

第193回

新宿区都市計画審議会議事録

平成30年10月22日

新宿区都市計画部都市計画課

第193回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成30年10月22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、鈴木啓二
あざみ民栄、井下田栄一、かわの達男、桑原羊平、小田桐信吉、澄川雅弘、八名まり子**

欠席した委員

**高野吉太郎、吉住はるお、上野洋明(代理:前島警備課長代理)
伊東功(代理:草野地域防災担当課長)**

議事日程

日程第一 審議案件

【西新宿三丁目西地区について】（議案第326号～第328号）

議案第326号

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（案）について（区決定）

議案第327号

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

議案第328号

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

日程第二 報告案件

案件1 東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区
地区計画（原案）について（区決定）

案件2

上落合東部地区における新たな防火規制区域指定の検討案について（都決定）

日程第三 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後1時59分開会

○戸沼会長 皆さん、こんにちは。

皆さんおそろいですので、ただいまから第193回の都計審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ご報告ください。

○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、欠席のご連絡をいただきました委員は、**高野委員、吉住委員**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、代理出席をしていただいております。

本日の審議会は20名中16名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池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 それでは、本日の日程と配布資料、傍聴の際の注意事項についてお話ししてください。事務局、お願いします。

○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、審議案件「西新宿三丁目西地区について」、議案第326号から第328号までとなります。議案第326号「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（案）について（区決定）」、議案第327号「東京都市計画地区計画西新宿三丁目西地区地区計画（案）について（都決定）」、議案第328号「東京都市計画道路幹線街路補助

線街路第61号線の変更（案）について（都決定）」。

次に、日程第2、報告案件、案件1「東京都市計画地区計画上落合中央・三丁目地区地区計画（原案）について（区決定）」、案件2「上落合東部地区における新たな防火規制区域指定の検討案について（都決定）」。

次に、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、A4、1枚になります。次に資料1、審議案件「西新宿三丁目西地区について」、議案第326号から328号まで。次に、資料2、報告案件、案件1「東京都市計画地区計画上落合中央・三丁目地区地区計画（原案）について（区決定）」、次に資料3、報告案件、案件2「上落合東部地区における新たな防火規制区域指定の検討案について（都決定）」。

また、まちづくり長期計画冊子を2冊ご用意しております。

不足等はありませんでしょうか。

次に、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、談笑及び携帯電話による通話を行うこと。4、みだりに席を離れ、立ち歩くこと。5、場内で写真、ビデオ等の撮影及び録音をすること。6、その他秩序を乱し、また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、退場していただくことがございます。

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。

〇戸沼会長 よろしいでしょうか。

それでは、きょうの議事を進めたいと思います。

本日は審議案件が3つ、報告案件が2つでございます。会議は、大体、午後4時くらいをめどにして進めたいと思いますので、どうぞ、ご協力、お願いします。

日程第一 審議案件

議案第 326 号 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（案）について（区決定）

議案第 327 号 東京都市計画 地区計画 西新宿三丁目西地区 地区計画（案）について（都

決定)

議案第 328 号 東京都市計画道路 幹線街路補助線街路第 61 号線の変更(案)について(都決定)

○戸沼会長 それでは、日程の第1、審議案件「西新宿三丁目西地区について」、議案第326号から328号まで、続けて事務局で説明してください。

○事務局(都市計画係主査) 事務局です。それでは、日程第1、審議案件「西新宿三丁目西地区について」、議案第326号「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(案)について(区決定)」、議案第327号「東京都市計画地区計画西新宿三丁目西地区地区計画(案)について(都決定)」議案第328号「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第61号線の変更(案)について(都決定)」になります。

本日、ご審議いただく内容は、第192回都市計画審議会でご報告をさせていただいたものです。議案第327号、328号については、東京都から区に意見照会がありますので、当審議会でご審議いただくものです。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す。どうぞよろしく願いいたします。座ったままで説明をさせていただきます。

本件につきましては、7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をさせていただきました。本日は都市計画の案につきまして、ご説明いたします。

なお、原案から内容についての変更はございません。

それでは、当地区の概要及び、本日お諮りする都市計画案について説明いたします。

正面のスライドにつきましては、印刷したものを机上配布させていただきますので、ご参照ください。案の説明後、都市計画の決定である第一種市街地再開発事業の都市計画原案及び案の縦覧結果について、資料1-2、1-3を用いて報告させていただきます。

それでは、本日の説明ですが、地区計画、第一種市街地再開発事業、それから、都市計画道路の順番で、説明をさせていただきます。

当地区の位置です。新宿駅の南西部、東に新宿パークタワーのある街区、西に新国立劇場、オペラシティのある街区に挟まれた街区でございます。東側が十二社通り、南側が甲州街道、西側が山手通り、北側が補助線街路61号、いわゆる水道道路と呼ばれている幹線道路で囲まれた区域、赤の一点鎖線で囲まれた約9ヘクタールとなります。

そのうち旧耐震基準の建物が多く存在するなど、建物の状況や、また幅員4m未満の細街路が多く存在する都市基盤の状況、土地の高度利用が十分に図られていないなどの土地利用の

状況などを勘案した区域を市街地再開発事業とし、緑の一点鎖線で囲まれた区域、4.8ヘクタールを事業区域としています。

こちらが、市街地再開発事業区域の現況でございます。事業区域内の建物147棟のうち、およそ半数である70棟が1981年6月以前、旧耐震の建物となっています。また、写真のほうですが、こちら、地区内の道路の様子でございます。幅員4m未満の細街路であり、防災上や歩行者の安全性に課題があるところです。

当地区にかかわる主な上位計画を紹介します。当地区は、国により都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されており、当地区における整備方針として、「防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地を形成」、「都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化」、こういったものが示されています。

また、昨年12月に改定いたしました新宿区都市マスタープランでは、「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、市街地再開発事業等によるまちづくりを推進」、こちらを図っていく地区となっています。

また、新宿駅周辺と初台駅周辺を結ぶ歩行者道ネットワークの構想ルートが赤く書いてあるところが当地区でございますが、地区の中央、東西方向に抜けている状況でございます。

こちらは昨年6月に都と区で策定しました新宿の新たなまちづくり、こちらでは当地区では「多様なライフスタイルを支える居住機能の強化」が示されており、「多様な世代や外国人に対応した都心居住機能の充実」、「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」、こういったものが求められております。

そのほか、新宿区の都市マスタープランにあわせて作成いたしました新宿区まちづくり戦略プラン、こちらのほうでは、当地区を含む十二社通り、青梅街道周辺エリア全体について、再開発事業による防災性の向上、「再開発等で創出された広場を活用した地域イベントの開催」等の促進、また、当地区、西新宿三丁目地区については、「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動線の充実」、こういったものが記されています。

これらの上位計画を踏まえた、今回の3つの都市計画案について、その概要について説明いたします。

まず、地区計画についてです。青の一点鎖線で囲まれた地区計画の区域のうち、赤でハッチングされた地域を再開発等促進区及び地区整備計画の区域、A区域と定め、A区域をさらにA-1からA-3の3地区に分けて設定をしています。

地区計画の目標についてです。当地区計画の目標を、「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、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を図る」と定めます。

次に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」についてです。

最初に、土地利用についてです。地区計画区域内の土地利用の方針として、「多様な機能が集積する魅力ある複合市街地の形成を図る」ということにし、A区域についてはA-1地区からA-3地区、それぞれに記載の土地利用の方針を掲げています。

次に、「公共施設等の整備の方針」についてです。「道路等の整備の方針」として区画道路を整備することが示されています。歩行者ネットワークについては、デッキレベルでの歩行者通路や、道路沿道に歩道状空地を整備することが掲げられています。

また、「その他の公共空地の整備方針」として、2つの広場の整備方針が示されています。地域の賑わい・交流空間の形成、防災拠点として地区北側の広場。憩い・溜まり空間の形成等のため、地区の中央デッキレベルでの広場、こちらの広場を整備していく方針が示されています。

ただいま説明しました公共施設等の方針を受けまして、整備する公共施設等の位置、こちらを図示したものになります。区画道路が3本、甲州街道と水道道路をつなぐ区画道路1号及び2号、それから、東側のほうに十二社通りと本地区を接続する区画道路3号、地区の中央部に新宿駅方面と初台駅方面をデッキレベルで結ぶ歩行者通路1号、地域の賑わい等のために地上部の広場1号、憩い・溜まり空間の形成のための歩行者通路1号に隣接したデッキレベルの広場2号になります。これらの施設が図で示された位置に整備されていきます。

次に、これらの公共施設の位置づけ及び規模になります。歩行者通路1号と広場1号を再開発等促進区における主要な公共施設として位置づけ、それぞれの規模につきましては表記のとおりです。

区画道路第1号から3号、それから広場2号、歩道状空地1号から3号については、地区整備計画で定める地区施設として位置づけ、それぞれの規模は表記のとおりとなります。

また、地区整備計画には建築物等に関する事項についても定められます。建築物の用途の制限といたしまして、建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げられる商業地域に建設することができない工場、そういったものの制限、風営法に規定される風俗営業の用に供する建築物などが、建築できない建築物用途として制限付加されます。

