都市計画原案（地区計画及び再開発事業）に関する意見書の要旨と区の考え方

１　意見書の受付期間

令和８年８月 21 日（金）から９月 10 日（木）まで

２　意見書の提出者数

14 名（郵送：２名、ファックス０名、区ホームページ 12 名）

３　意見の件数及び意見への対応

意見の件数…33 件

項目	件数
都市計画原案に関する意見	11 件
その他の意見	22 件
合計	33 件

意見への対応

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の方向性と同じ	10 件
Ｃ　意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進する	３件
Ｄ　今後の取組の参考とする	１件
Ｅ　意見として伺う	13 件
Ｆ　質問に回答する	６件
Ｇ　その他	０件
合計	33 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	都市計画原案	今回の再開発に大いに期待している。 ＪＲ飯田橋駅が事実上神楽坂方面へ移動し、当該地区から遠くなったが、地下鉄の要衝であることは変わらないため、移動前と変わらず往来は多い。地下鉄とＪＲ飯田橋駅、またそこからの地上アクセスの更なる利便性の向上に期待する。 また、現在の下宮比町は緑も広場もなく、せせこましく建物が建っており、休日はオフィス関連の方々が休みで閑散としているイメージだが、駅前に大きな建物とその周辺に広場と遊歩道、商業施設などが出来るとこの地域だけでなく、周辺の揚場町や新小川町なども活気付くと思う。	B	ご意見の趣旨は都市計画原案の方向性と同じです。 準備組合の計画案では、ＪＲ駅や地下鉄駅から周辺市街地への歩行者環境を改善するため、新たな地下鉄出入口や各階を結ぶ縦動線を備えた広場、ユニバーサルデザインに配慮した地上及びデッキレベルの歩行者通路を整備するとともに、駅周辺の防災性を向上するため、一時滞在施設の整備や無電柱化等を行うこととしています。 また、飯田橋駅前地区地区計画の都市計画原案では、飯田橋駅前の新たな賑わいと交流の拠点を形成するとともに、駅周辺における都市基盤の整備と一体となった、周辺への波及効果を高めるまちづくりの実現を目指すこととしています。 準備組合に対して、エリアの特色を活かした魅力ある計画を継続して検討していくよう申し伝えます。
2	都市計画原案	飯田橋は東京の中心に位置するにもかかわらず、東京と新宿というスーパーハブの中間にあって、いわば「中途半端な都心」として将来「地盤沈下」していくリスクがある。そうなることを防ぎ、寧ろ街が個性的に発展していくためにも下宮比再開発は必要である。 飯田橋は江戸期から水運のハブであったが、現在も都内有数の交通結節点である。この特色を生かした今回の計画は、更に利便性を増すことで街の発展に寄与するものと思われる。 また当該地区は、同時進行中の他の再開発の中でも飯田橋交差点に面する要の位置にあり、いわば飯田橋の顔となる地区でもある。その特性を踏まえ、利便性の向上だけでなく、金太郎飴的でない特色のある再開発を行って欲しい。	B	
3	都市計画原案	本地区内の権利者として、本都市計画原案（第一種市街地再開発事業の決定および地区計画の変更）に全面的に賛同し、早期の都市計画決定ならびに事業推進を強く要望する。 ＪＲ飯田橋駅・地下鉄各線から本計画地周辺へのアクセスにおいて、以下の通り歩行者の利便性・安全性に大きな課題が存在している。 ・歩行負荷の高さ：飯田橋交差点の五差路による地上横断の負担 ・バリアフリーの不足：歩道橋や地下鉄通路、大久保通りにおける上下移動の負担 ・通行の不便さ： 大久保通りなど幹線道路沿いの歩道幅員が狭く、歩行者のすれ違いが困難 本都市計画に盛り込まれた以下の取り組みは、飯田橋駅前地区および地域全体の持続的な価値向上に大きく寄与するものと期待している。 ①安全・快適な歩行者ネットワークの構築 ②バリアフリー環境の拡充 ③地域の魅力・賑わいの創出 ④豊かな景観・環境への配慮 上記の観点から、本地区の課題解決に向けた円滑な手続きの推進をお願いしたい。	B	

