第230回

新宿区都市計画審議会議事録

令和8年9月1日

新宿区都市計画部都市計画課

第230回新宿区都市計画審議会

開催年月日・令和8年9月1日

出席した委員

遠藤新、倉田直道、中川義英、松本泰生、三栖邦博、ひやま真一、豊島あつし、

沢田あゆみ、かなくぼなな子、志田雄一郎、臼池啓明（代理：福田交通課長）、

沼尾昭仁（代理：佐井川予防課長）、小田桐信吉、東章司、土屋晴行

欠席した委員

高野吉太郎、中村盟、増田雅秀、村木美貴、森本章倫

議事日程

日程第一　報告事項

1　新宿区都市マスタープラン策定に向けた検討状況について

日程第二　報告事項

1　東京都市計画地区計画飯田橋駅前地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）

2　東京都市計画第一種市街地再開発事業下宮比町地区第一種市街地再開発事業の都市計画原案について（区決定）

3　東京都市計画都市高速鉄道第8号線の都市計画変更素案について（都決定）

4　東京都市計画都市高速鉄道第12号線の都市計画変更素案について（都決定）

日程第三　報告事項

1　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）

日程第四　その他・連絡事項

議事のてんまつ

午後1時59分開会

○中川会長　それでは、ただいまから第230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、**村木委員**、**森本委員**、**中村委員**、**増田委員**から欠席のご連絡がありました。また、新宿警察署長の**臼池委員**は、公務のため欠席の連絡をいただいております。本日は、交通課長の**福田様**に代理出席していただいております。また、新宿消防署長の**沼尾委員**は、公務のため欠席の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。

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。

併せて、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　次に、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、報告事項、1、新宿区都市マスタープラン策定に向けた検討状況について。

日程第二、報告事項、1、東京都市計画地区計画飯田橋駅前地区地区計画の都市計画変更原案について。こちら、区決定のものです。2、東京都市計画第一種市街地再開発事業下宮比町地区第一種市街地再開発事業の都市計画原案について。こちらも区決定のものとなります。3、東京都市計画都市高速鉄道第8号線の都市計画変更素案について。こちら、都決定のものとなります。4、東京都市計画都市高速鉄道第12号線の都市計画変更素案について。こちらも都決定のものとなります。

続きまして日程第三、報告事項、1、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。こちら、区決定のものとなります。

最後に日程第四、その他・連絡事項。

以上となっております。

次に、本日の資料の確認です。

初めに、議事日程表、A4片面1枚の資料です。

次に、報告事項に関する資料です。

資料1が日程第一に関する資料で、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から資料1－4まで、全てA3の資料でご用意させていただいております。

資料2が日程第二に関する資料です。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枚の資料です。次に資料2－2、A3カラー、ホチキス留めの資料です。次に、資料2－3から2－7まで、それぞれA4でホチキス留めの資料をご用意させていただいております。

最後に、資料3が日程第三に関する資料で、こちらも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枚の資料です。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、3－4が、それぞれA4ホチキス留めの資料でご用意させていただいております。

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、こちら、都市マスタープランとまちづくり戦略プラン、それに加えまして、日程第三の案件に関係する新宿駅東口地区まちづくりビジョン等を机上のほうにご用意させていただいております。

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。

足りないものがあれば、議事の途中でも申し出てください。

それでは、議事を進めたいと思います。

本日は、報告事項が6件です。

会議は、午後4時頃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。

それでは、議事に入ります。

日程第一　報告事項

1　新宿区都市マスタープラン策定に向けた検討状況について

○中川会長　日程第一、報告事項、1、新宿区都市マスタープラン策定に向けた検討状況について。

事務局から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、日程第一について、まちづくり計画担当副参事からご説明いたします。

○まちづくり計画担当副参事　それでは、都市マスタープラン策定に向けた検討状況について説明させていただきます。

まず、前回7月22日に行った第229回都市計画審議会における意見と対応案等についてです。資料の1－1をご覧ください。

めくっていただいて、審議会当日にいただいた意見を2ページ目と3ページ目に記載しています。4ページ目と5ページ目は、審議会当日に発言し切れなかった意見として、後日メールでいただいた意見について記載したものです。**東委員**と**三栖委員**からご意見をいただいております。

後日いただいた意見について、幾つか紹介させていただきます。

まず、4ページ目をご覧ください。

(3) 都市マスタープランの内容について、①将来の都市像についての2つ目です。「豊かな暮らしの創造」に重点を置く「Ｗｅｌｌ－ｂｅｉｎｇ」な都市像を描き、都市力No.1のバランスの取れた魅力あるまちを目指す必要がある。住民のＱＯＬ向上の重点化や誰もが精神的・身体的・社会的に健康で幸せに暮らせるまちを前面に押し出すべき。とのご意見を**三栖委員**からいただきました。部会での検討においても同様な意見が出ています。今後、骨子案として取りまとめ、内容を示していきたいと考えております。

次に、5ページ目をご覧ください。

②個別施策について、上から5つ目になります。外濠のアオコ発生、臭気問題の解消を地域で行うことを提案する。靖国通りと大久保通りに挟まれた谷地を下水分流特区として法整備し、エリア内の雨水を外濠の水流とすることで水流不足による諸課題を解消する。とのご意見を**東委員**からいただきました。現行の都市マスタープランでも、簞笥地域のまちづくり方針に「水質の改善に向けて取組を働きかける」ことを示しており、新たな都市マスタープランでも引き続き示していくことを考えています。

次に、都市マスタープラン策定に向けた検討状況についてです。

資料1－2をご覧ください。表紙をめくっていただいて2ページ目になります。

前回、7月22日の第229回都市計画審議会でもご報告させていただきました策定の方向性についてです。部会では、この4つの視点を重視して検討を進めさせていただきました。

3ページをご覧ください。

部会における検討の進め方になります。新たな都市マスタープランの構成案では、1つ章を増やし、4つの章で構成することとしています。7月30日に行った第1回部会では第1章と第2章、8月25日に行った第2回部会では第3章についての検討を行いました。今後、第3回部会で第4章、第4回部会では骨子案全体を検討する予定となっています。今回は、第1回と第2回の部会での検討状況の報告をいたします。

なお、第4回部会までの検討結果を骨子案全体として、11月上旬にこの審議会に報告して審議していただく予定となっております。その後、区民意見募集、また10か所での地域説明会を行い、その意見を踏まえた検討を改めて部会で行って、2月上旬に都市計画審議会で審議していただき、骨子を答申していただく予定となっています。

それでは、検討事項の1つ目、第1章、めざす都市の骨格についてです。

4ページをご覧ください。

第1章の検討に際しては、前回の都市計画審議会で報告しました取組実績、基礎調査データ、アンケートデータ、社会動向の分析に加え、地域への愛着度などに着目した分析を新たに行いました。

今回新たに追加した愛着度に着目したアンケート分析について、別添の資料1－3をご覧ください。

表紙をめくっていただいて1ページ目、前回の都市計画審議会では、アンケートの調査結果を満足度、重要度などに着目してまとめたものを報告させていただきました。部会では、愛着や誇りについて着目し、クロス分析を行いました。

分析の①では、居住者アンケートについて、「愛着がある」と答えた人と「愛着がない」と答えた人の意識のギャップに着目しました。

4ページをご覧ください。

下の段の地域コミュニティ活動の参加についての設問です。愛着の有無によって、地域コミュニティ活動への参加意欲が明らかに違うことが分かります。地域コミュニティについては、今回のまちづくりの検討において重視すべき視点とさせていただいているところです。

次に、6ページをご覧ください。

まちづくりの満足度についての設問になります。愛着の有無による満足度の差になります。デジタル技術の活用を除いて、全体的に愛着がある方のほうがまちづくりに満足しているという傾向が見られました。特に、歴史的・文化的な場所の多さ、まちの景観の良さ、緑の多さ、これらの地域資源に関する項目で差が大きく表れているのが分かります。

次に、7ページをご覧ください。

まちづくりの重要度についての設問になります。表の右から2番目、歴史的・文化的な場所の多さの項目では、愛着がない層は全体より12.2ポイント低く、大きなギャップが見られました。

次に、分析②のシビックプライドリサーチです。

9ページをご覧ください。

こちらは、2025年に278自治体に行った民間調査データを引用させていただいたものです。

次のページ、10ページをご覧ください。

5つの指標について都心周辺区と比較したものとなります。新宿区は他の区と比較して全体的な傾向は似た形となっていますが、数値が全体的に小さく、まちに対する区民の関心度が課題であると伺えます。

それでは、資料1－2にお戻りください。また、資料1－2の5ページをご覧ください。

現在の都市マスタープランの第1章について要約させていただいています。新たな都市マスタープランの将来の都市像などは、新たな基本構想を踏まえた更新を行うこととしていますが、現在、新たな基本構想については、別途基本構想審議会で検討中になっています。基本構想審議会の検討内容を踏まえて、今後検討を進めていきたいと考えております。

次に、6ページをご覧ください。

将来の都市構造になります。こちらについても、現行計画を継承しながら更新することを前回の都市計画審議会で示させていただいています。より地域ごとの個性を明確にして、その個

性をさらに成長させるため、記載を更新するように考えていきたいと考えています。

次に、検討事項の2つ目、第2章の部門別まちづくり方針についてです。

7ページをご覧ください。

右側に、今回設定する8部門と、まちづくり4つの視点で変化を踏まえて追加する主な内容を記載しています。

1つ目の部門、防災まちづくりでは、事前復興まちづくりの内容を拡充したいと考えております。また、一番下の賑わい交流のまちづくりでは、これまでも誰もが豊かに暮らせるまちづくりの方針としていたユニバーサルデザインやバリアフリー、交流創出のための都市空間づくりに加えて、戦略プランにありました国際観光都市の推進や、愛着と誇りの持てるまちの視点など、そういった考えを取り込みたいと考えています。

次のページ、8ページからは、各部門別まちづくり方針について1ページずつまとめたものになります。

まず、8ページをご覧ください。

一番上の段に取組実績や基礎調査、アンケート調査などに着目した分析結果、また、一番下の段になるんですが、未来の生活像をＡＩ生成でイラストを作って入れております。また、中段になるんですが、現行の方針と追加する主な内容を記載させていただいています。

一番下の段のイラストについては、部会で表現や内容についてちょっと厳しい評価をいただいています。このイラストにつきましては、この資料限りの掲載としたいと考えております。

変化を踏まえて追加する内容としましては、防災まちづくり方針では、下から2行目、災害発生時の応急・復旧対策の整備、こちらに発災後の迅速な復興に向けた「事前復興まちづくり」の計画を追加しました。

次に、10ページをご覧ください。

都市交通整備の方針になります。中段の一番上、人にやさしい公共交通への改善には、新たな技術等を活用した地域交通、モビリティサービスの導入検討について追加しました。また、無人自動運転移動サービスなどの導入検討などについてもご意見がありましたので、追記する予定となっています。

