

新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案に関する 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

1 説明会の実施概要

(1) 日時

令和6年10月30日(水) ①午後2時30分から ②午後6時30分から (①と②は同じ内容)

(2) 会場

新宿ファーストウエスト 3階 ABC会議室

(3) 参加者数

80名 (①64名、②16名)

2 意見・質問の件数及び意見等への対応

意見等の件数・・・8件 (6名)

項目	件数
建築条例に関すること	2 件
既存建築物等への適用に関すること	1 件
工作物の設置の制限に関すること	1 件
建築物等の形態又は意匠の制限に関すること	1 件
バリアフリーの経路に関すること	1 件
交通全般に関すること	2 件
合計	8 件

意見等への対応

分類	件数
A 意見の趣旨を原案に反映する	0 件
B 意見の趣旨は原案の方向性と同じ	0 件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	0 件
D 今後の取組の参考とする	0 件
E 意見として伺う	0 件
F 質問に回答する	8 件
G その他	0 件
合計	8 件

3 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	対応	回答要旨
1	建築条例	建築条例と地区計画は、どのような違いがあるのか。	F	地区計画は、都市計画法に基づき定めるものです。建築物等に関する事項が定められた地区計画の区域内において、建築等を行う場合、区に地区計画の届出が必要です。区は届出の内容が地区計画に適合しない場合に、勧告することができます。 建築条例（新宿区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例）は、建築基準法に基づき地区計画に定められた建築物に関する事項を制限として定めるものです。建築計画が建築条例に適合しない場合、建築確認において確認済証が交付されません。
2	建築条例	「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の容積率の最高限度」を建築条例に定めないのであればなぜか。	F	建築条例（新宿区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例）は、地区計画に定められた建築物に関する事項を制限として定めるものです。 「壁面後退区域における工作物の設置の制限」は工作物に関する制限であるため、建築条例には定められません。 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は「賑わい形成に配慮したもの」等と定めており、具体的な制限としていないため、建築条例には定めません。 「建築物の容積率の最高限度」は当該地区計画のように容積率の緩和を定めている場合、建築基準法の認定や建築確認の審査が必要となるため、建築条例には定めません。
3	既存建築物等への適用	今回の地区計画の変更（原案）は、既存の建築物には適用されないという理解でよいのか。「壁面後退区域における工作物の設置の制限」と「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は、建替えをしない既存の建築物にも影響するのか。また、建築条例に定められていないこれらの制限に適合しない場合、どうなるのか。	F	既存の建築物をそのまま使用する場合、今回の地区計画の都市計画変更による建築物等に関する事項は適用されません。ただし、用途変更をする場合は「建築物等の用途の制限」が適用されます。 建替えをしない既存の建築物であっても、工作物を設置する場合や建築物の形態又は意匠等を変更する場合は、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」や「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」が適用されます。 建築条例に定められていない制限であっても、地区計画の届出は必要ですので、当該制限に適合しない場合は、適合するよう協議をさせていただきます。

3 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	対応	回答要旨
4	工作物の設置の制限	「壁面後退区域における工作物の設置の制限」について、「通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない」とあるが、例えば、通行の妨げとならないような高さのある程度確保した広告物などは、設置してもよいという理解でよいのか。	F	「壁面後退区域における工作物の設置の制限」の「通行の妨げとなるような工作物」は、概ね道路からの高さが3.5m以下の部分に設置するものと考えています。ただし、工作物の種類や位置によっては、東京都屋外広告物条例や道路法等に適合する必要があります。
5	建築物等の形態又は意匠の制限	「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について、「1階及び2階の地上ネットワークに面する部分は、壁面の過半をガラス等の透過性のある素材にすることやオープンテラスを設置すること等」とあるが、この制限は強制的なものなのか。また、建替え後もこの制限は継続されるのか。	F	「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」については、賑わいの維持発展のため、ガラス等の透過性のある素材にすること等の「賑わい形成に配慮したもの」等としています。 地区計画の届出において当該制限に適合しない場合は、適合するよう協議をさせていただきます。なお、容積率や斜線制限の緩和を行う場合は、地区計画に適合する必要があります。また、建替え後も地区計画に適合し続けることが必要です。
6	バリアフリーの経路	新宿駅東口のバリアフリー化について、この周辺では、車椅子の方を案内することができるのは、ルミネエスト新宿のエレベーターしかない。しかし、営業時間中は、人が乗っており車椅子の方は乗れない。 また、三井住友銀行のエレベーターは終日使用できるが、みずほ銀行のエレベーターは23時から6時まで使用できない。新宿三丁目エリアでは、この問題をどう解決するのか。	F	新宿駅直近地区では、平成30年3月に区と東京都が策定した「新宿の拠点再整備方針」に基づき、駅・駅前広場・駅ビル等が一体となった新宿グランドターミナルとして再編していくこととしています。新宿駅直近地区におけるバリアフリーの経路については、新宿グランドターミナルの再編とあわせて整備していきたいと考えています。 新宿駅東口地区では、地区計画の変更（原案）の地区施設の整備の方針で「重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備する」、「歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路や各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備する」等としています。これらの方針に基づき、地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備した場合、指定容積率に50%を加算することとしています。 こうした容積率の緩和を伴う建替えを促進することで、新宿駅東口地区における利便性の高いバリアフリーの経路を誘導していきます。
7	交通全般	まちの将来像として、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」の7つの方針のうち、方針1「界隈性と新たな体験のあるまちをつくる」と方針2「まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる」についての説明があったが、方針3「歩行者優先のまちをつくる」については、今後説明があるのか。	F	今回の説明会では、令和5年3月に策定した「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」のうち、地区計画の変更（原案）との関連が深い方針1と方針2を説明しました。 方針3は「歩行者優先のまちをつくる」として「車両流入を段階的に抑制する」、「広域幹線等からアクセスできる交通施設を確保する」、「人中心の道路空間に変更する」の3つの項目があります。今後、方針3に基づく取組等を行う場合は、皆様へ説明する機会等を設ける予定です。
8	交通全般	新宿駅東口地区の交通計画は、今回の地区計画の変更（原案）と全く関わりがないという理解でよいのか。	F	今回の地区計画の変更（原案）は、新宿駅東口地区における今後の建替え等に当たってのルールを定めていくものです。本地区の交通を具体的にどうするかについて、言及するものではありません。