

前回の協議会の開催報告（第23回）

今年度の進め方や アンケート実施方法などについてご意見を伺いました！！

第23回協議会では、今年度の進め方やアンケート（案）の内容について説明しました。アンケート結果の概要は中面（2、3ページ）をご覧ください。また、新宿駅周辺の主な開発動向について説明しました。

<開催概要>

日 時：令和6年7月11日（木）14：30～15：30

会 場：新宿ファーストウエスト 3階A・B会議室

主な内容：① 今年度の進め方について

② アンケート(案) (“街並み誘導型地区計画” 活用意向) の内容について

③ 新宿駅周辺の主な開発動向等について

参加人数：37名



第23回協議会の様子

今年度の進め方について

“街並み誘導型地区計画” 活用意向のアンケート結果を踏まえ、関係権利者の合意が得られた通りから段階的に地区計画の都市計画変更を進めていく予定です。

西新宿一丁目商店街地区 地区計画の変更（街並み誘導型地区計画の導入）の概要

建替えを促進するために、下図の◀.....▶の沿道のうち、関係権利者の合意が得られた通りから段階的に、街並み誘導型地区計画を導入することを検討しています。

STEP2(今回検討)

街並み誘導型地区計画とは、建替え時に壁面の位置の制限による壁面後退等によって斜線制限などを緩和できる地区計画です。

【街並み誘導型地区計画の区域】

※STEP1は現在の地区計画（令和5年1月23日決定）のことで

※STEP1及びSTEP2の区域(範囲)は変わりません



緑色の点線で示されている
①プラザ通り
②中央通り
③国際通り
④一番街通り
⑤二番街通り
⑥三番街通りの沿道が
今回検討の対象区域となります。

緩和されること

①斜線制限の緩和 ②容積率制限の緩和

制限されること

①壁面の位置の制限
(30cmの壁面後退)

②工作物の設置の制限
(壁面後退区域での設置制限)

③意匠の制限
(形態・色彩等の意匠の制限)

④高さの最高限度
(建築物等の高さ80m以下)

⑤敷地面積の最低限度
(敷地面積65㎡以上)

協議会での主な意見

・“街並み誘導型地区計画” はまちからの要望か？

⇒ 協議会の中で建替えが進んでいないという話があり、建替えを進めるという点から、斜線制限や容積率を緩和して建替えやすい地区計画の導入を、事務局（区）から提案し協議会で検討してきた。（区）

・西口駅前広場など、周辺の計画に合わせたまちづくりを考える必要がある。 など

※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。

問合せ先

●西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会 事務局

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：牛久保・内藤・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☆

※当まちづくりニュースは、対象区域内の不動産登記簿（R6.5末時点）に記載されている土地所有者・建物所有者の方、事業営業者、居住者の方を対象にお送りしています。

西新宿一丁目商店街地区 まちづくりニュース

第 **28** 号
令和6年11月

開催案内

第24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！！

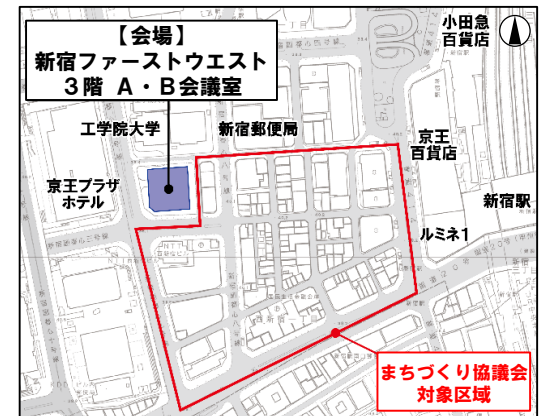
事前予約制

実施したアンケートの結果や 今後の進め方などについて ご意見を伺います。

（アンケートの結果概要は
中面2、3ページをご覧ください。）

前回ご参加できなかった方も、
ぜひご参加ください！

■協議会の対象区域・会場案内



第24回まちづくり協議会 開催のお知らせ

日 時：令和6年 **12月6日(金) 14時30分 開始**

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：実施したアンケートの結果報告、今後の進め方、新宿駅周辺の主な開発動向 など

