

第192回

新宿区都市計画審議会議事録

平成30年7月19日

新宿区都市計画部都市計画課

第192回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成30年7月19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、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、小田桐信吉
澄川雅弘、八名まり子

欠席した委員

石川幹子、青木滋、高野吉太郎、上野洋明(代理:新保昌隆警備課長)
伊東功(代理:高橋俊幸警防課長)

議事日程

日程第一 報告案件

案件1 東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更(原案)について(区決定)

【西新宿三丁目西地区について】(案件2~4)

案件2 東京都市計画 地区計画 西新宿三丁目西地区 地区計画(原案)について(都決定)

案件3 東京都市計画 第一種市街地再開発事業 西新宿三丁目西地区 第一種市街地再開発事業(原案)について(区決定)

案件4 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第61号線の変更の区案について(都決定)

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後3時00分開会

〇戸沼会長 時間になりましたので、始めたいと思います。きょうは猛暑ということで大変な暑さの中、おいでいただき、どうもありがとうございます。

ただいまから第192回新宿区都市計画審議会を開催したいと思います。

事務局から、きょうの委員の出欠について報告してください。

○事務局（都市計画係主査） 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、青木委員**の2名です。なお、新宿警察署長の**上野委員**及び新宿消防署長の**伊東委員**は、公務のため欠席となりましたので、代理出席をいただいております。

また、**小田桐委員、井下田委員**から遅参のご連絡がございました。

本日の審議会は20名中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源が消えてしまうことがありますので、その際は事務局でマイクを交換いたします。

以上です。

○戸沼会長 きょうの日程と配布資料を説明してください。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。まず、本日の日程です。議事日程表をごらんください。

日程第1、報告案件、案件1「東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更（原案）について（区決定）」、次に、案件2から4「西新宿三丁目西地区について」、関連する計画となっています。案件2「東京都市計画 地区計画 西新宿三丁目西地区 地区計画（原案）について（都決定）」、案件3「東京都市計画 第一種市街地再開発事業 西新宿三丁目西地区 第一種市街地再開発事業（原案）について（区決定）」、案件4「東京都市計画 道路 幹線街路補助線街路第61号線の変更の区案について（都決定）」。

次に、日程第2、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、机上の資料をごらんください。初めに議事日程表、次に資料1、クリップどめになります。報告案件1「東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更（原案）について（区決定）」、次に、ダブルクリップどめで資料2、報告案件「西新宿三丁目西地区について」、案件2から4になります。

また、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。「新宿区まちづくり長期計画

都市マスタープラン」、「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」。

不足等がございますでしょうか。

本日の日程と配布資料については以上になります。

○戸沼会長 それでは、議事を進めたいと思います。

きょうは報告案件が4つです。大体、午後5時ごろをめどに終了したいと思いますので、ご協力をお願いします。

日程第一 報告案件 1

東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更（原案）について（区決定）

○戸沼会長 それでは、日程の第1、報告案件の1、東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更（原案）について、これは区決定でございますが、事務局、お願いします。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。日程第1、報告案件、案件1「東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更（原案）について」になります。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ようになります。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 お願いします。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。それでは、案件1、東京都市計画 地区計画 赤城周辺地区 地区計画の変更（原案）についてご報告いたします。

資料1-1をごらんください。

まず、1番目、趣旨でございます。本地区は、地区内部に木造建築物が密集していることや消防車の進入が困難な狭隘道路が多いことなど、防災性の向上を図ることが課題となっております。このことから、平成28年4月に赤城周辺地区地区計画を都市計画決定し、シンボルロード沿道に地区整備計画を定めるとともに、同年6月に地区全体に新たな防火規制区域を定めてございます。

今般、シンボルロードに接続する南北道路沿道におきまして、地元権利者の合意が図られたことから、地区整備計画区域を拡大するため、地区計画の都市計画変更に向けた手続を行っていくものでございます。

2番目、これまでの経緯です。平成25年1月に赤城周辺地区まちづくりの会を発足しまして、28年4月、赤城周辺地区地区計画の都市計画決定を行いました。また、同年6月に新たな防火

規制の区域指定を行ってございます。その後、平成28年度から29年度にかけまして、区画道路1号及び2号沿道の権利者への意向調査並びにまちづくり会でのまちづくりルールの検討を行い、地区計画変更素案に対するアンケート調査を実施したものでございます。

続いて3番、地区計画変更原案の概要についてでございます。大変申しわけございません、ここには資料1と書かれていますが、正確には資料1-3になります。

また、その下の4番の地区計画変更原案につきましても資料2と書いてございますが、こちらにつきましては資料1-2が正解でございます。大変申しわけございません、おわびして訂正させていただきます。

それでは、資料1-3、赤城周辺地区地区計画 都市計画変更原案の概要についてをごらんください。

1枚おめくりいただきまして、左側に赤城周辺地区の現況ということで、位置、面積、用途地域が記載されてございます。内容につきましては、ここに記載のとおりでございます。

また、その下に位置図がございます。上にありますのが平成28年、つまり、現在かかっています地区計画の区域でございまして、真ん中に青い点線でございますシンボルロード、これを中心に地区整備計画を定めてございます。

今回変更いたします内容は、その下の位置図になりまして、赤い線の道路につきまして区画道路1号、区画道路2号、この沿道周辺につきまして、新たに地区整備計画を追加するものでございます。

右側には、地区計画の目標、それと土地利用の方針を記載してございます。

なお、変更箇所につきましては、赤い下線が引かれた部分になってございます。内容はここに記載のとおりでございます。

もう一枚おめくりいただきまして、2ページ目をごらんください。

左側は同じく位置図となっております。右側に、地区整備計画各項目ごとの制限内容が記載されてございます。また、縦の列に地区の区分がございまして、住宅地区、住工共存地区、幹線道路沿道地区がございまして、今回、変更に伴いまして住工共存地区がAとBに分かれるものでございます。

具体的な用途の制限、また、容積の最高限度等につきましてはここに記載のとおり、また、変更箇所につきましては下線が引かれている部分に変更となるものでございます。

具体的な内容につきましては、もう一枚、3ページ目をごらんください。

壁面の位置の制限の内容になってございます。上が既にかかっていますシンボルロード沿

道の壁面後退の図でございます。真ん中に立面図がございまして、シンボルロードからの中心から3m、なお、高さ12mを超える部分については中心から4.5m、壁面後退をするものでございます。

下のほうを見ていただきますと、今回変更する区画道路1号、2号沿道の敷地でございます。こちらにつきましては、中心から2.5m、10mを超える部分では中心から3.5mの壁面後退を新たに定めるものでございます。これによりまして、建てかえ等で壁面後退が進みますとシンボルロードが6m、区画道路1号、2号が5mの道路空間が確保されるという地区計画となっております。

なお、次のページ、4ページをごらんください。

こちらにつきましては、壁面の位置の制限のうち、角敷地についての制限内容となっております。今回、新たに区画道路1号、2号を加えることに伴いまして、シンボルロードとの角敷地の問題が出てまいります。そこで、右下にございます追加と赤の白抜き文字で書かれています壁面の後退部分を新たに角敷地の壁面後退として定めるものでございます。

内容はここに記載のとおりでございます。

資料1-1のほうにお戻りください。

4番の地区計画変更原案につきましては、お手元にあります都市計画図書が資料となっております。内容につきまして、今お話ししました概要を図書にしたものでございます。内容は同じものでございます。

5番目、今後の予定でございます。

平成30年6月、地区計画変更原案を決定し、30年7月、地区計画変更原案の説明会を開催いたしました。説明会は7月16日に開催し、15名の方が参加されてございます。説明会の中でのご意見としましては、基本的に町の将来等に関するご意見とかは幾つかいただきましたが、具体的に今回の地区計画の変更に関するご意見というのは、特段ございませんでした。

なお、現在、縦覧、意見書の受け付けを行っているところでございます。

その後、平成30年10月に変更案の決定を行い、11月に地区計画変更案の説明会、縦覧、意見書を行います。来年1月に当審議会におきまして審議をお願いします。その後、都市計画決定、31年3月に建築条例の一部改正を行う予定でございます。

簡単ではございますが、説明は以上になります。

よろしく願いいたします。

〇戸沼会長 どうもありがとうございました。

それでは、きょうは報告案件ということですので、ご質問、ご意見がございましたら、自由におっしゃってください。

どうぞ。

○あざみ委員 あざみです。今、最後にその説明会が7月16日にされたということだったんですけども、14名の方というのは地権者の方なのか、それ以外の方なのか、その辺の内訳はいかがでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今回、都市計画法16条に基づく説明会となっております。地区計画の区域内の権利者の方を対象に説明会を開催しております。

○戸沼会長 どうぞ。

○あざみ委員 わかりました。

それから、先ほどの1-3のところの説明で、今回の変更で住工共存地区をAとBに分けるというお話でしたけれども、これは、分ける理由というのはどういったところなんでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 これは、現在の都市計画で決まっています地域地区のうち、高さ制限が異なる部分でございます。用途地域は同じ準工業地域なんですけれども、部分的に高さ制限が異なっていて、そのために今回、区分地区を分けたというものでございます。

具体的には、資料1-2、都市計画図書の総括図という原案に用途地域の地図が入っております。資料1-2のA4の資料になります。これの総括図というのが後ろのほうについてございまして、後ろから4枚目に、ここで用途地域の図が入っていて、同じグレーの準工業地域、用途地域上は同じなんですけど、この真ん中の部分だけ高さが20m二種高度の日影4時間、2.5時間というのが棒線で引っ張られているのがおわかりいただけますでしょうか。それ以外の準工業地域は、高さが30m三種高度の5時間、3時間の日影の規制なんですけれども、この四角い部分だけが高さ制限が異なっていてございまして、そういった意味で、地区計画でも区分地区を分けているというものでございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○あざみ委員 わかりました。

それで、ここは細い路地で、先ほど目的の話がありまして、消防車が入るようなところが課題だと、入らない、困難な細街路が多いことが課題だということがありましたけれども、

