

第220回

新宿区都市計画審議会議事録

令和6年10月18日

新宿区都市計画部都市計画課

第220回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和6年10月18日

出席した委員

井上正、遠藤新、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、村木美貴、森本章倫、渡辺みちたか、三沢ひで子、沢田あゆみ、かなくほなな子、志田雄一郎、國府田剛（代理：今村交通課長）、加藤英治（代理：大久保副署長）、小田桐信吉、金子栄一、後藤幸子

欠席した委員

なし

議事日程

日程第一 報告事項

- 1 東京都市計画地域冷暖房施設西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）
- 2 東京都市計画地域冷暖房施設新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）
- 3 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原案について（区決定）

日程第二 その他・連絡事項

議事のでんまつ

午後2時00分開会

○中川会長 それでは、ただいまから第220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いたします。

○事務局（都市計画主査） 事務局です。

本日の出欠状況ですが、全員ご出席いただいております。

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。

森本章倫委員、お願いします。

○**森本委員** ただいまご紹介いただきました早稲田大学の森本でございます。

専門は都市計画、交通計画です。皆様と協力しながら審議会が円滑に回るように努力させていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

○**事務局（都市計画主査） 森本委員**、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、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**今村様**に代理出席していただいております。

新宿消防署長の**加藤委員**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、副署長の**大久保様**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、審議会は成立しております。

あわせて、机上のマイクについてご説明します。

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の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。

それでは、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願いいたします。

○**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、報告事項1「東京都市計画地域冷暖房施設西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）」、2「東京都市計画地域冷暖房施設新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）」、3「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原案について（区決定）」。

日程第二、その他・連絡事項。

以上となっております。

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、報告事項に関する資料です。

資料1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1-1、A4片面1枚です。

次に、資料1-2、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料1-3、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料1-4、ホチキス留めの資料です。A4横とA3の資料になっております。

資料1-1につきましては、事前送付資料から一部変更となっております。

続きまして、資料2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2-1、A4片面1枚です。

次に、資料2-2、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料2-3、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料2-4、ホチキス留めの資料です。A4横とA3の資料になっております。

そして最後に、参考資料、A4カラー、片面1枚です。

資料2-1につきましては、事前送付資料から一部変更になっております。また、参考資料を追加しております。

続きまして、資料3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3-1、A4両面1枚です。

次に、資料3-2、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

次に、資料3-3、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、参考資料1、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

最後に、参考資料2、A4横、ホチキス留めの資料です。

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いては以上です。

○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、報告事項が3件です。3件のうち1件目と2件目は、地域冷暖房施設に関する内容で、これは今のところ来年1月に審議予定です。それから、3件目は、新宿駅東口地区の地区計画の都市計画変更原案ですが、これは今のところ4月頃に審議予定です。

会議は、午後3時半頃の終了を目途に進めたいと思っておりますので、皆様のご協力よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

日程第一 報告事項

1 東京都市計画地域冷暖房施設西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）

○中川会長 それでは、報告事項1「東京都市計画地域冷暖房施設西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）」です。

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、報告事項1について、新宿駅周辺基盤整備担当課長からご説明いたします。

○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。

報告事項1「東京都市計画地域冷暖房施設西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案（区決定）」についてご説明いたします。

資料1-1をご覧ください。

新宿区では、現在9地区の地域冷暖房施設を都市計画として定めています。このうち、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設について、新宿駅西南口地区開発計画における建物の建設等に伴い地域冷暖房施設による熱供給を行うため、都市計画変更手続を進めています。

資料1-2をご覧ください。

新宿区が都市計画に定めている新宿駅周辺の地域冷暖房施設は、9つの地区です。このうち、

図の黄緑色で示す②の区域が西新宿一丁目地区です。

資料1-1にお戻りください。

1、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の概要です。

西新宿一丁目地区地域冷暖房施設は、二酸化炭素の排出削減など環境負荷低減を目的として、東京ガスエンジニアリングソリューションズ株式会社が平成元年から現在9棟の建物に冷水や蒸気による熱供給を行っています。

資料1-3をご覧ください。

西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の概要図です。青色で囲われた区域が西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の区域、オレンジ色で着色している部分が熱発生所施設です。新宿西口地域冷暖房センターとして、プラントは第一と第二の2つで、新宿エルタワーと工学院大学に設置されています。この熱発生所施設で製造した冷水や蒸気を図の黒線で示す導管により、各建物に供給しています。

本日は、図の右下の赤い線、緑色の京王線新宿駅、京王モールに熱供給する西新宿一丁目5号線と記載している導管を整備するため、都市計画変更を進めているのでご報告するものです。

資料1-1にお戻りください。

2、都市計画変更素案の説明会についてです。

9月30日に説明会を行いまして、地権者や沿道の方など15名が出席されました。その中では、今回の都市計画変更後に、周辺の開発計画によって地域冷暖房の導管を移設することとなる場合は、協議可能か。地域冷暖房のプラントで発生する排熱は、ヒートアイランド現象を加速させるのではないかとといった質疑や意見がありました。

3、都市計画変更素案についてです。

資料1-4の1枚目の表をご覧ください。

地域冷暖房施設変更素案の都市計画図書です。東京都市計画地域冷暖房施設、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設を次のように変更するというもので、2、導管一覧表の上から6番目に今回一部変更予定の西新宿一丁目5号線を記載しております。

裏面をご覧ください。

今回都市計画を変更する理由です。京王線新宿駅、京王モールによる熱供給の新規受入れに伴い、地域冷暖房用の導管を新設し、更なる環境負荷低減と効率的なエネルギー活用を図るためです。

資料1-1にお戻りください。

4、今後の予定です。

令和6年11月中頃から12月にかけて、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付を実施。令和7年1月の都市計画審議会における審議を経て、2月に都市計画決定・告示を予定しております。

