

東京都新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十年十一月十三日）

第一四二回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十年十一月十三日

出席した委員

戸沼幸市、喜多崇介、大崎秀夫、千歳壽一、野宮利雄、丸田頼一、酒井秀夫、金井修一、吉住健一、とよしま正雄、近藤なつ子、小野きみ子、根本二郎、高松義典（代理：酒林交通課長）、野原英司（代理：斎藤生活安全係長）、増田幸宏

欠席した委員

石川幹子、中川義英、長沼卓司、丸山成史

議事日程

日程第一 審議案件

- 一 議案第二五九号 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（新宿区決定）
- 二 議案第二六〇号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）
- 三 議案第二六一号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後三時〇〇分開会

戸沼会長 皆さん、こんにちは。

それでは、ただいまから一四二回の新宿区都市計画審議会を開催いたします。

御欠席の委員ですが、石川委員と中川委員が欠席ということ。それから、新宿警察署長の高松委員は公務のため欠席で、代理に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御欠席で、代理の斎藤さんに出席をいただいております。それから、長沼委員はちよつとおくれということでございます。

それでは、きょうの日程と資料について、事務局から説明してください。

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をお願いいたします。

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きます。

本日は、審議案件三件をお願いしたいと存じます。

それから、机上にお配りしております資料は、A四、一枚ものが二つでございます。前回の一四一回の審議会におきまして御審議いただきました際に、西富久地区の都市計画の決定及び新宿六丁目地区の地区計画の変更に係ります本審議会の答申の写しでございます。後で報告させていただきますと存じます。それから、本日の審議資料につきましては、資料一、資料二、資料三とも郵送させていただいております。お持ちでしょうか。もしお持ちでなければ事務局で用意してございますが、よろしいでしょうか。

では、資料一をお願いします。
よろしいでしょうか。

日程の確認と資料の確認は以上でございます。

なお、発言用のマイクでございますが、「要求四」のボタンを押して御発言いただき、終了時は「終了後」のボタンを押していただきますようお願いいたします。

以上でございます。

日程第一

一 議案第二五九号 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（新宿区決定）

戸沼会長 では、今日の審議案件に入りたいと思えますが、事務局から議題の紹介をお願いします。

内藤都市計画主査 日程第一、審議案件、（一）議案第二五九号 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でございます。

資料は、お送りいたしました資料一でございます。

説明の内容につきまして、正面スクリーンに映し出しますの
で、合わせてご覧いただきたいと存じます。

高橋都市計画課長より説明いたします。

高橋都市計画課長 都市計画課長、高橋です。

それでは、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御説明させていただきます。

本件につきましては、前回、十月十五日開会の当審議会に御

報告をさせていただいておりますが、十月十四日に東京都知事の同意を得まして、十月十七日から二週間、公告、縦覧を行っております。

なお、お手元に都市計画変更図書、議案第二五九号を配付させていただいておりますが、総括図、計画図、計画書、案の理由書をお配りさせていただいております。後ほど御説明をさせていただきます。

それでは、パワーポイントを使いながら、先回欠席された委員の方もおいでになると思いますので、改めて都市計画公園の変更案につきまして、御説明のほうをさせていただきますと思

います。
なお、説明に当たりまして、今回の都市計画公園名はおとめ山自然園公園ということでございますが、おとめ山公園と呼称させていただきますのでございます。

それでは、よろしくお願いしたいと思います。

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させていただきます。

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ございましたが、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」、「御禁止山」、「おとめやま」と読みます 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おりました。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しがいまして、おとめ山の森は秘境化したしました。

その後、落合界隈の開発が進む中であつて、「御禁止山」、「御留山」の著者である竹田助雄氏らによりまして、お山秘境が発見され、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、新宿区に譲渡されました。

昭和六十年には、自然風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を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低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、あずまやのある林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、弁天池とあずまや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いて、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みどり公園整備方針図になります。新宿のみどり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ございます。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％となつておりますが、平成二十九年までそれぞれ三・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。将来目標は五平米、二五％という数字が掲げられてございます。

おとめ山公園の都市計画変更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、既に開園済みでございます。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民有地には、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っております。

しかし、近年、土地の開発や細分化が広がりつつございまして、

て、落合斜面緑地のみどり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、本地域のみどりの保全、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、今回は本地域のみどり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民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おり、現在の住居表示と整合を図るために、位置の変更を行いますとともに、旧分類となつていて種別及び番号についての変更を行います。

こちらが、おとめ山公園の都市計画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・四五ヘクタールですが、本年度計画変更によつて約〇・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、公園の種別が変更されているため、小公園から隣公園に変更し、それに伴う名称の変更で、新宿第十三号から第三・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、下落合一丁目から下落合二丁目に変更を行います。

ます。この拡張により、落合地域にとって核となる公園のみどりが強化されることとなります。

こちらは現在予定しております都市計画変更を行い、拡張した後の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し、その後、予定している約一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・六ヘクタールになります。続いて、本年度に都市計画変更するおとめ山公園拡張区域の現状でございます。

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すと、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、北側にございます。右下の写真Dは、弁天池よりも低い位置、南側に位置してございます。

最後に、今までの都市計画変更のスケジュールについて御説明をさせていただきます。

本年九月十日から二十四日まで、都市計画変更原案の公告、縦覧、意見書の受け付けを行います。九月十一日には、都市計画変更原案についての説明会を行つてまいりました。この縦覧期間中の縦覧者及び意見書についての提出はございませんでした。また、東京都知事同意につきましては、十月十四日付でいただきました。その後、十月十七日から三十一日まで、都市計

画変更案を都市計画法第十七条に基づく公告、縦覧、意見書の提出について受け付けを行いました。縦覧期間中の縦覧者はお一人ございましたが、意見書の提出はございませんでした。

パワーポイントによる説明は以上でございます。

それでは、お手元にお配りしてございます資料を簡単に御説明させていただきます。

最初に表紙をめくっていただきまして、一番が総括図になってございます。用途地域の図におとめ山の位置を落としたものがございます。

二ページが計画図になってございまして、現況のおとめ山の区域と、赤くしまになってございますが、今回追加する区域の図面でございます。

三ページが都市計画の計画図になってございます。東京都計画公園中新宿第十三号おとめ山自然園公園を次のように変更するというものがございます。理由につきましては、落合斜面緑地のみどりの保全及び公園の連続性や機能の拡充を図るため、上記のとおり公園の変更を行うというものでございます。

四ページが新旧対照表でございます。変更の概要はパワーポイントのほうでも御説明をさせていただきましたが、名称につきましては第三・三・五号、おとめ山自然園公園というふうに変更になります。公園の種別の変更ですが、小公園から近隣公園、番号の変更については今御説明したとおり三・三・五号、位置の変更については住居表示がなされてございますので、新宿区下落合一丁目地内から下落合二丁目地内、区域の変更は計画図の示すとおりでございます。面積の変更については、約一・四五ヘクタールから約一・六ヘクタールというものでござ

