

第170回

東京都新宿区都市計画審議会議事録

平成27年10月16日

新宿区都市計画部都市計画課

第170回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成27年10月16日

出席した委員

戸沼幸市、中川義英、石川幹子、遠藤新、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、かわの達男、青木樹哉(代理木村)、湯浅達也、大崎秀夫  
大野二郎、福村隆

欠席した委員

倉田直道、喜多崇介、星徳行、吉住はるお

議事日程

日程第1 報告案件

案件1 赤城周辺地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)及び赤城周辺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)の検討案について

案件2 牛込台西北地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)及び牛込台西北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)の検討案について

案件3 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)について

案件4 東京都市計画地域冷暖房施設西新宿六丁目地区地域冷暖房施設の変更について(区決定)

日程第2 その他・連絡事項

議事のおてんまつ

午後 2時02分開会

○戸沼会長 皆様、どうもこんにちは。

きょうは雨の中どうもありがとうございます。ちょうどお茶も配られたようでございますの

で、これから第 170 回の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るようですので、お願いします。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

それでは、本日、人事異動に伴いまして委員が変更になっておりますので、ご紹介をいたします。

新宿署消防署長の委員でございます湯浅新宿署長でございます。

○湯浅委員 湯浅です。よろしくお願ひいたします。10月1日に着任しました。

○戸沼会長 よろしくどうぞ。

続いて、本日の出欠の状況を話してください。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

本日の出欠状況でございますが、欠席のご連絡がございました委員は、喜多委員、星野委員、吉住委員の3名です。また、新宿警察署長の青木委員は公務のため欠席です。代理で木村交通規制係長にご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以上の参加に達しておりますので、審議会は成立しております。

また、卓上にご用意してございますマイク的使用方法等についてご説明をさせていただきます。

5つボタンが並んでおりますが、右から2つ目の要求4番、こちらを押していただきますと、マイクの先端が赤く光りますので、赤くボタンがつかましたら発言をしていただきます。また、発言終了後につきましては、一番右の終了5番というボタンを押していただきますと、こちら赤いランプが消えますのでよろしくお願ひいたします。

事務局からは以上になります。

○戸沼会長 それでは、本日の日程と配付資料について、事務局から話してください。

○事務局（蓮見主査） それでは、本日の日程でございます。

まず、机上にご用意してございます第170回新宿区都市計画審議会議事日程表をご覧ください。

まず、本日でございますが、報告案件が4件ございます。

まず、案件1でございますが、赤城周辺地区地区計画に関する都市計画原案（区決定）及び赤城周辺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）の検討案について、案件2でございますが、牛込台西北地区地区計画に関する都

市計画原案（区決定）及び牛込台西北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）の検討案について、案件3としまして、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画に関する都市計画原案について（区決定）、案件4としまして、東京都市計画地域冷暖房施設西新宿六丁目地区地域冷暖房施設の変更について（区決定）、日程第2としまして、その他連絡事項になってございます。

また、本日のお配りしています資料のご確認をさせていただきます。

まず、報告案件1、左側に報告案件1と記載してございます資料でございますが、こちら赤城周辺地区に関する資料でございます。資料としましては、資料の1-1から資料1-4、また、参考資料1ということで添付してございます。

続きまして、報告案件2でございます。

こちら、牛込台西北地区関係の資料でございます。こちら、資料につきましては、資料2-1から2-4、また参考資料2としましてパワーポイントの写しが添付してございます。

続きまして、報告案件3、こちら、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区についての資料でございます。こちら、添付資料としましては、資料3-1から3-3、また参考資料3としまして、パワーポイントの写しが添付してございます。

続きまして、報告案件4としまして、西新宿六丁目地区の地域冷暖房施設の資料でございます。こちら添付させていただいています資料としましては、資料4-1から4-6、それと参考資料としましてパワーポイントの写しでございます。

また、そのほか、A4左側クリップどめでございます、こちら陳情書というものも一部添付してございます。

また、そのほか机上に冊子をご用意させていただいております。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、それと新宿区都市マスタープランをご用意させていただいております。

資料等、過不足ございましたら事務局までお願いします。また、会議の途中等でも資料の不足等見つかりましたら事務局までお知らせください。

本日の日程と配付資料につきましては以上でございます。

**〇戸沼会長** 何か資料でないものはございますか。もしなければ手を挙げていただきたいと思います。

きょうの報告案件が4つでございます。会議の終了は午後4時を目途に一応考えておりますので、どうぞ協力いただきたいと思います。

日程第 1

報告案件 1

赤城周辺地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)及び赤城周辺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)の検討案について

○戸沼会長 では、事務局、お願いします。

○事務局(蓮見主査) それでは、日程第 1、報告案件 1、赤城周辺地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)及び赤城周辺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)の検討案についてです。

地区計画につきましては、こちら新宿区決定となります。また、新たな防火規制につきましては、東京都建築安全条例に定めるもので、準防火地域内の規制を強くするものでございます。

決定につきましては、東京都で行われますが、区での検討案をもとに、東京都が案を作成し、その後、区に対して意見紹介が行われる手続となっております。

本日は、事前に検討案をご報告させていただきまして、今後の審議会でご審議をいただく予定になっております。説明につきましては、**景観と地区計画課長**からご説明をさせていただきます。よろしく申し上げます。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○景観と地区計画課長 **景観と地区計画課長**です。

それでは、お手元に報告案件 1 の資料のほうをご用意していただきたいと思います。

資料番号は 1-1 から 1-4、そして参考資料-1 というものがお手元にあると思います。

まず、資料 1-1 と参考資料 1 というのをちょっとお手元のほうに出していただきたいと思います。

本件につきましては、都市計画の原案と、それといわゆる新たな防火規制区域の指定の検討案の 2 つを本日報告いたします。

それでは、資料 1-1 のほうをちょっとごらんになっていただけますでしょうか。

1 の主旨のほうでございます。

この地区は築年数の経過した木造地区が密集しているというような文があると思いますけれども、まずその地区のほうの確認をしたいと思います。

参考資料1、こちらのほうを1枚めくっていただけますでしょうか。

一番最初、左側の上に位置図①というのがあると思います。この地図の赤く塗られたところ、位置関係で言いますと、神楽坂駅のすぐ近くというようなことでございまして、赤城下、あるいは中里、天神、矢来町などなど、そういうような町のエリアでございます。西側のほうに江戸川橋通り、南側のほうに早稲田通りというような地域のところでございます。

そのようなところでございますが、また、資料1-1のほうに戻っていただきたいと思います。

本地区ですけれども、築年数の経過した木造建物が密集している、そして消防車の進入が困難な狭隘な道路が多く存在しております。これは後ほどまたご説明いたします。そのような防災上の課題を抱えた地区でございます。

そして、その次の段落でございます。

このような地区でございます。この地区に関しまして、地区の防災性の向上に向けて道路状空間の確保、または建築物の不燃化促進のため、地区計画、そしていわゆる新たな防火規制区域の指定についての検討をしてきた次第でございます。

そして、その次の段落でございますけれども、今般、区と地元の検討結果に基づきまして、赤城周辺地区地区計画の都市計画原案を作成し、都市計画決定に向けた手続を開始するとともに、新たな防火規制区域指定の検討案を作成し、区域指定に向けた手続を開始するというような段取り、今運びになっております。

それでは、2番目の経緯のところをごらんになっていただけますでしょうか。

経緯の上から4つ目でございます。25年1月「赤城周辺地区まちづくりの会」という会を設置しました。その会では、合計7回まちづくりの会を開催いたしまして、地区計画、そして新たな防火規制の検討をしてまいりました。

そして、その次の段落です。赤城周辺地区の「まちづくりニュース」をまちづくりの会に合わせ発行してまいりまして、計7回発行しております。部数で言うと2,800部配布しているというものでございます。

そして、26年1月には、まちづくりのアンケートを実施しまして、27年9月には、都市計画の原案と新たな防火規制区域の検討案の説明会、を開催しております。そして、原案の縦覧と意見書の提出というのが行われた次第でございます。

それでは、内容についてのご説明はパワーポイントのほうを使いたいと思います。なお、資料1-2と資料1-3は、いわゆる都市計画の原案と新たな防火規制の検討案でございますので、それをわかりやすくパワーポイントのほうにまとめておりますので、そちらのほうをごらん

なっていたきたいと思います。

それでは、先ほどお示した位置図の確認はこれでございます。そして、その位置図の用途地域のほうをごらんになっていただきたいと思いますが、赤城下町のところ、主にこのような用途地域、周辺が商業系で、中が主に住宅系、そして工業系も一部あるというような用途地域になっております。

続きまして、建物の規模でございます。

幹線道路沿い、そちらのほうは、中高層の建物がもう建っておりますけれども、この赤く塗られたエリアの中は低層建物が多く、そういうようなエリアでございます。

また、建物の耐火等の考え方でございますけれども、当然のことながら、幹線道路沿道沿いは、耐火の建築物が多くなっております。そして、地区内部は、木造・防火造の建物が多く密集している、そういうエリアでございます。

続きまして、道路の幅員でございます。

地区の内部は、幅員4メートル未満の道路が多い、そういうようなエリアになっております。

ここのエリアのハザードマップでございます。第7回地震に関する地域危険度測定調査というものがございます。その中で、5段階評価をされております。これは、東京都の全域が対象となっておりますが、ランク5が最も危険というようなものでございますけれども、地区の赤城下町のところは、建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度、いずれもランク4となっておりまして、危険度が高いと、そういうエリアになっておるところでございます。

続きまして、都市マスタープランでどのように位置づけられているかというところでございます。

この地区は榎地域というところになりますが、都市マスタープランのまちづくり方針の中で、木造住宅密集、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めますというふうに位置づけております。

赤城下町等の周辺地区は、消防車の進入が困難な細街路が多いなど、防災上の課題があるため、東京都条例の新防火地域の指定の検討や生活道路の拡幅、建築物の共同建替えの誘導などにより、総合的な防災まちづくりを推進していきます。そのように位置づけているところがございます。

そして、都市マスタープランのほうでは、さらに、この位置をしっかりと位置づけて、建築物の不燃化や道路整備等による防災機能の強化、それを位置づけているところがございます。

そして、まちづくりの経緯でございます。

先ほど、今までの経緯を簡単に申しあげましたが、まちづくりの会のところ、ここで赤く塗られたところがございますけれども、合計7回開催して、ニュース発行というようなことをやってきております。

また、先ほど申しましたとおり、都市計画原案の説明会、いわゆる16条説明会というものを27年9月、そして縦覧を9月10日から9月24日、意見書の提出は9月11日から10月1日までというようなことでやってきた次第でございます。ちなみに、説明会のほうは55人参加していただきまして、縦覧のほうは1件も縦覧がございませんでした。意見書のほうは1件だけ意見書をいただいている次第でございます。

それでは、当地区における取組概要、2つございますけれども、1つが、地区計画、いわゆる街並み誘導型地区計画の導入というものを考えております。建築物の高さや壁面の位置を規制し、そのかわり斜線制限、道路斜線や隣地斜線を緩和していく、また前面道路幅員による容積率制限を緩和していくと、そういうようなものを考えております。後ほど詳しく申し上げます。

