

第214回

新宿区都市計画審議会議事録

令和5年1月13日

新宿区都市計画部都市計画課

第214回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和5年1月13日

出席した委員

**青木滋、石川幹子、遠藤新、倉田直道、高野吉太郎、中川義英、星徳行、三栖邦博、
下村治生、渡辺清人、野もとあきとし、沢田あゆみ、かわの達男、小田桐信吉、篠塚一久**

欠席した委員

**澤田展志、戸沼幸市、井ノ口徹（代理：高橋交通課長）、山崎裕一（代理：白石警防課長）、
大川瑛里**

議事日程

日程第一 審議案件

- 議案第377号 東京都市計画区域区分の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第378号 東京都市計画用途地域の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第379号 東京都市計画高度地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第380号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第381号 東京都市計画特別工業地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第382号 東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第383号 東京都市計画文教地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第384号 東京都市計画駐車場整備地区新宿区駐車場整備地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第385号 東京都市計画地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第386号 東京都市計画地区計画大久保三丁目西地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第387号 東京都市計画地区計画西新宿一丁目商店街地区地区計画の都市計画案について（区決定）

日程第二 中間報告事項

1 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）

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

○中川会長職務代理 それでは、定刻になりましたので、ただいまから第214回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

本日は、戸沼会長がご欠席ということですので、私が代理を務めます。

事務局から、本日の委員の出欠状況についてお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

本日の委員の出欠状況ですが、**戸沼会長**と**澤田委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署長の**井ノ口委員**は公務のため、欠席の連絡をいただいております。本日は、交通課長の**高橋様**に代理出席していただいております。新宿消防署長の**山崎委員**は公務のため、欠席の連絡をいただいております。本日は、警防課長の**白石様**に代理出席していただいております。また、**大川委員**につきましては、ご連絡いただけていないのですが、まだお見えになっていない状況です。

本日の審議会は定足数に達しており、審議会は成立しています。

あわせて、机上のマイクについてご説明します。発言前には、マイク前面の下にあります大きなボタンを押してください。マイクの先端が点灯しましたらご発言いただきますよう、願います。発言後は、同じく前面のボタンを押し、マイクの先端の光が消えたことをご確認ください。発言後にスイッチを切るのをお忘れないうようお願いいたします。

事務局からは以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

続いて、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

まず、本日の日程です。机の左側にある議事日程表をご覧ください。

日程第一、審議案件、議案第377号「東京都市計画区域区分の都市計画変更案について（都決定）」です。議案第378号「東京都市計画用途地域の都市計画変更案について（都決定）」

です。議案第379号「東京都市計画高度地区の都市計画変更案について（区決定）」です。議案第380号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の都市計画変更案について（区決定）」です。議案第381号「東京都市計画特別工業地区の都市計画変更案について（区決定）」です。議案第382号「東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）」です。議案第383号「東京都市計画文教地区の都市計画変更案について（区決定）」です。議案第384号「東京都市計画駐車場整備地区新宿区駐車場整備地区の都市計画変更案について（区決定）」です。議案第385号「東京都市計画地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）」です。議案第386号「東京都市計画地区計画大久保三丁目西地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）」です。議案第387号「東京都市計画地区計画西新宿一丁目商店街地区地区計画の都市計画案について（区決定）」です。

日程第二、中間報告事項1「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）」です。

日程第三、その他・連絡事項。

以上となっております。

次に、本日の資料の確認です。

初めに、議事日程表です。A4片面1枚です。

次に、審議案件に関する資料です。

資料1が、議案第377号から384号に関する資料となっております。左上をクリップでまとめております。

おめくりいただきますと、資料1-1、A4両面1枚です。

次に、資料1-2、A4横カラー、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-3、A4、ホチキス留めの資料です。

これらとは別に、各都市計画変更案における総括図・計画図につきましては、用紙のサイズが大きく枚数が多いため、会場後方の出入口付近の机に閲覧用として置いております。

資料2が、議案第385号及び386号の資料となっております。左上をクリップでまとめています。

1枚おめくりいただきますと、資料2-1、A4両面1枚です。

次に、資料2-2、A4カラー片面1枚です。

次に、資料2-3、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料2-4、A4横、ホチキス留めの資料です。

最後に、資料2-5、A4横、片面1枚です。

資料3が、議案第387号の資料です。左上をクリップでまとめています。

1枚おめくりいただきますと、資料3-1、A4片面1枚です。

次に、資料3-2、A3横カラー片面1枚です。

次に、資料3-3、A4横、ホチキス留めの資料です。

最後に、資料3-4、A4、ホチキス留めの資料です。

資料4が、中間報告事項に関する資料です。左上をクリップでまとめています。

1枚おめくりいただきますと、資料4-1、A4片面1枚です。

次に、資料4-2、A4横、ホチキス留めの資料です。

最後に、資料4-3、A3横カラー片面1枚です。

以上が、本日の案件に関する資料です。

この他に、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。

不足等ありましたら、事務局までお願いします。

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。

本日の日程と配付資料、傍聴の際の注意事項については以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

本日は、審議案件が11件ということで、かなり多いような形ですが、内容的に同じような内容がございますので、先ほど説明がございましたけれども、資料1で8件ほどの審議事項、それから資料2で2件ほどの審議事項、それから資料3にあります、これは地区計画になりますけれども、1件ということで、大きく3つに分けて審議事項は審議させていただきたいと思います。

また、中間報告事項、これはこの審議会としては初めて出てくる内容ですが、これはまた日程第二として進めていきたいと思います。

本日は午後4時ぐらいの終了を目途に進めたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

日程第一 審議案件

- 議案第377号 東京都市計画区域区分の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第378号 東京都市計画用途地域の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第379号 東京都市計画高度地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第380号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第381号 東京都市計画特別工業地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第382号 東京都市計画中高層階住居専用地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第383号 東京都市計画文教地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第384号 東京都市計画駐車場整備地区新宿区駐車場整備地区の都市計画変更案について（区決定）
- 議案第385号 東京都市計画地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第386号 東京都市計画地区計画大久保三丁目西地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）
- 議案第387号 東京都市計画地区計画西新宿一丁目商店街地区地区計画の都市計画案について（区決定）

○中川会長職務代理 それでは、日程第一、審議案件、議案第377号から384号、これが資料1ですが、これは用途地域等の一括変更に係る都市計画変更案で、都決定と区決定があります。地形地物の変更であるとか、それぞれの地区の現状が少し変わったというようなことで、線の入るところが変わったりとかするような内容ですが、それからあとは再開発等促進区の話というのがありますけれども、議案第377号から議案第384号について進めていきたいと思えます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、日程第一、審議案件、議案第377号から議案第384号については関連する議案ですので、まとめて都市計画課長からご説明いたします。

○都市計画課長 それでは、日程第一、審議案件、議案第377号から第384号、用途地域等の一括変更に係る都市計画変更案、都決定及び区決定について説明いたします。

本件につきましては、昨年1月21日開催の本都市計画審議会に報告したものです。

では、資料1をご覧ください。

議案第377号から第384号まで、計8つの都市計画変更案が記載されています。このうち、議案第377号と第378号につきましては都決定となりますので、本日は都が作成した変更案についての意見の審議となります。議案第379号以降につきましては区決定ですので、変更案についてご審議いただくものです。

