

第160回新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十五年八月二十一日）

第16回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成二十五年八月二十一日

出席した委員

石川幹子、戸沼幸市、中川義英、星德行、喜多崇介、加藤仁、小田桐信吉、小松清路、有馬としろう、佐藤佳一、根本二郎、かわの達男、星野英彦（代理長岡交通規制係長）、松村保雄（代理平本予防課長）、大崎秀夫、大浦美鈴、中西誠

欠席した委員

窪田亜矢、倉田直道、下村治生

議事日程

日程第一 審議案件

(一) 議案第二八三号

新宿区都市計画審議会会長の選出等について

日程第二 報告案件

(一) 東京都市計画地区計画四谷駅周辺地区地区計画について

(二) 東京都市計画四谷駅前地区第一種市街地再開発事業について

日程第三 その他連絡事項

議事

午後 二時〇〇分開会

○田中都市計画課長 定刻になりましたので、ただいまより第一六〇回新宿区都市計画審議会を開催いたします。

本日開会に際しまして司会を務めさせていただきます新宿区都市計画課長の田中でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

〔卓上マイク使用説明〕

さて、本日は二年間の任期の改選時期に当たり、最初の審議会でございます。六月三十日付の任期満了に伴い七月一日付で新たに委員をお願いする皆様に区長が任命書をお渡しいたします。区長よりしくお願いいたします。

〔任命書交付〕

○田中都市計画課長 それでは、ここで任命に際しまして区長より皆様に御挨拶をさせていただきます。

○中山区長 皆様、ただいま任命書をお渡しさせていただきましたけれども、皆様におかれましては、大変御多忙中、快くこの都市計画審議会の委員をお引き受けいただきましたこと、本当に私は心からうれしく思っております。厚く御礼を申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

学識経験者、それから関係行政機関の委員の皆様にはそれぞれの御専門の立場から知識、経験を生かしながら、また区議会議員、区民代表の委員の皆様には、日ごろから区政や地域の中で活動され、御活躍されている、そうした経験等を生かしながら御審議をしていただけるものと多いに期待をしているところでございます。

新宿区では、皆様も御存じのことと思っておりますけれども、新宿区基本構想というのを持っております、その基本構想を受

けて定めてまいりました基本計画と都市マスタープランをあわせました一体的な計画として平成十九年に新宿区総合計画というものを策定しております。これは、私どもの地域における暮らしというものは、縦割りではなくて、一体としてつながっている、そういう意味では自治法上の基本計画と都市計画法上の都市マスタープランというのが一体になってこそ地域の総合計画となり得るといふような、考え方で総合計画を定めているところです。この平成十九年に策定した新宿区総合計画の中では、おおむね二十年後の新宿区の目指すまちの姿として、新宿力、これは新宿に住んでいる方はもとより、新宿で活動をしている方々、多くの事業者も含めた活動をする方々を含めた、そうした新宿にかかわっている人たちの力を新宿力と規定をしていますけれども、「新宿力で創造するやすらぎとにぎわいのまち」というのを掲げているところでございます。新宿区では、こうした目指すまちの姿を実現するために、区民が自治の主役として考えて行動していけるまちや、持続可能な都市と環境を創造するまちといった、六つの基本目標を定めてまちづくりを進めてきたところでございます。

そして、この審議会では、今回新たに委員として任命をさせていただきましたが、多くの委員の皆様には引き続きお引き受けをいただきましたところでございます。これまでのそうした区における施策についても、この審議会の中でいただいた意見を十分生かしながら、今後も進めていきたいと考えているところです。この間を少し振り返ってみますと、平成二十三年度の都市計画審議会では、地元の皆様と新宿区が協働で取り組んでおります神楽坂地区のまちづくりにおいて、路地や街並みのただ

ずまいを生かしたまちの実現に向けた地区計画について、御審議をいただきました。また、平成二十四年度、昨年度におきましては、国立霞ヶ丘競技場の建て替えが予定されております神宮外苑地区において、集客力の高い賑わいと活力のあるまちの再生を目指した地区計画や、歌舞伎町及び西新宿の地域冷暖房施設などにつきまして、活発に御審議をいただきました。

本年度でございますが、本日の報告案件でもありますが、四谷駅周辺地区において、地区の特徴や個性を生かしたまちづくりを進める地区計画や、再開発事業など、さまざまな案件を御審議いただくことになると思います。新宿のまちの将来を見据えた都市

計画行政について、活発に御審議をいただき、御意見、御助言をいただければと考えております。新宿のまちの特徴というのは、非常に多様性を持ったまちであるということでもあります。そうした中で、私は本当にこのまちが都市のにぎわいとあわせてやすらぎを感じることでできる緑や景観にも配慮した、そうしたまちとして持続的な発展をできるように、そんなまちづくりを進めてまいりたいと考えておりますので、委員の先生方の御意見・ご助言をいただければ幸いです。

委員の任命に当たりまして、簡単ですが、御挨拶させていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

**○田中都市計画課長** それでは、改めまして都市計画審議会委員の皆様、並びに幹事の職員を御紹介させていただきます。お手元に都市計画審議会委員名簿をお配りしてございます。この名簿の順にお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、その場で御起立いただきます。一言自己紹介をお願いしたい

と思いを。

それでは、第一号委員、学識経験者の委員の方々でございませす。初めに石川幹子委員、よろしく願います。

○石川委員 石川でございませす。どうぞよろしく願います。専門は緑とか公園とか、そういった分野でございませす。玉川上水の内藤新宿、それからこの四月にはおとめ山公園の拡張ということで、引き続き御協力させていただきますと思ひませす。よろしく願います。

○田中都市計画課長 続きまして、窪田委員、倉田委員は本日御欠席の御連絡をいただいております。続きまして、戸沼幸市委員です。

○戸沼委員 戸沼です。どうぞよろしく願います。

○田中都市計画課長 続きまして、中川義英委員です。

○中川委員 中川でございませす。よろしく願います。地元にも大学もありまして、新宿という区全体、また新宿を取り巻くいろいろな環境に対してどうあればいいかということも今後とも引き続き考えさせていただきますというふうにお考ひませす。よろしく願います。

○田中都市計画課長 続きまして、星德行委員です。

○星委員 星でございませす。よろしく願います。

○田中都市計画課長 続きまして、喜多崇介委員です。

○喜多委員 喜多でございませす。よろしくどうぞ。

○田中都市計画課長 続きまして、加藤仁委員です。

○加藤委員 加藤でございませす。私、地場産業、印刷製本関連団体協議会ということをやっております。皆さんよろしく願ひませす。

○田中都市計画課長 続きまして、小田桐信吉委員です。

○小田桐委員 小田桐信吉です。よろしく願ひませす。私どもは公益社団法人の東京都宅地建物取引協議会新宿区支部の小田桐と申します。今まで前支部長の長沼卓司がお世話になっておりました。次は私の役ということ。また、町会のほうでは大崎会長、お見えですけれども、今まで神楽坂の粋なまちづくりでは大変お世話になりました。今後ともよろしく願ひませす。

○田中都市計画課長 続きまして、小松清路委員です。

○小松委員 小松でございませす。よろしく願ひませす。私、東京都建築士事務所協会新宿支部に所属しております、新宿区の耐震におきましてお世話になりました。また、まちづくりに関して、職務柄いろいろお世話になりました。よろしく願ひませす。

○田中都市計画課長 次に、第二号委員、区議会議員の方々です。下村治生委員は本日御欠席の連絡をいただいております。続きまして、有馬としろう委員です。

○有馬委員 区議会の有馬と申します。前期より引き続き今期もやらせていただくことになりました。しっかり区民の視線で頑張っております。どうぞよろしく願ひ申し上げます。

○田中都市計画課長 続きまして、佐藤佳一委員です。

○佐藤委員 区議会議員の佐藤佳一でございませす。今期から新しくなりました。どうぞよろしく願ひませす。

○田中都市計画課長 続きまして、根本二郎委員です。

○根本委員 根本です。前期途中からの交代でした。

○田中都市計画課長 続きまして、かわの達男委員です。

○かわの委員　かわの達男です。どうぞよろしくお願いいたします。この委員は以前ずっと昔にやったり、またやめてまた戻ったり、そういうことで先生たちもいろいろお世話になります。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中市計画課長　次に、第三号委員、関係行政機関の方々です。新宿警察署長星野英彦委員でございます。本日は代理で長岡交通規制係長に御出席いただいております。

○星野委員（代）　本日署長の星野の代行でまいりました長岡と申します。はなはだ役不足ではありますが、新宿署一同頑張っておりますので、よろしくお願いいたします。

○田中市計画課長　続きまして、新宿消防署長の松村保雄委員でございます。本日は代理で平本予防課長に御出席いただいております。

○松村委員（代）　本日新宿消防署長松村公務のため私予防課長の平本が代理で参りました。新宿区内、四谷消防署、牛込消防署、新宿消防署、三つございですが、その代表で三号委員を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中市計画課長　次に、第四号委員、新宿区民の方々でございます。まず大崎秀夫委員でございます。

○大崎委員　新宿区町会連合会を代表している大崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中市計画課長　続きまして、大浦美鈴委員です。

○大浦委員　皆様初めまして、私は〇〇在住で、〇〇在勤でございます。一区民といたしまして、都庁を抱えている特別な位置づけにある新宿区というものが本当に、日本のどこから見ても魅力あふれて、行政も整ったすばらしいまちでいてくれたら

という思いで応募させていただきました。よろしくお願いいたします。

○田中市計画課長　続きまして、中西誠委員です。

○中西委員　中西です。よろしくお願いいたします。〇〇に在住しております。新宿区民としてちょうど三十五年になります。このまま住み続けたいまちというようなことを目指して頑張っていきたいと思えます。よろしく申し上げます。

○田中市計画課長　委員の皆様方の御紹介は以上でございます。皆様どうぞよろしくお願いいたします。続きまして、幹事の職員を紹介させていただきます。総合政策部長の針谷弘志です。

