

3. 意見交換での主な意見等

☆：8月31日の意見等 ★：11月7日の意見等

どのようなまちにしていきたいか

- ☆ より使いやすい建物、賑やかな建物ができることを期待している。☆
- ☆ 目的意識を持って訪問してもらえる素敵なまちづくりをしていきたい。☆
- ☆ 将来にわたって家賃があがるようなまちづくりをしてほしい。☆
- ☆ 様々な地域から人を集め、長く滞在してもらえるようなまちにしたい。☆
- ☆ 現在は同じような店が多く、多様な業種が少ないと感じており、今後のまちがどうなっていくのか心配になっている。☆
- ☆ 本地区は西側の高層ビル街など比べて小さい建物があり、道路幅員も周囲の幹線道路と比べて狭いため、人が回遊しやすいまちになると良い。☆
- ☆ 整然としているのではなく、ごちゃごちゃして人が行き来しているのが新宿のイメージである。今までのまちなイメージを残しながら、まちを更新していくといった意見が以前にあったと思う。★
- ☆ 雑多な商店街、飲食店などで賑わいがあるところが魅力のまちである。★
- ☆ 新宿は新宿であり続けたい。新宿を渋谷のようにする必要はないと思っている。★
- ☆ すでに大きい敷地は大きい建物が建つことを理解した上で、その他の敷地はどのように建替えていくべきかを考えていく必要がある。★
- ☆ グランドターミナル構想ができ、周辺が建替わる中で、このまちをどういう形で残していきたいか、原点に戻って考えなおすこともあるのではないかと。★ など

建替え方策（個別建替え・共同化での建替え）について

- ☆ 床面積が1,500㎡を超えると駐車場の附置義務が生じ、一概に共同化が良いとは限らないと思う。★
- ☆ 個人で所有したい方への配慮は必要だと思うが、本地区の立地特性(周辺に高層ビル街や新宿駅があること等)から、1000%という指定容積率を使うような大きなまちづくりが本地区の中でいくつかできると思う。☆
- ☆ 地区計画をかけることで、個別建替えや共同化の時に、より建替えやすくしていくのはどうかという話だと思う。道路から30cmセットバックすれば、歩道も広がり何かできる可能性がある。★
- ☆ 隣と共同化できると使い勝手はよくなると思うが、隣のビルの方と交流がないのが状況である。★
- ☆ 共同化の場合は次の建替えまでを見据えて計画することが大事である。代替わりし交流が薄れ、建替えが具体化できなくなる。★ など

主な質問 ※（ ）内は当日の事務局からの回答要旨

- ☆ 本地区のまちづくりの方向性として、個別建替えか共同化での建替えか、すでに決まっているのか？☆  
(⇒決まっていない。皆さんのご意見を伺って、進め方を検討していきたい。)
- ☆ 新宿区は、街区ごとに大きいビルを建てていきたいのか？☆  
(⇒大きな開発を進めているわけではない。個別で皆さんが建替えしやすいように地区計画を提案している。)
- ☆ 地区計画を活用した際の「壁面後退部分」は道路として提供するのか？☆  
(⇒道路として提供する必要はない。敷地の一部として人が通れるようにしていただく。)
- ☆ 「壁面後退部分」の固定資産税は免除になるのか？☆ (⇒固定資産税の免除はない。)
- ☆ 「壁面後退部分」の地下部分は利用しても良いのか？☆ (⇒地下部分は壁面後退の対象ではない。)
- ☆ 「壁面後退部分」を30cmとした理由は？☆ (⇒他地区の事例をふまえて設定した。)
- ☆ 共同化する場合のメリット・デメリットは？☆  
(⇒物件ごとの状況にもよるが、一般的に、メリットは、エレベーターや階段などの共用部が集約化できレンタル比が上がること等。デメリットは、大きな床を貸しきることができるかのリスク等。)

※ご意見・ご質問がございましたら、事務局までご連絡ください。

●西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会 事務局

問合せ先 新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課  
担当：吉岡・佐藤・花淵  
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1丁目4番1号  
電話：03-5273-4214（直通） FAX：03-3209-9227



