

第169回

東京都新宿区都市計画審議会議事録

平成27年7月27日

新宿区都市計画部都市計画課

第169回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成27年7月27日

出席した委員

石川幹子、遠藤新、倉田直道、戸沼幸市、中川義英、星徳行、喜多崇介、加藤仁、小田桐信吉、小松清路、豊島あつし、川村のりあき、大門さちえ、吉住はるお、かわの達男、青木樹哉（代理…木村交通規制係長）、山本和宏、大崎秀夫、大野二郎、福村隆

欠席した委員

なし

議事日程

日程第1 審議案件

- (1) 議案第294号 新宿区都市計画審議会会長選出等について  
【西新宿五丁目北地区】
- (2) 議案第295号 東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）
- (3) 議案第296号 東京都市計画高度利用地区の変更（新宿区決定）
- (4) 議案第297号 東京都市計画特定防災街区整備地区の決定（新宿区決定）
- (5) 議案第298号 東京都市計画公園の変更（新宿区決定）
- (6) 議案第299号 東京都市計画防災街区整備事業の決定（新宿区決定）
- (7) 議案第300号 東京都市計画高度地区の変更（新宿区決定）  
【西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央北地区】
- (8) 議案第301号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新宿区決定）

日程第2 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後 2時00分開会

○田中都市計画課長 定刻になりましたので、ただいまより第169回新宿区都市計画審議会を

開催させていただきます。

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

それでは、座って説明させていただきます。

まず初めに、本日卓上のマイクのほうを御用意しております。こちらの使い方について、御説明をさせていただきます。

5つボタンが並んでございますが、右から2つ目、要求の4番、こちらを押していただきますと、このようにマイクの先端がオレンジ色に光ります。オレンジ色のボタンがつかましたら、発言していただきまして、発言後は、5番の終了を押していただければ消えますので、4番、5番という形でボタンのほう処理していただけますようよろしくお願いいたします。

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、審議会は成立してございます。

また、本日は新たに就任された委員の皆様による最初の審議会でございます。7月1日付で委員に就任された皆様に、区長から任命書をお渡しさせていただきます。

区長、それではよろしくお願いいたします。

[任命書手交]

**○田中都市計画課長** それでは、ここで区長より御挨拶をさせていただきます。

区長、よろしくお願いいたします。

**○吉住区長** 新宿区長の吉住健一でございます。

本日は、都市計画審議会にお集まりをいただきまして、ありがとうございます。また、委員をお引き受けいただきまして、2年間にわたり、どうかよろしくお願いいたします。

当審議会は、都市計画行政の円滑な運営を図るため、学識経験者や区議会議員、関係行政機関、区民代表の方々に委員をお願いしております。学識経験者や関係行政機関の委員の皆様は、それぞれの御専門である知識や経験を、また区議会議員や区民代表の委員の皆様は、地域の声や地域活動を通じた経験などを当審議会の審議に活かしていただけるものと期待をしております。

新宿区では、平成19年度に当審議会での審議を踏まえ、都市マスタープランを策定いたしました。その後、東日本大震災の発生や首都直下地震への対応、少子高齢化と人口減少の進展、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催決定など社会情勢も大きく変化をしております。これらの社会経済情勢の変化を踏まえ、持続的に発展する新宿の未来をつくるため、現在の都市マスタープランを見直し、都市マスタープランの性格もあわせ持つ、まちづくり長

期計画の策定に取り組んでいるところです。このまちづくり長期計画については、平成 29 年度の策定を予定しているため、今後、当審議会においても御審議いただき、忌憚のない御意見をいただきたいと考えております。

そのほかにも、木造住宅密集地域の解消や市街地再開発事業等の防災都市づくりに関すること、国際観光都市としてさらなるにぎわいの創出を目指す新宿駅周辺の再整備など、さまざまな案件を御審議いただくこととなりますので、さまざまな角度からの御指導、御助言を賜れば幸いです。

今後とも都市計画行政を初め、新宿区政全体の発展のために御助力賜りますようお願いを申し上げます。どうかよろしく願いいたします。

○田中都市計画課長 区長、ありがとうございました。

それでは、改めまして都市計画審議会の委員の皆様並びに幹事の職員を紹介させていただきます。

恐れ入りますが、お名前をお呼びいたしますので、一言自己紹介などをお願いできればと思います。お手元に新宿区都市計画審議会委員名簿をお配りしております。こちらも御参照いただければと思います。

それでは、戸沼委員から順によりしくお願いいたします。

戸沼委員、よろしく申し上げます。

○戸沼委員 戸沼でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 中川委員、よろしく申し上げます。

○中川委員 早稲田大学の中川でございます。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 石川委員、よろしくお願いいたします。

○石川委員 中央大学の石川でございます。水や緑、公園などを担当しております。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 喜多委員、よろしく申し上げます。

○喜多委員 喜多でございます。よろしくどうぞ。

○田中都市計画課長 大崎委員、よろしく申し上げます。

○大崎委員 新宿区町会連合会会長の大崎でございます。よろしくどうぞ。

○田中都市計画課長 倉田委員、よろしく申し上げます。

○倉田委員 倉田でございます。よろしくお願い申し上げます。

○田中都市計画課長 遠藤委員、よろしくお願い申し上げます。

○遠藤委員 遠藤と申します。今期から新任ということで、委員を拝命いたします。専門は都市デザインです。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 星委員、よろしくお願いいたします。

○星委員 弁護士の星でございます。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 加藤委員、よろしくお願いいたします。

○加藤委員 新宿区印刷・製本関連団体協議会の加藤でございます。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 小田桐委員、よろしくお願いいたします。

○小田桐委員 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会の副会長を務めております小田桐です。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 小松委員、よろしくお願いいたします。

○小松委員 東京都建築士事務所協会新宿支部の副支部長の小松です。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 福村委員、よろしくお願いいたします。

○福村委員 公募の区民委員として参加させていただきます福村といたします。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 大野委員、よろしくお願いいたします。

○大野委員 同じく公募ですけれども、大野でございます。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 山本委員、よろしくお願いいたします。

○山本委員 新宿消防署長の山本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 木村様、よろしくお願いいたします。

○青木委員（代） 本日は、新宿警察署長青木のかわりにお席させていただきました木村です。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 かわの委員、よろしくお願いいたします。

○かわの委員 区議会議員社民党のかわの達男です。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 川村委員、よろしくお願いいたします。

○川村委員 区議会議員の川村のりあきです。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 豊島委員、よろしくお願いいたします。

○豊島委員 区議会議員の豊島あつしです。よろしくお願い申し上げます。

○田中都市計画課長 大門委員、よろしくお願いいたします。

○大門委員 区議会議員の大門さちえです。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 吉住委員、よろしくお願いいたします。

○吉住委員 区議会議員の自民党・無所属クラブの吉住はるおです。よろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 続きまして、幹事の職員を紹介させていただきます。総合政策部長針谷弘志です。

○針谷総合政策部長 総合政策部長の針谷でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 続きまして、みどり土木部長野崎清次です。

○野崎みどり土木部長 みどり土木部長野崎と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 続きまして、都市計画部長新井建也です。

○新井都市計画部長 都市計画部長の新井です。どうぞよろしくお願いいたします。

○田中都市計画課長 それでは、本日の議事と資料について、事務局から確認をさせていただきます。

事務局をお願いします。

○事務局（蓮見主査） それでは、事務局になります。

それでは、本日の日程と配付資料を御確認させていただきます。

まず初めに、本日の日程でございます。左上クリップでとじてございます第 169 回新宿区都市計画審議会議事日程表をごらんください。

まず、本日は委員改選後、初めての審議会でございますので、日程第 1、審議案件としまして、議案第 294 号 新宿区都市計画審議会会長選出等について。次に、西新宿五丁目北地区についてでございます。議案第 295 号から議案第 301 号については、関連事項になり、また新宿区決定の事項となります。議案第 295 号につきましては、地区計画の決定、議案第 296 号につきましては、高度利用地区の変更、議案第 297 号につきましては、特定防災街区整備地区の決定、議案第 298 号につきましては、都市計画公園の変更、議案第 299 号につきましては、防災街区整備事業の決定、議案第 300 号につきましては、高度地区の変更、議案第 301 号につきましては、防火地域及び準防火地域の変更でございます。議案第 295 号から議案第 301 号につきましては、前回 3 月 27 日に御報告させていただいた案件の審議となっております。

続きまして、日程第 2、その他・連絡事項でございます。

それでは、配付資料を御確認させていただきます。

最初に表紙になりますが、今、御説明しました議事日程表でございます。

続きまして、議案第 294 号資料となりまして、新宿区都市計画審議会会長選出等についてで

ございます。続きまして、ホチキスどめの資料でございますが、新宿区都市計画審議会条例及び新宿区都市計画審議会の運営等に関する規則でございます。そのほかA4、1枚の都市計画審議会委員名簿でございます。

続きまして、左側にクリップでとめさせていただいております厚い資料でございますが、こちら西新宿五丁目北地区等の都市計画の決定等についての資料でございます。

また、机上に都市計画マスタープランを御用意させていただいております。

本日の資料は以上となります。資料の過不足等ございませんでしょうか。また会議の途中で不足等ございましたら事務局までお申し出ください。

事務局からは以上となります。

~~~~~

#### 日程第1

##### 審議案件

- (1) 議案第294号 新宿区都市計画審議会会長選出等について

~~~~~

○田中都市計画課長 それでは、本日の議事に入らせていただきますが、まず日程第1の審議案件に基づき、本審議会の会長の選出についてお願いしたいと存じます。

会長の選出につきましては、事務局からの御提案でございますが、最初に仮議長を選出させていただきますまして、仮議長のもとで会長をお決めいただくという形で進めさせていただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○田中都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、御賛同いただきましたので、まず仮議長を選出させていただきたいと存じます。どなたか立候補及び推薦はございますでしょうか。

