

第 1 7 2 回

新宿区都市計画審議会議事録

平成 2 8 年 3 月 3 0 日

新宿区都市計画部都市計画課

第172回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成28年3月30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、加藤仁、小田桐信吉、小松清路、豊島あつし、川村のりあき、かわの達男、櫻木康雄（代理…木村交通規制係長）、湯浅達也（代理…警防課長）、大崎秀夫、福村隆

欠席した委員

喜多崇介、大門さちえ、吉住はるお、大野二郎

議事日程

日程第1 審議案件

議案304号赤城周辺地区地区計画に関する都市計画案（区決定）

議案305号赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定案（都決定）

議案306号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案（区決定）

日程第2 報告案件

新宿区都市マスタープランの見直しについて

日程第3

その他連絡事項

議事のでんまつ

午後 1時46分開会

○戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。

桜が咲いていますけれども、年度末で大変皆さんお忙しい御様子ですけれども、きょうは172回ということで、新宿区都市計画審議会を開催いたします。

初めに、事務局からきょうの日程について御報告してください。

○事務局（蓮見主査） 事務局になります。

それでは、人事異動により委員が変更になっておりますので、御紹介をさせていただきます。

新宿警察署長の**櫻木委員**でございます。本日は、御公務のため欠席でございます、**木村交通規制係長**に代理で御出席いただいております。

また、本日の出席状況についてでございますが、欠席の御連絡がございました委員は、**喜多委員、吉住委員、大門委員、大野委員**の4名となっております。また、新宿消防署の**湯浅委員**でございますが、公務のため欠席ですが、警防課長に代理で御出席をいただいております。

また、本日の審議会でございますが、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、卓上にマイクの用意をさせていただきます。こちらの使用方法について簡単に御説明をさせていただきます。

まず、マイクの前にボタンが5つ並んでいますが、右から2つ目、要求4のボタンを押していただきますと、マイクの先端がオレンジ色に光ります。オレンジ色に光りましたら御発言をいただきまして、発言終了後に一番右の終了5というボタンを押していただければ消えますので、御協力をよろしくお願いいたします。

事務局からは出欠等につきましては以上でございます。

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

○事務局（蓮見主査） 事務局でございます。

まず、お手元に配付してございます資料でございますが、一番最初の議事日程表をごらんください。

事前に配付してあります議事日程について一部変更がございます。配付しました資料、本日の日程第2、報告案件、新宿区都市マスタープランの見直しというものが報告案件として1件追加になってございます。

それでは、議事日程でございます。

まず、日程第1、審議案件、議案304号赤城周辺地区地区計画に関する都市計画案（区決定）です。議案305号赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定案（都決定）です。議案306号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案（区決定）です。日程第2、報告案件としまして、新宿区都市マスタープランの見直しについて。日程第3、その他連絡事項でございます。

次に、配付しております資料の確認をさせていただきます。審議会開催に当たりまして、事

前に資料を配付してございますが、一部誤記等がございましたので、本日机上の資料をお使いいただきますようお願いいたします。

まず、資料でございますが、先ほど御紹介しました議事日程表、続きまして、クリップどめでございますが、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（新たな防火規制案）について。こちらは議案資料の資料1、2、説明資料の参考1から3のクリップどめになってございます。こちらの2案件につきましては、関連計画となっております。

続きまして、クリップどめでございますが、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案について、こちらは議案資料につきましては、資料、また説明資料の参考資料の1から3のクリップどめになっております。

また、A4の2枚でございますが、こちら新宿区都市マスタープランの見直しについて、こちらクリップどめの資料になってございます。また、参考資料としまして、机上に新宿区都市マスタープランを御用意させていただいております。過不足等がございましたら、事務局までお願いいたします。

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 それでは、議事を進めたいと思います。

きょうは、審議案件が3つと報告案件が1つということです。きょうはちょっと年度変わりでいろいろ人事異動等があつて、少し日程が詰まっているようでございますので、この会議の終了は3時ぐらいを目途にさせていただきたいという要望ですので、御協力をいただきたいと思います。長引けば、それは対応するというので、頭に入れておいていただきたいと思います。

それでは、事務局、お願いします。

~~~~~

日程第1

審議案件

議案 304 号

赤城周辺地区地区計画に関する都市計画案（区決定）

議案 305 号

赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定案（都決定）

~~~~~

〇戸沼会長 事務局から早速お願いします。

○事務局（蓮見主査） 事務局になります。

それでは、審議案件 1、議案 304 号、赤城周辺地区地区計画に関する都市計画案（区決定）、議案 305 号赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定案（都決定）についてです。こちら、議案 304 につきましては新宿区決定になります。議案 305 号につきましては東京都建築安全条例第 7 条の 3 第 1 項の規定による区域指定（新たな防火規制区域）になってございます。

こちらは決定につきましては、東京都でございしますが、審議会で東京都からの意見紹介に対する区の意見に出すに当たり、当審議会で御審議をいただくものになってございます。

本日御審議いただく案件につきましては、平成 27 年 10 月 16 日に本審議会で御報告をさせていただきます。

説明の内容につきましては、配付資料で御説明をさせていただきます。また、2 つの議案になっておりますが、関連計画でございしますので、あわせて御説明させていただきます。内容の説明につきましては、景観と地区計画課長から御説明させていただきます。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観と地区計画課長 それでは、お手元の資料に沿って御説明したいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、資料 1、304 号、資料 2、305 号がございします。これにつきまして、説明用の資料として、参考資料 1、2、3 がございします。本日は参考資料 1 と参考資料 2 を使って御説明したいと思います。なお、参考資料 3 につきましては、今まで地元の説明会、あるいは当審議会で説明のときに使ったものでございしますので、参考に見ていただければと思います。

それでは、参考資料 1 をお手元のほうにお出しください。よろしくお願いいたします。

まず、本件についての趣旨でございします。この赤城周辺地区というところは、木造住宅が密集しているところとございします。そしてまた、都市マスタープランでも新防火地域の指定などそういうようなものが位置づけられているところとございします。

