

第185回

新宿区都市計画審議会議事録

平成29年9月8日

新宿区都市計画部都市計画課

第185回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成29年9月8日

出席した委員

石川幹子、倉田直道、戸沼幸市、中川義英、星德行、青木滋、桑原弘光、鈴木啓二、あざみ民栄、井下田栄一、かわの達男、桑原羊平、吉住はるお、湯浅達也、大崎秀夫、澄川雅弘

欠席した委員

遠藤新、高野吉太郎、宮橋圭祐（代理：長濱地域課課長代理）、八名まり子

議事日程

日程第一 報告案件（全て区決定）

案件1 牛込台西北地区における地区計画（原案）及び

新たな防火規制区域指定の検討案について

案件2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の

一部改正に伴う地区計画の変更（原案）について

【西新宿五丁目中央南地区について 案件3～7】

案件3 東京都市計画 地区計画 西新宿五丁目中央南地区地区計画（原案）について

案件4 東京都市計画 第一種市街地再開発事業（原案）について

案件5 東京都市計画 高度利用地区の変更（原案）について

案件6 東京都市計画 高度地区の変更（原案）について

案件7 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（原案）について

日程第二 その他連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

〇戸沼会長 皆さま、どうもこんにちは。それでは時間でございますので、ただ今から第185回新宿区都市計画審議会を開催いたします。事務局より今日の委員の出欠について、報告してください。

○事務局（主査） はい、事務局です。本日の委員の出席状況ですが、欠席のご連絡がございました委員は、**高野委員、八名委員**の2名です。なお、新宿警察署長の**宮橋委員**は公務のため欠席となりましたので、代理出席をしていただいております。本日の審議会は、20人中16名で定足数に達しておりますので、審議会は成立しております。

続けて、机上に用意しましたマイクについて使い方をご説明させていただきます。4番の要求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。光りましたら発言をお願いいたします。また、会場が広がっておりますので、マイクを口元に近づけてご発言いただきますようお願いいたします。発言後、5番の終了ボタンを押してください。まれに会議の途中でマイクの電池が切れてしまうことがありますので、ご協力をお願いいたします。以上です。

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

○事務局（主査） はい、事務局です。まず本日の日程です。議事日程表をご覧ください。日程第一、報告案件、案件1「牛込台西北地区における地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案について」。案件2「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の一部改正に伴う地区計画の変更（原案）について」。次に案件3～7は西新宿五丁目中央南地区についての関連計画となっております。案件3「東京都市計画 地区計画 西新宿五丁目中央南地区 地区計画（原案）について」。案件4「東京都市計画 第一種市街地再開発事業（原案）について」。案件5「東京都市計画 高度利用地区の変更（原案）について」。案件6「東京都市計画 高度地区の変更（原案）について」。案件7「東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（原案）について」。

続きまして、日程第二「その他連絡事項」になります。

次に、本日の資料のご確認です。審議会に開催に当たり、事前に資料を送付しておりますが、机上の資料をお使ください。初めに、議事日程表。次に資料1「牛込台西北地区における地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案について（報告）」。次に資料2「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の一部改正に伴う地区計画の変更（原案）について（報告）」。次に資料3「西新宿五丁目中央南地区について（報告）」。次に資料4「第186回新宿区都市計画審議会の開催について（通知）」。最後に資料5「平成29年度新宿区都市計画審議会開催予定」になります。また、都市マスタープラン冊子を机上に配布しております。過不足等ありましたら、事務局までお願いいたします。

最後に、傍聴の際の注意事項です。傍聴人は静粛を旨とし、次の行為を行うことを禁止しま

す。1、言論に対して批評を加えたり、拍手その他の方法により可否を表明すること。2、騒ぎ立てたりその他の方法により会議の進行を妨害すること。3、場内で飲食、談笑及び携帯電話による通話を行うこと。4、みだりに席を離れ、立ち歩くこと。5、場内で写真、ビデオ等の撮影及び録音をすること。6、その他秩序を乱し、また会議の妨害となるような行為を行うこと。また傍聴人が係員の指示に従わないとき、または会場の秩序を乱したと認めるときは、退場していただく場合がございます。注意点は以上になります。

本日の日程と配布資料、傍聴の際の注意事項については以上になります。

○戸沼会長 配布資料についてはよろしいですか。それでは議事に入りたいと思います。今日は報告案件が七つということでございます。ちょっと多いのですけれど、会議は午後4時をめどにしたいと思いますので、ご協力をお願いします。なお、この会議終了後、都市マスタープラン等検討部会を引き続きやりますので、部会委員の方はよろしくお願ひいたします。

日程第一 報告案件

案件 1 牛込台西北地区における地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案について

○戸沼会長 それでは、日程の第一、報告案件、案件 1「牛込台西北地区における地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案」について、事務局、説明してください。

○事務局（主査） はい、事務局です。日程第一、報告案件、案件 1「牛込台西北地区における地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案について」になります。本日は、地区計画の決定について事前にご報告させていただくものです。今後、審議会地区計画の決定についてご審議いただくことになります。また内容につきましては、景観・まちづくり課長よりご説明いたします。

○景観・まちづくり課長 報告案件 1「牛込台西北地区における地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案」について、ご報告いたします。

資料 1-1 をご覧ください。まず「1 主旨」になります。本地区は、地区内部に低層建築物を中心とした閑静な住宅地が広がる一方、狭隘な道路が多く存在し、防災上の課題を抱えた地区となっております。平成 27 年 9 月に地元のまちづくりを考える会から区長へ「まちづくり構想」が提言され、区は牛込台西北地区地区計画の都市計画原案を作成し、平成 27 年 11 月に意見書を受け付けたところ、「壁面の位置の制限」に関する反対意見が多数寄せられました。合意形成を図るため、意見交換会やアンケート調査を実施しましたが、反対意見が多数だった

ことから「壁面の位置の制限」に関するルールを取りやめる等の修正を行い、地区計画（原案）を再度作成したものです。

その後、都市計画決定に向けた手続きを平成 29 年 7 月から再開するとともに、新たな防火規制区域指定に向けた検討案を作成し、東京都に提出しています。

「2 経緯」になります。平成 22 年 2 月に南榎町自治会から区長へ地区計画の策定に関する要望書が出されています。その後、平成 23 年 1 月に「南榎町まちづくり検討準備会」を設立し、平成 24 年 10 月に区域を拡大、「市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会」（以下、「考える会」）に改組して、以後、計 11 回開催し、地区計画及び新たな防火規制の指定について検討を行ってまいりました。その後、先ほど説明しました平成 27 年 10 月に都市計画法第 16 条に基づく説明会等を行った結果、反対意見が多数寄せられたため、平成 28 年 1 月及び 3 月に壁面の位置の制限に関する意見交換会を行い、また平成 28 年 12 月に壁面の位置の制限に関する沿道アンケート調査を行いました。その結果、修正した原案を作成し平成 29 年 7 月に地区計画原案の決定等を行ったものでございます。

裏面に行きまして、「3 地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案について」でございます。資料 1-4 をご覧ください。1 枚おめくりいただきまして「牛込台西北地区地区計画（原案）及び新たな防火規制区域指定の検討案【概要版】」ということで、左側に「1 名称」「2 位置」「3 面積」「4 地区計画の目標」等が書かれています。また、右側に区域図がございます。黒い点線で書かれた範囲が、地区計画の区域です。この地区計画の区域の中を三つの区分地区に分けて、まず 1 番目が「①幹線道路沿道地区」、青色の部分になります。また 2 番目が「②住宅地区 A」という黄色の部分、3 番目が「③住宅地区 B」というオレンジ色の部分となっています。

また、地区整備計画の概要ということで、その下に表がございます。それぞれの地区区分に応じて制限内容が異なっており、上に「土地利用の方針」、その下に「建築物等に関する事項」がございます。基本的に建築物の用途の制限を見ていただきますと、「1 次のいずれかに該当する長屋又は共同住宅」ということで制限がかかっております。こちらについては 3 地区全てに共通した制限です。またその下の「2 性風俗関連特殊営業の用に供するもの」また「3 勝馬投票券発売所、場外車券売場等」につきましては「①幹線道路沿道地区」に制限をかけるものです。こちらにつきましては、もともと住宅地区 A と B につきましては、用途地域の制限により建築できないため、地区計画であらためて制限する必要がないため、こちらに規制がないものでございます。

その下、「建築物の敷地面積の最低限度」になります。こちらの地区につきましては、65m²で設定をしております。ただし、施行の際に敷地面積が65m²より小さい敷地におきましても、分割しない限り建築は可能となっております。また、「建築物等の高さの最高限度」です。こちらにつきましては住宅地区Bにおきまして、高さ13mの高さ制限を行うものでございます。ただし、既存建築物につきましては、現在の高さ及び規模までの建て替えを認めるものでございます。

最後に、二つございます。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、その下、「垣又は柵の構造の制限」につきましては、こちらに記載のとおりでございます。一番下、「土地の利用に関する事項」も、こちらに記載のとおりとなっております。

