

## 第一種市街地再開発事業の都市計画原案の縦覧等について

下記のとおり原案の縦覧、説明会等を行った。

### 都市計画原案説明会及び意見等

#### (1) 都市計画原案

- ・都市計画原案の説明会（都決定の地区計画と同時開催）

日 時：平成30年6月25日（月）午後7時から

場 所：角筈区民ホール

出席者：149名

意見等の数：14件

- ・縦覧及び意見書の提出

縦 覧：平成30年6月27日（水）～7月10日（火）件数：3件

意 見 書：平成30年6月27日（水）～7月17日（火）件数：302件

#### (2) 意見への対応等

	説明会	意見書	合 計
a 意見または趣旨を都市計画案に反映する	0件	0件	0件
b 意見または趣旨は、都市計画原案に反映している	2件	172件	174件
c 当地区の市街地再開発事業における今後の取組の参考とする	1件	41件	42件
d 意見として伺う	11件	89件	100件
合 計	14件	302件	316件

(4名) (91名) (95名)

■説明会で出された意見

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
1	私たちのマンションは、エレベータや配管等の老朽化が進んでいる。ぜひ、再開発の建物をお願いしたい。	1 件	b	<p>市街地再開発事業により、耐震性及び耐火性の高い施設建築物を整備することで、地域の防災性向上を図ります。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
2	当地区は建物の老朽化が進んでいる。また、容積率は 400%で指定されているが、道路が狭いため、160%くらいしか建てられない。災害時に消防車が入って来られるのかという防災面の不安もある。多くの方が早く再開発を進めてほしいという状況にあるので、都や区には、早く都市計画決定するようお願いしたい。	1 件	b	<p>土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全で快適な魅力ある複合市街地の形成を図ります。</p> <p>また、地区内の細街路を解消するとともに、耐震性及び耐火性の高い施設建築物を整備することで、地域の防災性向上を図ります。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
3	昨年竣工した西新宿五丁目のザ・パークハウスの1割が売却、貸すことができない建物となっている。一度に 1500 戸建設すれば、約 150 戸が売れない・貸せないことになる。区の考えは。	1 件	c	<p>西新宿五丁目中央北地区において販売された住戸は、販売から約 10 か月で完売したと聞いています。</p> <p>ご意見は、市街地再開発事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
4	地区計画と再開発の区域が大きく違うのはなぜか。地区計画の方針区域は、なぜ市街地再開発事業の区域としないのか。	1 件	d	<p>地区計画の区域は、新宿区都市マスタープランで位置付けられた都心居住推進地区のうち、幹線道路で囲まれた街区で設定しています。</p> <p>市街地再開発事業の区域は、地区計画の区域のうち、脆弱な都市基盤や土地が低利用で建物が密集した市街地の解消を図るため共同化が必要なエリアで設定しています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
5	高さ 240m、3200 戸のマンション開発は異常。住環境に適した容積率、高さがあるのではないか。	1 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業は、道路や広場の整備や防災機能の導入(帰宅困難者受入れスペース、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等)などにより、防災性の向上を図ります。また、歩行者デッキや歩道状空地の整備により、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図ったり、商業機能や交流機能の導入により地域の賑わい・交流の形成を図ります。</p> <p>このようなことを実現するために、市街地再開発事業による共同化及び高度利用を図ります。</p> <p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>
6	区画道路2号はクランクしているが、歩行者にとって、安全性の高い道路なのか。なぜ真直ぐにしないのか。	1 件	d	<p>区画道路 2 号は、市街地再開発事業の区域の外周部において、既存道路を拡幅するとともに、既存道路同士を繋げ、通り抜けの道路とする形状となっています。</p> <p>区画道路 2 号は、過半が車道と歩道を含めた幅員 8mの道路ですが、一部クランク区間については自動車の見通しを考慮して幅員を 10 mとしています。道路管理者及び交通管理者と十分に協議を行った上で、自動車の見通しや走行軌跡等の安全性を確保しています。</p>
7	第3種高度地区を外す理由は何か。	1 件	d	<p>当地区では、合理的かつ健全な高度利用を図るため、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めます。</p> <p>高度地区は、地区計画等で高さの最高限度が定められた場合は、そちらの高さに読み替えて適用するとされています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
8	A-2 街区、A-3 街区の間の3棟が再開発事業区域から外れている理由はなにか。	1 件	d	<p>市街地再開発事業の区域は、脆弱な都市基盤や土地が低利用で建物が密集した市街地の解消を図るため共同化が必要なエリアで設定しています。</p> <p>A-2 街区と A-3 街区の間の 3 棟については、既に一定の容積率が消化されるとともに、耐震性に優れた構造でできている比較的新しい建物となっています。また、画地規模が大きい地域となっています。これらの理由により、市街地再開発事業の区域に含めていません。</p>
9	新耐震で高度利用が図れている所有者から、再開発事業区域内から外して欲しいと要望があれば区は認めるのか。	1 件	d	<p>市街地再開発事業の区域は、脆弱な都市基盤や土地が低利用で建物が密集した市街地の解消を図るため共同化が必要なエリアで設定しているため、ご理解くださいますようお願いいたします。</p>
10	北棟と南棟の整備時期が異なる理由はなにか。	1 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な整備スケジュールは今後、組合が関係機関と協議しながら定めます。</p> <p>準備組合からは、規模が大規模であるため、工事車両による交通負荷の時間的分散等を図るため、段階的な施工を想定していると聞いています。</p>
11	歩行者デッキを NTT 東日本の既存歩行者デッキに繋げて、初台駅までどのように接続するのか。バリアフリーで繋がるのか。	1 件	d	<p>歩行者デッキから初台駅へは東京オペラシティ内のエレベータによりバリアフリーとなります。</p> <p>また、当地区内において、歩行者デッキと地上部(広場や道路)とはエレベータにより、バリアフリールートが確保されます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
12	現状の権利者数、同意数が何件か。敷地面積対して同意数が何件か。	1 件	d	<p>都市計画決定において、関係地権者の同意数等は要件ではありませんが、区は、都市計画手続きを開始するにあたり、西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合(以下、「準備組合」という。)を通して、関係地権者の意向を把握しました。</p> <p>市街地再開発事業の区域内の土地所有者及び借地権者の数は、都市再開発法に準じて共有者を 1 とした場合、157 名であり、土地面積は 36,979.64 m<sup>2</sup>です。</p> <p>このうち、都市計画に理解を示している権利者の数は、135.98 名(約 86.6%)であり、土地面積は 33,832.46 m<sup>2</sup>(約 91.5%)です。</p>
13	書面で同意、口頭で同意はそれぞれ何件か。また、口頭での同意を区が確認しているか。	1 件	d	<p>都市再開発法に準じて共有者を 1 とした場合、都市計画に理解を示している権利者の数 135.98 名(約 86.6%)です。このうち、書面によるものは 117.08 名(約 74.6%)、口頭等によるものは 18.90 名(約 12.0%)です。</p> <p>区は、準備組合を通して、関係地権者の意向を確認しています。</p>
14	組合設立時も口頭で受け付けるのか。	1 件	d	<p>組合設立認可申請には、土地所有者及び借地権者の同意書と印鑑証明書が必要です。</p>

