

東京都新宿区都市計画審議会議事録

(平成二十一年七月十七日)

第一四六回新宿区都市計画審議会
開催年月日・平成二十一年七月十七日

出席した委員

戸沼幸市、喜多崇介、大崎秀夫、千歳壽一、倉田直道、加藤仁、
長沼卓司、金井修一、根本二郎、小野きみ子、とよしま正雄、
下村治生、立延哲夫（代理：藤木交通課長）、野原英司（代理
：齋藤生活安全担当係長）、栗原千恵子

欠席した委員

石川幹子、中川義英、窪田亜矢、西脇克治、あざみ民栄

議事日程

日程第一 審議案件

議案第二六五号 新宿区都市計画審議会会長の選出等につい
て

日程第二 報告案件

市谷柳町地区地区計画について

その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後一時十八分開会

折戸都市計画課長 皆様、こんにちは。時間になりましたの
で、ただいまより第一四六回新宿区都市計画審議会を開催いた

します。本日、開会に際しまして司会を務めさせていただきます
す都市計画課長の折戸でございます。よろしく願いましたま
す。

本日は、二年ごとの任期の改選時期に当たる最初の審議
会ということでございます。六月三十日付の任期満了に伴いま
して、七月一日付で新しい委員の方を任命させていただきます
た。これより、各委員に新宿区長が任命書をお渡しいたします
ので、区長、よろしく願いたします。

〔区長より各委員へ任命書を手交〕

折戸都市計画課長 それでは、ここで、任命に際しまして、
区長よりごあいさつをいただきます。よろしく願いましたま
す。

中山区長 皆様、お忙しい中、また暑い中お集まりをいた
きましてありがとうございます。区長の中山弘子でございます。
ただいま皆様のお手元に、この七月一日からの新宿区都市計
画審議会委員の任命書をお渡しいたしました。まず、皆様に委
員をお引き受けいただきましたこと、心から御礼を申し上げます。

区民代表の委員の皆様は、今回、公募により十三名の中から
選出されました。日ごろより地域のまちづくりで御活躍され
ていることと存じますが、その経験を生かし、区民の目線で審議
をしていただけるものと大変期待をしております。どうぞよろ
しく願いたします。

また、新たに学識経験者の委員としてお迎えした倉田委員、
窪田委員は、新宿のまちも熟知されており、都市計画や景観、
環境の分野で研究を進められ、御活躍されていらっしゃる方で

ございます。その知見、学識をぜひ新宿のまちづくりに生かしていただき、積極的な発言や審議をいただきたいと期待をしております。

新宿区の都市計画行政につきましては、平成十八年三月に絶対高さ制限を区内の八割に導入いたしました。また、環境、景観の維持と開発の調和を旨指してまいりました。また、十八年七月には、新宿区都市マスタープランを策定すべく当審議会に諮問をし、委員の皆様の活発、熱心な審議を経て、十九年二月に答申をいただきました。区では、いただいた答申をもとに、総合計画として十九年十二月に策定をしたところでございます。また、昨年度は、西新宿五丁目中央北地区や西富久地区の再開発事業に伴う地区計画や、神楽坂のまちの風情を残す保全型の地区計画、また、おとめ山自然園公園の隣接地取得に伴う都市計画公園の変更などについて活発に御審議をいただいたところでございます。

このように、新宿区では、高齢化の進展や地球環境問題の深刻化などを背景に、開発と保全のバランスを図り、新宿の個性や地域住民のまちづくり活動を生かしながら、環境や景観に配慮をして都市計画行政を進めているところでございます。

本年度も、住民のまちづくりの成果として定める地区計画や、おとめ山自然園公園の都市計画公園の拡張など、さまざまな案件を御審議いただくことと思っております。どうぞ、見識ある公正な立場で十分な審議をお願い申し上げます。そして、新宿区の将来を見据えた都市計画行政に適正な判断と御助言をいただきますよう、お願いいたします。

委員の任命に当たりまして、ごあいさつさせていただきます

た。皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

折戸都市計画課長 それでは、改めまして、都市計画審議会委員の皆様並びに幹事など職員を紹介させていただきますと思います。

お名前をお呼びいたしますので、その場でお立ちいただきたいと思います。お手元にお配りいたしました新宿区都市計画審議会委員名簿を御参照いただきたいと思います。

初めに、一号委員、学識経験者の委員の皆様から御紹介させていただきます。石川幹子委員ですが、本日は欠席ということでございます。続きまして、喜多崇介委員でございます。千歳壽一委員です。戸沼幸市委員ですが、所用で遅れるということでもう少ししたら到着されると思います。中川義英委員ですが、本日は所用のため欠席でございます。倉田直道委員でございます。窪田亜矢委員ですが、本日は所用のため欠席させていただきます。加藤仁委員でございます。長沼卓司委員です。金井修一委員です。

続きまして、二号委員ということで区議会議員の皆様でございます。下村治生委員でございます。とよしま正雄委員です。あざみ民栄委員ですが、まだお見えになっていないようです。小野きみ子委員です。根本二郎委員です。

次に、三号委員ということで関係行政機関の方でございます。新宿警察署長の立延哲夫委員です。本日は、代理でございます。藤木交通課長がお見えでございます。新宿消防署長の野原英司委員でございます。本日は、代理でございます。斎藤生活安全担当係長さんがお見えでございます。

次に、第四号委員でございますが、新宿区民の委員でございます

ます。まず、新宿区町会連合会会長であります大崎秀夫委員でございます。続きまして、公募委員の方々でございます。公募委員につきましては、当区に一年以上居住している二十歳以上の方から幅広く公募を行い、その結果、十三名の応募がございました。論文と面接などの選考によりまして二名の方を備考させていただきました。まず、西脇克治委員でございますが、本日は海外出張中ということで欠席されております。次に、栗原千恵子委員でございます。

委員の方々の御紹介は以上でございます。皆様、どうぞよろしく願っています。

続きまして、幹事及び事務局の職員を紹介させていただきます。まず、幹事でございますが、総合政策部長の猿橋敏雄ですが、所用でまだお見えになっておりません。続きまして、健康部新宿区保健所長の福内恵子でございます。みどり土木部長の野崎清次でございます。教育委員会事務局次長の小柳俊彦でございます。当都市計画審議会の担当所管部長でございますが、都市計画部長の高橋信行でございます。

最後に、事務局の職員でございますが、私は、事務局を取りまとめおります都市計画課長の折戸でございます。次に、都市計画主査の内藤勉でございます。都市計画係主査の田中律子です。都市計画主事の並木瞳です。

幹事、事務局とも、委員の皆様方の御審議が円滑に進められるよう努めてまいりますので、どうぞよろしく願っています。

区長は、次の会議がございまして、ここで退席させていただきます。

中山区長 それでは、皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

〔区長退席〕

折戸都市計画課長 それでは、本日の議事と資料についての御確認をお願いいたします。

内藤都市計画主査 事務局でございます。それでは、本日の日程と配付資料の御確認をお願いいたします。

初めに、本日の日程でございますが、委員名簿の次に用意させていただきます。本日は、委員改選後初めての審議会でございます。日程第一の審議案件として、議案第二六五号、新宿区都市計画審議会長の選出等についてを議題にさせていただきます。次に、日程第二として報告案件、市谷柳町地区地区計画について事前の御報告を予定させていただきます。

資料の確認でございますが、議事日程表の次に、右上に一三という、原案に対する意見書、公告のときの資料を用意させていただきます。その次に、当都市計画審議会の条例及び規則を用意させていただきます。また、新しい委員につきましては、新宿区の都市マスタープラン並びに用途地域の地図等を封書に入れて用意させていただきます。なお、事前に資料一、一、二として、市谷柳町地区の地区計画についてという資料を送付させていただいておりますが、本日お持ちでしょうか。お持ちでなければ、事務局のほうで用意してございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい。資料の確認は以上でございます。

