

第190回

新宿区都市計画審議会議事録

平成30年3月19日

新宿区都市計画部都市計画課

第190回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成30年3月19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、星德行、青木滋、桑原弘光、あざみ民栄、井下田栄一、かわの達男、桑原羊平、吉住はるお、澄川雅弘、八名まり子

欠席した委員

高野吉太郎、鈴木啓二、上野洋明（代理：新保昌隆警備課長）、湯浅達也、大崎秀夫

議事日程

日程第一 審議案件

議案第324号 東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について（区決定）

日程第二 報告案件

案件1 牛込台西北地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

案件2 西新宿五丁目地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

日程第三 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後3時30分開会

○戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。時間でございますので、ただ今から審議会を始めたいと思います。事務局から今日の出欠、その他を教えてください。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。机上に委員名簿を配布しておりますので、ご参照ください。人事異動により、3号委員の新宿警察署長の**宮橋委員**から**上野委員**に変わりましたのでご報告いたします。なお、**上野委員**は本日は公務のため欠席ですので、代理出席をしていただいております。任命については、机上に配布しました任命書をもって任命の手続きに代えさせていただきますので、よろしく願いいたします。

○戸沼会長 日程第1ですが、審議案件が一つ、議案第324号「東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について」は、今日の主な議題で区決定ということでございます。それでは、事務局。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。本日の委員の出欠状況についてお伝えいたします。欠席のご連絡がございました委員は、**高野委員、大崎委員、鈴木委員、上野委員、湯浅委員**の5名です。本日の審議会は20人中15人で、定足数に達しており、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。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、ご協力をよろしくをお願いいたします。

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324号「東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について（区決定）」。日程第2、報告案件、案件1「牛込台西北地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」。案件2「西新宿五丁目地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」。日程第3、その他・連絡事項です。

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、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「【審議案件】議案第324号東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について（区決定）」、次に資料2「【報告案件1】牛込台西北地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」、資料3「【報告案件2】西新宿五丁目地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」。また、その他に、都市計画審議会会長宛「『牛込台西北地区地区計画』の中の『建築物等の高さの最高限度』についての陳情書（写）」です。

続いて、まちづくり長期計画の冊子を4冊ご用意しております。一番上にA4の三つ折りサイズの「新宿区まちづくり長期計画」のPR版、次にA4、1枚のクリーム色の周知用のちらし、次に「新宿区まちづくり長期計画」の概要版、次に「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」、続きまして「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン」になります。不足等がありましたら事務局までお願いします。

最後に、傍聴の際の注意事項についてです。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、談笑およ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、ビデオ等の撮影および録音をすること。6、その他秩序を乱し、または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、以上となります。

日程第一 審議案件

議案第 324 号 東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について（区決定）

○事務局（都市計画係主査） 続きます。日程第1、審議案件、議案第324号「東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について（区決定）」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をお願いいたします。

○戸沼会長 お願いします。はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。それでは、資料1をご用意ください。議案第324号「東京都市計画地区計画牛込台西北地区地区計画（案）について（区決定）」、ご説明いたします。資料1-1をご覧ください。「1 趣旨」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います。平成27年9月に、地元から区長へ地区計画の策定を前提とした「まちづくり構想」が提言され、区は、地区計画(原案)を作成し、説明会、公告、縦覧および意見書の受付を行ってまいりました。そうしたところ、「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。そのため、平成29年7月に地区計画(修正原案)を作成し、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ったところ、意見書が2件提出されました。意見書の内容を検討した結果、地区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ったところ、結果として、2件の意見書の提出がございました。内容を検討した結果、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きたいと考えています。

「2 経緯」になります。平成22年2月、南榎町自治会が区長へ地区計画の策定に関する要望書を提出されたのを皮切りに、平成23年1月、「南榎町まちづくり検討準備会」が設立され、

平成24年10月、区域を拡大し「市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会」に改組いたしました。平成27年9月、地元から区長へ「まちづくり構想」が提出され、平成27年10月、地区計画（原案）の説明会を行いました。また、平成27年11月には原案の公告、縦覧、意見書の受付を行ったところ、修正意見に対する意見が多数出されました。平成28年1月から12月にかけて、壁面の位置の制限に関する意見交換会、またアンケート調査を実施しました。その結果、平成29年7月から8月にかけて、元々の原案から壁面の位置の制限を取る修正原案を作成・決定し、常任委員会への報告、また説明会等を行ってまいりました。平成29年9月に、当審議会において報告させていただき、平成29年12月、地区計画（案）の決定を行い、平成30年1月、説明会を行い、その後2月にかけて公告、縦覧、意見書の受付を行ったところです。

「3 (1) 地区計画(修正原案)の説明会等の結果について(都市計画法第16条)」です。

「(1)説明会」を平成29年7月29日(土)に行いました。説明会に出席された方が37名、縦覧は1件、意見書の提出が2件です。うち1件につきましては、112名の連名による意見書です。

「(4)意見書への対応」につきましては、後ほど詳しく説明させていただきます。

「(2)地区計画(案)の説明会等の結果について(都市計画法第17条)」です。説明会は1月28日に行い、出席人数34名、縦覧は0件で、意見書の提出が2件でした。うち1件につきましては、119名の連名による意見書です。「(4)意見書の対応」につきましては、後ほど詳しく説明させていただきます。

「4 地区計画(案)について」です。資料1-3「牛込台西北地区地区計画(案)【概要版】」をご覧ください。A3で概要を説明している1枚になります。まず左上から「1 名称 牛込台西北地区地区計画」で、「2 位置」につきましては、ここに記載のとおりです。「3 面積」は約14.8ha、「4 地区計画の目標」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(新たな防火規制の指定区域)に指定することで、地区の不燃化を促進し、安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指すとともに、良好な地域コミュニティのある市街地を形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導し、みどりの保全および創出を図ってまいります。

「5 地区整備計画(概要)」になります。その前に、右上の区域図をご覧ください。今回、黒い点線で示したものが地区計画の範囲です。この地区計画を地区整備計画の中で三つの区分に分類しています。1番目が水色の部分で「①幹線道路沿道地区」です。2番目が黄色い部分で「②住宅地区A」です。3番目がオレンジ色の部分で「③住宅地区B」です。制限の内容がその下の表でございまして、「土地利用の方針」につきまして、それぞれの区分は、ここに

記載のとおりです。

その下は「建築物等の用途の制限」です。これは、3地区同じものが1番目にございまして、次のいずれかに該当する長屋または共同住宅は建築してはならないというものです。「(1) 総住戸数が4戸以上で、専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ）が25㎡未満である住戸を有するもの」。これは、つまり4戸以上の共同住宅・長屋の場合は、25㎡未満にすることと規制しています。「(2) 総住戸数が30戸以上で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有するもの」。つまり、総住戸数30戸以上の場合は、過半を40㎡以上の住戸にしましょうという制限内容です。その下は「①幹線道路沿道地区」に係る制限ですが、「2 性風俗関連特殊営業の用に供するもの」「3 勝馬投票券発売所、場外車券売場等」について制限しています。ちなみに、②番と③番の地区については、この制限はしていませんが、元々、用途地域の制限によって建築できないものですので、あえて地区計画で制限していないものです。

