# まちづくり
# 昨日・今日・明日

## 新宿区の市街地再開発事業等

令和4年度版

▲完了地区

▲2010年の新宿副都心

▲1980年頃の新宿副都心

▲2020年の新宿副都心

## 目　次


Ⅰ　新宿区の市街地再開発事業等

1　市街地再開発事業等の目的……　Ⅰ-1

2　新宿区の再開発事業等の概要……　Ⅰ-1

Ⅱ　新宿副都心計画と市街地再開発事業等

1　副都心計画と現在の副都心のすがた　Ⅱ-1

2　都市再生と市街地再開発事業等……　Ⅱ-2

Ⅲ　地区計画（市街地再開発事業等地区）

1　西新宿六丁目西部地区地区計画……　Ⅲ-1

2　西新宿六丁目東部地区地区計画……　Ⅲ-2

3　北新宿地区地区計画……　Ⅲ-3

4　西新宿八丁目成子地区地区計画……　Ⅲ-5

5　西富久地区地区計画……　Ⅲ-7

6　西新宿五丁目中央北地区地区計画…　Ⅲ-9

7　四谷駅周辺地区地区計画……　Ⅲ-11

8　西新宿五丁目北地区地区計画……　Ⅲ-13

9　西新宿五丁目中央南地区地区計画…　Ⅲ-15

10　西新宿三丁目西地区地区計画……　Ⅲ-17

11　神宮外苑地区地区計画……　Ⅲ-19

Ⅳ　市街地再開発事業等

1　西新宿六丁目中央地区……　Ⅳ-1～4

2　西新宿浄風寺周辺地区……　Ⅳ-5～8

3　西大久保地区（都施行）……　Ⅳ-9～10

4　飯田橋地区（都施行）……　Ⅳ-11～12

5　関水地区……　Ⅳ-13～16

6　西早稲田地区……　Ⅳ-17～20

7　西新宿六丁目東地区（公団施行）……　Ⅳ-21～24

8　西新宿六丁目西第3地区 ……　Ⅳ-25～28

9　西新宿六丁目西第1地区 ……　Ⅳ-29～32

10　西新宿六丁目南地区……　Ⅳ-33～36

11　北新宿地区（都施行）……　Ⅳ-37～38

12　西新宿六丁目西第7地区 ……　Ⅳ-39～42

13　西新宿六丁目西第6地区 ……　Ⅳ-43～46

14　新宿三丁目東地区（個人施行）……　Ⅳ-47～48

15　西新宿八丁目成子地区……　Ⅳ-49～52

16　西富久地区……　Ⅳ-53～56

17　西新宿五丁目中央北地区……　Ⅳ-57～60

18　四谷駅前地区……　Ⅳ-61～64

19　西新宿五丁目北地区……　Ⅳ-65～68

20　西新宿五丁目中央南地区……　Ⅳ-69～72

21　西新宿三丁目西地区……　Ⅳ-73～76

22　神宮外苑地区……　Ⅳ-77～80

# Ⅰ 新宿区の市街地再開発事業等

## 1 市街地再開発事業等の目的

市街地再開発事業は、都市における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ことを目的として、都市計画法及び都市再開発法に基づいて施行されます。

区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、都市基盤施設の整備が遅れていることから、防災面や居住環境面で課題を抱える地区があります。

市街地再開発事業は、このような地区において、細分化された土地を統合し、不燃・耐震化された高層の共同建築物に建て替えることにより、地区内に不足している道路や公園、広場などの都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとするものです。

## 2 新宿区の再開発事業等の概要

これまで、区内では東京都施行の事業が3地区、組合施行の事業が12地区、機構施行（公団含む）の事業が2地区、個人施行の事業が1地区、計18地区が完了しています。また、現在、組合等施行の3地区（うち1地区は防災街区整備事業）及び個人施行の1地区が事業中となっています。

そのほか、市街地再開発事業の実現に向けて3地区で市街地再開発準備組合が設立されています。

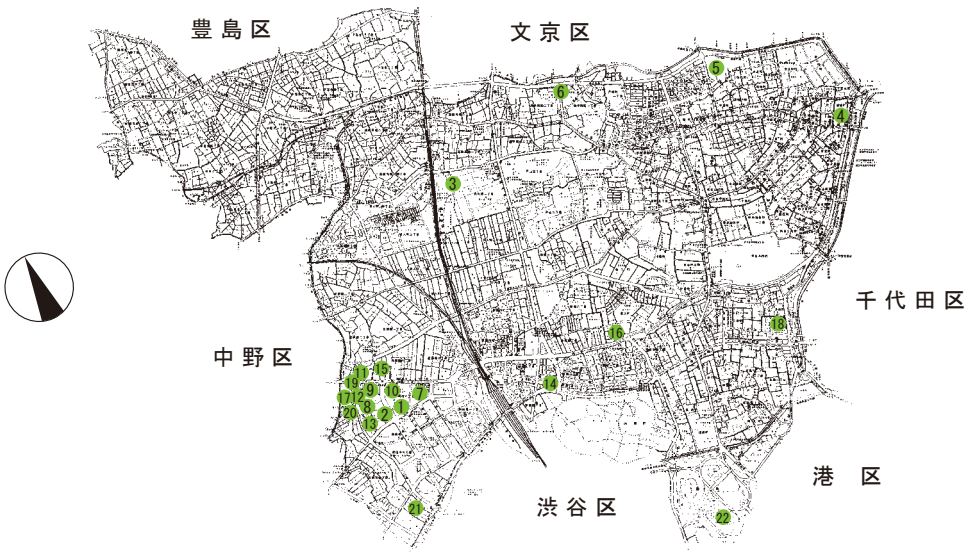
### ● 新宿区の市街地再開発事業等一覧

（令和5年 3月現在）

| 番号 | 地　区　名 | 事業進捗 | 地区面積（ha） | 施行者 | 事業期間（事業認可～事業完了） | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 西新宿六丁目中央地区 | 完了 | 約 1.7 | 組合 | 昭和56年12月24日～ | 昭和61年 1月29日 |
| 2 | 西新宿浄風寺周辺地区 | 完了 | 約 1.2 | 組合 | 昭和58年 7月19日～ | 昭和61年 6月20日 |
| 3 | 西大久保地区 | 完了 | 約 2.9 | 東京都 | 昭和52年 9月 7日～ | 昭和57年 7月 |
| 4 | 飯田橋地区 | 完了 | 約 2.3 | 東京都 | 昭和53年 3月11日～ | 昭和61年 3月 |
| 5 | 関水地区 | 完了 | 約 0.5 | 組合 | 平成元年10月18日～ | 平成 5年11月 5日 |
| 6 | 西早稲田地区 | 完了 | 約 1.9 | 組合 | 平成元年 5月24日～ | 平成 6年12月28日 |
| 7 | 西新宿六丁目東地区 | 完了 | 約 3.0 | 都市基盤整備公団 | 平成元年11月24日～ | 平成 7年 7月19日 |
| 8 | 西新宿六丁目西第3地区 | 完了 | 約 1.2 | 組合 | 平成 2年 7月 7日～ | 平成 8年 1月26日 |
| 9 | 西新宿六丁目西第1地区 | 完了 | 約 1.4 | 組合 | 平成 3年 4月22日～ | 平成12年 2月10日 |
| 10 | 西新宿六丁目南地区 | 完了 | 約 2.2 | 組合 | 平成10年 2月 9日～ | 平成16年 5月28日 |
| 11 | 北新宿地区 | 完了 | 約 4.7 | 東京都 | 平成10年 5月 1日～ | 平成28年 3月31日 |
| 12 | 西新宿六丁目西第7地区 | 完了 | 約 0.3 | 組合 | 平成15年 8月 8日～ | 平成19年 9月28日 |
| 13 | 西新宿六丁目西第6地区 | 完了 | 約 1.7 | 組合 | 平成16年 1月15日～ | 平成23年12月 7日 |
| 14 | 新宿三丁目東地区 | 完了 | 約 0.6 | 個人 | 平成16年 6月17日～ | 平成19年 9月28日 |
| 15 | 西新宿八丁目成子地区 | 完了 | 約 2.5 | 組合 | 平成16年 6月10日～ | 平成26年12月25日 |
| 16 | 西富久地区 | 完了 | 約 2.6 | 組合 | 平成21年11月11日～ | 平成30年 9月 6日 |
| 17 | 西新宿五丁目中央北地区 | 完了 | 約 1.5 | 組合 | 平成23年 3月18日～ | 平成31年 3月 7日 |
| 18 | 四谷駅前地区 | 完了 | 約 2.4 | 都市再生機構 | 平成26年11月20日～ | 令和 2年 8月 5日 |
| 19 | 西新宿五丁目北地区 | 事業中 | 約 2.4 | 事業組合 | 平成28年12月 6日～ | |
| 20 | 西新宿五丁目中央南地区 | 事業中 | 約 0.8 | 組合 | 令和元年 7月 4日～ | |
| 21 | 西新宿三丁目西地区 | 事業中 | 約 4.6 | 組合 | 令和 5年 2月 1日～ | |
| 22 | 神宮外苑地区 | 事業中 | 約17.5 | 個人 | 令和 5年 2月17日～ | |

・西新宿五丁目北地区は、防災街区整備事業として事業中です。
・旧防災建築街区造成法に基づき、昭和42年から46年にかけて高田馬場地区（約1.9ha）において、組合施行により事業が行われました。

### ● 位置図



# Ⅱ 新宿副都心計画と市街地再開発事業等

## 1 副都心計画と現在の副都心のすがた

### ● 沿革

新宿副都心の整備は、わが国の政治、経済、文化等の中心としてふさわしい首都圏の建設とその秩序ある発展を図ることを目的として制定された首都圏整備法に基づき昭和33年7月に定められた「第一次首都圏基本計画」において、渋谷、池袋とともに副都心として位置付けられたことに始まります。昭和35年6月には東京都において新宿副都心計画の都市計画決定がなされ、淀橋浄水場跡地を中心とした新宿駅西口の約96haの区域において新宿副都心建設計画を定め、このうち淀橋浄水場の跡地地区約56haの区域で副都心建設事業を施行しました。この基盤整備を踏まえ、その後「特定街区制度」等を活用して街区単位に民間建築活動の誘導に努め、昭和46年の京王プラザホテル本館の竣工を皮切りに、今日の西口超高層ビル街が形成されました。なお、新宿副都心区域は、平成6年2月策定の「東京副都心育成・整備指針」により、新宿駅東口を含む約270haの区域に拡大されるとともに、平成14年7月には、ほぼ同じ区域に「新宿駅周辺地域」として都市再生緊急整備地域が指定されました。

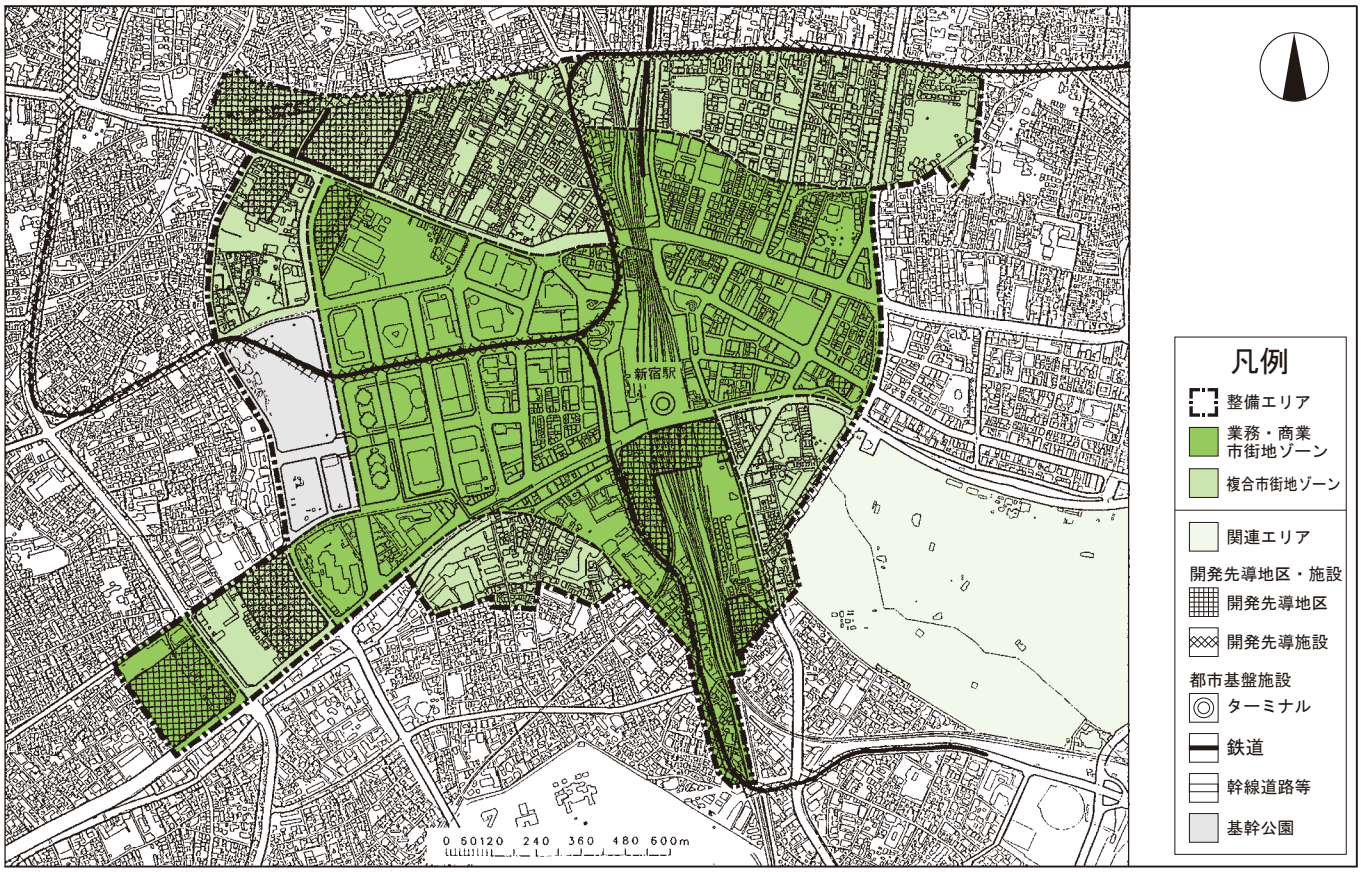
新宿副都心の整備は、淀橋浄水場跡地開発の波及効果がその周辺地域にとどまらず、新宿駅東口にも及び、甲州街道新宿跨線橋の架替工事を中心とする国土交通省の「新宿駅南口地区基盤整備事業」と相まって、開発が着々と進んでいます。

### ● 新宿副都心整備計画

平成9年9月策定の「副都心整備計画1997-2005」において、新宿副都心の整備イメージ、基本施策、整備方策、課題別施策がまとめられています。「東京の発展を先導する都市活力あふれるまち新宿」を将来像とし、次の3つを新宿副都心の整備課題としています。

① 多彩な活躍の場づくりと都心居住の場の確保
② ふれあい・交流空間の整備
③ まちの成長に見合った都市基盤の整備

### ● 整備計画図



## 2 都市再生と市街地再開発事業等

### ● 地域の概況

新宿駅を中心とした区域（221ha）は、都市再生の拠点として都市再生特別措置法による「都市再生緊急整備地域」の第一次指定（平成14年7月24日）を受けた「新宿駅周辺地域」に含まれる地域であり（平成24年1月25日特定都市再生緊急整備地域に指定、平成30年10月24日区域拡大）、市街地の整備の推進に関し必要な事項として、「従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに十分配慮した都市開発事業を促進する」こととしています（「新宿駅周辺地域」の地域整備方針参照）。

### ● 都市再生緊急整備地域の整備方針（新宿駅周辺地域）

| 整備の目標 | 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項 | 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項 | 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項 |
|---|---|---|---|
| 〔都市再生緊急整備地域〕<br>東京駅周辺などとともに我が国の国際的な中枢業務機能を担う拠点を形成<br>併せて、商業、文化等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点を形成<br><br>〔特定都市再生緊急整備地域〕<br>乗降客数が日本一のターミナルを有し、新宿副都心として発展してきた業務・商業機能を生かし、住宅、商業、文化、教育、宿泊、医療等の集積による多様な魅力を備えた、国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点を形成 | ●新宿駅の駅前広場周辺においては、商業・業務・観光・娯楽・宿泊・滞在支援・ＭＩＣＥ機能を充実・強化<br><br>●新宿駅周辺における歩行者交通機能の改善・強化<br><br>●放射6号線、国道20号などの幹線道路の整備に併せた業務・商業・文化・交流・居住機能等の複合市街地形成<br><br>●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<br><br>●震災等に対応できる都市防災機能の強化<br>この際、人口・機能等が特に集積する大規模ターミナル駅周辺において都市防災機能の一層の充実 | ●幹線道路等の整備により広域的な交通利便性を向上<br>〔幹線道路〕<br>放射6号線、環状5の1号線、国道20号（新宿跨線橋の架け替え）等の整備<br><br>●駅周辺の回遊性を高めるため、駅東西を結ぶ自由通路の整備など立体的な歩行者ネットワークを充実・強化<br><br>●ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適なターミナル駅を形成するとともに、乗換えの利便性を向上<br><br>●車両系昨日を再配置し、歩行者優先の駅前広場に再編<br><br>●駅周辺の地下通路等における災害時の安全な空間の確保を誘導<br><br>●その他、以下を実施<br>・駅前広場など道路下の駐車場整備を地域において検討<br>・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<br>・公共的空地の確保や保水性舗装などの実施によりヒートアイランド現象の緩和に寄与<br>・駐車場や荷さばき場の集約的な整備を検討 | ●密集市街地においては、従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに十分配慮した都市開発事業を促進<br><br>●新宿駅の駅前広場周辺においては、地域の顔となる魅力的な景観形成に配慮した都市開発事業を促進<br><br>●都市開発事業における敷地内緑化・屋上緑化・壁面緑化などヒートアイランド対策を誘導<br><br>●歌舞伎町地区においては、防犯対策とまちづくりの取組の連携協働により、魅力ある繁華街の再生を促進<br><br>●都市開発事業における建築物等の高断熱化・省エネルギー化等により地球温暖化対策を誘導<br><br>●都市開発事業において、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入を誘導<br><br>●大規模災害発生時におけるターミナル駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進<br><br>●地域の特性を生かしたエリアマネジメントにより、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出 |

### ● 都市再生緊急整備地域内の市街地再開発事業及び防災街区整備事業の概要は次のとおりです。

西新宿六丁目中央地区（PⅣ-1）
西新宿浄風寺周辺地区（PⅣ-5）
西新宿六丁目東地区（PⅣ-21）
西新宿六丁目西第３地区（PⅣ-25）
西新宿六丁目西第１地区（PⅣ-29）
西新宿六丁目南地区（PⅣ-33）
北新宿地区（PⅣ-37）
西新宿六丁目西第７地区（PⅣ-39）
西新宿六丁目西第６地区（PⅣ-43）
新宿三丁目東地区（PⅣ-47）
西新宿八丁目成子地区（PⅣ-49）
西新宿五丁目中央北地区（PⅣ-57）
西新宿五丁目北地区（PⅣ-65）
西新宿五丁目中央南地区（PⅣ-69）
西新宿三丁目西地区（PⅣ-73）

# Ⅲ 地区計画（市街地再開発事業等地区）

## 1 西新宿六丁目西部地区地区計画

● 位置：新宿区西新宿六丁目、西新宿八丁目及び北新宿二丁目各地内

● 面積：約11.3ha

● 地区計画の目標及び方針

新宿副都心区域の西北にあり、隣接する住宅地と超高層業務街との接点となる位置にあることから、地区内の住環境を維持しながら業務の利便を図り、住居と業務施設の調和のとれたまちづくりを進める。

1．市街地再開発事業を活用して、街区単位で、土地の健全かつ合理的な高度利用を図る。

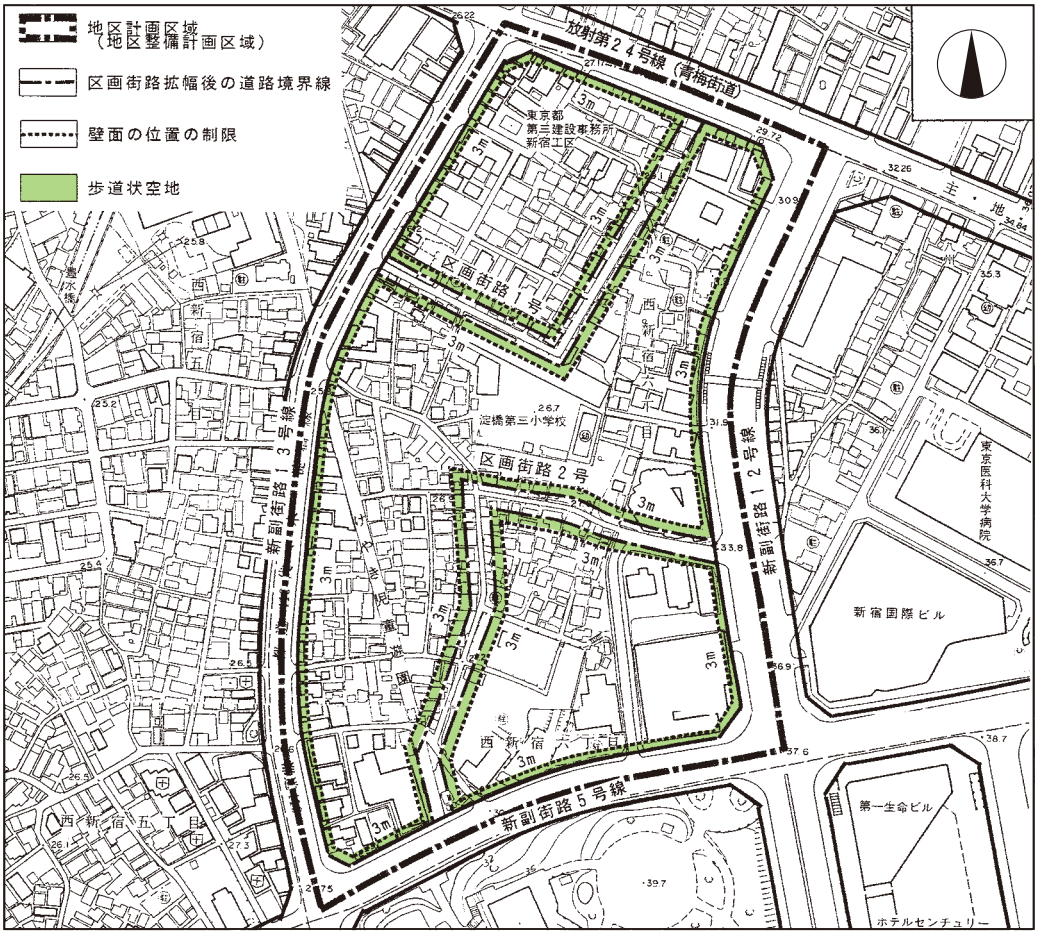
2．地区内の防災性を高め安全で快適なまちにするために、通過交通を排除しつつ地区内への車両動線を確保する区画街路の整備を進める。また、道路に沿って歩道状空地を整備するとともに地域の人々が集える広場空間を整備する。

3．都市の良好な住宅及び業務の環境を保持し魅力ある都市景観を創出するため、地区のデザインや景観に配慮した建築物を整備する。

（都市計画決定　平成3年12月16日　新宿区告示　第325号）（都市計画変更　平成11年11月11日　新宿区告示　第336号）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位置 | | 新宿区西新宿六丁目、西新宿八丁目及び北新宿二丁目各地内 | | | |
| | 面積 | | 約11.3ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 道路 | 道路を次のように定める。 | | | |
| | | | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | 区画街路1号<br>区画街路2号 | 12m<br>12m | 約275m<br>約345m | 拡幅・新設<br>拡幅・新設 |
| | | その他の公共空地 | 敷地面積が500m²以上の敷地については、地区周辺の都市計画道路並びに区画街路1号及び2号に沿って、幅員3m以上の歩道状空地を確保する。 | | | |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物の用途の制限 | 建築物の敷地面積が5,000m²以上の敷地については、原則として、敷地面積に対して150%以上を住宅の用に供するものとする。<br>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7月10日法律第122号）第2条第1項の各号の一又は第6項に掲げる営業に供する建築物は建築してはならない。 | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 敷地面積が500m²以上の敷地については、建築物の外壁若しくは、これに代わる柱または門並びに塀から地区周辺の都市計画道路及び区画街路1号、2号までの距離は以下のとおりとする。<br>地区周辺の都市計画道路……3m以上<br>区画街路1号……3m以上<br>区画街路2号……3m以上 | | | |
| | | 建築物の高さの最高限度 | 良好な都市の景観の形成及び隣接地域との調和を図るため、建築物の最高の高さは160m以下とする。 | | | |
| | | 建築物の形態又は、意匠の制限 | 建築物の色彩、形態、材質については、地区全体及び周辺の環境に調和したものとする。 | | | |

● 東京都市計画西新宿六丁目西部地区地区計画　計画図



## 2 西新宿六丁目東部地区地区計画

（都市計画決定 新宿区告示 平成4年12月15日 第315号）（都市計画変更 新宿区告示 平成11年11月11日 第336号）
（都市計画決定 新宿区告示 平成30年2月2日 第93号）

● 位置：新宿区西新宿一丁目、西新宿六丁目、西新宿七丁目、西新宿八丁目各地内

● 面積：約10.3ha

● 地区計画の目標及び方針

新宿副都心区域内にあり超高層業務街の北側に位置することから、新宿副都心の機能強化を図りながら、住居の環境保持、業務の利便増進等により良好な街区の形成を図る。

1．国際的な業務・商業活動の拠点にふさわしい業務能力の高度な地区とするため、業務建築物と街路、駐車場、公園等の総合的な土地利用を図る。
2．区画街路を整備するとともに、歩行者の円滑な通行等を確保するため歩道状空地やオープンスペースを確保する。また、地下鉄出入口を設け、地下に置ける交通ネットワークを整備する。
3．都心にふさわしい良好な業務環境の整備を図るため、みどり豊かな空間の創出や建築物のデザインの統一を図る。

**地区整備計画**

| | |
|---|---|
| 位置 | 新宿区西新宿一丁目、西新宿六丁目、西新宿七丁目及び西新宿八丁目各地内 |
| 面積 | 約10.3ha |

**地区施設の配置及び規模**

道路を次のように定める。

| 名　称 | 幅　員 | 延　長 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| 区画街路1号 | 12m | 247m | 拡幅(現況幅員5m) |
| 区画街路2号 | 12m | 193m | 新設 |
| 区画街路3号 | 9m | 131m | 新設 |
| 区画街路4号 | 13m | 21m | 拡幅(現況幅員12m) |
| 区画街路5号 | 6m | 128m | 新設 |

その他の公共空地を次のように定める。

| 名　称 | 面積・幅員 | 延　長 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| 地下鉄出入口 | 約330m² | | 新設(歩行者広場を含む) |
| 歩行者通路 | 6m | 134m | 新設 |
| 広　　場 | 約1,300m² | | 新設 |
| 歩道状空地 | 地区周辺の都市計画道路及び区画街路に沿って、計画図の表示のとおり歩道状空地を確保する。なお、舗装等を行う場合は地区内のデザインを配慮した材料を使用する。 | | |

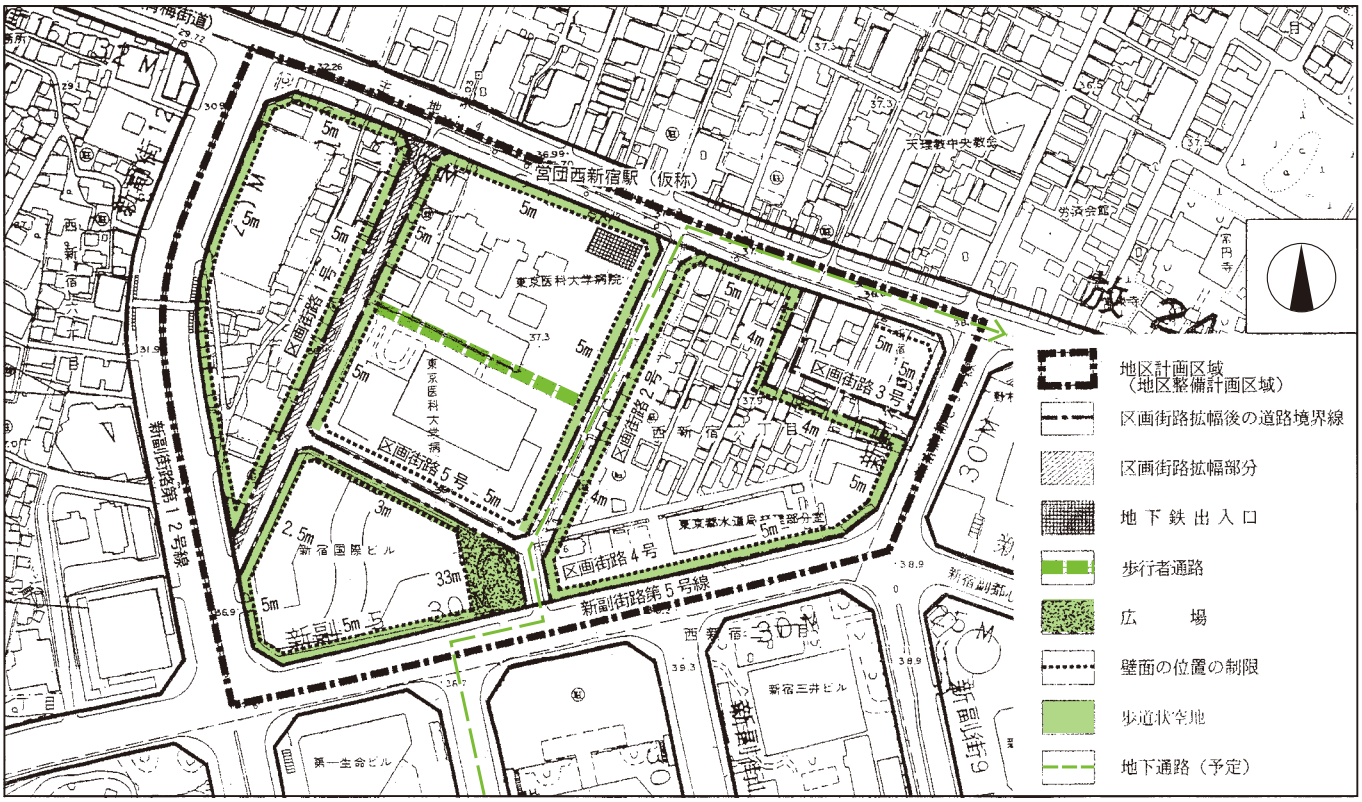
**建築物等に関する事項**

建築物の用途の制限：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7月10日法律第122号）第2条第1項1号に該当する営業又は同項第2号に該当する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条1項3号に該当する営業に限る。）の用に供する建築物は、建築してはならない。

壁面の位置の制限：建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、又は門若しくは塀から地区施設として整備する区画街路及び地区周辺の都市計画道路の道路境界線までの距離は以下のとおりとする。

地区周辺の都市計画道路 …… 5m以上
区画街路1号(西側) …… 5m以上
(東側) …… 2.5m以上
区画街路2号(西側) …… 5m以上
(東側) …… 4m以上
区画街路3号(西側及び南側) …… 4m以上
区画街路4号(西側) …… 33m以上
(東側) …… 4m以上
区画街路5号(北側) …… 5m以上
(南側) …… 3m以上

● 東京都市計画西新宿六丁目東部地区地区計画　計画図



## 3 北新宿地区地区計画

● 位置：新宿区北新宿一丁目、北新宿二丁目及び西新宿八丁目各地内

● 面積：約4.9ha

● 地区計画の目標及び方針

新宿副都心区域の北西部で、放射第6号線(税務署通り)と放射第24号線(青梅街道)の交差部に位置し、放射第6号線(税務署通り)の整備とともに、密集する住宅街の整備を一体的に進め、業務・商業機能と住宅が調和した土地利用の促進と交通基盤の整備を進め、災害に強い良好な市街地の形成を図る。

1．市街地再開発事業を活用して、街区単位で、土地の健全かつ合理的な高度利用を図る。

2．地区内の防災性を高め安全で快適なまちにするために、区画道路や街区公園、広場、歩道状空地の整備を図り、みどりや防災面に配慮した施設整備を行う。

3．都市の良好な住宅及び業務の環境を保持し魅力ある都市景観を創出するため、地域のデザインや景観に配慮した建築物を整備する。

● 都市計画の内容

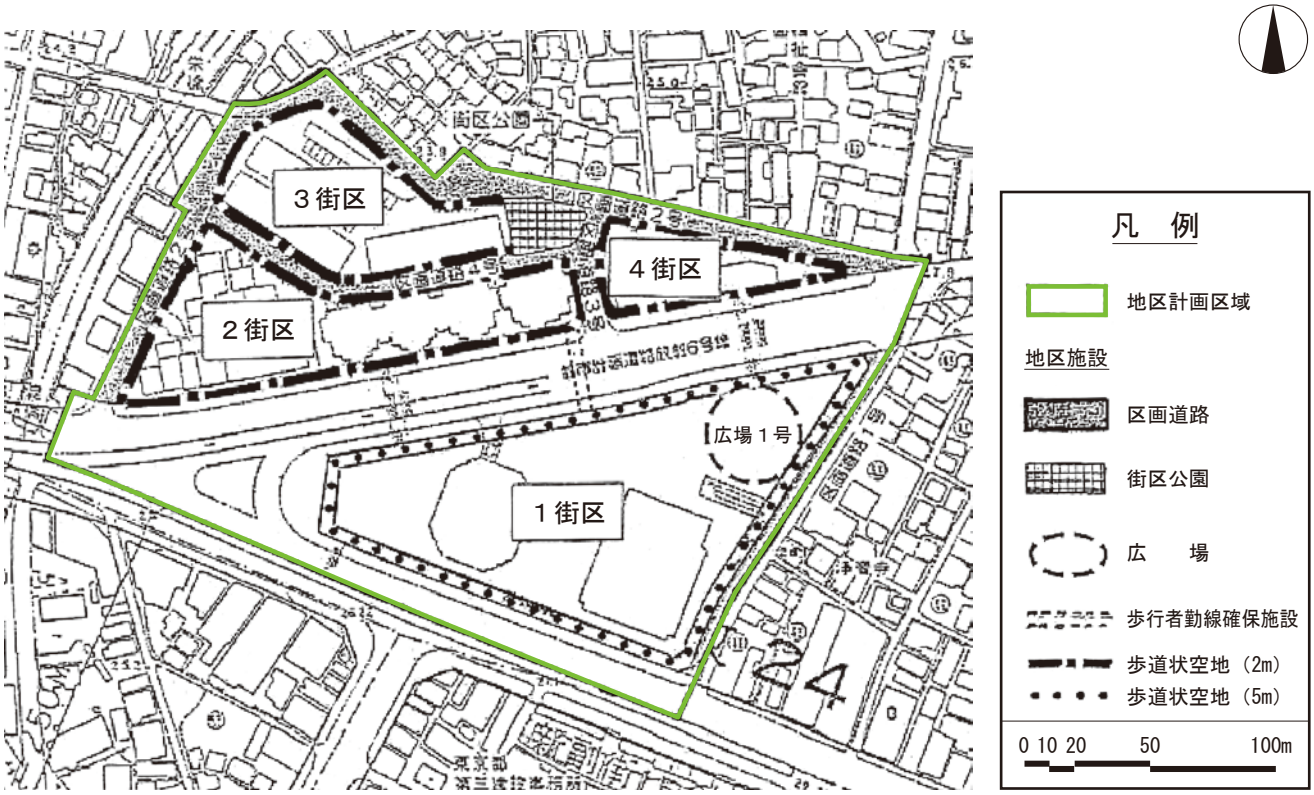
（平成14年11月20日 新宿区告示 第297号）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位置 | | 新宿区北新宿一丁目、北新宿二丁目及び西新宿八丁目各地内 | | | |
| | 面積 | | 約4.9ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 道路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | | 区画道路1号 | 6m(12m) | 約145m | 拡幅 |
| | | | 区画道路2号※ | 8m | 約395m | 新設・拡幅 |
| | | | 区画道路3号※ | 8m | 約 45m | 新設 |
| | | | 区画道路4号 | 6m | 約160m | 新設 |
| | | 公園 | 名称 | 面積 | | 備考 |
| | | | 街区公園 | 約500m² | | 新設 |
| | | 広場 | 名称 | 面積 | | 備考 |
| | | | 広場1号 | 約700m² | | 新設 |
| | | その他の公共空地 | 地区内及び地区周辺の都市計画道路及び区画道路に沿って、歩道状空地を確保する。<br>なお、舗装などを行う場合は地区内のデザインに配慮した材料を使用する。 | | | |
| | 建築物に関する事項 | 建築物の用途の制限※ | 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7月10日法律第122号）第2条第1項の各号の－又は同条第6項の各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁若しくは、これに代わる柱または門若しくは塀から、地区施設として整備する区画道路、地区内及び地区周辺の都市計画道路の道路境界線までの距離は以下のとおりとする。<br>都市計画道路（放射第6号線北側）…… 2m以上<br>都市計画道路（放射第6号線南側）…… 5m以上<br>都市計画道路（放射第24号線）…… 5m以上<br>区画道路1号 …… 5m以上<br>区画道路2号 …… 2m以上<br>区画道路3号 …… 2m以上<br>区画道路4号 …… 2m以上<br>ただし、地下駐車場等の用に供する車路、公園及びペデストリアンデッキの部分を除く。 | | | |
| | | 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物の色彩、形態、材料については、地区全体及び周辺の環境に調和したものとする。 | | | |

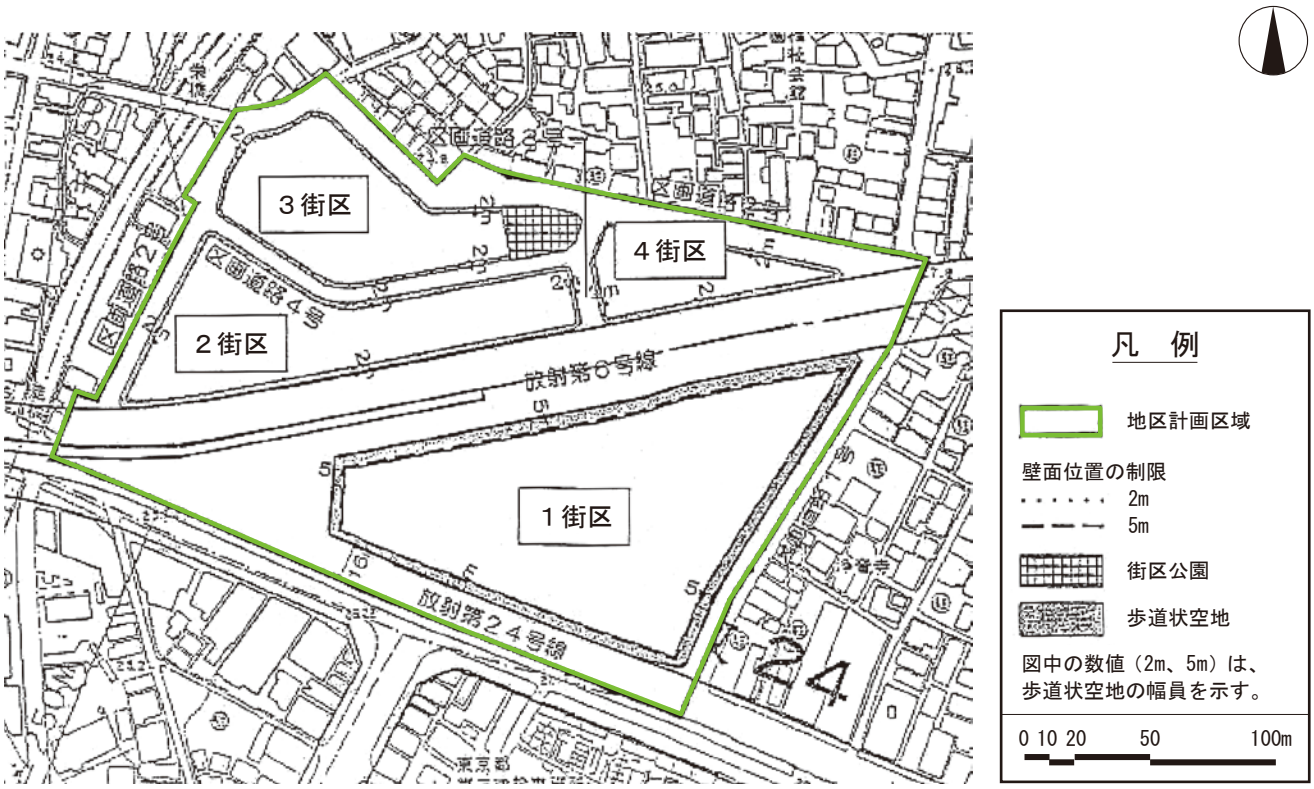
※は知事同意事項　　（　）は地区外幅員を含む

理由：都市計画道路放射第6号線等の都市基盤施設を整備促進するとともに、土地の有効利用を図る。併せて、防災性に優れた副都心に相応しい良好な複合市街地を形成するため、地区計画を定める。

## ● 地区施設の配置




## ● 壁面の位置の制限



## 4 西新宿八丁目成子地区地区計画

● 位置：新宿区西新宿八丁目及び北新宿一丁目各地内

● 面積：約2.8ha

● 地区計画の目標及び方針

新宿副都心区域の西北に位置し、地区の北側に放射第6号線(税務署通り)の整備が予定されている。このため、新宿副都心の機能強化を図りながら、商業・業務機能と住宅が調和したまちづくりを進めるとともに、放射第6号線や区道等の公共施設を整備し、災害に強い良好な市街地の整備を図る。

1．放射第6号線の整備と一体的に住環境の整備を図るため、市街地再開発事業等を活用し、都市型住宅と共存した業務・商業地区として調和のとれたまちづくりを進める。

2．防災性を高め安全で快適なまちにするため、区画道路や歩道状空地の整備を進めるとともに、地区活動の拠点や災害時の避難場所としても利用できる広場を設ける。

3．都市の良好な住宅及び業務の環境を保持し魅力ある都市景観を創出するため、地域のデザインや景観に配慮した建築物を整備する。

● 都市計画の内容

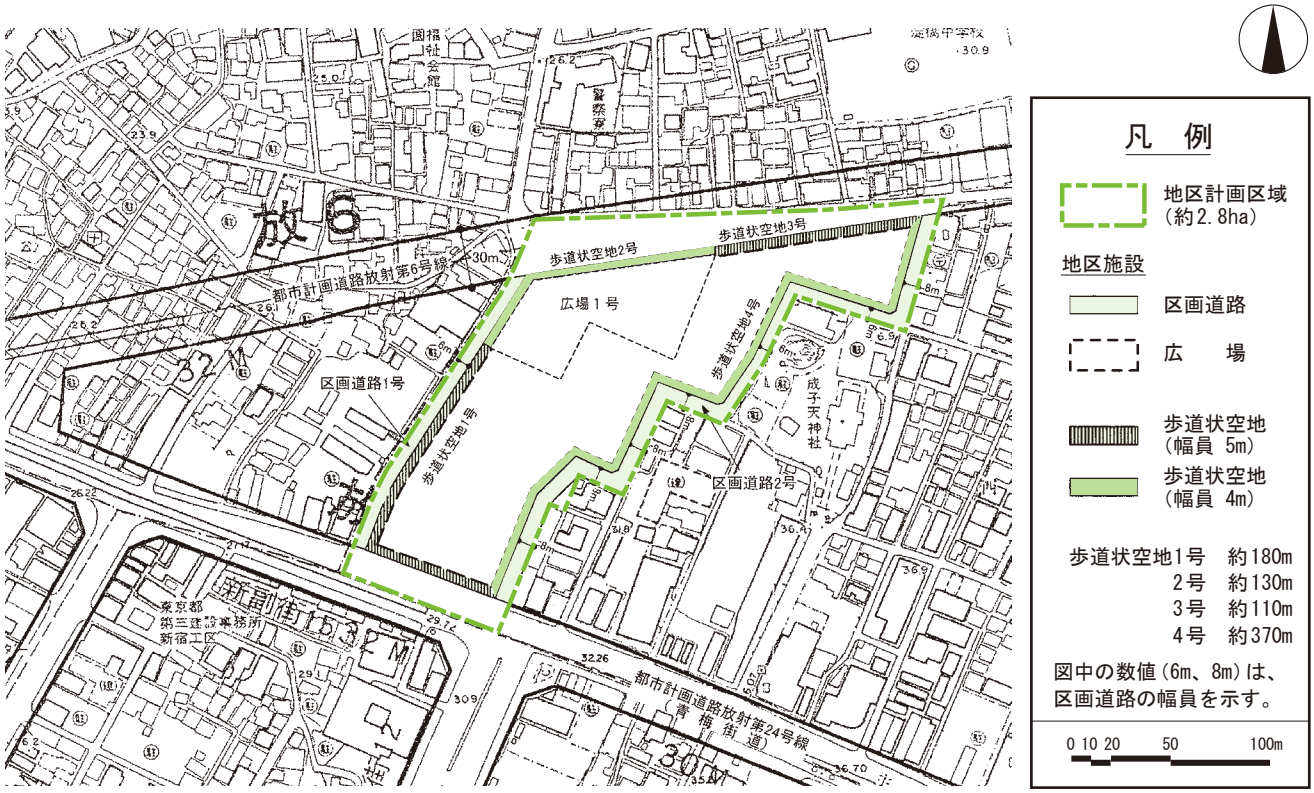
（平成15年7月25日 新宿区告示 第308号）

<table>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="10">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路1号</td><td>6m〔12m〕</td><td>約160m</td><td rowspan="2">拡幅〔 〕は地区外幅員を含む。<br>新設・拡幅</td></tr>
<tr><td>区画道路2号※</td><td>8～6m</td><td>約370m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">広場</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>広場1号</td><td colspan="2">約4,000m²</td><td>新設<br>歩道状空地2号とあわせて5mの歩行空間を確保するよう整備する。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">歩道状空地</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>歩道状空地1号</td><td>5m</td><td>約180m</td><td rowspan="4">新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地2号</td><td>4m</td><td>約130m</td></tr>
<tr><td>歩道状空地3号</td><td>5m</td><td>約110m</td></tr>
<tr><td>歩道状空地4号</td><td>4m</td><td>約370m</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>※<br>建築物の用途の制限</td><td colspan="4">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7月10日法律第122号）第2条第1項の各号の一又は同条第6項の各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="4">建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面から、地区施設として整備する区画道路及び地区周辺の都市計画道路の道路境界線までの距離は以下のとおりとする。<br>都市計画道路（放射第6号線南側）　5m以上（広場に接する部分は4m以上）<br>都市計画道路（放射第24号線北側）　5m以上<br>区画道路1号　5m以上（広場に接する部分は4m以上）<br>区画道路2号　4m以上<br>ただし、地下駐車場等の用に供する車路、落下物防止のための庇等を除く。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">建築物等の色彩、形態、材料については、地区全体及び周辺の環境に調和したものとする。</td></tr>
</table>

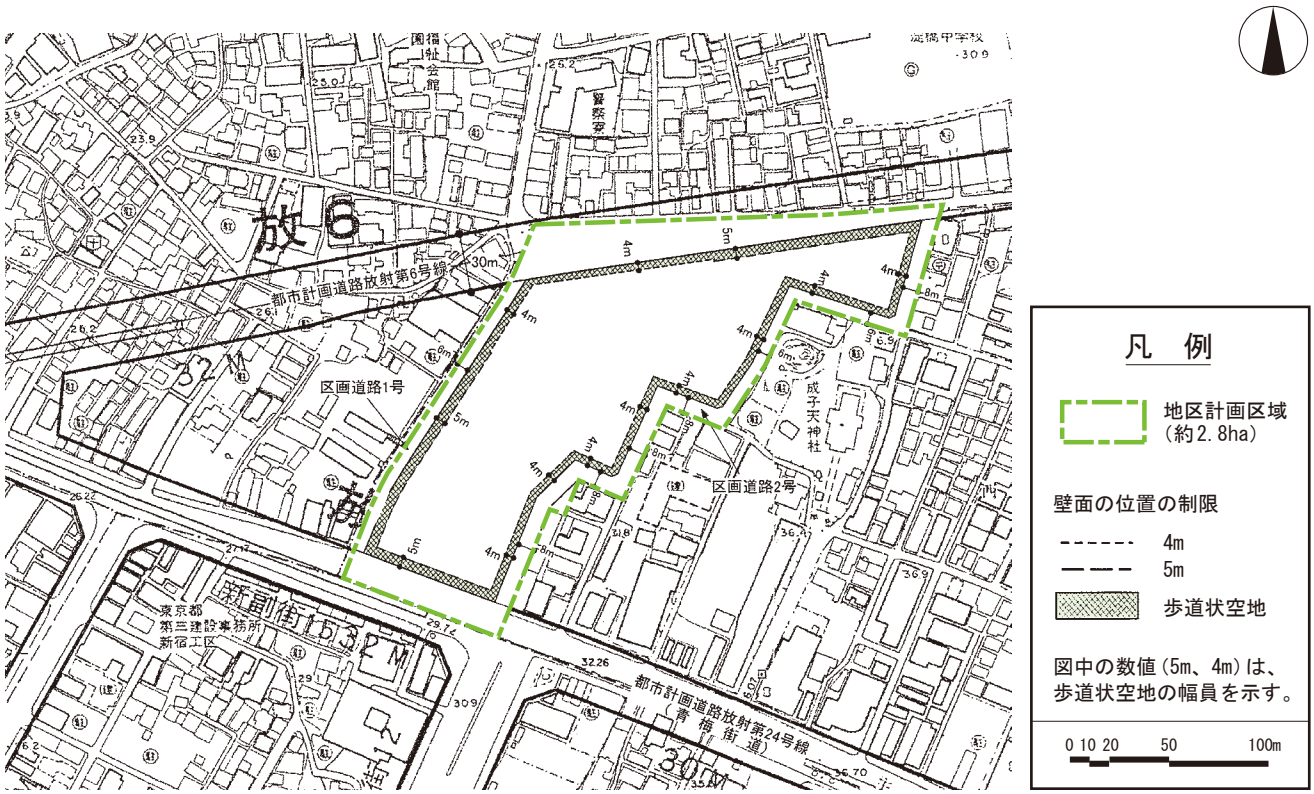
※は知事同意事項

理由：都市計画道路放射6号線等の都市基盤施設を整備促進するとともに、土地の有効利用を図る。併せて、防災性に優れた副都心に相応しい良好な複合市街地を形成するため、地区計画を定める。