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

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○田中都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、仮議長を大崎委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○田中都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、**大崎委員**、席の移動のほうをよろしく願いいたします。

○**大崎仮議長** それでは、ただいま事務局の方から指名をいただきました**大崎**でございます。  
仮議長を務めさせていただきます。

それでは、議事に入ります。事務局から議題の宣言並びに会長の選出に関する根拠条文の説明をお願いします。

○**事務局（蓮見主査）** 事務局です。

それでは、日程第1、議案第294号 新宿区都市計画審議会会長選出等についてでございます。

会長の選出につきましては、新宿区都市計画審議会条例第5条では、審議会に会長を置き、第3条第1項第1号の委員のうちから委員の選挙により定めるとされてございます。この第3条第1項第1号の委員と申しますのは、お手元の委員名簿のうち上段の1号委員、学識経験者の枠に記載されております委員の皆様でございます。その委員の中から会長をお決めいただくということでございます。

事務局からの説明は、以上になります。

○**大崎仮議長** それでは、どなたか会長に立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。また、推薦したい方があればどうぞ。

○**大崎仮議長** 立候補、推薦がいらっしゃらないようですので、差し支えなければ仮議長として提案させていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**大崎仮議長** それでは、仮議長として提案させていただきます。当審議会では以前より**戸沼委員**に会長になっていただいておりますので、このたびも**戸沼委員**に会長をお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**大崎仮議長** 皆様に異議なしの御意見をいただきましたので、**戸沼委員**を新宿区都市計画審議会会長に選任します。

それでは、仮議長の役目が終わりましたので、会長と交代したいと思います。ありがとうございました。

○**田中都市計画課長** それでは、会長、よろしく願いいたします。

○**戸沼会長** わかりました。

それでは、ただいま会長に選出いただきました**戸沼**でございます。きょうの区長の冒頭のお



話で、これから 2020 年までのオリンピックとか、それから都市マスタープランの改定の役とか、いろいろ区長から諮問される事項がたくさんあると思いますが、皆様の御協力でやっていきたいと思いますので、どうぞよろしくをお願いします。

それでは、早速ですが、当審議会の運営に関して取り決めさせていただきたいと思いますが、まず会長代理の選出ですが、審議会条例の第 5 条第 3 項によりますと、会長に事故があるときは会長があらかじめ指名する委員がその職務を代行するという規定がございます。会長代理につきましては私の指名ということになっておりますので、以前からやっていただいております中川委員に会長代理をお願いしたいと思います。

中川さん、どうぞよろしくをお願いします。

○中川会長代理 引き続きということで、会長から御指名ですが、どうかよろしく願いいたします。

○田中都市計画課長 事務局でございます。

恐れ入りますが、区長、公務のため、ここで退席をさせていただきたいと思います。

〔区長退席〕

○戸沼会長 それでは、次に、席の配置とか進行について取り決めたいと思いますが、まず委員の議席ですが、規定により委員の議席は、あらかじめ会長が決めるということになっておるようでございますので、今、皆様がお座りいただいている席を席次ということにさせていただきますので、そのまま続けていきたいと思います。

次に、議事録の署名ですが、会長及び会長が指名する委員となっておりますが、これまでどおり座席の順でお願いしたいと思いますが、私から左回りにしていくということで、まず中川委員をお願いしたいと思います。

それから、関係行政機関で出席していただいている新宿警察署の署長さんと新宿消防署の署長さん、警察の署長さんはきょうは代理ということでございますが、よろしくをお願いします。審議会の審議内容から考えますと、警察とか消防とか、新宿の場合には特段に重要でございます。歌舞伎町問題等々がございますので、またよろしく御意見を賜りたいと思います。

大体そんなところでよろしいですか。あと、何か決めることありますか。

○田中都市計画課長 新宿警察署長さんと新宿消防署長さん、本日、消防署長さんのほう、御出席いただいておりますが、大変多忙なお二人でございます。緊急事態により、御欠席されることもあろうかと思っております。その際は、審議会条例第 6 条第 4 項の規定によりまして、これまでどおり関係職員の代理出席を認め、御意見をいただくということにさせていただいてよろし

いでしょうか。また、その場合、代理という形でございますので、採決に加わることができないということになります。この点について、皆さんに御承認いただければと思いますが、いかがでしょうか。

また、議事の進め方ですが、運営規則第7条により、議題の宣言、議案の説明、質疑応答、討議、採決と進めてまいりますが、関連する案件については、第6条第2項により審議順序を変更したり、一括して説明、質疑等をしていただく場合もございますので、よろしくお願いたします。

○戸沼会長 今回の事務局の案でよろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それでは、そのようにさせていただきます。

~~~~~

#### 日程第1

##### 審議案件

- (2) 議案第295号 東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）
- (3) 議案第296号 東京都市計画高度利用地区の変更（新宿区決定）
- (4) 議案第297号 東京都市計画特定防災街区整備地区の決定（新宿区決定）
- (5) 議案第298号 東京都市計画公園の変更（新宿区決定）
- (6) 議案第299号 東京都市計画防災街区整備事業の決定（新宿区決定）
- (7) 議案第300号 東京都市計画高度地区の変更（新宿区決定）
- (8) 議案第301号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新宿区決定）

~~~~~

○戸沼会長 それでは、本日の具体的な議案について進めたいと思いますが、事務局から御説明をお願いします。

○事務局（蓮見主査） それでは、事務局になります。

それでは、議案第295号 東京都市計画地区計画の決定について、議案第296号 東京都市計画高度利用地区の変更について、議案第297号 東京都市計画特定防災街区整備地区の決定について、議案第298号 東京都市計画公園の変更について、議案第299号 東京都市計画防災街区整備事業の決定について、議案第300号 東京都市計画高度地区の変更について、議案第301号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてとなります。

審議会開催に当たりまして、事前に資料を送付させていただきますが、一部追加、誤記等の修

正がございますので、本日は机上に御用意している資料をお使い願いますようお願いいたします。

また、説明の内容につきましては、こちら前方正面のスクリーンに映させて御説明をさせていただきます。

また、議案につきましては、7 つに分かれておりますが、全て関連計画となっておりますので、あわせて説明をさせていただきたいと思っております。

説明につきましては、地域整備課長より行います。

○**依田地域整備課長** それでは、地域整備課長です。

議案について説明させていただきます。西新宿五丁目北地区につきましては、前回3月の都市計画審議会におきまして、都市計画の原案について報告させていただきました。本日は西新宿五丁目北地区などの都市計画案について説明いたします。

最初に、概要を説明いたしますので、恐れ入りますが、参考資料の1-1をご覧ください。資料の後ろのほうについてございます。右肩のほうに参考資料1-1と書いてあります2枚つづりの資料となります。よろしいでしょうか。

それでは、1番の趣旨のところでございますが、西新宿五丁目北地区では、平成16年から地元で再開発のまちづくりに取り組んでおりまして、区は事業化に向けた支援を行ってまいりました。地元の準備組合は、昨年7月に防災街区整備事業を前提とします基本計画を取りまとめまして、東京都など関係行政団体との事前協議も整うとともに、地権者の事業化への賛同率も高まっている状況にあります。

区は、地元で取りまとめた基本計画をもとに都市計画原案を作成し、都市計画法第16条に基づく縦覧等を行いました。その後、いただいた意見を踏まえまして、都市計画案を作成しまして、第17条に基づく縦覧等を行いました。このたび都市計画法第17条に基づき、提出された意見書の要旨を添えて本審議会にお諮りするものです。

当地区の位置は、こちらの位置図の赤い位置になります。地区の概要、取り組みの経緯等は後ほどパワーポイントで詳しく説明させていただきます。

1枚おめくりください。本審議会にお諮りする都市計画案ですが、以下の7種類となります。参考資料2にも概要をまとめてございますので、後ほどご覧いただければと思います。こちらの6番ですけれども、本事業に対する賛同状況でございます。権利者別で8割を超える方が賛同しているという状況になります。

続いて、右側のページの施設建築物の概要を簡単に説明させていただきます。こちらにカラ

一で当地区の配置図を示させていただきましたが、A地区、B地区、C地区、D地区の4つに分かれます。A地区、B地区は、高層の建築物を計画しております。C地区は、個別に利用を行う地区となります。D地区は、河川沿いの親水公園という形となります。

まず、A地区の高層の建築物ですけれども、主要用途は住宅です。そのほか事務所、店舗、認可保育所等が入ります。規模は、高さ約160メートル、階数43階を予定しています。B地区につきましては、同じく住宅が主要用途で、店舗、駐車場等になります。高さ約140メートル、地上37階建てを予定しています。住戸数は合わせて約1,000戸という状況になります。裏面に、こちらのイメージパースを載せてございます。A地区、B地区の高層建築物の様子、また足元廻りの様子等、確認していただければと思います。

それでは、都市計画の内容につきまして、パワーポイントを使って説明させていただきます。それでは、前のほうに映像で説明させていただきます。

まず、地区の位置でございますが、東京メトロ丸ノ内線の西新宿駅、中野坂上駅、また都営大江戸線の西新宿五丁目駅から徒歩約6分、こちらの赤く塗ったエリアとなります。当地区の部分を拡大しております。赤く塗ったエリアが西新宿五丁目北地区になります。ご覧のとおり、青梅街道、十二社通り、神田川、そして現在再開発工事中の西新宿五丁目中央北地区に囲まれました約2.5ヘクタールの地区となります。

地区の取り組みの経緯でございます。平成16年から地元の活動が始まっております。平成25年11月には、市街地再開発準備組合から防災街区整備事業準備組合に変更いたしまして、事業手法の変更を行ってございます。平成27年2月、準備組合は都市計画決定の手続の要望書と基本計画案を区に提出しております。

用途地域の状況です。赤とピンクのところは商業地域。青梅街道や十二社通りの幹線道路沿いは、商業地域となっております。また、オレンジ色に塗りました地区の内部は、第二種住居地域でございます。

