

第228回

新宿区都市計画審議会議事録

令和8年4月24日

新宿区都市計画部都市計画課

第228回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和8年4月24日

出席した委員

**倉田直道、中川義英、中村盟、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、臼池啓明（代理：福田交通課長）、沼尾昭仁、
小田桐信吉、東章司、土屋晴行**

欠席した委員

遠藤新、高野吉太郎、増田雅秀、村木美貴

議事日程

日程第一 審議案件

議案第406号 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案について
(区決定)

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後1時59分開会

○中川会長 それでは、ただいまから第228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、**遠藤委員、村木委員、高野委員、増田委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署長の**臼池委員**は、新しくご就任いただきましたが、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**福田様**に代理出席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。

併せて、机上のマイクについて説明します。

発言前には、マイクの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いいたします。発言後は、同じく前面ボタンを押し、マイクの先端の光が消えたことをご確認ください。発言後にはスイッチを切るのをお忘れないようお願いいたします。

事務局からは以上です。

○中川会長 それでは、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。議事日程表をご覧ください。

日程第一、審議案件、議案第406号 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案について。区決定のものになります。

日程第二、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、A4片面1枚の資料です。

次に、審議案件に関する資料です。

資料1が、議案第406号に関する資料です。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ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-2、A3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。

次に、資料1-4、A4ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-5、A4ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-6、A4両面1枚です。

次に、参考資料1、A3片面1枚です。

最後に、参考資料2、A3ホチキス留めの資料です。

以上が本日の案件に関する資料です。

その他に、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。都市マスタープランとまちづくり戦略プランです。

また、最新の委員名簿も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。

配付資料、よろしいですね。皆様のお手元に行っていると思います。

それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、審議案件が1件です。

会議は、3時頃の終了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願いいたします。

それでは、議事に入ります。

日程第一 審議案件

議案第406号 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案について
(区決定)

○中川会長 議案第406号 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。

それでは、議案第406号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 それでは、議案第406号、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案についてご説明いたします。

資料1-1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。

下から2行目をご覧ください。

令和7年10月に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、本年2月12日からは、地区計画の変更案の公告、縦覧、意見書受付等を行ったところです。

3、地区計画の変更案についてです。

資料の1－2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、変更はございません。

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を定めます。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ますのが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、右側は変更後となり、変更案の内容です。こちらは、A地区、B地区の共通の内容です。

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、内容に変更はございません。

表の項目②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は、壁面の位置の制限を追加いたします。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未満の壁面については、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、記載に変更ございませんが、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。

次に、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、敷地面積の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ございません。

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、右が北側の新宿中央通りから見たものとなっています。

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、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、資料の1-1にお戻りください。

4、地区計画の変更案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会についてです。

公告を本年2月12日に行い、縦覧、意見書の受付を記載の期間で行いました。意見の件数は12件、1名です。後ほど、資料の1-5で意見書の要旨等をご説明します。

説明会は、2月13日の金曜日に、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。参加者数は、昼の部25名、夜の部11名で、計36名でした。意見等の件数は2件で、後ほど資料の1-6で説明会での意見や質問要旨等についてご説明いたします。

それでは、まず資料の1-5をご覧ください。

地区計画の都市計画変更案に関する意見書の要旨と区の考え方です。

意見書の提出者は1名、件数は12件です。内訳は、地区計画の都市計画変更案に関する意見が6件、その他の意見が6件でした。

2ページ目以降が意見書の要旨と区の考え方です。幾つかご説明させていただきます。

2ページ目をご覧ください。

3番です。1つ目の意見書の要旨は、B地区の開発計画では、北西の角に既存の建築物が残ることになる。都市計画は100年程度の計画であることから、共同建替えの交渉も時間を掛けて進める必要がある。よって、B地区を新たに設けて、更なる規制緩和をする変更案には反対する。

区の考え方です。ご意見として伺います。新宿駅東口地区では、土地の有効利用などの観点から共同化を促進していますが、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等による界限性についても重要な要素だと考えているため、共同化と合わせて多様な規模の建築物の

建替えを促進していくこととしています。そのため、必ずしも街区全体を共同化しなくてはならないとは考えていません。当該敷地については、開発事業者の方で協議をした結果、整わなかったと聞いています。

次に、3ページをご覧ください。

5番です。2つ目の意見書の要旨は、地区計画の規制の範囲で最大の容積率の建物が作られ、その使い方は建築物の所有者、利用者によって、市場原理に従い決められるように思われる。その結果、大きな建築物になればなるほど、建築物の使い方は似たようになり、建築物が1つの街のようになり、新宿と渋谷の建築物に違いが少なくなる。また、世界中の大都市は似たようになり、海外から旅行者を当てにした観光立国の国際競争には勝てないのではないか。

区の考え方です。ご意見として伺います。新宿駅東口地区は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、幹線道路や公共交通機関等の都市基盤が充実しており、百貨店や老舗、名店等が集まる国内有数の商業集積地です。また、国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されています。区が、平成31年3月に策定した「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」では、国際集客都市の形成と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を図ることで「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現を進めることとしています。また、令和5年3月に策定した「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」では、新宿三丁目駅周辺について、まちの将来像を「新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点『新宿追分』」とし、新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」を誘導していくとともに、全域で回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間（本地区における湾曲した通り、丁字路、敷地内の貫通通路や滞留空間による回遊性や、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等により、界限性と新たな体験のある歩いて楽しい空間）」を誘導していくこととしています。これらを踏まえ、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、方針付図に位置付ける幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークにおいて賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりを目指しています。

