

第198回

新宿区都市計画審議会議事録

令和元年8月30日

新宿区都市計画部都市計画課

第198回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和元年8月30日

出席した委員

**石川幹子、遠藤新、倉田直道、桑原弘光、鈴木啓二、中川義英、星德行、
雨宮武彦、かわの達男、下村治生、中村しんいち、渡辺清人、小田桐信吉、後藤幸子**

欠席した委員

**青木滋、高野吉太郎、戸沼幸市、関根恵美子、上條隆利（代理：竹内生活安全課長）、
伊東功（代理：坪田警防課長）**

議事日程

日程第一 審議案件

議案第336号

東京都市計画 地区計画

新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案（区決定）について

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

○事務局（都市計画係主査） 定刻になりましたので、始めさせていただきます。思います。

初めに事務局から案内がございます。本日、**戸沼会長**が所用により欠席ですので、会長職務代理の**中川委員**に会議を進めていただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、**中川委員**、よろしくお願いいたします。

○中川副会長 よろしく申し上げます。

私も都計審の職務代理になって2回目になると思いますが、どうかよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第198回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

それでは、事務局より本日の委員の出欠についてお願いいたします。

○事務局（都市計画係主査） 出欠のご案内をさせていただきます。

本日の委員の出欠ですけれども、欠席のご連絡がございました委員は、**戸沼委員、高野委員、関根委員、青木委員**の4名です。なお、新宿警察署長の**上條委員**及び新宿消防署長の**伊東委員**は公務のため欠席になりましたので、代理出席をしていただいております。

本日の審議会は20人中14人で、定足数2分の1以上の参加に達しており、審議会は成立しております。

続けて、マイクについてのご案内です。本日はハンドマイクをご用意しておりますので、発言の際には事務局がマイクをお持ちいたします。

以上です。

○中川副会長 いつもと会場が違いますけれども、よろしくをお願いいたします。

それでは、本日の日程と配布資料などについて、事務局からお願いいたします。

○事務局（都市計画係主査） 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336号「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案（区決定）について」。日程第二、その他・連絡事項。

次に、本日の資料のご確認です。審議会開催に当たり、事前に資料を送付しておりますが、追加資料などがありますので、机上の資料をお使いください。

初めに、議事日程表。次に、資料1、審議案件、議案第336号「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案（区決定）について」。

また、まちづくり長期計画の冊子を2冊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いたします。

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、そのほか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。

本日の日程と配布資料、傍聴の際の注意事項については以上です。

○中川副会長 ありがとうございます。

本日は資料1というもの、それから資料1-1から1-4までという資料になっているかと思えます。一番最後に資料1-4が入っているかと思えますが、1-4が新たに追加されたものというふうに聞いております。

資料の過不足はございませんでしょうか。議事の進行中でも、もしないようでしたら事務局のほうに言っていただければ用意できると思えますので、よろしく願いいたします。

日程第一 審議案件

議案第336号 東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案
(区決定) について

○中川副会長 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つです。会議は先ほど事務局からもございましたが、おおむね3時ごろの終了を目途に進めたいと思えますので、皆様のご協力、よろしく願いいたします。

それでは、日程第一、審議案件、議案第336号「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案（区決定）について」、それでは、事務局よりよろしく願いいたします。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。

それでは、日程第一、審議案件、議案第336号「東京都市計画 地区計画 新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案（区決定）について」になります。

本日ご審議いただく内容は、第196回都市計画審議会でご報告させていただいたものです。内容につきましては、新宿駅周辺まちづくり担当課長よりご説明いたします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 それでは、資料の説明をさせていただきます。

クリップをおとりいただきまして、初めに資料1-1をご覧いただきたいと思えます。新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更案についてでございます。

1番の趣旨をご覧いただきたいと思えます。本地区は、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点として一層の発展が期待されている一方で、地区内の建物の多くは更新期を迎えてございます。本地区がさらなる発展をしていくために、区は、地元のまちづくり組織でございます新宿EAST推進協議会さんと連携いたしまして、本年3月に地区全体の将来像と取り組み方針を定めました新宿駅東口地区まちづくりビジョンを策定しました。あわせて、今後も段階的なま

ちづくりを進めるに当たりまして、東京都から街区再編まちづくり制度に基づく街並み再生地区の指定、また、街並み再生方針の決定を受けたといった状況でございます。

その後、この街並み再生方針に基づきまして、新宿通り沿道の高度利用型地区計画の地元案が地元のEASTさんから区に提出されました。

今年5月に、新宿駅東口地区地区計画に関する都市計画変更原案を作成いたしまして、都市計画法の16条に基づきます縦覧・意見の募集、また、説明会を行いまして内容を検討した結果、変更案は変更原案のとおり進めてきたといった状況でございます。

今般、都市計画変更案の説明会、また17条に基づきます公告、縦覧・意見書の受付を行ったといった状況でございます。意見等の内容を検討いたしました結果、都市計画変更案のとおり、本審議会に付議いたしまして、引き続き都市計画決定に向けた手続を進めていくといったものでございます。

2番の経緯をご覧いただきたいと思えます。平成29年12月に、本地区は新宿通り沿道の街並み誘導型地区計画の都市計画決定を行ったといったところです。

また、平成29年12月には、まちづくり長期計画を策定したといったところです。

平成31年3月には、まちづくりビジョンを策定したといったところでございます。

4月には、この地区計画変更案の地元での説明会、また、それを踏まえて地元案が区に提出されたといった経過でございます。

5月には、東京都から街並み再生地区の指定、また、街並み再生方針の決定を受けたといったところでございます。

6月には、本審議会でも状況について報告させていただきました。

7月に、変更案の説明会、また縦覧・意見書の受付を行ったといった経過をたどってございます。

3番、都市計画変更案についてご説明させていただきます。資料の1-2と1-3をご覧いただきたいと思えます。

資料1-3は、都市計画変更案の都市計画の図書でございますので、本日は、その概要をまとめました資料1-2、カラーのA3資料2枚でご説明させていただきますと思えます。