シンボルロードと、あと南北を広げるということはそのとおりだと私も思うんですが、一方で、赤城元町との境目の南北の急な坂の道ですね、ここ自体も少し広げないと、実際はシンボルロードを広げてもなかなか車両自体は、例えば早稲田通り、神楽坂通りのほうから、下からもですけれども、なかなか厳しいのかなと思うんですけれども、そちらのほうの拡幅などはどのようなことをこれから考えていらっしゃるのかというのはいかがなんでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 そちらの道路につきましても、都市計画的には非常に重要な路線であるというふうに区のほうでは考えてございます。

ちなみに、資料1-2の一番後ろのペーパーをごらんいただきたいと思います。これは都市計画図書としてといますか、方針付図というものがございまして、これは28年4月に地区計画をかけたときに既に方針付図として定めてございます。区としては、防災性を向上するためには真ん中のシンボルロード等だけではなくて、こういった周りの部分も重要な道路であるというふうに認識してございまして、将来的にはこういった形で拡幅なりを考えていかなければいけないというふうには認識してございます。

ただ、今回、2本選別するに当たりましては、実態上の道路の状況ですとかを踏まえて実は選別したという結果がございまして、ご指摘の道路につきましては、赤城神社のちょうど西側の道路のことかと思いますが、やはり説明会でも同じようなご意見が出されてございます。あの道路につきましては、現況の幅員の幅が極端に狭いところと広いところが分かれている現状がございまして、また、高低差等がございまして、一概に壁面後退で確保するのがなかなか厳しいという現状もございまして、今回は地区計画の変更には入れていない状況です。ただ、一応、方針付図に位置づけることで、区としては防災性を今後考えていきたいというふうに位置づけているものでございます。

○あざみ委員 わかりました。

○戸沼会長 では、ほかに、どうぞ。

どうぞ。

○かわの委員 かわのです。これができ上がると、シンボルロードが6m、それから区画道路1、2号がそれぞれ5mということになって、いわゆる防災上も、あるいはいろいろ便利になるのかなという気はしますけれども、現状は、特に区画道路1号、2号というのは、現状はどのぐらいの幅の道路になっているかというのはわかりますか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 まず、区画道路1号につきましては、区画道路1号の真ん中あたりにつきましては4m以上ありまして、4mから5mぐらいございます。ただ、真ん中より北側の部分及びシンボルロードに近い部分につきましては2項道路、つまり4mない幅員の部分がございます。

また、区画道路2号につきましては、同じく、シンボルロードの近くについては2項道路、狭い部分がございます、真ん中が4mから5mぐらいございます。ただ、北側のほうにつきましては、一部5mを超える、中には6mを超えるような幅員の部分もございます。現況はそうなっております。

○戸沼会長 どうぞ。

○かわの委員 そうですか。たしか、それこそでこぼこになっているような道路、いずれにしても、この2つは、区道は区道ですよ。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 両方とも区道でございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○かわの委員 そういうこと言うと、しかし、今言ったように、かなり狭いところもあつたりするとすると、住民の方の本当に協力なり、あるいは意識をしっかりつくってもらわないとなかなか事業自体も、あるいは、そもそも計画を決定すること自身が難しくなると思いますので、そういう意味では、先ほどの説明会や、あるいは、このまちづくり会の雰囲気から言うと、割とスムーズにいけるのかなという感じも今のお話だと聞きますけれども、必ずしもそうというふうにはならない面もあるかもしれませんが、その辺の見込みといいますか、見通しについては、区の当局としてはどんなふうに把握していますか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 当地区につきましては、28年の地区計画に書きましたシンボルロードのときから壁面後退の沿道の方々には積極的に説明を個別にさせていただいてございます。今回の区画道路1号、2号につきましても、沿道の方々に訪問するとともに、希望される方にはボリュームチェックみたいな、今回の壁面後退と緩和でどれぐらいボリュームが上がるのか、自由度が増すのかという、比較のものをつくらせていただいて説明したりとか、そういったことで理解を求めるようにしてございます。

その結果、その後に行った地区計画ですとかなりの賛同をいただいているところでございまして、また説明会等でも大きな反対がない状況でございますので、区としてはできればこ

のまま定めて、防災性の向上を図っていききたいというふうに考えてございます。

○かわの委員 結構です。

○戸沼会長 ほかに。

どうぞ。

○鈴木委員 鈴木です。区内の地区計画で見ますと、去年、議題に上った牛込台の西北地区の地区計画というのがあったかと思うんですが、あれが環境的には非常に似ているんじゃないか。牛込台の西北地区のときは、詰まっていった最後のところで少し見直しの要請が大分あったような記憶をしているんですが、どういうところでそうなったかというのは、やはり敷地面積が小さいところでの外壁後退距離が具体的にそこは入ることになった人ですとか、あともう一つは、今ちょうど20mの話がありましたけれども、牛込台のときもその20mの高さというのが結構問題になって、そういう見直しの要請があったんじゃないかというふうに記憶しているんですが、その辺を踏まえて、今回は戦略的に何かそういうことに対して具体的に、今それぞれ個別訪問で説明したりしているというお話をいただきましたけれども、そのほか何か考えていらっしゃるようなことはございますでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 牛込台との比較といいますか、まずこの赤城周辺地区につきましては、防災性、地域危険度等が非常に危ない数値が出ているという現状がございます。その点につきましては、区として昭和の終わりぐらいから町に働きかけて、積極的に防災性の向上をうたってきたという経緯がございます。

そういった意味で、地域の方の話を聞いても、この地域については非常に地域危険度が悪くて、危険だから何とかしなきゃいけないという意識が非常に高い地域でございまして、そういったものもございまして、地区計画をかける、あるいは東京都の条例に基づく新たな防火規制をかけるに当たりまして、皆さん賛同いただいているという状況でございます。当然、壁面後退等の制限がかかる部分については、きちんと区のほうで積極的に説明に行ったという経緯がございますが、そういった観点で、今までのまちづくりの経緯等で考えますと、この地区は非常に地域の方々の意識が高いのかなというふうに考えてございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○鈴木委員 あと、一つの方法、何か説明の方法としては消防士さんもいらっしゃいますので、具体的に、消防、確かに僕もしょっちゅうあそこ通るんですけども、これじゃ消防車が入れないよなということがたくさんあるんですけども、現状で、消防車が入れない道と

か、そういうのをマップで説明するとか、そんなようなことがあるとわかりやすいかなと思います。

今、ここら辺というのは消防署が本当にすぐ近くで、普通で考えればすぐ来れるところでもいいところだとは思いますが、赤城神社から真っすぐ来る一番主要な道なんかはやっぱりすごくてこぼこして、かなり広くなったところはあるんですが、現実的にはかなり狭いところもあったりして……

○戸沼会長 きょう代理でお見えになって、何かご示唆いただければ。

○高橋代理委員 新宿消防署の高橋と申します。この原案についてですが、消防車両が進入しにくいとか、いろいろ状況はこの地図から見てわかります。ただ、大事なのは、道路は車の通行だけではなく、もし万が一、火災が発生した場合の延焼阻止点という役目もありますので、そういうことを考えると、こういう道路があったら、消防のほうとしては防災面では本当に助かると思います。

ただし、こういう地権者のいろんな問題もありますので、なかなか難しいかなとは思いますが、やはりこういう話は本当に署としてはありがたいと思っております。

以上です。

○戸沼会長 どうも。

ほかにご意見、どうぞ。

○吉住委員 吉住です。今回の地区計画、本当にしっかり進めていただきたいなというふうには思いますが、それとは直接関係していないんですが、先ほど**あざみ**さんとの話とも若干関連するのかわからないんですが、この区画道路1号、2号のもう一つ東側の、これはもう一つ区画道路で白い点線になっているところがございますね、ここの道は私よく通るんですが、奥というか、こちらのシンボルロードから入って行って入り口のところも非常に狭くなっておりまして、非常に不便というか、狭い道なんですけれども、こちらのほうは今回計画のほうでは示されていないんですが、その辺は今後どうされていくのかということですね。

それで、シンボルロードのほうから入って行って突き当たりちょっと左に曲がって通りに入るんですが、こちらの改代町の真っすぐの道に直接はつながっていないんですね。少シクランクするというんじゃないんですが、こういうのをうまく真っすぐにするのができれば、車も消防自動車なんかも含めて入ってこれやすいようになったんじゃないかな、今ちょうど、そのところにマンションか何か建つのも無理かもしれないんですが

れども、将来的なことも含めて、そのようなことも考えてみてはいかがかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今ご指摘いただいた道につきましても、先ほどお話ししました資料1-2の方針付図の中で位置づけをさせていただいています。

資料1-2の一番最後のページになりますが、この白い四角の点線の部分かと思われます。こちらについても、区画道路を設定するに当たりまして、一応検討させていただきましたが、こちらにつきましては、現況が非常に狭いというのがまず一つ、それと、今お話になりましたように、改代町にぶつかった曲がる場所以降は、そこから北側は実は私道になってございまして、現状の区域等が明確になっていない状況でございます。

また、その幅も2.7mないような狭さでございまして、これを位置を確定させて幾つ下がるのかという検討は、ある程度の理解と時間が必要だろうという判断で、今回は見送らせていただいたという状況でございます。

また、もう一つお話ありました、道路を真つすぐということになりますと、単純に道路からの壁面後退というわけにはいかなくて、新たに道路を新設するような、地区計画に位置づけるようなこととなります。そうしますと、区道としてやる場合はその土地を買うのか買わないのかとか、そういった話になりまして、それもなかなか困難であるという判断で今回は見送らせていただいております。

○戸沼会長 どうぞ。

○吉住委員 わかりました。なかなか厳しい現状だということですね。でも、そうは言いながら、ここは左右に物すごく住宅が密集しておりまして、非常にここも災害危険度が高いんじゃないかなというふうに個人的には思っております。ですので、そういう地区計画で何とか解決できないものについては、やはり都市計画だけではないのかもしれませんが、危機管理も含めて、いかに防災性を高めていくかということについてトータルで考えていただければなという、危機管理者がいらっしゃっていないので話にはならないのかもしれないんですけども、そういうふうに改めて感じたところです。