2つ目が、新たな防火規制区域の指定でございます。耐火建築物、または準耐火建築物等の建築を義務づけるというものでございます。

これらを踏まえまして、緊急活動を行える道路状空間の確保、そして建築物の不燃化を図るための建替えの促進、災害に強く、住み続けられるまちの実現を図っていこうと、そのように考えているところでございます。

それでは、地区計画のほうのご説明をしたいと思います。

地区計画の名称でございますけれども、赤城周辺地区地区計画でございます。

位置は、赤城下町ほか各地内のところでございます。

ここで見ていただけますように、青く塗られたところの地区計画区域の面積は約11.6ヘクタールでございます。その青く塗られたところの中の白地のところでは、地区計画の目標方針を定め、いわゆるシンボルロードと言われる道路の沿道、そちらのほうは地区整備計画区域まで定めていこうというふうに考えている次第でございます。このシンボルロードと言われているところの南北30メートルの範囲が、今回地区整備計画区域に定めたいというふうに思っているところでございます。

それでは、本地区の地区計画の目標でございますけれども、1ゆとりある道路状空間の確保、シンボルロードの沿道において、緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにするため、壁面の位置の制限により幅6メートルの道路状の空間を整備していく。



2、安心して住み続けられる市街地の形成。

壁面の位置の制限により容積率制限と斜線制限を緩和し、建築物の建替えを促進していく。そういうことで、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成を目指すと、そういうような目標を立てております。

続きまして、区域の整備、開発及び保全に関する方針。土地利用の方針というところでございます。

これらは、それぞれの地区によって定めておりまして、まず黄色っぽく塗られたところ、ここを住宅地区と呼んでおります。約2.4ヘクタールございます。多様な世帯が安心して住み続けられる住宅地の形成を図ります。

続きまして、青く塗られたところ、江戸川橋通りに面しているところでございます。そちらのほうは、幹線道路沿道地区と呼んでおります。住機能と商店等の賑わいの共存ということを図っていきたいと思っております。

続きまして、右のほうに緑色の塗られたところが一部あると思います。住工共存地区というところでございます。住機能と地区内に点在する工業機能の共存を図っていくというふうに思っております。

そして、シンボルロードと言われているこちらの点線の東西の通りでございます。そちらに関しましては、壁面の位置を制限することにより、幅6メートルの道路状の空間を整備していく。そして歩行者が安心して通行でき、緊急時には消防活動等を円滑に行えるようにしていく、そのような方針を立てている次第でございます。

続きまして、建物等の整備の方針、それは1から8までございます。これは、それぞれまた後ほど詳しく申し上げます。

続きまして、その他の方針というものがございます。2つございます。

1つが、道路と建築物の間に空地を設け、開放的な道路沿いの空間確保と沿道建築物の日照、通風、採光等の環境の向上を図ります。

また、電柱等を壁面後退区域等へ移設することについて、事業者や地権者等に協力を求め、道路の有効幅員の確保に努めますというような方針を立てている次第でございます。

続きまして、1から8までであると申し上げたものの分類でございますけれども、また後ほど詳しく申し上げますけれども、シンボルロードの道路境界から30メートルの区域で一律に適用するというのがここにある1、3、6、7、8の5つの項目でございます。また、シンボルロードに面する敷地のみで適用されるルールが4つございます。これはまた後ほど詳しく申し上げ

ます。

それでは、それぞれについてどのような内容かというようなものでございます。

まず、一番最初、建築物等の用途の制限というのを考えております。

これは、シンボルロードの境界から 30 メートルの区域、一律に適用というようなものを考えております。住宅地と住工と幹線道路地区でそれぞれ考え方が違っております。

住宅地区の項目が非常に多いので、そちらのほうを紹介しますと、いわゆる勝馬投票券・場外車券売場など、また、マージャン屋、パチンコ屋、そういうようなものを制限していこうというふうに考えております。

住工と幹線道路はここに書いてあるとおりでございます。

続きまして、建築物の容積率の最高限度、こちらのほうを定めたいと思っております。

これは、シンボルロードに面する敷地のみの適用を考えております。住宅地区と住工共存と幹線道路沿道では考え方が違っております。

まず、住宅地区のほうでございますけれども、都市計画の指定容積率が 300%ですけれども、現状は 160%までしか使えません。前面道路が狭い関係でございます。そこで容積率の最高限度を 240%まで上げていこうというようなことを考えております。

同じような考え方で、住工共存地区を 300%、そして幹線道路のほうを 360%というふうなことを考えております。

続きまして、建築物の敷地の最低限度、こちらのほうをシンボルロードから 30 メートルのところは一律にかけたいと思っております。敷地の最低限度を 65 平方メートルというふうにしたいと思っております。

続きまして、壁面の位置の制限というものでございます。これは、シンボルロードに面する敷地のみでございます。

こちらのほうに関しましては、まずシンボルロードは幅員 4 メートル道路でございます。まだ一部 4 メートルに広がっていないところもありますけれども、4 メートル道路のところ、道路中心から 3 メートル、3 メートル空間をあけていただきたい。都合 6 メートルの空間ができるというようなことを考えております。

なお、こちらの後退する部分、4 メートルからさらに 1メートルずつ広がる部分、こちらの部分は道路とは位置づけてはおりません。ですので、建築敷地に算入することができます。そして、自分の敷地としてずっと所有するというようなことであります。なお、基だん部の高さは 12 メートルとなっております、こちらより上の部分は道路中心から 4.5 メートル下がって

いただくというようなことを考えております。

続きまして、壁面の位置の制限のシンボルロードを前面とする敷地ですけれども、シンボルロードとその他の道路が交差するところ、ここの右側のほうにちょっと図を描いてありますけれども、シンボルロードとその枝道の角の敷地のところでございます。角敷地のところの青い点々で塗ったところ、そちらのほうに関しましては、その他の道路というようなところがございます。高さ 12 メートルより上のところでは、道路境界から 1.5 メートル下がっていただきたいと、そのように考えている次第でございます。

続きまして、今度は、その角敷地のシンボルロードと江戸川橋通りで角になるところ。そちらのほうの考え方でございます。

シンボルロードのほうに関しましては、道路の中心から 3 メートル下がっていただきたいというふうに思っております、江戸川橋通りのほうは特にないという状況でございます。

続きまして、壁面後退をしていただいたところ、そこには工作物等の設置を遠慮していただきたいということで、工作物の制限を考えていきたいと思っております。

壁面の位置が制限された区域においては、門、塀、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなる工作物を設置してはならないというようなことも定めていきたいと思っております。

続きまして、建築物等の高さの最高限度というものでございます。

シンボルロードを前面道路とする敷地の場合のときでございますけれども、住宅地区のほうは現在 20 メートルというようなところを位置づけておりますけれども、その地区計画のほうでは 16 メートル、5 階建て程度を考えております。住工共存のほうは 19 メートル、6 階程度、幹線道路沿道沿いは 22 メートル、7 階程度を考えております。そして、江戸川橋通りに面する敷地については 40 メートルとしております。

続きまして、建築物等の高さの最高限度、高度地区というものの考え方でございます。シンボルロードに面する敷地に関するものでございます。

こちらに関しまして、地区計画に定める高さの制限、住宅地区のほう、ちょっとピンク色で色を塗っておりますけれども、現在の高度地区よりも若干緩和していこうというところで、ピンクのところ建てられるようにするというようなことを考えている次第でございます。これは、後ほどもう少し詳しい図面がございます。そちらのほうでもまたご紹介いたします。

今回、いわゆる街並み誘導型地区計画を導入いたしますと、日影規制というのが適用除外になってまいります。ただ、本地区は住宅地であることを考慮しまして、斜線制限に見合った日

影規制の効果が得られる高さの最高限度を定めていこうと思っております。住宅地区におきましては、現在、4時間/2.5時間というようなものでございますけれども、5時間/3時間を定め、住工共存地区のほうは5時間/3時間、幹線道路沿道沿いは特に日影規制はありませんのでそのままというようなことを考えております。

続きまして、建築物等の高さの最高限度、こちらのほうを、既存のものと、それとシンボルロードに面しない敷地はどうなっているのかということについて、わかるような図をつくってみました。

まず、真ん中がシンボルロードだと思ってください。赤い縦に伸びる線が両側にあると思えますけれども、こちらのほうが壁面後退の線ということで、高さ12メートルまでは中心から3メートル、それ以上は中心から4.5メートル下がっていただいているというようなものの線です。そして、シンボルロードのまず右側のほうの敷地でございますけれども、こちらのほうは、そうすることによって、ピンクで塗られた部分は、今まで建物を建てられなかったという部分です。いわゆる道路斜線がかかっておりましたので建てられなかった。それが、今回道路斜線を外すということになりますので、その部分は建物を建てられるというようなこととなります。ただ、建物の高さはどこまでも上に伸ばせるわけではありませんので、容積率と建物を建てられる高さ、そういうものをかんがみまして16メートルというのを定めております。

左側のほうも高さ16メートルは同じでございます。ただ、左側の敷地に関しましては、道路斜線も緩和を受けるんですけれども、高度斜線をそのままにしておきますと16メートルの高さまで建物を建てるというのが非常に難しいということになります。そういうこともありますので、こちらのほうに関しましては、高度斜線の緩和を考えている次第でございます。

続きまして、住工共存地区と住宅地区というのも同じような考え方で壁面後退、そして道路斜線の緩和ということを考えております。また高度斜線というのがありますので、高度斜線がそのまま残っているというのを考えますと、住工共存地区では、ピンクの部分が建物が新たに建てやすくなるというようなことでございます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度で、幹線道路沿道地区でございます。

江戸川橋通りに面しているところでございますけれども、そちらのほうに関しまして、壁面後退は同じでございますけれども、高さの最高限度を22メートルというふうに定めておりますので、その部分のところまでは建物が建てられると、今まで建てられなかったけれども建てることができるというふうになるようなことでございます。

続きまして、幹線道路沿道の江戸川橋通りに面するところ、そちらのほうは壁面後退だけを

していただければというふうに思っております。高さの最高限度は変わらず 40 メートルというものでございます。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の期限というものでございますけれども、こちらのほうは、建築物、工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとするというものを考えております。

続きまして、垣又は柵の構造の制限、こちらのほうは、垣又は柵の構造は生け垣、フェンス等と、そして高さ 60 センチメートル以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りではないということを決めたいと思っております。

そして、土地利用に関する事項でございます。

道路沿いの空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限がされた区域以外の区域においても、これはそのほかの地域のところでございますけれども、できるだけ壁面を後退していただきたいというようなことを定めていきたいと思っております。

続きまして、壁面後退をしていただきたいと思っておりますけれども、どうしても 1 メートルバックすると敷地が余り広くないというようなところでは、次の建物を再建築することが非常に難しいというところが出てきます。そういうようなことが生じたときのために、特例を定めていきたいと思っております。

まず、シンボルロード前面道路の敷地で敷地面積が 40 平方メートル未満の場合、そして、普通に壁面後退をすると敷地の 20%を超えてしまうという、そういうようなところ、そういうようなところは特例を認めていこうと思っております。その特例でございますが、道路中心から 3 メートルセットバックをしていただきたいんですけれども無理というような場合は 2.5 メートルから 3 メートルの間で後退していただければなと思っております。その後退距離に応じて容積率の制限と斜線制限の緩和を考えていきたいと思っております。例えば、壁面後退距離が 2.5 メートルというような場合、高さが 10 メートルですけれども、2.75 メートルの場合は 11 メートルというようなことを考えております。また、壁面後退距離が 2.5 メートルの場合は、容積率は 200%でございますけれども、2.75 メートルの場合は 220%というふうに、後退距離に応じて高さの緩和と容積率の緩和をしていきたいというふうに考えている次第でございます。なお、後退距離が 2 メートル以上、2.5 メートル未満の場合、そちらの場合は、容積率の制限と斜線制限の緩和は考えておりません。こちらのほうは、ちょっと遠慮していただこうと思っております。