■意見書で提出された意見

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
1	都市計画原案に賛成する。 道路が狭く、老朽化した建物が 多いことから、現状に不安がある。	17 件	b	市街地再開発事業により、地区内の細街路を解消するとともに、耐震性及び耐火性の高い施設建築物を整備することで、地域の防災性向上を図ります。 ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。
2	再開発事業を進めてほしい。 道路が狭く、老朽化した建物が 多いことから、現状に不安がある。	36 件	b	市街地再開発事業により、地区内の細街路を解消するとともに、耐震性及び耐火性の高い施設建築物を整備することで、地域の防災性向上を図ります。 ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。
3	都市計画原案に賛成する。 再開発によって、賑わい形成、緑豊かな街並み形成、高質な都心居住地の創出、地域の防災性向上、道路基盤の整備が進む。	13 件	b	市街地再開発事業により、補助線街路第61号線(水道道路)や区画道路、歩行者デッキ、広場を整備するとともに、商業機能や防災機能を導入することで、地域の防災性や住環境等の向上を図ります。 ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。
4	再開発事業を進めてほしい。 再開発によって、賑わい形成、緑豊かな街並み形成、安全で快適な歩行者ネットワークの確立、高質な都心居住地の創出、地域の防災性向上、道路基盤の整備が進む。	40 件	b	市街地再開発事業により、補助線街路第61号線(水道道路)や区画道路、歩行者デッキ、広場を整備するとともに、商業機能や防災機能を導入することで、地域の防災性や住環境等の向上を図ります。 ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
5	都市計画原案に賛成する。 高齢者支援施設や子育て支援施設ができれば、子どもや高齢者が安心して暮らし続けられる街になる。	8件	b	<p>子育て支援施設として、約700㎡の認可保育所が整備される予定です。これに加え、入居者の状況や保育及び幼児教育ニーズに応じた子育て支援施設のためのスペースの追加は、関係機関と協議の上、整備することとなっています。</p> <p>また、住宅には、シニア向け住戸の整備も想定されており、今後、準備組合が詳細を検討していきます。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
6	再開発事業が進むことを期待。 高齢者支援施設や子育て支援施設ができれば、子どもや高齢者が安心して暮らし続けられる街になる。	12件	b	<p>子育て支援施設として、約700㎡の認可保育所が整備される予定です。これに加え、入居者の状況や保育及び幼児教育ニーズに応じた子育て支援施設のためのスペースの追加は、関係機関と協議の上、整備することとなっています。</p> <p>また、住宅には、シニア向け住戸の整備も想定されており、今後、準備組合が詳細を検討していきます。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
7	再開発事業を進めてほしい。 若年層の減少により、街に活気が見られないため、当再開発事業の推進により、街の魅力が向上し、若年層人口の増加を期待する。	4件	b	<p>当地区では、賑わい・交流空間の形成、多様な世代やライフスタイルを支える質の高い住環境の形成等により、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を図ります。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
8	都市計画原案に賛成する。 長年地元で話し合いを続けてきたため。	17 件	b	<p>当地区では、平成 13 年に準備組合が設立され、市街地再開発事業を前提に、長年まちづくりの検討が進められてきました。</p> <p>区は、地域の防災性や住環境等の向上を図るため、市街地再開発事業による取組みを進めていきたいと考えています。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
9	長年地元で話し合いを続けてきた再開発事業の早期実現を望む。	15 件	b	<p>当地区では、平成 13 年に準備組合が設立され、市街地再開発事業を前提に、長年まちづくりの検討が進められてきました。</p> <p>区は、地域の防災性や住環境等の向上を図るため、市街地再開発事業による取組みを進めていきたいと考えています。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
10	「240mのマンションは住環境として良くない」という意見もあるが、超高層マンションには一定の需要があり、中高層マンションも計画しているので選択が可能である。	3 件	b	<p>当地区の市街地再開発事業では、A-1 街区の超高層住宅の他に、A-2 街区及び A-3 街区に中高層の住宅が計画されており、多様な住宅が整備されます。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
11	「第 3 種高度地区は外すべきではない」という意見もあるが、約 3ha の地区の一体利用を図り、北側の水道道路を拡幅する計画においては、北側隣地の通風や採光配慮のための制度の第 3 種高度地区を外しても問題ないのと感じている。	3 件	b	<p>当地区では、合理的かつ健全な高度利用を図るため、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めます。</p> <p>高度地区は、地区計画等で高さの最高限度が定められた場合は、そちらの高さに読み替えて適用するとされています。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
12	都心の中でも稀にみる可能性を秘めた地域のポテンシャルを生かして、大きな役割を掲げ、人間中心の未来型の都市づくりが実現するために都市計画を一刻も早く進めていくことが望ましい。	1 件	b	<p>当地区において、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を図るとともに、多様な世代の安全性などに十分に配慮したやさしい市街地の形成を図ります。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>