西新宿一丁目商店街地区 検索

インターネットでの検索または、二次元バーコードを読み込んで「西新宿一丁目商店街地区のまちづくり」の情報をチェック☆

西新宿一丁目商店街地区  
まちづくりニュース

第26号  
令和6年1月

開催案内

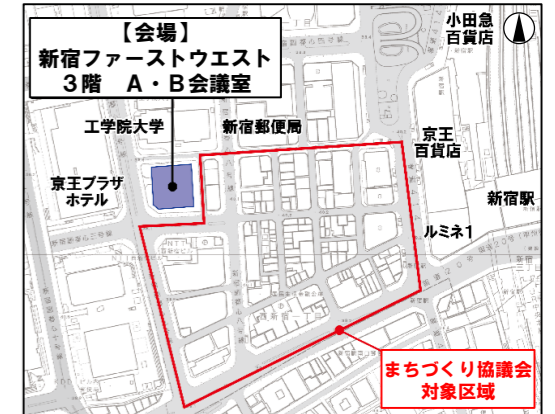
第22回西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会を開催します！！

事前予約制

地区内の通り沿道の関係権利者の皆様と行った「まちづくり勉強会」の開催報告を行い、アンケートの実施など来年度の進め方についてご意見を伺います。

まちづくり勉強会の開催概要は2、3ページを、主なご意見については4ページをご覧ください。

■協議会の対象区域・会場案内



第22回まちづくり協議会 開催のお知らせ

日時：令和6年1月29日（月）14時30分～16時  
会場：新宿ファーストウエスト 3階A・B会議室（新宿区西新宿1-23-7）  
内容：まちづくり勉強会の開催報告、今後の進め方について（アンケートの実施等）  
予約方法：お名前・ご住所・ご連絡先を、電話又はFAX（※）でお申し込みください。  
受付期間：令和6年1月26日（金）17時まで ※1ページのFAX送信票をご利用ください  
予約受付先：新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課 担当：吉岡、佐藤、花淵  
電話：03-5273-4214（直通） FAX：03-3209-9227

協議会資料の区ホームページ掲載：1月29日（月）から  
説明動画の区ホームページ掲載：2月26日（月）から

FAX送信票（第22回まちづくり協議会への参加予約用）【FAX：03-3209-9227】

フリガナ	
お名前	※お申込みされる方が複数いる場合は、全ての方のお名前をご記入ください。
ご住所	
ご連絡先	( ) -

※開催について変更が生じた際は、事務局より電話で連絡いたします。

<開催概要>

まちの将来像「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」の実現に向けて、通りの特性を活かした街並みの形成について、地区内回遊ネットワーク(右図の緑点線)沿道の関係権利者の皆様と意見交換等を行いました。

日 時：○令和5年8月31日(木) 14:30~16:00  
二番街通り、中央通り、国際通り(参加者 26名)  
○令和5年11月7日(火) 14:30~16:00  
プラザ通り、一番街通り、三番街通り(参加者 18名)

会 場：新宿ファーストウエスト 3階C会議室

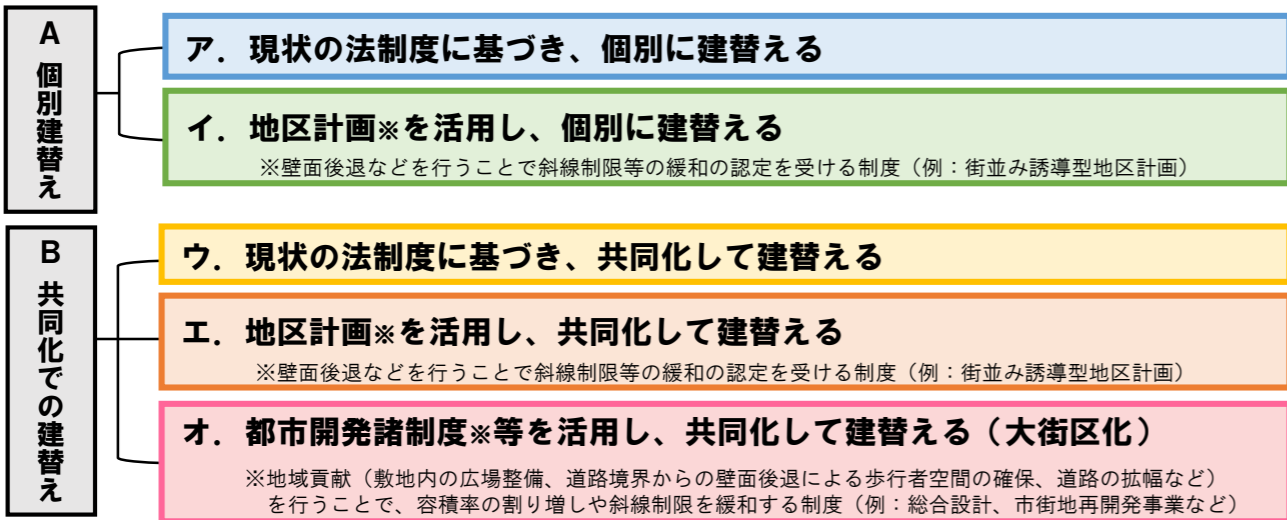
内 容：(1)事務局による説明  
・建替え方策(個別建替え・共同化)について  
・地区計画を活用した建替え後のシミュレーション  
・地区計画(街並み誘導型地区計画)を活用した事例  
(2)意見交換



