

西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）

令和4年6月
西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会

目次

1. 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会での検討内容について	
①西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想	… p 3
②まちづくりの検討の方向性	… p 4
③段階的なまちづくり	… p 5
2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について	… p 6
3. 地区計画策定後の手続きの流れ	… p 1 5

1. 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会での検討内容について

①西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想（令和3年2月 まちづくり協議会策定）

1. まちづくり構想について

○まちづくり構想とは

「新宿区まちづくり長期計画（平成29年12月）」や
「新宿駅周辺まちづくりガイドライン（平成28年3月）」
等の上位計画を踏まえ、まちづくりの方針や取り組み等を
まとめたものです。

新宿区まちづくり長期計画
（都市マスタープラン・まちづくり戦略プラン）
（平成29年12月 新宿区策定）

新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン
（平成28年3月 新宿区策定）

整合

西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想
（令和3年2月 まちづくり協議会策定）

○まちづくり構想の対象範囲



○まちづくり構想策定までの経緯

平成27年1月	まちづくり勉強会の開催
3月	まちづくり協議会の設立
平成29年3月	平成28年度検討内容とりまとめ
8月～	まちの将来像の具体化に向けた検討
令和2年11月	まちづくり構想（案）の作成
12月	アンケートの実施
令和3年 2月	まちづくり構想の策定

2. まちの将来像とまちづくりの方針

（1）まちの将来像

〔まちづくりのコンセプト〕

誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち

〔まちづくりの目標〕

- 1 道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出
- 2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出
- 3 建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成
- 4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成
- 5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成

（2）まちづくりの方針

① 広場・歩行者ネットワーク

- 方針1 にぎわいある多様な広場の創出
方針2 回遊性を向上させる歩行者空間の創出

② 建物用途

- 方針1 誰もが訪れたい多様な用途の集積
方針2 安心して楽しめるまちの形成

③ 自動車交通

- 方針1 歩行者に優しい交通環境の形成
方針2 歩行者と共存する荷さばき交通環境の形成
方針3 放置自転車の抑制

④ 景観

- 方針1 沿道空間と一体となった活気あふれる街並みの形成

⑤ みどり・環境

- 方針1 賑わいや憩いを演出するみどりの配置
方針2 環境に配慮したまちの形成

⑥ 安全・安心

- 方針1 建物の安全性向上
方針2 地域の安全性向上
方針3 防犯性の高いまちの形成

（3）まちづくり構想の実現に向けた取組

まちづくりの方針	短期	中期	長期
広場・歩行者ネットワーク	広場や歩行者空間の検討		
建物用途	誰もが訪れたい多様な用途の立地誘導		
自動車交通	駐車場地域ルール等の検討		
景観	沿道空間と一体となった活気あふれる街並みの検討		
みどり・環境	みどりの配置や環境への配慮等の検討		
安全・安心	建物や地域の安全性向上の誘導		
地区計画等 まちづくりルール	建替え方策の検討		
	地区計画等まちづくりルールの検討		
	策定		
	運用		

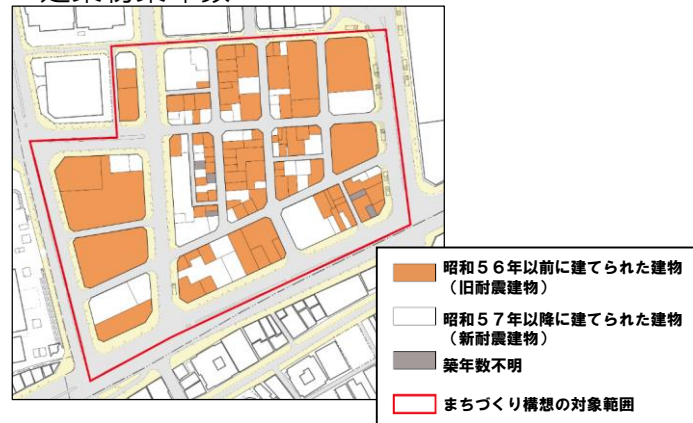
1. 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会での検討内容について