次に、15ページをご覧ください。

賑わい交流のまちづくりの方針です。こちらは、現行の都市マスタープランでは、誰もが豊かに暮らせるまちづくりとしていたものです。

中段の2行目、人々の交流を創出する都市空間づくりでは、歴史、文化、芸術など多様な魅

力による賑わいづくりを追加することとしました。ここでは、多様な活動を創出する、民地を含む交流の場となるパブリックスペースの視点についても重視したいと考えています。

次に、検討事項の3つ目、第3章、地域別まちづくり方針についてです。

16ページをご覧ください。

地域別まちづくり方針の策定の考え方になります。

「これまでの位置づけ」と書かれたフローの部分をご覧ください。今回、都市マスタープランの地域別まちづくり方針と、まちづくり戦略プランのエリア戦略を統合・一体化します。その際、定量データ、アンケート分析結果、地域資源、課題、取組実績、3つの地域カルテを作成して、まちづくりの方向性を検証することとしました。その上で、各地域の将来像から、その実現に向けた重点的な取組までを示す内容として、新しい地域別まちづくり方針の案を作成しました。これまでまちづくり戦略プランでまちづくり推進エリアとして設定した16エリアについては継承としますが、地域をまたがるエリアについては、主要な部分が属する地域に含め作成しています。10の地域と16のエリアの位置関係につきましては、対応図として図に示しました。部会では、「統合」、「一体的」などの表現について見直しのご意見をいただいています。今後修正していく予定となっています。

18ページからは各地域別の資料となります。説明は、時間も限られますので抜粋して、四谷地域を代表で説明させていただきます。

19ページをご覧ください。

地域カルテ①の定量データ・アンケートデータです。上段の四角い囲いの中は、地域カルテ①の分析の総括となります。地域カルテ①は、19ページから21ページまでの3枚で一つのセットとなります。1枚目の19ページでは、住民基本台帳の定量データ、この地域で特徴的なアンケート結果を示させていただいています。2枚目の20ページでは、土地建物用途別現況などの地図データ、3枚目の21ページでは、まちづくりの満足度と心配に感じていることを、区内全域のデータと比較して地域の特徴を分析しました。

22ページをご覧ください。

地域カルテ②、地域資源・課題になります。一番上の段は、四谷地域のまちの特徴と地域資源のまとめを記載させていただきました。地図の上には各地域の課題を吹き出しで記載しています。

23ページをご覧ください。

地域カルテ③、まちづくりの取組実績です。上段の四角い囲いの中は、地域カルテ③の分析

の総括となっています。地図上には各箇所の主な取組実績などを吹き出しで記載しています。

四谷地域の地域カルテは以上となります。他の9地域についても同様に3つの地域カルテを作成して、各地域のまちづくりの方向性についての検証を行いました。

24ページをご覧ください。

四谷地域のまちづくりの方針です。一番上の段に、地域カルテを踏まえたまちづくりの現状をまとめています。左から、まちづくりの動き、地域のポテンシャル、地域の課題となり、その下に地域の特徴となるキーワードを抽出しました。四谷地域のまちづくりの将来像「歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち」、これを実現するためのまちづくり方針を下に示しています。

各地域のまちづくりの将来像については、20年前の平成18年に各地区の住民の皆様で組織された地区協議会から意見書をいただいたものを、現行の都市マスタープランの将来像としています。今回、地区の町会や地区協議会に説明をして、将来像についてのご意見も募集しました。ご意見はあまり多くはいただけなく、骨子案では10地域全てで、現行の将来像を継承することとさせていただきました。

まちづくりの方針については、まちづくりの動きに応じた見直しを行い、まちのキーワードに沿った分類項目で再構成しています。見直しを行った部分を青字とさせていただいています。右側には都市の骨格に関するまちづくり方針として、賑わい交流の心となる四ツ谷駅周辺、神宮外苑・信濃町駅周辺地区の2つのエリアを記載しました。この2つのエリアは、四谷地域のまちづくり推進エリアとなります。

次ページ以降に、2つのまちづくり推進エリアについて、エリアの方向性や取組方針を記載していますが、説明は割愛いたします。

次に、109ページをご覧ください。

10の地域の将来像、まちづくり推進エリアとその方向性、まちづくり方針の項目、取組方針を、この1ページでまとめたものになります。

次の110ページをご覧ください。

創造交流・賑わい交流の心の個性を明確にする追記案をまとめたものです。

次に、資料1－4をご覧ください。都市マス検討部会でいただいた意見と対応案についてです。

表紙をめくっていただいて、2ページ目をご覧ください。

（2）広域的な視点と周辺自治体との連携（都市構造図）について、**村木委員**、**松本委員**から、周辺区との連携などについてご意見をいただきました。対応としましては、東京都の区域

マスタープランなど広域的な上位計画、飯田橋駅周辺など隣接区との実際の取組事例などを参考に、記載方法を検討したいと考えています。

次に、3ページ目をご覧ください。

(6) 社会動向を踏まえた課題・キーワードの反映について、**倉田部会長**、**遠藤委員**からご意見をいただいています。ＱＯＬ、ウェルビーイング、歴史のストック活用、包摂性、公平性、パブリックライフ、アフォーダブル住宅などのキーワードについてのご意見をいただきました。今後、キーワードや言葉について重視して、表現について検討したいと考えています。

次、5ページをご覧ください。

(2) 都市マスタープランとまちづくり戦略プランの統合について、②「統合」「一体的」という表現についてです。**中川委員**から、別冊であったものを一つにまとめて示すことで、全体像が分かりやすくなる趣旨を前面に出す等、表現を工夫したほうがよいとのご意見をいただきました。表現方法については、改めて言葉に誤解が生じないように検討したいと考えています。

長くなりましたが、説明は以上となります。

○中川会長　ありがとうございます。

前回の都市計画審議会の後、部会が2回開かれ、本日の審議会への報告という形になっております。この後も、11月のこの都市計画審議会に向けて、あと2回は部会を開くということと、それから、基本構想審議会との調整みたいなことも必要だろうということで、基本構想審議会の起草部会のほうと、**倉田部会長**などにも入っていただいて調整を図るのを少なくとも3回は、この後、9月7日ぐらいから順次進めていく段取りというふうにはなっております。

本日、かなり膨大な資料となって、また、それぞれの地区の話にも入ってきているところですので、委員の皆様からもいろいろな御意見があるかと思いますが、次の11月のこの審議会に向けて、また幾つか御意見等ございましたら、次の部会は明後日ですのでちょっと間に合わないかもしれませんが、その先10月にもありますので、御意見等をいただければと思っておりますので、よろしくお願いします。

それでは、ご意見、ご質問等ございましたら、ぜひご発言いただければと存じます。よろしくお願いします。

東委員。

○東委員　ありがとうございました。資料が多くて、家で読んでいてもちょっと全体を理解できたか分からない中で、質問は、言葉が2つ分からないところがあったのが、まちづくり推

進エリアというのはどんなものかということと、あと、基本構想審議会というのがどういうものなのかという2つが言葉の質問です。

そして、あと全体の質問としては、10年前と今とで何が変わっていたかという説明、多分あったと思うんですけれども、ちょっと簡単に、10年前の新宿はこうだった、10年後たって、これからの新宿はこうだと思うという、その変わったことをどういうふうに捉えているかというのを、もう一回ちょっと簡単に教えてもらいたいというのが1つ目です。

もう一つは、アンケートの中で将来像の継承という中で、地域から特に都市マスタープランについてのリクエストがなかったというお話があったんですけれども、何か地域の人たちからどんな声を聞いたかということの他に、区のほうで、この地域はこうなったほうがいいんじゃないかというものがあって、それぞれの土地で、10年前とは違ってこうしたほうがいいんじゃないかというのが何かあるんじゃないかなと思うので、その辺をもう少し聞かせてくれたらなと思いました。

あと最後に、このマスタープランをつくる全体の流れの中で、ゼロから100のうちのどれぐらいのポジションに今いるのかという、今、初めからで、30なのか40なのか60なのか、その辺をちょっと教えていただけるとイメージしやすいので、よろしくお願いします。

○中川会長　いかがでしょうか。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当副参事です。

幾つかご質問いただきました。まず、まちづくり推進エリアについては、資料1－2の16ページです。説明は割愛させていただいたので分かりづらかったんだと思います。右側に「まちづくり戦略プラン　まちづくり推進エリアについて」ということで説明書きを記載しています。いろいろ定義はあるんですが、まちづくりを先導するエリアをまちづくり推進エリアとして設定して、エリアごとの課題解決に向けた重点的な取組と推進方策を戦略として示したもの、これをまちづくり推進エリアとしています。この考え方を、今回も地域別まちづくり方針に統合して記載していきたいと考えています。

それから、基本構想審議会についてですが、前回の都市計画審議会でも位置づけのほうは説明させていただいたところなんですが、新宿区では、都市マスタープランと基本計画という2つを合わせて総合計画として位置づけています。基本構想審議会では、基本計画の部分と、さらに上位計画の基本構想の部分、こちらを基本構想審議会で検討することとなっており、新しい都市マスタープランも一緒に連携しながら議論を進めているところです。先ほど会長からもご発言があったように、向こうの部会とも意見交換などの話も出ているところです。

また、10年前と何が変わったのかというお話ですが、一言でお答えできるような内容ではないのかなと思っています。例えば、今日ご説明させていただいた四谷地域では、地域カルテということで10年前との比較、20年前との比較等も読めるんですが、どうまちが変わってきたのかなんていうのも地域カルテの①、②、③で分析しています。一番特徴的というか、数字として出ているのは、地域カルテ①の一番左側で住民基本台帳などをベースにした数字の違いなども読めるようにしていますし、また、21ページのアンケートデータの中で意識の違いなども見られるんじゃないかと思います。

それから、将来像について、今回継承するという話をさせていただいた部分ですが、こちら、事務局で都市マスタープランの案をつくる前に、地域の町会の方、あと地区協議会の方にご意見を伺っています。そこで自由記載の方法でアンケートを取っており、また今後、10地域の地域説明会もありますので、また改めて問いかけはしたいと思うんですが、意見の読み取りとしては、このままでいいような部分もあるし、昔がよかったみたいな、都市マスタープランにはしないでほしいといったちょっと漠然としたような意見が結構あったため、将来像については10地域に継承させていただいております。

最後に、現在の都市マスタープランの検討状況のパーセンテージというところですが、何%というお示しはなかなか難しいんですが、都市マスタープランは、本年度は骨子を検討するということで、来年度、令和9年度に完成させるということで、2か年でやる予定になっています。その1か年目の9月ですので、部会の数で言うと半分というようなところまできている状況となっています。