もう1枚おめくりいただきまして、こちらが「新たな防火規制区域指定の検討案【概要版】」でございます。「1.目的」につきましては、先ほど「1 主旨」の方でお話ししましたように、防災性の向上を図るという趣旨のことを書いてございます。

その下、「2.新たな防火規制の指定区域」ということで、赤い実線で囲われた区域を想定しています。こちらは、地区計画で想定している区域と同じになります。

右側が「3.主な規制内容」ということになります。(1)が防火地域の規制内容、(2)が準防火地域の規制内容ということで、その準防火地域のところの下の方に「新たな防火規制」というものが書かれていまして、現在の準防火地域におきましては、若干の防火に関する規制が強化されるということで、防災性の向上を図ろうという地域です。

資料1-1の裏面の方にお戻りいただいてよろしいでしょうか。最後、今後のスケジュールになります。本日、都市計画審議会におきまして報告をさせていただき、この後、地区計画(案)の決定を行い、その地区計画の案に基づいた説明会、公告、縦覧、意見書の受け付けを行います。また3月に本審議会におきまして、今度は審議をしていただきまして、決定を行う予定です。また、新たな防火規制区域の指定におきましては、こちらは東京都の管轄になります。来年5月の東京都の方で指定をする予定です。

雑ぱくではございますが、説明は以上になります。よろしく願いいたします。

〇戸沼会長 どうも。それでは、今日は報告をお聞きしてということでございますので、審議は次回ということですので、ご質問やご意見がございましたらおっしゃってください。どなたからでもお願いします。どうぞ。

〇あざみ委員 あざみ です。壁面の後退は反対があつてやめるということの修正があつたということなのですが、その後また7月に説明会をして、また意見を受け付けているので

すか。これは住民からの意見ということなのかな。その後の説明会等での住民の方のご意見というのがどういうものであったのか、ちょっとまず教えてください。

○景観・まちづくり課長 説明会の方を行いまして、多数の方に出席いただきました。その中で頂いたご意見は、まず1点が壁面の後退に関しまして、今回見直しを行ったということについてのご意見がありました。それ以外では、今までの区の手続きの仕方ですか、そういった経緯についてのご意見を多数寄せられてございます。区としましては、もともと南榎町の住民の方から高さの制限をとということで発したこの地区計画についての説明を行いまして、ご理解を得るように説明はしたつもりなのですが、今までの経緯等がございまして、ご意見というのは多数頂いたところでございます。そういったことをちょっと真摯に受け止めながら、今度住民への説明等には慎重を期していきたいと考えてございます。

○あざみ委員 まずその壁面後退を見直したということについては、それでよかったと、合意はできたと、その点ではいいわけですね。

○景観・まちづくり課長 はい。そういったご意見が寄せられてございます。

○あざみ委員 もう一つは、これまでの区の進め方、手続きの進め方についてのご意見というのは、要するに「もっと丁寧にやるべきだった」とか、食い違いとか、もう少し具体的にはどうなのですか。

○景観・まちづくり課長 説明会でのご意見としましては、今、委員がおっしゃったように「そもそも自分はこういう話を聞いていなかった」など、そこに至る経緯等がよく分からなかった中で都市計画の手続きが進められたことについて、非常に憤慨しているようなご意見を多数頂いたところでございます。

○あざみ委員 そもそもきっかけとしては、このまちを、これからのことを考える一部の方たちがまちづくりをしていこうということで立ち上げて、いろいろご苦労なさってやっていた。その経過を他の住民の方たちはあまり存じ上げない状況の中であったのかなと私も思うのですが、ただ、そこに区が入って都市計画の手続きをする際は、そこを結び付けていくというのでしょうか、その温度差のようなものをできる限り縮めていくという努力が、やはり区の役割かなと思うのです。着々と進めるということだけではなくて。だから、そこは時々起こってしまうことなのではございますけれども、ぜひ教訓にさせていただいて、丁寧にこれからも、まだ終わっていませんから、やっていただきたいなと私も思いますので、要望はしておきます。

それから、私はこの説明会には出ていないのですが、出た方にちょっとお聞きをしたら、この計画とは関係があるのかなのか分からないのですが、この南北の一方通行の道の、

一方通行を逆にするというような案なのか、区のお考えなのか、そんなようなことが出たということで、そういったことについても突然出たというような受け止めをされた住民の方がいらっしやるようで、その経緯がどういうことなのかということとはちょっとお聞きしておきたいと思います。

○景観・まちづくり課長 今の壁面後退する予定だった南北道路につきましては、今回の7月に行った説明会の中ではなくて、その前の壁面後退の意見交換をする場の中で、「そもそもなぜそこを壁面後退する必要があるのか」ということの意見交換の中で、例えば、壁面後退することによる問題点が「交通量が増える」というのが地域の方からございまして、そこに当時区の担当の方から「例えば、それを一方通行で逆にするとか、そういったことも考えられるのではないか」というお話をしたというふうに聞いています。ただ、それにつきましては、交通管理者等の意見なども全部鑑みてから実際にできるかどうかという話になりますので、それを確認したところ、それはなかなかあそこでは難しいということで、その旨を申し上げたところです。それについての経緯のお話が、この間の7月の中でご意見として出されたということです。

○あざみ委員 分かりました。とにかく自分はその経過をご存じではなくて、出た話で戸惑うというケースはまあある話ではありますし、そこは丁寧に、とにかく丁寧にやるしかないなというところで、それは実際中身としてはやる方向ではないということになったということで、よろしいわけですね。はい。いずれにしても、これからもまたいろいろな意見やお考えなどが出るかもしれませんけれども、丁寧にお願いいたします。

○戸沼会長 他にございますか。

○かわの委員 はい、いいですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 **かわの**です。いろいろ今の質疑も含めて、説明の中で、住民からの意見があったので、それを取り入れて変更するというのは、それはそういう手法もあるかと思えますけれども、とすれば、ここの趣旨のところにあるように、狭隘な道路が多く存在し、防災上の課題を抱えた地区となっている。そういう意味からこの地区計画あるいはまちづくりを進めていこう、災害に強いまち、そういう区にとっても大事な、あるいは何よりも住んでいる人たちにとって大事なそういうまちづくりですけれども、その部分が、今度の変更によってどんなふうになっちゃうのかなというふうに。そのところは、いわゆるこのそもそもの趣旨である防災上の課題というのは、これによって変化することはないという理解でいいのですか。その辺は

どんなふうに区側は考えていますか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 木造密集地域の防災性の向上につきましては、今、委員ご指摘のとおり、道路を広げる。それから燃えない建物、堅い建物を増やす等が一般的に考えられるということで、今回まず地区計画を考える上では、やはり防災性を向上させるためには壁面後退で道路状空間を広げようということで検討してきた状況でございます。ただ、今回は道路事業として道路を広げるというものではなくて、あくまでも地区計画で皆さんのご協力で広がっていくことを想定していましたので、そういう意味で、沿道の方々の同意を得られなかったという状況を鑑みますと、なかなか道路状空間を広げるのは難しいかなというふうに考えてございます。

ただ、それで防災性を横に置いておくということでは決してなくて、併せて、例えば敷地面積の最低限度を定めて空地の確保を図ったり、あるいは、新たな防火規制を図ることで、堅い建物を増やす等をするすることで、防災性の向上を図りたいと考えています。また、区の方では細街路の方への呼び掛け事業等も実施していますので、そういったものを利用しながら防災性を少しでも向上させるように努力していきたいと考えています。

○かわの委員 会長。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 今もあったように、もちろん道路をある程度拡幅するというのは、それが防災上あるいは火災の延焼を止めるとか、あるいは消火活動ということからすると、大変有効な手法の一つではあるのだけれども、必ずしもそれだけではなくて、まち全体が火災に遭いにくいというのか、火災に遭っても延焼がしない、あるいはそもそも耐震補強など含めて家屋が倒壊したりすることがない、そういうことをしっかり進めていくというのもまた大事な防災上のまちづくりの課題だと思いますので、そういう面では、今回新たな防火規制区域指定の検討案というものも出されていますので、これもまた、そうはいつでも住民の方に場合によってはある程度負担を求めることになる場合もあるわけです。しかし、基本は防災を向上させるという視点でのまちづくりということを考えてときには、それらについてもやはり丁寧に理解を求めていきながら進めていく必要があるのではないかと思いますし、またいろいろご意見を頂いた後、この予定では来年の3月にまた本審議会にかかるということですので、そこまでの経緯をまた見守っていきたいと思います。以上です。

○戸沼会長 他に。はい、どうぞ。

○鈴木委員 はい、**鈴木**です。私のいるところから比較的この地区が近いので、何回か歩いたことがあるのですが、まちの印象として、とにかく通りに面している家の数の率が少ないのではないかと、袋小路の行き当たり路地、行き止まり路地に面している家がすごく多いなという感じなのですね、生活者の立場からすると。

