

西新宿三丁目西地区地区計画

〔東京都決定〕

都市計画決定 平成 30 年 12 月 21 日 東京都告示第 1725 号

名 称	西新宿三丁目西地区地区計画
位 置	新宿区西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地下
面 積	約 9.0ha
地区計画の目標	本地区は、新宿駅などの複数の鉄道利用が可能な交通利便性の高い地区であるとともに、地区の西側には新国立劇場が立地し、北側には住居系の市街地が広がる等、多様な機能が複合した市街地に位置する地区である。一方で、地区内の道路は狭く、建築物の老朽化が進む等、防災上の課題を抱えている。 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「新宿駅周辺地域」においては、「西新宿の業務地域に近接する密集市街地においては、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」、「都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化」することが、地域整備方針に示されている。「都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）」では、中枢広域拠点域に位置付けられ、新宿エリアについては、「多様な機能の高度な集積」「個性的な商業施設や、芸術・文化、娯楽などの多様な機能が集積し、訪れて楽しく、活力が感じられるまちが形成」、笹塚・幡ヶ谷・初台エリアについては、「土地の高度利用や有効活用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備」といった地域の将来像が示されている。 また、「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン（平成 29 年 12 月）」では、都心居住推進地区に位置付けられ、「住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導」「新宿駅周辺の地下歩行者通路やペDESTリアンデッキ等歩行者ネットワークの整備、拡充」といった方針が示されているとともに、「業務商業と都市居住が調和した、市街地再開発事業等によるまちづくりを推進」と表記されている。「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン（平成 29 年 12 月）」では、「超高層ビル群や駅との歩行者ネットワークが未整備で回遊性に課題」があるとした上で、「質の高い住環境、みどり豊かな憩いの空間等の整備」「魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導」「水道道路の拡幅とともに初台駅からの歩行者のバリアフリー動線の充実を促進」といったまちづくりの戦略が示されている。 さらに、「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～（平成 29 年 6 月）」では、「多様な世代や外国人に対応した都心居住機能の充実」「周辺の居住機能を支える大規模商業施設の導入」「歩行者等の空間の創出・拡充」といった地域の方針が示されている。 これらの位置付けを背景とし、本地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに、都市基盤の整備による災害に強いまちづくり、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、賑わい・交流空間の形成、多様な世代やライフスタイルを支える質の高い住環境の形成、良好な都市環境や景観の創出により、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を図る。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区では、地区の立地特性を踏まえ、多様な機能が集積する魅力ある複合市街地の形成を図る。 A 区域は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、次の 3 つの地区に区分する。 1 A-1 地区は、居住機能を充実させるとともに、地域の新たな賑わいや交流を創出する商業機能、生活支援・交流機能等を導入し、土地の高度利用を図る地区とする。 2 A-2 地区は、地域の新たな賑わいの創出に寄与する商業機能を導入するとともに、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る地区とする。 3 A-3 地区は、地域の利便性の向上に資する機能を導入するとともに、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る地区とする。 1 道路等の整備の方針 地区周辺及び地区内の自動車や自転車等の円滑な交通処理並びに安全で利便性の高い交通環境の改善を図るため、補助線街路第 61 号線（水道道路）、放射第 5 号線（甲州街道）及び新宿副都心街路第 13 号線（十二社通り）を連絡する区画道路を整備する。 2 歩行者ネットワークの整備の方針 （1）新宿駅や初台駅等とのアクセス性・利便性の向上を図るとともに、バリアフリーに対応した歩行者動線の確保を図るため、周辺市街地及び地上部の歩行者空間を連絡するデッキレベルでの歩行者通路を整備する。 （2）地区周辺の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、道路沿道に歩道状空地を整備する。 3 その他の公共空地の整備の方針 （1）地域の賑わい・交流空間の形成を図るとともに、災害時の防災拠点としての利用を図るため、地区北側に魅力的で多様な利用が可能な広場を整備する。 （2）デッキレベルでの歩行者ネットワークに隣接した憩い・溜り空間の形成を図るとともに、建築物間の良好な環境を確保するため、地区中央部のデッキレベルに、歩行者通路と一体となった開放的で有効な空地としての広場を整備する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		1 良好な都市環境を形成するとともに周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの制限、壁面の位置の制限等、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 2 A－1地区は、大規模敷地となることから、建築物等の高層部を分棟にするとともに、地区中央部のデッキレベルに有効な空地としての広場を整備することにより、建築物間の十分な離隔を確保し、通風や採光等の良好な環境形成及び地区周辺への景観に配慮した施設建築物等の整備を図る。 3 ゆとりと潤いある市街地環境を創造するため、敷地内の空地の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに、周辺市街地を含めた緑や広場空間の連続性に配慮した施設建築物等の整備を図る。 4 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。 5 駐車場施設等については、主要幹線道路の自動車交通の負荷軽減を図るとともに歩行者ネットワークの連続性、歩行者の安全性の向上を図るため、大規模な敷地の建築物の共同化や機能更新に合わせて、区画道路側に駐車場出入口を集約配置する。					
	位置	新宿区西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内						
再開発等促進区	面積	約 4.8ha						
	土地利用に関する基本方針		A－1地区では、周辺市街地との調和を図りつつ、地域の新たな賑わいや交流の創出を図るため、土地の高度利用により広場等の公共的な空間を確保するとともに、良質な居住機能を中心に業務、商業、文化・交流等の多様な機能を導入する。 A－2及びA－3地区では、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る。					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
		その他の公共空地	歩行者通路 1 号	4.0m	約 210m	—	新 設（デッキレベル。幅員は有効幅員）	
			広 場 1 号	—	—	約 4,500 m ²	新 設	
地区整備計画	位置	新宿区西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内						
	面積	約 4.8ha						
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
			道 路	区画道路 1 号	12.0m	約 230m	—	新 設
				区画道路 2 号	8.0m、10.0m	約 260m	—	拡 幅、一部新設
		区画道路 3 号		10.0m	約 20m	—	拡 幅	
		その他の公共空地	広 場 2 号	—	—	約 1,100 m ²	新 設（デッキレベル）	
			歩道状空地 1 号	2.0m	約 470m	—	新 設	
			歩道状空地 2 号	2.0m	約 5m	—	新 設	
			歩道状空地 3 号	5.0m	約 250m	—	新 設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 区域				
			A－1地区	A－2地区		A－3地区		
		建築物等の用途の制限	面積	約 4.6ha	約 0.1ha		約 0.1ha	
			次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2（ぬ）項に掲げる建築物 2 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 1 号に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第 5 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの					
	建築物等の容積率の最高限度◎	10 分の 88 ただし、住宅の用途に供する部分の容積率を 10 分の 59 以上としなければならない。		10 分の 70		10 分の 65		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A－1 地区	A－2 地区	A－3 地区	
		建築物等の容 積 率 の最低限度◎		10 分の 30	10 分の 25		
		建築物等の建 蔽 率 の最高限度◎		10 分の 8 ただし、公共公益上必要とされる歩行者通路のデッキ部分を除く。	10 分の 8	10 分の 8 ただし、公共公益上必要とされる歩行者通路のデッキ部分を除く。	
		建築物等の敷地面積の最低限度		5,000 m ²	300 m ²	200 m ²	
		建築物等の建築面積の最低限度◎		4,000 m ²	100 m ²		
		壁面の位置の制限◎		建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を超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ものについては、この限りでない。 1 歩行者デッキ、階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター等円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分 2 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分その他これに類するもの			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			
		建築物等の高さの最高限度		240m 建築物等の高さは T.P. 41.4 m からによる。	40m 建築物等の高さは T.P. 41.4m からによる。		
		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。			
		建築物の緑化率の最低限度		10 分の 2	—		

