

第225回

新宿区都市計画審議会議事録

令和7年12月12日

新宿区都市計画部都市計画課

第225回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和7年12月12日

出席した委員

**遠藤新、倉田直道、中川義英、中村盟、増田雅秀、松本泰生、三栖邦博、森本章倫、
ひやま真一、豊島あつし、沢田あゆみ、かなくぼなな子、志田雄一郎、
佐藤雅一（代理：今村交通課長）、沼尾昭仁、小田桐信吉**

欠席した委員

高野吉太郎、村木美貴、東章司、土屋晴行

議事日程

日程第一 報告事項

- 1 東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案について（都決定）
- 2 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案について（都決定）
- 3 東京都市計画公園第2・2・23号富久公園の都市計画変更原案について（区決定）
- 4 東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）

日程第二 その他・連絡事項

議事のてんまつ

午後2時00分開会

○中川会長 それでは、ただいまから第225回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

事務局より本日の委員の出欠状況について、お願いいいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

本日の出欠状況ですが、**村木委員、高野委員、東委員、土屋委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署長の**佐藤委員**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**今村様**に代理出席をしていただいております。

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お願ひいたします。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にならないようお願ひいたします。

事務局からは以上です。

○中川会長 それでは次に、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願ひいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

まず、本日の日程です。議事日程表をご覧ください。

日程第一、報告事項、1「東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案について（都決定）」、2「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案について（都決定）」、3「東京都市計画公園第2・2・23号富久公園の都市計画変更原案について（区決定）」、4「東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）」。

日程第二、その他・連絡事項。

以上となります。

次に、本日の資料の確認です。

はじめに、今ご説明した議事日程表、A4片面1枚です。

その後、報告事項に関する資料が続きます。

まず資料1が、報告事項1に関する資料です。クリップでまとめています。

おめくりいただきますと、資料1-1、A4片面1枚です。

次に、資料1-2、三つ折りの資料です。

資料2が、報告事項2に関する資料です。クリップでまとめています。

おめくりいただきますと、資料2-1、A4片面1枚です。

次に、資料2-2、三つ折りの資料です。

続いて、資料3が、報告事項3に関する資料です。クリップでまとめています。

おめくりいただきますと、資料3-1、A4両面1枚です。

次に、資料3-2、ホチキス留めの資料です。

次に、資料3-3、A4カラー、片面1枚です。

続いて、資料4が報告事項4に関する資料です。クリップでまとめています。

おめくりいただき、資料4-1、A4片面1枚です。

次に、資料4-2、ホチキス留めの資料です。

次に、資料4-3、ホチキス留めの資料です。

次に、資料4-4、ホチキス留めの資料です。

次に、参考資料1、A3カラー、片面1枚です。

次に、参考資料2、ホチキス留めの資料です。

資料4-2と参考資料1につきましては、事前送付資料から一部変更となっています。

以上が本日の案件に関する資料です。

その他、冊子として、都市マスターplanとまちづくり戦略プランを配布しています。

不足等ございましたら、事務局までお願ひいたします。

続いて、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 ありがとうございます。

それでは、議事を進めていきたいと思います。

本日は、報告事項が4件です。

会議は、おおむね1時間半程度、3時半ぐらいを目途に進めたいと思いますので、皆様のご協力よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に入ります。

日程第一 報告事項

- 1 東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案について（都決定）
- 2 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案について（都決定）

○中川会長 報告事項1及び2につきまして、両方とも都決定のものです。関連する案件のため、まとめて説明していただきます。

報告事項1「東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案について（都決定）」、報告事項2「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案について（都決定）」です。

それでは、事務局から説明をよろしくお願ひいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

報告事項1及び2について、都市計画課長から説明いたします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。よろしくお願ひいたします。

では、報告事項1、東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案及び報告事項2、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案について、まとめてご報告いたします。

本件は、今後、東京都において都市計画手続が予定されておりまして、適切な時期に改めて本審議会で審議をお願いいたします。本日は、事前に計画内容について、委員の皆様にご説明するものです。

資料1の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。

東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案について（都決定）です。

1、趣旨です。

これまで東京都と23区及び26市2町は、都市計画道路の整備を計画的かつ効率的に進めるため、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）を平成28年に策定し、事業の推進に努めてまいりました。

一方、都内の都市計画道路は、長期的視点で都市計画決定されており、鋭意整備に取り組んでいるものの、事業量が多く、整備に時間を要しております。そのため、令和元年に策定された東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針では、概成道路となっている区間を対象に現況幅員などを評価し、計画の変更（現道合わせ）予定路線を位置づけました。

今般、東京都において、現道合わせ予定路線に位置づけられている放射第24号線、環状4号

線付近から放射6号線の検証を行った結果、現道幅員で道路構造条例等の基準を満たすことが確認されたため、現道合わせの計画変更を行うものです。

2、都市計画変更素案の主な概要です。

(1) 対象路線です。

路線名は、記載のとおりです。

区間につきましては、資料1-2でご説明いたします。

お手元の資料1-2をご覧ください。

表紙をおめくりいただきますと、右側に位置図があります。こちらは、都市計画の区域の変更を予定している区間を示しております。変更区間は、新宿区住吉町から富久町の赤色で着色した約270mです。

次に、(2) 変更事項です。

見開きをおめくりいただき、計画概要図をご覧ください。

こちらは、新宿区住吉町から富久町までの変更区間を拡大したものです。薄幅で黄色の範囲が都市計画を廃止する区域を示しており、都市計画上の幅員30mを25mから27mに変更し、現道合わせを行うものです。

なお、今回の変更によって、新たに用地買収や工事は発生はいたしません。

資料1-1にお戻りください。

これまでの経過及び今後の予定です。

東京都は、11月6日に都市計画変更素案についての説明会を実施しております。

1月以降、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付、新宿区都市計画審議会での審議、東京都都市計画審議会への付議を経て、都市計画変更・告示の手続を進めていく予定です。

以上で、東京都市計画道路幹線街路放射第24号線の都市計画変更素案についての説明を終わります。

引き続き、報告事項2、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案について（都決定）をご説明いたします。

資料2のクリップを外していただきまして、資料2-1をご覧ください。

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案についてです。

1、趣旨です。

趣旨につきましては、先ほどの放射24号線の都市計画変更素案と同様になりますので、この

場では割愛させていただきます。

2、都市計画変更素案の主な概要です。

(1) 対象路線です。

路線名は記載のとおりで、区間につきましては、資料2-2でご説明いたします。

お手元の資料2-2をご覧ください。

資料をめくっていただきますと、右側に位置図があります。こちらには、都市計画の区域の変更を予定している区間を示しています。変更区間は、小滝橋付近から環状6号線付近の赤色で着色した約790mの区間です。

次に、変更事項です。

見開きをおめくりいただき、計画概要図をご覧ください。

こちらは、補助74号線の都市計画の変更区間を示したもので、先ほどと同じで、黄色の範囲が都市計画を廃止する区域を示しておりまして、都市計画上の幅員20mを15mに変更し、現道合せを行うものです。あわせて、補助170号線との交差部における隅切りを計算で算出した必要な隅切り長に変更いたします。

資料2-1にお戻りください。

3、これまでの経過及び今後の予定です。

東京都は、11月11日に都市計画変更素案についての説明会を実施しました。

1月以降、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付、新宿区都市計画審議会での審議、東京都都市計画審議会への付議を経て、都市計画変更・告示と手続を進めていく予定です。

以上で、東京都計画道路幹線街路補助線街路第74号線及び第170号線の都市計画変更素案についての説明を終わります。よろしくお願ひいたします。

○中川会長 ありがとうございます。

今ご説明のありました報告事項1及び2につきまして、ご質問、ご意見、ご注意点などありましたら、ご発言ください。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