報告事項1、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案（区決定）についての説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○**中川会長** それでは、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。またからでも結構です。

いかがでしょうか。今回は、導管を延ばすという、その部分の都市計画変更という内容になっております。

よろしいでしょうか。では、お願いします。

○**金子委員** 住民委員の**金子**です。

都市計画変更素案の説明会の質問の中で、地域冷暖房のプラントで発生する排熱は、ヒートアイランド現象を加速させるのではないかと質問が出たということなんですが、これに関しては、どういうお答えがあるのかということをお伺いしたいです。

○**中川会長** お願いします。

○**新宿駅周辺基盤整備担当課長** ご質問ありがとうございます。

地域冷暖房施設の新規需要ということで、いわゆるCO₂の排出量とかヒートアイランド現象とか、そういったところには一部大きくなるということは考えられておりますが、個別に熱供給施設を設置する場合に比べて、地域冷暖房施設を活用した場合には約10%程度のCO₂の削減効果があるということになっております。

また、ヒートアイランド現象ということに対しては、地域冷暖房施設ではガスでボイラーやガスタービンを通して熱を排出しますが、その排出する際に、いわゆる通常のエアコンでも室外機が熱を出すことになるかと思うんですが、それと違い、まず水を通して、その気化熱を利用して外気中に熱を逃すということになりますので、そういったことで、かなりの低減効果が図られるということを事業者からは聞いております。

以上です。

○**中川会長** **金子委員**、いかがでしょうか。

○**金子委員** ありがとうございました。

○**中川会長** **沢田委員**、お願いします。

○沢田委員 沢田です。

今のご質問に関連しまして、私たちは議会でプラントの視察もさせていただき、具体的によく分かったんですが、プラント自体も古くなってきていて、やはりどうしても新しいシステムのほうが環境への負荷は少ないということははっきりしているというお話も確認をさせていただきました。

今回導管を延ばして行って熱供給する対象を広げていくというお話で、それと同時に、大本のプラントの更新を適切にやらないと、本来はもっと環境負荷を低減できるのに、その効果が薄いということにもなりかねないと思うんですが、その辺は区としてはどのような立場でこれに関わっていけるのか、お答えください。

○中川会長 では、新宿駅周辺基盤整備担当課長、お願いします。

○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。ご質問ありがとうございます。

今回この都市計画を変更するという事は、都市計画として導管、それからプラントというのを適切に運用していただくということを確認する義務というか、責任があると思っております。視察の際にも、事業者がプラントに対しては適切な機能更新を果たしていくことを話しておりました。

今回も、議会の視察の場所は、地区は違うんですが、今回の西新宿一丁目地区も同じようにプラントの更新を図って、京王線新宿駅、それから京王モールにも対応できるようにしていくということで、環境負荷低減をさらに進めていくと聞いておりますので、その点についても確認しながら進めていきたいと考えています。

○中川会長 沢田委員。

○沢田委員 資料1-1に書いてありますが、西新宿一丁目地区は平成元年から熱供給を開始しているということなんですよ。そうすると、結構経過していると思うんですが、その間、途中で何かプラント等に更新とかがあったのかどうか、次の更新の時期というのは、いつというふうに見込まれているのか、そこを確認させてください。

○中川会長 新宿駅周辺基盤整備担当課長、お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 ご質問ありがとうございます。

今回のいわゆるプラントの更新につきましては、熱供給範囲の拡大に合わせて更新していくと聞いておまして、平成元年からプラントの機能更新をしているかというところについては、少々お待ちください。

今、ここでは詳細は確認できませんが、基本的には、まだ耐用年数内ということでやっているのではないかと考えています。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。お願いします。

○三栖委員 今までのご質問と多少関連しますが、資料1-4の理由のところ、導管を新設し、更なる熱負荷低減とエネルギーの効率的な活用を図るとあるんですが、この「導管を新設し」という意味は、この地域冷暖房施設で熱供給を行うということですよ。

ということだとすると、更なる熱負荷低減と効率的なエネルギー活用というのは、何を基準にして、更なる、それからより効率的なことなんでしょうか。プラントからの熱供給を受けずに単独でこのビルが冷暖房を使用した場合に比べて、プラントからの熱供給を受けた場合は、熱負荷低減と効率的な活用につながると、そう読んでいいですか。

ということであれば、これは大体どのぐらいの熱負荷低減と、エネルギー活用効率化になるか、もし数字的なものを持っておられたら教えてください。なければ、定性的な話でも結構です。

○中川会長 新宿駅周辺基盤整備担当課長、お願いします。

○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。ご質問ありがとうございます。

今回の「更なる」というところですが、都市計画として位置づけているものではありませんが、東京都環境局が地域冷暖房施設の区域の指定ということで行っております。これは都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、西新宿一丁目地区の地域冷暖房施設の区域を定めています。この区域の中で、更なる効率的なエネルギー供給というところを指しています。

また、地域冷暖房施設でCO₂の排出量が、個別の建物で冷暖房を使用するのに比べて、低減効果としては10%程度ということになっています。今回の京王線新宿駅、それから京王モールにつきましては既存施設ですので、その算出はありませんが、今回の西新宿一丁目地区の地域冷暖房施設のCO₂排出量は、年間大体8,500tというところです。

やはり京王線新宿駅と京王モールにつきましては、現在の状況は分かりませんが、西新宿一丁目地区の地域冷暖房を導入することによって、基本的には10%程度の、地域冷暖房施設全体での低減効果が予定されています。

また、先ほどのお話のとおり、プラントの設備も更新していくということですので、更なる

CO₂の排出量低減効果があると見込んでいるところです。

○中川会長 いかがでしょうか。

○三栖委員 分かりました。

○中川会長 他、いかがでしょうか。

今回は導管の延長ということと、それから京王線新宿駅、京王モールのところに対する話ということで、1月のご審議のときにも出るかと思いますが、この地区は現在再開発が動いていますので、そのことに伴う審議というのは、恐らく、その案が出たときに、さらにそのビルに地域冷暖房施設を入れるかどうかというようなことも含めて、この場でご審議いただくことになると思っております。