また、地区ごとの容積率の最高限度や建蔽率の最高限度を定めます。容積率の最高限度はA-1地区で10分の88、880%、A-2地区が10分の70、A-3地区が10分の65となります。

4、建築物等に関する事項の壁面の位置や高さについてですが、壁面の位置につきましては、次のスライドで、図で示します。最下段の建物の高さにつきましては、先ほどのA-1地区、こちらが240m、A-2、A-3地区が40mと定めていきます。

では、壁面の位置について具体的に示した図のほうで説明させていただきます。

こちらの部分、それぞれ点線等々で図示をさせていただいてございますが、例えば、甲州街道沿いにつきましてはオレンジ色の点線、1号壁面となりますが、その立体的な形が右のところに記載されていますが、断面構成として示されています。高さに応じて2m、6m、8m、10mと、徐々に下がっていくような階段状の壁面線の指定をしてございます。

また、建築物等の形態、色彩、意匠の制限や緑化率の最低限度を表記のとおり定めます。

地区計画の概要は以上となります。

そして、地区計画で定められた内容をより細かく定めていくのが第一種市街地再開発事業の都市計画となります。

それでは、本日、当審議会でも都市計画案をご審議いただきます新宿区決定の市街地再開発事業、こちらについて、説明をさせていただきます。

まず、施行区域です。地区計画で定めた再開発等促進区及び地区整備計画を定める区域、これと同じ区域となります。赤のハッチになります。

続きまして、公共施設、道路の配置及び規模です。区画道路については地区計画で定めた内容と変わりません。

この図は、街区の配置及び公共施設の配置を示しています。公共施設、道路の配置は地区計画と同じです。街区につきましては、地区計画に準じまして、街区をA-1からA-3街区の、3つの街区に分けます。

それぞれの街区の建築物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細かく定めてまいります。また、主要用途につきましては、A-1街区では住宅、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、A-3街区では、住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等と定めます。高さの限度につきましては、地区計画で定められた高さの限度をより細かく区分して定めてまいります。こちらが高さの最高限度及び壁面の位置と制限を示した図となります。

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としていますが、

再開発事業では、より具体的な数値を設定しています。青色の部分、超高層となる2棟の部分は地区計画と同様に、240mと定めます。この2棟の隣棟間隔を確保するため、図の赤い部分につきましては、建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、建物の高さにつきましては、最高限度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、40mと定めてまいります。

なお、壁面の位置の制限については、地区計画と同じです。

そのほか、建築敷地の整備及び住宅建設の目標を定めます。建築敷地につきましては、地区計画で定められた広場、壁面の位置の制限を反映した整備計画となっています。また、都市マスタープランで位置づけられた都心居住推進地区であることを踏まえ、住宅建設の目標を、記載のとおり定めてまいります。

最後に、都市計画道路の変更案の概要についてです。

今回、都市計画変更を行う幹線街路補助線街路第61号線は、一般に「水道道路」と呼ばれています。当該道路は、新宿区西新宿四丁目を起点とし、杉並区和泉二丁目を終点とする延長約3,810mの路線です。このうち、新宿側の一部、約300mについて幅員の変更を予定しています。

幅員変更箇所の拡大図です。幅員変更箇所は当該道路の十二社通りから山手通りまでの区間で、都市計画道路幅員を15mから22mに変更します。あわせて、全線の延長の区間について車線の数を2車線と定めます。都市計画として車線数が定められていなかったため、今回の一部区間の幅員変更にあわせて定めるもので、片側1車線、合計2車線の現状の車線の数が変わるものではございません。

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、車道が片側4.5mの幅員15mとなっています。バスが停車している場合にバスを追い越す車は対向車線にはみ出して通行している状況にあることと、また、歩道では歩行者と自転車が交錯する、そういった状況になっています。

こちらが、現在想定している将来の標準断面構成となります。右側が再開発事業予定地です。再開発事業の予定地側に7m拡幅し、全体が22mとなります。自転車走行空間を別途整備し、歩行者と自転車の分離を行うことで、安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。また、車道部を拡幅することで、交通の円滑化を図っていきたいと考えています。

なお、この断面構成につきましては現時点での想定でございまして、今後、交通対策課や交通管理者等々との協議により決定してまいります。

最後に、これらの都市計画案を想定した基本計画の概要について、参考として説明いたします。

まず、再開発の主な整備方針等々は記載のとおりでございます。整備の全体のイメージです。緑でお示しした部分に、地域の賑わい・交流空間の形成や防災拠点として利用可能な広場の整備を行います。また、青い矢印でお示しされています部分にデッキレベルでの歩行者通路を整備し、地区南西側のNTT東日本本社ビルに整備されているデッキとの接続をして、オペラシティ、初台駅へのアクセス等を利便性の向上を図ってまいります。

建物はA-1街区に北棟、南棟として2棟の超高層建築物、A-2、A-3街区に高層建築物を配置します。

各計画建物の概要は、ごらんとおりとなります。

こちらは計画地北東側からのA-1街区のイメージパースとなります。こちらが十二社通りからのA-2街区のイメージパースとなります。こちらは十二社通りからのA-3街区のイメージパースとなります。こちらのほうが計画地、北東側からの広場の鳥瞰パースとなります。こちらは計画地西側からの広場2号、デッキレベル、歩行者通路のイメージパースとなります。

続いて、日影についてです。お示ししました建築物に係る日影の影響について、説明をさせていただきます。

A-1、A-2、A-3街区のあわせた複合の日影を示してございまして、8時から16時の時刻別の日影を示したものです。こちらは、冬至の日の等時間の時間で記したものでございます。見づらくて申しわけございませんが、午前8時から午後4時の間に2.5時間日影になる範囲、4時間になる範囲を、色づけをして示してございます。

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、衛星放送の電波障害、そういったもの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、テレビ電波の受信障害を解消してまいります。

次に、風環境について説明をいたします。評価尺度としては、強風による影響の程度をランク1からランク3、ランク3を超える範囲につけて評価するものでございます。それぞれのランクに対応する例として、ランク1やランク2は住宅街の環境、ランク3は事務所街等の環境となっています。

向かって左側が建設前、右側が建設後の風環境を示しています。計画地周辺では防風対策の実施によりまして、建設後も主に住宅街の風環境となっております。

続きまして、都市計画原案の縦覧等について、ご説明をいたします。資料1-2にお移りくだ

さい。

資料1-2、都市計画原案の説明会は本年6月25日に開催いたしました。その後、縦覧及び意見書の受付を行ってございます。都市計画原案に対する意見は説明会と意見書合わせて316件出されております。

これらの意見に対する対応といたしまして、aからdの4つの区分に分けてございます。aは「意見または趣旨を都市計画案に反映する」、bは「意見または趣旨は、都市計画原案に反映している」、cは「当地区の市街地再開発事業における今後の取組の参考とする」、dは「意見として伺う」としたものです。それぞれの件数につきましては表記のとおりとなります。

1枚めくっていただきまして、次のページから、それぞれの意見につきまして、意見の要旨と区の考え方を記載してございます。

幾つか読み上げさせていただきます。資料の下にページ数を振ってありますので、ご参照ください。

まず、資料の5ページ、1番、「都市計画原案に賛成する。道路が狭く、老朽化した建築物が多いことから、現状に不安を感じる」、こういった意見が、17件ございました。分類はbでございます。区の考え方といたしましては、「市街地再開発事業により、地区内の細街路を解消するとともに、耐震性及び耐火性の高い施設建築物を整備することで、地域の防災性向上を図ってまいります」、都市計画原案に反映されてございます、そういったことでございます。

次に、8ページの16番、「再開発を推進してほしい。土地所有者の立場からは土地の権利を変換することに不安があると思う。反対者が安心するような信頼関係を築いてほしい」と1件ございまして、分類上はc。今後の取組の参考とさせていただきますというところで、「当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な権利変換計画は今後、組合が定めてまいりますので、今後の取組の参考とさせていただく」、そういう回答でございます。

それから、20ページの55番、「都市計画原案には反対である。私の土地は資金が用意できれば自宅兼マンションを建築する予定である。したがって、再開発の区域から速やかに除外してほしい」ということでございます。区の考えといたしましては、「再開発事業の区域は、脆弱な都市基盤や土地が低利用で建物が密集した市街地、こういったことの解消を図るために、共同化が必要なエリアで設定しているため、ご理解いただきますようお願いしたい」と考えています。

次に、都市計画案の縦覧のほうに移りたいと思います。

資料1-3をごらんください。

1枚目の部分になります。都市計画案の説明会は、本年9月18日に開催しました。その後、縦覧及び意見書の受付を行っています。都市計画案に対する意見は、説明会と意見書を合わせて153件出されました。

これらの意見に対する対応といたしまして、先ほどの原案のときと同様の区分をしています。それぞれの件数については、記載のとおりとなっています。

次のページから意見の要旨と区の考えを記載してございます。幾つか読み上げさせていただきます。

まずは、2ページの3番、「都市計画案に賛成する。再開発によって、賑わい形成、緑豊かな街並み形成、安全な歩行者ネットワークの確立、高質な都心居住地の創出、地域の防災性向上、地域の活性化、道路基盤の整備が進む」というところでございます。こういった意見が33件、区分としてはbということです。「市街地再開発事業により、区画道路や歩行者デッキ、広場を整備するとともに、水道道路の拡幅や商業機能、防災機能を導入することで、地域の防災性、住環境の向上を図ってまいります。ご意見の趣旨は、都市計画案に反映しています」。