○針谷総合政策部長　いつも何かとお世話になってございます。総合政策部長の針谷です。どうぞよろしく申し上げます。

○田中市計画課長　続きまして、健康部長福内恵子です。

○福内健康部長　福内です。よろしく申し上げます。

○田中市計画課長　みどり土木部長野崎清次は本日欠席でございます。続きまして、教育委員会事務局次長小池勇士です。

○小池教育委員会事務局次長　小池でございます。よろしく申し上げます。

○田中市計画課長　続きまして、都市計画部長の新井建也です。

○新井都市計画部長　新井です。よろしく申し上げます。

○田中市計画課長　それでは、本日の議事と資料について、御確認をお願いいたします。

○事務局　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。

初めに、本日の日程でございます。委員名簿の次に御用意させていただきます。表題に第一六〇回新宿区都市審議会議事日程表というものでございます。

本日は委員の改選後初めての審議会ですので、日程第一、審議案件として、(一)審議会会長の選出等をお願いいたします。日程第二、報告案件として、(一)四谷駅周辺地区地区計画について、(二)四谷駅前地区第一種市街地再開発事業についてです。資料でございますが、事前に皆様に御送付させていただいておりますが、本日机上にも同じものを御用意させていただいております。続きまして、資料の御確認をさせていただきます。まずはA四、一枚になっております。続きまして、先ほど御説明いたしました第一六〇回新宿区都市計画審議会議事日程表でございます。続きまして、資料一、こちらはA三のクリップどめになっておりますが、資料一、こちらは四谷駅周辺地区地区計画及び四谷駅前地区第一種市街地再開発事業について(報告)、こちらは右上に資料一と記載されているものでございます。同じクリップどめの中に添付されております、右上に資料二と記載されているものでございます。こちらは四谷駅周辺地区地区計画の原案です。続きまして、資料三、四谷駅前地区第一種市街地再開発事業の原案でございます。六番目としまして、こちら右上にA三版のカラー刷りのものとじられているものでございます。四谷駅周辺地区及び四谷駅前地区第一種市街地再開発事業の原案の概要等についてです。七番目としまして、当審議会の条例と規則を御用意させていただいております。本日の

資料は以上になります。

なお、本日の資料ではないですけれども、新任の委員の先生方には、新宿区都市マスタープランを御用意させていただいております。こちら、ピンクで製本されたものでございます。また、再任の委員の方が必要な方がいらっしゃいましたらお声をかけていただければ配付させていただきます。皆様、資料はおそいででしょうか。

日程と資料の確認は以上です。

日程第一

(一) 議案第二八三号

新宿区都市計画審議会会長の選出等について

○田中都市計画課長 それでは、本日の議事に入らせていただきますが、まず、日程第一の審議案件に基づき、本審議会の会長の選出及び席の配置や進行について、取り決めをお願いしたいと存じます。会長の選出につきましては、事務局からの提案でございますが、最初に仮議長を選出させていただきます。仮議長のもとで会長をお決めいただくという形で進めさせていただきます。ただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○田中都市計画課長 御賛同いただきましたので、まず仮議長を選出させていただきたいと存じます。どなたか立候補及び推薦はございますか。

ないようでございますので、仮議長の選出につきましては事務局に一任させていただきたいと思っておりますが、よろしいでし

ようか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○田中市計画課長 それでは、仮議長を大崎委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○田中市計画課長 それでは、大崎委員、よろしくお願いいたします。

○大崎仮議長 ただいま事務局の方から指名をいただきました大崎でございます。大変僭越ではございますが、仮議長を務めさせていただきます。

それでは、議事に入らせていただきます。事務局の方から議題の宣言をお願いいたします。

〔事務局議題朗読〕

○大崎仮議長 会長の選出につきましては、新宿区都市計画審議会条例第五条で、審議会に会長を置き、第三条第一項第一号の委員のうちから委員の選挙により定めるとされており、この第三条第一項第一号の委員と申しますのは、お手元の委員名簿のうち上段の一号委員、学識経験者の枠に記載されており、まず委員の方々でございます。その委員の中から会長をお決めいただくということになります。どなたか立候補される方いらっしゃいますでしょうか。また、御推薦したい方があればどうぞお願いいたします。

立候補される方がいらつしやらないようなので、差し支えなければ議長提案として提案をさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○大崎仮議長 委員より異議なしという声でございますので、それでは仮議長として提案させていただきます。これまで当審議会では戸沼委員に会長になっていただいて円滑に議事が進行されてきたところです。このたびも戸沼委員に会長をお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○大崎仮議長 委員からの異議なしの賛成の声がございましたので、戸沼委員を新宿区都市計画審議会会長に選任いたします。それでは、私の仮議長として役目が終わりましたので、会長と交代したいと思います。皆さん御協力ありがとうございます。

以上でございます。

○戸沼会長 ただいま会長に選任された戸沼でございます。私もいい年なので、だんだんバトンタッチをしなければいけないと思うんですが、新宿に暮らしているとなかなか年をとらないんです。いつでも青春のような感じで、それは新宿が若い人、賑わいがいっぱいということでしょうか。それから、区長さんがマスタープランの御説明で暮らしと賑わいが一番ということとで、出発点からそういうお考えで、それで、新宿力というのが新宿の武蔵野の台地に芽吹いて前進的にずっと続いていくんじゃないかというイメージのことをおっしゃっていて、そのとき新宿力ということをおっしゃっていたんですが、それはソフトパワーとハードパワーみたいなものがあって、ソフトパワーというのは、文化の力みたいなものがあって、今、新宿ではそういうことも一緒にやっておられるということだと思っておりますが、ハードのほうも安心・安全のまちづくりということとで、

これから三・一もございましたので、改めてこれだけ、三百五十万人の乗り降りをする新宿駅を抱えている新宿としては安全問題、そういうことも一つ視野に入れながらやっていくのが我々の仕事かなというふうに思いますので、いろいろな課題で審議を区長さんから御諮問があると思いますが、よろしく御協力をいただいで、私どもとしての二年間のお役目を尽くしていきたいと思えますが、どうぞよろしく願います。

顔見知りの方が大勢おられますので、ここの審議会でも率直に意見を闘わせて、御注文をされることは御注文をするというスタイルでございますので、新しい委員の方々も御遠慮なく、存分に議論を尽くしていただければというふうに思います。どうぞよろしく願います。

それでは、早速議事に入りたいと思えますが、当審議会の運営に関して、会長代理の選出というのがございます。これは審議条例の第五条第三項によりまして、会長に事故があるときは会長があらかじめ指名する委員をその職務代行とするという規定がございます。したがって、会長代理につきましては私の指名ということになっておりますが、前回と同様中川委員に会長代理をお願いしたいと思います。どうぞよろしく願います。では、中川委員から一言、この人も思い入れが強い人でございますので、一言おっしゃってください。

○中川委員 中川でございます。事故があるときはという話もあるんですが、まずはあり得ない話でございますので、私自身も新たな気持ちでこの審議会お手伝いさせていただきますと思います。よろしく願います。

○田中都市計画課長 恐れ入りますが、区長は所用がございま

してここで退席をさせていただきますと思います。

〔区長退席〕

○戸沼会長 次に、委員の席次ですけれども、運営規則の第五条というのがございまして、委員の議席はあらかじめ会長が定めるということになっておりますが、今お座りの席次にさせていただきます。よろしくお願いいたします。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、議事録の署名ですけれども、これも運営規則によりまして会長が指名する委員となっておりますが、私から左周りにということでもよろしいでしょうか。前回出席している星委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、行政関係の出席ですけれども、新宿警察の署長さんと消防の署長さんですが、職務上緊急な事態により欠席されることがあるうと思えますが、審議の内容から考えまして、警察も消防も重要なこととございますので、これも審議会条例によりまして職員の代理出席を認めるということ。御意見をいただくといいことにさせていただきます。代理という形でございしますが、採決に加わるといいことはないのです、その点もよろしく願います。

議事の進め方というのが規則がございまして、これも運営規則の第四条ということで、議題の宣言、議題の説明、質疑応答等、採決と進めていきますが、関連する資料につきまして第六条の第二項というのがございまして、審議順序を変更いたし



たり、一括して説明、質疑をしていただくということもござい  
ますので、これもよろしく願います。

それから、審議会の運営に関する取り決めについては以上で  
す。それでは、この案件を終了して、次の案件に移りたいと思  
います。

日程第二  
報告案件

(一) 東京都計画地区計画四谷駅前地区地区計画につ  
いて

(二) 東京都計画四谷駅前地区第一種市街地再開発事業に  
ついて

〇戸沼会長 事務局から説明をいただくということで、よろし  
く願います。

〇事務局 日程第二、(一) 四谷駅前地区地区計画、(二)  
四谷駅前地区第一種市街地再開発事業です。資料は、本日お配  
りしたものです。説明の内容につきましては前面のスクリーン  
に映し出しますので、あわせてごらんいただければと思います。  
また、(一)、(二)と分けておりますが、関連計画ですので、  
あわせて御説明をいたします。説明につきましては、景観と地  
区計画課長、及び地域整備課長よりいたします。

それでは、説明をお願いいたします。  
〇森景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の森でございま  
す。どうぞよろしく願います。

まず、資料一がお手元にあると思いますけれども、そちらで

簡単に御説明いたします。その上でスライドを使いたいと思っ  
ております。どうぞよろしく願います。

お手元に資料一をごらんください。

四谷駅前地区地区計画及び四谷駅前地区第一種市街地再開  
発事業について(報告)でございます。

一、主旨でございます。本地区を含む一帯は、新宿区都市マ  
スタープランにおいて「賑わい交流の心」に位置づけられてお  
り、地区内の旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舍跡地の大規  
模な公有地を中心として土地利用の転換を図るとともに、新宿  
通り沿道の業務・商業機能を軸としながら、地区の特徴や個性  
を活かしたまちづくりを進めることが示されているところでご  
ざいます。

そこで、四谷駅前地区と四谷一丁目北地区の二つの地区、こ  
の二つの地区は後ほど御説明いたします。二つの地区で構成さ  
れる一体の地区計画を策定し、新宿区都市マスタープランの実  
現を目指すものでございます。

続きまして、二、これまでの経緯でございます。これまでの  
経緯、長い経緯があるんですけども、本年のことだけかいつ  
まんで申し上げます。それ以前のこととはまたスライドの中で御説明  
いたします。

平成二十五年三月二十九日、四谷駅前地区について、URか  
ら区へ再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の提出が  
ございました。そして、五月二十六、二十七日に、事業者によ  
る環境影響評価書案の説明会が開催されております。そして、  
六月十九日、四谷一丁目北地区協議会が区へ地区計画に関する  
提案書を提出、七月十五日には、都市計画法第十六条第二項に

基づく都市計画原案の説明会を開催しております。そして、七月十六日から三十日にかけて、都市計画法第十六条第二項に基づき都市計画原案の公告・縦覧を行いました。そして、意見書の受付を八月七日までの期間行いました。これに關しての状況についても後ほどスライドの中で御説明いたします。そして、八月二十一日、本日新宿区都市計画審議会に報告という形をとらせていただいております。

なお、これに關することの審議は十一月ごろの都市計画審議会にお諮りいたしますので、そちらでお願いしたいと思いますところでございます。

そして、三番の都市計画原案、そしてその裏のページの四番の今後のスケジュール（予定）について、これもスライドで説明したいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

なお、資料として、資料二の地区計画の原案と資料三の再開発の原案、それと参考としての資料がお手元にあると思いますけれども、それらをまとめて全部スライドでやりたいと思っておりますので、スライドをごらんになっていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、スライドに移りたいと思います。