よろしいでしょうか。

それでは、本日は報告ということですので、次回の審議の際に、またご意見等をいただければと思います。

2 東京都市計画地域冷暖房施設新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について（区決定）

○中川会長 次に、報告事項の2「東京都市計画地域冷暖房施設新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案について(区決定)」です。これは渋谷区にもまたがっている地区ということもあり、また、今回の変更素案ではプラントがこの地区に設けられるということもありまして、先ほどの報告事項1と切り離してご意見を伺えればというふうに思っております。

それでは、事務局から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2について、こちらも新宿駅周辺基盤整備担当課長からご説明いたします。

○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。

報告事項2、東京都市計画地域冷暖房施設新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案についてご説明いたします。

お手元の資料2の2枚目、資料2-1をご覧ください。

新宿区では、9つの地区の地域冷暖房施設を都市計画として定めており、そのうち新宿南口西地区地域冷暖房施設について、新宿駅西南口地区開発計画における建物の建設に伴い、地域冷暖房施設による熱供給を行うため、都市計画変更手続を進めているものです。

資料2-2をご覧ください。

先ほどの資料1-2と同様に都市計画で定めている新宿駅周辺の地域冷暖房施設です。図の薄い赤色で示す⑧の区域が新宿南口西地区です。

資料2-1にお戻りください。

1、新宿南口西地区地域冷暖房施設の概要です。

新宿南口西地区地域冷暖房施設は、大気汚染防止と環境負荷低減を図ることを目的として、新宿南エネルギーサービス株式会社が平成7年から冷水や蒸気による熱供給を開始し、現在8棟の建物に熱供給を行っています。

資料2-3をご覧ください。

新宿南口西地区地域冷暖房施設の概要図です。水色で囲われた区域が新宿南口西地区地域冷暖房の区域、オレンジ色で着色している部分が熱発生所施設、プラントです。西エネルギーセンターとして、新宿南プラントが新宿マイズタワーに設置されています。この熱発生所施設で製造した冷水や蒸気を図の黒線に示す導管により、各建物に供給しています。

本日は、図の中央上側、緑色の新宿駅西南口地区開発計画で建設予定の建物に新たに熱発生所施設を新設するため、都市計画変更を行うというものです。図の赤い枠で囲んでいる新宿南第二プラントと記載している場所に熱発生所施設を新設いたします。

配付資料の一番後ろにある参考資料をご覧ください。

新宿駅西南口地区の概要です。右上の位置図は、北が左側、南が右側に記載しています。青色で着色した区域、新宿駅西南口地区は、甲州街道を挟んで北側と南側に街区が分かれており、今回の対象は南街区となります。

右下、イメージパースは、西口の駅前広場側から見た完成予想図で、多くが南街区ということになっています。

資料左側、計画概要です。南街区の計画容積率は約2,000%、敷地面積は約6,300m²、延べ面積は約15万m²です。南街区の主要用途は、店舗、事務所、宿泊施設、駐車場等で、地上36階、地下4階、最高高さ約220mとして計画されています。

なお、資料に記載の北街区は、南街区の竣工後に着工する予定です。現在は、事業者による具体的な計画の検討がなされているものと思われます。

資料2-1にお戻りください。

2、都市計画変更素案の説明会についてです。

9月20日の説明会には、地権者や沿道の方など3名が出席されました。その中では、地域冷暖

房施設は、個々に熱源を設置した場合と比べてどのぐらい省エネになるのか。この計画に税金は使われるのかといった質疑や意見がありました。

次に、3、都市計画変更素案についてです。

資料2-4の1枚目の表をご覧ください。

地域冷暖房施設素案の都市計画図書です。東京都市計画地域冷暖房施設、新宿南口西地区地域冷暖房施設を次のように変更するというもので、3、熱発生所施設、一覧表の2番目に新設予定の新宿南第二プラントを追加しております。

裏面をご覧ください。

理由です。新規需要に対応した第二プラントの新設を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境負荷の低減を図るため、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画を変更します。

資料2-1にお戻りください。

補足です。熱発生所施設の設置位置は渋谷区域にあるものの、計画建物が新宿区、渋谷区に跨っているため、2区同時に都市計画変更手続を実施するということになっています。

4、今後の予定です。

令和6年11月中頃から12月にかけて、都市計画変更案の公告・縦覧、意見書受付を実施。令和7年1月の都市計画審議会における審議を経て、2月に都市計画変更・告示を予定しております。

以上が新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更素案（区決定）についてのご報告です。よろしくお願いたします。

○中川会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見などございましたら、ご発言お願いたします。

いかがでしょうか。

三栖委員。

○三栖委員 この第二プラントというのは、この敷地の中の建物だけに熱供給をするように見えます。先ほどの西新宿一丁目地区のほうは、導管が道路の下とか公共用地の下を通るので都市計画決定が要るのかなと思うのですが、こちらは、この敷地の中だけで収まっています。

要するに、将来またこの辺に建物ができたときには、導管をつなぐという意味を含めて、都市計画決定をしておくのでしょうか。都市計画変更をする根拠が、あまり勉強していないものですから分からないんですが、敷地の中にプラントをつくって、敷地内の建物だけに熱供給す

るのであれば、どういう点で都市計画変更になるのか、教えてください。

○中川会長 まず熱発生所施設を設けるということでの都市計画変更ということがございますが、導管のところの話もありますので、新宿駅周辺基盤整備担当課長、よろしく申し上げます。