予約方法：①～③のいずれかの方法でお申込みください。

①電話 ⇒4ページ 問合せ先までご連絡ください。

②FAX ⇒下記 FAX送信票をご利用ください。

③WEB ⇒URL又は右記二次元コードより必要事項を入力してください。

※令和6年11月26日(火)22時から令和6年11月27日(水)5時までは

メンテナンス期間のためWEBでお申込みいただけません。

（メンテナンス作業状況により、メンテナンス終了時間が多少前後する場合がございます。）

URL：https://logoform.jp/f/SjLOU



受付期間：令和6年12月5日(木)17時まで

※WEBは令和6年11月22日(金)8時30分から受付開始。（上記※期間中はアクセスができません。）

区のホームページ掲載 協議会資料：12月6日(金)から公開

説明動画：12月26日(木)から公開

FAX送信票（第24回まちづくり協議会への参加予約用）【FAX：03-3209-9227】

お名前	フリガナ ※お申込が複数名の場合は、全ての方のお名前をご記入ください。（法人の場合は、会社名もご記入ください）
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。

“街並み誘導型地区計画” 活用意向についてのアンケート結果概要

「“街並み誘導型地区計画” 活用意向についてのアンケート」へのご協力ありがとうございました。

【実施期間】

令和6年7月24日(水)～8月13日(火)

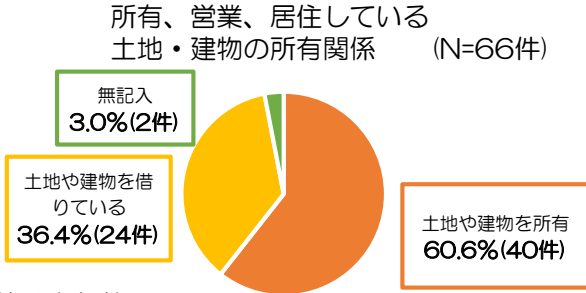
【回答率（回答数）】

約8.4％
85通※（内インターネット回答18通）/1,006通

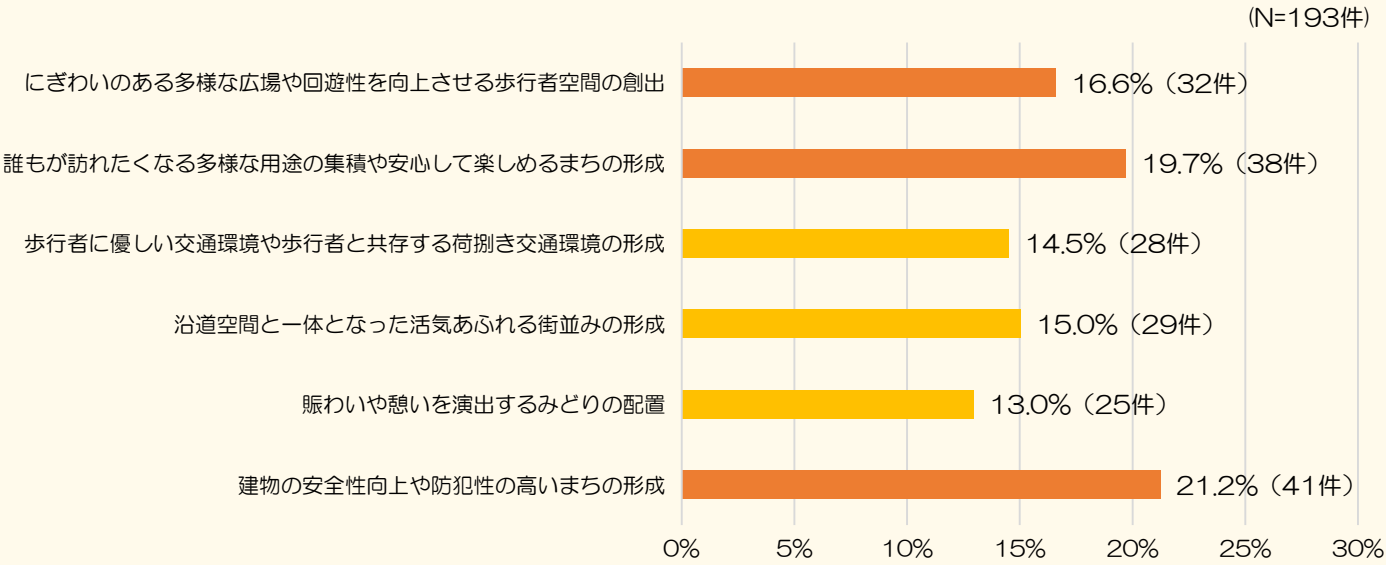
※問8にて「2通」または「それ以上」と回答された場合、回答数を加算。
例）問8で「2通」と回答した場合、区へ1通届いても「回答数2通」として集計。

