

1. まちづくり勉強会の開催概要

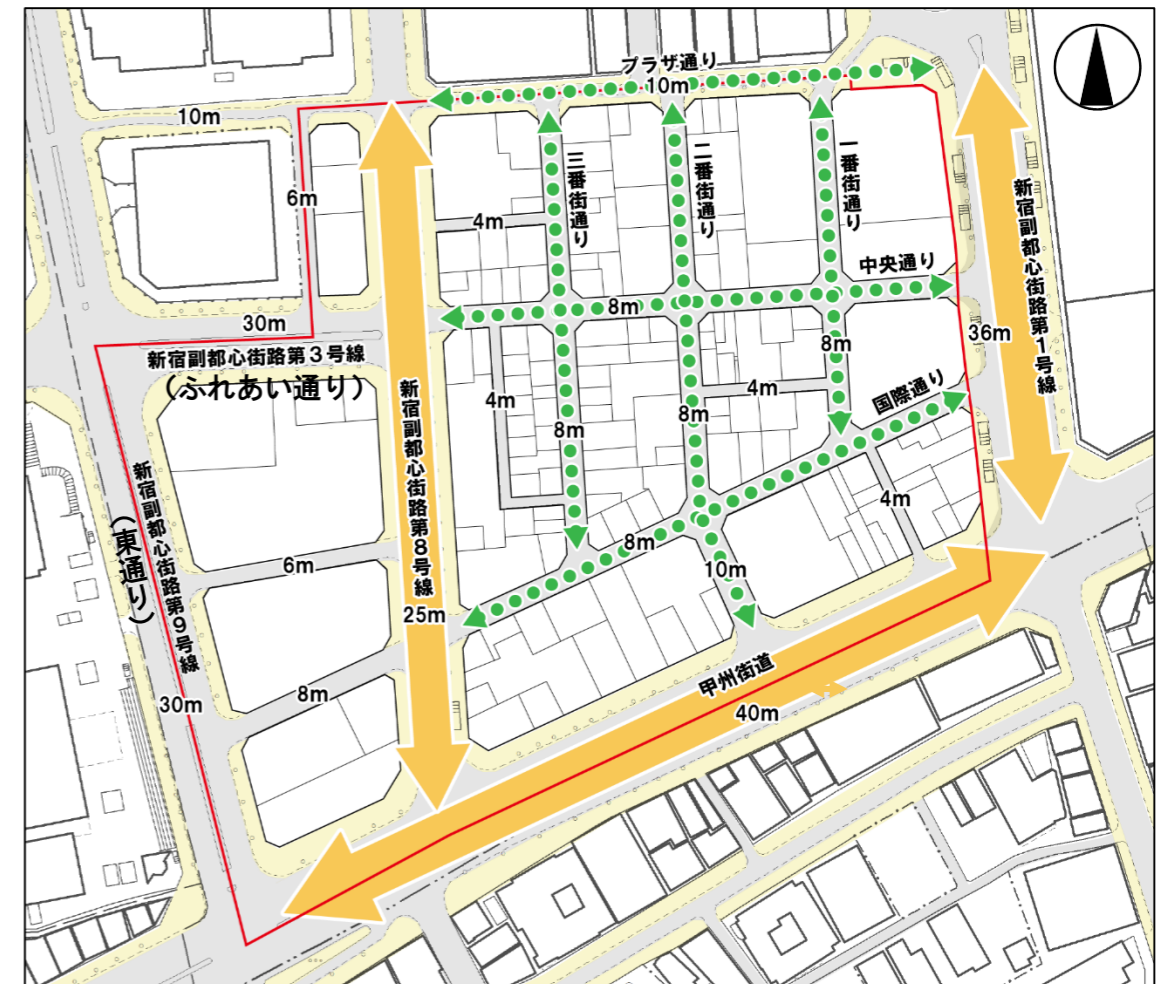
まちの将来像「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」の実現に向けて、通りの特性を活かした街並みの形成について、地区内回遊ネットワーク沿道（右図の緑色の点線矢印）の関係権利者の皆さんと意見交換等を行いました。

