

第221回

新宿区都市計画審議会議事録

令和7年1月17日

新宿区都市計画部都市計画課

第221回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和7年1月17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、森本章倫、渡辺みちたか、三沢ひで子、沢田あゆみ、かなくぼなな子、國府田剛（代理：今村交通課長）、加藤英治、小田桐信吉、金子栄一、後藤幸子

欠席した委員

村木美貴、志田雄一郎

議事日程

日程第一 審議案件

議案第394号 東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画案について（区決定）

議案第395号 東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）

議案第396号 若葉地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

議案第397号 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案について（区決定）

議案第398号 若葉・須賀町地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

議案第399号 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案について（区決定）

議案第400号 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

○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、お願いいたします。

○中川会長 それでは、ただいまから第221回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

寒い中で、インフルエンザにかかられた方もいらっしゃると思いますが、体調にはくれぐれもお気をつけいただければと思います。

それでは、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、**村木委員**と**志田委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署長の**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。

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1、審議案件、議案第394号「東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画案について（区決定）」、議案第395号「東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）」、議案第396号「若葉地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」、議案第397号「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案について（区決定）」、議案第398号「若葉・須賀町地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」、議案第399号「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案について（区決定）」、議案第400号「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394号から396号に関する資料です。左上をクリップでまとめています。

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冊子状、カラーの資料です。

次に、資料1-3、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-4、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-5、A3横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-6、A4カラー、両面1枚です。

最後に、資料1-7、A4、ホチキス留めの資料です。

なお、資料1-2及び1-7につきましては、事前送付資料から一部変更しております。

続きまして、資料2が議案第397号及び398号に関する資料です。左上をクリップでまとめています。

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冊子状、カラーの資料です。

次に、資料2-3、A4横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料2-4、A3横、ホチキス留めの資料です。

次に、資料2-5、A4カラー、両面1枚です。

最後に、資料2-6、A4、ホチキス留めの資料です。

こちらも資料2-2及び2-6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3が議案第399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3-1、A4片面1枚です。

次に、資料3-2、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料3-3、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料3-4、クリップ留めの資料です。

最後に、資料3-5、A4片面1枚です。

続きまして、資料4が議案第400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4-1、A4片面1枚です。

次に、資料4-2、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料4-3、A4カラー、片面1枚です。

次に、資料4-4、クリップ留めの資料です。

次に、資料4-5、A4片面1枚です。

最後に、参考資料、A4カラー、片面1枚です。

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、議事を進めていきたいと思えます。

本日は、審議案件が7件です。まとめますと4件ぐらいになるかと思えます。それぞれこれまでご報告いただいておりますが、本日は審議ということで、よろしく願いいたします。

会議は、おおむね3時半ぐらいを目途に終了したいと思って進めてまいりますので、皆様のご協力よろしく願いいたします。

それでは、議事に入ります。

日程第一 審議案件

議案第394号 東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画案について（区決定）

議案第395号 東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）

議案第396号 若葉地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）

○中川会長 議案第394号から396号までの3件は、全て若葉地区に関連する議案のため、まとめて説明させていただきます。

それでは、議案第394号「東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画案について（区決定）」、議案395号「東京都市計画地区計画若葉地区地区計画の都市計画変更案について（都決定）」、議案396号「若葉地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」、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、議案第394号から396号について、防災都市づくり課長からご説明いたします。

なお、本議案の説明につきましては、パワーポイントを使用して行いますので、大変恐縮ではございますが、**中川会長**と**倉田会長職務代理**におかれましては、席のご移動をお願いいたします。

（中川会長、倉田会長職務代理、席移動）

○防災都市づくり課長 防災都市づくり課長です。

それでは、議案第394号から396号は関連していますので、まとめてご説明させていただきます。

スクリーンに映すのと、お席の遠い方はお手元の資料と、見やすいほうで見ただけであればと思います。

この案件については、昨年7月の本審議会の中でもご報告させていただいています。その後、手続を進める中でも意見募集等を行いました。特に反対の意見もございませんので、当時の原案のまま進めさせていただきたいと考えています。

まず初めに、場所の確認ですが、本地区は、四ツ谷駅から西へいった着色している地区です。航空写真をご覧ください。新宿通りから少し坂を下るような形になっていまして、特に若葉地区につきましては、周囲を崖で囲まれており、比較的木造の建物が密集しているところが本地区の特徴です。

それでは、お手元の資料1-1で、概要をご説明させていただきます。

1番の趣旨です。

若葉地区は、平成6年度の「若葉地区再開発地区計画」、これは、東京都決定ですが、その策定以降、建物の建て替えや道路拡幅整備を進めてきました。ただ、いまだ防災上の課題を抱えている地区です。そのため、令和3年度から地元の方々と協力して協議会を組織し、意見交換

を密に行い、令和5年度に「まちの将来像」を取りまとめました。

そして、区は、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、地区計画の変更及び新たな防火規制区域の指定に向けて検討を進めてきました。

今般、地区計画案と新たな防火規制の区域指定案について、説明会、地区計画案の縦覧・意見書の受付を行いました。後ほどご説明しますが、意見書の内容を検討した結果、地区計画案のとおり、本地区計画を都市計画決定するため、本審議会に付議するものです。

あわせて、関連する現行の地区計画の変更、新たな防火規制の区域指定に関する都からの意見照会に回答するため、本審議会に付議するものです。

2番のこれまでの経緯については、記載のとおりです。

4番の地区計画案の説明会、縦覧・意見書の受付につきましては、説明会等を昨年11月下旬から記載の日程で行いました。出された意見書につきましては、後ほどご説明させていただきます。

それでは、資料1-2で、具体的な内容についてご説明させていただきます。

説明の内容は、これまでの経緯、そして地区計画案について、次に、新たな防火規制の区域指定案についてご説明します。最後に、関連する都市計画の変更についてご説明します。

初めに、これまでの経緯です。

本地区は、災害に強く、安心して住み続けられる住宅地として整備することを目的に、まちづくりが開始されました。平成2年に地元のまちづくりの会が発足され、平成6年には都決定の地区計画が策定されました。平成9年には、まちづくり推進協議会が発足し、平成12年には「まちづくり協力基準」という任意の基準を策定しました。

以後、共同建て替えや道路拡幅等によって、まちづくりが進められてきています。

しかしながら、本地区では、現在でも防災上の様々な課題が残っています。5ページの左上にあるとおり、地区内の6割以上が防火造の建物で構成されています。また、道路拡幅整備も進んでおらず、行き止まりや狭い道路も存在しています。

