

第
163
回新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十六年二月五日）

第一六三回新宿区都市計画審議会
開催年月日・平成二十六年二月五日

出席した委員

戸沼幸市、石川幹子、窪田亜矢、中川義英、星德行、喜多崇介、
加藤仁、小田桐信吉、小松清路、下村治生、有馬としろう、
佐藤佳一、かわの達男、星野英彦（代理大塚交通課長）、松村
保雄、大浦美鈴、中西誠

欠席した委員

倉田直道、根本二郎、大崎秀夫

議事日程

日程第一 報告案件

(一) 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全

条例に基づく新たな防火規制について（東京都決定）

(二) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、

防災街区整備方針の見直しについて（東京都決定）

日程第二 その他連絡事項

議事のでんまつ

午後 二時〇一分開会

○戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。どうもお寒いところ、
ありがとうございます。それでは、ただいまから第一六三回新
宿区都市計画審議会を開きます。よろしく願います。

初めに事務局から、きょうの出欠についてちょっと報告して
ください。

○事務局 事務局です。

本日の出欠状況でございますが、欠席の御連絡がございまし
た委員は大崎委員になります。そのほかの委員につきましては、
多分おられているんだと思いますが、本日、審議会につきまし
ては、定足数に達しておりますので、審議会としては成立して
おります。

「マイク使用方法説明」

事務局からは以上になります。

○戸沼会長 それでは、配付資料と、きょうの日程について、
事務局からお話してください。

○事務局 事務局です。

まず、本日の資料でございますが、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。誤字、脱字等ございまし
たので、本日、修正したものを机上に御用意しております。内
容につきましては、大きく変更はございません。

それでは、机上に配付してあります資料の確認をさせていただきます
きたいと思います。

まず、第一六三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、右上、資料一と記載したものでございますが、
上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例に基づ
く新たな防火規制について。

続きまして、右上、資料二一一と記載したものでございます
が、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街

区整備方針の見直しについてです。こちらにつきましましては、三つの方針についての概要の資料となります。

つきまして、資料二一二、「都市再開発の方針」について。右上、資料二一三、「住宅市街地の開発整備の方針」について。資料二一四、「防災街区整備方針」について。こちらの資料二一二から資料二一四につきましては、それぞれの方針についての詳細説明の資料となります。

つきまして、カラー刷りのものでございますが、神宮外苑地区地区計画のパンフレットとなっております。こちら参考資料となっております。

過不足等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の日程についてです。議事日程表をご覧ください。

日程第一、報告案件。(一)上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制について(東京都決定)。(二)都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の見直しについて(東京都決定)。

日程第二、その他連絡事項となります。

配付資料と本日の日程については以上となります。

○戸沼会長 よろしいですか。

~~~~~

日程第一

報告案件

- (一) 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制について(東京都決定)
- (二) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防

災街区整備方針の見直しについて(東京都決定)

~~~~~

○戸沼会長 それでは、議事を進めたいと思いますが、きょうは報告案件が二件ということなので、では事務局から説明してください。

○事務局 事務局です。

それでは、日程第一、報告案件。(一)上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制についてです。

こちらの案件は、先ほど御説明しましたが、東京都決定となります。本日、審議会にて御報告させていただきました、次回の審議会で東京都からの意見照会に対する区の意見を出すに当たり、当審議会でご審議いただく予定となっております。

説明につきましては、景観と地区計画課長より御説明いたします。

では、よろしくお願いたします。

○森景観と地区計画課長 景観と地区計画課長でございます。

それでは、お手元に上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制について、資料をご覧ください。

まず、上落合二丁目・三丁目のエリアでございます。

別紙二に、区域図があります。斜線で書いたところでございますが、北側が妙正寺川、そして西武新宿線の中井駅がございます。そして、南側には早稲田通りがあり、南北はそれらに囲まれております。そして、エリアの真ん中に、南北に山手通りが走っております。そして、山手通りの西側が上落合三丁目、そ

して東側が上落合二丁目となり、上落合三丁目の西は中野区との区境でございます。そのような位置関係になっていきます。そして、このエリアで具体的にどういうことを考えているかを簡単に申しますと、資料一の一枚目に戻り、新たな防火規制の内容というところをご覧ください。

原則として、今のエリアのところの全ての建築物は、準耐火建築物以上とするということでございます。また、延べ面積が五百平方メートルを超えるものは耐火建築物とするというふうに、防火規制を強化するということの今日は御報告でございます。

それでは、一番の主旨から説明します。そちらをご覧ください。

新宿区都市マスタープランでは、「災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり」を進めております。そして、「地域の特性にあわせて、新たな防火規制の区域を指定し、防災まちづくりを進めていく」ということを方針として挙げております。今回は、その新たな防火規制の区域を指定するというところでございます。

そして、今回のエリアでございます上落合二丁目・三丁目地区、ここは後から詳しく申しますが、建築年数が経過した木造住宅の密集するエリアでございます。都市マスタープランの地域のまちづくり方針におきましても、建築物の不燃化等を促進して、まちの防災機能の強化を進めていくことを示しているところでございます。

また、平成二十五年二月には、地元の上落合二丁目・三丁目地区のまちづくりの会の方から、区長へ「まちづくり提言・ま

ちづくり構想」をいただいております。その中でも、「新たな防火規制」に早急に取り組むべきと提案をいただいているところでございます。

この提案を受け、今回は上落合二丁目・三丁目地区を対象とした新たな防火規制の指定をしていく手続を進めているところでございます。

その次、二番、経緯でございます。

平成二十年に落合第二地区という、この上落合二丁目・三丁目を含むもっと広い範囲でございますが、協働復興模擬訓練が実施されました。

そして、平成二十一年には、落合第二地区で、事前復興まちづくりの会というものができました。

そして、平成二十四年には、「上落合中央・三丁目地区まちづくりの会」というものができたところでございます。こちらの上落合中央・三丁目地区というのが、今回の上落合二丁目・三丁目地区というところとほぼ同じでございます。

平成二十五年二月には、まちづくりの会が、先ほど申しましたけれども、区長に提言をしたというところでございます。

それを踏まえまして、平成二十五年四月から、新宿区はまちづくりに関して地元へ支援を開始しました。

その後、平成二十五年十月には、今回のような新たな防火規制を指定するに当たっての地元説明会を開いております。それは、まちづくりの会主催で開いたものでございました。

また、十一月から十二月にかけては、新たな防火規制の実施へ向けアンケートを実施しました。

また、十二月には、今度は新宿区主催で説明会を開いており

ます。

そして、平成二十六年一月、本年の一月ですけれども、「新たな防火規制の区域指定の検討案」、これを区から東京都へ提出した次第でございます。

それでは、新たな防火規制の内容の具体的な説明でございます。資料の別紙一をご覧ください。

A三の横長のものがカラー刷りであると思えます。そちらの新たな防火規制の制度の概要というところをまずご覧ください。どのような制度かということで、一の目的のところでございます。

こちらは、木造密集地域における安全性を確保するというところ、これは東京都がいろんな施策を推進しているところと、それらに加えまして、建築物の不燃化を促進し、木造密集地域の再生産を防止するために、東京都建築安全条例において知事が「新たな防火規制」の区域を指定する。そして、災害時の危険性が高い地域については、建築物の耐火性能を強化していく、不燃領域率の向上を図るといったことでございます。

このように、これは東京都建築安全条例に基づく指定ということになります。ですので、私も新宿区としては検討案を作成しますが、実際、案を作成し、決定するのは東京都ということになります。

次、二番の内容でございます。

(一)の対象区域でございますけれども、対象区域としましては、東京都震災対策条例十三条に基づく地域、そのほかに、その他、災害時の危険性が高い地域と、そして特に知事が指定する区域というのが対象区域となっております。

今回は、その他の災害時の危険性が高い地域のうち、特に知事が指定する区域というようなところを活用して指定するものでございます。

(三)の区域指定の要件をご覧ください。

条例第七条の三第一項に規定するその他の災害時の危険性が高い地域というのは、①番から⑤番まで掲げられておりますけれども、その中でも今回の上落合二丁目・三丁目地区は、⑤番のその他市街地の特性や周辺の状況により上記各号に準ずると認められる地域（老朽木造建物比率が四五%以上の地域）に該当するということで、指定するものでございます。

今、老朽木造建物比率が四五%以上と申しましたけれども、それでは実際、上落合二丁目・三丁目地区の現況はどうなっているかというのは、そのすぐ右隣の二丁目・三丁目地区の現況というところをご覧ください。

老朽木造建物比率、これは昭和五十五年以前に建てられた老朽木造建築物の全棟数に対する割合でございます。四五・七%という数字になっております。

下の表をご覧ください。

二丁目を見ますと、老朽木造建物比率は四六%、三丁目では四五・三%というふうなものになっております。したがって、今回はここの地域を指定することになります。

それでは、新たな防火規制の制度は実際どういふものかというものを御説明いたします。

上の新たな防火規制の制度の詳細というところをご覧ください。

新たな防火規制は、「準防火地域」の耐火規制を強化すると

いうようなものでございます。具体的には、建て替えの際に「木造の建物」や「防火構造の木造建物」を規制して、準耐火建築物または耐火建築物とするというものでございます。

わかりやすく色をつけたもので、下に書いております。準防火地域の場合というところです。

現状の防火規制は、延べ面積が五百平方メートル未満のものにしましては木造の建物とか、防火構造の木造建築物というようなものが許されているところでございます。そして、五百平方メートル以上を超えますと準耐火建築物、さらに延べ面積が千五百平方メートル以上を超えると耐火建築物と、そのような防火規制に今現在なっております。

その準防火地域の今の規制を強化しようというものでございまして、どのように強化するかと申しますと、延べ面積が五百平方メートル未満は準耐火建築物以上、そして延べ面積五百平方メートル以上は耐火建築物というふうにするというふうに強化するというものかけたいというものでございます。

なお、防火地域というところもございませけれども、それに関しましては今回このような規制の地域指定をしましても、特に規制の変更はございません。

このようなものを導入するとどのような効果、そして目標というようなものを右下のほうに書いております。

新たな防火規制の効果・目標でございます。

今回、「準耐火建築物」は主要な構造部、壁・天井・柱・はり・床、それらが火災時に四十五分間以上耐えて倒壊しないというような基準になります。

そして、その上で、将来、建て替えが進んだ段階で、不燃領

域率が向上していくことになります。

そうなると、ここに二つの矢印がございませけれども、二つの効果があると。火災の延焼の拡大を低減していく。もう一つが、有効な避難路を確保できるという効果があると思っております。

さらに、最終的な目標というところをご覧ください。

このように、防火規制を強化するというのが一つの考えで、今回、手続をやっているかと思っておりますけれども、そのほかにも例えば耐震化とか細街路の拡幅、あるいは共同建て替えとか地区計画を策定するか、そして建て替えのルールをつくるというようなこともあわせて実施して、「防災機能の強化」、「災害に強い、逃げやすいですむ安全なまちづくり」を実現していくかと考えているところでございます。

