

説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨 (新宿駅東口地区街並み再生方針の変更(区素案))

1 説明会の実施概要

(1) 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)

(2) 会場

新宿ファーストウエスト 3階 ABC会議室

(3) 参加者数

86名 (①66名、②20名)

2 意見等の件数及び意見等への対応

意見等の件数・・・14件(9名)

項目	件数
街並み再生方針の変更全般に関する事	1 件
壁面の位置の制限に関する事	2 件
建築物の高さの制限に関する事	1 件
容積率の割増しに関する事	2 件
バリアフリー経路に関する事	2 件
駐輪場に関する事	2 件
今後のスケジュール等に関する事	2 件
その他	2 件
合計	14 件

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 説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	区の回答要旨
1	街並み再生方針の変更全般	街並み再生方針の変更（区素案）の計画の内容を見る限り、賑わいやビジネスなどに重点を置いているように感じる。そうすると、新宿駅東口地区はますます経済的に発展していくと思うが、結果として、新宿区内でそういった地域と私たちが住む地域で格差が大きくなると思う。そういったことも踏まえ、このような計画を新宿区がコミットする理由は何なのか。	ご質問に回答します。 新宿駅東口地区は、国内有数の商業集積地であり、国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点として発展が期待されています。一方、本地区では、多くの建築物が老朽化しており、旧耐震基準の建築物が地区の約半分を占めています。 こうした状況を踏まえ、当地区では街並み再生方針や地区計画を活用し、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、多様な規模の建築物の建替え等を促進し、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こととしています。 当地区の発展によって、他地区との格差が生じることは想定していません。当地区の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ために、街並み再生方針の変更（区素案）を作成しています。
2	壁面の位置の制限	「敷地面積200㎡未満で2以上の地上ネットワークに接する敷地（角敷地等）」で、壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和ということは非常に有難いが、「新宿区長が認めた場合」という条件について、もしまだ正確に決まっていないのであれば、ハードルが高くなると使いづらくなってしまうため、あまり厳しすぎないルールにしてほしい。	ご意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進します。 壁面の位置の制限の緩和に係る「建築物が本地区の賑わい形成に資するものとして新宿区長が認めた場合」についての条件は、今後、定めていきます。例えば、道路から店舗の中の賑わいが感じられる設えにして頂くなど、対象敷地での建替えにおいて実現可能な内容にしていきたいと考えています。
3	壁面の位置の制限	敷地面積100㎡未満の狭小敷地の場合、壁面の位置の制限を0.1mに緩和ということについて、この場合、0.3m壁面後退した場合と0.1m壁面後退した場合で容積率が変わってくるのか。それとも、どちらか選べるのか。	ご質問に回答します。 幹線ネットワークに位置付けられた幅員12m以上の道路を前面道路とする狭小敷地（敷地面積100㎡未満）については、壁面の位置の制限0.3mと0.1mのどちらの場合でも、指定容積率までとなります。 地区内幹線ネットワークに位置付けられた幅員12m未満の道路を前面道路とする狭小敷地（敷地面積100㎡未満）については、壁面の位置の制限0.3mの場合、「指定容積率または前面道路幅員のメートルの数値に0.6を加えた数値に0.8を乗じて得た数値のいずれか小さい方の数値」までとなり、壁面の位置の制限0.1mの場合、「指定容積率または前面道路幅員のメートルの数値に0.2を加えた数値に0.6を乗じて得た数値のいずれか小さい方の数値」までとなります。 壁面の位置の制限の緩和の対象敷地においては、壁面の位置の制限0.3mと0.1mのどちらかを選ぶことができ、それに応じた容積率の最高限度となります。

