

第191回

# 新宿区都市計画審議会議事録

平成30年4月27日

新宿区都市計画部都市計画課

## 第191回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成30年4月27日

出席した委員

**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**

**小田桐信吉、澄川雅弘**

欠席した委員

**石川幹子、遠藤新、上野洋明(代理:竹内生活安全課長)、伊東功(代理:飯泉予防課長)、**

**八名まり子**

議事日程

日程第一

新宿区都市計画審議会委員の任命について

日程第二 審議案件

議案第325号 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(案)について(内閣総理大臣認定)

日程第三 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

**〇戸沼会長** 皆様、どうもこんにちは。第191回の都市計画審議会を始めたいと思います。

日程第一 新宿都市計画審議会委員の任命について

**〇戸沼会長** 日程の第1、新宿区都市計画審議会の委員の任命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） 事務局です。机上に委員名簿を配付しておりますので、ご参照ください。

人事異動により、新宿消防署長の**湯浅達也委員**から**伊東功委員**に、町会連合会推薦の**大崎秀夫委員**の辞職に伴い、町会連合会推薦の**小田桐信吉委員**にかわり、任命いたしましたのでご報告いたします。

なお、新宿消防署長の**伊東委員**は、本日欠席のため、代理出席をいただいております。

○戸沼会長 それでは、**小田桐委員**、ご挨拶いただきたいと思います。

○小田桐委員 区町会連合会を代表してきました**小田桐**と申します。よろしく申し上げます。以前に宅建協会のほうでお世話になりましたので、今後ともよろしく願いたします。

○戸沼会長 ありがとうございます。

その他、事務局から何かありましたら言ってください。

○事務局（都市計画係主査） はい、事務局です。都市計画審議会の幹事として、新宿駅周辺整備担当部長の**森孝司**を新たに任命しましたのでご報告いたします。

○戸沼会長 よろしく申し上げます。

それでは、きょうの委員の出欠について話してください。

○事務局（都市計画係主査） はい、事務局です。本日、委員の出欠状況ですが、欠席のご連絡がございました委員は、**石川委員**、**八名委員**、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。本日の審議会は20名中14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ご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、その際は、事務局よりマイクを交換いたします。以上です。

○戸沼会長 それと、きょうの配布資料を説明してください。

○事務局（都市計画係主査） はい、事務局です。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、新宿区都市計画審議会委員の任命について、日程第2、「【審議案件】議案第325号 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（案）につ

いて（内閣総理大臣認定）」、日程第3、その他・連絡事項。

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、議案第325号「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（案）」について（内閣総理大臣認定）」、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について」、「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」。不足等がありましたら、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。

**○戸沼会長** それでは、議事に入りたいと思います。きょうは審議議案が1つということで、会議は大体3時をめどにしたいと思います。どうぞよろしくお願いします。

## 日程第二 審議案件

議案第 325 号 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（案）について（内閣総理大臣認定）

**○戸沼会長** それでは、日程の第2、審議案件、議案第325号「東京都市計画地区計画歌舞伎町シネシティ周辺地区地区計画の変更（案）」について（内閣総理大臣認定）」です。では事務局お願いします。

**○事務局（都市計画係主査）** はい、事務局です。日程第2、審議案件、議案第325号「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（案）」について（内閣総理大臣認定）」になります。内容につきましては、新宿駅周辺まちづくり担当課長よりご説明いたします。

お願いいたします。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** それでは「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の変更（案）」について、資料に基づきご説明させていただきます。

まず初めにクリップを外していただきまして、資料の1-1をご覧くださいと思います。

1番の主旨でございます。歌舞伎町地区では、平成28年4月に策定いたしました「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」の区域内に位置いたします新宿東急ミラノ座跡地等の開発計画に合わせまして、当地区計画の都市計画変更の進められているところでございます。平成30年2月、都市計画変更案が作成されまして、その後、説明会、縦覧及び意見書の受付を

行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

このたび、本審議会に付議いたしまして、地区計画の都市計画決定に向けた手続を行っていくこととなります。なお、当地区計画は国家戦略特別区域法に基づき、内閣総理大臣の認定により都市計画決定がされたものとみなされることになってございます。