○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。ご質問ありがとうございます。

導管についてお話しする前に、今回新設するサブプラントの熱供給は、南街区の建物に供給するために設置するというものです。ただし、地域冷暖房施設区域内ですので、南プラントと第二プラントの間で融通できるように導管を設置するという事になってはいますが、この南口西地区の導管については、現在、道路を横断しているような場所だけ都市計画決定がなされていると聞いています。

この経緯ですが、平成12年に渋谷区が東京都から権限移譲を受けたということになっていますが、その前に今回の都市計画決定をされているというもので、その決定の中では、敷地内の導管については、都市計画に位置づけていなかったといったいきさつがございます。

今後、導管の追加変更などの際に都市計画変更するということを主体である渋谷区のほうは考えておりますので、そういった意味では、各供給建物のほうにそれぞれ導管が入っているというふうに理解していただければと思います。

○中川会長 いかがでしょうか。

民地の中の導管は、この中には記載されていないと。いわゆる公道で道路を横断するところ、ですから、南の1号線、2号線、3号線、4号線まであったと思いますが、その4本で、あとは民間の敷地の中で導管が配管されているので、その記載が、渋谷区の場合記載されていないと。今後検討はされているというようなお話かと思いますが、よろしいでしょうか。

他、いかがでしょうか。お願いします。

○遠藤委員 ご説明ありがとうございました。

大した話じゃないかもしれませんが、今のお話を聞いていて少し疑問に思ったんですが、今の資料の一番最後に計画図がありますよね。現状で8棟に熱供給をしているということで、こちらの既存のプラントからどこに延びているのかなと思っていたんですが、導管の数を数えても8棟につながっていないから、敷地内を通っているものは表現されていないということなのか、あるいは渋谷区のものには便宜上書いていないみたいな扱いなののでしょうか。この辺の導管がどういうふうにネットワークされていて、それが将来のこれからつくるものとの関係でどう

考えていいのかなというのが少し分からなかったので、補足でご説明いただきたいと思いました。

○中川会長 新宿駅周辺基盤整備担当課長、お願いします。

○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。ご質問ありがとうございます。

なかなか分かりにくい図面と思われませんが、先ほど**会長**からもお話があったように、民間の敷地内についての導管の配置については、記載がされていません。

今回そういったことで、各施設にどういうふうな形で配管されているかということは、新宿南エネルギーサービスのほうに確認しないといけないかなと思っています。それと、今回の南街区にプラントをつくるということで、いわゆる災害時とか停電時とか、そういったときに融通できるように配管を設置するという旨は聞いておまして、具体的な内容というのは、まだこれから検討していくと。

その資料2-4の表の道路の部分にある南1号線から4号線については、計画図の1号線、2号線、3号線、それとあと西側のほうに行く4号線、これが記載されて都市計画として位置づけされているものです。それ以外に資料2-3の概要図もご覧ください。水色で示させていただいた供給建物というのが現在8棟あるんですが、そこには、これ以外に都市計画に位置づけられていない導管が配置されています。

これについては、その当時、東京都が都市計画決定した際に、このような形で決定したと聞いておまして、渋谷区のほうは、それを平成12年に引き継いで、そのまま今回まで変更されなかったというものです。

今回はプラントを設置するというものですので、導管の変更があった際には、渋谷区のほうは全ての導管についても検討すると聞いています。

○中川会長 いかがですか、**遠藤委員**。

○**遠藤委員** 完璧には分からなかったんですが、そうすると、これは民地の下を通過して民地のほうに供給されているものもあって、それは表現されていないという理解をしておけばよろしくて、それは今後のことを考える上でも、そんなにシステム上は大きな問題じゃないという理解で取りあえずは大丈夫でしょうか。

○中川会長 民間の敷地のところであっても、その導管が将来的にもちゃんと担保されるためには、都市計画として、少なくとも図面の上で表記しておく必要があり、また、ここら辺の敷地形状が変更されたような場合、果たしてどうあればいいのかということもあるかと思

ます。しかし、かなりの部分が渋谷区さんのほうになるので、渋谷区さんのほうでも、ぜひ導管の位置の変更等があった折には、その図面表記としても都市計画決定としても、図面の中に入れていただけるようにしていただいたほうが、この地域冷暖房施設がしっかりと担保されるという意味ではいいのかなと個人的には思っております。

その他ありますか。では、新宿駅周辺基盤整備担当課長、お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 ありがとうございます。

区も**会長**のおっしゃるとおりに考えていまして、渋谷区にも、今回の変更の報告をする際に申し入れさせていただいております。都市計画審議会でそのような意見があったということも、渋谷区に伝えたいと思っています。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。よろしいですか。

この案件も1月に審議ということになりますので、その際に、またご意見をいただければ幸いです。

3 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原案について（区決定）

○中川会長 それでは、3番目の報告事項に移りたいと思います。

報告事項3「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原案について（区決定）」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。

新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案についてご報告させていただきます。

資料3-1をご覧ください。

1の趣旨です。

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並み再生方針などに基づき、段階的なまちづくりを進めています。

この度、地元まちづくり組織である新宿EAST推進協議会から、地区計画の都市計画変更について手続の依頼がありました。

こうしたことを踏まえ、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」

の実現に向けて、新宿駅東口地区地区計画の変更原案を決定し、都市計画の変更手続を進めてまいります。

2の経緯です。中ほどをご覧ください。

令和6年8月30日に街並み再生方針の変更（区案）を決定いたしまして、同日付で東京都へ街並み再生方針の変更を依頼させていただきました。街並み再生方針の変更につきましては、7月の本審議会でご報告させていただきました。7月の本審議会でのご意見や意見募集等の結果を踏まえまして、区案として決定しております。

