

第188回

新宿区都市計画審議会議事録

平成29年12月18日

新宿区都市計画部都市計画課

## 第188回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成29年12月18日

出席した委員

**遠藤新、倉田直道、戸沼幸市、中川義英、星徳行、青木滋、桑原弘光、鈴木啓二、  
高野吉太郎、あざみ民栄、井下田栄一、かわの達男、桑原羊平、吉住はるお、宮橋圭祐、  
澄川雅弘、八名まり子**

欠席した委員

**石川幹子、大崎秀夫、湯浅達也（代理：高橋警防課長）**

議事日程

日程第一 審議案件

議案第317号 東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区  
地区計画（案）について（区決定）

【西新宿五丁目中央南地区について 議案第318号～322号】

議案第318号 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（案）について（区決定）

議案第319号 東京都市計画 第一種市街地再開発事業（案）について（区決定）

議案第320号 東京都市計画 高度利用地区の変更（案）について（区決定）

議案第321号 東京都市計画 高度地区の変更（案）について（区決定）

議案第322号 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（案）について（区決定）

日程第二 報告案件

案件1 東京都市計画 地区計画 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区  
地区計画の変更（原案）について（内閣総理大臣認定）

案件2 西新宿五丁目地区における新たな防火規制区域の区原案について（都決定）

日程第三 その他・連絡事項

新宿区まちづくり長期計画の決定について

議事のでんまつ

午後2時01分開会

**○事務局（都市計画係主査）** 事務局です。本日、**戸沼会長**が所用により遅参されますので、それまでは、会長職務代理の**中川委員**に会議を進めていただきますよう、よろしくお願いいたします。それでは、**中川委員**、よろしくお願いいたします。

**○中川副会長** はい、**中川**です。それでは、ただ今から第188回新宿区都市計画審議会を開会いたします。代理としての役目は、私の覚えている限りでは今日が2回目だろうと思います。会長の方も非常に毎回出られておりますけれども、会長が来られるまで、私の方で会議を進めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、事務局より、本日の委員の出欠状況についてお願いいたします。

**○事務局（都市計画係主査）** はい、事務局です。本日の委員の出席状況ですが、欠席のご連絡を頂きましたのは、**石川委員**1名です。なお、新宿消防署長の**湯浅委員**は、公務のため欠席となりましたので、代理出席していただいております。本日の審議会は、20名中17人で、定足数に達しており、審議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。発言前に4番の「要求」ボタンを押してください。マイクの先端がオレンジ色に光りましたら発言をお願いいたします。また、マイクを口元に近付けてご発言いただきますようお願いいたします。発言後は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、ご協力をよろしくお願いいたします。以上です。

**○中川副会長** ありがとうございます。17名ということで、本審議会は成立ということでございます。それでは、本日の日程と配布資料について、事務局からお願いいたします。

**○事務局（都市計画係主査）** 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1、審議案件、議案第317号「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画（案）について（区決定）」。西新宿五丁目中央南地区について、議案第318号～322号の5件ございます。「議案第318号 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(案)について（区決定）」「議案第319号 東京都市計画 第一種市街地再開発事業(案)について（区決定）」「議案第320号 東京都市計画 高度利用地区の変更（案）について（区決定）」「議案第321号 東京都市計画 高度地区の変更(案)について（区決定）」「議

案第322号 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(案)について (区決定)」。

日程第2、報告案件「案件1 東京都市計画 地区計画 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画の変更(原案)について (内閣総理大臣認定)」 「案件2 西新宿五丁目地区における新たな防火規制区域の区原案について (都決定)」。

日程第3、その他・連絡事項「新宿区まちづくり長期計画の決定について」。

次に、本日の資料のご確認です。審議会開催に当たり、事前に資料を送付しておりますが、追加資料がありますので、机上の資料をお使いください。初めに、議事日程表。次に資料1 「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区 地区計画(案)について (区決定)」。次に資料2 「西新宿五丁目中央南地区について (区決定)議案第318号～322号」。次に資料3 「東京都市計画 地区計画 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画の変更(原案)について (内閣総理大臣認定)」。次に資料4 「西新宿五丁目地区における新たな防火規制区域の区原案について (都決定)」。次に「第189回新宿区都市計画審議会の開催について (通知)」、こちらはペラ紙1枚になっております。また、その他、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。オレンジ色の冊子「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープランについて」。次に黄色の冊子「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」になります。こちらのまちづくり長期計画は、10月23日の本審議会でご審議いただいた後、平成29年第4回区議会定例会に上程し、議決を頂き、策定いたしました。後ほど、まちづくり計画等担当副参事よりご報告させていただきます。

過不足等ございましたら事務局までお願いいたします。本日の日程と配布資料については以上です。

**○中川副会長** ありがとうございます。お手元に各資料はございますね。それでは議事を進めたいと思います。本日は審議案件が6件、報告案件が2件となっております。審議案件は6件ございますが、そのうちの第317号は東口に関わるものということで、第317号のご審議を最初に頂きまして、その後、第318号から第322号までは、それぞれ西新宿五丁目中央南地区に関連する議案ですので、第318～322号につきましては一括してご審議いただければと考えておりますが、よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。それでは、そのように進めさせていただきます。また、本日の会議ですが、午後4時半の終了を目途に進めたいと考えておりますので、皆さまのご協力、よろしくお願いいたします。

## 日程第一 審議案件

議案第 317 号 東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区 地区計画（案）について（区決定）

**○中川副会長** それでは、日程第1、審議案件から始めさせていただきます。まず、「議案第317号 東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区 地区計画（案）について（区決定）」です。ちなみに、本日の審議案件は全て区決定の案件です。そのうちの第317号につきまして、事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画係主査）** はい、事務局です。日程第1、審議案件「議案第317号 東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区 地区計画（案）について（区決定）」になります。本日も審議いただく内容は、第184回都市計画審議会でご報告させていただいたものです。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** 景観・まちづくり課長です。それでは、新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画案について、ご説明させていただきます。資料1-1をご覧ください。まず「1 趣旨」になります。本地区は、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点として一層の発展が期待されております。地区内の建物の多くは更新期を迎えており、今後さらなる賑わいの向上が求められています。こうした状況を背景に、区は平成23年2月に「新宿駅東口まちづくり構想」を策定し、地元の商店街団体を母体とする「新宿EAST推進協議会」と連携してまちづくりの取り組みを進めています。

平成29年9月に新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画原案を決定し、土地所有者等の意見を反映させるため、都市計画法第16条に基づく説明会、公告、縦覧および意見書の受付を行いました。その結果、意見書は提出されなかったため、都市計画の案を原案のとおり決定しました。

今般、案の説明会および都市計画法第17条に基づく公告、縦覧および意見書の受付を行いました。その結果、4件の意見書の提出がございまして、検討の結果、都市計画の案のとおり、当該都市計画案の内容で都市計画決定に向けた手続きを進めていくものです。

「2 経緯」になります。平成23年2月に、新宿駅東口まちづくり構想の策定および新宿EAST推進協議会の発足を経て、その後、地区計画の検討やまちづくりニュースの発行を行ってまいりました。平成29年4月に地区計画地元案の説明会が、地元の新宿EAST推進協議会により行われ、その後、平成29年5月に地元案として区に提出されています。平成29年6月に地区計画原案の決定を行い、常任委員会の報告、また、平成29年7月に都市計画法第16条に基づく

原案の公告、説明会、縦覧および意見書の受付を行いました。その後、平成29年8月に、本審議会におきまして報告させていただき、平成29年10月、都市計画法第17条に基づく案の公告、説明会、縦覧および意見書の受付を行いました。

「3 原案の説明会等と原案に対する意見」になります。(1)説明会は平成29年7月5日に行いまして、出席人数75名、場所は人材育成センターです。(2)縦覧はここに記載の期間に行いまして、2件ございましたが、意見書の提出は0件でした。

「4 案の説明会等と案に対する意見」です。(1)説明会は平成29年10月18日に行いました。出席人数77名、場所はBIZ新宿です。(2)縦覧はここに記載の期間に行いまして、2件ございました。また、(3)意見書の提出は4件ございました。

「5 意見書への対応」です。資料1-2「意見書の要旨と考え方について」をご覧ください。まず意見書①です。意見は二つございまして、「(1)新宿EAST推進協議会による地元案を地元民が了承したという新宿区の見解は不当である。少数意見であっても利害関係人が満足いくような地区計画の策定を願う」というものです。区の考え方としましては、「(1)東口地区では、地元まちづくり組織である新宿EAST推進協議会が主体となり、まちづくりニュースや説明会により地元案の十分な周知を行っています。そのため区は提出された地元案を地元の総意と考え、都市計画法に基づく手続きを進めております」。

「(2)当方の敷地で壁面後退をした場合、賃借賃貸面積が減ってしまうので受け入れ難い。また、最低敷地面積55m<sup>2</sup>であり、相続により分割が生じた場合、売却して立ち退かなければならなくなる」ということに対し、区の考え方としまして、「(2)今回の地区計画は、壁面の位置の制限や敷地面積の最低限度などを定めることで、斜線制限の緩和を可能とし、土地の有効利用を促進するものです。敷地面積の最低限度については、既存の敷地は制限されません」。

意見書②です。意見書の要旨として3点ございます。まず「(1)第2ステップに向けてブロック別説明会を開催すると伺ったが、他の地区内権利者を紹介してほしい」「(2)地下商店街を核シェルターに指定してほしい」「(3)カジノを誘致してはどうか」という3点につきましては、全て区の考え方は「意見として承ります」としてあります。

意見書③です。「(1)現段階の地区計画案は、不十分であり、地区全体に『斜線緩和』『容積率緩和』が受けられる地区計画が施行されることを望む」というもので、区の考え方としまして、「(1)段階的なまちづくりを進める上で、引き続き、地区全体に緩和が必要かどうかも含め、地元の方や新宿EAST推進協議会と連携を図りながら、検討を進めていきま

す」としています。

「意見書④」です。「(1)敷地の共同化や街区再編を進めるような、地区計画としてほしい」ということで、区の考え方としまして、「(1)段階的にまちづくりを進める中で検討します」としています。

資料1-1にお戻りください。裏面の「6 地区計画(案)について」になります。こちらにつきまして、資料1-4「新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画案の概要版」をご覧ください。1枚おめくりいただきまして、2ページ目になります。左側に、上から「1. 名称」「2. 位置」「3. 面積」が記載されています。内容はここに記載のとおりです。また、真ん中に区域図がございまして、一点鎖線で囲われた区域が今回の地区計画の区域となっています。

「4. 地区計画の目標」は、ここに記載のとおりとなっています。また、右側には方針付図がございまして、駅中心の交流機能と新宿の顔を備えた交通結節点から、商業や観光による賑わいの拠点を結ぶ、賑わいの波及を目指す地区計画という位置付けとしています。

「5. 区域の整備開発及び保全に関する方針」につきましても、「(1)土地利用の方針」「(2)建築物等の整備の方針」「(3)その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」が、こちらに記載のとおりとなっています。

4ページ目は具体的な地区整備計画の内容です。「区域内は、下記の事項が適用されます」ということで、全部で6点ございまして、「①建築物等の用途の制限」として、「1. 風営法に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの」「2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」の2点につきましては、新たに建築することができません。