【実際に区へ届いた通数】

66通（内インターネット回答10通）/1,006通 以降の結果は1通1件（N=66）として集計。

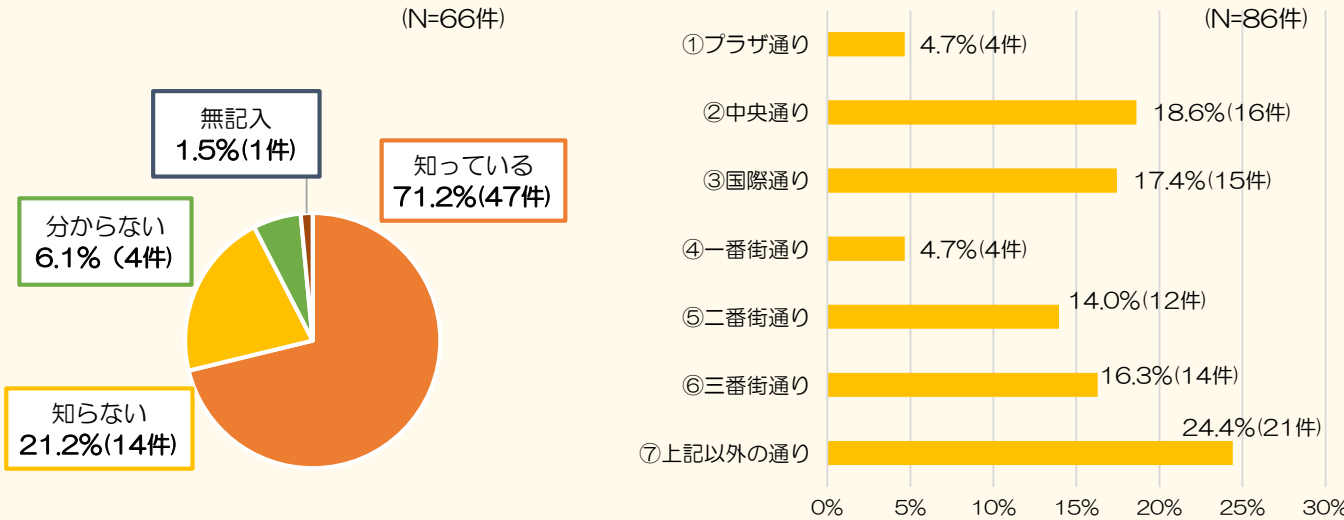


【問1】実現すべき方針について（複数回答あり）



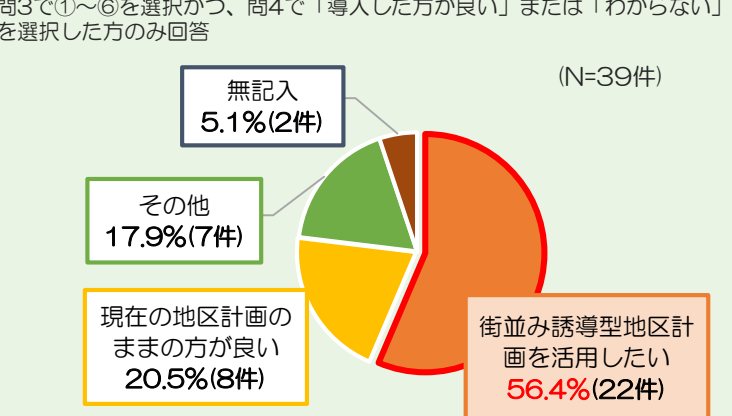
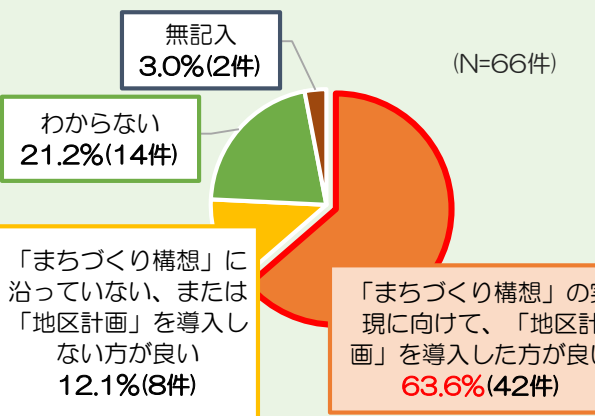
【問2】現在の地区計画を知っているか