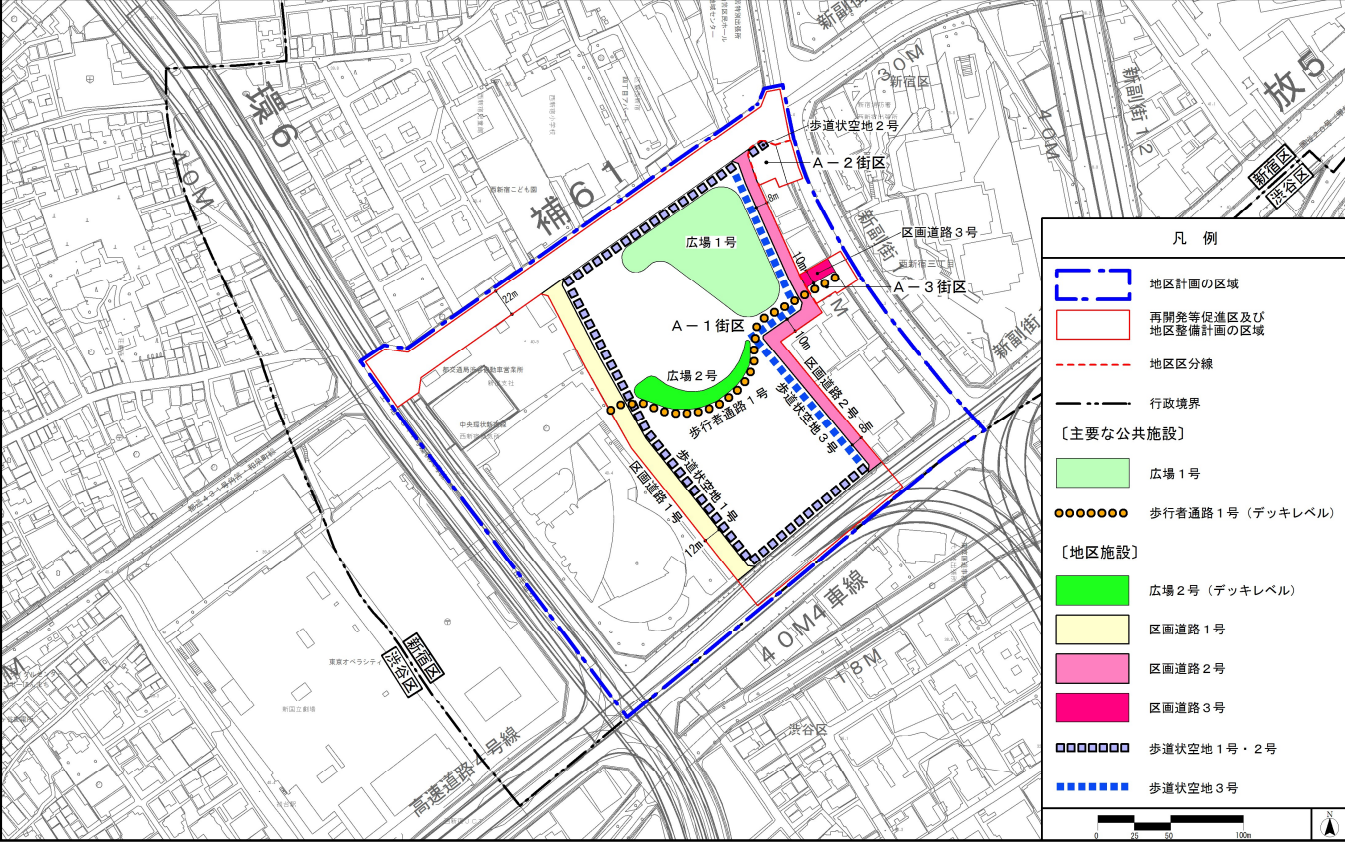
◎は建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例に定められている制限

