

第219回

新宿区都市計画審議会議事録

令和6年7月26日

新宿区都市計画部都市計画課

第219回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和6年7月26日

出席した委員

井上正、倉田直道、高野吉太郎、中川義英、松本泰生、三栖邦博、村木美貴、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、加藤英治、小田桐信吉、金子栄一、後藤幸子

欠席した委員

遠藤新、澤田展志、森本章倫、國府田剛（代理：高橋交通課長）

議事日程

日程第一 審議案件

議案第393号 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の都市計画変更案について
(都決定)

日程第二 報告事項

- 1 東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について
- 2 東京都市計画地区計画若葉・須賀町地区地区計画の都市計画変更原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について
- 3 新宿駅東口地区街並み再生方針の変更（区素案）について

日程第三 その他・連絡事項

議事のてんまつ

午後2時00分開会

○事務局（都市計画主査） それでは、**会長**、定刻となりましたので、よろしくお願いいたします。
します。

○**中川会長** 暑い日が連日続く中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、ただいまから第219回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

事務局より、本日の委員の出欠状況についてお願いします。

○**事務局（都市計画主査）** 事務局です。

本日の出欠状況ですが、**遠藤委員**と**森本委員**、**澤田展志委員**から欠席のご連絡がありました。

続きまして、新しく就任いただきました委員をご紹介します。恐れ入りますが、一言ご挨拶をお願いします。

新宿消防署長の**加藤英治委員**です。

○**加藤委員** 新宿消防署長の**加藤**でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**事務局（都市計画主査）** **加藤委員**、ありがとうございました。

また、新宿警察署長の**國府田委員**は、新しくご就任いただきましたが、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。

また、**倉田委員**からはご連絡いただけていないのですが、まだお見えになっておりません。

続きまして、人事異動により新たに幹事を務める職員を紹介させていただきます。

新宿区保健所長の**石原美千代**です。

○**新宿区保健所長 石原**でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**事務局（都市計画主査）** 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。

あわせて、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、同じく前面のボタンを押し、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ないようお願いいたします。

事務局からは以上です。

○**中川会長** ありがとうございます。

倉田委員はお元気だと思いますので、そのうちにいらっしゃるかと思います。

それでは、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願いします。

○**事務局（都市計画主査）** 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393号「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の都市計画変更案について（都決定）」。

日程第二、報告事項1「東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について」、2「東京都市計画地区計画若葉・須賀町地区地区計画の都市計画変更原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について」、3「新宿駅東口地区街並み再生方針の変更（区素案）について」。

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。

初めに、議事日程表です。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393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、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-2、こちらもホチキス留めの資料です。

続きまして、報告事項に関する資料です。

資料2が、報告事項1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2-1、A4片面1枚です。

次に、資料2-2、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料2-3、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

次に、資料2-4、A4カラー、両面1枚です。

最後に、資料2-5、A4折り、カラーの資料です。

資料2-5につきましては、事前送付した資料から変更になっております。

続きまして、資料3が報告事項2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3-1、A4片面1枚です。

次に、資料3-2、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料3-3、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

次に、資料3-4、A4カラー、両面1枚です。

最後に、資料3-5、A4折り、カラーの資料です。

こちらも資料3-5につきましては、事前送付した資料から変更になっております。

続きまして、資料4が報告事項3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4-1、A4両面1枚です。

次に、資料4-2、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

次に、資料4-3、A4横、ホチキス留めの資料です。

また、最新の委員名簿をご用意しております。こちらはA4片面1枚です。

その他に、「都市計画審議会関係資料に関する送付方法の意向確認票」というアンケート用紙を配付しております。こちらは最後に改めてご説明しますが、現在郵送しています当審議会の関係資料をメールで送信することについてのご希望をお聞きするためのものです。

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冊を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。

本日の日程と配付資料、傍聴の際の注意事項につきましては以上となります。

○中川会長 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。

本日は、審議案件が1件、報告事項が3件です。

会議は午後4時ぐらいの終了を目途に進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

日程第一 審議案件

議案第393号 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の都市計画変更案について
(都決定)

○中川会長 それでは、議案第393号「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の都市

計画変更案について（都決定）」です。

この案件につきまして、本日は直接審議ということですが、内容につきまして、私のほうで軽微な案件だと判断いたしましたので、報告を省き、今回初めてご説明をさせていただくとともに、ご審議をしていただくということになりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、議案第393号について、都市計画課長からご説明いたします。

○都市計画課長 都市計画課長です。

それでは、審議案件、議案第393号「東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の都市計画変更案について（都決定）」についてご説明いたします。

本件につきましては、冒頭で**会長**からお話がありましており、今回直接の審議となります。通常は、審議の前に報告事項として事前にご説明させていただいていますが、本案件について変更の中身を**会長**とご相談した結果、直接の審議となりました。

それでは、資料1をご覧ください。

1枚おめくりいただきまして、資料の1-1をご覧ください。

東京都市計画道路幹線街路補助線街路第76号線の車線数の決定及び未着手の隅切り部分の線形変更について（都決定）です。

本件は、東京都が都市計画道路補助第76号線の交差点部における未着手の隅切り箇所の都市計画変更を行うとともに、全線において新たに車線数を都市計画に定める都市計画変更を行うことについて区に意見照会があり、区からの回答に当たり、本審議会に付議するものです。

1、都市計画の変更概要です。

(1) 対象です。路線名、区間は記載のとおりです。なお、経由地は新宿区を含めまして6区で、文京区から練馬区までです。

(2) 変更事項です。2つあります。1つ目、ア、全線についてです。東京都では車線数が未決定の路線の都市計画変更がある場合には車線数を定める方針であり、このたび、補助第76号線全線について車線数を都市計画として定めるものです。

別紙1をご覧ください。

文京区から新宿区等を経由して練馬区に至る全線において、4車線または2車線の記載を都市計画に定めるものです。新宿区内においては、東側の豊島区側から、未整備の都市計画道路補助第73号線との交差点までを4車線、同交差点から西側を2車線と都市計画として定めます。

資料1-1にお戻りください。

イ、未着手の隅切り部分についてです。新宿区内1か所、西落合3-22-6地先と中野区内2か所の計3か所について、未着手の隅切りに関する整備の必要性を東京都が検証いたしました。その結果、現況隅切りが道路構造令等における一般的な標準値を充足していたため、新たな整備を行わないこととし、現況道路区域線に合わせて都市計画道路の線形を変更するものです。

なお、線形変更に伴う道路法に基づく区域の変更及び用途地域の変更は発生いたしません。

別紙2をご覧ください。

隅切り部分の拡大図がございます。黄色の箇所都市計画を廃止し、現況道路区域線に合わせて都市計画線を変更するものです。

以上が都市計画の変更概要となりますが、資料1-2として、都市計画変更案に関わる計画書、総括図、計画図を添付しています。ご参照いただければと存じます。

それでは、資料1-1にお戻りください。

2、今後の予定です。本日の審議後、東京都へ意見照会の回答をいたしまして、9月の東京都都市計画審議会の審議を経て、10月に東京都が都市計画変更を決定する予定となっております。

ご説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○中川会長 ありがとうございます。

道路幅員については現況のまま、都市計画として車線数の記載がこれまでなかったもので、この機会に2車線または4車線という記載を入れると。幅員の変更とか、そういうのは一切なくて現在のままと。

それから、隅切りについては現道に合わせて、これまで制限をかけていたところをある意味、解除するといえますか、資料1-1の別紙2の黄色いところについて解除するというような内容になっているということかと思います。

この件につきまして、ご質問、ご意見などありましたら、よろしくお願いいたします。

○三栖委員 これは都市計画で定めるということですが、道路を使う側への何か制約が出るんでしょうか。例えばセンターラインが引かれるとか、車線の区分が新たに引かれるとか、そういうことはあるのでしょうか。

○中川会長 車線区分は、この幅員であれば、もう既に引かれていると思うので、現状から変更はなしかと思いますが、正確な答えは事務局からお願いします。

○都市計画課長 車線数について、今回資料に記載のとおり都市計画として定めるのですが、現状整備が完了している部分と、完了していない部分があります。

山手線を越えて豊島区側からしばらく4車線と都市計画上はなっていますが、現況は片側一車線ずつですので、都市計画道路の拡幅が終わっていないところは計画よりも少ない車線数になっています。しかしそこは都市計画線の変更もなければ、計画の中身も将来的には4車線ということで変わらないと。ただ現況はまだ未整備ということになっています。未整備の中で変更するのは隅切りの部分だけですので、その他の部分は現況に合わせていくというものです。

○中川会長 ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

特にございませんか。よろしいですか。

それでは、当審議会としての意見を取りまとめたいと思います。本件については支障なし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。

それでは、本案については、支障なしといたします。ありがとうございます。

日程第二 報告事項

1 東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について

○中川会長 それでは、報告事項に入らせていただきます。

報告事項3件のうちの1件目、「東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について」です。事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

それでは、報告事項1について、防災都市づくり課長からご説明いたします。

○防災都市づくり課長 それでは、資料2をご覧ください。

若葉地区地区計画の都市計画原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）についてご説明させていただきます。

クリップをお取りいただきまして、初めに資料2-1をご覧ください。

1番の趣旨です。本地区は、平成6年に東京都が決定した若葉地区再開発地区計画を策定以降、木造密集地域整備促進事業を活用しながら建て替えや道路拡幅整備を進めてきました。一方で、いまだ地域危険度や不燃領域率など防災上の課題を抱えています。

そのため、令和3年度から地元の皆様方と協議会を構成いたしまして、意見交換を行いながら、令和5年度に「まちの将来像」を取りまとめました。その後、「まちの将来像」の実現のため、本地区の地区計画の変更、新たな防火規制区域の指定に向けた検討を進めてきたところです。

このたび、地元の協議会ともおおむね合意形成が図られましたので、この「まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性の向上を目指し、区が決定する街並み誘導型地区計画として若葉地区地区計画原案を決定し、策定に向けた都市計画手続を進めるとともに、新たな防火規制区域指定に向けた検討案を作成し、東京都に提出したいと考えています。

2番に、これまでの経緯を記載しています。令和4年3月に協議会を拡充しました。それ以降、「まちの将来像」の検討を地元の皆様方と議論を重ねて、約1年かけて取りまとめたところです。それ以降、本地区計画の原案の基となる骨子を地元の皆様方と議論いたしまして、今年の1月にアンケート調査を実施しました。そして、5月にアンケート結果を協議会に報告したところです。

