

第195回

新宿区都市計画審議会議事録

平成31年3月18日

新宿区都市計画部都市計画課

第195回新宿区都市計画審議会

開催年月日・平成31年3月18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、上條隆利、
小田桐信吉、澄川雅弘、八名まり子**

欠席した委員

青木滋、高野吉太郎、伊東功（代理：高橋警防課長）

議事日程

日程第一 審議案件

議案第330号

東京都市計画 地域冷暖房施設

歌舞伎町地区地域冷暖房施設の変更（案）について（区決定）

議案第331号

東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区

地区計画（案）について（区決定）

日程第二 報告案件

上落合東部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31分開会

〇戸沼会長 皆さん、どうもこんにちは。ご苦労さまです。

それでは、ただいまから第195回新宿都市計画審議会を開催いたします。

初めに、事務局から、委員の方の変更がございましたので、報告してください。

○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、新宿警察署長の上野委員から上條委員にかわりましたので、ご報告いたします。

○上條委員 上條と申します。よろしく申し上げます。

○戸沼会長 署長さん、せっかくですから、ちょっとご挨拶を。

○上條委員 はい、わかりました。

先月2月18日に警視庁本部の組織犯罪対策第4課の課長からこちらのほうに着任しました。

この新宿のまちがさらによりよいものになるように一丸となって頑張っていきますので、ぜひ皆様のご支援もよろしくお願いいたします。私も委員として何かお力になるように頑張りますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。（拍手）

○戸沼会長 よろしく申し上げます。この役所も歌舞伎町のど真ん中にございますんで、ご縁がいろいろあると思い、よろしくお願いいたします。

○上條委員 よろしく申し上げます。

○戸沼会長 じゃ、きょうの出席状況等について、事務局から話してください。

○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青木委員、高野委員の2名です。なお、新宿消防署長の伊東委員は公務のため欠席になりましたので、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17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を説明してください。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。

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330号「東京都市計画 地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の変更（案）について（区決定）」です。議案第331号「東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区 地区計画（案）について（区決定）」です。

次に、日程第2、報告案件、「上落合東部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。

次に、日程第3、その他の連絡事項となります。

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。次に資料1、審議案件、議案第330号「東京都市計画 地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の変更（案）について（区決定）」。次に、資料2、審議案件、議案第331号「東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区 地区計画（案）について（区決定）」。次に、資料3、報告案件「上落合東部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、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意してございます。

不足等ございましたら、事務局までご連絡ください。

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。

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です。

○戸沼会長 どうもありがとう。

それでは、議事を進めたいと思います。

きょうは審議案件が2つ、報告案件が1つです。会議は、大体5時ころ終了したいというふうを考えておりますので、よろしく協力をお願いしたいと思います。

日程第一 審議案件

議案第 330 号 東京都市計画 地域冷暖房施設 歌舞伎町地区 地域冷暖房施設の変更（案）

について（区決定）

○戸沼会長 それじゃ、日程第1、審議案件、議案第330号「東京都市計画 地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の変更（案）について」。これは区決定ということですので、事務局、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、議案第330号「東京都市計画 地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の変更（案）について（区決定）」。本日ご審議いただく内容は、第194回都市計画審議会でご報告させていただいたものです。

内容につきましては、都市計画課長よりご説明申し上げます。

○都市計画課長 都市計画課長です。

それでは、事前にお配りしてございます資料1をご覧ください。

資料1に、本日の案件ということで、議案330号「東京都市計画 地域冷暖房施設 歌舞伎町地区地域冷暖房施設の変更（案）について（区決定）」と書いてございます。クリップで止めてある資料が、1のほかに1-1から1-4、それから、一番最後に参考資料ということで色刷りの地図がありますので、順番にご覧いただければと思います。

1枚おめくりいただきまして、資料の1-1をご覧ください。右肩に「資料1-1」と書いてございます。

こちらにつきましては、昨年12月の17日に都市計画審議会でご報告をさせていただきました。本日は、その件につきまして改めてご審議いただき、よろしければ後に区決定ということで、都市計画を進めていきたいと考えてございます。

改めて、時間が少したっておりますので、位置関係を再確認いただければと思いますので、資料の1-4、A3の横長の図面をご覧ください。

こちらの地域は、歌舞伎町の一丁目、二丁目にもたがるエリアで、破線でエリアを区切っているところが地域冷暖房施設の区域でございます。緑色の印、ハイジアの下に地域冷暖房のプラントがございまして、このたびは、そちらのプラントから熱源、蒸気や冷水を、新たにこれから計画しています東急ミラノ跡地にこれから建てる建物に供給するための導管、地下のパイプラインで供給するものでございます。赤で表示している部分を新たに設置するという内容でございます。新たに導管を地下に埋設するというのが今回の内容でございます。

改めまして、資料の1-1をご覧ください。

まず1点目、今回の内容、趣旨を書かせていただいております。

新宿区では、現在9地区の地域冷暖房施設を都市計画として定めてございます。このたび、仮称新宿東急ミラノ再開発計画に伴いまして、建物に地域冷暖房施設による熱供給を行うために、歌舞伎町地区地域冷暖房施設の都市計画変更を進めるものでございます。

なお、都市計画法21条、17条、これは所定の手続を記述している条項でございますが、既に前回の報告をさせていただいた以降に、書類、図書の縦覧等を行ったところでございます。2月の20日から3月の6日まで2週間、都市計画の変更案につきまして公告・縦覧等を行いました。この期間において意見等については出されなかったということを改めてご報告申し上げます。

その結果、当初お示ししていた内容で、本日改めて都市計画案をお示しして、都市計画を変更したいと考えているところでございます。

2番目、歌舞伎町地区地域冷暖房についてということで、概要がでございます。

施設の概要としましては記述のとおりでございますが、熱供給事業者としては新宿熱供給株式会社、場所等については先ほど地図でご覧いただいたところでございます。

こちらに今回新たに設ける導管、先ほど、赤の表示でご覧いただいたものですが、歌舞伎町1-1号線ということで、約63mほどの導管を設置します。歌舞伎町地区の地域冷暖房施設は、二酸化炭素の排出削減など環境負荷軽減を目的とし、新宿熱供給株式会社が平成5年から冷水や蒸気による熱供給を開始し、現在3棟の建物に熱供給を行っております。

このたびの都市計画変更の内容ですが、繰り返しになりますが、1-2号線につきまして、失礼いたしました、先ほど、私、1-1号線につきまして新設と申し上げました。これは既存のものでございまして、赤の表示で書かれていたものは(2)の都市計画変更の内容に書いている1-2号線が新設でございます。失礼いたしました。こちらの延長は約25mということです。今回、仮称新宿東急ミラノ再開発計画に、こちらの導管をもって供給するという内容でございます。

都市計画の案につきましては、以降、資料1-2等について、こちらの内容を記した都市計画で定める図書に書いているところでございます。こちらの説明は省略させていただきますが、今回、都市計画を定めるというものでございます。

