

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画大久保三丁目西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大久保三丁目西地区地区計画	
位 置	新宿区百人町二丁目及び大久保三丁目各地内	
面 積	約 4.9 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、新宿区都市マスタープランにおいて住宅を中心に業務商業等の多様な機能が集積した土地利用の誘導を図る地区とされている。</p> <p>都市計画道路補助 72 号線及び補助 74 号線の都市基盤の整備が進められており、副都心線の開通により、高田馬場駅、新大久保駅及び西早稲田駅の鉄道 3 駅に近接する交通利便性の高い場所に位置すること等から、土地の高度利用により賑わい・交流、業務、都心居住等の多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図るとともに、歩行者専用道路や大規模な広場等の整備により、歩行者の回遊性及び地域の防災性の向上を図り、隣接する戸山公園のみどりと一体となった緑豊かで潤いのある市街地環境の形成を目指す。</p> <p>また、敷地内のオープンスペースの緑化を推進し、環境負荷の低減に配慮したまちづくりを進め、都市環境の向上を図る。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用及び用途の適正配置を図り、都心居住を推進する住宅機能に加え、賑わい・交流、業務等の拠点形成、地域コミュニティや都市生活を支える公共公益施設等の多様な都市機能が立地する利便性の高い複合市街地の形成を図るとともに、大規模なオープンスペースの確保等により周辺市街地と調和したゆとりと潤いある緑豊かな都市環境の創造を図る。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>①円滑な交通処理を図り、かつ、安全な歩行者空間を確保するため、地区南側の区画道路を整備する。</p> <p>②地域の南北方向の歩行者動線を拡充するため歩行者専用道路を整備する。</p> <p>③歩行者通路や歩道状空地を整備し、良好な街区形成と安全で快適な歩行者ネットワークを創出する。</p> <p>2) 公園・緑地等の整備方針</p> <p>①新宿区都市マスタープランにおいて「七つの都市の森」のひとつと位置づけられている戸山公園周辺に位置することを踏まえ、戸山公園と西戸山公園をつなぐみどりのネットワークの形成を図り、かつ、平常時の防災活動や災害時の帰宅困難者の一時休憩場所の確保及び周辺住民の避難空間の拡充を図るため、まとまった規模を有する広場を整備する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>②補助 72 号線と補助 74 号線の交差点に面して、歩行者の安全を確保し、かつ、賑わい・交流の顔となる広場を整備する。</p> <p>③東京都の「熱環境マップとヒートアイランド対策推進エリア」において、ヒートアイランド対策推進エリアに位置づけられていることを踏まえ、広場等の整備にあつては緑化の推進や環境配慮型の施設の導入により都市環境の向上を図る。また、高低差のある地形に対して、バリアフリーに配慮したゆるやかな起伏あるランドスケープデザインを行うことにより、誰もが散策したくなる魅力的な潤いある憩いの空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1) 土地の合理的かつ有効な高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>2) 利便性の高い複合市街地の形成を図るとともに良好な居住環境を保護するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>3) 周辺市街地への影響や街並み景観に配慮し、良好な都市空間の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4) 敷地内の緑化を推進し、歩く人の視点に配慮したゆとりある都市環境の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。また、補助 72 号線沿道については、壁面後退区域の沿道緑化を推進し、J R 山手線、西武新宿線沿線の良好な車窓景観の形成を図る。</p> <p>5) 建築物等の形態、色彩、意匠等については、公園、学校、公共施設等が立地する周辺の街並みとの調和を図るとともに、明治神宮聖徳記念絵画館からの眺望等の遠景からの見え方に配慮したデザインを行う。</p> <p>6) 建築物の省エネルギー化及び資源の循環利用等を推進し、環境負荷低減に配慮した市街地環境の形成を図る。</p>
再開発等促進区	位 置	新宿区百人町二丁目及び大久保三丁目各地内
	面 積	約 4.9 h a
	土地利用に関する基本方針	<p>土地の高度利用により賑わい・交流、業務、都心居住等の拠点形成を図るとともに、各地区の特性に合わせて用途を適正配置することにより、多様な都市機能が調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>1) A-1 地区では、高低差のある地形を生かして地区北側に、賑わい・交流を促進する多目的ホール等及び大規模な広場を立体的に配置するとともに、周辺市街地の日照等に配慮し、地区南側に業務機能、都市型の居住機能からなる高層棟を集約配置する。また、高層棟の足元には生活利便施設等を配置し、賑わい・交流、業務、都心居住等の複合市街地の拠点形成を図る。</p> <p>2) A-2 地区では、A-1 地区と連続する一体的なオープンスペースを確保するとともに、南側に学校や公共施設等が立地する周辺の市街地環境に配慮し、緑豊かなゆとりある住環境を整備する。また、地域に長く住み続けられる良好な居住機能を配置し、都心居住の拠点形成を図る。</p>

