

新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案に関する 意見書の要旨と区の方

1 意見書の受付

令和8年2月12日(木)から2月26日(木)まで

2 意見書の提出者数

1名(郵送:0名、ファックス:1名、区ホームページ:0名)

3 意見の件数及び意見への対応

意見の件数・・・12件

項目	件数
地区計画の都市計画変更案に関する意見	6件
その他の意見	6件
合計	12件

意見への対応

分類	件数
A 意見の趣旨を案に反映する	0件
B 意見の趣旨は案の方向性と同じ	0件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	1件
D 今後の取組の参考とする	0件
E 意見として伺う	4件
F 質問に回答する	7件
G その他	0件
合計	12件

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
1	地区計画の都市計画変更案	<p>新宿駅東口地区地区計画がどのような法令、条例を根拠に進められ、その中で意見書が位置づけられているのかを説明してください。</p> <p>また、法令のどの条項を利用し、容積率の緩和、壁面の位置の指定などを行っているのかを説明してください。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区では、都市計画法第12条の4第1項の規定による地区計画を活用し、同法第12条の8の規定による高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画（高度利用型地区計画）と同法第12条の10の規定による区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画（街並み誘導型地区計画）を併用して壁面の位置の制限などを定めています。</p> <p>また、合わせて建築基準法第68条の5の3の規定による高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画等の区域内における制限の特例や同法第68条の5の5の規定による区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画等の区域内における制限の特例に基づき、容積率や斜線制限の緩和が可能となります。</p> <p>都市計画の変更に当たっては、都市計画法第16条から第21条まで及び新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に基づき、手続きを行っています。</p> <p>また、この度の都市計画変更案に係る意見書の受付は都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条の規定に基づき行ったものです。</p>
2	地区計画の都市計画変更案	<p>建築物は100年くらい使えるので、都市計画は100年単位の計画であると思うが、地区計画の規制、誘導が実現するのは何年後くらいであると新宿区は考えているのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区地区計画では、目標を「新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくり」として定めています。この実現に向けて、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、方針付図で定めている幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークにおいて壁面の位置の制限などを定めることで、賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進していくこととしています。</p> <p>実現に当たっては、個々の建築物の建替え等が必要なことから、具体的な目標時期は定めていません。</p>
3		<p>B地区の開発計画では、北西の角に既存の建築物が残ることになる。既存の建築物の所有者と共同建替えの話もあったと思われるが、そうならなかった理由の説明を求める。</p> <p>都市計画は100年程度の計画であることから、共同建替えの交渉も時間を掛けて進める必要がある。</p> <p>よって、B地区を新たに設けて、更なる規制緩和をする変更案には反対する。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>新宿駅東口地区では、土地の有効利用などの観点から共同化を促進していますが、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等による界限性についても重要な要素だと考えているため、共同化と合わせて多様な規模の建築物の建替えを促進していくこととしています。</p> <p>そのため、必ずしも街区全体を共同化しなくてはいけないとは考えていません。</p> <p>当該敷地については、開発事業者の方で協議をした結果、整わなかったと聞いています。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
4	地区計画の都市計画変更案	<p>地区計画の変更が行われ続け、ある時点で地区全体を対象に更なる容積率の緩和が可能となる変更が行なわれると予想される。新宿区が考えている歯止めはなにか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区では、平成31年3月に策定した「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」等において、当地区における課題や方針等を取りまとめており、これらの方針を踏まえて、必要となる公共貢献の内容やそれに基づく容積率の割増し等について街並み再生方針に定められています。</p> <p>この街並み再生方針では、敷地の規模や立地、合意形成の種別によって容積率割増しの上限を定めています。</p>
5	地区計画の都市計画変更案	<p>地区計画の規制の範囲で最大の容積率の建物が作られ、その使い方は建築物の所有者、利用者によって、市場原理に従い決められるように思われる。</p> <p>その結果、大きな建築物になればなるほど、建築物の使い方は似たようになり、建築物が1つの街のようになり、新宿と渋谷の建築物に違いが少なくなる。</p> <p>また、世界中の大都市は似たようになり、海外から旅行者を当てにした観光立国の国際競争には勝てないのではないか。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>新宿駅東口地区は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、幹線道路や公共交通機関等の都市基盤が充実しており、百貨店や老舗、名店等が集まる国内有数の商業集積地です。</p> <p>また、国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されています。</p> <p>区が、平成31年3月に策定した「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」では、国際集客都市の形成と歩行者優先で回遊性の高いまちの形成、安全・安心で快適な都市環境の形成を図ることで「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現を進めることとしています。また、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」では、新宿三丁目駅周辺について、まちの将来像を「新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点『新宿追分』」とし、新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」を誘導していくとともに、全域で回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間（本地区における湾曲した通り、丁字路、敷地内の貫通通路や滞留空間による回遊性や、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等により、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間）」を誘導していくこと等としています。</p> <p>これらを踏まえ、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、方針付図に位置付ける幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークにおいて賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりを目指しています。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
