

1. まちづくり勉強会のまとめと今後の進め方(案)

○まちづくり勉強会でのご意見等を、今後のまちづくりや建替えに関する**期待**や**心配**、**まちづくりの方向性**に整理しました。

**期待**

- 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ようなまちにしたい。
- 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狭いため、人が回遊しやすいまちになると良い。

(まちづくり勉強会の意見交換から抜粋)

**心配**

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

(まちづくり勉強会の意見交換から抜粋)

**まちづくりの方向性**

- 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。
- 本地区の立地特性から、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。
- 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。
- 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。
- 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。

(まちづくり勉強会の意見交換から抜粋)

今後の進め方(案)

本地区の関係権利者の皆様に、将来の建替えに備えた地区計画の活用意向について、アンケートを実施したいと考えています。

## 2. アンケート（案）の概要

- 目的：壁面の位置の制限等によって建築制限を緩和できる地区計画（街並み誘導型地区計画）の活用意向を確認します。
- 実施時期：令和6年度前半（アンケート期間は2週間程度を予定）
- 対象：地区内回遊ネットワーク（右図の緑色の点線矢印）沿道の関係権利者
- 送付資料：  
・アンケート用紙  
・街並み誘導型地区計画に関する資料（地区計画変更案の概要）  
など

### 主なアンケート内容：

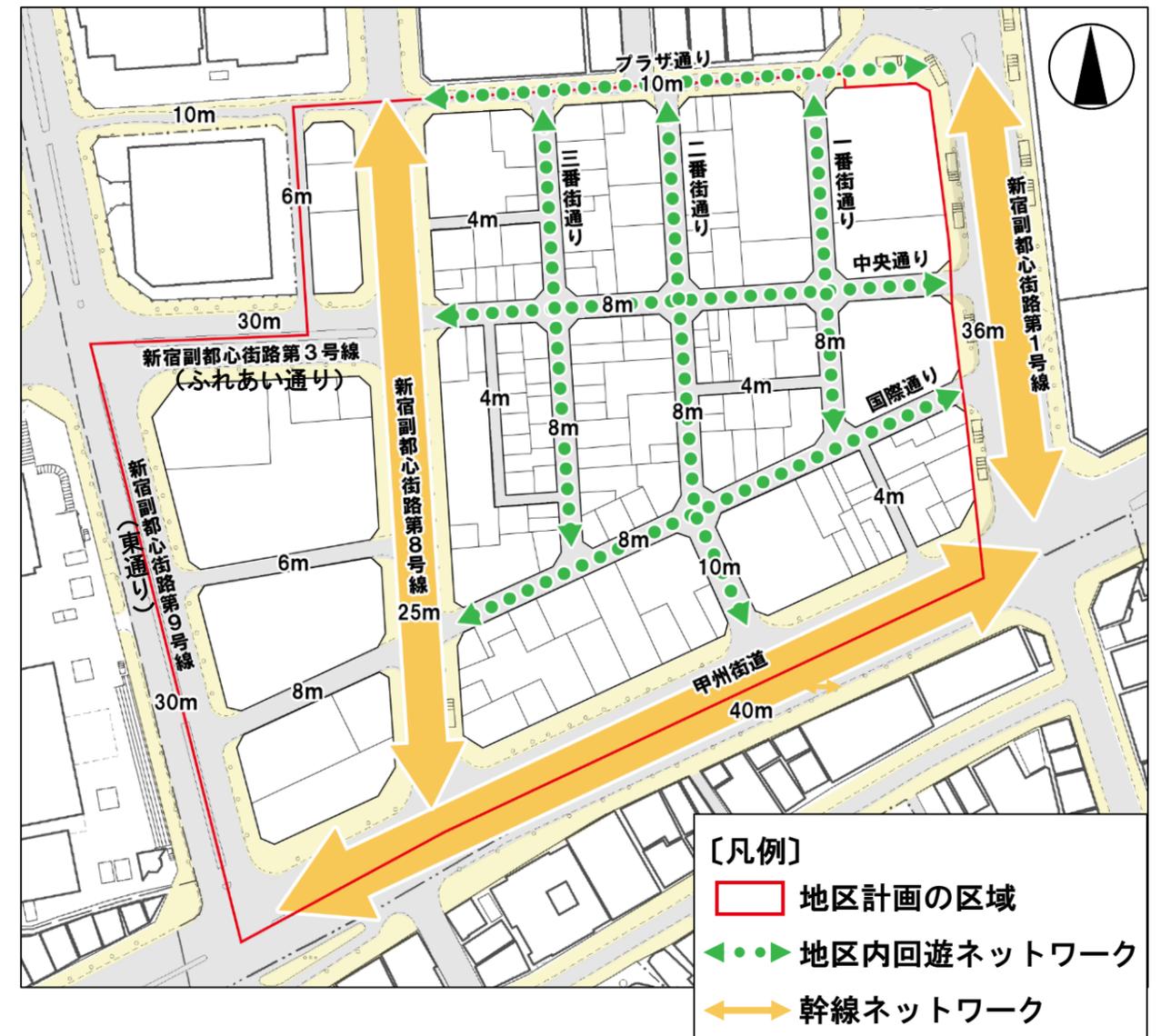
#### ①関係権利者の土地・建物の位置について

（土地・建物がどの通りに面しているか 等）

#### ②土地・建物の所有関係について

（土地・建物を所有している、土地・建物を借りている 等）

#### ③建替えの際の地区計画の活用意向について



アンケート結果を踏まえ、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、関係権利者の合意形成に応じて地区計画を変更していくことを考えています。