

東京都新宿区都市計画審議会議事録

(平成二十一年十月十九日)

第一四七回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十一年十月十九日

出席した委員

戸沼幸市、石川幹子、喜多崇介、大崎秀夫、千歳壽一、中川義英、加藤仁、長沼卓司、金井修一、根本二郎、小野きみ子、あざみ民栄、とよしま正雄、下村治生、立延哲夫（代理：藤木交通課長）、野原英司（代理：齋藤生活安全担当係長）、西脇克治、栗原千恵子

欠席した委員

倉田直道、窪田亜矢

議事日程

日程第一 審議案件

議案第二六六号 東京都市計画地区計画市谷柳町地区地区計

画の決定について

日程第二 報告案件

大久保三丁目西地区地区計画について

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 お忙しいところ、どうもありがとうございます。

それでは、ただいまから第一四七回の新宿区都市計画審議会を開催いたします。

きょうの出欠状況ですが、欠席という返事がありましたのは窪田委員です。なお、石川委員が、よんどころない所用のために早退されるということですが、新宿警察署長の代理では、藤木さんがおいでになっております。それから、消防署の署長さんの代理では齋藤さんがおいでになっております。よろしくお願いたします。

きょうの議事録の署名人ですけれども、中川委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願いたします。

それでは、事務局から、きょうの日程を言ってください。

内藤都市計画主査 事務局です。それでは、本日の日程と配付資料の御確認をお願いいたします。

机の一番上にございますA四、一枚、議事日程表を御覧ください。

本日は、日程第一として審議案件、議案第二六六号、市谷柳町地区の地区計画について審議し、採決をお願いしたいと思っております。日程第二に報告案件で、大久保三丁目西地区の地区計画についてです。これにつきましては東京都決定でございますが、本日は事前の説明を行うものです。よろしくお願いたします。

資料でございますが、議案第二六六号につきましては、事前に議案書を事前に郵送させていただいております。もしお持ちでなければ、こちらで用意しておりますので、よろしくお願いたします。

これにあわせて、本日、追加資料といたしまして議事日程表

の次に用意させていただいておりますが、案に対する意見書の要旨ということで、右下に八ページ、九ページというページ番号が打つてあります二枚つづりのものを用意させていただいております。

それから、報告案件の大久保三丁目西地区につきましても、資料二一として事前に資料を郵送させていただいております。加えまして、本日の説明用の参考資料といたしまして、お手元に大久保三丁目西地区開発計画ランドスケープ案というものを用意させていただいております。

最後に、去る七月に行いました前回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。

日程及び資料の確認は以上でございます。

なお、本日は通常の会場と異なりまして、研修室を使用させていただいております。恐れ入りますが、委員の皆様が話しくなるときは事務局のほうでマイクをお持ちいたしますので、挙手をしていただきたく、よろしく願います。