その下は「建築物の敷地面積の最低限度」です。これは全ての地区におきまして65㎡としています。ただし、施行の際に敷地面積が65㎡より小さい敷地におきまして、分割しない場合には建築することが可能となっています。

「建築物等の高さの最高限度」につきましても、「③住宅地区B」にのみ、13mの高さ制限を規定しています。ただし、既存建築物は現在の高さおよび規模までの建替えは認めるものです。

「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」につきましても、ここに記載のとおりです。また、「垣又は柵の構造の制限」につきましても、ここに記載のとおりです。

「土地の利用に関する事項」につきましても、落ち着いたある街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全と併せて積極的に緑化を推進することとしています。

資料1-1にお戻りください。先ほど説明しました地区計画（修正原案）および地区計画（案）に対する意見についてご説明いたします。資料の別紙1をご覧ください。「地区計画（修正原案）に対する意見書の要旨と区の考え方」です。意見書①は1名の方からのご意見です。三つ項目がございます。一つ目が、地区計画の区域から弁天町を外すべきだというご意見です。これに対する区の考え方としまして、平成29年5月に牛込台西北地区地区計画（修正原案）についてアンケート調査を行いました。弁天町の方からもおおむね賛成を頂いており、まちづくりに対する地域の理解が深まっていると考えています。このため、弁天町を含め、地区全体として不燃化の促進や安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指していくために、

原案のとおり区域とするものです。

二つ目が、壁面の位置の制限について、東西方向の道路の一時的な破棄を再考すべきというご意見です。こちらについては、ちょっと説明を加えさせていただきます。資料1-2の一番後ろ、図書の中に付いている、A3の白黒の計画図をご覧ください。こちらにつきまして、先ほどの意見を出された方のご意見は、すみません、ここに記載はないのですが、元々、平成27年10月に区が原案を作ったときには、この区域の真ん中に2項道路、狭い道路が南北方向に1本ございます。区域のちょうど真ん中を縦断する形で南北の道路がございます。こちらの道路について、中心から2.5mの壁面後退を定めるという地区計画を当初原案として作ってまいりました。併せて、その道路から東の方向に向けて、ちょうど南榎町を横断する形で3本の東西方向の道路と、南榎町と市谷山伏町の境にあります東西方向の道路、この4本の東西の道路についても、同様に中心から2.5mの壁面後退を定める地区計画を考えていました。こちらにつきましては、先ほど「2 経緯」の中でご説明しましたように、南北方向の壁面後退について反対が多数ございました。それによって今回、壁面後退を全てやめて、地区計画の修正原案としたものが本日説明したものです。

戻りまして、別紙1の「地区計画（修正原案）に対する意見書の要旨と区の考え方」の(2)になります。こちらの方がおっしゃっているのは、先ほど言いました南北方向の壁面後退を外すのはいいけれども、東西方向の道路の壁面後退を外すのはやめてほしいと。破棄を再考すべきだという主張です。これに対し区の考え方としましては、壁面の位置の制限につきましては、幹線道路につながる南北方向の路線およびこれに接続する東西方向の路線について定める予定でした。南北方向の路線沿道について反対意見が多数であったことから取りやめを行ったものです。こうした状況の中で、幹線道路に接続していない東西方向の道路についてのみ壁面の位置の制限を行うことは、防災性の向上を図る上で効果が低いため、原案のとおり、壁面の位置の制限は行わないというのが区の考え方です。

(3)は、無電柱化を推進する文言を追記してほしいというご意見です。区の考えとしましては、無電柱化につきましては、今後の技術的な課題の検証を踏まえ、区全体で実施箇所の優先順位を検討していく予定であるため、文言の追記を地区計画の中では行わないというものです。

続いて、意見書②は、112名（うち権利者54名）の連名によるものです。意見書の要旨です。建築物等の高さの最高限度を弁天町48-2番地先から、弁天町76番地先に至る区間、ならびに榎町50-6番地先から榎町55-1番地先に至る区間について、区画街路端から奥行30mの範囲内は、

南榎町と同じ13mとしてほしいというご意見です。こちらについて説明させていただきます。お手元のA3の参考資料、カラーで区域図が三つございます。こちらをご覧ください。一番左の図、高度地区と書かれているものが現状です。こちらは、平成18年に新宿区が区内のおおむね8割の区域で絶対高さ制限をかけており、このときにかけた高さ制限です。一番北と南にあります水色の部分が40mの高さ制限、西側の緑色の部分が30m、真ん中の黄色い部分が20mです。真ん中の地区計画案をご覧ください。今回、地区計画で制限しようとしているものが、黒い太線で囲まれたオレンジ色の部分になっています。こちらを20mから13mに制限するものです。一番右の意見書をご覧ください。先ほどの意見書で各地番等が出ていましたが、この地番等で言っていた区域といたしますのが、この右の図の赤い部分です。こちらが、先ほど言いました壁面の後退を、当初考えていた道路から30m、この範囲において13mの高さ制限をしてほしいというご意見です。

併せて、「まちづくり構想」というA4の左上ホチキス留め2枚の参考資料をご覧ください。こちらは平成27年9月に、まちづくりを考える会から区の方に提言されたまちづくり構想です。「はじめに」ということで会長のコメントがあり、その右側が「これまでの検討経過」ということでこの構想から抜粋したものです。この地区計画の提案に至るまでの経緯を簡単に整理しています。まず、平成22年2月に、南榎町自治会より区へ要望書の提出がございました。その後、平成23年1月から南榎町まちづくり検討準備会がスタートしています。こちらの検討準備会は、区が事務局となって検討を行ってまいりました。その後、準備会よりまちづくりアンケート調査を実施し、平成24年8月、南榎町まちづくり検討準備会「まちづくりの考え方」を作成、夏に市谷山伏町、榎町、弁天町の各町会長等へ説明を行っています。この説明につきましては、区と南榎町の自治会の方等で一緒に行ったものです。こういった経緯を踏まえて、まちづくりを考える会がスタートしたのが平成24年10月です。その後、平成25年4月、考える会よりまちづくりアンケート調査を実施し、考える会がまちづくり構想案を検討。その後、平成27年7月、まちづくりを考える会として、まちづくり構想（案）説明会を住民の方々を対象に開催し、平成27年9月に構想を新宿区の方に提出したという経緯です。

別紙1の意見②にお戻りください。今、私がお話ししました制限の内容およびこれまでの経緯等を踏まえて、区の考え方を整理しています。「建築物等の高さの最高限度を13mに定めたい」とのご要望につきましては、今後、対象となる区域で合意形成が図られれば、地域の皆さまとともに検討してまいりたいと考えています。こちらにつきましては、先ほど言いましたように、元々、南榎町の方々から高さの制限をしてほしいという依頼があり、当初、南榎

町の中できちんと合意形成を図った後、区に初めて提案が出されています。区はその提案を踏まえて、しっかりとまちの人と議論した結果、今回、地区計画として定めようという流れに至っています。その間、5年の月日をかけて検討しています。区としましては、今回、意見書で出されている13mについて、この都市計画の手続きの中でいきなり制限することは難しいと考えております。ただ、今後、地域の方々が話し合った結果、皆さんの総意が得られるのであれば、きちんと地区計画の見直し等を含めて対応していきますというのが区の考えです。