続きまして、これら地区計画につきましては、あわせて建築条例を定め、地区計画の内容を

条例で確実に担保していこうと思っております。項目としては建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定めていきたいと思っております。

また、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限を定めることで、前面道路幅員による容積率の制限と斜線制限の緩和、こちらのほうが受けられることとなります。緩和を受けるために建築基準法で定める認定の要件に適合するというのが条件となります。

認定に関しましては、新たに認定基準を別途定めて、そちらのほうを守っていただくということになります。おおむね敷地に有効な空地が確保されるようなこと、そして、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないというようなことが条件となるというふうなことでございます。

以上が、地区計画に関することでございます。

続きまして、新たな防火規制に関することでございます。

こちら、赤城周辺地区は、地域危険度、先ほど見ていただきましたけれども、そちらのほうが高い地域でございます。新たな防火規制によって、木造モルタルなどの建替えを規制していきたい。そして、火災が発生しても燃えにくい建物が建築されていくことで、災害に強いまちづくりを進めていきたいというふうに思っております。

そして、新たな防火規制の指定区域は、地区計画の指定区域の範囲と同じでございます。こちら、今、幹線道路沿道沿いのほうが商業地域でございます。防火地域になっております。そして、中の部分は準防火地域になっているエリアでございます。今回、新たな防火規制を指定することによって、防火地域のほうの規制内容には変更はございません。準防火地域のほうに変更がございます。準防火地域のほうは、1階、2階建ての建物であっても、耐火建築物、または準耐火建築物等の建築が義務づけられるというようなものでございます。ただ、延べ面積が50平方メートル未満の平屋建ての附属建築物、そういうものは除かれております。これらにつきましては、建物を建てかえるときに適用される部分ということでございます。

47ページの図は、いわゆるイメージ図でございます。

最後に、スケジュールのほうをご紹介したいと思います。

本日、都市計画審議会にて報告した後、10月下旬に、新たな防火規制区域指定についての意見照会、都から区、こちらのほうがございます。そして、12月上旬には、都市計画案を決定していきたいと思っております。そして、1月下旬には、都市計画案等の説明会を考えております。2月には、公告、縦覧、意見書の提出、そして3月には、都市計画審議会のほうで審議をしていただきたいと思っております。そして3月下旬には、新たな防火規制区域指定につ

いての意見照会の回答を区から都へしたいと思っております。そして4月には、都市計画決定、6月には新たな防火規制区域の指定ができればいいなと思っております。それらをそろえた上で、6月には建築条例のほうを改正していきたい、そのようなことをスケジュール等で考えている次第でございます。

赤城周辺地区の地区計画、そして新たな防火規制区域の指定のご説明のほうは以上でございます。

○戸沼会長 それでは、ただいまの説明に対して、ご質問等がございましたらお願いします。

はいどうぞ。

○川村委員 川村です。

ご説明をいただきまして、それで前任の委員からも、この間のことについては伺ってはいるんですが、特に、まちづくりアンケートの実施ですとか、地域の方から出ているような意見、そこら辺についてお伺いしたいのと、あと意見書が1件提出されたということですが、内容についてお伺いしたいと思います。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○景観と地区計画課長 今まで、やはりいろいろな意見がございました。やはり防災の観点からやらなければならないことが今までできていなかったのも、今回、地区計画、そして新たな防火規制を定めることはなるべく早くやっていただきたいというようなご意見が多く占めておりました。ただ、説明会を開くと、やはり道路の中心から3メートル壁面後退するということになると、道路境界から1メートル下がると、そうするとやはりなかなか難しいことがあるというようなご意見もいただいているところでございます。

それらに関しましては、本当に難しいところは特例を定めておりますし、また、下がった分、建物を建てやすくしているというのがございます。道路斜線もなくしておりますし、容積率の緩和もしているところでございますので、そういうところを見ていただきたいと思いますし、道路に取られるわけではないというようなご説明もしております。自分の敷地のままであると、そして建築面積にもちゃんと入るんだというようなこともご説明しているところでございます。

そして、意見書が1件出ているというところがありますけれども、そちらのほうに関しましては、個別のことなので、詳しくご説明するのはいかがなものとは思っておりますけれども、シンボルロード沿いの右側のほうの住工共存地区のところ、そちらのほうで、つい最近新たに権利を有した人がいらっしやいまして、そちらの方がちょっと疑問に持たれているということ

がございました。高さのことで疑問に持たれていましたので、そちらに関しましては、私たちのほうでしっかりご説明しなければならないかというふうには思っている次第でございます。

以上でございます。

○戸沼会長 はい。

○川村委員 ありがとうございます。

それで、本当に防災という点では皆さんそういう思いがあるということですが、具体的な建替えと言いますか、そういうところでの、そういうご意見もあるということなんですけれども、特例を設けたというところで、もう少し詳しく伺いたいですけれども、そこら辺の受けとめというのは、それで建てやすくなるということの皆さん受けとめでいらっしゃるとうところと、あとそうすると別途に高い建物が建てやすくなることによって、それによってまた影響を受ける方もいらっしゃるかと思うんですが、そこら辺の出ているようなご意見もあわせてお聞かせいただきたい。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○景観と地区計画課長 建物を建てやすくする、要するに高いものが建ちますということで、やはり影響は出てくるというように我々も思っていましたし、そういうご意見もいただきました。ですので、北側のほうに、なるべく日影を落とさないようにするようなことを考えたいので、日影規制のほうもクリアできるような、そういうようなものを今回入れております。

それと、狭小敷地のことでございますけれども、再建するのは難しいんじゃないかという敷地はある程度わかっておりますので、個別に説明させていただいております。その中で、できれば隣接地と一緒にあって大きな敷地でという話もできないのかなと思って打診もしてみたんですけれども、なかなかそれは難しいということなので、現存の敷地の中でということになると、やはり1メートル下がるのは難しいと、ですので特例をつくったことに関しましては、結構ご理解というか、わかっていたかかなと思っているところでございます。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○川村委員 この間の経緯ですとか、それについては大丈夫です。ありがとうございます。

○戸沼会長 ほかに委員から、はいどうぞ。

○かわの委員 3点ばかりお伺いいたします。

1 点目は、ここの地域は本当に細い道路で、先ほどの危険度から言っても、そういった意味で、総論とすればこれでいいと思うんですけれども、江戸川橋通りのほうはそれなりに大きな通りですけれども、反対側の右側と言うのか、東側と言うのか、そこの赤城地区、下町のその



部分の道路については、そこはもうちゃんと6メートル道路が出来たら向こうはきちんと抜けられる道路形態になっているのか、そちらのほうの計画はどうなっているのかというのを一つと。

それから2点目は、ここは確かに東西の道路はいいんですけれども、特に赤城下町のところは、そこから南に入る道路というのはかなり、いわゆる盲腸道路というんですかね。非常にもう道がたくさんここは続いているはずなんです。6メートル道路ももちろんですけれども、その細い、それこそ行きどまりの路地がずっと何本も何本もあるというところが、何かこの計画の中で改善していくのか、そこも何か持っていけないと本当に災害に強い町になっていくのかなということで、それはかなり、いわゆる私どもの住むところだろうと思いますけれども、その部分については、何かこの計画の中で具体的に考えていることがあるのか。

3点目は、これをやることによって緑地と言ったら変ですけれども、いわゆる一時集合場所みたいな、何かそういうものもこの地域の中で何か考えられるようなことはないのか、そういうことの話し合いとか、そういうものについては、何か納得が、こういうのはほとんどなかったような気がするんで、そういうことについて、その3点いかがですか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観と地区計画課長** まず、委員のお話しのあったところをわかりやすくあらわした図がありますので、資料1-4、A3のホッチキスどめの資料がお手元にあると思います。資料1-4でございます。それを1枚めくっていただけますと地図が2つ並んでいると思います。下のほうの地図でございます。今回は地区計画は、先ほど申し上げたとおりのところを定めていくんでございますけれども、今、委員がお話しのあったような右側の道路、これで言うとオレンジ色というか黄色っぽく塗られた道路のところ、それと行きどまりになっているような道路、そういうような道路も、今後、検討していかなければならないということが、もう既にまちづくりをやっていく会議の中で議論されております。今回は、とにかくシンボルロードを先んじてやっていこうと、そして、次にその他のところに広げていこうというようなことを考えておりますので、今回の地区計画の中でも、このような将来を考えている図面を1枚つけ加えておきたいと思ってこんなようなものを用意しております。ですので、先ほどの右側の道路と行きどまりの道路は、今後、しっかりと考えていくということでございます。

それと、緑地、あるいは集合場所というようなものでございますけれども、今回のところでは、壁面後退というような空地ができることはできていくと思いますけれども、まとまったそういう緑地、集合場所というのは、違うところでしっかり考えないとできていけないと思いま

す。ただ、少なくとも、シンボルロードは少しずつ、少しずつ6メートルの道路上の空間が確保されていけば地区内に公園があると思いますけれども、そちらの公園へのアクセスしやすさというのは、ある程度増していくんじゃないかなとは、そういうふうには思っておるところでございます。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○かわの委員** 今のお話を聞いて、とりあえず、まさにシンボルロードのシンボルをまず1本通すことを中心にしながらということですが、それも一つの手法かなとは思いますが、やっぱりその6メートル道路が1本通って、あとは防火地域になれば安全かということ、やっぱりそれだけじゃなくて、もっともつこの地域は狭隘道路、あるいは細街路がたくさんあるわけで、それらも含めた将来のまちづくりみたいなことをきちんと考えた上で、あるいは見据えたそういうものをつくっていく必要があるなということを改めて申し上げたいです。

**○戸沼会長** ありがとうございます。

ご意見をいただきましたけれども、ほかに何かご質問等ございましたらどうぞ。

はいどうぞ。

**○遠藤委員** 地区計画をつくるというシンボルロードのところ、幅が30メートルで設定されているという、30メートルに設定した理由を一つ聞きたいんですけども、多分一律に設定していかないとなかなか議論が終着させにくいというのはあると思うんですが、そのときに、30メートルがこの地区のもともとの地区計画の目標として防災上の目標がかなり大きいとは思いますが、30メートルが妥当なのかどうかというところ、ちょっときょうのご説明の中では、よくわかりませんでした。本来であれば建替えをできる限り促進していくのであれば、30メートルよりも、例えば31メートルのほうがいいかもしれないし、あとこの道路幅員のところわかりやすい幅員ごとの判例ですか、こういうのなんかを見ると、もうちょっと伸ばすと2.7メートルから4メートルの道路の先端のところまで横の道がかかっているところ、南側なんかは私道になっているところの線ですか、何かある程度かかっている、防災性能が高まりそうだなという気がするんですが、多分何らか検討された上で30メートルが妥当かなということになったと思いますが、もう少しそのあたり、補足される点がありましたら。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観と地区計画課長** まず、30メートルは一律ではないんですけども、用途の区分がその30のところに分かれているというのがまず1つの理由としてあります。

