

第166回

東京都新宿区都市計画審議会議事録

平成26年12月1日

新宿区都市計画部都市計画課

第166回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成26年12月1日

出席した委員

倉田直道、戸沼幸市、中川義英、星徳行、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、古澤宣考（代理…木村交通規制係長）、山本和宏、大浦美鈴、中西誠、

欠席した委員

石川幹子、窪田亜矢、喜多崇介、下村治生、大崎秀夫

議事日程

日程第1 審議案件

- (1) 議案第291号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について（東京都決定）
- (2) 議案第292号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）

日程第2 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午前10時01分開会

○戸沼会長 皆さん、どうもおはようございます。あいにくの雨ですがありがとうございます。

それでは、ただいまから第166回新宿区都市計画審議会を開きたいと思いますが、出席の状況について事務局からお願いします。

○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、大崎委員、喜多委員の4名です。また、新宿警察署長の古澤委員は公務のため欠席で、代理で木村交通規制係長に御出席をいただいております。

本日の審議会は定足数2分の1以上の出席に達しておりますので、審議会は成立していま

す。

以上です。

○戸沼会長 配付資料と今日の日程について、事務局からお願いします。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

審議会開催に当たりまして事前に資料を送付しておりますが、誤記の修正等、また追加資料等ございますので、本日、机上に御用意しているものを御使用ください。

まず、本日の資料の確認です。

1、議事日程表。

2、審議案件（1）、議案第 291 号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について。

資料としまして、資料 1-1、東京都市計画都市再開発の方針（案）の抜粋、資料 1-2、新旧対照表。参考資料 1 としまして、都市再開発の方針の変更について、参考資料 2、パワーポイントの写し、参考資料 3 としまして、「まちづくりの方針」。また、参考資料 3 につきましては、後の議案第 292 号案件でも使用しますので、よろしくお願いします。

3、審議案件（2）、議案第 292 号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について。

資料としまして、資料 2-1、住宅市街地の開発整備の方針（案）抜粋、資料 2-2、新旧対照表。参考資料 1 としまして、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、参考資料 2 としまして、パワーポイントの写しです。

そのほか、参考としまして机上新宿区都市マスタープランを御用意してございます。

都市マスタープランにつきましては、会議終了後、事務局で保管いたしますので、机の上に置いていただけますようよろしくお願いします。

資料等、過不足ございますでしょうか。また、会議の途中でも不足等ございましたら、事務局のほうまでお申し出ください。

それでは、本日の日程になります。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 291 号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について、こちらは東京都決定になります。審議案件（2）、議案第 292 号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、こちらも東京都決定となります。