本日は、資料2-2と2-3で地区計画の原案。そして、資料2-4で新たな防火規制区域の検討案を資料としてご用意していますが、本日は一番最後の資料2-5の概要版で内容についてご説明させていただきたいと思います。資料2-5はカラー刷りの印刷物でA3で折り込まれたものです。こちらをご参照ください。

まず初めに、表面をご覧ください。水色の帯で若葉地区地区計画原案及び新たな防火規制区域指定の検討案の概要です。

現在の当地区の目標・課題等です。こちらは、先ほども申し上げましたが、平成6年に東京都決定の若葉地区再開発地区計画を策定しまして、これまで地区内主要道路1号、通称若葉通りの拡幅や共同建て替え事業の推進など、一定の成果を上げてきたところです。しかし一方で、記載のとおり、いろいろな課題がまだあるといったところです。

地区計画変更等の考え方を中段にお示しさせていただいています。現在の地区の課題のイメージ、当地区は崖地に囲まれて老朽化した木造住宅が密集している地区ですが、現在の地区計画のルールでは、木造住宅の共同建て替えを推進していくイメージで進めてきているところです。

このたび、地区計画を見直すに当たり、共同建て替えのさらなる推進といったものは引き継ぐ一方で、狭小敷地等の個別の建て替えにも配慮しながら建て替えを推進することで、燃えにくいまちにしていきたいといったところです。

一番下段に、地区計画変更等に向けた今後の流れを記載しています。現在7月の欄、一番左側ですが、地区計画原案等の説明会を実施予定です。また、改めて本年の11月には原案から案を策定しまして、その説明会、意見書の提出を踏まえ、来年の1月に本審議会でご審議いただく予定です。その上で、3月の都市計画決定告示、令和7年6月に条例改正等を予定しています。

地区計画変更の内容については、お開きいただいて、2ページ、3ページをご覧ください。

左側に区域図がございます。右側の表と併せて今回の変更点についてご説明させていただきます。

まず1番の建築物等の用途の制限です。こちらは、ファミリー世帯が定住できる良好な共同住宅を誘導するため、現在のルールでは、記載の建築物は建築できません。表の上段の右側をご覧ください。今回の変更では③総住戸数が25戸以上の長屋、共同住宅であって、専用面積が40平米未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であるものを追加します。

次に、2番の壁面の位置の制限です。こちらは現在のルールに①、③を追加します。

まず①若葉通り及び区画道路3号沿いについては、道路拡幅後の敷地面積30平米未満、または奥行きが5m未満の場合は、これまで2mであった壁面の位置の制限を0.5m以上といたします。

また、③崖下線沿いについては、敷地内に幅員0.6m以上の避難上有効な通路を設けた場合、これまで6mであった壁面の位置の制限を適用除外といたします。また、左側の区域図をご覧ください。区域図A、B、Cの範囲については、地域の実態等を踏まえ壁面の位置の制限の区域を除外します。

次に、3番、工作物の設置制限です。これまで規定はありませんでしたが、壁面の位置の制限がされた区域において、工作物を設置してはいけないルールとすることで、快適な歩行者空間を確保したいと考えています。

次に、4番、建築物等高さの最高限度です。こちらは、①軒の高さは25m以下としていたものを、近年の建物に関するニーズ等を踏まえ、最高高さ30mに変更したいと考えています。

次に、5番、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、現在のルールに①、③を追加いたします。①敷地面積300平米未満の場合は奥行き率の規定を適用除外といたします。また、今回、地域のコミュニティの活性化等に資する空間を誘導するといったことで、③専用面積が40平米以上の住戸が40戸以上の共同住宅は、写真にあるa、b、cのイメージの空間、近隣住民を対象とした集会所、店舗などの空間を整備するといったものを記載します。

その他、6、7、8番については、一部文言の修正等を行います。制限の内容は変更しません。

最後のページをご覧ください。

新たな防火規制区域指定の検討案の概要です。こちらは、燃え広がらない市街地を形成するため、新たな防火規制を導入します。

資料の下の方のとおり、防火地域についてはルールの変更はありませんが、準防火地域を新たな防火地域とすることで、防火造等の建築物は、今後、建物を建て替える際には、燃えにくい建物構造への更新を誘導していくルールに変更します。

最後に、資料2-1にお戻りください。

今後の予定をご覧ください。先ほども申し上げましたが、現在、原案についての説明会の実施を予定しています。11月には地区計画案の縦覧・意見書の受付、説明会の後、令和7年1月に本審議会に付議させていただきまして、実際の手続は、平成6年に策定しました東京都決定の地区計画の廃止と併せて、今回変更する地区計画を区決定として決定するといった内容で付議させていただく予定です。

若葉地区地区計画についての説明は以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見など、よろしくお願いいたします。

審議は1月に行うということですので、様々な観点からご質問とかご意見があれば、本日伺えればと思います。よろしくお願いいたします。

いかがでしょうか。どうぞ。

○後藤委員 最初の地区計画策定が平成6年ということで、30年前に最初は始まって、意見交換等を令和4年、5年、6年と動いています。当初の策定から30年ぐらいたっているんですが、いよいよ今回、何か具体的にまちが変わる動きになるということなんではないでしょうか。大きく変わるのでしょうか。

○中川会長 防災都市づくり課長。

○防災都市づくり課長 今、後藤委員からご指摘のあったとおり、地元の皆様方と対話を重ねる場も協議会として設けることができましたので、そこでのご意見を踏まえ、やはり課題としてあったのは、今まではどちらかというと共同化を推進するような地区計画だったんですが、個別建て替えを望んでいる方も多いということや、地域のコミュニティの皆様が集えるような空間もタイミングによっては整備できるようなものにしていきたいというお話なども踏まえながら、皆様方の意向に沿ったまちづくりができるかなと思っています。

○後藤委員 ありがとうございます。賛成です。

やはり港区とかもビルとかがどんどん大きくなってしまって、住みづらくなっている人はいらんんじゃないかなと。若葉地区は本当に古いまちなので、賛成です。

ありがとうございます。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

○沢田委員 沢田です。

議会にも時折きちっと報告をしながらやっていただいているので、非常に助かります。そのときにも申し上げたんですが、これは長い計画で、先ほど後藤委員もおっしゃったように、まちの現状に応じて変更するということは必要だと思います。しかし、そもそもこの地域を共同建て替えで不燃化を促進していこうと、安全なまちにしていこうということでやっていたと思うんですが、当初から共同建て替えのハードルというのがかなり高いよというのは言われていて、今住んでいる人たちのその代だったらいいんですが、次の建て替えを考えたときに、やっぱり代替わりをしていくと、なかなかどうなるか分からないと。

そうすると、自分の意思だけで次のときの建て替えが果たしてできるんだろうとか、いろんな心配があって、共同建て替えでの不燃化が進まなかったのではないかなと思います。今回変更になったというところは、恐らく当初から課題だった部分だと思うんですが、最初からそういうことを考慮した計画にしていなかったというのは、何か理由があったんでしょうか。

○中川会長 防災都市づくり課長。

○防災都市づくり課長 平成6年当時は、地区計画のメニューといったものも今より少ない中で、この間、都市計画法の変更等もありまして、地区計画のメニューが増えて、いろいろな地域の特性に合わせた地区計画が策定できるようになるようになったという背景はあると考えています。

○沢田委員 その当時だと、こういうやり方というのは考えられなかったと、そういうことですか。そうでもない部分があるんじゃないかなと。もし今回変更しているようなことがもっと早くにやれていれば、もうちょっと早い時期に更新が進んで、建て替えも進んだのではないかなというふうに思うので。

○防災都市づくり課長 今回、地区計画に合わせて導入したいと考えている新たな防火規制というのは、平成14年に制度ができましたので、建て替わることで燃えにくい建物にしていこうことができるようになったのは、やっぱりそういった背景もあろうかと思います。

木造から木造に建て替わるだけですと、当時は火災に強い建築物というのはなかなか建てら

れませんでした。その間の制度改正によって、燃えにくい建物に更新できるようなまちづくりが可能になっているというのはあります。

○沢田委員 だから、それは30年前では無理だったかもしれないけれども、途中途中そういうタイミングであったんじゃないかなと思うんですね。

いずれにしても、安全なまちづくりがその地域の方たちの意向に沿って進んでいく。そして、こういう不燃化促進のための様々な補助金等もありますので、それも地域の皆さんに十分周知しながら活用していただきながら進めていただければと思っております。

以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

お願いします。

○渡辺委員 渡辺みちたかです。

実効性の担保について少しお聞きしたいと思います。資料2-5の裏面に、建築条例による地区計画の実現というところで、一部の項目については区の条例を定めるということが書いてあるんですが、1と2①、2②、4、7以外のところというのは、どう実効性を担保していくのかという部分をお聞きしたいと思います。

○中川会長 防災都市づくり課長。

○防災都市づくり課長 地区計画制度なので、建築確認の前段として地区計画の届出といった行為が発生しますので、そういった中で内容を確認したいと考えています。

○中川会長 よろしいですか。ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

区画道路、それから地区内主要道路等がある程度整備され、それに伴って共同化ができるところはされたというところなんです。それでもなかなか共同建て替えということに限って言うと、進んでいない。それで新たな防火規制等もあつて個別建て替えもできるようにということで、今回、地区計画の変更や、それからもう一点は、この地区はご存じのように谷間になっていますので、いわゆる崖地がすぐそばにあるんですね。その崖地の崩壊といいますか、この頃幾つか出ていますが、それに対する安全性ということも十分配慮して、避難路等の確保ということも十分考慮した上での計画にしていきたいというような内容かなと。このパンフレットの1ページ辺りで見ると、そういうような気がします。

この若葉地区は、私が学生の頃といいますか、その後になりますが、この中に入ってどう

するんだという話をいろいろと聞いてきたところでもあります。そういった中で、より安全で安心して暮らせるような地区にここがなっていけばと。また、そこに住まわれている方々が継続して住んでいくこともできるようなまちになっていけばということで、個別建て替えを行う場合でも対応できるようにということが新たに加わった形になっているのかなと思います。

とはいっても、個々の敷地規模であるとか土地の使い方ということからすると、共同建て替えということも可能であれば今後進めていくこともあるのかなというところで、これまでに比べてより柔軟性を持っていろいろな事柄に対応できるような計画に、まずはしつらえておこうというように、お話を聞いたところでは私自身は思ったところです。

この件につきましては報告ということですので、次回の審議の際に、またご意見等もいただければと思っております。よろしくお願いいたします。

よろしいでしょうか。次の報告事項に移りたいと思います。

2 東京都市計画地区計画若葉・須賀町地区地区計画の都市計画変更原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について

