資　料　２－１

令　和　８　年　１　１　月　２　日
第231回新宿区都市計画審議会資料

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

1 開催概要

日　時:令和8年9月1日(火)14:00～16:15
場　所:区役所本庁舎5階　大会議室
案　件:新宿区都市マスタープラン策定に向けた検討状況について(報告)
出席者:遠藤委員、倉田委員、中川委員、松本委員、三栖委員、ひやま委員、豊島委員、沢田委員、かなくぼ委員、志田委員、小田桐委員、東委員、土屋委員

2 当日いただいた主な意見と対応案

意見・質問	対応案・質問への回答
(1)都市マスタープラン全体について	
①将来の都市像等について	
• 海外のマスタープランを見ると、使われているキーワードが変化してきており、賑わいという量的に近い概念ではなくパブリックライフの豊かさが示されている。またウェルビーイング、アフォーダブル住宅、包摂性、公平性といった言葉が使われている。その時代で使われるキーワードには社会的背景があるため、都市マスタープラン(以下､「都市マス」)策定にあたっても問題意識の背景が表れるようにキーワードを使い分けていきたい。（倉田会長職務代理） • 暮らしと賑わいのバランスについて、暮らしを重視する計画にすべき。現行計画の将来の都市像で記載されている「暮らしと賑わいが調和し、住む人、働く人や訪れる人々が心地よく感じることができる、環境に配慮したみどり豊かな快適で潤いのあるまち」という表現は非常に重要で、ぜひ継承していただきたい。（沢田委員） • 区として新宿をどのようにリードしていきたいと考えるのかを明確にすべき。（ひやま委員）	• 将来の都市像等については、現行の都市マスタープランにおける将来の都市像を踏まえつつ、これまでいただいたキーワードとして、パブリックライフやウェルビーイング、包摂性、公平性などを意識しながら、「多彩な日常を育み 新たな魅力を未来へつなぐ都市」とした。 • あわせて、将来の都市像に込めた考え方や各キーワードとの関連が理解できるよう、その趣旨を記載した。
②検討に向けて重視していく4つの視点について	
• ４つの視点のうち、「変化に対応できるまちをつくる」が他の３つと違い、区民がイメージをしにくいのではないか。暮らしを前面に出す言い方として、緑豊かな美しいまちなど、みんながイメージを共有しやすい言葉を入れてはどうか。（三栖委員） • ４つの視点は、予測の難しい社会動向の中で20年の計画を立てるという考え方が盛り込まれており、良い構成だと考える。（豊島委員） • 「安全で強靭なまちをつくる」という表現になっているが、持続可能な都市の実現に関しても表題に盛り込んでいくべき。（沢田委員）	• これまで示してきた４つの視点の内容は変えずに、イメージのしやすさなどを考慮し、今後20年を見据えた着目すべき視点を「地域の個性を活かしたまちづくりの推進」、「強靭で持続可能な都市の実現」、「暮らしの質と国際的な魅力の向上」、「社会情勢の変化に対応した都市の更新」とした。
③愛着について	
• 愛着という言葉が今回追加されたが、これは基本構想など上位の概念にも上げていくべきコンセプトではないか。（豊島委員） • 愛着という言葉は基本構想等にも出てくる想定なのか。（ひやま委員） • 愛着は地域コミュニティの醸成と深く関係しており、地域コミュニティ醸成にはサードプレイスの確保による交流や居場所づくりが必要と考える。（三栖委員） • 愛着があったとして長く住みつづけられるとは限らない。転居しても新宿への愛着を引き続き持ってもらうことが大切ではないか。（東委員） • 新宿の人口動態の流動性を把握した上で、流動性の高いところにどうやって愛着を持たせるのか、住み続けたいと思わせるまちづくりをするかが肝要である。（ひやま委員）	• 「愛着」や「誇り」というキーワードは、都市マスタープラン骨子案（事務局案）において、めざす都市の骨格の考え方として「まちに関わる人々が誇りと愛着をもち自ら育てていく都市」として位置付けている。 • 基本構想には反映する予定はないが、基本構想審議会で検討している基本計画の骨子案では、個別施策の一部に「愛着」や「誇り」といったキーワードの記載がある。