○中川会長　いかがですか。

他、いかがでしょうか。

沢田委員。

○沢田委員　**沢田**です。

今のにちょっと関連するんですけれども、町会のアンケートについてなんですけれども、私も町会の役員をやっているので、ちゃんと役員会へ諮って、ちゃんといろんな意見を集約して出しているんですけれども、それが何かちゃんと反映されていないなというふうに思います。

そもそも、行って帰ってだけだと意見って出づらいので、ディスカッションの場を設けてくれと何度も言ったんですが、それは今の段階ではしないけれども、その代わりアンケートを取って、それを審議会にも共有するからというお話だったんですが、全文出ていなくて箇条書になっていて、しかもちょっと区の都合のいいところだけ取られているかなみたいな印象があり

ます。

基本構想審議会にも同じように、この町会等のアンケートの資料が出ていたんですけれども、少なくともどこの町会から出た意見かというのは書いてあったんですけれども、都計審に出ているやつはそういうことも書いていない。どこの地域からの意見かということも書いていないということなので、できれば全文、どこの地域の町会が出している、どういう意見かというのを全部出してもらったほうが、あそこの地域だから多分こういうことを言っているんだなとかというのを想像力を働かせることができると思うんですよ。だから、資料としては、ぜひそういうことをやっていただきたいというふうに思ったのが一つあります。

それから、出された意見の中で、**三栖先生**からも、賑わいが先行して暮らしとのバランスを欠いているのではないかというところで、そのバランスの取れた魅力あるまちということをおっしゃっていただいているんですけれども、私もちょっと同様に感じているところがありまして、多くの区民の方とお話していても、賑わいの部分というのは非常に今、逆に、もう賑わいという部分ではお腹いっぱいですよというような状況がまちの中にはあって、混雑しているとか、オーバーツーリズムとか、そういうことも含めて起こっている問題があって、でも一方で、住み続けられる状況になっているかというと、なかなかそこが厳しくなってきているというのがありますので、やはり暮らしと賑わいというところで、暮らしを重視するような、そういう計画にしていったほうがいいんじゃないかなというふうに思います。

それで、1点質問なんですけれども、将来の都市像、めざす都市の骨格というところが一番最初に来るわけなんですが、それは現行計画を継承しながらというふうに書かれているだけで、特に具体的な記述がないんですけれども、今の計画はすごくいい言葉が書いてあるんですよね。例えば一番最初に書いてあるのは「暮らしと賑わいが調和し、住む人、働く人や訪れる人々が心地よく感じることができる、環境に配慮したみどり豊かな快適で潤いのあるまち」というのが一番最初の文言で、4つ書いてあるんですけれども、これ、私、すごくいい言葉が今の計画にも書いてあって、今となっては、今さらにこれは重要だなと思うようなことが書いてあるので、ぜひそれを継承していただきたいなというふうに思います。

それと、検討に向けて重視していく視点ということで、今回4点示されているんですけれども、その中でも「安全で強靭なまちをつくる」というのが一番最初に書いてあるんですが、確かに防災力向上とか、そういう意味では強靭なまち、安全なまちということなのかもしれないんですけれども、やっぱり持続可能な都市の実現って、その中の項目、文言には書いてあるんですけれども、やっぱり持続可能なまちづくりというのを今していかないと、環境問題含めて、

今本当に若い人たちが非常に不安に思っているところだと思いますので、そこを、表題のところにぜひそういう言葉を入れていっていただけないかなというふうに思います。

他にも、中を見ていろいろあったんですけれども、今言ったことの関係で1点だけ意見を言わせていただきますと、あちこちに散りばめられている中で、老朽建物の建替え促進に向けたまちづくり手法の活用検討というのが幾つか出てくるんですけれども、必ずしも老朽化している建物の建て替えだけではない、今、リファイニングとか、いろんなやり方で、工期とか費用が極力かからない方向で環境負荷も抑えながらやっていくという方法もあるようなので、そういうものも推進していくべきではないかというふうに思います。

取りあえず以上です。

○中川会長　今のところ、事務局。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当副参事です。

ご意見ありがとうございます。1点、資料の提示の部分がありました。今回も資料としては、ページ数で110ページ近くになって、かなり膨大になっています。先ほどの町会・自治会のアンケート結果や、その他、総合計画としていろいろ調査したものについては、区のホームページでも提示されていて、ＱＲコードとかをつけて皆さんアクセスしやすいように、資料のほうは提示させていただいているところです。そちらの資料もかなり膨大な量になるので、どういった資料を皆さんに提示するかというのは、今後考えながら進めていきたいと考えています。

○中川会長　他の賑わい、暮らしとかというあたりはいかがですか。

暮らしのところで今度入ってくるのは、この言葉、皆さんなじみがあるかどうかというのは、愛着を持つという言葉が第1章に追加されるんですね。今までになかったですね。シビックプライドのあたりからの話として、愛着を持つまちをつくっていきましょうという言葉、それを自ら育てていくというスタンスの表現が今度入ると思いますが、そういう意味では、暮らしという点の強化としてはそこら辺の言葉が入ったけれども、愛着を持てれば住み続けていけるというようなことが暗に入ってしまって、住み続けられるという言葉自身がちょっと裏に隠れてしまうと、またちょっと心配だなというところなんかもあると思いますけれども、そこら辺はいかがでしょう。

○まちづくり計画担当副参事　そうですね。理念というか、骨格の考え方といった部分については、まだ部会でもお示ししている資料としては、今後継承しながら今後検討という形にさせていただいております。当然、今の都市マスタープランの考え方については継承することを前提に、それを更新していくと考えておりますので、現行計画も大切にしながら進めていきた

いとは考えております。

また、環境の話、老朽建物の話、多分表現の方法だと思います。この辺は、今のご意見を踏まえて考えていきたいと思います。

○中川会長　ありがとうございました。

三栖委員。

○三栖委員　4つの視点として、強靭なまち、変化に対応、国際的な魅力と暮らし、地域の個性とあるんですけれども、2番が他の1と3と4と並列でないような気がします。中を見ると、インフラの機能更新とかが書かれていて、変化に対応は抽象的に過ぎ、区民がイメージしにくい。他の3つからはそれぞれに、こういうまちを目指すというのがイメージできるけれども、変化に対応は表現として違うんじゃないかという気がします。

それで、賑わいですが、これは皆さんの言うとおり、放っておいても新宿という、地理的、経済的ないろんな基盤からそうなると思います。やっぱり暮らしを前面に出す言い方として、例えば、緑豊かな美しいまちとか、何かそういう皆がイメージして、そこに向かってこういうまちをみんなでつくっていくんだと思えるようなキャッチが欲しいと思います。

例えば、シンガポールはガーデンシティーということで、街中の緑も多いですが、チャンギ空港からアクセスする長い緑豊かな並木道が象徴的です。そういう分かりやすい形でガーデンシティーというような一つのイメージを打ち上げて、それでまちをつくっていくということが望ましい形だと思っています。緑というのはあちこちに出てくるんだけれども、出てくる割には共通のイメージとして出てこないので、やっぱりそこは、ちょっとビジュアルに描ける、美しいとか緑とか、そういう言葉を入れたらどうかというのが1つ。

それから2つ目は、強靭なまちは、これはこれで国をはじめいろいろな取組がされています。一つ大事なのは、発災後に避難所などで一定期間影響を受けて暮らすことになりますが、そこでのＱＯＬの確保を考えないといけないと思います。地震だけじゃなくて、この前の洪水も内水氾濫もそうですが、やはり発災時の暮らし、快適とはいかなくても、必要最小限のクオリティーの暮らしができるような、そういうことは考えないといけない。特に避難所ですね。その辺のところはやっぱり、ＱＯＬの向上の中に、そういう発災時への対応といったことも加えてもらいたい。

それからもう一つ、ＱＯＬの向上で大事なのは、まちの中を移動できるということだと思います。移動しなければ交流は始まらないし、コミュニティも形成されないわけで、とにかく歩ける、動ける、そういったことを大事にしたまちづくりにしてもらいたいと思います。ユニバ

ーサルデザインというのはそのための一つの手段であって、建物内では、エレベーターやエスカレーターはありますが、いざまちへ目を向けると、ユニバーサルデザインはまだまだです。新宿というのは非常に坂が多く上下の往来も多い。山手通りが上に走っていて、中井の街は下だったり、高齢者とか車椅子とかそういった人たちが動きやすく、動いて交流して楽しめる。緑と発災時のＱＯＬと、それから楽しく動けるまち、そういったものを考えてみたらいいんじゃないかなと。

以上です。

○中川会長　ありがとうございます。

今のに対してございますか。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当副参事です。

ご意見ありがとうございます。緑のお話、こちらは、やはり部門の一つにみどり・公園整備の方針として今回あげさせていただきました。今お話のあったような内容も、こちらの部門のほうで触れていきたいと思います。今回の資料1-2の11ページで、緑の部門を1つ作っています。

また、発災時の避難所の話、また、災害があった後、復興の話も含まれているのかとは思います。それも部門の一つに防災まちづくりの方針という部門を作っています。8ページになります。避難所の話は、現行の都市マスタープランでも充実するようにという方針をつけているのと、また、発災後の迅速な復興に向けた、事前復興まちづくりなども今後検討したいと思っていますので、そういった部分で今のご意見も踏まえて検討を進めたいと思います。

また、ＱＯＬのお話などもありました。まさに部会のほうでも公平性というようなキーワードも出ています。そういった視点も踏まえて考えていきます。

○中川会長　ありがとうございます。

ひやま委員。

○ひやま委員　ご説明のあった資料の量がかなり膨大な情報量でございますので、ポイントだけ何点かということで、ちょっと発言させていただきたいんですけれども、新宿、都心区にあってのかなりの多様性のある地域であって、そういった中で全体をどういうふうな形で議論していくのか。それと、10の地域割りが出ていて、これを個別にどういうふうな形で議論していくのかというところだと思うんですけれども、ある程度の数字は出ているんですけれども、私はこれ、用途地域をもうちょっとはっきりと、新宿区で大体、ここに多少出ているんですが、公共性とか住居とかいろいろ出ているんですけれども、この辺の用途地域の割合というものをもうちょっとお示しいただきたいと思うんです。

特に、この10の地域においては、それぞれの地域が、新宿は多様性で機能別の都市づくりというのがやはり最大の課題になってくると思いますので、それを議論するに当たって、考え方としては、やはり用途地域というのはかなり重要な位置を占めるのかなと思いますので、その辺のところも明示していただいたほうが、地区別の議論というのはしやすいのかなというふうに思っております。落合と新宿駅東口を一緒に議論はできないと思っていますので、しっかりと、その辺の用途地域ですよね。