続きまして、別紙2をご覧ください。「地区計画（案）に対する意見書の要旨と区の考え方」です。意見書①は、先ほどの修正原案で出された意見書①と同じ方でございます。「この地区計画に反対する。もし進めるのならば、南榎町のみとするか、最初からやり直すべきだ」というものです。こちらに対しまして、区の考え方は先ほどと同様に、「平成29年5月に地区計画（修正原案）についてアンケート調査を行ったところ、おおむね賛成を頂いており、まちづくりに対する地域の理解が深まっていると考えている。地区全体として不燃化の促進や、安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指していくため、地区計画案のとおり都市計画手続きを進めていく」というものです。

意見書②は119名の連名です。意見書の要旨としましては、先ほどと同様のものです。また、区の考え方も、先ほどと同様のものですので、今回、説明は省かせていただきます。

なお、今回、資料としまして、資料1-2に都市計画の図書を付けています。こちらにつきましては、先ほどA3で地区計画の概要を説明させていただきましたが、その内容と同じものです。説明は以上になります。よろしく願いいたします。

○戸沼会長 何かいろいろ経緯があるようで、今日の都市計画の決定の筋書きの要約というのは、この参考資料の図ですか。住民からの要望が出た案と、今日決定しようとしている地区計画案の差異というのは、どれを見れば。これですね。参考資料ということでもいいですね。今の説明で大体お分かりになりましたか。それでは、ちょっと議論したいと思います。

○事務局（都市計画係主査） 事務局からよろしいでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。配布しています「陳情書（写）」をご覧ください。委員の皆さまに配布しています。

○戸沼会長 これは私宛に来ているものですね。

○事務局（都市計画係主査） 都市計画審議会会長宛に、平成30年3月9日付で提出されております。陳情者は「弁天町南北道路拡幅に反対する沿道住民の会」です。お配りした資料に

は、個人情報に当たる名簿は添付しておりません。

内容は、景観・まちづくり課長よりご説明のありました意見書と同様で、「牛込台西北地区地区計画」の中の「建築物等の高さの最高限度」についてとなります。陳情書については以上となります。

○戸沼会長 いいですか。陳情書もあるようですので、それも含めて、今日の案件について質問あるいはご意見を頂きたいと思います。はい、どうぞ。

○星委員 今の区のご説明だと、別紙2で、協議した結果によるものだからというお話があったのですが、この地区住民の方の110名というのは大変多いと思うのですけれども、ごく少数だと見なしていらっしゃるのでしょうか。それとも、非常に多い方が13mにしてくれというご認識をされていらっしゃるのでしょうか。そこら辺はいかがですか。

○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 今回、119名という方々の署名が、意見書の方には添付されています。今回、区が考えるに当たりまして、まず119名の中で、相手が指定されている、先ほど示した参考資料の図の一番右にあります沿道から30mの赤い区域の中で、実際に署名された方で権利をお持ちの方が何人いらっしゃるかということですが、実際には署名されている方のうち50名が署名されている権利者の方です。権利をお持ちの方が119名のうち50名になります。ここの赤い区域の沿道の権利の数は、登記簿等で調べたところ、権利の数として250名弱ございます。そのうちの50名ですので、率としては大体2割になっています。そういった意味で、決して少ないとは思いませんが、それをもって直ちに地区計画の変更を伴うような量ではないと考えています。

○戸沼会長 どうぞ。

○星委員 それでは、約50名の方が反対されているのに、今決定しなければいけない緊急な理由というのは、どういうところにあるのでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 先ほど経緯の中で若干説明させていただきましたように、元々この地区は、南榎町の方々から高さを制限してほしいとの要望が出ています。参考資料のA4の「まちづくり構想」の中の経緯です。元々、南榎町の自治会の方々は、自分たち自治会の中でこういう高さ制限を検討する会を設け、その中で合意形成を図り、そういったものを踏まえて区に要望書が出されています。それらを区として受けまして、まず区としてその署名を

された方、要望書を出された方、また出されていない方を含めて、意向を把握し、その上で、これなら検討する必要があるだろうという判断をし、検討準備会がスタートしたという経緯です。南榎町の方々からすれば、ここから始まり、既に5年の月日をかけ、やっと平成27年に元々の地区計画の案を作ったところですが、そこで壁面後退の反対等があり、そこからさらに3年近くたっています。そういった経緯を踏まえまして、南榎町の方々からは早く制限してほしいというのが説明会等でも意見として出されています。

また、区としても、今回、反対している内容といいますのが、現在の制限内容がおかしいというものではなくて、新たに自分たちのところにもかけてほしいという意見です。であれば、区としては、まずこの地区計画はこれでかけさせていただいて、次のステップとして皆さんの意見を聞いて、これでかけられるという判断、総意を得てから新たに地区計画の変更をすることが適切であると考えています。現段階におきまして、この意見をもってむやみに地区計画の手続き決定を延ばすことが適切ではないと区の方では考えています。

○戸沼会長 前々から検討をずっとしていたということですね。他に、ご意見やご質問がありましたらどうぞ。はい、どうぞ。

○澄川委員 澄川です。今の話とも絡むのですが、意見書②や、もう一つありましたけれども、対象となる区域で合意形成が図られればということで検討していきたいということになっています。この合意形成そのものは、今回も少数意見をちょっと止めておいて押しているところもあり、基準はどうやって持っているのでしょうか。要は、さっき地権者は2割の人ですという話もありましたが、では地権者の過半数なり6割なり7割なりは、こういったものをもって合意形成というふうにやっているのか、ちょっとよく分かっていないので教えていただきたいのですが。

○景観・まちづくり課長 合意形成の基準についてですが、法律上、その基準、例えば権利者の何割などというものは、地区計画にはございません。では、区の方で既に24地区ほど地区計画をかけていますが、これらはどうやって総意として判断しているかといいますと、まず、区も含めて地元の方が主体となって、地域の方々にまず話をします。現在どういう制限がかかっている、今度皆さんが望む制限がどういうもので、それによってどういう影響を受けるのかということをごきちんとして把握されているかというのがまず一つになります。それらを含めて皆さんが例えばまちづくりの会を開いたり、ニュースを配ったり、アンケートをしたりする中で、皆さんの賛成が多いということをご全て時系列で並べた結果で、総意とするかどうかという判断をしているものです。そこに至るまでに、例えば今回の件でもそうですが、

説明会等で大きな反対等があれば見直しをせざるを得ない状況もございますが、重要なのはそこに至るまでの経緯、地元の方々と区と一緒にきちんと説明してきたと言えるかどうかで考えるものです。

○澄川委員 分かりました。絶対的な住民投票のようなものではなくて、かつアンケートもどうも回収率が低いようですが、とにかく時間をかけて、経緯を経てやりましたということに進むということですね。

