

第201回

新宿区都市計画審議会議事録

令和2年11月2日

新宿区都市計画部都市計画課

第201回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和2年11月2日

出席した委員

**青木滋、石川幹子、倉田直道、桑原弘光、鈴木啓二、高野吉太郎、戸沼幸市、中川義英、
雨宮武彦、かわの達男、下村治生、中村しんいち、渡辺清人、石井千明、小田桐信吉、
後藤幸子、関根恵美子**

欠席した委員

遠藤新、星德行、渡會幸治（代理：宮崎交通課長）

議事日程

日程第一 報告案件

案件1 防災街区整備方針について（都決定）

案件2 新宿駅直近地区に係る都市計画変更について

- ・東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画（変更）
- ・東京都市計画駐車場第26号新宿駅西口駐車場（変更）

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

〇戸沼会長 皆さんこんにちは。今日は第201回新宿区都市計画審議会ということで、日程に従って議論をしたいと思います。それでは事務局から、今日の出欠状況などを報告してください。

〇事務局（主査） 事務局です。本日の委員の出欠状況ですが、**星委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署の**渡會委員**は公務のため、欠席の連絡を頂いています。本日は**宮崎交通課長**に代理出席を頂いています。また、**遠藤委員**はまだ到着していません。本日の審議会は20人中17人の出席で定足数に達しており、審議会は成立しています。

続けて、机上のマイクについて、使用方法をご説明します。発言前にはマイク前面の下にあります大きなボタンを押してください。マイクの先端が点灯したら、マイクを口元に近づけて、ご発言いただきますようお願いいたします。発言後は同じく前面ボタンを押し、マイクの先端の光が消えたことをご確認ください。同時使用は4台までですので、発言後にスイッチを切ることを忘れないよう、お願いいたします。事務局からは以上です。

〇戸沼会長 どうもありがとうございます。それでは、本日の日程と資料の配布について、事務局から説明してください。

〇事務局（主査） 事務局です。まず本日の日程です。一番左側に置いてあります議事日程表をご覧ください。日程第1、報告案件、案件1「防災街区整備方針について（都決定）」です。案件2「新宿駅直近地区に係る都市計画変更について」、都市計画が2件ございます。

「東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画（変更）」と「東京都市計画駐車場第26号新宿駅西口駐車場（変更）」になります。日程第2「その他・連絡事項」。以上となっております。

次に、本日の資料の確認です。初めに議事日程表です。A4片面1枚となっております。次に報告案件に関する資料です。資料1が案件1「防災街区整備方針について（都決定）」の資料となっております。左上に銀色のクリップでまとめております。1枚おめくりいただきますと、資料1-1、A4片面1枚です。次に1枚おめくりいただきますと、資料1-2、A3カラー片面1枚です。次に資料1-3、A4片面ホチキス留めで6ページあります。最後に参考資料として、A2のカラー四つ折りの新宿まちづくりマップを添付しています。

続いて、資料2についてご説明いたします。資料2は、案件2「新宿駅直近地区に係る都市計画変更について」の資料となっております。左上を黒のダブルクリップでまとめております。1枚おめくりいただきますと資料2-1、A4片面1枚となっております。次に1枚おめくりいただきますと資料2-2、A4の冊子が付いております。その次に資料2-3、A4ホチキス留めの資料となります。その次に資料2-4、こちらもA4ホチキス留めの資料となっております。その次に参考資料1、A4片面1枚になります。最後に参考資料2、A4ホチキス留めとなっております。以上が本日の案件に関する資料です。その他に、まちづくり長期計画の冊子を2冊ご用意しております。不足等ございましたら、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、その他の方法により、会議の進行を妨害すること。3、場内での飲食、

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ございます。

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となります。

日程第一 報告案件

〇戸沼会長 資料等、ございますでしょうか。不足があれば申し出てください。それでは議事に入りたいと思います。今日は報告案件が二つでございます。会議は3時半ごろを目途に進めたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

日程第一、報告案件、案件1「防災街区整備方針について」、事務局から説明してください。

案件1 防災街区整備方針について（都決定）

〇事務局（主査） 事務局です。それでは日程第一、報告案件、案件1「防災街区整備方針について（都決定）」になります。内容につきましては、防災都市づくり課長よりご説明いたします。

〇防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。案件1「防災街区整備方針について」ご説明申し上げます。資料につきましては、先ほど事務局からございましたように資料1-1から1-3まで。それから参考資料として、まちづくりマップを付けております。本日の「防災街区整備方針」ですが、まちづくりマップの裏面、縦使いにいただいた上段、右上の部分にオレンジ色の文字でまちづくりの方針と記載されておりますが、本日ご説明するのは3方針の中の緑で塗ってある地区でございます。

それでは、資料に基づいて説明させていただきたいと思います。資料1-1をご覧ください。

「『防災街区整備方針』の変更原案（区案）について（都決定）」。「1 趣旨」です。東京都は、現在、都市計画手続きを進めている「都市計画区域マスタープラン」及び「都市再開発の方針」の改定作業とともに、今年度より、防災上危険性の高い木造住宅密集地域の整備促進を図るための「防災街区整備方針」の改定作業に着手しています。こうした中、都から都市計画変更原案資料作成の依頼（都市計画法15条の2）を受けたため、変更原案（区案）及び今後の予定についてご報告させていただきます。

「2 経緯」です。令和元年12月、都から区へ「都市再開発の方針」都市計画変更原案の作

成依頼がございました。本年5月、都から区へ「防災街区整備方針」都市計画変更原案の作成依頼が来ております。本年7月、「都市計画区域マスタープラン」及び「都市再開発の方針」について原案の縦覧が東京都で行われ、8月に公聴会が開催されました。これに引き続く形で「防災街区整備方針」の変更原案が来ているという状況です。

「3 変更原案（区案）について」です。今回の変更原案（区案）では、既に指定されている地区を継続指定とし、概要等の時点修正のみを行う考えです。内容については資料1-2、1-3でご説明したいと思います。

それでは、資料1-2をご覧ください。A3見開きのものです。「1 防災街区整備方針とは」、防災上危険性の高い木造住宅密集地域を対象として、計画的な再開発または開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的に策定するものです。

同方針に定める事項は（1）防災再開発促進地区、（2）防災公共施設の二つで、これらによって防災街区の整備に資する事業・制度等を重点的に展開することにより、整備の促進を図っていくものです。なお、※印の部分ですが、本方針における再開発については、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地再開発事業にとどまらず、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業などを含むものです。右の欄に、「防災街区整備方針」「都市計画区域マスタープラン」「区市町村マスタープラン」の関係性の図を示しております。

「2 今回の変更点」です。（1）防災再開発促進地区については、基本的には地区の変更ではなく、概要等の時点修正にとどめたいと考えております。

それでは、防災再開発促進地区の概要について説明させていただきます。防災再開発促進地区は、東京都「防災都市づくり推進計画」の整備地域等の木造住宅密集地域を中心とした地区で、かつ重点的に防災上の取組を実施する、もしくは実施する予定のある地区を指定するものです。右の欄に先ほどのマップと同じで今回は赤く塗っておりますが、地区の指定がございました。この既に指定されている5地区は、整備地域や地域の防災上の危険度を相対的に示す地域危険度の高い地域であり、防災上の取組を既に実施している地区でもあるため、引き続き建築物の不燃化、防災街区の整備を促進する地区として指定します。新規地区については、新たに地区の指定、それから防災街区の整備に資する事業等の導入が確実に見込まれている地区がないため、追加指定について今回は行いません。

概要等の時点修正については、資料1-3をご覧ください。基本的には、これまで進められて

きたもの、現在進められているものの時点修正にとどめています。例えばページを2枚めくっていただくと、新宿区中央西部の西新宿地区の、右欄の現行の中で、下欄に「再開発推進のため必要に応じ定める事項」とありますが、この下から3段目、街路整備事業（事業中）・放射6号線は既に完了しておりますので、今回の変更点では削除という形になっています。また、一番下の欄で、「市街地再開発事業（完了）」が変更案の方に出てくるのですが、こちらについては西新宿五丁目中央北地区が完了しているので、そういう意味で時点修正等々を書き込むような形で修正を加えております。