次に、資料1-6をご覧ください。

地区計画の都市計画変更案に関する説明会の意見・質問要旨と回答要旨です。

2、意見・質問の件数及び意見等への対応をご覧ください。

意見等の件数は2件で、内訳は、地区計画の都市計画変更案に関する意見等が2件でした。

裏面をご覧ください。説明会の意見・質問要旨と回答要旨です。

1番をご覧ください。意見・質問要旨は、なぜ今回の変更でB地区を新しく設けたのか。地区区分を新しく分けなければならなかったのかといったご質問です。

これに対する回答要旨として、新宿駅東口地区の街並み再生方針では、開発計画ごとの企画提案により、公共貢献に基づく容積率の割増しを地区計画に定めることができることとしています。この度、事業者から企画提案があった開発計画について、適用できる地区を示すため、新たな地区を設けB地区としました。なお、地区計画の計画書に記載している目標や方針、地区整備計画の内容については、容積率の最高限度の項目の第5項（指定容積率に200%を加えることが可能とする記載）を除き、A地区とB地区ともに共通のものです。

それでは、資料1-1にお戻りください。

最後に、5、今後のスケジュールです。

本審議会で審議いただいた後に、予定では今月中に都市計画変更の決定・告示を考えています。その後、6月の第2回区議会定例会にて建築条例の一部改正、施行を予定しております。

以上で説明を終わります。ご審議のほどをよろしくお願いします。

○中川会長 ありがとうございます。 それでは、ご質問、ご意見などございましたら、ご発言くださいますようお願いいたします。

東委員。

○東委員 よろしくお願いします。

話が複雑で難しいので、僕の理解と確認も含めて、お話をさせていただければと思います。新宿駅東口の地区計画自体は、もともと雑多なビルで古くなっていて、防災・耐震面で問題があるまちに対して建替えを進めたい、そのために容積率のボーナスを与えることで建替えを進めていきたいという方針だったと思います。

それがもともと敷地面積450m²以上の開発についてやっていたものが、昨年100m²以上でも小さいボーナスを与えるという形に変わってきたというのが、僕が見た限りでの理解です。新宿駅の駅前というのは、渋谷や池袋に比べると小規模の地権者の方がすごく多くて、そして強くて、なかなか大きいまとまりがつくりづらいのが特徴だというのが調べたら出てきて、それがなかなか建替えが進まないというネガティブな面もあるし、一方で言うと、小さいビルがいっぱいあることで、新宿駅東口地区にあるような名店がいっぱい並んでいて、昔からあるジャズ喫茶とか、そういったものがいっぱいある魅力づくりのポジティブな面と、その両方があると思うんですね。

それに対して、何とか建替えと安全面を進めていこうというのが昨年までの都市計画の話だったかと僕は理解しているんですが、今回説明されたB地区については、それとまた逆の方向の、すごく大きい1,200m²の開発についての提案だと思います。一番最後にご説明があった、なぜB地区というものが必要なのかというのは、僕もちょっと引っかかったところであって、900m²以上のところに容積率のボーナスを200%、要は容積率のボーナスというのは土地の価格が上がることに直結するので、土地のオーナーからすると、とてもうれしい。しかしボーナスが与えられることがあるとしたら、できるだけ公平性というものは気を遣わなければならないはずだと思うんですね。恐らく気は遣われてはいるんでしょうけれども、ただ今回、B地区として新しい地区を設定して、単一の事業だけに対して地区を設定して、そこに200%のボーナスを出すというのは、外形的になかなか公平に見えないところがあるんじゃないかなと思うんです。

それは、先ほど説明で、A地区もまとめて200%の緩和の上限がありますというふうに書かれていたんですが、地区全体に900m²を超えた場合は200%ありだよとしちゃえば、わざわざB地区なんかつくらずにそういうこともできたと思うんですけれども、今回、特別に1つの事業に対してB地区を設定するというのが、どうも不公平に見えるのではないかということについて、お聞きします。今日、もし出席されている先生方で特別な知見がある方、いらっしゃればと思ったんですけれども、その不公平に見える点、全体を200%のボーナスをつけるというふうにしなかったことに対して、どうなのかなというのが1つ目の質問です。

2つ目は、先ほどお話しした、小さいビルがいっぱいあるというのが新宿の繁華街の魅力になっていると思うんですね。ニュースを見ると、新宿三丁目の歴史あるジャズバーが6月に閉店すると。そこも小さい店だからやってこられたというか、そういう雑多な部分がすごくあったからこそその新宿の魅力というのがあったんだと思います。それは一個にまとめなくても、小さな地権者の方々でも、お客が集まるまち、魅力あるまちだからそれをやってこられたし、それが新宿の特徴になっていたんじゃないかなと思うんですね。

それと建替えを進めて敷地の共同化をやろうとするときに、どうしても小さいものであった魅力が再現しづらい。別にそれをつぶしちゃえばいいとか、そういう話ではないのは分かっているんですけれども、その魅力が失われちゃう部分があるんじゃないかと思います。それに対しての気遣いとか、こうしたらいんじゃないかというのが何かないのかなというのが、2つ目です。

