

新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案に関する 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

1 説明会の実施概要

(1) 日時

令和7年2月13日(木) 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

59名 (①50名、②9名)

2 意見・質問の件数及び意見等への対応

意見等の件数・・・6件(6名)

項目	件数
地区計画の都市計画変更案に関する意見等	4 件
その他の意見等	2 件
合計	6 件

意見等への対応

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	1 件
E 意見として伺う	0 件
F 質問に回答する	5 件
G その他	0 件
合計	6 件

3 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	対応	回答要旨
1	地区計画の都市計画変更案	新宿駅東口地区は、概ね指定容積率800%となっていると思うが、新宿駅東口地区地区計画の変更（案）で、指定容積率に対してどのくらい容積率が緩和されて、どのくらいの規模の建築が可能となるのか。	F	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においては、敷地面積100㎡以上450㎡未満で、選択できる公共貢献を行うことにより指定容積率に上限50%までを加算することができます。また、敷地面積450㎡以上では、必須の公共貢献の賑わい施設を導入することにより指定容積率に50%を、さらに選択できる公共貢献を行うことにより上限50%までを加算することができます。 例えば指定容積率800%の敷地では、敷地面積100㎡以上450㎡未満では上限850%まで、敷地面積450㎡以上では上限900%まで容積率が緩和されます。 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、一概に当地区の全ての敷地において、どのくらいの規模の建築が可能となるのかという質問に対して、回答が難しいことをご理解願います。
2	地区計画の都市計画変更案	2号壁面が定められた敷地で容積率の緩和を行う場合に、満たす必要がある認定基準のうち、「内装の制限」について教えてほしい。	F	認定基準の「内装の制限」の概要は、建築基準法に基づく内装の制限を一段階強化するといった内容です。建築基準法に基づく内装の制限の規定に「準不燃材料」とあるのは「不燃材料」と、「難燃材料」とあるのは「準不燃材料」と読み替えるものとしています。内装を「より燃えにくい材料」にすることと理解して頂ければと思います。
3	地区計画の都市計画変更案	1号壁面と2号壁面がともに定められていない敷地で、斜線制限の緩和を受けることはできるのか。	F	道路斜線制限又は隣地斜線制限といった斜線制限の緩和や容積率の緩和については、地区計画で1号壁面や2号壁面が定められた敷地でのみ可能となります。1号壁面と2号壁面がともに定められていない敷地では、こうした緩和はありません。 新宿駅東口地区では、通り等で関係権利者の合意形成が整ったところから、区が1号壁面又は2号壁面といった壁面の位置の制限等を地区計画に定めることで、斜線制限の緩和や容積率の緩和を受けられるようになります。

3 説明会の意見・質問要旨と回答要旨

No.	項目	意見・質問要旨	対応	回答要旨
4	地区計画の都市計画変更案	建築物の容積率の最高限度に「地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備すること」とあるが、建替え時に地下ネットワークと接続するようにしなければならないのか。それとも、地階を作らなければ地下ネットワークとつなぐ必要はないということか。	F	建築物の容積率の最高限度の「地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備すること」は、建替え時に「必ず整備しなければならない。」ということではありません。 建替え時に「地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備する場合は、指定容積率に容積率50%を加算することができる。」ということです。
5	その他	新宿駅東口地区地区計画の変更（案）についての説明動画で、音声小さくなったりする部分があった。どうにかならないのか。	D	説明動画で聞きづらい部分があったことについて、お詫び致します。今後、そういったことにも気を付けながら説明会を行っていきたいと考えています。
6	その他	今回の新宿駅東口地区計画の変更は、建築物の建替えに係る内容であって、道路の使用方法に係る計画ではないという理解で良いか。	F	地区計画は、主に建築物や工作物に関する制限や緩和を定めるものです。歩道の幅員や交通規制等といった道路に係る計画について定めるものではありません。