続きまして、資料一の裏のページ、四をご覧ください。

区域指定の検討の案ですが、地区名称は、上落合二丁目・三丁目地区ということで、位置は、一番最初に見てもらった別紙二のほうをもう一度ご覧ください。この大きなエリアの中の右上から左下への斜線のところが、今現在、準防火地域となっておりますので、この範囲が防火規制を強化をしていくという考えでございます。二重の網がかかっているところ、例えば山手通り沿道、こちらに関しましては、もう既に今現在、防火地域でございますので、今回、新たな防火規制の指定をいたしましたも、防火の規制にいたします基準は変更ありません。そのようなところでございます。

それでは、また資料一の裏に戻っていただきたいと思います。五番の今後のスケジュールでございます。

今後のスケジュールは、主なものでございますけれども、三月には区域指定案、これを東京都がつくります。そして、区へ意見照会、そして縦覧をしてもらいたい旨の依頼が来ることになっております。それを受けまして、区は四月、地元説明会を考えております。そして、縦覧と区民意見の受け付けも考えているところでございます。そして、五月には新宿区の都市計画審議会で、審議をして意見をいただきたいと思っております。五月には、都市計画審議会をいただいた意見をもとにしまして、東京都へ回答するということを考えております。そして、順調に進めば、七月には東京都が告示をいたします。そして、八月に施行という運びになっております。

続きまして、六番の新たな防火規制の周知、こちらのほうをご覧ください。

今回、このような規制をすることは、新宿区では初めてでございます。他区では例はございますけれども、新宿区で初めてなものですから、なるべくきめ細かく周知をしていきたいと考えております。

二月には、事前周知、規制の概要をお知らせしたい。そして、三月から四月には、規制の内容とスケジュールをお知らせしたいと思っております。そして、七月には、区域指定告示に合わせて規制内容を周知したいと思っております。

そして、その周知方法ですけれども、いろんなものを使って周知していきたいと思っております。「広報しんじゆく」への掲載、そして地域に掲示板がございますけれども、そちらの掲示板にも貼らせていただくと思っております。また、「まちづくりニュース」というものを、このエリアでは今まで発行し

てきておりますので、その「まちづくりニュース」の中でもしっかりとお知らせしたいと思っております。さらに、区のホームページへ出すことも考えておりますし、もちろん都市計画部の窓口でもわかるようにチラシを置いておくということも考えております。

最後、七番目、施行後の対応等でございます。

今回、新たな防火規制を施行することができましたらば、その後、いただいているまちづくりの提言・構想を踏まえまして、地区計画などの建物建て替えのルールを策定していきたいというふうに考えております。

また、木造住宅密集市街地の再生産の抑制、そして良好な住環境の確保と建て替えの誘導を進めるために、細街路の拡幅や建物の耐震化、そして共同建て替えの方策を実施していきたいと考えております。

そして、本地区のすぐ東側に本地区と同じような建築年数の経過した木造住宅が密集したエリアが実はございます。そちらのほうは、別紙三をご覧ください。

今回のエリアのすぐ東側に、南北縦長のエリアがございますけれども、こちらのほうも同じような状況のエリアでございます。ですので、今回、同じように新たな防火規制を指定することは当初考えていたのですが、まちの皆さん方の検討状況が、まだまだ進んでいないこともありましたので、今後こちらのほうも同じように新たな防火規制がかけられるように、検討を進めていきたいと考えているところでございます。

上落合二丁目・三丁目地区における東京都安全条例に基づく新たな防火規制についての説明は以上でございます。

よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 たいま御説明いただきましたが、御質問とか御意見ございましたら、どうぞお願いします。防災問題が新宿区でも重要な問題だと思いますので、どうぞ、どういう点からでもお願いします。

はい、どうぞ。

○佐藤委員 議員の佐藤です。二、三お聞きします。

まず、十月二十四日と十二月十三日にそれぞれ説明会が行われているんですが、主にどのような意見が出されていましたでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 こちらのほうでは、この新たな防火規制をかけることについての反対とかいうような御意見は余りなく、どちらかというともうちよつと広い観点でのいろんな意見をいただきました。

例えば、道路のほうが狭いとか、あるいは電柱が出っ張っているところがあるとか、そういうような観定の御意見をいただいたことが多くて、新たな防火規制についてのこの意見については、皆さん、よく知っていらっしゃる方が多かったです。もあって、特に目立った御意見をいただいていない次第でございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○佐藤委員 ありがとうございます。

そうすると、この防火規制については、地元のほうではおおむね皆さん、積極的に進めてほしいと、そういう理解でよろしいですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 ええ、地元のほうからは、積極的に進めてほしいというようなことは常々、私も受けておりますので、その点で進めていこうというふうに思っております。

ただ、やはり初めてやることで、先ほども申しましたけれども、きめ細かく周知をしていって、今後、説明、そして意見をいただくというようなことを、しっかり手続としてありますので、そういうところをいただく意見というのも、そういうのもちゃんと聞いていきたいと思っております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○佐藤委員 それともう一点、この五百平米以上は耐火建築物とするということなんですが、どのくらい建築物はあるもんなんでしょうかね、この地域では。もしわかれば。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 その五百平方メートルか、三階以上というような感じのものになるかなと思えますけれども、今、手元にその資料はございません。ただ、先ほど申しましたように、これをやる意義は、災害に強いまちをつくっていくというふうなことでございますので、今現在、老朽の木造建築物が多い地域を指定していくというふうな考えがありますので、準耐火建築物が幾つあるというよりも、古い建物の木造住宅の戸数が、結構全体に占める割合が多いというところを見ていきたいと思っておりますので、そちらを観点にして考えております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○佐藤委員 最後にします。

首都直下型地震がいつ起きるともわからない、木造密集地で

の火災の心配が非常に高まっているということで、ぜひ丁寧な説明等、きめ細かくやっていたいただきたいということを、意見を述べて終わります。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○石川委員 ここに、経緯のところ、平成二十五年に、二月にまちづくり提言・まちづくり構想が区長へ提出されて、支援を開始されて、次のページに施行後の対応ということで、このまちづくり提言・まちづくり構想を踏まえて協働でやっていくと書いてあるんですが、こういういろんな提言とか構想の一つ、まず初めの一步は今回の規制であろうと思うのですが、肝心のこのまちがどうという提言をなさって、構想をしていらっしゃるかということが、ちよつとこの資料ではわからないので、やっぱり都市計画審議会なので、パーツじゃなくて、どういうふうなまちにこれからしていこうということが下敷きにあつて、これが出されているのかということをお教えいただきたいんですが。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 こちらの上下落合二丁目・三丁目の提言・構想につきましては、次回、審議していただくときには、そろえておきたいと思っております。

その上で、今回、二丁目・三丁目の大きな考え方でございませうけれども、こちらに關しましては都市マスタープランのほうにも掲げておりますが、建物の不燃化等を促進して、まちの防災機能強化に努めていくというようなことがございますので、それに向けて今委員のおっしゃったように、今回の新たな防火規制が一つということになります。

そのほかにも、さまざまなことがあるだろうと捉えております。簡単なところでいうと、消火設備を多く設置したりとかいうこともございます。そういうことも実施していこうということで、もちろん動いているところでございます。

そういうことがありますので、次回の審議会のときには、それも踏まえてきちんと提示していこう、そういうふうに考えております。

○石川委員 やはり基本なことだと思つたので、資料は。本当に基本なことだと思つたので、提示していただきましたかと思つた。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 しっかりとそろえまして、臨んでまいります。

○戸沼会長 はい、どうぞ。有馬委員。

○有馬委員 有馬です。

ちよつと一点、お伺いしたいんですけれども、今回は二丁目・三丁目ということで、まちづくりの会からも提言があつたということですが、この別紙三の地図を見ると、今後取り組むというところは、ちよつと東部町会と言われる町会で、今その西側に隣接するところは中央町会と言われるところだと思つたのですが、非常にこの接点というのは、細い区道なんです。だから、ここがどうやって、こうやって二カ所に分かれて、こういう形でいくのか。町会が違うので、さっきの御説明でいくと、なかなか町会そのものは議論が進んでいないという話がありましたけれども、本来であれば小学校が、ちよつと今後取り組むところの中に落二小が入っているわけですよ。そういう観点

からすると、これはやっぱり本来的には一体的にやるということじゃないと、非常に温度差が出たり、いろんな町会、そこが違っただけでも意見が出てくるんだらうという気はしますが、そもそもこの最初の段階で、そういうような考え方というのはなかったのか、それはどういう状況でこうなったのか、その辺もうちよつとわかるように。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 こちらのほうは、今お話ありましたように、町会が分かれているということもあります。そして、特別出張所の管内も分かれております。ですので、最初に平成二十年度に復興模擬訓練が始まったというのを経緯としてお話ししましたけれども、そのときも実はその落合第二地区、つまり今回のところの範囲の中の復興模擬訓練をきっかけとして始まっておりますので、最初のときから実は、この今回指定するところの範囲のほうで、検討範囲になっていたということでございます。そういうような経緯がございます。

ですので、いわゆる東部町会というまだ進んでいないところの検討は、おくれてきたというような経緯でございます。従いまして、今後はしっかりと検討を進めて、同じような地域でございますので、同じような指定ができるように進めていきたい、そんなふうに思っております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○有馬委員 そういう温度差は当然あるかと思うんですけども、やはり非常にもう一体的な地域なので、確かに出張所管内も違うということもございませうけれども、なるべく歩調を合わせられれば一体感が出るのかなというふうな気がします。

そうすると、今後のスケジュールがございませうけれども、これは今後進めるところについては、例えば今進めているところが八月施行ということになります、これはスケジュール的にはもう何か具体的にお考えなんですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 今後、取り組みを進めたいというようなエリアの町会の方とも、私どもは話し合いをもう既に始めておりまして、そちらの中でどのようにまちづくりをしていくかということ、今回はこの経緯のところにはエリアが違うので載せておりませんが、今後どのように話し合いを、熟度を高めていくのか、それは町会長などと一緒に相談しながらやっていきたいと思っております。

○有馬委員 わかりました。

あと、それと先ほどの周知方法ですが、これは落二地域の出張所管内だと思えますけれども、出張所とかそういったところには、このチラシとか、ニュースとか、そういうのは置かれな

いんですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 出張所のほうで、もし落二の会報みたいのがあるのであれば、そういう会報にも載せてもらいたいと思っておりますし、落二のほうで周知ができるのであれば、そちらのほうも利用したい、そういうふうに思っています。

