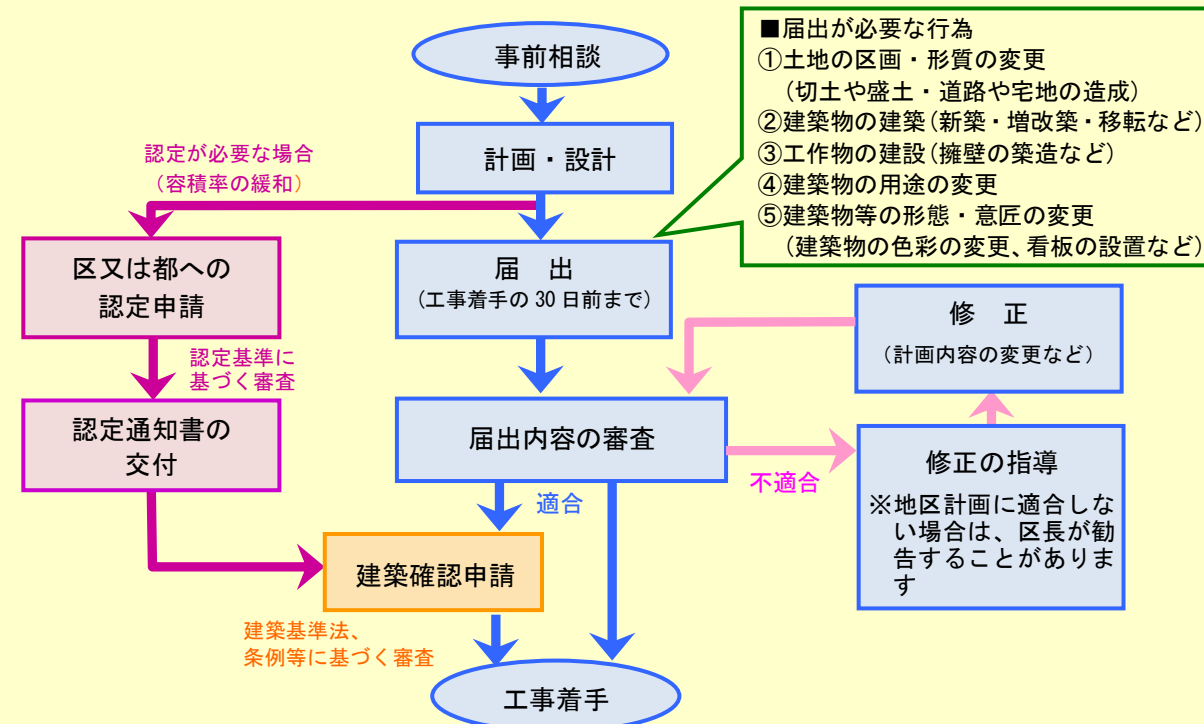


手続きの流れ - 事前相談から工事着手まで -



※1 地区計画の届出は、工事着手の30日前までかつ建築確認申請の前にお願ひします。なお、届出後の手続き等をスムーズに進めるため、事前に相談されるようお願いひします。

※2 地区計画に規定された容積率の緩和を受けようとする場合は、「地区計画の届出」と建築基準法に基づく「認定申請・認定通知書の交付」の両方の手続きが必要となります。

● 建築確認申請との関係について

地区計画に定められた下表の項目のうち、「①用途の制限」「③敷地面積の最低限度」「④壁面の位置の制限」については、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例として定められています。また「⑤高さの最高限度」については、建築基準法第58条の規定に基づく制限となります。

このため、①③④⑤の項目については、建築確認申請の際に審査の対象となります。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく届出・勧告	建築確認申請の審査対象	
		条例に基づく制限	高度地区に基づく制限
①建築物の用途の制限	●	●	
②建築物の容積率の最高限度	●		
③建築物の敷地面積の最低限度	●	●	
④壁面の位置の制限	●	●	
⑤建築物等の高さの最高限度	●		●
⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●		
⑦工作物の設置の制限	●		

新宿区地区計画⑩

新宿六丁目西北地区 地区計画



新宿六丁目西北地区のまちの将来イメージ

新宿六丁目西北地区地区計画

新宿六丁目西北地区は、明治通りと職安通りの2本の幹線道路及び地下鉄大江戸線と地下鉄副都心線が結節する交通利便性に優れた地区です。本地区計画は、地区の中心を占める大規模敷地の開発整備とあわせて、オープンスペースの確保や地区外周部の賑わいある街並み形成を進め、多様な都市機能が集積した住む人・集う人にとって魅力あるまちづくりを進めることを目標としています。

