

第196回

新宿区都市計画審議会議事録

令和元年6月3日

新宿区都市計画部都市計画課

第196回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和元年6月3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
かわの達男、下村治生、中村しんいち、渡辺清人、伊東功、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、兩宮武彦、上條隆利（代理：佐々木警備課長）

議事日程

日程第一 報告案件

東京都市計画 地区計画

新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案（区決定）について

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

○戸沼会長 それでは、ただいまから第196回の新宿区都市計画審議会を開催します。

初めに、事務局から委員の変更があった等のことについて報告してください。

○事務局 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。

区議会議員の改選により、委員名簿のあいうえお順で**兩宮武彦委員、下村治生委員、中村しんいち委員、渡辺清人委員**を2号委員に任命いたしましたので、報告いたします。**かわの達男委員**は引き続きお願いいたします。

また、任命については机上に配布いたしました任命書をもって任命の手續にかえさせてい

たきますので、よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 どうもありがとうございました。

次に、事務局から本日の委員の出欠についてお話しください。

○事務局 事務局です。

本日の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**高野委員**1名です。

なお、**上條委員**は欠席になりましたので、代理出席をいただいております。また、**雨宮委員**はおくれているようです。

本日の審議会は20人中17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発言をお願いします。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切れ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、今日の日程、段取りと配布資料などについて事務局から説明してください。

○事務局 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。

日程第一、報告案件、「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案（区決定）について」、日程第二、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、追加資料がありますので、机上の資料をお使いください。

なお、本日のご説明ではスライドも使用いたします。

初めに、議事日程表、資料1、報告案件、「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案（区決定）について」、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と新宿区まちづくり長期計画まちづくり戦略プランです。

不足等ありましたら、事務局までお願いいたします。

最後に傍聴の際の注意事項についてです。傍聴人は静粛を旨とし、次の行為を行うことを禁止します。

1、言論に対して批評を加えたり、拍手その他の方法により可否を表明すること。2、騒ぎ立てたり、その他の方法により会議の進行を妨害すること。3、場内で飲食、談笑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、その他の秩序を乱し、または会議の妨害となるような行為を行うこと。また、傍聴人が係員の指示に従わないとき、または会場の秩序を乱したと認めるときは、退場していただく場合があります。

本日の日程と配布資料、傍聴の際の注意事項については以上です。

〇戸沼会長 それでは、議事を進めたいと思います。

今日は報告案件が1つです。会議は、午後3時頃を目途にしておりますので、どうぞよろしくをお願いします。

日程第一 報告案件

東京都市計画 地区計画

新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案（区決定）について

〇戸沼会長 では、日程第一、報告案件、「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案（区決定）について」、説明してください。

〇新宿駅周辺まちづくり担当課長 それでは、新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案についてご報告させていただきます。

初めにクリップを外していただきまして、資料1-1をご覧ください。

趣旨でございます。

当地区は、日本を代表する国際的な商業、観光の拠点として一層の発展が期待される一方で、地区内の建物の多くは更新期を迎えています。本地区が更なる発展をしていくために、区は地元のまちづくり組織である新宿EAST推進協議会と連携して、今年3月に地区全体の将来像と取り組み方針を示した新宿駅東口地区まちづくりビジョンを策定いたしました。

あわせて、その後の地区内の段階的なまちづくりを進めるに当たり、東京都から街区再編まちづくり制度に基づく街並み再生地区の指定、また街並み再生方針の決定を受けました。

今般、この街並み再生方針に基づきまして、新宿通り沿道の高度利用型地区計画の地元案が新宿EAST推進協議会から区に提案されました。これを受けまして、区は新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更の手続きを開始しています。

2番の経緯をご覧ください。

本地区では、平成29年12月にまず新宿駅東口地区地区計画の都市計画決定を行いました。内容としては、新宿通り沿道に街並み誘導型地区計画を定めたものです。

また、31年3月、先ほど申し上げましたビジョンを策定いたしました。

4月には、地区計画の地元案の説明会、これは地元案なので、地元の新宿EAST推進協議会が地元に対しての説明を行いました。その後区へ地元案が提出されたといった経緯でございます。

そして、今年の5月には東京都から街並み再生地区の指定、また街並み再生方針の決定を受けました。

3番、地区計画の都市計画変更原案についてです。

このビジョン、また街並み再生方針に基づきまして、地区の目標や区域の整備、開発、保全に関する方針を変更するとともに、提案されました地元案を踏まえ、新宿通り沿道について、既存の街並み誘導型地区計画に、高度利用型地区計画の追加を行う変更内容になっています。

ここで改めまして本地区のまちづくりビジョン、街並み再生方針の概要についてご説明させていただきますと思いますので、参考資料1-1をご覧ください。A3のカラー刷りの一枚の資料です。

新宿駅東口地区の段階的なまちづくりについてという資料でございます。

左側、経過の表をご覧ください。一番上です。本地区では、平成23年2月に新宿駅東口まちづくり構想という行政計画を策定して、まちづくりを進めてきたという経緯があります。こういったものを踏まえまして、先ほども申し上げましたが、29年12月に新宿駅東口地区地区計画を策定しました。

また、23年以降、区の上位計画等、記載のとおり策定しているものも踏まえまして、本地区内の新宿通りも含めて、それ以外も各通りの将来像、また必要な機能等の目標を明確にするるとともに、実現に向けて必要となる方針や取り組みを示して、段階的なまちづくりを進めるために、新宿駅東口地区まちづくりビジョンという計画を策定しました。