なお、お手元の発言用のマイクでございますが、お手元のボ

タンを押してグリーンの電気がつきましたら御発言いただきまして、終了時にはもう一度ボタンを押していただきますよう、よろしく願っています。

日程と資料等の確認については以上でございます。

日程第一

議案第二六五号 新宿区都市計画審議会会長の選出等につ

て

折戸都市計画課長 それでは、本日の議事に入らせていただきます。よろしくお願いいたします。

日程第一の審議案件でございますが、本審議会の会長の選出及び席の配置や進行についての取り決めをお願いしたいと思います。

会長の選出でございますが、事務局からの提案でございますが、最初に仮議長を選出させていただきます。仮議長のもとで会長をお決めいただくという形で進行させていただきますと思いますが、いかがでしょうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

折戸都市計画課長 ありがとうございます。御賛同いただきました。まず、仮議長を選出させていただきます。よろしくお願いいたします。

仮議長の選出でございますが、事務局に一任させていただきます。よろしいでしょうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

折戸都市計画課長 それでは、仮議長でございますが、千歳

委員、すみませんが、仮議長をお願いいたします。よろしくお願いたします。

千歳仮議長 ただいま事務局の方から指名をいただきました。千歳でございます。大変僭越ではございますが、暫時仮議長を務めさせていただきます。

それでは、議事に入らせていただきます。事務局の方から議題の宣言をお願いいたします。

内藤都市計画主査 事務局です。日程第一、議案第二六五号、新宿区都市計画審議会会長の選出等についてでございます。

千歳仮議長 会長の選出につきましては、新宿区都市計画審議会条例第五条では、「審議会に会長を置き、第三条第一項第一号の委員のうちから、委員の選挙により定める」とされております。

この第三条第一項第一号の委員と申しますのは、お手元の委員名簿のうち、上段の一号委員、学識経験者の枠に記載されており、委員の方でございます。その委員の中から会長をお決めいただくということになります。

どなたか立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。まだお見えになっていない委員もいるのでなんですけれども。あるいは、御推薦したい方があれば、どうぞ推薦していただきました。と思います。いかがでしょうか。どうぞ御遠慮なく言ってください。

はい、どうぞ。

喜多委員 今までの会長さんの戸沼さんですね、学識の経験でこの仕事のほうにも明るい方でございますから、またお願いしたらいかがかと、こう思いますけれども、いかがでしょうか。

しました資料一 一からと本日お配りいたしました意見書の要旨ということでございます。説明の内容については、こちらのスクリーンに映し出しますので、スクリーンのほうをあわせて御覧いただければと思います。佐藤景観と地区計画課長より御説明いたします。

佐藤景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の佐藤でございます。本案件でございます市谷柳町地区の地区計画の原案について、事前の説明ということで本日やらせていただきます。画面も映っていますので、失礼させていただいて座って説明させていただきます。

市谷柳町地区における地区計画原案については、この地区計画原案の作成を求める住民の方々から寄せられた意向を受けまして、地元での協議を重ねてまいった案件でございます。この内容につきましてはおおむねの合意ができましたので、地区計画の原案を区として作成することとなりました。

審議に先立ちまして、本日御報告させていただきます内容につきまして、以下のページの中で御説明させていただきます。

まず初めに、地区の位置でございます。大江戸線牛込柳町駅の近くにありまして、画面の赤枠で囲った部分でございます。

次に、地区の現状を写真等で御紹介したいと思っております。現状の写真の紹介を、と書かれています部分から、までをさせていただきますので、順番に説明させていただきます。

この場所は、地区の南側から大久保通り方面を見ている図でございます。外苑東通りの沿道で大久保東通り方面を見ているところでございます。この前面にございます道路の部分につきましては、拡幅事業により二十七メートル道路というふう

なる予定でございます。現在は、この写真にはありませんけれども、沿道では相当に更地が増えてきているという現状でございます。

次に、二つ目のポイントでございます。同じく外苑東通り沿いの部分で、というところから御説明させていただきます。この部分は、地区の南側から逆に曙橋方面を見ているところでございます。と逆の方向ということでございます。右側に外苑東通りの歩道がございます。この歩道につきましても、道路拡幅が行われた後には四・五メートルに拡幅されるという予定になってございます。現行ですと二メートルぐらいですかね。それが四・五メートルということになります。

次に、三番目の地点でございます。市谷柳町交差点の近くということでございます。この地点から先ほどと同じように曙橋方面を向いたところの現況でございます。南側から外苑東通りに沿って商店が横に張りついているという形になってございます。

次に、四枚目の写真でございます。この部分につきまして、大久保通り沿いで飯田橋のほうに向けて撮っている現況でございます。市谷柳町交差点よりは東側に入ったところの写真でございます。実際には、今の段階で、ここで撮った写真が、緑がいっぱいあるようですが、街路樹ではございませんで、これは個人の緑ということで、皆さんがプランターなどでやっている緑でございます。

次に、五番目の写真でございます。これは地区の内部に入ったところでございます。外苑東通りから西側に入った住宅地内の現況でございます。この地域は、この写真にありますとおり、

後背地に属する部分についてはかなり住宅が密集しております。防災上の課題も非常にあるということで、幅員としては一メートルあるかないかというような細街路が多数見受けられるというのが地域の現状でございます。

今回、そうした地域の現況をもとに、柳町の地区計画の区域を定めております。

画面に出ておりますのが地区計画の区域図でございます。まずこの地域ですが、市谷柳町の町会の区域とほぼ一致しております。面積は三・八ヘクタールということで、現況の用途地域等と地区区分を御説明させていただきます。

まず初めに、ピンク色の部分でございます。この部分については商業地域でございます。建ぺい率八〇、容積率五〇〇の地域でございます。次に、オレンジ色の部分でございます。上の部分で、近隣商業地域で、建ぺい率が八〇、容積率が四〇〇の地域でございます。この二つの商業系地域をもって幹線道路沿道地区という形で地区計画の中では区分させていただきます。

次に、残った部分でございますが、幹線道路から少し裏に入った黄色の部分でございます。ちよつと見にくいんですが、今ポインターが示している部分でございます。この部分につきましては、第一種住居地域、建ぺい率が六〇%、容積率が三〇〇の区域でございます。次に、緑色の区域でございます。非常に見にくくて申しわけないんですが、今ポインターで指している地域でございます。この部分につきましては、第一種中高層住居地域で、建ぺい率が六〇、容積率が三〇〇の地域でございます。この二つの住居系地域をもって、地区計画の中では住宅地区という形で表記させていただいておりますので、よろしくお願

いいたします。

次に、上位計画の位置づけでございます。十九年十二月に改定した都市マスタープラン上でこの地域を位置づけているところでございます。都市マスタープランの中では、外苑東通りの沿道の部分については、幹線道路沿道整備地区または低中層個別改善地区として位置づけられているところでございます。幹線道路の整備促進や道路拡幅に伴う商店街を含む沿道のまちづくりをします。それともう一点、建築物の不燃化や共同化による防災機能の強化などが方針として定められている地域でございます。ちよつと画面が小さくて見にくいんですが、今申し上げたのは、緑の枠で囲われた、都市マスタープランの中に掲げられている方針でございます。

次に、この間の柳町地区のまちづくりの経過でございます。この地区では十六年三月にまちづくりの会というのを発足しております。この段階ではまだ準備会ということで、十回ほど勉強会を経て、十七年二月にまちづくり会という新しい組織として発足されました。その一カ月後なんですが、市谷柳町まちづくりについてという提言を区長に提出いただいております。十七年七月には、この会から外苑東通りの沿道のガイドプランの策定をしていただきまして、さらに、十九年七月には柳町のまちづくり構想というものを新宿区長に提出いただいているところでございます。また、外苑東通りの拡幅に伴う沿道の建て替えが進む中で、まちづくり構想では法的な規制ができないということがございました。法に基づいたルールとして地区計画を検討したいということで検討を重ねてまいりました。その検討の成果が二十一年二月に要望書という形でまとめられて、地区計

画をしてほしいという趣旨の要望書が区長に提出されたところ
でございます。それを受けまして、区のほうでは、三月十五日
に素案の説明会をやらせていただきました。さらに、五月三十
一日には原案の説明会を行わせていただいた。また、六月一日
から原案の公告、また縦覧もさせていただいて、二十二日まで
に意見の受け付けを行ったところでございます。その際にいた
だいた意見は二通で、延べで署名人は五名ということござい
ます。この件につきましては、後ほど御説明させていただき
たいと思います。