「②建築物の敷地面積の最低限度」としまして、壁面の位置の制限がされた敷地の建築物の敷地面積の最低限度を55㎡とします。

「③壁面の位置の制限」です。「建築物の壁・柱の面又は門・塀の面は、壁面の位置の制限箇所図に示す壁面線を超えて建築できません」とあります。下に壁面の制限の図がございまして、壁面の制限の対象となっている箇所は、この図でいきますと赤い点線に位置付けられた新宿通りのみとなっています。制限内容は、左に判例がございまして、新宿通りの地盤面から見ますと、高さ50mまでが壁面後退30cm(0.3m)、50mを超える部分が壁面後退3mという制限内容となっています。

上の表に戻りまして、「④壁面後退区域における工作物の設置の制限」です。壁面後退区域においては、広告物、看板等、通行の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

「⑤建築物等の高さの最高限度」です。「1. 壁面の位置の制限がされた敷地の建築物の高さの最高限度は70m（新宿通りの道路境界線から3m以内の区頭においては、50m）とします。2. 次に掲げる建築物にあつては前項の規定は適用しません。（1）高度利用地区の区域内の建築物。（2）特定行政庁より総合設計の許可を受けた建築物。（3）都市再生特別地区の地区の区域内の建築物」。

「⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」です。「壁面の位置の制限がされた敷地の建築物は、次の各号の基準に適合する必要があります。1. 1階及び2階の新宿通り沿道に面する部分は、ガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置する等、沿道の賑わい形成に配慮する。2. 風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、新宿通りに面する建築物の外壁について、前面道路中心から高さ31mの位置でデザインを切り替える等の配慮を行う。3. 建築物の屋上に設置する工作物の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度に10mを加えた数値を超えない」としています。

右側5ページ「7. その他」をご覧ください。「（1）新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について」です。「地区計画の中で特に重要なものについては、建築基準法に基づく区の条例で定めます。条例で定めたものは建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築することができません」。区の条例を定める項目は四つございまして、「建築物の用途の制限」「建築物の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」です。

「（2）建築基準法第68条の5の5第2項に基づく認定基準について」です。「地区計画区域内の壁面の位置の制限が定められている敷地内で、斜線制限の緩和の適用を受けようとするものは、認定基準に適合することが条件となる」としています。なお、認定基準につきましては、条例の施行に合わせて新たに制定します。

最終ページ（6ページ）には、参考までに、平成23年に定めました「新宿駅東口まちづくり構想」の概要抜粋を載せています。

資料1-1の裏面にお戻りいただきまして、「7 その他」です。「今後」というのは、この地区計画の策定後になります。「今後は、東口地区全体での斜線制限及び容積率の緩和を目指して東京都と協議を進め、地区計画の変更を行っていく予定」です。

「8 スケジュール（予定）」です。本日、平成29年12月に都市計画審議会（審議）を行いまして、都市計画決定、告示を行います。また、平成30年3月に建築条例を第1回定例会に付議し、建築条例一部改正、施行を行う予定です。また、資料1-3に、今回かけます地区計画の



都市計画図書を付けています。内容につきましては、先ほど説明しました概要のとおりとなっています。以上、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。

**○中川副会長** ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見などがございましたら、よろしくお願いいたします。東口の地区計画ということで、このような案を考えているということですが、いかがでしょうか。

**○かわの委員** **かわの**です。今の一連の説明と、以前に一度、報告・説明があったわけですが、この資料の最後の地元案の概要を見ると、まさにそれが出ていると思いますけれども、やはりこここのところを考える上で、JR新宿駅東口のいわゆる駅ビルなどの辺りも含めた一角は、今度の地区の中では対象になっていないわけですが、東口全体のまちづくりということを考えるときに、ここを抜きにしてということには、なかなかないかとは思いますが、もちろん、そこだけではなくて、全体として新宿三丁目付近のまちづくりをしていくというのは、それはそれで十分あるわけですが、やはり、東西自由通路の問題もありますけれども、東口のこの部分が将来的にどうなるのか、あるいはJRがどんなことを考えているのかというあたりを、しっかり把握しながらやっていく必要があると思います。何か最近のそういう動きなり、あるいは将来の計画のようなことで、何か区の当局としてつかんでいることがあれば、報告いただきたいと思います。

**○中川副会長** はい、お願いします。

**○景観・まちづくり課長** 今、ご指摘いただきました駅直近地区を、今回の地区計画の区域から外している理由は大きく2点ございます。1点目は、今のご指摘にもございましたように、現在、駅前広場等について、東京都および新宿区の方で将来的な整備等を見据えた協議等を行っている最中として、時期的に、タイミング的に合えばよかったですけれども、今回はちょっと時期等が、現在、何も見えているものではございませんので、そういった観点から外れたというのが1点目です。

もう1点目が、駅直近地区の高層ビル、例えばルミネさんや西口の方を含めて、新宿の今回かけます地区計画のまちのつくり、地区計画の方向性という意味では、若干違うのかなということもございまして、地元の案の中からこの区域が除かれ、今回、地区計画からも外れたという経緯です。

もう1点、こちらについて何か具体的な情報をつかんでいるかという点につきましては、現時点で具体的な計画は特につかんでいません。

**○かわの委員** **かわの**です。そうですか。もちろん、JRがそれなりにいろいろ考えているでしょうし、新宿の場合は特に昨今、南の地区の方が、地域的に見ると渋谷区になりますけれども、そこの方がバスタ新宿なども含めてどんどん広がっているということが進んでいるわけですが、やはり、東口の駅ビルを含めたかいわいや、あるいは場合によっては線路上空も含めて、いろいろなことが今後出てくるだろうし、それはもちろん西口との関係もありますけれども、東口のまちづくりにとっては大変大事なというか、大きな影響が、良きにつけ悪きにつけ出てくる可能性があるわけで、その辺はしっかり情報を取り合いながら進めていってほしいということを、この部分では申し上げておきます。以上です。

**○中川副会長** 他に。はい、では。

**○新宿駅周辺整備担当課長** 先ほどの新宿駅直近地区の検討状況ということで、今、新宿の拠点再生整備検討委員会を6月に立ち上げて検討しています。この目的としましては、新宿駅直近地区の整備方針および新宿駅周辺地域の交流や回遊性向上に資する都市基盤の整備方針を検討することという形になっています。6月に立ち上げて、今まで3回検討していますが、検討事項としましては、都市基盤の整備方針に関することとして、例えば駅施設や駅前広場、駅周辺街路、歩行者ネットワークですね。それから駐車場・駐輪場の整備に関すること、空間・景観づくりの整備方針に関することを検討していきまして、まだ整備方針はまとめるに向けて検討の途中段階という形となっています。以上です。

**○中川副会長** 他にいかがでしょうか。はい、お願いします。

**○あざみ委員** **あざみ**です。地元の皆さんから出された内容ということでの地区計画なわけですが、今回、その案の意見ということで意見書が4件出されて、最初の方のご意見が、地元が了承したという新宿区の見解は不当であるという、なかなか強い言い方のご意見になっています。実際、新宿EAST推進協議会が行って地元の方のご意見を取りまとめてきて、新宿区がそれを受けてという手続きがされているわけですが、地元の方たちのご意見の取りまとめというのは、もう少し具体的に言うと、どういう形で取りまとめられてきたのか、教えていただければと思います。

**○中川副会長** 中山課長。

**○景観・まちづくり課長** はい。EAST推進協議会からの話を聞くところでは、地区計画の検討につきまして、資料1-1の「2 経緯」に書いてあるとおり、平成23年2月から平成29年4月の間で地区計画の検討を79回、まちづくりニュースの発行を7回行い、周知を行ってきたと。こういったものに基づいて地元案の説明会を行い、そこで大きな反対等がないという判断で、

地元案を提出してきたと聞いています。

**○あざみ委員** 検討も79回と多く重ねていらっしやって、ニュースも発行されて、私もそれは拝見したことがありますけれども、その中では特に、今回のような強いご意見はなかったというのが今のお話だと思います。(2)のご意見を読むと、相続に当たって分割したいご意向があったのかなと思ったりするのですけれども、少なくとも、最低敷地面積で定める55㎡というのは、現在のそれぞれの建物は55㎡以下のところはないということで考えてよろしいわけですか。

**○中川副会長** 中山課長、お願いします。

**○景観・まちづくり課長** 現在、この地域で制限を受ける新宿通り沿道につきまして、55㎡未満の敷地は、登記簿の調査でいきますと約3件ございます。ただ、ここにも書かせていただきましたが、実際には、この地区計画の施行時点でそれより小さい敷地については、そのまま建て替えはできるということになっていますので、敷地の細分化の制限ですので、今のまま使う分には特に問題はないという制限内容です。

**○あざみ委員** 今のままならいいけれども、少なくとも、このご意見の方が言うような分割はできないということですね。それは、一定の合意を得たという手続きを踏んだのであれば、どの時点でこの案にお気づきになったのかということもあるのかもしれないですけども、分かりました。結構です。

**○景観・まちづくり課長** 補足になりますが、今の件につきまして、この意見書を提出された方とも直接この後お話しする機会がございました。実際にわれわれとして事業を進めています、まちの主体であるEAST推進協議会を基に、まちの総意ということで今回、判断していますが、やはり、こういったご意見が出るということも十分把握しているところです。今後、現在進めています段階的なまちづくりで、第2ステップに向けてこういったことがないように、周知等は徹底していきたいと考えています。

**○あざみ委員** 分かりました。全体のまちづくりは進んでいきますので、そういう意味では、しっかりとその辺はやっていただきたいと思います。

あと、すみません、もう1点聞きたかったことを忘れておまして。この地区計画に高さ制限など、いろいろな制限があるのですけれども、高さ制限のところ、最高限度70m、3m以内は50mとあります。この後、シネシティのところ、特区がかかりますが、それは特区ということで、シネシティの方の地区計画の制限を超える計画が出てきますが、ここも同じように、(3)で、特別措置法の適用になればそれは除外するということになっていますけれども、ま

ず最高限度を70m、50mと決めた根拠が何であるのかということと、超えることが将来的には可能になるわけで、何かそういう今の時点での動きのような、可能性のようなことがあるのかどうか。その2点はいかがでしょうか。

**○中川副会長** 中山課長。

**○景観・まちづくり課長** まず、高さにつきましては、今回の地区計画につきましては、壁面後退や敷地の最低限度を測ることで土地の高度利用を図って、まちの賑わいを創出するということが前提となっていますので、決して高さ制限を定めることでボリュームを下げるという意図はなく、高さをそろえるという点だけの制限になっています。そういう意味で、50m、70mの根拠というのは、現在の容積率等を十分に使い切れる前提でいったときに、50m、70m等が適切であるということで設定したものです。