放射第24号線は、都市計画上の幅員30mが25から27mに狭くなるということと、もう一つの74号線と170号線は、20mが15mに狭くなるということですが、地域の方からは、狭くなる分、歩道が狭くなってしまうのかと、その辺の歩行者の安全とか、そういうところが確保されるのかどうかというところが心配だというご意見をいただきましたので、そこを確認させていただき

たいと思います。

○中川会長 事務局、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

現状の交通量の関係や、将来予測なども含め、現道の幅で十分、交通が賄えるという判断の下、現道合わせという計画になっています。

○沢田委員 そうすると、その安全性は確保されると、特に支障はないということでおろしいでしょうか。

○中川会長 課長。

○事務局（都市計画課長） そういう判断の下、現道の幅のままで、特に工事を行いませんので、安全性についても十分現道で確保されているという判断です。

○中川会長 断面構成は、今ままということと理解していいでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。はい、そのとおりです。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

○三栖委員 ここは30m幅、それからもう片方は何m幅というふうに都市計画道路の幅員はすでに決めてあることなので、計画道路にかかる部分では、建物の構造などについて制約を受けているわけです。今後狭くなった場合には、その部分での制約はなくなるわけですね。

○中川会長 課長、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 狹くなるというか、今の現道の幅は維持されていますので、そのままの現道の幅を維持しつつ、図面でそれぞれ黄色い細幅の部分については、今まで建築制限がかかっておりましたが、今回その現道幅員をもって完了ということになりますので、その制限がなくなるという考え方です。

○三栖委員 分かりました。

そうすると、現道での自動車の交通量その他を考えると、今までの計画された幅は必要ないでの、今回、計画幅員を狭くするということですね。

ところが、今や、例えば自転車通行帯とか、それから幅広の歩道や緑地帯を設けるなど、車が通るためだけの道路ではなく、住んでいる人のQOLを高めるために非常に重要な道路空間だと思います。ただ、交通量が予定よりも少なくなったから計画幅員を狭くするのではなく、建築制限も既にかかり、そのことを前提に建物が建てられてきているわけですから、道路をもっと魅力ある豊かな空間にしていく、子どもが遊べるとか、ベンチがあって人々が交流できる

とか、そういう方向で道路も見直すべきじゃないかと思います。

ヨーロッパには自転車のための幅広の道路がつくられているまちもあります。計画幅員を狭くするのはいいんですが、楽しめる道路という考え方を、ぜひこの際、とりいれて、計画道路の見直しがまちをより快適なものにしていくきっかけになるほうがいいかなと私は思います。

○中川会長 今の点について、自動車の交通量あたりからすると、現道でいいだろうと。ただ、若干、小滝橋通りから環状6号線に行くところは、坂になってカーブをしています。そういったところで、例えば自転車等で動こうとしたら、危険なところもあると思います。車に乗っていると「あ、危険だな」と思うことはあるんですが、車だけではない、他の移動手段についても今後は考えていくべきではないかというご意見かと思いますが、その点につきましてはいかがでしょうか。

お願ひいたします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

ご紹介した計画道路の考え方につきましては、先ほどと重複になりますが、現状の交通の関係を鑑みまして、現道合わせという結論になっています。ただ、歩行者空間の確保や自転車の通行帯等、そういう考え方もあると、ただ今お聞きしたところです。

都市計画道路につきましては、第四次事業化計画ということで今年度いっぱいそちらが切れますので、第五次に向けての事業化計画、こちらの整備計画の中で、今、中間のまとめということでご紹介が出ていると思うんですが、道路のリメイクとか、そういった考え方も示されております。当該部分の道路につきまして、こういう考え方方が取れるかどうかはまた難しいところがありますが、そういったところの中で、この考え方というのは幾分か取り入れられているのかなと考えています。

○中川会長 今のところは、令和元年でしたか、東京都が今後の都市計画道路の在り方に関する検討ということで、検討する路線というのを定め、それぞれが従来の幅員で十分なのか、現道であってもいいのかという検討を進められていった結果として、この区間であれば現道合わせであってもいいんじゃないかというようなことを決められました。しかし令和元年以降の様々な社会の情勢というようなこと等を考えていくと、さらに安全な、片側1メートル、2メートル、本当ならさらに4メートルぐらいの幅が歩く環境や自転車にとってはいいんだとは思います。そこら辺も含めて、総合的に今後の道路空間の在り方については検討を進めるとともに、それに対して新宿区としても意見を申し上げていくというようなことかと思いますが、よろしいでしょうか。ご趣旨はよく分かりますので。

○**沢田委員** 沢田です。すみません、ちょっとお尋ねしていいでしょうか。

これは都決定のものなので、都市計画変更を実際決定するのは、東京都の都市計画審議会になるのかなと思うんですが、さっき会長もおっしゃったように、区として、区の都市計画審議会としての意見を都に上げるというのは可能なんでしょうか。先ほどの議論は私はとても大事だと思ったので。

○**中川会長** 今の点はいかがでしょうか。

○**事務局（都市計画課長）** 今日は報告ですが、この後、また改めて審議ということになります。その際、意見照会が都から来ますので、その中で意見という形では取れるかと思います。

○**中川会長** ということだそうです。

ひやま委員。

○**ひやま委員** ただいまの補助74号線の議論をお聞きしていて、先ほど会長もご確認いただいたんですが、要は、現状から狭くなるんじゃなくて、現状のままであって、計画の線があつた、その線を消すというような理解で、確認なんですけれども、いいんですよね。

○**事務局（都市計画課長）** 都市計画課長です。

おっしゃるとおりでして、現状の幅が維持されるという考え方です。

○**ひやま委員** それで、この辺り、この74号線の南側の大部分は中野区であって、北側が新宿区に該当するというようなところだと思うんですが、バス通りで幅員がちょっと広くなっているところに関しましては、現状今この辺を歩いていたり車に乗ったりしても、大してそういった意味での狭さを感じるような地形にはなっていないので、この計画線に関しましては、外してもいいのかなというような意見を一応持っております。

以上です。

○**中川会長** ありがとうございます。

他にご意見、ご質問ございませんでしょうか。

お願いします。

○**増田委員** 増田でございます。

私もこの放射24号線はよく通るんですが、靖国通りですよね。市ヶ谷のほうから来ますと、曙橋の周辺というのは、車道といいますか、車線がかなり入り組んでいて、特にちょうどこの赤い対象の、ちょっと手前の抜弁天に抜ける交差点のところ、ここは抜弁天のほうへ右折する2車線と、それから新宿方面へ向かう直線部分と、ちょうどかなり車線が入り交じっているところだと思うんですね。

そこを5メートル、そのまま広げないということになりますと、現状でもやはり先ほどおっしゃっていた自転車とかが通った場合に、かなりやはり危険な部分があるんじゃないかなと思っています。

右側2車線の通る道路と直線が2車線で、自転車道路はそのときなくなっていると思うんですね。その辺の車から見た安全面はいかがかなと思いましたので、ちょっとその辺をお聞きしたいと思います。

○中川会長 今の点はいかがでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

現状のままの幅員と車線という形で、今回計画そのものが完了ということになっていますが、交通の整理につきましては、またこちらで確認はいたしますが、基本的には現状のままということです。

現状のままで安全が確保されていることを確認しているうえで、今回この計画を上げさせていただいているものです。

○中川会長 いかがですか、増田委員。

○増田委員 一応、分かりました。

○中川会長 放射6号線が開通してから抜弁天のほうに行く車というのは結構増えています。また、抜弁天のほうから下がってきて、放射24号、靖国通りのほうに入ってくる車も増えていると。その先というところで、車線的には変更はないが、自転車等の他の移動手段に関して、何らかの影響が少し危惧されるかもしれないで、そこ辺は十分、都との意見照会でも伝えいただければと思います。