います。

最後に都市計画の案の理由書でございます。二番のところに理由は書いてございますが、上段のほうは新宿区の上位計画、第一次実行計画ということでございます。

下段の「こうした背景のもと」というところからちょっと読ませていただきます。「こうした背景のもと、今回は、本地域のみどり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」の要に位置する民有地の区域を加えて拡張を行うものである。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おり、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変更を行う。」というものでございます。

以上で説明を終わります。よろしく御審議のほどお願いいたします。

戸沼会長 それでは、何か御質問や御意見がありましたらどうぞ。前回も詳しくお聞きしたと思いますが、改めて何かございましたらどうぞ。

どうぞ、御感想でも。

小野委員 本当に楽しみで、楽しみで。大変楽しみで、ただただありがとうございますと。ただ、公務員住宅を取り払って、後に自然公園にするというときに、植える木の種類とか何かは地元にもちよつと相談していただければありがたいという声がございますけれども、どうぞでしょう。

戸沼会長 はい、どうぞ。

柏木みどり公園課長 公園整備につきましては、明年、来年

度以降、全体計画を定めていきたいと考えております。その際には、委員の方に御参加をいただいで、どういった公園に整備していくか、いろんな御意見をちょうだいしながらまとめたいというふうに考えているところです。

小野委員 ありがとうございます。

戸沼会長 ほかにありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

丸田委員 二点ございますけれども、一つは今のお答えと関連しますけれども、都市計画決定をする際に、一般論として公園のマスタープランとか概念図を示して、それで皆さん方に諮るといのが、通常どこでもやっているやり方だと思っております。それで、今回は現状こうで、大体こんな雰囲気、言葉で言われているんだけど、図面として書かなきゃいけないんじゃないですか。それが一点です。

次に、またやります。

戸沼会長 今の、どうぞ。

柏木みどり公園課長 今委員御指摘のとおり、通常であれば将来計画といえますか、基本計画を定めた上で計画決定していくというのが、正規のやり方というのは承知してございます。ただ、今回民有地が、このままにしておきますと人手に渡る可能性があるとということで、かなり期間的に、どうしても急を要するという部分がありました。したがって、公園の整備のあり方については、本来それを定めて計画決定していくということでございますけれども、先に計画を定めませんと、このまま土地の取得が将来にわたって困難になっていくという事情がございます。非常に変則的な進め方ではございますけれども、

このたび御提案させていただいたということで、御理解賜ればと思います。

丸田委員 ポンチ絵と言ったらあれなんですけれども、それでも無理なんですか。すぐ書けると思うんだね。

柏木みどり公園課長 私どもも、実はこの土地をどういうふうにしていこうかというイメージ図というのはつくらせていただきました。ただ、これから地域の方の御意見を伺って基本計画を定めていくことにしておりますので、余り私どものほうで先走ったイメージを提示するのはいかなものかということ、私どもそういうイメージは持っているわけでございませけれども、この辺でその御披露については控えさせていただきます。

丸田委員 私は都市計画の手續としてお話ししているので、だからそれはよくわかってるんですよ。だけど、何の公園にしても一応事務局の案であるというので、かなり大きなものになるので、一応書いて審議会にはお示しすると。これは完全な第一案なんだと、案は案ということで了解を得ながら示すのがルールだと思っんですね。まあルールだから、その辺は守るべきものはきちんとやっておかないといけないんじゃないかなと思います。

戸沼会長 もう一点、何かありましたね。

丸田委員 もう一点は、これの事業費と財源をどうされるのかということをお聞きしたいと思います。

戸沼会長 お願いします。

柏木みどり公園課長 事業費につきましては、今回の土地の取得については約十八億円ほどかかりまして、その後、整備に

ついでには、まず安定的な整備をとりあえず図りたいということ
でございます。したがいまして整備費については、まだ暫定と
いうことでございますので、そういうことではございませんけ
れども、今回の経費、この土地も含めて、将来、来年度以降お
願いする国有地の部分も含めて、都市計画交付金の適用をしま
して、これにつきましては特別区の都区の財政調整ということ
で補てんをされるといふようなことでございます。

戸沼会長 よろしいですか。

ほかに御意見ございましたら。
いいですか。

前日も御報告いただいて、全体的には非常によろしいといふ
部分でございます。今、丸田先生から若干イメージ図のよう
なものが手続上いるのではないかといふ部分ですが、今のいろ
んな事態の動きの中で、先ほどの委員からの発言も、少し住民
参加でつくるという段取りもあるし、さらに事務局で一応の原
案みたいなものがあるといふことでございますので、それも含
めて今回の場合はよろしいかどうか、支障がないといふこと
であれば、賛成の挙手をお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 それでは、ありがとうございます。

それでは、賛成多数ということで、本案は可決ということに
したいと思います。

日程第一

二 議案第二六〇号 東京都市計画都市再開発の方針の変更

について（東京都決定）

三 議案第二六一号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の
方針の変更について（東京都決定）

戸沼会長 次の二つの議案は、相互に関係がありますので、
一括して説明を受けたいと思っておりますが、事務局から議案の紹介、
それから説明をお願いいたします。

はい、どうぞ。

内藤都市計画主査 審議案件（二）、議案第二六〇号 東京
都市計画都市再開発の方針の変更について、及び議案第二六一
号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
でございます。

資料は、郵送させていただきました資料二及び資料三でござ
います。

相互に関連した議案でございますので、一括して御説明させ
ていただきたいと存じます。

折戸景観と地区計画課長より、再開発の方針につきまして説
明させていただき、続いて北村住宅課長より、資料三の住宅市
街地の開発整備の方針について説明させていただきたいと思
います。

正面スクリーンに映し出しますので、あわせてごらんいた
ければと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の折戸です。
今回御審議いただきます都市再開発の方針及び住宅市街地の
開発整備の方針につきましては、東京都より意見照会があった

ものでございます。

それでは、議案第二六〇号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について御説明をいたします。

まず初めに、資料の説明をさせていただきます。

お手元の資料二をくらんくください。これでございます。

内藤都市計画主査 A四、左とじてございます。

折戸景観と地区計画課長 下にページが打つてあるんですが、ページをめくつていただいて、十ページまでが東京都が定めま

す都市再開発の方針の基本的事項や考え方等になります。

それから、十一ページから十七ページでございますが、新宿区の区域におきまして都市再開発の方針に定めま

す整備または開発の計画の概要でございます。

十八ページから三十三ページまでが都市再開発方針の附図で図面がついてございます。

三十四ページから四十五ページまでございますが、都市再開発方針の新旧対照表になります。

四十六ページでございますが、都市再開発方針の総括図になります。非常に字が小さくて、東京都から送付された資料をそのまま添付しておりますが、この資料ではどこが地域かわかりにくいと思いますので、参考資料としてお配りしております、A三判の資料の二枚目をおめくりください。二枚目に、こちらに総括図の内容を新宿区の地図に表示させておりますので、こちらで御確認をお願いいたします。