次に、このまちの課題でございます。この課題で抽出され
ているものは、この間、柳町のまちづくり会のほうで検討いた
だいていたまちづくり構想として地域の方々が考えている課題
です。

まず、まちづくりのきつかけとなったのは、外苑東通りが片
側だけ拡幅されるという計画で、その際に、沿道にあった商店
街が活気が失われるんじゃないかというような危惧がされたこ
ろでございます。商店街の活気が失われないようにしたい、
人々が気持ちよく安全に行き来できるような道路にしていきた
いということが目標として確認されたところでございます。

さらに、拡幅に伴って中高層の建物がまちの環境や生活を壊
してしまふんじゃないかと。沿道に大きな建物が建ってしまう
ことでどうなっていくのかわからないということがございまし
たので、建て替えに際しては、周辺の環境に調和したまちづく
りに貢献するようなものを建設主に求めていきたいということ
でございます。

さらに、幹線道路から中に入りますと、先ほど写真でも御紹

介いたしましたとおり、建物が狭くて、かなり街路も狭いとこ
ろがございます。そうした意味では、地震や火災に対して安全
で、犯罪の起こりにくい安心なまちを目指す必要があるとい
うことで認識されていたところでございます。

その他に、歴史やまち並み、緑を大切にしていきたいとい
うような課題も提案いただいたところでございます。

こうしたことを受けまして、新宿区といたしましてこの地区
の原案として作成いたしました目標と方針について説明させて
いただきます。

まず、地区計画の名称でございます。市谷柳町地区地区計画
でございます。位置につきましては、市谷山伏町、市谷薬王寺
町、市谷柳町、原町一丁目の各地区内でございます。先ほど申
上げたように、市谷柳町の町会の区域を基本として、その他
の部分については、地区計画の区域境の部分です。面積は、先
ほどの繰り返しになりますが、三・八ヘクタールということ
でございます。

次に、目標でございます。幹線道路沿道の商業機能を維持し
てほしいという要望を受けまして、その維持・発展を図ると
もに、住宅地を後ろに抱えていますので、住宅地と商業地の調
和のとれたまちを目指していくんだということで、今回、目標
といたしましては、「快適で安心できるまち」、「土地の有効利
用と環境保全と災害に強いまち」、「歴史が息づき、人が集まり、
商店街が活性化できるまち」、「緑と潤いのあるまち」、「柳町独
自のまち並みと景観」という目標を設定させていただいたこ
ろでございます。

次に、土地利用の方針でございます。先ほど申し上げたよう

に、区分を二つに分けさせていただいております。幹線道路沿道の地区と、それを取り巻く住宅地区の二つの地区でございます。それぞれに土地利用の方針を定めさせていただいております。

まず、幹線道路沿道の地区でございますけれども、商業機能の維持・向上、ファミリー世帯が定住できる良好な中高層住宅の誘導による商業と住宅が調和した市街地及び地域コミュニティの形成という方針を立てていただいております。もう一点、外苑東通り沿いの良好な建築物の誘導と、安全で快適な歩行者空間及び賑わい軸の形成と安全で快適な空間の形成を図りたいというところでございます。

次に、住宅地区の方針でございます。個別住宅と中高層集合住宅が調和した良好な住宅地及び地域コミュニティの形成でございます。それから、この地域については防災・防犯上の配慮が必要ということで、防災・防犯への配慮、季節の花のあるまちづくりなど、だれもが安全・快適に住むことができる住環境の実現というものを土地利用の方針に掲げているところでございます。

次に、建物等の整備方針でございます。

商業地と居住地が調和した良好な市街地の形成を目指すとともに、地域の良好なコミュニティを維持するため用途制限を定めているものでございます。商業機能を維持し、沿道の活気と賑わいを確保するため、外苑東通りに面する建物の一階部分を初めとした低層階へ商業用途を誘導が建物の整備方針でございます。

次に、建物の密集を防止して、良好な住環境を確保するとい

うことで、敷地面積の最低限度を定めさせていただきます。

さらに、ゆとりある歩行者空間、緑と潤いのある市街地の実現のために、壁面の位置の制限を設けさせていただきます。

四点目は、賑わいと美観に配慮した建築物や広告物の誘導によって良好なまち並み景観を形成する。建築物自体については、形態や色彩、その他意匠などの制限を加えさせていただきます。

最後、五点目でございます。震災時のブロック塀などの倒壊によって被害が生じることがございます。そうしたものを防止すること。それから、死角があると防犯上問題があるということで、死角の解消により防犯性の向上をするために、垣、さくの構造の制限を加えさせていただくという地区計画でございます。

次に、地区計画原案の建築物に関する具体的なルールについて御説明させていただきます。

今回、建築物に関する制限を加えさせていただきましたのは、今画面にあります通り七点ほどでございます。まず一番目として、建物等の用途制限。二番目として、敷地の最低限度。三番目といたしましては、壁面位置の制限。四番目としては、壁面後退区域における工作物の設置制限でございます。五番目といたしましては、建築物の形態、色彩、その他意匠の制限でございます。六番目は、垣、さくの工作制限、七番目は、土地の利用の制限ということで、七点ほどの建築物に対する制限を設けたところでございます。

それぞれの制限につきまして、区分によって制限の内容が若干異なります。先ほど申し上げたように、沿道地区と住宅地区

に区分をさせていただいていますので、まず、赤で囲まれた部分の確認をお願いしたいと思います。都市計画道路の端から三十メートルの範囲内を幹線道路沿道地区として定めてございます。これは商業地域、近隣商業地域に該当する部分でございます。さらに、黄色で囲まれた部分につきましては、第一種住居地域、第一種中高層住居地域の部分で、この地域を住宅地区とすることでそれぞれ区分して制限を定めているところでございます。

次に、用途の制限について御説明させていただきます。

今申し上げた七点の中から、まず全地区共通の用途制限でございます。良好な地域のコミュニティの形成を図るために制限を設けさせていただくということでございます。三十戸以上の住戸を有する共同住宅等で、ファミリー世帯向けの住戸である専用面積四十平米以上の住戸数が総戸数の二分の一未満になつてしまうような建築物は禁止させていただく。簡単に言いますと、ワンルームマンションを規制する規定でございます。これにより、三十戸以上の住宅には、その半数以上がファミリー層の入れる四十平米以上の住戸が入るという制限でございます。

ただし書きがございまして、現に使用されている建物で本規定に適合しない分譲マンションがございまして、それを建て替えるときには、建て替え後の総住戸数が既存の建物の総戸数以下であれば建て替えることが可能というただし書きでございます。限られた延べ床面積を、戸数が多くなつてしましますと、一戸当たりの専用面積が当然小さくなつてしまうわけです。そうしますと、今まで例えば区分所有で所有されていたマンションの方々は、今までの専用面積がとれなくなつてしまうというよう

なこともございますので、一戸当たりの面積が小さくなつてしまつてことを防ぐという意味でこの規定を設けさせていただきました。しかしながら、この原案を出した後に、先ほど申し上げたように、都市計画原案への意見をいただいております。その意見を踏まえて、現在、このただし書き規定につきましては文言の修正を検討させていただいております。具体的な内容につきましては、後ほど御説明させていただきます。

次に、幹線道路沿道のみ適用する用途制限でございます。周辺の住宅地との調和を図るために、風俗営業法の第二条第二項第一号から第六号までの規定及び第六項の各号に該当する営業の用に供する建築物の建築を禁止します。具体的には、キャバクラですとか個室喫茶ですとかアダルトショップなどといったような建物は、背景に住宅地を持っているこの土地柄では建築は禁止させていただく。また、勝馬投票券の発売所や場外車券売り場といったようなもの、あるいはホテル、旅館、ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵または処理施設、倉庫業を営むことを目的とした倉庫の建築は禁止させていただくという規定となっております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度の説明でございます。これは全地区共通の項目でございます。今以上の建て込みを防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を六十五平米とさせていただきます。ただし、地区計画が決定する以前に六十五平米未満の敷地として建築物が建っているものがあります。その部分につきましては、そのままの敷地で建て替えることができるといったし書き規定でございます。