地区の現況です。地区内の道路は写真のように狭隘な道路、そして行きどまり道路も多いといった状況となっております。

地区の課題でございます。特定緊急輸送道路に指定されております青梅街道の沿道には、旧耐震基準の建物が建ち並んでおります。また、地区の内部は低層の老朽木造建物が多いといった状況になります。また、消火・救助活動のための空地も不足しており、防災上危険性の高い地域となっております。

続いて、上位計画による位置づけになります。まず、国の計画ですが、当地区を含みます新

宿駅周辺地域は、都市再開発事業等を通じまして、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、都市再生緊急整備地域に指定されております。東京都の主な計画です。2番目の丸の、防災街区整備方針ですが、西新宿地区は防災上、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置づけられております。続いて、その次のポツですが、西新宿五丁目地区は平成26年4月に不燃化特区に指定され、当地区の防災街区整備事業は不燃化の早期の効果が期待できるコア事業として位置づけられております。

続きまして、新宿区総合計画の中での位置づけになります。当地区は新宿駅周辺地域の中に位置しております。当地区の部分を拡大しております。こちらの赤く囲った部分が当地区になります。住環境の向上と都心生活拠点にふさわしいまちづくり、神田川沿いなどの水と緑を楽しめる散歩道の整備、都心居住を推進する再開発によるまちづくりなどを進める地区として位置づけられております。

以上、地区の課題をまとめますと、共同化による特定緊急輸送道路沿道の耐震・耐火を図ることによる延焼遮断帯の形成、周辺と調和した街並み形成、道路や広場等の整備、防災性の向上、都心居住の推進を図る必要があります。

地区の課題解決のためには、以上7つの都市計画が必要となります。

ここで、当地区の再開発の手法であります防災街区整備事業について説明いたします。

市街地再開発事業のように、土地・建物を共同化建物の床に権利変換することを基本としながら、土地から土地への個別敷地への権利変換も可能とする柔軟な手法を用いまして、防災機能を備えました建築物及び公共施設の整備を行う事業となります。こちらの絵のように、事業後、共同化の建物のほかに、個別利用を行うエリアも認められる柔軟な事業手法となっております。

こちらが、施設計画案とイメージパースになります。先ほど御説明したとおり、A、B、C、Dの4つの地区に分かれております。右側がパースになります。こちらが高層建築物の足元廻りのイメージの別の角度からのパースになります。

それでは、都市計画案の概要について説明させていただきます。

最初に地区計画です。地区計画ですが、地区の目指すべき将来像を設定しまして、その実現に向けて、都市計画に位置づけてまちづくりを進めていく手法です。実現のために、目標、方針、地区整備計画を定めてまいります。

地区の目標です。防災性の向上、生活利便性の向上、定住化の支援、子どもを安全に安心して育てられる環境の形成を図ります。また、連続した活気とにぎわいを創出するとともに、日

常的なコミュニティの場の確保を図ります。さらに、多様な世代の利便性・安全性に十分に配慮しましたやさしい市街地の形成、環境に配慮した建築物などの整備、ヒートアイランド現象の抑制を図っていきます。

地区計画の区域図です。当地区全域が対象となります。

次に、方針です。A地区では、敷地を共同化し高度利用を図るとともに、防災性の向上、定住化を促進する住宅機能を中心に、業務や商業機能を配置します。B地区でも、敷地を共同化し高度利用を図り、住宅機能や低層部分に身近な商業機能を配置いたします。C地区では、十二社通り沿いに商業機能を整備するとともに、水と緑の散歩道の入り口としまして空間の広がりを感じられる土地利用を図ってまいります。D地区では、水辺に親しむことができる地域の防災拠点となる公園を整備いたします。

地区施設の整備方針についてです。区画道路を整備します。また、広場の創出によりまして防災性の向上を図るとともにコミュニティの場の創出を図ります。加えて、緑道公園や歩道状空地を整備し、水と緑の散歩道等の歩行者ネットワークの形成を図ります。まず、青梅街道沿いの特定緊急輸送道路で延焼遮断帯の整備を図ってまいります。また、十二社通り沿いには、商業機能を集積しまして、にぎわいの創出を図ってまいります。また、この図のように、南側の西新宿五丁目中央北地区とも水と緑のネットワークをつなげてまいります。

建築物等の整備の方針等についてです。建築物の敷地面積の最低限度、形態または色彩、その他の意匠の制限、高さの最低限度、用途の制限等を定めてまいります。さらに、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、また緑化率の最低限度などを定めてまいります。そのほか、駐車施設の整備、雨水流出抑制への配慮を図ってまいります。

地区施設の配置及び規模となります。こちら区画道路ですが、このように着色した部分になりますが、ループ状に幅員 8 メートルから 12 メートルの区画道路を配置いたします。広場は、こちらの緑色で着色した部分になります。1 号から 4 号まで計画しております。また、南側の黄緑色の部分は緑道公園の配置になります。こちらの黄緑色と緑色が、幅員 3 メートルから 4 メートルの歩道状空地の配置となります。

続きまして、建築物等に関する事項になります。

建築物等の用途の制限ですが、このようにキャバレー、カフェー、パチンコ店など、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律上の規制の用途と、また場外馬券場などの用途を制限してまいります。

建築物の敷地面積の最低限度をこのように定めてまいります。壁面の位置を制限いたしまし

て、空地を確保してまいります。こちらが、壁面の位置の制限図になります。まずこのオレンジ色の青梅街道沿いの壁面ですけれども、5メートルの壁面後退を行います。また紫色の十二社通り沿いでは、南側の西新宿五丁目中央北地区との街並み、景観と合わせるために、2段階の制限となります。まず、20メートルまでの高さの部分は4メートルの壁面後退、そして20メートルから上は10メートルの壁面後退を実施いたします。区画道路周辺などにつきましても、このように2メートルから4メートルの壁面の後退位置を定め、空地の確保を図ってまいります。壁面後退区域における工作物の設置の制限もこのように定めてまいります。

建築物等の高さの最高限度、A B地区では160メートル、C地区では20メートル。また、建築物等の高さの最低限度、A B地区で7メートルを定めてまいります。

建築物等の形態または色彩、その他の意匠の制限を次のとおり定めます。3番ですが、建築物の防災都市計画施設に係る間口率10分の7以上といたします。こちらについては、次の映像で説明いたします。こちらの図のように、周辺の地区からの延焼を遮断し、公園に火が行かないように、公園と建物が接する間口率を10分の7以上といたします。

また、建築物の緑化率の最低限度を、A B地区で10分の2と定めます。

続きまして、高度利用地区になります。土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区となります。このようにA B地区で高度利用を図ってまいります。容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、最低限度をこのような数値で定めてまいります。壁面の位置の制限ですが、こちらは地区計画と同様の内容となります。以下、地区計画と同様の内容につきましては、説明を省略させていただきます。

特定防災街区整備地区です。火災時の延焼防止や延焼を遅らせるための建築物の敷地面積の最低限度や壁面の位置を制限します。敷地面積の最低限度につきましては、地区計画で説明のとおりです。壁面の位置の制限も地区計画と同様になります。間口率も、こちらも先ほどの説明のとおりの間口率10分の7となります。建築物の高さの最低限度も、先ほど説明のとおりです。

続きまして、都市計画公園です。憩いの場となります親水空間や地域の防災拠点の整備を図るために、防災機能を備えた公園を計画いたします。

こちらが都市計画公園の区域図になります。この緑で囲まれた部分になります。神田川沿いの位置となります。都市計画公園の規模は、約0.24ヘクタールになります。こちらが公園のイメージ図になります。このように護岸にテラスを設けるなど、水に親しめる親水公園として

現在計画中です。

続いて、防災街区整備事業です。先ほどと同じスライドになりますが、土地・建物から建物への権利変換による共同化に加えまして、個別利用区への権利変換も可能な事業手法となります。区域は全域が対象です。区画道路と公園などの公園施設の配置及び規模を定めております。こちらは区画道路の配置及び規模となります。こちらが公園の配置及び規模です。公園1号が、川沿いの水色の部分の親水公園となります。公園2号が、南側の黄緑色の緑道公園となります。

防災施設建築物の整備に関する計画としまして、A地区、B地区の建築物につきまして、耐火建築物とするなどの事項を定めてございます。壁面後退につきましては、これまでの説明と同様です。

続きまして、高度地区です。高度地区につきましては、高度利用を図るAB地区につきまして、この図のように斜線等の制限のある高度地区を廃止しまして、制限をなくすものです。このエリアの高度地区を廃止いたします。

続きまして、防火地域及び準防火地域です。防火構造の木造も建築可能な準防火地域から、耐火建築物または準耐火建築物とする防火地域へ変更するものです。オレンジ色の部分につきまして、西新宿五丁目中央北地区のエリアも含めまして、準防火地域を防火地域に変更いたします。

続きまして、今後のスケジュールです。本日、都市計画審議会で、この都市計画案を御審議いただきまして、平成27年8月ごろ都市計画決定告示、7種類同日の予定でございます。平成27年12月ごろに建築条例を改正いたしまして、その後、組合設立認可、権利変換計画認可、工事着手というスケジュールを予定してございます。

最後に、参考で、準備組合施設計画案について説明いたします。先ほどもお示ししました施設計画案とイメージパースになります。

続きまして、日影の影響です。こちらが冬至の日の日影の状況となります。日影の影響につきましては、大半が商業地域にかかりまして、一部、第一種中高層住居専用地域にかかりますが、東京都の条例上の基準はクリアしてございます。

続きまして、風の影響です。本調査ですけれども、風工学研究所の評価指標を用いております。領域A、領域B、領域Cは、それぞれの周辺地域の状況に応じた一般的な風環境で、領域Dは、好ましくない風環境となります。緑色の領域Aですけれども、住宅地としての穏やかな風環境になります。青の領域Bですが、住宅地、市街地としての一般的な風環境となります。黄色の領域Cですけれども、事務所街としての比較的強い風環境となります。赤の超高層建物