○中川会長 それでは、報告事項2「東京都市計画地区計画若葉・須賀町地区地区計画の都市計画変更原案（区決定）及び新たな防火規制区域指定の検討案（都決定）について」、今の若葉地区のすぐ北の隣接したところになりますが、事務局、よろしくお願いします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

報告事項2について、同じく防災都市づくり課長からご説明いたします。

○防災都市づくり課長 それでは、次に若葉・須賀町地区の地区計画変更原案についてご説明します。

資料3をご覧ください。

資料の仕立ては、先ほどの資料2の若葉地区と同じような形です。

クリップを外していただきまして、資料3-1をご覧ください。

若葉・須賀町地区地区計画の都市計画変更原案及び新たな防火規制区域指定の検討案についてです。ちなみに、この地区は、区では「スガチョウ」というのが住居表示上正しい表現なんです。地区計画では若葉・須賀町（スガマチ）地区という形での名称にさせていただく予定です。

1番の趣旨です。本地区は、平成6年度の若葉・須賀町地区地区計画の策定以降、建て替えや、特に後ほどご説明します区画道路2号の道路拡幅整備といったものを推進する予定で進めてき

ところですが、いまだに地域危険度や不燃領域率など先ほどの若葉地区同様の防災上の課題を抱えているといったところです。先ほどの若葉地区と同様に、令和3年度から地元の方々と協議する場を設けまして、意見交換を行ってきました。約2年弱かけまして、皆様方との共有する「まちの将来像」を取りまとめまして検討を進めてきたところです。

このたび、こちらの地区も地域の皆様方との合意形成が図られたので、都市計画の手続を進めるとともに、新たな防火規制区域指定に向けた検討案を作成しまして、東京都に提出したいと考えています。

これまでの経緯については、記載のとおりです。

そして、資料の3-2、3-3として地区計画変更原案の都市計画図書等を添付させていただいています。資料3-4が、新たな防火規制区域の指定の検討案です。

内容の説明については、資料3-5のオレンジ色のカラーのA3折りの資料でご説明させていただきます。

それでは、若葉・須賀町地区の地区計画の変更の内容についてご説明します。

まず表面をご覧ください。現在の当地区の目標・課題等としまして、これまで建替えや道路拡幅により一定の成果は上げてきたところですが、いまだ燃えにくい建物への更新が進んでおらず、地区を東西にネットワークする区画道路2号、幅員6m以上の道路が形成されていないという防災上の課題を抱えています。

その上で、地区計画の変更の考え方としては、さらなる防災性の向上を目指し、地区計画等の見直しを行っていくといったもので、内容についてはお開きいただいたページでご説明したいと思います。

お開きいただきますと、左側に地区計画変更原案の区域図がございます。まず、地区整備計画の内容として、右側の表1番の壁面の位置の制限についてです。こちらは、現在のルールに加え、ベランダや出窓などについて、壁面の位置の制限を超えて建築してはいけないルールとしたいと考えています。こちらは、区画道路1号沿道、また区画道路2号沿道に関わってくるルールです。

あわせて、2番の工作物の設置の制限についてです。これまで規定はありませんでしたが、先ほどの壁面の位置の制限がされた区域は、自動販売機など交通の妨げとなる工作物を設置してはいけないルールとしたいと考えています。

次に、3番、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限についてです。これまで規定がないところを建築物、工作物、屋外広告物は、原色を避け、周辺の景観と調和した落ち着いた街並

み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとします。

次に、4番、垣又は柵の構造の制限についてです。道路に面する門、または塀の構造でコンクリートブロック等にする場合は、高さ60cm以下のものしか設置することができませんでした。今回、現在のルールに加え、本地区の歴史的文化的な景観を構成する建物の塀で、構造上、防災上問題なく景観に配慮したもので区長が認めるものについては、高さ2.2m以下とすることができるといった内容にしたいと考えています。

次に、5番、土地の利用に関する事項です。これまで規定はありませんでしたが、みどり豊かな街並みの形成を目指し、各敷地で既存樹木の保全と併せて積極的に緑化を推進するといったものを追記します。

次に、6番の建築物等の用途の制限についてです。これまで風営法の用に供するものは、建築してはいけないとありましたが、地区計画によらず、既に用途地域の規制の中で制限されるため、今回、地区整備計画の項目から削除したいと考えています。

今回、地区計画の変更に併せて左の区域図をご覧いただきたいんですが、地区整備計画の区域を一部除外します。除外する区域は、この区域図のちょうど若葉一丁目と記載されているところの左角にある赤い点線の区域の部分です。

最後に、右下の図をご覧ください。今回この地区計画の変更を行うことで、区画道路2号の拡幅整備の推進を図っていきたいと考えています。現在のルールでは、建築基準法により道路幅員が4mの建物の建替えの際活用できる容積率は160%なんですが、変更後は建築物の壁面の位置を制限する、また工作物の設置を制限することによって、容積率が200%活用できるということで、建て替えの際に敷地が小さくなった場合でも、建物が活用できる容積率を一定程度確保できるといったところで、この図にある濃い灰色で着色した後退用地部分の用地買収を区が進めていきたいと考えています。

最後に、裏面をご覧ください。こちらでも地区内の準防火地域内に地区整備計画区域と同様の範囲で新たな防火規制を導入したいと考えています。

最後に、資料3-1にお戻りください。4番の今後の予定です。

11月には地区計画変更案の縦覧・意見書の受付、説明会等を経まして、来年1月の本審議会でご審議いただく予定で進めています。

ご説明は以上です。

○中川会長 本件も報告事項ということで、審議はこれも1月を予定しています。

ご質問、ご意見等ございましたら、よろしく願いいたします。

○村木委員 ありがとうございます。

一つ伺います。先ほど地区整備計画区域の一部除外というもののご説明があったと思うんですが、これは地区整備計画の内容が用途地域で既にコントロールできるから必要ないということだったんですが、それ以外のところの地区整備計画の項目については、規制をその地域はしなくてもいいというふうに考えてよろしいんですか。

○中川会長 よろしいですか、防災都市づくり課長。

○防災都市づくり課長 村木委員のご質問の意味としましては、資料3-5の左側の区域図で、地区整備計画区域がかかっている部分というか……

○中川会長 点々の地区整備計画を一部除外したところがありますよね。そこについての。

○防災都市づくり課長 こちらは、この地区計画の変更について、地元の協議会の皆様方と議論する中で一番ご意見があったのが、この区域図でいきますと若葉二丁目、須賀町の方々より、現状の範囲の中で早急にルールを変更していきたいというお声があったのと、この除外する区域は、実は1敷地なんです、その方が今回の変更に合わせて区域から除外していただきたいというご要望がありました。

それを検討する上で一番大きな要素だったのが、この敷地は区画道路1号の沿道の敷地だったんですが、この敷地は、拡幅後の幅員8mが確保されているといったことで、現状の地区整備計画に適合しているので今回除外させていただくということで考えています。

○村木委員 いや、私がお伺いしたかったのは、その1敷地だからということよりも、先ほどのご説明だと、用途地域上の問題がないから地区整備計画をかける必要性がないから、この敷地を一部除外するというご説明をされていたので、それ以外の項目、例えば色彩とか、そういうことは考えなくてもいいというふうに捉えてよろしいんですか。

○防災都市づくり課長 村木委員からあった用途の制限については、平成6年にこの地区計画を策定したとき以降に用途地域の変更がありまして、そちらで風営法の用途の制限がされましたので、今回、地区整備計画の中で記載する必要性がなくなったので削除するといったものです。

○中川会長 道路幅員の問題だけではなくて、他の意匠の制限だとか、それから塀の問題だとか垣根の問題だとか、そこら辺に関して、ここは除外されるわけですね。そういう理解で、除外するということでもいいんでしょうか。

○防災都市づくり課長 色彩などは、適合することは確認しています。

今回変更する地区整備計画の内容については、これまで地元協議会の中で協議を重ねた内容

となっています。当区域においては、協議会区域外となっていますので、現状地区整備計画がかかっていない区域なので、全てに適合するということではありません。

○中川会長 今、建物が1つ建っていますよね。その建物が例えばピンクの壁にしますと言ってもオーケーなんですね。

○防災都市づくり課長 建物においては、現状、お寺の建物である本堂と車裡があります。地区整備計画区域外になりますが、そういうことにはならないと思います。

○景観・まちづくり課長 景観・まちづくり課長です。

地区計画の地区整備計画の制限の中では今回除外されるんですが、区では景観条例に基づく景観協議というのがあります。こちらのエリアは地区整備計画の他に若葉地区の景観に関するガイドライン等がありますので、そういったところに適合しているかどうか、そういった色も含めて景観協議の中で確認していくというような状況になるかと思います。例えばピンクとか、そういう話であればですね。

○建築指導課長 建築指導課長です。

少し補足です。資料3-3の裏面をご覧ください。地区整備計画の制限の新旧対照表です。右側が旧ということで、今現在かかっているものについては、壁面の位置の制限と垣、柵の構造の制限しか基本的にはないという状況です。

新たに制限を加えるに当たって、どういった範囲でかけたらいいのかというのを地元の方と話し合いをした結果、今お尋ねの敷地については、形態、意匠等、壁面の後退の工作物の設置の制限等については十分守られているという認識で、今回は外させていただいたということです。今までかかっていたものが外れるわけではなく、新たな制限からは今回外れているというだけで整理をさせていただきました。

基本的には、区としては、この制限の内容で地元との協議を重ねたものになっていますので、取り決めに考えているところです。

○沢田委員 聞いていいですか、**会長**。間に入ってすみません。

つまり、今度外したところは、資料3-5の開いたところの表の3の3つ書いてある建物の事例で真ん中にバツと書いてあるピンクの建物。これは建っちゃうんですねという、そういう質問をしたいと思います。外した地域はもう、こういうピンクの建物は建ってもいいんですねというのを聞いているんですね。

○中川会長 それは、景観まちづくり条例で規制がかかっているから建ちませんというお話なんですが、何かちょっと幾つかダブっているものですかね。

要は、地区計画の区域があつて、その中で地区整備計画の区域が設定されているわけですね。それで、その地区整備計画のところから除外するということは、地区計画の区域には入るけれども、特段、今回そのままの言葉、漢字を使うと「整備」ということから、そこは外しますということになるから、計画の区域としてはあるけれども、事業的には進めませんということになるんですかね。

