

第一五六回新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十三年十二月十六日）

第一五六回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十三年十二月十六日

出席した委員

戸沼幸市、倉田直道、星德行、喜多崇介、加藤仁、長沼卓司、  
金井修一、下村治生、有馬としろう、阿部早苗、沖ともみ、山  
田啓史、須藤國夫、大崎秀夫、谷川一美、西脇克治

欠席した委員

石川幹子、窪田亜矢、中川義英、及川浩志

議事日程

日程第一 審議案件

一 議案第二七三号 東京都市計画地区計画神楽坂通り地区  
地区計画の決定について（新宿区決定）

二 議案第二七四号 東京都市計画地区計画神楽坂三、四、  
五丁目地区地区計画の変更について（新宿区決定）

三 議案第二七五号 新宿区景観まちづくり計画の一部改定  
について

日程第二 報告案件

一 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画について

二 西新宿地区地域冷暖房施設および西新宿一丁目地区地域  
冷暖房施設の都市計画について

日程第三 その他連絡事項

議事のでんまつ

午後 二時〇〇分開会

○戸沼会長 どうも皆さん、お忙しいところありがとうございます。  
ます。

それでは、ただいまから第一五六回の新宿区の都市計画審議  
会を開きたいと思いますが、事務局から何か報告があると思  
いますので、お願いいたします。

○小俣都市計画主査 十二月八日の審議会の際に新たに委員に  
なられた方を御紹介いたしました。その際御欠席で、本日御  
出席いただいております委員を改めて紹介させていただきます。  
十一月一日付で新宿消防署長になられた須藤委員です。

○須藤委員 須藤でございます。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 よろしく願います。  
○小俣都市計画主査 次に、幹事ですが、十二月十一日付の人  
事異動で幹事になりました、総合政策部長の寺田幹事ござい  
ます。

○寺田幹事 総合政策部長の寺田でございます。十二月十一日  
付で任命されました。よろしく願います。

○小俣都市計画主査 報告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す。

今日の出欠の状況ですけれども、欠席の御連絡がございま  
したのは、石川、窪田、中川、及川の四人の先生方です。

今日の署名ですけれども、倉田委員にお願いしたいと思  
いますので、どうぞよろしく。

それでは、本日の日程と資料について、事務局から御説明く  
ださい。

○小俣都市計画主査 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。

初めに、お手元にございます議事日程表をごらんください。

日程第一、審議案件（一）議案第二七三号 東京都市計画地区計画神楽坂通り地区地区計画の決定について（二）議案第二七四号 東京都市計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更について（三）議案第二七五号 新宿区景観まちづくり計画の一部改定について

日程第二、報告案件（一）歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画について（二）西新宿地区地域冷暖房施設および西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画について

日程第二は報告案件ということで、開催通知には記載していませんが、報告をさせていただきます件でございます。

日程第三、その他連絡事項ということでございます。

次に、資料ですが、ただいま机上にお配りしております資料のほかに、まず、十二月八日に行われました事前視察を欠席の方には事前に送付させていただきましたが、議案第二七三号とということで、A四横のホチキスどめになっているものがございます。

また、議案第二七四号ということで、同じくA四横ホチキスどめになっているもので、「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更について」というものがございます。

さらに、議案第二七三号、二七四号に関する参考資料というものが、A四縦のものでございます。こちらは、「神楽坂通り地区及び神楽坂三・四・五丁目地区地区計画に関する主な経

緯」というものでございます。

また、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画のパンフレットがございます。

さらに、議案第二七五号の件で、「新宿区景観まちづくり計画の一部改定について」というものがございます。

こちらの事前送付もしくは視察のときにお配りした資料につきましてはお持ちでしょうか。もしお持ちでない場合は、事務局に用意してございますので、おっしゃっていただければすぐにお届けいたします。

次に、机上に本日配付させていただきました資料ですが、次にも、ただいま最初に御説明しました本日の日程表、次に委員名簿、さらにA四縦ホチキスどめしているものですが、「歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画について」という資料がございます。

次に、A四縦ホチキスどめしているものですが、「西新宿地区地域冷暖房施設および西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画について」というものがございます。

さらに、カラー刷りのパンフレットで、「歌舞伎町地区熱エネルギーセンター」という紹介のパンフレットを資料としてお配りさせていただきます。

以上でございますが、おそろいでしょう。

なお、発言用のマイクですけれども、毎回で恐縮ですが、御発言いただくときは要求④のボタンを押していただき、終了後は終了⑤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 議案第二七三号 東京都計画地区計画神楽坂通り地区  
地区計画の決定について（新宿区決  
定）

○戸沼会長 それでは、今日の議題に入りたいと思いますので、事務局から議題の紹介をお願いしたいと思います。

○小俣都市計画主査 日程第一審議案件（一）議案第二七三号  
東京都計画地区計画神楽坂通り地区地区計画の決定について  
です。

議案につきましては、景観と地区計画課長が御説明いたしま  
す。

○戸沼会長 それでは、お願いします。

○森景観と地区計画課長 それでは、御説明いたします。

お手元の議案第二七三号が今回審議していただくものでござ  
いますけれども、わかりやすくスライドを作成しております。  
このスライドを見ながら御説明したいと思います。

神楽坂通り地区地区計画の案でございます。

今回、二七三号で審議していただくのは、「神楽坂通り」と  
いうふうにかかれた、今回黄色く塗られたところでございます。  
なお、上のほうに青い破線で書かれているところ、これも  
う既に平成十九年に地区計画を策定した区域でございます。で、  
それに隣接して神楽坂通りの沿道で地区計画を策定するという  
ようなものがございます。

ポイントといたしましては、神楽坂通り沿道・一〜五丁目地

区まちづくり協定、これは既に地域のまちづくりの協定として  
地元であるのでございますけれども、それに基づいて地区計画  
案を検討するというものでございます。

また、今申しましたけれども、十九年度に策定された神楽坂  
三・四・五丁目地区地区計画の内容と整合がとれたものにして  
おります。

それでは、地区計画の原案、案を策定するまでの検討の流れ  
でございます。

今回、神楽坂通り地区の地区計画を策定していくに当たり、  
神楽坂まちづくり興隆会という、町会や商店会などの皆さん方  
で構成されている組織の中で協議が進められてまいりました。