②まちづくりの検討の方向性

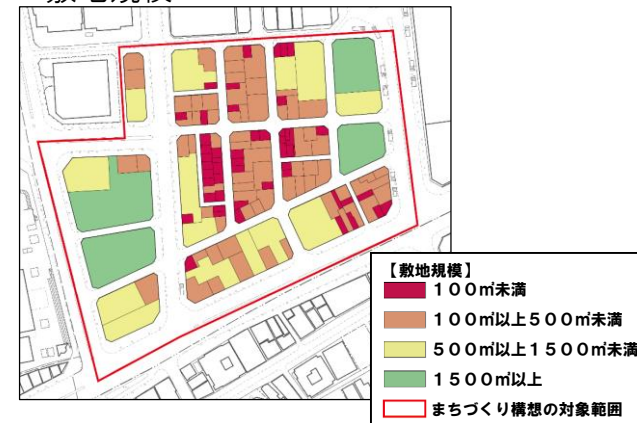
地区の現況

- ・昭和56年以前に建てられた旧耐震建物が、地区の約6割を占めている。
- ⇒建物の更新によって、安心して楽しめるまちの形成を図る必要があります。
- ・500㎡未満の敷地は地区の約9割を占め、500㎡以上の敷地は地区外周部に多く存在している。
- ⇒建物の更新にあたっては、建物や敷地の位置・規模に応じた課題の解決が必要です。

■建築物築年数



■敷地規模



地区の課題

- ・イベント空間や人の滞留空間が不足している。
 - ・地区内の回遊性が不足している。
 - ・地下と地上の歩行者ネットワークをつなぐ、バリアフリー施設が不足している。
 - ・荷さばき車両、放置自転車、置き看板等が歩行者の障害となっている。
- ⇒地区全体の課題については、建物の更新とあわせて、広場や通路、バリアフリー施設、集約駐車場や共同荷さばき場などの整備を誘導するルールづくりが必要です。

■大規模開発にあわせた広場のイメージ



出典：西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想

■荷さばき集約化のイメージ（社会実験）



出典：新宿駅東口地区まちづくりビジョン

まちの将来像（西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想）

誰もが訪れやすく、にぎやかで魅力的な通りが集まるまち

まちづくりの検討の方向性

- まちづくり構想の実現に向け、建築物の機能更新や土地の高度利用とあわせて、誰もが訪れたくなる多様な用途の集積や歩行者優先のまちづくりにあわせた良好な交通環境の形成等を誘導する
- 関係権利者の合意形成に応じて段階的にまちづくりを進める