日程第一

議案第二六六号 東京都市計画地区計画市谷柳町地区地区計

画の決定について

~~~~~

内藤都市計画主査 日程第一、審議案件、市谷柳町地区地区計画についてでございます。

説明の内容につきましては正面のスクリーンにも映し出しますので、あわせて御覧いただければと思います。

佐藤景観と地区計画課長より御説明いたします。

佐藤景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の佐藤でございます。ただいまより説明をさせていただきます。大変失礼ですが、座って説明させていただきます。

議案第二六六号、東京都市計画地区計画市谷柳町地区地区計画についてでございます。前回の審議会で、原案の段階での報告をさせていただきました。その後、都市計画案の作成をさせていただいて、八月二十四日に東京都知事より同意をいただきました。八月三十一日に案の公告をさせていただいて、二週間、縦覧と意見の受け付けをしたところでございます。本日、本件につきまして御審議をいただき、十月二十九日付で都市計画決定及び告示を行うという予定で進めさせていただきたいと思っております。

それでは、パワーポイントで説明させていただきます。まず、位置でございます。赤線で囲まれた地域が今回の地区計画のエリアでございます。

地域の現況を写真で紹介させていただきたいと思っております。矢印の方向から場所を見たところでございます。実際に外苑東通り道路拡幅事業により、二十七メートルの道路になる予定でございます。拡幅部分は、画面のとおり用地買収が進んで残地が増えてきているような状況でございます。

次、願います。

の地点を矢印の方向から見たものでございます。外苑東通りの歩道が写っております。現況幅員は二・五メートル程度でございます。歩道の拡幅後には四・五メートルに拡幅されるということでございます。

次、願います。

三番目の部分でございます。こちらの矢印から見たところでございますが、柳町の交差点付近の南側になります。この地区の南側には、外苑東通りに沿ってこのような形で商店が沿道に張りついているという状況でございます。

次、お願いいたします。

大久保通り沿いの地域でございます。地区の中央を横切っているところでございますが、大久保通り沿いにも、御覧のとおり商店街が沿道に張りついているという状況でございます。

次、お願いいたします。

五番の地域、沿道から離れて地区内のほうに入っております。外苑東通りから中に入った後背地は、御覧のように住宅が密集して、防災上の課題もあるところでございます。

次、お願いいたします。

地区計画の区域でございます。おおむね市谷柳町の区域として面積は三・八ヘクタール、現況の地域地区と区分地区について御説明させていただきます。

まず、ピンク色の商業地域でございます。建ぺい率八〇%、容積率五〇〇%。それから、オレンジ色の近隣商業地域でございます。こちらについては、建ぺい率八〇%、容積率四〇〇でございます。地区整備計画では、この二つの地域を合わせて幹線道路沿道地区とさせていただきます。

次に、幹線道路から少し裏に入った黄色の第一種住居地域でございます。こちらは建ぺい率が六〇%、容積率が三〇〇%でございます。また、緑の第一種中高層住居地域でございます。建ぺい率六〇%、容積率三〇〇%、この二つの住居系地域を合わせまして、住宅地区ということで今回は位置づけをさせていただきます。

ただきます。

次、お願いいたします。

上位計画の位置づけでございます。都市マスタープランの中では幹線道路沿道整備地区、その他は低中層戸建改善地区、そういう指定をされております。また、防災上の機能強化というような課題も中には明示されているところでございます。

次に、この地区のまちづくりの経緯でございます。御覧のとおり、平成十七年に柳町のまちづくり会が発足いたしました。その年の七月には外苑東通り沿道のガイドラインを策定し、十九年の七月には、柳町まちづくり構想を新宿区長に提出されたところでございます。また、外苑東通りの拡幅に伴う沿道の建て替えが進んでおりますので、そのまちづくり構想を実際の地域のルールとしてやっていこうということで、本年二月には柳町地区地区計画に関する要望書を区長に提出いただいてございます。区のほうといたしましては、それを受けまして、三月十五日に素案説明会、五月三十一日に原案説明会、六月一日に原案の公告、縦覧、意見の受け付けを行って、八月三十一日には都市計画案の公告、縦覧・意見の受け付けを行ってございます。次、お願いいたします。

まちの課題でございます。この課題につきましては、柳町まちづくり構想の中で出された課題から抜粋しているところでございます。

外苑東通りの拡幅に伴って、まちとしての活気が失われないうようにしたい。また、今後盛んになると思われる高層建物の建築が、まちの環境や生活を壊さないようにしたい。また、三番目といたしましては、地震や火災に対して安全で犯罪が起こり

にくい安心なまちにしたい、四番目としては、柳町の歴史やまち並み、緑なども大切にしていきたいというような課題がございます。

次に、地区計画の名称、位置、面積でございます。御覧のとおりでございます。柳町以外の地域があるのは、地区計画の区域境で一部かかる地域が御覧のとおりあるということでございます。

次、お願いいたします。

地区計画の目標でございます。幹線道路沿道の商業機能の維持・発展を図るとともに、商業と住宅地の調和した安全で快適な市街地を目指すということでございます。それぞれの目標については以下のとおりでございますが、「快適で安心できるまち」、「あるいは「土地の有効利用と環境保全と災害に強いまち」、「歴史が息づき、人が集まり、商店街が活性できるまち」、「緑と潤いのあるまち」、「柳町独自のまち並みと景観」ということでございます。

次に、土地利用の方針でございます。先ほど申し上げましたように、この地区においては区分を二つに分けさせていただきました。一つは幹線道路沿道地区、もう一つは住宅地区ということで、二地区に分けて、それぞれ土地利用の方針を定めているものでございます。

幹線道路沿道の地区においては、賑わいのある商店機能の維持・向上を図ること、それからファミリー世帯の定住を誘導し、商業と住宅が調和した複合市街地、良好なコミュニティの形成を図っていくということでございます。また、安全で快適な歩行者空間及び賑わい軸の形成を図っていききたいということでござ

いたします。

住宅地区においては、ファミリー世帯の定住を誘導し、戸建住宅と中高層集合住宅が調和した住宅地、良好なコミュニティの形成、あるいは防災機能の向上を進めることよっての環境の実現などが方針として定められているところでございます。

次に、建物等の整備方針でございます。

御覧のとおり、商業地区と住宅地区が調和した良好な市街地の形成、先ほどの繰り返しになりますが、良好なコミュニティを維持するために用途制限をかけさせていただきます。

また、二番目といたしましては、建築物の密集防止、良好な住環境の確保のために、敷地面積の最低限度を定めるというものでございます。

三番目といたしましては、壁面位置の制限をかせせていただきます。

四番目としては、建築物の形態や意匠の制限、五番目としては、垣、またはさくの構造の制限でございます。

次、お願いいたします。

今申し上げた点に加えて、実際に建築物に関する制限は以下の七点となります。建物等の用途制限、敷地の最低限度、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、建物の形態・色彩、その他意匠の制限、垣、さくの制限、土地利用の制限という、以上、七点の制限を今回かけさせていただきますというものでございます。

次、お願いいたします。

実際に幹線道路沿道地区と住宅地区を見ていただくと、赤い線で囲まれた部分が幹線道路沿道地区でございます。黄色の部

分が住宅地区ということで、図面で示すところという配置になります。

次に、用途の制限でございます。

「次に掲げる建築物は禁止します」ということで、これは全地区共通のものでございます。三十戸以上の住戸を有する共同住宅で、ファミリー世帯向けの住戸の数が総住戸の数の二分の一未満の建物は建てることできません。ただし、現に既存不適格となつてゐる部分につきましては、建て替えを行う際に所有権等の権利状況、良好な地域コミュニティの形成の観点から、区長がやむを得ないと認められたものについては、この限りでないということ、建築をすることができるという規定でございませぬ。

次に、用途制限の二つ目でございます。

次に掲げる建築物は禁止します。これは幹線道路沿道地区のみでございませぬ。風営法第二条第一項第一号から第六号まで、また第六項各号に該当する営業の用に供する建築物。具体的には、キャバクラ、アダルトショップなどという建物は建てられません。それと勝馬投票券の発売所、場外車券売場など、ホテル、旅館、ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵または処理施設、倉庫については建築ができないということ、でございます。次に、建物の敷地の最低限度でございませぬ。

全地区共通でございませぬ。この規定につきましては、今まで以上に建て込みを防止することが何より大切ということで、建築物の最低面積を六十五平米を限度とします。ただし、地区計画が決定する以前から六十五平米未満で実際に建っている建築物もございませぬ。そうしたものについては、そのままの敷地で

建て替えをすることが可能でございませぬ。

次に、壁面位置の制限でございませぬ。

こちらにつきましても幹線道路沿道地区のみでございませぬ。歩行者空間のゆとりの確保、良好なまち並みを形成するために、建築物の壁面について、道路境界線から〇・五メートル以上後退を指定します。適用除外となる建物につきましても、敷地の奥行きが五メートル未満の敷地について。それともう一点、公益上必要な施設については除外をさせていただきます。

次に、ここが壁面線の後退の区域でございませぬ。赤い線で表示されている外苑東通りに面する敷地が対象となります。

次、お願いします。

壁面後退区域の工作物の設置の制限でございませぬ。今申し上げたように、壁面後退を求めるのは幹線道路沿道区域のみでございませぬ。その地区に対してだけ適用になります。

実際にこのゆとりを創生するために、壁面地の後退部分につきましてもは工作物をつくることはできませんということ、でございます。例外的なものとしては、歩行者の安全を確保するために必要な施設、低木・草花などの植栽のための施設、公益上必要な施設は除外するという規定でございませぬ。

次に、建築物等の形態・意匠の制限でございませぬ。全地区共通でございませぬ。

建物の形態・意匠・色彩については、周辺環境との調和に配慮したものとす。

屋外広告物については、周辺の環境と調和のとれたものにする。

配管類、室外機、屋上に設置する設備危機等についても景観

に配慮したものとするという規定でございます。

また、幹線道路沿道のみにかけている制限でございます。

低層階における店舗等の用に供する部分については、沿道に對して開放的な意匠とし、連続する賑わい空間となるよう工夫するという制限でございます。

次、お願いいたします。

垣、さくの制限でございます。全地区共通の項目でございます。

防犯、防災上の観点から、道路に面する門・塀の構造は、コンクリートブロックは禁止します。

ただし、六十センチ以下の部分については、制限を加えない項目でございます。

次に、土地利用の制限でございます。こちらも全地区共通でございます。

緑を増やし、歩行者からの景観に配慮するため、敷地内の道路に面する部分については緑化に努めるという内容のものでございます。

次、お願いいたします。

条例化についてでございます。

新宿区では、新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例という条例がございます。その中に、先ほど申し上げたファミリー層の住宅が建てにくくする用地制限、それから敷地の面積を最低限度として六十五平米にする規定、それと壁面位置の地後退の部分について五十センチという部分につきましては、いずれも建築基準法に基づく条例に定めて、建築確認申請の際に審査の対象とする予定でございます。

なお、本日この件について議決いただいた後には、第四回区議会定例会にこの条例案を提案する予定でございます。

次、お願いいたします。

地区計画の原案に対する意見でございます。先日、地区計画原案について御説明を差し上げましたが、その際に出てきた意見でございます。賛成意見は出ておりませんが、反対意見は二通で五名の方からいただいております。意見の要旨については二本ありまして、一、二と、それぞれ次の項目の中で御説明をさせていただきます。

まず、の意見に對してです。用途制限を定める(一)というのは、ワンルームに関する規定でございます。

ワンルームを建てにくくする規定について、既存の不適合建築物が建築基準法の改正により容積に余裕ができました。その場合には住戸を増やすことができるのですけれども、住戸数の増加を認めないという規定になっていきますけれども、それを修正してほしいという内容が一点目でございます。また、共同して建て替えを行う。隣の敷地と一緒に共同して行う場合についても考え方を示してほしいという御意見ございました。

その意見につきまして私どもとしては、この規定を修正前から修正後に変更したところでございます。まずマンションの建て替えを推進する観点から配慮が必要というふうに考えましたので、当該建築物にかかわる所有権その他権利の状況、良好な地域コミュニティの形成の観点から、区長がやむを得ないと認めたものは、この限りでないという規定に切りかえさせていただいているところでございます。

また、他の土地と共同して建て替えを行う場合につきまして

も、その規定を括弧書きで付記させていただいているところがございます。

次に、意見の(二)についてでございます。

本地区計画は、地権者の要望ではなく、地権者等の財産権を侵害するものであるから取り消してほしいという御意見でございます。

区としての見解といたしましては、まちづくり会は地区内の住民に要望書を送付して、説明会を行った上で意見を募集いたしました。その後、寄せられた意見についても可能な限りそれを反映したものととして修正を加えた上で、要望書を区のほうに提出いただいております。それを受けて区といたしましても地区計画の案を策定し、広報等で周知あるいは説明会を行い、意見の募集を行いました。その際に寄せられた御意見は二通で、五名の方からございました。このように私どもとしては十分な周知、説明は経ており、地権者の理解は得たものと考えてございます。