経緯でございます。昨年2月に国家戦略特区の特別区域会議におきまして、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ました。11月2日には、シネシティ広場周辺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たところでございます。その後、12月14日より原案についての説明会、また縦覧、意見書の受付を行ったところ、縦覧、意見書が0件でございました。また、昨年12月には、本審議会でご報告しているところでございます。その上で、2月21日には、都市計画の変更案が決定いたしましたので、それに基づきまして説明会、また縦覧、意見書の受付といったところを行ったものでございます。

3番の都市計画変更案の説明会等の開催についてをご覧いただきたいと思っております。説明会につきましては記載のとおり2月21日、区役所の本庁舎で実施いたしました。14名の方にお集まりいただきまして、縦覧・意見書については0件といったところでございます。

都市計画の変更案につきましては、A3の資料でございます資料の1-2でご説明させていただきます。変更箇所につきましては、下線で示させていただいておりますとおり、資料1-2の1ページ目、4番、区域の整備、開発及び保全に関する方針のうち、5番目を新たに追加いたしております。「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」を追加してございます。

また、2番、地区施設の整備の方針を新たに追加いたしてございます。「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。」としてございます。

お聞きいただきまして資料1-2の2ページ目をご覧いただきたいと思っております。5番の地区整備計画でございます。こちらを追加してございまして、地区施設を新たに追加してございます。歩道状空地3m、延長約70mを新設してございます。こちら、右側の図面をご覧いただきたいんですけども、花道通りの南側のピンク色の部分が歩道状空地として位置づけられてございます。

また、歩行者通路といたしまして、幅員約3m、延長約65mの歩行者通路を右側の図面、紫色

の点線の箇所新たに位置づけを行っているといったところでございます。

また、資料1-2の3枚目をご覧いただきたいと思います。こちらにも新たに追加した項目がございます。壁面の位置の制限でございます。新たに4号壁面と5号壁面を追加しているものでございます。4号壁面につきましては、花道通りの南側、また5号壁面につきましては、それぞれこの街区の西側、南側、東側に設定をいたしてございます。

そして、お手数なんですけれども、1枚お戻りいただきまして、資料1-2の2ページ部分をご覧いただきたいと思います。先ほどの壁面後退区域における工作物の設置の制限のうち、

(3) 番を新たに追加してございます。基本的には、壁面後退部分には、歩行者の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が、ただし書きとしまして、(3) 番、「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・イス等については、この限りではない」といった部分を追加しているものでございます。

以上が、都市計画変更案の変更箇所についてのご説明でございました。

そして、最後に資料1-1、先ほどのペーパーにお戻りいただきたいと思います。

今後のスケジュールをご紹介します。まず本日、本審議会におきましてご審議いただきたいというふうに考えてございます。その後、6月下旬を予定してございますが、内閣総理大臣の認定を経て、都市計画決定とみなされるといった予定になってございます。なお10月には、第3回定例会で建築条例の一部の改正、施行を予定しているところでございます。

また、本日、資料1-3といたしまして、先ほどご説明させていただきました地区計画の変更案の都市計画図書を添付させていただいてございます。内容につきましては、先ほどの資料1-2のとおりでございます。

また、最後に、参考資料といたしまして、都市再生特別地区（歌舞伎町一丁目地区）都市計画（素案）の概要といったところで新宿東急ミラノ座跡地の開発計画の概要を資料として添付してございます。

参考資料をお開きいただきまして1ページ目には、計画の概要といったところで、建築物の延べ面積、主要用途、またイメージパース等をお示しさせていただいてございます。

また、そのほか2ページ以降は、より具体的な建築計画の概要が記載されているといったところでございます。参考資料の説明につきましては以上でございます。

説明は以上になります。

**〇戸沼会長** この議題は前回もかなりご議論いただいたという案件ですけれども、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どうぞおっしゃってください。

はいどうぞ。

**○かわの委員** **かわの**です。1つは、先ほどの1-2のところの4の土地利用の5番、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ことが追加されていますけれども、これはもう少し具体的に言えばどんなことを考えたり、あるいはどんなことを想定しているのでしょうか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 同時期に提案されています開発計画等なども踏まえまして、国際水準のホテルですとか、エンターテインメント施設とかの誘致といったものも念頭に置いているといったところが考えられます。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○かわの委員** そうですね。私がちょっと心配をするのは、今度の国会でどんなふうになるかまだちょっとはっきりしませんけれども、もしカジノが誘致され、あるいはこれができるような、そういうことも考えているとすると、ちょっと大変問題だなと思ったんですけれども、少なくともそういうふうにはなっていない、あるいはならないという、そういう理解でいいんですか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 事業者の提案によりますと、そういった施設といったものは現時点では考えられてないです。