また、下段にあるとおり、都市の燃えにくさを表す不燃領域率についても、目標である70%には達していない状況です。また、若葉三丁目は区内で唯一、地域危険度がランク5であるといった課題を抱えています。

そうした中で、令和3年以降の取組です。6ページ左の図にあるような区域の中で、まちの皆様と検討をしてきました。

令和3年から令和5年度にかけ、8回ほど意見交換をしてきました。その中で、「まちの将来

像」を策定し、第9回では、この地区計画案の骨子となるまちづくりルール（案）について、アンケートなどを行って取りまとめました。

次に、具体的な地区計画案について、ご説明させていただきます。

8ページをご覧ください。

地区計画のイメージをイラストで示しています。まちの防災性の早期向上に向けた建替えの促進のため、街並み誘導型地区計画への変更や新たな防火規制の導入を行い、現在も行っている共同建て替えの更なる推進に加え、個別建替えの場合でも防災性向上に資する方策を定めたいと考えています。

9ページには、街並み誘導型地区計画の解説を入れています。後ほどご覧いただければと思います。

10ページには、地区の名称、位置、面積を記載しています。こちらの右の図にあるとおり、特徴としましては、地区施設として区画道路1号、区画道路2号、区画道路3号をそれぞれ8m、6m、8mと定めており、そちらの拡幅整備を進めたいといった目的もあります。

11ページをご覧ください。地区計画の目標です。

こちらには、概要を記載しています。老朽化した木造住宅の密集及び公共施設の不足を解消し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地の形成を目指すとしています。具体的な目標については、資料1-3等の都市計画図書に記載がありますので、後ほどご覧いただければと思います。

具体的な制限をかける地区整備計画の主な内容を、ここからご説明します。

12ページには、一覧を記載しています。平成6年に策定した地区整備計画では、1番の建築物等の用途の制限から8番の垣または柵の構造の制限までを規定していました。

今回、1番の建築物等の用途の制限から5番の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限までの内容について、変更を行いたいと考えています。

それぞれ具体的内容についてご説明させていただきます。

13ページをご覧ください。

1番、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したいといったことで、現在の制限は左側にありますが、それに加え、右側をご覧ください。総住戸数が25戸以上の長屋又は共同住宅であって、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制限に加えたいと考えています。

2番、壁面の位置の制限です。

こちらは、地区内の地区施設である区画道路1号、3号の沿道に係るルールです。現在の制限では、区画道路1号、3号につきましては、幅員が6m程度の道路なのですが、まずそこを幅員8mに拡幅したいと考えています。その上で、壁面後退の制限がかかっており、高さ3.5m以下の部分については、道路拡幅の位置から2mの壁面後退が必要です。あわせて、高さ3.5mを超える部分については、1mの壁面後退となっています。

15ページをご覧ください。変更案につきましては、先ほどご説明しました現在の制限に加え、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物として、敷地面積が30平米未満、または奥行き5m未満の敷地については、後退距離を0.5mとする適用除外規定を定め、十分な建築面積の確保が困難となる敷地に配慮した規定へ見直していきたいと考えています。

壁面の位置の制限につきましては、さらに快適な歩行者空間の確保に向けた規定を追加したいと考えています。具体的には、現在の制限に加え、建築物のひさしや軒、出窓、バルコニーなど建築物の各部分などについて、制限の対象に追加したいと考えています。

さらに、崖地沿いの壁面の位置の制限です。現在の制限では、崖地沿いにつきましては、崖地沿いから6m以内に建築してはいけないといった制限がかかっています。こちらにつきましては、現在の制限に加え、区長が認める避難経路を確保する場合、適用除外とする規定を定めます。

具体的には、避難上有効な幅員0.6m以上の通路を設けた場合は適用除外としたいと考えており、下段の図のとおり、崖から防護壁を設けるような形で、安全な避難通路をさらに隣接地側へネットワークできるような場合に適用除外にしていきたいと考えています。

19ページをご覧ください。あわせて、壁面の位置の制限は、現在、右の図のとおり、崖地沿いに設けられていますが、平成6年の地区計画策定以降の建築基準法の改正、具体的には採光計算の合理化や機械換気設備の義務づけや地区の実態を踏まえ、図中の区域AからCについては、壁面線の区域から除外したいと考えています。

続いて、壁面後退区域における工作物の設置の制限です。

こちらは、コンセプトとしては、やはり快適な歩行者空間確保に向けた規定を追加するといったものです。現在、壁面後退区域においては、工作物の設置制限はありませんが、変更案では、区画道路1号、2号又は3号の沿道には、壁面の位置の制限がされた区域で工作物を設置してはいけないといった制限を追加したいと考えています。

続いて、建築物等の高さの最高限度です。

こちらは、近年の建築物に関するニーズ等を踏まえた見直しを行うものです。現在の地区計

画では軒の高さは25m以下といった制限、また敷地面積が300平米未満の敷地にあつては、図2のとおり、10mから始まる北側斜線的な高度斜線のような制限をかけていますが、変更案としては、軒の高さ25m以下については、建築物の高さの最高限度を30mに改めたいと考えています。

続いて、5番、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

こちらは個別建て替えにも配慮した規定への見直しを行いたいと考えています。現在の制限では、建築物の3階以上の部分の奥行き率は10分の7を超えてはいけませんが、変更案では、現在の制限に加え、敷地面積300平米未満の建築物は適用除外とするという規定を定めます。

続いて、地域コミュニティ活性化等に資する空間の誘導です。こちらは、専用面積が40平米以上の住戸が40戸以上の共同住宅には、敷地内に地域のコミュニティや生活利便性向上に資するものとして、区長が別に定める空間を整備する規定を定めます。

具体的な空間の例としては、写真にありますように、近隣住民を対象とした集会所や店舗、また一般利用が可能な広場状空地などを一定程度の面積について設けていきたいと考えています。

24ページをご覧ください。

地区整備計画で定めるルールのうち、表に○のついた項目は、建築基準法に基づく区の条例を定めていますので、条例に基づく制限を付加していきたいと思っています。そうすることで、建築確認の審査の対象にしていきたいと考えています。

続きまして、新たな防火規制区域の指定案についてです。

こちらは、東京都の建築安全条例に基づき、本地区のように、密集市街地の防災性能を高めるために、災害時の危険性が高い区域に指定できる制度です。火災が発生しても燃えにくい建物への更新を進めるために、建物の新築や建て替えの際に適用する建築のルールです。