次に、壁面位置の後退についての制限でございます。この部

分につきましては、幹線道路沿道地区にのみ適用されるものでございます。外苑東通りの歩行者空間にゆとりを確保する、また、良好なまち並みを形成するため、建築物の壁面や門、塀などにつきましては、道路の境界線から〇・五メートル以上後退を指定させていただきます。敷地の奥行きが沿道の幅員の端から五メートルないという敷地も出てまいります。そうした、奥行きが五メートル未満のものにつきましては、この敷地部分については適用しないということで作らせていただきたい。

次に、これが、先ほど申し上げた、壁面後退の沿道の部分の位置でございます。赤いラインで示された部分に対して、先ほど申し上げた五十センチのセットバックを指定するものでございます。

次に、壁面後退の区域の工作物の設置の制限でございます。この部分につきましても、壁面後退を指定している幹線道路沿道区域にのみ指定されるものでございます。基本的な制限といましては、歩行者空間と景観のゆとりを創生するために、壁面後退区域には工作物は設置してはいけませんという規定でございます。ただ、次のようなものは例外として取り扱います。歩行者の安全を確保するために必要な施設、低木・草花などの植栽のための施設、公益上必要な施設ということで、これらは例外として取り扱わせていただく。

五番目に、建築物等の形態・意匠の制限でございます。二つございまして、まず全地区共通のものがございます。全地区共通のものにつきましては、建物の形態、意匠、色彩については、原色や華美なデザインは避けて、素材の種類や周辺環境との調和に配慮したものにします。それから、屋外広告物につきまして

は、けばけばしい色彩やネオンなどを避けて、周辺の環境と調和のとれたものにします。三番目といたしまして、配管類あるいは室外機、屋上に設置する設備等の位置や目隠しなどの工夫を行っていただいて、景観に配慮したものとするという制限でございます。

幹線道路につきましては、それらの制限にさらに加えて、低層階における店舗等の用に供する部分につきましては、沿道に対して開放的な意匠とし、連続する賑わい空間とするように工夫するという制限を加えているところでございます。

次に、垣、さくの制限でございます。これは全地区共通でございます。全地区において震災時にブロックが倒壊して被害を受けるといったようなことがないように、また、死角を解消して防犯性の向上に努めるということで、垣またはさくの構造については制限を定めさせていただきます。コンクリートブロックまたはこれに類するものを禁止し、目隠しをしないでください、倒れないようにしてくださいということですが、ただし、図柄のような六十センチ以下の部分については、制限には入りませんということでございます。

次に、土地利用の制限でございます。この部分につきましても全地域共通とさせていただきます。緑を増やして、歩行者からの景観に配慮するために、敷地内の道路に面する部分に緑化に努めてくださいということ制限をさせていただきます。

以上七つの制限を設けさせていただいている地区計画でございしますが、このうち条例を定めなければいけないものが三つほどあります。用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限の三つにつきましては、建築基準法に基づく条例として定

めて、建築確認申請を出した際にその審査の対象とさせていただきます。そうしたものは条例化をさせていただくということで、審査対象になります。

最後になりますけれども、今後のスケジュールでございます。画面上で書かれていますように、一番上が本日で、都市計画審議会のほうに原案の御報告をさせていただいております。これに先立って、原案の縦覧、意見の受け付けにおいて寄せられた御意見を踏まえて、地区計画の案をこれから作成させていただきます。八月下旬から九月の中旬にかけて都市計画の案を公告、縦覧をさせていただいて、案に対する意見を受け付けてまいります。その後、十月には都市計画審議会の審議をいただいで、十一月には都市計画として決定いただいで、さらに、十二月の第四回区議会定例会に建築条例の改正を提案したいというふうにご考えているところでございます。

画面のほうでの説明は以上でございますが、先ほど申し上げたように、この間、原案について二件ほど意見をいただいでございます。お手元にございます資料一 三が、今回、原案に対して寄せられた意見の要旨と区の見解でございます。

これが、先ほど申し上げた、都市計画原案として私どもが策定したものに対して寄せられた意見でございます。都市計画原案は、二十一年六月一日から二週間、公告、縦覧に供したところでございます。その際に寄せられた意見は二通五名というところでございます。意見の要旨は以下のとおりでございます。

まず初めに、賛成意見に関するものはありませんでした。二番目に、反対意見に関するものが、以下の二ページにわたりにして二通ほどございます。それから、最後に、その他の意見に

関するものというのはありませんでした。

反対意見に関するものが二件ほど出ております。ページをお戻りいただいで、二の(一)の部分でございます。地区整備計画の建築物等に関する事項の建築物の用途制限(一)というところで、資料一 二の二ページ目の(一)に該当する部分でございます。この部分につきまして、意見人が所有する分譲マンションは当該規定により既存不適格になってしまう。建築基準法の改正により、共用部分の床面積について容積率の緩和を受けられるという法律改正が実際に行われております。この部分につきまして、建て替えに当たり延べ床面積が四十平米以上の住戸を新たに増やすことができる。簡単に申し上げますと、建築基準法が改正されまして、用途をいっばい使っていないところは、建て替えのときには総戸数を増やすことができます。それがただし書きでは否定的に書いてあるということを御指摘になっているところでございます。この条文では住戸数の増加は認められないので、修正してくれないかという御意見が(一)のでございます。それに対しての区の見解としては、既存不適格となる建物で、過去の建築基準法の改正等の事情で容積率に余裕のある建物は、建て替え時に当然総戸数が増えることはあります。その上で、こうした点については、円滑なマンションの建て替えを促進する観点から配慮が必要だと判断し、今現在策定していました原案を変更しようということで考えています。次に、(一)の部分で、同じ方でございますけれども、この方の持つていらっしゃるマンションが、隣地と共同して建て替えを行う場合にも住戸数が当然増える。それを認めないという規定では困りますよという部分が一点目でございます。ま

た、相手側の方が提示していただいているのは、「四十平米以上の住戸数の二分の一以上」という規定を「四十平米以上の住戸数を三分の一以上」という御意見をいただいたところでございます。

まず一点目の部分につきましては、当該規定で共同して建て替える場合にも適用すべきものと考えておりますので、原案の変更を今後考えさせていただきたい。ただし、もう一点の御提示いただいている、「四十平米以上の住戸数を三分の一以上」に修正してほしいという規定の部分につきましては、区の見解といたしましては、この「四十平米以上の住戸数を二分の一以上」とした制限につきましては、この地域が良好な住宅地として守られて、ファミリー層を誘致したいということが原則でございましたので、ワンルームマンション条例より厳しい規制をしたものがございます。そういった点から、今回の御意見の、三分の一とすることについては考えられないということで、変更いたす考えはございません。

二ページ目に、「地区計画の取り消しを求める」と別の方からいただいたものがございます。本地区計画は、地区の地権者、利害関係者の要望ではなく、地権者、利害関係者の財産権を侵害するものであると。また、反対意見が提出されなくても、大多数の住民が要望しての地区計画とは考えられないため、地区計画に反対するというところで、地域の合意が得られていない、地権者の合意が得られていないという御意見をいただいたところでございます。この間、柳町まちづくり会という会が、地区計画に関する要望書の提出に先立って、区に提出しようとしている要望書の案を地区内の住民の方に全部送付をいたしました。

その上で説明会を行った上で、意見を募集した際に、ここにもございますような反対意見が二件寄せられました。それらの意見も再度検討して、可能な限り反映した上で区のほうに地区計画をつくってくださいという内容の要望書の提出をいただいたところでございます。区は、この要望書を受けまして、地区計画の案を策定いたしましたして、先ほどの御説明と重複しますが、三月十五日に素案の説明会、五月三十一日に原案の説明会、その説明会と同時に六月一日から意見の募集を行ってきたところでございます。その際に寄せられた意見が、このペーパーにございます二件でございますが、この（二）の意見をいただいた方はこの一件のみでありましたということでございます。

こうしたことから、私どもといたしましては、本地区計画は十分に周知と説明をしてきたもので、さらに地区の地権者、利害関係人の理解も得てきたものと理解しております。以上二件の寄せられた意見のうち、修正を加えるもの、あるいは修正を加えないで御意見として賜っただけというものという形で御報告させていただきます。

