

第199回

新宿区都市計画審議会議事録

令和元年10月25日

新宿区都市計画部都市計画課

第199回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和元年10月25日

出席した委員

石川幹子、遠藤新、小田桐信吉、鈴木啓二、戸沼幸市、中川義英、星徳行、雨宮武彦、かわの達男、中村しんいち、渡辺清人、石井千明、関根恵美子

欠席した委員

青木滋、倉田直道、桑原弘光、高野吉太郎、下村治生、上條隆利、後藤幸子

議事日程

日程第一 審議案件 新宿駅直近地区に係る都市計画の変更等について

(新宿区決定)

- 議案第337号 東京都市計画道路区画街路新宿区画街路第1号線の変更について
- 議案第338号 東京都市計画通路新宿駅中央通路線の変更について
- 議案第339号 東京都市計画通路新宿駅地下通路線の変更について
- 議案第340号 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場の変更について
- 議案第341号 東京都市計画駐車場第26号新宿駅西口駐車場の変更について
- 議案第342号 東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画の決定について
- 議案第343号 東京都市計画地区計画西新宿一丁目7地区地区計画の変更について
- 議案第344号 東京都市計画土地区画整理事業新宿駅直近地区土地区画整理事業の決定について

(東京都決定)

- 議案第345号 東京都市計画道路幹線街路新宿副都心街路第4号線の変更について
- 議案第346号 東京都市計画道路幹線街路新宿副都心街路第7号線の変更について
- 議案第347号 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第72号線の変更について
- 議案第348号 東京都市計画道路新宿駅付近広場第2号の廃止について
- 議案第349号 東京都市計画用途地域の変更について

日程第二 報告案件

案件1 東京都市計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更（原案）
について（区決定）

日程第三 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後3時00分開会

○**戸沼会長** 皆さん、どうも雨の中おいでいただきありがとうございます。

時間ですので、初めに事務局から委員の変更などを報告してください。

○**事務局（都市計画係主査）** 事務局です。

新宿消防署長の人事異動により、**石井千明委員**を3号委員に任命いたしましたので、ご報告いたします。

任命につきましては、机上に配布いたしました任命書をもって任命の手續に替えさせていただきますので、よろしく願いいたします。

○**石井委員** 石井でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○**戸沼会長** よろしく願いいたします。ありがとうございました。

それでは、本日の委員の出欠について、事務局からお願いします。

○**事務局（都市計画係主査）** 事務局です。

本日の委員の出欠状況ですが、欠席のご連絡がございました委員は、**倉田委員、桑原委員、下村委員、後藤委員**の4名です。

なお、新宿警察署長の**上條委員、高野委員、遠藤委員、青木委員**につきましては、遅れているようです。

本日の審議会は、20人中12人で、定足数に達しており、審議会は成立しております。

続けて、マイクにつきましては、ハンドマイクをご用意いたしますので、発言の際に事務局がマイクをお持ちします。

以上です。

○**戸沼会長** それでは、本日の日程と配布資料などについて、続けて事務局からお願いします。

○**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337号から第349号まで、関連計画となっています。「新宿駅直近地区に係る都市計画の変更等について」です。

日程第二、報告案件、案件1「東京都市計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更（原案）について（区決定）」です。

日程第三、その他・連絡事項です。

次に、本日の資料のご確認です。

審議会開催に当たり、事前に資料を配布しておりますが、追加資料等がありますので、机上の資料をお使いください。

なお、本日の説明ではスライドも使用いたします。

初めに、議事日程表、次に、審議案件の資料1、議案第337号から349号まで、関連計画の資料となっております。「新宿駅直近地区に係る都市計画の変更等について」です。

また、参考資料として「新宿の拠点再整備方針」を1冊ご用意いたしております。こちらの冊子となっております。

次に、報告案件の資料1、案件1「東京都市計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更（原案）について（区決定）」です。そのほかに、「まちづくり長期計画」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します。

1、言論に対して批評を加えたり、拍手そのほか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、ビデオなど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。

〇戸沼会長 どうもありがとうございます。それでは、議事を進めたいと思います。

関連計画となっている審議案件ですので、一括して進めたいと思います。会議は大体4時半ころを目途に終わりたいと思いますので、どうぞよろしく申し上げます。

日程第一 審議案件 新宿駅直近地区に係る都市計画の変更等について

(新宿区決定)

議案第337号 東京都市計画道路区画街路新宿区画街路第1号線の変更について

議案第338号 東京都市計画通路新宿駅中央通路線の変更について

議案第339号 東京都市計画通路新宿駅地下通路線の変更について

議案第340号 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場の変更について

議案第341号 東京都市計画駐車場第26号新宿駅西口駐車場の変更について

議案第342号 東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画の決定について

議案第343号 東京都市計画地区計画西新宿一丁目7地区地区計画の変更について

議案第344号 東京都市計画土地区画整理事業新宿駅直近地区土地区画整理事業の決定について

(東京都決定)

議案第345号 東京都市計画道路幹線街路新宿副都心街路第4号線の変更について

議案第346号 東京都市計画道路幹線街路新宿副都心街路第7号線の変更について

議案第347号 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第72号線の変更について

議案第348号 東京都市計画道路新宿駅付近広場第2号の廃止について

議案第349号 東京都市計画用途地域の変更について

〇戸沼会長 それでは、日程第一の審議案件、議案第337号から349号までが関連計画です。新宿駅の直近地区に係る都市計画の変更等でございます。

事務局、お願いします。

〇事務局（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337号から349号まで、関連計画となっています。

「新宿駅直近地区に係る都市計画の変更等について」になります。

本日ご審議いただく内容は、第197回都市計画審議会でご報告を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と新宿駅周辺基盤整備担当課長よりご説明いたします。

〇新宿駅周辺まちづくり担当課長 それでは、画面をご覧くださいながらお聞きいただければと思います。

本日ご審議いただきます新宿駅直近地区の都市計画案、また今後の新宿駅の再編の背景となります。まずは新宿駅周辺地域のまちづくりについてご説明させていただきます。

初めに、新宿駅周辺のまちの成り立ちです。

明治18年の新宿駅の開業によりまして、当初は東側を中心に、店舗、百貨店、劇場などが立ち並ぶ繁華街が形成されています。

こちらは、空から見た新宿駅東口付近の航空写真です。昭和3年ごろの写真になってございます。スクリーンの左下側が新宿駅、また、東口の駅前広場といった形になっています。

こちらが空から見た、西口の写真になってございます。スクリーンの右側が新宿駅です。左側に淀橋浄水場がご覧になられるというところでございます。

この新宿駅ですが、昭和中後期に入りますと、東口の繁華街につきましては、戦後の復興計画により繁華街が歌舞伎町方面にも拡大いたしまして、飲食店、劇場、映画館などのエンターテインメントの機能が充実してきているといったことがございます。

また、高度成長期以降は西側の淀橋浄水場の跡地を活用いたしまして、副都心が建設され、市街地が拡大してきたといった経過がございます。

現在は、超高層化の進展により、都内有数のビジネス拠点に発展を遂げているといった実情がございます。

鉄道についてでございます。都心と郊外を結ぶ鉄道網の発達とともに、鉄道各線が地下化、立体化するなど、重層的に発展してきたといった経緯がございます。現在、新宿駅は7路線、8駅が結節いたします、1日に約380万人の乗降客数を誇る、世界一のターミナルとなっています。

こちらは平成20年に新宿研究会が新宿駅上空の人工地盤化としてご提案しているものでございます。

新宿研究会につきましては、新宿が発展することを目的に、まちのあり方について研究や提案などの活動を行い、地元や専門家などの方々を中心に、平成16年に発足した組織となっております。

平成29年に策定いたしました、まちづくり長期計画でございます。こちらの中でも、新宿駅周辺地区につきましては、東西の賑わい交流軸をつなぐため、新宿駅の東西自由通路とともに、新宿駅の上部空間などの活用について検討することを示してございます。

こちらは、平成28年には新宿駅周辺地域まちづくりガイドラインも策定してございます。新宿駅を取り囲む特色ある各地区につきましては、地区の特性に応じまして、まちづくりの取り組みといったものを進めています。こうしたまちづくりの動きを継続・拡大しながら、各地区の一層の魅力の向上を図るとともに、新宿駅周辺地域全体が連携いたしまして、調和がとれた魅力的なまちづくりを進めているといったところでございます。

東口地区の取り組みです。

新宿EAST推進協議会と協働でのまちづくりを進めています。本年9月には、新宿通りにつきましては高度利用型地区計画の都市計画変更を決定いたしましたところでございます。今後も地元のまちづくりの合意形成が進んだ通り、また街区から、地区整備計画の変更を行っていくことを検討してございます。

歌舞伎町地区です。TOKYU MILANO計画が進んでいます。建物には、映画館、劇場、ライブホールなどのエンターテインメントの施設、ホテルなどが導入されるといった予定になっています。また、リムジンバスの乗降場の整備も予定されています。令和4年8月が竣工予定になっています。

西口地区でございます。西口地区では、平成26年に西新宿地区まちづくり指針を策定しています。この指針は、2020年を目標に、地区の将来像とその実現のための計画事業等について、新宿副都心エリア環境改善委員会とともに検討を行い、取りまとめました。本年7月には、地元の町会、商店街振興組合の方々にもご参画いただきながら、新たな組織として西新宿懇談会を設立いたしまして、そうした中で2040年代を見据えたまちの将来像を検討してございます。

西新宿一丁目商店街地区では、まちづくり協議会と区が連携しながら、将来像の実現に向けて地区の方々ともまちづくりルールの検討を引き続き行っているといった状況でございます。

そして、平成30年に策定いたしました新宿の拠点再整備方針でございます。

スクリーン右側のイメージイラスト、新宿駅を中心といたします赤色の楕円で囲われた区域を新宿グランドターミナルと位置づけ、交流、連携、挑戦をコンセプトに、10の方針を示しています。先行して一体的な再編を検討する区域につきまして、新宿駅直近地区といたしまして、今回の都市計画手続を進めるといったものになってございます。

新宿グランドターミナルの実現に向けまして、本日ご審議いただきます都市計画案については、後ほど詳細にご説明させていただきます。

2040年代の新宿グランドターミナルの実現に向けて、まず初めの第一歩となるものでございます。

今回の都市計画変更につきましては、基幹となる都市施設、東西駅前広場などの都市施設、また地区計画、土地地区画整理事業などを都市計画に位置づけます。その後、2020年度以降に東京都が施行予定者となりまして、土地地区画整理事業の事業計画を策定するとともに、東西駅前広場、デッキ等の整備を進めていく予定でございます。