計五回の専門部会での検討を経て、神楽坂まちづくり興隆会  
でそれぞれ地区計画地元案として承認され、六月一日に区に提  
案されたということでございます。

六月二十五日に、都市計画法の十六条に基づく地区計画の原  
案の説明会を開催させていただきました。

六月二十七日には、地区計画の原案の公告、縦覧をいたしま  
した。七月十一日までです。

意見書の受け付けを七月十九日までやりました。なお、この  
意見書の提出はございませんでした。

七月二十九日、第一五五回都市計画審議会へ報告をいたしま  
した。

九月三十日には、東京都知事協議結果通知書を收受いたしま  
した。

十月二十四日、地区計画案の公告をし、縦覧をいたしました。  
十一月七日までです。意見書の受け付けを十一月七日までいた

しまして、意見書の提出はございませんでした。

神楽坂通り地区の地区計画の目標を御説明いたします。

神楽坂地区のまちづくりの推進計画、あるいはまちづくり憲章というものが既にあるのでございますけれども、それらの目標を地区計画へ反映するものでございます。

まちづくりの目標、「伝統と文化がふれあう粋なまち―神楽坂」、そして、まちづくりの基本方針が「商業と住宅の共存したまち」、「伝統的情緒に彩られたまち」、「楽しく散策できるまち」というようなものがございまして、それらを地区計画の目標にしております。

神楽坂通り地区でございますけれども、ここはまちのシンボルとも言える神楽坂通り沿いの地区でございます。通り沿いの活気と賑わいのある街並みの連続性を保つということとともに、伝統と現代がふれあう粋なまちの骨格となる商業施設と業務施設が調和した商業地の形成を目指すというようなものでございます。

それでは、地区整備計画について御説明いたします。

まず、初めに、建築物の用途の制限というものを定めます。

地区にふさわしくない用途の建築物を制限するというものでございます。

一、性風俗を営む店舗。二、勝馬投票券発売所、場外車券売場等、その他これらに類するものでございます。地区にふさわしくない建築物を制限いたします。

三、倉庫業を営む倉庫。四、ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵または処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く）というものに関しましては、街並みの連続性

を阻害する建築物として制限すると考えております。

―続きまして、建築物等の高さの制限についての考えでございます。

街並みから突出した高層建築物の建築を制限するというものでございまして、左側のほうをごらんください。神楽坂通りを前面道路とする建築物にしましては、建築物の最高高さを三十一メートルといたします。

右のほうをごらんください。神楽坂通り以外を前面道路とする建築物にしましては、建築物の最高高さを二十一メートルといたします。

続きまして、建築物の高さの制限のうち、斜線等の緩和を活用しないということでございます。建築物の外壁がそろった街並みを目指す、そういう趣旨で定めるものでございます。

神楽坂通り沿いでは、道路からの見晴らし空間を確保して、外壁のそろった街並みの連続性を誘導するため、建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一・五を乗じたもの以下とします。これをやることによって、通り沿いの壁面の位置、建築物の見えがかりの高さをそろえるというところでございます。これをやることによって、神楽坂通り沿いでは、道路斜線等の緩和規定は活用できないということになります。

続きまして、建築物の高さの制限の、大久保通り、外堀通りに面するものに関する例外規定でございます。通りごとの特性に合わせた街並み等の形成を図るという趣旨で、大久保通り、外堀通りを前面とする建築物にしましては、神楽坂通りに面していても、大久保通りまたは外堀通りを幅員の最大な前面道

路とする敷地については、地区計画による高さ制限を行わないというものでございます。

続きまして、形態・意匠に関するところでございます。地区の景観や周辺の街並みに配慮した、落ち着いた街並みを形成するという趣旨でございます。建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、地区の景観及び周辺環境に配慮したものとします。また、建築物及び工作物は、路地からの見え方に配慮し、路地景観を損なうおそれのない、落ち着きのあるものとするという考えでございます。

続きまして、自動車車庫等の出入り口のことでございます。街並みの連続性を分断するような自動車車庫の出入り口は設けないという趣旨でございます。神楽坂通り沿いの街並みの連続性を確保するために、自動車車庫の出入り口の設置を禁止するというものでございます。

敷地面積の最低限度についてでございます。現在のまちの環境やスケール感を守るといふ趣旨でございます。神楽坂地区の敷地の細分化を防止するため、敷地の最低規模を六十五平方メートルと定めます。今後、六十五平方メートルより小さい敷地に分割した敷地では、建物を建築することはできなくなるといふようなものでございます。

ただ、現在敷地面積が六十五平方メートルより小さい敷地でも、分割しない限りは建築が可能というふうにしております。

以上で、議案第二七三号の東京都計画地区計画神楽坂通り地区地区計画の決定について、説明を終わります。

以上でございます。

○戸沼会長 それでは、ただいまの議案の説明について、御質

問がございましたら、どうぞおっしゃってください。

○星委員 既に地区決定されている範囲の中についてのお尋ねをすることになるのかもしれませんが、地域住民の方の要望というところで大いに結構だと思うんですが、ここは路地景観を保全し、継承しましょうと、こういう地域なんです、この前拝見させていただきましたが、街並みを、建物が古くなって建てかえる場合、路地の、ちよつとこれは教えてもらいたんですが、道路中心から二メートル、結局幅四メートルを確保するという。その二メートルを後退させるということは、どうやって守り抜くのか。そういうことはあの地域には一体ないのかどうかというのがわからないので、ごめんなさい。

それが一つと、もし仮にやるとすれば、どういう形でそれをクリアされて、同時に、多分二メートル後退させなさいというのは、防災上の問題とか交通安全、いろいろあると思うんですが、それをもしきれないで、それがあるとするのであれば、どうやってそれを防災上、工夫されるかという、この二点を教えてもらえますでしょうか。

○森景観と地区計画課長 神楽坂通りの通りの中に入ったところの路地のところだと思えますけれども、視察でも歩いたと思えますが、かなり狭いところがありました。

その中で、建築物の建てかえという計画も幾つか出てきております。場所によっては、中心から二メートル後退して再建築していくところもございます。

そういうところもございますが、ただ、そうすると、路地景観というのが余りしっかり残らないのではないかというように考えもございまして、現在はその路地の景観をどうしていくか

ということを、先ほど申しました神楽坂の興隆会というところの専門部会で、路地景観を考える部会をつくっております。そこで検討を今、始めております。その中では、単純に路地をそのまま残すというようなことだけではなくて、そうすることによって、防災上、どうしつかりケアすることができるとか。防災にも配慮して、路地も残せるようなことはどうすればいいかというようなことをしつかり考えたいというようなことで、今後進めていく形です。

○戸沼会長 よろしいですか。

では、ほかにどうぞ。

○阿部委員 大久保通りと外堀通りは適用除外ということを出ているので、ちょっとこの文面がよくわからないんですが、「幅員の最大な前面道路とする敷地」ということの意味と、それから、大久保通りが、あそこは拡幅がもう具体化がこれからしていくということなんですが、それによる影響というのはどういうふうに出てくるのか。

