

第216回

新宿区都市計画審議会議事録

令和5年7月31日

新宿区都市計画部都市計画課

第216回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和5年7月31日

出席した委員

**井上正、倉田直道、澤田展志、高野吉太郎、中川義英、松本泰生、三栖邦博、
渡辺みちたか、三沢ひで子、沢田あゆみ、かなくぼなな子、志田雄一郎、
山崎裕一、小田桐信吉、金子栄一**

欠席した委員

遠藤新、村木美貴、森本章倫、永野雅通（代理：高橋交通課長）、後藤幸子

議事日程

日程第一 審議案件

議案第389号 新宿区都市計画審議会会長の選出等について

議案第390号 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都市計画変更案
について（区決定）

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後1時58分開会

○事務局（都市計画課長） 定刻より少し早いですが、委員の皆様、傍聴を予約された方もいらっしゃっているということですので、始めさせていただきます。

都市計画課長の**金子**でございます。

本日の都市計画審議会は、委員が改選され、会長が未定となっております。事務局の提案でございますが、会長が決定するまで事務局で進行させていただいてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

それでは、ただいまから第216回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

本日、**遠藤委員、村木委員、森本委員、後藤委員**からは欠席のご連絡をいただいています。

また、新宿警察署長の**永野委員**は、本日は公務のため、欠席のご連絡をいただいております。本日は、交通課長の**高橋様**に代理出席していただいております。

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。

また、本日は、新たにご就任いただいた委員の皆様による最初の審議会です。皆様への任命は略式ではございますが、机上への任命書の配布によることとさせていただきます。

また、任期につきましては、令和5年7月1日から令和7年6月30日までとなります。

それでは、ここで区長よりご挨拶させていただきます。区長、よろしくお願いいたします。

○区長 ご紹介いただきました新宿区長の**吉住健一**でございます。

本日、委嘱を受けていただきました委員の皆様におかれましては、新宿区都市計画審議会委員として、今後ともどうかご指導いただけますようお願い申し上げます。

また、日頃より新宿区政に対しまして多大なるご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて現在、新宿駅周辺におきましてはターミナル構想ということで、今年度は京王電鉄株式会社、また東日本旅客鉄道株式会社によります新宿駅西南口開発計画の着工が予定をされております。また、高田馬場駅周辺におきましては、昨年度に策定いたしました「高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針」の実現に向けて検討を進めております。

神楽坂地区におきましては、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道に関わる地区計画の変更に向けて取り組んでおります。

こうした地区の新宿らしい、個性的で多様なまちづくりを推進していくために、本年7月に新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」を改定し、「高度防災都市化と安全安心の強化」及び「賑わい都市・新宿の創造」の実現に向けたまちづくりを進めさせていただいております。

委員の皆様には、豊富な知識とご経験を生かしていただきまして、新宿区の都市計画につきまして、また将来のまちの在り方を見据え、十分にご審議いただきたいと考えております。

進化し続ける新宿のまちづくりにご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます、私からのご挨拶とさせていただきます。

○事務局（都市計画課長） それでは、都市計画審議会委員の皆様から自己紹介をしていただきます。

恐れ入りますが、お座りいただいております席順でお名前をお呼びいたしますので、一言自己紹介などをお願いいたします。

あわせて、お手元にお配りしました「新宿区都市計画審議会委員名簿」をご参照いただければ幸いです。

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。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。

それでは、**中川義英委員**お願いいたします。

○**中川委員** 早稲田大学の**中川**でございます。引き続きよろしくをお願いいたします。

○**事務局（都市計画課長）** それでは、**倉田直道委員**お願いいたします。

○**倉田委員** 工学院大学の**倉田**でございます。私自身、職場、事務所も新宿にありまして、とにかく新宿で過ごした時間というのは一生の中でも一番長いのではないかというふうに思っております。よろしくをお願いいたします。

○**事務局（都市計画課長）** それでは、**松本泰生委員**お願いいたします。

○**松本委員** 早稲田大学の**松本泰生**と申します。エクステンションセンターという一般向け、社会人向けの講座で建築とまちづくりに関して講師をしております。今後ともよろしく申し上げます。

○**事務局（都市計画課長）** それでは、**井上正委員**お願いいたします。

○**井上委員** 今回から初めて参加させていただく、地場産業である印刷・製本関連団体協議会の代表を仰せつかっております**井上**と申します。

地場産業である印刷・製本は、なかなかこのところ厳しい状況にありますが、準工業地域、特別工業地区といったところで小さく小さく作業をさせていただいておりますので、地域の皆様と共生できるようなまちづくりに、微力ではありますが、力添えさせていただければと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

○**事務局（都市計画課長）** それでは、**澤田展志委員**お願いいたします。

○**澤田委員** 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、4月までは新宿区支部と言っていたんですが、4月から組織改正がありまして、第七ブロックという名前になりました。ブロック長を仰せつかっております**澤田**でございます。

