

## 意見書の要旨

東京都市計画地区計画、東京都市計画防火地域及び準防火地域、東京都市計画中高層階住居専用地区、東京都市計画市街地再開発事業に係わる都市計画の案を平成25年10月28日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第十七条第二項の規定により5通（5名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

### 【都市計画の名称】

- (1) 東京都市計画地区計画四谷駅周辺地区地区計画
- (2) 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- (3) 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更
- (4) 東京都市計画四谷駅前地区第一種市街地再開発事業

意見書の要旨	新宿区の見解
<p><b>I 縦覧された都市計画の案についての意見</b></p> <p><b>1、地区計画について</b></p> <p>(1) しんみち通りを含む四谷一丁目北地区の「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に基づく建築物等の用途の制限については、四谷駅前地区と同様の規制（同法第二条第六項から第十一项までの各項の規定）を適用する必要がある。</p>	<p>(1) 現在、四谷一丁目北地区は、商業地域に指定されており、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、「風営法」という）第二条第六項に規定される「店舗型性風俗特殊営業」のうち、第三号から第六号までの用途が建物用途として認められています。</p> <p>地区内の住民、及び地権者により組織される四谷一丁目北地区協議会において地区にふさわしい建物用途に関する検討が重ねられた結果、風営法第二条第六項第三号から第六号までの用途に加えて、第一号、及び第二号も自主的に制限することで、用途制限を強化する内容としています。</p> <p>一方、四谷駅前地区は、敷地の過半は第一種住居地域に指定されています。第一種住居地域では、住居の環境を保護するため、風営法第二条第六項から第十一项に規定される用途は、建物用途として認められていません。</p> <p>今後、四谷駅前地区は一の敷地として再開発事業が行われます。地区の環境を</p>

(2) 住民の健康保全の面からも、ひいては地球温暖化防止の観点からも良好な環境づくりには、重点を置く必要がある。

四谷地区は比較的緑の多いところではあるが、土地の有効利用と称して巨大建造物を建設するため、長年をかけて成長した巨木を伐採する傾向があるが、極めて残念なことである。

今回の都市計画にも随所に環境に対する影響を無視した「土地の有効利用」が謳われているが遺憾である。

## 2、区画道路の整備について

(1) 道路は歩道の確保よりも車両の潤滑な通行を確保する観点から整備することを強く要望する。

(2) 地域周辺の交通環境に危惧を抱いている。高齢者、小児や幼児、盲人学校の存在などを考えた場合、急に道幅が広くなり、地域外の車両が増加する交通環境は危険性を孕んでいる。

## 3、主要用途・区施設の施設活用について

(1) 四谷は、教育施設がある割に近隣に図書館がない為、四谷駅前地区の再開発時に建築するビル内に図書館を設置して欲

引き続き保護するため、風営法第二条第六項から第十一項までの建物用途を制限することとしています。

(2) 四谷駅前地区では、土地の有効利用を図る中で、積極的に緑化を推進します。地区計画で緑化率の最低限度を定めることにより、二酸化炭素の削減やヒートアイランド現象の抑制、潤いのある都市景観の向上など良好な環境づくりを図ります。

また、地区内の既存樹木は、現在、施行予定者ができる限りの移植を検討しています。

(1) 区画道路の拡幅整備では、車道幅員の拡幅はしません。歩車分離を行うことで、車両の円滑な通行の確保を図ります。また、歩道状空地を歩道と一体的に整備することで安全・安心な歩行者空間を整備します。

(2) 区画道路の拡幅整備では、車道幅員の拡幅はしません。現況の交通規制を踏襲します。歩車分離を行うことで、車両の円滑な通行の確保を図ります。また、歩道状空地を歩道と一体的に整備することで安全・安心な歩行者空間を整備します。

また、再開発施行区域内の駐車場入口を区画道路3号の東寄りに設置し、駐車場出口を区画道路2号の南寄りに設置する計画です。建築敷地内に施設利用者の車両を通すことにより、地区周辺の交通量を抑制します。

