

第  
162

回新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十五年十二月十二日）

第一六二回新宿区都市計画審議会  
開催年月日・平成二十五年十二月十二日

出席した委員

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（代理奈良場交通課長）、松村保雄、大崎秀夫、大浦  
美鈴、中西誠、下村治生

欠席した委員

石川幹子、窪田亜矢、倉田直道

議事日程

日程第一 審議案件

(一) 議案第二八四号

東京都計画地区計画四谷駅周辺地区地区計画につ  
いて（新宿区決定）

(二) 議案第二八五号

東京都計画防火地域及び準防火地域の変更につい  
て（新宿区決定）

(三) 議案第二八六号

東京都計画中高層階住居専用地区の変更について  
（新宿区決定）

(四) 議案第二八七号

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（新宿区決定）

日程第二 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 皆さんこんにちは。時間ですので、ただいまから  
第一六二回新宿区都市計画審議会を開会します。

初めに事務局から、きょうの出席の状況について説明して  
ください。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

本日の出欠状況ですが、欠席の御連絡がございました委員は  
石川委員、窪田委員、倉田委員の三名です。また、新宿警察署  
長の星野委員は公務のため欠席で、奈良場交通課長代理にご出  
席をいただいております。

本日の審議会は、定足数二分の一以上に達しており、審議会  
は成立しております。

以上です。

○戸沼会長 それでは、きょうの配付資料と日程について、事  
務局から話してください。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

まず、本日の資料の確認をさせていただきます。

まず、お手元にお配りしておりますA四一枚刷り、第一六二  
回新宿区都市計画審議会議事日程表でございます。

日程第一としまして、審議案件（一）議案第二八四号 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）議  
案第二八五号 東京都計画防火地域及び準防火地域の変更につ

ついで、(三) 議案第二八六号 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について、(四) 議案第二八七号 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です。

日程第二としまして、その他連絡事項になります。

資料一としまして、意見書の要旨、A三のクリップどめの資料、こちら一部となっております。

審議会の開催に当たりまして、事前に資料を送付しておりますが、本日同じものを机上に御用意しております。また意見書についてですが、事前に送付させていただいたものに誤字脱字がございましたので、本日は修正させたものを御用意させていただきます。内容につきましては、特に変更はございません。過不足等ありましたら事務局までお申し出ください。

以上になります。

○戸沼会長 それではよろしいですか。何か配付資料で、ないようなことがございましたら、言っていたいただきたいと思いたが。

○事務局(蓮見主査) よろしいでしょうか。

「大丈夫です」と呼ぶ者あり」

○戸沼会長 それでは議事を進めたいと思えます。

きょうは審議となりますが、議案の二八四号から二八七号は関連しておりますので、まとめて報告をしていただきたいと思います。

なお、採決については、議案ごとに分けて採決をお願いしたいと思えます。

それでは事務局から説明してください。

~~~~~

#### 日程第一

##### 審議案件

(一) 議案第二八四号

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(新宿区決定)

(二) 議案第二八五号

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(新宿区決定)

(三) 議案第二八六号

東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について(新宿区決定)

(四) 議案第二八七号

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(新宿区決定)

~~~~~

○事務局(蓮見主査) 事務局です。

日程第一(一) 議案二八四号 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) 議案二八五号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、議案二八六号 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について、議案二八七号 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です。

本日ご審議いただく案件につきましては、本審議会で八月二十一日に御報告、また、十月十五日に現地視察をしたものとなります。関連案件ですので、まとめて御説明をさせていただきます。説明につきましては、景観と地区計画課長、地域整備課

長が行います。

よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 ではお願いします。

○森景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の森と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日も審議していただき、四谷駅周辺地区地区計画、四谷駅前第一種市街地再開発事業、防火地域及び準防火地域の変更、中高層階住居専用地区の変更について、ご説明いたします。

なお、これらの都市計画は、本日の審議を踏まえ、新宿区で決定するものです。

前方のスライドを利用してご説明したいと思しますので、そちらをごらんください。

それではこれまでの経緯についてご紹介したいと思います。まず、まちづくりの検討範囲についてでございます。画面上の赤く囲われたところが今回都市計画を定める区域でございます。新宿区の東に位置しております。外堀通り、新宿通りに面した区域となっております。鉄道で申しますと、JR、地下鉄などの複数の線が乗り入れるターミナル駅である四ツ谷駅に隣接しているところでございます。

四ツ谷駅の周辺では長年にわたって、地元の皆様によるまちづくりの検討が進められてまいりました。平成十六年、図でいうところの黒い枠で示されたところでございますけれども、四谷駅前まちづくり協議会が発足しております。そこでまちづくりの取り組みがスタートいたしました。

その協議会では、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる

広い範囲を対象にして検討が行われました。同協議会における検討の結果、特にまちづくりの気運が高い、四谷駅前地区と四谷一丁目北地区について、先行してまちづくりに取り組むこととなりました。そこで地区ごとの住民及び地権者により協議会を組織し、地区計画など、具体的なまちづくりのルールの検討を行うこととなりました。

続きまして、まちづくりの経緯でございます。

平成十八年に、四谷駅前地区再開発協議会、そして二十一年に四谷一丁目北地区協議会が発足しました。両協議会で具体的なまちづくりのルールが検討された結果、四谷駅前地区として四谷一丁目北地区の両地区で、地区計画を用いたまちづくりを行うこととなりました。

各協議会の検討結果は地区計画の提案書として区へ提出されております。四谷駅前地区におきましては平成二十五年三月に四谷駅前地区再開発協議会より区へ提出されました。四谷一丁目北地区においても、平成二十五年六月に四谷一丁目北地区協議会より区へ提案書が提出されているところでございます。

続きまして、都市計画の手続きの流れでございます。

区は協議会からの提案をもとに、都市計画原案を作成いたしました。区は都市計画原案の作成を皮切りに、都市計画手続きを行ってきております。

平成二十五年七月十五日、月曜日の祝日には、区域内の住民の方、そして権利者の方を対象に都市計画原案の説明会を行っております。

また、七月十六日から三十日まで、都市計画原案の縦覧を行うとともに、七月十六日から八月七日の三週間、意見書の提出

を受け付けました。なお、このとき都市計画原案に対しての意見書は提出されませんでした。

また、新宿区都市計画審議会に對しましては、八月二十一日に開催された都市計画審議会にて、四谷駅周辺地区地区計画、四谷駅前地区第一種市街地再開発事業の原案についてご報告いたしました。また十月十五日には、委員の皆様には現地視察も実施していただいたところでございます。

その後、十月二十六日に、都市計画原案をもとに作成した都市計画案について、住民と利害関係人を対象に説明会を行っております。また、十月二十八日から十一月十一日まで、都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書の提出を受け付けました。この際、都市計画案に対して五件の意見書が提出されております。この意見書の内容と意見に対する区の見解は、後ほどご説明いたします。

続きまして、都市計画原案からの変更点についてご説明いたします。

八月の都市計画審議会では、都市計画原案について報告いたしました。委員の皆様よりご意見をいただいております。区はその後、都市計画案を作成しましたが、作成に当たりましては、審議会でいただいた御意見を反映させて、四谷駅周辺地区地区計画の内容を二点変更しております。

まず一点目の変更でございます。地区計画の目標、そこに自然的、歴史的資源の具体的な例示、それを付け加えました。

四谷駅前地区と四谷一丁目北地区が一体となった四谷地域の拠点形成を図るとともに、外濠緑地や迎賓館、玉川上水等の貴重な自然的、歴史的資源を生かしたまちづくりを推進し、緑豊