新宿区内で約1,300ほどの不動産屋さん、不動産業者さんの団体です。1階にある不動産屋さんのお店は6割、7割は当ブロックの会員です。不動産の観点から、またご協力できればと思い

ますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

○事務局（都市計画課長） それでは、**高野吉太郎委員**お願ひいたします。

○高野委員 引き続きこの審議会で委員を務めさせていただきます、**高野**でございます。

参加させていただいている立場は東京商工会議所新宿支部の会長ということで、どちらかという、まちづくりというよりは商業的な観点から意見させていただきたいと思ひます。また私の本業は果物屋でございまして、駅前今年で137年目を迎える、新宿高野の社長をやっております。なので、そういう面では駅周辺の開発など、いろいろと関係がございますので、これからはぜひ皆様方と一緒に、この新宿のまちをよくしていきたいというふうに思ひますので、よろしくお願ひ申し上げます。

以上です。

○事務局（都市計画課長） それでは、**三栖邦博委員**お願ひいたします。

○三栖委員 **三栖邦博**と申します。

私は新宿区内で建築設計を営んでいる建築士事務所の団体である東京都建築士事務所協会新宿支部を代表して来ております。日頃は建物の耐震化や、より良いまちづくり、安心で安全で快適なまちづくりを目指して設計活動を続けております。まちづくり、建築の観点からこの審議会で役割を果たしてまいりたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**金子栄一委員**お願ひいたします。

○金子委員 **金子栄一**と申します。新宿区に住んで5年ほどたっております。住民委員として責任をしっかりと果たしていきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**小田桐信吉委員**お願ひいたします。

○小田桐委員 **小田桐信吉**でございます。引き続きよろしくお願ひいたします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**山崎裕一委員**お願ひいたします。

○山崎委員 新宿消防署長の**山崎**でございます。引き続きよろしくお願ひいたします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**志田雄一郎委員**お願ひいたします。

○志田委員 新宿区議会立憲民主党・無所属クラブ所属の区議会議員の**志田**でございます。どうぞよろしくお願ひします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**かなくぼなな子委員**お願ひいたします。

○かなくぼ委員 新宿区議会議員の**かなくぼなな子**と申します。今回初めて参加させていただきます。より良い新宿のまちづくりになりますよう、尽力をしてまいります。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**沢田あゆみ委員**お願いいたします。

○**沢田委員** 沢田あゆみです。日本共産党の区議会議員です。引き続き議論に参加をさせていただくことになりました。やはり今SDGsや、ゼロカーボンシティなど、今の時代に見合ったまちづくりをここでも議論していきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） それでは、**三沢ひで子委員**お願いいたします。

○**三沢委員** 新宿区議会公明党の**三沢ひで子**でございます。皆様のまちづくり、しっかり議論できるよう頑張ってまいりたいと思っておりますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（都市計画課長） それでは、**渡辺みちたか委員**お願いいたします。

○**渡辺委員** 区議会は3人渡辺がおりまして、私は**渡辺ミッチー、みちたか**のほうでございます。引き続き、皆様よろしくようお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 恐れ入りますが、区長は公務のため、ここで退席させていただきます。

〔区長退室〕

○事務局（都市計画課長） 続きまして、幹事を務める職員を紹介させていただきます。

副区長の**鈴木昭利**です。

○**副区長** 鈴木でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（都市計画課長） 新宿区保健所長の**寺西新**です。

○**新宿区保健所長** 寺西でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。健康部長も兼務しております。公衆衛生の観点から幹事を拝命しているものと考えております。

○事務局（都市計画課長） みどり土木部長の**森孝志**です。

○**みどり土木部長** 森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 都市計画部長の**野澤義男**です。

○**都市計画部長** 野澤でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（都市計画課長） 新宿駅周辺整備担当部長の**小俣旬**です。

○**新宿駅周辺整備担当部長** 小俣です。よろしくようお願いいたします。

なお、総合政策部長の**平井光雄**と教育委員会事務局次長の**遠山竜多**は、本日欠席しております。

それでは、本日の議事に入ります。

本日の日程と資料について、事務局から確認させていただきます。

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389号「新宿区都市計画審議会会長の選出等について」。議案第390号「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都市計画変更案について（区決定）」。

日程第二、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、A4片面1枚です。

次に、審議案件に関する資料です。

資料1が議案第390号に関する資料です。左上をクリップでまとめております。おめくりいただきますと、資料1-1、A4片面1枚です。

次に資料1-2、A4両面、ホチキス留めの資料です。

次に資料1-3、A3カラー、片面の資料です。

また、最新の新宿区都市計画審議会の委員名簿をご用意しています。A4片面1枚です。

その他に、新宿区まちづくり長期計画の冊子2冊と7月に改定された戦略プランについて、今回の審議内容に係る神楽坂エリアの部分を抜粋してご用意しております。

以上が、本日の案件に関する資料です。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、又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。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。