地区整備計画では、建築物の高さを地区に相応しいものとするための高さの最高限度、ゆとりと潤いのある空間を確保するための壁面の位置の制限、また道路沿いの賑わい形成に貢献する建築物に対する容積率の緩和などを定めています。

まちづくりのあゆみ

- 平成11年9月 住宅・都市整備公団(当時)が用地を取得
- 平成17年5月 地区の住民や地権者等からなる新宿六丁目西北地区まちづくりの会発足
- 平成18年10月 まちづくりの会においてまちづくりの方針を了承
- 平成19年3月 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区及び街並み再生方針の指定
- 平成19年8月 **新宿六丁目西北地区地区計画都市計画決定**
- 平成20年12月 **新宿六丁目西北地区地区計画都市計画変更決定**

地区計画の概要

当地区は、大きく分けて大規模敷地の「拠点地区」とその周辺の「沿道地区」によって構成されており、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めていきます。

1. 地区に必要な基盤の整備を進めます。

拠点地区の開発とあわせて、都市機能を支えるための道路や広場を整備し、賑わいと交流の拠点にふさわしい基盤をつくります。

また、歩行者通路や歩道状空地进行整備し、回遊性のある歩行者ネットワークの形成を図ります。

【道路・広場・歩行者通路・歩道状空地の整備】

2. 通りの賑わいづくりを推進します。

道路沿いや広場、歩行者空間などに面して、店舗等の賑わい施設を誘導します。また、建築物等の形態については、ガラス等の使用やオープンテラスの設置等、沿道の賑わい形成に配慮したものとします。