それでは、パワーポイントにて御説明をいたします。

東京都市計画都市再開発の方針の変更についてということでございます。この方針でございますが、昭和五十五年の都市再

開発法の改正に伴いまして、昭和六十一年に策定後、七回の変更を行っております。直近では、平成十六年四月に変更しているものでございます。

都市再開発方針の概要を御説明いたします。

都市再開発方針とは、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございます。

本方針の目的でございますが、東京の新しい都市づくりビジョンや都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としております。

ここで再開発と申しますのは、市街地再開発事業、土地区画整理事業など、市街地開発事業にとどまらず、特定街区や地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的な転換等も含むということでございます。

根拠法令といたしまして、都市計画法第七条の二及び都市再開発法第二条の三に定められている事項でございます。

本方針で定めます事項といたしまして、一号市街地、二号地区、誘導地区というものがございます。

一号市街地ですが、都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地のことでございます。新宿区は、全域で指定がされているということでございます。

二号地区でございますが、一号市街地のうちに、特に一体的、総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区というこ

とでございます。

誘導地区でございますが、二号地区に至らないものの再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区でございます。

今回の案は、この二号地区及び誘導地区を変更するものです。変更の検討は、昨年十二月に策定いたしました都市マスタープランの位置づけをもとに行っております。

都市再開発の方針を定める効果といたしましては、次のようなものがございます。

市街地の再開発の基本的な方法を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となります。また、市街地の再開発に關与する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を發揮させることができます。また、民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができます。また、再開発の構想、計画の作成を通じ、早期の住民合意の形成を図ることができます。

これが新宿区内におけます二号地区の新旧対照表です。図面の青色の地区は現在の方針で定められており、今回の変更でも引き続き二号地区として定める十一地区でございます。緑色の地区でございますが、現在の方針で定められていますが、今回の変更に伴い廃止する地区でございます。それから、ピンク色の地区が今回の変更で新たに二号地区として定める四地区でございます。

引き続き二号地区として定める地区に關しましては、整備または開発の概要の中で、事業名称の変更及び事業の進捗による記述内容の変更が生じるもので、区域そのものは変わっておりません。

また、廃止地区でございますが、初台・淀橋地区になります。が、街区全体の整備及び都市施設の整備が完了したために廃止してございます。具体的には、オペラシティがあるところの街区でございます。

今回新規で定めます地区でございます。今回の案で、新たに二号地区とする地区について御説明いたします。

図面で紫色に塗られているところでございます。四谷駅周辺地区、神楽坂地区、市谷加賀町地区、大久保三丁目西地区の四地区が新規地区でございます。

それでは、各地区ごとに御説明いたします。

初めに、四谷駅周辺地区でございます。

赤い線で囲まれている地区が、今回二号地区に定める地区です。図面は左側が北になっております。本地区はJR及び東京メトロ四谷駅の西側に位置し、外壕に沿って南北に延びる商業、業務の集積した地区と、それに隣接する住宅地からなっております。

地区内には、平成十八年度末に廃校となりました四谷第三小学校の跡地や、財務省官舎跡地を含む大規模な土地利用転換が予想される拠点地区でございます。

地元では、四谷駅前地区のまちづくりにつきまして検討する四谷駅前まちづくり協議会が発足し、平成十九年には四谷駅前まちづくりの提案が区長へ提出されました。

当地区についての都市マスタープランでございますが、賑わい交流の心、四谷第三小学校や財務省官舎跡地を活用し、市街地開発事業等による四谷地域の拠点の形成等が位置づけられております。

地区の再開発、整備の主たる目標といたしましては、外堀通り沿道の豊かなみどりや都心景観に配慮し、ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し、都心居住が調和した良好な市街地の形成を図る。また、駅前の新たな賑わい交流の拠点としての形成を図るとしております。

用途に関する基本方針、その他土地利用の概要といたしましては、駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し、都心居住が調和した土地利用を誘導いたします。また、大規模跡地の土地利用転換を契機といたしまして、周辺も含めた一体的な有効高度利用を図るとともに、あわせて防災機能を備えたみどり豊かなオープンスペースの形成を図るとしております。

建築物の更新の方針といたしましては、老朽建築物の建てかえを促進し、不燃化、共同化を誘導するとともに、駅周辺にふさわしい街並みの形成を図ることとしております。

次は、神楽坂地区でございます。

赤線で囲まれた区域が二号地区です。

本地区は、飯田橋駅前の西側に位置し、神楽坂通りを中心に賑わいにあふれ、通りから一本入ると石畳の路地景観が風情ある雰囲気醸し出してあります。平成九年からは、街並み環境整備事業が実施されました。平成十六年に地域の代表やNPOからなる神楽坂まちづくり興隆会が発足し、地区計画策定に向けた検討を行い、平成十九年には地区内の神楽坂三・四・五丁目地区におきまして地区計画を策定いたしました。

当地区におきまして、都市マスタープランでは、賑わい交流の心、風情ある路地、賑わいを保全するまちづくり、地域の拠点としての防災機能の向上などを図る、大学機能の更新等が位

置づけられております。

地区の再開発、整備等の主たる目標といたしましては、風情ある路地、賑わいを保全するとともに、地域の拠点としての防災機能の向上を図るなど大学機能の更新を行い、良好な市街地環境の形成を図るとしております。

用途に関する基本方針、その他、土地利用計画の概要といたしましては、商業施設、居住施設及び教育施設が調和した複合市街地の形成を図る。また、一団の大規模な土地では防災に配慮し、みどりとオープンスペースを確保するとともに、土地の高度利用を図るとしております。

建築物の更新の方針といたしましては、老朽木造建築物等の建てかえを促進し、不燃化を図る。また、防災機能の向上を図るため、大学機能の更新を行うとしております。

次に、市谷加賀町地区です。

赤線で囲まれた区域が二号地区です。

本地区は、大日本印刷の市谷工場が立地しており、大日本印刷では老朽化した工場の建てかえを計画しております。都市マスタープランでは、工場の機能更新にあわせ、業務、都市型産業機能等が高度に集積したまちづくりなどが位置づけられております。また、外堀通りと外苑東通りを結ぶ地区内の道路は、主要生活道路に位置づけられております。

地区の再開発、整備の主たる目標でございますが、産業環境を改善し、周囲の居住環境と調和する市街地の形成を図ることとしております。

用途に関する基本方針、その他、土地利用計画の概要といたしましては、都市型産業集積地区として、工場の機能更新にあ

わせた業務、都市型産業機能等の集積により適切に土地の有効利用、高度利用を誘導する。あわせて、周囲の住宅地の良好な居住環境形成のため、まとまったオープンスペースの確保と自然的環境を有するみどりの整備を行う。また、居住施設と官公庁施設が調和した市街地の形成を図るとしてあります。

建築物の更新の方針といたしましては、都市型産業の機能更新に際しまして、建物の不燃化を行い、防災性の向上を図るとともに、高層化を図り、周囲にオープンスペースを確保するとしてあります。

