

新宿区都市計画審議会議事録

（平成二十三年七月二十九日）

第一五四回新宿区都市計画審議会
開催年月日・平成二十三年七月二十九日

出席した委員

倉田直道、戸沼幸市、中川義英、星德行、喜多崇介、
加藤仁、長沼卓司、下村治生、有馬としろう、阿部
早苗、沖ともみ、山田啓史、増子信仁、大崎秀夫、
谷川一美、西脇克治

欠席した委員

石川幹子、窪田亜矢、金井修一、頼本和也、

議事日程

日程第一 審議案件

一 議案第二七二号 新宿区都市計画審議会会長の
の選出等について

日程第二 報告案件

一 神楽坂通り地区地区計画の策定につい
て（報告）

二 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の
変更について（報告）

その他・連絡事項

議事録の公開等について
次回の開催予定

議事のでんまつ

午後 二時〇〇分開会

○折戸都市計画課長 ただいまより、第一五四回新
宿区都市計画審議会を開催いたします。

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

本日は二年ごとの任期の改選時期に当たります最
初の都市計画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
たに委員をお願いする皆様に新宿区長から任命書
お渡しいたしますので、よろしくお願いいたします。
それでは、区長、よろしくお願いいたします。

〔任命書交付〕

○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させていただきます。
よろしく申し上げます。

○中山区長 改めまして、区長の中山弘子でござい
ます。ただいま皆様に、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。
皆様には、お忙しいところ、この委員をお引き受け
いただきまして、誠にありがとうございます。厚く
御礼を申し上げます。

今回公募による委員の方二名をお願いしております

すが、十七名の方から選考させていただきまして、委員に御就任いただきました。日ごろから地域のまちづくりに関心を持ち、御活躍をされていることと、思いますが、ぜひ日ごろより地域の中で皆様を感じていること、また御活躍の中での御意見、そうした経験を生かしながら、活発な御意見をいただけるものと、大変私は期待をしております。

また、新たに学識経験者委員として御就任をいただきました星委員は、現在関東弁護士会連合会理事長を務めていらっしゃいます。法的な側面から、都市計画やまちづくりを検証するなど、積極的な御発言、御審議をいただきたいと期待をしております。でございます。

また、これまで委員を務めていただいて、再任で今回お願いをしております学識経験者委員をはじめとした多くの委員の方々、本当にありがとうございます。皆様の御審議によってこの新宿のまちが、まさにこのまちの地勢条件や、またこのまちのこれまでの歴史的な発展等を踏まえた都市計画について、これからも御審議をいただきたいと思っております。新宿区の都市計画行政につきましては、平成十九年十二月に新宿区都市マスタープランを策定しました。この都市マスタープランは、策定に当たりまして本審議会に諮問をさせていただいて、活発な審議を経て、十九年二月に答申をいただいたものを反映させて策定したものでございます。御存じかと思

います。新宿区では、この都市マスタープランと、それから地方自治法に基づきます基本計画を一体化して新宿区総合計画という形で策定をしております。これは人々の暮らしや人々の活動というのは総合的なものである。ですから、都市マスタープランと基本計画が一体となったものこそこの区の多くの施策や、それからみんなの取り組みを明らかにしていくものになるであろうというように、総合計画というところで計画化を図っているところで、新宿は多様性を力とするまちですので、そういった多様性を生かした、まさに持続可能な発展のできるまち、そうしたことを皆様のいろいろな御意見をいただきながら進めてまいりたい、そんなふうに考えているところ。そうしました意味では、開発と保全のバランスを図り、またまちの環境や景観に配慮しながら、都市計画行政を進めるところに、この審議会の皆さんのお力が大変大きなところがございます。都市計画審議会では、昨年度おとめ山公園の隣接地取得に伴う都市計画公園の変更、また円滑な道路交通の確保と都市機能の向上を図るための駐車場整備地区の変更などについても活発に御審議をいただいたところ。本年度も新宿区がこれまでまちづくりの方法として地区計画づくりを進めておられますけれども、住民の皆さんが主体となってルールを定めて地区計画を定めていくという、そうした取り組みを新宿区はより多くの地域で進めてまいりたいと

いうことで取り組んでいるところですけれども、そういうさまざまな案件につきまして御審議をいただくことになると思います。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けるこの都市計画審議会に、私は心から期待をし、またそういうした御助言を願っております。

委員の任命に当たりまして、一言ごあいさつをいたしました。皆さん、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それから、いつも戸沼委員にこれまで会長をお願いしておりますが、私は就任以来いろいろなところで、新宿区の都市計画審議会というのは、本当に会長を初め人材に恵まれている、これが新宿区にとっての、新宿区が持つ地勢条件や、それから歴史的な取り組みや、そういうった意味での多くの宝になっているのだなと感じているところでもあります。本当にこの都市計画審議会の皆様のこれまでの御活動、それから御尽力に心から感謝申し上げます。ありがとうございます。

○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を御紹介させていただきます。恐れ入りますが、お名前をお呼びいたしますので、その場で御起立の上、自己紹介をお願いいたします。順番は皆様のお手元に新宿区都市計画審議会委員名簿というものを机上に配付してあると思いますので、その名簿に沿っていききたいと考えております。よろ

しくお願いいたします。この名簿の順でいきます。最初に一号委員というところで、一号委員は学識経験者の皆様ということでございます。一番最初に石川幹子委員でございますが、本日は所用のため欠席でございます。それから、その次に窪田亜矢委員でございますが、所用により本日は欠席でございます。それから、その次でございますが、倉田直道委員でございます。