の足元で見られる領域Dの強風の風環境となります。

建設前の風の影響の様子です。領域AとBが多く、領域Cが少しあるといった状況になります。こちらが、建設後のシミュレーションになります。赤く囲った部分が、領域AからBになった箇所になりますが、領域AとB、住宅地、市街地としての一般的な風環境の中におさまるという風の計画となります。

続きまして、電波の影響です。電波の障害の出そうな範囲を落としてございます。こちらがスカイツリーからの電波の影響の様子です。続きまして、こちらが放送大学のデジタル放送の電波の影響が出そうな範囲を黄色で示しております。続きまして、スカパーフェクTVまたBS、CSの電波の影響が出そうな範囲をこちらの青と緑と黄色のラインで示しております。電波障害が実際に生じた場合には、事業組合で実態を調査して適切な対応を行ってまいります。

都市計画についての説明は以上になります。

続きまして、都市計画案の縦覧等について説明いたします。申しわけありませんが、明かりをお願いいたします。

お手元の資料2のほうをお願いいたします。資料2としまして、都市計画案の縦覧等についてです。資料よろしいでしょうか。最初にボリュームありまして資料1で、その次に資料2という形で入っております。よろしいでしょうか。

それでは、都市計画案の縦覧等について説明させていただきます。原案と案の説明会等、こちらに記載のとおり行っております。原案の説明会は、こちらの表に記載のとおり、平成27年3月21日に行いまして出席者が59名です。また、縦覧意見書の受け付けは3月から4月にかけて行っております。原案についての意見書は6件いただいております。また、案につきましては、5月30日に説明会を行いまして、出席者27名、縦覧意見書の受け付けは6月に行いまして、意見書を1件いただいております。

1番の原案に対する意見等についてですが、2番の説明会における主な意見とその対応について簡単に説明いたします。意見としましては、都市計画決定後の今後の進め方という意見が出ましたので、今後の組合設立、権利変換計画の作成、また既存建物の除去、本体工事という手順を説明させていただきました。②番の防災都市計画施設の配置について質問がございましたので、神田川と一体となった延焼防止機能を確保するとともに、地域住民の憩いの場となる親水機能を持った都市公園とするために、神田川に面する位置としたという答えをさせていただきます。

次に、都市計画案に対する意見についてですが、説明会における主な意見とその対応です。

まず日影規制について、地区内の高層棟同士の日影規制の質問が出ましたので、高度利用地区なので日影の規制は適用除外という説明をさせていただきます。また、風環境についての質問がございましたので、今後建物の設計を進める中で風洞実験等を実施しまして、さらに検証を行う予定であるという回答をさせていただきます。

1枚めくっていただきまして、別添1をご覧ください。

こちらが原案に対する意見書とその対応をまとめてさせていただきます。意見書ですが、賛成意見が5件ありました。また、改善要望等を1件いただいております。整理番号1番のところを見ていただきたいのですが、賛成意見に関しましては、都市計画原案に賛成します、早期の都市計画決定を望みますという同趣旨の意見を5件いただいております。また、整理番号2番のほうですが、改善要望として1件いただいております。当再開発自体を全面的に否定するものではないが、当意見内容の十分な検討を求めるということで1件意見をいただいております。こちらの意見は、都市計画案の意見とほぼ同様の内容となりますので、別添2の都市計画案に対する意見のほうで説明させていただきます。

別添2をおあげください。3枚めくった後についてでございます。

こちらが、別添2のほうで、都市計画案についての意見になります。改善要望等が1件ということで、原案と同じ方になります。再開発自体を全面的に否定するものではないが、当意見内容の十分な検討を求めるといった内容です。

整理番号の2番を見ていただきたいと思います。まず、いただいた意見としましては、D地区が防災都市計画施設機能を担うとの案になった理由とその根拠の説明を求めるということで、地震の際は高い建物、川、橋の近くには近寄れないと考える方がいる、また、高層建築物からの落下物、神田川の氾濫等のリスクが想定される、こういう場所に公園を配置することの理由という意見でございます。

新宿区の見解としましては、右側に書いてございますが、まず、公園をこのD地区に配置したことにつきましては、火災危険度の高い西側地域からの延焼に対しまして、神田川と一体となった延焼防止機能を確保するとともに、平常時は地域住民の憩いの場となる親水機能を持った都市公園とするために、この位置としましたと示しております。続きまして、高層建築物からの落下物に対する見解ですが、落下物に対する水平離隔距離を計算し、十分離して公園を設置しているということを回答させていただきます。また、神田川の氾濫等につきましては、神田川氾濫対策が完了しまして、河川工事も完了し、平成5年以降21年間以上、氾濫等は発生していないということを見解として書いてございます。

1 枚めくっていただきたいと思います。整理番号の 3 のところでございますが、区画道路につきまして、A地区、B地区、C地区をまたいで利用する場所にあること、また、東京電力の業務用車両等が出入りする道路を設定すること、これらのことは歩行者の交通事故のリスクを高める可能性があり、不適であるという意見をいただきました。新宿区の見解としましては、区画道路の設定は、地区内の消防活動動線や避難経路を確保するなどの防災性の向上や交通の安全性に配慮するとともに、東京電力の既存の埋設管がありますので、こちらの位置なども勘案してこの位置となりましたということを書いてございます。

続きまして、整理番号 4 番になります。高層建築物の構造やデザインは、住民や歩行者等の心理的圧迫やストレスを高める可能性がある、色彩は視力弱者への影響を配慮すべきであるという御意見に対しまして、新宿区の見解としましては、歩行者や利用者への心理的圧迫に配慮するために、各道路に対しまして道路境界線から壁面後退を行うということで、各壁面後退の数字を詳細に記述してございます。また、街並みの連続性に配慮するとともに、圧迫感の低減を図ってまいります。また、建築の設計を進める中で、色彩や光の反射についても周辺の環境との調和や周囲への影響に配慮した計画となるよう事業者働きかけてまいりますという見解で記述してございます。

続きまして、整理番号 5 番です。風害の想定につきまして、計算上の値から判断するのではなく、現実態調査を行うべきだという意見をいただいております。新宿区の見解としましては、コンピュータシミュレーションの結果では、一般的な風環境の中におさまっています、今後、建物の設計を進める中で風洞実験を実施しまして、さらに検証を行う予定と回答してございます。そのほか、住民や生活者の生活権や財産権の保護と保全、案の見直しを求めるといった御意見でありますとか、住民や生活者の権利の遵守、より安全で快適な生活ができる地域環境づくりを区に求める等の意見をいただいております。

そのほかとしまして、都市計画以外の内容でも意見をいただいております。整理番号の 8 番以降でございますが、9 番の部分をごらんください。説明会の対象地域、その地域の住民数と生活者数、説明会の参加数の情報開示を求める、西新宿五丁目北地区の住民及び生活者の対象者数、また区は説明対象者に対し、十分な説明が行われていると考えているかといった意見をいただいております。区の見解といたしましては、縦覧の説明会の対象は、関係区の住民と利害関係人を対象としています。その地域の住民数や生活者数は把握しておりません。説明会の参加者は 27 名、縦覧は 2 件、意見書の提出は 1 件と回答してございます。また、西新宿五丁目北地区の住民数総数 460 人、そのうちの説明会参加者は 6 名との数字を示してございま

す。そしてまた、第 17 条に基づく縦覧とともに説明会を開催しましたということで、開催に当たりましては、どなたでも参加いただけるように新宿区及び中野区の広報や新宿区のホームページに掲載したほか、地区内及び地区周辺の町会掲示板へ掲示を行いまして広く周知を図ったことを示しております。また、説明会ではイメージ図を用いたほか、専門用語については説明を加えるなどわかりやすい説明となるよう工夫したということを見解として示しております。

そのほか、いただいた意見としましては、地区の住民や地権者だけではなく、店舗の雇用者、従業者を含めた 3 分の 2 以上の方々が参加し理解するまで、積極的かつ継続的に説明会を行うことを求める等の意見をいただいております。意見書については以上になります。

西新宿五丁目北地区等の都市計画案についての説明は以上となります。よろしく願いいたします。

○戸沼会長 どうもありがとう。

それでは、ただいまの説明に対して、御質問と御意見がございましたら、どなたからでもおっしゃってください。

はい、どうぞ。

○川村委員 川村でございます。私ちょっと初めてということで、この間の質疑といいますか、進められてきたこととの関係で、確認もしたいところもございますので、お伺いをしたいと思っております。うちの会派から佐藤委員が出席しておりましたので、ほぼ経過については伺っておるんですけども、まず地権者の合意というところで 8 割ということで、この間の合意形成の状況につきまして、もう少し詳しくまずお伺いをしたいと思います。

○依田地域整備課長 合意に関しましては、8 割を超えていると申し上げたところなんです、そのほか残りの 2 割弱の方も反対という方はほとんどいない状況でございます。都市計画決定をしてから賛同するであるとか、あるいは都市計画決定後に権利変換か転出かを決めると、そういう意向がほとんどといった状況となります。

○川村委員 それでは基本的に合意をしていらして、先ほど都市計画決定をしてからというふうなお話もございましたけれども、具体的な個々の状況について地権者の方が判断されていくと、こういうことの理解でよろしいのでしょうか。

○依田地域整備課長 それで結構でございます。

○川村委員 わかりました。

あと、この計画の中で保育園ということがありますけれども、ここの保育園の計画の、これから都市計画決定をしてということになりますので、まだ具体的などというところではないと思