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

2 当日いただいた主な意見と対応案（続き）

意見・質問	対応案・質問への回答
（1）都市マスタープラン全体について（続き）	
④成果指標について	
• 都市マスの見直しを約10年ごとに行うとのことだが、その際は前回計画の実績を評価し、次の10年の具体的な成果目標やスケジュール感を示すことで達成度を確認しながら進めるべきではないか。（松本委員）	• 都市マスタープランと基本計画で構成される総合計画では、10年ごとの見直しの際に実績検証を行っており、その結果を都市マスタープランの見直しにも活用している。資料が膨大であるため、都市計画審議会では「まちづくりの実績」として代表的な実績をお示しした。
（2）部門別まちづくり方針について	
①防災まちづくりの方針について	
• 老朽建物の建替え促進に向けたまちづくり手法の活用検討について記載されているが、必ずしも建て替えだけでなく、リファイニングなど工期や費用が極力かからず環境負荷も抑える方法も推進していくべき。（沢田委員） • QOLの向上の観点で、発災時の避難所等でも必要最低限の生活水準の暮らしができるような考え方を加えるべき。（三栖委員） • 災害後の復興には地籍調査の進捗が重要であるため、それを示すことで発災後の復興について議論ができる。（ひやま委員）	• 老朽建物の建替え促進のほか、耐震化支援等の既存建築物を活用した防災性等の向上も併せて推進していく。 • 部門別まちづくり方針の「防災まちづくり」において、高齢者や障害者、外国人、性別などに配慮した避難施設等の充実を図ることを記載した。 • 部門別まちづくり方針の「防災まちづくり」において、大規模災害時の道路復旧を迅速に行うため、地籍情報の調査とあわせて道路区域線調査を推進することを記載した。
②都市交通整備の方針について	
• QOL向上に向け一番大事なのは、まちの中を移動できること。移動しなければ交流は始まらず、コミュニティも形成されない。新宿は坂が多かったり、上下の移動が困難だったりする。年齢や障害の有無を問わず移動しやすく交流して楽しめるまちを目指すべき。（三栖委員）	• 部門別まちづくり方針の「都市交通整備」において、「誰もが安全・快適に移動できる人を中心とした移動環境の形成を図る。」や、「バリアフリー化を推進するとともに、歩道拡幅や無電柱化等により、安全で快適な歩行者空間を整備する。」ことなどを記載した。
③住宅・住環境整備の方針について	
• 「安定した居住を確保できる仕組みづくり」として区営住宅に関する内容のみを示しているが、所得制限が厳しく、倍率も高い。また、所得制限を超えるファミリー等向けに行っていた住宅供給も順次廃止する方針となっている。住み続けられる仕組みづくりに立ち返った計画としてほしい。（沢田委員）	• 部門別まちづくり方針の「住宅・住環境整備」において、セーフティネット住宅として、区営住宅の適正な管理・運営を進めるとともに、民間住宅の有効活用も図っていくこととした。