かで潤いのある、にぎわいと交流の心の形成を目指す、スライドに示す赤字の部分を追加しているところでございます。

続きまして、もう一点の変更点でございます。

公共施設等の整備の方針に、区画道路一号に沿って玉川上水を偲ぶものを整備することを記載した点でございます。こちらは、区画道路の拡幅整備に合わせて歩道状空地を歩道と一体的に整備し、歩車分離を行うとともに、玉川上水の記憶を継承し、安全で快適な歩行者空間の拡充を図るというふうにスライドに示す赤字の部分を追加しているところでございます。

玉川上水についてのイメージパスでございます。こちらの図は四谷駅前地区の再開発協議会の構想案をもとにしております。現在、四谷駅前地区の南側にある区画道路一号に沿って、玉川上水を偲ぶものの整備が施行予定者により検討されております。こちらの図はあくまでもイメージでありまして、詳細については今後検討される予定となっております。

続きまして、都市計画案の内容を御説明いたします。

まず最初に、四谷駅周辺地区地区計画についての御説明でございます。

地区計画の区域でございます。四谷駅周辺地区地区計画は、図で示されている赤線のところが区域となっております。この地区計画においては、四谷一丁目北地区、それと四谷駅前地区の二つに区分しており、それぞれの地区で異なる制度を用いております。

地区計画の区域でございます。

四谷一丁目北地区、こちらのほうでは、いわゆる街並み誘導型地区計画を活用するというような計画になっております。図

で言うところの、緑に塗られた範囲でございます。

また、四谷駅前地区では、再開発等促進区を定める地区計画を活用する計画となっております。図の青に塗られたところがその範囲でございます。

それでは、各地区の地区計画について、具体的に御説明いたします。

まず、南側の四谷一丁目北地区でございます。ごらんの緑色のところでございます。四谷一丁目北地区では、いわゆる街並み誘導型地区計画を活用した計画となっております。

街並み誘導型地区計画とは、建物の壁面の位置や建築物の高さの制限などを定めることにより、建築基準法の制限である前面道路による容積率制限や道路斜線制限などを緩和する制度になっていきます。この制度は、建築物の壁面や高さなどを一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを形成することを目的として定めるものでございます。

それでは、四谷一丁目北地区の地区整備計画について御説明いたします。

地区整備計画とは、建築に際して具体的な制限となるものでございます。主なものをご紹介します。

容積率の最高限度は、しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地は四〇〇%となっております。その他の敷地については、これまでどおり都市計画に定められる容積率が適用されます。なお、このしんみち通りと申しますのは、四谷一丁目北地区の真ん中を東西に貫いている道路でございます。見ていただくところの、赤く塗られたところが、このしんみち通りというものでございます。

建築物の高さの最高限度、これについては五十メートルになっております。ただし、しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地は、しんみち通りの道路中心から十・二五メートル以内の区域においては、建築物の高さの最高限度を二十メートルとしております。これにつきましては、高さの最高限度を横から見た図を見ていただくとわかるんですけれども、道路中心から十・二五メートルの範囲内においては、二十メートルが限度となるというものでございます。

さらに、地区整備計画の中で、敷地の面積の最低限度も定められております。敷地面積の最低限度は六十五平方メートルというふうに定めております。ただし、地区計画が決定された時点で、現に敷地として使われている六十五平方メートル未満の敷地につきましては、今後も同一の敷地で建てかえを行うことができるといふふうに定めております。

続きまして、地区整備計画の中の、壁面の位置の制限でございます。図のところ、青色に塗られているところでございます。これはしんみち通り沿道でございますけれども、三号壁面と記載している箇所、壁面の位置を定めます。

しんみち通りの道路中心から、一律に三・二五メートル壁面を下げて建築しなければならぬ、そのように定めているところでございます。

以上が四谷一丁目北地区の地区整備計画の説明になります。続きまして、その北側に位置します四谷駅前地区、こちらについての地区整備計画の内容を御説明いたします。

こちら、四谷駅前地区でございますけれども、こちらは再開発等促進区を定める地区計画を活用しております。

この再開発等促進区を定める地区計画とは、まとまった規模を有する低・未利用地の土地利用転換を図り、建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画することによって、土地の有効利用などを誘導する手法として設けられている制度でございます。有効空地や建物の用途、高さ、壁面の位置などを定めることによつて、一定の範囲内で建築物の容積率や、用途の制限などが緩和可能となるものでございます。

主な地区整備計画でございます。容積率の最高限度は六七〇％としております。また、建築物の高さの最高限度は百四十五メートル。ただし、避雷針その他これらに類するものは、高さの制限から除外するというふうにしております。また、敷地の面積の最低限度については、五千平方メートルというふうにしていただいております。

さらに、壁面の位置の制限も定めております。こちらに關しましては、壁面の位置をオレンジ色で示しました一号壁面と、それと緑色で示しました二号壁面というふうに分けて壁面の位置を定めます。

まず、オレンジ色の一号壁面でございますけれども、地上部から五十メートルの高さまでは六メートル、五十メートル以上の範囲は十メートル、道路境界線から壁面を下げた建築しなければならぬと定めております。

もう一つ、緑色の二号壁面でございます。地上部から十メートルの高さまでは四メートル、十メートルから五十メートルの範囲は六メートル、そして五十メートル以上の範囲は十メートル道路境界線から壁面の位置を下げた建築しなければならぬ、そのように定めていただいております。

続きまして、この地区の主な公共施設の整備でございます。

こちらのほうは、地区内に広場、道路、歩道状空地など公共施設を整備することで、防災性の向上、快適な歩行者空間の整備を図るというものです。それぞれにつきましては、今ここで具体的に申しませんが、見ていただければ、歩道状空地、広場、区画道路など、そういうものを定めるものでございます。

四谷駅前地区におきましては、地区計画とあわせて市街地再開発事業も都市計画に位置づけられることになっております。市街地再開発事業につきましては、地域整備課長の小野川より御説明させていただきます。

○小野川地域整備課長 地域整備課長の小野川でございます。それでは、第一種市街地再開発事業の概要について説明させていただきます。

再開発事業の都市計画案につきましては、八月に開催しました都市計画審議会から大きな変更点はございません。

第一種市街地再開発事業の都市計画案の内容をご説明させていただきます。

この都市計画を決定する理由としては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、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、第一種市街地再開発事業の都市計画を決定します。

その他に名称、施行区域面積、公共施設の配置及び規模について定めます。これは公共施設の配置図です。

続いて、建築物の整備については、建築面積、延べ面積、容積対象面積、主要用途、高さの限度を定めています。

建築敷地の整備については、建築敷地面積、整備計画を定めています。

四谷駅前地区再開発協議会構想案を説明させていただく前に、先ほどもちづくりの経緯で御説明させていただきましたが、四谷駅前地区再開発協議会は平成十八年に発足し、国・公有地を除く地権者の全員が加入して活動しています。地権者の同意状況は、土地所有者の九三%の同意、借地権者等は九六%の同意を得ています。

それでは、四谷駅前地区再開発協議会構想案の説明です。

画面は四ツ谷駅側からのイメージパースです。

次に、敷地北西側からのイメージパースです。敷地南東側に超高層部、敷地北西側に広場を整備する計画です。

次に、配置イメージ図です。赤い線で囲まれた範囲は、地区計画で定める再開発等促進区の区域です。面積は約二・六ヘクタールです。青い線で囲まれた範囲は、第一種市街地再開発事業で定める施行区域を示しています。面積は約二・四ヘクタールです。

