

第一種市街地再開発事業の都市計画案の縦覧等について

下記のとおり案の縦覧、説明会等を行った。

都市計画案説明会及び意見等

(1) 都市計画案

- ・都市計画案の説明会（都決定の地区計画、都市計画道路と同時開催）

日 時：平成 30 年 9 月 18 日（火）午後 7 時から

場 所：西新宿小学校 体育館

出 席 者：84 名

意見等の数：6 件

- ・縦覧及び意見書の提出

縦 覧：平成 30 年 9 月 19 日（水）～10 月 3 日（水）件数：1 件

意 見 書：平成 30 年 9 月 19 日（水）～10 月 3 日（水）件数：147 件

(2) 意見への対応等

	説明会	意見書	合 計
a 意見または趣旨を基に都市計画案を修正する	0 件	0 件	0 件
b 意見または趣旨は、都市計画案に反映している	1 件	116 件	117 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	0 件	5 件	5 件
d 意見として伺う	5 件	26 件	31 件
合 計	6 件	147 件	153 件

(5 名) (100 名) (105 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	私が所有している建物は、震度4でもエレベータが止まってしまう。人命が大事なので、ぜひ安心できるものをつくってほしい。	1件	b	区は、地区内の旧耐震建物を更新し、地域の防災性を高めるため、市街地再開発事業の都市計画を決定したいと考えています。 ご意見の趣旨は、都市計画案に反映しています。
2	建物や道路などハード面の説明が主であった。コミュニティを今後どのように形成していくのか。	1件	d	都市計画は、土地の利用や公共施設・建築物の整備などハード面の大枠を決めるものです。コミュニティ形成は今後、具体的な施設計画や管理手法等を含め、再開発事業が進んでいく中で皆様が意見を出し合って一緒に考えていくものとなります。
3	西新宿三丁目西地区については、スケジュールに乗ったことを評価したい。 西新宿四丁目の南側は、小学校や都営住宅跡地があり、北側は消防活動が困難である。このような状況であることを認識してほしい。	1件	d	区は、西新宿三丁目西地区について、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。 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。
4	なぜ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。)に説明会の案内を配布させたのか。	1件	d	準備組合が任意で地権者等に説明会の案内を配布したと聞いています。 区は、区の広報への掲載、ホームページ及び当地区周辺を含めた地域の掲示板への掲示により、周知を図りました。
5	2021年に着工すると聞いたが、移転時期はいつ頃なのか。	1件	d	準備組合は2021(平成33)年度の着工(解体含む)を予定しています。これより前に順次移転をしていただくこととなります。 詳細の移転時期は、今後準備組合が検討していきます。
6	都市計画案について、都市計画原案から変更した点はあるか。	1件	d	区が決定する市街地再開発事業については、都市計画原案から変更ありません。 なお、東京都が決定する都市計画については、説明会で都から説明があったとおり、地区計画は、文言修正のみであり、内容に関わる変更はなく、都市計画道路は、区が都に申し出た区案から変更ないとのことでした。

■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	都市計画案に賛成する。	1 件	b	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。
2	都市計画案に賛成する。 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。	1 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、都市計画案に反映しています。
3	都市計画案に賛成する。 再開発によって、賑わい形成、緑豊かな街並み形成、安全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、地域の活性化、道路基盤の整備が進む。	33 件	b	市街地再開発事業により、区画道路や歩行者デッキ、広場を整備するとともに、補助線街路第 61 号線(水道道路)の拡幅や商業機能及び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、地域の活性化、道路基盤の整備が進む。	14 件	b	市街地再開発事業により、区画道路や歩行者デッキ、広場を整備するとともに、補助線街路第 61 号線(水道道路)の拡幅や商業機能及び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、都市計画案に反映しています。
5	都市計画案に賛成する。 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。	10 件	b	子育て支援施設として、約 700 m ² 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。 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。 ご意見の趣旨は、都市計画案に反映しています。

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
6	<p>再開発事業を進めてほしい。</p> <p>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。</p>	4件	b	<p>子育て支援施設として、約 700 m²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、都市計画案に反映しています。</p>
7	<p>都市計画案を進めてほしい。</p> <p>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。</p>	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、都市計画案に反映しています。</p>
8	<p>都市計画案に賛成する。</p> <p>長年地元で話し合いを続け、権利者の多数が再開発ビルの早期完成を待ち望んでいる。</p>	46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>
9	<p>長年地元で話し合いを続け、権利者の多数が再開発ビルの早期完成を待ち望んでいる。再開発を早期に進めるべき。</p>	1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>