最後ですが、大久保三丁目西地区です。赤線で囲まれた区域が二号地区です。

本地区は、高田馬場駅の南側、ＪＲ線及び西武線の東側に位置するＪＲ宿舍及びその跡地を中心とする地区です。都市マスタープランでは、民間等の開発による賑わい、交流、業務、都心居住等の拠点形成が位置づけられております。

地区の再開発、整備の主たる目標といたしまして、地区内の大規模施設跡地の有効利用を適切に誘導し、都心居住を中心とした魅力的な複合市街地の形成を図るとしてあります。

用途に関する基本的方針、その他、土地利用計画の概要といたしましては、良好な居住施設を整備するとともに、賑わい・交流・業務などの多様な機能を集積した土地利用を進める。また、広域避難場所の機能強化と良好な居住環境形成のためのオープンスペースやみどりを確保しながら、土地の高度利用を図るとしてあります。

建築物の更新の方針といたしましては、都市景観に配慮し、高層化を図り、街区の一体的整備を進めるとしてあります。

続きまして、誘導地区でございます。

緑色の地区は、廃止の二地区でございます。新宿駅周辺地区は、新宿区域でないため廃止。西落合地区は、開発型や修復型のまちづくりが見込まれていないため廃止としております。

青色の地区でございますが、引き続き誘導地区とする三地区です。高田馬場周辺地区ですが、既定の下落合一丁目地区と一体の地区として統合し、整備の方向の記述を変更しております。ピンク色の地区でございますが、新たに誘導地区とする二地区です。

西早稲田地区でございますが、地下鉄副都心線の新駅開業を契機に、駅周辺の交通アクセスの充実、建築物の更新、公共用地の有効活用などを総合的に誘導するとしております。

市谷柳町地区になりますが、整備の方向といたしまして、外苑東通りの拡幅整備にあわせ、沿道の商業施設の維持・発展と周辺環境に調和した住宅の誘導を行い、賑わいある魅力を持った良好な市街地の形成を図ることとしております。

都市再開発の方針の変更につきましては以上でございます。続きまして、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、住宅課長から御説明いたします。

北村住宅課長 住宅課長の北村です。

続きまして、住宅市街地の開発整備の方針の変更について説明させていただきます。

このスライドでは、議案の内容を要約した形で説明させていただきます。

まず、本方針の性格と目的ですが、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、

都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針に従って、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うもので、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導することなどを目的としております。

続きまして、本方針の位置づけになります。本方針は、平成十八年に制定されました住生活基本法の規定に基づき住生活基本計画の都道府県計画で定めた住宅、住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項と適合するよう定めることとされており、

東京都においては、平成十九年三月に都道府県計画の性格をあわせ持った東京都住宅マスタープランを策定しているところです。そのため、本方針は東京都住宅マスタープラン等の内容に適合するよう策定するとしております。

次に、二、住宅市街地の開発整備の目標にまいります。

まず、(一)実現すべき住宅市街地のあり方ですが、ここでは基本的な目標として、居住の場として魅力的な東京の実現とともに、成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現するとしています。これは東京都住宅マスタープランにおいても同じ目標となっており、この目標の実現に向けた必要な施策を展開していくとしています。

次の三つのゾーンの設定と将来像につきましては、東京都計画の区域が属する三つのゾーンごとの実現すべき住宅市街地の将来像を記載しているものです。

三つゾーンのうち、センター・コア再生ゾーンが新宿区のほぼ全域が属するゾーンとなっており、このゾーンの将来像とし

て、国際都市東京としての風格や魅力を備えた居住環境が形成され、年齢や職業等が異なる多様な人々が集まり、それぞれのライフスタイルを楽しみながらいきいきと住生活を営んでいるとしています。

また、(二)住宅の建設及び更新、良好な住環境の確保等に係る目標につきましては、基本的目標の実現に向けた十の目標を定めるものです。

こちらが都市計画の区域内である区部において区分した三つのゾーンになります。新宿区のほぼ全域が属するゾーンであるセンター・コア再生ゾーンは、この図で中央の赤い円の内側が該当します。中央の白い部分が皇居になります。その他、東京湾に面した地域である東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン及び都市環境再生ゾーンがあります。

次に、三、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針のうち、

(一)住宅市街地における土地利用につきましては、都市計画区域マスタープランにおいて、環状七号線の外側の地域と内側の地域について、それぞれ住宅地の都市利用を定めているため、この方針においてはその内容をそのまま記載しているものです。新宿区の区域は、環状七号線の内側の地域にあり、原則として中高層住宅を主体とした住宅地として土地利用を誘導することとしています。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針の(二)住宅市街地の整備又は開発の方針では、まずア、住宅市街地の特性を踏まえた類型区分として、東京の住宅市街地を土地利用の特性や整備の方向の類似性に着目として、からの四つの類型に区分して施策の方向性を示しております。新宿区のほぼ全域が属

するセンター・コア再生ゾーンにおいては、居住機能の強化を図る区域と木造住宅密集地域の整備を図る区域の二つの類型に区分されています。

また、次のイ、住宅市街地の整備又は開発の方針では、からの三つのゾーンについて、各ゾーンで区分された類型ごとに地域別の住宅市街地の整備又は開発の方針を定めております。ここでは先ほど申し上げましたとおり、新宿区はほぼ全域がのセンター・コア再生ゾーンに属しています。

最後の重点地区等の整備又は開発の方針です。

まず重点地域の設定ですが、業務・商業機能等とあわせて、都心居住の推進、良好な住環境の保全など、居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、おおむね首都高速中央環状線の内側をセンター・コア・エリアとし、重点地域として位置づけており、区内は全域が重点地域に含まれることとなります。

また、整備、開発の方針としては、計画的な土地の有効・高度利用により居住機能を強化し、都心居住の重点的な推進を図るとしています。

また、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を重点地区と選定しています。重点地区の選定につきましては、東京都住宅マスタープランにおいて選定した重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備または開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定するとしています。新宿区の区域における重点地区につきましては、次の十二地区が選定されております。

次に、新宿区の区域内における重点地区について説明させて

いただきます。

まず、各地区の位置について御説明します。

まずこちらが百人町三・四丁目地区、続きまして西新宿六丁目地区、西新宿地区、北新宿地区、大久保・百人町地区、若葉・須賀町地区、若松町・河田町地区、上落合地区、赤城周辺地区、西富久地区、霞ヶ丘地区、新宿六丁目地区の十二地区になります。