9月6日には、新宿EAST推進協議会が地区計画の変更（EAST案）の地元説明会を行っており、この内容を地区計画原案に反映させています。

その後、9月20日に新宿EAST推進協議会から区に地区計画の変更の手続の依頼がありました。また、同日に東京都による街並み再生方針の変更の決定がなされています。

参考資料1をご覧ください。A3のカラーの青い帯の資料です。

前回の都市計画審議会から変更になっている部分等がありますので、こちらでご説明させていただきます。

赤字の部分が従前の街並み再生方針から区素案で変更した部分、それから青字の部分がご意見を踏まえまして区素案から変更した部分です。

1の整備の目標の部分です。

3段落目の赤字部分は、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の策定に伴い、追加しました。

4段落目の青字部分、「新宿の高度防災都市化と安全安心の強化や、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて環境に配慮したまちづくりが求められている。」のところは、都市計画審議会でのご意見、それから意見募集でのご意見を踏まえ、追加しました。

最後の段落の赤字部分は、一定規模以上の建築物の個別建替えとしていたものを「多様な規模の建築物の建替え」に変更しました。

2の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として、「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。

(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まちの賑わいを感じられる空間」を追加しました。

3の土地の区画形質の変更に関する基本的事項です。

(1)について、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の策定に伴い、追加しました。

5の緑化に関する基本的事項です。

都市計画審議会から見える緑についてご意見をいただきましたので、「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。」と変更しました。

右下の街並み再生方針図3につきましては、新宿三丁目駅周辺の拠点やまち・えき空間のおおむねの整備位置を示すため追加しました。

2ページ目をご覧ください。

6の実現に向けて講ずべき措置です。

(1) 街並み再生の貢献（公共貢献）に基づく容積率の割増しです。

図をご覧ください。幅員12m以上の道路沿道の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示した図です。

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、赤点線で囲んだ左側の敷地面積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。

また、黄色の黒枠内にある必要条件は、容積率の割増しに当たり公共貢献とは別に歩道状空地などを整備するものですが、都市計画審議会でのご意見等を踏まえ、敷地面積900平米以上で、指定容積率に加えて上限200%まで容積率を割り増すような企画提案に基づき公共貢献を行うものについては、滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出を必要条件に追加しました。

(2) のその他配慮すべき事項についてです。

②に幅員12m未満の道路沿道における建築物の容積率の緩和として、容積率の算定にかかる低減係数0.8を追加しました。

③に敷地面積100平米未満の狭小敷地、または200平米未満の角敷地などにおいて、地区計画の壁面の位置の制限、壁面の後退を0.3mから0.1mに緩和する旨を追加しました。

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する。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するしました。

3ページ目は、容積率の割増しに係る計算式や条件等をまとめた資料になっています。

また、参考資料2は、街並み再生方針の変更の図書となっています。説明は省略させていただきます。

この内容で、9月20日に東京都が街並み再生方針を決定いたしました。

資料3-1にお戻りください。

これからが地区計画の変更原案についての内容です。

3の地区計画変更原案について、資料3-2でご説明させていただきます。

資料3-2をご覧ください。

A3のカラーの緑色の帯の資料です。

赤字の部分が主な変更内容です。

1の名称、位置、面積については記載のとおりで、変更はありません。

2の地区計画の目標です。

本地区は、国内有数の商業集積地です。国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されています。

一方、地区内の建築物の多くが老朽化しており、賑わいの維持・増進等のために建替えによる機能更新や地区の防災性向上が求められています。また、地区内の主要な歩行者動線となっている地下通路と地上とを結ぶバリアフリー動線の不足や、歩行者と車両の交錯など、歩行者環境の課題を抱えています。

「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」では、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現を進めることとしています。また、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」では、まちの将来像を「新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点『新宿追分』」とし、新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」を整備し、本地区の全域で回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」を誘導していくこと等としています。

加えて、新宿の高度防災都市化と安全・安心の強化や、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて、環境に配慮したまちづくりが求められています。

これらを踏まえ、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークにおいて、賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりを目指すとしています。

3の区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

土地利用の方針につきましては、内容の変更はありません。

地区施設の整備の方針の4番目に「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、8番目に新宿三丁目駅周辺の拠点で、「まち・えき空間」を整備することを追加しました。

建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針については、内容の変更はありません。

右下の赤で囲んでいます方針付図4では、まち・えき空間のおおむねの位置を示すために追加しました。

2ページ目をご覧ください。

4の地区整備計画（建築物等に関する事項）です。

地区整備計画は、建築物などに関する事項として建築物や工作物に関する具体的な制限や緩和を定めています。左側が現状の地区整備計画、右側が変更原案です。

項目の①の用途の制限は、地区全体に関わる内容ですが、変更はありません。

項目の②以降につきましては、壁面の位置の制限が定められた敷地に関わる内容です。

下の右側の図をご覧ください。

現状では、青点線で示す新宿通り、それからモア二番街に壁面の位置の制限を定めています。これに加え、右側の図の赤の丸線で示す双葉通りの一部区間に壁面の位置の制限0.3mを追加いたします。

表の項目の②をご覧ください。敷地面積の最低限度は、変更ありません。

③の壁面の位置の制限では、右側になりますが、敷地面積100平米未満の敷地又は2以上の地上ネットワークの道路に接する敷地面積100平米以上200平米未満の敷地、角敷地などについて、壁面後退を0.3mから0.1mにすることができることを追加しました。

④から⑥については、変更ありません。

3ページをご覧ください。

⑦の容積率の最高限度です。現状では、1号壁面が定められた敷地面積450平米以上でのみ、指定容積率に加えて上限100%までの容積率の緩和が行えますが、変更原案では、敷地面積100平米以上450平米未満の敷地についても、賑わい施設の導入や滞留空間などを整備することで、指定容積率に加え、上限50%まで容積率の緩和が行えることとしました。