今、大久保通りに面しているところで、あの大きな超高層のマンションが建つということも、この地区計画の大きな一つの力にどうか、まちの人たちが景観を守ろうという力になったと思うんですが、そことの関係で、この除外規定が、しつかりと景観を守る形で枠がはめられるのかどうか、その辺ちよつとお伺いしたいんですけれども。

○戸沼会長 どうぞ。

○森景観と地区計画課長 要は、大久保通りと神楽坂通りの角地に接している建物でございますけれども、そちらに関して、大久保通り沿いの側のほうの、前面を両方に面していますので、

大久保通りのほうに面している部分が多いものに関しては、そちらのほうの制限をかけるというようなこと、そういう趣旨でございます。

それと、大久保通りは都市計画道路でございまして、今後拡幅するという予定になっておりまして、近々その拡幅の準備に入られるということも聞いております。ですので、今現在はまだ事業化していないということになります。今後、拡幅がされて大久保通りが広がったときというときには、その広がったところが前面道路というようなことになるということでございます。

なお、大久保通りと外堀通りにこのような例外規定を設けることによる影響でございませうけれども、今現在シミュレーションしましても、特段大きな影響はないというふうに、私どもは思っております。

以上です。

○戸沼会長 どうぞ。

○阿部委員 こちらのパンフレットのこの太線で書いたような形で、多分それが拡幅するわけですよ。そういう趣旨なのかというふうに思ったんですが。

そうすると、例えばこの何筆かの土地を合筆して大きな土地になって、それが大久保通り側にたくさん面していたときに、そこに高い建物が建つ可能性というのは出てくるんじゃないかという気がしたんですけれども、その辺は大丈夫なんでしょうか。

○森景観と地区計画課長 まず、ここに関しましては、絶対高さの五十メートルという制限がかかっておりますので、そうい

う意味では、こちらのほうは制限がかかっております。

○阿部委員 わかりました。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

僕から一つ聞いていいですか。この通りに面したところの商店に外から自動車が入らないといけない。その場合は、どこか裏から入るようなくあいになれるんですか。駐車場付置義務があつて、その駐車を確保しようとする場合の入り口はどこに。どこへ駐車の間をつくるんですか。

○森景観と地区計画課長 駐車場をつけなければならぬような建物を建築した場合は、神楽坂通りのところにつけていただくことは今後できなくなりまして、裏、あるいは側道から。裏道か脇の道か、どちらからかつけていただくということになるうかと思えます。

○戸沼会長 それは、例えば駐車場を共同でつくって、飛ばしでやるというようなこともあり得ますか。

○森景観と地区計画課長 それも考えられます。

○戸沼会長 そうですか。どうもありがとうございます。

ほかに、どうぞ。

○金井委員 最初の星先生の質問に対する答えの、また質問になつてしまふんですが、星先生の質問は、建物を建てるときに、前面道路四メートルを確保するために四十二条二項道路をどう確保するか。道路中心線から二メートルのバックを、今の細い路地裏でどうやって確保するかということの御質問だったと思ふんですが、ちよつとその答えがよくわからなかつたので。

○森景観と地区計画課長 原則的に、それはかかる制限でございまして、中心から二メートル後退して四メートルとりまして

ということでございまして、現実には神楽坂地区の中でもそのように建てかえをしている建物が多々ございます。

ただ、それでは路地景観がちよつと損なわれるおそれがあるかもしれないということで、今、検討が進められているということですよ。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

それじゃ、私も前回拝見したりして、今まで説明を受けていると思うので、もし御質問がなければ、この案件について採決したいと思ひますが、いかがでしょうか。

「はい」と呼ぶ者あり

○戸沼会長 それじゃ、議案の二七三号について、新宿区決定ですので、このとおりにしてよろしいでしょうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○戸沼会長 ありがとうございます。

日程第一

二 議案第二七四号 東京都市計画地区計画神楽坂三・四・

五丁目地区地区計画の変更について

(新宿区決定)

○戸沼会長 それから、議案の二七四号については。

○森景観と地区計画課長 では、同じようにスライドをごらんください。今、準備いたします。

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の案でございます。もう既に定まっている三・四・五丁目地区地区計画の中身について変更するというものでございまして、これに關してのエリアの



変更はございません。

変更のポイントでございます。

一、神楽坂本多横丁地区小粋な横丁づくり協定、これはもう既に地区の協定としてあるわけでございますけれども、その内容を地区計画のルールとして追加していくということでございまして、地区計画の手法といたしましては、街並み誘導型地区計画というものを策定します。

二つ目、地区整備計画策定区域を拡充するというものがございます。神楽坂五丁目地域で地区整備計画を策定するというものでございまして、上の地図のほうで申しますと、左側のほうの濃い青い部分、紫の部分と申しましょうか、この部分が、今まで地区整備計画区域に入っておりませんでした。今までは薄い青いところが地区整備計画区域でございまして、今回、地区整備計画区域を濃い青いところも含めるといふものでございます。

三つ目、街並みの連続性を分断する自動車車庫の出入り口を設けないということは、先ほどと同じです。現在のまちな環境やスケール感を守るといふ趣旨でございまして。

地区計画の専門部会の検討の流れでございましてけれども、これも先ほどの御説明と同じでございまして。今回の議案の二七三号と二七四号は、常に一体で説明をして審議をしてというようなことを行ってまいりました。

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の目標でございまして。これも先ほどの神楽坂通り地区のものと同じでございまして。

神楽坂三・四・五丁目地区の特性でございましてけれども、本地区は、地区内に残る貴重な路地景観を保全するため、街並み

から突出した高層建築物の建築を制限し、あわせて道路からの見晴らし空間を確保するとともに、神楽坂通り沿道においてはにぎわいの連続性を保ち、良好な市街地環境の形成を図る。また、本多横丁沿道では、歩行者空間の拡充を図るとともに、にぎわいのある街並みを誘導する。さらに、地区内の防災性の向上を進めるとともに、にぎわいや活気あふれる商業地と住宅地が調和した街並みの形成を目指す。そういう趣旨でございまして。

それでは、地区整備計画についてでございます。まず、第一に、建築物の用途の制限でございます。この件に関しましては、先ほどの神楽坂通り地区のものと全く一緒でございます。

続きまして、二の一として、建築物等の高さの制限でございます。街並みから突出した高層建築物の建築を制限するというものでございまして、神楽坂通り及び軽子坂を前面道路とする建築物にしましては、建築物の最高の高さを三十一メートルとするということでございます。