今回御報告する案件は、先ほど十一月ごろ審議会にお諮りすると申しましたけれども、案件すべて新宿区決定となりますので、よろしくお願いいたします。

まず、今回の案件の案内図です。東側に外濠緑地がございます。そして、外堀通りがございます。JRの四ツ谷駅、そして

丸ノ内線、南北線が乗り入れている、そういうようなところがございます。四谷一丁目と本塩町にまたがっているとございませう。周辺は、先ほど申しました外濠緑地とか、南のほうには迎賓館があるといった、自然的、文化的な資源がある、そういうような地区でございます。

続きまして、地区が二つに分かれていることの御説明でございます。本地区は、四谷駅前地区、スライドでいいますと上のほうの紫色っぽいところでございますけれども、そちらのほうと、下のほうの四谷一丁目北地区、緑色のほうの二地区で構成されております。上のほうの四谷駅前地区の面積が約二・六ヘクタールです。四谷一丁目北地区が約一・七ヘクタール、合わせて約四・三ヘクタールの区域でございます。

四谷駅前地区、上のほうでございますけれども、こちらにつきましては、再開発等促進区及び市街地再開発事業を活用していくというように位置づけているところがございます。旧四谷第三小学校、それと財務省公務員宿舍跡というような公有地がございます。それらを有効に高度利用を図るというような観点から、そして、地域の防災性の向上、そして業務、商業、文化・交流機能を中心とした多様な都市機能の集積を図るということを考えているところでございます。

続きまして、南側の緑色の四谷一丁目北地区でございますけれども、こちらに關しましては、いわゆる街並み誘導型の地区計画を活用していくというところでございます。建て替えの促進と、快適な歩行者空間の拡充を図る、そのようなことを考えております。

これら二つのことをあわせまして、四谷駅前の「賑わい交流

の心」、これを形成していこうというふうに考えているところ  
でございます。

続きまして、新宿区都市マスタープランでどのような  
いるかということでございます。こちら、新宿区都市マスター  
プランにおきましては、四谷駅周辺は、高田馬場、神楽坂とい  
うふうなところと並びまして、この三カ所が賑わいと交流を先  
導する「賑わい交流の心」に位置づけられているところでござ  
います。

続きまして、そのほかの上位計画でございます。東京都の都  
市再開発の方針がございます。そちらの二号地区に位置づけら  
れております。これは横になっておりますので、左側が北とい  
うような形になっている図でございます。本地区は、ターミナ  
ル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し、都市居住が調和し  
た良好な市街地の形成を図るとともに、駅前の新たな賑わい交  
流拠点の形成を図る地区として位置づけられています。四谷  
駅前地区につきましては、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緑豊かなオープンスペースの形  
成を図るといふふうに位置づけられているところでございます。

続きまして、地元の協議会が設置されているところでござい  
まして、それらについての御説明をしたいと思っております。  
今回地区計画の原案策定に至ったわけでございますけれども、  
地元の皆様方でさまざまな検討が行われてきております。平成  
十六年でございますけれども、旧四谷第三小学校の統廃合、そ  
して財務省官舎の売却計画、それらを契機にいたしまして、本  
地区を含む広い範囲で四谷駅前まちづくり協議会が発足してお  
ります。この図でいいますと黒く枠どられた、北は靖国通り、

そして南は迎賓館の近くまで、このエリアが四谷駅前まちづく  
り協議会ということで、かなり広い範囲で地元の協議会ができ  
ております。その中で、四谷駅前地区、青のほうでございま  
すけれども、そちらが平成十八年に四谷駅前地区再開発協議会が  
発足しております。そして、緑のほうですけれども、四谷一丁  
目北地区については、平成二十一年に四谷一丁目北地区協議会  
が発足して、検討が進められてきたというようなところでござ  
います。

今申しましたことを年代順に並べたものでございます。平成  
十六年から始まりまして、十九年に四谷駅前のまちづくり提案  
というのが四谷駅前まちづくり協議会から区に提案を受けてお  
ります。そして、二十五年のところ、四谷駅前地区の再開発  
協議会が区へ地区計画の企画提案書を提出しております。そし  
て、二十五年、緑の四谷一丁目北地区の協議会も同じように地  
区計画に関する提案書を提出しております。それらの提案を踏  
まえまして、区は地区計画の都市計画原案を作成したというよ  
うな流れになっております。

続きまして、地区計画の原案の内容をご説明いたします。ま  
ず、地区計画の目標でございます。三点掲げております。一点  
目です。四谷駅前地区では、土地の合理的かつ健全な有効高度  
利用により防災性の向上を図るとともに、業務・商業機能の強  
化等により駅前の新たな賑わい交流拠点の形成を図ります。

二点目です。四谷一丁目北地区では、業務・商業集積地のさ  
らなる活性化と歩行者空間の拡充を図ります。

三点目です。四谷駅前地区と四谷一丁目北地区が一体となり、  
四谷地域の拠点形成を図るとともに、緑豊かで、趣きのある

「賑わい交流の心」の形成を目指しますということでございます。

続きまして、土地利用の方針、これを定めております。二点ございます。一点目です。四谷駅前地区の土地利用の方針ですが、けれども、業務・商業を中心として、居住、公益、教育等の諸機能を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図ります。

二点目です。四谷一丁目北地区の土地利用の方針でございます。業務・商業機能を中心とした合理的な土地利用を図ります。

続きまして、公共施設等の整備の方針、これを定めております。公共施設等の整備の方針は、四谷駅前地区にしか定めておりません。四谷一丁目北地区はこれはないところでございます。

それでは、まず道路等の整備の方針でございます。二点ございます。一点目です。道路の再配置と敷地の統合により、街区の再生と土地の有効高度利用を図るということでございます。二点目です。地区外周部の区画道路の拡幅整備にあわせて、歩道状空地を歩道と一体的に整備し、歩車分離による安全で快適な歩行者空間の形成を図るということでございます。

続きまして、広場等の整備の方針も定めております。これに関しましては、四点ございます。まず、スライドに出ているのが二つあります。一点目です。広場一号を整備し、賑わいと交流を形成するとともに、地域の防災性の向上を図るということでございます。続きまして、二点目です。四ツ谷駅に面する位置に駅前広場機能を補完する広場二号を整備し、新たに歩行者の滞留・交流空間を創出します。災害時には帰宅困難者対応にも活用できるように配置し、駅前防災機能の強化を図るとい

ことでございます。

続きまして、三点目です。外濠緑地に面する位置に広場三号を整備し、外濠緑地等の景観特性との調和を図ります。また、駅前の交流空間の連続性を図ることとでございます。四つ目です。広場を積極的に緑化することで、新宿区都市マスタープランに掲げる七つの都市の森の拡充を図ることとでございます。

続きまして、歩行者用通路の整備の方針、これを定めております。区画道路や広場等と円滑に接続する歩行者用通路を整備し、回遊性及び地域の防災性の向上を図ります。

なお、四谷一丁目北地区における公共施設等の整備は、先ほど申しましたけれども、ございません。

次に、建築物等の整備の方針でございます。これに関しましては五つございます。一つ目です。四谷地域の拠点にふさわしい都市空間を形成します。二つ目です。賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並みを形成します。三つ目です。良好な都市景観を創出します。四つ目です。四谷駅前地区は、外濠緑地と調和した緑豊かで潤いに満ちた都市環境空間を形成します。五つ目です。四谷一丁目北地区のしんみち通り沿道は、快適な歩行者空間の充実を図ることとでございます。

続きまして、今まで申しました主要な公共施設、地区施設を図で見ていただこうと思っております。まず、広場のことでございますけれども、広場は一号から三号までございますけれども、まず広場一号でございます。この図でいうと左上でございます。面積で申しますと約三千三百平方メートルでございます。賑わい交流の形成をするとともに地域の防災性の向上に資するという

ようなものでございます。通常時におきましては、居住者、就業者、来訪者等の多様な交流や活動を促すとともに、非常時におきましては、四谷一丁目、本塩町のほか、坂町、三栄町の住民の一時（いつとき）避難場所として活用できるように配置しております。

なお、広場一号には、災害用トイレの整備が予定されているところがございます。

次に、四ツ谷駅に面する位置に約千平方メートルの広場二号を定めるところでございます。この図でいくと右下にございます。ここに関しては、駅前広場機能を補完し、新たに歩行者の滞留・交流空間を創出するとともに、災害時には帰宅困難者対応等にも活用できるように配慮し、駅前防災機能の強化を図るといったようなものでございます。

続きまして、区画道路一号、二号、三号、そして広場三号というようなものでございます。まず、区画道路でございますけれども、区画道路一号がでございます。区画道路一号は、この図でいいますと南側のほうの道路でございます。幅員は十二メートルから十三メートルを予定しております。区画道路二号でございます。この図でいうと西側のほうでございますけれども、西側のほうの区画道路、そして区画道路三号が北側のほうにありますけれども、こちらは幅員が十二メートルということで、拡幅整備していくことになっております。安全で快適な歩行者空間の拡充を図るといったようなものでございまして、歩車分離をするものでございます。

また、広場三号を定めるといったことを予定しております。外濠緑地に面する位置にございます。外堀通り沿いに、面積で

いいますと約九百平方メートルでございます。外濠緑地等の景観特性との調和、そして駅前の交流空間との連続性を図ってきたい、そのように考えているところでございます。

続きまして、歩行者用通路、そして歩道状空地のことについて、御説明いたします。幅員六メートルの歩行者用通路一号、二号、三号を定めてまいります。区画道路や広場等を円滑に接続する。そして回遊性及び地域の防災性の向上を図るといったようなものでございます。また、先ほど説明いたしました区画道路に沿いまして、幅員四メートルの歩道状空地を定めます。歩道状空地は一号から三号までございます。一号が南側の区画道路一号に面しているところでございまして、二号が区画道路二号に面しているところ、三号が区画道路三号に面しているところでございます。

続きまして、建築物等に関する事項についての御説明をいたします。まず、四谷駅前地区でございます。こちらに關しましての建築物等の用途の制限、こちらを五つ定めます。商業地域に建築できないものを制限します。また、風営法第二条第六項から第十一項各号のいずれかに該当する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、倉庫業を営む倉庫（百平方メートル未満を除く）、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）というようなものを定めます。

現在の用途地域、こちらが商業、近隣商業、そして第一種住居地域から商業地域相当とするというふうを考えておりまして、賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並みの形成を図っていきたいと思っております。

次に、容積率の最高限度を六七〇％に定めるところでございます。

今、申しました現在の容積率の図でございます。商業地域と近隣商業地域と第一種住居地域と、三種類にまたがっております。商業地域、現行で六〇〇％、近隣商業が現行で四〇〇％、第一種住居地域が三〇〇％になっております。加重平均すると三八〇％でございます。今回再開発等促進区を定めるというようなことを踏まえ、賑わいの形成、防災性の向上に資する広場を整備するというようなことを総合的に考慮いたしまして、容積率の最高限度は六七〇％に定めていくというような計画にしております。