まだ、2点目、何かそういう事例等があるのかという点については、現時点では何かそういった開発等を見込んでいるものは一切ございません。

**○あざみ委員** はい。結構です。

**○中川副会長** 他、いかがでしょうか。はい、**鈴木委員**。

**○鈴木委員** **鈴木**です。今、この東口の計画範囲を見ると、中央に、縦に明治通りがばさっと通っていますけれども、明治通りのパイパス、環状5号が、今、中途半端に点線で書いてあって、恐らくこれは現在計画の中であると思うのですね。資料1-4の3ページの計画範囲の図面を見ると、交流軸EASTとあって、新宿駅の方と明治通りの東側の方を強い軸線で結んでいますけれども、このパイパスができる何かめどのようなものがあって、それがもし通るとすれば、恐らくこの交流軸の矢印を実現するためには、今回、この新宿通りで計画したようなことが、明治通りの方にも何か必要なのではないかと感じるのです。当然このパイパスを通れば、交通量は相当抑えられると思うのですが、交通量を抑制して、例えば伊勢丹の前に立つとすごい車でなかなか渡れないのですけれども、それをもうちょっと歩道を広くするとか、何か計画がこの辺にもあったらいいかなと思っています。長期プランの方を見ると、「風のみち」ですか。あれは新しい方の明治通りの方をずっと通っていますので、古い現明治通りの方も何か少し計画があったらどうかなと単純に思うところがあります。

**○中川副会長** 今の点で、はい、中山課長。

**○景観・まちづくり課長** 今回は地区計画の第1弾ということで、まずは新宿通り沿道に焦点を絞り、地区計画をかけるものです。この後、地区全体に斜線緩和、容積緩和を図るべく、ブロック別に地元の方の意見を聞き始めていまして、そういった中で、今ご指摘の明治通り

を含めてどういった路線をどう位置付けていくかということ整理した後、地区計画で制限していくかということを検討していきたいと考えています。

**○中川副会長** よろしいですか。

**○鈴木委員** 環状5号の方の開通するめどのようなものはあるのでしょうか。

**○中川副会長** 環状5の1号線については、どなたか。では、課長、お願いします。

**○都市計画課長** 都市計画課長でございます。今は手元に資料がございませんが、今、事業中です。詳細は後ほどお答えしたいと思います。

**○中川副会長** はい、では、お願いします。

**○澄川委員** 澄川です。賑わいと歩行者ネットワークということで、非常に結構だと思うのですが、そのときに考えるべきことがあります。以前もちょっとお話ししたのですが、環境的に一部、騒音がひどいところがあって、こうやって地図で見ると何ということもないのですが、実際にそこに立っていると、来街者からするとひどい騒音的な、某家電量販店さんの話などといった環境面。あと、環境としては空気も、非常に車両通行が多くて、脱炭素ということを言っている中で、これも新宿区として賑わいの中で何とかできないかなということがありますが、その辺はいかがでしょうか。騒音と大気というところです。

もう1点、歩行者ネットワークということですが、今、シェアバイクということで、自転車の交通量はこれからますます増えてくると思うのですが、自転車への配慮、ないしは歩行者と自転車とのバランスというのは、実際にはどのように考えておられるのか、確認しておきたいと思います。

**○中川副会長** 2点あって、一つは地区計画の中での環境、騒音、大気汚染等。もう一つは、モード的な、歩行環境をつくり上げていく上でのシェアバイク等々の話ということで。はい、中山課長。

**○景観・まちづくり課長** 今回かけます都市計画法に基づく地区計画におきましては、今ご指摘のような騒音や大気等は、制限することができるものではないとなっています。ただ、地元の方として、新宿EAST推進協議会等とまちづくりを進めていく中では、この地区計画以外にもいろいろな取り組みを行っていますので、今ご指摘いただいた2点を含めて、地元の方にこういう話があったということをお伝え、今後どうやって取り組むのか、取り組まないのかも含め、検討していければと思います。

また、歩行者のネットワークと自転車等につきましては、すみません、地区計画を検討する中でそういった算定や数値などは特段出てきていません。ただ、この地区では新宿通りの

モール化を図るということが目標としてございます。当然、そういった中で車をどう制限するのか、あるいは自転車をどう活用するのかといったことは研究材料となってきますので、その辺は引き続き検証していきたいと考えています。

**○中川副会長** はい、**澄川委員**。

**○澄川委員** 分かりました。ありがとうございました。騒音のひどさは、来街者がかなり顔をしかめるということもあるので、ぜひ地元の方にはご理解いただいて進めていただきたいと思えます。ありがとうございました。

**○都市計画課長** 都市計画課長でございます。失礼いたしました。先ほどの**鈴木委員**のご質問についてお答えいたします。明治通り、環状5の1号線の事業の終了予定年月日ですが、現在、平成32年3月31日の終了を予定して工事を進めているところです。

**○中川副会長** ありがとうございます。他にご質問、ご意見はいかがでしょうか。はい、**かわの委員**。

**○かわの委員** 今の意見に関連することですけれども、新宿通りの「賑わい交流軸」の部分で、環境の話もありましたけれども、いわゆる緑化といいますか、みどりの関係については、特にこの計画の中では触れられていないのですけれども、やはり新宿通りというのは新宿の、名前もそうですけれども、まさにモデル的な通りになるわけです。そういう意味で言うと、やはり緑化ということも、特に最近では東京駅周辺の道路には緑化の部分もかなり組み込まれているということなので、そこについては特に議論があったのか、あるいはどこかでちょっと触れているのか。触れられていないとすると、その辺についてはどのように考えているのか、教えていただけますか。

**○中川副会長** はい、中山課長。

**○景観・まちづくり課長** 今回の地区計画の中では、特段、みどりという言葉そのものは出てきていませんが、例えば資料1-4の3ページ目をご覧くださいと、土地利用の方針の中で、「良好で快適な市街地の形成を図る」または「新宿通りに面する敷地において統一的な街並みと機能的で魅力ある市街地の形成を図る」等がございます。

また、その下の(3)を見ていただきますと、「より多くの来街者にとって歩きやすく快適に過ごせる十分な歩行者空間」等がございますので、こういった点で見ますと、みどりも含めて、こういった観点で検討していきたいと考えているものです。

**○かわの委員** そう言われると、それは全てを含んでいるのかもしれませんが、色彩だとかはここに入っていますけれども、やはりみどりということも、もちろん街路樹なども含め

て当然整備の中では考えられるとは思いますが、やはり常にそういう視点を入れながら地区計画を考えていく必要があるのではないかとすることは、意見として申し上げておきます。

**○中川副会長** ありがとうございます。他に、よろしいでしょうか。

**○倉田委員** ちょっと細かいことなのですが、質問です。地区整備計画の中で、高さの最高限度50mのところ壁面を、上をセットバックするというふうになっていますよね。その下の方で、建物の形態の、意匠の制限のところ、前面道路から高さ31mの位置でデザインを切り替えるとなっていますよね。ということは、実際に建物を建てる場合に、31mのところと50mのところ、ある程度、結果的に切り替えが行われるということになると思うのですが、これはあえて2段階でやるというふうに設定しているわけでしょうか。というのは、一つの壁面で、例えば50mのところまで立ち上げてしまったときに、またそこで31mのところ切り替えるということを、あえてやる理由はどこにあるのでしょうか。

**○中川副会長** はい、中山課長。

**○景観・まちづくり課長** まず、31mにつきましては、これは意匠といいますか、デザイン上の制限になります。ご存じのように、新宿通りには、昔の絶対高さ31m制限のときに建った建物が地域で数多くございまして、現在、それで街並みが一定にそろっているという状況がございまして、そうは言っても、建て替えを行ってより高いものを建てたときに、今あるその31mを歴史的に残していくという趣旨で、31mのところデザイン等で工夫してほしいというのが31mの根拠です。

また、50mにつきましては、歩道等を歩いた場合の圧迫感を想定しまして、手前の歩道から上を見上げたときに50m等で3m奥に入ること、より高いものが建っても圧迫感がないようにという趣旨で、50mで線を切っているというものでして、ご指摘のように確かに2段階のようにはなるのですが、あくまでも趣旨としてそういう違いがあるというふうにご理解いただければと思います。

**○中川副会長** いいですか。

**○倉田委員** これは、実際に建物を計画する側からすると、効果がどこまで本当に期待できるのかというところでは、結果的に、逆に結構面倒くさい制限になってくるのではないかなと。というのは、今後建て替わるときには、50mの高さでそろって可能性が出てくるわけですよね。そこが軒線になってくる可能性があるわけで、古いものは31mということ、50mの建物は2段階で軒線を設定するような形になって、意匠的にも変なものができるのではない

かなという心配が少しあったので。これは細かいところですが、ちょっと意図を伺いたかったのです。

**○中川副会長** ありがとうございます。他に、いかがでしょうか。

**○八名委員** 先ほどの**かわの**さんのお話にも少し戻ってしまうのですが、やはり東口のまちづくりということで、まちが繁栄するには、西口との通路が自由に動けるといことがすごく大事です。ここには東西自由通路という大きなものを書いてあるので、それができるとも楽しみなのですけれども、私は前回もお話ししたと思うのですが、都の外国語ボランティアをしております、西口で一番外国の方から聞かれたのは、どうやったら東口に一番簡単に抜けられるか。地下をお教えしたらとても説明できないのです。ですから、一番簡単なのは、思い出横丁の横にあって、ユニクロのビルのところに入っていった細いところのトンネルを行ったら、絶対に迷子にならないで行けるので、それが一番いいよといつも教えるのですが、すごく狭いところなのです。

大方の人は広い道を通ろうとするので、ガードの方から行きます。とにかくこの相当立派な自由通路ができるまでにはとても時間がかかると思います。今は本当に中国からの若い人たちもたくさん来ていますが、いつまでたってもあそこにある通路の掲示は、ここを通れば東口に行けるというのは、古い小さなサインが一つあるだけで、あれは誰も気が付かないと思うので、ぜひぜひ、早く掲示を出していただきたい。大きな通路ができることもとても楽しみですけれども、今できることを早くしていただけたらというのが私の思いです。以上です。

**○中川副会長** ありがとうございます。今ご発言は、ご意見ということでよろしいでしょうか。

**○八名委員** はい、そうです。

**○中川副会長** はい。他に、いかがでしょうか。新宿の東口のところは、これまで特に地区計画という定めはなかった。今回、新宿通りのところを、一つは30cmのセットバックということを中心として一歩を進み始めた。恐らく今後、この地区計画は、今日の資料のところでは、東京都の協議等で斜線制限や容積率の緩和等の話もさらに詰めていくのだと思いますが、発展的にまたセットバック等の範囲等についても更新されていったり、さらに東口の駅前、東口広場の辺りの話が入ってくると、また、今回のこれをベースにしなが、さらにいい地区計画はどういうものかというようなことが検討されていくのだと思います。他のところというと、地区計画が決まるとそれで固定するという感じがありますけれども、事務局とこれ



についてお話ししているところでは、少し流動的な要素もあるのではないかという感じを持ちました。恐らくこれで固定されるものではなくて、より良い東口の地区がつけられるその一歩かなというふうに、私自身は感じています。

それでは、この案件につきまして、当審議会としての考えを取りまとめたいと存じますが、本議案「議案第317号 東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区 地区計画（案）」について、特にご反対はなかったかと存じますので、支障なしということで進めるということでしょうか。

**○一同** 異議なし。

**○中川副会長** ありがとうございます。全員一致ということで、本件につきましては、支障なしということで進めさせていただきます。

次に、「西新宿五丁目中央南地区について（区決定） 議案第318号～322号」に移らせていただきますが、**戸沼会長**が到着されたということですので、この案件から**戸沼会長**に引き継ぎたいと思います。どうもありがとうございました。

