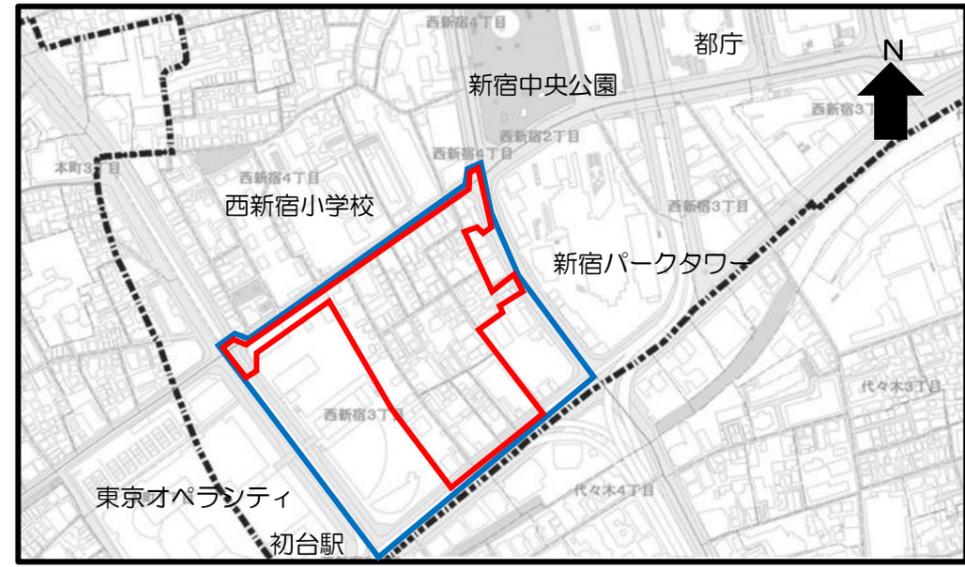


都市計画案の概要

(1) 地区の概要

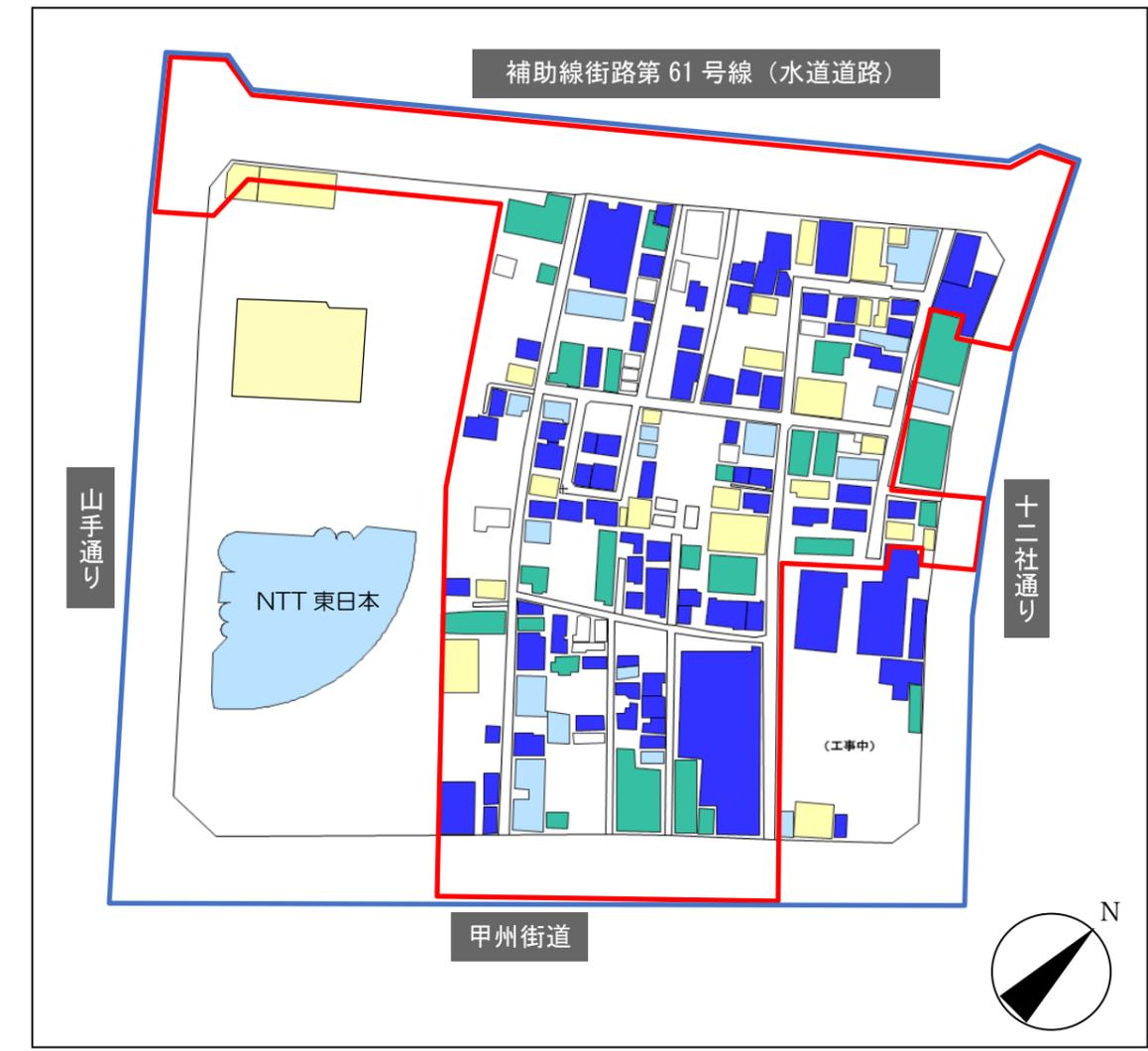
- 西新宿三丁目西地区は、新宿駅から南西に約 1,100mの位置に立地する約 9.0ha の地区である。近隣の公共交通機関として、地区の南西側約 300mに京王新線「初台駅」がある。
- 本地区は、1981 年以前（旧耐震）の老朽化した建物が多く立地しており、地区内の道路の大半が幅員 4m未滿の細街路となっており、防災性の課題を抱えた地区である。
- 水道道路の本地区接道区間は、自動車、歩行者、自転車交通が錯綜しており、交通の円滑性、安全性に懸念がある。



