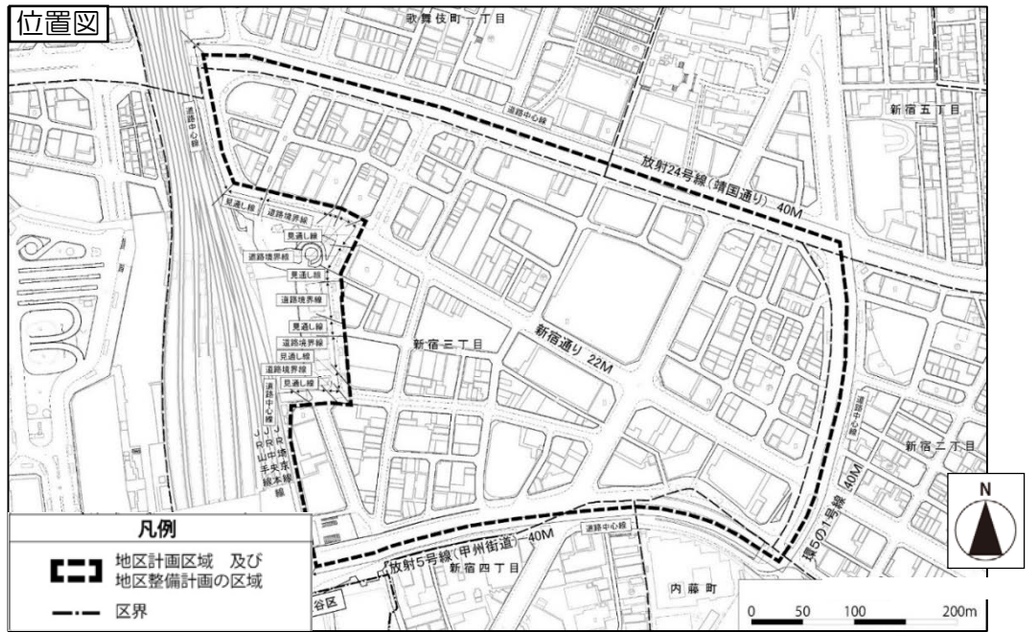
新宿駅東口地区地区計画　都市計画変更（案）の概要について

資料2



■位置：内藤町、新宿二丁目、新宿三丁目、新宿四丁目、新宿五丁目及び歌舞伎町一丁目各地内
■面積：約１８．９ha

■地区計画の目標

現行

1　広く来街者を迎える風格と活力のあるまち
2　歩いて楽しい新宿らしい魅力あるまち
3　安全・安心で快適なまち

変更後

1　国際集客都市の形成

国内外から多くの来街者等が訪れるまちとして、多様な人々が快適に楽しむことができる賑わいあるまちづくりの推進

2　歩行者優先で回遊性の高いまちの形成

歩行者の回遊性と利便性を向上させ、ユニバーサルデザインに配慮した、歩いて楽しいまちづくりの推進

3　安全・安心で快適な都市環境の形成

災害時の対応力を高め、誰もが安全・安心に滞在できるまちづくり、環境に配慮した潤いあふれるまちづくりの推進

■区域の整備、開発及び保全に関する方針

（1）土地利用の方針

修正
- 幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道の統一的な街並みの誘導・土地の有効利用の促進

追加
- 一定規模以上の建築物の建替えの誘導による老朽化建築物の機能更新
- 新たな都市機能の集積を図るための更なる敷地統合の誘導
- 賑わい空間の創出や生活支援施設、産業支援施設、宿泊・滞在機能、文化・交流機能等の誘導

（2）地区施設の整備の方針

追加
- 歩道状空地、滞留空間を整備
- 建築物の敷地内における貫通通路等を整備
- 地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備
- 地下ネットワーク沿道における歩行者の滞留空間を整備
- 地区外縁部等に集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポートを整備
- 地区外縁部に共同荷さばき駐車施設を整備
- 広場状空地を整備