それと、一見住居専用地域だなと思ったところに準工業地域が入っていたりとかします。駅の近辺は全て商業地域とか近隣商業とかで分かりやすいんですけれども、そういったところが実は新宿区内、あるんですよね。点在しています、いわゆる地場産業の関係等もありまして。ですので、その辺も含めて議論をさせていただけるには、やはり用途地域というのをもうちょっとお示しいただければと思います。

それと、今回愛着性という話が出てきましたけれども、新宿の人口動態ですよね、流動性。年間どのぐらいの方が出ていって、どのぐらいの方が入ってくるのかというところ、要するに、住み続けられるまちづくりという形で柱はありますけれども、やはり新宿区の特性としては流動性が高いというところになります。そういった流動性の高いところにどうやって愛着を持たせるのか、持たせることができるのかというふうなところを、どういうふうな形で住み続けたいと思わせるまちづくりをするかというのがポイントなのかなというふうに思っております。

それと、災害後の復興に当たっては、やはり地籍調査がどのぐらい進んでいるのか、それぞれの地域においてどのぐらいの割合で地籍調査が進んでいるのか。それはやはり復興の第一歩だと思いますので、その辺のところもよく示していただければ、災害後、発災後の復興について議論ができるのかなと思います。その辺、いかがでしょうか。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当副参事です。

ご意見ありがとうございます。一つは地域別の土地利用のお話だと思います。今回の地域カルテ①で少しお見せしているところではありますが、ページ数で言うと20ページです。土地建物用途別現況などといった定量データをお示ししてはいますが、土地利用の部分をもう少し掘り下げて検討ができるように、資料のほうも考えていきたいと思います。

また、愛着を持って住み続けられるためにはというお話、これはまさに事務局でも同じようなことは考えながら検討しています。そのための一つとして、今回行ったアンケート調査を分析して、そういった愛着を持っている方と愛着を持っていない方の違いなどを分析しながら、何に力を入れれば愛着を持ってもらえるのかといったところについても事務局でも考えている

ところです。愛着の部分を理念として考えられるかは、今後考えていきたいと思います。

あと、地籍調査のお話がありました。今回データとしては示していませんが、新宿区は都市部になりますので、地籍調査などもなかなか難しい部分はあると思うんですが、そういった数字も確認して資料にしていければと、今後、検討させていただきます。

○中川会長　ひやま委員。

○ひやま委員　住居形態として、新宿の特徴として、約8割がマンション等にお住まいの方という割合が出ております。残りの2割のところで、どういった形で地籍調査が必要になってくるのかというのも一つのポイントになるのかなと思うんですね。ですので、専門士の業界の方々等の活用もあるかと思いますけれども、これ、速やかにやったほうが復興は早いと思いますので、ぜひ力を入れていただきたいなと思います。

以上です。

○中川会長　ありがとうございます。

災害時のいつも問題になるのが地籍のところで、特に都市部における地籍調査の遅れというのは大きな問題になりますので、そこら辺も頭に入れながら、どういうふうに記載していくのか、それが復興まちづくりにつながっていく一歩だというご指摘かと思いますので、よろしくお願いいたします。

他、いかがでしょうか。

豊島委員。

○豊島委員　私は部門別のほうでちょっと確認というか、質疑したいんですけれども、これから20年先の計画を立てるという中で、本当にＶＵＣＡとかＢＡＮＩとか、予測できないとかもろいとか、非線形の変化とかと言われている中で、20年の計画をどうやって立てるんだと、そもそも今回のこの基本構想もそうだし、都市マスもそう。私の問題意識としては、そこはすごくあったんですけれども、今回、この検討の状況の中で4つの視点とちゃんと整理してくれていて、この4つの視点を見ると、まさに予測できないことであったり、あるいは非線形の変化で出てきそうな話が、全部この4つの視点の中で入っているなと私は思ったので、先ほど4つの視点のレベルの違いみたいなご指摘もありましたけれども、私はそういうＶＵＣＡとＢＡＮＩを踏まえた上での予測できないとか、あるいは非線形の変化ということを考えると、4つ同じレベルで、4つの視点として反映していくというのはとてもいい構成というかな、つくっていく上での考え方かなと思いました。

ただというか、この4つの視点が今度8個の部門に反映されていくわけですよね。今のところ、

今回お配りいただいた資料の中で、だから具体的に決めつけ過ぎちゃうと、例えば自動運転にしても、あるいは環境の変化に――環境というのは気候か。気候変動にしても何でも、あまり具体的に決め打ちをしちゃうと全然違う未来が待っていたりするからいけないんだけれども、私としては、今回この添付してもらった資料の各部門別の参考、未来の生活像というのは、これ、外れるかもしれないけれども、全然こんな未来じゃないのかもしれないけれども、あるいは20年先、もっともっと進んでいるんじゃないかというのはあるのかもしれないんですけれども、何にもないよりかは、項目だけ用意されてするよりかは、私なんかはむしろ、このあたりはちょっとイメージしやすいのかなとは思ったんです。

ただ、逆にこれがミスリードすることもあるわけで、それこそ本当に変化できなかったり、全然違う非線形で変化していく未来が待っているのであれば、このあたりは本当に難しい。20年先の計画といったときに、特に部門別のこのテーマにおいて、これも今後またどうやってまとめていこうと考えていらっしゃるのかというのを伺いたいのが1点。

あと、最後もう一点。先ほど会長からもお話がありました、今回1章に追加される愛着というか、これは、特に5ページの下段というか、半分から下のポンチ絵というかな、とても分かりやすいしいいなと思うんです。こういったコンセプトというかな、概念、方向性って都市マスだけの話じゃないなというか、むしろ基本構想、上位の計画というか、もっと包括的な計画に上げていくべきコンセプトなんじゃないかなと思うんですね。ここの5ページの資料だけを見ると、基本構想から下りてきて、この愛着というコンセプトを打ち立てたというふうにちょっと読めるんだけれども、ごめんなさい、私も基本構想審議会はちゃんとウオッチしていないのでいけないんですけれども、むしろこれは、都市マスでこういう章を立てるのはもちろん大事だと思うんですが、基本構想の上にも上げていっていいぐらいなコンセプトじゃないかなと思うんです。

ちょっと、今言った2点。要は、予測できない、将来全然違う未来が待っているかもしれないけれども、かといって、何か指し示すようなこの計画のつくりについてどう考えていらっしゃるのかということと、愛着について、もっと上位の概念にしてもいいんじゃないかなと思うことについて、ちょっとお考えを聞かせてください。

○中川会長　事務局。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当副参事です。

御意見ありがとうございます。まず1つ目、なかなか予測しづらい未来について、どうまとめていくかというお話についてです。今回、ＡＩ生成という新しいやり方でイラストを作って

みましたが、将来像として合っているのかとか、まだまだ作り込みが足りていないのではないか、といったお話がありました。今回は参考として資料にはつけましたが、今後は使い方も検討しつつ、将来像を区民の皆様に説明していくに当たって、何かしらイメージができるものを示していくといったことについては考えていきたいと思います。このイラストなのか、また違う形なのかというのはあるが、できるだけイメージできるもの、分かりやすいものというのは心がけていきたい。

それと、もう一つ、愛着についてというところです。部会でお話をさせていただいている中でも、基本構想審議会がまだ始まってすぐというところで、なかなかそっちの考え方をこちらの資料に反映というのはできていないところです。ただ先ほど会長からもお話していただいたような意見交換とか、そういったものを踏まえて、愛着の部分についてもまとめていきたいと考えています。こちらも同じように、分かりやすいような形で、資料のほうは作り込んでいきたいと考えています。

○中川会長　よろしいですか。

他、いかがでしょうか。

○土屋委員　すみません、1つ教えてもらいたいんですけれども、現在の都市マスタープランを、私は継承してからバージョンアップしていくんだという解釈でいるんですけれども、今後、10年後、予測不可能ですよというお話が今あったんですけれども、言ってみれば、これは10年前につくったわけで、この中で、もうスクラップですね。予測が外れたからスクラップすべきものがあるのか、ないのか。それの検討状況をちょっと教えていただけますか。

○まちづくり計画担当副参事　事務局です。

まちづくりとして、何をスクラップするかというのは、まだまだ事務局の中でいろいろと見直しをして考えているところではあります。具体的に何がというのは、まだお話しするタイミングではないのかなとは思っているんですが、当然、再整理というか、今の都市マスタープランを整理しながら、新しいまちづくりの動きや取組、あと区民の皆様の考え方などを取り入れて整理していきたいとは考えています。その中で、もしかしたらスクラップという形になるものもあるかとは思うが、基本的には、そもそも都市マスタープランは大きな方向性とか大きな考えを示している部分が多いので、基本的には継承されていく、考え方としては継承されていくのではないかなとは思っています。

○中川会長　そうですね。難しいところもあると思います。

逆に言うと、10年前に、20年後はこうなるだろうというのが実現していないというものもあ

るわけですね。例えば自動運転の車、もっと動いているだろう、2025年にはもっと動いているはずだと言っていたのが必ずしもそうでなかったり、それから、電気自動車等に関しても、こうなっているだろうというのがそうなっていない。そうなるのか、ならないのかというところの判断もあると思うんですね。日本なんかにおいて、生活道路に電信柱があるところでの自動運転はとてもできない。高速道路はできるんですけれども、電柱のあるところで果たして自動運転がどこまでできるのか。車が止まっちゃいますからね。よっぽど自動じゃなくて手動運転のほうが今のところはうまく切り返しができたりとか、そこら辺もあるんだけれども、大きな方向性というところでのスクラップというのは、今のところはあまりあれかな。

考え方というところでのスクラップ。先ほども機能更新という、この更新という言葉は一体何なんだというのが、都市計画のところでもいろいろと議論になるわけですね。アーバンリニューアルという英語があって、アーバンリニューアルには3つの要素があると言われていたんだけれども、そんなの、もう忘れ去られていますからね。1つは都市保全なんですね。リザーブする、リザベーションですね。それから更新をする、リニューアルをする。3つ目、それでも駄目なときにはリビルディング、日本で言うところの再開発ですね。この3つがあるんだけれども、都市更新イコール都市を再構築、造り変えると、こう取られちゃうとかなり違っているんだけれども、日本人って都市更新と言われるとリビルディングになっていないのかなと。そこら辺の大きな考え方が変わっていくのかどうかというあたり、20年後、そこら辺が難しいところ。個人的な思いとかとは全然違って、それが定着するのかどうかというあたりが非常に難しいところだと思うんですね。