こちらが今回の都市計画変更案の概要でございます。1枚目の左上に、位置図、区域図を載せてございます。

地区計画の目標でございますが、現行、記載のとおり目標につきまして、変更後は上位計画でございますまちづくりビジョン等を踏まえまして、国際集客都市の形成、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といった形で整理してございます。

また、1-2の右側でございます。区域の整備、開発及び保全に関する方針についても修正、また追加を加えてございます。

(1) の土地利用の方針でございます。追加した事項としまして3項目ございます。一定規模以上の建物の建替え誘導によります老朽化建物の機能更新。新たな都市機能の集積を図るためのさらなる敷地統合の誘導等を追加してございます。

また、(2) の地区施設の整備の方針といたしましては、歩道状空地ですとか滞留空間、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線の整備など、本地区で整備していきたい方針を追加で記載してございます。

(3) の建築物等の整備の方針につきましては、安全・安心で快適な都市環境の形成を図る建築物等の用途の制限を始めまして、記載のとおり項目を定めてございます。

また、一番下でございますが、上記に加えまして、通りや街区の特性に応じまして、新たな都市機能の集積に向けて、さらなる敷地統合を誘導するため、地権者等の企画提案に基づいて、段階的な地区整備計画の変更を行うといったことも記載してございます。

資料1-2の2枚目をご覧くださいと思います。今回の地区整備計画の変更対象となる敷地といたしましては、左上の区域内の今回着色しています新宿通り沿道で壁面の位置の制限がされた敷地で変更の対象となるといったものでございます。

そして、変更内容の基本的な内容につきましては、右上に参考と書いてございます緑枠で囲まれた内容でございます。新宿通り沿道で、指定容積率の緩和が適用となります高度利用型地区計画になるような変更となつてございまして、内容については、こちら（参考）街並み再生方針に基づく容積率の緩和とございますが、5月に指定を受けました街並み再生方針に基づきまして、地区整備計画を変更していくといったものになってございます。

主な内容につきましては、緑枠で囲われた図中にあるように、必須項目が9項目ございます。壁面後退部分を歩道状空地に整備するとか、敷地面積の最低限度450㎡等々の9項目の整備等を行うことで、指定容積率からプラス50%の容積率の緩和が可能となるといったものでございます。

また、必須項目に加えまして、選択項目、歩行者滞留空間の確保ですとか、地下から地上へのバリアフリー動線の確保といったもので、上限50%、最大100%の容積率の緩和が適用となるといった地区計画の変更といったものになってございます。

地区整備計画では、左下の表にございますように、建築物等に関する事項、上記の内容変更

とするとといったことをごさいますして、赤字部分の項目を追加してごさいます。追加事項として、容積率の最高限度、一定規模以上の敷地でまちづくりの貢献を行う場合、容積率の緩和が可能となるといったものです。

詳細につきましては、先ほど申し上げた街並み再生方針に基づきます内容になってごさいます。

また、追加事項として容積率の最低限度、また建蔽率の最高限度、また建築面積の最低限度等を内容として追加してごさいます。

また、下線部につきまして一部、ビジョン等を踏まえまして修正を加えているといった内容になってごさいます。

参考に資料1-3をご覧いただきたいと思うんですけれども、こちらが変更案の都市計画図書でごさいますして、内容につきましては、先ほど申し上げた概要でご説明させていただいたとおりですけれども、資料1-3、9ページ以降をご覧いただきたいと思います。

9ページ以降に、都市計画の図書の方針付図といたしまして、幾つか資料を追加しているといった内容になってごさいます。資料の9ページは方針付図1といたしまして、本地区また周辺地区との関係を示しているものになってごさいます。

10ページにつきましては、3月に策定いたしましたビジョン、また街並み再生方針に基づきまして、地区内の主要な通りを幹線ネットワーク、また地区内回遊ネットワークとして位置づけてごさいますので、それを示しているものでごさいます。

また、11ページにつきましては、地上ネットワーク、地下ネットワークにつきましてはの位置づけを示させていただいてごさいます。

12ページにつきましても、方針付図の4といたしまして、今後、本地区で整備していきたい公共・公益的施設といったものを、12ページは地上を図示しているもの、また、13ページは地下部分を図示した内容を添付してごさいます。

以上が、今回の都市計画変更案の内容になってごさいます。

また、この間、都市計画変更案の縦覧・意見書の受付、また、説明会を開催いたしましたので、その概要についてご説明したいと思います。

資料1-4をご覧いただきたいと思います。A4、1枚の資料でごさいます。一番後ろに添付させていただいていると思います。

資料1-4です。都市計画変更案の縦覧・意見書及び説明会の概要でごさいます。

1番、これは都市計画法17条に基づきます縦覧・意見書の受付といったところでごさいます。

期間は記載のとおり7月26日から8月15日、縦覧件数は1件です。また、17条に基づきます意見書の提出はございませんでした。ゼロ件と記載させていただいてございます。

2番、説明会の概要についてといったところで、7月26日に新宿文化センターで73名のご出席をいただきました。説明会の中で、地区計画に関する主な質問を記載させていただいてございます。いただいたご質問につきまして、まず1点目、壁面後退部分の固定資産税については誰が支払うのかといったご質問をいただきました。壁面後退部分は建築敷地として取り扱うため、従来どおり土地所有者等になりますといった回答をさせていただいてございます。

②番です。当初の地区計画、平成29年の最初の地区計画を策定した際、地元の人間ですが、賛否を聞かれたことがない。新宿通りに面した地権者・所有者の意見を受けた計画ではないのではないかとのご意見をいただきました。回答といたしましては、区は地元の提案を受けまして、都市計画法に基づき、図書の縦覧、また意見書の提出期間を設けるとともに、説明会を開催いたしまして、いただいた意見等を踏まえまして都市計画審議会での審議を経て、地区計画を策定しているといった経緯をご紹介させていただいてございます。