○倉田委員 工学院大学の倉田でございます。よろしくお願いいたします。

○折戸都市計画課長 続きまして、戸沼幸市委員でございます。

○戸沼委員 戸沼です。よろしく申し上げます。

○折戸都市計画課長 続きまして、中川義英委員でございます。

○中川委員 中川でございます。今後ともよろしくお願いたします。

○折戸都市計画課長 続きまして、星德行委員でございます。

○星委員 星と申します。よろしく申し上げます。

○折戸都市計画課長 続きまして、喜多崇介委員でございます。

○喜多委員 よろしく申し上げます。

○折戸都市計画課長 続きまして、加藤仁委員です。

○加藤委員 加藤でございます。よろしくお願いたします。

- 折戸都市計画課長 続きまして、長沼卓司委員です。
- 長沼委員 長沼です。引き続きよろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 引き続き、金井修一委員ですが、本日は御欠席でございます。
- 次に、第二号委員ということで、区議会議員の皆様でございます。最初に下村治生委員でございます。
- 下村委員 自民党の下村治生でございます。よろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 有馬としろう委員です。
- 有馬委員 公明党の有馬でございます。どうぞよろしくお願申し上げます。
- 折戸都市計画課長 阿部早苗委員です。
- 阿部委員 共産党の阿部と申します。初めてです。どうぞよろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 沖ともみ委員です。
- 沖委員 みんなの党の沖ともみでございます。よろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 続きまして、山田啓史委員です。
- 山田委員 新社会党社会新宿区議会議員の山田啓史です。どうぞよろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 次に、三号委員ということで、行政関係機関の方でございます。新宿警察署長頼本和也委員でございますが、本日は御欠席でございます。
- 折戸都市計画課長 続きまして、新宿消防署長の増子信二委員です。
- 増子委員 増子です、どうぞよろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 次に、四号委員ということで、新宿区民の代表の方を御紹介いたします。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。
- 大崎委員 大崎です。よろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 次に、公募の委員の方でございます。まず、谷川一美委員です。
- 谷川委員 谷川一美と申します。どうぞよろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 続きまして、西脇克治委員でございます。
- 西脇委員 西脇です。よろしくお願いたします。
- 折戸都市計画課長 皆様どうぞよろしくお願いたします。
- それから、当都市計画審議会の所管部都市計画部でございますが、都市計画部長の鹿島一雄でございます。
- 鹿島都市計画部長 どうぞよろしくお願いたします。
- 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確認をしたいと思います。事務局お願

します。

○小俣都市計画主査 それでは、本日の日程と配付資料の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、ただいまの委員名簿の次に用意させていたおいております、A四一枚の議事日程表をごらんください。本日は委員の改選後初めての審議会ですので、日程第一、審議案件としまして、審議会会長の選出等をお願いいたします。日程第二、報告案件として、神楽坂通り地区地区計画の策定について、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更についてとなっております。資料ですが、机上に配付しております委員名簿、また、ただいまの議事日程表のほか、クリップでとめている資料で、右肩に資料一と書いてあるものがございます。資料一、神楽坂三・四・五丁目地区（変更）及び神楽坂通り地区（新規）の地区計画についてというもの、こちらのクリップどめの中身で、A四の横、右上に資料二と書いてあるものですけれども、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画、続きまして、A四横右上に資料三とあります、神楽坂通り地区地区計画というものです。次に、右上に参考資料とあります神楽坂三・四・五丁目地区神楽坂通り地区地区計画原案資料です。次に、カラーのパンフレットで、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画というものをつけてございます。

また、当審議会の条例、規則を用意させていただきます。

いております。

なお、新任の委員の方には都市マスタープランを用意させていただいております。

資料については以上ですが、よろしいでしょうか。もし足りないものがございましたら、事務局にお申しつけ願います。

日程と資料の確認は以上でございます。

日程第一

議案第二七二号 新宿区都市計画審議会会長の選

出等について

○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が、まず日程第一の審議案件に基づき、本審議会の会長の選出及び席の配置や進行について、取り決めをお願いしたいと存じます。

会長の選出でございますが、事務局からの御提案ではございますが、最初に仮議長を選出いたしまして、仮の議長のもとで会長をお決めいただくという形で進めさせていただきたいと思っておりますが、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 御賛同いただきましたので、まず仮議長を選出させていただきますと存じます。仮議長の選出につきましては事務局に一任させていただきますか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○折戸都市計画課長 それでは、仮議長は事務局に一任させていただくということでございます。それでは、仮議長を喜多委員にお願いしたいと思います。いかががでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○折戸都市計画課長 では、喜多委員、仮議長というところで、議長席で進行をお願いいたします。

○喜多仮議長 ただいま事務局の方から御指名をいただきます。喜多でございます。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。よろしくお願いいたします。

○小俣都市計画主査 日程第一、議案第二七二号、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。

○喜多仮議長 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出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の中に記載されており、委員の方々でございます。その委員の中から会長をお決めいただくというようになります。どうか立候補される方はいらっしゃいますでしょうか。

か。いかがでございますでしょうか。

立候補される方がいらっしゃらないようです。差し支えなければ議長提案として提案させていただきます。いかがですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○喜多仮議長 それでは、仮議長として提案をさせていただきます。これまで当審議会では戸沼委員に会長になっていただいて円滑に議事が進行されたところを、このたびも戸沼委員に会長をお願いしたいと思います。いかがでございますでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○喜多仮議長 では、皆様に異議なしの御発言をいただきますので、戸沼委員を新宿区都市計画審議会会長に選任します。

○戸沼会長 ただいま会長に選出していただきまして、戸沼でございます。喜多さんは、一番年寄りだから指名したんだろうと思います。それから、円滑な議事運営を今まではやっていたか、要するに中山区長さ

