

第204回

# 新宿区都市計画審議会議事録

令和3年3月26日

新宿区都市計画部都市計画課

第204回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和3年3月26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、戸沼幸市、星徳行、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、関根恵美子**

欠席した委員

**青木滋、高野吉太郎、中川義英、井ノ口徹（代理：宮崎交通課長）、石井千明、後藤幸子**

議事日程

日程第一 審議案件

議案第355号 東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について  
(区決定)

日程第二 報告案件

案件1 飯田橋駅前地区に係る都市計画の変更等について (区・都決定)

日程第三 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

**○戸沼会長** ただ今から第204回新宿区都市計画審議会を開催したいと思います。はじめに、事務局より本日の委員の出欠状況について報告してください。

**○事務局（主査）** 事務局です。本日の委員の出欠状況ですが、**中川委員、高野委員、後藤委員、石井委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署長の人事異動により、**井ノ口徹委員**を3号委員に任命いたしましたので報告いたします。なお、**井ノ口委員**は公務のため欠席の連絡を頂いております。本日は宮崎交通課長に代理出席を頂いております。なお、都市計画審議会委員名簿につきましては、更新したものを机上配布させていただいております。

また、本日の審議会は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ご説明いたします。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いたしましたら、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のをお忘れのないようお願いいたします。事務局からは以上です。

**○戸沼会長** それでは、本日の日程と配布資料等について事務局から説明してください。

**○事務局（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355号「東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について（区決定）」です。日程第二、報告案件、案件1「飯田橋駅前地区に係る都市計画の変更等について（区・都決定）」です。日程第三、その他・連絡事項。以上となっております。

続きまして、本日の資料の確認です。はじめに議事日程表です。A4片面1枚となっております。続きまして、審議案件に関する資料です。資料1が議案第355号「東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について（区決定）」の資料となっております。左上を銀色のクリップで留めております。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2枚となっております。次に資料1-3、A4両面ホチキス留めです。そして、一番最後に付いておりますのが資料1-4、A4、1枚です。次に報告案件に関する資料です。資料2が報告案件、案件1「飯田橋駅前地区に係る都市計画の変更等について（区・都決定）」の資料となっております。左上を黒のダブルクリップで留めております。1枚おめくりいただきますと、資料2-1、A4片面1枚です。続きまして、1枚おめくりいただきますと、資料2-2、A4ホチキス留めの資料が6部続いてございます。最後に資料2-3、A3カラーの資料が1枚でございます。以上が本日の案件に関する資料です。

その他、皆さまの左側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。また、皆さまの右側には参考資料としまして、「令和元年度行政監査結果報告書」の抜粋、こちらはホチキス留めの資料となります。また、「新宿区附属機関等の設置及び運営に関する基準」、こちらもホチキス留めの資料となっております。不足等が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。

**○戸沼会長** 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件、報告案件が1件です。会議は3時半ぐらいを目途に終えたいと思いますので、よろしくお願ひします。日程第一、審議案件、議案第355号「東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について（区決定）」、事務局、お願ひします。

#### 日程第一 審議案件

議案第 355 号 東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について  
(区決定)

**○事務局（主査）** 事務局です。日程第一、審議案件、議案第355号「東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について（区決定）」となります。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** 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について、ご説明させていただきます。本日は、事前配布しました資料から資料1-4を追加しまして、机上配布とさせていただきます。また、資料1-1については事前配布から一部修正させていただきますので、本日は机上配布の資料をご覧ください。

それでは資料1-1をご覧ください。「1 趣旨」です。新宿駅東口地区については、新宿駅東口地区まちづくりビジョンや街区再編まちづくり制度を活用した街並み再生方針に基づき、段階的なまちづくりを進めているところです。地元まちづくり組織である新宿EAST推進協議会より、モア二番街について壁面の位置の制限を追加し、容積率や斜線制限の緩和を可能とする都市計画変更の地元案が提案されたことから、区は都市計画変更の手続きを進めているところです。この度、都市計画変更原案のとおり都市計画決定を行いますので、都市計画審議会に付議させていただきます。

「2 経緯」です。今回の都市計画変更につきましては、令和2年3月以降のところをご覧ください。令和2年3月よりモア二番街沿道の地権者主催による勉強会、9月4日にはEAST主催の地

元説明会が開催され、9月18日にEASTから区に対して都市計画変更の地元案が提出されました。これを受けて区は都市計画変更の手続きを開始し、11月16日から原案の公告、縦覧、意見書受付、説明会を行い、12月25日には都市計画審議会にご報告いたしました。本年2月24日からは、案の公告、縦覧、意見書受付を行ったところです。

「3 都市計画変更案について」です。資料1-2をご覧ください。こちらの赤字の下線部分が今回追加する内容となっております。左側には地区計画の区域全体に係る目標や整備等の方針、右側には地区計画の区域図や参考図として方針付図を示しております。左下の「建築物等の整備の方針」をご覧ください。地区全体でみどりの創出や防災性の向上を図るため、二つの方針を追加します。一つ目は「みどり豊かな都市空間を形成するため、地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出する」。二つ目は「安心して過ごせる空間を創出するため、災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備を誘導する」です。

2枚目をご覧ください。左側には制限や緩和項目を定める地区整備計画、右上には壁面の位置の制限、右下には参考図として主要な通りの位置づけを示しています。右上の図の赤色の部分、モア二番街に壁面の位置の制限を追加し、建物高さ50mまでは道路境界線から0.3m、高さ50～70mは道路境界線から3mの壁面後退とします。これにより、左側に記載している容積率の最低限度や建蔽率の最高限度などが適用され、容積率や斜線制限の緩和が可能となります。