○有馬委員 いいです。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○下村委員 下村です。

今回、平成二十年から始まっている議論で、ここまで防火規

制について合意ができたということは、非常に大変な努力で、皆様方、地元の方々、おやりになったと思うので、まずそのことについて敬意を表したいと思うんですけども、これ見させたいだけで、区内で初めての規制ということで、やはりほかの木密のところの地域も注目をしているんじゃないかなと思うんですが、基本的にこの条例は、条例というか、この規制が施行されると建て替えのときにこれを適用していくというふうな大規模改修のときですね。ただ、そうはいつでも、なかなかそのままで、これ何年かかるのかという、目標を達成するまでに一体全体どのくらいかかるのかというのが、なかなか予想もつかないというか、見当がつかない部分もあるんじゃないかなと思うんですね。

特に細街路の問題とか、こういうものにひっかかってくると、個別の耐震化というのと、またちよつと違ってくるので難しい面もあるのかなと思うんですけども、その辺で、ここにも別紙の一の真ん中の右側のところですかね、木造住宅を建て替える場合のコスト比較というので、建築コストは数%程度増加、固定資産税・都市計画税は建築コスト同様に増加して書いてあって、火災保険料・地震保険料は安くなると。こういったことで、うまく促進をしていけるのかどうかというのは、ちよつといま一つ何か工夫がないと、本当の意味でインセンティブにならないというか、何かそんなような気がして、せつかく初めての事例で、私はやっぱりこれぞひ区としてもバックアップをしていくべきではないかなというふうに思うんですけども、何かその辺のところのお考えというのはあるんでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 こちらにありますように、今、別紙一のところで見ただきましましたように、当然のことながら準耐火建築物にしたりとか、耐火建築物にするとなると、今よりもコストが高くなるということは当然出てまいります。そして、固定資産税とか都市計画税も、それに比例して上がっていくんだらうと、それも考えられております。

ただ、火災に強くなりますので、火災保険料とか地震保険料なんかは下がるだろうと、そのようなことは地域の皆さん方ももしつかり説明をしてきました。そして、地域の皆さん方もよく御存じということでございます。その上で、何らかの建て替えを誘導するような施策が必要かどうかということを考えたんですけれども、地域の方は、それよりももうしっかりと防災対策を強化していくほうが重要と。例えば、かたい建物になる、建物の防火構造が上がるということなので建蔽率を緩和するか、そういうような考え方もありますが、そうすると密集が進んでしまうというようなことにもなりかねません。

そういうようなこともありまますので、そのような建物を促進するようなのは、やはりちよつとそぐわないだろうと。純粹に防火規制をちゃんと強化するということだけを捉えてやっていこうということ、今回まとめております。

ただ、今度はまちづくりを考えようというのが次にあります。そのときには、建築を、建て替えを誘導していくというようなことも考えなければならぬと思っておりますので、そのときにまた、例えば道路幅をしっかりとるために、壁面線の後退をするけれども、道路斜線を緩和するとか、そういうようなことも他地区で考えておりますので、そういうようなことを今後本

地区でも考えていくということがあろうかと思っております。

○戸沼会長 はい。

○下村委員 ありがとうございます。

これからの今後の課題というもの、随分あるんだろうなというふうに思いますけれども、いずれにしても石川委員もおっしゃいましたけれども、やっぱりこの地域のまちづくりの基本的な考え方がうまくできていけば、進んでいくんじゃないかなという気がしますので、ぜひ皆さん方はまた大変だと思わんですけれども、特に地元の方々は。また、さらに具体的な構想を詰めていくのは大変だとは思わんですけれども、ぜひバックアップをよろしくお願いしたいと思わす。

それから、もう一点、今のこれが初めての規制の指定になるということですけれども、さらにこの地域は、先ほど有馬委員がおっしゃった東部町会の部分が増えられるということですから、ここ以外に、今このことと同じような話し合いが進んでいるとか、あるいは話し合いまではいっていないけれども、何かというふうな、少し進んでいるようなところというのはあるんでしようか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 今まちづくりの会と言われるようなものを、新宿区内で十カ所ぐらいで私どももやっているんですけども、その中でこのような防火のことについての規制について考えているところが実際ございます。赤城地区というところと、南榎町地区、そこも今回、考えているような防火規制を強化するようなこと、検討を進めているところでございます。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○窪田委員 五年ぐらい前から、模擬訓練から始まって、ようやくここに結びつけていらっしやるというのは、すばらしい取り組みだなというふうに思うんですけども、先ほどからお話になつていっているように、石川委員もおっしゃっていましたけれども、やっぱり地域の方たちが、せっかく構想案を出したのであれば、その構想案と今回のどこが違うのかと、それはなぜそういうふうな変化になったのかというのは、次回資料ってお話もありませんけれども、できれば口頭でもいいので、今御説明いただきたいというのが一点です。

それから、もう一点が、これは防災あるいは防火ということなので、この防火規制が有効なのかどうかという判断をしないと、なかなかこれがいいですねという話にならないと思わすね。その意味では、先ほどの町会であるとか、いろんな地域の組織であるとか、あるいは具体的にはどういう避難をして、どこの消火設備を使ってという全体の防火計画の中で、今回の新たな防火規制がどういう意向なのかということを、もう一言、御説明いただきたいというふうに思います。

というのは、例えば別紙一のところの右側で、新たな防火規制の効果とか目標というふうなことが書いてはあるんですけども、一例で申しますと、有効な避難路を確保するというのが、これは結果的にいっていくところのたまたま出てくる結果なのか、それともどこか、実は有効な避難路というようなものを既に考えとしては、構想としてはお持ちでいて、それをつくるために防火規制が効いていくんだというようなことなのか、そこら辺の防火の大きな構想、もしくは計画をお持ちなら、そこら辺の御説明をいただければありがたいなと思わす。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 一つ目の構想のほうでございませけれども、次回しつかりお出ししたいと思いますが、口頭で申しますと、さまざまなのが提言・構想いただいております。

まず一番初めにいただいているのが、防火規制の強化ということをお願いしております。そうして、二番目には地区計画等を策定して、建て替えのルールをつくっていただくということをおっしゃることをいたします。そして、三つ目には消火器を充実させるということ。設置ですね、消火器の本数とか、そういうことでございます。そして、四つ目がブロック塀の撤去、生け垣にしていくというようなことをいただいております。そして、五つ目には行きどまり道路の通り抜けのルールをつくつたらどうかと。そして、六つ目ですけれども、災害時に活用できる空地のルールをつくつたらどうか。そして、七つ目には建物の耐震化。そして、八つ目には電柱の移設あるいは老朽化した電柱を改善する。そういうものをいただいております。そのほかにもまだたくさんあるところがございますけれども、主なものは以上でございます。

そして、先ほどの防火規制を強化してどうなるかということでございますけれども、このまちに関しましては、建物の不燃化を促進していくという大きな目標がございます。それを踏まえまして、今回の防火規制を強化していくことは、それに合っているというふうに思っておりますので、今回、提言いただきましたが、区の方針とも合っているというふうに思っております。そして、建物の不燃化等を促進していくというようなことのあり方の一つとして、火災の延焼の拡大を低減して

いくということ、そして有効な避難路を確保するということがあるというふうに捉えているところがございます。

そして、先ほど一つ、ちょっと申し忘れました。このような防火規制を強化するルールを考えているエリアを、赤城地区と南榎町地区を出しましたけれども、そのほかにもございます。西新宿五丁目地区、ここでもこのようなことを考えているところがございます。

以上でございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○窪田委員 二番目なんですけど、建て替えの促進とおっしゃったんですか。

○戸沼会長 はい。

○森景観と地区計画課長 地域の方々からいただいた提言ですけれども、その二番目は建て替えのルールですね、建て替えのルールづくりというようにございまして。地区計画等を定めて、建て替えのルールをつくっていく、そのようなことを提言をいただいております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○窪田委員 こういうルールをつくっていったら、建て替えのルールづくりをしていくと、地域の中に住んでいらっしゃる方がどんどん変わっていくと、地域のうちに住んでいる方は予測されるんでしょいか。それとも、このまちの防火体制とか、何か起こったときに、行政がすぐに何かというわけにはいかないと思いますので、恐らくは地域の方々が、まず最初の初期消火だとかというときに当たったりとか、お互いの助け合いというものが始まるようなイメージを持っているんですけども、もしそう

であったときに、そういう地域のつながりみたいなものは、今の建て替えのルールをしても継承されていくというような御判断をされていたら、もしそこを教えていただければ。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 今委員のおっしゃるように、いざ災害が起きたときに、今町会のほうを中心としまして防災訓練をしたりとか、あるいは救援のための体制づくりをしたりとかいうようなところには取り組んでいるところがございます。そして、建て替えが促進したときに、それがうまく機能できるかどうか、継続できるかということでございますけれども、もちろん継続することを考えてやっていこうというふうに思っております。

今回も建て替えのルールというようなことをいただいておりますけれども、もう少しそのことについて詳しく申しますと、建て替えの際に道路にいつぱいいつぱい建物を建てるというよりも、若干壁面を後退するというところで、消防活動がしやすい道路ができるのではないかと、そのようなことをいただいております。

従いまして、大きな敷地にして、大きな建物を建てるというよりも、個別の建て替えの中で災害に強いまちをつくっていくというようなことを考えていくというのが、提言の中でいただいているところでございますので、そういう趣旨で検討、話し合いが進んでいくと思っております。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。はい、どうぞ。

○かわの委員 かわのです。

既にもういろいろお話をされているところとダブらないよう

なところでというふうに思いますけれども、何点かお聞きしたいと思います。

最初に、この地域の問題ですけれども、三丁目と中央地区とということ、東の部分については経過はわかりましたけれども、実はこの別紙三を見ればわかるのですが、実はこの町会のさらに右側といいますか東側、住所でいうと上落合一丁目になります、この水再生センターの部分はともかくとして、その上落合一丁目の部分の言ってみれば建物構造、あるいはまちの状態を結ぶと、極めて似通ったというのか、同じような状況なんですよね。

あるいはこの妙正寺川の北側部分、具体的には中井一丁目とか、中落合一丁目の部分ですけれども、これもこの上落合三丁目と同じように、妙正寺川の言ってみれば川沿いというのか、昔でいえばきつと河川敷なんでしょうけれども、その部分に同じようにずっと建てられているということからすると、確かに今話を、一つずつ階段を上るように進めていくということ、そのことは大事だと思えますけれども、もうちょっとやっぱり、それはこの地域の人たちの考えることはこうであって、現状は。区とすれば、もう少し広く、この地域みたいなところまでを見据えた、そういうことを何年後か、十何年後かも含めてになるかもしれませんけれども、考えていくという、そういうことも必要ではないかと思えますけれども、そういう議論というのはこれまでされているんですか、あるいはこれからしようというそういうお考えはあるんですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 防火規制を強化する地域を指定する

ということ、今回、新宿区では初めてこの地域で手続をしているところがございます。ですので、いろいろ周知をたくさんしていこうと、そしていろんな御意見をいただこうと思っております。