次に、4ページの12番、「住民の日常生活に必要な小規模な商業施設と大規模な商業施設の計画を示さなければ、生活不便地域になってしまう」、こういった意見をいただいております。商業施設につきましては、具体的な施設計画は、今後、準備組合が検討してまいりますのでございますが、住民の日常生活に必要な施設、例えばスーパーマーケットや診療所、こういったものが想定されてございます。「ご意見につきましては、事業が進む中で、今後の取組の参考とさせていただきます」。

次に、お隣の5ページの17番です。こちらは、分類上はdです。「65階建ての超高層住宅は人間の居住としては望ましくないことは欧米の常識である。低層化が必要である」というご意見でございました。区の考え方といたしましては、市街地再開発事業、こちらは、道路、広場、防災機能の導入、それから、歩行者デッキ、歩道状空地の整備による歩行者の安全性、快適性、回遊性の向上、商業施設、交流機能の導入による地域の賑わい・交流の形成、こういったことを実現するためには、再開発事業による共同化及び高度利用を図ることが必要だと考えています。「ご指摘の点については、ご意見として伺います」。

最後に、10ページの36番です。ごらんください。再開発事業において、「初台駅を利用す

る人をどのように想定算出しているのか」という、ご質問をいただきました。利用想定につきましては、再開発事業における歩行者の発生集中交通量と交通手段分担率、こういったものを想定した上で、周辺鉄道駅、初台駅をはじめ、新宿駅等々の利用比率を、乗降客数及び駅からの距離により設定して、再開発事業における初台駅の利用者数を算定しています。この質問につきましては、意見書提出期間後ですが、関連する内容の意見が当課のほうに提出されています。

説明のほうは以上です。

○戸沼会長 それでは、前回もこれについては説明があったと思いますけれども、改めて、ご質問とかご意見がございましたら、おっしゃってください。

どうぞ。

○あざみ委員 あざみです。こちらの説明会と意見書の提出ということで、たくさんのご意見は拝見をしましたが、実際にその地権者の方たちが何人いて、今、同意の数の状況はどうなっているのかお聞かせください。

○戸沼会長 お願いします。

○防災都市づくり課長 同意の状況でございます。都市計画に進むことに同意をしている、了承しているという点で申し上げます。都市計画に進むことを了承しているという方が86.6%、いただいています。その他は、賛成でも反対でも、意見がまだ定まっていない方、反対、その他所在が不明という方になります。

なお、この母数ですが、法定の共有者を1とする人数で、所有権者数が134名、借地権者23名、こちらの母数に対する都市計画道路に進むことに了承を得ている数ということになります。

○戸沼会長 どうぞ。

○あざみ委員 ちょっと途中、よくわからなかったんですけども、とにかく同意している人が86.6%。その他の人はまだ反対でも賛成でもないということでもよろしいんですか、それ以外の人は、反対と明確に言っていないということなんですか。

○防災都市づくり課長 反対をしっかりと示していただいている方が、所有者で5.7%、借地権者で0.6%ですので、6.3%の方が反対ということです。それと、賛成か反対かまだ判断し切れていないという方が、そのほかに6.8%の方がいらっしゃいます。その他、所在不明の方が若干名いますので、その方たちが6.9%。

○あざみ委員 反対の方、人数でいうと、何人になるのでしょうか。

○防災都市づくり課長 反対の方の人数が、所有者、借地権者合わせまして7.78名ということなんですが、これがマンションなんかの区分所有の場合は共有で1と数えるので、どうしても端数が出てきてしまう。7.78名。

○あざみ委員 わかりました。そのほかにもまだ賛否を表明していない人も6.8%ということは、さっきの人数と同じぐらいなのかな、反対と同じぐらいなのかなというふうに思いましたけれども、あと、賃貸で借りている方が前回のときに800名ほどいらっしゃるというふうなご回答がありましたけれども、こちらの方たちに対しては、今どういう状況になっているのでしょうか。

○防災都市づくり課長 賃貸の方たちにつきましては、これまでは所有者さん経由で、オーナーさん経由でこの計画の概要というのはお伝えしている部分があったんですが、今後、賃貸の方につきましても、個別に準備組合のほうから今後の考え方なり、まちづくりについてのご意見を聞きながら、この概要について説明をしていく、そういう段階になっております。

○あざみ委員 実際、出ていかなければいけないことになるわけですよね。その辺は何か補償はどのようなふうにする、ですとか、その辺の具体的な部分については、何かこの組合としてあたりはするんですか。

○防災都市づくり課長 再開発法上の権利変換の中では、基本的にはオーナーさんの住宅に住み続ける、仮に賃貸用でそのまま借り続けることもできる、まず、それが一つの前提がある。その上で、ただ、引っ越しを2回やるのではなくて、この機会に外に行かれてしまう方もいらっしゃいますし、ほかの住戸をあてがってほしいというご相談もあると思うんです。そのことについては、これから個々に準備組合のほうに当たっていきまして、個別で戻ってこられる住宅をどういう形にするのか、そこも含めて協議をしたのが設計に入っていく。

それと同時に、住まいの安定という観点からすれば、今度、今までの木造の住宅から高層のマンションなり、超高層のマンションになったときに、同じ家賃ということはまずはあり得ないので、そういったことで、全てを超高層のマンションにするのではなくて、高層の10階程度のマンションも用意する。それから、住戸の規模についてもいろんなバリエーションを設ける。さらに、再開発のほうに戻ってこられないことも想定できるので、そこについてはしっかり、あっせん等々も準備組合のほうはしていく、住宅の紹介等々やっていく。再開発の事業の中でその引っ越し代とか補償というのは、そこは補償費ということで、そういったことも補償していくという、そういった交渉になっていきます。

○あざみ委員 さっきの賛否の話なんですけれども、出された意見をざっと読みますと、結

構、反対ですとか疑問ですとか、そういうことが多いなというふうを感じるんですけども、一人の方が複数のご質問やご意見を述べているということはあるのかもしれないんですけども、印象としては、まだ合意の状況が十分ではないような感触がするんですけども、それは、そちらではどのように認識されているのでしょうか。

○防災都市づくり課長 まず、合意の状況なんですけれども、今回86.6%というところなんですけど、一般に都市計画の時点では8割を超えるというのが一つの目安のラインかなと思ってございます。西新宿五丁目中央地区では80.8%、それから、西新宿五丁目北地区、こちらも80.5%、西新宿五丁目中央南は82.9というところで、数字的にはそれほど低いという認識はございません。

また、先ほど委員のほうからもお話ありましたけれども、意見の数と人数ということもございましたが、原案の意見書、それから案の意見書、こちらにつきましては、反対とか見直すべきという文言が入っているもの、こちらの意見を出されている方は全部で200名中10名の方です。あと、賛成または再開発を進めてほしいという文言が入っている意見書につきましては、200名中169名というところなんです。その他、文言がないところにつきましては、私どもで賛成、反対という判断はしていませんので、そういった方が、そのほか21名いるという状態です。

○あざみ委員 今、都市計画で8割を超えれば、それが全体の同意の一定の目安だというふうにお話がありましたが、基本的には、地権者の方々がみんな合意をして、この再開発を進めていこう、新しいまちをつくろうということがとても大事なことだ、最低限必要なことだと思うんですね。

そういう意味では、超えたからいいということではなくて、やはり、いろんなご意見とか疑問にきちんと答えていく。答えられてはいるんですけども、それで、じゃあ納得されたのかどうかという、キャッチボールのその先というのはまだ見えないので、そういう意味では、人数的にはもうちょっとだというところなのかもしれないんですけども、そこはきちんとやっていくべきだと思うんですけども、その辺はいかがですか。

○防災都市づくり課長 この地区のまちづくりを地域全体の人で理解をして、合意のもと、同意のもと、賛同のもと進めていくというのが大切なことだと思っています。今、反対されている方につきましても、引き続き、丁寧にご説明、趣旨、そういったことを、また不安になっていること、そういったことの説明等々をしていきながら、理解を深めて協力いただいく。そのことについては、第一義的には、具体的な交渉にもなってきますので、都市計

画的なことであればあれですけれども、交渉の中では、準備組合が主としてやるような形になっていく。

そういったことをしっかり引き続き進めていくように我々もやっていきますし、準備組合にも指導していきます。

なお、先ほど反対の数を6.3とお答えしたんですが、4.9の間違いでございました。訂正させていただきます。

○戸沼会長 どうぞ。

○石川委員 石川です。私は緑とか環境とか、そういったところを専門にしておりますので、恐縮ですが、基本的なことについてお伺いしたいと思います。

この地区、改めてこの都市マス、2つございますけれども、とても労作で、これを見ますと、やはり、このあたりは都心居住推進地区ということで、都心居住ですね、いい環境、まちづくりを進めていくということで、大賛成でございます。

いわゆるトップランナーのような形で、ここに写真も出ておりますけれども、こういった都市マスがあって、その先頭を切ってこれを実現していくというのであれば、ご説明にもありましたように、居住機能を強化する、質の高い環境と居住。