次に、敷地周囲の区画道路一号、区画道路二号、区画道路三号は、全幅員整備するものでございます。

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約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。

ここまでは、四谷駅前地区再開発協議会構想案の一部を説明させていただきます。

次に、施行予定者である、独立行政法人都市再生機構が行っている、環境影響評価制度の手続きについて御説明させていただきます。

でございます。

施行予定者である、独立行政法人都市再生機構は、東京都環境影響評価制度の項目にある高層建築物の新築に該当している案件であることから、東京都環境影響評価制度の手続きを行っているところ です。

これまでの流れとして、平成二十五年四月に環境影響評価書案を作成し、東京都に提出したところです。その後、評価書案の公示、縦覧の期間中に、地元説明会を開催し、提出された意見書の内容を踏まえ、評価書案に係る見解書を東京都に提出いたしました。次に、評価書案に係る見解書の公示、縦覧を経て、十月に開催された環境影響評価審議会で審議され、十一月五日付で、環境影響評価書案の審査意見書を東京都知事から受理したところです。受理した東京都知事の意見とは、本事業の評価書案における調査、予測及び評価は、おおむね東京都環境影響評価技術指針に従って行われたものであると認められるという内容でした。

施行予定者である独立行政法人都市再生機構は、評価書案の審査意見書を踏まえ、環境影響評価書を作成し、東京都に提出します。その提出を受けた東京都は、評価書の公示・縦覧を行う流れとなっています。

以上で、市街地再開発事業に関するご説明を終わります。また、景観と地区計画課長、森にかかります。

**○森景観と地区計画課長** 続きまして、次に防火地域及び準防火地域の変更、それと中高層階住居専用地区の変更についてご説明をいたします。これら二件につきましては、地区計画、そして市街地再開発事業に付随して定める都市計画でございます。

それでは、まず最初に防火地域及び準防火地域の変更、こちらのほうからご説明したいと思えます。

防火地域、準防火地域というものは、建物の延焼を防ぎ、大火災を未然に防ぐ目的で指定されているものでございまして、建物規模に応じて構造制限が適用されています。防火地域では、準防火地域に比べて、より厳しい構造制限が課せられております。新宿区では、新宿駅周辺や神楽坂、高田馬場のような商業地域や、新宿通りや外堀通りのような幹線道路沿いに防火地域を指定しているところがございます。

なお、準防火地域は、防火地域以外の区域を指定しておりません。

本日御審議していただく都市計画案は、再開発事業により耐火性能の高い建築物を整備することから、四谷駅前地区全体を、より厳しい構造制限が適用される防火地域に指定するというものでございます。

こちらの図は現在の防火地域と準防火地域の区域を示したものでございます。図の白い部分のところが防火地域です。そして黄色い部分とオレンジ色で網かけがされている部分、こちらのほうが準防火地域に指定されている区域でございます。都市計画案では、この網かけの部分の準防火地域を、防火地域へ変更することとしております。変更区域の面積は約一・四ヘクタールでございます。区域としては、市街地再開発事業が行われる四谷駅前地区の区域内のみの変更となります。

以上が防火地域及び準防火地域の変更の説明でございます。続きまして、中高層階住居専用地区の変更、こちらのほうについてご説明いたします。

中高層階住居専用地区、こちらに関しましては、都心部の職住のバランスを回復することを目的に、建築物の中層以上の階の用途を、主に住宅、共同住宅、保育所などに限定するというようなものでございます。

具体的な適用例をご説明いたしますと、中高層階住居専用地区は、容積率に応じまして、第一種から第五種まで指定されております。

例えば、第五種中高層階住居専用地区というものは、四階以上の階において、延べ面積の五分の一以上の面積を住宅等の用途にしなければならぬ、そのように定められているものでございます。新宿区では主に幹線道路沿道について、中高層階住居専用地区を指定してあります。ただ、新宿駅周辺、高田馬場、あるいは神楽坂というように、都市マスタープラン上、「創造交流の心」、また、「賑わい交流の心」に位置づけられている地域においては、指定しておりません。

四谷駅周辺地区につきましても、都市マスタープランに位置づけられている、「賑わい交流の心」として、業務・商業を中心とした拠点形成を図ることから、中高層階住居専用地区の指定を廃止ということとしております。

今ごらんになっている図が現在の中高層階住居専用地区の区域を示したものであります。図の色がついている部分が現在、中高層階住居専用地区に指定されている区域でございまして、それぞれ二種、四種、五種というふうに色が変わっております。緑色のところで示されている第二種中高層階住居専用地区は、約〇・四ヘクタール、オレンジ色の斜線で示されている第四種中高層階住居専用地区は約〇・六ヘクタール、えんじ色と申しまし

よいか、赤っぽい色で示されている第五種中高層階住居専用地区は約一・九ヘクタールとなっております。

これらの部分の指定を廃止することにして、「賑わい交流の心」として、業務、商業を中心とした拠点形成を図るといふふうに行っているとございます。

なお、この市街地再開発事業におきましては、建築される建築物の一部に住宅が設けられる予定にもなっております。ただ、こうした住宅はほとんどが地区内にもともと権利をお持ちの方が取得するためのものでありまして、従前と同様に居住環境を整備しようというふうなものでございます。

以上が中高層階住居専用地区の変更の説明でございます。

これまで、都市計画案の内容についての御説明をしてまいりました。

続きまして、都市計画案に対する意見書の要旨について御説明したいと思います。

都市計画案の作成の後、平成二十五年十月二十八日から十一月十一日まで、都市計画法第十七条に基づきまして、都市計画案の縦覧及び意見書の受け付けを行いました。その結果、七件、八名の縦覧がありました。そして五通、五名の意見書をいただきました。

本日はいただいたご意見をご紹介するとともに、それに対する区の見解についてもご説明させていただきます。なお、いただいた御意見及び区の見解につきましては、お手元にお配りしております資料一、意見書の要旨にも記載しておりますので、あわせてごらんください。

意見書の要旨を大きく三つに分類しています。

一つ目は縦覧された都市計画の案についての意見、二つ目はまちづくりの検討についての意見、そして三つ目は環境についての意見となっております。それらについて、順にご説明してまいりたいと思います。

まず最初の、地区計画に関するご意見でございます。

しんみち通りを含む四谷一丁目北地区の「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に基づく建築物等の用途の制限については、四谷駅前地区と同様の規制、同法第二条第六項から第十一項まで各項の規定を適用する必要があるとのご意見でございます。

このご意見に対しまして区の見解を御説明する前に、補足の説明をいたします。

まず、四谷一丁目北地区、そして四谷駅前地区につきまして、建築物等の用途の制限に違いがございます。四谷一丁目北地区のほうでは、風営法第二条第六項に該当する営業の用に供する建築物を制限するというふうに行っております。

一方、四谷駅前地区のほうは、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営業の用に供する建築物を制限するという内容になっております。

そして風営法第二条で規定される営業が具体的にどのようなものかをご説明いたします。

風営法第二条第六項では、店舗型性風俗特殊営業が規定されております。これは店舗を構えた場所で営業を行い、その場でサービスを提供する用途について規定するものです。

四谷一丁目北地区は、この店舗型性風俗特殊営業を制限しております。

また、第七項から第十一項は、性風俗特殊営業の事務所など、その場でサービスを提供しない用途について規定するものです。市街地再開発事業が行われる四谷駅前地区では、第六項から第十一項まで、全て制限しているというものになっております。それでは、今の前提を踏まえまして、区の見解のほうを説明いたします。