## ● 地区施設の配置




## ● 壁面の位置の制限



## 5 西富久地区地区計画

● 位置：新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地内

● 面積：約3.2ha

● 地区計画の目標及び方針

1．建築物の更新と環状第４号線の都市基盤施設の整備を一体的に行い、防災性に優れ、地域貢献に資する良好な市街地を形成するための地区計画を定める。

2．土地の高度利用を行い、定住化の推進のため、ファミリー世帯用を主体とした都市型住宅と、業務商業施設・生活支援施設等が複合した暮らしやすいまちの形成を図る。

3．環状第４号線や公園等と当地区の広場・歩道状空地を連携させて、うるおいのある緑豊かな空間の創出を誘導することにより、住環境と歩行空間の充実を目指す。

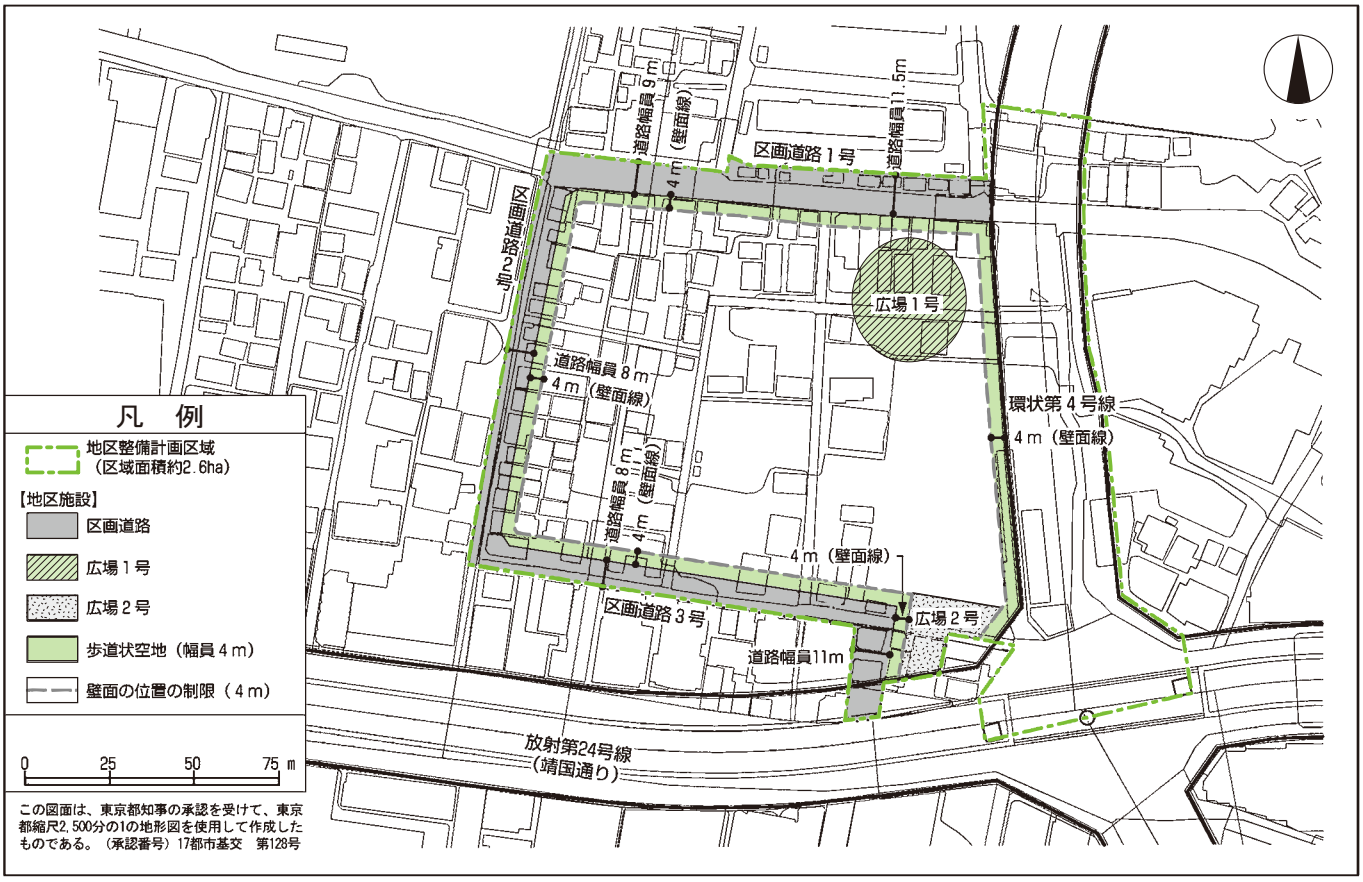
● 都市計画の内容　（都市計画決定　平成20年10月30日　新宿区告示　第483号）　（都市計画変更　平成30年2月2日　新宿区告示　第91号）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位置 ※ | | 新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地内 | | | |
| | 面積 | | 約2.6ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 区画道路1号 ※ | 9m～11.5m | 約130m | 拡幅整備（残地を含む） |
| | | | 区画道路2号 ※ | 8m | 約120m | 拡幅整備 |
| | | | 区画道路3号 ※ | 8m～11m | 約140m | 拡幅整備（一部新設） |
| | | 種類 | 名称 | 面積 | | 備考 |
| | | 広場 | 広場1号 | 約800m² | | 新設<br>スロープ又は昇降施設は面積に不算入 |
| | | | 広場2号 | 約350m² | | 新設 |
| | | 種類 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | | その他の公共空地 | 歩道状空地 | 4m | 約500m | 新設 |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 ※ | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1)　延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が、2,500平方メートル以上である建築物で、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計が、当該延べ面積の2分の1未満のもの<br>(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7月10日法律第122号）第2条第1項若しくは第6項から第9項までに規定するいずれかの営業又は同条第11項に規定する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条1項第3号に該当する営業に限る。）の用に供する建築物<br>(3)　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 | | | |
| | | 建築物の高さの最高限度 | 180メートル<br>ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は4メートル以上とする。ただし、駐車場等の用に供する車路、落下物防止のための庇、歩行者のための上空歩廊及びその柱その他これらに類するものは除く。 | | | |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 計画図(3)に示す壁面の位置の制限を定める区域において、門、塀、広告物等の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。ただし、歩行者のための上空歩廊及びその柱、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なものその他これらに類するものは除く。 | | | |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 当該地区は、東京都景観計画における新宿御苑景観形成特別地区の周辺に位置し、大規模建築物等の建築等に係る誘導区域にあることから、新宿御苑からの眺望に配慮して彩度を抑えた色彩とする。 | | | |
| | | 建築物の緑化率の最低限度 | 10分の1.85 | | | |

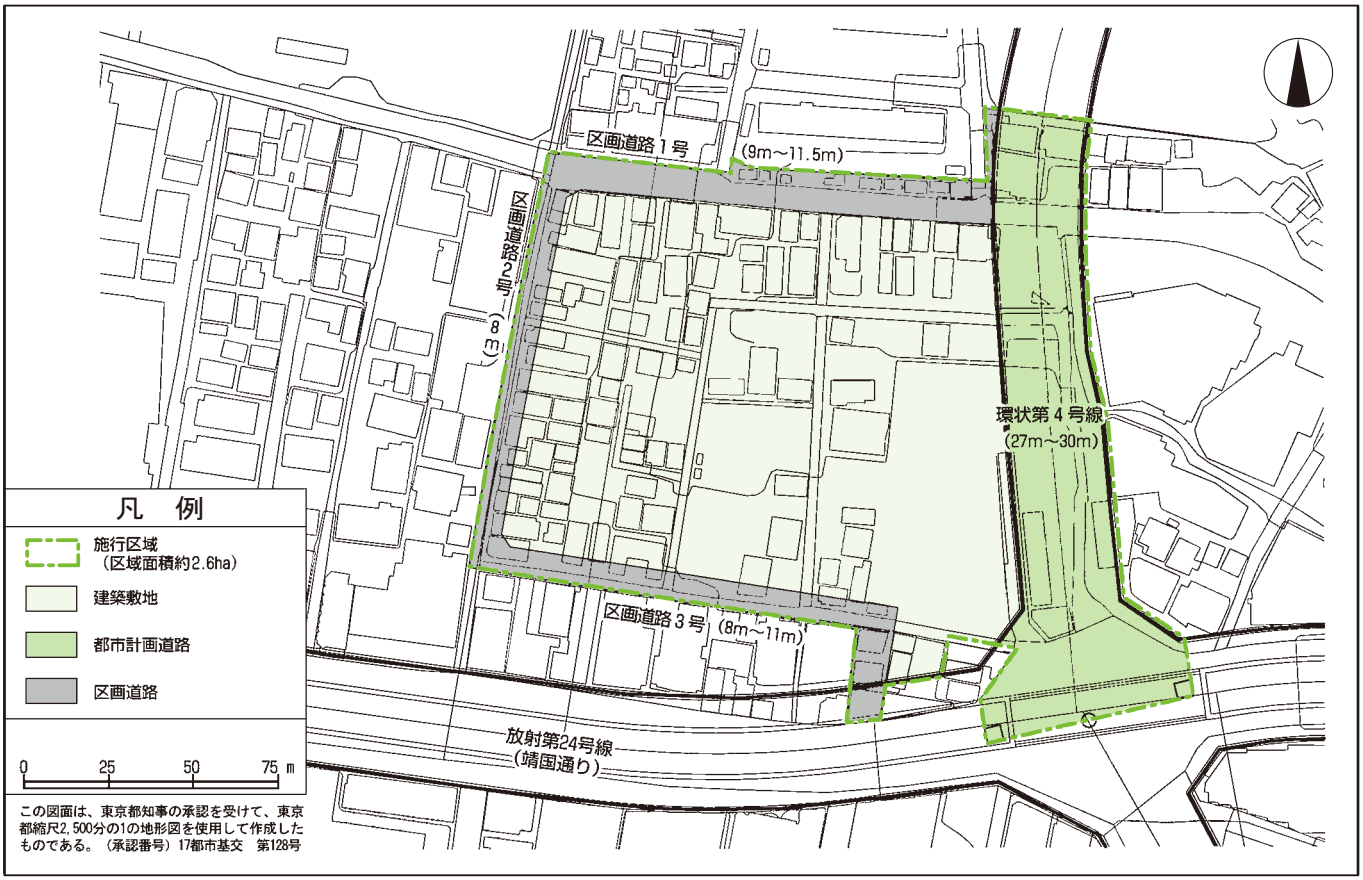
※は知事同意事項

理由：建築物の更新と環状第4号線の都市基盤施設の整備を一体的に行い、防災性に優れ、地域貢献に資する良好な市街地を形成するための地区計画を定める。

## ● 地区施設の配置・壁面の位置の制限




## ● 公共施設の配置



## 6 西新宿五丁目中央北地区地区計画

- 位置：新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
- 面積：約2.3ha
- 地区計画の目標及び方針

西新宿の業務地域の西に位置する密集市街地の防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地の形成、従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに配慮したまちづくりを進める。

1．土地利用転換に伴う新しい都市活動を支え円滑な交通処理を図るため、区画道路の再編整備を行うとともに、区画道路の沿道、神田川沿い及び児童遊園沿いに歩道状空地や歩行者通路の整備を行い、「水とみどりの散歩道」等の歩行者ネットワークの形成を図る。

2．公園、広場状空地等を整備し積極的な緑化により「十二社の杜」を創出するとともに、区画道路、歩道状空地等の整備により災害時の避難経路や一時的な避難空間の確保を図る。

3．地区内外の環境に配慮したものとするため、高層部・低層部・空地等を適切に配置し、立体的な空間形成を行なうことにより、良好な都市景観や個性的かつ魅力的な都市空間を創出する。

4．資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物等の整備を図るとともに、敷地内空地の緑化や屋上緑化の推進により、ヒートアイランド現象の緩和を図る。

- 都市計画の内容

（都市計画決定　平成20年4月11日　新宿区告示　第158号）（都市計画変更　平成30年2月2日　新宿区告示　第90号）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 再開発等促進区 | 位置 ※ | | 新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内 | | | |
| | 面積 ※ | | 約2.3ha | | | |
| | 土地利用に関する基本方針 ※ | | 1　A地区は細分化された敷地を再編整備し高度利用を図ることにより、防災性の向上や居住環境の改善を行う。<br>　また、都心居住を促進する居住機能や業務・商業機能及び生活支援機能等を導入し、新宿副都心に隣接する地域特性に応じた良質な複合市街地の形成を目指す。<br>2　B地区は都市基盤の整備にあわせて土地の有効かつ高度利用を図り、歩道状空地やオープンスペースの整備による周辺への環境整備と居住や業務・商業機能などによる複合市街地の形成を図る。 | | | |
| | 主要な公共施設の配置及び規模 ※ | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 区画道路1号 | 12m | 約130m | 新設 |
| | | | 区画道路2号 | 12m | 約50m | 現道拡幅 |
| | | 公園 | 公園1号 | 約520m² | | 新設 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位置 ※ | | 新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内 | | | |
| | 面積 ※ | | 約2.3ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 区画道路3号※ | 10m | 約110m | 現道の付替え及び拡幅 |
| | | | 区画道路4号※ | 10m | 約20m | 現道拡幅 |
| | | 広場 | 広場1号 | 約150m² | | 新設 |
| | | その他の公共空地 | 歩道状空地1号 | 4m、6m | 約320m | 新設 |
| | | | 歩道状空地2号 | 4m | 約140m | 新設 |
| | | | 歩行者通路1号 | 4m | 約25m | 新設 |
| | | | 歩行者通路2号 | 4m | 約40m | 新設 |
| | | | 歩行者通路3号 | 4m | 約110m | 新設 |
| | | | 歩行者通路4号 | 4m | 約130m | 新設 |
| | | | 広場状空地1号 | 約1,800m² | | 新設 |

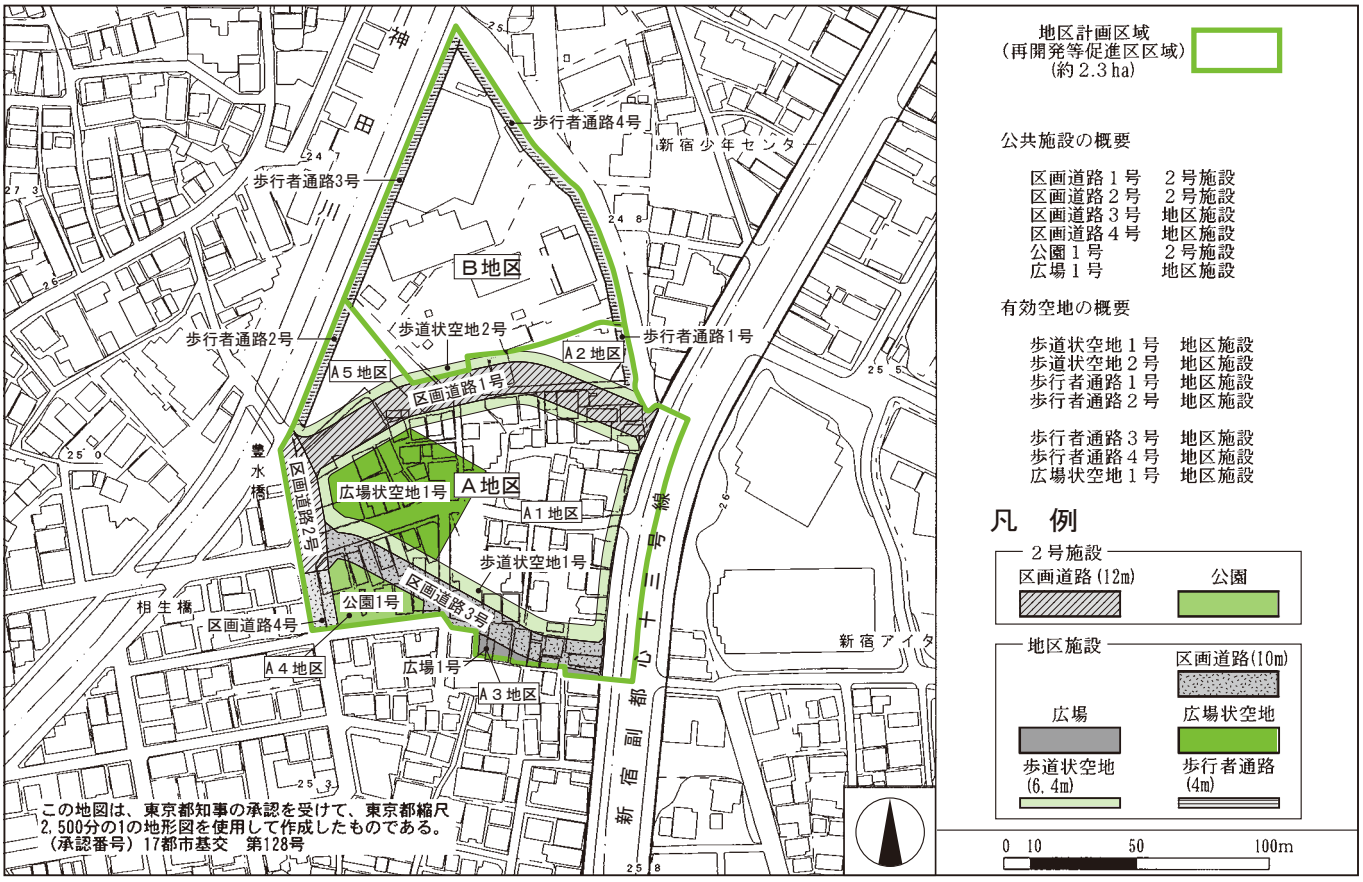
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | A地区 | | | | | B地区 |
| | | 名称 | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 | |
| | | 面積 | 約1.1ha | 約0.1ha | 約0.1ha | 約0.1ha | 約0.1ha | 約0.8ha |
| | | 建築物等の用途の制限 ※ | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項若しく第6項から第9項までに規定するのいずれかの営業又は同条第11項に規定する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第3号に該当する営業に限る。）の用に供する建築物は、建築してはならない。 | | | | | |
| | | 建築物の容積率の最高限度※ | 10分の100<br>ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は10分の76以上としなければならない。 | 10分の40 | － | － | 10分の40 | － |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | 10分の40 | 10分の5 | － | － | 10分の5 | － |
| | | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 10分の6 | 10分の6 | － | － | 10分の6 | － |
| | | 建築物の建築面積の最低限度 | 2,000m² | 100m² | － | － | 100m² | － |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁若しくは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、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りでない。<br>①歩行者の安全性を確保するために必要な側壁若しくは上屋又は庇の部分その他これらに類するもの<br>②3号壁面線による壁面後退区域における門又は塀<br>③公益上必要な建築物 | | | | | |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 計画図3に示す1号壁面線及び2号壁面線による壁面後退区域については、門、塀、広告物、看板（交通誘導サイン等は除く）等の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する工作物はこの限りでない。<br>①歩行者の安全性を確保するために必要な施設<br>②休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設<br>③電線類等の地中化に伴う変圧器<br>④公益上必要な工作物 | | | | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 200m | 20m | 10m | 10m | 20m | — |
| | | 建築物等の形態若しくは意匠の制限 | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色・彩度の高いものを避け、周辺環境や水とみどりに調和したものとし、街並み景観に配慮したものとする。<br>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寄与するものとする。 | | | | | |

※は知事同意事項

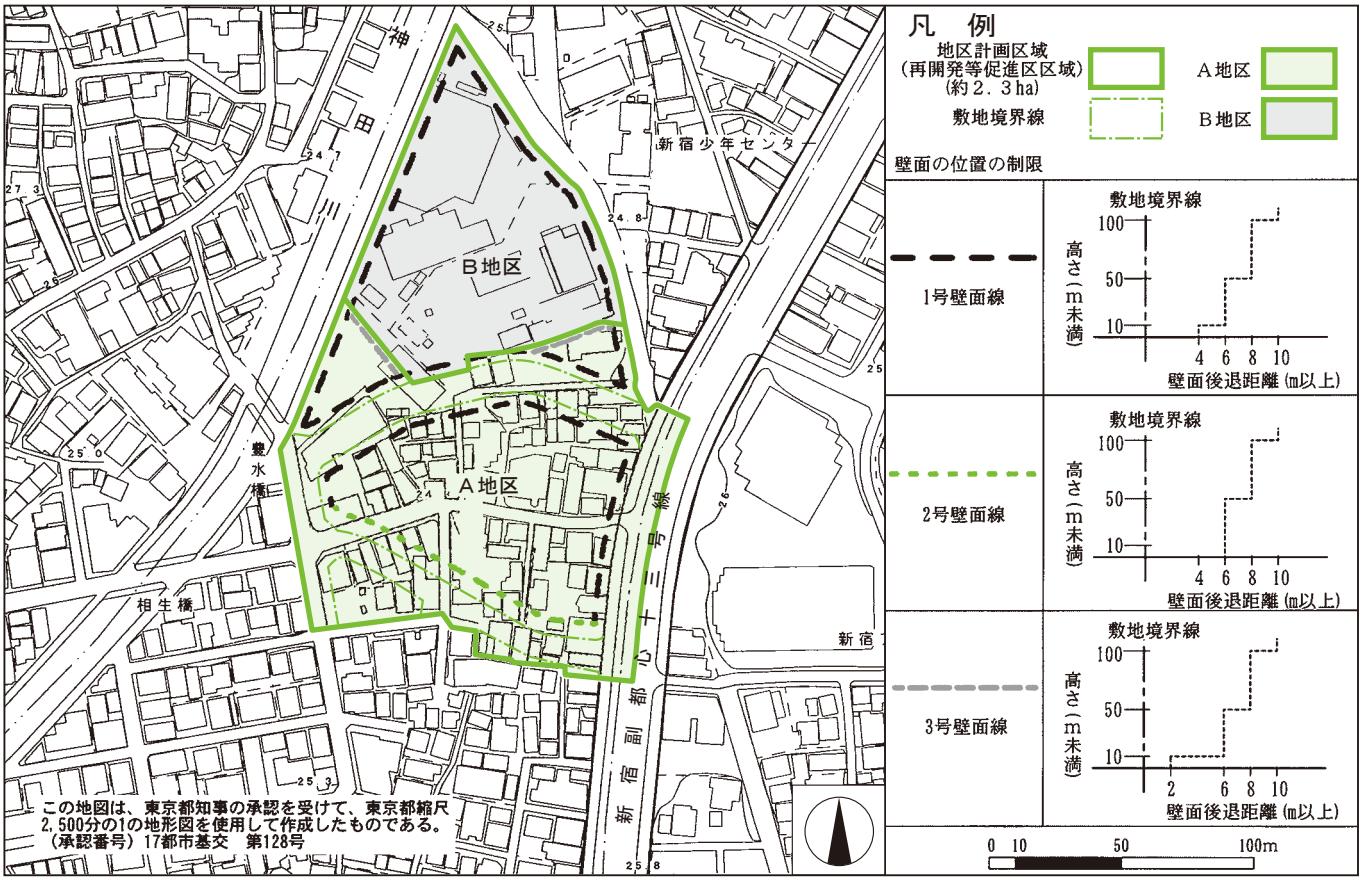
（容積率の取り扱い等については省略）

理由：土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し、木造住宅密集市街地の防災性の向上と居住環境等の改善を行い、快適性と利便性を備えた複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

## ● 地区施設の配置




## ● 壁面の位置の制限



## 7　四谷駅周辺地区地区計画

### ● 位置：新宿区四谷一丁目及び本塩町各地内

### ● 面積：約4.3ha

### ● 地区計画の目標及び方針

四谷駅前地区は、新宿区都市マスタープランにおいて「賑わい交流の心」に位置づけられており、地区内の公有地を中心とした土地の合理的かつ健全な有効高度利用により、防災性の向上や都市基盤の整備を図るとともに、業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入により、駅前の新たな賑わい交流拠点の形成を図るまちづくりを進める。

1．周辺市街地との緩衝空間となる広場1号を整備し、賑わいと交流を形成するとともに、地域の防災性の向上を図る。また、四ツ谷駅に面する位置に駅前広場機能を補完する広場2号を整備し、災害時には帰宅困難者対応等にも活用できるよう配慮し、駅前防災機能の強化を図る。
2．区画道路や広場等と円滑に接続する歩行者用通路を整備し、回遊性及び地域の防災性の向上を図る。
3．外濠緑地と調和した緑豊かでゆとりのある都市環境空間の形成のため、建築物等への積極的な緑化を図る。

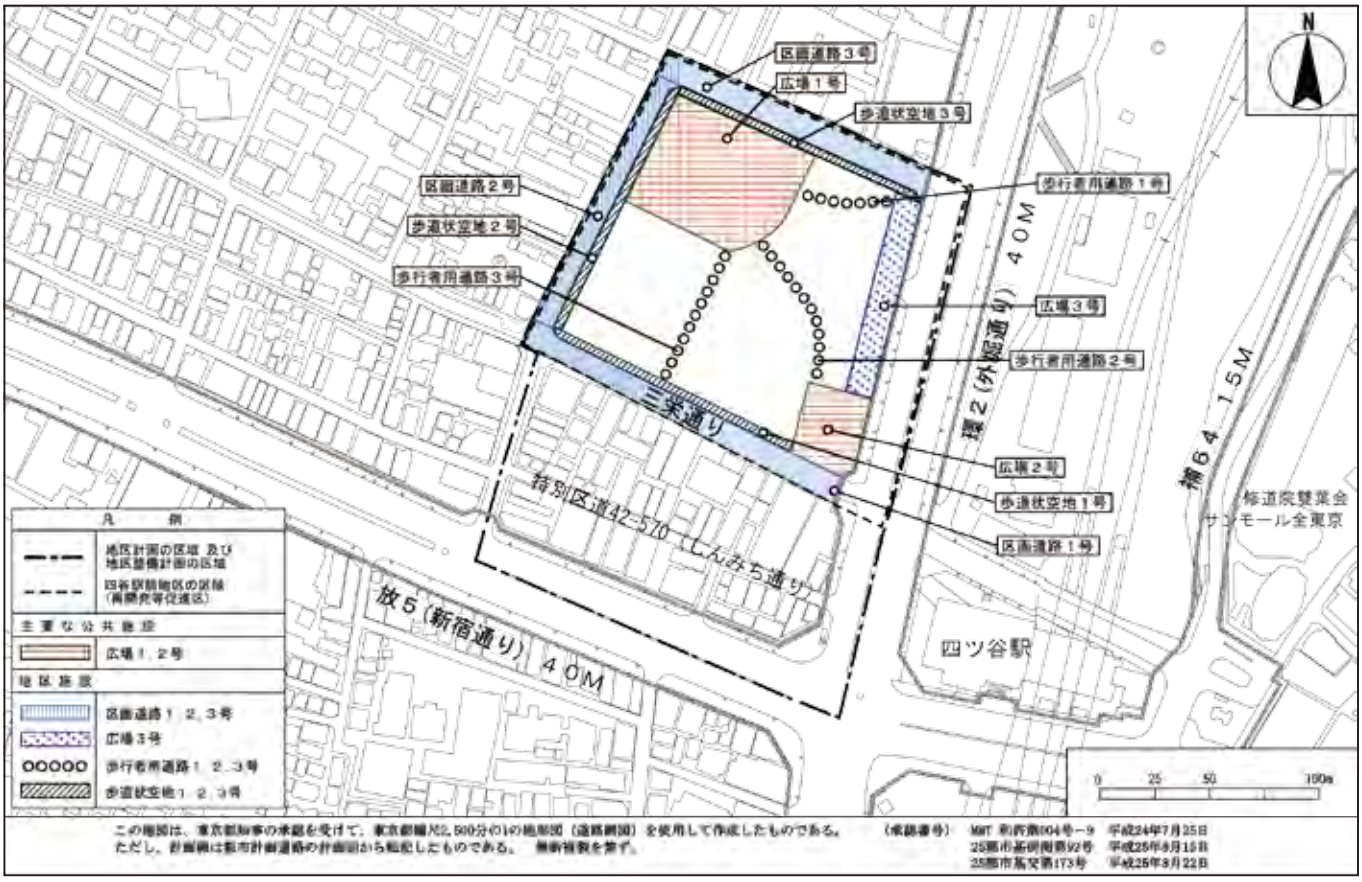
### ● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成25年12月20日　新宿区告示　第816号）　（都市計画変更　平成30年2月2日　新宿区告示　第92号）

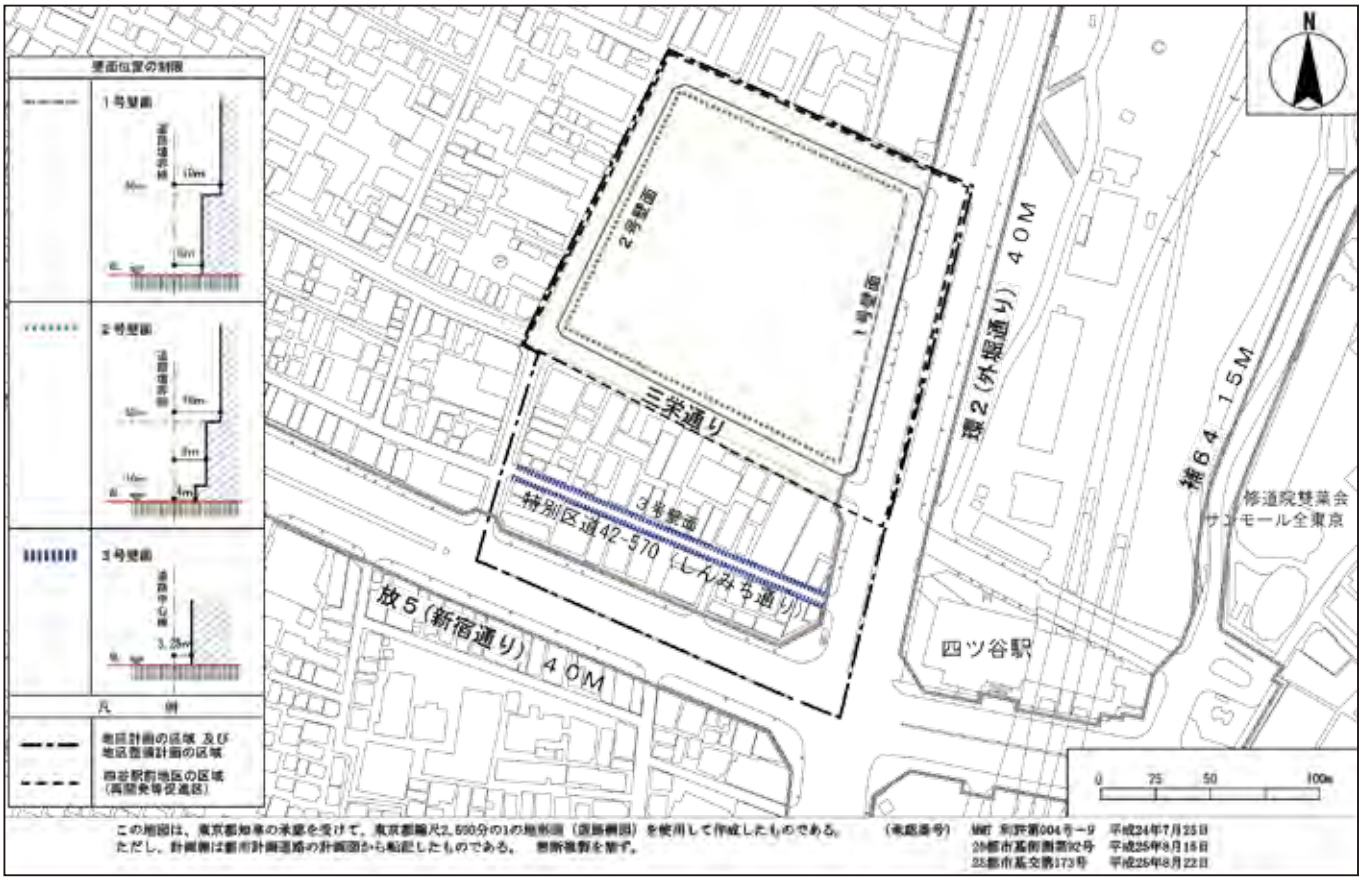
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 再開発等促進区 | 位置 | | 新宿区四谷一丁目及び本塩町各地内 | | | |
| | 面積 | | 約2.6ha | | | |
| | 土地利用に関する基本方針　※ | | 公有地の土地利用転換を契機として、土地の合理的かつ健全な有効高度利用により、「賑わい交流の心」の形成と地域の防災性の向上を促進するため、業務、商業、居住、公益、教育等の諸機能や広場等を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。 | | | |
| | 主要な公共施設の配置及び規模※ | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 広場 | 広場1号 | 約3,300 m² | — | 新設 |
| | | | 広場2号 | 約1,000 m² | — | 新設 |
| 地区整備計画 | 位置 | | 新宿区四谷一丁目及び本塩町各地内 | | | |
| | 面積 | | 約4.3ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路※ | 区画道路1号 | 12～13m | 約165m | 拡幅 |
| | | | 区画道路2号 | 12m | 約125m | 拡幅 |
| | | | 区画道路3号 | 12m | 約135m | 拡幅 |
| | | 広場 | 広場3号 | 約900 m² | — | 新設 |
| | | その他の公共空地 | 歩行者用通路1号 | 6m | 約45m | 新設 |
| | | | 歩行者用通路2号 | 6m | 約75m | 新設 |
| | | | 歩行者用通路3号 | 6m | 約65m | 新設 |
| | | | 歩道状空地1号 | 4m | 約115m | 新設 |
| | | | 歩道状空地2号 | 4m | 約125m | 新設 |
| | | | 歩道状空地3号 | 4m | 約115m | 新設 |
| | 建築物等に関する事項 | 地区の区分　名称 | 四谷駅前地区 | | 四谷一丁目北地区 | |
| | | 地区の区分　面積 | 約2.6ha | | 約1.7ha | |
| | | 建築物等の用途の制限 ※ | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1）建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）に掲げる建築物<br>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6項から第10項まで又は第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物<br>3）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<br>4）倉庫業を営む倉庫（100 m² 未満を除く。）<br>5）ガソリンスタンド<br>6）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9に定める危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。）<br>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項に該当する営業の用に供する建築物<br>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<br>3）倉庫業を営む倉庫（100 m² 未満を除く。）<br>4）ガソリンスタンド<br>5）建築基準法施行令第130条の9に定める危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。）<br>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | |
| | | 建築物の容積率の最高限度 ※ | 10分の67 | | しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10分の40とする。 | |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | 10分の20 | | ―― | |
| | | 建築物の建ぺい率の最高限度※ | 10分の7 | | ―― | |
| | | 建築物の建築面積の最低限度 | 200 m² | | ―― | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 5,000 m²<br>ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。 | | 建築物の敷地面積は、65 m² 以上でなければならない。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。<br>1）地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの<br>2）公益上必要な建築物の敷地として使用するもの | |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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建築物等はこの限りでない。<br>1）公共歩廊、広場の利便性を確保するための施設その他これらに類するもの<br>2）道路に接続する車路その他これに類するもの<br>3）歩行者又は施設利用者等の安全性及び快適性を確保するために必要な庇等の部分<br>4）給排気施設の部分<br>5）公益上必要な建築物 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、公益上必要な建築物はこの限りでない。 | |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | ―― | | 壁面後退部分には、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。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。<br>1）道路の中心からの高さが3.5mを超える部分に設置する袖看板等<br>2）公益上必要なもの | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 工作物を含む建築物等の高さの最高限度は145mとする。ただし、避雷針その他これに類するものはこの限りでない。 | | 建築物の高さの最高限度は50mとする。ただし、しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、しんみち通りの道路中心線から10.25m以内の区域において、建築物の高さの最高限度は20mとする。 | |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1）東京都景観条例に基づく大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準及び新宿区景観まちづくり計画に基づく景観形成基準等によるものとする。<br>2）建築物及び工作物は、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。<br>3）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、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮したものとする。<br>4）四谷一丁目北地区については、しんみち通りの店舗の連続性に配慮し、賑わい形成に資する意匠とする。 | | | |
| | | 建築物の緑化率の最低限度 | 10分の1.85 | | ―― | |

※は知事協議事項
（容積率の取り扱い等については省略）
理由：四谷駅前地区においては、公有地を中心とした、一体的な土地の有効高度利用により、地域の防災性の向上を図るとともに、業務、商業、文化・交流機能を中心とした多様な都市機能の集積を図る。
四谷一丁目北地区においては、魅力ある良好な街並みを誘導するとともに、業務・商業集積地としての更なる活性化と歩行者空間の拡充を図る。
これらにより、四谷地域の「賑わい交流の心」を形成するため、地区計画を決定する。

## ● 地区施設の配置




## ● 壁面の位置の制限



# 8　西新宿五丁目北地区地区計画

## ● 位置：新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内

## ● 面積：約2.5ha

## ● 地区計画の目標及び方針

西新宿五丁目地区は、防災街区整備方針において、防災再開発促進地区に指定され、老朽木造住宅等の建替えの促進と防災性の向上及び住環境の整備を進めることとされている。
業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入により、駅前の新たな賑わい交流拠点の形成を図るまちづくりを進める。

1．防災性の向上を図るため区画道路を整備する。
2．公園（防災都市計画施設）と一体的な広場の創出により防災性の向上を図るとともに、各所に広場を儲けコミュニティの場を創出する。
3．緑道公園や歩道状空地を整備し、新宿中央公園と神田川を繋ぐ水とみどりの散歩道等の歩行者ネットワークの形成を図る。

## ● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成27年8月25日　新宿区告示　第641号）（都市計画変更　平成30年2月2日　新宿区告示　第89号）

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位置 | | 新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内 | | | | |
| | 面積 | | 約2.5ha | | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 | |
| | | 道路※ | 区画道路1号 | 8m | 約40m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路2号 | 8～12m | 約85m | 新設 | |
| | | | 区画道路3号 | 8m | 約100m | 新設 | |
| | | 公園 | 緑道公園 | 約375m² | — | 新設 | |
| | | 広場 | 広場1号 | 約1,380m² | — | 新設 | |
| | | | 広場2号 | 約240m² | — | 新設 | |
| | | | 広場3号 | 約150m² | — | 新設 | |
| | | | 広場4号 | 約890m² | — | 新設 | |
| | | その他の公共空地 | 歩道状空地1号 | 4m | 約105m | 新設 | |
| | | | 歩道状空地2号 | 4m | 約210m | 新設 | |
| | | | 歩道状空地3号 | 3m | 約190m | 新設 | |
| | | | 歩道状空地4号 | 3m | 約35m | 新設 | |
| | | | 歩道状空地5号 | 3m | 約50m | 新設 | |

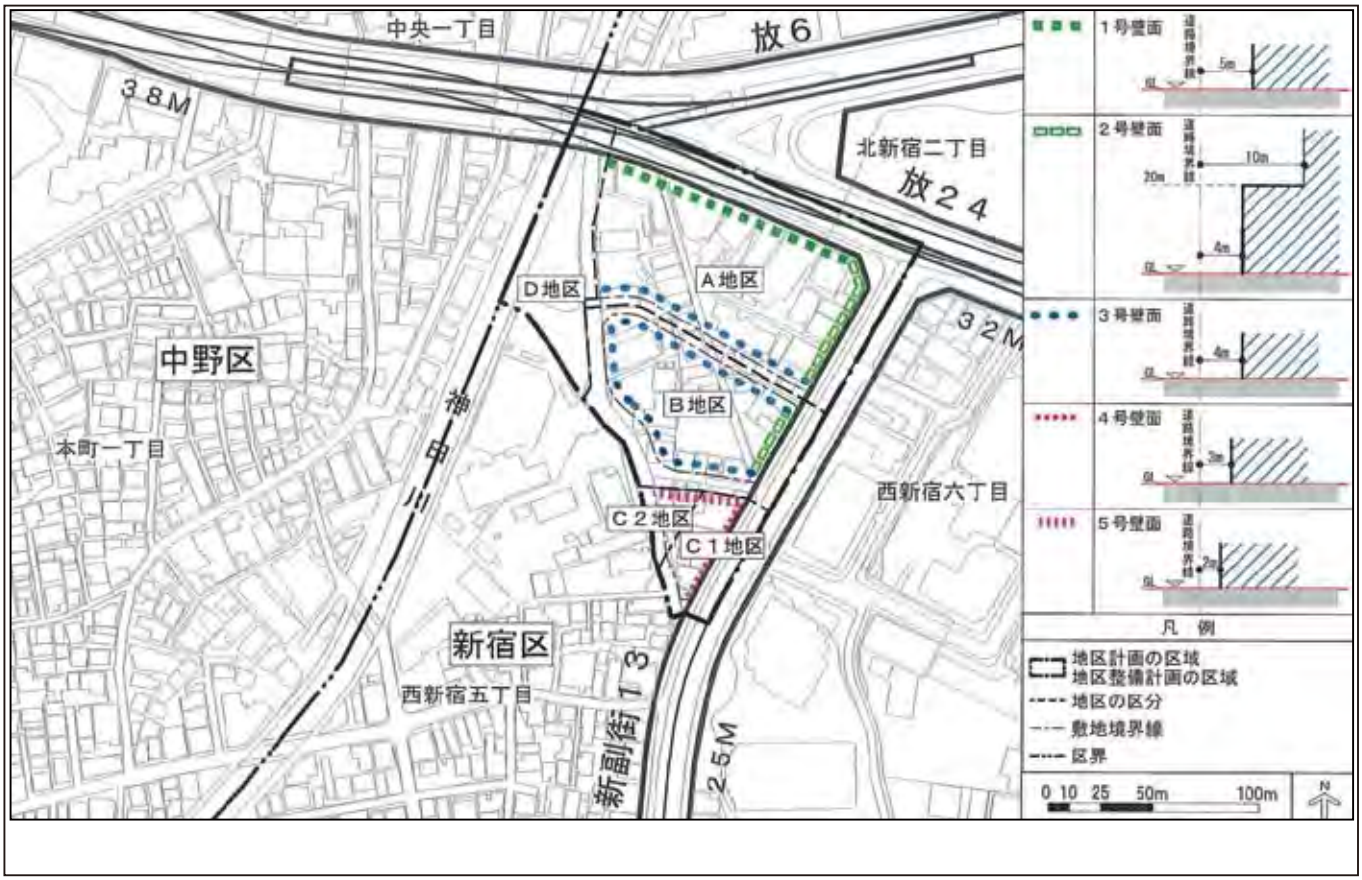
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | A地区 | B地区 | C1地区 | C2地区 | D地区 |
| | | 面積 | 約1.2ha | 約0.7ha | 約0.2ha | 約0.1ha | 約0.3ha |
| | | 建築物等の用途の制限※● | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項又は第6項から第11項まで又は第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物<br>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<br>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号に該当する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第3号に該当する営業を除く。）、同法第2条第1項第3号から第5号までに該当する営業又は同条第6項から第10項まで若しくは第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物<br>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<br>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1）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項又は第6項から第11項まで又は第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物<br>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<br>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第2号に該当する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第3号に該当する営業を除く。）、同法第2条第1項第3号から第5号までに該当する営業又は同条第6項から第10項まで若しくは第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物<br>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<br>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | — |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 5,000㎡ | 3,000㎡ | 100㎡ | | — |
| | | 壁面の位置の制限● | 建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面又は門若しくは塀は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越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場合は、この限りでない。<br>1）歩行者の安全性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの<br>2）道路に接属する車路その他これに類するもの及び駐車場の出入口での歩行者の安全性を高めるもの<br>3）公益上必要な建築物 | | 建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面又は門若しくは塀は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 | | — |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 壁面の位置が制限された区域については、門、塀、広告物、看板（交通誘導サイン等を除く。）等の歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物については、この限りでない。<br>1）歩行者の安全性を確保するために必要な施設<br>2）休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設<br>3）電線類等の地中化に伴う変圧器<br>4）公益上必要な工作物 | | | | — |
| | | 建築物等の高さの最高限度● | 160m | | 20m | | — |
| | | 建築物等の高さの最低限度 | 7m<br>ただし、公益上必要な施設及び防災施設建築物の附属建築物については、この限りでない。 | | ―――― | | — |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1）建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとする。<br>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。<br>3）建築物の防災都市計画施設に係る間口率（建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対する割合）は、10分の7以上とする。 | | | | |
| | | 建築物の緑化率の最低限度 | 10分の2 | | ―――― | | — |

※は知事協議事項、●は建築基準法第68条の2に基づく条例に定める制限
理由：都市機能の更新及び適正な土地の高度利用を誘導し、木造住宅密集市街地の特定防災機能の確保及び市街地環境の改善を行い、快適性と利便性を備えた複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

●建築確認申請との関係について
地区計画に定められた内容のうち、一部の項目は、建築基準法第68条の2に基づく条例として定める。条例に基づくこれらの制限は、建築確認申請の審査対象となる。

● 地区施設の配置

● 壁面の位置の制限（計画図3）



## 9 西新宿五丁目中央南地区地区計画

● 位置：新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内

● 面積：約0.8ha

● 地区計画の目標及び方針

西新宿五丁目中央南地区は土地の合理的かつ健全な高度利用により防災性の向上や都市基盤の整備を図ると共に、都心居住を推進する居住機能及び商業・業務機能を備えた複合市街地の形成、隣接地区との連続性に配慮したまちづくりを目指す。

1．安全で快適な市街地の基盤を形成し、防災性の向上を図るため区画道路を整備する。

2．各所に広場を設け、災害時には身近な避難場所とするとともにコミュニティの場を創出する。

3．資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物等の整備を図るとともに、敷地内空地の緑化や屋上緑化の推進により、ヒートアイランド現象の緩和を図る。

● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成29年12月25日<br>新宿区告示　第880号）

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位置※ | | | 新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内 | | | |
| | 面積※ | | | 約0.8ha | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | | 区画道路1号※ | 10m | 約70m | 拡幅 |
| | | | | 区画道路2号※ | 8～17m | 約90m | 新設 |
| | | 広場 | | 広場1号 | 約440m² | | 新設（注） |
| | | | | 広場2号 | 約210m² | | 新設（注） |
| | | | | 広場3号 | 約100m² | | 新設 |
| | | その他の公共空地 | | 歩道状空地 | 4m | 約200m | 新設 |
| | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限※ | | 1　次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1）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6項から第11項まで又は第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物<br>2）勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの<br>2　建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。 | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越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場合はこの限りでない。<br>1）歩行者の安全性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの<br>2）駐車場の出入口での歩行者の安全性を高めるもの | | | |
| | | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | 壁面の位置が制限された区域については、門、塀、広告物、看板（交通誘導サイン等は除く。）等の歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物についてはこの限りでない。<br>1）歩行者の安全性を確保するために必要な工作物<br>2）休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な工作物<br>3）電線類の地中化に伴う変圧器<br>4）公益上必要な工作物 | | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | | 160m | | | |
| | | 建築物等の形態若しくは意匠の制限 | | 1　建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。<br>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 | | | |

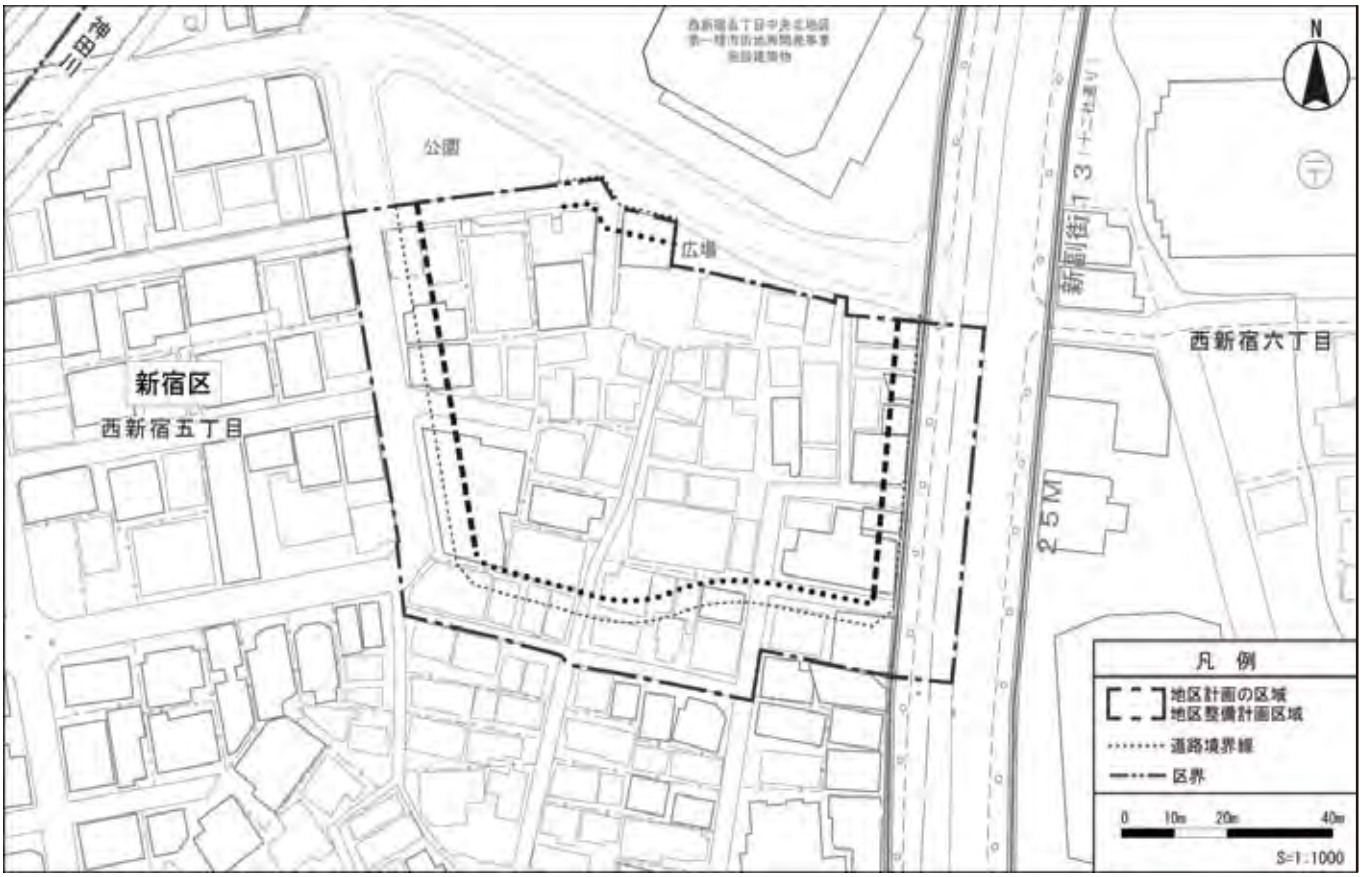
（注）：広場1号及び広場2号については、隣接する西新宿五丁目中央北地区広場と一体的な整備を行うものとする。

※は知事同意事項

理由：都市機能の更新及び適正な土地の高度利用を誘導し、木造住宅密集市街地の防災性の向上と都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等の昨日を備えた複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

● 地区施設の配置

● 壁面の位置の制限（計画図3）



## 10 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内

### ● 面積：約9.0ha

### ● 地区計画の目標及び方針

西新宿三丁目西地区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。

1．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．地域の賑わい・交流空間の形成や災害時の防災拠点としての利用を図るため、多様な利用が可能な広場を整備する。
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。