それから、今後の予定でございます。1-1のところの一番下のところに4の「今後の予定」と書いてございますが、本日以降、ご了解いただければ、3月の下旬、都市計画の変更・告示をさせていただきたいと現在進めているところでございます。

それから最後に、前回ご報告申し上げたときにご質問いただいた内容について、その場で

回答させていただきましたが、若干説明が不明瞭になっていたところがございますので、そちらにつきましては、最後の参考資料のところで改めてご説明申し上げたいと思います。

「参考資料」と書かれておりました、図面のタイトルが「地域冷暖房施設区域図」ということで、その下に新宿のエリアの地図がございまして、色分けがしているエリア図がございます。前回もこの図面ご覧いただいたこと、ご記憶にあるかと思いますが、今回の歌舞伎町の地域はちょうど青い網かけで⑨と書かれている部分でございます。先ほど申し上げたとおり、区内には、こちらも含めて9つの冷暖房施設の区域がございます。

前回、その中でご質問いただいたのが、運営している事業者が地区ごとに違うのかどうかというご質問でございました。そのときに、ほとんどそれぞれ地区ごとに業者が分かれていますんですが、何地区かについては兼用する、1つの事業者が2つの地区を運営しているものもございますというご紹介をさせていただきましたが、そのときに、どことどこがそういう形でという明確なお答えをしておりませんでしたので、こちらのほうで、ちょうど右下のところエリアの対象番号に応じて熱事業者の名称を改めて入れさせていただきました。今回、都市計画の案の対象でございますのが⑨の歌舞伎町地区、新宿熱供給株式会社ですが、そのほかに、②と③、それから⑦と⑧につきましては、それぞれ事業者が2つのエリアを運営する形でやってございます。これをご覧いただいたとおりに、9つの地区につきまして、合計、熱事業者は7社で現在運営しているというところを改めてご報告申し上げます。

説明のほうは以上でございます。

〇戸沼会長 それでは、ご質問あるいはご意見がございましたら、どうぞ申してください。前回は説明、かなり丁寧に行っていると思いますが、改めてどうぞ、ご意見がありましたらおっしゃってください。

いいですか。

〇かわの委員 かわのです。

このいわゆるミラノ座の跡地の計画というのは、かなり大きな高い建物で、床平米も大変大きいようなものになる予定だと思いますけれども、このいわゆる地域冷暖房のここを広げることによって、そもそもセンターのいわゆる熱源の機器の補充とか、あるいは新たな追加だとか、そういうことは必要になるのかどうなのか。その辺はいかがですか。

〇都市計画課長 都市計画課長です。

このたびの熱源につきましては、主にガスと電気によってプラントが運営されるということでございます。熱、お湯と蒸気を発生するにはボイラー、それから冷水をつくるには冷凍

機ということで運営するものでございます。現在は、ハイジアの建物と、それからゴジラで有名な東宝の建物のほうに、それぞれエネルギーを供給しているということで、今回の追加に合わせてプラントの増強を図っているというふうには聞いているところでございます。

○かわの委員 いわゆるそういう新たな熱源をつくるようになってくると、例えばいろいろ、今言われたように、場合によってはガスなのか、あるいは電気なのかということで、そういう消費がかなりふえると思うんで、そういうことに関しては、特にここで何か議論したり、あるいは報告を受けたりってことは必要ないんですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○都市計画課長 都市計画課長です。

プラント自身については、それぞれ国の、改めて認可をとっているというところがございます。

今回、こちらに限らず、区としまして地域冷暖房施設を導入する、強い目的というのが、省エネと、二酸化炭素の排出低減というところがございます。一般に熱効率から見ますと、ざっくり言いますと、地域冷暖房にするとガスとか石油だとか、投入することによって発生するエネルギー効率が、個別の建物ごとに設けるよりは1割以上そういったものが少ないと言われております。特に今回、この歌舞伎町のプラントにつきましては、設計上でございますけれども、およそ個別供給に比べて3割弱のエネルギー効率が低いということで、省エネ、それから二酸化炭素の排出も、それに伴って少ないということが期待できるというふうに考えているところでございます。

○かわの委員 すみません、いや、もちろん個別にそういう、例えば地下に冷凍機だとかボイラーを入れるということに比べると、建物自体にもそういうスペースが必要なくなって、いろんな意味でそれは効率がよくなるのはわかるんですけども、もう一つ、やっぱりそもそも、この熱源のところ地球環境に優しいとかそういうものをぜひ使うという、そういうことも必要なんじゃないかなというふうに思いますので、それは特にここでいろいろ議論するところではないというふうですので、熱源そのものについても、例えば電気なんかにしても環境に優しい電気を使うとか、そういうことも含めてやっぱり考えていく必要があるだろうと思いますので、そのことは意見として申し上げておきます。

以上です。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。

○澄川委員 澄川です。

前回に続いて要望ですけれども、前回、先ほどご紹介あった新宿熱供給株式会社、どういう会社かということで、株主も説明いただいたんですけれども、その株主である東京都市開発というのが、この新しい新宿熱供給株式会社というのはデータが公開されていないので、どれぐらいの事業益上げているかわからないんですけれども、東京都市開発株式会社という東京都関連の会社については非常に利益が出ていると。先期だと24億ぐらいなんですけれども、実際に純利益で42%、ですから、税前で60%前後の利益が出ているようなんですね。何を言いたいかというのは、要は、そこを中心に出資している新宿熱供給という会社については、ぜひ緑化、新宿東口については非常に緑化が乏しいので、ぜひそういうところにも投資をしていただきたいなということを、前回に引き続き要望として上げておきたいと思います。以上です。

○あざみ委員 あざみです。

私は前回をちょっとお休みしていたもので、このことが報告に出たということで、今、議事録もざっと読ませていただいたんですけれども、一番気になっていた実際の消費、省エネがどの程度、通常に行くよりここを使ったほうがいいのかっていうことの議論が前回もあったようなので、それが11%の環境負荷の低減につながっているということだということだったので、それは理解ができたんですけれども、実際に今既に3つやっていて、ここがプラス1になって、このハイジアの下のプラントというのは、容量として、もっとそれを広げることができるようになるのか。今後の歌舞伎町というか、東エリアの今後のビルの更新にもよるんだと思うんですけれども、その見通しみたいなのはどういう感じなのかなっていうのをちょっと知りたかったんですが。

○戸沼会長 どうぞ。

○都市計画課長 まだ現在のプラントに対して、今後、例えばエリア内に新たな建物等が増えた場合に、拡張性というご質問だと思います。今、委員おっしゃったとおり、今3棟、これできたというところが最大ということではなくて、プラント自身のスペースにはまだ余裕がございますので、仮に今後、建物等が増えれば、それに応じた形でそれぞれの熱源機を設置して、増設することは可能になってくると思ってございます。

それから、このたびの東急ミラノ跡地の開発に合わせて機器の増設ということで、まず、冷凍機については2基、改めて更新をする。それから、ボイラーにつきましても2基、設置をするというふうに聞いてございます。