現在、四谷一丁目北地区、こちらのほうは商業地域に指定されており、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」第二条第六項に規定される店舗型性風俗特殊営業のうち、第三号から第六号までの用途が建物の用途として認められているところでございます。地区内の住民及び地権者により組織された、四谷一丁目北地区協議会において、地区にふさわしい建物用途に関する検討が重ねられてきました。その結果、風営法第二条第六項第三号から第六号までの用途に加えて、第一号及び第二号も自主的に制限することで、用途制限を強化するという内容としていっております。

一方、四谷駅前地区、こちらのほうは敷地の過半が第一種住居地域に指定されているところでございます。第一種住居地域では、住居の環境を保護するため、風営法第二条第六項から第十一項に規定される用途は、建物用途としては認められていません。今後、四谷駅前地区は一の敷地として再開発事業が行われます。地区の環境を引き続き保護するため、風営法第二条第六項から第十一項までの建物の用途を制限することとしております。

以上が区の見解でございます。  
続きまして、次のご意見でございます。

住民の健康保全の面からも、ひいては地球温暖化防止の観点からも、良好な環境づくりには重点を置く必要がある。四谷地区は比較的緑の多いところであるが、土地の有効利用と称して巨大建造物を建設するため、長年をかけて成長した巨木を伐採する傾向があるが、極めて残念なことである。今回の都市計画にも、随所に環境に対する影響を無視した「土地の有効利用」が謳われているが、遺憾であるとのご意見でございます。

それに対する区の見解でございます。  
四谷駅前地区では、土地の有効利用を図る中で、積極的に緑化を推進してまいります。地区計画では、緑化率の最低限度を定めております。それにより、二酸化炭素の削減やヒートアイランド現象の抑制、潤いのある都市景観の向上など、良好な環境づくりを図っていくと、そのように定めております。また、地区内の既存樹木は、現在施行予定者が、できる限り移植することを検討しているところでございます。

**○小野川地域整備課長** 続きまして、区画道路の整備についてのご意見です。二件あわせてご紹介させていただきます。  
まず一つ目のご意見です。

道路は歩道の確保よりも車両の潤滑な通行を確保する観点から整備することを強く要望する。

次に二つ目のご意見です。  
地域周辺の交通環境に危惧を抱いている。高齢者、小児や幼児、盲人学校の存在などを考えた場合、急に道幅が広くなり、地域外の車両が増加する交通環境は危険性をはらんでいるとのご意見をいただきました。

一つ目の御意見について、区の見解をご説明いたします。

区画道路の拡幅整備では、車道の拡幅はいたしません。歩車分離を行うことで、車両の円滑な通行の確保を図ります。また、歩道状空地を歩道と一体的に整備することで、安全・安心な歩行者空間を整備します。

次に、二つ目の御意見について、区の見解をご説明いたします。

区画道路の拡幅整備では、車道の拡幅はいたしません。現況の交通規制を踏襲していきます。歩車分離を行うことで、車両の円滑な通行の確保を図っていきます。また、歩道状空地を歩道と一体的に整備することで、安全・安心な歩行者空間を整備します。また、再開発施行区域内の駐車場入口を、区画道路三号の東寄りに設置し、駐車場出口を区画道路二号の南寄りに設置する計画となっております。建築敷地内に施設利用者の車両を通すことにより、地区周辺の交通量を抑制します。

続きまして、主要用途、区施設の施設活用についてのご意見です。

一つ目のご意見です。

四谷は教育施設がある割に、近隣に図書館がないため、四谷駅前地区の再開発時に建築するビル内に図書館を設置してほしいとのご意見です。

四谷地区には四谷図書館があり、現時点では区立図書館を増設する考えはありません。こちらが区の見解でございます。二つ目のご意見です。

四谷駅前地区のビル内に、住民票、印鑑証明、パスポートが取得できるようにしてほしいとのご意見です。

住民票、印鑑証明等のご意見については、今後、可能かどうか

を含めて検討します。なお、パスポート手続きの窓口については、現時点で考えていません。こちらが区の見解でございます。

続いて三つ目のご意見です。

多目的ホールは文化向けであり、音楽会など開催可能であることが望ましい。音響設備、天井付きプロジェクター、電動スクリーン、グランドピアノ等の設備が欲しい。

こちらの御意見に對しまして、多目的ホールに音響設備、プロジェクター及びスクリーン等の設置に関するご意見は、可能な限り設計の中で検討していきます。なお、グランドピアノの設置は現時点では考えていません。こちらが区の見解でございます。

主要用途、区施設の施設活用についてのご意見です。音楽室については、完全防音のスタジオ方式で、基本的な楽器、演奏設備が必要である。

このご意見に對して、現時点では、楽器演奏等が可能な多目的ホールの整備を考えております。こちらが区の見解となります。

○**森景観と地区計画課長** 続きまして、まちづくりの検討について、いただいた意見でございます。

まず一つ目、四谷近辺、麴町、番町近辺は、ビル・マンションが余っている。こんな地区に莫大な費用をかけて箱物をつくって事態を悪化させようとしている。計画を立案した段階から発表するべきで、近隣住民にさまざまな影響を及ぼすので、近隣の人達も協議会のメンバーに加え、新しい協議会で一から計画を練り直すべきとのご意見です。

また、高層ビルを低層ビルにした場合の図面を同封しましたので参考にしてくださいというようなご意見もございました。

これらについてでございますけれども、四谷駅前地区、そして四谷一丁目北地区の区域を含む、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる広い範囲のまちづくりにつきましては、平成十六年に四谷駅前まちづくり協議会が発足されて、住民の皆様、地権者の皆様による検討が行われてきております。この協議会では、この地区におけるまちづくりの全体像はもちろんのこと、四谷駅前地区、そして四谷一丁目北地区を初めとする個別の地区においても、それぞれの地区が目指す将来像について検討を行ってきておりました。都市計画案は、これら協議会で十分検討された結果を踏まえて作成したのになっております。以上が区の見解でございます。

またその次の、高層ビルを低層ビルにした場合の図面を同封しましたというようなことでございます。そちらに関しましては、同様に、平成十六年から広い範囲において地区の皆様方が検討を行われ、個別に四谷一丁目北地区、四谷駅前地区、両方について検討が行われてきておりますので、十分検討が行われた結果をもとにした都市計画となっておりますのでございます。

この協議会で検討された内容でございますけれども、それらにつきましても、区が目指すまちの姿、そういうものと合致しているものであります。区はそれらを提案を受けまして、都市計画案の実現を目指しているということでございます。以上が区の見解でございます。

続きまして、まちづくりの検討における、協議会の活動経緯についてのご意見がございました。

新宿区内でも特に四谷地区・牛込地区は、色濃く江戸の色彩を継承しているところがある。従って、まちの形成については、再開発と称する路線に走ることなく、地域従来からの住民の意向に十分に配慮することが江戸明治と引き継がれた歴史的・文化的遺産を未来に引き継ぐことになるというご意見でございます。

こちらのほうも同様でございますけれども、四谷駅前地区及び四谷一丁目北地区の区域を含む、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる広い範囲のまちづくりについては、平成十六年に四谷駅前まちづくり協議会が発足し、住民及び地権者の皆様による検討が行われてまいりました。この協議会の中では、この地区を多様な人が集う、「賑わい交流の心」にふさわしい、歴史、文化と融合した、「賑わいのあるまち」を目指しますというふうな位置づけているところでございます。

区は、これらのまちづくりの検討結果を踏まえまして、外濠緑地や迎賓館、玉川上水など、貴重な自然的・歴史的資源を活かしたまちづくりを推進することを、都市計画案の中に位置づけているところでございます。以上が区の見解でございます。