資料1-3は、ただ今ご説明した都市計画変更案の図書となっております。

次に、資料1-4をご覧ください。都市計画変更案の縦覧及び意見書受付についてです。縦覧及び意見書受付の期間は令和3年2月24日（水）～3月10日（水）、縦覧件数は0件、意見書の件数は2件となっております。意見書の要旨と区の考え方です。一つ目の意見書の要旨は、「容積率の緩和を受ける場合は、壁面後退0.3mが必要という規定にすることを検討してほしい。狭小地で容積率の緩和を受けない場合は、壁面後退の措置は不要という救済措置を検討してほしい」でございます。区の考え方です。「今後の取組みの参考とします。当地区は通りの統一的な街並みの形成を進めているため、壁面の位置の制限は必要と考えています。敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合、壁面の位置の制限の緩和措置を設ける事例もあるため、他地区の例も踏まえ、今後の地区計画の参考とします」。

二つ目の意見書の要旨は、「今後、容積率の緩和について、壁面後退以外の方法で実現できるような地区計画を検討してほしい。壁面後退の緩和の検討もあるので、今回考慮されなかったとしても、今後継続的に検討してもらえるとありがたい」です。区の考え方です。「ご意見として伺います。当地区は通りの統一的な街並みの形成を進めているため、壁面の位置の制限

は必要と考えています。また、地区計画では、壁面の位置の制限や建築面積の最低限度などを定めることで、容積率の緩和を可能とし、土地の有効利用を促進することとしています」。

資料1-1にお戻りください。「5 スケジュール」です。3月以降に都市計画の決定、告示を行いたいと考えています。その後、6月に建築条例の一部改正、施行を予定しております。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いたします。

**○戸沼会長** それでは、早速ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

**○雨宮委員 雨宮**です。先ほど資料1-2の赤線の部分の説明を受けましたけれども、この「みどりを創出する」というのが地上部分の緑化や壁面緑化、屋上緑化を指して、「多様な視覚に訴える」と言っている部分はこの部分だけのことなのか、他に何かみどりを創出するものが想定されるのか。その点についてお聞かせください。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 多様で視覚に訴えるみどりは、緑化の仕方になると思いますので、基本的には地上部あるいは壁面、屋上緑化ということになると思うのですが、場所柄、やはり地上部の緑化は難しく、どうしても屋上緑化にならざるを得ないことが多いのかなと思っています。そういったことも考えながら、できれば、屋上だとなかなか視覚に入らない部分もありますので、そういった緑化に当たっては多様で視覚に訴えるみどりを創出するという形で考えております。

**○雨宮委員** 分かりました。もう一つよろしいでしょうか。いわゆる帰宅困難者等ということで、壁面を0.3m後退するというのがこの「災害時に帰宅困難者等が活用できる空間」というふうに理解すればいいでしょうか。他に何かありますか。

**○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。今回、壁面の位置の制限がかかる0.3mの部分の部分が帰宅困難者に活用する空間ということではなくて、そこに限らず地区全体に係る方針になりますので、建物等を整備するに当たっては、その建物の中でできれば帰宅困難者が活用できる空間の整備をしてください。具体的には主に大規模開発みたいなところでやっていくことになろうかと考えております。

**○雨宮委員** 分かりました。もう1点聞かせてください。資料1-4で、0.3mの規定についてということで二つほど意見が出ていますが、「敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合」と書いてありますが、この「敷地の形態から」というのは、例えばどのような地形を想定しているのか。その点だけ聞かせていただけますか。

**○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。具体的に現段階でこの地区においてということは、まだいろいろ協議もありますのであれですけれども、他地区

の事例で申し上げますと、赤城周辺地区の地区計画では、例えば敷地面積が40㎡未満ですとか、壁面後退部分が敷地の一定割合、例えば20%を超えている場合に救済措置があるという事例もあります。当地区の実情もございますので、それらも踏まえながら緩和措置について、設けるかどうかも含めて今後の参考にしていきたいと考えております。

**○雨宮委員** 分かりました。結構です。

**○戸沼会長** 他にございましたらお願いします。

**○かわの委員** **かわの**です。今回のこれは、おおむねこれでいいのかなと思いますが、前回や前々回のときにも出ましたし、あるいは私も発言しましたけれども、やはりこの地区で言えば、ある面で言うと新宿区の中で最も歴史のある地域ということであって、先日は新宿駅周辺が新宿駅の小田急や地下鉄の関係で建物が高くなるということで、そのときも地域の人たちからの意見が出ていましたが、やはり新宿駅東口の部分のまちづくりが、今回はモア二番街の壁面ですけれども、全体としてどういうふうに進んでいくのかという見通し。もちろんまちづくりの長期計画、マスタープランなどには入っていますが、もう少し具体的な動きみたいなもので、新宿区としてはどういう指導なりビジョンを描いているのか。その辺が分かれば教えてください。

**○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。新宿駅東口地区につきましては、新宿駅東口まちづくりビジョンで当地区の将来像などを定めているところでございます。それを踏まえた今回の地区計画になっていますが、国際集客力、文化や観光、商業のまちというところで、そういった機能を誘導していくですとか、歩行者優先で歩きやすいまち、ユニバーサルデザインにも配慮したまち、それから安全・安心で快適な都市環境を形成していく。そういったまちづくりを進めている形になっております。そういったことも踏まえまして、また、この地区内には老朽化している建物もありますので、個別の建て替えや共同化を促しながら、建物の更新と併せて賑わい形成や建物の安全性の向上、それから壁面後退などで歩行者の歩きやすさを向上させていくというまちづくりをしております。