**○戸沼会長** はい。

**○かわの委員** そうですね。そこは事業者の考えもあるでしょうけれども、やっぱり新宿区としてのまちづくりや、あるいは歌舞伎町ということの将来を考えたときに、やっぱりこの間、議会でも、ギャンブル施設はこれ以上新宿に要らないということはずっと言ってきている、そういう経過もありますので、そこについては、少なくとも私はカジノの関連のものは作るべきではないと思いますので、そこはひとつ問題として提起をしておきます。

それから、もう一つ参考資料のところ、よろしいでしょうか。

**○戸沼会長** はい。

**○かわの委員** 参考資料のこの東急レクリエーションがやられている概要のところ、計画概要で容積率が最高1,500%、高さが225mというふうな計画になっていますけれども、ここは、この後のところにもありますように、もともと900ですか、確か容積率は、900か950ぐらいだと思えますけれども、これはこんなに1,500%まで容積率が上がるというのはどういう経過で

こういうふうになっているんですか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** こちらの計画につきましては、都市再生特別地区といった都市計画を用いてございまして、こちらの参考資料でご紹介いたしますと、3ページをご覧くださいと思います。例えば、本案件でいきますと、こういった都市再生への貢献といたしまして、まちの核となる新たな都市観光拠点を創出することですとか、まちの回遊性と賑わいを創出する都市観光インフラを整備いたしたりですとか、環境負荷低減、安心安全に配慮したまちづくりの推進といったところで、そういった機能を建物機能に持たせることで公共貢献といたしましてその分の容積緩和を行うような都市計画の手法でございます。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○かわの委員** とすると、例えば、この計画地、今言われたように1ページの赤い計画地はそういうものがある。しかし一方ではシネシティ広場に囲まれた、例えば、今、既にでき上がっています東宝のあの建物も含めて、用途的には、あるいはまちづくりに貢献するという意味からすると、ほとんど変わらないんじゃないかなと思うんですけれども、そこらとの整合性というのはとられるんですか、あるいはとられているというふうに見ているんですか。ちょっと225mまで上がると、ここだけ極めて飛び抜けた高いものになっていくんじゃないかなということで、既設のそういう部分との整合性というのはどうなるんでしょう。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 今、委員ご指摘の高さですとか、といったところでございますが、こちらの都市計画の手法でございますが、そういった高さも含めまして、また周辺への影響といったところも含めて、都市計画として認められるといったものでございまして、またその前提におきましては、上位計画でございます、例えば新宿でいきますと、先般策定いたしましたまちづくり長期計画との整合といった観点からでも適切であると認められて、決定されるといったものになろうかと考えています。

**○戸沼会長** はい。

**○かわの委員** すみません何度も。私が言っているのは、例えば、今そこから見えます東宝がありますよね。それはこういうふうになってないでしょう。もっと低いですよ。容積率も低いですよ。そういう意味では、そことの整合性、あるいはあと多分開発が予定されるそういうところとの整合性というのは、どうとられるんですかということを知っているんです。

**○戸沼会長** はい。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 整合性といきますと上位計画にあっているかという観点もあろうかと思います。また、隣接する東宝ビルにつきましては、都市計画の手法を使わないで規定の都市計画の中で合致した建築物として完成しているものでございます。

**○戸沼会長** どうぞ。

**○かわの委員** わかりました。最後にします。建物のこの高さがここにできてくるというのが本当にまちにとって、街並みやあるいはそういうところでいいかなと思って、それで本当に区で今度考えてきたこのまちづくり長期計画の中に街並みという形で本当にあうのかなというのは、ちょっと心配をするわけですが、とすれば当然、シネシティ広場の北側、南側の部分で古い建物があるわけですが、それも今のようにこういう、このミラノ座方式を使うとすればそういう手法が使えると、今後はそういうふうになるんですか、その辺だけ教えてください。