だから、個別に建て替えをされるときには、景観まちづくり条例のほうからの制限だとか、そういうのいろいろとかかるから、ピンクは建ちませんとか、それから、垣根や何かについても景観のほうである程度できるから、それなりということであれば、わざわざ何m以下にしないでいいとか、固いブロックとか、そこら辺も景観のほうでもう規制しちゃえばいいだけじゃないんですかみたいな話にもなっちゃうと思うんですよね。

そこら辺がどういう違いなのかというのが、ちょっと入れ子というかダブっているような感じがどちらで考えればいいのかというのが分かりづらいということなんじゃないですかね。

そこら辺、何かありますか。

○防災都市づくり課長 今回一つひとつの変更する地区整備計画に照らし合わせますと、例えば資料3-5裏面の地区整備計画の項目1番についてはもう適合しています。1番が適合しているので、2番に関しても適合している状況です。

3番も、現状ある建物については特段問題ない建物でございまして、仮に建て替えの際には、先ほど申し上げた景観まちづくり条例での規制がかかってくるといったところです。4番の垣、柵は、現状塀はございますが、変更後の区長が認めるものといったものに該当しそうだといったところです。

5番についても、敷地内、こちらはお寺さんなので、変更後に適合しますし、6番についても当然適合してくるといったことで、実態上は何か不適合になるようなことはないといったものは確認しているところです。

○中川会長 適合すると、地区整備計画区域からどんどん外れていくんですかという話になっちゃうものですから、そうではないと思うんですね。

○防災都市づくり課長 失礼しました。

今回、地区計画変更を進めるに当たって、地元の方々と議論する中で実際出たのが、町会単位で具体的な議論をしていきたいということで、この区域は、若葉二丁目、須賀町町会ではなく、若葉一丁目町会です。若葉一丁目の町会の中で具体的なルールを今後、中長期的に議論していきたいといったお声をいただいているといったところです。

○中川会長 いいですか。

要は、須賀町、それから若葉二丁目は地区整備計画区域内だが、除外するところは若葉一丁目に入っていると。それで、若葉一丁目や他のところも地区計画の範囲には入っているが、まだ地区整備計画が定められてはいないと。それで、この角地のところというのは、一応は今地区計画区域には入っているかつ、変更後のルールにも適合しているので、若葉一丁目地区の地区整備計画を立てる際に、一緒に検討していくために今回除外したいということですかね。

それから、もう一つは、これは資料3-3の3ページにある、ぱっと見たときに、この新、旧というのが少し分からないのと、この中でなぜ赤丸がここにボンと入っているのでしょうか。この赤丸のご説明がこの図面の中になかったので、この赤丸は何を示しているのでしょうか。

それで、他のところは単なる色の濃さだけなのかどうなのかというあたりも、この凡例のあたりの内容も一部ちょっと変わってきているものですから、前のほうの表と照らし合わせていくと、しっかり分かるんだと思うんですが、この赤丸の意味は何なんですか。

○防災都市づくり課長 赤丸については区域の変更箇所を示してしまして、先ほど申し上げた除外する区域が変わっているといった部分を表現させていただいているところです。

○中川会長 単に、恐らく地区整備計画としては、その部分を除外するところということなんだろうけれども、何かいま一つ、そこが見えなかったので、ちょっと分かるように、表記していただきたいと思います。少し分かりづらいので。

○防災都市づくり課長 分かりました。

案のときには少し工夫するべく、分かりやすいような記載にはしていきたいとは思っています。

○中川会長 要は、これまで地区整備計画の範囲として「若葉一丁目」という言葉が入っていましたよね。それを除外したわけですよね、一丁目という。

○防災都市づくり課長 一丁目の一部といった。

○中川会長 そうです。一丁目の一部がどこですかということをこれは示しているんだと思うんですが、今回地区整備計画から除外する区域は、他の若葉一丁目のところと一緒に議論するんですというあたりがもう少し明確になれば、今の段階においては、少なくとも地区整備計画には合致していますよということだけだと思うんです。

そこら辺は、僕もうまく説明はしていないと思うんですが、分かりやすく説明できるようにしておいていただければと思います。

○防災都市づくり課長 失礼しました。承知しました。

○中川会長 すみません。

他、いかがでしょうか。

お願いします。

○三栖委員 若葉地区と今議論している若葉・須賀町地区、これを比較してみると、目標とか課題とかはほとんど一緒です。ところが、地区整備計画の項目になるとかなり違いができています。

しかし、例えばファミリー世帯が定住できる良好な環境とか、それから須賀町地区でいう豊かな緑とかは、地区によらず、当たり前な共通することに思えますが、それが片方にあったりなかったりするの、地区の住民の方々から、特にそういう要望がなかったから、という理解でいいですか。

いわゆるまちづくりの観点からいうと、目指すところはそれほど違いはないと思います。多分、若葉地区のほうは、老朽化して密集しているということが前提にあって、そして須賀町のほうはどちらかというと、豊かな暮らしと文化とか、そういったことが強調されて、そういった違いになっているんじゃないでしょうか。

○防災都市づくり課長 今、**三栖委員**ご指摘のとおりで、両地区は近接してはいるんですが、地域特性といったものが大きく違います。例えば若葉地区ですと、先ほどあった区画道路1号沿道には、比較的中規模の共同住宅が既に存在しているような地区です。

一方で、今ご説明しました若葉・須賀町地区は、広幅員の道路がないといったところで、比較的、低層の建物が多い地域です。さらに地区内には25程度のお寺がある地区で、両地区の地区特性が違うといったことで、計画する地区計画も異なるものになってきています。

○中川会長 よろしいですか。

○三栖委員 ということは、建築物の形態とか色彩とかそういったことは、若葉のほうでは項目には含めないと、そういうことになるわけですね。

分かりました。

○中川会長 他にもいろいろとあるかと思いますが、あとは地形的な条件の話もここはありますし、様々な問題がちょっと上のところ外苑東通りのほうに行くところと、中に入っている、いわゆるアンコのところというものの違いみたいなものも、いろいろとある地区ですので、もし次の審議会までに、大きな事項で疑問点、質問点があれば事務局のほうにお問い合わせいただければと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、この案件も先ほどの若葉地区と同じく報告事項で、次回の審議ということですので、その際にまたご意見をいただければと思います。

それでは、報告事項3に移らせていただきますが、よろしいでしょうか。

3 新宿駅東口地区街並み再生方針の変更（区素案）について

○中川会長 それでは、報告事項3「新宿駅東口地区街並み再生方針の変更（区素案）について」、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、報告事項3について、新宿駅周辺まちづくり担当課長からご説明いたします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

新宿駅東口地区街並み再生方針の変更（区素案）についてご報告させていただきます。

お手元の資料4-1をご覧ください。

この街並み再生方針は、東京都の東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づきまして、東京都が指定するといったものです。

新宿駅東口地区では、新宿駅東口地区まちづくりビジョンや公共貢献に応じた規制緩和の内容などを示した街並み再生方針に基づきまして、各通りの沿道の権利者の合意形成に応じた地区計画の都市計画変更を行うことで、段階的なまちづくりを進めています。

このたび、令和5年3月に策定いたしました新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針に示す「駅からまちの賑わいが感じられる空間」、まち・えき空間と呼んでいますが、その整備や多様な規模の建て替えの促進を実現するため、街並み再生方針の変更（区素案）を作成いたしまして、意見募集等を行った上で、街並み再生方針の変更（区案）を決定する予定です。決定後は、東京都に街並み再生方針の変更を依頼していきたいと考えています。

街並み再生方針の変更後は、街並み再生方針に基づき、地区計画を定めることで、まちの将来像である「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現に向けたまちづくりを進めてまいります。

1、これまでの主な経緯です。中ほどの令和元年5月に東京都が街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定をしました。この街並み再生方針に基づき、令和元年9月、令和3年4月に新宿通り沿道、モア二番街沿道について、それぞれ地区計画の都市計画変更を行いました。また、令和5年3月には、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針を策定しました。本年7月1日より意見募集を行っており、7月5日には説明会を実施しました。

2、街並み再生方針の主な変更の内容についてです。

(1) 駅からまちの賑わいが感じられる空間（まち・えき空間）の整備です。公共貢献に応

じた規制緩和の内容に新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針で示す「まち・えき空間」等を追加いたします。

(2) 多様な規模の建替え促進です。①狭小敷地及び角 敷地等の壁面後退の緩和です。地区計画の方針図等で、地区内回遊ネットワーク、または幹線ネットワークに位置つけた道路沿道の狭小敷地、敷地面積100平米未満、または角敷地等、敷地面積200平米未満のものについて、地区計画の壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和いたします。

②幅員12m未満の道路沿道における建築物の容積率の緩和です。地区内回遊ネットワークに位置つけた幅員12m未満の道路沿道の敷地において、容積率を緩和するものです。容積率の算定に係る低減係数を0.6から0.8に緩和します。

③幅員12m以上の道路沿道の小規模敷地における建築物の容積率の割増しです。現在は、敷地面積450平米以上で公共貢献に応じた容積率の割増しが可能となっていますが、敷地面積100平米以上450平米未満の敷地においても、公共貢献に応じた規制緩和の内容を追加いたします。

裏面をご覧ください。

3、街並み再生方針の変更（区素案）についてです。

資料4-2の概要版をご覧ください。概要版でご説明させていただきます。A3判の資料です。

新宿駅東口地区の街並み再生方針の区域ですが、資料の右上の一点鎖線で示しています新宿駅、靖国通り、環5の1、甲州街道に囲まれた約18.9ヘクタールの区域となっています。

資料は、主な変更、追加を赤字で記載しています。

主な変更内容等についてご説明させていただきます。

1、整備の目標です。新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針を策定したことから、その内容について追加しました。また、一定規模以上の建築物の個別建替えとあったものを多様な規模の建築物の建替えに変更しました。

2、整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項です。(2)の重層的なネットワークの整備の②地下ネットワークの拡充に、各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を追加しました。

また、(3)「まち・えき空間」の整備として、新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からの賑わいを感じられる空間を追加しました。

3、土地の区画形質の変更に関する基本的事項についてです。(1)老朽化した建築物等の機能更新にあわせて回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」の創出等を図るため、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を誘導するとしています。

右下の赤で囲んでいます街並み再生方針図3については、「まち・えき空間」のおおむねの整備位置を明示するために追加しました。

2ページ目をご覧ください。

6、実現に向けて講ずべき措置です。(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しです。

図をご覧ください。幹線ネットワーク、幅員12m以上の沿道の敷地、建築物における公共貢献に基づく容積率の割増しの上限や、公共貢献の内容などを敷地規模などごとにお示ししています。

