

第222回

新宿区都市計画審議会議事録

令和7年4月25日

新宿区都市計画部都市計画課

## 第222回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和7年4月25日

出席した委員

**井上正、倉田直道、澤田展志、高野吉太郎、中川義英、松本泰生、三栖邦博、  
渡辺みちたか、三沢ひで子、沢田あゆみ、かなくぼなな子、志田雄一郎、  
佐藤雅一（代理：今村交通課長）、沼尾昭仁（代理：佐井川予防課長）、小田桐信吉、  
金子栄一、後藤幸子**

欠席した委員

**遠藤新、村木美貴、森本章倫**

議事日程

日程第一 審議案件

議案第401号 東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について  
(区決定)

日程第二 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、定刻になりましたので、ただいまから第222回新宿区都市計画審議会を開会いたします。

開会に際しまして、本日の審議案件である、新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について、**高野委員**が直接の利害関係にあるため、会議に出席するには審議会の同意が必要となります。私としても、内容として特に問題はないと思いますし、本人のご意向もありますので、審議会として**高野委員**の出席を認めたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

**○中川会長** ありがとうございます。

それでは、**高野委員**の出席を認めるということで進めていきたいと思いを。

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、**遠藤委員**と**村木委員**、**森本委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿消防署長の**沼尾昭仁委員**は新しく就任いただきましたが、本日は公務のため欠席のご連絡をいただいております。本日は、予防課長の**佐井川様**に代理出席していただいております。また、新宿警察署長の**佐藤雅一委員**は新しく就任いただきましたが、本日は公務のため欠席のご連絡をいただいております。本日は、交通課長の**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ますので、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、マイクの前面の下にあります大きなボタンを押してください。マイクの先端が点灯いたしましたら、ご発言いただきますようお願いいたします。

発言後は、同じく前面のボタンを押し、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になら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、本日の議事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、審議案件、議案第401号「東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について（区決定）」。

日程第二、その他・連絡事項。

以上となります。

次に、本日の資料の確認です。

初めに、議事日程表です。先ほどご説明しました議事日程表です。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401号に関する資料です。左上の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、両面1枚です。

続いて、資料1-2、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

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、A3カラー、ホチキス留めの資料です。

次に、資料1-5、A4、ホチキス留めの資料です。

最後に、資料1-6、A4、ホチキス留めの資料です。

資料1-5につきましては、事前送付資料から一部変更になっています。

また、最新の委員名簿をご用意しています。A4、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ご用意しています。「新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン」、「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」の2冊です。

不足等ありましたら、事務局までお願いいたします。

最後に、傍聴の際の注意事項についてです。

傍聴人は静粛を旨とし、次の行為を行うことを禁止します。

1、言論に対して批評を加えたり、拍手その他の方法により可否を表明すること。

2、騒ぎ立てたり、その他の方法により会議の進行を妨害すること。

3、場内で飲食、談笑及び携帯電話による通話を行うこと。

4、みだりに席を離れ、立ち歩くこと。

5、場内で写真、ビデオ等の撮影及び録音をすること。

6、その他秩序を乱し、または会議の妨害となるような行為を行うこと。また、傍聴人が係員の指示に従わないとき、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及び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、審議案件が1件です。

会議は、できれば午後3時頃、約1時間の終了を目途に進めたいと思います。皆様のご協力よろしくお願いいたします。

## 日程第一 審議案件

議案第401号 東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について

(区決定)

○**中川会長** それでは、議案第401号「東京都市計画地区計画新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案について（区決定）」です。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401号につきまして、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** 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案についてご説明いたします。

資料1-1をご覧ください。

1、趣旨です。

新宿駅東口地区については、新宿駅東口地区まちづくりビジョンや街並み再生方針等に基づき、段階的なまちづくりを進めています。

昨年9月に、地元まちづくり組織である新宿EAST推進協議会から、地区計画の変更等について依頼を受けたことから、区は都市計画変更の手続を進め、本年2月に地区計画の変更案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会を行いました。

このたび、意見書の内容及び説明会での意見等を検討した結果、地区計画の変更案のとおり都市計画決定するため、都市計画審議会に付議させていただいております。

2、経緯です。下から2行目をご覧ください。

令和6年10月28日から、地区計画の変更原案の公告、縦覧、意見書の受付、説明会を行い、本年2月12日からは地区計画の変更案の公告、縦覧、意見書の受付、説明会を行いました。

3、地区計画の変更案についてです。資料1-2をご覧ください。A3の緑色の帯の資料です。こちらの赤字部分が主な変更内容です。

1、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、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・増進等のために建て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」を誘導し、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こととしています。