再開発等促進区	土地利用に関する基本方針		<p>3) A-3地区では、周辺地区とのみどりのネットワークを形成する広場を配置し、災害時の地域の防災性向上を図るための防災関連施設等を整備するとともに、地域住民の都市生活の質の向上に資する賑わい交流施設、生活利便施設等の立地を図る。</p> <p>4) B地区では、地域コミュニティの形成や都市生活を支える公共公益機能の整備を図る。</p> <p>5) C地区では、ゆとりある空地の確保及び敷地内の緑化を推進し、都市型住宅等を中心とした緑豊かなゆとりある良好な中高層市街地の形成を図る。</p>				
	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
		広場	広場1号	—	—	約7,200㎡	新設
地区整備計画	位置		新宿区百人町二丁目及び大久保三丁目各地内				
	面積		約4.9ha				
	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1号	8m	約70m	—	拡幅整備
			歩行者専用道路1号	6m	約400m	—	新設
		広場	広場2号	—	—	約500㎡	新設
			広場3号	—	—	約750㎡	新設
		その他の公共空地	歩行者通路1号	10m	約130m	—	新設
			歩行者通路2号	4m	約130m	—	新設
			歩行者通路3号	6m	約140m	—	新設
			歩行者通路4号	4m	約30m	—	新設
			歩道状空地1号	3.5m	約80m	—	新設
歩道状空地2号	3m		約120m	—	新設		

地区整備計画

地区の区分	名称	A地区			B地区	C地区
		A-1地区	A-2地区	A-3地区		
	面積	約2.0ha	約0.5ha	約0.2ha	約1.3ha	約0.9ha
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。 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4号及び第5号の一に該当する営業の用に供する建築物 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					—
建築物の容積率の最高限度	10分の65 ただし、延べ面積の合計（容積率の対象となる床面積に限る。）の敷地面積に対する割合が100分の495を超える部分については、次の各号に該当する用途に供するものとする。 1) 共同住宅 2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 3) 公会堂、集会場、展示場その他これらに類する用途に供するもの	10分の50 ただし、次の各号に該当する用途に供するものとする。 1) 共同住宅 2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 3) 公会堂、集会場、展示場その他これらに類する用途に供するもの	—	—	—	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	3,000㎡	300㎡	1,000㎡	—	

建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物等に関する事項	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越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はない。 1) 歩行者の安全性を確保するために必要な上家（歩行者通路1号に設ける上家にあつては、高い開放性を有するものに限る。）又は庇その他これらに類するもの 2) 広場、歩道状空地、歩行者通路、緑地面下の建築物の部分又はこれらに付属する地上への階段、給排気口若しくは採光のための建築物の部分				
		建築物等の高さの最高限度	150m	90m	10m	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2) 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。				
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2			—	

- ・建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
  1. 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
  2. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
  3. 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- ・建築物等の高さの最高限度は、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。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、地区計画を変更する。