だきました。円滑というか、要するに中山区長さんから任命されて諮問いただいた事項について、私もその筋書きがいいのではないかと、いろいろ

いる議論はありながら、結論に導いていったという感じがいたします。私どもの役目で、先ほど区長さんがおっしゃっていましたが、区長さんにおなりになった初めのころに、新宿区全体の方針を決める都市マスタープランという、それをつくる作業を私どもに諮問されて、それは個々の、大体の案件というのは、特別な案件、ここに建物を建てるのでそれが合法かどうかとか、鉄道をここに通すときにはどうだというふうな、細かい案件が多いんですが、全体像についてどうだと。その中で、私どもが内部で委員会をつくりまして、さまざまに議論して私どもが立ち上げて区にお出ししたのを区長さんがそれを行政的な形にかえるというところで、その筋書きを生かしていただいている。私どもの多くの皆さんもその議論に参加した方が非常に多くおられます、おやめになった方もおりますが、その方も含めて非常に多くのことをやった。

もう一つは、区長さんの出される審議の議案は、住民参加、住民の人たちの力によるまちづくりという筋書きも大切だと。ただ新宿区の場合は住民の範囲が非常に広いものですから、ここに住民登録をされている方以外に大勢のやってこられる方とか、あるいは外国人がいるとか、非常に特殊なまちだといふふうなことも、我々の区の実態といえますか、そういうことがあるので、非常に多方面な、ここで議論することは時代の最先端のことを議論するという

のがバックにあるような感じがするんです。

さらに三・一の大震災が直近で起こりましたので、それについての、新宿区も被災地に人を出したりしておられると思うんですが、そういうことと同じに、やはり東京に大きな災害が起こったときにどうするかというのもうすうす頭の中に入れてながらいろいろなことを見ると、という課題ではないかと思うので、率直な御意見と、それから審議会の役割の中で、諮問される事項について答えを出すということもあるんですが、もう一つは審議会そのものは新しい法律の中では一つの権限がございました、私どもで緊急の場合は提案を出すと、そういう位置づけもございまして、場合によってはそのことも頭に入れながら御審議いただければよろしいのではないかと思います。

いずれにしても、御指名のように円滑な審議を心がけますので、皆さんどうぞよろしくお願いいたします。長くなりましたが、ごあいさつをさせていただきます。

○折戸都市計画課長 区長は所用のために退席させていただきますので、よろしくお願いいたします。喜多委員が後で所用がございましてということで退席いたします、よろしく申し上げます。

○戸沼会長 きょうは私が何か事故があったときの代理ということ、会長があらかじめ指名する職務

代理者という事でお願いしたいんですが、会長代理にこれまでどおり中川委員にお願いしたいと思えますので、どうぞよろしくお願いいたします。それから、議事録の署名ですけれども、大崎委員、お願いいたします。

行政機関から出席いただいておりますが、新宿警察の署長さんと消防署長さんですが、職務上緊急な事態がありました場合に欠席されるということがあろうかと思いますが、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なことですので、審議会条例の第六条の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るということですので、よろしいでしょうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○戸沼会長 その場合代理ということですので、採決には加わることはできませんけれども、その点についてはご了承いただきたいと思えます。ただ、消防にしろ、警察にしろ、災害問題もありますので、非常に重要でございますので、その点もよろしくお願いたします。

それから、議事の進め方ですが、運営規則の第七条により、議題の宣言、議案の説明、質疑応答、討議、採決と進めますが、場合によっては多少変更することがあるかと思いますが、大体一括して説明し、それから質疑を重ねて御意見をいただいで採決

という手順にしますので、どうぞよろしくお願いたします。

それから、席次でございますが、今皆様が座っていらつしやる所を定常の席次とさせていただきますたいと思えます。よろしくお願いたします。

日程第二

報告事項 一 神楽坂通り地区地区計画の変更について(報告)

報告事項 二 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更について(報告)

〇戸沼会長 それでは、きょうの日程について、事務局から。

〇小俣都市計画主査 日程第二、報告案件(一)神楽坂通り地区地区計画の策定について、(二)神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更について、今回は二件同時に説明させていただきます。資料は本日お配りしたものです。また、説明につきまします画面、スクリーンに映し出させていただきますので、あわせてごらんいただければと思えます。説明は景観と地区計画課長よりさせていただきます。

〇森景観と地区計画課長 景観と地区計画課長の森でございます。

日程第二の報告案件でございますけれども、神楽坂通り地区地区計画の策定について(報告)、神楽

坂三・四・五丁目地区地区計画の変更について（報告）、二件同時に御説明、報告したいと思っております。

画面をごらんください。今回地区計画を策定していくというようなことを進めているわけでございますけれども、神楽坂の三・四・五丁目地区、この絵で見ますと水色で塗られたようなところの一面、三・四・五丁目地区というのがありと思えます。そのところは、平成十九年に既に地区計画が定められております。その中の変更するようなところが今回ございますので、それを報告いたします。なお、紫で塗られているところ、ここがございまして。ここに關しましては、この地区計画の中で新たに地区整備計画区域に策定する区域というようなところでございます。そこについて、紫で塗らせていただいております。

また、今度は黄色で塗られたところ、これが神楽坂通りの沿道でございますけれども、こちらについては今まで地区計画が定められてございませんでした。それを今回新たに地区計画の区域として定めるといふようなことでございます。

この絵でございますけれども、左側に都道の大久保通りというものがございまして、そして、東側に外堀通りがございまして、そして、神楽坂通りが真ん中にあるというような位置関係でございます。また、ここでは書いておりませんが、神楽坂三・

四・五丁目地区の一番上のところ、ここが軽子坂通りといわれているところでございます。そういうような位置関係になっている、そういうエリアでございます。

今までの地区計画の手續に至るまでの流れを若干説明させていただきます。神楽坂のまちづくりを検討している組織として、まちづくり興隆会という組織がございまして、そちらの皆さん方が神楽坂の地区計画について何度も検討をされてきました。ここに書いてありますとおり、一回から五回ほどやっていたいてあります。それに基づきまして、地区計画のまちづくり案、地元の案がまとまりました。その案を区に、提案が、今年、平成二十三年六月一日にございました。その提案をもとにいたしました区で原案を作成したという次第でございます。新宿区では、地区計画の都市計画の手續をそれで始めていったということでございます。

