

## 意見書等の要旨と区の考え方（西新宿一丁目商店街地区地区計画案）

## 1 地区計画案に関する意見等

・意見等の件数・・・2件（1名）

分類	件数
地区計画案に関する意見等	1件
その他の意見等	1件
合計	2件

・意見等への対応

分類	件数
A 意見または趣旨を反映する	0件
B 意見または趣旨はすでに反映している	0件
C 今後の取組みの参考とする	0件
D 意見として伺う	2件
E 質問に回答する	0件
合計	2件

## 2 説明会での意見等

・意見等の件数・・・10件（6名）

分類	件数
地区計画案に関する意見等	5件
その他の意見等	5件
合計	10件

・意見等への対応

分類	件数
A 意見または趣旨を反映する	0件
B 意見または趣旨はすでに反映している	0件
C 今後の取組みの参考とする	1件
D 意見として伺う	1件
E 質問に回答する	8件
合計	10件

# 1 地区計画案に関する意見等

## ・地区計画案に関する意見等

	意見書の要旨	区の考え方
1	<p>「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」では、現在、共同化または単独開発の手法についての協議、検討を行っている段階と認識している。</p> <p>将来的な大街区を形成した大規模な開発も選択肢の一つとして、更に協議、検討を深めていくべきと考える。</p> <p>今回の地区計画案で、一番街通りなどが「地区内回遊ネットワーク」に指定されることで、今後、大街区化をする場合に、障害となることを懸念している。</p> <p>一番街通りと三番街通りは、プラザ通りと国際通りをつなぐのみの機能しか有していないため、「回遊」という点では、現段階で、ネットワークに指定するに足る理由はないと考える。</p>	<p>D</p> <p>ご意見として伺います。</p> <p>西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会では、まちの将来像である「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」を実現するため、関係権利者の合意形成に応じて、段階的にまちづくりを進めることとしています。</p> <p>引き続き、まちづくり協議会では、関係権利者の意向を踏まえ、まちの将来像を実現するための様々な検討を行っていくことを考えています。</p> <p>今回の地区計画案は、まちづくり協議会でとりまとめた「西新宿一丁目商店街地区地区計画(骨子)」等を踏まえ、方針付図で一番街通りなどを「地区内回遊ネットワーク」に位置付けています。</p> <p>一番街通りと三番街通りは、二番街通りと同様に、当地区の南北方向のにぎわいを創出するとともに、東西方向のプラザ通りや国際通りなどにつながることで、地区内の回遊性のある歩行者空間を創出しているものと考えています。</p> <p>今後、関係権利者の意向で、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を検討する場合は、大街区化に伴う道路の廃止等の可否について、関係行政と協議する必要があります。</p> <p>また、まちづくり協議会でも、大街区化の必要性や大街区化に伴う地区内回遊ネットワークのあり方などについて、議論していく必要があると考えています。</p>

・その他の意見等

	意見書の要旨	区の考え方
2	<p>地区内の地権者数から見れば、「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」に参加している人数は、十数名と非常に少ない。</p> <p>この状況下で、協議会の総意であるかのように、地区計画決定手続きが進行することは、将来の都市計画手続きにおいても、地権者の意見、意向を汲んだ手続きを行ってもらえるか、非常に不安を感じている。</p>	<p>D</p> <p>ご意見として伺います。</p> <p>西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会では、平成27年3月の設立以降、土地・建物所有者や営業者などの関係権利者に、まちづくりニュースで、まちづくり協議会の開催案内や、まちづくり協議会の主な内容・意見等をお知らせしています。</p> <p>また、まちの将来像や「西新宿一丁目商店街地区地区計画(骨子)」等を取りまとめる際には、まちづくり協議会での検討やアンケートの実施を経て、関係権利者の意向を確認しながら進めてきました。</p> <p>都市計画手続きにおいては、地区計画の原案及び案の意見書の受付や説明会を行い、関係権利者の意見等を踏まえ、地区計画の決定や変更を行っていきます。</p> <p>今後も引き続き、多くの関係権利者にまちづくり協議会へ参加いただくとともに、関係権利者の意見や意向を十分に把握できるよう、様々な工夫を行っていきます。</p>

## 2 説明会での意見等

### ・地区計画案に関する意見等

	意見等の要旨	区の考え方
1	<p>一番街通りや二番街通り、三番街通りが、地区内回遊ネットワークに指定されると、将来、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を想定した開発を計画する場合、障害となることを心配している。</p> <p>一番街通りと三番街通りは、国際通りにぶつかって行き止まりになってしまうので、「回遊」という観点では、指定するのは時期尚早ではないか。</p> <p>例えば、一番街通りと三番街通りは、甲州街道までつながらないので、二番街通りのみをネットワークに指定するといったことは検討できないか。</p>	<p>D</p> <p>ご意見として伺います。</p> <p>今回の地区計画案は、まちづくり協議会でとりまとめた「西新宿一丁目商店街地区地区計画(骨子)」等を踏まえ、方針付図で一番街通りなどを「地区内回遊ネットワーク」に位置付けています。</p> <p>一番街通りと三番街通りは、二番街通りと同様に、当地区の南北方向のにぎわいを創出するとともに、東西方向のプラザ通りや国際通りなどにつながることで、地区内の回遊性のある歩行者空間を創出しているものと考えています。</p> <p>今後、関係権利者の意向で、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を検討する場合は、大街区化に伴う道路の廃止等の可否について、関係行政と協議する必要があります。</p> <p>また、まちづくり協議会でも、大街区化の必要性や大街区化に伴う地区内回遊ネットワークのあり方などについて、議論していく必要があると考えています。</p>
2	<p>地区計画で、現在の通りを地区内回遊ネットワークに位置付けた場合でも、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を認めるのか。</p>	<p>E</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>今後、関係権利者の意向で、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を検討する場合は、大街区化に伴う道路の廃止等の可否について、関係行政と協議する必要があります。</p> <p>また、まちづくり協議会でも、大街区化の必要性や大街区化に伴う地区内回遊ネットワークのあり方などについて、議論していく必要があると考えています。</p>
3	<p>地区計画原案と地区計画案で、内容の違いや追加されたものは何か。</p>	<p>E</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画案は、地区計画原案からの変更はありません。</p>

