

新宿駅東口地区街並み再生方針の変更(区案)の決定及び区素案に対する意見募集等の実施結果について

新宿駅東口地区では、新宿駅東口地区まちづくりビジョンや公共貢献に応じた規制緩和の内容等を示した街並み再生方針(東京都策定)に基づき、各通りの沿道権利者の合意形成に応じた地区計画の都市計画変更を行うことで、段階的なまちづくりを進めている。

この度、令和5年3月に策定した新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針に示す「駅からまちの賑わいを感じられる空間(まち・えき空間)」の整備及び多様な規模の建替え促進を実現するため、街並み再生方針の変更(区素案)を作成し、意見募集等を行った。

意見募集等の結果を踏まえ、以下のとおり街並み再生方針の変更(区案)を決定し、東京都に街並み再生方針の変更を依頼する。

1 街並み再生方針の変更(区案)について

(1) 変更の趣旨

新宿駅東口地区は、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されている。

一方、本地区では、多くの建築物が老朽化しており、建替えによる賑わいの維持・増進等のための機能更新や、地区の防災性向上が求められている。また、地区内の主要な歩行者動線となっている地下通路と地上とを結ぶバリアフリー動線の不足や、歩行者と車両の交錯など、歩行者環境の課題を抱えている。

こうした状況を踏まえ、新宿駅東口地区まちづくりビジョンにおいては、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」をまちの将来像に掲げ、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針では、まちの将来像を「新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点『新宿追分』」としている。

今後、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展及び安全・安心で快適なまちづくりを推進する。

(2) 街並み再生方針(現行)からの主な変更点

①駅からまちの賑わいを感じられる空間(まち・えき空間)の整備

公共貢献に応じた規制緩和の内容(容積率の割増し)に、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の「まち・えき空間」等を追加する。

②多様な規模の建替え促進

ア 狭小敷地及び角敷地等の壁面後退の緩和

地区計画の方針付図等で、地区内回遊ネットワーク又は幹線ネットワークに位置付けた道路沿道の狭小敷地(敷地面積 100 m²未満)又は角敷地等(敷地面積 200 m²未満)において、地区計画の壁面の位置の制限(壁面後退)を 0.3m から 0.1m に緩和する。

イ 幅員 12m 未満の道路沿道における建築物の容積率の緩和

地区計画の方針付図等で、地区内回遊ネットワークに位置付けた幅員 12m 未満の道路沿道の敷地において、容積率を緩和する。(容積率の算定に係る低減係数を 0.6 から 0.8 に緩和する。)

ウ 幅員 12m 以上の道路沿道の小規模敷地における建築物の容積率の割増し

地区計画の方針付図等で、幹線ネットワークに位置付けた幅員 12m 以上の道路沿道の敷地面積 100 m²以上 450 m²未満の敷地において、公共貢献に応じた規制緩和の内容(容積率の割増し)を追加する。(現在、敷地面積 450 m²以上で容積率の割増しが可能となっている。)

(3) 構成

- ①整備の目標
- ②整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項
- ③土地の区画形質の変更に関する基本的事項
- ④建築物等に関する基本的事項
- ⑤緑化に関する基本的事項
- ⑥実現に向けて講ずべき措置

- ・資料1：新宿駅東口地区街並み再生方針の変更(区案)概要版
- ・資料2：街並み再生方針の変更(区案)

2 意見募集及び説明会の実施結果について

(1) 意見募集

- ・実施期間：令和6年7月1日(月)から7月30日(火) (30日間)
- ・意見の提出者数：13名 (郵送1名、ファックス2名、区ホームページ10名)
- ・意見の件数：75件
- ・意見への対応：

分類	件数
A 意見の趣旨を区案に反映する	2件
B 意見の趣旨は区素案の方向性と同じ	3件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	8件
D 今後の取組の参考とする	2件
E 意見として伺う	28件
F 質問に回答する	32件
G その他	0件
合計	75件

(2) 説明会

- ・日 時：令和6年7月5日(金)
①午後2時30分から ②午後6時30分から (①と②は同じ内容)
- ・会場：新宿ファーストウエスト 3階 ABC会議室
- ・参加者数：86名 (①66名、②20名)
- ・意見等の件数：14件 (9名)
- ・意見等への対応：

分類	件数
A 意見の趣旨を区案に反映する	0件
B 意見の趣旨は区素案の方向性と同じ	0件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	1件
D 今後の取組の参考とする	0件
E 意見として伺う	0件
F 質問に回答する	13件
G その他	0件
合計	14件

(3) 新宿区都市計画審議会への報告

- ・日 時：令和6年7月26日(金) 午後2時から
- ・会 場：新宿区役所 本庁舎5階 大会議室
- ・都市計画審議会での主な意見：資料3のとおり

(4) 意見等要旨と区の考え方、区の回答要旨

- ・資料4：意見募集における意見要旨と区の考え方
- ・資料5：説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨

(5) 区素案からの主な変更点

- ・整備の目標に「新宿の高度防災都市化と安全安心の強化や、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて環境に配慮したまちづくりが求められている」を追加
- ・緑化に関する基本的事項に「多様で視覚に訴えるみどりを創出する」を追加
- ・実現に向けて講ずべき措置に「企画提案に基づき公共貢献を行う場合、滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出を行わなければならない」を追加

3 今後の予定

令和6年 8月30日	街並み再生方針の変更(区案)の決定 東京都へ街並み再生方針の変更依頼
9月	常任委員会(街並み再生方針の変更(区案)の報告)
10月以降	街並み再生方針の変更(東京都) 街並み再生方針に基づき地区計画の都市計画変更

参考 これまでの主な経緯

平成23年 2月	新宿駅東口まちづくり構想の策定
平成29年 12月	地区計画の都市計画決定
平成31年 3月	新宿駅東口地区まちづくりビジョンの策定
令和元年 5月	街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定(東京都)
9月	地区計画の都市計画変更(新宿通り沿道)
令和3年 4月	地区計画の都市計画変更(モア二番街沿道)
令和5年 3月	新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の策定
令和6年 6月	常任委員会(街並み再生方針の変更(区素案)の報告)
7月	街並み再生方針の変更(区素案)の意見募集及び説明会 新宿区都市計画審議会(街並み再生方針の変更(区素案)の報告)