3 説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	区の回答要旨
4	建築物の高さの制限	建築物の高さの最高限度について、スライド資料の27ページの「70m（各地上ネットワークに位置づけられた道路の境界線から3m以内の区域においては50m）」について、もう少しわかりやすく説明してほしい。	F ご質問に回答します。 建築物の高さの最高限度の「70m（各地上ネットワークに位置づけられた道路の境界線から3m以内の区域においては50m）」については、道路から見上げた時の圧迫感を低減するため、道路の境界線から3m以内の区域においては建築物の高さの最高限度を50mとし、高さ50m以上の部分が視覚的に気にならないように定めています。
5	容積率の割増し	狭小敷地等について壁面後退0.3mが緩和されるということで、その点については、建替えが進むのではないかと思ひ、期待している。 その中で、各敷地面積によって割増し容積率の上限が示されている。敷地面積100㎡以上450㎡未満については上限50%のうち、25%は賑わい施設にすること、地下とのネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターなどと書かれている。 新宿駅東口に近い地域は、地下ネットワークの無い地域となっており、容積率の緩和を受けたいとなっても物理的にできないような地域である。この地域の場合、上限50%であっても実質25%が上限と読み取ってよいのか。	F ご質問に回答します。 敷地面積100㎡以上450㎡未満については、地下ネットワークとの接続が不可能な敷地であっても、街並み再生の貢献（公共貢献）の選択方法によっては、上限50%の容積率の割増しが可能となっています。例えば、賑わい施設の導入による25%の容積率の割増しと、地上の滞留空間の整備による上限30%の容積率の割増しを行うと合計55%となり、結果、上限50%となります。そのほか、貫通通路の整備による上限50%の容積率の割増しも選択することが可能です。
6	容積率の割増し	街並み再生方針の変更（区素案）で敷地面積450㎡以上から100㎡以上という条件を増やし、該当する地権者の方にも利益を得られる状況とした点は感謝しているが、敷地面積100㎡以上というパターン、敷地面積450㎡以上というパターンを比較すると、条件の差異があるため、不公平感、不平等感があると感じている。なぜこのような差異を生まなければならないのか、敷地面積450㎡以上も同じ条件で並べてよいのではないかと感じている。	F ご質問に回答します。 街並み再生方針の変更（区素案）では、各幹線ネットワーク沿道において、建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とした高度利用型地区計画の活用によるまちづくりを進めています。 こうした高度利用型地区計画の制度の趣旨を踏まえ、新宿駅東口地区では、当初、敷地面積450㎡以上について、容積率の割増しを可能としてきたところです。しかし、敷地面積450㎡以上の敷地が少ないこと、敷地の統合が難しいこと等を踏まえ、東京都と協議を進め、街並み再生方針の変更（区素案）では、敷地面積100㎡以上450㎡未満の敷地について容積率の割増しを追加することとしました。 敷地の規模によって容積率の割増しの上限が異なるのは、敷地面積450㎡未満では大きな規模の街並み再生の貢献（公共貢献）を整備することが難しいこと、敷地の統合等で敷地面積を大きくしない限り、更なる容積率の割増しが難しいこと等を踏まえたものとなっているためです。

3 説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	区の回答要旨
7	バリアフリー経路	新宿駅東口はバリアフリー化がとて遅れている。東口駅前広場においては、車椅子の方はルミネエスト新宿店のエレベーターや三井住友銀行新宿支店の限られたエレベーターを使ったりしなければならない。他にも、ルミネエスト新宿店の階段を使うのが不便で、車椅子の方は困っている。新宿駅西口地区開発計画と合わせてどのようにバリアフリー化を検討しているのか。	F ご質問に回答します。 新宿駅直近地区においては、平成30年3月に区と東京都が策定した「新宿の拠点再整備方針」に基づき、駅・駅前広場・駅ビル等が一体となった新宿グランドターミナルとして再編していくこととしています。新宿駅直近地区におけるバリアフリー経路については、新宿グランドターミナルの再編とあわせて整備していきたいと考えています。
8	バリアフリー経路	新宿三丁目について、現在、伊勢丹本館のB4番出口にしかエレベーターがなく、その周辺でも新宿中村屋やT&TⅢビルの方にしかエレベーターがない。今後どのようにバリアフリー化を検討していくのか。 また、車椅子の方は、東京メトロと都営新宿線の方に移動するとき、C6番出口のエレベーターへ20分以上かけていくことになる。これがバリアフリーと言えるのか。それから、新宿三丁目の明治通りや新宿通りに面しているところは、おそらく地下道から地上へのエレベーター等の設置は不可能な構造になっている。エレベーター等の設置は、新宿通りのC2番出口とC3番出口の付近にしか手の打ちようがないと思うが、どのように考えているのか。	F ご質問に回答します。 新宿三丁目駅周辺におけるメトロプロムナード等の地下通路と地上とのバリアフリー化や地下通路間のバリアフリー化については、新宿駅東口地区の街並み再生方針に街並み再生の貢献（公共貢献）として定めることで、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉えてバリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備を誘導していきます。
9	駐輪場	歩行者環境の改善に資する車両機能の整備の一つに「公共的駐輪場及びシェアサイクルポートを整備する」とあるが、ビル自体には駐輪場の附置義務が無くなるという理解でよいのか。もしそうでないとしても、できれば駐輪場の附置義務は撤廃してほしいと思う。	F ご質問に回答します。 街並み再生方針の変更（区素案）では、公共的駐輪場等の整備を行った場合について、容積率の割増し等を定めていますので、駐輪場の附置義務が無くなるわけではありません。 駐輪場の附置義務に関する附置義務駐輪場制度の見直しについては、現在、「制度の対象となる用途や、整備台数基準の見直し」や「地域の特性にあわせた新しい制度の導入」等の検討を行っているところです。
10	駐輪場	敷地面積900㎡以上の容積率の緩和条件の中で、駐輪場の附置をした場合は容積率の緩和を受けられるが、敷地面積450㎡以上では緩和を受けられない不平等さがあると感じている。駐輪場の附置義務を撤廃してほしいという意見がある中で、街並み再生方針の中に駐輪場の附置をすることによって、容積率が緩和ができるという条件を入れてしまっているのはなぜか。	F ご質問に回答します。 街並み再生方針の変更（区素案）では、附置義務駐輪場制度による駐輪場の整備とは別に、公共的駐輪場等の整備を行った場合について、容積率の割増し等を定めています。 事業者が街並み再生の貢献（公共貢献）の選択Cの中から選んで整備する場合、区との協議が必要です。公共貢献の選択Cの一つである公共的駐輪場等については、単に整備するだけでなく、使いやすさ等について協議を行ったうえで、整備面積に応じて容積率の割増しを受けることができます。