○あざみ委員 そういった機器の更新は、それはそれとしてやるわけですね。

○都市計画課長 はい。

○あざみ委員 わかりました。それで、実際の導管の工事というのは、当然その再開発の建築と一緒にやっていくことになるのでしょうか。別に工事期間というのが発生するのでしょうか。

○都市計画課長 現在は予定でございますが、今後、東急ミラノ跡地の建物自体の建築は近々着工も始めるということでございますが、その進展に合わせて、まず調査等については、現在は、調査といいますのは、実際工事に当たっての調査をまず現場で始めるのは2020年の2月から大体7月ぐらいの間。その後、マンホールを、立坑をつくったり、それから洞道の躯体、コンクリートで、地下にトンネル状の構造物をつくったりするのが、その後の20年の8月から21年の初頭にかけて。それとあわせて、その後に具体的な管路、パイプ等の敷設などをして、最終的にでき上がるのが、2021年の12月ぐらいまでをめどに進めていきたいというふうに聞いてございます。

ただ、どうしても地上部、花道通りを初め、昼間、夜間にかけては通行がある中での工事になってまいりますので、通行の状況によって、またその辺は変動することも考えられるところでございます。

○あざみ委員 そうすると、その敷設工事の間は相当通行止めというか、狭まるとかということに具体的にになっていくんでしょうけれども、それは、もう少したないと細かい日程は出てこないですね。出てきたらまた。

○都市計画課長 現在、事業者側のほうから聞いていますのは、基本的に通行止めにはせずに、少し通路の範囲を変えたりすることはあるかと思いますが、通行しながら工事を進めたいということです。ただ、どうしても全体的に通行止めをせざるを得ないというところもあったりということもあるようなので、それについては、交通管理者である新宿警察署との打ち合わせをする中で、事前に地域にも説明をしながら工程を組んでいきたいと聞いてございます。

○戸沼会長 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

特段なければ、大体前回からかなり丁寧な説明をしていただいたと思いますので、特に反対のご意見の方がいいようですので、ここで第330号について支障なしということでよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○戸沼会長 ありがとうございます。

日程第一 審議案件

議案第 331 号 東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区 地区計画（案）について
（区決定）

○戸沼会長 それじゃ、次の議題に入ってください。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。

それでは、審議案件、議案第331号「東京都市計画 地区計画 上落合中央・三丁目地区地区計画（案）について（区決定）」になります。本日審議いただく内容は、第193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。

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、上落合中央・三丁目地区地区計画の都市計画（案）について、ご説明をさせていただきます。資料の2-1をご覧ください。

1番目、趣旨になります。本地区は、木造建築物が密集するとともに狭い道路が多く、住環境や防災上の課題を抱えた地区でございます。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。平成26年8月には、不燃化を図るため、新たな防火規制区域の指定を受けてございます。また、平成30年7月には、住環境の改善とさらなる防災性の向上を目指し、地区計画（地元案）を取りまとめ、区に提出いたしました。区は、このことを踏まえまして平成30年9月に地区計画の原案を決定し、都市計画法に基づく手続を進め、平成30年12月に地区計画の案を原案のとおり決定したものでございます。今般、案の説明会等を行ったところ、1件の意見書の提出がございましたが、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を進めていくものでございます。

2番目、これまでの経緯でございますが、今、趣旨のほうでお話ししたものと、ここに記載のとおりでございますので、説明は省略させていただきます。

3番目、地区計画案の説明会等についてでございます。

(1) 説明会です。平成31年1月27日に上落合地域交流館で行い、参加者が29名でございました。

(2) 縦覧です。平成31年1月28日から2月12日に行い、1件ございました。

(3) 意見書です。縦覧と同じ期間行いまして、意見書が1件出されてございます。

意見書への対応、(4)になります。別紙のとおりでございますが、その前に地区計画の内容を簡単にご説明させていただければと思います。

一番後ろの資料2-3、A3の1枚、「上落合中央・三丁目地区地区計画案【概要】」というのがございますので、こちらをまずご覧いただければと思います。

右側に区域図がございまして、左のほう、上から、1、名称、2、位置、3、面積、4、地区計画の目標がございまして、ここに記載のとおりでございます。

5に地区整備計画（概要）がございまして、各地区の区分ごとに土地利用の方針並びに建築物等に関する事項を定めてございます。

まず、地区の区分ごとに見ますと、住宅地区におきましては、土地利用の方針、それと敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣または柵の構造の制限を定めてございます。

商業地区Aにつきましては、土地利用の方針、それと用途の制限、敷地面積の最低限度、垣または柵の構造の制限を定めてございます。

商業地区Bにつきましては、土地利用の方針、用途の制限、敷地の最低限度、それと垣または柵の構造の制限を定めてございます。

上の区域図のほうを見ていただきまして、黄色い部分が住居地区、赤い部分が商業地区A、ピンク色が商業地区Bとなっております。この分けにつきましては、既存の用途地域が、住宅地区については住居系の用途地域、商業地区Aにつきましては商業地域、商業地区Bにつきましては近隣商業地域となっております。

ですので、下の表の用途の制限を見ていただきまして、勝馬投票券販売所などや性風俗関連特殊営業の用に供するものにつきましては商業地区Aのみで制限をしてございますが、これは、住宅地区につきましては既に用途地域でできないというものでございますので、改めて地区計画で定めないということで、書いてございません。また、性風俗関連の特殊営業に関しましては、商業地区Bにおきましても既に用途地域で制限されているため、地区計画では載せないこととなっております。

以上が地区計画の説明になります。

お戻りいただきまして、別紙、本日配布させていただきました「地区計画案に対する意見書の要旨と区の考え方」をご覧ください。

お一人の方から2つのご意見が出されてございます。

まず、(1)になります。商業地区Bも商業地区Aと同様に性風俗関連特殊営業の用に供する

ものを制限してもらいたいということで、先ほど、私のほうで説明しましたように、区の考えとしましては、商業地区Bにつきましては、商業地区Aとは異なり、ご指摘の用途が用途地域の規制の中で既に制限されていますと、そのため、重ねて地区計画で制限することはしませんという回答としてございます。

また、(2) としまして、たばこのポイ捨てを禁止してもらいたいということで、地区計画とは建物を建てかえる際のルールを定めるものでございます。たばこのポイ捨てにつきましては、既に区では条例を定め禁止するとともに、ポスターの掲示などにより啓発活動を行ってございますということで、区の考えとしてまとめさせていただいているものでございます。

すみません、資料2-1のほうにお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。

4、地区計画案等についてでございます。(1) 地区計画案の資料2-2につきましては、都市計画図書でございます。こちらにつきましては、先ほど、2-3のほうで概要を説明させていただきました内容と同じものでございますので、ここでは説明を省略させていただきます。