他、いかがでしょうか。森本委員。

○森本委員 都市計画道路の未着手問題をベースとした都市計画道路の見直しというのは、全国的に大変多くあり、人口減少フレームに入っているので、全国でまだ未整備の部分の見直しが非常に大きな課題になっています。

一方で、東京都に関しては、比較的人口の増加が続き、今後も一定程度の整備が必要であるということで、なかなか都市計画道路の見直しをさせてませんでした。それを令和元年に少し方針転換をして、今回のような方針を定めているわけですが、確認してみると、令和6年3月時点での都市計画道路の完成率は67%ということで、まだ33%ができていません。そこで今回のような現道合わせが一部区間で出てきていると私は理解しているんですが、先ほど皆さんから議論があるように、必要なものは、やはり時間をかけてもつくらなきゃいけないと思います。

一方で、予算は限られているわけですから比較的、優先順位の高いものから順番にやっていく必要があります。科学的な根拠をしないと、要望を出し続けても、なかなか整備は進まないという状況もありますので、ぜひ今後、東京都から改めて意見照会が来たときに、区として考えがあるのならば、きちんと整理をして申し上げるということが必要かなと思いました。

○中川会長 ありがとうございました。

ご注意点をいただきましたので、その点も踏まえて、意見照会を回答したいと思います。意見照会はいつ頃になるのでしょうか。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

まだ未定ですので、この場でお答えはできない状態です。

○中川会長 ありがとうございました。

他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

本日は報告ということですので、この先、正式な意見照会があった際に、またご意見をいただければと思います。また区も東京都と何か打合せ等があるときには、区の都市計画審議会でこんな話もありましたよというのは、ぜひあらかじめお伝えいただければと思いますので、よろしくお願ひいたします。

3 東京都市計画公園第2・2・23号富久公園の都市計画変更原案について（区決定）

○中川会長 それでは、次に、報告事項3に移らせていただきます。

「東京都市計画公園第2・2・23号富久公園の都市計画変更原案について（区決定）」です。本日は報告ということで、事務局からご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。

報告事項3について、都市計画課長からご説明します。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

では、報告事項3についてご説明いたします。

資料3-1、東京都市計画公園第2・2・23号富久公園の都市計画変更原案について（区決定）をご覧ください。

都市計画公園「富久公園」は、一部区域が都市計画道路環状4号線と重複していることが課題となっております。都市マスタープラン及びまちづくり戦略プランにおいて、富久公園の再編に関する方針を示しており、平成20年度には、富久公園の代替として、富久さくら公園を開園いたしました。

このたび、環状4号線の道路事業残地活用が可能となり、富久公園の代替面積が確保できる見込みとなり、さらに、令和8年度からは、環状4号線の道路整備工事が予定されており、都市計画の不整合の解消を早急に図る必要がございます。このことから、富久公園の再編に向か、都市計画変更原案を決定し、都市計画変更の手続を進めていきます。

まず初めに、2、これまでの主な経緯です。

昭和21年度、東京都が環状4号線を都市計画決定。

昭和32年度、東京都が富久公園都市計画を決定しております。

平成16年度、東京都が環状4号線整備を重点事業に位置づけました。

平成18年度、環状4号線の区域重複解消に向けた検討、東京都との協議をしました。

平成19年度、国有地、現富久さくら公園の敷地の一部を購入。

平成20年度、富久公園約1ヘクタールを廃止し、代替公園を都市計画決定していくことについて、東京都と合意。また、富久さくら公園4,550m²の開園も行いました。

平成21年度、富久地区まちづくり協議会を設置、公園部会にて公園区域の在り方について検討。

平成23年度、東京都が環状4号線事業認可。

平成26年度、富久地区まちづくり協議会にて都市計画公園廃止についての方向性を示しております。

令和5年度、都立総合芸術高校の道路事業残地の活用が可能となり、代替地約1ヘクタールの確保ができる見込みとなっています。

次に、3、都市計画変更概要についてです。

富久公園につきましては、整備実現が可能な区域への変更を行うとともに、その区域規模及び求められる機能として、富久さくら公園他6公園を新たに街区公園として追加決定をいたします。

(1) 変更公園についての説明です。

資料3-2の4枚目、東京都市計画公園計画図、富久公園、こちらをご覧ください。

黄色の箇所と右上の白抜きの箇所が変更前の富久公園で、約0.96ヘクタールとなります。今回、黄色の箇所0.93ヘクタールを削除して、右上の赤い箇所0.05ヘクタールを追加し、緑で囲われた赤い箇所、0.05ヘクタールを追加し、緑で囲われた赤と白の区域0.08ヘクタールへ変更いたします。

追加公園についての説明です。

追加公園については、資料3-2の5枚目から11枚目に記載しています。それぞれ、富久さくら公園、0.56ヘクタール、中富久公園0.06ヘクタール、台町すみれ公園0.01ヘクタール、余丁東公園0.06ヘクタール、住吉公園0.14ヘクタール、かわだ公園0.02ヘクタール、みょうが坂公園0.05ヘクタールの7公園、合計0.9ヘクタールを追加いたします。

説明資料3-1の裏面をご覧ください。

(2) 都市計画公園面積増減についてです。

変更前の富久公園は0.96ヘクタールです。変更後は、富久公園0.08ヘクタールと、今お話ししました追加公園面積合計0.9ヘクタールの合計0.98ヘクタールとなりまして、0.02ヘクタールの増加ということになります。

4、都市計画変更原案についてです。

資料1、都市計画変更原案（計画書）をご覧ください。

まず初めに、1ページ、2ページ目が計画書です。

3ページ目は、総括図の縮小版になります。

4ページ目から11ページ目までは先ほどご覧になっていたいた計画図になります。

全体が分かる参考資料として、資料3-3、都市計画公園変更概要図を添付しています。

5、都市計画原案の説明会、公告縦覧及び意見募集の日程についてです。

説明会は、令和7年12月4日に実施し、縦覧と意見募集は令和7年11月20日木曜日から令和7年12月11日木曜日まで実施しました。

最後に6、スケジュールについてです。

本日、令和7年12月12日に都市計画審議会にてご報告。

令和8年1月に都市計画変更案の決定。

令和8年1月下旬から2月中旬にかけて、東京都と都市計画法19条の協議を行います。

令和8年2月下旬から3月上旬に、都市計画案の公告縦覧及び意見募集を行います。

令和8年3月、都市計画審議会で都市計画決定の審議を行っていただいて決定という予定です。

以上で富久公園の都市計画変更原案についての説明を終わります。よろしくお願ひいたします。

○中川会長 それでは、本件についてご質問、ご意見などありましたら、ご発言お願ひいたします。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

今のご説明の中でも説明会をしたとありましたが、何人参加されて、どのようなご意見がありましたでしょうか。

○中川会長 課長、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

当日24名の方においでいただきまして、専ら変更の今後の予定のことや、建築制限が今かかっていることについてのご質問でした。その他にも先ほど変更図の中で説明させていただきましたが、都市計画公園の変更概要図の一番最後の一覧になっている図面をご覧になっていたら、真ん中の黄色いところの、今の計画図の上のところですね。水色の小さなハッチがかかっておりますが、ここはもともとの余丁町児童遊園になっておりますので、薄く環状4号線と重複している部分、こちらが道路になってしまって、この使われ方について、日常的にここを使われている方もいらっしゃいますので、この公園の整備についてのご質問などがあつたと記憶してございます。

○沢田委員 都市計画公園というのは、ここに公園をつくって、それをずっときちんと維持していくんだということで、かなり強い意思を持ってここの公園を維持していくというもので、今回のように削除をすることになれば、その代替の公園を確保していくということが通常なので、今回のようなことをしているんだと思います。以前この審議会で神宮外苑の再開発を審議した際に、都市計画公園の代替を設けずに削除というのが行われたときも大分激論になりました、当時、石川先生なんかがすごく怒っておられたというのをとても記憶して、私も反対していました。