意見の要旨		件数	新宿区の考え	
13	説明会で、235m のタワーに不満の意見があったが、当地区は、地盤が固く、新宿副都心と呼ばれているところであるため、的外れだと感じた。	1 件	b	<p>建築基準法等の関係法令に基づき、構造上の安全を確保した上で、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、A-1 街区の建築物の高さの限度を高層部で 240m と定めています。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
14	市街地再開発事業に反対する。 当初は、タワーマンションに住めない地権者の意見を反映して、低層棟のマンションの計画があったが、いつの間にかなくなっていた。実際に計画地区内に住んでいる地権者のことを考えた再開発事業とは思えない。	1 件	b	<p>当地区の市街地再開発事業では、A-1 街区の超高層住宅の他に、A-2 街区及び A-3 街区に中高層の住宅が計画されており、多様な住宅が整備されます。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
15	上位計画として、国策である都市再生緊急整備地域を追加すべきである。	1 件	b	<p>当地区は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」に位置付けられており、「西新宿の業務地域に近接する密集市街地においては、防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地を形成」「都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化」とすることが、地域整備方針に示されています。当地区の市街地再開発事業は、このような上位計画に整合した計画となっています。</p> <p>ご意見の趣旨は、都市計画原案に反映しています。</p>
16	再開発を推進してほしい。 土地所有者の立場からは土地の権利を変換する事に不安があると思う。反対者が安心するような信頼関係を構築してほしい。	1 件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な権利変換計画は今後、組合が定めます。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取り組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
17	地域の住民が長く安全で安心して暮らせ、コミュニティを形成していけるような町づくりの根幹となる計画になることを期待。	1件	c	<p>地区計画の目標では、「都市基盤の整備による災害に強いまちづくり」や「賑わい・交流空間の形成」といったことが示されています。これを受け、準備組合では、商業機能の導入や広場の整備などを計画しています。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
18	地域の歴史や名残を何からの見える形で残してほしい。また、古い地名である「角筈」も何らかの形で残してほしい。	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な整備計画や施設名称等は今後、組合が定めます。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
19	外観に「和」のテイストを積極的に取り入れて欲しい。	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な整備計画は今後、組合が定めます。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
20	汚れにくい、あるいは汚れても落ちやすい建材の使用を検討してほしい。	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な建材の選定は今後、組合が整備計画の中で決めていきます。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
21	超高層建築における火災、地震、豪雨などについての安全性を示してほしい。	1件	c	<p>火災や地震、豪雨への対策は重要なことと考えています。</p> <p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な整備計画は今後、組合により建築基準法や消防法等の関係法令に従って定められます。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
22	耐震偽装やくい打ち偽装などの問題について、建設中の品質管理や大規模修繕が必要になった場合の費用負担及び責任の所在を明確にしてほしい。	1件	c	<p>法令遵守は当然のことと考えています。</p> <p>施設建築物の工事の発注は、再開発組合が行います。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
23	費用負担なしに、現在と同等の間取りに住み替えできるのか。新たに費用が発生する可能性があるのかを明確にしてほしい。	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な権利変換計画は今後、組合が定めます。</p> <p>なお、当地区は規模が大きいため、権利変換までに時間がかかると予想されること、工事費の変動等の理由により現時点で権利変換の想定(モデル権利変換)を算出することは難しいと準備組合から聞いています。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
24	大型スーパー、ドラッグストア、映画館、病院、コミュニティホール、フードコートを導入してほしい。	1件	c	<p>当地区において、地域の賑わいや交流を創出する商業機能や生活支援機能の導入は重要なことと考えています。</p> <p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的なテナントの計画は今後、施設建築物の計画を定めていく組合が決めます。</p> <p>ご意見は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
25	市街地再開発事業に反対する。 再開発準備組合は、その前身である「まちづくり研究会」や「まちづくり協議会」に参加していたメンバーに何の連絡等もなく突然発足した。発足経緯について納得できる説明が無い限り、準備組合の活動を理解することができない。	1件	c	<p>準備組合が関係地権者に丁寧に説明し、理解を得ながら運営していくことは重要なことと考えています。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
26	市街地再開発事業に反対する。 権利変換における等価交換の条件、固定資産税、管理費・修繕積立金等について説明が不足している。	1 件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な権利変換計画等は今後、組合が定めます。</p> <p>なお、当地区は規模が大きいため、権利変換までに時間がかかると予想されること、工事費の変動等の理由により現時点で権利変換の想定(モデル権利変換)を算出することは難しいと準備組合から聞いています。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
27	市街地再開発事業に反対する。 準備組合の理事から「あなたを特別扱いするので再開発に賛成してほしい」と言われた。「特別扱い」とはどのようなことか、説明を求める。	1 件	c	<p>準備組合が関係地権者に丁寧に説明し、理解を得ながら運営していくことは重要なことと考えています。</p> <p>ご要望については、準備組合が対応することが適切と考えます。</p>
28	市街地再開発事業に反対する。 開発利益の説明がされていない。 開発利益の正当な分配を明示しない再開発事業には賛同できない。	1 件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、組合施行を予定しています。具体的な事業計画は今後、組合が定めます。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
29	市街地再開発事業に反対する。 既に完成している西新宿の他の再開発マンションでは、地権者が新しく建ったマンションに一旦は入居したが、その高額な固定資産税や管理費・修繕積立金等を理由にその殆どが引越しているという現状を伝え聞く。そうした状況のリサーチは、なされているのか。	1 件	c	<p>権利者の方が権利変換後の生活について見通しが持てるようにすることは大切なことと考えています。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
30	市街地再開発事業に反対する。 西新宿五丁目中央北地区で2017年に竣工したタワーマンションには、空室が多くあると聞く。今回の再開発事業の約3200戸が販売しきれぬかどうか、きちんとした市場調査を行わないことは、無謀である。	1 件	c	<p>西新宿五丁目中央北地区において販売された住戸は、販売から約10か月で完売したと聞いています。</p> <p>ご意見は、市街地再開発事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