本地区は現在、準防火地域が大半を占める地域です。この準防火地域ですが、27ページのイメージの表のとおり、延べ面積500平米以下かつ階数が2階以下のものについては、比較的燃えやすい防火構造の建築物で建築できる地域ですが、新たな防火規制を導入することで、こういった500平米以下や階数が3階以下の建築物についても、燃えにくい準耐火建築物で建築する必要があるという制限がかかります。

あわせて、関連する都市計画の変更についてです。今回、新宿区が決定する若葉地区地区計画の策定に伴い、平成6年に東京都が決定した若葉地区再開発地区計画は廃止となる予定でです。

以上が、地区計画、併せて新たな防火規制の具体的な内容です。

資料1-1にお戻りください。

5番、今後のスケジュールです。

本審議会で審議いただいた後に、予定では3月に都市計画決定、告示を考えています。あわせて、6月の第2回の区議会定例会にて、建築条例を一部改正し、新たな防火規制区域の指定についても同月に行う予定です。

最後に、参考に本地区計画案の意見書について、ご説明いたします。資料1-7をご覧ください。

意見書は、1名の方から3件の意見をいただきました。

内訳は1番のとおり、地区計画案に関する意見等が2件、その他に関する意見等が1件でした。

意見等への対応ということで、Bとして、意見の趣旨は案の方向性と同一のものが1件、意見として伺うものが1件、質問に回答するものが1件でした。

あわせて、昨年末に行った説明会では、3名の方から6件のご意見をいただきました。

意見の内容を簡単にご紹介します。

2ページ目をご覧ください。3件のうち2件は地区計画案に関するご意見でした。1つ目は、所有地が前面道路のセットバック等により建て替えが難しく、周辺には無接道の敷地や行き止まり道路もあるので、共同住宅化を強く進めていただきたいといったご意見です。

区の考え方としては、ご意見の趣旨は案の方向性と同一です。当地区は、道路や敷地の形状等により、単独では建て替えができない敷地も多いため、共同建て替えを中心としたまちづくりを進めてきました。一方で、若葉地区まちづくり推進協議会などでは、個別建て替えにも配慮したルールへと見直してほしいというご要望をいただいています。そこで、防災性の早期向上に向けた建て替え促進のため、街並み誘導型地区計画への地区計画の変更や、新たな防火規制の導入を行い、共同建て替えのさらなる推進に加え、個別建て替えを行う場合でも防災性向上に資する方策を定めますとしています。

2つ目は、今の計画では、共同住宅の下の階に店舗、集会所を設け、さらに建物の周りに広場状空地を設けるといった計画になっているが、建物の最高高さを25mから30mに変更しただけで、そのようなことが可能なのかというご質問です。

区の考え方としては、地区計画案では、共同建て替えのさらなる推進や、良好な地域コミュニティ形成に資する空間の誘導等のため、街並み誘導型地区計画への変更を行います。建築物の高さの最高限度を30mに変更するとともに、道路斜線制限の緩和を行うことで、建築計画をしやすくしたいと考えています。また、地域のコミュニティ活性化や生活利便性の向上に資す

るものを設ける対象としては、専用面積が40平米以上の住戸が40戸以上の共同住宅としています。この対象のイメージは、おおむね区画道路1号から崖地までを含めた一団の敷地で計画されるような規模の共同住宅であるので、全ての共同住宅が対象ということではありませんということでお答えしています。

その他のご意見、ご質問については、資料1-7をご覧くださいと思います。

若葉地区地区計画の変更について、関連する内容についての説明は以上になります。

○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、よろしく願いいたします。

どなたからでも結構ですので、ご発言いただければと思います。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

これに関しては、これまでも何度かご説明いただきましたし、長い間かかって地域の地元の皆さんの協議が進められてきたという点では、そういった地元のご意見を尊重したいと思っております。

その上で、今回資料1-5で出ております新旧対照表のところ、ちょっと確認というかご質問をさせていただきたい点があります。1ページ目の旧のところ公共施設等の整備方針とありまして、その中に、従前は「ポケットパークを整備する。」というのがあったんですが、それが新たな方では消えています。この辺についてご説明をいただければと思います。

○中川会長 お願いします。

○防災都市づくり課長 区画道路沿道等につきましては、当時ポケットパークといった文言がありますが、それ以外にも様々な使用等も今後検討できるように、もう少し幅広い考え方に基づいて、記載を改めて「公共的空間」といった表現にさせていただきました。

○沢田委員 そうすると、ポケットパークも含めた形で公共的空間という言い方に変えたということなんですかね。公共的空間というと、ものすごく広い意味合いで、一方ポケットパークということになると、皆さんが利用できる憩いの場所とか空地とかという意味合いと同時に、やっぱり緑を増やそうという、そういう意図が感じられるんですね。しかし、単に公共的空間というと、なかなかそのところが感じ取れないかなと思うんですが、それは今後、計画が進められていく中で、具体的に何かそれを担保するようなことはあるのでしょうか。

○中川会長 お願いします。

○防災都市づくり課長 ポケットパークに限定しないで、今後も検討の余地はあるので幅広

い形で公共的空間とさせていただいています。

具体的に整備する際には、現在でも道路拡幅した空間の中には街路樹等も植樹したりしていますので、そういったところも踏まえ、連担できるような空間整備を検討していきたいと考えています。

○中川会長 では、続いてお願いします。

○沢田委員 もう一点ご質問です。同じ新旧対照表の1ページの下のほうに、従前ですと「交通上、安全上から、駐停車施設を敷地内に確保する。」というのがあったんですが、新たな方では消えているので、これもどういった意味合いに変わっていくのでしょうか。路上で駐停車する状態を防ぐために、こういうふうに書いて、今までは規制していたのかなと思うんですが、その辺が担保されるのかどうかというのを教えていただきたいと思います。

○中川会長 いかがでしょうか。

○防災都市づくり課長 策定当時、平成6年のときは、まだ少し自動車中心な考え方でしたが、今はウォークアブルといった視点もあり、歩行者優先の空間形成といったところで、社会状況の変化から記載を改めたといった経緯です。

○沢田委員 例えばこの記載がなくなったことで、路上駐車等が起きるとよくないなというふうに思ったんですが、そこは担保されるのでしょうか。

○中川会長 今の点はいかがでしょう。

お願いします。

○防災都市づくり課長 一定程度の共同住宅等ですと、条例に基づく駐車場の附置義務などで駐車施設が義務化されているというものと併せて、こちらの地区では、まちづくり協力基準という任意のルールがあり、建築計画の初期の段階から地元の方々と協議する場を設けています。そのまちづくり協力基準の中にしっかり駐車施設といったものを整備して、違法駐車や違法駐輪をなくすように配慮してくださいという項目があるので、そういったことで担保されています。