こちらは段階的な建替えによる将来像の実現というところで、左の表にございますように、通りごとの取り組みによる実現といったところで、地区内の主要な道路をおおむね幅員12m以上の道路を幹線ネットワーク、また幅員6m以上12m未満の主要な道路を地区内回遊ネットワークと位置づけまして、それぞれ必要な公共・公益的施設や、建築物の配置、形態、用途等を定めているものでございます。

この参考1-1の右側の地図に、ネットワークを表記していますが、12m以上の幅員の道路、広域幹線ネットワーク、灰色の矢印です。それと、水色の矢印で地区内幹線ネットワークを位置づけ、また主要な6m以上12m未満の道路を地区内回遊ネットワークとして位置づけています。

こうしたものを踏まえまして、左側をご覧いただきたいんですけども、今後地域の合意形成の状況に応じ、まずはビジョンで位置づけた各ネットワークにつきまして、地元案の提案を受け次第、街並み誘導型地区計画を段階的に変更していきたいと考えています。

また、今度はその下の部分です。緑色の部分に書かさせていただいてございます。先ほども申し上げましたが、街区再編まちづくり制度に基づく街並み再生方針を踏まえまして、今後は12m以上の沿道については、またこちらでも地元案の提案によりますが、このビジョン、街並み再生方針を踏まえ、高度利用型地区計画といったものを追加していきたいと考えています。

一定規模以上の敷地につきまして、容積率の最低限度や、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度等を制限とする一方で、緩和策といたしまして、指定容積率の緩和ができるような地区計画を変更していきたいと考えています。

こうしたことで、本地区内の更新期を迎えた建物の建替えより促進されるような取り組みを本地区では行います。

続きまして、参考1-2の資料でございます。こちらが街区再編まちづくり制度の東京都のパンフレットです。

お開きいただきまして、右側のページです。制度の流れをご覧いただきたいんですけども、こちらにつきまして、オレンジのところStep1というところで街並み再生地区、街並み再生方針と記載があります。

制度の概要といたしましては、街区全体の街並みをコントロールするガイドラインの事前明示をするようなもので、まちづくりの方向性や、この地域貢献度に応じた規制緩和の概要などを記しているものになっています。

また、お開きいただきまして、Step1、ガイドライン策定段階というタイトルのページをご覧ください。

こちらの前段のところに「街並み再生地区の指定基準」という記載があります。従来、この指定基準として東京都が用意していたのが1番の小規模再開発型、また2番の低未利用地活用型という2つの指定基準のみだったものに対しまして、本年4月に新たな指定基準といたし

まして、3番のところにあるように、「駅周辺機能更新型」の指定基準が新たに追加されました。新宿駅東口地区の街並み再生地区につきましては、この新たに追加されました「駅周辺機能更新型」の指定基準に沿った地区指定になっています。

当該地区の街並み再生方針の概要についてご説明します。参考資料1-3をご覧ください。新宿駅東口地区街並み再生方針概要版といった資料でございます。街並み再生方針にはどういったことが記載されているかを概要で整理しています。

対象となる区域といたしましては、右の地図にございますように、靖国通り、甲州街道、環5-1で囲まれた約18.9haの地区になってございます。こちらにつきましては、現在の東口の地区計画と対象区域は同一になっているものでございます。

まちの整備の目標に関しましては、日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちといった形で、先ほどご説明いたしましたまちづくりビジョンと整合を図った目標になってございます。

そして、この街並み再生方針の核となる部分についてご説明いたします。お開きいただきまして、3ページをご覧ください。

この街並み再生方針、先ほども申し上げましたが、地域貢献に応じた規制緩和の内容を事前に明示するといった制度で、右側の表にあるように、本地区につきましては、450㎡以上の敷地について、図表の中の必須項目としてオレンジで1から9番の必須項目を掲げています。

歩道状空地の整備から始まりまして、9番の風俗用途の制限、低層部の賑わい用途導入といったところまで、この9項目の地域貢献必須項目を整備することで、指定容積率からプラス50%の緩和が可能になるようなことを事前明示しており、また選択項目として、歩行者滞留空間の確保、地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保により、最大上限50%、必須項目と選択項目の整備で、合わせて指定容積率からプラス100%の緩和を可能とするような形で事前明示しています。

さらに下段の表をご覧ください。街並み再生方針ではさらに900㎡以上の敷地になりますが、選択項目がまたさらに追加されまして、さらに大規模な公共貢献の公共・公益的施設を整備するといったことで上限150%、必須項目と合わせまして、最大プラス200%の容積率の割り増しが可能となることを事前に明示しているものです。

参考資料1-4がこの街並み再生地区の指定、また街並み再生方針の図書になってございます。参考にご覧ください。

また、本日は資料の中に新宿駅東口地区まちづくりビジョンの冊子も配布させていただいておりますので、後ほど参考にしてください。

それでは、ここからは画面を使いまして、今回策定の手続きに入っている都市計画の地区計画の変更原案についてご説明させていただきます。

お手元に参考資料1-5という資料を用意してございます。こちらが本日画面に映すものと同じものになっていますので、画面もしくはお手元の資料で、見やすいほうでご覧ください。

それでは、新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案の概要についてご説明させていただきます。

まず、地区計画の区域でございます。先ほど街並み再生方針と同区域、現状の新宿駅東口地区地区計画の区域に変更はございません。約18.9haの記載の区域になってございます。

続いて、地区計画の目標につきましては、現行の地区計画は①から③の目標ですが、今回策定したまちづくりビジョン、街並み再生方針を踏まえて修正しています。国際集客都市の形成、歩行者優先で回遊性の高いまちの形成、安全・安心で快適な都市環境の形成という形での目標を掲げています。