続きまして、容積率の最低限度二〇〇％、建ぺい率の最高限度は七〇％、建築面積の最低限度は二百平方メートル、敷地面積の最低限度は五千平方メートルと定めます。これはいずれも市街地再開発事業の活用に伴い定めるものでございます。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。四谷地域の拠点にふさわしい都市空間の形成として、周辺市街地への影響に配慮するというような観点から壁面の位置の制限を定めていくと考えております。

まず、一号壁面、これというオレンジ色のところでございますけれども、高さ五十メートルまでのところは六メートル、高さ五十メートルを超えるところは十メートルと定めるといようなことを考えております。一号壁面の位置は外堀通り沿いというようところでございます。

続きまして、二号壁面でございますけれども、緑色のところでございます。北と南と西の一号壁面以外のところでござい

すけれども、そちらにしましては、高さ十メートルのところまでは四メートルの壁面後退、五十メートルまでは六メートル、五十メートルを超えるところは十メートルというふうに定めるところでございます。

続きまして、高さの最高限度についてでございます。建築物等の高さの最高限度、こちらを百四十五メートルと定めていこうというふうにしております。工作物を含む建築物の高さの最高限度でございます。現在こちらの地域におきましては絶対高さ制限が定められておりまして、商業地域、近隣商業地域で四十メートルになっております。第一種住居地域が二十メートルになっております。この高度地区につきましては、今回地区計画で高さの最高限度を定めるということになります。次に、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限について定めます。東京都景観条例及び新宿区景観まちづくり計画によるもののほか、建築物及び工作物は原色を避けまして街並み形成に配慮するなど、周辺環境と調和したものとするというふうにしております。また、屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮することと定めるところでございます。

最後に、緑化率についてでございます。緑化率の最低限度を一八・五％と定めております。新宿区の緑の条例、東京都の条例のほか、新宿区再開発等促進区の運用基準に基づいて緑化していくというところでございますけれども、地区計画においても数字を定めまして緑をしっかりと確保していくことを考

えているところがございます。

続きまして、四谷一丁目北地区でございます。こちらに關しましての建築物等に関する事項について、御説明をいたします。

まず、用途の制限を四つ定めております。一つ目、風営法第二条第六項に該当する建築物。二つ目でございます。勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。三つ目です。倉庫業を営む倉庫（百平方メートル未満を除く）というものでございます。四つ目です。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は除く）ということでございます。

建築物等の用途の制限を定めることによりまして、賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並みの形成を図つていこうと考えているところがございます。

続きまして、容積率の最高限度の定めでございます。敷地が接する道路のうち、最も広い道路がしんみち通りである場合は四〇〇%と定めていくというふうに考えているところがございます。今、申しましたしんみち通りというような通りのことでございますけれども、こちらは地区のちょうど真ん中を東西に貫いている道路でございます。現在こちらの指定容積率でございますけれども、用途地域というと全部商業地域でございますけれども、一番のところは七〇〇%、二番が六〇〇%、三番のところは五〇〇%というふうに、容積率が分かれているところがございます。そのように現在、容積率が定められております。先ほど申しましたしんみち通りという道路は、現在幅員が五・五メートル程度しかございませんので、このような容積率は定められておりますけれども、道路幅員により容積率が低減され

ているところがございます。

下のほうに現行というところがあると思えます。現行のところですが、平均するとしんみち通りは約五・五メートルの幅員しかございませんので、容積率の限度は今現在で三三〇%でございます。それを今回地区計画を定めまして、壁面の位置を後退するというようなことで六・五メートルの歩行者空間をつくるというようなことをした上で、容積率の最高限度を四〇〇%というふうに定めていこうというふうにしていくところがございます。

続きまして、建築物の敷地の最低限度についての定めでございます。六十五平方メートルというふうに定めていきたいと考えております。これに關しましては、敷地分割などによる市街地の環境の悪化を防止するために定めるものでございます。ただし、決定日に敷地面積が六十五平方メートルより小さい敷地において、分割しない場合においては建築が可能というふうにしていきたいと考えているところがございます。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。壁面の位置の制限に關しましては、道路中心より三・二五メートルというようなことをとることにより歩行者空間を確保したいと思っております。幅員六・五メートルの歩行者空間を確保するというようなことが可能になるというようなものでございます。現行でしんみち通りは平均約五・五メートルしかございませんので、両側合わせて一メートル程度歩行者空間がふえるというようなことを考えているところがございます。

なお、壁面後退区域におきましては工作物の設置の制限を定めていきたいと思っております。歩行者の通行の妨げになるよ

うな、道路の中心からの高さが三・五メートル以下の袖看板等の工作物を制限していこうというふうにしております。

また、高さの最高限度を定めていきます。現在絶対高さは五十メートルとなっており、一部四十メートルというところがございますけれども、それを今回五十メートルに定めていこうと思っております。ただ、敷地が接する道路のうち、最も広い道路がしんみち通りである場合、しんみち通りの中心から十・二五メートルの区域につきましては、つまり壁面の後退位置から七メートルのところにしましては、高さの最高限度は二十メートルにしたい。そして、圧迫感の軽減を図りたいと思っております。それより以降に関しましては五十というようなことを考えているところがございます。

壁面の位置の制限についての図ですけれども、右下のほうの三号壁面というところで、色でいうと紫色のところがございますけれども、道路中心から三・二五メートル離れるというような計画でございます。これは先ほど見ていただきました現況が平均約五・五メートルで、道路中心から三・二五メートル離れて六・五メートルの歩行者空間をつくっていききたい。そして、高さのことにしましては、道路中心から十・二五メートルのところ、それに関しましては二十メートルの高さにしていききたいというふうに考えている、そういう横から見た図でございます。これは先ほど申しました現行の絶対高さでございます。

続きまして、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限について定めていききたいと思っております。東京都景観条例及び新宿区景観まちづくり計画によるもののほか、建築物及び工作物は原色を避け、街並み形成に配慮するなど、周辺環境と調

和したものとします。また、屋外広告物は建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮するというようなものでございます。

また、しんみち通りに面して店舗等を設けるなど、賑わいの形成に配慮すること、これについても定めていこうというふうと考えているところでございます。

以上、四谷周辺地区地区計画の説明を終わりにしたいと思います。

続きまして、今までにほかのころの審議会でこれに関してどのようなことが審議されてきたかのことについての御説明をしたいと思います。まず景観に関する審議が過去に新宿区と東京都と二つのところで行われております。新宿区の景観まちづくり審議会は、見てわかりますように三回行われてきております。最終的な結論といたしましては、景観まちづくり審議会としては了承し、次の手続に進んでもらいたいというような結論をいただいているところでございます。その上で、審議会からは、ボリュームについては建築物の高さを下げるように努力すべきとか、緑の管理運営や詳細部のつくり方は詳細設計でしっかりとやっていくこと、そして、街並みの連続性等を検討する段階では景観まちづくり審議会や景観まちづくり相談員の知恵を活用し、よりよい計画とするために連携しながら進めてほしいといった意見をいただいているところでございます。

続きまして、東京都の景観審議会計画部会の経緯でございます。二回開かれております。結論といたしましては、東京都景観条例及び東京都景観審議会の意見に照らし、皇居周辺地域の



建築計画として妥当であると認めるといった結論をいただいているところでございます。

なお、景観の審議のことにつきましては四谷駅前地区、すなわち再開発を行う地区だけ景観審議をいただいております、しんみち通りを挟む北地区については景観審議は審議していませんというようなものでございます。

ここまでで地区計画についての説明は一旦終わらせていただきます。引き続きまして、再開発事業のことにつきましては地域整備課長から説明いたします。

○小野川地域整備課長 四谷駅前地区第一種市街地再開発事業につきまして、御説明を申し上げます地域整備課長の小野川でございます。よろしくお願いいたします。

なお、ただいま地区計画を御説明した際に使われた言葉と同じ言葉が何度か出てくるかと存じます。再開発事業の説明のためにやむを得ず重複するところがございますので、御容赦のほどよろしくお願いいたします。

四谷駅前地区第一種市街地再開発事業の位置でございます。まず、本地区の位置でございますが、新宿区の東部に位置する四谷一丁目及び本塩町の各一部で、JR、東京メトロの鉄道路線が結節する主要ターミナル駅である四ツ谷駅の北西約百三十メートルの位置にあります。

なお、再開発事業の施行区域面積は約二・四ヘクタールです。新宿区では、新宿区都市マスタープランにおいて、四谷駅周辺を「賑わい交流の心」と位置づけています。業務・商業と都心居住が調和し、歴史的な文化景観を保全しつつ、賑わい交流機能を備えた新しい魅力を持つまちづくりを進めていきます。

現況、建物用途別現況でございます。建物用途別に色分けしてございます。外堀通りと新宿通りの幹線道路沿いは紫色で示した事務所建築物、オレンジ色で示した住居併用建築物が並び、業務・商業の利用がされています。しかし、四谷駅前の商業拠点となり得る集積が見られないため、再開発事業により駅前にふさわしい複合市街地の形成を図ります。

また、施行区域内の建物階数ですが、十二階以上の建物がなく、おおむね七階以上の中層建物が立地しています。この現況を踏まえ、再開発事業を活用し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります。

次に、地元権利者で構成する四谷駅前地区再開発協議会のこれまでの活動経緯について説明します。地元におきましては、旧四谷第三小学校や財務省官舎跡地を活用し、周辺も含めて一体的に防災性の向上と駅前にあふさわしい複合市街地の形成を図るため、新宿区と協働で、画面に示す具体的なまちづくりの検討が進められています。平成二十五年三月には四谷駅前地区再開発協議会より区に企画提案書が提出されました。権利者の同意状況についてですが、権利者の同意率は、土地所有者については全体の九五％が同意、借地権者等については全体の九六％が同意を示していると聞いています。土地面積での同意率は、土地所有者の土地面積では全体の九九％が同意、借地権者等の土地面積では全体の九四％が同意を示していると聞いています。国有地を除く施行区域内の地権者の全員が再開発協議会に加入しています。

それでは、再開発事業の概要について説明させていただきます。まず、再開発等の目標です。公有地を中心として、土地の

合理的かつ健全な有効高度利用により、防災性の向上や都市基盤の整備を図るとともに、業務・商業機能の強化、及び文化交流機能の導入により、駅前新たな賑わい交流の形成を図ります。また、外濠緑地等の自然環境や歴史的資源、地区周辺の街並み等との調和を図ることで、緑豊かで赴きのある「賑わい交流の心」の拠点の形成を目指します。