また、各駅ビルの建物計画が具体化した際には、必要に応じまして、都市施設や地区計画な

どの都市計画を変更いたしまして、線路上空のセントラルプラザなどの広場や歩行者ネットワークを構成する通路、またバリアフリーの縦動線などの整備を進めていきたいというふうに考えてございます。

まず、以上で新宿駅周辺地域のまちづくりについての説明を終わります。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 それでは、新宿駅直近地区に係る都市計画の変更等についてご説明させていただきます。

資料1-1をご覧ください。

1、趣旨でございます。

区は東京都とともに、新宿の拠点再整備検討委員会を設置いたしまして、平成30年3月に「新宿の拠点再整備方針」を策定いたしました。策定後も「新宿の拠点再整備方針」を具体化するために、継続して検討を行ってきたところです。

このような検討状況を踏まえまして、区と都は新宿駅直近地区に係る都市施設等都市計画素案及び都市計画法第16条に基づく地区計画原案を策定いたしました。その後、説明会及び地区計画原案の縦覧、意見書の受付を行ってきたところです。また、区及び都は都市計画案を作成し、説明会を行うとともに、都市計画法第17条に基づく縦覧・意見書の受付を行ってきました。

このたび、都市計画案（都市施設、地区計画、土地地区画整理事業）に対する意見等を検討した結果、都市計画案のとおり都市計画審議会に付議するものでございます。あわせて、東京都から関連する都市計画案（都市施設、用途地域）について意見照会があったため、回答に当たり同審議会に付議するものでございます。

2、経緯でございます。中ほどをお願いいたします。

7月26日に、本審議会におきましてご報告をさせていただいているところでございます。8月30日には都市計画案の決定、9月17日から10月1日にかけて都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行ってきたところでございます。

また、9月20日には都市計画案の説明会を東京都と区で共催して行っているところでございます。

3、都市計画案についてでございます。

都市計画案の概要につきましては、資料1-2のとおりです。

都市計画案につきましては、新宿区決定といたしまして、都市施設（道路）新宿区画街路第1号線、それから都市施設（通路）といたしまして新宿駅中央通路線、新宿駅地下通路線、都市施設といたしまして交通広場の新宿駅西口広場、それから都市施設の駐車場といたしまして、

第26号新宿駅西口駐車場、地区計画といたしまして、新宿駅直近地区、西新宿一丁目7地区、それから土地区画整理事業としまして新宿駅直近地区となっております。また、東京都決定といたしまして、都市施設が道路といたしまして、幹線街路新宿副都心街路第4号線及び第7号線、幹線街路補助線街路第72号線、新宿駅付近広場第2号といったところになってございます。また、用途地域についても都市計画決定を行うといったことになってございます。

(2) 都市計画案の都市計画図書につきましては、クリップどめしてございます資料1-3のとおりでございます。ご確認いただければと思います。

それでは、都市計画案についてスライドでご説明させていただきたいと思っております。

初めに、新宿駅直近地区基盤整備の概要についてご説明いたします。

スクリーンの左に直近地区の現状、右に整備の方向性を示してございます。直近地区の現状は自動車中心の駅前広場となっており、歩行者の滞留空間が不足していることや、駅とまち、まちとまちの移動がしにくいなどの課題があります。

今回の整備の目的は、人中心の駅前広場に再生すること、デッキの新設等による歩行者ネットワークの拡充を行うこととでございます。西口広場、東口広場、歩行者ネットワークの整備概要についてご説明させていただきます。

初めに、西口広場の整備概要です。スクリーンに示している図は現在の西口広場です。左が地上、右が地下となっております。まず、地上についてご説明させていただきます。

地上では、広場中心に地上と地下を結ぶループ上の車路があること、また広場北側にバス乗降場や都市計画駐車場の出入口があり、広場を横断するには広場の外周を迂回するといった課題が生じてございます。さらに、南北の通過交通も一定程度存在しており、自動車中心の空間構成となっております。

次に、地下についてご説明いたします。

地下は、地上と地下2階の都市計画駐車場に接続するループ車路があり、さらに荷さばき車両が駐車する空間となっております。

このことから、西口広場を歩行者の滞留空間の不足などを解決するため、人中心の広場に再構成していきます。

それでは、西口広場の再整備の方向性についてご説明いたします。初めに、地上についてです。

人中心の空間構成とするため、駐車場出入口を再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制していきます。また、駐車場出入口の再配置に合わせて、現在、地上と地下を接続するループ

車路を撤去し、そこに地下に光が入る大穴であるボイドを整備することで、現在の立体広場の持つ空間特性や考え方を継承してまいります。

さらに、広場内のバス・タクシー乗り場を再配置することなどにより、交通結節機能の強化を図ってまいります。これらの再整備を行うことで、歩行者滞留空間の拡充及び回遊性の向上を図ってまいります。

また、さらなる歩行者空間の拡充を図るため、建物敷地内に歩行者空間を創出するとともに、地下、地上、デッキがつながる、バリアフリーの縦動線を配置することとさせていただきます。

続いて、地下についてご説明いたします。

地上と同様に、駐車場の出入り口の再配置やループ車路の撤去により、広場内への車両の流入を抑制いたします。また、地下駐車場内に荷さばき機能を確保することで、広場内の路上荷さばきの解消を行ってまいります。

加えて、ループ車路を撤去することで、歩行者の滞留空間の拡大を図っていきます。

次に、新宿駅東口広場の整備概要です。

現状は、駐車場の出入り口や車の転回機能により、自動車優先の空間構成となっており、広場の横断には迂回が必要となっております。また、歩行者の滞留空間が不足しているといった状況となっております。将来は、歩行者優先の空間構成として、車道の一部と駐車場出入り口を線路側に移設し、まち側の車両動線も確保しつつ、歩行者空間を拡大していきます。また、新宿通りについては広場内の空間を歩行者空間に再編いたします。

今後、建物と一体となった歩行者空間の創出や、地下自由通路と線路上空デッキの受け入れ空間、縦動線の確保などについても段階的に行ってまいります。

次に、歩行者ネットワークの拡充についてご説明いたします。

現状、新宿駅の改札は主に地下にあるため、地下空間に歩行者が集中しています。今回、線路上空に歩行者デッキを新設することで、地下空間に集中する歩行者の分散化を図っていきます。

また、駅前広場の回遊性を高めるため、かさ上げデッキを拡張し、歩行者ネットワークの重層化を図ります。さらに、南北デッキを新設することで、歩行者ネットワークを強化いたします。

今後、グランドターミナルの核となる線路上空の広場空間として、セントラルプラザの新設などについても段階的に進めていくこととさせていただきます。

それでは、都市基盤を実現する上で定めます都市計画案の概要についてご説明いたします。

まず、西口広場の変更概要です。

地上1階の西口広場は、東京都市計画道路幹線街路新宿副都心街路第1号線、第4号線、第6号線及び第7号線に接続しており、新宿副都心街路第4号線に附属する交通広場として位置づけられています。

地上1階について、まず駐車場の出入口を移設することを目的として、旧スバルビルの用地を新たに広場の区域に編入いたします。

また、駅ビル側において今回同時に都市計画決定する新宿駅西口広場との整合を図るため、区域の一部を削除いたします。

さらに、広場敷地の整序を目的に、破線で示した部分の区域変更をあわせて行います。このことに伴い、新宿副都心街路第7号線の起点位置の変更と車線数の決定をあわせて行います。

次に、地下1階の西口広場についてご説明いたします。

地下1階の西口広場は、新宿副都心街路第4号線に附属する交通広場です。地下においても地上と同様に、今回都市計画決定する新宿駅西口広場との整合を図るため、区域を変更いたします。

また、交通広場の西側において隣接するビルに接続する階段と、バス乗り場に接続する階段の区域を削除いたします。さらに、地下で西口と東口を結ぶ新宿駅地下通路線と接続いたします。

次に、デッキのある地上2階の西口広場についてご説明いたします。

地上2階も新宿副都心街路第4号線に附属する交通広場です。地上、地下において歩行者空間が拡充することで、広場西側への歩行者動線を確保し、新宿駅西口広場との歩行者ネットワークを構成するため、現在整備されている小田急ハルク前のデッキ以外を廃止いたします。さらに、デッキで西口と東口を結ぶ新宿駅中央通路線と接続いたします。

次に、東口広場の変更概要についてご説明いたします。

東口広場につきましては、歩行者優先の空間構成とするため、広場に関連する区域の変更を行います。規定の新宿駅付近広場第2号と、補助線街路第72号線の一部を廃止し、新宿区画街路第1号線として決定いたします。また、新宿区画街路第1号線の中に交通広場を位置づけてまいります。

次に、新宿駅中央通路線と新宿駅地下通路線についてです。

東西のまちをつなぐため、線路上空に幅員15m、延長約110mの新宿駅中央通路線を決定します。

さらに、現在、地下で整備を行っている東西の自由通路を、幅員25m、延長約100mの新宿駅地下通路線として決定いたします。また、敷地の適正かつ合理的な利用の促進と、公共的空間の確保を同時に図るため、立体的な範囲をあわせて定めてまいります。

次に、先ほどご説明いたしました新宿駅西口広場についてです。

歩行者ネットワークの重層化による歩行者の回遊性の向上を図るため、地上2階、地上1階、地下1階の3層にわたって新宿副都心街路第4号線等と一体的に機能する交通広場として決定いたします。また、本件につきましても立体的な範囲をあわせて定めてまいります。

次に、新宿駅西口駐車場についてご説明いたします。

西口広場に流入する車両を抑制することを目的として、駐車場出入口を再配置するため、区域の変更と、駐車場の台数を約420台から約380台に変更いたします。

続いて、地区計画についてです。

まずは、新宿駅直近地区地区計画についてご説明いたします。区域を、スクリーンに示す区域とし、A・B地区に区分いたします。面積は約10.6haとなっております。

新宿駅直近地区地区計画では、新宿の拠点再整備方針等の実現に向けて、地区の将来像を目標・方針として定めます。主な内容についてご説明いたします。

地区計画の目標についてです。

東西をつなぐ地下の東西自由通路、線路上空の東西デッキ、南北をつなぐデッキ、東西駅前広場等の整備を推進します。駅ビル等の更新に合わせて、段階的に地区整備計画を策定し、新宿グランドターミナルの一体的な再編を誘導します。新宿駅周辺地域全体として、質の高い国際交流拠点を形成します。