31	市街地再開発事業に反対する。 再開発事業の完成は、早くても10年後の予定となっている。高齢の地権者にとっては、今回の再開発事業は、“まちづくり”ではなく“強制的な退去命令”としか思えない。	1件	c	<p>準備組合の予定スケジュールでは、事業としては2028(平成40)年度竣工となっておりますが、A-1街区南棟はこれよりも先に完成する予定です。権利者の負担軽減に配慮し、A-1街区南棟に先行して入居できるよう計画していると聞いています。</p> <p>権利者の負担軽減を図った工事工程の検討について、ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
32	市街地再開発事業に反対する。 タワーマンションでの暮らしには、子供や高齢者にとって少なからずの精神的負担があると思われる。また、時間のかかるエレベータを使用するの外出が面倒になり、引きこもりがちな生活が想像できる。子供や高齢者のことを考えると、タワーマンション建設は、とても住環境の改善にはつながらない。	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、道路や広場の整備や防災機能の導入(帰宅困難者受入れスペース、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等)などにより、防災性の向上を図ります。また、歩行者デッキや歩道状空地の整備により、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図ったり、商業機能や交流機能の導入により地域の賑わい・交流の形成を図ります。</p> <p>このようなことを実現するために、市街地再開発事業による共同化及び高度利用を図ります。</p> <p>再開発組合は事前にそれぞれの権利者の要望を聞いた上で、権利変換計画を作成します。ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
33	市街地再開発事業に反対する。 慣れ親しんだ生活圏を離れたくない。近所付き合い、通い慣れたスーパーや商店街、かかりつけの医者等を失うことになる再開発事業には賛成できない。さらに、高齢者にとって、引っ越しに係る肉体的、精神的負担への配慮がほとんど感じられない。	1件	c	<p>道路や広場の整備や防災機能の導入(帰宅困難者受入れスペース、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等)などにより、防災性の向上を図るため、当地区で市街地再開発事業を行うことが適切であると考えています。</p> <p>具体的な施設計画は、今後、組合が検討しますが、スーパーマーケットや診療所も想定されています。</p> <p>また、権利者の引越し等に係る計画についても、今後、組合が検討します。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
34	<p>再開発計画の施工期間が「平成33年度着工～平成40年度竣工」となっているのは、不当に長期にわたっており、次のような不都合が懸念されるので、是正すべきである。</p> <p>①事業者については、仮店舗・仮事業所の営業期間が7年となつて、整備後の再開発区域内に復帰することが極めて困難となる。</p> <p>②損失補償が莫大なものとなつてしまい、事業費に占める損失補償額の割合が不当に高くなつてしまい、その結果、権利床面積が過少となつてしまう。</p>	1件	c	<p>準備組合の予定スケジュールでは、2028(平成40)年度竣工となっています。</p> <p>A-1 街区南棟・北棟それぞれの工事着工時期をずらし、工期を2期に分けることで、権利者の仮住居・仮店舗、仮事業所等の期間が長期化しないよう配慮すると聞いています。</p> <p>権利者の負担や事業費への影響の軽減を図った工事工程の検討について、ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
35	<p>準備組合は、準備組合及び都市計画法の手續における適正公平な議論を阻害するような言動が見られる。調査の上、即時に差し控えられるよう指導してほしい。また、準備組合が事業費の見込み額や権利床の権利変換比率の予定値について具体的な数値を一切出さずに、抽象的に計画への賛成を求めるのは不合理な運営方法である。この点についても行政より準備組合に対して適切に指導してほしい。</p>	1件	c	<p>準備組合が関係地権者に丁寧に対応し、理解を得ながら運営していくことは重要なことと考えています。</p> <p>なお、権利変換については、当地区は規模が大きいため、権利変換までに時間がかかると予想されること、工事費の変動等の理由により現時点で権利変換の想定(モデル権利変換)を算出することは難しいと準備組合から聞いています。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
36	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>工事中における隣接地住宅・オフィスへの騒音振動の影響はどの程度と考えているか。計測された騒音値とかでなく精神的な苦痛(騒音・埃・振動・臭気・地下水・交通量・通学路を利用する小学生の心の影響)に与える影響である。</p>	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業は、東京都環境影響評価条例に基づいた環境アセスメント手続きの実施対象となります。</p> <p>工事による騒音・振動への対応については、今後進められる環境アセスメント手続きの中で行われます。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
37	都市計画原案に反対である。 準備組合は、事業の仕組みや生活再建について権利者に十分な説明をしていない。	4 件	c	<p>準備組合は、事業の仕組みについて、これまでに説明会の開催や必要に応じて個別面談等を行っています。</p> <p>生活再建に係る権利変換については、当地区は規模が大きいため、権利変換までに時間がかかると予想されること、工事費の変動等の理由により現時点で権利変換の想定(モデル権利変換)を算出することは難しいと準備組合から聞いています。</p> <p>今後も準備組合が丁寧に説明していくよう、ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
38	都市計画原案に反対である。 西新宿五丁目中央北地区で整備された住宅の管理費および修繕積立金の合計は平均 3 万円以上と聞いている。仮に国民年金のみで月間 7 万円強の年金暮らしの方がどうやって約 3 万前後の費用を出せるのか教えてほしい。新宿区として、低収入の人にどのような対応を考えているのか。	4 件	c	<p>権利者の方が権利変換後の生活について見通しが持てるようにすることは大切なことと考えています。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
39	都市計画原案に反対である。 阪神大震災級の地震が起これば、歩行者デッキが落下し大惨事が発生する危険性がある。	4 件	c	<p>歩行者デッキの安全性は重要であると考えています。</p> <p>地震時の安全性に関しては、関係法令に基づいて、今後設計が進められますので、ご意見は、事業が進む中で今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
40	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>A-1 街区の南棟の竣工後数年してから北棟の工事が始まると聞く。南棟に入居できても、数年後すぐ近くの工事による音、埃、建設機器車両の騒音に悩まされることになる。2棟同時着工してほしい。工事が2期に分かれた理由を教えてください。</p>	4件	c	<p>現在の準備組合の予定スケジュールでは工事着工から竣工まで約7年かかる予定となっています。</p> <p>工事を2期に分けることで、権利者の仮住居・仮店舗・仮事業所等の期間が長期化することによる負担の軽減等に配慮したためと準備組合から聞いています。</p> <p>工事期間中の音、埃、建設機器車両の騒音等については環境アセスメントにより対応されます。</p> <p>ご指摘の点は、事業が進む中で、今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
41	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>当地区周辺は、都庁周辺に比べて軟弱な地盤が厚く、固い地盤まで相当の深さがある。現状のくい打ちは最高 25m 強が限界と専門家から聞く。防災上の重要な問題がある。</p>	4件	c	<p>建築物の安全性は重要であると考えています。</p> <p>当地区の建築物は、今後、準備組合が建築基準法等の関係法令に基づいて、杭を含めた建築物の構造に関して安全性を確保する設計を行います。</p>
42	<p>再開発準備組合による賛成者数の割合に不信感がある。地権者が変わっている場合もあるので、書面で同意を確認し、現時点の正確な賛成者数を把握して進めるべき。</p>	1件	d	<p>都市計画決定において、関係地権者の同意数等は要件ではありませんが、区は、都市計画手続きを開始するにあたり、準備組合を通して、関係地権者の意向を把握しました。</p> <p>都市計画に理解を示している権利者は約86.6%です。この中には、口頭で理解を示している権利者も含まれます。任意の行為であるため、必ずしも書面による確認をしなければならないものとは考えていません。</p>
43	<p>大規模な再開発以外に、密集市街地の整備計画や電柱の地中化等について、地権者の環境が大きく変わらない案を複数提示してほしい。</p>	1件	d	<p>区は、当地区において、共同化及び高度利用により空地を確保し、広場や歩道状空地の整備を行い、防災性や安全性の向上及び良好な環境の形成を図るため、市街地再開発事業による取組みを進めていきたいと考えています。</p>