	意見等の要旨	区の方針
4	建築物等の用途の制限で、「店舗型性風俗特殊営業の用に供するものは建築してはならない」とあるが、該当する建築物がある場合は、どのような取扱いとなるのか。	E ご質問に回答します。 地区計画で定める「建築物等の用途の制限」について、地区計画の都市計画決定・告示前から現に存する建築物は制限されません。
5	地区計画の区域に、新宿ファーストウエストが入っていない理由は何か。	E ご質問に回答します。 地区計画の区域は、概ね西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会の区域と同じです。 まちづくり協議会の区域は、広幅員道路に囲まれた、飲食店や物品販売業を営む店舗等が集まる区域をもとに、平成 27 年 3 月のまちづくり協議会の設立時に定めています。 そのため、地区計画の区域に新宿ファーストウエストは含まれていません。

・その他の意見等

	意見等の要旨	区の方針
6	説明会資料で、方針付図の地区内回遊ネットワークに幅員 8 m、10 m という記載があるが、必要なのか。 将来、大街区化する際に、地区内回遊ネットワークとして位置付けた幅員 8 m、10 m の空間を施設内に設けないといけなくなることを心配している。	E ご質問に回答します。 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会でとりまとめた「西新宿一丁目商店街地区地区計画（骨子）」では、にぎわいある街並みや快適な歩行者空間の創出を図るため、既存の道路の役割に応じて、地区内回遊ネットワークや幹線ネットワークを方針付図に位置付けています。 地区計画（骨子）の方針付図では、まちづくり協議会の皆さまが分かりやすいよう、既存の道路の幅員を記載していますが、地区計画案の方針付図では記載していません。 今後、関係権利者の意向で、地区内回遊ネットワークを取り込むような大街区化を検討する場合は、大街区化に伴う道路の廃止等の可否について、関係行政と協議する必要があります。 また、まちづくり協議会でも、大街区化の必要性や大街区化に伴う地区内回遊ネットワークのあり方などについて、議論していく必要があると考えています。

	意見等の要旨	区の考え方
7	<p>地区計画案は、説明会での意見や意見書がない場合は、このまま都市計画審議会で審議されたのち、都市計画決定されるのか。</p> <p>また、地区計画案について、少数でも反対意見が出た場合は、都市計画審議会でどの様に審議されるのか。</p>	<p>E</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿区都市計画審議会は、地区計画案の内容や、賛成・反対に関わらず説明会での意見や意見書の要旨、意見書の要旨等に対する区の考え方などを踏まえ、地区計画を都市計画決定することについて審議します。</p> <p>地区計画は、都市計画審議会の議を経て、区が都市計画を決定するものとされています。</p>
8	<p>今後の関係権利者の合意形成に応じて検討する建築物の敷地面積の最低限度等は、建替えへの影響が大きいため、まちづくり協議会では様々な案を示しながら、検討を進めてほしい。</p>	<p>C</p> <p>今後の取組みの参考とします。</p> <p>今後、建築物の敷地面積の最低限度等について、段階的に地区計画変更を行う際には、まちづくり協議会で関係権利者の意見や意向を十分に把握できるよう、様々な検討を行っていきます。</p>
9	<p>新宿駅では、東京都等が駅前広場の再整備などを進めている。再整備後の新宿駅からの人の流れは、西新宿一丁目商店街地区にも向いてもらいたいと考えている。</p> <p>今回の地区計画案は、新宿駅の再整備後の人の流れを、考慮したうえで、まちの将来像である「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」に沿った内容となっているのか。</p>	<p>E</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅の駅前広場や駅ビル等の再整備は、平成30年3月に策定した、「新宿の拠点再整備方針」に基づいて進められており、駅とまち、まちとまちをつなぐとともに、駅前広場を車中心から人中心に再編していきます。</p> <p>今後、新宿駅の再整備を考慮した当地区のまちづくりについては、必要に応じて、まちづくり協議会で議論していくことと考えています。</p>
10	<p>西新宿一丁目商店街地区周辺の（仮称）明治安田生命新宿ビルや、小田急百貨店、スバルビル跡地の開発計画は、新宿駅等へのつながりについて、利便性を向上させる計画となっているのか。</p>	<p>E</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>（仮称）明治安田生命新宿ビルは、新宿駅からつながる地下道と地下で接続し、地下と地上をバリアフリーでつなぐ計画と聞いています。</p> <p>小田急百貨店は、平成30年3月に策定した、「新宿の拠点再整備方針」に基づき、駅とまち、まちとまちのつながりの強化やバリアフリー化に向けて、建替え工事を進めています。</p> <p>スバルビル跡地についても、「新宿の拠点再整備方針」に基づき、新宿駅西口駅前広場を車中心から人中心に再編するため、駅前広場の中央にある地下駐車場出入口を、当該地に移す工事を進めています。</p>