そういったあたりで、10年前のところで言うと、何か所かにグリーンインフラという言葉が入っているんですが、これもまだ完全には定着はしていないんですね。いろんなところでいろんな定義があって、新宿の場合の定義は、この戦略プランの後ろに用語集でグリーンインフラとは何かというのをわざわざ説明をするようにしていって、新宿のグリーンインフラは3つの要素が連携し合って初めて新宿のグリーンインフラだという体系論を述べているんだけれども、単にグリーンインフラと言われて、それをどう解釈していくのかということと、新宿区の都市マスで考えているグリーンインフラがどう定着していくのか。20年後には定着してほしい、そのためにこれから10年間、いろいろなものを造っていこう。そうすると20年後の生活にも役立つであろうと考えているものが、果たしてどこまでコンセンサス的に得られるのかということも幾つかあるかと思いますが、未来をどう想定するのかというのは非常に難しいところですね。

石原さんが都知事になったときに最初に言ったのは「100年後の東京を考えて東京の計画を

つくれ」。都市計画のときには、20年後の社会を考えて今の都市計画をつくる。準備しても出来上がるのは10年後ですからね。20年後の10年前ぐらいにしか出来上がっていかないというようなこともいろいろとあって、それで、100年後はというので、50年後の東京を想定してという話になったと。20年後をどう想定するのか、それから、その中でどういったところがスクラップされていくのかというのは、解釈だとか言葉の定着度、広まりみたいなものが非常に人々の考えとも相まって、我々も努力していかなければいけないところなのかなという、以上、個人的な感想です。すみません。

○沢田委員　他になければ追加の発言で。

先ほどから愛着という言葉が今度追加としてということで議論されているんですけれども、ちょっとさっきの会長のお話じゃないんですけれども、愛着を持つためには、やっぱり住み続けられるという前提がないと、なかなか愛着を持とうにも、そこがやっぱり長く住み続けた方のほうが愛着は湧きやすいなと思っている場合が多いんじゃないかなというのが実感なので、その前提が必要だと思います。

その点で言うと、部門別まちづくり方針の14ページのところが住宅問題、コミュニティの問題が書かれているところなんですけれども、安定した居住を確保できる仕組みづくりというところで、区営住宅等の有効活用とセーフティーネット機能の向上というふうにして区営住宅のことだけ書いてあるんですけれども、区営住宅は所得制限がかなり厳しいので、それでも、なかなか申し込んでも何十倍、何百倍という倍率で入れないという現状なんですけれども、若い人たちが、例えば結婚してとか子供がいてとか、それで家族でこの新宿に住もうと思うと、それだけの家賃が払える所得がないと住んでいられないわけですね。共働きをしていないとなかなか厳しいという現状があるんですけれども、でも、その所得があると区営住宅には入れない。だから区民住宅として子育てファミリー向けの住宅なんかも供給をしてきたんだけれども、それを新宿区は今やめてしまって、特定住宅というものに切り替えて家賃も上げてきた。でも、市場家賃よりはそれでも7割か8割にとどめてきたけれども、その特定住宅ももう廃止だということで、今度順次なくしていくという方針になっているので、ある意味、住み続けられるというところとは逆行しているのではないかというふうに思うんですね。なので、そこのところをもっときちんと住み続けられるというところに立ち返っての計画にしていっていただきたい、したいというふうに思います。

○中川会長　今のところは**倉田部会長**からも幾つか御指摘いただいていますので、いろいろと部会のところでも議論を進められればと思います。

何かありますか。

○倉田会長職務代理　今お話があったことと若干関連するんですけれども、僕はマスタープランの中で全体を通じてちょっと気になっているところがあって、それは、確かにこれまでとしますとあまり変化がないというか、変えないところが多いというか、そのまま継続するというふうな言い方をしているんですけれども、ただ、現実にはいろいろ社会が変化したり、いろいろしているわけなので、それをどういうふうに受け止めているかというところは、ちゃんとしたマスタープランの中に出てこないとまずいんじゃないかなという気がするんですね。

そのときに、結構個人的には非常にこだわっているのは、使われるキーワードというのは非常に大事であって、私自身も、国内だけじゃなくて海外のマスタープランなんかも見ていると、やはりどこに変化が出ているかというと、やはりそこに使われているキーワードというものが随分変化してきているという気がするんですね。それは、例えばここでは賑わいというような言葉、これはどちらかというと量的な概念に近いんですね。それに対して、ちょっとイコールではないんですけれども、海外で見ていると、いわゆるパブリックライフというような、豊かなパブリックライフとかというような言葉が登場してくる。それは交流というような概念も入っているんですけれども、いわゆるプライベートライフに対して、それ以外の生活の部分、そこをいかに豊かにしていくかというのは結構都市に期待されている部分なので、そういう意味でそういう言葉がキーワードとして出てくるし、それから他にも、これも**三栖委員**のほうからもいろいろ指摘があったように、例えばウェルビーイングなんていう言葉も、この言葉をそのまま使うかどうかは別にして、とにかく、これまでのそれこそクオリティー・オブ・ライフなんかに加えて、よりウェルビーイングという概念のほうが使われるようになって、そこにはやはり現在の社会的な背景があって、その中で生まれてきている問題意識であって、肉体的な健康だけじゃなくて、社会も、それから環境も、より健康的なものになっていかなきゃいけないという概念があるわけですよね。それは結構、それこそ10年前だったらあまり登場しなかった言葉かもしれないけれども、出てきている。そういうものを的確にこの中に取り込む。そのまま片仮名を使えばいいということじゃないんですけれども、そういう概念みたいなものを反映することによって、やはり社会の変化というものがマスタープランの中に反映されているという感じがするので、そういう意識として捉えることもできるので、そういったキーワードが幾つかあるので、その辺は少し上手に扱われたらいいんじゃないかなという気がしています。

今の住み続けるというのもありますけれども、こういう言葉を使えばいいかどうかちょっと分からないですけれども、最近では、これはもう海外でも当たり前に使われていますけれども、

アフォーダブル住宅とかいうような言葉も使われています。それからあと、これはこの間、先日もちょっと大学のほうであったシンポジウムの中でも、包摂的なまちづくりと言っているんですよね。それとか、海外のマスタープランを見ていると、やはりしきりに公平性という言葉が出てくるんですね。それは、恐らく今、格差社会がどんどん進んでいる、どうしてもそういう状況がある中で、少しでもそれを何とかしていこうという意味でそういう言葉が使われていると。それで、その中には、例えばいろんな公園とか学校とか公共施設に対しても、それに対するアクセシビリティーというか、そこに対する、それが公平に担保されているかどうかというのが結構大事な要素で、そういうキーワードも使われているという状況もあるので、例えばですけれども、そういった意味で少しキーワードを、ただ漫然と今まで使われたキーワードを使うのではなくて、やはりその時代で使われるようになっているキーワードというのは、ある程度、それなりの必然性があって背景があるわけなので、そういう言葉を上手に中に取り込むことによって、今回のマスタープランをつくるときの問題意識というか、そういう背景といったものがそこに表れてくると思うので、少しその辺も気を遣って、グリーンインフラなんかもそうなんですけれどもね。そういう意味で、ちょっとそういったところに意識を持ってキーワードを少し使い分けるだけでも随分変わってくるんじゃないかなという気がします。

以上です。すみません。

○中川会長　ありがとうございます。

ひやま委員。

○ひやま委員　すみません。いろいろと議論を聞いていて、いろいろと考えるところが多いなと思いました。

今回、愛着という言葉が出てきたんですけれども、これって、今後新宿区で愛着という言葉が基本構想とか様々出てくるんでしょうかというのが一つあるんですね。

それと、要は将来が分からない。将来は分からないんですけれども、これから20年後を目指した基本構想とか都市マスプランとか、10年の総合計画等をつくっていくわけですけれども、当然、そこの時点から逆算して戻ってくる考え方と、そこを目指して何をつくっていくのかというところ、これをどういうふうな形で融合させていくのか、新宿区は何を目指していくのか。

ここの10の地域別において、それぞれの年齢別の人口が出ております。やはり高齢者の方よりも15歳から65歳の方の割合のほうが、全ての地区において多いわけですよね。こういったところの中で、じゃ、今後新宿区はどういうふうな形で新宿区をリードしていこうとしていくのか、その辺のところをはっきりと、やはり明確にしていかなきゃいけないというふうに、まず

住むところということで言えば、都市マスでしっかりと議論していかなければいけないというふうに思うんです。

それと、いろいろ言いたいんですが、時間もないので、ちょっと1つだけ聞きたいんですがと、このシビックプライドリサーチのところの10ページ、新宿区、中央区、港区、千代田区、渋谷区でこういったグラフがあって、何で新宿区はこんなに小さいんだと。これを新宿区はどういうふうに解釈しているのか。都市マスだけじゃなくて基本構想にも係ってくることだと思うんですけれども、ここを教えてください。

○中川会長　事務局。

○まちづくり計画担当副参事　ありがとうございます。

1つ目、愛着を今後どう扱うかというところなんですが、決して愛着を一番上に持ってくるという意味で資料はつくってはいないんですが、愛着という視点で、そういう視点を新たに追加して検討していきたいということで、今回アンケートの分析とか、愛着がある方と愛着がない方のギャップを調べたりということをやってみました。将来像とか骨格の考え方などは、これから第3回部会、第4回部会のほうで議論を深めたいと思っています。どういった新宿区を目指していくかというのは、将来像とか骨格の部分になってきますので、今後検討していきたいと思います。

また、シビックプライドリサーチというのを今回、愛着、誇りという部分で分析させていただきました。新宿区、今回周辺の4区と比較した資料を提示させていただいたんですが、全国で見れば決して低いものではないです。周辺区との比較ということで、こういう資料をつくらせていただきましたが、これが何を意味をするかというのはなかなか、周辺区との比較では、形は似ているんですが、全体的に大きいという分析のみさせていただきました。また、形については、新宿区だけではないんですが、この誠実性と書いてあるところ、分かりづらいんですが、地域コミュニティというんですか、助け合いの部分がちょっと皆さん足りていないと考えている方が多いというふうに出ているのかなというふうに受け取らせてもらいました。

○ひやま委員　しっかりと、10年後、20年後、これが大きくなるように計画をつくっていかなきゃいけないと実感いたしました。ありがとうございます。

○中川会長　三栖委員。

○三栖委員　愛着とか、先ほど**倉田さん**が言われた新しいウェルビーイングとか、そういうキーワードのことですが、愛着というのは、物に対する愛着だけでなく、事に対する愛着もあると思います。ここでも挙げられているような地域コミュニティの醸成ですか、そういったこ

とが愛着と非常に深く関係していると思います。

地域コミュニティの醸成にはそのための場が要るんです。いわゆるサードプレイスというものです。家庭でもない、勤務先でもない第三の居場所で、そこに行くといろいろな価値観の人と出会え、交流が生まれ、地域の社会課題をみんなで解決する場にもなる。趣味とか、そういう集まりじゃなくて、地域課題を共有して社会課題を解決していく、そういう活動の場として居場所というのが大事になります。それで、その一つの場として注目されているのが図書館です。図書館は、本を見に行くんだけでなくて、そこに行けば誰かいる、誰かと会える、そこで長い時間過ごせる、仕事も持っていってできる。そういった何にでも使え多様な人と交流できるような、そういう居場所が残念ながら新宿にはない。このことが愛着への評価が全体的に他に比べて低くなっていることと関係しているんじゃないかと思います。