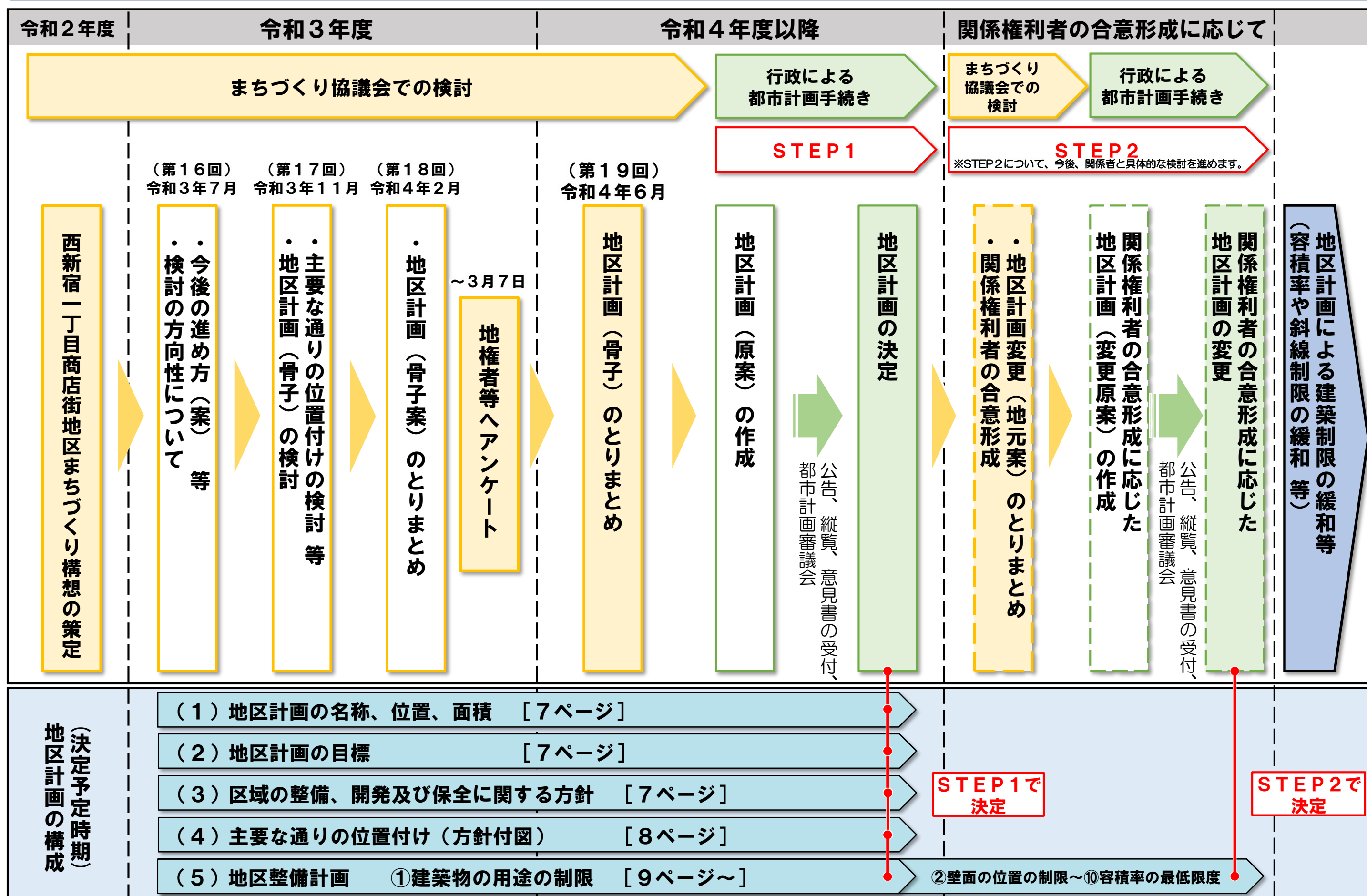
まちの将来像を実現する手法（例）

斜線制限や容積率を緩和できる地区計画（街並み誘導型、高度利用型※）

※地域貢献に応じて指定容積率以上の容積率を定めることができる高度利用型地区計画は、建物更新や土地の高度利用とともに、地区の拠点性を高めることで、個性豊かな魅力ある街並みを形成する制度です。

1. 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会での検討内容について

③段階的なまちづくり



※現時点のスケジュールであり、今後の検討状況等によっては、変更となる可能性があります。

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

- ・地区計画（骨子）は、まちづくり構想の実現に向けて、まちづくり協議会での検討内容を踏まえ、地区計画の地元案をとりまとめたものです。
- ・まちづくり協議会は、今後の検討状況等に応じて、地区計画（骨子）を変更していきます。
- ・行政は、地区計画（骨子）をもとに地区計画を決定するとともに、関係権利者の合意形成に応じて、段階的に地区計画を変更していきます。

西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想

○まちの将来像

[まちづくりのコンセプト]

誰もが訪れやすく、にぎやかで
魅力的な通りが集まるまち

[まちづくりの目標]

- (1) 道路と建物低層部が一体となった
にぎわいある街並みの創出
- (2) 人が集い、憩い、語らえる、
多様な活動が可能な空間の創出
- (3) 建物による圧迫感を感じさせない
快適な歩行者空間の形成
- (4) 多様な人々が集まり、
交流を生むまちの形成
- (5) 活気と気品が調和する
魅力的な景観の形成

○まちづくりの方針

広場・歩行者ネットワーク

建物用途

自動車交通

景観

みどり・環境

安全・安心

地区計画（骨子）

●地区計画の構成

(1) 地区計画の名称、位置、面積 [7 ページ]

(2) 地区計画の目標 [7 ページ]

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針 [7 ページ]

(4) 主要な通りの位置付け（方針付図） [8 ページ]

(5) 地区整備計画 [9 ページ～14 ページ]

○地区施設の配置及び規模

○建築物等に関する事項

①建築物の用途の制限

- ②建築物の壁面の位置の制限
- ③壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑤建築物等の高さの最高限度
- ⑥建築物の敷地面積の最低限度
- ⑦建築物の容積率の最高限度
- ⑧建築物の建築面積の最低限度
- ⑨建築物の建蔽率の最高限度
- ⑩建築物の容積率の最低限度

STEP 1

STEP 2

※STEP 2について、今後、
関係者と具体的な検討を
進めます。

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

（１）地区計画の名称、位置、面積

STEP 1

名 称 西新宿一丁目商店街地区 地区計画

位 置 新宿区西新宿一丁目地内

面 積 約6.6ha

■地区計画の区域



〔凡例〕

地区計画の区域（約6.6ha）

（２）地区計画の目標

STEP 1

■まちの将来像

誰もが訪れやすく、にぎやかで
魅力的な通りが集まるまち

建築物の機能更新や土地の高度利用とあわせて段階的に地区計画を変更し、安心して楽しめる都市環境の形成を図るとともに、方針付図に位置付ける地区内回遊ネットワーク及び幹線ネットワークにおいて、にぎわいある街並みの創出や快適な歩行者空間の形成を図ることで、まちの将来像の実現を目指す。