日程第 2 その他・連絡事項です。

配付資料と本日の日程については以上です。

○戸沼会長 それでは、今日の議事を進めたいと思います。

審議案件が 2 件で、会議の終了は大体 12 時をめぐりということをお願いします。

~~~~~

日程第 1

審議案件

- (1) 議案第 291 号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について（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ので、事務局から説明してください。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

それでは、日程第 1 審議案件（1）、議案第 291 号 東京都市計画都市再開発の方針の変更についてです。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につきましては、本審議会で 2 月 5 日に御報告したものでございます。本日は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となります。それでは、景観と地区計画課長より御説明をいたします。

よろしく願いいたします。

○森景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の森でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、審議案件（1）、議案第 291 号 東京都市計画都市再開発の方針の変更について御説明いたします。

資料でいいますと 1-1 に当たりますけれども、本日はパワーポイントを使って御説明したいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、本日御審議いただく都市再開発の方針、そして住宅市街地の開発整備の方針と都市計画区域マスタープランなどとの関係について御説明いたします。

ごらんのスライドの左側が東京都が定める広域的な都市計画の方針でございます。その中に、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と、いわゆる 3 方針と言われる都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針がございます。

都市計画区域マスタープランと防災街区整備方針の変更につきましては、前回の本審議会で御審議いただきました。本日は、都市再開発の方針と住宅市街地の開発整備の方針を審議していただくものでございます。

そして、スライドの右側のほうが区市町村が定める地域に密着した都市計画の方針でございます。

まして、新宿区でいうと、新宿区都市マスタープランがこちらに該当いたします。

都市計画区域マスタープラン、そして 3 方針、そして新宿区都市マスタープラン、それぞれが役割を分担しまして、目指す都市像を実現するための方針を掲げております。これらに基づきまして、市街地再開発事業あるいは地区計画など個別の都市計画が指定されているということになります。

次に、都市再開発の方針についてでございます。

本方針は、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マスタープランを実効性のあるものとして、再開発の適正な誘導、計画的な推進を図るために策定するというものでございます。

そして、本審議会への付議の趣旨でございます。

東京都では、平成 20 年度に改定しました都市再開発の方針の変更を、平成 27 年 3 月に予定しております。東京都が都市計画決定をするに当たり、都市計画法第 18 条に基づき、都から意見照会があったものでございます。

本案件は、2 月の本審議会で御報告したのになっております。前回御報告した原案からの変更は文言修正のみで、大きな変更点はございません。

次に、本方針において定める内容について御説明します。

本方針では、大きく 3 つの内容を定めることになっております。

まず 1 つ目が、いわゆる 1 号市街地というものでございます。

都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地を 1 号市街地として指定し、これに係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めるというものです。

なお、新宿区全域は、既に 1 号市街地に指定されているところでございます。

続きまして 2 つ目でございます。再開発促進地区、いわゆる 2 号地区または 2 項地区と言われるものでございます。

今申し上げました 1 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、それを再開発促進地区と指定しております。当該地区についての整備又は開発の計画の概要を定めます。

なお、新宿区内には 2 項地区の指定はございません。

そして 3 つ目でございます。いわゆる誘導地区というものでございます。

再開発促進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し、そのおおむねの位置及び整備の方針を定めるというものでございます。

今申し上げましたものをイメージ化すると、このような図でございます。

緑色の市街化区域というような中に、薄い紫色の部分が 1 号市街地、その中にさらに濃い紫の部分が再開発促進地区というものがあると、そういうような位置関係になっております。また、再開発促進地区ではないところで、1 号市街地のうち青色部分が誘導地区というようなイメージになっております。

それでは、主な変更の概要を御説明いたします。

まず、本方針の前文に当たる基本的事項等についてでございます。

都市計画区域マスタープランが改定されております。また「木密 10 年プロジェクト」の実施がございまして基本的事項、基本方針、都市再開発の施策の方向等についての記載内容が修正されております。

例えば、都市計画区域マスタープランの改定にあわせた修正といたしましては、魅力・にぎわい・高度防災を備えた環境先進都市の創造、帰宅困難者対策の推進、このようなものが言及されております。

続きまして、木密 10 年プロジェクトの実施にあわせた修正がございます。

例えば、延焼遮断帯の形成を加速する、不燃化推進特定整備地区、通称、不燃化特区の指定などがございます。

また、文言修正といたしまして、2 号地区又は 2 項地区と言われていたものを、合わせて「再開発促進地区」と修正されております。

続きまして、1 号市街地に係わる目標・方針についての変更がございます。

これも同様に、都市計画区域マスタープランの改定にあわせて記載内容を修正しております。

例えば、国際的なビジネスセンターとしての機能を強化する、首都東京にふさわしい美しい景観を形成する、ユニバーサルデザインを推進するなどが追加されております。

続きまして、2 号地区についての変更でございます。

2 号地区は、新宿区内には、今 15 カ所指定されておりますけれども、地区数の増減はございません。ただ、市谷加賀町、ここに関しましては、地区計画が策定されており、それにあわせる形で変更しております。

また、既定の地区におきましては、改定された上位計画あるいは住宅市街地の開発整備の方針、また防災街区整備方針との整合、あるいは事業進捗に伴う時点修正、そのようなものが行

われております。

今申しました市谷加賀町地区につきまして、スライドでいうと左のほうでございます。現行では道路中心までが区域だったのですけれども、地区計画では道路境界までということになりましたので、その地区計画にあわせて区域を変更するというものでございます。

続きまして、変更の3つ目の誘導地区でございます。

現在、区内では5地区の誘導地区を指定しております。それが今回2地区増えまして、全部で7地区になるというものでございます。追加される2地区は、富久南地区と神宮外苑地区でございます。

富久南地区は、今後再開発の機運の醸成等を図る地区として追加します。そして神宮外苑地区は、地区計画の策定が行われたので追加するというものでございます。

今申し上げました富久南地区と神宮外苑地区の大まかな位置が、ごらんとおりのところでございます。これに関しましては、参考資料3としてお手元に配っております。

また、富久南地区はかなり小さいので、拡大したものがこちらです。

富久南地区は、現在、市街地再開発事業が進められております西富久地区、その南側にあるものでございます。見ていただくと、21番と書かれている茶色の部分が今回追加するところでございます。

最後に、改定の主な経緯、そして今後の予定を御説明いたします。

平成26年2月の本審議会へ原案の報告を行っております。そしてその後、東京都が7月に都市計画法第16条に基づき原案の縦覧、そして8月に原案に対する公聴会を開催しております。

なお、この公聴会につきましては、新宿区にかかわる意見はございませんでした。

そして、ちょうど本日ですけれども、東京都により都市計画法第17条に基づく都市計画案が公告され、12月15日まで縦覧の予定となっております。

そして、今後の予定といたしましては、区から都への意見回答の後、27年2月に東京都都市計画審議会の審議を経まして、3月に都市計画決定・告示というような予定になっております。

都市再開発の方針の変更についての説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

〇戸沼会長 それでは、ただいまの説明に対して御質問等がございましたら、あるいは御意見でもお願いいたします。

根本委員、どうぞ。

○根本委員 根本です。過去の審議会のときにどなたか質問があったかもしれませんが、私、ちょっと欠席しましたので重複していただきます。