その中で、すぐ東隣のところに関しましてやっつけていこうということは、私も考えているところがございますけれども、それ以上拡大してやっつけていくかどうかというようなこと、それはいろんな御意見をいただいた上で判断していけたらと思っております。ただ、先ほど申しましたけれども、まちづくりが進んでいるところのある地域では、同じようなことを考えているところもございますので、そのようなところとこういうところ、あるいは全くまちづくりを考えていないところ、そういうところについてどう進めていくかというものは、さまざま意見を聞きながら考えていきたい、そんなふうに思っております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 まあいずれにしても、今進めようとしているのは、今回指定する区域というのは、そういう経過のあるところだけに、それと同じようにほかにも全部一緒くたにして進めようという、それは無理があると思えますけれども、しかしまちとすれば、この地域は極めて、この上落合の一丁目も含め中井だとかそういうところは、同じようなまちになっているだけに、将来の問題として考えていくということも必要かなというふうに思いますし、ただ問題はこういう防火規制ということで、本当にこの辺のまちがきちんと災害に強いまちになっていくのか、なというふうに考えると、特に上落合三丁目、今度の二丁目もそうですけれども、道路が極めて狭いわけですよね。しかも、

幹線というふうに言っているか、悪いような、いわゆる東西に走っている道路は一方通行で、しかももちろんだから行き来ができないし、消防だとか、あるいは緊急車両も極めて大変な状況で、そういう面ではやっぱりセットバックをしながら、建て替えのときには中心線から二メートルというところはあるでしょうけれども、それだけで本当にこの地域の災害に強いまちづくりということになっていくのかどうか、その辺の道路の計画みたいなことについては、どういう考えがあるんですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 今委員のお話ありましたとおり、道路については建て替えのときに、二項道路であれば中心から二メートルバックしていただいて、そして道路を築造していくというところは進んでいるところがございますので、それはしっかりとやっつけていく、そういう方針でございます。

そして、これがちょっと難しい話なんですけれども、電柱の移設というのも非常に問題と、地域の方々からいただいております。せっかく二メートル後退して道路を築造しても、電柱が残ったままというところがあると。そうすると、いざというとき、車両の進入がすごく難しい、切り返しが難しいというところがあるということですので、そういう電柱の移設をどのようにやっつけていくかというのも、課題としてあるというふうに捉えておりますので、そこら辺も、今回まちづくりを進めていく中で、何とかしてこの方針として位置づけられないかというふうに考えていきたいと思っております。そのように、実質、実効性というか、有効な幅員をしっかりと確保していくというふうなことが、まず重要ではないかというふうに捉えているとこ

ろでございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 課長、すみません。例えば、再開発みたいにな、まちの真ん中に、広い道路をどんと入れるとかということなんか、それはなかなか難しい部分もあるでしょうけれども、しかしこれまでの手法と同じようなやり方で、本当にここが、いわゆる消防車や、そういう救急車が本当に入れるような道路に、まちなっていくのかなというのと、いささか心配もあるだけに、もちろんそれにはまちの人たちの考えもあるでしょうから、しっかりとやっていかなきゃいけない部分はあると思いますけれども、やっぱりそういう、やるとすれば、そういう道路、主要道路の問題なんかもぜひ考えていかないと、この規制だけではやっぱりまだまだ足りないんじゃないかなという感じが強くするところですよ。

それから、最後にもう一点、いわゆるこれまで、災害ということということで、東京都が出した、いわゆる直下地震における被害想定ということをやったわけですけども、つい昨年、中央防災会議が首都直下地震対策検討ワーキンググループの報告というのを出しましたよね。震度や、そういうものはそんなに変わらないんですけども、どちらかというと中央防災会議で出したところは、火災による大きな被害ということを随分言っているような、僕は気がするんですよ。それで本当にいいんだろかという気がちよつとするのはあるんですけども、いずれにしてもそういうことからすると、やっぱり防火対策というのは大変なことだろうなというふうには思うんですけども、これはしかし震災における火災というのは、一

カ所が出れば、それはやっぱりかなり大変な問題で、そういう面では、これをやるというからには、そういう被害想定を受けて、本当に全体のまちづくりには、そういう被害想定を受けていかないと、やっぱりだめじゃないかなというふうに思いますので、次までにいろんな、まちのほうのさっきの提言も含めて出していただけのことなので、それも含めて考えたと思いますけれども、やっぱりそういう一方ではいろんな被害想定なんかも出てきている中でこの規制ということをつくっていくということであれば、それに沿ったような形に、ぜひしていただきたい、いかなければいけないというところは改めて思っております。

とりあえず以上です。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。はい、どうぞ。

○有馬委員 ちよつともう一点、先ほどと関連し、今のかわの委員の発言にちよつと関連するんですが、そもそも今回、さっきも中央町会や東部町会みたいな話をしたんですけども、今後、進めるところのこのところは、東部町会では多分上落合二丁目の住所ですね。そうすると、もともとの考え方が、区域指定の要件というのは、つまり木造建造比率が四五%ということであるわけですよ。そうすると、今後進めるところは上落合二丁目全体を含めて四五%だからそうだという理解でいいわけですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 老朽木造建物比率のこのパーセントですけども、それは二丁目・三丁目全体で考えておりますので、そういう意味だと二丁目のほうの一部、今回、一部しか

やりませんけれども、二丁目全体ではもう既に四六%というように高い数字ですので、当然対象となっていくだろうと思っ
て検討を進めているというところす。

○有馬委員 わかりました。

そうすると、先ほどこちよつと出ましたけれども、こちらの上
落合の仲通りというのを挟んでいるんですね、今後やる場所は。そこから東側に行くと、先ほど水再生センターは別として
も、その辺一体は一丁目と二丁目を含めて町会は一つなんです
ね。その町会の中でやるところとやらないところが出てくる
というその考え方なんですけれども、そういうふうに進んでいく
のであれば、そういう議論になっていく可能性も、まち的には
出てくるかなと思うんですね。

そうなったときに、例えば今の一丁目側のほうのそんなに極
端には変わらないような町並み、多少違いますけれども一か
なと思うんですが、一丁目側のほうのこの四五%に対する考え
方というのは、何か調べられたり、ここは該当はしないんだと
いうのはもう出ているわけですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 一丁目地区のほうの老朽比率という
のは、まだ調べているところではございません。それで、今回
はわかっている範囲の中で、同じ地域でありながら残ったところ
はどうするべきかというところで、今回、スポットを当てて
おります。そして、町会の皆様方ともコンタクトをとってまい
りましたので、進めていきたいと思っております。

なので、今後、先ほど申しましたが、いろんなところで意見
を聞くことになると思います。そして、その上で進めていくよ

うなところが出てくるのであれば、これはしっかりと私ども、
一緒に検討していきたいと思っておりますので、いろんなところ
の周知がまずは重要と思っておりますのでございます。

○戸沼会長 はい。

○有馬委員 やっぱり地域は、今町会は一つのコミュニティ
ですから、非常にいろんなことを進めていく中では、一つの町
会として考え方を示していくということが大きいんだと思うん
です。その中で、でき得れば一丁目も調べた上で、そこを両
方合わせて一つの町会というくりの中で、そうすると受ける
側も非常に考え方が集約されていくのかなという気がしますの
で、もしそういうことで調べた上で、それがそうであれば、そ
こも含めて提案されたり考え方を示していくということが重要
なのかなと思うんですね、そういうふうにもし考えてい
ただければ。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 まだちよつと調査不足でございま
すけれども、そういうこともしっかり調査した上で、検討するよ
うな範囲を決めていくということを考えていきたいと思ってお
ります。

○有馬委員 はい、結構です。

○戸沼会長 この議論は、いろいろな観点から皆さん御意見が
あると思うんですが、できればほかの方で御意見なり、資料の
要望もございませけれども、何かありましたらどうぞ。

よろしいですか。

次の案件もあるようなので、きょうは事前の報告ということ
なので、御意見と同時に資料に対する要望もありましたので、

次回はそれも出していただいて、その上で審議ということにしたいと思います。

それでは、報告ですので次の案件にいきたいと。

報告事項の(二)、お願いします。

○事務局(蓮見主査) 事務局になります。

続きまして、報告案件、(二)都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の見直しについてです。こちらの案件も、東京都決定となります。

まず、全体の概要につきまして、都市計画課長より御説明をいたしました。各方針についての詳細部分を、都市再開発の方針につきましては景観と地区計画課長、住宅市街地の開発整備の方針につきましては住宅課長、防災街区整備方針につきましては地域整備課長より御説明いたします。

本日、審議会にて御報告させていただきました。来年度開催の審議会で東京都からの意見照会に対する区の意見を出すに当たり、当審議会では今後、御審議をいただく予定となっております。

それでは、まず全体の概要について都市計画課長から御説明をお願いします。

○戸沼会長 お願いします。

○田中都市計画課長 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。

それでは、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針、まとめて三方針とさせていただきます。思っております。こちらの見直しについて、御説明をさせていただきます。

私のほうで全体の概要を御説明し、各方針の中身についてそれぞれ所管課長から御説明させていただきます。

それでは、まず資料、右肩、二一一とあります資料をご覧ください。

こちら一枚、開いていただきまして、二枚目、下に一ページとございます。こちらをご覧ください。

三方針についてでございますが、東京都が決定する都市計画で、おおむね五年程度で必要な見直しを行っております。都は、前回の平成二十年の見直しに続き、来年、平成二十六年に三方針の見直しを予定しておりますが、都が都市計画原案を作成するに当たり、都から区に資料の作成・提供について依頼がありましたので、都へ資料を提供するに先立ちまして、本審議会に御報告するものでございます。

次に、三方針の位置づけ及び概要について御説明いたします。

二ページをご覧ください。

三方針とその他の計画の概念図になります。御存じの方もいらっしゃるかと思いますが、経緯も含めてその位置づけについて若干説明をさせていただきます。

平成十二年の都市計画法の改正によりまして、従来の市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針、いわゆる整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランを策定いたしました。それに合わせて、従来、整備保の一部として記述されておりました三方針が、独立した都市計画として別途定められました。

こちらの図で、三方針については赤枠で囲っておりますが、

まず都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を体系づけたマスタープランです。続きまして、住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランです。続きまして、防災街区整備方針は、防災上危険性の高い木造住宅密集地域において防災機能が確保された街区の整備を促進するためのマスタープランです。

こちらの左側が、都が定める広域的な都市計画の方針でございます。都市計画区域マスタープランや三方針が、都の定める都市計画になります。

この表の右側、区市町村が定める地域的な都市計画の方針が都市マスタープランとございます。新宿区が平成十九年に策定いたしました新宿区都市マスタープランがこれに当たります。