続きまして、都市計画の手続きに関するご意見をいただいております。

一つ目のご意見です。

都市計画手続きの日程については、先を急ぎすぎる傾向が見受けられ、特に区域内・周辺住民に十分な理解と同意を得るに困難が生じることが予想される。特に、住民との合意を得る努力を、区長及び区関係部署に対し要請するのご意見でございます。

これにつきましては、今まで申しましたように、平成十六年から、広い範囲において住民の皆様、地権者の皆様による検討が行われてきているということがございます。さらに区は、その協議会の検討を踏まえまして、都市計画原案を作成してまいりました。新宿区地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づきまして、都市計画原案の説明会、そして縦覧及び意見書の受付も行っているというところでございます。そして、さらに自主的な取り組みといたしまして、都市計画案の説明会を行うとともに、都市計画法に基づきまして、都市計画案の縦覧及び意見書の受付も行っております。このように、都市計画に関する手続きにつきましては、住民及び地権者の皆様との検討のもと、法令に基づく周知に加えて、自主的な取り組みを行うことにより、区域内及び周辺の住民の皆様に対し、十分な周知説明を行ってきたところでございます。以上が区の見解でございます。

続きまして、都市計画の手続きについての、二つ目のご意見でございます。

都市計画案を縦覧し得る場所が都市計画部地域整備課、景観と地区計画課のみと極めて限定的であり、縦覧及び意見書の提出期間を、土・日・祝日五日間を含む、実質十日間という極めて短期間に限定するのは不十分であり遺憾であるのご意見です。

これにつきましては、区は都市計画法第十七条に基づきまして、二週間、都市計画案の縦覧、そして意見書の受付を行ってきいているところでございます。これは法令に基づいてやってきたというところでございます。また、縦覧と意見書の受付に先

立ち、住民及び関係利害人を対象とした、都市計画案の説明会を、平成二十五年十月二十六日土曜日に、新宿区立四谷中学校で行っております。なお、説明会については、区の公式ホームページ、町会の掲示板、そして「広報しんじゅく」で広く周知をしております。以上が区の見解でございます。続きまして、都市計画の手続きの、三つ目のご意見でございます。

今回の都市計画案の説明会は、平成二十五年十月二十六日の土曜日の昼間の開催のみであった。かかる重要事項の説明会は二日間開催して、住民等の参加の便を図るべきであるのご意見でございます。

これにつきましては、平成二十五年十月二十六日の土曜日に都市計画案の説明会を、新宿区立四谷中学校で開催しております。また、都市計画案の作成に当たりましては、平成二十五年七月十五日、この日は月曜日で、祝日ございましたけれども、都市計画原案の説明会を開催しております。このように、時期を変えまして、曜日を変えて説明してきているというようなどころでございます。

なお、両説明会は、区の公式ホームページ、町会掲示板、及び「広報しんじゅく」で広く周知を行っております。以上が区の見解でございます。

続きまして、都市計画手続きに関する四つ目のご意見でございます。

「都市計画案の概要等について（四谷駅周辺地区・四谷駅前地区）」と題する資料は、図面の不鮮明、印刷不良、説明部分の不明瞭、語彙の不統一など種々の不備が見受けられるところ、

再度全面的に点検してつくり直してもらいたいのご意見です。

これは、平成二十五年十月二十六日に開催した都市計画案の説明会の中で使ったものでございます。その中で、一部印刷が不鮮明なところがあったというところがございます。それにつきましては、今後は印刷不良等に留意し、わかりやすい資料の作成に努めていきたいというふうに思っております。以上が区の見解でございます。

続きまして、この案件の発案の所属部、課、氏名を公表、明記していただきたいのご意見でございます。

四谷駅周辺地区地区計画、そして防火地域及び準防火地域の変更、中高層階住居専用地区の変更につきましては、都市計画部景観と地区計画課が担当しております。また、四谷駅前地区第一種市街地再開発事業については、都市計画部地域整備課が担当しているところでございます。

以上でございます。

**○小野川地域整備課長** 続きまして、地区周辺の環境についての御意見です。

一つ目のご意見です。

高層階建築物の西側に居住する者として、午前中の日照の問題に危惧を抱いているのご意見です。

計画地周辺地域の影響をできる限り低減するため、高層棟を南東側に配置した計画となっております。こちらが区の見解でございます。

二つ目のご意見です。

高層階建築物周辺に居住する者として、予期せぬ突風や、常態としての強風による風害に危惧を抱いているのご意見です。

計画地周辺の風環境については、建物の形状や配置の検討、防風植栽として高木植栽など対策を行うことにより、住宅地及び公園で許容される風環境を維持する計画です。以上が区の見解でございます。

最後に、今後の予定をご説明いたします。

本日の都市計画審議会における審議の結果、四件の都市計画についてご了承いただいた場合、十二月中に四谷駅周辺地区地区計画、防火地域及び準防火地域の変更、中高層階住居専用地区の変更の三件について、都市計画決定及び決定の告示を行います。その後、三月の新宿区議会第一回定例会では、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を改正し、地区計画で定める事項の一部について条例で定めます。これは、条例に位置づけることで、建築確認申請を行う際に条例に定められた事項を確認することとなり、地区計画の実効性をさらに高めるものです。この条例改正が行われた後、三月末を予定しております、四谷駅前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定及び決定の告示を行います。

ご説明は以上となります。

**○戸沼会長** どうもありがとうございます。

かなり長い説明だったと思いますが、全般について、まず御質問とかご意見をお願いしたいと思います。

きょうの議題は、二八四号から二八五、六、七と四つありますが、主にはこの二八四号が全体にかかわる地区計画の説明で、あとの三件は、どちらかと言えばそれに付随して決めるという筋書きです。

私はちよっとこの二八四号で、非常に長い題名で、これを読

んでみるのはなかなか大変なんです。私なりにちょっと解説しますと、東京都計画、そこに一つ点が入って、地区計画というのに点が入って、要するに私どもとしては、四谷駅周辺地区地区計画を新宿区決定で進めるといふ筋書きだと思えますので、事務局の説明でも非常に枕言葉が長いのでちよつとわかりにくいかと思いますが、そういう意味合いです。

ただいま区側からの説明で、何なりとご質問をいただき、御意見も含めていただきたい。各議案ごとでもいいんですが、全部つながっておりますので、しかも私も前回見学させていただいたと思いますので、大体地区の様子と議案の内容については、相当学習したと思えますので、まず全体的なことからご質問やご意見をいただきたいと思えます。

では、どなたからでもどうぞ。

○中西委員 中西です。

では、まとめて三点ばかりお聞きしたいと思います。

一点目は質問として、今回、再開発事業の中については、六七〇%という容積率になろうとしているわけですが、従前、第一回の一六〇回の審議会でお聞きしたんですけれども、約三百分十%という現状の中で、これだけ容積の緩和をするんですが、これについて、もしわかれば、地域貢献項目と、それに伴う割増容積率がどれぐらいになっているのか、参考までにお聞きしたいというのが第一点です。

二点目からは要望なんですけれども、やはり周辺街路に対する車の流入というのが意見書の中でもございまして、区のほうの見解からも、必要最小限に、流入しないような車の動線になっているという説明を聞いて少し安心しているんですが、一つ、