重点地区のエリアにつきましては、この図のとおりで現行と変更はありません。

スライドによる説明は以上になります。

続きまして、各重点地区における整備、開発の目標及び実施予定の面的整備事業等の計画の概要などの修正、変更点に御説明します。

資料の説明が後になりました申しわけありません。

資料は、資料三になります。資料の三、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針になります。

それでは、四十二ページをお開きください。

それでは、ここでは区内の重点地区について、現行と今回の変更案を併記して、変更があったものについて下線を引いてあります。ページの左端が項目になります。

修正、変更した箇所としましては、まず整備ゾーン区分の項目について、既決定で居住機能維持・再生ゾーン、または木造住宅密集市街地整備ゾーンとしていたものを、この方針でゾーンの定義及びエリアを変更し、おおむね首都高速中央環状線の内側をセンター・コア再生ゾーンとしたことに伴い、すべての地区においてセンター・コア再生ゾーンに変更しています。

また、整備ゾーン区分の下の a、地区の整備又は開発の目標の項目について、西新宿地区、北新宿地区、若葉・須賀町地区、上落合地区、赤城周辺地区において、防災性の向上の視点を加え、これに伴う文言の修正を行っております。

さらに、d、実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の項目につきまして、事業を実施している地区において、事業名称と事業の進捗について変更しております。次に、地区ごとに事業の進捗を中心に変更点について説明させていただきます。

まず四十二ページですが、新・一、百人町三・四丁目につきましては、公営住宅建替事業、これは都営住宅の建てかえ事業になります。事業が完了するために完了に変更しております。右の欄、新・二、西新宿六丁目地区にまいりまして、市街地再開発事業を事業中として、密集市街地整備促進事業及び木造住宅密集地域整備促進事業について事業名称を変更し、進捗状況を完了に変更します。

四十三ページをお開きください。

新・三、西新宿地区及び新・四、北新宿地区は、ともに密集市街地整備促進事業及び木造住宅密集地域整備促進事業について事業名称を変更し、進捗状況を完了に変更します。

また、新・三、西新宿地区の市街地再開発事業を事業中に、地区計画については決定済に変更します。

四十四ページをお開きください。

新・五、大久保・百人町地区につきましては、当地区で実施しております住宅市街地総合整備事業（密集型）と木造住宅密集地域整備事業を書き足し、進捗は完了とします。

右の欄の新・六、若葉・須賀町地区については、事業名称の変更のみで、事業は実施中でございます。

四十五ページをお開きください。

新・七、若松町・河田町地区につきましては、住宅市街地整備総合支援事業について事業名称を変更し、進捗状況を完了に変更します。

右の欄の新・八、上落合地区につきましては、密集市街地整備促進事業及び木造住宅密集地域整備促進事業について事業名称を変更し、進捗状況を完了に変更します。

四十六ページをお開きください。

新・九、赤城周辺地区につきましては、住宅市街地整備総合支援事業、都心共同住宅供給事業につきまして事業名称を変更し、進捗状況を完了に変更します。

右の欄の新・十、西富久地区につきましては、事業の進捗について変更はありませんが、この地区が都市再生緊急整備地域の環状四号線新宿富久沿道地域に含まれることから、その他の特記すべき事項について、都市再生緊急整備地域の整備目標を追加したものでございます。

四十七ページをお開きください。

新・十一、霞ヶ丘地区は、都営霞ヶ丘アパートがある地区ですが、建てかえ事業が実施予定のため変更はありません。

右の欄の新・十二、新宿六丁目地区につきましては、住宅市街地整備総合支援事業について削除し、地区計画につきましては、昨年、地区計画が決定されたことにより決定済に変更しているものでございます。

各地区の主な修正、変更点につきましては以上です。

以上で、議案第二六一号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について説明を終わります。

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。

二つの議案の説明がありましたけれども、御質問がありましたら、まずどうぞお願いします。

これは意見照会という……

内藤都市計画主査 意見照会がきておりますので、ここで御審議いただいて採決をお願いしたいと。

戸沼会長 はい、どうぞ。

千歳委員 簡単な質問からちょっと教えていただきたいんですけど、この再開発の方針の参考資料、これ非常に見やすく結構だと思います。その中で、この左側のほうに地区の名前が挙げてありますね。そうすると、四がなくなってしまうているのはどうですかね。参考資料のこの地図の左のほうにずっと、せつかく名称と対照できるように書いてあると思います。四がなくなると、九は後ろのほうに廃止されたと書いてあるから。何で四がなくなってしまうんですかね。細かい質問ですけれども。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 これは何回か改定をしまして、それで例えば今回も廃止の地区がございますが、廃止になってしまうとこの番号が欠番になってしまうということがございます。平成十六年には、新宿の四は西早稲田地区ということなんです、事業が完了したために、この二号地区ではなくなくなってしまうんです。ただ、その地区がなくなってしまうと、

その番号を繰り上げるわけにいきませんので、その番号は欠番になってしまっているということでございます。

今回も、例えばさつきオペラシティのところがなくなるということ、今度またその番号が次のときはなくなってしまうというふうなことでございます。

千歳委員 そうしますと、努力して完成したと。そうしたら後は図面から消えてしまうと、そういうことですか。それはそういうことならそれでいいんですが、何かもつたいない、ほしような気がします。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 二号地区というのは、そういうことが終わってしまうと普通の市街地に戻ってしまいますので、ほかの地区と同じような一号市街地の扱いになってしまっています、そのところは消えてしまうということで、事業とかまちづくりが過去にありましたということではあるんですが、図面からは落ちてしまうことになりました。

千歳委員 進捗率とか何とかという場合には、そういうのは当然必要になってくるんだけれども、その辺のところはいいということですかね。

それで、それからもう一つ細かいので、また恐縮なんですけれども、今度は住宅市街地の開発整備の方針で、四十六ページですかね、新旧対照表でいろいろ変わったということが細かく書いてあるんですけども、四十六ページの新旧の赤城周辺地区というところで、地区計画があったのが変更ではなくなりましたということ、これはやめてしまいうんですか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 赤城周辺地区でございますが、防災上、非常にまだ危険なところは、事業は終了したんですけれども、事業が目指した防災性の向上とか、まだ道半ばでございますので、今地元の町会とか組織が入りまして、これからどうしていくのかということで、その中では地区計画を一つの視野に入れまして、今検討を重ねておりますので、この地区でも新宿区といたしましては、引き続き地区計画も視野に入れて、まちづくりを進めていくということでございます。

千歳委員 詳しく言えば、例えばここに地区計画と書いて検討するとか何とかがって、そういうことになるんですか。書いていないけれども。書けないか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

鶴松地域整備課長 ただいまの手法ですけれども、このところは東京都によります今回の見直し策定の考え方というのが示されておりまして、その中で事業計画手法として考えているというところは、具体的な事業計画が決定していないものについては無記載にするということと統一されたということとでございます。考え方として、検討は今現在されておりまして、そういう事情においてここでは外されたということとでございます。

戸沼会長 どうぞ。

近藤委員 まず、この二つの方針について、区として意見照会があったということで、区の意見をのせたものというか、反映したものは特にどの点があったのかということとを教えてくださいたいというのが。まず一点目は、変更があったところは、東京都が基本的に示していくことなんだと思っ