(1) 四谷地区には、四谷図書館があり、現時点で、区立図書館を増設する考えはありません。

<p>しい。</p> <p>(2) 四谷駅前地区のビル内にて住民票、印鑑証明、パスポートが取得できるようにして欲しい。</p> <p>(3) 多目的ホールは文化向けであり、音楽会などの開催可能であることが望ましい。音響設備、天井付プロジェクター、電動スクリーン、グランドピアノ等の設備が欲しい。</p> <p>(4) 音楽室については、完全防音のスタジオ方式で、基本的な楽器、演奏設備が必要である。</p> <p><b>Ⅱ まちづくりの検討について</b></p> <p><b>1、協議会の活動経緯について</b></p> <p>(1) 四ツ谷近辺、麴町番町近辺はビル・マンションが余っている。こんな地区に莫大な費用をかけて箱物を作って事態を悪化させようとしている。 計画を立案した段階から発表するべきで、近隣住民に様々な影響を及ぼすので、近隣の人達も協議会のメンバーに加え、新しい協議会で一から計画を練り直すべき。</p> <p>(2) 高層ビルを低層ビルにした場合の図面を同封しました。参考にして下さい。</p>	<p>(2) 住民票、印鑑証明等のご意見は、今後、可能かどうかを含めて検討します。なお、パスポート手続きの窓口については現時点で考えていません。</p> <p>(3) 多目的ホールに音響設備、プロジェクター及びスクリーン等の設置に関するご意見は、可能な限り設計の中で検討していきます。なお、グランドピアノの設置は、現時点で考えていません。</p> <p>(4) 現時点では、楽器演奏等が可能な多目的ホールの整備を考えています。</p> <p>(1) 四谷駅前地区、及び四谷一丁目北地区の区域を含む、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる広い範囲のまちづくりについては、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が発足し、住民、及び地権者の皆さまによる検討が行われてきました。 同協議会では、この地区におけるまちづくりの全体像はもちろんのこと、四谷駅前地区、及び四谷一丁目北地区を始めとする個別の地区においても、それぞれの地区がめざすまちの将来像について検討を行ってきました。都市計画案は、これら協議会の検討結果を踏まえて作成したものです。</p> <p>(2) 四谷駅前地区、及び四谷一丁目北地区の区域を含む、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる広い範囲のまちづくりについては、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が発足し、住民、及び</p>
--	---

(3) 新宿区内でも特に四谷地区・牛込地区は、色濃く江戸の色彩を継承しているところがある。

従って、まちの形成については、再開発と称する路線に走ることなく、地域従来からの住民の意向に十分に配慮することが江戸明治と引き継がれた歴史的・文化的遺産を未来に引き継ぐこととなる。

## 2、都市計画手続きについて

(1) 都市計画手続きの日程について、先を急ぎすぎる傾向が見受けられ、特に区域内・周辺住民の十分な理解と同意を得るに困難が生じることが予想される。特に、住民との合意を得る努力を区長及び区関係部署に対し要請する。

地権者の皆さまによる検討が行われてきました。

同協議会では、この地区におけるまちづくりの全体像はもちろんのこと、四谷駅前地区、及び四谷一丁目北地区を始めとする個別の地区においても、それぞれの地区がめざすまちの将来像について検討を行ってきました。都市計画案は、これら協議会の検討を踏まえて作成したものです。

協議会の検討の中での提案は、区がめざすまちの姿に合致したものであり、区は、この都市計画の実現を目指します。

(3) 四谷駅前地区、及び四谷一丁目北地区の区域を含む、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる広い範囲のまちづくりについては、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が発足し、住民、及び地権者の皆さまによる検討が行われてきました。

同協議会では、この地区を“多様な人が集う「賑わい交流の心」にふさわしい、歴史・文化と融合した「賑わいのあるまち」をめざします。“と位置付けています。

区は、これらまちづくりの検討結果を踏まえて、外濠緑地や迎賓館、玉川上水等の貴重な自然的・歴史的資源を活かしたまちづくりを推進することを都市計画案の中に位置付けています。