そういう面から見ますと、大変問題がございます。なぜかと申しますと、3,200戸、単純にもし3人だとしても、1万人のまちができる。1万人です、大変なことです。1万人のまちができるのに、広場、4,500㎡と広場2号が1,100、広場2号のほうは、いわゆる通路ですから、通り抜けるということで、広場1号というのも、絵を見ますと、何か半分ほど屋根がかかっています、ということだとしますと、1万人のまちで、たった3,000㎡ぐらい。要するに、そこに保育園もできるし、都心居住ですから、暮らしの場ですよ、賑わいはとても大事ですが、今どき1万人のまちをつくる時に、ちっちゃな公園一個もつからないところなんていうのは全国どこを見てもないです。恐らくこれは最低レベルです。それは、面積からすればですね。

私、非常に疑問に思ったので、先週、説明に来ていただいた。なぜ、地区計画の中で地区施設として公園がないのですかということをお伺いしました。そうしましたら、隣に新宿中央公園があるから、新宿区では、というふうにおっしゃるんですが、それは新宿中央公園というのは総合公園ですから、都市公園法では住区基幹公園と総合公園の計画基準は全く違います。その原則について改めて教えていただきたいと思います。新宿中央公園があったからといって、それはもう、全体にサービスする公園ですから、コミュニティのちっちゃなお子さんとかお年寄りとか、そこで良好な都心居住をきちんと、この都市計画マスタープランに書いて

あるとおりにご計画をなさって推進されていこうとされているわけですから、なにゆえ、コミュニティの、そういった公園に対する配慮がこの原案にないのか。都市公園の計画基準はそうようになっておりませんので、住区基幹公園の整備の考え方というのを、新宿区の都市計画ではどのように考えていらっしゃるのか。そして、その考え方とこの原案が矛盾しないのかどうか、それを教えていただきたいと思います。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。公園が、今回、地区計画では広場という形で空地、緑の空間を確保してございますが、公園につきましては、先ほど委員のほうからもお話がありましたけれども、まず、中央公園がある。ただ、役割は違う。確かにおっしゃるとおりでございます。ただ、その公園にかわる広場というのを地区計画で地区施設として担保することで、同様の空間を確保するという考えでございます。そちらの公園、広場1号。2号については通路に接した憩いの空間ということですが、広場1号を中央公園に、近接側に設けることによって、そちらの部分で公園にかわる機能も持たせていきたい、そういう考えでございます。

○石川委員 原則的なことを伺いますが、地区計画における公園と広場、ほかの再開発計画では広場になっていたり、公園になっていたり、公園として担保された、とてもすばらしい再開発も新宿区では既にご覧いただけますので、基本的にどのような違いがあるのでしょうか。そして、ここに掲げられた広場を公園というふうに言える理由というのは何なのか、教えてください。

○防災都市づくり課長 公園につきましては、公園法の適用に係る部分ということと、あと行政が維持管理をする部分ということになります。広場につきましては、民有地の中の広場、ただ、そこが自由に改変されないように、地区計画という都市計画をかけて、その空間を担保させるという仕組みでございます。活用方法、維持管理につきましては、所有者である、ここでいうと再開発を実施して、その後、権利を得ていく管理組合等々が維持管理をしていくというものでございます。

その空地の部分が公園に準ずると言えるかどうかというところは、それにつきましては、どれだけ公共性を持たせるか、閉鎖的な空間にならないようにさせるか、設計の段階で、しっかりと公共的に活用するというところが使いやすい形に、そういったことで設計をすることによって公園に準ずるような、みんなの公共的空間になるような維持管理、設計のほうを進めさせるというところでございます。

○石川委員 基本的に随分違っていると思うんですが、地区計画の中で、都市公園法に準拠

しない形で公園というのはございます。恐らくこれは設計の考え方で、誰にも開かれた空間は当たり前ですね、これは。それは広場で結構だと思いますけれども、公園という場合には、やはり緑の環境とか、それから、そこに生き物がいたり、しっかりとした、いわゆる緑地としての空間を担保するということが非常に大事な要因になってまいりますので、私は、全ての人に開かれた空間というのは、広場でも公園でもどちらでも同じだと思います。

ここに見せていただいているパース、せっかく広場をつくっているのに、半分近くが何か屋根ですね。屋根で、もちろん防災のときにということはあったとしても、植物は育ちません。ですから、4,500㎡あったとしても、緑が生育できる場所というのはその半分で、しかも、パースで見る限り、何か電信柱のように大きな木が入っているだけで、私は、新宿区は都心にしっかりとした緑を回復するという、生き物の空間を回復するというで、いろいろな、今までやってきていると思いますので、今までの新宿区の再開発などから見ますと、非常に、何か突然違ってきているように思えるのですが、その点はいかがなのでしょうか。非常に今までのトレンドと違った方向を向いている計画原案に私は思われます。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。この広場の設計の熟度なんですが、現在ここでパースで表示されているのは防風対策と、あと必要な面積を確保する、最低限の樹木を確保というところで、面積計算等で使うためにつくっているレベルでございます。今後、設計のほう、熟度を増して行って、緑の空間の厚みですとか、まとまりですとか、機能というのを充実させていく。

今、お話にありました、昆虫や野鳥の生息に配慮したオープンスペース広場、こういったものを再開発事業で創出する、確かに都市マスの64ページに記載されています。また、地域に開放された緑の創出、こちらも都市マスのほうに書かれてございます。一方で、戦略プランのほうでは、コミュニケーションやふれあいの場、憩いと賑わいの空間、広場を活用した地域イベントの開催、こういったこともうたわれてございまして、その2つをこの広場で担わせているところもございまして、今回の設計の、今、屋根がかかっているところ、確かに植物は屋根の下では育たないというところはございますが、そこでは半屋外の空間ということで、イベントと賑わいのほうもそのほうに寄与させていくというところがございます。

委員のご心配されております、これまでの再開発における森といいますか、緑地空間のボリューム的な点、こちらにつきましては、現段階では、確かに電信柱のように並んでいるだけですが、今後、ランドスケープデザイン、生物多様性、こういったことを考えながら、かつ、賑わいを創出できる形の設計、基本設計のほうに都市計画決定後には進めていく予定と

なっています。

○石川委員 これですら、やめますが、これは考え方の問題ですね。これだけの時間と労力といろいろなことを経て、都計審に出される案でございます。今後、熟度というのではなくて、計画の考え方自体が問われることだと思います。今まで塩町とか、いろんなことを私どもはやってきましたけれども、後でやる、そういうような話はなかったです。きちんと考えられておりました。振り返って、よくよく見ていただいて、新宿区がどちらの方向を向いているのか、やはり道を誤らないようにしっかり原案を出していただきたい、これが私の要望でございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

ご意見やご質問、どうぞ。

○中川委員 今の**石川委員**のほうからの話とあれなんです、非常に危惧していますのは、今のご説明のところでも、広場と公園を同一視されているというところが非常に危惧しています。要は、広場というものが非常に安易に……、安易にといいますか、公園というものが安易に使われているといいますか、ご説明のところにもありましたけれども、民有地の中に広場があるわけですね。民間所有の都市計画公園というのも存在はしていますけれども、その公園の性格というものと、広場の性格というものが異なっているというあたりについて、これの中身ということではなくて、どういうふうに計画的に考えていくのか。極端に言えば、この広場によって、容積のアップをされないとということであればいいんですけども、そこら辺の、容積との関係のところ、これが使われていくのであれば、公園ということと民有地の中におけるこの広場という、地区計画で定める、定めないの問題ではなくて、日本の中において、公園、広場がどういう経緯の中で位置づけられてきたのかということとかなり踏みこむ……、踏みこむというか、拡大解釈がどんどんされるようになってきているところがありますので、そういう意味で、計画としてどう考えていくのかということはいくらも考えていかないと、極端に言えば、何でもありの世界になっていくところを非常に個人的には危惧している。意見の表明だけです。

○戸沼会長 ありがとうございました。

ご質問ございましたらどうぞ、ご意見でも。どうぞ。

○星委員 以前にも青梅街道の近辺にも再開発によって非常に人口がふえるというところがありましたけれども、今回も、何か今のお話ですと、約1万人になるということだと、これは全部分譲されますので、そこで自主管理、管理組合が設置されて自主管理されるというこ

とで、新宿区がその建物の施設の一部を保有するという点はあるのか、ないのかが1点。

もう一つは、1万人ですから、2,000人ぐらい子供がふえるんでしょうか、一気に。これに対する、収容を含めた対応は考えていらっしゃるというふうに理解してよろしいんでしょうか。この2点について質問させていただきます。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。まず、人口推計についてですが、3,200戸ですが、そこに乗ずる世帯当たりの人数というのが、近年の、近辺の再開発の実態とか、それから、新宿区の状況等々を踏まえて想定しますと、現在想定されるというのが約5,900名程度です。そういった前提でお話をさせていただきます。