変更概要

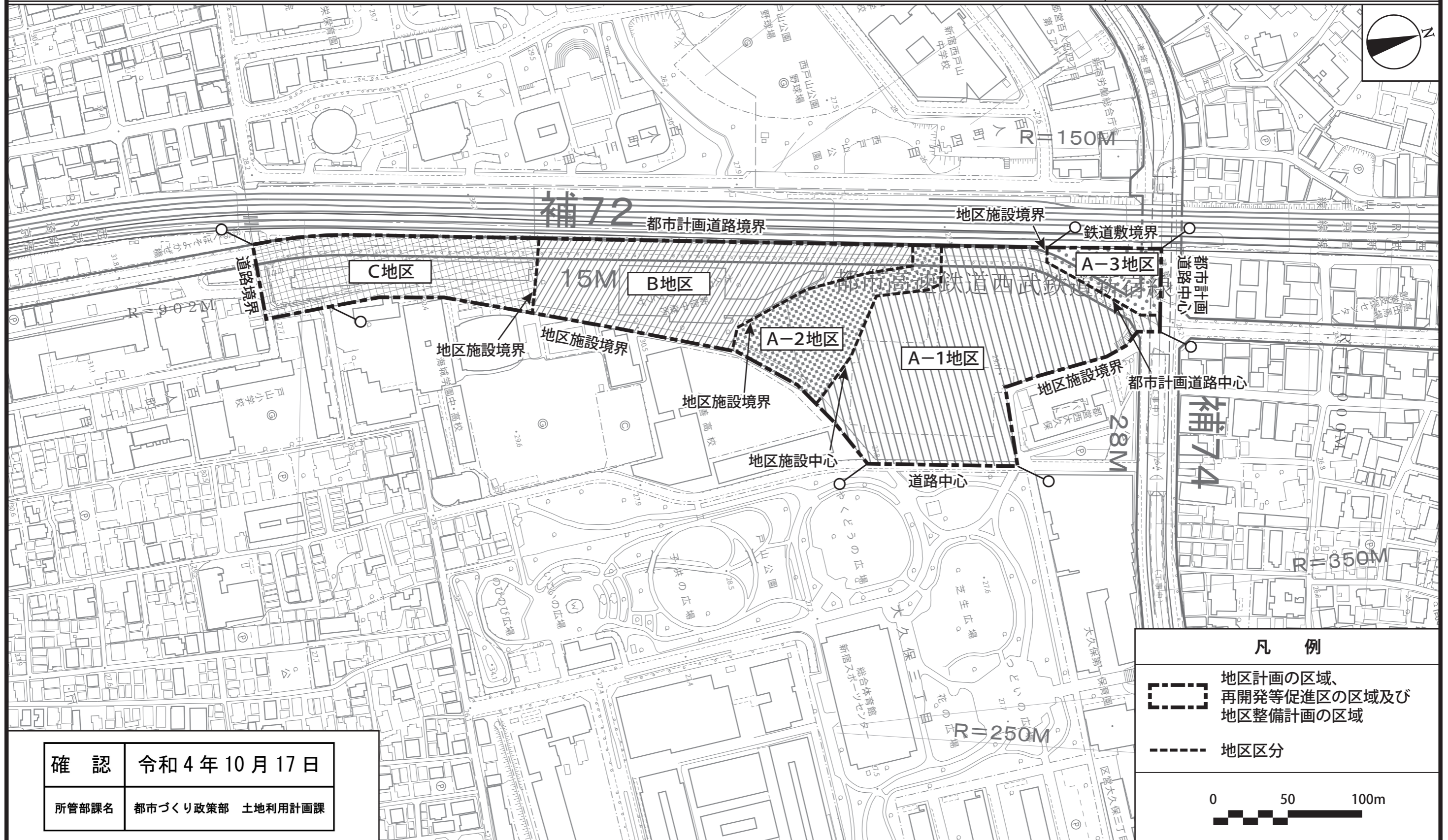
※\_\_\_\_\_は、変更箇所を示す。

名 称		大久保三丁目西地区地区計画										
事 項		旧				新			摘要			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区			B地区	A地区			B地区	
				A-1地区	A-2地区	A-3地区		A-1地区	A-2地区	A-3地区		
			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。 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7号及び第8号の一に該当する営業の用に供する建築物。 2) (略)				次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 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4号及び第5号の一に該当する営業の用に供する建築物。 2) (略)				風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う変更

# 東京都市計画地区計画 大久保三丁目西地区地区計画 計画図1

[東京都決定]

