

第164回

東京都新宿区都市計画審議会議事録

平成26年5月16日

新宿区都市計画部都市計画課

## 第164回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成26年5月16日

### 出席した委員

戸沼幸市、喜多崇介、中川義英、星德行、加藤仁、小田桐信吉、小松清路、中西誠、有馬としろう、佐藤佳一、かわの達男、古澤宣考（代理…木村交通規制係長）、松村保雄（代理…小森身智世予防担当課長）、大浦美鈴

### 欠席した委員

石川幹子、大崎秀夫、倉田直道、窪田亜矢、下村治生、根本二郎

### 議事日程

#### 日程第1 審議案件

(1) 議案第288号 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）について（東京都決定）

#### 日程第2 報告案件

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都決定）

#### 日程第3 その他・連絡事項

### 議事のでんまつ

午後2時00分開会

○戸沼会長 皆様、どうもこんにちは。

それでは、時間が参りましたので、ただいまから第164回新宿区都市計画審議会を開催したいと思います。

初めに、事務局から報告がありますので、報告してください。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

まず、人事異動により委員及び幹事が変更になっていますので、御紹介をいたします。

まず、委員の**古澤新宿警察署長**ですが、本日、公務のため欠席しておりますが、**木村交通規制係長**が代理で出席をいただいております。

また、幹事ですが、新宿区保健所長の**高橋**です。

○**高橋新宿区保健所長** よろしくお願ひいたします。

○**事務局（蓮見主査）** 続きまして、教育委員会事務局次長の**中澤**です。

○**中澤教育委員会事務局次長** 中澤です。よろしくお願ひします。

○**事務局（蓮見主査）** 人事異動及び幹事の報告は以上になります。

本日、卓上マイクの御説明をさせていただきたいと思ひます。まず、質疑等の際に御発言のある方は、こちらの「要求4」というふうに記載されているスイッチがありますので、そちらを押していただひて、マイクのところが赤くランプがつきますので、それから発言をしていただきますようお願ひします。発言終了後は、「終了後」というボタンを押していただきますとランプが消えるようになっておりますので、よろしくお願ひします。

事務局からは以上になります。

○**戸沼会長** それでは、きょうの出欠の状況について、あわせて説明してくれますか。

○**事務局（蓮見主査）** 事務局になります。

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につきましては、**石川委員、倉田委員、下村委員、根本委員**の4名となっております。また、新宿消防署長の**松村委員**は公務のため欠席でございますが、代理で**小森予防課長**に御出席をいただひております。

本日の審議会は、定足数2分の1以上に達しておりますので成立しております。

以上になります。

○**戸沼会長** それでは、きょうの配付資料と日程について、事務局からあわせて話してください。

○**事務局（蓮見主査）** 事務局です。

まず、本日の資料の御確認をさせていただきます。審議会開催に当たりまして事前に資料を御送付させていただいておりますが、誤記等、また追加資料等ございますので、本日机上に用意しています資料を御使用くださいますようお願ひします。

また、資料の確認をさせていただきます。

1、議事日程表、こちらは議事議案の名称を一部変更してございます。

資料1としまして、上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）についてでございます。

こちらは、まず頭紙がございまして、A4 ホチキスどめ、こちらが「上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）について」。別紙1としまして、「新たな防火規制 区域指定案」となっております。別紙2としまして、「新たな防火規制について」。また、ホチキスどめになりますが、こちらは「まちづくり提言・まちづくり構想」。また、カラー刷りのものでございまして、「新たな防火規制のご案内」。それと、「まちづくり瓦版」6号から9号まで。それと、本日、パワーポイントで御説明いたします資料のほうを添付しております。

続きまして、クリップでとめさせていただいておりますが、資料2ですが、こちらは「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」。

頭紙をめくっていただきますと、ホチキスどめのものでございまして、原案の冊子。こちらは事前に配付させていただいたもので素案ですが、本日は原案を配付しております。内容に大きな変更はございませんが、一部変更がございます。

まず、原案の中の44ページです。上野・浅草の地域になりますけれども、6行目に記載しております「神田川」を「隅田川」に修正してございます。

また、30ページの後ろに（参考附図—9）というものが添付されております。こちら、不燃化推進特定整備地区及び特定整備路線を不燃化10年プロジェクトの資料をもとに時点修正させていただいた参考附図がついております。

以上2点が素案から原案での変更点となります。

続きまして、別紙1としまして「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（原案）の概要」。別紙2としまして、新旧対象表、「特色ある地域の将来像 新旧対象」でございまして。

続きまして、別紙3としまして、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 改定スケジュール（予定）」でございまして。

また、机上に参考といたしまして新宿区都市マスタープラン、新宿まちづくりマップ、また、東京都の都市づくりビジョンの概要版、それと、A4、1枚になりますが、参考資料1としまして、JSCホームページの抜粋資料を配付してございます。

なお、新宿区都市計画マスタープランにつきましては事務局で保管させていただきますので、会議終了後、机上に置いていただけますようよろしくお願いいたします。

過不足等ございましたら、事務局までお願いします。よろしいでしょうか。

次に、本日の日程となります次第の議事日程表をごらんください。

日程第 1 審議案件、(1) 議案第 288 号 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定(新たな防火規制区域)について、こちらは東京都決定となります。

日程第 2 報告案件、(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、こちらも東京都決定となります。

日程第 3 その他・連絡事項となります。

配付資料及び本日の日程については以上となります。

続きまして、前回 2 月 5 日の当審議会でご意見がありました件について、都市計画課長より御報告をさせていただきます。

○戸沼会長 では、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。よろしく願いいたします。

当審議会では、東京都決定である神宮外苑地区地区計画についての意見照会に対し、支障ありません、ただし、今後計画を進める中で周辺環境との調和や区民の利便性向上等に配慮願いたいと意見を付して回答をしております。

この附帯意見に対する都の対応について、都に確認いたしましたので、御報告いたします。

新宿区都市計画審議会からの附帯意見を踏まえ、事業者に対し、具体的な建設計画を進める中で関係各区と協議の上、周辺環境との調和や利用者の利便性向上等に配慮した計画とするよう伝えているとの回答でございました。

前回審議会での御意見に対する御報告は以上となります。

また、本日、審議会の最後に時間があるようでしたら、3、その他のところで新国立競技場の現在のいろんな計画の状況を報告させていただく予定でございます。

以上でございます。

○戸沼会長 どうもありがとうございました。

それでは、議事を早速進めたいと思っておりますけれども、きょうは審議案件が 1 件と報告案件が 1 件ということですので、事務局からお願いしたいと思っておりますが、できれば今、都市計画課長が言われた件については少しの時間でも、皆さん関心あると思っておりますので、報告の時間をとり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。

~~~~~

日程第 1

審議案件

(1) 議案第 288 号 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）について（東京都決定）

~~~~~

○戸沼会長 それでは、事務局、お願いします。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

日程第 1、審議案件、(1) 議案第 288 号 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）についてです。こちらの案件は東京都決定となります。

本日、御審議いただく案件は、本審議会で今年 2 月 5 日に御報告したものでございます。本日は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、当審議会で御審議をいただくものです。説明は景観と地区計画課長からいたします。

では、よろしく申し上げます。

○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。どうぞよろしく御願いいたします。

それでは、お手元に「議案第 288 号」と右上に書かれている A4 のペーパーをごらんください。「上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）について」でございます。

上落合二丁目・三丁目の区域をいま一度確認したいと思います。正面のスライドの赤く塗られたところ、こちらが今回の対象の上落合二丁目・三丁目でございます。

今回、当審議会に付議するに当たり、東京都から区域指定の意見照会があったということでございまして、こちらを都市計画審議会に付議するというようお願いしているものでございます。

それでは、新たな防火規制の区域指定案のほうを御紹介したいと思います。

区域指定案は、今申しました赤く枠で囲まれたところでございます。

今現在はピンクで塗られたところが防火地域になっておりまして、水色といたしますか、そちらの色が準防火地域になっているところでございます。

区域としましては、上落合二丁目の一部、そして三丁目の地域ということになっているところであります。

防火地域の規制内容を変えるわけではなくて、準防火地域の規制内容を強化するという形で変えるというような趣旨でございます。

このところをさらにもう少し詳しく申しますと、地区内の住宅地の多くが準防火地域に指定されております。新たな防火規制というのは、準防火地域の規制を強化するものでございます。

それでは、どのように規制を強化するかというのが次でございます。

準防火地域、今現在は延べ面積が 500 平方メートルまで、こちらのほうは木造の建物や防火構造の木造建築物が認められています。そして、延べ面積 500 平方メートルを超えるところでは準耐火建築物、また延べ面積が 1,500 平方メートルを超えるとすると耐火建築物というような規制になっている、そういうようなところでございますが、今回、新たな防火規制をかけるということで、500 平方メートルまで、こちらのほうは準耐火建築物にするというふうに強化する、そして 500 平方メートルを超えるものは全て耐火建築物にするというふうに強化するものでございます。そのようにして火災に強い建物を目指すものでございます。