それでは、地区計画の主なポイントというところを御説明したいと思っております。まず、もう既に定まっている地区計画があるというふうに申しましたけれども、その中で、今回変更のポイントというものは、ここに書いてある一番、本多横丁という通りがこのエリアのほぼ中心を南北に通っているのをごさいますけれども、そこについて、新たなルールを追加するということでございます。この新たなルールは、神楽坂の本多横丁地区、小粋

な横丁づくり協定という協定がもう既に地区の中で定められておるんですけれども、その内容を反映させるというようなことになっております。

なお、地区計画の手法としては街並み誘導型地区計画というようなものがございまして、それを活用するということを考えている案でございまして、先ほども申しましたけれども、地区整備計画区域を紫のところをつけ加えるというようなものでございまして、地区整備計画区域というのとは一体何かということでは、例えば建築物の用途の制限をすとか、高さの最高限度を定めるとか、あるいは建築物の形態とか色彩、その他意匠の制限に関する事、それを建築を行う際に適合する必要があるというようなことがありまして、それについてきちんと定めるということとございまして。

紫のところは、薄く青く塗られたところはもう既に地区整備計画区域として定まっているんですけれども、西側のところが外れておりまして、今回新たに薄い青と同じように紫のところもそのようにして整備計画区域として定めるというようなこととございまして。

続きまして、今度は神楽坂通り地区の地区計画、これを新たに定めると先ほど申しました。それは、ポイントといたしましては、「神楽坂通り沿道・一

五丁目地区まちづくり協定」、こういう協定がもう既に地域の中であるわけでございましてけれども、それらに基づいて地区計画案を検討するというところでございまして。また、先ほど申しました三・四・五丁目地区はもう既に定まっているわけでございましてけれども、先行している三・四・五丁目地区の地区計画と統一のとれた内容とするというような形で定めていく、そういう考えのもとやっている次第でございまして。

それでは、具体的な高さの制限とか用途というようなことに、地区計画の目標でございまして。これは神楽坂地区全体に係ることとございましてけれども、神楽坂地区まちづくりの推進計画、まちづくり憲章の目標を地区計画に反映するというものもございまして。まちづくりの目標としては、伝統と文化が触れ合う粋なまち神楽坂という目標があります。まちづくりの方針としては三つ、商業と住宅が共存したまち、そして、伝統的情緒に彩られたまち、楽しく散策できるまちというような三つの基本方針を実現する。そのために地区計画を定めていくんだというようなことでございまして。

地区が二つありますので、それぞれについて、ではそれぞれはどうなっているかということと、こちらますけれども、神楽坂三・四・五丁目地区、こちらはまだ既に定まっているところがあるわけでございましてけれども、本地区には地区内に残る貴重な路地

景観を保全するというようなこと、そのために街並みから突出した高層の建築物の建築を制限していく。あわせて、道路からの見晴らし空間を確保する。神楽坂通り沿道においてはにぎわいの連続性を保ち、良好な市街地環境形成を図る。そういうような目標でございます。

ただ、先ほど申しました、ほぼ真ん中にある本多横丁の沿道については、歩行者空間の拡充を図るとともに、にぎわいのある街並みを誘導していく。さらに、地区内の防災性の向上を進めるとともに、にぎわいや活気あふれる商業地と住宅地が調和した街並みの形成を目指す、そういうものでございます。もう一つの地区の神楽坂通り地区でございます。そちらにつきましては、まちのシンボルとなっていく神楽坂通りの通り沿いの地区でありまして、通り沿いの活気とにぎわいのある街並みの連続性を保つとともに、伝統と文化が触れ合う粋なまちの骨格となる商業施設と業務施設の調和した商業地の形成を目指すというふうなものでございます。それでは、具体的な建物の制限に入ってまいりませう。まず、一つ目は、建物、建築物の用途の制限でございます。これは、既に神楽坂三・四・五丁目地区では定まっているものでございます。新たに神楽坂通りの地区にもこれを定めるといふものでございます。地区内にもこれを定めない用途の建築物を制限していく。一つ、性風俗を営む店舗、二つ、勝馬投

票券発売所、場外車券売場等、その他これらに類するもの、三つ、倉庫業を営む倉庫、四つ、ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵または処理施設、ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除くというものでございます。これらのものを制限していく、そういうふうなことで街並みを確保していく、そういうものでございます。

次には、建築物の高さの制限でございます。高さの制限は、まず最高高さについて定めるといふものでございます。ここに関しましては、もう既に、三・四・五丁目地区については既に定まっていることとでございますけれども、神楽坂通り地区にも同じように定めていくというふうなことを考えております。

まず、左側の図を見ていただきたいのでございますけれども、神楽坂通り及び軽子坂を前面道路とする建築物というところでございます。先ほど申しましたけれども、軽子坂というのが北のほうにあると申しましたが、あちらの軽子坂に面する建物、そして神楽坂通りに面する建物についてでございますけれども、建物の最高の高さを三十一メートルとするという考えでございます。続きまして、右側でございます。神楽坂通り及び軽子坂以外のところは前面道路とする建築物、そちらにしましては建築物の最高の高さを二十一メートルとするというところでございます。

続きまして、建築物の高さの制限でございますけれども、斜線等の緩和を活用しないというような制限でございます。この制限に関しましては、神楽坂三・四・五丁目地区ではもう既に決まっております。新たに神楽坂通り地区でも定めるといふものでございます。斜線等の緩和を活用しないというのは、目標といたしましては、建築物の外壁がそろった街並みを目指すというふうなものでございます。こちらの右のほうの図を見ていただきたいのでございます。けれども、斜線制限というのが建物を建てるときに本来かかりません。ここでいうと、一般的な基準で申しますと道路からある程度バックしたら、その分反対側の道路境界線もバックしたものと見做しまして、そこから斜線をとることができません。ただ、今回のここに関しては、そういうことを認めないというふうなことでございます。そうなるかどうかと申しますと、仮に道路からある程度バックしたとしまして、本来の道路の反対側のところからの斜線しかならないというふうなことになります。そうすると、どういうことかと申しますと、建物を本来ならば緩和適用を受けるようなところ、ここでいうところの部分なんですけれども、その部分に建物を建てることはできないというふうなことになります。そうすると、ある程度バックしてもそういう緩和を受けられないというふうなことになるというふうなことで、それでは余りバックした意味がなくなるというふう