意見の要旨		件数	新宿区の考え	
44	市街地再開発事業に反対する。 約 3200 戸の住宅が整備されると、初台駅のキャパシティを超え、危険な状態になると推測される。	1 件	d	初台駅については、鉄道事業者との協議により、問題はない旨を確認しています。
45	市街地再開発事業に反対する。 口約束を含まず、80%以上の確かな同意が得られてから再開発事業を始めるべき。	1 件	d	都市計画決定において、関係地権者の同意数等は要件ではありませんが、区は、都市計画手続きを開始するにあたり、準備組合を通して、関係地権者の意向を把握しました。 都市計画に理解を示している権利者は約 86.6%です。この中には、口頭で理解を示している権利者も含まれます。任意の行為であるため、必ずしも書面による確認をしなければならないものとは考えていません。
46	市街地再開発事業に反対する。 防災対策としては、既存道路を広げる等の区画整理や小型消防車の配備等に対応できるのではないかと。防災対策のために、これだけの広い地域を更地にして 2 棟のタワーマンションを建設するというのは、いささか乱暴ではないかと。	1 件	d	当地区の市街地再開発事業は、道路の整備だけでなく、広場の整備や防災機能の導入（帰宅困難者受入れスペース、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等）などにより、防災性の向上を図ります。また、歩行者デッキや歩道状空地の整備により、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図ったり、商業機能や交流機能の導入により地域の賑わい・交流の形成を図ります。 このようなことを実現するために、市街地再開発事業による共同化及び高度利用を図ります。 区は、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、当地区で市街地再開発事業を行うことが適切であると考えています。