クリップを外していただき、資料1-1をご覧ください。

「1 趣旨」です。

令和2年、都から作成依頼のあった用途地域等の一括変更について、区変更原案を昨年1月の本都市計画審議会に報告の上、同年3月に都へ提出しています。

今般、都が用途地域等の都市計画変更についての手続を進めていくことから、併せて区決定の関連都市計画、高度地区などについても手続を進めていくものです。

「2 変更の目的」です。

用途地域等の見直しについては、平成16年まではおおむね8年ごとに一斉見直しを行っておりましたが、それ以降は、基本的に随時見直しということになっておりました。この平成16年の用途地域等の一斉見直しから約19年が経過する中で、用途地域の境界である地形地物、道路や崖下線などの変更により、用途地域等の指定状況と現況との間で不整合が出てきたため、これに伴う用途地域等の変更を一括して行うというものです。あわせて、地図データを電子化して地理情報システムとして活用できるようにしていくというものです。

「3 変更する都市計画」です。

第377号、区域区分につきましては、新宿区内に変更はありません。

第378号、用途地域の変更につきましては、資料1-2で説明いたしますので、資料1-2をご覧ください。

今回の変更箇所は、図示した(1)から(7)の計7か所です。うち(1)から(4)は、境界の基準となっていた地形地物に関する変更です。また、(5)から(7)は、再開発等促進区を定める地区計画に基づく再開発事業が完了し、地区施設が整備され土地利用転換が完了したことから、当該地区計画で予定されていた見直し相当の用途地域等に変更するものです。

1枚おめくりください。

「変更箇所(1) 高田馬場四丁目地内」です。左側は変更前、右側は変更後となっており、かつ青い線が変更前の境界、赤い線が変更後の境界となっています。変更前に境界の基準とし

ていた敷地内通路が建て替えに伴い移動したため、新たな敷地内通路を基準として、かつ最小限の変更となる位置に境界を設定しています。

(1) から (4) の変更は、このように地形地物の変更等に伴って、直近のところにある地形地物を基準とする線を用途地域の新たな境界に変更するというものです。

恐れ入りますが、当資料の8ページ、最終ページをご覧ください。

「変更箇所 (7) 四谷一丁目及び四谷本塩町各地内」です。左側の変更前の図で黄色く塗っているところは、第一種住居地域だったところを、右側の図、ピンク色、商業地域に変更するというのが主な内容で、こちらは市街地再開発事業や地区施設の整備の完了で土地利用の転換が完了したことにより、用途地域の変更をするというものです。

その前のページの (6) 、前々ページの (5) も同様です。

資料1-1にお戻りください。

「4 これまでの経緯」です。

記載のとおりです。

裏面をご覧ください。

「5 変更箇所」です。

こちらにつきましては、今、資料1-2で説明した概要になっています。

「6 都市計画変更案の縦覧、意見書の受付」です。

記載の期間で実施いたしましたが、縦覧・意見書の提出はありませんでした。

最後に、「7 今後の予定」です。

本審議会後、都へ都決定である審議案件、議案第377号及び378号に関する意見について回答を行うとともに、都では、それを受けて東京都都市計画審議会で審議後、3月に都、区それぞれで都市計画を決定し、4月告示、それから施行という予定になっています。

その他に資料1-3、都市計画変更案の図書一覧として、計画書、それから新旧対照表、変更概要をとじています。

総括図、計画図につきましては、用紙サイズが大きく枚数が多いため、先ほど申し上げたとおり、会場の後方に置いてありますので、ご確認いただければと思います。

説明は以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

議案第377号及び378号、これが都決定、議案第379号から384号が区決定ということで、ただいまご説明がありましたけれども、ご質問、ご意見などございましたら、ご発言いただければ

と思います。

○かわの委員 極めて初歩的な質問になるかもしれませんが、例えば議案第377号、378号ということで都決定、同じ都市計画変更案についてということで、都決定と区決定というのがありますよね。これはどういう場合が都決定で、どういう場合が区決定になるかというのは、その辺の違いは当然あると思うんですが、その辺を説明してくれますか。

○都市計画課長 都決定と区決定は、都市計画法の中では役割分担があり、用途地域に関しましては都決定の権限になっています。それ以外の高度地区、防火地域等々というのは区決定になっています。

○かわの委員 すみません、そういうものだというのが、資料1-3の新旧対照表のところの図書一覧のところにあるように、このように区域区分とか用途地域が都決定で、それ以外は区決定となっているのは、これはいわゆる法律の中でこのように、これは都道府県がやりなさい、これは市区町村がやりなさいと、そのように決まっているという、そういう分け方だということなんですか。改めて教えてください。

○都市計画課長 委員のおっしゃるとおりで、法の中で東京都決定のもの、区決定のものとなっています。大まかに広く、用途地域など広域的に判断するものは東京都、それ以外は、区決定になりますけれども、それぞれ法で定められています。

○かわの委員 分かりました。結構です。

○中川会長職務代理 他、いかがでしょうか。

○沢田委員 仕組み上はこうなってしまうのでしようけれども、例えば大久保三丁目西地区ですね。私も地元なので、ここの再開発についてはずっと見守ってきて今現在完成をしているわけなんですけれども、もともとはこの変更前の状態で、高さ制限等もかかっていたわけなんですね。

ところが、地区計画ということで、今かなり高層のビルが住友不動産の再開発によって、住宅棟と業務棟ということで建てられているんですけども、それが終わったので、今度この変更後の高さ制限はなしですし、用途地域が変わっていくということになっているんですけども、これは仕組み上どういうことになるんですかね。地区計画のときは、かなり近隣住民も含めての話合いが重ねられて、今の形の再開発ができ上がっているんですけども、今後はそれに合わせた用途地域の変更などが行われていくと、例えば高さ制限なしということになると、今度更新するときは、今よりも高いものが建つ可能性があるとか、そういうことになっていくんでしょうか。

○都市計画課長 まず再開発等促進区を定める地区計画という制度自体は、その計画の段階で今回色を塗り替えた用途地域への変更内容のものを想定されたものです。見直し相当用途地域とか見直し相当容積率という制限の中であの規模の建物なり、あの用途の建物が建っている。

さらに、再開発等促進区を定める地区計画運用基準においては、最高限度高度地区を廃止するというのが原則になっています。再開発等促進区を定める地区計画の規制の内容の規模までが建てられる状態になっているというものです。

○沢田委員 ここは建ったばかりなので、多分次に更新するといっても五、六十年か、もっと先になるだろうとは思いますが、果たしてその時代に、こういう基準で大きなものが建つというので果たしていいのだろうかということは感じるんです。

この地域についてはいろいろ課題も生まれているので、やっぱりちょっと検証が必要かなと思っていて、もともと再開発をするときに、当時、地域でいろいろ地区協議会とかでも話し合いがされていたと思うんですよ。

早稲田大学の研究室なども入ってやっていたと思うんですが、当時から高田馬場の戸山口の乗降客数がかなり増えるのではないかとこの予測なんかが出ていて、確かにそのような状況でものすごい混雑になったんですね。

ただ、今はコロナ禍ということで、少しそのときよりは収まっている感はあるんですけども、そのところが果たして、この再開発が行われたことによって駅のそういう乗降客数とか、そういうことに対する負荷がかかっている部分がどうだったのかということとか、例えば地域の飲食店なんかは、そこに人が集まることによって非常にご商売につながったというようなプラス面も確かにあるんですね。