最後に、僕は公募区民委員ということで、区民の代表としてここにいるんですけれども、区

民の代表といえば、もうここにいらっしゃる区議の先生方が区民の代表なので、恐らく今回の内容についても地域の方々の声とかは聞かれていると思います。

都市計画って、なかなか新宿に住んでいる人間からすると遠い話で、理解しづらいというか、繁華街と自分らの暮らしはすごく遠く感じちゃうので、なかなか実感が少ない。ただ、何年か前にあった新宿駅の東西自由通路なんていうのはすごい話題になって、あれはもうすばらしい成果だと僕は思っています。都市計画だけじゃなくて、JRさんとか地権者の方々とかと一緒にやってあいうことができて、まちの繁華街にもすごく変わりができて、そういった区民の目というか、意見ができるだけあって、反映されて、それで区に愛される繁華街になるということはすごくいいことなんじゃないかなと思います。これは行政の方への質問じゃなくて、できれば参加されている区議の先生方が、うちのまちではこんなふうなことを言っているよみたいなことを、もし話が聞けたらなと思います。

その3点、よろしくお願いします。

○中川会長 地区全体で容積率のボーナスを設けて、B地区というのを特に定めなくてもというあたりについては、新宿駅東口のところでの建替えがどう進んでいるのかとか、その進め方の問題だとか、そういったことなども関係してくるかとは思いますが、それについて区のほう、いかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 ご意見ありがとうございます。

まず最初のご意見の、より大きな建物に対して、大きな容積率の割増しがあるというお話でした。

こちらのほう、参考資料の2をご覧ください。

こちら、見ていただきますと、ご覧のとおり左のほう、公共貢献に基づく容積率の割増しについて記載しています。こちら、左のほうの敷地面積100㎡から450㎡については50%、450㎡以上については、通りごとの合意形成で上限100%で、先ほど**東委員**のおっしゃったとおり、900㎡以上については上限200%というふうになっております。

こちらについて、より大きなものに対しての割増しが不公平ではないかというご意見でした。公共貢献の選択肢、アルファベットのAからCの例えば選択肢Cを見ていただきますと、交通の共同荷さばき駐車場の施設や、地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターがございます。小さい建物では整備が難しいものについては、大きな建物で整備していただいて、貢献項目を整備することにより容積率の割増しを受けるといった制度になっております。

次に、小さなビルに対する気遣いというお話だったんですけれども、まさに先ほどご案内し

ていただいたとおり、敷地面積が100m²以上から450m²未満、こちらについても容積率の割増しを受けられます。また、小さい建物については、セットバック0.3mを0.1mの緩和措置があるとか、そういうことを設けさせていただきまして、小さなビルに対する気遣いというものについてはさせていただいているというふうに考えております。

○東委員 全てA地区で、その規制をやればいいのに、わざわざB地区という設定をしちゃうと不公平に見えちゃうんじゃないかなという点についてはいかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長

こちら、B地区という名前になってはいるんですけども、最後に説明会のご意見であったとおり、基本的な内容については共通になっております。この容積率の部分だけが違うところで、区分するというので、便宜上はA地区、B地区と名前を変えさせていただいているといったところでございます。

○中川会長 いかがですか。

○東委員 ありがとうございます。

一般的に地区計画というのは、僕の狭い範囲の記憶だと、例えば街並みをそろえとか、極端なことを言うと大倉山のエルム通りのように色を揃えとか、多少ナンセンスなこともあるとは思いますが、そういったもので特徴をつくるという認識だったんですが、先ほどの回答の中で、多様なボリュームが新宿らしいというご意見が、僕はすごい新鮮だなと思いました。建物の高さをそろえとか、壁面をそろえとか、そういったものが都市計画と言われることが多いイメージがあるんですけども、それを、小さかったら10cm、20cmちょっと出してい、大きいと30cm下げなきゃいけない。壁もそろえないし、高さもでかいのが建つのと小さいのが新宿らしいんだという価値観は、視点としてはすごく面白いと思います。

できれば、そこにもう一声、そのばらばらさが格好いいと思っていますという感性的なデザインの意見が加わると、本当にそう思うかどうか僕は分かりませんが、高いのと小さいのがばらばらにある新宿こそ格好いいんだよという意見までいただけると、「へえ、そういう見方があるんだ」と思えるので、何かそういうのが出たらいいなと思いました。ありがとうございます。

○中川会長 それが格好いいかどうかというのは、判断しづらいところはあるかと思いますが、なかなか共同化しづらいというのが新宿駅東口の特徴で、個別の敷地を共同化していくようなことが地権者等のところでもあれば、まだ変わる方向があるけれども、今の状況の中で、より耐震化であるとか建物の建替え等を進めていくとすれば、どういう方法があるかというこ

とで、この場合も、それぞれの視点も、それぞれの地元といろいろと話しながら段階的に進んできているところがある。

中央通り等のところも、今回初めて壁面のセットバックというのが入って、それは、その周りの人たちとのいろいろな話の中においてまとまってきている。ですから、そういう意味で一個一個追加されてくるような中で、地元のご意見を伺いながら、それから全体としての整合性というのを取りながら進めていこう。ただ、一遍に、ついつい街区単位でもう開発しちゃいましょうとかというようなことになると、新宿駅東口のよさというものがなかなかなくなってしまうので、それぞれ果たして妥当かどうかということをチェックしながら進めていくというような方向で、この新宿駅東口のところは進んでいるかなというふうには思っておりますが、他の委員の方々からはいかがでしょうか。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