これだけ行き止まり路地のところに面している家がたくさんあると、本当に防災的には消防隊などが、消防署の方のお話を聞いた方が早いと思うのですが、かなり本格消火するまでには消防車も並べないですし、非常にちょっと問題があって、特にそういう袋小路の路地の奥の方はやはり小さな低い家が、燃えやすい家が建っているというのが一般的な状況ですから、やはり今ここで進めている防火のところはぜひこういう形で進めていったらいいと思います。

○戸沼会長 それは、ご意見ですね。

○鈴木委員 はい。

○戸沼会長 ありがとうございます。それでは、他にどうぞ。

○中川委員 **中川**です。確認事項がちょっとあるのですが、一つはこの南北の道路の現在の幅員はどれぐらいの幅なのかということと、二つ目は、平成24年以降、考える会が11回開催されていて、そのときにまちづくり通信のようなものを全戸配布されていたのか。すみません、これは忘れていたものから、その確認。三つ目は、新たな防火規制に関して、平成24年といえますか、27年に出てきているものと、それから今回出てきているものに関して、この新防火に関して、変更があったのかどうか。また新防火に関して、地元からのご意見というのが何かあるのかないのかという、その3点なのですが。

○景観・まちづくり課長 会長。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 まず、南北道路の幅員になります。多くが2項道路、4m未満の道路が多くございます。また2番目のニュース、周知なのですが、これは協議会を開く、またはその結果等をニュースでお知らせをしています。基本的には地域内の家のポストにはニュースを配布、また地区外の権利者の方には郵送という形で周知は行っておりました。それと、3番目、新防火につきましては、特段何かご意見ということはございませんでした。

○戸沼会長 いいですか。

○中川委員 はい。

○戸沼会長 では**石川委員**、どうぞ。

○石川委員 はい、**石川**です。資料の1-3の指定の理由のところに、避難場所や避難道路な

どといったものが大事であるということが書いてありまして、ご事情はよく分かった上で、実際に首都直下地震などいろいろなことが想像されるわけで、こういう状況の中で具体的にこの地域については、住民の皆さんがどこに避難して、どういう経路とか、こういう状況を前提とした上で、住民の皆さんが安全に避難できる、あるいは安全に安心して住めるというのはどんな形で計画されているのか。あるいは、何かそういったものがあれば教えていただきたいと思うのですが。

○景観・まちづくり課長 ご質問の趣旨としては、住民の避難経路等について、どのように避難するのかというご質問ですか。

○石川委員 避難場所とか避難道路とか、もちろん面的な整備に加えて、理想的にはそういうことが必要なわけですね。それで、こういう現状の中で、道路の拡幅ということがなかなか難しいということであれば、具体的にどんな、要するにこの場所にいらっしゃる方がどんなふうどこに避難して、どういうルートで安全が保てるかということについて、何かコミュニティで具体的な計画があるのかどうか教えていただきたい。

○景観・まちづくり課長 避難場所、広域避難場所につきましては、避難場所の地図を作って周知を図ってございます。それを地域の方にお知らせすることで、どちらに避難すればいいかという周知は行っているつもりでございます。ただ、多分委員がご指摘の点については、そこから安全に避難するルート等を、住民の方とどう話し合ったというか、決めたかというご質問だと思うのですが、現状ではそういったものというのは特段作っていない状況でございます。

○石川委員 資料 1-3 に書いてあるのは、広域ではなくて一次避難所ですから、広域はいろいろあるので当然だと思うのですが、やはりこういう場所で一次避難所に相当するようなもの、それから安全に逃げるには、何もないというのではやはり。

○景観・まちづくり課長 すみません、説明が不足していました。先ほど言いました広域避難、また一次避難場所等については、そういう町会ごとにルートを決めていまして、例えば今回の地域でいきますと、北側の方では都立新宿山吹高校がございまして、また西側におきましては、早稲田小学校、牛込第二中学校や、南側では市谷小学校が一時避難場所として指定されていまして、そういった意味でのルートという意味では、周知を図っているところでございます。

○戸沼会長 いいですか。

○石川委員 いえ、仕方がないです。

○戸沼会長 コミュニティ図や何かで、都市マスでもまた検討の機会があると思いますので、

見ていただきたい。それでは、他にどうぞ。他にありましたら。はい、どうぞ。

○倉田委員 これはちょっと質問なのですが、今回のこの地区指定なのですが、いわゆる大久保通りと外苑東通りの交差点の角のところは地区から外れていますよね。これはやはり町丁目で、こういう境界で設定したためにこうなったということですか。

○景観・まちづくり課長 こちらにつきましては、南側に別の地区計画がございまして、市谷柳町地区の地区計画が既にかかってございます。その区域がその角の部分となっております。

○倉田委員 外れているということですね。

○景観・まちづくり課長 はい。

○倉田委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○戸沼会長 いいですか。他にございませんか。今日は報告でございますので、また次回、今日議論できなかったことがあれば議論をしていただきたいということによろしいですか。報告関係が多いので、次に移りたいと思います。

案件 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の一部改正に伴う地区計画の変更（原案）について

○戸沼会長 案件 2「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の一部改正に伴う地区計画の変更（原案）」について、事務局から話してください。

○事務局（主査） はい、事務局です。案件 2「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の一部改正に伴う地区計画の変更（原案）について」となります。本日は、地区計画の変更について、事前にご報告をさせていただくものです。今後、審議会で地区計画の変更について、ご審議いただくこととなります。内容につきましては、景観・まちづくり課長よりご説明いたします。

○景観・まちづくり課長 報告案件 2「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の一部改正に伴う地区計画の変更（原案）」について、ご報告いたします。

資料 2-1 をご覧ください。まず「1 主旨」になります。風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部が改正され、風営法で規定されている風俗営業の内容が変更されました。これに伴い、地区計画の規制内容の整合を図るため、対象地区について地区計画の変更を行うものです。

「2 経緯」です。平成 27 年 6 月、風営法が一部改正され、ダンスホールに係る改正につきましては同日施行されています。また、平成 28 年 6 月にナイトクラブに係る部分の改正、施

行がされています。この間、東京都等と協議を行いまして、また、地元まちづくり組織がある地区につきましては、そういった組織と協議を行いまして、平成 29 年 7 月 27 日、原案を決定したものでございます。この原案に基づきまして、7 月 28 日に地区計画原案の説明会を行い、公告、縦覧、意見書の受け付けを行ったところでございます。「3 風営法改正の影響を受ける地区」として、11 地区ございます。このうち変更を伴うものが (1) ～ (7) の地区となっております。

「4 地区計画変更の方針」でございます。こちらは資料 2-2 をご覧ください。カラーの A3 の資料になります。初めに風営法の改正の概要について、簡単にお話しさせていただきます。左側でございますのが、改正前の風俗営業の項目で、風俗営業 1 項 1～8 号がございました。これが右の方に行きましたのが改正後になりまして、今までありました風俗営業につきましては、1～5 号となっております。

その中身としまして、まず赤い四角で囲われたナイトクラブですが、こちらが三つに分かれてございまして、一つが第 2 号の低照度飲食店。もう一つが、旧 3 号と書かれています「ナイトクラブ等」になっています。もう一つが深夜営業等を行わないものに限っては、風営法の規制の対象から外れているものです。さらにその下、青い四角で囲まれたダンスホールになります。こちらにつきましては、全てが風営法の規制の対象から外れるものでございます。こういった見直しに伴い号が変わっており、これに伴いまして改正が必要になっています。

右側を見ていただきますと、「(1) 変更方針」になります。新宿区決定の地区計画では、風営法改正の影響がある 11 地区のうち、当該地区に地元まちづくり組織がある地区が 5 地区ございます。この 5 地区につきましては、地元の意向を踏まえ、地区計画の変更を行うものでございます。その他 6 地区につきましては、風営法の改正趣旨のとおり、風俗営業の対象から除外されるナイトクラブ及びダンスホールについては、地区計画の用途の制限においても規制の対象外とするものです。

「(2) 変更内容」です。上から五つ目、色が付いている地区が、地元まちづくり組織がある地区になります。一番上、市谷柳町地区と 2 番目の内藤町地区につきましては、ピンク色で示させていただいた「対応 A」ということで、今回、風営法は改正されますが、これまでどおりの規制を行う地区です。このピンクにつきましては、左の図の方を見ていただいて、図の中で対応 A でピンクの縦のラインがあるかと思えます。この部分がこれまでどおり規制される地区という意味で対比ができるものでございます。また、西新宿五丁目北地区につきましては「対応 B」ということで、今までどおりではございませんが、風営法の中の一部につきまして、

継続的に制限をかけていく地区。また「対応 C」としまして、水色の部分につきましては、風俗営業からさらに一部に限りまして、引き続き制限をかけていく地区ということで、制限を改正するものでございます。また、四谷周辺地区につきましては、もともとナイトクラブやダンスホール等の制限はございませんで、単なる項ずれ、号ずれ等に伴う改正と、建築基準法の一部改正に伴いまして、規定の整備をするものです。さらに、西新宿六丁目東部地区につきましては、こちらはナイトクラブ等がございましたので、号ずれ等に伴いまして、対応を行うものです。