なことなので、建築物のバックをどれくらいするかというのがいろいろ出てきますけれども、余りバックをしないというふうなことで、建物の壁面の位置を道路際のところにはほぼ統一することができるといふようなことが効果としてあります。そうすると、外壁がそろった街並みというふうなものを目指すことができます。そういうことで、外壁をなるべくそろえて、街並みが統一感、連続するというふうなものを指す、そういうふうなものでございます。今高さの制限について、本当の高さのこと、それと斜線制限の緩和のこと、そういうことを申しました。ただ、それらに関しましては、冒頭申しました都道の西側の通りの大久保通り、それと東側の都道の外堀通り、そちらにも神楽坂通りが接しているわけですから、ただ、その大久保通りと外堀通りを前面道路とする建築物、それに関しましては大久保通り沿いの街並み、そして外堀通り沿いの街並みということをかながみまして、神楽坂通りに面しているも大久保通りまたは外堀通りを幅員の最大な前面道路とする敷地については地区計画において高さ制限を行わないということを考えております。つまり、後緩和の適用除外とか、天空率の適用除外、そういうことをしないということでございます。それが、そういうこと、その他形態や意匠についてのことで

ございます。このことに関しましては、既に三・四・五丁目地区では定まっております。新たに神楽坂通り地区でも定めるといふものでございますけれども、地区の景観や周辺の街並みに配慮した落ち着いた街並みを形成するというものでございます。建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は地区の景観及び周辺環境に配慮したものとすること、それと、建築物及び工作物は路地からの見え方に配慮し、路地景観を損なう恐れのない落ち着きのあるものとするというものでございます。

続きまして、自動車車庫等の出入り口というものでございますけれども、これは今まで定めがありません。なので、今回両地区について新たに定めるものでございます。街並みの連続性を分断する自動車車庫の出入り口を設けないという制限でございます。ただ、すべての道路について設けないというものはございません。神楽坂通りの通り沿いの街並みの連続性を確保するために自動車車庫の出入り口の設置を禁止するというものでございまして、神楽坂通り沿い、そこに面する建築物、そこにかかる制限でございまして。

次の制限でございます。敷地面積の最低限度という制限でございまして。敷地面積の最低限度という定めがありません。今回初めて定めるもので、両地区にかかるものでございます。目標といたしまして、現在のまちの環境やスケール感を守るといふも

のでございます。神楽坂地区の敷地の細分化を防止するため、敷地の最低規模を六十五平方メートルとするというものでございます。そのことによつて、今後六十五平方メートルより小さい敷地、分割した敷地では建築物を建築することはできないというところでございます。ただ、赤いところではございませぬけれども、ただし現在もう既に敷地面積が六十五平方メートルより小さい敷地でも分割しない場合には建築は可能というふうにしております。

次に、今度は先ほど申しました本多横丁のところの特別なルールでございまして。そこに関しましては、街並み誘導型地区計画というふうな地区計画で、新たな制限やルールを考えていくということを考えております。新たな制限、ルールのところではございませぬけれども、壁面の位置の制限、後退部分の工作物等の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限というふうなものを考えております。そして、前面道路による容積率制限の緩和の例というふうなことをここで書いておきましたけれども、通常容積率というのは前面道路の幅員によつて制限を受けるということになっております。地区計画で壁面の位置を後退することによりこの制限を緩和することができませぬ。神楽坂地区は容積率が五〇〇％というものが今定められております。そうすると、前面道路が仮に四メートルとしますと、容積率は二四〇％というものしか使うことはできません。前面道

路が五メートルの幅員という場合は三〇〇%ということ、それまでしか利用することができません。これを地区の状況にあわせて設計することができるように変更するというようなものが緩和でござい

す。そして、その下の道路斜線の緩和の例というようなことでございませぬけれども、通常は道路斜線というものがございませぬので、このような斜線のところにあつて、そこからはみ出て建物を建てるということとはできないということがありますけれども、右のように、道路からある程度バックすることによつて建築する部分が、今ここで黄色く塗られたところ、黄色く塗られたところに建築することができるといふような緩和というものがございませぬ。街並み誘導型地区計画は、このように新たな制限をかけたりはするんですけれども、それに伴つて斜線の緩和とか、容積率の制限の緩和を受けられる、そういうような地区計画でございませぬ。それを本多横丁にかけている、そういうものでございませぬ。

では、実際本多横丁ではどうなるかというのが次でございませぬ。実際それではどのようになるかというのと、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限というようなことを考えております。本多横丁、そのところ、そこを考へておられ、そこからある程度後退するといふようなことで、道路中心から片側三メートル以上バックするといふようなところ、そういう

ふうにして道路を空間をあけるといふようなことを考へておりました、その部分には、当然のことながら建物を建てることのできず、工作物も設置することができないことを考へておりました。壁面が後退するといふようなことを考へておりました。

そして、ここでいふと、四階層をとる、そこまでは壁面はずつと真つすぐ建て、それ以上のところは道路中心から六メートル以上離れたところで、またたち上がる。そして、最高高さは変わりがございませぬので二十一メートルという形になつて、このような形の建物が続くといふようなことで、統一感が生まれるのではないか、そういうものを目指す、そういうような街並み誘導でございませぬ。

