都市計画原案（地区計画及び再開発事業）・都市計画素案（都市高速鉄道）の説明会における意見・質問要旨と回答要旨

１　説明会の実施概要

（１）日時

令和８年８月 19 日（水）午後６時 30 分から

（２）会場

牛込箪笥地域センター（住所：新宿区箪笥町 15 番地）

（３）参加者数

70 名

２　意見・質問の件数及び意見等への対応

意見等の件数…22 件（10 名）

項目	件数
都市計画原案に関する意見等	２件
都市計画素案に関する意見等	１件
その他の意見等	19 件
合計	22 件

意見等への対応

分類	件数
Ａ　意見の趣旨を都市計画案に反映する	０件
Ｂ　意見の趣旨は都市計画原案等の方向性と同じ	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	５件
Ｆ　質問に回答する	17 件
Ｇ　その他	０件
合計	22 件

３　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	その他	下宮比町や新小川町、東五軒町は、今でも３ｍから５ｍ掘れば水が出るので、地盤沈下の対策を進めて欲しい。特に、周辺の古い戸建て住宅への対策をお願いしたい。	E	再開発事業は、今後設立予定の再開発組合が工事を行うものであり、着工前には工事説明会が開催されます。 準備組合に対して、ご懸念の周辺の住宅への影響に配慮して施工計画を検討するよう申し伝えます。
2	その他	地盤沈下の対策は、都市計画を決定する段階で精査すべきことではないか。	F	大規模開発を行う場合、都市計画手続きの前に、東京都環境影響評価条例に基づき、開発事業者が周辺への環境の影響を予測し、専門家の意見を聴きながら、影響を最小限とするための計画を立てることになっています。
3	都市計画原案	放射第 25 号線沿道地区の制限内容は。 また、令和４年１月の地区計画の都市計画決定時に、区域内の権利者に通知を行っているのか。	F	放射第 25 号線沿道地区は、令和４年１月の都市計画決定の際に、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めており、今回の地区計画の変更で制限内容を変更するものではありません。 また、令和４年１月の都市計画決定に際しては、今回と同様に説明会を開催しており、区域内の権利者の皆様に開催案内を送付しています。
4	その他	筑土八幡町より西側の放射第 25 号線の拡幅工事のスケジュールを教えて欲しい。	F	東京都からは、現状の事業期間は令和 19 年３月 31 日までと聞いています。
5	その他	本日の説明会は、準備組合からの計画案の提出を踏まえて実施されているということで良いか。	F	説明会は、準備組合からの計画案の提出を踏まえて実施しているものです。
6	その他	私が住んでいるマンションは頑丈に建てられており、潰すような建物ではない。静かに住みたいだけで、非常に迷惑な話だと思っている。また、デベロッパーからは取得できる床が、今の建物と比べて 40%くらいまで減ると言われている。 地方自治体は住民の福祉を一番に考えていると思うが、デベロッパーの提案を抑制することや、住民への補償は考えていないのか。	F	これまで、大規模開発を通じて飯田橋駅周辺の課題解決を図るという方針を地元の皆様と取りまとめています。 準備組合から提出された計画案は、地区の課題解決を図るものとなっているため、区は、都市計画手続きを進めています。 区から個人の方に金銭の補償をすることはなく、再開発事業の中で、法令に基づき従前資産と等価で権利変換等が行われることとなります。 準備組合に対して、各権利者の意向を把握した上で、事業進捗に応じて丁寧に対応するよう申し伝えます。
7	その他	中野サンプラザは計画が頓挫してしまったが、区はこの地区の販売利益等をどのように見込んでいるのか。	F	再開発事業は、今後設立予定の再開発組合が実施する事業であり、区が事業に参画するものではありません。 準備組合に対しては、昨今の建設工事費の高騰を踏まえて適正に資金計画を検討するよう申し伝えています。
8	その他	準備組合とは、いわゆるデベロッパーのことを指すのか。	F	準備組合は、区域内の土地・建物所有者により構成された組織であり、現状、土地所有者の約 86.4%、建物所有者の約 93.4%の方が都市計画手続きを進めることに同意されています。 一般的に、再開発事業は権利者の方々だけで専門的な検討を行うことが難しいため、デベロッパーの協力を得ながら検討が進められます。