説明は以上でございますが、もう一枚、本日机上には配付させていただきました八ページ、九ページの都市計画案に対しての意見書要旨について、引き続き御説明をさせていただきます。先ほどのパワーポイントの最後に説明したのは、都市計画原案に対しての意見でございます。今日お出ししているのは、都市計画案に対しての意見要旨でございます。八月三十一日から二週間、縦覧をさせていただいて、その間に意見をいただいたのが三通で二百七十名の方から意見書が提出されました。

まず一点目といたしまして、下段の表でございますが、賛成意見に関するものとして、本地区計画は、まちづくりの実現に

向けた重要な一歩と思うので、本地区計画に賛同するという内容のものでございます。この意見書が一通で七十九名の署名があったところでございます。

それに対しての区の見解といたしましては、都市マスタープランに基づく本計画の実現に向けて、都市計画決定手続を適切に進めるとい見解でございます。

反対意見でございます。二つの趣旨がございます。

まず、(一)の部分でございます。地区計画の建築物に関する事項の建築物等の用途制限(一)についてでございます。この規定につきましては、先ほど申し上げたように、ワンルームマンションを建てにくくするという制限でございます。

御意見の趣旨の方は、意見人の所有する分譲マンションは当該規定により既存不適格になる。このため、当マンションを建て替える際に「適法なもの」として取り扱われるように当該規定を変更してほしいという内容が一つでございます。

また、もう一点として、既存不適格に扱われることがないよう規定をしてほしいという内容いただきました。

それに対する区の見解としては、のところでございますが、当該規定については、既存建築物の円滑な建て替えをする観点から、「本地区計画施行の際に、現に当該規定に適合しない建築物の敷地において当該建築物の建て替えを行う場合で、当該建築物に係る所有権その他の権利の状況及び良好な地域コミュニティの形成等の観点から区長がやむを得ないと認められたもの」については適用除外として定めております。

そういった意味から、所有するマンションは適用除外の要件である「本地区計画施行の際、現に当該規定に適合しない建築



物」に該当することから、一定の条件のもとに建て替えを行うことがこの規定で可能になっていますよという御説明でございます。

また、なお以下については、二点目の同マンションについて既存不適格として取り扱われることがないようにしてほしいという要望についての見解でございますが、同マンションは区長の認定を得て建て替えをするまでの間、既存不適格となります。しかし、区長の認定要件は都市計画決定後、速やかに公表することによって、こちらの建物は建築可能であるということが明らかになるように努めてまいりますという見解でございます。

二点目の地区計画の取り消しを求めるといふものは九ページのほうにございます。趣旨の部分につきましては、先ほどの繰り返して、原案のときと同じ内容のものでございます。地権者等の要望ではなく、財産権を侵害するものである。大多数の住民が要望しての地区計画とは考えられないため、地区計画に反対するという内容のものでございます。

この点につきましては、先ほどのパワーポイントで御説明いたしましたとおり、柳町まちづくり会のほうから地区計画の策定要望を受けるまでのプロセスの中で、住民の方々に意見を聴いてできる限りの反映をして、それを修正した上で私どもほうにいただいているものでございます。

区としては、まちづくり会から提出された要望書を踏まえて、三月には都市計画素案を、五月には都市計画原案の説明会を行い、意見の募集を行って、その際に反対意見として出されたものは、二通五名のみでございました。

このように、地区計画は十分な周知と説明を経ており、地区

の地権者、利害関係者の理解は得たものと考えているというものでございます。

その他の意見についてはございませんでした。

説明が長くなりまして大変恐縮です。以上でございます。

戸沼会長 どうもありがとうございます。質疑に入りたいと思いますが、初めに十六条の縦覧のとき反対意見が少なかったのに、今度は意見書として百九十名という方が反対の署名をしているようですが、これはどうしてこうなったんですかね。内容を少し説明してください。

佐藤景觀と地区計画課長 御意見をいただきました百九十名の反対者の（二）の意見の概要でございます。署名の住所を確認したところ、柳町にお住まいの方は二十一名いらっしゃいました。地区外にお住まいの方は四十三名、その他は「通行人等」という表記のある方で、百二十六名の署名となっています。地区外及び通行人からの意見が、この意見書の中の百六十九名という多くの部分を占めてございます。その意見が出された背景には、地区内の方で反対の意向のある住民の方が署名活動を行ったというふうに見聞のほうにも付記されていますし、私どももその結果というふうに見聞をしておりますのでございます。

区といたしましては、今回の柳町の地区計画は、ある部分で規制型の地区計画でございます。その規制は主に地権者に及ぶものであり、何よりも地権者の方の合意が重要というふうには考えてございます。賛成意見の七十九名の中には、地権者の方が四十八名ほど寄せられているところでございます。

そういったことを踏まえて、私どもとしては地権者の方々の意向を十分に踏まえた計画として、案のとおり決定したいというふうに考えているところでございます。

戸沼会長 反対意見のうち地区内の地権者はどのくらいおられるんですか。

佐藤景観と地区計画課長 実際に百九十名のうち登記簿で照合した限り、地区内の地権者及びその家族と思われる方は六名でございます。原案のときにいただいた数とそれほど変わりはないという現状でございます。

戸沼会長 どうもありがとうございます。

それでは、今の補足的な説明もありましたけれども、御質問や御意見がございましたら、どうぞお願いします。

あざみ委員 今のお話のところからちよつとお伺いをいたしますけれども、人数の内訳はわかりました。それで実際の地区内の地権者の方及び家族は六名ということで、先ほどお住まいの方が二十一名とおっしゃっていたので、それ以外の方というのは地権者ではない、借りていらつしやる方とかというふうに解釈していいのではないかというふうに思うのですけれども、実際このような、数としては大変大きい数にはなっているということでは、このあたり、区としてはどのように受けとめていらつしやるのか、まずお伺いします。

佐藤景観と地区計画課長 都市計画法の十六条の規定では、地権者の方の意見を聞くというのは基本ですけれども、十七条の場合には、どなたからでも意見を寄せていただいて結構ということなので、百九十名という非常に大きな数ではございます、繰り返しになりますが、そのうち地権者と思われる方は六名と

いうことで、私どもとしては、繰り返しになって大変恐縮ですが、十六条と余り地権者の方の反対の数については変わっていないというふうに考えてございます。

そうした意味から、地権者の方々の意向が何よりも重要視されるという規制型の地区計画においては、この数の中から地権者の方々の意向は十分に反映されたものというふうに考えてございます。

あざみ委員 そういう意味では、地権者の皆さんが五年前から非常に御苦労されながらまちづくりの会を進めてきたというのも私も存じ上げていますので、そういう意味では、こういう数字自体が出てしまうのは残念な気がしておりますけれども、ただ地権者の人数としては少数ではあっても、非常に強い意見だなというふうに思っております。この辺が、これまでの間に区としては何かできなかったのかなというような、要するに理解を求めていくという作業ですね。その辺のところはどうだったんでしょうか。

佐藤景観と地区計画課長 反対意見の方の百九十名のほうのことですよろしいでしょうか。この署名活動をされた方とは、この間、都市計画素案をつくる段階から、五回ほどお会いをさせていただいて御説明をしています。それ以外にも、住民集會だとか、まち会のほうにも参加をいただいで、そのところで御意見をいただいたり、その都度私どもとしてはこういうことだというところで御説明をしてきたところですが、御理解を最後までいただけなかったことが非常に残念だというふうに感じているところでございます。

あざみ委員 御努力はされてきたということですので、私も

残念な気がいたしますけれども、わかりました。

それから、ワンルームマンションでの規制の点のところですけれども、原案から案にかえる段階で「区長がやむを得ないと認めたもの」という項目を入れたということですけれども、この「所有権その他の権利の状況及び良好な地域コミュニティの形成等の観点から」という、これが要するに一定の条件だということふうに思うわけですけれども、これは具体的にどういこうことを想定をされているのか、お聞かせください。

佐藤景観と地区計画課長 まず、ワンルームマンション条例と今回の地区計画の違いについて若干御説明させていただきます。

ワンルームマンション条例では、住戸の個数が三十戸を超えた場合、その部分について、計算式で言いますと、ワンルームマンション形式の住戸の総数から二十九戸を引いて、例えば第一種低層住居地域では二分の一以上つくってはいけないよというような規定になってございます。こちらの低層住居専用地区以外のところでは、実際にはそれが三分の一ということでございます。今回の地区計画は、それをさらにゼロ戸から始まっていて三十戸以上あった分について半分以上をワンルームはつくらないでくださいという形で、ワンルームマンション条例より厳しい設定をしているところでございます。

地区内には、この関係で確かに物件として可能性のある物件が六棟ほどございました。ただ、六棟のうち三十戸に満たないものが二棟ございました、残りの四棟は実際にワンルームマンション条例の中では適法であるけれども、今回の私どもの地区計画の中では既存不適格になってしまうという建物がございます。

す。ただ、その所有形態というのが、借家人としてお住まいではなくて、区分所有型で皆さんが地権を持っていらっしゃる。そういった方の部分について、建て替えが困難になるということをお今回は御指摘をいただきましたので、このような形で修正をさせていただいて、そういう方たちの物件も救うということ、そういう考えでございます。

ファミリー層の平米というのは、私どものほうでは四十平米以上でファミリー層のマンションが増える内容にということ今回考えてございます。

区長の認定要件はどんなものを考えているのかということですか。

あざみ委員 そういうことです。

佐藤景観と地区計画課長 四十平米未満の建物が増えないことを条件とさせていただいて、既存不適格の建物について、間違いなくそれを証明できる書類とともに提出した場合というような規定になるのかと考えてございます。

あざみ委員 わかりました。とりあえず。

戸沼会長 ほかの方、どうぞ。御質問、御意見がありましたら。

これは地元から地区計画の要望があつて、それに都市マスでも一定の対応をしてという議案ですよね。前回御説明もありましたので、いかがでしょうか。

中川委員 一点教えてください。

地区計画のほうには直接は関係しないかと思うのですが、外苑東通りのほうの進捗状況、現在、例えば用地買収であるとか、そこら辺。先ほどセットバックの写真等もあったようですが、

外苑東通りの進捗状況がどういう段階に入っているかということについて、参考までに教えてください。

佐藤景観と地区計画課長 薬王寺と柳町区間というのがございまして、事業認可がおりたのが平成十五年一月でございまして、今現在の用地買収の進捗状況ということで、五月のデータで大変恐縮です。平成二十一年二月現在で八〇%弱というふうに聞いてございます。

中川委員 薬王寺のところからで、その程度。それで、この地区計画の範囲内、これは交差点前後になります、こちら辺では、この八〇%という全体に比べて多い用買に入っているが、それともまだ進んでいないかというあたりは。

佐藤景観と地区計画課長 柳町の地区自体がちょっといびつな形をしまして、今回の部分で考えますと、市谷柳町の区間で考えますと、八〇%より多い状況だというふうに認識してございます。

戸沼会長 よろしいですか。  
はい、どうぞ。

千歳委員 先ほどの会長の御質問とも関連するんですけれども、地権者の方の反対が余りにないのに、部外者の方の反対が非常に多いと。ちょっとこれ、私、不勉強でほかにどういうところにあるのかわからないんですが、ほかにもしこういった例があったら教えていただけないかなと思います。

佐藤景観と地区計画課長 私どもの知る限り、こうした地区計画の中で、反対者の方で地権を持っていない方の署名が多かったという事例は記憶にないところでございます。

もう一つ、意見書の中に御本人が書かれた部分で、「署名人

数合計百九十名は、知り合い、近隣住民、通行人等いろいろな人から署名をいただきました」というのが、一番最初に冒頭で付記されているところでございます。

戸沼会長 よろしいですか。ほかにどうぞ。

もし御質問がなければ、前回は報告があったことですので、採決したいと思えます。

千歳委員 簡単な質問で、この柳町という町名の由来というのは、どういう……。多分区の歴史が何かのあれに出ていると思うんですけども、私は自分で調べればよかったですけれども。といいますのは、せっかく柳町という町名があるんだから、いろいろな街路樹を植えると思うんですけども、柳の木でも植えたらどうなのかいなど。それが育つかどうかは調べてみなきゃわからないんですけれども。昔の江戸の地図なんかを見ると、あそこに川があったんですね。その川が北のほうに行くと神田川に流れていく川があった。ですから多分柳かなんか生えていたんじゃないかなと想像しちゃうんです。

戸沼会長 まあ、参考意見として。

千歳委員 先ほど歴史の云々というのがたくさんありましたから、ぜひそういったことがあるのだったら検討していただければと思います。

戸沼会長 それでは採決したいと思いますが、賛成の方、挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

戸沼会長 皆さん賛成ということですので。ありがとうございます。