そのような赤城に関しまして、区と地元で防災性向上に向けて、あるいは道路状空間の確保に向けて継続して検討をしましてまいりました。そして、平成 27 年 8 月に赤城周辺地区の地区計画原案、そして新たな防火規制区域の検討案を決定しました。そして、その後、都市計画法 16 条及び 17 条の手続をしてきた次第でございします。

今般、地区計画の都市計画案及び新たな防火規制区域指定案について、当都市計画審議会に付議いたしまして、地区計画の都市計画決定に向けた手続の実施、そして新たな防火規制区域指定案に係る東京都からの意見照会の回答を行っていきたいと考えている次第でございします。

続きまして、2の経緯でございます。平成25年1月に赤城周辺地区まちづくりの会を設置いたしました。都合7回開催しております。また、赤城周辺地区まちづくりニュースも都合9回発行しております。なお、配付対象ですけれども、地区内の居住者、そして地区外の権利者を合わせまして2,800件、そちらのほうに配付している次第でございます。

26年1月にはアンケートを実施してまいりました。そして、27年9月には都市計画法第16条に基づく説明会、縦覧、意見書の受付を行っております。そして、10月には当審議会のほうに報告いたしました。そして、27年11月10日には都から区へ新たな防火規制区域に係る意見照会が来ております。12月には都市計画案を決定しまして、その後、28年1月には都知事との協議、こちらのほうが済んでおります。なお、都知事との協議のほうは都からの回答は特に意見がないということになっております。そして、2月には都市計画法第17条に基づく説明会、縦覧、意見書の受付を行った次第であります。なお、16条、17条に関して、説明会、意見書に関しましては後ほど御説明いたします。

続きまして、裏のページをごらんください。

4番として、地区計画に関する都市計画案でございます。そして、5の新たな防火規制区域指定案でございますが、参考資料2のほうを使って御説明したいと思っておりますので、参考資料2をお手元のほうに御用意ください。

それでは、参考資料2を開いていただきたいと思っております。今回、都市計画決定する場所でございます。2ページの左上のほうに出ていると思っておりますけれども、場所が違いますと、神楽坂の近くにある赤城下町など約11.6ヘクタールのエリアでございます。

色を塗っていると思っておりますけれども、赤い点線のシンボルロードと言われるところが、このまちの東西を貫くメインストリートになっておりますので、そちらのほうを主に地区整備計画の区域として決めていこうというふうに考えております。

4の地区計画の目標でございます。こちらのほうは、赤城下町、防災的な観点からちょっと弱いエリアということでございますので、災害に強いまちを目指していくという形で今回目標を立てております。

続きまして、3ページをごらんください。区域の整備、開発、保全に関する方針でございます。土地利用の方針、そして建物の整備の方針というものがございます。特に、建物の整備の方針のほうは、用途の制限等がございますので、それは後ほど詳しく御説明いたします。

そして、3番目にその他の方針といたしまして、電柱の移設の協力を求めていくというような方針を立てている次第でございます。

次のページをごらんください。6 の地区整備計画でございます。先ほど見ていただいた赤い点線のシンボルロードと言われるところの道路の境界から 30 メートルの区域の範囲で詳しい都市計画の事項を決めていきたいと考えております。

また、1 ページ戻って、先ほどの地図のほうに戻っていただきたいと思います。カラーになっているところのほとんどが黄色く塗られていると思います。シンボルロードの沿道、そちらが住宅系の地区でございます。そして、右上のほうに緑のところがございますけれども、そこは住工共存の地区でございます。左のところ、江戸川橋通りに面しているところが幹線道路の沿道地区というところがございます、シンボルロードの沿道でございます、大きくは住宅地区でございますけれども、詳しく見ると 3 地区に分かれているというものでございます。

それでは、4 ページの表に戻っていただけますでしょうか。

この表は住宅地区と住工共存地区と幹線道路沿道地区それぞれに用途の制限等を定めるというものになっております。

特に、変わっているところは容積率の最高限度、住宅地区のところは 240、住工のところは 300、幹線道路沿道のところは 360%。ただ、江戸川橋通りに面しているところに関しましては 500%と定めております。そして、全ての地区全体に係るところで、敷地の最低限度は 65 平方メートルとなっております。

壁面の制限がございます。そちらのほうは 5 ページの図を使って説明したいと思います。シンボルロード沿道に関しては、壁面位置の制限を定めたいと思っております。図 I のとおり北側、南側、両側とも壁面の位置の制限を求めたいと思っております。

それでは、どのように下がるかというのが、その下の断面図でございます。左上をごらんください。シンボルロード沿道の敷地でございます。道路の中心から 3 メートル下がったところが壁面位置の制限ということで、ここに設けたいと思っております。高さは 12 メートルまで、それ以上に関しては、道路の中心から 4.5 メートル下がることにしたいと思っております。

そして、高さにつきましても、住宅地区は最高 16 メートル、住工共存地区は 19 メートル、幹線道路沿道は 22 メートルと定めていきたいと考えております。

なお、シンボルロードと江戸川橋通りが交差するところとか、シンボルロードとその他の道路が交差する敷地とか、そういうところに関しましては別途詳細に定めるということでございますので、参考に見ていただきたいと思っております。

それでは、また 4 ページの表に戻っていただけますでしょうか。建物の高さの最高限度のところまで御説明いたしました。北側の高さ規制、日影規制を定めていくというのがございます。

また、建物の形態、意匠、垣、柵の制限、全体に係るものとして定めていくということを考
えている次第でございます。

まず、米印のところでございます。1 でございます。容積率の最高限度に関して、シンボル
ロードに接する敷地の場合ということでございます。敷地の形態から区長がやむを得ないと認
めた場合はこの限りではないということでございます。