また、こうした説明会ですとか、縦覧・意見書の提出期間につきましては、ホームページ、区報に加えまして、直接地権者の皆様への郵送でご案内を送らせていただきまして、十分な周知を図らせていただいていると考えています。

③番です。地区内の大半が敷地面積450㎡未満である実情を踏まえまして、大通り、新宿通り以外では、容積率の緩和対象の敷地面積を再度検討できないだろうかといったご意見をいただきました。回答といたしまして、指定容積率の緩和に当たりましては、一定規模以上の実効性のある公共・公益的施設の整備を誘導したいというふうにご考えてございまして、そうしたことから、敷地面積を450㎡以上という形で策定させていただいてございますといったことにしてございます。

最後に、最初の資料1-1にお戻りいただきたいと思っております。5番、今後のスケジュールといった形になってございます。今後、地区計画に関しましては、建築条例を改正するといったことで、第3回定例会に付議いたしまして、10月に建築条例の一部改正、施行を考えているといったものになってございます。

説明は以上になります。

○中川副会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見などありましたら、ご発言よろしく願いいたします。

○星委員 ご質問をさせてもらいますけれども、これはこれで大いに結構だと思うんですが、

東口はやはり新宿の顔というよりも東京の顔、要は世界に対する日本の顔ということであろうと思うんですね。今回の緩和は、いわば高層化による容積率の拡大、緩和、そういったところに焦点が絞られていると思うんですが、東京の、日本の顔としての国際商業都市あるいは国際観光都市、そういったことに対しては、都市計画の大きな上ではどのように反映をされるように計画されているのか、そこら辺のお考えはどうなんでしょうか。

○中川副会長 事務局、いかがですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 当地区は、先ほど委員ご指摘のあったとおり、国際的な商業・観光の拠点ということで、多くの来街者が訪れるまちになってございます。

そうしたことから、本地区では歩行者優先のまちづくりというか、歩行者の回遊性を向上させるですとか、歩行者の賑わいを生む空間づくりをしていこうといったこととございます。

そうした中、一方で、地区内の多くの建物といったものが旧耐震前の建物といったことで、そうした建物の建替えを促進させまして、促進する際にはこうした歩行者の回遊性ですとか、賑わいを生むような建物を誘導していくといった考えで、まちづくりといったものがまず進んできているといったことになってございます。

○中川副会長 いかがでしょうか。

○星委員 都市人口がどんどん集中し、過密化することに対応すると。こういった点で安全とかはよくわかりますけれども。ただ、国際的な側面に顔を向けたときに、どういう対応かを聞いたかったんですが、この資料1-2の整備計画の右上にある参考というところの8番目に、建築物等の形態及び意匠の制限とか、ある意味で国際的な対応といったものを描かれたものはここでちょっと描こうかというふうな表示があるかなと期待はしているんですけども、どうなんでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 まず、本地区のまちづくりの将来像、目指すべき将来像といたしまして、本日委員の皆様にご覧させていただきました、3月に策定いたしました東口地区のまちづくりビジョンといったものがございます。その中で、将来、本地区が目指すべきまちといったものを整理してございまして、18ページ、19ページをご覧いただきたいと思えます。18ページにまちの将来像といたしまして、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」といたしまして、さらにそういったまちの将来像を目指すために、まちづくりの方針を18ページに8分野、さまざまな取り組みといったものを示させてございまして、ちょっと詳細は20ページ以降に具体的な取り組みといったものがございますが、そうしたものを進めていくといったことで、国際観光都市といったものを目指していくまちづくりを進めているものでございま

す。

そうした中、今回審議させていただきます本案件につきましては、まず段階的なまちづくりを進めていくための第一歩といたしまして、先ほど申し上げました新宿通り沿道で建替え促進を図る地区計画が地元の合意形成のもと区に提案されまして、それに基づいて区が都市計画の手続を進めていくといったものでございます。

こうした取り組みが段階的に進むことで、先ほど申し上げましたまちづくりビジョンの実現を目指すといったまちづくりを考えてございます。

○中川副会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

○石川委員 国際都市という同じ観点から、前にも申し上げたことなのですが、申し上げたいと思います。

資料1-3の9ページに方針付図というのがあると思いますけれども、この地区計画の9ページでございます。それと、皆さんのお手元でございます、新宿区まちづくり長期計画、まちづくり戦略プランというものの142ページ、これは都市マスで私ども、都市計画審議会ずっとやっておりますので、私どもが責任を持って送り出したものでございます。

私は、この都市計画審議会でも何度も申し上げているのですが、この地区は、この戦略プランの142ページでございますように、もちろん賑わい交流軸というのはあるんですけども、それを前提として東西をつなぐ、みどりの回廊、風のみちという、この新宿の西口と東口をつなぐ、いわば背骨になるような極めて大事なみどりの回廊が、まちづくりの方針の戦略プランの中で位置づけてございます。

今回の地区計画は、その一番大事なものが消えているわけです。緑とかそういう環境に対する配慮というものが、マスタープランでは、戦略プランではきちんと謳っていますのに、欠け、抜けている。私はこれはこの前も申し上げました。

私が今日一番伺いたいことは、都市計画審議会委員としてここに出ている者がしっかりと意見を言う。それを一貫してどういう基準で省く、載せないのかと。私は余り同じ意見を繰り返すのは嫌なものですから、ただちゃんと位置づいていて、それをそのまま忠実に反映してください。この地区の方針というのは賑わいだけではなくて、みどりの回廊という背骨が通るということを新宿区はきちんと表明していらっしゃるわけですから、それを一貫して都市計画審議会の委員の意見を何ゆえ反映していただけない資料になるのかという、そこが一番知りたいので、それを教えてください。それがまず質問の第1点です。

第2点は、これもとても重要なことなんですけれども、資料1-3の2ページに、土地利用の方針で、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置づけた道路に接する敷地においてはこの土地利用の方針が書いてございます。