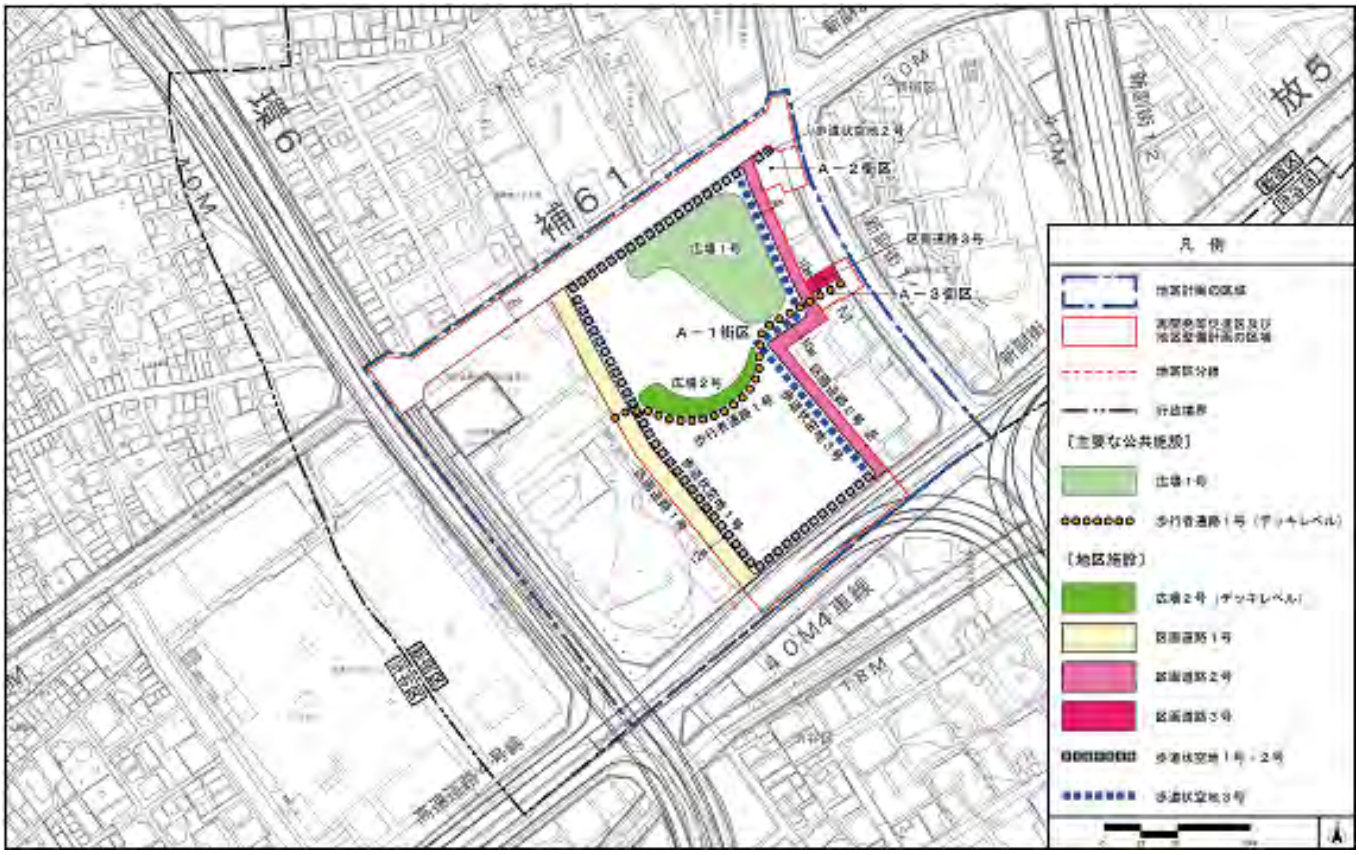
### ● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成30年12月21日<br>東京都告示　第1725号）

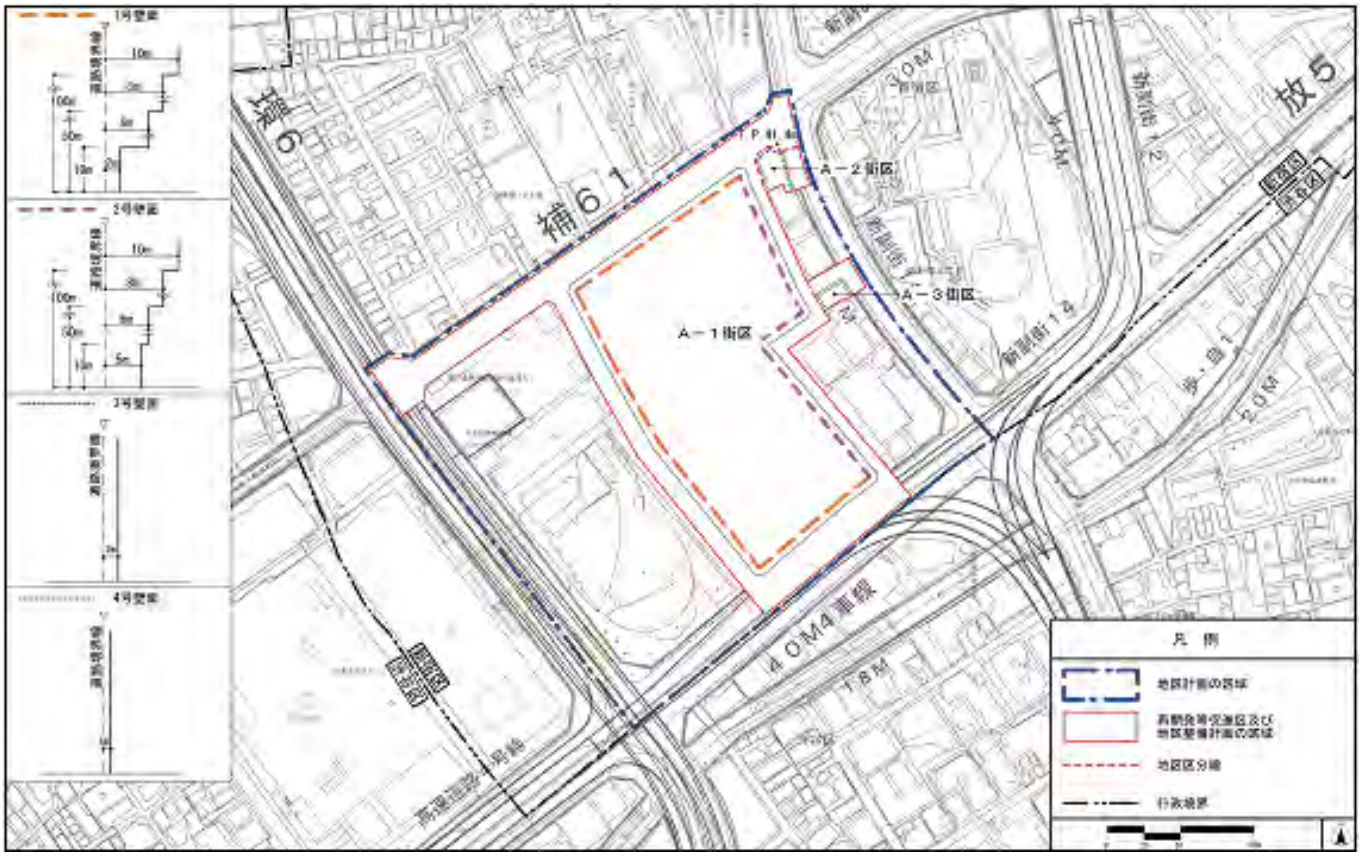
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 再開発等促進区 | 位置 | | 新宿区西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内 | | | |
| | 面積 | | 約4.8ha | | | |
| | 土地利用に関する基本方針 | | Ａ－１地区では、周辺市街地との調和を図りつつ、地域の新たな賑わいや交流の創出を図るため、土地の高度利用により広場等の公共的な空間を確保するとともに、良質な居住機能を中心に業務、商業、文化・交流等の多様な機能を導入する。<br>Ａ－２及びＡ－３地区では、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る、 | | | |
| | 主要な公共施設の配置及び規模※ | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | その他の公共空地 | 歩行者通路1号 | 約 4.0 m | 約 210 m | 新設（デッキレベル、幅員は有効幅員） |
| | | | 広場1号 | 約4,500 m² | — | 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 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 |
| | | 道路 | 区画道路1号 | 12 m | 約230 m | 新設 |
| | | | 区画道路2号 | 8 m、10 m | 約260 m | 拡幅、一部新設 |
| | | | 区画道路3号 | 10 m | 約20 m | 拡幅 |
| | | その他の公共空地 | 広場2号 | 約1,100 m² | — | 新設（デッキレベル） |
| | | | 歩道状空地1号 | 2m | 約470 m | 新設 |
| | | | 歩道状空地2号 | 2m | 約5 m | 新設 |
| | | | 歩道状空地3号 | 5m | 約250 m | 新設 |
| | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 名称 | Ａ地区 | | | |
| | | | Ａ－１地区 | Ａ－２地区 | Ａ－３地区 | |
| | | 面積 | 約4.6ha | 約0.1ha | 約0.1ha | |
| | | 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。<br>１　建築基準法別表第２（ぬ）項に掲げる建築物<br>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<br>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<br>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 | |
| | | 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<br>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<br>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 m² | 300 m² | 200 m² | |
| | | 建築物等の建築面積の最低限度◎ | 4,000 m² | 100 m² | | |
| | | 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越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。<br>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<br>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 | 240 m<br>建築物等の高さは T.P.41.4 m からによる。 | 40 m<br>建築物等の高さは T.P.41.4 m 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。<br>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
（容積率の取り扱い等については省略）
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。

## ● 地区施設の配置




## ● 壁面の位置の制限



## 11 神宮外苑地区地区計画

● 位置：新宿区霞ヶ丘町、大京町、南元町、(港区北青山一丁目及び二丁目、渋谷区千駄ヶ谷一丁目及び二丁目、神宮前二丁目)各地内

● 面積：約66.0ha

### ● 地区計画の目標及び方針

神宮外苑地区は、地区内のスポーツ施設等の建て替えを促進し、国内外から多くの人が訪れる世界的競技大会の開催が可能となるスポーツ拠点を創造する。また、神宮外苑いちょう並木から明治神宮聖徳記念絵画館を正面に臨む首都東京の象徴となる景観を保全するとともに、神宮外苑地区一帯において、緑豊かな風格ある景観の創出、地下鉄駅などを含むバリアフリー化された歩行者空間の整備など、成熟した都市・東京の新しい魅力となるまちづくりを推進する。

1．地区に隣接する各駅から周辺市街地や地区内のスポーツ施設等への結節機能の向上を図りつつ回遊性を創出するため、都市公園内の通路と連携したバリアフリー動線を整備するとともに、安全で快適な歩行者ネットワークを整備する

2．施設利用の利便性・快適性及び安全性・防災性を確保するよう、歩行者滞留空間となるオープンスペースを整備する。

3．道路、公園などの都市基盤施設の整備や「公園まちづくり制度」の適用による土地利用転換を踏まえ、地域の環境の整備、改善等に資する建築計画の内容を適切に評価して、区域特性に応じた建築物の整備を誘導する。

### ● 都市計画の内容

（都市計画変更　令和4年3月10日<br>東京都告示　第 283号）

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 再開発等促進区 | 位　置 | | 新宿区霞ヶ丘町、大京町、南元町、港区北青山一丁目及び二丁目、渋谷区千駄ヶ谷一丁目及び二丁目、神宮前二丁目各地内 | | | | |
| | 面　積 | | 約64.3ha | | | | |
| | 土地利用に関する基本方針 | | A～C地区各区域の適正な土地利用を誘導し、それぞれの機能が適正に分離されつつ調和した良好な複合市街地を形成する。<br>A．国立霞ヶ丘競技場の建て替えを契機に、既存スポーツ施設や関連施設の更新・集約及び公園・広場や区道・街区等の再編整備により、スポーツ拠点の形成を図る。また、青山通り沿道等では、土地の高度利用を促進し都市機能を導入することにより、魅力ある複合市街地の形成やにぎわい施設の導入を図る。<br>B．歴史的な建築物や後背地の緑地環境を保全し、風格ある都市景観の形成及び憩いと安らぎの空間整備を図る。また、明治神宮聖徳記念絵画館の前景となる広場を創出し、スポーツ・文化交流機能の導入により人々に親しまれる空間形成を図る。<br>C．青山通りや地下鉄駅からの安全で快適な歩行者動線と滞留空間の確保を図るとともに、印象に残る魅力的な景観形成を図る。 | | | | |
| | 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 | 広場１号 | ― | ― | 約3,000㎡ | 新設 |
| | | | 広場２号 | ― | ― | 約3,000㎡ | 新設 |
| | | | 広場７号 | ― | ― | 約15,000㎡ | 新設 |
| | | | 広場８号 | ― | ― | 約6,800㎡ | 新設（昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 絵画間前広場 | ― | ― | 約25,000㎡ | 新設 |
| | | | 景観広場１号 | ― | ― | 約850㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 景観広場２号 | ― | ― | 約850㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 南北通路１号 | 約10.5m | 約400m | ― | 新設（昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 南北通路２号 | 約6m | 約55m | ― | 新設（昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 南北通路３号 | 約6～10.5m | 約70m | ― | 新設（昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 緑道１号 | 約4m | 約270m | ― | 既設 |
| | | | 緑道２号 | 約4m | 約300m | ― | 既設 |
| | | | 絵画館周辺緑地 | ― | ― | 約10,000㎡ | 既設（公園施設等を含む。） |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 位　置 | | 新宿区霞ヶ丘町、港区北青山一丁目及び二丁目、渋谷区千駄ヶ谷一丁目及び二丁目、神宮前二丁目各地内 | | | | |
| | 面　積 | | 約51.9ha | | | | |
| | 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 | 約12m | 約80m | ― | 新設 |
| | | その他の公共空地 | 歩行者通路１号 | 約6m | 約160m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩行者通路２号 | 約8m | 約20m | ― | 新設（昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 歩行者通路３号 | 約8m | 約60m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩行者通路４号 | 約6m | 約90m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩行者通路５号 | 約8m | 約80m | ― | 新設（昇降施設、植栽、防風対策に資する壁等を含む。） |
| | | | 歩行者通路６号 | 約8m | 約150m | ― | 新設（昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 地下通路 | 約4m | 約130m | ― | 新設 |
| | | | 歩道状空地１号 | 約8m | 約490m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地２号 | 約8m | 約190m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地３号 | 約8m | 約320m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地４号 | 約4m | 約210m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地５号 | 約4m | 約90m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地６号 | 約2m | 約50m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地７号 | 約2m | 約60m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地８号 | 約4m | 約130m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 歩道状空地９号 | 約4m | 約130m | ― | 新設（植栽、防風対策に資する壁等を含む。） |
| | | | 広場３号 | ― | ― | 約1,200㎡ | 新設（植栽を含む。歩行者通路を除く。） |
| | | | 広場４号 | ― | ― | 約1,000㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 広場５号 | ― | ― | 約400㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 広場６号 | ― | ― | 約2,000㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 街角広場１号 | ― | ― | 約1,200㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 街角広場２号 | ― | ― | 約1,100㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 街角広場３号 | ― | ― | 約600㎡ | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 街角広場４号 | ― | ― | 約800㎡ | 新設（地下、昇降施設、植栽を含む。） |
| | | | 街角広場５号 | ― | ― | 約200㎡ | 新設（地下鉄出入口、植栽を含む。） |
| | | | 緑道３号 | 約4m | 約80m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 緑道４号 | 約4m | 約110m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 緑道５号 | 約16m | 約250m | ― | 新設（植栽、防風対策に資する壁等を含む。） |
| | | | 緑道６号 | 約10m | 約130m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 緑道７号 | 約6m | 約150m | ― | 新設（植栽を含む。） |
| | | | 緑地１号 | ― | ― | 約650㎡ | 新設 |
| | | | 緑地２号 | ― | ― | 約250㎡ | 新設 |
| | | | 緑地３号 | ― | ― | 約200㎡ | 新設 |
| | | | 緑地４号 | ― | ― | 約300㎡ | 新設 |
| | | | 緑地５号 | ― | ― | 約600㎡ | 新設 |
| | | | 緑地６号 | ― | ― | 約4,000㎡ | 新設（公園施設等を含む。） |
| | | | 保全緑地１号 | ― | ― | 約2,000㎡ | 既設 |
| | | | 保全緑地２号 | ― | ― | 約3,500㎡ | 既設 |
| | | | 保全緑地３号 | ― | ― | 約2,000㎡ | 既設 |
| | | | 保全緑地４号 | ― | ― | 約4,000㎡ | 既設 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | A地区 | | | | | |
| | | | A-1地区 | A-2地区 | A-3地区 | A-4地区 | A-5地区 | A-6地区 |
| | | | | | | | | A-6-a地区 / A-6-b地区 |
| | | 面積 | 約5.4ha | 約12.8ha | 約2.1ha | 約1.2ha | 約0.9ha | 約0.5ha / 約0.6ha |
| | 建築物等の用途の制限 | | 次号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(ぬ)項に掲げる建築物 | | ― | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(ぬ)項に掲げる建築物<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(に)項に掲げる建築物ただし、建築物に付属する自動車車庫は除く。<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(ぬ)項に掲げる建築物<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 |
| | 建築物の容積率の最高限度 | | ― | 10分の25 | ― | 10分の45 | 10分の45 | 10分の20 / 10分の35 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | | ― | ― | ― | 1,000㎡ | 1,000㎡ | ― / 1,000㎡<br>ただし、地下鉄出入口を除く。 |
| | 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。<br>1）歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコースなど、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や公共公益施設等 | | | | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。<br>1）歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコース、地下鉄出入口など、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や公共公益施設等 |
| | 建築物等の高さの最高限度 | | 30m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | 75m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | ― | 80m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | | 15m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 / 50m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 |
| | 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、周辺環境に配慮した色調とする。<br>2）屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに周辺の都市景観と調和のとれたものとする。 | | | | | |

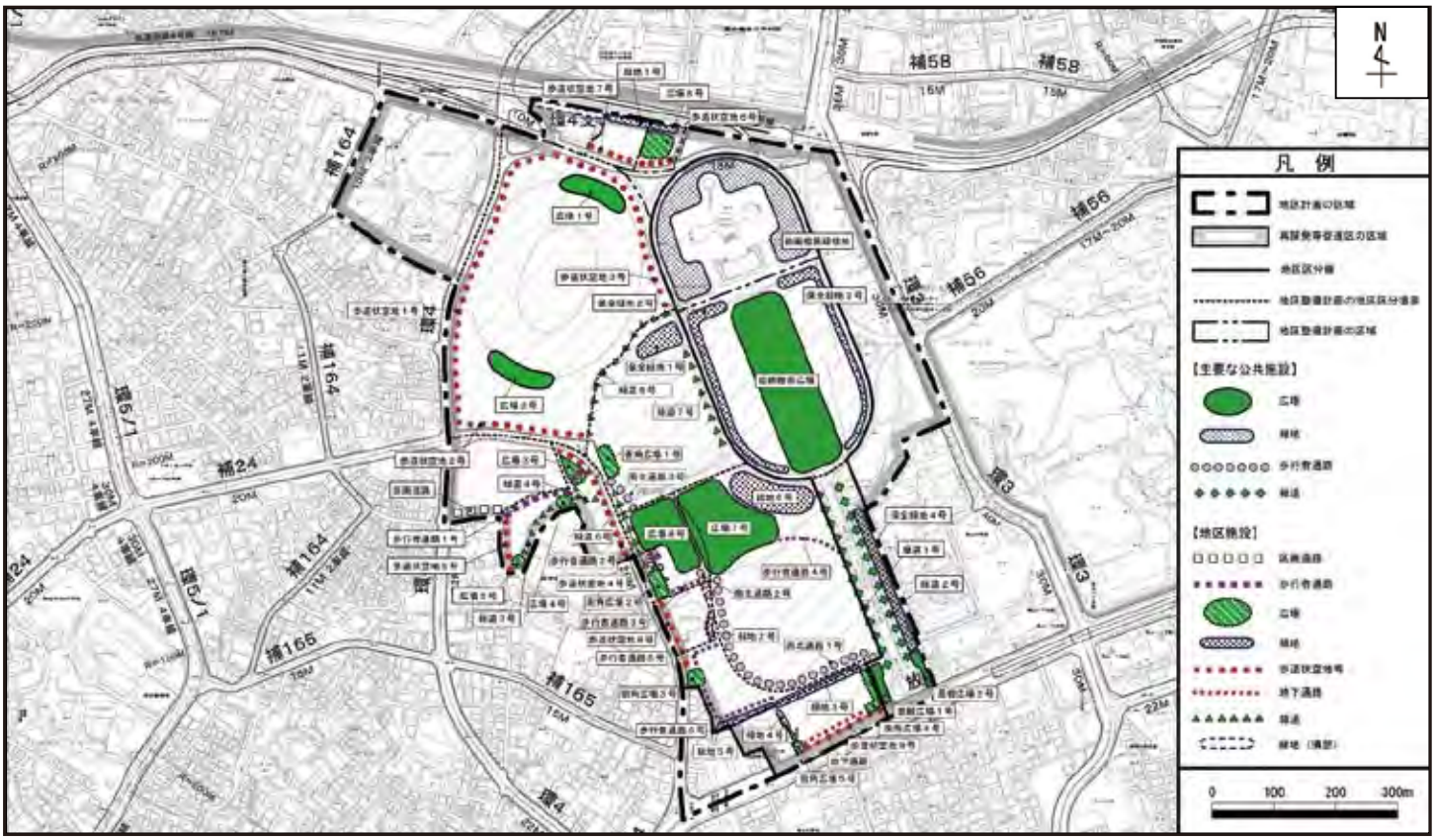
地区整備計画

建築物等に関する事項

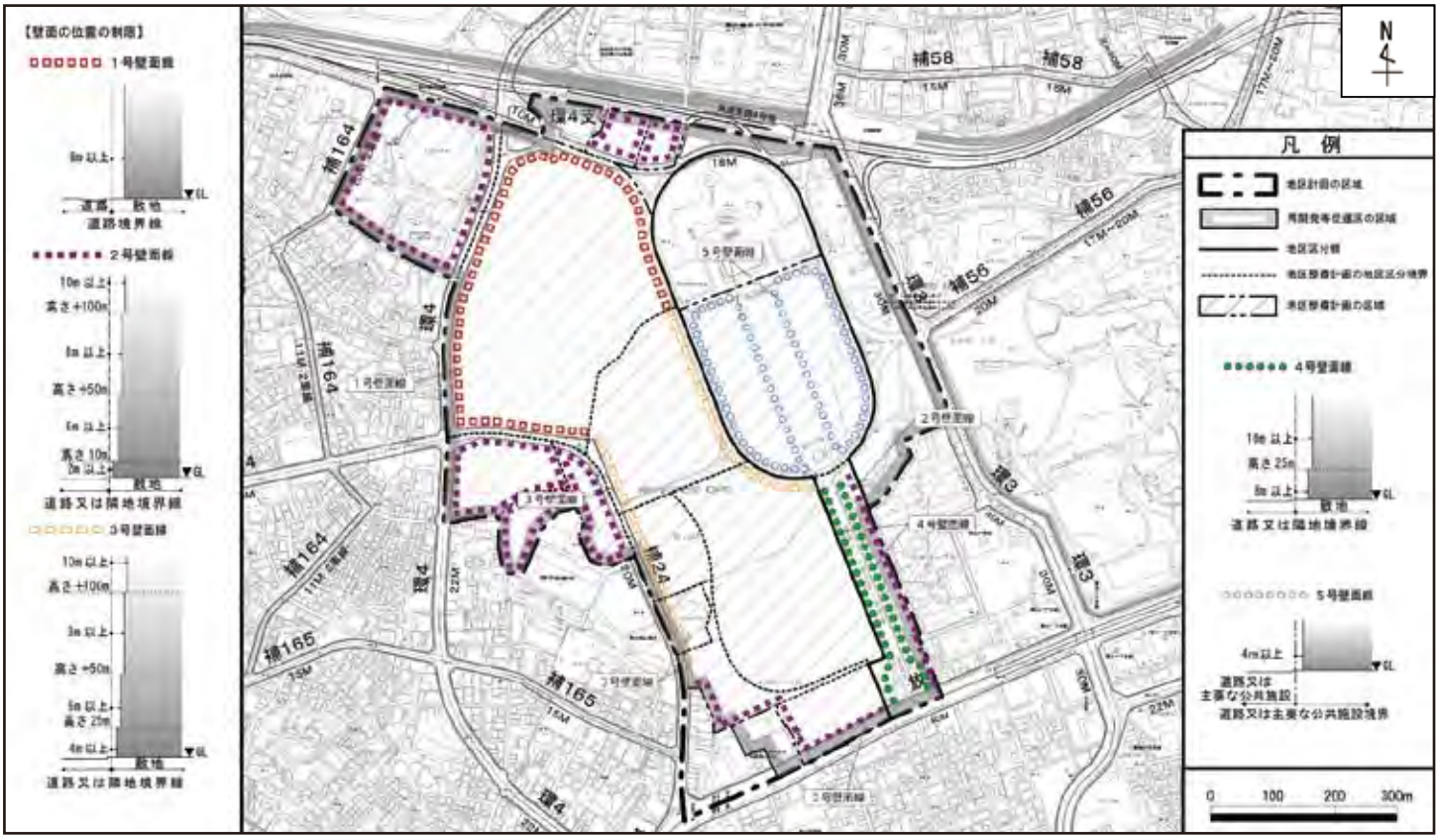
| 地区の区分 | | A地区 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | | A-7地区 | A-8地区 | | |
| | | | A-8-a地区 | A-8-b地区 | A-8-c地区 |
| 面積 | | 約5.2ha | 約1.6ha | 約0.7ha | 約1.4ha |
| 建築物等の用途の制限 | | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(ぬ)項に掲げる建築物<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 | | | |
| 建築物の容積率の最高限度 | | 10分の15 | 10分の20 | ― | 10分の90 |
| 建築物の容積率の最低限度 | | 10分の5<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | | ― | 10分の20<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | | 10分の6 | 10分の8 | ― | 10分の8 |
| 建築物の建築面積の最低限度 | | 500㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | | ― | 500㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | 1,000㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | | ― | 1,000㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの |
| 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号に該当する建築物及びそれらに付帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。<br>1）歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの<br>2）円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコースその他これらに類するもの | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | 55m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | 80m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | ― | 185m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 |
| 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、周辺環境に配慮した色調とする。<br>2）屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに周辺の都市景観と調和のとれたものとする。 | | | |

| 地区の区分 | | A地区 | | B地区 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | | A-9地区 | A-10地区 | B-1地区 | B-2地区 |
| 面積 | | 約1.6ha | 約7.6ha | 約7.5ha | 約2.8ha |
| 建築物等の用途の制限 | | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(ぬ)項に掲げる建築物<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(ぬ)項に掲げる建築物<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物<br>3）南北通路１号を含む敷地においては、宿泊の用に供する部分(次の各号に掲げる部分を除く。)の床面積が7,500㎡未満の建築物<br>ア．一の宿泊室の定員が１人の場合にあっては、当該宿泊室の床面積が15㎡未満のもの<br>イ．一の宿泊室の定員が２人以上の場合にあっては、当該宿泊室の床面積が22㎡未満のもの<br>ウ．店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分(宿泊者のみの利用に供するものを除く。)<br>エ．集会場その他これに類する用途に供する部分(宿泊者のみの利用に供するものを除く。)<br>オ．旅館業法第２条第３項に規定する簡易宿所営業及び同条第４項に規定する下宿営業の用に供する部分 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1）建築基準法別表第２(へ)項に掲げる建築物<br>2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項各号に掲げる風俗営業及び同条５項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 | |
| 建築物の容積率の最高限度 | | 10分の115 | 10分の15 | 10分の20 | 10分の5 |
| 建築物の容積率の最低限度 | | 10分の25<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設、地下鉄出入口その他これらに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | 10分の5<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | ― | 10分の2<br>ただし、便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。 |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | | 10分の8 | 10分の6 | 10分の4 | |
| 建築物の建築面積の最低限度 | | 500㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設、地下鉄出入口その他これらに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | 500㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | ― | 200㎡<br>ただし、便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | 1,000㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設、地下鉄出入口その他これらに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | 1,000㎡<br>ただし、次の各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。<br>1）円滑な交通ネットワーク形成に資する昇降施設その他これに類するもの<br>2）便所、休憩所その他これらに類するもの | ― | 1,000㎡<br>ただし、便所、休憩所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合を除く。 |
| 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。<br>1）歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの<br>2）円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコース、地下鉄出入口その他これらに類するもの<br>3）地域冷暖房施設及び地下鉄の給排気施設 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号に該当する建築物及びそれらに附帯する建築物の部分を除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。<br>1）歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要なひさしその他これに類するもの<br>2）円滑な交通ネットワークの形成に資する歩行者デッキ、階段、スロープ、コンコースその他これらに類するもの | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | 190m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | 60m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | 15m<br>ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さとする。 | |
| 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、周辺環境に配慮した色調とする。<br>2）屋外広告物は、歩行者空間に配慮するとともに周辺の都市景観と調和のとれたものとする。 | | | |

## ● 地区施設の配置




## ● 壁面の位置の制限



# Ⅳ 市街地再開発事業等

## 1 西新宿六丁目中央地区

### ● 地区の概況

地区の従前建物用途は、東京医科大学病院、東京都水道局庁舎、店舗及び事務所等で構成されていました。

地区の再開発については、昭和49年から検討が始まり、当初は東京医科大学病院の全体を含む、4.3haを事業の対象としていましたが、医療施設を含む再開発事業は多くの問題を含んでいたため、二つの街区に分けて、副都心側は市街地再開発事業で、青梅街道側は東京医科大学病院の単独建替えにより、整備されることになりました。

昭和56年12月から1.7haの区域で事業が開始されましたが、昭和58年、都市計画の変更を行い隣接する一部も区域に編入し、地区が一体的に整備されました。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約1.7ha

### ● 建物用途（都市計画変更決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 2 | 271 | 2 |
| 併用住宅 | 3 | 809 | 6 |
| 医療関連施設 | 6 | 3,472 | 28 |
| 倉庫・車庫 | 6 | 1,525 | 12 |
| 事務所 | 1 | 6,503 | 52 |
| 計 | 18 | 12,580 | 100 |

### ● 建物構造（都市計画変更決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 3 | 1,443 | 37 |
| 非耐火造 | 15 | 2,438 | 63 |
| 計 | 18 | 3,881 | 100 |

### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 29 |
| 借地権者 | 2 |
| 借家権者 | 0 |
| 計 | 31 |

### ● 用途別現況図

凡例

- ：専用住宅
- ：併用住宅
- ：倉庫・車庫
- ：医療関連施設
- ：その他
- ：施行区域

## 都市計画の内容

（都市計画決定　昭和58年8月22日　東京都告示　第869号）

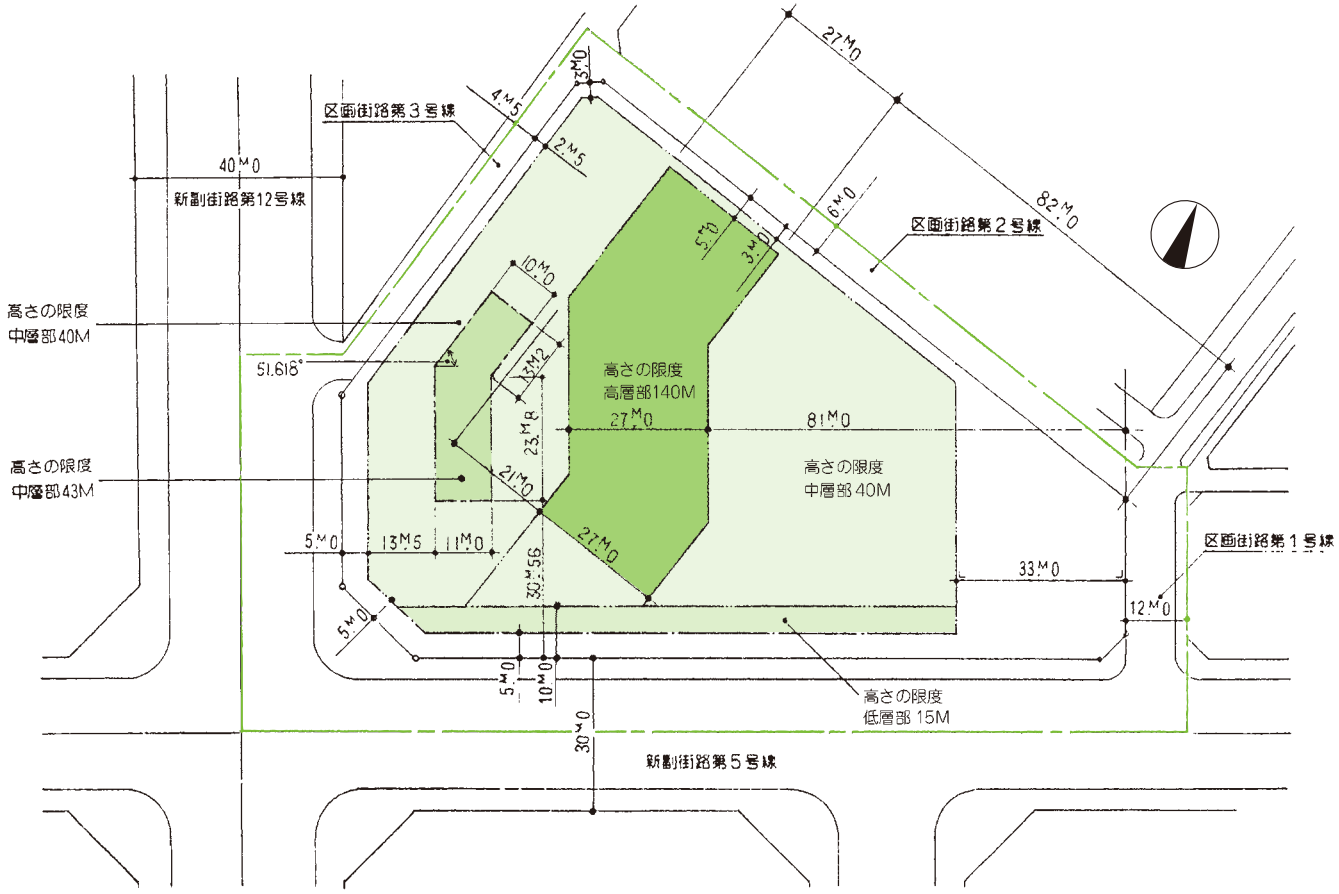
〔　〕内は全幅員を示す

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西新宿6丁目中央地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約1.7ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種　別 | 名　称 | 幅　員 | 延　長 | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 新副街路第5号 | 15m〔30〕 | 約190m | 都市計画街路の一部（完了） |
| | | 幹線道路 | 新副街路第12号 | 20m〔40〕 | 約50m | 都市計画街路の一部（完了） |
| | | 区画街路 | 新宿区道第1号 | 12m | 約33m | 新設 |
| | | 区画街路 | 新宿区道第2号 | 6m | 約145m | 既設区道の移設 |
| | | 区画街路 | 新宿区道第3号 | 4.5m〔6～6.5〕 | 約80m | 既設区道の拡幅 |

| | 街区番号 | 建築物 | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | （参考）高度利用地区の制限内容 | 備　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 建築面積の割合 | 建築物の延べ面積の割合 | | | |
| 建築物の整備 | | 約7,600m² | 約125,700m²（109,100m²） | 約6／10 | 約93／10 | （ホテル棟）<br>高層部<br>ホテル<br>中・低層部<br>事務所、店舗、駐車場、中水プラント<br>（事務所棟）<br>事務所、店舗、駐車場 | 最高限規制<br>容積率　100／10,　90／10<br>建ぺい率　7／10<br>最低限規制<br>容積率　40／10<br>建築面積　400m²<br>壁面の位置制限　2.5m　3.0m　5.0m　33.0m | 駐車場約370台 |

| | 街区番号 | 建築敷地の面積 | 整　備　計　画 |
|---|---|---|---|
| 建築敷地の整備 | | 約11,800m² | 公開空地　約1,300m² |

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．新宿副都心計画区域として位置づけられている状況の中で、副都心として調和のとれた災害に強いまちとして整備する。

2．地区内区道を整理統合し、地区外周に拡幅、新設による6～12mの区道の整備を行う。更に、地区外周道路沿いに高度利用地区で2.5m～33mの壁面の位置の制限を指定し、周辺住民及び施設利用者にとって便利で安全な歩行者空間を確保する。

3．地区内東部に面積約1,300m²の公開空地を設ける。これはオープンスペースの確保を図ると共に、青梅街道下の地下鉄「丸の内線」の西新宿駅と副都心街区とを結ぶ中継機能を果たす。

4．地区内・副都心を供給区域とする中水道の処理施設を設置することにより、水資源の再利用を図る。

5．大気汚染を防止するために、地域冷暖房施設を設ける。

## 建築物の構造及び形態

| 項目／棟 | 構造 | 階数 | 軒高(m) | 最高高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) | 駐車場面積(m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新宿国際ビルディング | SRC造<br>S造 | 地下4階<br>地上38階 | 123.2 | 123.7 | 11,760.26<br>(公開空地約1,300) | 6,641 | 115,325 | 926.9 | 64.4 | 16,866 |
| 新館 | S造 | 地下2階<br>地上10階 | 約39.5 | 約40.0 | | 937 | 10,188 | | | 869 |
| 計 | | | | | 11,760.26 | 7,578 | 125,513 | 926.9 | 64.4 | 17,735 |

注）容積対象床面積＝109,007m²、駐車場面積＝16,525m²(367台)

## 事業概要

・地区の名称：西新宿六丁目中央地区
・事業の名称：西新宿六丁目中央地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿六丁目中央地区
　　市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第110条(全員同意型)
・地上権設定型

## 資金計画

(単位：百万円)

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 2,246 |
| | 分担金・賦課金 | － |
| | 参加組合員負担金 | 25,854 |
| | 保留床処分金 | 5,899 |
| | その他 | 634 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合計 | 34,633 |

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 1,576 |
| | 土地整備費 | 41 |
| | 補償費 | 2,041 |
| | 工事費 | 30,396 |
| | 営繕費 | － |
| | 借入金利子 | 158 |
| | 事務費 | 276 |
| | その他 | 145 |
| | 合計 | 34,633 |

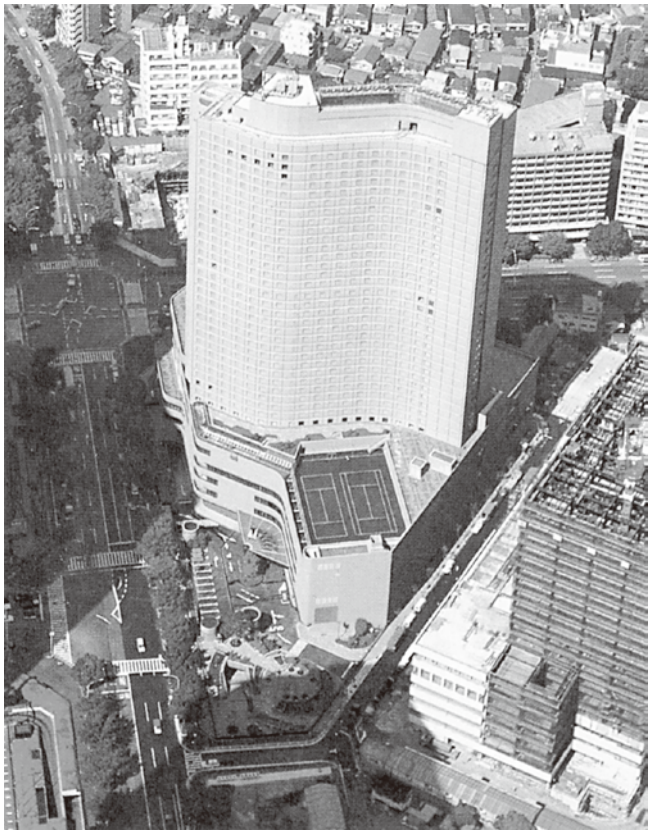
## 建築物の各階床面積及び主要用途

| | | 階別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|---|
| 新宿国際ビルディング | 低層部 | 地下4階 | 8,198 | 中水プラント、地冷プラント |
| | | 地下3階 | 9,631 | 駐車場 |
| | | 地下2階 | 9,505 | 駐車場、ホテル |
| | | 地下1階 | 9,324 | 駐車場、店舗 |
| | | 地上1階 | 6,041 | ホテル、事務所、店舗 |
| | | 地上2階 | 6,232 | ホテル、事務所 |
| | | 地上3階 | 6,456 | ホテル、事務所 |
| | | 地上4階 | 6,312 | ホテル、事務所 |
| | | 地上5階 | 5,425 | ホテル、事務所 |
| | | 地上6階 | 2,490 | ホテル、事務所 |
| | 高層部 | 地上7階 | 1,639 | ホテル(客室842室) |
| | | 地上8階 | 1,474 | ホテル |
| | | 地上9～37階 | (各)1,435 | ホテル |
| | | 地上38階 | 673 | 機械室 |
| | | 塔屋1～2階 | 300 | 機械室 |
| 新館 | | 地下2階 | 511 | 機械室 |
| | | 地下1階 | 1,006 | 店舗 |
| | | 地上1階 | 892 | 事務所、駐車場 |
| | | 地上2～7階 | (各)886 | 事務所 |
| | | 地上8～9階 | (各)825 | 事務所 |
| | | 地上10階 | 196 | 機械室 |
| | | パーキングタワー | 615 | |

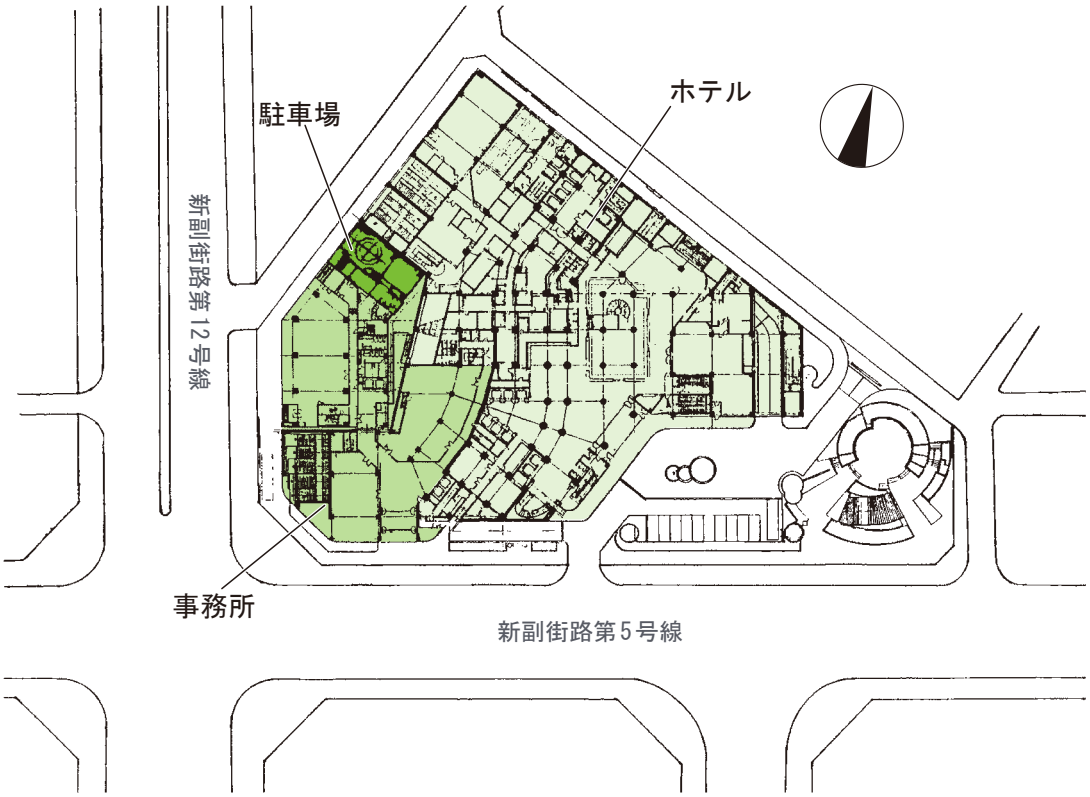
## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和49年 | 地元活動開始 |
| 51年10月15日 | 開発事業協議会設立 |
| 54年 5月12日 | 再開発に関する覚書調印 |
| | （東京都水道局と東京医科大学） |
| 54年度 | 予備調査（新宿区） |
| 55年 9月30日 | 市街地再開発準備組合設立 |
| 10月18日 | 都市計画決定 |
| 56年12月24日 | 組合設立認可 |
| 57年 3月25日 | 権利変換計画認可 |
| 5月 | 建築工事着手 |
| 58年 8月22日 | 都市計画変更 |
| 59年 8月30日 | 新宿国際ビルディング工事完了 |
| 60年 9月30日 | 同上新館工事完了 |
| 12月28日 | 組合解散総会 |
| 61年 1月29日 | 組合解散認可 |

## 完成写真



## 1階平面図



## 2 西新宿浄風寺周辺地区

### ● 地区の概況

地区は、住宅のほか、寺院、ガソリンスタンド、水道特別作業隊用庁舎等の用途が混在し、立地条件に恵まれているものの有効な土地利用がされていませんでした。

また、後背地は、木造住宅が密集し、道路も狭く、幹線道路からのアクセスの面でも公共施設の整備が望まれる地区となっていました。

このため、地区は、市街地再開発事業による整備が進められ、昭和61年5月に施設建築物の工事が完了しました。

事業により細街路も整備され、後背地へのアクセス機能が一段と向上しました。また、地区中央の広場、外周の歩行者空間には植樹が十分に行われ、緑豊かなまちに生まれ変わりました。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約1.2ha

### ● 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 7 | 542 | 20 |
| 共同住宅 | 6 | 687 | 26 |
| 店舗(ガソリンスタンド) | 1 | 133 | 5 |
| 事務所 | 2 | 732 | 28 |
| その他(寺院) | 2 | 566 | 21 |
| 計 | 18 | 2,660 | 100 |

### ● 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 2 | 87 | 5 |
| 非耐火造 | 16 | 1,710 | 95 |
| 計 | 18 | 1,797 | 100 |

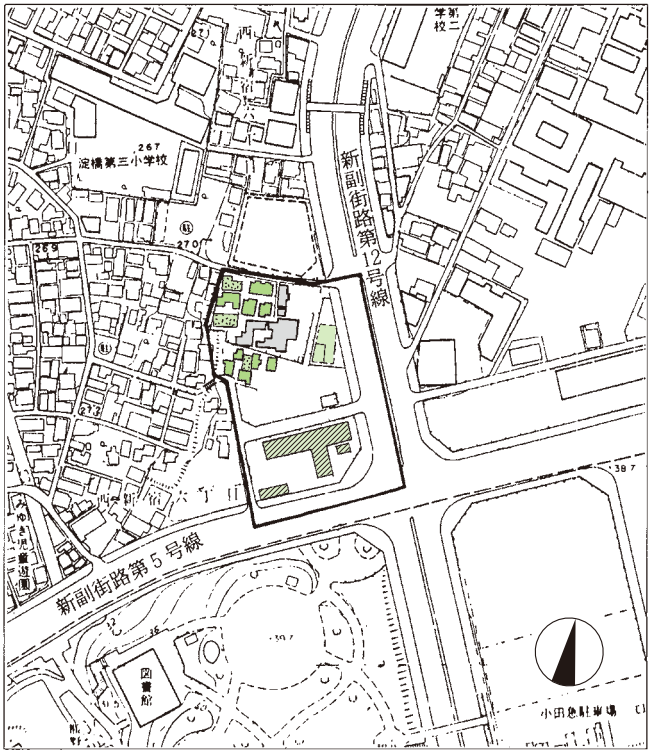
### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数(人) |
|---|---|
| 土地所有者 | 10 |
| 借地権者 | 0 |
| 借家権者 | 1 |
| 計 | 11 |

### ● 用途別現況図

凡例

- ：専用住宅
- ：事務所
- ：共同住宅
- ：その他(寺院)
- ：店舗(ガソリンスタンド)



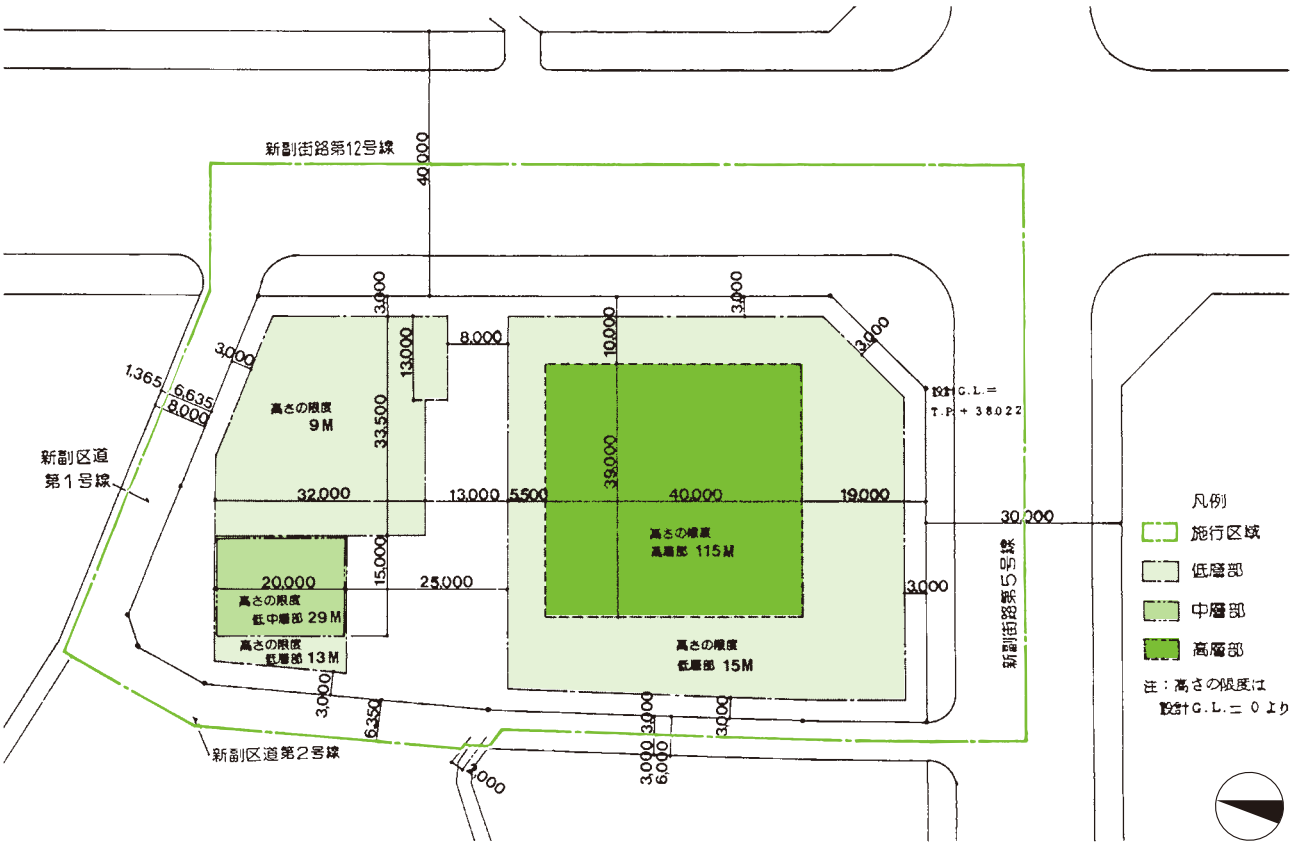
## 都市計画の内容

（都市計画決定　昭和58年1月20日　東京都告示　第64号）

〔　〕内は全幅員を示す

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西新宿浄風寺周辺地区第一種市街地再開発事業 | | | | | | |
| 施行区域面積 | | 約1.2ha | | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種　別 | 名　称 | 幅　員 | 延　長 | 面　積 | 備　考 | |
| | | 幹線街路 | 新宿副都心街路　第5号線 | 15m〔30m〕 | 約88m | | 都市計画街路の一部（完了） | |
| | | 幹線街路 | 新宿副都心街路 第12号線 | 20m〔40m〕 | 約94m | | 都市計画街路の一部（完了） | |
| | | 区画道路 | 新宿副都心区道　第1号線 | 約6.6m〔8m〕 | 約60m | | 既存区道の拡幅 | |
| | | 区画道路 | 新宿副都心区道　第2号線 | 約6.3m～3m〔6m〕 | 約121m | | 新設・一部既存区道の拡幅 | |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物 | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | 参考 | 備考 |
| | | 建築面積 | 延べ面積 | 建築面積の割合 | 建築物の延べ面積の割合 | | 高度利用地区の制限内容 | |
| | | 約3,800m² | 約53,500m²<br>容積対象面積<br>約46,900m² | 約6／10 | 約68／10 | 事務所棟<br>高層部<br>事務所<br>低層部<br>事務所<br>店　舗<br>駐車場<br>寺院棟<br>住宅棟<br>ガソリンスタンド棟 | 最高限規制<br>容積率　70／10以下<br>建ぺい率　6／10以下<br>最低限規制<br>容積率　40／10以上<br>建築面積　400m²以上<br>壁面の位置　3m | 駐車場<br>約150台 |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地の面積 | 整　備　計　画 | | | | | |
| | | 約6,900m² | 公開空地約900m²及び敷地の周囲に歩行者空間を確保する。 | | | | | |