誘導地区の富久南地区というのは誘導地区に追加されていますけども、ここはお寺が 2 つとマンションが 1 つで、お寺はお墓があって、なかなか再開発を誘導するというのは手法としては難しいと思っているんですが、これは何か背景があるんですか。それが 1 つ。

もう一つは、神宮外苑のほうも、これも誘導地区としては、2020 年のオリンピックということがあってかなりドラスチックにあそこは変わっていくのではないかというふうに思うんですが、そんなことも関連しているということでもいいんですか。

○森景観と地区計画課長 富久南地区でございますけども、これは先ほど申しあげましたように、北側で再開発が進んでいることの影響があります。それに伴いまして、南側もまちづくりをしていこうというような機運が高まっております。今、委員からありましたマンションの地権者の皆様方が中心となりまして、建て替え促進に向けて話し合いがされ、そして付近のお寺さんなども含めたまちづくりということで平成 16 年から勉強会を進めてきたというような経緯がございます。今後、この地区の再開発が考えられるのではないかということで今回指定に至ったところでございます。

もう一つ、神宮外苑地区でございますけども、こちらは既に東京都による地区計画が決定されたということがまず第一でございます。そしてその後、実際に建て替え計画が進んでいるというようなところがございますので、今回、誘導地区に指定するというところでございます。

なお、神宮はかなり広範囲で地区計画が定められておりますけども、保全するところと、開発するところを分けているということ、そして開発が予定されるようなところでも、国立競技場は今計画がありますけども、そのほかは今のところは計画がないという状況ですので、誘導地区に指定していくというふうに東京都から聞いているところでございます。

以上でございます。

○戸沼会長 いいですか。

○根本委員 ありがとうございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

○佐藤委員 議員の佐藤ですが、1 点だけお聞きします。

この今回の目的の中で、特に文章としては入っていないんですが、国家戦略特区が今国の主

導で進められているんですが、それとの関係でこの改定が出てきたのか、それとは関係なく都
のほうでこれを推進していこうということなのか、その点をお聞きしたいんですが。

○森景観と地区計画課長 国家戦略特区は、東京都の中でも地区が限られております。今現在
はたしか 9 区だったと思いますけども、そのように限定的なところで規制緩和を考えていく
というようなものがメニューに上がっておりまして、一例を申し上げますと、道路の特例占有
をよりしやすくするようなことがございます。ですので、国家戦略特区は、いわゆる規制緩和
を促進するというようなものでございます。それに対しまして、今回の都市再開発の方針は、
長期的にまちをつくっていくということを狙っているものでございまして、規制緩和とは違う
ものだと認識しております。

○佐藤委員 ありがとうございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

○小田桐委員 霞ヶ丘地区、廃止となっているので、ちょっと御説明願えますでしょうか。参
考資料 3 のところに。

○森景観と地区計画課長 それは住宅市街地の方針のこととございまして、この後の御説明が
ございます。その際によろしく願います。

○戸沼会長 ほかにありましたら、どうぞ。

はい、どうぞ。

○かわの委員 先ほどのパワーポイントの説明の中で、これにもありましたけど、7 の本方針
において定める内容のイメージということなんですけども、例えば、これと同じようなところ
ではないのかもしれませんが、新宿区内でこれに似たようなところなのか、多少モデルに
近いような、そういうイメージみたいなのところというのはわかりやすく言うとどこかあります
かね。

○森景観と地区計画課長 わかりやすいところというとなかなか難しいですね。ただ、そうで
すね、わかりやすいところ……

○かわの委員 もうちょっと言いますと、とういうのは、再開発促進地域だとか 1 号という
のは、誘導地区がこういう位置で接しているみたいなのところをイメージしているというところ
も含めてちょっとわかればなということ。

○森景観と地区計画課長 これは誘導地区が再開発促進地区に接してなければならないという
ことではなくて、1 号市街地の中には再開発促進地区と誘導地区の 2 つがあるということをあ

らわしたものでございます。ですので、再開発促進地区の周りに必ず誘導地区があるというものではございません。新宿区内で例があるかという、今のところないかと思われま。

駅の周りではございませんけれども、先ほど見ていただいた富久のところ、まず再開発促進地区が既にありまして、そして今回、誘導地区を定めるということで、ここが駅ということを除けば再開発促進地区に接しているというようところがございます。

○かわの委員 そうですか、はい、わかりました。そういう面では、この資料の 15 ページの別表 3 の誘導地区の位置としてということで、イからケとかオとかとありますけれども、大久保一丁目からさっきの新宿御苑、新しくなったこの 2 つの地域を含めて、駅のすぐそばに接しているということではないけれども、再開発促進地域に接したり、あるいはそういうことを誘導していこうという、そういうイメージだという、そういう考えに基づいてこの地域が示されていると、そういう理解でいいんですか、その辺いかがでしょうか。

○森景観と地区計画課長 特に駅に接するとか駅の近くということではなく、再開発を今後誘導していくという観点から定めていることございまして、委員のおっしゃるとおりでございます。

○かわの委員 わかりました。新宿は必ずしも駅を中心に開けているというわけではなくて、全体がいろんな地域でなっているので、このイメージ図とはちょっと合わないのかもしれないけれども、とりあえずわかりました。

以上です。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○有馬委員 すみません、有馬です。

1 点お伺いしたいんですが、整備方針の中で、目標 3 ということで、マンションの管理適正化と再生というところで、住宅ストックの耐震化などを大規模改修を含めて、建て替えを含めて行っていくというふうにあるんですが、新宿の場合は、耐震化についてはかなり進めていて、目標値を持って進めていく。4 割というマンションではなくて、7、8 割の方が居住するのがマンションが区内は多いわけですけど、この考え方の中で、東京都のいわゆる目標値、現在の耐震化を含めてそういう設定の考え方というのは今後出てくるんでしょうか。

○依田地域整備課長 現在のところ、都の耐震化の目標値を見ながら区のほうを設定しております、都のほうは今近々に見直すような話は伺っていない状況です。

○戸沼会長 いいですか

○有馬委員 そうすると、新たな形ではなくて、現在出ている都の設定を踏まえて、今これま

でも区も取り組んでいるわけですけど、そういうことで進めていくということの理解でよろしいわけですね。

○依田地域整備課長 それで結構です。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。よろしいですか。

○かわの委員 ここの3の百人町三丁目・四丁目地区の関係ですけども、特に百人町三丁目のところは既にもう既存で決定済み地区計画になっているわけですけども、その部分の現状を見ると、いわゆる事業用地というような形で空いているところ、あるいはポケットパークのようになっているところということなんですけれども、あそこは例えばこの計画が示されることで少し変化というのか何か動きが出てくるというふうになるんですか。あの辺はどうなんでしょう。

○森景観と地区計画課長 以前から、この百人町三・四丁目地区は定めておまして、今後も継続していくというような観点から指定されております。ですので、今後もここについては継続して取り組んでいくつもりではありますけれども、ただ、やはり優先順位とか、あるいは熟度というのがございます。そういうのを見ながら着実に進めていくものだと思っているところでございます。

○かわの委員 なぜこういうことを言うかという、たまたま以前から住んでいる人たちが久しぶりにあの地域に来たときに、くしが抜けているような状況がいまだに続いている。これで本当に防災上大丈夫なんだろうかということも含めて、あるいは途中であるというのはわかるけれども、将来が何か余り示されていないような感じがしてという意見もちょっと聞いたものですから、ずっと長い経過の中で今日まで来ているというのは私も理解しているつもりなんですけれども、やはり大事な防災の拠点だけに、その辺についてはこれまた通じてそういう形が進んでいく必要が一層あるかなというふうにちょっと思ったんですけれども、いかがでしょうか、改めて。

○森景観と地区計画課長 おっしゃるとおり、再開発を促進するに当たってはいろいろなことを目標にしておるところでございまして、この地区もそういう目標が立てられております。それらの目標を実現すべく早期にやるべきことをやっていく必要があると思っております。ただ、繰り返しですけども、やはりやるに当たっての熟度とか、あるいは財政的なこととか、いろいろなことが重なっていると思います。その中でも着実に進めていきたい、できるところからやっていきたいと思っておりますので、今後も引き続き取り組んでいくつもりでございます。

○かわの委員 はい、結構です。

○戸沼会長 ほかの方で何か御意見ございましたら。よろしいですか。

では、私どもの採決ということにさせていただきたいと思いますが、議案第 291 号 東京都都市計画都市再開発の方針の変更について、これでよろしいということよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○戸沼会長 では、全員賛成ということで。

