

西新宿五丁目北地区地区計画

都市計画決定 平成 27 年 8 月 25 日 新宿区告示第 641 号

都市計画変更 平成 30 年 2 月 2 日 新宿区告示第 89 号

[新宿区決定]

名称	西新宿五丁目北地区地区計画
位置※	新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
面積※	約 2.5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、新宿駅の北西約 1.2km に位置し、幹線道路沿道では老朽化した中層建築物が多く、地区内部には老朽化した木造住宅が密集する地区である。本地区を含む西新宿五丁目地区は、防災街区整備方針において、防災再開発促進地区に指定され、老朽木造住宅等の建替へ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ている。また、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、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。更に、神田川流域河川整備計画では連携拠点整備箇所として、親水施設の整備を検討することとされている。</p> <p>このことから、本地区は、土地の高度利用を推進する都市開発事業により防災性の向上を図るとともに、居住、業務、商業等多様な機能を備え、周辺環境との調和に配慮した複合市街地の整備による生活利便性の向上、定住化の支援、子供を安全に安心して育てられる環境の形成を図る。</p> <p>また、新宿副都心に近接する地域にふさわしいまちづくりを進めるため、十二社通り沿いの商業の再生等により連続した活気と賑わいを創出するとともに、神田川沿いの公園（防災都市計画施設）と連続する広場や水と緑の散歩道等の歩行者空間の整備と併せた歩行者ネットワークの形成により、地域の人々の日常的なコミュニティの場を確保する。</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、高齢者を始めとして多様な世代の利便性・安全性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>
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 A地区では、敷地を共同化し高度利用を図り、放射第 6 号線・放射第 24 号線（青梅街道）沿道の延焼遮断帯の形成と避難経路となる区画道路や歩行者空間、身近な避難場所となる広場等の創出及び備蓄倉庫等の整備により防災性の向上を図る。また、B地区や隣接する西新宿五丁目中央北地区の商業・業務機能との連続性に配慮して、定住化を促進する住宅機能を中心に業務機能や商業機能を配置し、個性的で魅力的な活気ある市街地の形成を図る。 2 B地区では、敷地を共同化し高度利用を図り、定住化を促進する住宅機能や低層部分に身近な商業機能を配置し、十二社通り沿いにA地区や隣接する西新宿五丁目中央北地区と連続した賑わいの創出を図る。 3 C地区では、十二社通り沿いの賑わいの創出に寄与する身近で小規模な商業機能を整備するとともに、隣接する西新宿五丁目中央北地区のA2地区との建築物の高さの連続性に配慮した、水と緑の散歩道の入口として空間のひろがりを感じられる土地利用を図る。 4 D地区では、水辺に親しむことができる地域住民の憩いの場であり、災害時には地域の防災拠点となる公園（防災都市計画施設）を整備する。
地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 防災性の向上を図るため区画道路を整備する。 2 公園（防災都市計画施設）と一体的な広場の創出により防災性の向上を図るとともに、各所に広場を設けコミュニティの場を創出する。 3 緑道公園や歩道状空を整備し、新宿中央公園と神田川を繋ぐ水とみどりの散歩道等の歩行者ネットワークの形成を図る。
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 延焼防止や避難地、避難路としての機能（特定防災機能）を確保するため、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及び建築物等の高さの最低限度を定める。 2 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。 3 隣接する西新宿六丁目西部地区、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。 4 新宿副都心に隣接した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。 5 地区内及び緑豊かな周辺との連続性に配慮した空間形成を図り、ゆとりと潤いのある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	<p>駐車施設については、当地区の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、周辺の交通に影響を与えないよう配慮するとともに、配置は緑道公園や歩道状空地との関係に配慮する。</p> <p>雨水の流出抑制に努める。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1 号※	8m	約 40m	拡幅
			区画道路 2 号※	8m～12m	約 85m	新設
			区画道路 3 号※	8m	約 100m	新設
		公園	名称	面積		備考
			緑道公園	約 375 m ²		新設
		広場	名称	面積		備考
			広場 1 号	約 1,380 m ²		新設
			広場 2 号	約 240 m ²		新設
			広場 3 号	約 150 m ²		新設
			広場 4 号	約 890 m ²		新設
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩道状空地 1 号	4m	約 105m	新設
			歩道状空地 2 号	4m	約 210m	新設
			歩道状空地 3 号	3m	約 190m	新設
			歩道状空地 4 号	3m	約 35m	新設
歩道状空地 5 号	3m		約 50m	新設		
地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C1 地区	C2 地区	D 地区
	面積	約 1.2ha	約 0.7ha	約 0.2ha	約 0.1ha	約 0.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※●	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 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。	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 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 1 項第 2 号に該当する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）第 2 条の規定による改正前の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 1 項第 3 号に該当する営業を除く。）、同法第 2 条第 1 項第 3 号から第 5 号までに該当する営業又は同条第 6 項から第 10 項まで若しくは第 13 項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 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。	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 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 1 項第 2 号に該当する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）第 2 条の規定による改正前の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 1 項第 3 号に該当する営業を除く。）、同法第 2 条第 1 項第 3 号から第 5 号までに該当する営業又は同条第 6 項から第 10 項まで若しくは第 13 項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物	—