次に、開発整備の方針です。四ツ谷駅、外堀通り及び外濠緑地を骨格的な都市基盤としてとらえた上で、広場、区画道路、歩行者用通路、及び歩道状空地进行整備することで、円滑な自動車・歩行者ネットワークを形成するとともに、都市環境及び都市防災の向上を図ります。四谷駅前にふさわしい多様な都市機能を導入し、魅力と個性ある複合市街地を形成するとともに、地区周辺の自然環境や歴史的資源等の景観特性と調和したまちづくりを推進していきます。

次に、市街地再開発事業の都市計画原案の説明です。名称、施行区域面積のほか、公共施設の配置及び規模を定めています。建築物の整備については、建築面積、延べ面積、建築物の高さの限度、主要用途などを定めています。建築敷地の整備では、建築敷地面積整備計画を定めています。こちらは公共施設の配置図です。敷地南側の区画道路一号については歩道を含めた幅員十二メートルから十三メートルの道路に拡幅整備し、西側の区画道路二号と北側の区画道路三号は歩道を含めた幅員十二メートルの道路に拡幅整備します。

こちらは建築物の高さの限度と壁面の位置を示しています。建築物の高さの限度を百四十五メートルとしています。また、敷地周囲には壁面後退により歩道状空地进行整備します。以上が

四谷駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画原案の内容です。

次に、建築物の整備及び建築敷地の整備について、四谷駅前地区再開発協議会の構想案を説明します。こちらは外観のイメージパースです。敷地北西側より見たイメージです。敷地北西側に広場を整備し、敷地南東側に超高層部が配置されています。

こちらは建築物の断面イメージ図です。建物高さが約百四十五メートルの超高層部と、建物高さ約三十メートルから四十メートル程度の低層部が施行区域内に計画されています。

こちらは建築物の主要用途の配置イメージです。建築物の主要用途は事務所、店舗、住宅、教育、公益、駐車場です。

こちらは駐車場出入口の位置についてです。敷地北側の区画道路三号に駐車場入り口、敷地西側の区画道路二号に駐車場出口を設ける計画となっています。これらは現段階での四谷駅前地区再開発協議会の構想案です。一部を説明させていただきました。

次に、環境への影響についてです。本事業は高さ百メートル超え、かつ延べ面積十万平方米メートルを超えていますので、環境影響評価制度の対象事業です。施行予定者である都市再生機構より、平成二十五年五月二十六日、二十七日に、環境影響評価書案についての説明会が行われました。本日は環境影響評価書案の内容である日影、電波障害、風環境の一部について、説明させていただきます。

こちらは日影についてです。冬至日の真太陽時における八時から十六時までに計画建築物による日影が生じると想定される範囲をあらわしています。計画周辺地における日影規制が生

じるのは黄緑色に着色した第一種住居地域です。この地域は日影規制対象区域であり、敷地境界線から外側へ五メートル以上、十メートル未満までは四時間以上日影ができないように、また、十メートル以上の部分では二・五時間以上日影ができないように計画されています。

次に、電波障害についてです。計画建築物により、計画地北東側及び北北東側においてテレビ電波の遮蔽障害が生じると予測されています。しかし、工事の進捗に応じて障害発生前にケーブルテレビの活用等の適切な電波受信障害対策を講じると説明を受けています。また、テレビ電波障害に関する住民からの問い合わせに対して相談窓口を設置し、適切な対応を行うこともあわせて聞いています。

なお、地上デジタル放送については無線設備の設置場所が東京タワーから東京スカイツリーへ変更されましたので、現況調査及び予測を施行予定者が行いました。調査結果については今月中に報告書がまとまると聞いています。

次に、風環境についてです。風環境の評価速度に対応する空間用途での風の強さをあらわしています。こちらは、建設前の計画地周辺の風環境です。測定点の約九九％がランク一であり、ランク二は一地点あり、ランク三の地点はありません。

こちらは建設後に防風対策を行った後の計画地周辺の風環境です。建設前と比べ十地点で風環境評価がランク一からランク二に上がりました。その他の地点では風環境の評価に変化はありません。風環境の評価がランク二に上がった地点においても防風対策を行うことにより許容される範囲の風環境が維持されると聞いております。

ここまで、環境影響評価書案の内容の一部を説明させていただきます。

なお、今後は東京都環境影響評価条例に基づき、施行予定者である都市再生機構により環境影響評価書の作成が進められていきます。

**○森景観と地区計画課長** 続きまして、関連する都市計画の変更について御報告をしたいと思います。二点ございます。一点目は、防火規制の変更でございます。お手元のスライドをざらんにさせていただきたいのですけれども、今黄色く塗られたところと若干オレンジっぽいところ、そちらが今現在準防火地域の指定になっているところでございますけれども、今回、四谷駅周辺地区の地区計画を定めることに伴いまして、建築物の不燃化を促進していこうという観点から、オレンジっぽいところなんですけれども、そちらに関しては準防火地域のところを今後防火地域に変更していくというふうに考えているところでございます。その面積でございますけれども、約一・四ヘクタールでございます。

続きまして、中高層階住居専用地区の変更を考えております。この中高層階住居専用地区というのは、建物の中層以上の階に主に住宅等を設けるといいう規制がかかっているものがございます。高さによって割合とかいろいろ変わっているところがございますので、第二種とか、第四種とか、第五種とか、いろいろ分かれております。このスライドで見ていただくと、青色がつけられているところと、緑っぽいところと、オレンジ色っぽいところと赤の斜線っぽいところ、それら全部が中高層階住居専用地区でございます。今現在それがかかっております。こ

の四谷につきましては、先ほど都市マスタープランのところでも述べましたけれども、賑わいと交流を先導する地区を定めているところもあります。そして、再開発事業をやっていくというようなところもございますので、それを踏まえまして、緑のところとオレンジのところと赤っぽいところにつきましては、中高層階住居専用地区を廃止していくことを考えております。面積で申しますと緑っぽいところが第二種中高層階住居専用地区ということと今定められておりますけれども、変更後は指定なしというような形で、面積では約〇・四ヘクタール、オレンジ色っぽいところが第四種中高層階住居専用地区です。変更後は指定なしというふうにしたい。面積は約〇・六ヘクタール、赤っぽいところが第五種中高層階住居専用地区、変更後は指定なしということとです。面積では約一・九ヘクタールということとでございます。

続きまして、今後の都市計画の手續について、今までと今後の予定について、お伝えいたします。上のほうの青っぽいところが既に行われているところとございます。都市計画法十六条及び地区計画等の手續に関する条例というのがございまして、それに基づきまして二十五年七月十五日に都市計画原案の説明会を開きました。七月十六日から三十日までに縦覧いたしました。八月七日までに意見書の受け付けを行った次第でございます。この説明会には十四名の方が出席していただきました。そこで三つほど意見、質問をいただいているところとございます。紹介いたしますと、一番目に、都市計画法は今回の原案をもとにつくると思うけれども、開示されるのか、というような御質問がございました。二つ目に、都市計画法案は変更することはな

いのか、といった御質問もいただきました。三つ目には、四谷一丁目北地区において、絶対高さの都市計画の変更が記載されていないけれども、それはどうなっているのかというようなお問い合わせがあった次第でございます。それら三につきましては、それぞれお答えいたしました。御理解をいただいたところとございます。

なお、縦覧期間中に地区計画について三件、再開発について三件の縦覧がありました。意見書の提出は一件もございませんでした。

そして、今後でございます。今後は、この絵でいきますと紫色のところとございますけれども、今後は都市計画の案を作成するところとございます。そして、都市計画法七十七条に基づく縦覧、意見書の受け付けを行っていくというようなことを考えております。説明会もやる予定でございます。十一月ごろに都市計画審議会を開いていただければ、そこに付議したいというふうを考えている次第でございます。地区計画として防火・準防火地域の変更、そして、中高層階住居専用地区の変更、これらについての都市計画決定を行っていただければというふうに思っているところとございます。

なお、市街地再開発事業につきましては、建築条例の改正というようなものが必須でございます。その後に都市計画決定をしていきたいというふうと考えているところとございます。都市計画決定のその後の市街地再開発事業の流れでございます。事業計画の認可、権利変換計画の認可、そして建築工事というような段取りになっているところとございます。

最後に、イメージパスをごらんいただきたいと思います。

これは先ほども見ていただいたと思いますけれども、四谷駅前地区を北西の方向から見たイメージパースでございます。手前側に見える広場が約三千三百平方メートルの広場一号でございます。立体的に屋上緑化をしていくのも見てとれると思います。外濠のほうから連続した緑、良好な都市景観を創出するというようなことになっているところでございます。

これが広場一号の下におりた、人の視線から見た絵でございます。通常時におきましては居住者、就業者、来訪者等の多様な交流・活動を促すというようなことを考えております。非常時におきましては、周辺地域の一時（いつとき）避難場所としての活用が可能というふうに考えております。

続きまして、これは広場二号、四ツ谷駅に近いほうの広場でございます。駅前広場機能を補完し、新たに歩行者の滞留、交流空間を創出するとともに、災害時には帰宅困難者対応にも活用できるように配慮し、駅前防災機能の強化を図るものがございます。

続きまして、これは外堀通り沿いのイメージパースでございます。広場三号、約九百平方メートルがございます。外濠緑地の景観特性との調和、駅前の交流空間の連続性を図るため外濠緑地に面する位置に広場三号を配置しているものがございます。

続きまして、三栄通り、すなわち区画道路一号のイメージパースでございます。こちらに関しましては三栄通りの歩行空間の拡充や賑わいの創出をつくるというような空間演出が検討されているところがございます。

最後に、四谷一丁目北地区のイメージパースでございます。

しんみち通りの沿道のイメージパースでございますけれども、個々の建てかえ等が進んだ上でこのような景観になっていくという将来像のようなものがございます。

以上で、すべての御報告、御説明を終わらせていただきます。どうもありがとうございます。

**○戸沼会長** たくさん似たような用語でいろいろ説明を受けたんですけども、私どもに与えられた課題を端的に言っていた地区地区計画と、それから四谷駅前地区の第一種再開発事業と、二つについて原案をつくったので、それを議論して承認してくれと言われていると思うんですが、これは一番わかりやすい図で、四・三ヘクタールというのが全体の審議する中身で、北のほうが再開発を促進する地域で二・六ヘクタール、それから下のほうが一・七ヘクタールで街並み誘導地区が二つだと、これと一緒に議論してくれということですか。だけれども、中身的には、A地区とB地区ではないけれども、A地区の議論と街並み誘導の議論はちよつと違うと思うので、非常に端的にいった資料をもらったんですけども、どの資料と、どの図を見ればいいのか、それを教えてくれないと、我々混乱しているんじゃないか。情報量が全体の話と部分のディテールの話が重なってわかりにくいので、一番わかりやすい一つの図でどこか、いっぱいもらったので、それをまず説明してくれませんか。何を我々が議論すればいいか。それについて、いろいろな資料が出たけれども、これはこうだというのを総括的に言ってください。**○森景観と地区計画課長** それでは、地区が二つに分かれておりますから、地区でお話ししたほうが良いと思いますので、四