そうしますと、この地区内回遊というのがどこかというのは、この資料を見ますと12ページとかに出てくるわけなんですけれども、そうすると、ここに指定されていないところに関しては、逆にどういう基準で地区内回遊動線というものが指定されたかというのは、やはりちょっとお伺いしたわけなんですけれども、そのほかの道路に関しては今回の適用はないと。

そうしますと、かなり大きなブロックが出ますので、そういったところを通り抜けとか回遊性というのは一体どうなるのかと。

以上、2点お願いいたします。

○中川副会長 事務局、いかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今、委員からいただいたご意見につきまして、特に新宿通りにつきましては、当然都市マスにもございますように、緑陰のある街路樹の整備ですとか、沿道建築物の緑化が方針としては掲げられてございます。

こういった取り組みというのは今後、先ほどご紹介いたしましたまちづくりビジョンの中にもしっかり書き込んでございまして、今後、段階的なまちづくりが進む中でしっかりそういったところを実現していきたいというふうに考えてございます。

また、もう1点の地区内の回遊ネットワーク、幹線ネットワークといった位置づけでございます。こちらにつきまして、この資料1-3の10ページ等がございますネットワークの位置づけにつきましては、3月のまちづくりビジョンのものを引用させていただきますが、策定の際には地元の本地区の皆様方のご意見をいただきながら、各路線の位置づけといったものをさせていただいたという経緯がございます。

○石川委員 きちんとお答えいただきたいんですね。私はこの資料になぜきちんと位置づけられているものが一貫して入っていないかと。いろいろ考えてあるということはもちろんわかりますが、資料に方針が載っていなければ動き方が全然違って来るわけです。ここにあるかないかで。私たちは議論してちゃんと載せたわけですから、聞いていること、私が伺っていることをずらさないで、きちんと答えていただきたいと思います。

○中川副会長 いかがですか、事務局。

主に資料1-3の9ページ、いわゆる方針付図1にかかわるところで、この中において、賑わいというような言葉については前の戦略プランなんかを引き続いて記載されてはいると。

ただ、同じ絵の中において、風のみち（みどりの回廊）とか記載してありますけれども、これが新宿通りのところ、これを西口のほうまでつなぐ形で緑の輪っかがつながっていったと思いますが、そういうようなみどりの回廊といますか、言葉を変えとしても、緑空間の創出という言葉になるのか、このみどりの回廊というような言葉が入らないのはどういうことでしょうかというのが、1点目の大きなご質問かと思っておりますけれども。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 大きな考え方、当然、区の上位計画であります都市マスタープランに位置づけてあるといったことにつきましては、それぞれいろんな分野でそれに向かった方針で取り組みといったものは進んでいる形になります。

今回のこの地区計画につきましては、そうした上位計画を踏まえまして、まずこの沿道の建物の建替えを促進するような地区計画になってございまして、方針上、大きな方針としまして、このまちづくり長期計画等を踏まえてまちづくりといったものに取り組むといったことには変わりがないというふうには考えています。

○石川委員 もういいですけど、やはりきちんと出席して、真剣に議論、意見を申し上げますので、もう少しフェアにやっていただきたいと思います。

結構です。

○中川副会長 ほかにご意見、ご質問。はい、どうぞ。

○後藤委員 まちづくりの要望かもしれませんが、フレキシブルで変化を受け入れられるまちにしていきたいなと思っています。これできるのって10年後以降ですよ。結構先の話だと思います。

先ほど**星委員**がおっしゃったとおり、新宿って本当、日本を代表するまちの1つだと思います。先進的でちょっと雑多な感じがして、おもしろみがあるまちだと思っています。いろんな人が来られるように、国際的に外国人を呼ぶとすれば、さっき先を見越してと申し上げましたけど、例えば、言語ですよ。標識、いろんな国の人が来ます。標識って今看板、鉄ですよ。多分、10年後とかになるとデジタルも超えて、皆さんARとかPokémon GOをされているかわからないですが、ここに看板があります。この空間に看板が出ています。見ている人によっては自分の言語で見えますとか、多分そういうふうな今の10年後以降、すごく変わってくると思うので、なおさらその変化を受け入れられるような、まちという四角いものをつくるというのが前提でこの回のお話はさせていただいているんですけども、その変化を受け入れられるというのが、ソフトもありますけれども、それを受け入れるハードをつくるという方針があってもいいのかなと思います。多分、今と想像できないことが起きるかなと思っています。私もどうな

るかわからないですけど、多分、10年前と20年後とかその前後を見るとすごい変わっていますので、変化を受け入れられるような方針にしていただければと思います。

○中川副会長 ただいまのは、ご意見ということでよろしいでしょうか。

○後藤委員 はい。

○中川副会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

○雨宮委員 雨宮です。

改めてこの東口のまちづくりビジョンを読ませていただいて感じたことは、確かに更新時期が来ている建物とか、1ページのところから以降、このまちの現状が書かれていて、56%ぐらいが耐震基準になっていないとか、敷地面積も事実上この昭和56年、1981年以前の建物が過半数あるというようなことを見ると、確かに建替えしやすくして街並みを変えていくという点では、今回の30cmバックして建物を建てるとか、1、2階を賑やかなものにするとか、そういった意味では随時建替えをしていきやすいようにしていく都市計画決定だという点では、私もこの地元の皆さんとの話し合いの中でつくられたビジョンですので、これについては、賛成の立場です。

ただ、この方針付図の先ほどから出ている回遊性とかいう点では、この11ページだとか13ページのように、将来その計画がされている地下ネットワークだとか高層だとかいうところが地下で結ばれれば、地下のほうでの回遊性は非常に出てくるのかなという思いもあるんですが、1つ聞きたいのは、この方針付図の1から5までも、今回の都市計画決定に入るかどうかというのを最初に聞かせてください。