最後、5番目、今後の予定になります。本日都市計画審議会におきまして審議をしていただき、都市計画決定、告示を速やかに行う予定です。6月に第2回定例会におきまして、今回の地区計画に基づきます建築条例の一部改正を行う予定となっております。

私のほうからの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 それでは、ご質問やご意見がございましたらお願いします。

はい、どうぞ。

○澄川委員 澄川です。

資料2-2は今説明省略されたんですけども、その2ページ目のところで、一番下のところで、建築物の敷地面積の最低限度というのがあって、ここで50㎡以上でなければならないと定めてありまして、ただし、「この限りでない」というのがその下に、「次の各号のいずれかに該当する場合については」とあるんですけども、この該当している現時点での実際にどれぐらいあるか。該当している比率、パーセンテージですとか割合です。何割とか概数で結構ですので、教えていただけませんか。要は、実効性、どれぐらいあるのかなということで、現時点で、この限りではないという部分について、どれぐらいあるのかを知りたいということです。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 敷地面積の最低限度につきましては、この地区については50平米以上と定めてございます。ご質問の50平米未満の敷地につきましては、当該地区におきまし

ては大体11.2%、1割ちょっとの敷地が50平米未満の敷地となっております。

○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 いいですか。

○澄川委員 はい。これはどうしようもないということですよ。

○戸沼会長 ほかにどうぞご意見。はい、どうぞ。

○あざみ委員 今の50平米のところなんですけれども、実際今50平米以上の敷地の中に50平米以下の敷地面積の建物、要するに、建てかえたときにはふやさなければいけないっていうようなところの住宅というのは、どれくらいあるというのはわかるんですか。

○景観・まちづくり課長 この敷地面積の最低限度につきましては、建てかえの際に50平米未満であっても、その敷地を割らなければそのまま建てかえができるという制度になってございまして、土地を足して50以上にしろとか、そういう制限では決してございません。

○あざみ委員 そういうことですね。

○景観・まちづくり課長 はい、ということでございます。

○あざみ委員 それはそういうことなんですね。

○景観・まちづくり課長 はい。

○あざみ委員 あと、住宅地の壁面の位置の制限なんですけれども、隣との間を0.4mはあけなければいけないということですよ。その限りではないが少しありますけれども、0.4mの根拠というのはどこにあるのかということと、実際、0.4mもあいていないような場所というか、そういうおうち同士がそれほどこのエリアに存在しているのかというのは、どれくらいなのかというのはちょっと教えていただきたいんですけれども。

○景観・まちづくり課長 この40cmにつきましては、これは、まちづくりの会の中で地区計画を検討するに当たりまして、敷地の最大限度を50平米と定める中で、最低限、建物として確保するのはどれくらいかと、その際に、50cmにしたほうがいいのか、40cmにしたほうがいいのかという検討を行ってございます。今回は特に建蔽率等から割り返しまして、少なくとも40cmはないと、40cm以上厳しくしてしまうと、つまり50cmや60cmあけるにってしまうと、この地区ではちょっと建物として成り立たないということ、パターンをつくって何度か描いて検討した結果、地元のほうで40cmが妥当だろうということで決めてございます。

また、率につきましては、一軒一軒を調べたわけではないんですが、過去1年分の建築確認が出された件数をちょっと調べまして、その件数の中で40cmを切るような建物が大体27.3%、4分の1以上が40cmを切るような計画をされているということは調べてございます。今回、地

区計画をかけることによって、これらについても40cm離すような制限になるというものでございます。

○あざみ委員 あと、最後の垣または柵の制限ですけれども、ここで言っているコンクリブロック、れんが、石づくり、これがあるおうちというのはどれくらいだと把握をされているんでしょうか。

○景観・まちづくり課長 すみません、それについては、ちょっと件数別での統計はしてございません。まちの人から、大きな通りとかメインになる自分が通っている通りで、特にブロック塀等が多いと。特に、この検討をしている最中に大阪の地震が発生してございまして、やはりこれは制限すべきだというご意見で行ったものでございます。

○あざみ委員 住民の皆さんのところから出てきた制限というか、こういうふうなという形ですので、それを尊重するという事なんですけれども、特に最後のブロックとかの、この部分については、実際建てかえるときにそうしようという中身ですよ。それ以前に、さっきもお話あったように、そういったことが起きて、区としては、もう既にこれをどんどん切りかえてくださいというような方向で、いろいろ普及啓発というか、指導というか、助成も、工事のための助成ですとかつけていますよね。そういった意味では、建てかえのときでいいのかとか、もっと早くこれは、これ自体はやるべきはないかという部分もあるんですけども、それは、区の姿勢というか、方針としてはどうなんでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 はい、委員ご指摘のように、緊急でやらなければいけないもの、既存の対応と、新築時にやらなきゃいけないもの、両方大切だというふうに区で考えてございまして、緊急で今やっているブロック塀の助成の拡大ですとか、訪問しての改修ですとか、そういったものとあわせて新築時においてもやることで、全体をカバーしていければなというふうに考えてございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○あざみ委員 そこは、これはこれとしての地区計画ですので、住民の皆さんで、これ、みんなで作ってこうというお考えですから、それとは並行して、区としてはさらに緊急に推進していくんだってところはぜひ担保していただいて、しっかりやっていただきたいと思います。

以上です。

○戸沼会長 はい、ご要望で。

はい、どうぞ。

○石川委員 わからないことがあるので教えていただきたいんですが、敷地適用対象外ということで、敷地面積が50平米未満の敷地の場合は、これが適用対象外ってことになるのと、どいうふうになるんでしょうか。0.4あけなくてもいいということになりますよね。そうすると、どのような、現実にはどのような形になるんでしょうか。そこに関するコントロールというのは、もう何もないという理解なんですか。

○戸沼会長 どうですか。

○景観・まちづくり課長 敷地の最低限度の50平米については、50平米未満の敷地を救済するといいますか、そのまま建てる分には、割らなければいいですよという救済の措置でございまして、50平米以上にしろというのは地区計画では言っていないと。委員のお言葉かりれば、コントロールという点では、対象にはならないというものでございます。

○石川委員 私の質問というのは、50平米未満でも建てかえができますよっていうお答えでしたよね。その建てかえのときに、例えば51平米の方は0.4を守らなければいけないのに、例えば49だとしたら、じゃ、フリーになるかとか、そういう何か非常に、住民の皆さんの中でどういう合意なさっているのか。ルールがちょっとわからなかったので、教えていただければと思いました。

○景観・まちづくり課長 壁面の位置の制限のお尋ねでございます。この40cmに決めるに当たっても、先ほどの別の委員からのご質問にありましたように、50平米という敷地でどれぐらいの空地がとれるのかということから算定をしております。地区計画で50平米というのを定める以上、やはり51平米は守らなければなりませんし、49平米では守らなくていいという、そういう差は出てきてはしましますが、実際に50平米以上の敷地において40cmの隣地からの離れをとってほしいというのがこの地区の地区計画としての目標でございますので、そういった点は住民の方々にまちづくりの会を通してご説明、ご周知をしているところでもございますし、説明会等でも周知を行ってきたというところでございます。