4	都市計画原案	私は下宮比町地区内に権利を有する者として、本都市計画原案に賛成する。 下宮比町地区は飯田橋駅に近接する立地でありながら、歩行者空間やバリアフリー動線の改善、防災性の向上、建物更新などの課題を抱えており、それらを面的かつ総合的に解決していくことが必要であると考えている。 説明会で示された都市計画原案は、歩行者ネットワークの強化や公共空間の整備、防災性向上などを目的としており、飯田橋駅周辺のまちづくりの方向性とも整合する内容であると理解している。 また、本地区では長年にわたり勉強会や協議会等で検討が重ねられてきた。様々な意見がある中でも、地域課題や将来のあり方について継続的に議論が行われてきた経緯は尊重されるべきものと考えている。 飯田橋駅周辺の基盤整備との連携や地域防災力の向上など、地区内にとどまらない効果も期待できることから、本都市計画原案の決定に向けた手続きが着実に進められることを希望する。	B
5	都市計画原案	飯田橋駅周辺では、近年、駅を中心としたまちづくりや基盤整備の検討が進められており、地域全体として利便性や回遊性を高めていくことが重要であると考えている。 説明会資料において示された歩行者空間の充実やバリアフリー環境の改善、駅周辺の回遊性向上に向けた考え方は、下宮比町地区だけでなく周辺地域にも効果をもたらすものであり、飯田橋駅周辺全体のまちづくりに資するものと理解している。 また、本地区では長年にわたり勉強会や協議会等を通じた検討が続けられてきたと認識している。 揚場町地区内の権利者として、こうした取組が地域全体のまちづくりにつながることを期待している。	B
6	都市計画原案	飯田橋駅周辺は多くの人が利用する地域であり、日頃から安全で快適な歩行環境の確保や、防災性の向上が重要な課題であると感じている。 下宮比町地区では建物更新や歩行空間の改善、防災性向上に向けた取組が計画されており、これらは地区内だけでなく周辺地域にとっても意義のあるものと考える。特に、災害時を含めた地域全体の安全性向上に寄与する取組は、今後のまちづくりにおいて重要である。 また、本地区では長期間にわたり関係者による検討が継続されてきたと理解している。 今回の計画は、地域の安全性向上につながるため、揚場町地区内の借地権者兼建物所有者として賛成する。	B

7	都市計画原案	私は、津久戸町地区内に権利を有する者である。 下宮比町地区の再整備は、地区内の課題解決だけでなく、飯田橋駅周辺全体の環境改善や地域の安全性向上につながるものと考える。特に、公共空間や歩行環境の充実、防災性向上に向けた取組は、周辺地域にとっても重要であるため、着実に前進することを期待する。	B	
8	都市計画原案	この地域で長く暮らすものとして、建物の老朽化や駅前歩道橋の老朽化、歩道の狭さ、広場や公園の不足など、地域が抱える課題が今回の計画によって改善されるものと考える。 また、今回の都市計画は、地域の防災力向上や歩行環境の改善に加え、飯田橋駅周辺の基盤整備や医療機関との連携にもつながるものであり、将来の地域にとって意義のある取組であると考える。 加えて、この地区では突然話が持ち上がったわけではなく、長い時間をかけて勉強会や協議が続けられ、多くの関係者が議論を重ねてきた。 下宮比町地区内に土地及び建物を所有する者として、地域の将来について時間をかけて検討が進められてきた経緯は尊重されるべきものと考える。 これらの理由より、本都市計画原案の決定に向けた手続きが着実に進められることを希望する。	B	
9	その他	近年ゲリラ豪雨が頻発し、神田川・環状七号線地下調節池があるものの、東京湾に近い飯田橋付近での神田川氾濫の危険性が増している。 今回の用地はこの氾濫を防ぐための小規模調整池のために適した位置にあり、公共性を鑑みると、用地内に氾濫対策用の施設（調整池など）を設けて欲しい。	C	ご意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進します。 準備組合は、神田川や下水道施設に対する負担を軽減し、都市型水害の防止を図るため、小規模な建物に対する整備基準と比べて３倍以上（敷地面積 100 ㎡に対して 10 ㎥以上）の容量を持つ 1,470 ㎥以上の雨水貯留施設を整備することとしています。 準備組合に対して、神田川等に対する負担を軽減する計画を継続して検討していくよう申し伝えます。
10	その他	計画には小規模公園を敷設する計画がある。小規模公園なので、他の新宿区立公園と同様に、犬の散歩禁止にして欲しい。	E	ご意見として伺います。 ご指摘の小規模公園は、区立公園ではなく、今後設立予定の再開発組合が所有・管理を行う、第三者にも開放された民間宅地の広場として整備されるものです。 いただいた広場の運営に関するご意見は、準備組合に申し伝えます。