（３）区域の整備、開発及び保全に関する方針

STEP 1

○土地利用や建築物等の整備の方針を定めます

- ・道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出
- ・人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出
- ・建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成
- ・多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成
- ・活気と気品が調和する魅力的な景観の形成
- ・歩行者に優しい交通環境の形成
- ・みどりの充実や環境に配慮したまちの形成
- ・建築物や地域の安全性向上を誘導し、安心して楽しめるまちの形成

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

（4）主要な通りの位置付け（方針付図）

STEP 1

にぎわいある街並みの創出や快適な歩行者空間の形成を図るため、主要な通りを「**地区内回遊ネットワーク**」または「**幹線ネットワーク**」として、地区計画の方針付図に位置付けます。

1）地区内回遊ネットワーク

歩行者空間を拡充し、商業機能の集積によるにぎわいを連続させることで、歩行者の回遊性を高めるとともに、統一的な街並みの形成を図る通り
（幅員8m、10mの道路）

⇒街並み誘導型地区計画による斜線制限の緩和と道路幅員に応じた容積率の緩和

2）幹線ネットワーク

交差点周辺での滞留空間の拡充や、新たな客層に向けた多様な商業機能の誘導など、地区の出入口としてふさわしい街並みを形成する通り
（幅員12m以上の広幅員道路）

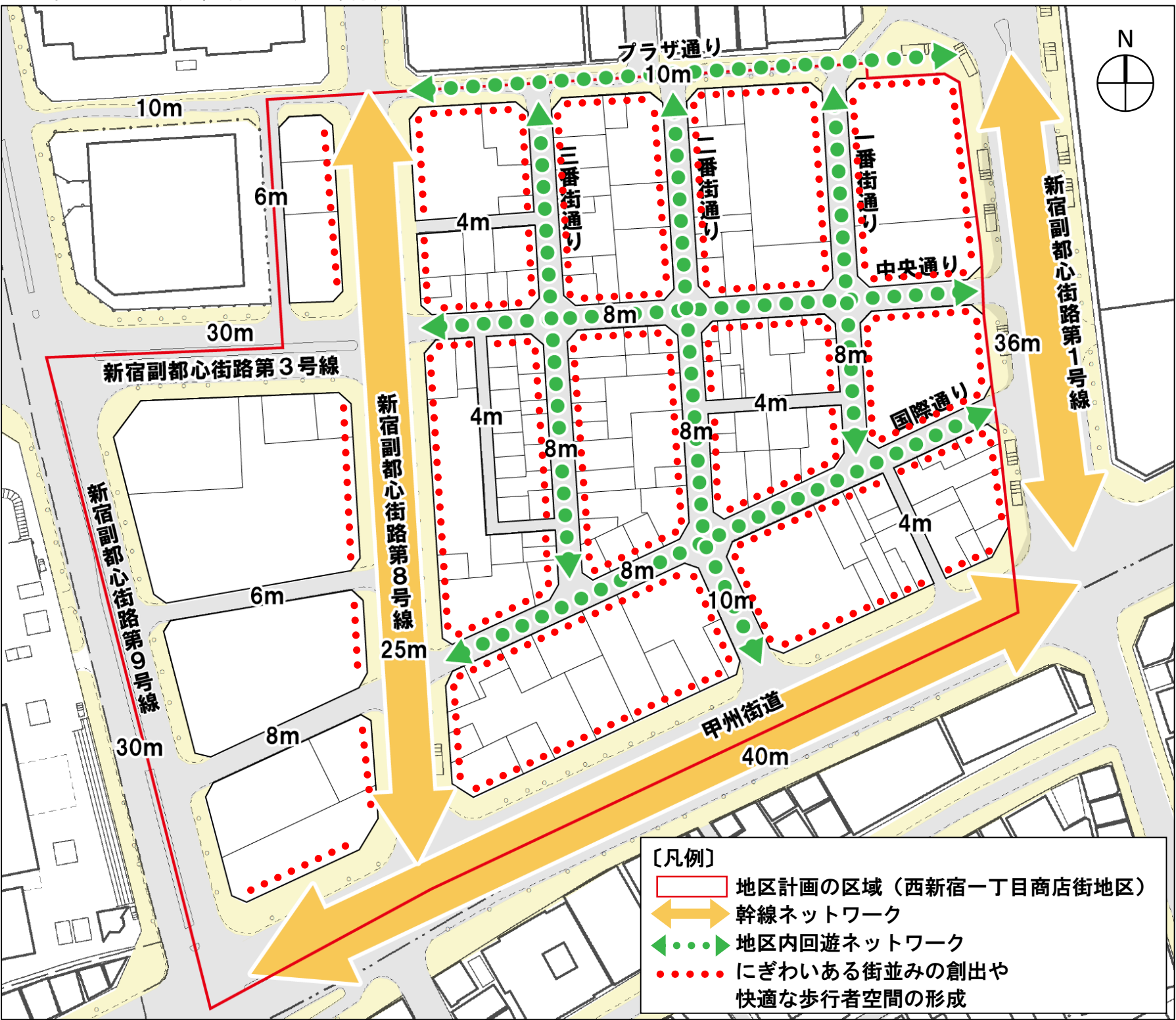
⇒街並み誘導型地区計画による斜線制限の緩和

○幹線ネットワーク沿道で、地域貢献に応じて指定容積率以上の容積率を定めること（容積率の割増し）ができる高度利用型地区計画は、建物更新や土地の高度利用とともに、地区の拠点性を高めることで、個性豊かな魅力ある街並みを形成する制度です。

（本地区の指定容積率は1,000%です。）

○高度利用型地区計画については、今後、関係権利者の意向を確認しながら、制度の趣旨への適合や具体的な地域貢献の実現可能性等をふまえた上で、検討していきます。

■主要な通りの位置付け（方針付図）



※現時点のとりまとめ内容であり、今後の検討状況等によっては、変更となる可能性があります。

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

(5) 地区整備計画（総括表）

項目 （建築物等に関する事項）	地区 全体	主要な通り（地区内回遊ネットワーク、幹線ネットワーク）		緩和、割増しのため 定めなければならない事項		
		地区内回遊ネットワーク沿道	幹線ネットワーク沿道	斜線制限 の緩和	容積率 の緩和	容積率 の割増