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．業務施設を中心に、従前施設の住宅、寺院及びガソリンスタンド等を計画的に配置し、副都心と住宅地との接点としての調和のとれた土地利用を図る。

2．地区内中央部に、通り抜け機能を持つ面積約900m²の公開空地を配置し、環境上、防災上の向上を図る。

3．地区北側及び西側の道路の拡幅新設整備を行い、後背地へのアクセス機能の向上を図る。また、地区外周に壁面後退部分を歩行者空間として整備し、施設利用者及び周辺住民の利便と安全性を確保する。

## 建築物の構造及び形態

| 項目／棟 | 構造 | 階数 | 最高高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 事務所棟 | S造<br>SRC造<br>R C造 | 地下4階<br>地上29階 | 109.57 | 6,913<br>(公開空地約900) | 2,791 | 52,310 | 699.8 | 54.6 |
| 寺院棟 | R C造 | 地下1階<br>地上3階 | 13.89 | | 459 | 1,461 | | |
| ガソリンスタンド棟 | R C造<br>S造 | 地上2階 | 10.17 | | 295 | 363 | | |
| 住宅棟 | SRC造 | 地上8階 | 32.16 | | 232 | 1,239 | | |
| 計 | | | | 6,913 | 3,777 | 55,373 | 699.8 | 54.6 |

注）容積対象床面積：48,374m²、駐車場面積：6,998m²(154台)、建物の高さは各棟平均地盤面からの計測

## 事業概要

・地区の名称：西新宿浄風寺周辺地区
・事業の名称：西新宿浄風寺周辺地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿浄風寺周辺地区
　　市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第110条(全員同意型)
・地上権非設定型

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 1,022 |
| | 分担金・賦課金 | − |
| | 参加組合員負担金 | 18,019 |
| | 保留床処分金 | − |
| | その他 | 212 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合計 | 19,253 |

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 1,008 |
| | 土地整備費 | 24 |
| | 補償費 | 457 |
| | 工事費 | 17,425 |
| | 営繕費 | − |
| | 借入金利子 | − |
| | 事務費 | 265 |
| | その他 | 74 |
| | 合計 | 19,253 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

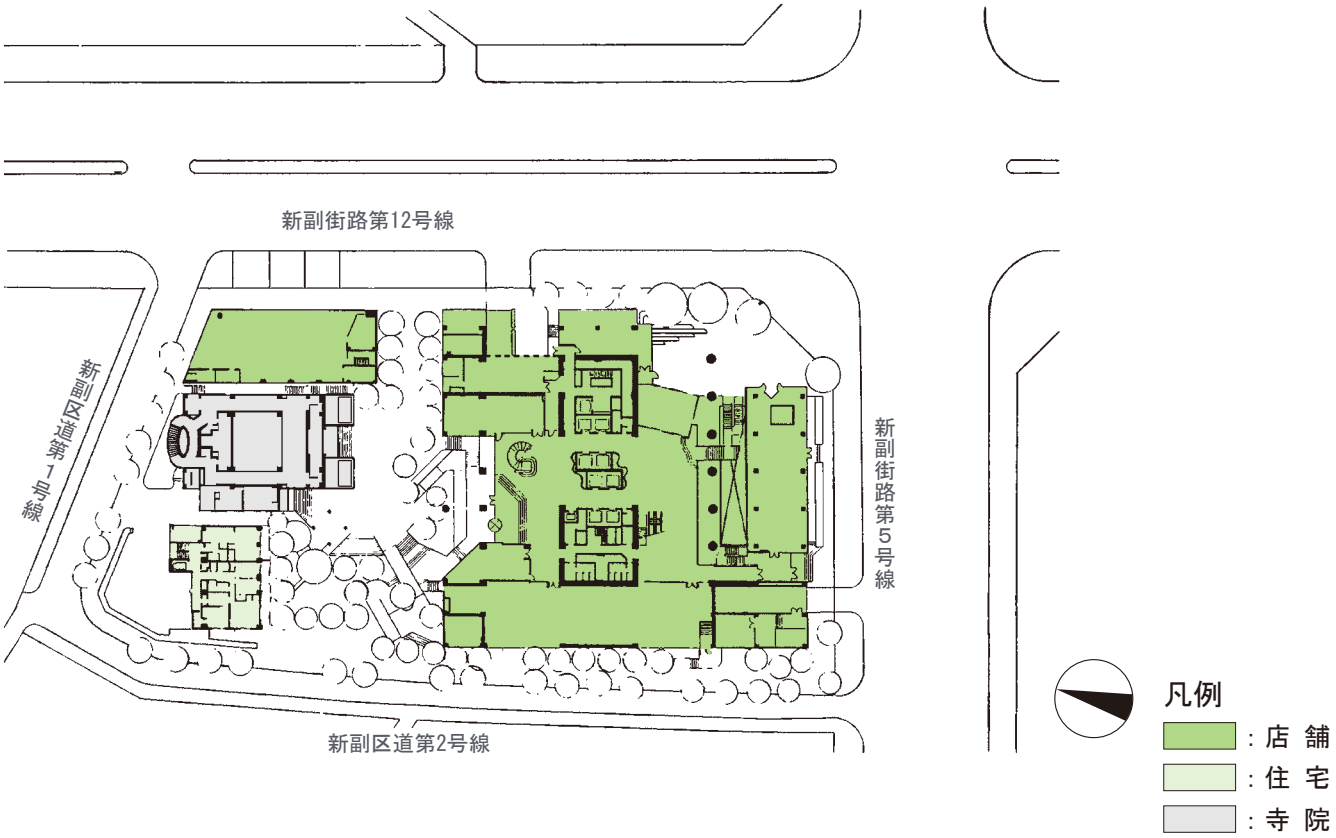
| | 階別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| 事務所棟 | 地下4階 | 1,336 | 機械室 |
| | 地下3階 | 3,817 | 駐車場 |
| | 地下2階 | 3,359 | 駐車場 |
| | 地下1階 | 2,914 | 事務所 |
| | 地上1階 | 2,423 | 店舗 |
| | 地上2階 | 1,647 | 店舗 |
| | 地上3階〜27階 | (各)1,432 | 事務所 |
| | 塔屋1〜2階 | 1,019 | 機械室 |
| 寺院棟 | 地下1階 | 353 | 寺院 |
| | 地上1階 | 372 | 寺院 |
| | 地上2階 | 404 | 寺院 |
| | 地上3階 | 332 | 寺院 |
| ガソリンスタンド棟 | 地上1階 | 295 | 店舗 |
| | 地上2階 | 68 | 店舗 |
| 住宅棟 | 地上1階 | 209 | 駐車場、機械室 |
| | 地上2〜5階 | (各)169 | 住宅 } 16戸 |
| | 地上6階 | 115 | 住宅 } 16戸 |
| | 地上7〜8階 | (各)114 | 住宅 } 16戸 |
| | 塔屋1階 | 11 | 機械室 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和52年 7月 | 地元活動開始 |
| 53年 4月15日 | 準備組合設立 |
| 53年度 | 予備調査（新宿区） |
| 55年度 | 基本計画作成（新宿区） |
| 58年 1月20日 | 都市計画決定 |
| 7月19日 | 組合設立認可 |
| 11月28日 | 権利変換計画認可 |
| 12月 | 建築工事着手 |
| 59年 6月27日 | ガソリンスタンド棟工事完了 |
| 61年 3月27日 | 寺院棟工事完了 |
| 5月30日 | 事務所棟・住宅棟工事完了 |
| 6月20日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 3 西大久保地区（都施行）

### ● 地区の概況

地区は、高田馬場駅から南東約600mの所に位置し、都市計画道路補助74号線(諏訪通り)及び木造の都営住宅団地の一部を含む区域です。

地区の諏訪通りに面する部分には、店舗併用住宅が建ち並び、その裏側では老朽木造住宅が密集した状態で、防災上、土地利用上問題のある地区となっていました。

このような問題を解決するため、東京都が施行者となり、市街地再開発事業による地区の一体的整備が図られることになりました。

整備にあたっては、(1)商店街の近代化を図る、(2)都営住宅の集約化を図り跡地を公園として整備する、(3)諏訪通りを拡幅整備し、交通混雑の緩和を図る等を課題として事業が行われ、昭和57年に事業が完了しました。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約2.9ha

### ● 事業概要

・地区の名称：西大久保地区
・事業の名称：西大久保地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：東京都

### ● 関係権利者数（権利変更計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 23 |
| 借地権者 | 2 |
| 借家権者 | 13 |
| 合　計 | 38 |

### ● 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

### ● 経過

| 年・月 | 事　項 |
|---|---|
| 昭和45年11月 | 都建設局、単独買収により補助74号線の拡幅、戸山公園の築造の地元説明 |
| 46年 6月 | 都住宅局、都営住宅の建て替えにつき地元説明 |
| 46年10月 | 地元西大久保地区再開発対策会、同地区を市街地再開発事業により一体的な整備についての都への陳情 |
| 46年12月 | 地元西大久保共栄会、上記再開発につき都へ反対陳情 |
| 46年12月 | 都建設局、新宿区へ再開発計画の説明、了解される。 |
| 47年 3月13日 | 都市計画決定 |
| 52年 1月21日 | 都市計画変更 |
| 52年 9月 7日 | 事業計画決定 |
| 53年 5月31日 | 権利変換計画 |
| 9月 | 建築工事着手 |
| 56年 2月28日 | 施設建築物(第2街区)工事完了 |
| 3月31日 | 施設建築物(第1街区)工事完了 |
| 57年 5月 | 街路整備工事完了 |

### ● 完成写真

## 都市計画の内容

（都市計画決定　昭和52年1月21日　東京都告示　第44号）

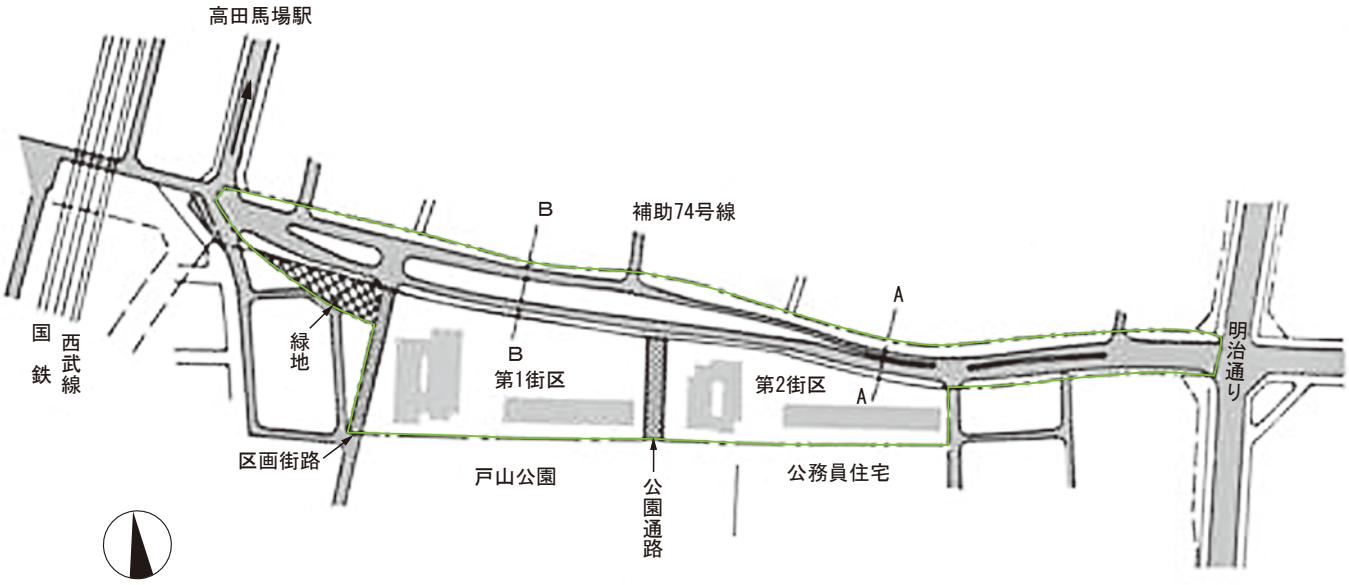
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西大久保地区第一種市街地再開発事業 | | | |
| 施 行 区 域 | | 新宿区西大久保四丁目及び高田馬場一丁目の各一部 | | | |
| 施行区域面積 | | 約2.9ha | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　　路 | 名　　称 | 幅　　員 | 延　　長 | 備　　考 |
| | | 補助74号線 | 20～28m | 約520m | |
| | | 区画街路 | 6m | 約 74m | |
| | 公　　園 | 名　　称 | 種　　類 | 面　　積 | 備　　考 |
| | | 戸山公園 | 公園 | 約405m² | 園路 |
| | そ の 他 | 名　　称 | 種　　類 | 面　　積 | 備　　考 |
| | | | 緑地 | 約650m² | |

| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物 | | 敷地面積に対する | | 建築物の高さの限度 | 高度利用地区の制限内容 | 主要用途 | 備　　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建築面積 | 延べ面積 | 建築面積の割合 | 建築物の延べ面積の割合 | | | | |
| | 1 | 約5,800m² | 約32,400m² | 約7／10 | 約39／10 | 高層部　45m<br>低層部　13m | 別紙計画図表示のとおり | 高層部　住　宅　約51%<br>低層部　住　宅　約14%<br>公共施設　約 1%<br>事務所<br>店　舗　約34%<br>駐車場 | 1街区、2街区合わせた<br>建ぺい率　約 6／10<br>容積率　約35／10 |
| | 2 | 約2,400m² | 約17,000m² | 約4／10 | 約29／10 | 高層部　42m<br>低層部　5m | 別紙計画図表示のとおり | 高層部　住　宅　約81%<br>低層部　住　宅　約15%<br>公益施設　約 4% | |

| 建築敷地の整備 | 建築敷地 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整備計画 | 備　　考 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 約 8,250m² | | |
| | | 2 | 約 5,770m² | | |
| | | 計 | 約14,020m² | | |

| 住宅建設の目標 | 戸　　数 | 面　　積 | 備　　考 |
|---|---|---|---|
| | 約440戸 | 約37,500m² | |

## 配置図




凡例

：施行区域

## 4 飯田橋地区（都施行）

### ● 地区の概況

地区は、JR中央線飯田橋駅に面し、北側は外濠通り(環状2号線)、西側は早稲田通り(補助74号線)、東側は目白通り(放射7号線)で囲まれ、飯田堀埋立地を中心とする区域です。

飯田堀については、昭和40年代半ば頃、水の汚濁が顕著となり、周辺に悪臭等の環境問題を発生させる状態にまでなったため、濠を埋め立てた後、市街地再開発事業により地区の一体的整備が図られることになりました。地区内の土地については、公有地が大部分を占めていること、また、都市計画道路の整備等、公共性の強い事業内容であったことから、東京都が施行者となり、昭和53年に事業着手しました。

なお、整備にあたっては、(1)環状2号線の拡幅により、交通混雑の緩和を図る、(2)地下鉄各線とJR飯田橋駅との有機的な連絡を図る、(3)施設建築物の整備と併せて、緑地、広場等、オープンスペースを確保し、都市環境の改善を図ることなどを課題として事業が行われ、昭和61年3月事業は完了しました。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約2.3ha(新宿区1.6ha、千代田区0.7ha)

### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 4 |
| 借地権者 | 2 |
| 合　計 | 6 |

### ● 事業概要

・地区の名称：飯田橋地区
・事業の名称：飯田橋地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：東京都

### ● 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

### ● 経過

| 年・月 | 事　項 |
|---|---|
| 昭和45年 6月 | 飯田橋駅前どぶ川の埋立の請願 |
| 6月 | 都議会常任委員会、「飯田濠の埋立て請願」につき再開発を前提として埋め立てる事を趣旨採択 |
| 47年 7月13日 | 都市計画決定告示 |
| 10月 | 埋立工事着手 |
| 48年12月 | 埋立工事竣工 |
| 53年 3月11日 | 事業計画決定 |
| 6月 | 都議会へ「再開発中止の請願」（飯田濠を守る会） |
| 54年 3月31日 | 権利変換計画決定 |
| 7月 | 建築工事着手 |
| 55年 3月 6日 | 都市計画変更 |
| 59年 3月31日 | 建築工事完了 |
| 61年 3月 | 街路整備工事完了 |

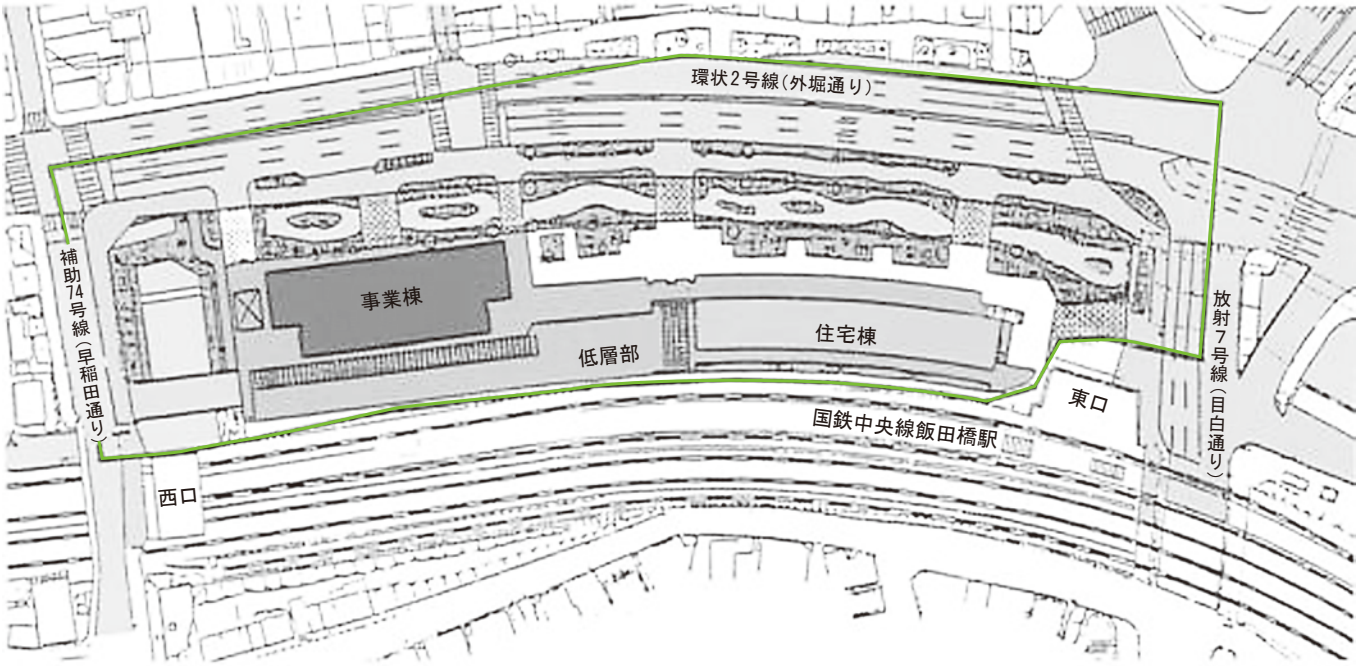
### ● 完成写真

## 都市計画の内容

（都市計画決定　昭和57年12月2日　東京都告示　第1201号）

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　称 | | 飯田橋地区第一種市街地再開発事業 | | | | | | |
| 施行区域 | | 新宿区揚場町、神楽河岸、千代田区飯田橋四丁目各地内 | | | | | | |
| 施行面積 | | 約2.3ha | | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 | | |
| | | 環状2号線<br>放射7号線<br>補助74号線 | 40～45m<br>46～56m<br>17m | 約270m<br>65m<br>50m | 約7,070m²<br>約1,830m²<br>約540m² | | | |
| | | | | | 約9,440m² | | | |
| | 緑地 | | | | 約5,040m² | | | |
| | 水路 | | | | 約4,740m² | 水路は緑地と重複している | | |
| | 計 | | | | 約14,480m²<br>（内約4,740水路） | | | |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物 | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | 高度利用地区の制限内容 | 備考 |
| | | 建築面積 | 延べ面積 | 建築面積の割合 | 建築物の延面積の割合 | | | |
| | 1 | 約6,020m² | 約56,000m² | 約7／10 | 約60／10 | 事務所<br>住宅<br>店舗 | 容積率<br>600%以下<br>300%以上<br>建築面積<br>400m²以上<br>建ぺい率<br>70%以下 | |
| 建築敷地の整備 | 建築敷地 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | | |
| | | 1 | 約8,620m² | | | | | |
| 住宅建設の目標 | | 戸数 | 面積 | | | | | |
| | | 約150戸 | 約14,300m² | | | | | |

## 配置図




凡例

：施行区域

## 5 関水地区

### ● 地区の概況

新宿区と文京区の2区にまたがり、区域の94%が文京区に含まれています。地区の北側は放射7号線に面し、中層ビルが建ち並んでおり、内部は印刷製本関係の住工併用の建物が存在し、土地の有効利用が図られていませんでした。

このため、文京区が昭和49年に江戸川橋第2地区基本計画を作成し、昭和62年に権利者を中心として「街づくり懇談会」が発足し、この地区の街づくりがスタートしました。

平成2年9月には、市街地再開発の建設工事に着手し、平成5年3月に施設建築物の工事が完了しました。

事業により神田川流域の雨水対策として、雨水貯留槽の設置と、地域の消防用施設としての防火水槽の設置、また、敷地の周囲に適切な歩道状空地を確保し、歩道との一体的整備を行いました。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約0.5ha

### ● 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 住　宅 | 5 | 501 | 14 |
| 店舗・作業所 | 1 | 282 | 8 |
| 併用店舗 | 16 | 2,764 | 78 |
| 合　計 | 22 | 3,547 | 100 |

### ● 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 木　造 | 17 | 2,308 | 65 |
| 非木造 | 5 | 1,239 | 35 |
| 合　計 | 22 | 3,547 | 100 |

### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

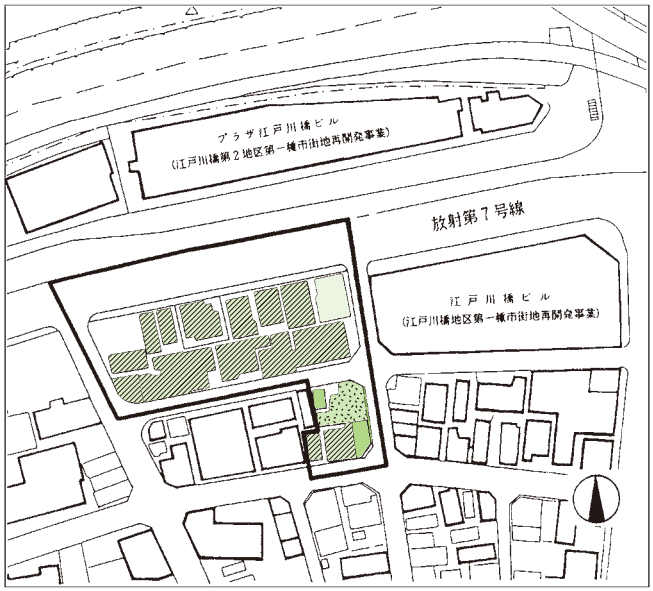
| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 1 |
| 借地権者 | 22 |
| 借家権者 | 3 |
| 合　計 | 26 |

### ● 用途別現況図

凡例

：専用住宅　：住居併用業務

：住居併用店舗　：専用店舗



## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成元年3月20日　東京都告示　第294号）

〔　〕内は全幅員を示す

| 名　称 | 関水地区第一種市街地再開発事業 |
|---|---|
| 施行区域面積 | 約0.5ha |

| 公共施設の配置及び規模 | | 種　別 | 名　称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 道　路 | 幹線道路 | 東京都市計画道路<br>放射第7号線 | 17.5m<br>〔35m〕 | 約95m | — | 整備済 |
| | | 区画街路 | 特別区道　文第2号 | 3.0m<br>〔6m〕 | 約80m | — | 整備済 |
| | | | 特別区道　文第810号 | 4.0m<br>〔8m〕 | 約33m | — | 整備済 |
| | | | 特別区道　文第1054号 | 3.0m<br>〔6m〕 | 約53m | — | 整備済 |
| | | | 特別区道<br>新第36-3101号 | 4.0m<br>〔8m〕 | 約25m | — | 整備済 |
| | | | | 3.0m<br>〔6m〕 | 約15m | — | 整備済 |

| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物 建築面積 | 建築物 延べ面積 | 主要用途 | 建築物の高さ制限 | 備　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 約1,500m² | 約18,000m²<br>（容積対象面積）<br>約15,850m² | 住宅<br>事務所<br>店舗・作業所 | 60m | 駐車台数<br>約60台 |
| | 2 | 約350m² | 約18,000m²<br>（容積対象面積）<br>約1,750m² | 住宅<br>店舗・作業所 | 30m | |

| 街区番号 | 敷地面積に対する 建築面積の割合 | 敷地面積に対する 延べ面積の割合 |
|---|---|---|
| 1 | 約7／10 | 約70／10 |
| 2 | 約8／10 | 約40／10 |

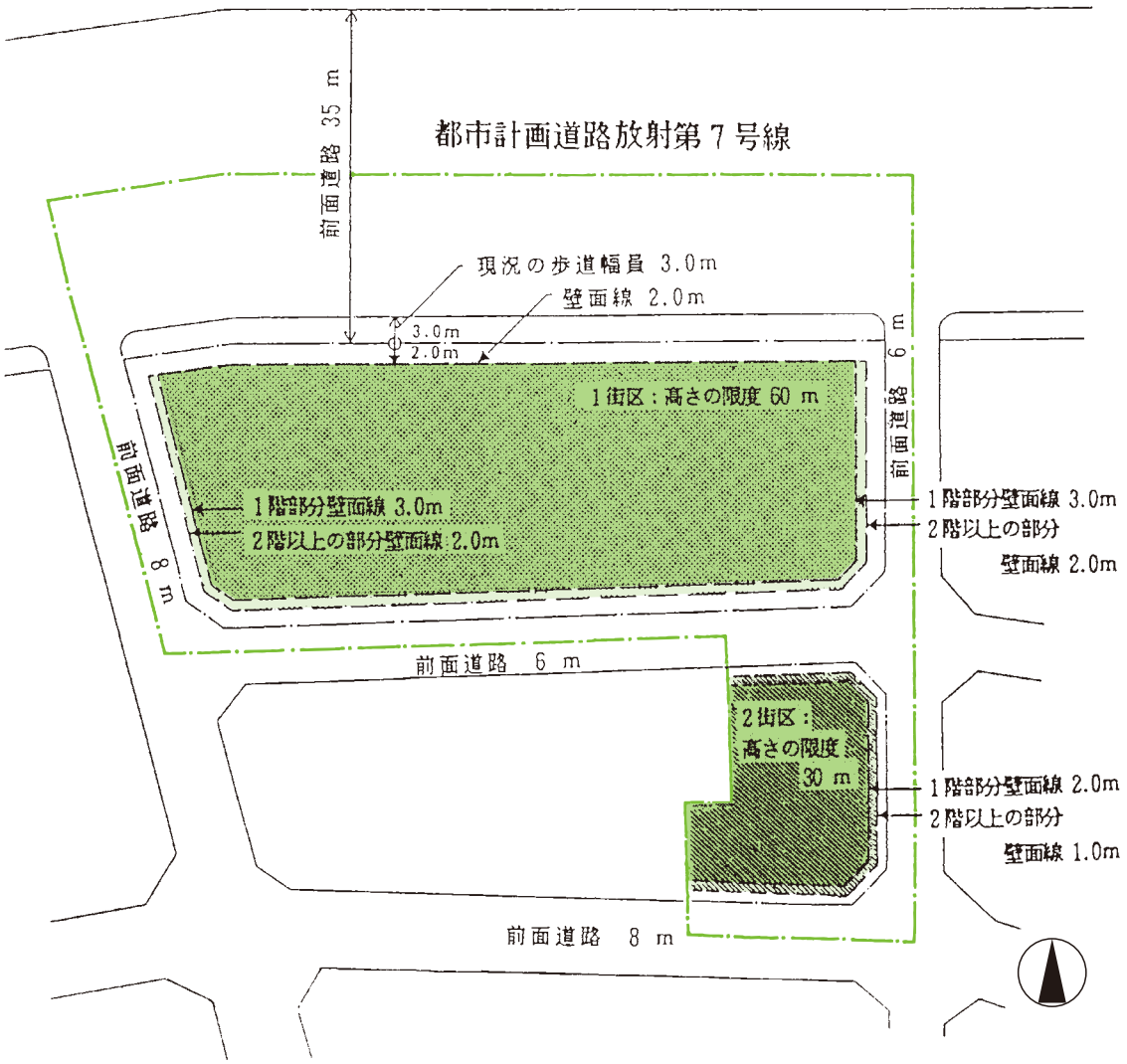
参考

| 高度利用地区の制限内容 | | 文京区 A | 文京区 B-1 | 新宿区 B-2 | 新宿区 B-3 |
|---|---|---|---|---|---|
| 最高限度 | 容積率 | 70／10以下 | 50／10以下 | 50／10以下 | 40／10以下 |
| | 建ぺい率 | 7／10以下 | 8／10以下 | | |
| 最低限度 | 容積率 | 40／10以上 | 30／10以上 | | |
| | 建築面積 | 200m²以上 | 200m²以上 | | |
| 壁面の位置の制限 | 北側　2.0m | | 東・南・北側<br>1階2.0m　高さ3.0m<br>2階1.0m | | |
| | 東・南・西側<br>1階3.0m　高さ3.0m<br>2階2.0m | | | | |

| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整　備　計　画 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 約2,270m² | 敷地の周囲に良好な歩行者空間を確保する。 |
| | 2 | 約　460m² | |
| | 計 | 約2,730m² | |

| 住宅建設の目標 | 戸　数 | 面　積 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| | 33戸 | 約2,900m² | |

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．都市防災性能の向上

優良な耐火建築物の建設を行うとともに、神田川流域の雨水対策としての雨水貯留槽の設置(約1,000トン)と地域の消防用施設として防火水槽の設置(約100トン)を行う。

2. 幹線道路沿道にふさわしい環境整備

敷地の周囲に適切な歩道状空地(壁面後退2m～3m)を確保するとともに、良好な緑地整備に合わせ都道歩道の一体的整備、文化的趣きのある空地の整備を図り快適な環境整備を行う。

3. 地域活性化の拠点整備

後背住宅地の住環境に配慮した環境の整備及び良好な住宅の建設を行うとともに、広場、多目的ホールの整備、また、広場を望む快適な集会室の設置など地域貢献性の高い施設整備を行い、街の活性化を促す拠点施設の整備を行う。

4. 地域に調和する施設整備

当地区は、行政区域(新宿区・文京区)を超えた施行区域をもって整備が進められる事業特性から、両区の整備方針に沿って地域の協調性及び調和を目指し、地域に対して極力公開性・開放性の高い広場やホールの設置に努めるとともに、駐車場の地域開放や集会室の利用など周辺地域を念頭に置いた施設整備を行う。

## 建築物の構造及び形態

| 項目／棟 | 構　造 | 階　数 | 最高高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ⅰ　街　区 | SRC造<br>一部S造 | 地上14階<br>地下 2 階 | 55.0 | 2,268<br>(広場300) | 1,456 | 18,320<br>(15,855) | 650 | 65 |
| Ⅱ　街　区 | SRC造 | 地上 7 階<br>地下 1 階 | 21.6 | 464 | 310 | 1,919<br>(1,897) | | |
| 計 | | | | 2,732 | 1,766 | 20,239<br>(17,572) | 650 | 65 |

注）容積対象床面積：約17,572m²、駐車場面積：2,200m²(117台)

## 事業概要

・地区の名称：関水地区
・事業の名称：関水地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：関水地区市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第110条(全員同意型)
・地上権非設定型

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| | 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| Ⅰ街区 | 地下2階 | 1,620 | 機械式駐車場(117台) |
| | 地下1階 | 1,368 | 機械室 |
| | 地上1階 | 1,392 | 店舗、作業所、中央管理室 |
| | 地上2階 | 1,056 | 店　舗 |
| | 地上3階～11階 | 10,824 | 事務所 |
| | 地上12階～14階 | 1,993 | 住　宅(16戸) |
| | 塔屋 | 52 | 機械室 |
| Ⅱ街区 | 地下1階 | 166 | 機械室、トランクルーム |
| | 地上1階 | 283 | 店舗、作業所 |
| | 地上2階 | 283 | 店舗、集会室 |
| | 地上3～7階 | 1,173 | 住　宅(16戸) |
| | 塔屋 | 15 | 機械室 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和49年 3月 | 基本計画作成 |
| 62年10月 | 街づくり懇談会発足 |
| 63年 2月 | 街づくり研究会発足 |
| 8月 | 準備組合設立 |
| 平成元年 2月 | 事業推進協力（新宿区・文京区との間で事業推進に関する覚え書を締結） |
| 3月20日 | 都市計画決定 |
| 10月18日 | 組合設立認可 |
| 2年 4月14日 | 権利変換計画認可 |
| 9月 | Ⅰ街区工事着手 |
| 12月 | Ⅱ街区工事着手 |
| 4年 2月 | 管理組合規約の認可（団地管理） |
| 3月 | Ⅱ街区工事完了 |
| 10月 | 都道歩道整備工事の承認 |
| 5年 3月 3日 | Ⅰ街区工事完了 |
| 7月 | 都道歩道整備に係わる管理協定の締結 |
| 11月 5日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

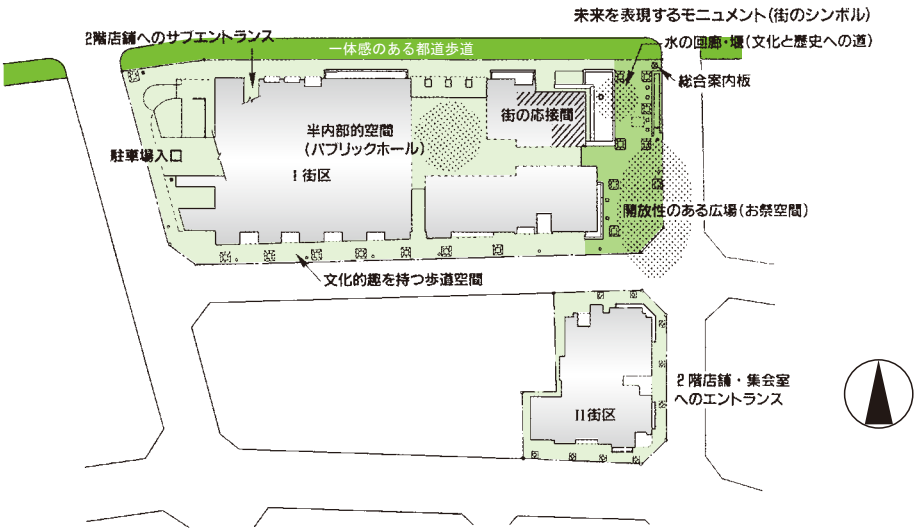
## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項　　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 1,175 |
| | 参加組合員負担金 | 10,575 |
| | 保留床処分金 | 203 |
| | その他 | 47 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合　　計 | 12,000 |

| | 項　　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 426 |
| | 土地整備費 | 56 |
| | 補償費 | 1,625 |
| | 工事費 | 9,414 |
| | 営繕費 | 111 |
| | 借入金利子 | 16 |
| | 事務費 | 352 |
| | 合　　計 | 12,000 |

## 配置図



## 6 西早稲田地区

### 地区の概況

地区は、JR高田馬場駅の東方約1.2km。都電荒川線が走っている放射7号線の南側、区立甘泉園公園と早稲田大学旧安部球場の間に位置しています。地区周辺には、早稲田大学をはじめ各教育施設が立地しており、古くから交通至便な文教性の強い住宅地として発展してきました。

しかし、近年、密集した木造住宅は、老朽化が進み道路が未整備であることとあいまって防災上及び居住環境上の課題を抱えていました。

このため、地元では、昭和55年に地区のまちづくりの活動を開始し、平成元年5月には市街地再開発組合を設立しました。その後、権利変換計画認可を経て、平成3年3月に本体工事に着手し、平成5年12月には建築工事が完了しました。

事業により道路、公園等の公共施設が整備され、敷地の周辺には多くの緑や歩道と一体となった安全な歩行者空間を確保し、地域住民にも開放された快適な外部空間が創設されました。

### 地区面積：約1.9ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 45 | 4,732 | 37 |
| 共同住宅 | 35 | 5,294 | 42 |
| 併用住宅 | 7 | 644 | 5 |
| その他 | 15 | 2,003 | 16 |
| 合　計 | 102 | 12,673 | 100 |

### 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 0 | 0 | 0 |
| 非耐火造 | 102 | 12,673 | 100 |
| 合　計 | 102 | 12,673 | 100 |

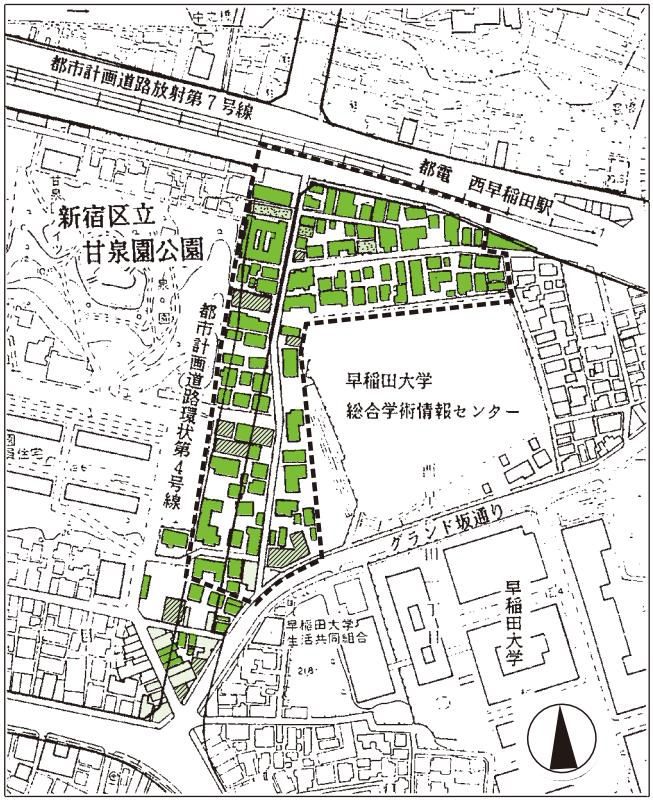
### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 2 |
| 借地権者 | 59 |
| 借家権者 | 3 |
| 合　計 | 64 |

### 従前写真

### 用途別現況図

凡例
- 専用住宅
- 住居併用店舗
- 施行区域
- 住居併用工業施設
- その他



## ● 都市計画の内容

（都市計画決定　昭和63年11月18日　東京都告示　第1109号）

〔　〕内は全幅員を示す

| 名称 | 西早稲田地区第一種市街地再開発事業 |
|---|---|
| 施行区域面積 | 約1.9ha |

| 公共施設の配置及び規模 | | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 道路 | 幹線街路 | 環状第4号線 | 22m | 約233m | — | 都市計画道路新設 |
| | | 幹線街路 | 環状第7号線 | 13m〔27m〕 | 約136m | — | 都市計画道路一部整備 |
| | | 区画街路 | 新宿区道第1号線 | 9m | 約36m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第2号線 | 2m〔3.8m〕 | 約12m | — | 既存区道の拡幅 |
| | | | 新宿区道第3号線 | 2m〔3.2m〕 | 約27m | — | 既存区道の拡幅 |
| | | | 新宿区道第4号線 | 6m | 約129m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第5号線 | 6m〔12m〕 | 約42m | — | 整備済 |
| | | | 新宿区道第6号線 | 6m | 約18m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第7号線 | —〔4m〕 | 約2m | — | 道路区域に編入 |
| | 公園及び緑地 | 種別 | 名称 | 面積 | 備考 | | |
| | | 公園 | — | 約220m² | 甘泉園公園に編入 | | |
| | | 緑地 | — | 約340m² | — | | |

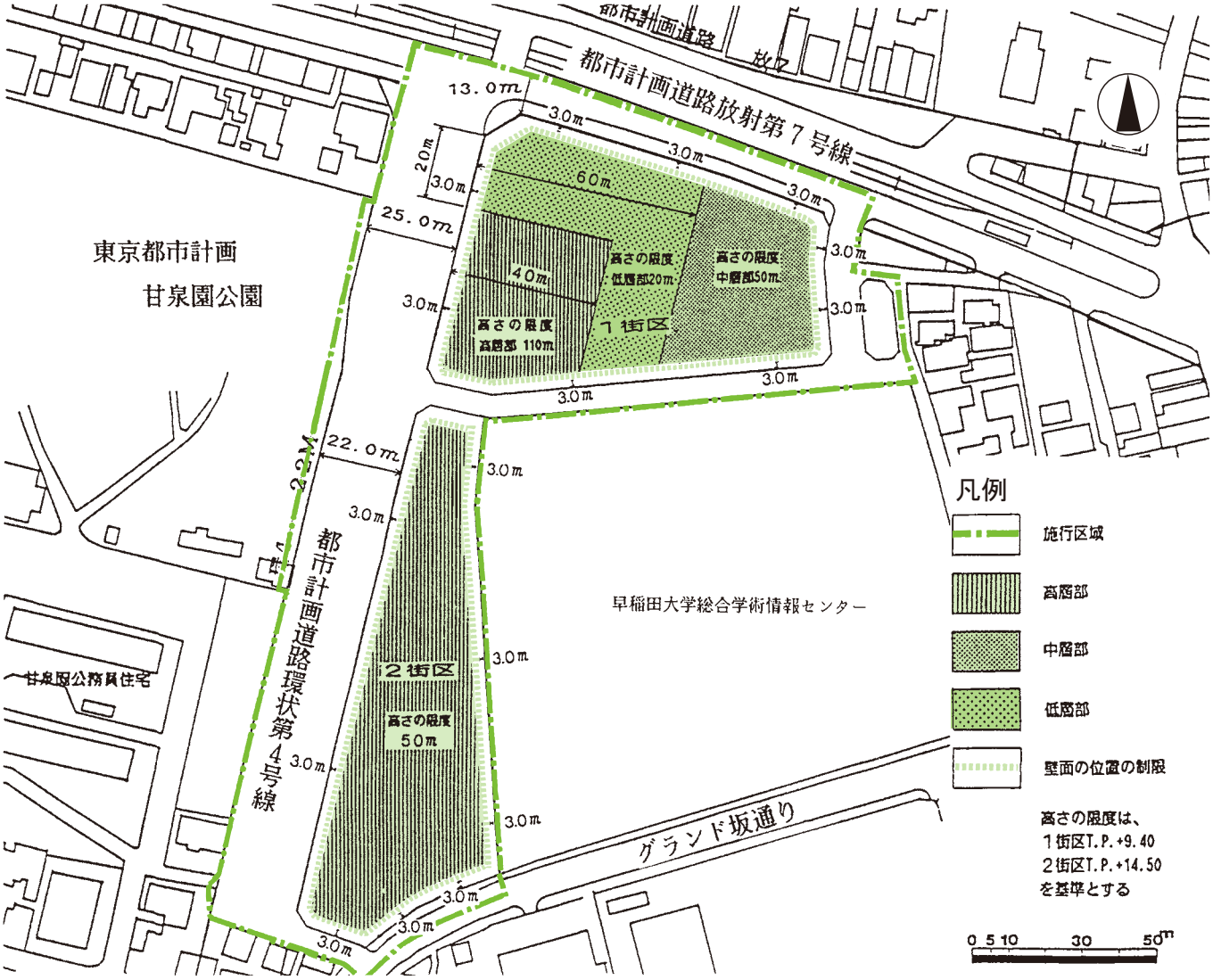
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物 建築面積 | 建築物 延べ面積 | 主要用途 | 建築物の高さの限度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 約4,000m² | 約49,300m² 容積対象面積 約33,900m² | 高層部　住宅<br>中層部　住宅<br>低層部　店舗・工場・公益的施設 | 高層部約110m<br>中層部約　50m<br>低層部約　20m | 駐車場　約220台 |
| | 2 | 約2,700m² | 約29,300m² 容積対象面積 約22,800m² | 住宅・店舗・業務施設<br>医療施設 | 50m | 駐車場　約140台 |

| 参考 | 街区番号 | 敷地面積に対する 建築面積の割合 | 建築物の延べ面積の割合 | 高度利用地区の制限内容 ゾーン番号 | 容積率 | 建ぺい率 | 建築面積 | 壁面の位置の制限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 約7／10 | 約60／10 | A | 30／10以上<br>60／10以下 | 7／10以下 | 300m² 以上 | 3m |
| | | | | B | 30／10以上<br>55／10以下 | 7／10以下 | 300m² 以上 | 3m |
| | 2 | 約6／10 | 約51／10 | C | — | — | — | — |

| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整備計画 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 約5,700m² | 敷地の周囲に幅員約3mの歩道状空地を確保する。 |
| | 2 | 約4,500m² | 敷地の周囲に幅員約3mの歩道状空地を確保する。 |

| 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|
| | 約280戸 | 約37,000m² | |

## ● 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．居住水準の向上を図り、定住化が促進できる都市型住宅地として整備する。

2．壁面の後退により歩道と一体となった安全な歩行者空間を確保し、不燃化・共同化による土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。

3．施設建築物は、周辺への圧迫感や日影等の影響を考慮するとともにランドマークとして活用できるよう1街区の住宅棟は、塔状で配置する。

4．各施設の独立性を確保するとともに、施設相互の連続性を考慮し全体として調和のとれた配置とする。

5．環状4号線及び放射7号線等道路及び小公園等の公共施設の整備を図る。

## 建築物の構造及び形態

| 街　区 | 構　造 | 階　数 | 最高高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1　街　区 | SRC造 | 地下 2 階<br>地上31階 | 約110 | 約5,660 | 約3,430 | 約39,550 | 約606 | 約61 |
| 2　街　区 | SRC造 | 地下 2 階<br>地上12階 | 約44 | 約4,480 | 約2,690 | 約28,160 | 約507 | 約60 |

注）容積対象床面積：57,040m²、駐車場面積：10,670m²(334台)
建物の高さは、各街区の平均地盤面から計測

## 事業概要

・地区の名称：西早稲田地区
・事業の名称：西早稲田地区
第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西早稲田地区市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第110条（全員同意型）
・地上権非設定型

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 一般会計補助金 | 5,804 |
| | 公共施設管理者負担金 | 15,844 |
| | 参加組合員負担金 | 17,853 |
| | 保留床処分金 | 3,477 |
| | その他 | 1,050 |
| | | |
| | | |
| | 合　計 | 44,028 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 932 |
| | 土地整備費 | 931 |
| | 補償費 | 9,252 |
| | 工事費 | 30,566 |
| | 営繕費 | 679 |
| | 借入金利子 | 89 |
| | 事務費 | 1,579 |
| | 合　計 | 44,028 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| 街区 | 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| 1街区 | 地下 2 階 | 約980 | 機械室 |
| | 地下 1 階 | 約5,320 | 機械室、駐車場等 |
| | 地上 1 階 | 約2,800 | 事務所、店舗、工場、区立集会施設 |
| | 地上 2 階 | 約1,450 | 工場 |
| | 地上 3 階 | 約1,410 | 集会室 |
| | 地上4階～12階 | 各階約1,310～約1,430 | 住宅 |
| | 地上13階～31階 | 各階約810 | 住宅 |
| | 塔屋 | 約150 | 機械室 |
| 2街区 | 地下 2 階 | 約3,880 | 機械室、駐車場等 |
| | 地下 1 階 | 約3,620 | 機械室、駐車場等 |
| | 地上 1 階 | 約2,360 | 事務所、店舗 |
| | 地上 2 階 | 約2,250 | 事務所、医療施設 |
| | 地上3階～7階 | 各階約2,350 | 住宅、事務所 |
| | 地上 8 階 | 約2,240 | 住宅、事務所 |
| | 地上 9 階 | 約800 | 住宅 |
| | 地上10階 | 約460 | 住宅 |
| | 地上11階 | 約460 | 住宅 |
| | 地上12階 | 約300 | 住宅 |
| | 塔屋 | 約50 | 機械室 |