3、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は、「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、その他該当地区の整備、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。

資料1-3をご覧ください。こちらは、地区計画の都市計画図書です。

12ページ、方針付図1をご覧ください。当地区では、新宿駅を中心とした交流機能と新宿の顔を備えた交流結節拠点及び新宿三丁目駅を中心とした商業や観光による賑わいの拠点と、それらを結ぶ賑わいの交流軸である新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げていくことを目指しています。

先ほどご説明した「まち・えき空間」については、この新宿三丁目駅周辺の拠点で整備することとしています。

続いて、15ページをご覧ください。「まち・えき空間」の概ねの位置を示すために、方針付図を追加しました。

資料1-2の2ページをご覧ください。

4、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、建築物等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、右側が変更案です。

項目①用途の制限は、地区全体に関わる内容ですが、変更ありません。

項目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。

右下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、右側の図の赤点線で示す双葉通りの一部区間に0.3mの壁面の位置の制限を追加いたします。

表の項目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壁面の位置の制限では、敷地面積100平米未満の敷地または角敷地など、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、右側の変更案では、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地上や地下の滞留空間を整備することで、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1-3は、ただいまご説明した地区計画の変更案の都市計画図書、資料1-4は、地区計画の変更案に係る新旧対照表です。

資料1-1にお戻りください。

4、地区計画の変更案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会についてです。

公告を本年2月12日に行い、縦覧、意見書の受付を記載の期間で行いました。意見の件数は15件、1名です。後ほど、資料1-5で意見書の要旨等をご説明します。

裏面をご覧ください。説明会は、2月13日に昼の部、夜の部、計2回開催しました。会場は記載のとおりです。参加者数は、昼の部50名、夜の部9名で、計59名でした。意見等の件数は6件で、後ほど資料1-6で説明会での意見や質問要旨等についてご説明します。

それでは、資料1-5をご覧ください。地区計画の都市計画変更案に関する意見書の要旨と区

の考えです。意見書の提出者は1名、件数は15件です。内訳は、地区計画の都市計画変更案に関する意見が6件、その他の意見が9件でした。

2ページ目以降が意見書と要旨の区の考えです。幾つかご説明させていただきます。

4ページをご覧ください。

1つ目の意見書の要旨は、新宿駅東口地区地区計画変更案の容積率の緩和に反対する。

理由としては、容積率の緩和により、敷地面積当たりの建設可能な床面積が増加し、その結果、地域が過密化するので、敷地面積当たりのエネルギー消費量が増大するので地球温暖化、ヒートアイランド現象を加速する。敷地面積の広さにより容積率の割増しが異なるのは法の前の平等の原則に反しますなどのご意見をいただいています。

このご意見に対して、区の考えです。

ご意見として伺います。

新宿駅東口地区では、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。

こうした課題を解決するため、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、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進することで、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します。

具体的には、地区計画において、老朽化した建築物の機能更新や街並みの統一、連続的な賑わいの形成、地区全体への賑わいの波及等を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限等を定めています。また、地権者等の企画提案に基づき地区計画の変更を行う場合に、企画提案の内容に関して歩行者空間の拡充、新たな都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減及び帰宅困難者対策等を求めていくこととしています。

また、当地区では「街並み誘導型地区計画」及び「高度利用型地区計画」を活用しています。指定容積率を超える容積率の割増し等が可能な「高度利用型地区計画」では、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としたものです。

こうしたことから、幹線ネットワークに位置づけられている幅員12m以上の道路沿道で壁面の位置の制限等が定められた敷地では、敷地面積に応じて容積率の割増しの上限を定めていま



す。

次に、6ページをご覧ください。11番です。

2つ目の意見書の要旨は、新宿区の地区計画のほとんどが容積率の緩和による建替えの促進になっているものと思われるが、厳しい制限により都市環境を維持する地区計画も可能である。新宿区の地区計画にそのような例があれば示してほしいといった質問です。

この質問に対して、区の考え方です。

ご質問に回答します。

新宿区において、建築物等に関する制限により都市環境を維持する地区計画の例として、若葉・須賀町地区地区計画、内藤町地区地区計画及び神楽坂通り地区地区計画等があります。

なお、建築物の容積率の緩和が定められている地区計画においても、単に容積率を緩和するだけでなく、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限等の制限を定めることで、街並みの統一等を図りながら建築物等の建替えを促進すること等としています。