私も今、**東委員**がおっしゃっていたような疑問というのを感じていました。A地区の中で、このB地区だけ切り出して、ここで地区計画をかけていくということなんですけれども、そうすると今後、こういう形でA地区の中でB地区があって、今度C地区、D地区というふうに、どんどんそういうふうになっていくという予定なんでしょうか。事業者から提案があるごとに、そういうふうになっていくということでしょうか。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 先ほどありましたとおり、容積率が大きいものにするということで企画提案をしていただくということになります。新たな建物、大規模なものについては、より大きな貢献を提案していただいて建てていただくという形になります。

○沢田委員 今後、次々とC地区、D地区みたいな形で出てくるということですね。そうすると、私の地区計画のこれまでのイメージで言うと、ある程度の広さ、道路で囲まれた地域全体で何か大きな計画をするときに、近隣の意見もちゃんと聞きながら、近隣との調和を取れたまちづくりにするための手法を取るというイメージで捉えていたんですけれども、今回の計画は本当に単体みたいな形なんですよね。だからすごく違和感を感じてしまったわけなんですけれども、その中で、この資料1-2の2ページのところで言うと、これは壁面の位置の問題なんですけれども、これをやることによって、現状とどのように具体的に変わってくるのかというところを確認させてください。

ちょっと分かりにくかったですか。すみません。現状のルールがどうなっていて、これによ

って何を狙っているのでしょうか。もちろん、要するに歩道部分が広がったりとかはすると思うので、歩行者の空間が増えるとかということはあると思うんですけども、ただ、壁面を揃えていきたいから、こういうふうなことをやると思うんですけども、この沿道のところでもう既に建て替えが終わっているところがあったとしたら、そこはなかなかもう変わらないわけですよね、すぐには。ということで、どれくらいのスパンでそういうことを見ているのかというのも併せてお答えいただけるといいかなと思います。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長

まず、地区計画というのは、先ほど言った参考資料の2の新宿駅東口地区の街並み再生方針に基づいてつくらせていただいています。街並み再生方針も、新宿駅東口地区まちづくりビジョンなどをベースとして作成しました。その中で、新宿のまちをどうしていこうかということで、あくまでもまちの方と一緒に作成していったものでございます。

その中で、本地区は国内有数の商業集積地で、国内外から多数の来街者が訪れて、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点として発展が期待されているといった中で、やはりまだ建替えが思うように進まないといった現状がございます。容積率という制度ができる前に建った建物が建替えてしまうと小さくなってしまうという課題などによってなかなか思うように建替えが進んでいかないといったことがございます。先ほど言われたとおり、街並みのほうを揃えていくという課題もありますし、バリアフリーの課題がございます。ずっと国際的な商業地であるというのを維持するためにも建替えを進めていくということから、地区計画のほうをさせていただいております。

以上です。

○土屋委員 すみません。ちょっと私の理解がついていないんですけども、統一的な考え方があって、それに当てはめると今回はここになりますよということだけであって、B地区に対してだけ特別規定を設けたわけじゃないというのが私の理解なんですけれども、それで間違いないですか。

○中川会長 今の点、いかがですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 おっしゃるとおりです。

○土屋委員 統一的な見解なんだけれども、今回のことは当てはまります、ここに該当しますということで、B地区とかということを名づけるから混同しちゃうような気がするんですけども、どうでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 おっしゃるとおり、基本的にはこの街並み再生方針に基

づいて、ルールは全て共通です。今回、便宜上B地区というふうにさせていただいたので、確かに分かりづらかったと思います。

○新宿駅周辺整備担当部長 B地区というふうに名づけているところですけども、まず大きな考え方として同じなんですけど、1つ言いますと、容積率について、ここの地区は、他の地区と違って200%プラスすることができるという形になっていることを計画書に書いているんですが、それがB地区というところではA地区と比べて制限が変わってきております。制限が変わるということで、B地区という地区を分けているというところがございます。

先ほどもともと方針が決まっている内容じゃないかということに関して、そのとおりだと申し上げたのは、街並み再生方針というものがございまして、それに基づいて定めるものなので、考え方としては、企画提案が出されれば、その方針に基づいて定めていくものですが、今回B地区として定めたのは、その中でも、この方針に基づく容積率の考え方について、B地区のみについては特別な貢献をすることによって割増しができるという仕組みになっているものですから、地区として分けているというところがございます。

それで、先ほど今後もというお話、今後もそういう地区が出てくるのかというところで申し上げますと、同じような形で、この参考資料2に出ています、この表の左側のほうの③とか④、こういった形の容積の割増しをしたいというところが提案として出てくると、通常の一般的なところよりもさらに容積の上乗せがされるというところで、何地区になるかというのは、例えばC地区になるのか、D地区になるのか、B1になるかB2になるとか、地区名は別ですけども、新たな地区が生じる、出てくるということは可能性としてはあるということでございます。

補足させていただきました。

○中川会長 いかがですか。

○東委員 ということは、B地区はボーナスの量がやっぱり違うということ。

○新宿駅周辺整備担当部長 容積率の上限ということでボーナスというお話だと思うんですが、それについて言いますと、A地区と比べるとB地区は違う、というところがございます。