【容積率の最高限度】【形態・色彩・意匠の制限】

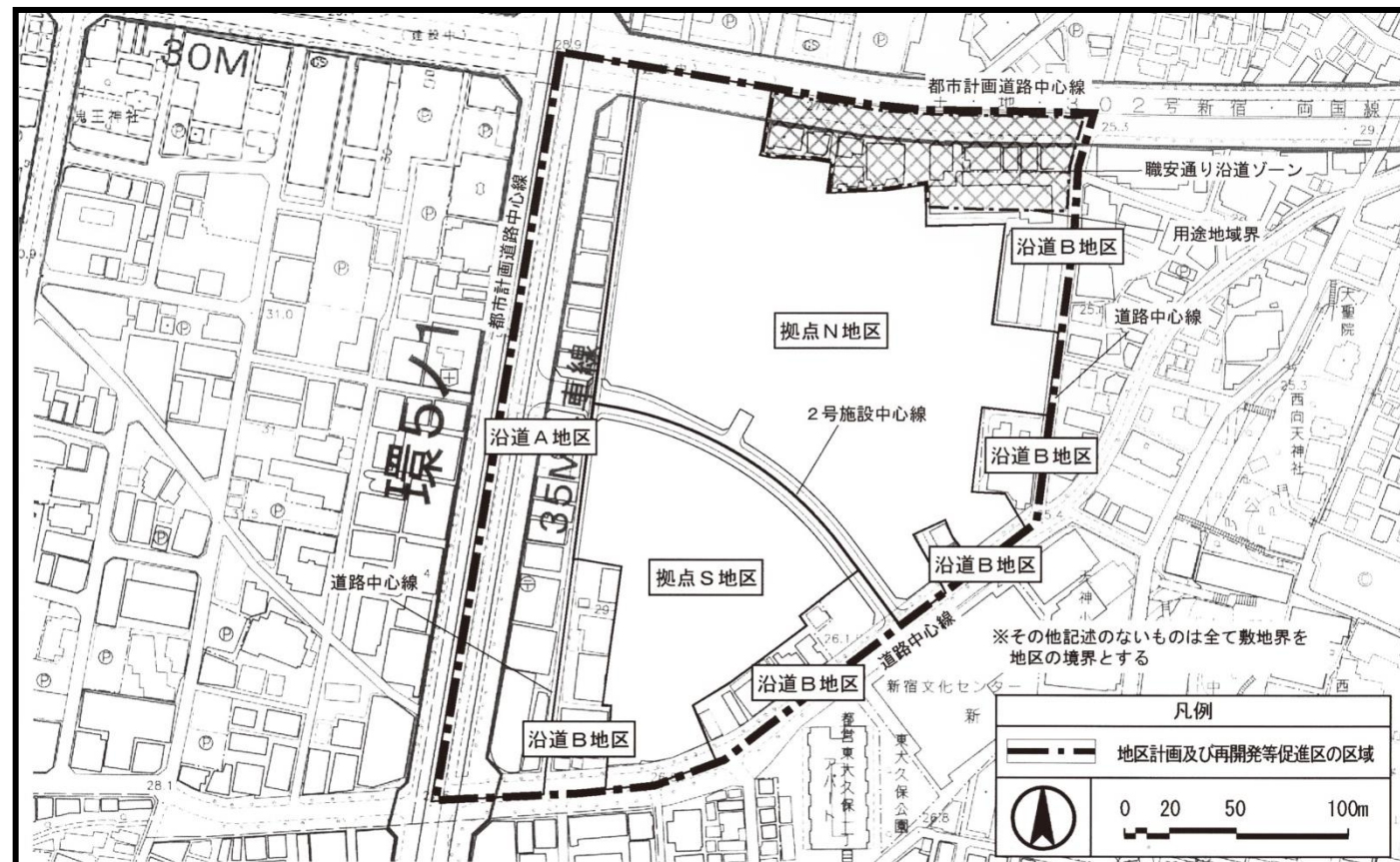
3. 良好な街並みや景観に配慮した建替えを誘導します。

敷地の細分化を制限するとともに、道路からの壁面後退、建築物の高さの最高限度を定め、良好な街並みの形成を誘導します。

【敷地面積の最低限度】【壁面の位置の制限】

【高さの最高限度】【形態・色彩・意匠の制限】

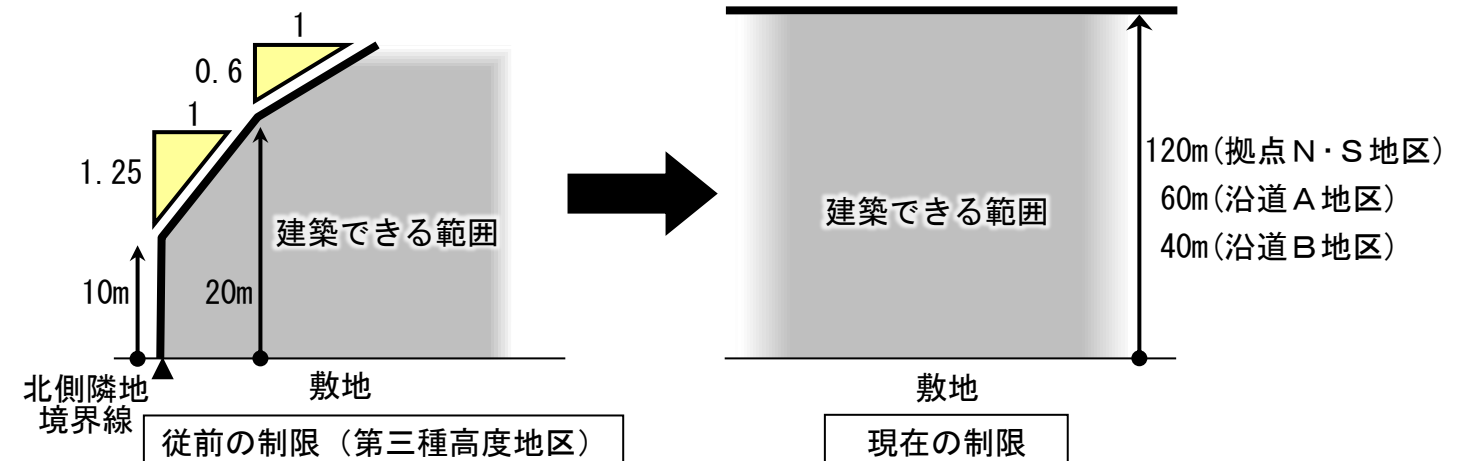