最後、(3)になります。東京都決定の地区の地区計画につきましては、東京都と協議した結果、現在、新宿区内には3地区ございまして、若葉地区、市谷本村町・加賀町地区、大久保三丁目西地区につきましては、東京都の方針が決まり次第、地元と協議をして変更の手続きを行うか、行わないか等含めて検討していきたいというふうに考えてございます。

資料 2-1、最初にご説明しました A4 のペーパーの方にお戻りいただきまして、今後のスケジュールになります。本日、9月8日、都市計画審議会において報告をさせていただき、その後、10月中旬に都市計画変更(案)の決定、その案に基づいて、縦覧、意見書の受け付けを行い、来年1月に当審議会におきまして、審議を行っていただく予定です。その後、都市計画決定を経て、来年度第1回定例会におきまして、建築条例の一部改正を付議する予定となっております。

また資料としまして、資料の2-3等におきまして、実際に地区計画の変更の図書を添付してございます。赤字の部分が変更する部分となっております。こちらについては、説明は省略させていただきます。甚だ簡単ではございますが、説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 ただ今の説明について、ご質問等がございましたら。あるいはご意見がございましたら、お願いします。これは、今までもやはり風営法の違反という案件は結構あるのですか。それは警察マターなのですか。実際に取り締まりが。警察のご出席の方で何か。個人的な意見のようなものですが。あれは建築物に対する違反、あるいは営業自体に対する違反という案件が多いのですか。

○宮橋委員(代理：長濱地域課課長代理) 両方、両面ございまして、両面から取り締まりを行うことがあるのですけれども、生活安全課というところで、主にそういうところを見ているのですけれども、施設も見ます。

○戸沼会長 そうですか、ありがとうございます。他にどうぞ、ご質問がありましたら。は

い、どうぞ。

○かわの委員 いいですか。かわのです。これは多分、この間ずっと、ずっとでもないけれど、議会などでも少し議論があった、あるいは国会の中で、ずっといろいろあったダンスホールが11時だか12時だか、もうできなくなるということで、それを少し変えようというところの一連から来ているものだというふうに確か思うのですけれども。どこでもいいのですけれども、もうちょっとどこか事例を取って分かりやすく、もう少し何か説明ができないのかなと思って。これだけ見ると、表はきっと「ああ、そうなんでしょうね。このとおりだ」と思うのですけれども。例えばどこでもいいのですけれども、市谷柳町地区でもいいし、内藤町地区でもいいし、あるいは西新宿の方でもいいけれど「これがこういうふうになります」のように、何かちょっと簡単に説明してください。

○景観・まちづくり課長 すみません、説明が足りなくて大変申し訳ございません。では、資料2-4をご覧ください。「地区計画変更（原案）の概要」ということで、1番目に市谷柳町地区と載せてございます。「(2) 変更に係る規制内容」というところで、表の左側が新、右側が旧になります。現状では、旧のところになりまして、「(2) 風営法第2条第1項第1号から第6号まで及び、第6項の各号のいずれかに該当する営業の用に供する建築物」が建築してはならない建築物として規定されておりました。ちなみに、この1号から6号というのは、先ほどのA3の資料2-2をご覧くださいますと、改正前のところを見ていただくと、風俗営業第1項のところの1号が「『キャバレー』等」がございまして、第6号が「区画飲食店」ということで、間にキャバクラやナイトクラブ、ダンスホール、低照度飲食店などをもともと制限していたものでございます。

こちらにつきましては、左側を見ていただきますと、まず風営法2条1項の第1号から3号まで、「キャバレー、待合等」から「低照度飲食店」、「区画飲食店」の1号から3号までを制限し、「第6項各号及び第11項に規定する営業の用に供する建築物」、これが風営法の改正で関係する部分になります。さらに、市谷柳町におきましては、今までどおり規制をしたいということですので、それが(3)(4)の方になりまして、(3)では「ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業の用に供する建築物」を引き続き制限していくというものでございます。(4)がダンスホールです。この(3)(4)を入れないと、風俗営業から外れたことにより、制限ができなくなってしまうため、こういった制限を設けるというものでございます。

1地区でよろしいですか。

○かわの委員 そうすると、法律が改正をされて、今まで 1 号から 8 号だったものがこう変わってきたので、従来の、要はその地域において、それらの飲食店というのかナイトクラブというのか、そういうものを引き続き建築してはならないというために、少なくとも今の市谷柳町のところなどはそうですけれど、そのためにこういう改正をして、(3) (4) のようなものを付けて、これはあくまでも緩和されるということではなくて、従来の形をそのまま維持していくと、そういうことからこの問題が出ているという、そういう理解でいいのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 市谷柳町につきましては、今、委員がおっしゃったとおりです。他の地域におきましては、地区によってもととの制限内容が細かく分かれているというか、制限内容が異なっていて、例えば資料 2-4 の 3 ページ、「3 西新宿五丁目北地区」を見ていただくと、これの一番下の表の B、C2 地区を見ていただくと、旧というところで、現在では「風営法第 2 条第 1 項第 5 号から第 8 号」と書かれています。実際に昔は 5 号から 8 号まであったのですが、先ほど説明しましたように、既に 6 号から 8 号まではなくなっていて、そういったことに伴う項ずれ等の変更を行っている地区もございます。それは地区によってもととの規定が異なっているために、改正内容も異なっているというものです。

○戸沼会長 はい、他にどうぞ。

○中川委員 今の続きですが、市谷柳町のところで言うと、いわゆる単純に言うと、ダンス教室、それはオッケーなわけですよ。ダンスホールの中において、教えるのを主とするところ、いわゆるダンス教室のようなものはオッケーという理解でいいのですよね。「除く」と書いてありますから。

○景観・まちづくり課長 ご指摘のように、市谷柳町の規制内容の新しいところの一番下にある「(ダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合のみ客にダンスをさせる営業を除く)」とございますので、基本的にはこれに当たるか・当たらないか等鑑みて、良い・悪いという判断をすることになります。

○戸沼会長 他にありますか。これも事前説明ということで、また議論がありましたら次回にお願いしたいと思います。

【西新宿五丁目中央南地区について 案件 3～7】

案件 3 東京都市計画 地区計画 西新宿五丁目中央南地区地区計画（原案）について

案件 4 東京都市計画 第一種市街地再開発事業（原案）について

案件 5 東京都市計画 高度利用地区の変更（原案）について

案件 6 東京都市計画 高度地区の変更（原案）について

案件 7 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（原案）について

○戸沼会長 次に案件の 3～7「西新宿五丁目中央南地区について」、事務局からお話ししてください。

○事務局（主査） はい、事務局です。案件 3～7「西新宿五丁目中央南地区について」になります。関連した都市計画について、都市計画の決定・変更前の事前のご報告をさせていただきます。今後の審議会で、都市計画の決定・変更についてご審議いただくことになります。内容は防災都市づくり課長よりご説明いたします、ただ今準備いたしますので、少々お待ちください。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長でございます。それでは西新宿五丁目中央南地区における都市計画について、ご説明いたします。

最初に「1 趣旨」でございます。西新宿五丁目中央南地区では、平成 4 年から地元で市街地再開発事業のまちづくりに取り組み、西新宿五丁目中央南地区再開発準備組合が立ち上がっています。区は、事業化に向けた同準備組合の取り組みに対し、支援をこれまで行っています。当地区では市街地再開発事業について、基本計画がまとまり、同準備組合からその企画書が区に提出されるとともに、地権者の合意形成及び関係行政機関との事前協議も整っています。区は、西新宿五丁目中央南地区において市街地再開発事業を実現することにより、都市マスタープランに掲げる地域の防災性や住環境等の向上につながるものと認められることから、市街地再開発事業の前提となる都市計画原案を決定し、都市計画決定に向けて手続きを進めてまいります。

「2 地区の概況」についてご説明いたします。資料の地図をご覧ください。西新宿五丁目中央南地区は、新宿駅西約 1.2km にあり、徒歩約 15 分の位置でございます。

資料 3-2 をご参照ください。「地区の概況について」です。1 番目といたしまして、左側の図面、西新宿五丁目地区まちづくりの状況についてご説明いたします。西新宿五丁目は、中野区、渋谷区との区境でございます。北は青梅街道、西は神田川、南に方南通り、東に十二社通

りがあります。西新宿五丁目中央南地区は、西新宿五丁目のほぼ中央にあり、施工区域面積は約0.8haです。

地区の北側では、二つの再開発事業等が進行しています。西新宿五丁目中央北地区は、地上60階の高層棟を中心とした市街地再開発事業です。本年10月に竣工を予定しております。西新宿五丁目北地区は地上43階、39階の二つの高層棟を中心とした防災街区整備事業です。平成33年11月に竣工を予定しております。区は、西新宿五丁目のこの三つの地区における再開発事業等において一体的に整備され、連携の取れたまちづくりを進めています。