今後の予定や今後の進め方ですが、資料1-2の2枚目の方針付図で主要な通りの位置付けを定めております。この方針付図の中では、太い破線の矢印で幹線ネットワーク、基本的には道路が幅員12m以上の道路、それから丸の矢印で地区内回遊ネットワークの位置付けをしておりますが、幹線ネットワーク、地区内回遊ネットワークそれぞれの通りにおいて、それぞれ合意形成を進めて、新宿通りやモア二番街と同じように壁面の位置の制限をかけていって、共同化や歩行者の回遊性を高めていきたいということでございます。こういったことで地元の合意形成

によりますが、通りごとに合意形成が整ったところから段階的に都市計画を進めていきたいと考えております。

**○かわの委員** 分かりますけれども、いわゆる一般的に再開発みたいになると、集約して、開発して、超高層みたいな感じでやったりしているのが最近よく目に付きますが、多分この地区でまちづくりを進めるとなると、そういうふうにはならないだろうと。とすると、この地域の中の防災なども含めた賑わいのまちづくりをするための再開発といいますか、計画を本当にどう指導していくか。あるいは、まちの人たちがそういうことをつくっていくのをどう支援していくかというのが大変問われる。ある面では、既存の商店の地域でのまちづくりのモデルになり得る地域だと思しますので、もちろん地元の人たちの合意形成がなければそれは進みませんけれども、同時にいろいろなそういうことができるような提案も含めて、区も積極的に関わっていくべきではないかと思っておりますけれども、その辺については改めてどう思いますか。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 地元の合意形成ももちろんありますけれども、そういったものをきちんと区として支援していくべきということは委員のご指摘のとおりだと思います。今後の通りごとの合意形成についても、区として地元の新宿EAST推進協議会と連携し、支援しながら進めていきたいと考えております。

**○かわの委員** はい。ありがとうございました。

**○戸沼会長** どうぞ。

**○星委員** 今回の変更案の地域の中に入らないように思いますが、その隣の駅ナカで、帰宅困難者による活用というところで、私は10年前に有楽町で駅からシャットアウトされて大変な目に遭ったことがあるのです。新宿駅もJRがシャッターを閉めてしまうと有効な活用にならないのではないかと思いますので、JRがそういうことを今後しないというような約束は得られているのですか。

**○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。新宿駅東口地区の隣になりますが、JRも含めて、地区計画としては新宿駅直近地区という扱いになっております。こちらは新宿のグランドターミナルということで、新宿の拠点再整備方針を都と区で定めさせていただいておりまして、その策定に当たってはJRを含む鉄道事業者などと一緒に作ってきたという形になっています。その中では、災害時においても誰もが安心して過ごせるような空間を活用していくと。駅ビル等の中に帰宅困難者などが過ごせるような空間も確保しながらやっていこうということの方針としても位置付けておりますし、その策定に当たってもJRを含む鉄道事業者と共有しながら策定してきたところですので、具体的にどれぐらいの面積かと



かは今の状態では分からない部分がありますが、そういった考えの下でなされていくと考えております。

**○戸沼会長** よろしいですか。それでは、他の方、どうぞ。**石川委員**。

**○石川委員** 今回、みどりをきちんと追加していただいととても良かったと思います。こちらに方針付図が付いていますよね。せっかく追加していただいたのですから、それがこちらの方針付図にも表れるといいと思います。戦略プランの142ページにはちゃんと二重に、新宿通りがみどりの回廊ということで、丸できちんと表示してあります。それはここで止まるのではなくて、ずっと賑わい交流軸WESTの方にも続いていますので、既にこちらでそういう図面が出ているので、この方針付図に関してはそれと同じようにみどりの回廊という表示を入れていただいて、新宿駅で切れるのではなくて、今回の都市計画変更案と同じような形で方針付図の図面もきちんと描いていただいた方が、今回は非常に画期的な整備方針ですので、通じるのではないかというのが一つ目です。

それと、こちらに新宿御苑がございまして、場所が小さいので仕方がないと思いますが、こちらは新宿御苑をきちんと大きく描いてありまして、私は「歴史と風格が漂う」というところまではいいのですが、「観光拠点」という言葉は新宿御苑に対して申し訳ないのではないかと思います。由緒ある国民公園ですので、「歴史と風格が漂う国民公園」なのではないでしょうか。観光拠点とはちょっと格が違う緑地ですから、そこだけのご配慮していただければという意見です。

**○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。新宿御苑や風の道、みどりの回廊については、委員のご指摘のとおり、都市マスタープラン、まちづくり戦略プランの中で位置付けられているということで、非常に大事なことと考えております。新宿駅東口の地区計画については、まちづくりビジョンに基づいて基本的には地元の皆さまからご提案を頂きまして、手続きを踏んでいくという形にさせていただいておりますので、今後、委員のご意見も踏まえながら、新宿EAST推進協議会と意見交換しながら、今後の参考にしていければと考えております。

**○石川委員** 私は意見交換の質問をしたのではなくて、図面を的確に直していただきたいという質問でしたので、その点はよろしいですよ。直していただくということで。

**○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。資料1-2の右下の方針付図については、都市計画の図書と一体になっているものでして、図書から直さなければいけない形になってしまいますので、そういった意味で、ちょっとこの中では。今後の変更等に