○中川副会長 事務局。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 都市計画図書として、方針付図まで含まれるといったことにはなろうかと思うんですが、都市計画の法定上は位置図、総括図、それと計画図が定められてございまして、方針付図といったものは法定図書ではありません。

そして、性格としましては、その方針付図というものは、それ自体で制限等がかかるものではないですが、上位計画等を踏まえまして、その地区の将来像を示すものを記載させていたっているといったものになってございます。

○雨宮委員 ということは、都市計画決定そのものには入らないというか、しかし、こういう計画が将来、こういう計画に基づいてまちづくりをしていくんだよということだと、それは今日、賛成ですと言った場合に、この方針付図の1から5までも含まれるということになるのか

ならないのかだけ、もう1回聞かせてください。

○中川副会長 事務局。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 都市計画図書には入らないものでございますが、将来この当地区で目指す将来像を上位計画等を踏まえて記載させていただいているというものになってございます。

○雨宮委員 よくわからないんですけど、入るか入らないかがはっきりすればいいんですが、ただ、私の言いたいのは、こういった大規模なみたいなことが書いてあると、確かにこの伊勢丹さんを始め、この大規模的なことがないと、ここの地下の横の線といいますか、11ページとか13ページに出ているような将来の構想のところ、そういったものはできないのかなというような感じがあるので、先ほどから、それぞれのまちが随時建替えていく際に、緩和をすることですから、今後5年かかるのか、10年かかるのか、あるいは20年かかるのかわかりませんが、そういうものの中で、先ほどから出ている、今も歌舞伎町からまちを歩いても外国人の方が大変増えていて、昼間なんか7割ぐらいはもう外国の人という感じが、会う人が、この辺歩いてもそういう感じですから、そういった意味では本当に新宿のまちが新宿の区民だけのまちではなくて、本当に380万人乗り降りする、あるいは外国の人たちが来るということで、駅周辺の計画もこの前説明がありましたけれども、2040年ぐらいまでの計画なんだという話があったように、そういう見通しも含めたいろいろな面で考えていく必要があるんじゃないかと思えますし、先ほど石川委員もおっしゃったように、この風のみち、特に新宿御苑のあるところが、あのもとの旧新宿街道は本当に歩いて一、二度温度が違うぐらい、本当に新宿通りを歩くとうんと暑いなと思っても、御苑の側を歩くと涼しいなという感じがするぐらいです。そういった意味では、そういうものを取り入れるような緑の計画みたいなものを、先ほどから言っているようなことも、やはりきちっと書き込んでいくことって私も大事なことじゃないかなというふうに思いますので、そのことは意見を述べておきたいと思えますし、同時にこの地下の工事、こういうものはぜひ地元の民間の人たちの力や、特に東京都道の下を通っておる道でもありますので、東京都と合わせたところで、新宿駅周辺というのは文字どおり新宿区民の税金をできる限り使わないようにした計画にしてほしいということで私は意見を述べておきたいと。

以上です。

○中川副会長 ありがとうございます。

何か特に事務局、よろしいですか。

ただいまのご意見として、正確に議事録等のほうには記載をしておきたいというふうに思っています。

ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

○鈴木委員 鈴木です。

区の審議会とか委員会の位置づけみたいなもの、関係についてちょっとお伺いしたいんですが、今回、今議論しているところの最終的な目標とか成果というのは、結構ビジュアルな新宿通りの最後にできた成果が、見た感じがすごく大切なところを議論しているんじゃないかと思うんですね。都市計画の法的な枠組みみたいなものは今のごくスタンダードで、やり方としてはいいと思うんですが、そのビジュアルな成果を求めるとしたときに、例えば区では、景観の委員会とかありますね。そういったものとの見え方についての議論なんかを、もうちょっと詰めて、こちらの法的なところにも入れるのか、もっと景観のほうで、何かかなりその条例的なところもまとめていけるようなことになるのか、その辺のところを今の枠組みだけでは、例えば世界を代表するような商店街にしたいというときに、もうちょっと欲しいんじゃないかなというふうな気がするんですが、その辺についてはいかがでしょうか。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課になります。

今ご指摘のように、1つの都市計画といっても関係する規定、部署等も多数ございます。

そういった意味でどういったまちづくりをするのかというのは連携が非常に重要になってまいりまして、特に今回の提案させていただいている地区計画というのは、本当に最初の段階の第一歩の都市計画になるので、それだけで全体像というのはなかなか難しいんですけども、そういった意味で、今回のお手元に配布させていただいているまちづくりビジョン、こういったもので将来像を示しながら、まとまったところから地区計画をかけていくという段階的なまちづくりになっています。

このまちづくりビジョンを定めるに当たって、この中に緑ですとか環境、また、景観に関しても記載がございまして、こういったビジョンをまとめるに当たって、それぞれの部署等と議論をし、記載内容等も全て意見をもらいながら取りまとめたという経緯でございまして、そういった意味で、行政としてかかわるものについてはきちんと整理をさせていただいているというふうにご考えてございます。

○鈴木委員 わかりました。

○中川副会長 いかがですか。

○鈴木委員 それからあと追加でもう一つなんですけど、この付図で3番、5番の地下について

なのですが、新宿駅東口の地下と、あと都営新宿線の新宿三丁目の地下のホームあたりのところを、このネットワークとどういうふうにつながっているのかなというのがちょっと表示があると、ネットワーク図としてはいいのかなとちょっと思いました。

以上です。

○中川副会長 今の点は、ご要望ということでよろしいでしょうか。

○鈴木委員 はい。

○中川副会長 ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

○かわの委員 かわのです。

今回はいわゆる新宿通りというのか、その東西のメインの道路についての壁面の制限ということになってはいますが、これからのところでいうと、多分その南北ということである、明治通りになるわけですが、ここは環5の1が整備されたその先に、またいろんなそういう問題が検討できるようになっていくんだと思うんですが、この環5の1の整備というのはどのぐらいで終わるというのか、どのぐらいででき上がる場所、計画というのは実際やっていますけれども、どうでしょう。