- 【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（配付資料）】

- ・今後のまちづくりの進め方とまちづくり勉強会について
- ・建替え方策（個別建替え・共同化）と建替えシミュレーション
- ・地区計画（街並み誘導型地区計画）を活用した事例



【凡例】

- 地区計画の区域
- 地区内回遊ネットワーク
- 幹線ネットワーク

まちづくり勉強会で配付した『建替え方策と建替えシミュレーション』の資料は、参考資料1をご覧ください。
 (次のページには概要版を掲載しています。)



勉強会の様子(8/31)

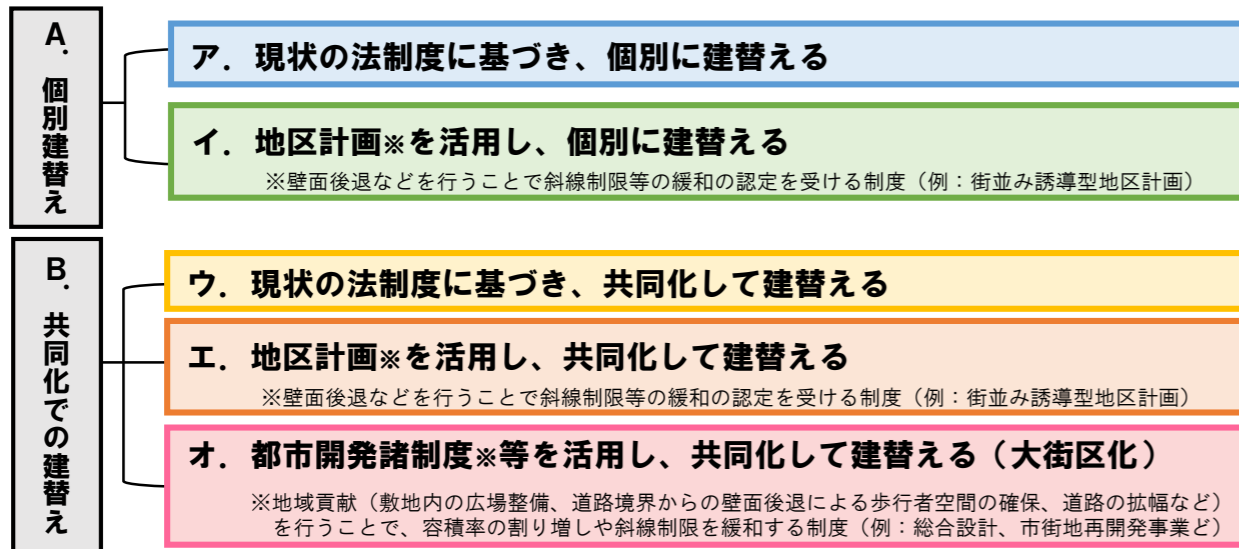


勉強会の様子(11/7)

2. 建替え方策（個別建替え・共同化）と建替えシミュレーション（概要）【まちづくり勉強会の配布資料より】

1. 建替え方策（個別建替え・共同化での建替え）

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. 建替えシミュレーション（容積率の上限の考え方）

西新宿一丁目商店街地区と同じ「商業地域、指定容積率1,000%」とする。

容積率の上限の考え方

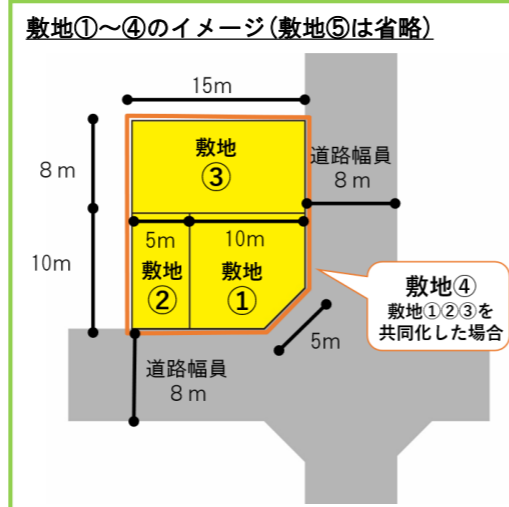
- 前面道路の幅員が12m以上の敷地 ⇒ 1,000%
- 前面道路の幅員が12m未満の敷地 ⇒ 幅員8mの場合 480%
- 地区計画を活用した場合 ⇒ 幅員8m、道路境界線からの壁面後退0.3mの場合 516%