最後にもう一つ、いいですか。

○戸沼会長 どうぞ。

○吉住委員 今度は逆に天神町と矢来町のシンボルロードよりも南側の区画道路、ございませぬ。その区画道路からちょうど天神町と矢来町の境目ぐらいのところに点線が点々点々

と入っていて、ここ、たしか道なんですよね。ここもそんなに広くない道なんですけれども、ここについては広げていこうというような話というのはないのかなと。その辺はいかがなんでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 こちらにつきましても、今回、制定するに当たりまして検討させていただきました。こちらにつきましても、先ほどの道路と同じように、現況が部分的にかなり細い部分があること、それと、かなりクランク等で真っすぐになっていない部分が多い、また、一部、擁壁がございまして、左右で高低差が異なっております。そういった場合に、単純に中心からのセットバック等で道を広げるとというのがなかなか難しいというのございまして、今回この道路については見送らせていただいたところでございますが、先ほどの道路と同じように、方針付図のほうに位置づけることで、区としては防災性は重要だという認識で、今後検討していきたいと考えてございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○吉住委員 よろしくお願いいいたします。要は、南側の道なんですけれども、抜ける道が少ないんですね。抜ける道が少ないので、何か真ん中あたりで何かあったときに非常に難しい状況が発生するようふうにも思うので、しっかり検討していただいているということなのでありがたいことですが、ぜひ引き続き防災性を高めていただくようによろしくお願いいたします。

○戸沼会長 ほかに。どうぞ。

○遠藤委員 私の理解が間違っていたら教えてほしいんですが、シンボルロードと区画道路1号、2号が交差する角敷地のところは、シンボルロード側は6mでそろえていって、1号、2号に面する面に関しては、3.5mまでが高さ、5mにして、3.5mから10mの間は道路空間として5mの幅を確保しないという考え方なんですか。

○景観・まちづくり課長 この角敷地につきましては、十分意見を聞きながら検討した部分がございます。といいますのも、角の方については、シンボルロードからのセットバック及び区画道路からのセットバックで、両方からのセットバックが生じることになりまして、かなり負担が大きいというご意見をいただいております。

今回の地区計画の変更の案では、資料1-3の4ページの右下にございますシンボルロードと区画道路1号または2号が交差する角敷地ということで、これは区画道路からのセットバックの平面図でございます。

今、委員ご指摘のように、3.5mの高さまでは、やはり区画道路の空間を広げるためにセットバック、中心から2.5は要求しますが、3.5から12mの間はセットバックは特に求めないと。ただ、その上部については中心から3.5m、12m以上で求めるというものでございまして、多少、区画道路1号のみに接する方に比べると、この部分についてはセットバックを緩和しているというものでございます。

○遠藤委員 新宿区なんかでは、そういうのは結構頻繁にやるような空間のとり方なんですか。

○戸沼会長 どうぞ。

○景観・まちづくり課長 事例としましては、こういう交差のセットバックをやっている事例は余りないんですけども、一部、神楽坂等で、神楽坂通りと本多横丁がセットバックの位置づけをしまして、その角地についてはセットバックを緩和するということをおっしゃってございます。

○遠藤委員 角敷地というのが立地がいいということと反して、セットバックに関しての不利と言えは不利な状況にあるということは理解しました。これ文言だけの話かもしれませんが、地区計画の中で整備開発、保全の方針の補充の方針のところ、ここに関して幅5mの道路状空間を整備するというふうに書いてあって、道路状空間というものが、上のほうも通常は低くて道路状空間と考えるんじゃないかなと思うので、そこが表現なのかな、矛盾しないような整理の仕方がなされていたほうがいいのかというふうにちょっと思いました。

○戸沼会長 ご意見ということでもいいですか。

どうぞ。

○景観・まちづくり課長 そのあたりは区の内部でも、また、東京都を含めても議論を検討させていただきます。今回の赤城周辺地区でいきますと、基本的に6mのシンボルロードにつきましては、消防車が通れるだけではなく、そこでホースカーをおろして消火活動を行ったりということで、全てセットバックを求めてございますが、5mにつきましては、基本的には消防車が通り抜ける、あるいはホースを持った消防隊の人が通り抜ける想定でございまして、そういった意味で、全部天空でなくてもいたし方ないのではないかと判断を今回はさせていただいたところでございます。

委員ご指摘の点も踏まえて、引き続き検討してまいりたいと思います。

○戸沼会長 よろしいですか。ご意見、きょうは報告案件ということですので。

次回の審議会では、これについて賛否を問うということでございますので、よろしくお願

いします。

日程第一 報告案件 2～4

東京都市計画 地区計画 西新宿三丁目西地区 地区計画（原案）について（都決定）

東京都市計画 第一種市街地再開発事業 西新宿三丁目西地区 第一種市街地再開発事業（原案）について（区決定）

東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 61 号線の変更の区案について（都決定）

○戸沼会長 次に、報告案件の2から4、一緒に、続けてご説明ください。

どうぞ。

○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、西新宿三丁目西地区の都市計画原案等につきまして、ご説明いたしたいと思っております。

資料2-1のほうをごらんください。

最初に趣旨です。西新宿三丁目西地区では、地元地権者が平成13年に市街地再開発準備組合を設立し、市街地再開発事業によるまちづくりを検討してきました。

このたび、当準備組合が進める市街地再開発事業について基本計画がまとまるとともに、都市計画決定にかかわる関係行政機関との協議が整い、地権者の合意もおおむね形成されてきました。このため、当準備組合より、都に対する再開発等促進区を定める地区計画（都決定）の企画提案書が提出されるとともに、区に対しまして第一種市街地再開発事業の都市計画（区決定）を定めること及び補助線街路第61号線、一般に水道道路と呼ばれている道路でございますが、そちらの拡幅の都市計画変更（都決定）の申し出を行うことについての依頼がございました。

区では、当該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と認められることから、第一種市街地再開発事業の都市計画の原案及び水道道路拡幅の都市計画変更の区案、こちらを決定いたしましたので、報告いたします。

次に、2、地区の概要でございます。資料2-2のほうをごらんください。左上の部分になります。

西新宿三丁目西地区は、新宿駅から約1,100m、初台駅から約300mに位置し、新宿パークタワーと東京オペラシティの間でございます。図の青い線が地区計画の区域で、赤い線が市街

地再開発事業の区域を示しています。

左下の図のほうをごらんください。

まず、幹線道路についてご説明いたします。地区の北側が補助線街路第61号線で、水道道路と呼ばれている道路です。後ほどこの水道道路の拡幅についてご説明いたします。東側が十二社通り、南側が甲州街道、西側が山手通りです。

次に、用途地域についてご説明いたします。先ほどご説明しました4つの幹線道路沿いは商業地域でございます。街区の内側には、第二種住居地域と準工業地域となっております。

続きまして、右の図をごらんください。建物建築年別現況です。市街地再開発事業区域内の建物147棟のうち、およそ半数である70棟が旧耐震の建築物となっております。また、地区内の道路の多くは幅員4m未満の細街路となっております。

それでは、資料2-1にお戻りください。

3、都市計画原案等の概要でございます。本地区で決定した都市計画原案等は3つございます。1つ目は、東京都決定の再開発等促進区を定める地区計画です。こちらは、地区の目標、促進区、地区整備計画を定めるものです。

2つ目は、新宿区決定の第一種市街地再開発事業です。こちらは、公共施設の配置及び規模等を定めるものです。

3つ目といたしまして、東京都決定の都市計画道路の変更の区案です。内容といたしましては、水道道路の幅員を15mから22mに拡幅するとともに、車線の数を2車線と定めるものです。

今回の都市計画道路の変更は、再開発事業を活用したまちづくりに起因するものであることから、区から都市計画変更の区案を東京都に申し出し、最終的に東京都が都市計画決定する流れとなっております。

なお、区から都への申し出は都市計画法15条の2、「区市町村は、都道府県に対し、都市計画案の内容となるべき事項を申し出ることができる」という規定を根拠としています。それぞれの都市計画原案等の概要は資料2-3に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ってご説明させていただきます。

それでは、スクリーンのほうをごらんください。

説明の流れでございますが、スクリーンにお示ししている順番で説明してまいります。

1、地区の現況と経緯、2、都市計画原案等の概要、3、今後のスケジュール、最後に準備組合による整備計画案の概要を説明したいと思います。

では、地区の現況と経緯でございます。左の図は、先ほど資料2-2でごらんいただいたの

と同じものでございます。右側は、当地区の細街路の状況写真です。地区内の道路の大部分は幅員4m未満であり、防災性や歩行者の安全性に課題がございます。

次に、当地区の上位計画による位置づけをご説明いたします。

当地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」に位置づけられておりまして、「西新宿の業務地域に近接する密集市街地においては、防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地の形成」や、「都市開発事業に関連した道路整備により、地区内の道路網強化」といったことが示されております。

こちらは、昨年12月に改定した新宿区都市マスタープランでございます。新宿区都市マスタープランでは、図のピンク色で示された「都心居住推進地区」に位置づけられ、「業務商業と都心居住が調和した、市街地再開発事業によるまちづくりを推進」などが方針として挙げられてございます。

また、当地区に関する上位計画の中で、同じく都市マスタープランにおいて「新宿駅周辺の地下歩行者通路やペDESTリアンデッキ等歩行者ネットワークの整備、拡充」、こういったものが示されてございます。計画地はこちらの部分です。

まちづくり戦略プランのほうでは、「十二社通り・青梅街道周辺エリア」に該当します。エリア全体の重点的な取り組みといたしまして、「質の高い住環境、緑豊かな憩いの空間整備」、「魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導」、「再開発等では周辺を含めた防災性の向上」、「細街路の拡幅整備と歩行者空間の確保」、「再開発等で創出された広場を活用し、地域イベントの開催」なども示されています。

「西新宿三丁目西地区」といたしましては、「水道道路の拡幅とともに初台駅からの歩行者のバリアフリーの動線の充実」というのがうたわれてございます。

昨年6月に新宿区と東京都で策定いたしました「新宿の新たなまちづくり 2040年代の新宿の拠点づくり」では、「多様な世代や外国人に対応した都心居住機能の充実」や「周辺の居住機能を支える大規模商業施設の導入」、「歩行者等の空間の創出・拡充」、こういったものが示されてございます。