日程第一 審議案件

議案第389号 新宿区都市計画審議会会長の選出等について

○事務局（都市計画課長） まず、日程第一、審議案件、議案第389号 「新宿区都市計画審議会会長の選出等について」です。

会長の選出につきましては、事務局からの提案ですが、最初に仮議長を選出していただきまして、仮議長の下で会長をお決めいただくという形で進めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○事務局（都市計画課長） ありがとうございます。ご賛同いただきましたので、まず仮議長を選出させていただきたいと存じます。

仮議長の選出につきましては、事務局に一任とさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○事務局（都市計画課長） それでは、仮議長を**小田桐委員**にお願いしたいと存じますが、**小田桐委員**いかがでしょうか。

○小田桐委員 はい、わかりました。

○事務局（都市計画課長） それでは、よろしく願いいたします。

○仮議長（小田桐委員） ただいま事務局からご指名いただいた**小田桐**でございます。仮議長を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

それでは、議事に入ります。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課長） 事務局です。

会長の選出につきましては、「新宿区都市計画審議会条例第5条」において、「審議会に会長を置き、第3条第1項第1号の委員のうちから、委員の選挙により定める。」とされています。

この「第3条第1項第1号の委員」と申しますのは、本日お配りしている委員名簿のうち、上段の「1号委員・学識経験者」の枠に記載されている委員の方々でございます。その委員の中から会長をお決めいただくということになります。

説明は以上です。

○仮議長（小田桐委員） それでは、どなたか会長に立候補、またはご推薦がありますでしょうか。

立候補・推薦がいらっしゃらないようですので、仮議長として提案させていただきます。

長年、会長職務代理として当審議会に貢献していただいている**中川委員**に会長をお願いし

たいと思っておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**仮議長（小田桐委員）** ありがとうございます。では、「異議なし」のご発言をいただきましたので、**中川委員**を新宿区都市計画審議会会長に選任いたします。よろしくお願いいたします。

それでは、仮議長の役目が終わりましたので、会長と交代したいと思います。どうもありがとうございました。

○**中川会長** それでは、ただいま会長に選任いただきました**中川**でございます。よろしくお願いいたします。

会長職務代理として議事進行を務めたことはあるんですが、会長職をこの新宿区の都市計画審議会を務めさせていただくのは初めてですので、不慣れな点も多々あるかと思いますが、円滑な審議会運営を心がけていく所存でございますので、どうかよろしくお願いいたします。

これまでの会長の戸沼先生、その前がたしか大庭先生だと思いますが、そうそうたる先生方がこれまで会長職を務められてきておりますので、その方々の名を汚さぬよう運営したいと思いますので、皆様どうかよろしくお願いいたします。

それでは、早速ですけれども、当審議会の運営に関して取決めをさせていただきたいと存じます。

座って議事を進行させていただきます。

まず、会長職務代理ですが、審議会条例の第5条3項によりますと、「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。」という規定です。したがって、会長職務代理につきましては私の指名ということになっておりますので、それで進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**中川会長** ありがとうございます。

会長職務代理は**倉田委員**にお願いしたいと思います。どうかよろしくお願いいたします。

それでは、**倉田委員**、席を移動していただき、一言あいさつをお願いします。

○**倉田委員** ただいま会長職務代理を指名いただきました**倉田**でございます。微力ではありますが、**中川会長**をサポートする形で会長職務代理を務めたいと思っております。

中川先生はお元気なので、おそらくその代理を務めるようなことはないと思いますが、極力**中川先生**をサポートできるよう全力を尽くしたいというふうに思っておりますので、よろ

しくお願いいたします。

○**中川会長** よろしくお願いいたします。決して健康ではなくて、こここのところの暑さで、明日がちょっと気温が下がるという話を聞いておりますので一安心はしているんですけども。自分の体温以上になると大体ばてて、ぼけっとして、そのうち「寒いなあ」と部屋で凍えてしまいそうなときもあります。できるだけ体は動かしていきたいなというふうには思っております。よろしくお願いいたします。

次に、「議席」と「運営」について取り決めたいと思います。

委員の議席についてですが、これは運営規則第5条によりまして、「委員の議席は、あらかじめ、会長が定める。」ということになっております。

現在、皆様がお座りいただいている座席を議席として指定させていただきたいと思います。欠席される場合なんかは、ずれるということはあると思いますが、席順としては皆様がお座りいただいている座席を議席として指定させていただきたいと思います。

なお、本日欠席している委員については、**松本委員**の手前に**遠藤委員**が入ることになります。また、**松本委員**と**井上委員**の間に、**村木委員**と**森本委員**が入ります。それから、**金子委員**と**小田桐委員**の間に**後藤委員**ということになりますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**中川会長** ありがとうございます。では、そのように議席は決めさせていただきます。

次に、「議事録の署名」です。議事録の署名は、運営規則第13条第2項で「会長及び会長が指名する委員」となっております。これまでもそうですが、議席の順番でお願いしたいと思います。私から左の方へ順番に回していくということでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**中川会長** ありがとうございます。