続いて、土地利用の方針です。こちらもビジョン、街並み再生方針を踏まえまして一部追加しています。②から④の項目を追加しています。一定規模以上の建物の建替えの誘導による老朽建築物の機能更新、新たな都市機能の集積を図るための更なる敷地統合の誘導、賑わい空間の創出、生活支援施設等の誘導を追加してございます。

地区施設の整備の方針につきましては、街並み再生方針で整備すべき公共施設等に関する事項と整合を図る観点から追加しています。①の歩道状空地、滞留空間の整備から始まりまして、⑦番の広場状空地の整備を追加しています。

続いて、建築物等の整備の方針でございます。こちらも追加事項がございます。①安全・安心で快適な都市環境の形成を図る建築物等の用途の制限、また壁面の位置の制限を定めた幹線ネットワーク、地区内回遊ネットワークの沿道で次の事項を定めているといったものになってございます。

また、④ではこうした定めに加えまして、通り、街区の特性に応じて新たな都市機能の集積に向け更なる敷地統合を誘導するため、地権者等の企画提案に基づき地区整備計画の変更を行うことを掲げています。

今回の地区整備計画の変更対象となる敷地につきましては、新宿通り沿道で壁面の位置の制限がされた敷地を対象としています。

先ほど参考に申し上げました街並み再生方針に基づく容積率緩和の制度の適用を目指すものになっています。今回地元案は、先ほど街並み再生方針で事前明示した敷地450㎡以上が対

象となる指定容積率を最大でプラス100%の割り増しが可能となる内容の地元提案を踏まえた都市計画変更になっています。

地区整備計画の変更につきまして、記載の1から10の項目につきまして、新たに新規に追加した事項、また変更した事項について順次ご説明させていただきます。

まず、建築物等の用途の制限につきましては、現状の地区計画からは変更はございません。

容積率の最高限度につきましては、先ほど申し上げた街並み再生方針を踏まえまして、必須項目でプラス50%、選択項目でのプラス50%の容積率緩和が可能になっています。

必須項目といたしましては、容積率の緩和を適用とされる際には敷地面積が450㎡以上、そして壁面後退区域は歩道状に整備すること、用途につきましては、賑わい用途を建物低層部1階及び2階に整備かつ建物の賑わい用途の合計床面積が敷地面積を上回ることを定めています。

また、選択項目といたしましては、空地で上限30%、一定規模以上の歩行者滞留空間の確保、また交通という観点から、地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保を定めています。

容積率の緩和を適用の際には、容積率の最低限度については、容積率を300%以上とすることを定めているものでございます。

また、容積率の緩和を適用の際には、建蔽率を70%、耐火建築物の場合は90%以下とすることを定めているといったものでございます。

建築物の敷地面積の最低限度については、現行の55㎡で変更はございません。

建築面積の最低限度につきましては、容積率の緩和の適用の際には200㎡以上と定めています。

壁面の位置の制限につきましては、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築できないといった規定が現行でございますが、こちらについては、変更はございません。

容積率の緩和を適用する際には、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークに位置づけた道路境界線から0.3mの位置を限度の線として、これを越えて建築できないことを新たに追加させていただいています。

8番の壁面後退区域における工作物の設置の制限につきましては変更はございません。

建築物等の高さの最高限度につきましても、実質的な高さの変更というのはございません。新たに文言として、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置づけられた道路の境界線からという文言を追加してございます。

10番の建築物の形態、色彩、その他の意匠の制限につきましては、新宿通り沿道の低層部

における賑わい形成の配慮といったものを少し明確にした表現にしてございます。その他の事項については変更がございません。

具体的には1階、2階の各ネットワークに面する壁面を透過性のある素材、オープンテラス、ショーウインドー等、賑わい形成に配慮したものにするとという現行の記憶に対して、具体的な数量として「過半」という記載を新たに入れてございます。

建築条例による地区計画の実現といたしまして、記載の地区整備計画で位置づけたうち、記載の1から9の事項について建築条例で定めていきます。

また、容積率の制限の緩和の適用の際には、認定によるものにしていきます。地区計画の内容に適合していること、また区長が新宿らしい賑わいの維持・発展、安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物であることといった認定基準を別途定めていきたいと考えています。

以上で今回の新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案の概要についての説明は終了させていただきます。

そして、最後に当初に使いました資料1-1にお戻りいただけますでしょうか。A4一枚の資料でございます。今後の予定についてご案内させていただきます。

現在、都市計画法16条に基づきます原案の公告、説明会、縦覧、意見書の受付といったものを行っています。意見書につきましては、6月18日まで受け付けています。

その後、7月下旬には今度は都市計画法17条、変更案についての公告、また説明会、意見書の受付を予定しています。

その後に、今度8月下旬、本審議会に今度のご審議をいただきまして、ご審議の後に都市計画の変更の決定、告示を行いたいと考えています。

その上で10月の条例改正を目指す予定になってございます。

以上で新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案の報告についての説明は終了いたします。

〇戸沼会長 どうもありがとうございました。

今日の案件ですけれども、新宿駅の東口全体のリニューアルに向けたかなり具体的な動きだと思いますけれども、ご案内のように、この地区は新宿のいわば発祥の地でありまして、歴史的に非常に経過があり、今の形になっていると思うんですね。

それから、私どもが議論したまちづくり長期計画で、新宿駅の西口と東口とをつなぐ議論をしまして、その上で新宿の駅の上部空間についても、いろいろな私どもの思いを記入しま

して、上部空間に橋をかけるというか、人工地盤的な考え方をかなり打ち出しているんですね。

それに合わせて、非常に具体的に東口地区という、いわば新宿の歴史、これからの未来の姿にとっても重要なプロジェクトが動き出す。これについては説明の中にありましたけど、地元が立ち上げた新宿EAST推進協議会で議論してきたスタイルも、今の都市計画において、かなり重要な、住民参加のまちづくりというような議論をしている。