米印の2 でございます。壁面位置の制限に関しましても、敷地の形態から区長がやむを得な
いと認めた場合には、この限りではないというものでございます。

米印3 でございます。高さの最高限度です。日影規制以外の項目はシンボルロードに接する
敷地の場合。高度地区につきましては、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合には
この限りではないというものでございます。

続きまして、7 ページに移りたいと思います。

こちらは、新たな防火規制の区域の指定についてでございます。範囲は、地区計画の区域と
同じでございます。

新たな防火規制は、準防火地域のところに影響が出てきておりますので、沿道沿いの防火地
域に関しましては、かけても防火地域がそのまま生きていきますので、特に変更はございませ
ん。準防火地域のところが変わるということでございます。

それでは、8 ページをごらんください。3 の (1) でございます。準防火地域のところでは、
現在の規制内容から新たな防火規制内容に変更されるというものでございます。

代表的なところを紹介いたしますと、今現在は 500 平方メートル未満のところ、2 階建てま
でのところ、こちらのほうは防火構造建築物というようなところでございます。今後は準耐火
建築物にするということが求められる。そのような制度でございます。このようなものをつく
っていきたいというものでございます。

内容については以上でございます、もう一度参考資料 1 のほうに戻っていただけますでし
ょうか。

6 のスケジュールでございます。今後、当審議会で審議していただいて、順調に行けば 4 月
には都市計画決定していきたいと思っております。そして、6 月には新たな防火規制区域の指
定をしていきたい。そして、建築条例のほうの改正もやっていきたいと考えております。

続きまして、その次のページの別紙をごらんください。16 条、17 条の説明会のときにどの
ような意見をいただいたかというものでございます。

1 番でございます。説明会のときには、シンボルロードの基準はわかったけれども、それ以

外にどうするのかということでございます。シンボルロードは第1段階ととらえておりますので、今後第2段階としてその他のことをやっていきたいと思っております。

(2)でございます。意見として出たものがございます。住工共存地区の建物の高さが19メートルとしているんですけども、22に緩和していただきたいという意見をいただきました。これに対しましては、結論から申しますとそのままとさせてもらっております。

右側のほうの区の見解をごらんになっていただきたいと思います。今回の地区計画では壁面位置の制限を行いますけれども、その一方で、容積率の最高限度を240から300にすると緩和しております。それと道路斜線、これも撤廃するという緩和をしております。ですので、より多くの容積が消化できるということになります。

ここの赤城周辺地区のことを加味した上で考えますと、19メートルがいいということもございます、その計算式でございます。容積率が300%のところ、建ぺい率が60%ですから、5層となります。ただ余裕も含めて6層というふうなことを考えて、6×3で18メートルとして、余裕を見て19メートルとした次第でございます、そちらのほうの意見書をいただいた方に直接御説明した次第でございます。そのときは趣旨はわかったというふうに言っていました。

続きまして、2番で17条の説明会の際の意見でございます。このときには周知のことをいただきました。意見書としていただいたものはございませんでした。

赤城のほうに関しましては、以上でございます。御審議のほどをよろしくお願いいたします。
○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します。

○川村委員 川村です。説明会の模様ですとか、縦覧、意見書の回答は今御説明いただきましたけれども、新宿区の見解ということでお示しになって、それに対しておおむね納得していただいたということ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 こちら意見をいただいた方は、実はつい最近こちらのほうに権利を得られた方ございまして、まちづくりの会等の経緯は全く御存じない方ございましたので、それを含めて御説明したところ、趣旨はわかっていただいたというふうに思っております。

○かわの委員 先ほど言われたように去年説明があったときにも私はちょっと質問したと思いますが、この出された意見の中の9月5日の説明会の、具体的には思うんですけども、1つはこのシンボルロード自体はそれはそれでこういう形にすると、災害にある程度対応できるか

などと思いますけれども、この前も言いましたけれども、東側の道路は相変わらず細いのが現状です。それから、もう一点はシンボルロードにつながる道というのは、細い道もありますけれども、いわゆる盲腸道路という行き先が詰まっているところがこの地域は何本かあるんです。そこをやはりきちんとやっていかないと、本当に災害に対するまちづくりということ、災害に強いまちづくりということになってくると、ちゃんとなっていないと思いますし、ここでは第2段階の計画として検討していくことを言われていますけれども、それらについては何か具体的に今後の計画なり、あるいは区側としては何か考えていることがありますか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観と地区計画課長 今のお話のとおり、シンボルロードの次は周辺のほうの検討を進めていこうということは、まちづくりをやっている当初からそのような考え方がございました。特にシンボルロードに入る、今委員がおっしゃった東側の道路、そういうところの幅についてどうするんだということを検討していくということと、同じように今ありました行き止まりの道路、それをどうするんだということも検討しなければならないともう既に課題として位置づけております。

ただ、どうするんだということまでは、これから検討していかなければなりませんので、我々もいろいろな事例等を検討しながら皆さん方と検討して、どういう方向がいいのかということを考えていきたいと思っておりますので、現時点ではそういうレベルでございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○かわの委員 わかりました。いずれにしてもそういう形でこれから進めていかれるということですが、特に盲腸道路という行き止まりの道路についても、これはなかなか解決策は難しいでしょうけれども、しかし幾つかやはりそういう道路というのは新宿区内にはほかにもたくさんあるわけです。そういう意味ではほかのまちづくりの1つの赤城のこの部分がモデルケースみたいな形にもなり得ると思いますので、ぜひその辺はしっかり今後の課題の中に位置づけながら、これを進めていく必要があると、最後は意見です。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかに。

どうぞ、**中川委員**。

○中川委員 今のお話とも少し関係するんですが、参考資料2の2ページの下の方、いわゆる方針付図というのがございますが、これは地元にも説明されているのか、もう一つの参考資料3のところには入っていないものですから、地元のところではこれはもう説明のときに示され