○景観・まちづくり課長 そうです。

○戸沼会長 ご質問がございましたら、どうぞ。はい、どうぞ。

○あざみ委員 あざみです。こういう陳情や意見書が出されているということで言えば、今お話があったように、合意形成がとても大事なことだと思います。それで、地区計画案に対する意見は2月で締め切ったもの。その前が夏、去年の8月でしたよね。半年たったわけですが、意見書の内容が同じという点では、夏に原案に対する意見が出たときに、ここだったか議会の委員会だったか、ちょっとあれですけど、こういう反対意見があった方々に対して、十分にご理解を頂く努力を区として行う必要があるという意見を言った気がするのですが、この間の、その経緯はいかがでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 この間の経緯につきましては、先ほど私がお説明しました区の考え方、区はこういう方向で考えたいと。つまり13mを否定するのではなくて、もう少し皆さんで話し合った経緯が必要だと。その上で総意をまとめてということでご説明しているところですが、それは夏から冬の間もございます。また、1月に行いました説明会でも同様の説明を行っています。併せまして、この意見書を出された方々からは、直接区に来られたり、電話も頂いています。また、お手紙も何通も頂いています。そういった中で、区としてきちんと説明をしてきたつもりですが、今回に至ってもちょっとご理解が頂けないというのが結論でございます。

区としましては、これで終わりというものではなくて、先ほども言いましたように、今後、皆さんが本当に制限したいというものであればきちんと対応していくつもりですので、引き続きそういったお話等は継続していきたいと考えています。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○あざみ委員 区も努力しているとは思いますが、今日も陳情書が出ています。事前に都計審委員のところに、皆さんのところに多分「お願い」という文書が行って、同じ内容だった

ので、よくよく読んで、この119名の方たちの思うところが少し区とずれている部分があると思ったところが、南榎町の13mは分かる。でも自分たちも13mにしてほしいのだと。でも20mという高さ制限のままでいくと。この計画について知らされるのが非常に遅かった。事前に知らされてなかったというようなご意見が中に入ったのですが、実際に今日、「まちづくり構想」という時系列の資料を頂きましたけれども、その点については、弁天町その他の方々に対しては、どこでそういう説明をされたと区として認識しているのでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 なかなか全ての方にとというのは難しいという前提でお話ししますと、区としましては、先ほど言いましたように、平成24年に考える会をスタートさせて以降、まちづくりニュース等でご説明しました。また、考える会が主体となって、地域の方々を対象に説明会等も行っています。今回、高さ制限をかけてほしいという代表の方々は、このときに壁面の後退について反対運動を起こされた方々でして、逆に言いますと、そこで高さ制限についてもご説明していますので、ある意味、今回署名された代表の方々は、そこでは間違いなくご存じだったはずと考えています。またはそれ以外でも、区の方で原案の説明会、修正原案、それと案の説明会ということで説明を行ってまいりましたので、そういう意味では地域の方々はご存じだったのではないかと考えています。

ただ、実際に今回出されました陳情書の表紙を見ていただきましても、例えば、今回の地区計画で20mを制限されるような文言が出てまいります。元々20mであるにもかかわらず、今回、地区計画の20mを改めて13mにしろというご意見です。これは実は1月の案の説明会でもそういう話をしてしまして、「そうではないのですよ。こうなのですよ」という説明をしたにもかかわらず、またこういう形で陳情書の1枚目に来るということは、なかなか現在の制限そのものもちょっとご理解されていないのかなと。そう考えると、地域の方々には改めて現在の規制から、一から説明する必要があるかなと考えています。

○あざみ委員 会長。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○あざみ委員 最高限度20mではなくて13mにしてほしいという希望からすると、多分この陳情書の方々は、13mにしないということは20mにするというふうな認識というのでしょうか、解釈というのでしょうか、理解していないとは思えないのですが、その受け止めのずれが、こういう部分でもあると思いました。

それから、参考資料の地図で見ますと、今回のこの赤い部分でいくと、この陳情者の方々

は70%ほど合意しているのだと述べられていますが、先ほど、区としては20%程度だと。50名というのはそういう数字だとおっしゃいましたが、このずれはどこから来るのでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 まず、はっきりしていることは、今回署名いただいたのが、戸建て住宅のうちの7割という表現に変わっています。これは修正原案のときの意見とは変わってしまっていて、今回改めて「戸建て住宅の」ということで表現されています。ただ、実際に制限を受けますのは戸建て住宅に限らずマンション、アパート等でも制限を受けるものでして、区としては、やはり全体の権利の数で率を出さないと、率が多かったからどうかという以前に算定上おかしいからということで、先ほどの2割という数字を出させていただきました。

ちなみに、赤い区域内をざっと調べますと、約半数が共同住宅で、残りの半数弱が戸建て住宅ですので、戸建て住宅の7割ということで、大体2割。元々、署名した人と権利者の数も若干違うのですが、そういったことかなと。これは推測になります。

○あざみ委員 会長。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○あざみ委員 区の認識としては、平成24年のころから赤い部分は13mではなく20mのままでいくというのは示されていたという認識があって、私もそこは示されていたのだと思いますし、理解している方たちもいらっしやっただと思うのですが、昨年あたりから強力にこの13mにこだわり始められたということは、何か理由があるのでしょうか。例えば、この赤いエリアで高い建物が建てられようとする計画があつてのことだと少し理解できるのですが、その辺はいかがでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 これも推測になります。推測といえますか、説明会の場で参加者の方から話がありましたのは、病院がこの区域内にございます。その病院がどうやら古くて建替えを計画しているというのが近隣の方に伝わっているように聞いています。そういったものを未然に防ぎたいという発言はございました。ただ、實際上、なぜこの13mの制限が突然こういう署名等を集めて大量に出されたかというのは、ちょっと区の方でも分かりかねるものです。

○あざみ委員 私は前からこれについては、南榎町の人たちがこのような取り組みを始められたころからお話を伺っていて、これだけの年月をかけてきましたので、この地区計画は地区計画として必要なことだと思いますので、成立してほしいと思っております。ただ、こう

いうところで一定の多くの方々のご意見があるというところでは、13mに高さ制限をするための地区計画を、今後、スピード感を持ってしっかりと区と一緒にやっていただくということが重要かなと。そこが南榎町の経過のような年月がかかるということではなくて、最短距離というのでしょうか。その努力をしていただくことかなと思うのですが、そこはいかがですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 それにつきましても、多分2点ほど、この方々と確認しなければならないと思っています。1点目は、規制をかけたいと思われている皆さんが主体となって、今後、他の方々に説明する立場になってまいります。そういった覚悟で今回やろうとされているのかというのが1点目です。といいますのも、多分、今回の署名でいろいろなお宅を回ったと思います。それに対する苦情等も実は頂いています。また、実際に13mを超える建物というもの、この区域内にございます。そういったことで反対等が出てきても、皆さんが本当に自分たちがやりたいのだということをやっているのかというのが1点。

もう1点目が、先ほどの南榎町の例でいきますと、準備段階から区と一緒にあって、例えば資料作りやアンケート作り、スケジュール管理等を共同してやってまいりました。今後、弁天町におきまして、そういった動きをされる場合に、制限の高さや区域も含めて、区と協働してまちづくりを進めていく意思が本当にございますかと。まずこの2点を確認させていただいて、それでもやるのだということであれば、区としては喜んでご協力させていただきたいと考えています。