それでは、準耐火建築物とは具体的に言うとうどういものかでございます。

準耐火建築物とは、外壁を耐火パネルなど耐火性の高い材料で覆った鉄骨造や木造の建築物ということになります。

下のほうに例を挙げておりますけれども、外壁、そういうところを耐火性のものにするというようなことで構造を強化しているというようなものでございます。

続きまして、現状の規制をもう少し詳しく申しますと、先ほど申しましたけれども、延べ面積が 500 平方メートルまで、1 階、2 階のものだと防火構造の木造建築物というものでございまして、3 階になると耐火建築物または準耐火建築物というようなことに今なっているところでございます。4 階以上になると、もう耐火建築物というようなことが今現在でございます。

500 平方メートルを超えるものに関しましては、今現在は 3 階までは耐火建築物または準耐火建築物、4 階以上になると耐火建築物、そのようになっているところでございます。

そして、それをどのように強化していくかと申しますと、赤い点線で囲われたところが規制が強化される対象でございます。延べ面積 500 平方メートルまでのところの 1・2 階部分を耐火建築物または準耐火建築物にする、そして 500 平方メートルを超えるところを耐火建築物にするというようなものでございます。

ここに規制を強化するというところになったところでございますけれども、このエリアがどのようなものになっているかというようなことを御紹介したいと思います。

幹線道路の沿道というのは、もちろん建築物の不燃化が進んでいるところでございますけれども、街区の中のほうは住宅地が古い木造の建物が多いというようなエリアになっております。

建物の準耐火・耐火・防火・木造というようなものを色分けであらわしました。耐火造が濃い青でございまして、準耐火造が水色でございます。防火構造がピンクのような色で、木造が赤でございます。木造や防火構造の木造建築物が全棟数の約6割を占めているところでございます。そして、昭和62年以前に建てられた木造の建築物が全体の約5割を占めるというように木造が多いというエリアになっております。

また、道路の現状でございますけれども、狭い道路が多く入り組んでおります。消防活動がしにくいというようなエリアになっているところでございます。

それでは、道路の状況でございますけれども、ちょっと見づらくて申しわけありませんが、全体的に狭い道路、4メートル未満の道路が多くございます。目の前のところの赤く塗られた道路が4メートル未満の道路でございます。幹線道路及び中に入ったところは多くの道路が4メートル未満の道路というようなどころでございます。また、その4メートル道路が行きどまりになっているというのも結構多くなっております。

また、ちょっと見づらくて申しわけありませんが、車両の支障になっているような電柱が結構あります。道路が狭いというところの中で、また電柱が結構通行の支障になっているというようなどころでございます。

続きまして、火災の危険度ということでございます。

今見ていただいたように、上落合二丁目・三丁目というのは狭い道路が多いというところで、震災時に発生した火災が延焼を拡大すると避難あるいは消火活動が困難になる、そのようなエリアでございます。

地震に関する地域危険度測定調査の第7回がございました。それによりますと、上落合二丁目では火災危険度がランク3、上落合三丁目のほうがランク3、災害時活動困難度を考慮した火災危険度を見ましても、上落合二丁目と三丁目がランク3、上落合三丁目がランク4というようなことになっているところでございます。

今回、新たな防火規制をするということにいたしまして、それによる効果でございます。

準耐火建築物というようなことになりますので、主要な構造部分が火災時に45分以上耐えて倒壊しないというようなことになります。それによって内部からの出火、外部への延焼防止に有効と、そして火災の延焼の拡大を低減することができる、また沿道の建築物が45分間燃え落ちないということになりますので、倒壊をできるだけ防いで有効な避難路を確保できるというようなことになります。ただ、こういうようなことをするに当たっては、現在の建築構造を強化するということになりますので、コストが若干かかるということになります。



それでは、これまでの地元での取り組みというのを御紹介いたします。

今回、地域の方々が平成 20 年度に復興模擬訓練という防災に関するまちづくりの活動を始めたところから始まっております。

平成 24 年度にはまちづくりの会というものができまして、その後、まちづくり構想をまとめられ、区長に提言をいただいております。

それでは、今回の新たな防火規制をつくるに当たってどのように周知してきたかということでございます。

今御紹介しました上落合中央・三丁目地区まちづくりの会というところで説明会を開いております。昨年 10 月 24 日に説明会を開きまして、多くの皆さん方に賛同いただいたところでございます。

続きまして、今度は新宿区による説明会を開きました。平成 25 年の 12 月 13 日でございます。そちらにつきましても御説明をいたしまして、御理解を賜った次第でございます。

また、新宿区の説明会はもう一回開きまして、4 月 10 日にも開いております。そちらのほうでもしっかり御説明いたしまして、賛同をいただいた次第でございます。

これまでの経緯とその後の動きでございますけれども、まとめております。25 年の 10 月 24 日地元説明会、そしてアンケート調査をして、区からの説明会を 1 回、そして前回 2 月 5 日に都市計画審議会に報告をいたしました。そして、4 月 10 日に区からの説明会、2 回目のもをいたしました。そして、その後、都市計画の手續に倣うような形で縦覧・意見書の提出を求めたということが、4 月 16 日から 5 月 1 日に行っております。こちらのほうは縦覧という形で見ていただいたのが 1 件ございました。意見書の提出はございませんでした。そして、本日、都市計画審議会ということでございます。今後、東京都に意見を返して、東京都が決定をするということになりますが、順調にいけば今年の 7 月に指定して、8 月には施行できるのではないかとというような予定になっているところでございます。

今回、新たな防火規制を指定するというようなことができましても、さまざまな取り組みをずっと続けておまして、今後も続けていくというようなことを考えております。

この地域におきましては、先ほども見ていただきましたけれども、課題がたくさんございます。課題を大きく 5 つ挙げております。

1 つ目が、狭い道路・ブロック塀とかいうような課題がございます。また、避難路・避難場所の確保、老朽木造家屋の改善、初期消火をどうするか、震災復興の体制づくりというような課題がございます。

それに対しまして、取り組みとしましては、細街路の拡幅とか、電柱の移設、行きどまり道路の通り抜けのルールとか、地区計画による建て替えのルールづくり、災害時に活用できる空地のルール、防火規制の強化、建物の耐震化、老朽木造建築物の除却・共同建て替え、あるいは消火器の充実、地域における初期消火体制の充実、震災復興の事前準備というようなことが取り組みとしてございます。

この中で右のほうを見ていただきたいのですが、青く塗られたところがもう既に実行しているものでございまして、主なものでは、細街路の拡幅、ブロック塀の撤去、あるいは耐震化助成、既存事業の啓発とか空き家条例の制定、消火器の増設、スタンドパイプの配備、まちづくりの会と新宿区による防災まちづくりの推進、こういうことはもう既にやっているところでございまして、今後、オレンジ色に塗られているようなところをやっていかなければならないと考えております。その一つが通り抜けルールづくり、もう一つが地区計画の検討、そして空き地の活用のルールづくり、新たな防火規制の施行ですけれども、これは今審議していただけるものでございまして、今後はこの中でも特に太く赤く点線で囲っております地区計画の検討、こちらのほうを進めていきたいというふうを考えているところでございます。

これらさまざまな取り組みをすることによって、ともに生活する住民が一致団結して火災ゼロのまちを目指すというようなことを目指していこうというふうを考えているところでございます。

パワーポイントを使つての御説明は以上でございまして、次に紙ベースの資料に戻っていただきたいと思つています。

議案第 288 号と書かれている A4 のホチキスで 2 枚どめのものをお手元にお出しください。また、別紙 1 と言われる A3 で横長の 2 枚つづりでホチキスどめのほうも、お手元のほうにごらんください。

それでは、A4 のほうでございまして。改めて今回の趣旨でございまして、新宿区の都市マスタープランのほうでは、防災まちづくりの方針として「災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり」をうたっております。それを進めるため、「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」ということを既に方針として挙げているところでございまして。

その中で、平成 25 年 2 月に、先ほど申しましたように、地域の方々からまちづくりの提言をいただいたものでございまして。

そして、26 年 1 月に新たな防火規制の区域指定の検討案を区が決定して、東京都へ提出い

たしました。それを受けまして、東京都から区域指定の検討案に基づく区域指定案を区に対して意見照会がございました。この意見照会に対して、区が回答するというようなことになっておりまして、新たな防火規制について本審議会で審議していただくために付議したものでございます。

それでは、実際の区域指定案というものは、別紙 1 でございます。A3 の横長のほうをごらんください。こちらのほうが東京都から送られてきております指定案というものでございます。

左側のほうに位置図がございまして、先ほども見ていただきましたが、新宿区の西側の一部でございます。

そして、右のほうをごらんください。区域指定の検討案となっております。区域及び指定理由でございますけれども、区域が新宿区上落合二丁目の一部、そして三丁目の各地内の区域、指定理由が老朽木造棟数率が 45%以上の地域（市街地の特性や周辺の状況により、災害時の危険性が高いと認められる地域）というのが指定の理由でございます。

