

第229回都市計画審議会後に提出された委員意見と対応案等について

第229回都市計画審議会後に提出された委員意見と対応案について

1 意見聴取概要

期 間:令和8年7月24日(金)～令和8年7月31日(金)
聴取内容:都市マスタープラン策定に関する意見
聴取対象:都市計画審議会委員(都市マスタープラン検討部会員を除く)

2 主な意見と対応案

意見・質問		対応案・質問への回答
(1)現行の都市マスタープランの達成状況について		
	何が達成され、何が達成できなかったのかの理由について分析が必要ではないか。(東委員)	- 都市マスタープラン(以下、「都市マス」という)に基づき達成された主な取組は、第229回都市計画審議会の資料2-3にてお示ししている。 - 一方、都市マスで示す取組のうち未達成となっているものについては、それぞれ異なる要因によるため、個別に現状と課題を整理した上で、骨子作成に反映していく。
(2)国・東京都の計画や取組との関係性について		
	①国・東京都との連携について	
	インフラ老朽化や防災対策の必要性は明らかであり、対応には国・都との連携が必須である。区としてどのような論点で国・都に何を求めるのか示してほしい。(東委員)	都市マスでは、各種取組について国・都・区の役割分担を踏まえた上で、区として単独で実施する取組に加え、国や東京都に対して推進を働きかけるべき事項についても示していく。働きかけを行う具体的な内容については、骨子案又は素案の段階で整理してお示しする。
	②都市マスと東京都の計画の関係について	
	- 都の計画と区の計画(都市マス)がそれぞれ都市計画に関する各種要素(防災、交通、住環境等)にどのように関わっているのか、また予算はどのように負担しているのか。(東委員) - 区の計画(都市マス)に都の計画を反映するのであれば、都の意見を踏まえた部分、区が独自で定めた部分、区から都へ意見した部分を明確に示してほしい。(東委員)	- 都の計画として都市マスが整合を図る都市計画区域マスタープラン(以下、「区域マス」)は、東京都区部の広域的な方針を定めるものである。新宿区の都市計画に関する基本的な方針は都市マスタープランで定める。なお、都市計画への関与度や予算措置については、個別事業ごとに事業主体や財源構成が異なるため、都市マスタープランにおいて一律に整理することは難しい。 - 区域マスの都市計画決定にあたっては各区に意見照会があるため、新宿区の意見を反映した上で決定している。
(3)都市マスタープランの内容について		
	①将来の都市像について	
	- 新宿区は交通・商業・文化などの都市機能が非常に強い反面、居住や環境面が弱いまちとみられている。「暮らしと賑わいの交流創造都市」と都市像を示しているが、賑わいが先行し、暮らしとのバランスを欠いているのでは(三栖委員) 「豊かな暮らしの創造」に重点を置く「Well-being」な都市像を描き、都市力No.1のバランスの取れた魅力あるまちを目指す必要がある。住民のQOL向上の重点化や誰もが精神的・身体的・社会的に健康で幸せに暮らせるまちを前面に押し出すべき(三栖委員) - 新たな都市マスタープランが時代のどのような変化に対応していくのか明らかにしてほしい。(東委員)	部会での検討においては、三栖委員のご意見と同様、社会動向の変化を踏まえ、暮らしの豊かさやウェルビーイング、区民のQOL向上に着目した将来像の検討について意見交換をしている。今後、骨子案にて取りまとめ、内容を示していく。
	②個別施策について	
	定住化の障害として住宅価格が大きい。不動産投資によって住宅価格が必要以上に上がることへの検討も必要である。(東委員)	- 住み続けられるまちの実現について、現在検討中の住宅マスタープランと役割分担しながら都市マスで示していく。 - なお、新宿区では分譲マンションの価格高騰につながる取引を抑制する対策を事業者を求めるための要綱を定め、大規模マンションを計画する事業者との協議を実施している。

2 主な意見と対応案(続き)