次に、資料1-6をご覧ください。地区計画の都市計画変更案に関する説明会の意見・質問要旨と回答要旨です。

2、意見・質問の件数及び意見等への対応をご覧ください。意見等の件数は6件で、内訳は地区計画の都市計画変更案に関する意見等が4件、その他の意見等が2件でした。

2ページをご覧ください。説明会の意見・質問要旨と回答要旨です。

3番をご覧ください。意見・質問要旨は、1号壁面と2号壁面が共に定められていない敷地で、斜線制限の緩和を受けることはできるのかといったご質問です。

この質問に対する回答要旨として、道路斜線制限または隣地斜線制限といった斜線制限の緩和や容積率の緩和については、地区計画で1号壁面や2号壁面が定められた敷地でのみ可能となります。1号壁面と2号壁面が共に定められていない敷地では、こうした緩和はありません。

新宿駅東口地区では、通り等で関係権利者の合意形成が整ったところから、区が1号壁面または2号壁面といった壁面の位置の制限等を地区計画に定めることで、斜線制限の緩和や容積率の緩和が受けられるようになります。

その他の意見・質問要旨についても、地区計画に関わる質問が主な内容でした。

それでは、資料1-1にお戻りください。

5、今後のスケジュールです。

本審議会でご審議いただいた後に、予定では今月中に都市計画変更の決定、告示を考えてい

ます。その後、6月の第2回の区議会定例会にて建築条例を一部改正、施行を予定しております。

以上で説明を終わります。御審議のほどよろしく申し上げます。

**○中川会長** それでは、ご質問、ご意見などありましたら、ご発言お願いいたします。

**○渡辺委員 渡辺みちたか**です。壁面の位置の制限で項目を加えるところなんですけど、今、資料1-2の2ページ新旧対照表を見ております。現状0.3mの壁面後退をしなければいけないところを、ただし書のところで、区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物は、0.1mの後退でいいという、そういう変更なんですけど、定義で区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物というのは、どういうものをイメージされていらっしゃるのでしょうか。また、この区域内は、現状ほとんど新宿らしい賑わいの維持発展に資する建築物ばかりで、ただし書に書いてあるものにほとんど該当する建築物なんじゃないかなと思ってまして、事実上これは0.3mの壁面後退を0.1mにするような変更案なのかなとも思ったんですけど、そのあたりのご意見を事務局にお聞きしたいと思っております。

**○中川会長** いかがでしょうか。

それでは、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。

この地区の建築物はほとんどが新宿らしい賑わいの維持発展に資する建築物ではないかというご質問です。確かにこの地区は日本有数の、国内有数の商業の集積地であるというところで賑わいがあります。一方、この賑わいを維持していくこと、また発展していくこと、こちらも重要な課題となっています。加えて、こちらの地区では建物の老朽化の課題を抱えており、旧耐震の建物が半数以上あるという状況で、少しでも多くの建て替えを検討していただきたいと考えております。そうした安全なまちづくりを進めるという意味で、今回壁面後退を0.3mから0.1mにするという緩和を設けております。

こちらの、区長が認めるということですが、こちらにつきましては当地区の賑わいを創出していただきたいということを考えておりまして、賑わいをさらに創出して、この賑わいを周辺の建物全体に広げていくというようなことを考えております。

**○中川会長 渡辺委員。**

**○渡辺委員** 定義のところを伺ったんですけど、定義はどのような定義になっていますか。

**○中川会長** 新宿駅周辺まちづくり担当課長、よろしいですか。お願いします。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 新宿駅まちづくり担当課長です。

こちらの定義、まだ詳しい具体的な基準は定めていないんですけど、例えば、道路に面した壁

面をガラス張りで室内の賑わいが感じられること、商業地域にふさわしい装飾や看板、デジタルサイネージなどとする、商業地域に不足している緑を設けることなどをイメージしておりますが、具体的な基準は、今後検討していきたいと考えています。

**○中川会長 渡辺委員。**

**○渡辺委員** 大体の思いは分かりました。

先日、新宿区のイメージについて区民が回答する区民の方向けのアンケートを見ていました。これはもう毎年取っているものなので、経年でのそのイメージという推移を測るんですが、コロナ前、5年前は、60%の方は新宿っていいイメージを持っているという回答だったんですが、最新のものでは、いいイメージを持っていらっしゃる方がものすごく減っているんですね。それは、この間のコロナ禍での夜のまちとか名指しを知事にされてしまったこととか、あとは、近年のトー横キッズ、あるいは街娼の話、ホストクラブの話ということが立て続けに起こって、とても新宿のイメージが悪くなってしまったことに関して私はすごく憂慮しています。