資料1-2にお戻りください。左の欄の（2）防災公共施設です。こちらについては、既に1施設、西新宿五丁目北地区で整備している防災都市計画施設の公園第1号ですが、こちらについては引き続き整備していくということで、時点修正としては令和5年3月に完成予定ということで、事業の進捗について修正を入れております。

資料1-1にお戻りください。「4 今後の予定」です。令和2年11月、本審議会への報告の後、区から都へ「防災街区整備方針」変更原案（区案）を回答します。その後、本年度末の3月に東京都で変更原案を作成して縦覧・公聴会・意見書の受付。その後、来年7月に変更案の縦覧。その後、都から区への意見照会を経て、来年9月に再度、区の都市計画審議会の審議ということで内容についてご審議いただきたいと思っています。その後、都へ回答して、11月に都市計画決定という流れになっております。

最後に「5 その他」です。東京都は、今年度改定予定の「都市計画区域マスタープラン」を補完する3方針の一つであり、もう一つ残っている「住宅市街地の開発整備の方針」の改定も来年度以降に予定しています。今後、適宜報告させていただきたいと思います。内容について、説明は以上です。

○戸沼会長 どうもありがとうございます。それでは、ただ今のご報告に対して、ご質問やご意見がありましたら発言していただきたいと思います。

○かわの委員 かわのです。「防災街区整備方針」の変更原案ということで、地区でいうと5地区ですよね。これは、例えば赤城周辺や若葉・須賀地域、上落合というのは前から、北新宿・西新宿もそうでしょうけれども、大変な木造密集地域で、これまでも区がいろいろな対策を防災の視点からやってきています。ただ、区内を見たときには、これだけではないまだ木造密集地域なり、あるいは細街路があって、防災上なかなか大変だという、マップなどで示されているそういう状況がある地域がもっとあるのではないかと思いますけれども、そもそもこの五つに絞ったのは、どういう経過の中でこうなったのでしょうか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。委員のご指摘のとおり、こちらに指定されていない地区にも、防災上課題がある地区は多く、区内にそれぞれの理由で存在しております。今回「防災街区整備方針」を指定するに至った基準というものがあります。まずそこからいきますと、「東京都防災都市づくり推進計画」の整備地域の木造住宅密集地域という定義がまず一つありまして、木造住宅密集地域は、この計画で定められているもので言いますと赤城や若葉などに特定されます。また、その中で重点的に整備しないといけない地域になると西新宿五丁目地区が該当してきますが、まず、大きな指定要件の中で、新宿区としては木造住宅密集地域で防災上課題があると認識していても、まずは指定要件のエリアに入っていないということが一番の大きな理由でして、私どもが木造住宅密集地域と認識しているのは、これらの指定地域に加えて、さらに地域危険度のレベルが高いものや、その他、老朽建築物の棟数が多いもの、避難上支障があるような街路、公園等が少なく密集性が高いところも含めて認識しておりますが、東京都の指定基準で申し上げますとそこまで広くは該当していないというところで、今回の5地区ということになっております。

○かわの委員 確かにそうですね。もちろん新宿区の防災まちづくりや、この間にいろいろやってきている事業の中においては、例えば沿道の耐震補強や、木造、鉄筋なども含めた耐震補強もやって、とりわけ木造密集地域については毎年度それなりの予算を計上しながら、そういうまちづくりを進めてきていると思いますが、そうすると、この五つの地区が指定されれば、そこはそういうまちづくりに、東京都からの財政的な援助も含めてかなり考えられるという理解でよろしいのでしょうか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。この地区に指定されますと、一番大きいのは、防災街区整備事業ができるということです。耐震や細街路の事業など、さまざまな区の防災上の取組の事業については、国や都からの補助金というのはこの指定地区以外でも使えるので、この地区で指定することの有無に関わらずにできるものです。

○かわの委員 今言ったように、新宿区内でも、もちろん予想される首都直下地震などを考えたときには危険な地域がたくさんあるわけですが、一方では昔からのまちなみを残してほしいということで、例えば神楽坂の兵庫横丁だとか、それはそれでまた、そういうしっかりとしたまちづくりをしながら、同時に防災の視点を忘れることなくつくっていく必要があるかなと思いますので、これを指定することによって財政的にも他に区が考えているそういうものを回すことができるということであれば、それはそれで全体として防災のまちが進んでいくことになるかと思います。

○戸沼会長 ありがとうございます。他にどうぞ。

○石川委員 私も区域のことでお伺いしたいのですが、この印刷してあるものの緑色の区域と、手元に配布していただいている、例えば分かりやすく言うと若葉・須賀町がありますね。これは例のアニメーションの「君の名は」で大変有名になって、私も行って、いいところだと思っていますけれども、「まちづくり長期計画」の「まちづくり戦略プラン」の45ページを見ますと、そのエリアと緑色のエリアが違ってきますよね。新宿区が考えているエリアと今回のエリアの領域が違ってきます。ここに住んでいる方はこれなのかなと思って暮らしていらっしゃると思いますし、ニュースレターもこれから発行していくということが書いてあるので、どういう関係になるのかを知りたいのです。

例えば若葉・須賀町ですと、外苑東通りのメインストリートに関しては緑色のところからは抜けているので、この辺りは都の基準で言うと密集市街地ではないので外れているのかなと何となく想像はつくのですけれども、ここで掲げられているエリアと、こちらとの整合性について、他のところを見ていないので分からないのですが、教えていただければと思います。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。今回の防災再開発促進地区の指定にはもう一つ要件がありまして、「都市再開発の方針」の2号地区と整合を図る必要があるという条件が付いています。そのため、こちらの地図で申し上げると、オレンジ色の枠の中に収まっていなければいけないということになるので、そういった意味で若葉は2号地区と「防災街区整備方針」の促進地区が一致しているという形になっています。ですから、少し小さい形での指定になってきています。

○石川委員 私が伺っているのは、それとこのまちづくり方針で市民に示しているエリアが微妙にずれていますので、そのあたりは今後、ニュースレターなどを出すときに困るのではないかと思います。どのようにつじつまを合わせて区民の皆さまにご説明していらっしゃるのかという質問です。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。「まちづくり長期計画」の「まちづくり戦略プラン」45ページの若葉地区の図の中で、実際には指定の地区は確かに一回り小さいのですが、地区計画として、この地図の中で須賀町や左門町も含めたエリアも一緒にまちづくりを進めていますので、指定の地区は一回り小さいですが、地元の方と一緒に考えていく範囲としては45ページの地図にあるような若葉地区、赤と紫に囲まれている地区、それから左上の若葉・須賀町地区、紫で囲まれている部分と一緒に説明をして、同じ考え方の中でまち

づくりを進めていく考えです。例えばこのマップの中で、④の上落合地区が左上のところにあります。これは山手通りから西側だけが今回の指定地区ですが、まちづくりとしては山手通りを越えて⑥であったり、一回り大きい形で進めていますので、一回り大きいエリアでまちづくりは進めています。

○石川委員 分かりました。そうしますと、今回の資料1-3ですと、防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要の新旧対照表にまちづくりニュースの発行等を行うとありますが、これは今言った地区計画ということで、地区計画のエリアを全て対象にして平等に進めているという理解でよろしいわけですね。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。はい。地元の方々と一緒に考えていく範囲というのは、地区計画のエリアであったり、この指定地区よりも広い範囲で一体としてやれる範囲ということで進めています。今回、まちづくりニュースという文言を消したのは、まちづくりニュースにとどまらない形でいろいろと取り組んでいくので、その文言は具体的過ぎたので消して、支援していくという形に修正しました。