今回の都市計画変更は代替の公園を設けるということなんですが、やっぱり一定のエリア内じやないと、その代替にはならないというところがあると思うんですね。先ほどの説明会の案内チラシには、裏面に変更前の富久公園からの誘致圏ということで、半径250mの線が引いてあるのと、あと富久公園の周辺地区ということで、半径500m圏ということで線が引いてあって、今回そういう資料がないのですが、これを見ますと、半径250m以内は、一番最後の資料のところで言うと、1番から3番までの公園3か所だけで、他の4か所は500m圏内ということで、ちょっと遠いエリアなんではないかなということが1つあります。

それから、今回、追加公園と言っていますが、追加といつても、もともと公園だったところを、ここを都市計画公園にしますと言っているにすぎず、これでは代替とは言えないのではないかと思うんですが、そこはいかがでしょうか。

○中川会長 課長、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

今回の考え方につきましては、都市計画の中で公園の定めはいろいろあるんですが、近隣公園という種別があり、専ら近隣に居住する方が利用するということを目的とした公園ということで、誘致距離というのがございます。こちらは500mということで、500mの範囲の中で代替地として公園を追加公園でお示ししたという考え方です。

あと、代替にならないのではないかというお考えもありますが、そもそも道路とこの公園が重複しておりますので、まず間違いなく環状4号線の部分は実現が不可能です。残った部分が約0.7ヘクタールでございまして、それも先ほどの都市計画公園変更概要図を見ますと、左右に2分割、なおかつ左側はちっちゃな三角形みたいなものが残ってしまいます。右側の台形といいますか、ある程度大きい部分については、0.7ヘクタールほどですが、ここはおおむね、さくら公園と同じ面積ですので、面積的なものについても十分代替はしていると。

なおかつ、この黄色いハッチの四角全体が約1ヘクタールですから、今回、道路の重複部分を除いて公園にしたとしても、代替の面積は十分確保されているという考え方です。

○沢田委員 富久さくら公園も、もともと公園というか緑地みたいなところがあったのが、道路計画によってなくなってしまうのではないかという地域の方たちの、もっとちゃんと公園をつくってほしいという、すごく強い要望があって、国有地を取得して公園にしたという経緯がありました。そういう意味では住民の皆さんの運動によってつくられた公園だと思うんですが、それはもともとあったものがなくなるから、やっぱりそういう運動が起きたわけなんですね。

でも、今回は、そういう道路計画との関係はあるとはいえ、もともと公園だったところを、ではここを都市計画公園にしますといって、これで代替ですというのは、ちょっと言い方はあれですが、何かずるいやり方だなと素人考証的には思うわけで、区民の皆さんからいっても、代替と言えるのかなと思います。

今度削除されるエリアですね、ここを含む富久・余丁町南地区ということで、今再開発の話が出ていますよね。先日、この地区の再開発事業に関して、まちづくり協議会というのが開かれたと聞いているんですが、そこでは、結局この削除される部分について、そのすぐ横に高層ビルが建つんだと。多分これは、ここが都市計画公園として残っていれば、それは多分できないので、それとも連動しているのではないかなと思います。この再開発のエリアは今準備組合ができていると聞いているんですが、その準備組合というのは地権者が何人いて何人参加されていてという、比率でもいいですけれども、分かりますか。

○中川会長 お願いします。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。

準備組合の加入の状況です。準備組合は、地権者の方々が再開発の、今は可能性を検討しているという状況でして、加入の現時点では細かい数字等は持っていないんですが、昨年時点でどのくらいなんですかと聞いたときは大体約6割から7割の方が加入されているということを聞いています。

ただ、その後も新たに準備組合に加入される方や、脱退された方もいらっしゃいますので、そういう状況になっているといったところです。

○沢田委員 ということで、加入率もそれほど高くないという状況なんですが、準備組合に入っていない方については、きちんとそうした情報も伝えられていないと聞いています。

そういう中で、この再開発としては、そこが都市計画公園がもうなくなるような前提での計画が議論されているということをいうと、これから都市計画審議会で議論して決めるというのに、何か順番が逆になっているんじゃないかなというような気もします。この都市計画公園が変更されるという前提で、高いものが建つということになると、やっぱりそれを住民皆さんにきちんと情報提供してご意見を聞かないと、その辺の兼ね合いで、また様々なトラブル、苦情も出てくるのではないかなと思います。

いずれにしても、私はこういう都市計画公園の変更のやり方というのは、納得がいかないなと思っております。

とりあえず以上です。

○中川会長 部長、お願いします。

○都市計画部長 都市計画部長でございます。

先ほど都市計画課長からもお話ししていることについて、少し補足をさせていただきたいと思います。

今、**沢田委員**からお話があった件は、まず神宮外苑との比較というところで最初にお話をいただいたところですが、若干その様子が違うのかなというところは、まず申し上げておきたいなと思います。

神宮外苑については、確かに都市計画公園の部分を廃止した経緯はありますが、今回こちらの部分については、公園区域はかかっておりますけれども、昭和20年代から、もうお住まいの方がいます。およそ70軒ほど、もうその当時から住んでいる方がいるエリアでありますので、仮に公園にするとなると、そういう方にある意味、退去していただいて公園にするというこ

とになります。

神宮外苑については、確かに公園区域は外れておりましたけれども、実質的に公園に近いような運用もされていた地域ですので、またちょっとその外し方という点は違うのかなと思っております。

あと、実際その辺の問題が違うということと、さくら公園についても20年ぐらい前に土地を区で取得はさせていただきましたけれども、当時から一応こちらは富久公園の都市計画を外すということも1つ念頭に行っておりますので、あながち今ある公園を新たに都市計画公園にするということではなくて、当時から代替をするイメージとしては区が持っていましたので、その辺は認識がちょっと違うのかなと思っているところです。

○中川会長 沢田委員。

○沢田委員 神宮外苑の話を私がしたのは、あのときに都市計画公園というのを、ただ一方的に削除するだけの話であって、都市計画公園というのがいかに大事なものであるかと、削除するだけではなく、きっと代替をつくるのが趣旨なんだということで大変議論になったという、そういう意味で引用させていただきました。今回は、確かに黄色いところについては、今お住まいの方がいらっしゃるということではありますが、一方で再開発の話が進んでいるということで、その計画の図なんかを見ますと、やっぱりそこは一定程度、公開空地、広場のような形を取りつつ、そのすぐ近くで高層が建つようなことで、ここを利用しようとしているというふうに見えます。実際にそういう図面が出ていますので、ちょっと何か納得がいかないなということを申し上げたわけです。そこは見解の相違かもしれませんけれども。

○中川会長 課長。

○景観・まちづくり課長 再開発の件も出てきていますので、時系列的なところも少しお話しさせていただいたほうがいいのかなと思います。

富久・余丁町南地区まちづくり協議会は、平成21年から開始させていただいていまして、平成26年度の段階で、もう既に都市計画の廃止の方向性、資料3-1の26年度のところにも記載していますが、廃止については方向性自体、もう既にお示しさせていただいている状況です。

その後、再開発の準備組合の前の発起人会というものが開催されているようとして、それ自体は平成31年1月に開催ということになってございますので、都市計画公園の廃止の方向性を示した上で、そういったところを踏まえながら、そういった発起人会みたいなものがあって、その後、準備組合が開催されたという経緯です。

