

第6回 富久・余丁町南地区まちづくり協議会 記録

日時：2025年3月14日（金）18:30～20:00

場所：新宿中学校・けやきホール

当日の主なご質問・ご意見

ご質問・ご意見	回答
●まちづくり構想の検討について	
・まちづくり構想やまちづくりルールの検討はどのくらいの期間を想定しているのか。	→一般的には、まちづくり構想やまちづくりルールのとりまとめまで2、3年かかりますが、その後の都市計画の手続きを経てルール化されます。
・資料中に「環状第4号線の開通に伴い街並みが変わっていくことが考えられます」とあるが、区として街並みが変わると考えているのか。 また、その状況によって引っ越す必要はあるか。	→現道がない箇所に広幅員の道路が開通するため、街並みが変わっていくと考えています。 当まちづくり協議会での検討によって区から引っ越しをお願いすることはありません。

●用途地域変更（たたき台）について	
・将来的な街並みについて、イメージ図はあるか。	→資料 p.19 でお示ししています。写真は環状第4号線と同程度の幅員（20～25m）で容積率400%の事例として掲載しています。
・用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更した場合、戸建て住宅を建設することはできるか。	→各々の土地の所有者の意向によって、戸建て住宅を建てることもできます。
・用途地域の変更によって固定資産税はいつでもどれくらい上がるのか。	→固定資産税を決めるにあたって、固定資産税路線価を決めますが、これは国の地価公示価格や不動産の取引事例の影響を受けます。 飯田橋駅前地区では、令和4年に用途地域変更がありましたが、令和3年から令和6年にかけて固定資産税路線価の低下がみられました。

●地区計画（たたき台）について	
<p>・ホテル・旅館を地区計画で制限するとあるが、これは用途地域（たたき台）で示されているものと矛盾するのではないか。また、新宿区としてこのように制限が必要であると考えたのか。</p>	<p>→資料 p.13 でお示ししているように、用途地域変更によって3,000㎡以下の事務所やホテルが建てられるようになります。これを受けて、沿道の落ち着いた住宅地に相応しい景観を創出するため、ホテル・旅館を地区計画によって制限したほうが良いと考えました。あくまでも案としてお示ししていますが、皆様のご意見を踏まえてこうした制限の必要性を考えていきます。</p>

●今後の進め方等について	
<p>・まちづくり構想とまちづくりルールの策定について、どのように決定するのか。</p>	<p>→今後まちづくり構想を定めるときに、地権者の皆様に対してアンケートを実施し、皆様からの回答を踏まえて策定していきます。</p> <p>また、その後のまちづくりルールについては、説明会などの都市計画の手続きを経て策定することになります。</p>
<p>・アンケート結果は公表するのか。</p>	<p>→アンケート結果は公表します。</p>
<p>・環状第4号線沿道地区について、第一種住居地域にした場合とそれ以外の場合でどのような違いが出てくるのかということをお知らせしてほしい。</p>	<p>→次回以降、パターン分けするなどして、具体的に想像できるような資料構成にします。</p>
<p>・イメージが湧かないという話をされる方が多いが、説明が伝わるよう工夫してほしい。</p>	<p>→専門的でボリュームも多いため、頂いたご意見を踏まえ、次回以降の資料作成を工夫していきます。また、今後は教室型ではなく、ワークショップ形式で皆さんの意見を聞きながら行っていきたいと思っております。</p>

●その他	
・仮に、タワーマンションの建設を禁止する署名が再開発事業準備組合の地権者の過半以上集まれば、タワーマンションの建設を禁止する条例を作ることは可能か。	→ご質問の前提の場合、タワーマンションの建設を禁止する条例を策定することはできないと考えられます。
・高さの制限によって、それ以上の高さの建物を建てることはできないのか。また、将来的に規制緩和され、高さ制限以上の高さの建物を建てるのが可能になることはあるか。	→例えば、余丁町通り沿道において、現行の都市計画で建替えを行う場合は 30m を超える高さの建物を建てることはできません。また、地区内で一定の同意のもと、市街地再開発事業などにより現行の高さ制限以上の高さの建物を建てられることはあります。
・さくら公園と環状第4号線の間でできた大きな三角地には何ができるのか。	→当該箇所は公有地であるため、区としては都市計画公園「富久」の代替として活用できるよう東京都と協議をしております。

以上