まず、1つ目として、区が床を取得するの点かという点でございますが、こちらは取得する予定はございません。

それから、2つ目として、その5,900名程度の人数のまちの受け入れということで、小学校とか幼稚園、保育園という点だと思いますが、そういったことについて、まずは保育園につきましては、この施設の中で整備をする予定が既に立っています。また、幼稚園等につきましては、この計画の中の低層部の中で、まだ決まっていない用途の部分もありますので、今後、引き続き、協議を教育委員会としていくというところです。というのも、この建物が完成するのが10年後なので、その間の、区内全域の推移も踏まえながら検討していく。小学校についても同様に、引き続き情報を計画側と、それから入居するターゲット、入居する人たちの動き、こういったことを踏まえながら、想定を精査した上で、関係部署とは協議をしていく、そういう状況になっています。

○戸沼会長 よろしいですか。

かわの委員、どうぞ。

○かわの委員 先ほどご意見、お話が出ましたけれども、この都市マスタープラン、まちづくり長期計画の関係で、この地域は先ほどもあったように、都心居住推進地区だということになっているわけですね。確かにこの西新宿の近辺でいえば、西新宿の五丁目、あるいは、六丁目の部分で、都心居住推進地区ということが、このプランで示されていますけれども、五丁目、六丁目の部分は、ある面では、もう計画が進んできていたところなんですね。新たにこういう居住地区の推進というか、地区として、そこで計画しようというのは、この西新宿三丁目が初めてになると思うんですけども、ここの中には、このいわゆる居住推進地区というのは、実は四谷地域で言うと新宿一丁目、二丁目、五丁目、あるいは大久保地区のまちづくりでいうと歌舞伎町二丁目、あるいは柏木でいうと西新宿七丁目、八丁目というので、

かなりたくさんあるわけですね。

そうすると、もちろんそれぞれの地域でいろんなまちづくりは進むと思うんですけども、一つのこれだけの超高層で、先ほど言ったように、こういうまちづくりというのが、この都心居住推進地区という、いわゆるこのピンクがかかっているところの、そのある面ではモデルみたいになるとすると、本当にこれが、例えば都心の周り、都心といいますか、新宿駅周辺のところこういう形でどんどん超々高層の住宅が建ち並ぶというふうになっていっていいんだろうかということで、そういうことからしても、今回のこれについては、やっぱりもっと慎重に考えなければいけないというふうに私は思うんですね。

防災ということで言うと、確かに今の時点では防災力は低いかもしれませんが、じゃ、60階建ての二百何十メートルのビルは、防災上、本当に極めて高いのかというふうになると、新たないろんな問題だって当然出てくるわけで、そんなことを考えたときに、これだけの高さの建物をつくっていくということに、意見の中でも幾つか、その高さについても懸念する声が出ているわけですけども、これからのまちづくりも含めて考えたときに、一つの前例となっていくだろうと思いますけれども、そういうことについては、区側としてはどんなふう、今後の中でこれをモデルに進めようと考えているのか、あるいはそれはどれというふうに考えているのか、その辺はいかがですか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。まず、都心居住推進地区、新宿駅の商業地域の中核業務の外側を囲むように広がってございます。こちらの地区では、住と職と遊が近接し、業務商業と複合した利便性の高い集合住宅、こういったものを整備していく方針となっております。今回の地区につきましては、広い街区と、あと、高度利用をした結果、超高層という形になりましたが、全てが超高層という選択肢ではないとは考えています。ただ、空間を創出しなければならないので、やはり共同化と一定程度の高層化による高度利用というのは必要なところかなと、そういうふうに考えているところでございます。

今回、西新宿三丁目では、過去も、西新宿のこちらから見て西側の部分には超高層の建物が幾つか並んでくるような形になりますけれども、そこは、その地域の中の状況等々踏まえて高層化、高度利用を図った結果、超高層という結果になってきた、そういうふうに考えています。

○かわの委員 いや、もちろん、その地権者なり、その地域の人たちがどうまちをつくっていくかという、そういうことが、それは尊重されなければいけないということはわかるんですけども、じゃ、同じように、この居住推進地区がこのような形でどんどん超高層に、

超々高層になっていくという、それは必ずしもそうとは限りませんが、しかし、そういうふうには、高度利用して床面積を確保してというふうになったときに、そういうときにこそ区としてどういうまちをつくっていくかという、その方針をきちっと示さなければいけないんじゃないかなというふうに私は思うんですね。

だから、いや、居住者の意見は、もちろんそれは尊重するのは当然ですけども、それだけで果たしていいんだらうかということについては私は思うんですけども、そういうことに対する区側の見解、それが一つのマスタープランだと思うんですけども、そのマスタープランに基づいたやり方がこういう形になるということになると、大変将来的にも危惧する部分があるんですけども、改めていかがですか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。超高層、高さ、低層、そういった観点につきましては、今回のところでは、高度利用を図った結果、こういった超高層になりましたけれども、それは手法の一つだというふうに考えています。これだけの広い都心居住推進地区がございます。その地区ごとで防災上の観点なり、職・住の近接のあり方というのは、それぞれで異なっていると思いますので、その地域特性を生かしながら、地域の方と一緒に考えて、その結論というのを出していこう、そういうふうには考えています。

○かわの委員 繰り返しになっちゃうからあれですけども、だとすると、その地域の人にとってみれば、この西新宿三丁目の西地区というのは、一つの前例になり、あるいは、そういうふうになっていく、ここは確かにすぐ隣に中央公園がありますし、都心区と接していますけれども、やっぱり条件がいろいろ異なる地域がたくさんあるわけで、例えばさっき言ったように新宿一丁目、二丁目、五丁目や、あるいは歌舞伎町二丁目などについては、それらを考えると、やっぱりこの計画で本当にいいんだらうかということを改めて感じているところで、私はそういうふうには意見を申し上げておきます。

それから、もう1点は、水道道路の関係ですけども、拡幅をするということなんですけれども、どうも見ると、先ほどの図で自転車走行用が確保されて、車道が若干広がるということで、4.5から5.5になるというふうに、たしか書いてあったと思うんですけども、じゃ、いわゆる歩行者の部分というのはかなり広がるんですか。例えば車椅子だとか、そういうところがすれ違ったり、あるいはそういうことができるほど、歩道の、特に歩行者部分はどんなふうに変化するんですか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。画面のほう、一旦出させていただきますけれども、まず、将来の断面構成の中では、歩行者と自転車が混在する歩道空間を植栽も含

めて5.5に広げますというところで、歩行者と自転車の分離をしっかりとしていきたいという考えでございます。全体で5.5ですので、1mの植樹帯と2m分の自転車通行帯、歩道が2.5というところで、今は、図のほうは書かれています。

さらに、この歩道に近接して、地区内のほうには壁面線の指定、歩道状空地の指定がさらに2m追加されていきますので、北側のほうは2.5の歩道と自転車が2m、南側のほうは自転車が2mの、歩道が2.5m、プラス歩道状空地の2m、さらにもっと南側には広場1号という形になってきますので、歩行者空間のゆとりという点では広がっていく。

この自転車と歩行者の関係については、今後、関係部署と協議をする中で、今、歩道と同じ断面の高さのところにありますけれども、その安全の区分の考え方とか植樹帯の位置というのは、今後調整をしていくような考えでございます。

○かわの委員 わかりましたけれども、ただ、少なくとも、例えば歩行者通路が2.5mというのは、それは現状から見ると、かなりそれは広いなという感じはしますけれども、本当にそれが将来的に、さっき言ったように、車椅子だとか、あるいはいろんな、そういう人が通る部分において大丈夫かなというふうになると、それはやっぱりいろいろ考えて、もちろん自転車との共存ということも必要ですけれども、そういう歩道の確保というのはもっともっと、せっかくこの22mにするとすると、やっぱり一つのモデルになるように、しっかり取組む必要があるというふうに意見を申し上げておきます。

以上です。

○星委員 もう1点よろしいですか。

○戸沼会長 どうぞ。

○星委員 先ほど6,000人ぐらいということですが、ちょっとわからないんですけれども、広場というのは、木は要らないんですか。質問なんですけれども、すると6,000人も住むのに木は1本も要らない、樹木は要りませんということで成り立つんですか。あるいは、それは行政指導でまた別に要求なさるといようなこと。それとも、木は1本も要らないんですか。教えてくださいませんか。

○戸沼会長 木は要らないかというご質問です。

○防災都市づくり課長 木は当然、必要なことだと認識しています。

○星委員 どこに予定されるんですか。

○防災都市づくり課長 広場につきましては、今画面のほうに出させていただいていますけれども、広場には木を多く植えて、ボリュームを出していくというところがございますが、

今そこに書いてある絵は、防風植栽と、あと面積を確保するために、まずは仮置きといいですか、置いている状態です。これからどんどん設計の熟度を上げて、ランドスケープだとか、あとボリューム、あとは生物多様性、そういったことを考えながら、土をどこに置くんだ、芝生どうするんだ、そういったことも含めて、今、低木一つすらない絵ですけれども、そこはこれから詰めていくところです。

○星委員 じゃ、事実上、実質的には森のある、森というか公園になるというふうに理解すればいいんじゃないですか、できますかね。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○鈴木委員 ちょっと教えてほしいという発言なんですけれども、容積率についてです。容積率については、建築基準法なんかでは、商業地域ではかなり低いものから1,000%を超えるような、1,300%ぐらいまでですかね、ようなランクがあるんですけれども、地区計画というのはどんなふうにその中で決めていくのか。