縮尺 1/2,500



確認	令和4年10月17日
所管部課名	都市づくり政策部 土地利用計画課

**凡例**

- 地区計画の区域、再開発等促進区の区域及び地区整備計画の区域
- 地区区分

0 50 100m

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して、作成したものである。(承認番号)2都市基交著第186号」

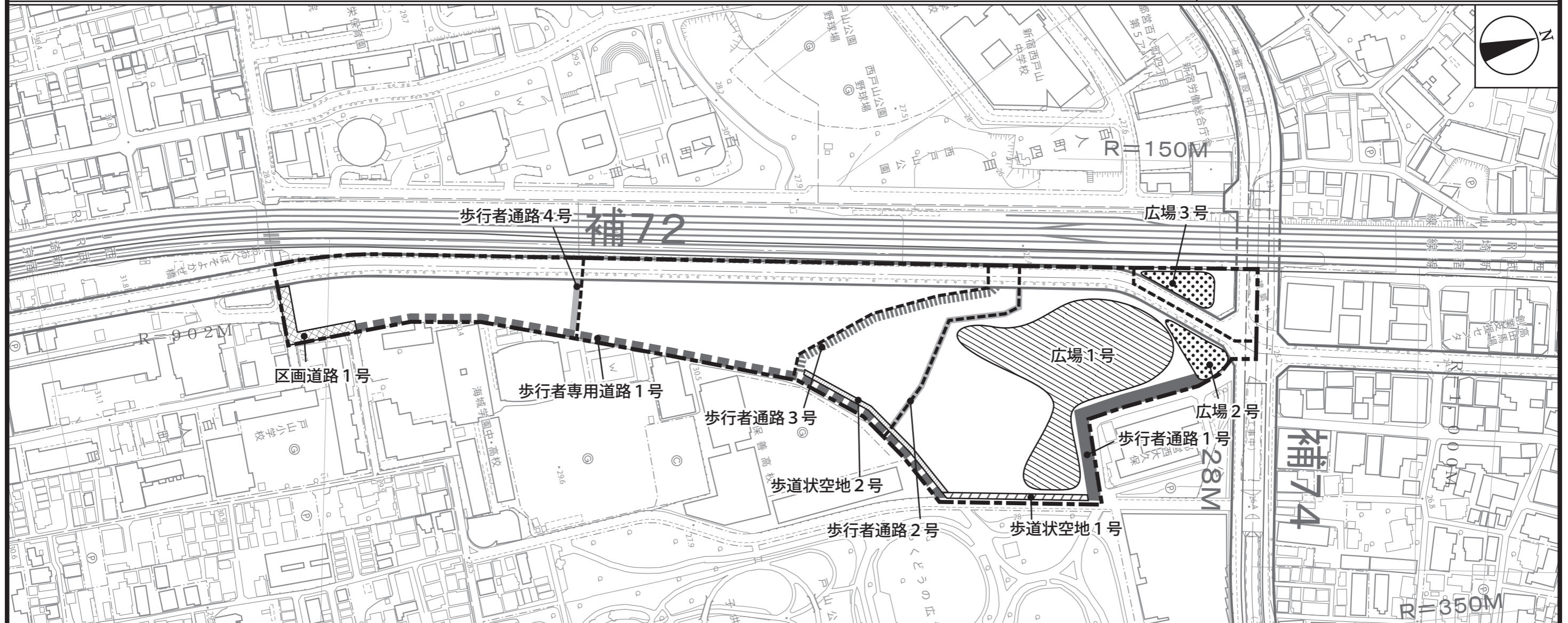
「(承認番号)2都市基街都第264号、令和3年1月14日」

「(承認番号)2都市基交都第60号、令和3年1月12日」

# 東京都市計画地区計画 大久保三丁目西地区地区計画 計画図2

[東京都決定]

縮尺 1/2,500



## 凡例

区域等	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の区域、再開発等促進区の区域及び地区整備計画の区域</li> <li>地区区分</li> </ul>	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画道路1号(8m)</li> <li>歩行者専用道路1号(6m)</li> <li>広場2号、3号</li> <li>歩行者通路1号(10m)</li> <li>歩行者通路2号、4号(4m)</li> <li>歩行者通路3号(6m)</li> <li>歩道状空地1号(3.5m)</li> <li>歩道状空地2号(3m)</li> </ul>
主要な公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場1号</li> </ul>		