そして、制限はかけますけれども、容積率の最高限度といふようなところで、容積率の緩和といふのがございませぬ。歩行者空間の拡充や良好な街並み形成を目指すといふ意味で、本多横丁に接道するところでは前面道路幅員の容積率の制限の緩和といふことを考へております。緩和して容積率の限度を三六〇%とするといふものでございませぬ。この前面道路幅員による容積率制限の緩和といふのは、先ほども申しましたけれども、五メートルの場合には通常は三〇〇%しか利用することはできませんけれども、今申しましたとおり、壁面の位置を後退するといふようなことになつて、それを三六〇%まで活用するといふようなものに変更するといふものでございませぬ。

す。

なお、この※のところでございますけれども、道路斜線の緩和それと前面道路幅員による容積率制限の緩和、これらにつきましては、建築基準法に基づく特定行政庁の認定が必要になるというものでございます。

それでは、今までが地区計画の内容でございます。これが地区計画を策定するまでのスケジュールでございます。もう既に地区計画の原案説明会を六月二十五日に終わらせております。原案を六月二十七日に公告しまして、二十七日から七月十一日まで縦覧というのをやっております。そして、二十七日から七月十九日の間に意見書の提出期間を設けておりまして、そこで意見書をもらうということをやっております。

続きまして、そして本日があるわけでございます。そして、今度都市計画案というのを今後十月下旬を目途にして公告して、また縦覧して意見をいただくということを踏まえまして、都市計画審議会、こちらに付議をいたします。十二月中旬ごろになるうかと思えます。そして、審議していただき、そして十二月中旬には都市計画決定していくというようになことを考えております。

以上でございます。資料一がお手元にあると思えますけれども、資料一をござらなっていただけますでしょうか。今地区

計画の原案をスライドを見て御説明させていただきます。一の一でございまして。神楽坂三・四・五丁目地区、位置といたしましては新宿区神楽坂三丁目、神楽坂四丁目及び神楽坂五丁目各区内でございまして。面積は約三・一ヘクタール、都市計画の原案の内容でございますけれども、これはお手元に資料二という横長のものがあると思えますけれども、こちらが都市計画の原案でございまして。内容は今スライドにて説明したのと同じでございまして。

続きまして、一の二でございまして。神楽坂通り地区でございまして。位置は新宿区神楽坂一丁目、神楽坂二丁目、神楽坂三丁目、神楽坂五丁目及び袋町各区内でございまして。面積は約一・七ヘクタール、都市計画の原案の内容は、これは別添資料の三のとおりでございまして。

二でこれまでの経緯ということでございます。これは先ほどお話ししたとおりでございまして。こ三番目、意見書についてでございまして。意見書をいただく期間があったということ、先ほど申しましたけれども、意見書の提出はございませんでした。なので、ここは意見書の提出はなしというふうに書かせていただいております。

そして、四番目の今後の予定も、先ほど申しましたとおりでございまして。原案の縦覧、そちらはもう既に済んでいると申しましたけれども、見てもらっ

たのは資料二、資料三ということ、原案そのものを見てもらっております。

報告は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 それでは、早速御質問がございましたらどうぞお願いします。

神楽坂は、最近こういうヒューマンスケールな空間ということ、訪れる人が非常に多いような、外国人も多いと思います。そういうことを守ろうというのが趣旨のようですけれども、具体的な点で何か。ここは二項道路みたいところはなないんですか。

○森景観と地区計画課長 これは、神楽坂通りとか、軽子坂とか、本多横丁のような、それなりに広い通りはあるんですけども、その中に入ったら細街路といわれる通りはたくさんございます。

○戸沼会長 一つの問題、災害の問題があるというふうなことがあるのですが、その点はいかがですか。どういふふうに対策を立てているんでしょうか。

○森景観と地区計画課長 二項道路でありますから、建物を建てかえるたびごとに中心から二メートルセツトバックという、そういう制度はあるわけでございます。ですので、そちらのほうは建築に伴って既にやっていますので、そういうことはございますので、そういう意味では徐々に変わっていくだろうと思っております。ただ、路地空間を残すというように、四メートル片や重要ということがございますので、四メー

トルに一律に広げていくというようなこともありながら、路地空間をどのように残していくかということも、今地域の方々が研究中でございます。

○戸沼会長 ほかに何かございましたら。

私からも一つは、自動車の入り口を表通りに出さないようにという取り決め、これは具体的にはそのことによって余り問題は生じないんですか。

○森景観と地区計画課長 今現在神楽坂通りに面して、車庫と申しましょうか、それがあるところがございます。ございますが、それらにしまして、今すぐそれを直すという話ではございません。今後直していくということになります。ただ、そうすると神楽坂通りから入れないので自動車をどうするんだという話が出てくるのでございますけれども、ただ、運よくと申しましょうか、結構大きな敷地でございまして、神楽坂通りの横の敷地、二方向に面している、二面に面している土地でございまして、そちらから入ることができるということがあり、今現在問題になっていません。ただ、仮に車庫をつけなければいけないのにつけられなくなってしまうのではないかとということであれば、車庫を別のところにつくっていただくという、隔地ということ、そういうことも考えている、そういうことでございます。

○戸沼会長 ほかに、どうぞ。もう一つは、住商、住も相当入っているんですか。

お店が多いと思うんですが、住居も結構あるんですか。

○森景観と地区計画課長 神楽坂通りを歩いてみると商業系ということでも、もちろん用途地的にいえば商業ということでもございますけれども、中のほうに入りますと住宅というのがございます。

○戸沼会長 どうぞ何なりとご質問をいただいています。私も何度もあの辺を歩いたり、楽しんだりしているのです。

○有馬委員 よくわからない部分、まだ現場の感覚が理解できていない部分もあるんですけども、先ほど会長の質疑にもあった、神楽坂そのものが、ここに書かれていますとおり、文化であるとか、非常に閑静な住宅街であるとか、いわゆる密集地域にあるようなところだろうと思うんです、商業地域を含めて。そういう中で、三・一一以降の防災のあり方について、どのような、こういう地区計画の中での議論がなされ、どういうふうには考えていかれようとしているのか、その辺については何かおわかりいただいていることはありますか。防災機能の向上ということになりますけれども。