勉強会で事務局からご説明した「建替え方策(個別建替え・共同化での建替え)」と「地区計画を活用した建替え後のシミュレーション」の概要についてご紹介します。

1. 建替え方策(個別建替え・共同化での建替え)について

建物を建て替える場合、「A 個別建替え」と「B 共同化での建替え」の大きく2つに分かれます。

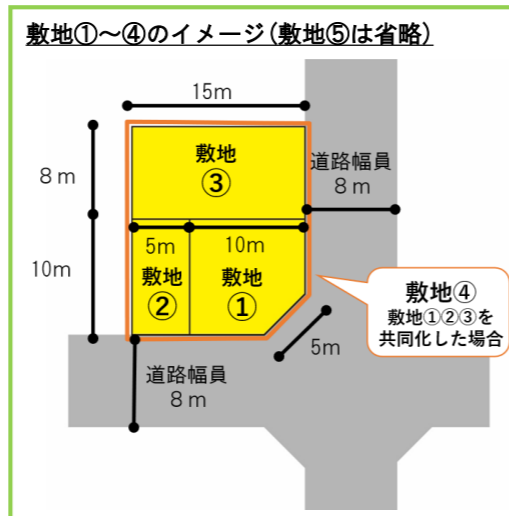


2. 地区計画を活用した建替え後のシミュレーション

敷地①~⑤について建替えシミュレーションを行いました。まちづくりニュースでは敷地③・④のシミュレーションをご紹介します。

- 敷地①：角敷地(敷地面積：93.75㎡)
- 敷地②：間口に対して奥行が長い敷地(敷地面積：50㎡)
- 敷地③：間口に対して奥行が長い敷地(敷地面積：120㎡)
- 敷地④：敷地①②③を共同化した場合(敷地面積：263.75㎡)
- 敷地⑤：大街区化した場合(敷地面積の合計：約5,500㎡)

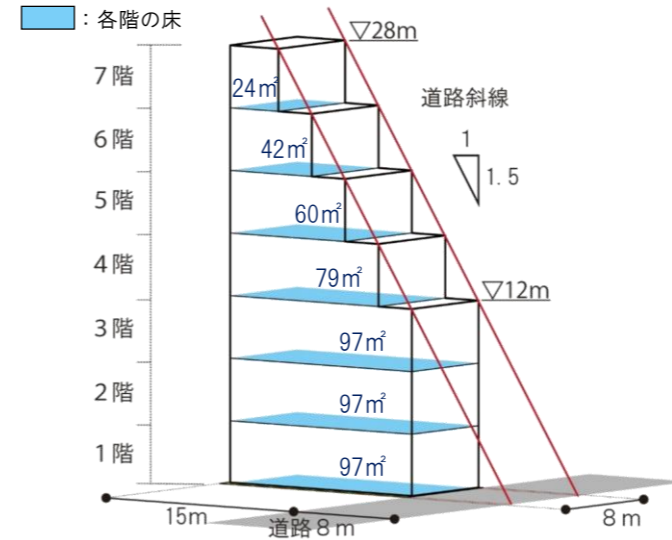
(シミュレーションの条件)  
 ・隣地境界線からの離れ：0.5m(50cm)  
 ・建物の階高：4m  
 ・床面積が10㎡未満となる階、地階は計画しない  
 ・前面道路が「幅員6m以上」かつ「延長70m以内で幅員15m以上の道路(特定道路)に接続する」場合、容積率が緩和されるが、今回のシミュレーションではその緩和がないものとする