だから、そのあたりも含めて、今後のまちづくりという点では、ここは検証が必要なのではないかなと思っているんですけども、そのあたりは区としてはされていますか。

○都市計画課長 まず再開発等促進区の制度で予定されていたものが、整備があったので、今回色を塗り替える、用途地域等の話はそういったものです。

それから、高さに関しては、地区計画では高さも上限があるので、上限以下で造らなくてはいけないと定まっているものなんですけれども、高度地区、地区計画の中でそれぞれの建物高さというのは決まっています。その地区計画の範囲の中で整備をするというものです。

大久保三丁目等々のこういった再開発等促進区を定める地区計画の完成後の状況を踏まえて、仮に見直すべきだという話になったときには、それはそのときの状況を踏まえて見直していく

べきものだと思いますけれども、現在決まっている地区計画の制限範囲であるということまでしか、今この時点でお答えすることはできないかなと思います。

○沢田委員 私が後半で言った部分の検証というのは、今後のまちづくり、再開発、地区計画を含めているんなところで動いていくわけなんですけれども、同じ大久保三丁目の地区だって、西早稲田駅エリアとかいって、今度再開発をやろうとしているわけじゃないですか。だから、ここでどうだったのかと、こういうまちづくりが、交通機関その他を含めての負荷も含めて、どういう影響があって、どう今後のまちづくりに生かせるのかという検証はやる必要があるのではないかなということをお聞きしているんですけれども。

例えば乗降客数がどのように変化をしたとか、そういうことも把握をしていくべきではないかなということです。

○都市計画課長 新たな都市計画を進めるに当たっても、そのときにも現状の交通量負荷とか全てチェックいたしますし、その上で次に起こるであろう開発における新たな負荷も計算をした上で都市計画決定等々をしていきますので、その都度その都度、検証はしていると、そういう認識です。

○沢田委員 検証は本当にされているかなというのは、これのできた直後には、やっぱり想定よりもたくさんの方が駅を利用するようになったというような、議事録を見るとやっぱり議会なんかでも答弁されているんですね。

今後は、また新たな再開発なども予定されているので、そのあたりも含めて今後のまちづくりに生かしていただきたいなということで、これは意見ということです。

以上です。

○中川会長職務代理 戸山口のところも、当初4割ぐらいかな、減るのではないかという話があって、結果的には2割ぐらいの減少だったと。

というのは、JRさんのほうはそれなりに調べられてはいるようなんですが、あその戸山口のところの階段を改良したりとかしたことによって、少しはいいと。ただ、まだ一部工事をしたりとかしているところがありますので、それによって人の流れがどうなるのかというのは、実際今後のまちを見ていく上では、それなりに調べておく必要はあるだろうとは思いますが。

今回のこの審議案件は、あれの計画が始まる前に地区計画として定めて、用途地域としてはこういう用途に将来的にはしようということで地区計画を定めていき建物が建った、それが完成したので想定した用途地域の色に変えましょうという、確定したので変えていくという内容にはなります。

この後、大久保三丁目は、今度は風営法が変わった関係でも再度出てきますけれども、そういう法的な変更であるとか、そういったことに伴う変更が果たしていいのかということで、まち自身はあそこら辺は今後どうなるかというのは個人的にも非常に興味があるところですので、今後ともそれぞれ地元も含めてウォッチングしていく必要はあるものだろうと思っております。

他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

よろしければ、当審議会としての考えを取りまとめたいと思いますが、いかがでしょうか。議案の内容に関しましては、議案第377号から384号については、支障なし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。

それでは、本案につきましては、支障なしとさせていただきます。

続きまして、資料2に移ります。

議案第385号「東京都市計画地区計画市谷本村町・加賀町地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）」、それから議案第386号「東京都市計画地区計画大久保三丁目西地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）」です。

内容的には、風営法の一部改正に伴うものと聞いておりますが、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、議案第385号及び386号につきましては、関連する議案ですので、まとめて景観・まちづくり課長からご説明いたします。

○景観・まちづくり課長 それでは、資料2の左上のクリップを取っていただきまして、右上に資料2-1と記載されている資料をご覧ください。

今回の都市計画の変更につきましては、冒頭、事務局からご説明がありましたとおり東京都決定になりまして、まず「1 趣旨」です。

こちらは、平成27年6月に風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法が改正されまして、都が決定した再開発等促進区を定める地区計画の用途の制限において号ずれ等の対応が生じているというような状況になっています。

このような状況を踏まえまして、都は都決定の地区計画の変更を一括して実施するということになっています。今回は都決定に関しての意見照会のご審議をいただくというものです。

なお、区が決定した地区計画の風営法等の対応につきましては、法改正が平成27年に行われ

ており、平成29年度に都市計画の変更を既に実施済みです。

「2 これまでの経緯」です。

平成27年6月に、冒頭ご説明しました風営法の改正が行われまして、ダンスホールに係る改正等が行われました。平成30年2月、平成29年度に区決定のものについては都市計画変更を行っています。

今回の都決定のものですけれども、令和4年9月から都市計画変更原案の縦覧を行いまして、昨年10月、こちらの当審議会ですらご報告をさせていただいているというような状況です。都市計画変更案の縦覧は12月に実施しています。

1枚めくっていただきまして、資料2-2に、その当時どういった風営法が改正されたのかという資料を添付させていただいております。

こちらは、先ほどの経緯のところではダンスホール等の改正と申しましたが、ダンスホールに関するダンスをめぐる国民の意識の変化等が生じているといったことから、ダンスホールが風営法の規制から除外されたといったものです。

左側が改正前、右側が改正後です。まず赤枠で囲まれているナイトクラブ等につきましては、照度や酒類の提供等によって風営法の規制の対象が細分化されているというような状況でして、青枠のダンスホールが風営法から除外されています。

今回、実際にどういった変更・号ずれが行われるのかといったところではすけれども、左側の第7号「パチンコ屋」、第8号「ゲームセンター」が改正後、右側に行くと、第4号「パチンコ屋」、第5号「ゲームセンター」になるといったところで、従前7号、8号から改正後は4号、5号に変更になっています。

先ほどの資料2-1にお戻りいただきまして、対象となる地区につきましては、冒頭**中川会長職務代理**からご説明がありましたとおり、市谷本村町・加賀町地区地区計画並びに大久保三丁目西地区の地区計画となっています。

なお、若葉地区につきましては、将来的な地区計画の変更を区で検討しておりまして、地元と勉強会を開催しているため、今後地区計画の変更が見据えられているといったところですので、その変更の際に今回の号ずれについては対応するといったような状況です。

一番最後のページの資料2-5をご覧ください。

地区計画変更案の概要になります。上段が市谷本村町・加賀町地区、下段が大久保三丁目西地区の地区計画になっていまして、左側が旧、右側が新といったところで、先ほどのパチンコ屋、ゲームセンターの第7号、第8号が、右側の新、第4号、第5号に変更になると、そういった