いますけれども、あらあなところで、この保育園の計画について方向性が出ていることがあればお伺いしたいと思います。

○**依田地域整備課長** 現在のところ、認可保育所ということで約 350 平米の規模で約 50 名を想定して調整をしている状況でございます。

○**川村委員** 50名の定員ということですね。はい、わかりました。

それで、あと、これは質疑ということになるのか意見ということになるのか、あれですけれども、この間の先行して整備されていまして西新宿八丁目のほう、これ特に風害のところなんですけれども、この間の風害を抑制するために植栽を植えていたものが、むしろ風で倒れて危ないという状況も生まれて、一回これは伐採というか除去して、また倒れないように柵といたしますか、そういうものを施してまた整備するというようなこともあったようですけれども、先ほど風害のシミュレーションも出ておりましたが、そこら辺のそごがないように進めていただきたいと思うんですけれども、ここら辺、当該組合との関係ではどのような進め方をされますでしょうか。

○**依田地域整備課長** 現在、コンピュータシミュレーションで結果は出していますが、対策としましては、ビルのスパンを少し短くしたりとか、バルコニーを張り出させまして直接風が下におらないように逃がすような形状にしたりとか、あと植栽に関しましては、樹高約 8メートルの植栽を 7メートルピッチで配植するなど検討しております。今後、風洞実験等も行ってみますので、風害のないように調整してまいりたいと考えてございます。

○**川村委員** 結構でございます。

○**戸沼会長** いいですか。ほかにどうぞお願いします。

はい、どうぞ。

○**かわの委員** かわのです。最初に、本当はその賛同の割合の話も聞こうと思いましたがけれども、今、言われたので、大体全体として反対の人はいないんだということのようですけれども、そこは丁寧に今後も進めていってほしいということは、それは申し上げておきます。

それから、一つは高度利用地区の変更の関係で、いわゆる容積率の関係ですけれども、議案第 296 号のところ、それぞれ A 地区、B 地区、容積率の最高限度ということが出ていまして、A1 ゾーンは 10 分の 110、いわゆる 1,100%、A2 が 1,000%、B1 が 1,050%ということで、かなりの容積率が高くなっているんですけれども、これはどういう根拠に基づいてこの数字というのが算出されたんですか。

○**依田地域整備課長** 容積率の割り増しに関しましては、空地と住宅面積を基準に割り増しを

しておりますが、新宿区の基準に基づいてやっております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 その区の基準に基づいてというふうに言われると、そうですかで終わっちゃうんだけど。言ってみれば、そういう面ではこれは最高の限度額ということなんですけれども、やっぱり 10 分の 110 というのは、かなり大きいなというふうに感じるんですけども、ちょっともう少し詳しく、この数字の根拠を教えてくださいませんか。

○依田地域整備課長 失礼いたしました。まず、空地の確保に関する容積率の緩和としまして 200%、住宅の確保に対する容積率の緩和で 200%で、合計 400%の緩和ということで、商業地域では最大 400%の割り増しをしております。また、第二種住居地域では、250%の割り増し、といった状況になります。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 そうすると、今言われた、例えば商業地域で言うと、A1、A2、B1 の、このところに従来の容積率にプラス 400 をプラスしたと。

○依田地域整備課長 そうです。A1 は 700%に 400%をプラスしております。A2 は 600 プラス 400。A3 が 300 プラス 250 といった形で割り増しをしております。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 そうすると、これはこういう、いわゆる再開発時の、これ以外のいろんな、例えば中央北地区とかいろんなところで、この地域は再開発していますけれども、その数字と、従来とそう変化はないという、そういう理解でいいんですか。

○戸沼会長 いいですか。

○依田地域整備課長 ちょっとお待ちいただけますか。すみません。

申しわけありません、ちょっと基準が違っているので、多目か少な目かというのがすぐに出ないような状況にあります。申しわけありません。

○戸沼会長 それでは、ほかに質問。それはわかったら、後で。

はい、どうぞ。

○かわの委員 じゃ、別な質問ですけども、いわゆる A 地区、B 地区は、それぞれその高層の建物で、C 地区と D 地区はどちらかという、公園というふうなことになっているわけですけども、とりわけ D 地区のこの都市計画公園は、今回のこの北地区の下側が西新宿五丁目中央北地区になるわけですね。そこの連続性、都市計画公園の連続性みたいなものは、これはちょっと図面では余り出ていなかったんですけども、ここは前に既にもう、この当都市計

画審議会で決定をしている西新宿五丁目中央北地区ですけれども、その辺は、公園の連続性みたいなものは確保されているんですか。

**○依田地域整備課長** こちらの先ほど、ちょっと地区計画の中で説明させていただいたんですが、こちらの北地区の公園と、また中央北地区の公園が、ネットワークでつないでいくような形で現在考えてございます。連続性は保たれてございます。

**○かわの委員** 改めて確認ですけれども、この参考資料 2-1 のところのここに、D地区ということで都市計画公園境界線ということがずっとありますけれども、ちょっと何となく何でこんな形なんだろうかなと思うけれども、これはそのまま下の西新宿五丁目の中央北地区に都市計画公園としてつながっていくという、そういう理解でいいんですね。

**○依田地域整備課長** 西新宿五丁目中央北地区は都市計画公園ではないのですが、つくる公園とつながっていくような形となります。

**○かわの委員** わかりました。結構です。

**○戸沼会長** どうぞ。公園のことで。

**○石川委員** 公園のお話が出ましたので、やはりお伺いしたいと思います。

D地区と、それからC地区に緑道公園というのがありまして、緑道公園は結局 300 ちょっとなので、地区施設として計画されるということなんだと思うんですが、目的に、連続した中央公園に安全にという連続したものをつくるということが書かれているのですが、そのD地区の公園とC地区の緑道公園がつながっていないですよ。それで、区画道路というのが、例えば参考資料の 1-2 のこの絵を見ていただくとわかるんですが、区画道路の横のところに若干ゆとりといいますか、あるのですけれども、それで区画道路が 8 メートルから 12 メートルということで、広い部分もあるわけですけれども、これがつなげないといいますか、なぜこういうふうに分断されている形になっているのかというのが一つ。

それからもう一つは、神田川沿いが親水公園ということなのですが、ちょっとイメージ図を見せていただいたんですが、一瞬で消えてしまったので、本当に親水になっているのかどうかとか、せっかくですから非常に大事な貴重な公園ですので、どういうふうになっているのかちょっと知りたい。

特に、放射第 24 号線の青梅街道沿いというのは、やはり何かしっかりとした緑地がないと大変厳しいのではないかと思うんですが、そのあたりもちょっとよく御説明がわからなかった。以上、3点です。

DとCがつなぐということが難しいのかどうか。それから、親水。それから、放射第 24 号

線との要するにバッファの扱い方、以上3点教えてください。

○戸沼会長 パワーポイントでやりますか、今の説明。位置関係がちょっとみんなわからないと思うので。

○石川委員 資料1-2というのが一番わかりやすい、これ、これですね。

○依田地域整備課長 こちらがまず、順番が変わってしまいましたが、川の親水公園の様子を出してございます。護岸の一部を斜めに少し切り、そちらテラス状に一部を残しまして、テラス状の上の部分から川をのぞき込めるといった形の親水公園と考えてございます。その少し斜めに切った護岸につきましては緑化を施すなどを考えてございます。

○石川委員 ごめんなさい。そうすると、親水というので、ここに別に何かこう水着で子どもができるとか、そういうのではなくて。

○依田地域整備課長 水におりられる、近づけるといったことではなくて、ちょっとのぞき込めると、水に近づけるといった趣旨になります。

○石川委員 それで、その青梅街道沿いのところというのは、何にも緑がないんですか。交通量すごいですよね。これで見ると。

○依田地域整備課長 今、別の画像を出させていただきます。先ほどのかわの委員のご意見とも関連しますが、こちらが青梅街道沿いの公園と緑の連担の様子を……

○石川委員 上です。

○依田地域整備課長 上ですね。今、ポイントで示しているところが青梅街道になりまして、こちらのこの位置に親水公園ができます。緑の連続性は、川沿いからこのように図っていく予定でございます。

○戸沼会長 ちょっと正確な位置を説明して。

○依田地域整備課長 すみません。ポインターで。まず、青梅街道がこちらの道路になります。河川沿いの親水公園が、そのちょうど下、この場所になります。連担としては、このような形で考えてございます。

○石川委員 ごめんなさい。これでは、みんな緑に書いてあるんですが、今日いただいた参考資料を見ると、要するにこれでは一見緑のように見えるんですが、緑になっていないので、このA地区の広場とか神田川の公園沿いに計画されていますよね。広場は広場というのではなくて、せっかくつくるのですから、これときちんとDの公園とこの広場と、きちんと一体的に考えて、やはり放射第24号線沿いがむき出しというのは、とても公園としては、子どもがあそこで遊んだりするわけですから、危険ですしね。空気も悪いですし。



○依田地域整備課長 失礼いたしました。参考資料 1-2 の図なんですけど、公園の具体的植栽等につきましては、これからみどり公園課と協議といったことになってございまして、絵としては緑でいっぱいでは描いていない状況になります。植栽は、当然河川沿いの桜の連続であるとか、あるいは内部に関しましては、少し生態的に配慮した高・中・低木を織り混ぜた植栽であるとか考えてまいりたいと思っております。

また、C地区とD地区のつながりなんですけど、区画道路については東京電力の埋設管の関係で、どうしてもこの位置に設けなければならない関係もありまして、こちらの絵のとおり、少しは緑の絵がつながっていると思いますが、完全につながりにはいかないといった状況となります。また、東京電力の施設の車両の出入り口がどうしても必要ということで一部は切れてしまうと、そういったこととなっております。

○石川委員 すみません。この資料がどこにあるのかわからないのですが、このきょう手元に配付してある参考資料の 1-2 というので、私たちは提供していただいているので、議論をすることができると思うので、この配付資料で説明していただけますか。

それで、私はデザインのことをいろいろ話しているわけではなくて、これで考え方が出ているんですから、この考え方でどうなのかという単純なお話を、要するにこれでどういう考え方なのかということをお伺いしているわけです。ですから、ほかのものを、これはどこかに入っているのでしょうか。この 1-2 で、最初に見せていただいたこれでいいと思うんですが。