○土屋委員 そのボーナスのつけ方というのは、それも統一的な基準があるんですか。それとも今回に限ってということなんでしょうか。

○新宿駅周辺整備担当部長 その統一的な基準というのが、参考資料2ということで街並み再生方針の概要というのがございますが、これが既に令和6年に東京都のほうで決定しているものでございますが、こちらのほうの左側のほうに容積率、限度がどのような形になるかというのが出ていますが、これが基本的な基準として定めているものでございまして、この範囲の中

で、それぞれ地区計画としては定めていくというものでございます。

○東委員 説明ありがとうございます。東京都決定の街並み再生方針のほうで地区計画の全体ルールの概要が書かれていて、新宿区がその詳細を地区計画で決定する。今回は、その地区計画の決定を区でやるというのは、東京都の概要の範囲内であるけれども、新宿区がボーナスを、容積率を増やすということを決定するというご説明だったかなと思うんですが、地区計画の変更というのは、たしか地権者の方がリクエストできる、要求できると、僕が何か見た資料には書いてありました。なので、今回も地権者の方々がまとまって、地区計画を変更してくださいという提案があったんだと思うんです。それは別にいいことだと思いますが、今回、このB地区の決定が単一の事業で、しかもここまで図面が進んでいるということは、あるデベロッパーの方がもう結構進めて一緒にやってきたものであるから、住民発というよりも、どうしても企業発に見えてしまいます。その企業発でもうけようとする形で、土地の価格を上げるために区がオーケーしたよという形に見えがちじゃないかというのが、僕の言う公平性への気遣いももうちょっとあったほうがいいんじゃないかというお話なんですね。いかがでしょうか。

○中川会長 企画提案型で、この上限200%というのが成り立っているというのは確かな話ですね。それで、今後上限300%の案件が出てくるのかどうかはまた別だけれども、企画提案で900㎡以上の敷地が、この新宿駅東口で出てきた場合には、同じような、このB2だか何だかというようなものは出てくるということはある得とは思いますが、どこが提案しているというあたりも含めて、何かありますか。

○新宿駅周辺整備担当部長

先ほどの**東委員**の話の中で、街並み再生方針について、私が先ほど東京都が定めたという事実だけ申し上げたんですが、それですと東京都が一方向的に定めたような形に、聞こえてしまったかもしれないんですが、これは地元の方々と再三議論してこういうものをつくり上げて、区のほうで案をつくって東京都に提出してという、そういう過程を踏んでいるものです。そういう地元の方々の声などもしっかり聞いた上でつくっているものですから、定め方としては、地区計画などと同じように地域の方々の声を聞いているというものであるというところは、まず申し上げさせていただきます。

それから、企業の提案で容積率の上乗せというようなお話があったかと思うんですが、私どもとしては、やはりその地権者の方々の提案ということで、それはそこにお住まいということでの住民とおっしゃっているのか、ちょっとその辺は分かりませんが、企業の方でも、やはりそこで活動されている方ですし、そういう方々の提案であろうと、地権者の方の提案と

いうことであれば、同じようにそれぞれ大事に受け止めさせていただきたいと考えておりますので、企業の方だから違うとかという形ではなく、平等に扱わせていただきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

○中川会長 いかがでしょうか。

沢田委員。

○沢田委員 先ほどの続きなんですけれども、資料1-2の3ページ目のところ、ここが一番重要で、なおかつ私が引っかかっているところです。変更点が、今さんざん議論があったように、敷地面積900m²以上なので、このB地区については必須で50%上乗せをする部分の他に、またさらにプラス150%ということで、ここには宿泊施設とかと書いてありますけれども、まさにホテルとかを建てれば、その分はもう容積率が緩和されて、マックス200%の上乗せがありますよということになっています。街並み再生方針の議論をしたときもさんざん申し上げましたが、新宿駅東口地区は誘導しなくても賑わい施設というのはできる地域なので、そもそも賑わい施設を入れれば容積率を緩和をするというのは、おかしいんじゃないかというふうに言ってきました。今回まさにホテルであったところにホテルを造ると、それで緩和をするということになると、まさにこの事業者の都合のいい、やりたいようにやれる、そのために規制緩和をして容積率をアップするというにほかならないわけで、この街並み再生方針がこの審議会で議論して決まったときに、もう、すぐその直後に、このB地区の計画が図面も含めてぱっとすぐ出てきたわけなんです。

だから、そういう事業者の方々にとってみれば、もうこれができれば、すぐに地区計画の提案をする予定で着々と準備がされていたんだろうなというふうに思うんですが、やっぱり今そんなに規制を緩和をしていって、どんどん建物を高いのを建てるのはどうなのかというのは、一般の区民の皆さんの中でもやっぱり環境問題とか関心が高まっているので、やっぱりそういうことに対する抵抗感というのはすごくあるのと、それから、ホテルに関して言えば、今オーバーツーリズムということで、区民の皆さんも非常に住環境が荒らされるというか、そういう状況があるんですね。特に住宅地における宿泊事業などが行われている現状がありますので、そういうことがますます起こっているんですけれども、そういうこともある中で、やっぱりここまで緩和をして宿泊施設を誘致しなければいけないものだろうかというふうに、一般の区民の方も思われる方はいらっしゃるんじゃないかなと思います。