ただ、本日の議事録の署名ですが、**倉田委員**にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それから、関係行政機関としてご出席いただいております新宿警察署長さんと新宿消防署長さんですが、職務上緊急な事態等によりご欠席されることもあろうかと思いますが、審議会の審議内容から考えまして、警察、消防に関する問題は非常に重要でございます。これにつきましては、審議会条例第6条第4項の規定によりまして、これまでどおり関係職員の代理出席を認め、ご意見をいただくということにさせていただきたいと思います。それでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○中川会長 今後ともよろしく願いいたします。そのようにいたします。

なお、その場合、代理という形でございますので、代理の方は採決に加わるということではできません。この点につきましては、ご了承いただきたくお願いいたします。

次に、「議事の進め方」ですが、運営規則第7条により、議題の宣言、議案の説明、質疑応答、討論、採決と進めてまいります。関連する案件については、第6条第2項の規定により、審議順序を変更したり、一括して説明、質疑等をしていただく場合もございますので、よろしくお願いいたします。

それから、最後になりますが、傍聴の際の注意事項につきましては、先ほど冒頭、事務局からご説明がありましたとおりとしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○中川会長 ありがとうございます。では、そのように進めたいと思います。

本審議会の運営に関する取決めは以上です。

議事進行をつかさどるほうがもたもたしているときもありますので、そのときにはじろっとにらんでいただければスムーズに進むかと思いますが、よろしくお願いいたします。

それでは、次の案件に移りたいと思います。

本日は、午後3時半頃を目途に進めたいと思います。予定としては4時まで取っておりますが、内容としては、第214回の都市計画審議会で1度説明された案件で、その審議というのが本日の内容になります。おおむね今から1時間ぐらを目途に進めたいと思いますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

**議案第390号 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都市計画変更案
について（区決定）**

○中川会長 それでは、次の審議案件に移らせていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、日程第一、審議案件、議案第390号「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都市計画変更案について（区決定）」です。

この内容につきまして、事務局からご説明をお願いします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、議案第390号について、景観・まちづくり課長からご説明いたします。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。よろしく申し上げます。

それでは、お手元にごさいます議案第390号の資料をご用意ください。

左上のクリップを取っていただきまして、右上の「資料1-1」と記載されている資料をご覧ください。こちらの案件につきましては、先ほど**会長**からもご案内がありましたとおり、1月の都市計画審議会でご報告させていただいております。また、本日、改選後初めての審議会で、初めて説明をお聞きになる委員の方もいらっしゃいますので、1番の趣旨、2番のこれまでの経緯等も含めてご説明をさせていただきます。

それでは、1番、趣旨をご覧ください。

神楽坂地区につきましては、風情ある路地景観を保全するとともに、建築物の建て替えを促進することで防災性の向上を図るため、地区計画並びに建築基準法に定められた3項道路を活用した「新たなまちづくりルール」について検討を進めてきたところです。

今般、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道の地元の権利者からおおむね理解が得られたため、令和5年3月に地区計画変更案を決定したところです。そちらの変更案の説明会及び縦覧・意見書の受付を行ったところ、意見書の提出がなかったことから、当該変更案のとおり都市計画決定を行うために、当審議会に付議するものです。

2番のこれまでの経緯です。

2段目の平成19年9月ですが、こちらは後ほどご説明しますが、当地区につきましては平成19年に最初の地区計画の都市計画決定を行っております。その後、平成23年の8月に神楽坂伝統的路地保全専門部会という部会が地元の有志の方を中心に設立されまして、こちらの部会において、神楽坂地区において保全すべき路地をご検討いただきまして、地元の方の提案として、兵庫横丁並びに見返り横丁、かくれんぼ横丁について路地景観を保全すべきだというような提案がありまして、そういった地元の方の提案に基づきまして、これまで地区計画の変更等を行ってきたところです。

令和2年の7月です。今回の都市計画の変更に先立ちまして、兵庫横丁につきましてはスムーズに沿道権利者の方の同意をいただけたというような状況ですので、こちらについては令和2年の7月に都市計画の変更を行いまして、路地保全を行っているというような状況です。

冒頭ご案内したとおり、見返り横丁、かくれんぼ横丁についても、少し時間はずれていますが、地元の方の同意をいただけたところですので、同様の変更を行っていくところです。