9	その他	本日説明された再開発事業は、東京都の事業ということか。	F	都市計画決定は東京都や新宿区が行いますが、再開発事業は、今後設立予定の再開発組合が実施するものです。
10	その他	今回地区計画に定められる駅直近地区のＢ地区にも準備組合が設立されているのか。	F	準備組合が設立されているのは、駅直近地区のＡ地区のみです。
11	その他	周辺住民にも色々な意見があると思うので、まとめて意見を伝えられるような窓口を設けて欲しい。	E	準備組合に直接言いにくいことがあれば、区の窓口にご連絡いただいても構いません。 いただいたご意見は準備組合に伝え、丁寧な対応を求めていきます。
12	その他	準備組合が立ち上がった経緯は。	F	区域内の土地・建物所有者の方々が、平成 30 年から再開発事業の検討を進めてきました。 その後、令和４年に準備組合が設立されています。
13	その他	神田川は氾濫の可能性があるため、準備組合は建物内への土のうや止水板の配置を計画していると聞いているが、公共施設の管理者と一緒になって安全対策を検討することはできないのか。	F	大規模開発を行う場合、開発事業者は東京都や新宿区、道路管理者、交通管理者と協議を行いながら計画を検討します。 準備組合の計画案では、駐車場及び都営大江戸線の出入口に止水板を整備するとともに、雨水貯留施設や帰宅困難者のための一時滞在施設等を整備することとしています。
14	その他	工事が始まると、粉塵や騒音、風害の被害があると思うので、苦情を言う窓口をはっきりしておいて欲しい。	E	粉塵や騒音には法令による基準値があるため、基準値を遵守するよう準備組合を指導していきます。 また、不安な点があれば、区の窓口にご連絡いただいても構いません。
15	その他	建物は飯田橋駅からデッキで直結する計画となのか。 また、都営大江戸線の新設出口は１か所だけなのか。例えば、ＪＣＨＯ東京新宿メディカルセンター付近にも出口を新設することはないのか。	F	飯田橋駅前では、現在の歩道橋に替わるデッキの整備が計画されており、準備組合の計画案では、デッキと建物を接続することとしています。 また、都営大江戸線の新設出入口は、飯田橋駅前の１か所のみですが、建物内の歩行者通路によりＪＣＨＯ東京新宿メディカルセンター付近へのバリアフリー動線が確保されることとなります。
16	その他	都市計画決定後のスケジュールは。	F	準備組合からは、再開発事業が順調に進んだ場合、工事全体の完了は令和 20 年度を予定していると聞いています。
17	その他	都市計画原案に対する意見書を受け付けた後、デベロッパーに対して意見を伝えるのか。 また、どのような意見書が提出されたのか権利者に共有してもらえるのか。	F	いただいたご意見については、区としての見解を作成するとともに、デベロッパーに伝えるべき内容があれば意見を伝えます。 また、いただいたご意見と区の見解は、区のホームページで公表します。
18	その他	出された意見と区の見解を区のホームページで公表したことについて、権利者に通知してもらえるのか。 区のホームページでの公表はいつ頃になるのか。	F	いただいたご意見と区の見解を区のホームページで公表したことについて、区域内の権利者の皆様へ通知することはありません。 また、公表の時期については、本年 12 月頃に都市計画案の説明会を開催する予定であり、説明会の開催前に公表することを想定しています。

19	その他	区から、再開発事業の収支は準備組合の問題という発言があったが、それは事実か。 下宮比町地区の立地は駅から近いが、他の都心と比べると立地的に劣ると思う。再開発事業が頓挫すると一番迷惑を被るのは権利者や周辺住民なので、都市計画を決定する前に資金計画を精査すべきではないか。	E	下宮比町地区の再開発事業は、準備組合が主体的に資金計画を検討するものですが、準備組合に対しては、事業が頓挫することのないように、昨今の建設工事費の高騰を踏まえて資金計画を検討するよう申し伝えています。 また、再開発事業が実現することで地区の課題解決が図られることとなるため、権利者や周辺住民の皆様が良かったと思ってもらえるよう、準備組合を指導していきます。
20	都市計画素案	都市高速鉄道の変更内容を教えて欲しい。	F	再開発事業の施行に伴い、区域内の鉄道施設の区分地上権が消滅することを防ぐために、都市高速鉄道の立体的な範囲を定めます。 また、都市高速鉄道第 12 号線（都営大江戸線）については、地下の工作物を維持するために必要な土留め杭を都市高速鉄道の平面的な範囲に定めます。
21	都市計画原案	建物高さ 180mはどのような考え方で決まっているのか。	F	周辺の一体的なスカイラインを形成するため、千代田区や文京区の開発建物規模を踏まえて 180mと設定しています。
22	その他	住民にとってこのような計画が本当に必要なのかということを地方自治体として考えて欲しい。	E	飯田橋駅周辺では、大規模開発を通じて地域の課題解決を図るという方針を地元の皆様と取りまとめています。 準備組合から提出された計画案は、地区の課題解決を図るものとなっており、区は都市機能の更新や防災性の向上等の視点から再開発事業の実施が必要と認識しています。 また現状、再開発事業の区域内における土地所有者の約 86.4%、建物所有者の約 93.4%の方が都市計画手続きを進めることに同意されていることを踏まえ、都市計画手続きを進めています。