■ 地区計画及び再開発等促進区の区域



● 高度地区による建築物の高さの制限について

新宿区では、高度地区の「地区計画等による特例」により、地区計画における高さの最高限度を高度地区における高さの最高限度と読み替えて適用します。

このため、地区内の第二種住居地域において指定されている第三種高度地区による制限は適用されなくなり、地区計画で定めた高さ制限が適用されます。

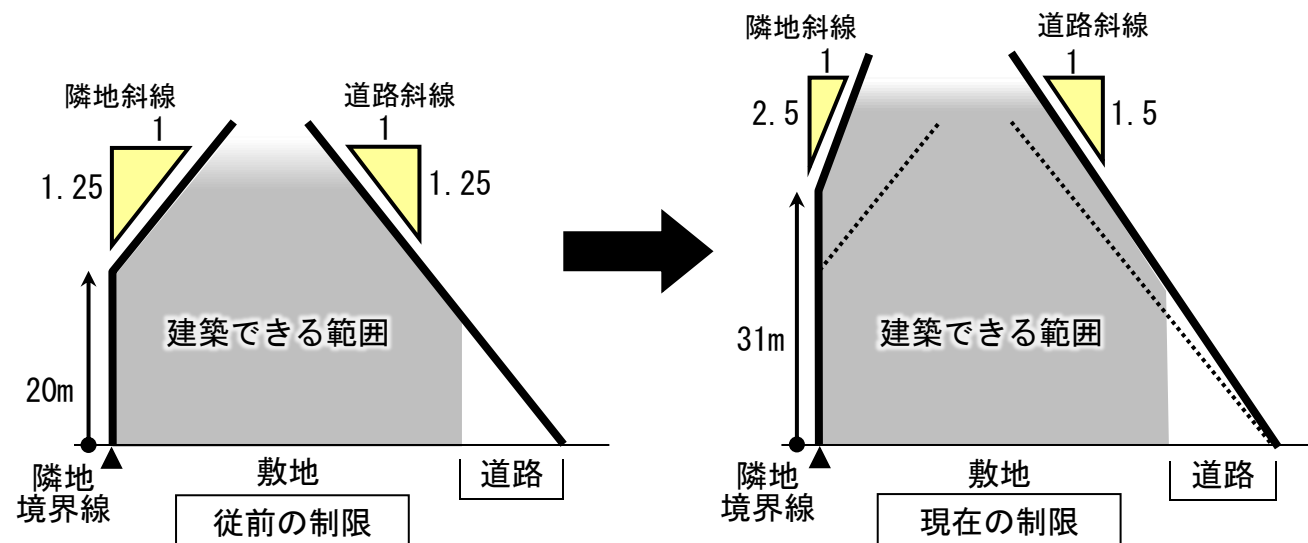


■ 主要な公共施設及び地区施設の配置

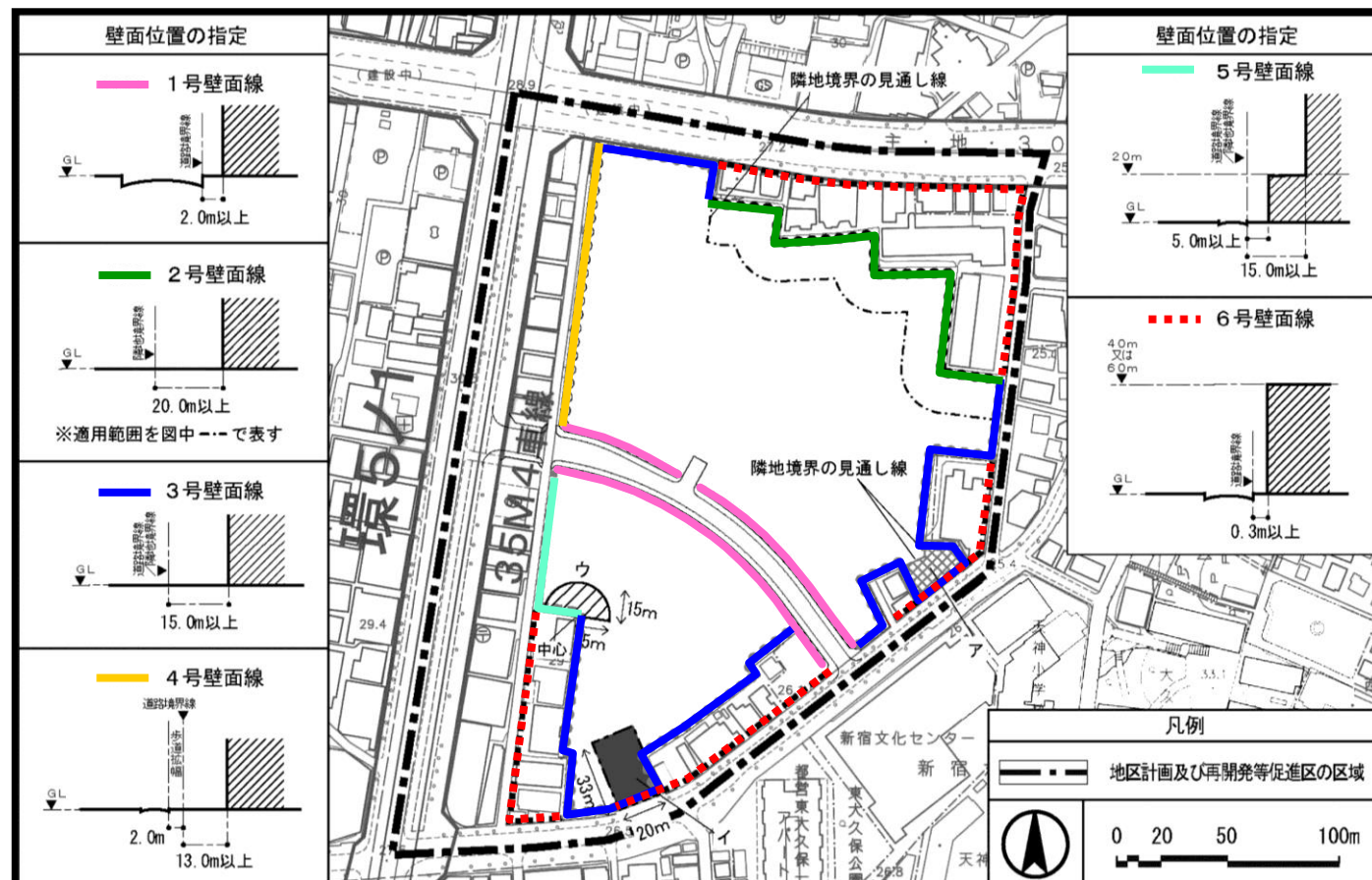


●斜線制限の緩和について (建築基準法に基づく区域の指定)

地域の拠点にふさわしいまちづくりを目指して、地区内の第二種住居地域においては、商業地域と同じ道路斜線制限及び隣地斜線制限が適用されます(建築基準法別表第3備考第三号及び同法第56条第1項第二号イ)。