谷駅前地区という再開発をやる地区に関しまして、再開発事業の図のほうがわかりやすいのかなと思います。

○戸沼会長 名前が長過ぎるので、A地区とかB地区に分けて我々頭に入れないと、ついてくる名前が混乱するもとのなので、ここでは仮にA地区とB地区にしますか。わかりやすくして。

○森景観と地区計画課長 では、上をA地区と。A地区に関しては再開発事業を行いますので。

○戸沼会長 再開発促進地区でもいいです。街並み誘導と二つに分けて説明してもらおうといいと思います。

○森景観と地区計画課長 再開発のほうの公共施設の配置などの図を出しましたので、そちらで見てくださいかとわかります。あとはほかにもいろいろございますので、その都度出していききたいと思います。まず、そちらで見ただけだと思います。

○戸沼会長 最終的な姿図がいろいろ景観まで含めた図面を出したと、こういうわけですね。

○小野川地域整備課長 今画面に出ているものがパースということ、北西側から見た最も立体的に描かれたものという御理解をいただければよろしいかと思えます。

○戸沼会長 それから、B地区の街並み誘導型ではどれがポイントであるか、一枚図面を示してください。

○森景観と地区計画課長 B地区のほうは街並み誘導型地区計画をやっておりますので、しんみち通りは壁面後退するというようなことは空間をつくるというように今回の目玉です。それを見ていただこうと思えますので、しんみち通りを五・五メートルの道路を、道路は広げませんが、空間と

して六・五メートルにするというようにございまして、次の、これは横から見た感じなんですけれども、真ん中にある道路がしんみち通りだというふうに思っていたかと思えます。現況が約五・五メートルの道路なんですけれども、六・五メートルの歩行者空間にしていきたい。ですから、建物は約五十センチずつ下がっていただくようなことを考えているものです。そして、その上で圧迫感を軽減するというような形で、道路中心から十・二五メートルのところに関しましては高さ制限が二十メートルにしていくことを考えているものでございまして。これがB地区のほうの主なものでございまして。

○戸沼会長 そういうことでございまして、課題は大まかに分けて二つの地域があつて、ただ一体的にここでは承認をしてくれ、あるいは議論してくれということとございまして、皆さんの御質問をお願いしたいと思います。

○石川委員 やはり疑問で、皆さんが審議する前の前提の質問ですけれども、区域が、これで言う道路まで入っていますね。放射五号線の真ん中まで、こちらも外堀通りの真ん中まで。要するに、対象区域はそうなのですけれども、私どもが今回審議するもの、これは報告ですから意見を言えばいいわけですね。それが、例えば新宿通りですとしんみち通りだけで、一番大事な放射五号線とか、それから外堀通りとの関係がどうなっているのかとか、今回、区域に入っているのに御提案がないですね。例えばA地区の外堀通りとの関係で、この美しい図面が入っているんですが、これを見ますと外堀通りの緑道も含まれて入っているようなんですが、どこまでが今回の広場の九百平方メートルの場所で、どこまでが、これは国道になるのでしょうか。

要するに、どこまでが守備範囲なのかというのがわからないので、それだけ皆さん御審議なさる前に教えていただけますでしょうか。これは報告事項なので、今日ここでいろいろ意見を申し上げたものが反映されてというふうに考えてよろしいのかどうかということをお教えください。

○小野川地域整備課長 今御質問がありましたところのパスを今表記してございます。人が走っている部分、一番右側のところ、この線が、ここからこちら側までがいわゆる歩道、道路の部分でございます。それに対して、この線から内側、ここまでが歩行者空間ということになります。さらに、このグリーンの線がある部分、これが広場三号ということになります。

○石川委員 平面図ではどれを見れば。

○小野川地域整備課長 失礼いたしました。広場三号はこの線からです。

○石川委員 この図面を見ますと広場三号と書いてあるだけで、歩行者道路というのはこの御提案の図面には載っていませんけれども。

○小野川地域整備課長 今入っている部分、そのところが広場三号、大変失礼いたしました、先ほど歩行者用の広場と申し上げましたけれども、広場三号というのは今赤の点が示している範囲、それ全体が広場三号ということになっております。

○石川委員 さっきの説明は間違いということですか。

○小野川地域整備課長 失礼いたしました。申しわけございません。間違いでございます。

○石川委員 広場なのに分断しているんですか。デザインの話ですけれども、広場だったら同じ空間でないと広場とは言いに

くいですね。完全に分断していますね。

○小野川地域整備課長 そうですね。私どもとしましては、緑をできるだけたくさんつくりたいというところで、パスを書いているんですが、実際にはその中央部にあります分断するような形になっている緑の部分につきましては、出入りができるように、切り込みというんですか、切り開きを設置することになっていく、詳細設計の段階ではそういう形になっていくというふうに考えているところでございます。

○石川委員 そういうディテールの議論より大事な議論があると思うんですが、それは余りに非常に苦し紛れのお話、やっぱこれはイメージで理想ですから、実際にはというのではなくて、やはりこういう理想でやるといふ図面だと思しますので、御説明が間違っていたということもありますけれども、説明としては大変わかりにくいと私は感じました。質問は後にいたします。

○戸沼会長 ほかに。例えばこの図面で一番わかりやすいのは資料の二の図面で見ればいいですか。資料の二の図面で見れば、平面図でまず見て、その区域や位置図や何かを見て、一番皆さん共通に見る資料としてはこれが一番コンパクトではないかというふうに思うんですけれども、ほかにどうぞ御質問がございましたら、わかりにくいとかも含めて、何か、この辺はつきりしてくれというのがあれば。

○星委員 四谷駅周辺地区の、先ほど会長がおっしゃったA地区と、それから二番目の市街地再開発事業の地域は、片方が二・四ヘクタール、片方が二・六ヘクタールということで、ほとんどかぶるように思うんですけれども、その差は何かあるん

ですか。どこがかぶって、どこがかぶっていないのでしようか。片方が二・四ヘクタールの片方が二・六ヘクタールになっていますね。そこを教えてください。

○小野川地域整備課長 今の二・四ヘクタールと二・六ヘクタールですが、二・四ヘクタールというのは道路の中心線を区画としてはかったときは二・四ヘクタール、それに対して道路の向かい側まではかったときの面積が二・六ヘクタールというふうになる計算になっております。

○森景観と地区計画課長 結局同じ地域なんですけれども、道路を含むか含まないかというような形で面積がちよっと違って、いるということでございます。

○戸沼会長 きょうは、この辺わらきにくいというのをいろいろ言ってください。まず審議に入る前の提案の原案の理解をまず基本的にして、それからディテールを議論する、質問する。何かほかに。

○石川委員 さっき二つ質問して、一つにお答えいただいでいないんですが。要するに外堀通りと新宿通りと両方とも半分まで区域に入っているんですが、それに関して全く御提案が、Bのほうに関してはないので、それはどういうことなのか。区域に入っているにもかかわらず提案がないという理由について伺いました。

○森景観と地区計画課長 先ほどの件なんですけれども、B地区のほうの放射五号、新宿通りのことですが、こちらも、こちらのB地区に関しては、中心を通る、いわゆるしんみち通りと言われるところの賑わいの創出を今回主眼に置いておりまして、それで壁面後退などを行うことによっての歩行者空間の創出、

そしてそれに伴って建てかえ促進を図っていくという観点からの地区計画を考えております。新宿通りに関しましてはもう既にある程度の高さのものが建っておりまして、それなりの賑わい創出がもう既にあるところがございますので、それらに關しましては今回は地区計画の中で何かをやるというようなことは考えていないところでございます。また、エリアを周辺の道路の中心までとっているというところも、区画から道路の中心までとっているものがございます。何かをやるというような観点で中心までとっているというわけではございません。

○小田桐委員 伺いたいんですけども、先ほどのイメージ写真を出してもらいたんですけども。外堀通りの四十メートル道路のところの広場三号のところ。広場三号と三栄通り、これが現在の外堀通りの車道と歩道の関係はどこの線になるのでしょうか。道路の中心まで計画しているように思えるんですけども、今車が通っているところと歩いているところとあります。それから左側に緑の広場、これが広場三号のようですけども、では、今外堀通りの真ん中はどこになるのでしょうか。要するに車道、今車が通っている外堀通りがありますけれども、その中心はどこになるのでしょうか。

○小野川地域整備課長 外堀通りの中心は今赤い点が動いておられます中心の部分です。

○小田桐委員 グリーンベルトのあるところあたりが真ん中で、車が走っているとところが現在車が走っている場所ですか。

○小野川地域整備課長 そうです。

○小田桐委員 そうすると、手前に緑があつて、その前を人が



歩いていまずけれども、それは現在の歩道のところも入っているということですね。

○小野川地域整備課長 そうです。おっしゃるとおりです。

○小田桐委員 そうすると、四十メートルという幅はどこからどこまでを四十メートル、外堀通りの四十メートルの幅というのは、どこからどこまで、半分、二十メートルが入っているということになるんだと思うんですけれども。

○小野川地域整備課長 外堀通りの四十メートルの幅というのは、先ほど真ん中のグリーンベルトがありましたけれども、その左右二十メートルずつということになります。

○小田桐委員 どのくらい入ってくるんですか。

○小野川地域整備課長 今、点が動いているところ、あそこまではです。

○小田桐委員 真ん中から二十メートルぐらいですか。

○小野川地域整備課長 はい、そうです。

○大浦委員 これは実際駅のところに行ってこの通りを見ていただかないと感覚がつかめないと思うんですけれども、今ちょうど外堀通りに面してサブウェイとか郵便局がある場所がございますが、それはどこになるのでしょうか。

○小野川地域整備課長 現況の図面を今準備しますのでお待ちいただけますでしょうか。

○大浦委員 イメージをつかみたいので、ただいまの図面を使っていたら大丈夫なんですけれども。

○小野川地域整備課長 これは外堀通りにカメラを置いて写真を撮ったらこういうふうになるんですが、今赤い点が動いているあたりが郵便局、それからもうちょっと手前がサブウェイに