意見・質問		対応案・質問への回答
(3)都市マスタープランの内容について		
	②個別施策について	
	地域コミュニティが魅力あるものに見えていないことも問題であり、都市計画がどのようなかわりを持つことができるのか興味深い。(東委員)	新たな都市マスでは区民、行政、事業者等の各まちづくり主体の役割分担等について示すことを想定しており、その中で地域コミュニティの視点を重視しながら検討していく。
	自転車の安全性や地域の安全性、中古マンションを含めた住宅の安全対策、民泊利用増大による暮らしへの不安の声が大きい。(東委員)	- 自転車の安全性について、現行の都市マスでは「自転車、原動機付自転車及び自動二輪者の適正利用や利用環境の向上」を示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。 - 地域や住宅の安全性について、現行の都市マスでは「安心して暮らせる住まいづくり」を示しており、近年の民泊等の課題を踏まえながら、新たな都市マスでも引き続き示していく。
	新宿駅東口エリアでは地下に既存の大きな駐車場があり、これをすべて自転車駐輪場に置き換えることを提案する。歩道上の駐輪場をなくし、本来の歩道として開放することで快適性が増す。(東委員)	- 現行の都市マスでは「駐輪場の整備推進」について示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。 - なお、新宿駅東口周辺にある地下駐車場は都市計画駐車場であり、一定の駐車需要があることから、全てを置き換えることは難しいと捉えている。
	新宿駅東口繁華街の更新について、大きな開発とは別に小さなビルの建て替えを進めるインセンティブとして、施設の縦動線を共有を可能とする条例を提案する。建築基準法の範囲内で避難階段等を共有することで面積効率を上げることができる。(東委員)	- 建築基準法では、一敷地一建築物の原則があり、各敷地で規定を満たす必要がある。そのため、原則として避難階段等を複数の建築物で共有することはできず、区の条例で緩和規定を設けることはできない。 - 新宿駅東口地区では、地区計画を活用し、小規模ビルを含む多様な規模の建築物の建替えを促進することで、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推進していくこととしている。
	外濠のアオコ発生、臭気問題の解消を地域で行うことを提案する。靖国通りと大久保通りに挟まれた谷地を下水分流特区として法整備し、エリア内の雨水を外濠の水流とすることで水流不足による諸課題を解消する。(東委員)	- 外濠の水辺再生については、令和8年3月に東京都が「外濠浄化に向けた実施計画」を定め、下水道再生水と荒川河川水の導水に向けた整備が2030年代半ばに向けて進められる予定である。 - 現行の都市マスでは「水質の改善に向けての取組を働きかける」ことを示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。
	ユニバーサルデザインを建物内からまちへと展開 坂道へのエスカレーター設置による高齢者等のQOL向上など(三栖委員)	現行の都市マスではユニバーサルデザインの視点を踏まえたみちづくりの推進を示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。
	スクラップアンドビルド型から既存ストック活用型まちづくりへの転換 容積割増型の建替えからインセンティブ付与(税制、補助金など)によるストック活用型への誘導 商業ビル、空き家などをコミュニティ希薄化対応の場に活用(三栖委員)	既存ストックの活用は重要と認識する一方で、税制や補助制度などについては国や都の動向にも大きく左右される。そのため、現時点で一律の方向性を示すのではなく、今後の社会動向や関連制度の動向を踏まえながら、必要に応じて検討していく。
	人々が交流するサード・プレイスとしての居場所の確保 多目的公共施設として、図書館、美術館、学校などを再整備(三栖委員)	現行の都市マスでは「人々の交流を創出する都市空間づくり」を示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。
	シェア型ライフスタイルへの誘導促進(三栖委員)	働き方や暮らし方の変化などを背景とした新たなライフスタイルへの対応については、今後の社会動向やニーズの変化を注視しながら、まちづくりの視点で必要となる取組について検討を進めていく。なお、シェアリングサービスの一例であるシェアサイクルについては現行の都市マスで整備推進を示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。
(4)地域の意見聴取について		
	まちづくり戦略プランの統合により、地域の声が拾いづらくなる心配がある。計画策定の早い段階で、今まで以上に広く地域の声を集め、反映してほしい。(東委員)	- 骨子案の検討を開始する前の段階で、区民、事業者への無作為抽出アンケートの実施や町会、地区協議会等への意見聴取、区民討議会やしんじゅく若者会議の実施等の多様な手法により、区民意見を伺っている。 - 今後も骨子案に関する地域説明会を10地域で実施するなど、引き続ききめ細やかな意見聴取を行う。