当たって参考にさせていただければと考えております。

**○石川委員** すみません、スケジュールが分からない。今後というのは、今日はそのための審議会ですよね。スケジュールを教えていただければ。

**○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。まず一つ目、こちらの方針付図については、既に都市計画の中で決まっている方針付図なので、今回変えるのは難しいのですが、今後、具体的なスケジュールはないのですが、通りごとの合意形成などがまとまった段階で都市計画を変更することがあれば、その段階で委員のご指摘も踏まえながら地元と調整していければと思っています。また、「歴史と風格が漂う観光拠点」については、平成28年3月に策定した新宿駅周辺まちづくりガイドラインの中で「歴史と風格が漂う観光拠点」というふうに位置付けておりまして、その内容をこちらにも転用させていただいている形でございます。そういった形でご了解いただければと思っています。

**○石川委員** そうすると、ここで意見を言っても仕方がないということになりますか。変わらないのであれば。私はここに書いてあるし、平成28年のものとこれはまた違うわけですから。まちづくりで活性化しようという話と今回の話は違いますよね。変わらないということですね。では、意見として議事録に残るだけということですね。

**○戸沼会長** そうですね。

**○新宿駅周辺整備担当部長** 新宿駅周辺整備担当部長です。**石川委員**、貴重なご意見をありがとうございました。おっしゃっているご趣旨は私どもも大変理解しているところでございまして、今回の地区計画の案につきましては、資料1-1の「2 経緯」で申し上げているところで、当初、地元地権者の方々の集まりである新宿EAST推進協議会から概括的な案を出していただきました。こちらの内容は基本的にそちらの内容に即した内容なのですが、さらにその前段と異なりますのが、先ほどの1枚目の紙にも書いておりましたが、新宿駅東口地区まちづくりビジョン。これはやはり地域の方々と一緒に論議をして、東口のまちづくりをどうしようかという将来的なビジョンも含めて平成31年度に作りました。これを策定する段階では、既に平成29年に、委員にご紹介いただきましたまちづくり戦略プランも当然できておりますので、その内容は踏襲しているものなので、何も矛盾する内容はございません。ただ、今回はこういった形で案をお示しさせていただいております。内容についてはおっしゃっている内容といささかも矛盾はないのですが、今ご指摘いただいた方針付図の部分については、今回の都市計画決定をさせていただこうという内容の一部ですので、大変恐縮なことです。今後も通りごとの壁面の位置の制限などは毎回追加してまいりますので、今回賜りました意見も踏まえて、もっと

も、この内容については地元の方々のご趣旨で案も作っておりますので、これ以降の検討の中にそういったものを反映していくべく改めて検討して、なるべくご趣旨に沿う形でこれから対応させていただければと思っております。

**○石川委員** いろいろ協議していることは十分に分かっていて、この前、**高野委員**にお会いして、みどりを入れてくれるということで「いや、画期的なことですね」「すごいですね」ということでお別れしたのですね。最初は「みどりなんて無理」とおっしゃっていたのに、こういう形できちんとお出しになったということは。上は区域がこうであるということだけですから、下の1枚は方針ですから、これが哲学になるわけですよ。いろいろな図面があるけれども。この方針の中に、今日、オレンジ色で入れてくださった非常に大きな将来のビジョンが反映されないというのは、私は改めて大変残念なことであると申し上げます。手続き上いつになるかは分かりませんが、それは仕方がないので了解しましたが、たった1枚の図面ですから。しかも今日、赤線でこれを変えるということで、今日はご欠席ですけれども**高野委員**も「これでやるのだ」とおっしゃっていたわけですから、やはり哲学を表す大事な図面はしっかり考えて作るべきだと思いますし、私は都市計画審議会の委員の責任として、この意見だけは申し上げておきます。

**○戸沼会長** はい。意見として承っておくということで。他にどうぞ。**鈴木委員**。

**○鈴木委員** 資料1-2の2ページ目を見えています。今回、モア二番街が付け足しということで、2ページ目の右上の図面を見ますと、新宿通りが既になっていて、2番目としてモア二番街がなるということですが、建築計画的に50%のプラスというのは非常に大きな数字だと思うのです。それで、今回この地区がなるのですが、この地域の中の他の所でもそのような要望があって進行中とか、あとは、例えばこの地区の中では、ここで全ての条件を満たせばそれに指定すると書いてありますが、その全ての条件を満たすような地域が勉強会なりを立ち上げて進めていくと指定されるというような内容になるのでしょうか。

**○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。現在、壁面の位置の制限につきましては、新宿通りと今回ご審議いただいておりますモア二番街の二つの通りになっています。地元としては、この図の下にあります方針付図にもありますけれども、幹線ネットワークと地区内回遊ネットワーク、全ての路線について地元の合意が図れば、段階的に全ての路線で壁面の位置の制限を掛けていきたいという意向は聞いておりますが、具体的にモア二番街以外の路線でそういった動きがあるということは現段階では聞いておりません。

また、先ほど条件が満たされればということだったのですが、壁面の位置の制限については、

幹線ネットワークあるいは地区内回遊ネットワークの位置付けがあるところで地元の合意形成が図れば、新宿EAST推進協議会からのご提案に基づいて、今回と同様に段階的な手続きをしていくと。壁面の位置の制限が掛かった後に、右側の例えば容積率の最高限度、それぞれの建築計画がこれらの条件に当てはまれば、個別の建築計画の中で容積率の割増が受けられるようになるといったところでございます。

**○鈴木委員** 分かりました。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 1点だけ補足ですが、壁面の位置の制限については、先ほど申し上げた幹線ネットワークと地区内回遊ネットワークの二つの通りになるのですが、左側の容積率の緩和は、幹線ネットワークの部分についてのみ使えるようになるといったところでございます。