都市計画の変更となっています。

恐れ入りますが、資料2-1の裏面に移っていただきまして、「6 都市計画変更（案）の縦覧等」です。

こちらは動画配信、縦覧、意見書等々を記載の期日で行いまして、意見書の提出につきましては、0件といったような状況です。

「7 今後のスケジュール（予定）」ですけれども、1月に区から都への意見照会の回答をするといったところで、本日意見についてご審議をいただくと。2月に東京都都市計画審議会で審議されまして、3月に都市計画決定の予定です。6月に区建築条例の一部改正を予定しています。

先ほど前の議案の中で、一部関連がありましたので追加でご説明をさせていただきますと、資料はありませんけれども、先ほどの大久保三丁目西地区の地区計画の高さの制限ですが、オフィス棟につきましても高さ制限が150m、共同住宅については90mの制限がついています。

説明につきましては以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見などありましたら、ご発言いただければと思います。

○かわの委員 大久保三丁目西地区地区計画のところ、位置が百人町二丁目というのも一部入っているけれども、これはたしか大久保三丁目の境のところの戸山小学校のそばの道路の関係で入っているようになっていたのかなという気がしますが、たしかそういうことですよね。その地域自体が百人町二丁目が入っているということはないと思ったんですけれども、教えてください。

○景観・まちづくり課長 委員ご指摘のとおり、こちらの大久保三丁目西地区地区計画の資料2-4の図書を見ていただきますと、図書のページ番号は振っていないんですけれども、計画図1、ちょうど4枚目あたりですか、こちらは地区自体は入っておりませんが、中心線を超えた道路境界等が含まれる部分がありますので、そういったところで百人町の町名が一部入っていると、そういうような状況です。

○かわの委員 分かりました。それで確認できれば結構です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

よろしければ、当審議会としての考えを取りまとめたいと思います。

議案第385号、それから第386号については、支障なしということによろしいでしょうか。
ありがとうございます。

それでは、次の審議案件に移ります。

資料3になりますけれども、議案第387号「東京都市計画地区計画西新宿一丁目商店街地区地区計画の都市計画案について（区決定）」になります。

この案件は、たしか昨年7月ぐらいに一度中間報告があったかと思いますが、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、議案第387号につきまして、新宿駅周辺まちづくり担当課長からご説明いたします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 それでは、西新宿一丁目商店街地区地区計画の都市計画案についてご説明させていただきます。

資料3-1をご覧ください。

「1 趣旨」です。

本地区は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の西側に位置し、飲食店や物品販売業を営む店舗などが集まる商業地域として、多くの人でにぎわいを見せています。一方で、地区内の建物の多くは更新期を迎えていまして、地区内の回遊性が不足している等の課題を抱えているといった地区になっています。

地元組織の西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会では、まちの将来像を「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」とし、まちづくりの方針や取組等をまとめた「西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想」を令和3年2月に策定しています。

まちづくり協議会では、まちづくり構想の実現に向けた取組として、地区計画等のまちづくりルールを検討を行い、協議会として地区計画の骨子を取りまとめました。区は、この骨子を受け、地区計画の都市計画手続を進めています。

この度、資料3-3の地区計画案のとおり都市計画決定を行うため、本審議会に付議するものです。

「2 経緯」です。

今回の都市計画につきましては、先ほど**中川会長職務代理**からもお話がありましたけれども、昨年7月22日に本審議会に地区計画原案の報告をさせていただいています。7月27日からは、地区計画原案の公告、縦覧、意見書の受付、7月28日には地区計画原案の説明会を行ったとこ

ろです。

その後、11月9日に常任委員会で地区計画案の報告、11月14日から地区計画案の公告、縦覧及び意見書の受付、11月15日には地区計画案の説明会を開催したところです。

「3 地区計画案について」です。

地区計画案の概要について、資料3-2をご覧ください。

こちらは、11月15日に開催しました地区計画案の説明会で配布した資料と同じものです。7月に報告させていただきました地区計画原案からの変更はありません。

名称につきましては、西新宿一丁目商店街地区地区計画。位置は西新宿一丁目地内。面積は約6.5haとなっています。

左下の計画図をご覧ください。

赤色の一点鎖線で囲われた範囲が、西新宿一丁目商店街地区となっています。

左の中央をご覧ください。

地区計画の目標です。

1段落目につきましては、地区の現状、2段落目は、本地区の都市マスタープラン等での位置づけ、3段落目は、これまでのまちづくり協議会での取組状況などを記載しています。

4段落目です。「これらを踏まえ、安心して楽しめる都市環境の形成を図るとともに、方針付図に位置付ける地区内回遊ネットワーク及び幹線ネットワークにおいて、にぎわいある街並みや快適な歩行者空間の創出等を図るため、建築物の機能更新等とあわせて段階的に地区計画の変更を行うことなどにより、「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」の実現を目指す。」としています。

右上をご覧ください。

「5. 区域の整備、開発及び保全に関する方針」です。

土地利用の方針です。「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」を実現するため、以下の方針に基づく土地利用を推進していく。」とし、「1 道路と建築物低層部が一体となったにぎわいある街並みを創出する。」、「2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間を創出する。」などの8つの方針を定めています。

また、建築物等の整備の方針として、「安心して楽しめる都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。」としています。

「6. 地区整備計画」です。

建築物等に関する事項として、建築物等の用途について、「1 風俗営業等の規制及び業務

の適正化等に関する法律第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの」、
「2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」を制限することとしています。

右下をご覧ください。

こちらは方針付図です。地区内の主要な通りを道路幅員に応じて方針付図に位置づけています。緑色の矢印は、地区内回遊ネットワークで幅員8mや10mの通りです。オレンジ色の矢印は、幹線ネットワークで幅員12m以上の通りを示しています。各主要な通り沿道の赤色の点線では、にぎわいある街並みや快適な歩行者空間の創出等を図っていくということにしています。

資料3-3につきましては、地区計画案の都市計画図書となっています。

恐れ入りますが、最初の資料3-1にお戻りください。

「4 地区計画案の縦覧、意見書の受付及び説明会について」です。

縦覧、意見書の受付につきましては、記載のとおりになっています。説明会につきましては、令和4年11月15日に昼の部と夜の部で2回開催しまして、参加者は30名でした。

意見書等の要旨と区の考え方について、資料3-4をご覧ください。

地区計画案に関する意見書は、1名の方から2件いただいています。また、説明会での意見等の件数につきましては、10件となっています。

2ページをご覧ください。

「1 地区計画案に関する意見等」についてです。

左側に意見書の要旨、右側に区の考え方を示しています。

1番のご意見です。

「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」では、現在、共同化または単独開発の手法について協議、検討を行っている段階と認識している。将来的な大街区を形成した大規模な開発も選択肢の一つとして、更に協議、検討を深めていくべきと考える。今回の地区計画案で、一番街通りなどが「地区内回遊ネットワーク」に指定されることで、今後、大街区化をする場合に、障害となることを懸念している。一番街通りと三番街通りは、プラザ通りと国際通りをつなぐのみの機能しか有していないため、「回遊」という点では、現段階で、ネットワークに指定するに足る理由はないと考える。」といったものです。

区の考え方です。

西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会では、関係権利者の合意形成に応じて、段階的にまちづくりを進めることとしています。

引き続き、まちづくり協議会では、関係権利者の意向を踏まえ、まちの将来像を実現するための様々な検討を行っていくことを考えています。

今回の地区計画案は、まちづくり協議会で取りまとめた「西新宿一丁目商店街地区地区計画（骨子）」等を踏まえ、方針付図で一番街通りなどを「地区内回遊ネットワーク」に位置付けています。