容積率の最高限度及び最低限度には、建築物の建築等に関する申請の事務に対応する特定行政庁に応じて、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成 16 年 3 月 4 日 15 都市建市第 282 号）及び新宿区容積率の許可に関する取扱基準（平成 17 年 7 月 15 日 17 新都建建審第 46 号）の II 3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

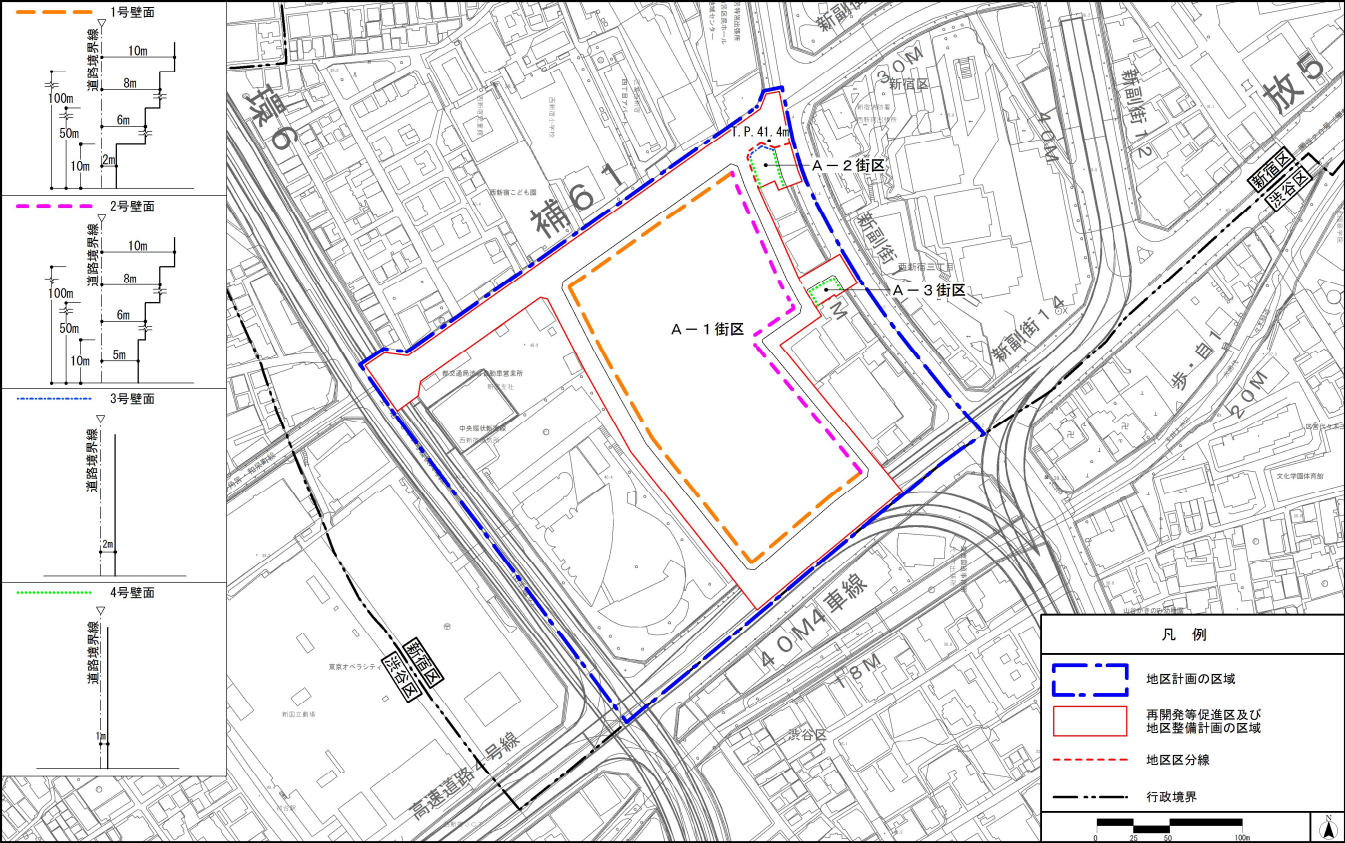
「地区計画、再開発等促進区、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり。」

理由：西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業による都市基盤整備と建築物等との一体的な整備の動きに合わせて、円滑な土地利用転換を図るとともに土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地を形成するため、地区計画を決定する。

●主要な公共施設及び地区施設の配置



●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)