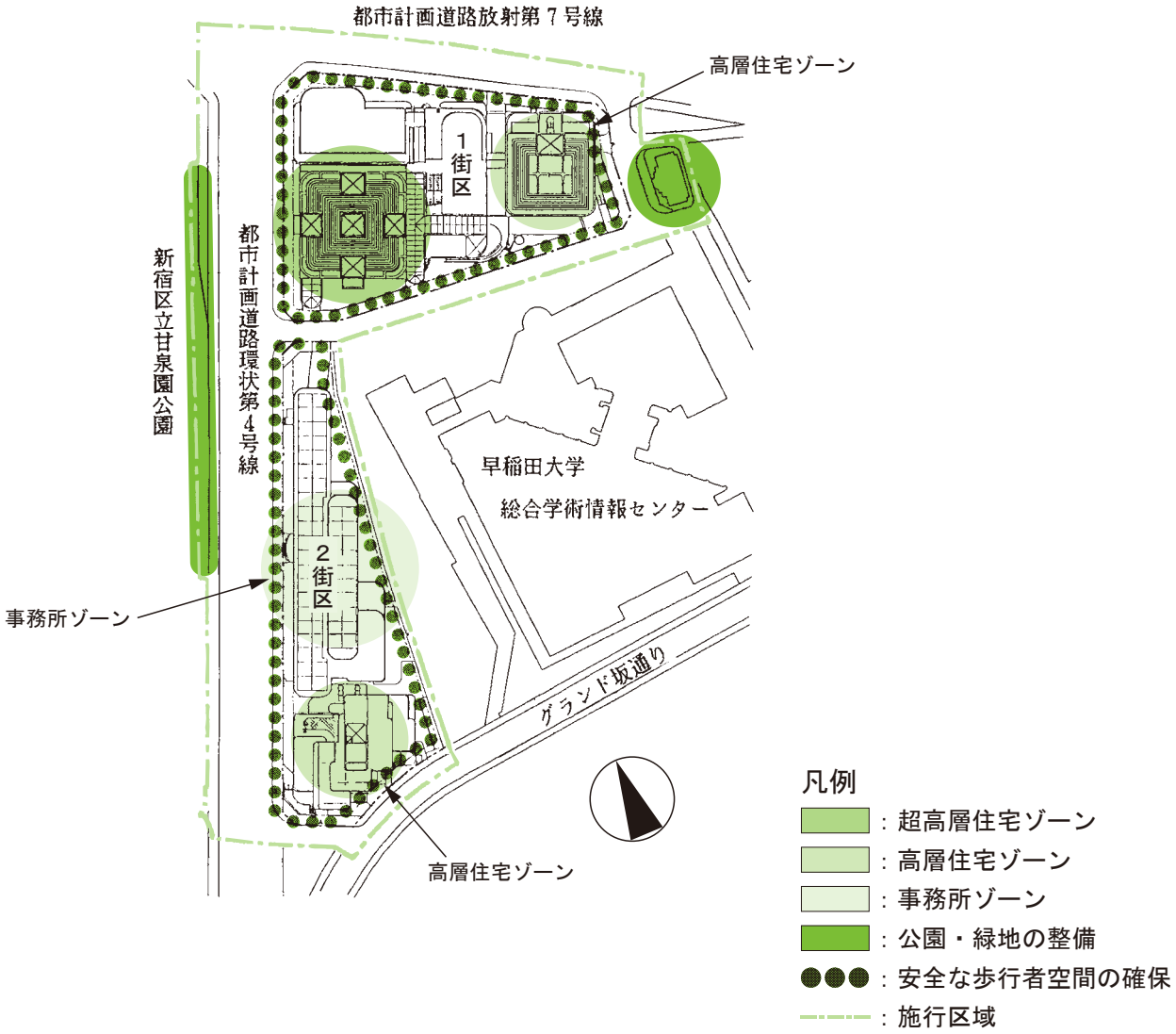
注）住宅戸数　323戸

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和55年 2月 | 地元活動開始 |
| 56年 7月 | 協議会設立 |
| 57年度 | 予備調査（新宿区） |
| 58年 8月 | 準備組合設立 |
| 58年度 | 基本計画作成（新宿区） |
| 60年度 | 推進計画作成（新宿区） |
| 63年11月18日 | 都市計画決定 |
| 平成元年 5月24日 | 組合設立認可 |
| 2年 8月31日 | 権利変換計画認可 |
| 3年 3月 | 建築工事着手 |
| 5年12月 8日 | 建築工事完了 |
| 6年12月28日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 7 西新宿六丁目東地区（公団施行）

### ● 地区の概況

地区は、新宿副都心区域の北側に位置し、広幅員の道路に面して一部耐火建築物が建っていたものの、地区の大半は、2m程度の私道に老朽化した木造建築物が建ち並び、防災上・土地利用上からも問題のある地区となっていました。

地元では、こうした問題を解決するため、昭和49年には協議会を設立するなど、再開発の検討を行ってきました。しかし、昭和57年に、権利者も多く大規模事業となることなどの理由から、協議会の決議に基づき、新宿区及び東京都から都市基盤整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）に対して事業の施行の要請を行いました。

公団は施行者として、建設大臣の事業認可・権利変換認可を経て、平成2年10月に第1期工事（専門学校）に着手、平成3年2月には第2期工事（本館棟）に着手、その後第3〜第5期と順次着手してきました。

そして、平成7年1月に完了し、新宿アイランドとしてオープンしました。

### ● 地区面積：約3.0ha

### ● 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 住　宅 | 62 | 約7,630 | 34 |
| 住居併用店舗 | 20 | 約3,810 | 17 |
| 専用店舗 | 2 | 約180 | 1 |
| 業　務 | 9 | 約8,960 | 41 |
| その他 | 4 | 約1,600 | 7 |
| 合　計 | 97 | 約22,180 | 100 |

### ● 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 13 | 約12,040 | 54 |
| 非耐火造 | 84 | 約10,140 | 46 |
| 合　計 | 97 | 約22,180 | 100 |

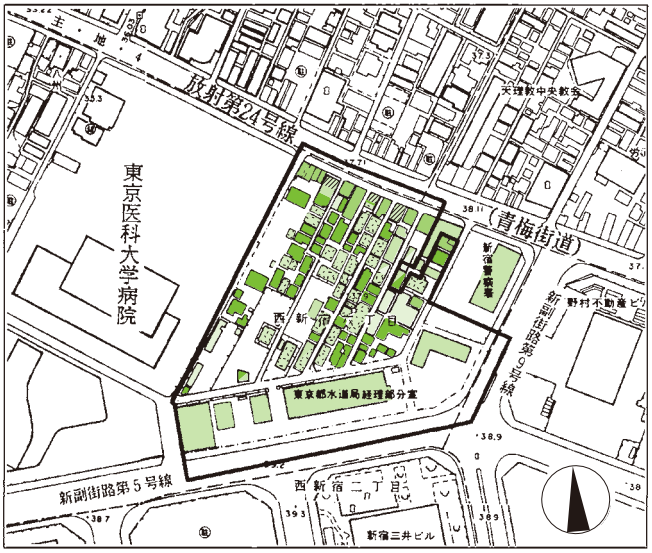
### ● 従前写真

（撮影：高橋利武）

### ● 用途別現況図

凡例

- ：専用住宅
- ：専用店舗
- ：共同住宅
- ：業務施設
- ：住居併用店舗
- ：その他




### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 87 |
| 借地権者 | 53 |
| 借家権者 | 10 |
| 合　計 | 150 |

## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成元年3月24日　東京都告示　第309号）

〔　　〕内は全幅員を示す
（　　）内は容積率対象面積を示す

| 名称 | 西新宿六丁目東地区第一種市街地再開発事業 |
|---|---|
| 施行区域面積 | 約3.0ha |

| 公共施設の配置及び規模 | | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 道路 | 幹線街路 | 新副街路第5号線 | 15m〔30m〕 | 約190m | — | 都市計画道路 |
| | | | 新副街路第9号線 | 15m〔30m〕 | 約 70m | — | 都市計画道路 |
| | | | 放射第24号線 | 15m〔30m〕 | 約 98m | — | 都市計画道路 |
| | | 区画街路 | 新宿区道第1号線 | 1m〔13m〕 | 約 32m | — | 既存区道の拡幅 |
| | | | 新宿区道第2号線 | 6m〔12m〕 | 約178m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第3号線 | 9m〔9m〕 | 約128m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第4号線 | 2.25m〔4.5m〕 | 約 37m | — | 既存区道 |

| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築物 建築面積 | 建築物 延べ面積 | 主要用途 | 建築物の高さ限度 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 約10,750m² | 約239,000m²（約206,000m²） | 事務所、店舗、専門学校住宅、駐車場 | 高層部-1-190m<br>高層部-2- 80m<br>中層部-- 35m<br>低層部-- 10m | 駐車場　約750台 |
| | 2-1 | 約　200m² | 約1,600m²（約1,600m²） | 事務所、店舗 | 35m | |
| | 2-2 | 約　430m² | 約2,000m²（約2,000m²） | 事務所、店舗 | 30m | |

| 街区番号 | 敷地面積に対する 建築面積の割合 | 敷地面積に対する 建築物の延べ面積の割合 | 参考 | 高度利用地区の制限内容 街区 | | 容積率 | 建ぺい率 | 建築面積 | 壁面の位置の制限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 約5／10 | 約96／10 | | 1 | A | 40／10以上<br>100／10以下 | 7／10以下 | 400m² 以上 | 4m・5m |
| | | | | | B | 40／10以上<br>95／10以下 | | | |
| 2-1 | 約9／10 | 約70／10 | | | | | | | |
| 2-2 | 約9／10 | 約40／10 | | 2-1<br>2-2 | A | 30／10以上<br>70／10以下 | 10／10以下 | 200m² 以上 | |

| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整備計画 |
|---|---|---|---|
| | 1 | 約21,500m² | 建築敷地境界より建物を4〜5m後退させ、歩行者空間を確保する。 |
| | 2-1 | 約　230m² | |
| | 2-2 | 約　500m² | |
| | 計 | 約22,230m² | |

| 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|
| | 約20戸 | 約2,100m² | |

## 建築物の高さの限度

## 計画の基本方針

1．東京都市計画「新宿副都心計画」に基づき、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ことにより、副都心にふさわしい業務市街地の形成を行う。

2．丸の内線西新宿駅の出入口と連絡通路を確保し、副都心の北側玄関口として整備する。

3．東京医科大の開発に併せて、西側に幅員12mの医道を新設し、青梅街道及び西新宿駅と都心中心部とを結ぶ動線軸を確保する。

4．街路に沿って、4mないし5mの壁面の位置を指定することにより、快適な歩行者空間を確保する。約10,000m²の空地を確保し、緑豊かで快適なオープンスペースとして整備し、環境面、防災面の向上を図る。

## 建築物の構造及び形態

| 街区 | | 構造 | 階数 | 最高高さ（m） | 敷地面積（m²） | 建築面積（m²） | 延べ面積（m²） | 容積率（%） | 建ぺい率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1街区 | 本館 | S造<br>一部SRC造 | 地上44階<br>地下4階 | 190 | 約21,510 | 約11,210 | 約240,059 | 約970 | 約52 |
| | 別館1 | | 地上16階<br>地下2階 | 80 | | | | | |
| | 別館2 | | 地上2階<br>地下2階 | 20 | | | | | |
| 2-1街区 | | SRC造 | 地上9階<br>地下1階 | 30 | 約240 | 約200 | 約1,675 | 約698 | 約83 |
| 2-2街区 | | RC造 | 地上6階<br>地下1階 | 18 | 約490 | 約405 | 約1,943 | 約398 | 約83 |

注）容積対象床面積：約212,042m²　駐車場面積：約31,635m²(791台)

## 事業概要

・地区の名称：西新宿六丁目東地区
・事業の名称：西新宿六丁目東地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：都市基盤整備公団
　　（現在の独立行政法人都市再生機構）

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 地方公共団体分担金（新宿区） | 5,000 |
| | 保留床処分金 | 209,460 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合計 | 214,460 |

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 8,041 |
| | 土地整備費 | 1,075 |
| | 補償費等 | 27,036 |
| | 工事費 | 140,440 |
| | その他 | 37,868 |
| | 合計 | 214,460 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| 街区別 | 棟別 | 階別 | 床面積（m²） | 主要用途 |
|---|---|---|---|---|
| 1街区 | 本館 | 地下4階 | 約14,724 | 駐車場、地域冷暖房施設、電気室、受水槽室 |
| | | 地下3階 | 約12,198 | 駐車場、機械室、電話機器室 |
| | | 地下2階 | 約13,505 | 駐車場、機械室、メールセンター、ゴミ処理室 |
| | | 地下1階 | 約11,547 | 店舗、展示場、防災センター、管理事務室 |
| | | 地上1階 | 約7,216 | 店舗、専門学校、エントランスホール |
| | | 地上2階 | 約6,057 | 店舗、専門学校 |
| | | 地上3階～6階 | 約17,684 | 事務所、専門学校、住宅 |
| | | 地上7階～8階 | 約7,906 | 事務所、住宅 |
| | | 地上9階～43階 | 約122,910 | 事務所 |
| | | 地上44階 | 約2,277 | 事務所、店舗 |
| | | 地上塔屋 | 約339 | EV機械室 |
| | 別館1 | 地下立体駐車場 | 約960 | 駐車場 |
| | | 地下2階 | 約1,126 | 機械室等、受水槽室 |
| | | 地下1階 | 約1,196 | 店舗 |
| | | 地上1階 | 約1,034 | 店舗 |
| | | 地上2階～16階 | 約15,717 | 事務所 |
| | | 地上塔屋 | 約109 | EV機械室 |
| | 別館2 | 地下2階 | 約337 | 機械室等、倉庫 |
| | | 地下1階 | 約1,480 | 店舗、地下道連絡通路 |
| | | 地上1階 | 約909 | 店舗 |
| | | 地上2階 | 約805 | 店舗 |
| | | 地上塔屋 | 約22 | 機械室 |
| 2-1街区 | | 地下1階 | 約56 | 機械室等、受水槽室 |
| | | 地上1階 | 約162 | 店舗 |
| | | 地上2階～7階 | 約1,097 | 事務所 |
| | | 地上8階～9階 | 約346 | 住宅 |
| | | 地上塔屋 | 約14 | EV機械室 |
| 2-2街区 | | 地下1階 | 約171 | 機械室等、受水槽室 |
| | | 地上1階 | 約401 | 店舗 |
| | | 地上2階～4階 | 約965 | 事務所 |
| | | 地上5階～6階 | 約392 | 事務所、住宅 |
| | | 地上塔屋 | 約14 | EV機械室 |

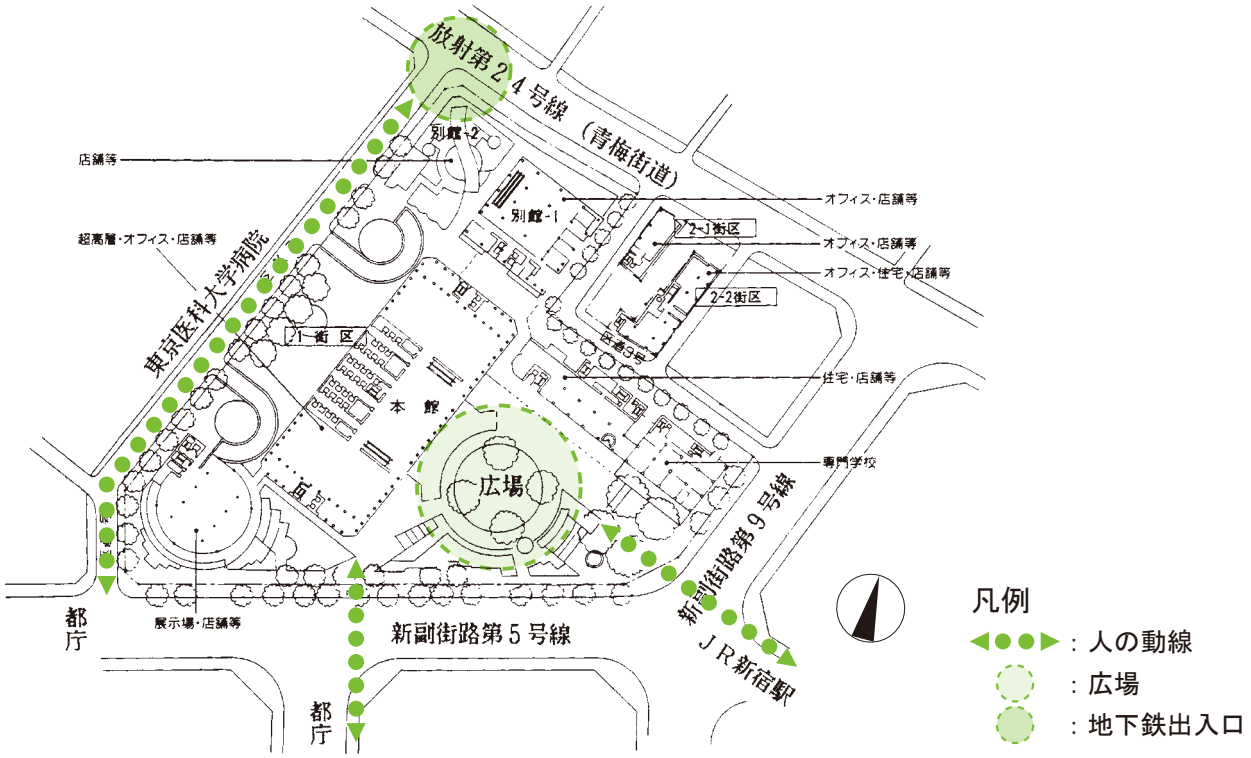
注）住宅戸数　35戸

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和47年頃 | 地元で開発気運の高まり |
| 49年 9月 | 「再開発協議会」の発足 |
| 49年度 | 「予備調査報告書」の作成（新宿区） |
| 52年 7月 | 「再開発準備組合」の発足 |
| 54年度 | 「事業基本計画」の作成（新宿区） |
| 57年 9月 | 準備組合は、公団施行で進めることを決議 |
| 11月・12月 | 新宿区・東京都は公団へ施行方を要請 |
| 58年 6月 | 公団は「西新宿特定再開発事務所」を設置 |
| 60年度 | 「事業推進計画」の作成（新宿区） |
| 62年 6月 | 準備組合を「推進協議会」に名称変更 |
| 平成元年 3月24日 | 都市計画決定（環境影響評価書公示） |
| 11月24日 | 事業計画認可 |
| 2年 9月25日 | 権利変換計画認可 |
| 10月 | 第1期工事着手（専門学校棟） |
| 3年 2月 | 第2期工事着手（本館棟）・11月起工式 |
| 11月 | 第3期工事着手（別館1・2棟） |
| 4年 3月31日 | 完了公告（第1期） |
| 5年 5月 | 第4期工事着手（2-1街区） |
| 10月 | 第5期工事着手（2-2街区） |
| 7年 1月31日 | 完了公告（第2期～第5期） |

## 完成写真

## 配置図



## 8 西新宿六丁目西第3地区

### 地区の概況

西新宿六丁目西部地区の西側に位置するこの地区は、十二社通り沿いに中層のマンションが立ち並んでいるものの、内部は細街路のまま木造住宅が密集しており、防災上の課題を抱え、土地の有効利用がなされていませんでした。

これに対して、昭和60年に、地元の有志を中心にまちづくり活動が始まりました。この活動は、昭和61年の再開発推進会の発足、更に、昭和62年の再開発準備組合の設立に引き継がれました。この間、区では、当地区を含む西部地区全体についてのまちづくりの基本計画を作成して、その援助を行ってきました。

平成2年7月には再開発組合を設立し、平成3年6月に権利変換計画が認可され、同年11月に工事着手、平成6年10月に工事完了し、平成8年1月に事業完了しました。

### 地区面積：約1.2ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 26 | 1,710 | 9 |
| 併用住宅 | 20 | 11,344 | 62 |
| 共同住宅 | 23 | 3,989 | 22 |
| その他 | 6 | 1,307 | 7 |
| 合　計 | 75 | 18,350 | 100 |

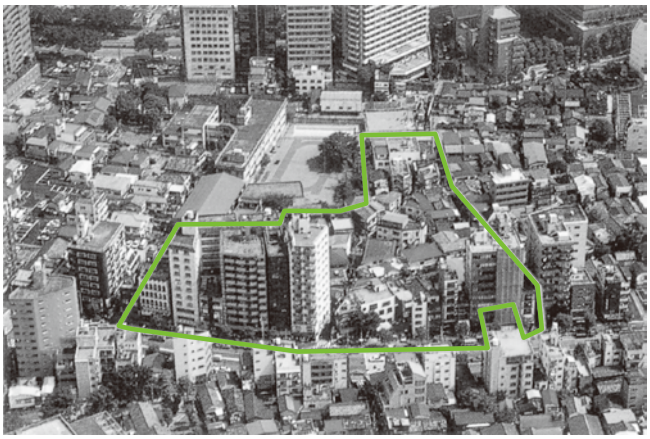
### 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 25 | 13,147 | 72 |
| 非耐火造 | 50 | 5,203 | 28 |
| 計 | 75 | 18,350 | 100 |

### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 237 |
| 借地権者 | 2 |
| 借家権者 | 45 |
| 合　計 | 284 |

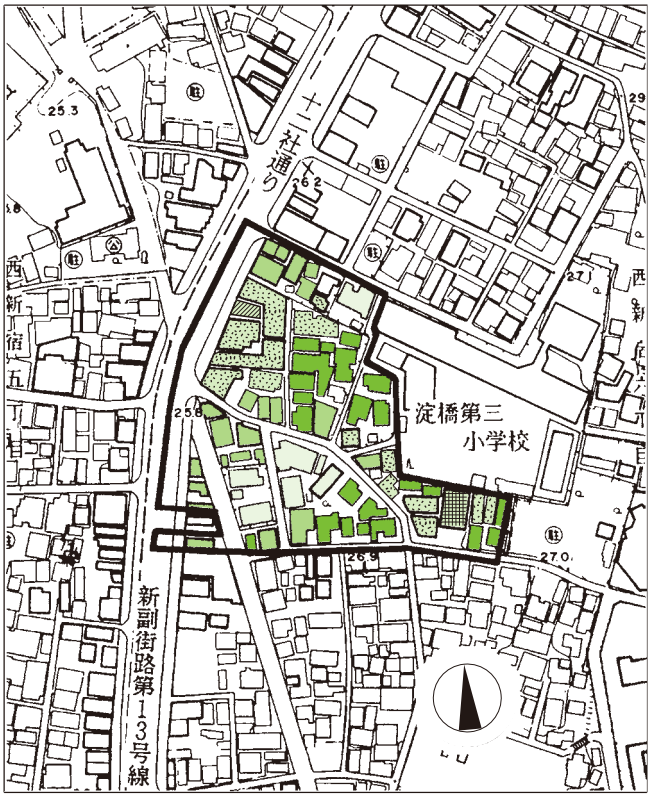
### 従前写真



### 用途別現況図

凡例

- ：専用住宅
- ：共同住宅
- ：住居併用店舗
- ：専用店舗
- ：業務施設
- ：その他



## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成元年6月16日　東京都告示　第647号）

〔　〕内は全幅員を示す

| 名称 | 西新宿六丁目西第3地区第一種市街地再開発事業 |
|---|---|
| 施行区域面積 | 約1.2ha |

| 公共施設の配置及び規模 | | 種別 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 道路 | 幹線街路 | 新宿副都心街路第13号線 | 12.5m〔25m〕 | 約150m | — | 都市計画道路整備済 |
| | | 区画街路 | 新宿区道第1号線 | 6m〔6m〕 | 約 50m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第2号線 | 6m〔6m〕 | 約 90m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第3号線 | 6m〔8m〕 | 約 40m | — | 既存区道の拡幅 |
| | | | 新宿区道第4号線 | 6m〔6m〕 | 約100m | — | 新設 |
| | その他の公共施設 | 種別 | 名称 | 面積 | 備考 | | |
| | | 学校 | 新宿区立淀橋第三小学校淀橋第三幼稚園 | 150㎡ | — | | |

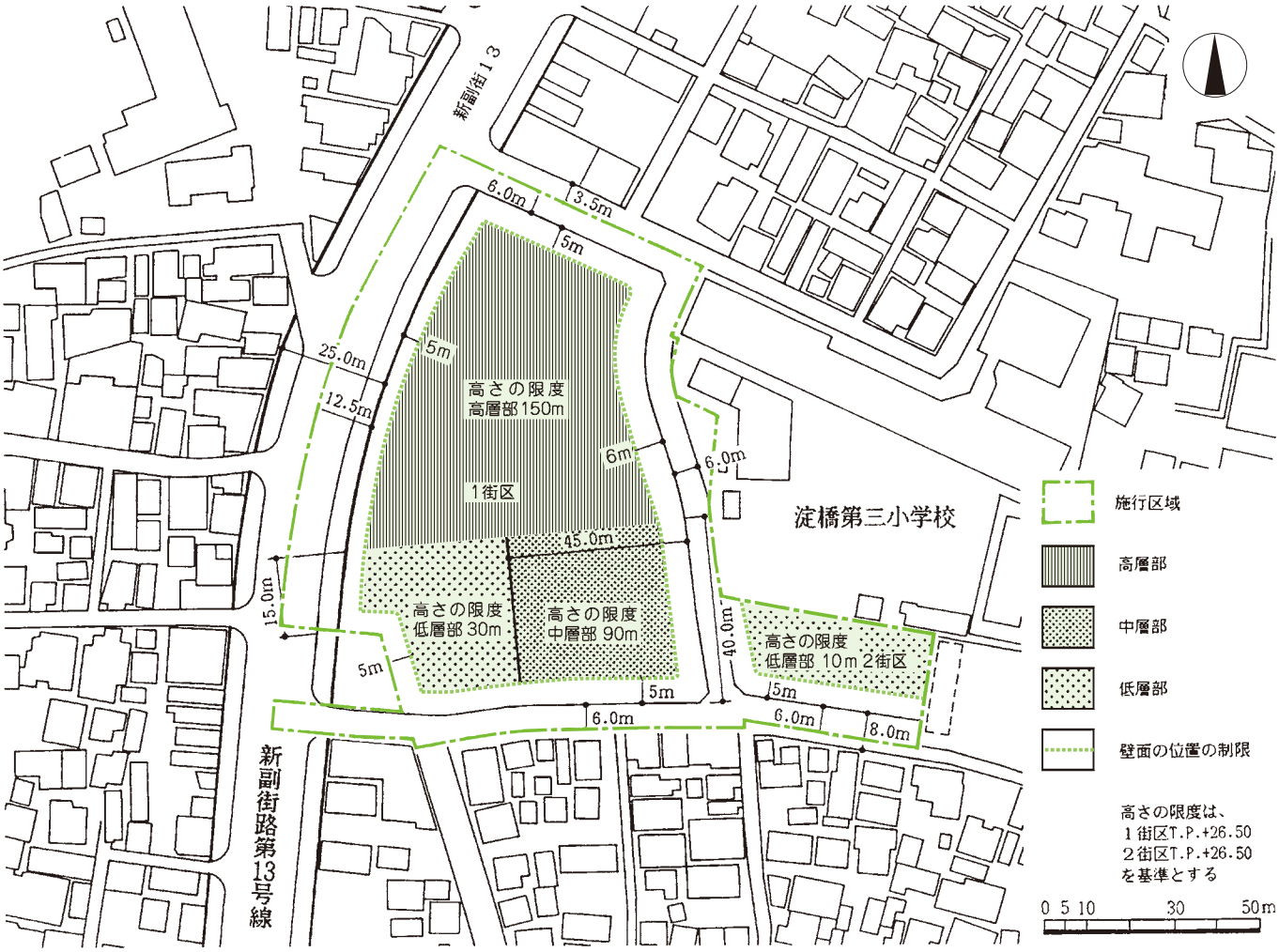
| 建築物の整備 | 区域内 | 建築物 | | 主要用途 | 建築物の高さ制限 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 主要街区番号 | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | | | |
| | 計 | 約4,350㎡ | 約82,500㎡（約68,760㎡） | — | — | 駐車場　約250台 |
| | 1 | 約4,220㎡ | 約81,270㎡（約67,470㎡） | 高層部　事務所<br>中層部　住宅<br>低層部　店舗等 | 低層部 150m<br>中層部 90m<br>低層部 30m | 駐車場　約250台 |
| | 2 | 約 130㎡ | 約1,290㎡（約1,290㎡） | 地域冷暖房施設 | 低層部 10m | — |

| 区域内 | 敷地面積に対する | | 高度利用地区の制限内容 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 主要街区番号 | 建築面積の割合 | 建築物の延べ面積の割合 | ゾーン番号 | 容積率 | 建ぺい率 | 建築面積 | 壁面の位置の制限 |
| 計 | 約5／10 | 約79／10 | A | 40／10以上<br>85／10以下 | 7／10以下 | 400㎡以上 | 5m |
| 1 | 約5／10 | 約87／10 | | | | | |
| 2 | 約1／10 | 約14／10 | B | 40／10以上<br>75／10以下 | 7／10以下 | 400㎡以上 | 5m |

| 建築敷地の整備 | 区域内 | 建築敷地面積 | 整備計画 |
|---|---|---|---|
| | 主要街区番号 | | |
| | 計 | 約8,710㎡ | — |
| | 1 | 約7,780㎡ | 敷地の周囲に幅員5〜6mの公開空地を整備する。 |
| | 2 | 約 930㎡ | 地域冷暖房施設上部を公開空地として整備する。 |

| 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|
| | 約120戸 | 約12,810㎡ | |

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．土地の合理的かつ健全な高度利用を図ると共に、定住化を促進し、居住環境と業務施設の調和がとれたまちとして整備する。

2．地区計画で定められた道路の整備と併せて、幅員3mの歩行者空間を整備することにより、歩車を分離し、快適な歩行者空間として、交通の安全性を確保する。

3．1街区中央にサンクンプラザ、2街区には、公園機能を持った公開広場を整備し、緑豊かな空間を創出する。

## 建築物の構造及び形態

| 街区 | | 構造 | 階数 | 高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1街区 | 住宅棟 | RC造 | 地上22階<br>地下4階 | 約82 | 約8,400 | 約3,688 | 約82,138 | 約776 | 約44 |
| | 事務所棟 | S造 | 地上31階<br>地下4階 | 約128 | | | | | |
| | 施設棟(店舗等) | RC造 | 地上3階<br>地下4階 | 約16 | | | | | |
| 2街区 | 地域冷暖房施設棟 | RC造 | 地上1階<br>地下3階 | 約10 | | | | | |

注）容積対象床面積：約68,760m²　駐車場面積：12,269m²(278台)

## 事業概要

・地区の名称：西新宿六丁目西第3地区
・事業の名称：西新宿六丁目西第3地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿六丁目西第3地区
　　市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第110条(全員同意型)
・地上権非設定型

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 3,854 |
| | 参加組合員負担金 | 60,160 |
| | 保留床処分金 | 1,662 |
| | その他 | 3,124 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合計 | 68,800 |

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 3,614 |
| | 土地整備費 | 582 |
| | 補償費 | 16,888 |
| | 工事費 | 45,643 |
| | 営繕費 | － |
| | 借入金利子 | 11 |
| | 事務費 | 2,062 |
| | 合計 | 68,800 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| 街区別 | 棟別 | 階別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|---|
| 1街区 | 住宅棟 | 地下4階～2階 | 約60 | 駐車場 |
| | | 地下1階 | 約860 | 機械室、駐輪場 |
| | | 地上1階 | 約445 | 店舗 |
| | | 地上2階 | 約313 | 店舗 |
| | | 地上3階 | 約70 | 店舗 |
| | | 地上4階～22階 | 約700 | 住宅 |
| | | 塔屋1・塔屋2 | 約60 | |
| | 事務所棟 | 地下4階 | 約6,273 | 駐車場 |
| | | 地下3階 | 約5,988 | 機械室、駐車場 |
| | | 地下2階 | 約5,255 | 機械室、駐車場 |
| | | 地下1階 | 約2,523 | ホール |
| | | 地上1階 | 約1,005 | エントランスホール、防災センター |
| | | 地上2～30階 | 約2,030 | 事務所 |
| | | 地上31階 | 約201 | 機械室 |
| | | 塔屋 | 約130 | |
| | 施設棟(店舗等) | 地下4階 | 約94 | 駐車場 |
| | | 地下3階 | 約66 | 駐車場 |
| | | 地下2階 | 約183 | 駐車場 |
| | | 地下1階 | 約1,166 | 機械室、店舗 |
| | | 地上1階 | 約1,217 | 店舗 |
| | | 地上2階 | 約1,678 | 店舗 |
| | | 地上3階 | 約1,330 | 店舗 |
| 2街区 | 地域冷暖房施設棟 | 地下3階～1階 | 約99 | 機械室 |
| | | 地上1階 | 約1,253 | 機械室 |

注）住宅戸数　162戸

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和60年度 | 地元活動開始 |
| 61年 6月 | 再開発推進会設立 |
| 61年度 | 西六西部地域(11ha) 予備調査(新宿区) |
| 62年度 | 西六西部地域(11ha) 基本計画(新宿区) |
| 62年12月 | 準備組合設立 |
| 62年度 | 再開発基本構想案作成(公社) |
| 63年度 | 再開発事業基本計画案作成(公社) |
| 平成元年 6月16日 | 都市計画決定 |
| 2年 7月 7日 | 組合設立認可 |
| 3年 6月17日 | 権利変換計画認可 |
| 11月 | 建築工事着手 |
| 6年10月31日 | 建築工事完了 |
| 8年 1月26日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図

## 9 西新宿六丁目西第1地区

### 地区の概況

西新宿六丁目西部地区の北側の一角に位置するこの地区は、隣接する青梅街道に面して建築面積の小さなペンシルビルが建ち並び、地区内部は細街路や老朽化した木造住宅が密集して、防災上や居住環境上の問題を抱えていました。

このような問題に対して、地元では昭和62年に「街づくり研究会」が組織され、まちづくり活動が始まりました。区では、この活動に対して、隣接する第3地区同様、予備調査や基本計画の作成を通じて、援助を行ってきました。

昭和63年には、この活動が再開発準備組合の設立となり、平成3年4月には再開発組合を設立し、平成4年12月に権利変換認可、平成5年9月に周辺道路の埋設管の位置替工事、平成7年8月に建築工事に着手しました。

平成9年12月に住宅棟が完成、続いて平成11年5月には事務所棟が完成し、平成12年2月に事業完了しました。

### 地区面積：約1.4ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 74 | 9,000 | 67 |
| 専用店舗 | 2 | 470 | 3 |
| 併用店舗 | 8 | 1,360 | 10 |
| その他 | 12 | 2,640 | 20 |
| 合　計 | 96 | 13,470 | 100 |

### 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 23 | 6,190 | 46 |
| 非耐火造 | 73 | 7,280 | 54 |
| 計 | 96 | 13,470 | 100 |

### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 69 |
| 借地権者 | 13 |
| 借家権者 | 0 |
| 合　計 | 82 |

### 従前写真

### 用途別現況図

凡例

- ：専用住宅
- ：専用店舗
- ：共同住宅
- ：業務施設
- ：住居併用店舗
- ：その他

## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成2年3月30日　東京都告示　第375号）

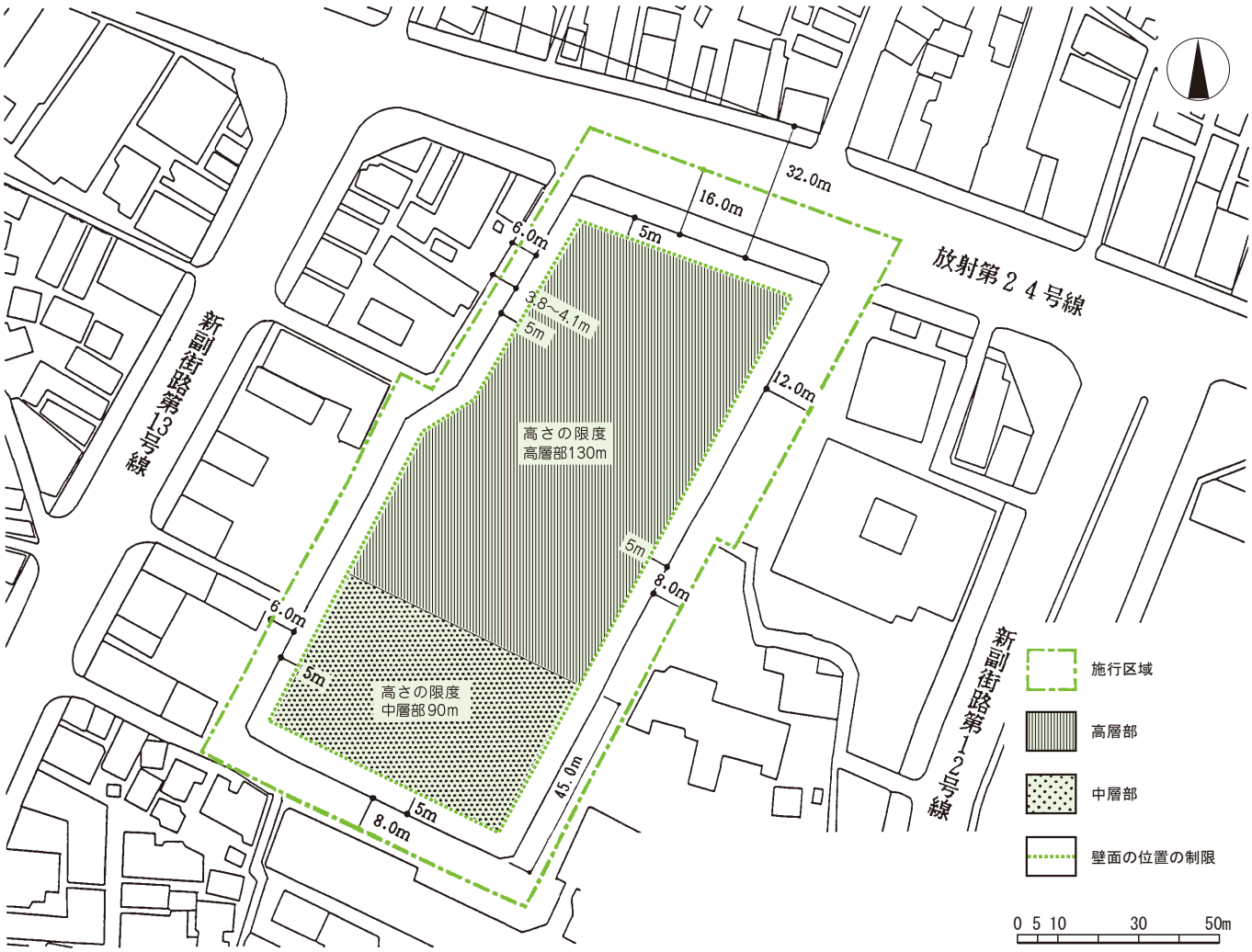
〔　〕内は全幅員を示す

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　称 | | 西新宿六丁目西第1地区第一種市街地再開発事業 | | | | | |
| 施行面積 | | 約1.4ha | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　路 | 種　別 | 名　称 | 幅　員 | 延　長 | 面　積 | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 放射第24号線 | 16m〔32m〕 | 約80m | — | 都市計画道路整備済 |
| | | 区画街路 | 新宿区道第1号線 | 12m〔12m〕 | 約65m | — | 新設 |
| | | | 新宿区道第2号線 | 8m〔8m〕 | 約100m | — | 既存区道の拡幅 |
| | | | 新宿区道第3号線 | 8m〔8m〕 | 約75m | — | 既存区道の拡幅 |
| | | | 新宿区道第4号線 | 約3.8～6m〔6m〕 | 約150m | — | 既存区道の拡幅 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建　築　物 | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | 建築物の高さの限度 | 備　考 |
| | | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 建築面積の割合 | 建築物の延面積の割合 | | | |
| | | 約5,030m² | 約86,170m²（約76,220m²） | 約5／10 | 約76／10 | 高層部 事務所 店舗等 中層部 住宅等 | 高層部 130m 中層部 90m | 駐車場台数　約280台 |
| | | （参考）高度利用地区の制限内容 | ゾーン番号 | 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建ぺい率の最高限度 | 建築面積の最低限度 | 壁面の位置の制限 |
| | | | A | 85／10以下 | 40／10以上 | 7／10以下 | 400m²以上 | 5m |
| | | | B | 75／10以下 | 40／10以上 | 7／10以下 | 400m²以上 | 5m |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 敷地の整備 | | 敷地の周辺に幅員約3mの歩道状公開空地を整備し、かつ敷地内に一団の公開空地を整備する。 |
| | | 約10,010m² | | |
| 住宅建設の目標 | 戸数 | 面積 | 備　考 | |
| | 約120戸 | 約15,000m² | | |

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．土地の合理的かつ健全な高度利用を図ると共に、定住化を促進し、居住環境と業務施設の調和のとれたまちとして整備する。

2．地区計画で定められた道路の整備と併せて、幅員3mの歩行者空間を整備することにより、歩車を分離し、快適な歩行者空間として、交通の安全性を確保する。

3．敷地中央部及び南西部に約1,600m²の通り抜け機能を持った公開広場を整備し、防災上、環境上の整備を図る。

## 建築物の構造及び形態

| | 構　造 | 階　数 | 高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住　宅　棟 | ＳＲＣ造<br>一部RC造 | 地上20階<br>地下２階 | 約70 | 約10,014 | 約5,377 | 約86,576 | 約762 | 約53 |
| 事務所棟 | S, SRC造<br>一部RC造 | 地上27階<br>地下２階 | 約111 | | | | | |

注）容積対象床面積：約76,220m²　駐車場面積：約9,948m²(296台)

## 事業概要

・地区の名称：西新宿六丁目西第1地区
・事業の名称：西新宿六丁目西第1地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿六丁目西第1地区
　　市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第110条(全員同意型)
・地上権非設定型

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 3,733 |
| | 参加組合員負担金 | 75,644 |
| | 組合保留床処分近 | 203 |
| | 増床処分金 | 118 |
| | その他 | 12 |
| | | |
| | | |
| | 合　計 | 79,710 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 1,617 |
| | 土地整備費 | 489 |
| | 補償費 | 43,089 |
| | 工事費 | 28,282 |
| | 事業付帯費 | 5,445 |
| | 権利床取得費 | 153 |
| | 事務費 | 635 |
| | 合　計 | 79,710 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| | 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| 住宅棟 | 地下２階 | 約471 | 機械室、駐車場 |
| | 地下１階 | 約219 | 駐車場 |
| | 地上１階 | 約952 | 管理室、集会室 |
| | 地上２階～15階 | 約757 | 住宅 |
| | 地上16階～20階 | 約582 | 住宅 |
| | 塔屋 | 約105 | |
| 事務所棟 | 地下２階 | 約7,547 | 機械室、駐車場 |
| | 地下１階 | 約6,678 | 駐車場 |
| | 地上１階 | 約3,206 | 店舗、防災センター |
| | 地上２階 | 約2,438 | 店舗 |
| | 地上３階～13階 | 約2,174 | 事務所 |
| | 地上14階～24階 | 約2,215 | 事務所 |
| | 地上25階 | 約2,160 | 事務所 |
| | 地上26階 | 約480 | 機械室 |
| | 地上27階 | 約507 | 機械室 |

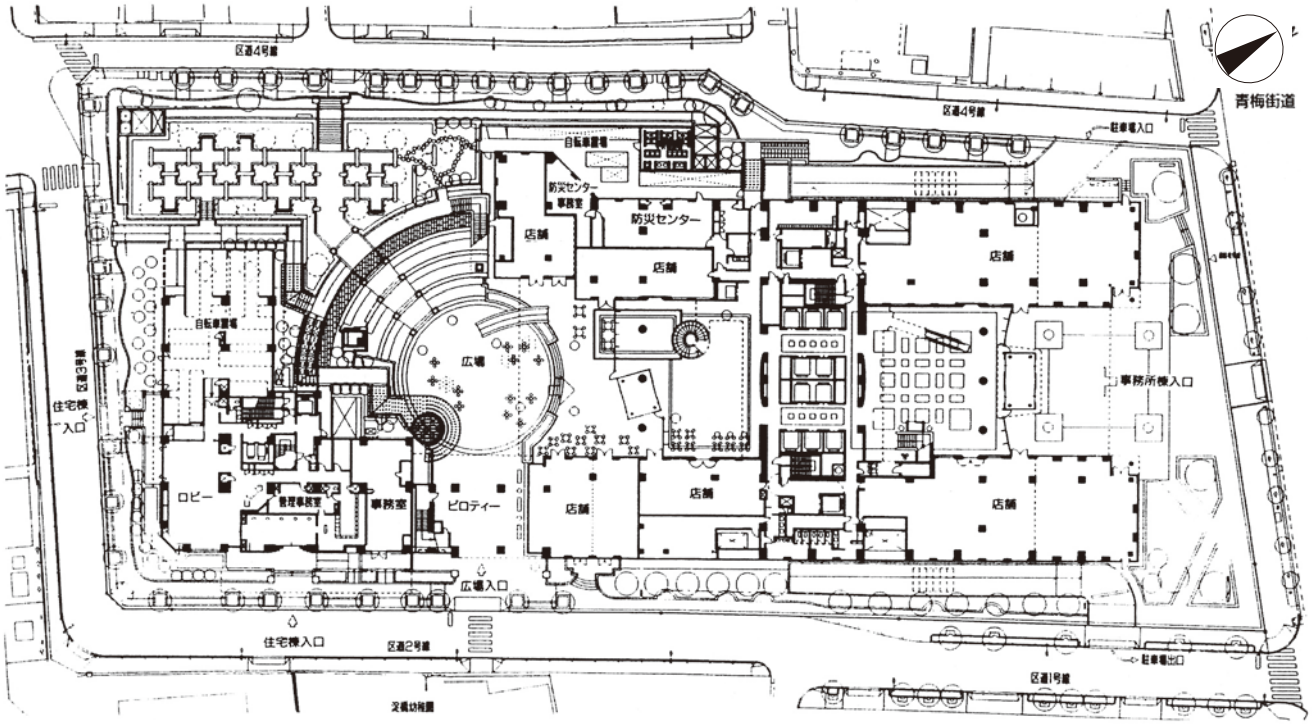
注）住宅戸数　128戸

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和60年度 | 地元活動開始 |
| 61年度 | 西六西部地域(11ha) 予備調査(新宿区) |
| 62年 1月 | 街づくり研究会発足 |
| 62年度 | 西六西部地域(11ha) 基本計画(新宿区) |
| 63年 4月 | 準備組合設立 |
| 63年度 | 再開発事業事業基本計画案作成(公社) |
| 平成 2年 3月30日 | 都市計画決定 |
| 3年 4月22日 | 組合設立認可 |
| 4年12月 7日 | 権利変換計画認可 |
| 5年 9月 | 周辺道路の埋設管位置替工事 |
| 7年 8月 | 建築工事着手 |
| 9年12月 | 住宅棟完成 |
| 11年 5月 | 事務所棟完成 |
| 12年 2月10日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 10 西新宿六丁目南地区

### 地区の概況

地区は、住商混在の木造建築物密集地域であり、道路も未整備で防災上、居住環境上の課題を抱え、土地の有効利用も図りがたい状況にありました。

こうした状況のなかで、昭和46年から再開発についての地元活動が始まり、昭和49年には、市街地再開発事業の都市計画決定がされましたが種々の事情により、事業化には至りませんでした。

この間、都庁の移転や周辺の大規模開発等が進むなかで、地元では事業化の気運が高まり、施設計画の見直しが行われ平成4年12月に都市計画の変更を経て平成10年2月に事業認可されました。平成12年1月に権利変換計画認可を経て、同年2月に工事着手して平成15年3月に竣工しました。

### 従前写真

### 地区面積：約2.2ha

### 建物用途（都市計画変更決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 22 | 1,688 | 15 |
| 共同住宅 | 13 | 2,244 | 20 |
| 併用住宅 | 9 | 1,276 | 12 |
| 専用店舗 | 4 | 561 | 5 |
| その他 | 7 | 5,225 | 48 |
| 合　計 | 55 | 10,994 | 100 |

### 建物構造（都市計画変更決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 9 | 6,188 | 56 |
| 非耐火造 | 46 | 4,806 | 44 |
| 計 | 55 | 10,994 | 100 |

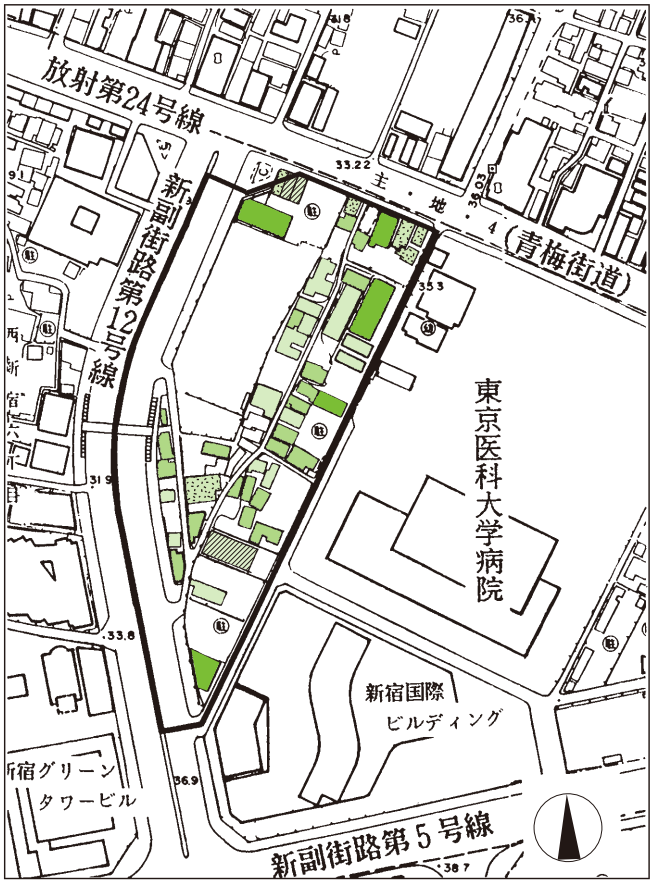
### 関係権利者数（都市計画変更決定時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 37 |
| 借地権者 | 12 |
| 借家権者 | 3 |
| 合　計 | 52 |