これの非常にいい事例を新宿区が前面に出したということも、私から見ればよかった。まちづくり長期計画のときにこの委員会で議論した結果がいよいよ図、絵になり、実現する。

2020年はご案内のようにオリンピックがあつて、その施設もいよいよできて、それについても私どものこの委員会が注文をつけたといういきさつがあつて、非常に新宿区としてはいい流れができていないかということも私としてもちょっと感慨深い感じですよ。

それと、**下村委員**もおいでになっていますけど、歌舞伎町がまた動き出して、それも議論している。ですから、新宿東口地区、西口地区もあわせて、いろいろな動きがあると。新宿の上部空間については、今プランをつくっておりますし、先日都知事の記者会見で新聞にも出ていたということがありまして、みんなが注目されるプロジェクトだということだと思います。

今日は具体的にこの新宿駅東口エリアのリニューアルも相当建て詰まっております、昔のやり方の中でできたまちですので、それをどうリニューアルするかということも、非常に現代的な課題だと思いますので、大いに議論していただきたいと思います。

何なりとご質問やご意見がございましたらおっしゃっていただきたいと思います。どうぞななからでもお願いします。

○澄川委員 澄川ですけど、非常によい追加とか修正点があつて、空間の利用だとか、老朽化したものというものをまとめてよくしていこうというところがあつていいと思うんですけど、1点だけこのまちづくりビジョンの26ページにもある分野7のみどり・環境というところで、参考資料1-1でも、街並みのところで緑を増やしていくとか、幾つか広場をつくるとか出ているんですけど、具体的なイメージとして、今回の追加修正でさらに容積率をアップした、それとバーター的にもう少し緑をどれぐらいふやすのかとか、環境にどれぐらい配慮した姿が出たのかとか、そういったことはあるのでしょうかという質問です。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 参考1-3の資料をご覧ください。街並み再生方針の概要版でございます。

お開きいただきまして3ページをご覧ください。例えば今後目指すという方向性でいきますと、900㎡以上の敷地の選択項目のところに、緑化であれば、みどりの条例を超える緑化をされる際には指定容積率を緩和して誘導していきたいというふうに考えています。また環境に関しては、環境の基準や省エネに配慮した仕様で最大30%の緩和、容積率の割り増しを可能にすることで、そういった建築物を誘導していくといったことは示させていただいています。

○澄川委員 わかりました。ありがとうございました。

国際化も含めて、非常に賑わいが出るなというイメージがあるんですけど、さらにこの緑化のところは強化していただけるとありがたいなと思います。ありがとうございました。

○戸沼会長 石川委員。

○石川委員 今わかりましたということなんですけど、私全然わかりません。みどりの条例を超える緑化と確かに書いてあるんですけども、もしみどりの条例が20%だとして21%であればとか、何かほとんど具体的な姿が見えなくて、それで先ほどからたくさん資料いただいているんですけども、肝心の緑地のことについてはほとんど何も、ここに1行あるだけですよね。みどりの条例を超える緑化、それもちょっとよくわからない。

それから、まちづくりの誘導イメージで絵が描いてありますけど、別に普通ですよ。何か潤いがあるといっても、これで今の新宿とほかのまちとどういうふうに違うかといったら、こんなに大々的に国際集客云々かんぬんと言う割には大したことない、どこにでもあるまち、わざわざすばらしいといって出すほどの未来像ではないです。

ですから、あれだけ議論して私は大変失望しております。何も書かれていないですからもう少し教えてください。このイメージって本当にこれしかやらないのかということと、それからみどりの条例を超える緑化というのは一体具体的にどのようなことを意味するのか。私は、全くわかりませんので、教えてください。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 参考資料1-4の街並み再生地区の指定の図書をご覧ください。

このうちの8ページをご覧いただきたいんですが、エの項、緑化に関する事項のところ具体的に掲げさせていただいています。新宿区のみどりの条例、緑化面積に応じて上限50%ということで、次の計算式によるといった形で定めています。

緑化基準を超えた緑化面積を敷地面積で割り返してパーセントにすると、以下に定める係数ということで、地域に開放される緑化や、道路に面した地上部緑化、屋上等の緑化を行う場合を係数1とすると、その他整備の内容に応じまして、係数が0.75から0.5といった形での

低減するような形での緑化といったものを考えています。

○戸沼会長 どうですか。

○石川委員 これが概要版ということで、この数字を具体的にイメージするとこういうふうになりますということで、わかりやすいものがこの参考資料の1-3だと思うんですが、まず1枚目のイメージは今までのまちとほとんど同じですよ。

それで、3枚目に緑化と書いてあるんですが、何か3枚目の下ですね、これが何か線が1本かいてあって、上も緑化と書いてあるんですが、具体的にどんなふうに潤いのある国際的に緑豊かなまちになるのかというのは、整備のイメージで数字では確かに書いてありますけれども、誰もわからないと思いますよ。これだったら普通以下ではないですか。

何回も私は都計審で話していますけれども、丸の内とか東京駅とか大したものですよ。大手町、有楽町、新宿どうするのということで、単に緑という意味ではなくて、国際的な競争力に勝ち抜くためのいわば目に見える戦略ですから、それがこの絵で伝わってくるかという率直な意見でございます。

ですから、数字はこうですよと、確かに書いてあります。しかし、概要版を普通の方が理解できなければ、説得力という点でもう少し努力をする必要があるのではないかというのが私の意見です。