周辺区道については非常に、隣接する部分についてはきちっと拡幅整備となりますけれども、それ以外の区道については、周辺を見ると非常に脆弱な部分です。特に北側に行く部分については、坂町坂通りと申したか、約三百メートルぐらいあるんですけれども、そこが靖国通りへ向かって北側に一本、主要な一方通行としての生活幹線道路になっています。

こういう部分について、六メートル弱の非常に小さな道路です。特に一本しかない区道になっていきますので、そのあたりに、区としても今回の改正に伴った流入交通みたいなものが入らないようなしつらえというか、何かそういう知恵を出していただきたいなというのが要望ですが、それに伴って、例えば歩行者優先ですよみたいなのがわかるような舗装なりとか、入口の部分にハンブだとか、そういうような部分だとか、何かそんなようなものがあればいいなというふうに感じています。

ただ、そうは言っても区も財源等については、開発者負担じゃないでしょうか、例えば一つの方法としては、開発者負担じゃないですけれども、そんなようなことも少し勘案してみたらどうかというの、これは事業に当たった部分です。

それから三点目は、先ほども説明があったように、広場の位置については、現状を見ると今、更地になっておりまして、本来でしたらそこに建てるほうが再開発事業としては非常に合理的だとは思いますが、やはり北側、西側の日照を考えると、今の位置が合理的かなというふうに考えています。この場合、つくった後、今度はかなり広場が住宅のほうに隣接しますので、にぎわいの広場という、やはり土日なんかの騒音だとか、そういう部分での周辺住民との軋轢なんか起こらない

ようなしつらえというか、つくり方というか、緑を多くとるような感じのつくり方の検討等をしていただければなというふうに考えております。

以上三点でございます。

○戸沼会長 何かご質問もありましたので、今のご質問、ご要望に対して何か答えを。

○森景観と地区計画課長 それでは、まず最初の容積率の六七〇%の考え方のところでございます。

こちらのほうにしましては、まず最初に、単純に有効空地をたくさんつくったから容積率等を緩和するというようなものの前に、ここが第一種住居地域と、それと近隣商業地域、商業地域にまたがっているところというところでございますので、地区全体の容積率を加重平均すると三八〇%というところでございます。今後、第一種住居地域のところと近隣商業地域のところを商業地域というふうに見なしていくというようなことがありますので、そういう考え方から、容積率三八〇%を五二〇%にみなすというふうに、まずしております。そしてその上で、一五〇%の有効空地を評価するというものもしております。五百二十に百五十を足すことによって、六百七十という数字にしているところでございます。この一五〇%のところの評価というのは、広場を整備すること、空地を確保すること、そして防災機能を入れること、空気を確保すること、それを総合的に判断いたしましたので、一五〇%の割増をしているというようなことになっております。この考え方で六七〇%まで出しているというふうになっているものでございます。

○小野川地域整備課長 二番目のご質問でございます。

いわゆる坂町坂の抜け道化、車の増というところに関しましてでございます。

流入を防ぐしつらえということでございます。私どもも今後、交通管理者との協議の中で、しっかりと地域の住民の方に御迷惑が大きいかからないような車両の誘導、そういったものについてはしつらえていく考え方でございます。先ほど指摘のありました、ランプですとか表示等、そういったものも当然のことでございますが、道路の線形等、そういったものでも工夫ができるのであれば、しっかりと工夫をしていきたいと考えております。

次に、三番目のご質問でございます。

広場ができるということで、周辺への土日の騒音等が気になる。植樹などについての防音対策をとということでございました。

それにつきましても、私どもとしましては、再開発事業者のほうに、予測される騒音等につきましては対策をしっかりと講じるように指導をしていく、配慮をしていくように要請していくということを考えております。植樹等によって、かなりの防音性能も上がることが予測されますので、しっかりとした対策を講じていくように努めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

○中西委員 はい、結構です。

○戸沼会長 では、ほかにどうぞお願いします。

○星委員 大変丁寧な対応をされたということですが、先ほど、

一番の利害関係ですが、地権者だと思わんですが、その地権者が一〇〇%同意できていないということ、その同意されていない方、そういうふうに向っていいですかね。その中には本地区計画あるいはこの再開発事業に反対だという方がいらつしやるのかどうかをお聞きしたいと思います、一点は。このまま決定されて、建築条例等に向かうと思うんですが、その同意されていない方に対する対応を今後はどうなさるおつもりなのか、この二点をお願いしますか。

○戸沼会長 お問い合わせします。

○小野川地域整備課長 一点目のご質問でございます。

地権者の中で、先ほど申し上げましたように、九三%ないし九六%の方は賛成ということでございますが、残りの方についてでございます。

三名の方が、この案件について賛意を示しておられません。そのうち一名の方は反対とおっしゃっています。

その方のご意見としては、個人的には反対である。しかし、地域全体のことを考えると、反対であるからと言って、事業について、即とめるというような考え方は持っていないというようなことを伺っております。

このようなご意見の内容です。全体としては、三人の方については保留ということで捉えているところでございます。

それから二番目の、対応についてということでございますが、私どもとしましては、こういったご発言を受けまして、今後、これからも継続的にお話しをしていく方向でございます。それから、一名の方につきましては、先ほど申し上げたように、全体としての御意見については受け入れるというご姿勢を示して

いらつしやいますので、しっかりとこの事業全体についてのご説明というものを、予定事業者のほうから説明をしまして、その他の二名の方につきましても、まちづくりの効果等についてご理解をいただく努力をこれからも継続していきたいと考えております。

以上でございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

では、次、どうぞ。

○かわの委員 かわのでございます。

最初に、この地区計画の目標に、先ほど説明がありましたけれども、単に自然的、歴史的な資源を活かすということだけではなくて、具体的に、外濠緑地や迎賓館、玉川上水等のという文言が入った。あるいは、整備の方針のところにも、玉川上水の記憶を継承しということが入った。これは大変いいことだと思いますし、これはぜひそういう形で進めてほしいと思いますけれども、この部分で言うと、じゃ、その予定事業者がどういうふうになんか変わったことを受けとめてもらえるんだろうか、あるいはそれが具体的に、先ほどは玉川上水の話はちらっと何か出ていましたけれども、そういうのが本当にきちんとして、せっかくこれだけを変えたとすれば、それがどう受けとめられるのか、あるいは具体化していくのか、その辺の見通しについて一つはお聞きをします。

それからもう一点は、それと多分似たような感じですが、これも、この前、十月に、あの大雨の嵐の中で現地を見まして、ちよつとあの雨でしたからあれでしたけれども、きょうは石川先生がお見えになつていないので、石川先生はそのとき何か樹木

の話を盛んにされていましたけれども、意見書の中にも、二ページ目のところに、長年かけて成長した巨木を伐採する傾向があるというふうな言い方だとか、あるいは最後のほうにも、新宿区内では色濃く江戸の町を継承しているという、そういうことが出ていて、その辺は対応するというようには答えていますけれども、やっぱり昨今特に、その土地の歴史であったり、あるいはなりわいみたいなところを本当に残していこう、あるいはそれが伝わるようなまちづくりをしていくべきだということ、この地域で例えば構造物だとか建築物を残すというのは、これはなかなか難しいと思いますけれども、そうやってくるとやっぱり可能性があるというのは樹木になるだろうと思うんですね。したがって、その辺がどれだけ。一番いいのは、簡単なのは、全部更地にして新しいものをつくるというのがよくあるけれども、やっぱりこの要望、意見書の中にもあるように、あるいは、多分この前のとき先生がかなり言われていたと思うんですけれども、そういう樹木なんか具体的にどれだけ残るような、そういうものの都市計画決定になるのか、その辺は何か担保ができるのか、その辺は都市計画決定する意見をつける部分として何か残せるのか、あるいはそれ以上に区のほうとしてはそういうことを具体的に何か考えているのか、その二点についてちよつとお聞きをしたいと思えます。