○依田地域整備課長 今、そちらの図面の画像も出します。この絵では、D地区とC地区が分断されているように見えるのですが、実際は区画道路に街路樹を設けますので、こちらを介してC地区、D地区がつながっていくような形となってまいります。連続性は、一部車両の出入り口というものはどうしてもあいてしまいますが、区画道路の街路樹を介して連続性は保たれるようにつくっていきたいと考えてございます。

○石川委員 上も。すみません、そこの考え方を教えてください。

○依田地域整備課長 上もですね、植栽は完全に今、協議中で固まっていない状況ですので、茶色く塗った箇所など緑でないように見える場所もありますが、当然緑の連続性は青梅街道から上ともつなげていきたいと考えてございます。

○石川委員 お話がございましたように、やはり貴重な都心の緑ですので、しっかりと御計画を明確にして着手していただきたいと思っております。以上になります。

○依田地域整備課長 わかりました。

○戸沼会長 緑系で、何かついでに御質問はありませんか。

○依田地域整備課長 失礼いたします。先ほどの**かわの委員**からの質問の容積率の件なんです  
が、南側の西新宿五丁目中央北地区は、全て 1,000%といった状況。ですので、割り増しの程  
度は同じ程度だということになります。失礼いたしました。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○福村委員 すみません。福村といいます。

今回初めてなので、少し基本的なことから教えていただきたいんですけども、まず最初に、  
市街地再開発やろうとなさっていたのを防災街区整備事業に変えましたと。それは、もともと  
の市街地再開発だと、土地・建物セットで権利変換しなければいけないけれども、防災街区整  
備事業にしたら土地だけの権利変換もできると、そうすることによって個別利用することがで  
きる柔軟な制度だからそうしましたという御説明があったと思うんですけども、その土地の  
個別利用というのは大体このC街区に主に権利変換される計画のように見えるんですけども、  
そのような理解でよろしいんですか。

○依田地域整備課長 共同建物ではなくて、個別に土地と土地で権利変換されたい方はC街区  
に変わります。

○福村委員 ですよ。ですから、AとBは1棟ずつ建って高度利用されますと、Cのところ  
にちっちゃいものがたくさんあって、Dのところ公園ができると、そういうことでよろしい  
んですか。

○依田地域整備課長 それで結構です。

○福村委員 もともと地権者の方は権利変換されるときに用途というのは変わらないと思うん  
ですけども、住宅は住宅と。ということは、保留床の部分だけ新たな用途がたくさんふえる  
ということになると思うんですけども、この計画で保留床はどういうふうな用途が予定され  
ているんでしょうか。

○依田地域整備課長 具体的な用途はこれから決まっていくことにはなりますが、現在、事務所、  
店舗、または住宅という形で、保留床は考えてございます。

○福村委員 今まであった住居以上に住居がふえる、今まであった事務所以上に事務所がふえ  
るという計画だということよろしいですか。

○依田地域整備課長 そちらで結構です。

○福村委員 なるほど。その中で、あとほかのものを含めて、もともと行政がお持ちだった権  
利を変換して持たれるもの、もしくは保留床の中で買われると、新しく行政で財政支出が必要  
なもの、そういうものがおありになるんでしょうか。

○依田地域整備課長 区有地はほとんどないんですけども、この中で東京都の土地であるとか、国の土地などもございますので、こちらは権利変換を行っていく予定でございます。特に、財政負担が新たに発生するようなことはないという状況で進んでございます。

○福村委員 ということは、今、国がお持ちの土地、都がお持ちの土地は、大体D地区の公園のほうに権利変換されると。

○依田地域整備課長 まだ決まっていないんですが、公園だけとは限らないと思います。

○福村委員 公園を個人の方が買われるんですか。

○依田地域整備課長 一部施設にも所有地がございますので、そういった場合は施設建築物に権利変換の場合もあります。

○福村委員 なるほど。じゃ、D地区のところは国と都がお持ちになって、そのほかにも国と都の施設ができる可能性があるということですね。

○依田地域整備課長 申しわけございません。もう一度よろしいでしょうか。

○福村委員 もともと公共機関がお持ちだったところの権利変換は、どのような用途にされるのでしょうかということで、D地区の公園については、恐らく個人の方はお持ちにならないでしょうから、会社はお持ちにならないでしょうから、都や国の権利が変換されるんだと思って。

○依田地域整備課長 そうです。D地区はほとんど所有地ですので、こちらは公園のままになります。

○福村委員 プラスアルファ、この認可保育所、これは公共施設じゃなく民間の方が多分持たれることになるんですか。

○依田地域整備課長 こちらは現在、民設民営の予定で進んでございます。

○福村委員 なるほど。あと最後一つですけども、A地区、B地区は高度利用のところだとわかりました。また、C街区のところは、いろいろな方が個々に建てられる地区だということがわかりました。資料の中で、C地区の中でC1地区とC2地区と2つ分けているときがあるんですけども、この2つの違いというのはどういうふうになっているのでしょうか。

○依田地域整備課長 こちらの用途地域の違いで、十二社通り側は商業地域で、内側のほうが第二種住居ですので、それでC1、C2と分けてございます。

○福村委員 商業地域と住居地域と、用途地域の違いということですね。

○依田地域整備課長 はい。

○福村委員 すみません、最後に一つだけ聞かせてください。

3月に都市計画原案を出されて、いろんな方の意見を聞かれたと、また6月に都市計画案を

出されてまたいろんな方の意見を聞かれたと、この3月の原案と6月の案で、変更点というのはあったのでしょうか。もしもあったとしたら、どういうことなのでしょうか。

○依田地域整備課長 変更はございません。

○福村委員 全く変更はなかったということですね。

○依田地域整備課長 はい。

○福村委員 いろんな意見を出された方も、お一人がいろんな意見を出されたという形に見えるんですけども、そういう理解でよろしいですか。

○依田地域整備課長 そういった状況です。

○福村委員 わかりました。

○戸沼会長 よろしいですか。

それでは、ほかにございましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

○星委員 確認なんですけれども、公園とかスクリーンにもある公共施設があるようだけれども、新宿区の財源負担というのはないというふうに理解してよろしいのでしょうかというのが1点。

それから、これは計算されているかどうかわかりませんが、現況に比べて、都市計画が100%実現された場合の固定資産税、都市計画税の収入増というものは、計算済みなのでしょうか、何倍増とか。その2点について。

○依田地域整備課長 新宿区の財源負担は今のところ、なしという形で進んでございます。

また、税金に関しては、まだ正確には出していないという状況でございますので、回答できない状況でございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

ほかにございます。

○依田地域整備課長 失礼いたしました。新宿区の財源負担というふうになるかどうかなんです、補助金は共同施設整備等に対して支出予定でございます。

○戸沼会長 ほかにございますでしょうか。

防災等の計画もありますけれども、何かその辺で御質問があればまた。きょうは緑地と防災と高度地区と。

何かありますか、どうぞ。

○石川委員 先ほどごめんなさい、緑地でちゃんとはっきりしておきたいんですけども、先

ほどのDとCの連続するところ、街路樹を植えていくのでというお話があったのですが、そうしますと、この資料の議案第 295 号の歩道状空地というのがありまして、街路樹が植わる空間は、この図面を見ますと全部歩道状空地の 1 号、2 号というところなんですけれども、先ほどお伺いいたしましたC地区とD地区をつなぐところは、この地区施設の配置ですと、歩道状空地ではなくて区画道路というふうに位置づけてあるんですけれども、これは矛盾するのではないのでしょうか。もし、これを街路樹を入れてしっかりとつなぐということを考えるのであれば、区画道路の表示ではなくて歩道状空地にしませんと、都市計画上は何かつじつまが合わないと思うのですが、なぜここが歩道状空地ではなくて区画道路になっているのか、教えていただきたいと思います。

**○依田地域整備課長** こちら区画道路の歩道エリアですので、こちら植栽可能だと考えてございます。

**○石川委員** いや、ですから同じ都市計画の中で、片方は歩道状空地としてあって、歩道状空地 1、2 ですよ。同じエリアなのに、要するに街路樹を植えてという御説明があったにもかかわらず、全く同じエリアなのに、片方はどうして区画街路にしなければいけない、区画道路になるのか。そこが理由がちょっとわからないものですから、教えていただきたいという単純な質問なんです。

**○依田地域整備課長** 失礼いたしました。この奥に東京電力の施設がありまして、こちらの接道をとらなければいけない関係で、こちら道路としてございます。植栽は、その道路の歩道の中に行くという考えでございます。

**○石川委員** 接道という入り口、何かここ入り口のように見えるんですけれども、これ全部、要するに区画道路で8メートル確保できれば問題はないんじゃないんですか、接道ということで。これ全部区画道路にしないと、その条件は満たされないということなんですか。

要するに、私はやはり、こういう非常に大規模な事業ですから、ネットワークというのであればしっかりネットワークということで、細々としたものであってもつないでいかないと、永久に新宿区はできないんじゃないかということで、かなり考え方にこだわってお聞きしています。

**○依田地域整備課長** 失礼いたしました。南側の西新宿五丁目中央北地区の地区計画の中で、こちらの東京電力の敷地に関しては、歩行者通路としましてさらに4メートル下がることとなっております。ですので、今回のこちらの計画の中では、区画道路としまして歩道のほうに植栽するという形となっております。

○石川委員 何か図面がないのでわからないので、ただ、同じエリアなのに位置づけが、考え方が違うというのは、ちょっとやっぱりわからないので、後で。ほかにも大事なことがあると思いますので。

○戸沼会長 考え方としては、全体をこの緑のネットワークという思想でもってつないでいくというのがベースで、個々のその東京電力の道路の通り方とかで少し具体的にいろんなことが出てくるという説明だと思うんですが、まず趣旨のところを一貫して説明できるようなぐあいに理解していただくといいんじゃないかと思います。