たんですが、その辺で区の意見がここにはどういうふうにと、どの程度入ったのかというところを、かいつまんで教えていただければと思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 東京都のほうで、まず区に原案の作成を求めるとというのがございまして、そのときに区の内部で検討いたしましたして都に提出し今回の案になったわけです。それで、文言の変更とかそういうのは東京都の上位計画の変更によるものなんですけれども、今私が新規地区として四地区挙げましたところが、区としてまちづくりを進めていくという地域でございまして、それについて東京都のほうに新宿区としての意見ということで提出したわけでございます。それがそのまま採用されました、きょうの提案になったということでございます。近藤委員 そういうことだとしますと、これがその周辺住民に対しては、こういう計画方針に上げていくよと、のせるよとというようなことについては、意見を聞いていただいたのかなと、点についてはいかがでしょうか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 この計画案は、マスタープランに伴います誘導の指針の大きな上位計画でございまして、このことが決まったからといって直ちに何か事業につながっていくということはございません。事業につながっていく場合には、その事業の中で地元の方々に御説明をしながらしていくということとでございます。

ただ、都市計画手続の中では、都市計画法に基づきます公告、

縦覧手続も行っておりますので、広く区民に意見を聞いたというところでございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 公告、縦覧という手続というのは、えてして行政には都合がいい手続のように見えますけれども、住民にとつてはなかなか取っつきにくいしわからない手法ということで、特に今回マスタープランの中にあるものを反映したとはいっても、やはり直ちに効力を発しないとはいえず、これまでエリアを指定してきたところは、確実に再開発でいえば大規模な計画がそこに立ち上がり、それが実行されてきたということからしますと、住民にとつては多大な影響がある問題だなというふうに、計画だなというふうに思うんですね。それが、やはり住民に懇切丁寧に知らされていないというところで、私もこの案が出て、改めて地域住民に、関係者のところに、何人がこういう中身で聞かれましたかということ聞いてみたんですけれども、ほとんどの方が何も知らないということ、私も既に指定されているところの地域、エリアの部分、該当するところがあるんですけれども、そこでもこういうふうになつていたということ、今回改めて出てきまして知った部分もあるわけですね。

そうすると、やっぱりここは再開発に伴う計画の出發になる部分でも、行政的な手続の出發になるという点では、やっぱりもつと情報提供し、情報も住民から収集して上げていくと。そして、中身についても単なる開發の誘導ということではなくて、前回決められたときもたしか石川先生のほうからも、みどりの点だとかについて大変御指摘が強く出されていたように思うわけですから、そういう部分や開發ということに重きがあ

るがゆえに、そこに住む住民の生活の中身については余り指摘がされていない。ソフト面についての指摘も、本来あっていいはずなのにそれも無いという点では、私はやっぱり手続上も不備がちょっとあるのではないかなというふうに思いました。

それで、ちょっと細かい点で二、三、聞きたいのですが、例えば住宅の市街地のほうなんですけれども、ここで霞ヶ丘、何ページでしたっけ。霞ヶ丘、最後ですね、四十七ページです。

霞ヶ丘地区があるんですけれども、ここは公営住宅の建てかえ事業というのが最後に上げられているんですが、ここで上がっているということは、もう既に四年前以上に上がっているということだと思ふんですが、これは上がってきた中でどんなふうに進んできたか。ほかのところは一定変化がわかるところはあるんですが、どうなのか。

それで、今もつてここが始まったというのも聞いていないので、引き続き上げる必要があるという、その必要性もどういうふうに考えているのかという点について、お聞かせいただきたいと思ふんですが。

戸沼会長 どうぞ、四十七ページ。

はい、どうぞ。

北村住宅課長 公営住宅の建てかえ事業ということで、公営住宅建替事業が都としてあるという事実がございます。そういったわけで、この記載というものは引き続きさせていただいてるわけでございます。

近藤委員 それは、中身についてはよくつかんでおられないということなんだと思ふんですが、例えば百人町も建てかえはしましたけれども、建てかえた後やはりそこが、あまりいい

言葉でありませぬけれども、限界集落的なことで、限界集落と
いうか、孤独死の問題や高齢化がかなり極端に進んでいる地域
になっていっているということ、ものはつくったけれども、
本当にそこが快適な居住空間になっているんだらうかと、そう
いうソフトも含めてあるんだらうかというのが大きな問題にな
っているわけですよ。それで、霞ヶ丘の建てかえ問題も今出
て、ここには上げられている。

ここには上がっていないんですけれども、今若松町の都営住
宅の建てかえが急遽、議題というか計画に上がってきています。
そういう中で、ここには全く触れられていませんけれども、そ
ういった計画が事実進んでいると。このあたりは、やっぱり今
私が指摘したような問題というのは、まちの中からも外からも
聞こえてくる問題として上がっています、やっぱりそういう
たこともどうするのかというのは、本来意見として上げていく
べきものではないかなというふうに思いましたので、ちよつと
その点に絡んで一点お聞きをしました。そういうことです。

あと、すみません、再開発の点では、先ほど意見を聞いてい
ないという住民がたくさんいたというのは、特に大日本印刷の
工場の建てかえ問題があります。ここ、そもそもあるというこ
とを前提にかけられているというふうに思うんですけれども、
ここでは百二十五メートルの超高層タワーが一棟建つという計
画と、約十年間にわたつての工事期間があるということ、い
ろんな問題が住民の中で起こっているというふうに思うんです
が、やっぱりここにかけることによって、さらに誘導をオーケ
ーするということになりかねないかなという疑問が、聞いた方
からは言われています。そういう問題と、あとここは大日本

だけじゃなくて、それ以外のところもかけているんですけれど
も、それは理由として何か計画があるということなのでしょ
うか。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今地元の住民に対するお話がござ
いしましたが、例えば神楽坂でもそうですし四谷でもそうです
いしますが、地元に住民の組織、まちづくり協議会とか、例えば
神楽坂ですと神楽坂興隆会というのができまして、この範囲に
おきましてまちづくりの検討を既に行っているという点では、
確かに二号地区にのせるかどうかというお話はなかつたかもし
れませんが、この地区の中において地元と協働でまちづくりを
しているというような実態がございまして、そういうものをや
りやすくするために、ここに上げたというような実態もござい
ます。

市谷加賀町の大日本印刷の建てかえでございますが、この範
囲は現在、区が地区計画として、大日本印刷だけではなく、周
辺のまちづくりも含んだ地区計画を計画しております。これは
現在、環境アセスメントの説明会は二回開かれて、大日本印刷
建てかえに伴う環境面でのお話も、地元に対する説明はござい
ました。現在、これから東京都の決定事項になりますので、東
京都のほうが都市計画法の手続に基づきまして、都市計画法の
十六条の説明会を十二月初旬に予定しているというふうには聞
いておりますが、法的手続についてはこれからでございます。
ただ、環境アセスメントもやっているということと、地元には
環境アセスの説明会も行っている。区もこの地区内の権利者で
ありますとか住民に対しましては、この計画を説明するための