ているのかどうかを教えてください。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観と地区計画課長 こちらのほうはもう説明しております。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○石川委員 私も前に質問したことと多分繰り返しになると思いますが、お隣に神社とか白銀公園とかありますよね。それでこのシンボルロードができたとしても、将来のことというよりはきょう、あす、何か起こったときに、この地区の皆さんはどこに避難なさるのか、一時避難場所、それに対して、今のこれですと、付図で十分なのかわかりませんが、今、どこに避難するのかということ、それから途中で公園とか神社があるようなので、そこがどんなふういきょう、あすの安全に役立つことができるのか、そこを教えてください。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観と地区計画課長 この地区全体でどこかと、ちょっと分散しているんですけども、まず東側のほうは津久戸小学校、津久戸幼稚園のほう。そして、西側のほうは山吹高校のほう、そして北側のほうは、江戸川小学校のほうというようにちょっとエリアによって一次避難場所がちょっと異なっております。

○石川委員 一次避難場所、小学校ということですけども、いろいろな災害が起こるとやはりオープンスペースとか緑地などがとても大事なので、シンボルロードのすぐ隣にオープンスペースがありますよね、神社とか、それから白銀公園とか、ですからそういったものと将来の話というのは将来の話で結構だと思うんですが、今あるストックを生かして、やはりあす起こるかもしれないものに対して、地域のストックを生かした形で示唆できるような安全を、皆さんにきちんとお話しできるようなものが考えられるといいのではないのでしょうかと同じようなことを前にも言ったような気がします。

小学校などが指定されて一次避難地はわかるんですけども、どこかちょっといろいろですよ。でも、隣にストックがあるのだから、それをお考えになったらどうでしょうかという、そういうことです。

○戸沼会長 御意見ですね。じゃ、承って。

○景観と地区計画課長 はい、承りました。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○福村委員 福村です。きょう、新聞を見ていましたら、首都圏直下型地震の被害想定が出ていたんですけども、この首都圏ですと、特に東京ですと、物的被害、人的被害も火災による

ことが多い。そのためにはやはり建物の耐火性を高めることと、やはり狭隘な道路をなくして、実際に火事があったときに、消防活動が迅速にできるようにしていくことが大事だということが出ていまして、まさにこの計画はそういうことだと思いますけれども、実際にこのシンボルロードがどのくらいのタイムスパンでできることを想定しているのか。それを早くするためにどういうインセンティブがあるのか。

例えば、実際に建てられる容積率は今よりも多くなるでしょうから、建て替えたいと思っている方は建て替えるかもしれませんけれども、そうではない人はずっと放っておくと思うんですけれども、どういうふうなインセンティブで、どのくらいの期間で整備していこうと考えていらっしゃるか、教えていただけますか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観と地区計画課長 これは建替えをしていただかなければならないので、やはりその建替えの Spann というのは個々の皆様方の御予定に係るものかと思っておりますので、いついつまでというのはなかなか出せることは難しいです。ただ、なるべく早くということを考えて、区のほうとしては、特に木造住宅の建替えに関しまして助成ができるようなことを来年度から考えていきたいと思っております。

そして、近くにちょっと信用金庫さんがあるんですけども、こちらのほうは建替えに関しまして、有利な融資をするというようなことの協力ができると聞いておりますので、そのようなことも説明会のときには御説明いたしまして、なるべく建築していただけるようなことをしていっている次第でございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

これは前回かなり議論して、周知としては結構ではないかなと思っております。今、どのくらいのスピードとかあると思いますが、案件としてはいかがでしょうか。大体よろしいということでも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した。

○事務局（蓮見主査） それでは、議案 304 号、議案 305 号につきましては支障なしということでございます。

~~~~~

日程第 1

審議案件

議案 306 号

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案（区決定）

~~~~~

○事務局（蓮見主査） 続きまして、日程第 1、審議案件、議案 306 号、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案でございます。

こちらの案件につきましても、新宿区決定のものでございます。本日、御審議いただく内容につきましては、10 月 16 日に御報告させていただきました。

こちらの説明の内容につきましても配付した資料を活用して御説明をさせていただきます。また、内容につきましては景観と地区計画課長から御説明をさせていただきます。

○景観と地区計画課長 それでは、お手元に資料を御用意ください。資料として、先ほどと同じように参考資料 1、2 を使って御説明したいと思います。なお、先ほどと同じように、参考資料 3 は、説明会のときに使った資料でございますので、よろしければ参考として見ていただきたいと思ひます。

それでは、参考資料 1 のほうを御用意ください。今回の趣旨でございます。歌舞伎町の安全・安心として、健全で魅力あふれるまちづくりを進めるということでございます。そのために既にここに書いてありますような歌舞伎町まちづくり誘導方針とか、歌舞伎町街並みデザインガイドラインというものを策定してきております。そして、シネシティ広場を囲む中心街では、平成 23 年に東宝ビルの建築が発表されておりました、それを契機にシネシティ広場周辺まちづくりの会ができあがっております。

そのまちづくりの会が検討いたしまして、28 年 8 月 7 日に地区計画の地元案というものを区のほうに提案しております。区はその地元案をもとにいたしまして、都市計画の経緯をしてきた次第でございます。

今回都市計画案を決定しましたので、都市計画審議会に付議いたしまして、地区計画の都市計画の決定に向けた経緯を行っていきたくと考えております。

2 の経緯でございます。今、申しましたように、27 年 8 月に地区計画の地元案を提出しております。そして、27 年 10 月には都市計画法第 16 条に基づく経緯をしております。そして、27 年 10 月には当審議会のほうに報告しております。

そして、27 年 12 月に都市計画案の決定をいたしまして、28 年 2 月には都市計画法第 17 条に基づく経緯をしております。こちらの 16 条、17 条に基づく意見等につきましては、また後ほど御説明いたします。

3 番目の権利者への説明と意見聴取でございますけれども、まちづくりの会は合計で 7 回開いておりまして、ニュースは 10 回発行しております。

16 条に基づく手続、17 条に基づく手続はごらの日程でやった次第でございます。

続きまして、次のページをごらんください。

4 が実際の地区計画に関する都市計画案でございます。こちらのほうは参考資料 2 を使って御説明したいと思っておりますので、こちらのほうを御用意いただければと思います。