区域図でございますけれども、ここに凡例がありますように、点線で囲われた区域指定の検討案のところでございます。本日はこちらのほうを御審議していただきたいというふうに思っておりますので、どうぞよろしく申し上げます。

そして、最後に、議案第 288 号と書かれました A4 のペーパーを 1 枚めくってください。そして、最後のページ、「その他」というところがあると思います。「その他」に関しましては、前回、2 月 5 日の当審議会でご意見をいただいたものでございます。2 ついただいております。上落合中央・三丁目地区のまちづくり提言・まちづくり構想について提示していただきたいというようなものをいただきました。本日はその冊子をお手元に配付させていただいております。「上落合中央・三丁目地区 燃えない・壊れないまちを目指して <まちづくり提言・まちづくり構想>」というものでございます。

こちらのほうを 1 枚めくっていただきたいと思います。1 ページ目のほうをごらんください。こちらが地域の方々のほうから区長宛てに提言をする主な骨子というか、わかるところがございます。

1 ページ目にはたくさんの方が書かれておるんですけども、その中でも大体真ん中から少し下あたりのところを見てほしいのですけれども、「特に「防火規制の強化」は」というようなところぐらいから見てほしいのです。「特に「防火規制の強化」は、「商店街沿いの建物だけセットバックして、道路を広げることは難しいが、住民全員が次に自宅を建替える時に極力燃えにくい家にする事だったら、みんなできるはずだ。」という思いから、「当面の課

題」の中でも、早急に取り組むべきこととして「新防火地域（東京都建築安全条例）」や「地区計画」等の指定が必要であると考えます。」というように、さまざまなことを提言いただいているんですけども、その中で特に新防火地域を一番に掲げられて提言をしております。

そのようなこともありまして、私どもとしてはこちらのほうをしっかりと受けとめて指定をしていこうというふうに考えた次第でございます。

お手数ですが、もう一回議案第 288 号の「その他」のほうをごらんください。

「その他」のほうで、前回の都市計画審議会が出た御意見の 2 つ目のところでございます。2 つ目は、「隣接したエリアと歩調を合わせ、一体的に取り組んだ方が良いと考える。」というふうに意見をいただきました。それに関しましては、「隣接した木造住宅の密集するエリアについても、新たな防火規制の指定を含めた防災まちづくりの取組みを進める。」というようなことで、今現在動いているところでございます。

本件に関しましては、以上でございます。よろしく御審議のほど、お願いいたします。

**○戸沼会長** どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの報告に対して御質問や御意見がございましたら、どうぞおっしゃってください。

はい、どうぞ。

**○かわの委員** かわのです。

私も実は 4 月 10 日に地域での説明会が行われたその場に、2 月のこの都計審で話があったものですから、住民の皆さんはどんなことを考えているのかなと思ってそれを聞きに行きました。

先ほど、ちょっと簡単でしたけれども、特に意見はないというのか、理解をいただいたというふうに言われていましたけれども、まあそういうことだったかなというふうに私も感じました。特にその時点で、例えば反対だとか、問題があるとかいうことの見解は出ていませんでした。

ただ、全体として完了する時期というのは、もちろんこの計画決定に特に必要な条件ではありませんけれども、どのぐらいの目標というのか、ざっくりと、その辺はそれぞれこの地域にお住まいの方の計画なりあるいはそういうものがあるとは思いますが、強制できるものではもちろんありませんけれども、この計画に当たっては、20 年計画になるのか、30 年計画になるのか、その辺は何かコメントはありますか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○森景観と地区計画課長** 今、委員のおっしゃるように、この防火規制を強化することについて、いついつまでにとすることはなかなか申し上げにくいです。それは、おっしゃったように建物を建て替えるというのが前提でございますので、申し上げにくいです。

ただ、木造の建築物の建て替えの周期がどのくらいかということをおおざっぱに考えますと、ある程度は出てくるのかなと。例えば、今仮に木造のもので新築をされている方がいらっしゃったとすると、どのくらいで建て替えるのかなという、建物を使うという老朽度にもよると思いますけれども、30年ぐらいかかるのかなというような感じは持っているところでございます。

そうすると、そこまで待つのかというような話になってまいりますので、私どもとしてはこの防火規制の強化というのは一つのツールというふうに捉えておまして、さまざまなツールを利用して災害に強いまちをつくっていくと。

先ほども少し申しましたけれども、細街路の拡幅とか、あるいは耐震化とか、そういうようなものを組み合わせてやっていく。また、すぐできることといえば、消火活動についての強化であるとか消火器の増加とか、そういうこともあると思っております。そういうようなさまざまなものをあわせて強化していくというふうなことでやっていきたいと思っておりますので、そのように御理解していただければというふうに思っております。

**○かわの委員** もちろん、強制することはできないし、そういうことを目的としているわけではないので、それはわかりますけれども、ただ一方では、こういう区域を指定をするからには、そこに向けて事業が進むように実際の行政の中でいろんなメニューを、今、確かに言われたように耐震補強とかそういうところはありますけれども、やはり行政としてもこれを決定するからには、それを支援できるようないろんなメニューを今もちろん考えていらっしゃると思いますが、これからまた新たにこの上落合の地域を考えていくことも検討課題としてはあるのではないかなと思いますけれども、いかがですか。

**○森景観と地区計画課長** 今やっている既存事業をさらにここで進めていって、それが皆様方に浸透していくようなことはもう既に始めております。

そのほかに我々が今考えているのは、建物の建て替えがスムーズに行われる、あるいは道路区域というか、道路状のところは少しでも広がっていく、そういうようなことを目指して地区計画をかけるようなことができないかというようなことを今検討を始めております。

地区計画をかけるというようなことを目指しておるのではなく、今申しましたように、建て替えをできるだけスムーズに、道路あるいは道路状にするようなところをいかに確保するかと

というようなことを地域の方々と一緒に考えていって、その中で地区計画を定めるというようなことが出てくればしっかりと定めていくと、そういうふうを考えている次第でございます。

**○かわの委員** ぜひ、それは今後の課題の中でもきちんと進めていってほしいと思います。

それから、もう一点は、その他のところで話がありましたし、前回のこの審議会でも私も言ったと思いますけれども、ここに隣接したエリアとの歩調の問題です。先ほどのパワーポイントの絵でもそうでしたし、この別紙1の図面、区域指定の検討案を見てもそうですけれども、この地域の北側はいわゆる妙正寺川というすごく幅のある川で、しかも隣接というふうにはなかなか言いづらいところですよ。東側のほうは、特に上落合二丁目という同じ二丁目ですし、町会が違うということがあられるようなんですけれども、その絵である①、②、③というのは道路を示していますけれども、この道路がそれほど広い道路ではないし、しかもこちらの右側の部分についてもほとんど同じような建築の状況にあるわけです。そういう面では、やはり上落合のこの地域をぜひ教訓にしながら、全体として災害に強いまちができていくような今後の課題をしっかりと取り組んでほしいというふうに思います。これはその他のところでもそういうことでありましたけれども、改めてそれらについてはどのように区としては考えていますか。

**○森景観と地区計画課長** 今お話のありましたエリア、上落合二丁目の東側と上落合一丁目のエリアということになるかと思います。そちらに関しましては、ここは町会の名前で申しますと上落合東部町会というようなエリアになります。そちらに関しましては、約1年前にもお話をしましたけれども、つい最近もお話をいたしました。その中で、上落合二丁目・三丁目のほうがこのように防火規制を強化していくというようなことも御紹介いたしまして、今後、防災に強いまちづくりをしっかりと考えていくというようなこと、そちらのほうをどうしていくかということ、私どもお話をいたしまして、町会長をはじめ役員の方々もそういう動きについて御理解をいただいた次第でございます。今後、そちらのほうも、私どもしっかりとサポートしていって、災害に強いまちづくりを進めていきたい、そのように考えています。

**○かわの委員** はい、結構です。

**○戸沼会長** ほかにございましたら、どうぞ。

はい、どうぞ。

**○有馬委員** 今、かわの委員がその他のことで質疑をされましたが、前回、私もその他の件についての隣接地域とのかかわり合い方をどうするのかというのはちょっとお伺いをしたところでもあります。

いずれにしても、平成20年からこれまでの経過を含めて五、六年の間にこうやってこま

で詰めてこられたというのは、一つの地域を指定区域にかけるといのはとても大変な労作業を要してきたことだろうなというのは率直に思うわけでありますが、今後の防災を考える上では、区でも初の試みになるわけで、これを一つのモデルケースとして今後進んでいくといいなと率直に思っております。