それがわかるのが、最初用途地域のご説明をした、最初から2番目の図のところ、一部分

だけですけれども 30 メートルという表現があると思いますので……

○遠藤委員 赤城町と書いてあるところが 30 メートルで、これにあわせたという。

○景観と地区計画課長 いやそれがまず 1 つです。

そして、あと先ほど申しあげましたけれども、シンボルロードのほうを先行してやっというところがまず第一にありましたので、余り広げていくとなかなかまとまりきれないというようなことがございました。なので、ちょっと絞りたいというようなご意向も会のほうでありましたので、それではじゃこの 30 のところで一旦切って、今回、これで考えて、次のときにまたしっかりと考えていこうと、そのように段階を追ってやっていくということだったので、今回の 30 でございます。

○遠藤委員 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。

○福村委員 福村です。

平成 19 年に出てきているマスタープランを見ても、この地域は防災上に課題がある地域だということが書かれてあり、何かプロムナードのところを主要規格道路、主要幹線道路として整備しなきゃいけない、相当昔から計画されているものを今実現されている、しようとしているものだという事は理解いたします。

プロムナードのところなんですけれども、今でも、結構狭い道だと思います。4 メートルない部分が相当あると思うんです。それなら、すごい時間がかかる話だと思うんですけれども、すぐにできるわけではないと思うんですが、6 メートル道路になったときに、通過交通が結構発生する可能性があるんじゃないかと思うんです。先ほどいただいた資料 1-4 の 2 枚目、開いたところの下の地図を見ても、右上のところ水道町というところがあるんですけれども、そこには小学校があります。この地域結構フォークリフトですとか、もしくは出版物、印刷の会社の交通が多いところでして、新たな不必要な通過交通が発生しないような工夫も必要ではないかと思うんですけれどもいかがでしょうか。

○景観と地区計画課長 今回、4 メートル道路から 6 メートルに空間をつくるというのは、6 メートルの道路にするというよりも、1 メートル、1 メートルは歩行者の通行帯として確保していきたいというふうに思っておりますので、どちらかという、車が通るところの避難的なスペースにも利用できるのかなと思っております、一般的な利用の際には、安全を確保できるような、そういう空間として利用していけるかなと思っております。そのようなことをやっ

ていきたいと思っております、6メートル道路ではなく、4メートル道路プラス歩行者の通行帯というふうに考えていただければと思います。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○福村委員 そうしましたら、ぱっと見たときに運転手さんが入っていきこうと思うような道路形態にはならないだろうと。例えば少しカーブをつくったり、もしくは地藏通り商店街みたいに入りにくい道路になっていくだろうという考えですか。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○景観と地区計画課長 ええ、6メートルの道路幅員になるには、幅員をずっと確保するには相当の年月がかかると思いますけれども、交通問題というのはやっぱり大きいと思いますので、流入する車がスピードを出さないように、どのようにしていったらいいのか、そういうものは交通規制の観点からも、あるいは道路をつくる観点からも考えていく必要があるなと思います。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

僕から1つ聞いていいですか。

このシンボルロードというのは、何から出たんですたっけ。昔から……。これは想定外の質問ではないので、わかる範囲で、何のシンボル。大崎さんにお聞きすればわかるかもしれません。シンボルロード。

はいどうぞ。

○景観と地区計画課長 これはまちづくりを考えている会の中で、どのように呼んでいくかというようなことを出てきたものなので、何かに位置づけているというか、指定しているわけではないです。皆さん方がそういうふうに呼んでいたというのをそのまま受け取ったと。

○戸沼会長 今回は防災シンボルロードということになるわけですね。

では、案件、きょうは4時までで、かなり報告事項が多いので、きょうは審議ではごさいませんので、疑問点があったら、また事務局に直接お聞きいただくということにして、次の案件に行きたいと思えます。

~~~~~

報告案件2

牛込台西北地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)及び牛込台西北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)の検討案について

~~~~~  
○戸沼会長 では、お願いします。

○事務局（蓮見主査） 事務局です。

続きまして、日程第 1、報告案件 2、牛込台西北地区地区計画に関する都市計画原案(区決定)及び牛込台西北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)の検討案について。

先ほど、ご説明しましたとおり、地区計画につきましては、新宿区決定となります。また、新たな防火規制区域の指定については、今後、東京都から意見照会が来る予定となっております。本日は、事前に検討案をご報告させていただき、今後の審議会でご審議をいただく予定となっております。

こちら、**景観と地区計画課長**からご説明をさせていただきます。

○**景観と地区計画課長** ちょっとペーパーを見ていただきたいと思いますので。

お手元に報告案件の 2 の資料がございます。資料は 2-1 から 2-4、そして参考資料 2 とございます。先ほどと同じように、最初 2-1 と参考資料 2 をお手元に出していただきたいと思います。

場所だけ先に確認したいので、参考資料 2 を 1 枚めくっていただけますでしょうか。

位置図というのが上にあると思いますけれども、ピンクで塗られたところがございます。南側のほうが大久保通り、西側のほうが外苑東通り、北側が早稲田通り、そういうような幹線道路の中にあるところがございます。面積が約 14.3 ヘクタールというようなエリアでございます。

それでは、資料 2-1 のほうをごらんになっていただけますでしょうか。

本件も、都市計画の原案のご報告と、そして新たな防火規制区域の検討案の報告でございます。

それでは、1 番は主旨でございます。

先ほど見ていただいた地区でございますけれども、地区の内部では、低層の建物が中心とした閑静な住宅地が広がっていると、そういうようなエリアでございます。ただ、狭隘の道路が多く存在しておりまして、防災上の課題を抱えた地区となっております。

そのような中で、「市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会」というのができました。そこで、現状の低層住宅地としての土地利用を維持していく、そういうこと、そして防災性を向上していくというようなこと、そういうようなことを考えるまちづくりを取り

組んできた次第でございます。

そこで、その結果、地区計画の策定、そして新たな防火規制区域の指定のためのまちづくり構想というのを、そのまちづくりを考える会が取りまとめられました。今回、そのまちづくり構想のほうを区がいただきまして、牛込台西北地区地区計画の都市計画の原案、こちらのほうを作成しました。都市計画の手續、そちらのほうを開始をしたいと思っております。また、新たな防火規制区域指定の検討案を作成して、区域指定の手續のほうも開始したいというふうにいる次第でございます。

続きまして、2の経緯でございます。

平成22年2月、この地区の中の南榎町、これはあの地区の中心部なんですけれども、そちらの自治会より、区のほうに地区計画を策定してもらいたい旨の要望書をいただきました。ここが発端でございます。そして23年1月には、南榎町のところでまちづくりの検討準備会ができました。そして24年10月には、南榎町だけじゃなく、さらに周辺の地域も一緒になりまして、拡大しております。区域を拡大しまして、先ほど申し上げた「市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会」というのができました。この会は、合計11回開催しております。25年4月には、まちづくりのアンケートを実施しまして、27年7月には、考える会のほうからまちづくり構想（案）というのを住民説明会で説明をされております。そして27年9月には、まちづくりを考える会から区長に対してまちづくり構想、そちらのほうをいただいた次第でございます。今回はそれをもとにして原案を作成している次第でございます。

それでは、内容のほうに入っていきたいと思います。

資料としましては、資料2-2と2-3のほうがいわゆる都市計画原案と新たな防火規制区域の検討案というものでございまして、資料2-4のほうが、それらを説明する資料でございますけれども、今回は、パワーポイントのほうを用意しておりますので、先ほどと同じようにスライドのほうを見ていただきたいと思います。

先ほど、位置図を見ていただきましたけれども、その後用途地域図でございます。

幹線道路のほうは、当然のことながら商業系の用途になっておりまして、中が住宅系の用途になっております。

続きまして、建物の規模でございます。

当然、幹線道路沿いは中高層の建物が多くて、内部は低層建物が多ございます。

そして、幹線道路沿いは耐火建築物が多いんですけれども、地区内は木造、あるいは防火構造が多く密集していると、そういうエリアでございます。

続きまして、道路幅員でございますけれども、地区の内部は幅員 4 メートル未満の道路が多い、そういう地域でございます。

そして、地域危険度でございます。

今回の地区の中心になっているところが南榎町でございます。そちらのほうを見ていただきたいと思いますが、火災危険度がランク 4 になっているというようなエリアで、危険度のほうが高いエリアということでございます。

この地域の都市マスタープランでございます。

木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます。地域の防災機能を高めるため、建築物の不燃化、耐震化、避難所の充実、細街路の解消、延焼遮断帯による避難経路の確保を促進していきますと、そういうものを定めております。

また、榎地域まちづくりの地域でございます。そちらのほうでございますけれども、これは赤城下のほうと同じでございます。こちらのほうちょっと割愛いたします。

続きまして、都市マスタープランの地図でございますけれども、榎地域のほうをちょっとごらんになっていただきますけれども、外苑東通り沿道の建築物の不燃化、共同化等による防災機能の強化、そういうようなものをうたっております。また、笹岡地域のほうでございますけれども、身近な自然の創出、あるいは防災機能の強化というようなものをうたっているところでございます。

これらを踏まえまして、地区の課題と目標でございます。

課題が 3 つございます。1 つ目の課題です。木造住宅が密集しており、それらを建替えされずに相当残っている、それを改善していきたい。

課題 2 でございます。区域内の道路は細街路が多ございます。火災発生時に消防車の円滑な通行、そして十分な消防活動ができる市街地にする必要があるというふうに思っております。

課題 3 でございます。中高層の共同住宅、ワンルーム形式の小規模な共同住宅の建替えが顕著になっております。良好な住環境のあり方の再検討が必要になっているということでございまして、これら 3 つを検討してまいりました。

そして、安全で住みやすい高質な市街地の形成を目指すというようなものを思っております。

これまでの経緯でございます。

先ほどご紹介しましたそちらのほうの経緯と同じでございます。

次でございます。

考える会で検討してきた内容でございます。大きく 2 つございます。

1 つが、地区計画を導入していこうと。ゆとりある道路状空間を確保する、建替えによる不燃化を促進する、快適な中低層住宅を形成していく。

2 つ目が、新たな防火規制を導入することです。建築物の耐火性能を強化すると、この2つのことを検討してきております。

それではまず最初に、先ほどと同じように地区計画のほうのご説明に入りたいと思います。

地区計画の名称は、牛込台西北地区地区計画というものでございます。

この牛込台西北地区というのは、このあたりが台地になっておりまして、通常牛込台、あるいは牛込台地というふうに使われているところでございますので、そちらからとっております。

地区計画の区域、そして地区整備計画の区域は、同じ面積で 14.3 ヘクタールでございます。続きまして、地区計画の目標でございます。

安全で住みやすい高質な市街地の形成というようなものを目標に掲げております。

地区内の主要な動線となる道路において、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動を円滑に行えるようにするとともに、沿道の建築物の建替えを促進し不燃化を図ると。

また、地域が守り育てた環境を生かした快適な中低層住宅地を形成するとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、安全で住みやすい高質な市街地の形成を目指すというものを立てております。