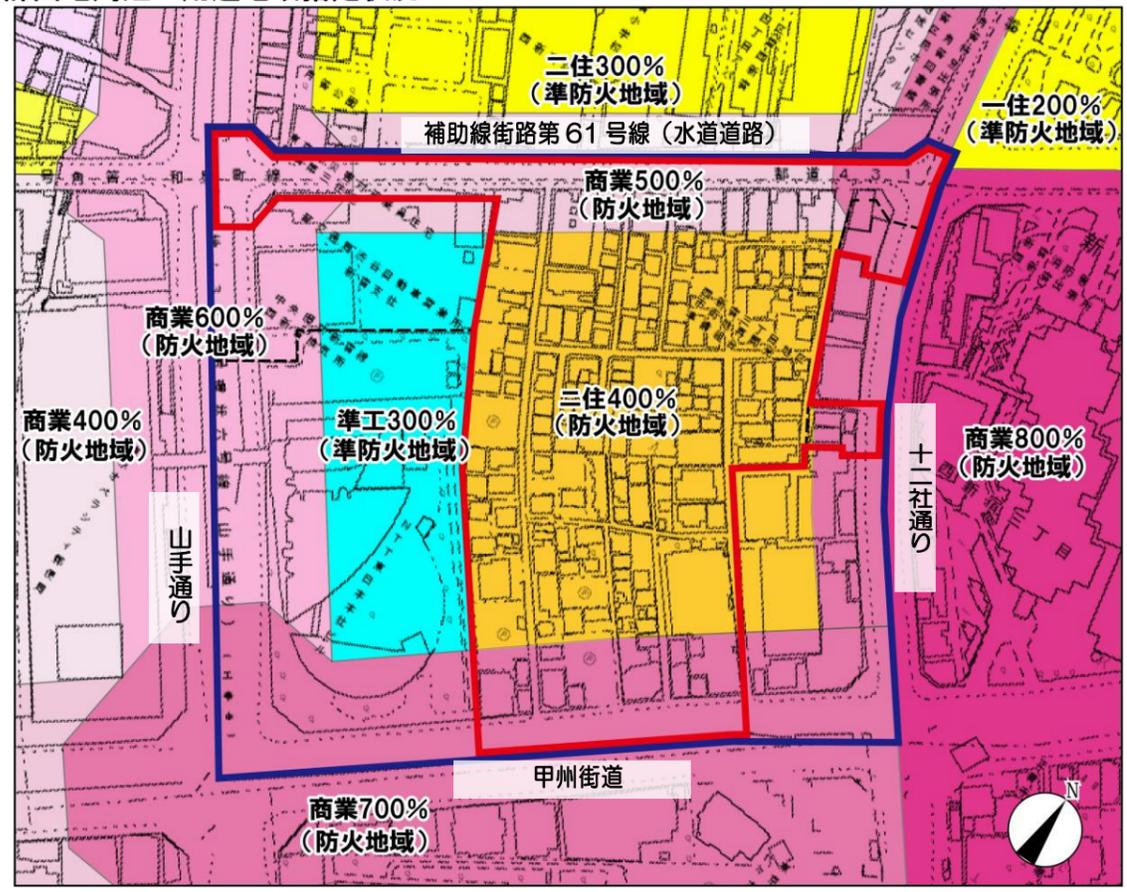
(2) 建物建築年別現況(平成 29 年 7 月時点)