○中川副会長 事務局、お願いします。

○事務局（都市計画課長） 環5の1の、今事業中というのは皆さんご覧いただいておりますが、今、東京都のほうで主に第二建設事務所という出先の工事事務所のほうが担当してやっております、現在の事業の認可の期間ということでは、令和2年3月31日ということで、ある意味、今年度いっぱいということでございます。

主にちょうどこの外苑トンネルから北側の部分につきましては、現在、道路空間があるところなのですが、その車線の割り方、例えば車道が上下線のほうにあるかと思うんですが、交通の流れをスムーズにするために、車線の編成などを変えている。それから、従来から中にケヤキの木が立っている中央分離帯があるんですが、そちらの位置などを動かしながら、車線の形成を行っているというような状況でございます。

○かわの委員 すみません。そんな車線がどうしたというんじゃなくて、要は、環5の1が渋谷区のほうも含めて、いつ開通するんですかということを知りたいんですよ。

○事務局（都市計画課長） 事業期間ということだと、今年度いっぱい、令和2年3月31日で一応終わるようには工事を進めているかと思っておりますけれども、今私どもで伺っているのは、事業期間としてはそういうことでございます。

○かわの委員 いや、期間がそうなっているというのは、それはそうなのかもしれませんが、

実際に、だから、そこがもし開通すれば、この明治通りの通過交通は基本的には削減できるわけです。そうすると大きなまちづくりにとっても変化が出てくるわけで、そういう面では環5の1の開通というのは、この計画も含めて今後のことを考えたときには、大変きちんと把握しておく必要があるから、私は今聞いているんです、ここで。

○中川副会長 事務局。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 環5の1が開通すれば、当然通過交通のことは地元の方たちも大変興味を持ってございまして、まず、仮にそういったことで、この明治通りが交通量の関係、歩行者優先化ができれば、新宿通りとあわせて非常に高く回遊性が向上するといったことを地元の方たちは期待してございまして、今後そういったものも視野に入れながら、まちづくりを検討していくというふう聞いてございまして。

我々もそういったものと連携しながら、段階的なまちづくりを進めていきたいというふう考えています。

○中川副会長 かわの委員。

○かわの委員 何度もあれですが、だからいつごろ開通するんですかということを知っているんですよ。だから、ちっとも話が進まないんですけども、今年度いっぱい計画ですと、計画はいいですけどね。そこら辺はもう少し、やっぱりきちんと実情も含めてつかんだ上でやってほしいというふうに思います。だから、そこが開通をすれば、今も言っているように、またこのまちづくりにとって大きな変化が出てくると思うだけに、そのことについて申し上げました。

それから、もう1点は、先ほど**石川委員**が言われていましたけれども、私もそのことについては大変心配をしています。それはなぜかという、確かに今回は地区計画の変更ということで具体的なまちづくりというのは、それぞれまたこれからこれに基づいてさらに進められていくと思うんですけども、その中心になっているその指針というのが、それがこのまちづくりビジョンだと思うんですけども、このまちづくりビジョンの中の26ページに、「分野7 みどり・環境」というのがあるんですけども、ここは少なくとも先ほど**石川委員**が言われているように、このまちづくり戦略プランのここに示されているような、風やあるいはみどりということと、26ページのみどり・環境というところでは整合性がとれていないというふうにも思いますし、それらを含めてやるとするとやっぱり、これはもちろん地域の人たちがつくった考えですから、それはそれで1つのよしとしますけれども、だからこそ区がもっと積極的にこのまちづくりビジョンとの整合性をとるためにどうしていくかということが大変重要だと

思うんですね。そのやっぱり構えを、ぜひここで示していただきたいというふうに思います。

○中川副会長 本日の地区計画にかかわること以外の事柄もかなり、みどり・環境ということについては今後とも変わってくるだろうと。

また、環5の1に伴って現在の明治通りのところの環境自身もいろいろと変わると。ただ、それを踏まえたある意味では必ずしも、今の段階でのこの付図であるとかというのはなっていないということは、そこら辺のさまざまな環境が変わってくると、またこの地区計画といいますか、まちづくりビジョン等に沿った形での、いってみれば追加、変更といいますか、そういうようなことも将来出てくることもあるのかなというふうにも思っているんですが、これまでの委員の皆様からいただいたご意見に対して、事務局のほうとしてはお考えあれば、おっしゃってください。

お願いします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長でございます。

先ほど、**石川委員**からもお話いただいて、今**かわの委員**からもご指摘いただいたことを含めて、先ほど**石川委員**のほうから、まちづくり戦略プランを引用なさってご意見を頂戴したのを、若干意見を述べさせていただきたいなと思います。

確かに、まちづくり戦略プランの先ほど142ページを例示に挙げていただいて、風のみち、その緑のつながりというところを載せさせていただいているところでございます。このたびの地区計画につきましても、これに基づいてつくられたものでございます。

ただ、当然、整合を図りながら地区計画をつくっているところでございますけれども、この地区計画というのは、ある意味、今現在の状況について、特に建物を誘導していくというところでございます。ある意味、民間の計画をこのマスタープラン、長期戦略プランに沿うような形で誘導するというものでございますので、全ての中で完結しているというような表現になっていないというところについてはわかりにくいところかと思えます。

それから、緑の設置につきましては、当然これ、長期戦略プランについては区の行政計画でございますので、当然、地区計画はもちろんでございますが、区道、都道については、行政みずから事業を立ち上げていくというときには、こちらの内容に即した形で街路樹の設置だとか緑の設置、そのためにも建物を30cmなり壁面を下げて、その空間を広げていくというところについては、地区計画の役割があるのかなというところを考えているところでございます。

長期戦略に向けて地区計画も、さまざまな計画がこの戦略プランによってある意味コントロールされているというところで、今回その地区計画の内容もこの内容に即しているというふう