それと、まだ準備組合も再開発の可能性の検討をしているということですので、まず再開発

をやっていくんだとか、そういったところまで決まっているものではありません。

準備組合に入らないと、なかなか情報が入らないという話は我々も聞いていますので、準備組合には、そういった方も含めて、しっかり説明の機会ですとか、どういったものを考えていいのかというのをしっかり伝えるようにお話はさせていただいていますし、あと、まちづくり協議会は、おととい開催しまして、その中でも、今までやってきた協議会の中で再開発の話を聞きたいだとか、そういう意見を踏まえまして、準備組合の方に来ていただいて、準備組合での検討の状況もご説明いただいてというような、そういった形で進めているといったところをご説明させていただきます。

○沢田委員 もともと、だから戸建ての方とか、たくさん地権者がいらっしゃるようなエリアなので、再開発そのものも果たしてうまくいくんだろうかというようなところではあると思うんですね。

なので、でもそこが都市計画公園として指定されていて、そこを公園にしようという考え方を持っていたのであれば、ある意味、富久さくら公園は、そういう地域の皆さんの要望に応えて土地をちゃんと確保して公園にしたこともありますから、そういった努力をもうちょっとしてほしかったなというところです。

以上です。

○中川会長 他、いかがでしょうか。

松本委員。

○松本委員 ここまで議論とずれてしまうかもしれないし訳ないんですが、さくら公園と道路事業残地というのが資料3-3にも①としてありますけれども、間に道路が入っていますよね。将来的に公園として活用していく上で、こういう事業残地の部分は細長くて、結局あまり活用がしにくいと思うので、道路の間に入っているから難しいかもしれません、やるんだったら、将来的には何かそこを一体的に活用できるプランを考えられないかなというのが1つ。

それと、もう1つ、富久公園の上の今ある公園と、それから計画の中で残っている部分がありますが、道路沿いに三角形の非常に小さな敷地が公園に指定されないまま、残るんですよね。何かすごく変な形の公園になりそうで、今いきなりそういうふうにはできないのかもしれません、実態として活用がしにくいというのがあるので、何かそちら辺は検討できないかなというのが個人的には思いました。

○中川会長 課長、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

今お話をありました、資料3-2のそれぞれの公園の計画図4ページに、現行の都市計画、富久公園があつて、上に赤いハッチと緑で全体を囲つた、変更してこういう形の富久公園になりますよということで、ちょうどこの道路沿いに三角形の残地があるというご意見でございます。

ここは、今、民有地になっており、いろいろ交渉事になっています。我々も同一の認識を持っているので、今後何とかしたいという考え方はあります、今現状、民有地ということで、この場で結論めいたお話ができない状態です。

その次のページの5ページに富久さくら公園と、今回その右側になりますか、都立高校のもともとグラウンドの残地が道路でちょうど食われたところの残りの部分なんですが、その間に区道が通っており、ここを廃道にすれば確かに一体としてできるんですが、何分、北側の部分に若干道路として残さざるを得ない部分があります。そこがどうしても行き止まりの道路になってしまふということで、なかなか行き止まりの区道というものが維持管理や通行上難しいという、道路関係の部署からご意見をいただいているところです。

ただ、この道路の使い方も含めて、今後いろんな公園のしつらえや考え方はいろいろあるかと思いますので、今日のご意見も踏まえて、今後公園を整備する部署とよく協議しながら、この道路の使い方も含めて何か工夫ができるかなということを、検討していきたいと思います。

○中川会長 ありがとうございます。

他、ご意見いかがでしょうか。**遠藤委員**、お願いします。

○遠藤委員 今回の富久公園を削除する区域と環状4号線が重なっているということ自体は、このまちづくり戦略プランの中でもきちんと解決するべき課題として位置づけられているので、それ自体は重要な課題かなと感じます。

まちづくり戦略プランに、そのことと併せて、こういったことを再編する中で防災性を向上するということが書かれているんですよね。普通に考えると、大規模な公園がなくなること自体は、防災性という点では何か不利なんじゃないかなと思う反面、一時避難場所が周辺にそれなりに適切にあれば、それで十分かなとも思いますし、先ほど再開発という話があつて、あと、そもそも都市計画道路ができるということをトータルに考えていくと、防災性が高まるような気もするし、本当にそれだけでいいけるのかというのは、ちょっとまだ分からない部分があるような気がするんですよね。

今回は報告なので、今後こういった今回の都市計画の変更も加えて、このエリアの防災性が

どんなふうに高まっていくのか、どういう防災のまちづくりの考え方があるか、こういうふうにしていくのかというところを、もう少し分かりやすくお示ししていただけるほうがいいんじゃないかなというのは感じましたので、それは次回に向けてお願ひしたいと思います。

○中川会長 よろしいでしょうか。課長。

○事務局（都市計画課長） まちづくり戦略プラン等々にも防災性の向上というお話を今承ったところです。

公園そのものは当然防災性の向上に資するものでございますが、そもそも現行の都市計画、富久公園が昭和20年、30年代に計画があって、なおかつ現状に至っていると。現状が果たしてどうなのかというと、戸建て住宅が一部狭隘な道路なんかも入っていると思いますが、そういったものが、都市計画があるからということで、果たしてこれからもこれを目指していくのがいいのかというところもあります。

既にもう都市計画とされてから60年、70年たっている状況で、これから将来を見据えたときに、この計画が果たしてどこまで実現性があるのかということを鑑みますと、別な方策で防災性の向上を目指すという考え方もあるのかなというところもございますので、今ご意見で、いろいろ防災性の向上を、残った部分も含めてどうするのかということもございますので、その辺は総合的にまた整理させていただければと思います。

○中川会長 ありがとうございました。

他、いかがでしょう。三栖委員。

○三栖委員 資料3-1の主旨のところの下から2行目、「都市計画の不整合の解消を早急に図る」と、この不整合というのが何なのでしょうか。

要するに、予定されている都市計画道路の道路整備工事が都市計画公園とぶつかるのが不整合なのでしょうか。不整合という場合は、上位の計画や優先順位などの視点があるはずで、不整合と一言で言うのではなく、もう少し具体的に何が不整合なのかを説明して頂ければと思います。

○中川会長 では、課長お願ひします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長です。

主旨では不整合という一言で整理されていますが、端的に言いまして、先ほどの全体図を示したとおり、都市公園の計画があるにもかかわらず、ちょうど真ん中に近いところに重複して都市計画道路である環状4号線が重複して計画されているというのが不整合です。

先ほどの資料3-1のこれまでの経緯、2番に記載のとおり、もともと環状4号線の都市計画決

定が昭和21年にされており、それに重ねる形で昭和32年に富久公園の都市計画決定がされました。このいきさつについては、我々の方も測りかねているところで、もともと富久公園の四角い囲みの整形地が刑務所だったといういきさつもあり、その辺で公園にする必要があるということで計画されていと推察いたします。あくまでも、道路と公園の都市計画が重複しているということが不整合という意味です。

○中川会長 よろしいでしょうか。

○三栖委員 分かりました。

○中川会長 森本委員。

○森本委員 ただいまの説明の昭和21年に都市計画決定をしておきながら、10年後に同じ場所を都市計画決定した場合、これは法律的にはどちらが優遇されるんですか。

○中川会長 少々お待ちください。

では、課長、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 失礼しました。

いきさつは、また改めて整理しますが、優先というのは特にないようとして、ただ、いろいろ変更なんかも重ねつつ、こういった結果になっているというのが経緯のようです。

○中川会長 森本委員。

○森本委員 都市計画決定をして、その地下空間と上部空間で都市計画が重ねて出たようなケースはあると思うんですが、同じ平面の空間で、こういう都市計画が決定され、恐らくこれが不整合のもとだったのではなかろうかなと思います。いきさつはさておき、基本的に環状4号という都民の生活に極めて大きな影響を与えるような、広域的な都市計画決定と、この周辺の環境を考える富久公園という、レベルからするとミクロなレベル、あるいはその地域のレベルと言っているものが2つ重なった結果、最終的に環状4号というところが先に動き始めて、地区としてはそれに従わざるを得なかったというのが、今の現状かなと思っております。