11	その他	8/19（水）開催の説明会には失望した。デベロッパは自己の利益極大化の為に住民の安寧を軽視する動きを取り、自治体はこれを牽制する義務があるべきなのに、彼らの計画を裏書きするようなことでは何の為の地方行政なのか。 また、上記説明会は下宮比町以外の（直接立退き対象とならない）他地区住民も参加していたので、発言を抑制したが、これとは別に立退き対象者のみを対象とする説明会の開催を要請する。10年前の霞が丘団地のような事態を招来せぬよう、本来の地方行政を執り行って欲しい。 加えて、改めて担当部署との個別協議を行いたい。	E	ご意見として伺います。 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。 令和８年８月 19 日に開催した説明会は、決定・変更する都市計画原案の区域内における土地・建物の所有者、その他利害関係を有する関係権利者の皆様を対象に、都市計画法に基づき開催したものです。また、８月 21 日から９月 10 日の間に意見書の受付も行っていることから、再開発事業の区域のみを対象として、改めて都市計画原案に関する説明会を開催する予定はありません。 また、個別のご相談については、区の担当部署である防災都市づくり課にお問い合わせください。
12	その他	我慢を強いられる住民に等価交換での新住居提供のような一方的な応酬しかしないデベロッパには、相応の補填をせよとの必要条件提示くらいは自治体権限で出来る筈である。（不動産を株式に置き換えれば、既存株主から株式を剥奪するＴＯＢに於いて４割程度のプレミアムを付けることはデフォルトである。）	E	ご意見として伺います。 都市再開発法では、再開発事業により権利変換を受ける場合、従前の権利に対応して従後の建物の権利を取得することが規定されるとともに、従前の権利と取得する権利の価額の間に著しい差額を生じないように権利変換計画を定めることが規定されています。 このため区が、法令の規定を超えて権利変換計画を定めるよう準備組合を指導することはできません。 また、仮住居補償などの通常損失補償の内容については、今後設立される再開発組合が事業の中で検討することとなります。 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。
13	都市計画原案	準備組合で議論を積み重ねて具体化してきた再開発計画に沿ったかたちで都市計画原案を策定してもらい感謝している。 一日も早く本組合が設立できるように、今後とも助力をお願いしたい。	B	ご意見の趣旨は都市計画原案の方向性と同じです。 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考え、都市計画手続きを進めています。 また、都市計画決定後についても、再開発事業が円滑に進捗するよう、必要な支援を行っていきます。