**○戸沼会長** すみません、交代で、よろしく申し上げます。**中川先生**にやっていただき、どうもありがとうございました。無事終わったようで。

#### 【西新宿五丁目中央南地区について 議案第 318 号～322 号】

議案第 318 号 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（案）について（区決定）

議案第 319 号 東京都市計画 第一種市街地再開発事業（案）について（区決定）

議案第 320 号 東京都市計画 高度利用地区の変更（案）について（区決定）

議案第 321 号 東京都市計画 高度地区の変更（案）について（区決定）

議案第 322 号 東京都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（案）について（区決定）

**○戸沼会長** それでは、「議案第318号～322号 西新宿五丁目中央南地区について（区決定）」、事務局から説明してください。

**○事務局（都市計画係主査）** はい、事務局です。「議案318号～322号 西新宿五丁目中央南地区について（区決定）」、本日ご審議いただく内容は、第185回都市計画審議会でご報告させていただいたものです。準備がありますので、少々お待ちください。

事務局です。準備ができましたので、内容につきましては、防災都市づくり課長よりご説

明いたします。

**○防災都市づくり課長** 防災都市づくり課長でございます。西新宿五丁目中央南地区につきまして、ご説明させていただきます。西新宿五丁目中央南地区に関しまして、9月の都市計画審議会において、都市計画原案についてご報告させていただきました。本日は、都市計画案についてご説明いたします。なお、原案からの変更点はございません。

始めに資料の確認をさせていただきます。資料2-1は、「西新宿五丁目中央南地区について（都市計画図書及び理由書）」、本日お諮りする5件の都市計画案となります。これらの内容については、後ほどパワーポイントでご説明いたします。次に資料2-2「都市計画原案及び案の縦覧等について」です。次に参考資料2-1「西新宿五丁目中央南地区における都市計画案について」です。次に参考資料2-2「西新宿五丁目地区まちづくり状況図」です。次に参考資料2-3「都市計画案の概要」です。次に参考資料2-4「基本計画の概要」です。また、パワーポイントのスライド資料をお手元にお配りしております。以上です。

次に、本日お諮りする内容として、区は、地元で取りまとめた基本計画案を基に、都市計画原案を作成し、都市計画法第16条に基づく縦覧等を行いました。その後、都市計画案を作成し、都市計画法第17条に基づく縦覧等を行いました。このたび、5件の都市計画案として、西新宿五丁目中央南地区地区計画、第一種市街地再開発事業、高度利用地区、高度地区、防火地域および準防火地域を、都市計画法第17条に基づき提出された意見書の要旨を添えて、本審議会にお諮りするものです。

それでは、当地区の概要および本日お諮りする都市計画についてご説明いたします。まず参考資料2-1をご覧ください。「西新宿五丁目中央南地区における都市計画案について」です。

「1 趣旨」です。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まいりました。当地区では、第一種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、地権者の合意形成および関係行政機関との事前協議も整っています。区では、西新宿五丁目中央南地区第一種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、当該事業の前提となる都市計画原案を作成し、その後、都市計画案を作成しました。

「2 地区の概況」です。位置については資料の方でご確認ください。新宿駅の西約1.2kmの位置でございます。こちらについては参考資料2-2をご覧ください。「西新宿五丁目地区ま

ちづくりの状況図」です。本地区は西新宿五丁目のほぼ中央に位置し、施行面積は約0.8haです。地区の北側は、本年10月に竣工した西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業が隣接しており、さらにその北側は、西新宿五丁目北地区防災街区整備事業が進められております。

参考資料2-1に戻っていただきまして、「3 地元の取組み経緯」についてご説明します。経緯については資料のとおりですが、主なものとしまして、平成9年1月に西新宿五丁目中央地区市街地再開発準備組合が発足し、平成25年3月に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ました。平成29年8月に、準備組合は、区に都市計画決定手続き開始の要望書等を提出しています。

「4 本審議会にお諮りする都市計画案」についてです。まず「都市計画」です。地区計画は、防災性の向上、都市居住の推進、商業・業務等の機能を備えた複合市街地の形成など、地区の目指す将来像を設定し誘導を図るために定めるものです。

高度利用地区は、細分化した敷地を総合し、防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図るために定めるものです。

次に、「都市計画事業」です。第一種市街地再開発事業は、上記都市計画を実現し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るために定めるものです。

次に、「関連する都市計画」です。高度地区は、高度利用を図ることから、当地区の高度地区の指定を外すものです。防火地域および準防火地域は、都市防災上の観点から、準防火地域を防火地域へ変更するものです。

「5 基本計画の概要」についてご説明いたします。こちらについては参考資料2-4「基本計画の概要」をご参照ください。左上に「1 配置及び計画図」がございます。こちらについては、施設建築物、区画道路、広場、歩道状空地などの配置をご確認ください。「2 施設建築物の概要」については一覧のとおりですが、主なものをご紹介しますと、容積率については約642%。使用の用途は住宅、商業・業務、駐輪場、保育所等。住宅の戸数は約460戸。階数は地上43階、地下1階。建築物の高さは約160mとなっています。右側に完成予想のパースがございますので、ご参照ください。

資料2-2「都市計画原案及び案の縦覧等について」をご覧ください。区は、都市計画の決定に向けて、下の表のとおり、原案および案の縦覧、説明会等を行いました。原案の説明会は平成29年8月26日に行いました。縦覧は4件、意見書は5件でした。案の説明会は平成29年11月5日に行いました。縦覧は3件、意見書は1件でした。「1 原案に対する意見等」については

別添1のとおりで、5件とも、都市計画決定を原案のとおり決定してほしいという意見書でした。「2 案に対する意見書等」については別添2のとおりでした。こちらは風環境についての意見が1件、その他の意見は1件でした。

別添2の資料に基づきまして、意見書の要旨です。まず風環境についてのご意見は、「西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業が完成しました。この開発は地域住民に対する居住機能の向上に寄与することも開発の目的の一つでしたが、風害が予想以上に現実問題として起こっています。西新宿五丁目中央北地区の周辺の1年間及び1日24時間の風の詳細情報内容でシミュレーションの検証を求め、この風害に対する新宿区として西新宿五丁目中央南地区に関する都市計画案についての対応策を確認したい」というものです。このご意見に対しまして、区は、「風環境については、西新宿五丁目中央北地区の施設及び西新宿五丁目北地区の施設計画を前提とする、周辺を含めた西新宿五丁目中央南地区の建物形状や防風対策を考慮してシミュレーションを実施しています。その結果、当地区及び周辺については、住宅街及び公園に対応する風環境となります」と考えています。

その他のご意見は、「意見書の受付についてメールを扱わないことについて不便を感じる」というものでした。このご意見に対しまして、区は、「意見書の受付は、窓口か郵送を原則としています。区に到達したメールについては、意見書として取り扱っています」と考えています。「都市計画原案及び案の縦覧等について」は以上です。

最後に、当地区の都市計画の要旨について、パワーポイントを使って、約30枚のスライドでご説明いたします。

主な上位計画による位置付けです。国、東京都の上位計画についてはご覧のとおりです。一番下にありますとおり、東京都により、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。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。

新宿区における主な上位計画による位置付けです。区の上位計画についてはご覧のとおりです。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。

次に、新宿区まちづくり長期戦略の「エリア戦略」の内容です。当地区は、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となっています。

続きまして、地区の課題解決および上位計画に沿った検討についてです。当地区の課題等

についてはご覧のとおりで、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ることが課題です。課題への対応としまして、建物の共同化や区画道路等の整備、および広場等の創出を行います。その手法として、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、防火地域および準防火地域の都市計画を変更します。

最初に、地区計画についてです。

地区計画の目標についてです。区画道路を整備し、防災性の向上を図ります。居住機能および商業・業務等機能を備えた複合市街地を形成します。子育てができる環境づくりを行います。賑わいの形成を図ります。

歩道状空地や広場を確保します。歩行者ネットワークの充実を目指します。北側に位置する再開発事業等と、本地区を加えた3地区との連続性に配慮したまちづくりを目指します。

続きまして、地区施設の整備方針です。当地区の地区施設は、区画道路を整備し、各所に広場を設けます。また、あわせて歩道状空地を整備します。地区施設の位置、詳細については後ほど画面を使ってご説明します。

続きまして、地区計画の建築物等の整備方針です。内容についてはご覧のとおりです。それでは、先ほどご説明しました地区施設の配置および規模について、図面を使ってご説明します。地区西側に区画道路1号として幅員10mを拡幅整備をします。地区南側には区画道路2号として、幅員8～17mを新設整備します。歩道状空地については、幅員4mを整備します。

続きまして広場の配置です。広場1号は約440m<sup>2</sup>を整備します。西新宿五丁目中央北地区と一体的な整備を行います。また、災害時には、かまどベンチによる炊き出し等が行えるよう、災害時の活動の場を整備します。広場2号は約210m<sup>2</sup>を整備します。北側の西新宿五丁目中央北地区等の公園と一体的な整備を行います。また、東西方向の歩行者通行機能を確保した広場を整備します。広場3号は100m<sup>2</sup>を整備します。消防水利を地下に設置いたします。

建築物等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。

続きまして、壁面の位置の制限についてです。図面をご覧いただきながらご説明いたします。

建築物の外壁等は、この壁面の位置の制限を超えて建築はできません。当地区におきましては、地区西側および東側は赤いラインの1号壁面、地区南側については青いラインの2号壁

面を定めます。1号壁面とは、建築の高さ20mまでは道路境界線より4m下がらなければなりません。建築の高さ20mの高さ以上については道路境界線から10m下がらなければなりません。2号壁面とは、道路境界線より4m下がって壁面を定めるものです。ただし、2つの壁面線ともに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。当地区は建築物の緑化率の最低限度を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。

画面は、地区計画の参考としまして、3地区の地区施設の連携について示しています。

続きまして、周辺のみどりとの関係についてです。新宿区景観形成ガイドラインでは、西新宿五丁目での開発においては緑化を推進し、神田川から十二社通りを介して、中央公園へのみどりをつなぐ役割が求められています。

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。

公共施設の配置および規模についてです。こちらは、先ほどご説明させていただいた区画道路の内容と同じです。

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です。内容につきましてはご覧のとおりです。主要用途として、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。内容につきましてはご覧のとおりです。住宅建設の目標として、戸数は約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、容積の割り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、防火地域および準防火地域についてです。

当地区には、大きく分けると2種類の用途地域があります。ピンクのところは商業地域、オレンジのところは第二種住居地域です。この用途地域の中で高度地区の規制を撤廃します。また、準防火地域の部分を全て防火地域に変更します。

今後のスケジュールについてです。12月末に予定しております都市計画決定後に、事業計画及び組合設立認可、権利変換計画認可と進み、建築工事の着手、工事完了という流れとなります。

参考としまして、こちらからは、準備組合が検討しています施設計画案についてです。

計画地周辺の日影の影響です。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、準備組合から説明を受けております。

続きまして、風の影響についてです。対応する空間用途としては、ランク1に対応する空間の用途は、住宅地の商店街や野外レストラン、ランク2は住宅街や公園、ランク3は事務所街です。この3種類の風評価がございます。