には見ていただけるかなというところでございます。

○中川副会長 かわの委員。

○かわの委員 最後ですが、今の話を聞けば聞くほど、だったら何らかの形でこの地図のこの案のところ一言やっぱりきちっと入って、それを誘導していくというふうにするべきではなかな、多分そういうふうに思いますけれども、それだけ言います。

それから、最後に一言。先ほどから新宿駅の東口は、東京の、日本の、世界のというふうに言われていますけれども、私は新宿ということで限っていうと、やっぱり新宿の老舗はここだと思えるんですね。今、新宿駅の南口だとか西口がどんどんいろいろ開発しているけれども、やっぱり新宿といたらこの東口のここが老舗だと思いますので、それに見合うようなきちっとしたまちづくりにつながるような、そういうこの地区計画、あるいは今後の計画をしっかりとつくっていくべきだということだけ最後に意見として申し上げておきます。

以上です。

○中川副会長 ありがとうございます。

それでは、**石川委員。**

○石川委員 今、都市計画課長からの地区計画案は建築のということで、もう驚いています。建築の計画が地区計画ではないですよ。建築を30cmセットバックして、空地を生み出すわけですよ。ですから、建築と空地を生み出す、その総体が地区計画ですから。生み出した空地をどんな形で、きちんとこれからというのがここにちゃんと書いてあるみどりの回廊なわけですよ。建築の計画ですけども、要するに空地を生み出すための地区計画ですから、その空地をどんな考え方でというものが地区計画の中に入っていないという、私は極めて基本的な常識的な意見を申し上げております。

以上です。

○中川副会長 担当部長、お願いします。

○新宿駅周辺整備担当部長 新宿駅周辺整備担当部長、**森**でございます。

今、地区計画の賑わい交流軸のところのお話が出ているところでございますけれども、確かに今回地区計画というのは、建替え促進を目的にした地区計画ですので、そちらのほうがメインになっていることでは事実でございます。

ただ、我々としては、ビジョンのほうに書かれているような緑のことなど、さまざまなことが当然のことながら都市計画、地区計画のほうでもまいていくべきものというふうには思っているところでございます。

そういう意味では、先ほどから問題になっている資料1-3の1ページのところの、地区計画の目標というところの真ん中よりやや下のところ、これらを踏まえてというような段落のところでございますけれども、ビジョンに基づき、方針付図に位置づ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ふれる歩行者空間を段階的に広げながら、以下の取り組みを進めていくと。一定規模以上の建替えや共同化を促進し、新宿らしい賑わいの発展、安全・安心で快適なまちづくりを目指すという、ここでございます。地区計画の目標はたくさん書かれておりますけれども、これらを踏まえというようなこの段落のところ、ビジョンに基づいて段階的にやっていくというようなところでございます。

そういう意味では、今後、地区整備計画もさまざまなことがあれば変更していくということが考えられますので、そういう意味で、この地区計画それ自体は今後も引き続き発展して変わっていくだろうというふうに思っております。

その中で、ちょっとつけ加えてお話ししておきたいことが、先ほどから出ている方針付図の9ページの賑わい交流軸というような話のところでございます。賑わい交流軸というのはもともと都市マスタープランのところから来たものでございます。お手元に都市マスタープラン、青いほうでございます。青いほうの計画マスタープランのほうのページでいうと26ページ、こちらのほうをご覧になっていただけますでしょうか。

賑わい交流軸というのが26ページの真ん中あたりにあると思います。こちらのほう、たくさん書かれておりますけれども、賑わい交流軸のところの場所、西口から中央公園を結ぶとか、そういうところが1つの黒丸のところ。その次の2つ目の黒丸のところでございます。そちらのほうでございますけれども、こちらのほうが賑わい交流軸というのは、個性的で業務商業の集積を図るとともに、その後でございますけれども、街路樹の整備、沿道の街並みの整序、そして沿道と道路が一体となった賑わいを創出する。そのような楽しい通りを形成していくというようなことが書かれております。

そういうことで、賑わい交流軸というのは、ただ単に商業というようなことではなく、そのような緑と一体となったというようなことがあるのではないかとというようなことが、もう既に都市計画マスタープランの中で謳われているところでございます。

そういう意味で、委員のおっしゃったような風のみち、みどりの回廊というような表現がないかもしれませんが、賑わい交流軸という中でしっかり私どもとしても今後緑のこと、あるいはそれを踏まえた環境のことというのをしっかりやっていきたいというふうに思っているところでございます。

引き続き、こちらのほうの都市計画は発展をしていくというふうに思っておりますので、その中でさまざまなことを今後も考えていきたいと思っております。

以上でございます。

○中川副会長 よろしいですか。

じゃ、倉田委員。

○倉田委員 これ前回もちょっと申し上げたことなんですけれども、やはりここにビジョンに示されているような新宿駅東口のまちづくりを進めていくためには、このビジョンと地区計画だけでは必ずしも十分ではなくて、あくまでも地区計画というのは法的な枠組みをあらわしたものでして、実際にここでいうところの新宿通りの賑わい交流軸がどういうふうに整備されるかという、そういったものまでを示しているのではないわけですね。

そういう意味では、私は当然これを実際に進めていく上では、この地区に対してのいわゆるまちづくりのガイドラインというものが必要で、その中により具体的なその空間イメージであるとかというものを示していく必要があるんじゃないかと。

これは実際に、例えば、新宿区ではありませんけれども、大丸有といわれる丸の内の整備に当たっては、そういったガイドラインがきちっとできています。それは、例えば地上だけのことだけではなくて、上下の、これも地上と地下をバリアフリー動線で結ぶというふうにありますけれども、私はただバリアフリーの例えばエレベーターで結ぶだけでは十分じゃないというふうに思っています。