参考資料 2 でございます。上に図があると思っておりますけれども、西武新宿駅の東側、シネシティ広場を囲むエリアでございます。面積は約 2.2 ヘクタールでございます。地区計画の目標というものがございます。こちらのほうは先ほど申しましたようにまちの賑わい創出、活性化を図るためでございます。

それでは、続きまして、その次の 2 ページ目をごらんください。

区域の整備、開発及び保全に関する方針でございます。土地利用の方針と建築物等の整備の方針でございます。建築物等の整備の方針の 5 番目のところ一番最後でございます。こちらのほうでは勝馬投票券発売などの抑制に努めるという表現をしております。

3 ページ目をごらんください。実際の地区整備計画でございます。表になっておりますので、こちらを見ていただきたいと思っております。

まず、容積率の最高限度、花道通りを前面道路とするものは 630%とする。花道通りはその次のページでわかると思っておりますけれども、4 ページ目の図をごらんください。今回の範囲の北側の道路、花道通りという東西の道路があると思っておりますけれども、そちらのほうに面するところでございます。

もう一回 3 ページの表に戻っていただけますでしょうか。敷地面積の最低限度を 500 平方メートルにすること。また、壁面位置を定めること。壁面の位置はまた後ほど御説明いたします。

壁面後退区域における工作物の制限をする。高さの最高限度を 135 メートルにするということでございます。この高さの最高限度のところの 3 のところには例外規定がございまして、(1) 高度利用地区、(2) 総合設計、(3) 都市再生特別地区、そのような建物に関しましては適用しないという例外規定をつくっております。その他、建物の形態、意匠の制限があるということでございます。

それでは、4 ページ、5 ページを開いていただけますでしょうか。壁面 1 の制限でございます。4 ページの下のほうの断面図をごらんください。1 号壁面、2 号壁面、3 号壁面がございます。1 号壁面と言われるところは道路の境界から 3 メートル下がる。ただそれは高さ 3.5 メー

トルまで、3.5メートル以上は0.5メートル下がるというものでございます。そして、それが50メートルまで。50メートルから135メートルまでは道路の境界から3メートル下がるというような壁面の位置の制限でございます。それは上のほうの図の赤い点線で記しているところでございます。

続きまして、2号壁面は、緑色の点線でございます。こちらのほうは、道路の境界から0.5メートル下がる。それは高さ50メートル、50メートル以上は3メートル下がる、135メートルまでというものでございます。2号壁面は上の図のとおり、東宝ビルの北側、南側、東側。それとその隣のビルの1部というところでございます。

最後、3号壁面が青い線ですが、高さ50メートルまでは道路境界から0.4メートル下がる。50メートル以上は3メートル下がる。これが135メートルまでというものでございます。それは上の位置図のとおり東宝ビルの西側の1部というものでございます。

なお、壁面位置の制限を定めていないところがあると思いますので、そちらのほうに関しましては、順次今後計画等が明らかになっていったときに定めていきたいと思っておりますので、5ページ目のほうをごらんください。

凡例のところの上から2つ目の緑色の矢印が書いてある凡例でございます。賑わいの波及とつながりを生む歩行者ネットワークというところ。また、そのすぐ下、段階的に創出を目指す歩行空間の拡充というようなところ。こういうものを定めまして、壁面位置の制限も今後段階的に定めていこうということでございます。

それでは、続きまして、最初の参考資料1に戻っていただけますでしょうか。

5のスケジュールでございます。今後は4月に都市計画決定に行けたらと思っております。そして、その後は6月に建築条例を改正していきたいと思っております。

そしてその次のページ、説明会での意見でございますけれども、16条の説明会のときに意見をいただいております。これに関しましては、高さの最高限度の除外規定のところ、当初総合設計がなかったんですけれども、総合設計を検討してほしいというようなものでございました。区の方針といたしましては、総合設計のことに関しましても、市街地の環境整備の改善に資するというようなものであるととらえておりますので、今回、入れている次第でございます。そこが意見を踏まえて書いたところでございます。

なお、17条に関しましては、特段意見等はございませんでした。

新旧対照表を下のところにつけておりますので、見ていただければと思います。

歌舞伎町に関しまして、御説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします

す。

○戸沼会長 どうぞ、御質問、御意見がございましたらお願いします。

○かわの委員 この壁面の部分ですけれども、基本的には3メートルと0.5メートルというところで、3号壁面だけは0.4メートルとなっています。これは何で0.4なんですか。すっきり0.5となったら全体的に統一できるような気がするんですけども、これは何かあるんでしょうか。

○景観と地区計画課長 ここに関しましては歩道空間がある程度とられておりまして、その上で0.4メートルというふうにはほかよりも狭くとらえております。全体的にはしっかりと空間がとられておりますので、これだけ見るとちょっとぼらつきがあるように見えますけれども、総合的に見るとバランスがとれたものになるかと思えます。

○かわの委員 こういうところであまり平たく言っちゃったらあれかもしれませんけれども、既にこの部分は1号、2号、3号の壁面の部分、特にここはもう建物が完成しているわけですよ。そういう中でこれをつくろうということで、この部分は0.4だという、そういうことになっちゃうんですかね。

○景観と地区計画課長 それだけではなく、これはもう当初から、東宝が建物計画をするときから、このような制限をかけるようなことを見込んでおりましたので、建物を建てたからというよりもその前から考えていたものでございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。歌舞伎町がいろいろな面で話題になっておりまして、ミラノ座の建替えが始まっています。あれやこれや様子が変わっていくと思いますので、我々も注目をしているところです。

ほかに何か御意見がございましたらどうぞ。

この広場づくりに関しては、歌舞伎町ルネッサンスということで、地元の人たちもたくさんお入りになって議論を重ねている経緯があつて、それについてはホームページやなんかで既に公開されていますか。その辺はどうですか。