ひとまず、ほかの質問がございましたら。

はい、どうぞ。新しい委員の方もどうぞ積極的に発言していただきたいと思います。

○大野委員 すみません、区民委員として新しく参加させていただきます。

環境保全とヒートアイランド防止の話がどこかに、主要な目的の中にあっただと思うんですが、これだけ大きな建物を建てるということは、当然容積もふえるし、通常であればエネルギー使用量もふえるわけですね。ということは、今の時代ですから、地球温暖化問題に対して本当にマイナス側になりはしないかと。東京都も今、たしか 2020 年だったですかね、CO<sub>2</sub>削減のために再生可能エネルギーを 20%導入するんだということを言っておられるので、このビルの中に本当に地球温暖化あるいはCO<sub>2</sub>削減の方向に行くのかどうか、ちょっと思えないんですね。

どういう方向で、今後、これだけじゃないと思うんですが、新宿区全体の都市計画に、残念ながら今までエネルギー問題が都市計画に入ってなかったように思うんですね。インフラ会社が電力だったり石油だったりガスだったりを供給すると、だけれども、使いっ放しであれば、どんどん温暖化するわけで、その辺の縛りというんでしょうかね、都市計画の中で本来やるべきだなと思うんですが、建築物に対してどういう縛りが法でできるのかなというのがちょっとお聞きしたい。

○戸沼会長 何か新宿区の計画の大方針についての御意見ですが、その辺どうですかね。具体的にこの場所で何かありますか。

○依田地域整備課長 それでは、このような大規模な開発の場合の省エネルギー対策と環境対策としまして、まず住宅については、住宅の品質確保の促進等に関する法律、省エネルギー対策等級 4 程度を目標としてございます。また、住宅以外の用途につきましても、東京都建築物環境計画書制度、段階 2 以上を目指し、パルスターやE R Rなどの目標値を設定しまして、そちらの達成を目指してございます。また、ヒートアイランドの抑制としまして、敷地上部の

緑化、また屋上緑化、こちらは基準が空地の 35%以上であるとか、屋上利用可能面積の 35%以上、こういったものもございますので、これ以上の緑化を施してございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○大野委員 都市計画に書かれるんですね。今回の都市計画に書かれているというふうに読んでいいのでしょうか、というのが一つと、それから、東京都なんかキャップ・アンド・トレードというんでしょうかね、要は絶対量をふやさないというか、床面積がふえれば通常はふえちゃうわけですけども、その辺の縛りが、容積を与えれば与えるほど、どんどんCO<sub>2</sub>出していくというのが現状だと思うので、その辺が何かお考えあるのでしょうか。現状からどのぐらいふえるのでしょうか。その辺をちょっとわかればお聞きしたいんですが。

○依田地域整備課長 都市計画に書いてある基準ではございませんが、このような大規模な開発に伴って適用する基準がございますので、そちらを適用している内容です。

CO<sub>2</sub>の増加については、今のところ正確な数字は持っておりません。

○大野委員 今回の物件だけじゃなくて、今後やはりメインの課題になると思うんですよね。エネルギーを使い過ぎるのがいいわけがないわけで、そういう今後、都市計画決定の中に入ってくるような段取りをすべきかなというふうになんかちょっと思っておりましたので、発言させてもらいました。

○戸沼会長 その点に関しては、先ほど区長さんが、今度新宿区の都市マスタープランの見直しを言っておられて、ひょっとすると我々の任期中にこれの新しい版をつくるような議論に入るんじゃないかと思っておりますので、大きなグローバルな意味での、グローバルというか全体の意味でのエネルギー問題等と今の委員の御提案も、おいおいそういう形で議論していったらいいんじゃないかと。当面はここでも若干その辺に注意しながらやっているという事務局の答弁ですけれども、それは少し後のほうにまた今の議論を受け取っていきたいと思います。

○大野委員 わかりました。ありがとうございます。

○戸沼会長 そのほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

○倉田委員 倉田でございます。今日のこの審議の対象になるかどうかというのはわからないんですが、特に今回の地区計画の中に、開発及び保全の方針のところにも、やはり歩行者ネットワークであるとか、そういうことをかなりうたっているわけですね。

そういう意味で、先ほど石川委員がおっしゃったようなことというのは非常に大事なことで、特にこの地域というのは公共交通へのアクセスが非常にいいところなので、そういう意味では

必ずしも車に依存しなくても人が移動できるような場所でもあるわけですね。そういった意味でも、特に歩行者、防災上についても歩行者のネットワークは非常に大事だというふうに思います。

そういう意味で少しそのあたりをやはり強く意識した計画にこれからしていかなきゃいけないんじゃないかというのが一つあるのと、もう一つは、これ新しい要素で、まだこういった開発の方針とかの中には入ってきていないんですが、自転車の扱いですね。

○戸沼会長 ああ、自転車。

○倉田委員 自転車の扱いというのも、これもやはりある意味ではネットワークになっていないと、非常に意味がないわけですし、最近やはり自転車の扱いも国のほうでも随分変わってきていたりしますので、こういった大規模な開発の中でも一つの大事な移動手段であったり、それからある意味では移動手段だけじゃなく、自転車が生活の中で位置づけられるようになってきていますので、そういう意味ではこういった中で、自転車の扱いというのも今後考えていく必要があるんじゃないかなという。ちょっと今度の審議内容とちょっと直接かかわらないかもしれないんですけども、少しそのことも意識してこれからこういった計画の御検討をいただけたらなというふうに思っています。

○戸沼会長 はい、どうぞ。何かありますか。

○依田地域整備課長 歩行者ネットワーク、自転車ネットワークについて、配慮してまいりたいと思っております。よろしく申し上げます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。少しここから外れた議論でも、関連があれば。

はい、どうぞ。

○遠藤委員 工学院大学の遠藤です。今期からの新任ということで、よろしく申し上げます。

自転車の話で、今ちょっと思ったので、一つは、この域というのは駅から100メートルとか離れていても違法駐輪がかなりあるような地区だと認識をしているんですね。例えば公園をつくったり、道路でもちょっと裏のような場所になると、違法駐輪というか放置自転車というんですかね、かなりある地区だと思うんですが、今回の計画の中で、それに対して何か対応なり考えておられることがあるのかどうかということがまず一つ、1点お聞きしたいところです。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○依田地域整備課長 駐輪に関しましては、約1,700台ぐらいの駐輪の台数は確保してございます。また、将来、管理をこの地域全体を一体的にやるようなシステムも、あわせて検討中ですので、そういったことにも対処してまいりたいと考えてございます。



○**遠藤委員** わかりました。建物に附置義務をつけても必ずしも使われないということが西新宿ではあると思いますので、ぜひ関係部署とそのあたりよりよい駐輪ができるようにというか、違法駐輪をなくしていくようなことを検討していただきたいと思います。

○**依田地域整備課長** わかりました。

○**遠藤委員** それとあと、別の質問ですが、十二社通りのところの街並みが大きく変わると思われますね。隣接するのは西新宿五丁目中央北地区ですか、ちょっとこちらのほう、私、存じ上げないんですが、今回壁面線を指定してA地区、B地区、要は気になったのは高度地区なんですが、C地区のところは、絶対高さ 20 メートルの高度地区がかけられていくんですよね。A、Bは、10 メートル以上セットバックすれば、基本高さの規制はなくて、ここところが、言ってみれば皮とあんというか、皮とあん含めて 20 メートルの規制があると。中央地区のほうがどういう規制になっているかというのがわからないんですが、十二社通りの街並みを思い出してみると普通に 10 階建てとか並んでいると思うんですけれども、恐らく既存では 20 メートルよりはるかに、普通に 2、30 メートルぐらいのものが建っていると思うんですが、ここだけがきつい規制になるのか、あるいは中央地区のほうも含めて全体の考え方があって、20 メートルの高さ規制というものが出てきているのか、ちょっと読み切れなかったので、そこを追加の説明があればお願いいたします。

○**依田地域整備課長** C地区に隣接する中央北地区の北側の部分ですね。ちょうど隣り合う部分が 20 メートルになっています。規制が 20 メートルですので、それと合わせてこちらの北地区のほうも 20 メートルということで設定してございます。

○**遠藤委員** わかりました。ありがとうございます。

○**戸沼会長** いいですか。

ほかにどうぞ。いかがですか、初めて。

○**かわの委員** もう一ついいですか、すみません。2 回目になりますけれども。一つは、参考資料ということで、都市計画案についての資料が出ていて、参考資料 1-2 というのが。今回はもちろんこの北地区ですから、そこが対象ですから、その地図でいいのかもしれないけれども、せめて参考資料 1-3 ぐらいにして、下のいわゆる中央北地区が既に決まっているんで、そういう面では、私も都市計画公園の連続性がどうなっているかということなんかを言ったので、本当は中央北地区の、もう決定されたところがどうなっているのか、そうすれば、**石川先生**も言われたその連続性なんかも出てくるんじゃないかと思うので、本当はそういう資料もぜひここに載せてほしかったかなというふうに思います。これは要望を含めて、一つはいかがですか。

○依田地域整備課長 わかりました。隣の地区との関連についての資料が不足していましたので、大変申しわけありませんでした。

それと、**かわの委員**の先ほどの御意見なんですが、容積率ですけれども、西新宿五丁目中央北地区全てが 1,000%とお答えしましたが、超高層棟の部分のみが 1,000%ですので、その点は修正させていただきます。失礼いたしました。

○**かわの委員** それともう一つ、議案第 301 号の防災地区の変更なんですけれども、防火地域の。これは、ここだけがいわゆる西新宿五丁目、言ってみれば中央地区、中央北地区だとか、それを含めた全部の変更になっているんですけれども、これによって既に都市計画決定された中央北地区なんかで、何か変更なり、あるいは問題が出てくるということはないんですか。それはもうちゃんとそういうことを織り込み済みで、この中央北地区は進んでいるというふうな理解でいいんですか。その辺はいかがですか。