ビジョンの中には、例えばその重層的なネットワークの強化というのが書いてありまして、そこに地上と地下を結ぶ縦動線の確保とあるんですけれども、それは実際にそれがどういう形でつながっていくのか、実際、空間として実現するかというところは、もう少しやはりそのガイドラインというようなもので誘導していかないと、ただ単にエレベーターができて終わってしまうとことになってしまうんじゃないかなという気がしているので、そういう意味では、先ほどから言われているような緑のあり方も、やはりガイドラインの中できちっと示していくということが大事じゃないかなというふうに思っています。

ですから、地区計画はある程度大きな枠組みなので、そこに全部盛り込めるかというのと盛り込めない部分もあると思いますけれども、実際には、そういったことが今後必要になってくるんじゃないかな。その中にもっとより具体的な、この地区がどういうふうな将来像みたいなものがイメージされるようになってくるんじゃないかなと思っています。

これはあくまでも意見で、意見といいますか、私がちょっと感じていることです。

○中川副会長 どうもありがとうございます。

おおむねご意見は、はい、お願いします。

○遠藤委員 ちょっと1つだけ、純粋な疑問なんですけど、内容のこの指定容積を緩和する項目の必須の3のところに、最低限度というのが定められているんです。これはなぜ必要になるんですか。

○中川副会長 事務局。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 一定規模以上の土地の高度利用を図っていくという観点から、最低限度といったものを定めさせていただいています。

○遠藤委員 この300%という数字は、なぜ300%なのかということなんですけど、800%以上使いたいから50%の容積の割増しが欲しいとか、そういう中で出てくるわけですよね。これが適用されるのは、この22メートルの新宿通りに面しているところだけですよね。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 そうです。今回の地区計画は、そういう形になります。

○遠藤委員 特定道路とか、何か道路の前面の幅員によって容積がもともと目減りするとか、そういう状況もないわけですし、なぜ300%という最低限度の数値が出てきたのかなというのが、ちょっと1つ疑問なんですけど、そこはいかがですか。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課です。

これは、今回、新宿通りを壁面後退とあわせて容積の緩和を使う仕組みというのが、ちょっと図書とかには出てこないんですけども、地区計画の型でいいますと高度利用型地区計画という、ちょっと都内でも珍しい型の地区計画になります。これで容積を緩和する際に、建築基準法の中で定めなければいけない項目というのがございまして、実は、それに基づいて最低限度というのは定めなければならない項目の1つでございます。

そういったときに、実際に使われている容積ですとか、あと他の都市計画、例えば特定街区とか、そこで定めている数値等を参考に300%という数字で今回設定させていただいたというものでございます。

○遠藤委員 じゃ、現状の消化容積みたいなものを基準にして、この300%というのが出てきているということですか。

理論的にというか、普通に考えて、850%以上使いたい人が何かこの割増しを使うわけですよね。850%とか900%とか800%か。この項目に違反することがあり得ないんじゃないかなと思うんですけども。だから何をお聞きしているかという、300%という数字がここであるときに、この300%という数字に根拠がなければいけないと思うんですよね。例えば、ほかの

場所で同じように地区計画でこういうことを考えたときに、新宿通りのところでは300%にしたということが1つのある種の目安にもなっていく可能性もありますよね。そうすると、このときの300%というものが、やっぱりしっかりした根拠のある数字であるべきなんじゃないかなと思うんですけども、そういう意味で考えると、ここで最低が300%で、800%以上の50%の容積の割増しを得たいというケースが全く考えにくいんだけども、そうでもない。

○中川副会長 今の点については。

○遠藤委員 だから、例えば最低を800%にしてもいいわけです。

○景観・まちづくり課長 ご指摘の点、ごもっともかと思いますが、我々の考えとしては、ご指摘のように、もともと800%、900%の指定容積の中で、それ以上使っていただくというのが大前提でございまして、そういった意味で、最低限度の数値をどこにするかというのは、ある意味、より現実的というか、これ以上高い数字を設定することがないであろう最低の数字を引用させていただいたという、すみません、考え方に基づいています。

実際、ご指摘のように、800%の指定のところではそれ以上使うとなれば、当然800%以上使う前提ではあるんですけども、地区の地区計画全体で最低限度を定めるということで考えたときに、今回は新宿通りだけになるんですけども、一定の数字を定めるに当たっては、より低い数字を引用して定めるに至ったという考えだけでございまして、すみません、説明になっていないかもしれないんですが、そういう考えで今回やらせていただいたというものでございます。

○遠藤委員 何となくわかりました。ほかのエリアでも同じようなことがあるときに、300%という数字が絶対的な数値としてある種基準になるということ。わかりました。

でも、ちょっとここでは変な話ですね。

○中川副会長 よろしいでしょうか。

それでは、そろそろまとめに入りたいと思います。先ほどから数人の委員からもご意見ありましたけれども、緑空間のあり方というか、具体化というようなことについては、ぜひ今後とも区のほうで、この新宿駅東口地区について進めていっていただきたいと。そのことによって、本当に回遊性のある空間をつくっていくということを、議事録の最後のところで結構ですが、きょうの会長代理のまとめとして出たということは記載をしておいていただきたいというふうに思っております。

その上で、本日の議案第336号について賛否をとりたいと思いますが、支障なしということでもよろしいでしょうか。

○一同 異議なし

○中川副会長 ありがとうございます。

それでは、本案については支障なしといたします。

日程第二 その他・連絡事項

○中川副会長 日程第二、その他・連絡事項というのがございますが、前回197回の都市計画審議会の議事録については、**石川幹子委員**に署名をいただきたいと思います。よろしく願いします。

そのほか、事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。

次回の開催予定ですけれども、10月25日の金曜日の午後3時から、第二分庁舎分館1階会議室にて、第199回都市計画審議会を予定しております。

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してまいります。

事務局からは以上です。

○中川副会長 地下鉄副都心線の一番池袋寄りの出口があるんですが、それを出たところが第二分庁舎のあるところですよ。

恐らく地図もついてご案内が行くと思いますので、10月25日は、よろしくお願いいたします。

それでは、本日はこれで閉会といたします。大変ありがとうございました。

午後3時15分閉会