○あざみ委員 なかなか今の課長のお言葉は、まず信頼関係を構築するところから始めないと大変だなと思った答弁だと私は思いましたので、そこは細かくは言いませんが、これだけの陳情書やいろいろな取り組みをされているというのは、言って見れば一つの覚悟でやっていらっしゃると思いますので、そこはくみ取っていただきながら、ぜひ擦り合わせをして一緒にやっていただきたいということを申し上げておきます。

○戸沼会長 他にどうぞ。はい、どうぞ。

○かわの委員 かわのです。私は今日の審査のために、昨日、現地を見てきました。そういう面では、この陳情のところに書いてあるように、道路の東と西で本当に変わらない、同じような街並みがずっとあるので、それを見たときには、率直に「何でこうになってしまうのかな」「私たちだけ向こうはと違うのかな」という感じは持ちました。

もう一つは、私は現地を見て、高さの問題もあるけれども、区はこのままいくということ

ですが、壁面後退で道路を防災上きちんとするということがより重要なのではないかなと、僕は現地を見てすごく感じました。今は乗用車が1台通るのがやっとの一方通行になっていて、ゆくゆくはもちろん中心から2mセットバックしなければということになるので、そうすると、本当に防災上大丈夫なのかなということを感じながら現地を見たところでした。それは感想で、そこは改めて、今また蒸し返すということにはできないと思いますが、そこはかなり大事だと感じたところです。

今いろいろ議論になっている、三つの絵が描いてあります最高限度のところですが、今度13mに制限するという南榎町のところは、これはこれで全体として何ら異議なしで進めていいと思います。しかし、先ほどからの話の中で、弁天町やそちらの方も、そういう意思があればその13mにすることは不可能ではないということのようですが、今ここで、なぜ20mということを変更して決めなければいけないのか。元々、20mという都市計画上の高度制限になっているわけですよね。ですから、ここは極端に言えば今回触れなくても、元々高さ20mであるし、あるいは沿線は30m、40mで、そこは全く変わらないわけですよね。別に増やしたり減らしたりするわけではないわけで、ということは、逆に言えば、南榎町だけを13mということで都市計画決定するということは、なぜできないのですか。

○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 今回は、20mの指定は地区計画では行いません。委員のご指摘のとおり、既に20mの規制がかかっていますので、地区計画で制限する必要はございませんので、制限をしておりません。資料1-3のA3の「牛込台西北地区地区計画(案)【概要版】」をご覧ください。下の表の地区整備計画(概要)のところの、「建築物等に関する事項」の「建築物等の高さの最高限度」の欄を見ていただきますと、13mは住宅地区Bだけでございまして、その他のところはバーが付いています。これは、現状かかっている高さ制限のままですという意味で、地区計画では定めないものです。

○かわの委員 いや、ですから、そこは変わらないわけでしょう。だったら、なぜそこまで入れた地区計画になるのですかということですか。南榎町だけの地区計画にすればいいではないですか。他のところは少なくとも高さの部分については変更がないわけで、例えば幹線道路沿線地区や住宅地区Aというのは、今回この地区計画としてこれを決定しなければいけない何か理由があるのですか。

○景観・まちづくり課長 なぜ地区計画に入っているのかというご質問だと思います。

○かわの委員 はい。

○景観・まちづくり課長 これにつきましては、今、説明しました地区整備計画（概要）の欄を見ていただいて、大きく項目がございます。「土地利用の方針」から始まりまして、「建築物等の用途の制限」や「建築物の敷地面積の最低限度」。これらについては南榎町以外にもかかっている制限です。こういったものを地区計画としてかけていくということで、区域に入っているものです。その中で、高さは南榎町だけでかけるというものですので、他の地区については他の制限項目によって区域に入っているというものでございます。

○かわの委員 先ほどから、南榎町は長年かけてやってきて13mという希望が大変多かった。だからもう、極端に言えば待たなしたと。それはそれでいいと思うのですが、ここで言う①や②の地区については、もう少し議論することが可能ではないのですか。Bだけ今日決めるということには、なぜできないのですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 まず、考え方として、地区計画の区域の取り方というものがございます。前提としまして、幹線道路で囲まれた中で地区計画の区域を設定するというのが原則です。例外は多々ございますが、原則はそういうところなので、区域の拡大を南榎町から周りに図ったという経緯がございます。また、仮に今回、南榎町に絞って地区計画をやり直すとなりますと、また規制の内容を含めて大きく変わりますので、原案の作成、周知、アンケート等からまたやり直しということになります。区としましては、その他の項目については、先ほど言いましたように、他の方々はアンケート等をやっても制限がかかること自体に反対ということは一切出ていません。そういう意味で、今回は地区計画に入れさせていただき、意見書で出されているものは次のステップで検討すべきだという判断をして、今回に至っているものです。

○かわの委員 あまり長くてもあれなので、最後にしますが、確かに、元々全体のこの地域で地区計画というふうに使っていたので、その中の一部だけ抜き出してまたやるとなると、そもそもその区域の変更からやらなければいけないということは分かります。そういう面では、住宅地区Aの地域も、今後の中で、やればそういうことが可能ですというところは今後の課題として残るかもしれません。ただ、だとすると、先ほどのやりとりの中で、皆さんの覚悟があればとか、区は最後には「積極的に一緒にやります」みたいなことを言っているけれども、本当にその地域の人たちのそういうことを、例えば南榎町のとくに一生懸命区が努力しながらこの地区計画を作ったということを考えると、やはり、そういう姿勢が改めて区に

求められると思いますし、そのことを、いわゆる陳情を出したり、あるいは弁天町の人たちはその区の姿勢を待っていると思うのですが、そのことについては改めていかがですか。

○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 南榎町につきましても、先ほど、平成22年2月に要望書が出され、その後、準備会というお話をしましたが、参考資料の「まちづくり構想」をご覧くださいと、会長のコメントがございます。その真ん中の方を見ていただくと、「このような状況の中」と始まる文章がございます。「私達は、多くの住民の合意のもとに私たちが好む歴史的な住環境の維持・向上と安全・安心のまちづくりを目指して住民活動を一層強化することとなり、まず南榎町自治会として、自治会組織の中に『環境保全部会』を平成21年5月に設置いたしました。そして、同部会の活動として多数回に及ぶ議論と種々の活動を重ねた結果、地元の8割に及ぶ賛成署名が集まり、これを基礎として、平成22年2月1日、南榎町自治会として会長名で御区に対し地区計画策定の依頼を行いました」というものです。

この経緯を簡単に言いますと、元々、建物が建つに当たって南榎町の自治会の方から区に陳情を含めて高さ制限をしてほしいという申し出が、実はこの前にございました。このときも、区は今回と同じように、一部の方々に制限しろというのは難しいと。区としては、まず皆さんで総意としてまとめていただいた後、そこについてご協力できる点であれば協力していきますということで、南榎町の自治会の方々は自分たちで部会を作って、合意形成をまとめてきたという経緯がございます。今回の弁天町におきましても、われわれとして、都市計画で適正なのは現在かかっている20mだと認識しています。そういった中で、より自分たちで厳しい制限をかけたいのだと。誰がかけたいのかといえば自分たちだということをまずご認識いただき、意見書で出せば後は区がやってくれるのではなくて、皆さんがまずやるのですということを考えてほしいという意味で、私の発言をさせていただきました。ただ、実際にこの方々が総意としてまとめた結果、区として、必要であればきちんと事務局として資料を作ったり、会を開いたりということは当然行っていくべきだと考えていますので、そういった支援はしていきたいと考えています。