また、西新宿五丁目には、平成26年度に不燃化特区の指定を受けています。これらの再開発事業等は、コア事業の指定を受けております。さらに、南側の地区ではまちづくり協議会が立ち上がっている地域です。

続きまして、右側の図面をご覧ください。「2 用途地域の現況」についてご説明します。用途地域は商業地域、第2種住居地域です。準防火地域が地区内にありますが、防火地域に変更いたします。また、高度地区が三つかかっておりますが、これらは全て撤廃いたします。

次に、その下の図面、「3 建物建築年次別現況」についてです。地区内には建物が55棟ございます。このうち木造の建物は33棟です。また、いわゆる旧耐震の建物は35棟ございます。地区内の道路の多くは細街路です。

それでは、資料3-1の方にお戻りいただけますでしょうか。「3 都市計画原案の概要」についてです。本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、木造住宅密集市街地の防災性の向上及び都心居住を推進する居住機能の整備に合わせ、地域における商業・業務等の機能と子育て環境の充実した複合市街地の形成を図るため、地区計画、第一種市街地再開発事業、高度利用地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の五つの都市計画原案を決定いたしました。これらは全て区の決定です。

資料3-3に概要の方がまとめてございますが、本日はパワーポイントのスライドを使いまして、都市計画原案の概要についてご説明させていただきます。

(以下スライド併用)

では、画面の方をご覧くださいいただけますでしょうか。都市計画原案の概要についてです。最初に地区の現況等を説明した後、都市計画原案の内容についてご説明します。続きまして、都市計画の手続きについて説明し、最後に参考といたしまして、準備組合が作成しました地区のイメージパースをご覧ください。

「地区の現況」についてです。こちらにつきましては、先ほど資料 3-2「地区の概況」の建物の建築年次別の現況でお示ししたとおりです。右側の写真は、当地区の狭隘道路の写真です。地区内の狭隘道路の中には、行き止まりのものや、車両の進入が困難なものがあります。

「主な上位計画による位置づけ」です。国、東京都の上位計画については、ご覧のとおりです。東京都の主な上位計画については、画面一番下にありますとおり、平成 26 年 4 月に西新宿五丁目地区全体が不燃化特区として指定を受けました。また、当地区については、不燃化特区のコア事業として位置付けられています。

「主な上位計画による位置づけ」です。新宿区における主な上位計画の位置付けです。新宿区都市マスタープランにおいては、住環境の向上と、都心生活拠点にふさわしいまちづくりや、都心居住を推進する再開発によるまちづくりといった方針が示されています。

こちらは、現在策定中の「新宿区まちづくり長期計画まちづくり戦略プラン（素案）」の内容です。当地区は新宿駅周辺地区の中の十二社通り、青梅街道周辺エリアに位置し、災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進を図るエリアに位置付けられています。

重点的な取り組みとして、「①利便性の高い都心居住の推進」「②潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成」「③地域の安心や魅力の形成」が示されています。

すみません、申し送れましたが、お手元にパワーポイントの資料もご用意してございますので、そちらの方も併せてご覧いただければと思います。失礼いたしました。

続きまして、「地区の課題解決及び上位計画に沿った検討」についてです。当地区の課題等については、多くの建物が老朽化し、細分化した敷地や、幅員 4m 未満の細街路が生活基盤となっています。また、広場等のオープンスペースの不足が課題となっています。上位計画に沿った計画として、都心居住の推進が求められています。

課題の対応につきましては、建物の共同化や区画道路等の整備及び広場等の創出を行います。また、良好な居住空間の確保を行います。その手法といたしまして、当地区は五つの都市計画を定めます。

「定める都市計画の種類について」です。地区計画、第一種市街地再開発事業の都市計画を決定します。高度利用地区、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画を変更します。全て新宿区決定です。

「都市計画原案について」です。ここからは、都市計画原案の内容についてご説明します。お配りしていますお手元の資料 3-3「都市計画原案の概要」についても、併せてご参照ください。

最初に「地区計画」についてです。

初めに「地区計画の目標」についてです。目標の一つ目は、区画道路を整備し防災性の向上を図ります。二つ目は、都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等機能を備えた複合市街地を形成します。三つ目は、子育てができる環境づくりを行います。四つ目は、賑わいの形成を図ります。

五つ目は、歩道状空地や広場を確保します。六つ目は、歩行者ネットワークの充実を目指します。七つ目は、北側に位置する再開発事業等と本地区を加えた三つの地区との連続性に配慮したまちづくりを目指します。

また、ユニバーサルデザインや環境に配慮した建築物等についても地区計画の目標に定めません。

次に、地区計画の土地利用方針です。ここでは区画道路及び歩道状空地や広場を創出して、防災性の向上を図ることや、十二社通り沿いに商業・業務等機能を導入して賑わいを形成することについて定めていきます。

次に、地区施設の整備方針です。当地区の地区施設は、防災性の向上を図るため、区画道路を整備します。各所に広場を設け、災害時には身近な避難場所とするとともに、コミュニティの場を創出します。広場については、西新宿五丁目中央北地区で整備された広場等に隣接する箇所では、一体的な整備を行います。歩道状空地を整備し、新宿中央公園と神田川をつなぐ歩行者ネットワークの充実を図ります。なお、地区施設の配置につきましては、後ほどご説明します。

地区計画の建築物等の整備方針です。まず用途の制限を定めます。また壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度を定めます。

「その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」についてです。駐車施設については適正な規模を整備し、周辺の交通に影響を与えないよう配慮します。また、雨水の流出抑制に努めます。

地区整備計画の中の「地区施設の配置及び規模」について説明します。地区西側に区画道路1号として幅員10mの道路を拡幅整備します。地区南側には区画道路2号として、幅員8～17mの道路を新たに整備します。

次に、歩道状空地についてです。歩道と一体的に幅員4mの歩行空間を確保します。

広場の配置についてです。広場1号は約440m²を整備します。災害時には、かまどベンチによる炊き出し等ができるよう、災害時の活動の場を整備します。北側の西新宿五丁目中央北地

区の広場と一体的な整備を行います。広場 2 号は約 210m²を整備します。北側の西新宿五丁目中央北地区の公園と一体的な整備を行います。広場 3 号については約 100m²を整備いたします。消防水利を地下に設置いたします。

建築物の用途の制限についてです。当地区については、風営法に規制される用途と勝馬投票券発売所等の建築物を制限します。

次に、壁面の位置の制限についてです。こちらにつきましては、図面をご覧くださいながらご説明します。

1 号壁面は、建築物の高さ 20m までは道路境界線より 4m のセットバックをし、建築物の高さ 20m 以上については、道路境界線から 10m のセットバックを定めます。

2 号壁面は、道路境界線より 4m のセットバックを定めます。ただし歩行者の安全性を確保するために設けるひさし等については除外します。

壁面後退区域における工作物の設置の制限については、門、塀など歩行者の通行の妨げとなる工作物を制限します。ただし、安全性を確保するために必要なカーブミラー等は除外します。

続きまして、建築物等の高さの最高限度です。当地区においては、160m を定めます。建築基準法の高さです。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限については、原色を避け、街並みに配慮するなど、周辺環境に配慮したものとします。緑化率については、建築物の緑化率の最高限度を 20%と定めます。

地区計画の説明については、以上となります。

続きまして、「第一種市街地再開発事業」についてご説明します。

「公共施設の配置及び規模」についてです。こちらにつきましては、地区計画でご説明しました区画道路と同じ内容となります。

こちらは第一種市街地再開発事業の中の「建築物等の整備に関する計画」についてです。内容についてはご覧のとおりですが、使用用途といたしまして、住宅、商業・業務、駐車場、保育所等を定めます。

こちらは「建築物等の整備に関する計画」です。内容はご覧のとおりですが、住宅建設の目標として、戸数約 460 戸を定めます。

続きまして「高度利用地区」についてご説明します。

当地区においては、空地や住宅の確保などを行うことにより、容積の割増しを行っています。A ゾーンについては指定容積率 700%を 1050%まで引き上げます。B ゾーンについては、指定容積率 300%を 550%まで引き上げます。

次に「高度地区」「防火地域及び準防火地域」についてです。

当地区については、第2種高度地区、20m第2種高度地区、60m高度地区の制限について、高度利用地区の変更に伴い、高度地区を廃止します。

当地区における準防火地域を、全て防火地域に変更します。

こちらは、高度地区、防火地域及び準防火地域の計画区域図になります。画面の①、②、③に係る高度地区を廃止します。画面の①、②に係る準防火地域を防火地域に変更します。

都市計画原案の概要については、以上でございます。

続きまして、「今後のスケジュール（予定）」についてです。8月26日（土）に都市計画原案の説明会を行いました。出席者は34名でした。都市計画原案に関する質問等はありませんでした。