○沢田委員 ありがとうございます。

○中川会長 よろしいでしょうか。

他、いかがでしょうか。

では、お願いします。

○遠藤委員 遠藤です。

この資料1-2の23ページの、地域のコミュニティ活性化等に資する空間の誘導についてです。

変更案で追加された項目で、地区計画の文言を見ると、区長が別に定める空間についてということで、その内容自体は多分別の何らかの形でまとめられていくんだと思います。一方、ここに書いてある内容がちょっと分かりにくくて、例えばここに3つの用途があって、それをこの算定式の面積で合計これだけ確保されていればいいというように今後誘導していくようなイメージでしょうか。

○中川会長 お願いします。

○防災都市づくり課長 基本的にはそういった形になるんですが、これもどういったものにするかというものは、地元との協議の中でもしっかり決めていきたいと思っています。

○遠藤委員 ある程度、やはり地域にとっても有用性があって、場所に応じて柔軟に決めていけるようなもののほうが恐らく好ましいかなと思う反面、あまり柔軟過ぎても、それがどういものになるのかというのが計画の内容として見えてこないというのも、少し疑問があるので、こういったところを今後どういうふうに明示されていくのかということ、ちょっと明らかにしておいたほうがいいのかと感じました。

○中川会長 今の点は。

○防災都市づくり課長 遠藤委員 ご指摘のとおりで、あまり具体的にも縛れない部分もありますし、その事業性とか相手側の計画される規模、共同住宅の規模によっても大分幅広で選択肢はあると思いますので、並行して事前協議制度の中で活用するまちづくり協力基準の中で、示していきたいなというところは検討しているところです。

○遠藤委員 分かりました。

○中川会長 まちづくり協力基準というのは、これから地元が中心となり、まとめられていくというものでしょうか。

○防災都市づくり課長 現在もあるんですけども、この地区計画の変更に合わせてリニューアルを考えています。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

○松本委員 松本です。

資料1-2の15ページの壁面の位置の制限で、変更案として敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物で適用除外規定を定めるとなっています。現段階で建て替えが進まないこともあって、こういう適用除外の仕組みをつくったんだろうと思うんですが、これは今建て替わっていないものが、ほとんどがこれに該当することになるのか。どの程度の割合が見込まれ

るのかなということをお聞きします。

○中川会長 お願いします。

○防災都市づくり課長 こちらの規定は、区画道路1号から3号の沿道になりまして、敷地がおおむね100程度あるんですが、この規模の対象になりそうなのが1割弱、7敷地程度と想定しているところです。

○中川会長 よろしいですか。松本委員、お願いします。

○松本委員 もう一件、これは都決定のほうの話なのかもしれませんが、同じく資料1-2の28ページ、新たな防火規制の指定区域について、これは、後のほうの若葉・須賀町地区のほうでもそうなんですが、準防火地域というのが、図を見ると少し残っています。それから、新たな防火規制区域に指定されると、逆に今は準耐火では2階までしか建たないところが3階まで建てられることになると。これは少し準防火地域が残っているのと、実はダウングレードというか、何かちょっと防火の基準が少し緩まったというふうに見えるところがあるのは、どういうことなのでしょうか。

○防災都市づくり課長 この図でいうオレンジ色の地区だと思います。

今回、新たな防火規制の指定区域は、現状の地区計画の地区整備計画区域と同じ区域で指定していきたいと考えていまして、若干こういった形で準防火地域は残ります。ただ一方で、残っている敷地というのは2敷地であって、現在、耐火性の高い建築物が建っている敷地といったところは把握しています。

○中川会長 区域の若干のずれみたいなお話でしょうか。

他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、ご意見を伺っておりますと、支障なしと承りましたが、議案の394号から396号までについて、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〕 ありがとうございます。

それでは、この3つの議案については、支障なしといたします。ありがとうございました。

議案第397号 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案について
(区決定)

議案第398号 若葉・須賀町地区における新たな防火規制の区域指定案について(都決定)

○中川会長 それでは、次の議案に移ります。

議案397号と398号につきましては、若葉・須賀町地区に関連する議案のため、これもまとめて説明していただきます。

議案第397号「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案について（区決定）」、議案第398号「若葉・須賀町地区における新たな防火規制の区域指定案について（都決定）」、以上2件につきまして、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、議案第397号及び398号についても、まとめ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。スクリーンにも映しますし、お手元の資料も併せてご覧いただければと思います。

こちらは、先ほどご説明しました若葉地区に隣接する若葉・須賀町地区についてです。

資料2-1をご覧ください。

1番、趣旨です。

若葉・須賀町地区は、平成6年度に地区計画を策定しました。それ以降、建て替え、道路拡幅整備といったものを進めてきたところですが、若葉地区同様、防災上の課題を抱えています。

このため、令和3年度から地元の方々と意見交換を行い、令和5年に「まちの将来像」を取りまとめました。そして、この間、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て、地区計画の変更や、先ほどと同様に、新たな防火規制区域の指定に向けて検討を行ってきました。

こちらも若葉地区と同様に、昨年末に説明会、意見書の受付を行いました。こちらも後ほどご説明しますが、意見書の内容については特に反対の意見はありませんでしたので、案のとおり都市計画を決定するため、本審議会に付議するものです。

あわせて、新たな防火規制区域の指定に関しては、都からの意見照会に回答するため、本審議会に付議するものです。

2番、これまでの経緯を記載しています。

3番、4番につきましては、後ほどご説明します。

5番、今後のスケジュールは、若葉地区と同じようなスケジュール感で進めてまいりたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。

それでは、具体的な地区計画の変更案についてご説明します。

資料2-2をご覧ください。

これまでの経緯です。

若葉・須賀町地区では、歴史的なストック、寺社が多いといった特性があります。そうした特性を生かしながら、緑豊かな住宅地を整備することを目的としましてまちづくりが開始されました。

平成2年にまちづくりの会が発足し、若葉地区同様、平成6年に地区計画の都市計画決定がなされて以降、まちづくりが進められてきました。

一方で、現在も防災上の課題が残っています。こちらも建物は地区内の約半数が防火造、または木造で構成されています。道路につきましては、幅員6m以上の道路ネットワークが形成されていないといったところが課題です。不燃領域率の向上についても10年間で約4%に留まっており、目標の70%に対して2018年で約58%になっています。

まちづくり協議会の取組としては、令和3年に協議会が発足し、この間、懇談会から7回の協議会の中で皆様方と数多く意見交換を行い、「まちの将来像」を取りまとめて、令和6年度には、この地区計画案に対してアンケート調査を行い、まちづくりルール（案）を取りまとめました。