確認 令和4年10月17日

所管部課名 都市づくり政策部 土地利用計画課

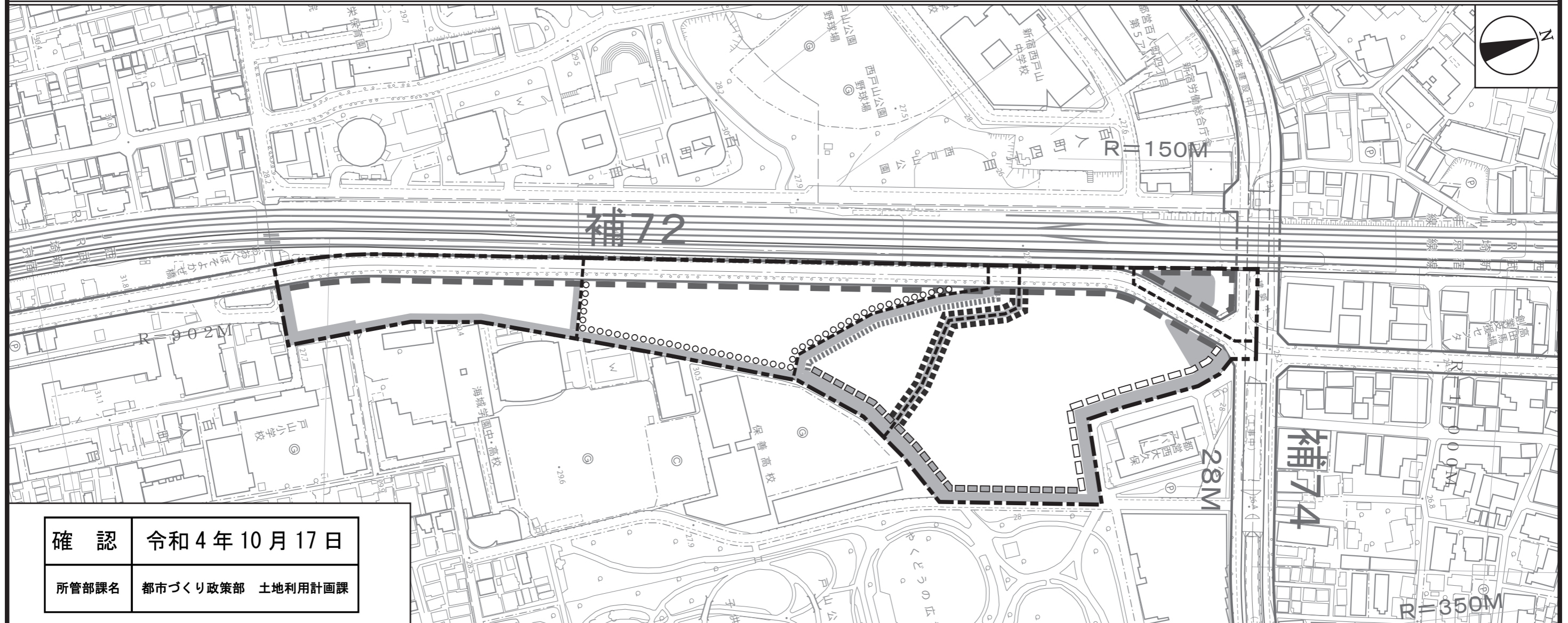
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して、作成したものである。(承認番号)2都市基交著第186号  
(承認番号)2都市基街都第264号、令和3年1月14日  
(承認番号)2都市基交都第60号、令和3年1月12日