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

2 当日いただいた主な意見と対応案（続き）

意見・質問	対応案・質問への回答
（3）地域別まちづくり方針について	
①10年間の変化について	
• 10年前と今とで何が変わったのか、これからの新宿をどう捉えているのか。また、アンケートの中で地域別の将来像について特に都市マスタープランについてのリクエストがなかったとの説明があったが、どのような声があったのか。区としては、各地域をどうしたいという考えがあるのか。（東委員）	• 地域カルテにおいて、人口や緑被率、不燃化率など10年前、20年前との比較でまちの変化を分析した。 • 地域の町会、地区協議会の方へのアンケートでは現状維持を望む意見や、従来の地域の姿を評価する意見が見られた一方で、将来像についての具体的な方向性が読み取りにくい意見も多く見られたため、地域の将来像については現行計画の考え方を継承している。 • 区としては、地域ごとの多彩な個性や地域資源を活かしながら、まちづくりを進めていきたいと考えている。
②地域カルテについて	
• 地域ごとに異なる特性を活かしたまちづくりの検討のため、用途地域の割合を示してほしい。一見住居系の用途地域に見えても準工業地域である地域などが明示されることで、地場産業との関係性を踏まえた議論などができるのではないか。（ひやま委員）	• 地域ごとの用途の割合については、地域カルテにて土地建物用途現況を示し、主要な用途の割合を示している。
（4）その他	
①資料の表現等について	
• 町会・自治会のアンケート結果について、できる限り全文を、どこの地域の町会からの意見かを明記して提示すべき。箇条書きのみでは意見の趣旨が十分に伝わらない。基本構想審議会では町会等の名称が記載されていた。（沢田委員）	• アンケートについては、量が多いため、限られた時間で審議していただくため、要約・抜粋したものを資料としている。 • また、町会・自治会のアンケート結果等は総合計画全体の調査結果として基本構想審議会においても公開している。 • 全文を資料とすることは考えていないが、個別にご連絡いただければ情報提供させていただく。
• 部門別まちづくり方針のページ下部の未来の生活像（AI生成イラスト）は、実際の未来の姿と外れていたとしても、何も絵がないよりはイメージがつきやすい。一方でミスリードを生む懸念もある。表現方法をどう工夫するのか。（豊島委員）	• 今回、新しい手法としてAI生成イラストを作成したが、部会でも将来像としては作り込み不足との指摘があった。骨子としてはイラストを掲載しないこととするが、区民がイメージしやすく分かりやすい都市マスタープランとなるよう表現方法を引き続き検討していく。

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

3 都市計画審議会後に提出された主な意見と対応案

意見・質問	対応案・質問への回答
（1）都市マスタープラン全体について	
①検討に向けて重視していく４つの視点について	
• 「Ⅰ　安全で強靭なまちをつくる」は、表現として堅い印象を受ける。現行の都市マスからの記載の踏襲や基本構想審議会（高度防災都市化など）と整合を図るべきではないか。（沢田委員） • 「持続可能な都市の実現」は②「安全で強靭なまちをつくる」の標題の中に書かれているが、若い世代の区民からも関心が高いテーマなので、標題に付け加えてはどうか。（沢田委員） • 「Ⅲ　国際的な魅力と暮らしの質をともに高めるまちをつくる」内の「外国人の住民、観光客が多い特性を踏まえ、住む人が安全に安心して住み続けられるまちをつくっていく必要があります。」という表現は外国人の住民や観光客が住む人の安全安心を脅かしているかのように受け取られかねないため、基本構想審議会での議論（多文化共生や外国人への支援など）も踏まえて表現を修正するべきではないか。（沢田委員）	• これまで示してきた４つの視点の内容は変えずに、イメージのしやすさなどを考慮し、今後20年を見据えた着目すべき視点を「地域の個性を活かしたまちづくりの推進」、「強靭で持続可能な都市の実現」、「暮らしの質と国際的な魅力の向上」、「社会情勢の変化に対応した都市の更新」とした。 • 暮らしの質と国際的な魅力の向上については、外国人の住民、観光客が増加傾向にあること等も考慮し、誰もが安全・安心に暮らし、活動できる都市環境を確保していくなどを着眼点としている。 • また、部門別まちづくり方針の「誰もが豊かに過ごせるまちづくり」において、多文化共生のまちづくりを進めていくことについて記載している。
②第１章に追加する視点（案）について	
• 『まちに集まる多様な人々が愛着を持ち、自ら育てるまちの形成』、「まちに誇りをもち、自ら地域コミュニティを醸成することで新宿の活力を高めていく」とあるが、愛着や誇りを持つことは区民の内心の問題であり行政が押しつけるようなものではない。（沢田委員）	• 今後20年を見据えた新宿区のまちづくりの方向性を「つくることに加え、様々な人が使い続け、関わり続け、ともに育てる都市をめざす」とし、まちへの誇りや愛着を育み、持続的に価値が高まる都市を目指すことを記載している。 • 整備した空間や資源を多様な主体が継続的に活用し、まちへの誇りや愛着を育みながら、持続的に価値が高まる都市を目指すこととしている。 • ここでいう「誇りや愛着」は、人々に持つことを求めるものではなく、整備や活用のプロセスにおいて、居住者や利用者などの意見を聴き、ともに考える場や機会を設けることで、多様な人々がまちづくりに関わることなどを意図している。そのような関わりを通じて、それぞれの地域への誇りや愛着を持つ人が増え、さらにまちづくりに参加する人が広がることで、持続的に価値が高まる都市の実現を目指している。

