

## 新宿駅東口地区地区計画（高度利用型地区計画）の運用基準

新宿駅東口地区街並み再生方針に基づく新宿駅東口地区地区計画（高度利用型地区計画）の適正な運用を図るため、容積率の評価、街並み再生の貢献項目（以下、「貢献項目」）の実現とその担保、企画提案について運用基準として定める。

### 第1条 容積率の評価について

新宿駅東口地区街並み再生方針の「実現に向けて講ずべき措置」に定められた内容に基づき、貢献項目を容積率の割増しとして評価し、その評価に応じて、新宿駅東口地区地区計画における建築物の容積率の最高限度として定めるものとする。

### 第2条 貢献項目の実現とその担保について

#### （1）貢献項目の整備及び管理の確実性

貢献項目は、建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせ、整備されるべきものであり、これらの貢献項目の整備は、関係地権者、住民、開発事業者等の責任と費用の負担によって行われることを原則とする。

なお、当該区域の開発、整備に基づく計画の内容、開発容量、発生交通量などが、周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、開発事業者等による区域外の公共施設等の整備を開発条件とし、開発事業者等は応分の負担をするものである。

#### （2）維持管理

##### ① 貢献項目の維持管理

貢献項目については、所有者、管理者又は占有者（以下、「所有者等」という。）が適切に維持、管理すること。

##### ア 維持管理報告書の提出

管理責任者は、貢献項目を適切に維持管理し、その状況について、新宿区が求めたときは、維持管理報告書により、新宿区に報告しなければならない。

また、やむを得ず当該部分の形態等を変更する必要がある場合には、同報告書により、あらかじめ新宿区にその旨を報告しなければならない。

② 地区施設に位置付けられた貢献項目

地区施設に位置付けた貢献項目は、維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任しなければならない。また、管理責任者は、整備された地区施設について適切に維持管理しなければならない。

ア 管理責任者選任届及び誓約書の提出

所有者等は、建築物及び地区施設の供用を開始する前に、当該貢献項目の維持管理を適切に行うことについて、誓約書を新宿区に提出すること。

また、地区施設に位置付けた貢献項目については、管理責任者を選任し、管理責任者選任届を提出すること。

③ 公衆への周知

所有者等又は管理責任者は、貢献項目として整備する滞留空間、広場状空地又は各幹線ネットワークを結ぶ貫通通路（以下、「滞留空間等」という。）並びに各地下ネットワークに接続するエレベーター等の移動円滑化経路を備えた動線について、その設定の対象とした部分を示す位置、内容、管理責任者などを記載した標示板等を、一般の公衆、居住者など、施設の利用者に認知できるように、計画区域内の日常一般に公開される場所に設置しなければならない。

ア 滞留空間等の標示

以下の規定を満たすものとする。

- (ア) 都市計画法に基づき設けられたものである旨を記載すること
- (イ) 所有者等の連絡先を記載すること
- (ウ) 敷地内の滞留空間等を明示すること
- (エ) ステンレス版、銅板などで耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とし、堅固に固定すること
- (オ) 大きさは、A3 サイズ以上とすること

イ 各地下ネットワークに接続するエレベーター等の移動円滑化経路を備えた動線の案内

- (ア) エレベーター等の位置を示す案内板を、地上、地下通路及びエレベーター前にそれぞれ視認性の高い位置に1箇所以上設置すること（大きさ、仕様、設置個所については地下通路の管理者と協議し、利用者がわかりやすい案内・誘導とすること）

④ 貢献項目の維持管理に係る義務の継承

建築物又は敷地を譲渡又は賃貸しようとするときは、譲渡又は賃貸をしようとする者は、譲渡又は賃貸を受けようとする者に対し、貢献項目の維持管理とその報告に係る義務を伴うものである旨を明示しなければならない。また、当該譲渡又は賃貸を受けた者は、貢献項目の維持管理とその報告に係る義務を継承する必要がある。

⑤ 空地に関する貢献項目の活用

ア 行為・期間など

空地に関する貢献項目については、次に掲げる要件に適合しているものについて、活用することができるものとする。

(ア) 行為

滞留空間については、次のいずれかに該当する行為であること

- ・ 建築行為又は管理行為
- ・ その他の公共及び公益に資する行為

広場状空地については、次のいずれかに該当する行為であること

- ・ 地域の活性化に寄与する行為
- ・ 公衆の文化活動又はレクリエーション活動の向上に寄与する行為
- ・ 建築行為又は管理行為
- ・ その他の公共及び公益に資する行為