①建築物の用途の制限	STEP 1 店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの、勝馬投票券発売所、場外車券売場は建築できません。			—	—	—
②建築物の 壁面の位置の制限	—	道路境界線より30cmの壁面の位置の制限を定めます。（壁面後退）		●	●	●
③壁面後退区域における 工作物の設置の制限	—	壁面後退区域において、工作物の設置を制限します。 （道路からの高さが3.5mを超える袖看板や公益上必要なものは除きます。）		●	●	—
④建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	—	壁面後退を定めた敷地について、建築物や工作物の形態・意匠・色彩等は、 周辺環境と調和したものとしします。		—	—	—
⑤建築物等の高さ の最高限度	—	壁面後退を定めた敷地について、建築物の高さは80m以下とします。 （都市再生特別地区、高度利用地区、総合設計等の制度を活用する場合は除きます。）		●	●	—
⑥建築物の敷地面積 の最低限度	—	壁面後退を定めた敷地について、敷地面積は65㎡以上とします。 （現に65㎡未満の敷地等の場合は除きます。）		●	●	—
⑦建築物の容積率 の最高限度	—	壁面後退を定めた敷地について、 容積率は以下のうち最大な値とします。 ・前面道路の最大幅員が8mの場合、516％ ・前面道路の最大幅員が10mの場合、618％ ・特定道路による容積率の緩和を受けた値 （都市再生特別地区、高度利用地区、総合設計等の 制度を活用する場合は除きます。）	※地域貢献に応じて容積率の割増しが できる高度利用型地区計画は、建物 更新や土地の高度利用とともに、地 区の拠点性を高めることで、個性豊 かな魅力ある街並みを形成する制度 です。（今後、必要に応じて検討し ていきます。）		●	●
⑧建築物の建築面積 の最低限度	—	—			—	●
⑨建築物の建蔽率 の最高限度	—	—			—	●
⑩建築物の容積率 の最低限度	—	—			—	●

※現時点のとりまとめ内容であり、今後の検討状況等によっては、変更となる可能性があります。

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

（５）地区整備計画（①建築物の用途の制限、②建築物の壁面の位置の制限）

①建築物の用途の制限 **STEP 1**

地区全体

- ・安心して楽しめる健全な都市環境の形成を図るため、**建築してはならない用途**を定めます。

■建築物の用途の制限を定める敷地



NG

○建築してはならない用途

- ・店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
（個室ビデオ、アダルトショップ、出会い系喫茶 等）
- ・勝馬投票券発売所（場外勝馬投票券発売所）
- ・場外車券売場（競輪車券・ボートレース舟券売場 等）