~~~~~

日程第 1

審議案件

(2) 議案第 292 号 東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（東京都決定）

~~~~~

○戸沼会長 それでは、次に入りたいと思いますが、事務局から説明してください。

○事務局（蓮見主査） ありがとうございます。

それでは、議案第 291 号につきましては支障なしという形で回答させていただきます。

それでは続きまして、審議案件（2）、議案第 292 号 東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についてです。こちらの案件も東京都決定となります。

本日、御審議いただく案件につきましては、本審議会でも 2 月 5 日に御報告したものでございます。

本日は、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、当審議会でも御審議をいただくものでございます。

それでは、住宅課長より御説明をいたします。よろしく申し上げます。

○佐藤住宅課長 都市計画部住宅課長の佐藤でございます。座って説明させていただきます。

またパワーポイントで説明させていただきます。

審議案件 2、議案第 292 号 東京都都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について御説明させていただきます。

まず「はじめに」ということで、東京都では、平成 20 年度に改定いたしました住宅市街地の開発整備の方針の変更を 27 年 3 月に予定しております。東京都が都市計画決定するに当たりまして、都市計画法第 18 条に基づきまして、東京都から意見照会を受けてございます。

本案件は、今御説明ありましたように、2 月の本審議会でも御報告をしているところでございます。前回御報告した原案からの変更は、文言修正等で大きな変更はございません。前回の

御報告と重複しますが、住宅市街地の開発整備の方針案について説明いたします。

資料は、資料 2-1 の住宅市街地の開発整備の方針（案）、2-2 の別表及び新旧対照表、それから参考資料といたしまして住宅市街地の開発整備の方針の変更についてということになります。また、パワーポイントの印刷物も机上にあります。また、先ほどの開発のところでは参考資料 3 で地図がございますので、それもあわせてよろしく願いいたします。

それでは、住宅市街地の開発整備の方針①ということで、策定の性格と目的でございますけれども、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して、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものでございます。

住宅市街地に係る土地利用、市街地の開発事業及び都市施設に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導することなどを目的としているところでございます。

それから、方針の位置づけでございます。

本方針は、平成 18 年に制定されました住生活基本法の規定に基づきまして、住生活基本計画の都道府県計画に定めた住宅・住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項と適合するように定められております。

また、東京都におきましては、都道府県計画の性格を併せ持った東京都住宅マスタープランを平成 19 年 3 月に策定し、24 年 3 月に改定しているところです。そのため、本方針は、この東京都の住宅マスタープラン等の内容と適合するように策定するというところでございます。

次に、住宅市街地の開発整備の目標でございます。

まず、実現すべき住宅市街地のあり方でございますけれども、基本的な目標を、「居住の場としても魅力的な東京の実現とともに、成熟した都市にふさわしい豊かな住生活を実現する」というものから、「居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造の実現に加え、集約型の地域構造を前提とした、首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住を実現する」というふうに変更してございます。

環状メガロポリス構造につきましては、東京、神奈川、千葉、埼玉の 3 環状の範囲内の構造を指しているところでございます。

次に、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標でございます。

首都・東京にふさわしい高度な防災機能を備えた居住の実現に向けて、高度な安全性を備えた市街地の構成要素としての住宅、地域・社会の中で生活を支える居住の実現など 4 つの視点に立っているものでございます。

次に、10の目標です。

震災等に対する高度な防災機能、それから低二酸化炭素など優れた環境性能、潤いのある景観や緑、安全で魅力的な住宅市街地を形成するなど、10の目標を掲げてございます。

次に、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針のうち、住宅市街地における土地利用につきましては、都市計画区域マスタープラン（平成16年4月決定）において、環状7号線の外側の地域と内側地域について、それぞれ住宅地の土地利用を定めております。

新宿区の区域は、環状7号線の内側の地域ということで、原則として、中高層住宅地として誘導を図るということになってございます。

続きまして、その住宅市街地整備開発方針についてでございます。

東京の都市づくりビジョンにおける5つのゾーンのうち、本都市計画区域が属するセンター・コア再生ゾーンなど3つのゾーンにつきまして、防災機能の向上など4つの視点から地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針が定められているところでございます。

次に、新宿区ですが、おおむねセンター・コア再生ゾーンに属しておりますので、このゾーンにおける整備又は開発の方針について抜粋して御説明申し上げます。

都心・副都心の周辺地域や幹線道路の沿道地域など、業務・商業等の機能が中心の市街地において、地区計画や都市開発諸制度等の適切な運用や所有地の有効活用等を図り、住宅を含む優良な開発プロジェクトの誘導等を行い、職住のバランスのとれた複合市街地を形成していくことです。

また、災害に強い戦略的都市づくりや、外国企業の誘致を進め、新技術・新サービスを創造する魅力的な市場を形成し、国内外の人材のニーズにマッチした高品質な居住を実現する住宅・住環境整備を進めることとしてございます。

また一方、木造住宅密集地域におきましては、整備地域を対象に10年間で集中的な取組を実施し、延焼遮断帯の形成、延焼遮断帯内側の市街地の不燃化を促進することによって、木造住宅密集地域を燃え広がらない燃えないまちにしていくこととしてございます。

最後に、重点地区等の整備又は開発の方針でございます。

この項目にある重点地域及び重点地区が、既成の計画に基づかずに、本方針で独自に定めているものでございます。

まず、重点地域の設定でございますが、業務・商業機能等をあわせて都心居住の充実、良好な住環境の保全など居住機能の維持・再生を図り、複合的な市街地の形成を進めるため、おおむね首都高速中央環状線の内側をセンター・コア・エリアとして重点地域として位置づけてお

ります。

また、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、また開発すべき地区を重点地区として選定してございます。

重点地区の選定につきましては、東京都住宅マスタープランにおいて選定した重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定するということになってございます。

具体的に画面で青いところでございますが、参考資料 3 の、ちょっと今暗くなっているので見にくいと思いますが、そこに番号も振ってございますので、この重点地域、一応読み上げますと、百人町三・四丁目地区、それから西新宿六丁目地区、西新宿地区、北新宿地区、大久保・百人町地区、若葉・須賀町地区、若松町・河田町地区、上落合地区、赤城周辺地区、西富久地区、それから後で削除されたということで説明いたしますけど、霞ヶ丘地区、それから新宿六丁目地区の 12 地区になります。