**○戸沼会長** よろしいですか、鈴木委員。

**○鈴木委員** はい。

**○戸沼会長** 他の方、もしございましたらどうぞ。いいですか。それでは審議会として取りまとめたいと思います。先ほど石川委員から付帯意見的なことがございましたので、私としては第355号については支障なしということで、ただ、頂いた意見を付けておくという取りまとめでよろしいでしょうか。

— 一同賛成 —

**○戸沼会長** ありがとうございます。次に報告案件です。案件1「飯田橋駅前地区に係る都市計画の変更等について」、これは区決定と都決定がでございます。事務局、お願いいたします。

## 日程第二 報告案件

### 案件1 飯田橋駅前地区に係る都市計画の変更等について（区・都決定）

**○事務局（主査）** 事務局です。次は報告案件、案件1「飯田橋駅前地区に係る都市計画の変更等について（区・都決定）」になります。内容については景観・まちづくり課長よりご説明いたします。

**○景観・まちづくり課長** それでは、飯田橋駅前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2-1をご覧ください。「1 趣旨」になります。本地区では、放射第25号線の開通やJR飯田橋駅のホーム移設、飯田橋駅周辺ビルの老朽化等、まちを取り巻く状況の変化を契機として、地元が主体となってまちづくりの検討が行われてきました。区では、放射第25号線沿道のまちなみの形成を図るため、沿道の用途地域の見直しや飯田橋駅前地区の

地区計画の検討を行ってきたところでございます。この度、地元権利者の理解を得られたことから、当該都市計画原案等の内容で都市計画の手続きを進めていくものでございます。

「2 これまでの経緯」です。平成31年3月に飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想を地元協議会が策定しております。令和元年5月に第1回新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくり勉強会を開催し、意見を聞いてまいりました。また、令和2年8月からは第1回飯田橋駅前地区まちづくり勉強会ということで、地区計画を掛ける範囲、用途地域を変更する範囲より広い範囲で勉強会を開催し、意見を聞いて取りまとめたものでございます。また、12月には新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドラインを策定し、令和3年2月に都市計画原案等の決定、3月に都市計画原案等の説明会を行っているところでございます。

「3 都市計画原案及び用途地域変更素案（都決定）について」のご説明になります。資料2-2については、全ての都市計画図書が付いております。概要について説明させていただきますので、資料2-3をご覧くださいと思います。今回の飯田橋駅前地区都市計画原案等の概要でございます。上段の緑色の部分が、放射第25号線沿道用途地域の変更素案についてになります。図の左側が現在の用途地域でございます。元々、駅近くに商業地域がございまして、その北側に第2種住居地域と準工業地域がございました。ここをまたがる形で、放射第25号線の都道が整備されたものでございます。今回は、その都道沿道の街並みをそろえるために用途地域を変えるとともに、駅からの一体的な都市計画の変更を行うもので、右側の表を見ていただきますと（1）用途地域について、第2種住居地域と準工業地域を商業地域に変えます。また、連動しまして、容積率や建蔽率についても容積率500%、建蔽率80%に変更を行います。併せて、高度地区や防火地域、中高層階住居専用地区、特別工業地区についても同様の変更を行うものでございます。

下の青いところをご覧ください。飯田橋駅前地区地区計画原案でございます。区域については左下の図のとおりでございます。水色の線で囲われた部分が地区計画の範囲です。また、この地区計画の範囲の中で、オレンジ色の線で囲われた部分が地区整備計画、具体の制限が掛かる区域でございます。右側に地区計画の目標、土地利用の方針がございまして、内容については記載のとおりでございます。また、地区整備計画の項目については、こちらに記載のとおり建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定めるものでございます。併せて、地区整備計画のうち建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度については、今後、建築条例に定める予定でございます。都市計画原案等の概要については以上になります。

資料2-1にお戻りください。「4 都市計画原案等の説明会等」です。(1)の説明会は、今回は動画配信で行っております。令和3年3月16日～31日ということで、現在、動画の配信を行っている最中でございます。(2)の縦覧、(3)の意見書の受付については、ここに記載の期間で行っています。

「5 今後の予定」です。今回行いました原案等の説明会を踏まえ、令和3年8月に都市計画案の決定、9月に都市計画案の説明会、縦覧、意見書の受付、10月に新宿区都市計画審議会の審議、東京都都市計画審議会を経て、11月に都市計画決定を行うものでございます。

説明については以上になります。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。ご質問等がございましたらお願いいたします。

**○星委員** 隣接する千代田区も、大体この近辺は容積率500%、建蔽率80%ぐらいになっているのか、あるいはこれからそうする予定なのか、その調和はどのようになりますか。

**○景観・まちづくり課長** 容積率については、文京区側、千代田区側でいろいろな制限になっておりますが、千代田区側は開発が進んでおりまして、逆に500%を超えるようなものが、開発の中で具体的に容積を緩和しているという地区が多数ございます。また、文京区側も現在、準備組合等があって開発が進められておりまして、今後、容積の緩和等を含めた見直しが行われる可能性がございます。

**○戸沼会長** 他にありましたらどうぞ。**石川委員。**

**○石川委員** この地区はとても不思議な地区だと思うのですが、まちづくり戦略プランの72ページを見ますと、「地域にふさわしいまちづくりの推進」と書いてあるのですよね。ここはもちろん南側は神楽坂ですし、小学校があったり、地区計画区域というふうに水色の線は書いてあるのですが、区域のまちの性格が本当に違うのですよね。今回、戦略プランで「地域にふさわしいまちづくりの推進」と書いてあって、どういうものを目指しているのかが分からないのですが、このところを、図書の中のどこに書いてあるのか。それから、ブルーのエリアと今回の放射第25号線のエリアの違いをどういうふうに考えて出しているのか教えていただけますか。

