

西新宿五丁目中央南地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成 29 年 12 月 25 日 新宿区告示第 880 号

名称		西新宿五丁目中央南地区地区計画				
位置※		新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各区内				
面積※		約 0.8ha				
地区計画の目標		<p>本地区は新宿駅の西約 1.2km に位置し、区域の東側は新宿副都心街路第 13 号線（以下「十二社通り」という。）に面しており、地区の内部では老朽化した木造住宅が密集する市街地となっている。</p> <p>都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針において本地区を含む新宿駅周辺地域は、西新宿の業務地域に近接する密集市街地では防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地を形成し、従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに十分配慮した都市開発事業を促進することとされている。</p> <p>また本地区は、防災街区整備方針における防災再開発促進地区内であり、老朽木造住宅等の建替えの促進と防災性の向上及び住環境の整備を進めることとされるとともに、不燃化推進特定整備プログラムにおいては不燃化推進特定整備地区に指定され、都心居住を推進する再開発などによるまちづくり手法を活用し、住環境の向上と都心生活拠点にふさわしいまちづくりを進めるものとされている。さらに、新宿区都市マスタープランにおいて都心居住推進地区に位置づけられ、都心居住を推進する再開発によるまちづくりの方針が定められている。</p> <p>このことから本地区は、市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り都市基盤となる区画道路を整備することで防災性の向上を図るとともに、都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等機能を備えた複合市街地を形成し、安心して子育てができる環境づくりを行うものとする。また、十二社通り沿いの賑わいの形成を図るとともに、歩道状空地や広場を確保して地域に開かれたみどり豊かな憩いの空間づくりを進め、神田川から新宿中央公園につながるみどりと歩行者ネットワークの充実を目指す。さらに、本地区の北側には、隣接して西新宿五丁目中央北地区、さらにその北には西新宿五丁目北地区があることから、本地区を加えた 3 つの地区との連続性に配慮したまちづくりを目指す。</p> <p>あわせて、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちを実現し、高齢者をはじめとして多様な世代の安全性などに十分に配慮したやさしい市街地の形成を図るとともに、資源の有効利用や施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物等の整備及びヒートアイランド現象の抑制を図る。</p>				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	敷地の共同化によって土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市基盤となる区画道路及び歩道状空地や身近な避難場所となる広場を創出して防災性の向上を図るとともに、都心居住を推進する居住機能をはじめ十二社通り沿いに商業・業務等機能を導入して賑わいを形成し、みどり豊かな複合市街地の形成を図る。				
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 安全で快適な市街地の基盤を形成し、防災性の向上を図るため区画道路を整備する。 2 各所に広場を設け、災害時には身近な避難場所とするとともにコミュニティの場を創出する。なお、本地区の広場については、西新宿五丁目中央北地区で整備された広場等に隣接する箇所では一体的な整備を行う。 3 歩道状空地を整備し、新宿中央公園と神田川を繋ぐ歩行者ネットワークの充実を目指す。 				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 良好な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 本地区西側及び南側の住宅等市街地への配慮及び隣接する西新宿五丁目中央北地区との空間の連続性等周辺環境との調和した市街地形成を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 新宿副都心に近接する地域特性にふさわしい良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4 地区内及び周辺との連続性に配慮した空間形成を図り、みどり豊かな市街地環境を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。 				
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	駐車施設については、本地区の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、周辺の交通及び環境に影響を与えないよう配慮する。また、雨水の流出抑制に努める。				
地区整備計画	道路	種類	名称	幅員	延長	備考
		区画道路 1 号※		10m	約 70m	拡幅
	区画道路 2 号※		8～17m	約 90m	新設	
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	名称	面積		備考
			広場 1 号	約 440 m ²		新設（隣接する西新宿五丁目中央北地区広場と一体的な整備を行う。）
			広場 2 号	約 210 m ²		新設（隣接する西新宿五丁目中央北地区公園と一体的な整備を行う。）
			広場 3 号	約 100 m ²		新設
名称	幅員	延長	備考			
歩道状空地	4m	約 200m	新設			