○石川委員 ごめんなさい。私はこれを追加したものだと思ったのですが、消したのですね。ある方が良かったような気がします。私の質問は以上です。

○戸沼会長 他にどうぞ。

○関根委員 区民委員の**関根**と申します。区民委員の立場から、まず地元をしょっちゅう防災などを考えながらあちこち歩いているのですが、神楽坂は有名なのでいろいろ手が入っているかと思うのですが、大久保通りからちょっと入った大江戸線の牛込神楽坂駅の近くには、ブロック塀が道にはみ出て、今にも壊れそうな家があります。地震などを考えたときにはこの地域はちょっと危ないと考えているのですが、そういった場合に、区民として、町会長にはいろいろ言ったりすることもあるのですが、なかなか意見が通らないので、どのようにして防災の危険性、安心・安全に通ることができるようにしたらよろしいのでしょうか。区に言うのか、それともこういう場所で。

○戸沼会長 こういう場所でも発言していただいて結構だと思います。

○関根委員 そうですか。ちょうどいろいろな生徒たちが朝、通るのですね。ですから、ブロック塀の事故は過去にいろいろあったと思いますので、そういう場合はやはり区から指摘していただきたいと感じていますので、もしそういう意見が通るのであればご報告したいと思っています。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。私ども防災都市づくり課は、今回の「防

「災害街区整備方針」等の指定もありますが、その他にも耐震化支援事業をしています。もちろんブロック塀の耐震化の助成制度も所管しておりまして、区内全域でのブロック塀の安全化対策も建築調整課と連携しながら進めています。現在、通学路を優先的にやり、その後、より危険性が高いもので、区内に1万箇所ぐらいブロック塀がありますが、そちらの重点危険度を踏まえながら順次、安全化指導等を建築調整課と防災都市づくり課の両課で進めております。また、委員がおっしゃったところはお子さんが多く通られると。もしかすると通学路かもしれないと思いつきながらお聞きしておりました。改めて、会が終わりましたらその位置をお聞かせいただいて、担当部署と協議をして、安全化指導等につなげていきたいと考えております。

○戸沼会長 関根委員、それでいいですか。

○関根委員 はい。後でお伺いします。ありがとうございます。

○戸沼会長 他にどうぞ。お願いします。

○雨宮委員 今回の都決定ということになるわけですが、例えば若葉・須賀町地区も都決定されてちょうど30年ぐらいたつと思います。私も四谷地域に住んでいるものですから、区を取組で進んだのが約3棟、それ以外に民間が進めたマンションが3、4棟あって、以前に比べればマンション化されましたので、地域危険度は5から4ぐらいになってきているのだろーと思っております。一通り進められるところは進んだのかなという感じはありますが、この5地区については、そういう意味では、当初計画した計画の耐震化なり危険度がどの程度、例えば5割進んだとか、あるいは7割ぐらい進んでいるとか、あるいは防災再開発促進地区が都決定がされるという中で、どのように進められようとしているのかという点を聞かせていただけますか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。今、5地区ございますが、地域危険度というのを東京都で発表しておりまして、都内の各町丁目の中で相対的に防災上の危険性があるものというところで、若葉地区には区内唯一の5が存在しています。冒頭で委員にも地域の実情をお話しいただきましたが、これまで共同化、そして共同化に合わせて道路の拡幅等も進めてきましたが、今のところ次の共同化事業の相談案件が停滞していますので、引き続き共同化を支援する、背中を押すような取組を進めるとともに、共同化以外でも道路拡幅なり建替えなりをするような工夫もしていかなければ、いつまでたっても終わらないと認識しておりますので、現在、地元の協議会と意見交換をしております。それを踏まえて次年度以降、新たな促進策を、地元と、さらに広い範囲での地元の方々と相談しながら案をつくり、促進していかなければいけないという状況になっております。

西新宿地区については、再開発事業や防災街区整備事業が順次進んでいて、既に1件は完成していますし、今、事業中のものも2件あります。こういった大規模な共同建替え、それと並行して個別建替えでも、木造密集地域の状況が改善されるような取組について、今、地元の方々と協議を進めている状況です。こちらについては地域危険度でいうと3以下ですので、都内でいうと8割以下の普通のレベルになっていますが、そうは言っても、幹線道路側だけがきれいになって後ろ側だけが残ってしまう形はよくないので、その辺を地元の方と協議を進めて、今後のまちづくりの方針等を定めていきたいという状況です。

北新宿については、放射6号線のところでの都施行の再開発が完成していますが、裏側の北側の部分については、まだまだ木造密集地域の状況が続いておりますので、細街路の整備や都心共同事業等々を誘導しながら建替えの促進を図っていくというところで、地域危険度については3以下になっていますので、ある程度は改善できたのかなと思っております。

上落合地区については、上落合は地域危険度4ですが、昨年度に地区計画の策定や新たな防災規制区域の指定を行いました。今後、順次建替えが進んでいくことによって、赤城もそうですが、地区計画などの制限に従って建替えをすると不燃化が進んでいくということで、改善が図られていくという状況になっています。

○雨宮委員 地域にそれぞれ合わせた形での防災強化ということになるかと思うのですが、若葉・須賀町地区についても、ほぼ話し合いができてきたところは進んだのかなという感じと、民間のマンション化が進んだということで、恐らくあの危険度の調査というのは東京都でやるのは年1回だけですか。恐らく若葉地区も若葉二、三丁目は相当マンション化が進んでいるから、実際の危険度はもっと下がっているのではないかという感じはするのですが、東京都の危険度調査は年1回やるのか、あるいは2年に1回やるのか、どうなっていますか。

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。地域危険度はおおむね5年ごとに調査を行っており、来年度改定の予定になっています。

○雨宮委員 多分、5年前はまだマンション化がそれほど進んでないから、若葉・須賀町地区は、須賀町の方が進んでいないのであれかもしれませんが、若葉二、三丁目は恐らく危険度が5ではなくて4以下になっているだろうと思います。そういった意味では、新宿区が地域の皆さんと共同化を努力してきたのだろうと思いますので、引き続きその点については地域に合わせて進めていただければと思いますので、意見だけ述べておきます。

○戸沼会長 他にございましたらお願いします。はい、どうぞ。

○中川委員 「防災街区整備方針」そのものについての話ではないのですが、たまたま先ほ

どまちづくりの方針というオレンジ色の地図が出てきて、この中で都市再開発の方針という、オレンジ色の中のオレンジ色のところの1番が、新宿副都心地区という名称になっています。この地区の新宿副都心というのは、今後とも固有名詞として地区名称が存続していくのでしょうか。実は、「まちづくり長期計画」を見ていただければ分かるかと思うのですが、基本的に新宿副都心という言葉は避けているのです。それはいろいろと区の方針等もあったし、新宿副都心線に対して新宿区もその名称はちょっと待てというような話もあったと。今後ともこの新宿副都心地区、いわゆるまちづくりの方針としてこの地区はこのように呼んでいくのか、東京都に名称を少し考えてくれと。まちづくり長期計画のところでは西新宿超高層ビル地区という名称になっていたり、議論の中では新宿西口中央地区という名称になっていたりしていたのですが、いわゆる都市再開発の方針においては、新宿副都心地区というのを固有名詞として今後とも扱っていくのかどうかというあたりが、実は少し気になっているというコメントです。

東京都も副都心という言葉をやめますと宣言しているけれども、これは固有名詞だと。地区として元々付いている名前だからこれでいくということなのか、今後「まちづくり長期計画」あたりで個別の話が出てきて、そこの地区をいろいろな名称で呼んでしまうのもあまり、先ほどの範囲の問題もありますが、都市再開発の方針のところではその範囲はこの名称でいくということなのかどうかを、今後、区の中でご検討いただき、このままいくのであれば、このままというのも一つかと思えます。少し混乱してしまうおそれを避けたいと。また、この西新宿超高層ビル地区はいろいろと今は手が加わってきたり、賑わい空間の問題なども出てくると。それは都市再開発の方針に限らないとは思いますが、そういったときに副都心という言葉を使っていくのかどうかというあたりが少し気になっていますという意見だけですので、特に結構です。