土地利用の方針です。

東西のまちをつなぐ歩行者中心の空間を構築します。賑わい等を生む滞留空間や、みどりを重層的に創出します。

地区施設の整備の方針についてです。

グランドターミナルの核となる広場を線路上空に整備します。グランドターミナルの顔となる広場を駅前広場に面して重層的に整備します。

次に、建築物等の整備の方針についてです。

国際競争力強化に資する機能を導入します。駅ビル等の更新においては、260m程度までの高さを可能とし、西新宿超高層ビル地区と一団となったスカイラインを形成します。駅ビル等の更新に合わせて、敷地内に敷地面積の10分の1以上の公共的空間を確保いたします。

地区施設についてです。

スクリーンの青色の位置に幅員約5mの歩行者デッキを、先ほどご説明いたしました都市施設のデッキと連続して位置づけることにより、南北のネットワークを形成してまいります。

当地区にふさわしい建築物等を誘導するため、建築物等に関する事項を定めております。主な内容をご説明いたします。

建築物の用途の制限についてです。

性風俗関連や勝馬投票券発売所などを禁止いたします。また、A地区では容積率が1,000%を超える部分の半分以上を国際競争力強化に資する機能といたします。

容積率の最高限度です。A地区では土地区画整理事業の仮換地指定前は1,000%といたします。

次に、敷地面積の最低限度についてです。建築物の敷地面積は2,000平米以上といたします。

壁面の位置の制限についてでございます。スクリーンの緑の位置に道路境界線から30cmの壁面の位置の制限を定めてまいります。

形態または色彩、その他の意匠の制限についてです。広場等に面する部分は、オープンスペースやショーウインドーを設置するなど、賑わい、憩いの連続性に配慮することといたします。屋外広告物は歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮することといたします。

建築物に関する事項につきましては、スクリーンにお示ししている事項を建築条例に定めてまいります。都市計画と同様の内容を建築条例に定めることで、建築確認申請の審査対象となります。

方針付図についてです。新宿セントラルプラザやテラス、ターミナル軸など、地区計画等で今後位置づけていくものや、歩行者ネットワークなどの周辺地区との関係性を示してまいります。

次に、西新宿区一丁目7地区地区計画についてご説明いたします。

平成18年に決定されている地区計画ですが、新宿駅直近地区地区計画を定めることにより、スクリーンの黄色い部分、約0.2haが重複するため、区域から削除する変更を行います。

区域の変更に合わせて、下線の部分の表現を変更いたします。この地区計画が決定した当時の都市マスタープラン等の上位計画を踏まえたものとなっているため、現在の上位計画に合わせた表現に変更いたします。趣旨の変更はございません。

土地利用の方針です。こちらも現状の上位計画を踏まえた変更としています。

地区整備計画の位置の表記について、最近の地区計画の表記に合わせて変更いたします。その他、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針等に変更はございません。

用途地域についてご説明いたします。

新宿の拠点再整備方針の実現に向け、都市基盤の都市計画変更を行うとともに、地区の将来像を示す地区計画を定めることを踏まえて、容積率の変更を行います。

赤色の①の区域を容積率1,000%から1,100%に変更いたします。

左の拡大図をご覧ください。緑色の②の区域について、用途地域境界である線路の位置が西から東に移動したことに伴い、変更を行うものでございます。

土地区画整理事業についてご説明いたします。

面積については、図に示す東西駅前広場、駅ビル等を含む約10.1haです。公共施設の配置については、道路として区域内の新宿副都心街路第1号線、第4号線、新宿区画街路第1号線を定めます。また、宅地の整備については新宿の都市再生に資する拠点開発にふさわしい街区を形成するような整備を行うといたしています。

本土地区画整理事業は、東京都が施行者となることを予定しており、西口、東口の駅前広場、デッキの整備、車路の移設などを行ってまいります。

新宿駅直近地区の基盤整備のイメージについてご説明させていただきます。

スクリーンには、新宿駅西口広場の基本的な基盤イメージを示してございます。西新宿高層ビル街方面から西口広場を望んだイメージ図です。スクリーン左手が青梅街道方面、右側が甲州街道方面となっています。西口広場を自動車優先から歩行者優先の空間構成に変えていくものです。地下に光が入るボイドを広場の中心に配置し、駅前広場の回遊性を高めるため、既存のデッキに新設の南北デッキを接続することで、歩行者ネットワークを強化いたします。

新宿駅東口広場の整備イメージです。東口広場を歩行者優先の空間構成としていきます。広場の歩行者空間を現状の約3割から約5割程度まで拡大してまいります。

線路上空デッキの整備イメージです。デッキを東側から西側へ見ているものになります。今回の都市計画では、幅員15m、延長約110mの通路を定めます。なお、これらはイメージ図でございまして、今後の協議等により変更する場合があります。今回の都市計画以降も引き続き関係者と協議を進め、新宿グランドターミナルの実現を目指してまいります。

恐れ入ります。資料1-1の裏面をご覧ください。

4、都市計画案の縦覧、意見書の受付、説明会についてでございます。

(1) 縦覧、意見書の受付を令和元年9月17日から10月1日まで行いました。説明会につきま

しては、9月20日、昼の部、夜の部、2回開催してございます。出席人数につきましては123名で、昼の部が89名、夜の部が34名といったこととございました。

(3) 意見書への対応について、資料1-4をご覧ください。

意見等への対応でございます。意見書として提出された意見等につきましては、意見書の件数につきましては64件、2名の方からいただいております。また、2番の説明会での意見等の件数につきましては6件ございまして、3名の方から意見をいただいているといったことになってございます。

主なものについてご説明いたします。

3ページの9番をご覧ください。

東口駅前広場に関してのご意見でございます。

左側に意見書の要旨、右側に区の考えを記載してございます。

東口駅前広場について、現行の駅広場2から新区街1へ変更することで、台形の白抜きになった区域に建築物が建てられ、結果、駅前広場空間が狭くなり、さらに駅前広場東側建物の制限高さが低くなる（道路斜線による制限）事態を招くことになる。今後、意見交換の場を要望するといったものでございます。

新宿区の考えといたしまして、今後の取り組みの参考といたします。

新宿区画街路第1号線においては、歩行者優先の空間構成を目的に、車道の一部と駐車場出入口を線路側に移設し、歩行者空間を拡大します。東口駅前広場の現状より狭くなる部分について、駅前広場の東側建物は、建替え等を行う際には、その幅員を踏まえて建物を計画する必要があります。現在、新宿駅東口地区では、地元の皆様と情報提供や意見交換を行いながら、道路斜線等の緩和が可能となる地区計画を活用したまちづくりを進めています。今後も地元の皆様へ情報提供や意見交換を行いながら、まちづくりを進めていきますとしてございます。

9ページの26番をお開きください。

新宿駅直近地区地区計画に関するご意見でございます。

新宿駅直近地区内の建築物において、「駅ビル等の更新においては、260m程度までの高さを可能とし」とあるが、新宿駅東口地区から見ると大きく、260m程度までの高い壁ができることとなる。「西新宿超高層ビル地区との一団となったなだらかな丘状のスカイラインを形成」との記述のみで、最高高さの限度設定を260mとした理由・根拠がわからない。新宿駅東口地区への影響、波及はどのように考えているのか。今後、意見交換の場を要望するといったものでございます。

区の考えです。

ご意見として伺います。まちづくり長期計画、新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン、新宿の拠点再整備方針等を踏まえ、新宿駅直近地区地区計画では、建築物等の整備方針として、西新宿超高層ビル地区との調和に配慮しながら、新宿グランドターミナルを中心とした新たな拠点を象徴する建物群を誘導するため、高さの考え方について示しています。

また、新宿駅直近地区において、交流を生む歩行者中心のネットワークを構築することにより、新宿駅東口地区を含めた周辺地域とのつながりを強化し、その効果を周辺に波及させ、地域全体として質の高い国際交流拠点を形成していきます。今後も新宿グランドターミナルの実現に向けて、地元の皆様へ情報提供や意見交換を行ってまいりますとさせていただきます。

恐れ入ります、14ページの13番をご覧ください。

西口駅前広場についてのご質問です。

駅前からプラザ通りへの動線が失われているが、西新宿一丁目地域で商売する者の搬入や客の動線はどのように考えているのか、また西新宿一丁目の理解は得られているのかといったご質問でございます。

ご質問に回答いたします。

西新宿一丁目地域の物流動線を確保するよう、代替ルートの設定も含め検討を進めていくと、事業の施行予定者である東京都から聞いていますといったことにてさせていただきます。

続きまして、恐れ入ります、17ページの22番をご覧ください。

防災についてのご意見でございます。

新宿駅の東西南等への改札口のできる各出入り口のフロアについて、災害時の一時帰宅困難者対策として避難所としてのスペースとして、まちへの貢献度を最大限に発揮できるスペースとして確保することといったご意見でございます。

区の考えです。

今後の取り組みの参考とします。

新宿の拠点再整備方針では、新宿グランドターミナルの実現に向け、防災に関して、安全な滞留空間や帰宅困難者の受け入れ空間、備蓄物資等を確保することとしています。今後、駅ビル等の建物計画の具体化にあわせ、新宿グランドターミナルの実現に向けて、都とともに防災上の取り組みを開発事業者に働きかけてまいりますとさせていただきます。

恐れ入ります。資料1-1の裏面にお戻りください。

5のスケジュール（予定）でございます。

令和元年11月20日に東京都都市計画審議会が予定されてございます。その後、12月下旬に都市計画決定、告示を行う。東京都と同時に行う予定としてございます。また、令和2年3月に建築条例の一部の改正を第1回定例会に付議し、施行する予定となっております。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 どうもありがとうございました。スライドでいろいろ説明していただいて、少しわかりやすくなったと思うんですが、ただいまの説明について、随分いろんなことが出ていますが、何か質問は。

はい、どうぞ。

○事務局（都市計画係主査） 事務局からよろしいでしょうか。

1点ご報告がございまして。本案件について、新宿駅東口地区において商店街振興組合や事業主などで構成されます新宿EAST推進協議会から、都市計画審議会の会長宛てに意見書が届いておりますので、報告いたします。