~~~~~

日程第二

大久保三丁目西地区地区計画について

~~~~~

戸沼会長 それでは次の日程第二、お願いします。

内藤都市計画主査 事務局です。報告案件に入らせていただきます。

日程第二、報告案件、大久保三丁目西地区地区計画についてでございます。本件については東京都決定の地区計画でございます。今回、事前に御報告させていただくものでございます。説明の内容につきましては、先ほど同様、正面のスクリーンに映し出しますので、あわせて御覧いただければと思います。

佐藤景観と地区計画課長より御説明いたします。

佐藤景観と地区計画課長 若干画面が小さくて見にくいかもしれませんが。

御説明の前に、事前にお配りした資料について若干訂正がございます。

資料二 一を二枚めくっていただきますと、横書きの資料で都市計画原案の図書でございますけれども、三ページと四ページが逆になってございます。大変恐縮でございます。資料二の三ページとなっているものを四ページに、また資料の四ページとなっているものを三ページに御訂正をお願いしたいと思います。大変申しわけございませんでした。

それでは、内容についてはパワーポイントで説明をさせていただきます。

本地区は再開発等促進区を定める地区計画です。区域の面積は三ヘクタールを超えますので、先ほど主査のほうからもあり

ましたとあり、東京都決定の都市計画でございます。

東京都決定の都市計画につきましては、都市計画法第十八条第一項に基づきまして、都市計画を決定する際に関係市町村の意見を聞くこととなっております。従いまして、今回は御報告でございますが、次回の本審議会におきましては、東京都からの意見照会に対する回答として御審議をいただくという案件でございます。

まず、地区の概要についてでございます。

大久保三丁目西地区の位置でございます。高田馬場の駅から南方五百メートルのところに位置していきまして、赤い線で囲んであるところが今回の区域でございます。地区の東側には戸山公園、西側には西戸山公園、そういったものがあって非常に緑の豊かな都市環境を整えてございます。

この地区の現況でございますが、北側の部分につきましては、現況駐車場として利用されております住友不動産所有の土地がございます。さらに中央の部分は新宿区の新宿中継所でございます。さらに南側の部分につきましてはJRの社宅という形で、地権者は現在三名ということでございます。

次、お願いいたします。

現在の地区周辺状況を御覧いただきたいと思っております。補助七十四号線諏訪通りと、補助七二号線が交差する地区の北側の部分を高田馬場駅のほうから見たところでございます。正面に擁壁が見えます。その擁壁が今回の地区の一部に含まれてございます。

次、お願いいたします。

次に、地区の北東の部分には都営住宅、アパート等がありま

す。一番右側に見えますのが今回の予定地でございます。その左側が都営西大久保アパート、さらにその左側の一番奥のところが一ニュータウンオークボでございます。

次、お願いいたします。

次の部分は、補助七二号線でございます。両側が計画地の敷地となっております。七二号線と計画敷地には、このような形で段差がございます。ちょうどこの画面のカーブの曲がったところでレベルが合うというような高低差のところでございます。

次、お願いいたします。

現在、この住友不動産の所有している土地は駐車場として利用されていて、その所有地を南方から見たところでございます。正面に中継所の屋根が見えると思えますが、その上にスポーツプラザのテニスコートのコートネットが御覧いただけるかと思えます。右側には西戸山タワーホウムズが三棟建つてございまして、高さは約八十一メートル、階層は二十五階ということでございます。

次、お願いいたします。

補助七二号線を西側から見たものでございます。七二号線に隣接して西武新宿線、JR線の線路敷があり、その向こう側には西戸山公園がございます。中央に見えますのは、都営百人町四丁目第四アパートでございます。

次、お願いいたします。

これが新宿中継所でございます。画面に見えます左側の歩道部分につきましては、補助七二号線の歩道でございます。

次、お願いいたします。

今申し上げた補助七二号線の反対側、中継所の東側の通路でございます。現在、住友不動産の所有になってございますけれども、皆さんが、通り抜け可能な形状になっていることから、地区計画におきましては、ここを歩行者専用道路と位置づけて、今後、歩行者空間として再整備を行う予定になっているところでございます。

次、お願いいたします。

地区の東側の区道から南東側の住友不動産の敷地を見たところでございます。正面に見えております擁壁が住友不動産の所有地でございます。現状、若干の高低差が存在しているところでございます。

次、お願いいたします。

都営西大久保アパートの敷地から住友不動産の所有地を見たところでございます。画面の左側と正面に擁壁が見えますが、この擁壁が住友不動産の所有地ということでございます。

次、お願いいたします。

都営西大久保アパートの東側の敷地内通路から補助七四号線の方角を見たものでございます。正面が補助七四号線になることでございます。都営住宅の敷地の中ですが、現状多くの歩行者が抜け道として利用しているところがございます。

次、お願いいたします。

地区の現況でございます。地域地区の現況といたしましては、都市計画道路の端から三十メートル入ったところのグリーンで表示されている部分、この部分につきましては第一種住居地域、建ぺい率六〇%、容積率四〇%、四十メートル高度地区、中高層階住居専用地区、防火地域でございます。次に、黄色の部

分でございます。第一種住居地域となつてございまして、建ぺい率六〇%、容積率四〇〇%、四十メートル第三種高度地区、防火地域でございます。最後に、地区の一番南側のところでございます。区道二二 二七〇という道路の中心線から道路の端までの青い部分は第一種住居地域、建ぺい率六〇%、容積率三〇〇%、二十メートル第二種高度地区、防火地域となつてございます。

次、お願いいたします。

新宿区都市マスタープランでの位置づけでございます。都市マスタープランでは、中高層住宅地区として位置づけられてございます。

次、お願いいたします。

都市マスのみどり・公園の整備方針では、「七つの都市の森」の戸山公園周辺の一部に位置づけでございます。

次に、大久保地域まちづくり方針の中で、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、公園等の憩いの場の充実と周辺施設と一体となつたみどりの充実と位置づけられているところでございます。

次、お願いいたします。

都市交通の整備方針でございます。南端の区道二二 二七〇、それから区道二二 二七〇につきましては、都市マスタープランにおいて地区内主要道路として位置づけられているところでございます。

次、お願いいたします。

地区内主要道路の位置づけでございます。二車線と両側の歩道が設置できる十二メートル以上の幅員が望ましいのでござい

ますが、既存市街地であることを考慮して、歩車分離を想定した八メートル以上の幅員を整備の目標として定めてございます。次に、新宿区景観形成ガイドラインでございます。ガイドラインの景観形成の方針としては、まちに溶け込む大規模施設群の景観、散策したくなる魅力的な歩行者空間、線路の東西がみどりでつながる景観をつくるということで、三点定めているところでございます。

この地区のこれまでの経過でございます。平成十七年に住友不動産がJRから社宅跡地を取得いたしました。区と住友不動産はこの間、JR社宅の跡地の開発について協議を重ねてまいりました。区といたしましては、当該計画が都市マスタープランにおける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に合致するものとして、周辺のまちづくりに対する貢献は大きいと判断したところでございます。敷地に広い空地を求め、容積率の緩和を認める再開発促進区を定める地区計画を進めることで合意をしたところでございます。

区は、今年三月十八日に戸塚の町連へ、また四月八日に大久保の町連へ、その方針を説明させていただきました。事業者は、六月の下旬に事業者説明会を周辺住民の方に開催し、また六月三十日には事業者から区へ企画提案書が提出され、区はその内容を精査した上で、八月十三日に東京都に企画提案書の送達と地区計画の策定の依頼を行ったところでございます。東京都はそれを受けまして、都市計画法等十六条に基づく都市計画原案の説明会を九月十日に開催し、公告・縦覧に供したところでございます。原案に対する意見はなかったと伺っております。

次に、大久保三丁目西地区地区計画の概要について御説明を

させていただきます。

名称、位置、規模につきましては、そのとおりでございます。地区計画の目標でございます。

繰り返しになって恐縮ですが、賑わい・交流、業務、都心居住等の多様な都市機能が集積する複合市街地の形成。それと歩行者の回遊性、地域の防災性の向上、緑豊かで潤いのある市街地の形成、都市環境の向上という四つの大きな目標を掲げているところでございます。

次に、土地利用の方針でございます。

土地の高度利用により、賑わい・交流、業務、都心居住等の多様な都市機能が集積する複合市街地の形成、それともう一点大きくは、大規模なオープンスペースの確保により、周辺市街地と調和したゆとりと潤いのある緑豊かな都市環境の想像というところでございます。

次、公共施設等の整備方針でございます。

まず、道路等の整備方針でございます。安全で快適な歩行者ネットワークの創出。

公園・緑地等の整備方針でございます。戸山公園、西戸山公園をつなぐみどりのネットワークの形成。それともう一点は、災害時に避難空間の拡充のために、まとまった規模を有する広場の整備ということでございます。

次に、建築物等の整備方針でございます。

土地の合理的かつ有効な高度利用を図る、周辺市街地の影響やまち並み景観への配慮をする、敷地内の緑化を推進し、ゆとりのある都市環境を形成する。沿道緑化を推進し、山手線、西武新宿線沿道の良好な車窓景観を形成する。周辺のまちなみと

の調和や聖徳記念絵画館からの眺望の遠景からの見え方に配慮する。環境負荷の低減に配慮した市街地環境の形成を行うという内容でございます。

次に、再開発等促進区の範囲でございます。色付けをして区分けをさせていただきます。

再開発等促進区は地区計画の全域でございます。再開発等促進区では、さらにその区分けをさせていただきます。事業者による主な開発が行われる地区をA地区とさせていただきます。A地区をさらに三つに分けさせていただきます。A一地区、A二地区、A三地区という形で三つに分けさせていただきます。その次に、新宿中継所がございます地区をB地区、JRの社宅が残っています地区をC地区とさせていただきます。今回容積率の緩和を求めているのは、このA一地区とA二地区でございます。

各地区ごとの土地利用方針について御説明をさせていただきます。

まず、A地区の中から説明をさせていただきます。土地利用方針の中で、A一地区については高低差のある地形を生かして、賑わい・交流を促進する多目的ホール等の大規模な広場の配置をしようとするところでございます。それと、ここには高層棟が建つことになってございますので、周辺の市街地の日照に配慮し、地区の南側に業務機能、都市型住居からなる高層棟の集約的な配置をいたします。

A二地区でございます。南側に学校や公共施設が立地する周辺の市街地に配慮した緑豊かなゆとりの住環境の整備を進めるといふことで、ここには住宅棟ができることから、地域に長



く住み続けられる良好な居住機能を配置し、都心居住の拠点の形成を図ります。

それからA 三地区でございますが、周辺の地区とのみどりのネットワークを形成する広場を配置する。災害時に地域の防災上の向上、防災関連施設の整備、地域住民の都心生活の質の向上、賑わい・交流施設、生活利便施設などの立地をするというふうに打ち出しております。

次に、B地区でございます。先ほど申し上げた新宿区所有の中継所のところでございます。

地域コミュニティの形成や都市の生活を支える公共公益機能の整備を図るといふ地区でございます。

C地区でございます。

ゆとりのある空地の確保、敷地内の緑化を推進する。都市型住居を中心とした緑豊かなゆとりのある良好な中高層市街地を形成するというものでございます。

次に、主要な公共施設の配置と規模でございます。

まず、緑色の部分でございます。広場一、広場二、広場三というところでございます。さらに紫色のメッシュで区画道路一号、それから点線で歩行者専用道路一号でございます。さらに、歩行者通路を一号から四号まで定めまして、青い線の歩行者通路一号でございます。右の線が、右から二号、三号、四号でございます。最後に歩道状空地でございますが、黄色の斜線部分が歩道状空地一号でございます。歩行者専用道路一号の一部に沿って歩道状空地の二号がございます。

続きまして、建築物の整備等に関する事項でございます。

こちらでは、まず用途制限をかけさせていただきます。用途

制限につきましては、風営法の二条第一項第七号及び第八号に供する建物は制限をいたします。主には、パチンコ屋、あるいはゲームセンターといったものでございます。勝馬投票券発売所、場外車券売り場の建築も制限いたします。

C地区におきましては、現状、第一種住居専用地域のままで、この制限をかける必要はなく建てることのできませんので、今回は指定をさせていただいてございません。

