします。

その後、落合界隈の開発が進む中であって、「御留山」の著者であるタケダスケオ氏らによって、おとめ山秘境が発見され、それをきっかけに始まった地元文化人らのおとめ山保存運動により、昭和四十四年、東京都により公園整備が行われ、新宿区に移譲とされました。

昭和六十年には、自然公園を維持していくための全面改造工事が実施され、現在に至っております。

さらに、おとめ山公園の現状について御説明させていただきます。

左上の写真Aは、湧水がわき出ている平地の泉の広場あたりになります。庭園的な園路と園地が整備されてございます。

左下の写真Bは、あずまやのある民間広場の様子になります。庭園的に整備がなされてございます。

右下の写真Cは、池の上流部を臨んだ写真です。林に囲まれた遊水池が、かつての落合の風景を色濃く残してございます。

左上の写真Dは、公園東側に設けられた蛭飼育舎になります。おとめ山公園では、毎年、落合蛭を育てる会によって、蛭観賞の夕べが開かれてございます。

左下の写真Eは、弁天池と東屋の様子でございます。

続いて、新宿区都市マスタープランにおきましては、新宿区のまちづくりの中で、おとめ山公園がどのような位置づけなのかを御説明させていただきます。

こちらは都市マスタープランの中の緑公園整備方針図になります。新宿の緑を形づくる七つの都市の森の一つとして、おとめ山公園のある落合斜面緑地が位置づけられてございます。また、新宿区都市マスタープランには、区民一人当たりの公園面

積と緑被率の目標値が設定されており、それによると平成十九年度現在の一人当たりの公園面積は三・八三平米、緑被率は一七・四七％となつてございますが、平成二十九年まででそれぞれ三・九平米、一八・五％になるように目標設定がなされてございます。

おとめ山公園の都市計画の変更の理由を御説明させていただきます。

おとめ山自然園公園は、落合斜面緑地にございまして、既に開園済みであります。園内には湧水、池や自然林を活かしたかつての庭園の面影を残す豊かな自然空間が保全されてございます。公園に連なる公有地や私有地には、大きく樹冠を広げた木々により豊かな緑量が確保され、本公園とともに落合の斜面緑地を形づくつてございます。

しかし、近年、土地の開発や細分化が広がりつつあり、落合斜面緑地の緑の減少は著しい状況にあるということが一つでございます。また、新宿区では第一次実行計画におきまして、本公園と隣接する公有地を取得して、区民ふれあいの森として整備を進めることとしているなど、本地域の緑の保全、拡充を図ろうとしているところでございます。

こうした背景のもと、今回は本地域の緑の連続性を確保するとともに、公園機能の拡充を図るため、本公園に隣接し、将来、区民ふれあいの森の要に位置する私有地の区域を加えて拡張を行うものでございます。

あわせて昭和四十一年の都市計画決定以降、住居表示が変更されてございます。現在の住居表示と整合を図るために、位置の変更を行うとともに、旧分類となっている種別及び番号につ

いての変更を行うものでございます。

こちらが、おとめ山公園の都市計画の変更の内容でございます。

緑の点線が現在のおとめ山公園の区域になります。本年度に都市計画変更を行い、オレンジの点線で囲われた土地を取得し、おとめ山公園の拡張を図ります。次年度以降の都市計画変更では、青の点線で囲われた現在公務員宿舎となっております土地を取得し、同じく都市計画の変更を行う予定でございます。

現在、おとめ山公園の面積は約一・四五ヘクタールでございますが、本年度計画変更によって、約〇・一三ヘクタールが加算され、約一・六ヘクタールの広さになります。

あわせて、公園の種類が変更されているため、小公園から近隣公園に変更する。それに伴う名称の変更で、第十三号から第三・三・五号に番号の変更を行います。また、住居表示も変更されてございますので、下落合一丁目から下落合二丁目に位置の変更を行います。この拡張により、落合地域にとって核となる公園の緑が強化されることとなります。

こちらは現在予定している都市計画変更を行い、拡張した後公園と現在の公園の航空写真でございます。現況のおとめ山公園面積は一・四五ヘクタールになりますが、本年度都市計画変更を行い、約〇・一ヘクタールの拡張区域を取得、その後、予定している約一・〇ヘクタールの土地取得後、おとめ山公園が拡張されますと全体区域は約二・六ヘクタールとなります。続きまして、本年度に都市計画変更するおとめ山公園拡張区域の現況でございます。