説明は以上です。

内藤都市計画主査 事務局でございます。以上で報告案件の御説明を終わらせていただきます。なお、報告案件の質疑につきましては新会長のもとで進めていただきたいと存じます。

恐れ入りますが、そういうことで、日程第一の審議案件のほうに戻らせていただきます。先ほど仮議長のもとで会長を選出させていただきました。会長には戸沼委員が選出されました。それでは、ここから先の議事につきましては、戸沼会長より進行をお願いいたします。今後のこの審議会の運営等につき

まして会長にお願いしたいと思えます。それでは、会長、よろしくお願いいたします。

日程第一

議案第二六五号 新宿区都市計画審議会会長の選出等について

戸沼会長 戸沼でございます。通常二時から新宿区は都市計画審議会をやっていたものですから、遅れて申しわけありません。どうぞよろしくお願いします。

新宿区も最近の経済動向等々があつて、まち自体の運営も何か少し変わってくるのではないかと。ソフトに限らずハード面も少しいろいろ変わるんじゃないかということなどがあつたので、今までと異なる新しいイメージの審議案件も出てくるのではないかというふうなことを思いますので、どうぞよろしくお願いします。できるだけ公平な運営を心がけたいと思えますので、どうぞよろしくお願いします。本日は初回なので、時間がかかりました。皆さんにも一言ずつ御抱負や御感想なりをいただきたいと思えますので、その点もよろしくお願いしたいと思います。新しい方も随分交代されたように思いますので、お話しただければというふうに思います。

早速ですが、当審議会の運営に関して取り決めをすべきことが一つ、二つございます。

一つは、会長代理の選出ということで、審議会条例の第五条第三項というのがございますが、「会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代行する」という規

定がございますので、会長代理については私の指名ということでございますので、前回同様、中川委員に会長代理をお願いしたいと思えます。よろしくお願いいたします。

内藤都市計画主査 事務局でございます。中川委員からは、お電話で、本日所用により欠席いたしますけれども、会長代理の指名をいただいたときにはお引き受けするという連絡が事前にごさいました。

戸沼会長 彼も大学の現役の先生ですので、今ちょうど学期末で、出てくるのが難儀なことと思えます。石川さんも窪田さんもきょうはお休みのようで、ちょうど学期末に入るものからそういうことだと思えます。

それから、委員の席次ですが、運営規則の第五条によつて「委員の議席は、あらかじめ、会長が定める」ということになつております。現在皆様のお座りいただいている座席を座席としてよろしいでしょうか。

「はい」と呼ぶ者あり

戸沼会長 はい。それもよろしく申し上げます。

それから、議事録の署名ということがございまして、会長ともう一人委員の方にお願ひするというのが運営規則でございますが、会長が指名する委員ということですが、私から左回りで順次議事録の署名人をお願いしていくというルールにしたいと思ひます。ただ、一番目の石川委員がきょうお休みですので、喜多委員にお願ひしますので、どうぞよろしくお願ひします。

それから、関係行政機関の出席でございますが、これは新宿警察の署長さんと新宿消防署長さんにお願ひしてありますが、職務上割合に緊急な御用がございまして欠席することもあつたと

思いますが、審議会の審議内容から考えまして、警察、消防に
関する問題は非常に重要ですので、審議会条例の第六条第四項
の規定によりまして、これまでどおり、関係職員の代理出席を
認めて、御意見を伺うということにしておりますので、これで
よろしいでしょうか。

「はい」と呼ぶ者あり」

戸沼会長 はい。その場合、代理ということなので、採決に
は加われないというルールがございますので、これも了承して
いただきますと思います。

それから、議事の進め方ですが、これも運営規則というのが
ございまして、第七条により議事の順序として、議題の宣言、
議案の説明、質疑応答、討議、採決という手順で行きます。関
連する議案については、第六条の二項により審議の順序を変更
したり、一括して説明、討議などをいただく場合がございます
ので、臨機応変にまいりますので、これもよろしくお願い
いたします。

審議会の運営は在来どおりでございますが、よろしく願
います。

それでは、日程第一の案件を終えて、次の案件に移りたい
と思っております。

~~~~~

## 日程第二

### 市谷柳町地区地区計画について

~~~~~

戸沼会長 きょうの案件の日程第二の報告案件、ただいま御
報告いただきました件についてですが、ただいまの報告案件で

御質疑等がございましたら、よろしく願います。いかがで
しょうか。小さな疑問点なりともどうぞ言っていたいただければと
いうふうに思います。

はい、どうぞ。

小野委員 この地区計画の区域というのがどうしてこんな不
自然なというか、変な格好なんですかね。でこぼこしなきゃな
らないんですか。

佐藤景観と地区計画課長 今、小野委員から御指摘のあつた
このエリアでございます。先ほども説明させていただきました
けれども、ほぼ柳町の町会と同じエリアになってございます。

この地区計画の策定に当たりましては、柳町のまちづくり協議
会という、町会を中心とした地域の方々から要望書をいただい
てございます。それを受けて、新宿区のほうで地区の地区計画
と区域の設定について考えてきたわけでございます。

内容といたしましては、この地区計画全体が規制型の地区計
画でございます。容積を緩和するとか、そういったことがなく、
規制をしていく地区計画。そういった場合には、地区外の住民
が住環境の悪影響を及ぼすものじゃなくて、地域の方々が御理
解をいただいた部分での規制型ということがまず一点大きな理
由と思っております。

もう一点は、区といたしましては、これは道路拡幅によつて
生まれてきた地区計画でございますので、今後、周辺の地域に
ついても地区計画の指定を呼びかけていって、地区計画の区域
を拡大することが当然必要になってくる。ただ、先にこの地
域からお声をいただいたので、先んじてこの地域に指定をさ
せていただくということで、確かに形は余りよろしくないとい

うふうには感じますけれども、地域の盛り上がりが非常に大事でございますし、規制型の地区計画の場合には、やはり皆さんがこれを我慢してでもいいまちをつくらうという意欲が非常に大切だというふうに考えておりますので、こういう形のエリア設定をさせていただいていきます。

小野委員 そうすると、今はこの地区だけだけでも、この形ですつと南北に延びていくということになるんですか、この地区計画が。

佐藤景観と地区計画課長 御指摘のとおり、外苑東通りが拡幅されて、上に延びていくわけでございます。そうした意味では、沿道のまち並みは常に一緒かと言われれば、そうではない部分もあります。例えば高低差があったり、そこに商業用途が張りつかなくなったりというような、それぞれの地域の特性がございます。それぞれの地域の特性に合わせて沿道の整備をしていかなければいけないというふうに考えてございます。

ただ、地区計画はやっぱり住民の合意形成が何よりも必要でございます。私ども、積極的に沿道の地域についても働きかけてまいります。沿道の方々の合意形成には非常に時間がかかったり、すぐにやったりという部分では差があるかと思えますけれども、今後も引き続きこの沿道の部分については、地区計画をつくっていきましようということでお呼びかけをしてまいる所存でございます。

戸沼会長 ほかにどうぞ。
はい、どうぞ。

千歳委員 柳町というと非常に懐かしいというか、昔いろいろ公害問題で有名だったというのと大分昔の話ですけども、こ

れは、最近では排ガス規制等々いろいろありますけれども、そんなことで環境はよくなっているんでしょうか。また、ここで南側だけ道路を拡幅して、そうすると、交通の流れが、北側まで全部抜ければいいわけですけども、抜けるまでの間でどういうことになるのかなというふうな、そんな不安をちょっと感じました。その辺どうなんでしょうか。

佐藤景観と地区計画課長 今御指摘のあったように、柳町、今は非常に落ちついた良好な住宅環境という部分はありますけれども、以前のお話は別にしまして、柳町地区自体が今回地区計画に当たってガイドプランを作成してきたり、構想をつくっていくという中では、まちの中に、自分たちのまちを自分たちで守ろうという強い意思があると思っております。そういった意味では、まち場の中でなかなか改善できない課題があったとしても、地域の合意が今すばらしく形成されているという部分を考えますと、この地区計画や道路計画をもって地域をよりよく改善していくことが多分実現できるんだらうというふうに期待しています。