次に、容積率の最高限度でございます。

各地域で容積率が異なっているのは、後背市街地に影響を考慮して再開発等促進区の区域内で容積率を適正に配分するために行ったものでございます。

次に、敷地面積の最低限度を予定されている土地利用に合わせて定めます。さらに、壁面の位置の制限につきましては、次のパワーポイントで御説明をさせていただきます。

高さの最高限度ですが、A 一地区につきましては高層棟の建つところでございますが、一五〇メートル、A 二地区では九十メートル、A 三地区では一〇メートルという形で考えてございます。それぞれ今申し上げた数字には、塔屋や機械室等の高さは入ってございませんので、その部分を加えて、一番高いA 一では、おおよそ百六十メートルとなる予定でございます。本地区には既に絶対高さ制限が四十メートルが定められておりますが、大規模な敷地の特例及び地区計画等を定める区域内の特例を新宿区は持つてございます。本件はこの地区計画等を定めた区域内の特例に該当したものとしまして、この高さを認めているところでございます。

C地区につきましては、現在建て替えが未定で、B地区も同

じですが、絶対高さ四〇メートルを今回は維持をさせていただきます。

その他、景観、意匠、それから緑化の最低限度を定めているというものでございます。

次に、壁面の位置の制限の部分でございます。

点線のとおり、下の表はちよつと見にくいのですが、こういう形で一号壁面、二号壁面、それぞれの用途に見合った形で指定をさせていただいております。

次、お願いします。

開発計画の概要でございます。開発計画の概要といたしましては、今回、地区計画に基づきまして開発されるのは地区の北側、住友不動産の所有する地域でございます。左側のオレンジ色の部分が、その地域になります。画面の右側で高層棟が建設されます。A 一棟、A 二棟という形で配置がなっております。先ほど申し上げたA 一棟は百五十メートル、A 二棟が九十メートルでございます。

次に、これが建物の概要でございます。

A 一地区に建つ高層棟の部分でございます。延べ面積は約十三万三千六百平米でございます。計画容積は六五〇%、建築物の高さは百五十メートル。用途は事務所、共同住宅、多目的ホール、店舗、駐車場。工期は二十二年から二十五年でございます。

多目的ホールの位置だけ確認をいただきたいと思えます。建物から横に出て高田馬場方面に向かった広場の下の部分に多目的ホールが配置される予定でございます。

次に、A 二地区でございます。延べ面積が三万六千七百、

建築物の高さが九十メートル、用途が共同住宅及び駐車場でございます。工期につきましては、A 一棟より一年早く、二十二年から二十四年までという形で一年早く竣工する予定でございます。

次に、A 三地区でございます。延べ面積が八百五十ございまして、高さについては十メートル、用途は店舗、交流施設、備蓄倉庫。工期につきましては、A 二棟と同様に二十二年から二十四年でございます。

次に、広場二号のイメージパスでございます。手前の人がいるところが広場二号でございます。その上に緑が乗っております。次に、全体のイメージパスでございます。正面に見えるのがA 一棟でございます。右側の奥に見えるものがA 二棟という形になります。外壁に関しては、設計段階であるため、未定ということでございます。

次に、今後のスケジュールでございます。今後のスケジュールといたしましては、平成二十一年十一月に都市計画法第十七条に基づく都市計画案の説明を行って、案の公告・縦覧が終わった後に、平成二十二年の一月開催予定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御審議いただくという予定になってございます。東京都の都市計画審議会の審議を経て、平成二十二年三月に都市計画決定となる予定でございます。その後、先ほど申し上げたように、新宿区で持っている地区計画エリア内の建築条例に関しては第二回定例区議会に上程をさせていただいて、審議をお願いしようという段取りを進めてございます。

願いしようという段取りを進めてございます。

次に、これは参考のものとして御報告をさせていただき、事業者が東京都の環境影響評価条例に基づいて環境影響評価手続を行っております環境アセスの進捗状況でございます。

これまでの経過でございますが、平成二十一年の二月に、事業者が環境影響評価を行う項目をまとめた調査計画書を東京都に提出し、縦覧が行われました。調査計画書に基づいて、八月には事業者が取りまとめた評価書案の公示と縦覧が行われ、事業者による近隣への説明会も行われました。九月十日には新宿区の環境審議会が行われ、九月三十日までに環境影響評価書案に対する区長意見を都知事に提出したところでございます。

今後の予定でございますが、十一月に入りますと、事業者は都民より寄せられた意見書に対する見解書を作成し、縦覧をすることになってございます。また、平成二十二年一月には都が都民の意見を聞く会を開催し、寄せられた意見を踏まえて都知事の意見書が出される予定でございます。二月には、事業者は都知事の意見に対する見解書を東京都に提出し、これらの手続を経て環境影響評価書が告示されるという見通しになってございます。

最後になりますけれども、緑化の面積と緑化率について御説明を参考でさせていただきます。

A 一地区、A 二地区、A 三地区の合計でございます。敷地面積に対する緑化面積と緑化率でございます。面積が約七千四百平米、約三二％ということになってございます。また、空地と屋上の利用面積に対する緑地面積、あるいは緑化率を考えますと、敷地は同じでございますので約七千四百平米、約四〇％という緑化率になるといってございます。

以上、大変長くなりましたけれども、御説明にかえさせていただきます。

パワーポイントではなくて、お手元にきょう配付してありますランドスケープ案について、口頭で、これを見ながら御説明をさせていただきます。

まず一ページをお開きいただきますと、ランドスケープのコンセプトとして、「都市の森にふさわしい植物や生物のネットワーク形成を促進する環境づくり」を行います。二点目としたしましては、「地域の交通拠点である高田馬場駅からつながる都市と公園の新たな玄関づくり」を行います。三点目としたしましては、「日常の憩いの場所、災害時の広域避難場所として安全に利用できる広場づくり」に努めます。四番目としたしましては、「生物多様性の回復や、建物の延焼防止に寄与するなど思想のある緑づくり」ということでございます。五番目としたしましては、「神田川流域の緩やかな起伏を活かし降雨の保持・浄化を促進する水脈づくり」に努めるということでございます。

次のページをお開きいただきますと、緑の空間のコンセプトでございます。「緑のネットワークによる環境と防災機能の最大化」。二点目としたしましては、「降雨の保持・浄化・活用を促進する水脈設計」。三番目としたしましては、「地域間ネットワークを強固にする結節点づくり」。四番目としたしましては、「安心安全な空間づくり」。以上、四点を挙げるところでございます。

次に、三ページをお開きいただきますと、配置図でございます。右上が北の方向でございます。高田馬場駅方向ということ

です。黄色の部分が共同住宅でございます。赤の部分は店舗でございます。なお、楕円形の広場一号の下には多目的ホールがあります。詳細は次のページの地下プランで御説明させていただきます。

次の四ページでございますが、地下一階のプランでございます。広場一号の下の部分でございますけれども、広場二号から入る多目的ホールへのエントランスとホール上部の吹き抜け空間がございます。

次に、五ページでございます。

右側の地下二階プラン、左側に地下三階プランが出てございます。広場一号の下の多目的ホールは、おおよそ緑色の部分となります。この建物の地下には駐車場や機械室が計画されているところでございます。

次の六ページをお開きいただきたいと思えます。

歩行者空間の断面図でございます。見通しがよくなるように、下枝のない高木を植栽し、盛り土による斜面緑化を計画いたします。地下の構造物は最低一・五メートルの土盛りがあるというところでございます。

次の七ページをお開きいただきたいと思えます。

植栽計画の考え方でございます。植栽の選定に当たっては、本地域の潜在的な自然植生や隣接する戸山公園の植生とのつながりに配慮した植栽計画を行い、地域環境との調和のとれた景観形成をさせていただきます。加えて、エノキ、クヌギ、コナラ、イロハモミジ、サクラといった落葉樹によって多様な植生を形成させるとも聞いてございます。

次のページでございます。広場一号を鳥瞰したイメージパ

スでございます。

これはあくまでイメージで、実際の建築物が建ったときのイメージとは大分異なるかもしれません。あくまでイメージということでお取り扱いをいただければというふうに思っています。

今後、緑の条例に基づき協議をこの物件については行っていくことになっておりますので、この計画自体も、これからまた変更がございます。

説明のほうは以上でございます。

戸沼会長 ありがとうございます。この大久保三丁目西地区の計画というのは、私どもの扱いとしては東京都に対して意見を言う。それで東京都決定だという案件でございますので、逆に言えば大いに意見を言っていたらいいものをつくるように私どもが見ていきたい。それから景観審議会の意見とか、緑の条例にもかけるんですね。

佐藤景観とまちづくり課長 緑の条例にはかかりませんが、景観審議会にかけるかは、今のところ未定でございます。

戸沼会長 そういうような前提でございますので、御意見がありましたらどうぞ。

石川委員 要領よく、私はいろいろ意見があるものですが、この資料二一の参考資料に図面がついているので、その中のイメージパースのパワーポイントをここに出していただければ、先ほどありましたので、それを出してください。

まとめて御質問といたしますか、いいものにしていただきたいですね。新宿区は再開発で七つの森をつくるということ、すばらしい計画を持っているわけです。ですから、一つ一つの再開発をきちんと着地させて、いい新宿区をつくっていた

だきたい。そういうことで私はかなり真剣にこれに関しては要望を申し上げます。

これは再開発等促進区に指定するというところで、なぜ容積のボーナスをいただくかというところ、広い空地を設けましょうと。つまり環境をよくしましょうということですね。ですから都市計画審議会の役割としては、果たして本当によい空地がここで実現されているのかどうかということを引きちゃんと精査しなければいけないわけです。

図面を見ますと、とても緑が多くていいなと思うんですが、実は、資料二一のほうに、広場一号、二号、三号と書いてあります。その広場二号、つまり高田馬場のほうから入ってきた一番入り口のところ。建築がありまして、その上が広場の二号。つまり建物の上、上から見ると全部緑のように見えるわけですけれども、この参考資料の二ページをこちらになつてください。これはなかなかいい緑だと思っただけですが、実はと書いてある楕円形の広場があります。そこに点々と波線がしてあります、その下がイベントホールなんです。これで見るととてもよくわかるのは、入つてくると、要するに建物なわけです。上から見ると緑なんですけれども、やはり建物。

ここは重要なことは、ここは広域避難拠点になつてはいるわけです。高田馬場周辺、新宿区もそうですけれども、一時帰宅困難者とか、非常時には、とにかく考えられないたくさんの方がここにやつてくるわけです。

私は今、四川で大地震の後、六万五千人が亡くなった後の復興計画を手伝っておりますけれども、大変なことです。人の生き死にですから。ですから、これだけの再開発等促進区を指定

して、何を実現するかといったら、非常時に区民あるいは帰宅困難者の方の生命と束の間の避難をどれだけこの計画が担保し得るかという、そこに都市計画審議会としてやはり厳しく意見を言っていかなければいけないと思います。

私は、大変申しわけないんですけども、最初見て、あら、すばらしいと思っただけですが、よくよく見ていきましたら、この広場二号というのが、たかだか五百平米。よろしいですか、五百平米というのは、都市公園法に基づく一番小さな街区公園が二千五百平米。つまり二千五百平米のわずか五分の一、小さな小さな、もう本当に猫の額のような広場です。そこに非常時にたくさんの方が押し寄せるわけです。押し寄せると、一番広い広場にすぐ行けないわけです。建物があつて。もしかしたらそこに逃げ込むかもしれない。これ、大変な混乱になります。非常時には電気もつきませんから、だれも危ない地下に入る人はいません。みんな屋根のない広いところに逃げたいわけです。そうすると、バリアフリーということが書いてあるんですが、バリアフリーどころか巨大なバリアがぐるぐる困っているわけです。戸山公園に行きたい。そうすると、こっちに行くんですけど、戸山公園にさあ行つてくださというルートというのが、端っこのほうに歩行者専用道路というのでありますけれどもね。

ということ、私は、平面で見ると非常に広い、それから緑化率もすばらしい、その点に関して評価いたしますが、立体的に見ると大変大きな問題を抱えているプランであると思えます。幸い、きょうはまだ十月でございますから、一月の報告までに時間があると思います。景観とかいろいろありますが、私はや

はり防災計画、これは防災計画できちんと議論していただきたい。私は新宿周辺の一時帰宅困難者の、御苑との関係で、その委員会などの暫定の座長などでもしておりますが、ここについてはどのような検討会を組織されているかについては存じ上げませんので、防災計画は広場を、広い空地を設けるということが前提の東京都決定の案件でございますので、新宿区としての意見についてきちんと理路整然と組み立てていただきたいというのが第一でございます。