（3）建築物等の整備の方針

修正
- 安全・安心で快適な都市環境の形成を図る建築物等の用途の制限
- 壁面の位置の制限を定めた幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道

右記の項目を定める
- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

追加
- 各幹線ネットワーク沿道

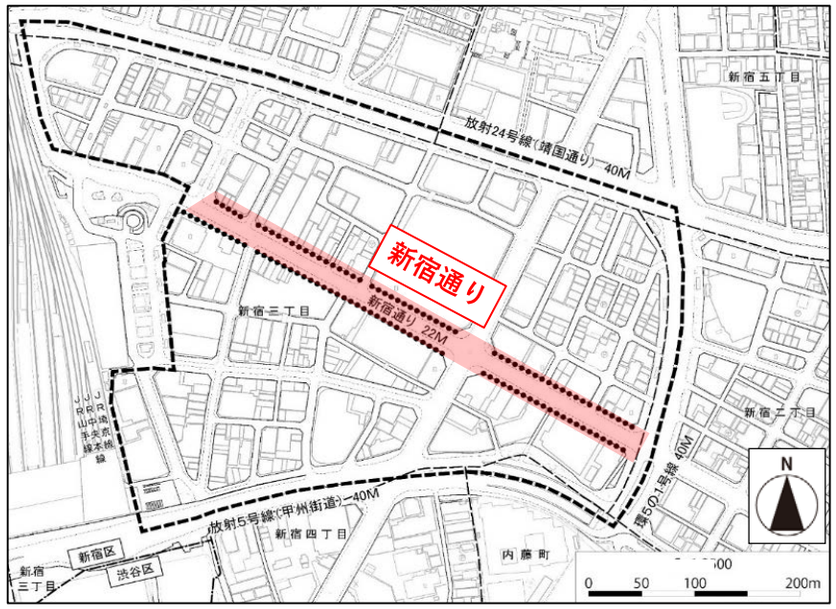
右記の項目を定める
- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物の容積率の最低限度
- 建蔽率の最高限度
- 建築面積の最低限度

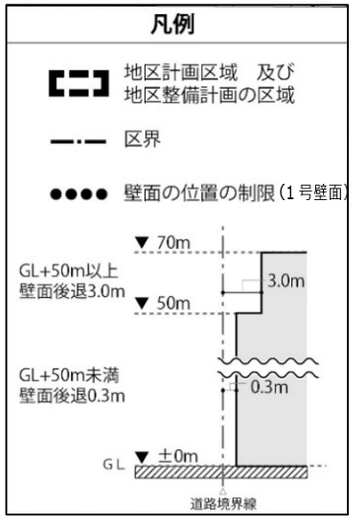
上記に加え、通りや街区の特性に応じた新たな都市機能の集積に向けて、更なる敷地統合を誘導するため、地権者等の企画提案に基づき、地区整備計画の変更を行う。

■地区整備計画

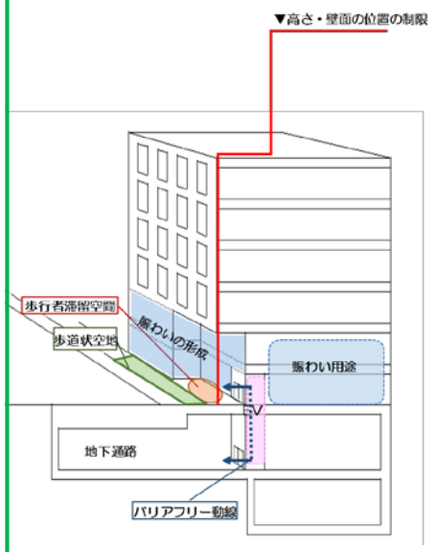
今回の地区整備計画の変更は新宿通り沿道で壁面の位置の制限がされた敷地が対象です。