○戸沼会長 何かコメントありますか。

この地域の緑化について、実際の緑は昔からの街並みが今の形になっていて、道路状での緑化というのはかなり難しいと思うんです。大通りの新宿通りを歩行者優先にしようということで、植生がどういうふうになるかというのが一つのテーマだと思います。もう一つ伊勢丹の屋上とか、新宿マルイ本館の屋上が一生懸命緑化して、なかなかいい緑のエリアになっていると思うんですね。

もう一つ緑化については、新宿駅から西口にかけての路線敷きの上の人工地盤に設けるといふのを私ども前回議論したと思うんですが、この周りを含めた緑化というのを考えるというのが一つの筋じゃないかと思うんですが、その辺はどうですかね。ここだけで緑化の地面上に落とすのは相当苦しいでしょう。どうですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 先ほどの**石川委員**への答えですが、まちづくりビジョンの冊子26ページをご覧ください。地区のみなさんでみどり・環境の分野における目指していきたい取り組みを掲げてございまして、多様な緑の整備といった形で屋上緑化、壁面緑化などの多様な緑化を推進しまして新宿御苑の緑と連続した潤いを感じられる都市空間づくりを

進めていこうといったことです。

また、地域へ開かれた緑の創出としまして、大規模開発等で作られたとするオープンスペースなどには緑を創出いたしまして、来街者にとって楽しく、地域に開かれた緑の整備を推進していくといったことは定めています。

また、先ほど会長からございました隣接エリアとの話ですと、昨年策定した都市マスタープランでも新宿通り、また4号街路といったものは、風の道というものでしっかり位置づけていますので、そういった上位計画に沿った整備といったものも今後進んでいくと考えています。

○石川委員 これをやめますけれども、このエリアの地区計画ですからこのエリアでできるということできちんと議論すべきだと思います。

確かに新宿、どのまちでも歴史を背負っていて新しく緑を生み出すのは、厳しいですよ。大手町にしても、銀座にしても、それぞれ歴史があって、その中で再開発ということをしてここに、こんなことができるのということを同じ東京で既にやっているわけですよ。

ですから、同じ再開発でこれから動くというときに、これなんですかというのが私の率直な偽らざる意見です。これだけ都市マスで検討して、新宿はこれから何とかならなくちゃいけないというときですね。

確かに、26ページ、ございますよ、重層的に連続する緑化空間、これは古いです。10年以上前からこの程度のものはあります。申しわけないですけども、ここに出ていないよりはいいというぐらいで、そのような国際都市云々と言っているわけですから、もっと懐の深い議論を私たちはしてきたと思いますので、この地域で考えられることは、もっとしっかり地に足をつけて、考えるべきだということを申し上げておきます。

以上で意見は終わります。

○鈴木委員 鈴木です。今日、議題の変更部分の話ではありませんが、上位計画への働きかけという意見です。都市計画の上位計画がこの件の方向性を作るとしますので、何回か、している意見です。まちづくり戦略プラン109ページに出ている新宿御苑の地下を通る明治通りのバイパスとしての付け替えが、近いうちに行われると前回質疑で回答を頂きました。今、三丁目地区を中央で分断している明治通りが三丁目地区東端に移動することによって、伊勢丹前明治通りの交通量が相当減るのではないかと思います。

ここの明治通りは、5車線の両側に2m程度の歩道しかありません。東京を代表する商店街の歩道として貧弱すぎますので、通過交通量が減った場合、今ある5車線の一つくらいは減らし

て、緑も伴えるようなペDESTリアン化を実現したいところです。3丁目地区東側の活性化は、地上での西側との連続性・一体性が大きな要素になるのではないかと思います。

○戸沼会長 どうぞ。

○都市計画課長 今、**鈴木委員**からお話あったのは、環状5号線の1、明治通りのバイパスのお話だと思います。こちらについては、今、東京都のほうが、主に車線の再編のような形で工事をやっています。あそこはちょうど中央分離帯が結構広い空間が出ているところですけども、新たにバイパスのほうに車を通して渋谷のほうに抜けるような、歩道と車道と中央分離帯の幅員構成などを今見直しをしています。今、ちょうど御苑のところでトンネルの工事もやっていますけれども、そちらができた暁には、明治通りの車の通行をかなりこのバイパスのほうに移して通過交通をさばっていくという話をしています。

その中で歩道部分を拡幅するというようなことも今東京都のほうは計画を進めているところでして、当然、東京都もこの新宿区の都市マスタープランなりを踏襲して計画を進めているというふうには理解しています。

○倉田委員 個人的にもこの地区計画につきましては、地元の皆さんがかなり時間をかけて議論をしてきているということで、ある意味では評価していいんじゃないかというふうに思っています。

ただ、その中で幾つか気になるところもありまして、特に今回新宿通りを中心にとということで、この地区計画の中でも結構記されてはいるんですけども、やはり、新宿駅東口の歩行者空間というふうに考えたときに、結構立体的になっているというところが非常に特徴でもあるし、それも課題ではないかというふうに思っています。この地区計画の中でも、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備することは書かれていますけど、そういう意味では、単純に階段でつなげばいいというものではないので、その辺は地区計画において表現するところのうちのころになるかもしれませんが、今後これを具体化していくときにはそのあたりもう少し力を入れなければならない。それから、これからのことを考えたときに、特に新宿駅東口が高度利用されていったときには駅とのつながりも含めて、上空にも歩行者空間が設定されるようなこともあるかもしれないというふうに考えたときに、立体的な歩行者動線といいますか回遊性というようなものをきちっと質も含めて担保するようなことを考えておいたほうがいいんじゃないかなというのが1つ思っているところがあります。