私は、こういう緩和の仕方というのはよくないというふうに思っておりますので、今回のこ

の地区計画ということには反対です。

○中川会長 豊島委員。

○豊島委員 ありがとうございます。

ご発言いただいている委員の皆さんは、もう前提が分かった上でお話されていると思うんですけども、先ほど**東委員**からも、ちょっと誤解を受けるかもしれないみたいな発言もあったので、事務局側としては、一からこれを全部説明していたら、とてもじゃないけれども、この説明だけで何時間もかかっちゃうということだから、省いているのは分かります。

まず確認なんですけれども、例えば今回のB地区に関する企画提案ということに関して、突然降って湧いてきた企画提案を了承しているというようなニュアンスがあるけれども、私も今回ちょっと遡っていろいろ資料を見ていく中で、まず新宿駅東口地区まちづくりビジョン、これは2019年3月に策定されたものです。まちづくりビジョンの39ページに各主体の役割という図が書いてあるんですけども、その図がすごく分かりやすいなとは思っているんです。

この新宿駅東口地区のまちづくりに関して、主体がまず3つあるわけです。地権者・事業者というくくりと、地元まちづくり組織と、そして行政。この3者で段階的な建替えの将来像であるとか、あるいはまちの運営の将来像、あとその他ということで、今後どういうスキームでやっていくかというのが図で示されています。今回の企画提案に関しては、まさにここの図にしっかり書かれているとおり、段階的な建て替えによる将来像の実現というところに、まず地権者、事業者からまちづくりビジョンに基づく地区計画等の検討、合意形成というのがあった後、合意が形成された通りにおける地区計画の地権者案の作成、それが今度は地元まちづくり組織に移って、地権者案を取りまとめ、地区計画の地元案を作成して、それが行政のほうに移って、地元案を基に都市計画手続きを行い、地区計画を決定と。まさに今回、今議題に挙がっている話というのは、このフローチャートのとおりだと思うんです。これ、まず私の認識は間違っていないですか。確認です。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今回の例につきましては、34ページのこの大規模開発による将来像の実現の1個下のほうになります。

○豊島委員 いずれにせよフローチャートに書かれている内容のとおりなわけですね。

ごめんなさい、会長。この39ページに書かれているフローチャートの図にある内容のとおりということでもいいわけですね。私、指摘したのが、通りごとというんじゃなくて、大規模開発の将来像のほうになるわけですかね。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 補足させていただくと、中央通りのところが上の「通り

ごとに取り組む将来像の実現」で、企画提案型のほうが下の大規模開発ということですので、言っていることは概ね合っていると思います。

○豊島委員 分かりました。だから、突然降って湧いてきた事業者が自分たちに有利になるように企画を持ってきて、それに基づいて地区計画を変更するということではなく、もともとこういったスキームがある中で、今回のB地区というのが企画提案で出てきて、今議論をしているという認識でいいですね。

先ほど大きな建物のほうが容積率が緩和されて有利になるみたいな話もあったんだけど、区の今回議案上程されている話が、何も企業の利益優先するために何か提案しているということではないということを、ちゃんとまず明らかにした上で議論したいので、ちょっとここは質疑させてほしいんです。まちづくりビジョンの9ページ。ここに既存不適格建物について記載がありますよね。現在の容積率が、要するに制限が定められる前にできた建物を建替えるとき、新しい容積率の制限になると不適切であるというふうになる建物というのが、2019年の時点で東口地区には25.9%あるということですよ。まずそこは間違っていないですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 おっしゃるとおりです。

○豊島委員 その円グラフの下を見てもらうと、超過容積率と敷地面積の分布図が載っています。敷地面積が大きい、例えば1,000㎡以上のところも幾つか容積率超過しているのがプロットされているけれども、一番超過容積率がたくさんプロットされているのって敷地面積が小さいほうですよ、この図でいうと。ということはこれ、何を意味しているということなんですか。解説というか解釈してもらえますか、事務局のほうで。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 より小さい建物のほうが、建て替えるときに現状よりも小さくなってしまうということです。

○豊島委員 ありがとうございます。ここまで遡って説明している時間はもちろんないだろうし、決して何か特定の事業者に有利に働かすために今回の議案が上程されているわけではないというのは、ご参加いただいている委員の皆様も当然知った上でのことだと思うんですが、そういうふうに見えちゃうということに関しては私も気にしたところです。そういうふうに見えてしまう、だけれどもそうじゃないんだということは、しっかりまずここで明らかにした上で議論していきたいなと思うんです。先ほど、**東委員**から区議は区民の代表なので、区民の皆さん、どう思っているのかというお話がありました。もちろん、私はこうやって都市計画審議会の委員に選ばれて議論をしていますということは、支援いただいている方とか、あるいはまちの中の雑談でお話はしています。だけれども、やっぱりそこでいただいた意見、例えば

Nイコール1とか2とか3の意見を全部の区民の意見として受けて動くのは、私はそれは区議会議員の仕事ではないと思っています。やはり選挙で区民の皆さんから負託を受けた以上は、私のこれまでの見識と、もちろん区民の皆さんのお声を基に、それぞれ私が議員として、政治家としてしっかり責任を持って判断をし、発言をし、決定をしていくというのが区議の仕事かなと私は思っているんです。