14	その他	下宮比町の再開発に宮比神社の移設を要望したい。 宮比神社の跡地にエレベーターを整備することで、足の悪い人や車椅子などの人々が筑土八幡神社にお参りできるようになる。	E	ご意見として伺います。 準備組合の計画案では、筑土八幡神社の境内にある宮比神社を移設することは計画されていません。 いただいた宮比神社の移設に関するご意見は、準備組合に申し伝えます。 なお、今回の計画案では、車椅子利用者を始めとして、誰もが移動しやすい歩行者空間を創出するため、大久保通りの高低差を解消するデッキレベルの歩行者通路を整備することとしています。
15	その他	ＪＲ飯田橋駅の東口改札について、ホームの上層に新たな改札口を新設し、移動の選択肢を広げて欲しい。	D	今後の取組の参考とします。 令和８年７月に、東京都、千代田区、新宿区、文京区及び鉄道事業者からなる「飯田橋駅周辺基盤整備推進会議（以下、「推進会議」といいます。）が改定した飯田橋駅周辺基盤整備計画（第２版）（以下、「整備計画」といいます。）では、「道路・歩行者ネットワークの改善・強化」に向けた取組として、飯田橋交差点における歩行者デッキ等の整備や、ＪＲ飯田橋駅東口（デッキ接続に伴う改良）を位置付けています。 区は、引き続き推進会議と連携し、整備計画の実現に向けた取組を進めていきます。
16	都市計画原案	大久保通りの歩道を１ｍほど広げて欲しい。	B	ご意見の趣旨は都市計画原案の方向性と同じです。 飯田橋駅前地区地区計画では、駅とまちをつなぐ、安全で快適な歩行者空間の実現に向けて、大久保通りの北側（下宮比町側）沿道に幅員４ｍの歩道状空地を整備することとしています。 なお現状は、大久保通りの南側（揚場町側）に歩道状空地を整備する予定はありません。
17	都市計画原案	今回の再開発に伴う都市計画手続きは、地域住民の創案に基づき行われているのか。 下宮比町地区のどのような方が創案されたのか。実際の地域住民の方々が再開発を望んでいるのか教えて欲しい。	F	ご質問に回答します。 飯田橋駅周辺では、平成 29 年の飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会の設立以降、居住者の方を含む地元の皆様とまちづくりの検討を進めてきた経緯があり、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取りまとめています。 また、区域内の土地・建物所有者の方々により設立された下宮比町地区市街地再開発準備組合が、この方針に基づき再開発事業の検討を進め、区に計画案の提出を行いました。 この計画案は、地区の課題解決を図るものとなっており、地元の皆様と取りまとめた方針にも合致しているため、区は都市計画手続きを進めています。 なお現状、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ます。