重点地区のうち、赤いところで、霞ヶ丘地区でございますが、先ほど小田桐委員のほうからも御質問がありました、都市計画公園（明治公園）の区域の変更及び地区計画の策定（東京都決定 25 年 6 月）に伴いまして、重点地区から、この赤い霞ヶ丘地区を除き、重点地区を 12 地区から 11 地区に変更するというものでございます。既定の地区につきましては、都市再開発の方針及び防災街区整備方針との整合、事業進捗に伴う時点修正を行っているところでございます。

最後に、改定の主な経緯と今後の予定でございます。

平成 26 年 2 月 5 日に本審議会へ原案の報告を行っております。

その後、東京都が 7 月に、都市計画法第 16 条に基づいて原案の縦覧、8 月に、原案に対する公聴会を開催しております。

12 月 1 日から 15 日には、都市計画法第 17 条に基づきまして、住宅市街地の開発整備の方針（案）の公告・縦覧を行っております。

本審議会での意見の回答の後、2 月に東京都都市計画審議会での審議を経て、3 月に都市計画決定・告示の予定となっております。

住宅市街地の開発整備の方針の変更につきましては、説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○戸沼会長 それでは、ただいまの説明に対して御質問、御意見がございましたらお願いいたします。

○佐藤委員 この目標の4番ですね、公共住宅の有効活用についてお聞きします。

ここでは公共住宅ストックを再編・活用する方針を策定するとなっているんですが、これは具体的にどういうことなのでしょう。例えば都営や区営住宅の何か再編をするのかとか、そういう意味合いなのでしょう。

○佐藤住宅課長 今後そういった目標でやっていくというふうに考えております。具体的に東京都のほうから、こうこうこういうようなものをつくりますよというのはまだ聞いていないんですけども、そういった方向でやるというふうに考えてございます。

○佐藤委員 そうすると、具体的にはまだ示されていないということですね。

○佐藤住宅課長 はい。

○佐藤委員 ぜひ都営住宅は、今、入居するのにも倍率が年々増えていますし、ぜひ再編・活用するというのであれば増やしていただいて、また区営住宅もぜひそういう方向で検討いただきたいんですが、いかがですか。

○佐藤住宅課長 今月、東京都の担当のほうにもお話を聞きに行ったことがございますが、新宿区内の都営住宅について、これから再開発とかそういうことをする予定はないと聞いてございます。あと区営住宅についても、現状で維持していくという方向で考えてございます。

○戸沼会長 ほかに御意見等、あるいは関連したことで議論していただいてもいいと思います。

○佐藤委員 もう一点すみません、それと目標の8です。ここで活用されていない空き家の市場への流通を誘導するという事なんですが、特に今、地方都市のほうで空き家が大変増えて、その問題が大きなまちでも行政でも問題になっているんですが、新宿区としてのこうした活用されていない空き家の活用方法というのは、現時点で何かお考えのことございますか。

○佐藤住宅課長 空き家の活用につきましては、現在、新宿区においては、大きい活用方針というのはございません。東京都の中では、世田谷区等いろいろな区がいろいろな、活用方針を出しておりますけども、今のところ新宿区では、具体的な活用について具体的なイメージというのは持ってございません。

○佐藤委員 わかりました。結構です。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

小松さん、どうぞ。

○小松委員 同じく8番なんですが、木造密集地域のところで、延焼遮断帯の形成及び延焼遮断帯というのは具体的にどのような形状をとるのかちょっと教えていただければありがたいんですが。

○**依田地域整備課長** 延焼遮断帯の形成ですけれども、基本的には都市計画道路の整備の推進ということで、特に特定整備路線というのを指定しまして都市計画道路の整備を推進するという事は都が打ち出しております。残念ながら、新宿区のほうでは、この指定はない状況です。

○**小松委員** 遮断帯というのは、道路という解釈でよろしいのでしょうか。

○**戸沼会長** 中川さん、ちょっと遮断帯のイメージというものが。

○**中川委員** 特定整備路線等をつくって道路を拡幅ということも行っていくんですが、その沿道建物等の中層化等を踏まえて、中で火災が発生したものが外に行かない、もしくは外で発生したものがその街区の中に延焼をしてこないというような形で動いているのが、今の中心かと思えます。辰巳のほうでいいますと、道路のところ植樹帯を植えて、それで火が出たものが移らないようにという、道路のところ植樹帯という形で対応をしている沿道遮断帯というものも存在してはいますが、ここで言っているのは、主に沿道の建物の高さを上げるといいますか中層化をすることに伴って火が外に出ないようにしましょうという、そういうような形です。

○**小松委員** 道路かつ、その建物を高層化して、かつ不燃化するというような要求にするという考えでしょうか。どうもありがとうございました。

○**戸沼会長** ほかにどうぞ、せっかくですから御意見等。

中西委員、どうぞ。

○**中西委員** 現在、新宿区内で世帯数と住宅戸数がどのような数値になっているかちょっとお聞きしたいというのが。多分、東京都全体でも世帯数よりも住宅のほうが1割から2割程度供給過剰というわけですね。ですから、先ほど議論になっていた空き家問題も含めて、今後、例えばこういう市街地の重点整備というふうに再開発も含めて、例えば新宿区は環七の内側なので、原則中高層として誘導を図るということになれば、当然にして住宅の戸数も増えていくよというような、もちろん再開発の事業性も考えれば、現状の戸数よりも増やすということが多分前提になっているのかなと思うんですが。今言ったように、住宅が今余っている状況の中で、新宿区として、例えばほかから人が来るよというような考えなのか、その辺は住宅政策としてどのように考えているのかお聞きしたいと思います。

○**戸沼会長** 住宅課長ですか。

○**佐藤住宅課長** 住宅課長です。ちょっと古いですけど、平成15年の住宅・土地統計調査では、19万戸住宅数はあるということで、世帯数がその当時15万4,000世帯だったので、住宅のほうが多いというところがございます。今後、新宿区の予想では、人口はあと10年ぐらい

は増えるということはありませんけども、空き家が 15 年当時、2 万 5,000 戸程度ございますので、対策をとっていかねばいけないのかなというふうには考えてございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

ほかにどうぞ。

大浦委員、せっかくですから、住環境のイメージで、これから高齢化とかそういうので御経験の中で、何か住宅についての御感想でもあれば。

○大浦委員 大浦です。実は私、シェアハウスをずっと去年から考えていまして、国の補助金も採択されているところです。どんなことかといいますと、高齢者の問題ってすごい前から気になっていたんで、アクティブシニアという見解は御存じですか、元気な高齢者ですね。元気じゃない方というのは介護が入りますので、それは私の範疇以外になりますので、アクティブシニアの方が、何というんだらう、人というのは居場所というのがあると思うんですけども、物理的なそういう今おっしゃっていたような住宅の居場所と、心、精神的な居場所というのがあると思うんですけども、その精神的な居場所も満たされる。引退した方が、自分の持っているものをアウトプットできる場というのをずっと考えていたんです。今 2 万 5,000 戸新宿区にも空き家があるということを知って、ぜひそういったところをリメイクして、お一人ずつ住んでいらっしゃるアクティブシニアの方たちが共存して住めて、そこにギャラリーのようなものも併設して、そこで御自分たちがやっていた何か、例えば絵なら絵とか、書道とか、何でもいいんですけども、そういったものをギャラリーの中で展示したりとか、あるいはお教室を開いたりできるようなものを再生して生かせればなというのはずっと今も考えていまして、私の来年の課題として、1 つそれをつくろうと思っていました。