(イ) 期間

- ・ 活用期間は、一回の行為について90日以内とする。
- ・ 当該地区整備計画の区域の区分された地区内において、年間2回以上の活用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えない範囲とする。
- ・ ただし、「建築行為又は管理行為」又は「その他の公共及び公益に資する行為」の場合はこの限りではない。

(ウ) 面積

- ・ 広場状空地における活用面積は、「建築行為又は管理行為」を除き、当該地区整備計画の区域の区分された地区内の滞留空間等の実面積の25%以内とする。

イ 活用計画の届出

所有者等、管理責任者又は上記アの活用を行おうとする者は、新宿区にその旨を届け出て、その要件に適合していることの確認を受けなければならない。

### 第3条 企画提案について

街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（選択 B）では、敷地面積 900 m<sup>2</sup>以上の地権者等における企画提案に基づき、地区整備計画を定めることとされている。この企画提案に当たっては、以下に定める項目に留意すること。

#### （1） 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

企画提案による地区計画の策定に当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、新宿区都市マスタープランなどの都市計画や東京都景観計画、新宿区景観まちづくり計画その他の基本方針など（以下、これらを併せて「基本計画等」という。）に適合していなければならないので、下記の内容について考慮すること。

##### ① 土地利用

計画区域について、まちづくりビジョン等で示された将来像の実現を目指すとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ること。

##### ② 都市施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持、増進、都市環境の保持、質の向上を図ること。なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量などの都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。

#### ア 都市交通基盤施設への影響

当該区域の開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成 26 年 6 月国土交通省都市局都市計画課）」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。

なお、相当規模の土地の区域において再開発又は開発整備を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定される。

こうした段階的な再開発又は開発整備を行う場合には、事業の途中段階において交通などに著しい支障が生じることが考えられるので、あらかじめ代替又は臨時施設での対応や、当該地区計画において定める主要な公共施設や地区施設の暫定整備、暫定供用を含め、それぞれの段階での発生集中交通量に関する予測調査を行った上で、関係部局と協議、調整し、計画を策定すること。

また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査及び検証を行うこと。

#### イ 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

### ③ 防災への対応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画、区の防災計画などに沿った内容とするとともに、次のアからカまでに定める事項に従い計画すること。

また、東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）の趣旨を踏まえ、大規模災害時における建築物の自立性確保について、原則として一定レベル以上の取組を行うなど、より一層の帰宅困難者対策に努めること。

#### ア 予防措置

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

#### イ 避難

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路及び避難空間を確保すること。

#### ウ 消防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

#### エ 落下物

落下物による危険を防止するよう区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域に配慮した計画とすること。

#### オ 帰宅困難者対策等

##### (ア)大規模災害時における建築物の自立性の確保

大規模災害時に、従業員や居住者などが計画建築物内に一定期間滞在することで、帰宅困難者による混乱及び事故の発生等を防止するため、防災備蓄倉庫及び自家発電設備を設けること。

##### (イ)一時滞在施設の整備

帰宅困難者のための一時滞在施設を整備するよう努めること。なお、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成27年2月20日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること。

### ④ 都市環境への配慮

環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めること。

また、「東京における自然の保護と回復に関する条例」「新宿区みどりの条例」に規定する緑化基準以上の緑化に努めるとともに、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に従い、より一層評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。

(2) 企画提案書

関係地権者、住民等が、区に対して地区計画に関する企画の提案及び都市計画手続の依頼を行うときは、企画提案書等の資料を提出すること。

資料の提出に当たっては、提案者全員の氏名又は名称及び住所を記載した書面及び開発計画及び地区計画の事業者案の説明会の実施状況を添付すること。

また、原則として、企画提案前に区、関係地権者、住民、開発事業者等の中で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行い、その協議内容について協定等を締結し、その写しを企画提案書に添えて、区へ提出すること。

区は、提出された企画提案書等について、街並み再生方針への適合性など、都市計画上の妥当性、計画の優良性など、提案された計画内容についての評価を行い、適当と判断される場合は、地区計画に関する都市計画の原案作成などの手続を進める。

① 企画提案書の標準内容

企画提案書は、提案する計画が、街並み再生方針等及び運用基準などに適合したものであるとともに、新宿区が、提案された計画に対する評価を行い、「高度利用型地区計画」に関する都市計画の原案を策定するために必要かつ十分な内容を備えていなければならない。