(1) 四谷駅前地区、及び四谷一丁目北地区の区域を含む、靖国通りから新宿区立四谷中学校にわたる広い範囲のまちづくりについては、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が発足し、住民、及び地権者の皆さまによる検討が行われてきました。

区は、同協議会の検討を踏まえ、都市計画原案を作成し、「新宿区地区計画等の

<p>(2) 都市計画案を縦覧し得る場所が都市計画部地域整備課／景観と地区計画課のみと極めて限定的であり、縦覧及び意見書の提出期間を、土・日・祝日5日間を含む実質10日間という極めて短期間に限定するのは不十分であり遺憾である。</p> <p>(3) 今回の都市計画案の説明会は平成25年10月26日(土)昼間の開催のみであったが、かかる重要事案の説明会は2日間開催して住民等の参加の便を図るべきである。</p> <p>(4) 「都市計画案の概要等について(四谷駅周辺地区・四谷駅前地区)」と題する資料は、図面の不鮮明、印刷不良、説明部分の不明瞭、語彙の不統一など種々の不備</p>	<p>案の作成手続に関する条例」に基づき、都市計画原案の説明会、縦覧、及び意見書の受付を行いました。</p> <p>その後、自主的な取り組みとして、都市計画案の説明会を行うとともに、都市計画法に基づき、都市計画案の縦覧、及び意見書の受付を行っています。</p> <p>このように、本都市計画に関する都市計画手続きについては、住民、及び地権者の皆さまとの検討のもと、法令に基づく周知に加えて、自主的な取り組みを行うことにより、区域内、及び周辺住民の皆さまに対して十分な周知説明を行いました。</p> <p>(2) 区は都市計画法第十七条に基づき、2週間、都市計画案の縦覧と意見書の受付を行いました。</p> <p>また、縦覧と意見書の受付に先立ち、住民及び関係利害人を対象とした都市計画案の説明会を平成25年10月26日(土)に新宿区立四谷中学校で行っています。なお、説明会については、区公式ホームページ、町会掲示板、及び広報しんじゅくで広く周知を行いました。</p> <p>(3) 区は、平成25年10月26日(土)に都市計画案の説明会を新宿区立四谷中学校で開催しました。</p> <p>また、都市計画案の作成にあたって、平成25年7月15日(月・祝日)に都市計画原案の説明会を開催しています。</p> <p>なお、両説明会については、区公式ホームページ、町会掲示板、及び広報しんじゅくで広く周知を行いました。</p> <p>(4) 区は、平成25年10月26日(土)に開催した都市計画案の説明会で、都市計画の計画書・計画図の内容を解説する資料として、「都市計画案の概要等につい</p>
--	---

<p>が見受けられるところ、再度全面的に点検して作り直してもらいたい。</p> <p>(5) この案件の発案の所属部課氏名を公表明記してください。</p> <p><b>Ⅲ 環境についての意見</b></p> <p><b>1、地区周辺の環境について</b></p> <p>(1) 高層階建築物の西側に居住するものとして、午前中の日照の問題に危惧を抱いている。</p> <p>(2) 高層階建築物周辺に居住するものとして、風害（予期せぬ突風など、常態としての強風）に危惧を抱いている。</p>	<p>て（四谷駅周辺地区・四谷駅前地区）」を配布しましたが、その内容について一部印刷が不鮮明な箇所がありました。</p> <p>区は今後、印刷不良等に留意し、わかりやすい資料作成に努めます。</p> <p>(5) 四谷駅周辺地区地区計画、防火地域及び準防火地域の変更、中高層階住居専用地区の変更については、都市計画部景観と地区計画課が担当しています。</p> <p>四谷駅前地区第一種市街地再開発事業については、都市計画部地域整備課が担当しています。</p> <p>(1) 計画地周辺地域への影響をできる限り低減するため、高層棟を南東側に配置した計画です。</p> <p>(2) 計画地周辺の風環境については、建物の形状や配置の検討、防風植栽として高木植栽などの対策を行うことにより、住宅地及び公園で許容される風環境に維持される計画です。</p>
--	---