○かわの委員 ということは、逆にそういう動きが出てくる中で、この地区計画の再検討は十分あり得るという認識でいいのですね。それを最後に一言だけ。

○景観・まちづくり課長 はい。おっしゃるとおりでございます。実際にそういう形で地区計画の変更をしている地区がございますし、今現在行っている地区もございますので、変更

という形であれば、当然、可能性としてはあると思います。

○戸沼会長 僕からちょっと聞きたいのですが、この要望に出ている13mにしてくれという中には、現在、13mを超える建物もあるのですか。

○景観・まちづくり課長 区域内にということですか。

○戸沼会長 区域内。

○景観・まちづくり課長 区域内にございます。3棟ございます。

○戸沼会長 そうですか。はい。あるわけですね。

○景観・まちづくり課長 あと、すみません。ちょっと修正させていただきます。先ほど私は区域内の建物の割合で約半分が戸建てと言いましたが、間違いです。約8割が戸建てで、残りの2割が共同住宅でございます。そうすると、7割と2割の差が余計開いて説明がつかないのですが、実態上は8割が戸建て住宅で、2割が共同住宅です。すみません。修正させていただきます。

○戸沼会長 はい、石川さん、どうぞ。

○石川委員 一つだけ、どうしてもよく分からないので。南榎町ということですが、先ほど「まちづくり構想」をお読みいただいたページにも、まちづくりを考える会ということで市谷山伏町も弁天町も全部入っているわけですね。最初は南榎町ということですが、これを見ますと、活動を経て大きく発展して、さらに2年9カ月で11回の開催を繰り返したと。ということだと、南榎町だけではなくて、今回の地区計画のエリアの皆さんがご一緒に活動した結果というふうに読めるのですが、どうして突然、平成21年から設立しているのに、これを見ますと意見書は平成30年2月10日ですよ。それほど長い年月をかけているのに、どうしてこういう齟齬が起こっているのかということが、区の方からのご説明でも、この資料を見ても理解し難いものですから、教えてください。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 まず1点としましては、こういった活動を区としては十分周知等を図ったつもりですが、それが足りなかった点はあるかと思えます。もう一つは、実際に説明会をして、先ほど言いました壁面後退等を説明した意見書の中では、高さ制限をかけてほしいという意見が確かにあったことはあったのですが、ごくごく少数でございまして、そのときには高さ制限をしてほしいという声は実には出ていません。そういった中で、今回、修正案を作って、新たに説明会等を行ったところ、急にこうした形で出てきたというものです。そういった点を踏まえたと、われわれとしても、もう少し早い段階で、例えば考える会等で

検討している中でこういったお話が出てきて、最初の段階で入れられれば、また違った形だったかなと思うのですが、何分、都市計画の手続きに入ってから申し出ですので、なかなか難しい。併せて、どうして突然出たのかは、区としても分からない状況です。

○戸沼会長 他にどうぞ。はい、どうぞ。

○星委員 南榎町の方も、自分のところだけ13mの制限をしてもらって、普通、高度開発ではなくて、逆に低層で良好住宅を得ようということですので、自分のところだけ13mで、目の前の隣は20mでいいのだと。それは逆でしょう。自分のところは13mだけれど、目の前も通路を挟んでも同じ低層の住宅地の方が良いと考えるのでは。そのためにやってくれるなら、1年ぐらい待ってくださるのが普通の考え方だと思うのです。早くやれ、早くやれというのは。目の前に20mの高い建物が建つよりは、自分のところも13mでお願いしているわけだから、目の前も13mにしてもらった方がよほど住環境を保てるわけです。そのぐらいのことを真剣に「では、やろうか」と言えば、南榎町の方は待ってくださるのではないのでしょうか。ただ、防災上どうしても現状の維持が必要だということであれば、これはまた別だし、もう一つは、今の賛成者の数が、どういう発端かは別として、アパートが20%、私はもっと多いのではないかと思うのだけれど、それは別として、8割が戸建てで50名。ということは、これは戸建ての家は全体で何戸あるのですか。

○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 今回要望されています赤い区域内的の建物が、全部で77敷地ございまして、戸建て住宅が60敷地、集合住宅が14敷地、その他教育文化施設等がございまして、合わせて77敷地です。

○星委員 それで、弁天町から要望されている戸建ての所有者は何名なのですか。60のうち何名が低くしてくれと言って賛成されていらっしゃるのですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 すみません、そういったご質問について、数の方は把握していません。といいますのも、同じ戸建て・・・。

○星委員 ごめんなさい、いいのです。要するに、圧倒的多数の方が望んでいるという理解ではないと。こういう意見を言っているのは少数だと理解するものですから、今後、検討課題ですよというふうに思うのですが、かなり多くの方が、こちらも南榎町と、前と同じように13mに制限してくれませんかということをおっしゃっていたとすれば、それは反対する会とか

という言葉は別として、自分のところの街並みをつくるという意味では、もうちょっと考えてあげてもいいのではないかなと思うのですが、そこら辺は。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今回、陳情書等の中に出てきます、7割だという主張をされていることについて、いや、事実は2割ですという意味で、2割を出させていただきました。先ほどからご説明していますように、都市計画で皆さんの権利を制限するに当たって、署名が何割だから都市計画で変えられるのかというものではございません。実際に出されている意見等でも、実際の現在の規制等をきちんと把握されているか等を含めて、きちんと説明等を図る必要がございます。そういった意味で、区としてはこの都市計画の手続きの中に入れるのではなく、改めてやるべきだという判断をしたところなんです。また、南榎町の方々からは、常々、早くしてほしいと。といいますのは、平成22年から始まって、本来もっと早くできるものが延びている状況です。これは、この間の1月の説明会の場におきましても、かなり強く発言されています。区としましては一緒に活動してきた経緯もございますので、できれば、まず南榎町の13mをかけさせていただきたいということで、今回、提案させていただいているものです。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○澄川委員 澄川です。もう一度、あまり長くはしませんが、根本的なところで。壁面の位置の制限に関する反対意見が多数寄せられたということで、まるで諦めたようなことになっているのですが、それはやはり時間をかけて説明会もやって、さっきお話しされていた、こういう合意形成というのは、あくまでも反対に対しても形成したのだということのように聞こえますけれども、本当にそれでいいのでしょうか。壁面位置の制限の反対意見というその反対理由は何だったのか。それから、多数と言うけれども、その数というのは絶対値はどうだったのか。これはこのまま今後も壁面の位置の制限をやらないのか、引き続きやるのだけれども今回は見送るのか。そこを教えていただきたいです。

○戸沼会長 それについては何度か説明していると思いますが、では、改めて説明してください。

○景観・まちづくり課長 壁面の位置の制限について、平成27年10月に説明会と意見募集を行い、反対が多数ございました。その後、反対する会の方々と意見交換を重ねた上で、区の方で訪問して説明をして回っています。そのときの調査対象敷地、先ほど言いました南北の道路の沿道の敷地が95件ございます。このうち、回答が出されたのが57件です。57件のうち