こういうふうになったことを、今日は報告ですが、決定をする際に全体の広域性と、特定のエリアの広域性というところをどうやって考えて我々は判断するのかが重要です。現状では、恐らく折衷案しかなかろうかなというふうにも思っております。

以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

時期の問題だとか、環状4号線は、いろいろと紆余曲折を兼ねているところがあります。早稲田大学の周りでも本来の環状4号のところに文学部が建っていて、その影響で夏目坂に迂

回をする計画変更ができてきたりとか、いろいろと経緯のある道路かなと。

ただ、そこら辺は、今ありましたようなところを整理していくということも1つかなということで、またご意見ございましたら、ぜひいただければと。

他、いかがでしょうか。

○倉田会長職務代理 今、皆さんのお話をいろいろ伺っていて、あくまでも今回やろうとしているのは、ある意味で公園の数合わせみたいなところがあって、そこに計画的な視点が抜けているような気がするんですね。

というのは、指摘があったので戦略プランを見ると、このエリアというのは、道路と公園も含め、全体がまちづくり推進エリアとなっているわけです。そういう意味では、せっかくこういう位置づけになっているのであれば、その中で、もうちょっと計画的にその辺を整理して、それぞれの公園を位置づけるということが必要なんじゃないかなと思います。先ほど防災の話も出ましたし、そういう意味では、今後この地域を考えるときに、いろんな視点からの検討が必要になってくるエリアだと思うので、そういう中できちっとその辺を整理して、都市計画公園を今度ここで新しくここを公園とするというようなこともやる必要があるんじゃないかなと。

そうでないと、あくまでも数合わせといったらあれですが、面積を合わせるような形でそれを説明している限りは、どうしてもそういう問題が出てくるような気がするので、やはりここがまちづくり推進エリアとも書いてあるわけですから、そういう意味では、そいつたまちづくりの計画的な視点から一度整理して、そこで説明するということが必要じゃないかなという気がします。

○中川会長 その点、ぜひ。

では、課長。

○事務局（都市計画課長） 説明が足らなかつた部分はあるかと思うんですが、確かに一見すると、面積のご説明というのは確かに数合わせのように聞こえるところでございますが、追加する公園も、こういう都市計画の重複が起きてから昭和30年、40年代からずっと区で少しづつ整備してきた公園です。

ある意味、重複の解消をすべく少しづつやってきてまして、結果的に一番大きなさくら公園も整備したと。残りの都有地なんかも残地も購入してやるということで、それぞれの公園の防災上の位置づけというのは、また改めて整理はさせていただきますが、あくまでも数合わせというのは確かにおっしゃるとおりではあるんですが、位置づけの意味としても、整理というか説明が足りなかつた部分もありますので、その辺は整理させていただきます。

○中川会長 その点、よろしくお願ひいたします。

児童遊園、例えば余丁東公園が、本来は児童公園じゃなくて児童遊園だったのかな、それが都市計画上の公園に位置づけられるというのは、かなり大きな変化ですね。都市計画上で位置づけられるということは、そう簡単にはなくならないという公園になるという事です。この中富久公園もそうですし余丁東公園もそうですし、かわだ公園も、みょうが坂公園も、それぞれ従前は児童遊園で、それが都市計画上でちゃんと位置づけますというのが、ある意味では一つの話。

ただ、それが果たして街区公園なのか。街区公園とはどういうものなのかと。街区公園の標準的なものでいうと、1か所当たり0.25ヘクタールを一つの基準にするぐらいの公園というのが今の基準なんですが、それぞれ0.01があったのかな、狭小な公園も街区公園として今回位置づける。これはトータルでのものとの関係ということなんだとは思うんですが、それぞれの地区、地区、街区、街区、離れたところにある街区の公園の性格というのをちゃんと踏まえた上で、都市計画の公園として考えていくんだという立場がないと、まさに将来にわたって数合わせじゃないのかと言われないように、今後、周りの地区の在り方も含めて、ぜひご検討いただければと思います。

私からすると、いわゆる旧の基準で決められたものが街区公園にちゃんと位置づけられていくというのは、非常に一つの前進かなと。ただ、街区公園にしてはちょっとと思うような面積も散見されるので、そこら辺をどういうふうに考えていくのかということが、今後また残った課題としてはあるのかなと思います。

この件につきましては、3月のこの都市計画審議会で再度ご審議をいただくということになりますので、その際またご意見を伺えればと思います。

この報告3につきましてはよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

4 東京都市計画地区計画新宿駅東口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 それでは次に、報告の4「東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）」です。

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。

報告4について、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 新宿駅周辺まちづくり担当課長の荒井です。よろしくお願いします。

それでは、報告事項4、東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案についてご説明いたします。

資料4-1をご覧ください。

1、趣旨です。

新宿駅東口地区では、通りごとの沿道権利者による合意形成と開発計画ごとの企画提案に基づき、地区計画を活用した段階的なまちづくりを推進しています。

この度、新宿中央通発展会から新宿中央通り沿道において関係権利者の合意形成が図られたので、壁面の位置の制限等を追加したい旨の依頼がありました。

また、新宿中央通り沿道において、事業者から、旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画について当該開発計画で行う公共貢献の内容等を示した地区計画変更に係る企画提案書の提出がありました。

これらを受け、区はまちの将来像の実現に向けて、新宿駅東口地区地区計画の変更に係る都市計画手続を進めています。

2、経緯です。

平成29年から令和6年までの経緯については、記載のとおりです。

令和7年については、5月に双葉通り沿道における斜線制限と容積率の緩和等について、地区計画の変更をしています。また、今回の変更に関わる部分として、5月に新宿中央通発展会より地区計画変更に係る依頼文を受理し、9月に事業者より建て替え計画に係る企画提案書を受理しています。10月には、地区計画の変更原案に係る公告、縦覧、意見書の受付及び説明会を行いました。

3、地区計画の変更原案についてです。

資料4-2、都市計画変更原案の概要で内容をご説明させていただきます。

資料4-2をご覧ください。A3カラーの資料です。

こちらの資料については、変更がないものを各項の右上に変更なしと記載し、変更があるものは赤字で追加や変更前、変更後と記載しています。

左上の1、名称、位置、面積、左下の2、地区計画の目標及び3、区域の整備、開発及び保全に関する方針については、記載のとおりとなっており、変更はありません。

右側、4、地区整備計画をご覧ください。こちらは新たに追加する内容です。

まず地区の区分についてです。

本地区計画では、これまで地区区分を設けていませんでしたが、旧メトロ会館等の開発計画に伴い、企画提案のあった敷地をB地区、面積約0.1ヘクタールと定め、B地区を除く新宿駅東口地区全体をA地区、面積約18.8ヘクタールとしました。

計画図1をご覧ください。

B地区の位置をオレンジ色に示しています。

次に、地区施設の配置及び規模についてです。

B地区に、その他の公共施設として、歩道状空地と滞留空間と定めます。歩道状空地1号については、幅員0.3m、長さ約22mとして定めます。また、滞留空間1号は面積約15m²、滞留空間2号は面積約90m²として定めます。

計画図3をご覧ください。

真ん中に位置しているのがB地区で、その北側に赤色で歩道状空地1号及び青色で滞留空間1号を示しています。また、南西側に同じく青色でL字の形をした滞留空間2号の位置を示しています。