中ほどの敷地面積450平米以上、敷地面積900平米以上のものに加え、赤点線で囲んであります左側の敷地面積100平米以上450平米未満と、右側の新宿三丁目駅周辺の拠点で敷地面積900平米以上について追加しました。

右側の表は公共貢献の概要を示しています。

(2) その他配慮すべき事項です。②地区内回遊ネットワーク（幅員12m未満の道路）沿道において、0.3mの壁面の位置の制限が定められた場合の容積率の最高限度を前面道路の幅員に0.6を加えた数字に0.8を乗じた割合にすることができることを追加しました。

③老朽化した建築物の機能更新を誘導するため、敷地面積100平米未満で地上ネットワークに接する敷地または敷地面積200平米未満で2以上の地上ネットワークに接する敷地、角敷地などが該当しますが、建築物が本地区の賑わい形成に資すると区長が認めた場合は、壁面の位置の制限を0.3mから0.1mとすることができるとしています。

この場合、公共貢献に基づく容積率の割り増しは適用できないものとして、②の容積率の最高限度の式のプラス0.6を0.2とし、掛ける0.8を0.6としています。

④事業者の企画提案に基づき公共貢献に基づく容積率の割増しを行うものについては、より良質な建替え計画となるよう、新宿区と協議を行うものとします。特に、「まち・えき空間」の整備については、積極的に高度利用型地区計画に定めるものとしています。

3ページ目は、公共貢献に基づく容積率の割り増しの計算式、条件などをまとめた表です。

資料4-3は、街並み再生方針の図書となっています。

最初の資料4-1の裏面にお戻りください。

4、意見募集及び説明会です。(1) 意見募集です。実施期間は7月1日から7月30日までとなっています。(2) 説明会です。説明会は、7月5日に昼の部、夜の部の2回開催いたしました。参加者は昼の部が66名、夜の部が20名、合計86名の方にご参加いただきました。

5、今後の予定です。7月30日まで街並み再生方針の変更（区素案）の意見募集を行いまして、

8月に区案を決定し、東京都へ街並み再生方針の変更の依頼を行いたいと考えています。10月以降に街並み再生方針の決定を東京都が行うことを予定しています。

街並み再生方針の変更後につきましては、この街並み再生方針に基づき、合意形成が整ったところから地区計画の都市計画変更を行っていくことを考えています。

ご報告は以上です。よろしくお願いいたします。

○中川会長 ありがとうございます。

報告事項ということですが、都に区案を提出するに当たり、当審議会の皆様のご意見を伺いたいということです。この方針自身の決定は東京都ですという内容のものになります。さらに、その先まで言いますと、先ほど新宿駅周辺まちづくり担当課長からご説明がありましたが、この街並み再生方針が都で決定したら、区で地区計画を変更するかどうかということの検討が行われて、地区計画の変更を行うということになります。その際この審議会に付議されて、皆様から地区計画の変更について、ご審議をいただくというような段取りになるという、しつらえのものになります。

それでは、この報告事項3について、ご意見、それからご質問等ございましたら、よろしくお願いいたします。

○沢田委員 沢田です。

ご説明の最後のほうで、意見募集及び説明会というのがありましたが、それぞれ66名、20名の方が参加をされたということなんですが、どういう立場の方々が参加をされていたのか、それから、そこで出たご意見というのは、どんなご意見、何件ぐらい出たのかというのを教えてください。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 街並み再生方針の説明会については、ご案内として、広報新宿、ホームページ、その他、地区の地権者の方については郵送、それから各店舗さんとか営業されている方については、ポスティングという形で周知させていただきましたので、説明会自体は、実際、地区外の方で特に権利をお持ちでない方もいらっしゃっていました。加えて、地区の中で権利をお持ちの方だとか様々な方がいらっしゃいました。

ご意見や質問も含めた形になりますが、大きく分類しますと大体14件ぐらいいいただいたといったような内容です。その中で、例えば壁面の後退のただし書の中で、今回0.3mから0.1mに緩和するような内容を盛り込んでいますが、その条件として、賑わいの形成に資するものとして区長が認めた場合という条件があるんですが、そういったものはかなり厳しいような状態で、

建替えがしづらくなってしまうので、なるべくそういったものについては緩くしていただきたいとか、あと直接本件とは関係ないんですが、駐輪場の附置義務が建て替えの支障になっているような部分があるので見直していただきたいとか、地区計画の決定のプロセスが、今回の街並み再生方針や、地区計画の都市計画の決定の手続も、分かりづらいといったご意見。あとはバリアフリーの関係、特に地下のネットワークから地上へ出てくるところに、エレベーターが整備されていないようなところがあるので、そういったものについても進めてもらいたいとか、そういった様々なご意見をいただきました。

○沢田委員 分かりました。

それで、今回かなりの容積率の割増しとか規制緩和がやられるわけですが、この間も度々こういう規制緩和というのはやられてきた地域だと思います。

今回この案はそもそもどこから出てきている話なんでしょうか。行政が主導して、こういうのをやるべきだということなののでしょうか。それとも、大きな事業者さんとか地権者の方とか、そういうところからの要望がこういう形で出てきているものなのか、背景を教えてください。

○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。

この新宿駅東口地区については、平成23年2月に、資料に記載していないんですが、新宿駅東口まちづくり構想をつくる際から地元の方に入っていて、構想をつくってきています。

新宿区と地元の新宿EAST推進協議会さんというまちづくりの団体組織があるんですけれども、そういった方たちとも議論しながら進めてきました。

その中で、やはり新宿三丁目、東口地区については、なかなか建替えが進まないという現状があり、そういったところから防災上の懸念もあるといったところから、なるべく建替えのしやすいまちづくり、そういったものを進めていく必要があるというのは地元の方からお声をいただいていたいました。

その中で、平成31年3月にはまちづくりビジョンをつくったり、街並み再生方針を令和元年5月に決定いたしまして、その後、新宿通り、それからモア二番街の沿道について、壁面線だとか、そういったものを定める地区計画を段階的に変更してきたところです。

その中でも、やはり450平米未満の敷地についても容積率の緩和をしないと、なかなか建替えが進まないとか、商業の集積している土地ですので、0.3mの壁面の後退がなかなか難しいような狭小の敷地なんかもあるといったご意見をいただいていたしまして、そういったところを東京都とも協議しながら進めています。それから新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針を策定したことから、今回この街並み再生方針の変更をしていこうという流れになっています。

○沢田委員 確かに以前も資料を出された中で、防災上の問題、それから狭小な敷地のものの建て替えの課題というのが出されていたと思うんですが、小さいビルとかについては共同化を推進したいのか、それとも今回これが出てきたということは、その場所での建て替えを促進していくんだと、そういうふうにしたいのか、目指す方向はどちらなんだろうというのがよく分からなくなっているんですが、その辺はどんな議論だったんでしょうか。

○中川会長 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 今回の資料4-2の1ページ目の整備の目標の後段のところに書かせていただいています、「多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、」ということで、その規模については共同化を促進することも考えられますし、地元の方からのご意見の中では、少し小さな規模のものが集積しているのが新宿東口の魅力だというようなご意見もいただいているようなところですので、従前、「一定規模以上の建築物の個別建替え」というところで、少し大きな規模の建替えも促進するようなところを記載していたんですが、今回の変更で、「多様な規模の建築物の建替え」というように文言を変更しているといったことで、そういったまちづくりを進めていきたいと考えています。

○沢田委員 それで、今回の主な容積率の割増しのところでいうと、敷地の狭いところと、新宿三丁目駅周辺の敷地がうんと大きいところがかなり緩和をされていくということで、公共貢献というところの選択項目とか必須項目とか、いろいろ例示がしてあります。その例示の中でお聞きしたいと思ったのが、選択Cでは今回上限150%で緩和されるということで、かなり上乘せされる部分でもあるんですが、公共貢献で例えば緑化の属性で、地上部緑化と屋上緑化、壁面緑化というのがあるんですが、地上で樹木を植えるような緑化の仕方と、屋上とか壁面に緑化するのは全く緑の質が違い、やる側の負担も違ってきます。地面に木を植えるとかというと、それなりの敷地も必要になるので、その辺は全然違う質のものになるんじゃないかなと思うんですが、これをひとくくりにしてあるのはどういう解釈なんでしょうか。

○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。

今回かなり細かい内容になってしまうので、ご説明を省略していたんですが、資料4-2の3ページ目をご覧ください。

今回、公共貢献に基づく容積率の割増しの計算式や条件を示したものになっています。こちらに実際どういったことをすれば容積率を割り増せるのかというのを記載しているページになっているんですが、この中の下から5行目に緑化について記載しています。

まず、基本的に容積率は、区のみどりの条例の緑化の基準を超えたものについて緩和をして

いこうといったところでして、その下に記載しています地上部緑化や土壌厚が30cm以上の屋上緑化は係数が1。それから屋上等の緑化でも土壌厚が30cm未満のものは係数が0.75とか、緑をどういったところに植えるのかだとか、例えば土壌厚が厚くなれば少し高い木なんかも植えることもできますので、そういったところで少し差をつけています。

なお、この選択Cの、緑化の部分については、従前から街並み再生方針の中に入っている内容になっていて、今回特別に何か変更しているということではありません。

○沢田委員 それと、選択Aとか必須bとかというところに、用途としての「賑わい施設（物品販売業を営む店舗、飲食店等）」とあるんですが、このエリアというのは、そういうものがもともとある地域なんじゃないかと思うんですね。特に、それが公共貢献というふうに言えるのかなと。ほっておいても、そういうものというのはできるようなまちなんじゃないかなというふうに思うんですが、それはそうじゃないというのは、どういう理由なんでしょうか。

○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。

まず、この概要版につきましては、街並み再生の貢献というものを分かりやすく公共貢献という呼び方に変えたほうが、地元の方にも分かりやすいかなといったところで表現を変えていますので、公共貢献という言い方をすると、少しぴんとこないような部分があるのかもしれないんですが、そういった整理をさせていただいている資料になっていることをご説明させていただきます。その上で、東口地区は、日本を代表する、いわゆる国際的な商業・観光の拠点になっています。そういったものが、今の新宿東口のまちの魅力なのかなと思っています。

商業の集積による連続した賑わい、そういったものが東口地区の街の魅力となっていますので、こういったものについて、今後も、維持、発展させていくといったところで、そういったものについてはしっかり整備していただいて、その部分については容積率も緩和していったら、今のまちがしっかり維持、発展、そういったことができるような形ということで、今回定めさせていただいているといったことです。