三方針は、新宿区、こちらの都市マスタープランの部門別まちづくり方針や地域別まちづくり方針に当たるものです。

これらの広域的な方針やマスタープランに基づきまして、下段にございます地域地区や地区計画等の個別の都市計画が指定されていくこととなります。

次に、都へ提出する資料の概要について御説明いたします。

次の三ページ、A三のカラーのページをご覧ください。

おのの対象地区を地図上に色と番号で示しております。

まず、左側の凡例にございます都市再開発方針は、地図上で二号地区をオレンジ色の縁取り、誘導地区を茶色の縁取りで示してございます。

続いて、右側の凡例にございます住宅市街地の開発整備の方針は、地図上で重点地区を赤色の点線の枠で示してございます。

さらに下の防災街区整備方針につきましては、地図上で防災再開発促進地区を緑色の着色で示してございます。

今回、方針を大きく変えるものはございませんが、まちづくりの進捗状況等により、対象地区の増減、事業等の時点修正を行っておりますので、主なものを御説明いたします。

まず、都市再開発の方針ですが、茶色の枠の誘導地区で②、ちようどこのA三の真ん中あたり、下のほうですね。②富久南地区を今回追加してございます。

また、住宅市街地の開発整備の方針ですが、赤色の枠の重点地区で霞ヶ丘地区、今の富久南地区の下にございますが、霞ヶ丘地区を廃止してございます。

また、防災街区整備方針につきましては、地区の増減はございませんが、②番、西新宿地区、こちらの図の左のほうでございまして、今後予定されている防災街区整備事業、不燃化推進特定整備地区の指定に伴う内容の変更を行っております。

各方針の詳細については、後ほど御説明させていただきます。次に、スケジュールでございますが、四ページをお開きください。

今後、都は区から提出された資料をもとに、都市計画の原案を作成いたしましたして、公聴会の開催や都市計画案の縦覧を行うとともに、各区に意見照会を行い、都の都市計画審議会を経て、都市計画を決定していく予定でございます。

こちらの表でございます。

今回、本日、二月五日、都市計画審議会が横の太字、太い帯で書かれてございます。

その後の予定でございますが、来年度、平成二十六年度の九

月、防災街区整備方針について本審議会での審議、十二月にそれ以外の都市再開発の方針、住宅市街地開発整備の方針について、本審議会での審議をしていただく予定でございます。

この防災街区整備方針が若干早いのは、東京都が今進めてございます木密地域不燃化十年プロジェクト、これに伴いまして先行して手続を行う予定という理由でございます。

続きまして、三方針ごとの具体的な内容につきまして、担当課長から御説明させていただきます。

それでは、都市再開発方針について景観と地区計画課長から御説明いたします。

○森景観と地区計画課長 それでは、資料の二一二をご覧ください。

御説明の前に、事前送付した資料とちよつと変更点がございますので、そちらをお知らせいたします。

三ページをお開きください。

見直し理由のところ、上から二段目に「住宅市街地の開発整備の方針・防災街区整備方針との整合」というのがあると思いますけれども、以前、事前送付のときには「都市再開発の方針・住宅市街地の開発整備の方針との整合」と記載しております。それを、このように改めております。

このように改めた箇所は五カ所ほどございます。今見ていただいている三ページの上から二番目のところと、三ページのちやうど真ん中あたりのところにもございます。

また、八ページをご覧ください。

上から二段目そして上から五段目、こちらのほうも同じように修正をかけております。

また、九ページの上から二段目、こちらも同じように修正をかけているところでございます。

また、本日は追加の資料として、神宮外苑地区の地区計画のパンフレットを配付しておりますので、それは後ほど御説明いたします。

それでは、まず都市再開発の方針というものについて、どのようなものかについて御説明したいと思いますので、資料二二の一ページ目をご覧ください。

この都市再開発の方針でございますけれども、昭和五十五年の都市再開発法の改正に伴って昭和六十一年に策定されて、都合八回の変更を行っております。直近の変更は、平成二十一年三月でございました。

まず、この都市再開発の方針についての性格と目的というところでございますけれども、都市再開発方針とは、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランというものでございます。東京の新しい都市づくりビジョン、あるいは都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランを実効性のあるものにするため、再開発の適正な誘導、計画的な推進を図ることを目的としております。

そして、ここでいう再開発でございますけれども、市街地再開発事業、土地区画整理事業などのそういう市街地開発事業だけではございません。特定街区とか地区計画などの規制誘導の手法による修復型のまちづくり、あるいは特定の市街地の整備を目的とした助成事業、工業跡地等の土地利用の面的な転換、そういうものも含んでおります。

次に、根拠法令でございます。

都市計画法第七条の二及び都市再開発法第二条の三に定められているところでございます。

次に、方針に定める事項というものでございます。

方針に定めるものとしたしましては、一号市街地、二号地区、誘導地区というふうにございます。

一つ目の一号市街地でございますけれども、これは都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地で、新宿区の場合は区内全域が既に指定されております。

続きまして、二号地区でございます。一号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を指定しているものでございます。

最後に、誘導地区でございます。誘導地区は、二号地区に至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区を指定するというものでございます。

続きまして、見直しの内容でございます。今回、区が提出する資料の概要を説明したいと思います。

まず、二号地区から御説明したいと思います。

二号地区は、既に指定されているところにつきまして、目標とか方針の文言等の修正を行うものです。

そして、もう一つ、誘導地区につきましては、新たに一地区追加するというものでございます。

それでは、二号地区のほうから具体的に新旧対照表を見ていただきたいと思います。

お手元の資料二一二の二ページ目をお開きください。

方針ですけれども、さまざまな計画がいろいろ改定されてお

ります。そういう改定された計画との整合を図ること、あるいは住宅市街地の開発整備の方針、あるいは防災街区整備の方針との整合を図ること、そしてさらに事業進捗、いろんなものが道路とかそういうものが築造されておりますので、時点修正を図るといような観点から、今回修正をかけております。

今、二ページ目を開いていただいていると思いますけれども、これは新宿副都心地区というところの計画でございますけれども、まず一番左の列をご覧ください。

aですけれども、地区の再開発、整備等の主たる目標、そして、c、建築物の更新の方針につきましては、都市再生特別措置法に基づく地域整備方針、そちらのほうで改正されておりますので、そちらのほうと整合を図るために、新たにここに赤字で書いているところでございます。

まず、aの地区の再開発、整備等の主たる目標ですけれども、新のところをご覧ください。

「あわせて、」からが、新たにつけ加えましたけれども、「住宅、商業、文化、教育、宿泊、医療等の集積による多様な魅力を備えた国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点を形成するとともに、回遊性のある観光・交流拠点を形成する。」というようなものを、都市再生特別措置法の地域整備方針との整合性を図るため、入れたものでございます。

このように、都市再生特別措置法の地域整備方針が定められたことで、ここについて新たに改正されているのが、ほかの地区もでございます。

十一ページをご覧ください。

十一ページは、地区名で申しますと西富久地区というところ

でございます。ここにも、cの建築物の更新の方針というところが、都市再生特別措置法と整合性を図るため、新たにつけ加えております。「震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。」というのをつけ加えている次第でございます。

さらに、同じように十四ページをご覧ください。

十四ページの地区は、環状四号線新宿富久沿道地域でございます。そちらのc、建築物の更新の方針、こちらも都市再生特別措置法と整合を図るために、「震災等に対応できる都市防災機能の強化を図る。」というものをつけ加えている次第でございます。

続きまして、三ページをご覧ください。

三ページは、西新宿・北新宿という地区でございます。

こちらのa、地区の再開発、整備等の主たる目標、こちらのほうをご覧ください。

こちらにしましては、住宅市街地の開発整備の方針、そして防災街区整備方針との整合性を図るために、文言を整理しております。赤字で書いてありますけれども、「防災性の向上」という文言をつけ加えると同時に、「また、」以下のところですけれども、「地区の自力更新のポテンシャルを生かした修復型等による総合的な整備を図る」というふうに変更している次第でございます。

そして、cをご覧ください。建築物の更新の方針でございます。こちらにも、住宅市街地の開発の方針、防災街区の整備方針と整合性を図るために、「防災性の向上」という文言を入れている次第でございます。

同じような修正をかけているところがほかにもございますの

で、御紹介いたします。

まず、六ページをご覧ください。

六ページのa、地区の再開発、整備等の主たる目標のところでございますけれども、こちらのほうも同じような趣旨で変更をしているところがございます。

続きまして、八ページをご覧ください。

八ページのa、地区の再開発、整備等の主たる目標のところ、そこに「防災性の向上と」、それをつけ加えております。また、c、建築物の更新の方針のところでも、「防災性の向上と」を同じ理由でつけ加えております。

続きまして、九ページをご覧ください。

九ページのa、地区再開発、整備等の主たる目標のところも、「防災性の向上と」を同じ理由でつけ加えております。

続きまして、三十三ページをご覧ください。

三十三ページは、市谷加賀町地区というところの区域でございます。こちらにしましては、区域が一部変更をされております。現在の区域は、地区計画策定前に指定されたものでございます。地区計画がもう既に策定されておりますので、この図でいうと、西のほうでございますけれども、以前は道路の中心まがエリアとなっておりましたが、今回の地区計画は道路の際までが変わっておりますので、それに合わせまして今回このエリアを変更するというものでございます。

以上が二号地区の御説明でございます。

続きまして、誘導地区についての変更でございます。

今回は、新たに富久南地区という地区を追加するというふう

二一一のA三の横長のほうで、先ほど見ていただきました⑭番の富久南地区というところがございます。

これの整備の方向性につきましては、資料の二一二の三十六ページをご覧ください。

今回新たに誘導地区として加えようとする富久南地区の整備の方法を記載しております。

環状四号線及び放射二十四号線の交差点沿線整備に伴い、建築物の更新及び周辺の高度利用を図り、業務商業と都心居住性が調和したにぎわいのある良好な市街地の形成を図るため指定するというものがございます。

ここまでが誘導地区の御説明でございます。

最後に、資料二一二の三十七ページをご覧ください。

今回は参考としてお出しいたしました。東京都のほうで神宮外苑地区、これを誘導地区に新規に追加する予定と聞いておりますので、現時点での案文を御紹介したいと思っております。

当地区は、大規模スポーツ施設を中心としたさまざまな施設の更新集積を図り、緑豊かな風格ある景観と調和したにぎわいと活力ある再整備を推進するため、平成二十五年六月に東京都が地区計画を策定したものでございます。

この地区計画につきましては、お手元にパンフレットを配付させていただきましたけれども、そちらをご覧ください。

神宮外苑地区地区計画というものでございます。これにつきましては、この都市計画審議会のところでも検討していただいたものがございます。今回はその地域のエリアを確認する意味で、今回このパンフレットを御用意いたしました。

パンフレットを一枚めくっていただきますと、地区の区域が

わかるかと思えます。この区域全体が、神宮外苑地区の地区計画というところが定められておりまして、そこに關しまして今回誘導地区と指定していくということを考えているということでございます。

この件に關しましては、東京都が考えているということですが、参考として挙げさせていただきました。

私からの説明は以上でございます。

○月橋住宅課長 それでは、続きまして住宅市街地の開発整備の方針について御説明をさせていただきます。都市計画部住宅課長の月橋と申します。よろしく御願いたします。

資料は、右上に二一三と書かれている資料を使って説明をいたします。

一ページ目をご覧ください。

この方針の性格と目的でございますが、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランというところで、東京都が定めるものという位置づけになっております。