縦覧の期間は8月28日（月）～9月11日（月）、意見書の提出は8月29日（火）～9月19日（火）となっています。

本日9月8日までの縦覧及び意見書の受け付けといたしましては、縦覧が3件でございます。

今後のスケジュールですが、11月に都市計画案の説明会を開催し、その後、縦覧及び意見書の提出を経て、12月に都市計画審議会にてご審議していただき、都市計画決定を予定しております。

ここからは、準備組合が検討しております施設計画案についてです。

こちらは十二社通りからの全体のイメージパースです。左下の図は、施設棟や地上部分の緑の配置イメージです。

③番は十二社通りから見上げたイメージパースです。④番は西側の区画道路1号沿いのイメージパースです。⑤番は広場2号のイメージパースです。

⑥番は十二社通りの対岸から見たイメージパースです。⑦番は住宅棟のエントランス部分のイメージパースです。⑧番は区画道路2号沿いのイメージパースです。

続きまして、日影についてです。

計画地周辺の日影の影響についてです。こちらは、冬至の日の日影の状況です。日影の影響につきましては、建築基準法上、問題のない施設計画となっていることを、準備組合から報告を受けています。

パワーポイントによるご説明は以上となります。

続きまして、資料3-1の方に戻っていただけますでしょうか。2枚目の「4 基本計画の概要」についてご説明します。参考資料の1の「基本計画の概要」をご覧くださいませ。

か。「1 まちづくりの経緯」がございます。平成9年1月、西新宿五丁目中央地区市街地再開発準備組合が発足しました。平成25年3月には西新宿五丁目中央南地区市街地再開発準備組合を再結成しています。平成28年3月には、準備組合の臨時総会にて、都市計画決定の要請等について決議をしています。

「2 配置及び計画図」です。図面の方をご覧ください。今ご説明したとおり、地区の西側に区画道路1号、地区南側に区画道路2号を整備します。原則道路と接する箇所に、歩道状空地を設けます。

広場1号から3号についてです。広場1号は、西新宿五丁目中央北地区の広場と、広場2号については、西新宿五丁目中央北地区の公園と一体感のあるしつらえとして整備をしております。建築物につきましては、住宅棟と施設棟を建設いたします。十二社通りに面した位置に施設棟を、地区のほぼ中央に住宅棟を建設いたします。

3番目といたしまして、施設建築物の概要がございます。こちらにつきましては、ご覧のとおりですが、住宅棟につきましては、地上43階、地下1階、高さ約160m、住宅の戸数約460戸を予定しております。左側には、今、画面の方でご覧いただきました完成予想パースを掲載してございます。

資料3-1の方にお戻りいただけますでしょうか。

「5 地権者等の合意形成」についてです。都市計画決定に関する地権者等の賛同については、全権利者47名のうち、書面及び口頭にて賛同を頂いている方は39名、約82.9%となっています。全権利者の土地面積6682㎡のうち、書面及び口頭にて賛同いただいている方の土地面積は4859.77㎡、約72.7%となっています。

「6 都市計画原案説明会・縦覧等の概要」についてです。こちらにつきましては、ただ今、画面の方を使いましてご説明したとおりでございます。

「7 今後のスケジュール（予定）」です。こちらにつきましては、10月に都市計画（案）の決定、11月に都市計画（案）の説明会、都市計画（案）の公告、そして縦覧及び意見の聴取を行います。12月に都市計画審議会でご審議いただき、12月下旬に都市計画決定、告示を予定しています。

説明につきましては以上です。

〇戸沼会長 どうもありがとうございました。今日は審議ということではございませんけれど、事前の報告ということですが、どうぞご質問等がありましたらどうぞ。

〇澄川委員 説明ありがとうございました。ちょっとよく分からない点だけ3点。1点目は、

この都市計画を実際に実行するときの実行主体等の実施方法。2点目は、実際こういった今後のスケジュールの後の整備スケジュール。3点目は、予算概算及び資金計画、資金手当はざっくりどういうふうに、今の段階で考えられているのか。答えられる範囲でお願いしたいのですけれど。

○防災都市づくり課長 最初に実施方法です。こちらにつきましては、事業を進める主体は、地元地権者の方々です。現在、準備組合ですが、今後組合を設立し、こちらの方々が事業の方を進めていきます。

それから、2点目の今後の予定でございます。今後、都市計画決定が決定した後ですけれども、市街地再開発組合を設立し、権利変換計画の認可等を受けまして、工事の方に着工してまいります。今のところ、これは準備組合の予定でございますが、平成30年度に市街地再開発組合の方を設立、平成31年度に権利変換計画に認可を受けまして、工事の着工を平成31年度、工事の竣工が平成34年度を予定しているところでございます。

また、資金計画等につきましては、先ほど申しましたように地元の準備組合の方が計画していますが、現在のところ約252億円の総事業費と伺っているところです。

○澄川委員 はい、ありがとうございました。ということは、道路や公園の整備も区からの予算、資金というものは出ないという考えでよろしいですか。

○防災都市づくり課長 再開発事業につきましては、今後、補助金を交付する予定です。ただ、こちらの額につきましてはまだ未定です。

○澄川委員 未定ということですが、補助の対象はもう大体固まっているのでしょうか。公園、道路等、こういった形になるのでしょうか。

○防災都市づくり課長 まだ補助の対象というところまでは決定していないところでございます。

○澄川委員 それは地元の地権者の方々は区からどれだけという話し合いは内々でもなくて、大丈夫なのでしょうか。大丈夫と言ったらおかしいですね。お互い一定の合意というものはないのででしょうか。補助が幾らなり何割なり、「どこの部分はやります」なり。

○防災都市づくり課長 まだ準備組合の方には、補助金が幾ら出ますとか、このくらいになりますということは、協議もしていないところです。ただ、再開発事業の中で、対象となる箇所は決まっています。その事業の対象となる箇所は決まっておりますので、例えば共同施設等について補助の対象とするなど、お伝えしているところでございます。

○澄川委員 先ほどお話しした道路と公園は対象となるのではないかと思うのですけれども、

その部分だけだとお幾らぐらいでしょう。252 億円のうち幾らというのは分かりますか。

○都市計画部長 すみません、では私の方から。

○戸沼会長 はい、どうぞ。部長から。

○都市計画部長 都市計画部長です。この再開発事業に対する補助金につきましては、今、課長が申し上げたように、他の北側の2地区についても補助金を交付していますので、同じような趣旨から、当地区についても同じような対応になるかと思えます。けれども、具体的にどの箇所というよりも、事業全体に対して補助金を出すというふうに、過去においても考えております。その額をどこに充てるかというのは、補助対象工事というものは共同施設整備費等の補助が対象になるのですけれども、それに対して全部に対して出すわけではないので、その中で、地区全体としてどういった計画を行ったか、どういった地域貢献を行ったか、そういったものを今後、施設計画の中を評価していただいて、区の方でも評価させていただいて、どの程度の額を出していただくのかというのを今後決めていきたいと考えています。その上で、予算などの形、実行計画等で表現していきたいと考えています。

○澄川委員 ありがとうございます。では参考までに、これまでの事例だと大体何パーセントから何パーセントぐらいになると考えたらいいですか。

○都市計画部長 総事業費に対して、基本的には約5%程度を基本にしまして、それに対してどの程度地域貢献をしているか、または地域の特性、事業が組合施行かどうか、地元かどうか、そういったまちづくりにどの程度関与したかというあたりで額のことや補助金の割合等の評価をしていきたいと考えています。

○戸沼会長 5%程度ということですね。

○澄川委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○戸沼会長 他にどうぞ。はい、どうぞ。

○星委員 すみません、教えていただきたいのですが、この西新宿五丁目は、三つの地区でどのくらいの今までの人口、世帯数があって、約10倍程度の人が住める共同マンションが建っているということは、人口はどのくらい全体で増える計算なのでしょう。今回の南地区だけ見ても、47の地権者で、それが460戸のマンションができるということ、約10倍できるということで、そうすると、今までもう建物全体で四つぐらい共同住宅が建つのですか。そうすると、2000人ぐらい増えるのでしょうか。それが一つ。大幅な居住人口に対する、例えば学校などの教育面や、福祉面といったものの受け入れに対する新宿区の区の対応はもう検討済みだと思うのですが、そこら辺はどういうふうになるのでしょうかという点が1点です。

もう一つはこの急激な人口増に対する、事故や大地震などの避難口というか避難場所というか、そこら辺の準備の検討はどのようになっているのでしょうか。この三つの地区全体を考えた上でのことを教えてもらえればと思います。

○防災都市づくり課長 最初に 3 地区全体での人口増についてです。これにつきましては、3 地区でおおよそ 3000 人の増加を予測しております。それから学校につきましては、中央南地区ではまだ正式に居住者等の内容等が決まっておりませんので、正式なところは分かりませんが、小中学校等の需要を想定しますと、学校における定員不足等の問題は生じないのではないかと考えてございます。ただ、引き続き準備組合等とも情報提供を求めて、保育施設あるいは学校等のそういった需要について調査をしていきたいと考えているところです。