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

[建物用途 方針2]

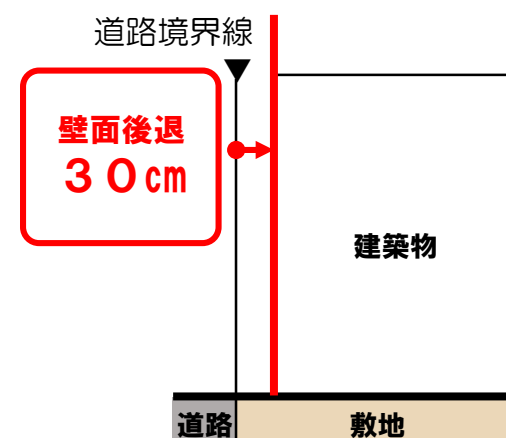
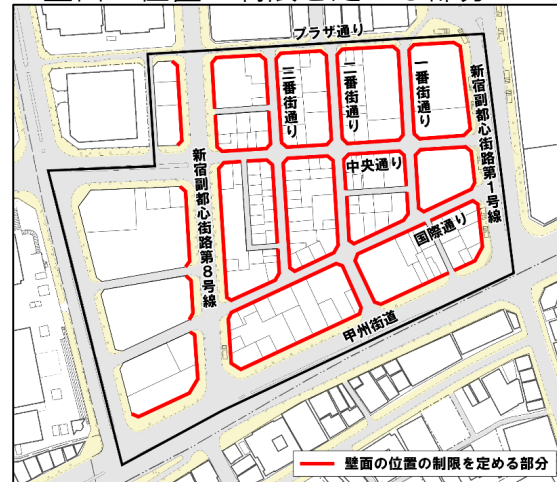
- ・性風俗店舗等の出店を抑制し、安心して楽しめる健全なまちの形成を図ります。

②建築物の壁面の位置の制限 **STEP 2**

主要な通り

- ・主要な通り沿道の敷地については、歩行者空間機能を拡充するため、関係権利者の合意形成に応じて、道路境界線より**30cmの壁面の位置の制限（壁面後退）**を定めます。

■壁面の位置の制限を定める部分



※歩行者空間機能
…賑わい・憩い・溜まり・通行など

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

[広場・歩行者ネットワーク
方針2]

- ・道路に面した敷地を活用し、ゆとりある歩行者空間機能を拡充します。

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

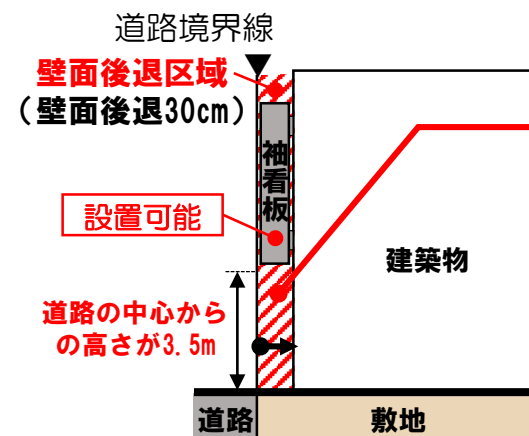
（5）地区整備計画（③壁面後退区域における工作物の設置の制限、④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限）

③壁面後退区域における工作物の設置の制限 STEP 2

主要な通り

- ・壁面後退を定めた主要な通り沿道の敷地については、歩行者空間機能を拡充するため、壁面後退区域での**工作物の設置を制限**します。

■主要な通りに面する敷地



歩行者の通行の妨げとなるような
工作物の設置は不可

- ※以下のいずれかの場合は、制限から除きます
- ・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
- ・公益上必要なもの

※屋外広告物の表示等にあたっては、東京都屋外広告物条例や新宿区景観まちづくり条例に基づく規制や許可申請・届出等があります。

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

- [広場・歩行者ネットワーク 方針2]
- ・道路に面した敷地を活用し、ゆとりある歩行者空間機能を拡充します。

④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 STEP 2

主要な通り

- ・壁面後退を定めた主要な通り沿道の敷地については、賑わいとともにまとまりのある街並みを形成するため、建築物や工作物の**形態・意匠・色彩等を制限**します。

- ・建築物及び工作物は、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（形態・色彩・意匠等）
- ・屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和に配慮したものとする（設置位置、形態、規模、デザイン等）