目的でございますが、住宅市街地の開発整備に関する事業の効果的な実施、また民間の建築活動等の適切な誘導を目的としたものでございます。

方針の根拠でございますが、こちらにも書かれておりますが、都市計画法の第七条の二第二項第二号、それから大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、いわゆる大都市法第四条第一項に、その策定について規定がされております。

続きまして、本方針に定める事項でございますが、三つ書か

せていただいております。

まず、当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標。続いて、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針。三番目として、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区と、この三つが方針に定める事項とされており。これも大都市法の中で、根拠づけられたものでございます。

また、策定に当たっての考え方でございますが、一点目の開発整備の目標の作成に当たりましては、東京構想二〇〇〇、それから東京の都市づくりビジョン、あるいは東京都住宅マスタープラン等の計画のほか、区市町の都市計画マスタープランなどの基本計画に留意して策定するものでございます。

住宅市街地の整備に当たりましては、東京の都市づくりビジョンにおいて、地域の特性や果たす役割等を踏まえて設定しました五つのゾーンというものがございしますが、その五つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図ることになっております。

五つのゾーンのうち、本方針の区域に属する三つのゾーンは、具体的に言いますとセンター・コア再生ゾーン、東京ウォーターフロント活性化ゾーン、都市環境再生ゾーンというものがございまして、防災機能の向上であるとか生活サービスとの連携、住宅地のマネジメントの促進、あるいは景観や環境への配慮と、そういった視点から地域ごとに住宅市街地の整備または開発の方針を定めております。

新宿区の区域については、センター・コア再生ゾーンと、それから上落合地区が該当いたしますが、都市環境再生ゾーンに

属しておるところでございます。

二点目の良好な住宅市街地の整備又は開発の方針につきましては、東京都住宅マスタープランにおけるエリア別の住宅市街地の整備の内容等との整合を図って策定するほか、都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域と整合を図るものでございます。

三点目の一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区につきましては、この資料の付図にも示しておりますけれども、重点地区として新宿区の中で定めているところでございます。

この新宿区においては、十二の重点地区を定めておりまして、それぞれの地区ごとに地区の整備または開発の目標や実施予定の整備事業等の計画の概要を定めております。

重点地区の選定に当たっての考え方については、国の住生活基本法に基づく、いわゆる重点供給地域において定めることとしておりまして、その選定に当たりましては、住民・NPO法人等の住宅・まちづくり活動の動向を踏まえることとしております。

次に、新宿区の区域内における重点地区について説明をさせていただきます。

先ほどご覧いただきましたが、資料二一一の最終ページについておりますA三のまちづくり方針の地図をご覧ください。

こちらの地図に、地図の右下のほうに重点地区というものがかかれておりまして、一から十二までございます。一が百人町三・四丁目地区、一番最後の十二は新宿六丁目地区となっております。

この重点地区のエリアにつきましては、選定されている十二地区から今回の変更点の大きなものとしては、先ほども御説明がありました、十一番に書いてありますが、この霞ヶ丘地区を削除し、十二から十一地区に変更をしておりますのでございます。

この理由としましては、平成二十五年六月十七日に東京都市計画地区計画神宮外苑地区計画が都市計画決定され、その結果、霞ヶ丘地区が国立競技場の建て替えを契機とした地区内のスポーツ施設等の建て替えを促進し、世界的競技大会の開催が可能となるスポーツ拠点を創造するというところで、今回この重点地区から削除をさせていただくものでございます。

続いて、資料二一三に戻っていただきまして、二ページから七ページまで、具体的に重点地区の整備又は開発計画の新旧対照表というのをつけさせていただいております。一つ一つの説明は省略させていただきましますけれども、例えば事業が完了したものについては、事業完了ということで修正をいたしましたほか、都市再開発の方針や防災街区整備方針とあわせて、それぞれ文言の修正等を行っております。修正した部分については、該当箇所を赤字で表示させていただきました。

それから、資料二一三の八ページから二十三ページに、それぞれ付図をつけておりますが、こちらについては重点地区の整備又は開発計画の概要を、新旧対照表のd欄、実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の内容に合わせた修正を行っておりますのでございます。

雑駁でございますが、説明は以上でございます。

○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。

続きまして、防災街区整備方針について御説明いたします。お手元の資料二一四をご覧ください。

一ページ目は、本方針の性格と目的、根拠法令、方針に定める事項、策定にあたっての考え方でございます。二ページから四ページまでが、五つの地区の現整備方針と変更案となっております。五ページから九ページまでが、各地区の計画図でございます。

現在、新宿区内で防災再開発促進地区として定められている地区は五地区でございます。五地区の面積の合計は、約七十八ヘクタールとなっております。

先ほどご覧いただきました資料二一一の三ページ、A三、横長のものでございますが、緑色で塗られました五地区が対象の地区でございます。①が若葉・須賀町地区、②が西新宿地区、③が北新宿地区、④が上落合地区、⑤が赤城周辺地区となっております。

それでは、資料二一四にお戻りください。

まず、一ページ目をご覧ください。

まず、本方針の性格と目的でございます。

本方針は、密集市街地における計画的な再開発または開発整備による防災街区の整備を促進するための各種施策を、長期的かつ総合的にまとめたマスタープランです。

密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的としております。

根拠法令は、都市計画法第七条の二第一項第四号でございます。また、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する

法律、いわゆる密集法の第三条第一項に基づいております。

方針に定める事項といたしましては、当該都市計画区域内の再開発、整備等の主たる目標、防災街区の整備に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要、建築物の更新の方針、都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備方針でございます。

策定にあたっての考え方につきましては、記載のとおりでございます。

それでは、変更点について御説明いたします。資料の二ページをご覧ください。

まず、五地区に共通する変更点でございます。

国及び東京都の事業名につきまして、最新の事業名のみ記載に変更しております。これは東京都全体としまして、統一しての変更でございます。

続きまして、「都心共同住宅供給事業」の文言を、表e一二からe一四へ変更しております。現在、区内には当該事業を事業中の地区及び実施予定の地区はございません。今後、使い得る手法、制度といたしまして、記載箇所を変更いたしました。

それでは、続きまして、その他、地区ごとの変更点について御説明いたします。

まず、二ページの若葉・須賀町地区は、共通のもの以外には特に変更点はございません。

次に、西新宿地区でございます。

主な改正点としましては、まず市街地再開発事業を行っている西新宿五丁目中央北地区が事業中でございますので、表e一二に追加しております。

また、隣接する西新宿五丁目北地区では、防災街区整備事業

を実施予定ですので、表e一二に追加しております。

あわせて、表e一三に都市計画に関する事項を追加しております。

次に、街路整備事業について完了したものを表e一二から表e一四へ変更しております。

最後に、西新宿五丁目地区は、平成二十六年四月に東京都より不燃化推進特定整備地区、いわゆる不燃化特区に指定される予定となっておりますので、表e一四へ追加しております。

三地区目は、三ページの北新宿地区でございます。こちらも共通のもの以外には、特に変更点はございません。

四地区目は、上落合地区でございます。

改正点としましては、この前の報告でも申し上げたところでございますが、現在、本地区を含む上落合中央三丁目地区において、地元まちづくりの会を中心に防災まちづくりに取り組んでいるところですので。今後、地区計画の導入についても検討していくことから、表e一一及び表e一三に地区計画についての文言を追加しております。

また、都市高速道路事業が完了しましたので、表e一二から表e一四へ変更しております。

最後の五地区目は、四ページの赤城周辺地区でございます。こちらも共通のもの以外には、特に大きな変更点はございません。

配付資料の続き、五ページから九ページは、五地区の計画図となっております。

以上で、防災街区整備方針の説明を終了します。

なお、先ほど御説明いたしましたのが、防災街区整備方針につ

きましては、東京都の意見照会を受けまして、次回の都市計画審議会に区の原案を御審議していただき、区の意見として東京都に回答することを考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

○戸沼会長 かなりの御説明で、短時間で全体を理解するのは大変で、大枠のところではひとつ確認と、その上で御質問があれば。

前段で都市計画課長が説明してくれたのは、二一の三つの都市再開発の方針、それから市街地の開発整備の方針、防災街区の整備方針、この三つのことで、これはこの図面の中に、ひとまず全体がわかるということなので、この図面をご覧いただきながら、三つの今課長の言った話題について御質問をいただく。これ一つ一つやっていくと、また一時間ぐらいたつぷりかかっちゃうと思うので、全体を頭に入れながら、三つの話題についてどこからでも御質問、御意見いただきたい。

どうぞ、石川委員。

○石川委員 それでは、時間がないと思えますので、要点だけお伺いしたいと思います。

資料二一の二ページ目に、大変わかりやすい表がございます。そして、三つの方針、資料二一の二ページでございます。そこに、要するに三つの方針がありまして、それが新宿区の都市マスタープランと整合していなければならないという、こういう理解でよろしいわけですね。

私がかようなどうしても伺いたいのは、この明治神宮内苑、外苑のことでございます。今、非常に重要なことでございます。

私、ちやうどこの地区計画を決めるときに、ちやうど都市計画審議会に出ていなかったものですから、きょうちやうどこれを初めて見ておりまして、これが、これは東京都決定の地区計画ではございますけれども、これに対して、この新宿区の都市計画、今回、誘導地区に東京都が追加をなさるといふことを伺いましたので、そのときに新宿区としては、やはりこの二一の今の二ページに従って、新宿区が考えているこの地区の将来像と照らし合わせて、何がしかの意見を言うべきだと思うのですが、その要するに言い方といいますか、その関係、これをまづ一つ伺いたいということ、それから私は緑地とか緑の専門家でございますので、ここに関しまして新宿区の御方針として、緑とか景観とかいろいろありますけれども、ここはほかならぬ風致地区でございます。風致地区で、新宿区として緑地率とか緑被率とか、あるいは保存樹木の指定がどうなっているのかとか、樹木の伐採とか、そういったものに関してどのような御方針をお持ちなのかとか。それから、大変不思議なのが、この地区計画のB地区というイチヨウ並木のすばらしい、日本を代表する景観のゾーンですけれども、これがイチヨウ並木を保存すると言いなから、B地区の中にイチヨウ並木が入っていないんです。道路しか入っていない。そのビスタの構造上、この記念館の後ろに、総武線のそこにビスタの背景林と、この森がなければビスタは成立しないわけです。ですから、要するに肝心のこの線の書き方が非常におかしいということも含めまして、新宿区のそういった基本的な方針とどのように整合しているのか。整合していない場合には、どのような形で私どもは意見を言うことができるのか。この点に関して、教えていただきたいと思

います。

○戸沼会長 今の石川委員の発言ですけれども、これは今度の国立競技場の問題に絡んで、今いろんなところで議論が起こっていると思いますが、これ自身を議論するとまた大変だと思えますので、ひとまず全体の筋書きの後で……