**○戸沼会長** はい。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 手法としては想定でき得るかと思います。提案内容が公共貢献として地域にふさわしいと言ったものという形で認められれば、十分想定されるというふうに認識してございます。

**○かわの委員** とりあえず結構です。

**○戸沼会長** はい。ほかにご意見ございましたらどうぞ。はいどうぞ。

**○澄川委員** 澄川です。少し本題は大体理解できていますということなんですけれども、今のご発言の延長線上に国際会議を開く施設が新宿区ってこれまで特になのかないのかなという気がしていて、今のおっしゃっている都市再生特別地区というのを今後広げていけば、新宿区でこれだけホテルもあるんですけれども本来的な国際会議を開けるような地区としての開発計画というのは、これを契機が増えていくんでしょうか、それとも全くまだ難しいんでしょうか。

**○戸沼会長** はい。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** それぞれの提案内容によろうかと思いますが、その区域としてふさわしいといったことであれば十分考えられますし、区内にはまだそういった制度でMICE会議場、MICE施設といいますか、そういったが施設が誘致された例はないですが、他のエリアであれば事例としてはあったらというふうに思います。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 都市再生特別地区を使うからには、やはり国際性というものが問われてきます。そういった意味で、国際性をどう反映させるかというのが計画の中で出てきます。ただ国際性と言いましても、今回の計画のように観光面であったり、あるいはビジネス面、仕事の面であったり、あるいは住まいの面、教育の面、さまざまございます。それぞれの地区にあったものをどう取り入れていくかということになりますので、今回歌舞伎町では観光ということになります。会議場等になりますと、例えば西新宿のほうでそういった計画が出てくればそういったものも可能性としてはあるのかなというふうに考えられるというところでございます。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○澄川委員** ということで、やっぱり民間主導の提案待ちという考えでよろしいですか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観・まちづくり課長** はい、基本的には民間からの提案に基づく計画になります。ただ、その際には区等で定めます上位計画にどう合致してくるのかというのが当然問われてくるというふうに考えます。

**○澄川委員** わかりました。ありがとうございました。

**○戸沼会長** ほかにどうぞ、はいどうぞ。

**○あざみ委員** あざみです。今回議案になっている地区計画の変更についての大元のほうのお話が今されているわけですけれども、それが参考資料ということだけで、本来これ自体を議論をこういう場でもして、意見を出してしかるべき、どういうルートなんでしょう、挙げていくということになるべきではないかなというふうに思うんですけれども、それは、ここが国家戦略特区に指定をされたということで、本来の都市計画の手続を省いてよろしいというふうに、よろしいというんでしょうか、省くことができるというふうになっているわけで、もしそれが普通の都市計画の手法で行けば、ここの審議会にもかけられるような議案になったんでしょうか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 委員ご指摘のように、都市再生特別地区は、東京都の決定権限がございしますが、当然決定する前に区のほうに意見書という形で来ますので、その意見書の内容について審議されるものでございます。ただ、今回は、国家戦略特区ということで、その手続がございませんので、この場で審議するということがないというものでございます。

**○戸沼会長** どうぞ。

**○あざみ委員** 内容はいろいろ是非ですとか、いろいろなご意見があるとは思いますが、それ以前に、やはり本来の都市計画の手続というのは、やはりやるべき手続として規定がされているわけで、それをある意味、簡略化して、とにかく早くこういうことをやっていこうというのが、この国家戦略特区の目的と言えれば目的なんでしょうけれども、やはりなぜこういった審議会にかける必要があるかと言え、やはりこの地域の代表の方々のご意見を聞くということを大事にするという手続ですから、それをなしにしていいのかというところは私は非常に思うところなんですけれども、期間的にも非常に早くなるということになるんでしょうか。本来やったらこれぐらいかかるけれども、国家戦略特区でやったらこの程度で済むとか、時間的な意味でも。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 国家戦略特区のそのものの目的の一つに、今お話のありましたように期間を短くするということがございますので、そういった意味では、他の都市計画に比べては短く、早くと言いますか、という観点がございますが、国家戦略特区は、手続は手続としてやらなければならないものをそれぞれ決まっておりますので、そういった観点で大幅に、例えば都市再生特別地区をほかでやったときと比べて大幅に短くなるかという、必ずしもそうではなくて、短くなりつつはありはしても、大幅にはそんなに変わらないというのが我々一般的に手続を進める行政の考えでございます。