新宿EAST推進協議会からの意見書の趣旨につきましては、先ほど担当課長より説明のありました資料1-4の意見などへの対応の中に含まれてございます。そのため、意見書の個別の説明については省略させていただきます。

報告は以上です。

○戸沼会長 まず、事務局の説明についてご質問等がございましたらお願いいたします。

○かわの委員 今の意見書というのは、こっちへ出ているの。

○事務局（都市計画係主査） 都市計画審議会会長宛てに出ています。

○かわの委員 だから、我々に、ここに配られているの。

○事務局（都市計画係主査） 資料としては原文はお配りはしてはございませんが、資料1-4の意見などへの対応の中に趣旨は全て含まれてございます。

○かわの委員 そんな何十ページもあるものじゃないんでしょう。配ってもらわないと、それは会長宛てに出ているんだったら、委員にも配ってもらったほうがいいんじゃないですか。中身はこれと重複しているとしてもね。ごめんなさい、何か勝手に言っているけれども、どうでしょうか。

○戸沼会長 そうですね、私宛てに来ている中身についてちょっとご披露ください。

○都市計画課長 今、駅周辺の基盤担当課長からご説明させていただきましたが、今お手元のほうに意見書として提出された意見というところでちょっとご覧いただければと思います。

今回、今ご案内をいたしました新宿EAST協議会のほかにお一方、計2名の方から出てい

る内容がここに記されてございます。都市計画審議会宛てに出ている意見といたしましては、まず意見書として提出された意見等の（1）都市計画案に関する意見のうち、番号が2番、3番、それから5番、6番、7番。

もう一度申し上げます。まず、1ページからご覧いただきまして、1ページの2番、3番、それからその裏面でございますが、2ページの5番、6番、7番、3ページの9番、それから4ページの11番、5ページの14番、6ページの15番と17番、それから7ページの18番、19番、20番、8ページの21番、22番、23番、9ページの26番、それから飛びまして11ページの30番、31番、32番、ページが飛びまして、13ページの②の東口駅前広場というところ以下の6番、7番、14ページの9番、10番、11番、15ページの15番、16ページの18番、19番、17ページの22番、23番、18ページの24番、25番、26番。ページが飛びまして、20ページの30番。

以上でございます。

意見書の様式といたしましては、所管課のほうに出されている同じ様式で、それぞれ連名で各宛先のうちの一つとして当審議会の名前が連ねてございましたので、ご紹介をさせていただきました。

〇戸沼会長 私宛てにも来ていた意見書、あるいは質問書については、ひとまず事務局で答えを出したと。その点も含めて、ご意見など何かいただければありがたいと思います。

今、事務局の説明について、全般的なことでも何か質問がありましたらまずおっしゃっていただきたいと思いますが。

トータルのイメージをスライドにして、歴史とともに経過の説明があったので、少しわかりやすいと思いますが、個々の案件が細かく分かれているので、一つ一つ理解するのはちょっと容易ではないと思うんですが、トータルのイメージと出発点とゴールが少しわかります。道路とか交通とか交通広場とか駐車場、それから土地区画整理のような、途中のいろんな経過が、本日の議論の中に入っております。個々一つ一つを短時間で理解するのは、ちょっと容易ではないと思いますが、全体のイメージとして、気になるようなところを指摘していただければよろしいんじゃないかと思います。どなたからでもどうぞ。

かわの委員、どうぞ。

〇かわの委員 かわのでございます。

それでは、最初に基本的といったら変ですけども、この一連の関係については、いわゆるその上部の計画というのか、これはまちづくり長期計画の都市マスタープランとまちづくり戦略プランということでいいわけですね。

それで、さっきから随分気になっているのは、この上位計画である都市マスタープランというのは、平成29年度、2017年度から10年間の計画ですよね、基本的には。新宿区の計画に合わせて。でも、先ほどからずっと言われているのは、2040年度を見据えたこれだというふうになっていくんだけど、そうなってくると、新宿区の基本的な都市マスタープラン、もちろん10年たったら終わりということじゃないわけですけども、それをはるかに超えるこの計画というので、その辺の整合性みたいな。そうすると、今度はその10年後に都市マスタープランなりを新宿がつくる場合に、特にこの直近地区の関係については、既にその40年までの計画が始まっているとすると、そこの区のまちづくりの整合性はどうかとっていくのかというのは、その辺のところはどういうふうになるんでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今回の委員のご質問につきまして、都市マスタープランは平成29年につくりましたけれども、委員おっしゃるとおり、まず目標年次、平成29年からおおむね10年後を展望して策定したという経過がございます。ただ、計画の位置づけとしまして東京都の都市づくりのグランドデザインという少し長期的なビジョンというのも策定されていて、そういったものも整合を図りながら、それも踏まえつつ策定した経過がございますので、方向性は同じような形で考えています。

そして、都市マスタープランにつきましては、社会経済情勢等の変化に対応するため、必要に応じた見直しも行えるような計画になっていまして、まず10年後は展望しているけれども、その関連計画である、もう少し先の長期的な展望の計画も踏まえつつの計画になっているといったものでございます。

○戸沼会長 部長からちょっと今のところ補足してください。都市マスと、長期的な年次も踏まえた今の計画との整合性について。

○都市計画部長 都市計画部長の**新井**でございます。

お手元の都市マスタープランのところでも、都市の骨格という部分をしっかりと示してございます。拠点再整備方針の骨格となる分野については都市マスタープラン、また長期まちづくり戦略プランといったものを踏まえて策定しております。

また、東京都のグランドデザインとか、都市マスタープランの上位計画も含めて東京都とともに策定してまいりましたので、そういった面では十分な整合は図ってきたつもりで策定してまいりました。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○かわの委員 区がつくる長期計画というのは、そんなに何十年も先というのは確かに難し

いところはあると思いますし、そういう面では区の基本的な計画というのは基本構想ということで、かなり総括的なところで、それを受けて10年間の総合計画という中でのそのマスタープランですから、それはそれで仕組みとしてはやむを得ないのかなと思うんですけども、一方で、まちづくりのほうは確かに5年、10年でできるものではない、もうちょっと長期的なところになるのはわかるんですけども、その辺のきちんとした区のやろうとしているまちづくり、そこをやっぱりきちんと据えた上で、今後の具体的なそれぞれの事業者の計画みたいなところを整理していかないと、本当に20年後、30年後にどんな新宿駅直近の地域になるのかというのを考えたときには大変大事だろうと思いますので、あえてその年数だけの問題ではなくて、そういう基本的な考え方のことについてちょっと申し上げました。

とりあえず総括的な答弁を1つお聞きしておきます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

○雨宮委員 この337号から349号までの議案について、先ほどのスライドで全体の状況はわかりましたけれども、やはり、例えば337号議案は第1号線の変更というふうに書いてあるだけで、さっきのスライドを見て、どこがその部分に当たるのかという点については、このいただいた資料の9ページに多分書かれているんだろうと思うんですけども、この9ページの1から10までにそれぞれ該当する項目が書いてあるので多分これかなというふうに思うんですけども、そこはそれでやはり主な特徴だけでも、この337号議案についてはこのページのこの部分と、先ほどスライドで出た部分のここですよという説明は僕はあったほうが、わかりやすいんじゃないかというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

○戸沼会長 その点いかがですか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 それでは、なかなか時間もあれですので、簡単にということになってしまいますけれども、ご説明させていただきたいと思います。

こちらの資料1-2の9ページ、10ページ、こちらのほうでご説明させていただきたいと思いません。

まず、真ん中のところが都市施設の内容、それから地区計画、用途地域、土地区画整理事業の概要について記載させていただいているところがございます。番号につきましては左右にある図の番号とリンクしているといった形になってございます。

まず、①の上のほうからいかせていただきますと、①の新宿副都心街路第4号線、こちらについては交通広場の変更といたしまして、議案でいきますと第345号の都市計画道路幹線街路

新宿副都心街路第4号線の変更といったところでございます。内容といたしましてはこちらのほう、11ページ、12ページもあわせてご覧いただきたいんですけども、まず地上2階の部分、こちらにつきましては11ページの真ん中の地上2階の図面をご覧ください。赤い枠で囲まれたところ、小田急ハルク前のカリヨンデッキ、こちらにつきましてはそのままデッキを都市計画として残すといったところになってございます。

黄色の部分が削除することになってございまして、こちらにつきましては、今回、西口の駅前広場、地上の1階の部分につきましては、車から人中心の駅前広場に再編していくといったところから、2階のデッキを廃止するといったものになってございます。また、地上1階につきましては、11ページの真ん中の図なんですけれども、こちらの黄色の部分を削除するといったものになってございます。それに加えて、赤い部分、ちょうどスバルビルの跡地になりますけれども、こちらの部分を加えていくといったものになってございます。また、地下1階の部分につきましては、11ページの下図になりますけれども、黄色の部分は地下から民間の建物を介して階段等、都市計画決定しておったところなんですけれども、今回その拠点再整備方針の中で、ターミナルシャフト、そういったものを整備するといったところで、都市計画として削除するといったものになってございます。

恐れ入ります。9ページ①の下段ほうで、幹線街路新宿副都心街路7号線、こちらにつきましては議案第346号といったところになってございまして、起点の位置の変更、延長の変更、車線数の決定となっております。11ページの地上1階の部分をご覧いただきたいんですけども、西口広場から青梅街道側のほうに延びている新宿副都心街路第7号線、こちらについて、駅前広場の区域を拡大していくといったところから、約10m延長について距離を短くするといったものになってございます。

それから、あちこち行って申しわけないんですけども、9ページの②の部分でございます。こちらにつきましては、幹線街路補助線街路第72号線としまして、こちらにつきましては議案でいいますと第347号といったところになってございます。こちらにつきましてはちょうど11ページ真ん中の地上1階部分の図面をご覧いただきたいんですけども、東口の駅前広場から西武新宿駅のほうに延びている幅員25mの街路について廃止していくといったものでございます。

また、それに伴いまして、新たに地上1階部分に今回改めて新宿区画街路第1号線として改めるといったものになってございます。

それから、9ページの②の新宿駅付近広場第2号の廃止、こちらにつきましては議案番号でい

いますと第348号といったものになってございます。

それから、その下にいきまして区画街路、新宿区画街路第1号線につきましては、その上の補助72号線、それから駅付近広場2号、こちらを一旦廃止しますので、新たに定め直すといったところで、議案第337号ということになってございます。