それから、地域センターなんかへ行ってみると、中学生とか高校生がそこで勉強したりしているんだけれども、広さが充分でない図書館とか地域センターの中に、そういった場を広くして、サードプレイスをしっかり確保していくことが、この新しいまちづくりに非常に大事じゃないかというふうに思います。

○中川会長　ありがとうございます。部会のところでもいろいろと議論ができればというふうに思っています。

言葉の定義の問題というのは結構難しいんですね。前回のこの審議会でも、この民間調査ではシビックプライドと言っているけれども、僕の言葉ではタウンプライドだという言葉を申し上げたかと思うんですが、考え方は、このシビックプライドリサーチのところの1ページあたりに書いてあるように、単なる郷土愛ではなく、まちをよりよい場所にするために自分自身が関わっているという当事者意識に基づく自負心のことであって、その人自身も責任を持ち、前回私が言ったのは、金も出すのがプライドを醸成していく上で、自らも運営し、前回ちょっと言い過ぎたところは、全て行政に任せるという心だけじゃなくて、自分たちでも自らつくり上げていくということがなければ、僕の言葉で言うとタウンプライドというのは出来上がらないんだと。

それで、そういう場所というのは、いろいろとつくろうとする試みはこれまでの日本の中においてもあったんですが、長続きしないんですね。それで、そのためにＮＰＯをつくったりとかしても後継者がいないとか、いろんな現実的な問題がありますけれども、そういうような意識が徐々に前に進んでいくということが重要なんだろうなというふうには思っていますが、部会のほう、それから委員の皆様からの今のようなご意見等々も踏まえて、さらなる議論ができ

ればと思っています。

東委員。

○東委員　すみません。皆さんの話を聞いていてもう一つ、長くならないように気をつけます。

今日の意見の中で、未来像というのが予測しづらいとかというのは僕もそのとおりだと思っていて、大抵未来像というのは、変わった人が「これをやるぞ」と、さっき石原都知事の話があったんですけれども、そういうものなんだろうと思うんですね。それを何か、こういうふうにやるぞというのをゼロからつくるというのはかなり難しいので、今この場で出た言葉、愛着とか緑とかＱＯＬとか、そういったものをここで空気を盛り上げて、都市計画審議会でこれをやろうぜという話になったということが残ることで、それを基につくり上げるというのが一番自然な形なんだろうというふうに感じました。

そして、僕は地域活動をそれなりにやらせていただいている中で、愛着という言葉はとてもうれしい。聞くだけでうれしくなることで、それはもう地域の住んでいるところもそうだし、愛着ある歌舞伎町とか、愛着ある東口とか、そういうところまでどんどん行って、新宿にもう愛着が渦巻くのがいいなとは思っているんですが、ただ、愛着イコール長く住むというのは、できたらいいんですけれども、なかなか難しいんじゃないかというふうに僕は感じていて、僕の知り合いでも、小学校でパパ友、ママ友になった人間が愛着を持ちつつ引っ越していくという方はすごく多いです。でも、そのときに「でも、新宿好きだよ」という愛着を残してくれることが僕はうれしいと思うんですね。

その中で1点、ちょっと技術的かもしれないですけれども、僕は愛着の出会いが小学校だったもので、小学校にすごく愛着があって、小学校の知り合いとか、地域というもののすごく中心的なものだと思うんです。たまたまこの次の議案で飯田橋の開発のところを見たとき、僕、真っ先に思ったのが、「あれっ、津久戸小、建て替えるんじゃないかな」という話なんですけれども、その地域のすぐ横に新宿区で2番目に古い92年の学校があって、新宿区の中だと建て替えようと思うと用地がないから、再開発をやるんだったら、せっかくだから仮校舎を造って、それで建て替えるとかということもできるんじゃないかなというのをちょっと自分なりに調べてみたら、どうやら文教施設を造る教育委員会のあれと都市計画は別枠で、別予算で別組み立てだと。これは僕、合理性がすごくあると思うんですが、ただ、その小学校への愛着とか、今、小学校というのはだんだん在り方が変わってきていて、例えば渋谷区とかだとプールをつけて体育館をつけて公開していてとか、そういった地域の位置づけとしての小学校というのが、教

えるためだけじゃなく、いろんな形で動いているというのを見るんですね。

今、**三栖委員**のおっしゃったような地域センターもそうだし、図書館もそうだし、そういったものが文教施設だから別ではなくて、この都市計画審議会の中で、この先、今たしか新宿では80年間頑張って使おうと言っているのを超えている学校も幾つかあって、僕がいた早稲田小学校もそうなんですけれども、そういったものを建て替えようとするときに、多分学校だけの話だと建て替えは難しいと僕は思う。もしかしたらいろんなアイデアがあるのかもしれないですけれども、それを都市計画の場で一緒に地域のリクエストも含めて話していくというのは難しいものなんでしょうか。教えてもらえたらと思います。

○中川会長　どなたかございますか。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当副参事です。

一つ一つの小学校の建て替えの部分だと思うんですけれども、なかなか都市マスタープランでは、大きな方向性を前提として考えるものなので、個別の計画一つ一つを慎重に精査して、計画を立てていくものだとは思っています。都市マスタープランでは、やっぱり大きな方向性を示して、その先の個別計画でさらにそういうものを決めていくものだと考えていますので、都市マスタープランで学校の方針までは、今のところ検討するということは考えていないところです。

○中川会長　時間もかなりあれなんですが、**松本委員**。

○松本委員　ちょっとここまでの話と違っちゃっていて申し訳ないんですけれども、都市マスタープラン、10年ぐらいの間の見直しというか、新規の策定ですけれども、前から結構引き継いでいるということがあって、その際に当然、ここでも書いてありますけれども、前回の評価というか、今までの実績、それから見えてくる課題、それに基づいて次の方針ということに当然なっているわけなんですけれども、もちろん内容によっては、単に10年では全部完了するというか、100％到達することは難しい内容ももちろんあるし、物によっては建て替えの話とか、そういうのは意外と10年で行っちゃったりということもあるのかもしれないんですけれども、やっぱりその次の10年とかを考えたときに、今までの評価、何％ぐらい、どのくらい実現できたんだろうと。それに基づいて次の10年、どのくらい実現していこうというのが、多分内々にはあるんではないかなと思うんですね。

なのでちょっと、やります、やりますだと、それは言うは簡単なんだけれども、言いっ放しで、次あまり反省せずに、同じテーマがまた出てきちゃったよというんじゃ、プランなんだけれどもねみたいな感じはちょっとあるので、もちろん賑わいとか交流とか、レベル判断が難し

いものも当然あるし、それから、今も申し上げたように、10年や20年で達成できるものじゃないよというのももちろんあるんですけれども、だとしても、次の10年、今までの認識を20％でも変えていこうとか、何かそういう目標の方針というのが、やります、やりますじゃなくて、もうちょっと達成度とかを加味した責任というか、何かそういうものがあるといいのかなと。

もちろん、だから当初からそんなにすぐにはいきません。ただ、だけれども、次の10年で認識を10％でも20％でも変えていきますとか、あと、これに関しては、もう多分次の10年でできちゃいますとか、そういうあたりはスケジュール感というんですか、そこら辺をやはり持たないとスローガン倒れになってしまうかなというのがちょっとあって、前回のやつがそれほど今度変わっていないんだとしたら、それはもちろん、この10年の間にまた違ういろいろな事象が起こってきて、予測が外れるということももちろんあるんだけれども、現時点でどのぐらいのレベルで実現したいと思っているかというのが、やっぱりちょっと織り込んでくれるといいなというふうに個人的には思いました。

○中川会長　いかがですか。今の評価尺度の問題、それから実行計画との関係なんかもあるのかもしれませんけれども。

○まちづくり計画担当副参事　まちづくり計画担当です。

都市マスタープランでは、先ほどから何回かお話しさせていただいておりますが、大きな方向性を示している計画です。その下に、区では実行計画という計画を立てており、それには財政的な裏づけもあり、それを10年一区切りの形で、検証・運営をしています。その検証結果を参考にしながら、まちづくりの実績も、事務局でまとめて整理して示しています。

一つ一つの検証の基資料は300ページになってしまうので、とてもここでお示しする内容ではないと思います。今回は、そういった経緯もあり、まちづくりの実績という形で示させていただいております。

○中川会長　一応はそれなりにレビューして、新しい計画に向かっているということだそうです。

他、よろしいでしょうか。

まだまだご意見あるかと思いますが、部会のほうでの議論も、直近はちょっと別としても、最終的には10月23日、部会での議論を予定しておりますので、それまでの間にご意見等ありましたらば、事務局のほうにお寄せいただければ部会での議論にも反映できると思いますので、よろしくお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、本日出された意見も踏まえて、直近では9月3日ですか、あさっての部会でまずは検討し、さらにはもう一度部会審議をし、次は、この都市計画審議会としては11月に骨子案の審議をするという形で進めていければというふうに思っております。ご意見等、ぜひ事務局のほうにお寄せいただければと思います。

日程第二　報告事項

1　東京都市計画地区計画飯田橋駅前地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）

2　東京都市計画第一種市街地再開発事業下宮比町地区第一種市街地再開発事業の都市計画原案について（区決定）

3　東京都市計画都市高速鉄道第8号線の都市計画変更素案について（都決定）

4　東京都市計画都市高速鉄道第12号線の都市計画変更素案について（都決定）

○中川会長　　それでは、次の議題に入ります。

日程第二は4件ございますが、この4件の議題については関連する案件でございますので、まとめて事務局から説明していただきたいと思います。よろしいでしょうか。

では、そのように進めたいと思います。

報告事項の日程第二の1番目は、東京都市計画地区計画飯田橋駅前地区地区計画の都市計画変更原案について（区決定）です。2番目が東京都市計画第一種市街地再開発事業下宮比町地区第一種市街地再開発事業の都市計画原案について（区決定）、3番目が東京都市計画都市高速鉄道第8号線の都市計画変更素案について、これは都決定です。4番目が東京都市計画都市高速鉄道第12号線の都市計画変更素案について、これも都決定です。

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、日程第二について、防災都市づくり課長よりご説明いたします。

○防災都市づくり課長　防災都市づくり課長です。

ちょっと時間も限られていますので、簡潔に説明させていただきます。

お手元、資料2－1をご覧ください。

まずこちら、下宮比町地区では、令和4年に地元の権利者が準備組合を設立しまして、再開発を活用したまちづくりを検討してきたところです。準備組合から区に対して都市計画の手続が依頼されておりますので、現在、その都市計画の決定・変更手続を進めている状況です。