第二点は、都市の森ということ、森をつくるというのが前提でございますが、やはり屋上でございますので、何年たつてもいい森にはならないわけです。幾ら土を少し入れていただいても、それから周りは、高層建築の建物では当然ですけれども、ある程度植栽をしなければいけませんので、植栽計画平面図を見ていただくとわかりますように、一本、二本、多いところでは三本程度ですので、とても森とは言えません。ですから、地盤がない、それからポリウムが少ないという意味で、都市の森という考え方、新宿が本当にこれを真剣にお進めになるのであれば、そのところをもう一度ディベロップの方と御協議いただいで、十年、二十年、三十年、あるいは百年たつたら立派な森になるようにスタート地点を明確にさせていただきたい。それから第三点はバリアフリーということで、これは対応し切れておりませんので、バリアフリーについて満足ができるような計画を出していただくようお願いしたいというふうに思います。

以上、三点、意見を申し上げます。

佐藤景観と地区計画課長 わかっていることだけ、ちょっと

申し上げます。

今回の防災広場は都市計画公園のエリアではございませんが、広域避難場所のエリアになってございます。東京都の広域避難場所のエリアとしては、有事のときには避難者一人当たり一平米という最低基準がございます。そういった意味からいいますと、この広場の空間は一万二千九百平米ほどでございますので、これによって一万二千九百人ぐらいが入れるというような、統計的に言うところの数字もあります。

ただ、今石川委員がおっしゃっていたのは、本当に大きな視点でのお話だというふうに感じております。私も、それ以外の都市の森あるいはバリアフリーといった3点の御指摘をいただきましたので、本日は都市計画案のあくまでも報告ということでございます。ランドスケープの案につきましても、事業者はまだこれから検討するところでございます。そういった意味から、今日いただいた委員の御意見を事業者のほうによく伝えまして、必要と思われる修正あるいは改善をしていただいた上で、次回の都市計画審議会には報告させていただきますというふうに思っております。

戸沼会長 ありがとうございます。

それでは、ほかの委員の方もどうぞ、御遠慮なく。

栗原委員 住民委員の栗原と申します。今、石川先生もおっしゃっていただいたんですけれども、にぎわいとか人が歩きたくなくなるとか、多分高田馬場のほうから来て、これと違って目新しいとか、新しい建物とかはないので、この施設は多分そういうにぎわいは演出するかなという気はするんですが、あともう一点として、先ほど都市の森もありましたが、長く住

むというか、長くここに住みたいというか、その居住者も一応目当てにしてつくっている建物ですよね。その辺のところでは何かが長く住みたくなるような建物なのかなというのが、私自身もちよつと納得がいかないところがありまして、この下に配置されている緑が、下枝性のあるような高木であるとか、果樹とか大災害のときにそれ用の、例えば風とか普通のビル風とか、いろいろなものを予防するに足るような果たして樹木群なのかなと。それから、ふだん住んでいる人たちが本当に歩くために、足腰の悪い人たちが歩くための安全性とか何かは果たして確保されているのかなというのをちよつと疑問なので、本当に長く住みたくなるような居住群なのかなということですが、百六十メートル、百五十メートルのところも、たしかこれはビルになって上がっていくわけですよ。これが単なる業務ではなくて、並行して居住棟としてなっていくわけですので、このイメージがどうしても私としてはわかないんですね。どうしてこれだけの高さが居住棟として必要なかということも、ちよつと正直疑問です。以上です。

戸沼会長 はい、どうぞ。

佐藤景観と地区計画課長 御指摘の部分、多分高層棟のところのお話だと思います。このA一地区とA二地区に住宅棟が、先ほどパースを示したときについてございます。戸数が七百八十戸という、かなり大きな住宅の戸数が新たに増えるという計画でございます。この地域だけの緑ではなくて、先ほど申し上げたように、地区の東側には戸山公園があつて、逆のサイドの線路を渡ったところには西戸山公園があるというふうな配置になってございます。

先ほどの繰り返しになりますが、私ども都市の七つの森、その中でここは新宿を代表する非常に大きな緑でございます。その中で特に戸山公園は、御承知のとおり中を歩いて回る通路が中にできています。そういったものから考えますと、回遊性だとか緑に触れていただく機会が非常なる多くなる地域だろうというふうに思っています。そういった意味から、確かに都心の中で生活する上で商業地を、高田馬場をすぐ近くに抱えていながら、こういうところで緑に接せられるような都心居住の仕方というのが、それぞれ場所は違つかもしれませんが、私どもとしては近隣の方も公園と同じような緑が広がって、芝生の広場ができること、それから逆に、そこにお住まいになった方々が、今までの更地の状態で、もし仮にですけれども、べつたりマンションを建ててしまつたら、こういう空地は生まれなわけでございます。そういったことから考えると、おおよそ三三%しか建べい率は使っていないというのが今回の計画でございます。残りの六七%は空地として、あるいは緑地としてお使いになるといふ部分を含めて考えますと、そこにお住まいになつた方も、地域の方も、ある部分では非常に潤いと都心居住を享受できるような部分もあるのかなというふうには考えてございます。

戸沼会長 これ、高い建物も住宅棟ですか。全部が住宅棟。

佐藤景観と地区計画課長 先ほどの図面で見せると、黄色の部分の表記のところ、すべて住宅です。青い部分が業務棟というような図面です。A二棟が住宅専用棟でございます。A一棟の高層棟が、背向かいのような形で、ビルの三分の一ぐらいのところ、こういう形で住宅が一階から上までついて

いるというような部分でございまして、入り口は業務棟と住宅棟が分かれる形になりますけれども、ここに七百八十戸の住戸が入るといふふうに聞いてございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ。

あざみ委員 あざみです。三点あるんですけども、一点目は、先ほど絵画館との関係のことで触れられていたと思うんですけども、その点をもう少し説明をしていただければと思うんですけども。

佐藤景観と地区計画課長 まず一点目の絵画館からの眺望で、どういう形で映るかという環境影響評価アセスメントの概要版に写真が載っていますので、その写真でお示ししたいと思いません。

今、白く、基壇面と言われるのがちょうど肩の部分でございまして、その上にドームがついていますよね。その部分の横に白く出ている、これが形状として見えるようになります。

絵画館眺望点の関係で申し上げますと、もともと東京都でつくっていた眺望点から見た部分としては、もうちょっと遠いところから、視認のしにくい地点から見るような形でございまして、近くに寄って見ますと、こういう形で出るような形でございまして。絵画館背後の規制区域は、距離に応じてA区域、B区域、C区域という形で分けがございまして。おおよそ一キロメートルまでの地域は、この肩の部分、ドームより下の部分に肩がありますけれども、この部分より建物が出っ張ってはいけませんというのがA区域でございまして。それがおおよそ、場所から言うと新宿通りまでの間ぐらいです。

次に、靖国通りまでのところで大体二キロなんですけど、その

部分につきましては、このドームより上に出てはいけませんという規定になっています。この地域は四・二キロ離れてこのB区域には入っておりませんが、本計画建物自体はこのB区域の規制には適合しております。

それと、もう一点ございましては、C区域に該当したところでは、ドームの突端より出っ張ってもよろしいんでございましてけれども、ただ、余りよく見えないんです、実際のところは。ただ、消えてしまうような意匠だとか景観に配慮しようという地点の計画でございまして。それと今回の地区計画自体が東京都の地区計画ということで御説明しましたが、絵画館のこの眺望点の関係につきましても、同じく東京都のほうの景観審査の対象となつて、そちらのほうで審査が進んでいて、原案作成に向かつているといふふうに確認しております。

あざみ委員 何というんでしよう、決まり上は遠くに離れている分だけその高さ、ドームを超えなければいいところまで引つかかつてはこないんですけれども、実際このような形で高く見える部分は出てしまうわけですよ。それで色とかで配慮をするというところなんですけれども、この点では絵画館側と都または区と、その辺の調整というのはきちんとしてられているわけですか。

佐藤景観と地区計画課長 私ども景観も担当しているんで、正確なお話をちゃんと差し上げなければいけないところだと思えます。新宿が景観まちづくり計画あるいは景観形成ガイドラインをつくったときに、既に東京都はこの聖徳記念絵画館からの眺望点という基準を持ってございます。その基準の根幹にあるのは、実際に総合設計等によって容積緩和を受けたり、建物



の高さの緩和を受けるようなものに対して規制というのが、まず基本でございます。それと、同じエリアに新宿も東京都もダブっているわけでございます。そのときにはどちらが審査するんだと。違う審査が行われるわけではないので、行政の属性から考えれば、どちらが扱うんですかということで、きちんと景観行政団体をとるときに決め事がございます。その決め事の中では、今回の物件については東京都が審査をするというふうに決めてきたところでございます。

あざみ委員 それで話は、調整しているんですか。

佐藤景観と地区計画課長 絵画館との調整の件でございます。実際に環境アセスの説明会を事業者がやったときに、絵画館の事務局の方がいらつしゃって、その席上で事業者のほうと、どんな見え方になるのかパースを見せてほしいということでお話がありました。私ども、どういうふうな形になっているのかということを確認をしましたところ、パースができ上がりましたので、二十二日に絵画館のほうに持って行って、そのときに私どもも、どういう形になるのか確認のために立ち会わせていただこうと思っております。

あざみ委員 わかりました。そこはきちんと協議をしていたいただきたいというふうに思います。

それから二点目なんですけれども、区民の方の生活という部分で見ますと、この地域というのが非常に保育園の待機児童が発生しているところでありまして、ここだけじゃなくて新宿全体としても、また東京都としても待機児童の問題というのがあるというふうに思うんですけれども、そういう点でこれだけの七百八十戸というふうに先ほどありましたけれども、そういう

住宅ができるという点では、この建物の中にそうした子育て施設、保育施設というのは入れていく必要があるんじゃないかということ、これは区民の方からも御意見をいただいているところなんですけれども、その点で区としてはこの間、事業者側と話はしているとは思いますが、この段階では、今日出てきたものを見ますと入ってはいないのかなと、この段階では、今後の協議によろと思えますけれども、その辺のことをちょっと教えてください。

佐藤景観と地区計画課長 当該地域、高田馬場地域でございますが、確かに新宿区のほうで今進めています待機児童が非常に多い地域でございます。ましてやこういう大きな七百八十戸という住宅床ができた場合には、さらなる保育需要の高まりというものも予想されるわけでございます。

私どもといたしましては、この間この事業者に対して、そこに保育関係の施設を入れられないかということで、担当部局のほうからは要請を何回か入れさせていただいてございます。ただ事業者のほうとしては、なかなかそういうものを設置した場合に誘致が難しいんじゃないかというような答えをいただいているところですが、私どもといたしましては、こういった大きな七百八十戸という住宅床でございます。そこがさらなる保育需要を生み出す可能性がないとは言いませんので、引き続き保育行政を担当している部局と私ども連携をとりながら、事業者のほうに引き続き要請をしてまいります。

あざみ委員 そこはぜひ強くこれから要望していただきたいということをお願いしておきます。

三点目、最後なんですけれども、この高田馬場の駅のところ

ですけれども、この計画地から一番近いのが戸山口なんですね。その戸山口、非常に狭い入り口になっているわけですから、現在でも利用者が現在多いという点では、これから七百八十戸、住民の方も増えるし、もちろん事業棟もできるという点では、相応な利用者になるというふうに思うんですけれども、この点で何か改善というんでしょうか、区としてやらなければいけないことというのはあると思うんですけれども、いかがでしょうか。

折戸都市計画課長 都市計画課長です。今あざみ委員からお話がございましたけれども、この開発によって戸山口が影響を受けるということ、開発者のほうから申し出がございまして、戸山口の改良をりたいということ協議しています。

具体的にどんなことをやるのかということでございますが、今JRと西武の通路がございまして、出てくるところの通路を少しきれいにしようとか、出口について屋根などをかけてはどうか、また出口のスロープが非常にきついで、幅を広げて出入りをしやすくしようというような提案があります。