○沢田委員 これまでのまちづくりの考え方として、私もよく理解できているのは、例えば安全・安心のためのスペースが必要であるということです。災害時に、広い場所があれば、そこに一時滞留することができるとか、そのためのスペースというのは、そのビルの通常業務には使えないスペースになってしまいますから、その分の容積率を緩和しましょうとかであれば、地域貢献と言えるかなと思います。

それ以外にも、その他公共的な施設やバリアフリー施設を建物の中に入れていくということであれば、まだ理解できるかなと思うんですが、そもそもほっておいてもできるような、そう

いう賑わい施設を、容積率を割増していく条件として認めていくというのが果たしてどうなのかと思います。

新宿駅三丁目周辺の拠点で、敷地面積900平米以上となると、上限300%まで容積率の緩和をしていくということなので、そうすると、こういうことを段階的にやっていって街並みをそろえていくと、以前にもそういう図も出されているんですが、かなり今に比べると高い建物がたくさん建っちゃうイメージになっているわけですよ。

そうすると、今もう本当に毎日ゲリラ豪雨とかがありまして、気候危機ということを日々感じているわけなんですけど、脱炭素の社会をつくっていくという、気候危機を打開していくという点で考えると、果たして、こういうふうにどんどん上乘せ、緩和をしていくということが、今のまちづくりとしてどうなんだろうかというふうに非常に思うわけです。それが1点です。

それから、災害時を考えたときにも、最近よく電車が止まったりするものすごくその周辺はパニックが起こっていて、人があふれてしまうというようなことが起こっていて、3.11のときもそのような状況がありました。

こういうふうには、どんどんビルがたくさん建っていくと、そこに人も集まってくるわけで、今でも新宿駅はキャパシティオーバー気味なんです。実は昨日も戸塚地域で区長トークがありまして、そのときにも話題になっていたんですが、高田馬場駅なんかは戸山口のほうに住友のビルが再開発で大きいのができたら、もう駅がキャパオーバーになってしまって、どうにもこうにも乗っていけないし、降りるのも渋滞するみたいな状態が起きているのをどう考えるんだという話が出ていました。新宿駅もそういう意味でいうと、非常に危険を感じるくらいの混雑状況になっていると思うので、そういうことも含めて、こういう緩和をするなら、そこも考えていかないといけないと思っているんですが、その点についてはいかがお考えですか。

○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。

まず1点目の環境の部分です。確かに環境については、そういったものに配慮しながら進めていくというのは大変重要な観点なのかなと考えています。今の東口地区を見ますと、大体45%ぐらいが旧耐震の建物で、その他不明、旧耐震かどうか分からないような建物も15%ぐらいあるので、半分以上がそういった老朽化した建物になっています。そういったところについて、しっかり建て替えを進めていく必要があるだろうといった観点からさせていただいています。

環境の部分について、大きな規模のものは、しっかり環境の負荷の低減に資する建築物についても誘導していくという観点から、そういったものをしっかりやってもらえるものについて

は容積の緩和をしていく。そういった考えも入れながら進めさせていただいています。

2点目の人があふれてしまうといったところがあるんですけども、新宿駅東口地区は老朽化した建物も多くございますので、そういったところもしっかり進めていくとなると、高度利用も図った上で進めていくのがふさわしいということで、地元の方々にもそういった話をさせていただきながら、こういった形で進めさせていただければと考えています。

○沢田委員 あまり答えになっていないような気がしますが、環境への配慮というところというと、新しく建てる建物、容積率が割増しされた建物については、少なくともZEB化をしてくださいとか、そういうことは、こういうところで規定できないものでしょうか。それが1点です。

それから、選択Cで環境というところの「環境負荷の低減に資する建築物」とあるんですが、これは細かいところを見ても少し意味が分からない表現になっているので、それはどういうものでしょうか。

それから、さっき言った地上部緑化とか屋上緑化については、やはり樹木を植えてほしいと思うんですね。壁面緑化程度の緑化ですと、あまりCO₂の削減にはならないというようなこともありますので、CO₂削減をいかにしていくかというところをこの中に入れていただかないと、なかなか今の時代には合っていないんじゃないかと思いますが、いかがでしょうか。

○中川会長 新宿駅周辺まちづくり担当課長、お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今回、CO₂の削減、環境に関わる部分については、容積の割増しを30%から20%と、容積の割り増し自体を少し抑えています。このぐらいの規模で300%の割増しの中で、ZEB化といったところまでは、正直難しいのかなと考えています。その中で、今回、東京都の環境に関わる基準も少し厳しめになったということもありますので、そういったところでは、それから東京都の都市開発諸制度についても、容積の割増しについて30%から20%と変えたところもありますので、従前の街並み再生方針よりは、環境のところについては少し強化していると考えています。

それから、樹木については、こういった商業の集積したところで、なかなか高木を植えてもといったところも、それは建築する方が建築計画の中で考えていただく必要のある部分なのかなというふうにも捉えていますので、みどりの条例の基準を超えるようなものについて、超えるものをしっかりつくっていただきたいという思いから、容積率を緩和させていただいているといったことになっています。

あと、具体的な建築の計画について、選択Cを使うものについては、新宿区との協議をした

上で都市計画に定めていくということを考えていますので、その中で樹木についてもご指摘のあったところも踏まえながら協議を進めていければと考えています。

○沢田委員 公共貢献の属性の環境のところの環境負荷の低減に資する建築物について、具体的な事例で何か言っていたら。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 どんな整備をするかということですか。

○沢田委員 何か基準に適合するとかと漠然と書いてあるので、具体的にどんなことですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 例えば外皮性能といいまして、外の環境から例えば断熱だとか、そういったものを高いグレードのものにしていくだとか、あとは再生可能エネルギーの活用だとか、その他、ビル内のエネルギーのマネジメント。そういったものを設けて、余計なエネルギーを使わないようにするだとか、そういったものが盛り込まれているといったところ。細かい基準については今手元にないので、すみません、その程度しかお答えできません。

○沢田委員 分かりました。

今おっしゃったようなことというのは、Z E B化をするときには必ずやっているようなことだと思います。だから、それを徹底してやっていけば、例えば新宿三丁目周辺の大きな規模のところであれば、それぐらいのものを求めていってもZ E Bオリエンテッドとか、求めていてもいいのではないかと思いますし、できると思うので、それをやっていかないと、本当にもう気候危機を打開していけないんじゃないかなと思います。

以上です。

○中川会長 渡辺委員。

○渡辺委員 渡辺みちたかです。

事前にご説明をいただければ、こんな質問をしなくても済むのかなと思っておりませんが、幾つかお聞きしたいと思います。

沢田委員とあまり意見が合わないことが多いんですが、今日ご質問されているところを聞きまして、同感だなと思った部分がありましたので、そこをちょっとお聞きしたいと思います。小さいところ、100平米以上450平米未満のところなんですが、これは選択Aを取ると容積率が50%増えるというところで、**沢田委員**がおっしゃったとおり、この辺りの大きな道路沿いのところは、大体どこもご商売をやられていらっしゃるわけです。

なので、少しお聞きしたいんですが、この通り沿いで、逆に賑わい施設じゃないようなところのほうが少ないのかなというイメージを私は持っておるんですけども、これをどういうふ

うに区は考えていますか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 ご指摘のとおり、現状はほとんどが商業、物販であったり飲食であったりといったところなのかなと考えています。

先ほどの繰り返しになってしまうかもしれないんですが、特に他の建築物の用途の制限等で、それ以外のものをつくってはならないといったところを定めているわけでもありませんし、逆に定めてしまうと、そういったものができなくなって、制限がかなりきつようなものになってくるといったところから、誘導していくという観点からまちづくりを進めていったほうがいいということで、そういったものをしっかり整備していただこうと考えています。

単純に、ちょっとつくればいいということではなくて、この中の基準の中にありますが、敷地規模に応じた商業、賑わいの用途の面積割合を決めまして、その中でしっかりつくっていただくといったところについては、容積を緩和していく。そういった考えになっています。

○渡辺委員 基礎的なところをお聞きしたいんですが、例えば選択Aだと用途と空地と交通と3つの公共貢献の属性があると思うんですが、これはいずれかをやればいいんですか。それとも全部やらなきゃいけないんですか。

○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。

こちらのところについては、建築計画に応じて選んでいただくという形になっています。例えば上限は50%までですので、全部やってしまうと、その上限以上になってしまいます。その中から例えば賑わい用途と空地を選択すると、最大で75%ぐらいになってしまうんですが、その中で上限50%というような形になっています。

空地については、空地の整備の面積に応じて係数を設けていますので、面積を多く取っていただければ、それだけ30%とか50%に近づいていくといった形になっています。

○渡辺委員 先ほどの答弁の中で、ほとんどのところが賑わい施設を今もやっているという答弁がありました。それで、次に賑わい施設をつくった場合は、開発をする際、公共貢献として認められて容積率が増えるという理屈なんだと思うんですね。そうすると、これは他の地区でもやってくれというふうに当然上がってくるのかなと思っておりませんが、そのあたりはいかがでしょうか。

○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。

当然、地区の特性だとか、あとはまちづくり、特に地区計画につきましては、地元の方の合意形成というんですか、そういったものが重要になってくると考えています。そういった中で、例えば東口地区と同じような課題を抱えているようなところだとか、それとは別に、例えば住

環境を守っていこうといったところも当然ありますので、それについては地区の特性に応じてまちづくりを考えていくような内容になってくるのかなと考えています。

その他、先ほどもう少しご説明すればよかったのかもしれませんが、単純に選択Aだとか、そういったものを整備しただけで容積率の緩和が受けられるわけではありません。資料4-2の2ページ、図のところの黄色い帯があるんですが、必要条件といったところで歩道状空地やそういったものを整備していただいた上で、こういった賑わい用途やそういったものを整備した場合について、容積の緩和が受けられるというような立てつけにしています。

○渡辺委員 冒頭、**会長**が4時ぐらいを目途にとおっしゃいましたので、少し頑張って巻きたいと思います。

今の質問のご回答を聞きますと、この地区においては、賑わい施設、商売を営むことが公共貢献なんだというような答弁だったんだと思います。しかし、一般的にその地区に精通されている方だったら、確かにそうだと思われるかもしれませんが、やっぱり私はよその地区に住んでいるもので、商売をすることが公共貢献だというのは、さすがに無理のある理屈だと、私は今の段階ではそう思いました。ですので、正式に議案として出す際には、事前にご説明を十分いただきたいなと思っております。