○石川委員 関係を教えてほしいのです、この議論ではなくて、要するに、私はこの議論をするというのではなくて、一例として、ここにこういう表があります。

○戸沼会長 石川委員。この個別の意見の前に、いわゆる再開発の方針と市街地整備の方針と防災街区の方針の中で、課長さんたちの説明した議論で、まず説明を伺って、その後で、この今の議論を、かなり個別の議論だと思えますので、重要だと思えますが、それをちよつと後回しにして議論したいと。

○石川委員 では、すみません。ちよつと誤解があるようなので、私はこの個別の議論を残りの時間でやれないと思っております。まして質問しておりますが、この全体のこの表に関する質問です。

この表で、今御説明があったのは、この都のものですけれども、ではそれに対してこの審議会はどういう、その報告を受けるだけなのか、あるいは新宿区の都市マスタープランがあるわけでございますから、どういう形で私どもは意見を言ったり、どういうことが可能なかと。ですから、極めて全体の質問です。

○戸沼会長 そうですか。今の関係のことだけ、では課長から都市計画課長。

○田中都市計画課長 今回、一番、四ページのスケジュール表

にもございますが、今回はこの三方針について報告という形でさせていただきます。来年度に入って、新宿区に対して意見照会が来ます。意見照会に対して回答する前に、本審議会御審議いただいて、いい悪い、要は場合によっては附帯意見という形で新宿区の意見をつけるかどうか、そういうところも含めて御審議いただく予定となっております。

○戸沼会長 いいですか、石川委員。
では、最後の国立競技場問題に関しては、議論が非常に多いと思いますので、ちよつと後で。

それでは、三つの再開発の方針、市街地整備の再開発の方針、防災街区の整備の方針、これもきょうは都市計画の勉強会みたいないろんなことが出ていますので、それについて御質問がございましたら、あるいはこういうことはどうだということを質問し、あと御意見がありましたら、それで言っていたかと思えます。

はい、どうぞ。

○佐藤委員 議員の佐藤です。

ちよつと一点だけ、勉強の意味でもちよつとお聞きします。これ全体、三方針に共通するんですが、eのその他で、公共及び民間の役割や条件整備等の措置の中で、共通してまちづくりについて民間の自主的な取り組みを支援するですか、住民の組織活動を側面から支援する等という文言が入っているわけですが、これは具体的に、例えば地区協議会のまちづくりの分科会ですとか、あるいは町会ですとか、あるいは住民の自主的なそういう活動なんかを支援するという意味なんでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 我々は、まちづくりをやっているところですので、いろんなところで支援をしているところがございます。その中で、例えば再開発をやるにしても、再開発の協議会などをつくっているわけでございます。そちらにもさまざまな支援をしているところがございますので、いろんなものを含めて支援をしているというふうに捉えていただければいいと思っております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○佐藤委員 そうすると、地域の組織と、町会ですとか、さっき言ったように地区協議会というのかな、まちづくりのいろんな議論をされているわけですけども、例えば環境を守るための自主的な組織ですとか、住民たちが私的に作るような組織についても、民間の自主的な取り組みを支援するという意味で、支援するというふうに捉えてよろしいんでしょうか。ちよつと一般的な話で申しわけない。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 再開発の方針のほうだけに言及させていただきますけれども、道路等をつくったりとか、そういうような地区もございまして、その目標に沿った取り組みについて、意見交換をしていくことはあると思いますので、意見交換というのは、十分あると思っております。そして、その最たるものが、例えば再開発であれば再開発協議会というふうになると思っております。

○佐藤委員 わかりました。ありがとうございます。

○戸沼会長 ほかに。はい、どうぞ。

○窪田委員 資料の二―一の二ページに、東京都が定めるとい

う話が左側にあつて、右側に区市町村が定めるといふ話があつて、その間を両方の矢印がつかないでいるわけですけども、きょう特に新しく新規になる富久南と、それから廃止になる霞ヶ丘について、新宿区側からいったほうの方向性が、もう一つ御説明の中では感じられなくて、東京都がこういうふうに言っているから、こういうふうにしますみたいなように聞こえてしまったんですけども、そういう事実は事実として、もしかしてそうなのだろうというふうに実は推察しますけれども、それももう一回、新宿区側の都市マスタープランであるとか、あるいは新宿として、例えばですけども、霞ヶ丘地区を本当に住宅市街地の開発整備の方針から、重点地区から外した場合に、ではどういふふうなほかの対応をするのかとか、あるいは富久南を再開発の方針の誘導地区に入れたのは何でなのかというのを、区なりにかみ砕くといえますか、自分たちの方針やプランとして、自分たちなりのものとして再解釈したというようなお話が、もしきょうあるのであればお話しいただきたいし、もしこれからこの方針のスケジュールですか、二―一の四ページだったと思えますけれども、今後、方針の三までのスケジュールというのがあるって、それは少しそれぞれの方針をどうするかというだけに限定された情報になっていて、この中でどうやってから新宿区のまちづくりの中で位置づけていくのかというお話は、少しこの中、ちよつと見えないものですから、そこら辺のスケジュールの、今後のことであれば、今後のスケジュールをお話しただきたいです。今既に新宿区側として、今回の大きくは二つの地区の変更みたいなものをどういふふう位置づけ直したのかというふうな話があれば、それを御説明いただければ

なというふうに思います。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○田中都市計画課長 今回、新宿区のほうからの資料提出というところで、この富久南地区等については、新宿区として地域の動き、そういう中で提案していこうというような形でございます。

霞ヶ丘は、東京都の都市計画の中で決定したというところで、東京都のほうとの調整の中でそういう動きがあります。

また、では新宿区の都市マスタープランに対してどうするかということですが、平成二十九年、もしくは三十年、この辺に新宿区の都市マスタープランの変更を考えてございます。当然そのときには、そういうものを反映していきますし、実際まだ先になりますので、各セクションのさまざまな計画が決定していけば、区の計画の中にもリンクさせていきたいなというふうに考えてございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○窪田委員 そうすると、例えば富久南のほうは、特に地権者の方々の御意向も踏まえてということかと思うんですけども、やっぱり自治体の役割というのは、地権者の方々の御意向をどうするかという話と、新宿区全体としてこの環境をどうしていくのかというお話のその両方をうまく消化していただくというか、使用するような役割があるかと思えますので、そういった説明を次回以降やっていただくということなので、よろしくお願ひしたいと思います。

それから、霞ヶ丘のほうについて、本当にここが必ずしも新

宿さんだけの御意向の中でできないということがあるかと思うので、やっぱりそれをいかに新宿区としてきちんと着地できるのかという説明を、重点的にお願いできればと思います。

○戸沼会長 何かありましたらどうぞ。

いいですか。御要望ということでもよろしいですか。

○窪田委員 はい。

○戸沼会長 そのほかに、どうぞ。

では、全体としてはよろしいですかね。

「はい」と呼ぶ者あり」

○戸沼会長 それでは、石川委員、先ほど言いかけた問題があればどうぞ。

○石川委員 すみません。私としては、今のこの内苑、外苑を含めて、まさにこの資料を、二一一の今、窪田委員がお話しになられたこの矢印ですね、この関係のところを、私どもの都市計画審議会としてはどのように、役割ですね、極めて重要な役割を持っておりますので、これについてしっかり認識したいという意見でした。

それで、少しまとめますと、このスケジュールのところ、本日、二月五日が終わりますと、区から都への資料提供、十五条の二に基づいて、資料というのは、これどういものかわからないんですけども、やはり私、可能であるならば、やはり都から意見照会が来るのを待ってという事務局のお話でしたけれども、そういう状況でもないだろうと。要するに、状況はほとんど変わってきておりますので。ですから、私は、もし区から都への資料提供というものが、どんなものを提供するのか、あるいはこういう資料を提供すべきだということを、もしこの

都市計画審議会の中で発言することができるのであれば、ぜひこの新宿区都市マスタープランの中に、部門別にいろいろございます。私、大変本当に勉強不足で申しわけないのですが、この神宮内苑、外苑のこの地区が、新宿区の都市マスタープラン、あるいはみどりの基本計画、あるいは景観の中で、どういうふうな計画がきちつとあるのかというものをちよつと認識していないものですから、それをやはりしつかり集めて、守るべき樹木は守るべきですし、緑地は守るべきですし、それはもう財産ですから、それを新宿区の資料としてしつかり、誘導地区になるまで、意見照会が来るまで座して待つというのではなくて、やはり新宿区の方針というものを資料として提供していくぐらいのことがないと、やはり都市計画審議会としての役割というものを果たすことができないのではないかとということで、御質問申し上げます。

ですから、まとめますと、この意見照会、資料提供というのが何なのか。それに対して、新宿区としてはこの地区に対してどのような御方針、どのような資料を今提供できるのか。その二点に関してお伺いしたいと。

○戸沼会長 どなたか。今の石川委員の質問ですけれども、どなたか。はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 区から都への資料というのは、今それぞれ三方針の新旧対照表を見ていただきました。それを資料としてお出ししていくことでございますので、その点については今回、御報告さしあげた次第でございます。

○石川委員 そうしますと、この資料を、二一二にありますけれども、参考、都が追加予定、誘導地区、この赤いところを、

これだけを出すということですか。どういう意味なんでしょう。**○戸沼会長** はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 その参考のところは、今後、東京都が誘導地区として指定していくというふうには私も聞いておりますので、今回、情報提供として、区の都市計画審議会のほうに、参考としてお出しいたしました。

○戸沼会長 参考資料としてですね。

○森景観と地区計画課長 ええ。ですから、私どものほうから東京都へ資料提供という形で出すのは、資料二一二でいいますれば三十六ページまでです。三十六ページまでを、東京都へ提出するというのを考えております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○石川委員 そうしますと、当然これは非常に重要であるということ、参考資料、それからこれをおつけになられたと思うんですが、そうするとその重要である認識というもので出された。

では、私どもは、要するに、私、あくまで都市計画審議会がどういうふうなこれに應えるかということ、聞いているわけ、ただ参考資料で、では審議しなくてもいいですよということなのか、やはり参考資料として出すだけ、出されてくるだけ、非常に重要なものであれば、例えば参考資料であったとしても、都計審としてはいろんなものをそろえて、東京都にこういったことをどうですかというふうに言うことができるのかどうか、あるいはそういう意思決定を、この審議会がすることが可能なのかどうか。そこを伺います。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○森景観と地区計画課長 先ほど都市計画課長からも申しましたが、東京都のほうから意見照会が来ますので、そのときに東京都が追加予定の神宮外苑地区のところ明らかになるというふうに、私も捉えておりました。ですので、その時点で区の都市計画審議会の委員の皆さん方に、このようなものが東京都から意見照会が来ましたよというふうに、お知らせすることにしろかと思っておりますが、それではちよつと遅いだろうと思ひ、今回、情報を集めまして、東京都がこういうことを考えているということを、この時点で参考としてお出ししたものでございます。ですので、それはそういうようないきさつで、今回、出したということ、わかっていただければというふうに思っております。