次に当地区の経緯です。平成3年に西新宿三丁目西地区まちづくり協議会が設立され、平成5年、西新宿三丁目西地区まちづくり協議会、こちらのほうに研究会から協議会になりました。13年に市街地再開発準備組合というものが設立されております。

それでは、都市計画の内容について説明いたします。地区計画、市街地再開発事業、都市計画道路の順に説明をまいります。

まずは地区計画についてです。今回定める地区計画のうちの一部は再開発等促進区を定める地区計画でございます。区域面積が3haを超えることから、東京都決定となっております。

地区計画の範囲は、青色で囲まれた区域でございます。そのうち赤のハッチングの部分、こちらの部分につきましては、再開発等促進区と地区整備計画を定めてまいります。地区の区分につきましては後ほど細かく説明いたしますが、この部分がA-1街区、それから、出っ張っている部分にA-2、A-3街区と、小さい街区ということで3つの地区に分けて設定してまいります。

では、地区計画の目標です。先に説明した上位計画等を踏まえまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに都市基盤の整備による災害に強いまちづくり、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、賑わい・交流空間の形成、多様な世代やライフスタイルを支える質の高い住環境の形成、良好な都市環境や景観の創出により、多様な都市機能の集積する魅力ある複合市街地の形成、こちらを図ることを目標としてまいります。

土地利用の方針について、ご説明いたします。

A-1地区は、居住機能の充実、地域の新たな賑わいや交流を創出する商業機能、生活支援機能等を導入し、土地の高度利用を図ります。A-2、A-3地区につきましては、必要機能を導入するとともに、周辺環境と調和した土地利用の更新を図ってまいります。

公共施設等の整備についてご説明いたします。まず、1、道路等についてでございます。地区周辺及び地区内の自動車や自転車等の円滑な交通処理及び安全で利便性の高い交通環境の改善を図るため、区画道路を整備いたします。

2、歩行者ネットワークについてです。(1) 新宿駅や初台駅とのアクセス性、利便性の向上、バリアフリーに対応した歩行者動線の確保を図るため、デッキレベルでの歩行者通路を整備いたします。

(2) 地区周辺の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、道路沿道に歩道状空地を整備してまいります。

3、その他の公共空地の整備の方針として、広場の方針でございます。(1) 地域の賑わい・交流空間の形成、災害時の防災拠点としての利用を図るため、地区の北側に広場を整備いたします。

(2) デッキレベルでの歩行者ネットワークに隣接した憩い・溜り空間の形成、建築物間の良好な関係を確保するため、地区の中央部のデッキレベルに広場を整備してまいります。

ただいまご説明しました公共施設の整備の方針を踏まえまして、どこにこういった施設を配置するかについて説明いたします。

まず、甲州街道と水道道路を結ぶ区画道路1号、2号、それから十二社通りから地区に入ってくる区画道路3号、それからデッキレベルの歩行者ネットワークとして中央の曲がっている部分に歩行者通路1号、地上部の広場として、こちらの部分に広場1号と歩行者デッキと一体となった広場2号、デッキのところに2号という形になります。

今、お示ししました公共施設の規模でございますが、デッキレベルの歩行者通路につきましては幅員4m、広場1号は約4,500㎡の面積となります。

広場2号につきましては、約1,100㎡、その他、区画道路や歩道状空地などはごらんの幅員のほうを整備してまいります。

建築物等に関する事項について説明を申し上げます。

建築物の用途の制限、こちらのほうを定めてまいります。風営法の用途に供するものであるとか、麻雀、パチンコ、射的場等、こういったものについては用途の制限として、この地区ではその用途は使えない制限となります。

それから、容積率、その他の制限でございますが、容積率の最高限度をA-1地区、こちらのほうで10分の88、880%、A-2地区で700%、それからA-3地区で650%というふうに定めてまいります。その他、容積率の最低限度、建蔽率等々については記載のとおりでございます。

そのほかの制限といたしまして、壁面の位置の制限、それから、壁面後退区域における工作物の設置の制限であるとか高さの最高制度、A-1地区では240m、A-2、A-3地区では40mと、こういったものを定めてまいります。

また、建築物等の形態、色彩、意匠の制限、緑化率の最低限度を定めてまいります。

こちらが壁面の位置の制限について具体的に示した図でございます。例えば、水道道路に面したところのオレンジの部分、こちらにつきましては、高さに応じて壁面の位置の制限が定められてございまして、2m、6m、8m、10mという形で、階段状に制限されています。

続きまして、新宿区決定の第一種市街地再開発事業の原案について説明してまいります。

こちらが区域です。こちらの区域設定は、都市基盤の改善のため、道路整備等が必要であるととも、低利用で密集した市街地の解消を図るために共同化が必要なエリアということで設定してございます。

公共施設の配置及び規模でございます。幹線街路は、放射5号線の甲州街道と新宿副都心街路13号の十二社通り、それから補助線街路61号の水道道路、環状6号線の山手通り、こちらに

なります。規模は全て別の都市計画で定められているとおりであり、補助線街路61号線の水道道路につきましては、今回拡幅、その他は整備済みとなります。区画道路については、先ほど地区計画で説明した内容と同じものです。

こちらの図は、街区の配置及び公共施設の配置を示しています。地区計画と同様に、A-1からA-3街区の3つの街区に分けてございます。

また、区画道路1号から3号についても地区計画と同様です。その他、補助線街路61号線の配置はごらんのとおりとなります。

続きまして、建築物等の整備に関する計画です。建築面積、延べ床面積についてはごらんのとおりでございます。主要用途につきましては、A-1街区で住宅、店舗、事務所、生活支援施設、駐車場、保育所等を定めます。A-2街区、A-3街区では、住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等を定めてまいります。高さの限度については、後ほど図で説明いたします。

続きまして、建築敷地の整備及び住宅建設の目標についてです。建築敷地の整備については、ごらんのとおりの規模になります。住宅建設の目標については、戸数が3,200戸、面積は20万4,000㎡と定めてございます。

こちらが建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を記した図でございます。A-1街区につきましては、地区計画では建物の高さの最高限度を一律に240mとしてございますが、市街地再開発事業ではより具体的な数値を設定しています。超高層となる2棟の部分、図の青い部分になりますが、地区計画と同様に、建築物の高さの最高限度を240mと定めます。この2棟の隣棟間隔を確保するため、図の赤い部分、こちらのほうの建築物の高さの最高限度を40mと定めます。図の黄緑色の部分は、地区計画で定める広場1号と歩行者デッキ付近の位置で、建築物の高さの最高限度を20mと定めます。A-2街区、A-3街区につきましては、地区計画と同じく、建築物の高さの最高限度を40mと定めます。

また、壁面の位置の制限は、先ほど地区計画でご説明したものと同じでございます。

次に、水道道路に係る都市計画の変更の概要をご説明します。こちらは東京都決定となります。

今回、都市計画変更を行う幹線街路、補助線街路第61号線の概要です。水道道路と呼ばれることが多い道路ですが、都市計画の正式名称としては、補助線街路第61号線となります。第61号線は、新宿区西新宿四丁目から杉並区和泉二丁目までの約3,810mの路線でございます。この3,810mのうち、西新宿三丁目西地区に係る300mについて都市計画の変更を定めます。

変更の内容といたしましては、先ほどの区間につきまして幅員を15mから22mに変更します。

あわせて、車線の数も2車線と定めます。現行も2車線でございますが、今回改めて都市計画に2車線と定めるというものでございます。

こちらが現況の標準断面の構成です。歩道の幅員が片側3mで、車道が片側4.5mとなっております。バス等が停車いたしますと、追い越す車はどうしてもセンターラインを若干はみ出す形になってございます。また、歩道のほうでも歩行者と自転車が交錯する状態でございます。

こちらが将来の標準断面構成です。歩道の幅員が片側5.5m、車道も片側5.5mに拡幅されます。これにより、歩行者の安全性の向上、自動車交通の円滑化、自転車の交通環境の改善を図ってまいります。

なお、それぞれの幅員構成につきましては現時点での内容でございます。今後、道路管理者や交通管理者との協議により変更となる場合がありますので、その点はご了承いただきたいと思っております。

次に、今後のスケジュールについてご説明申し上げます。

6月25日に地区計画と市街地再開発事業の都市計画原案について、東京都とともに説明会を開催いたしました。出席者のほうは149名でございました。6月28日に水道道路の都市計画変更区案の説明会のほうを開催してございます。出席者は54名でした。地区計画と市街地再開発事業の都市計画原案につきましては縦覧期間、こちらが説明会後の6月27日から7月10日まで、意見書の提出は6月27日から7月17日、おとといまで実施してございました。その間、縦覧は3件、意見書は約80名の方が提出をなさってございます。

今後は、9月ごろに都市計画案の説明会を開催し、その後、縦覧等を行った後、10月に区の都市計画審議会にご審議のほうをお願いしたいと思っております。その後、11月に都の都市計画審議会、そして、東京都決定である都市計画と都市計画道路につきましては、12月に都市計画決定、新宿区決定である市街地再開発事業は来年3月に地区計画の建築条例と同時期に都市計画決定する予定となっております。

ここからは、準備組合が計画している整備計画案の概要についてご説明いたします。

本地区の再開発等は、多様な都市機能が集積する魅力ある複合市街地の形成を目標としてございます。

整備の方針についてご説明します。都市基盤の整備による地域の利便性の向上と災害に強いまちづくりとして、防災性の向上を図る地区の細街路の解消、電線の地中化、広場の整備等々、記載の内容を整備してまいります。また、地域の賑わい・交流を育成するまちづくり

といたしまして、周辺の居住機能を支えるとともに、誰でも利用できる広域的な商業機能の導入、地域の賑わい・交流を育成する広場の整備、交流機能の導入、こういったものを計画してまいります。