- 本計画地内の築年数別現況としては、1981 年 6 月以前の旧耐震建物が約 5 割（70 棟/147 棟）を占めている。

■土地利用現況図（築年数別） 平成 29 年 7 月時点



① 計画地周辺の用途地域指定状況



1981 年 6 月以前	■
1981 年 6 月～1990 年	■
1991 年～2000 年	■
2001 年～2010 年	■
2011 年以降	■

- 地区計画の区域（約 9.0ha）
- 再開発等促進区及び第一種市街地再開発事業の区域（約 4.8ha）

(2)都市計画案の概要

1) 地区名称等

名称 西新宿三丁目西地区
 位置 西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内
 面積 第一種市街地再開発事業の区域：約 4.8ha
 地区計画の区域：約 9.0ha

2) 都市計画の概要

① 市街地再開発事業(区決定)

② 地区計画 (都決定)

番号	項目	①第一種市街地再開発事業 (区決定)	②再開発等促進区を定める地区計画 (都決定)
1	地区計画の目標	—	地域の新たなにぎわい創出と誰もが過ごしやすい魅力ある複合市街地の形成
2	主要な公共施設等の配置及び規模	区画道路1号:幅員 12m 区画道路2号:幅員8、10m 区画道路3号:幅員 10m	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者通路1号：幅員 4.0m 広場1号：約 4,500㎡ 区画道路1号：幅員 12m 区画道路2号：幅員8、10m 区画道路3号：幅員 10m 広場2号：約 1,100㎡ 歩道状空地1, 2号：幅員 2m 歩道状空地3号：幅員 5m
3	建築物等の用途の制限	—	<ul style="list-style-type: none"> 風営法第2条等に規定する用途 勝馬投票券発売所等
4	主要用途	住宅、店舗、事務所、生活支援施設、駐車場、保育所等	—
5	壁面の位置の制限	図1のとおり	同左
6	建築物等の高さの最高限度	A-1 街区:240m 40m 20m A-2 街区: 40m A-3 街区: 40m	A-1 地区 240m A-2 地区 40m A-3 地区 40m
7	建築面積	A-1 街区:約 19,900㎡ A-2 街区:約 340㎡ A-3 街区:約 200㎡	—
8	住宅建設の目標	約 3,200戸 約 204,000㎡	—
9	建築物の容積率の最高限度	—	880%・700%・650%
10	建築物の容積率の最低限度	—	300%・250%
11	建築物の建ぺい率の最高限度	—	80%
12	建築物の建築面積の最低限度	—	4,000㎡・100㎡

③ 都市計画道路(都決定)

都市計画道路の変更【水道道路拡幅】

- ・西新宿三丁目西地区に係る延長 300m について、幅員 15mを 22mに変更する。
- ・車線の数を 2 車線と定める。

◆図1：第一種市街地再開発事業 建物の高さの限度・壁面の位置の制限図



◆図2：公共施設等の整備イメージ (企画提案書資料より)