地区整備計画	建築物等に関する事項		2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 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。		2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 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。	—		
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	3,000 m ²	100 m ²	—		
		地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C1 地区	C2 地区	D 地区
		壁面の位置の制限●	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は門若しくは塀は、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。 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 2) 道路に接続する車路その他これに類するもの及び駐車場の出入口での歩行者の安全性を高めるもの 3) 公益上必要な建築物	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は門若しくは塀は、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。	—			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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（交通誘導サイン等を除く。）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。 1) 歩行者の安全性を確保するために必要な施設 2) 休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設 3) 電線類等の地中化に伴う変圧器 4) 公益上必要な工作物	—				
		建築物等の高さの最高限度●	160m	20m	—			
		建築物等の高さの最低限度	7m ただし、公益上必要な施設及び防災施設建築物の附属建築物については、この限りでない。	—	—			
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。 3 建築物の防災都市計画施設に係る間口率（建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合）は、10分の7以上とする。	—				
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2	—	—			

※は知事協議事項、●は建築基準法第68条の2に基づく条例に定める制限

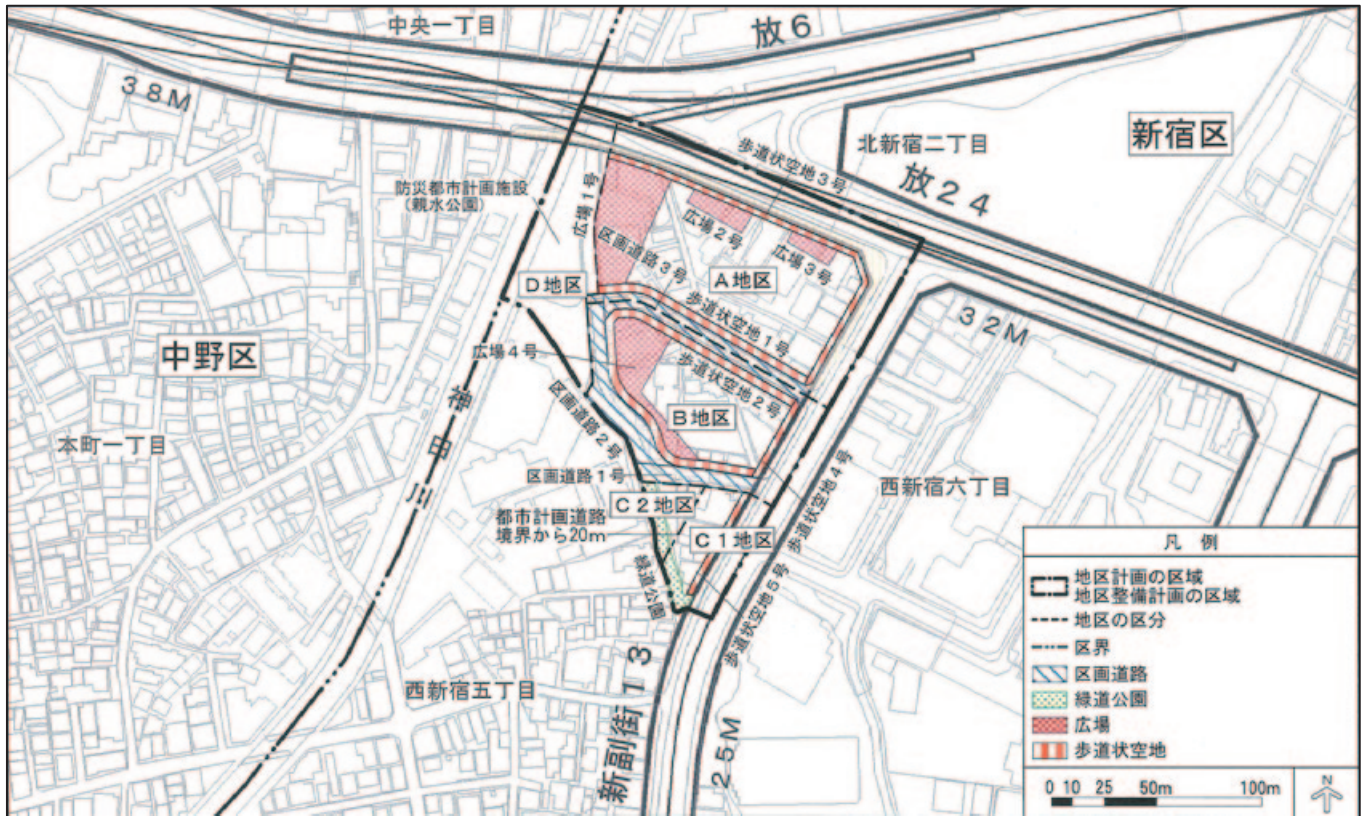
「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」
理由：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

