

新宿駅東口地区で先駆的なまちづくりに取り組みます

新宿駅東口地区は日本を代表する商業集積地であり、百貨店、専門店等多様な店舗が集積しており、国内外からの多様な来街者が訪れています。その一方で、地区内の建物の多くが更新期を迎える等、建物の安全安心の強化が課題となっており、当地区の特性に合わせた先駆的なまちづくりを進めていきます。

新宿駅東口地区まちづくりビジョン（平成31年3月策定）

- まちの将来像や将来像の実現に向けた方針を共有し、段階的なまちづくりを進めることを目的とします。
- まちの将来像に位置付ける主要な通りを定め、将来像の実現に資する通りごとの取組を示します。

区内の従来の取組

街並み誘導型地区計画

通りの合意形成に合わせて、地区計画をかけることで通り沿いの建物の壁面位置を定め、斜線制限等を緩和することにより**街並みの統一**を図ります。

現在の地区計画の概要（H29年12月）

(-----) に接する敷地に、壁面の位置の制限、高さ制限、敷地面積の最低限度等を設けることで、斜線制限の緩和を行っています。

面積：約18.9ha



街並み誘導型地区計画に**高度利用型**地区計画を組み合わせるため、**街並み再生方針**が策定されました。

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「**街区再編まちづくり制度**」の活用

この制度は、地域独自のまちづくりのルールを「**街並み再生方針**」として定め、地域貢献と規制緩和の関係等を事前明示し、合意形成を促進する制度

新宿駅東口地区街並み再生方針（令和元年5月都策定）

- まちづくりに必要となる公共的施設を具体的な整備項目として示しています。
- 整備項目の実施により割増しされる容積率を示しています。

駅周辺機能更新型として初めて指定されました。

当地区に導入する新たな取組

高度利用型地区計画

通りや街区の合意形成に合わせて、「街並み再生方針」で示す建物に関する事項や敷地内に有効な空地、都市機能等を地区計画として位置づけることで、容積率を緩和し、土地の**高度利用**及び**都市機能の更新**を図ります。

容積率緩和イメージ

1,000又は1,100%

選択整備項目による容積率の割増

上限150%

- 宿泊施設、文化施設
- 子育て支援施設
- 会議場 等
- 防災関連施設
- 緑化

850又は950%

必須整備項目による容積率の割増

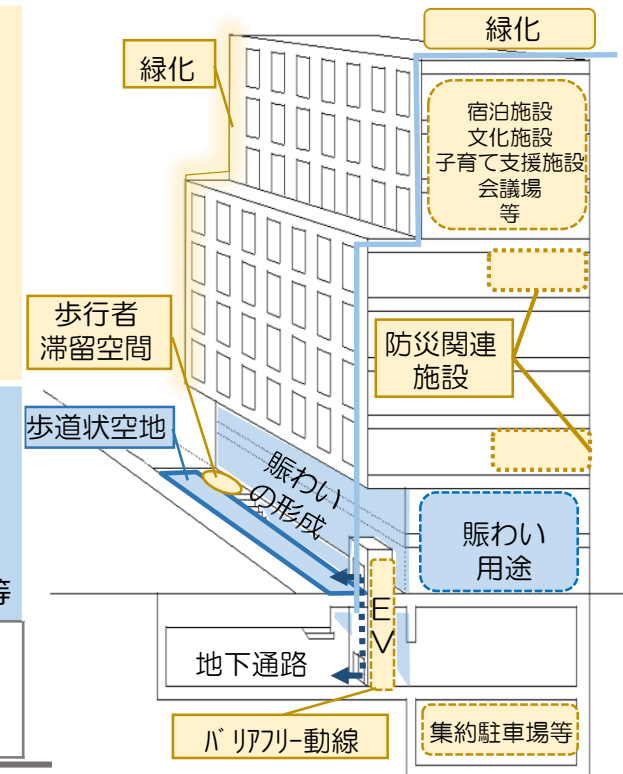
50%

- 歩道状空地
- 賑わい用途の導入 等

800又は900%

指定容積率

整備イメージ



【今後の予定】

現在、まちづくりビジョン及び街並み再生方針を踏まえ、高度利用型地区計画を追加する地区計画変更の地元案の提案を受けており、提案を基に都市計画の変更手続を開始しています。

令和元年 7月下旬 都市計画変更案の
公告・縦覧・意見書受付
8月 都市計画審議会
10月 建築条例の改正

建替え促進、歩行者空間の創出、景観に配慮した街並み形成等を一体的に進めます。