

新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更原案に関する 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10月16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

43名 (①31名、②12名)

2 意見・質問の件数及び意見等への対応

意見等の件数・・・5件 (3名)

項目	件数
地区計画の都市計画変更原案に関する意見等	4 件
その他の意見等	1 件
合計	5 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	0 件
E 意見として伺う	1 件
F 質問に回答する	4 件
G その他	0 件
合計	5 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原案	容積率の緩和内容に住宅用途は含まれないのか。	F	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おいて、当地区における課題や方針等を取りまとめており、これらの方針を踏まえて、必要となる公共貢献の内容やそれに基づく容積率の割増し等が街並み再生方針に定められています。 まちづくりビジョンでは、宿泊・滞在機能や文化・交流機能の強化などについて定めていますが、住宅用途について誘導していくこととしていません。 このため、当地区の街並み再生方針では、住宅用途を容積率の緩和の対象としていません。
2	地区計画の都市計画変更原案	アフォーダブル住宅の整備や区役所の移転を容積率の緩和対象にしてはどうか。	E	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おいて、当地区における課題や方針等を取りまとめており、これらの方針を踏まえて、必要となる公共貢献の内容やそれに基づく容積率の割増し等が街並み再生方針に定められています。 この街並み再生方針では、アフォーダブル住宅の整備等について容積率の緩和の対象としていません。
3	地区計画の都市計画変更原案	これまで、敷地面積450㎡以上において容積率が100%緩和されるという話は聞いていたが、B地区の容積率の緩和200%というのは特例的な措置なのか。	F	新宿駅東口地区の容積率の緩和内容は街並み再生方針に定められており、通りごとの合意形成によるものと開発計画ごとの合意形成により企画提案が必要となるものがあります。 企画提案を伴うものは、公共貢献に応じて100%を超える容積率の緩和が可能となっており、B地区はこの制度を活用しています。
4	地区計画の都市計画変更原案	地区計画の本文で「1号壁面」を「幅員12m以上のもの」に、「2号壁面」を「幅員12m未満のもの」に変更したのはなぜか。	F	現在、幅員12m以上の道路沿道で位置付ける1号壁面と幅員12m未満の道路沿道で位置付ける2号壁面でそれぞれ活用できる容積率緩和の内容が異なっています。 今回の変更で新宿中央通り沿道に壁面の位置の制限を追加することにより、1号壁面と2号壁面の両方に面する敷地が発生します。 このことから、どちらの容積率緩和が適用できるかを明確にするため、記載方法を前面道路幅員に変更しました。 また、地区内回遊ネットワーク（2号壁面となる通り）にのみ面しているが、前面道路幅員が12m以上となる敷地があるため、そのような敷地でも今後の合意形成に応じて容積率の緩和が可能となります。
5	その他	「建築物の形態及び意匠の制限」への適合について、竣工後にテナント工事等を行った場合、どのような形で確認するのか。	F	地区計画の区域内においては、建築物等の形態又は色彩その他の意匠に変更が生じる場合、届出が必要となります。その際、地区計画の内容に適合しているかどうかを確認します。