その上で、今の話にありました隣接地域ですが、前回の報告の中では東部町会の一部を今後の区域指定にかけていくというような計画が、ちょうど上落合中通りというところを境にしてかけていくというようなお話があったかと思うのです。今の説明でいくと、東部町会には再度御説明に上がって、今後、考えていくというようなお話だったかと思うのです。

前回、私もお話をさせていただいたんですが、町会は当然、部分的に一つ分かれて町会ということではなくて、東部町会は一丁目・二丁目を含む町会であるわけなものですから、いわゆる老朽化木造が45%以上全体として隣接地域があるのかどうか、その辺は調査を待たなければわからないことだろうと思うんですが、そういったところをもうちょっと具体的に示しながら隣接地域とも協議を重ねていくというのは必要なだろうと思うんですね。どうしても意思部分ということになると、町会の中でも極めてさまざまな温度差とか違いが出てくるということにもなりますので、全体として45%になるのかどうかというのは調査してみなければわからないことだと思いますが、その点についても今後の進捗のあり方をもし何かお考えがあればお聞かせください。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○森景観と地区計画課長** 老朽木造棟数が45%以上かどうかということは、まだしっかりと把握しているところではございません。

ただ、上落合一丁目に関しますと、下水道の施設がすごく多くあるところがございます、そちらのほうをカウントするのかわからないのかというようなことが出てくるかと思っております。

そういうようなことで、実質密集しているというようなところを考えてみれば、上落合一丁目のほうも老朽化が進んでいるというふうに言えるのかなと思っております、私どもとしては、なるべくならば上落合一丁目全域を今回のような区域指定にしていけたらなというようなことで動いていきたい、そのように考えています。

**○有馬委員** ぜひとも、この二丁目のいわゆる上落合中央町会と言われるところだと思うんですけどね、ここと東部町会というのは、極めていっしょくたに見られるような地域のあり方でもありますので、当然町会としては分かれていますけれども、そういう観点からもぜひしっかりとその辺を今後のこととして計画を立てて、町会のほうでどういうふうな意見がまた出てく

るかということはあるかと思いますが、ぜひ進めていけるような形がとればいいのかなどは思っています。

先ほどの町会の説明に上がったときの、特に特筆するような御意見であるとか、考え方というのはそちらのほうから出た経過はありますか。

**○森景観と地区計画課長** 趣旨それ自体には御理解をさせていただいたところでございます。ただ、やはり多くの人にこれを知ってもらわなければならないと、町会のごく一部の役員が決めていくわけにはいかないだろうというような御意見をいただきました。周知やそういうことは非常に重要だと、あるいはアンケートをとったりとか、そういうようなことはどうかというようなことが出まして、私たちもそうだなというふうに感じまして、そこら辺のことをしっかりやって、そして組み立てていかなければならないと感じた次第でございます。

**○戸沼会長** ほかにどうぞ、御意見がございましたら。

どうぞ。

**○中西委員** 中西です。

防火区域をかけることについては非常に重要なことだと思っています。防火あるいは水等の事業のスタートに当たるのかなと思っています。

この中で一点気になるのが、高齢化世帯だと思うんですね。自分で建て替えたいというニーズがあってもなかなか財政的に厳しいということがあります。

過年度の新宿区の住宅まちづくり答申の中でも、そうした部分でリバースモーゲージなどの制度を活用しというようなことも書かれておりますけれども、新宿区独自としてそういった部分の制度設計等についての御検討はなされているのでしょうか、ちょっとお聞きしたいと思います。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○森景観と地区計画課長** こちらのほうのリバースモーゲージのようなことが行われているかどうかということでございますけれども、今手元にちょっと資料がございません。申しわけありません。

なので、ちょっとデータだけ申し上げますと、やはり先ほど委員が御指摘をされましたように、高齢化は進んでいる地域でございます。ただ、新宿区全体で見ても高齢化が進んでおりますので、それに合わせて高齢化が進んでおりますので、区の動きとほぼ同じような感じの高齢化が進んでおります。

上落合二丁目・三丁目、データだけ申しますと、高齢人口 65 歳以上は、平成 15 年の段階で



1,500人程度いらっしゃいました。そして、平成26年4月の段階では1,900人ぐらいいらっしゃるといってございまして、23%の増というような感じのことになっておりますので、高齢化が進展していると言っているのではないかと考えております。そういうようなところでございます。

また、片や、そうすると当然それ以外のところの年齢が減っているんですけども、特に年少人口、15歳未満の人口が減っている地域でございまして。平成15年、そして平成26年と比較しますと、約15%減になっております。これは、区全体では実は年少人口はそんなに減ってはいないので、ここのエリアは年少人口の減りがちょっと大きいなというようなエリアになっているところでございます。

そういうことを考えましても、やはり高齢者が多く、若年層が少ないと、そういうようなエリアですので、防災についての備えというのはより重要になってくるだろうというようなところだとは認識しております。

**○戸沼会長** よろしいですか。

**○中西委員** はい、わかりました。今後の課題として、この地域に限らず、こういった高齢者対応の住宅だとか、あるいはその建て替えニーズだとか、そういう部分についての区の直接的な窓口、都市計画サイドだけの問題じゃないと思いますけれども、区のいろんな部署が一緒になって、そういった部分の相談窓口的なものでまちづくりを進めていってほしいということを要望として、質問を終わります。

**○戸沼会長** はい、ありがとうございます。

10年、20年、30年だと高齢化の比率が非常に進むという状況はありますよね。大切な指摘だと思います。

ほかにどうぞ。はい、どうぞ。

**○星委員** この上落合二丁目・三丁目と同じような地区がこの新宿区には、新たな防火規制が望まれるという地域は調査済みで、相当数存在するのでしょうか、そこら辺、わかる範囲で結構ですけれども、お願いします。

**○森景観と地区計画課長** 今、私どものほうでまちづくりを進めている中で、防災の観点から進めているエリアのところでの新たな防火規制を設けたらどうかということを検討しているエリアがあります。それが赤城下町というようなところ、それと南榎町というようなところ、それと西新宿五丁目というようなところでございます。このようなことを上落合でやりましたので、そちらのほうで同じようなことができないかということを検討しております。今のところ把握

しているのはその地域でございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

ほかにございましたらどうぞ。御意見でもございましたら。

それでは、御質問、御意見が一通り出そろったと思いますので、本日の審議案件として取りまとめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 議案第 288 号 上落合二丁目・三丁目地区における東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定をするということについて、支障なしということによろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 ありがとうございます。

~~~~~

## 日程第 2

### 報告案件

- (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（東京都決定）

~~~~~

○戸沼会長 それでは、次の件。

○事務局（蓮見主査） ありがとうございます。事務局です。

報告案件、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針でございます。こちらの案件も東京都決定となります。本日、当審議会にて御報告させていただきまして、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、当審議会にて御審議をいただく予定となっております。

全体の概要について、都市計画課長から御説明させていただきます。よろしく申し上げます。

○戸沼会長 では、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。

それでは、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について御報告をさせていただきます。

東京都では、平成 16 年度に策定いたしました都市計画区域マスタープランの見直しを予定しております。この案件は東京都が決定する案件になりますが、都からの意見照会を受け、本年 8 月から 10 月ごろに本審議会にて御審議いただく予定ですので、事前に御報告をさせていた

だくものです。

本日の説明ですが、お配りしている原案のうち、概要及び大きな変更点と新宿区に関する事項を中心に別紙1・2・3及びパワーポイントで御報告をさせていただきます。

初めに、別紙1の原案の概要でございますが、前方のパワーポイントで御説明をさせていただきます。

中身につきまして、赤枠と青枠という囲いがございますが、赤枠で囲ってあるものが原案の内容、青枠で囲ってあるものが現計画となっております。

初めに、都市計画区域マスタープランとはということでございますが、都市計画法第6条の2に基づき東京都など都道府県が定める広域的な都市計画の方針として、都が長期的な視点に立って都市計画の将来像を明確にし、その実現に向けて大きな道筋を示すもので、目標年次は2025年、平成37年となっております。今回の変更は、平成16年度に策定された都市計画区域マスタープランの改定となり、その背景としては次に掲げるものでございます。

社会経済情勢、国の動きといたしまして、人口減少・少子高齢社会の到来、東日本大震災の発生や、2020年オリンピック・パラリンピックの開催決定、都市づくり関連の計画として、木密地域不燃化10年プロジェクトなどが改定の背景となっております。

次に、都市計画区域マスタープランの全体の構成でございます。

第1に、改定の基本的な考え方として、基本的事項や基本理念及び基本戦略について、第2に、東京が目指すべき将来像として東京の都市像やゾーンごとの将来像について、第3に、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針、第4に、主要な都市計画の決定の方針、そのうち1で、主要な都市計画の決定方針として、土地利用や都市施設等の決定の方針について、2で、主要な都市施設などの整備目標という構成になっております。

それでは、構成に従って順に御説明をさせていただきます。

第1、改定の基本的な考え、1、基本的事項でございます。

都が50年先を展望し、平成21年7月に改定いたしました東京の都市づくりビジョンを踏まえまして、政策誘導型の都市づくりを推進するため、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映して都市計画区域マスタープランを見直すとしております。