その上で、やはり今回の地区計画の案においては、これはやっぱり住宅地とは訳が違うんですよ。それはもう大前提です。先ほど、何もしなくても新宿は栄えるとおっしゃっていましたが、都市間の競争ってそんなに甘いものじゃないですからね。何もしなければ、やっぱり衰退していきますよ。そこでまたそういう話をすると、企業との利権だ何だとか余計な話を変に広がっちゃうのが嫌だから、私もそういう話はしませんけれども、やっぱりしっかりと、今回においては、ちゃんとまちの皆さん、要するに地権者、事業者、地元のまちづくり組織の方とお話をした上で出てきている案ですから、これはやっぱり私はしっかり採択すべきであるというふうに考えます。

以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

他、ご意見、ご質問ございますか。

ひやま委員。

○ひやま委員 この間のいろんなお話をお聞きしてまして、まず最初に疑問が出たのもごもっともだなというのがありまして、このA地区というのがエリアが広過ぎるわけですよ、再開発に対してのエリアの指定としては。だから、これだけ共同のところで、これを画一的にというのは絶対無理なわけですよ。これだけの地権者の方々が、いろんな考えの方々がいて、それぞれの用途があつてということになるわけですから。でも、A地区やB地区といったこの表記の仕方が悪いんですよ。要するに新宿駅東口、まさに日本有数の一大商業集積地域において、それだけの所有者の方がいて、地権者の方がいて、様々なビジネスが展開され、まさに新宿の地域経済を支える企業がここに集積されていて、その人たちが画一的なことに対してイエスと言うわけではないんですよ。そういった中でこの表記の仕方というのが、なかなかちょっと誤解を生んじゃったのかなという気がするし、私は、このA地区の中でこの後もC地区、D地区みたいな形で出てくるというふうに当然思っております。

ただ、そういった中で今、**豊島議員**のご質疑、分かりやすかったんですけども、この中で、いわゆるこの地域の地権者の意見を最優先しながら、どのような形でこの新宿駅東口に対

して行政はリードしていこうとしていくのかというふうなところだと思うんですね。今回、様々な意見が出ましたが、新宿区18km²の土地の中で、いろんな用途の地域があるわけですよ。この新宿駅東口は、まさに新宿ならではの本当に商業集積地であって住宅地ではありませんので、ここをどういうふうにしていくかによって、極端な話を言ってしまうと、新宿区の将来、もつのかもたないのかまで影響する地域だと思っております。

そういった中で、ここに宿泊施設が出来るとかオーバーツーリズムとか、先ほどいろんな話がありましたけれども、住宅の中における宿泊施設は確かに迷惑施設となっていますけれども、この集積地域において、人の多い、1日の乗降客数が300万人前後と言われている新宿駅周辺において、ここで全ての宿泊、観光客の皆さんとかの宿泊を受け入れるぐらいの気概でやっただけであれば、新宿におけるオーバーツーリズムの一つは解決できるんじゃないかとも思います。ぜひともこういった形で、地域の方のニーズ、要望、要するに新宿区の一流の企業が集まっている、その経営者の判断に対して新宿区はバックアップしていくべきですし、そういった中でこういったものをしっかりと進めていく。

ただ、一方的に調和の取れないまちづくりというのは問題がありますので、そこはやはりいろんな機会で議論していくという前提でやっていけばよろしいんじゃないかと思いますので、これは賛成いたします。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

○東委員 何度もすみません。今、お2人の話を聞いて納得することもかなりありました。ありがとうございます。

僕、最後に聞きたいのは技術的な質問です。900m²を超えるとより大きな容積率の緩和ができるとなると、890m²まで集まり、あと10m²入れれば何とかかなと思うと、不定形じゃなくて、ちょっと変な形でも、ここを敷地にしちゃえというのが出てくるのが目に浮かぶんですね。恐らく建築確認を出すときに敷地の形なんていうのは制限できないですから、そうなったときに、何か明らかにその900m²を超えるためにむちゃして変な形で申請しちゃうとか、そういったことが想定できるんですが、そういったことというのは、何かブレーキをかけることはできるものなんですか。

○中川会長 今の点、いかがですか。建築確認との関係もあるかもしれませんが、敷地形状に関しての話になってきますけれども。

○新宿駅周辺整備担当部長 建築の関係というところで話がありましたけれども、敷地に関

して言いますと、まず基本としては、やはり建築主がどのような形で設定されるかというところが大原則になりますので、それに基づいていただくということになります。基本的に地区計画ではその敷地の面積要件を定めているだけで、敷地形状がこういうものは駄目だということを定めているわけではありませんので、900㎡なら900㎡というその数字、それによって判断するというのが基本ということになってきます。

ただ、これは都市計画の話で、建築確認の際の話になりますと、本当にそれを一敷地として見られるかというのは個別で判断するということになりますけれども、基本的にはここでは、特に定めとしては面積要件を定めているだけということになりますので、個々の例に関しては、やはりそのケース、ケースで判断という場合も出てくるかもしれないということぐらいしか、ちょっと今の時点でお答えができないというところでございます。

○中川会長 どうでしょうか。課長のほう、補足で。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 やはり企画提案型ですので、もともとこちらの場所、商業地域で建物が敷地いっぱい建っているということで、そういういびつな敷地ができるということ自体は、なかなか考えづらいということがまずあるんですけども、そうは言っても、企画提案されていった中で、もしそういう敷地が出てきてしまった場合には、なるべくそちらの敷地の解消をするように働きかけていきたいと考えております。