○景観と地区計画課長 歌舞伎町ルネッサンス、そしてTMOの活動もしっかりホームページ、あるいは冊子等もつくっておりますので、そちらのほうで周知はしっかりやっている次第です。

○戸沼会長 どうぞ。

○かわの委員 今のその広場に関してのことなんですけれども、これは以前説明があつたんだけれども、広場はいわゆる用途とすれば、歩道という位置づけだと聞いたんですけども、そうすると今まではちょっと、昔は池があつたり、広場だつたりということだつたんだけれども、

幅が広い歩道というふうになったときには、それに伴う、逆に規制できるものだとか、あるいはだからこういうことができるのかという、そういう理由があって、歩道になったということなんですか。その辺の経過はありますか。

○**景観と地区計画課長** 歩道というよりも歩行者専用の道路というような位置づけにさせてもらっております。交通規制で歩行者専用とこのたび変わっております。今後、その場所をしまして、オープンカフェ等ができるような、そのようなことを今考えている次第でございます。

○**戸沼会長** 何かありますか。

○**櫻木委員（代理…木村交通規制係長）** 今のことに補足なんですけれども、もともとここは道路なんです。広場というとなんか公園のイメージを皆さん持たれていると思うんですけれども、広場というのは本来、東口も広場と言っていますけれども、あそこは道路です。ですから、東京都公安委員会の決定上は道路ですので、今までは両脇に一方通行の道路があって、真ん中にはその空地みたいなものだったんですが、それが全面人の通る道路という扱いになって、車両を進入禁止にして歩行者専用道路という扱いにしてあります。

東京都の公安委員会の決定については、1月に既に下りておりますので、今は全面道路ということですが、何かそこでイベント等をやる場合には、道路上でのイベントですので、管理者、区のほうと道路使用という形で警察に申し出ていただければと思います。

○**戸沼会長** ありがとうございます。

この案件についてもかなり前に説明していただいたんですが、大体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。

それでは、この議案306号は御承認いただいたということにしたいと思います。

もう一つ、案件があります。

~~~~~

## 日程第2

報告案件

新宿区都市マスタープランの見直し

~~~~~

○**事務局（蓮見主査）** それでは、続きまして、日程第2、報告案件でございます。

こちらは新宿区都市マスタープランの見直しでございます。事前に書類等は送付してございませんが、本日机上に御用意してございます資料の一番最後の資料で御説明をさせていただきます。

ます。

こちらにつきましては、来年度より本審議会に諮る予定になっておりますので、本日事前に御報告をさせていただきます。

こちらの説明につきましては、まちづくり計画等担当副参事より説明をさせていただきます。

○戸沼会長 どうぞ。

○まちづくり計画等担当副参事 それでは、新宿区都市マスタープランの見直しについて御報告させていただきます。

本日、お手元にお配りしましたA4の資料の1枚目をごらんください。

まず、1番で、都市マスタープランについて、概略を説明させていただきます。

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき、都市計画に関する基本的な方針を定めたものです。これは長期的視点に立った都市の将来像を明確にして、その実現に向けて大きな道筋を明らかにするものです。

お手元にごございます現在の新宿区都市マスタープランは、おおむね20年後を展望した目指す都市の骨格、まちづくりを総合的に推進していくための7つの部門別まちづくり方針、それと区全体を10の地域に区分した地域別まちづくり方針という3段で構成されています。

次に、3番の体系図をごらんいただきたいのですが、新宿区では、この都市マスタープランともう一方で基本計画というものがございまして、こちらは施策の方向性を示しました行財政運営の指針になりますが、この基本計画と都市マスタープラン2つの計画をあわせまして、新宿区総合計画として位置づけてございます。今般、この新宿区の総合計画の計画期間が平成29年度までということになっておりますので、総合計画の見直しとあわせて都市マスタープランの見直しを行っていきたいと考えております。

2番の新宿区都市マスタープランの見直しというところをごらんいただきたいのですが、新宿区都市マスタープランの策定が平成19年、それ以降8年が経過し、社会経済情勢等の変化やまちづくりに関する法律や計画の改定など、区を取り巻く状況は変化しています。あわせて、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催が決まり、開催後を見据えたまちづくりの検討が必要となっております。

そうしたことから、都市マスタープランを見直すということになりますが、まず次年度平成28年度に骨子を作成します。その上で、平成29年度に新たな計画を策定していく予定でございます。

お手元の資料の2枚目のカラー刷りのスケジュールを御参照ください。こちらが都市マスタ

ープランの見直しのスケジュールでございます。上段が先ほど申し上げました基本計画の策定スケジュールでございます。下のほうの着色している部分が都市マスタープランの策定スケジュールとなっております。両計画は、連携しながら策定を進めていきたいと考えているところです。

まず、今、現段階で、27年度の3月というところですが、今、行っているのが骨子の策定前に地域の状況の変化、今後の課題についてとらえたいということで、町会、自治会、また各地区にあります地区協議会の皆様に対して、御意見を伺っているところでございます。

その後、5月、6月にかけて区にあります他分野の審議会の方からも御意見をお聞きしたいと考えているところと、また区民討議会というものを開催しながら、御意見等をお聞きしていきたいと考えているところです。

そういったものを踏まえまして、7月にまずこちらの都市計画審議会に諮問していきたいと考えています。そうした上で骨子案を作成しまして、およそこの12月ごろにその骨子案に対してまた改めてさまざまな区民の方から御意見をいただきたいと考えております。

その上で、その御意見を踏まえまして骨子を作成していきたいと思っております、おおむね来年2月ぐらいに答申をいただきたいと考えているところです。

それを踏まえて平成29年度に関しましては、骨子をもとに計画の素案を策定しまして、また改めて計画案への意見聴取を行っていききたいと思っております。また、パブリックコメント等を実施しながら計画を策定していくスケジュールで考えているところでございます。