続きまして、9ページの真ん中、③につきましては、新宿駅中央通路線ということで、こちらにつきましては線路上空デッキ、議案第338号といったことになってございます。

④につきましては、新宿駅地下通路線といたしまして、議案第339号といったことになってございます。

それから、⑤新宿駅西口広場、こちらにつきましては議案第340号といったことになってございます。

それから、駐車場につきましては、新宿駅西口駐車場ということで、議案第341号ということになってございます。

それから、下にまいりまして地区計画です。

⑦新宿駅直近地区地区計画につきましては、議案第342号といったことになってございます。

それから、西新宿一丁目7地区地区計画、⑧ですけれども、こちらにつきましては議案第343号といったことになってございます。

それから、その下、用途地域につきましては、容積率を変更するものでございますけれども、こちらにつきましては議案第349番といったところになってございます。

土地区画整理事業、⑩になりますけれども、こちらにつきましては新宿駅直近地区土地区画整理事業といたしまして、議案第344号といったことになってございます。

○戸沼会長 いかがでしたか。わかりましたか。

○雨宮委員 はい、わかりました。

それで、1つ質問なんです、この土地区画整理事業⑩の344号議案との関連なんですけれども、土地区画整理事業という手法がここ最近はなかったように思うんですけれども、今回のこの地区に土地区画整理事業を適用するということによって、どういう趣旨から適用したのかということと、これを適用したことによってどういうメリット等があるのか、その点について説明いただきたいです。

○戸沼会長 お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 まず、今回その土地区画整理事業につきましては、施行の予定といたしましては、東京都が施行するといったことになってございます。土地区画整理事

業の区域内につきましては、東京都の土地、それから鉄道4事業者の土地が含まれているといったところで、グランドターミナルを一体的に整備していけるようにならないといったところから、今回の整備の内容といたしましては、東西の駅前広場、それから線路上空のデッキ、南北のデッキ、こういったところを一体的に整備していくために、一番整備の事業の手法としてよからうといったものが土地区画整理事業といったところで、土地区画整理事業を選択しているといったことになってございます。

また、メリットといたしましては、一体的に整備していくといったところですので、例えば駅前広場、例えば街路事業だとか、そういったところを単独でやっていくよりも、事業のスケジュールだとか、そういうところについてもしっかりコントロールがしていけるといったところでございます。それから、今回の土地区画整理事業につきましては、その整備の費用につきまして、今回の都市計画によって土地の価格が上がるといったところを整備事業に充てていこうといったところで考えていますので、そういったところにも使っていけるといったところかと思えます。

以上です。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○雨宮委員 用途地域を容積率1,000%から1,100%に広げるとかということで、用途地域変更も東京都の決定のほうでありますけれども、先ほどの意見書の中にも、高さ260mにしていく問題では幾つか意見が出ていると思うんですけれども、やはり今後、小田急さんや京王さん、駅ビル等が260mという高さまではいよいよということになって、容積率も緩和すると。そういったことによって、先ほどのグランドターミナルのような、陸橋をつくったり、あるいはテラスをつくったり、あるいは今後、防災関係の広場的なスペースをつくるとか、そういう計画を着実に実行していく上で、この土地区画整理事業という手法をとることによって、それがいわゆる事業者の責任によって担保できるというような意味にとってもいいんでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 土地区画整理事業につきましては、今回その整備の内容といたしまして、駅前広場の整備、それから線路上空のデッキ、南北のデッキ、土地の整序、要は土地の入替えを行っていくといったところになってございまして、土地の整序自体は土地の入れかえということですので、費用としてはそういったところはないかと思えますけれども、そういったものを整備していく上での担保になっていくといったところになってくるのかなというふうに考えてございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○雨宮委員 全体の計画は、人が歩きやすくしていく。西口の地下も地上も広場を広げて歩きやすくする、あるいは東口も広げていくというようなことに対しての一つ一つの議案だということはいくつもありました。

この計画を2040年を目途に進めていくということですが、一つ一つの意見の質問を読んでも、これは開発事業者等に働きかけて進めていくというようなところになっていますから、あくまでも開発事業者が今後どういう建物の計画で、どんなものをつくるかということ等が計画される中で、また変わってくるのかなというふうに思うんですけども、全体的には私は駅を利用する人にとっても歩く人にとってもいいと思います。ただ、高さ260mを最大限にするというのはいかがなものかというふうに思うんですね。

というのは、一番高いのは都庁で240mですよ。今、都庁の第一庁舎は243mで、向こうのほうはやはり超高層をつくるということで、先ほどの絵にもあったように、浄水場の跡地を計画的に開発をして、あれだけの高い建物を特区的に開発、新しいまちづくりということをつくったという趣旨では、それ自身もいかがというふうに私は思っていますけれども、しかし現実にはそういうまちがつくられてきたと。駅周辺では東京モード学園が203mですよ。ですから、あの狭い西口の敷地に事業者が駅ビルも合わせれば3つも、あるいは場合によってはそのほかのすぐ隣のほうでの再開発でまたつくられてくるということになれば、あの地域に260mの建物が3つも4つもできるという、これはちょっと異常じゃないかと。

意見書の中にも、5ページの14番で260mのビルが、オフィスにしる商用施設にしる、相当数の居住者・滞留者が新たに出現するわけで、この新規増加人数と従来の乗客数が合わさった巨大な人たちを防災上の観点から守れるかを考えると相当数の不安や疑問があり、260mの巨大なビル建設は再考していただきたいと、こういうふうを書いてあって、区の答弁は、あくまでもグランドターミナルで、この街並み、いわゆる西口からの高さの街並みだというふうに言っていますけれど、先ほどの東口の商店、協議会の皆さんからも260mの壁ができるというふうに言われています。そういった意味ではこの説明では260mを許可したということの納得ができないですよ。高さのこの波でつくられるんじゃないかと、西口の駅前だけが特出して260mができるんであって、モードに行って、また都庁に行くと、こういうことですから、決して高さがいいんだというふうには私は理解できないんですけども、その点についてはいかがでしょう。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 まず、この地区自体は高さ制限がない地区というのが大前提にはあるんですけども、とはいっても、まずグランドターミナルの考え方といたしまし

て、今後駅ビル等を再編していただくといったことになれば、まず低層部を中心に、駅施設というのもしっかりつくっていただきたいというふうに考えているところでございます。

そういった上で、低層部にはまず公共的な空間をしっかりつくってもらいたい。そして、最終的には国際競争力に資する国際拠点といったものが目標になっていますので、新たな都市機能といったものも導入していただきたいというふうに考えているところです。

そういったことを考えると、限りあるこの敷地の中でいくと、ある一定程度の敷地の高度利用といったものは誘導していく必要があるといった観点がございます。そうした中で、遠方から見たときのその考え方で、西新宿の既存にある超高層ビルとのスカイラインと調和を図りながら、そういった新たな機能を入れていく建物をつくる。そして、最終的に2040年を目指したグランドターミナルの実現といったところで新たなシンボル性を持たせるといった観点から、高さの考え方を方針として示させていただいたといった状況でございます。

ただ、現時点で駅ビルの具体的な計画といったものはございませんので、今後そういった駅ビルの具体化に合わせまして、今度は具体的な制限をかける地区計画の中でも、地区整備計画の中でそういった具体的なものを踏まえつつ、高さの制限を段階的に都市計画変更していくといったことは検討していくことになろうかというふうに考えています。

○戸沼会長 ちょっとすみません、**石川委員**が4時半までに出なきゃいけないので、ちょっとコメントと、その後でまた今の議論をしましょう。

○石川委員 事前に細かい説明をしていただいて、一つ一つの都市計画の内容に関しては本当によく考えられていると思うんですが、今日のご質問とか、それから今の**雨宮委員**のご質問なども考えますと、やはりこれから、これが初めの一歩というご説明は先ほどのスライドで見せていただいたんですが、先が見えないというのが、要するにこの都市計画決定が2040年に向かっている筋書きが何か誰も見えないから、260mなのか240mなのかということで、やはり誰もわからないと。

皆さん、この2018年3月の新宿の拠点再整備方針の7ページと8ページをちょっとお開きいただけますか。ここに交流、連携、挑戦ということで、どういう交流、連携をするのかと、方針がきちっと細かく書いてございます。それに基づいて、2019年9月、この3ページ、4ページにこの絵があるわけです。

私はやはり一番大事なのは、今回の都市計画決定でこの要するに交流、連携、挑戦という10の方針、その中に細かなものがありますから、30か40ぐらい項目がありますね。それがどういふふうにクリアされているのかという、きちっとマトリックスをつくって、これは今回はでき

ないけれども将来とかという、そういう見取り図がないと、今回の細かな都市計画決定の見取り図を誰も共有してないと私は思います。

恐縮ですが、こちらの8ページの、この2018年のこちらのほうは何をやるかということが非常に細かく書いてあるので、大まかな方針も後ろにくっついているので、これで見ますと、少なくとも挑戦というところ、8ページですね、方針7、レガシー、「新宿のレガシーを継承しながら、新たな景観を生み出す」。これに関しては、今回ボイドといっても大したことはないですよ、ちょっとした穴があいているだけですから、申しわけないですけども。遠方から視認できるスカイラインと。こういうところは今回ほとんどわからない。

それから、方針8、「誰もがチャレンジできる環境」。これも今回なんか、ほとんど余り関係ない。方針9、次世代、これもよくわからない。新宿全体の挑戦、これも今回はよくわからない。

挑戦に関しては、何か余り、何が挑戦なのかというのがはっきり言ってちょっとわからない。私は毎回問題にしていますけれども、連携という中で、方針の6ですね。「みどりを創る」と。

「みどりの塊をグランドターミナルの各所に」、塊をです。今回、もう何度も言っていますけれども、塊どころか、これは今よりも少なくなるような、この将来を見ますと本当にみどりは貧困で、これでいいのかということは繰り返し言っていますので、この方針6に関しては余りビジョンが提示されていないと思います。