続いて、地区計画の変更案についてご説明します。8ページをご覧ください。

地区計画の変更等の考え方については、防災性の向上、良好な住環境の形成など、まちの将来像を実現する手法として、地区計画の変更と新たな防火規制の導入を行いたいと考えています。こうしたことで、なかなか進んでいない区画道路沿道の道路用地の取得を促進したいといった視点もあります。

名称、位置、面積については、記載のとおりです。

目標については、具体的には資料2-3等の都市計画図書をご覧いただきたいと思いますが、趣旨としましては、こちらに記載しているとおり、歴史的文化的資源を生かすとともに、建築物の更新時に区画道路等の公共施設の整備を行い、災害時に円滑な避難、消防活動が可能となる安全なまちを目指すとするコンセプトで変更していきたいと考えています。

地区整備計画につきましては、記載のとおり、現状で1から6番についての具体的な制限がかかっています。右のスタンプでそれぞれ変更や、新規に定めるものを表現しています。次ページから具体的に説明します。

12ページをご覧ください。まず1番、壁面の位置の制限です。

現在は、区画道路1号沿いは道路中心から4m、区画道路2号沿いは道路中心から3mといった壁面の位置の制限があります。

変更案については、これに加え、ひさし、軒、出窓、バルコニーといった建築物の各部分を

この壁面の位置の制限を超えて建築をしてはならないといったものを追加したいと考えています。

2番、壁面後退区域における工作物の設置制限です。歩行者の安全性を確保し、ゆとりある空間を創出するといった観点で、この壁面後退区域において、工作物の設置制限を定めたいと考えています。

また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限につきましては、現在規定がないところを、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といった制限を定めたいと考えています。これによって、寺町と調和した景観、また周辺環境に配慮といったことが達せられると考えています。

4番、垣又は柵の構造の制限です。

現在の制限では、道路に面する門又は塀の構造は、コンクリートブロック、またはこれらに類するものとしてはならないとしています。ただし、60cm以下の部分に関しては、この限りではないとしているところです。

変更案では現在の制限に加え、下記の事項を追加したいと考えています。本地区の歴史的文化的な景観を構成する建物と調和する塀その他これらに類するものであって、構造上、防災上支障がなく、かつ、景観に配慮したものであると区長が認めるものについては、高さ2.2mまで認めていきたいと思っています。

5番、土地の利用に関する事項については、現在規定がないところをみどりの維持・保全を図り、みどり豊かなまちづくりを進めるため、記載の事項を追加したいと考えています。

6番、建築物の用途の制限についてです。

現在、この地区の中心部、住宅地区にかかっている部分では、風営法の用途に供するものは、建築してはならないとなっていますが、こちらについて廃止を行いたいと思います。こちらは、平成8年の用途地域の一斉見直しにより、住宅地区において、用途地域の中で風俗営業の用に供するものは建築できないルールとなっていることから、地区整備計画の記載からは削除したいと考えています。

また、区域の変更があります。地区整備計画につきましては、区域の縮小を行いたいと思っています。具体的には、19ページの右の図にあるように、着色した一敷地ですが、こちらについては、今回の変更に合わせて地区整備計画から除外したいと考えています。あわせて、若葉地区同様、記載の事項について建築条例を改正し、建築確認の審査の対象としたいと考えています。

こういった地区計画に変更することで、本地区につきましても区画道路2号の沿道では記載のとおり、建築基準法の第52条12項及び13項の適用が可能となります。具体的に申しますと、前面道路により、容積率が低減されている敷地において、当該敷地の壁面後退線を前面道路の境界とみなすことができることから、建て替えに合わせて、現在の制限に比べ、大きな容積率が適用できるといったものです。

具体的には、ここのイメージ図のとおり、現在の制限は区画道路2号については、一部区間は幅員4m程度ですので、道路拡幅したとしても、容積率の適用に制限がかかり、160%となっています。しかし、この地区計画に変更することで、道路後退部分は約1mなのですが、現状の幅員4mプラス1mの幅員5mの前面道路とみなすことができることから、容積率200%が採用できます。

こうしたことで、建て替えに際して、敷地を仮に道路用地として取得させていただいても、容積率が増えることで、建築物の床面積の減少が抑えられるので、建て替え促進も期待でき、かつ道路用地の取得、道路整備につながっていくと考えています。

22ページをご覧ください。こちらは、先ほどご説明しました区画道路2号の拡幅イメージ図を記載しています。

次に、新たな防火規制の区域指定案についてです。こちらも若葉地区と同様に、地区整備計画区域と同じ区域で新たな防火規制区域の規制をかけていきたいと考えています。

内容については、先ほどの若葉地区と同様ですので、割愛させていただきます。

以上が、若葉・須賀町地区の地区計画変更案、新たな防火規制区域の指定案についての内容です。

最後に、本地区も年末にかけて意見書の受付を行いました。簡単にご紹介したいと思います。

資料2-6をご覧ください。1名の方から6件のご意見をいただきました。内訳は地区計画変更案に関する意見が2件、その他の意見が4件でした。

説明会は、3名の方から7件のご意見、ご質問をいただきました。

2ページをご覧ください。意見書の地区計画に関する内容についてご案内します。2点ほどございます。

1点目です。地区計画変更案は、固有条件、人口や人口密度、居住者年齢などを無視した基準、標準にこだわり過ぎているのではないかというご意見をいただきました。

これに対する区のお考え方として、地区計画変更案については、まちづくり協議会において、地域の特性や課題などについて多くの意見交換や、アンケートを行い、いただいたご意見を踏

まえて策定いたしましたとしています。

2点目です。地区計画変更案について、交通安全に関する検討が不足ぎみなのではないかと
いうご意見をいただきました。

これに対する区の考え方として、誰もが安全・安心・快適に通行でき、災害時の避難、消防
活動に寄与する道路空間の形成の実現に向けまして、地区計画変更案では、歩行者の安全性を
確保するとともに、災害時の消防活動を円滑に行える空間として、区画道路1号、そして区画
道路2号の拡幅整備をするとしていますと回答しています。

以上が、本地区、若葉・須賀町地区の変更案の内容です。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。

それでは、議案第397号、398号につきまして、ご質問、ご意見などありましたらご発言いた
だければと思います。

お願いします。

○後藤委員 後藤です。

質問です。資料2-2の5ページ、防災の目標の数値についてお伺いいたします。

これはさっきの議案でも同様の数値があったんですが、2008年が54%、2018年が58%、目標
70%とあります。この70%はいつまでにやるとか、そういった期限は設定されているのでしょ
うか。計画のスケジュールに影響するのかなと思って、お伺いしております。よろしくお願
いします。