【問3】所有、営業、居住している土地・建物が面している通りについて（複数回答あり）



【問4】地区全体について 街並み誘導型地区計画の導入意向

【問5】所有、営業、居住している土地、建物について 街並み誘導型地区計画の導入意向



問3で①～⑥を選択かつ、問4で「導入した方が良い」または「わからない」を選択した方のみ回答

【問6】問5の回答理由（主な意見） ※（〇件）の記載がないものは全て1件

「街並み誘導型地区計画を活用したい」と回答した方の回答理由

- ・区道全体に地区計画（斜線緩和）をすべき。（3件）
- ・規制緩和を受けることで、建替え後の収益の向上が期待できるため。（2件）
- ・建物が古いため。（2件）
- ・斜線制限・容積率制限が緩和されるため。
- ・容積率の緩和がされるため。しかしもっと緩和すべき。
- ・街並みが煩雑過ぎるため。
- ・タイミングによる。
- ・4m道路も対象とすべき。

「現在の地区計画のままの方が良い」と回答した方の回答理由

- ・商店街として現状困っていないため。
- ・区画整理され過ぎるとどこにでもある再開発の街並みになり、独自の街並みにならないため。

「その他」と回答した方の回答理由

- ・（回答者が）入居テナントのため。
- ・将来のことは不明なため。
- ・一定規模の建物と空地を確保して、荷捌きや広場等の検討をすべき。
- ・壁面後退部分を自治体等で買収するか、税控除の適用が可能かどうかを検討すべき。

【問9】自由意見（主な意見） ※1通の回答に複数の内容が記載してあるものは、内容ごとに分けて集計 ※（〇件）の記載がないものは全て1件

〇地区計画の内容について（15件）	〇まちづくりの進め方について（8件）
・小規模敷地でのメリットを感じない。（3件） ・共同化は難しい。（3件） ・壁面後退の案だと小規模敷地の所有者が困るだろう。 ・壁面後退は（行政が）道路を拡張するための口実に感じる。 ・1階の面積を少なくして壁面後退を行うメリットを感じない。 ・1階の面積を少なくして壁面後退を行うことは、「にぎわい」を掲げている構想と矛盾するのではないかな。 ・4mの道路も対象とすべき。 ・今後は（幹線ネットワーク沿道も含めた）地区全体に恩恵がある地区計画を検討していくべき。 ・幹線ネットワーク沿道のためメリットがない。 ・容積率をもっと上げるべき。 ・これ以外の規制緩和策は検討されたのか。	・決定事項の説明で議論がないまま、行政が誘導しているように感じる。（2件） ・当事者の意見を聴くべき。 ・若い世代の意見を聴くべき。 ・情報提供は常にすべき。 ・行政が周辺の道路形態等について検討している事項は勉強会で取り上げるべき。 ・通りごとの地区計画変更ではなく、街区ごとに地区計画変更をし、迅速に進めるべき。 ・大街区化についても柔軟に進められるようにすべき。
〇地区の将来像について（9件）	〇マナーについて（6件）
・自然と調和・共存したまちづくりをすべき。 ・整然と美しい建物、緑があるまちづくりをすべき。 ・表面的に美しいまちづくりではなく本地区が持つ活気や雰囲気を活かしたまちづくりをすべき。 ・安心・安全なまちにすべき。 ・大規模開発ビルがあるまちはつまらない。 ・小規模敷地が多くあるため、有力者の協力が不可欠だ。 ・魅力的なサービスや消費活動が活発にでき、持続可能なまちづくりをすべき。 ・歩行者優先は良いが、搬入搬出等最低限の車両の出入りができる計画にすべき。 ・地区内交通規制の時間帯がどう変わるのか。	・ごみ（たばこの吸い殻等）で道路が汚い。（3件） ・路上での営業等ルールを守らない店舗に罰則をつけるべき。（2件） ・カラオケ店のキャッチが多い。
	〇新宿駅周辺の再整備について（2件）
	・グランドターミナル構想と本地区地区計画が互いに良い影響を与えられるような内容を検討すべき。 ・本地区の地区計画に異論はないが、新宿駅直近地区土地区画整理事業により本地区が車両の抜け道になることは避けるべき。
	〇その他（6件）
	・グランドターミナル構想の内容が不明であり地区計画の内容を判断しかねる。 ・新宿駅西口の道路計画等について不明であり地区計画の内容を判断しかねる。 ・2週間のアンケート期間では判断ができない。 ・大手デベロッパーは一切入らないのかどうか知りたい。 ・壁面後退部分に対して税金の優遇処置をすべき。 ・（所有者名義変更について記載）