続きまして、区域の整備、開発及び保全に関する方針の1つ目、土地利用の方針でございます。これは、エリアによって違っております。

まず、外苑東通り沿道地区というのが西側に薄い水色で描かれたところがございます。そして、北側には、早稲田通り沿道地区、濃い青で描かれたところ。そして南側には、大久保通り沿道地区というピンクのところがございます。いずれも、幹線道路が沿道沿いというようなこととございます。そちらのほうの土地利用のこととします。

続きまして、今度は、沿道ではない中の部分でございます。黄色部分を住宅地区Aというふうにしております。オレンジ色の部分を住宅地区B、緑の部分を住宅地区Cというふうにしております。住宅地区Aのほうは、榎町と弁天町、そして住宅地区Bは、南榎町、住宅地区Cは、市谷山伏町、そちらのほうが入っております。それぞれについての土地利用の方針を定めております。

ちなみに、一番メインになっているところが、南榎町でございますので、そこだけ紹介いたしますと、住宅地区Bでございます。ファミリー世帯が定住できる良好な中低層住宅を誘導し、圧迫感のない良好な住宅地としての保全を図り、戸建住宅と中低層共同住宅が調和した市街地



の形成を図る。また、防災に配慮した安全で快適な住環境を形成するというような方針を立てております。

続きまして、建築物等の整備の方針は、ここに書いてある1から8ですけれども、これらは後ほど詳しくご説明いたします。

続きまして、その他の方針でございます。2つございます。

1つ目が、落ち着いた街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進します。

2つ目が、電柱等を壁面後退区域等へ移設することについて事業者、地権者等への協力を求め、道路の有効幅員の確保に努めるということでございます。

続きまして、先ほど後ほどあると言った地区整備計画8つほどあるんですけれども、これらは、地域全体で適用されるものと道路の壁面後退を定めるところだけで適用される部分、2種類に分かれております。これも後ほど1つずつご紹介いたします。

それでは、一つずつ、まず建築物の用途の制限でございます。こちらに関しましては、地域全体で適用を考えております。

この四角囲まれたところでございますけれども、次のいずれかに該当する長屋又は共同住宅。こちらのほうを建築を制限していきたいと。

アとしまして、総戸数が4戸以上で、専用面積(ベンランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。)が25平方メートル未満である住戸を有するもの。

イとして、総戸数が30戸以上で、専用面積が40平方メートル未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有するものというもの、そういうものを抑制していこうというようなものを考えております。

これは、隣のところの地区計画が既に定めているところがございまして、隣接地で。市谷柳町というところでございまして、そちらのほうでもこのようなワンルームマンションを少し抑制するような用途制限を定めておりまして、それにならってこちらのエリアもそのようなものを定めております。

続きまして、建築物の容積率の最高限度でございます。

こちらに関しましてですけれども、壁面後退を定める場所で適用ということでございます。壁面後退を定めるところでございますけれども、もうちょっと先のスライドのほうにございます。そちらのほうに行ってくださいということでございますけれども、後でしっかりご説明しますが、このエリアの中の赤いところの道路、こちらのほうの道路の沿道沿いに壁面の位置

の制限を定めていきたいというふうに思っている次第でございます。

それでは、そちらの壁面後退を定めるところ、そちらのほうに関しましてのルールでございます。

まず、早稲田通り沿道地区のほうでは、現在 240%程度の容積率の限度になっておりますけれども、容積率を最高限度を緩和したいと思っております。300%にしたいと。大久保通り沿道地区のほうを同様に 240 から 300 と、そして外苑東通り沿道のほうに面する壁面後退がちょっとございませんので、今回は特にこちらのほうは定めるものはございません。

続きまして、住宅地区Aのほうでございます。黄色く塗られたところでございますけれども、そちらのほうは、現在は、容積率の限度が 160%ですけれども 200%に、住宅地区Bも、住宅地区Cも同じように 160 を 200 にというふうに考えております。

続きまして、敷地面積の最低限度でございますけれども、65 平方メートルというふうにしたいと考えております。こちらのほうは、地域全体で適用されるというものでございます。

続きまして、壁面の位置の制限でございますけれども、こちらのほうは、この赤く塗られた道路の沿道で考えております。この道路いずれも全部 4 メートル道路でございます。まだ一部 4 メートルまで広がっていないところがございますけれども、2 項道路というものでございます。その道路の中心から 2.5 メートルのところまで、そちらのほうまで空間をつくりたいと思っております。それが高さが 10 メートルのところまでは道路中心から 2.5 メートル、そして 10 メートルより上のところは 8.4 メートルというようなことを考えていきたいというふうに思っております。

続きまして、壁面の位置の制限、特別なところでございます。幹線道路と交わるところの壁面後退のところでございます。そちらのほうは、中心から 2.5 メートルというのを下がっていただきたいというふうなものを定めたいと思っております。

続きまして、壁面後退した部分については、工作物を設置を制限していきたいと思っておりますので、こちらのほうは先ほどの赤城のほうと同じでございます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度でございます。

地域によって違います。最高限度を今回新たに定めようとするのは、住宅地区Bのところでございます。先ほど住宅地区Bは、南榎町のところと申しました。オレンジ色のところだったんですけれども、そちらのほうを現行の高さから低くしようというような計画にしようと思っております。ほかの地域は現行の都市計画を変えるつもりはございません。南榎町のところだけ、20 メートルの高さになっているところを 13 メートルの高さに抑えようというようなもの

にしていきたいというふうに考えております。

その13メートルの考え方でございます。左側のほうが現行の、右側のほうが13メートルに抑える規制というようなものでございます。右側のほうを見ていただきたいんですけども、13メートルまで抑えて、そして道路のほうに近いところに建物が建つと圧迫感が生じますので、道路のところから離れたところは13メートル、それ以外のところは10メートルというようなことを考えております。こういうようなことを考えて、容積率の確保と圧迫感の制限、両方を満足するようなものを考えていった次第でございます。

続きまして、建築物の高さの最高限度の日影規制の考え方でございます。

赤城のところでも申しましたけれども、いわゆる街並み誘導型地区計画を導入しますと、日影規制が適用除外になってしまいます。ただ、本地区、住宅地でありますので、同じ規制内容を高さの最高限度のほうで定めていきたいと思っております。住宅地区A、住宅地区B、住宅地区C、いずれも現行と同じ日影規制になるように今回も定めております。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限でございますけれども、ここにありますように、形態、色彩、意匠は原色を避け、街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとされております。

そして、垣又は柵の構造ですけれども、これも同じでございます。生け垣、フェンス、金網とすると、ただし60センチメートル以下の部分又は隣地境界に設置するものはこの限りではないというふうにしていきたいと思っております。

土地利用に関する事項でございます。

落ち着いた街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進するとしておきたいと思っております。

また、建築条例にも定めていきたいと思っております。建築物の用途の制限、敷地の面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度を条例で定めていきたいというふうに考えております。

また、認定基準でございます。容積率の制限とか斜線制限の緩和を受けるためには、建築基準法で定める認定、そちらのほうを受けることが必要でございます。そのための認定基準は別途定めていこうと思っております。

続きまして、2つ目の新たな防火規制についてのことでございます。

区域指定の理由でございます。先ほどもハザードマップを見ていただきましたけれども、地域危険度が高い地域ということでございます。ですので、新たな防火規制によって、木造モル

タル等の防火構造への建築物の建替えを規制していこうと。火災が発生しても、燃えにくい建物が建築されていることで、災害に強いまちづくりを進めていこうというふうに思っております。

用途でございますけれども、準防火地域が中で防火地域は外側の幹線道路沿いが防火地域になっております。

先ほどの赤城と同じでございます、防火地域のほうは、規制の内容に変更はございません。準防火地域のほうでございます。こちらのほうは先ほど申し上げたとおりでございます。1階、2階の建物を耐火建築物又は準耐火と、ただ延べ面積 50 平方メートル以下については特例があるというようなものでございます。それは先ほどと同様でございます。

こちらのほうのイメージ図でも先ほどと同様でございます。

最後にスケジュールでございます。

10月31日に、都市計画原案の説明会、こちらのほうをもう既に予定しております。そして、11月4日には、都市計画原案の公告。そして、11月5日から11月18日にかけて、都市計画原案の縦覧、そして11月5日から11月26日にかけては、意見書の提出というようなことを予定しております。そして11月下旬には、新たな防火規制について都から区への意見照会があります。1月中旬には、都市計画原案を決定していきたいと思っております。そして2月には、また説明会を開きます。そして公告、縦覧、意見書の提出を再び受けまして、3月には、都市計画審議会のほうで審議をしていただければと思っております。そして3月下旬には、新たな防火規制についての意見照会の回答を区から都へでございます。4月上旬には、都市計画決定、6月には、防火規制の指定、建築条例のほうを改正というようなことができたらしうふうに思っている次第でございます。

スケジュールを含めまして、ご説明については以上でございます。

**○事務局（蓮見主査）** 事務局です。

本案件につきまして、都市計画審議会長宛てに陳情書が提出されております。お手元に、先ほどお配りしました資料を手元にご用意ください。

日時につきましては、平成27年10月13日付でございます。

陳情者につきましては、弁天町南北道路拡幅に反対する沿道住民の会ということで、代表の方1名、副代表の方3名、そのほか56名、計60名というような人たちになっております。今お配りしている資料につきましては、名簿等は個人情報に当たるので添付してはございません。

こちら、陳情書の内容について、事務局のほうで読み上げをさせていただきます。

新宿区都市計画審議会に提出審議される「牛込台西北地区地区計画原案及び新たな防火規制区域の検討案」の中にある「弁天町 42 番地先から弁天町 76 番地先に至る区画道路(以下南北道路という)」の現在の計画幅員 4mを実質的に 1m広げ、5m道路幅員にすることについて私たち沿道住民は強く反対するものです。

この南北道路の拡幅が実施されると当該地区特有の立地条件から、必然的に通行交通量の更なる増加を招き、交通公害によって静寂な住宅地の環境破壊を増大させると同時に、通過交通という特性から生じる高速度走行車両の増加によって、重大交通事故の発生が危惧されます。

ここに、南北道路の拡幅計画の不採択を要望して、私ども沿道住民は連名で陳情書を提出いたします。

拡幅計画中止を要望する本要望書の理由につきましては以下に述べるとおりです。

1 枚おめくりください。

#### 1. 南北道路の立地条件と現状

「南北道路」には、他には見られない特別な立地条件があります。

即ち、この道路は都道環状 3 号線・(外苑東通り)から東方に約 100m離れて、外苑東通りに平行して走り北から南に向かう、上り勾配 2%~5%、在来幅員 3mが過半数を占める一方通行の道路です。

外苑東通りの北から南に(郊外から都心に向かう)交通状況は、市谷仲之町交差点及び市谷柳町交差点を頭にする交通渋滞が慢性的に発生していて、その末尾は弁天町交差点にまで到達しています。

そして、市谷仲之町交差点は都心に残る唯一の大工場を展開する大日本印刷株式会社に入出入りする車両を通すため、右折可能な交差点となっているため、単なる渋滞ではなく重渋滞を起こす原因となっています。

また、弁天町交差点~市谷柳町交差点間には 5 つの横断歩道と交通信号機があり、この区間を通り抜けるとき、これらの交通信号が赤になると頻繁な一時停止を余儀なくされることになります。