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

3 都市計画審議会後に提出された主な意見と対応案(続き)

意見・質問	対応案・質問への回答
（2）地域別まちづくり方針について	
①四谷地域（神宮外苑・信濃町周辺エリア）について	
• 風致地区である神宮外苑には、みどりを位置づける言葉を記載してもらいたい。（沢田委員）	• 地域別まちづくり方針の「四谷地域」において、明治神宮外苑等のみどりを保全・充実・活用することや、賑わい交流の心である神宮外苑・信濃町駅周辺地区について、豊かなみどりを保全・創出することなどを記載している。
②簞笥地域（飯田橋駅東口周辺エリア）について	
• 「住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進」とあるが、「住」に関する記述がほとんどないため、住み続けられるまちづくりに関する記載をしてほしい。（沢田委員）	• 地域別まちづくり方針の「簞笥地域」において、賑わい交流の心である飯田橋駅周辺地区について業務・商業・宿泊・住宅・教育・医療・公共施設など、多様な都市機能が集積・融合するまちづくりを推進することを記載している。
③榎地域について	
• 環状第３号線は整備後に左右で高低差ができてしまうため、車や自転車が渡れない道ができてしまうことに対し地域から懸念が出されている。環状第３号線の道路整備について、住民参加で進めることを記載してほしい。（沢田委員）	• 道路の整備については、道路法、道路交通法、道路構造令等の関係法令や基準に基づき、交通管理者をはじめとする関係機関と協議・調整を行いながら検討を進めるものである。 • あわせて、整備内容や工事内容、事業の進捗状況等については適宜住民の方々へ情報提供や説明を行い、理解を得ながら事業を進めていくことが重要であると考えている。
④若松地域について	
• 「環状第４号線の整備と沿道まちづくりの推進」では「住民のまちづくり意識の醸成」と記載があり、再開発推進の意識を持てと言っているように見えるので、そうではなく住み続けられるまちづくり押し出してほしい。（沢田委員） • 環状第４号線（夏目坂通り）の拡幅は、地元からも必要ないという意見が多く、これを強引に進める計画には同意できない。（沢田委員） • 若松地域の中に「西早稲田周辺エリア」が記載されているが、明治通りの西側は大久保エリアであり、若松地域への振り分けには違和感がある。西早稲田周辺エリアの再開発に戸山ハイツも関係するという意味でこのようなエリア分けになっているのか。（沢田委員）	• 地域別まちづくり方針の「若松地域」において、環状第４号線の整備に合わせ、沿道にふさわしい土地利用や建築物の誘導を図るため、まちづくり制度の活用を検討することを記載している。 • 沿道のまちづくりには、住民の参画が重要であることから、まちづくり推進エリア①若松環4沿道エリアの重点的な取組に「住民のまちづくり意識の醸成」を記載している。 • 環状第４号線の整備については、広域幹線道路ネットワークとの連携により、区内外の円滑な移動や防災性の向上を図る観点からも重要であるとともに、都市計画に定められている道路である。 • 地域をまたがる「まちづくり推進エリア」については、過半の地域に記載をしているが、それぞれの地域に関係することであることから、各地域の方針図に「まちづくり推進エリア」の範囲を記載し、どの地域に詳細の記載があるかわかるよう工夫している。
⑤大久保地域について	
• 「人にやさしい多文化共生のまち」という表現は良いが、これまで歌舞伎町にあった多文化共生プラザが四谷に移転してしまうため、それに代わる拠点が必要。（沢田委員） • 「開発や道路整備の進捗を拠点として周辺のまちづくりに広げる（大久保３丁目西地区）」と記載されているが、「周辺のまちづくりに広げる」とはどのような意味か。再開発を進めるという意味であれば、まちづくりは住民が主体であるべきで、地権者ではない都営・区営などの入居者の意見も反映されなければならない。（沢田委員）	• 多文化共生プラザが大久保地域から四谷地域に移転しても、これまでと変わらず区全体で多文化共生に取り組んでいく。大久保地域も含めて、引き続き区全体で多文化共生に取り組んでいくことから、大久保地域に代わりの拠点を設けることは考えていない。 • 大久保３丁目西地区に係る内容については、開発計画や道路の事業が完了し、周辺をつなぐ歩行者ネットワークなども整備されたため、当該記述を削除した。