また、神楽坂通り及び軽子坂以外を前面道路とする建築物は、建築物の最高の高さを二十一メートルとするというものでございまして、趣旨といたしましては、先ほどの神楽坂通り地区計画の高さの制限と同じでございます。

続きまして、二の二、斜線等の緩和を活用しないというようなものでございます。これに関しましては、先ほどの神楽坂通りと全く同じでございます。

続きまして、二の三、建築物等の高さの制限に関しまして、これも先ほどのものと同じでございます。大久保通りを前面道路とする建築物に關しての例外というようなものでございます。

三、形態や意匠についてのものがございます。これに関しても、先ほどの神楽坂通り地区の地区計画についての説明と同じでございます。

四つ目でございますけれども、自動車庫庫等の出入り口についてでございます。これに関しましても、先ほどの神楽坂通り地区の地区計画の説明と同じになります。

五つ目でございます。敷地面積の最低限度。これに関しましても、神楽坂通り地区の地区計画のものと同じでございます。今度は、神楽坂三・四・五丁目地区の本多横丁と言われる南北に走る通りについての特別なルールでございます。街並み誘導型地区計画を活用するものがございます。

まず、その本多横丁という通りの位置でございますけれども、今回の地区計画の中のほぼ真ん中を南北に走る通りでございます。本多横丁という通りでございます。前回の視察のときにも歩いていただきました、この通りでございます。

街並み誘導型地区計画の説明を最初にしたと思います。新たな制限やルールをつくるというようなものがございます。例えば壁面の位置の制限。後退部分に工作物等を制限する。建築物等の敷地面積の最低限度を定める。建築物の高さの制限をする。このような形で四つの制限をかけることによって緩和するということがあります。

右側のほうをごらんください。緩和の例でございますけれども、前面道路による容積率の制限の緩和というようなものがございます。通常、容積率は、前面道路の幅員により制限を受けるものがございます。地区計画で壁面の位置を後退することにより、この制限を緩和するというものです。

神楽坂地区には、五〇〇%の容積率が指定されております。ただ、前面道路が四メートルの場合は二四〇%、五メートルの場合は三〇〇%までしか利用できません。これを地区の状況に合わせて設定することができるようになります。

また、道路斜線の緩和というようなものもございます。通常でございますと、左側に書いてあるように、建物は斜線制限を受けまして、その斜線の中でのみの建築が可能ということで、斜めになっている建物をよく見かけると思います。それを、壁面の位置の制限と高さの制限等を守ることによって、右のように斜めの部分をつくらずに、黄色く塗られたところの部分が建築可能になるという緩和がございます。

それでは、本多横丁のところで見たいと思っております。一番として、壁面の位置の制限をまずかけます。また、二番として、工作物の設置制限というものをを行います。それによって、歩行者空間の拡充、そして良好な街並みの形成を目指すということが趣旨でございます。

本多横丁沿いでは、一定の壁面を後退することによって、歩行者空間の拡充を図ります。壁面後退した部分には、工作物等は設置することができません。今は、本多横丁は大体幅員五メートル程度がありますけれども、これを六メートルぐらいに拡充するというようなことを考えているところでございます。

続きまして、容積率の最高限度でございます。歩行者空間の拡充や良好な街並みの形成を目指すという中で、本多横丁に接道して一定の要件を満たす建築物に関しては、前面道路幅員による容積率の制限の緩和ということを考えております。緩和し

て、容積率の限度を三六〇%とすることを考えています。

前面道路幅員による容積率の制限の緩和の部分でございますが、通常は、先ほども申しましたけれども、容積率は前面道路の幅員によって制限を受けるといえるものですけれども、一定の壁面の後退によってこの制限を緩和することができます。神楽坂三・四・五丁目地区では五〇〇%の容積率が指定されていまして、前道路が五メートルという場合は三〇〇%までしか利用できません。これを今回、三六〇%まで活用できるようにするつもりでございます。

ただ、道路斜線の緩和と前面道路幅員による容積率の制限の緩和、これらに關しましては、建築基準法に基づく特定行政庁の認定が必要になります。

以上で、東京都計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更について、説明を終わります。

○戸沼会長 それでは、御質問などお願いしたいと思います。どうぞ。

○有馬委員 質問というよりちょっと確認なんですけれども、先ほども出ましたので、そこでの話で十分かもしれないんですが、改めてお聞きしたいんですが、今回新たに変更で加わった五丁目の神楽坂通りと大久保通りに面するところの考え方は、この面する角地から大久保通りに面しているところについては、高さ制限については除外すると。今、先ほどの御説明では、五十メートルが高さ制限で可能だけれども、この考え方は三十一メートルというふうになっているんですが、これは適用除外だということの、それはそういう認識でいいわけですね。

○森景観と地区計画課長 はい。大久保通りのほうに面してい

るといふようなことであれば、そちらのほうの建築の制限がかかることになりまして、そちらのほうの建築制限、それは絶対高さが五十メートルになる、そういう趣旨です。

○有馬委員 そうすると、大久保通りをこれは拡幅して、その大久保通りの高さの景観というのは、いわゆる一定だということになるわけですね。そこで突出が出てくるとかいうことではなくて。

あと、角地もそういう理解でよろしいですか。ちょうど接点の角地みたいな。

○森景観と地区計画課長 はい。角地のところも、大久保通りに面しているところがあって、そちらのほうが大きければ、そちらは大久保通りのほうの制限がかかることになります。角地もそういう判断になります。

○戸沼会長 何かございますか。

大崎さんは、この間も御一緒にいろいろ説明を伺ったんですが、せっかくのことで、この建物の更新というのは結構あるんですか。例えば古い料亭なんか昔からあって、その雰囲気を残していると思うんですけども。

○大崎委員 いや、余りないですね。

○戸沼会長 ないですか。

○大崎委員 ええ。今さっきの大久保通りは、もう何年も前に高さ制限は決まっていますからね。そういう意味では、この今の質問の中でも、恐らく大久保通りに面していればいいんじゃないかということなんです。

○戸沼会長 じゃ、大体内容がありまして、エリアがちよっと……どうぞ。

○長沼委員 本多横丁の今既存の建物で、いわゆる現状の規制をオーバーしている、将来的にその規制に引掛かるような建物というのは、現存あるんでしょうか。

○森景観と地区計画課長 本多横丁のほうにしましては、緩和していくというような趣旨の今回の地区計画ですので、既存不適格というようなものは存在しないということになります。○長沼委員 今ある建物で一番高い高さというのは、どのぐらいのものがあるんですか。