○戸沼会長 ですから、きょうのこの資料ですね、これは参考資料として都市計画審議会に出したということ、これ自身について特別に議論をするという感じではないということですね。その辺、どうですか。個々の委員の意見もあると思ひますけれども、区としてはどうですか。

○森景観と地区計画課長 今回は区から東京都のほうに資料提供という形で出します。参考として出したのは、あくまでも東京都が今考えていることはこういうことだということ、早い段階でわかっていたかどうかというもので出したものであつて、これについて今回何か見ていただくというようなことは、当面考へておりませんでしたが、もし何か必要であれば、アドバイスをしていただければ、それはそれとして承つておけると思ひます。

○戸沼会長 今、一つは新国立競技場の建設に絡んで、非常に

過大な設備であれじやないかとか、まさに知事選の一つの問題点になつていようでございますので、随分また流動的な部分あると思ひますが、ですからその辺の資料について、私も十分な、その資料とか前後の動きがわからないので、ここで我々として何か意思決定をするということはできないと思ひますね。しかも、きょうの主な議題は全体的話ですので。ただ、課長の言つたように、次回にいろんな資料があるのであれば、それも参考として出していただくということでもよろしいですか。

○石川委員 すみません。では、私は意見として申し上げます。事務局がお出しになつたように、これは非常に重要な問題で、この地域は申し上げましたように風致地区、いわば東京の心臓部のようなところでございます。それゆゑに、改めて戻ります。私はこの資料の二一の新宿区、要するにほかならぬ地元ですから、私も、新宿がどのような構想をここに持つていて、どうであるかということに関しては、東京都に新宿区の意思はこうなのだということ、きちつと伝えるということ、意見として伝えるべきであるというふうに思ひます。

それが私の意見です。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○新井都市計画部長 先ほど都市計画のことですけれども、先ほどからこの二枚目の資料の矢印の向きというお話がありますけれども、整合をとるという意味でございます、我々としてはこの東京都の都市計画決定については、区のマスタープランに整合はとれていると、そういう認識を持っておりますので、それを前提に次の資料提供もしていきたいと。要するに、先ほどから参考資料の意見というようなお話がありましたけれども、

区としては参考資料の部分を資料提供するということは考えていませんので、それ以外の部分について、ぜひ御議論をいただければと考えています。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 この地域の都市計画決定の部分については、既にもう議論をして、一定の方針を出して、都に返していたと思うんですね。ただ、やっぱり新宿区の都市計画審議会として、今その部分について、決定した部分はあるんだけど、それに対してやっぱりいろいろ議論というのか、いろいろ言われているだけに、やっぱりその部分について、それをまたひっくり返すとか何とかという、僕もそのつもりないんだけど、やっぱりそこについてどうなのかという、何とこのかな、議論というのか、検証というのか、それは必要な部分はあるのではないかなというふうにも思いますので、ぜひそれらに関する資料、これだけではなくて、何かそういうものを出してもらって、その都市計画決定をした部分について、一度、時間をとって議論をするということは、僕は事柄が大きいだけに、あつてもいいかなというふうには思います。

○戸沼会長 ほかにこの点に関して御意見ありましたら。はい、どうぞ。

○中川委員 今のお話に直接は関係しないのかもしれないんですが、霞ヶ丘の住宅のところの廃止ということが行われると。その部分に関しての、今は廃止ということ、この回答書のほうといえますか、資料でいうと二一三のページでいうとあれですが、旧でいうと十一という霞ヶ丘地区のところのこの変更案というところでは一切記載がないんですね。要は、新宿区とし

てどういう考えを持っているのかということが、この記載の中になくて、これは書類の書き方のところで、ここに記載をしないということなのか、それともこの中の特記すべき事項という項目がこうあつて、それでこれまでの新宿区のところというところ、地区計画を設定し、土地利用に関する基本方針を定めてきているので廃止をするとか、何かその意見書を出しているときに、意見書といいますか、東京都のほうへ資料提供する段階においては、この図書の範囲でいうと、そういうような記載というのは一切しないのでしょうか。廃止の場合は、もう完全に空欄だけという、そういうような一種のマナーなのか。これを空欄にする根拠というのは、区としては持っているわけですよ。それは地区計画で、土地利用に関する基本方針のA三地区に関しては、国立霞ヶ丘競技場の建て替えに合せて、外苑前駅方面から云々かんぬんで、公園とか広場等として施設整備を図るといふ一つの、この地区計画の中の記載はあるんだけど、そのことに関しては全然この変更案というところでは書かれてこないんです。これがマナーなんでしょうか。

○月橋住宅課長 住宅課長でございます。霞ヶ丘アパートにつきましては、今委員のおっしゃったような形で、国立競技場の建て替えにより都営住宅がなくなっていくというような中で、特に新宿区として、これに対しての意見を書くことは考えておりませんが、廃止という形で今回も東京都には提出をする予定でございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○中川委員 申し上げたのは、廃止という意見を区のほうから

都に出すわけですけれども、その理由みたいなのというのは特に書かないと。例えば、新宿六丁目あたりでいうと、変更するところに、再開発等促進区域を定める地区計画を決定済みだから変更をしますという記載は、こう書くわけですけれども、廃止の場合にはそういうのではないという理解なのか、要は書き方のマナーだと思うんですけれども。

○月橋住宅課長 そうです。廃止ということなので、特にそれ以上のことは記載をしていないということで、整理させていただいております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○中川委員 そうしますと、例えば仮に今後、先ほど来から話になっているこの誘導地区ということで、神宮外苑地区の話が出たときの回答というのは、基本的には、これは新宿区、港区、渋谷区それぞれにまたがる話にきつとなると思っっているんですが、その新宿区のところでの改定というのは、基本的にはここに記載されているようなことが、現時点での基本的スタンスという、そういうような理解でよろしいでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○田中都市計画課長 新宿区からは、三月の一五九回の本都市計画審議会の審議の結果を受けて、附帯意見をつけて東京都のほうに、支障なしということで回答させていただいています。それを受けて、東京都が六月に都市計画決定しています。ですから、ある程度その部分というのは、基本的にコンピュータさされている話かと思えます。今さまざまな意見、お聞きしておりますが、そういうところで、その都市計画を前提とした中でも、そういうような御意見があれば、何らかの形でお伝えできるこ

とができるかなというふうに考えてございます。

○戸沼会長 たしか環境問題については、十分注意するようにという附帯意見を出して、あのときは書いたと思うんですね。ですから、あの時点では、国立競技場の建て替えの全貌がちょっとわからずに半ば議論していて、それについてはあれ以降、いろんなレベルで、少し過剰じゃないかとか、もう少し縮小すべきじゃないかとかということ、担当者もそれを受けて動いているということなど直面しておりますので、私どもとして今幾つかの意見が出ましたので、もしその辺の資料が出てきて、多少意見を言うのであれば、先ほど課長が言われたような形で何か資料を、次の審議会に出すということは可能なんですか。きょうはいろんな意見が出たということは東京都側にも、こういう意見もありますよということは言えると思うんですけれども、それ以上の議論をこの場ですること可能ですか。

○田中都市計画課長 今回もそうですが、前回の都市計画も含めて、東京都が決定する都市計画という中で、区長意見を求めた中で回答しているという形になります。ある程度、前回の回答を踏まえた中で、いろいろとこれから意見照会が来ますけれども、その中で何らかの意見がつけられるかどうか、その辺はもうちょっと様子を見てみないとわからないかなというところもござります。

○戸沼会長 できれば、そういう意見がつけられるという筋書きがあれば、そういう余地も残しておいてもらったほうがいいんじゃないかと思うんですね。

きょうは、そのことでどっちかに決定するというわけじゃなくて、こういう意見が出たということは、東京都側にも伝えて

もらいたいと思うんですね。審議会として、これ意見を集約するのはちょっと難しい問題だと思うんですね。

はい。

○石川委員 附帯意見をつけて出したわけですから、審議会としてはその附帯意見に対して、どのような対応がなされているかという何がしかの答えはいただく。一方通行ですから、それは強く、附帯意見に対して現状でどういう形で対応しているのかということは、そのぐらひは聞くべきだと思います。

それともう一つ、誘導地区のこの内容を見ますと、要するに都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとする上で考えるということですから。要するに、あくまで新宿区の都市計画マスタープランというものを基本にこれがあるわけで、やはり一方が動いているわけですから、やはり附帯意見に関しては現状でどうかというお答えぐらひはいただいていいのではないかと思います。

○戸沼会長 いかがですか。その辺で、附帯意見についてどういう考えかというのは、聞いていただくといいと思いますね。

○田中都市計画課長 附帯意見に対する東京都の対応を聞いてみたいと思います。

○戸沼会長 では、きょうのところは。

ほかに御意見ありますか。

何か。いいですか。ほかに。はい、どうぞ。

○かわの委員 今のところは、ではそれが次回に報告をいただけるという理解でいいのかな、その回答を。

○田中都市計画課長 次回、都市計画審議会、今回の意見照会に対する回答というところで、東京都の回答がしっかり聞かれ

ば、お答えをさせていたただきたいと思います。

○かわの委員 結構です。

○戸沼会長 今、ある意味では、東京都の都政の政策、一つの焦点にもなっていますので、その附帯意見について、何かの形で意見が、お答えがいただけるように、私からもお願いしたいと。

はい、どうぞ。

○石川委員 もう一つ、大変勉強不足で申しわけないんですが、私は新宿区の都市マスとか、それから都市づくりビジョンで、この地域全体としてどのように考えているかという、ちよつとそれよく理解していかないで、その資料も、この都計審にあわせて出していただきたいということですよ。

お願いします。

○戸沼会長 ほかに何かございますか。

何かきょうは非常に大部な、幅広の議題なんでポイントがつかみにくいと思いますが、できるだけきょう出た個々の議論に対して資料がありましたら、次回に提出していただくというところで、次回、取りまとめたいと思います。

この辺で、いかがでしょうか。

それでは、きょうはどうもありがとうございました。

~~~~~

日程第二

その他連絡事項

~~~~~

○戸沼会長 ほかに何か報告事項があれば、どうぞ。

○事務局 事務局になります。

最後に、連絡事項を申し上げます。

まず、前回の第一六二回の都市計画審議会の議事録がござい
ますので、中川委員に署名をお願いしたいと思います。

次に、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。よろしく願います。

最後に、今回の開催予定でございますが、五月ごろを予定し
ております。本日、御報告いたしました上落合二丁目・三丁目
地区における東京都安全条例に基づく新たな防火規制について
御審議をいただく予定になっております。詳細日程等が決まり
ましたら、改めて通知でお知らせします。

事務局からは以上になります。

○戸沼会長 それでは、きょうはよろしいですか。
では、どうも御苦労さまでした。

午後 四時二十一分閉会