こちらが整備イメージになります。A-1街区の北側棟の右側部分、緑色に塗られた部分に地域のにぎわい、交流空間の形成や防災拠点としての利用可能な広場のほうを整備してまいります。

また、青矢印の部分にデッキレベルの歩行者通路、こちらの部分を整備し、南西側のNTT東日本ビルに整備されているデッキと接続し、オペラシティ、初台駅等へのアクセスの向上を図ってまいります。

建物はA-1街区に北棟と南棟の2棟の超高層建築物、A-2、A-3街区に高層建築物のほうを配置いたします。

各計画、建物の概要はごらんとおりです。

主な建物についてご紹介いたします。A-1街区の建物の主要用途は住宅、店舗、事務所、生活支援施設等で、延べ床面積は北棟、南棟合計で約38万㎡となります。計画容積率は880%、階数はそれぞれ地上65階、地下2階で、高さは約235mと計画されてまいります。

予定工期は、平成33年度から平成40年度となっております。

こちらは計画地の北棟側、水道道路側からA-1街区のイメージパースでございます。

こちらは、十二社通りからA-2街区のイメージパースになります。

こちらが、十二社通りからのA-3街区のイメージパースとなります。

こちらが、計画地の北棟側、水道道路側から広場1号を望む鳥瞰パースです。

こちらは、計画地西側から広場2号と歩行者通路を望むイメージパースとなります。

続いて、周辺環境における影響についてご説明します。まず、日影についてご説明します。

A-1、A-2、A-3街区を合わせた複合日影を示してまいります。こちらは冬至日の8時から16時の時間別の日影を示したものです。左から8時のときの日影、順に9時、10時といきまして、16時までの日影を示してまいります。

こちらは時間ごとにつくりました冬至日の等時間日影でございます。オレンジ色の線が8時から16時の間で2.5時間、日影を与える区域になります。緑色の線が4時間線となっております。

こちらは、電波障害の予測範囲を示した図となります。計画建物に起因する地上デジタル放送及び衛星放送の電波障害が発生した場合には、当地区の事業者が対策を講じることでテ

レディ電波の受信障害を解消していくと聞いてございます。

最後に、風環境についてご説明します。

評価尺度といたしましては、強風による影響の程度をランク1、ランク2、ランク3、ランク3を超える範囲に分けて評価しているものでございます。それぞれのランクに対応する例といたしまして、ランク1やランク2は住宅街の環境、ランク3は事務所街の環境となっております。

向かって左側が建設前、右側が建設後の風環境を示してございます。計画地周辺では、建設後も主にランク1の緑色や、ランク2の青色の住宅街の風環境となっております。

なお、ランク3を超えるポイントの赤色は現況6カ所ございますが、建設後はゼロカ所となります。また、建設後のランク3の黄色は現況でランク3を超えるポイントがランク3に落ちた箇所、または現況も建設後もランク3で変わらない箇所であり、建設後に新たにランク3となる箇所はございません。

パワーポイントによる説明は以上となります。

続きまして、資料2-1、こちらのほうにお戻りいただけますでしょうか。

裏面の4、基本計画の概要についてご説明をいたします。参考資料1をごらんください。

まちづくりの経緯は、先ほど説明をさせていただきましたので割愛させていただきます。

こちらのページの3、今後の予定でございます。左下の部分です。準備組合が想定する予定としましては、今年度、都市計画決定、31年度に組合設立認可、32年度に権利変換計画認可、33年度に解体工事を含めた工事着工としてございます。

右上のほうをごらんください。この整備計画について、準備組合は昨年12月に近隣説明会を開催してございます。説明会では、出席者から幾つかの質問、意見ございましたが、反対の意見はなかったと報告を受けています。

次に、完成予想パースの下の欄をごらんください。都市計画以外の主な地域貢献についてです。1つ目は、防災拠点として帰宅困難者受け入れスペースや防災備蓄倉庫、マンホールトイレ、こういったものを整備してまいります。

2つ目は、生活支援施設や認可保育園を整備いたします。

なお、認可保育園につきましては、現時点で床面積700㎡の整備が予定されてございますが、これに加え、入居者の状況や保育、幼児教育ニーズ、そういったものの変化に応じて、今後、子育て支援施設のスペースの追加、こちらについては関係部署と協議しながら整備していくことになっていきます。

3つ目といたしまして、市街地再開発事業区域内の無電柱化が行われます。無電柱化する長さにつきましては、水道道路で約300m、区画道路では約510mです。

なお、十二社通り、甲州街道、山手通りは既に無電柱化が済んでいます。

資料の2-1のほうにお戻りください。

裏面の部分です。5、地権者等の合意形成についてです。共有者を1としてカウントした場合に、全権利者数は157名となります。このうち、都市計画に理解を示している権利者の方は135.98名で約86.6%となっています。

6、都市計画原案と説明会の概要です。こちらにつきましては、先ほどご説明したとおり、記載の内容で、説明会のほうを実施いたしました。

最後に、今後のスケジュールです。9月に都市計画案の説明会、報告、縦覧、意見書の聴取を行います。10月に区の都市計画審議会で審議いただきまして、11月に都の都市計画審議会、東京都決定である地区計画と都市計画道路につきましては、12月に都市計画決定、新宿区決定である市街地再開発事業は来年3月に都市計画決定をする予定でございます。

説明は以上です。

○戸沼会長 どうもありがとう。

それでは、ただいまの説明に対して、ご質問やご意見がありましたらお願いします。

どうぞ。

○八名委員 八名と申します。本当に夢のような町のプランだと思うんですけども、最後のほうで説明いただきました風の強さについて、ピンクや赤やいろんな色で分けておりますが、これって建物が大体、都庁の展望室ぐらいの240mぐらいあるわけで、そういうところの下で暮らしていると、歩いている人や、それから子供たちが遊んだりするのに一体どのぐらいの風が、ピンクや緑がどの程度のものかということが実感できないんですけども、それは教えていただけますでしょうか。そして、工事が終わると赤が変わるということは、つまり余り風が強くなるというようなことなんですか。全くわからないことなので、説明いただければと思います。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず、ご質問にありました風のランクというところでございますが、緑とかランク2のブルーの部分、こちらは一般の住宅地で流れている風程度ということになります。ランク3の黄色のマークの部分というのが中層から若干高層になってきた事務所等が多く立地するような街の風の一般的な風量となります。赤い部分というのが非常に強い部分と

ということになります。今回の建築計画、確かに高い建物が建ちますが、両側に高いところ、パークタワーとNTT、オペラシティ、そういった高いところの間に入ってくる場所ですので、風が強まったするのは基本的に低いところから高いところが変わるところとか、そういったものが多くなってきますので、今回の計画においては、従前の部分でよくなった部分もあれば、赤というのがなくなった部分もあったりとか、風が集中しづらくなるというのがシミュレーション上の結果になっています。

○八名委員 ありがとうございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○澄川委員 澄川です。少し教えていただきたいんですけども、2点ありまして、1つは住宅建設のところ、これはどこを見たらいいのかというと、原案のところで見たら1戸当たりの平均の広さが63.75㎡という計算になるんですけども、3,200戸で面積が20万4,000㎡となっていて、こういう狭い住居をこんな高層ビルで建てる必要が何であるんだろうというのがよくわからないんですね。わざわざこんな高いもの建てる必要あるんだろうか、それは下の広場とか確保するためとかあるんでしょうけれども、わざわざ制限高度の一番高いところを狙っている割には住居が狭いなという、それが1点と、あと、防災系で避難場所といいますか、帰宅困難者の受け入れスペースになっていたり、備蓄倉庫とあるんですけども、具体的にはどこのことでしょうか。どういう機能があるんでしょうかというのを、この2点を教えてください。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず、住宅規模についてでございます。平均としては六十数㎡ということになりますが、基本的には、いろんなバリエーションを加えていく中で基準をまずは一つを目安としてつくった上で、また既存の、現在住んでいる方の中でもそれほど大規模な住宅が必要ではない方もいらっしゃいますので、そういった方も含めているようなバリエーションをつくっていると。高層ビルの部分にもいろんなバリエーションがあることと、あとA-2地区、A-3地区にはまた別のサイズの住宅を確保することでいろんな方が住めるように、今住んでいる方も含めてやるというふうに聞いてございます。

2つ目の防災対策、こちらにつきましては、広場の部分で基本的に訪れる来街者に対する支援というところで、低層部分に店舗等で来街した方に対する備蓄倉庫等をキープすることと、あと広場の中に防災トイレ、そういったものを今後整備していく。中央公園がメインの避難施設でございますが、それを補完する形で、そこと連携した形の防災機能を今検討してござ

いまして、その中身については、質といった点につきましては、今後まだ協議の部分がございますが、そういった機能を入れていくという予定でございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○澄川委員 お答えいただいたので、それに対してですけれども、まず住居のところですけども、これ、デベロッパーがもう大体内定しているのかということがあるんですけども、していただけたら教えていただきたいんですけども、武蔵小杉の高層マンション群でも、こんな狭くないですよ。私何人も友達が住んでいますけれども、ちょっとひどいなという印象があるので、しかもバリエーションをふやすということは、この平均より狭いところが出てくるといふことだと思うので、いいんでしょうかという印象があります。

もう一点は、帰宅困難者に向けて、ただ、スペースというのは、やっぱり雨天等を考えずに広場を提供するというだけなんでしょうか。いかがでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ、教えてください。

1戸当たりの平均で言えば、1.5人とか2人まではいかないかね。だから、人数は余りふえない、ファミリーを想定していないということですか。

○防災都市づくり課長 住宅の規模については、現に単身世帯の方もいらっしゃる中で、単身世帯用の部分もつくらなきゃいけないということと、あとファミリー世帯というところになりますので、今回の意見書の中にもあるんですけども、仮に単身世帯の方でそれほど大きく部屋が必要ない、また、逆にそうなる維持が大変だ、また、タワーマンションなどになりますと、今度、共益費等も高くなるというところもございます。そういったところも踏まえてバリエーションをふやすというふうに聞いてございます。