それで、今回セントラルプラザというのは、通路だけでやらないわけですから、方針5もないですよね。

それから、イースト、ウエスト、ノース、これもちょっとごめんなさい、どこがイースト、ウエスト、ノースなのか。それから新宿ビュー、これもわからない。

そうすると、交流の1、2、3ですか、ここに関してはいろいろ考えていただいていると思うんですけども、そうするとこの中で初めの一步でやるのは、ここで明確に提案できるのはこれですよ。これに関しては、じゃ、どうするのかということ、やはり案を、非常に壮大な計画ですから、ある程度マトリックスといいますか、示していただければ、いろんな質問に関して答えられるんじゃないかと思います。

私は本当に恐縮ですけども、この方針6。それで、たまたま先週モスクワに行ってきて、市役所から招待されて、クレムリンのところの巨大なみどりの塊ができていますので、新宿区は負けてほしくないということで、同じことを繰り返しておりますが、グランドデザインがこんな貧困な「みどり」では、将来誰もみどりをつくってくれる人はいないというふうに私は思

います。

以上です。

○戸沼会長 ご意見承りましたので、少し議論します。どうぞ。いいですか。

今の**石川委員**の意見について、コメントがありましたらどうぞ。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 まず、今、**石川先生**からお話しいただいたのは、本日机上に配布させていただいています拠点再整備方針の8ページについてです。

そして、この再整備方針では先ほどご紹介いただいた8ページのとおり、方針を10個示させているとされているといった状態でございます。

冒頭にもご説明させていただきましたように、今回の都市計画につきましては初めの一歩といったことになっていまして、この方針の10の中でいきますと、方針1から3の部分につながる都市計画といったものが主になってございます。

そして、お聞きいただきまして9ページで再編イメージを示させていただいてございますが、今後、この今回基幹となる広場等の都市計画を決定の後、恐らく駅ビル等の建替えが進むといった中で、今度はこのイメージ図にもあるとおり、例えば紫の楕円で示しましたターミナルシャフトですとか、黄色の点線で示したターミナル軸、また黄色で示したセントラルプラザですとか緑色の新宿テラス、エントランス等はほとんどがこの駅ビルの部分につくっていただきたい公共的な施設になってございます。

ですから、今後建物の具体化を踏まえながら、こういったことをこの方針に基づく、方針4以降をその建物の中で整備していくような形で進んでいくといったことを考えているのでございます。

そうしたことから、今回の都市計画の中でも地区計画につきましては、先ほど示しましたこのグランドターミナルの再編イメージを方針付図として示しまして、今後、段階的に都市計画の変更の際には、まず拠点再整備方針を実現ができるようなものになっているというふうに考えているところでございます。

また、みどりにつきましては、先ほどの拠点再整備方針の16ページにあるような形の、重層的なみどりといったイメージがございますので、建物計画等の具体化に合わせて、しっかり謳っていきたいというふうに考えているところでございます。

○石川委員 今のお答えを聞かないで帰ったほうがよかったなと思うんですね。やはり、この交流だけが今回で、あとは建築の中といたら私も本当にびっくりしてしまいます。建築の中だけでこれじゃできないし、下の景観なんていうのは建築の中だけの話ではないですから。

みどりの塊をつなぐとか景観だとか、それからいろんなところ、要するにテラスの話とか、これは建築の中でできるものもちろんありますけれども、貫いてやっていかなければいけないものだと思いますので、建築の中だけでこの連携の部分はできるとはとても私は思えません。ですから、ちょっと意見が違います。

○戸沼会長 部長からどうぞ。

○新宿駅周辺整備担当部長 今回の都市計画は、地区計画もございまして、今お手元のこの資料1-2の地区計画のところをご覧になっていただきたいと思うんですけれども、例えばページで申しますと13ページ、地区計画なんですけれども、これは全体のまちづくりの概要をあらわしているものですので、こちらのほうの直近地区の、例えば土地利用の方針、これが今後どのような土地利用でやっていこうかというような方針を地区計画の中で示しております。7つほど並んでおりますけれども、ちょっとご紹介いたします。今みどりのこともございましたけれども、「賑わい、憩い、安全・安心を生む滞留空間やみどりを重層的に創出」、これは下から2行目にありますけれども、このようなことを全体的に謳っております。

先ほど見ていただいた10の方針について、地区計画の中でこのようなものをあらかじめ定めておきまして、そして具体化するに当たっては、つくり方として建築に伴ってつくっていくというようなこともあろうかと思っております。

そのようなこととございますので、我々としましては最初にしっかりと地区計画の中で全体方針を出しているというようなことをやっておりますので、今後はこのような方針に基づいて、しっかり関係者と協議すると同時に、開発をするものに対してはこの都市計画を守って計画をつくっていただく、そのようなことを考えている次第でございます。

○戸沼会長 はい、どうも。まだ議論はあると思いますが、ひとまず先ほどの高さの問題について、引き続きちょっとお話してください。

○雨宮委員 今の石川先生のお話ですけれども、私は本当に御苑からずっとこの道路沿いに緑の木を植えたりとか、何かそういうような東口、西口は本当にみどりが増えたなみたいな、そういうふうなものを思い切ってやったらどうかなというふうに思うんですよね。

それでなくても確かにこの新宿駅、西口、東口を見ても、中央公園まで行けばあるし、御苑まで行けばみどりがあっても、この都心の中にはそういうものがない。確かにサザンテラスみたいなをつくれれば、そういう公園的なものはできるかもしれないけれども、それはあくまでも先生がおっしゃったように部分的なものであって、やはり新宿通り沿いに思い切って木を、この新宿御苑のほうから続けて木を植えてみるとか、何かやはり、そういう先生の提案も

いただいて思い切ったことをやったほうが、せつかく御苑があって中央公園があるんだから、その間に、このまちの中にみどりを引き込むような計画というのは考えてもいいんじゃないかなというふうに思うんですね。

○戸沼会長 それは、都市マスにその辺は書いていませんか。書いてあるでしょう。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 書いてございます。

○戸沼会長 それは都市マスでかなりみんなでそういう方向でやったんで、あと具体的な問題になるとそれがどう投影するかという議論が今始まっているんじゃないかと思いますね。方向としては、これは都市計画全体で議論した筋書きだとは思いますがね。ただ、具体的な問題になるといろいろ出てくるんで、それをベースにまた議論してください。

先ほどの大体よろしいですか、高さの問題。

○雨宮委員 高さの件については、やはりこの意見書の中にもあるように、じゃ、東口も同じような260mを許可するようになっていくんですか。西口はこの260mの建物の壁ができると。じゃ、東口も同じように幾つかの、なかなか東口は個別の小さい商店が多いだけに難しいのかもしれないけれども、先ほどのこの台形のところには何ができるんですかと言ったら、建物ができますという答弁になっていますけれども、この東口の台形のところは、これはルミネが建替えて、ルミネさんが建てるということになるから、ここも260mみたいになっていくのか。そうするとまた、伊勢丹さんが建替えるときにそこも260mになるのかというようなことになっていくんですか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 東口につきましては、東口の地区計画では高さの制限を70mという形で今、設定しているといったところでございます。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○雨宮委員 そうすると、この台形部分というのは、ルミネさんの建物が建つ場所でしょう。ここは、じゃ70mということになるの。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今、委員ご指摘の東口の台形の部分につきましては、今回の都市計画で定める新宿駅直近地区の地区計画の区域内になってございます。現時点ではこの地区計画には地区整備計画で高さの制限は記載してないんですけれども、その前段の方針のところでは260m程度の高さを可能とするとしている地区内に存在する形になります。

○戸沼会長 その260m、東口で考えられるとすれば、今のルミネの跡ですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 会長のご指摘のとおり、その地区計画の区域内に入って

いますから、直近地区の地区計画の区域として入ります。

○戸沼会長 だから、東口全体は昔、地上100尺で決めた街区ですので、高い建物はありませんからね。そこに対して、新宿駅のルミネの建替えをどうするかというのは具体的に、あの意見書では随分そのことについて心配の意見が出ていたと思いますが、それについてどう考えるかというのは1つの議論としてあると思いますね。皆さんのお考えで、ひとつ議論してみてください。ほかにありますか。

○雨宮委員 一旦、そういうことで。

○戸沼会長 ほかにありますか。

はい、どうぞ。

○中川委員 議案第349号の用途地域は、これはまだ東口のところは含んでいない、西口を中心とした話になってくる。それで、東口のほうの変更、もしくは地区整備計画みたいなところでの今後の検討ということは、今後されていくというふうに理解しました。

それはいいんですが、ちょっと考え方を自分で整理したいので教えていただきたいんですが、土地区画整理事業は計画決定を新宿区が行うけれども、事業主は東京都という言い方をされていたように思うんですが、その理解でよろしいでしょうか。

それで、東京都がこの区画整理事業を実施するとしたとして、西口のほうの、何本かあるんですが、4号線、いわゆる西口の広場ですね。4号線に関しては東京都が都市計画決定をし、東口のほうも区画整理に入りますので、東口の1号線、これは駅広も含めてですが、これは新宿区が都市計画決定をすると。新宿区が都市計画、1号線と4号線の話なんですが、東京都は都市計画決定するというのと、新宿区が都市計画決定をするという、この違いというのは何かあったんでしょうかということ、ちょっと自分の頭の中で整理したいので教えてください。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 まず、都市計画の決定の権者につきましては、都市計画法の中でも定められているというところがございます。50haに満たないような土地区画整理事業については、区市町村決定といったことになってございますので、誰が施行したというのは置いた形で、あくまでも区域の面積について都決定になるのか区決定になるのかというふうに変わっているといたことになってございます。

また、西口の駅前広場、それから東口の駅前広場につきましては、これも都市計画法上の決まり事ということになるんですけれども、道路の、例えば都道であれば東京都が決定していくといったことになってございます。西口の駅前広場、区画街路第4号線につきましては都道といったところで東京都決定といったことになってございまして、東口の駅前広場につきましては

は、今現在、東京都の都道といったことになってございますので、廃止につきましては東京都決定、それからその後、今回の区画整理で、整備後につきましては新宿区のほうに移管を受けるといったことも考えてございますので、そういったところから新宿区決定になっているといったことになってございます。

○中川委員 それで、1号線の変更の実際は土地区画整理事業の中で行われると思うんですが、東口のこの1号線の変更の事業主は東京都ということでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 はい、そういうことになってございます。