○森景観と地区計画課長 先ほど申しました狭い道路が神楽坂の中のほうには今まさに残っております。それをそのままに残しておく、いざ火災が起きたときどうなるんだというような心配がもちろんあるわけでございます、それを予防する意味でも、あ

る程度の幅員を確保していくという考えが一つございます。それはあるんですけども、ただ、路地空間を、それをやってしまうと路地のよさが損なわれてしまうんじゃないかという、そういう意見もあります。そこら辺をしっかりと考えていこうということになっております。今まさにそれを考えている状況になっております。

○有馬委員 防災機能を高める考え方と、景観をしつかり残していくという、結構矛盾するようないしさがそこにあるのかなというふうに思うんです。当然神楽坂に限らず新宿みたいな大都会は災害時におけるものの一番の要素は建物の倒壊と火災ということが第一義的に一番考えられるので、そういう観点からこういう密集地域や景観を大事にするところと、ところが今後どういふふうにはそういう機能向上を考えるべきなのかというところは、大事なことなのかと思っております。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

○長沼委員 この地区計画を変更するということが、進めて協議を重ねてきたということでもございますが、今日いらっしゃる消防署あるいは警察から、要望なり、御意見を賜るといふことはあったんでしょうか。

○戸沼会長 それはどなたに。それでは、事務局で言っていただけで、せっかくなので、消防の署長さんと警察の方がお見えになつていて、御意見を、コメントをいただければと思います。

○森景観と地区計画課長 我々のほうではまだいた
だいておりません。

○戸沼会長 それでは、消防の署長さん、いかがで
しょうか。

○増子委員 先ほども意見がありましたけれども、
景観を大事にするか、防災を大事にするかというの
は非常に難しいところでありまして、では、木造に
しなければ全部不燃化していくかという景観も問
題あるでしょうが、私たちの場合は消防活動上やは
り寄りつきとか、消火活動をする上で接近できない
とか、水利があるかないかとか、そういう消火栓の
問題とか、活動上からの観点から意見を申させてい
ただく場合があるんですけども、この地区につい
ては昔からある地域でもありませんので、道路がある
程度確保されていれば、消防自動車なり、ある程度
接近することができる地域であれば、特にここがだ
めだとは、はっきり言って東京都内、向島とか中野
区とか、燃えるところはいっぱいありますので、神
楽坂がここはだめだと一概になかなか言いがらいで
す。私たちとしては消せといえど消しますが、では、
この神楽坂がだめかというところ、この景観もわか
りますので、ここが一番悪いかというところ、それほど悪
いとは私たちは思わないです。道路がある程度、な
いとところもあるんですが、ありますので、活動はで
きかと思いません。先ほども言いました景観を大事に
するか、防災だけを大事にするかというところ、両方大

事にしなければいけないでしょうから、ある程度
活動できる区域であるとは思いますが。

○長沼委員 今に関連しまして、過去に狭い道路で、
到達する救急車なり、あるいは消防車の到達時間が
三十秒、一分遅れても相当なことが進んでいくとい
うようなことの影響で、何かトラブルとか、あるい
は被害が大きくなったとか、人命がどうのこうのと
いうようなことはデータとしてはあるんでしょうか。

○戸沼会長 何かありますか。何かあると割合に新
聞にぽつと出るけれども、余り聞きませんけれども、
どうですか。データのには。

○森景観と地区計画課長 データをとったというこ
とではないんですけども、以前神楽坂の地区の中
で火災が発生した事例がございました。その事例が
ありましたので、そのことについて消防署と相談し
たことはございました、それについて地区計画を定
めることについては特段の問題はないというようなこ
とは伺っていることがございます。

○阿部委員 この地区計画のエリア以外の隣接した
ところで高い建物が建ったことから、長いことかけ
てまちづくりの計画が地元の方々で進められてきた
と思うんですけども、新宿区も高さ制限をかけて
おります。今度のこの建物の高さの制限は新たにこ
の地区計画の中で景観を守ろうということ、私の
地域でも十階ぐらいがそろったところ、十四階とか
十五階が建ったりしているんですけども、新しい

高さ制限のルールができることによって、新宿区の今の高さ制限よりもさらに下がるというふうに考えればよろしいんでしょうか、それとも同じということなんでしょうか。

○森景観と地区計画課長 今この神楽坂地区は高さ制限でいえば五十メートルという高さ制限になっていくんですけど、先ほどスライドで見ていただいたとおり三十一メートルと二十一メートルということなので、基準の五十より低いところで制限する、そういうことでございます。

○阿部委員 大分高さが、今の既存の建物とそんなにでこぼこができないような形で、そのほかの景観もそうだと思うんですけども、見栄えのいいといえますか、そういうまちづくりになるのかなというふうに思いました。ありがとうございます。

○戸沼会長 せっかくだから、倉田先生、斜線制限がかかってくるのをこういう事例でそうではなくて壁面をそろえるというようなことは割合にほうぼうで起こっているんですか。それともいい事例としてですか。景観をずっと追っかけておられますけれども。

○倉田委員 伺っていて、今回、これまで神楽坂の場合神楽坂の反対側だけが地区計画がかかっている、片側がかかっていなかったということがあります、ある意味で街並みという観点からいいますと非常に不自然な状態だったんじゃないかなというふうに思