※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。ただし、今回のシミュレーションでは緩和がないものとする。

3. 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。勉強会の内容から抜粋して、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：間口に対して奥行きが長い敷地（敷地面積：50㎡）
- 敷地③：間口に対して奥行きが長い敷地（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㎡



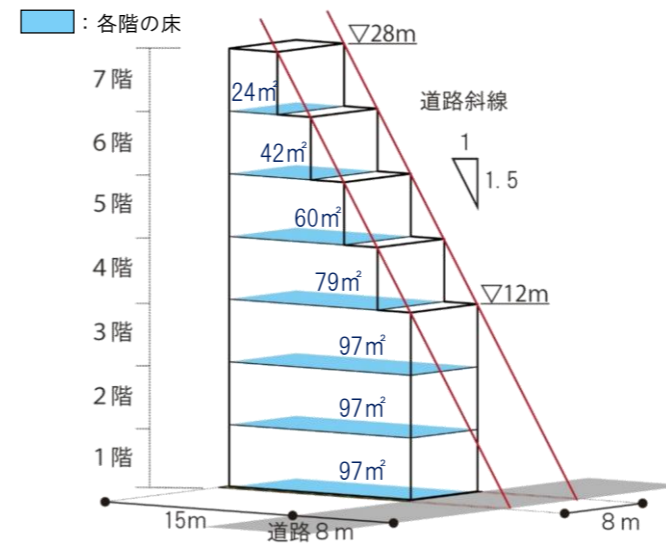
（シミュレーションの条件）

- 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

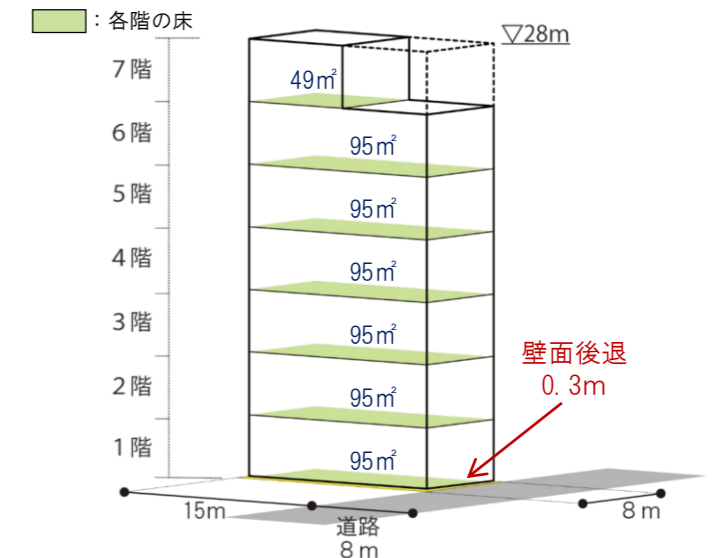
- 地区計画を活用しない
- 容積率の上限：480%
- 道路斜線制限により、4階以上が階段状となる