現在は民有地となっておりますが、今後、公園の拡張が進む

に当たりまして、各区域をつなぐ中心的なゾーンとなる場所でございます。

こちらの写真は、次年度以降、都市計画変更を行う公務員下落合住宅地の様子でございます。

左上の写真B、左下の写真Cは、おとめ山公園よりも高い場所に、右下の写真Dは弁天池よりも低い場所に位置してございます。

最後に、今回の変更に伴うスケジュールに関して御説明をさせていただきます。

九月十日から二十四日まで、都市計画の変更原案の公告、縦覧、意見書の提出の受け付けを行いました。九月十一日には、都市計画変更の原案についての説明会も行いました。この縦覧期間中の縦覧者、また意見書の提出についてはございませんでした。

お手元にお配りさせていただいております資料三の二ページ以降に、都市計画公園の変更案につきまして、計画書、総括図、計画図、案の理由書をお配りしてございます。内容につきましては、冒頭申し上げましたが、次回の都市計画審議会で御審議し、御意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

今後の予定でございますけれども、表に戻っていただきます。最初のページの五番の今後の予定でございます。

十月の中旬に東京都知事の同意をいただくという予定になつてございますが、十月十四日付、昨日をもちまして都市計画の案につきまして東京都知事の同意をいただいたところでございます。これを受けまして、これから十月の中旬には都市計画変

資料の四、A三判でございます。

最初の一ページ目をごらんいただきたく思います。

資料の左上、冒頭に記載してございますが、このたび東京都より、都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針の都市計画の変更に伴い、当区に対して意見の照会がございました。これは都市計画法に基づき手続で、都が定める都市計画に対し地元区の意見を聴くものでございます。

このことにつきましては、今回の都市計画審議会におきまして改めて御審議をお願いしたく存じますが、本日はこの都市計画の変更の予定、当該都市計画の概要について御報告をさせていただきます。

なお、今回示されました東京都の案は、本年三月二十一日に開催いたしました第一三八回新宿区都市計画審議会にて御報告いたしました区案に基づき作成され、基本的に内容についての相違はございません。

次に、東京都市計画都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針の位置づけでございます。資料の一、当該都市計画の概要、レジユメに一と書いてございます見出しの部分をごらんいただきたく思います。A三判の一ページの左の一と書いてあるところでございます。赤い色がついているところです。次回御審議いただきますときに、改めて御説明いたしますので、本日は具体的な説明は省略させていただきますが、今回の対象となる二つの方針が法的に、または制度的にどのような位置づけにあるのかにつきましてあらわした図でございます。

左側の円の囲みの上に黒丸で、東京都が定める広域的な都市計画の方針と書いてございます。その中に、赤枠で示してござ

います都市再開発の方針等の三方針と、その他の都市計画等、一番下の楕円で囲んでいるところでございます。その他の都市計画等との関係について概略をお示した図がございます。

今回の議題でございます都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針の二つの方針でございますが、これらも都市計画法に基づき都市計画の一つでございます。都市計画といいますが、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びますが、これらの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、用途地域や道路等が特定の地域や路線ごとに、個別のかつ具体的内容を決定するのに対しまして、これらの方針は広域的なエリアを対象に都市マスタープラン等の上位計画に基づいて、どのように個別の都市計画を定めていくか、大くくりの方針を都市計画として定めるといった性格でございます。

防災街区整備方針は、既に四月七日開催の当都市計画審議会におきまして御審議いただきました。その後、東京都は都市計画の決定をいたしました。今回、残り二つの方針につきまして見直しをするものでございます。改めて、そのことについて御説明申し上げます。

A三判の最初のページの真ん中辺で、資料二と、レジユメの二の都市計画変更の流れの部分をごらんいただきたく思います。

これらの方針は、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、策定に当たりましては、地元区市町村の案を参考に定めることとしてございます。このため、新宿区では平成十九年十月に防災街区整備方針の原案を、その後、平