2枚目をご覧ください。

4、地区整備計画のうち、建築物等に関する事項です。

左側が変更前であり、現状の地区計画、右側が変更後となり、変更原案の内容です。こちらは、A地区、B地区共通の内容です。

表の項目①用途の制限は、対象敷地が地区全体に関わる内容となっており、内容に変更はありません。

表の項目②以降については、対象敷地が壁面の位置の制限が定められた敷地に関わる内容となっています。

変更後である右側の③、壁面の位置の制限内にある計画図2をご覧ください。

赤色で記載している箇所について、壁面の位置の制限を追加します。具体的には、赤塗りの四角で記載した新宿中央通り沿道において道路幅員12m以上である1号壁面を追加します。

もう一つは、白抜き赤四角で記載した旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画地において、新宿中央通りを除いた部分に道路幅員12m未満である2号壁面を追加します。

計画図2の右側の図をご覧ください。

1号壁面、2号壁面ともに建築物の高さ50m未満の部分については、0.3mの壁面後退、建築物の高さ50m以上の部分については、3mの壁面後退としています。

表の②及び④から⑥までの項目については、記載に変更はありませんが、先ほどご説明した新宿中央通り沿道などに壁面の位置の制限を追加することに伴い、沿道の敷地が新たに制限の対象となります。

3枚目をご覧ください。

項目⑦-1から⑩までについて、こちらも新宿中央通り沿道の敷地が新たに制限や緩和の対象となります。

まず、項目⑦-1及び⑦-2の容積率の最高限度をご覧ください。

今回の地区計画の変更に合わせ、対象敷地について、より適切で分かりやすい表現に変更しております。具体的には、変更前に「1号壁面」としていたものを「前面道路幅員が12m以上」とし、「2号壁面」としていたものを「全ての前面道路幅員が12m未満」と記載を変更しています。

このように表記することで、例えば複数の道路に接道し、1号壁面にも2号壁面にも面している場合、その中に、前面道路の幅員が12m以上の道路があれば、⑦-1の容積率の緩和を受けられることが分かるような記載としております。

項目⑦-1容積率の最高限度について、変更後である右側の表をご覧ください。

旧メトロ会館等の開発計画に伴い、企画提案のあったB地区に関わる容積率の緩和について記載を追加しています。

対象敷地をB地区としている部分をご覧ください。

必須項目である歩道状空地の整備や、賑わい施設の導入をすることで、容積率50%を緩和するとともに、敷地面積20分の1以上の滞留空間を整備する建築物、敷地面積以上の床面積の宿泊施設を整備する建築物、環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合、容積率150%を緩和し、合わせて200%の容積率の緩和が可能となります。

その下、⑧から⑩の項目については変更ありません。

ここで旧メトロ会館等の開発計画について、参考資料1を使ってご説明させていただきます。

参考資料1をご覧ください。

こちらの資料は、旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画の概要です。

左側、1、計画地及び2、計画概要については、ご覧のとおりです。

右側をご覧ください。

3、公共貢献の内容です。

1の滞留空間の整備については重複しますので、説明は割愛します。

2の宿泊施設の整備については、断面図に記載のように、中高層フロアに宿泊施設を設けることとしています。

3の賑わい施設の整備については、低層階に設けることとしています。

4の環境負荷低減と防災の取組については、環境負荷低減に資する建物の整備や災害時における情報発信を行うこととしています。

その下はイメージパースです。左のパースは計画地の南西側、武蔵野通りから見たもの、右は北側の新宿中央通りから見たものとなっております。

続いて、参考資料2をご覧ください。

こちらは新宿駅東口地区街並み再生方針（概要）の抜粋となっています。

左上、公共貢献に基づく容積率の割増しの図をご覧ください。

左側の2つ、①と②については、これまで新宿通りやモア二番街沿道において活用している項目で、今回の変更により、新宿中央通り沿道においても活用する内容です。

B地区の開発計画については、開発計画ごとの合意形成によるもので、右から2つ目、③の敷地面積900m²以上で、公共貢献に基づき合計で上限200%の割増しを受けられるものです。

右側の公共貢献の概要について示している表をご覧ください。

黄色に着色している箇所がB地区の公共貢献の内容及び容積率の割増しの内訳です。

必須aの賑わい施設で割増し50%、選択Cから宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設で割増し100%、地上や地下の滞留空間で割増し30%、環境負荷の低減に資する建築物で割増し20%となっています。

それでは、資料4-1にお戻りください。

4、地区計画の変更原案の縦覧、意見書の受付及び説明会についてです。

縦覧、意見書受付を記載の期間で行いました。

説明会は、10月16日木曜に、昼の部、夜の部の2回開催しました。会場は記載のとおりです。

最後に、5、今後のスケジュールです。

来年1月に地区計画の変更案を決定し、2月に地区計画の変更案の公告、縦覧、意見書受付及び説明会を行った上で、4月頃に本都市計画審議会でご審議いただき、都市計画変更、決定・告示をしていきたいと考えています。その後の6月に地区計画の地区整備計画の内容の一部について、建築条例に定めてまいりたいと考えています。こちらについては議会の議決事項となっておりるので、第2回定例会に付議させていただき、同月に施行していきたいと考えております。

報告は以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

この件は、今日は報告で、4月の都市計画審議会で審議という形になります。

この4番目の案件につきましてご質問、ご意見などありましたら、よろしくお願ひいたします。

沢田委員。

○沢田委員 資料4-2の地区の区分ということで、要は今回のホテルの建て替えですか、そこに該当するところがB地区で、それ以外のところをA地区というふうにしているんですが、これ以降、例えばB地区のような計画が出てきたときに、そこがぼこぼこと、こういう感じで次々こんな形になっていくんでしょうか。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

今おっしゃったように、この企画提案型、こちらを受けた場合は、これがBの1とBの2と呼ぶのか、C地区と呼ぶのか決めていませんが、こちらのように、B地区のように増えていくということになっております。

○沢田委員 今回の都市計画変更は、いわゆる街並み再生方針にのっとっての最初の企画提案型であるということだと思います。そもそも、私は度々意見を申し上げてきましたが、参考資料2にありますように、賑わい施設とか、これを誘導すれば50%の容積率の割増しだということですが、誘導しなくとも賑わい施設になるような地域だと思うので、もともとここもホテルだったわけで、それも宿泊施設にすれば上限100%の容積率、割増しだということは、何か通常造っている建物と今の現状と変わりないのに、それをやれば割増し率が150%もつくというやり方自体がおかしいんじゃないかと言つてきました。

ただ、空地をつくる、滞留空間とかをつくるというのは、防災上も非常に大事なことだと思うので、そういうのは、まさに地域貢献的な意味合いになるかと思うんですけども、公共貢献というにはどうかなという部分と、逆に、これこそ公共貢献かなと思うところの割増し率のほうがむしろ低かったりということで、ちょっと疑問を感じます。

今回の空地という点で、公共的な滞留空間ということで、ビルの周辺での取つてあるんですが、図面上かなり狭いと見える部分もあり、これは本当に滞留空間としてどのくらい有効なものなんでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

こちらの滞留空間を整備していただくに当たって、一応基準のようなものがあり、地上に関しましては、接道の延長の2分の1以上、幅員2m以上、かつ高さ4m以上ということで一定の基準を設けさせていただいております。

○沢田委員 そうすると、この滞留空間というのが、例えば災害時とかにどんなふうな活用が見込まれるんでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

災害時もそうですし、ふだん、このまちは回遊性の問題がありますので、人がたたずんでいただいたり、ちょっと休憩していただいたり、そういう形で活用していただきたいと考えております。

○沢田委員 災害時であるとか、あと交通が止まってしまったりとかしたときに、どうしても人がたくさんあふれてしまうということが心配される地域ですので、こういう空間が必要なんだと思うんですが、それを建物自体がどれくらいの耐震構造になっているかとか、そういうことにもよるのかもしれません、人がたくさん集まるような容積率の緩和をしておきながら、この空間というのが、そこら辺でも少し矛盾を感じるところがありますので、それは意見として申し上げたいと思います。