■壁面の位置の制限



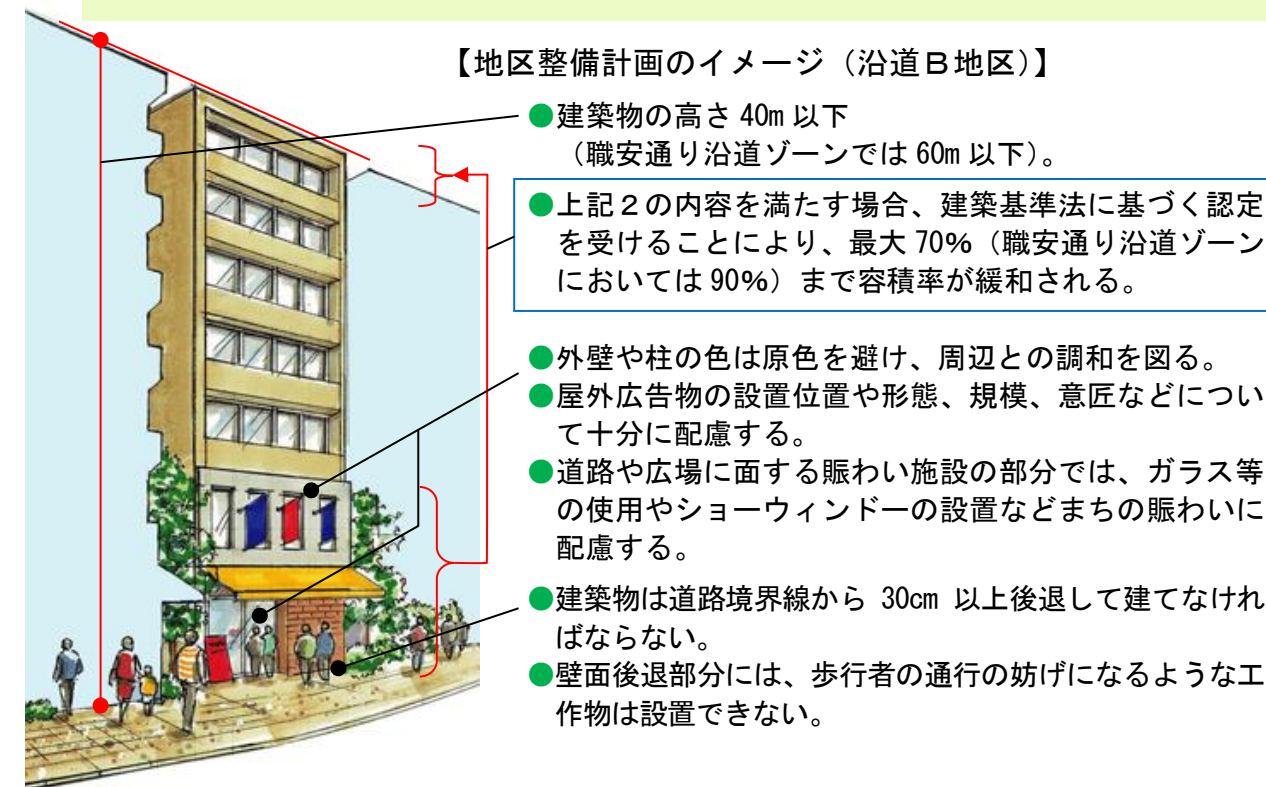
●沿道B地区における地区計画の内容

■建築物の容積率の最高限度 (賑わいの形成に対する容積率の緩和)

- 容積率の最高限度は、10分の40(職安通り沿道ゾーンにおいては10分60)又は前面道路(前面道路が2以上ある場合においては、その幅員(建築基準法第52条第9項に示されたものを含む。)が最大もの)の幅員のメートルの数値に10分の4(職安通り沿道ゾーンにおいては10分6)を乗じて得た率のいずれか小さい方の率(以下「基準容積率」という。)に10分の7(職安通り沿道ゾーンにおいては10分9)を加えたものとする。
- 前項の容積率の最高限度のうち基準容積率を上回る部分については、沿道の賑わい形成に資する建築物で、かつ以下の各号のいずれかの用途に供するもの(1階部分の床面積を上限に地下1階から地上2階までの間に設置し、その床面積の合計が敷地面積の30%又は120㎡を上回るものに限る。)とする。

- ①学校、図書館
- ②アスレチッククラブ、フィットネスクラブ
- ③公衆浴場
- ④店舗、飲食店等(建築基準法施行令第130条の5の2及び同法第130条の5の3に該当するもの。)
- ⑤病院、診療所
- ⑥老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム
- ⑦老人福祉センター、児童厚生施設
- ⑧ホテル又は旅館
- ⑨その他前各号に掲げる用途に類するもの

【地区整備計画のイメージ(沿道B地区)】



- 建築物の高さ40m以下(職安通り沿道ゾーンでは60m以下)。
- 上記2の内容を満たす場合、建築基準法に基づく認定を受けることにより、最大70%(職安通り沿道ゾーンにおいては90%)まで容積率が緩和される。
- 外壁や柱の色は原色を避け、周辺との調和を図る。
- 屋外広告物の設置位置や形態、規模、意匠などについて十分に配慮する。
- 道路や広場に面する賑わい施設の部分では、ガラス等の使用やショーウィンドーの設置などまちの賑わいに配慮する。
- 建築物は道路境界線から30cm以上後退して建てなければならない。
- 壁面後退部分には、歩行者の通行の妨げになるような工作物は設置できない。