**○景観・まちづくり課長** 今回行います地区計画というのが、地元の方々と話し合いをして平成31年3月にまちづくり構想を定めておりまして、その構想の中で、放射第25号線より南側については再開発を活用してまちづくりをしていこうという位置付けになっております。具体的な開発がないので、今回の地区計画においては、放射第25号線沿道の用途地域を変える部分については地区整備計画をかけて制限していくと。内容については、先ほど説明しました資料

2-3の右下の地区整備計画という表の4項目について、オレンジ色の範囲では制限が掛かってまいります。それ以外の地区計画の区域内は、あくまでも目標と方針だけの区域になりますので、今後駅前で開発などのまちづくりが行われると、具体的な地区整備計画を新たに追加していくというような位置付けで考えております。

**○石川委員** 私の質問はそういう質問ではなくて、要するにこの地域は非常に難しいというか、地区計画で囲まれた部分が本当に一つ一つ違うエリアなものですから、新宿区におかれましては、具体的に65㎡とかという話ではなくて、どのような方針でこの地域をどうしていこうと考えていらっしゃるのかがこれを見てもよく分からないので、それを教えてほしいという。ごめんなさい、非常に元に戻るような話ですが、ブルーのエリアの性格が分からないのです。

**○景観・まちづくり課長** 地区整備計画の項目をお話ししたのは、ご質問の中でオレンジ色と青の部分の違いということでしたので、オレンジ色の部分には地区整備計画が掛かる、それ以外には掛からないという意味でご説明させていただきました。また、それ以外の部分はどう考えるのかというご質問については、左上に「東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）（原案）」と書かれたA4横の資料2-2をご覧くださいなのですが、こちらが地区計画の図書になっておりまして、1枚目に地区計画の目標があります。1枚おめくりいただきますと、上に土地利用の方針というのがあります。ここの中の、「本地区全体では、街区単位での建て替えや土地の高度利用等とあわせた、歩行者空間の拡充や歩行者ネットワークの形成、駅からまちに至るバリアフリー動線の整備とともに、神楽坂と調和する駅前にふさわしい賑わいの創出、防災性の向上等により、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図る」ということが、この地域の土地利用の方針となっております。

下にあります放射第25号線沿道地区においては、以降はオレンジ色の部分のことを指しております。委員がおっしゃいますように、この地区は学校があったり病院があったりということですので、そちらについて具体的な動きがあるところには、この土地利用の方針がどんどん追加されていくというようなことで、図書として成り立っているとご理解いただければと思います。

**○石川委員** 土地利用の方針のところ「神楽坂と調和する駅前にふさわしい」と書いてあるでしょう。これは、このブルーのエリアが神楽坂の本当に隣ですから、そういう方針だとしたら今回は随分違いますよね。申し訳ないですが、とても神楽坂と調和するようには思えない街区の方針だと思うのですが、その辺はどのようなのですか。

**○景観・まちづくり課長** 今回は、あくまでもオレンジ色の部分以外は方針だけなので、具

体的に神楽坂と調和したような制限がいつ出てくるのかということ、具体的に駅前で開発やまちづくりが起こったときに出てきますので、この中にはそれは出てきません。ですので、先ほど私が読み上げました上から3行の部分を踏まえて、他の地域についてもこれからまちづくりをしていきますというための方針になっております。

**○石川委員** そうしますと、ここでこういう形で進めば、神楽坂と調和するまちというのはもうできないということですよ。書いてありますけれども。全然違いますからね。

**○都市計画部長** 都市計画部長でございます。**石川委員**から、青い範囲でのまちづくりの方針、コンセプトはというお話があったところですが、それは今、景観・まちづくり課長が資料2-2の2ページ目の土地利用の方針の「本地区全体では」というところをざっと読んでいったと思います。「本地区全体では、街区単位の建て替えや土地の高度利用等とあわせた」と。そして、その2行目には「神楽坂と調和する駅前」、3行目に「安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図る」ということ。そして、その次の段落で「放射第25号線沿道地区においては、幹線道路沿道にふさわしい賑わいを創出し、飯田橋駅からの賑わいの連続性を確保するとともに、周辺の住環境に配慮しながら、都市機能の更新の促進や住宅・商業・業務機能の調和を図る」というように、**石川委員**のおっしゃるとおり、このエリアは、このような幅の広い都市計画道路もあれば、神楽坂に面した住宅地もあれば、病院もあれば学校もあるというような所でございますから、それぞれを踏まえた土地利用の方針をここで掲げさせてもらっているということでございます。

**○石川委員** ご説明は承りました。本当に難しいエリアだと思いますよね。ここは見えませんがものすごく急な坂で、こちら側に神田川がありますので、坂道を上がったたり下りたりという。そういう意味では本当に難しいエリアだと思うのですが、そこは難しいなりにこのまちをどうするかという全体像を、もう少ししっかり。それは住んでいらっしゃる方に対してもだと思いますけれども、もう少しきちんと、なにがしかのものがあって放射第25号線という、理想的にはそういうふうにあるといいなと。意見として申し上げます。