○都市計画課長 都市再開発の方針について、ご説明します。この名称は、今、**中川委員**がおっしゃったとおりで、固有名詞ということで使用しております。現時点では、都市再開発の方針も見直しの手続きを東京都で進めており、地区名としてはこの名称ということです。ただ、今頂いたお話については、区の中で話をさせていただきたいと思えます。

○戸沼会長 それでいいですか。他にどうぞ。

○倉田委員 直接、この原案についての異議ということではないのですけれども、例えば若葉・須賀町地区について個別にいろいろ話を伺ったりしたこともあって、どういうことが課題になっているかということもいろいろ伺う機会がありました。その中でも申し上げたこと

なのですが、先ほどたまたま**石川委員**からからご指摘があったのですが、こちらで、ある意味ではまちづくりとしての位置付けがここになされているわけです。そういう意味で、「防災街区整備方針」という言い方をしてしまうと、その目的が不燃化などにどうしても行ってしまっ、結果としてできたまちが、それまであったまちの良さをなくしてしまうということも結果としてあると思いますし、住民の合意形成ということからも、防災ということだけ言うと、それが動機になることもありますけれども、なかなかそこに入ってこられない人たちもいるという中で、これからは、やはり防災の街区整備というのは、まちづくりと一体でやっていくということが、結果としてこういった防災の整備の進むことにもつながるのではないかということです。

ぜひ、若葉町・須賀町地区に限らず、そういうまちづくりと一体で進めていく、あるいはまちづくりの中に位置付けて防災を進めていくことが非常に大事ではないかという気がしていますので、これはあくまでもこの整備方針に対して何か異議があるということではないですが、これからの防災街区の整備の進め方としてそういう点が大事ではないかということで、一言だけ付け加えさせていただきます。

○戸沼会長 他に何かございますか。もう一つ案件があるので、よければ、ただ今の点は報告案件ということなので、次回の審議の際にまたご意見を頂く機会がありますので、ひとまずこれで次の案件に入りたいと思います。

次に案件2「新宿駅直近地区に係る地区計画の変更について」、事務局から説明してください。

案件2 新宿駅直近地区に係る都市計画変更について

- ・東京都市計画地区計画新宿駅直近地区地区計画（変更）
- ・東京都市計画駐車場第26号新宿駅西口駐車場（変更）

○事務局（主査） 事務局です。次は案件2「新宿駅直近地区に係る都市計画変更について」になります。内容につきましては、新宿駅周辺基盤整備担当課長よりご説明いたします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 新宿駅周辺基盤整備担当課長です。それでは、「新宿駅直近地区に係る都市計画変更について」ご報告させていただきます。資料2-1をご覧ください。

「1 趣旨」です。区と都は、更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機として、誰にとっても優しい「新宿グランドターミナル」とするため、平成30年3月に「新宿の拠点再整備方針」を策定しました。この再整備方針の実現に向けて、先行して再編する新宿駅直近地区の都市基

盤等について、昨年12月に本審議会にてご審議いただき、12月に都市計画決定をしたところ
です。新宿駅直近地区については、建物計画の具体化に合わせて都市計画を段階的に変更し
ていくこととしています。

このたび、小田急電鉄と東京地下鉄による開発計画（新宿駅西口地区）について、国家戦
略特別区域法により、都は都市再生特別地区、区はこれに関連する地区計画及び都市計画駐
車場の都市計画手続きを行っているため、ご報告するものです。

「2 経緯」です。平成30年3月に「新宿の拠点再整備方針」を策定しました。昨年5月に新
宿駅西口地区が都市再生プロジェクトに追加されております。12月には新宿駅直近地区の都
市基盤等に係る都市計画を決定・変更したところです。そして令和2年9月16日から、今回ご
報告させていただきます地区計画原案の公告・縦覧・意見書の受付を記載のとおり行って
いるところです。また、これに合わせて、地区計画原案及び都市計画駐車場素案の説明会を9月
24日に行っております。意見については2件頂いております、1件は、新宿西口の思い出横
丁や西口会館にデッキをつなげるか駅改札をつくってほしいといったご意見、また、今後、
西新宿一丁目地域への歩行者や車両動線を伺いたいといったものがありました。

「3 地区計画原案及び都市計画駐車場素案について」です。資料2-2をご覧ください。こ
ちらは9月24日に説明会で配布したものと同一ものでございます。1枚おめくりください。1ペ
ージには新宿グランドターミナルへの一体的な再編や経緯、2ページには「新宿の拠点再整備
方針」の概要を示しています。

1枚おめくりください。3ページには、新宿駅直近地区の現状と整備の方向性を示していま
す。新宿駅の整備の方向性として、自動車中心の駅前広場から人中心の駅前広場に再編して
いくこと、また、デッキの新設等により歩行者ネットワークを拡充することを示しています。

4ページには、左側に、昨年10月にご審議いただいて12月に決定した都市計画の概要を示し
ています。このうち、都市施設の駐車場及び地区計画について変更を行います。右側は、今
回の都市計画原案・素案の概要を示しています。オレンジ色の線で囲まれた地区計画につい
て、地区施設の追加や建築物等の制限の追加等を行うとともに、青色の新宿駅西口駐車場に
ついて、区域や面積、構造等の変更を行うものです。併せて、都市再生特別地区の都市計画
により、容積率の最高限度を1600%とする予定です。

1枚おめくりください。5ページからは、新宿駅直近地区地区計画の概要となっています。
下線部が今回変更・追加する部分となっています。地区計画の目標については変更がありま
せん。土地利用の方針では、ユニバーサルデザインに配慮すること、また、緑に関する表現

を追加しています。下の区域図では、小田急、メトロの開発が具体的にになってきたことから、地区をA-1からA-3地区に区分するといったことも併せて行っています。

6ページの地区施設の整備の方針では、東西デッキやターミナル軸と一体となった賑わい・憩いを創出する広場や、駅の改札周辺に立体広場を整備すること、A-1地区の建築物の中層階にまちを望むことができる空中回廊（スカイコリドー）を整備すること等を追加しています。建築物等の整備の方針では、帰宅困難者対応などに活用できる空間の確保、視認性の高い緑の配置等を追加しています。

1枚おめくりください。7ページの建築物等に関する事項では、敷地面積の10分の1以上の公共的空間を整備することを追加しています。また、下の図の壁面の位置の制限では、甲州街道沿いに道路境界線等から30cmの1号壁面線を追加しています。

8ページの地区施設の配置及び規模については、次のページでご説明させていただきます。1枚おめくりください。9ページ、10ページには地区施設の配置を示しています。西口の駅前広場に面して、地下1階から地上2階に、昨年に都市計画決定した水色の斜線の都市施設と一体的な空間として、青色の立体広場2号、3号と、緑色の広場1号、2号を追加し、新宿グランドターミナルの顔となる広場を整備することとしています。また、地上2階と3階には水色の通路1～4号を追加し、歩行者ネットワークを構築するターミナル軸を整備することとしています。また、通路に沿って緑色の広場3～5号を追加し、賑わいや憩いの場、待ち合わせ等に利用できる広場を整備することとしています。また、9～14階にはオレンジ色の空中回廊1号を追加し、さまざまな活動の場や、まちを望むことができるスカイコリドーを整備することとしています。

1枚おめくりください。11ページ、12ページには、新宿駅西口駐車場の概要を示しています。自動車中心の駅前広場から歩行者優先の空間構成とするために、駐車場の再編を行うものです。11ページの上側は地上広場階、下側は地下広場階で、それぞれ左側に現状、右側に将来イメージを示しています。駐車場の出入口を移設するとともに、現状は広場中央にあるループ状の車路を撤去して、駐車場の出入口をスバルビル跡地に移設することで、駅前広場に流入する車両を抑制し、歩行者空間を拡大します。