18	その他	説明会では、権利変換に関しては「法律に基づいて行われる」との説明だった。地権者の視点からすると、「法律に触れない範囲での、最低限の権利変換」とも受け取れる。 私が望んでいるのは、再開発後も、愛する新宿区下宮比町の地で、今まで通りに仕事し、今まで通りに生活できることである。 新宿区は、区民（地権者）に寄り添い、適切な対応と救済の手を施して欲しい。	E	ご意見として伺います。 下宮比町地区の再開発事業は、都市再開発法に基づき、準備組合が主体的に権利変換や資金計画を検討するものです。 また同法では、再開発事業により権利変換を受ける場合、従前の権利に対応して従後の建物の権利を取得することが規定されるとともに、従前の権利と取得する権利の価額の間に著しい差額を生じないように権利変換計画を定めることが規定されています。 このため区が、法令の規定を超えて権利変換計画を定めるよう準備組合を指導することはできません。 一方、区としては、権利者の皆様の生活再建への配慮は重要と認識しており、これまでも準備組合に対して、多様な対策を検討するよう申し伝えています。 準備組合からは、従前の小規模な住宅や事務所の権利にも対応可能な施設計画等を検討していると聞いており、引き続き、各権利者の意向を丁寧に把握しながら生活再建策を検討していくよう指導していきます。
19	その他	住民票などの各種証明書発行や各種行政手続きが地域内で完結できるよう、行政サテライト窓口の誘致を要望する。	E	ご意見として伺います。 建物用途の詳細は、上位計画や地区計画の目標、土地利用の方針等を踏まえ、準備組合が事業進捗に応じて検討するものです。 また区は、各種証明書の取得や行政手続きを行うことができる特別出張所を地域毎に設置しています。このため、再開発事業の建物に、行政サテライト窓口を設置することはありません。
20	その他	世代を問わず気軽に利用出来る図書コーナーや自習スペースの設置を希望する。	E	ご意見として伺います。 建物用途の詳細は、上位計画や地区計画の目標、土地利用の方針等を踏まえ、準備組合が事業進捗に応じて検討するものです。 いただいたスペースの確保やドックランの設置に関するご意見は、準備組合に申し伝えます。
21	その他	地域伝統行事・祭礼を次世代に継承するため、筑土八幡神社・町会が保有する神輿を適切に保管し、平常時には地域住民や訪れる人が鑑賞できるガラス張りの展示スペースの整備を要望する。	E	
22	その他	新旧住民の飼育ニーズに対応し、マナー向上と住民同士の健全な交流を促進するため、安全に利用できるドックランの設置を要望する。	E	
23	その他	子育てから高齢者世代まで地域住民が気軽に立ち寄り交流・休憩できるコミュニティスペース（フリー談話室・交流ラウンジ）の確保を要望する。	C	ご意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進します。 準備組合の計画案では、町会・自治会活動への参加・連携を促進するため、地域住民の皆様も利用できる集会場やオープンスペースを整備することとしています。
24	その他	ＪＲ飯田橋駅方面に行く際、信号を渡らずに済むよう広場１号から歩道橋に上がるためのエスカレーターとエレベーターの設置を要望する。	C	ご意見の趣旨に沿ってまちづくりを推進します。 準備組合の計画案では、ＪＲ駅や地下鉄駅から周辺市街地への歩行者環境を改善するため、広場１号にエスカレーターとエレベーターを整備することとしています。

25	その他	本予定地は海抜約４ｍと低く神田川に近接しているため、地下水位が高く軟弱地盤である可能性が想定される。工事中の大規模な地下掘削および排水に伴う周辺地盤の不同沈下や大型杭打ち工事に伴う周辺の土地家屋の損壊を深く懸念している。	E	ご意見として伺います。 再開発建物の建設に伴う地盤や地下水への影響については、準備組合が東京都環境影響評価条例に基づき、周辺への影響をあらかじめ予測し、専門家の意見を聴きながら対策を講じることとしています。 準備組合に対して、ご懸念の周辺の土地・家屋への影響に配慮した計画を継続して検討していくよう申し伝えます。
26	その他	事前周辺家屋調査（家屋調査・レベル測量）を希望する全ての近隣家屋において実施して欲しい。 また、地盤沈下や家屋の損傷が発生した場合の損害賠償・補償に関する具体的な連絡場所を教えて欲しい。	E	ご意見として伺います。 準備組合からは、家屋調査の範囲を含む施工計画は現在未定であり、周辺市街地の安全に配慮しながら、事業進捗に応じて検討していくと聞いています。 また、施工計画が決まり次第、工事説明会等を通じて近隣の皆様に計画の内容をお知らせする予定と聞いています。 準備組合に対して、法令に規定された基準を遵守し、適切に解体工事を行うよう申し伝えます。
27	その他	解体工事により発生する粉塵・アスベスト等の飛散防止対策について、基準と対策を教えて欲しい。	F	ご質問に回答します。 解体工事に伴うアスベストについては大気汚染防止法等により、アスベスト含有建材（以下「含有建材」といいます。）使用の有無に関する事前調査の実施が義務付けられています。 また、含有建材が使用されていることが明らかになった場合は、含有建材の種類に応じた作業基準を順守する必要があります。 準備組合からは、施工計画は現在未定であり、周辺市街地の安全に配慮しながら、事業進捗に応じて検討していくと聞いています。 また、施工計画が決まり次第、工事説明会等を通じて近隣の皆様に計画の内容をお知らせする予定と聞いています。 準備組合に対して、粉塵の飛散防止対策について配慮するとともに、法令に規定された基準を遵守し、適切に解体工事を行うよう申し伝えます。
28	その他	解体工事により発生する騒音・振動対策及び作業時間の設定について、基準と対策を教えて欲しい。	F	ご質問に回答します。 解体工事に伴う騒音・振動については、準備組合が東京都環境影響評価条例に基づき、周辺への影響をあらかじめ予測し、専門家の意見を聴きながら対策を講じることとしています。 また、騒音規制法及び振動規制法では、作業内容等に応じた騒音・振動の基準値や、作業時間が規定されています。 準備組合からは、施工計画は現在未定であり、周辺市街地の安全に配慮しながら、事業進捗に応じて検討していくと聞いています。 また、施工計画が決まり次第、工事説明会等を通じて近隣の皆様に計画の内容をお知らせする予定と聞いています。 準備組合に対して、法令に規定された基準を遵守し、適切に解体工事を行うよう申し伝えます。