○戸沼会長 遠藤委員、どうぞ。

○遠藤委員 これだけの人が集まる非常に複雑につくり込まれたまちを、生きたままダイナミックに変えていくというのは相当大変なことで、これを都市計画案に落とし込んでここまで取りまとめられたということは、まずすごいことだなということで、それに関してはまずはものすごく敬意を表します。

それで、2040年を目標にしている、だから2040年まで頑張って都市計画審議会の委員をやらなくちゃいけないなということをやちょっと考えたりもしました。

それで、細かいところはこれからということなんで、大きな考え方というところで1つだけ気になったところがあるんですけども、人中心の道路をつくっていくということが全体の根底にある考え方で、その中での細かい説明もあったわけですが、人中心の道路というのは、最近の考え方だともともとはウォークアブルな、歩きやすくするためにつないでいく、歩行者空間を充実させるということがあるのと、もう一つはやっぱこの道路を広場のように変えていくということも含まれると思うんですね。大きく2つ。ただ、後者の話ってどちらかということと本当にこの数年とか、1年ぐらいの中で国も含めて制度的なものも社会に実装できるように変えてきたというところがあると思うんです。

そういう観点で見たときに、この上位計画を含めて、案の内容がどちらかというウォークアブルにするということまではある種文言含めて含まれているんですが、広場のようにつないでいくということまでは、ちょっと文言的にフォローアップし切れていないような印象が全体として感じられました。それを考え方としては排除しているということではないと思うんですが、恐らく意識的に20年かけてやっていかないと、そういうことって実現できないところもあると思うんですね。道路を広場のようにつないでいくと。

駅前広場も厳密に言うと道路なので、狭い意味で道路として扱っていくと、やはりこれは滞留空間といえども滞留空間にならない可能性というのはあるような気がします。

そこに関して、何らかのフォローアップしていけるようなことが進んでいけば安心なんですけれども、考え方としてきちんと持たれているのかどうかということと、そこに関する戦略みたいなものがあるのかどうかということだけちょっとお聞きしたいと思いました。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 今回のその計画については、2040年代といったことで計画しているものでございまして、今回、人中心の駅前広場という、まず都市計画において人中心の駅前にするための空間をしっかりと確保していこうといったところで、先ほど委員からもご指摘ございましたけれども、ウォーカブル、最近国のほうでもウォーカブルの関係で法改正だとか、そういうところをにらみながら検討していくところなのかなというふうに考えてございます。

拠点再整備方針の中でも、今の現時点でなかなか書き込めない部分というのがございまして、そういった部分につきまして拠点再整備方針の最後のページの、25ページになるんですけども、一番下のところの今後のまちづくりといったところで、本方針で位置づけた内容について、今後着実に実現を目指していく一方で、2040年代を迎えるまでの間については人工知能、ウォーカブルとかそういった技術的な進展、そういったところもあるでしょうといったところで、また、都市に求められる機能だとか空間についても変化していくといったところで。ただ、今後のまちづくりにつきましては、こうした日々の進化する技術だとか、そういったところにつきましても目指してしっかりやっていきたいと思いますといったところで結んでおりますので、そういったところも踏まえながら、こういった拠点再整備方針の実現に向けてグランドターミナルの再編を実現していきたいというふうな考え方を持っているといったところでございます。

○戸沼会長 はい、どうも。ほかにどうぞ。

はい、どうぞ。

○星委員 20年後のイメージとして、その乗降客の人数はどの程度だというふうに予想されていらっしゃるのでしょうか。今はたしか400万人前後ですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今、約380万人の乗降客になっています。

○戸沼会長 難しいね、20年後、大幅にいったらどうですか。

○星委員 大幅に増えても大丈夫だということで考えてらっしゃる。

○戸沼会長 後で事務局に聞いても難しいかもしれませんね。

はい、どうぞ。

○関根委員 区民委員の**関根**と申します。本当に大きな計画を立てていて大変だと思いますが、区民としてわからない点が多くあり心配です。例えば2040年までにこの計画をつくる予定

として行っていると思いますが、先ほども石川先生がおっしゃったように、見取図とか模型の構想を具体的に展示していただきたいし、今回渋谷で大きいスクランブルスクエアができ、この後西棟、それから中央棟ができるのが、2028年、その他虎ノ門、池袋等も大規模計画をやっていますが、ある程度どのくらいの年数にできるかという計画が具体的に分かっています。したがって、先ほどの初めの一步とおっしゃいましたが、デッキ、セントラルプラザ、新宿テラスはいつごろできるのかと具体的に、見取図や模型も展示して説明してほしいと思います。またそれに関して、建築紛争の問題点があるならば、具体的な対応策について区民に見通しを説明し、不安のないようにしてほしいと思います。

それとあと、ちょっと前回お休みしてしまったのでわからないんですけども、以前**石川先生**がおっしゃっていたところと言いますと、どこかの幅の、AとAの幅が5mというところがあったんですけども、その幅に関しまして、そのほかは12mとかそういうふうになっているんですけども、やはり5mの幅だと何かあったとき人がたくさん来て大丈夫かという、そういう防災というんですか、そういうことで、もう5mで決定してしまったのか、あるいはもうちょっとこの幅を広げるぐらいの余地はあるのかということをお伺いしたいと思います。

以上です。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 まず、スケジュール感につきましては、今回これを土地区画整理事業の中で整備していくといった中で、この都市計画以降、来年度、東京都のほうで実際の事業計画などを立ててきますので、その中で粗々なものはちょっと出てくるのかなというふうに思っております。

続きまして、先ほどの西口の南北のデッキのお話かと思えます。こちらにつきましては、将来の歩行者の交通量もある程度その開発規模を見込んだ中で考えてございまして、南北のデッキについても、場所によってそのピーク、1時間当たり、何人ぐらいいるか、ちょっとそのばらつきがあるんですけども、特にピークの1時間当たり一番多いところで大体8,000人が通るといったところになってございます。

また、そんなところから大規模開発マニュアルといったものがあるんですけども、その中で、歩行者が通行して支障がない水準としてA水準と言われているものがm当たり27人が1分間で通るといった形になっており、そういった水準はしっかり確保できている幅員を確保しております。

それから、今現在、既存にある小田急ハルク前のカリヨンデッキ、こちらのところの一番狭い部分が大体約5mぐらいといったところで、それにつなげる形というようなどころで考えてお

ります。

それから、実際その駅ビルの開発等々ございますので、その中でぎりぎりいっぱいということとはなかなかないかと思っておりますので、その中でもある程度の幅員は確保できていくのかなというふうに考えてございます。

〇戸沼会長 はい、どうぞ。

〇新宿駅周辺まちづくり担当課長 先ほどの20年後の駅の利用者というところで、現時点でこの委員会といろいろ検討している中では、鉄道の利用者の月別の推移とか、国勢調査による周辺の人口動態等を踏まえて、20年後、約1.06倍の伸び率というふうに考えていますので、そう考えますと約400万人ぐらいになるのではという想定の中で検討しているといったところです。

〇戸沼会長 はい、ありがとうございます。

人口問題は日本国全体で大きな問題で、日本全体では減るということが非常にはっきりしていて、今の2,100年で日本の人口が8,000万というのが国連の推計ですけれども、もっとほかの推計ではそれも減るとというのが大まか。あと、国際化はどのぐらい見積もるかという、その対応だと思うんですが、新宿の場合は人口減少については非常に特異な例だと思うんですね。

新宿区の場合は、新宿駅が400万近い乗降客数があると。それから、新宿区の人口、夜間人口が30万ちょっとぐらいでしょう。その中に4万人が外国人なんですよね。しかも、昼間歩いている外国人は非常に多いので、やっぱり一種の国際化の先端を走っているというのが新宿の特徴じゃないかと思うんですね。だから新宿駅を利用する人たちも外国人、ある意味じゃ国際ターミナルですよ。ですから非常に特殊で、しかも東京都がどうなるか、東京の人口がどうなるかというのも議論の対象で、今、非常に変化の激しい時代にいるこの5年とか10年とか、そういう感じだと思うんですね。ですから、かなり理想的な目標を掲げながら、そこに道をつけるというぐらいの感じが計画論としては非常に重要だと思うんですね。ただの予測ではなくて。

ただ、新宿区の場合、非常に国際化にしろ、環境問題にしろ、みどりの問題にしろ、長期的な議論をしながら、先ほどの10年を区切ってマスタープランをつくりましたからね。それは皆さんと一緒につくったわけですから。だから、その筋書きはどれも間違っていないんじゃないか。

だから、今、非常に心配事が幾つか出て、例えば東口がいきなり260mの超高層がぼんとできたら、既存のまちとのバランスがどうかというあたりのところが1つの問題点だと思うんです

ね。この点に関しては景観審議会というのは新宿区の中にあるんで、そこでも一議論していただきたいというふうに思いますね。

どういうふうにそれを持っていくかというのは、そのデザインとか、そこに携わっている人たちの見識とその力量の問題だと思いますけれども、それが絶対だめだとも言えないし、絶対いいとも言えないと思いますのが、主にその関心事項の1つの点だというふうに私自身も思いますね。

ですから、その辺についてまたご意見があれば。今日はこの全体については採決をして、何か附帯意見でもつければその辺のこともあり得ると思いますので、その辺についてはどうですか、みなさんの感触は。**中川先生**、どうですかね。

○中川委員 細かいところで決まってないところで、詰めなくてはいけないところはあるかと思いますが、かなり膨大な、全部で10個の内容を含む事柄ですので、その辺の大枠が定めるということであればよろしいかと思います。

○戸沼会長 大体ご議論がなければ、決をとりたいと思います。

はい、どうぞ。

○雨宮委員 私はやはり第342号議案の新宿駅直近地区地区計画については、やはりここで建物の高さについて260mということがありますので、この342号議案については反対します。

それと、349号議案の都市計画用途地域の変更についても容積率1,000%を1,100%にするという点については納得ができないので、反対の意思を表明しておきます。

以上です。

○戸沼会長 ほかに何かご意見ありますか。

もしなければ、私の案としては、附帯意見をつけてひとまず賛成ということにしたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

○多数の委員 「はい」と言う者、頷く者あり。

○戸沼会長 ありがとうございます。

日程第二 報告案件

案件1 東京都市計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更（原案）について

（区決定）

○戸沼会長 それじゃ、次は報告事項ですか。

○事務局（都市計画係主査） 事務局です。報告案件、東京都市計画地区計画神楽坂三・

四・五丁目地区地区計画の変更（原案）について（区決定）、説明は景観・まちづくり課長よりいたします。お願いします。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課です。