もう一つは、この上限300%のところで、ここで幾つか新しい単語が出てきていて、「まち・えき空間」というのは新しく出てきた単語だと思うんですけども、これはどういうものか、少しイメージがつかないんですが、教えていただけないでしょうか。

○中川会長 新宿駅周辺まちづくり担当課長、お願いします。

○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。

こちらについては、まず令和5年3月に新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針というものを策定いたしました。こちらについては、検討委員会を設置しまして検討を進めてきたところで、地元の新宿EAST推進協議会さんにご参画いただきながら議論を進めてきて策定してきたといったものです。

その中で、「まち・えき空間」というのを整備をしていこうといったところで、この資料4-2の1ページの細かい字で大変恐縮なんですけれども、一番下のほうの※の2番で、「まち・えき空間は、駅と周辺のまちをつなぐわかりやすく利便性の高い通路・滞留空間・バリアフリーの縦動線」や「地上・地下・地下通路が一体となった空間、地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間等」を「まち・えき空間」としています。まちづくり誘導方針の中では、なかなか地下鉄の出入口というのが分かりづらいといったところと、地下の駅とまちが分断さ

れているというような議論がありまして、駅からまち、まちから駅のほうにしっかりとつながってくるような空間づくりが必要じゃないのかといったところで、バリアフリーの経路だとか、そういった滞留の空間だとか、地上の賑わいが感じられるような空間、そういったものを整備しようといったところで、そういったものを「まち・えき空間」としています。

○渡辺委員 要するに、地下の通路と出口にエレベーターで上へ行けますとか、エスカレーターで上へ行けますというようなものをつくれば、このまち・えき空間として認められる、そんなイメージでよろしいでしょうか。

○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。

概略はそういったものになるのかなと考えておりまして、資料の4-2の3ページ目をご覧ください。

具体的には、こちらの一番下のところで空地・交通、まち・えき空間というところが必須bのところにあります。こちらについては、地上と地下ネットワークに接し、地上・地下・地下通路が一体となった空間や地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間として日常一般に公開される滞留空間、こちらは面積の合計が300平米以上で敷地面積の10分1以上のものを整備するだとか、地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーを備えたエレベーターを整備したものなどが該当してきます。

どういった空間になってくるかということについては、しっかり事業者さんと協議させていただいて、そういった空間をつくっていきたいと考えています。

○渡辺委員 最後にします。

この上限300%にまで割増しされる新しいところなんですけど、新宿三丁目駅周辺の拠点で敷地面積900平米以上で、最近再開発が発表されたというのと大体想像がつくんですが、区当局もそういう会社が念頭にあって、こういうルールを提出するのかなというのは何となく思っているんですね。1社のために、こういう新しいルールをつくるべきかどうかというのは、私の中でもちょっともやもやした部分というのはあります。

この先が重要だと思うんですけど、なぜこういうことを長々聞いたかということ、やっぱり大きい建物をつくるんでしたら、それなりに公共貢献していただきたいと私は思っています。ですので、まち・えき空間プラス商売をするということで、必須bが最大150%の割増しが受けられるということであるのであれば、しっかり公共貢献とはなんぞやという部分を突き詰めて考えていただきたいなと思っております。

私の意見は、今日はこの程度にします。

○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。

○三栖委員 資料4-2の1頁の右側にマップが3つありますが、一番上のマップを見ると、靖国通りと新宿通りを南北に貫くネットワークはあるんですが、伊勢丹のあるブロックと紀伊國屋のあるブロックの2つを東西に抜ける道路がネットワーク形成に含まれていないんです。これには何か理由があるんでしょうか。

というのは、この道路は、他のネットワークになっている道路とは違って沿道に小さい店舗がなく、伊勢丹とメンズ館の間と、それから伊勢丹の駐車場と映画館のあるビル間の道路で賑わいという面からいうと、ここで東西方向のつながりが切れているように見られます。そういったことも考えられて、今後、検討されたらいいんじゃないかというのが一つです。

それから、今いろいろ議論になっておりますが、今ある既存の建物をアップサイクルして使うということは、基本的には今そういう時代になりつつあるわけです。それで、ボーナスを与える以外にアップサイクルして既存建物を利用することによるインセンティブを違う形でつけられるようなまちづくりということが、いいアイデアは浮かばないんですが、必要な時代ではないかという気はしています。

それからもう一つ、ゆとりある歩行者空間の整備というのがうたわれています。例えば車が入るところを歩行者空間にして、車をシャットアウトして、そこに木を植えて道路を広場として使う、そういうような考え方は一つあると思うんですが、今までの車道の考え方で、道路を30cmとか10cmとか広げることに都市計画のレベルで考えて、どういう意味があるのでしょうか。

それは、特にお答えいただかなくてもいいんですが、そういう歩行者空間を整備することであれば、むしろそういう道路の在り方自体を考えることも必要ではないか、そんな印象です。以上です。

○中川会長 3つほどありましたけれども、では、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 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

資料4-2の1ページの街並み再生方針図の中で、特に伊勢丹の裏の辺りだとか東西方向について、ネットワークの位置づけがないのはどうしてなのかと、そういったご質問かと思います。

こちらにつきましては、まちづくりの勉強会、今は準備組合になっているんですが、共同建替えも検討しているような部分がありましたので、今回、令和元年のときの街並み再生方針からそうなんですが、今回も、その部分については変更していないといったことになっています。

それから、既存の建物をリニューアルしてインセンティブを与えてはどうかというお話については、こういった手法ができるのかということを今回の街並み再生方針の中で整理できるような話ではないかなと考えておりますので、この場でお答えが難しいのかなと考えています。

それから、歩行者優先のまちづくりについては、今回、壁面の後退、それから歩道状空地30cmというのを設けてました。その理由としては、今回街並み誘導型の地区計画というのを活用して、道路の斜線や隣地の斜線も緩和してというようなところをやっている、そういった中で壁面後退が必須になっているという部分、それから、少しでも歩行者空間を広げていきたいということで30cmという規制をしています。

その他、例えば滞留空間についても、道路沿いのものについて評価するような形にしていますので、道路に沿ったところに滞留空間があると、歩行者環境の改善にも資するのではないかと思います。それから駐車場で言いますと、共同荷さばきの駐車場の駐車施設を設けたものについても容積の緩和をしていくことを考えています。

それについては、敷地の規模が大きなものでないと共同の荷さばき場というのはなかなか整備できないというところがあります。しかし、地区内にはかなり荷さばき車両が止まっていて歩行者環境を害しているような部分もありますので、そういったところもあわせて歩行者環境の改善を図っていきたいという考えです。

○中川会長 よろしいでしょうか。

では、お願いします。

○村木委員 すみません、短く申し上げます。新宿区としてカーボンニュートラルはどうか考えるか、都市部門でどうしていくのかということのメッセージは、もう少しあってもいいような気がします。私自身は増改築よりも新築が一番大事だと思うので、新築でどれだけそういう建物を誘導できるか。それが記載できないのであれば、はじめにのところにもう少し、区としてこの地区をどうしたいか、脱炭素に向けての街並みというのをどうしたいかということをメッセージとして書いてもいいように思います。

先ほど、容積率の緩和のお話があったんですが、例えば900平米で指定容積率800%の敷地だったら、200%緩和されると9千平米以上のものが建つわけで、それだけの大きさの建物を建てられる建て主さんというのは、それなりに脱炭素のことをお考えになると思います。しかしながら、敷地が小さいところはそうではありません。それでいて、商業ビルというのはZEB化をするのが非常に難しくても、できるだけことを新宿区ではやりたいというメッセージみたいなものが、もう少しあってもいいのかなという感じがしました。

それとあと、屋上緑化というのは、歩いている人からは見えません。だから、見えるところで緑化をして、インバウンドの人が来たりする中で、東京の中心部の商業地のどういうメッセージを開発の中でつくっていくのかということを、少しお考えになられたほうがいいのではないのかなと思いました。

意見です。ご回答は結構です。

○中川会長 この案件は、この先新宿区の政策経営会議で議論されて、東京都に提出されるということですので、政策経営会議に出されるときに、今の**村木委員**のご意見も少し考えていただいて、出していただければと思います。

他、いかがでしょうか。

皆さん、よろしいですか。

ありがとうございます。

○倉田会長職務代理 今の**村木委員**のお話に少し追加になるかもしれませんが、あくまでもこれは再生方針ということで、詳細はこの後また地区計画をかけたりということも出てくるとは思うんですが、この方針の中で、先ほども**村木委員**がご指摘されたことと関連すると同時に、それにもう一つ加えてということになるかと思います。やはり防災、特に最近の気候変動というのは非常に深刻な問題になってきています。それを地区レベルでも、これからまちづくりを進める上で、そういうことに配慮するということは当然のことだと思いますので、単に地震だけではなくて、いわゆる防災に強いまちづくりというようなことも、一つの再生方針の中に入ってきてもいいのではないかと思います。その中には、当然その地震だけでなく気候変動、これは広く言えば環境の話になるかもしれませんが、そういった視点もきちっと方針の中に入っておいたほうがいいんじゃないかなという気がしています。

それから、あともう一つ、先ほども申し上げましたように、これはあくまでも方針で、この後具体的に地区計画をかけるという話になると思うんですが、いろいろこういったまちづくりの中の地区計画を見ていると、最終的には、単に量の話だけに終わってしまうというところがあるので、そういう意味で言えば、緩和したときの特に公共に対する貢献の具体的な中身を、単に量の話ではなくて、もう少し質を伴うものとして、どういうものをどういうふうにつくっていけばいいかというようなことまで盛り込んだ方がいいのではないのでしょうか。これは恐らくいろんな事例を見ていると、この後、いわゆる誘導方針というかガイドラインづくりというようなことが必須になるのではないかと。そうすることで、ここで言われているような将来像にも近づけることができるんですが、量だけだと、なかなかそういう話にはなっていないと

いう気がするので、ぜひこの後の取組として、ガイドラインづくりというようなことをやられたらどうかなと思います。その中には、当然緑化の在り方というのも出てくるとは思います、
どういう方向で誘導していくか、どういう将来像に向けていくかということをより具体的に示すものとして、ガイドラインづくりというようなことをやるべきではないかなと思っています。