※屋外広告物の表示等にあたっては、東京都屋外広告物条例や新宿区景観まちづくり条例に基づく規制や許可申請・届出等があります。

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

- [景観 方針1]
- ・西新宿の個性的な建物と調和した建物デザインを検討し、訪れる人が楽しめる街並みを形成します。
- ・植栽やテラスなど建物低層部の設えを工夫し、明るく開放的な賑わいを演出します。
- ・建物デザインと調和した屋外広告物を設置し、賑わいとともに気品や秩序ある魅力的な景観を形成します。

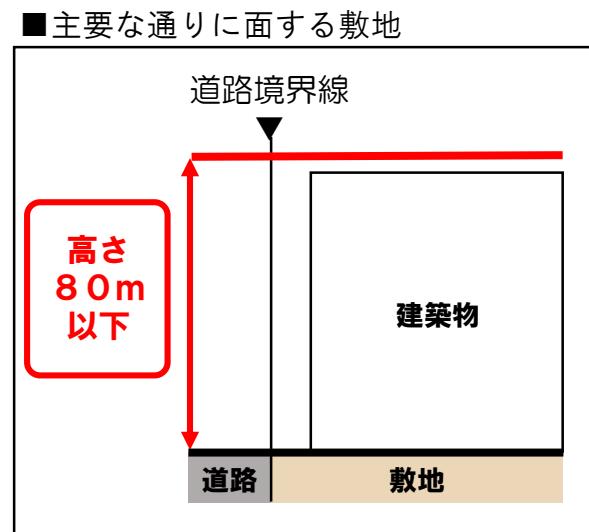
2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

（5）地区整備計画（⑤建築物等の高さの最高限度、⑥建築物の敷地面積の最低限度）

⑤建築物等の高さの最高限度 STEP 2

主要な通り

- ・壁面後退を定めた主要な通り沿道の敷地については、まとまりのある街並みを形成するため、**80m以下の高さの最高限度**を定めます。



※都市再生特別地区、高度利用地区、総合設計等の大規模開発の制度を活用する場合は除きます。

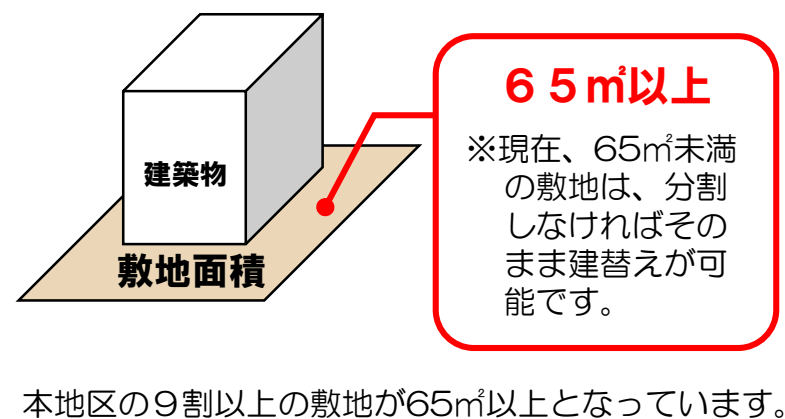
- ・新宿区内の主に商業地域以外で定められている絶対高さ制限の考え方を基に算出しています。

容積率1000%
建蔽率80% = 12.5層 (13階)
階高4mとした場合、
建物高さは、4m×13階=52m
設計自由度として1.5倍を乗じて
高さを設定（1m単位で切上げ）
⇒80m

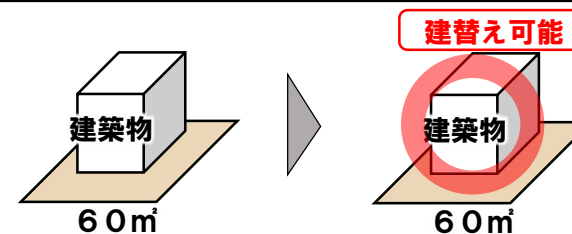
⑥建築物の敷地面積の最低限度 STEP 2

主要な通り

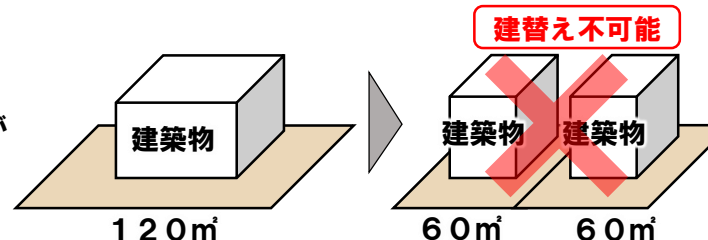
- ・壁面後退を定めた主要な通り沿道の敷地については、敷地の細分化を抑制し、土地の有効活用と地区全体の賑わい創出を図るため、**65㎡以上の敷地面積の最低限度**を定めます。