まず、1番の都市計画原案の概要です。

先ほど会長からありましたとおり、新宿区決定につきましては記載の2点、東京都決定については記載の2点といった形になっております。

都市計画原案の概要は、資料2－2でご説明させていただきます。資料2－3以降は参考資料として都市計画図書を添付しておりますので、説明は割愛させていただきます。

まず1ページです。左上、位置図ですけれども、まず青い範囲で現在の地区計画が掛かっています。この地区計画の掛かっている範囲内で、今回市街地再開発事業が予定されているところです。

上段の右側ですが、飯田橋の現況ですけれども、右の写真にあるとおり、横断歩道橋や地下鉄の出入口のバリアフリー化が不十分ですとか、あと、大久保通り、目白通りの歩道が混雑していて、ゆとりある歩行空間が不足しているというような現状があります。

また、左下、今回の開発区域内ですけれども、老朽化した建物、旧耐震基準の建物が約40％を占めているといったところと、この図面の右側、目白通りになりますけれども、こちらは特定緊急輸送道路ということで、こちらの沿道に面した建物のうち2つの建物が地震時に倒壊の危険性があるところで、今回の再開発によりまして、こういった課題が解消される予定になってございます。

下段の中段、まちづくりの経緯ですけれども、平成29年に右側の緑色の範囲で地元の方が協議会を設立されて、その当時、飯田橋の駅のホームが移設されるといったことですとか、放射25号線が現道がないところに都市計画道路ができるといったところで、平成31年にそういったまちづくりの機運を踏まえて構想のほうが策定されました。また、その構想の中で、ガイドラインの策定ですとか基盤整備ビジョンの策定を令和2年、令和4年に行って、そのガイドラインに基づいて令和4年1月に、先ほどご説明した地区計画の決定がなされているところです。

併せて下宮比町地区につきましては、平成30年に勉強会が開催されまして、平成31年に協議会の設立、令和4年に準備組合が設立されているといった状況でございます。

続きまして、2ページです。

先ほどの地元の方針等のご説明になりますけれども、地元の方のご提案の構想の中では、まちづくりの方針として、主にテーマ1、2、3とありますが、テーマ1につきましては、飯田橋の駅前地区については、交通基盤の整備を検討する必要があるですとか、また、テーマ2では、放射第25号の沿道の統一感のあるまちなみの形成が地元から提案をされています。

こちらの提案を踏まえまして、令和2年に地元の方と一緒にガイドラインを策定して、その中で個別建て替え等による将来像の実現といったところで、用途地域の変更、また地区計画を

策定した状況です。

右下の図のオレンジの範囲が現在地区整備計画が掛かっている状況です。このガイドラインの中で、駅の方については、順次開発の具体化に合わせて地区計画を変更する方針が既に示されたといったところです。

また、左下の基盤整備ビジョンは、令和4年8月に地元の方と新宿区で策定したものになりまして、特に駅直近ゾーン、駅に面する部分になりますけれども、まちづくりの方針として交通基盤、公共的空間、まちの機能等、3つの方針を定めまして、この実現のための方策の中で、大規模開発等を活用しながら、歩行者デッキですとか地下鉄出入口のバリアフリー化、まちの高低差を解消する歩行者空間の整備など、駅前にふさわしいにぎわい拠点の形成といったところが方針として謳われているところです。

また、右下の飯田橋駅周辺基盤整備計画ですけれども、こちらのエリアが千代田区、新宿区、文京区の3区にまたがりますので、東京都を含めまして飯田橋駅周辺基盤整備推進会議というのが設置されまして、こちらの中で策定した計画の中でも、歩行者デッキですとか、また、そのデッキの接続に伴うＪＲ飯田橋駅東口の改良などが、この方針の中で謳われているというような状況でございます。

続きまして、3ページになります。

参考に、準備組合が計画している施設建築物の概要になりますけれども、左上の配置図にありますとおり、まず大久保通りに面して地域の広場が整備されまして、また、駅前については、方針図のとおり、歩行者デッキの整備というが謳われています。また、そのデッキに接続する形で、駅前側に立体広場の整備、また、Ａ棟に隣接する形でバリアフリー化された新しい地下鉄の出入口が整備される予定になってございます。

また、建築物につきましてはＡ、Ｂ、Ｃの3棟になってございまして、右側の計画諸元にあるとおり、Ａ棟につきましては約180m、主要用途につきましては、事務所、ホテル、店舗、また従前のエリアの中にＪＣＨＯの別館がございますので、そういった病院機能を低層部に入れるというような計画です。また、Ｂ棟につきましては住宅、店舗等で、計画高さが約180m、Ｃ棟につきましては住宅、事務所等になりまして、こちらは主に従前権利者の方が使うような用途というようなことが想定されております。工期としましては、順調にいきますと令和20年度の全体供用開始という状況です。

左下に大久保通りの断面がありますけれども、ＪＣＨＯメディカルセンターと駅前とでは約5mの高低差がありますので、この高低差を解消するようなオレンジ色の歩行者デッキが記載さ

れていますが、Ｔ．Ｐ．12.7ｍぐらいの高さからフラットにＪＣＨＯの方に行くことでバリアフリー動線を確保するといったところです。

右側には地区南側から望むようなパースを示しておりまして、道路上になりますけれども、駅につながるバリアフリーデッキも今回併せて整備するということで、白いデッキ状のものが記載されている状況です。

続きまして、4ページになります。

こちらが都市計画原案の概要になりますけれども、現状は、令和4年1月に、このオレンジの範囲に都市計画決定を行い、記載の4項目について制限をかけている状況です。

今回、下段の変更後ですけれども、駅直近地区にＡ、Ｂ、Ｃの3地区を定めます。こちらの真ん中の図の緑色のＢ地区、Ｃ地区については、今回開発区域から外れるということで、既に決まっているオレンジ色の地区整備計画と同様の制限を掛けるといった状況です。Ａ地区の赤色の範囲につきましては、再開発の施行に必要となる地区整備計画として容積率の最高限度等を含めまして11項目を制限するような内容になってございます。

また、右側には、今回整備される地区施設等を位置付けたり、下段には壁面の後退線等の計画図を添付しているといったところです。

こちらが地区計画の変更の概要になります。

続きまして、5ページです。

左上、市街地再開発事業に関する都市計画決定で、こちらにつきましては建築敷地の整備並びに建築物の整備ということで、表にあるような項目を定めると同時に、さらに下段の公共施設の配置及び規模のところになりますけれども、こちらの表の記載にあるとおり、拡幅道路の新設ですとか区画道路1号、2号の拡幅を定めるものになってございます。こちらが主に再開発事業の都市計画決定の内容になってございます。

右側を見ていただきますと、こちら、都市高速鉄道第8号線の有楽町線、及び都市高速鉄道12号線、こちらは大江戸線になりますけれども、こちらは東京都決定なんですが、こちらの記載にあるとおり、再開発事業の施行区域内に設定されている区分地上権の保全を行うために、こちらの都市計画の変更をして地下鉄の立体的な範囲を定めるといったところで、こちら、都市再開発法に基づく手続になってございまして、地下鉄の機能の変更は特にございません。こちら、再開発の区域内の一部に地下鉄が通っているといったところで今回変更するものでございます。

すみません。先ほどの資料2－1にお戻りください。

2番の都市計画の説明会、縦覧及び意見書の受付でございますけれども、こちら、(1) 番、都市計画原案の説明会につきましては、令和8年8月19日に記載のとおり実施させていただきまして、(2) の縦覧及び意見書の受付については記載のとおりの日時で行っており、現在受付中といったところでございます。

3番の今後のスケジュールですけれども、意見書を参考に10月上旬に都市計画案の決定をさせていただきまして、改めて12月の上旬に都市計画法に基づく17条の説明会及び縦覧、意見書の受付を実施します。その後、令和9年2月以降に当審議会でご審議いただき、また東京都の審議会にかけて都市計画決定を行う予定といったところで、2月以降と記載がありますが、おおむね3月末までに決定する予定といったところでございます。

説明は以上です。

○中川会長　ありがとうございます。

以上のご報告案件につきまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

東委員。

○東委員　ありがとうございます。

さっきの話とちょっとかぶっちゃうかもしれないんですけれども、今回の計画だと、マンションが300戸だったかできると思うんですが、そのときに、小学校の多分子供たちの生徒の受入れというのが隣の津久戸小になるのかなと思うんです。今、津久戸小、少し教室が余っていると思うんですけれども、さっきの話で津久戸小、もう92年ぐらいたっているもので、その学校の建て替えとかを何か一緒に考えて進めるということは難しいものなんでしょうか。

すみません。以上です。

○中川会長　今の点、いかがですか。

○防災都市づくり課長　まず、今回の計画では約900戸の住宅ができるといった状況ですが、小学校の運営に支障があるかといったご質問の趣旨かなと思います。準備組合の方で、整備される住宅戸数に対して、簞笥地域の平均世帯数などを掛けまして、小学校に通う想定の人数というのを算出してございます。そちらは教育委員会の方と協議しており、開発ができた際にも、津久戸小学校の運営には支障がないというような回答を、現時点ではいただいているところです。ただ、できるのがかなり先になりますので、継続協議というのはお願いしたいというような要望はいただいています。

あと、津久戸小学校の建替えを今回の開発と一緒に進められないのかといったところでございますけれども、現在の開発区域と道路を挟んで反対側になってございまして、なかなか地元

の方の検討の中に新しく入れるというのは難しいかなというふうに考えてございます。

津久戸小学校の築年数がかなり進んでいるというところでございますけれども、教育委員会からは、津久戸小学校の建替えについて何か具体的に答えられるものは特にないというふうに聞いています。ただ、区内の小学校全体の建替えについては検討に着手したというような回答をいただいているところです。

○中川会長　よろしいでしょうか。

○東委員　ありがとうございます。

今、道路の反対側にあって、特に教育委員会からも地元からもお話はないというお話があったと思うんですが、たしか愛日小学校の建て替えのときには、ちょっと離れたところに仮校舎を造ってという対応があったと思うので、今回の地区に学校を造ったほうがいいというよりも、その造る段階の中で仮設のプレハブ校舎を造って建て替えるということは、僕の中では結構できそうな、素人考えなんですけれどもできるんじゃないかなと思っていて、せっかく地域でこれだけのでかい開発をやるんだったら、地域の人たちのアイデンティティである小学校を絡めるということは、何かもっと積極的にできるんじゃないかなと思ったんですが、教育委員会のほうがそれほど建て替えへの意思がないという回答でよかったでしょうか。