●建築確認申請との関係について

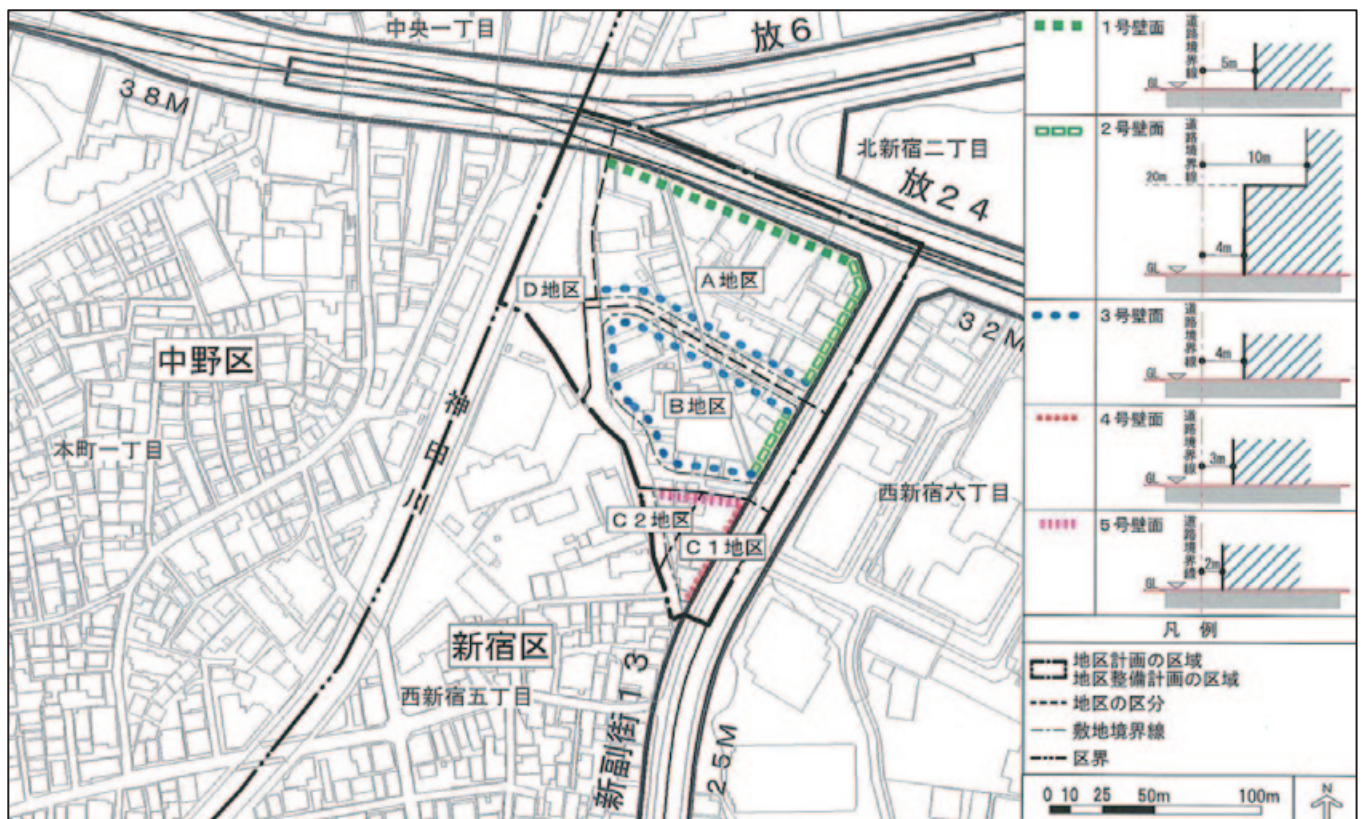
地区計画に定められた内容のうち、一部の項目は、建築基準法第68条の2に基づく条例として定めます。

条例に基づくこれらの制限は、建築確認申請の審査対象となります。

● 主要な公共施設及び地区施設の位置



● 壁面の位置の制限 (計画図3)



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)