# 東京都市計画地区計画 大久保三丁目西地区地区計画 計画図3

〔東京都決定〕

縮尺 1/2,500



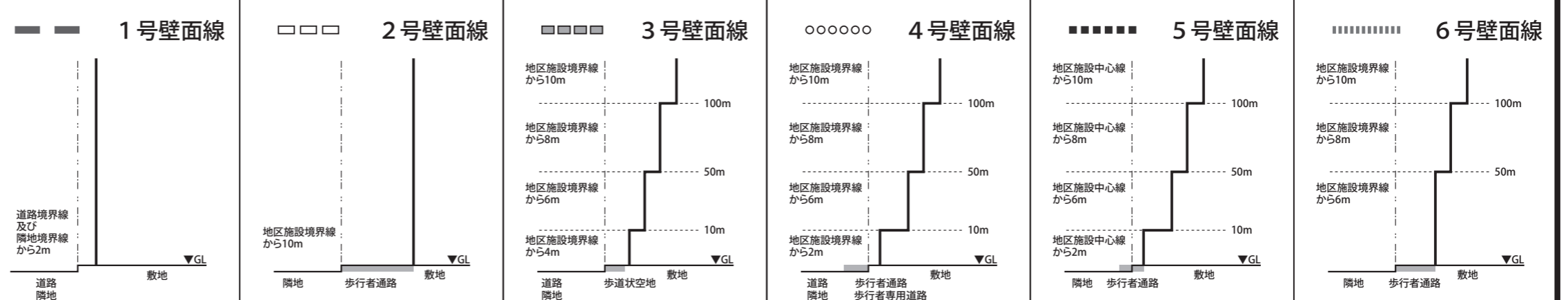
確認	令和4年10月17日
所管部課名	都市づくり政策部 土地利用計画課

## 凡例

- 地区計画の区域、再開発等促進区の区域及び地区整備計画の区域
- 地区区分
- 地区施設



## 凡例



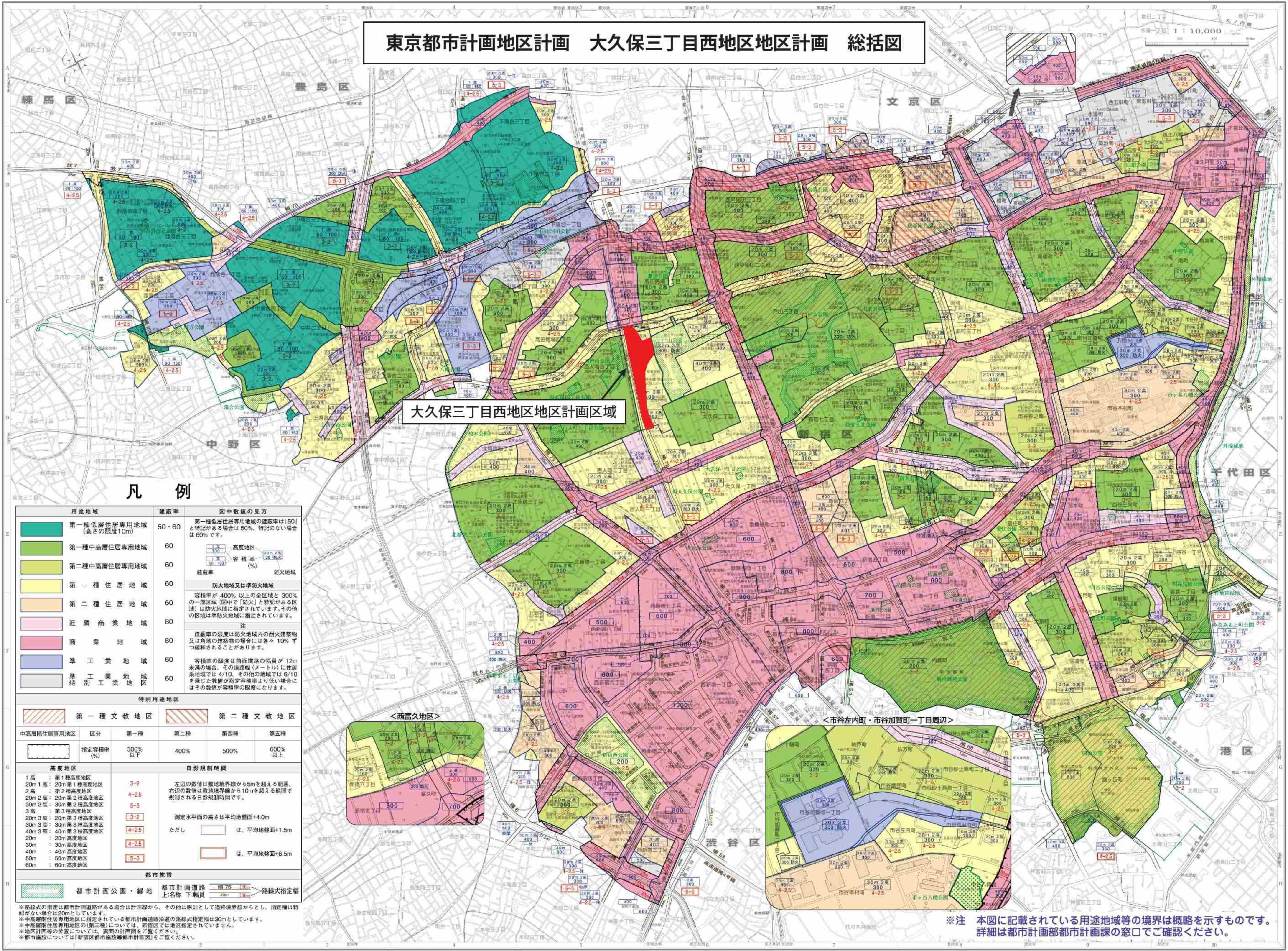
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して、作成したものである。（承認番号）2都市基交著第186号」