説明会を二回実施したりしております。そのほかにも、住民に対する情報の提供は適宜行ってきたというところでございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 私が聞いたのは、この大日本の敷地以外にも網かけがされているように思うんですけども、そこは一体となった再開発があるということ、最初の一言だけで答えだったのか、ちよつと確認を。

折戸景観と地区計画課長 大日本の開発も含めた、大日本の再開発等促進区を定める地区計画ということで、再開発のところについては大日本の事業者提案で行う、事業者提案の都市計画でございます。それに外苑東通りまでの通りの官有地がたくさんあるところなんですけれども、そういうところも含めて全体を地区計画の区域として区としては考え、検討しております。そのような形でこの斜線の十六番の形ができていくということでございます。お答えとしては大日本印刷の建てかえにあわせて、区も南側の官有地を区域に入れます。外苑東通りから外堀通りに抜ける交通アクセスについても整備していきたいと考えております。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 まちづくりの会等があつて、そこで議論しているということは私たちも十分承知しています。しかし、課長も言われたように、そのことと今回のことを指定してまちづくりを誘導すると、大規模開発を誘導するゾーンに定めるということはまた別のことで、やっぱりそれは区別してきちんと説明し、意見を問うということが必要で、その再開発に対しても是非があるわけですよ。ですから、やっぱりそこところは丁寧な

やっていくべきだというふうに思います。

神楽坂でも高さを制限したり、いろいろ規制をする、強化するという方向での地区計画を立てようというゾーンと、もう一方では東京理科大などの超高層に近い開発をしようというところでのゾーンと明確に違って、しかもそれぞれきつと意見が違うわけですので、そこでは丁寧にするというのが当然のことだということふうに思いましたので、意見として言わせていただいたということです。

最後に一点だけお聞きしたいのですが、特に住宅のほうなんですけれども、私はこの新宿を含めたところがセンター・コア再生ゾーンということで位置づけられたことによって、低層というよりは中高層の住宅を主に誘導していく施策が必要だろうという、おおむねそういうようなことが書かれているわけですが、新宿区としてはそれでいいというふうに、それが適正な誘導だというふうに思っておられるのかどうか、その評価についてだけ最後お聞きしたいというふうに思います。

戸沼会長 はい、どうぞ。

北村住宅課長 センター・コア再生ゾーンのお問い合わせでございますが、居住機能の強化を図る区域を読みますと、六ペーじでございますが、例えば老朽マンションの建替えに際しては、周辺環境との調和やまち並み景観等に十分配慮して誘導していくと書かれています。そういった意味で、中高層だけを強調した趣旨ではないというふうに理解してございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

折戸景観と地区計画課長 今のセンター・コアゾーンについてなんですが、これは上位計画としては、東京の都市づくりビ

ジョンというのが上位計画になっていきます。その中で、センター・コア再生ゾーンを見ますと、確かにそういう中高層の話もございしますが、将来像としては、さっきのお話のようなものに加えて、国際ビジネスセンターの機能の評価でありますとか、都市を楽しむ都心居住の推進でありますとか、歴史を生かした都市空間の形成でありますとか、そういうようなかなり暮らしやすいゾーンに再生していこうということございまして、新宿区は高さ制限を引いておりますので、そういう中では適切なまちづくりができるものと考えております。

それから、この二号地区でございますが、確かに市街地再開発事業ということも入っておりますが、そのほかに土地区画整理事業や、特定街区でありますとか地区計画でありますとか、規制誘導の手法による修復型のまちづくりでありますとか、特定の市街地の整備を目的としたいろんな跡地の開発でありますとか、そうした大きく動きがあるところについて指定しているわけございまして、開発一辺倒の指定ということとは違うというふうに理解しているところでございます。

戸沼会長 はい、どうぞ。

近藤委員 最後にしますが、開発一辺倒ではないと、いろんな多彩な計画もあるんだというお話、多彩な部分はわかるといえばわかるのですが、やはり今全国的にも公有地や大規模な跡地を活用した再開発でもって、それが大きくまちの環境を変えていくということもあつたり、はたまたそれが破綻をしていくというようなこともないわけではないということ、本当に今、まだこの手法が必要なのかなということは、私はちょっともう一歩引いて問い直すべきときではないかなというふうに思いま

したので、小さなリニューアルがだめというわけではなく、やっぱり大きな誘導するところと、考え方をもうちょっと見直し、再検討するべきではないかなというふうに思っていますので、それだけ意見としてお願いします。

戸沼会長 ほかに、どうぞ御意見がございましたら、はい、どうぞ。

大崎委員 今大日本印刷の問題、近藤委員のほうから発言ありましたが、開発、環境アセスメントにつきまして、地域に大日本印刷はこういうものを建てるということを言われまして、地域の意見を取り入れてやりたいということと説明があり、地域もすばらしいものが建つ構想を見まして、これはすばらしいということ。

先ほど、皆さん周りはわからないといっても、細かく地域に案内を出しているんですよ。先ほど折戸課長から二回説明会を開いたというけれども、二回どころじゃないんです、はつきり言う。大日本印刷の会議室で皆さんの意見を取り入れながら説明をしています。地域の中にはいろいろ反対もいる、賛成もいますよね。だけど、実質的には八〇%近い方が賛成しているんですよ、実際の話は。それは世の中というのは、賛成ばかりじゃなく反対もありますよ。だけど、長年やってきている大日本印刷の今までの何十年という歴史の中で、やっぱり地域に大変いろんな意味で貢献しているんですね。

だから、もう皆さん知っているはずなんです、全部が。いろいろ質問があつたら、大日本印刷の会議室へ来ていろいろ意見を言いなさいということまでやっているんです、実際の話は。やっぱりこれからの大日本印刷について、それじゃなくなつて

今区長はみどりが欲しいといっているのです、それならそのよう
なみどりをつくってくれということ、地域としても横じゃな
く縦にして大きな遊歩道とみどりをつくれと。それも取り入れ
ているんですよ、実際の話は。

そういうことで、今図面ができてくると思うんですが、やつ
ぱり大日本印刷のあれだけの私有地の中で、あれだけのものを
犠牲にしながら、我々の意見を大体取り入れながらやっている
企業というのは、ちょっと珍しいんじゃないかなと思いますよ、
実際の話。

それから、いざ災害が起きたときは、そういう防災の避難場
所もつくれ、それから子供たちのためのプールの上に保養所を
つくれと、大体それも意見としてはやりますよというようなこ
とを聞いているわけですよ。

だから、ちゃんとピラを一軒一軒、マンションでもそういう
案内を出しているの。それは確認していますよ。

戸沼会長 ありがとうございます。
では、簡単に。

近藤委員 今の計画の説明をしているのはよく知っているん
です。地域の方から計画の説明は聞いています。それで、今回
の計画と別に、この地区に指定するという中身について、こう
いう案件について知っているかということ聞いたときに、知
っていると言った方はいなかったということをやっただけなん
ですよ、そういうことです。