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
47	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>歩行者デッキは、ビル風の影響を受けやすく、地震時の強度や歩行者デッキからの落下物等の不安があるため、歩行者動線は地下道とすべき。</p>	1 件	d	<p>当地区で整備する歩行者デッキは、NTT 東日本の敷地内の既存歩行者デッキに接続されます。この既存歩行者デッキは、東京オペラシティ内のエレベータを利用することで、バリアフリーで初台駅までアクセスできるため、歩行者の利便性や回遊性等の向上に繋がると考えています。</p> <p>また、歩行者デッキの快適性や安全性は重要であると考えています。</p> <p>ビル風の影響については、風洞実験の実施により検証し、防風対策がされる計画です。</p> <p>地震時の安全性や落下物対策に関しては、関係法令に基づいて、今後設計が進められますので、ご意見は、事業が進む中で今後の取組みの参考とさせていただきます。</p>
48	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>A-1 街区の容積率は、近隣に小学校があるため、500%程度にしてほしい。西新宿五丁目中央北地区の建物は、近くまで行くと大きな壁で周辺の街並みに馴染んでいない。今回の案はさらに大きい超高層を建てようとするもので新宿の街並み破壊そのものである。</p>	1 件	d	<p>A-1 街区において、1 つの長大な超高層建物とならないよう、高層部を 2 つの区域に分けています。また、高層部の高さの限度を 240m と定め、隣接する新宿パークタワー(235m)や東京オペラシティ(240m)等とスカイラインの調和を図っています。</p> <p>準備組合の施設計画としては、北側の小学校や住居系市街地に対する影響に配慮し、超高層建物を可能な限り南側へ配置するとともに、北側に対して建物の短辺側を向けた計画にするなど、景観的な配慮をしていると聞いています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
49	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>このような超高層は周辺の住民に非常に抵抗が多い。採算のため、3000 戸強の住宅を供給する必要があることから超高層になったのではないか。新宿区がデベロッパーに指導監督できない姿勢が奇妙である。</p>	5 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業は、道路や広場の整備や防災機能の導入(帰宅困難者受入れスペース、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等)などにより、防災性の向上を図ります。また、歩行者デッキや歩道状空地の整備により、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図ったり、商業機能や交流機能の導入により地域の賑わい・交流の形成を図ります。</p> <p>このようなことを実現するために、市街地再開発事業による共同化及び高度利用を図ります。</p>
50	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>区の再開発同意数のカウント方法に重大な瑕疵がある。説明会では、少なくとも 20 数件程度は準備組合からの「口頭での同意」をそのまま聞いただけで、区としては権利者本人に全く確認作業をやっていないとのことだった。口頭での賛成は含めず、同意書がある権利者のみの件数を教えて欲しい。公明で公平な判断手続きをしてほしい。</p>	5 件	d	<p>都市計画決定において、関係地権者の同意数等は要件ではありませんが、区は、都市計画手続きを開始するにあたり、準備組合を通して、関係地権者の意向を把握しました。</p> <p>市街地再開発事業の区域内の土地所有者及び借地権者の数は、都市再開発法に準じて共有者を 1 とした場合、157 名です。</p> <p>このうち、都市計画に理解を示している権利者の数は、135.98 名(約 86.6%)であり、書面によるものは 117.08 名(約 74.6%)、口頭等によるものは 18.90 名(約 12.0%)です。</p> <p>口頭によるものについて、区は、準備組合の議事録によって確認をしています。</p>
51	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>土地所有者の敷地面積における賛成者の面積は、わずか 75%と聞く。十分な合意形成に達していない。もっと時間をかけて 90%以上の同意を取ってほしい。</p>	4 件	d	<p>都市計画決定において、関係地権者の同意数等は要件ではありませんが、区は、都市計画手続きを開始するにあたり、準備組合を通して、関係地権者の意向を把握しました。</p> <p>市街地再開発事業の区域内の土地所有者及び借地権者の土地面積は 36,979.64 m<sup>2</sup>です。</p> <p>このうち、都市計画に理解を示している権利者の土地面積は 33,832.46 m<sup>2</sup>(約 91.5%)です。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
52	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>住宅が 3,200 戸も整備されると、駅の混雑や、歩道・車道が渋滞する。計画地だけでなく、周辺道路も同時進行で整備されないと意味がない。また、幼稚園、小学校、中学校の整備計画はあるのか。</p>	4 件	d	<p>初台駅については、鉄道事業者との協議により、問題はない旨を確認しています。</p> <p>渋滞については、自動車交通影響評価を行い、地区周辺の交差点に大きな支障は生じない結果となっています。</p> <p>幼稚園及び小中学校の対応については、再開発組合を通じて住宅分譲時に契約者へ向けた保育施設・学校等需要についてのアンケートを依頼するなど、引き続き情報提供を求めていき、市街地再開発事業完成時の子どもの数や区立学校への転入割合等を見据えながら、関係部署と協議を進めていく予定です。</p>
53	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>A-2 街区と A-3 街区の間に再開発の区域外となっている 3 棟のビルがある。区は、この 3 棟は高度利用（10 階程度の建物で新耐震）が認められるため、区域から除外されていると言うが、むしろ、所有者等が希望しなかったと伝え聞く。なぜ、この 3 棟は区域から除外されて、他の高度利用されている建物は区域に入っているのか納得できない。高度利用されている約 70 棟の所有者達が再開発を望んだということか。</p>	4 件	d	<p>市街地再開発事業の区域は、脆弱な都市基盤や土地が低利用で建物が密集した市街地の解消を図るため共同化が必要なエリアで設定しています。</p> <p>A-2 街区と A-3 街区の間の 3 棟については、既に一定の容積率が消化されるとともに、新耐震建物となっています。また、画地規模が比較的大きい地域となっています。これらの理由により、市街地再開発事業の区域に含めていません。</p> <p>なお、都市計画原案の説明会では、再開発区域内の旧耐震建物の数が 70 棟あると説明させていただきました。</p>
54	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>230m の超高層マンションは周辺への圧迫感が非常に強く、全く考慮されていない。</p>	3 件	d	<p>A-1 街区において、1 つの長大な超高層建物とならないよう、高層部を 2 つの区域に分けています。また、高層部の高さの限度を 240m と定め、隣接する新宿パークタワー(235m)や東京オペラシティ(240m)等とスカイラインの調和を図っています。</p> <p>準備組合の施設計画としては、北側の小学校や住居系市街地に対する影響に配慮し、超高層建物を可能な限り南側へ配置するとともに、北側に対して建物の短辺側に向けた計画にするなど、景観的な配慮をしていると聞いています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
55	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>私の土地は資金が用意できれば自宅兼マンションを建築する予定である。したがって、再開発の区域から速やかに除外してほしい。地権者の意向を無視して一方的に計画に入れないでほしい。</p>	4 件	d	<p>市街地再開発事業の区域は、脆弱な都市基盤や土地が低利用で建物が密集した市街地の解消を図るため共同化が必要なエリアで設定しているため、ご理解くださいますようお願いいたします。</p>
56	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>なぜ小規模な共同建替が検討されずに、このような高層ビル中心の再開発事業になったのかわからない。</p>	4 件	d	<p>再開発事業は共同化し高度利用を図ることで空地を確保し、広場や歩道状空地の整備を行い、防災性や安全性の向上及び良好な環境の形成を図るものです。</p> <p>区は、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、当地区で市街地再開発事業を行うことが適切であると考えています。</p>
57	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>景観を考慮した街づくりになっていない。このような 65 階のペンシルビルは異様である。</p>	3 件	d	<p>A-1 街区において、1 つの長大な超高層建物とならないよう、高層部を 2 つの区域に分けています。また、高層部の高さの限度を 240m と定め、隣接する新宿パークタワー(235m)や東京オペラシティ(240m)等とスカイラインの調和を図っています。</p>
58	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>3,000 世帯の約 1 万人に対して、緑地・広場・公園面積が少ない。また、大震災の際、約 1 万人の入居者と周辺の帰宅困難者の受け入れを考えると避難場所として極めてお粗末である。隣接する都交通局渋谷営業所を再開発の区域に含めれば、マンションの余裕ある配置が可能で、さらに有効な再開発が期待できるのに、区域外になっているのは納得できない。</p>	4 件	d	<p>震災時の避難等、安全対策は重要です。</p> <p>施設建築物は、地震に対して安全性の高い設計とし、入居者は原則として建物内に留まることを想定しています。</p> <p>帰宅困難者一時受け入れスペースは、約 470 m<sup>2</sup>です。この他に、緊急時対応として、広場1号の空地約 2,200 m<sup>2</sup>を開放する計画になっています。</p> <p>都交通局渋谷営業所は、公共交通のための施設であることから、敷地全体を再開発事業に含めることは適切ではないと考えています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
59	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>防災備蓄倉庫 100 ㎡とあるが、入居者何人分の何日間の備蓄ができるのか。また、災害時の帰宅困難者対策として約 480 ㎡約 280 人収容とあるが、少なすぎではないか。非常時の防災上に大きな課題がある。</p>	4 件	d	<p>A-1 街区には、居住者用の防災備蓄倉庫とは別に約 100 ㎡の防災備蓄倉庫があります。</p> <p>居住者用としては、準備組合は、概ね3日間程度の備蓄量を予定しています。</p> <p>これとは別に、約 100 ㎡の防災備蓄倉庫を整備し、想定帰宅困難者数 280 名・3 日分を備蓄する計画と聞いています。</p> <p>帰宅困難者一時受け入れスペースは、約 470 ㎡です。この他に、緊急時対応として、広場1号の空地約 2,200 ㎡を開放する計画になっています。</p>
60	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>相対する A-1 街区の南棟と北棟の距離が近く、居室が見えてプライバシーの侵害が起こる。入居者に配慮した設計とは言えない。</p>	4 件	d	<p>市街地再開発事業の都市計画では、A-1 街区の 2 つの高層部(高さの限度 240m)の間に中層部(高さの限度 40m)を設定し、2 棟の建築物の離隔距離を設けることで、良好な住環境の確保を図っています。</p> <p>準備組合の施設計画では、北棟と南棟の離隔距離は約 40m と聞いています。約 40m の離隔というのは、甲州街道(幅員約 40m)を挟んで 2 棟が配置されているイメージとなります。</p>
61	<p>新宿駅へのアクセスや利便性を向上させるため、ワシントンホテルまで整備されている地下道を当地区まで延長または WE バスが当地区を経由するようルート変更を検討してほしい。</p>	1 件	d	<p>新宿区都市マスタープランでは、新宿駅と初台駅を結ぶ「新宿駅周辺歩行者道ネットワーク」が示されています。そのうち、当地区内においては、歩行者デッキの整備によって同ネットワークの一部を形成するものです。</p> <p>当地区の区域外となる十二社通りから新宿駅側については、今後、既存建物の建替え等の機会を捉え、歩行者ネットワークの整備を誘導していきます。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
62	西新宿五丁目中央北地区の再開発周辺の通り沿いでは、路上喫煙やゴミのポイ捨て、粗大ごみの不法投棄などが横行している。「質の高い住環境の形成」を目標とするのであれば、周辺までを含めた環境の改善を考えて欲しい。	1件	d	路上喫煙やゴミのポイ捨て、粗大ごみの不法投棄などの衛生環境は、重要な住環境のひとつと認識しています。 ご指摘の点については、関係法令に従って、適切に対応します。
63	市街地再開発事業に反対する。 8年間の工期中、西新宿小学校及び子ども園では、騒音・振動によって正常な授業・保育ができない恐れがある。そうした環境アセスメントはできているのか。	1件	d	当地区の市街地再開発事業は、東京都環境影響評価条例に基づいた環境アセスメント手続きの実施対象となります。 工事による騒音・振動への対応については、今後進められる環境アセスメント手続きの中で行われます。
64	都市計画原案に反対である。 上位計画である平成29年新宿区都市マスタープランは、何名の区民が作ったものであるか。私は地区外に住んでいるが、何の案内もなかった。区の職員だけが机の上で作ったのか。	1件	d	平成29年12月に策定した新宿区都市マスタープランは、区民への説明会やパブリックコメントを行うとともに、区議会や都市計画審議会、都市マスタープラン等検討部会での検討・報告・審議を経て策定しました。 詳細は、新宿区都市マスタープランの資料編として「策定の全体の流れ・検討経緯の概要」にまとめており、区のホームページで公開しています。
65	都市計画原案に反対である。 建築工事車両のディーゼルエンジンからはアセトアルデヒドが出るため規制する必要がある。1日何百回と約4年間出入りする工事車両からの排ガスについて予測を評価してほしい。	1件	d	大気汚染の対応は、東京都環境影響評価条例に基づいた環境アセスメント手続きの中で行われます。 アセトアルデヒドについては、自動車排ガスの規制の対象外となっています。 ご意見としてお伺いいたします。
66	説明会資料の年号表記を西暦で統一または西暦と和暦の併記してほしい。	1件	d	都市計画案の説明会資料においては、西暦と和暦を併記します。