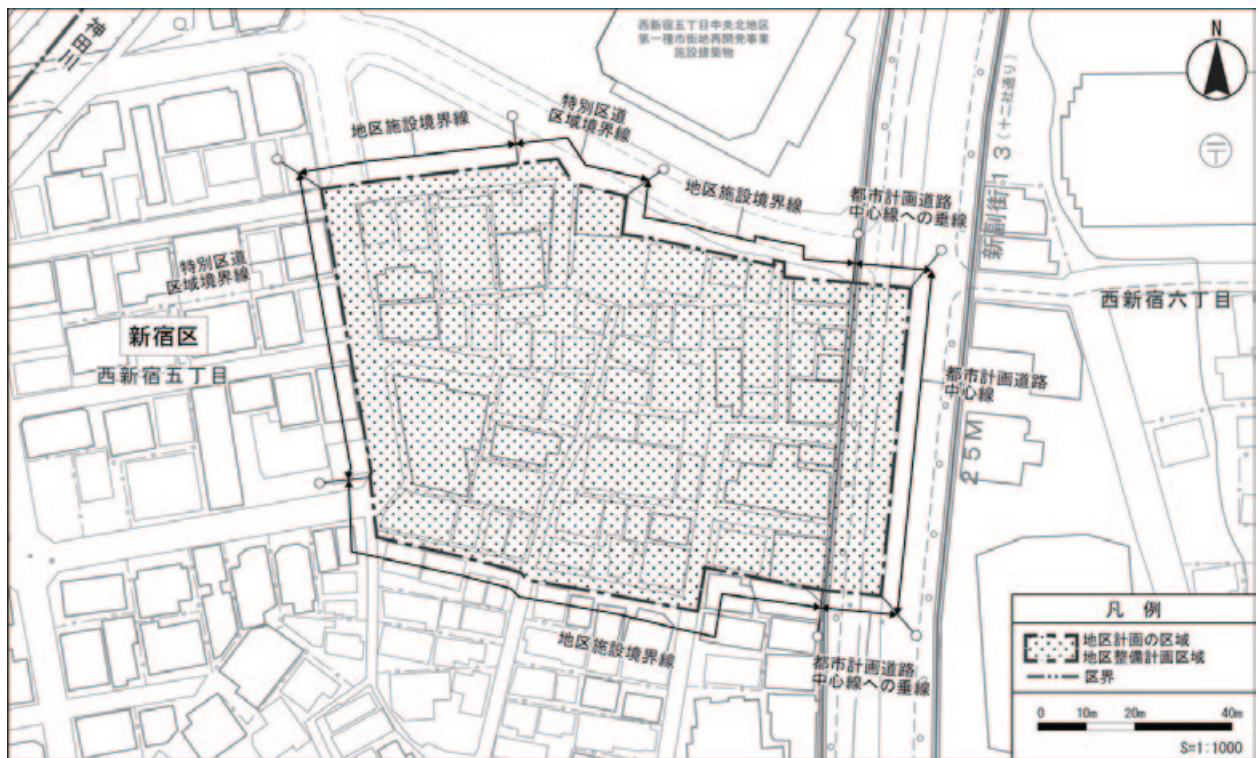
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項、第 6 項から第 11 項まで又は第 13 項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物</p> <p>2) 勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>2 建築物の用途を変更する場合には、前項の規定を準用する。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。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。</p> <p>1) 歩行者の安全性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの</p> <p>2) 駐車場の出入口での歩行者の安全性を高めるもの</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置が制限された区域については、門、塀、広告物、看板（交通誘導サイン等は除く。）等の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、次の各号のいずれかに該当する工作物についてはこの限りでない。</p> <p>1) 歩行者の安全性を確保するために必要な工作物</p> <p>2) 休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な工作物</p> <p>3) 電線類等の地中化に伴う変圧器</p> <p>4) 公益上必要な工作物</p>
	建築物等の高さの最高限度	160m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	10 分の 2