第230回都市計画審議会等における意見と対応案等について

3 都市計画審議会後に提出された主な意見と対応案（続き）

意見・質問	対応案・質問への回答
（2）地域別まちづくり方針について（続き）	
⑥戸塚地域について	
• 「再開発等を視野に入れたまちづくりの推進」とあるが、高田馬場駅は地域にとって大切な駅であり、「地域とディスカッションしながら進める再開発」という趣旨の事を記載してほしい。（沢田委員）	• 市街地再開発事業は、地域の課題解決と将来のまちの価値向上を図るため、多様な関係者の合意形成のもとで進められるものであり、法定手続に加え、地域との対話や情報共有を通じて、地域特性やニーズを踏まえたまちづくりにつなげていくことが重要である。 • また、再開発事業に限らず、道路や公園、駅前広場の整備など実際に使う人々の視点を取り入れることも重要である。 • これらのことは、高田馬場駅に限った話ではないため、第４章の都市マスタープランの実現に向けてにおいて、多様な主体の協働や計画段階からの区民や事業者の参画などについて記載している。
⑦落合第一地域について	
• 開かずの踏切の課題に対して、「踏切による渋滞対策のため広域的な交通ネットワークを検討」という選択肢を狭めた表現ではなく、「踏切による渋滞対策の検討」という表現に変更してほしい。（沢田委員） • 妙正寺川の洪水対策は調整池だけではない方策も含めた強化が必要。（沢田委員）	• 地域別まちづくり方針の「落合第一地域」において、開かずの踏切対策について事業者に要請し、安全性・利便性向上のため比較的短期に実現できる対策についても幅広く検討することを記載している。 • また、神田川や妙正寺川について河川整備や下水道整備により水害対策を促進することを記載している。
⑧落合第二地域について	
• 「住みつづけられるみどり豊かなまち　落合」という将来像はとても良いが、相続等でみどりが減っていることに対する対策を早急に具体化することを記載してもらいたい。（沢田委員） • 水害は河川だけでなく内水氾濫も起きているため、妙正寺川のみならず内水氾濫対策も必要。（沢田委員）	• 地域別まちづくり方針の「落合第二地域」において、まちづくり制度を活用しまちのみどりを充実することや、斜面緑地や屋敷林、寺社等のみどりを守る制度の充実を検討することを記載している。 • 気候変動に伴う集中豪雨の激甚化・頻発化により、河川増水や内水氾濫による浸水リスクが深刻化していることを踏まえて、部門別まちづくり方針の「防災まちづくり」において、激甚化する集中豪雨等による都市型水害への対応、地下街・地下鉄駅・建築物の地下部分における浸水対策や、止水板・出入口対策、避難確保計画の作成を促進することを記載している。
⑨柏木地域について	
• 「木造密集地域の防災性」について、再開発だけではなく、あらゆる手法を選択肢として示してもらいたい。（沢田委員）	• 地域別まちづくり方針の「柏木地域」において、老朽化した木造住宅や細街路が多い地域では、基盤整備とともに、建物の不燃化、耐震化を促進し防災機能の強化を推進することを記載している。
⑩新宿駅周辺地域について	
• 「超高層ビル地区」についてのみ「地球温暖化対策への取り組み」が特筆されているのはなぜか。（沢田委員）	• 地球温暖化対策については、部門別まちづくり方針の「環境に配慮したまちづくり」において、新築及び既存建築物について、ZEB・ZEH水準を満たした建築物を誘導することや更なる再生可能エネルギーの創出に向けて取り組むことなどを記載している。 • まちづくり推進エリアである新宿駅西口エリアについては、既にある地域冷暖房に関連した内容を記載している。