新宿六丁目西北地区地区計画

都市計画決定 平成19年 8月22日 東京都告示第1101号
 都市計画変更 平成20年12月19日 東京都告示第1572号

〔東京都決定〕

名称		新宿六丁目西北地区地区計画					
位置		新宿区新宿六丁目及び新宿七丁目各地内					
面積		約7.0ha					
地区計画の目標		<p>新宿六丁目西北地区は、都市再生緊急整備地域に指定された新宿駅周辺地域の東端に位置し、環状5の1号線（明治通り）と放射6号線（職安通り）の二本の幹線道路と地下鉄大江戸線及び地下鉄副都心線が結節する交通利便性に優れた地区である。また周辺には、西側に商業集積地、北側、東側に住宅市街地が広がっており、土地利用も商業・業務市街地と住宅市街地が重なり合った特徴的な立地となっている。</p> <p>当地区の中心かつ大部分を占める拠点敷地は、大規模な未利用地となっており、これを取り囲む地区外周部には共同住宅等の並ぶ小規模な敷地が存在している。また、地区周辺の住宅市街地では防災性の向上、生活利便性の向上及び少子高齢化への対応などが課題となっている。</p> <p>このため当地区では、立地特性を活かした拠点敷地の開発整備とあわせて、地区外周部の街並みや都市機能の維持改善、オープンスペースの確保を進めることにより、拠点敷地と地区外周部が調和したまちづくりの実現、地区周辺の市街地に対する防災性向上への寄与、そして住宅市街地と商業・業務市街地をつなぐ多様な都市機能が集積した住む人・集う人にとって魅力あるまちの形成を目指す。</p>					
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備方針	<p>1 道路等の整備方針</p> <p>①拠点敷地に新たに開発整備される都市機能を支えるため、環状5の1号線（明治通り）から地区を貫く区画道路1号を整備する。</p> <p>②歩行者空間の拡充を図るため、歩道の拡幅や建築物の壁面後退等を行う。</p> <p>2 広場等の整備方針</p> <p>①地下鉄駅からの出入口に隣接して、就業者や来街者の交流の拠点となる広場1号を整備する。</p> <p>②憩いと潤いの散歩道に位置付けられる文化センター通り沿いに、交流の拠点となる広場2号、生活者の癒しの場となる広場3号をそれぞれ整備する。</p> <p>③拠点敷地北側には、地区外周部との街並みの調和及び周辺市街地の防災性の向上に資する広場4号を整備する。</p> <p>④地下鉄東新宿駅との接続に配慮した駅前広場と新宿文化センターを結ぶ広場5号などを整備し、既存の歩行者ネットワークの再編を図る。</p> <p>3 その他</p> <p>①地下鉄東新宿駅と周辺の歩行者ネットワークをつなぎ地下と地上の円滑な通行を実現する連絡通路を整備する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>①地域特性に応じた土地の高度利用と建築物の更新を促進するため、地区ごとに容積率の最高限度を定める。</p> <p>②住宅市街地と商業・業務市街地をつなぐ多様な都市機能が集積した地区にふさわしい街並みの形成を目指し、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>③景観に配慮し、東京都「眺望の保全に関する景観誘導指針」に則した高さの最高限度を定める。</p> <p>④歩道状空地や緑化のためのスペースなどを確保し、ゆとりと潤いのある都市空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>⑤都市環境の質的向上に資する建築計画を誘導するため、建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>⑥地区全体の交通状況を勘案して、施設規模に応じた適正な規模の駐車施設を設けるとともに、特に規模が大きいものについては、敷地や建築物と一体的な施設配置により景観面など周辺への配慮を行う。</p>					
再開発等促進区	位置	新宿区新宿六丁目及び新宿七丁目各地内					
	面積	約7.0ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>①地区外周部の既存市街地とそれらに周囲を囲まれた大規模な未利用地という配置の特徴を活かして、既存の道路や新たに設ける広場、歩行者空間などに面して店舗等の賑わい施設を配置し、地区全体で賑わいと交流の拠点形成を図る。</p> <p>②拠点N地区及び拠点S地区では、良好な居住機能、賑わい・交流機能など複合市街地の核となる複合的都市機能を積極的に誘導するとともに、オープンスペース、歩行者ネットワーク、防災関連施設の整備などにより地区全体の都市環境の向上を図る。</p> <p>③沿道A地区では、幹線道路の沿道にふさわしい既存の街並みの維持を図る。</p> <p>④沿道B地区では、拠点地区と一体となった交流拠点の形成を目指して、地区の顔となるような街並み形成及び建物の更新を図る。</p> <p>⑤建築物に付属する3階以上の部分にある自動車車庫のうち、建築物等の整備の方針に適合するものについては、用途の制限を緩和する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号	12m～15m	約190m	新設、一部現道拡幅	
広場		広場1号	約1,000㎡	—	新設（地下を含む）		
		広場2号	約400㎡	—	新設		
		広場4号	約5,000㎡	—	新設		
		広場5号	約2,000㎡	—	新設（幅6m以上の通路状、地下を含む）		
その他の公共施設	歩道状空地1-1号	2m	約50m	新設、区画道路1号北側			
	歩道状空地1-2号	2m	約90m	新設、区画道路1号北側			
	歩道状空地2号	2m	約150m	新設、区画道路1号南側			
地区整備計画	位置	新宿区新宿六丁目及び新宿七丁目各地内					
	面積	約7.0ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考	
		道路	区画道路2号	6m	約120m	現道拡幅	
		その他の公共施設	広場	広場3号	約300㎡	—	新設
			歩行者通路	6m	約130m	新設	
			歩道状空地3号	2m	約120m	新設	
			歩道状空地4号	4m	約60m	新設	
	連絡通路	約4m～12m	約30m	—	新設（地下）		
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	拠点N地区	拠点S地区	沿道A地区	沿道B地区
面積			約3.0ha	約1.2ha	約1.4ha	約1.4ha	
建築物の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第二（～）に掲げるもの。</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第9項までに規定する営業の用に供するもの。</p>					
建築物の容積率の最高限度※	10分の60	10分の50	—	(中面見開き右側ページ参照のこと)			