なお、企画提案書が備えるべき標準的な内容は、表一のとおり。

② 企画提案書の見直し報告

都市計画決定後、建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、新宿区と協議した上で、見直し報告を行うこと。

報告は、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法及び建築基準法の諸手続に先立って行うこと。

表一

<p>(1) 計画地の位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① 計画地の位置・規模及び現況<ul style="list-style-type: none"><li>ア 計画地の位置・規模</li><li>イ 計画地の現況（計画地及び隣接地の土地所有と利用状況）</li><li>ウ 計画地再開発の経緯</li></ul></li><li>② 都市計画上の位置付け<ul style="list-style-type: none"><li>ア 都市計画の内容</li><li>イ 国、東京都及び新宿区の上位計画における位置付け</li></ul></li><li>③ 計画地の立地特性<ul style="list-style-type: none"><li>ア 交通</li><li>イ 都市構造</li><li>ウ 周辺開発の動向</li></ul></li></ul>	<p>(2) 再開発等の目標</p> <ul style="list-style-type: none"><li>① 再開発等の目標と方針<ul style="list-style-type: none"><li>ア 再開発等の目標</li><li>イ 開発整備の基本方針</li></ul></li><li>② 上位計画との整合性</li><li>③ 導入機能の方針</li></ul>
---	--

### (3) 空間設計の方針

- ① 空間設計の方針
- ② 土地利用の方針
- ③ ネットワークの形成の方針
  - ア 自動車交通
  - イ 歩行者・自転車交通
- ④ 空地の整備の方針
- ⑤ みどりの育成及び保全方針
- ⑥ 歩行者空間の整備方針
  - ア 公園・緑地
  - イ 交通広場
  - ウ 歩道状空地
  - エ 歩行者デッキ
- ⑦ 主な公共施設の整備の方針
  - ア 都市計画施設
  - イ 主要な公共施設
  - ウ 地区施設
- ⑧ 有効空地の整備方針
- ⑨ 土地利用計画

### (4) 開発規模の設定

- ① 区域の設定
- ② 開発フレームの設定
- ③ 評価容積率の設定
- ④ 計画容積率の設定
  - ア 計画容積率
  - イ 建築物の用途
- ⑤ 開発規模の設定

### (5) 建築物等の整備方針

- ① 基本方針（建築物の概要）
- ② 建築物等の整備方針
  - ア 用途別の配置計画
  - イ 動線計画
  - ウ 街並み景観デザイン
  - エ 福祉の都市づくり
  - オ 防災計画
- ③ 建物高さの考え方
  - ア 建築基準法による制限
  - イ 運用基準による高さの最高限度
  - ウ 運用基準による各部分の高さ制限
- ④ 壁面の位置の制限

### (6) 交通計画

- ① 歩行者動線計画
- ② 交通施設計画
- ③ 交通処理計画
- ④ 駐車場、駐輪場などの計画

### (7) 供給処理計画

- ① 上水道（中水道を含む。）
- ② 下水道
- ③ 都市ガス
- ④ 電力
- ⑤ 地域冷暖房
- ⑥ 廃棄物処理

### (8) 環境への配慮

- ① 自然環境
  - ア 植栽
  - イ 日照
  - ウ 風環境
- ② 景観
- ③ 電波障害
- ④ 環境への負荷の低減

### (9) 整備プログラム

- ① 整備イメージ
- ② 整備主体等
- ③ 整備スケジュール  
（開発スケジュール）
- ④ 許認可申請手続など

### (10) 都市計画図書（素案）

- ① 都市計画図書（素案）
- ② 本手引きとの適合表

### (3) その他

#### ① 子育て支援施設整備に係る協議手続

所有者等は、手続きに併せ、下記の表-2に示す資料を新宿区に提出すること。  
なお、提出資料は東京都及び新宿区と調整を図った上で提出すること。

表-2

提出時期	提出資料
企画提案書提出時	協議結果を記した文書（参考様式「子育て支援施設の設置に関する協議書」及び「子育て支援施設の設置協議に関する回答書」の写しなど）
工事完了時	子育て支援施設整備報告書
用途変更時	子育て支援施設用途変更届出書

#### ② 帰宅困難者対策の消防計画（事業所防災計画）への記載

所有者等又は管理責任者は、大規模災害時における建築物の自立性確保及び一時滞在施設の確保に係る部分について、その整備内容等を東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第10条に基づく事業所防災計画に記載し、東京消防庁に届け出るとともに、東京消防庁が受理した当該計画書の写しを新宿区に提出しなければならない。