このような外苑東通りの交通事情により、渋滞を避けようとする車両などが、「南北道路」に殺到し「南北道路」は、外苑東通りの抜け道となって利用されています。

従って南北道路の利用交通は、地元に関係のない通過が大半であり、その交通量は一回の青信号で、六台、七台と幹線街路と同様に多くの自動車が流入し、異様な混雑をひきおこしています。

私たちの家を訪れた友人、知人は一様に「この混雑はすごいですね。」という言葉をつく有様で、区内屈指の住宅地細街路の交通混雑を呈しています。

このため本来静かで安心して住めるはずの住環境が、多くの車両が発する騒音、排出ガス、振動などの交通公害によって破壊されています。

また通過交通の特性として運転マナーが悪く、アンケートの回答にあるように轟音を発して高速度で走る車が見受けられ、私たち沿道住民は交通事故に脅え、戦戦恐恐として毎日の生活をおくるのを余儀なくされています。

ということで、2番、南北道路の拡幅計画につきましては、先ほど地区計画の中でご説明になったとおりでございます。

続きまして、3枚目、南北道路拡幅の問題点。

こちら、1) 拡幅により交通公害に拍車がかかり住環境の破壊が激化する問題、また 2) としまして、走行する車両の高速度化による重大交通事故発生という問題。1枚おめぐりいただきまして、3) 一般住宅地細街路の基本幅員として国が認めた幅員を否定する問題、4) 個人の資産が甚大な損害を受ける問題、5) 仕事ができなくなる人、生活に支障をきたす人に対する問題、という形で5点の問題点が言われてございます。

そのほか添付されている資料でございますが、先ほどの地区計画の中でご説明がありました南北道路の地図及び交通の写真、それと制限内容の(案)、また第1回考える会での主なご意見というような形の資料が添付され、地元の南北道路を拡幅に反対する沿道住民の会から新宿区都市計画審議会会長宛てに陳情書が提出されております。

事務局からにつきましては以上でございます。

**○戸沼会長** 新宿区の都計審の会長である私宛てに陳情書が来ておりまして、ここでは、この案件を不採用を要望しますというのが私なんです、きょうも何か住民の方々がおいでになっておられますので、ひとまず私の立場をちょっと申し上げておきたいと。

都計審の会長の役割は、都計審の委員はみんな新宿区の区長から任命されて、私どもここにいるわけです。それで、新宿区の区長が責任を持って出すいろいろな案件を都市計画の方々が次のまちづくりのためにいろいろな形で出すわけです。これには2つありまして、新宿区自体が都市計画でここで決める案件に対して、私どもが賛否をとって、それでいい悪いを判断すると。それから、もう一つは、東京都から、知事から新宿区に意見を照会するという形で来るケースがあるんです。例えば、今問題になっておりますオリンピック・パラリンピックの新国立競技場の案件が東京都から私どもの審議会に来まして、私ども余り資料のない状況だったんで

すが、これはやっぱり少し環境上問題があるんじゃないかということで、付帯意見をつけて、東京都にお返ししました。そういう役割。それから区自体が、今度のように、防災上非常に問題がある地域についてどう改善するかということも新宿区の都市計画部隊の大きな責任でございますので、そういう観点から、いろいろな社会状況の中で、いい悪いを判断すると。会長の役割は、私が不採用を自分で決めるという立場ではなくて、皆さんのご意見をいただいて、それで賛成が多数であれば、これはよろしいと、あるいは賛成が多ければ、この委員がこの案件に対してだめだという採点があれば、それは不採用という形で採決をする。賛否、半々の場合は、会長は自分の1票を投じて賛成か反対か決めるというのが私自身の基本的な役割でございますので、きょうせつかくおいでになっている住民の方々も、その点をご了解をいただいて、いろいろな意見をいただきながら、私どもでさんざん議論をして、その結果最終的に今度3月について結論を出すという段取りでございますので、そのことだけ、初めにお話ししておいてきょうの質問に入りたいと思います。

今、今度の案件も、かなり端的にいろいろな問題が出ていると思いますので、委員の方々からいろいろご質問等を役所の関係者のきょうの提案者にちょっと質問していただきたいと思えます。

それでは、どうぞ、どなたからでもお願いします。

はいどうぞ。

**○川村委員** 川村です。

説明についてはおおよそ理解できたんですが、まず陳情書ということが出されておりますので、私もきょう初めて拝見しましたので、これからよくこちらで諸課題については検討してみたいと思うんですけれども、まず、こちらの陳情者の皆様が指摘している部分、特に南北道路の拡幅計画について強い反対をおっしゃっているということで、その理由は何点か書かれておりますけれども、実際、南北道路をこういう形で拡幅するということについて、きょうほか56名ということですからあれですけれども、沿道住民の会という方、関係者の方随分いらっしゃると思うんですけれども、実際、この間説明してきた中、あるいは、こういうまちづくりの会等々の中では、どういうご意見が出ていたんでしょうか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観と地区計画課長** こちらの道路のことですけれども、先ほど赤城のところと同じでございます。まして、防災に強いまちをつくっていかうという感じで、やはり消防活動を円滑にする、そして、いざというとき避難を円滑にする、そういうような観点から、幅員を広げていくのが必

要じゃないかというような観点で、やはり議論が進んでまいりました。ただ、やみくもに広げていくと言うよりも、やはりできることをやらなければならないということで、広げる範囲のこと、あるいは、広げたら広げたなりにしっかりと建物を建てやすくするというようなことを踏まえて、持っている財産の有効活用を図っていくというようなことができるようにということで、拡幅に協力していただいた人には、しっかり、きちんとできることを定めていこうというようなことを議論としてございました。ただ、それでも、やはりいざ沿道沿いの方にしてみれば、やはりなかなか賛成というのも難しいというのが今までのまちづくりを考える会でも何回も開いていますけれども、その中でも何度か問題でした。このたびごとに、この地区の特性と、そして財産のこと等、お話しをさせていただいて、理解していただくように努めてきたわけですけれども、今回、このようなものをいただきまして、いま一度しっかりとご説明してご理解を賜るようなことはしなければならぬというふうに思った次第です。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○川村委員 区側としてはそういう形でご理解いただけるようにということで説明したいということで、そうなんだろうなどは思いますけれども、それで、ただ一方こういう形でご意見が出されているという中で、端的に伺っているんですけれども、全体の計画がありますね。防災上の計画の中で、こちらで指摘されている南北道路と言われている部分と、ここは全体の中の一部ということになると思うんですけれども、ここを今陳情者の方がおっしゃるように、拡幅しないというふうな計画というのは、そういうものに、例えば変えた場合というのは、どういう問題点について、また知事などはそういうふうにしたいというふうにおっしゃっていますが、どういうデメリットが出てくるというふうに区は考えられているのか、そこをお伺いしたいと思います。

○戸沼会長 はいどうぞ。

○景観と地区計画課長 やはりもしこれをやらなければ、現状変わらないということになりますので、やらなければ現状は変わらないということになります。そうすると、陳情者のほうでお話があるような南北道路の交通量のこと、あるいはスピードが出ているようなこと、そういうようなことを改善していくことがまた難しくなってしまうというふうに思っております。これは、先ほど赤城のところでも申しましたけれども、道路にするつもりはないんです。4メートル道路プラス50センチ、50センチの歩行者の通行帯ということを考えております。50センチの幅ができれば車両が通行しているところの横に歩行者がそこに退避できると、そういうスペースが生まれてきますので、より安全になるのではないかと私なんかは思っている次第で



ございます。狭い道路でございますので、自動車もいれば、歩行者もいるし、あるいは自転車の方も、あるいはベビーカーの方とか、あるいは障害者の方とか、車いすの方とか、いろいろな方が利用される道路だと思っております。

そういう道路で、皆さん方がしっかり共存していくためには、やはりある程度空間を確保していくほうがより安全性が高まるというふうに思っておりますので、そこら辺のこともご理解していただけるような感じをとっていきたいなというふうに思っております。

もちろん、防災の観点のことは言うまでもなく、避難とか、あるいは災害の活動、そういうものがしっかりできるという空間を確保というのはもちろんのことでございます。

以上でございます。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○川村委員** 区のほうで、そうした説明もされてはきているんだと思うんですけども、なかなかこういった思いが、必ずしもまちづくり委員会 ということだと思しますので、会長からもございましたように、まだ間がありますので、端的に言うと、先ほどのご説明だと、ここの部分の拡幅がなければ計画の意味がないというのは、そういうふうなご説明というふうを受けとめましたので、そういうところを踏まえて、ちょっとよく私たちも検討してみたいと思います。まずは……。

**○戸沼会長** ほかにどうぞ、ほかに質問とか。

はいどうぞ。

**○小松委員** 今のお話にちょっと関連するんですが、2項道路の、つまり4メートルのセットバックと、この5メートル、先ほどの1メートル広くする、今回うちは50センチなんですけれども、それが道路という扱いではないという認識でよろしいでしょうか。

**○戸沼会長** どうぞ。

**○景観と地区計画課長** おっしゃるとおりで、4メートルまでが道路でございます、そこからさらに50センチ、50センチ広がっていただきたいのが道路ではありません。はっきり申しますと、一般の民地と申しましょうか、普通の敷地でございます。

**○小松委員** そういうことですね。敷地境界ということは、あくまでも道路は4メートルで、その50センチ拡幅1メートルはやはり所有者のものであるというふうに……。

**○景観と地区計画課長** そのとおりです。沿道の敷地の所有者のままでございます。

**○小松委員** そうなると、歩道と車道という何らかの区分けをどういうようにデザインするのか、そこら辺のかなり必要な内容じゃないかと思うんですけども。そこら辺はどのように見

ていますか。

○**景観と地区計画課長** 4メートルまでは道路ですので、そこまでが道路の設えでつくっていかうと思っておりますので、例えば道路の端っこには普通L型側溝というようなものがあると思いますけれども、そういうものは、その4メートルの境界のところまで、そこに設置するというところでございます。

○**小松委員** 側溝はつくという考えでよろしいですか。

○**景観と地区計画課長** それはつきます。

○**小松委員** ですね。そうすると車道が例えば5メートルの拡幅されたところに乗り上げるとか、通行するという状況はないということになってよろしいでしょうか。

○**戸沼会長** はいどうぞ。

○**景観と地区計画課長** 災害はいつ起こるかわかりませんので、その部分のところに乗り上げのための防ぐために何らかのものをつくるというわけにはいかないと思っております。ただ、道路としての見通しがたつように、そういうL型ブロックをずっと敷くことによって、運転手、ドライバーには一斉に誘導ができると思っております。

○**小松委員** 段差があればある程度車両は入れないという意識があると思うんですけれども、やはり同レベルですと、大型が恐らく入り込んでくる可能性があると思っておりますので、そこら辺をちょっといろいろご検討する必要があると思えます。

○**戸沼会長** 何かほかにございますか。

これは議会でも最終的には議論になるような1件ですね。

はいどうぞ。

○**かわの委員** 今、いろいろ言われているんで1点だけ5メートルというふうにしたその根拠というか、何なのか。先ほど赤城周辺のところは6メートルということで、これまで、いわゆる区道のそういうことで、4メートルのメーカーが進めたという公道がある、5メートルというのは余り聞いたことがないんですけれども。5メートルにしたら、どうなんですか。