また、都が定める都市計画区域マスタープランに即しまして、区は地域に密着した都市マスタープランを策定しております。

これまでの説明を体系図にしたものがこちらになります。このオレンジ色ですか、都の上位計画である都市づくりビジョン踏まえまして、その下、都市計画区域マスタープランやその右

側、紫色の先日御報告をさせていただきました再開方針等の3方針、それに加えて、その下、区市町村マスタープラン、これらに基づきまして指定する個別の都市計画、この水色の部分でございます。こちらによりまして個別の事業を展開することで、その上の目指している都市の将来像の実現を図るという全体の体系になってございます。

続いて、改定の基本的な考え方の2、基本理念及び基本戦略です。

都市づくりビジョンの改定により基本戦略を、「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」というふうに変更してございます。

基本戦略も同様に、上が既存、今回の新しいものが下の7つでございます。「国際競争力及び都市活力の強化」、「広域交通インフラの強化」、「安全・安心な都市の形成」、「暮らしやすい生活圏の形成」、「都市の低炭素化」、「水と緑の豊かな潤いの創出」、「美しい都市空間の創出」に変更してございます。

次に、第2、東京が目指すべき将来像でございます。

1、東京の都市像になります。

1点目は、環状メガロポリス構造の実現です。現都市計画区域マスタープランから引き続きまして、東京圏の集積メリットを生かした多機能集約型の都市構造の構築を目指すとしております。これによりまして、東京圏の交通ネットワークを強化して、圏域内の活発な交流を実現するとともに、業務、産業、文化、居住、物流、防災など多様な機能を地域や拠点が分担し、広域連携により東京圏全域で一体的な機能を発揮するとしております。

2点目は、集約型の地域構造への再編でございます。画面はこれまでの地域構造でございまして、図の真ん中にある1つの拠点が拡散することで都市を形成していましたが、これを集約型の地域構造へと再編することによりまして、将来、図のような地域特性を踏まえた拠点、中核拠点、生活拠点、生活中心地を再構築するとともに、都市基盤等の整備を行い、集約型の地域構造へと再編を図るとしてございます。

そのことにより快適な都市生活と機能的な都市活動を確保し、誰もが暮らしやすいまちを実現し、複合的な都市機能が高密度に集積する拠点形成を促すことにより、エネルギー利用の効率が高く、環境と経済活力が両立するセンターコアの形成を図るとしております。中核拠点として新宿副都心は、交通利便性などを生かした業務・ビジネス、商業、文化、飲食サービスなど高度な機能集積により、東京圏の都市活力や都市文化をリードする拠点と位置づけられております。

次に、東京が目指すべき将来像の2、ゾーンごとの将来像です。

都市計画区域マスタープランの中では、センターコア再生ゾーン、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン、都市環境再生ゾーン、核都市広域連携ゾーン、自然環境保全・活用ゾーンの5つに区分しております。新宿区のほとんどがセンターコア再生ゾーンに位置しております。

センターコア再生ゾーンの特性は、多くの人々が交流し東京の都市文化の創造・発信拠点となっており、地下鉄網を中心としてすぐれた交通利便性を備えた市街地です。

センターコア再生ゾーンの将来像については、「国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力ある拠点の形成」、「都市を楽しむ良質な居住環境の創出」、「世界で最も環境負荷の少ない都市の実現」、「水と緑の回廊で包まれた都市空間の創出」、「歴史と文化をいかした都市空間の形成」に変更してございます。

区域については図面のとおりでございます。赤で囲ったところが新宿区でございまして、おおむね環状6号線、山手通りの内側がこのゾーンになってございます。

続いて、都市環境再生ゾーンですが、新宿区内では落合などがこのゾーンに当たります。

特性といたしまして、住宅地を主体に、にぎわい・水と緑・産業・生活など多様な表情を有している山手線外周部から環状7号線沿いに木造住宅密集地域が広範に分布。

将来像といたしましては、「生活機能が集積した誰もが暮らしやすいまちづくり」、「木造住宅密集地域の安全性の確保」、「水と緑のネットワークの形成」、「豊かな住環境の形成」、「緑豊かで潤いのある良好な景観の形成」となっております。

こちらの都市環境再生ゾーンのおおむねの位置は図面のとおりでございます。落合のほうはオレンジ色でかかっているところ、こちらが新宿区内で該当するエリアになってございます。

続きまして、特色ある地域の将来像です。特色ある地域について、それぞれ将来像を都市づくりビジョンや再開発方針等との整合、目標年次である2025年を見据えたまちづくりの将来像で、今後10年間で積極的に進めるべき地区という考えに沿って詳細に記載してございます。

新宿区における特色ある地域といたしまして、新宿、その中でも細分化されまして、新宿駅西口、新宿駅東口、新宿駅南口、歌舞伎町、西新宿五丁目、また四谷、富久・若松、西早稲田・戸山、神楽坂、神宮外苑が特色ある地域として位置づけられています。詳細につきましては後ほど御報告をさせていただきます。

次に、第3、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針です。区域区分につきましては、以前から新宿区は市街化区域になっておりまして、変更はございません。

次に、第4、主要な都市計画の決定の方針です。

新宿区に係る主なものを御説明いたします。先ほども御説明しましたが、ここからの表

記につきましては、青枠が現在の区域マスタープラン、赤枠が変更原案となります。また、赤い文字で書いてあるところが今回の主な変更点となっております。

1、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針です。これは、主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針となります。「都市再生特別地区などを活用し、ハード・ソフトが一体となった国際競争力の強化に繋がる都市再生を推進」と変更になっております。

次に、3、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針です。これは、主要な土地区画整理事業や市街地再開発事業などに関する方針です。

「木造住宅密集地域では、「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」と連携し、防災街区整備事業などにより敷地や建築物の共同化を促進」、「都市開発にあたっては、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進し、まちの魅力や防災性を向上」と変更となっております。

次に、4、都市防災に関する主要な都市計画の決定の方針です。これは、災害に強い都市の形成などに関する方針となります。

「「不燃化特区」の取組とあわせて、東京都建築安全条例に基づく防火規制などを導入し、耐火性の高い建築物への建替えを促進」、「「特定整備路線」の整備にあわせて沿道の用途地域などを機動的に見直し、延焼遮断帯の形成を加速」と変更となっております。

5、都市の低炭素化に関する主要な都市計画の決定の方針です。これは、エネルギーの有効活用や環境負荷の少ない都市の形成などに関する方針となります。

「中核拠点や生活拠点などでは、民間都市開発を通じて、最先端の省エネ技術の導入や、地域冷暖房施設などの導入・接続を促進」と変更となっております。

それでは、パワーポイントから紙のほうをごらんいただきたいと思います。別紙2をごらんください。特色ある地域の将来像についての資料となります。

左から地区名、「新」が原案の記述内容、「旧」が現行の都市計画区域マスタープランの記述内容、「変更理由」となっております。

変更の理由の基本的な考え方としましては、先ほどパワーポイントで御説明をさせていただきましたとおり、都市づくりビジョンや再開発方針等のまちづくり関連計画と整合、目標年次である 2025 年を見据えたまちづくりの将来像となっております。

それでは、順に御説明をさせていただきます。

初めに、新宿です。新宿駅西口・東口・南口、歌舞伎町、西新宿五丁目と細分化し、おのお

の将来像を記述しております。変更理由といたしまして、都市づくりビジョン、都市再生特別措置法に基づく地域整備方針と整合を図っております。ただし、新宿駅東口については新宿駅東口まちづくり構想、歌舞伎町については歌舞伎町まちづくり誘導方針、歌舞伎町街並みデザインガイドラインとも整合を図っております。

次に、四谷です。新規の地区となります。昨年度決定いたしました四谷駅周辺地区地区計画の目標と整合を図っております。

次に、富久・若松です。環状4号線（外苑西通り）の周辺でございます。都市づくりビジョンとの整合を図っております。

次に、西早稲田・戸山です。新規の地区となります。都市づくりビジョンと整合を図っております。

次に、神楽坂です。都市づくりビジョンや平成24年度に決定いたしました神楽坂三・四・五丁目地区地区計画、神楽坂通り地区地区計画の目標と整合を図っております。

次に、神宮外苑です。地区名称の変更とともに、都市づくりビジョンや平成25年度に決定した神宮外苑地区地区計画の目標と整合を図っております。

次に、落合・目白です。今回削除となっております。理由といたしましては、都市づくりビジョンや都市再開発方針と整合を図ったためとなっております。ただ、区といたしまして、落合・目白につきましては、現在、おとめ山公園の拡張整備工事等が行われておりまして、原案では削除となっておりますが、位置づけてもらうよう、現在、東京都と調整を図っているところでございます。その調整の結果については、次回の都市計画審議会で御報告していきたいと考えてございます。