43件が反対というご意見でして、仮に回答のなかった方々を含めたとしても、半数近くが反対されている状況が確認されました。こういった状況を踏まえて、区としては、今すぐ壁面後退をかけるというのはなかなか難しいという判断をして修正原案を作成したものです。

また、反対理由としましては、自分のところの壁面を下げて、そこに何も建てられず、かつ税制上の優遇等もない中で、なぜそういう制限をされなければならないのかといったご意見が多数を占めています。区としましては、それに併せて容積率や斜線の緩和等、併せて建替え等、促進するためのいろいろな策で検討してきた経緯がございますが、なかなかその辺のご理解が得られず、セットバックすることについての反対ということで今回は見送ったものでございます。

〇戸沼会長 はい、ありがとうございます。他にどうぞ。**中川さん**、どうですか。

私の理解では、地区計画というのは高さだけではなくて、ことにここは防災的にも2項道路がたくさんあるし、全体としての安全を確保する場所として確保しなければいけないと。今まで20mの高さがあったところが、あえてある地区を……。あそこは2項道路がすごいですからね。私も何度か見ましたが、やはり13mにするという、そこでひとまず作って、今度の非常にユニークな陳情だと思うのは、普通は自分の権利を制限されるのを反対するケースが多いのですが、自分のところまで制限してくれというケースなのですね。ただ、私が見たところでは、あそこには13mを超える既存の建物も幾つかあって、その人たちも含めた合意形成がなければ、区側、行政としては制限をかけるということを一気にやるのはかなり難しい。区としては、それに対してもう少し時間をかけて、それも含めて可能であれば、13mの筋書きにするというふうには私は取っているのですが、現地はすごいところなのです。坂道だし、あれは本当に高さ以外に地区計画をかけて全体的に安全を、ことに防災についてはそちらの方がより心配なぐらいなので、その議論も含めて、区側としては、熟度のある形でもう少し地元のご意見も含めて、次のステップで、既存の高さで13m以上の人たちも含めて合意形成があれば、それはそれでやりましょうというのが区のスタンスだと私は理解しています。

その上で、大体時間が来ましたので、ことにご意見があればおっしゃっていただきたいと思います。現地はすごいところですよ。ご覧になるといいと思いますが、坂道だし、道路も実際、非常に狭いということも含めてと、何かやはり全体を含む地区計画のイメージを現地の段階で置く必要があると思うのです。現地を見ていただくと一番実感が分かると思います。固い建物と柔らかい建物が一緒になっているのです。新興住宅地ですから、かなり景観的にもバラバラなので、景観も含めて良い形にしたいという案件だと思います。

ご意見ございましたら。はい、どうぞ。

○倉田委員 基本的には、今、会長がおっしゃったことに賛同しますが、今日の議論は基本的に合意形成の話と、どのように合意形成が図られてきたかという一つの手続きの話として議論がかなりされています。一方で、今回、地区計画という形で、都市計画でこの地区を扱おうとしているわけなので、そういう意味では、地区計画の対象エリアは、ある意味で一体の市街地として扱っていかうと。その地区全体の環境を改善していかうというのが一つの目的だと思うのです。そうしたときに、もちろん合意形成がベースになるとは思いますが、都市計画で地区計画をかける以上、この地区のあるべき姿や課題がある程度明確になった上でかけるということも必要なのだろうと思っています。

そういう意味で、ほとんど合意形成だけで結果こうなってしまったというのではなくて、都市計画としてこの地区は課題がこういうところにあつて、これはこういうふうに変更されるべきだと。そのために地区計画が使われるというあたりが、もう少し明確になっていないと。先ほどの話で言うと、セットバックの話も、もちろん合意形成ができないためにそれが実際には取り下げられたということもありますので、そういう意味でいくと、ここは2項道路という形で道路がかなり狭いわけですから、そういったときに高さも、基本的にはセットバックなので道路拡幅ではないのですが、実質的にそういうことを狙っているわけですから、それとは必ず連動している話だと思うのです。

そういう意味で、もう少し区としても、合意形成を図る上で、都市計画としてあるべきものをきちんと説明した上でやられる必要があるのではないかなと。そうでないと、部分的に物事を解決していただくだけで、最終的に出来上がったものが全体として見ると非常にバランスを欠いたものになっていくのではないかと思います。そういう意味で、今回、南榎町について高さ制限を、もう少し高さを抑えるということは地元の意向としてもいいと思いますが、そういうところについても、合意形成だけの結果、できたものが都市計画だというものではない形で進めていただければと思います。

○戸沼会長 ご要望ということで。はい。それでは、他になければ、そろそろ時間ですので採決したいと思います。今回の区の家に対して賛成の方、挙手を願います。

はい、多数ということで決めさせていただきます。ありがとうございました。

では、次の案件を。

日程第二 報告案件

案件1 牛込台西北地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。日程第2、報告案件、案件1「牛込台西北地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」になります。こちらは、東京都から区に対して新たな防火規制の区域指定に係る意見照会があり、併せて、東京都の作成した区域指定案を都市計画審議会に報告するよう求められているため、報告するものとなります。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。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 それでは、資料2「【報告案件1】牛込台西北地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」をご覧ください。今回は、事務局より説明がありましたように、東京都決定の新たな防火規制の区域を指定するものでございます。

概要につきましては、A3カラーの資料2-2をご覧ください。「新たな防火規制の区域指定案【概要版】」です。「1. 目的」です。牛込台西北地区は、防災上の課題がある地区です。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（新たな防火規制区域）に指定することで、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替えを規制します。これにより、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物、準耐火建築物等）の建築を義務付け、災害に強いまちづくりを進めてまいります。その下の「地域危険度一覧」です。この表は、町丁目別に建物倒壊危険度等をランク付けしたものと、順位を付けたものです。この出典は「第8回地震に関する地域危険度測定調査（東京都）」であり今年の2月に公表されたばかりのものです。ちなみに、今回は4町目ございますが、南榎町につきましては、災害時活動困難度と総合危険度がランク4ということで、防災上課題があるというものです。

「2. 新たな防火規制の指定区域」です。下の区域図の中の赤い実線で囲まれた区域は、先ほど説明させていただきました地区計画と同じ区域となっています。

「3. 主な規制内容」です。先ほど言いました赤い指定区域におきましては、防火地域と準防火地域がございます。「（1）防火地域」につきましては、今回は防火地域の規制の方が厳しいため、特に新たな防火規制によって強化されるものはございません。その下の「（2）準防火地域」です。指定区域内の準防火地域では、1・2階建ての建物であっても、耐火建築物または準耐火建築物等の建築が義務付けられるものです。防火構造の建築物は、外部からの火災に一定時間耐えるのみで、建築物内で発生する火災に脆弱なのに対し、準耐火建築物は建築物内外で発生する火災に一定時間耐え得るため、より防災性が向上するものです。上の