＜今回の地区整備計画の変更対象となる路線＞





（参考） 街並み再生方針に基づく容積率の緩和



整備イメージ

容積率の最高限度

900%（1000%）

選択項目 上限50%

850%（950%）

必須項目 50%

800%（900%）

指定容積率

まちづくりの貢献項目と容積率の緩和

選択項目	【空地】 歩行者滞留空間の確保	上限30%
	【交通】 地下通路から地上へのﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ動線確保	50%
必須項目	1.壁面後退部分を歩道状空地に整備（0.3m以上） 2.敷地面積の最低限度：450㎡ 3.容積率の最低限度：300% 4.建蔽率の最高限度：70%（耐火建築物の場合90%） 5.建築面積の最低限度：200㎡ 6.建築物の壁面の位置の制限：0.3m 7.建築物等の高さの制限：70m 8.建築物等の形態及び意匠の制限 9.用途：風俗用途の制限 低層部の賑わい用途導入	50%

建築物等に関する事項

変更なし	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築できません。**必須9** 1 風営法に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 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
追加	容積率の最高限度	一定規模以上の敷地でまちづくりの貢献を行う場合、容積率の緩和が可能となります。詳細は右記の通りです。
追加	容積率の最低限度※	容積率の緩和の適用を受ける場合、300%とします。**必須3**
追加	建蔽率の最高限度※	容積率の緩和の適用を受ける場合、70%（耐火建築物の場合 90%）とします。**必須4**
変更なし	敷地面積の最低限度※	壁面の位置の制限がされた敷地の建築物の敷地面積は、原則55㎡とします。
追加	建築面積の最低限度※	容積率の緩和の適用を受ける場合、200㎡とします。**必須5**
一部追加	壁面の位置の制限※	1 建築物の壁・柱の面又は門・塀の面は、壁面の位置の制限箇所図に示す壁面線を超えて建築できません。 2 容積率の緩和の適用を受ける場合、壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面が、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置付けられた道路の境界線から0.3mの位置を限度の線として、これを越えて建築できません。**必須6**
変更なし	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置できません。
一部修正	建築物等の高さの最高限度※	1 壁面の位置の制限がされた敷地の建築物の高さの最高限度は70m（幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとの道路境界線から３m以内の区域においては、50m）とします。**必須7** 2 次に掲げる建築物にあっては前項の規定は適用しません。 （1）高度利用地区の区域内の建築物 （2）総合設計の許可を受けた建築物 （3）都市再生特別地区の区域内の建築物
一部修正	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	壁面の位置の制限がされた敷地の建築物は、次の各号の基準に適合する必要があります。**必須8** 1 １階及び２階の各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに面する部分は、壁面の過半をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置する等、沿道のにぎわい形成に配慮する 2 風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、新宿通りに面する建築物の外壁について、前面道路中心から高さ３１mの位置でデザインを切り替える等の配慮を行う 3 建築物の屋上に設置する工作物の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度に１０mを加えた数値を超えない

容積率の最高限度

○地区整備計画の内容を遵守し、区長による認定を受け、以下のすべての項目に該当する場合、指定容積率に50%を加えることが可能です。
- 壁面後退部分を歩道状空地に整備 **必須1**
- 敷地面積450㎡以上 **必須2**
- 低層部（１階及び２階）の賑わい用途の導入 **必須9**

○上記に加え、さらに以下の貢献項目に応じて容積率の緩和が可能です。（上限50%）

選択 ・空地：一定規模以上の歩行者滞留空間の整備面積に応じて容積率の緩和を行います。（下の計算式による）
【整備面積×６÷敷地面積×100】
…上限30%

選択 ・交通：地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保
…50%

○次に掲げる建築物にあっては前各項の規定は適用しない。
- 高度利用地区の区域内の建築物
- 総合設計の許可を受けた建築物
- 都市再生特別地区の区域内の建築物

■建築物等に関する事項中の「※」については、建築基準法第68条の２の規定に基づく「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」として定めます。
■容積率の緩和を受けるための区長による認定基準を定めます。