3番の地区計画変更案の概要については、資料1-3をご覧ください。

今回の変更の概要ですが、資料1-3の右上に「位置図」と記載された地図がございます。

まず青い破線が先ほどご紹介しました平成19年に都市計画決定した地区計画の範囲でして、

順次都市計画変更を行ってきて、兵庫横丁につきましてはもう既に黒く図示されているとおり、令和2年に都市計画変更している状況です。

今回都市計画変更する部分は、こちらの赤い字で記載されている見返り横丁並びにかくれんぼ横丁1号から3号といった路地を保全するといった趣旨です。

具体的にどういった地区整備計画をかけるのかといったところですが、左側のちょうど真ん中の紫色で着色されているところです。「地区整備計画」といった段がございまして、兵庫横丁は黒字になっていますが、その下段、赤字で記載されております見返り横丁並びにかくれんぼ横丁については地区施設として道路の幅員を2.7mに定めるといったところです。あわせて、見返り横丁につきましては行き止まり道路になっていますので、避難経路を確保するといった趣旨で、地区施設として0.6m、幅員60cmの避難経路も併せて地区施設の中で指定していくところです。

また、2段目の建築物等の用途の制限です。こちらは、歩行者の安全性の確保をするといった観点ですので、こちらの赤字で5番と記載されておりますが、見返り横丁、かくれんぼ横丁にのみ面する敷地については自動車車庫の制限を行うといったものです。

また、一番下段、建築物等の形態・色彩その他の意匠の制限です。こちらの特色的なところですが、4番目に記載していますが、見返り横丁及びかくれんぼ横丁に面した部分の舗装については、石畳等の路地景観の連続性に配慮するといった配慮事項等も記載させていただいています。

資料1-3の右側の壁面の位置の制限です。こちら代表的なところをご紹介しますと、ちょうど中段の左側になります。路地沿道の敷地といったところで「壁面の位置の制限4号」と記載されたものがございます。こちら、見返り横丁、かくれんぼ横丁に面した敷地につきましては、「道路境界線」と記載されているところ、こちらは2.7mの道路の幅員を確保しますが、壁面の位置の制限として、おのおの敷地に15cmの壁面の位置の制限をかけているというような状況で、今回、兵庫横丁と同様の地区計画の変更を行っていくというような状況です。

それでは、先ほどの資料1-1のほうにお戻りください。

4番の地区計画変更案の説明会等についてご説明をさせていただきます。

こちらの都市計画の変更に係る説明会ですが、都市計画法に定められた17条の説明会を令和5年5月29日に午後の部、夜の部と2回に分けて行ってきております。こちら、参加者につきましては16名の方がいらっしゃいましたが、縦覧・意見書の受付については0件というような状況です。

5番の今後の予定です。こちらは当審議会に付議させていただきまして、令和5年8月に都市計画決定を予定しています。その後、建築条例の一部改正・施行につきましては、第3回定例会の議決を得て、10月に改正・施行を行う予定です。

こちら、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の都市計画変更案の説明については以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

ちなみに、横の資料1-2というのは、これは都市計画図書として内容をまとめているものですので、ただいまご説明頂きましたことが、ここにまとめて記載されているということです。

内容としては、資料1-3に基づくことでいいかと思います。

また、もう一つ、お手元に「まちづくり戦略プラン」ということで、神楽坂エリアに関するまちづくりの歩みだとか、どういようなことが動いているのかというのが抜粋でお手元に行っているかと思いますが、これもご参考に見ていただければと思います。

それでは、ご質問・ご意見などございましたら、ご発言いただければと思います。よろしくをお願いします。

いかがでしょうか。前回のご説明のときには避難経路に関してご質問があったかと思います。東京理科大学の敷地の一部を使って、行き止まりからの逃げ道ということで避難経路が造られているということです。これは前回もご説明があったかと思います。

この見返り横丁、そのまま行くと、すぐ道に出そうなんですが、標高差があつて真つすぐ行けないので、左に曲がって避難経路を確保しているというところですか。常時開放されているのかなと思ったんですが、扉がついていて、その扉を知っている人は、扉を開ければ通行が両方からできるというようなことで、地元の避難訓練等において、それらはさらに周知されるというふう聞いております。いかがでしょうか。

○三栖委員 前回、この避難経路について幅員60cmで有効かどうかということと、それからそれを指定することの合理性について質問をしました。

皆さんもご存じのように、昨年、ソウルの梨泰院で細街路に人が集中して圧死事故がありました。いろいろな条件が重なったとはいえ、こういうことはどこでも起こり得るということを念頭に置いて、まちづくりをしていかなきゃいけないということを教えてくれていると思います。

ということで、この計画変更案について、少し確認させていただきたいことが4点あります。

1点目は、建築基準法第42条で、道路幅4mを確保ということは決まっているわけです。これは消防活動とか、それから救急車の活動とか、そのために必要ということ。それから、健康で

安全なまちづくりのためにもこれは決まっていることです。今回、3項道路ということで指定をする計画になっております。これはやむを得ない理由によって拡張できない場合のみ適用される規定です。

それで、この都市計画変更案は路地景観の保全と防災性の向上という2つがうたわれておりますが、いわゆる安全の確保ということに照らして、このやむを得ない理由というものは何であったのかということ、今日これを決定するに当たってはもう一度、私としては納得して確認したいと。これはこの都市計画が決定されたときの審議会の委員としては、やっぱり説明責任は求められると思うので、それはそれで納得しておきたいというのが1点です。やむを得ない理由は何であったのかということを確認したいのが1点。