※は知事協議事項

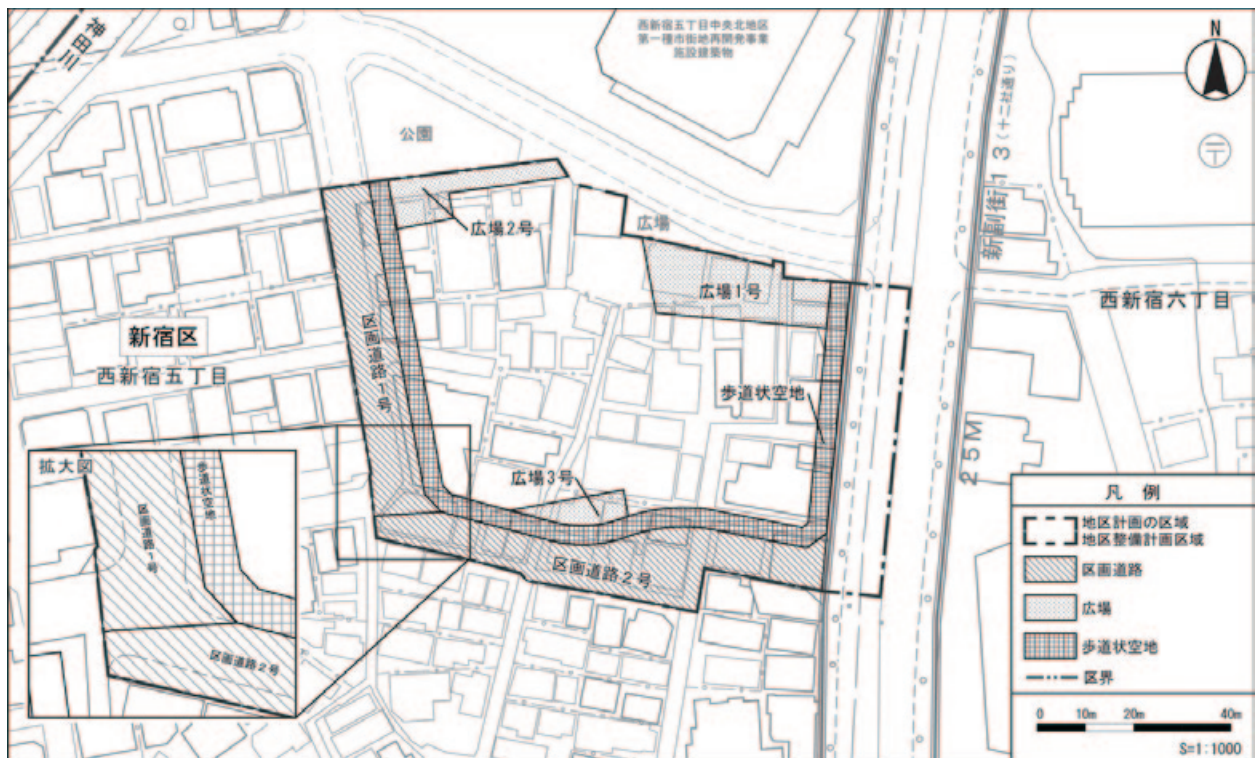
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：都市機能の更新及び適正な土地の高度利用を誘導し、木造住宅密集市街地の防災性の向上と都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等の機能を備えた複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