1枚目の資料にお戻りいただきたいのですが、そうした上で、下段の4番のところをごらんいただきたいと思っております。都市計画審議会への諮問についてというところでございます。平成28年度は現行の都市マスタープランの策定時と同様に都市マスタープランの骨子の作成について都市計画審議会へ諮問させていただきたいと考えているところです。

進め方の案としましては、今年7月の都市計画審議会で諮問するというを予定しているところです。答申につきましては、来年の2月ごろにお願いしたいと考えております。

また、体制についてですけれども、現行の都市マスタープランの策定時と同様に、都市計画の見地から専門的に御議論いただきたいと考えておりますので、学識経験者の皆様による専門部会を設置していただければと考えております。委員の皆様は前回同様5名構成と考えております。

1枚目の資料の裏面をごらんいただきたいと思っております。参考に今年度、平成27年度基礎調査というものを実施しておりますので、その状況について簡単に御説明させていただきます。

主に4点あげさせていただいております。ア) としまして、関連計画の整理、現行の都市マスタープランの検証を行っております。また、イ) で書かせていただいておりますが、この間の人口動態、また土地利用、都市施設整備状況など基礎的データの収集及び整理を行っております。ウ) ですが、区民・区内事業者に対するアンケート調査を昨年11月に実施させていただきました。こちらは区民2,000名、区内事業者1,000社を対象に実施したところでございます。

また、エ) は先ほど御説明いたしましたとおり、現在行っているところですが、町会・自治会、地区協議会に対して御意見をお伺いしているところでございます。

最後の(2)の今後の想定スケジュールをごらんいただきたいと思います。こちらは、骨子を作成する上で、7月に諮問させていただきたいというところでございます。2月ごろに答申をいただきたいという中で、その間、この骨子についての審議ということで、部会を4回程度、審議会を2回程度開催させていただきたいと考えているところです。

また、次年度、平成29年度は、計画策定に当たりまして、素案についての審議というところで審議会を2回程度と考えているところでございます。

都市マスタープランの見直しについての御説明は以上でございます。

○戸沼会長 ただいまの御説明に対して、御質問がありましたら、どうぞ。

○石川委員 大変な作業をこれから始めるということで、現時点で1つお願いがございます。このカラーのスケジュール、一番最初のところの意見聴取というところで、先ほどきちんといろいろマスタープランの調査をしているという御説明を伺って安心したんですけども、この大事業をやるには、必ず現行計画のレビューというものが基本です。現行計画で何ができて、何ができなかったのか、それからそのときに考えていなかったようなことが起きているかもしれない。このレビューというものはここにいろいろありますが、必ずレビュー、そこができていまして骨子案に行きませんので、このスケジュール案の中で、やはり皆様に意見を聴取することはもちろんですけども、しっかりとしたレビューをやりますよということは、ここに必ず入れてほしいです。それがぐらぐらしていたら、こちらに移行できません。

それは短期決戦ですよ。時間がないので、必ずきちんとやってほしい。新宿区のいろいろな部署に御協力いただいて、何がどこまでできて、何が問題かというのはやはりもう区役所総力をあげて、きちんとレビューしていただきたい、それが私のお願いでございます。

○戸沼会長 ほかに御要望等ございましたら、どうぞ。

○福村委員 学識経験者の専門部会の委員の方々、もしも今公表できる方々がいらっしゃれば

教えていただけますか。

○まちづくり計画等担当副参事 現段階ではまだ未定ですが、こちらの都市計画審議会の規定上、会長が指名される方ということになっておりますので、そういった中でまた会長と御相談しながら選任させていただきたいと考えております。

○戸沼会長 私はまだそのことは聞いていません。そういうことであれば、私どもの審議会が前回は相当一生懸命つくって、これはなかなか私としてはよくできている計画ではないかと。レビューも含めて、総括をして、今度、区長さんがおかわりになりましたので、これについての話も出ていませんし、社会情勢がちょっといろいろ違ってきていると思いますので、私どもの審議会としてもできるだけみんなで責任を持って協議していきたいと、私自身は思っております。

○かわの委員 都市計画プランの都市マスタープランの見直しというふうになっていますよね。これは一応 20 年ということでの計画なので、ちょうど 10 年だからということで、新たにつくるというスタンスでは必ずしもないわけですね。これを参考に、もとにとということで、それで先ほど会長も言われたと思いますが、ただ状況からするとこの 10 年間で大きく変わったのは 1 つは東日本大震災があったということと、それから新宿区の人口が 10 年前につくったときは、2015 年から 16 年くらいがピークで、それから減っていくという考え方だったんだけど、最近の新宿区のいろいろやっている自治創造研究所なんかからすると、まだまだあと 10 年くらいは人口が増えるのではないかとというふうに予測しています。

だから、そういうことになると、かなり 10 年前とは状況、前提条件が変わってきて、そういうことで見直しは見直しでいいのかもしれないけれども、やはりかなり抜本的なそういう検討みたいなものをきちんとしていく必要があると。そのためにもさっき会長が言われた、この間の総括、前提条件みたいなところはもともとさっき言ったように東日本大震災はある程度防災は入っているけれども、やはりそういうことも含めてかなり人口問題とあわせて抜本的なところがあるだけに、しっかり単なる見直しでは済まないのではないかとというふうに私はそういう感じがいたします。ちょっと感想も含めてです。

○戸沼会長 ほかにどうぞ、御意見がございましたら。

○遠藤委員 このスケジュールの中で、平成 28 年の部会を立ち上げて 4 回程度やって、骨子を策定する。29 年度は部会レベルでの議論のフィードバックやら、やり取りそういうものはこれは想定されていないのか、それは状況に応じて 29 年度も部会レベルでいろいろな議論が機能していくというイメージか、ここはどちらでしょうか。

○まちづくり計画等担当副参事 29年度は部会というものは考えておらず、28年度に策定した骨子をもとに素案というものを策定した上で、こちらの都市計画審議会のほうで審議いただきたいと考えております。