報告案件1、東京都市計画地区計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更（原案）について（区決定）をご説明させていただきます。

報告案件の資料1-1をご覧ください。

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更（原案）について（区決定）でございます。

1、趣旨になります。本地区、神楽坂地区におきましては、皆さんご存じのように、路地からの景観を保全するというので、平成19年に地区計画を策定してございます。また、平成23年には本多横丁沿道において、良好な街並みの誘導と防災性の向上を図るため、地区計画の変更を行ってございます。それ以降、地元主体の神楽坂まちづくり興隆会におきまして路地保全を目的とした部会を設立し、検討を重ねてきました。

その結果、関係権利者等の理解が得られたため、今回地区計画の変更を行うものでございます。

2、これまでの経緯になります。

平成16年、神楽坂まちづくり興隆会発足。これは地区計画の区域よりももっと大きい、神楽坂一丁目から六丁目全体の区域を対象にした地元主体の会になります。こちらが発足しまして、平成19年9月の地区計画の都市計画決定以降、まちづくりを進めてまいりました。

それ以降につきましては、ここに記載のとおりでございますが、今年の6月に兵庫横丁という神楽坂の中にあります横丁の関係権利者への3項道路指定についての意見聴取ですとか、8月の地区計画の変更原案の説明会及び縦覧、意見書の受付を行いまして、今日に至っているというものでございます。

続きまして、3、地区計画変更原案等の中身について説明をしたいと思います。

資料1-2につきましては、これは都市計画図書になりますので、次の資料1-3、A3のカラーの資料をご覧ください。こちらが都市計画図書の概要版になってございます。こちらで説明させていただきます。

左上から、名称、位置、面積がございまして、その下、地区計画の目標がございまして、赤字の部分が今回変更を加えるものでございます。土地利用の方針については変更ありません。その下の赤字で示す地区施設の整備の方針について、今回新たに追加をいたします。

具体的な位置になりますが、右の位置図を見ていただきまして、青い一点鎖線の部分がもと

もと地区計画がかかっている区域になります。また、青で塗り潰された部分が地区計画の中の地区整備計画がかかっている区域でございます。

現在の地区計画の中では、高さ制限、用途制限等にあわせて、本多横丁という青い点線で示す沿道について、壁面の位置の制限を加えるとともに、容積率や道路斜線の緩和を行ってございます。

それに加えて、今回の変更においては、赤い点線、兵庫横丁と書かれている部分につきまして、同様に壁面の位置の制限等を行うとともに、容積率、道路斜線の緩和を行うというものでございます。

具体的な制限の内容がその下の地区整備計画になりまして、こちらの赤字の部分に変更箇所になってございます。

まず、地区施設の配置及び規模ということで、種類は道路、名称としまして、先ほど言いました兵庫横丁、幅員2.7m、3.4mの位置を定めます。また、延長約87mというものでございます。

その下、用途の制限につきましてもここに記載のとおりで、5番目に兵庫横丁にのみ面する敷地においては自動車車庫等の制限をしてございます。

敷地面積の最低限度につきましては変更がなく、建築物の高さの最高限度につきましては3番目、兵庫横丁に面する敷地について追加してございます。また、一番下の建築物等の形態・意匠の制限につきましても、同様に兵庫横丁に関係する部分について追加を行っているものでございます。

右側を見ていただきますと、壁面の位置の制限、それと壁面後退区域における工作物の設置の制限がでございます。こちらも同様に、赤い部分、兵庫横丁沿道の敷地についての制限内容を定めてございます。

兵庫横丁沿道の敷地というのを見ていただきますと、これは断面図になってございまして、兵庫横丁の道路境界線から0.15m、15cmをセットバックすると。また、高さ10mを超える部分については兵庫横丁の道路境界線から4mのセットバックをするというのが壁面の位置の制限となっております。

また、その下にいきまして、赤字で示す容積率の最高限度につきましては240%とするということで、こちらについても兵庫横丁を幅員の最大の前面道路とする敷地に限った容積率の制限となっております。

地区計画の概要は以上になります。資料1-1、A4の1枚目にお戻りいただきまして、4番の地区計画変更原案の説明会等になります。説明会、縦覧、意見書受付の期間等につきましては、

ここに記載のとおりでございます。説明会につきましては、牛込・筈地域センターで行いまして、参加者が10名ほどいらっしゃいました。また、縦覧、意見書につきましては0件でございます。

今後の予定でございます。今年の12月に地区計画案の決定後、環境建設委員会に報告し、年明けの1月に地区計画変更案の説明会、縦覧、意見書の受付を行います。また、3月に本審議会におきまして審議をしていただき、都市計画の決定、その内容につきまして6月、第2回定例会におきまして建築条例の一部改正、施行を行う予定となっております。

すみません、もう一つ、参考資料としましてA4資料を1枚つけてございます。こちらにつきましては今、私が説明しました都市計画の地区計画の中で、地区施設ということで兵庫横丁の幅員を2.7m、3.4mに定めるとしてございます。本来、建築基準法の中では4mという原則がございますが、こちらにつきまして建築基準法の中で4m未満の幅員で定めることができる規定が42条3項にございます。今回の地区計画とあわせまして、この建築基準法42条3項の指定を行うことで、神楽坂の路地景観の保全、防災性の向上を図っていきたいというふうに考えてございます。

指定の目的、指定の内容につきましては、ここに記載のとおり、また、スケジュールにつきましては、今後、建築審査会の同意を経て、都市計画の決定と同時に、3項道路の指定の決定、また、建築条例の決定・施行に合わせて3項道路指定の告示、施行を行う予定となっております。

下のほうに参考図がございまして、幅員2.7m、3.4mの区域についてはここに記載のとおりとなっております。

すみません、駆け足になりました。説明は以上になります。よろしく申し上げます。

○戸沼会長 ご質問、ご意見がございましたら、どうぞおっしゃってください。

はい、どうぞ。

○雨宮委員 説明会ではどんな意見が出たか、特徴的な意見だけ聞かせてください。

○景観・まちづくり課長 3つほどご意見、質問が出されました。

まず1点目は、兵庫横丁沿道の方からで、自分の敷地はどれぐらい後退するのかというご質問。2番目が、幅員2.7mと3.4mの変わるところがどこになるのかというご質問。3点目が、兵庫横丁以外の路地についてはどういう方針でいくのかという質問がございました。

○雨宮委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

○戸沼会長 よろしいですか。ほかにありましたらどうぞ。

はい、どうぞ。

○鈴木委員 鈴木です。

幅員4m以下の道路に面する敷地について、建築基準法の緩和内容の説明を今して頂きましたが、この緩和を受ける為の付帯条件に付いてお尋ねします。文化財や街並み保存に関して制限緩和を受ける場合は、防災設備の拡充を求められるのが一般的ですが、今回の場合は、消火栓や放水銃の設置、それから地元消防団の強化・訓練などについては何か新たな準備はあるのでしょうか。

○戸沼会長 はい、どうぞ。

○景観・まちづくり課長 今ご指摘いただきましたように、今回の指定に当たりましては、防災面の向上というのが欠かせないということで、消防署の方とも協議をさせていただきます、消火栓の位置、消防水利の位置等を踏まえて確認を行ってございます。また、地元の方々の自主的な防災活動というのも積極的に行われているところもございまして、そういったものを踏まえて防災上問題ないという判断を今回させていただいたというものでございます。

○鈴木委員 はい、わかりました。

○戸沼会長 いいですか。

この議案の審議は来年ということですか。

はい、どうぞ。

○都市計画課長 来年です。

○戸沼会長 来年ですね。

○中川委員 これも参考までに教えてください。

地区計画を定めるときに、区の建築条例で定めることを与件とするような項目は一切入れなくて、幅員だけを決めていればいいんでしょうか。要は、今後、建築条例の改正がされると思うんですが、それが通ることを前提にしていますよね。通らないかどうかはあれなんですが、仮に通らなかったら3項道路になりませんから、この地区計画が成立しないんですが、それにかかわる項目というのは何かこの中には、この図書の中には一切記述がなくてもいいんですね。同時施行だから。

○景観・まちづくり課長 そうです。その点も、内部でやっぱり議論がございまして、同時に決定されて、初めて成立するものですので、そういった意味で3項道路の指定と施行を、地区計画の決定と建築条例の施行の同日に合わせているというのは、実はそういう意味がござい
ます。

建築審査会には事前に3項道路指定基準等の説明をして、地区計画の内容についても説明を
していきまして、その際に前向きなご意見というのをいただいているところです。同時に決定さ
れるようやっていきたいと考えてございます。

○戸沼会長 ほかにどうぞ。

報告を受けたということでもよろしいですか。

○多数の委員 「はい」と言う者あり。

日程第三 その他・連絡事項

○戸沼会長 それで日程三ですけれども、連絡事項で都市計画審議会議事録の署名人を決め
なきゃいけない。**小田桐委員**、お願いできますか。

○小田桐委員 はい。

○戸沼会長 よろしくお願いします。

私のところはこれで終わりですけれども、事務局から何かありましたらどうぞ。

課長、どうぞ。

○都市計画課長 1点、お断りをさせていただきたいと存じます。

先ほど、日程第一、審議案件の中で、E A S T協議会からご意見が出たというご案内をさせ
ていただいたところで、お手元の資料の番号でこれですというお話をさせていただきましたが、
ご案内の中で若干の数字に違いが出ているようなので、改めて精査をいたしまして、近日中に
ペーパーなどでこの番号が該当するものということでお知らせをさせていただきたいと思いま
す。この場を借りて申し上げます。よろしくお願いいいたします。

○戸沼会長 それは皆さんにですね。

○都市計画課長 はい。

○戸沼会長 よろしいですか。

○多数の委員 「はい」と言う者あり。

○戸沼会長 それじゃ、どうもありがとうございました。雨の中ご苦労さまでした。

○事務局（都市計画係主査） 次回の開催予定についてお伝えさせていただきます。

次回の開催予定ですが、3月を予定しております。開催日時と場所が決定次第、別途、開催
通知の送付をもってご案内させていただきます。

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、ホームページで公開してまいります。

事務局からは以上です。ありがとうございます。

○戸沼会長 ありがとうございました。

午後5時04分閉会