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
67	説明会で出席者から出された質問は、これまでに準備組合の説明会に出席してきた者にとっては既知の内容ばかりだった。新宿区、東京都の担当者は、その場で即答できるように入念な下準備をお願いしたい。	1 件	d	説明会の出席者からの質問には、的確に対応できるよう努めてまいります。
68	古くからの住人は借地の家庭が多い。ほとんどが高齢者なので、再開発を進めてほしいという意見書を書くことができないと思われる。訪問し、直に意見を聞いてほしい。	1 件	d	都市計画の手続きは、都市計画法等の関係法令に基づいて行っており、都市計画の原案や案に対する意見は、意見書として提出する制度となっているため、ご理解くださいますようお願いいたします。
69	都市計画道路と再開発促進地区は別々に必要性を十分審査してほしい。	1 件	d	<p>都市計画道路及び再開発等促進区を定める地区計画は、東京都が都市計画を決めるため、ご意見は東京都に伝えます。</p> <p>区としては、次のとおり考えています。</p> <p>当地区では、市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全で快適な魅力ある複合市街地の形成を図ることとし、この一環として、安全で快適な歩行者空間の形成や交通の円滑化を図るため、補助線街路第 61 号線の都市計画変更の区案を東京都に申しました。</p> <p>再開発等促進区を定める地区計画、市街地再開発事業、都市計画道路はそれぞれ別の都市計画ですが、一体となって、当地区のより良いまちづくりにつなげたいと考えています。</p>