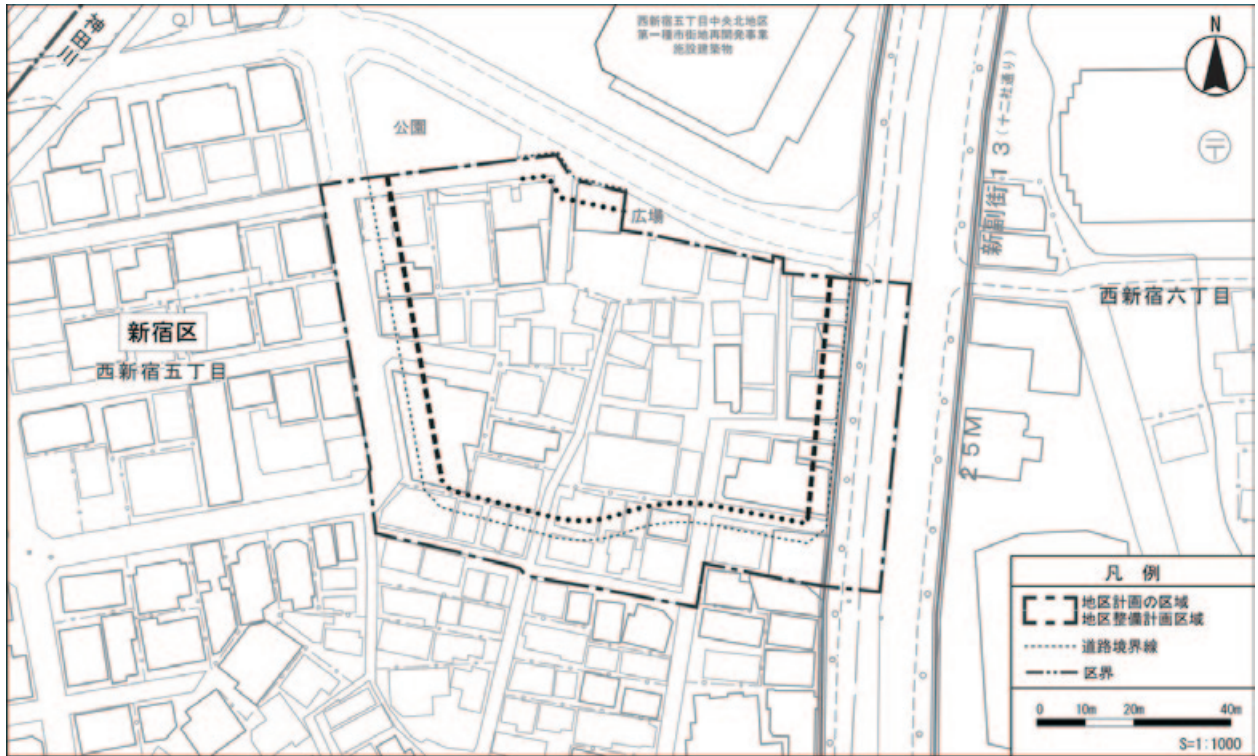
●区域図（計画図1）



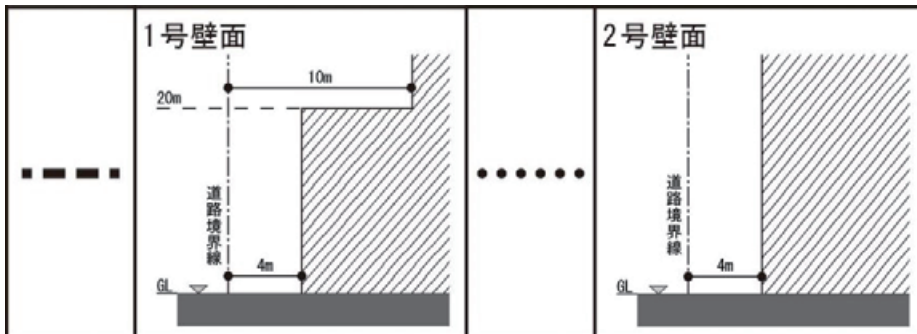
●地区施設の配置図（計画図2）



●壁面の位置の制限図（計画図3）



建築物の壁面の位置の制限



問合せ・発行 新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

☎03-3209-1111（代表）