12ページの上側には、地下2～4階の駐車場階を示しています。駐車場の出入口を集約し、隣接する駅ビル駐車場と共用することで、駅前広場に流入する車両を抑制するとともに、地上部の歩車交錯を改善していきます。また、駅改札までのバリアフリー経路となる縦動線の至近に、移動制約者等に対応する駐車スペースと寄付きを確保し、バリアフリーに対応して

いきます。また、新たに地下3階に駐車場を整備し、隣接する駅ビルの敷地内に車路を確保します。将来的には南口駐車場と接続し、ネットワーク化していくことを考えています。

12ページの下側は新宿駅西口駐車場の都市計画素案です。区域を変更し、面積は2.23haから2.16haとします。また、地下3階に駐車場を整備し、車路を追加することで、構造は地下2層から地下3層に変更します。また、駐車場利用の効率化を図る中で、駐車台数を見直して380台から340台に変更します。さらに、駐車場の出入口を集約するため、出入口の数を2箇所から1箇所に変更します。

1枚おめくりいただいて、13ページには今後のスケジュールを示しています。今後のスケジュールについては後ほど説明させていただきます。また、資料2-3と資料2-4については、地区計画原案と都市計画駐車場素案の都市計画図書となっています。

恐れ入りますが、最初の資料2-1にお戻りください。「4 スケジュール」です。12月に地区計画案及び都市計画駐車場案の公告・縦覧・意見書受付・説明会を予定しています。年が明けて2月に本都市計画審議会でご審議いただきたいと考えています。その後、内閣総理大臣の認定をもって都市計画決定と見なされ、区による告示を行い、6月には地区計画に係る建築条例の一部改正、施行を予定しています。

また、資料の最後に、参考資料1として新宿駅西口地区の開発概要、参考資料2として都市再生特別地区の変更素案をお付けしています。ご参照いただければと思います。また、小田急電鉄様と東京地下鉄様にご協力いただき、模型をご用意させていただきました。ご覧いただければと思います。報告は以上です。よろしくお願いいたします。

○戸沼会長 模型についての説明は特にしなくていいのですか。全体、新宿にとってはかなり大きな計画、プロジェクトが動き出しているというイメージですが。

○石川委員 せっかく持ってきていただいたので、ご説明いただけると。

○戸沼会長 では、委員の方、よろしかったらこの模型をご覧いただきたいと思います。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 もしよろしければ、参考資料1に今回の概要を付けていますので、それと合わせて模型を見ていただけると、分かりやすいかと思います。

○戸沼会長 では、そうしてください。せっくなのでご覧いただくと、高さのイメージが。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 西口駅前広場ですとか、あと、こちら側にルミネさんがありますが、今回の小田急開発以外については現在の状況をお示ししています。小田急さんの今回の敷地については、こちらが京王百貨店になりますので、こちらの細長い敷地になっています。こちら側の建物が、一番高いところで260mという形になっています。こちらから上の部

分については業務フロア、下側の部分については商業フロアという形になっており、業務フロアと商業フロアの間部分については地域貢献ということで、サプライヤーなどの供給者とエンドユーザーなどが交わるような空間をこちらにつくる形になっています。

それから、スカイコリドーといったものが9～14階のところに地区施設として位置付けられています。少し分かりづらいのですが、こちらの辺りから斜めにエスカレーターのところまで上がって行って、こちらは14階になるのですけれども、外からも中からもお互いに見られるような新宿テラスに向かって段々で上がっていくというのが、今回の地区施設であるスカイコリドーになっております。

また、こちら側は、今はモザイク広場などがあるところになりますけれども、こちらが2階、3階、4階といった形になっていて、部分的に地区施設に定められていないところもありますが、こちらとこちらが交流広場という位置付けになっていて、一般の方の賑わい・憩いの場所となっています。こちらをつなぐような形で建物の中に通路がありまして、こちらの甲州街道を渡るミロードデッキにつながるターミナル軸を整備するような形になっています。

また、こちらについても小田急さんの開発敷地になっていまして、商業施設が建てられる予定になっています。建物の中に黄色や緑の色があるのですが、こちらについて事業者さんにも確認したのですが、緑が緑化ですとか、黄色が屋内空間ですとか、今は明確な区分けがなく、あくまでボリューム検討の段階でして、そこは統一感なく色を塗っていますので、そちらはご留意いただければと思います。簡単ですが、以上でございます。

○石川委員 よろしいですか。この地上部、こちらと新宿御苑をつなぐという大きな目標がありますので、こちらに京王デパートが立ち上がってくるわけですね。それはちょっと分からないのですが。これが非常に大事だと思うのですけれども、この都市計画の説明の中で書いていないのですけれども、どうも広場5号というのは面積がそれほど広くないので、これだけ模型で広々としていますよね。どこに書いてあるのか教えてほしいのですが。この空間が、この図面のどこに相当するのか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 こちらのパンフレットの、オレンジ色の冊子の10ページの右上に地上3階というのがあります。広場5号に当たりますが、こちらのオレンジの部分になっております。また、こちらの広場については、交流広場という位置付けにはなるのですが、今回の地区計画の中で、特段、地区施設という定めにはしておりません。

○石川委員 何でしていないのですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 実は、まだこのセントラル広場には、都市計画上の位

置付けがありません。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 線路上にデッキをつくります。デッキがこの辺です。

○石川委員 ですから、ものすごく大事なので。都市計画のこの中で広場5号は大して広くないですよ。おっしゃるとおりこのぐらいですよ。こういう大事な空間が今回のご説明の中で私はどうしても理解できないから、この模型を見させていただいて改めて。そうすると、全部位置付けられているのですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 そうですね。実はこちら側に線路上空のデッキができるのと、線路上空にセントラル広場という形でなっていくと。ただ、そちらの具体的な計画が実はまだ見えておらず、どういう形で行き来ができるのかという詳細がまだ決まっていない関係上、地区施設ということで今回は位置付けるのが難しかったというところです。一般の方がご利用できるような形になる広場はあるのですけれども、そのうち地区施設に位置付けるのはこちらの部分という形になっています。

○後藤委員 私がこれを見たときに、これをまたぐものができるのだと思って驚いたのですが、ではなくて小田急の開発の位置付けで、おっしゃるとおり、では東西のデッキはどこなのだろうとまず思ったのです。やはりこういう打ち出し方をされると、南口のNEWoManみたいに上に乗るイメージを素人はみんな想像してしまいます。小田急の建替えがあり、おっしゃるデッキはどこなのか。一瞬、このまま上にかぶるのだと思ったので、その見せ方。おっしゃるとおり、東西の連携と、あと小田急さんの開発と連動して、そもそも生活者の流れをイメージしていただいて、これはこれ、これはこれと今はなってしまうので、ちょっとご説明をしていただいた方が。誤解されると思いました。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 申し訳ございません。資料の6ページの方針付図をご覧ください。ただければと思います。新宿のグランドターミナルの中では、こういった全体の方針付図に基づいて位置付けをしていくという形になるのですが、そのうち全体の駅ビル開発等が進んでいくと、例えば真ん中のこの辺りにできてくるセントラルプラザですとか、また、将来的に周辺の駅ビル開発などができてくれば、こちらの部分などについても位置付けができていくといった形の中で、今回は小田急と東京メトロさんだけの開発が具体化されているという中では、非常に全体が見えづらいというのは確かにご指摘のとおりだと思います。そこは本当に申し訳ございません。

こちらにございます線路上空のデッキについては、こちらからつながっていくような形になるのですけれども、またそのデッキと一体的に新宿セントラルプラザということで、線路

上空の広場空間もできてくる形になります。ただ、ご指摘のように分かりづらいのは本当に恐縮なのですが、こちらの広場がこういった形の高さですとか、デッキとのつながりですとか、小田急さんとのつながりになってくるのかというところはまだ検討が進んでいませんので、こういった形になっているところです。