それから避難場所についてなのですが、基本的に避難をするということではなくて、在宅で建物内にとどまっていたり、避難場所に行かないというのを想定しています。こちら中央南地区では、1 階から 43 階まで、全ての階に防災倉庫を整備する予定です。発災時にはそうした震災対策等もしっかり準備しているというところです。

○戸沼会長 よろしいですか。何かさらに質問はありますか。なければ、では**石川委員**がやってから、**あざみさん**にお願いします。

○石川委員 目的が緑豊かなとか、それから神田川と新宿中央公園をつなぐということで、それが非常に強調されておりますので、その点に関して質問させていただきたいと思います。

資料 3-3 の都市計画原案の概要を見ますと、広場の 1、2、3 が設けられておまして、特に広場の 2 に関しては、公園と薄く書いてありますけれども、中央北地区に公園が設けられているわけですが、それに隣接するわけですね。そうしますと、隣接するということは、竣工すれば同じ敷地になってしまうわけですから、公園とすればよろしいような気もするのですが、何ゆえ広場なのかと。この地区に公園はないのか。

それから、広場 1 号というものが、ぼんやりしてよく分からないのですが、中央北地区もこの道路に沿って広場が計画されております。そうすると非常に常識的に考えますと、中央北地区に設けられている広場と、それから広場 2 号、広場 1 号、これを全部連続した形で計画しますと、神田川から新宿中央公園に向かう非常に立派な堂々とした公園ができるのではないかという気がするのですが、どのように見ましても何か細切れのようで、せっきゃくこれだけの 252 億円という予算の中で作るのですから、立派なインフラを造っていただきたいと思うのです。ちょっとその辺名称を含めて考え方をもう一度教えていただきたいと思います。

○防災都市づくり課長 最初に、広場 2 号が隣接する西新宿五丁目中央北地区とつながって

いるということで、どうして公園としないかというところでございます。これにつきましては、あくまでもその敷地の中の広場という位置付けなのですが、事実上公園としての機能を有しているというふうに考えておきまして、そうした整備もしてまいります。

それから、2点目は、広場2号、それから広場1号を合わせて、それから中央北の広場とも合わせた一体的な整備を図るべきというご意見についてですが、こちらにつきましては、ちょうど広場1号と広場2号の間に住宅棟に入っていくエントランスがございまして、広場1号、広場2号それから西新宿五丁目中央北地区の広場を一体的には整備できなかったという事情がございまして。

○石川委員 よろしいですか。もちろん機能ということで、公園的なというのは結構ですが、なぜ公園という言葉、要するに広場というものと公園というものが本質的にどこが違うのか。それから、何ゆえ公園という言葉を使うことができないのか。それを教えてください。

○防災都市づくり課長 公園といたしますと、公園として整備した場合に、これは所有権の問題になるのですが、区の方の帰属になります。そうしますと、再開発事業としての敷地の面積が減ってしましまして、そうした事情からこの計画では広場という位置付けにさせていただいたところなんです。

○戸沼会長 石川委員、いいですか。

○石川委員 それでは、最後のお願いですけれども、やはり三つの地区が一つ一つ順次できていって、ただ、出来上がれば全部一体となるので、緑地に関しては全体でどのようになるのかというしっかりとした絵を次回ぜひお願いしたいと思います。

それと確か屋上緑化条例というものがございまして、屋上緑化が義務付けられているはずだと思うのですが、このパースを見ますと、商業施設の上のところは何ができるのか分からないのですけれども、緑化の10分の1というのはいわば最低ですから、これだけの市街地再開発事業ですと、どこでも20%以上ですので、その部分に関してはどうなっているのか。特にこの商業施設の上のところ、これは全く緑化されていないように見えるのですが、それだけ教えてください。

○防災都市づくり課長 商業棟の屋上につきましては、こちらにつきましては、この施設の3階に保育施設が入る予定です。その保育施設の園庭として活用することを、今、計画しているところでございます。そうしたことから、緑化の面積に含んでいない状況となっております。ただ、屋上緑化は住宅棟、それから施設棟との間、あるいは施設棟の十二社通りに面したところに行けるところは全てやっていくという計画になっているところなんです。

○石川委員 次回までで結構ですので、屋上緑化条例に照らし合わせて、どこをどういうふうに緑化なさるのかということと、それから、保育所の屋上でしたらなおさらのこと、コンクリートの中で子どもを遊ばせるわけにはいきませんので、そのあたりの整合性を取って、きっちと考え方を明らかにしていただきたいと思います。次回までで結構でございます。

○戸沼会長 では、**あざみ委員**どうぞ。

○あざみ委員 **あざみ**です。私は保育所のところを聞こうと思っていたので、今先生に伺っていたので、続きという感じです。園庭を一定取るということは、今園庭もないようなビルのワンフロアというようなところが増えていきますので、考え方としてはいいのですけれども、それに屋上がふさわしいのかどうかというのは。私はどちらかというと、やはり地べたの方が安全上というのでしょうか、そういう意味からしても、災害が起こったときの避難ということなどいろいろ考えたときにも、やはり子どもの施設は1階で、園庭は地べたというものが理想ではあると思います。その点、今の時点では3階で屋上は園庭というところですけども、少しまだ、これはイメージパースだということですので、ご検討いただければなというふうに思っております。実際この保育所は認可なのかどうかということと、定員数は大体どれくらいを考えているのか、分かれば教えてください。

○防災都市づくり課長 まず運営の種別ですが、認可保育所を計画しています。また定員は約60名を予定しているところです。

○あざみ委員 460戸世帯で60名定員というものがどんなものかというのは、ちょっと今にわかにあれですけども、いずれにしても待機児を来年度にはゼロにするということになっておりますので、先ほど教育施設の話もありましたが、どういう層の方たちが入居されてくるのかということにもよりますが、やはりあまり甘くないというか、これぐらいでというふうに見ずに、多めにということと、そこは保育課ともよく話をしていただければと思います。

それから、地権者等との合意形成というところなのですが、先ほど39名の方は書面及び口頭で賛同しているということでしたが、書面か口頭かの内訳をちょっと教えてください。

○防災都市づくり課長 申し訳ございません。書面と口頭のその内訳については、すみません、資料がございませんので、回答については後ほどさせていただきたいと思います。

○あざみ委員 書面か口頭かでだいぶニュアンスは違うかなと思います。そこは地権者の方たちが本当に判を押すか押さないかというところは、大きな違いがあると私は思っているので、そこは後で分かれば教えていただきたいと思います。

それから、8月26日の説明会で34名の方が出席というふうでしたけれど、意見がなかった

ということですが、どなたも発言もされなかったということですか。

○防災都市づくり課長 都市計画に関するご意見はございませんでした。ただ 1 件、意見書の提出の様式等についてのご質問がございました。

○あざみ委員 私はちょっと行ってないのですが、行った方から少し聞いたら、そのお一人の方だけだったと。その方は、そういうお話ももしかしたらされたのかもしれないのですが、「今後についてまだよく分からなくて不安です」というようなお話も少しされたと聞いたのです。

いずれにしても 34 名の方が出席をされたというのは、関心があって、思うところもあって行かれた方たちも多かったと思うのですが、意見が出なかったというところで、主催をしたところが区ですから、区としても意見を促すなり、そこはもう少しやりようはなかったのかなど。参加された方のご意見だと、後で聞いた話ですと、「ご意見ないですか」と言って、ちょっとシーンとしたら、その後「ないようなので終わります」と、だいぶすぱっと終わってしまったというふうにご覧される方もいらっしゃったので、そこは誤解を招かれないような。誤解という大変ですが、「ちゃちゃっと終わっちゃった」と取られないようにした方がいいかなと思ったのです。区は十分意見を聞いてやるという姿勢をしっかりと前に出していただけばと思いますが、その辺いかがでしょうか。

○戸沼会長 では、部長ちょっと補足してください。

○都市計画部長 意見については、十分に聞いて進めたいと思っております。先ほど合意形成のことがございましたけれども、都市計画決定に当たっては、必ずしも同意書というものは集めてはおりませんので、むしろどの程度都市計画を決めていく、決定していく上で支障になるかどうかというあたりを判断の材料にしております。

当然、口頭や書面で同意しているということについては、賛同しているということなのでしょうけれども、むしろそういった意思表示を示していない方がどういう気持ちを持っているのかということが大事だと思っております。区としてもそういった方については、何らかの意見を直接聞いております。その聞いた上で、こういう状況であれば、意見であれば、都市計画決定の手続きを進めていても支障がないだろうという判断をさせていただいたもとに、今回手続きに着手しておりますので、委員がおっしゃったように、引き続き地元の皆さんの意見については、十分に聞いてまいりたいと考えています。

○あざみ委員 ぜひそこはお願いをしたいと思います。あとは、地権者の方でもそこに住んでいる方と、物件を持っていらっしゃる方の、オーナーの違いとか、あとは借りている方、借

