

## 新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案に関する 意見書の要旨と区の方考え方

### 1 意見書の受付

令和7年2月13日(木)から2月26日(水)まで

### 2 意見書の提出者数

1名(郵送:0名、ファックス:1名、区ホームページ:0名)

### 3 意見の件数及び意見への対応

意見の件数・・・15件

項目	件数
地区計画の都市計画変更案に関する意見	6 件
その他の意見	9 件
合計	15 件

#### 意見への対応

分類	件数
A 意見の趣旨を案に反映する	0 件
B 意見の趣旨は案の方向性と同じ	0 件
C 意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	0 件
D 今後の取組の参考とする	0 件
E 意見として伺う	4 件
F 質問に回答する	11 件
G その他	0 件
合計	15 件

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
1	地区計画の都市計画変更案	<p>新宿区ホームページの地区計画一覧では、24番目に新宿駅東口地区があり、地区計画の種類として街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画に分類されている。21番目に歌舞伎町シネシティ広場周辺地区があり、街並み誘導型地区計画となっていて、高度利用型地区計画は書かれていない。</p> <p>歌舞伎町シネシティ広場周辺地区の方が新宿駅東口地区よりも高い建物が既に建っている印象であるのに、高度利用型地区計画に分類されていないのはなぜか。</p> <p>街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画の説明をしてほしい。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画は、都市計画法第12条の5において「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」とされており、まちの特性・課題やまちの将来像等を踏まえて定めるものです。また、建築物等に係る制限又は緩和については、地区計画以外にも都市計画法に基づく指定容積率等の地域地区のほか、都市再生特別地区や建築基準法に基づく許可・認定等があります。こうした様々な法令等に基づき、現状の建築物が建ち並んでいます。</p> <p>地区計画の種類のうち、「街並み誘導型地区計画」は都市計画法第12条の10に基づくもので、地区計画に定める建築物等の整備等に関する計画（以下「地区整備計画」といいます。）において、その地区整備計画の区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導するものです。「高度利用型地区計画」とは都市計画法第12条の8に基づくもので、その地区整備計画内において、高度利用と都市機能の更新とを図るものです。</p>
2	地区計画の都市計画変更案	<p>新宿駅東口地区地区計画の変更（案）には地区計画の目標と方針はあるが、地区整備計画の道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などは見当たらない。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画の地区整備計画には、道路、公園等である地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項等を、地区計画の目標及び方針を踏まえて、必要なものを定めることができます。</p> <p>新宿駅東口地区地区計画の変更（案）では、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めています。</p> <p>また、地区計画の目標に「地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更」等としていることから、今後の地権者等の企画提案に基づき、地区計画の変更を行う場合に、地区施設の整備の方針に示す歩道状空地や滞留空間、貫通通路等を地区施設に定めていくこと等を考えています。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
3	地区計画の都市計画変更案	新宿区ホームページの地区計画の運用と実現では、「地区計画が定められた区域内で建築や開発を行うときは、工事着工の30日前までに区に計画の届出をすることになります。区では、届出を受けた計画が地区計画の内容に適合しているかを事前にチェックします。適合していない場合には、計画の内容について修正の指導などを行います。」とある。すなわち、地区計画に適合していれば、自動的に建築や開発は認められるのではないか。地区計画に書かれていない項目、例えば建物の仕上げ材料などの外観に対して、統一感のある街並み形成は諦めているのか。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>地区計画が定められた区域内で建築や開発等を行う場合、地区計画に関する計画の届出以外に、建築基準法に基づく建築確認申請や、敷地の位置又は建築計画の内容によっては、その他の法令・条例等に基づく手続きが必要となりますので、地区計画に適合していれば、自動的に建築や開発は認められるわけではありません。</p> <p>新宿駅東口地区地区計画では、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限において「沿道の賑わい形成に配慮したもの」等とし、建築物の仕上げ材料までは制限していませんが、老朽化した建築物の機能更新や街並みの統一、連続的な賑わいの形成、地区全体への賑わいの波及等を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等を定めています。</p>
4	地区計画の都市計画変更案	新宿駅東口地区地区計画変更（案）の地区計画の目標に「「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて」と書かれているが、変更（案）で進めている「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けた具体的な計画があれば示してほしい。新宿区として具体的な計画がないのであれば、変更（案）の「ゼロカーボンシティ新宿」云々は削除すべきである。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>今回の新宿駅東口地区地区計画の変更（案）の内容において、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けた具体的な計画の記載はありません。ただし、今後の地権者等の企画提案に基づき、地区計画の変更を行う場合には、企画提案の内容に関して環境負荷低減等を求めていくこととしています。</p> <p>こうしたことから、地区計画の目標に「「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて、今まで以上に区民・事業者・区がそれぞれの役割を果たすとともに連携・協力して、積極的に再生可能エネルギー電力等の導入や省エネルギー対策の徹底を行うなど、環境に配慮したまちづくりが求められている。」と記載しています。</p>
5	地区計画の都市計画変更案	新宿駅東口地区地区計画の変更（案）には建築や開発のルールが書かれているが、ルールが適用される新宿駅東口地区の現在の敷地、建物がこの変更（案）に対して、どの程度有効に作用するのかデータが示されていない。これでは地区外の区民にとって、変更（案）がどのような効果、結果をもたらすかを考えることは不可能である。それとも地区計画は地権者以外には関係のない計画と新宿区は考えているのか。利用容積率、現在の建築規制による建築可能容積率、地区計画変更（案）による建築可能容積率の3つを比較することにより、変更（案）の効果を数値的に示して、変更（案）の妥当性を議論したい。	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区地区計画の変更（案）には、建築物等に関する制限や公共貢献に基づく容積率の緩和等を記載しています。ただし、敷地の位置や形状、建築計画の内容によっては、地区計画以外の建築基準法等に基づく規定により、緩和できる容積率まで建築することができない場合があります。また、公共貢献にも条件がありますので、当地区の全ての敷地又は建築物において、地区計画の変更（案）の効果を数値等で示すことが困難です。</p> <p>新宿駅東口地区地区計画の変更にあたっては、都市計画法に基づき、地区計画の変更（原案）及び変更（案）の縦覧、意見書の受付及び説明会を行ってきました。縦覧、意見書の受付及び説明会については、当地区の地権者以外にも広く周知するため、区ホームページ及び広報新宿への掲載等を行うとともに、説明会の開催前に区ホームページにおいて地区計画の変更（原案）及び変更（案）に関する説明資料及び動画（音声による説明付きのスライド）を公表しました。</p>