それじゃ、結構です。後でまた調べておいてください。

○森景観と地区計画課長 本多横丁のほうにしましては、それほど高い建物はないというふうに思っております。建物の階数で申しますと、神楽坂通りのところの角地の建物は除きますけれども、それ以外のところでは四階建てぐらい、五階建てが、軽子坂というまた北側の大きい通りに面しているのはちよつと除きますので、そうすると、純粋に本多横丁だけに面しているというようなものだと、一番高くて四階建てというようになっています。

○長沼委員 わかりました。

○戸沼会長 ほかにありますか。どうぞ。

○星委員 景観にふさわしい環境となると、邪魔になるのは電線とか電話線とかが見えるのがですね。審議会とは関係ないのかもしれないが、そこら辺は今後、ここはもう整備されているのか。電柱はもう地下に埋めるとか、あるいは今後、立てさせないとか、何か計画とかいろいろあるんですか。

○森景観と地区計画課長 電柱に関しては、神楽坂通りは、電柱の地中化ということは以前にもう終わってしまっていて、今、

電柱はなくなっております。電線も地下に埋設されております。今後それを波及していくというようなことを、今回の地区計画を考える地元の方々も実際にいろいろ考えたわけでございませけれども、なかなかまだそこまでいけなくて、今回はこまめにしておいて、いずれまた、先ほど申しましたように路地計画を考えるようなこととか、いろんな部会がまだこれから続きますので、今後の検討課題だということになっていきます。

○星委員 ありがとうございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○谷川委員 意匠についてなんですけれども、先日も視察をして感じたことが、路地の中に入った本多横丁などと、それから神楽坂通りというのは、非常に見た目のギャップがございませよ。それをどうしていくのかなというのが、実はこれだけではよく見えていけませんで、特に神楽坂通りですけれども、商店街ということになりますと、現在、ファーストフードを含むチェーン店などがかなり見受けられます。

今後のことを考えますと、それが多くなる方向性というのは非常に高いと思うんですね。そのときに、往々にしてそのファーストフード店とかチェーン店というのは、言い方は悪いんですが、余り美しくはないと思います。ふさわしい景観かというのと、どちらかというのをそれを阻害する要素が強いかと思うんですが、その辺はどういうふうにしていくのか。

例えばほかのいろいろな都市の例を見ますと、例えばあるファーストチェーンは、通常は黄色、赤を使っているのに、そこは茶色を使うとか、シックな色合いにするとかということ、統一を保っているところもございませぬ。その辺はどうなん

しょうか。

**○森景観と地区計画課長** それに関しましては、神楽坂のところに関しては、景観のほうの誘導施策がございまして、そちらのほうで、例えば黒塚という、独特な醸し出す雰囲気があったりします。そういうものを残したりだとか、石畳を残したりというようなことは、もう既に定められているものがあるんですけれども、多分今おっしゃったのは、広告的なことだと思います。

そういう広告に関してどうしていくかということは、まだ定めたものがございません。今後、そういう広告類をどのような規制していくかということ、あるいは誘導していくかということとは検討していかねければならないと思っております。それは、やはり地域の方だけではなく、その御商売をやられている方の御事情もいろいろあると思いますので、いろんな方の御意見を聞きながら定めていきたいと思っております。区のほうでは、今後そういうことは詰めていくというふうに思っています。

**○谷川委員** ありがとうございます。

**○戸沼会長** どうぞ。

**○有馬委員** もう一点、ちょっとお伺いしたいんですけれども、ここに限らず、この地区計画の中で、全般的に、地区内の防災性の向上というところが、幾つかいろんなところに出てくるんですね。確かに、道路幅員を広げたり、建築物のさまざまな規制をかけることによって、そういうことを担保していくという考え方もあるんですけれども、なかなか具体的にこの地区内の防災性の向上を進めるといえるのは、あそこは前回視察したときも、裏が非常に路地で、閑静なたたずまいがあったり、老朽化

した建築物があったり、そういう観点ですごく重要だなというのはいすごく実感したんですけれども、これは今後進めていくということなのかもしれないけれども、議論の中で具体的に何か、こういうことで向上を進めていくとか、そういうお考えとかいえるのは、その辺はどうなんでしょうか。

**○戸沼会長** どうぞ。

**○森景観と地区計画課長** 防災性の向上ですけれども、今回の本多横丁のところが道路を広げるといことで、防災性の向上が図れるということにはねらいとして一つあります。

今お話のあったのは、もっと奥のほう、中のほうの、本当に路地が残っているところだと思います。路地が残っているところを防災性の観点から考えると、多分、先ほど申しました二項道路を中心から二メートル後退して、四メートルをつくる。そして、建てかえのときには火災に強い建物のほうに建てかえるというようなことが望ましいとは思っております。

ただ、そうすると、路地景観というのが失われていくのではということがございます。その両方のバランスをとるといことが重要なので、今、その路地を考える検討をやっております。

その検討の中では、防災性をいかに担保していくか。それはほかの自治体で、例えば京都でもいろいろなことをやって防災性を担保するというところで、前例としてございます。そういうものを参考にしながら、神楽坂にふさわしい、防災に基づく路地景観にも配慮する、そういうものをつくっていく。そういう趣旨で進めてきております。

**○戸沼会長** せっかくですから、消防の署長さんがお見えになっているところで、御意見をいただいたほうがよろしいと思

ます。

○須藤委員 今回の件につきましては、管内と思っています牛込消防署のほうからも意見はとつてございますけれども、今回のことについては特段の意見はございませんでした。

実際に、道路中心から両側二メートル下がった四メートルということになりまして、非常に、今までのものに比べますと、これは防災上の性能は上がってまいります。まだまだ非常に、路地しかないようなところになりますと、一般的に一階ですと、道路幅三メートルぐらいないと隣への延焼というのは非常に早くなるわけですから、道路幅四メートルあるということになりますと、それは三メートルよりも大きくなりますので、それについてはかなりよろしくなるだろうと。そのような意見だと思います。

以上でございます。

○戸沼会長 ありがとうございます。

○有馬委員 これは別に質問じゃないんですが、最近大久保地域で火災があつて、死傷者が出ている。あれは木造住宅の関係とかいろんな状況がありますけれども、やっぱり狭隘なところが結構多いですから、その辺を十分今後、難しさもあろうかと思ひますが、しっかりと前進できるようになるといいなというふうに思っています。

○戸沼会長 それでは、大体よろしいですか。

よければ、議案の第二七四号、神楽坂三・四・五丁目の地区計画の変更について、これは新宿区の決定ですけれども、このままでもよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 ありがとうございます。