例えば、一般的な地区だったら、道路幅掛ける0.6とか、単純な式がありますけれども、そういったような簡単な、何かもし説明の仕方があれば、お聞きしたい。プラスしていく条件が、例えばさっきお話があったような、そういう公園が、それから、いろいろな共用を多くとるとかいうような条件がずっとあって、そういうものが、そのプラス要因である、またもう一方は、現況で、例えば多少抑えなきゃいけないというような、そういったような見方もあるのかどうかというような、その辺のところを教えてくださいと思います。

それから、皆さん、現場はよくわからない方もおいでだと思いますけれども、まちづくりの戦略プランのほうの154ページをごらんになると、それがばさっと、今、ちょうど写真が出ていますので、見られるといいです。じゃ、お願いします。

○防災都市づくり課長 まず、地区計画における容積率の関係ですが、都市計画でエリアごとに、今、最初にご提示にありましたような、商業地域であれば1,000、最高で1,300というような指定がございますが、地区計画においては、現在の指定容積率に対して評価の見直しをできること、見直し相当容積率ということで加算ができるということになっております。今回の地区計画で、都心居住推進型というところで、住宅の用途に供する部分が一定規模以上であるとか、育成用途がある、そういったところを含めて足し算、上乘せができるという仕組みになっていまして、今回は住宅の用途が3分の1を占めるということで、加算をされておりまして、その結果で評価容積として880%という形になってきています。

○戸沼会長 いいですか。どうぞ。

○澄川委員 澄川です。前回は話には出たんですけども、風についてもう一度確認したいんですけども、ここのところ、ことし、台風は凶暴化するわ、竜巻は発生するわで、大変なことになっているところで、この縦覧でのご意見でも、22番と23番って、7ページのところなんですけれども、こちらで、区としての、独自に環境影響評価とか、風の評価をやっしてほしいという意見が出ているのに対して、これはもっともだと思うんです。

私、時々あそこへ行くんですけども、パークハイアットですとか、オペラシティとか、すごい風ですよ。強烈な風が吹きますね。それで、もう一つ、間に建てるということが、今回非常に、高層ビルが建てて、ここで区のほうとしては22番のご意見に対しての答えで、20ヘクタール以上の市街地再開発事業の場合は区でやりますけれども、今回は、4.8ヘクタールなので、該当しないのでやりませんというふうに答えられているんですけども、もう少し慎重に考えられたらいかがでしょうか。

パークハイアットとかNTT東日本本社ビル、それから、オペラシティと本件合わせれば20ヘクタールを超えていると思うんです。もちろん、個々のものが対象なんだろうけれども、再開発ということでこの部分見られているわけなので、後になってやっぱり違ったね、じゃなくて、想定以上の、今、凶暴な台風が来たり、ビルによって起きる竜巻というのが発生したりしていますので、私も、風の専門家じゃないので、素人考えで申しわけないんですけども、区としても住民が安心できるように、しっかり評価をされたほうがいいんじゃないでしょうか。いかがでしょうか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。風環境の区独自の調査をすべきかというところで、数値を出すかというところでございますけれども、ここに書いてあるとおりで、制度的には、区の実施する規模では、みずからやるものではなくて、事業者から提出されたものをもって環境影響評価を行うというところでございます。

今回、2つのタワーの間に1本建つというところで、風がさらに強くなるのではないかとこのところでございましたら、タワー、タワーの間というのは非常に風が強くなるんですけども、十二社通りに関しては、今回の真ん中に高さがそろ関係で、若干下がる。

一方で、北側のほうなんです、小学校側のほうについては、あそこで高さの段差ができるので、風の強さが防風対策をしなければ強くなってしまいます。そのために防風植栽と、あと屋根の部分と、あと低層部にも防風壁というのをつくるんですけども、そういったことで、吹き下ろしをいかに地上に落とさないかというところやって、基本的に水道道路の部分につきましては、現状より悪化させないという中で設計をしてきているというところでご

ざいまして、そのデータにつきましては、一般的な手法で求められている計算式の仕方のございしますので、村上式というやり方なんですけれども、それを参考にやっているというところでは。

事後、実際これは机上のモデルなので、その後どうなのかというところで、環境アセスのほうで、再度、事後についても測定をして、差があった場合には防風対策の追加というのは東京都のほうになるんですけれども、実施するという形になります。

○澄川委員 要するに、事後でも対策が可能だということなんですか。

○防災都市づくり課長 防風につきましては、樹木であったりとか、防風壁であったりとか、庇、そういったもので吹き下ろしを防いでいくということで、事後で対応していくということになります。

○澄川委員 万全の対策だというふうに保証していただけるならよろしいし、竜巻って最近、どうやって起きているのかなとよくわからないんですけれども、いろんな方角から風が、台風が今回、むちゃくちゃ迷走するケースもありましたし、この辺しっかり考えていただければと思います。

もう1点だけ、これも前回あったかなと思うんですけれども、防災の中で火災です。これ、どうしても素人的にはタワーリング・インフェルノみたいなのがいつも頭の中に起きてしまうんですけれども、万全だと言いながら、ああいうことが起きると、起きたときって、もうどうしようもないんですか。

○防災都市づくり課長 ビル火災につきましては、建築基準法と消防法で、規模、高さに応じて基準がずっと変わってきた中で、こういった超高層には超高層の避難経路、消防活動の経路、そういったものの確保はされていきます。それはあくまでも法律上の制度の中です。

その上で、それが適切に維持管理されていなければ機能もしませんので、その維持管理の定期的なチェック、そういったことも法律の中で義務づけられていますので、そういった中で安全性は確保されていく、そういう考えになります。

○澄川委員 参考までに、高層のやつは、いざ火災になったらヘリとか飛ばすんでしょうかね。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。今回、各住戸と廊下と、そういったところでスプリンクラーを設置して消火活動をする。その後、非常用エレベーターで消防隊による消火活動。住民は非常用階段において避難階、地上階、または屋上階で避難用ヘリコプターを、これはヘリコプターを待つものです。着陸ではなくて、Rのほう、上空待機でロープ

で一人ずつ上げていくような形になるんですけれども、上空待機という形で、屋上階にもそういったヘリコプターを待つスペースというのが確保されます。

○澄川委員 消火活動はやらないんですね。

○防災都市づくり課長 消火活動をヘリコプターで……、それはやらないとは思いますが。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○倉田委員 まず、地区計画についてなんですけれども、その地区計画の目標というのを改めて拝見すると、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、それから、良好な都市環境や景観の創出というような形で、ここにうたわれているわけです。そうしたときに、実際の都市計画の中身としては、あくまでも、簡単に言えば、量的な話がほとんどでして、それを定めているのは。その中身であるとか、質的なものについてはほとんど、どれがどうやって担保されるかというあたりのことには触れていないわけです。

そういったときに、これは再開発の計画もそうだと思いますけれども、地区計画の範囲でいえば、こういった数字で定められるというのが通常だとは思いますが、先ほどもちょっと話がありましたように、都市マスタープランであるとか、それからまた、今回整備されるであろう空地、広場。広場についても、それがどのような広場になるのか、量の話はずっとこの中に示されているんですけれども、その質的なものについて、なかなかそれが触れられていない。特に住宅に関していいますと、やはりここに、あえて多様な世代やライフスタイルを支えるような質の高い住環境とありますけれども、それが実際どういうものなのか、それは恐らくトータルな住宅の床面積がこのくらいだという話でもないと思いますし、そういう意味で、こういった目標に対して、そういった質的なものというのが今後、特に、今回のこの事業は民間の再開発事業だということになりますので、今後、それがどういう形でこれが担保されるのかというあたりをぜひ伺いしておきたいなというふうに思っています。

といいますのも、海外なんかの再開発の事業なんかを見ておきますと、こういったケースでも、明らかに再開発の中身、住宅の中身もかなり細かく規定されていることが多いんですね。

例えば、先ほどもお話ありましたように、居住者が、居住がどのくらいここで確保されるのかということも含めて、それから、あとここでもありますように、多様な世代というふうに言っていますけれども、それがどういう形で住戸として確保されるのかというあたりも含めて、目標に対してそこが示されていないというのが非常に気になるところでもありまして、先ほどもちょっと、海外の場合ですと、具体的に言うと、最近で言えば、必ずアフオーダブル

住宅が何%であるとか、それからマルチファミリー、いろんな家族用の住戸がどのくらいだとかというところまで、ある程度その中身まで規定していることが多いんです。

今回の場合はそこまで言及していないわけですから、それが今後、どういうふうに担保されるのかというのは一つ気になるところであります。それは先ほど、広場についても同じことだと思います。先ほどから緑がどうなんだという話もありますけれども、これはあくまでもその広場の質の問題であると思いますので、そういったあたりが今後どういうふうな形で担保されていくかというあたりをぜひお伺いしたいということがあります。

それから、特にこれだけ、先ほどから話ありますけれども、1万人の人間がここに居住するということになったときに、当然のことながら、そこでやはり新しいコミュニティが生まれるわけですから、そこでどういう形でそのコミュニティ形成がなされるかというあたりも、具体的な数字とかというものにはあらわれていないと思いますけれども、その辺についても区がかかわる以上、そういったところについても、ある程度の問題意識を持って、計画を詰める必要があるんじゃないかなというふうに思っています。