この画面は当地区に隣接する西新宿五丁目中央北地区、その北側の西新宿五丁目北地区の建物が竣工した前提で、当地区の計画が着工する前を想定した当地区の風環境によるシミュレーションです。

続きまして、こちらが当地区内の施設建築物が竣工した後の風環境です。赤い丸をしたところは、ランク1からランク2に引き上がりましたが、ランク3になったところはございません。どの地点も住宅街に対応する風環境となっています。

地域貢献の内容についてです。災害時の帰宅困難者支援については、一時滞在施設を住宅棟1階エントランスに約200㎡設けます。

こちらは準備組合が作成している完成予想パースです。①が十二社通りから見上げたイメージです。②が西側の区画道路1号沿いのイメージパースです。③が西新宿中央北地区の公園と、当地区の広場2号を合わせたイメージパースです。

最後に3地区を合わせたパースをご覧ください。これは西側の方から見たパースです。こちらが今回計画している西新宿五丁目中央南地区の建物です。これが先日竣工しました西新宿五丁目中央北地区、そしてこちらの2棟が、西新宿五丁目北地区の防災街区整備事業として進められている建物です。説明は以上になります。

**〇戸沼会長** 中川さんから議事進行を引き継ぎましたので、よろしくお願ひします。

ただ今の案に対して、ご質問等がございましたらお願ひします。前回もいろいろ説明いただいたと思うのですが、今日は区決定で、皆さんの賛否を問うという段取りですので、よろしくお願ひいたします。

**〇星委員** ここには結局、巨大なマンションが、他の地区を入れて全体で合計4つ建つこと

になるのでしょうか。そうしますと、従来の居住人口は、何名ぐらいが従来の居住人口で、この全体の高層建物が建った場合の想定される居住人口はどのぐらいを想定していらっしゃるのか、教えていただけますでしょうか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○防災都市づくり課長** 3地区合計ということによろしいでしょうか。3地区で、将来の人口としては約3000人増加すると予測しています。こちらの方を詳しく申し上げますと、現在、この3区域の人口は約150人です。その後、再開発等が進みまして、中央北地区で約1270人。それから、その北で進められている防災街区整備事業で約1140人。そして中央南地区で約580人の人口が増加すると計算上では予想をたてております。これらの数字を足しまして、現在の約150人を引きますと、約3000人の増加となると考えています。

**○星委員** そうしますと、現在、460戸で約580人を想定しているということは、1区画に1.2～1.3人ですか。そうすると、一番の問題は、それに対する保育所や学校などは、当然、収容を他の地域で賄うように想定して計画されていると理解してよろしいのでしょうかということです。

**○防災都市づくり課長** まず、ご質問のございました保育所については、現在計画されている3地区の各再開発事業等の中で、保育所を設ける計画です。当地区、西新宿五丁目中央南地区では、約430㎡の面積を持つ保育所を予定しています。定員は約60人を予定しています。また、小学校については、区立の西新宿小学校となります。

今後、児童の数については、住宅の規模、あるいは周辺事例の契約者等の属性データを基に児童数を推定していきたいと考えています。このことについては、今、西新宿五丁目全体で児童数が増えているということから、対応について、教育委員会とも検討しているところです。

**○戸沼会長** よろしいですか。

**○星委員** はい。

**○八名委員** 恐れ入ります。区の**八名**でございます。基本的な質問で申し訳ありませんが、これは一体いつ完成の予定になっているのでしょうか。そこで人口がどうなるかなどを計算していらっしゃると思うのですけれども、どこが何年ということでしょうか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○防災都市づくり課長** まず、こちらの事業の竣工完成は平成34年度を予定しています。それから、人口について、大変失礼いたしました。先ほど私は3地区全体で152名と申しました



が、訂正させていただきまして、約860名です。この約860名という数字については、先日、中央北地区に60階の高層住宅が竣工し入居が済んでいるところですが、これができる前の人口、この3地区全ての再開発事業等ができる前の人口が約860人ということで、修正させていただきたいと思います。

**○戸沼会長** よろしいですか。はい。それに対してスケジュールが、いろいろな手当てが間に合うかというのが質問ですか。

**○八名委員** そこに住んでいる方が今から全部立ち退くわけですよ。そしてその後、土地をいろいろ工事なさって5年で完成ということは、もう大体、皆さんが同意していらっしゃるから動いてくださるということなののでしょうか。住んでいらっしゃる方が移動なさるといのは、一時的にどこかにお住みになって戻ってくるわけですよ。そういう合意が取れるかというところがとても難しいように思うのですけれども、それは大丈夫でしょうか。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○防災都市づくり課長** 今後、都市計画決定の後に、組合設立認可がございます。そのときまでに、地区の権利者の方々の合意が得られて、事業が進んでいくものと考えています。

**○戸沼会長** よろしいですか。

**○八名委員** はい、ありがとうございます。これがうまくいったら素晴らしい計画だと思いますが、私どもは古いマンションに住んでいて、それを建て替えるかどうかというだけでも大変な議論になっているので、もっと大勢の、私の方は本当に少ない数なのですけれども、これだけの広さで、大変ご苦労だろうなどは感じております。ありがとうございます。

**○戸沼会長** はい、ご意見で。他にどうぞ。

**○かわの委員** **かわの**です。一つは、資料2-2「都市計画原案及び案の縦覧等について」で先ほど報告がありました、風のことです。別添2の意見の要旨のところ、意見の言わんとしていることは分かるのですけれども、区の考え方ということで、最後に「その結果、当地区及び周辺については、住宅街及び公園に対応する風環境となります」とありますが、これは一体何のことを言っているのか、もうちょっと分かりやすく説明してほしいです。

それから、先ほどの説明のところにも風の話がありましたけれども、風のことについてはどんなことが予想されるのか。あるいは、先ほどの意見のところにもあったように、いわゆる風害といいますか、風の影響というのはかなり季節の中で、西新宿五丁目ではないにしても西新宿六丁目の方などでは、もう大きくて高い建物が建っているわけで、そこについてはかなり皆さん体験されているのではないかと思うので、それらの風の影響についてはどのよ

うになるのか、改めて教えてください。

**○戸沼会長** パワーポイントで見ますか。はい、どうぞ。

**○防災都市づくり課長** 風に対する対応についてですが、現在、基本計画を作成する中で、準備組合の方は、コンピューターによるシミュレーションにより、風や気流の影響を予想し、風環境への評価を検討しています。予測では、当地区の整備については、外構部に高木などの防風植栽を施すといった対策を取ることで、主に住宅街において許容される風環境にとどまるものと考えているところです。

また、今後は、組合設立後に実施設計する中で、今まではコンピューターによるシミュレーションだったものを、実際に模型等を作りまして、風洞実験等により、より詳細な風環境の予測調査を行っていくと伺っています。こうした調査等を踏まえまして、今後、建築物の計画、および防風対策となるような植栽等を検証していくと伺っています。

**○戸沼会長** よろしいですか。どうぞ。

**○かわの委員** 日照などに比べて、風の影響というのはなかなか想定が難しいことがあるわけで、しかも、単独の建物ではなくて、既にこの北側では、中央北地区の建物や北地区の建物がそれぞれ計画されているわけで、そういう複合的な面も当然考えられると思います。多分、それも含めたこの意見になっていると思いますので、やはりそこは十分考えながら、風環境について、今後の中できちんと詰めていってほしいということは、要望として申し上げておきます。

それから、もう1点。西新宿五丁目は、参考資料2-2にあるように、北地区あるいは中央北地区、そして今回の中央南地区とあるわけで、それ以外の西新宿五丁目まちづくり協議会の対象地域ということであるという、この地図から見ても分かるように、あるいは現実のまちがそうであるように、大変狭い路地がたくさんあって、防災という意味からしても、まちづくりということからしても、いろいろな意見や考えがおありだと思うのですけれども、逆に言えば、この整備されようとしているところと、既設の西新宿五丁目の違いというのが大変大きくなってきているわけで、新宿五丁目全体が再開発なり高度利用となるかと言えば、現実にはなかなか難しいだろうと思うわけです。そうしたことを考えたときに、今後の西新宿五丁目全体の防災まちづくりのようなところをどのように考えているのか。直接この西新宿五丁目中央南地区ではありませんけれども、隣接しているわけですから、当然、もし何かあったときにはそういうところの影響も出てくると思います。その辺の西新宿五丁目全体のまちづくりのようなところについては、マスタープランの中にも当然あるわけですが、どの

ようなお考えがあるのか、参考にお聞かせください。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○防災都市づくり課長** 西新宿五丁目のエリアにつきましては、平成26年に東京都の不燃化特区の指定を受けております。こうしたことを踏まえまして、区は、西新宿五丁目のまちづくり協議会を立ち上げまして、参考資料2-2にあるようなエリアを対象に、まちづくりの協議会を開催し、地域の方々との意見交換を行っています。災害に強いまちづくりということで、現在、地域の方と地区計画の策定、それから、この後ご説明させていただく新たな防火規制区域の指定を実際にまちの中に策定していくことで、逃げないで済む、安全・安心まちをつくっていきたいと考えているところです。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○かわの委員** 取りあえずこれでいいです。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○澄川委員** 澄川です。ちょっと教えていただきたいのですが、住居棟の方で4点ほど。一つ目は、この想定耐用年数。二つ目は、その後の撤去工法。三つ目は、RC造とされた理由。四つ目は、建築開始はいつごろを想定されているのか、ちょっと教えていただきたいのですが。

**○戸沼会長** どうですか。

**○防災都市づくり課長** 今、委員からご質問がございました、耐用年数と撤去工法につきましては、準備組合の方には、確認しておりません。それから、RC構造にした理由については後ほど回答させていただきまして、着工については、平成31年度を予定しているところです。

**○澄川委員** 2019年ですか。

**○防災都市づくり課長** はい。そのとおりです。

失礼しました。先ほどの質問のRC造についてです。こちらについては準備組合からの計画でして、RCでやるか、あるいは別の工法でやるかというところは、今後改めて、準備組合の方で、詳細について確定させていただくことになると思います。組合設立及び事業計画については、都市計画決定の後に認可されていく予定ですので、それまでに、工法についても確定するものと聞いています。

**○澄川委員** 構造も大事なので、RCは不安に思われる方もいらっしゃるかもしれないので、事前にある程度決めておかれた方がいいと思います。

**○戸沼会長** 他にどうぞ。

**○中川副会長** 今回の案も含めて、おおむね3200人ぐらいというところなのですが、大規模小売店舗立地法等々のところで言うと、いわゆる交通需要予測を求めるわけです。それで、先日、ご記憶の方は、武蔵溝ノ口の周辺の集合住宅ができたことに伴って、あそこの駅は改札の外まで人が並び、ホームはばんばんになって、いつ事故が起きてもおかしくないという映像が流されたわけですが、そういう意味で、この再開発のところは、昔から言っているのは、要は、逆に言うと、交通の処理の量からすると容積はどこまでが限界なのだと。今は容積が、造れますよということでどんどん造ってしまうわけですが、それは交通の方からするとパンクしてしまうわけですね。それで、それがもの見事に、合わないなと思っていたら、ちゃんと出てきたのが、武蔵溝ノ口の・・・。