4 意見書の要旨と区の方考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の方考え方
6	地区計画の都市計画変更案	<p>以下の理由で新宿駅東口地区地区計画変更（案）の容積率の緩和に反対する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・容積率の緩和により敷地面積当たりの建設可能な床面積が増加し、その結果、地域が過密化するので、敷地面積当たりのエネルギー消費量が増大するので地球温暖化、ヒートアイランド現象を加速する。</li> <li>・敷地面積の広さにより容積率の割増しが異なるのは法の前の平等の原則に反します。</li> <li>・東口地区の住民は新宿区の中で高額所得者が多いと推定される。その敷地の価格は建築可能な床面積に応じて高くなると言われている。その結果、容積率の緩和により資産の不動産価格も増加し、したがって経済格差が拡大する。</li> <li>・敷地面積が広くなるにつれて容積率の割増しを増やすのは共同建替えを促進し、より大きな建物の建設を誘導するためと思われるが、建物が大きく、高くなるにつれて、施工する会社も大規模になり、小規模の工務店は下請けにしかねない。</li> <li>・新宿駅東口地区はすでに十分に賑やかなので、今以上に賑やかにすることはない。むしろ必要なのはやすらぎである。賑わい施設による容積率の緩和により新宿駅東口地区は過密化が進む。</li> </ul>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>新宿駅東口地区では、建築物の多くが老朽化しており、賑わいの維持・増進等のために建替えによる機能更新や、地区の防災性向上が求められています。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ます。</p> <p>こうした課題を解決するため、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進することで、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりを目指します。</p> <p>具体的には、地区計画において、老朽化した建築物の機能更新や街並みの統一、連続的な賑わいの形成、地区全体への賑わいの波及等を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等を定めています。また、地権者等の企画提案に基づき、地区計画の変更を行う場合に、企画提案の内容に関して歩行者空間の拡充、新たな都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減及び帰宅困難者対策等を求めていくこととしています。</p> <p>また、当地区では「街並み誘導型地区計画」及び「高度利用型地区計画」を活用しています。指定容積率を超える容積率の割増し等が可能な「高度利用型地区計画」は、建築物の敷地等の統合を促進し、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ものです。こうしたことから、幹線ネットワークに位置付けられている幅員12m以上の道路沿道で壁面の位置の制限等が定められた敷地では、敷地面積に応じて容積率の割増しの上限を定めています。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
7	その他	<p>新宿区は法令に基づき、今回の地区計画の変更（案）の説明会を開催しているが、新宿区の他の計画、例えば「基本構想」、「基本計画」、「都市マスタープラン」などの説明会やパブコメと同様な手続きを目指して、法令が修正されるまでは、より一層、パブコメ的な「縦覧・意見書受付」をお願いする。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>新宿区パブリック・コメント制度に関する規則（以下「規則」といいます。）第4条では、パブリック・コメント制度を適用しないことができる場合の一つとして、第3号に「施策等の策定に関し、この規則に定める事項について別に定めがある場合」と定め、規則解説では「「別に定めるもの」とは、国等の法律等による定めがある場合」としています。</p> <p>地区計画の変更（案）の縦覧及び意見書の受付は、都市計画法第17条に基づくものです。</p> <p>こうしたことから、地区計画の変更（案）の縦覧等の一連の手續は、パブリック・コメント制度を適用しないこととしています。</p> <p>今回の地区計画の都市計画変更においては、関係権利者との意見交換等を経た上で、令和6年10月に、都市計画法第16条に基づく地区計画の変更（原案）の縦覧、意見書の受付や説明会を行い、変更（原案）のとおり地区計画の変更（案）を決定しました。</p> <p>地区計画の変更（原案）及び変更（案）の縦覧、意見書の受付や説明会の周知については、地区計画区域内の関係権利者へ案内を送付するとともに、当地区の地権者以外にも広く周知するため、区ホームページ及び広報新宿への掲載等を行いました。</p> <p>さらに、説明会の開催前に区ホームページにおいて地区計画の変更（原案）及び変更（案）に関する説明資料や動画（音声による説明付きのスライド）を公表しました。</p> <p>引き続き、地区計画の都市計画変更の際には、丁寧な説明等に努めていきます。</p>