日程第一

三 議案第二七五号 新宿区景観まちづくり計画の一部改定について

○戸沼会長 それでは、議案の三つ目、説明してください。

○小俣都市計画主査 日程第一 審議案件(三) 議案第二七五号 新宿区景観まちづくり計画の一部改定について

景観法第九条の規定では、景観行政団体は、景観計画を変更しようとするとき、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならないと定めております。本案件は、景観まちづくり計画の一部改定に当たり、この規定に基づき、本審議会の意見を聞くというものでございます。

議案については、景観と地区計画課長より御説明いたします。

○森景観と地区計画課長 お手元に議案第二七五号という冊子があるとありますが、また同じように、わかりやすくスライドで御説明したいと思ひますので、スライドのほうをござらんください。景観まちづくり計画の一部改定についてでございます。

それでは、計画の概要を御説明いたします。

景観まちづくり計画、こちらのほうの御説明をまずしたいと思ひます。

景観まちづくり計画というのは、平成十六年に景観法が施行されまして、各自自治体が法に基づいて地域特性を生かした景観政策ができるようになりました。

新宿区では、平成二十年に景観行政団体となり、法に基づいて景観まちづくり計画を定めました。そして、平成二十一年四月から運用を始めております。二十三年四月には一部改定を行った、そういうような経緯でございます。

景観まちづくり計画、今申しましたけれども、それはおおむね三つのことを定めるといふようなことになっております。

一つ、景観計画の区域を定めるところでございます、新宿区全域が景観区域となっておりまして、

二つ目として、良好な景観の形成に関する方針を定めるといふようなものでございます。

三つ目として、良好な景観形成のための行為の制限に関する事項を定めるといふようなものがございます。

今回、議案として諮っていただくその議題としましては、景観計画の区域のうち、地域特性を備えた区分地区の拡大を御審議していただくということになります。

続きまして、景観計画の区域の御説明をいたします。

今現在、新宿区の中では六つの区分地区を設けておりまして、特別な景観計画を定めております。それ以外のところは、一般地域として一般的な景観計画を定めております。そして、その地区ごとに景観形成基準を定めております。

地域の特性に基づく区分地区というのは、ただいま六地区ありと申しました。そのうち、神楽坂が定められておりまして、「粋なまち神楽坂地区」というものがございます。

これにしまして、建築物の高さが七メートルを超える、または、延べ面積が三百平方メートルを超えるものは、建築する際に区のように届け出る対象の建物となります。

それでは、新宿区の景観まちづくり計画の改定でございます。区分地区の「粋なまち神楽坂」地区の拡大を考えております。

先ほど見ていただいた六つの地区があると申しましたが、神楽坂地区の一つでございます、そのうち、青く塗られたところ、神楽坂通りのところですが、その部分を拡大するといふような趣旨でございます。

もっと拡大して申しますと、赤い部分が、景観の区分地区として既に策定されていますけれども、今回の地区計画の拡大に合わせて、青い部分、神楽坂沿道地区のほうに關しても、景観の「粋なまち神楽坂」地区を拡大していくことを考えております。その結果、「粋なまち神楽坂」地区は、神楽坂一丁目、神楽坂二丁目、神楽坂三丁目、神楽坂四丁目、神楽坂五丁目、袋町各地区内となります。

続きまして、景観形成方針に關しましては、中身の変更はございません。参考として、どのような景観形成方針であるかを御説明したいと思っております。

一、路地沿いの歴史と伝統を感じる路地景観の保全。

二、神楽坂通り沿いの伝統とにぎわいを感じる粋な沿道景観の形成。

三、本多横丁沿いの活気あふれる小粋な横丁景観の形成。

四、軽子坂沿いの神楽坂にふさわしい質の高い景観の形成。

この四つの柱で、景観形成方針を定めております。続きまして、景観形成基準についてでございます。これは、制限の内容でございます。

届け出対象建築物、高さ七メートルもしくは延べ面積が三百平方メートルを超えるものについて定めるものでございます。

一般地域では、届け出対象の高さが十メートルを超えることはありませんが、本地区、神楽坂はそれを低く設定することで、より低い建物も景観形成に配慮したものにしてもらいたいという趣旨でございます。

神楽坂の主な特色を赤字で書いております。神楽坂らしい和の風情として、外壁は落ち着いたものとし、店の連続性などを継承し、各店舗の景観誘導を図っております。

そのほか、景観形成の基準として、歴史的な建造物や風情を残すとか、黒塀あるいは石畳をイメージする。通り沿いでは、ショーウィンドウ等の設置、和の風情との調和、そういう照明を行うなどを挙げております。

また、建物の高さが六十メートルを超えるか、延べ面積が三万平方メートルを超えるものは、先ほど説明した内容にプラスアルファして、色彩などの形成基準を加えてございます。

今までの経過と今後のスケジュールをご説明いたします。

平成二十三年十月五日から十一月四日まで、これに関する区民意見の募集を行いました。特に意見はございませんでした。

十月十六日には、地域説明会をいたしました。これにしましては、意見というか御質問が二つございました。景観についての新宿区のビジョン。それと、どのように景観まちづくりを進めるのかという一般的な御質問をいただきました。特にこの神楽坂通りについて、加える意見等はございませんでした。

十一月二十二日には、景観まちづくり審議会に意見を聞きましたが、特に意見はございませんでした。

そして、本日の都市計画審議会の意見をいただいた結果によつての、決定手続きをしていければと考えております。二十四

年四月一日に施行したいと考えております。

以上で、議案第二七五号の新宿区景観まちづくり計画の一部改定についての御説明を終わります。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 それでは、ただいまの案件について、御質問や御意見がありましたらお願いいたします。どうぞ。

○阿部委員 先だつての視察の折に石川先生が御指摘されたあの公園なんですけれども、視察をさせていただいて、こういう景観の変更をするということであれば、もうちょっとあの公園も、それこそ和の風情があってもいいんじゃないかなというように、樹種から含めていろいろありましたのでね。だとすれば、例えば金網のフェンスみたいなのが端のほうに立っていましたけれども、例えば竹の生垣にするとか、そういった工夫というのがもうちょっとあってもいいんじゃないかなと、率直に言つて、あの公園を見させていただいて思ったんですけれども、そこら辺も含めて、何か考えているところがあれば教えていただきたいんですが。