○石川委員 ただ、このパンフレットはとても大事なもので、まだ決まっていなくても、これですと本当に通路で、ここからはイメージできないですよ。ですから、地区計画で定められる限界というのは重々理解したとしても、それ以外の情報でこういうふうにやりたいという、せめてそれぐらいは、立派なパンフレットなので、やはり表示があると良い。ぼんやりしたものもここにはたくさん入っているわけですよ。でも、それが消されているというか、これが生命線だと思うのです。9階とか何かいろいろつくっていただくのはそれはそれで結構なのですが、それはそれで小田急さんの価値を上げるためには結構なことだと思いますが、やはり都市計画的には、新宿中央公園と、何と言っても大きな新宿御苑をここでつなごうという夢がちゃんと語られているわけですから、やはり私はこの参考図というのは、新宿区としてのビジョンを示されるようにしっかり考えてお出しになるべきではないかと思いました。模型を見せていただいてありがとうございました。分からなかったのですが、やっと分かりました。

○戸沼会長 初めて模型を出してもらったので、ひとまず結構だと思いますが、これが出るころとこちらの関係がどうだとか、いろいろまだ模型にならないので、できれば次の回までと言ったら難しいかもしれないけれども、こちらとのつながりを出すのを、非常にラフなイメージでいいのですが、出してもらえますか。

○石川委員 先生、こういうのは初めてですよ。

○戸沼会長 そう。初めて。良かったと思います。

○石川委員 とても良かったと思います。

○戸沼会長 こう見せられるといろいろ疑問も湧きますよね。ここは大体オフィスみたいになるでしょう。このオフィスがご時世でここで成り立つのかとか、いろいろ多少の心配事を見ながら議論に参加するということがあるので、全体像がもう少し分かるものが、これは結構大変なものとしてつくると大変だけれども、仮の案みたいな感じで何か少し分かるもいいのですが、次の回では難しいですか。

○石川委員 できればこちらも知りたいですね。京王さんの。

○戸沼会長 難しいかな。それは副区長に言ってもらおう。無理な注文だったら無理だと

っていただいて。

○副区長 本当に先生方のご意見は十分理解できるのですが、線路の上にデッキを敷くというのは技術的にもなかなか難しいものがありまして、今、一生懸命検討していただいています。特に覆いかぶさる部分については、区画整理の外側で、民間の部分でおつくりいただくこともありますので、経費の削減や、当然機能的なもの、デザイン的なものをしっかりと新宿区としても見ていきたいのですが、やはり模型で協力を得られたのはこれが最大限でございまして、次回というときにまさに審議のときですので、そのときにいい加減な姿を私どもとしても先生方にご提示するわけにはいきませんし、民間側もなかなかそこは出せないと思います。

○戸沼会長 お任せします。

○副区長 今の都市計画の制度というのは、こういう書面でのお示しするということに非常に限界がありまして、現実的にこうなっていくのが20年後、完成するのは20年後以降という中でやらせていただきますので、たくさんのご意見は先生方から頂きながら、必ず事業者にはそれを伝えてまいりますので、ここの部分の模型を次回というのはちょっと厳しいと思います。

○石川委員 私はもう最小限の、少なくともここだけは点々ではないだろうということで。

○副区長 石川先生、おっしゃることは本当によく分かりますので。またよろしく願います。

○関根委員 これを途中経過とかそういう意味で、例えば渋谷区のヒカリエのように、途中経過がこうですよというものを設置するのか。それによって区民の気持ちも違ってくるし、そういう普及の活動は考えられていらっしゃるのですか。ここは都庁があるので。

○副区長 ヒカリエの辺りも、私は東京都にいた時代に計画を随分見たのですが、あそこは個人施行の区画整理で、東急電鉄さんがビルとか、デッキ関係とかが見られるようにしています。下に行くとも間がJRさん、その下に東京メトロさん、そこにまた地下河川をつくっているのですが、やはり、あの東急さんのインターネット上で何年後がこうです、何年後がこうですとだんだんできてくる姿は、1社でもって計画されているのでできるのかなと思っています。私もぜひあれをやりたいのですが、鉄道4社が今、議論しながら、これがやるとメトロさんと小田急さんが連携して上物についてはということで、これは都市再生の認定を受けないと事業に移れませんので、今ここの段階がやると計画が詰まってきたということです。本当に渋谷は分かりやすいですね。なるべくあれに近づけるように頑張り

たいとは思うのですけれども。

○**戸沼会長** でも、今日は良かったです。これだけ見られて。

○**副区長** そうですね。

○**雨宮委員** 京王電鉄が今度つくるわけでしょう。それで今、**石川先生**が言っていた、この壁になってしまってあれだから、京王電鉄がつくるときにもここに隙間が空くようなものにならないと。

○**副区長** そうですね。あれは今のデパートです。

○**雨宮委員** それは連携を取ってやるということですか。

○**副区長** そうです。こちらが変わりますので。あとデッキも架かって、あとこちら側にまたルミネが建つということで、三つのデパートが大きく変わります。

○**中川委員** これはもう計画が出ているわけですよ。130mですよ。それをちゃんと見られるように。

○**副区長** はい。

○**中川委員** ここのイメージができていない。

○**新宿駅周辺まちづくり担当課長** すみません。こういう形になっています。

○**中川委員** これがこうなってくるわけですよ。それから、ここの下の動線もかなり変わりますよね。ここの道が全部なくなるから、こんなに狭くはないわけですね。

○**副区長** そうですね。

○**中川委員** それで、こう入って、バスターミナル、タクシーがあつて。

○**副区長** そうです。スバルビルのところも、これは公共施設になりますので。

○**中川委員** もう計画決定しているものも、赤で書くか、何か入っていた方がもうちょっと。

○**新宿駅周辺基盤整備担当課長** 小田急さんに協力してやってもらったのですけれども、自分のところ以外は難しい。

○**中川委員** 分かります。

○**鈴木委員** ボリュームとしては、この敷地の面積で、容積率はこれで目いっぱいぐらい建っているのですか。

○**新宿駅周辺まちづくり担当課長** これで1600%ぐらいになっています。

○**鈴木委員** では、こちらとかこちらは、これだけ建てれば出っ張ることはないですか。

○**新宿駅周辺基盤整備担当課長** そうですね。どちらかというこの辺の方が、空地側に分布も変わっているとかそういうイメージですね。

○**雨宮委員** 京王電鉄も260mになってしまうのですか。

○**新宿駅周辺基盤整備担当課長** それはこれからですね。

○**倉田委員** ちょっとだけ。多分、区の皆さんは立場的に言えないこともたくさんあると思いますし、私自身もそこまで言えないことはあるのですけれども、一つは、たまたま今、私はグランドターミナルのデザイン検討部会というところで、関連する事業者が全部集まって調整する場に関わっています。そういう意味で少し、区の方がおっしゃれないことで、かといって具体的な絵を私がお示しすることはできないですが、こういう考え方で進めているということはお伝えしてもいいかなと思っています。

それは、どうしても長期にわたる事業なので、それぞれの計画の段階がそれぞれで違ってくるので、今、たまたま小田急はこういう形で模型を示していますけれども、他のところはそれより時期が遅れて徐々に進んでいくということになるので、今現在言えるのは、ある程度コンセプトレベルではかなりいろいろなところで調整ができているということです。それはこれまで出てきている資料の中にも、コンセプトを表した方針などの冊子もありますので、それを見ていただければある程度のことは分かると思います。ただ、それは必ずしも立体的になっていないのでなかなか分かりにくいと思います。

先ほどちょっとお話がありましたけれども、この辺についても、ここにセントラルプラザという、線路上空に大きな広場ができるという予定は考え方としてはありますけれども、ただ、先ほど副区長もおっしゃったように、技術的にその上に広場を架けるというのは相当大変です。それで、われわれとしては、何とかそれを少しでも面的にこちらの小田急のレベルとそろえて、そこから自然に広場に行けるようにならないかということをお話したりしています。ただ一方で、そうしたときに構造が、こちらから張り出すことになるので、かなり大変だということも含めていろいろ調整はしています。

