

## 意見書等の要旨と区の考え方（西新宿一丁目商店街地区地区計画原案）

## 1 地区計画原案に関する意見等

・意見等の件数・・・4件（1名）

分類	件数
地区計画原案に関する意見等	3件
その他の意見等	1件
合計	4件

・意見等への対応

分類	件数
A 意見または趣旨を反映する	0件
B 意見または趣旨はすでに反映している	0件
C 今後の取組みの参考とする	1件
D 意見として伺う	1件
E 質問に回答する	2件
合計	4件

## 2 説明会での意見等

・意見等の件数・・・10件（5名）

分類	件数
地区計画原案に関する意見等	4件
その他の意見等	6件
合計	10件

・意見等への対応

分類	件数
A 意見または趣旨を反映する	0件
B 意見または趣旨はすでに反映している	0件
C 今後の取組みの参考とする	1件
D 意見として伺う	1件
E 質問に回答する	8件
合計	10件

# 1 地区計画原案に関する意見等

## ・地区計画原案に関する意見等

	意見書の要旨	区の考え方
1	<p>本地区内の地権者からなる、「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」では、まちの将来像として、「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」として、まちづくりの方向性を策定している。</p> <p>「誰もが訪れやすい」の表現は、歩行者のみを特定したものではなく、車、公共交通機関での来街も目的としている認識である。</p> <p>今回の地区計画原案では、「歩行者優先のまちづくり」と特定した表現は変更すべきである。</p> <p>本地区は、隣接する業務機能の集積により、平日はオフィスワーカーの往来が激しく、反面、休日はオフィスワーカーの往来がなくなることで、車にて来街しやすい地区とも言える。</p> <p>そのため、地区内の幹線ネットワークに位置付けられる道路及び道路に面する敷地（建物）に対する制限の設定については、先行して地区計画決定がなされた「新宿駅東口地区」の事例を踏まえ、慎重に検討していく必要がある。</p> <p>加えて、昨今の感染症拡大により、自前（自家用車）による移動手段が見直されている中、都市空間そのものにニューノーマルが求められていると考える。</p>	<p>C</p> <p>今後の取組みの参考とします。</p> <p>地区計画原案は、西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会でとりまとめた「西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想」や、「西新宿一丁目商店街地区地区計画（骨子）」を踏まえて作成しています。</p> <p>原案にある「歩行者優先のまちづくり」は、「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」の実現を目指すため、道路に面した敷地を活用したゆとりある歩行者空間の創出や、敷地の規模や位置等の特性に応じた適切な駐車施設の確保、荷さばき車両の利用ルールの整備等を図るものです。</p> <p>具体的な内容については、今後のまちづくり協議会で、新宿駅東口地区地区計画などの他地区の事例や、ニューノーマルに対応したまちづくり等を参考にしながら、検討を進めていきます。</p>
2	<p>8つの土地利用の方針は、いずれも、今後、まちづくり協議会で具体的な検討を進める、建築物の壁面位置、建築物の形態・色彩・意匠、建築物の高さ、敷地面積、容積率及び建蔽率等の制限に大いに関連すると考える。</p> <p>そのため、今後のまちづくり協議会の検討で、土地利用の方針を決定していく認識であり、この8つの方針を前提に、建築物の壁面位置等の検討が行われる認識ではない。</p>	<p>D</p> <p>ご意見として伺います。</p> <p>土地利用の方針は、西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会でとりまとめた「西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想」や、「西新宿一丁目商店街地区地区計画（骨子）」を踏まえて作成しています。</p> <p>このため、今後のまちづくり協議会では、土地利用の方針を踏まえながら、具体的な建築物等の制限について検討を進めていきます。</p> <p>なお、まちづくり協議会の検討状況により、土地利用の方針を変更することも考えられます。</p>

	意見書の要旨		区の考え方
3	<p>地区計画原案で制限する「店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの」や「勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」を制限することについては、異論はない。</p> <p>その上で、地区内にあるパチンコ店の取扱いについては、どのように考えているのか確認したい。</p>	E	<p>ご質問に回答します。</p> <p>パチンコ店は、建築物等の用途の制限に定める「店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの」や「勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」に該当しません。</p> <p>なお、建築物等の用途の制限に、パチンコ店を加えることについては、必要に応じて、まちづくり協議会で議論していくことと考えています。</p>

・その他の意見等

	意見書の要旨		区の考え方
4	<p>今回の地区計画原案で定める、建築物の用途に対する制限よりも、今後、まちづくり協議会で具体的な検討を進める項目の方が、建替え等に影響が出るため、今後のスケジュールを提示してほしい。</p>	E	<p>ご質問に回答します。</p> <p>今後のスケジュールは、西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会での検討状況によることから、現状で、お示しすることができません。</p>