○土屋委員 もう一つ、最後に質問です。さきほどB地区だけでなくC地区とかD地区と今後出てくる可能性もあるという話で、そのときに、おまえは気に入らないから、もう容積率は減らすんだと、ボーナスを支給するんじゃなくてマイナスのボーナスという考え方は、そこまで勝手にはやっていないんだよということでもよろしいですね。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 おっしゃるとおりです。

○土屋委員 ありがとうございます。

○中川会長 他、いかがでしょうか。

1つの地区計画の枠の中でいろんな場所がある。そのうちの1つということだと思うんですけども、その検討、それから地区計画の範囲といいますか、地区計画として企画提案型のものが今回新たに加わって、具体的な例として加わってきていると。その場所というのをどういう表現で示すのかという、これ、街区としてやるとまた面倒くさくなってくるんだと思うんですね、何々街区というような名称だと。

○森本委員 資料1-2の3ページ目が大変分かりやすくまとめているものですが、この右側のところにB地区というような特定のものが入っています。恐らくここはB地区ではなく

て企画提案地区というのが多分妥当だと思うんですね。つまり、全てを対象とする、Aと今呼んでいる、対象地域の中で企画提案地区がありました、この企画提案地区は、こういう条件をクリアすれば企画提案として我々は地区計画として認めますよということだけを実は議論しているわけであって、AとかBを議論しているわけでは私は全くないというふうに理解しているんですけども、そういう理解でよろしいでしょうか。

○中川会長 今回の理解について。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 おっしゃるとおりでございます。

○中川会長 どうでしょうか。地区区分のこの名称について。

○副区長 今いただいたご意見、本当にごもっともでございます。今回、A地区、B地区というのは、言ってみれば、形式的なものでございますので、今最後にいただいたご意見を踏まえて、**沢田委員**からもございましたとおり、今後ともやはり街並み再生方針に基づいて、敷地を少し大きめに取って、みんなで協力して合築していこうという機運が高まってくる地区については、容積をちゃんと獲得していただいて、当然必要な公共公益施設も備えていただくという中で、私ども、防災力の強化など、新宿駅の東口のまちがもう全体的にすばらしいまちになるように、他の地区にも負けないように、未来があるようにというようなことでやっていきたいと思っております。表記は次回以降、少しちょっと工夫させていただきたいと思います。

本日、非常に表記が分かりにくいというお叱りを多くの委員の皆さんからいただきましたので、それについてはおわび申し上げますけれども、何とか本日はお認めいただいた上で、次回以降の修正ということで対応させていただきたいんですが、いかがでございましょうか。

○中川会長 今のようなご提案もあって、本日はB地区で通していただくけれども、今後いろんな案件も出るので、例えばということですが、企画提案地区みたいな表現に持っていく。企画提案地区も、これ、2種類出てきますけれどもね。2種類といいますか、上限200%のものと上限300%のものがあるけれども、大きくは、これまでの一般に決めているものとの違いは、この地区は企画提案地区になっていると。それを本日の段階ではB地区とするけれども、庁内のコンセンサスをこの先、得た段階で、他の案件が出た場合であるとかといったようなときに、この名称を変えるというようなことかと思いますが、そういう理解でよろしいでしょうか、区のほうは。その余地があると、誤解を与えないようにする余地はあるということかと思いますが、区ので。

他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、まだ明確な判断がつかないという方もいるかと思いますが、一つは、今の話を

付帯意見として、この都市計画審議会としてつけるということですが、その点についてはいかがでしょうか。それとも、あとはこの案について賛成か反対かということで採決を取るのと、どちらがよろしいでしょうか。

○沢田委員 私は、先ほども申し上げたとおり、このA地区かB地区かという呼び名の問題ではなくて、そもそもの考え方の問題で反対をしているので、付帯意見をつけるのは別に構わないと思うんですけども、いずれにしても私は、その付帯意見がついたところで反対をせざるを得ないと思っておりますので、そのようにお取り計らいいただければと思います。

○中川会長 分かりました。

それでは、この審議案件につきまして、この審議会としてのお考えを取りまとめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○中川会長 それでは、この案件について賛成の方、挙手願います。

〔賛成者挙手〕

○中川会長 反対の方、挙手願います。

〔反対者挙手〕

○中川会長 賛成13、反対2の賛成多数ということで、この案件は支障なしとしたいと思います。

それから、このB地区という名称については、再度検討を願うということで私のほうでまとめさせていただき、その点だけを付帯意見としてつけさせていただきたいと考えておりますが、それでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○中川会長 ありがとうございます。

日程第二 その他・連絡事項

○中川会長 それでは、その次に移りたいと思いますが、日程第2、その他・連絡事項ということですが、前回3月の第227回の都市計画審議会の議事録については、**森本委員**に本日署名いただきますので、よろしくお願いいたします。

また、本日の議事録につきましては、**三栖委員**にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

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。

今回の開催ですが、今のところ令和8年7月22日水曜日、午後2時からを予定しています。詳しくは後日開催通知を発送し、ご案内させていただきます。

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き、個人情報に当たる部分を除きホームページに公開する予定です。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 ありがとうございます。

今回は7月22日という、暑くなっていなければいいんですが、7月22日ということですので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日はここで閉会いたします。どうもありがとうございました。

午後3時24分閉会