それから2点目は、地震でも火災でも災害発生時に、この幅員4m未満のところは細街路と言いますが、細街路の沿道の人たちが一遍に道路に出てきて避難したときに、幅広の道路まで安全に避難ができるのかどうか、一定時間内に。建物では法規を緩和するときには避難計算をやり、避難検証をして、安全に避難できるということで、その緩和規定が適用されるんです。道路の場合はどうか分からないんですけども、これだけの道路幅があれば、避難検証する必要もなく、安全避難に問題ないんだということで提案されているのか。または、避難検証をされているとすれば、その結果を聞きたいです。

それから3点目は、この細街路に面する建物の容積緩和が行われるようですが、この容積緩和については、現在の容積、既存の容積に比べて増えているのか、抑えているのかどうかということと、容積緩和の最高限度を決めた根拠です。それがあればお聞きしたいです。

それから4点目は、細街路の沿道の施設の制限の中に風俗営業などがあります。それ以外に人が大勢集まる施設では、何かのときに人がどっとこの細街路に出てくるわけです。その辺のいわゆる人が集まるような施設に対する用途制限とか、また人数制限でもいいんですけども、そういった規制がなされているのかどうか。人が多く集まるライブハウスなんかで、一遍にどっと出てきたときには、2.7mって結構狭いです。デパートや、商業施設の通路幅ぐらいだと思いますが、そういったところに一挙に出てきたときに、特に災害時に問題がないのか。

その辺のことも確認したいということです。

以上です。

○中川会長 いかがでしょうか。

○景観・まちづくり課長 まず、1点目のやむを得ない理由といったところですが、まず**三栖委員**ご指摘のやむを得ない理由というのが、おそらく崖地等で後退できない場合みたいなこ

とおっしゃっているのかなというふうに思いますけれども、まずこちら、国のほうで定めています建築基準法道路関係規定運用指針というものがございまして、その中でも崖地等後退できない場合等が示されているというような状況です。

崖地以外にも、例えば地域の歴史文化を継承した路地の美しいたたずまいの保全・再生を図る場合にも3項指定ができるというような指針がございまして、こういった指針に基づいて今回は神楽坂地区については路地景観について保全をするといったようなことです。

2点目の避難検証自体については、行っていないというようなところですが、ただ、こちら3項道路の指定をする上で、区のほうで指定基準というのを定めています。その中で行き止まり道路が20mを超える場合については、幅60cmの避難経路を設置するというようなことがございまして、今回、見返り横丁につきましては20mを超える、約43mの行き止まり道路ですので、そういった指定基準に基づいて避難経路を設置しているというような状況です。

あと3点目の容積緩和の考え方については、こちら建て替えを促進するという趣旨でございまして、こちら防火地域になりますので、例えば3階以上ですとか100平米超えると耐火建築物にするというような、建て替えの際にはそういった基準が適用されるわけですが、こちらの今回、壁面の位置の制限等、ケース・バイ・ケースでかけています。こちらのおおの敷地のケーススタディーを行いまして、仮に4mの道路のままで建て替えた場合の容積と同等の容積になるような形で、同規模のものが建て替えられるような趣旨で、従前の兵庫横丁の制限と同等に、今回、既に令和2年に決定している容積率の上限と同等の緩和を見返り横丁、兵庫横丁についても行っているというような状況です。

あと4点目、用途の制限のお話ですが、ライブハウスの用途の制限を、そういった人が集まる施設の制限を行ったほうがいいのではないかというようなご意見ですが、現行のこちらの、今の地区の路地に面した建物の用途の使われ方としましては、飲食店がかなり多いです。また、個人住宅も一部あったり、あと最近、リノベーションされて宿泊施設等に利用されている建物等ございまして、先ほど風営法のお話もございましたが、そういった制限はしておりますけれども、ライブハウス等、そこまで今回制限するといった考えというのは持ち合わせていないというような状況です。

○中川会長 いかがでしょうか。

○三栖委員 先ほどの1点目ですが、美しい景観保全ということがうたわれています。景観保全というのは道路だけで出来るものではありません。目に入るのはほとんど建物なんです。建物による景観保全があって、路地の景観保全があります。両方一体なものです。ということは、

ここの絵にあるような景観が、建て替えた後も保全されるというふうなことがどのように担保されるのでしょうか。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。

ちょうど私ども、当然今回、地区計画の都市計画決定がなされますと、建物の建て替えの際には地区計画の届出等が行われます。また、うちの部署につきましては景観・まちづくり課という部署でして、景観協議等々も当然行っていきますので、今回この地区計画のところでそこまで細かい制限はありませんが、景観計画、先日、こちらの審議会でも意見聴取させていただきましたが、神楽坂地区、広告をはじめ、地区のエリアのガイドラインみたいなものも定めていますので、建て替えの際については、そういったガイドラインに配慮されている事項が適切になされているのか等々、景観協議の中で建築主、または設計者の方に配慮を求めて、そういった神楽坂らしい、建物になるように継続的に協議していきたいと思っております。