一番街通りと三番街通りは、二番街通りと同様に、当地区の南北方向のにぎわいを創出するとともに、東西方向のプラザ通りや国際通りなどにつながることで、地区内の回遊性のある歩行者空間を創出しているものと考えています。

今後、関係権利者の意向で、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を検討する場合は、大街区化に伴う道路の廃止等の可否について、関係行政庁と協議する必要があります。

また、まちづくり協議会でも、大街区化の必要性や大街区化に伴う地区内回遊ネットワークのあり方などについて、議論していく必要があると考えていますとしています。

3ページをご覧ください。

2番のご意見です。

「地区内の地権者数から見れば、「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」に参加している人数は、十数名と非常に少ない。この状況下で、協議会の総意であるかのように、地区計画決定手続きが進行することは、将来の都市計画手続きにおいても、地権者の意見、意向を汲んだ手続きを行ってもらえるか、非常に不安を感じている。」といったものです。

区の考え方です。

西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会では、平成27年3月の設立以降、土地・建物所有者や営業者などの関係権利者に、まちづくりニュースで、まちづくり協議会の開催案内や、まちづくり協議会の主な内容・意見等をお知らせしています。

また、まちの将来像や「西新宿一丁目商店街地区地区計画（骨子）」等を取りまとめる際には、まちづくり協議会での検討やアンケートの実施を経て、関係権利者の意向を確認しながら進めてきました。

都市計画手続においては、地区計画の原案及び案の意見書の受付や説明会を行い、関係権利者の意見等を踏まえ、地区計画の決定や変更を行っていきます。今後も引き続き、多くの関係権利者にまちづくり協議会へ参加いただくとともに、関係権利者の意見や意向を十分に把握できるよう、様々な工夫を行ってまいりますとしています。

4ページをご覧ください。

4ページ以降は、説明会での意見等となっています。幾つかご説明させていただきます。

5ページをご覧ください。

4番のご意見です。

「建築物等の用途の制限で、「店舗型性風俗特殊営業の用に供するものは建築してはならない」とあるが、該当する建築物がある場合は、どのような取扱いとなるのか。」といったご質問です。

区の考え方です。

地区計画で定める「建築物等の用途の制限」について、地区計画の都市計画決定・告示前から現に存する建築物は制限されませんとしています。

6ページをご覧ください。

8番のご意見です。

「今後の関係権利者の合意形成に応じて検討する建築物の敷地面積の最低限度等は、建替えへの影響が大きいため、まちづくり協議会では様々な案を示しながら、検討を進めてほしい。」といったご意見です。

区の考え方です。

今後、建築物の敷地面積の最低限度等について、段階的に地区計画変更を行う際には、まちづくり協議会で関係権利者の意見や意向を十分に把握できるよう、様々な検討を行ってまいりますとしています。

恐れ入りますが、最初の資料3-1にお戻りください。

「5 今後のスケジュール（予定）」についてです。

本日のご審議を経まして、都市計画決定・告示を行っていきたいと考えています。その後、3月に建築条例の一部改正、施行を予定しています。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見などありましたら、ご発言いただければと思います。

○星委員 では、1つよろしいですか。

○中川会長職務代理 はい、お願いします。

○星委員 この関係権利者の中に、歩行者優先のまちづくりを代弁、主張できる方というのはいらっしゃるんですか。これはみんな地権者関係だと、歩行者優先を主張する方は、あまり代弁できる方はいらっしゃらないと思うんですけども、そこら辺はどのように理解すればい

いでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今回の地区計画につきましては、まちづくり協議会を平成27年3月に設立しまして、その中で、このまちづくりをどういったところに進めていこうかといったところで進めてきたといった経緯になっています。

その中で、まちの将来像を「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」としていきまして、歩行者に優しいまちづくりを進めていきたい、そういった思いから将来像を設定させていただいています。そうしたまちづくり協議会での議論を踏まえまして、まちづくり構想を定めています。

○中川会長職務代理 いかがですか、今の話について。

区内のご意見でも、協議会のメンバーからも、西口の開発に伴う歩行者動線の話だとか、そこら辺もちゃんとしていくべきだみたいな話も入っていますので、それなりに歩行者視点のご意見は地区からも出ているかと思えますけれども。

よろしいでしょうか。

他、いかがでしょうか。

○かわの委員 意見書のところの3ページの、先ほど説明がありましたけれども、地権者数から見れば参加している人は十数名と非常に少ないというご意見が出ているんですけども、ちょっとというのか大変心配もするんですけども、区の考えはそれなりにずっと声をかけてきたのだというようになっていますけれども、たしか西新宿一丁目のこの地域は、戦後すぐのときに多分焼け野原みたいになって、それで一回お互いに土地を出し合いながら道路を造ったり何かしたり、何事業と言ったかな、土地を出して早稲田鶴巻町だとかでやったような、ああいいう形で一回たしかこの西新宿のこの部分は、まちづくりをやっているはずなんですよね、戦後すぐに。それで今の状況になっていると思うんですけども、その辺の事情を、もちろんやってきた人たちは、もう60年、70年前だからもういらっしやらないと思うんですけども、そういう経過があるこの地区だけに、やっぱりちょっと参加者が少ないということなんかも含めて考えたときに、区はちゃんとやっていますから、これからも声をかけていきますというようになっているということだけども、それで本当に大丈夫なのかな、これで本当にみんなが合意できるまちづくりになるのかなというのが、ちょっと心配するんですけども、その辺はいかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 **かわの委員**がおっしゃられていたのは、ちょうど戦災復興の土地区画整理事業が昭和44年に換地処分が終わっているといったところで、その頃に建っ

ていた建物が多く、老朽化している建物が多く存在している地区になっています。

今回の地権者数の割にはなかなか少ないといった部分なんですけれども、権利者としては約230名の方がいらっしゃるというようなことになっています。

また、営業されているような方についても、まちづくりニュースなどでお配りさせていただいてまして、こういった説明会などを案内するような場合については、その地権者に郵送する分と、ポスティングにつきましては800通ほど周知させていただきながら進めさせていただいています。

今回の地区計画につきましては、目標、方針、それから用途の制限といったところで、地区計画としてはかなり緩やかな地区計画を立てて、まちづくりの目標だとか方針、そういったものを地区の皆さんで共有しながらまちづくりを進めていきたいと、そういった思いから我々のほうも進めてきたところです。

今回、協議会でとりまとめた地区計画の骨子につきましては、ステップ1、ステップ2ということで、段階的に地区計画を進めていこうといったことにしてまして、今回の都市計画で定めようとしているところについては、ステップ1の部分になっています。

ステップ2につきましては、なかなか建て替えが進まないといったところで、例えば道路の斜線だとか容積率の制限、そういったところからなかなか建て替えが進まない、そういった課題も抱えているといったところから、街並み誘導型の地区計画、そういったことも導入していきたいと考えています。

実際、街並み誘導型の地区計画を導入して、道路の斜線の緩和だとか容積率の緩和、そういったものを導入しようとするすと、敷地面積の最低限度だとか道路からの壁面の位置の制限、実際の建物の形態に関わるような制限、そういったものも加えていく必要があるといったことになっていますので、協議会の中では、通りごとだとか、もう少しコアなメンバーを集めて勉強会を開催したりとか、全体会として協議会を開催したりだとかというところを、もう少し、もっときめ細かくまちづくりを進めていく必要があると考えています。