イメージを何とかよくしていかなければいけないなと思っているんですが、やはり、まちのイメージってよくしていくには、ハードの建築物でランドマークを建てたり、あるいは、こういう新しくまちづくりをしていくというのは物すごく重要だと思っています。例えば六本木なんか昔はアングラで怖いまちみたいなイメージがあったんですが、六本木ヒルズができて、あれがやっぱり転機になったと思うんですよ。今、若い人の中では、怖いまちは怖いかもしれないですが、ただ単に怖いまちというイメージではないと思うんですよ。むしろ高級感のあるような、そんなまちのイメージになったと思っています。

新宿も今、再開発の予定やグランドターミナル構想などが始動していて、私は、今回のこの新宿駅東口のこれからの発展というのは物すごく新宿のイメージアップに繋がると期待を持っております。

ですので、まちの賑わいとか発展というのをよくしていきたいなというふうに思っていて、この委員を務めさせていただいております。

何か事務局、コメントがあればお聞きしたいと思います。

**○中川会長** よろしいですか。

それでは、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。

今、**渡辺委員**おっしゃったとおり、確かにコロナ前のときから比べてそういった悪いイメージが浸透したかもしれません。地区計画の変更案でも、こちらの街並み再生方針にも定めら

れておりますが、今回の建て替えについては少し小規模な敷地にはなってしまおうんですが、もう少し大規模な、900平米のような敷地に関しましては文化施設を入れてくださいとか、そういった地域の顔になるような、イメージがつくような、そういうまちづくりも目指しております。また、企画提案なんかしていただくような建物につきましては必要条件に滞留空間などを整備したり、環境性能を確保したり、また、多様で視覚に訴える緑とか、そういうイメージをちょっとよくしていきたいと考えていますので、今後この地区計画を地元の皆様と進めていくに当たって、地元のイメージアップに努めていきたいと考えています。

○中川会長 ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

沢田委員。

○沢田委員 沢田です。

今、**渡辺委員**から壁面後退や容積率の緩和の問題も含めて規制緩和を行うということで、今後建て替えをされるときには延床面積が増えていくということになると思います。そこを狙ってのこの変更案だと思うんですが、この地区全体でこの容積率緩和だとか壁面の位置の制限の緩和を活用すると、全体としてはどれくらいの延床面積が増えると想定されているのでしょうか。

○中川会長 いかがでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 大変申し訳ございません。どのくらい延床面積が増えるかという数字は今、持ち合わせておりません。

○中川会長 沢田委員。

○沢田委員 では、この対象のエリアとなっているところの、いわゆる土地ですね。土地の面積というのは何平米なのでしょうか。

○中川会長 地区計画の。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 少々お待ちください。

○沢田委員 時間かかりそうだったら、次の質問をしてよろしいですか。すぐ出ますか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長 大変失礼しました。資料1-2の左、名称、位置、面積をご覧ください。面積自体は18.9ヘクタールなんですけど、こちらは道路等も含まれておりますので、敷地の面積については後ほど回答させていただきます。

○中川会長 沢田委員。

○沢田委員 どれくらいの延床面積が増えるイメージなのかなということで、規模感をちょ

っと知りたかったので今の質問させていただいたんですが、私はもともと今回の変更案については、ゼロカーボンシティ新宿ということとちょっと逆行するのではないかという意見を申し上げてきました。

先ほど報告のありました意見書と区の考え方、資料1-5の中でも、やはり区民の方の中からも、ゼロカーボンシティ新宿の実現に向けてというふうに書かれていますが、その具体的な計画があれば示してほしいと。ないのであればそういうことを書くべきではないという意見が出ています。区の考え方としては具体的な計画の記載はないと言っているわけですが、やはりゼロカーボンシティ新宿を目指していこうとすれば、CO<sub>2</sub>の削減ということを念頭に入れた計画にすべきだと思うんですね。

今、再開発で非常に高い建物が建ってCO<sub>2</sub>の排出量が増えているということが問題になっています。新宿区内で再開発をやっているといえば、新宿駅の周辺の他には神宮外苑の問題があるんですが、あそこの場合は樹木の伐採もCO<sub>2</sub>の吸収量を減らすという意味では非常に問題なんです、そこに新たに立つ建物ですね。これが結局、延床面積的に非常に増えるということで、最近、元日大教授の糸長先生が出されている研究の中で、やっぱりそこから排出されるCO<sub>2</sub>を吸収するには東京の森林の8%が必要だとかという、相当なCO<sub>2</sub>の排出量になることが問題だというふうにおっしゃっています。ということは、神宮外苑の場合、この先生がおっしゃっている延床面積は56.5万平米とかなんですよ。だから、それと比べると、今の何ヘクタールという話は非常に多くのCO<sub>2</sub>を排出することになってしまうと。