なるかというふうには、大体の位置ですが、正確な位置は落していません。大体の位置はその位置になるということで御理解いただければと思います。今平面図を出していますが、平面図で赤い点が動いているあたりが郵便局のあたりということになります。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○かわの委員 いわゆるここでいうA地区の部分については再開発を行うということで、それなりのイメージというのはかなりわかってくるんですけども、B地区です。いわゆる北地区というふうにいわれるしんみち通りの部分、これについては道路幅は今のままで、空間が五十センチずつ広がって、上が削られるということだけでも、出されているイメージというのは、しんみち通り沿線ということでも一枚最後に出されているんですけども、もうちょっとこの地域がどんなまちになるのか。再開発というほど劇的に変わることではないかと思えますけれども、都市計画決定をすることによってこのいわゆるB地区、この部分がどんなまちに変わっていくかというイメージがいま一よく、この中では見られないんですけども、その辺はどうなんですか。

○森景観と地区計画課長 B地区は再開発をやるわけではないので、一気にまちががらっと変わるわけではありません。一つ一つの建物が更新するたびごとに壁面後退などをすることによって少しずつまちが変わっていくかと思っています。今現在の平均で約五・五メートルのしんみち通りですけれども、かなり歩行者が多く、いろいろなものがごちゃごちゃとしているような感じの道路なんですけれども、広げることによってちゃんと全

部広がった眺にはということになると思うんですけれども、この絵を見て大体わかっていただけだと思うんですけども、電柱を撤去してこうというようなことも視野に入れていられるところございまして、広い空間、そして空がよく見える。明るさを確保するとか、そういうようなイメージを持ってこのまちを活性化させていこう、そういうふうなねらいを持っているところですよ。

○**かわの委員** 引き続きもう一つ、今度はA地区の部分ですけども、具体的な数字の関係ですけども、建築物の容積率の最高限度が現在では平均三百八十パーセントを今度六百七十パーセントという数字になっています。それから、高さ制限も百四十五メートルにする。何かすごい端数が出ている中途半端な数字になっているんですけども、これは六百七十パーセントとか、百四十五メートルというのは、何か算出根拠なり、あるいはなぜこの数字が出たかというのは、もうちょっと詳しく説明していただけますか。

○**森景観と地区計画課長** こちらの数字ですけども、市街地再開発事業をやることに関しては、公有地を中心とする土地の有効高度利用を図るといようなことがまず一つございませぬ。そして、その上で地域の課題を解決していかなければならない。例えば防災性に富んだ広い空間を確保するとか、あるいは帰宅困難者をしつかり受けとめられるようなスペースを確保するといようなことをねらっているところでございます。そのような空間などを確保するといような観点で踏まえて、緑もたくさんここで確保するといのと、地上部分である程度の空間を確保しなければならぬといようなことがございます。

その上で、それならば高層化ということになっていくという観点の中で、それでは無条件に高層化していくというのもおかしい話でございまして、それはやはり基準がございませぬ。広場の確保をどのくらいにすればどのくらいの高さとか、そういう基準がございませぬので、そのような基準に基づきまして今回の数字を出しているところでございます、そのような若干中途半端な数字も出てくるということでございます。

○**戸沼会長** ほかにどうぞ。

○**中川委員** まだ完全に理解していないのが、二・六ヘクタールと二・四ヘクタールの違いというのがはっきりわからないんですが、もう一点別の点で、これは区道を廃止されていますね。

○**森景観と地区計画課長** これは今後廃止していきます。

○**中川委員** それで、その廃止した道路、区道が、これは区画道路のところには付け替えていると思うんですが、その面積といえますか、要は区画道路一号から三号幅と書いてあるんですけども、実は区道を廃止をしてそこに付け替えているだけであって、その地区全体からした道路面積というのは変わらないのか。それともふえているのか。付け替えをした上で歩道状空地といものがくっついてきて、全体的には広がっているんだと思うんですけども、何か、このごろ地区計画の図面を見ると非常に危ういなと思っているのは、道路を付け替えて、区画の掲出を変えたときの図面というのが一遍にこの図面が出てくるころがあつて、廃道して、その部分がどこに付け加わったのかといような図面というのは、こういったところではつかないものなんですか。昔はついていたかなといふふうに思うんですけども。

○小野川地域整備課長 大変申しわけございません。今、委員のご指摘のとおり中央部分にある区道を廃止して、周りの区道の拡幅にちょうど同じ面積で拡幅をするということになっております。今、ご指摘があつたような図面というものは、きょうは用意をしております。そういう意味ではちよūdいわゆる行つて来いになつていゝることゝ、御理解いただければと思つてゝいます。

○中川委員 そういゝ理解でよろしいですね。区画道路の一号から三号のこの拡幅、七メートルである、それくらいであつたのが十二になつていゝといゝ、その面積といゝのがこれまであつた区道のところの付け替えになつていゝといゝふうになつていゝ。

○小野川地域整備課長 はい、まさにそのとおりでござゝいます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○佐藤委員 A地区の關係で二、三お聞きしたいんですけれども、まず、低層部の南西側に公益、教育といゝふうになつていゝますが、これはどのよゝうなものを考えていゝますでしょうか。

○小野川地域整備課長 現在のところ、そちらの南西部の公益、教育といゝところゝござゝいます、中にどのよゝうなテナントを入れるかといゝことゝつきまして、選ゝび方から含めて別な組織、新宿区で申しますと特命プロジェクト担当が検討を進めていゝるところで、今のところ決まつたものはござゝいません。

○佐藤委員 それと、四谷第三小の跡地なんです、これは区有施設で区としての権利があると思ゝうんですけれども、やはり区民がでゝきるよゝうなスペースですとか、あるいは要望としてスポーツ施設といゝのが地元で上がつていゝといゝふうになつていゝるんです、その辺は検討はされていゝるのでしょうか。

○小野川地域整備課長 今御指摘のとおり新宿区が四谷第三小学校の土地をこの再開発の中で現在、検討してゝいます。新宿区の権利床といゝものをこの中に設定してゝいくことを考えてゝおります。さらに、御指摘のとおりスポーツがでゝきる施設といゝのがあるといゝといゝふうな御意見がありましたので、それゝつきましては実現がでゝきるよゝうな方向で現在設計を進めていゝるところでござゝいます。

○佐藤委員 それと、今区全体の課題でもある待機児童、四谷地域でも待機児童が相当数に上つていゝるわけですけれども、そゝういゝ認可等の保育所をつくるといゝ案や計画といゝのはござゝいますか。

○小野川地域整備課長 そちらにつきましては、認証、認可につきましてはまだ未定でござゝいますけれども、保育所といゝものを導入する方向で事業者に検討をお願ゝいしてゝいゝるところでござゝいます。

○佐藤委員 事業者にお願ゝいしてゝいゝといゝか、もう具体的に民間のどういゝ、あるいは社会福祉法人とか、そゝういゝ具体的な名前が上がつて、お願ゝいしてゝいゝといゝことなんでしょうか。

○小野川地域整備課長 現在のところはまだそゝこまで進んでおゝりません。これから詳細設計に入る中でそゝういゝつたものをあゝわせて募集といゝか、事業者を検討してゝいくといゝ予定でゝおゝります。

○佐藤委員 A地区で最後にしますが、高さ百四十五メートルといゝいますと何階建てぐゝらいを想定してゝいゝのかといゝことと、それから、先ほど風についてゝの環境報告がござゝいましたけれども、実際西新宿の八丁目で成子地区の再開発地区で高層ビルが

建って、実際には相当な風が吹いて、五階建ての屋上の物置が飛んでしまうという、そういう被害が実際起きています。建ててみないとわからないというのはあるんですけれども、現実にはそういう風害がこの新宿の地域でも起こっているということもぜひ受けとめて検討していただきたいと思うんですが、これはいかがでしょうか。

○小野川地域整備課長 まず、建物の階数ですけれども、三十階を超える、三十一階ぐらいになるのではないかとというふうな現在のところでは予定をしているところでございます。それから、風害についてでございますが、これにつきましては、私どもとしても極力ランク一しかなかった状況、そういう状況です。ので、ランク二のものにつきましてもランク一になるように植栽や施設などで工夫をしていくということを設計の中で考えていきたいと思っております。

○佐藤委員 ぜひ、そういう区有施設ですので、区民の方の声あるいは地元の方の意見をぜひ取り入れていただきたいというお願いです。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○石川委員 外部空間のことに關して、今度はきちんと御質問をいたします。今の主要用途の配置イメージという図面、四十八です。これが一番わかりやすいと思うんです。先ほど以来歩道状空地というのと、それから広場というの、要するに図示の仕方がわからなくて皆さん、私もいまだに混乱しております。これで見ますと、どうもオレンジ色の線が歩道状空地のようにも見えるんですが、そうしますと外堀通りに面したところの広場三というのがどこが広場三なのかわかりません。ですから、

これに關しては、やはりイメージとはいえ、都計審の資料でございませうから、都計審の提出された平面図と一致する形で表示していただきたい。それが希望の一つです。

それから、もう一つ、第二点、これはより重要なことなんです。が、実は戸沼会長の御方針で、突然こういうものを出されてもなかなか問題なので、委員はしっかりフォローしてほしいということ、実は私はここに何度も行っておりました、提案書の作成の過程でいろいろ意見を言ったりということ、この間二、三年やってまいりました。その中で、きょうほとんど忘れられていることがあるので、大変大事なことでお話ししたいと思います。ここは新宿の財産であります。玉川上水がここを、この三栄通りというのを通過しております。この四ツ谷駅の堀を渡ったところにしつかりと玉川上水がここで渡ったという写真つきの揭示がございませう。この間いろいろお話ししてきました、明治十六年の陸軍参謀本部の一番古い図面にもこの三栄通りのところに玉川上水の水路が描かれております。したがって、ここを掘り返しますと当然玉川上水の遺構は出てくるわけで、今回三栄通りのこのところを掘り返すかどうかというのは私よくわかりかねますが、これだけ超高層を建てるということになりますと当然この三栄通りをどのようにするか、その直下に玉川上水があるわけですから、この件に關しては道路というところで、そこがないと接道要件がクリアしませんので、非常にぼんやりしておりますが、この図面の中で三栄通り沿いの空間位置というパスが、そこに何となく細い、細いおもちやのような水路がありますが、これだけは玉川上水なので残してほしいという強い要望を出しましてこのパスの中に残っているとい

う事情がございます。これは非常に大事な問題ですので、緑だけではなくて、水と緑というのは新宿区の大方針でございます。玉川上水や新宿御苑につきましても、御承知のようにしっかりと復元いたしました。それから、おとめ山の湧水につきましても大変な御努力で復元しております、これはいわばその次に続くもの、千代田区の江戸城への表玄関で、ここから命の水が入っていたということなので、ぜひ忘れないで、ここに、緑だけではなくて、玉川上水が水の道というものをこの再開発事業の中でしっかりと顕在化させていくということを明示していただきたいというのが私の希望でございます。

以上、二点申し上げます。

○小野川地域整備課長 まず最初のほうですが、図面の書き方について、なかなか御理解を得づらかったということについては反省しております。もつとわかりやすい図面を一枚御用意するべきであったというふうに思っております。