千歳委員 地区計画というのは、たしか昭和五十五年に導入されたもので、まちの人が自分たちでやるうということ、非常に結構なことだと思えます。

あとは、要望といますか、かなりの地区で地区計画というのが進められていると思うんです。歴史もかなり経っていると思うんです。そうしますと、区内でも幾つかあると思うんですけども、過去に決めたので今こんなによくなったというようなコンクールみたいなものなんていうのはどうなんでしょうね。これはただの要望です。

戸沼会長 何かありましたら。はい、どうぞ。

佐藤景観と地区計画課長 今、十三地域で、地区計画の策定地域が広がってきています。以前との状態の違いというのは、例えば昔で言うと、街並み整備事業ですとか木賃事業ですとか、一定の整備手法を持った手法が消えていって、それが地区計画にかわってきたというのがこの間の経緯だと思えます。その上で、私、個人的に言えば、例えば保全型の地区計画で内藤町なんかはすばらしいなという思いはあります。ただ、その地区、地区にやっぱり課題がいろいろありまして、それを、例えばどこかを表彰すると、一生懸命考えていただいた区民の方々が、積み上げてきたものがどこかと比べられるという部分では余り競争原理のなじまない分野なのかなというふうには思います。そういう意味では、それぞれの地域の方が将来のことを考えて、こういうまちにしていきたいという部分を、都市マスタープランなどを背景に地域の課題を抽出して地道に積み上げていただくような方向が今の地区計画制度の立ち上げ方で、時間のかかることですが、私としては、表彰制度の創設という形ではなく、区と地域が一体になって進めていくんだというような部分にエネルギーを注ぎ込むのが使命かなというふうには思っております。遠い将来には、この地区計画がよくて、この地区計画がちよつとなというのが出てくることもあるかもしれません。ただ、その時点、その時点で将来を見据えた地区計画のあり方を皆さんと議論して区が決めていくというのが、一番まちづくりの将来を考える上では基本的なスタンスかなというふうには思っております。

戸沼会長 よろしいですか、大体。何か途中で疑問等がござ

いましたら、また事務局に言っていただければよろしいかと思

います。

その他・連絡事項

戸沼会長 それでは、恐れ入りますけれども、一人三分ぐら

いずつ、三時をめぐりして終わりたいと思えますけれども、皆さんの自己紹介も含めまして一言、都計審に対する考えなり課題なりをどうぞざつぱらんにお話しただきたい。

それでは、こつちから行って、喜多さん、お願いします。喜多さんのところは新宿大通りの最近の様子で、また丸井等が出店して。

喜多委員 こちらのほうが順番からいくと最初に申しわけないですけれども。まちづくりということ、それからまた、住民のための生活ということを考えますと、やはり、いかにあるべきかということは大変重要なところではないかなと思っております。ただ、それはやはり地元の人たちの、住んでいる方々の協力、いろいろんな方々の協力がなければできないのではないかなと思っております。私、商工会議所の代表で参っているわけでございます。皆さん、ひとつよろしくこれから御指導いただければと思っております。

戸沼会長 よろしく願います。

では、大崎委員、お願いします。

大崎委員 私も地域の連合会の会長をしているということ、私が住んでいた大久保通りなんですけれども、今、高層ビルがあちこち建っている。その件につきましてよく相談に来られる

んですが、今一番何が問題かというのと、ワンルームマンションの問題等が一番多いんですね。これももう少し、認可をおろすとき、ワンルームマンションに対して行政のほうがもう少し、十戸以内ならいいとか、そういうんじゃないかと、徹底して、戸数関係なく必ず管理人を置くというようなことをしてもらわないと。なぜそれを言うかといいますと、日常我々は生活をして、ごみが出ますね。そうすると、ワンルームマンションに住んでいる方々がその規則を守らないんですね。一番町会で困っているのはそれなんです。管理人が常時そこに住んでいけばそういうことはないんですが、一応管理人はいますよといつても、週に一回か二回しか来ないというような苦情が結構多いんですね。だから、私よく言うんですよ。これはやっぱり行政のほうで、そういう建築に対して、申請したとき、それをもっと厳しくしなきゃおかしいんじゃないかということは私よく言うんです。これは去年かな、やっぱり私そういうことを区のほうにお願いで、徐々に変わってきているんですが、なお一層これからは、ワンルームマンションについて、うちの町会と限らず、これは新宿区全体だと思えます。そういうことで、もう少し行政のほうもワンルームマンションについてもっと真剣に、戸数関係なく管理人をそこに住まわせるというような厳しいことをしていただかないと、これはいつになっても解決できないんです。そういう意味で、ひとつ私もこの審議会の一員としてお願いするわけです。以上です。

戸沼会長 ありがとうございます。
今おっしゃったようなこと等を含めて、新宿区の場合は一割が外国人居住で、いろいろな面で新しい課題に直面すると思

ますので、また御意見をいただければ。

では、千歳委員、改めてどうぞ。

千歳委員 新宿区というところは非常におもしろい。おもしろいという言い方は語弊がありますけれども、大学の教師のような研究者の目から見るといろいろ必要な要素がある。つまり、最先端の超高層ビルから、どちらかというと稠密で、ちよっと危険性もあるというようなところ、あるいは高級住宅地というようないろいろな要素がまざっている区域であるということ。ことで、そういう意味でもおもしろいという言い方をしたわけですから、この地域が、人口が今までは増えてきた時代、これからは減っていく時代というふうな、この前、区長も言うておられましたけれども、パラダイム変化をしていくだろうという時期に、それぞれこれから、今言ったようないろいろな要素を持ったところをどういうふうにしていくかということですね。そのそれぞれについて日本中が注目するようなこともあり得るわけですね、当然。最先端からそうじゃないものまで全部あると。それぞれについて模範となるようなまちづくりというもののお手伝いできればというふうにごうに考えて今度もお引き受けさせていただきます。

戸沼会長 それでは、倉田委員、お願いします。倉田委員は工学院ですから、また、地元で非常によくこの辺のことを研究されておりまして、よろしくお願いします。

倉田委員 工学院大学の倉田でございます。今、会長からも御紹介がございましたように、私どもの大学は西口ですけれども新宿にございまして、そういう意味では、日常、新宿という中でかなりの時間を過ごしております。また、私個人も学生時

代から東京の中でも新宿というところが一番多く時間を過ごした場所でもございまして、そういう意味では非常に新宿というまちに対しての、区全体と言っているといいと思いますけれども、愛着を持っているところでございます。

たまたま大学で教えているということでも申しますと、私どもが新宿に立地しているということの一番大きな利点としましては、生きた教育の場、研究のフィールドというのがすぐ身近にあるということでありまして、そういう意味で、私自身も、これからの新宿のあり方、特に今、社会自体が、これまでの、どちらかというと言った量的な拡大を目指した時代から、どちらかといえますと生活の質の向上というようにだんだん人々の価値が向かっている時代の中で、新宿のまちのあり方というのはどうあるべきかということを考えていきたいなというふうに思っております。先ほどもちよつとお話にありましたように、やはり新宿の魅力というのは、非常に多様な地区によって成り立っているわけでありまして、非常に歴史を感じるところから、さらに、ある時代を象徴するような西口のような、そういった大規模再開発によって生まれたまちもあつたりするわけですので、こういった多様性というのを一つの新宿の魅力として、どういった形で将来まちづくりを通してそれを育てていくかということが非常に大事なテーマだろう。そういう中で、都市計画というものに期待されている役割というのもし少しづつ変わってきているというふうに思っておりますので、審議会の中でも少しでもそういったところでお役に立てればなというふうに思っております。よろしくお願いいたします。

戸沼会長 窪田委員はきょうはお休みですけれども、彼女も

工学院大学の先生で、今、東大の都市工に移っちゃったので、また機会があつたらしゃべってもらいたい。

それでは、加藤委員、お願いいたします。

加藤委員 はじめまして。私、今回初参加というか、新宿区印刷・製本関連団体協議会の幹事長という役職を仰せつかっております加藤と申します。

我々印刷業界は、新宿ではいわゆる地場産業と、そういう位置づけでございまして、組合員としても今三百六十社。実際、組合に加盟していない同業者も入れますと、印刷関連で約七百社あるんじゃないかと、こういうふうに言われておりまして、文字どおり新宿の地場産業である、こういうことなのでございますが、御覧のとおり景気なものですから、今大変苦戦をしておりますということが現状でございます。