ただ、新宿区って私も結構、去年すごく調べたんですけども、いろいろなことに対して余り意欲的じゃないんですよ。ほんとごめんなさい。他の区というのは意外とそれに対してそこをリフォームすれば、1 戸に対して上限 100 万まで出すとか、そういったところを意欲的にしているところも見られまして、せっかく新宿区民でずっと新宿区なんですけれども、いざ私の描いているギャラリー併設した長屋のような、そして借りるんですね。もちろん買えませんから借りるんですけども、リフォームして使うというのは他区を考えていました。そういったところも含めて、せっかく 2 万 5,000 戸も空いているんですから、そういったものをうまく使えたらなというのを望んでおります。長くなってすみません。

○戸沼会長 せっかくですから、12 時まで時間があるそうですから、倉田さん、この住宅と高齢化とか人口が減るとか、これ実は大問題だと思って、恐らく東京都が新しい知事になって

やる政策の一つで、その再検討が始まると思うんですよ。殊に、団地そのものももう誰も入らない、23 区の中でも随分周りがありますから、その辺も含めて何か新宿区だけはちょっとイメージが違うようだけど。

○倉田委員 今の大浦委員の御意見と関連するんですけど、確かに数の話で言えば、かなり住宅が足りているという状況なのかもしれないんですけど、恐らく今求められているのは、もう少しやはり現実の住宅のニーズに合わせてどういった住宅を供給していくかということだろうと思うんです。

そういう意味で、きょうの審議会の議論の対象ではないかもしれませんが、やはりこういう住宅市街地の開発の中でも、やはり新しくつくるというだけではなくて、既存の市街地をどういうふうに、住宅市街地を再生していくかというような視点も必要だと思いますし、その結果としてですけども、やはり住宅ニーズと高齢者のニーズももちろんそうですし、それから同時に、やはり新規に今提供されている住宅というのは、やはりかなり高額所得者を対象にしたものが多くなるわけですので、そういった意味でもかなり幅広い若い人たちのニーズにも応えたような、そういった今度はもう少し質の問題というんですかね、それをきちっと考えた住宅市街地の開発というほうにそろそろシフトしていかなくちゃいけないんじゃないかということを感じています。ただ、こういった大きな方針の中では、なかなかそこまで踏み込んだ話にはなっていないんですけども、特に新宿の場合は古い市街地が結構ありますので、そういった市街地のこれからの整備においては、当然そういったことが意識されていかなくちゃいけないんじゃないかなというふうに思っています。

○戸沼会長 議長権限で申しわけないんですが、じゃ一回り、一言ずつ御指名、たっぷり時間ありますので。

○星委員 それでは、御指名ですから申し上げますが、それぞれ新宿区におけるこれからの開発、住宅を含めて、市街地 1、2 両方ともですけども、やはり優先順位、開発の優先順位と、それから工程表なりをやはりちゃんと描いていただかないと、絵に描いた餅になるのではないかなというふうに思います。そこら辺の検討状況はあるいはされているのかもしれませんが、わかりませんので勝手な言い分はできませんけれども、もし計画等があればお聞かせいただければと思います。

○戸沼会長 住宅課長。

○佐藤住宅課長 優先順位というお話がございました。区といたしましても、住宅市街地を整備する中で、優先順位をつけてやっていかなければいけないなどは思っています。具体的

にはまだそういった、これを先に、これを後にというものを持っているわけではございませんが、重点地区も 11 地区ございますけども、今のところそのうちどれが 1 番でどれが 11 番というのは特にないんですけども、その辺も委員の御意見を踏まえて考えていかなくては行けないのかなというふうに考えているところでございます。

○戸沼会長 どうもありがとうございました。

じゃ、お願いします。

○加藤委員 加藤でございます。きょうの審議とは若干異なるかもしれませんが、私どもの印刷組合を束ねている者として、これだけの中身が大分変わってくるような気がします。それで、最近、小学生、中学生のその子供さんたちにも教育の立場から、昔のまちと現在のまちと変わったところのまちと、そういうものを比較対称する資料が余りないんですね。特に私どもは単独で今、神宮外苑を今壊しているわけですけども、それを定点観測をして、これは我々の費用でやるんですけども、どんなふうが変わっていくか。壊し方と立ち上げ方と、それを両方を今やっているんですね。スタートしたばかりなんですね。それで、そんなことでこの変わりゆく新宿を空撮、いわゆる空から撮影をすると、こういうことをしていきたいと思っているんですが、特に歌舞伎町なんかはこれから大分変わるわけですから、そういう場合には、新宿区のどなたに許可を得て撮ることができるのか、撮っちゃいけないのか、撮る場合には、どういう仕組みがあるのかというのを教えていただければ助かります。

○戸沼会長 後で警察の署長と消防の署長さんにもその辺も含めて話してもらいたいと思います。

どうぞ。何かありましたら、どうぞ。

○小田桐委員 小田桐と申します。今の会議にふさわしいかどうかはちょっと別として、**大浦**さんがシニアハウスをやってみたいと、とてもすばらしいことだと思います。

私はどっちかという宅建業のほうですから、高齢者の住み替え、高齢者でなくても住み替えのお手伝い、それから若い人でも収入が少なくて生活保護の方もいる。そういうお手伝いもしておりますけれども、一方では住宅は回っているけれども、一方では住宅は足りない。そして、例えば月収 15 万ぐらいしかなくても 3 万 5,000 円の風呂なしの共同トイレのところへ住んで頑張っている人もいらっしゃる。

また、この前どこかで火事になりまして、そこで生活保護の方が大分亡くなりましたけども、あれなんかは 4 畳半とか 6 畳のところ、生活保護の出る家賃、5 万 3,700 円なんですけど、通常でいえばそういうお部屋というのは 3 万円から 3 万 5,000 円がふさわしいのに、5 万

3,700 円、何というのなか、やはりよくなっていない。そんなにもらっちゃいけないと思うんですね。

逆に部屋が余っているというのもあって、例えば、7 万円の部屋だけど入らない。しょうがないから生活保護者の 5 万 3,700 円に入れる。それに対して管理費用 6,300 円つけると 6 万円にはなる。だから、7 万じゃ入らないけど、6 万円で生活保護の人を入れようという考えの不動産業の場合もあるし、大家さんの場合もある。だけど、また今度区のほうとの関係で言いますと、そこで年齢とか病気の関係もあるんだけど、その金を使っちゃう、パチンコで使っちゃったり前借りしちやったりして家賃を払えなかったり、それからそこで孤立する、孤独死する、あるいはそれが気がつかないということもあって、その処理の仕方がなかなかうまくいかない。いろいろな問題が結構たくさんあるんですね。部屋は余っているといっても、本当は足りない。

例えば、仮に高卒の人の初任給でもって、仮に 18 万ぐらい取ったとしても、普通のワンルームに住もうと思ったら、うちは神楽坂のほうだけど、8 万円ぐらいは払わなくちゃいけない。18 万取って 8 万円の家賃で、たしか 3 点セットの風呂ぐらいついてはいますけど、どう考えても、新宿だからしょうがないんだろうけども、何か矛盾を感じているのがほんと自分の気持ちです。

だから、さっきのシェアハウスとかあれば、何とかそういう予算のない人でも快適な暮らしで、なおかつ情報交換とか、あるいはまたひとり暮らしの方でも、いつでも居場所がわかったり、変なことがあれば、例えばメーターが動いていなかったらすぐ気がつくとか、新聞もとっていませんからね、だから何かの形ですぐ、民生委員さんも見えてくれるんだけど、エリアが広くてたくさん見なきゃいなくて民生委員になる人が少なくなってきたというのがあったりして、我々も業界全体で地域見守りに協力して、もちろん区役所ともそういう登録もしているんですけども、やはりまだまだなかなかよくなる。収入のいい人は、きっといい生活しているんですよ、快適な。だけど、そうでない人もいっぱいいるし。

また新宿区が、私は区役所の人間じゃないけど、新宿区の政策が微に入り細に入りというか、非常によくなると、逆に新宿区に困った人たちが流れてくる。病院が近くにある、買い物が便利。そうすると、流れてくる人たちは、新宿区は待遇がいいから流れてくるということもなきにしもあらずで、人口は増えたけれども、困っている人たちが増えてくるのでどうなのという疑問も持っていて、ちょっと取り留めはないんだけど。