**○戸沼会長** **石川委員**のご意見ということで承っておきます。それでは他の方、ございましたら。どうぞ。**渡辺委員**。

**○渡辺委員** 放射第25号線の北側の20mの部分を境界線で引いているのですが、建物が、その20mの中で用途地域が違う部分が出てくるのかなと思っているのですが、その点の考え方についてお聞かせください。

**○景観・まちづくり課長** 敷地がまたがった場合の制限の掛かり方だと思いますが、こちら



は建築基準法の中に明確に書かれていまして、その制限の内容によって異なってまいります。例えば用途地域の制限については敷地の過半を採用するですとか、容積率ですとそれぞれの敷地を合算して加重平均という形で制限され、高さ制限についてはそれぞれの高さの制限が掛かるという具合でして、実際に計画する際は、その建築基準法の規定に基づいてしっかり計画するということになってまいります。

**○渡辺委員** ありがとうございます。また、前にも話が出たのですが、放射第25号線の北側と南側で結構高低差があるのですけれども、この辺の開発について、どうなるかはあれなのですが、この高低差の解消みたいなことは考えていらっしゃるのか、お聞かせください。

**○景観・まちづくり課長** 放射第25号線そのものに高低差が生じているような状況でして、それを両側の開発でやるというのは今のところ想定していませんが、地域の中で、やはり渡りづらいというご意見もございますので、将来まちづくりを考える上で参考にさせていただきたいとは思っております。

**○渡辺委員** 結構です。ありがとうございます。

**○戸沼会長** 他にありましたらどうぞ。

**○関根委員** 関根と申します。今の変更案はここが商業施設になるという感じだと思いますが、新小川町に今、商業施設があるのです。例えばおそば屋さんとかパン屋さんとか。昔はもっと魚屋さんとか、お豆腐屋さんとか、布団屋さんとかいろいろありまして、すごく賑わっていたのですが、今回ここに商業施設ができるとなると、またあちらがちょっと寂しくなってしまうのではないかと思います。それは多分こちらに出てきていますので確認はされているかと思いますが、見通しとしては、ここの商業施設はビルが建って、飯田橋ラムラの小さいような感じの商業施設ができるのでしょうか。それをちょっとお伺いしたいと思います。

**○景観・まちづくり課長** 現時点では、沿道でどういった計画があるのかは全く聞いていないところですが、確かにおっしゃるように、北側の商店街が非常に少なくなっているというのは地域の方から聞いております。そういう状況があって、「地域で買い物をできる場所がない」ですとか、「スーパーが欲しい」という意見も多く頂いている中で、今回、商業地域にすることで、少なくともまちの沿道にはそういうお店が増えて賑わいなどが図られるようにしたいというのが実はまちづくりの構想でもございまして、そういった観点で用途地域を変えるというものでございます。現時点では具体的にお話しできる計画はないという状況でございます。

**○戸沼会長** よろしいですか。

**○関根委員** はい。ありがとうございます。

**○戸沼会長** 他に。どうぞ。

**○雨宮委員 雨宮**です。放射第25号線が、予定はあったのでしょうかけれども、いろいろな建物がある中で通した道路ですので、ここにもあるように第2種住居地域と準工業地域では、今まで20m、30mの建物しかできなかったのが今度は50mの高さまでできると。容積率も500%になるということで、私も四谷に住んでいるので、外苑東通りが拡張になって一つのまちが二つに分断されて、昔の賑わいが、昔の良さが道路拡張によってなくなってしまったわけです。そういったことが今後まちづくりの中で起きてくると思うのですが、第2種住居地域の方々にとっては、道路から20mまでは商業地域になって大きな建物が出てくるということになりますので、実際にはまちができてみないと分からないということになってくるかと思いますが、そういった説明を住民の皆さんに行うべきではないかと。今までの中でやられているのかどうかという点についてお聞かせください。

**○景観・まちづくり課長** 地域の声をどのように聞いているかというご質問かと思います。

「2 これまでの経緯」のところでは書かせていただいた平成31年3月に定めたまちづくり構想に当たりまして、北側の方も含めてまちづくり協議会を行い、意見を聞いた上で今回の取りまとめをしております。その中で、先ほど出ました「スーパーが欲しい」とか、「買い物をする場所が欲しい」というご意見も踏まえて、賑わいのある沿道にしましょうというのが構想でまとめたものでございまして、そういう意味では、こういった用途地域を変えるまちづくりというのはしっかり説明し、理解を頂いていると考えております。

**○雨宮委員** 資料2-1の「4 都市計画原案等の説明会等」のところでは、説明会を動画で配信ということで、いつもなら、コロナがなければ地域センターにみんな集まっていたら、いろいろな意見が出て、それに基づいて討論がされるということだと思いますが、この3月16日からの説明の中ではどのような意見が出ているのか、分かる範囲でお聞かせいただけますか。

**○景観・まちづくり課長** 現在、動画配信を3月16日から行ってまして、昨日現在の時点で再生回数が74回ぐらいございます。見られてはいるのですが、現在、区へのご意見は一つも頂いていない状況です。といいますのも、今回この手続きに入る前に、同じ地区計画の区域内において、地区計画や用途地域変更の内容について十分説明してきておりまして、そういった点もあって皆さんの理解を頂いているのかなという判断をしたところでございます。

**○雨宮委員** 分かりました。動画配信というのは、なかなか意見を言うのが難しいのかもしれませんが、やはりまちづくりを進めていく上では、住民の人たちの意見を吸い上げる形で、今後もそういった機会をぜひつくっていただきたいということは要望しておきます。

**○戸沼会長** ありがとうございます。他にありましたらどうぞ。今日は報告ということで、また議論の機会が次にありますので、よければ次に行きたいと思います。どうぞ。

**○関根委員** 全体的なこと、先ほどの資料1にも書いてあるのですが、みどりということで私が考えていることが多々あります。あるいは今までに何回も意見を申し上げたことがあるのですが、まずはじめに審議会としては、未来の新宿のまちづくりに関して、例えば「こういう方針でこういうふうにするのだよ」というようなことは、学校教育の中でうまく計画を立ててやってくださいというようなご意見はあるのか、ないのかということをお聞きしたいと思っております。