それはさておき、皆さん御存じかどうか知りませんが、二〇一〇年、要するに来年は国民読書年ということを、まだPRが悪くて余り広まっていないんですが、これは国で決めた、法律で決めたものなんです。しかも、今、政治が非常に不安定なんです。超党派で決めたもので、そろそろコマースやというか、そういうものがこれから流れてくるんじゃないかなというふうに思っております。そんなことで、我々印刷・製本関連協として地域活性化にどんなふうに取り組んでいけるかなと。それと、こういう会に出させていたでいて、いろいろな勉強をして、それを生かしていきたいと、こういうふうなふうに思っております。今後ともよろしくお願いいたします。

戸沼会長 ありがとうございます。

では、長沼委員、お願いいたします。

長沼委員 長沼です。当都市計画審議会は、性格上、都市計画という立場から、まちづくりのことを皆さんで協議しているんですが、ややもすると、安全・安心なまちづくりというところに重きが置かれて、機能性を求められているというようなことなんですが、私は、この委員会とちよつと外れるかもしれないですが、新宿にとつて安全・安心、機能性のまちづくりにプラス、もつと活力のあるまちづくり、これが人口流出を防ぐ最大のテーマじゃないかなと思つているんです。ですから、ちよつとずれるかもしれませんが、そういう観点も議論してもらいたいなという気持ちを持っております。

それからもう一つ、皆さんお忙しい中を出席しておりますので、時間は、ある程度当初決められた時間内で終えるように御協力をお願いしたいなと。短く意見を言ってもらいたいなと思っております。

戸沼会長 ありがとうございます。

それでは、金井委員、お願いします。

金井委員 金井でございます。私は東京都建築士事務所協会というところの新宿支部から出させていただいております。建築士事務所協会は、建築の設計事務所の集まりでございます。新宿区役所さんと一緒に一般の区民向けの相談会であるとか建築の知識の普及等の活動をしているところでございます。そういう中で、毎月、各出張所で一般の区民向けの無料相談会等をやっておりますが、一番感じるのは、建築なるもの一般の区民の方のとらえ方が、私も設計者あるいは工事関係者、ましてや都市計画的な見地の方々からはかなり乖離されているのが一般区民の現状かなというふうに感じております。設計者な

る存在を知らなかったり、そういうのがあります。そういう中で都市計画審議会でございますので、一般の市民の方がどう建築をとらえるか、あるいは都市計画にかかった案件をどう見るかという、一般の方々の視点になるべく近いような見方をしていきたいなというふうに思っております。

それから、業務上、コンサルタントの会社でもございまして、地区計画の手続あるいはその中の計画づくりというのにもたまたまにやつたりしておりますので、今回のような案件がある場合には、その案件に出てくる背景であるとか事前の検討の身とか、あるいは関係者の方々がどういうふうにお感じになつていたかとかいうことを確認させていただきながら臨みたいなというふうに思っております。

戸沼会長 ありがとうございます。

それでは、栗原委員、お願いします。

栗原委員 こんにちは。七月から委員になりました。ありがとうございます。なれてうれしいです。

まず、私は平成十七年から中落合というところでまちづくりをやっているんですけども、やつとガイドラインが十九年にできました。それをつくるのもとても大変だったんですけども、今回、柳町の地区計画を拝見しまして、ちよつとうるうるときまして、すごいな、よく頑張ったなというのが正直な気持ちです。特に、先ほどお話もありましたように、昔、柳町というところ、やはり二酸化炭素の濃度が高く、本当に谷間の土地でというので、通るとき、車に乗りながら息を詰めるような感じがあつて、あそこすごいなというふうに思っていたんですね。でも、そこで、まちをよくしたいという気持ちがこの文面から

感じられました、それに非常に感動を受けています。特に、○・五メーター下がりましたよとか、細かいところにいるいな苦労をしてつくってきたなと思います。特に、この地区計画について、まちづくりの中でビデオを拝見したんですね。そうしましたときに、この地区計画を中心となつてやっつけていらいらっしゃる方が、御自分のお店が撤退しなきゃならないという状況だということを知りました。自分の家はちよつどその拡幅にかかつてしまつて、自分の家はそこには住めないかもしれない、でも、何とか柳町をよくしなきゃいけないとやっつけているというビデオを拝見しまして、そのことも頭の中に思い浮かびましたので、すごく熱い思いで拝見しました。

実際に行つてみたんですけれども、先ほどもお話があつたように、本当にでこぼこして、柳町というところがあるところに入り組んであるまちだなということがわかりました。それと、今回、地区計画の地域には入っていないんですが、実際行つてみますと、大久保通り沿いには高いビルが建つてしまつていますよね。すごく高いビルがあつて、私、歩いた感じでは谷間感が非常にあつて、歩きながら、非常に歴史的な建造物もあるんですね。民家でも、昔医院だったのかな、すてきな洋館だなとか、長屋門のあるおうちがあつたりとか、あと、お寺が多いですね。非常に歴史的なことが感じられるまち並みでありながら、片や、ふつと見上げるとすごく高いビルが建つています。それから、先ほどお話しした、これから拡幅するという外苑通りの南側の、ぱつと見るとすごく高いビルがあつて、あれはどこのビルだろう、何十階もあるような高いビルも前に見えま

いかに住みやすくしていくかということに対して非常に興味があつて、先ほどお話があつたように、私、住民のほうです。どうやって住民の立場からこの議案に対して気持ちをを入れて話し合つていけるかということが私の課題だと思ひます。

戸沼会長 消防の野原委員と警察の立延委員はきょうは御欠席だということで、代理の方、お名前だけおっしゃつていただけますでしょうか。

野原委員（代理：齋藤生活安全担当係長） 新宿消防署の署長の野原なんですけれども、本日急用がありまして、私、生活安全担当係長の齋藤が出席させていただきました。

ちよつとだけお時間をもらえればと思うんですけれども、消防と都市計画、どこでつながっているのというふうなところもあるかと思うんですが、消防というと、震災、火災について、特にその後の消火、救助、救急がよく皆さん目に映るかと思うんですが、実は、私も今皆さんのお話を聞きながら考えて、この震災時の消火、救急、救助を行う件数を例えれば減らすという根源を考えた場合に、ここの都市計画で行われていること、かなり軽減することができるんじゃないか。例えば、再開発等を行うことによつてまちの形状が変わる、建物も変わっていくということによつて、例えばそれに基づく建物の倒壊等が減るということになれば、都市計画というのがどれだけ人命に対して貢献しているのかというふうなことも考えられるんじゃないかなと思つて、いろいろとお話を聞いております。今後、この辺も含めて消防行政でまた、逆に、こうしたほうが例えば避難の際いいんじゃないのかなとか、そういうふうなことがこちらとして意見が言えればなというふうなことを観点に置きなが

ら参加させていただければと思います。よろしく願います。
戸沼会長 どうぞ、代理でも遠慮なくいろいろ言ってください。

それでは、願います。

立延委員（代理：藤木交通課長） 新宿警察署長、立延が委員になっておりますけれども、私、代理で参りました交通課長の藤木と申します。代理でございますけれども、前回も出席させていただきまして、前々回も私の前任の交通課長ということで、大体署長が何か公務があるときは交通担当の課長が出席させていただいております。

新宿区内の警察署、四つ警察署がありまして、新宿警察署だけがこの委員として選ばれているということで、交通ですとか防犯ですとか、その辺の観点から何かお役に立てればと思いますので、よろしく願います。

戸沼会長 よろしく願います。

根本委員の御発議で、実は私どもの委員会は審議案件を現場に行きますよという議論にもなりました。根本委員、どうぞ。

根本委員 すみません、出過ぎたことを申し上げます。短く二点だけ。

きのう、中央区の区議会議員さんと話し合いましたら、大通り商店街とモア4カフェのところの花壇を視察に来たというんですよ。それで、あれを見本にして中央区も頑張るんだと。感激しまして、やっぱり新宿なかなかきれいになってきているなというふうに思いました。