### 用途別現況図

凡例

- ：専用住宅
- ：専用店舗
- ：共同住宅
- ：事務所
- ：住居併用店舗



## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成4年12月15日　東京都告示　第1363号）

幅員の〔　〕は全幅員を示す

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西新宿六丁目南地区第一種市街地再開発事業 | | | | | | |
| 施行区域面積 | | 約2.2ha | | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　路 | 種　別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 | | |
| | | | | 幅　員 | 延　長 | | | |
| | | 幹線道路 | 新副街路第12号線 | 20m〔40m〕 | 約280m | 都市計画道路 | | |
| | | 区画道路 | 新宿区道第1号線 | 6m<br>7.5m〔12m〕 | 約260m | 拡　幅 | | |
| 建築物の整備 | 建築物 | | 敷地面積に対する | | 主要用途 | （参考）<br>高度利用地区の制限内容 | 建築物の<br>高さの限度 | 備　考 |
| | 建築面積 | 延べ面積<br>（容積対象面積） | 建築面積の割合 | 建築物の<br>延べ面積の割合 | | | | |
| | 約8,600m² | 約164,300<br>（141,650m²） | 約6／10 | 約95／10 | 事務所、店舗、住宅、産業会館、駐車場、地域冷暖房 | 最高限度規制<br>容積率　95／10以下<br>建ぺい率　7／10以下<br>最低限度規制<br>容積率　40／10以上<br>建築面積　500m²<br>壁面位置の制限<br>5m | 高層部1　190m<br>高層部2　120m<br>中層部　50m | 駐車場<br>約460台 |
| 建築敷地の整備 | 建築敷地面積 | | 整　備　計　画 | | | | | |
| | 約14,820m² | | 建築敷地境界より建物を5m後退させ、歩行者空間を確保する。 | | | | | |
| 住宅建設の目標 | 戸　数 | | 面　積 | 備　考 | | | | |
| | 約80戸 | | 約8,000m² | | | | | |

## 建築物の高さの限度

## 計画の基本方針

1．ヒューマンスケールの区画道路に面して、都市型住宅を配置する。
2．地下鉄丸ノ内線西新宿駅からのアクセスを考慮して青梅街道に面してメインエントランスを設ける。
3．地域のにぎわいの中心となる、ガラスの屋根に覆われた屋内広場を設ける。
4．最も高い業務Ａ棟は周辺地域への影響に配慮し、街区南側に配置する。
5．街路を拡幅整備し、副都心にふさわしい安全で快適な区画街路とする。
6．特徴のある地形を生かしたシンボリックな形態とし、副都心地区の街並みに変化とうるおいを提供する。
7．産業会館と一体化した、地域住民・ビジネスマンのための憩いの広場を創出する。
8．敷地内に歩行者空間を配し、道路歩道部分と一体化した、ゆったりとした並木道として整備する。

## 建築物の構造及び形態

| 項目／棟名 | 構造 | 階数 | 最高高さ（m） | 敷地面積（m²） |
|---|---|---|---|---|
| 業務Ａ棟 | S造<br>SRC造 | 地上38階<br>地下2階 | 約184 | 約14,833 |
| 業務Ｂ棟 | S造<br>SRC造 | 地上23階<br>地下2階 | 約110 | |
| 住宅棟 | RC造<br>SRC造 | 地上12階<br>地下1階 | 約48 | |
| 店舗棟 | RC造<br>SRC造 | 地上2階<br>地下1階 | 約13 | |
| 産業会館棟 | SRC造<br>一部S造 | 地上4階<br>地下2階 | 約21 | |

| 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|
| 約8,597 | 約163,097 | 961.8 | 58 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| | 階別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| 業務Ａ棟 | 地下2階～地上2階 | 5,140 | 機械室等 |
| | 地上2階～3階 | 4,725 | 店舗 |
| | 地上4階～37階 | 85,813 | 事務所 |
| | 地上38階～塔屋2階 | 611 | EV機械室等 |
| 業務Ｂ棟 | 地下2階～1階 | 2,383 | 機械室等 |
| | 地上1階～2階 | 2,707 | 店舗 |
| | 地上3階～21階 | 25,178 | 事務所 |
| | 地上22階～23階 | 1,985 | 住宅（16戸） |
| | 塔屋 | 178 | EV機械室等 |
| 住宅棟 | 地下1階～地上2階 | 651 | 共用部 |
| | 地上3階～21階 | 5,435 | 住宅（64戸） |
| 店舗棟 | 地下1階 | 97 | 共用部 |
| | 地上1階～2階 | 737 | 店舗 |
| 産業会館 | 地下1階～地上2階 | 174 | 機械室等 |
| | 地上1階～4階 | 2,656 | BIZ新宿 |
| その他 | 地下2階～地上1階 | 18,960 | 地冷・駐車場 |
| | 地上1階～地上2階 | 5,669 | アトリウム、共用部等 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿六丁目南地区
・事業の名称：東京都市計画西新宿六丁目南地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿六丁目南地区市街地再開発組合

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 5,834 |
| | 保留床処分金 | 55,368 |
| | 参加組合員負担金 | 676 |
| | その他 | 1,565 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合計 | 63,443 |

| | 項目 | 金額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 3,436 |
| | 土地整備費 | 4,795 |
| | 補償費 | 4,039 |
| | 工事費 | 48,861 |
| | 営繕費 | 0 |
| | 借入金利子 | 466 |
| | 事務費等 | 1,847 |
| | 合計 | 63,443 |

## 権利変換方式

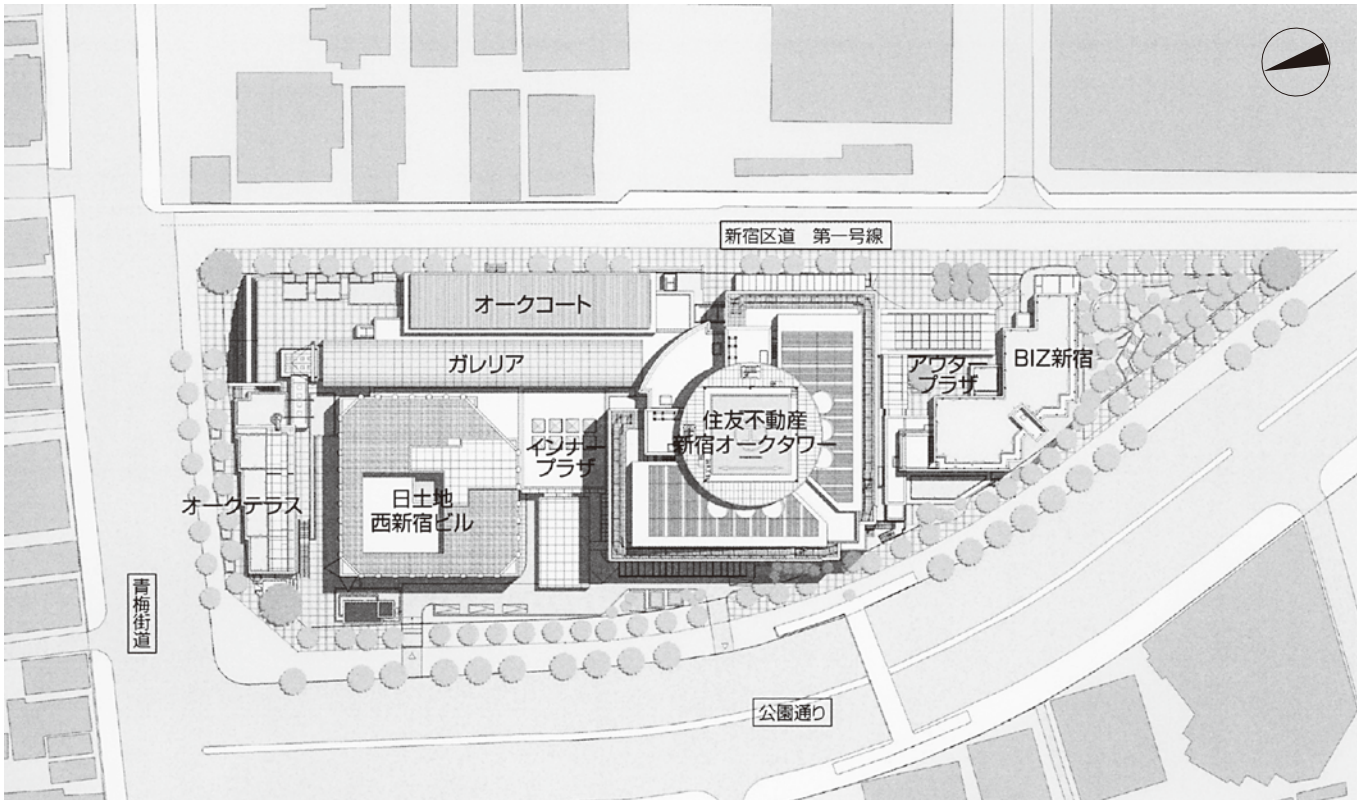
・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和46年 2月 | 地元活動開始 |
| 9月 6日 | 協議会設立 |
| 47年 9月 6日 | 準備組合設立 |
| 49年 3月22日 | 都市計画決定 |
| 53年 7月 5日 | 準備組合、反対同盟解散 |
| 8月 7日 | 協議会設立（新） |
| 57年度 | 整備計画作成（新宿区） |
| 58年度 | 推進計画作成（新宿区） |
| 60年 2月22日 | 準備組合設立（新） |
| 平成 4年11月 | 環境影響評価書公示 |
| 12月15日 | 都市計画変更決定 |
| 10年 2月 9日 | 組合設立認可 |
| 12年 1月26日 | 権利変換認可 |
| 2月21日 | 建築工事着手 |
| 15年 3月 3日 | 工事完了 |
| 16年 5月28日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 11 北新宿地区（都施行）

### 地区の概況

北新宿地区は、新宿区の西側に位置し、都市計画道路放射第6号線と放射第24号線(通称 青梅街道)の交差部に位置する約4.7haの区域です。

事業を行う前、この区域は細街路が多く、老朽化した木造住宅が混在しており、宅地も細分化しているなど、防災上の課題を抱えていました。

また、この区域には、放射第24号線の新宿駅周辺での交通渋滞を緩和するため、早期に整備すべき道路として、地区を斜めに横断するように放射第6号線の整備が計画されていました。

そこで、放射第6号線をはじめとする公共施設を整備するとともに、土地の高度利用を図り、新たなオープンスペースを創出することで、災害に強く、緑豊かで潤いのある都市空間の実現を目指して、平成6年10月に市街地再開発事業が都市計画決定され、平成10年5月には事業計画が決定されました。

北新宿地区では、全体で9棟の再開発ビルの建設が行われ、最後の1棟が平成27年3月に完成し、工事完了公告を行いました。

また、放射第6号線は平成21年2月に4車線開通しており、新宿駅周辺の渋滞緩和に寄与しているところです。

### 地区面積：約4.7ha

### 事業概要

・地区の名称：北新宿地区
・事業の名称：東京都市計画事業北新宿地区
　　第二種市街地再開発事業
・施行者の名称：東京都

### 管理処分方式

### 関係権利者数（事業計画決定時点）

| 区　　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 130 |
| 借　地　権　者 | 43 |
| 借　家　権　者 | 221 |
| 合　　計 | 394 |

### 従前写真

### 完成写真

### 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和21年 3月26日 | 放射第6号線の都市計画決定 |
| 平成 6年10月25日 | 都市計画決定 |
| 10年 5月 1日 | 事業計画決定 |
| 14年 3月 | 第一工区管理処分計画決定 |
| 6月28日 | 都市計画変更 |
| 15年 2月 | 第二工区管理処分計画決定 |
| 18年 6月 | 放射第6号線暫定2車線開通 |
| 19年 4月 6日 | 都市計画変更 |
| 7月 | 第三工区管理処分計画決定 |
| 21年 2月 | 放射第6号線4車線開通 |
| 26年 4月 | 街区公園開放 |
| 27年 3月 | 工事完了公告 |
| 28年 3月 | 事業完了 |

## ● 都市計画の内容

（都市計画変更　平成19年4月6日　東京都告示　第594号）

幅員の（　）は全幅員を示す

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　称 | | 北新宿地区第二種市街地再開発事業 | | | | | |
| 施行区域面積 | | 約4.7ha | | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　路 | 種　別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 | |
| | | | | 幅　員 | 延　長 | | |
| | | 幹線街路 | 放射第6号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | | |
| | | | 放射第24号線 | | | | |
| | | 区画街路 | 新宿区道第1号線 | 6m(9～9.5m) | 約145m | | |
| | | | 新宿区道第2号線 | 8m | 約395m | | |
| | | | 新宿区道第3号線 | 8m | 約45m | | |
| | | | 新宿区道第4号線 | 6m | 約160m | | |
| | 公　園 | 種　別 | 名　称 | 面　積 | | 備　考 | |
| | | 街区公園 | 新宿区街区公園 | 約500m² | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積〔容積対象面積〕 | 主　要　用　途 | 高さの限度 | 備考 |
| | 1 | 約4,600m² | 約124,100m²〔約105,100m²〕 | 業務、住宅、駐車場 | 高層部　約185m<br>低層部　約　70m | |
| | 2 | 約4,000m² | 約24,100m²　〔約16,800m²〕 | 住宅、商業、業務、駐車場 | 約30m | |
| | 3 | 約2,700m² | 約9,300m²　〔約8,600m²〕 | 住宅、業務 | 約23m | |
| | 4 | 約1,200m² | 約5,900m²　〔約5,500m²〕 | 業務、駐車場 | 約20m | |
| | 計 | 約12,500m² | 約163,400m²〔約136,000m²〕 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整　備　計　画 |
| | 1 | 約14,400m² | 1. 1街区は道路境界線から5m、2, 3, 4街区は道路境界線から2mの壁面後退を行う。<br>（ただし、地下駐車場等の用途に供する車路、公園及びペデストリアンデッキの部分を除く。）<br>2. 地区外周部に壁面後退と区画街路による空間を確保し、隣接する住宅地の環境保全を図る。<br>3. 約700m²の広場を設ける。更に、公開できる空地を極力確保する。 |
| | 2 | 約6,300m² | |
| | 3 | 約4,900m² | |
| | 4 | 約2,300m² | |
| | 計 | 約27,900m² | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 住宅建設の目標 | 戸　数 | 面　積 | 備　考 |
| | 約600戸 | 約57,000m² | |
| 参　考 | 高度利用地区内にあり。 | | |

## ● 事業計画配置図

## 12 西新宿六丁目西第7地区

### ● 地区の概況

本地区は、東京都市計画「新宿副都心計画」及び「西新宿六丁目西部地区地区計画」の区域にあり、都市計画道路新宿副都心街路13号線(十二社通り)に面した位置にあります。周辺は市街地再開発事業等による整備が進められているものの、本地区内は古くからの住民が多く、昭和40年代に建設された賃貸マンションもあり、再開発による地区整備の進展が見られなかった地区でした。

建物の老朽化が進行し、青空駐車場や未利用地(公有地)もあり、また、地区計画の地区施設である区画道路も未整備なことから、土地利用状況や、交通機能・防災・商業環境等、多くの問題点が顕在化している地区でした。

こうした状況の中で、平成8年にまちづくり協議会を発足し再開発について地元活動が始まり、事業化に向けた検討を行い、平成10年に市街地再開発準備組合が設立されました。その後、平成15年8月の組合設立認可、平成16年5月に権利変換計画認可を受け、同年11月に本体工事着手、平成19年1月には竣工しています。

### ● 地区面積：約0.3ha

### ● 建物用途

| 区　　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用店舗 | - | — | — |
| 店舗併用住宅 | 2 | 511 | 12 |
| 専用住宅 | 4 | 3,864 | 88 |
| その他 | - | — | — |
| 合　　計 | 6 | 4,375 | 100 |

### ● 建物構造

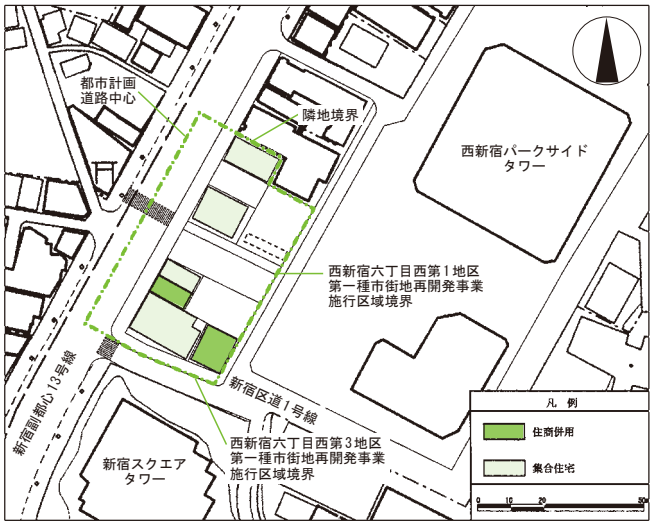
| 区　　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 6 | 701 | 100 |
| 非耐火造 | - | - | - |
| 計 | 6 | 701 | 100 |

### ● 関係権利者数

| 区　　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 22 |
| 借地権者 | 0 |
| 借家権者 | 38 |
| 合　　計 | 60 |

### ● 従前写真

### ● 用途別現況図



## ● 都市計画の内容

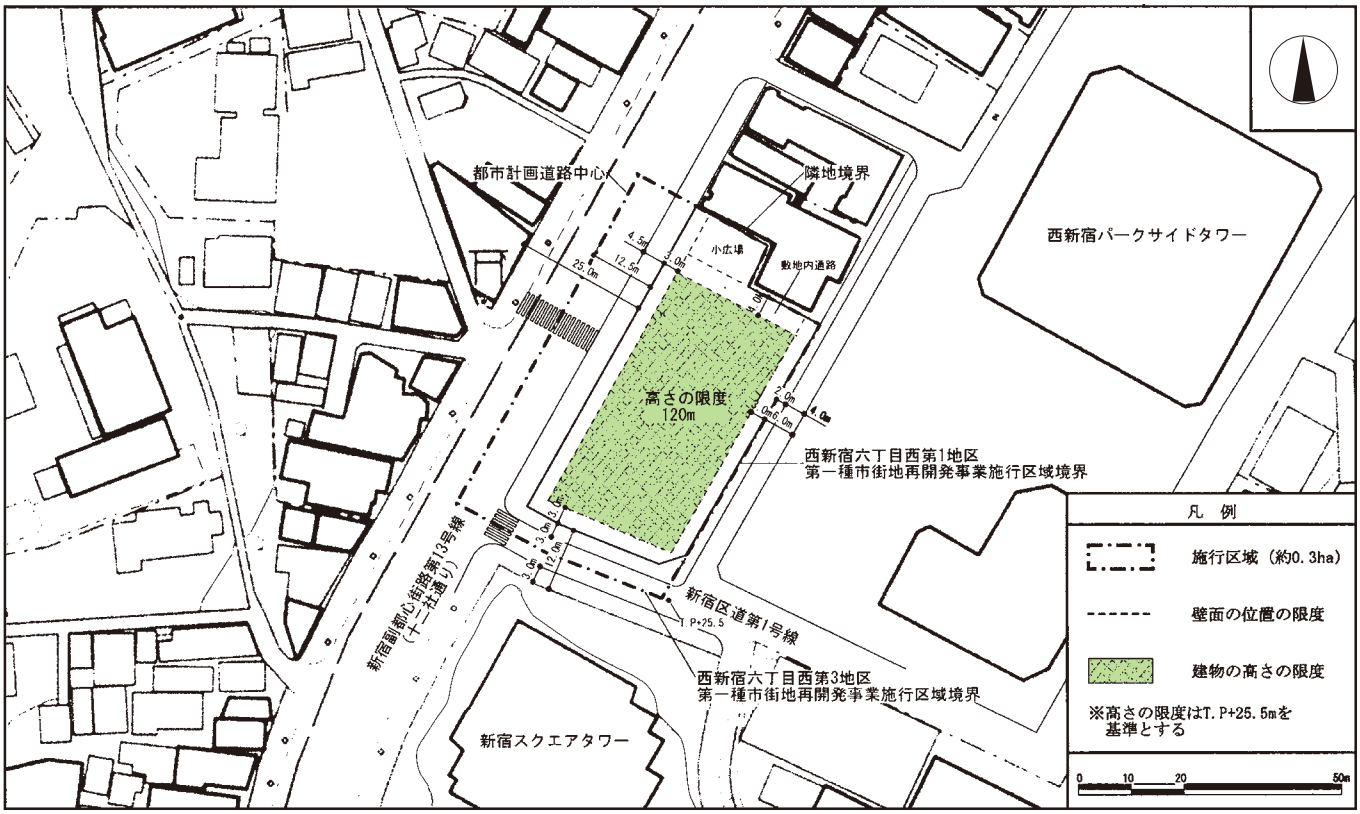
（都市計画決定　平成14年11月20日　新宿区告示　第296号）

幅員の〔　〕は全幅員を示す

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西新宿六丁目西第７地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約0.3ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　路 | 種　別 | 名　称 | 規　　模 | | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 新宿副都心街路第13号線 | 別に都市計画において定めるとおり | | |
| | | 区画道路 | 新宿区道１号線 | 幅員 6.0m〔12.0m〕、延長 約30m | | 拡幅整備 |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 主要用途 | 高さの制限 | 備　考 |
| | | 約1,120m² | 約23,700m²（17,400m²） | 住宅、業務・商業施設、駐車場等 | 約120m | 「高さの限度」はT.P＋25.5からの高さである。 |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整　備　計　画 | | | |
| | | 約1,870m² | １．敷地の東側、西側、南側については、3mの壁面後退を行うことにより、歩道状空地を整備し、歩行者の安全性、快適性及び都市環境の向上を図る。<br>２．敷地の北側については、4mの敷地内通路を設け、東西の歩行者動線を確保するとともに、新宿副都心街路第13号線（十二社通り）に潤いを創出する小広場を設け、歩行者の快適性及び都市環境の向上を図る。 | | | |
| 住宅建設の目標 | | | 戸　数 | 面　積 | 備　考 | |
| | | | 約175戸 | 約19,200m² | | |
| 参　　考 | | | 地区計画区域内にあり。高度利用地区内にあり。 | | | |

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

## ● 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．副都心にふさわしい業務・商業機能との調和を図りながら、質の高い中高層の住宅を供給し、都心居住を推進する。

2．周囲に対して威圧感が少ない調和のとれたバランスの良い棟配置とする。

3．建物の足元には積極的に広場・歩道状空地を設け、周辺環境の向上に寄与する空間づくりをする。

## 建築物の構造及び形態

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ (m) | 敷地面積 (m²) | 建築面積 (m²) | 延べ床面積 (m²) | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S(CFT)造、一部RC造 | 地上28階<br>地下 2階<br>塔屋 1階 | 110 | 1,870 | 1,116 | 23,863 | 935 | 60 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿六丁目西第7地区
・事業の名称：西新宿六丁目西第7地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿六丁目西第7地区
　　市街地再開発組合

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|
| PH. 地上28階 | 365 | スカイラウンジ |
| 地上11階～27階 | 771 | 住宅(17層) |
| 地上10階 | 764 | 住宅(1層) |
| 地上 3 階～ 9 階 | 840 | 住宅(7層) |
| 地上 2 階 | 649 | 事務所、住宅 |
| 地上 1 階 | 902 | 店舗、住宅共用 |
| 地下 1 階～ 2 階 | 2,196 | |

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 一般会計補助金 | 766 |
| | うち一般会計 | 434 |
| | うち21緊促 | 332 |
| | 参加組合員負担金 | 8,918 |
| | 保留床処分金 | 135 |
| | 組合員増床負担金 | 15 |
| | その他 | 188 |
| | 合　計 | 10,022 |

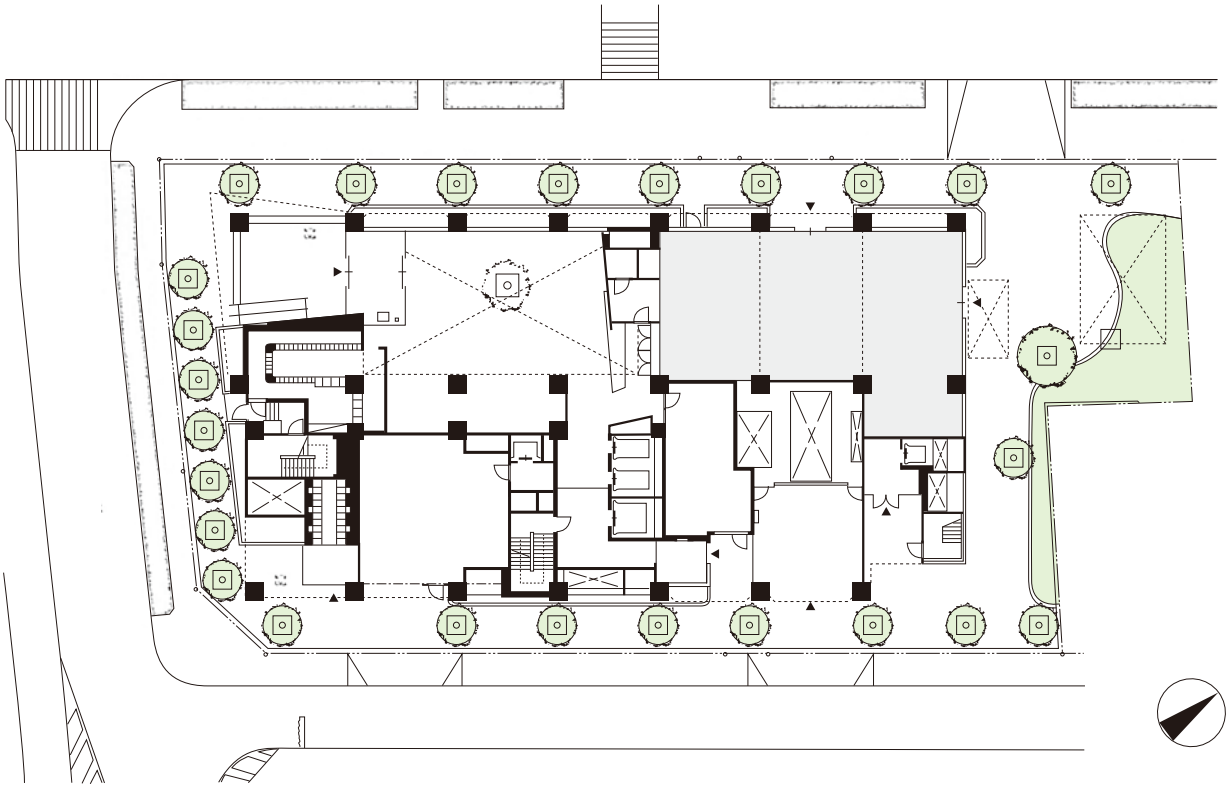
| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 355 |
| | 土地整備費 | 82 |
| | 補償費 | 3,464 |
| | 工事費 | 5,572 |
| | 営繕費 | 0 |
| | 事務費等 | 525 |
| | 借入金利子 | 24 |
| | 合　計 | 10,022 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成 3年12月16日 | 西新宿六丁目西部地区地区計画決定 |
| 8年11月 | まちづくり協議会発足 |
| 12月 | 法定再開発事業の要望書を区長宛提出 |
| 10年 1月 | 市街地再開発準備組合の発足 |
| 14年11月20日 | 市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更の都市計画決定 |
| 15年 8月 8日 | 組合設立認可 |
| 16年 5月21日 | 権利変換計画認可 |
| 18年11月 | 建築工事着手 |
| 19年 1月22日 | 建築工事完了 |
| 9月28日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 13 西新宿六丁目西第6地区

### 地区の概況

新宿西公園（新宿中央公園）の北側に位置し、新宿駅からの高層ビル群と十二社通り以西の密集住宅地の狭間にある地域で、再開発事業等により整備された土地と整備の遅れた空地や駐車場等が散在する地域で、地区内区道の整備や遊休土地等の有効利用が求められる地域となっていました。

### 地区面積：約1.7ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 9 | 681.30 | 6.4 |
| 共同住宅 | 3 | 9,424.48 | 89.0 |
| 併用住宅 | - | ― | ― |
| その他 | 5 | 485.82 | 4.6 |
| 合　計 | 17 | 10,591.60 | 100.0 |

### 建物構造（都市計画決定時点）

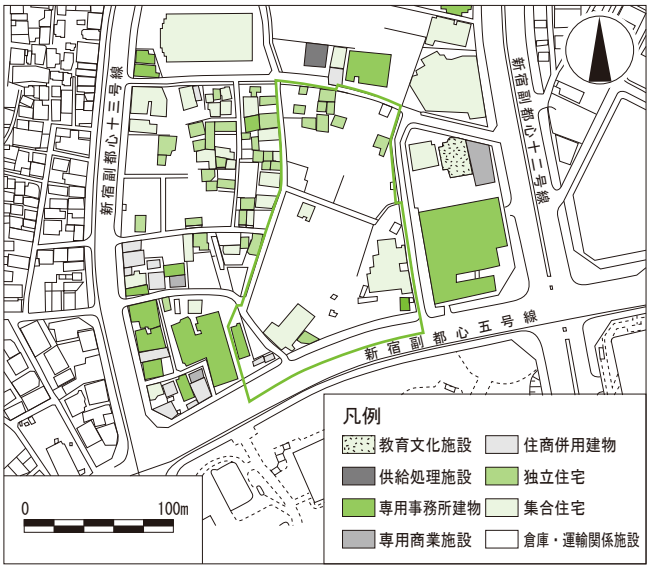
| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 4 | 9,554.62 | 90.2 |
| 非耐火造 | 13 | 1,036.98 | 9.8 |
| 計 | 17 | 10,591.60 | 100.0 |

### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 119 |
| 借地権者 | 5 |
| 借家権者 | 78 |
| 合　計 | 202 |

### 従前写真

### 用途別現況図



## ● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成16年12月13日
新宿区告示　第501号）

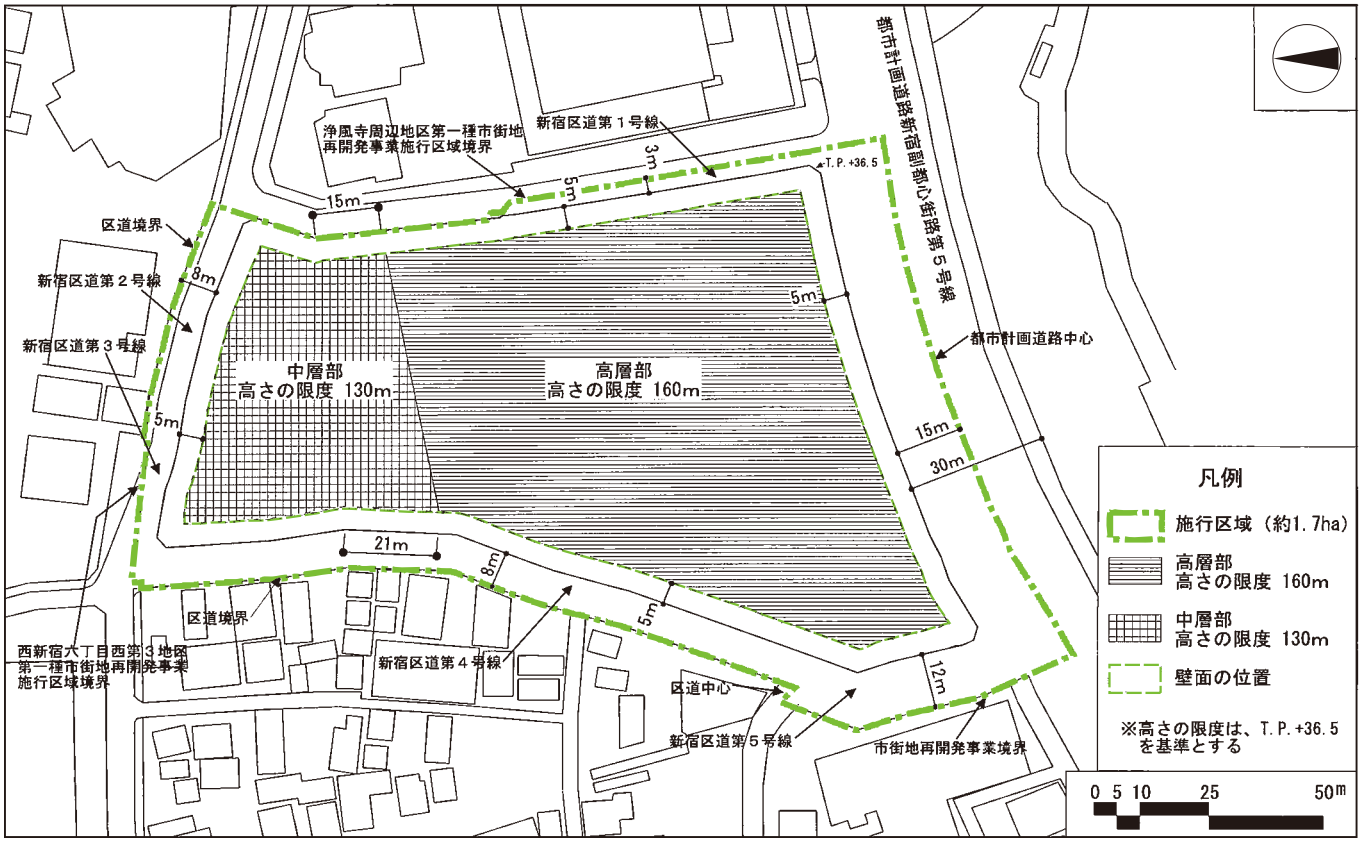
幅員の［　］は全幅員を示す

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西新宿六丁目西第6地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約1.7ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　路 | 種　別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 新宿副都心街路第5号線 | 別に都市計画において定めるとおり | | |
| | | 区画道路 | 新宿区道第1号線 | 幅員　3m［6m］、延長 約 70m | | 整備済 |
| | | | 新宿区道第2号線 | 幅員　8m［8m］、延長 約 50m | | 拡幅整備 |
| | | | 新宿区道第3号線 | 幅員　4m［12m］、延長 約 25m | | 拡幅整備 |
| | | | 新宿区道第4号線 | 幅員　8m［8m］、延長 約145m | | 拡幅整備 |
| | | | 新宿区道第5号線 | 幅員 12m［12m］、延長 約 45m | | 新設 |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 主要用途 | 高さの制限 | 備　考 |
| | | 約7,200m² | 約160,000m²<br>（約109,600m²） | 住宅、業務施設、<br>商業施設、駐車場等 | 高層部：160m<br>中層部：110m | 「高さの限度」はT.P.＋36.5mからの高さである。 |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整　備　計　画 | | | |
| | | 約12,600m² | 敷地の周囲に壁面後退を行うことにより歩道状空地を整備するとともに、敷地の東南に広場約1,000m²を整備する。また、敷地内の緑化を図り、良好で賑わいのある魅力的な歩行者空間を創出する。 | | | |
| 住宅建設の目標 | | | 戸　数 | 面　積 | 備　考 | |
| | | | 約800戸 | 約110,000m² | 子育て支援施設を整備し、ファミリー世帯を誘導するとともに、従前居住者の居住継続を目指し、高齢世帯向けの住宅を計画する。 | |
| 参　考 | | | 地区計画区域内にあり。高度利用地区内にあり。 | | | |

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり。」

理由：新宿副都心にふさわしい都市機能の更新と区画街路2号の整備を図るとともに、副都心5号街路の賑わい創出による街並みの整備、良質な都市型住宅の整備、ならびに次世代育成支援施設の整備を図るため、第一種市街地再開発事業を変更する。

## ● 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．副都心にふさわしい業務・商業機能との調和を図りながら、質の高い中高層の住宅を供給し、都心居住を推進する。

2．良質なファミリー向け住宅供給のための民間誘導や高齢者の都心居住推進のほか、西新宿周辺地区の賑わい創出を図る。

3．西新宿六丁目西部地区地区計画に定められた区画街路2号の整備を行う。

## 建築物の構造及び形態

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ (m) | 敷地面積 (m²) | 建築面積 (m²) | 延べ面積 (m²) | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RC造、S造 | 地上17階・45階<br>地下 2 階 | 約160 | 約12,616 | 約7,279 | 約153,464 | 873.2 | 57.7 |

## 事業概要

・地 区 の 名 称：西新宿六丁目西第6地区
・事 業 の 名 称：西新宿六丁目西第6地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿六丁目西第6地区
　　市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画（組合解散時）

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 4,289.0 |
| | うち一般会計 | (2,760.2) |
| | うち21緊促 | (1,165.8) |
| | うち先導緊促 | (363.0) |
| | 参加組合員負担金 | 45,026.7 |
| | 保留床処分金 | 863.8 |
| | 附帯収入 | 839.7 |
| | その他収入 | 213.0 |
| | 合　計 | 51,232.2 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 2,019.5 |
| | 土地整備費 | 385.0 |
| | 補償費 | 4,752.4 |
| | 工事費 | 41,027.7 |
| | 事業付帯費 | 588.0 |
| | 事務費 | 1,374.4 |
| | その他支出 | 1,054.4 |
| | 残余金 | 30.8 |
| | 合　計 | 51,232.2 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

| 棟名 | 階　別 | 床面積 (m²) | 主 要 用 途 |
|---|---|---|---|
| 住宅棟 | 地下 2 階 | 約 2,150 | 機械室 |
| | 地下 1 階 | 約 12,100 | 駐車場、機械室 |
| | 地上 1 階 | 約 4,600 | 生活支援施設・駐車場 |
| | 地上 2 階 | 約 4,450 | グランドエントランス、生活支援施設、防災センター |
| | 地上 3 階 | 約 2,450 | 住宅共用施設、住宅 |
| | 地上 4 ～ 7 階 | 約 2,350 | 住宅 |
| | 地上 8 ～16階 | 約 2,150 | 住宅 |
| | 地上17～25階 | 約 2,300 | 住宅 |
| | 地上26階 | 約 2,600 | 住宅 |
| | M27階 | 約 370 | 給気トレンチ |
| | 地上27～44階 | 約 2,450 | 住宅 |
| | 塔屋 | 約 180 | EV機械室 |
| 業務棟 | 地下 2 階 | 約 50 | 通路 |
| | 地下 1 階 | 約 2,350 | 駐車場、機械室 |
| | 地上 1 階 | 約 2,500 | 生活支援施設、駐車場 |
| | 地上 2 階 | 約 2,050 | アトリウム、事務所 |
| | 地上 3 ～17階 | 約 1,600 | 事務所 |
| | 塔屋 | 約 150 | EV機械室 |

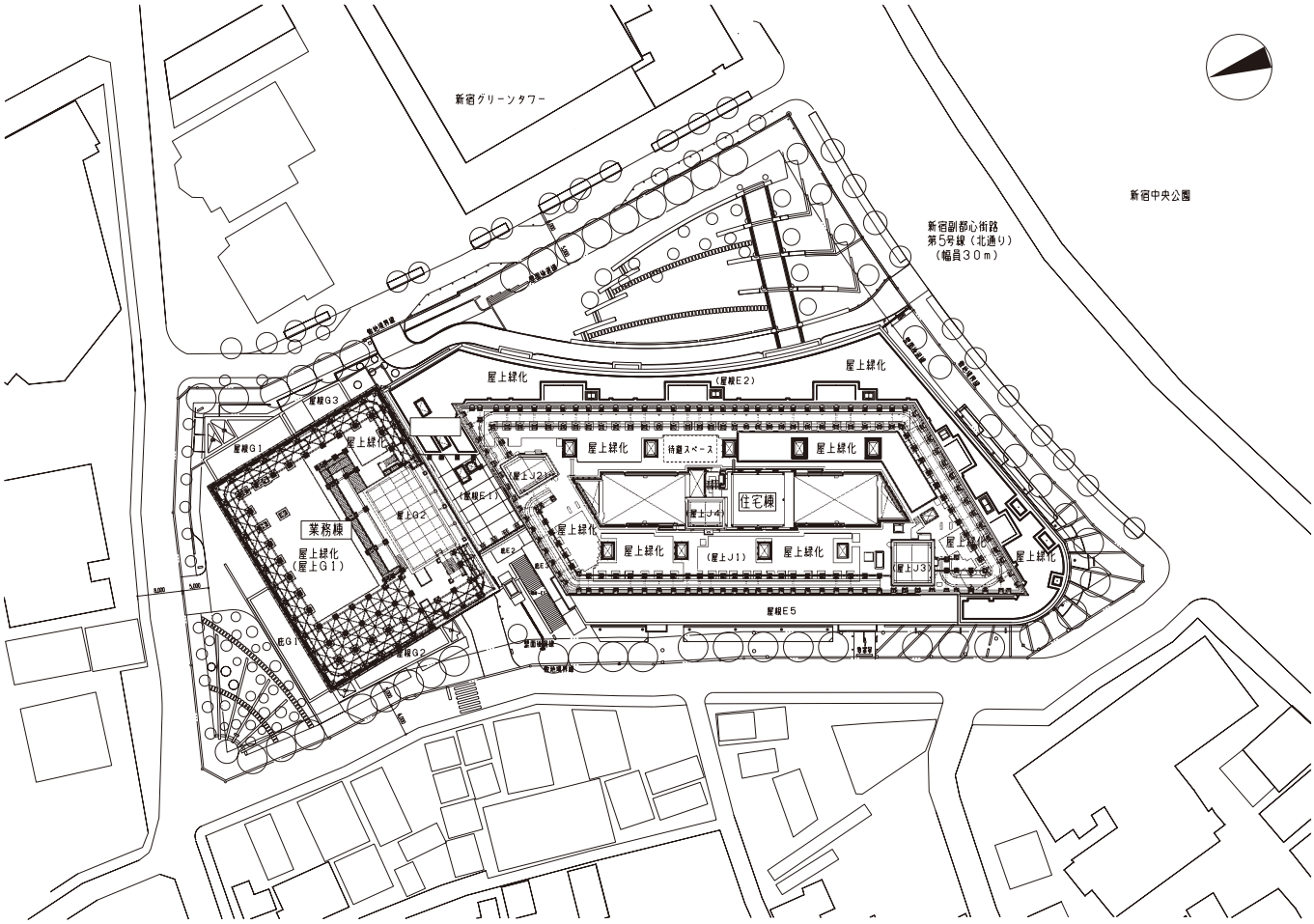
注）住宅戸数 842戸

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成元年 6月 | まちづくり協議会発足 |
| 3年12月16日 | 西新宿六丁目西部地区地区計画決定 |
| 9年 8月 | 法定再開発事業の要望書を区長あて提出 |
| 10年 5月 | 市街地再開発準備組合発足 |
| 13年 5月 | 東京都環境評価条例による調査計画書の公示・縦覧 |
| 14年 7月 | 東京都環境評価条例の条例改正により対象外事業となる |
| 11月20日 | 都市計画決定 |
| 16年 1月15日 | 組合設立認可 |
| 12月13日 | 都市計画変更 |
| 18年11月27日 | 権利変換計画認可 |
| 19年 6月 | 建築工事着手 |
| 22年 2月25日 | 建築工事完了 |
| 23年12月 7日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 14 新宿三丁目東地区（個人施行）

### ● 地区の概況

地区周辺は、新宿東口から対象地区にかけて、大規模商業店舗等が連なる商業地区を形成しています。また、対象地区周辺には、地下鉄3線(東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線、東京メトロ副都心線）が集中し、新宿駅のサブターミナルというべき地域になっています。

対象地区の従前状況は、娯楽施設が1棟、店舗施設が4棟の商業系の建物のみで、地区内に居住者はいませんでした。これらの建物は、いずれも建築後既に30年以上を経過しており、防災上も問題となっている施設が含まれ、土地の高度利用も十分にはなされていませんでした。

こうした状況の中で、平成元年から再開発について地元活動が始まり、平成3年には再開発促進区域及び高度利用地区の都市計画が決定されました。

その後、地元地権者組織において、事業化に向けた検討を行い、平成13年に準備個人施行者が設立され、平成16年6月の施行認可、同年9月の権利変換計画認可を受け、同年10月に本体工事着手、平成19年1月には竣工しています。

### ● 地区面積：約0.6ha

### ● 事業概要

・地区の名称：新宿三丁目東地区
・事業の名称：新宿三丁目東地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：新宿三丁目東地区
　　市街地再開発個人施行者

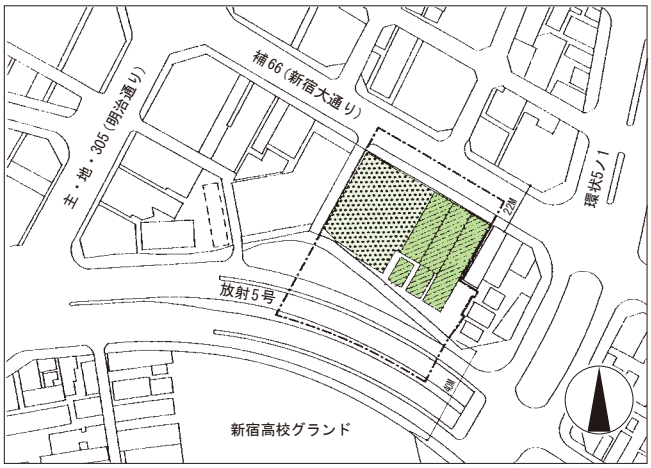
### ● 権利変換方式

・都市再開発法第110条(全員同意型)
・地上権非設定型

### ● 従前写真

### ● 用途別現況図

凡例　：娯楽施設　：専用施設




### ● 関係権利者数（都市計画決定時点）

| 区　　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 4 |
| 借地権者 | 3 |
| 合　　計 | 7 |

### ● 東京都市計画市街地再開発促進区域の内容（新宿区決定）

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 新宿三丁目東地区市街地再開発促進区域 | | | |
| 位　　置 | | 新宿区新宿三丁目及び内藤町各地内 | | | |
| 促進区域面積 | | 約0.6ha | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種　別 | 名　称 | 規　模 | 備　考 |
| | | 補助線街路 | 東京都市計画道路<br>補助66号線 | 別に都市計画で定める通り | 特例都道新宿停車場前線<br>整備済み |
| | | 幹線街路 | 東京都市計画道路<br>放射5号線 | 別に都市計画で定める通り | 国道20号線<br>整備済み |
| 単位整備区 | | 面　積 | 備　考 | | |
| | | 約0.6ha | | | |

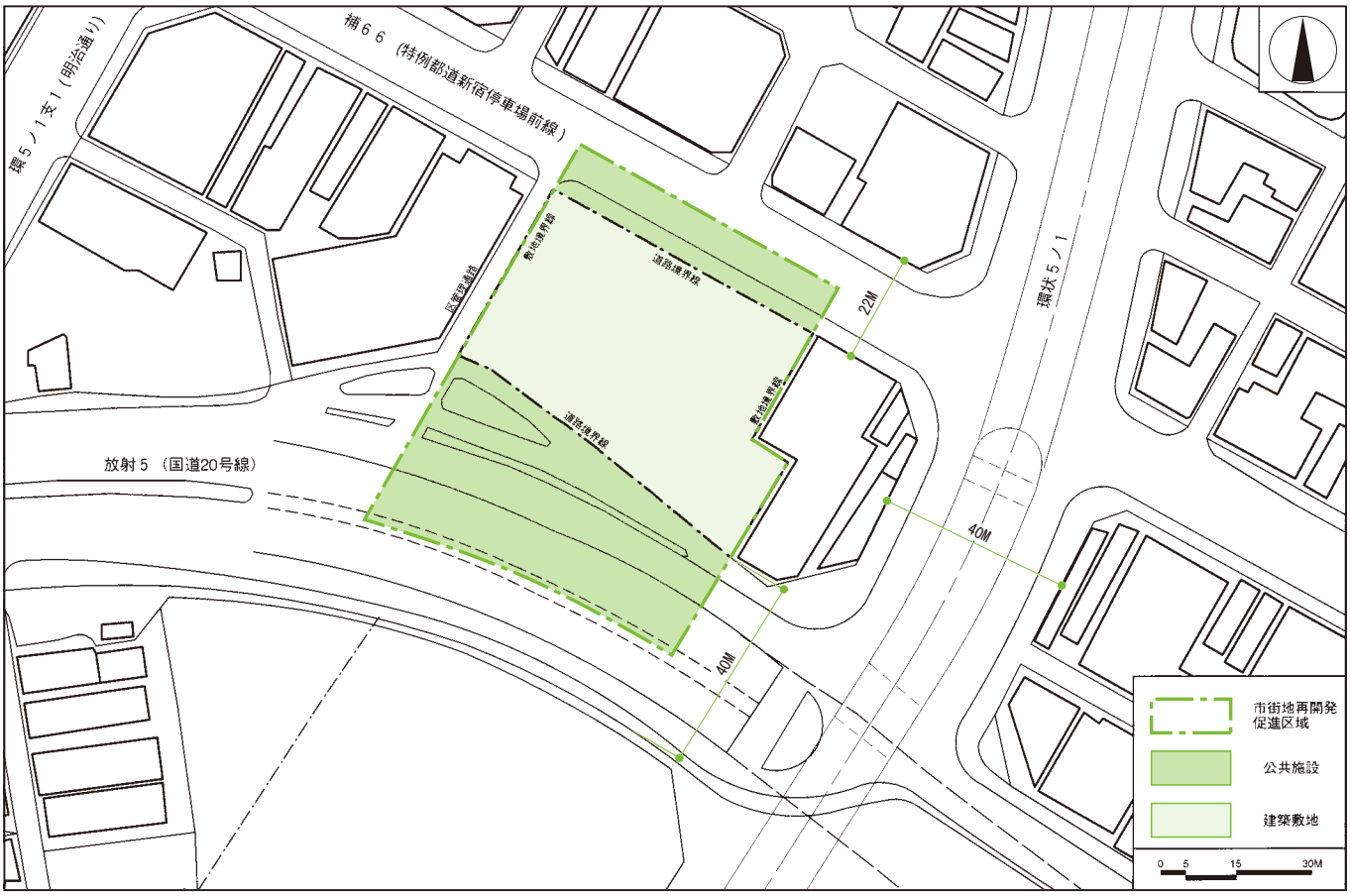
「位置・区域・公共施設の配置及び単位整備区は計画図表示のとおり」

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成元年 5月 | 再開発研究会発足 |
| 3年10月14日 | 再開発促進区域、高度利用地区都市計画決定 |
| 4年 3月31日 | 地域冷暖房の地域指定及び都市計画決定 |
| 8年12月 | 事業期間の延伸申出 |
| 13年 8月 1日 | 準備個人施行者設立 |
| 11月26日 | 都市計画変更決定<br>（一部区域の境界線整形変更） |
| 16年 6月17日 | 事業施行認可 |
| 9月15日 | 権利変換計画認可 |
| 10月 | 建築工事着手 |
| 19年 1月31日 | 工事完了公告 |
| 9月28日 | 再開発事業終了認可 |

## 完成写真

## 公共施設配置図



## 15 西新宿八丁目成子地区

### ● 地区の概況

当地区は、都市計画道路放射第24号線（青梅街道）に面しており、南側は新宿副都心の超高層ビル街に近接しています。また、当地区の北側は住宅・集合住宅・事務所などの密集市街地となっています。従前の土地利用は細分化され、駐車場等の空地も多く、新宿副都心の一翼を担うに相応しい土地利用がなされていませんでした。再開発事業の施行により、土地の高度利用や防災性の向上の促進を図るとともに、副都心周辺地域に相応しい住環境と調和のとれた業務・商業施設の整備がなされました。当地区の北側では都市計画道路放射第6号線（税務署通り）の整備が先行し、当地区内の道路整備も含め平成21年2月に4車線開通がなされました。