## 2 説明会での意見等

### ・地区計画原案に関する意見等

	意見等の要旨	区の考え方
1	<p>地区計画原案で、建築物等の用途の制限を先行して定める理由は何か。</p>	<p>E</p> <p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画原案は、西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会の「西新宿一丁目商店街地区地区計画（骨子）」等を踏まえ、地区計画の目標、方針、建築物等の用途の制限などを定めています。</p> <p>先行して定める建築物等の用途の制限は、土地利用の方針の「8 建築物や地域の安全性向上を誘導し、安心して楽しめるまちを形成する」を実現するため、現状で建築されていない「店舗型性風俗特殊営業に供するもの」や「勝馬投票券発売所」等を制限するものです。</p> <p>建築物の壁面の位置の制限など、建替えに影響のある制限については、今後のまちづくり協議会で具体的な検討を進めていきます。</p>
2	<p>地区計画原案に「歩行者に優しい」とあるが、全く車両通行が出来ないような規制がかかる地区計画が決定してしまうと、許容できないと考えている。</p>	<p>C</p> <p>今後の取組みの参考とします。</p> <p>地区計画原案では、車両通行を規制するようなことは想定していません。</p> <p>今後の西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会で、「誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」を実現するため、道路に面した敷地を活用したゆとりある歩行者空間の創出や、敷地の規模や位置等の特性に応じた適切な駐車施設の確保などを検討していきます。</p> <p>なお、車両通行の規制については、必要に応じて、まちづくり協議会で議論していくことと考えています。</p>

	意見等の要旨		区の考え方
3	<p>西新宿一丁目商店街地区は、カオスな雰囲気が良いので、インバウンドの方が写真を撮影したり、ラグジュアリーブランドの撮影に使われている。</p> <p>このため、土地利用の方針で「活気と気品が調和する」とあるが、なぜ、「気品」という表現を用いているのか。</p>	E	<p>ご質問に回答します。</p> <p>西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会では、にぎわいや活気だけでなく、建物や屋外広告物の形態、意匠、色彩についての方向性を共有し、にぎわいとともに気品や秩序を持つ魅力的なファサードが連続する街並みの形成を図ること等について、検討してきた経緯があります。</p> <p>このため、土地利用の方針では、「活気と気品が調和する魅力的な景観の形成を図る」としています。</p> <p>なお、建物や屋外広告物の具体的な形態、意匠、色彩については、今後のまちづくり協議会で検討を進めていきます。</p>
4	<p>土地利用の方針が、具体的な表現ではないので、今後どのように具体化され、拘束力のあるものになっていくのか。</p>	E	<p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画は、地区の目指すべき将来像を目標、方針に位置づけ、その実現に向けて、拘束力のある具体的な建築物等の制限を定めることができます。</p> <p>今回の地区計画原案では「建築物等の用途の制限」のみを定めますが、それ以外の建築物等の制限は、今後のまちづくり協議会で具体的な検討を進めていきます。</p>

・その他の意見等

	意見等の要旨		区の考え方
5	<p>都市計画決定の想定時期を教えてください。</p>	E	<p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画の都市計画決定は、新宿区都市計画審議会での審議を経て、令和5年1月頃を予定しています。</p>
6	<p>地区計画原案は、縦覧や意見書の受付がされた後、新宿区都市計画審議会にて審議されて、決定されるのか。</p>	E	<p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画原案の説明会、縦覧、意見書の受付を経て、地区計画案を作成します。</p> <p>地区計画案についても、説明会、縦覧、意見書の受付を行います。</p> <p>その後、新宿区都市計画審議会にて、地区計画案が審議されたのち、地区計画の都市計画決定・告示を行います。</p>

	意見等の要旨		区の考え方
7	地区計画が原案から案になると、原案にある「建築物等の用途の制限」以外の建築物等の制限が加わることはあるのか。	E	ご質問に回答します。 地区計画が原案から案になっても、「建築物等の用途の制限」以外の建築物等の制限を加えることは考えていません。
8	今回の地区計画で定める目標、方針、建築物等の用途の制限以外については、今後のまちづくり協議会で具体的な検討を進めるといことなのか。	E	ご質問に回答します。 「建築物等の用途の制限」以外の建築物等の制限については、今後のまちづくり協議会で具体的な検討を進めていきます。
9	今後の関係権利者の合意形成に応じた地区計画の変更は、どのくらいのスケジュール感を想定しているか。	E	ご質問に回答します。 今後のスケジュールは、西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会での検討状況によることから、現状で、お示しすることができません。
10	新宿駅で鉄道会社等が整備を進めている歩行者デッキによって、地上に人が歩かなくなり、歩行者デッキがメイン動線になることを心配している。	D	ご意見として伺います。 新宿駅の駅前広場や駅ビル等の整備は、平成30年3月に策定した、「新宿の拠点再整備方針」に基づいて進められています。 新宿駅は改札が地下に集中し、歩行者で混雑していることから、地下、地上及びデッキレベルに歩行者を分散させて、駅からまち、まちからまちをつなげていこうとしています。デッキレベルに歩行者が極端に集中することは想定していません。