○森景観と地区計画課長 あの公園は提供公園でございまして、ごらんになっておわかりいただいたと思いますが、特段、遊具とかそういうものは置いていない。どちらかというと植物、自然系というように感じで作られている公園で、それはそれとして、多分、あそこでいろいろ考えられてつくられた公園だと思います。ただ、やはり風情というようなことをもつと醸し出すというようなことは、いろいろな方法があるというところは思っておりますので、今後、区の中の公園係のほうと相談して、



どうやっていくかを詰めていきたいと思っております。

○阿部委員 よろしくお願いします。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

「粹な」ということを議論し出すと結構大変なんです。あれは大崎さんに伺うのが。それはこういう場所ではなくて、夜の料亭の、江戸の粋の御高説をいずれ別な機会に。パーソナル、個人的な形で勉強したいなという、これは冗談半分ですが、「粹な」という言葉をつけているって、余りないですよ。

○大崎委員 粋はやっぱり夜のときに。

○戸沼会長 色ですよ。これを議論し出すと、別途勉強会もやっておりますので、また御参加いただければ。踊りの機会なんかも正月にあつたりします。

ちよつと余計なことですけども、本題に入ります。ただいまの議案二七五号、景観まちづくり計画の一部改正、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。

じゃ、議案としては終わりなので、あと報告事項をお願いします。

#### 日程第二

一 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画について

二 西新宿地区地域冷暖房施設および西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画について

#### ○小俣都市計画主査

それでは、日程第二、報告案件一、歌舞

伎町地区地域冷暖房施設の都市計画についてです。

内容については、都市計画課長より御説明いたします。

○戸沼会長 どうぞ。

○折戸都市計画課長 これは、スライドでなくペーパーでござ

います。資料では、机上に今、配付いたしました「歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画について」というのと、新宿熱供給株式会社のパンプレットがありますので、この二つで御説明させていただきます。

最初に、こちらの都市計画についてですが、今マスタープランでも、こうした環境配慮の地冷などは積極的に利用していくということであり、東京都の都市づくりビジョンでも、地域冷暖房は積極的に導入していくということで、環境の負荷を抑えるということでございます。

それで、歌舞伎町地区の地域冷暖房施設ですけども、東京都の健康プラザハイジアのところに熱供給を行うことを目的に、平成二年になるんですけども、平成二年に、東京都の環境保全局より地域冷暖房地区としての指定を受けまして、平成五年の五月には、ハイジアの地下にプラントを置きまして、今、東京都の健康プラザハイジアと大久保病院に熱供給を開始しているところでございます。

現在の状況なんですけれども、今、シネシティ広場を囲む街区ではコマの建てかえが行われておりまして、そのコマでまた地域冷暖房も使っていききたいというようなことになりまして、そのためには、導管ということがございまして、そのために、公道のきやいけないということがございまして、そのために、公道の

ところを掘って管を埋設して、地域冷暖房施設をやらなければいけないということがございます。それで、これは非常にいいことだと思わすけれども、その公道を掘っていくためには、都市計画として定めるところが必要になってきて、今、その準備をしているところでございます。

一枚おめくりいただいて、概要といたしましては、導管と、エネルギーセンターという熱発生施設というのを定めるところと、それからあと、参考ですが、供給区域が記載されるというようなことでございます。

きょうは御報告でございますが、今後、平成二十四年一月には地域の説明会や案の作成等を行いまして、東京都との協議も行いまして、都市計画審議会の議を経まして決定していきたいというように考えております。

三枚目には概要図が載っているということで、赤く塗ってるところが導管でございます。東宝のところは今度供給していくという趣旨でございます。具体的には、このパンフレットに載っています熱供給株式会社が行っていくというものでございます。

現在のところ、今、そうして都市計画を定めるところで、都市計画を定めた上で、地域冷暖房施設を地域に導入していくという手続を進めてまいりたいということでございます。

説明は以上でございます。

**○戸沼会長** 何か御質問はございますでしょうか。

せっかくだから、この熱源と、それから導管というのはどういふ様子なのか、ちよつと皆さんに教えてくれますか。

**○折戸都市計画課長** この熱源ですけれども、このパンフレッ

トの見開きのところに、冷却塔とかボイラーとかあって、あと蒸気ヘッドとありまして、ここに書いてあるようなところで、蒸気と冷気をつくっていくというようにございまして、これを管の中を通してまして歌舞伎町の建替地のほうまで運んでいくというようなものでございます。

**○戸沼会長** このパイプというのは、そうすると、熱そのものをやったガスですか。ガスというのか。

**○折戸都市計画課長** 冷気のほうは水なんです。冷たい水と、それから熱いほうは蒸気、ボイラーで焚いた蒸気を熱いまま送るといふような趣旨でございます。

**○戸沼会長** 管というのは相当太いものなの。ちよつと細かいことだけれども、せっかくだから、この際勉強しておかないとどこかに書いてある。

**○折戸都市計画課長** この管自体は、約二千六百mmの径があります。二千六百mmですから、ものすごい大きいですね。直径が二千六百mmですから。その中にその熱の管を通すというか、それは小さいんですけれども。六十センチぐらいの供給管が、熱いものと冷たいものというところで入っているというようにございまして、その旨、保守管理をするためにその大きな中に入っている、だから大きな管の中に小さい本管、熱管が入っているというように感じでございます。

**○戸沼会長** チェックができるわけね。管理できる。

**○折戸都市計画課長** はい、そうでございます。

**○戸沼会長** 御報告ですが、何か御質問があったらどうぞ。

**○西脇委員** ここで今お話がありましたこの設備ですけれども、平成二年につくられて、ハイジアに使用されているということ

で、もう二十年ぐらい活用されていると思うんですね。

今回の都市計画審議会に報告とか、これからお話があるのは管の埋設のことだということだと思わすけれども、ここちらのパンフレットを拝見しますと、エネルギーの有効利用ということ、九%のエネルギーを削減することができると書いてあるんですけれども、この二十一年間に技術もかなり進歩しております、地中熱の利用とか、熱交換とか、それから太陽光の発電とか、そういうことで、こういうことのプラントは基本的に使うんですけれども、補助的なことを足してこの効率を上げていくという技術はかなり進んでいると思っております、そういうことを、例えばこういう新しく拡張するとき、何か提言としてこの運用会社に提言して、結果として、新宿区の効率とか、CO2の削減とか、そういうことに対する考慮はされないのかなというのが質問です。

○戸沼会長 御意見をいただきました。

○折戸都市計画課長 今のは貴重な御意見だと思えます。新宿区でもCO2削減の、環境のほうでそういうのをつくっていきまして、今お話しのように太陽光でありますとか、いろんなことが出ています。