います。今回道路を挟んで、坂を挟んで両側に地区計画をかけたところでは非常に、景観の観点からいくとまず意味があるというふうに思いますし、それからあと今回街並み誘導型の地区計画というのを導入しているというのは、ある意味で昔ですとどうしてもこういった今回対象になっている地区に対して地区計画をかけるときにどうしても道路の幅に対して建物の上のほうのセットバックが非常に大きいかかってくるということ、なかなか容積も確保しにくいし、かつ景観的にもスカイラインのあたりが非常に汚くなってしまおうということ、今回この街並み誘導型という形を用いているところ、これは、神楽坂という場所に適用するというのは非常にこの趣旨に合った制度ではないかなというふうに思います。

○戸沼会長 ほかどうぞ。

○山田委員 二点ございまして、この地区計画をつくるために活動されていた方に今回お話を伺いしました。その方が言うには、地域の意見がかなり反映されたものになっていくということだったんですけれども、まず一つ気にされているのが、三番の意見書が今回出たのかどうかということなんです、見書が今出たのかどうかということなんです、まして、その意見書がなかったというところ、広報していただくということを一つ要望させていた

もう一つが、ずっと言い続けてきたことなので、なるべく早目にこれを実行していただきたいということをおっしゃって、今後の予定で十月の下旬ということだったんですけども、この予定とこのことはもう確定で、もうちょっと早く実行するということはできないのかということをお伺いしたいと思います。

○森景観と地区計画課長 今予定を組ませてもらっています。今後なるべく早くできるところは早くして、できるだけ早く頑張りたいと思っています。

○倉田委員 今回、先ほど申し上げたように、神楽坂通りの反対側をかけて、そこも地区整備計画もかかっているということ、非常に景観的にはいいと思うんですが、今回三・四・五丁目の中で、まだ地区整備計画がかかっているところ、少しだけ残っているという理解でよろしいですか。というのは、非常にあとわずかというところだけが地区整備計画がかかっているというところで、これは何か理由があるのか。この機会にそこも含めて地区整備計画をかけたほうがよかったですんじゃないかなというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○森景観と地区計画課長 おっしゃるとおりでございます。ここで、ごく一部本当に残ってしまっておりまして、ここに関しては、今後先ほど申しましたけれども、路地のあり方を考えるということ、地元の方々が既に始めておりまして、そういう意味ではそ

ういうようなところも検討を踏まえてどうしていくかというように、ことをやるうではないかということ、もうちょっと様子を見ようということになっておりますので、今後どうするかということはきちんと議論されると思います。

○谷川委員 確認質問となります。先ほど伝統と防災というお話で、主に道幅の問題で出ていたんですけども、同じようにいろいろなところで聞かれます実際の建物の、言葉はよくわかりませんが、素材ですとか、それから工法について、基準法などいろいろあると思うんですが、簡単に言えば燃える素材は使ってはいけないという制限が伝統を受け継ぐために支障になっていくというのはいろいろなところで聞かれるんですが、その辺についての余地とか、検討余地というのは今回はあるんでしょうか。

○森景観と地区計画課長 今現在は地区計画の中でそういうことはないわけですが、今までも、先ほどからずっと申している路地のことを今まさに考えているということがございます。その中で、建物の木造あるいは防火、どうしていくのかということ、これはあわせて考えられていくと思いますので、その中で多分議論されるかと思っております。

○谷川委員 される可能性が、余地があるということですか。

○森景観と地区計画課長 そういうことを考えていくというふうに思っております。

○戸沼会長 ほかにどうぞ、ごさいますでしょうか。きょうは初めての会ですので、発言なさりたい方は自己紹介を兼ねて何なりとおっしゃっていただきたいと思います。きょうは決議はございませぬので、お話を聞いて議論をするという事です。中川先生、何かありますか。自動車問題はどうか。○中川委員 前に決まったとき片一方だけだったのが、全体的に広がったというところは改まったというふうに思っております。あとは、車からしますと、メインの通りのところ、神楽坂の通りのところをどうするのかわからない、このごろかなり人も出てきてしまつて、一方通行にはなつてゐるわけですが、歩道空間のところが非常に狭い形になつてきてゐるので、そこら辺の措置の問題と、それから裏のほうの路地のところの処理、それから二項道路もそうですし、それから私道的なところが何箇所かあるので、その部分の見直し方といふところがどういふふうで処理していくのかといふところが引き続き議論しなければいけない。保存地区に指定してゐるあたりを面的な何らかの整備的な手法をとればいんです。が、私がよく行くお店も、完全にあのままでは、建てかえることができないというような店がこの中に数軒あつたので、そこら辺の措置の問題が一つかと思ひます。

それから、神楽坂の場合でしたら、地下鉄、大江

戸線の地下鉄の問題と、それから両方、サンドイツで入つていますので、できるだけ歩いてきただければいいんですが、若干出版クラブのほう、そちらのほうに入つてくる、斜めの坂道から車が結構入つてきて、神社さんの後ろとか、あそこら辺にも古い料亭さんも何軒か残つてゐるんですが、そこら辺の処理、それから裏から入る車の処理ということが今後検討していったほうがいいのかなといううな気がしてゐます。感想までです。

○戸沼会長 ほかに何かございましたらお願いしますが、ご覧になつていない方は余りおられないと思ひますが、非常に楽しいところでございますので、次の審議の前にも一度ごらんいただいで、店などにお入りいただくのもよろしいんじゃないかと思ひます。もしなければ、今日は報告ということ、よろしいですか。

その他・連絡事項

- ・議事録の公開等について
- ・次回の開催予定

○戸沼会長 それでは、事務局、次の話題に移つてください。

○小俣都市計画主査 連絡事項を申し上げますが、個人情報に

当たる部分を除き、ホームページにて公開してまいりますので、よろしく願いたします。

次に、次回の開催予定ですが、現時点ではまだ決まっておりませんので、日程が決まりましたら改めて皆様には御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

○戸沼会長 それでは、本日の会議はこれで終わりたいと思います。ありがとうございます。

午後 三時二十三分開会

第一五四回 新宿区都市計画審議会会議録

平成二十三年七月二十九日

会長

署名