ということであれば、わざわざここで賑わい施設というものとか、市場原理で黙っていても入ってくるだろうというような施設をわざわざ規制緩和の条件の中に入れてあげるということまでして増やしていくことはいかがなものかと思いましたので、今の質問をさせていただきました。

いずれにしても、私はこの計画案には賛成しかねるので、もし今日ここで結論出さなきゃいけないということであれば採決をしていただきたいと思います。

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。

**○三栖委員** 0.1mセットバックについては前のこの場でも言ったと思うんですが、この0.1mのセットバックで緩和をするというのは、この双葉通りでは既に安全上も十分な広さがあって、セットバックが必要ないということを前提としているから0.1mでもいいという整理なのでしょ

うか。

もう一つ、その0.1mのセットバックで容積率を緩和するというのは今まで前例があるんでしょうか。

というのは、まず最初が大切で、0.1mでこういう緩和を認めると、これがデファクトスタンダードになってしまって、今後こういう方向でまちがつくられていくことを少し危惧しますので、これの前例と、今後どうなるかということが1つ。

それからもう一つ、賑わい施設として店舗と飲食店等というふうに「等」といっていますが、今まちの中の居場所としては、店舗と飲食店だけじゃなくていろいろ出てきます。例えばちょっとしたギャラリーもあるだろうし、そういった意味で、この店舗、飲食店等というところで何か新しいそういったものが期待されているのでしょうか。

というのは、このまちづくりが前から気になっているのは、歩いて楽しいというのが一つの目標になっているんですが、今や僕は、歩いて楽しいよりも、いて楽しい、やっぱりその居場所としてのまちづくり、そういったものが今は非常に大事だと思っています。

アメリカなんかでもサードプレイスということで、家でもない、勤め先でもない、そういった第3番目のプレイスが、いろんな意味で人間性の形成とかウェルビーイングとか、いろんな面で重視されてきている中であって、やはりこれからまちづくりは賑わいとか歩いてよりも、居場所としてのまちづくりがより重要なので、そちらの方向でのまちを考える必要があると思います。

そういった意味で、この店舗、飲食店等というふうに言い切ってしまうせずに、もうちょっと含みのある、何かいて楽しいような場所がイメージ出来るような、そういった表現も必要じゃないかなと感じました。

**○中川会長** 今2点ほどありましたが。

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。

まず、0.1mの壁面後退の前例がこれまでであるかということなんですが、新宿区全体でも今回の地区計画の変更で新たに導入する規制の数字ですので、新宿区内で前例はありません。

こちらの双葉通り、新宿通り、モア二番街の方とまちづくり勉強会において、これまでは450平米以上のある程度の規模の敷地の建て替えについて話を進めてきたんですが、やはり敷地の数でいうと、地区内の半数近くが実際100平米から450平米以下の土地があるという状況もあります。また逆に、そういう小さい土地も、それが新宿駅東口の魅力の一つという話もあり

ました。

そういった中で建て替えを進めていくには、どうしても100平米の小さい敷地では30cmの壁面後退は非常に大変だということと、あと、角の敷地ですね、こちらを両方0.3m壁面後退してしまうというのは大分負担が多いと。

そういうことで、その代わりに賑わい施設の導入という公共貢献いただいて、0.1mに緩和するというので数字を定めました。

また、今回の必須条件の賑わい施設の条件となるかどうかは別なんですけど、やはり他の先生からも、賑わいの施設の他にも文化施設、ライブハウスや寄席みたいな施設も新宿駅東口の魅力だよという意見もありましたので、そういうことも参考にさせていただきたいと思います。

**○中川会長** いかがでしょうか。

**○三栖委員** ということは、100平米ぐらいの敷地が面する道路は、たくさんあると思いますが、今後も0.1mの壁面後退でこういうまちづくりを進めていくという、そういうお考えだという理解になりますか。

**○中川会長** 今の点、いかがでしょうか。小規模宅地の場合は0.1mの壁面後退も今後もあり得るのでしょうか。場所にもよるとは思いますけれども。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 繰り返しの答弁にもなってしまうんですが、やはり小さい店舗やそういうものも新宿駅東口の魅力ということもあって、その建物も建て替えは進めていかなければならないと。そういうことも考えまして、この0.1mの壁面後退の緩和を引き続き進めていきたいと思っています。