それから、2つ目の避難の広場につきましては、広場の部分、確かに図の中で右の上のほうに緑色で塗ったあった部分、あそこは雨ざらしの部分ですけども、そこから西側の部分のところというのは大屋根をかけて、その中で外気には触れてしまいましたが屋根は、雨水についてはよけられる。さらに、建物のホール等も活用できるので、そこは避難されている方の状況によって優先順位をつけながら誘導していく形になるかと思えます。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○かわの委員 かわのです。最初に率直な感想ですけども、いろいろ直下型地震だとか、いろいろ防災だとか言われている中で、相変わらずこういう集約型で超高層にしてやっていく建物が、この計画では65階建てという、こういう再開発をどんどんどんどん進めていって本当にいいのかなというふうに、私は、これは率直な感想ですけども、ぼちぼちこうい

うまちづくりではもう限界がきているんじゃないかなというふうに私は思います。それはそれで感想を最初に述べておきます。

それで、これ、今も話ありましたが、3,200戸ということになるんですけども、現在は何戸ぐらいあるんですか。人口がどのぐらいなのか、その辺わかりますか。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 地区内の地権者の方がまず537名いらっしゃいます。そのうちの地区内に住んでいらっしゃる方が225名、そのほかに、借家人の方が約800名いらっしゃいます。

○戸沼会長 どうぞ。

○かわの委員 そうすると、単純に平均すると、約1,000人の方が今この地域に住んでいるということですよね。地権者が537で、そのうち住んでいる人が227で、借家が800人。

○防災都市づくり課長 地権者で住んでいらっしゃる方が225、借家人の方が約800、合計で約1,025となります。

○戸沼会長 どうぞ。

○かわの委員 3,200戸になるわけですね。これは、保育園だとか子育て施設とかって、そういうことももちろん当然ですけども、当然それは学校だとか、あるいはいろんなそういう生活のためのものというのは、それは1,000人が3,200で、先ほどの話だと単純に言って1.5人ぐらいでしょうというふうに言われていますけれども、そういう住宅になるのか、単身世帯の人が高齢者でいるといたら、それはあとそう何十年もいるわけではなくて、そうなってくると、当然変わってくる。

そうすると、人口が1戸当たり1.5、あるいは2としても5,000人ぐらいになっていくわけですよ。そういうところに本当に対応できるようなさまざまなインフラ設備だとか、あるいは子育てだったり、あるいは高齢者対策だとか、そういうものが本当にきちんと進んでいかないと、住宅だけでき上がりましたということで、果たして本当に暮らしよい町になっていくんだろうかなということは大変心配もするわけでありましてけれども、そういうところについては、この建物の中だけで完結するわけじゃもちろんないわけですよ。その辺の全体としての取り組み内容、あるいはさっき言ったように、学校だとか、あるいはそのほかのいろんなものなんかについての考え方というのはどんなふうに区としてはお持ちですか。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず、学校関係についてなんですけれども、学校につきましては学校運営課と情報共有してございまして、引き続き協議をしていく。確かに3,200戸入りますが、

実際にどの程度がお子さんが学校に通うかというところで、現在、西新宿三丁目のもう少し北側の西新宿五丁目のあたりでも幾つか再開発が動いている中で、その実績の状況等を確認しながら、どの程度の方がお子さん連れであそこに入り、その方たちが区立の小学校に入るかという、そのデータをとりながら、数値については精査していくということになっています。この竣工につきましては10年先のことでございますけれども、その前にアンケート、販売のターゲットの段階で販売の状況、それから、既に販売が終わっている近隣の高層マンションの状況、こういったものを踏まえながら、児童数の数値状況というのは注視しながら計画を考えていくというところでございます。

今、手元にある数字でいきますと、どうしても子供の数が少ない数字での算出根拠になってしまいますので、まずは実際の住まわれる方を踏まえながら中身のほうは詰めていこうというものの協議の予定になってございます。

○かわの委員 最後にしますけれども、子供の数で言えば、この地域だけではなくて新宿全体でとにかくすごいふえているんですね。ずっと数年前、大体、年間生まれる子供が1,600人から1,800人ぐらいだったけれども、今は2,200から2,400人ぐらい、1年間に新しい子供が新宿区内で生まれて、だから、だんだん、保育園が大変だけれども、やがて学校が大変な状況になってきている。それは20年たてばどういふふうになるかというのは、それは予測つくわけで、しかもここだけじゃなくて、今話があったように、西新宿五丁目は空き宅があったり、需要があったり、ここで何回も審議をしている建物がこれからもまだ建っていくということを見ると、特に今、学校は、西新宿小学校なんかは本当に対応できるんだろうかということも含めて考えたときに、やっぱり、これはきょうお話を聞きますけれども、こういうまちづくりがどんどん進んでいくということが本当に区が目指している、マスタープランで目指しているところになるのかなというは、私はちょっと疑問を持たざるを得ないということを申し上げます。

以上です。

○戸沼会長 中川委員、どうぞ。

○中川委員 事前にご説明もお伺いして納得しよう、納得しようと思っていたところもあるんですが、水道道路の拡幅の意味合い、これをもっと明確に出してほしい。別の言い方からすると、そのときはお聞きしたわけですが、この水道道路、61号線ですが、拡幅するのはこの区間だけで、この先は東京都は拡幅するつもりがないわけですよね。

別な言い方からすると、これ、通られればわかるかと思いますが、この区間に入るとそれ

なりに車はスムーズに通行して、この山手通りから中野通りまでのほうがよっぽどバスが邪魔になったりとか云々かんぬんをする。だけれども、ここの区間を拡幅することの理由は何だ。別の言い方からすると、再開発事業として成り立たせるために内部にあった前の細道路網の面積に合わせるために区画街路を周りにつけたけれども、それだけでは面積は足りなかったから、都営バスの車庫のほうまで単に伸ばしただけじゃないのかというような言われ方をしないように検討されないといけないだろうと。

それで、お話をしたときに、これ、渋谷区側に入るわけですが、斜めの道で不動尊に入っていく道があるわけです。それで、渋谷区側のほうの施設になりますけれども、そこに行く人が多くなってきているからこれを拡幅するのだとしたら、明治通りまでの幅員を広げるといのは、それはわかるわけですが、ここ、日中行かれば、余り人は通ってないわけです。ここに再開発ビルできたとしたとしても、新宿中央公園のほうからこの角地のところを通してここに入るわけですから、この再開発をやるところの人たちがこの横の都道のところを通るといわけでは、水道道路のところを通るといわけではないから、今のところは再開発事業にあわせて、安全で快適な歩行者空間の形成や交通の円滑化を図ると書いてあるんだけど、本当でしょうかというのが、私にとってはまだ残っている疑問。

要は、別の言い方からすると、これ都バスのところで言うと、要は道路の拡幅の分だけ東京都から土地を提供してもらって拡幅をしますというふうになっているんですが、この費用をなぜちょん切らなかったのか、非常に単純な言い方からすると、要は、そこまでの面積、この区間のブロックとして広げていく必要性がありますよ。それが北のところは西新宿小学校がたしかあると思うんですが、そこへの安全な歩行者空間を確保するためにも必要なんだとか、何かこの3番目の都市計画道路の変更、これは区が提案して東京都が決定するわけですが、提案の理由書のところをもう少ししっかり固められないと、単なる再開発事業をやるために、数字合わせのためにそこを出したんじゃないかというような気がどうしても僕なんかはしてしまうので、その根拠をもうちょっと検討していただければありがたい、お願いというところです。

〇戸沼会長 何かコメントありますか。

〇防災都市づくり課長 拡幅の理由につきましては、しっかり整理をしていきたいと思えます。

我々、ここをまず広域的に見ていきますと、おっしゃられたとおり、全体の道路と、約3キロの道路の一部分は300mでございましてけれども、西新宿と山手通りを結ぶ街路というのが、

実は甲州街道と北側の青梅街道以外の部分で、方南通りとここの道路しかないというところで、非常に西新宿、新宿駅と山手通りを結ぶ軸性が弱いというところが一つございます。あと、委員のお話にもございましたが、小学校の部分で通園、通学のお子さんたち、それを送るお父さん、お母さんたちとの自転車の関係、送迎の関係、そういった歩道の拡幅、そういったことも一つの理由でございます。

いずれにしろ、区案の理由につきましてはしっかり整理をさせていただきたいと思います。

○戸沼会長 どうぞ。

○中川委員 単純な補足です。今、ここの通り通っている方、主に渋谷区のほうにあるマンションに通われる人が、それが新宿区のここの集合住宅に入るんだと思うんですが、都庁前で下車されて中央公園を通過して、それでこの山手通りをまたいで、その先の集合住宅に行かれる人という、その動線がそれなりにあるんですね。ですから、それはいいんですけども、ここの再開発にとっては、この角のところから再開発敷地の中に公園があつて中に入っちゃうだろうと。そうすると、再開発の敷地のところの問題と、この水道道路の拡幅の問題の関連性みたいなものを少し強化されていたほうがいいのではないのでしょうかということです。

追加で、申しわけありません。

○戸沼会長 どうぞ。

○桑原委員 桑原です。この辺に私、昔、子供のころから住んでいて、子供のころからようやく再開発の事務所ができたりとか、いろいろなことが起きて、ようやくこういうふうなところの形をつくろうとしているというふうなところで、いろいろ思うところがあるんですけども、先ほど、水道道路の話なんですけれども、多分今、西新宿子ども園の出口と水道道路がつながっている、直結しているような状況で、朝、3.11以降、結構この道、自転車が相当数ふえているというふうなお話で、夕方になると十二社通りから山手通りの方向に向かって結構渋滞ができていていると思うんですけども、その辺の状況というのは把握されているかどうか、教えてください。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず1つ目、子ども園とか小学校の関係でございますが、都市計画道路の変更区間の説明会のときでも5名の方が発言されたうちの4名の方が早く進めてほしい、そのうちの1名の方が学校の現のPTAの方、もう1名の方は子ども園の方で、非常に朝夕の登園、通園、その時間のときに自転車とお子さん、児童さん、そういった方の交錯が非常に多いというお話を伺ってございまして、早く拡幅してほしいんだというご要望をいただいております。