それで、今、空き家等適正管理協議会というもののメンバーもやっているんだけど、これは

大体大ざっぱに聞いているのは、40軒ぐらい危険な建物があると、倒壊あるいは侵入、放火の危険性がある、ごみ屋敷になっている。いろいろなものがあるんだけど、40軒ぐらいあるということなので、一戸ずつやっているんだけど、これもなかなか遅々としてそう進まない。私が1つ片づけたのがありましたけども、区分所有だからなかなか簡単には、管理関係と所有関係ではまた法律が違って難しい。それは何とか決着つけてきれいに車庫になってさっぱりとなっているんだけど、それも危ない建物でした。あと印刷屋の跡とか、印刷の関係の方とかはちょっと。印刷屋の跡とかは土壌汚染の問題があったり、それから埋蔵文化財の問題があったりとか、もろもろたくさんあります。だけど、一つ一つひもといて頑張っていくには、やはりみんなで力を合わせてやっていかなきゃいけないのかなと、そういうたくさん疑問を持っているのが現在でございます。よろしくお願いします。

○戸沼会長 安心、安全、これが一番ですので、消防と、それから警察の署長さんをお願いいたします。

それでは、消防の署長さん、お願いします。

○山本委員 新宿消防署長の山本でございます。いつも消防行政に御理解いただきましてありがとうございます。

私は、消防の責任者といたしまして、何よりも一番今心配しておりますのは、震災時の市街地大火といいますか火災の拡大というのが今消防の中でも一番課題とされているところでございまして、消防力というのが国の基準で、人口何人について消防署は幾つ設けなさいとか、それからポンプ自動車を何台配置しなさいとか、そういう配備基準がありまして、私どもそれに沿って配置をしているところでございますけれども、昨年、国の中央防災会議が新しい首都直下地震の被害想定も公表しまして、これでいきますと、2,000件以上のほぼ同時多発の火災も起きる可能性がある。これは2,000件というオーダーになりますと、東京消防庁全体の1年間の火災件数の約3分の1が、大きな地震があったときに発生をする危険性もあるということでございますので、とても現有の消防力だけでは、これ全部に対処するのは物理的に不可能でございます。

その中でやはり何と申しまして、市街地全体で火災を拡大させない取組といいますか、木密の解消、不燃化も含めて、先ほど中川先生もおっしゃった、延焼遮断帯などもダイナミックに都市計画の中で配置をしていただかなければ、やはり到底防げるものではないなというふうに思っておりますので、私ども消防機関も、この都市計画審議会に参画をさせていただいて、大変そういう意味ではありがたく感じておりますので、また皆様方と知恵を出し合いながら、

火災に強い新宿区をまたこれからも目指していきたいなというふうに思っております。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 ありがとうございます。

では新宿警察署、治安から交通から課題は多いと思いますが、殊に、外国人なんかはこれから非常に多く住むので、この問題もきっと議論されていると思うので、その辺もあったらどうぞ。

○古澤委員（代） 先ほど住宅が空いているというお話だったんですけども、当署管内、新宿警察署の管内の感覚でいえば、本当という感じですね、住宅が足りないんじゃないの。これを一言で、要は、イメージ的に抱いていただくのが、大久保とか百人町の外国人が多数住んでいる地域をイメージしていただくと思うんですけども、先ほどシェアと言いましたけども、1つの部屋に3人、4人、多いときには6畳間に8人というような状況で住んでいます。当然、代表者の方、契約している方のお名前では把握はできるんですけども、ほかの方のお名前等は一回一回行ったときにいらっしゃれば確認させてくださいという形で確認するしか把握しようがないですね。要は、何で把握が必要か、大規模災害があった場合に、その方のお名前等もわからないのでは、どういった状況で、どうなったのかというのも全く区のほうとかでも多分登録がその住所になっている方とか少ないんじゃないかと思われる状況がたくさんあります。そういった面をちょっと先ほどイメージしまして、本当に住宅が余っているのというイメージを先ほど抱きました。

これを、開発というのはなかなかそう進むものではないですから、要は、小さい戸建てとか昔のアパートとか、そういうものが今多い状況で、そこは家賃も安いですから、さらに何人かシェアで入っているという状況で把握できない状況、これが新しい建物でちゃんとした施設設備のあるしっかりした建物になれば、家賃等も上がってそうそう人も借りられないというか、なかなかお金のある方も少ないですから、変わってくるのかなという感じはするんですけども、それはもう何年も先だろう。

今警察としては、一軒一軒巡回連絡、昔の方のイメージだと、戸籍調査ですか、警察が一軒一軒、地域課という交番の警察官が自分の受け持ち区を持って一軒一軒回って、今どんな方が住んでいらっしゃるんですか、どういう仕事をしているんですかと聞いて回るんですけども、それは犯罪抑止とかのためではなくて、災害時とかそういうときの緊急のために確認のため回っているということで、地道な努力をしなければなかなか犯罪も災害も防いでいけないのかな。災害を防ぐというか、けが人とかそういうのを出不さないようにということで、私、前任署は品

川区の荏原警察署というところで警備の仕事をやっていたんです。ずっと警備畑で機動隊で広域緊急援助隊とかそういうところでニュージーランドの地震とか、あと阪神・淡路も行きましたし、宮城県出身なので、東北の災害のときもずっと4日目から行っていましたが、そういう仕事をずっとやっていたので。品川区の荏原というところは木密、東京都の大規模災害時のレベル評価でワースト10に入るのが6つか7つぐらいあるような地区なんですね。要は、相当な木密です。そういうハード面を直していくというのは警察ができるものじゃないので、木密対策何やるのといったら、各町会に呼びかけて、お互いの助け合い、隣組という制度を構築していこうということで、各町会長と会って、毎週末、救助法とかそういうのをいろいろ一緒に訓練したりそういうことをやっていったんですけど、警察はやはりこういう審議会とかで意見は言えるんですけど、そういう面を直していくというのは、ほかの行政面とさまざまな皆さんのまちの力じゃないかなと思っています。それをサポートしていけるように頑張っていきますので、今後とも警察をよろしくお願いします。

○戸沼会長 ありがとうございます。

せっかくですから、議員の先生方もお一言ずつ、フリートキング的にどうぞ。この審議会はですね、都市計画審議会というのは、与えられた議案を議論するというのが、その議論は、私どもの議論を区長さんにお見せして、区長さんがそれを取りまとめて、例えば東京都の関連の議案であれば東京都に返す、区であれば、区の行政の中に生かすという趣旨なんですけれど、都計審は、実は権限が非常にあるんですね。今度の法の改正で、この都市計画がその気になれば、審議会で作案をつくって、区長さんに、どうですよということもできる権限を持っているはずなので、存外、与えられた議論以外でも議論してもいいというふうに私は思っていますので、あえて皆さんの、周りには区の職員が聞いておられますから、これは一々その区の職員にフィードバックするはずですから、そういう意味で非常にこれ大事な審議会だというふうに思うんです。区議会議員の先生方は、どちらかといえば、議会で大体議論していることで、案の内容自身は大体御存じなはずですよ。ですから、あえて、区議会議員の先生方の発言大体多いんですよ。それはそれで結構なんですけど、周りの我々もせっかく時間を使って来るものですから、いい機会なので、そういうこともしていったらいいんじゃないかと思う。

かわの先生、どうぞ。

○かわの委員 ありがとうございます。私は思いも含めてこの中身についても1点聞きたいというのか、考え方をあれなんですけども、ここでいう4ページの良好な住宅市街地の整備又は開発の方針の住宅市街地における土地利用という問題です。環七の外側と内側というふう