ただ、それをこの地区計画の中にどういうふうに表現するかということに関してですけども、私自身は、これを具体化していこうとすると地区計画だけでは十分ではなく、丸の内

なんかはかなり詳細なガイドラインをつくっているんですね。

だから、そういう意味では、地区計画としては、これが限度とは言いませんけれども、こういったものにならざるを得ないと思います。しかしこれを具体化していく際に、もう少し詳細な緑についてのガイドライン、特につくり方のガイドラインというようなものが非常に必要なんじゃないかなというふうに思っています。それは、この地区計画を補完するものとして不可欠なものではないかなというふうに思っています。

もう一つ今もちょっとお話あったんですけど、今回はどうしても新宿通りを中心とした変更ということなんですけれども、エリアの周辺、フリンジ部分というのは、例えば靖国通りがあったり、明治通りがあるわけですね。それが今回は新宿通りにフォーカスが当たっていることもあって、そこを中心に計画変更がなされるわけなんですけれども、実際に靖国通りとか明治通りとの関係、特に歩行者回遊性というようなことを考えていったときに、そのつくり方というのも結構大事になってくるので、そういう意味では、今回の地区計画の中でそれをやるかというのは別にしても、配慮しておかなきゃいけないことじゃないかと。

例えば、すごく大街区で捉えたりすると、一つの街区がひよっとしたら新宿通りと靖国通りに接するというようなことも出てこないとは限らないので、そういう意味では、新宿通り側だけじゃなくて、裏ではないんですけれども、靖国通り側についても同じような配慮が必要になってくるんじゃないかなというふうに思いました。

以上です。

〇戸沼会長 ほかに、どうぞいろいろ言っていただければ、EASTがかなり原案的なことにかかわっているんで、そこへもいろいろフィードバックできるようなことがあればどうぞおっしゃってください。

かわの委員。

〇かわの委員 **かわの**です。先ほどからちょっと話が出ていた緑の問題ですけれども、26ページにそういうことで報告が載っていますけれども、屋上緑化、壁面緑化などと、これじゃまるっきり足りないというのか、何だろうというふうに、そうだとすると例えば私は、どうするんだ。

例えば、幹線ネットワーク、広域幹線か地区内幹線かは別にしても、地区内幹線ぐらいは極端に言えば緑の道になりますぐらいの提案をする、それはここですることなのか、これを受けて地域がまちづくりをする中でやっていくことかもしれませんけれども、そういう壁面緑化とか屋上緑化だけでは、とてもこのまちを特色あるまちにするには足りないと思います。

そうだとすると大規模な公園をつくるなんて、それはかなり無理だと思いますけれども、この幹線道路、とりわけ地区内幹線ネットワークという、いわゆる明治通りの部分だとか、新宿通りだとか、そういう割と広いところを本当に緑の道にするというぐらいな考えがあっても私はいいんじゃないかと思う。それはもっと区が積極的に誘導していくということも考えていいんじゃないかなと思いますけれども、何かありますか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今回、東口の方々、新宿EAST推進協議会でも常々言っていますが、まず新宿駅東口地区については歩行者の回遊性をもっと高めていく必要があるという認識では、区も地元の方々も一緒な思いはあります。まずは地区計画の中で少し歩道状空地を広げるといった取り組みが進んでいく中で、将来的にある程度の沿道を整備した段階で、またそういったご意見なんかも出てくるのではないかというふうには考えています。

まずは、歩行者の回遊性を向上させていきたいと思いますということで当地区では取り組んでいる面もあると考えています。

○かわの委員 それは、一旦整備をしてそれからと、あと何十年先の話をされているのかあれなんですけど、そこはそういう基本的な考え方を示しながら誘導していくということが必要だろうというふうに私は思いますよ。

それから、それとあわせてになりますけど、この地区はここにもあるように、いわゆる多くの建物が更新期を迎えている。防災上からも、特に東の地域の末広亭があったり、あっちのほうのところなんかは、もうちょっとちゃんとしなきゃいけないなというのがあります。あるいは新宿三丁目のところなんかあると思いますけれども、まちづくりビジョンという形で協議会が取り組みをされているというのは、これが出てきたというのはわかるんですけども、この地域全体が歩行者の回遊、防災や建替えも含めてきちんとまちづくりをしていこうという、そういう機運というのは高まっているというふうに言えるんですか、それともそれも含めて、これからまた進めていこうというふうな状況なんですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今のご質問なんですけれども、本地区内では皆さん方、建物の安全、安心の強化といったものを非常に課題と捉えていまして、そういった中で、このまちづくりビジョンにつきましても、新宿EAST推進協議会さんからまず地元案といったものが出された中でこれを策定してきた経緯がございます。

今回の地区計画の変更原案は、まずは新宿通りでのそういった取り組みの変更原案になっていますが、今後地区内、まだ各通りの沿道敷地ございますので、そういったところで合意形成が整い次第、地元案が提案されて、それを踏まえて区も地区計画の変更の手続きを段階

的に進めていきたいというふうに考えています。

○かわの委員 最後にしますけれども、わかりました。

だとすると、新宿区とすれば、都市マスタープランや、まちづくり戦略プランということで、基本的なものを示しているわけで、もちろん具体的には地元の中でどう計画なり、あるいは話し合いを進めていって、まちづくりが進んでいくかということは、基本ではあるんですけども、いかに区としてもそういう部分のビジョンを持ちながら、誘導していくかということも大変大事だというふうに思いますので、ぜひそういうことを進めていってほしいということを申し上げておきます。