また、2号壁面が定められた敷地については、容積率の算定に係る低減係数を0.6から0.8にするなどとしています。

⑧、⑨については、変更ありません。

⑩については、⑦の容積率の最高限度に敷地面積100平米以上450平米未満の敷地を対象としたことに伴い、変更しました。

資料3-1にお戻りください。

4の地区計画の変更原案の公告・縦覧及び意見書の受付についてです。

公告を10月28日に行い、縦覧、意見書の受付を記載の期間で行ってまいります。

5の地区計画の変更原案の説明会についてです。

説明会は、10月30日に昼の部、夜の部の2回開催いたします。会場は記載のとおりです。

裏面をご覧ください。

6のスケジュールについてです。

10月下旬から都市計画法第16条に基づく変更原案の公告・縦覧・意見書の受付、説明会を行い、年が明けた1月に地区計画変更案を決定します。そして、2月に地区計画の変更案について公告・縦覧・意見書の受付等を行い、4月に本都市計画審議会でご審議いただき、都市計画変更決定・告示をしていきたいと考えています。

6月には、地区計画の地区整備計画の一部について建築条例に定めてまいりたいと考えています。こちらについては議会の議決事項となっていますので、第2回定例会に付議させていただき、同月に施行していきたいと考えています。

ご報告は以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

本日は、変更原案についてご意見をいただきます。この後、公告・縦覧、それから意見書の受付や説明会が開催されて、1月に、変更案が決定されます。その後、その変更案に関して、さらに公告・縦覧、意見書の受付等が行われて、4月のこの都市計画審議会に審議され、都市計画変更の決定を行うということで、本日は、ただいまご説明いただきました原案についてご意見、ご質問をいただければと思いますので、よろしくをお願いします。

どうぞご自由にご発言いただければと思います。

沢田委員、お願いします。

○沢田委員 最初は、内容というよりも資料のことです。議会にもご報告いただいたんですが、意見募集をしてホームページ等々でも区民の皆様からご意見を寄せていただいたわけですね。それが75件あったということで、議会には、その意見とそれに対する区の考え方というのが示されて、それも見ながら議論をしたという経緯がありました。都市計画審議会にも、そういった資料は極力出していただいたほうが有効な議論ができるのではないかと思いますので、そこはぜひ出していただきたいなと思うんですが、いかがでしょうか。

○中川会長 今の点について、お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 今回の都市計画審議会でご報告では、地区計画の変更原案をお示しさせていただき、その中で、前回の審議会でご報告させていただいた、街並み再生方針の区の素案から変更になった部分をお知らせするという意味合いで資料を作成させていただきました。

あと、頂いたご意見だとかそういったものについては、ホームページ上でも公開していますので、今回はそういった意味もあり、資料の中からは省かせていただいたといった経緯です。

○中川会長 お願いします。

○沢田委員 せっかく議論するんですから、区民のご意見もぜひ委員の皆さんにも踏まえてご意見を言っていただくと、すごく開かれた都市計画審議会になっていいんじゃないかなというふうに思います。本案件については何回か議論もしてきていて、議会でも意見はいろいろ出ていますし、この審議会でも前回かなり激論だったと思うんですね。私がやってきた中では、なので、そういう区民のご意見も、ぜひ次の機会でもいいですから、出して共有していただければと思います。

それで、私は前回かなりご意見を言わせていただきましたので、それが一体どれくらい反映されているのかなというところで、前回の街並み再生方針は東京都決定ということで、この区の都市計画審議会にはある意味、決定権がないというか、あまり会議をするあれではないということで、**会長**もつぶやいておられました。そういう中で、やはりゼロカーボンシティ新宿という文言は、前回の議論を踏まえて、多分これは入れていただけたと思っています。

しかし、その文言を入れただけで、実際に具体的にどれほどそれが保証されているかということ、全体としては、敷地面積の大きなところでは容積率を大幅に緩和をしていくということですね。しかも、賑わい施設という、この地域では当たり前にやられているようなことも、それが容積率緩和の要件みたいな形でやられていくというのは、まちづくりとしては、今の時代の要請とか世界の流れとか、そういうところにはやっぱり逆行してしまっているんじゃないかなというのが私の意見です。

1つ、この間から疑問というか不安というか、これだけ容積率を緩和して人がいっぱい集まってくると、災害が起きたときとかが非常に怖いです。今でさえ、新宿駅のキャパシティがもうキャパオーバーになっていてというところで、容積率を緩和して人をいっぱい集めて、果たして大丈夫なんでしょうか。そこは何か鉄道事業者とかとやり取りしたりとかというのはあるんですか。

○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。

今回の地区計画の変更原案の中で主に変更になっている部分は、敷地面積100平米以上450平米未満のものについて、指定容積率を50%緩和していくといったものです。こういった、どちらかというとあまり規模の大きくないものについては、そういった協議は特に考えていないんですが、街並み再生方針でお示ししています敷地面積が900平米以上だとか大規模な開発のものについては鉄道事業者ともしっかり協議した上で、開発の規模だとか、そういったものが大丈夫なのかというのを確認しながら進めていきたいと考えています。

○沢田委員 ここ単体というよりは新宿駅周辺全体ですね、直近地区とか西口も東口もかなり超高層なものが建っていくということでは、かなり駅にも人が集中するだろうと思います。具体的には小田急ももう建て替えが始まっていますし、京王もということになっていくと、どうなるでしょうか。その時点で、もう何か協議するという事はやられているのでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿駅周辺まちづくり課長です。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 新宿のグランドターミナル再編、新宿の拠点再整備方針に基づき進めている事業ですが、こちらの建て替え自体は、鉄道事業者のほうが主体的に進めているというところで、当然、自分たちは鉄道を持っていますので、そのところで問題がないように駅の改良だとか、そういうのも進めるというふうに聞いています。

○沢田委員 もちろん、鉄道事業者もやっているとは思いますが、ただ、今のホームの広さとかは、恐らくそんなに変えられないと思います。ホームドアを設置すればかなり安全性は高まるとはいえ、非常に危険な状況が今もあるということで、こういったまちづくりというのは駅に対する負荷がかなりかかり過ぎていて、いかがなものかなど、環境問題の他にも安全性の面でもそのように思います。