問題は、そのことを、同じ問題に見えるけれども、やはり
問題の性格が違うので、性格の違うものはちゃんと知らせるべ
きじゃないのかなということで、私は先ほど課長に言ったこと

なのです。

戸沼会長 はい、どうぞ。

根本委員 大日本印刷とちょっと離れてしまいかもしれませ
ん。四地域は共通しているのは、大規模、種地ですね。例えば、
市谷加賀町だと大日本印刷の再開発、建てかえがある。それか
ら、大久保だとJRの跡地が、四谷も公有地がありますね。と
いうことで、その四つに共通しているのは、そこを基盤として
大規模な再開発が計画されているし、それを誘導していくとい
うことになりますね。

悩ましいのは、それは私はそういう計画的なことをやってい
かなかつたらばらばらになってしまつから、それはそういうこ
とは必要だと思えます。そこで、やっぱり大規模再開発とい
うことになつてくると、必ず超高層みたいなものがばんと建つて
くるということ、その辺のところはどういうふうに、さっき
の高度利用だと有効利用ということを、我々が都市計画審議
会としても知恵を絞っていくのかということ、今の我々に
求められているところなんじゃないだろうかというふうに思う
んです。だから、私はこういう形で再開発誘導をしていくと
いうことは賛成なんです。

そこで、その大日本印刷のことで今ちょうど議題になりまし
たけれども、あれもやっぱり高くして、そのかわり建べい率を
抑えて市谷の森をつくるという構想なわけですね。私は、市谷
加賀町地区は防衛省と外堀と牛込三中と、全部面としてつな
がっている、これで再開発を誘導していったら、大企業の利
益本位の再開発誘導だといふふうには言われない、むしろ市谷の
江戸情緒、外堀を活かして、防衛省なり公有地なり牛込三中の

みどりを活かして、新宿の中では画期的な再開発になっていくんじゃないだろうかというふうに思うと、もっと広くどうせなら誘導地域にしてみましたらどうだというふうに思うぐらいの話なんです。

ですから、言いたいことは、誘導地域として、再開発地域として指定して、そこでどういうものをつくっていくのかというのが、我々の知恵の出どころなんじゃないだろうかということに思っているところなんです。意見なのか、何なのかわかりませんが、そのように。

戸沼会長 よくわかります。
私からちょっとコメント。

新宿区として持っている都市マスタープランとか住宅マスタープランというのがあって、それがとにかく我々がさんざん議論したベースで、今言ったようなことは、単にこれは手続上の地区指定みたいな、地域の指定、再開発と、それから住宅地の当然動きのあるところに、一つの誘導するエリアを定めましよう。しかし、そのベースになるのは、やっぱり都市マスターということでそのベースがあるという前提で、今のお話も関連するので、では折戸課長からその辺も含めてちょっと。

折戸景観と地区計画課長 今根本委員のほうからもお話ございましたし、会長のほうからもお話ございました。新宿の都市マスタープランでは、七つの森が位置づけられておりますが、この市谷のところも、それにつながるみどりの記憶ということで、かなりみどりが大きくマスタープランでも位置づけられておりますので、こういうような開発を通して、そうしたことを誘導する地区にマスタープランではなっているということ

ございます。根本委員のお話については、私もそうだろうというふうに思います。

戸沼会長 ほかにどうぞ。役所が出すいろんなことが、何か住民に難しいという、いろいろあるんですが。

何かどうぞ。

千歳委員 今の会長の御発言に関連してなんです。それで、そのベースになっているのが、さんざん議論したマスタープランということ。それ非常にそういうことで、進め方としては当然そういうことだと思います。これ見ますと、これとこれと見比べて見ると、なかなか表示の仕方とかスケールも違うので、うまくぴたつとは載らないんですね。そのところを何か、都市マスタープラン、せっかくなつくつたこういうきれいなものがあるのなら、これにこれがうまく載つかるような資料を出していただけると、ぴったりでよかったんじゃないのかなというような感想を、今後の課題だろうということですが。

戸沼会長 これは御意見をいただいたと。

ほかにどうぞ。

よろしいですか、大体。

いろいろ課題はありそうですけれども、ひとまず今までの流れの中で、その東京都市計画再開発の方針の変更についてという日程第一の議案の二について、いかがでしょうか。賛成ということではよろしいでしょうか。

挙手をお願いしたいと思います。

賛成の方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 賛成多数ということですので。

それから、日程第一の議案の三ですけれども、東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、これについて賛成の方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 ありがとうございます。

その他の連絡事項をどうぞ。

内藤都市計画主査 報告と連絡事項をさせていただきます。

まず、前回御審議いただきました二つの案件につきましての報告でございます。

お手元に、本日机上にA四の紙、二枚、置かせていただいています。右上に二十新都審第三号と第四号とございます。この二つは、前回御審議いただいた際に、附帯意見をつけるということになりました。附帯意見の内容につきましては、審議の内容を踏まえ、会長と事務局で文案を協議させていただくということになりました、本日お手元に配付させていただいております。

まず、右上のナンバー三でございますが、西富久地区の都市計画の決定についての附帯意見でございます。

記書きの下のほう、四行をござんいただきたいと思えます。

「上記議案についてはともに支障ありません。ただし、当審議会として以下の意見を付します。」ということで、附帯意見といたしまして、「本計画にあたっては、都市計画街路に係る環境整備との整合を図るとともに、区域内のみどりの整備の充実や景観・環境に対する配慮を適切に行うことについて、事業者等に指導されるよう要望します。」という附帯意見をつけさせていただきます。

もう一枚のペーパーをござんいただきました。右上に四号と書かれているものでございます。新宿六丁目西北地区地区計画の変更についての答申でございます。これにつきまして、記書きの下、三行をござんいただきました。存じます。

「上記議案については支障ありません。ただし、当審議会として以下の意見を付します。」ということで、附帯意見といたしまして、「本計画における建築物のみどりの整備を促すため、地区整備計画に「建築物の緑化率の最低限度」の事項を設けるよう要望します。」という附帯意見をつけさせていただきます。

前回の審議の内容を踏まえ、このような文面とさせていただきます。次は、連絡事項でございます。

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、ホームページに順次公開してまいりますので、よろしく願います。

喜多委員 議事録の署名はお願いしていませんが、してない。

戸沼会長 喜多委員にお願いしたいと思います。よろしく願います。

内藤都市計画主査 最後に次回の開催でございますが、来年年を改めました一月の下旬、一月二十六日、月曜日、午後二時からを予定してございます。案件といたしましては、景観計画について御審議をいただく予定でございます。あわせて、本日もお話にございましたが、市谷加賀町計画、大日本印刷の計画につきまして、計画の概要を事前に当審議会に御報告させていただきます。追っ

て、開催通知と審議資料等について、郵送させていただきますので、よろしくお願ひしたいと思います。

事務局からは以上でございます。

戸沼会長 それでは、ほかにないですね。

それでは、きょうはこれで終わりたいと思います。

どうも御苦労さまでした。

午後四時四十分閉会