○戸沼会長 ご要望ということですので、ほかにどうぞ。

○八名委員 交通の中に、地下通路から地上へのバリアフリー動線確保50%と書いてあるんですけど、この絵ではバリアフリー動線でエレベーターが1つ見えるんですけど、具体的にはもう少しどんなふうにお考えか、伺いたいと思います。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今、**八名委員**おっしゃったのは、参考資料1-3の右側の3ページの図を見てのというところだと思います。

基本的には、本地区の課題といたしまして、地下と地上とのエレベーターというのが不足して、要はバリアフリーの動線というのが不足しているといったことから、こういったものを誘導していこうというふうになっていますので、基本的にはエレベーターをつけていたりですとか、エスカレーターといったものを整備していただくといったことで、そういう地域に資する施設として誘導していきたいというふうには考えています。

さらにこの3ページで言うと、下段のほうの大規模な敷地でのこういった整備につきましては、敷地が大きくなるかということもございまして、さらに利用者が使いやすいような設備といったものを誘導できていけばいいのかなというふうには考えています。

○八名委員 そうすると、容積率を上げてあげれば、建てる会社の人たちがそうやってスペースを持てるということですけど、これって維持するには相当な費用がかかってくるわけで、そういうような面からもサポートするよというようなことをお考えでいらっしゃいますか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 設置後の維持管理につきましては、原則的に事業者側で対応していただくのが念頭にございます。

○八名委員 区が何かお手伝いをするということではない。だから、さっきの緑もそうですけど、その後の手入れが非常に大変だと思うんですね。だから、そういうことをみんなにやってもらうように奨励するためにも、何かお手伝いしますよみたいなことにはならない。本

当にお庭に何か植えて、緑があっても1年でどンドン、どンドン大きくなっていくわけで、ですからそういうことなども持っている人への負担をどういうふうにするのかなとちょっと思ったんです。

○戸沼会長 ほかにありますか。**遠藤委員**。

○遠藤委員 低層部のにぎわい形成に配慮するということが考え方の一つとして大事なところかなと読んでいたんです。その考え方自体はとてもいいかなと思います。

ただ、例えば先ほどのこのパワーポイントの資料で言うと、24ページのところにその制限の内容が書いてあるんですが、あまり具体的に書き込み過ぎると、これ自体は建築のつくり方をかなり制約していく内容なので、ちょっと注意が必要なのかなと思いました。

例えば、新宿通りであれば1階、2階も含めて、広い通りなので、2層分ぐらいのところで賑わいをつくっていくという考え方はあっていいと思いますけど、例えば2階部分に、これというガラス等の透過性のある素材とオープンテラスとショーウィンドーというふうにあるんですが、2階にショーウィンドーをつくるということは、あまり効果的なつくり方ではないでしょうし、2階にオープンテラスというのもつくりにくいんじゃないかなと思うので、必然的に2階はガラス面が過半数以上並ぶような姿になってしまうのではないかなと思うんですね。

これが本当に新宿通りの狙っているところと合っているのかどうか、1階と2階でそもそも同じ基準でいくのか、2階は2階でもうちょっと賑わいづくりの考え方があっていいのかなと。

例えば、先ほど緑の話もありますけど、緑をつくるのが魅力につながって行って、魅力があるから人が集まるということがそもそも根本ではないかなと思いますので、このあたりの書き方がきちんと地元の目指しているものと一個一個の建築に置きかえたときに合っているかどうかというところがちょっと気になったところです。

それが検討された上であればいいんですけども、1階と2階、両方とも過半数以上具体的にこういうものでやっていくという内容について、ちょっと違和感を感じたところです。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 地区計画の図書の中でこういった形で例示はさせていただいているんですけども、具体的には今後地区計画制定後には、個別の建物は地区計画に基づく届け出というものが各一個一個の建築計画にはございますので、そういった中で、より適切なものになるよう誘導していくような形になろうかというふうに考えています。

○遠藤委員 そうすると、数量的に明瞭化しましたというのは、1階と2階を賑わい形成に配慮しなさいと、1階と2階ということを数量化したということですか、何を明瞭化したという

ことですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 それと、過半というのを、半分以上はそういった賑わいが沿道にあふれてくるような設えにさせていただきたいということから、そうさせていただいています。

○遠藤委員 考え方として過半、つまり何か建物のファサードのつくり方によって賑わいをつくっていくという考え方はいいと思うんですけど、つくり方を具体的に、しかも2階まで制約していくというのは、かなり建築をつくる側にとって大きな制約になるんじゃないかなと思うので、協議の中でうまく進められるようにしていただけるといいかなと思いました。

以上です。

○戸沼会長 どうぞ。

○澄川委員 澄川です。

もともと新宿にずっといるので、このまちはどうしても何か無機質だなということがあって、もっと緑化を求めていく中で今回もしっかり言っている国際集客都市の形成や歩行者優先での回遊性の高いまちの形成ができていくというふうに思っていますので、歩行者の目線の高さを大事にして街並みをつくっていただきたいなど。

確かに予算上の制限があって、区としては本来は税収がしっかりそこで上がっていくという長期的な見方があるはずなんですけど、都がとっているんで、区として苦慮されているところはありますけれども、しっかりこういった今回の規制系というのは、結局民間がお金出してやる話ですけど、区として予算化していく、どういうまちをデザインしていくんだという目をせっかく我々も都市計画審議会でやってきたことの反映は、民間に任せるところだけじゃなくて、かつレギュレーションをつくっていくところだけではなくて、新宿としてのデザインというのをぜひプランとしてつくっていただければありがたいなというふうに思いました。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○倉田委員 皆さんのお話を伺っていて、ご指摘されたり、懸念されていることはある意味ではそのとおりにかなというふうに思うんですけども、それはある意味で今回提出されている地区計画自体があくまでも都市計画的な内容に力点を置いたものなので、そういう意味では例えばまちづくり誘導のイメージとかというあたりについて、それを見れば、こんなものにしかないのかという思いを持つのも、当然じゃないかなと思っていまして、そういう意味では、先ほどもちょっと私申し上げましたように、例えばさっきたまたま有楽町の話が