○中川会長職務代理 いかがですか。

○かわの委員 西新宿一丁目というのは、例えば新宿駅の今度、小田急や京王、JRが、地下鉄がどっと高い形で再開発すると。西新宿二丁目は西新宿二丁目ビジネス街みたいな形であいう超高層ビルになっている。

西新宿二丁目の続く西新宿五丁目あたりは、今かなり高くどんどんなっている。そういう中で、西新宿一丁目というのは、あのままでももちろんいいと私も思いませんが、あのちょ

っと雑多な部分も含めたところが、西新宿二丁目のビジネス街の人がちょうど駅まで行く間に寄りやすい、いろんなそういう商店や、あるいは飲食店があるというところがあるので、そういう特徴を本当に持ち合わせたような形にしていかないと、それを全部超高層みたいな形で、例えばセンタービルや、あるいはあの辺にあるような形に集約するというのは、これはちょっと無理があるだろうなと思うし、そうはいつでも、どのように地域の人たちが望んでいるかというのが一番大事だと思いますけれども、それらも含めて、やっぱり本当に丁寧に、もちろん地権者もそうですし、あるいは今の、いわゆるお店としてやっていらっしゃる人の意見や利用者も含めて、みんなのそういうところをきちんと集約しながらどうやっていくかということを実際に真剣にやっていかないと、誰かが青写真をつくってということは、もちろんないとは思いますが、本当にあそこの特徴というのを、やっぱり西新宿一丁目の持っている特徴というのが随分私はあると思うんだよね。その辺をきちんと取り入れたまちづくりをしていく。

特に、さっきも言いましたけれども、駅の小田急や京王や地下鉄やJRがあのようにになっていくということを考えたときに、その間の西新宿一丁目のあのまちがどのようになっていくかというのは、大変大事な、新宿らしさが失われないようなまちになってほしいなと私は思いますので、それらについてはしっかり意見を聞きながら、同時に誘導していく必要があると思いますけれども、いかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今までもまちづくり協議会の中で、様々まちづくりの議論、検討などを進めてきたところでして、今、一定の協議会の中でまとめた内容として、地区計画の骨子であったり今回の地区計画につなげ、取り組んできているといったことになっていきます。

その中でも、少し大規模な開発みたいなのところも考えてみたらどうだとか、今の西新宿の超高層ビルからお客さんがやってきて、駅からお客さんがやってくる、ああいった特徴のある商店街、そういったものを守っていく必要があると、様々なご意見がありますので、そういったところをしっかりと受け止めながら、まちづくりを進めさせていただきたいと考えています。

○かわの委員 その辺はよろしくをお願いします。

取りあえず以上です。

○中川会長職務代理 他、いかがでしょうか。

○沢田委員 私も、今**かわの委員**がおっしゃったようなところがちょっと気になっていたんですけども、権利者が230人いらっしゃるんですけども、まちづくり協議会に参加している人数が十数名とご意見が出ていて、これはどうしてこんなに少ないと区のほうでは考えてい

るんですか。

○中川会長職務代理 いかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 正直申しまして、少ないという理由をしっかりと分析したことがあるかという、ないというのが現状です。

ただ、我々も、できる限り周知に努めているところでして、まちづくりのニュースについては、協議会の中でどういったことが行われているかというのを、しっかりと伝えさせていただくような形を取らせていただいていますので、様々な方がいらっしゃるかとは思いますが、そういった内容を見て、特段出席する必要がなくて、そのままでもいいという方もいらっしゃるでしょうし、そもそもまちづくり自体に興味がないという方もいらっしゃるでしょうし、そういったところは様々なのかなと考えています。

ただ、今回の都市計画の手続を進めるとなったことで、協議会の参加者につきましては、意見書では十数名と書かれているんですけども、30名程度とか、そういった形で出席していただいているときもあつたりとか、今回、地区計画の原案、それから案の説明会につきましては、インターネットで説明動画を配信してまして、そちらにつきましては、原案のときですと214回の再生だとか、案のときですと103回の再生とかといったところで見いただいているような部分もありますので、そういったところを今後も引き続きやりながら、一人でも多く協議会に参加していただいたり、まちづくりに興味を持っていただいたり、そういった方々を増やしていければなと考えています。

○沢田委員 多分、自分の持っているものが、例えばビルをもうすぐ建て替えなくてはいけないけれども、そこに何か制限が入りそうとか何とかということになれば、当然関心も高まるのかなと思うんですけども、まだちょっと大分先の話だということで捉えていらっしゃる、そういうなかなか関心を持っていただけないということもあるのかなと思いますが、いずれにしても、権利を持っている方の数に比べて、ちょっと参加が少ないということは、そうなのかなと思うので、そこはやっぱり住民参加でまちづくりを進めていくということが、今後のまちづくりにとっても大事なことだと思うので、その努力をお願いしたいと思います。

以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

地区計画としては最初の最初で、この後、形態規制だとか、そこら辺までは今回は全然入っていない段階ということで、今後ステップ2だとかステップ3等々の話だとか、地区での議論の変化によって、地区計画の変更ということがさらにされていくことになると思いますが。

他、いかがでしょうか。

この地区の回遊性をどのように担保するのかというのは、戦災復興土地区画整理では、この街路を見ていただければ、十字交差の交差点とT字交差の交差点があって、わざとT字にしているんですね。

いわゆる今でいうところの通過交通とか、そういうものがすぐ入り込まないようにということで、どちらかという歩しやすい形態に街路形態自身をここはつくっていったと。それが今後、地区計画、大街区化の話もありますけれども、そういう中で、今ある風情というのを僕なんかはT字交差を持っているまちということでの風情というのが、この西新宿一丁目あたり、非常に大きな要素として残っているかなと思いますので、地元でいろいろと議論していただいて、回遊性も含め、ここが親しまれるまちに今後ともなっていっていただければなど個人的には思っております。

他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

よろしければ、この議案第387号につきましても、支障なし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。

本件につきましては、支障なしといたします。

日程第二 中間報告事項

1 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）

○中川会長職務代理 それでは、次の資料4になりますが、日程第二、中間報告事項です。

「1 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）」の内容ですが、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、中間報告事項1につきまして、景観・まちづくり課長からご説明いたします。

○景観・まちづくり課長 それでは、お手元の資料4をご用意いただきまして、クリップを外していただきまして、資料4-1をご覧ください。

それでは、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の都市計画変更原案について、ご説明をさせていただきます。

まず「1 趣旨」です。

こちらの神楽坂地区におきましては、風情ある路地景観を保全するとともに、建築物の建て

替えを促進することと防災性の向上を図るため、地区計画及び3項道路の活用について検討を進めてきたというところです。

今般、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道の地元権利者からおおむね理解が得られたため、都市計画の進捗を進めていくという状況でして、今回中間報告という形で報告をさせていただきます。

「2 これまでの経緯」です。

こちらの神楽坂地区は、まちづくりに対して地元の方々は大変活発でして、平成16年に神楽坂まちづくり興隆会が発足されました。こちらの興隆会の中で、平成23年8月に神楽坂伝統的路地保全専門部会といったものが設立されまして、こちらの部会の中で、例えば兵庫横丁ですとか見返り横丁、かくれんぼ横丁について路地の保全を図るべきだというご意見がありまして、そういった地元のご意見に基づき、今回、都市計画の変更を行っていくといったものです。