○中川会長 お願いします。

○防災都市づくり課長 目標の設定年度は、具体的には定めてはいません。ただ、70%にな
れば、市街地の燃え広がりが全くなくなるといった数値になっています。やはり建物の建て替
えが進むことで、また今回この地区計画を変更をすることで、燃えにくい建物への建て替えが
順次進み、将来的には不燃領域率70%を目指していきたいと考えています。

○後藤委員 ありがとうございます。

安全なまちづくりの方針ということですね。ありがとうございました。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

よろしいですか。**遠藤委員**、お願いします。

○遠藤委員 この資料2-2の15ページの寺町としての景観にふさわしい塀を配置するというよ
ころの内容なんですが、地区計画の中で景観の質に関して細かく書くというのは結構珍しいと

うか、それはそれで特徴でいいかなと思います。

ただ、変更案に書いてある文言で、これに類するものであって、構造上、防災上支障がなく、かつ、景観に配慮したものであると区長が認めるものですか。これは「配慮したものである」じゃなくて「配慮したものであると区長が認めるもの」という言い方は、あまりそういう言い方はしないんじゃないかなと思います。普通は、計画だからこういうふうに景観に配慮しなさい、調和したものにしなさいと言って、ただし区長が認めた場合はこれに限らないという言い方はよく見ると思うんですが、これだと区長の判断がなければ景観に配慮したものは最終的にならないというふうな文言のように読めてしまって、本来は、新宿区なら新宿区で立派な景観計画やガイドラインもあって、そこに景観に調和する考え方がしっかりあるはずで、ここも、だから調和をするという考え方と、まず機能的なところは当然として、かつ景観に配慮するという大きな方針があるわけだから、何かこの文言がすごく気になるんですが、これはどういった意図なのでしょう。新宿区ではこういう書き方が通常であれば別にいいんですけども、このあたりはいかがでしょうか。

○中川会長 事務局お願いします。

○防災都市づくり課長 本規定は、寺町ということでいろいろ地元からのご要望があって、やはりお墓の目隠しみたいな形で一定程度、高い塀が欲しいよねというご要望もいただいています。そうした中で、台東区の谷中の地区計画なんかも参考にして同じような記載にしています。

こうした表現で、構造上、防災上といったものは、当然、建築基準法等をしっかり見ていきたいといったところと、景観については先ほど**遠藤委員**からあったように、景観法やガイドラインを遵守したもので、かつ、地元との協議といったものも認定基準の中に入れていきたいと考えているので、こういった表現にさせていただいたという経緯です。

○遠藤委員 話がひょっとしたら、少しうまく伝わっていないのかもしれませんが、構造や防災は当然で、景観に調和する考え方が最初の一文のところであって、かつ景観に配慮したものであることで、計画としては問題ないんじゃないかなと思います。しかし、ここに「区長が認めるもの」という言い方を入れることによって、手続上、これが何か面倒くさくなったり難しくなったりしないのかなという懸念です。

通常、区長が認めるものは、それに限らず広く区民にとって利益のあるものは、これに限らないよというようなところで出てくるのが通常の文言かなという感じがしたので、その違和感での質問でした。

いかがでしょうか。

○防災都市づくり課長 すみません、説明が下手なのかもしれませんが、実際、この適用除外規定というか、この規定を受けたいときには認定行為を入れたいといったことで、こういった記載にしています。

こちらがあって、それぞれ認定の際には一度判断をさせていただきたいといったところで、こういう記載にさせていただいています。

○中川会長 意図は分かるんですが、少し「区長が認める」というところに関して、一般論として、一般的にこういうものがあるだろうというのと、それから、特例としてこれを認めますというあたりの、その境がちょっとはつきりしないのではないかということです。手続的にはいいと思うんですが。

○防災都市づくり課長 認定基準を別途定めるところで、しっかり明示していくということは考えています。

○中川会長 この件に関して、他、ご意見ありますか。

沢田委員。

○沢田委員 資料2-4の新旧対照表についてご質問です。1ページの一番下の柵の構造の制限ところで、旧では「生垣化を推進する。」という文言があったんですが、新ではそれが消されているんですね。

また、資料2-2の15ページを見ると、現在の制限では、ブロック塀を柵や生垣にしていくというイメージの写真も出ているんですが、それが変更案では生垣がない写真に変わっています。確かに生垣助成とかをやっている、オーナーさん側のいろんなご意向で一般的になかなか生垣化が進まない現状はもともとあるのは分かっているんですが、これはもともと生垣化を推進しようとしていたのに、何か後退しているように見えてしまいます。**遠藤委員**との議論との関係で、ブロック塀をちゃんと安全なものにしていくのは必要なんですが、生垣についてもガイドラインで、きちんとこの辺も担保していくというのがあるんでしょうか。

○防災都市づくり課長 新旧対照表の2ページをご覧ください。今回、垣又は柵の構造の制限は改めますが、土地の利用に関する事項で、「既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。」といった地区整備計画を新たに追加していますので、そういったところでしっかり担保していきたいと考えています。

○沢田委員 ということは、生垣化の推進というのを、建築物等の整備の方針の文言としては消してあるが、地区整備計画として緑化の推進を追加しているので、生垣化を否定している

わけではない。でも、旧のほうであった推進の言葉がなくなっているのはどういうことなのでしょう。それを担保するための何かガイドラインみたいなものがあって、それに沿って実際の計画が出てきたときに協議をするというのがあるんでしょうかというのが2つ目の質問です。

○防災都市づくり課長 ガイドラインのようなものは今現在はないんですが、生垣に関しては、どちらかというと地元の方々是否定的なご意見があったので、今回の文言はなくなりました。ただ一方で、良好な住環境にしたいという皆様方の願いがあるので、こういった土地の利用に関する事項の中で、緑化をしっかりと書き込んだという経緯です。

○沢田委員 分かりました。

生垣化は防犯上どうか、お手入れの問題で難しいというのは承知していますが、分かりました。

○中川会長 他、いかがでしょうか。

○三栖委員 この地区整備計画の趣旨は、お墓などが外から見えないほうが景観上好ましいということで、高さが2.2m以下であれば、こういうブロック塀でもいいですよ、ただし、デザインについては、景観に配慮したものにしてくださいと、そういうことなんでしょうか。