出ましたけれども、かなり細かいガイドラインをつくっております。緑化についてもみどり・環境のガイドラインもつくっていますし、まちづくりガイドラインもつくっています。

それから、先ほど**遠藤委員**が指摘したようなファサードのつくり方とかについても、何か決めつけるのではなく、幾つかの選択肢も踏まえて、いろいろな可能性というのをガイドラインを通して示しているということがありますので、そういう意味では、これはあくまで計画の話なので、次にこれを具体的にプロジェクトにしていく、あるいは空間化していくときに配慮しなきゃいけないということがいっぱいあるというふうに思っています。そういう意味ではそこがすごく大事じゃないか、それによって新宿らしいまちというのが実現するんじゃないかなと思うので、ぜひそれをつくっていただくということが大事じゃないかなというふうに思います。

○戸沼会長 ほかに何かご意見ありますか。

○下村委員 下村です。

新宿駅東口地区の地区計画に対する変更原案ということで、非常に私もよくできているなと、あるいは、よく地元の方々が考えてやっていたというところは感じます。

そういった中で、先ほどもちょっと話が出ましたけれども、防災というか、これから国際都市として新宿にますます外国人の方が見えたり、あるいは言語についてもバリアフリーということで、本当に多くの方々がこの駅周辺に滞留をされると、東日本大震災のときもうん十万人という数字が出ましたけれども、うん十万人までいかなかったですか、5万人ぐらいでしたかね。昼間人口が70万人という、いずれにいたしましても、そういったところの配慮というか、そういったものがどうしても必要になるんじゃないかなというふうに思っております。

そういった中で、一時避難的な避難のスペースを民間の中で確保していただくというのは、大変素晴らしいことだなというふうに思っておりますし、最終的には広域避難場所の東口であれば、御苑のほうに行かれるということになるわけですが、一遍に御苑まで行かれないわけですから、地下通路を使ったり、そのほか歩道を使ったり、1階の歩道を使ったり、いろいろな方法があると思うんですけども、いずれにしても一時的に滞留する場所の確保というのは、結構明確につくらないと、なかなかそれぞれのビルにあっても、それがきちんと機能するのかどうかということがありますので、ぜひそういったことも含めて、地域のまちづくりの中でしっかりやっていただければというふうに思います。

西口のほうは工学院大学という準公共というところちょっと語弊がありますがけれども、そうい

ったスペースもきちんと1階の部分に確保されていたり、そういったことがあるわけです。

この東口はそういった部分がつくりにくいというか、なかなか難しいところだと思うんですよ。それぞれ皆さん商業のことをやられているので、ただふだんは商業スペースだけれども、いざとなればそういった一時的な滞在のスペースになるとか、いろいろな考え方があると思いますので、ぜひその辺のところをしっかりとお考えいただきながら、民間の方々の協力をいただきながら、まちづくりを進めていかれたらいいのではないかなというふうに思っております。

○戸沼会長 ほかにございますか。

今回EAST協議会と意見が一緒ではなかったんじゃないかと思うんですが、ともかくまとまって出てきたということはかなり大きな成果だと。

この中で、実際のプランをどう進めるかと、どういう形で進めるかということもかなり大きなテーマだと思うので、そこは区が主導して関与できるということで、非常にいいと思います。今日の議事録も全部公的なものですので、EASTに投げ返してやれると思うんですね。

その中でまた今日出た考え方も含んで、どう進めるかというのはかなり大きな問題で、1人のプランナーがいてつくるという筋合いではないので、これのマネジメントというのは、区とEASTの間でも大いに議論してやっていただきたいと思います。今日の意見は全部EAST側にフィードバックできると思いますので、またその反応を見ながら、最小限の決められることは決めて、具体的なデザイン、緑地空間も含めてどうするか、さらに次のテーマとしては新宿駅の上部空間の議論が出てくると思うんですね。それとあわせて、東口と西口をつなぐその中での課題解決みたいなこともあり得ると思うので、ちょっと私どもとしては広く見ながら、この地元案をできるだけ育てていきたいというのが感想ですので、またどうぞよろしくご協力をいただければと思います。

今日は報告事項ですので、次の採決では、またよろしく願いいたします。防犯のことも出ましたけど、警察の署長さん方もまたよろしく願いいたします。

それでは、今日はこれで終わりにします。ありがとうございました。

日程第二 その他・連絡事項

○戸沼会長 事務局から何か。

○事務局 事務局からお知らせがあります。都市計画審議会委員の改選に伴うお知らせです。

当都市計画審議会委員会の任期は2年と定められており、来たる6月末で任期を迎えます。

今回がこの任期での最後の審議会となっております。円滑な審議会運営にご協力いただきありがとうございました。

改選に当たり、団体推薦の学識経験者の委員及び区議会議員の委員につきましては、改めて書類を送付させていただきますので、よろしく願いいたします。住民委員の方につきましては、公募により選出することとなっております。4月25日より募集を行っており、5月20日が締め切りとなっております。新しく選出された委員の任命は7月1日付で行う予定です。

今回の開催予定ですが、7月26日を予定していましたが、場所の確保がまだできていない状況ですので、別途場所をご用意させていただいて、開催日時とあわせてご連絡いたします。

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。

事務局からは以上です。

〇戸沼会長 どうもありがとうございました。

午後3時20分閉会