また、当地区西側では東京都施行による北新宿地区第二種市街地再開発事業が進められ、当地区一帯の市街地環境が大きく変貌しました。

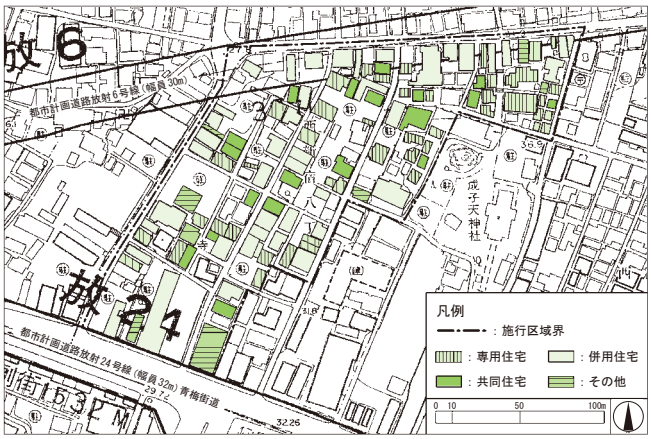
### ● 従前写真

### ● 地区面積：約2.5ha

### ● 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 52 | 4,109 | 15 |
| 共同住宅 | 20 | 3,062 | 11 |
| 併用住宅 | 43 | 15,112 | 55 |
| その他 | 9 | 5,134 | 19 |
| 合　計 | 124 | 27,417 | 100 |

### ● 用途別現況図




### ● 建物構造（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 40 | 5,416 | 52 |
| 非耐火造 | 84 | 4,967 | 48 |
| 計 | 124 | 10,383 | 100 |

※耐火造は都再法第3条の耐火建築物

### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 149 |
| 借地権者 | 17 |
| 借家権者 | 18 |
| 合　計 | 184 |

## ● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成15年7月25日
新宿区告示　第310号）

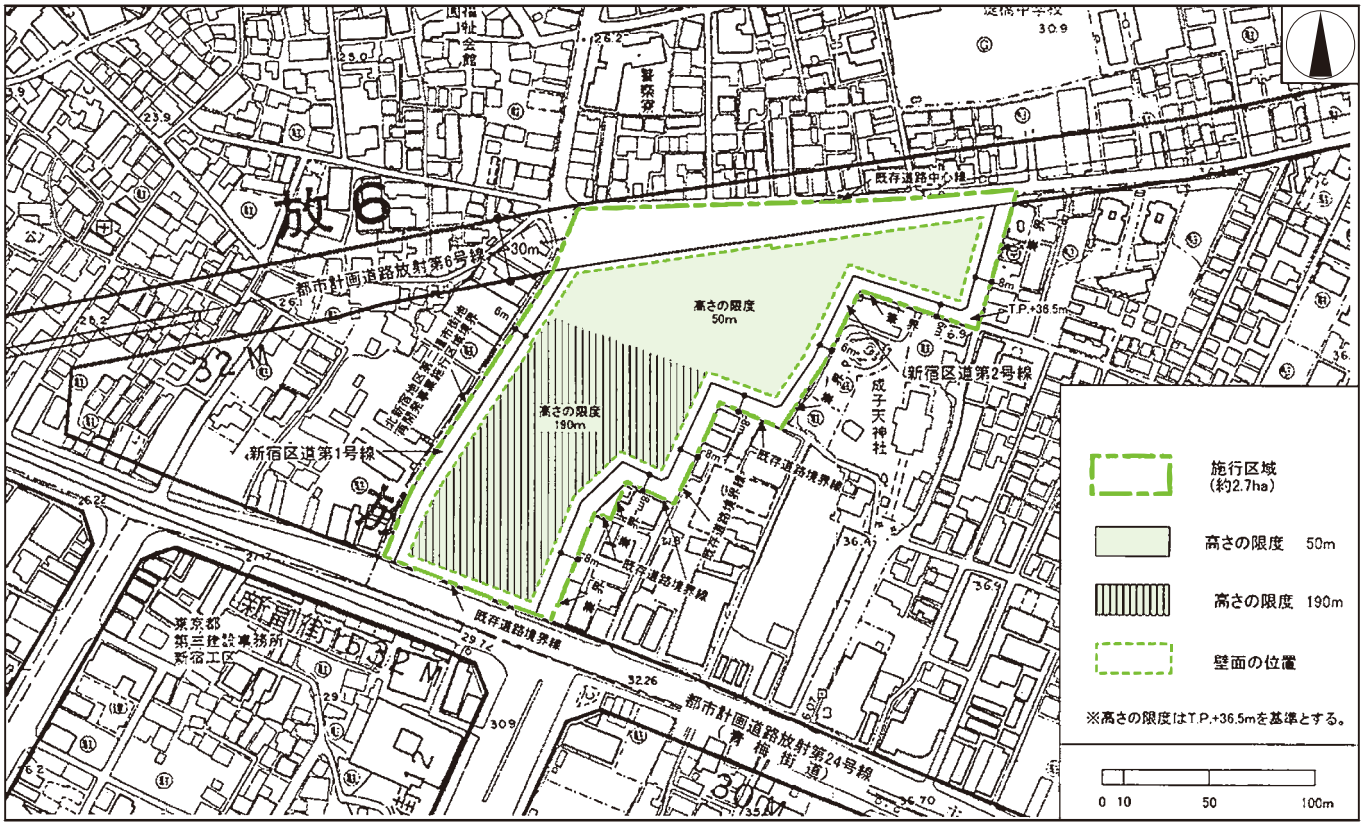
幅員の〔　〕は全幅員を示す

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約2.7ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道　路 | 種　別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 放射第6号線 | 別に都市計画において定めるとおり | | |
| | | 区画道路 | 新宿区道第1号線 | 幅員 6m〔12m〕、 延長 約160m | | 拡幅整備 |
| | | | 新宿区道第2号線 | 幅員 8～6m、 延長 約370m | | 新設及び一部拡幅整備 |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積(容積対象面積) | 主要用途 | 高さの制限 | 備　考 |
| | | 約11,000m² | 約180,000m²<br>(約152,200m²) | 業務施設、住宅、<br>商業施設、駐車場等 | 高層棟：190m<br>低層棟： 50m | 建築物の高さの基準は<br>T.P.＋36.5mとする。<br>屋上工作物を除く |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整　備　計　画 | | | |
| | | 約19,660m² | 1．防災面に配慮した良好な都市環境づくりのため、約4,000m²の広場を整備する。<br>2．ゆとりある歩行者空間を確保するため都市計画道路及び新宿区道第1号線、第2号線に沿って幅員4～5m以上の歩道状空地を整備する。 | | | |
| 住宅建設の目標 | | | 戸　数 | 面　積 | 備　考 | |
| | | | 約220戸 | 約24,000m² | | |
| 参　　考 | | | 高度利用地区内にあり。 | | | |

「施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は計画図表示のとおり。」

理由：低層密集市街地を整備し、新宿副都心にふさわしい都市機能の更新と都心居住の推進、放射第6号線等の都市基盤施設の整備等を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## ● 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

新宿副都心の機能強化を図り、商業・業務施設と住宅が調和した土地利用を促進して災害に強い良好な環境に整備する。

1．東京都の「東京都副都心整備計画」に基づき、土地の高度利用や防災性の向上を促進し、新宿副都心にふさわしい住環境と調和のとれた商業・業務施設の整備を図る。

2．新宿区都市マスタープランにおける分野別方針の中で「新都心複合整備型」に位置づけられたことにより、質の高い中高層の複合集合住宅を整備しつつ、商業・業務施設の魅力の向上を図る。

3．同時に北側の都市計画道路放射6号線の整備を促進し、都心入り口への誘導と渋滞緩和に寄与する。

## 建築物の構造及び形態（工事完了時点）

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ (m) | 敷地面積 (m²) | 建築面積 (m²) | 延べ面積 (m²) | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 地上40階<br>地下 3階 | 約190 | 約19,696 | 約9,840 | 約179,842 | 約774 | 約50 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿八丁目成子地区
・事業の名称：西新宿八丁目成子地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿八丁目成子地区
　　市街地再開発組合

## 建築物の各階床面積及び主要用途（工事完了時点）

| 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|
| ＰＨ | 約246 | ＰＨ |
| 地上40階 | 約1,068 | 住宅 |
| 地上 5 階～39階 | 約139,044 | 事務所、住宅 |
| 地上 4 階 | 約1,254 | 住宅、機械室 |
| 地上 3 階 | 約1,353 | 住宅、商業施設等、機械室 |
| 地上 2 階 | 約2,108 | 商業施設等 |
| 地上 1 階 | 約7,167 | 商業施設等 |
| 地下 1 階～ 3 階 | 約27,602 | 機械室、駐車場、商業施設等 |
| 合　計 | 約179,842 | |

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画（組合解散認可時点）

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 7,497 |
| | うち一般会計 | (3,806) |
| | うち先導緊促 | (3,691) |
| | 公共施設管理者負担金 | 2,715 |
| | 参加組合員負担金及び処分金等 | 92,285 |
| | その他 | 1,306 |
| | | |
| | 合　計 | 103,803 |

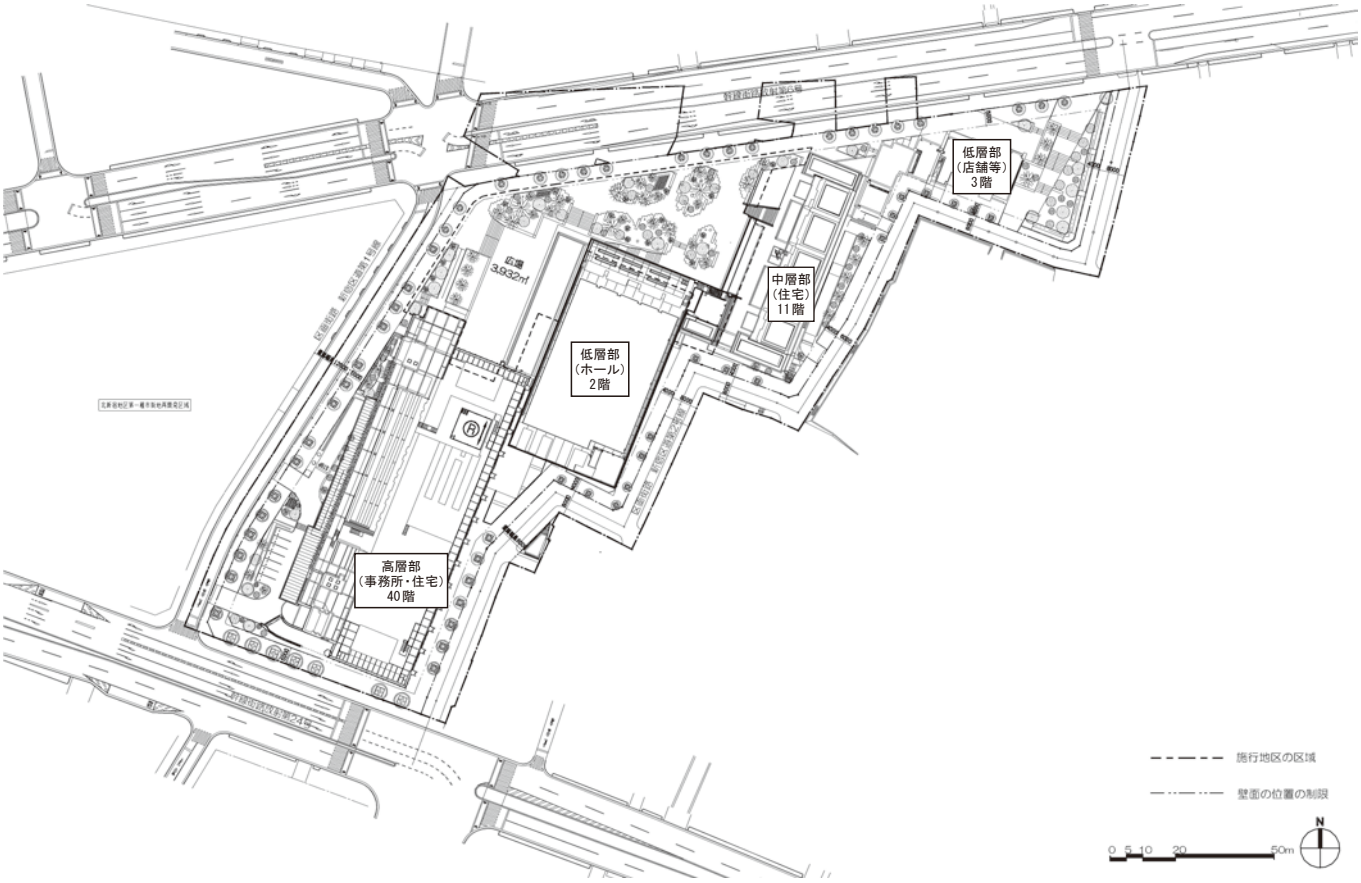
| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 2,803 |
| | 土地整備費 | 785 |
| | 補償費 | 18,513 |
| | 工事費 | 73,857 |
| | 営繕費 | 39 |
| | 借入金利子 | 1,234 |
| | 事務費、他 | 6,572 |
| | 合　計 | 103,803 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 昭和59年12月 | 成子町会で再開発研究会発足 |
| 63年 9月 | 再開発推進会発足 |
| 平成 7年 7月 | 再開発準備組合設立 |
| 13年 8月 | 放射第6号線事業認可 |
| 14年 7月 | 都市再生緊急整備地域の指定 |
| 15年 7月25日 | 都市計画決定 |
| 16年 6月10日 | 組合設立認可 |
| 20年 2月 7日 | 権利変換計画認可 |
| 11月 | 建築工事着手 |
| 23年12月13日 | 工事完了公告 |
| 26年12月25日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 16 西富久地区

### 地区の概況

当地区は、JR新宿駅から靖国通りに沿って東へ約1.2kmに位置します。

以前は閑静な住宅地でありましたが、バブル経済期の地上げの影響を受け、人口、世帯数が激減し、バブル崩壊後は空き家や空き地が虫食い状に散在しています。一方、立地する建物は老朽化が進んだものが多数を占め、地区内の道路は幅員が狭く、緊急車両の進入が困難であるなど、都市防災、防犯、地域コミュニティの形成、土地の有効利用といった観点で多くの問題を抱えています。

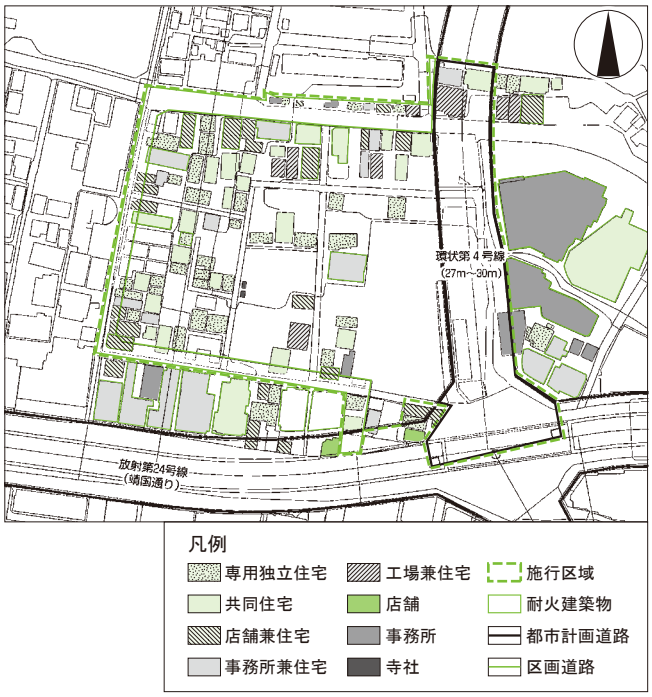
このような状況を受け、地元では住民主導のもと、まちづくりの取り組みを続けてきました。

また、住宅・都市整備公団（現在の独立行政法人都市再生機構）も土地有効利用事業により虫食い地の取得を実施しました。

平成14年7月には当地区を含む「環状四号線新宿富久沿道地域」が都市再生緊急整備地域に指定され、当地区においては環状第4号線の整備と合わせ、土地の集約化等により有効利用を図り、居住機能を中心とする複合市街地の形成を目指した再開発を進めました。

### 従前写真

### 用途別現況図




### 地区面積：約2.6ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 44 | 3,525 | 23 |
| 共同住宅 | 28 | 7,257 | 47 |
| 併用住宅 | 20 | 2,912 | 19 |
| その他 | 9 | 1,667 | 11 |
| 合　計 | 101 | 15,361 | 100 |

### 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 43 | 3,243 | 56 |
| 非耐火造 | 58 | 2,580 | 44 |
| 計 | 101 | 5,823 | 100 |

### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

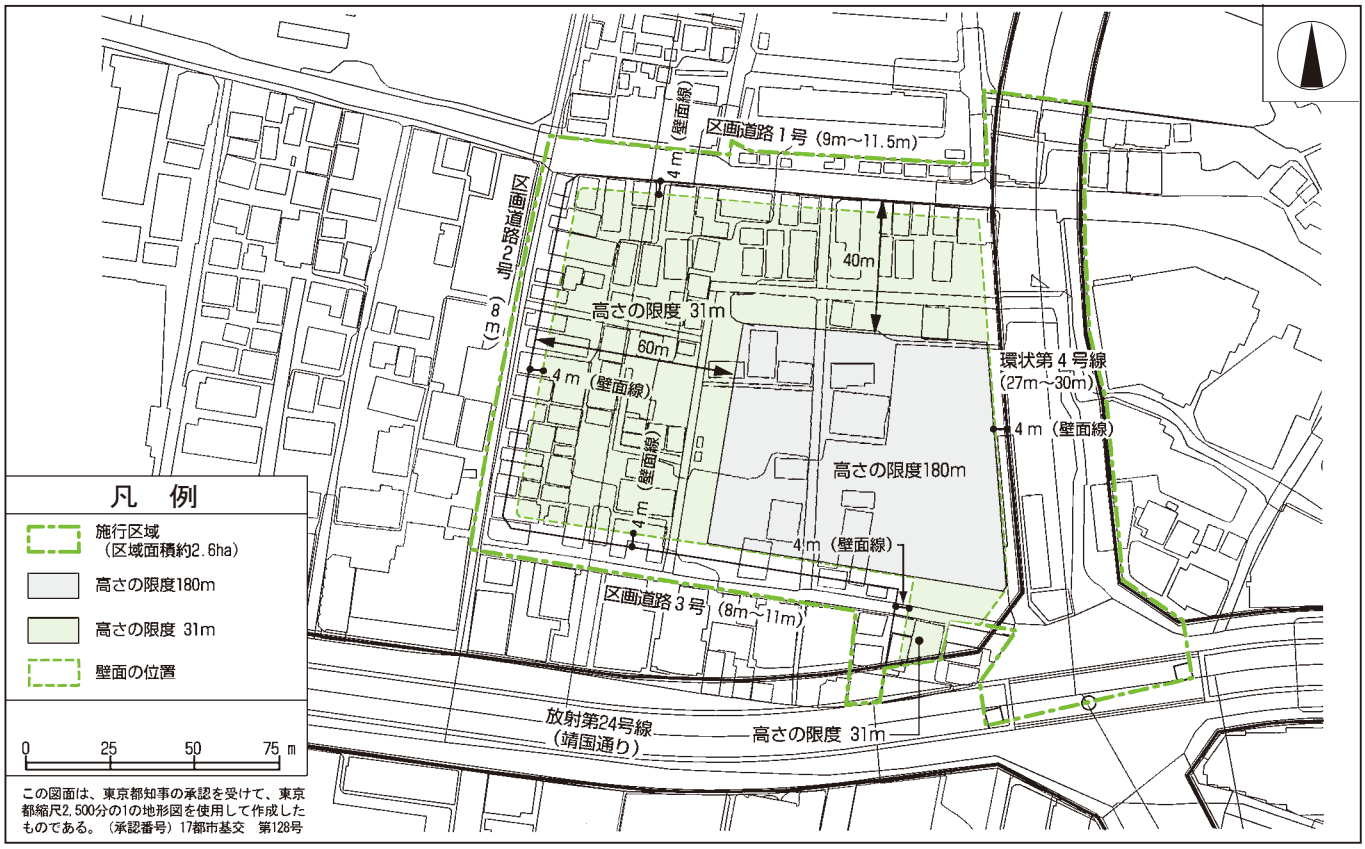
| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 136 |
| 借地権者 | 0 |
| 借家権者 | 91 |
| 合　計 | 227 |

## 都市計画の内容

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | | 西富久地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約2.6ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 環状第4号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | |
| | | 区画道路 | 区画道路1号 | 幅員9m～11.5m　延長約130m | | 拡幅整備(残地を含む) |
| | | | 区画道路2号 | 幅員8m　延長約120m | | 拡幅整備 |
| | | | 区画道路3号 | 幅員8m～11m　延長約140m | | 拡幅延長(一部新設) |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積(容積対象面積) | 主要用途 | 高さの限度 | 備　考 |
| | | 約12,000m² | 約140,000m²<br>(約106,000m²) | 住宅<br>業務商業施設<br>駐車場等 | 高層部分：180m<br>低層部分：　31m | 階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに参入しない。 |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | | 整備計画 | | |
| | | 約16,000m² | | 1. 良好な都市環境づくりのため、敷地北側に約800m²、南側に約350m²の広場を整備する。<br>2. ゆとりある歩行者空間を確保するため環状第4号線、区画道路1号、区画道路2号、区画道路3号にそって幅員4mの歩道状空地を整備する。 | | |
| 住宅建設の目標 | | 戸数 | 延べ面積 | 備　考 | | |
| | | 約1,100戸 | 約110,000m² | ファミリー世帯用を主体とした住戸とする | | |
| 参　考 | | 高度利用地区内にあり。 | | | | |

「施行区域、公共施設の配置および建築物の高さの限度は計画図表示のとおり。」
理由：防災性の強化、都市機能の更新と都心居住の推進、環状第4号線等の都市基盤施設の整備等を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．「住み続けられるまちづくり」を目標として掲げ、都心居住の推進により近隣地域と融和した地域コミュニティの再生を図る。

2．土地の高度利用を行い、定住化の推進のため、ファミリー世帯用を主体とした都市型住宅と、業務商業施設・生活支援施設等が複合した暮らしやすいまちの形成を図る。

3．環状第4号線や公園等と当地区の広場・歩道状空地を連携させて、うるおいのある緑豊かな空間の創出を誘導することにより、住環境と歩行空間の充実を目指す。

## 建築物の構造及び形態（事業計画変更時点：平成29年3月）

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ（m） | 敷地面積（m²） | 建築面積（m²） | 延べ面積（m²） | 容積率（%） | 建ぺい率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RC造<br>一部S造 | 地上55階<br>地下 2階 | 約180 | 約16,200 | 約11,000 | 約139,000 | 約630 | 約70 |

## 事業概要

・地区の名称：西富久地区
・事業の名称：西富久地区第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西富久地区市街地再開発組合

## 建築物の各階床面積及び主要用途

（工事完了時点）

| 階　別 | 床面積（m²） | 主要用途 |
|---|---|---|
| ＰＨ 1 階～ 2 階 | 200 | 機械室 |
| 地上 2 階～55階 | 109,600 | 住宅 |
| 地上 1 階 | 8,500 | 商業・業務施設等、住宅エントランス |
| 地下 1 階 | 18,200 | 商業・業務施設等、駐車駐輪場、機械室 |
| 地下 2 階 | 2,500 | 機械室 |
| 合　計 | 139,000 | |

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画（決算報告による）

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 4,459 |
| | うち一般会計 | (3,486) |
| | うち先導緊促 | (973) |
| | 公共施設管理者負担金 | 3,008 |
| | 参加組合員負担金 | 52,728 |
| | 保留床処分金 | 4,717 |
| | その他 | 5 |
| | | |
| | 合　計 | 64,917 |

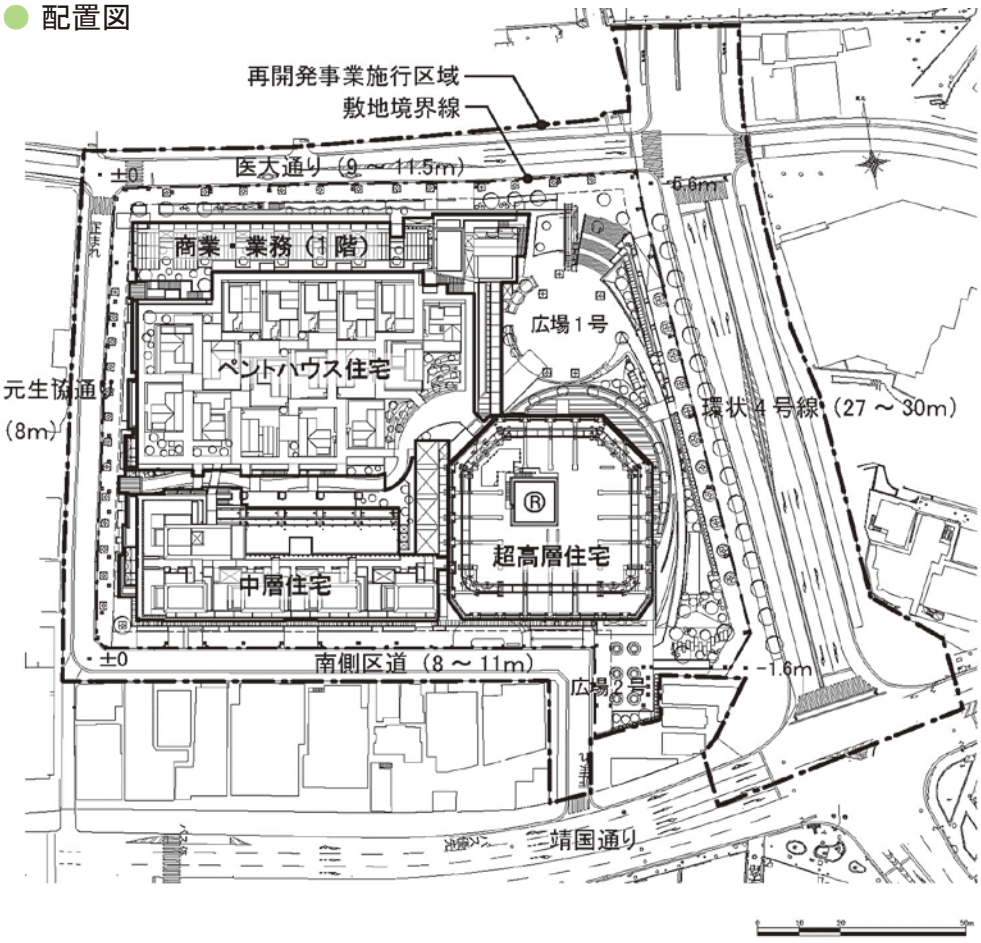
| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 2,243 |
| | 土地整備費 | 1,239 |
| | 補償費 | 19,082 |
| | 工事費 | 38,779 |
| | 営繕費 | 0 |
| | 借入金利子 | 1,356 |
| | 事務費 | 2,218 |
| | その他 | 0 |
| | 合　計 | 64,917 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成 9年 6月 | 街づくり組合結成 |
| 13年 4月 | 再開発準備組合設立 |
| 14年 7月 | 都市再生緊急整備地域の指定 |
| 20年10月30日 | 都市計画決定 |
| 21年11月11日 | 組合設立認可 |
| 23年12月 9日 | 権利変換計画認可 |
| 24年 5月 | 建築工事着手 |
| 27年 9月17日 | 工事完了公告 |
| 30年 9月 6日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図



## 17 西新宿五丁目中央北地区

### 地区の概況

JR新宿駅の西約1.2kmに位置しており、十二社通り沿いは中層の店舗併用住宅等が立ち並んでいますが、けやき橋商店会沿いを含め内側は、老朽化した建物(木造住宅・店舗等)が密集し、また神田川にも近く、地震や都市型水害等の災害危険度の高い地区となっています。

一方、新宿副都心に隣接した立地条件から、良好な都市型住宅地としての可能性を併せ持つ利便性に優れた地区となっています。

### 地区面積：約1.5ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 35 | 2,587 | 16 |
| 共同住宅 | 15 | 3,544 | 22 |
| 併用住宅 | 33 | 7,335 | 45 |
| その他 | 9 | 2,721 | 17 |
| 合　計 | 92 | 16,187 | 100 |

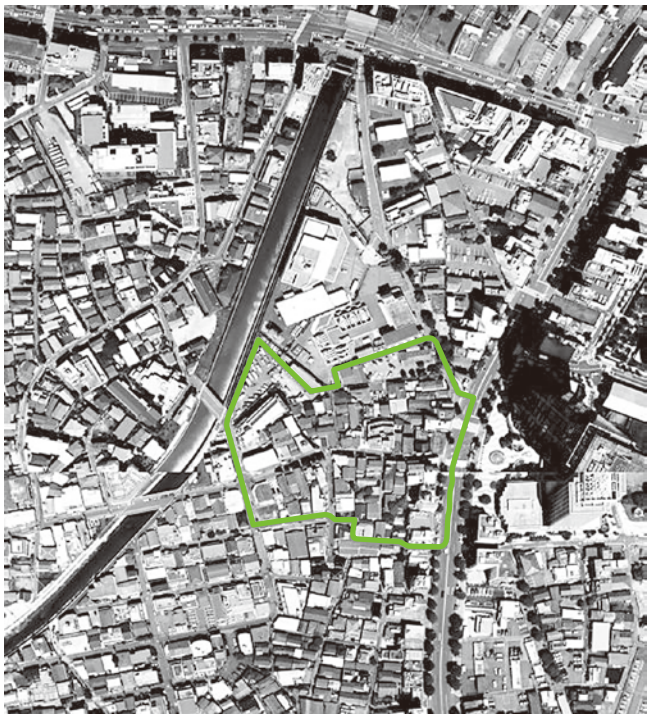
### 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 9 | 1,650 | 28 |
| 非耐火造 | 83 | 4,150 | 72 |
| 計 | 92 | 5,800 | 100 |

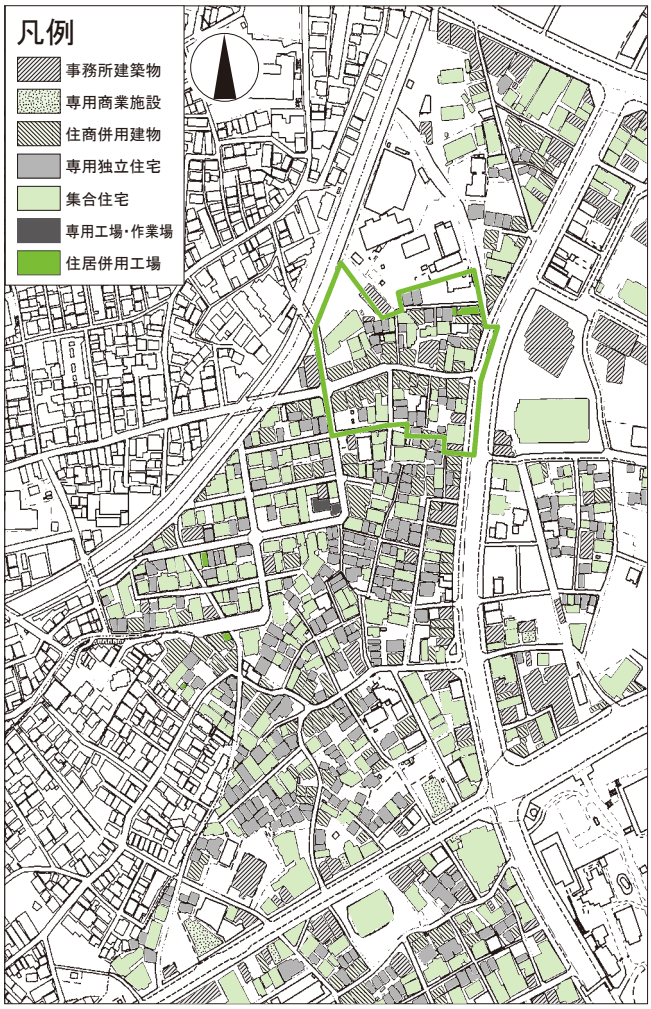
### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 54 |
| 借地権者 | 36 |
| 借家権者 | 169 |
| 合　計 | 259 |

### 従前写真



### 用途別現況図



## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成20年7月1日
新宿区告示　第290号）

| 名　　称 | | 西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 施行区域面積 | | 約1.5ha | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 種　類 | 種　別 | 名　称 | 規　模 | 備　考 |
| | 道路 | 区画道路 | 区画道路1号 | 幅員12m　延長約130m | 新設 |
| | | | 区画道路2号 | 幅員12m　延長約 50m | 現道拡幅 |
| | | | 区画道路3号 | 幅員10m　延長約110m | 現道の付け替え及び拡幅 |
| | | | 区画道路4号 | 幅員10m　延長約 20m | 現道拡幅 |
| | 公園 | 街区公園 | 公園1号 | 約520m² | 新設 |
| | 広場 | 広場 | 広場1号 | 約150m² | 新設 |

| 建築物の整備 | 地区番号 | 建築面積 | 延べ面積(容積対象面積) | 主要用途 | 高さの制限 | 備　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A1 | 約3,420m² | 約101,800m²(約75,350m²) | 住宅、業務･商業駐車場 | 高層部200m<br>低層部 20m | 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 |
| | A2 | 約300m² | 約700m²(約700m²) | 集会施設 | 20m | |
| | A5 | 約200m² | 約900m²(約900m²) | 業務施設 | 20m | |

| 建築敷地の整備 | 地区番号 | 建築敷地面積 | 整　備　計　画 |
|---|---|---|---|
| | A1 | 約7,540m² | 道路に沿った敷地内に歩道状空地の整備を行う。また敷地内にまとまった広場状空地の整備を行い市街地環境の向上を図る。 |
| | A2 | 約830m² | 道路に沿った敷地内に歩道状空地の整備を行い歩行者の安全性・快適性を確保する。 |
| | A5 | 約990m² | 道路に沿った敷地内に歩道状空地の整備を行い歩行者の安全性・快適性を確保する。 |

| 住宅建設の目標 | 戸　数 | 面　積 | 備　考 |
|---|---|---|---|
| | 約960戸 | 約90,740m² | |

「施行区域、公共施設の位置及び街区の配置は計画図のとおり。」

理由：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、良質な都市型の住環境を実現し、快適性と利便性を備えた拠点性の高い計画的な複合市街地の形成を図るとともに、木造住宅密集地域を解消し防災機能を向上させるため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## 建築物の高さの限度

## 計画の基本方針

1．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、良質な都市型の住環境を実現し、快適性と利便性を備えた拠点性の高い計画的な複合市街地の形成を図るとともに、木造住宅密集地域を解消し防災機能を向上させる。

2．新宿副都心に隣接した地域特性にふさわしい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、高層部・低層部・空地等を適切に配置した立体的な空間の形成を図る。

3．個性的かつ魅力的な都市空間を創出するため、十二社通りの街並みの華やかさと賑わいを創出する空間の確保と神田川沿いからの景観に配慮した施設整備を図る。

4．敷地内空地の緑化や屋上緑化を推進し、周辺を含めた緑や公開空地の連続性に配慮したゆとりとうるおいのある市街地環境を創出する。

5．資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物等の整備を図る。

## 建築物の構造及び形態（工事完了時点）

| 地　区 | 構　造 | 階　数 | 最高高さ(m) | 敷地面積(m²) | 建築面積(m²) | 延べ面積(m²) | 容積率(%) | 建ぺい率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1地区 | 鉄筋コンクリート造 | 地上60階<br>地下 2 階 | 約200 | 約7,530 | 約3,090 | 約103,902 | 約967 | 約41 |
| A2地区 | 鉄骨造 | 地上 2 階<br>地下 1 階 | 約10 | 約840 | 約330 | 約769 | 約85 | 約39 |
| A5地区 | 鉄筋コンクリート造 | 地上 4 階 | 約20 | 約980 | 約220 | 約817 | 約82 | 約22 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿五丁目中央北地区
・事業の名称：西新宿五丁目中央北地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿五丁目中央北地区
　　市街地再開発組合

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画（決算報告による）

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 3,846 |
| | うち一般会計 | (2,784) |
| | うち防省緊 | (1,062) |
| | 参加組合員負担金 | 39,389 |
| | 増床負担金 | 311 |
| | 組合保留床処分金 | 42 |
| | その他 | 584 |
| | | |
| | 合　計 | 44,172 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 1,224 |
| | 土地整備費 | 549 |
| | 補償費 | 8,351 |
| | 建設工事費 | 31,619 |
| | 事務費 | 824 |
| | 借入金利子 | 175 |
| | その他 | 1,430 |
| | 予備費 | 0 |
| | 合　計 | 44,172 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

（工事完了時点）

| 地区 | 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| A1地区 | PH | 164 | 塔屋 |
| | 地上3階～60階 | 85,711 | 住宅 |
| | 地上2階 | 2,311 | 業務商業、住宅共用 |
| | 地上1階 | 2,572 | 業務商業、エントランス |
| | 地下1階 | 6,394 | 駐車場 |
| | 地下2階 | 6,750 | 駐車場、機械室 |
| | 計 | 103,902 | |
| A2地区 | 地下1階～地上2階 | 769 | 集会施設、事務所、駐車場 |
| A5地区 | 地上1階～4階 | 817 | 業務施設 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成 4年 6月 | 「けやき橋地区街づくり有志会」発足 |
| 7年 2月 | 有志会を母体に「西新宿五丁目中央地区まちづくり推進会」発足 |
| 9年 1月 | 「西新宿五丁目中央地区市街地再開発準備組合」設立 |
| 12年 7月 | 中央地区を北・中・南に分けた各ブロック会による検討を開始 |
| 15年 7月 | 北・中を統合し、北・南の２ブロックに再編 |
| 18年 9月 | 中央北地区の特定業務代行者を選定 |
| 20年 4月11日 | 都市計画決定（「西新宿五丁目中央北地区」地区計画） |
| 7月 1日 | 都市計画決定（「西新宿五丁目中央北地区」第一種市街地再開発事業） |
| 23年 3月18日 | 組合設立認可 |
| 25年 3月21日 | 権利変換計画認可 |
| 26年 3月 | 建築工事着手 |
| 29年 8月 3日 | 工事完了公告 |
| 31年 3月 7日 | 組合解散認可 |

## 完成写真

## 配置図

## 18 四谷駅前地区

### 地区の概況

本地区は、JR及び東京メトロ南北線四ツ谷駅の北西側に位置し、東側を外堀通り（環状第2号線）に接する区域です。

平成16年に本地区を含む四ツ谷駅周辺の「まちづくり協議会」が発足し、低未利用となっている大規模な公有地がある本地区においては、平成18年に「再開発協議会」が発足し、まちづくりについての検討が続けられてきました。

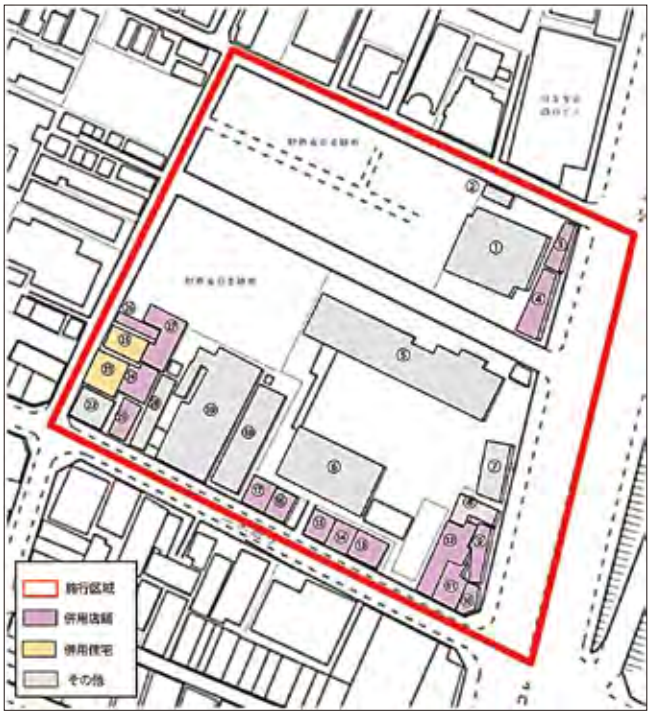
こうした状況の中で、公有地を中心とした、一体的な土地の有効高度利用により、地域の防災性の向上と駅前に相応しい複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を活用し、まちづくりを進めました。

施行者である独立行政法人都市再生機構は、平成26年11月に国土交通大臣により事業計画の認可を受け、平成28年9月に本体工事着手、令和2年1月に建築工事が完了しました。

### 従前写真

### 地区面積：約2.4ha

### 用途別現況図




### 建物用途（事業認可時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | - | — | — |
| 共同住宅 | - | — | — |
| 併用住宅 | 2 | 2,454 | 9 |
| その他 | 25 | 25,396 | 91 |
| 合　計 | 27 | 27,850 | 100 |

### 建物構造（事業認可時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 27 | 5,965 | 100 |
| 非耐火造 | — | — | - |
| 計 | 27 | 5,965 | 100 |

### 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地所有者 | 44 |
| 借地権者 | 28 |
| 借家権者 | 104 |
| 合　計 | 176 |

## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成26年3月26日　新宿区告示　第152号）

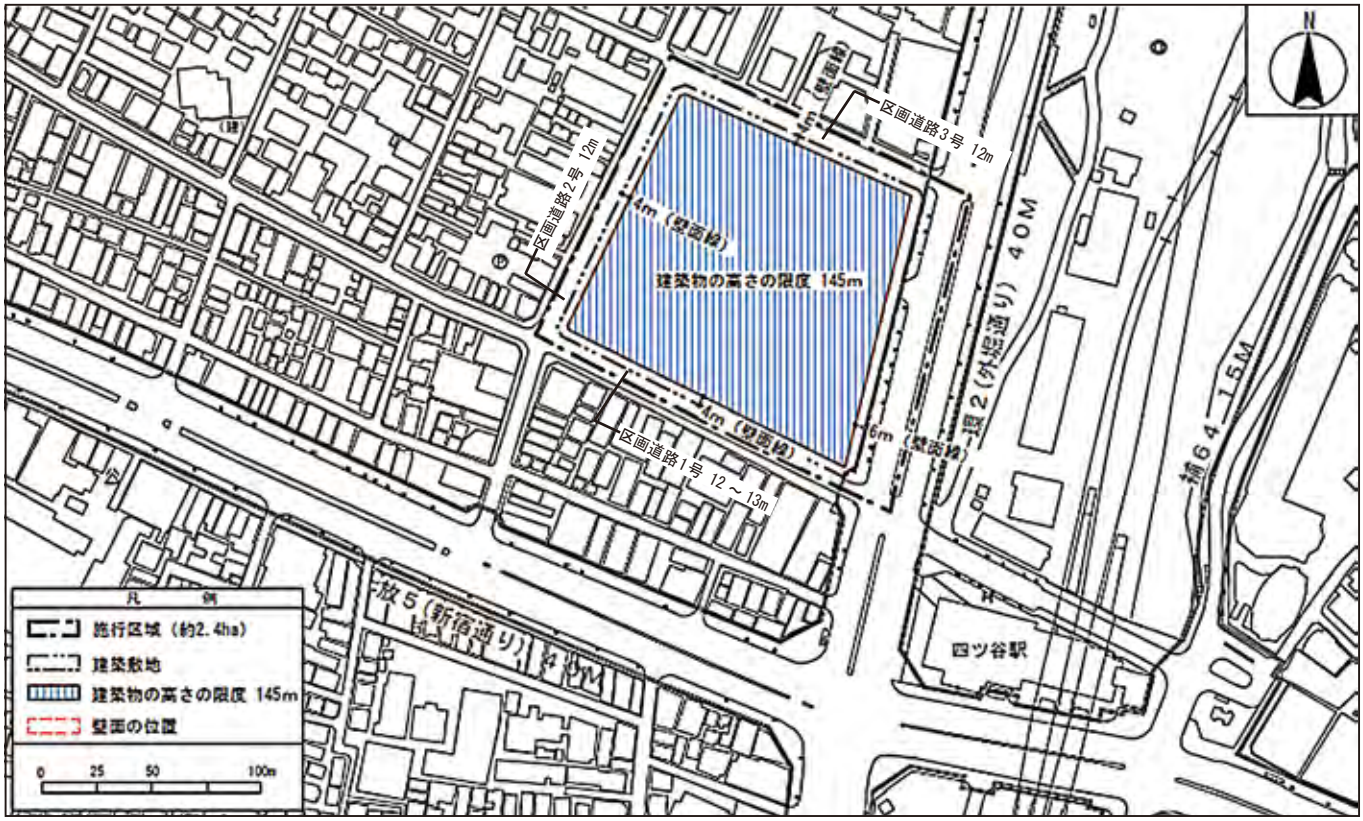
幅員の〔　〕は全幅員を示す

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名　　称 | | 四谷駅前地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約2.4ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種　別 | 名　　称 | 規　　模 | | 備　　考 |
| | | 幹線街路 | 環状第2号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | |
| | | 区画街路 | 区画道路1号 | 幅員6.0～6.5m〔12～13m〕、延長約165m | | 拡幅整備 |
| | | | 区画道路2号 | 幅員7.5～9.0m〔12m〕、延長約125m | | 拡幅整備 |
| | | | 区画道路3号 | 幅員7.5～9.5m〔12m〕、延長約135m | | 拡幅整備 |
| 建築物の整備 | | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 主要用途 | 高さの限度 | 備　　考 |
| | | 約10,000m² | 約140,000m²（約120,600m²） | 事務所、店舗、住宅、教育、公益、駐車場 | 145m | 高さの限度は、「工作物を含む建築物等の最高高さ」とする。ただし、避雷針その他これに類するものはこの限りでない。 |
| 建築敷地の整備 | | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | |
| | | 約18,000m² | ・壁面の位置後退により敷地周囲に4mの歩道状空地を整備するとともに、敷地北西部広場への歩行者用通路を整備し、歩行者のための良好な空間を確保する。<br>・敷地北西部、南東部及び外堀通り沿いに広場を整備し、防災性の向上及び多様な交流・活動の空間を確保するとともに、外濠緑地等の景観特性との調和を図る。 | | | |
| 参　　考 | | 再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。 | | | | |

「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、防災性の向上と駅前に相応しい複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、防災性の向上と駅前に相応しい複合市街地の形成を図る。

2．業務・商業を中心として、居住、公益、教育等の諸機能を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。

3．外濠緑地と調和した緑豊かでゆとりのある都市環境空間の形成のため、建築物等への積極的な緑化を図る。

4．周辺市街地との継承空間となる広場1号（約3,300㎡）を整備し、賑わいと交流を形成するとともに、地域の防災性の向上を図る。

5．四ツ谷駅に面する位置に駅前広場機能を補完する広場2号（約1,000㎡）を整備し、新たに歩行者の滞留・交流空間を創出するとともに、災害時には帰宅困難者対応等にも活用できるよう配慮し、駅前防災機能の強化を図る。

## 建築物の構造及び形態（工事完了時点）

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ（m） | 敷地面積（㎡） | 建築面積（㎡） | 延べ面積（㎡） | 容積率（%） | 建ぺい率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S造（一部SRC造、RC造） | 地上31階<br>地下 3階 | 145 | 約17,900 | 約10,300 | 約139,400 | 約665 | 約60 |

## 事業概要

・地区の名称：四谷駅前地区
・事業の名称：四谷駅前地区第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：独立行政法人都市再生機構

## 建築物の各階床面積及び主要用途

（工事完了時点）

| 階　別 | 床面積（㎡） | 主要用途 |
|---|---|---|
| 地上1階～31階 | 約111,800 | 業務、商業、住宅、教育、公益 |
| 地下1階～3階 | 約27,600 | 商業、公益、駐車場 |
| 合　計 | 約139,400 | |

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 経過

| 年・月 | 事　項 |
|---|---|
| 平成16年12月 | まちづくり協議会発足 |
| 18年 4月 | 四谷駅前地区再開発協議会発足 |
| 25年12月20日 | 都市計画決定（「四谷駅周辺地区」地区計画） |
| 26年 3月26日 | 都市計画決定（「四谷駅前地区」第一種市街地再開発事業） |
| 11月20日 | 事業認可 |
| 27年 9月 3日 | 権利変換計画認可 |
| 28年 9月10日 | 建築工事着手 |
| 令和 2年 1月31日 | 工事完了公告 |

## 資金計画（事業計画変更時点：平成29年5月現在）

（単位：百万円）

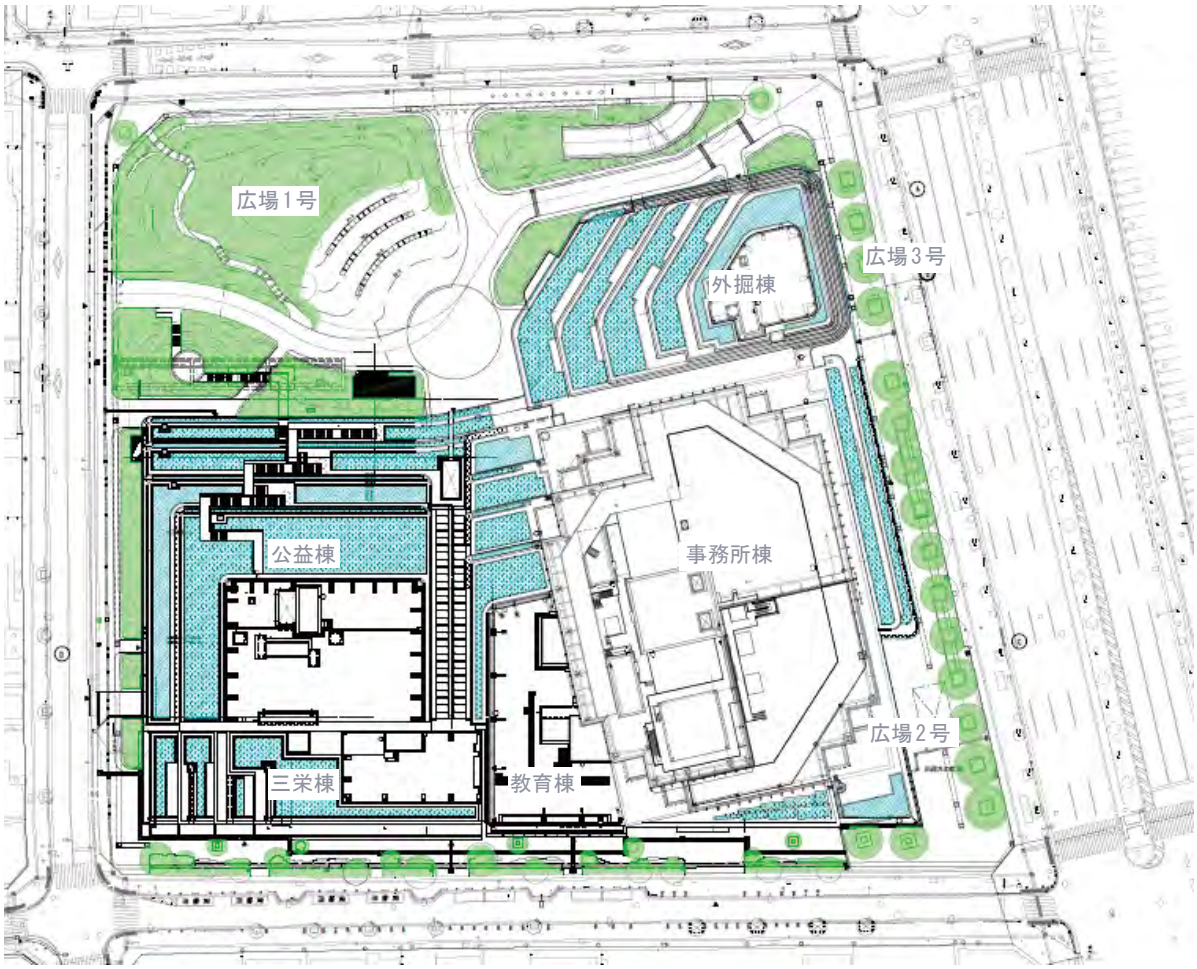
| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 6,454 |
| | うち一般会計 | (3,415) |
| | うち防省緊 | (3,039) |
| | 保留床処分金 | 77,453 |
| | | |
| | | |
| | 合　計 | 83,907 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 4,633 |
| | 土地整備費 | 2,470 |
| | 補償費 | 11,613 |
| | 工事費 | 63,053 |
| | 事務費 | 2,024 |
| | 建設利息 | 114 |
| | 合　計 | 83,907 |