あともう一つ、これは質問ですけれども、単純にこれ、やはり誰もが感じる場所でありましてけれども、今回やはり240mのタワーの住宅を中心とする高層ビルができるわけですが、この240mの根拠というのは、どういうところでこの240mが定められたのかというのが気になっております。

というのも、先ほど申し上げたように、良好な都市環境や景観の形成というのがありますけれども、そういった観点からも、この240mというのが良好な都市環境や景観の創出につながるものなのかというようなことも含めて、実はその質的なところについてどのように区として捉えられているかということをご伺いしたいというふうにおります。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。確かに地区計画の規定の中で定められている今の文言というのは、目標、方針以外はハード的なものの数字が明記されている状態でございます。

じゃ、その質的なものをどこで担保するかというところになるんですが、その質的なことにつきましては、今回の都市計画の手続に当たって、地元から企画提案書という形で、イメージ的なことが提出されてございまして、例えば居住空間であれば、例えば幅広い世代、スタイルに対応した支援施設の整備、地域イベント、そういったことをやっていくような空間、ゲストルームの云々とか、そういった細かくいろいろと、カルチャースクール云々かんぬんとあって、そういったことをやっていきたいかというところは、企画提案書という中で提案

はされています。

この企画提案書を一種の、一つの担保として、今後、具体的な中身というのを求めていくといえますか、担保として実現を図っていくというところになっていきます。

240mのタワーの件につきましては、今回の再開発の目的であります道路、デッキの整備、広場の整備、こういったものを高度利用等を図りながら、防災性の向上、公共貢献、こういったものを実現しなければいけない中で、さらに広場等のオープンスペースの確保、将来の土地利用にふさわしい容積率の最高限度、こういったことを勘案して、高さのほうは、逆算的には出ささせていただいております。高度利用、床等の結果の高さでございますが、一方で景観等も配慮いたしまして、景観上も両側の超高層の建物も意識した高さ、そういった形で高さの設定をさせていただいております。

○戸沼会長 僕から一つ質問です。さっき居住の人数について、委員のイメージでは1万人ということだけども、そっちで逆算している5,600とか、どのような論拠でそういう数字が出ているんですか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長でございます。まず、居住人口の推定につきましては、戸数3,200戸に、現状、近隣の再開発の状況でいたしますと、世帯当たり、今1.85というのが新宿のあのあたりの実態でございますので、それを乗じて5,920というのが、現在のところの想定人数というふうに考えております。

○戸沼会長 ほかに。どうぞ。

○桑原（弘）委員 桑原でございます。今の件ですけれども、3,200戸、新築、建ち上がって分譲なざるわけですね、売買。売買に規制か何かつくらないと、投資用で買われる方もいっぱいいるわけですよ。そうすると、この戸数の中で空洞化も生まれます。それから、投資だけ、それから投資から賃貸に回る物件も出てきます。そうすると、ファミリー世帯とか、そういったものの人たちが入るかどうかというのも不明確ですよ。

ですから、例えばファミリー世帯が買う、それからその個人が何年間売買禁止とか、何かそういった条件でもつくっておかないと、建ち上がったときに、せっかく店舗とか保育園とか入っても、運営できないかもしれない。

だから、その辺はやっぱり先ほどのお話もありますけれども、ある程度具体化して進んでいかないと、ここの中でまちは生まれないんじゃないか、そういう危惧がありますけれども、いかがでしょうか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。その住戸の販売戦略等につきましては、

今後、準備組合のほうで、地元の権利者の方と相談しながら進めていくものでございますが、今、委員のご心配にありましたように、投資なり民泊なりというお話につきましては、仮に、所有者の方々が望まないのであれば、そういったルールづくりの上での販売戦略なり、将来の管理規約ですか、そういったところで定めていくことというのは可能かとは思いますが、行政としてファミリーでなければいけないという表現の仕方はなかなかできないと思いますので、私どもとしては、この部分、新宿区は単身世帯が非常に多いというところで、現状も区内の平均でいきますと1.6、この地区のあたりで1.8、一世帯当たり、それぐらいしか人数がないというところで、ファミリーはぜひ誘導していただきたいという思いがございますが、この旨は受けとめまして、準備組合のほうに伝えていきたい、そういうふうと考えています。

〇戸沼会長 大体時間がかなり押し迫っていますが、あとご質問や何か、一つ、二つありましたら、どうぞ。よろしいですか。

一応、集約しなくちゃいけないんですけども、今回の件でかなりいろんな問題が指摘されてきたと思います。例えば公園と広場の特に広場の質というのがきちんと保てるのかということとか、それから高層居住の心配をどうするかみたいな、幾つかの議論の中でやっぱり、公園と広場の問題をこの高層居住の中できちんと担保できるのかという意見とか、それから高層居住になったときの心配事が、風とか、その他、幾つか出ていると思うんです。

それから、もう一つ、住民に対する説明というのがこれからも継続してほしいというふうなこととか、幾つかのご意見が出ていると思いますので、十年来の地元の懸案で、住民の準備組合もできて、8割以上の方が賛成で、このパースが、このままのパースかどうかよくわかりませんが、超高層であんなところに住めるかなというような感じも率直に言えばありますので、それも熟度の低い形の、いろんなことを工夫するというお話だったので、あれやこれや含めて、私どもとして賛否をとらなくちゃいけないと思うんですが、私としては、いろんな意見を付帯意見につけて、その上で賛否をとるというふうにしたいと思いますが、よろしいですか。

この案について、いろんな付帯意見を入れた上で賛成するという方、挙手を願いたいと思います。

多数ということでよろしいですか。反対という方がありましたら挙手をお願いします。5人いますね。ありがとうございました。きょうの結果をまとめて、付帯意見をつけて報告をするということにしたいと思います。

日程第二 報告案件 1～2

東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区 地区計画（原案）について（区決定）

上落合東部地区における新たな防火規制区域指定の検討案について（都決定）

〇戸沼会長 次の案件に入りたいと思います。

それでは、日程第2の報告案件が一つ、東京都市計画地区計画上落合中央・三丁目地区地区計画（原案）について（区決定）。

事務局で説明してください。

〇事務局（都市計画係主査） 事務局です。それでは、報告案件「東京都市計画地区計画上落合中央・三丁目地区地区計画（原案）について（区決定）」になります。

本日は地区計画の原案を決定し、都市計画の手続を開始しましたので、報告させていただくものです。

今後、審議会で地区計画の決定について、ご審議いただくこととなります。

内容につきましては、景観・まちづくり課長よりご説明いたします。

〇景観・まちづくり課長 それでは、資料2-1をごらんください。上落合中央・三丁目地区地区計画の都市計画原案について、説明をさせていただきます。

まず1番目、趣旨になります。本地区は地区内部に木造建築物が密集し、緊急車両の進入が困難な狭隘な道路が多く、防災性の向上が必要な地区でございます。

こうした状況の中、地元町会を中心とする上落合中央・三丁目地区まちづくりの会は、防災性の向上を目指し、平成25年2月にまちづくり構想を策定してございます。その後、地区の不燃化を図るため、平成26年8月に新たな防火規制区域の指定を受け、そして住環境の改善と、さらなる防災性の向上を目指し、平成30年7月に地区計画（地元案）を取りまとめ、区に提出したところでございます。

今般、区はこのことを踏まえ、地区計画原案を決定し、策定に向けた都市計画の手続を進めてまいります。

2番目、これまでの経緯でございます。経緯につきましては、今、私がお話しした内容、また、ここに記載のとおりでございます。

3番目、地区計画原案等についてです。まず、（1）地区計画原案は、資料2-2をごらんください。都市計画図書になりますA4横、左ホチキスどめのものでございます。

なお、内容につきましては、資料2-3、A3で、左上ホチキスどめ、2枚組のものになります

ので、こちらをごらんください。資料2-3の2枚目になります。

左上になります。名称は先ほど説明しました、上落合中央・三丁目地区地区計画でございます。位置、面積につきましては、ここに記載のとおりです。また、4番目、地区計画の目標につきましても、ここに記載のとおりとなっております。

右側に区域図がございます。黒い点線で囲われたところが、今回、地区計画を定める予定の区域でございます。また、この区域の中で、赤色の商業地区Aが、現在、用途地域で商業地域の部分、ピンク色の部分が近隣商業地域の部分、黄色い部分が住居系の用途地域の部分となっております。

5番目、下の地区整備計画（概要）の表をごらんください。地区の区分としまして、先ほど私が言いました、住宅地区、それと商業地区A、Bの3区分に分かれてございます。その中で土地利用の方針が住宅地区と商業地区に、それぞれ記載がございます。

また、その下、建築物等に関する事項としまして、大きく4つ項目がございます。まず一番上が、建築物等の用途の制限でございます。こちらにつきましては、商業地区A、Bにつきまして、勝馬投票券発売所等、また、商業地区Aにつきましては性風俗関連特殊営業の用に供するものを禁止するものでございます。

なお、この2つにつきましては、住宅地区におきましては、既存の用途地域の中で制限をされてございますので、地区計画で改めて制限をしないものでございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございます。こちら50㎡でございます。ただし、施行の際に敷地面積が50㎡未満の敷地において分割しない場合は、建て替えが可能となるものでございます。