○依田地域整備課長 結構です。市街地再開発事業の進展に伴って、このように変更する予定でしたので、計画どおりでやらせていただいております。

○**かわの委員** そうするとね、例えば極端に言えば、ここでもし、この防火地域及び準防火地域の区域がこれおかしいからだめよと言ったら、中央北地区の開発にも影響が出てくるということになるんですか。それだとちょっとやっぱり、そもそも中央北地区のときに、こういうのがきちっと整理されないと、ちょっと問題じゃないかなというふうに改めて思うんですけれども。

○依田地域整備課長 このような手順で進めるということで、西新宿五丁目中央北地区の第 16 条、第 17 条の説明会、当地区の説明会のほうで、説明もしてございますので。今回の第 16 条、第 17 条の中であわせて行うということで、説明してございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。部長から。

○新井都市計画部長 今の件なんですけれども、西新宿五丁目中央北地区は確かに今、準防火地域なんですけれども、実際に建つ建物が耐火建築物になっておりますので、それが防火地域になったとしても大丈夫ですし、もちろん準防火地域のままであれば、規定が緩いわけですから、現在の建物でも特に問題はないということで、あえてこの時期に何でなんですけれども、ちょっと時期がおくれてしまったんですけれども、今回の時期に変更させていただいてということでございます。

○**かわの委員** わかりました。結構です。

○戸沼会長 ありがとうございます。じゃ、ほかにはございますか。

これ大体、時間が4時までの予定ですね。もしあれであれば、ひとまず採決をしたいと思いますが、いかがですか。

本日の議案は、新宿区の五丁目の北地区に関する都市計画の案件ですけれども、その種類が、地区計画と、高度利用と、それから防災関連、公園関連、それから高度の話と、少しこの議案の題名がちょっと長くなってきますから、簡単に各内容は御説明があつて、個々について少し質疑があつて、少し訂正して考えますよという御意見等々がございましたので、ひとまず議案ごとに採決をして、よろしければよしと、ただ附帯意見については十分議論を重ねて検討するという仕切りで採決させていただきたいと思います。

議案第295号 東京都市計画地区計画の決定についてはよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それでは、議案第296号 東京都市計画高度利用地区の変更について、これについてはよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、議案第297号 東京都市計画特定防災街区整備地区の決定、これについてはよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、議案第298号 東京都市計画公園の変更についてですが、これは幾つもの附帯意見がございましたので、それを十分勘案するという条件で、認めさせていただいてよろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、議案第299号 東京都市計画防災街区整備事業の決定、これについてはよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、議案第300号 東京都市計画高度地区の変更、これについてはよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○戸沼会長 それから、議案第301号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更、これについても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。ひとまず、本日の議題としてはこれで終わりたいと思

いますが、事務局から何かございますか。

○事務局（蓮見主査） ありがとうございます。

それでは、都市計画公園の変更につきましては、附帯意見につきましては、会長と調整させていただいて支障なしというような回答をさせていただきます。そのほかの案件につきましては、支障なしというような回答とさせていただきます。

~~~~~

日程第2

その他・連絡事項

~~~~~

○事務局（蓮見主査） それでは、事務局で、最後の議案になりますが、連絡事項を申し上げます。

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

次に、口座振替依頼書についてでございます。本審議会の報奨費の支払いについては、口座振替となっております。事前に送付いたしましたが、まだ事務局に御提出されていない委員の方がいらっしゃいましたら、よろしくお願いいたします。また、本日、口座振替依頼書をお忘れになられた方がいらっしゃいましたら、7月31日までに事務局に到着していただきますようお願いいたします。

また、最後に次回の開催予定でございますが、10月16日金曜日と予定してございます。詳細、時間等決まりましたら、また改めて通知でお知らせをいたします。

事務局からは以上となります。

○戸沼会長 ありがとうございます。

きょうは私が今期の新しい会長ということで、皆さんの御意見を伺って取りまとめるという役割でございますが、ちょっと私は挨拶のときに言いそびれたんですが、新宿のここ二、三年の変わり方というのは大変急速でございまして、しかも2020年に例の東京新国立競技場が話題の中心になりまして、石川先生は大奮闘して、白紙撤回に持っていったのは石川先生たちの腕力によるんじゃないかと思って脅威を、実は話半分なんですけれども、新国立競技場は新宿区のだ真ん中に入るわけですね。それで、神宮の森ですからね。あれは、東京都の都市計画決定がなければ、あれが動かないんですね。

東京都の都市計画決定をするに際しては、新宿区に意見を求めてくるという仕掛けなんで、

私どもの審議会でもやったんですけれども、ところがね、あのときの正直に申しますと、案が変な流線形みたいなのが出て、データがほとんどないままに事務局も私どもに審議どうですかということで、私どもも、もう一つそういうことを、景観と新しい建物との調和ということを審議する議会会議が、新宿区の景観審議会というのがある、そこでもやっているはずなんですけれども、**進士さん**というそっちのほうの緑地のほうの人が会長なんですけれども、どうも見てると何もわからないままにあれで考えろと言われても、どうも考えにくいわけですね。

私どもとしては、環境に十分配慮しろという注文だけつけて、投げ返したんですけれども、その間の応答の経過は私どもにとんと入ってこないんですね。それで、いろんな動きがあって、問題だということなんで、私どもとしてもあれも見張って、本当に**石川先生**がおられるから議論になると思うんですが、その辺の議論とかですね。

それからもう一つ、新宿区の都市マスタープランの改定を、きょう区長が宣言しておられたので、これの中身は恐らく進め方も私どものこの会議で相当議論しなきゃいけない。きょう出たエネルギーとか環境とか、これ一切合財ですね、新しい目で見るという仕掛けになると思うので、その議論も皆さんの、この当審議会の検討課題に入ってくるんじゃないかと。

ちょっと非常にやっぱり新宿変わっているという実感があるんですが、これ実は新宿学というのを早稲田大学の社会人講座で10年間やったんですね。これは、**喜多さん**も出てきてもらって、2013年に出したんですけれども、この2015年のこの2年間の劇的な変わりようというのはすごいですね。歌舞伎町ですよ、ゴジラが出てくるし、それから新宿駅の周辺の広場の計画ですね。これが東西自由通路がその辺に入るといって、この辺がまた大変変わるんですよ。あれやこれやで、この当審議会の事項の中で、新宿区のこの異様な変わり目にどう対処するかというのを、改めて僕も考え直そうという感じがするんですね。

例えば2年間で、例えば新宿大通りというのがございますけれども、あれを薄々、モールの提案なんかもしたんですね、モール化をしよう。そのときに自動車どうするかというようなことがございまして、例えば新宿大通りも非常に今、リニューアルというか、まちの人が動いていて変わる感じで、例えば中村屋というのが古いビルから新しいビルになったんですけれども、あのときに駐車場の附置義務というのがありまして、古い条例では、その建物の中に自分の駐車場をつくっておかなきゃいけないということがあったんですが、皆さんのお考えで、駐車場つくらずにほかへ持っていてもいいよという新しい新宿の附置義務のルールなどをつくり変えたんですね。そういう新しいやり方と同時に、これは区の職員の方も大変努力をして、まち側の人も努力してということで、民の活力のほうが強いですね。

ですから、それに対して、区はいいまちをつくろうというのが趣旨でございますから、そういう議論をして、個々の議論の間に幾つも大きな問題とつながる話がいっぱい出てきますので、大体都市計画審議会というのは2時間が原則なので、もし時間が余ればそういう話題も皆さんから自由に発言していただいて、消防の署長さんもおられるし、新宿警察、これは防災のかなめですからね。殊に都市計画で防災まで治安までどうするかという議論はなかなか踏み込めませんが、ここの役所に帰ってくるまでに随分客引きなんか何かビデオどうだとかいろいろありますし、新宿歌舞伎町の何かだめだという警察のアナウンスも来る間に聞かされますんでね。

しかもここの利用の仕方も随分変わってきたなという印象を、恐らく皆さん受けると思いますので、それぞれ新宿のイメージを皆さんもお持ちになって、区長さんが新人でございますので、大いにサポート、サポートというのも失礼ですけども、都と周りとの議論をしながらということがあると思うんですが、そういった議論がいっぱい、新宿おもしろいと言えば変ですけども、課題の多いまちですので、どんどん発言して提案されてもいいと思うんですね。与えられた議題もあるけれども、それ以外に私どもとして、こういうことを日ごろ考えていることまでも申し上げるのも、私どもの役目ではないかと思っておりますので、新しく入られた方もどうぞ自由に発言していただきたいと思えます。

どうぞ、

○石川委員 ちょっとだけですから、せっかく新国立競技場のこと。

○戸沼会長 言ってください、いいですよ。2分ぐらいで。

○石川委員 いえいえ、もう1分でいいので。こちらで附帯意見をつけて、環境に配慮することということで、神宮外苑地区地区計画というものを、こちらのほうで東京都のお認めすることになったんですけれども、結局今回ザハさん白紙撤回になりましたので、神宮外苑地区地区計画というものが、ザハさんの案に基づいてつくられておりますので、全部、どうするんでしょうね、あの、全部やり直さなければいけない。

今、たまたま学術会議で提言をしておりますので、文部科学省とかJSCといろいろ話し合いをしております、結局、都市計画にきちんと、当たり前ですけども、準拠して見直しをするということですので、環境にどのように配慮するかという具体的な話が本当に焦点になってきているということで、私どもの新宿区の都市計画審議会が果たす役割が、緑化討議とかいろんなことが具体的にはこちらでございますので、非常に重要であるということ最後に申し述べさせていただきます。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかに。なければ、きょうはこれで。おいおい議論していきたいと思います。  
ありがとうございました。

午後 4時01分閉会