8	その他	<p>新宿駅東口地区地区計画の変更（案）の説明会は、担当課の司会、説明者の紹介、担当課長の挨拶の後、録音された音声による説明付きのスライドの上映が行われた。このような説明会であれば、丁寧な説明資料を作るか、動画配信して、それでも質問がある人に対してだけ個別に質問に答える形式の方が、少なくとも参加者にとっては効率的だろう。</p> <p>担当課は、丁寧な（詳細な）説明資料として「資料2」を当日配付し、丁寧な（やさしい）説明として当日の音声による説明付きのスライドを上映したと思われる。このような説明会では、多くの人は説明会には参加しないだろう。説明会の参加者も質疑応答するほどは理解していないので、質問が少なかったのだろう。</p> <p>区民が積極的に地域コミュニティの一員として、活動に参加し、又は協力するよう努めることを求めるのであれば、地区計画変更（案）の説明会、縦覧、意見書の提出方法を見直すことから始める必要がある。</p>	E	<p>ご意見として伺います。</p> <p>新宿駅東口地区では、平成23年2月に設立された地元まちづくり組織である「新宿EAST推進協議会」と区が連携し、当地区の関係権利者との意見交換等を行いながら、地区計画を活用したまちづくりに取り組んでいます。区は、これまで平成29年12月に地区計画の都市計画決定、令和元年9月と令和3年4月に地区計画の都市計画変更を行ってきました。</p> <p>今回の地区計画の都市計画変更においては、関係権利者との意見交換等を経た上で、令和6年10月に、都市計画法第16条に基づく地区計画の変更（原案）の縦覧、意見書の受付や説明会を行い、変更（原案）のとおり地区計画の変更（案）を決定しました。</p> <p>地区計画の変更（原案）及び変更（案）の縦覧、意見書の受付や説明会の周知については、地区計画区域内の関係権利者へ案内を送付するとともに、当地区の地権者以外にも広く周知するため、区ホームページ及び広報新宿への掲載等を行いました。</p> <p>さらに、説明会の開催前に区ホームページにおいて地区計画の変更（原案）及び変更（案）に関する説明資料や動画（音声による説明付きのスライド）を公表しました。</p> <p>引き続き、地区計画の都市計画変更の際には、丁寧な説明等に努めていきます。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
9	その他	<p>地区計画を理解するには都市計画全般の考え方から説明が必要である。地区計画、都市計画を聞いたこともない人達が地区計画変更（案）に関心を示し、説明会に参加することはありえない。</p> <p>それでも自分が参加した新宿駅東口地区地区計画の変更（案）の昼間の説明会には100人以上が参加していたようなので驚いた。ただ、質問した人がほとんどいないことに異様さを感じた。説明会の直前に地権者だけを対象とした説明会のようなものを開催したからなのか。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区では、平成23年2月に設立された地元まちづくり組織である「新宿EAST推進協議会」と区が連携し、当地区の関係権利者との意見交換等を行いながら、地区計画を活用したまちづくりに取り組んでいます。区は、これまで平成29年12月に地区計画の都市計画決定、令和元年9月と令和3年4月に地区計画の都市計画変更を行ってきました。</p> <p>今回の地区計画の都市計画変更においても、関係権利者との意見交換や、令和6年9月の新宿EAST推進協議会による説明会を経て、令和6年10月に地区計画の変更（原案）の縦覧、意見書の受付及び説明会を行った上で、変更（原案）のとおり地区計画の変更（案）を決定しました。</p> <p>なお、地区計画の変更（案）の説明会は、令和7年2月13日に、午後2時30分からの昼の部と午後6時30分からの夜の部の2回開催しました。参加者数は、昼の部が50名、夜の部が9名です。</p>
10	その他	<p>新宿駅東口地区地区計画の変更（案）の説明会に参加した人数、その属性（地権者、地区外住民、区民以外、不動産仲介、建設関連など）を教えてください。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿駅東口地区地区計画の変更（案）の説明会は、令和7年2月13日に、午後2時30分からの昼の部と午後6時30分からの夜の部の2回開催しました。参加者数は、昼の部が50名、夜の部が9名です。参加者の属性については把握していません。</p>
11	その他	<p>新宿区の地区計画のほとんどが容積率の緩和による、建替えの促進になっているものと思われるが、厳しい制限により都市環境を維持する地区計画も可能である。新宿区の地区計画にそのような例があれば示してほしい。</p>	F	<p>ご質問に回答します。</p> <p>新宿区において、建築物等に関する制限により、都市環境を維持する地区計画の例として若葉・須賀町地区地区計画、内藤町地区地区計画及び神楽坂通り地区地区計画等があります。</p> <p>なお、建築物の容積率の緩和が定められている地区計画においても、単に容積率を緩和するだけでなく、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等の制限を定めることで、街並みの統一を図りながら建築物の建替えを促進すること等としています。</p>
12	その他	<p>新宿通りのモール化の計画について教えてください。</p>	F	<p>ご質問にお答えします。</p> <p>新宿通りのモール化とは、平成31年3月に策定した「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」等に基づき、まちの賑わいと魅力をより向上させるため、新宿通りを歩きやすく魅力的な歩行者空間としてモール化を行い、歩いて楽しいまちづくりを進めていく計画です。</p> <p>新宿通りのモール化に向けては、新宿EAST推進協議会等と連携し歩行者空間のあり方を検討するとともに、道路管理者、交通管理者等の関係機関と協議、調整を進めていくこととしています。</p>