**○中川会長** 2つ目はいかがでしょうか。要は、サードプレイスという話があったわけですが、リピートしたい店をつくるんじゃなくて、リピートしたいまちをつくるといいますか、まち全体としてのその居場所、空間というものをつくっていかうとしたときに、どういうふうと考えていくんですかということも含んでいるかと思いますが。

**○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。

先ほどあった、小さい規模の建て替えについてそういう仕掛けをつくるのはなかなか難しいかもしれないんですが、例えば敷地面積が900平米以上の容積率の上限が300%を超えるような、そういう大きな建物については公共貢献をしていただくと同時に、必要条件として滞流空間の整備、環境の整備や緑の整備などをしていただくことになっています。

また、選択式ではありますけれども、先ほど言った文化施設ですね。ホールやライブハウスのような文化施設、こういうものも設置していただくようになっていますので、こういうとこ

ろの仕掛けを使ってそういうまちづくりをしていきたいと考えています。

○**中川会長** いかがでしょうか。

**三栖委員。**

○**三栖委員** 最近、シェアオフィスとか、それからコワーキングとか、まちの中で仕事をする。例えばカフェでパソコンをやったり、働く場とコーヒー飲んだりする場を分ける時代じゃなくて、ワークとライフが混在する時代になってきているので、そういったことで従来型の店舗とか飲食店とかそういう区分で考えてしまうと、まちづくりの方向が今の時代のニーズに合わなくなるのではないのでしょうか。時代の変化が先行し、用途区分とか規制とかそういったものは後からついてくるので、まちづくりを考えるときには時代の変化を考えに入れながら、歩いて楽しい賑わいのあるというよりも、いて楽しい、長くいられる、そういったまちづくりのほうに進んでいるのかなと日頃感じているものですから、そういう話をしました。

以上です。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。

○**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。

すみません、少し補足です。我々行政で今、**三栖委員**のおっしゃったような、まちに残って楽しい体験をしていただくということもあるんですが、当然、地元のまちづくりの方とも一緒に、このまちづくりの魅力については一緒に話し合いながら、どういったまちがいいのかというのは協議を進めていきたいと考えております。

○**中川会長** その点はよろしく願いいたします。

あと、0.1mの壁面後退がいいか悪いかというのは、0.3mが出たときからいろいろとあったんですが、ただ、繁華街なんかの賑わいがあるところで、その小規模な宅地に建っている建物や、その建て替えをどういうふうにしていくのかということが一つの話になっています。この審議会でも出ました若葉町辺りも、もともとは共同建てで替えていきましたと進んでいたんですが、共同建て替えだけではなかなか建て替えが進まない状況でした。それで、構造的にも不燃化の問題なんかにしてもいろいろとあるから、どういうふうにしていったらいいかということで、セットバックしてくれたら建て替えやすいように、容積率の緩和を行っています。0.3mの壁面後退が出て、0.1mは他の区でも地区計画の計画事例としてはもう存在して、その例を見たとき、おいおい10cmかよと、それは個人的な感想で思ったところです。

隣地境界の問題にしても、様々なところでこの幅というのがどんどん狭くなっているのは気にはなるんですが、そのことによって建て替えなくちゃいけない防災的にも構造的にも問題が



ある建物の建て替えが一步でも進むのか。これで進まなければもうどうしようもないなと思うところも僕はありますが、そこら辺の一つの手だてなのかなということで、一応、個人的な私としては、不承不承という言葉を使うと怒られますので、理解をしているところです。

すみません、個人的な意見をついつい言ってしまいました。

他いかがでしょうか。

**倉田委員。**

**○倉田会長職務代理** 今いろいろ皆さんの意見を伺っていて、どうしてもこの地区計画というのが比較的、量的なものを扱ってるところで、そういう意味でいえば、皆さんの議論していることってどちらかというと質的なところなので、そういう意味でいうと、地区計画ではある意味量的にこういう形に、例えば緩和にしても、ことしかできない、その結果どういものができるかというところについては、当然その量だけではなくて質の問題というのが出てくるわけなので、そういう意味では、やはり、これは私自身が実際に現実にやっていることでもあるんですが、この量的な問題を扱う、ある意味で地区計画に加えて、やはりデザインガイドラインみたいなものを設けて、そこでやはり質的なものを担保してくというようなことが大事じゃないかというような気がしています。