○戸沼会長 どうですか。同じ質問ですか。どうぞ。

○石川委員 ごめんなさい。やはりそこは非常にフェアではないということが、疑念がある取り決めだなと思うので。何か適用対象外の、この条項の中に何か努力目標とか、何がしかのものがあるといいのではないかというふうには思います。それ以上はちょっとわかりかね……

○戸沼会長 ご意見ですね。

はい、どうぞ、鈴木さん。

○鈴木委員 さっきの話にちょっと戻るんですが、住宅地区の壁面後退距離のところなんですが、ほかの地区では、新宿区の規定では、ほかにこの同じような規制で数値の違う規制というのはあるのでしょうか。もう40cmだけですかね。

○戸沼会長 はい、どうぞ、課長。

○景観・まちづくり課長 新宿区の壁面後退の制限としては、道路境界線からの制限というのはよくやっているんですが、実は隣地境界線からのというのはここが初めてでございます。

○戸沼会長 初めてのケースということですね。

○鈴木委員 はい、わかりました。それで、確かに道路境界線はみんなよく把握して理解しているんですけども、隣地境界線からは、一般的には0.5m、民法というのが、もうこれはほとんどの人がみんな知っていることだと思んですが、それはこの地区では、例えばお隣の人が0.5mを要求してきたときには、この地区は0.4mなんで0.4mでいいでしょうという理解でよろしいのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 検討するに当たりまして、そういったご意見があるのは認識をしているところでございます。この地区につきましては、先ほどの件数で言いましたように、過去1年にさかのぼっても、やはり4分の1の件数が40cmもとっていないという現状もでございます。地域の皆様としては、50cmというのは当然ありながらも、地区計画で40というのを定めないで今よりも地域が悪くなってしまうという思いが強くなってございまして、40cmというのを定めたところでございます。

また、民法との関係でいきますと、ちょっと法の解釈で調べる限りでは、今回地区計画、都市計画法に基づく地区計画で定めると、民法の50cmよりこちらが優先されるというふうに聞いてございまして、そういった意味では、50cmを要求されても40守ればということはあるかとは思いますが、地区全体で見たときには、40全て確保されるということで、良好な住環境は確保したいという思いで今回定めるものでございます。

○鈴木委員 はい、わかりました。

○戸沼会長 これは、40cmが仮に50cmになっても構わないということですね、実施には。

ひとまずこれは住民の方々の合意を得た案ということで理解してよろしいわけですね。

ほかにご質問やご意見ありましたら、どうぞ。

○かわの委員 かわのです。

この地域は、いわゆる都市マスタープランでいうと落合第二地域ということで、まちづく

り方針になっているわけで、その中にも書いてあるように、落合第二というのは、大変ゆったりした良好な地域と、それから、ちょっと表現が悪いかもしれませんが、この地域は本当に密集しているね。新宿区内でも本当に、もちろんほかも、もっと密集しているところもありますけれども、大変、特に上落合三丁目、二丁目のこの部分は密集が大変ひどい。そういう地域で、そういう面では、防災上もいろんなところで本当に緊急を要する、そういうところになっているだろうというふうに思うんですけども、このまちづくりの計画を決定したら、いわゆる防災まちづくりといいますか、あるいは、現状では消防自動車が入れるところっていうのはもう極めて限られている、そういうこの区域の中で、本当に1本か2本しかないぐらいの道路しかない状況で、それが将来的にはどのように改善をしていくというのか。もちろんこれだけではきっとだめなんだろうけれども、そういう将来のまちづくりにこの地区計画がどう生かされていくというふうに考えているのか。その辺はいかがですか。

○景観・まちづくり課長 当地区は、今ご指摘のように、防災性の向上を図るということで、地域の方々が強い危機意識を持って、まちづくり構想の策定ですとか、新たな防火規制の区域をかけた上で、今回、地区計画を定めるものでございます。

今回かけました内容に加えまして、都市計画の図書の、A3の色刷りのほうの一番後ろのペーパーを見ていただきたいんですけども、方針付図というものをつけてございます。

今、委員ご指摘のように、この地区は非常に狭隘な道路が多くございまして、その中で、区のほうで重要な道路ということで、主要区画道路という位置づけを行ってございます。こちらにつきましては、まちの皆さんの意向ですとか、まちの状況を踏まえまして、将来的に、例えば壁面後退で広げるですとか、そういったことをきちんと考えていきたいと思います。今後、今回この地区計画でかけさせていただいた後、また地元の皆様の意向等があれば、こういったまちづくりを区として進めていきたいという意思のあらわれとして、方針付図を今回つけさせていただくものでございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 それは、これはこれで、こういう形で進めていくっていうのは一つの、地域の人たちも理解を得られると思うんですけども、やっぱり、例えばこれだけぱっと見たときに、これでいうと、東西方向は一応2本、上落合二丁目は真ん中を走りますけれども、南北方向というふうになると本当に狭い道しかない。しかも、かなり直角に曲がったりしているという道がたくさんあって、防災上、やっぱり本当に緊急の車が通るといってもか

なり大変な状況になっているので。もちろん将来的には、新築する場合は建築基準法上、中心線から道路2m下がって4m道路になるのかもしれませんが、だとすると、これが全部4m道路になったら、本当に宅地がなくなっちゃうんじゃないかというふうに。もうそれは新宿区内の木造密集地のところでいうと、ずっとの課題でもあるわけですが、それらも含めた、本当に安心できる、そういうまちづくりにつなげていかないと、これだけではやっぱりまだまだ道半ばだなどというふうに思うんですけれども、改めてその辺はいかがでしょう。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今回、方針付図に示させていただきました主要区画道路につきましては、都市マスタープラン等で位置づけをされている道路でございます。委員ご指摘の点も踏まえて、今後検討する際には、そういった南北の点も含めて検討していけるように配慮していきたいというふうに考えます。

○かわの委員 ありがとうございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○澄川委員 澄川です。

ちょっとたびたびすみません、さっきの壁面の位置の制限のところ、どうしてもひっかかるんですけれども、基本、50平米以上で50cmで、50平米未満だと40cmというような考え方はなかったのでしょうか。それとも、何か40cmというのは特に根拠が余らないように聞こえるんですけれども、住民の合意というのも本当にどれぐらいとれているのかって、実数的に教えていただきたいなど。27.3%が40cmを切る計画を立てていたということだけで、本当に防災という観点から進めて、こういう形で初めて隣地境界線で今回決めるというのが新宿区で出て、これでよろしいんでしょうかねと思うので、もう一度、すみませんが。