○遠藤委員 骨子案というのがどの内容なのかということにもよると思いますけれども、1年での議論というのは相当短いような印象があるのかなと思いますが、ちょっとそこは骨子案の内容をどういうふうに、事前の上位計画の整理ということも相当重要になってくると思いますので、事前の準備を相当よろしく願いいたします。

もう一つ、よろしいでしょうか。見直しの背景のところ、オリンピックの話が取り上げられていて、オリンピックにあわせて突貫工事でマスタープランをすることは全くナンセンスだと思いますが、一方であのあたりがいろいろ大きく変わっていくときに、大半は新宿区なんだけれども、周辺の渋谷区や港区との関係をどういうふうに考えるのかということも重要なところになると思います。

それに関しては、公式でも非公式でもいいんですが、隣接区との何か情報のやり取りなのか、計画上の、調整までは、隣接区がどういう見直しのタイミングかタイミングではないかにもよるのですけれども、少しやり取りなんかも28年度の中で想定できるのかどうかというのはいかがでしょうか。

○まちづくり計画等担当副参事 今年度行っている基礎調査の中では近隣区の都市マスタープランの内容や、また改訂状況を調査させていただいております。また、実際に改訂を行った近隣区にはヒアリング等を行いまして、そういったところで調整、連携を図っていきたいと考えております。

○戸沼会長 ほかにどうぞ御意見がございましたら。中川委員、何かございますか。

○中川委員 特に大きなところはないんですけれども、こういう形がとれるかどうかというところの検討をちょっと少ないかなというのが1つあります。このところは周辺もそうなんです、都市マスタープランをつくる時に、いわゆる児童・生徒の意見も聞いていこうということを行おうとするんですが、具体的に言うと世田谷でもうまくいかなかった。それから、豊島のところは児童・生徒のところまではいかなくて、かろうじて区内の大学に呼びかけて、大学生たちにそれぞれ入ってもらった。

区民討議会であるとかそういったところでの発表は大学生の女の子、男の子が町会の会長さんと混じって、その中で発表をしていく。そのことがこのプラン自身にどうこうということではなくて、区民の中でのいろいろな意見交換、そういったところで非常にアクティブな感じが

していると、豊島のときには思ったことがあります。

そういう意味で、小中学生ですから児童・生徒になりますけれども、そういったところの話というものがこの中に何か組み込んでいくことができるのかどうかということも少し、大変なことは重々わかっていますので、検討していくのが1つかなと思います。

東京都のほうでは再度、こころの東京革命をオリンピック・パラリンピックに向けて打ち出してきて、「大人が変われば子供が変わる」というキャッチフレーズの中で動いているんですが、「子供が変われば大人が変わる」という、逆みたいな形で何かこう影響を与えていくようなこともないかなという。あまり固い感じではなくて、少しそういう色合いがついていくのも1つなかなとちょっと思っています。

〇戸沼会長 事務局、3時までというんだけれども、もう5、6分いいかね。少しせつかくだから御意見をいただいて、参考にしたいと。

どうぞ。

〇まちづくり計画等担当副参事 今の副会長からお話があった点につきましては、策定に向けて先ほど申し上げた基本計画と連携して進めていきますので、そういった中で幅広い世代の方の声というのはいただけるのではないかと考えています。

〇戸沼会長 このマスタープランは私ども2年くらいかけて、このメンバーで一緒におやりになった方も多いと思います。七つの森とか、外に打ち出して、割合にパワーのあるマスタープランで注目されて、地区に幾つか分かれていますが、そういうことやなんかで地区の課題も拾い上げて、これは分厚いですが、縮めて、概要版なんかは皆さん重宝しているように思います。

あれから随分たって、例えばテロの問題、外国人と一緒に文化の共生、そう単純ではなくて、テロを今度やっぱり頭に入れなければ、防災以外にちょっと幅が広がるとか。

それから、人口問題、これは国的には大変です。とにかくこれは**石川委員**なんかよく御存じで、東日本大震災の復興にもろにぶつかって終わりになった計画で、せつかくつくったのに少子高齢化で人がいなくなるという、そういうさばきにくいような不思議な案件が随分出てきているので、それが新宿で多文化共生とか、そういうお題目がどういうふうに係っていくか。結構新しい要件なので、さっき会長がいろいろ指名して段取りを立てなさいということなので、改めて一緒に考えていきたいと思いますが、話題的には非常に幅広くて、しかし役に立つものにしなればいけないという2つの側面があると思います。今後、副参事が頑張って、それこそ総力をあげて、**石川委員**のお話、区が総力をあげてつくりなさいということですので、その

辺うまく段取りを立てながら私どもも協力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。

きょうは、説明ということでよろしいですか。

何かありますか。

○石川委員 レビューというのは、別にできなかったということ言うのではなくて、こんなにやりましたということも含めて、ちゃんとやっているんだということもちゃんと、普通レビューというと、何となくマイナスのことばかりお考えになるような傾向がなきにしもあらずですけども、今、七つの森、随分やりました。立派な森が落合とか御苑なんかもできています。それから、オリンピック問題ですけども、あれも1つの森ですから。こんなに新宿区はやっているんですよということも含めて、レビューをしていただきたいというのが真意ですので、よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 よろしくお願ひします。また御相談すると思ひます。

きょうは、これで終わりたいと思ひます。

事務局どうぞ。

~~~~~

日程第3

その他連絡事項

~~~~~

○事務局（蓮見主査） 事務局になります。

最後に、その他連絡事項でございます。

まず、前回の第171回の都市計画審議会の議事録でございます。こちらは本審議会終了後に、**大崎委員**に署名をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

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

最後に、次回の開催予定でございますが、5月20日、午後2時から本庁舎6階の第2委員会室で予定しております。詳細等また決まりましたら、改めて各委員に通知でお知らせしたいと思います。

○戸沼会長 ありがとうございます。

午後 3時14分閉会