意見の要旨		件数	新宿区の考え	
70	<p>再開発促進地区について、より整備が必要と思われる西新宿四丁目や五丁目ではなく、西新宿三丁目に必要な合理的理由を十分審査し、説明してほしい。</p>	1 件	d	<p>再開発等促進区を定める地区計画は、東京都が都市計画を決めるため、ご意見は東京都に伝えます。</p> <p>区としては、次のとおり考えています。</p> <p>当地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全で快適な魅力ある複合市街地の形成を図るため、都市計画の手続きを行っているものです。</p> <p>西新宿四丁目については、地元でのまちづくりの機運等を捉え、適切なタイミングで様々なまちづくりの手法を検討していきます。また、西新宿五丁目については、防災街区整備事業や市街地再開発事業、新たな防火規制等の手法を用いて、防災性等の向上を図っています。</p>
71	<p>今回の計画容積率 880 パーセントで従来地権者の権利床も大幅減少してしまうような計画では、当該区域を国際競争力を高める中枢拠点地区とすることは不可能である。容積率 1000 パーセント以上の再開発計画を推進し、国際金融商業の中心地区としての機能を持たせることが必要であるため、都市再生特別地区の指定は必須条件である。</p>	1 件	d	<p>建築物等の容積率の最高限度については、東京都が決定する地区計画で定めるものであるため、ご意見は東京都に伝えます。</p> <p>区としては、次のとおり考えています。</p> <p>新宿区都市マスタープランにおいて、当地区は、「都心居住推進地区」に位置付けられており、「住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導」と示されています。当地区の市街地再開発事業は、このような上位計画に整合した計画となっています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
72	<p>再開発等促進区の区域割りが不            適当であるので、是正すべきであ            る。NTT 東日本新宿本社ビル及び            TSI 新宿タワー以外の区域につい            ては、最高でも 10 階程度の建物しか            建っておらず、十分な活用がなされ            ているとは言えないのであり、全て再            開発の区域に加入させるべきであ            る。都営バス渋谷自動車営業所新            宿支所についても再開発計画に組            み入れた上で、バスの営業所を立            体化して機能維持すれば良いと考            える。</p>	1 件	d	<p>再開発等促進区を定める地区計画は、東            京都が都市計画を決めるため、ご意見は東京            都に伝えます。</p> <p>区としては、次のとおり考えています。</p> <p>再開発等促進区の区域と市街地再開発事            業の区域は同じです。市街地再開発事業の            区域は、脆弱な都市基盤や土地が低利用で            建物が密集した市街地の解消を図るため共            同化が必要なエリアとしています。</p>
73	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>補助線街路第 61 号線の一部幅            員を広げ 2 車線の案だがこの通りは            車通りが多いとは思えない。西側道            路も拡幅できていない現状で、この            道路も拡幅不要である。一日当たり            及び時間ごとの車の通行量はいくら            か。</p>	1 件	d	<p>都市計画道路は、東京都が都市計画を決            めるため、ご意見は東京都に伝えます。</p> <p>区としては、次のとおり考え、都市計画道路            の変更区案を東京都に申しました。</p> <p>補助線街路第 61 号線の当該区間におい            ては、バス停車時に後続車両が中央線を越え            て追越しを行ったり、歩道部では自転車と歩            行者が混在しているなどの状況が見受けられ            ます。</p> <p>こうした状況を解消するため、車線数は現            状と同じ片側 1 車線ずつの 2 車線のまま、車            道幅を拡幅することで、交通の円滑化を図りま            す。また、歩道幅を拡幅することで、歩行者の            安全性の向上を図ります。</p> <p>補助線街路第 61 号線の当該区間における            自動車断面交通量は、平成 29 年 3 月調査            時点で、平日が約 10,000 台/12h、ピーク時            が約 800 台/h、休日が約 7,000 台/12h、ピ            ーク時が約 700 台/h です。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
74	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>3,200 戸の住宅が整備されることにより、東京都、新宿区は固定資産税及び住民税の税収がどれだけ増額すると予定しているか。</p> <p>また、平成 29 年現在で、当区域における税収はそれぞれいくらか。</p>	1 件	d	<p>当地区における固定資産税及び住民税の現在及び再開後の税収について、現時点では、都区とも把握及び推計を行っていません。</p>
75	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>大震災で長期間電気等の供給がされない場合、20 階以上の住民は、家がありながら、避難住民とならざるを得ない。南棟 1,500 世帯の非常食等を脆弱な備蓄倉庫で提供できるのか疑問である。水、あったかい食料または食事、衣類、医薬品、乳児食を何日間何人分用意できるのか。</p>	4 件	d	<p>準備組合は、A-1 街区において、一定階ごとに防災備蓄倉庫を設け、居住者用として概ね3日間程度の備蓄量を予定しています。</p> <p>具体的な備蓄品は、今後、準備組合が決めます。</p>
76	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>仮に 63 階で火災が発生し、スプリンクラーで消火できない場合、外部からのはしご車による消火活動は何階まで可能か。</p>	4 件	d	<p>建築基準法及び消防法等の関係法令に基づいてスプリンクラーや非常用エレベータなど必要な消防設備が設置されます。</p> <p>なお、はしご車が届かない高さでは、消防隊が非常用エレベータを使用して消火活動を行います。</p>
77	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>長周期地震動により、ビルはかなりのダメージまたは一部崩壊するとの報道がある。まだ長周期地震動が解明されていない段階で、このような超高層ビルを建てるべきではない。このビルは対策ができているのか。</p>	4 件	d	<p>当地区の建築物は、性能評価に基づく大臣認定の取得を予定しており、そのなかで長周期地震動への対策が義務づけられていることから、今後施設計画において安全性を検証していく予定であると準備組合から聞いています。</p>
78	<p>都市計画原案に反対である。</p> <p>この事業によって、風害が小学校まで拡大し、広範囲な日影被害も生じる。周辺住民は健全な生活を害する事になる。</p>	4 件	d	<p>風洞実験の結果では、小学校における風環境は、現状と同じランクになっています。</p> <p>日影については、用途地域ごとの日影制限内での計画になっています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え	
79	都市計画原案に反対である。 東京都と新宿区は、今回の再開 発に総額いくら補助金を予定して いるのか。	4件	d	補助金額については、未定です。