○**戸沼会長** はいどうぞ。

○**景観と地区計画課長** 今、委員のおっしゃるとおり赤城のほうには6メートルということを考えてきた次第で、それで、どうしても6メートル拡幅すると再建築が難しいのでということで特例を考えると、先ほどそういうふうに私説明いたしました。

そして、同じようなことを、やはりこちらの地域でも生じてまいります。6メートルにした場合、やはり再建築できない建物というのが、実は結構多く発生いたしまして、特例だけでは

ちょっと済まないような感じでございます。そういうことを考えました。

また、今回、このような陳情をもらう前にも、なるべくこういうことを再検討してもらいた  
いというようなことは聞いていた次第でございますので、6 という数字よりも 5 という数字の  
現実的なものをとった次第でございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

はいどうぞ。

○中川委員 ちょっと以前にもお聞きするのを忘れていたもので終わってあれなんですけれど  
も、この地区の榎町のところというのは、区内で言うと緑が少ないという、それからオープン  
なスペースというものも少ない、というようなことで、この地区計画を地元で議論するとき、  
緑の話だとかオープンなスペースだとか、それから有効な空地化であるとか、今のは歩道状空  
地という意味合いが出てくるんだと思うんです。そういったご意見というのは、何かこれまで  
に出てきたのかどうか。

○戸沼会長 はい。

○景観と地区計画課長 南榎町地区だけで申しますと、やはり良好な住環境を維持していきたい  
ということで、そこにはやはり普通のお宅の庭先だとか、そういうものもすごく大切にしたい  
というようなことを聞いておりました。そういう観点から、南榎町のほうは建物は高さを低  
くするような観点を今回入れております。新たな空地进行をたくさん設けるとか、そういうことは  
なかなか入れづらかったんでございますけれども、みずからの建物を抑制するようなことで緑  
を目立たせるとか、そういう関係のほうを入れております。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

4 時までで、あと 2 つ案件が残っておりますが、きょうの陳情については、区としては十分  
対応して、ご説明を丁寧にしていただきたいと思います。

では、次の案件でよろしいでしょうか。

~~~~~

報告案件 3

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画に関する都市計画原案について(区決定)

~~~~~

○戸沼会長 では、次、お願いします。

○事務局(蓮見主査) 事務局になります。

続きまして、日程第 1、報告案件 3、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画に関する都

市計画原案についてでございます。こちら新宿区決定となっております。

本日は、事前にご報告をさせていただきまして、今後の審議会でご審議いただけることになってございます。

こちらの説明につきましても、**景観と地区計画課長**から説明をさせていただきたいと思えます。

**○景観と地区計画課長 景観と地区計画課長**でございます。

それでは、報告案件3の資料をごらんください。

まず、資料3-1のほうをごらんになっていただきたいと思います。

1の主旨でございます。

1段落目のところに、歌舞伎町まちづくり誘導方針とデザインガイドラインを策定したとあります。これは、歌舞伎町ルネッサンス推進協議会というのがありまして、そちらのほうの動きとあわせましてつくったもので、本日、机上配付させていただいております。

その中で、歌舞伎町では、シネシティ広場を中心としたまちづくりを先行していこうというように出ておりまして、そのために今回シネシティ広場周辺の地区計画を定めていこうという動きになっております。こちらについて、シネシティ広場周辺まちづくりの会において、検討を進めてまいりました。

2の経緯のほうをごらんください。

今申しました誘導方針とガイドラインを定めた後、25年12月にはまちづくりの会ができ、現在まで7回開催してまいりました。7月29日には、まちづくりの会の主催による地元案の説明会が開催されています。そして8月には、まちづくりの会から区長へ地区計画の地元案を提出いただきまして、その地元案をもとにして、今回の原案を作成した次第でございます。

それでは、また同じように、パワーポイントのスライドで説明したいと思います。

なお、お手元の資料3-2が都市計画の原案でございますけれども、内容につきましてはパワーポイントのほうで説明させていただきたいと思えます。

まず位置図でございます。地区計画の範囲でございますが、シネシティ広場周辺の面積としては約2.2ヘクタールでございます。

用途地域でございますけれども、商業地域でございます。

続きまして、建物でございます。東宝ビルとアパホテルが新しく建っておりますので、地上16階以上の建物が2棟ございます。

主な特性でございますけれども、ここに書いてあるとおり、シネシティ広場、こちらのほう

は道路という位置づけでございますので、道路幅員としては約 27 メートルの道路でございます。

続きまして、都市マスタープランでは、歌舞伎町ルネッサンスの展開というふうに位置づけしております。

地区の目標でございます。まちの活力や賑わいの創出を図ってエンターテイメントシティ歌舞伎町の再生を目指すとしております。

そして、これまでの経緯でございます。27 年 10 月 15 日、すなわち昨日、地区計画の原案の説明会、いわゆる 16 条の説明会のほうを行いました。18 人参加していただいております。

続きまして、まちづくりの会で検討してきた内容でございます。

まちづくりの諸制度や手法について、そして地区計画の導入について検討してまいりました。

それでは、地区計画の原案の詳細でございます。名称は、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画でございます。

地区計画の目標でございますけれども、大きく 7 つございます。

1 つご紹介いたしますけれども、観光・交流の拠点としての魅力の向上を図るとしております。

続きまして、土地利用の方針でございます。4 つございます。

1 つ紹介いたしますと、建築物の更新を誘導し、防災性の向上を図ることで安全・安心な市街地を形成するというのをうたっております。

また、4 つ目でございますけれども、歩行空間の拡充を段階的に目指すというのがございます。後ほど説明いたしますけれども、壁面後退を全面にかけてはございません。今後、段階的にかけていこうと思っておりますので、今回はそのようになっております。

続きまして、建築物等の整備の方針でございます。

2 つ目を紹介しますと、容積率の最高限度と敷地面積の最低限度を定めていこうということで、これは後ほどご紹介いたします。

また、5 つ目でございますけれども、場外勝馬投票券発売所などの抑制に努めるということの方針のほうでうたっております。

続きまして地区整備計画で定める事項です。やはり同じように、地区全体に適用されるものと壁面後退を行うところで適用されるルールというふうに大きく分けられますので、それは後ほど紹介いたします。

続きまして、個々の制限でございます。

まず 1 つ目です。敷地の面積の最低限度です。これは地域全体で適用を考えております。最

低限度は500平方メートルというふうにしたいと思っております。

続きまして、建物の高さの最高限度です。これも地域全体で適用を考えております。135メートルとしたいと思っております。ただ、前面道路境界から3メートルのところは高さ50メートルというふうにしたいと思っております。ただし、次の建物には適用しませんという適用除外を2つ設けております。高度利用地区内の建物、そして都市再生特別地区内の建物は除外させると、そのように考えております。

続きまして、形態、意匠の制限でございます。

街並み形成に配慮するもの、また、屋外公告物はエンターテイメントシティの賑わいを創出するものと定めております。

続きまして、容積率の最高限度でございます。

その次のページをごらんください。花道通りという通りがございます。花道通りに面する建物、そこに関しましては、容積率を600%から630%にするということを考えております。そこは壁面後退が行われるところでございます。

続きまして、壁面後退を定めるところでございますけれども、壁面後退は3種類定めたいと思っております。色分けしておりますけれども、まず赤く塗られたところ、こちらが1号壁面でございます。こちらに関しましては、高さが3.5メートルのところまでは道路境界から3メートル下がっていただく、そして、3.5メートルより上のところは道路境界から0.5メートル下がる、それが50メートルのところまでです。50メートルをこえるところは道路境界から3メートル下がる、そして最高限度は135メートルというふうに考えております。

続きまして、2号壁面でございます。こちらのほうは、道路境界から0.5メートル下がっていただく、それは高さ50メートルのところまでで、50メートルをこえるところは道路境界から3メートル下がっていただく、そして最高限度は135メートルです。

続きまして、3号壁面でございます。そちらのほうは、道路境界からは0.4メートル、それが50メートルまで、50メートルをこえるところは道路境界から3メートル下がっていただく、そして最高限度は135メートルです。

なお、こちらの壁面の位置の制限は1号、2号、3号がございますけれども、東宝の建物の周りのほうが1号、2号及び3号でございます。そして、その西隣の区画の一部分のところに2号壁面というものがございます。なお、それ以外のところは今回は定めておりませんが、今後段階的に定めていきたいというふうに思っております。

続きまして、後退した部分に関する壁面後退区域における工作物の位置の制限でございます

けれども、こちらのほうも同じように工作物の制限をしていこうと思っております。ただし、道路中心からの高さが3.5メートルを超える部分についての袖看板、あるいは歩行者の安全性を確保するためのものについては設置できるというふうにしております。

続きまして、将来イメージでございます。先ほど申しましたように、壁面後退部分は一部しかかけておりません。今後、段階的にかけていきたいと思っておりますので、そちらのほうをわかるように将来イメージ図をつけております。

続きまして、建築条例でも定めていきたいと思っております。敷地の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限のほうを建築条例で定めていきたいと思っております。また、前面道路幅員による容積率の制限や斜線制限の緩和については、壁面の位置の制限や、高さの最高限度を定めることで受けることができます。それらを受けるための認定基準のほうも定めていきたいと思っております。

最後に、スケジュールでございます。

先ほど、昨日説明会が終わりましたと申しました。そして、その後、縦覧が10月19日から11月2日まで、意見書の提出が10月19日から11月9日まで予定しております。そして、来年の2月ごろに地元説明会、17条の縦覧・意見書の受け付け、そして3月には都市計画審議会のほうで審議していただく、そのように考えております。そして、4月には地区計画の決定ができればと思っております。そして、建築条例は6月ということを考えている次第でございます。

歌舞伎町に関しましては、以上でございます。

○戸沼会長 それでは、ご質問をお願いします。

50メートルというのが出ていましたが、あれはゴジラの位置ですかね。東京都の広告物条例によると50メートルのところまでは広告をしてよろしいというぎりぎりにゴジラがついている、余計なことですけれどもコメントします。

ご質問どうぞ。

○福村委員 歌舞伎町ってすごい魅力的なところなんですけれども、今回の考えることで、用途地域が商業地域だと思うんですけれども、一般的に商業地域で規制されている用途以外に、さらに使ってはいけない用途を制限していこうというふうなお考えではないんですか。

○景観と地区計画課長 今回は、先ほど用途のところでも少しご説明しましたけれども、場外勝馬投票券発売所などの抑制に努めていくという表現をしていこうと思っております。

○戸沼会長 何かありますか。

それから、配付資料で、これの説明もちらっと言ってくれますか。

**○景観と地区計画課長** はい。

歌舞伎町街並みデザインガイドラインというものと、歌舞伎町まちづくり誘導方針というものをお手元にあると思います。

まず、歌舞伎町まちづくり誘導方針において先に全体像をつくりまして、その後、歌舞伎町街並みデザインガイドラインをより具体的なものとして作成しました。例えば歌舞伎町街並みデザインガイドラインの22ページとか23ページを見ていただきたいと思うんですけども、そちらのほうでは、もう既に建っていますが東宝の建物に関して、どのような形にしていくべきかというようなところを議論して、このような冊子にまとめた次第でございます。これらをもとにして、今後のまちづくりを考えていこうという次第でございます。