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

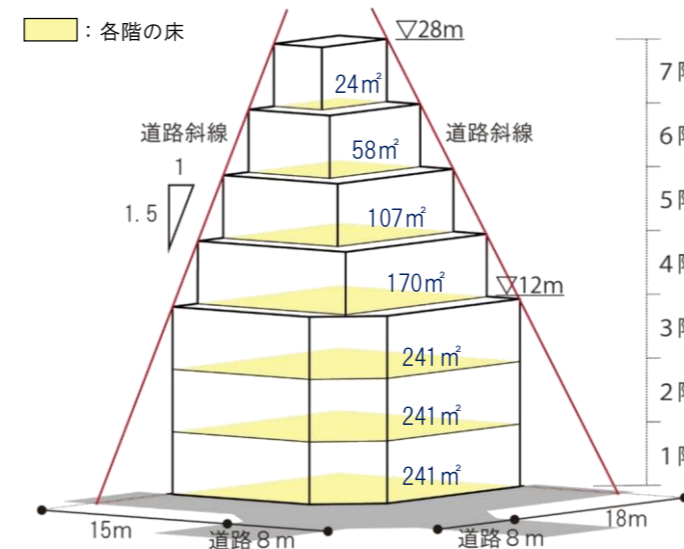


シミュレーション結果 (敷地③イ)	床面積	容積率
	約619㎡	約516%

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

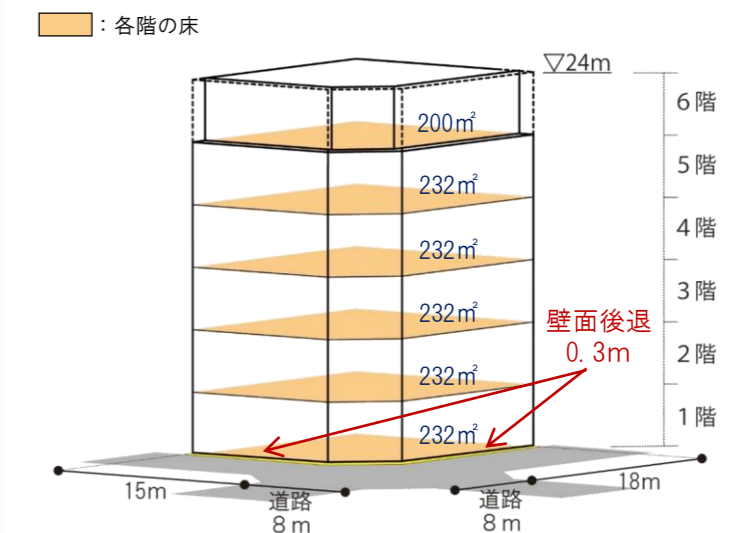
- 地区計画を活用しない
- 容積率の上限：480%
- 道路斜線制限により、4階以上が階段状となる



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%

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区などと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と狭いため、人が回遊しやすいまちになると良い。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。
- 30cmのセットバックで容積率が緩和されても、1フロアに確保できる床面積が減少するので、現状と同じ床面積で営業ができなくなることを心配している。
- 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。など

質 問

- 地区計画を活用した際の「壁面後退部分」について
 - 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。）
- 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。今後のまちづくりを進めるにあたり、協議会事務局（新宿区）から、例えば地区計画はどうでしょうかと提案しているところである。皆様のご意見を伺って、進め方を検討していきたい。）
- 駐車場の附置義務について、どのくらいの大きさの建物を建てると、どのくらいの駐車場が必要になるのか？（⇒ 参考資料2参照）
など

どのようなまちにしていきたいか

- ・ 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。今までのまちの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。
- ・ 日本人やインバウンド等の様々な人でごちゃごちゃしている、賑わっている。個人的には西新宿一丁目の街並みはあまり崩したくない。
- ・ 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。
- ・ 皆さんの土地に対する思いもあると思う。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。（⇒ 参考資料3参照）など

建替え方策（個別建替え・共同化での建替え）について

- ・ 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セツバックすれば、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

質 問

- ・ 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。）
- ・ 勉強会の回数を重ねているだけのようと思う。勉強会の回数が重要なのか？（⇒ 回数を重ねれば、何かができるということはない。）
- ・ 勉強会で説明した地区計画（街並み誘導型地区計画）の内容は現在、検討段階か、決定しているのか？（⇒ 検討している段階である。）
- ・ 本地区の壁面後退を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トラブ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。）
- ・ 本地区の権利者はどのくらいいるのか？（⇒ 土地・建物所有者、利害関係者を合わせて、およそ200名である。） など