今、事業者の提案に基づきまして、関係者と協議しているところでございます。例えば管理の問題でありますとか、具体的な技術的な問題でありますとか、そうしたことを今詰めている段階でございます。今地元には戸山口協議会というような地元の組織もございまして、地元との協議会などよく相談をしながら、事業者の申し出が具体的に戸山口の改善につながっていくればと考えております。

あざみ委員 できる範囲でということではなくて、本当に利用予測をきちんとしていただいで改良を万全にいただきた

いといるように思います。以上です。

戸沼会長 その点で中川先生、どうですか。理工学部でも要望しているんじゃないですか。

ほかにどうぞ。

中川委員 今のお話も、ぜひ戸山口のほうを今後うまく使えるような形になればというふうに思っております。

それで私のほうも三点質問があるんですが、A 三地区の広場三号の位置の配置が考えられないだろうか。今の段階では、ガードの手前で道路に面して店舗が配置されていて、少し線路に沿った形で広場が設けられるという形になっているんですが、この形になったときに、一つの主題目である西戸山公園と戸山公園を歩行者ネットワークでつなぐというお題目を物の見事につづす絵になっているというふうに私は思うんですね。これの先がガード的になっていきますので、そういった点でも今店舗施設の展開を考えられているとは思いますが、その店舗施設の位置の配置というのを少し今後検討していただいで、この手前というのには、ずっと道路に沿って公園があつて、さらに広場二号ができるが、その先で分断される形になっちゃうものから、その検討をぜひお願いしたいというのが一つで、それ以外、戸山公園と西戸山公園をつなぐいいアイデアというのはなかなかない、JRさんの上にポーンとかけるとか、ないしはJRの下に遊歩道を、例えば歩行者通路三号だとか、そういったところにつなげて反対方向につなぐとかいうあたりぐらいしかないのかなと思うんです。何か入り口のA 三地区のところでは何らかの演出ができるようにしておくのが一つではないかなというふうに、これはひとつ意見ということで御検討いただ

ればということですが。

二点は質問になるんですが、歩行者専用道路一号のほうの話で、これは道路として歩行者専用道路をつくられる、六メートル幅だったと思いますが、つくられるということなんですが、この歩行者専用道路一号は区のほうで用地であるとか、そこも買われてつくられるのか。ほかの歩行者通路三号であるとか、そういったものはその他の空地という扱いになっているとは思いますが、要は歩行者専用道路ですから道路としてやると、それはどういふふうに今後つくられていくのかなど。今はこの歩行者専用道路として入っているところは通行ができない、もしくは立ち入り禁止のエリアになっているので、そこら辺のつくり方が今後どういふふうにされるのかという、この計画ができた後の話としてお聞かせ願えればというのが二点目です。

それから最後ですが、C地区、これはJRの社宅のあるところで、B地区は集積所として建てて、それほど時間がたっていない。C地区のところも道路に面したところに建てて幾つかやられているようなんですが、C地区自身の今後の建て替えというふうな動きがあるんでしょうかということ、先ほどのところでは基本的には従前の方向で動くという形なんですが、このC地区のところの動向について教えていただければということ、質問は二点です。

佐藤景観と地区計画課長 まず、一点目の配置されている広場三号のことです。

先ほど画面でもお見せしたとおり、A一地区あるいはA二地区もかなりの高低差がございます。補助七二号線を下がって来て、諏訪通りにすりつくというふうな状態でございます。

こちらの広場三号も同じように擁壁が前面のところ建ててございます。また、前面道路を諏訪通りから地下化を図って、その横に歩道幅員をつけるといふふうな計画もございます。今以上にすりつけが非常にしくくなったふうになるうかと思えます。

また、配置のことなんですが、このとおり三角の非常に形の悪いところでございます。事業者のほうも頭を悩ませて、何回かここへの施設配置については検討したようでございます。ただ、どうしても防災倉庫なり、多目的な用途に使えるものなり、売店をつけるという話になりますと、どうしてもこの位置でいかにざるを得ないというのが結論のようでございます。ただ、御意見のあったことを事業者のほうには申し伝えて、検討できるかどうか、もう一度お話しをさせていただきます。

それと、戸山公園と西戸山公園をつなぐ非常に大事な拠点だと同地区の話をしていただきました。私どもとしても非常に悩ましいところでございますが、本当は一つの森であってほしいと思うんですが、何せあそこを分断しているのは明らかに西武線とJRの線路でございます。そういった面から、本当は平たんな部分でどこかですりつけばいいというふうには思うんですが、線路の上に橋上で何か橋をかけるということは、なかなか難しいことですし、あれだけの線路幅を持っていますので、それもなかなか難しいのかなど。また地下のほうを例えば掘り下げて、C地区の一番南側のところから向こう側に抜けるにも、本当に小さなトンネル状の通路がございます。そういったものを掘るだけでも結構大変なところがございますけれども、今後都市マスタープランの中で早稲田の理工学部を中心とした、あ

るいは戸山を中心としたまちづくりの中で、何かいい方法があれば検討はしていきたいと思いますが、何分にも物理的にやれることが限られているもので、今後の検討課題とさせていただきます。

それと、二つ目のお尋ねでございます。歩行者専用道路の関係でございます。当該部分は現在、住不の所有の私有地でございます。今回の計画に当たりまして、住友不動産のほうで、この歩行者専用道路の整備をしていただきます。その後、管理はだれがするのかというお話ですけれども、基本的にはだれもが歩ける空間として住友不動産が今後も管理してまいります。

ただ、その行き先に区道として管理したほうが望ましいとか、そういうお話があった場合には、その時点でさまざまな協議をしていかなければいけないというふうに考えてございます。

それと、C地区の建て替え計画でございます。JRの社宅の跡の建て替え計画、中に新しい建物があるようです。今現段階で建て替えを予定はしてございません。ただ、御承知置きのとおり、C地区のちょうど東側の歩行者道路のところに自動車駐車所の入り口がございます。建て替えに合わせて私も補助七二号線側にその出入り口を出していただくとか、植栽だとかそういうものを今回地区計画に参加いただいてエリアの中に入れていただきますので、そういうところからこの地区計画がもうちょっと望ましいものになるための更新の時期にはそういうお願いをしてまいり、そういうふうにご考えてございます。

戸沼委員 その次、お願いします。

中川委員 今のところで、歩行者専用道路一号、A地区のところ、B地区、C地区、D地区、E地区、F地区、G地区、H地区、I地区、J地区、K地区、L地区、M地区、N地区、O地区、P地区、Q地区、R地区、S地区、T地区、U地区、V地区、W地区、X地区、Y地区、Z地区、AA地区、AB地区、AC地区、AD地区、AE地区、AF地区、AG地区、AH地区、AI地区、AJ地区、AK地区、AL地区、AM地区、AN地区、AO地区、AP地区、AQ地区、AR地区、AS地区、AT地区、AU地区、AV地区、AW地区、AX地区、AY地区、AZ地区、BA地区、BB地区、BC地区、BD地区、BE地区、BF地区、BG地区、BH地区、BI地区、BJ地区、BK地区、BL地区、BM地区、BN地区、BO地区、BP地区、BQ地区、BR地区、BS地区、BT地区、BU地区、BV地区、BW地区、BX地区、BY地区、BZ地区、CA地区、CB地区、CC地区、CD地区、CE地区、CF地区、CG地区、CH地区、CI地区、CJ地区、CK地区、CL地区、CM地区、CN地区、CO地区、CP地区、CQ地区、CR地区、CS地区、CT地区、CU地区、CV地区、CW地区、CX地区、CY地区、CZ地区、DA地区、DB地区、DC地区、DD地区、DE地区、DF地区、DG地区、DH地区、DI地区、DJ地区、DK地区、DL地区、DM地区、DN地区、DO地区、DP地区、DQ地区、DR地区、DS地区、DT地区、DU地区、DV地区、DW地区、DX地区、DY地区、DZ地区、EA地区、EB地区、EC地区、ED地区、EE地区、EF地区、EG地区、EH地区、EI地区、EJ地区、EK地区、EL地区、EM地区、EN地区、EO地区、EP地区、EQ地区、ER地区、ES地区、ET地区、EU地区、EV地区、EW地区、EX地区、EY地区、EZ地区、FA地区、FB地区、FC地区、FD地区、FE地区、FF地区、FG地区、FH地区、FI地区、FJ地区、FK地区、FL地区、FM地区、FN地区、FO地区、FP地区、FQ地区、FR地区、FS地区、FT地区、FU地区、FV地区、FW地区、FX地区、FY地区、FZ地区、GA地区、GB地区、GC地区、GD地区、GE地区、GF地区、GG地区、GH地区、GI地区、GJ地区、GK地区、GL地区、GM地区、GN地区、GO地区、GP地区、GQ地区、GR地区、GS地区、GT地区、GU地区、GV地区、GW地区、GX地区、GY地区、GZ地区、HA地区、HB地区、HC地区、HD地区、HE地区、HF地区、HG地区、HH地区、HI地区、HJ地区、HK地区、HL地区、HM地区、HN地区、HO地区、HP地区、HQ地区、HR地区、HS地区、HT地区、HU地区、HV地区、HW地区、HX地区、HY地区、HZ地区、IA地区、IB地区、IC地区、ID地区、IE地区、IF地区、IG地区、IH地区、II地区、IJ地区、IK地区、IL地区、IM地区、IN地区、IO地区、IP地区、IQ地区、IR地区、IS地区、IT地区、IU地区、IV地区、IW地区、IX地区、IY地区、IZ地区、JA地区、JB地区、JC地区、JD地区、JE地区、JF地区、JG地区、JH地区、JI地区、JJ地区、JK地区、JL地区、JM地区、JN地区、JO地区、JP地区、JQ地区、JR地区、JS地区、JT地区、JU地区、JV地区、JW地区、JX地区、JY地区、JZ地区、KA地区、KB地区、KC地区、KD地区、KE地区、KF地区、KG地区、KH地区、KI地区、KJ地区、KK地区、KL地区、KM地区、KN地区、KO地区、KP地区、KQ地区、KR地区、KS地区、KT地区、KU地区、KV地区、KW地区、KX地区、KY地区、KZ地区、LA地区、LB地区、LC地区、LD地区、LE地区、LF地区、LG地区、LH地区、LI地区、LJ地区、LK地区、LL地区、LM地区、LN地区、LO地区、LP地区、LQ地区、LR地区、LS地区、LT地区、LU地区、LV地区、LW地区、LX地区、LY地区、LZ地区、MA地区、MB地区、MC地区、MD地区、ME地区、MF地区、MG地区、MH地区、MI地区、MJ地区、MK地区、ML地区、MM地区、MN地区、MO地区、MP地区、MQ地区、MR地区、MS地区、MT地区、MU地区、MV地区、MW地区、MX地区、MY地区、MZ地区、NA地区、NB地区、NC地区、ND地区、NE地区、NF地区、NG地区、NH地区、NI地区、NJ地区、NK地区、NL地区、NM地区、NO地区、NP地区、NQ地区、NR地区、NS地区、NT地区、NU地区、NV地区、NW地区、NX地区、NY地区、NZ地区、OA地区、OB地区、OC地区、OD地区、OE地区、OF地区、OG地区、OH地区、OI地区、OJ地区、OK地区、OL地区、OM地区、ON地区、OO地区、OP地区、OQ地区、OR地区、OS地区、OT地区、OU地区、OV地区、OW地区、OX地区、OY地区、OZ地区、PA地区、PB地区、PC地区、PD地区、PE地区、PF地区、PG地区、PH地区、PI地区、PJ地区、PK地区、PL地区、PM地区、PN地区、PO地区、PP地区、PQ地区、PR地区、PS地区、PT地区、PU地区、PV地区、PW地区、PX地区、PY地区、PZ地区、QA地区、QB地区、QC地区、QD地区、QE地区、QF地区、QG地区、QH地区、QI地区、QJ地区、QK地区、QL地区、QM地区、QN地区、QO地区、QP地区、QQ地区、QR地区、QS地区、QT地区、QU地区、QV地区、QW地区、QX地区、QY地区、QZ地区、RA地区、RB地区、RC地区、RD地区、RE地区、RF地区、RG地区、RH地区、RI地区、RJ地区、RK地区、RL地区、RM地区、RN地区、RO地区、RP地区、RQ地区、RR地区、RS地区、RT地区、RU地区、RV地区、RW地区、RX地区、RY地区、RZ地区、SA地区、SB地区、SC地区、SD地区、SE地区、SF地区、SG地区、SH地区、SI地区、SJ地区、SK地区、SL地区、SM地区、SN地区、SO地区、SP地区、SQ地区、SR地区、SS地区、ST地区、SU地区、SV地区、SW地区、SX地区、SY地区、SZ地区、TA地区、TB地区、TC地区、TD地区、TE地区、TF地区、TG地区、TH地区、TI地区、TJ地区、TK地区、TL地区、TM地区、TN地区、TO地区、TP地区、TQ地区、TR地区、TS地区、TT地区、TU地区、TV地区、TW地区、TX地区、TY地区、TZ地区、UA地区、UB地区、UC地区、UD地区、UE地区、UF地区、UG地区、UH地区、UI地区、UJ地区、UK地区、UL地区、UM地区、UN地区、UO地区、UP地区、UQ地区、UR地区、US地区、UT地区、UU地区、UV地区、UW地区、UX地区、UY地区、UZ地区、VA地区、VB地区、VC地区、VD地区、VE地区、VF地区、VG地区、VH地区、VI地区、VJ地区、VK地区、VL地区、VM地区、VN地区、VO地区、VP地区、VQ地区、VR地区、VS地区、VT地区、VU地区、VV地区、VW地区、VX地区、VY地区、VZ地区、WA地区、WB地区、WC地区、WD地区、WE地区、WF地区、WG地区、WH地区、WI地区、WJ地区、WK地区、WL地区、WM地区、WN地区、WO地区、WP地区、WQ地区、WR地区、WS地区、WT地区、WU地区、WV地区、WW地区、WX地区、WY地区、WZ地区、XA地区、XB地区、XC地区、XD地区、XE地区、XF地区、XG地区、XH地区、XI地区、XJ地区、XK地区、XL地区、XM地区、XN地区、XO地区、XP地区、XQ地区、XR地区、XS地区、XT地区、XU地区、XV地区、XW地区、XX地区、XY地区、XZ地区、YA地区、YB地区、YC地区、YD地区、YE地区、YF地区、YG地区、YH地区、YI地区、YJ地区、YK地区、YL地区、YM地区、YN地区、YO地区、YP地区、YQ地区、YR地区、YS地区、YT地区、YU地区、YV地区、YW地区、YX地区、YY地区、YZ地区、ZA地区、ZB地区、ZC地区、ZD地区、ZE地区、ZF地区、ZG地区、ZH地区、ZI地区、ZJ地区、ZK地区、ZL地区、ZM地区、ZN地区、ZO地区、ZP地区、ZQ地区、ZR地区、ZS地区、ZT地区、ZU地区、ZV地区、ZW地区、ZX地区、ZY地区、ZZ地区