また、今回の地区計画の中でも、先ほど形態意匠のところでご紹介させていただきましたが、今回2.7mの道路幅員になるといったところですね。路地の箇所によりましては一部セットバックする必要があり、2.7mでも出てくる部分がございますので、そういった後退部分につきましては、先ほどの形態意匠の制限の中で、舗装部分については石畳にしてくださいよというような配慮事項も記載していますので、建物だけじゃなくて、そういったセットバック部分についてもそういった配慮を求めて、神楽坂らしい景観、路地というのを引き続き保全していきたいなというふうに考えています。

○中川会長 いかがでしょうか。他の点について何かございますか。

○三栖委員 国土交通省の運用指針で、美しい景観保全というのがあるんですね。それにのっとっているという、そういう理解で。ということであれば、その美しい景観保全が道路だけじゃなくて、建物にも十分反映されて、その目標が実現されるように、いろいろお願いしたいということに尽きます。

○中川会長 他にご意見、ご質問ございませんでしょうか。

景観計画のほうでも、かなりいろいろな制限等もかけている地区ですし、それから粋なまち神楽坂でしたっけ、ということで、この地区を進めていると。本多横丁が一番最初だったんでしたっけ、ここは。

○景観・まちづくり課長 まず一番最初、平成19年の際には、こちらの高さの制限をかける地区計画を行っています。神楽坂通りと軽子坂の沿道のところを31mの制限にしまして、その中のアンコの部分については21mの高さ制限をかけたといったところですね。

会長ご指摘の本多横丁につきましては、平成23年、歩行者空間の拡充ですとか、にぎわいのある街並みの誘導ということで、本多横丁の部分について、地区計画の変更をさせていただきまして、その後、先ほどご案内しました、令和2年に兵庫横丁の3項路地保全を行って、今回、支障ないということであれば、令和5年にはこちらの見返り横丁とかくれんぼ横丁についても兵庫横丁と同様の路地保全を図っていくような地区計画の変更を行っていくと、そういうような経緯です。

○中川会長 いかがでしょうか。よろしいですか。

はい。

○松本委員 ちょっと質問なんですけれども、今、兵庫横丁はもう既に決まっていますよね。そこから神楽坂通りまでとか、それからかくれんぼ横丁の3と1の東側というんですか。何か他にもまだ路地空間というのは、神楽坂はたくさんあるんですが、こちら辺は、今回は入ってなくて、将来的にはこれはまた計画を立てるとか、そういうことなんですか。

○景観・まちづくり課長 まず今のご質問で、今後どう路地を選定していくのかといったところですが、まず当面でございます。こちら、今、先ほどの資料1-3をご覧くださいますと、位置図がございます。こちらの右上の位置図の、今回変更する見返り横丁というふうに赤い線があります。ちょうどその北側にももう一本同じような行き止まりの道路がございます。同じような路地を形成している道路なんですけど、こちらについても本当は今回一緒にやりたかったなというところがあるんですが、なかなか同意がまだいただけていない状況ですので、まずはそういった、地元から提案されている部分の路地について、継続的に地権者さんの意向を確認しながら、また同意をいただける状況になりましたら、またこちらの審議会でご報告させていただきたいというふうに思っています。

○中川会長 よろしいでしょうか。今後、地元の意見等々がまとまってくれば、この都市計画審議会の場にも出てくるだろうということです。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

今のやり取りのお話なんですけれども、今後進めたいと思っているところで、なかなか同意が得られないという。その同意をされない理由というのは、どういったことなんですか。

○中川会長 お願いします。

○景観・まちづくり課長 やはり行き止まり道路になってございますので、避難経路をどう確保するかということが課題になっているというような状況でございます。

○沢田委員 そうすると、今回はそういうところもクリアしつつの今回の決定ということだ
と思うんですが、こういったことが1つの何か先例という形になると、またそういったところ
にも説明をしていきやすくなるのかなとは思いますが。

今回もいろいろ、まちの皆さんも参加をされて、議論を進めてきているので、ここまで到達
しているということだとは思いますが、ちょっとこの間、最後のところでの説明会とか、あ
と縦覧とか意見とかというところでは、件数がちょっと少なかったのかなと思うので、そこは
理解が十分進んでいるからそうなのか。それとも、そうではなくて、あまり関心が薄いという
ことなのか。そこら辺のところも併せて、今後の見通しをお答えいただければと思います。

○中川会長 お願いします。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。

今**沢田委員**ご指摘の、意見数がゼロだったといったところについてのご質問かと思えます。
説明会当日につきましては、こちら権利者の方ですので、こちらにお住まいの方もいらっしや
れば、遠方にお住まいの方もいらっしやいます。区としてはそういった方々に対して、住んで
いる方については直接ご訪問させてご説明させていただいたり、地区内で、都市計画法に定め
られた説明会以外にも、その前段で地域の方を対象に、「新しいルール」の説明会等々を何度
もさせていただいて、ご理解を頂戴しているといったところです。