ただ、今回、直接これが太陽光で地域冷暖房を賄うというようなことにはちよつとならないのかと思えますが、ただ、これはかなり新しいものですから、性能も上がってきていると聞いていますので、そういった意味ではさらにエネルギーの削減になるのではないかと考えています。

○戸沼会長 我が国のエネルギー政策は大転換の局面にあるので、そういうのも視野に入れて、もし御意見があったらいた

きたいということ、次の案件も報告してください。

○折戸都市計画課長 今お話にございましたが、もう一つの資料がございます。「西新宿地区地域冷暖房施設および西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画について」ということでございます。

これは、地域冷暖房は今、話をしたんですけれども、どこを見ていただくと一番話が早いかと思いますと、一番最後のページにこういう絵がかいてあります。「西新宿地区および西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の概要」というのがありまして、その概要図のところの左側に西新宿地区地域冷暖房施設と、それから右側に、紫になっていますが、西新宿一丁目地区の地域冷暖房施設があります。今現在、お互いに決められた範囲で稼働して地域冷暖房をしているわけなのでございますが、これを効率的に利用しようという観点で、二つの地域冷暖房施設を結びます。導管で結ぶということで、新設導管を入れまして、この二つの地域冷暖房施設を合体することによりまして、効率的な運用を行うことができるということでございます。

その地域冷暖房施設が、やはり公道を横断してつなぎますので、そのためには都市計画として、地域冷暖房施設の都市計画の変更が必要になったということでございます、今作業を進めているところでございます。具体的に、これは新しくつくるといよりは、お互いの地域冷暖房施設を導管でつなぐ。ただ、そのときに道路の下を掘削しますので、そのための道路占用なんかの許可については、やはり都市計画としてきちんと定まっているものでなければならぬというように決められておりますので、今、準備をしているということでございます。

○戸沼会長 こればかりややすい資料ですね。

何か御意見はございますでしょうか。

○阿部委員 こちらの歌舞伎町のパンフレットを見ますと、エネルギーセンターの事業区域図というのがあって、例えばプリンスホテルなんかはホテルということで、かなり冷暖房を使うんじゃないかと思いますが、建物を新しくしないと、この設備というのは、そのプラントのエネルギーターというのは、これは使えないのかどうか。そこら辺ちよつと教えていただけますか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○折戸都市計画課長 今、阿部委員からお話がありました、そのとおりでございまして、プラントのところから管で、蒸気と冷水をビルのところまでに引き込まなければいけないので、今、プリンスホテルには引き込まれていないんですね。今、どこも引き込まれていないんです。ですから、今は大久保病院とハワイアしか使っていないんですね。ですから、今度西武がもし建てかえるようなことがあれば、また都市計画を変更して、管を入れて、それで使うようになるということになります。

○阿部委員 ここは、そうするとこのエリアの中に、これを供給するだけの力がある、許容量を持った、エネルギーセンターなんだけども、まだ部分的にしか活用されていないという理解でよろしいですか。

○折戸都市計画課長 現場に行ってみますと、かなり広いスペースがあるんですね。それは何かというと、これ全体を供給するためにはこの力では足りないもので、そこに何か機械を増設するというところでございまして、今はまだ全体を供給するだけの

能力はないということ、もし全体をやるとすれば、機械の能力を上げるために、今、空いているスペースに熱供給の機械を入れなければいけないということになります。

○阿部委員 もう一個だけ。新しくできる東宝のビルは、先ほどお話もあつた太陽光とか、そういった再生可能エネルギーの活用というのは、建物の計画がどこまで進んでいるか。それと、太陽光で発電する部分と、これは冷暖房なので直接つながらないのかもしれないんですけども、何か関連性とかそういうのはあるのでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○森景観と地区計画課長 まだ事業主がしっかり定めているものではないんですけども、聞くところによりますと、この地域冷暖房をやることよつての効率化を図るといったことがまず一つ。それと、緑化等をやつて配慮するというようなことは考えていると聞いております。

太陽光発電とか、木ですとか、そういうものに関しましては、今後検討するようなことになると思います。今現在はちよつと把握しているわけではございません。

○阿部委員 わかりました。

○戸沼会長 せっかくだから、歌舞伎町のルネッサンスということ、いろいろ話が進んでいて、このコマの跡がどうなるかというのをわかる範囲で話して下さい。

○森景観と地区計画課長 今、コマ劇場の跡地が解体中、ございますけれども、今後、二十七年四月を目途にして、東宝が計画をするということは公表されております。それは、シネコンという、映画のシネマコンプレックスを入れるということ、

上のほうはホテルにするという計画になっているというところでございまして、ここに今回、熱供給のところ、新宿東宝ビル（仮称）という形で、この緑色の区域、ここ全域で建物計画をするということを考えていらつしやるということでございます。○戸沼会長 歌舞伎町も全体として大きく様変わりをするような雰囲気なので、防災周りでいろいろまた検討課題もあると思うので。

下村先生、せっかくだから、何か最近の状況を御説明いただけます。

○下村委員 今、景観と地区計画課長が御報告した程度のことしか私もわからないんですけども、おかげさまで、今、順調に解体が進んでおりまして、このまま順調に進めば、二十七年四月の竣工というのは結構そのままいけるのではないかと思っております。

今、周囲を囲んでしまつて大変寂しい景観になっておりまして、さらに来年の、これはまだ先の話ですけれども、この地冷のための地下管を導入するということになる、歌舞伎町の一番のシンボルゾーンのところ、歌舞伎町の壁がまたさらにできてしまふという、そういう残念なこともあるんですけども、地域としては、この新宿東宝ビルをしっかりとつくってもらつて、かつ周辺も一緒になつて整備をしながら、まちも一緒になつて、いわゆる四葉会と言われる四者の最初の再開発ビルですから、成功させて、歌舞伎町のにぎわいをしっかりと取り戻して、こういう意気込みでやっているとございまして。

この工事についてはいずれまた話が出るのかもしれないけれども、ちょうどシネシティ広場というこの横道をずっと通つ

ていきますので、かなり掘削というか、掘るのにはなかなか大変なところもあるんだろうなと。

以上です。

○戸沼会長 ありがとうございます。

日程第三

その他・連絡事項

その他・連絡事項

○戸沼会長 それでは、きょうの私どもの議論の案件は終わりのので、あと事務局で、その後、お願いいたします。

○小俣都市計画主査 日程第三、その他・連絡事項ですが、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、よろしくお願いいたします。

次に、次回の開催ですが、日程が決まりましたら改めて皆様へ通知をお送りいたしますので、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した。

午後 三時十八分閉会

第一五六回 新宿区都市計画審議会議事録

平成二十三年十二月十六日

会 長

署 名