そうすることによって、いろんな皆さん懸念されていることもそこである程度払拭されることもあるだろうし、やはり地区計画だけだとどうしても量的なものでその容積率を緩和するというようなことだけになってしまっているのも、やはり最終的にはもうちょっと質といいますか、実際具体的にどういうものができるのかというところをきちっと誘導していかないと、やはり皆さんが期待しているようなまちになっていかないという気がするので、そのセットバックについても、セットバックの在り方とか、それから、その建物の低層階の壁面の在り方とかということについても、ある程度そのガイドラインを設けて誘導していくというようなことが必要だと思いますので、地区計画についてはある程度こういった形でやむを得ないというところはあると思いますが、やはりそれだけでは十分ではないので、もう少し質の部分の部分を扱うようなガイドラインというようなものを、地元の皆さんも含めて議論されたらいいんじゃないかなと思います。

**○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。

今倉田委員がおっしゃった皆様で同じイメージを共有できるようなものということで、ガイドラインという形ではないんですが、実際に事業を計画している方、検討している方に向けて手引というものがあまして、そういうので図とかを工夫してイメージを共有できるように

していきたいと考えております。

**○中川会長** 大ざっぱな形でのガイドライン、いわゆる景観ガイドラインであるとか、そういうのはあると思うんですが、それぞれの地区計画に沿った1つのガイドラインというのは、どうしてもイギリスのPPGや、そのガイドライン、1つの指針であって、地区計画に入ってくると、その指針じゃなくてももう少し細かい手引きで、こういう設計がありますよみたいな、そういう形になっていかないのかなと思うんですが、そこら辺いかがですか。

**○倉田会長職務代理** これは、例えば国内でもかなり面的な再開発をしているところでそういうものを導入しているケースがありますし、海外では当然のごとく、こういった地区計画みたいなものに加えてそういうものが用意されていると。

これはいわゆる都市デザインガイドラインとかと言われていますが、大体基本的に、例えばその敷地の中に空地を設ける場合にも、このような形で空地を設けてほしいということとか、それに対しての植栽の在り方とかということも、このガイドラインの中で設ける。かなり細かいことになりますが、それがあって初めて質的なものが担保されるということなので、これは必ずしも強制力のあるものではないかもしれませんが、誘導指針というような形でそういったものを設けるということが、基本的には今の皆さんの議論を聞いていると、そういうことも地区計画に加えるのが大事ではないかなということを感じています。

これは実際に、例えば身近なところでは丸の内なんかでもそういうことをやっています。そういう意味では非常に大事なことだなと思いますので、これはぜひ今後、これからいろいろ開発が進むであろうところにはこういったガイドラインなんかを設けて、そういったガイドラインというふうに呼ぶかどうかは別にしても、誘導する参考になるような指針を設けてやっていくということが非常に大事じゃないかなという気がします。

量だけの問題だと、やはりどうしてもその中身の、それが質的にどうかということで、結果としても問題になることが出てくることもありますので、その辺の議論が大事じゃないかなと。これは私自身の専門なのでちょっと申し上げているんですが、それが本当にいいまちをつくるには、本当に大事なこと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。

ガイドラインというのが結構適当に日本で使われますからね。指針だったらまだ分かるんですね。

それから、もう一つは、それよりももうちょっと違う形での手引みたいな日本語だったら分かるんですが、もともとのガイドラインってそんなに厳密に定めてないんですね。部分的には

定めているんですが。イギリスの景観ガイドラインなんかは、何mの高さでどこまでちゃんと見えるのかとかという話なんかもあって、ロンドンの周りでいうと3か所の山の地点からロンドンタワーがちゃんと見えるように、この区域は建物の高さを制限しなさいというような形もあります。しかしそれは1つのかなり指針に近いような形で、それがどういうわけですか、ガイドラインだったらガイドラインはあるけれども、そんなものにとらわれなくてもいいよじゃなくて、ちゃんとそれに従ってくださいというような性格のものになっていけばなとは思いますが、その言葉が何かは倉田先生にいろいろと教えていただきながら、適切な使い方がされていけばなと思っています。

またまた私的な話をしましたが、他いかがでしょうか。

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** 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

すみません、先ほどの**沢田委員**のご質問で、この地区の敷地の面積というお話がありました。すみません、遅くなりました。昨年時点の登記簿から得た数字ですが、この地区の敷地の面積は約11万平米となっております。

**○中川会長** よろしいですか。

他いかがでしょうか。

**渡辺委員**、お願いします。

**○渡辺委員** **渡辺**です。

この議論を聞いていまして、この間の議論の違和感の正体がようやくつかめたので、少し発言を残しておきたいなと思いましたが、発言します。

繁華街において先ほど事務局からの答弁で、賑わいに資する施設が公共貢献だということをおっしゃっていたんですが、飲食店にしても小売店にしても、私から見ればそれは純然たる商業行為なわけですよ。商業行為というのは私的利益の追求ですから、私的利益の追求のための施設を、それを公共貢献と位置づけて、容積率を緩和しますよとか、あとはセットバックの特別ルールを設けますよというのは何かすごく、反対はしませんが、違和感が物すごくあります。