**○戸沼会長** はい。

**○あざみ委員** 時間的にはそんなに1年、2年早くなるというほどのことではないということなんですね。わかりました。というふうに、私はちょっと国家戦略特区の手法については問題点があるなというふうには思っておりますけれども。

それから、都市再生特別地区で、先ほど**かわの委員**がお話しされたように、容積率の緩和等ができるということになっていて、それは都市再生の貢献、地域への貢献があるということが理由になるわけですが、一つバスの乗降所の整備というのがあるのですが、これは駐車場という意味ではここには入らないんでしょうか、バスの駐車場といいますのも、今観光バスが非常に新宿、歌舞伎町周辺に路駐が多くて、そのために新宿区が1つ確保をするというようなことであるわけなんですけれども、そういった課題を地域として抱えているということであれば、こういう新しいところに設けていただくということもありなんじゃないかなとちょっと思ったんですけれども、その辺はいかがなんでしょうか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○景観・まちづくり課長** 委員ご指摘のとおり、観光バスについては、区としても最優先課題だということで、まずこの開発の相談があった時点で、観光バスの設置という指導は実はしてございます。ただ、これ警察との協議になってございますが、基本的に観光バスを停める場合には、観光バス用の駐車場を敷地の中に設けるという大前提がございまして、この敷地の場合、敷地の大きさと経路等の関係で、観光バスを入れて、地下に走らせてどこかに停車するというのが物理的に困難であるということもございまして、観光バスを断念したという経緯がございまして。その後、地元の要望等もございまして、リムジンバスは乗降場を設けて人を乗せたり降したりした後、すぐ移動しますので、そういった観点で可能だという判断を事業者のほうでされて、リムジンバスの乗降場になったという経緯がございまして。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○あざみ委員** 物理的に無理と言われたら、それはちょっと残念としか言いようがありませんけれども、ほかに新宿区として、そういう同様の要望をした貢献のものというのは何かあったのでしょうか。

**○戸沼会長** はいどうぞ。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** ほかの事案でということですよ。

**○あざみ委員** はい。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 今回、この特区の提案に当たりまして、区としてもいろいろ施策の関係上、事業者にはいろいろと要望をさせていただいてございまして、まず何点かあるんですけども、まずは、1点目といたしましては、まず計画される建築物内に、シネシティ広場を中心としたエリアマネジメント活動を実施いたしてございまして、そういった団体が使えるような倉庫を確保してもらうことといったことは言ってございまして。

また、建築物内に一般利用に供するトイレを確保してもらいたいといったこともお伝えしてございまして。

そして、シェアサイクルポートの設置、また共同荷さばき場のデポスペースと言いますか、荷さばき車両の駐車場のスペースを要望しているといったところ。

また、近隣の建築物の将来の計画にあわせて、将来的な地上部分、また地下部分の歩行者ネットワークが構築できるような構造体にしてもらうといった要望はしてございまして。

また、本計画にあわせまして、西武新宿の駅前通り等も公共貢献として整備されるといったところでございまして、交差点改良に影響する、そのさらに広い範囲での道路の表層整備等についてお願いしているといったところはございまして。

**○戸沼会長** はい。

**○あざみ委員** わかりました。引き続きというんでしょうか、これまだそんな細かい設計になっておりませんので、地域貢献ということはできる限りさらにやっていただけるように要望していただきたいと思います。今回の議案の地区計画の変更については、必要な部分だというふうに思いますので、了承したいと思います。

**○戸沼会長** ほかにありますか。

これも前回もかなり議論をした案件ですので、きょうは採決させていただきたいと思います。

議案第325号「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(案)について(内閣総理大臣認定)」、これ支障なしということに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。事務局から何かありましたらどうぞ。

### 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。第190回の議事録がございますので、**あざみ委員**は署名をお願いいたします。あと本日の議事録でございますが、次回の第192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。

次回の開催予定ですが、別途通知いたします。

以上です。

**○戸沼会長** 閉会します。きょうはどうもありがとうございました。

午後2時35分閉会