**○戸沼会長** ほかに何かご質問とかご意見がございましたらどうぞお願いします。

はいどうぞ。

**○かわの委員** これは全体のまちづくりみたいな形で、そもそもコアになる、シネシティ広場、広場それ自体について、今回は何も出てないけれども、それらについては何か今後の計画なり、あるいはそこはどういう形でやったら、その活用というのか、そういうものが進んでいくのか、その辺はどうなんですか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観と地区計画課長** それは、もう既に計画が進んでおりまして、今年度、シネシティ広場のほうの整備のほうに入る予定になっております。そのための準備が今進められております。そして、整備したときには、そこでいかに賑わいの創出のことができるかというようなことについて今検討を進めている最中でございます。

**○戸沼会長** いいですか。どうぞ。

**○かわの委員** それだったら、ちょっと私なんかのほうにはそういう資料は届いていたのかもしれませんが、ちょっとその辺の計画みたいな、きょうはあれですけども、次のときに何か、この資料に入っていないですね。

**○景観と地区計画課長** きょうはないです。

**○戸沼会長** きょうは突然これ机上配付を決定しましたので。皆さんに見ていただこうと。

**○かわの委員** ちょっとまた次回で結構ですけども、また次回審議するときにシネシティ広場の簡易改正みたいな何か見えるものを見せてください。きょうはもうそれでいいですけども。



○戸沼会長 何か、おっしゃりたければ、交通課長もどうぞ。

○青木委員(代理：木村委員) 今言われたシネシティ広場ですけれども、私、交通規制のほうにかかわってまして、計画とかは全て進めてきたんですけれども、もう今年度、3月までの改正に向けまして、これについては、柵等を設けて車両や自転車が入れないような状況をつくりまして、完全な歩行者用の道路として活用します。東京都公安委員会の決定については、現在調整しております。以上でございます。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかにご意見等がございましたら。

これ、きょうも私は通って帰ってきましたけれども、大変さまがわりですね。今度、新しいホテルもできたり、ある種の注目度が高いような感じがしますね。

よろしいですか、これについては。

どうぞ。

○遠藤委員 今、2号壁面、1号壁面決めてあって、シネシティ広場の西側の通りに関しては示して検討された結果、今のところ必要ないだろうということになっている。広場そのものは相当な幅員があって、多分道路制限を生かして、かなり楽しげな場所になると思うんですが、この1号壁面、3号壁面と決めているように、ここは3号道路で、これで相当の歩行者を安全に歩かせる必要があると思うんです。西側に関してはそういう点から、壁面の位置なんか指定は必要ないかもわかりません。

○景観と地区計画課長 いえ、これはまだちょっと検討の段階なので、今回は出せなかったんですけれども、今後、段階的に定めていくことを考えています。

○遠藤委員 ありがとうございます。

○戸沼会長 よろしいですか。

~~~~~

報告案件4

東京都市計画地域冷暖房施設西新宿六丁目地区地域冷暖房施設の変更について(区決定)

~~~~~

○戸沼会長 最後の報告、よろしくお願いたします。

○事務局(蓮見主査) それでは、最後の案件となります。

報告案件4、東京都市計画地域冷暖房施設西新宿六丁目地区地域冷暖房施設の変更についてです。こちら新宿区決定となります。

本日は、事前にご報告させていただき、今後の審議会でご審議をいただく必要があるとなっております。

こちらの説明につきましては、**都市計画課長**からご説明をさせていただきます。

○**都市計画課長** **都市計画課長の田中**でございます。

次に、報告案件 4、東京都市計画地域冷暖房施設西新宿六丁目地区地域冷暖房施設の変更についてご説明をさせていただきます。

まず初めに、地域冷暖房についてご説明をさせていただきます。

一般的に、ビルごとにボイラーや冷凍機などの冷暖房用の熱源機器を設置いたしまして、冷房、暖房を行っておりますが、地域冷暖房につきましては、一定の地域で1カ所、または、数カ所のプラントを設置し、複数ビルを導管で接続することによって、地域内の建物群の冷暖房、給湯をまとめて行うシステムのことでございます。まとめて製造・供給することによって、省エネルギーやCO<sub>2</sub>削減などのさまざまなメリットがございます。

新宿区では、現在、色付けをしております9地区の地域冷暖房施設を都市計画として定めてございます。今回変更となる西新宿六丁目地区は、赤枠で囲ってございますエリア①でございます。エリア①内の地域冷暖房施設は大気汚染の防止等の環境改善を目的といたしまして、昭和58年12月に都市計画決定され、冷水や蒸気による熱供給を実施してまいりました。

次に、都市計画変更案の概要について説明をさせていただきます。

西新宿六丁目地域冷暖房区域内には、熱供給プラントが西新宿六丁目プラント、サブプラント1から2までがございまして、建物間をつなぐ熱供給導管が西新宿六丁目1号から8号までございます。現在、11棟の範囲に熱供給を行っております。今回、東京医科大学病院では、新病院棟の建設等が予定されてございまして、地域冷暖房のエネルギー需要の大幅な増加が予定されてございます。増加するエネルギー需要に対応するためのプラントの新設及び区域内の地域冷暖房の熱融通を強化するための導管を設置するため、都市計画の変更を行うものでございます。

次に、今回都市計画変更の内容についてご説明をさせていただきます。

熱供給導管につきましては、西新宿六丁目1号から8号が現在ございますが、このたび西新宿六丁目9号線を新設いたします。また、熱発生所施設については、西新宿六丁目プラントとサブプラント1、2が現在ございますが、このたび西新宿六丁目サブプラント3を新設いたします。

それでは、電気をつけていただきまして、報告案件4、資料のほうの2枚目、右肩に資料4-

1 でございます。こちらの資料をごらんください。

こちらについては、平成 27 年 8 月 10 日に都市計画変更の依頼を事業者から受け、本日、都市計画審議会に報告させていただいております。

3 番の、これまでの経緯及び今後の予定のところでございます。

今後、12 月上旬に都市計画変更案の公告、縦覧及び意見書等の受け付けを行いまして、平成 28 年 2 月上旬の都市計画審議会でご審議をいただき、2 月下旬に都市計画変更の告示を行う予定となっております。

説明は雑駁でございましたが以上で終わります。どうぞよろしく願いいたします。

**○戸沼会長** ご質問をお願いします。

はいどうぞ。

**○かわの委員** 今回の計画変更の内容で、いわゆる管路だけではなく、熱源も新たに追加する、ということなんですけれども、そういう意味からすると、既設も含めて、いわゆる地球温暖化対策とか環境に優しい、もちろんこのプラント自身はそういうものなんですけれども、その中においても熱源発生部分は、CO<sub>2</sub> 対策とか、あるいは環境に優しいという、そういう意味では、何か新しいもので特徴的なことはあるんですか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○都市計画課長** 既設のプラントの 3 つはそのまま利用します。今回東京医大病院棟が新たに改築されますが、こちらは災害時の災害拠点病院ということで非常に重要な病院でございます。そのため、病院自体でコージェネも行いますし、そういうところにも対応できるようにプラントを増設して、増強するということになります。

**○かわの委員** プラントの増設する自体はわかりましたけれども、それが、例えば当初から比べると年数もたっているわけです。ただそういう中で新しいプラントの中ではそういう、例えば省エネ対策とか、あるいは環境に優しいそういう機器を入れるとか、そういうことなんかもやっぱり進んでいかなければ、前と同じものを入れるというのはちょっと芸がないなという気もするし、何かその辺を聞いていますか。

**○都市計画課長** 今回、サブプラント 3 については、機器としては、最新の機器を導入するということでは聞いてございます。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○大野委員** 似たようなことでありますけれども、今、災害対策とか、超高層ビル等も、例の震災のとき、全て電源がとまってしまって、東京電力から供給できなくなった、そういう事態

もあるわけです。今、西口の高層ビルも、自分で解消して、非常用発電を常用発電にするとか、コージェネをしながら、お互いシェアしていこうと、いわゆるエネルギープラントを1個だけあって、そこから一方的に行くんでなくて、各ビルで少しずつやりながら負担していこうと、今、そういう考えがあって、実際、田町とか、横浜でも動き始めています。東京都も、確か未利用エネルギーの利用、ここがうまくいけばいいと思うんです。例えば地下鉄の地中熱だとか、水力が相当あるんで、そういうのを使った例もできていますから、今の質問と同じなんですけど、センターだけ新しいのをつくるんじゃなくて、みんなで少しずつ利用しながら、地域エネルギーのガスをただ持ってくるんじゃなくて、それぞれやるような方向にぜひやっていくべきだと思います。

新宿西口地区は、もう特に全体としては古いシステムですね。効率も余りよくなくて、そこをもういい機会ですから、周辺の建物との連携もできるようにしていくべきだなというように思うんです。何年間か後に改修が出てきますから、熱を今は無駄に捨てていたり、空中に投げ捨てたりするわけです。それを導管に戻せばいいだけの話ですから、そういうシステムをぜひ検討を入れていただきたいというふうに思います。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○都市計画課長** 今回、既存で11棟の範囲に熱供給をしております。そういう中で、各プラントごとの熱融通も行いますし、今、大野委員おっしゃったのは、地域冷暖房を入れてない建物との熱融通という意味ということでとらえてよろしいんですか。

**○大野委員** 地域冷暖房もしながら、各建物には、例えばエネルギープラントがあったり、非常用発電機があるんです。今非常用発電機というのは、法的には火災時とか地震時だけに30分が1本になるんですが、今近代的ビルというか、外国から来るお客さんは1週間自立しなきゃだめだと、そういうビルじゃないと貸せないよとか、テナントって入りませんよ。そういう改修を実はもう三井ビルとかでやっているんです。ということは、エネルギーがそれぞれもう持ち始めているんです。しかも省エネであり、昔のような公害が出ないような形になっているので、ぜひそういう方向も、ただエネルギープラントがありながら、それぞれみんな持っているわけです。そういうふうに貸していますよ。三井ビルなんか、非常用発電機がコージェネを入れている、あえて入れているんです。もちろんプラントあるんですよ。でも、それではプラントがダウンしたらそれっきりですから。そういうので少しずつ持ち始めて、みんなでシェアしましょうという考え方になっているので、古い店舗に入れていただきたいといます。

**○戸沼会長** 今のご意見として承って、今度、新宿区が都市マスを改定の時期にきつと入る

と思いますので、新宿区のエネルギー問題も、その 1 項目に加えて議論していきたいんじゃないかと思いますので、ご意見として承っておいてください。

ほかにないですか。大体 4 時ちょっと過ぎました時間で、よければ、これで、きょうの私どものお役目を終わりたいと思います。何か、特にございましたら。よろしいですか。

ありがとうございました。それでは、事務局。

**○事務局（蓮見主査）** それでは、事務局です。

最後に、前回の第 169 回の都市計画審議会の議事録がございますので、本日は遠藤委員に署名をお願いしたいと思います。

次に、本日の議事録でございますが、次回の審議会で議事録に署名をいただきまして、個人情報に当たる部分を除きホームページに公開をまいります。よろしく申し上げます。

最後に、次回の開催予定でございますが、2 月ごろを予定してございます。詳細等、また案件等決まりましたら、改めて通知でお知らせをいたします。

事務局からは以上でございます。

**○戸沼会長** それでは、きょうはありがとうございました。終わります。

午後 4 時 20 分閉会