なので、いっそのこと、壁面の位置の制限のただし書の新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物はもはや、さっき会長のお話をお聞きしまして災害等に備えて建て替えなければならないという、そういう課題も分かりますので、それなりにその建て替えを進めたいんだったら、取っ払っちゃって、単純に壁面後退0.1mでいいんじゃないかとも思いました。

それぐらい私にとってこの私的利益の追求というのを公共貢献に位置づけることに違和感が

あります。

**○中川会長** 今の点について何かありますか。

**○新宿駅周辺まちづくり担当課長** 新宿駅周辺まちづくり担当課長です。

おっしゃるとおり、自らの利益のためにとということもあるんですが、少し繰り返しになってしましますが、この地区が国内有数の商業集積地でありながら老朽化でなかなか建て替えが進まないといった課題もあり、まちの方からもそういうような声も上がっています。

こちらの賑わいというものも、平成23年の新宿駅東口まちづくり構想、また、こちらの平成31年の新宿駅東口地区のまちづくりビジョンでも賑わいの創出が必要だということがうたわれていますので、こちらのほうを進めていきたいと考えております。

**○中川会長** 他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、当審議会としての考えを、取りまとめたいと思います。

ご提案をしますが、本日いろいろいただきました意見については、私のほう、それから事務局、それから、できれば**倉田委員**にも入っていただいて、またご意見をまとめて、付帯意見という形はつけさせていただきたいと思っております。

ご反対のご意見もあるかと思いますが、議案第401号、この議案については付帯意見をつけて支障なしとしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。採決取るのもいいかと思いますが、取りますか。

**沢田委員。**

**○沢田委員** 付帯意見をつけていただくのは大変結構だと思いますし、その辺は会長にお願いしたいと思うんですが、ただ、やっぱりこれだけ重要な重大な問題で、後の人たちが検証したときに、やっぱりそこできちっと反対の意見もあったということを示しておくのは私は必要かなと思いますので、採決という形を取っていただければと思います。

**○中川会長** 今、**沢田委員**から採決を取ったらどうかというご意見がありましたが、よろしいでしょうか。採決を取りたいと思います。

それでは、どれからいこうかな。大学でよくやるのは、この案件について保留の方いますか、反対の方いますか。それで、最後に賛成の方いますかという、そういう段取りを取るんですが、これまでこの審議会では、賛成の方、挙手願いますから始まっていますので、やり方はそれからいきます。

それでは、この案件について賛成の方、挙手願います。

[賛成者挙手]

○**中川会長** ありがとうございます。

それから、反対の方、挙手願います。

[反対者挙手]

○**中川会長** ありがとうございます。

**高野委員**は採決には参加されなかったということで進めたいと思います。反対のご意見、何票かというのは見ていただいたら分かるかと思いますが、賛成多数ということで、この案件は支障なしと。ただし、付帯意見をつけさせていただきたいと考えております。

付帯意見の内容については、先ほど申し上げましたように私と**倉田委員**、それから事務局でまとめさせていただき、回答したいと思いますが、よろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○**中川会長** ありがとうございます。

この案件につきまして、他、特にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

## 日程第二 その他・連絡事項

○**中川会長** それでは、次に日程第二、その他・連絡事項です。

前回、1月に開催した第221回都市計画審議会の議事録については、**井上委員**に署名をいただきます。よろしく願いいたします。

それから、本日の議事録については、**澤田展志委員**にお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○**澤田委員** はい、分かりました。

○**中川会長** お願いします。

それでは、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。

都市計画審議会委員の改選に伴うお知らせです。

当都市計画審議会委員の任期は2年と定められており、本年6月末で任期満了を迎えるため、今回が、この任期での最後の審議会となります。

委員の皆様におかれましては、円滑な審議会運営にご協力いただき、誠にありがとうございました。

改選に当たりまして、学識経験者の委員及び区議会議員の委員の皆様につきましては、委員の委嘱に係る書類を送付させていただきますので、よろしく願いいたします。

最後に、次回の開催ですが、今のところ8月22日金曜日を予定しています。詳しくは、開催の約1か月前に開催通知を送付し、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ご署名をいただき、個人情報に当たる部分を除いて、ホームページに公開してまいります。また、資料については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。

委員として継続の場合は、次回が8月22日の金曜日という予定だそうです。

それでは、本日はこれで閉会といたします。どうもありがとうございました。

午後3時06分閉会