* 計画図3に示す壁面線、アの箇所、イの箇所及びウの箇所については、中面「壁面の位置の制限」の図によります。

地区の区分	名称	拠点N地区	拠点S地区	沿道A地区	沿道B地区
	面積	約3.0ha	約1.2ha	約1.4ha	約1.4ha このうち職安通り沿道ゾーン(0.6ha)の配置は計画図表示のとおり。
建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、次の各号に掲げる建築物にあっては、この限りでない。 1 賑わい・交流の拠点にふさわしい沿道の街並み形成に資する建築物で、当該建築物の敷地(その面積が500㎡以上であるものに限る。)が特別区道31-310(文化センター通り)に接し、かつ、その1階部分において店舗、飲食店等(建築基準法施行令第130条の5の2各号又は同令第130条の5の3各号のいずれかに該当するものに限る。)の用途に供する部分の床面積の合計が当該敷地面積の30%を超えるもの。 2 公益上必要な建築物。	1,000㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではない。	200㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1. 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている又は現に存する所有地その他の権利に基づいて建築物の敷地とし、かつその全部を1の敷地として使用するもの。 2. 複数の土地を合わせて共同して建替えを行う場合、又は土地の交換分合により生じた土地を敷地として使用するもの。		
建築物等に関する事項(左ページの続き)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が、計画図3に示す壁面線*を超える建築をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 3号壁面線に係る制限のうち、計画図3に示すアの箇所*に建つ建築物で、その1階部分に店舗、飲食店などを有し、沿道の賑わい創出とやすらぎある環境形成に資するもの。 2 公益上必要な建築物。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が、計画図3に示す壁面線*を超える建築をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 3号壁面線に係る制限のうち、計画図3に示すイの箇所*に建つ店舗、飲食店など、沿道の賑わい創出とやすらぎある環境形成に資する建築物の部分。 2 3号壁面線に係る制限のうち、計画図3に示すウの箇所*の部分(ただし、同図に示す5号壁面線の制限を優先する。) 3 地上6m以下の庇または駐車場出入口にかかる側壁・屋根等。 4 公益上必要な建築物。	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が、計画図3に示す壁面線*を超える建築をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 放射6号線(職安通り)、特別区道31-310(文化センター通り)に面して30cmの壁面後退と同等の面積の一団の空地を間口が1.5m以上かつ奥行きが間口の長さ以下の長さで確保するもの。 2 角地等敷地の形状及び構造上やむを得ないもの。 3 公益上必要な建築物。	
建築物等の高さの最高限度	1 120m 2 計画図3に示すアの箇所*の部分に限り、建築物の最高高さを20mとする。	1 120m 2 計画図3に示すイの箇所*の部分に限り、建築物の最高高さを5mとする。	60m	40m(職安通り沿道ゾーンにおいては60m)	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、又は歩行者空間と調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分な配慮がなされ良好な都市環境の形成に寄与するものとする。 3 広場1号、2号、5号に面する部分では、1階部分及び地下1階から2階までの沿道の賑わい形成に資する用途に供する部分をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーの設置等沿道の賑わい形成に配慮したものとする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、又は歩行者空間と調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分な配慮がなされ良好な都市環境の形成に寄与するものとする。 3 歩行者通路の端部にあたる部分では、1階部分及び地下1階から2階までの沿道の賑わい形成に資する用途に供する部分をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーの設置等沿道の賑わい形成に配慮したものとする。	—	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、又は歩行者空間と調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分な配慮がなされ良好な都市環境の形成に寄与するものとする。 3 道路や広場に面する部分では、1階部分及び地下1階から2階までの沿道の賑わい形成に資する用途に供する部分をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーの設置等沿道の賑わい形成に配慮したものとする。	
工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。 1 道路面からの高さが6mを超える袖看板等 2 道路面からの高さが0.4m以下の花壇、植栽等 3 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの	—	—	壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。 1 道路面からの高さが6mを超える袖看板等 2 道路面からの高さが0.4m以下の花壇、植栽等 3 建築物の保安及び管理上やむを得ないもの	

■ 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 1. 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場及び乗降場を含む)の用途に供する部分
 2. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 3. 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段のように供する部分を除く部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)
 ※沿道B地区において、敷地が職安通り沿道ゾーンの内外にまたがる場合は、それぞれに定められた容積率の最高限度に、その敷地の当該区域にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

「地区計画及び再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

理由：土地利用転換の動きにあわせて土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、良好な複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。