とりあえず以上です。

○中川会長 ありがとうございました。

他、いかがでしょうか。

松本委員。

○松本委員 ちょっと質問なんですが、この滞留空間というのは、出来上がった後、何も物を置かないというか、どういう使われるのでしょうか。もう純粹に広場的になっているのか、何か中の活動が外へ出てきてしまう可能性があるのか。運用上どうなんでしょうか。

○中川会長 課長。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

こちらは、一応、新宿駅東口地区街並み再生方針において内容を定めさせていただきまして、日常一般に公開される滞留空間として位置づけるということで、誰でも入ってもいいですよというイメージになっております。

先ほどありましたように、回遊性にいろいろ課題がありますので、少し休憩していただいたり、たたずんでいただくということもありますけれども、また、どういう使い方をするとかというのも事業者さんと協議しながら有効に使っていきたいと考えております。

○中川会長 よろしいですか。

○松本委員 いや、結局、何か平生に、事実上、商業活動に使えちゃうみたいな感じだと意味がないというふうにちょっと思いまして、本当に滞留専用になっているのか、なるのかどうかというのがちょっと気になりました。

○中川会長 今の点はいかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 ふだん人が回遊に使っていただけたり、滞留していただけるという意味で、物を置いて人が通れなくなってしまうとか、そういうことがないようにしていただきたいなと考えています。

○中川会長 滞留空間とは何かというのは、どこか手引書でもいいんですけれども、そこら辺である程度明示していて、滯留空間だったらベンチはあるんでしょうねと思うときもあるわけですよね。そうじゃなければ、単なる公開空地じゃないのかと。単なる公開空地は地域貢献には該当しないんじゃないのかみたいな話になってしまふため、この滞留空間は、どういうしつらえがあればいいか。

ここでいうと、滯留空間の1は、ホテルのエントランス部分なんですね。単なるホテルのエントランス部分が滯留空間であって、ではそこに誰でも、いつもたむろしても、ホテル側は何も言わないんでしょうねというような話も出てきてしまうため、滯留空間はどういうものなのかというのをどこかに提示しておく必要があると思います。手引書等に滞留空間はこういう形態を取ってくださいよみたいな例示を出しておかないと、公開空地と滞留空間が一緒なら、これまでの公開空地は全部、滯留空間だから地域貢献でしょうと言わされたらば、止めようがなくなってしまうので。そこら辺はぜひ工夫しないと、いろんな使われ方をしちゃうと思うので、ぜひお願いします。

公開空地は管理者が止めることができますが、ここは閉鎖することができない空間だみたいな、そういうことも含めてやらなければ、いざというときにそこに入れない。公開空地は入れないときもあるけれども、滞留空間は、いざというときも入れますというような、入れるようなしつらえにしてくださいみたいな、何かそこら辺をどこかで示す。それから、ここに示してあるからということで、提案型であったとしても事業者に分かりやすく伝わるようにしないと、事業者はいろんな工夫をされてきますので、ぜひ検討していただければということです。

特には、今日の段階では結構ですが、他、いかがでしょうか。

○倉田会長職務代理 今のことと関係して、今回も地区計画の中で地区施設というのを決めているわけですが、これもあくまでも位置とエリアを決めているだけであって、それ以上は、

それがどういうものになるかということについては、ほとんど言及していないわけです。

それで、これまで私はこの場でも申し上げているんですが、やはり地区計画というのは、あくまで枠組みを決めるものであって、その中身を実際にどういうものになるかということは、ほとんどここでは誘導していないということなので、そういう意味では、やはり必ず地区計画をかけるときには、もうガイドラインみたいなものとセットで地区計画を決めていかないといけないと思います。ここでも私も少し関わって誘導方針なんかを決めましたが、まちがそういった形になっていかないということは、いろんなケースを見ていて分かるので、やはりこれはぜひ地区計画を決めるときに、セットでそういったガイドライン、デザインガイドラインとも言いますが、多くの地区はそういうことをやっているので、ぜひ今回も地区計画だけで終わらせるんじゃなくて、ガイドラインもワンセットで決めていくというようなことを、ぜひやっていただきたいと思います。

そうすることによって、どういうところが地域貢献するのかということも見えてくるわけですから、それは全体にやることですけれども、そのあたりをぜひやっていただければなと。それも、できればガイドラインは地元と一緒にになってつくっていくというようなことが、地区計画はかなり法的な裏づけがあるから強制力がありますけれども、ガイドラインというのは必ずしもそうでなくとも、できればこういうふうに持っていたほうがいいというようなことで、そういうものをつくっておくということは非常に大事じゃないかなと思うので、今日の議論とはちょっと別ですけれども、ぜひそれを考えていただけたらなと思っています。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当です。

今おっしゃったように、事業者の方が計画される際に新宿駅東口地区の地区計画のパンフレットと現在ホームページでも公開されています街並み再生方針に基づく新宿駅東口地区地区計画の活用の手引き、こちらがございます。

こちらも今回の変更に合わせて改訂を予定しています、この中で、今、**倉田委員**おっしゃったように、地区計画の内容だけでは書き切れないような、今の滞留空間であったりそういうものについて、具体的なものを書いていきたいと考えております。

○倉田会長職務代理 必ずしも僕は地区計画の手引だけじゃ十分じゃないと思っていて、あくまでも地区計画の手引であれば、ここで言われているような地区施設というのは、こういうことを配慮しなさいぐらいでとどまっちゃうわけですよね。

それ以外にも、まちづくりを進めていく上で非常に大事なことというのを、やはりこの中できちっとガイドラインのような形で、全体に対してまず定めておくということも大事じゃない

かなという気がします。ガイドラインのような形で定めておくことで、今回のようにいろんな開発が時間をかけて続していく中でも、やはり常にガイドラインがあることによって一貫した整備がなされていく、少なくとも同じ方向を向いて整備がなされていくということが実現すると思います。これはよくできたまちというか、多くのまちはそういうことをちゃんとやっていけるということで、ぜひこの新宿駅東口地区においてもやってほしいなと思っています。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

倉田委員がおっしゃるとおり、地元の団体とも話し合いながら、どんな空間デザインがいいか検討しながら考えていきたいと考えております。

○中川会長 手引等ができたらば、参考のためにこの都市計画審議会でも配付していただければありがたいなと思いますので、よろしくお願ひいたします。

他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

この案件については、先ほど申しましたが、4月に実際の審議ということになりますので、よろしくお願ひいたします。

日程第二 その他・連絡事項

○中川会長 時間が15分、お約束よりも延びておりますが、次に日程第二、その他・連絡事項です。

前回の10月に開催した第224回都市計画審議会の議事録については、**遠藤委員**に署名をお願いいたします。

本日の議事録については、**松本委員**にお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

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。

次回の開催についてでございます。現時点では、令和8年1月23日金曜日の午後2時からを予定しています。さらに、その次の回に関しましては、今のところ3月12日午後2時から、会場は通常と異なりまして、西新宿一丁目にある新宿ファーストウエストを予定しています。詳しくは、後日開催通知を発送いたします。

なお、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く予定です。個人情報に当たる部分等を除いて、ホームページに公開してまいります。また、本日の説明資料につきまし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 ありがとうございます。

1月23日は、ここ、本庁舎5階の大会議室ですね。

○事務局（都市計画主査） はい。

○中川会長 それで3月12日が西口の新宿ファーストウェストになるということですので、予定のほどよろしくお願ひいたします。それぞれ午後2時からの開催を予定しておりますので、よろしくお願ひいたします。よろしいでしょうか。

それでは、本日の都市計画審議会は、ここで閉会といたします。

どうも大変ありがとうございました。

午後3時46分閉会