兵庫横丁につきましては、先行して地元の同意が得られたといったところでした、経緯のところに記載しています令和2年7月に先行して都市計画の変更を行っているというような状況でして、今回、残りの見返り横丁並びにかくれんぼ横丁についても、おおむねの同意が得られたということで、今回、今後手続に入っていくといったような状況です。

経緯のところ、令和3年11月並びに令和4年10月に沿道権利者の方と意見交換並びにルールの説明会等を開催しているというような状況です。

それでは、都市計画変更原案についてご説明をさせていただきますが、資料4-3、こちらのA3判の概要についてご説明をさせていただきます。

こちらのA3判右上の位置図をご覧ください。黒字の兵庫横丁につきましては、中央に記載がありますとおり、令和2年に都市計画変更を行ってしまし、今回、赤字の見返り横丁並びにかくれんぼ横丁について変更を行うといったものです。

こちらの地区計画の目標ですけれども、下から2行目のところです。こちらは、従前の兵庫横丁、黒字ですが、今回赤字の部分が変更になります。見返り横丁及びかくれんぼ横丁の沿道において、風情ある路地景観を保全するとともに、建築物の建て替えを促進することで防災性の向上を図りますということで地区計画の目標に定めるといったものです。

中段の左側、こういった地区整備計画がかかるかといったようなところですが、赤字の変更部分です。見返り横丁並びにかくれんぼ横丁につきましては、幅員2.7mの道路として地区施設に位置づけるといったことでして、位置図の見返り横丁を見ていただきますと、見返り横丁につきましては、行き止まり道路になっているといったようなところがありますので、2

方向避難の観点から、地区内の地権者のご協力を得て0.6m、60cmの避難経路を確保するといったところで、こちらの避難経路についても地区施設に位置づけるといったところです。

その他、下段の建築物の用途の制限並びに高さ、形態、意匠等々につきましても、兵庫横丁と同様の制限をかけていくといったような状況です。

それでは、先ほどの資料4-1にお戻りください。

「4 地区計画変更原案の説明会等」です。

こちらの説明会につきましては、令和5年1月18日、牛込笹笥地域センターで行い、併せて動画配信も記載の期日で行う予定です。縦覧並びに意見書の受付も記載の期日で行っていくというような予定です。

「5 今後の予定」です。

こちらは、意見書の受付をした後、3月に地区計画の変更案を決定しまして、令和5年4月から都市計画法に基づく東京都協議を行いまして、5月に地区計画変更案の説明会並びに縦覧、意見書の受付を行う予定です。

本日は中間報告ということで、今後の審議につきましては、令和5年8月、当審議会でご審議をいただきまして、都市計画決定した後に10月に建築条例の一部改正を行う予定です。

説明につきましては、以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見などありましたら、ご発言いただければと。

1点、これはあれなんですけど、見返り横丁のところから、その先で避難通路というのを新設するという事なんですけれども、この避難通路を設けなければいけなくなった理由みたいなものがあるれば、後ほど質問はあるかもしれませんが、少しあらかじめ教えておいていただければと思うんですけれども。

○景観・まちづくり課長 今回、地区計画の中で、こちらは幅員2.7mの道路といったものを定めるといったような予定でして、こちらの道路については、通常4mの幅員が必要といったことで、今回の地区計画に合わせて建築基準法の第42条の3項道路の指定というものを行う予定です。

その3項道路の指定の基準の中で、行き止まり道路で、入口から一定の距離があるものにつきましては、こういった避難経路を設けるというような基準を区で定めていますので、そういった基準に基づいて今回避難経路を設置すると、そういうような趣旨です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

見返り横丁のこの通りが兵庫横丁ですか、そこまで達していればいいんですけども、その手前で行き止まりになってしまっているの、今ご説明があったように、避難経路というものを設けるということのようです。すみません。

いかがでしょうか。ご質問、ご意見等。

はい、お願いします。

○小田桐委員 僕は現場を見てきましたけれども、避難通路といってもまだできていなくて、建物がいっぱい、一見見たところ避難通路にはちょっと大変だなという見方をしてきて、これから時系列にどういう順序で60cmであろうが、鍵がかかってありますから入れないし、その辺はどうなっているのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 こちらの避難経路につきましては、今、東京理科大学さんの建物の敷地の中、建物と塀の間は約60cmの隙間がありまして、今現状を見に行きますと目の前に植栽帯があつて、避難経路に現状なっていないというような状況です。

ただ、こちらの都市計画の決定までには、東京理科大学さんのご協力を得て、そちらの植栽帯の撤去ですとか、今後その避難経路が永続的に担保されるように協定を結ぶですとか、そういったことを行って、避難経路として永続的に担保するというような形で、こちらの経路については整備していきたいと思っています。

○小田桐委員 分かりました。

○中川副会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

何か、この地区ということで注意しておいたほうがいいとか、ご懸念になっているところとか、そういうことがございましたら、それも含めて。

○遠藤委員 ちょっと単純な質問というかあれなんです、要は路地に面したところの壁面線を15cmセットバックするというような案が書いてありますが、これは15cmというのは必要なんでしょうかとか、15cmで、もう何かセットバックすることの意味を積極的に位置づけていく必要があるのか。どうしても、何か数字として10cm超えみたいなものが必要であるというようなことがあるのか。このあたりはどのように整理されているのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 今回の15cmにつきましては、壁面の位置の制限の最少の数値を引用してまして、こちらは今、道路としては幅員は2.7mなんですけれども、両側15cmずつ後退するというので、合計して3m確保できるというような状況です。

こういった最少の壁面の位置の制限を設けていることで、まず路地景観を保全したいという

ことと、上部が道路の境界から4m下がるような、例えば路地沿道の敷地の壁面の位置の制限、先ほどの資料4-3を見ていただきますと、道路境界から4mという形で、下部については路地景観、上部については空の見晴らしを確保するというような趣旨で、今回壁面の位置の制限をかけさせていただいているというような状況です。

○遠藤委員 何というか、路地空間を保全するというのであれば、30cm、2.7mに対する30cmは結構大きいという気もするんですけども、新宿区の中で15cmが最低の基準としてあるのであればそういう理解でいいと思うんですが、そういうことでしょうか。

○景観・まちづくり課長 こちらの壁面の位置の制限につきましては、地区計画の変更については東京都の協議等がございまして、そういった協議の中で15cmといったところの数字を採用させていただいています。

壁面後退が15cm分もというのものもあるかもしれませんが、こういった制限を仮に設けないとすると、通常であれば道路の中心から道路の境界として2m下がらなければならないというような状況ですので、今回、路地景観を保全しつつ、多少一部壁面の制限がかかりますけれども、従前の道路の建築基準法第42条の2項道路の後退に比べれば、セットバックの距離は少ないといったところの趣旨ですので、今回のこういった制限をもちまして、建物の建て替えを審査して、地区内の防災性の向上を図っていきたいというような趣旨で、今回こういった制限をさせていただいているというような状況です。