○戸沼会長 では、お願いします。

○小野川地域整備課長 一番最初につきまして、地区計画の目標というこの中に、玉川上水を偲ぶという目標が新たに盛り込まれたということに、事業予定者がどのように受けとめるのかということでございます。

玉川上水は、この地区では暗渠でございました。ですので、外側から、地上から見ても、そこに玉川上水があったまたはあるということが、目視では確認が過去においてはできなかったような状況でございます。ですので、そこに玉川上水があったことを偲ぶような水の配置というものについて、我々として事業予定者に対して求めているところでございます。今回お示したパースの中にも、水の流れというものが掲載をされているところでございます。今後詳細な設計の中で、玉川上水の面影というものをしっかりと表現した施設整備をしていくことについては、事業予定者としてもこの再開発の一つのテーマであるということをお認識しておりますので、きちんと表現していくように心がけていきたいと思っております。

それから、二つ目の樹木の問題でございます。ご指摘のありました、歴史ですとかこのまちの成り立ちの記憶というものを残していくための一つのシンボルとして、樹木について、残せる限り残すべきではないかということだと考えます。

私どもも、それについては事業予定者に対して、きちんと指導しているところでございます。事業予定者は既に、既存の樹木につきまして調査を行っております。その中で、いろいろな学識経験者のご意見をいただきながら、この地区が歴史的に持っている風景にふさわしい樹木については、残す方向で検討を進めているというふう聞いております。

以上でございます。

○かわの委員 今のところいいと思います。ぜひ、その最後のところ、樹木の関係については何らかの文書みたいな形で、

この審議会としても何か付け加えていただければいいかなというふうには、ちよつと個人的には思うんですけども。

○戸沼会長 きょうは石川委員が欠席なんです。彼女がそのことは現地でも盛んに言っておられて、迎賓館の前だし、それで非常に景観的にも新宿区としては重要なところで、しかも玉川上水みたいなものもあるということ、実際に原案の中で目的の中にも書き込んで、石川先生はきょうはたまたまというか、よんどころないことで欠席なので、その点よろしくということ、私も、この間も聞いておりますので、そのことも含めて、区側も同じ意見なので、そういうことで指導していくという方向だと思えますので、よろしくお願いします。

○小野川地域整備課長 わかりました。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○佐藤委員 佐藤佳一でございます。私は二点ほどお聞きします。

まず一点目は、先ほどこの意見書の要旨の最後に風害の話が出ていますけれども、この風害に当たって、たしか計画の段階でシミュレーションというのはなさるんでしょうか。まずそこをお聞きしたいんですが。

○小野川地域整備課長 風害についてのシミュレーションでございます。こちらのほう、シミュレーションを既に実施しております。実施した結果としましては、幾つかのポイントにおきまして、風が強くなるというような結果は出ております。そういった状況の中で、まずお答えとしては、シミュレーションはしております。それから、その結果については、今申し上げたとおりということでございます。

○佐藤委員 ありがとうございます。実は西新宿で再開発が今進められていて、高層ビルがかなり建っているんですけども、実際そのシミュレーションでやった以上に、現実に風が吹いているということが起こっているわけですね。

ちよつと一つ例をお話ししますと、例えば十二社通りを自転車で走っていると風で倒れてしまふとか、それから、この植栽のことが風対策として、これは防風植栽と言われているんですが、青梅街道沿いに、ちよつと西新宿八丁目再開発の際に対策として植栽がかなり植えられました。実は、この間の台風でその一本が倒木してしまったために危ないということで、青梅街道沿いの木を全部伐採いたしました。それぐらい想像以上に風が強いということが現実に起こっているんですね。

そうした風とその因果関係で言うと、唯一、堺市で高層マンションができたために、風害で近隣に住んでいる方の土地、建物の価値が下がったとか、風害によって大変被害を被ったということ、地方裁判所、高裁まで行って原告側が勝利して、そういう判決が、全国で唯一、風害との因果関係を認めた判決が出ていますね。そういう点では、今後の実際建った後の風害については、やっぱり調査をして、その対策をきちんと僕は進めるべきだと思うんですが、その点はいかがですか。

○小野川地域整備課長 実際に建てた後の風速が予想以上に強かったというようなケースにおいて、どのようなことを考えているのかという御質問だと思います。

まず、環境アクセスにつきましては、事前のアクセス以外に、事後アクセスというのがございます。事後アクセスというのは、実際に建物が建築された後に、事前のアクセスで考えられていたもの

に對して妥當な結果が得られてゐるかどうか、それについて検証を行うということが都条例によつて定められております。こちらをきちんと実行していくことによつて、まず大きな差がないかということを確認してまいります。それとあわせて、もしそういう事後アセスなどの結果で予想外の強風域がでるような場合や、先ほど例示がございました、樹木による防風でなかなか限定的に對應が厳しいものであるということであれば、何らかその他の方法も含めて、具体的に例示はできませんけれども、そういったものも含めて風害對策を講じるように、事業予定者に対してはきちんとした對策を講じることを指導していくということを考えております。

○佐藤委員 ありがとうございます。

このビル風というのは非常に新しい問題ですので、特に新宿区の場合は、都心部でそうした高層ビルが立ち並ぶ地域でございまして、区としても大きな課題として捉えて、對策、對應をしていただきたいというふうに思います。

もう一点は、前回もちよつとお聞きしましたが、教育施設の中で、地元からはスポーツができる施設が欲しい、また、前回私は保育施設について質問させていただいたんですが、区長も待機児童解消は喫緊の課題というふうにおっしゃっておりますので、認可保育園をぜひこの教育施設の中につくっていただきたいということ、これは要望ですが、その点はいかがでしょうか。

○小野川地域整備課長 教育施設というのは、教育機関の使う施設ということでございまして、こちらにつきましては教育機関で利用目的は考慮されていくものと考えております。

スポーツができる施設というのは、公益施設の中で何らか對應を検討しているとございまして。

それから、保育施設についてのお問い合わせでございます。事業予定者としても、こういった場所に保育ニーズがあるということが判断されるということがあれば、詳細設計の中で保育施設に使えるようなスペースは検討していくというのを聞いております。それにつきましては、今のところ決定事項ではございませんけれども、それに対して区のほうとしては、誘致を検討していくということで、保育担当のほうからは聞いています。

○佐藤委員 どうもありがとうございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○有馬委員 有馬でございます。

前回もお聞きして、確認の意味も含めてなんです、いずれにしても、平成十六年から九年前にわたって、長きにわたって、今回このような、ここまで来たという感があるかなというふうな実感をしておるんですけれども、何と云つても、やっぱり災害時や震災時というのは、極めてこういう地区計画を立てることも含めて重要だろうというふうな、對應については思つておるんですが、広場一号と二号の考え方ですが、ここは避難場所の機能をするということで、前回ご説明があつたかと思うんですが、正式にこれは避難所というふうな、区としては今後的には指定がされていくという考え方でよろしいんですか。その点について。

○戸沼会長 どうぞ。

○小野川地域整備課長 広場の位置づけにつきまして、災害時

にどのような使われ方かということ、また、避難所として指定をするのかということでございます。

災害時には、おおむね発災時には帰宅困難者が発生することが予想されます。そういった方への対応というものは、広場の中で検討してまいります。それは広場一号、広場二号、いずれにおいても同様でございます。