あと、これは考え方としてだったらお話ししてもいいと思うのですけれども、今現在、たまたまここでスカイコリドーを計画していますが、できればこのスカイコリドーを将来、今度は京王の計画の中につなげていって、そのスカイコリドーというのはある意味で、例えばオフィスなどのスペースではなくて、外に開かれた、簡単に言えば少しまちのようなものをこの3層ぐらいで上空につくろうという考え方です。そして、その先に少しオープンスペースを持ってこようという考え方です。こちらは新宿の眺望も良いので。同じように京王百貨店についても、できればこれをつなぐような形で、今、調整をしているわけですが、こちらにも同じようなスカイコリドーをつなげて、非常に西口が端から端までかなり歩行者が、

ちょっと上空ですけれどもスカイコリドーといわれるように、端から端まで人が移動できるような空間ができないかということは今、一生懸命検討しているところです。ただ、その絵はなかなか、いろいろ技術的なことなどもあるので出せないのですが、そういう考え方です。

まず基本は、やはり先ほどの説明にもありましたように、今度の新しいグランドターミナルの構想というのは、何としても歩行者に優しい駅をつくりたいということがベースになっていますので、そういう意味では、これも検討はこれからなのですけれども、駅前広場についても、車が主役の駅前広場ではなく、人が主役の駅前広場にしたいという考え方をしています。ですから、それが当然、いろいろなレベルで東口ともつながるような。現在、地下に既に自由通路ができてつながりましたけれども、それと同じように上のレベルでもそれをつなげていきたいという考え方があります。それは、とりあえず今は西口ですけれども、東口についても少しでも同じような考え方をもち込んで、今は本当に分かりにくい、歩行者にとってみてもあまり便利ではない新宿駅ですけれども、それをそういう形に持っていきたいということです。ただ時間がかかるので、そういう調整もしながら進めています。

○戸沼会長 東京都の中でその議論を、彼を新宿区から選出して出してもらっているの、それで話してもらえ。

○倉田委員 そういう意味では、マスタープランの中でいわれているようなことをとにかくできるだけこの計画の中に反映してもらえようということ、もちろん私だけではないのですけれども、そういう話をしていますので、そういう意味では、この辺が出てきていないので分かりにくいというのはおっしゃるとおりだと思いますが、少し前に出ているコンセプトの図などがあると思いますので、それを見ていただければ、何となくここここはつながってくるのだなというのはご理解いただけたと思います。

○石川委員 1分だけ言わせてください。私はずっと同じことを言っていて、やはりこれでは新宿は負けてしまいます。ここにきちんと緑の軸を通すと言っているわけですから、地区計画でいろいろ定めるのは結構ですけれども、模型でやはりどーんとここは、人工地盤の上に緑をつくることは今はいくらでもできますから、やはりイメージとして、もうここはしっかり緑の塊にするというものを打ち出していかないと、新宿は負けます。今、日比谷公園の辺りもものすごい再開発ですけれども、皇居の緑と連動して武蔵野の森をつくとやっています。私はいろいろな大きな賞の審査をしていますけれども、今年のホテルオークラとか、もう緑をつくっていますよ。それから今、ヨーロッパはrewilding、つまり野生に戻ると。都市の中にしっかりした緑をつくっていくということで、OOTEMORIもそうですけれども。もう何

もないですよ、こんなちょこちょここと。これはやはり設計者にそういうマインドがないとしか言いようがないです。これだけスペースがあるのですから。基本的にはここも何もないですよ。これでは私は新宿区は負けてしまうと思います。それだけ言いたかったです。

○戸沼会長 席に戻りましょう。模型が出てきたので、議論が活発になったのと、イメージがちょっと分かったと思いますが、改めて何かご発言があればお願いします。

○渡辺委員 模型を見させていただいて、ありがとうございます。本当に分かりやすく、これから20年後ぐらい先なので、私もそうなると65歳ですが、多分、私の子どもや孫世代が活用していくような形になっていくのかなと思っています。民間がやりますから、あまりこちらから言うことも難しいとは思いますが、できるだけ新宿の魅力に沿った形でやっていただければと思います。

駐車場に対しての質問なのですが、まず、西口駐車場が現行の380台から340台になると。南口駐車場とネットワーク化ということなのですが、ちなみに南口駐車場は何台ぐらい止められるのでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 都市計画の台数でいきますと、現行250台です。

○渡辺委員 というと、合わせて600台ぐらいという考えてよろしいですかね。さらに、参考資料1を見ますと小田急さんの方で359台を止められるということですから、これも合わせて、この辺の駐車場の環境でいくと950台ぐらい止められるのかなと考えているのですが、そのような認識でよろしいでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 小田急さんの駐車場は、小田急さんの概要のところ、参考資料1の計画概要（案）の下に※3とあるのですが、今回、小田急さんの駐車場の359台の中には、東京都駐車場条例の第18条第2項の適用による附置台数の減免分を含むと書いてありますので、都市計画駐車場を整備し管理していくということになると、都市計画駐車場で用意した分を少し減免されるものなどがありますので、必ずしもその合計ということにはなってきません。

○渡辺委員 駐車場の附置義務の問題もありますから、その辺は減免の関係もあるのかなと思っています。最後に、新しくできる西口駐車場と南口駐車場がネットワークでつながり、さらに駅ビルの駐車場にもつながっていくと考えてよろしいでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 新宿駅西口の駅前広場については、先ほどからご説明させていただいていますように車中心から歩行者中心といったところで、今、駐車場の出入口が2箇所あるのも1箇所に変えるといったところで、駅ビルなども出入口を共用する形になっていますので、駅ビルなどもつながってくるという形になっています。

○渡辺委員 結構です。ありがとうございました。

○戸沼会長 他にございますか。

○かわの委員 かわのです。2点。1点目は、今、この中でもいろいろお話が出ていましたけれども、これでいうと5ページを見てもらえば割と分かりやすいかなと思います。たまたま5ページの区域図のところでは色が付いて、A-1からA-3、あるいはB地区というふうになっていますが、まさに鉄道会社の上空というか、それがそれぞれ自分の土地だから自分で開発をしたいという感じがすごく見えていまして、最初に何となくそれが出てくると、小田急が一番最初にやったのだから小田急はこれでやるよ、あとはみんな並んでというふうになってしまうような気がして、それで本当にいいのだろうか。渋谷の場合は確かに言われているように東急が中心ですけれども、まちづくりについて随分以前から学識経験者などがずっと携わりながら、渋谷街の復活や乗り換えの動線などをずっとつくってきたということを、以前テレビでやっていたのを僕も見ました。

本当に東西につながる、あるいは鉄道会社それぞれがきちんと理解し合う、あるいは共通のまちづくりを本当にやっていく、それをここの都計審がもちろんやるわけではないのですが、やはりそこを区が中心になって改めて今のうちにやっていかないと、取りあえずこの260mのビルができました、では私は国家戦略特区を頂いてJRはこうやります、京王はこうやりますみたいな競争になっていくと、本当に問題が何も解決しないのではないかと思いますので、その辺はぜひ考え方として、そこをつなぐのはやはり行政なり学識経験者しかいないと思いますので、そういうことをきちんとこれからの中でつくっていただきたいのが一つです。

もう一つは、同じく5ページから6ページにかけて先ほどもお話がありましたように、緑の回廊や緑化、屋上緑化とか言われています。私は思うに、この計画だけでも床面積が28万1700㎡、容積対象は25万㎡という、その25万㎡以上の床面積がここに新たにできるわけです。既設から引けば多少あれなのかもしれませんが、いずれにしてもそこまで面積が増えるということは、人も熱量も大変なものをこれが吐き出すわけで、ここだけで全部解決しろとは言いませんけれども、先ほど先生も言われていましたが、やはりこの中である程度回収できる緑みたいなもの、二酸化炭素や熱を回収できるものをしっかりこの中に組み入れないと、せっかく緑だとか回廊だとか言っているけれども、それが絵に描いたものだけになってしまう危険性を僕は心配しますので、ぜひ今後の中で具体的な、例えば屋上緑化や地上緑化ということをしっかりやっていく。それは何よりも、それこそまさにコロナ後のまちづくり