取りあえず以上です。

○中川会長 ご意見ということで伺います。

他、いかがでしょうか。お願いします。

○三栖委員 資料3-2の建築物等の整備の方針の最後のところに、地権者等の企画提案に基づき、地区計画の変更を行うことで、歩行者空間の拡充や新たな都市機能の導入等をやっていくとあります。この地区計画の変更というのは、企画提案に基づいて、もともとある地区計画を変更して、こういったことを図るということでしょうか。

あくまで地権者の企画提案が基で、この地区計画変更というのは、これに基づいて変更を行うと読んでいいですか。

○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3の区域の整備、開発及び保全に関する方針については、少し将来的なものについても、こういったまちづくりを進めていきたいというところの部分です。

東口地区につきましては、地権者さんの合意形成に基づき、段階的に地区計画を変更しているというような経緯があります。ここの6番の部分につきましては、先ほどご説明させていただいた参考資料1の2枚目をご覧ください。

こちらの図を見ていただきたいんですが、新宿三丁目駅周辺の拠点で敷地面積900平米以上で上限を300%増すようなものについては、事業者さんが区に企画提案していただいて、区と協議しながら建築計画の内容などを詰めていくといったものです。

この中で定める滞留空間だとか、そういったものについて地区計画を変更し、地区施設だとか、そういったものを定めながら地区計画を変更してやっていくということですので、**三栖委員**がご指摘のとおり、その都度というか、企画提案に基づいて地区計画を今後変更していくことを想定しています。

○中川会長 よろしいでしょうか。

○三栖委員 分かりました。

緑化なんですけど、緑化はこれかというと、資料3-2の建築物等の整備の方針の4番で、こういったみどりを創出するというので、具体的には、参考資料1の2ページ目の選択Cですね。敷地面積900平米以上のところで、上限200%、上限300%のところ、緑化というふうに記載があります。こちらの地上部の緑化、屋上緑化等は具体的にはどういうふうに担保するのでしょうか。

例えば空地を設ける、その場合、その何%以上は緑化をすとか、これは具体的にはどういう押さえ方をして緑化を図っていくんでしょうか。イメージを教えてください。

○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。

参考資料1の3ページ目をご覧ください。

3ページ目の下から5行目のところに、緑化の計算式や条件を記載してまして、緑化面積に応じて上限50%まで割り増せますよといったところなんです。

計算式については、右側に新宿区みどりの条例の記載がありますが、その緑化基準を超えた部分について評価していこうといったことになっています。

地上部の緑化だとか屋上緑化とかで、ものによって係数なんか書いているところはあるんですが、こういったところについても、単純にその係数だけでやっていくとなかなか質の高い

というか、しっかり見える緑というのが難しい部分がありますので、こういったものについては、企画提案が出された段階で協議させていただいて、そのところについては質の高い緑を誘導していきたいと考えています。

○三栖委員 分かりました。

もう一ついいですか。資料3-2の3区域の整備、開発及び保全に関する方針の地区施設の整備の方針の6に共同荷さばき駐車施設を整備するとあるんですが、具体的には、外縁というのは、この地区計画の適用する外、どのぐらいの距離を考えているのでしょうか。また、実際こういうことをやっている具体例というか、成功例があるんでしょうか。

○中川会長 この点もよろしいですか。

○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。

資料3-3をご覧ください。

こちらが地区計画の図書そのものでして、その資料の16ページ目に方針付図5があります。

○中川会長 横書きのものです。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 はい。

○中川会長 続けてください。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 16ページのところで、左側に凡例を記載しています。共同荷さばき施設・集約駐車場の適用地区外縁部といったところで、ある程度少し想定している区域を図面に書かせていただきました。靖国通りや環5の1号線、甲州街道沿いだとか、そういったところに接している敷地に共同荷さばき場を整備していただいた場合については、容積率を緩和していきたいと考えておりまして、なるべく地区内にそういった荷さばき場とかを作らず、歩行者が歩きやすいまちづくりを進めていきたいと考えています。

○三栖委員 では、地権者が自分で、今点線で囲ったようなエリアに面するところに、そういった契約なりなんりの形で荷さばき場を設ける、そういうことですね。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 三栖委員ご指摘のとおりでございます。

○中川会長 よろしいでしょうか。

○三栖委員 分かりました。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

森本委員。

○森本委員 一言だけコメントをつけ加えさせていただくと、今回の地区計画では、賑わい

の増進に伴って容積率の緩和措置をするという提案です。一方で、容積率が緩和されると、先ほどから議論されているように、集中交通量というか交通量が増えるのは当然です。

そのために、資料3-2の地区施設の整備の方針として、歩行者ネットワークを増やすと書かれており、これは開発と歩行者ネットワークの整備がセットで提案されていると理解しています。この点をきちんと進めていただきたい。加えて、きちんと計算しないと分かりませんが、30cmセットバックするということは、歩行者交通量からすると、幅員が大体3.6mから4.5mあると1万人ぐらい歩くことができますので、交通量としては、30cm分というのは、1時間当たりで大体700人ぐらいに相当します。これは車の交通量でいうと、1車線を増やすのと同じぐらいの効果があるといえます。

いずれにせよ言いたいのは、エビデンスに基づいてやっていただきたいと思っていて、定性的にイメージで、これぐらいやれば何とかなるだろうというのではなくて、やる場合は交通アセスメントを行って、どういうところに負荷がかかるのかというのを計算しながら、きちんとした科学的な根拠に基づいて、進めていただきたいというのが私からの要望です。

以上です。

○中川会長 今、ご要望ということで、定量的な評価に基づいてもしかりやってもらいたいということですが、特に何かございますでしょうか。

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 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