## 完成写真

撮影：㈱エスエス東京支店

## 配置図



## 19 西新宿五丁目北地区（防災街区整備事業）

### ● 地区の概況

本地区は、新宿駅の北西約1.2kmの距離にあり、新宿駅から徒歩15分、東京メトロ丸ノ内線西新宿駅及び中野坂上駅、都営大江戸線西新宿五丁目駅から徒歩約6分の位置にあります。

木造住宅も多く平成14年7月に都市再生緊急整備地域の指定を受けています。

本地区の現況は、十二社通り及び青梅街道沿いは中層建築物が多いが老朽化した建築物も多く、また、地区内部は狭隘な道路や木造建物も多く、地区全体として住環境、商環境、防災等に多くの課題がある地区です。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約2.4ha

### ● 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 13 | 1,705 | 5 |
| 共同住宅 | 12 | 6,029 | 17 |
| 併用住宅 | 20 | 18,712 | 52 |
| 店舗・事務所 | 7 | 8,590 | 24 |
| その他 | 2 | 713 | 2 |
| 合　計 | 54 | 35,749 | 100 |

### ● 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 33 | 5,440 | 80 |
| 非耐火造 | 21 | 1,441 | 20 |
| 計 | 54 | 6,881 | 100 |

### ● 関係権利者数（権利変換計画認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 199 |
| 借地権者 | 13 |
| 借家権者 | 342 |
| 合　計 | 554 |

### ● 用途別現況図

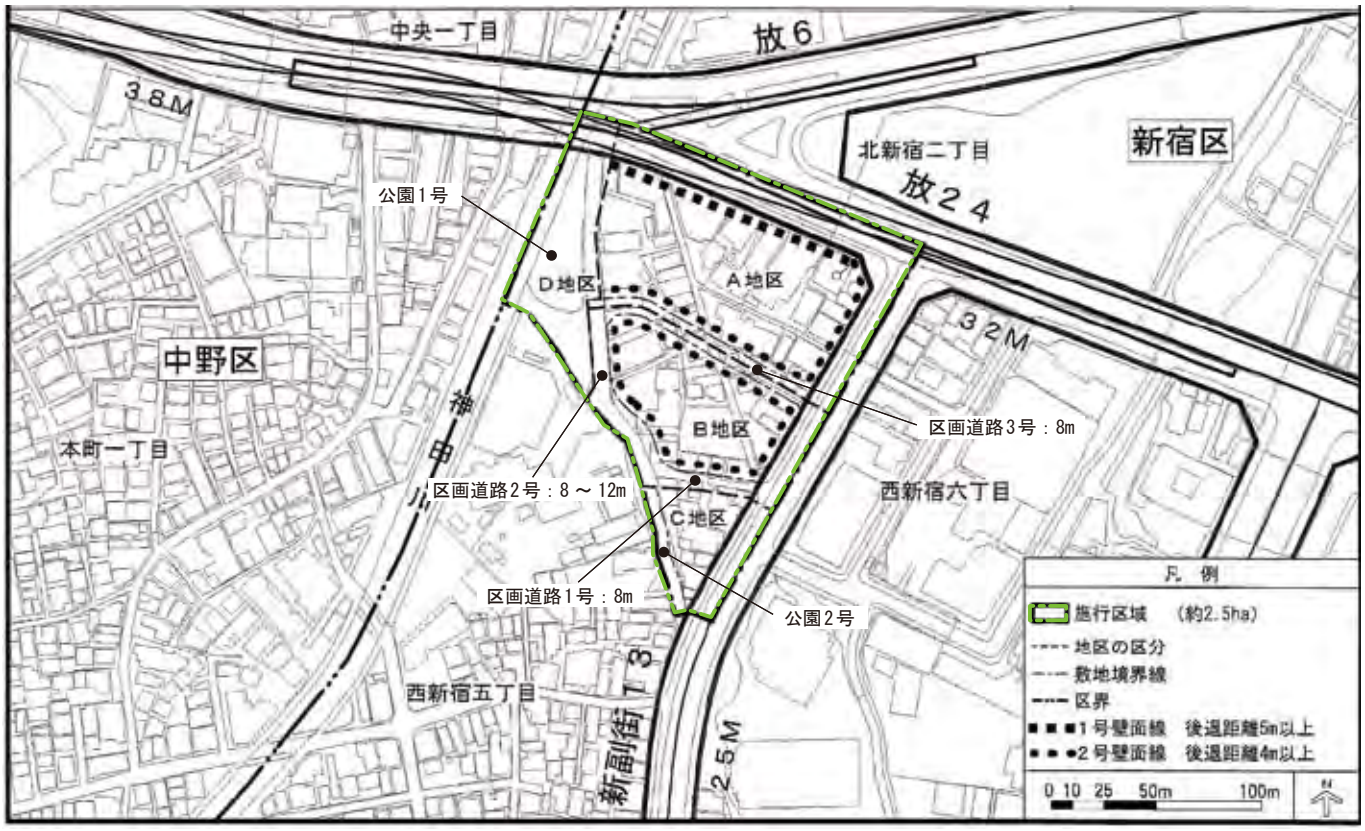
## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成27年8月25日
新宿区告示　　第641号）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | | 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約2.5ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | | 種別 | 名　称 | 規　模 | 備　考 | |
| | 道路 | 幹線道路 | 放射第6号線 | 別に都市計画に定めるとおり | | |
| | | | 放射第24号線 | 別に都市計画に定めるとおり | | |
| | | | 新宿副都心街路第13号線 | 別に都市計画に定めるとおり | | |
| | | 区画道路 | 区画道路1号 | 幅員8m　延長約40m | 拡幅 | |
| | | | 区画道路2号 | 幅員8m～12m　延長約85m | 新設 | |
| | | | 区画道路3号 | 幅員8m　延長約100m | 新設 | |
| | 公園 | 街区公園 | 公園1号 | 別に都市計画に定めるとおり | 防災都市計画施設 | |
| | | | 公園2号 | 約375m² | 新設 | |
| | 河川 | 河川 | 神田川 | 別に都市計画に定めるとおり | | |
| 防災施設建築物の整備に関する計画 | 構造 | 高さ | 配列 | | 主要用途 | 備考 |
| | 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物とする | A地区<br>7m以上<br>160m以下<br><br>B地区<br>7m以上<br>160m以下 | 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限を越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場合は、この限りでない。<br>1）歩行者し安全性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの<br>2）道路に接続する車路その他これに類するもの及び駐車場の出入り口での歩行者の安全性を高めるもの<br>3）公益上必要な建築物 | | 住宅<br>店舗<br>事務所<br>駐車場<br>保育所等 | |
| 参　考 | | 特定防災街区整備地区内 | | | | |

「区域、公共施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」
理由：特定防災機能の確保並びに土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区整備事業を決定する。

## 壁面の位置の制限



## 計画の基本方針

1．土地の高度利用を推進する都市開発事業により防災性の向上を図るとともに、居住、業務、商業等多様な機能を備え、周辺環境との調和に配慮した複合市街地の整備による生活利便性の向上、定住化の支援、子供を安全に安心して育てられる環境の形成を図る。

2．新宿副都心に近接する地域にふさわしいまちづくりを進めるため、十二社通り沿いの商業の再生等により連続した活気と賑わいを創出するとともに、神田川沿いの公園（防災都市計画施設）と連続する広場や水と緑の散歩道等の歩行者空間の整備と併せた歩行者ネットワークの形成により、地域の人々の日常的なコミュニティの場を確保する。

3．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、高齢者を始めとして多様な世代の利便性・安全性に充分に配慮したやさしい市街地の形成を図るとともに、資源の有効利用や施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物等の整備及びヒートアイランド現象の抑制を図る。

## 建築物の構造及び形態 （事業計画変更時点：令和5年 2月）

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ（m） | 敷地面積（m²） | 建築面積（m²） | 延べ面積（m²） | 容積率（%） | 建ぺい率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A地区：S造一部CFT造<br>B地区：RC造一部SRC造 | A地区：<br>地上35階地下2階<br>B地区：<br>地上35階地下2階 | A地区：約156<br>B地区：約130 | A地区：約7,980<br>B地区：約4,267 | A地区：約4,287<br>B地区：約2,074 | A地区：約90,639<br>B地区：約44,430 | A地区：約787<br>B地区：約654 | A地区：約54<br>B地区：約49 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿五丁目北地区
・事業の名称：西新宿五丁目北地区
　　防災街区整備事業
・施行者の名称：西新宿五丁目北地区
　　防災街区整備事業組合

## 権利変換方式

・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第210条（個別利用区）・第254条（防災施設建築敷地）
・地上権非設定型

## 資金計画 （事業計画変更時点：令和5年 2月）

（単位：百万円）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 5,630 |
| | うち一般会計 | (4,293) |
| | うち防省緊 | (1,337) |
| | 参加組合員負担金 | 85,260 |
| | その他収入 | 2,772 |
| | 増床負担金 | 920 |
| | 保留床処分金 | 60 |
| | 保留地処分近 | 651 |
| | 合　計 | 95,293 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 3,018 |
| | 土地整備費 | 2,654 |
| | 補償費 | 17,742 |
| | 工事費 | 69,945 |
| | 借入金利子 | 335 |
| | 事務費 | 1,599 |
| | | |
| | | |
| | 合　計 | 95,293 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

（事業計画変更時点：令和5年 2月）

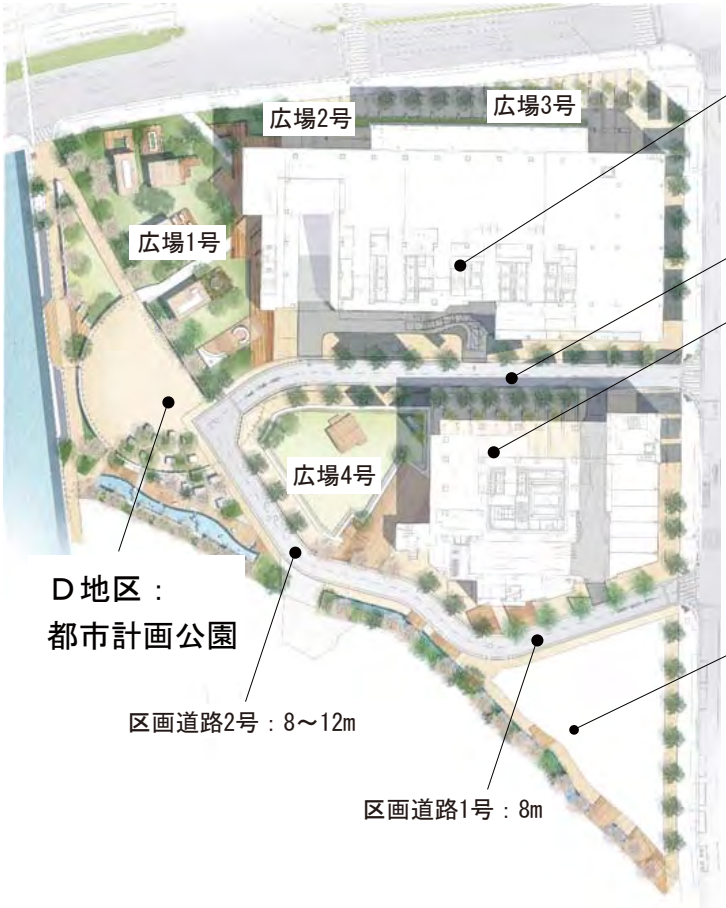
| | 階　別 | 床面積（m²） | 主要用途 |
|---|---|---|---|
| A 地区 | 地上19階～35階 | 約37,655 | 住宅 |
| | 地上18階 | 約1,239 | トレンチピット |
| | 地上 3階～17階 | 約37,501 | 事務所 |
| | 地上 2階 | 約1,874 | 店舗、機械室 |
| | 地上 1階 | 約3,799 | 住宅、事務所、店舗 |
| | 地下 1階～ 2階 | 約8,409 | 駐車場、機械室 |
| B 地区 | 地上 5階～35階 | 約33,342 | 住宅 |
| | 地上 4階 | 約1,358 | 駐輪場 |
| | 地上 3階 | 約1,087 | SOHO住宅 |
| | 地上 2階 | 約1,068 | 店舗、保育所 |
| | 地上 1階 | 約1,718 | 店舗、住宅 |
| | 地下 1階 | 約4,626 | 駐車場、機械室 |
| | 地下 2階 | 約1,071 | 機械室 |
| | 合計 | 約135,069 | ※PH、機械駐含む |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成16年 7月 | 地元有志の活動が始まる |
| 19年 5月 | 再開発準備組合設立 |
| 25年11月 | 防災街区整備事業準備組合に変更 |
| 27年 8月25日 | 都市計画決定 |
| 28年12月 6日 | 事業組合設立認可 |
| 31年 3月 5日 | 権利変換計画認可 |
| 令和元年12月 1日 | 建築工事着手 |
| 5年 3月31日 | 工事完了公告 |

## 完成写真

## 配置図



## 20 西新宿五丁目中央南地区

### 地区の概況

本地区は、JR新宿駅の西約1.2kmの距離にあり、新宿駅から徒歩約15分、東京メトロ丸ノ内線西新宿駅及び都営大江戸線西新宿五丁目駅から徒歩約7分の位置にあります。

木造住宅が密集し、道路やオープンスペースが不足しており、防災上の課題がある地区となっています。

### 従前写真

### 地区面積：約0.8ha

### 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 専用住宅 | 22 | 1,914 | 21 |
| 共同住宅 | 20 | 3,096 | 34 |
| 併用住宅 | 10 | 2,946 | 33 |
| 店舗・事務所 | 2 | 921 | 10 |
| その他 | 1 | 187 | 2 |
| 合　計 | 55 | 9,064 | 100 |

### 用途別現況図

### 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 22 | 1,870 | 54 |
| 非耐火造 | 33 | 1,578 | 46 |
| 計 | 55 | 3,448 | 100 |

### 関係権利者数（権利変換認可時点）

| 区　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 66 |
| 借地権者 | 2 |
| 借家権者 | 92 |
| 担保権者 | 5 |
| 合　計 | 165 |

## 都市計画の内容

（都市計画決定　平成29年12月25日
新宿区告示　第880号）

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | | 西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
| 施行区域面積 | | 約0.8ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 新宿副都心街路第13号線 | 別に都市計画に定めるとおり | | |
| | | 区画道路 | 区画道路1号 | 幅員7m[10m]　延長約70m | | 拡幅 |
| | | | 区画道路2号 | 幅員8m～17m　延長約90m | | 新設 |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 主要用途 | 高さの限度 | 備　考 |
| | | 約3,500m² | 約57,500m²（約38,000m²） | 住宅<br>業務・商業<br>駐車場<br>保育所等 | 160m | |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | |
| | | 約5,930m² | 1. 良好な都市環境づくりのため、敷地の北東側に約440m²、北西側に約210m²、南側に約100m²の広場を整備する。<br>2. ゆとりある歩行者空間を確保するため、原則として接道部に幅員4mの歩道状空地を整備する。 | | | |
| 住宅建設の目標 | | 戸数 | 延べ面積 | 備　考 | | |
| | | 約460戸 | 約50,000m² | | | |
| 参　考 | | 高度利用地区内にあり | | | | |

「施行区域、公共施設の配置および建築物の高さの限度は計画図表示のとおり。」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、木造住宅密集市街地の防災性向上及び都心居住を推進する居住機能の整備にあわせ、地域における商業・業務等の機能と子育て環境の充実した複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## 建築物の高さの限度

## 計画の基本方針

1．土地の合理的かつ健全な高度利用を図り都市基盤となる区画道路を整備することで防災性の向上を図る。

2．都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等機能を備えた複合市街地を形成し、安心して子育てができる環境づくりを行う。

3．十二社通り沿いの賑わいの形成を図るとともに、歩道状空地や広場を確保して地域に開かれたみどり豊かな憩いの空間づくりを進め、神田川から新宿中央公園につながるみどりと歩行者ネットワークの充実を目指す。

## 建築物の構造及び形態（事業計画変更時点：令和4年6月）

| 構　造 | 階　数 | 最高高さ (m) | 敷地面積 (m²) | 建築面積 (m²) | 延べ面積 (m²) | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RC造<br>一部S造 | 地上40階<br>地下 1階 | 約150 | 約5,922 | 約3,178 | 約54,012 | 約642 | 約54 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿五丁目中央南地区
・事業の名称：西新宿五丁目中央南地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿五丁目中央南地区
　　市街地再開発組合

## 建築物の各階床面積及び主要用途

（事業計画変更時点：令和4年6月）

| 階　別 | 床面積 (m²) | 主要用途 |
|---|---|---|
| ＰＨ | 159 | 棟屋 |
| 地上 5階～43階 | 44,303 | 住宅 |
| 地上 4階 | 97 | 商業･業務共用 |
| 地上 3階 | 514 | 保育所等 |
| 地上 2階 | 2,704 | 駐輪場、機械室、商業・業務 |
| 地上 1階 | 3,429 | ｴﾝﾄﾗﾝｽ、駐車場、商業・業務 |
| 地下 1階 | 2,806 | 駐車場、機械室 |
| 合　計 | 54,012 | |

## 権利変換方式

・都市再開発法第111条
・地上権非設定型

## 資金計画（事業計画変更時点：令和4年6月）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 2,547 |
| | うち一般会計 | (1,964) |
| | うち防省緊 | (583) |
| | 参加組合員負担金等 | 25,566 |
| | その他 | 0 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | 合　計 | 28,113 |

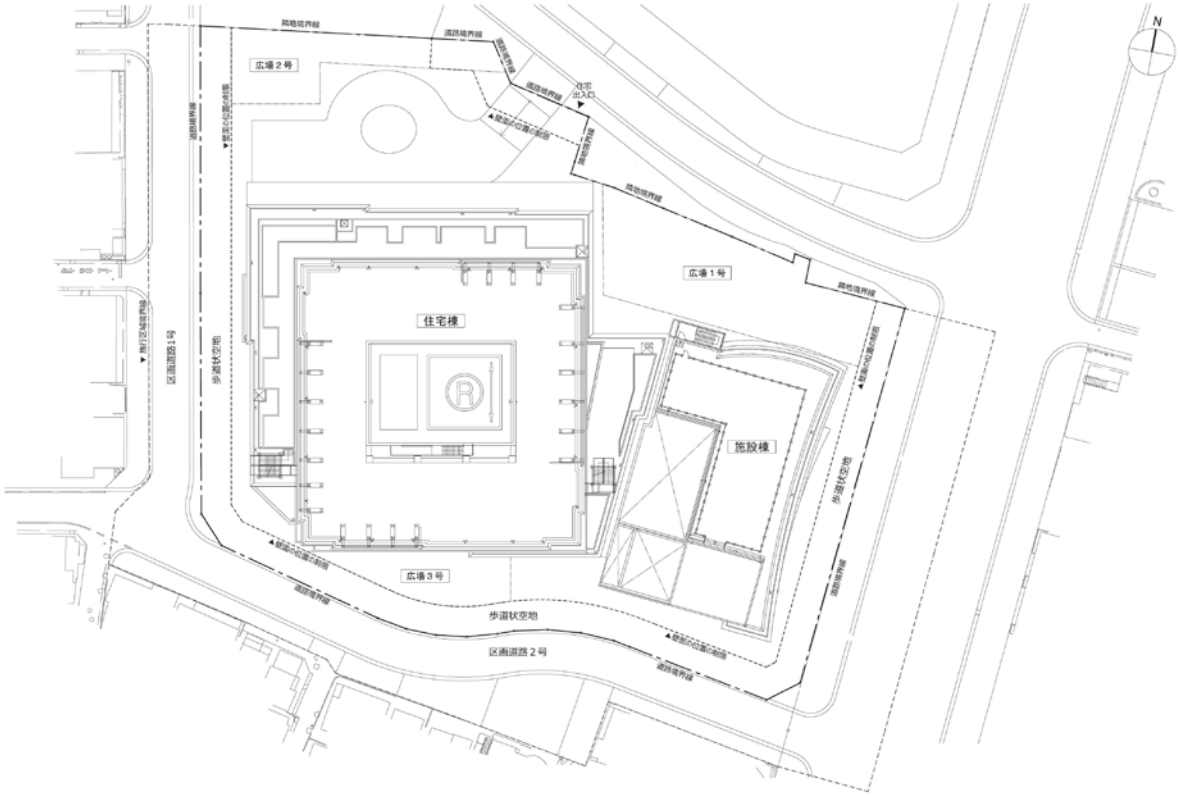
| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 1,164 |
| | 土地整備費 | 698 |
| | 補償費 | 3,081 |
| | 工事費 | 21,951 |
| | 事務費 | 115 |
| | 借入金利子 | 142 |
| | その他 | 874 |
| | 予備費 | 88 |
| | 合　計 | 28,113 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成 4年 6月 | 「けやき橋地区街づくり有志会」発足 |
| 9年 1月 | 「西新宿五丁目中央地区市街地再開発準備組合」設立 |
| 15年 7月 | 中央北地区と中央南地区に再編 |
| 25年 3月 | 再開発準備組合再結成 |
| 29年12月25日 | 都市計画決定 |
| 令和元年 7月 4日 | 組合設立認可 |
| 3年 6月16日 | 権利変換計画認可 |
| 4年 1月20日 | 建築工事着手 |

## 完成予想図

## 配置図



## 21 西新宿三丁目西地区

### ● 地区の概況

当地区は、新宿駅から南西に約1,100mの位置に立地し、近傍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」があります。

当地区は、1981年以前（旧耐震）の老朽化した建物が多く立地し、また、地区内の道路の大半が幅員4m未満の細街路となっており、防災性の課題を抱えた地区です。

水道道路の当地区接道区間は、自動車、歩行者、自転車交通が錯綜しており、交通の円滑性、安全性に懸念があります。

### ● 従前写真

### ● 地区面積：約4.6ha

### ● 建物用途（都市計画決定時点）

| 区　　分 | 棟数(戸) | 延べ面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 集合住宅 | 38 | 34,700 | 53 |
| 独立住宅 | 65 | 6,500 | 10 |
| 事務所建築物 | 18 | 16,400 | 25 |
| 住商併用建物 | 22 | 4,100 | 6 |
| 厚生医療施設 | 1 | 2,200 | 3 |
| 住居併用工場 | 2 | 400 | 1 |
| 倉庫運輸関係施設 | 1 | 800 | 1 |
| 合　　計 | 147 | 65,100 | 100 |

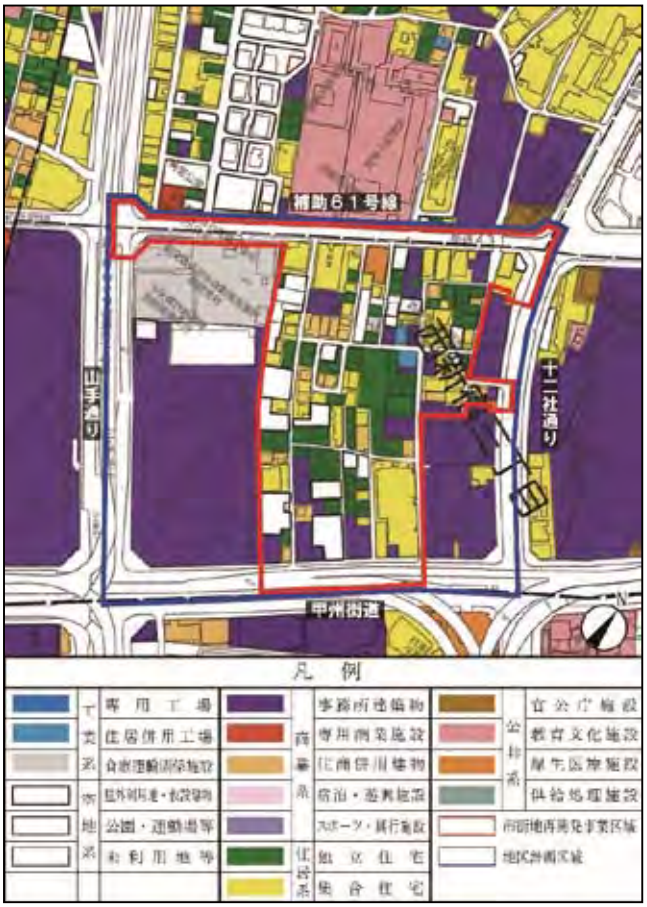
### ● 建物構造（都市計画決定時点）

| 区　　分 | 棟数(戸) | 建築面積(m²) | 割合(%) |
|---|---|---|---|
| 耐火造 | 69 | 11,900 | 69 |
| 準耐火造 | 23 | 2,200 | 13 |
| 防火造 | 49 | 2,900 | 17 |
| 木造 | 6 | 300 | 2 |
| 計 | 147 | 17,300 | 100 |

### ● 関係権利者数（組合設立時）

| 区　　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 148.94 |
| 借　地　権　者 | 20.22 |
| 合　　計 | 169.16 |

### ● 用途別現況図



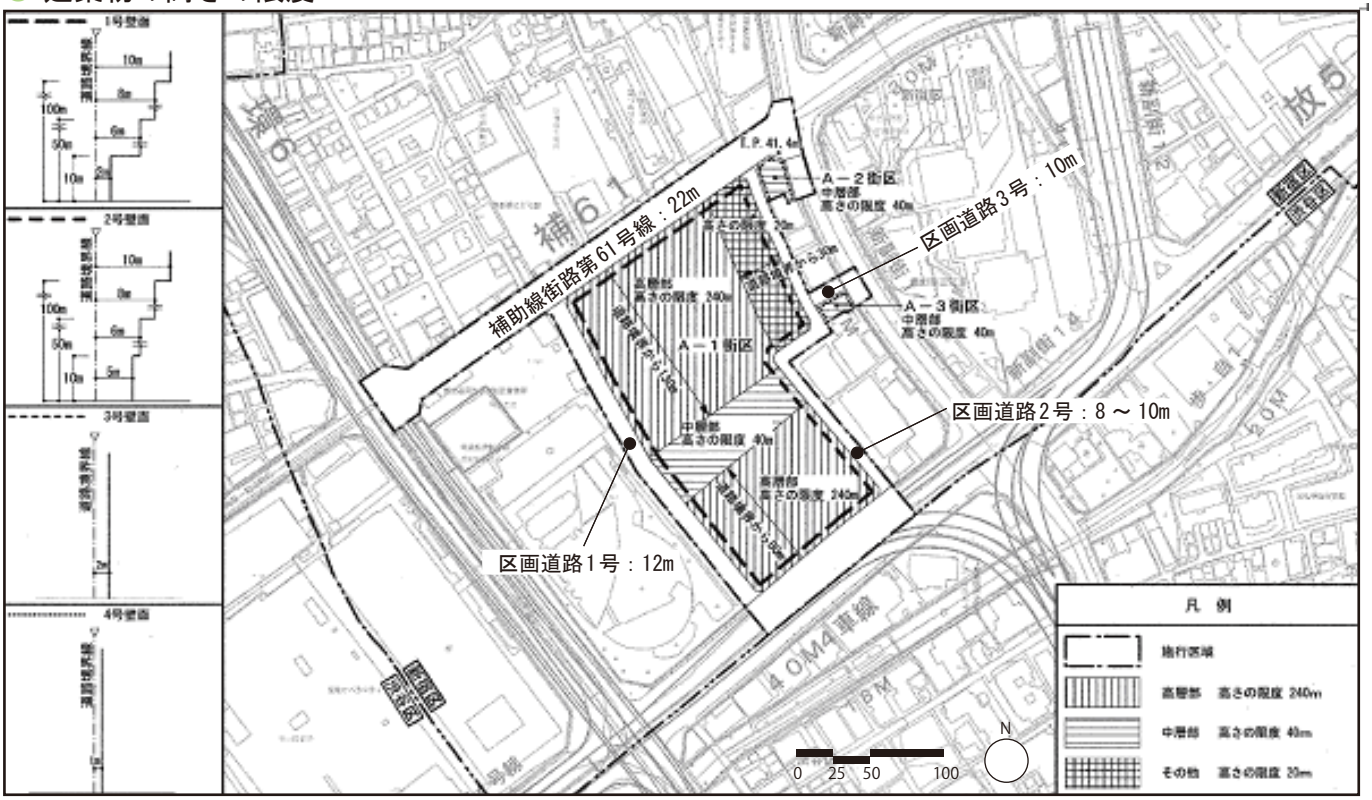
## ● 都市計画の内容

（都市計画決定　平成31年3月15日
新宿区告示　第207号）

| 名称 | | 西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 施行区域面積 | | 約4.8ha | | | | |
| 公共施設の配置及び規模 | 道路 | 種別 | 名　称 | 規　模 | | 備　考 |
| | | 幹線道路 | 放射第5号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | 整備済み |
| | | | 新宿副都心街路第13号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | 整備済み |
| | | | 補助線街路第61号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | 拡幅 |
| | | | 環状第6号線 | 別に都市計画に定めるとおり。 | | 整備済み |
| | | 区画道路 | 区画道路1号 | 幅員12m、延長約230m | | 新設 |
| | | | 区画道路2号 | 幅員8m,10m、延長約260m | | 拡幅(一部新設) |
| | | | 区画道路3号 | 幅員10m、延長約20m | | 拡幅 |
| 建築物の整備 | 街区番号 | 建築面積 | 延べ面積（容積対象面積） | 主要用途 | 高さの限度 | 備　考 |
| | A-1街区 | 約19,900m² | 約384,700㎡（約255,000㎡） | 住宅、店舗、事務所、生活支援施設、駐車場、保育所等 | 高層部：240m<br>中層部：40m<br>その他：20m | 高さの限度は、TP+41.4mからの高さである。<br>「工作物を含む建築物等の最高高さ」とする。ただし、避雷針等その他これに類するものはこの限りではない。 |
| | A-2街区 | 約340m² | 約3,700㎡（約3,100㎡） | 住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等 | 中層部：40m | |
| | A-3街区 | 約200m² | 約1,500㎡（約1,200㎡） | | | |
| 建築敷地の整備 | 街区番号 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | | |
| | A-1街区 | 約29,000m² | ・敷地内に広場を確保する。<br>・道路境界線から建築物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を確保する。 | | | |
| | A-2街区 | 約500m² | ・道路境界線から建築物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を確保する。 | | | |
| | A-3街区 | 約270m² | ・道路境界線から建築物を後退する。 | | | |
| 住宅建設の目標 | | 戸数 | 延べ面積 | 備　考 | | |
| | | 約3,200戸 | 約204,000m² | | | |
| 参　考 | | 再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。 | | | | |

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」
理由: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、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

## ● 建築物の高さの限度



## 計画の基本方針

1．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。

2．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、分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充分に配慮したやさしい市街地の形成を図る。

## 建築物の構造及び形態（事業計画認可時点：令和5年2月）

| 街　区 | 構　造 | 階　数 | 最高高さ（m） | 敷地面積（m²） | 建築面積（m²） | 延べ面積（m²） | 容積率（%） | 建ぺい率（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-1街区 | 北棟：RC造一部S造<br>南棟：RC造一部S造 | 北棟：地上63 階<br>地下 4 階<br>南棟：地上62 階<br>地下 4 階 | 北棟：約229<br>南棟：約228 | 北敷地：約13,935<br>南敷地：約14,925 | 北棟：約 9,150<br>南棟：約10,600 | 北棟：約183,782<br>南棟：約194,987 | 北棟：約880<br>南棟：約880 | 北棟：約66<br>南棟：約71 |
| A-2街区 | RC造一部S造 | 地上 9 階<br>地下 1 階 | 約35 | 約500 | 約340 | 約3,403 | 約560 | 約68 |
| A-3街区 | RC造一部S造 | 地上 9 階<br>地下 0 階 | 約35 | 約270 | 約200 | 約1,406 | 約400 | 約74 |

## 事業概要

・地区の名称：西新宿三丁目西地区
・事業の名称：西新宿三丁目西地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：西新宿三丁目西地区
　　市街地再開発組合

## 資金計画（事業計画認可時点：令和5年2月）

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 収入金 | 補助金 | 14,792 |
| | うち一般会計 | (9,691) |
| | うち防省緊 | (5,101) |
| | 参加組合員負担金等 | 217,612 |
| | 保留床処分金 | 0 |
| | 公共管理者負担金 | 6,250 |
| | その他 | 16 |
| | | |
| | 合　計 | 238,670 |

| | 項　目 | 金　額 |
|---|---|---|
| 支出金 | 調査設計計画費 | 8,700 |
| | 土地整備費 | 5,336 |
| | 補償費 | 35,501 |
| | 工事費 | 177,640 |
| | 営繕費 | 0 |
| | 借入金利子 | 3,763 |
| | 事務費 | 2,561 |
| | その他 | 5,169 |
| | 合　計 | 238,670 |

## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成 3年12月 | まちづくり研究会設立 |
| 13年 8月 | 再開発準備組合結成 |
| 30年12月21日 | 補助第61号線の都市計画変更及び地区計画の決定 |
| 31年 3月15日 | 第一種市街地再開発事業の都市計画決定 |
| 令和 5年 2月 1日 | 組合設立認可 |

## 建築物の各階床面積及び主要用途

（事業計画認可時点：令和5年2月）

| 地区 | | 階　別 | 床面積(m²) | 主要用途 |
|---|---|---|---|---|
| A-1地区 | 北棟 | PH1階～2階 | 490 | 機械室、階段室 |
| | | 地上3階～63階 | 144,210 | 住宅 |
| | | 地上1階～2階 | 12,347 | 住宅、店舗、生活支援施設 |
| | | 地下1階～4階 | 26,735 | 機械室、駐車場、駐輪場、バイク置場 |
| | | 計 | 183,782 | |
| | 南棟 | PH1階～2階 | 490 | 機械室、階段室 |
| | | 地上7階～62階 | 132,254 | 住宅 |
| | | 地上6階 | 3,576 | 住宅駐輪場、バイク置場 |
| | | 地上5階 | 2,194 | 事務所、生活支援施設 |
| | | 地上4階 | 6,328 | 事務所、生活支援施設、保育所 |
| | | 地上3階 | 6,579 | 事務所、生活支援施設 |
| | | 地上1階～2階 | 15,203 | 住宅、店舗、生活支援施設 |
| | | 地下1階～4階 | 28,363 | 機械室、駐車場、バイク置場 |
| | | 計 | 194,987 | |
| A-2地区 | | 地上9階 | 308 | 住宅 |
| | | 地上2階～8階 | 2,338 | 店舗、生活支援施設 |
| | | 地上1階 | 337 | 住宅、店舗、生活支援施設、駐車場 |
| | | 地下1階 | 420 | 店舗、生活支援施設、駐車場、駐輪場 |
| | | 計 | 3,403 | |
| A-3地区 | | 地上4階～9階 | 912 | 住宅 |
| | | 地上3階 | 163 | 住宅、町会会館 |
| | | 地上2階 | 164 | 町会会館 |
| | | 地上1階 | 167 | 住宅、店舗、生活支援施設、駐車場、駐輪場、バイク置場 |
| | | 計 | 1,406 | |

## 完成予想図

## 配置図

A-1地区
A-2地区
A-3地区
氷道道路（補助線街路第６１号線）
歩道状空地１号
歩道状空地２号
歩道状空地３号
（低層部）
北棟
（高層部）
広場１号
広場２号
歩行者通路１号
区画道路１号
区画道路２号
区画道路３号
南棟
（高層部）
（低層部）
既存歩行者デッキ
（幅員 7.5m）
山手通り（環状第６号線）
十二社通り（新宿副都心街路第１３号線）
甲州街道（放射第５号線）
パーク

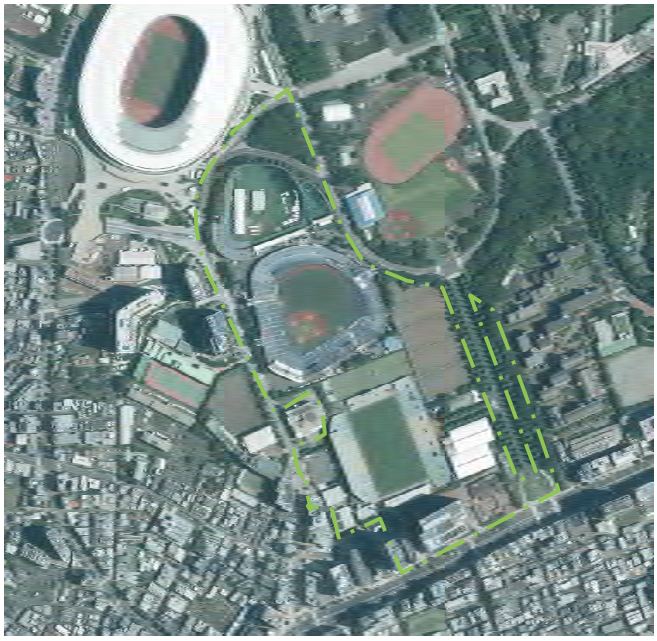
## 22 神宮外苑地区

### 地区の概況

当地区は、大正期に整備された神宮外苑の都市構造を基盤として、風格のある都市景観と苑内の樹林による豊かな自然環境を有しています。また、明治神宮野球場及び秩父宮ラグビー場などのスポーツ施設が多く集積し、国民や競技者がスポーツに親しむ一大拠点を形成している地区であり、「2020年の東京」計画（2011年12月策定）において「スポーツクラスター」として、集客力の高い、にぎわいと活力のあるまちの再生が方向付けられています。

### 地区面積：約17.5ha

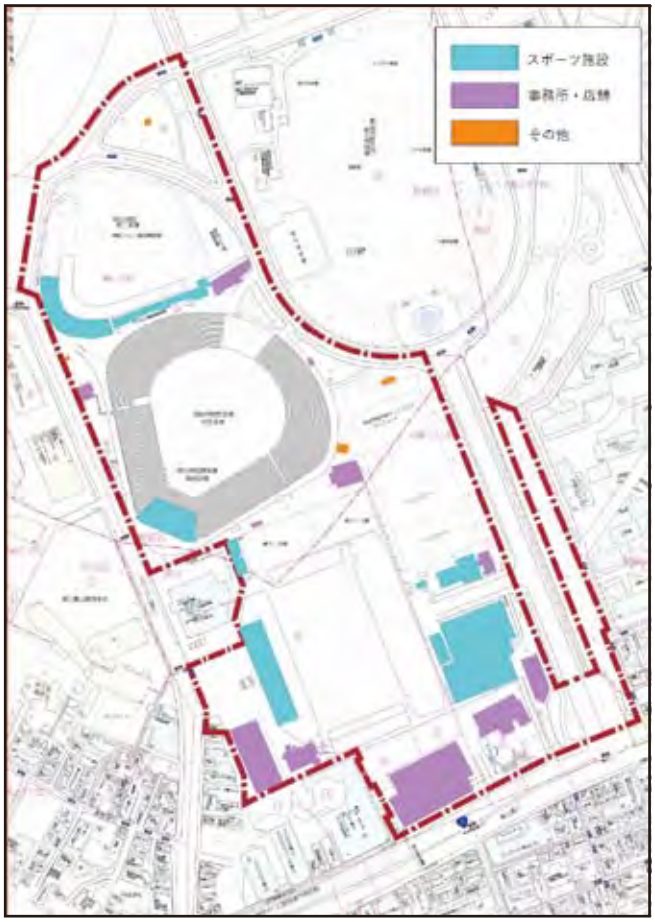
### 従前写真



### 関係権利者数（事業計画認可時点：令和5年2月）

| 区　　分 | 人数（人） |
|---|---|
| 土地建物所有者 | 4 |
| 地　上　権　者 | 2 |
| 信託受益権者 | 2 |
| 土地の賃借権者 | 1 |
| 合　　計 | 9 |

### 用途別現況図



## 計画の基本方針

1．大規模スポーツ施設及びその関連施設を中心としたさまざまな施設の集積地区としての特色を生かし、国内外からの集客力が高くにぎわいあふれるスポーツ・文化・交流のまちを形成する。

2．神宮外苑いちょう並木からの風格ある景観を維持していく。一方で、鉄道駅周辺や建船道路沿道では、東京の顔となる地区にふさわしい風格と活力とが共存する魅力あるまちを目指す。

3．多くの人が訪れる地区として、歩行者動線のバリアフリー化を推進する。また、防災性を強化するとともに、樹林地などの緑豊かな自然環境を保全し、安全・安心で快適なまちを形成する。

## 建築物の構造及び形態 （事業計画認可時点：令和5年2月）（●は新宿区の区域、◎は新宿区及び港区にまたがる区域）

| 地　区 | 棟 | 構　造 | 階　数 | 最高高さ (m) | 敷地面積 (m²) | 建築面積 (m²) | 延べ面積 (m²) | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-7 | ラグビー場棟● | S造一部SRC造、RC造 | 地上 7階<br>地下 1階 | 約 55 | 約43,480 | 約25,200 | 約 76,700 | 約 150 | 約58 |
| A-8-a | 複合棟B◎ | S造一部SRC造、RC造 | 地上18階<br>地下 1階 | 約 80 | 約13,410 | 約 9,340 | 約 29,100 | 約 184 | 約70 |
| | 複合棟C● | S造 | 地上 2階<br>地下 0階 | 約 10 | 約 1,300 | 約 980 | 約 1,200 | 約 93 | 約75 |
| A-8-c | 複合棟A | S造一部SRC造、RC造 | 地上40階<br>地下 2階 | 約185 | 約12,100 | 約 8,120 | 約127,300 | 約 900 | 約67 |
| A-9 | 事務所棟 | S造一部SRC造、RC造 | 地上38階<br>地下 5階 | 約190 | 約13,170 | 約 9,220 | 約213,000 | 約1,150 | 約70 |
| A-8-c<br>A-10<br>B-2 | 野球場・野球場<br>併設ホテル棟◎ | S造一部SRC造、RC造 | 地上14階<br>地下 1階 | 約 60 | 約69,040 | 約34,490 | 約115,700 | 約 135 | 約50 |
| A-10 | 文化交流施設1● | S造 | 地上 1階<br>地下 0階 | 約 6 | 約 2,420 | 約 1,290 | 約 750 | 約 31 | 約53 |
| | 文化交流施設2● | S造 | 地上 1階<br>地下 0階 | 約 6 | 約 2,500 | 約 700 | 約 300 | 約 12 | 約28 |
| | 文化交流施設3◎ | S造 | 地上 1階<br>地下 0階 | 約 6 | 約 1,960 | 約 840 | 約 450 | 約 23 | 約43 |
| A-10<br>B-2 | 文化交流施設4◎ | S造 | 地上 1階<br>地下 0階 | 約 6 | 約 1,180 | 約 300 | 約 250 | 約 21 | 約25 |
| | 文化交流施設5 | S造 | 地上 1階<br>地下 0階 | 約 6 | 約 700 | 約 330 | 約 250 | 約 36 | 約47 |

## 事業概要

・地区の名称：神宮外苑地区
・事業の名称：神宮外苑地区
　　第一種市街地再開発事業
・施行者の名称：神宮外苑地区
　　第一種市街地再開発事業個人施行者

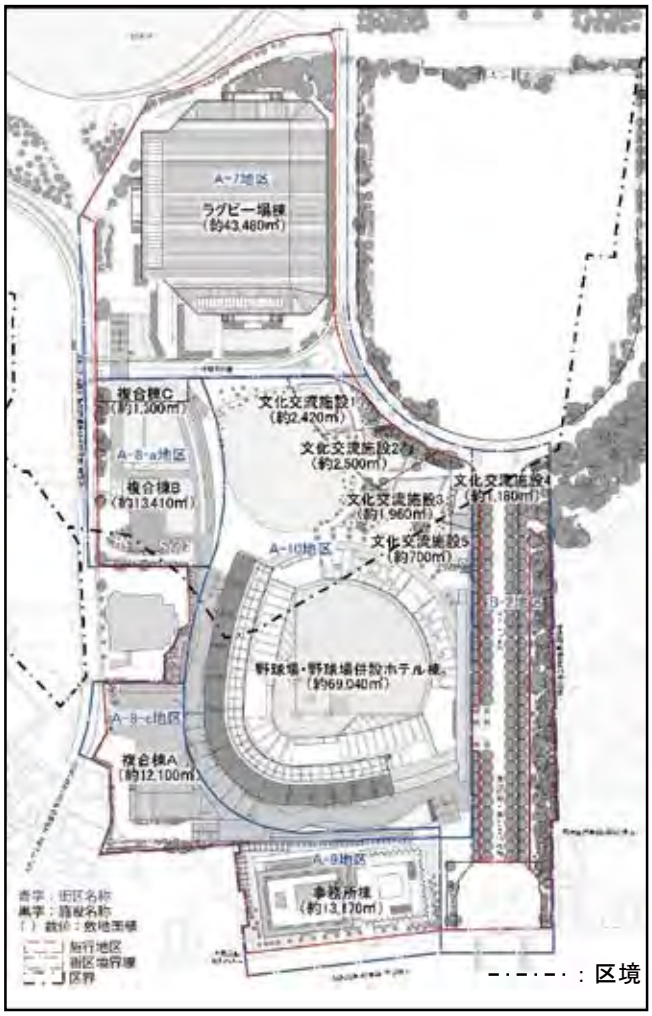
## 建築物の各階床面積及び主要用途

（事業計画認可時点：令和5年2月）（●は新宿区の区域、◎は新宿区及び港区にまたがる区域）

| 地区 | 棟 | 階　別 | 床面積(m2) | 主要用途 |
|---|---|---|---|---|
| A-7 | ラグビー場棟● | 地上 2 階～ 7階 | 31,815 | ラグビー場 |
| | | 地上 1 階 | 22,050 | ラグビー場、店舗、文化交流等 |
| | | 地下 1 階 | 22,835 | 機械室、駐車場 |
| | | 小　計 | 76,700 | |
| A-8-a | 複合棟B◎ | 地上 17階～18階 | 360 | 機械室 |
| | | 地上 4 階～16階 | 14,417 | 宿泊施設 |
| | | 地上 3 階 | 1,109 | ロビー |
| | | 地上 2 階 | 1,870 | 管理諸室 |
| | | 地上 1 階 | 5,461 | 機械室、駐車場 |
| | | 地下 1 階 | 5,883 | 室内球技場 |
| | 複合棟C● | 地上 1 階～ 2階 | 1,200 | 事務所等 |
| | | 小　計 | 30,300 | |
| A-8-c | 複合棟A● | 地上 38階～40階 | 1,285 | 機械室 |
| | | 地上 5 階～37階 | 95,982 | 事務所等 |
| | | 地上 4 階 | 4,388 | エントランス、多目的室 |
| | | 地上 3 階 | 3,999 | ロビー、店舗、機械室 |
| | | 地上 1 階～ 2階 | 10,544 | 店舗、機械室等 |
| | | 地下 1 階～ 2階 | 11,102 | 機械室、駐車場 |
| | | 小　計 | 127,300 | |
| A-9 | 事務所棟 | 地上 37階～38階 | 8,155 | 機械室 |
| | | 地上 28階～36階 | 40,090 | 事務所 |
| | | 地上 27階 | 1,880 | 機械室 |
| | | 地上 6 階～26階 | 95,460 | 事務所等 |
| | | 地上 5 階 | 880 | 機械室 |
| | | 地上 3 階～ 4階 | 9,800 | ロビー、事務所、機械室 |
| | | 地上 2 階 | 4,370 | 事務所、店舗、機械室 |
| | | 地上 1 階 | 8,975 | ロビー、店舗、駐車場 |
| | | 地下 1 階～ 5階 | 43,390 | 店舗、機械室、駐車場 |
| | | 小　計 | 213,000 | |
| A-8-a<br>A-10<br>B-2 | 野球場・野球場併設ﾎﾃﾙ棟◎ | 地上 9 階～14階 | 15,863 | 宿泊施設 |
| | | 地上 4 階～ 8階 | 26,915 | 観客席、野球場諸室 |
| | | 地上 3 階 | 25,609 | ロビー、観客席 |
| | | 地上 1 階～ 2階 | 41,153 | 観客席、野球場諸室、駐車場 |
| | | 地下 1 階 | 6,160 | 野球場諸室 |
| | | 小　計 | 115,700 | |
| A-10 | 文化交流施設1● | 地上 1 階 | 750 | 事務所、店舗 |
| | 文化交流施設2● | 地上 1 階 | 300 | 事務所、店舗 |
| | 文化交流施設3◎ | 地上 1 階 | 450 | 事務所、店舗 |
| | | 小　計 | 1,500 | |
| A-10<br>B-2 | 文化交流施設4◎ | 地上 1 階 | 250 | 事務所、店舗 |
| | 文化交流施設5 | 地上 1 階 | 250 | 事務所、店舗 |
| | | 小　計 | 500 | |
| | | 合　計 | 565,000 | |

## 完成予想図

## 配置図




## 経過

| 年　・　月 | 事　　項 |
|---|---|
| 平成23年12月 | 2020の東京で四大ｽﾎﾟｰﾂｸﾗｽﾀｰ整備決定 |
| 25年 6月 | 都市計画決定（「神宮外苑地区」地区計画） |
| 27年 4月 | 地権者と「神宮外苑地区まちづくりに係る基本覚書」締結 |
| 28年 7月 | 地権者と「神宮外苑地区まちづくり基本計画の検討に関する合意書」締結 |
| 30年 3月 | 地権者と「神宮外苑地区まちづくり検討に係る今後の取組等に関する確認書」取り交わし |
| 30年 4月 | 東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり検討会設置 |
| 30年11月 | 東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針策定 |
| 令和 4年 3月10日 | 都市計画決定（神宮外苑地区地区計画の変更、都市計画公園の変更） |
| 5年 2月17日 | 事業施行認可 |

まちづくり「昨日・今日・明日」
〜令和4年度版〜
令和5年8月
企画・編集
新宿区都市計画部防災都市づくり課
電話　03-5273-3844（直通）