4 意見書の要旨と区の考え方

No.	項目	意見書の要旨	対応	区の考え方
13	その他	新宿駅東口地区には、まだ都市計画決定された地域冷暖房施設がないが、地域冷暖房施設計画の話はあるのか。	F	ご質問に回答します。 新宿駅東口地区では、都が平成4年3月に新宿三丁目東地区地域冷暖房施設を都市計画決定しており、導管として新宿三丁目1号線（管延長約720m等）、熱発生所施設として新宿三丁目プラント（施設面積約1,200㎡等）などを定めています。
14	その他	西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更（案）に対する意見書を提出したが、担当課が新宿区都市計画審議会に提出した私の意見書の要旨は適切ではなかった。審議会事務局の説明があり、審議が行なわれ、支障（異議）なしで新宿区都市計画審議会決定がされた。	E	ご意見として伺います。 西新宿一丁目地区地域冷暖房施設の都市計画変更については、令和6年11月から都市計画変更（案）に対する意見書の受付等を行い、令和7年1月に意見書の要旨を添えて新宿区都市計画審議会の審議を経て、令和7年2月に都市計画変更を決定しました。 頂いた意見書は、地域冷暖房施設の都市計画に係る意見を意見書の要旨としてとりまとめました。
15	その他	新宿駅東口前の地下駐車場の計画はどうなったのか。	F	ご質問にお答えします。 新宿駅東口前の新宿駅東口駅前広場には、都市計画駐車場「新宿駅東口駐車場」があります。新宿駅東口駅前広場を含む新宿駅直近地区では、平成30年3月に区と都が策定した「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。新宿グランドターミナルの再編にあたって、新宿駅東口駅前広場を歩行者優先の空間構成とするため、都市計画駐車場「新宿駅東口駐車場」の出入口を現状の位置から線路側に移設する方向性であり、現在、区は都や鉄道事業者等とともに検討を進めています。