それから、玉川上水の件でございます。私どもとしましても以前より委員から玉川上水がここにあったということについて、しっかりと物で表現するべきであるという御指摘につきまして、は心しているところでございまして、詳細設計の段階までには歴史的な重みを踏まえた玉川上水の流れというもの、しのぶ流れというものをつくり出していきたいと考えております。

○石川委員 地区計画なり市街地再開発事業のこの方針の中に水に関して一行も出てこない。私はそれはやはりほかの資産と全く違う、いわば第一級の財産ですので、何らかの形で、努力目標というよりは、この御方針の中で水あるいは歴史的な資産に関して明示、一言でも構わないので明示できないかという

希望でございます。

○戸沼会長 そのほかにどうぞ。

○中西委員 A地区の周辺地域についてお尋ねします。特に西側、北側の隣接した地域は現在でも第一種住居地域、ある程度の業務ビル等も建ち並んでいるように見受けられますけれども、現在の土地利用と将来的にこの周辺地域を区としてどのように考えているか、お尋ねします。

○小野川地域整備課長 今御指摘がありましたとおり第一種住居地域というような形で用途地域が定められているところがすぐ北西側にあるわけでございまして、我々としましては、急激に用途が変わっていくとはなかなか考えづらいのではないかと。今しばらくは現在と同じような用途で建物が連檐していくというふうに考えております。将来的には再開発事業に関連するビルですとか、そういうものが法の範囲の中で建つことも十分に予想はされますが、いずれにせよ、今直近で変わっていく、建物が直近で急速に変わっていくことは想像はしておりません。

○森景觀と地区計画課長 関連なんですけれども、今お話がありました北と西にしましてはそうなんですけれども、このB地区の南側に関しましては、地域の方々がやはりB地区を街並み誘導型の地区計画をやるというようなことがありますので、新宿通りの南側も今後考えていきたいというふうな動きがございますので、そこについては何らかの動きが今後あるのかというふうに思っております。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○有馬委員 A地区の件で広場の一、二、三という、三つある

わけですけれども、これは先ほどの御説明でいくと一時避難場所に災害時に当てたりとか、一時集合場所として帰宅困難者対策に当たるといふ話にこの三カ所が上がっているんですが、これはそこに、さつきは災害用トイレを設置するという話がありましたけれども、例えば帰宅困難者対策の場合は、四谷駅前なのでかなりのことが見込まれるというか、三・一のときは、御存じのようにそういう状況だったわけですが、その辺の誘導であるとか、その辺の手入れとか、ないしは災害用トイレだけなのか、その辺の考え方というのはどういふふうな状況なのか。

○小野川地域整備課長 まず広場一号につきまして、先ほど申し上げたように一時避難場所というような考え方をしております。こちらにつきましては、災害用のトイレ、それから、かまどベンチ、それから貯水槽、こういったものを配置する計画であります。こちらにつきましては三千三百平方メートルございます。露天はございます。屋根はございませんが、三千三百平方メートルの中から緑化している部分を除いてもかなりの数の方が入れると思っております。

それから、帰宅困難者対策につきましては、駅側の広場二号を対応用に考えております。こちら約千平方メートルでございます。こちらは屋根がついておりますので、雨が降っていても、対応はそういう中でも可能だといふふうに考えております。そのほかの、例えば備蓄倉庫ですとか、情報モニターですとか、そういう新しい機材につきましては、今後危機管理課と対応を詰めていきたいといふふうに考えております。

○有馬委員 三号についても同じような位置づけで考えておられるのでしょうか。

○小野川地域整備課長 三号につきましては、これは一時避難場所とか、帰宅困難者対策というよりは、外堀通りの緑を対応するもの、向かい側の外堀通りの緑と調和する景観特性を維持する空間といふふうな位置づけで考えております。

○戸沼会長 ほかにありますか。

私から一つ御質問をしたいんですけども、パースがありません。最後の図面で緑地をとって、高さ三十一階、これの景観問題については、例えば景観審で議論するとか、したとか、そういう経過はあるのですか、その辺を説明してくれませんか。

○森景観と地区計画課長 景観審で高さのことはいろいろな議論がございました。そして、まず新宿区の景観審議会の中でも高さ、そしてボリュームについてさまざまな議論がございました。特にこの建物に関しましては、市ヶ谷駅に市ヶ谷橋という外濠にかかっている橋があるんですけども、そこからの眺めについて、一つ遠景の観点から議論がされてきた次第でございます。それは新宿区の景観審もそうですけれども、東京都の景観審議会の中でもそういうような話が出てきた次第でございます。その中でも、やはり外濠の景観への配慮というようなことが一番の観点から高さについていろいろございました。その上で、最終的には外濠の水と緑というようなものと調和するデザインを考えていくことと、それと連携です。外濠との緑の連携とか、地形の連携というようなことを考えるところと。そしてまた、この四谷という地域に関して、風格のある街並みをつくっていくんだというようなことの観点から景観審議会では議論していただいて、最終的には了承していただき、詳細については今後区の景観協議の中でしっかりやっていただ

きたいというふうになった次第でございます。

また、今外濠からの視点についても申しましたが、もう一つの視点がございまして、迎賓館のほうからどのように見えるのかというような観点からもさまざまな議論をしていただいた経緯がございまして。その上で、やはり四谷の外濠からの眺めと、迎賓館からの眺めをあわせ持ったもので審議していただいたというような経緯があったということでございます。

以上でございます。

○戸沼会長 そのほかに何か御質問ございますでしょうか。

○中川委員 先ほどの区画道路の話の関連なんですけれども、地区施設の配置及び規模という、この内容をもう少し丁寧に今後説明していただきたい。要はこの地区施設の配置及び規模というのは、A地区、B地区共通の話ですね。それで、先ほどの面積の違いというのは、あるときには区画道路、区画道路の中心線で議論をしているのが再開発の区域の話であって、外堀通り沿い側に関しては何ら変わらないわけですね。区画道路だけのところ、それを中心線で考えるのか、向こう側まで考えるのかということになるわけですね。そうしますと、先ほど石川委員の発言の三栄通りのところでいうと、要は区画道路のところというと分断されているわけですね。区画道路一号という表現になっているんだけど、その中の現道の中心線のところよりも北側がA地区の再開発の地区に含まれている。したがって、あの絵があるんですが、あの水路を再開発でつくっていくのか、そうではないのかというあたりも、何か非常にあいまいな状況のままになっている。ですから、この都市の中における地区整備計画の地区施設の配置及び規模、これはこちらの説明

書にもあるんですが、その部分はA地区、B地区、いわゆる四谷駅前地区と四谷一丁目北地区、市街地再開発のところとそうではないところ共通の部分に関してはもう少し丁寧に説明していただかないと、ちょうど谷間のところで、まさにすぽと抜けてしまうという、事業がそれぞれ仮に進んでいったとすると、まさに抜けるところになってしまいますので、そこら辺はもう少し説明を丁寧にいただけると、先ほどの二・六ヘクタール、二・四ヘクタールの話も含めて今後わかりやすいというふうに思いますので、よろしく願います。

○戸沼会長 たくさん疑問点が結構あるんですけども、これはさっき石川委員がおっしゃってくれたんですけども、ひとまず個々の時間がいろいろあると思うので、これは割に大事な課題で、しかも新しい審議会の第一回の審議会なので、しかも四谷という江戸と新宿を結ぶ非常に重要なポイントに、非常にダイナミックな再開発が起こって、しかも入る中身もひよっとすると新宿にとっては重要な中身になるんじゃないか。景観的にもということがあるので、現地で一遍説明をいただく機会と、このを毎回持っていたので、費用等のこともあるでしょうけれども、御希望の委員だけでもいいと思うんです。現地で直に、これは一回ではなかなか現場と頭が合わないということもあるので、希望の委員の方々がおられればそういう機会をひとつ、夏の暑さが済んだ九月とか適当な時期を選んで一遍皆さんで集まって、その後昔の江戸と新宿を語るもよし、そういう機会ができればつくっていただけたらどうか、可能ですか。

○田中都市計画課長 可能かと思えます。調査をさせていただきます。また会長と詳細については御相談をさせていただきます。

たいと思います。

**○戸沼会長** きょう全部疑問点を審議の対象その他を頭に入れるのは難しいので、もう一こま置かせていただいてということに、新しい委員も入ってこられましたので、現場の懇親も兼ねてということ、ひとつよろしく願います。特に今御発言で質問があれば。

**○石川委員** パースでもいい方向からのパースをいただいているんですが、四ツ谷駅からどういうふうに見えるかというのが最大の焦点ですので、やはりパースは両方出していただきたい。さつきちらつと見せていただいたんですが、それがやはり今回、ありますね、外堀通りからのパース、これは絶対に出していただきたいと思います。これでいいのかどうか。これはやはり審議会の資料としては必ず要ると思います。それから、景観審議会、それでいろいろな市ヶ谷とか迎賓館からのモニターが出ています。それもほかの審議会というのではなく、ここで決めるわけですから、資料としてこんなふうに見えるというものに関しては私どもに資料を提供していただきたい、そういう希望でございます。

**○戸沼会長** ほかに何かございますか。

**○喜多委員** A地区の再開発で問題なのは、小学校ですとか財務省、大蔵省ですか、そういうようなところがあるので、やはり新宿区の意向というか、地域が反映されるのではないかと思うんです。そういうときに計画がもうちよつと詳しく説明していただかなければいけないんじゃないかというふうに思うわけです。民間だけの開発ではなくて、区とか、国というのが入っているわけでございますから、もうちよつと計画を密にして説

明もちゃんとしていただきたいというのが、私は今日の感想として思うわけでございます。

**○戸沼会長** ほかに、どうぞ、ございましたら。次回までこういう資料が欲しいとか、用意してくれというのがあればどうぞ。別途個別に後で思いついたのでも係に言っていたければよろしいと思います。大体よろしいですか。大事な再開発事例ですので、しっかり議論したいと思えます。

それでは、今日のところは報告を承ったということによろしいですか。

「はい」と呼ぶ者あり」

**○戸沼会長** それでは、事務局どうも御苦労さまでした。

日程第三

その他連絡事項

~~~~~

**○戸沼会長** それでは、後は事務局にお任せします。

**○事務局** 連絡事項を申し上げます。

まず、本日の議事録でございますが、次回の審議会で議事録に署名をいただき、個人情報に当たる部分を除き、ホームページに公開してまいります。よろしくお願いいたします。

最後に、次回の開催予定についてでございますが、現在日程につきましてはまだ未定となっております。日程が決まりましたら改めて御通知させていただきますと思います。

以上となります。

**○戸沼会長** それでは、今日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。よろしく願います。



午後 四時三十分閉会

第160回 新宿区都市計画審議会会議録

平成二十五年八月二十一日

会長

署名