○戸沼会長 課長。

○景観・まちづくり課長 この地区計画につきましては、先ほどもご説明しました経緯でも載せていますように、まちづくりの会ということで、地元の方々が主体となって検討を2年近く進めてきたものでございます。その中で、まちづくりニュースの発行による周知ですとかアンケート調査等によって、この40cmも含めて周知を行ってきたところでございます。その結果、地区計画の原案の説明会や地区計画案の説明会等においても、この40cmについての説明というのは特になく、また、事前に地元のまちづくりの会で行いましたアンケート調査の時点におきましても、この40cm後退させるということについて、81.5%、8割以上の方々が賛成するという事も出てございます。こういった点を含めて、区としては、非常にこの壁

面後退有効であるというふうに考え、今回、審議会のほうに出させていただいたというものでございます。

○澄川委員 引き続きですけれども、何か科学的に50cmを40cmにしても大丈夫だっていうような判断は、何かデータに基づいたものがあるのでしょうか。50cmが大丈夫だということもわかりませんけれども。

○戸沼会長 何かありますか。

○景観・まちづくり課長 科学的にですか。都市計画で何か定めるときに、科学的に何かをという検証は今でもしたことがなくてですね。現在の建て詰まり等をまちにお住まいの方々が見て、それこそ20cm、30cmというところで建てている家が、もうこれ以上ふやしたくないと、少なくとも40cm欲しいということでも決めてございます。また、決めるに当たっては、その敷地をそれぞれ、例えば20平米、30平米、40平米、50平米のパターンで分けて、実際に建蔽率がどれだけ消化できるかというのも全てシミュレーションして実は決めたという経緯もございまして、そういったのに基づいて40cmという数字を出して、今回決定するというものでございます。

○戸沼会長 今の40cm、50cmの話ですけれども、1尺ですよ。30cmが1尺で、人間がちょうど通り抜けることのできる最小がやっぱり30cm。それよりちょっと大きいのが40cmで、50cmになるとちょっと余裕があると。そのほかに、消防車が入るとか、大きな道路の幅についてはいろんな考えがあると思うんですが、科学的というよりも、やっぱりすき間の最小限度をその人たちがいろいろ認知して自分たちが決めたというのは、私自身の考え方を言わせても、なかなかおしゃれな決め方を地区でしたなということを考えますね。

そのほかに、消防の署長さんもおられますんで、新宿区の密集地域の防災どうするかっていうのは非常に緊急の課題ですけれども、実際に住んでいる人たちの実情というのがあって、机上に私たちが議論している以上にかなり真剣に、今度、南海トラフも首都直下もあるかもしれないと。かなり熱心に、ここまで合意してきたというのがこの案件の中で、区の努力とあわせて。しかも、それが将来的にはここに南北の、東西南北の道路を通すという見取り図もつけながら、合意形成に向かっているというふうに私には感じるんですけれども。

40cmといたら、かなりうまい決め方。可能、実際、何か机上でいろんなことを言っても、地元にはほとんど意味ないんですね。地元から、地元の人たちがこうだと言うのを、私どもはやっぱり真剣に酌み上げるべきだというふうに私自身は思いますね。

○澄川委員 ありがとうございます。

何か火の粉飛ぶのに別に40だろうが50だろうが同じだと言われたら、それで納得しますし。最初のケースなので、地元の方ってできるだけ有利なように、安全も考えながら、有利なようにされかねないなというふうに思ったので、それで、このケース、この数字で出たら、新宿区もほかは、ほかも全部これでオーケーだというふうになりかねないなというふうなちょっと危惧を持ったからなんですけれども。

○戸沼会長 ありがとうございます。

○澄川委員 今のご説明でわかりましたけれども。

○戸沼会長 ご意見はいただきました。

はい、どうぞ。

○中川委員 1点だけ、こういう議論は出たのかどうかという。当然、屋外機の設置は禁止です。ね、この40cmのところに関して。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今回の40cmについては、室外機等は可能だということでもまとめてございます。

○中川委員 ということは、防災上、通路にはならないという決定を行ったということですね。ですから、そういう意味からすると、40cmであろうと50cmであろうと意味合いは変わらないというのはわかるんですが、本来、壁面後退はそういうものではないですからね。

それで、議論があったかどうかということだけの確認をさせていただきました。ありがとうございます。

○戸沼会長 何かあります。確認で。いいですか。

はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 その点についても議論はございました。当該地においては、軒やひさし、建築設備等に限っては、そこに置くことを許容すると。逆に言うと、それを禁止するのはかなり厳しいだろうということで今回決めてございます。

また、通路としては、おっしゃるように、道路境界線からよく下がって道路状に整備し通路としてというのは新宿区でも例があるんですけれども、今回は隣地からということで、通路が目的というよりも建て詰まり、建物と隣地からの建て詰まりを防止しようという意図もございます。また、仮に室外機等があっても、健常者の方であれば乗り越えるだの、そういったものもあるのではないかというご意見は実はございまして、今回決めたという経緯でございます。

○戸沼会長 いいですか。

○中川委員 もう一つは、ある意味での二方向避難の必要性はない場所だという判断をされたという理解でいいですね。

○景観・まちづくり課長 二方向避難の必要性がないという意図ではなくて、この隣地からの離れを二方向に当てるという目的ではないということで整理をしたというものでございます。

○戸沼会長 ほかにご意見は、どうぞ。

はい、どうぞ。

○石川委員 先ほどの繰り返しなのですが、やはり50平米以上ですとルール適用で、それ以下ですと「適用除外」って書いてあるんですよ、この都市計画の内容に。その「除外」という言葉が私としては非常に強いような気がいたしまして。やはり50平米未満の方でも努力するというような意思が伝わったほうがいいような気がするんですけども、それは、この条文を書くときに何か工夫というのはないのでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 多分、資料の2-3をご覧になって、除外、「適用除外となる敷地等」ということで、今の委員のご指摘かなと思います。実際の資料2の、すみません、ページが振っていないのですが、一番最後の都市計画図書の3ページ目を見ていただきますと、壁面の位置の制限がございまして、隣地境界線、上から3行目、第3号及び第4号に掲げる、すみません、その上からです。2行目の「(第1号及び第2号に掲げるものを除く。)」から隣地境界線(第3号及び第4号に掲げる部分を除く。)」という表記で決定をして、図書として記載をしております。これは都市計画図書としてふさわしいものということで、文書法制等も協議して決めたものでございまして、この中には、委員がお話しありました「適用除外」という文言はなく、図書としては成り立っているというものでございます。

また、今現在、実際に都市計画として制限するのはこういった制限の内容になりますが、50平米未満の敷地におきましてもなるべく隣地から離れて建てましょうということ、まちの人たちでガイドラインとして実は定める予定でございまして、この地区計画の経緯でございますと、ここに載せられなかった項目というのも実は幾つかございます。そういったものを都市計画では制限するのは厳しいけれども、ガイドラインとして、皆さんの良心に訴えるという形でまとめようというお話も出ていますので、50平米未満の敷地もその中で取り入れられるかどうか、今後の検討課題とさせていただければというふうに考えてございます。