○中川会長 ありがとうございます。

ご意見ということでよろしいですか。

○倉田会長職務代理 はい。

○中川会長 他、いかがでしょうか。

2点ほどあります。高度利用していくのはそれなりにいいんですが、それが人の動きに対応しているのかというあたりが非常に疑問に思っていて、言葉としては回遊性ということもあるわけですが。それは歩行空間で対応しますという話があるんですが、回遊性であるとか、それなりに高度利用していくんだったら、人は動きますからね。そこに突如と現れるわけではないですから。資料4-2の2ページの「空地」と書いてあるところで概要として滞留空間や広場状空地とありますが、これは選択でいいんですかというのが僕自身の非常に疑問な点です。逆に言うと高度利用するんだったら、この空地や必須aに書いてあるようなものだけではなくて、選択のところに書いてある防災の一時滞在施設などの価値というのは、非常に人が動くということを考えると、必須項目に近いのではないかと個人的には考えています。これはあくまでも意見です。

それから、もう一つは、まち・えき空間と、それからパサージュ空間というのが出てくるんですが、街並み再生方針というところに対しては結構なじみやすい言葉なんですね。しかし、まち・えき空間とか、それからパサージュ空間をつくっていきますというのが、この再生方針の狙いかというと、どうもそうではないと。

別の言い方からすると、資料4-2の1ページの右下にまち・えき空間というのが点で書いてありますよね。それで、文章のところでは「新宿三丁目駅周辺の拠点で」と、かなり限定していますが、この図では、ばんと大通り全体に広がっています。

そうすると、まち・えき空間とは一体何なんだろうというのが1つ分からないのと、こんなに広がったらパサージュ空間はどこに設けるのかというのが、その次になっていくと。

そして、実際の実現に向けての措置というのは、それより広い新宿三丁目駅周辺の拠点、だから靖国通りから甲州街道まで全体を含めたところ、その全体に対して、この大型の施設に対しては、敷地面積900平米以上に対しては容積率を緩和しますと言っていますが、そうすると、

パサージュ空間はどこに飛んでいったのでしょうか。

それから、まち・えき空間としての街並み再生というものに対する貢献とは一体何なのかという、言葉がうまくつながっていないというのが少し気になります。人が動くという最初の話をする、回遊性という言葉も入ってきて、エレベーターやバリアフリーの話が入ってくるのですが、それでつないでいけばいいだけなのかと。それと、滞留空間や、そういうものとの連携というのは、どう考えているのでしょうか。それと、それから公共貢献とは一体何かという記載がなくて、まち・えき空間もパサージュ空間もなしで、新宿三丁目駅周辺の拠点というんですか、靖国通りから甲州街道までの全域に対しての話だけがここに書かれているのではないのかというように見えてしまうので、もう少し、街並み再生方針っぽく書いていただいたほうがいいのかと思います。

もしくは、先ほどの2つの言葉あたりは、この再生方針で持っていないぐらいの中身になってしまうから、削除してもいいぐらいかなというところが非常に気になるところです。

これもあくまでも意見なんです、人の動きを考えていない計画だねというのが、私自身の最大のポイントになって、人の動きを考えるんだったら、滞留空間や空地とかそういうものと、もっと容積率の話をくっつけるべきではないかという気がしています。

この点は常に衝突をするところですので、人の動きから容積率をコントロールしろというのが僕のもともとの持っていた意見なものですから、容積率がどんどん出てきて人の動きに負荷だけを与えるようなものじゃないのかということになってしまうので、そこら辺はもう少し、人は建物の中だけで動いているわけではないというあたりに、ぜひ心を配っていただけると、ありがたいと思います。

完全に自分の意見になっていますので、よろしくお願いします。

他、いかがでしょうか。

○沢田委員 すみません、これの取扱いについてなんですが、今たくさん意見が出て、このままの状態で政策経営会議で「はい、決めました」と言われても、この審議会として責任が持てないというものになってしまいかねません。

なので、8月の政策経営会議に委ねるのではなくて、何らかの修正を加えたものを当審議会でもう一回議論をしたほうがいいんじゃないかなと、今の議論を聞いていて思ったんですが、それはいかがでしょうか。

○中川会長 議論をする点として、先ほどの容積率の割増しよりも、敷地面積何平米のところとどれだけの選択を与えていくのかや、セットバック30cmのところを10cmにするというのが

この方針に書かれていますが、実際の地区計画が議案として上がってきたときに、それはまずいよということで、この審議会としては意見は言えるんですね。

そのときにどれだけ皆様からご意見が出るか。要は、街並み再生方針という東京都の一種の上位計画ですよ。その中に、ここまで具体的な数字は書かないでほしいというのが僕の本音なんです。いや、それはそれとして、これまではそれなりの方向性を明示するために、具体的な数字が記載された上位計画は全然ないわけではありませんから、それはいいんですが、地区計画等の案件が出てきたときに、この審議会として議論できていると思うので、それでいいかなと思います。

○渡辺委員 渡辺みちたかです。

当審議会は諮問機関で、かつ本案件は報告事項ですから、ここで出た意見を区当局に伝えて、区の最高政策決定の機関である場でまとめていただくのがよろしいんじゃないかなと、私は思います。

○中川会長 いかがでしょうかね。

○沢田委員 すみません、事務局にお聞きします。今いっぱいご意見が出ましたが、これはもう区の素案としてここまで書かれているわけなので、これが通常ですと政策経営会議のほうで、これを決定して都に送るという作業になるわけですよ。

だから、ここに書かれていることが何らかの修正がされるのであれば、修正したものが区の提案として都に行くということになると思うんですが、修正をされる可能性はあるのでしょうか。また、修正した場合には、この審議会に修正した後のものというのは共有されるのでしょうか。この方針に基づいてしか地区計画は出てこないんで、ちょっと心配なんですね。

○新宿駅周辺整備担当部長 新宿駅周辺整備担当部長です。

こちらの方針は、先ほど来説明させていただいているとおり、今、意見募集等を行っており、今、予定としては、この後、区の政策経営会議に諮って、東京都に区として提出するというところで考えておりました。

それと、この都市計画審議会でもご意見をいただきましたので、そういったことを踏まえまして、我々区としては、しっかりそれに対してどのようにするか、そこについては、この審議会のご意見も踏まえた上で、今後区として東京都に提出するに当たり、修正すべきところがあればそこは修正する。その辺のところはその後しっかり区として検討させていただいた上で、東京都に提出させていただきたいと考えております。

○沢田委員 修正後のものは共有されますか。

○新宿駅周辺整備担当部長 先ほど**会長**からお話しいただいたんですが、この方針につきましては、区として案を策定して、それを東京都に提出し、東京都が決定していくものです。今の時点では、区としての案を決めるに当たってご意見を聞いているというところですので、今日いただいたご意見を踏まえて、改めて提出するに当たってご報告させていただくということとは、考えておりません。

○沢田委員 ご報告してくださいといった意味ではなくて、共有をしてくださいと。結果がどうなったのかは、意見を言ったのですから審議会の委員の皆様は知るべきものじゃないんですか。それは教えてもくれないんですか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今日、様々なご意見をいただきましたので、先ほど新宿駅周辺整備担当部長からもありましたとおり、修正すべき部分については修正させていただきたいと考えています。

この街並み再生方針の変更にに基づき、地元の方々と合意形成が図られたところについて、地区計画等を策定していくことを考えていますので、順調にいった10月以降の直近の都市計画審議会で、地区計画等の変更の原案のご報告と一緒にになってしまうかもしれませんが、こういった形で共有させていただくかというのは検討させていただきたいと思います。

○新宿駅周辺整備担当部長 補足です。

都市計画審議会に対しての関係ということでは、先ほどお話しさせていただいたとおり、今日ご意見をいただきましたので、それを踏まえて、区として修正する、しないというところも含めて検討した上で案を決定させていただき、この後、区の考え方としては政策経営会議で決定するということになります。政策経営会議の内容として公表等もさせていただくことになりますので、そこで区としての考え方はどのようなになったかということはお示しさせていただきます。

○中川会長 よろしいですか。

他、いかがでしょうか。

街並み再生方針は、いま一つ、実はよく分かりませんが、縛られちゃうなという気はするものですから、もっとこちらに決定する権限を与えてほしいという気はしています。単なる、これはつぶやきです。よろしいでしょうか。

本日いただいたご意見は、先ほどもありましたが、当審議会からのご意見や意見募集を踏まえて、区の政策経営会議が責任を持って東京都へ案を提出をするということです。それで、それが決まった段階で、我々もホームページ等では見るができるだろうという話ですよ、

先ほどの話だと。

それで、その後、今度は今回の方針に基づく地区計画の変更について、案件が出てくるだろうと。ここまでかなり具体的な数字が出ているということは、結構近々に出てくるんじゃないのかなと思っておりませんが、その際に、またご意見をいただければと思っております。

時間も当初より20分ちょっと過ぎましたので、よろしいでしょうか。

それでは、審議案件並びに報告事項については以上とさせていただきますが、よろしいですか。

ありがとうございます。

日程第三 その他・連絡事項

○中川会長 それでは、日程第三のその他・連絡事項です。当初予定していた5月の都市計画審議会を飛ばしましたが、昨年度1月に開催した第218回新宿区都市計画審議会の議事録については郵送で署名を頂いて、既にホームページで公開しておりますので、ぜひそちらをご覧ください。

それから、本日の議事録については、**村木委員**に署名をお願いしたいと思います。

○村木委員 はい、分かりました。

○中川会長 **村木委員**と私で署名をするという形になりますが、よろしくお願いします。

その他、事務局から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。

今回の開催ですが、今のところ10月18日金曜日を予定しております。詳しくは、開催の約1か月前に開催通知を発送し、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、資料につきましてもホームページに公開してまいります。

最後に、本日お配りしている都市計画審議会関係資料に関する送付方法の意向確認についてです。A4、1枚で配付させていただいております。

こちらは、現在事務局から郵送している資料について、ご希望を伺った上で、メール等での送信にも対応していこうというものです。大変お手数ですが、こちらの意向確認票にご氏名をご記入いただいて、各資料ごとにご希望の送付方法に丸をつけてください。

なお、電子データでの送付をご希望される場合は、お手数ですが、一番下の欄にメールのA

ドレスをご記入ください。ご記入いただきましたら、お帰りの際に事務局の職員に渡していただければと思います。

こちらの1番から4番でございますが、事前送付資料についてです。こちらをデータで送ることになるかと思いますが、当日資料につきましては、紙資料を机上配付いたします。事前送付資料を電子データで送ったとしても、当日は机上配付で紙資料を配付いたします。また、電子データで送付する際は、データ容量によりましては大容量のファイル転送サービスを利用することがございますので、ご了承ください。

事務局からは以上です。

○中川会長 どうもありがとうございました。

それでは、本日はこれで閉会とさせていただきます。

いろいろとご意見いただきまして、ありがとうございました。

午後4時30分閉会