**○倉田委員** 武蔵小杉ではないでしょうか。

**○中川副会長** 小杉ですね。東海道線や何か入っているのは小杉ですね。そこのところが出てくる。そうすると、こういう住宅については、これの後どういうふうになるか分からないのですが、少しそういうような方向・・・。これは必ずしも新宿の都市計画審議会に対応できる話ではないと思っているのですが、要は、容積のことを都市キャパシティといいます。都市キャパシティのコントロールの問題。昔は一時期、交通キャパシティから都市キャパシティをどうコントロールするかということで、少し動いていたのですが、このごろ見ていると、また都市キャパシティの方が優先されている。この地区で言うと、中野坂上も入れると、都営と丸ノ内線ということで全部で4駅あり、さらに新宿までというところがあるのですが、それぞれの駅をどう活用するのか。もしくは、場合によっては、この地区へのバス運行の問題をどう考えていくのかといったような、人の足についても、ぜひこういう再開発のところにおいて検討していただきたい。交通をやっている方からすると、この後、全部が全部、交通の方に押し付けられる話になりますので、そこら辺のバランスも、先ほどからの議論もちょっとあるのですが、今後、検討していく必要を、再度われわれは考えなければいけないというところでは。

非常に声高に言いましたが、もの見事に無視されて、これまで来て、人は動かないのかなという非常に大きな疑問を私は抱いているのですが、人は動いてなんぼの世界ですので、そこら辺も今後、目を向けていく必要があるだろうと思います。単なる感想です。

**○戸沼会長** 感想をありがとうございました。他に何かありますか。はい、どうぞ。

**○桑原（弘）委員** ちょっと教えてほしいのですが、さっき風害の話が出たのですけれども、こういう大規模建築の場合の風害については、基準法や区の条例など、審査の根拠のような

ものはあるのでしょうか。これに対しては、区の環境の方が審査というか、そういうものを見るのか。あと、実際にこれができて、追跡調査のようなものはあるものか。その辺のことを教えていただけたらと思います。

**○戸沼会長** それでは、どうぞ、教えてください。

**○防災都市づくり課長** まず、風に対する規制ですが、条例等に基づく規制等はございます。また環境アセスメントといいまして、一定の建築物に対して、そうしたアセスメントがありますけれども、アセスメントについても風は対象となりますが、本件につきましては、環境アセスメントの対象となる物件ではございません。

**○戸沼会長** もう少し丁寧に説明してくれますか。実際に風のシミュレーションをやっているわけですから。それは誰かに委託してやるにしろ、区が責任を持ってこの案件を議論する場合の前提として議論しているのだと思うのだけれども、どうですか。

**○防災都市づくり課長** 大変失礼いたしました。本件については、条例等による規制等はございません。ただ、先ほどご説明させていただいたように、計画段階においては、コンピューターシミュレーションによる風、気流等の予測に対して、風環境への対応を行っています。また、実施設計の段階で模型等を作成して、風洞実験等による風環境の予測等を行い、それに対する検証と対策を行います。

建築物の完成後ですが、当地区については、こちらの再開発事業の整備後に、風環境について実測による調査を行う予定です。建物の完成後の風環境については、風洞実験等の結果を基に、当地区内の適切な箇所に風量計を設置し、1年間データを取りまして、予測調査と比べて検証することを考えています。

なお、この実測調査の結果、当地区の整備後に風害等が生じ、その原因が明らかにこの再開発事業によるものだということが明らかになった場合には、必要な対策を講じるということとで、現在、準備組合の方と調整を図っているところです。以上です。

**○戸沼会長** 続きは、よろしいですか。

**○桑原（弘）委員** はい、ありがとうございました。

**○戸沼会長** 西口は超高層ビルがいっぱいできたので、風の問題というのは随分前から議論していて、実験を重ねて、事後にも風速計を付けたたりしているような流れはずっとあると思いますが、今度もその一環でいてくれるといいと思いますね。

**○桑原（弘）委員** 実績があるので、大体その予測値はずれないとは思いますが、実際に検証があるのかなと、ちょっと気になったので。積み重ねがあるので、計画値というものは

あまりずれないと思うのですけれども、その検証の仕方のようなものがあれば教えてもらいたいと思ひまして。答えていただきまして、ありがとうございました。

**○戸沼会長** よろしいですか。では、他に。

**○かわの委員** 何度もすみません。先ほど環境アセスメントの話が出ましたけれども、南地区だけだと、今言ったように建物戸数が460戸ですから、環境アセスメントの対象になりません。しかし、北地区、中央北地区、南地区を全部合わせると、1000戸ははるかに超える建築物なのですよね。そうすると当然、環境アセスメントの対象になるわけです。そうなってくると、先ほど**中川先生**が言われたように、交通需要予測なども含めて、それなりにきちんとやらなければいけないのに、三つが3分割されていることによって、何となくそういう本当は大事なところが抜けているというか、しなくていいという。出来上がったときは多分、基本的にはみんな同じような……。一体としてなってくるというときには、もうちょっと何か、そういうことも含めた、例えばアセスメントをやるということが、それはそれで大変になるわけですが、3分割のようなことによってそういう影響を検討しなくていいというのも、やはり少し問題があるのではないかなと思ったりするのです。区の方に聞くよりも、先生方、その辺について何かご感想があったら教えてほしいと思ひますが、いかがでしょうか。

**○戸沼会長** 今の議論は、個別で、西新宿五丁目の北、中央、南と来て、残っているのはこの地区全体です。この動向がどうなるかということも併せて、これは区としても大きな課題で、これも見ながら個々のプロジェクトについて一定の判断を下すということは当然なこと、そのことは区も考えておられるはずなので、ちょっと部長から、そのトータルな見方を説明してもらいましょうか。

**○都市計画部長** 都市計画部長です。確かにアセスメントは建物単位というか事業単位なので、この環境アセスメントの特定の地域ですと、延べ面積15万㎡超や、高さ180mの規模にならないとアセスメントの対象にはなりません。だからといって、風環境について一切見ないかということではなくて、アセスメントの適用はないけれども、そうは言っても委員からご指摘のあったように、幾つか並ぶとどうしても実質的にアセスメントの対象的なものにはなるのではないかということも、われわれも考えていますので、アセスメントの対象として手続きはしないけれども、実質的な風環境などについては、準備組合にきちんと内容を調査してもらって、その上で、都市計画なり施設計画を取っていただくと考えています。要は、制度と実態との折り合いをつけていくというのは、今のようなお話で進めていきたいと考えています。

**○戸沼会長** 他にありましたら、どうぞ。

他の地方では人口がいなくなるという中で、新宿だけが増えていくという状況で、これを適切に受け止めるということは重要だと思います。交通や学校施設、コミュニティ施設のこととも、いろいろ議論が出ましたが、それも含めて今後は見ていくという前提で、そろそろ時間ですので、他になければ、これ自体の賛否を取りたいと思いますが、いかがでしょうか。これを認めるということでもよろしいでしょうか。

**○一同** 異議なし。

**○戸沼会長** ありがとうございました。

## 日程第二 報告案件

案件 1 東京都市計画 地区計画 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画の変更（原案）について（内閣総理大臣認定）

**○戸沼会長** それでは、日程第二の報告案件が幾つかありますので、それに移りたいと思います。それでは、報告案件はどなたから。

**○事務局（主査）** それでは、事務局の方から、日程をご案内いたします。日程第二、報告案件、案件1「東京都市計画 地区計画 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画の変更（原案）について（内閣総理大臣認定）」です。本日は、地区計画の変更について、事前にご報告させていただくものです。今後、審議会で、地区計画変更について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申し上げます。

**○景観・まちづくり課長** それでは、「東京都市計画 地区計画 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画の変更（原案）」についてご報告いたします。「1 主旨」です。歌舞伎町地区では、新宿東宝ビルの建築計画をきっかけに、「シネシティ広場周辺まちづくりの会」が立ち上がり、快適で魅力ある都市空間の創出や更新期を迎えた建築物の建て替えを促進するため、「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」が、平成28年4月に決定しました。このたび、当地区計画区域内に位置する新宿東急ミラノ座跡地等における開発計画が、平成29年2月、東京圏国家戦略特別区域会議にて、新規都市再生プロジェクトに位置付けられました。併せて、まちづくりの会から地区計画変更地元案が提出されたことから、当地区計画の都市計画変更に向けた手続きを開始するものです。なお、東急ミラノ座跡地開発計画は国家戦略特区の手続きで進められているため、当地区計画につきましても同様の手続きを進めて

おり、都市再生特別地区の決定と併せて、平成30年6月に都市計画決定する予定です。

「2 都市計画原案(歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画)について」です。資料3-2、A3左上ホチキス留めの資料をご覧ください。都市計画原案についてです。左上に「1. 名称」「2. 区域」「3. 地区計画の目標」が記載されています。内容につきましては、平成28年4月に定めた内容から変更はございません。

右側「4. 区域の整備、開発及び保全に関する方針」のうち、「(1)土地利用の方針」に関しては、1~4については変更はございません。5につきまして、下線を引いてある部分が追加となっています。「5 世界から集まる人々をもてなす国際観光拠点としての機能の向上を図ります」というものです。

「(2)地区施設の整備の方針」は、そのまま追加するものです。「国際観光拠点にふさわしいアクセシビリティ確保のために整備するバス乗降場からの歩行者ネットワークを強化するとともに、バスアクセスルートとしての道路整備を行う花道通りの歩道機能を補完するため、歩道状空地や歩行者通路を整備します」。

「(3)建築物等の整備の方針」につきましては、今回、変更はございません。

1枚おめくりください。「5. 地区整備計画」になります。上の表の「地区施設の配置及び規模」が追加されます。「その他の公共空地」として、歩道状空地と歩行者通路が、ここに記載の幅員延長で新たに追加されます。また、その下の「建築物等に関する事項」に関しましては、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」で、今回、下線が引かれている(3)「賑わい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等」の文言を追加いたします。それ以外の部分につきましては、今回、変更はございません。

右側の「地区施設の配置」をご覧ください。一点鎖線で囲われた部分が地区計画の区域で、左上のピンクの点線が歩道状空地として定める位置です。また、真ん中に、建物を貫通する形で歩行者通路を地区施設として定めます。

1枚おめくりいただきまして、壁面の位置の制限の変更についてです。1号壁面、2号壁面、3号壁面につきましては既に地区計画で定めてあるとおりです。今回は、4号壁面、5号壁面を新たに追加し、左の赤い四角で囲われた部分で、北側のオレンジ色の点線が4号壁面、水色の2点鎖線が5号壁面として定めるものです。制限内容については右下の方にございまして、4号壁面が地上から上空まで3m、5号壁面が地上から上空まで2mの壁面後退を定めるものです。

資料3-1にお戻りください。「3 経緯」です。平成25年4月に「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」を区が策定しました。その後、平成25年12月にまちづくりの会を設立し、本年、



平成29年2月10日に「第15回東京圏国家戦略特別区域会議」において、「歌舞伎町一丁目地区」（ミラノ座跡地等）が新規都市再生プロジェクトとして追加されています。その後、11月2日に、まちづくりの会から区長へ地区計画変更地元案が提出され、11月30日に都市計画原案(区)の決定、また、12月13日に都市計画原案(区域会議)が決定されています。