それでは、もう一回パワーポイントのほうに戻らせていただきます。

最後に、スケジュールになります。都市計画区域プランは東京都の決定になります。都が都市計画原案の縦覧、本日から5月30日まで行っております。あと、公聴会を6月24日・27日と予定しております。こちらの手続の後、都市計画決定に伴う区への意見照会がございます。区の都市計画審議会では、8月から10月ぐらいの中でこちらの御審議をいただければと考えてございます。その後に、東京都の都市計画審議会が11月に予定されておりまして、この審議を経て、平成26年12月に告示を予定しているということになります。

都市計画区域マスタープランの御説明は以上になります。どうぞよろしくお願ひいたします。

**〇戸沼会長** 今回の区域マスの改定では、新宿区の案件がかなり前へ出てきていますね。殊に西口、東口のビジョンの最後の説明では、かなり書き込んだ感じになっているような印象を受

けますけれども、皆さん何か御意見等がございましたら、どうぞこの際言ってください。

これは東京都全体のエリアに対する意見と、それから新宿区そのものの捉え方についての御意見と2つぐらいに分けて御意見をいただいてもいいのではないかと思いますので、どのサイドからでも御意見や御質問があったらおっしゃってください。

何しろ東京都は、今度は2020年のオリンピックが入ったので、いろんな事業が加速することと、一方では、直下型地震の問題が不確定な形でずっと来ていること。それからもう一つは、やはり高齢化の大波が東京都に迫ってくるので、ソフトを含めた都市のマスタープランが特段重要ではないかというふうに思うのです。新しい知事さんが来たので、これは全部どういうふうにやるか、その辺の整理が、一回じっくり読んでみてやらなければいけないと思っています。

それから、喜多委員なんかは東口の都市マネジメントという新しい手法でかなり積極的にいろんなことをおやりになっている。殊に、2020年は東西の自由通路が西口と東口をつなぐ形でできるというので、これは大きな意味合いがあるので、ここも東口と西口とは防災面なんかでも一緒に考えなきゃいけないとか、いろいろな課題がある。これは新宿区がやればよいということと同時に、予算等々の措置もありますので、この際何か御意見があったら、洗いざらい言っていただくのもいいのではないかというふうに思います。

ちょっと私が意見を述べましたけれども、皆さんからどうぞ御質問やら御意見があったらおっしゃっていただきたいと思います。

はい、どうぞ。

○中西委員 今会長がおっしゃったように、西口と東口をつなぐ地下通路とかの話というのは、ここでは回遊性と利便性の高いにぎわいのある活気あるまちづくりの形成というような表現になっていますけれども、ここを今会長がおっしゃったように、地下通路の行きどまりという部分は防災上も非常に問題があると思います。利便性以外にもそういった地下のネットワーク化というか、地下通路のあの辺は歩行者の非常に重要な通路になっているわけですから、そのところも踏まえて早期の整備を目指していくというような表現をどこかに入れてほしいなというような気がいたしました。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。はい、どうぞ。

○佐藤委員 佐藤佳一でございます。

今の説明を聞いて、十分読みこなしているわけじゃないんですけれども、二、三ちょっと気になっていることをお聞きいたします。



まず、別紙1の改定の背景として、社会情勢、国の動き等について6点書かれているわけなんですけれども、この中で「アジアヘッドクォーター特区の指定」ですが、平成23年だったと思うんですが、12月に、国から区域指定を新宿区と関係9区が含まれて、区長が参加をしているわけです。これはアベノミクスの成長戦略の一環として、大企業や多国籍企業を呼び込んで税制の優遇を措置するという事なんですけど、具体的に区のほうで参加して、このアジアヘッドクォーターの構想というのはどのような議論がされているんでしょうか、あと、どのような進捗なのかをまずお聞きしたいんです。

**○森景観と地区計画課長** アジアヘッドクォーターのほうは、今現在は国家戦略特区のほうにシフトはされておりますので余り進展がない状況でございますが、つい最近のアジアヘッドクォーターの動きを見ますと、アジアヘッドクォーター特区で掲げている内容をしっかり国のほうに上げて規制緩和のほうをしっかりとやっていくというようなことをやるに当たっては、さまざまなところに働きかけていく必要があるというようなことを話し合っていたというようなことがありました。そのぐらいのところまで推移しているというような現状でございます。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○佐藤委員** それで、特に新宿駅周辺はヘッドクォーター特区の一つのメインになっているかと思うんですが、その関係で今回の区域マスタープランでこのように大きく駅周辺の整備ですとか、商業施設の集中等ということが盛り込まれたのでしょうか。

**○戸沼会長** 何かコメントがありましたら、どうぞ。

**○田中都市計画課長** 先ほど来出ております新宿駅東西自由通路の着工を起爆剤としたその周辺の整備、こちらは新宿区としても非常に力を入れているところでございます。

そういう中でいろいろと東京都とも協力しながらやっている部分もございまして、こういう記載になっているのかと考えてございます。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○佐藤委員** それと関連して、財政的な区の負担ですね、そういったものが将来、今後、そういうことは見込んでいるんでしょうか、現時点でわかれば教えてください。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○田中都市計画課長** こちらの区域マスタープランということで、全体的な計画でございます。区が財政負担するかどうかというのはまた別の次元の話かと思いますが、東西自由通路は区として財政負担して実施しておりますし、いろいろと先ほど来出ました地下のネットワーク化、こういうところでは、青梅街道の下の地下道はこれから東京都がやりますし、そのほかの基盤

整備についていろいろと関係者との協議の中で負担する、しないというところは調整していきたいと考えてございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○佐藤委員 区の税金を投入する際には、やはりきちっと区民の皆さんの御理解やそういったことを前提として進めていっていただきたいと思います。

改定の背景の1にある少子高齢化社会、高齢者のひとり暮らしというのは、昨今、非常にふえて、住宅事情が非常に問題になっています。NHKでも高齢者の漂流社会なんということがNHKスペシャルで報道されましたけれども、やはり区民のニーズやそういうものに合った使い方をしていくべきではないかということを意見として述べます。

以上です。

○戸沼会長 喜多委員、どうぞ。

○喜多委員 東西自由通路ができますし、それからまた南口の開発というのができます。そして、新宿駅周辺というのは非常にこれから開発されてくるのではないかなと思いますけれども、そのときにやっぱり回遊性だとか、お客様の利便性というもの、それから車の駐車場だとか、自転車の置き場所だとか、そういうことをちゃんとしておいていただかないといけないのではないかというふうに思います。

ただいまもお話ございましたけれども、いろいろと費用がかかると思います。そういう場合は、私の意見としては、固定資産税は払っているわけですが、都市計画税というものを特別に払っているわけです。その都市計画税を何パーセントにしても、やはりそういうまちのためにつくるように財政を使うような方法にしてもらったら一番いいのではないかなと思います。

いろいろ地下街が広がってきますとかなり大きな広い地域になってきますので、お客様だとか、その利便性というものには非常に大きな問題が出てくるのではないかなというふうに思っておりますので、その点をもっと考えなければいけないと思います。

だから、都市づくりビジョンとかいろいろございますけれども、個々別々のものではなくて、やっぱり総合的に物事を考える機関というか、そういうものも必要ではないかなというふうに思っています。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかにどうぞ。はい、どうぞ。

○有馬委員 この新旧対照表について、区内についてお伺いしたいんですが、1点目は、神宮

外苑の件ですが、これまでの考え方から、オリンピックを念頭に置いてかなりさまざまな形でこうやって明記されています。これはこれで大事なことだろうと思いますが、この中で、当然これは施設を念頭に置いたり、この周辺の緑とかにぎわいとか、そういうことを念頭に置いて記載されています。

もう一方での課題は、ここに付記すべきなのかどうかちょっと判断しかねる部分もあるんですけども、例えば、当然オリンピックの開催という想定になりますと、交通アクセスや周辺道路からの導入の問題ですね、これは極めて現状ではとても対応しかねるという状況が片側では今後課題としてあるんだらうと思うんですね。交通アクセスについては、現在は、例えば信濃町の駅であるとか、千駄ヶ谷とか、大江戸線等々含めて、その導入のあり方やルートも含めて大きく見直し等々もしなければならぬかと思うんですけど、そういったこともしっかりこちら辺で対応していくことも考えていかなければならないのではないかというふうに思いますが、その点についてはどうですか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○田中都市計画課長** オリンピックを目指してといたしますか、踏まえて、交通アクセスの話というのは、当然これから大きな問題になってこようかと思えます。

いろいろと聞いている中では、もう国レベルでそういう検討も始めていると聞いております。そういうところを十分踏まえながら、区としてもできることをやっていきたいというふうに考えてございます。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○有馬委員** 直接的に区が何か大きくやるということは少ないのだろうとは思いますが、しかし新宿区の中にあるところが結構大きく占めるということもありますし、私が今知っている範疇では、当然、検討はしてもらっているという話ですが、まだ具体性がなかなかこれからの話だろうというようなことにも聞き及んでおりますので、この辺は強く今後のこととしてしっかり後押しをしていっていただきたいということを思います。