6	地区計画の都市計画変更案	<p>以下のような曖昧な変更案には反対する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・説明会資料で、主な変更内容として、「新宿中央通りに係る変更」、「B地区に係る変更」とあるが、「主な変更」以外に、どのような変更があるのか。 ・説明会資料で、壁面の位置の制限の変更箇所が見当たらない。 ・容積率の最高限度に「全ての前面道路の幅員が12m未満であるものに限る。」の制限があるが、これにより具体的にどの程度の容積率が緩和されるのか説明を求める。 	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>「新宿中央通りに係る変更」及び「B地区に係る変更」以外では、地区全体に関わるものとして、容積率の最高限度について、これまで「壁面の位置の制限（1号壁面）が定められた敷地」としていたものを「壁面の位置の制限が定められた敷地（前面道路の幅員が12m以上のものに限る。）」に、「壁面の位置の制限（2号壁面）が定められた敷地」としていたものを「壁面の位置の制限が定められた敷地（全ての前面道路の幅員が12m未満であるものに限る。）」に変更しています。</p> <p>また、壁面の位置の制限については、説明会資料においても図で変更箇所を赤色に着色しておりましたが、資料1-2のとおり、新宿中央通り沿道とB地区の西側及び南側に追加することとしています。</p> <p>全ての前面道路の幅員が12m未満である敷地を対象とした容積率の緩和は、令和7年5月に変更した地区計画で定めた内容です。このような敷地の容積率の最高限度は前面道路の幅員に応じて指定容積率から低減されることがあります。地区計画では、壁面の位置の制限が定められた敷地（全ての前面道路の幅員が12m未満であるものに限る。）について、容積率の最高限度を「（前面道路幅員(m)+0.6）×0.8×100≦指定容積率」とすることができることとしています。例えば、前面道路の幅員が8mである敷地の場合、地区計画適用前は容積率480%ですが、地区計画適用後では容積率688%となります。</p>
7	その他	<p>説明会資料でB地区に係る内容の説明がある。今後の新宿駅東口地区の地区計画を利用して建替えをする場合、新宿区として同程度の説明をすることを求める。</p>	C	<p>意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進します。</p> <p>今後もB地区のような企画提案に伴う地区計画の変更を行う場合については、同程度の説明を行う予定です。</p>
8	その他	<p>地権者が作った組合によって再開発が進められていると理解していたが、説明会資料には、地元まちづくり組織（協議会）の記述はあるが、組合の記述はない。</p> <p>今後、組合が作られるのか。地区計画があれば、組合はなくても、新宿区と協議すれば建替えは可能なのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>B地区で予定されている開発計画については、複数の事業者による共同建替えではありますが、組合による再開発ではありません。</p> <p>共同建て替えにおいても権利者全員の同意は必要となりますが、個別建替えと同様に区と協議することで企画提案による容積率の緩和は可能です。</p>
9	その他	<p>国、新宿区は新宿駅東口地区地区計画のために今までにどのくらい税金を使ってきたのか。説明会には新宿区と一緒にコンサルが出席していたが、コンサルの企業名と契約金額、業務の範囲を教えて欲しい。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>令和7年度の新宿駅東口地区に係るまちづくり支援業務については、株式会社都市環境計画研究所に委託をしています。契約金額は、9,933千円で、委託内容は、地区計画の変更に係る支援、まちづくりニュース等の作成に係る支援及び地区の現状整理です。</p> <p>なお、これまで新宿駅東口地区地区計画にかかった費用については、委託費や人件費などがありますが、その他の業務を包含していることから、地区計画に係る過年度の費用について正確に算出できません。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
10	その他	<p>新宿区は各事業の採算性をどの程度把握しているのか。地区計画の採算性は容積率緩和により増えた保留床の売却により、事業の採算性が保証されていると一般的に説明されている。少子高齢化により、保留床の新たな買い手が現れなくなれば、容積率緩和による再開発スキームは使えなくなり、新築の建築物は不良債権化する。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区街並み再生方針に基づく地区計画の企画提案を受理する際、区では各開発計画の採算性を把握していません。</p> <p>なお、B地区で予定されている開発計画については、再開発事業ではないため、権利床と保留床という考え方に該当しません。また、建設後の売買について区では把握していませんが、仮に譲渡される場合は、公共貢献に係る維持管理について、義務を継承する必要があります。</p>
11	その他	<p>新宿駅東口地区では住宅の付置による容積率の割増しはないが、宿泊施設（ホテル）による割増しはある。民泊も宿泊施設であることから、住宅と宿泊施設は同じような建築物と私は考えるので、何度か説明を求めたが、まだ理解できないので、再度説明を求める。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区は、平成31年3月に策定した「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」において、まちの将来像を「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」として定め、国際集客都市の形成を目指すこととしています。</p> <p>そのため、国際観光拠点としての機能を充実させるために宿泊・滞在施設や文化・交流機能を強化することとしています。</p> <p>こうしたことから、新宿駅東口地区街並み再生方針において容積率の割増しの対象として、宿泊施設や文化施設などを定めています。</p> <p>なお、区としては「住宅と宿泊施設は同じような建築物」であるとは考えていません。</p>
12	その他	<p>説明会での説明は丁寧だが、宿泊施設について客室の数や面積、宿泊料などがどの様に計画されるのかは建築主の自由で、地区整備計画の制限対象ではない。宿泊料金がかなり高いホテルになると予想している。</p> <p>単純に賑わいを求めるのではなく、平均的な市民も楽しめる街づくりを進めて欲しい。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>区は、平成28年3月に「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」を策定し、まちづくりの視点として「①世界から人々を呼び込むまちづくり」、「②新宿のつながりを強化するまちづくり」、「③新宿らしさを継承するまちづくり」の3点を定めています。この3点目の新宿らしさの継承には、具体的に「多世代が楽しめる都市としての魅力やまちの包容力」や「大衆文化で栄えた新宿の気質を活かした、誰もが親しみやすいまちづくり」などを掲げています。</p> <p>そのため、新宿駅東口地区を含む新宿駅周辺地域は、誰もが楽しめるまちを目指しています。</p>