「4 スケジュール (予定)」をご覧ください。来年、平成30年1月31日に調整会議、その後、政策経営会議等を経まして、2月中旬に都市計画案(区域会議)の決定を行います。その後、説明会等を経まして、4月下旬に、本審議会において審議していただく予定となっています。その後、6月下旬に内閣総理大臣の認定、これが都市計画決定とみなされまして、それに基づき、9月の第3回定例会で建築条例の一部改正を行います。

また、参考までに、資料3-3に今回の地区計画の図書を付けています。赤字で下線が入った部分が、今回、変更するものです。内容については、先ほど概要の方で説明させていただいたものと同じです。

もう一つ、参考資料としまして、A4横のカラーで「計画概要：歌舞伎町一丁目地区」というものがございます。こちらが、今回、ミラノ座跡地等において開発を行う建物、開発計画の概要となっています。左上の「計画概要」をご覧ください。指定容積率、基準建ぺい率の下に、都市再生特別地区の区域面積として約0.6ha、容積率の最高限度が1500%、高さの最高限度が225mということで、建物の規模等が出ています。また、その下の方に行っていただきますと、主要用途がございます。宿泊施設が上部にございまして、中間部にエンターテイメント施設、低層部に店舗、地下に駐車場等を予定していると聞いています。建物の階数が地上40階、地下5階、約225mで、着工の予定が平成31年度、竣工が平成34年度ということで事業者の方からは話を聞いています。

簡単ではございますが、説明は以上になります。よろしくお願ひします。

**○戸沼会長** いよいよ全貌が見えて、高い建物ができるので、そうするとこれは、歌舞伎町がひとまず想定された姿になるということだと思いますが、何かご質問等がございましたら、この際、せっかくですから。はい、どうぞ。

**○星委員** 今回のあれには、場外馬券売場などは進出を抑制すると書いてありますけれども、風俗店は除外されていますけれども、これは歓迎するという意味ですか。ごめんなさい。余計なことを。

**○戸沼会長** 風俗店はどうですかという質問ですが、どうですか。

**○景観・まちづくり課長** 歓迎するかというのは、ちょっと微妙な話ではありますが、現状、

歌舞伎町の良さというのは、風俗店を排除することではなくて、現在の健全な街並みを風俗店も含めてつくっていくというのが地元の方の考えですので、そういった意味での制限する・しないを考えています。

**○戸沼会長** 私から一つ聞きたいのですけれども、ミラノ座の跡地は、これは中に劇場も入るのですか。どういう予定でしょうか。

**○景観・まちづくり課長** 現在のところ、事業者の方から聞いている話では、このエンターテインメント施設の中に、劇場とシネコン、それと、地下にライブホールを造るという計画を聞いています。

**○戸沼会長** そうですか。はい、ありがとうございます。他にどうぞ、せっかくですから。はい、どうぞ。

**○澄川委員** 澄川です。事業者とおっしゃっているので、事業者はどこでしたっけ。地元のあれですか。

**○景観・まちづくり課長** A4横の参考資料「計画概要」の上のところに書いてある、株式会社東急レクリエーションと東京急行電鉄株式会社の2社が事業者になります。

**○澄川委員** ありがとうございます。

**○戸沼会長** 他にどうぞ。**かわの委員**。

**○かわの委員** この地区で言えば、例えば旧コマ劇場や、その他にホテルやいろいろな建物があるのだけれども、それは言ってみればいろいろな計画の中でやったので、このミラノ座跡地がなぜいわゆる特区になったのか。どういう経過の中でこれが特区として認められたのか。それによっては、将来的にまたいろいろところでそういう形が出てくる可能性があるかもしれませんし、なぜこの部分だけが政府のこういう特区になったのかという経過を教えてくださいいただけますか。

**○景観・まちづくり課長** 特区については、今回の場合、二つございまして、まず、容積緩和を使う都市計画手法としての都市再生特別地区、これが特区といわれているものです。これについては、都市計画決定権者である東京都との協議、また、区や地元等を含めて、都市再生特別地区にふさわしい計画であるという事業者の提案に基づいて協議を重ねて、今回、適用されるという判断になっています。

もう一つ、政府、内閣府が絡む方は、国家戦略特区というもので、これについては、都市計画法の手続きを、国家戦略特区によって一部変更緩和を図るというものです。こちらについては、先ほどの説明資料でもちょっと触れさせていただきました事業者の方から、東京圏

国家戦略特別会議の方に新規プロジェクトとして提案した際に、その区域会議の方で認められたということで、今回、国家戦略特区を活用することが決められたものです。

**○かわの委員** そうすると、例えば事業者の方はある面では、区や都を抜きにとは言いませんけれども、そこを超えて直接政府の方に特区ということ申請すれば、それはそれでそういう手法は認められているのでしょうけれども、例えば具体的にこの部分で言うと、歌舞伎町全体、あるいは新宿全体のまちづくりとの関係が、やはり……。だからこそうやって議論していると言えはそのとおりなのですけれども、この手法がもし拡大するようだと、せっかくわれわれが作ってきた、あるいは区民が作ってきたこのマスタープランや、まちづくり長期計画と、合致すればいいのですけれども、その辺のことは区の方としてもかなり丁寧に、あるいは慎重に、特に国家戦略特区については扱っていく必要があると思いますけれども、その辺はいかがでしょうか。

**○景観・まちづくり課長** 今、委員がご指摘された、ご心配の点につきましては、当然、都市再生特別地区で開発を行う以上、十分配慮されるべきもので、また、配慮しているものです。都市マスタープラン等に基づく上位計画に合っていることが、提案する上での大前提となっています。また、事業を計画する上で、地元や区を含めて、必要なものをきちんと取り入れる。その上で上位計画に合って事業の提案をするという形になっていますので、そういった点では、きちんと配慮された計画になっていると捉えています。

また、国家戦略特区の区域会議におきましては、新宿区も構成員メンバーとなっています。そういった意味で、新宿区抜きに国で決めるなどというものでは決してなくて、区や都、国、事業者で一体となって計画を進めているものですので、ご理解いただければと思います。

**○かわの委員** はい、取りあえず、いいです。

**○戸沼会長** 他に何かございますか。はい、どうぞ。

**○倉田委員** 私の方からちょっとお伺いしたいのは、地区計画の中の壁面の位置の制限についてです。今回、対象となっているところで、あえて4号壁面と5号壁面が設定されているのですけれども、これまでの地区計画の対象地区の中では、1号壁面だったり2号壁面という形で、ある意味で基壇型の造り方を誘導しているように思えるのです。例えば、50mのところでは高層部を少しセットバックさせるという形になっているのですけれども、今回、新しく対象となる敷地の5号壁面は、そういった形を誘導するようには見えない。特に、同じ広場に接しているところなので、そういう意味では、広場に接しているところの造りとしては、同じような造りの方が本当は好ましいのではないかなと思っています。

ただ、実際に今、検討しているものを見ると基壇っぽい建物になっているので、それは、この地区計画の制限と関係なく事業者が独自にそういうふう判断しているのかもしれないのですけれども、地区計画において、壁面位置の制限は、今回、どういう考え方でこういうふう設定されているのか教えていただけますでしょうか。

**○景観・まちづくり課長** 今回、地区計画において壁面線の制限を検討するに当たりまして、まず一番重要なのが花道通りです。花道通りの壁面を上空部でそろえられるのかという点を、事業者と東京都で協議してまいりました。そういった意味で、2号壁面の方を見ていただきますと、おっしゃったように地上部では50cmですが、上空部では3mということで、前提としまして、これだけの規模のものをこの場所に造るに当たって、まず、地上部分においても、50cmではなくて一定の壁面後退が必要だということから話が始まり、それが2m必要だろうと。ただ、花道通りについてはこの地区計画の中でも重要な位置付けですので、4号壁面については、花道通りの車線、歩道の幅員の変更と併せて、地上から上空まで全部3m下がるのだということで設定しています。

また、5号壁面についても先ほど言いましたように、地上部分から空地の確保のために2m、基壇等ではなく、地上から上空まで2m設けることがふさわしいということで、東京都、事業者を含めて協議した結果、こういう壁面線になったということです。

**○倉田委員** 特に景観的に、今のご説明だと、他が50mの高さのところを高層部をセットバックさせているという考え方が、ここでどのように扱われているのか。確かに道路境界から3m下がるという意味では、高層部から下まで下げてしまえば、それは同じではないかといえは同じなのかもしれないのですけれども、そういう意味で、考え方が少し一貫していないというか。壁面位置の制限に対する考え方というのは、もう少しいろいろな要素があると思うのです。圧迫感の軽減などもあると思いますけれども、やはり景観的に壁面をある程度連続的に確保するというのもあると思いますし。そういう意味で、例えばこの造り方として、基壇型のものをここで誘導するのであれば、何かそういう考え方をもう少し明確に、都市デザイン的にそういう考え方をもう少し明確にして、壁面位置を決定した方がいいのではないかなと。

ただ、たまたま今回は事業者の方がそういうことをしているような雰囲気があるので、それは地区計画の制限を超えてというか、彼らはそれがあるけれども実際にそういうふうしているのです、実際にはそういう形でできるのだと思うのですけれども、ただ、逆に地区計画の側が、そういうことに対する配慮があまりされていないのかなという気がしましたので。

以上です。

**○戸沼会長** それは感想ですね。

**○倉田委員** ええ。

**○戸沼会長** あと、景観まちづくり審議会でも何かやるのでしょうか。どうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 景観まちづくり課長です。景観まちづくり審議会については、本審議会で審議していただく前に景観まちづくり審議会に諮って、ご意見を頂く予定です。

**○戸沼会長** 今日は報告ということで、ご意見を伺うということによろしいですか。他にどうぞ。

**○遠藤委員** 今の壁面後退の話に関連するのですが、壁面後退自体は、現状、必ずしも広幅員でない歩道空間を広げて、より歩きやすい歩行空間を確保していくということが、大きな狙いの一つにあると、方針などからも読み取れます。

それで、壁面後退した中で、今回、工作物の設置の制限で(3)のところを追加されているのですが、「賑わい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等」と書いてあります。確かに、道路空間の賑わいをオープンカフェなどで演出されていくということ自体は、好ましい街路空間のイメージの一つかなと思うのですが、一方で道路空間というものは、共有地としての道路だけではなくて、民地の方も含めて全体で街路空間をつくっていると一般的には考えられると思うのです。

それで、ここの「賑わい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で」というところの書きぶりが、これを文言上純粹に読むと、要は店舗側が道路にこういったテーブル・イスを出していいというふうにも読み取れるのですが、結構大きな容積を使ってこれだけの面積がある中で、あえて頑張っ確保した道路上に、さらにまた商業的な利用がはみ出していかなくちゃいけない何か大きな理由があるのかどうかというのは、ちょっと全体を読んでいても分からないところでした。当然、事業者が街路にオープンカフェを造りたいと思うのであれば、そのスペースを敷地の中で確保していけば、それは普通にできることなのではないかなとも思ったりします。道路にこういった撤去可能なテーブルやイス等を置くということが、今回の2mや3mのセットバックをするというような道路上に果たしてどこまで合うのかなということが、全体像としてよく分からなかったなので、区の考えをお聞きしたいと思って質問させていただきます。