それと、もう一点、先ほどちょっと御説明がありましたが、落合・目白についての削除、これは前はちょっと神田川云々ということで書かれていますが、今回は都市づくりビジョンや都市再生との整合性を図るためということなんでしょうかね、そのために削除ということですが、もう一回復活というか、そういうことも考えているということですが、もう少しその辺をわかりやすくお願いします。

**○田中都市計画課長** 都市づくりビジョン等と整合を図るという中で、今回、落合・目白とい

う部分が削除ということで、東京都からは議案が示されたわけです。

新宿区といたしましては、やはり落合の崖線、あと今、事業としておとめ山公園の拡張工事も進めている中で、上位方針での位置づけをしっかりともらいたいというところで、東京都に対して強く申し入れをしていきたい。既に少しやっている部分もございしますが、こちらについては復活する方向でやっていきたいというふうに思っています。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○有馬委員** ぜひとも復活をしていく形が望ましいと思うんです。おとめ山公園は、中央公園に次いで区内でも 2 番目に大きな公園になるわけですね。これは公園との関連性ではないんですけども、落合地域というのは文化的な要素も多い。林芙美子や佐伯祐三や中村彝等々、そういう文化的な要素の多い町並みでもありますので、そういうことを念頭に入ると、しかもおとめ山公園は今度、広域防災に指定されているかと思うんですけども、それも東京都からの指定ですが、そういったことも総合的に含めると、しっかりその辺もよく検討していただいて進めていただきたいというふうに思います。

**○戸沼会長** はい、ありがとうございます。

はい、どうぞ。

**○かわの委員** かわのです。

基本的な事項というのか方針というか、理念というところに関するところになるんですけども、私はこの 2025 年度までの目標ということからすると、今一番やらなければいけないことは、例えばここにある世界の範となる魅力とにぎわいじゃなくて、私は防災だというふうに思うんですね。

確かに、ここには東日本大震災の発生ということも入っていますけれども、まあオリンピックも入っていますけれども、どうも防災のまちづくりみたいなどの視点が足りないんじゃないか、あるいは抜けているんじゃないか。それはなぜかなと思ったら、多分、これは上位計画が、平成 21 年に東京都の都市づくりビジョンというところが上位計画になっているわけですね。それから、3.11 を受けて、果たして上位計画自身が手が加えられているのかと思う、それに伴ってこの計画をやるうとしているのか。どうも全体的に見ると、交通だとか何とか、もちろんそれはそれで大事ですけども、10 年後のプランということであると、もっと防災まちづくりというんですか、そこの部分が、従来の 3.11 以前の計画とそれほど変わらないような気がして、もっとそこを基本的に文章としてもあるいはいろんな施策としても入れていく必要があるんじゃないかなというふうに、私はこれをぱっと見て感じたんですけども、その

辺の検討はされてきていますか、あるいはこれからして、少し加えるんですか、その辺はいかがですか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○田中都市計画課長** 別紙1の「改定の背景」の中でも、4番目「東日本大震災の発生」という項目、ビジョンも含めてこういうところを受けて、今回の区域マスの改定を行っているわけでございます。

今、委員がおっしゃった、基本理念の部分、要は世界の範より防災じゃないかという話ですが、この区域マスの根幹の理念の部分でございます。いろいろと意見として区が言うことはできるかと思いますが、本音の部分、なかなかこういうところまで区の意見が及ぶかなというようなことはございます。

あと、実際、この下の基本戦略のところでは、「首都直下地震の切迫性」というようなところを受けて、戦略の中での書き込みは十分されているのかなというふうには考えてございます。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○かわの委員** この東京の都市づくりビジョン改定、平成21年が上位計画ですよ。これに基づいてやられているのか、少なくともこの上位計画自身がそういう3.11を受けて、何か加えられたものでこれがつくられてきたのか、そうじゃなければ僕はだめだと思んですよ。その辺はいかがですか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○田中都市計画課長** 都市づくりビジョンについては、こちらは平成21年に改定されていて、東日本大震災を受けてはいません。ただ、今回の区域マスタープランにつきましては、ビジョンもありますが、その他、オリンピックも含めた東日本大震災、今回、東京首都直下、そういう防災性も十分加味しながら策定しているものと推測してございます。

**○かわの委員** 最後にしますけれども、もちろん、その平成21年のものをどうのこうのと言うつもりはないけれども、ただ上位計画もそのままそれを上位計画ということではなくて、そこもやっぱりもう少しつけ加え、あるいは書き加えなければ、明らかにまちの状況も、それから今必要な事柄も変わってきているというふうに思うし、それを受けて具体的にその地域マスタープランをつくるということですから、今後の中でそれをしっかり新宿の中でつくっていけばいいと言えどそのとおりなんですけれども、そういう意味からももっと全体を通して、いわゆる直下地震なり、あるいはそれに対する、言ってみれば命が、あるいは財産を守るそういうまちづくりをどうしていくかということがもっと真剣に、深刻に語られる必要があるなという

ことを私は感じておりますので、また今後の審査の中で議論をしていったほうがいいのかというふうに思います。

以上です。

○戸沼会長 大いに意見を言っていただくといいと思います。

中川先生、何か、対極的に言って。ご意見ありますか。

○中川委員 今のかわの委員のお話で、いろんな政策的な判断もあって、結果的には21年の都市づくりビジョンをベースにされたんだと思うんですね、結果的に言いますと。その後、この基本戦略的なところでいうと、これは7つになっていますが、8つの基本戦略という形で、3.11の後、実は素案みたいなものが前の知事のときに策定はされたんですけども、その部分はスキップする形で出てきた。ただ、その中でいろいろと議論があったところでの防災の問題であるとか、そこら辺の重要性はできるだけ中にちゃんと入れましょうということなのだと思います。これは前の都市づくりビジョンの改定的なところで言うと、まさに今回①から⑦までの順番に並んでいますけれども、この順番がかなり大きく変わっていたものが、一度は議論されたけれども、それを踏まえつつということで、その部分が一つで、あとは、実際に実現していくところでの話として、我々のところも考えなくちゃいけないし、それから新宿という立場からすると、うまく新宿の考え方というものが区域マスのところに反映されていくのかどうかというところが一つだと思うんですね。

そういった点からすると、これも都全体でするのであれなんですけれども、集約型地域構造という話、それから新宿自身はセンターコアの中に基本的には入っているということもあるんですが、地域特性を踏まえた拠点ということで、中核拠点、生活拠点、生活中心地という形で都全体としてはある程度分けた。けれども、新宿の場合でいうと、中核拠点としての新宿しかないわけですね。単純に言いますと、生活拠点としてどこかが上がっているとか、生活中心地ということで上がっているということはない。新宿の都市マスのところでは「心」という言葉を使って、創造・交流の心というのが新宿駅の中心で、かなり中核拠点ですよ。それ以外にぎわい交流の心ということで、神楽坂であるとか、四谷であるとか、高田馬場を位置づけたんですけども、その部分はこの特色ある地域ということの中にまとめられている。それ以外に生活交流の心という部分というのは、ある意味ではほとんど出て、それを全部の区で考えると非常に多くなるということもあるんですけども何か、どう言えばいいんですか、新宿に住んでいる人たちにとっての生活交流の心的な生活の立場みたいなものも、今の特色ある地域の将来像というところから出てくるのか、それ以外にももう少し入っていったほうがいいのかどうか。

今後、この集約型というところで、基本的には中核拠点であるとか、生活拠点であるとか、生活中心地の利便性であるとか、さまざまな機能の集積ということを行って、それで自然と人々がそのほうの利便性が高いということで集まってくる、強制的に集約型というのはできないから、利便性を高める場所というのを定めていきますよというのがこの生活拠点だった生活中心地、ほかのサービスレベルは下げますよというような形に今後はなっていくと思いますので、少しその生活的なところの場というものを新宿区として区域マスのところに入れるかどうか、非常に表現的には難しいというのはよくわかるんですが、その部分がちょっと気になっているということです。

それから、区域マスの中において「特色ある地域の将来像」というのは、どのような位置づけになるのか。要は、本文があって、その後にくっついているだけの話ですよ。本文のところはさまざまな話になるわけですから、このくっついているところというのは、これはちゃんとそれなりに担保といったらあれなんですけど、再開発方針であるとか、そういうものによりどころがあるから、その部分はその部分でちゃんと着目していきますよというような構成になっているというふうに考えていいのかなどうか、これをちょっと教えていただければと。気になったのは、その生活中心だとか、そういうようなものというのはちょっと欲張りなど言ったら怒られるんですが、そういう点も入ったほうがいいんじゃないのかなというのが一点です。