3 説明会における意見・質問要旨と区の回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	区の回答要旨
12	今後のスケジュール等	今後のスケジュールについて、令和6年7月中で街並み再生方針の変更（区素案）の意見募集をし、8月に東京都に変更を依頼した場合、街並み再生方針の変更は10月以降（予定）となっている。予定でしか分からないことは理解するが、いつ頃に街並み再生方針の変更が認められ、地区計画の策定をするのか、我々が実際に街並み再生方針の変更（区素案）に基づいて現実的に建替えができる時期は最短でどれくらいなのか。	F ご質問に回答します。 区が街並み再生方針の変更（区案）を東京都に依頼してから、東京都による街並み再生方針の変更まで、1か月強かかると想定しています。そのため、令和6年8月に東京都に変更を依頼した場合、街並み再生方針の変更は10月以降を予定しています。 街並み再生方針の変更後は、関係権利者の合意形成が整ったところから、区が街並み再生方針の変更に基づき、街並み再生方針による「新たな建替えルール」を反映した地区計画の都市計画変更や条例改正の手続きを半年強をかけて行います。そのため、関係権利者の合意形成の状況等によりますが、早くて令和7年6月から7月にかけて、新たな建替えルールに基づいた建替えができるようになると思っています。
11	今後のスケジュール等	説明資料の中で、街並み再生方針が定まったあとに、地区計画を変えて、幹線ネットワークや地区内回遊ネットワークに地区計画の条件をあてはめていくということで、「幹線ネットワーク、地区内回遊ネットワークごとに地区計画に定めた場合」と言葉で書かれている。それを定めるにはどうすれば良いのか、まだ定まっていないところはどようするのか。その上で、さらに新宿区長に認められた場合は建物の建替えについて緩和を受けられるという話があったかと思う。そういう2つのステップがあるが、それらの段取りを各地権者が正しく認識できていないのではないのか。	F ご質問に回答します。 地区計画の制度は専門的で、わかりにくいところがあると思います。 一方で、地区計画は、関係権利者が地区計画を活用したまちづくりを進めたいという場合に活用する制度と認識しており、各通り等でまちづくりの進め方が異なると思っています。 ご意見を踏まえ、今後、関係権利者とともに地区計画を活用したまちづくりを検討する際には、地区計画の都市計画変更の流れ等を、わかりやすく説明していきます。
13	その他	街並み再生方針の変更（区素案）の計画自体は非常に良いと思う一方で、事業主については非常にメリットだが、個人事業主にとってはどうなのかということが疑問である。個人事業主の場合は、必ず相続の問題があるが、建替えた場合、非常に付加価値が高くなり、相続税が上がると商売が続けられなくなり、撤退するのではないかという危惧がある。新宿区としてはどのように考えているのか。	F ご質問に回答します。 街並み再生方針の変更（区素案）では、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、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こととしています。 今後、街並み再生方針の変更に基づき地区計画の都市計画変更等を行うことで、建替え時に建築物の制限や緩和を受けることとなります。相続税については、地区計画だけで決まるものではなく、個々の事情や実際の建替え等によって変わってくるものと考えています。
14	その他	容積率の緩和による路線価への影響はどのように考えているのか。	F ご質問に回答します。 今後、街並み再生方針の変更に基づき地区計画の都市計画変更等を行うことで、建替え時に建築物の制限や緩和を受けることとなります。路線価については、地区計画だけで決まるものではなく、個々の事情や実際の建替え等によって変わってくるものと考えています。