今、人新世（ひとしんせい）とか人新世（じんしんせい）時代とか、いろいろなお話を聞きます。あるいはESG投資とか、そういう言葉をよく聞くのですが、温暖化対策とかいろいろなことを踏まえてまちづくりということを考えていきたいと思っています。例えば、はじめに申し上げたように、早期に学校教育の中で、あるいは住民の中で、未来の新宿、あるいは未来の東京、あるいは未来の23区が段階的にこういうふうに変っていくのだよということを、早めに具体的に子どもたちに教えていきたいと思っています。それはなぜかというのは、やはりまちづくりというのは、何回も申し上げていると思うのですが、人をつくっていくものだと思うからです。私も新宿に長く住みたい、あるいは孫たちにも住んでもらいたい。そのような考えがありまして、やはり安心して安全なまちづくりをするためには、小さいときから「新宿はこういうふうになっていくんだよ」ということを教えていかなければいけないと思うのです。情報が分からなかったら、今、他の地域に出ていく人が結構いると思いますので、そういう中で時代を変えていくためには、あるいは地球的な規模で考えるためには、やはりこれからどのように新宿が変わっていくのか、あるいは東京が変わっていくのか、あるいは23区がどのように変わっているかということをお聞きしたいということを希望したいと思っております。

それと同時に、審議会としては、先ほども申し上げましたが、教育委員会に委託してこういうふうなまちづくりの未来像を伝えてほしいということをお聞きされているのかどうかということをお聞きしたいと思います。

**○都市計画課長** まちづくりに関する貴重なご意見、ありがとうございます。特に2点目の教育に関するところで、まちづくりに関して教育委員会、教育の方というお話がございました。これまでそういう観点でお話ししているということは特にございませんが、今、委員から頂いたご意見については、そういうご意見があったことを教育委員会の担当部署にお伝えさせてい

ただきます。

○**戸沼会長** よろしいですか。

○**関根委員** はい。ありがとうございます。

○**戸沼会長** それでは、報告案件のことは次回の審議に際してまたご意見を頂く機会があると思いますので、次の日程に入りたいと思います。

### 日程第三 その他・連絡事項

○**戸沼会長** 日程第三、連絡事項です。第203回新宿区都市計画審議会の議事録は署名を**桑原委員**にお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

○**桑原委員** はい。

○**戸沼会長** 事務局から事務連絡等がありましたらお願いします。

○**事務局（都市計画課長）** 事務局です。都市計画審議会の委員の改選に伴うお知らせをさせていただきます。当都市計画審議会の委員の任期は2年と定められており、来たる6月末で任期満了を迎えることとなります。改選に当たり、団体推薦の委員の皆さま、区議会議員の委員の皆さまにつきましては、改めて団体様宛てに書類を送付させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

住民委員の皆さまにつきましては、公募により選出させていただくこととなっております、4月下旬より募集を行う予定となっております。

また、改選に関しまして、併せてお知らせしたいことがございます。お手元に資料をお配りしております。参考資料ということで、まず令和元年度行政監査結果報告書がございます。こちらは抜粋のものをお手元に用意させていただきました。こちらは新宿区の監査委員が附属機関等の設置及び運営状況について監査を行った結果でございます。当都市計画審議会もこの附属機関等に含まれるということで、報告させていただくものです。抜粋版で下にページが記入されていますが、22ページをご覧いただければと思います。上から6行目の2番のところに下線を引いてありますが、委員の選任は適切に行われているかという視点でもこの行政監査が行われました。この中では、監査委員からの報告として、23ページの(7)委員の通算の在任期間という点に関しまして、「社会経済状況の動向等に的確に対応するため、一定のサイクルで新たな人材を登用し、組織体としての活性化を図ることが望ましい。委員の再任に当たっては、委員の通算の在任期間が長くなることのメリットやデメリットを考慮し、いたずらに長期にわたらないように留意されたい」というものが出されておりました、最終的な全体の取りまとめ

としましては、26ページの最後の3行に下線を引いておりますが、「区においては、ますます多様化、高度化する行政需要に的確に対応できる施策や事業の推進に向け、区民等の多様な意見が区政に反映されるよう、附属機関等の効率的な運営や活性化に向けた一層の努力を期待する」と言われたところでございます。

これを受けまして、区の附属機関等の運営に関する基準を定めております。これが参考資料ということで、もう一つお手元に用意させていただいた資料でございます。「新宿区附属機関等の設置及び運営に関する基準」です。この中で、真ん中あたりに下線を引いておりますが、「(委員の選任) 第4条」というところでございます。裏面の一番上の(7)で、「委員の在任期間は、長期とならないように留意し、組織としての活性化を図るよう努めること」ということを区全体の中で定めております。都市計画審議会の事務局としましても、これを受けて、在任期間に関する基準を策定していきたいと考えているところでございます。作成に当たりましては、会長にもご相談させていただいて進めていきたいと考えているところですので、お知らせということでこちらについて説明させていただきました。

話は変わりますが、次回の開催予定は7月上旬を予定しております。委員の皆さまには、これまで円滑な審議の運営にご協力いただきましてありがとうございました。

なお、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、ホームページで公開してまいりたいと考えております。事務局からは以上でございます。

**〇戸沼会長** 本日の議題はこれで終わりということで、閉会したいと思います。どうもありがとうございました。

午後3時17分閉会