敷地③の建替えシミュレーション

ア. 現状の法制度に基づき、個別に建替える

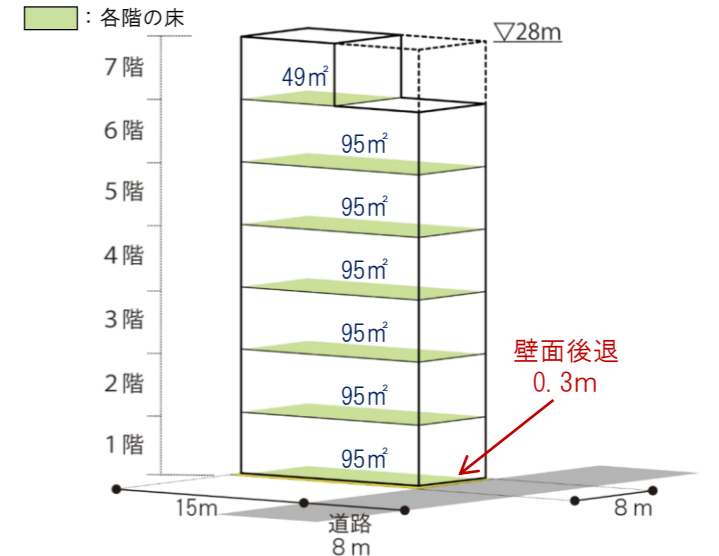
- ・地区計画を活用しない
- ・容積率の上限：480%
- ・道路斜線制限により、4階以上が階段状となる



シミュレーション結果(敷地③ア)	床面積	容積率
	約496㎡	約413%

イ. 地区計画を活用し、個別に建替える

- ・地区計画を活用する(制限：道路境界線からの壁面後退 0.3m(30cm) など)
- ・容積率の上限：516%
- ・道路斜線制限の緩和により、整形に建てられる

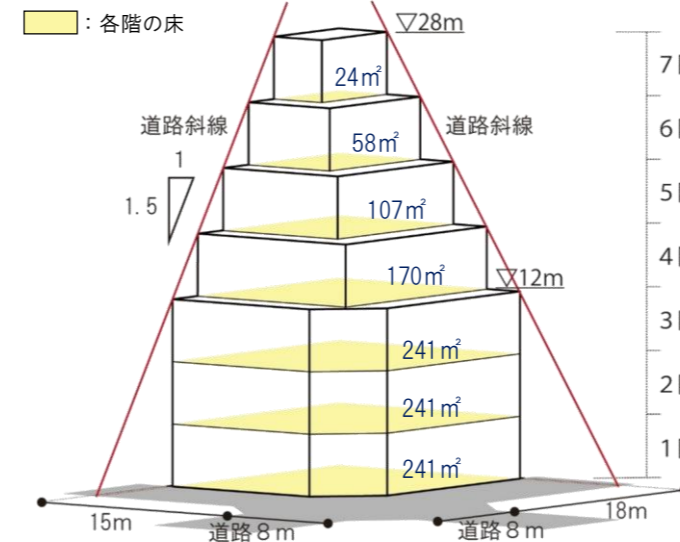


シミュレーション結果(敷地③イ)	床面積	容積率
	約619㎡	約516%

敷地④の建替えシミュレーション

ウ. 現状の法制度に基づき、共同化して建替える

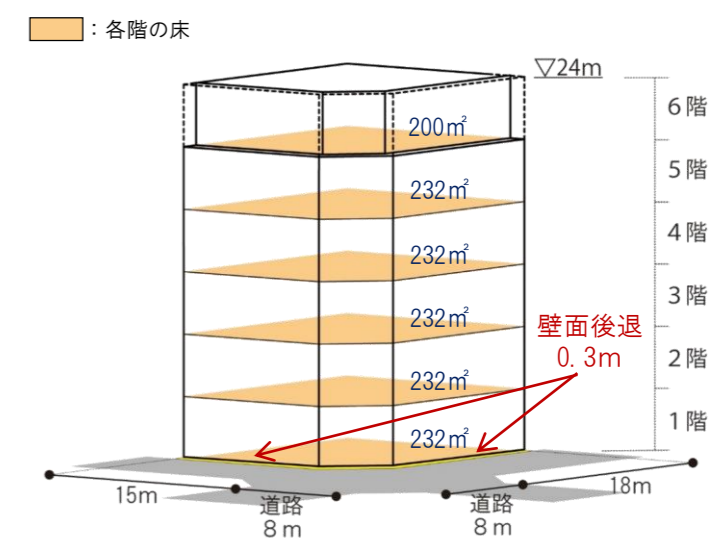
- ・地区計画を活用しない
- ・容積率の上限：480%
- ・道路斜線制限により、4階以上が階段状となる



シミュレーション結果(敷地④ウ)	床面積	容積率
	約1,082㎡	約410%

エ. 地区計画を活用し、共同化して建替える

- ・地区計画を活用する(制限：道路境界線からの壁面後退 0.3m(30cm) など)
- ・容積率の上限：516%
- ・道路斜線制限の緩和により、整形に建てられる



シミュレーション結果(敷地④エ)	床面積	容積率
	約1,360㎡	約516%