それが一つと、私は檜原村のいわゆる限界集落というところに行っているんですけども、最近思うのは、新宿は消費のま

ちだけでいいんだろうかと。これからの都市計画というのは東戸山中学校の跡地に田んぼをつくるとか言っていますけれども、きょうの広報を見たら、コンクリートの田んぼになって残念なんですけどね。まだこれからですから、また改良するんだと思いますが、やっぱり緑だとか自然だとか何とかというのは新宿にはなくていいんだというものじゃなくて、やっぱり人々を潤してくれるというふうなことを思いまして、新宿に田んぼを、畑をというふうなことを、そんな奇抜なことを時々申し上げますけれども、よろしく願います。

戸沼会長 どうぞ、何でも言つて。

それでは、小野委員、願います。

小野委員 私は下落合四丁目生まれで育っております。薬王院さんの上の、有名になってしまった新宿タヌキの森の隣でございます。タヌキの森はもう一木一草ありませんで、旗ざお型敷地の中に三十戸の集合住宅が建つというところでもない計画を新宿区が認定してしまったのがそもそもその過ちでございます。四年間住民と争いがあったんですね、新宿区と。それで、住民の方は、こんな奥に建ったら、そこに知らないで住むであろう人たちが火災の危機に遭うから、こんなのはいけないといつてずっとやっていまして、とうとう逆転で東京高裁が建築確認の取り消しをするという大変画期的な、新聞にも出たような結果が出たんです。ところが、新宿区は、それを不満として最高裁に上告しまして、その結論が秋ぐらいに出るだろうということなんですけれども、この間、七月二日に抗告棄却という通知が来ました。だから、えっと思つて、早いなと思つていたら、そうじゃなくて、最高裁の判断が出るまで何カ月もかかるから、

その間黙っていると、業者が、建築確認を取り消しされているのでも、区が上告しちゃっている間にどんどん工事を進めたらいけないというので、住民側が差しとめの手続をしたんですね、その工事の。その差しとめのほうにまた区は抗告したんですね。だから、こればかりはちよつと私も個人として、環境建設委員長ですから、なるべく個人の感情を出さないつもりではいましてけれども、抗告するにしてもほどがあると思うんですね。例えば、国立のほうのマンションは、最後は最高裁で住民側が勝つんですけれども、その最高裁に持ち上がっている間に並木から上の階が建っちゃって、既にそこに入っちゃったがために、反対していた原告側があきらめるんですよ。もう住民が中に入っているから。本来だったら取り壊しせよという最高裁の最後の判断だけど、あきらめて、並木から上だけ出ているという形になったんです。そういうことを恐れて工事の差しとめを住民がやったにもかかわらず、それにも区が反対したということとは、区は、私たちが考えるのは邪推かもしれないけれども、どんどんこういう異常な土地の中でもいいから業者は建物を続けてやってくれということではないのかとさえ思える抗告をなさったと思っております。だから、これは今度、九月の本会議か何かでもまた聞いてみなくちゃならないなと思えますが。

一時期、バブルのときでしょうかね、どんどんどんどん集合住宅をつくるのが善と思っていた時期が一時ありまして、その後、建築資材が高騰したおかげで、今度は業者のほうで、反対運動が進んでこれがだめになつたらしようがないというので、建築計画を縮めていく傾向になっています。またこれから今後どうなるかわかりませんが、時代の波に周りの住民がい

つも巻き込まれて、つらい思いをして、自然を失ってきましたから、これを教訓にして、落合地区ではもつと緑を守っていくように、そういうまちづくりにしなきゃなと思います。おかげさまで、おとめ山公園の緑化も、すばらしい公園ができるということも、ある意味では、このタヌキの森の住民の運動が一つの影響を与えたんじゃないかなと思います。念のために住民たちが集めた二億三千万円というのは一応持ち主のほうには返してありますけれども、それでも最後の裁判までは自分たちのお金でやらなきゃならない。区は区費で裁判するわけですからね。そんなので、三千万ぐらいはまだ保留したままで頑張っています。そういうことです。

戸沼会長 ありがとうございます。

それでは、とよしま委員、お願いします。

とよしま委員 とよしままでございます。本当に新宿は日々大きく変わっております。変化、変化の中でありまして、その中にこの都計審の持つ意義というのは大変大きな意味があるということを私は自分で認識いたしております、これまでいろいろ審議した中で、例えば今回の地区計画の問題についても、自分の住んでいるまちを住民の人たちがどういうふうなまちにしていくのか、どうあるべきなのか、こういう形で住民の視点からいろいろな計画をきちつと練り上げていく、協力を得ていく、こういう新宿のまちづくりがもう現実いろいろ各地で始まっている。

一方では、再開発の問題についてもここである審議があります。その際に、環境の問題にどう配慮していくのか、あるいは安心・安全の問題をどういうふうにしていくのか、さらに、

緑の問題についてはどうとらえていくのか、一つ一つきめ細かい視点で皆さんの御意見を集約しながら、この審議会が一つのきちつとしたものを出していく、こういうことを考えると、本当にすばらしい審議会であるし、まさに私たちの視点は、この新宿こそ住んでいてよかった、住み続けたい新宿、私もこれからこういう視点でやっていきたいなど。

特に新宿は、区長の英断で高さ制限を導入した際にはいろいろな議論もありましたし、でも、今さままな地方の自治体がこの内容について確認をしたいとか、こういうふうなことを考えますと、やはり新宿だからこその他の自治体へのさままな、トップリーダーとしての、地域を守るといふ視点、こういう視点での都計審でありたいし、そういう論議をして真剣に取り組んでいきたいなど、こう決意を新たにいたしております。

戸沼会長 ありがとうございます。
それでは、下村委員、お願いします。歌舞伎町を抱えて。

下村委員 下村治生でございます。都市計画審議会、初参加ということで初めて参加させていただきました。私、区議会議員の二期目でございますけれども、ずっとこの都市計画審議会というのはどういうことをやっているのか、大変興味深く見ておりましたけれども、いよいよ自分が委員として参加させていただいて、しっかりと勉強させていただきたいと思っております。

新宿区の課題は少子高齢化と国際化であるというふうにも私も認識しておりますので、それにどういふふうにかこれから取り組んでいくのか。特に、私などはふだん日々足元のことばかりが目についたり、御相談を受けたりするものですから、こういう都市計画審議会のような、十年後、二十年後、三十年後を見据

えたまちづくりというのは非常に夢があって、私もぜひここで勉強させていただければというふうに思っております。

個人的には二つばかりありまして、都市の耐震化というか、いつ来るかわからない震災を、どういふふうにかこれを都市の構造としてしっかりと行っていかということ、もう一つは、これもちょっとあれなんですけれども、自分がマンションに住んでいるから言うわけじゃないんですけれども、マンションの中でどういふふうにかコミュニティが形成されていくのかなど。町会というのは大変重要な、町会に限りませんけれども、そういった地域コミュニティというのを、大規模なマンションができればできるほど、どういふふうな形でマンションを自治をしていくのかなということを非常に興味を個人的には持っております。

以上でございます。ありがとうございます。

戸沼会長 私どもの任期は二年ですか。二年間大いにいろいろ元気に議論したいと思っておりますので、よろしく申し上げます。では、ひとまず。

内藤都市計画主査 事務局です。最後に連絡事項を申し上げます。

まず、本日の議事録でございますが、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たいと思っております。よろしくお願いたします。

次に、次回の開催予定でございますが、本日御報告させていただきますました市谷柳町地区の地区計画につきまして御審議、採決をいただきたいと考えてございます。十月の第三週、十九日の週に開催を予定しております。改めまして開催通知と資料に

つきまして事前に二週間ほど前に御送付させていただきま
すので、よろしくお願ひしたいと思います。

日程については、会長、よろしいでしょうか。十月十九日
が月曜日で、差し支えなければ十月十九日。

戸沼会長 時間は二時からで。

内藤都市計画主査 二時からで。それでは、次回でござい
ますが、十月十九日月曜日、午後二時より開催したいと思います
ので、よろしくお願ひいたします。

事務局からは以上でございます。

戸沼会長 それでは、よろしいですか。

では、きょうはとも御苦労さまでした。ありがとうございます
ました。

午後三時〇七分閉会