それから、広場一号につきましては、一時集合場所として運用することを考えてございます。具体的にはマンホールトイレの設備や、かまどベンチの設置など、そういったものを事業予定者に対しては設置をするように求めていく、そのように考えているところでございます。

○有馬委員 そうすると、一時集合場所ということなので、通常の第一次、第二次避難場所という観点からすると、広域も含めて、そういうことに当たるわけではないという理解でよろしいわけですね。

いずれにしても、四谷駅という一定の、区内でも乗降客が多い駅前の施設なので、そういうときの対応を、かまどベンチとか、トイレもそうなんでしょうか、そういったこともありすが、ある程度しっかり備蓄も含めて対応できるようなことで、今後お考えいただければというふうに、これは要望ですが。

それと、もう一点なんですけれども、意見書の中で、住民票や印鑑証明、パスポートみたいなものがとれるところがビル内にとりという意見書の質問があつて、パスポートは無理だけでも、住民票や印鑑証明のことは今後ちよつと検討するというふうに書かれているんですが、これは自動交付機とか、そういうことを想定しているんでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○小野川地域整備課長 パスポートにつきましては、東京都事務になりますので、私どもではお答えしかねるところでございますので、そういう意味で書かせていただきました。

それから、ご指摘のありました、住民票並びに印鑑証明につきましては、自動交付機を新宿区のほうでは特別出張所等にも設置しているとございます。印鑑証明、それから住民票の発行が可能かどうかを含め、検討していくと担当からは聞いております。

○有馬委員 そうなると、こういう地区計画、こういう建物の中にそういうものが設置されるというのは初めての例だろうと思うんですね。各特別出張所とか本庁舎には今あつて、かなり利用率が高いということも言われていますので、その辺も含めて今後十分に検討いただければと思います。

○戸沼会長 下村委員、どうぞ。

○下村委員 下村でございます。

先ほど有馬委員もおっしゃっていましたが、本当にこのまちづくりについては、平成十六年から始められて、足掛け十年、本当に具体的な計画として、こういうふうに出てきたというところで、関係者の皆様方の長い間の努力といたしまして、本当に御礼申し上げます。ここまでやってきていただいたことを感謝申し上げます。

私は、計画そのものは本当に素晴らしい計画で、このようにやっていただければというふうには私は思っておりますが、これから詳細のいろいろな設計に入るということで、どういうふうな処理されるのか、これからの課題なので、あくまでも意見と

いうことでお話をさせていただきますけれども、この計画のベ  
ースになっているユニバーサルデザインといいたましようか、バ  
リアフリーの問題なんですけれども、二点気になるのは、この  
玉川上水の流れを偲ぶ施設をつくるということで、これはまた  
これで意味としては非常に大きいなど、あるなというふうと思  
ってはいるんですけれども、一方でバリアフリーの場合にこう  
いったものがあると、果たして車椅子の方とか、そのほか障害  
者の方々、高齢者の方々がどんなふうに影響を受けるのかなと  
いうことが一点ございます。

それから、あと、ちよつとろ覚えで申しわけないんですが、  
広場一号の近辺に障害者の施設が今でもあるんだろうと思うん  
ですけれども、この辺のところ、駅との関連でバリアフリー  
といいたましようか、点字ブロックとか、そういったものをどう  
いうふうに具体的におつけになるのか、ぜひその辺は、これか  
らの問題だと思いますので、意見として言わせていただければ  
と思っております。

以上でございます。

○小野川地域整備課長 ただいまご意見を賜りました、まずユ  
ニバーサルデザイン、バリアフリーという観点のもと、玉川上  
水を偲ぶ流れというものがどのような影響を与えるのかという  
ことについての予測でございます。

私どもとしましては、こういった施設、先ほども申し上げま  
したとおり現在も検討中でございます。しつらえについても検  
討しているところでございますが、今ご心配にあるような状況  
が発生しないようなしつらえというんですか、そういったもの  
については事業予定者のほうも心を砕いているところでござい

ます。一般の方が使えるのと同様に、入口やその店舗、商業施  
設等々につきましては、バリアフリー化については十分に配慮  
していくと。それから、玉川上水を偲ぶ流れについても、そう  
いった動線に影響を与えないような範囲で施設計画を立ててい  
くと聞いていますのでございます。

また、今御指摘のありました広場一号近くの障害者の方の施  
設ということでございます。こちらのほうは、日本盲人職能開  
発センターという施設がございます。こちらのほうとは既に事  
業予定者のほうがコンタクトをとっております。視覚障害の  
方がどういった行動パターンをとるのかというようなことにつ  
いては既にヒアリングをして、それに基づき、交通管理者とも  
協議しながら、道路整備を行うと聞いていますのでございま  
す。実際の整備につきましては、今後の調整によるというとこ  
ろでございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

ほかにどうぞ。ほかの委員の方で、何かございましたら。  
はい、喜多委員お願いします。

○喜多委員 こういう計画というのは本当に大変だとは思いま  
すけれども、やはりこの、説明会が二回ぐらいあったというこ  
とで、多くの方々のご意見を取りまとめていくというのは大変  
なことだと思えますけれども、その七月のときは意見がなくて、  
十月になってから五件あったということでございますけれども、  
こういう壮大な、大きな計画でございますから、そういう中身  
のことについて、よく皆さん方と相談をしていただきたいと思  
っているんです。

それで、私個人的な意見としては、やっぱりああいうところ

の場所は本当に貴重なところであるので、余り高いものではないほうがいいのかなとは思いますが、土地の有効利用ということを考えますと、やはりこういうことになろうかと思うので、建てた後の、どういうふうなビルになる、どういうふうな一角になるかということが一番大切なことではないかなというふうに思っております。この計画については、やはりやむを得ないというのが私の個人的な考え方でございます。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかにどうぞ、もしありましたら。

よろしいですか。ご意見は大体いただいたと。

大体ご意見いただいたと思えますので、それでは、きょうの私どもの役目としては、四つの案件について採決、賛否をいただきますと思います。

○事務局（蓮見主査） すみません、事務局ですけれども、採決の前に一つ申し上げます。

本日、警察署の方につきましては代理出席となっておりますので、採決に加わることができません。その点、御了承願います。

以上になります。

○戸沼会長 そのようでございますので、よろしく願います。

それでは、議案の二八四号東京都計画地区計画四谷駅周辺地区地区計画について、この案でよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 異議なしということで、認めていただきました。

それでは、次の案件で、議案の二八五号、東京都計画防火

地域及び準防火地域の変更について賛否を問いたいと思いが、これで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。

それでは、次は、議案番号の二八六号、東京都計画中高層階住居専用地区の変更について、これで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。

それでは、議案番号二八七号、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、これで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。

あと、さまざまな御要望等いただきましたが、これは議事録にしっかり残しておりますのと、私からの要望としては、事業者と詳細設計にかかわる部分が非常に要望が多いと思っております、それについては、区側がよろしく対応していただきたいと思います。

日程第二

その他連絡事項

~~~~~

○戸沼会長 それでは、きょうの議題はここまで、事務局願います。次の案件です。

○事務局（蓮見主査） 事務局になります。その他連絡事項を申し上げます。

まず、前回の現地視察に関する議事録がございますので、本

日は喜多委員に署名をお願いしたいと思えます。

また、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、次回の開催予定でございしますが、二月上旬ごろの開催を予定しております。日程等が決まりましたら、また改めて委員の皆様にはお知らせしたいと思います。

以上となります。

○戸沼会長 よろしいですか。

きょうはどうもありがとうございます。

午後 三時三十五分開会