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
10	<p>都市計画案に賛成。</p> <p>首都圏の都市計画の最大優先事項は人々の安全の確保と考える。</p> <p>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進めていくことが望ましい。</p>	2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>
11	<p>電力、ガス等のエネルギー消費予測やヒートアイランド化、地球温暖化への影響予測が無い。</p>	1件	c	<p>当地区の市街地再開発事業では、省エネルギー対策と環境対策として、住宅については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく断熱等性能の最高等級である等級4以上とすることを目標としています。</p> <p>また、住宅以外の用途については、ERR（設備システムのエネルギー利用の低減率）を20%以上とすることを目標としています。</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>
12	<p>住民の日常生活に必要な小規模な商業施設と大規模な商業施設の計画を示さなければ、生活不便地域になる。</p>	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>具体的な施設計画は、今後、準備組合が検討しますが、住民の日常生活に必要な施設（例えば、スーパーマーケットや診療所）も想定されています。</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>
13	<p>準備組合に再開発の採算性（建物全体の建設と各住戸のコスト、権利床と保留床の面積、金利の見通し、ライフサイクルコスト）を示すことを求める。</p>	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（資金計画を含む）は今後、準備組合が検討します。</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	新宿区の考え方	
14	この地区で住宅を確保できる階層は、地権者を除けば、高額所得者に限定される。社会的な混住対策が必要である。	1 件	c	<p>地権者が取得する床以外の床の処分については、今後、組合が検討していきます。</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>
15	大規模災害で電力の供給が途絶えた場合のエレベータ用非常用電源を用意する必要がある。	1 件	c	<p>当地区の市街地再開発事業では、非常用発電機を設置し、停電時もエレベータ、給排水及び非常用照明等の電力が確保される予定です。</p> <p>具体的な建築計画は、今後、準備組合が進めますので、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>
16	この計画により都心以外の地域の人口減少が加速し、地域格差が拡大するので、この計画を見直す必要がある。	1 件	d	<p>区は、持続的に発展する新宿を創造するため、商業・業務・文化・居住機能など多様性に富んだ新宿区の都市機能や都市環境をいかしたまちづくりに取り組んでいます。</p> <p>このような考えのもと、当地区において、市街地再開発事業により、地域の防災性や住環境等の向上を図ることで、より良い地域にしていくよう進めていきたいと考えています。</p>
17	65 階建ての超高層住宅は人間の居住として望ましくないことは欧米の常識である。低層化が必要である。	1 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業は、道路及び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>

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
18	<p>「住宅建設の目標」の戸数と面積から、住戸の平均床面積は 63.75 m²になる。これは、子どもを産み育てることができない、少子化を促進する居住面積である。将来のあるべき市民生活を目指した住戸計画に見直すことを求める。</p>	1 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業では、多様なライフスタイルに対応するとともに、権利者の従前資産状況や希望に応じられるよう、様々なタイプの住戸が整備される予定です。</p> <p>具体的な住戸の計画は今後、組合が検討します。</p> <p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>
19	<p>特に住宅部分は、セキュリティ対策のためのゲートが設けられ、地域に開かれていないコミュニティになるので歓迎できない。</p>	1 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業で整備される広場 1 号は、地域の賑わい・交流空間の形成を図ることを目的のひとつとしています。コミュニティ形成は今後、具体的な施設計画や管理手法等を含め、再開発事業が進んでいく中で検討されていくものとなります。</p> <p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>
20	<p>羽田空港の機能強化により、南風時の 15 時から 19 時のうち 3 時間、当地区の周辺が飛行経路となる。80 秒ごとに 70dB 前後の騒音が到来し、航空機の墜落事故も予想される。</p> <p>上空の計画とこの地上計画との調整が必要である。</p>	1 件	d	<p>新宿区地域防災計画では、大規模事故発生時には、区及び防災関係機関は相互に協力体制をとり、災害対策本部を設置するなど、災害地周辺への被害拡大防止及び救援救護が迅速かつ的確に行われるよう態勢を確立することとしています。市街地における航空機事故については、東京消防庁の大規模火災出場計画等により防災機関と連携して対応することとしています。</p> <p>なお、羽田空港の機能強化による新飛行経路については、区は国に対し、安全対策及び騒音対策の徹底と区民への丁寧な説明を要望しています。</p> <p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>
21	<p>社会的な混住を促進するために、低廉な住宅(区営住宅)を提供することを条例で定めるよう求める。</p>	1 件	d	<p>当地区の市街地再開発事業において、区は、区営住宅の整備について条例を定める考えはありません。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
22	説明会資料に記載された環境影響は、準備組合が作成した環境影響評価書案からの引用である。東京都と新宿区は独自に環境影響評価を行うべきである。	1 件	d	<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の対象となる「高層建築物の新築」及び「住宅団地の新設」に該当するため、都市計画決定手続きとは別に、準備組合が環境影響評価手続きを進めています。</p> <p>同条例では、施行区域 20ha 以上の市街地再開発事業の場合は、都市計画決定権者である区が環境影響評価を行います。当地区の市街地再開発事業は施行区域 4.8ha であるため、これに該当しません。</p> <p>したがって、区として、当事業に係る環境影響評価を行う考えはありません。</p>
23	説明会資料に記載された風環境は、お粗末な風洞実験で得られた結果であり、正しくない。	1 件	d	<p>説明会資料に記載した風環境は、準備組合から提供を受けたものを参考としてお示ししたものです。</p> <p>風環境については、別途、環境影響評価制度によって適切に評価されるものと考えます。</p> <p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>
24	1000 年ぶりの「大地変動の時代」に入ったと心得て、リスクに備える必要がある。	1 件	d	<p>当計画では、耐震性の高い建物になるだけでなく、道路及び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)を行います。また、建物が密集した市街地の解消を図ります。これらによって、地域の防災性が向上すると考えます。</p> <p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>
25	原発事故の放射性物質や火山の破局噴火及び富士山の大規模噴火に備える必要がある。	1 件	d	<p>ご指摘の点については、ご意見として伺います。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
26	都市計画案に賛成する。 水道道路はいつも渋滞しており、車道が狭いので自転車が歩道を走らざるを得なく、歩行者にとって危険な状態。水道道路を広げることは非常に良い。	2件	d	都市計画道路(水道道路)の変更は、東京都が決定するため、ご意見は東京都に伝えます。 区としては、次のとおり考えています。 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出しました。
27	水道道路はいつも渋滞しており、車道が狭いので自転車が歩道を走らざるを得なく、歩行者にとって危険な状態。水道道路を広げる再開発事業を進めてほしい。	2件	d	都市計画道路(水道道路)の変更は、東京都が決定するため、ご意見は東京都に伝えます。 区としては、次のとおり考えています。 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出しました。
28	「公共施設等の整備の方針」に、住宅建設により必要となる社会インフラ整備の見通しを示す必要がある。	1件	d	「公共施設等の整備の方針」は東京都が決定する地区計画の内容ですので、ご意見は東京都に伝えます。