家人の方ということで、不安の種類、度合いが違うという部分もありますので、そこはよくそれぞれのご意見を伺って、きちんとやっていただきたいと思います。以上です。

○戸沼会長 はい、他にございますでしょうか。はい、どうぞ。

○倉田委員 倉田です。ちょっと私の方から、二つお伺いしたいのですが、一つは先ほどのご説明ですと、ここは開発後 3000 人ぐらいの居住者が、人口が想定されているというお話なのですが、やはり居住者像というのですか、一つにはこの立地でこういった開発がされた場合に、やはり証券化されたりとか、そういう形で投機の対象になって、実際にはそこに人が住まないというようなマンションが、全く住まないということはないと思いますけれども、そういうケースがいろいろ出ているということをお聞きしております。

そういったときに、実際にこれができるときに、実態のない居住者がかなり出てきたりして、地域のコミュニティにもほとんど参加しないような居住者が出てくるというようなことも懸念されるように思うのですが、実際に先行している開発もあるので、そのあたりはどういうふうにお考えになっているかということをお聞きしたいと思います。

○戸沼会長 答えにくいけれど、どうぞ。

○防災都市づくり課長 今の居住と投機のお尋ねについてです。実際に、完成後は管理組合が立ち上がりまして、そちらの方で管理運営をしていくことになると思います。少しご参考までに申し上げますと、北側の中央北地区の再開発事業では、この 10 月の下旬から入居が始まるのですが、それに先立ちまして、そうした居住者の方を対象とした親睦会や懇談会などを複数回開催して、コミュニティの形成や住民同士の絆のようなものを強めていこうという取り組みをしています。

ご質問の趣旨である、実際に住まない方もいらっしゃるというところについてのお答えになっていないかもしれませんが、こうした高層マンションの中でのコミュニティの形成ということについては、今後も準備組合とも意見を交換しながら、コミュニティが形成できるように区の方としても図っていきたいと考えてございます。

○戸沼会長 いいですか。

○倉田委員 もう一つ、これは先ほどのご説明でも、かなり高層の住宅になると思いますけれども、これはそういう意味で、景観も含めてなのなのですが、周辺に対する影響ということについては、どの程度検証されているのですか。恐らくこれは景観の方でもいろいろ議論されるのだと思いますけれども、先ほどの、少しパースなどを見ても、中にはいわゆる正面に、かなり大きなボリュームの建物が立ちはだかっているようなパースもあつたりしまして、

そういう意味で、景観的にも何かもう少しボリュームを軽減するような工夫が少し必要なのではないということと、実際には風も含めてですけれども、周辺にもまだ低層の住宅市街地がありますので、そういったところに対する影響などについてはどういうふうに対応していこうとお考えなのか、ちょっと教えていただきたい。

〇戸沼会長 はい、どうぞ、はい景観。

〇景観・まちづくり課長 まず、景観についてお答えいたします。景観につきましては、区の景観まちづくり審議会の方に平成 28 年 1 月、昨年 1 月に、このプランについての報告をし、審議会の委員からご意見を頂いているところでございます。意見の主なものとしましては、基本的に、遠景、近景と景観がございまして、遠景の方でいきますと、副都心の全体と考えますと、北側にできる棟ですとか、それから副都心の構造等々の比較になりまして、これらについては特段ご意見というのとはなかったところです。また、近景につきましては、先ほど別の委員からご指摘がございましたが、やはり北地区ですとか、3 地区の調和といいますか連携ですね。足元周りの連携などがやはり景観上は重要だというご意見もございましたので、今後、都市計画決定後に設計を詰める中で、きちんとその辺を配慮してほしいというご意見が出ていますので、それらにつきましては、景観担当の方で引き続き協議を行っているところです。

〇戸沼会長 大体よろしいですか。はい、どうぞ。

〇かわの委員 すみません。今、**倉田委員**から言われたところとちょっと関連するのですが、この地区の北地区や中央北地区は、まだそんなにいわゆる既存の住宅地等は設計していませんので、今度の中央南地区というのは、とりわけ南側や西側には、いわゆる既存の建物がたくさんあるわけです。今度のその 160m の建物は、中央北地区や北地区と違って、大変近いところに出来上がるということで、そういう面では、もちろんこれから先ほど電波障害や日照が出ましたけれども、やはり風の影響や、あるいは今あったように景観などについても、従来の北地区などとはまた違った意味で、かなり近隣との調和なり配慮というものが必要だと思います。

もちろんまちづくり協議会が、こちらの南や西の方にもできていますけれども、ただ、これがどういう形で進むかというのは、これまでの北地区や中央地区のように、そうトントンとはいかないのではないかと思うだけに、それらの既存の建物とのそういう問題というのは、特にこの中央南地区についてはしっかり考えていかなければいけないというふうに思うのですが、建物が近いだけに。その辺はいかがでしょう。

〇防災都市づくり課長 今ご意見がありました風等の影響について、画面の方をご用意して

ございますので、そちらの方で説明したいと思います。

風につきまして、ランク 1 からランク 3 までございます。こちらにつきましては、現在の風状況でございまして、緑色がランク 1、青がランク 2、黄色がランク 3。ランク 1 からランク 3 に数字が上がるほど風が強くなるといった状況です。これが現在の状況でして、これにつきまして、建物が建った後の風環境について調査しています。

こちらの画面が、施設建築物が建った後の風環境でして、赤い丸が付いているところが、ランク 1 からランク 2 に引き上がったところです。風が若干強くなりますが、ランク 3 になったところはございません。また、どの地点でも住宅街に吹く程度の風環境というふうに準備組合の方で想定しているところです。

○かわの委員 いずれにしても、もちろんそういう調査なり、あるいは予定はされていると思いますけれども、風だけではなくて、先ほどから言っているようにさまざまな、とりわけ既存の地域のところに影響が出ると思いますので、そこは今後のこの計画を進める中において、やはりきちんと丁寧にやってほしいということを申し上げます。

もう 1 点は、最近、特に熊本地震のときから、いわゆる今までは長周期振動といわれていたのですが、何か最近、長周期パルスという言い方で、かなり大きな揺れになって、従来の 3.11 などのゆらゆらではなくて、超高層建物が急激に揺れるというような、それに対する対策などもしっかりやらなければいけないというのが、最近 NHK などでもやっていますし、いろいろいわれているのではないかと思います。それらについても、いわゆる活断層の上だとか、ここは活断層が走っているかどうかは別ですけれども、最新の対策も。従来のように免震構造だけでは不十分ではないかということもいわれているやに聞いていますので、それらについても区がしっかり情報を取りながら、最新の耐震構造にしていく、あるいは地震に強い建物にしていくということが必要だと思います。その点だけもう 1 点お聞きします。

○防災都市づくり課長 今頂きましたご意見等につきましては、準備組合の方にもしっかりお伝えしていきたいと考えています。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○澄川委員 澄川です。すみません、最後、依頼なのですが、中央南は今のお話で分かったのですが、これまで事業中のところの北区と中央北については、すみません、私は不勉強でよく分かっていないので、次回、そちらのパスと併せて、かつ恐らくこの後、方南通りまで全体が広がっていくのではないかと思いますので、そこがそこをざっくり点線でもあればいいのですが、パスの形でイメージを見せていただけたらありがたいなと思いますの

で、できればお願いします。

○防災都市づくり課長 パース等でお示しできるかどうかは、これから検討させていただきます。ご意見として承ります。

○戸沼会長 だいぶ宿題が出たようですから、次回、できれば可能な限り準備していただきたいと思います。

今日のこの案件も報告事項で、次に審議ということなので、審議に関して、今日の会議としてはこれで終わりたいと思います。

日程第二 その他連絡事項

○戸沼会長 日程第二で、その他連絡事項というものがありますので、それを何かございましたら言ってください。はい、どうぞ。

○事務局（主査） はい、事務局です。次回の開催の予定です。資料 4「第 186 回新宿区都市計画審議会の開催について（通知）」をご覧ください。10 月 11 日（水）午後 4 時、本庁舎 6 回第 2 委員会室にて、第 186 回都市計画審議会を予定しております。

次に、資料 5「平成 29 年度新宿区都市計画審議会開催予定」をご覧ください。第 189 回都市計画審議会の日程が決まりましたので、以前お配りした資料から更新しております。

次に、本日の議事録ですが、次回の第 186 回新宿区都市計画審議会にて署名を頂きたいと思えます。前回の 8 月 4 日開催の第 184 回都市計画審議会の議事録につきましては、**倉田委員**に署名をお願いいたします。

○戸沼会長 お願いします。

○事務局（主査） 最後に、本日、都市マスタープラン部会は 16 時 15 分に開催を予定しております。部会の委員の皆さまにおかれましては、引き続きよろしく願いいたします。以上になります。

○戸沼会長 どうもありがとうございました。今日はこれで終わりにします。

午後 3時59分閉会