そこも住不さん。

佐藤景観と地区計画課長 今現在、C地区、B地区に隣接する歩行者専用道は住不の所有です。

中川委員 今現在、おおむねこの幅で持たれているという。わかりました。ありがとうございます。

佐藤景観と地区計画課長 もともとの所有はJRですが、現在は住不です。

栗原委員 何回もすみません。先ほど眺望の話があつて、絵画館からのお話がありました。東の若松地区ですか、あそこには箱根山という区内で一番高い山があります。四十九メートルの。そこからの眺望を考えたり、それからせつかく今明治通りを拡幅して、歩きたくなるような空間、にぎわいと潤いだとかの空間づくりというので、西早稲田中学校の横も非常に道幅を広くしているんですね。そこを私、元気館に行つてみますので、毎週のように歩いていられるんですけど、例えば先ほどお話があつた早稲田の理工学部は、道路から見ると非常に高いビルがあるわけです。階段状に、一番高いビルが昔はすぐ目立ってたんですけども、手前のほうから見ていって、奥のほうに結構高い理工学部の建物がありますので、そんなに視界は遮られた感じがありません。何となくあの辺の地形を認識したり、懐かしい戸山が原の景色とかを認識することができると、それだけでも、眺望がせつかくいい箱根山から見ても屹立して見えちゃうと思うんですね。早稲田の理工学部を飛び越して。それはどうなのかなというのが一つ、区民としてはですね。それからあと、これは景観等のほうに書いてありますけれども、線路側からの景色というのも非常に大事だということ、

先ほどお話もありましたよね。実際にきょう私も馬場のほうから乗ってきたんですけれども、現実的に西武線からは全く見えません。なぜかという、線路内に入らないためにネットが張ってありまして、その外側に、要するに車両に乗っている人間ではなくて、道路を歩いている人間から緑が見えるようになっていきますね。ですから我々は緑の裏側を見ることになります。その向こう側に、昔ここは何なんだろうとわからないのがあって、大久保スポーツセンターのこれが建物だろうなと認識しましたが、でも建物の高さはそんなにありません。今度は西側を見ますと、グローブ座ってありますよね。とてもきれいな色の建物があつたりして、その手前には公園があつたりしてフリーマーケットをやつていたりして、運動会やつているな、サッカーやつているなというのが見えて何か生活感があるんですが、果たしてちよつと離れたJRから見て、本当にこれから開発されるところが、ここは何やつているところだと認識されるだろうか。生活感もあり、なおかつにぎわいのところとして本当に線路から見て、そこで降りてみよう、あそこですてきな建物ができたから降りてみようというふうに果たして認識できるのかなというのが、ちよつと疑問なんです。

私は単なる感想ですので、またそれをお伝えいただければと思います。以上です。

佐藤景観と地区計画課長 絵画館の眺望点の話以外に、どんなところが例えば眺望点として指定されているか。例えばですが、けれども、都市には重要な建築物があつて、そこからの景観が大事にしなきゃいけない反面、どこの建物からでもそれをやっちゃいますと、高密度な利用だとか、都市の開発にどうしても

阻害しちゃうときがあります。そういった意味でいきますと、例えばですけども、国会議事堂ですとか絵画館ですとか、それから迎賓館ですとか、そういう重要な建物が向いている位置の真つ正面から見ると、そこから出つ張る景観は守っていかなくちゃいけないという、ある部分で重点的に幾つか置いてあるポイントがあります。今申し上げられたような建物などから見た景観というのは基本的に指定がされていません。それ以前に、例えば皇居の中からお堀を見渡すとか、そのお堀の景観を守るとか、本当に将来にずっとつなげていかなきゃいけない歴史的な景観や、そういうものを重要視するのが今の考え方だと思います。

そういった意味から、どこの場所から見てもいいものができればいいねという部分ですと、今私どもが持っているのは、例えば御苑の中に眺望点があるわけです。御苑の中から外側を見たときに、その眺望を侵すような広告物があつたような場合には、今の景観行政の中でちゃんと指定をして、それを制限してもらつようなお話ができるということがございますけれども、この部分につきまして、区内のいるところから見ることがあると思います。ただ、絵画館の眺望点ですかと皇居からの眺望点だとか、そういう重要なものとしてやっていく部分と、これからの日本の都市が、都市としての発展をし続けるためには、どうしてもこういう開発が必要なんだというような場合もございます。私どもは景観と地区計画課と兼ねていきますので、そうしたところの整合性も考えています。ただ大事な景観というのは将来に引き継いでいかなければいけない責任も持っていますので、今おっしゃられたようなことも配慮しながら

らやっていきたいとは思いますが、まちづくりの基本に立つて、事業者のほうに、これはだめですよということと一方的に制限するのはなかなか難しいのかなというふうに思っています。

それともう一点、車窓からの見え方。確かに私も何回か乗りましたけれども、高いことは高いんですけども、塀も高いんですよね。あと、電車から見えるのかというと、多分一番奥のほうの今度公園になったA一のところの緑が、ちよつと増えたかなぐらいしか見えなかなというふうに私も思います。ただ、実際に線路自体がいつまでもずっとああいう構造でいくのかどうかもわかりません。そういった意味では、多少車窓から見て大きなビルは建つわけでございます。それがもしランドマークのような形になれば、戸山公園のほうに何かできたなというところで、ランドマーク的な役割も果たしていくのかなと。ただ、緑だとか、あそこの広場が見えるかと言われると、確かに見える位置にはないので、事業者のほうには車窓からの景観というの、見えるビルの形状ですとか、そういうものを魅力的に出していかねければいけないということで申し伝えておきます。

西脇委員 西脇です。先ほどちよつと話を伺ってしまして、C地区のほうの植栽とかそういうことで環境が整備される、そういう意味で戸山公園との調和というふうなこともお考えになつていられる中では、今の高田馬場のほうからのアクセスとは違つた方向の、新大久保のほうからのアクセスが増えてくる可能性というのがあるんだと私は思っています。今現状は、新大久保からこのC地区に入ってくるには、先ほどもちよつとお話がありましたけれども、線路の下を非常に狭い道がありまして、

おまけに歩道はなくて、たださくで仕切つてある。自転車一台通ると人は歩けないようなところで、非常にあそこは交通がボトルネックのように狭くなる。今よりもそこを人の流れができることももし想像された場合には、あそこに対する対策を何かお考えいただいた方がよろしいんじゃないかなというふうに思いますけれども、いかがでしょうか。

佐藤景観と地区計画課長 ちよつと絵がなくて大変申しわけないので、それから私のほうで所管じゃないので正式な回答ではないことをお断りした上で説明いたします。補助七号線という線路わきの道路、これは都市計画道路でございます。新宿区の都市計画道路でございますけれども、この道路が二十三年度中の開設で今準備を進めていると聞いてございます。それが開通すると、大久保あるいは新大久保から、その歩道を使つてずつと上がってくるような位置に属してございます。その歩道幅員は、先ほどお見せした中継所の前の歩道幅員ぐらいの幅員で、ある程度余裕のあるような空間の中で、新大久保あるいは大久保から歩いてこられるような位置になるというふうに考えてございます。その方たちが、さらに私どものあの赤い線の右側のちよつと海城と保善の間の道を使って高校に通う生徒さんたちが使っていただければというふうなことも考えてございます。

戸沼会長 大体よろしいですか。

根本委員 根本です。私も石川先生と全く同じ意見ですから、ぜひ早急に考えていただきたいというふうに思っています。特に、さつき空地率六〇%といったA一の一の広場一号です。これは下のほうと言つたらいいのかな、図面の下の方から入口

ーブで上っていけるようですけれども、上のほうからだと本当にバリアになっっているわけでしょう。前に見せてもらったときに、これで本当にいいのかなというふうに思いながら委員会で質問したような記憶があるんですが、せめてこれを全面的にスロープとして全方位から広場が上がっていけるような設計はできないものなのだろうかというふうに思うんですね。イベントホールはいいと思うんですね。イベントホールをつくって人が来られるようにする。何とかこの屋上といいましようか、この地上面をどこからでも上っていけるような形にしないと、これは空地率と言えないんじゃないかというふうに私は思うんですが、どんなものなんでしょう。ぜひそういうふうにしていただきたい。以上です。

佐藤景観と地区計画課長 先ほど石川委員から御指摘があったところと同じで、多分この面が非常に気になります。ただ地表面から見ると四、五メートル、擁壁との間に高低差があります。すりつけは補助七二号線からも、こちら側からある一定のところまで上がっていくとすりつきます。それから戸山公園からもすりつきし、海城高校などもそういうところにもすりつくんですが、今までもこの上り坂の部分については形状が変わっていないところがございます。ただ、このパースの右側のところに擁壁みたいな形で非常に大きなものがあります。この横側の部分が本当に擁壁みたいに見えていますよね。こういう部分をもつと緑か何かで工夫をしなきゃいけないんじゃないかということもあります。先ほど石川先生も、今根本委員からも御指摘がありましたので、事業者のほうに、どんな工夫ができるのか、いま一度私どもからお話があったことをお伝え申し上げ

げなので、その部分で来年の一月までにどんなことができるかわかりませんが、そういうお話がありましたということは十分申し上げたいと思います。

戸沼会長 大体よろしいですか。大体四時ですけれども、もし御意見があればどうぞ。きょうのところは説明を伺って、それについて委員の皆さんからかなりいろいろ御要望が出たということですので、またそれを事務局で対処していただきたい。そのほか見学とか何かの日程がありましたら、どうぞ。

内藤都市計画主査 事務局です。本件につきましては、開発型の地区計画ということでございまして、来年一月に東京都より意見照会が来る予定でございまして、次の当審議会の前に現地を御覧いただけるように現地視察会を計画させていただきますと考えてございます。自由参加の形をとらせていただきますが、予定としては、次回の開催予定が一月二十五日ごろを予定しておりますので、その前の一月二十日ごろに、天候の具合いもございまして、現場視察会を開催したいというふうにご考えております。

その他・連絡事項

内藤都市計画主査 引き続きまして、連絡事項を何点か説明させていただきます。

まず、新年に行われる賀詞交換会の名簿掲載についてでございます。新宿区では毎年一月五日に賀詞交換会を行っており、今年度も同様に開催する予定でございます。当都市計画審議会が御案内者名簿の登録団体になっておりまして、従前から構成

委員名簿を作成しておりまして、お名前と御住所を掲載してございます。今回も同様に掲載させていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。もし差し支えがございますようでしたら、審議会終了後、事務局までお申し出いただきたいと思います。よろしく願います。これが一点でございます。

次でございます。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公開してまいりますので、よろしく願います。

最後に、次回の開催でございますが、先ほど説明させていただきましたが、東京都より一月に意見照会が来る予定でございますので、本審議会を一月二十五日（月曜日）午後二時から開催したいというふうに考えてございます。それに先立ちまして、ただいま紹介させていただきました大久保西地区の現場視察会を一月二十日（水曜日）午後一時から、現地集合の形で予定させていたただきたいと思っております。開催通知並びに審議資料につきまして、ましては、おおむね二週間前に送付させていただきますので、よろしく願います。

事務局からは以上でございます。

戸沼会長 それでは、どうも皆さん御苦労さまでした。

午後四時〇五分閉会