成二十年二月に都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針の原案を東京都に提出してございます。そして、その内容につきましては、三月二十一日開会の当都市計画審議会でご報告したところでございます。その後の防災街区整備方針につきましては、先行して手続を進め、今年度の四月七日開会の当都市計画審議会でご審議いただき、区からの回答を受け、東京都は六月二十日に都市計画の決定を行いました。その後、東京都は残る二つの方針の都市計画の手続を進め、都市計画法第十六条に基づき縦覧を行い、八月には公聴会も実施したところでございます。ちなみに、公聴会は計四回開催されましたが、新宿区にかかわる口述はなかったと東京都より報告をいただきました。そして、さらに手続を進め、このたび区に意見照会を求めたところでございます。

以上、この間の経緯について御説明をいたしました。お配りいたしました資料では、今回の議題であります二つの方針とはどのようなものかについて、A三判の最初のページの一番上に、三、東京都市計画都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針（都案）についてというふうに記載してございます。この部分に概略を簡単にまとめておりますので、お時間がありましたら後ほどごらんください。

次に、この二つの方針にかかわる対象地区について簡単に御説明いたします。

一枚おめくりいただきまして、三ページ目をごらんください。A三横長の紙面に各地区の位置が示してございます。ページの左側に、今回の議題の都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針、既に決定しております防災街区整備方針を含め、

各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の対象地、青い枠は住宅市街地の開発整備の方針の対象地区、緑の枠は防災街区整備方針の対象地区を示してございます。

地区ごとの指定状況についてでございますが、赤枠の都市再開発の方針では、再開発促進地区を新たに四地区、十四番の四谷駅前、十五番の神楽坂、十六番の市谷加賀町地区、十七番の大久保三丁目西地区を、まちづくりの進展に伴い、これらを追加してございます。

あわせてまして、事業の終了、完了に伴いまして、一地区、九番の初台・淀橋地区を廃止します。

また、誘導地区につきましては、新規に二地区、キの西早稲田、クの市谷柳町地区を追加し、二地区、アの新宿駅周辺、オの西落合地区を廃止します。

そのほか青枠の住宅市街地の開発整備の方針及び既に都市計画決定しております緑の枠の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や時点修正を実施しましたことが見直しの主な内容でございます。

本日は、東京都から都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針の都市計画の変更に伴う意見照会があったことについて御報告いたしました。そして、御説明した内容を記した資料とともに、東京都から送られてきました案をお配りしてございます。

内容については、次回の都市計画審議会でご審議し、御意見をいただきたいと思いますと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

ます。

それから、最後に一点、お許しただきたい点がございます。本日配付させていただきました東京都よりの照会の文書の写しの中で、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、東京都から対象地区を載せた図面でございますが、まだ区のほうに送られてきておりませんので、参考に縦覧で使用しました東京都の素案のものを添付させていただいております。東京都から送られてき次第、改めましてお送りさせていただきますというふうに考えてございます。

説明は以上でございます。

戸沼会長 何か時間がいいかげんたつてしまったので、これについてまた説明を承るともう三十分ぐらいかかると思っていますので、ちよつと読んでいただいて、もしこれを読んでいただいて疑問があるときには、事務局に直接いろいろこういうのはどうだということを言っていたら、次回に少し時間をかけてやるということでしょうか。

「はい」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 それでは、きょうの議題はこれで終わりですか。はい、どうぞ。

内藤都市計画主査 最後に連絡事項をさせていただきます。

長時間にわたり恐縮でございます。

まず、新年に行います賀詞交歓会の名簿記載でございます。

新宿区では、毎年一月五日に賀詞交歓会を行っており、今年度も同様に開会する予定です。当都市計画審議会は、ご案内者名簿の登録団体になっており、従前から構成員の名簿を作成しております、お名前と住所を掲載してございます。今回も同

様でよろしいでしょうか。もし差し支えがございますようでございますましたら、審議会終了後、事務局までお申し出願したいと思います。

次に、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ます。よろしくお願いたします。

最後に次回の開催予定でございますが、来月、十一月十三日、木曜日、午後三時より、当会場にて開催する予定でございます。本日報告させていただきましたおとめ山の件と、都市再開発の方針等の二件の案件について御審議をお願いしたいと考えております。資料及び開催通知については、事前に送付させていただきますので、よろしくお願いたします。

連絡事項は以上でございます。

戸沼会長 どうもありがとうございました。

午後四時五十九分閉会