それで、そういう意味からすると、「特色ある地域の将来像」というのはどのような位置づけに、この区域マスの中でいうと、別表ということでよくあるのが、その別表の事柄をやりますというのが結構あると思うんですが、まさにそういう意味での別表扱いという感覚でいいんでしょうか。

**○戸沼会長** では、そのお答えをお願いします。

**○田中都市計画課長** こちらの原案の冊子の2ページ目、目次を見ていただくとわかるように、第1、第2、第3、第4で、一番下に四角で、「特色ある地域の将来像」。我々もちょっとこの配置は何だろうかと、この第2のところの別表かなと初め思ったんですが、ただ、ちょっと切り離されて書いてあります。

第2の2番に、「ゾーンごとの将来像」とございます。これを受けているのかなというふうには推測をしております。ただ、今、委員から正式にお聞きいただきましたので、ここについては東京都のほうにも確認をとってみたいと思っております。

**○戸沼会長** ほかにどうぞ御意見がありましたら、おっしゃってください。

これは、きょうは報告ということですがけれども、私の感じでは、東京都全体のイメージ、筋

書きと、それから我がほうの新宿区そのもののはめ方というか、その中身とそれについての物申し方だと思いますね。

これから 10 年という、いろんなトレンドを見ると、ちょっと中途半端な時間なんですね。例えば、人口減少とか高齢化のあれなんかは、例えば 2030 年とか、ひょっとすると 50 年ぐらいのトレンドで見るとずっと減っちゃう。東京都の人口も減るし、それから日本全体の人口もうんと減るということで、非常に中間点なものですから、ある行路をつくって、そこに政策を集中していくということは難しいと思うんですね。ですから、今までの筋書きの中でちょっと今の新しい状況を入れているということだと思うんで、これを本気に東京都の将来像を議論すると、ちょっとこの中身じゃ済まないという気が私なんかはするのですけれども。

まあ区の見解ですけれども、ここは大いに存分に各自の思いを一回しゃべってもらって、事務局はまとめるのはちょっと大変になると思うけれども、それはそれでうまくまとめるようにして、一回思い切って疑問点を、私はこう思うよと、例えば首都直下、本当にどうかとか、エネルギー問題一つとっても議論の俎上にあるし、少子高齢化もそうだし、それから世界で一番すばらしい東京という、何をもって一番すばらしいとするかというあたりも、これは議論をすると人によってさまざまだと思うので、都民としても非常におもしろい議論だと思うんですね。せつかくの機会ですから、もう思い切って談論風発に議論して、まとめるのは私も責任持ってまとめますから、言っていただくのもよろしいかなというふうに思うんで、きょうは報告をいただいたということにしましょうかね。

~~~~~

### 日程第 3

#### その他・連絡事項

~~~~~

○戸沼会長 きょうのもう一つ、最後の話題で残った神宮外苑の話をちょっと課長から言っていただけますか。パワーポイントかなんかですか。

○事務局（蓮見主査） 事務局になります。まず、事務局から御報告させていただきます。

まず、お手元にお配りしています参考資料 1 をごらんください。こちらは、A4、1 枚の紙になります。参考資料 1 というものでございます。ございますでしょうか。こちらの資料になります。お手元御用意よろしいでしょうか。

まず、冒頭で御報告させていただきました神宮外苑地区の地区計画に関連しまして、こちら都市計画ではなく個別の施設計画となりますが、新国立競技場の現在の状況報告をさせていた



できます。

今お手元にお配りしました資料でございますが、こちらは独立行政法人日本スポーツ振興センターのホームページから抜粋した資料となります。日本スポーツ振興センターにつきましては、新国立競技場の事業主体という形になっております。

こちら、お手元の資料でございますが、2013年3月の当初計画案では、施設規模が約29万平米という形で計画がされておりました。現在の計画案では、コンパクト化を図りまして、約22.5万平米という形になっております。下段の表は、コンパクト化するに当たりまして、各機能別の比較表となっております。また、裏面には当初の計画案、それと現在案という形で配置図が記載されております。

以上、簡単でございますが、日本スポーツ振興センターホームページからの情報を御報告させていただきます。

事務局からは以上になります。

**○戸沼会長** 何か御質問ありますか。はい、どうぞ。

**○中川委員** 霞ヶ丘のこの競技場のところの案があると思うんですが、このことに伴って、当初から指摘されていたサブグラウンドの問題、要は、この競技場があると、オリンピックのときにはサブグラウンドを設ける必要があると。だけれども、当初の絵づらではなかったというのがあって、この縮小された後の絵づらの中の外苑のところも含めた絵づらの中で、サブグラウンドがこれの横にくっついているものがあると思うんですけれども、それはまだオフィシャルな形にはなっていないということでしょうか。

そのことに伴って、外苑の外周道路が随分大きく変わっていったり、聖徳絵画館のところの話だとか、そこら辺が非常に問題があると、縮小されるんだけど、そのサブグラウンドの部分が横にぼんとう出てくる、何かそこら辺が今、結構問題になっていて、建物そのものはいいんですが、あそこのエリア全体の使われ方として、果たしてどうかというものが結構都市計画的には問題にもなっていくかなと思うんですが、そこの情報はいかがでしょうか。

**○かわの委員** ちょっと関連でいいですか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○かわの委員** かわのです。

実は、私もそこの部分が大変気になっている。というのは、去年の3月に決めたときは東京オリンピックはまだ決まっていないから、この競技場は2019年のラグビーの世界カップに対応してつくりますと、そういうところだったんですね。

したがって、今、中川先生が言われたようなサブトラックというのが全く俎上にのっていないかつ、必要もなかったんです。ところが、オリンピックをやるとなると、以前の東京オリンピックのときは今の体育館の隣に 200 メーターのトラックがありますけれども、オリンピックは今は 400 メーターのサブトラック、だから、観客は要らないんですけれども、競技場と同じ大きさのサブトラックというのが必ず併設して必要になってくるわけですよ。

そうすると、いわゆるこの地域の中でいう B 地区のところで大変大きな変化が出てくるんじゃないかと思うので、そこは我々が去年の 3 月に決めたときとちょっと状況は変わっているというふうに私は感じるんで、その辺は今先生が言われたことと大変同じように、私もそのサブトラックがどうなるか、そのかわりそれによっては随分、緑も、それからいろんなそういう空間も変わってくるんじゃないかなと思うので、ぜひお願いします。すみません。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○田中都市計画課長 事務局です。

サブトラックの話については、私も何人かの方から聞かれて、ああ、そういうところもあるなというところは認識を持っております。ただ、今のところまだ正式なコメントがない中で、今現在、基本設計を日本スポーツ振興センターのほうはやってございます。それが発表される段階等が出てくるのかなと考えてございます。私自身もそういうところ、何か発表されれば、情報を収集して、いろいろと研究していきたいと考えてございます。

○戸沼会長 はい、ありがとうございました。

○かわの委員 今の続きですみません、もう一つ、今言ったように、400 メーターのトラックを使わなきゃいけないので、やっぱりかなり大きな影響が出てくるんですよ、これは特に B 地区のところかというと。そうすると、都市計画決定ということかというと、A2 地区、A3 地区のこの部分を中心になってやったわけですが、そういう面かというと大幅な変更にもなるようなところがあると思いますので、そこは一応、都市計画決定に参加した我々としては、そこも含めてきちんと責任があると思うので、そういうことについては、ぜひきちんと情報を集めて、またここで報告をいただきながら考えていく必要があるんじゃないかなというふうに思いますので、そこはよろしくお願いをします。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○佐藤委員 ちょっと 1 点だけ確認させてください。

現在案ですと、当初、明治公園と日本青年館、そして霞ヶ丘団地については取り壊すということだったんですが、裏のこの図面を見ますと、霞ヶ丘団地は現在案ではかかっているわけ

ですよね。そうすると、この現在案を見ると、一体の団地を壊す必要があったのかなという気がするんですけども、どうなんですか。要するに、かかっていないわけですよね、この現在案では。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○田中都市計画課長 8万人規模の競技場ということで、多くの人が入り出すという中で、たまり空間として、空地としてその空間は必要だと聞いてございます。

○佐藤委員 じゃ、その競技場の規模からいうと、空地としては使うという意味ですね。はい、わかりました。

○戸沼会長 ほかによろしいですか。

それでは、この件でまた新しい情報があったら、また教えてください。

では、今の件は報告ということでよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それでは、あと、連絡事項、何かありましたら。

○事務局（蓮見主査） 事務局になります。

続いて、連絡事項になりますが、前回の第163回の都市計画審議会の議事録でございます。こちら、星委員に署名をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

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。よろしくお願いいたします。

最後に、次回の開催予定でございますが、10月ごろを予定しております。前回御報告いたしました防災街区整備方針と本日御報告した都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の御審議をいただく予定となっております。詳細日程等が決まりましたら、改めて通知でお知らせさせていただきます。

以上となります。

○戸沼会長 どうもありがとうございました。

午後4時21分閉会