○石川委員 わかりました。

○戸沼会長 ありがとうございます。

せっかくだから、消防の署長さんから何かご意見がございましたら。一般論でもいいんですが、新宿の密集市街地の緊急な、首都直下等々ある中での対応というのはどう考えればいか。ちょっと教えていただけますかね。

○高橋代理委員 すみません、新宿消防署の警防課長、**高橋**と申します。

今の木造密集地域、通称「木密地域」なんですけれども、実際の話、先月、上落合三丁目では火災がありました。実際、非常に困難でした。被害的には11棟、189平米、全焼3棟、あとは部分焼ということで。通常、平常時はあちこちから応援をかけて対応できるんですけれども、いざ震災時の場合はどうなのかといった場合、非常に怖いです。実際、こういう一つの例として、上落合地区は道路狭隘で住宅密集。

先ほども隣地境界線から0.4、0.5という数値ありましたが、実際、今現在、たまたますき間はありますけれども、室外機あたり塀があつたりして、非常に困難。そこをホース通せば何とか延焼は食い止めることはできるんですけれども、これが震災となると、建物は崩れています。そういうことを考えると、実際問題、そういう細かい数値は、うちらとしては余り意味がなさないのかななんて。それよりか、まずは火を出さないという、防火防災の面でやるしかないのかなと、そう思っています。

○戸沼会長 大前提を教えてください。

地元の気持ちの盛り上がりをみんなでサポートするというのが私どもの役目だと思いますので。

○高橋代理委員 あと、余りぎゅうぎゅうじゃなくて、やはりそういうすき間あるということとは、お互いも安心なのかなと、そう思っております。ちょっと……

○戸沼会長 ありがとう。とにかく地域の安心・安全は都市計画の最大の課題でございますので、またよろしく願い。

○高橋代理委員 よろしく申し上げます。

○戸沼会長 大体ご意見が出たようなので、ひとまず、これは新宿区の区決定ですので、いろんな意見やなんかも議事録にも載せて注意するという雰囲気もありますので、ひとまず採決をしたいと思いますが、今度の区の議案については、ひとまず賛成ということでよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

幾つかの意見が出ましたので、それは区としても記憶にとどめて、次の対応に生かしていただきたいと思います。

それでは、次の話題について、お願いします。事務局……

〇八名委員 次にいく前にお願い、ちょっとお話ししてもよろしゅうございましょうか。

八名と申します。

今ここで決められたこと、本当に地域の方は大変一生懸命なさったから、よかったなと思うんですけども、実は私は高田馬場四丁目の、もう大変な密集しているところの民生委員をしているんです。それで、住んでいるのは小滝橋のほうですので、私は年に2回ぐらい、このすごく密集した、今、皆様の地図のところ、色のついた2枚目のところに高田馬場四丁目って書いてある、まさにそのあたりが私の担当でして、もうそれは道路が2mないとか、1m50しかないとか、本当に大変なところなんです。でも、高齢者ばかりが住んでいるので、こんなふうなまちづくりの何かをつくって何とかしようとかいう、そういう地域ではないんですね。だから、こんなふうにお元気な方が一生懸命いて、リーダーシップがあって、まちが出ていくのはいいんですけども、私が今担当している四丁目の、もう本当に大変なところなんです。でも、そこを、じゃあ、どうやって安心な、少しでも安心できるような地域にするためには、どういうふうにする。つまり、こういう何か地域の動きがなければ助けていただけないのかっていうか、どんなふうにしていったらいいのかなっていうふうには、高田馬場四丁目のすごく狭いところはご存じでいらっしゃると思うんですけども。

〇戸沼会長 ちょっと話題、きょうの話題ではないですけども……

〇八名委員 はい、申しわけありません。

〇戸沼会長 せっかくのご意見ですので。

〇八名委員 すみません。

〇戸沼会長 どなたか、課長さん。どなたか。

はい、どうぞ。

〇景観・まちづくり課長 新宿区内には、ご指摘のような場所というのが幾つもございます。そういった中で、木造の密集地域ですとか、あるいは地域危険度の高い、危険の地域というものたくさんございまして、そういった中で、区として過去もいろんな事業をやったり、まちづくりで声かけをしたりという経緯も実はございますが、現時点で、例えば先日もこの審議会でかけさせていただいた赤城ですとか、今回の上落合ですとか、そういったものを1つずつ、皆さんの意見を聞きながら、地域の課題解決に今取り組んでいるところでございます。

こういった都市計画、地区計画は特にそうなんですけれども、地域の方々の総意ですとか発意というのが非常に重要なものになってございます。そういう声があれば、区としてできるだけのご協力はしていきたいというふうに考えてございますので、そういった点で、まちの方にもし何かあれば言っていただき、私のほうに連絡いただければというふうに考えてございます。よろしくお願いいたします。

〇八名委員 ありがとうございます。もうとにかく、そして電柱さえ、これがなかったらちよっと車が入るだろうにと思うところに本当に太い電柱があって、絶対に車は入ってこられないっていう、非常に危険で。民生委員は何かあったらお年寄りを、登録している方をお助けに行くんですけれども、多分もう電柱がこうなるし、そこに入っていく道も木造が倒れて、私はお助けに行けないなっていうも思っていますので。何かこういうところ、もう少し地域の人がやっぱり盛り上がっていかないといけないということを訴えていくってことも大事ということでしょうか。ありがとうございます。

〇戸沼会長 ご要望ということで、事務局として聞いていただきたいと。

日程第二 報告案件

上落合東部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）

〇戸沼会長 それじゃ、次の議題、報告案件、お願いします。

〇事務局（都市計画係主査） 事務局です。

それでは、日程第2、報告案件「上落合東部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。

本日報告する内容は、第193回都市計画審議会でご報告させていただいたものです。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。

〇戸沼会長 はい、どうぞ。

〇景観・まちづくり課長 資料3-1をご覧ください。「上落合東部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）」の説明をさせていただきます。

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あい道路が多く、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、区へ提出してございます。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り組みの一つである新たな防火規制区域の指定に向け、手続を進めてまいりました。今般、区域指定案（都案）について、東京都から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。

これまでの経緯でございます。今、趣旨でお話ししたものの、また、ここに記載のとおりでございますので、説明は省略させていただきます。

3、区域指定案の説明会でございます。開催日、平成31年2月2日。上落合東部町会会館で行いました。出席者は18名でございます。

4、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条に準じた手続を行いました。縦覧及び意見書の期間としましては、平成31年2月4日から2月18日まで。縦覧及び意見書は0件でございます。

5、新たな防火規制の区域指定案についてです。

資料3-2をご覧ください。こちらが区域指定案ということで、区域、指定理由、位置図及び区域図を定めてございます。

別添1をご覧くださいと、位置図がございまして、これは新宿区内における指定区域の位置を示したものでございます。

別添2につきましては、区域及び指定理由とあわせて区域図を示してございます。

概要につきましては、資料3-3をご覧くださいと思っております。

左側に、新たな防火規制の区域指定案の概要についてということで、1、趣旨はここに記載のとおりでございます。

2、新たな防火規制の区域指定案ということで、赤い実線で囲まれた部分が今回、新たな防火規制区域に指定する上落合東部地区でございます。

参考までに、西側にあります上落合中央・三丁目地区、先ほど地区計画の策定でご審議いただいた地区につきましては、既に平成26年度に新たな防火規制区域の指定を受けているものでございます。