29	その他	工事に伴う地盤沈下等を常時監視するための傾斜計及び間隙水圧計等を設置するとともに、異常値を検知した際の工事中断手順を掲示して欲しい。 また、どのような土留め工法、地下水制御工法及びモニタリング計画を採用してるか説明して欲しい。	E	ご意見として伺います。 準備組合からは、施工計画は現在未定であり、周辺市街地の安全に配慮しながら、事業進捗に応じて検討していくと聞いています。 また、施工計画が決まり次第、工事説明会等を通じて近隣の皆様に計画の内容をお知らせする予定と聞いています。 いただいた工事に関するご意見は、準備組合に申し伝えます。
30	その他	解体工事に伴う工事車両の運行ルート、時間帯及び待機場所を制限し、近隣の通学路や生活道路の安全を確保して欲しい。 また、台風や豪雨等に十分な対策を図り、工事を行って欲しい。	E	
31	その他	超高層建物の建設により、日影による周辺への影響が懸念される。 建築基準法等に基づく日影規制への適合状況と、日照阻害に対する補償や対応方針について教えて欲しい。	F	ご質問に回答します。 再開発建物の建設により生じる日影については、準備組合が東京都環境影響評価条例に基づき、周辺への影響をあらかじめ予測し、専門家の意見を聴きながら対策を講じることとしており、建築基準法等に定める日影規制の範囲内に収まっていることを確認しています。 また、準備組合からは、法令に定める日影規制の範囲内に収まっているため、日照阻害に対する補償は想定していないと聞いています。
32	その他	超高層建物の建設による電波障害が想定される。 事前調査の状況や、建設後の対応方針を教えて欲しい。また、電波障害が発生した場合は、事業者の負担による対策を希望する。	F	ご質問に回答します。 再開発建物の建設に伴う電波障害については、準備組合が東京都環境影響評価条例に基づき、周辺への影響をあらかじめ予測し、専門家の意見を聴きながら対策を講じることとしています。 準備組合からは、工事や再開発建物に起因して電波障害が発生した場合には、アンテナ設備の改善や共同受信施設の導入など、適切な障害対策を行うと聞いています。
33	その他	超高層建物の建設により、ビル風による周辺への影響が懸念される。 風環境の予測結果と防風対策について教えて欲しい。	F	ご質問に回答します。 再開発建物の建設に伴う計画地周辺の風環境の変化については、準備組合が東京都環境影響評価条例に基づき、周辺への影響をあらかじめ予測し、専門家の意見を聴きながら対策を講じることとしており、植栽等による防風対策を行うことで、建設後も住宅地相当又は低中層市街地相当の風環境となることを確認しています。 また、準備組合からは、建設後も１年間の事後調査を行い、風環境が予測と著しく異なり、周辺環境への影響が懸念される場合には、更なる防風対策を検討すると聞いています。