というのは、中を見えなくするという意味でいえば、生垣でなくても、他にもいろいろな選択肢があるわけです。変更案ではフェンスでも生垣でも、ブロックの部分の高さを低くしなくてもいいです、というように読めます。

今は、ブロック塀はなるべくやめましょうという大きな動きの中で、あえて高いブロック塀でもいいというような形にしているのは、どういうことなんでしょうか。

○防災都市づくり課長 その趣旨とすると、やはりお墓等の目隠しといったところ。高さが2.2m以下であって、構造上及び防災上支障がなくといった観点を追加しました。これはどういったものかということ、別途定める認定基準の中で、こういったものをつくる際には、しっかり建築基準法に適合したものを要求していく形になっています。そういったもので、安全性等を担保したいと考えています。

○三栖委員 景観上から判断していく時の認定基準はこれからつくるとのことですね。今、塀のデザインの景観上のイメージは何か持っておられるんですか。それとも白紙で、これから考えていくのかどうか、どちらでしょうか。

○防災都市づくり課長 ありがとうございます。

まさに地元の協議、あと、もともとこちらは景観のガイドラインもございますので、そうい

ったものを踏まえた上で、地元の方々との協議の中で、しっかりプレゼンテーションしていただいて、周辺環境、景観といったものを皆さんの中で考えていく制度にしていきたいと考えています。

○三栖委員 生垣でなくても、デザインの選択肢はいろいろあると思いますので、なるべく景観上美しくなるような方向で判断をしてもらえればと思います。

以上です。

○中川会長 ありがとうございます。

他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

先ほどの資料2-2の15ページで「区長が認めるもの」と、ぼつとやっちゃうのがいいのか、例えば「認めるものはその限りではない」みたいな文言になったほうがスムーズなのか、誤解を与えないような表現を、他の資料のところで明確に分かるようにしておいていただければと思います。

他に特にご質問、ご意見などはないようですので、当審議会として取りまとめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

特に、内容につきまして支障がないと伺いましたので、議案397号及び398号については、支障なしということに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、本案につきましては、支障なしといたします。ありがとうございました。

○事務局（都市計画主査） それでは、次の議題に移る前に、大変お手数ではございますが、**中川会長**と**倉田会長職務代理**におかれましては、お席のご移動をお願いいたします。

（中川会長、倉田会長職務代理、席移動）

議案第399号 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案について（区決定）

○中川会長 それでは、続きまして、議案第399号「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案について（区決定）」です。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。

議案第399号について、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。

審議案件、議案第399号「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案について」ご説明いたします。

本案件につきましては、10月18日の本審議会にて報告させていただいております。その際の都市計画変更素案から、そのまま都市計画変更案ということで今回審議いただくものです。

お手元の資料2枚目、資料3-1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に定めています。そのうち、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、本審議会に付議するものです。

資料3-2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9つの地区の地域冷暖房施設です。黄緑色に示す②の区域が西新宿一丁目地区です。

資料3-1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。

本地域冷暖房施設は、平成9年から9つの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3-3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。青色で囲まれた区域が地域冷暖房の区域、オレンジ色の部分は熱発生所施設です。新宿西口地域冷暖房センターとして、プラントは2つに分かれており、それぞれ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に示す導管により、各建物に供給しています。本日は、図の右下側、赤い線で「西新宿一丁目5号線」と記載されている場所の導管を一部変更します。

資料3-4をご覧ください。

地域冷暖房施設変更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番目に一部変更予定の西新宿一丁目5号線を記載しています。

資料3-1にお戻りください。

今ご説明したのが2の都市計画変更案です。次に、3、都市計画変更案の縦覧、意見書の受付

についてです。

令和6年11月18日から12月2日まで縦覧、意見書の受付を行いました。

資料3-5をご覧ください。

意見書の要旨と区の考え方を記載しています。都市計画案に関する意見ということで、意見の件数は3件でした。内訳は地域冷暖房施設に関する意見とその他の意見です。

意見への対応につきましては、意見として何うが3件ということになっています。

都市計画案に関する意見ということで、地域冷暖房施設に関する意見は、1と2、記載のとおりです。

区の考え方としては、地域冷暖房は、熱発生所施設でまとめて製造した冷水や温水、蒸気を、導管を通じて複数の建物に供給し、冷暖房等を行うシステムです。個々の建物で冷暖房等を行う場合に比べて、省エネルギー化、環境保全や安全性の向上などのメリットが期待できますというものです。

その他の意見ということで、都市計画審議会についての意見があります。

区の考え方としては、いただいたご意見につきましては、新宿区都市計画審議会へお伝えします。なお、特別区長会では、特別区の自主・自立を一層推進するため、都区の役割分担に関する協議の実施を東京都に要望しています。その一つとして、都市計画としては、用途地域等都市計画決定権限の移譲等について都区間で協議・調整する場を設定することを求めているというものです。

資料3-1にお戻りください。

4、今後の予定です。

本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。

審議案件、西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更案についてのご説明は以上です。よろしく願いいたします。

○中川会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見などありましたらご発言ください。

いかがでしょうか。これまでも説明がありましたが、今回の変更案は、資料3-4の計画図の右下で、ヨドバシカメラから京王百貨店に向かったの赤い点線のところ、この導管を新たに延伸するというものです。

いかがでしょうか。

特にはよろしいでしょうか。

それでは、第399号につきまして、当審議会としての考えを取りまとめたいと思います。

この案件につきまして支障なしということに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、本案につきましては、支障なしといたします。ありがとうございました。

議案第400号 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案について（区決定）

○**中川会長** 次に、議案第400号「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案について（区決定）」です。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、議案第400号について、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。

審議案件、議案第400号「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案について」、説明いたします。

お手元の資料、資料4-1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に定めており、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、本審議会に付議するものです。西新宿一丁目地区と同じように昨年10月18日に都市計画素案として報告させていただき、今回、都市計画変更案ということでご審議いただきます。

資料4-2をご覧ください。

新宿区が都市計画に定めている地域冷暖房施設のうち、赤色で示す⑧の区域が新宿南口西地区です。こちらの地区は新宿区と渋谷区をまたいでいます。

資料4-1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4-3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地域冷暖房の区域、オレンジ色の部分が熱発生所施設です。西エネルギー

ギーセンターとして、新宿マインズタワーに設置されており、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。10月18日に報告させていただきました導管の一部記載がないところにつきましては、都市計画として位置づけていないところですが、今回その位置づけていない導管も記載しております。

本日は、図の中央上側、図の赤い線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するため、ご審議いただくものです。

資料4-4をご覧ください。

新宿南口西地区地域冷暖房施設変更案の都市計画図書でございます。

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に示す熱発生所施設一覧表、上から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。