というのか、コロナ後の生活というふうに見たときには、緑や空地が大変必要になってくるということだと思いますので、これだけの延べ面積を認めるとすれば、そういうことをしっかり組み込んだものにしていく必要があると思いますので、私の意見を述べておきます。何かお話があれば下さい。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 前半の鉄道会社の連携や区の役割といった部分について、ご説明させていただきます。新宿駅については老朽化した駅ビルや、実際に今、分かりづらいなどの課題があるというところで、東京都と新宿区、鉄道事業者、あと学識経験者も入れた形で、平成30年3月に「新宿の拠点再整備方針」を策定しました。新宿駅の再編の基本コンセプトについては、「新宿の駅拠点再整備方針」に基づいて、どういう駅にしていくのかといったところを定めております。その後、ご指摘があったように、具体化に向けて今後しっかり連携していかなければいけないといったところで、具体的に検討するに当たって、昨年には「新宿グランドターミナル・デザインポリシー2019」などを改定しながら進めているといったところで、引き続き、都、区、鉄道事業者と連携しながら、また学識経験者の知恵なども頂きながら進めていければと考えております。

○戸沼会長 他にありましたらどうぞ。

○鈴木委員 鈴木です。公共空間で最も重要なのはやはり駅前広場だと思うのですが、その中でも、今模型を見せていただいている西口広場が一番大きなスペースになっています。ここの計画主体というのは、区も含まれるのでしょうか。これだけの規模の広場は、周りにそれぞれの計画でどんどん建築ができ、残ったところが広場になってしまうという、空間としては連続性に欠けたものになります。区が積極的に関われるのであれば、具体的な景観やまちづくりのスケジュールをかなり前倒して、こういう模型のデザインを逆に引っ張っていけるぐらいなスケジュール感でやっていけたら良いと思います。

○戸沼会長 今の質問はいかがですか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 駅前広場の検討といったところですが、駅前広場につきましては都道になっています。また、整備自体も土地区画整理事業の中で整備するところになってしまっていて、施行予定者につきましては東京都という形になっていますので、主体がどこかという話でいいですと東京都ということになってきますが、われわれもその検討の中には入らせていただいて、交通管理者だとか、そういったところで検討を加えていますので、当然、区としての意見も反映させていただきながら今後検討をさらに深めていくという形になっております。

○戸沼会長 他にご意見はありますか。

○関根委員 関根と申します。今、広場ということが出たのですけれども、先ほどの緑ということも一つ関係あるのですが、やはり健康的なことを考えて、今現在、西口の広場のところでたばこが随分吸われていますよね。今後、そういったたばこを吸うところは計画には入っていないわけですよね。その辺はどうなのでしょう。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 まず都市計画の段階ですと、喫煙所を定めるというのはなかなか難しいということになっています。また、新宿区においては路上喫煙を禁止しているので、用意しなくてはいけないのかなというところはあるのですけれども、まだ具体的にどういう位置にとか、あとは完成自体がもう少し先になりますので、社会の情勢も当然変わってくるのかなとも想定していますので、まだ喫煙所について、つくるのか、つくらないのかの議論にまで至っていないというのが現状です。

○関根委員 なるべくなら、景観のことも考えてバツにしてもらいたいと思っています。よろしくお願いします。一つの意見です。

○雨宮委員 雨宮です。今、西口の反対側に100mのビルが計画されているということですが、こちらのビルも、先ほどの緑の風が流れるということになると、それがまた壁になってしまうように思います。そういった意味では、例えばそういう通ridorのところは空洞にするとか、そういう連携を持った西口全体の計画。今は鉄道駅の方は連携が取れていると言っていたが、反対側も連携を取らないと、まさに真ん中だけが風の流れも空気の流れも本当に滞留してしまう感じになってしまうのですが、それは連携を取る新宿駅周辺地区の中に入った計画になって100mのビルも計画されているのかどうか。その点について聞かせてください。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。今の小田急、メトロさんの建物の向かいぐらいに計画されている建物については、明治安田生命の建替えの計画になっています。こちらについては新宿駅直近地区地区計画の外にはなるのですけれども、グランドターミナルに面している場所ということもありまして、また、東京都の総合設計という大規模な開発の手法を使っているということもありまして、庁内でも連携しながら、東京都さんとも連携しながらやっているという形になっています。

ご指摘の緑については、明治安田生命さんの建物については、ちょうど4号街路のところは風の道、緑の回廊といったところもありまして、敷地の道路に面する部分、一周ぐると緑化をする計画だということで聞いております。そういった計画も踏まえながら、こちらの小田急さんの開発についても緑の回廊にありますので、そういったものも踏まえながら連携し

た緑化景観をつくるよう事業者に働き掛けていきたいと考えています。

○雨宮委員 先ほどから**かわの委員**もおっしゃっていましたが、鉄道の方は多分、東京都も新宿区も入って連携が取れるのだらうと思いますが、明治安田生命さんのビルやヨドバシカメラさんのあの一角も、今、まちづくりの計画が話し合われていると思うのですけれども、その辺も一帯として、西口の広場の活用や、併せて緑の問題や帰宅困難者の問題なども含めた連携をきちんと取っていくことが必要だと思いますので、ぜひそこは、そういうことも含めた西口のまちづくりを進めてほしいという意見でございます。

○戸沼会長 ご意見ということで承ります。

○中川委員 こころまで持ってくるのは大変だったと思っているのですけれども、こういう案がいいと思ったとしても、鉄道事業者さんの中の一つの言葉で「言いだし負け」という言葉があるのです。これは、結果的には言い出したところが負担しなければいけない。これは渋谷においても、勝ったのはどこだと。まちの開発に関しては東急さんがやっていますけれども、いろいろな連結のところからすると東急さんは言いだし負けです。勝っているのはJRさんです。そういう状況があるので、ぜひ新宿では言いだし勝ちというか、「こういう案にしていこう」と言ったところがそれなりにメリットがあって、そういうメリットがあるのなら次の事業者さんもそれに乗っかっていこうという雰囲気を出していかないと、今の鉄道事業者の若手の計画者は、言いだし負けになるから、いい計画案も出さないという雰囲気になっているので、その部分をぜひ新宿がお手本になって言いだし勝ちの先進例みたいなものになるように、個人的には応援していこうと思っていますし、それが交通系の事業者も含めた今後の都市整備の一つの手掛かりになるだろうと思っています。

今回の新宿駅直近地区を契機として、この言葉は必ずしも適切ではないのですが、言いだし負けを解消する計画みたいなものになっていけばいいなという、願いもあるのですが感想とさせていただければと思います。

○戸沼会長 どうもありがとうございます。今日は報告ということで、次回また議論をするチャンスがありますので、また思い付かれたことを言っていただきたいと思います。何しろこの計画は新宿にとっても、恐らく東京都にとっても、数十年に一度の大きな計画で、ことに時代がコロナ問題とぶつかって、解をあちこちで真剣に考えている時期なので、われわれとしてもいいテーマにぶつかっていると思いますので、率直な意見を頂いて、できるだけ良いものにする役目も私どもとして担っていきたいと思いますので、どうぞよろしく願います。大体、今日はこのぐらいでよろしいでしょうか。模型を出していただいてどうもあり

がとうございました。

日程第二 その他・連絡事項

○戸沼会長 前回の第200回の議事録の署名を、**倉田さん**、すみませんをお願いします。それでよろしいですか。他に何かありますか。ないですね。それでは、今日はこれで終わりたいと思いますが、事務局から何かありますか。

○事務局（主査） 事務局です。日程についてご確認させていただきます。次回の開催は12月25日（金）の午後2時からを予定しています。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。また、本日の議事録ですが、次回の都市計画審議会にて署名を頂き、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。

○戸沼会長 次回はなぜかクリスマスに当たるようなので、よろしくをお願いします。それでは今日はこれで閉会します。ありがとうございました。

午後3時44分閉会