次に、壁面の位置の制限でございます。こちらにつきましては、建築物から隣地境界線までの距離の最低限度を定めてございます。0.4m壁面を下げるという制限でございます。ただし、ここに（1）、（2）に掲げるものについてはその限りではないというものでございます。

一番下に、垣または柵の構造の制限がございます。道路境界線に沿って設けられる垣または柵の構造は、コンクリートブロック造、れんが造、石造その他これらに類するものとしてはならないという制限を、地区計画の中で加えるものでございます。

地区計画の内容としましては、以上になります。

資料2-1、A4の1枚目のほうにお戻りいただきまして、一番下、4番の今後の予定でございます。平成30年10月、本日、都市計画審議会において報告をさせていただき、12月に案の決定を行います。また、年明け1月に案の説明会、縦覧・意見書の受付を行い、3月に当審議会に

おきまして審議をしていただき、都市計画決定、また、6月に第2回定例会におきまして建築条例の一部改正を行う予定となっております。

簡単ではございますが、説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 ご意見やご質問ございましたら、どうぞ。

○かわの委員 **かわの**です。そもそもこの地区はこのまちづくり計画にあるように、地区計画ということで、とにかくもう、いわゆる乗用車でさえ通れる道というのは、もう極めて限られているわけですね。いわゆる軽自動車ぐらいしか入れないような道がほとんどといってもいいほど、もちろん山手通りは除いてですけれども、そういうところで防災上も大変問題なんですけれども、そうすると、今回のこういう地区計画ということで、そういう部分がかかり改善されるというふうに言えるのかどうなのか。ただ、じゃ、道路を広げればというふうになれば、これはまた道路ばかりになっちゃうと言ったらちょっと語弊がありますけれども、宅地がどんどん削られるということで、これはまた、新たな問題になるだろうと思いますけれども、その辺は、この地区計画が進むことによってどんな町になっていくかというのは、ある程度見えるんでしょうか。

○景観・まちづくり課長 今、委員ご指摘の点につきましては、やはり地元のほうからも防災性の向上を図る上で何が必要かという議論が、このまちづくり会の中でも話し合われてまいりました。区のほうでも当初、この地区にふさわしい地区計画の案としては、今、委員ご指摘のような道路状空間を広げる、壁面後退によって広げるような形をとる案について話し合いをしてまいりました。実際に、その対象となる沿道の方々にヒアリング等も行っていました。現時点では、その方々の賛同が得られていない状況で、それを踏まえまして、まちづくりの会、地元のほうとしましては、ちょっとこの同意率では道路状空間を広げるような地区計画、現時点ではなかなか難しいだろうという判断をされて、地元案が提出されたという経緯がございます。

そういった状況も踏まえて、区としても道路状空間を広げるというのは非常に重要であるという認識をしてございまして、お手元の資料の、2-2のさらに総括図ということで、このA3のカラーのもの、左上ホチキスどめの資料があるかと思います。こちらの一番後ろを見ていただきますと、東京都市計画地区計画上落合中央・三丁目地区地区計画方針付図というものがございます。今回の地区計画には定めてございませんが、この地区における重要な路線、この丸い点で位置づけられた路線につきましては、今後、地元の状況や皆様の合意形成の状況を踏まえて、地区計画によって道路状空間を広げるようなことを、将来的に目指してい

ましようという方針付図をつけてございます。

こういった形で、現時点では今回の地区計画で定めます項目、敷地面積の最低限度ですとかブロック塀の禁止等で、一定の防災性の向上は図られる。さらに、将来的にはこういう方針付図等に示したまちづくりを進めていくんだということで、新宿区としては進めていきたいというふうに考えてございます。

○かわの委員 いずれにしても、新宿区内にはこれと似たようなところなのか、あるいは場合によってはもっと大変なところ、ここは幅員の広い道路はそんなにたくさんないけれども、しかし、抜けるにしても本当に狭いところばかりなので、やっぱりここでどういうまちづくりが進められるのかというのは、今後の区内のいろんな、これに似たようなところの一つの参考にということなのか、モデルにということなのか、そういうふうにもなるだけに、やっぱりそうはいつでも、住んでいる人たちの意見も聞きながら、防災上も、あるいはコミュニティも含めて、きちっとしたまちづくり計画にしていかなければいけないなというふうに私は思います。

以上です。

○戸沼会長 ほかにご意見ありましたらどうぞ。

きょうは報告ということで、なければ次の案件を説明してください。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。それでは、報告案件、案件2「上落合東部地区における新たな防火規制区域指定の検討案について（都決定）」になります。

本日は、区案を決定し、区域指定に向けた手続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、東京都へ区案を提出し、都からの意見照会を受け、地元に対して説明会及び縦覧・意見の聴取を行います。また、都へ意見照会の回答をする前に、改めて審議会へご報告いたします。

内容につきましては、景観・まちづくり課長よりご説明いたします。

○景観・まちづくり課長 続きまして、資料3-1をごらんください。上落合東部地区における新たな防火規制区域指定の検討案について（都決定）について説明をさせていただきます。

まず、1番目、趣旨になります。本地区は地区内部に木造建築物が密集し、緊急車両の進入が困難な狭隘道路が多く、防災性の向上が必要な地区であります。こうした状況の中、地元町会を中心とする上落合東部まちづくりの会は、防災性の向上や住環境の改善に向けたまちづくり構想を取りまとめ、区へ提出を行いました。

今般、区はこのことを踏まえ、まちづくり構想に掲げられた具体的な取組の一つである新たな防火規制区域の指定に向けた手続を進めてまいります。

2番目、これまでの経緯でございます。経緯につきましては、今、私がお話しした部分と、ここに記載のとおりでございます。

3番目、新たな防火規制区域の指定の検討案でございます。資料3-2をごらんください。A4、左ホチキスでとめたものでございます。新たな防火規制区域指定の検討案、位置図というもので、新宿区全域の地図の上に太線で書かれた部分が、今回の対象となるものでございます。

内容につきましては、資料3-3、A3の2枚組、左上ホチキスどめの2枚目のほうをごらんください。新たな防火規制区域指定の検討案の概要についてということで、1番目、趣旨はここに記載のとおりです。

2番目が区域となっております。下のほうに図がございまして、赤い実線で囲われた範囲が、今回新たな防火規制区域を新たに指定する部分でございます。ちなみに、その西側にございます点線で囲われた部分が、先ほど地区計画原案で説明をさせていただいた上落合中央・三丁目地区でございまして、この地区の東側に隣接する部分が、今回新たな防火規制区域とするものでございます。

ちなみに、上落合中央・三丁目地区におきましては、平成26年度に既に新たな防火規制区域に指定をしているものでございます。

今回の区域におきましては、水色が準防火地域、赤色が防火地域となっております。防火地域につきましては、制限は変わりませんが、準防火地域において、今回新たな防火規制区域に指定しますと、構造に関する規制が強化されるというものでございます。

具体的な内容は右側でございます。3、主な規制内容でございまして、(1) 防火地域については、規制内容の変更はございません。(2) の準防火地域については、真ん中の棒グラフを見ていただきまして、上が現状です。現状では延べ面積500㎡以下、かつ2階建て以下のものは防火構造とすることが可能でした。また、延べ面積500㎡を超え1500㎡以下のもの、または3階建てのものについては、準耐火建築物とすることが可能でした。

今回、新たな防火規制区域の指定を受けますと、規模に関係なく、全ての建築物について準耐火建築物以上が要求されます。また、延べ面積500㎡を超えるもの、または4階以上のものは全て耐火建築物が要求されるということで、より燃えにくい建物が普及されるというふうに考えてございます。

ちなみに、防火構造、木造の準耐火建築物（イ）の概要につきましては、下に図をつけて示してございます。

今回の指定による制限の内容は以上になりまして、また、資料3-1、A4の1枚目にお戻りく

ださい。

一番下、4の今後の予定でございます。平成30年10月、本日、都市計画審議会におきまして報告をさせていただき、11月に東京都へ、新たな防火規制区域指定の検討案（区案）の提出を行います。その後、東京都から指定に関する意見照会が来まして、来年、年明け1月に新たな防火規制区域指定案（都案）の説明会を行い、縦覧・意見書の受付となります。また、3月に当審議会におきまして報告を行い、東京都へ意見照会の回答、5月に新たな防火規制区域の指定、これは東京都が告示を行います。また、6月に施行という運びで考えてございます。

簡単ではございますが、説明は以上になります。よろしく申し上げます。

○戸沼会長 ご質問やご意見がございましたら、どうぞ。

今回の報告ということで、よろしいですか。ありがとうございました。

日程第三 その他・連絡事項

○戸沼会長 次は日程の第3、その他・連絡事項です。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。次に、前回、第192回都市計画審議会の議事録については、**桑原羊平委員**に署名をいただきたいと思っております。

次回の開催の予定ですが、12月17日月曜日、午後2時、本庁舎6階第2委員会室にて、第194回都市計画審議会を予定しております。

本日の議事録でございますが、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。事務局からは以上です。

会長、お願いいたします。

○戸沼会長 それじゃ、何かご質問等がなければ、きょうはこれで終わりたいと思っております。

午後3時56分閉会