○中川副会長 ありがとうございます。

他に。

○三栖委員 先ほど避難通路が幅60cmという話があったと思うんですけども、これは避難上、有効なんでしょうか。

というのは、避難経路に使うということは、そこに入ってきて60cmだとすれ違いは難しいですよね、特に太った人なんかがいるでしょうし、避難通路とすることで、かえってそこで事故が起きないかということはないか、どうでしょうか。

○建築調整課長 避難経路の幅員に関して、整理した考え方をお伝えしたいと思っております。

いざというときの避難ということで、こちらの行き止まり道路から他の道路等に避難するという前提でいきますと、両方向での避難というところは想定しておりません。いざというときのあくまでも避難経路ですので、片方向というんですか、一方向での避難というところを考えておりまして、通常でいくと1.2mだとか、そういう寸法も必要かなとは思いますが、片

方向ということで、おおむね半分の60cm、最低その60cmを確保した上で避難をするというところの想定でありますので、60cmで避難経路の設定をしているという状況です。

○三栖委員 これは現地には避難通路という表示は出るんですか。幅60cmとか。そういうのは、ただ知る人ぞ知るような感じなんですか。

○景観・まちづくり課長 今、東京理科大学さんの敷地をご協力いただいて確保する予定ですが、現地にはステッカー等で表示できるような協議をさせていただいているというような状況です。

○三栖委員 誰が見ても一方通行ということは分かるのですか。

○景観・まちづくり課長 通常、火災が建物の入り口で起これば逃げるほうに皆さん行くと思いますので、その火災の反対側の道路から来ることは、ちょっと今想定はしていないというような状況で、避難方向に一方向で逃げるというような形で、片側通行というような認識で今設定をさせていただいているというような状況です。

○中川会長職務代理 この避難経路は通常は通れないのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 基本的には非常時のみの設定で考えております。

○中川会長職務代理 他、いかがでしょうか。

○倉田委員 私は、これまでも神楽坂のあの風情、特に細かい路地のような街路についてどうやって残せばいいかということ非常に心配していたのですが、こういった形の地区計画を導入することによって、神楽坂の個性が守られるというのは非常にいいことではないかなと思っています。

そういう意味で、これは地区計画を非常に上手に使った事例になるのではないかなと思っています。もちろんその結果いろいろ懸念されているようなことが起きるといけないんですけれども、今のご説明を伺っていると、かなりきめ細かい検討がされた地区計画だということで、そういう意味では評価していいのではないかなと思っています。

以上です。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

他、ご意見ございますでしょうか。

○沢田委員 先日の環境建設委員会でもこの件は議論したんですけれども、そのときに出ていた質問で、石畳等の舗装を連続させるというところで、私道で石畳にする場合も私道助成は出るのかという質問に対して、出ますというお答えだったんですけれども、実際に私道で石畳にしようとする、結局私道助成といっても100%出るわけではないので自己負担も生じます

し、地権者の方が皆さんそれに同意されないといけないということで、結構ハードル的には高くなっていくんじゃないかなと思ったんですね。そのところはどうやってクリアしていこうということで、この方針が担保されるのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 担保性のところでお金の話と方針の2つあるかと思っています。

なかなかお金の担保性というのは、現行の制度がありますので、改修の際にはそういった制度を地権者の方に、ご相談があった場合についてはご紹介はしていきたいなというところと、そういった路地の石畳をどう残していくかといったところですけども、先ほどの資料4-3の概要版です。

こちらの地区整備計画の形態又は色彩その他の意匠の制限のところ、1番下段の赤い四角で4と記載しているところですけども、こちらは兵庫横丁は従前からこういった制限をかけていますけれども、今回変更に際しては、見返り横丁及びかくれんぼ横丁に面した部分の舗装につきましては、石畳等の路地景観の連続性に配慮したものとするといったような制限、そういった方針みたいなものを地区整備計画の中で位置づけていますので、今後、地区計画が決定されますと、区に建物の建築計画の際については、地区計画の届出があります。

そういったところで、建て主さん、窓口に来るのは主に設計者さんになりますけれども、そういった協議の中でセットバック部分、今現行は大体现状の路地が2mを越えたり超えなかったりというところがありますので、それに合わせて例えば10cm、20cm下がる場合については、その下がった部分については、こういった石畳で補修していただけるように、届出の中で協議して路地景観というのは保全していきたいと考えています。

○沢田委員 私道助成については、大本の制度が全体にかかる制度なので、ここだけというわけにはなかなかいかないとは思いますが、全体の見直しも含めてそこは考えていてもいいのではないかなと、担保されるようなことでやったほうがいいのではないかなと思います。

それから、これは委員会で私も言ったんですけども、景観上の問題ですね。建物の色合いだとか、その辺のところも統一性を持っていかないと同時に、明かり、照明、街路灯を含めたその辺のところをどのようにコントロールしていくのかというところについての今後の制度的な担保が取れるのかというあたりをお聞きしたいと思います。

○景観・まちづくり課長 なかなか今回の地区計画の変更の中で、そういった制限を直接的にここの中で制限するというのは、ちょっと難しいかと思っておりますが、前回こちらの都市計画審議会でも意見照会という形でご審議していただきましたけれども、今、私どもの課では、

景観まちづくり計画の改定を行っていきまして、前回こちらの審議会でもご審議をしていただきました。

そういった計画の中で、夜間景観の方針みたいなものも新たに位置づけていますので、先ほどの地区計画の届出のお話もありましたけれども、併せて景観の届出等々もありますので、そういった機会を通じて、景観まちづくり計画に示されている計画による協議ですとか、またその計画の中では、こちらの審議会でもご意見をいただきましたけれども、例えばそういった計画の対象にならないものについても併せて周知すべきといったようなことがありますので、そういった改定後の景観計画については広く周知して、この神楽坂らしい夜間景観というのも適切に誘導していきたいなと考えています。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

よろしいですか。

よろしければ、本日は中間報告ということで、この後、日程にもございますけれども、説明会とか意見書等を受けて、その後の本都市計画審議会で審議をするということです。次回の審議の際も含めて、またご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

以上で、日程第一、日程第二まで終わりましたけれども、ここまでで何かございますでしょうか。

よろしいですか。

日程第三 その他・連絡事項

○中川会長職務代理 それでは、日程第三、その他・連絡事項です。

前回の第213回都市計画審議会の議事録につきましては、今、各委員の元に回って、18日までという話になっているかと思います。

そういう意味では、本日はまだなんですけれども、署名をお願いしますのが**篠塚委員**ですので、**篠塚委員**には郵送で署名をいただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それから、今回の議事録においても、次回の審議会の開催まで少し時間が空きそうなところがありますので、次回の署名は**小田桐委員**にお願いしたいと思っておりますので、**小田桐委員**のほうにも郵送で、委員の皆様にご確認していただいた後に**小田桐委員**に署名をいただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

その他、事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

次回の開催ですが、令和5年6月下旬の予定になっております。詳しくは、開催の約1か月前に開催通知を発送し、ご案内いたします。

なお、本日の議事録ですが、先ほど**中川会長職務代理**からお話がありましたとおり、次回の審議会の開催まで日数が空いてしまうため、郵送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。お手数おかけしますが、よろしくお願いいたします。

また、資料についても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。

○中川会長職務代理 ありがとうございます。

最後に、委員の皆様から何かございますか。よろしいでしょうか。

それでは、第214回の都市計画審議会は、以上をもちまして閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

午後3時32分閉会