3、指定の主な規制の内容になります。

(1) 区域内の防火地域につきましては、新たな防火規制区域に指定されても制限内容は変わりません。

(2) 準防火地域につきましては、建替え時の規制が強化されるものでございます。現状と

いうところを見ていただきまして、準防火地域規制では、例えば延べ面積500平米以下、かつ2階以下のものについては防火構造とすることができます。また、延べ面積500平米を超え1,500平米以下または3階のものについては準耐火建築物等とすることが、現在の規制では可能となります。ただ、今回新たな防火規制区域を指定しますと、延べ面積500平米以下、かつ3階以下におきましても準耐火建築物等が要求され、延べ面積が500平米を超える、または4階以上になりますと、耐火建築物としなければならないという規制内容となっております。

下には、準防火地域内において、防火構造から準耐火建築物にした場合の例を示してございます。

また、参考としまして、建築基準法の一部改正が今年の6月27日に公布されてございます。準防火地域内におきまして耐火建築物、準耐火建築物は、建蔽率が10%緩和される予定でございまして。

資料3-1にお戻りいただきまして、6、今後の予定でございまして。平成31年3月、本審議会におきまして報告をさせていただき、東京都へ意見照会の回答を行った後、東京都のほうで、新たな防火規制区域指定の告示を5月に行い、6月に施行する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。よろしくお願いたします。

○戸沼会長 ご質問がございましたら、どうぞお願いします。

○かわの委員 すみません、そうすると、例えば現状の面積でも棟の数でもいいんですけども、いわゆる防火構造の建築物が現状だけけれども、指定後は新たに準耐火建築物等にならなきゃいけない、そういう規制というのか、変更を受けるというのは、この地域全体の、どういう表現したらいい、何割とか何棟とかという、そういう数字でつかんでいるかどうかわからないんですけども、大体どのぐらいがここの中で、そういう新たな規制というのか、そういうのを受けようになるんでしょうか。

○景観・まちづくり課長 現時点での調査では、非木造か木造かという分けでやってございます。準防火地域に限りましては、地区内全体で約1,000件の建物棟数がございまして、うち木造が550件近くございます。非木造が457件となっております。ただ、木造でありながらも準耐火建築物というのがございまして、準耐火か防火かという分けは、資料がないのですが、木造か非木造かということでは、先ほどお答えした棟数の状況となっております。

○かわの委員 そうすると、これがこういう形になってくると、もちろん今の建物は、それはそれでいいんでしょうけれども、指定後の部分で建てかえだとかそういうときにはこういう形になっていくわけで、かなりの影響といたしますか、あるいは、場合によっては、逆の言

い方をすれば、耐火上、防火上、効果が上がっていくという、そういう地域というのがかなりこの地域ではあるという、そういう理解でよろしいのかどうなのか。その辺、改めてお聞きします。

○景観・まちづくり課長 今回の指定に伴いまして、建替えに併せて準耐火、耐火建築物をつくることとなります。防災性の点でいうと、かなり大きな影響があると、防災性にかなり向上を図られると考えてございます。

すみません、先ほど言いました数字につきまして、1点訂正をさせていただきます。先ほど、私が言いました地区内の建物棟数1,000件と、木造が550件と言いましたのは、地区全体の棟数ですので、防火地域も含めた棟数となります。準防火地域に限りますと、棟数が744件、木造がそのうち420件となっております。

○かわの委員 はい、わかりました。

○戸沼会長 いいですか。

○かわの委員 いいです、はい。

○戸沼会長 鈴木委員、どうぞ。

○鈴木委員 鈴木です。

そうしますと、既存不適格についてちょっとお尋ねしたいんですが、500平米というところがかなり規模が大きいので、ほとんどの建物が対象になると思うんですが、部分的に例えば改修しようと、確認申請が必要な規模の改修をしようとしたときは、これが既存不適格になるでしょうか、準耐火になっていない建物というのは、その点をお伺いします。

○戸沼会長 はい、どうぞ。どうですか。

○景観・まちづくり課長 増築や改築等におきました既存遡及につきましては、建築基準法の中で定義されてございます。内容と規模によって異なってきますが、例えば増築ですと、増築する床面積の合計が50平米を超えたりですとかに当たりますと、基本的には既存建築物についても適用されると定められているものでございます。

○戸沼会長 鈴木さん、いいですか。

○鈴木委員 そうすると、今言われた範囲内の場合は建物全体の準耐火工事もしなくちゃならないというような理解でよろしいでしょうか。

○景観・まちづくり課長 先ほど言いました条件が3つございまして、最初に言いました50平米を超えたり、増築または改築後における階数が3階以上であったり、増築または改築後に係る部分の外壁または軒裏が防火構造でなかったりした場合は、全部準耐火建築物等にしなければ

ればならない。逆に言いますと、この3つの条件を全て満たすものについては、既存建築物への制限が緩和されるというのが建築基準法に定められておりまして、そこで大きく分かれるという制限内容となっております。

○戸沼会長 いいですか。

ありがとうございました。

ほかに、きょうは報告ということですが、ご意見やご質問ありましたら、どうぞ。

改めて審議の機会があるということですか。

○都市計画課長 この件につきましては、通常の都市計画の手続ということではございません。東京都の建築安全条例に基づいて、都知事が指定したエリアについて、いわゆる新防火が適用されるということで、東京都が今回、指定に当たって区に対して意見を求めてきているという内容での報告になりますので、きょうがある意味、これをもってということになります。

○戸沼会長 課長の言ったように、東京都決定ということで、区の意見を聞くという会のようでございますので、よろしくをお願いします。

そのほかに何かございますか。

日程第三 その他・連絡事項

○戸沼会長 それでは、日程の第3の連絡事項ということをお願いします。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。

前回、第194回都市計画審議会の議事録については、**石川幹子委員**に署名をいただきたいと思っております。

○戸沼会長 よろしくをお願いします。

○事務局（都市計画係主査） 次に、都市計画審議会の改選に伴うお知らせです。当都市計画審議会の任期は2年と定められており、来る6月末で任期を迎えます。改選に当たり、学識経験者の委員及び区議会議員の委員、団体推薦の委員につきましては、改めて5月下旬ごろに書類を送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。住民委員につきましては、公募により選出することとなっております。4月下旬より募集を行う予定となっております。

次に、開催の予定ですが、6月3日月曜日、午後2時、本庁舎6階第2委員会室にて、第196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。

事務局からは以上となります。

○戸沼会長 ありがとうございます。

私どもの委員会としては、平成最後の都市計画審議会ということですので、どうもいろいろありがとうございました。

午後4時57分閉会