資料4-1にお戻りください。

補足ですが、先ほどもお話ししたように、熱発生所施設の設置位置は渋谷区域に存するものの、計画建物が新宿区、渋谷区をまたいでいるため、2区同時に都市計画変更手続を実施しております。

3、都市計画変更案の縦覧、意見書の受付についてです。

令和6年11月18日から12月2日までの縦覧、意見書の受付を行いました。

資料4-5をご覧ください。

先ほどの西新宿一丁目地域冷暖房施設と同様の意見ということで、同じ内容が記載されております。地域冷暖房施設に関する意見が3件です。説明は割愛させていただきます。

資料4-1にお戻りください。

4、今後の予定です。

本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。

審議案件、新宿南口西地区地域冷暖房施設の都市計画変更案についての説明は以上です。よろしく願いいたします。

○中川会長 ありがとうございます。

ご質問、ご意見などございましたら、ご発言ください。

渋谷区の都市計画審議会は、これからでしょうか。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 渋谷区は、12月後半に行いました。

○中川会長 渋谷区は、もう審議が行われたということですね。ありがとうございます。

いかがでしょうか。**沢田委員**。

○沢田委員 今回、第二プラントが新設されるのは、もともとあるプラントだけでは、もう供給が間に合わないということで第二プラントができるのかなと思うんですが、今後この第二プラントからの供給をする建物というのは、もうちょっと増えていくことになるんでしょうか。

○中川会長 今の点はいかがでしょう。

○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。

今回の西南口地区開発計画の南街区のところに大きい建物ができます。その供給をする際に、今までの既存のプラントでは、スペースも含めて供給できないということで、この計画建物にプラントを新設します。

このプラントをなぜ都市計画に位置づけたかという、このエリアの中で災害時等に他の建物にも熱供給できるように導管を接続するというのが今回の趣旨です。基本的には、この第二プラントは、今回の新築する建物に熱供給するというのがメインでございます。災害時に、熱の融通を利かせるための取組ということで聞いています。

○沢田委員 この開発の計画は参考資料でつけていただいている北街区、南街区のうち、今おっしゃったのは南街区のところの地上36階建てのビルのお話だと思うんですが、私としては、こういう超高層ビルをばんばん建てていくということについては、今の温暖化対策とかそういうことと逆行するんじゃないかという意見をずっと言わせていただいております。この規模のこの建物を造るためのものであるということであれば、こういう第二プラントということについては、反対しないといけないのかなと思っていたんですが、ただ、この規模の建物を建てるためにプラントを造るということではなく、この規模じゃなくても、ここには必要なんだと。その他のさっきおっしゃったような災害時の対応とか、そういうことも含めてこの第二プラントなんだということであれば、それは全体としては必要なのかなという判断もできるのかなと思うので、もうちょっとその辺のところをご説明いただけますでしょうか。私も今態度を決めかねているので。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 今回の都市計画変更は、プラントの新設ということになりますが、ご参考として、地域冷暖房施設は東京都の環境局が区域を設定しています。

地域冷暖房施設を設置する際には、新築等を行う建物の延べ面積が5万平米を超える事業者、これは特定開発事業者というものですが、この建物を建てる際には、環境局のほうに、いわゆるガイドラインに基づいて、特定開発区域等脱炭素化方針の作成、届出をすることになってい

ます。事業者は、そういった取組の中でその方針を提出していると聞いております。

いわゆるその建物を建てるのかそういったところではなく、あくまでもプラントの都市計画というものですので、それぞれの役割に基づいて手続を進めているというものです。

○中川会長 プラントについては分かりました。ですが、このプラントが今後、具体的に言うとJR東日本本社ビルであるとか小田急サザンタワーについては、現在は南プラントから熱供給されていますが、災害時においては、この第二プラントからの熱供給もあるのかというあたりが1つなんだと思いますが、違いますか。

○沢田委員 ありがとうございます。

そのことと、今回はかなり建物の規模が大きいので、通常の規模であっても、このプラントというのが必要なんだということであれば、理解できるので、その辺を併せてお答えいただければと思います。

○中川会長 お願いします。

○新宿駅周辺基盤整備担当課長 すみません。もう少し詳しくご説明させていただきます。

先ほどもお話ししたように、防災とかそういうことも含めて、この地域冷暖房施設のエリアの中で熱の供給をその建物だけではなく、供給するという目的でプラントを造ります。

また、従前は様々な雑居ビルがあったところですが、そこを含めて今回こういった建物を建てるということになりますと、その規模に応じなくても、ここは地域冷暖房施設が入るものと認識しております。

○中川会長 よろしいでしょうか。

前回はなかった敷地内の導管が資料4-3のところでは描かれましたので、ここら辺を利用するのかなというようなあたりも幾つか考えられます。今回はここが真っ白で、一体どう導管が通っているんだというのが全然分かりませんでした。

他にいかがでしょうか。

松本委員、お願いします。

○松本委員 今、**会長**からお話のあった都市計画決定の対象外の導管に関する質問です。JR東日本本社ビルの東側に通っている導管が区域の線のところまで行っているんですが、これは何なんでしょうか。

○中川会長 お分かりですか。要は、導管がバスタの方向に向かっているけれども、これは一体何かということだと思います。

○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。

この新宿南口西地区の地域冷暖房施設の区域の他に、資料4-2をご覧ください。

実は、この⑦というところで新宿南口東地区という地域冷暖房施設の区域がありまして、ここにも融通できるように導管を入れていると聞いてございます。

○**中川会長** バスタをさらに超えて高島屋のほう、いわゆる別の地区にはなりますが、⑦の新宿南口東地区のほうも少し念頭に置いているということのようです。

他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

特に他にご意見等ないようでしたら、当審議会としての取りまとめをしたいと思えます。

特に大きな支障はないということで、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

それでは、議案第400号については、支障なしといたします。

どうもありがとうございました。

10分ほどオーバーしましたけれども、ありがとうございます。

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。

前回10月に開催しました220回の都市計画審議会の議事録につきましては、**森本委員**に署名をいただきます。よろしくお願いいたします。

本日の議事録については、**井上委員**にお願いいたしますので、よろしくお願いいたします。

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、来年度となりますが、4月25日金曜日、午後2時から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。また、令和7年度の年間開催予定ですが、場所等の調整が終わり次第、ご連絡させていただきます。おおむね2月から3月頃にご連絡する予定です。

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。

次回は4月25日を予定しているということですので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日はこれで閉会いたします。

どうもありがとうございました。

午後2時42分閉会