森本委員 ご指摘のとおり、そのレベルまで達しているかというところはあるんですが、今回の街並み再生方針を考えるときに、ある程度、開発の規模を想定した上で、現状の歩行者からどのぐらい増えるのかというのを確認させていただきました。その中で、基本的にはサービス水準、A水準が確保できるといったところを一応確認させていただいて、今回の街並み再生方針の容積率緩和の上限なんかは、決めています。

○森本委員 もちろん、A水準という一つの目安はあるんでしょうけれども、交通渋滞は流れますので、動いたことによって特定の部分にしわ寄せができるということも当然あるので、地区計画そのものというよりも、この地区計画を進める上で、そういうことにご留意しながら進めていただきたいという要望です。

○中川会長 ぜひ今の事柄に留意しながら地区計画を進めていただければと思います。

他、いかがでしょうか。**沢田委員**。

○沢田委員 すみません、今に関連してなんですが、高田馬場駅の近くで再開発があった

ときも、大きな業務用の住友のビルが建ちました。当時、地域の課題として早稲田大学も入っ
ていただいて、それができることによって乗降客数、とりわけ高田馬場駅の戸山口、狭いところ
が1万人増えるだろうと想定されていて、実際にそういうことが起きる。しかし、ホームは
全然狭いままで、改札も狭いので非常に負荷がかかってしまったということがあったんですが、
例えばこの地域とか新宿駅の周辺のビルができることによって、どれくらいのそういう駅の乗
降客として人が来ることになるのか、業務の形態にもよると思うので、そういうシミュレーシ
ョンとかもやっぱりきちんとして出していただきたいなど。

なかなか住民が寄りつき難い駅になってしまったり、利用しづらい駅になってしまったりと
いうこともありますので、そこを先ほど**森本委員**もエビデンスとおっしゃいましたが、きち
んと示していただければと思います。

それから、もう一つ質問です。前回も緑の問題が出ていて、私も思ったんですが、やっぱり
壁面緑化とかというよりもきちんとした樹木が植えられているということが好ましいと思いま
す。今回緑が見える形でのということをつけ加えていただいたので、前回よりは発展したと思
うんですが、ただ、地上部の緑化と屋上等の緑化ということの係数が同じ係数のように思うん
ですね。土壌の厚さで係数が変わっていて、屋上も地上も同じ係数だと、やっぱり地上のほう
が、なかなか緑を増やすのが難しい課題があると言っていたと思うので、そこをクリアしたと
ころと屋上とでは、同じ係数だと、なかなかそれがインセンティブとして働かないのではない
かなというふうに思いましたので、なぜ同じ係数なのかというのを教えてください。

○中川会長 この点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。

今回の参考資料1の3ページ目のところでのご指摘かと思います。こちらにつきましては、緑
のどちらかというと量的なものを少しフォーカスして係数なんかは定めさせていただいていま
して、見える緑、視覚に訴える緑といったところは、なかなか定量的に評価するのが難しいよ
うな部分があります。その辺りについては、これを使う場合については企画提案に基づいて都
市計画手続を進めていくということになりますので、協議の中で、なるべく地上部だとか見え
る緑化、そういったものを整備していただきたいということで、誘導させていただければと考
えています。

○中川会長 いかがでしょう、他には。

倉田会長職務代理。

○倉田会長職務代理 今回の地区計画では、かなりの量の容積率の割増しというのが可能に

なることになっているわけですが、必ずしも地区計画の目的というのは、容積率を割増すことが目的ではなくて、やはりここにもあるように、どれだけの公共貢献をするかということに基づいて容積率が割り増されるということなので、そういう意味では、公共貢献の中身ですね、それがやはりきちっと担保されないといけないんじゃないかなと思います。

そういう意味で、これは国内もそうですけれども、世界中のこういった都市開発において、いわゆるゾーニングインセンティブとかプラザボーナスとかと言われるような手法を取るときには、必ずその質を担保するためのデザインガイドラインというようなものを設けて、それをもって誘導するということが行われています。これは地区計画と併せて必ずしも、どうしてもやらなきゃいけないということではないんですが、地区計画自体では、質まで担保できるものではありません。先ほどの緑化の話もそうですが、ここで目に見えろとか、いろいろ言葉としては装飾されているんですけれども、それはどういうものかというのはなかなか分かりにくいわけですので、それを地権者も含めてどういうものなのかというのを共有する意味でも、こういったデザインガイドラインというのをきちっと設けて誘導していくということが非常に大事だと思っているので、地区計画を補完するような意味で、そういうものをこれから検討したらどうかなということは感じています。

○中川会長 ありがとうございます。

質という点は非常に重要なところかと思いますが、例えば地区計画の目標あたりのところでも、例えば質の高い快適なまちづくり、快適なまちづくりというのは何か機能的なという意味だけではなくて、質も高いまちづくりというような意味合いも含めたような文言も追加していてもいいのかなと思いますが、この原案から案にしていくところで高質なといいますか、クオリティーの高いというのが何なのか、それがどう表現できるのかということも、ぜひ検討していただければありがたいと思います。

他、いかがでしょうか。

時間的には、おおむね時間に来ていますが、何かご発言されていない方々はよろしいですか。

それでは、4月は審議になるかと思いますが、その際にもご意見等をいただければと思います。

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

○中川会長 それでは、日程第二、その他・連絡事項についてですが、私のほうから最初に、

前回7月に開催した都市計画審議会の議事録については、**村木委員**に署名をいただくというお話をさせていただきました。

本日の議事録については、初めてですが、**森本委員**にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○**森本委員** はい、分かりました。

○**中川会長** それ以外に、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1月17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。

事務局からは以上です。

○**中川会長** ありがとうございます。

委員の皆様のおかげから、何かありますでしょうか。

よろしければ、本日はこれで閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

午後3時31分閉会