

第229回都市計画審議会における意見と対応案等について

1 開催概要

日 時:令和8年7月22日(水)14:00～16:30
場 所:区役所本庁舎5階 大会議室
案 件:新宿区都市マスタープランの策定について(諮問)、都市マスタープラン検討部会の設置について(審議)、新宿区都市マスタープラン策定に向けた検討状況について(報告)
出席者:倉田委員、中川委員、中村委員、増田委員、三栖委員、ひやま委員、豊島委員、沢田委員、かなくぼ委員、志田委員、東委員、土屋委員

2 当日いただいた主な意見と対応案

意見・質問		対応案・質問への回答
(1)都市マスタープランと他計画との関係について		
	①都市計画区域マスタープラン(都決定)との関係について	
	都市計画区域マスタープラン(以下、「区域マス」)で都が定める部分と、都市マスタープラン(以下、「都市マス」)で区が定める部分の区分が分かりにくい。都市マスに合わせて区域マスを変えていくことも可能なのか。(東委員)	- 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。都市マス策定にあたっては区域マスとの整合を図りながら、区の具体的な方針を定める。 - 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。
	②区の他行政計画との関係について	
	区のすべての分野の施策を都市マスに包含する必要はない。基本構想、基本計画、住宅マスタープラン等との役割分担を明確にすべき。(豊島委員)	- 都市マスは、基本構想を実現するための「新宿区総合計画」の一部として、都市計画の基本的な方針を示すものである。 - 区の施策の方向性を示した行財政運営の指針である基本計画との役割分担や、各分野の個別計画との役割分担を適切に行いながら、区民にとってよりわかりやすい計画となるよう検討を進める。
(2)都市マスタープラン策定の考え方(事務局案)について		
	①空家等の課題について	
	- 空家の件数の推移を教えてほしい。(土屋委員) - 空家や空き地の増加に課題を感じるため、検討してほしい。関連して、相続問題も検討してほしい。(土屋委員)	- 区の空家実態調査上、空家棟数は平成28年時点で441棟(空家率0.9%)、令和6年時点で685棟(空家率1.4%)となっており、上昇傾向である。 - 都の土地利用現況調査上、「屋外利用地(平面駐車場等を含む)」及び「未利用地」の面積は平成28年調査と比較し、令和3年調査では減少している。 - 管理不全な空家や管理不全な土地・建物への対策は現行の都市マス(住宅・住環境整備の方針)でも示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。
	②住環境整備について	
	- 地価が高騰する中で、住み続けられるまちの在り方を検討してほしい。(東委員) - 現在の都市マスタープランでは戸建て住宅に関する記載が少ない。建築基準法改正により戸建て住宅のリフォーム等が厳格化され、改修が進まず家屋の老朽化が進行するなどの課題が出てきているのでは。(中川会長)	- 住み続けられるまちの形成に向け、関連する個別計画等と役割分担をしながら、新たな都市マスで示していく。 - 既存住宅の適切な維持、改善の支援は現行の都市マス(住宅・住環境整備の方針)でも示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。
	③インフラ老朽化について	
	下水道等の埋設インフラの老朽化について、所管が東京都ではあるものの、災害時等の一次対応は区も担うことから、考え方を整理していきたい。(中川会長)	現行の都市マス(防災まちづくりの方針)では「発災時の上下水道等ライフラインの適切な応急対応、早期復旧に向けた関係事業者との連携」を示しており、新たな都市マスでも引き続き示していく。

2 当日いただいた主な意見と対応案等(続き)

意見・質問		対応案・質問への回答
(2)都市マスタープラン策定の考え方(事務局案)について		
④バリアフリー・ユニバーサルデザインについて		
・ 部門別の「誰もが豊かに暮らせるまちづくり」が削除されているが、バリアフリーやユニバーサルデザインは重要であり、残していくべき。(沢田委員) ・ 多様性の対象が外国人対応に偏っているのではないかと。障害者等の安心な暮らしなどの考え方も含めていくべき。例えば、障害者生活実態調査では建物・道路・駅のバリアフリー化の対応を求める声が多い。(沢田委員)		・ バリアフリーやユニバーサルデザインに関する記載を削除する予定はなく、各部門で取り組むべきバリアフリー整備等について引き続き示していく。
⑤安全安心について		
・ 安全安心の強化について、引き続き都市マスに示していくべき。(沢田委員)		・ 現行の都市マス(住宅・住環境整備)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。
⑥気候変動への対応について		
・ ゼロカーボンシティ実現に向けた積極的な姿勢を示していくべき。(沢田委員)		・ ゼロカーボンシティ実現に向け取り組むことについて、新たな都市マスへ反映する。
⑦地域コミュニティについて		
・ 地域コミュニティに関する取組を都市マスタープランでどのように示す予定なのか。(東委員) ・ 町会、自治会等は既に多くの地域活動を担っているため、負担増とならないよう配慮すべき。(沢田委員)		・ 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。役割分担の中では、区民に過大な負担がかからないよう整理していく。
⑧社会変化への柔軟な対応について		
・ 長期的な計画であるため、予期しない社会動向の変化にも対応できる柔軟性や余白をもった計画とすべき。(豊島委員)		・ 急激な社会動向の変化や技術革新等へ柔軟に対応できるよう、新たな都市マスへ反映する。
(3)都市マスタープラン策定のプロセスについて		
①区民意見の聴取について		
・ 20年前の都市マスタープラン策定時と比較し、ボトムアップ型の区民意見の吸い上げができていないのではないかと。(沢田委員) ・ 20年前と比較し意見聴取や意見集約方法が技術的に進歩しており、現役世代など区政に参画しにくい区民の声を吸い上げられていると考える。アンケート結果は貴重な資料なので、よく分析すること。(豊島委員)		・ 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。 ・ アンケート結果は都市マスの検討にあたり、引き続き分析を深める。
②都市計画審議会の運営について		
・ 審議会の回数追加などにより、審議会委員の意見を十分に反映すること。(沢田委員)		・ 審議会当日に発言しきれなかった意見について、別途書面にて提出機会を設ける。(実施済)

3 都市計画審議会後に提出された委員意見と対応案等

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。

3 都市計画審議会後に提出された委員意見と対応案等(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。