**○景観・まちづくり課長** 景観まちづくり課長です。ご指摘の、壁面後退部分にオープンカフェ等のテーブル・イスを置く件についてですが、当地区、歌舞伎町シネシティ広場につい

ては、区として、賑わい創出という意味でまちづくりに取り組んでいます。また、エリアマネジメント団体としてTMOという団体がございまして、現状、そこがシネシティ広場等を活用してオープンカフェ等を行っている状況です。区のまちづくり方針等におきましても、シネシティ広場のまちづくりと一体的に周りの空地等を活用するという方針がございまして、例えば現在、アパホテルさんも、1階のセットバックした部分にテーブル等を置いて、賑わい創出を一体的に図るという試みを行っています。今回、事業者から提案がありました計画の中にも、エリアマネジメントを公開空地で行うというものがございまして、シネシティ広場のエリアマネジメントと一体的に活用していくということで、今回、この文言を追加しました。

ただ、委員のご指摘のように、テーブル・イス等が歩行者の妨げとなるようなことは問題ですので、重要なのは、あくまで歩行者が優先であるという位置付けがございまして。そういう意味では、地区施設の中で、今回、歩道状空地を定めましたのは、あくまでも北側の花道通りに面する部分のみとなっています。基本的には、ここは歩道状空地という位置付けですので、テーブルやイスは置けないと考えていますが、それ以外の3面で、壁面後退する部分において、かつ、歩行者の妨げにならない部分について、こういった賑わい創出の活用を図っていくという意味で、文言を加えていますので、そういった賑わいと歩行者の空間の確保は両立する方向で、区としても指導していきたいと考えています。

**○戸沼会長** よろしいですか。他の報告案件があるので、どうしてもということがあれば、どうぞ。

**○あざみ委員** 今の話と関連するのですが、私の理解がちょっとあれなのですけれども、歩道状空地を3m取りますよね。その歩道状空地を取ったところから壁面後退するということなのですか。壁面後退と歩道状空地との関係が、ちょっと今、分からなかったのですけれども。すみません。

**○戸沼会長** はい、どうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 壁面後退も歩道状空地も、あくまでも敷地境界、道路との境界からそれぞれ発生しますので、花道通りについては同じ位置で壁面後退も歩道状空地もあるということです。

**○あざみ委員** それで今の話なわけですね。

**○景観・まちづくり課長** はい、そうです。

**○あざみ委員** 分かりました。

**○戸沼会長** いいですか。はい、どうぞ。

○**澄川委員** 澄川です。今回、実はこの件を事前に見ていて、先ほどの新宿東口地区が本来は歌舞伎町と一体だと思しますので、特に今回、追加で出た「アクセシビリティ確保」という部分と「世界から集まる人々をもてなす国際観光拠点としての機能向上」というところがありましたので、実はバスはバッテリーセンターのあちらの方に結構止まるという形になるので、東口と一体感を持つという意味では、東口の歩行者のネットワークの部分を一体化した形でぜひ考えていただきたいと思います。これは要望です。すみません、さっき言うべきでした。以上です。

○**戸沼会長** これは、高野さんもおられますけれども、要望とかご発言があればどうぞ。EAST全体としておやりになっていけば、当然、連絡する場面もいっぱいあると思いますので、十分考えられると思います。私から言うのも変ですけども。

○**澄川委員** そうですね。ショッピングと食事等はやはり東口の方なので。

○**高野委員** 私の立場が両方あるのですけれども、歌舞伎町とEASTの関係ですけれども、今、歌舞伎町とEASTは別なのですね。地域が別で。今、逆に言うと、歌舞伎町のこの特区ということで、EASTと一緒にというお話はあちらから来ております。そこまでです。

○**澄川委員** どうしてもバスが向こうに着いてしまうということがあるので、やはり東の方に持ってきた方がいいですね。

○**高野委員** そうですね。空港からのバスが来ますので、そこら辺の流れとEASTとは非常に関係がございますので、今、そこら辺は一緒にやっというお話を続けております。

○**澄川委員** 分かりました。

○**戸沼会長** 今日は報告事項で、また審議の機会がありますので、またご意見いただくということで。まだ報告事項がもう一つありますので、そちらへ移ってください。

## 案件2 西新宿五丁目地区における新たな防火規制区域の区原案について（都決定）

○**事務局（都市計画係主査）** はい、事務局です。報告案件2「西新宿五丁目地区における新たな防火規制区域の区原案について（都決定）」になります。本日は、区原案を決定し、区域指定に向けた手続きを開始しましたので、ご報告させていただくものです。今後、区案に向けた説明会および縦覧、意見の聴取を行い、区案を決定する前に再度、審議会にて報告いたします。内容につきましては、防災都市づくり課長よりご説明いたします。

○**防災都市づくり課長** 防災都市づくり課長でございます。「西新宿五丁目地区における新たな防火規制区域の区原案について」ご説明いたします。「1 趣旨」です。西新宿五丁目地

区は木造住宅密集地域であり、区はこれまで、当地区の防災性の向上や居住環境の改善を図るため、市街地再開発事業等への支援を行うとともに、新たな防火規制区域の指定や地区計画の策定に向けて取り組んでまいりました。今般、新たな防火規制区域を指定することについては、地域住民へ説明を重ねてきた結果、理解が深まってきたので、区は新たな防火規制区域の指定に向け、区原案を作成し、手続きを開始いたしました。

「2 区域指定の区原案」です。資料4-2をご参照ください。「区域指定の区原案」です。新宿の地図がございますけれども、左下の黒線で囲んだ区域が、指定を検討した区域です。西新宿五丁目地区になります。

2枚目をご覧ください。「区域及び指定理由」です。区域については、新宿区西新宿五丁目地区の全域です。指定理由についてはこちらに記載のとおりです。

区域図についてご説明させていただきます。こちらの地図の一点鎖線で囲まれた区域が、今回、区域の指定を検討した区域です。この中に縦線の区域がございますが、こちらが防火地域です。さらに、斜めの線に囲われた区域が中央がございますが、こちらは防火地域を予定している区域でして、先ほどご説明させていただいた中央南地区の再開発事業の区域です。

それから、格子の区域が準防火地域です。区域のご説明は以上になります。

資料の方にお戻りください。「3 概要」です。当地区を新たな防火規制区域に指定することにより、建て替え時に「耐火建築物」または「準耐火建築物」とすることを義務付け、災害に強いまちづくりを進めていくものです。

資料4-3の概要をご参照ください。「1 目的」です。西新宿五丁目地区は木造住宅密集地域で地域危険度も高い地域であり、平成26年4月に東京都から「燃え広がらない・燃えないまち」にすることを目的とした不燃化特区の指定を受けています。区はこれまで、当地区の防災性の向上や居住環境の改善のため、市街地再開発事業等への支援を行うとともに、地域住民主体によるまちづくり協議会にて、新たな防火規制区域の指定や地区計画の策定に取り組んでまいりました。当地区を新たな防火規制区域に指定することにより、建て替え時に耐火建築物または準耐火建築物とすることを義務付け、災害に強いまちづくりを進めていくものです。

地域危険度一覧表がございます。こちらの中の火災危険度としまして、ランク4、そして災害時活動困難度を考慮した火災危険度として、これもランク4です。ランクは1～5がございまして、5が最も危険となっています。

「2 新たな防火規制区域(原案)」についてご説明します。都の不燃化特区に指定された西新



宿五丁目全域に新たな防火規制を指定いたします。こちらの地図の赤い線で覆われたところが新たな防火規制区域です。現在の防火地域および準防火地域の指定状況については先ほどご説明したとおりですが、こちらの図でお示ししたピンクで塗られた区域が防火地域、青で塗られた地域が準防火地域です。新たな防火規制区域の指定により、現在の規制内容が一部変更となります。ピンクで塗られた防火地域の規制については変更はございません。青で塗られた準防火地域の規制については、新たな防火規制の対象となってまいります。

それについては、「3 主な規制内容」でご説明させていただきます。「(1) 防火地域」は、現在の規制から変更はございません。「(2) 準防火地域」については、建て替え時の規制が強化されます。現状は、青の地域についてはこちらの図のとおりですが、新たな防火規制の指定がかかりますと、原則として、延べ面積500㎡以下かつ3階建て以下の建物については準耐火建築物とすること。延べ面積500㎡超または4階建て以上の建物については耐火建築物とすることが義務付けられます。概要については以上です。

資料4-1に戻っていただきまして、「4 区域指定に向けての周知等」です。区は、平成26年度から地域住民等に対して、懇談会や協議会、まちづくりニュース等および当地区全域に対しての新たな防火規制区域指定に向けた説明会により、新たな防火規制の内容等について周知を図ってまいりました。また、町会長や町会地区長等へ説明を行うとともに、当地区全域に対し、新たな防火規制の案内を配布してまいりました。今後、地域住民等に対しては、区案の説明会やニュースの配布等により、引き続き周知を図ってまいります。

「5 今後のスケジュール (予定)」です。平成30年1月下旬に、区案に向けた地元への説明会および縦覧・意見の聴取を行います。3月中旬に都市計画審議会で改めてご報告させていただき、3月下旬に新たな防火規制区域の区案を決定いたします。5月に都による区域指定の告示、そして6月に同じく都による施行を予定しています。

「6 区域指定後の対応等」です。新たな防火規制区域指定の施行後は、引き続き、地域住民との協働により地区計画の策定を進めてまいります。ご報告は以上になります。

**○戸沼会長** それでは、ご質問がありましたら。では、説明ということでもよろしいですか。だいぶ時間が押しておりますので、よければ次回に審議したいと思います。

それでは、事務局から、何かありましたらどうぞ。

**○事務局 (都市計画係主査)** はい、事務局です。第187回と186回の都市計画審議会の議事録がございますので、**澄川委員**と**鈴木委員**には、署名をお願いいたします。

続きまして、新宿区まちづくり長期計画の決定について、まちづくり計画等担当副参事よ

りご報告がございます。

**○まちづくり計画等担当副参事** 時間が押している中、申し訳ございません。事務連絡です。本日から、机上にオレンジ色と黄色の「新宿区まちづくり長期計画」を置かせていただいています。こちらについては、10月23日の本審議会でご審議いただきました。その前提として昨年度から10回、本審議会でご議論いただき、また10回の部会を開いて完成させていただきました。最終的には12月11日の区議会の定例会で、計画の一部分を議決いただきまして、正式に策定いたしましたので、本日、事務連絡させていただきました。なお、委員の皆さまには後日改めて郵送させていただきますので、ご活用いただければと思います。また、もしご希望があれば、本日も用意していますので、お持ち帰りできるような形を取っていますので、後でお声掛けいただければと思います。皆さま方のご意見を頂きまして、どうもありがとうございました。以上です。

**○戸沼会長** これも、区も随分頑張って、私どもの審議会も随分頑張って、新しい提案もしていると思いますので、私から見ても出来がいいのではないかと思います。内輪褒めですけれども、どうもご苦労さまでした。それでは、ありがとうございました。はい、どうぞ。

**○事務局（都市計画係主査）** はい、事務局です。本日の議事録ですが、次回の審議会では議事録に署名を頂き、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。

続いて、次回の開催予定です。配布しておりますA4の1枚紙「第189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。1月22日（月）午後2時、本庁舎6階第2委員会室にて、第189回都市計画審議会を予定しております。以上です。

**○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たいと思います。

午後4時37分閉会