「（承認番号）2都市基街都第264号、令和3年1月14日」

「（承認番号）2都市基交都第60号、令和3年1月12日」

# 東京都市計画地区計画 大久保三丁目西地区地区計画 総括図

縮尺 1:10,000



大久保三丁目西地区地区計画区域

## 凡例

用途地域	建蔽率	図中数値の見方
第一種低層住居専用地域 (高さの限度10m)	50・60	第一種低層住居専用地域の建蔽率は「50」と特記がある場合は50%、特記のない場合は60%です。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">300</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">20m 2高</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">30m 3高</div> </div> 高度地区 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1高</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">60・150</div> </div> 容積率 (%) 建蔽率 防火地域
第一種中高層住居専用地域	60	
第二種中高層住居専用地域	60	防火地域又は準防火地域 容積率が400%以上の全区域と300%の一部区域(図中で「防火」と特記がある区域)は防火地域に指定されています。その他の区域は準防火地域に指定されています。 注 建蔽率の限度は防火地域内の耐火建築物又は角地の建築物の場合には各々10%ずつ緩和されることがあります。 容積率の限度は前面道路の幅員が12m未満の場合、その道路幅(メートル)に体系地域では4/10、その他の地域では6/10を乗じた数値が指定容積率より低い場合にはその数値が容積率の限度になります。
第一種住居地域	60	
第二種住居地域	60	
近隣商業地域	80	
商業地域	80	
準工業地域	60	
進工業地域 特別工業地区	60	
特別用途地区		
第一種文教地区		第二種文教地区
中高層住居専用地域 区分		
指定容積率 (%)	300%以下	400% 500% 600%以上
高度地区		
1高: 第1種高度地区	3-2	左辺の数値は敷地境界線から5mを超える範囲、右辺の数値は敷地境界線から10mを超える範囲で規制される日影規制時間です。 測定水平面の高さは平均地盤面+4.0m ただし、 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> は、平均地盤面+1.5m <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> は、平均地盤面+6.5m
20m 1高: 20m第1種高度地区		
2高: 第2種高度地区	4-2.5	
20m 2高: 20m第2種高度地区		
30m 2高: 30m第2種高度地区	5-3	
3高: 第3種高度地区		
20m 3高: 20m第3種高度地区	3-2	
30m 3高: 30m第3種高度地区		
40m 3高: 40m第3種高度地区	4-2.5	
20m: 20m高度地区		
30m: 30m高度地区	4-2.5	
40m: 40m高度地区		
50m: 50m高度地区	5-3	
60m: 60m高度地区		
都市施設		
都市計画公園・緑地	都市計画道路	幅員 20m 30m
	上名称 下幅員	路線式指定幅



※注 本図に記載されている用途地域等の境界は概略を示すものです。詳細は都市計画部都市計画課の窓口でご確認ください。