に分けていますから、都庁のあの高いてっぺんから見れば、多分環七の外と内というのは、そういう差がつくられるのかもしれませんが、ただ、新宿を見たときには、環七の内側ですけども、もちろんここには原則として中高層地とするけれども、低層や低中層の住宅地の保全ということがうたっていますけれども、新宿というのは御存じだと思いますけれども、6割が住居系の用途地域になっているわけですね。住環境の改善という意味で開発を進めていくというところも当然必要な部分があるんですけど、一方では、空地であったり、あるいは緑地であったり、そういうのが実は落合のほうだけではなくて、牛込のほうにも結構そういう住宅地がある。それは単に住環境だけじゃなくて、先ほどからあるような防災という、そういうところも大変大事なところになっているわけで、そういう面では、ここで別に用途地域を建物がどんどん建つように変えようということを言っているわけではもちろんないんだけど、やはり新宿の一つの特徴は、もちろん歌舞伎町や新宿西口に象徴されるような、そういうビジネス街や、あるいは繁華街ですけども、やはり住居地域、住民がたくさん住んでいるということがまた新宿のよさだし特徴だというふうに思うので、その辺はやはり住環境を守るという意味からも、ここでいう、例えば低層や低中層の住宅地としての保全というのもやはりやっていくというのが区や、あるいはそういうことを広めるのが役所としての任務も含めてあるんだろうというふうに思いますし、私自身もそういう思いを持ちながらこれからも活動していきたいなというふうに思っているところであります。とりあえず思いも含めて言いました。

○戸沼会長 では、**根本**さん、どうぞ

○根本委員 今、消防の方と警察の方のお話を聞いていて、新宿区というのは消防、警察を持っていないわけですね、持っていないというか東京都の管轄になる、権限になるものですか、聞いていて本当に珍しいといいたまいますか、いいお話だなというふうに。そういう話を区長のほうとか行政のほうは聞く機会がいっぱいあるんでしょうけど、議会は余りないんですね。ですから、これを何とかそういう議論をしながら、今の住宅政策は行政ですけども、その中で町会とかいろいろなソフトのことをやっていくという、警察の方からそういう話が出てくるというのはびっくりしたんですね。というようなことを今感じながらお話を伺っていました。

私は、30年前に議員になったときに、戸沼先生がやはり都市計画審議会の会長をなさっていて、先生のゼミに聴講にいたりして、まちづくり、都市計画のことをずっと関心があったんですけども、このところは桧原村の山とか、それから私も福島なんですよ、出身が、いわきですから原発から近いところですので、災害とか自然環境とかそういうことにずっと関心がありまして、そういうふうに考えると、食糧自給率ゼロの新宿区なんですよ。それから、

エネルギーをつくるのもゼロの新宿区なんですよ。そこで、しかし人口はいっぱいいて、消費もいっぱいして、それで自分が供給できていないことに対して無自覚だということをもっとお互いに謙虚にわかり合うまちをつくっていかなくちゃいけないんじゃないかというようなことを思っているんですが、なかなかどうやったらいいのかわからなくて迷っているところです。

以上です。

○戸沼会長 ありがとうございます。

○佐藤委員 佐藤でございます。先ほどのことに関連して発言させていただきます。

先ほど空き家が増えているというお話がございましたが、なぜ空き家が増えているかというのと、やはり供給と需要のバランスがとれていないんだらうなというふうに思います。

ちょうどこちらの住宅市街地の開発整備方針の中で西新宿六丁目のことが載っておりますが、8年前にできた800世帯42階の建物は、家賃が一番高いところで月250万です。こういうところに住む方と、一方で、ワーキングプアと呼ばれて年収200万円以下という方が1,000万人を超え、働いている人の3分の1、若者の2人に1人が非正規雇用で今増え続けているもとで、低額の家賃の住宅の供給というのは非常に切実だと思います。

先ほど公共住宅の活用の中で発言させていただきましたけれども、やはり都営住宅の倍率は年々高くなって、本当に宝くじを当てるようなものなんです、やはりそこに住民の切実な要求があると思いますので、私は行政としてそうした安価で良質な住宅を東京都も新宿区も提供していくことが一番今大事じゃないかというふうに思っています。

○戸沼会長 お願いします

○有馬委員 それぞれが私の主張みたいになっている。有馬と申します。

実は、私も区議会議員は、やはり住民に接することが非常に多くて、日ごろ地域とか、さまざまな方からいろいろな御意見や御要望をいただいて日常活動をやっているわけですね。これは私の実感ですけども、その中で最も多い一つに、やはり住宅の問題があります。これは住宅の問題は、端的に言えば、高齢者の方が多いですから、公共住宅に何とかどんな状況でしょうかみたいな、そういうことから始まって、高齢者の方が民間賃貸に転出をするときに、なかなか見つからない。宅建のほうでもいろいろとお世話になっておりますけども、そういうことも含めて非常に住宅問題というのは今後、これまでもそうですが、さまざまにもっと深刻な課題が出てくることもあるのかなというふうに感じております。

そういう中で、やはり最大のこれからのこれに関する課題は、高齢者が本当に増えていく社会の中であって、こういう方々をどのように住宅政策という観点で言えば守っていくことや場

の提供をしてあげられるのかなということは重要だろうというふうに、先ほど大浦委員がおっしゃいましたけども、先ほど警察の方が、シェアでさまざまな住宅は足りていないんじゃないかというお話もございましたが、以前、脱法ハウスという問題が社会問題になっていて、これは現状もありますけども、ああいう方々は恐らく、部屋がないからというよりも、御自分の経済的な都合とか、いわゆる生き方の都合でそういう形をとっておられて問題になっているということじゃないかなというふうに思っておりますけども、そういうこととは別に、この住宅については、支援付き高齢者住宅とか、さまざまなケア付き住宅とか今言われておりまして、介護を受ける方は当然施設という観点がありますが、当然そういう施設も限界があるということで、なかなかそこに至るまで至らない方たちをどのように今後支えていくのかという中では、非常に住宅施策にはしっかりと取り組んでいかなければならないんじゃないかなというふうに思っております。

ちなみに東京 23 区の中では、新宿区は公共住宅は非常に他の区よりも充足をしているという現実もあります。それをそれ以上に増やしていくというのも困難だろうと思っておりますので、その辺は非常に知恵を絞って今後取り組んでいかなければならないんじゃないかなというふうにご実感しております。

以上です。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ややフリートーキング的なことになりましたけれど、私どもの今日の議決の件でございますが、議案第 292 号 東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、これについては支障なしということですのでよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 ありがとうございます。

~~~~~

## 日程第 2

その他・連絡事項

~~~~~

○戸沼会長 今日の議事録も前回の議事録も、割合にざっくりばらんに意見交換ができたと思いますが、これはネットでも見られるようになっておりますので、この場の議論が外へもアクセスできますので、活用していただければというふうに。

今日の議事録の署名は。

○事務局（蓮見主査） 今日の議事録の署名でございますが、加藤委員にお願いしたいと思っておりますので、会議終了後、よろしくお願いいたします。次回の開催予定でございますが、2月6日14時から予定しております。会場につきましては、本庁舎6階の第3委員会室でございます。議案につきましては、前回御報告させていただきました景観計画の一部改定について御審議をいただく予定でございます。

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いきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上になります。

○戸沼会長 それでは、今日の都計審の会議を終わりたいと思います。

ありがとうございました。

午前11時27分閉会