「現状の防火規制」でいきますと、延べ面積500㎡以下かつ2階以下のものは防火構造とすることができますが、新たな防火規制により、延べ面積500㎡以下かつ3階建て以下のものは、準耐火建築物等としなければなりません。同様に、今までは準耐火建築物でよかったものが、耐火建築物が要求されるというものです。なお、用語の定義につきましては、その下に記載がございます。また、下の方は、防火構造の木造建築物を木造の準耐火にするとうこういった制限がかかるということを図で示したものです。

資料2-1としまして、区域指定案の詳細を付けています。なお、内容につきましては、今、概要版の方で説明したものとございますので、ここでの説明は割愛させていただきます。報告案件1につきましては説明は以上になります。

○戸沼会長 何かご質問がございましたら、どうぞ。

○かわの委員 そうすると、これが施行されると、かなりこの地域で規制というか、これに係る建物が現状ではたくさんあるということですか。それを今後どうしていくかというあたりは、見通しはどのようなのですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 現在、この地域には木造の老朽化した建物が多数ございます。すみません、数については把握していませんが多数ございます。そういったものを規制の面として今回、新たな防火規制で制限するとともに、併せて、この区域に指定されますと、現在、木造の老朽化した建物の建替え助成を区の方で始めていまして、その対象区域になります。助成の面と規制の面、両方で区としては防災性の向上に努めてまいりたいと考えています。

○かわの委員 はい。ありがとうございます。

○戸沼会長 よろしいですか。では、次の報告案件に行ってください。

案件2 西新宿五丁目地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。次に報告案件、案件2「西新宿五丁目地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」です。

○防災都市づくり課長 西新宿五丁目地区における新たな防火規制の区域指定案について、ご説明いたします。資料3-1をご参照ください。「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。新たな防火規制区域を指定することにつきましては、地域

住民へ説明を重ねてきた結果、理解が深まってきましたので、区は新たな防火規制区域の指定に向け、区の検討案(区原案)を作成し、平成29年11月に東京都に提出いたしました。今般、都から区域指定案(都案)について、区に対し意見照会があったため、都市計画審議会に報告するものでございます。

「2 区域指定案」です。資料3-2をご参照ください。区域の指定案としまして、「区域新宿区西新宿五丁目の区域」とございます。指定理由については、この資料で後ほどご説明いたします。

「位置図及び区域図」をご参照いただきたいと思います。別添1、区域指定の検討案をご覧ください。位置図、23区の地図、新宿区の地図と西新宿五丁目地区をお示ししています。次に別添2の資料をご参照ください。「区域及び指定理由」がございませう。区域は新宿区西新宿五丁目地区全域です。指定理由として、本地区は、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に関する要綱第2の(2)地震に関する地域危険度測定調査における火災危険度の評価ランク4以上の地域に該当しております。また、平成26年4月には、不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)に指定されており、不燃化の推進を図っていくために、新たな防火規制区域の指定をするものです。地震に関する危険度測定調査ですが、先ほど景観・まちづくり課長からございましたように、第8回の調査結果が先月公表されております。当地区におきましては、火災危険度の評価が、前回、ランク4からランク3に下がっているところでございませう。

区域図をご参照ください。西新宿五丁目の区域がございませうが、一点鎖線は、区域の指定を検討した区域です。地区の中にございませう縦線の区域は、防火地域です。また、格子の区域は準防火地域となっております。

資料3-1にお戻りください。続きまして「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まいります。

資料3-3をご参照ください。「新たな防火規制の指定について【概要】」です。「1 目的」については記載のとおりです。下に地震に関する地域危険度測定調査の結果がございませう。第7回と第8回を併記しております。火災危険度については先ほど申しましたように、第7回はランクが4だったものが第8回は3になっています。

「2 新たな防火規制の区域指定案」についてです。都の不燃化特区に指定されました西新宿五丁目全域を新たな防火規制として指定してまいります。こちらの地図の赤い枠で囲まれ

ました区域を新たな防火規制区域とします。

現在の防火地域および準防火地域の指定状況がございます。ピンクで塗られた部分が防火地域、青で塗られた区域が準防火地域になります。新たな防火規制の区域指定によりまして、現在の規制の内容が変更となります。ピンクで塗られました防火地域の規制は、変更はございません。一方、青で塗られました準防火地域の規制につきましては、新たな防火規制が優先されます。

右側のページをご参照ください。「3 主な規制内容」です。こちらにつきましては、先ほど景観・まちづくり課長からご説明したとおりですので、ここでは省略させていただきます。

資料3-1にお戻りください。「4 区域指定に向けての周知等」です。これまで、懇談会や協議会での説明をしております。平成26年度から計12回開催した説明会のうち、防火規制については9回説明しています。また、まちづくりニュースで周知を図り、これまで14回発行しております。そのうち新たな防火規制については6回記載しております。区原案についての説明会を平成29年10月27日に、都案についての説明会を平成30年1月31日にそれぞれ開催しております。

「5 区域指定案の縦覧及び意見書の受付」についてです。都市計画法第17条に準じた手続きを行ってまいりました。具体的には、区域指定案の縦覧および意見書の受付を平成30年2月1日から2月15日まで行いました。その結果、縦覧および意見書の件数はございませんでした。

「6 今後のスケジュール（予定）」です。平成30年3月下旬、都への意見照会への回答を行います。5月に東京都により区域指定の告示、そして6月に施行を予定しています。

最後に「7 区域指定の告示後の対応等」です。今後、都による区域指定の告示後、地域住民等に対しまして、新たな防火規制区域に関する案内の配布や区広報紙等により周知を図ってまいります。また、引き続き地域住民の方々との協働により、地区計画の策定を進めることによりまして、災害に強いまちづくりを進めてまいるところです。説明は以上になります。

○戸沼会長 ご質問やご意見をどうぞお願いします。よろしいですか。はい、ありがとうございました。

それでは、次の議事がありましたら、事務局。どうぞ。

日程第三 その他・連絡事項

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。「新宿区まちづくり長期計画」冊子について、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 会長。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○まちづくり計画等担当副参事 本日、委員の皆さまに印刷物を4種類置かせていただきました。「まちづくり長期計画」の印刷物が整いましたので、簡単にご紹介したいと思います。まず青色の表紙の都市マスタープラン、そして緑色の表紙のまちづくり戦略プラン、そして紫色の表紙が概要版になっています。そして、新たな試みとしまして、蛇腹折りのPR版を作成させていただきました。なお、委員の皆さまには、後日改めて今の印刷物を郵送させていただきますので、そちらでご覧いただきたいと思います。また、この2冊の冊子については、1階の区政情報センターで有償で頒布させていただく形になります。以上でご案内を終了させていただきます。

○戸沼会長 中川部会長、何か感想はありますか。皆さんで作ったので、何か立派なものが出て、どうもありがとうございました。ご苦労さまでした。いいですか。あとは事務局。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。前回第189回の都市計画審議会の議事録ですが、**かわの委員**は署名をお願いいたします。次に、本日の議事録でございますが、次回の191回新宿区都市計画審議会にて署名を頂き、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。

最後に、次回の開催予定です。4月27日（金）午後2時、本庁舎6回第2委員会室で、第191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 今日は終わりですか。では、今日はどうもありがとうございました。ご苦労さまでした。

午後5時03分閉会