○防災都市づくり課長　積極的に今の再開発の中で津久戸小学校を含めた建替えは、教育委員会が想定していないというところです。

○中川会長　他、いかがでしょうか。

遠藤委員。

○遠藤委員　**遠藤**です。

詳細な部分は、またこれから検討が進んでいくと思いますが、お聞きしたい点は2つですね。

1つは、駐車場が地下にできるわけですけれども、今回、大街区化をして細街路みたいなものはなくなっていくので、周辺に車の回し方みたいなものがうまく解けるかどうかというのは、ちょっと今後検討が進んだら、またお聞かせいただきたいと思います。

それから2点目に、附置義務の駐輪場というものは想定されるのではないかと思うんですが、何台ぐらいになるのかということと、恐らく自転車なんかで、都心なので、そういったもので暮らしやすい環境をつくっていくということが大事なんじゃないかなと思うんですが、附置義務の駐輪がどれぐらいで、どういうふうに自転車動線をさばいていくのかなと、もし想定があればお聞かせいただいて、なければまた今後、そこは深度化する段階でお聞かせいただきたいなというふうに思うんですが、その点、いかがでしょうかというご質問です。

○防災都市づくり課長　まず車の出入りですが、こういった大規模開発の際は、警察や交通管理者との協議を行うことになってございます。警察との協議を踏まえ、車の出入りについては、目白通り側からの出入りといった計画になっています。また、今回の開発に合わせて、目白通り側については一部歩道を拡幅して、バス停がありまして、そこを少しカーブサイドというか、バスベイ的なものを併せて整備して、目白通りの通行環境、バスが停まっていることによって後ろが通れないようなところを併せて解消するような計画になってございます。

駐輪場につきましては、現行法規によりますと附置義務台数については約1,100台なんですが、今回整備される設置台数については約1,445台、現在の計画ですとそれぐらいの整備になります。こちらについては、引き続き交通対策課と協議しながら必要な台数を確保していきます。また、現状ですと、五叉路の歩道橋の下に公共駐輪施設がありまして、そういったものも今回の開発の中で地区内に整備するというような計画になってございます。

○遠藤委員　分かりました。ありがとうございます。

○中川会長　他、いかがでしょうか。

松本委員。

○松本委員　今、**遠藤委員**のご発言を聞いて思ったことで、ちょっと審議会のマターとは違うのかもしれないんですけれども、駐車場、ここ、新宿区内でも標高が一番低いところで、神田川沿いで、多分5mか6mぐらいしかないところなんですけれども、地下の駐車場、大丈夫かなというのがちょっと個人的に思いまして。それはもう都市計画のこの審議のマターではないのかもしれないですけれども、ちょっと情報があれば教えてください。

○防災都市づくり課長　ご指摘のとおり、こちら、浸水域で想定区域が約2mの場所になっているといったところでございます。駐車場の出入口含めて、また今回、地下鉄の出入口の新設がなされるといったところで、そういったところに止水板等を設置して、地下に水害が起こらないような対策を行っていくというふうに聞いてございます。

また、今回の大規模開発に合わせて、通常の基準以上の雨水貯留施設、昨今ゲリラ豪雨等ございますけれども、そういったものに対応するような雨水貯留施設を、敷地の100平米に対して約10立米の規模のものを設置していくといったところで聞いてございます。

○中川会長　他、よろしいでしょうか。

今回は報告ということですので、審議は来年の2月ぐらいだろうということですが、その際にまたご意見をいただければと思います。

日程第三　報告事項

1　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、日程第三に移ります。

報告事項、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、日程第三について、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　それでは、日程第三、報告事項、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ご説明いたします。

資料3－1をご覧ください。

1、趣旨です。

新宿駅東口地区では、通りごとの沿道権利者による合意形成と開発計画ごとの企画提案に基づき、地区計画を活用した段階的なまちづくりを推進しています。このたび、新宿駅前商店街振興組合から新宿モア街主要通り沿道において関係権利者の合意形成が図られたので、壁面の位置の制限等を追加したい旨の依頼がありました。これを受け、区はまちの将来像の実現に向けて、新宿駅東口地区地区計画の変更に係る都市計画手続を進めています。

2、まちづくりの経緯です。まちづくりの経緯については記載のとおりです。

3、地区計画変更に係る地元からの依頼等です。

お手元にある、机上に配付している新宿駅東口地区まちづくりビジョンの39ページをご覧ください。

まちづくりビジョンでは、当地区におけるまちの将来像の実現に向け、各主体の役割イメージを示しております。段階的な建替えによる将来像の実現に向け、地権者による通りごとの合意形成、地元案の作成を行い、地元案を基に行政が都市計画の手続を行うこととしています。そのため、本件については新宿モア街主要通り沿道で合意形成が行われたことから、本年4月に新宿駅前商店街振興組合より地区計画変更に係る依頼文を受理しています。

資料3－1にお戻りください。

地区計画の変更原案についてです。

資料3－2、地区計画の都市計画変更原案の概要で内容をご説明させていただきます。A3カラーの資料です。

こちらの資料については、変更がないものは各項の右上に黒字で「変更なし」と記載し、変更があるものは赤字で「変更あり」と記載しています。

左上の1、名称、位置、面積、左下、2、地区計画の目標及び3、区域の整備、開発及び保全に関する方針については記載のとおりとなっており、変更はございません。

右上の4、地区整備計画については、前回の地区計画変更にて地区の区分を設定しましたが、地区計画の目標や土地利用の方針に違いがないことや都市計画審議会での意見を受け、地区の区分を削除することとしております。

また、地区の区分の削除に伴い、右中央の計画図1では、Ａ地区、Ｂ地区という記載を削除しました。

また、右下、計画図3をご覧ください。以前Ｂ地区と記載していたものを街区1という名称に変更しております。

2ページをご覧ください。

こちらは地区全体に関わる地区整備計画の内容です。

下の表をご覧ください。表の項目①の用途の制限は、対象敷地が地区全体に関わる内容となっていますが、変更はございません。

表の項目②以降については、対象敷地が壁面の位置の制限が定められた敷地に関わる内容となっています。

左中央付近の東口地区の地図をご覧ください。赤色で記載している箇所について壁面の位置の制限を追加します。

具体的には、小さいので3ページ、拡大図をご覧ください。

壁面の位置の制限については2種類ありまして、一つは赤塗りの四角で記載したモア一番街、モア四番街、靖国通り一部区間の沿道において、道路幅員12m以上である1号壁面を追加しています。もう一つは、白抜き赤四角で記載したモア三番街、モア五番街、モア中央通り一部区間の沿道について、道路幅員12m未満である2号壁面を追加しています。

2ページにお戻りください。

表の項目③壁面の位置の制限について記載がありますが、1号壁面、2号壁面ともに、建築物の高さ50m未満の部分については0.3mの壁面後退、建築物の高さ50m以上の部分については3mの壁面後退とします。

表の項目②から⑥については記載の変更がございませんが、先ほどご説明した新宿モア街主要通り沿道に壁面の位置の制限を追加することに伴い、沿道の敷地が新たに制限の対象となり

ます。

右側の表をご覧ください。項目⑦－1から⑩まで、建築物等に関する事項について記載の変更はございませんが、こちらも新宿モア街主要通り沿道の敷地が新たに制限や緩和の対象となります。

項目⑦－1及び⑦－2の容積率の最高限度をご覧ください。建築物等に関する事項については内容の変更はありませんが、今回の地区計画変更に合わせて地区の区分を削除したため、Ｂ地区を計画図3に示す街区1に変更しております。

それでは、資料3－1にお戻りください。

5、地区計画の変更原案の縦覧、意見書の受付及び説明会についてです。

縦覧、意見書の受付を記載の期間で行いました。説明会は7月28日火曜日に、昼の部、夜の部、2回開催しました。会場は記載のとおりです。

最後に、6、今後のスケジュールです。

11月に地区計画の変更案を受けて地区計画の案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会を行った上で、2月頃の本都市計画審議会でのご審議をいただき、都市計画決定・告示をしていきたいと考えています。

報告は以上です。

○中川会長　ありがとうございます。

この案件について、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。

東委員。

○東委員　ありがとうございます。

前回、この案が出たときに、Ａ地区、Ｂ地区という言い方、名前がよくないんじゃないかというのが最後に残って、そのときはたしか提案地区という名前にしようかというようなぼんやりとした話で、名前を変えましょうという話だった。それが今回、街区1という名前になった。あのときに街区1という名前はなかったので、どういう経緯でなったのかなというのを単純に疑問が1つありました。

それとあともう一つ、今日新しく加わったのは壁面後退なんですが、たしか前回は小さいところはちょっとしか下がらなくてよくて、でかいところはでっかく下がるみたいな、ちょっとがたがたな規制が僕は個人的には面白いなと、ポジティブな意味じゃなく面白いなと思っていたんですが、今回は、その壁面後退をそろえたという解釈でいいんでしょうか。その辺を教えてください。

○中川会長　今の点、お願いします。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長　まず、街区の名称、提案地区という名称なんですけれども、今回、通りごとと街区に、この地区、2つのスキームで成り立っているんですけれども、東京都とも協議しまして、先ほどあった提案地区というのは、それが地区の目的になってしまうので、あくまでも通りと街区という意味で街区1という名称にさせていただきました。

続きまして、前回のご説明のときの壁面の位置の制限は、0.3mの壁面の後退ということで、0.3mは同じだったんです。ただ前回、小さい建物を救うという意味で、救済措置として0.1mの壁面の後退という救済措置がございました。基本は0.3mということになっております。

○中川会長　よろしいでしょうか。

○東委員　ということは、0.1の救済措置は今回なくなったんでしょうか。

○新宿駅周辺まちづくり担当課長　引き続き狭小敷地の場合は0.1mの救済措置がございます。

○中川会長　他、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

このモアのところもそうですし、中央通りのところもそうですが、今後、順次耐震性を持った建物等々に替わっていく一つのきっかけになり、また、そういう建物が出てきたときに、ここの言葉で言うと街区2になるのかな。街区単位でできるだけまとまってほしいとは思ってはいるんですが、そういうものが出てくるかなとは思っております。

よろしいでしょうか。

これの審議は、来年の2月にこれらの審議をお願いすることになりますので、またそのときにご意見等ございますれば頂戴したいと思います。

日程第四　その他・連絡事項

○中川会長　それでは、日程第四のその他に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

前回7月に開催いたしました第229回都市計画審議会の議事録については、**増田委員**に署名をいただくことになっております。**増田委員**は本日ご欠席ですので、後日郵送等にて署名をしていただくようにしてください。よろしくお願いいたします。

また、本日の議事録につきましては、**東委員**に署名をお願いしたいと思います。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。

次回の開催についてですが、今のところ令和8年11月2日月曜日、午後2時からを予定しております。詳しくは後日開催通知を発送し、ご案内させていただきます。

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

事務局からは以上です。

〇中川会長　ありがとうございます。

委員の皆様から特に何かございますか。

なければ、以上をもちまして、本日の都市計画審議会は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 4 時 15 分閉会