皆さんおおむね、イメージとしましては、早く都市計画決定をしてほしいというような、説
明会に参加されている方のご意見も多くいただいているような状況です。

あと、意見書ではないんですが、参加された方で、こういった都市計画が定められると、す
ぐ建て替えしなければいけないんですかとかという、そういうご質問もありました。そういっ
たものは皆さんのご都合に合わせてこのルールを適用して建て替えてくださいということで、
すぐ建て替えてくださいというお願いではないですよといったご説明をさせていただいて、一
定の理解をいただいているというような状況です。

その他にも壁面の後退区域に関するご質問等々もいただきまして、説明会の中でご回答させ
ていただいて、ご理解をいただいているのかなというような認識です。

○中川会長 ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

お願いします。

○かなくぼ委員 かなくぼです。

ちょっと私、あまり詳しくないんですが、ちょっと教えていただきたいなと思いながら、ご

質問させていただきます。

2項道路と言うと4m以上となってくると思うんですが、それ以下は通路扱いだと思うんですが、でも。ごめんなさい、この幅員が2.7mで、道路ということによろしいのかなということ。もし、通路扱いの場合、側溝を造る必要がないかと思うんですが、近年、線状降水帯とか水害の懸念もされますので、石畳ですと水を吸収しないということもあると思うんです。アスファルトだと、今吸収する路面とかあると思うんですけれども。その辺とかも検討していただきながら、計画を立てていっていただきたいなということが1点。

あと壁面というところで、よく工作物が道路にはみ出していたりとか、上の空間というんですか。というのがあるかなと思いますので、そのときは、災害のときに避難の妨げにならないかなというところもございますので。

私、神楽坂、すごい好きなまちなので、難しいとは思いますが、景観を調整しながら、安全に計画のほうを進めていっていただけたらと思います。

以上です。

○中川会長 ありがとうございます。道路としての位置づけとして、3項道路について。

○建築調整課長 建築調整課長でございます。

この道路、まず42条の2項道路と言われることで、皆様ご存じかと思います。通常ですと、中心から2mずつ後退して、4m確保してくださいというのが建築基準法の42条の2項ということになっております。ただ、先ほども景観・まちづくり課長からお話もあったように、状況によって3項道路に指定することができるということで、今回、その保全の目的のために3項道路に指定しまして、その3項道路が、幅員が2.7mから4mまでの間での指定ということになりますので、今回、2.7mの指定をいたします。ただ、現状で全て2.7m確保されているという状況ではございませんので、先ほどのお話もあったように、現状で中心から1.35mずつ後退して、将来的に2.7mの幅員になるように後退をしていきます。その3項道路に指定を行うことで今後、3項道路、2.7mの幅員を確保していくということでの道路指定の取扱いで考えております。

○景観・まちづくり課長 すみません、工作物のほうでございますけれども、先ほど壁面の位置の制限、ご説明させていただきましたが、こちら、先ほどの答弁とちょっと重複する部分がございますけれども、地区計画の届出の際には、そういった壁面の位置の制限に抵触がないかどうか、そういった届出の中で確認させていただきますので、そういった形でこちらの制限については誘導していきたいなというふうに思っております。

○中川会長 かなくぼ委員、いかがですか。

○かなくぼ委員 ありがとうございます。これから皆様と一緒に勉強させていただけたらいいなと思っております。よろしく申し上げます。ありがとうございます。

○中川会長 他いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

皆様からのご意見、ご質問等出そろったかと思えます。

当審議会としての考えを取りまとめたいと思いますが、特に支障はないというふうに私は受け取りましたが、議案第390号について支障なしということではよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○中川会長 ありがとうございます。

それでは、本案については支障なしとします。

日程第二 その他・連絡事項

○中川会長 次に、日程第二、その他・連絡事項です。

前回のこの都計審でも話が出てきましたけれども、前回の第215回都市計画審議会の議事録については、まだ準備が整っていないということですので、事務局が後日郵送で**山崎委員**に送って、署名をもらうようにしてください。

その他、事務局から連絡事項は、何かございますでしょうか。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

次回の開催ですが、11月6日月曜日を予定しております。詳しくは、後日、開催通知を発送し、ご案内いたします。

なお、本日の議事録でございますが、次回の都市計画審議会にて署名をいただき、個人情報に当たる部分を除き、ホームページに公開してまいります。また、資料についても、ホームページに公開してまいります。

事務局からは以上です。

○中川会長 委員の皆様から、審議以外について何か特にございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、時間を大幅に、3時半の予定がさらに20分縮まりました。ありがとうございます。

それでは、本日はここで閉会といたします。どうもありがとうございました。

午後3時08分閉会