ます。

また、拡幅予定区間の状況につきましては、朝夕のピーク時で計測をしてございますが、当該区間の自転車交通量はピーク時、8時から9時のときで約1,270人・台、1時間当たりです、そのうちの50%が自転車。半分为自転車、半分为歩行者ということでございます。2mの中に歩行者と自転車がほぼ同数の形で走行しているというところで非常に危険、そのように考えてございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○桑原委員 ありがとうございます。かなり狭いところにいろいろな交通手段で移動している方がふえてきている道だと思いますので、いろいろご検討いただきたいなというふうに思っておりますので、よろしく願いいたします。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○あざみ委員 建物のボリュームのことも先ほどから質疑が出ておりますけれども、私もこの65階という高さが相当だなと。住居系の建物としては都内でも本当に、これからまだできる場所もあるのかもしれないんですけども、相当な高さだなというふうに思ったんですが、全部埋まることを前提に考えると、いろんな施設のニーズなども考える必要があるとは当然思うんですが、そもそも、ここまでのボリュームのマンション、つくるということは、10年後、それだけのニーズというんでしょうか、それだけここが埋まるというようなことが想定されていなければつくらないと思うんですが、どういう想定のもとでここまでのボリュームになるのかなというのをすごく単純に思うんですけども、先ほど外国人の方もというようなこともちらっと説明の中でおっしゃっていましたが、その辺は準備組合など、どういうふうに考えているんでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず、住宅の販売、これが販売が完売できないのではないかとこのところにつきましては、実際、この事業協力者、デベロッパーさんで今後、保留床を買う予定になると思われるんですが、その方たちのヒアリングの結果によりますと、新宿という土地柄、それから新宿駅と初台駅の間、この立地条件、そういったことであれば完売はできるだろう、そういうふうに想定していると聞いてございます。

昨年竣工いたしました西新宿五丁目の中央北地区、西新宿五丁目のザ・パークハウスの事例でございますが、こちらにつきましても、総戸数972戸、販売戸数が777戸でございますが、そこにつきましても分譲を3期に分けて約10カ月で完売をしてございます。そういったことを

踏まえますと、基本的には完売ができる。

さらに、こちらの西新宿三丁目西地区につきましては、棟を2つに分けて、時期を分けて工事をしていくこととなりますので、販売の期間のタイムラグというのはまたさらにその中でも大きくなってきますので、そういった中では住宅のほう完売されて、住民の方が住まわれることということが想定できると、そういうふうを考えています。

○戸沼会長 どうぞ。

○あざみ委員 先ほどから水道道路の拡幅のお話もありますけれども、これだけの人数の住民が、あと業務系もありますので、ここに通勤される方もいると思うんですけども、そういう意味で、先ほど新設、拡幅含めていろいろ道路が整備されるという、この中であるんですが、その外側というんでしょうか、駅から来る道路、歩道の空間ですとか、あと駅そのもの、私、初台駅というのをよく知らないのですが、どうなのかというのはわからないんですが、とにかく大きい再開発のマンションができた近くの駅で、非常に混雑して、ホームが危ないみたいなのがこの審議会でもお話が出たりしますけれども、その辺のことまではインフラ整備というんでしょうか、駅の整備みたいなことも含めて考える必要もあるところなのかどうか、その辺はどうなんでしょうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず、初台の駅のインフラの整備といいますか、今の許容状況でございしますが、京王電鉄のほうとも事前に協議をいたしまして、この開発規模でパンクするかどうかという確認はしてございます。今の段階では問題がないという回答をいただいているというふうに聞いてございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○あざみ委員 問題はないというところで、今のところ、そうですか。どうかなって、余り大きい駅じゃないような気もしたんですけども、わかりました。

それから、先ほど、現在住んでいる方たちが1,000名ほど、でも、借家人が多くいらっしゃるので、実際その方たちが入るという前提はそれほどないのかなと思うんですけども、地権者の方たちで言えば、200人ちょっとですけども、そういう方たちがここに実際住むという前提で、何か質疑の中ではお答えになっていた部分はあったと思うんですけども、実際にどういうところに住みたい、超高層にということなのか、低層にということなのか、その辺は聞き取りというか、意向調査みたいなのをされているのかどうかというところはどうか。

○戸沼会長 どうぞ。

○防災都市づくり課長 その従後の建物、どういったところに入るかという協議についてはこれからなるところでございます。

○戸沼会長 どうぞ。

○あざみ委員 わかりました。私、この間、富久クロスのところでは、やはり実際新しいところに住むには、超高層というイメージは自分は湧かないので、要するに、地べたの一戸建てのというイメージのところではペントハウスができたという経過があったので、そういうような部分、実際、地権者の方が入れられるのはパーセントとしては少ない部分ですけども、そういったものがあるのかなと思ったんですけども、そうではない計画になっているところではあるんですね。わかりました。

○戸沼会長 せっかくですから、**倉田委員**、この景観のパスがあるんですけども、それについてもちょっとコメントしてください。

○倉田委員 景観についてもなんですけども、1つ、これまでも、今の**あざみ委員**のご意見も含めてなんですけども、恐らく民間の不動産開発としては、こういう再開発というのがあるし、また、それがいろんな条件を満たしているというのは理解できるんですけども、きょういろいろお話し伺っていて、特に住宅の部分における居住者像というんですか、ここにどういう方たちが住むのかというのが余り明確に見えてきてない。

というのは、私自身、大学で西新宿四丁目とか、三丁目の一部もそうですけれども、課題でやったりしたこともあって、やはり地域をいろいろ、学生たちと調べる機会、ちょっと前ですけども、ありましたけれども、かなり高齢化も進んでいるような状況、単身者が多いというのは確かだったんですけども、そういう状況の中で、これだけ大規模な、それも3,200戸の住宅を建てるということは、社会的にも相当インパクトのあるプロジェクトじゃないかなというふうに思うんです。

そのときに、特に3,200戸ということで行くと、ひょっとしたら5,000人くらいがここに新たに住むという、暮らすということになると思うんですけども、そういう意味で行くと、従前の居住者もいるかもしれませんが、新たなコミュニティがここに出現するわけですから、高層ビルの中とはいえ、そういったときに、やはりもう少し区としては、道路に対する影響とか、そういうことももちろんありますけれども、やはり居住という観点から、どこにどういった居住者が住まわれるのか、もう一つ言うと、ここに今まで住んでおられた方たちが住み続けられるような、そういった、ある意味ではまちづくりとしての再開発になる

のかというあたりは、どこかでやはり区としては検証しておく必要があるんじゃないかなというふうに思うんです。

そうでないと、単純に市場に対して売れるものをつくれればいいということになってしまって、恐らくそういう意味で、この再開発自身が地域に対しての貢献というんですか、そういうことが、道路とか空地という点ではあるかもしれませんが、そういうものがほとんど期待できないということになるんじゃないかと。

特に先ほどお話ししたように、高齢者が非常に多いというような状況の中で、高齢者がここに住み続けるかどうかというのは別で、逆に言うと、若い、非常にリッチな単身者が入ってくるということも十分考えられるわけです。家賃というか、分譲価格によっては。そういう意味で、例えば高齢者を考えるのであれば、高齢者に対しての、もう少し高齢者向けの住宅の環境というのもあると思うわけで、そういうところというのは、もう少し、やはり再開発を都市開発的には認められることができたとしても、もう少し社会的な観点、まちづくりの観点から、もう少しこういった再開発を検証するということは必要じゃないかなというふうに思ったというのが一つです。

あとは、高層景観ですけれども、この建物を見て、いいかどうかというんですけれども、確かに海外なんかでも高層の住宅が出てきていますけれども、何か非常にこれだけ見ると、これは住宅なのか、あるいはオフィスなのか、全くわからない、単に機能的な床を重ねただけの、そういう建物であって、何か余り景観的なインパクトは非常に大きいとは思いますが、そういう意味で言うと、余り魅力もないし、それから、先ほどお話しにあった風の話にしても、現実に西新宿で、私なんか大学にいたりしますと、実際にはそういった風洞実験をやっているんであると思うんですが、非常に風の問題というのは、ある瞬間かもしれないけれども、結構大きいので、そういう意味で、本当にここで良好な環境が実現するかどうかということについても、もうちょっと検証が必要じゃないかなと。

先ほど言った住宅といったときに、住環境というのは建物の周辺だけでなく、中の居住環境としても、例えば高齢者が60階に住むというようなことが本当はあるとは思いますが、それが本当に良好な住環境であるかということがあると思うんです。

そういったことも含めて、もう少し社会的なインパクトというんですか、そういうところから再開発の中身についても少し検証するようなことが必要じゃないかなと、そんな気がしました。

〇戸沼会長 何かコメントありますか。

どうぞ。

○防災都市づくり課長 まず、住宅、住環境の想定なんですけれども、現在、企画提案書という形で私どもで計画の中身というのを確認しているところなんですけれども、ファミリー向けのプランとしては、30代、40代のファミリーであったり、30代、40代のシングル、DINKs、それから戸建てマンションからの買いかえをしているシニア世代、ファミリータイプを中心として1LDKから3LDK、それからシニア世代向けのバリアフリー等々の住宅の部分の話と、それと共用施設、支援施設でファミリー向け用の保育園、ゲストルーム、キッズルーム、パーティールーム、それから高齢者向けということなんでしょうけれども、フィットネスとかクリニック、そういったことも一体的に整備できるということで考えると、町として、一つの町の中で住宅と支援施設が一緒になるというのは一つメリットかなと思っています。

それと景観につきましては、いろいろとご指摘いただいたことも踏まえまして、それについては今後、景観協議、今月末等々にございますので、その中でもまたご意見等いただきながら、それについてはちゃんと事業者のほうにも、その点、要請、指導のほうをしていきたいというふうに考えています。

○戸沼会長 ほかにどうですか。

どうぞ。

○遠藤委員 道路に関しての、先ほど来いろいろな意見も出ていますが、私のほうからも、1つは自転車の指摘が先ほどありましたけれども、やっぱり新宿区は全体として自転車の通行環境がさほどよくなくて、ネットワークをきちんとつくるといことと、自転車の通行環境というか、走行環境をきちんと確保していくといことを、この水道道路の拡幅の中できちんとこれをお願いしたいというふうに思います。原則論としては車道につくるはずなので、車道が2車線ということではあるんですが、きちんと自転車の部分考えた道路の設計をお願いしたいというのが一つです。