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
29	都市計画道路の変更により、歩道幅及び車道幅を広げることは評価するが、道路の拡幅分だけ高さの最高限度 240m が道路境界から奥に移動するメリットを狙ったのではないか。	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出しました。</p> <p>なお、都市計画道路の拡幅と建築物の高さの最高限度とは、直接的な関係はありません。</p>
30	交通(自動車と鉄道)の需要予測が無い。	1 件	d	<p>自動車交通については、当計画による発生集中交通量を推計し、交通影響上、大きな支障は生じない旨を確認しています。</p> <p>また、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>
31	この計画により耐震性の高い建物となるため防災機能が向上すると予想されるが、都心の過密化により直下型地震の被害が拡大する恐れもある。	1 件	d	<p>当計画では、耐震性の高い建物になるだけでなく、道路及び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)を行います。また、建物が密集した市街地の解消を図ります。これらによって、地域の防災性が向上すると考えます。</p>
32	「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進」とあるが、「合理的」及び「健全」の内容が明示されていない。	1 件	d	<p>新宿区都市マスタープランなどの上位計画を踏まえ、道路や広場などの都市基盤の整備及び住宅・業務・商業が複合した市街地を形成することで合理的かつ健全な高度利用を図るよう考えています。</p>

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
33	山手通りと甲州街道、水道道路の交差点における自動車交通は、事業が進むとどのような状況になるか。	1件	d	自動車交通については、大規模開発地区関連交通計画マニュアル(国土交通省)に基づき、当計画による発生集中交通量を推計し、各交差点における需要率が、交差点処理能力の上限とされる0.9を下回ることを確認しています。
34	山手通り横断橋、山手通り及び甲州街道の歩道について、増加する歩行者量を示してほしい。	1件	d	ピーク時における歩行者交通量の増加量の想定は次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・山手通り横断橋 【平日】1,466人/h 【休日】1,202人/h ・山手通り歩道(当計画側) 【平日】 -8人/h 【休日】 77人/h ・山手通り歩道(当計画の反対側) 【平日】 109人/h 【休日】 110人/h ・甲州街道歩道(当計画側) 【平日】1,018人/h 【休日】 946人/h
35	初台駅東口の利用者数について、事前に調査を行い、その通行量を把握しているのか。	1件	d	初台駅東口について、事前に準備組合が通行量調査を行い、通行量を把握しています。
36	当再開発事業において、初台駅を利用する人をどのように想定算出しているか。	1件	d	大規模開発地区関連交通計画マニュアル(国土交通省)に基づき、当再開発事業における歩行者の発生集中交通量と交通手段分担率を想定した上で、周辺鉄道駅(初台駅・都庁前駅・西新宿五丁目駅・参宮橋駅・新宿駅・西新宿駅)の利用比率を乗降客数及び駅からの距離により設定し、当再開発事業における初台駅の利用者数を算出しています。
37	山手通り横断橋を通過する歩行者のうち、東京オペラシティに出入りし、初台駅を利用する人数をどのように想定しているか。	1件	d	ご質問の想定人数は算出していませんが、当地区の市街地再開発事業における初台駅の利用者数のうち、2/3が山手通り横断橋及び東京オペラシティを経由する想定としています。

意見の要旨		件数	新宿区の考え方	
38	初台駅について、京王電鉄と事前協議を行っているか。行っているのであれば、協議内容と結果について開示してほしい。	1 件	d	準備組合が事前調査した初台駅利用者通行量と当再開発事業における居住者数・従業者数等に基づく初台駅の利用者数の推計をもって、準備組合が京王電鉄と協議し、問題はない旨を確認しています。
39	現在、初台駅は特に朝の通勤時間帯に混雑が激しい。新たに大幅に利用が増えることにより、駅の利便性が大きく低下すると危惧する。	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。