それから、車に関しての今回の開発で3,200戸、住戸があつて、駐車場の台数をどれぐらい見ているのかということがちょっと情報としては明らかになっていないので、もしそれがわかるのであれば、それを教えていただくといことと、道路のネットワークが、基本すごくシンプルになって、特定の道路に交通が集中するはずなんですよね。何となく、この絵面だけを見ると、南北道路のほうに駐車場のアクセスがくるんじゃないかなと思うんですが、そうじゃなかったらそうじゃないといことでご指摘いただければ結構ですけれども、そのときの渋滞の対策みたいなもの、あるいは渋滞の想定みたいなものと、それらの対策みたいな

のが講じられているのか、そのことの説明みたいなものが地域に対してできているのか、その辺の状況を教えていただければと思います。

○防災都市づくり課長 自転車のネットワークにつきましては、ご指摘のとおり、やはりネットワークが大事だと思っております、それは認識しています。今回はこの部分で整備をして、将来的にはネットワークというのは大変重要だと認識してございます。

次、駐車場につきましては、ご推察のとおり、駐車場の出入り口というのは、この街区の西側の区画道路1号の部分、幅員12mで両側歩道の部分から出入りをする形になります。駐車場の台数ですけれども、A-1地区においては1,350台を確保する予定でございます。

そのほか、A-2地区、A-3地区でもそれぞれ駐車場を確保しまして、A-2地区のほうでは9台、A-3地区は若干小さいので、1台というところでございます。

こちらの駐車場の出入り口につきましては、今、水道道路等に車の道路の交差点もあり、車の出入りもありと、いろいろと散らばっているところを西側の道路1本のほうに集約することで地区内の歩行者の安全と、それから水道道路等を走行する、歩行する歩行者の安全の確保を図るということで、西側の道路のほうに集約するという計画になっています。

○遠藤委員 集約したときに、それで適切な計画になっているかどうかということの検証をされていたほうがいいと思うんですね。

○防災都市づくり課長 将来交通量につきましては、平日で1万2,000台、半日12時間で、休日で9,000台等々、将来交通量、自動車交通量については推計等々をやって問題ない台数であるということは確認してございます。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○中川委員 道路のところの、先ほどの絵面なんですけれども、要は2.5に3.0の車線を入れることによって、3.0の幅員があるからバスと、それから乗用車が並行して通れますという絵面で、5.5の片側の幅員を設定しているわけですよ。ということは、車道のところ自転車を入れる絵面にもうなってないんですよ。歩道のところに入れるような絵面になっている。それが本当にいいんでしょうかというのが今のご質問のところであって、要はあのまま放っておくと、車道部分も広がっているんですが、歩行者と自転車は混在して、今の問題はそのまま残りますよということなんです。

要は、2車線を確保して5.5を設けるのはいいんですけども、一々、バスと乗用車が通る、できれば3.0の3.0の車線で言うと2車線で6m往復で12mの幅ぐらいいは欲しかったんだろうけれども、そうはなってないということは、停車しているバスの横を通り抜けることを想定した

絵面にしかなくてないというところもあるので、そういったところで、あそこら辺の絵から受ける印象みたいなものもあるので、少し自転車と歩行者の共存みたいなことをここで入れるのか、西新宿小学校は反対方ですから、ただし、道路を広げるために、本来だったら道路の中心線で切るところを、反対方まで再開発の区域に、今回、地区計画自身がそうになっているからその範囲に入れているというところで道路を広げようとしているので、そこら辺の絵面をうまく描かれると、ああ、そうかなと思うんだけど、絵面がちょっと下手な絵面だと、いろいろとひっかかってしまうところがあるので、うまく描いていただければありがたいというところですよ。

○戸沼会長 これは要望ということで承っておきますか。

それでは、どうぞ、ご質問。

どうぞ。

○澄川委員 澄川です。また2点ですけれども、よくあるパターンですけれども、今回もさっきの住民、居住者が大幅にふえるということで、保育園、学校等あるんですけれども、ほかのごみだとか、いろんなことがあって、将来的な区の負担がどの程度ふえていくんだということの想定を当然されていると思うんですけれども、武蔵小杉や隅田川系のリバーサイドだとか、いろんなところで高層マンションが建っていると。ここも下手したらもう少し高層が建っているかもしれないと、流れができるといよいよ大変なことになっていって、将来的に区の負担が大きくふえると。デベロッパーは売ってしまえばおしまいなんですけれども、区はずっとその先負担をしていく。

この場合、収入がその住民によってふえればいいんですけれども、必ずしもそういう場合ばかりではないので、その辺の想定をしっかりとさせていただきたいというのが一点と、もう一つは、中の広場は公共性の高いものということになるんでしょうが、水道道路を渡ったところの学校と子ども園の子たちは使えるようにしたほうが、いよいよ利用者がふえるということもあって、使えるようにしたほうがいいと思うんですが、その辺はデベロッパーと話ができるんでしょうか、その2点です。

○戸沼会長 何かありますか。

どうぞ。

○防災都市づくり課長 こういった大規模な開発をやる場合には、やはり社会基盤の負担、整備その他、下水道、水道、ごみ、全部そうだと思うんですが、そういったことも含めまして、東京都と区とそれぞれの所管のところに、大規模な開発のときには協議を事前にした上

で、どういった支障が出るかという確認をした上で計画が成り立っていていますので、その点については一定の範囲の中でおさまっているというふうに認識をしています。

それからもう一つ、2つ目の広場の部分で、広場の活用について、小学校、幼稚園、子ども園等々の方が使える、使えないというのは趣旨が理解できなかったんですけども、基本的にオープンの空間なので、基本的には使えますが、専用で貸し出せるということではなくて。

○澄川委員 専用じゃないですけども、使ってもいいという前提で。

○防災都市づくり課長 誰でも行ける形で使える形にはしていると。

○澄川委員 ということで、入居者に対して話がちゃんとできるようにデベロッパー側は配慮が必要だなと。

○防災都市づくり課長 基本的に公開というか、誰でも使える形の広場という前提でございますので、それを維持管理するのが建物の方なので、そこはちゃんとそういった約束というのは確認をしていきたいと思います。

○戸沼会長 どうも。大体時間ですけども、何かほかにご意見ありませんか。

どうぞ。

○かわの委員 1つだけ、高さにこだわるんですけども、前も一度、あの辺の話をしたときに、西新宿の一角のスカイラインはほぼ200mから、都庁が一番たしか高くて220mぐらいかな、ヘリポートのところまで。

○八名委員 245mです。

○かわの委員 都庁が。

○八名委員 展望台は二百四十何メートルと。

○かわの委員 そんなにはなっていないと思うんですけども、いずれにしても、この240mというのは都庁を超える高さになっていくんじゃないかというふうに。

○戸沼会長 超えないようにしているということらしいですよ。

○かわの委員 超えないって。だから、その辺を、スカイラインとの関係で景観の問題も出てくるんじゃないかと思うので、際限なくその高さの競争になったら大変問題だなというふうに思いました。

以上です。

○戸沼会長 今のところは超えないそうです。超えないようにしているそうです。

ほかにありますか。

それでは、大体時間ですので、私どもの都市計画審議会は、新宿のまちづくりや都市づく

りの物的な面を大体請け負うということですので、当然、社会の内容の変更と不可分です。社会の変動はどうかというあたりのことも気にしながら議論をしていこうということだと思います。

例えば、私どもが今度出した新宿の10年、20年後のまちづくりの中で、一つの想定として非常にはっきりしたのは、国際都市新宿というイメージで出しましたけれども、新宿区は23区の中で4万人を超えて一番高いんですね。ですから、その人たちの居住とか住居がどういうイメージになるのか、今実際どういう人たちなのか、今度のプロジェクトにDINKsの高級な外国人がむしろ入るんじゃないかという想定もあり得ると思うんですね。日本人の金では家賃も相当高いと思いますから、その辺のイメージも見ながら議論していったらいいと思います。

また、住民からの説明会でいろんな意見が出ているようですので、その辺のところだけ報告願って終わりにしたいと思いますが、どうでしょうか。

住民説明会の住民のご意向はいかがになっていますかね。

どうぞ。

○防災都市づくり課長 説明会のほうですが、都市計画原案、再開発地区計画につきましては5名の方が発言をされまして、うち3名の方が賛成、早く実現をしてほしい、建物の老朽化に不安がある等々といったご意見でございました。2名の方が反対の立場からの質問や意見でございました。1つが、タワーマンションというところについて、住宅として容積、高さがどうなのかということと、北棟とか南棟の整備時期がおくれるのはなぜかといった、こういったご質問がございました。

都市計画道路の区案の変更案につきましては、6月28日に実施いたしまして、5名の方が発言されまして、4名の方が賛成の立場からの意見でございます。水道道路の拡幅を早く実現してほしい、自転車は歩道内を相互通行できるようにしてほしい。

あともう一つ、残りの1名の方がスケジュール的なことの質問がございました。道路拡幅のスケジュール及びマンションからの退去する時期を教えてくださいということでした。

説明会における意見というのは以上になります。

○戸沼会長 今回は報告事項ということで、次回に審議に入ることです。

日程第二 その他・連絡事項

○戸沼会長 連絡事項、何かありますか。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。次に、日程第2、その他・連絡事項です。

前回、191回都市計画審議会の議事録については、**井下田委員**に署名をいただきたいと思えます。

次回の開催の予定ですが、10月22日月曜日、午後2時、本庁舎第6階第2委員会室にて予定しております。第193回でございます。

本日の議事録につきましては、次回の都市計画審議会において署名をいただき、個人情報に当たる部分を除き、ホームページに公開してまいります。

事務局からは以上になります。

〇戸沼会長 ありがとうございます。

では、これで閉会ということです。

どうもありがとうございました。

午後5時03分閉会