【例1】
敷地面積60㎡の場合、
現状と同じ敷地での建替えは
可能です。



【例2】
敷地面積120㎡の場合、
敷地を2分割すると、
両方又は片方の敷地面積が
65㎡未満となるため、
建替え不可能となります。



- ・小規模敷地が増えて建物が密集し、防災や衛生上の環境が悪くなることを防ぎます。

開発許可の手引き（新宿区）における
予定建築物等の敷地の規模（最小値）
65㎡を採用しています。

2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

（5）地区整備計画（⑦建築物の容積率の最高限度②容積率の緩和）

⑦建築物の容積率の最高限度

STEP 2

主要な通り（地区内回遊ネットワーク）

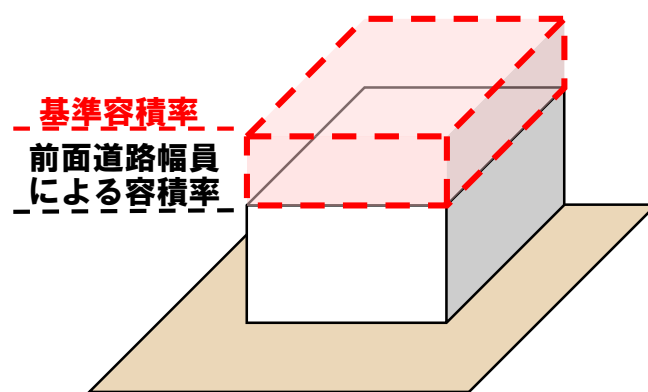
（②容積率の緩和）

- ・壁面後退を定めた地区内回遊ネットワーク沿道の敷地において、前面道路幅員による容積率制限を緩和します。

＜現状※＞
8m×0.6 ⇒ 480%
10m×0.6 ⇒ 600%

＜街並み誘導型地区計画を定めた場合の緩和※＞

8m ⇒ 516%
10m ⇒ 618%（プラザ通り）

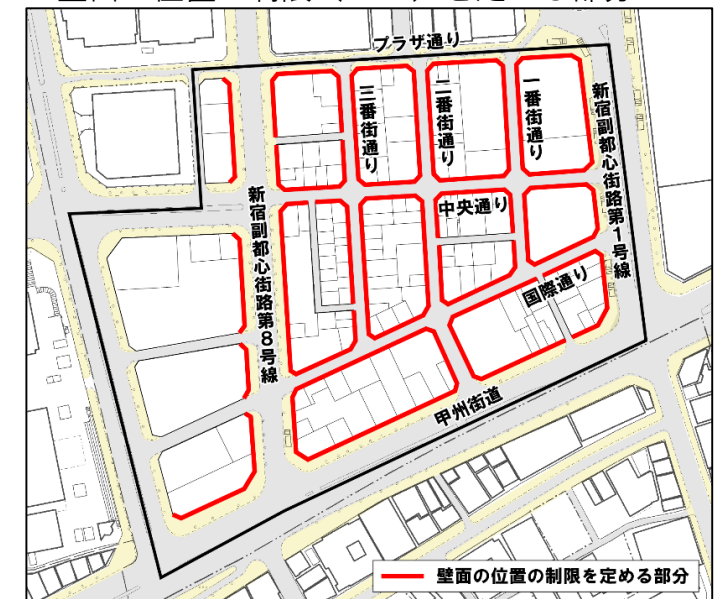


※ 現状及び街並み誘導型地区計画を定めた場合のいずれにおいても、特定道路による容積率の緩和の値と比較して、最大な値とすることができます。

※都市再生特別地区、高度利用地区、総合設計等の大規模開発の制度を活用する場合は除きます。

- ・壁面後退などの制限により街並みを整えることで、前面道路幅員による容積率制限を緩和します。
⇒通り沿道の壁面後退の距離に応じた容積率制限が緩和されます。

■壁面の位置の制限（0.3m）を定める部分



【特定道路による容積率の緩和】

次の2つに該当する敷地は、容積率の算定上、前面道路の幅員に割増し数値を加えることができます。

- ① 前面道路の幅員が6m以上であること
- ② ①の前面道路が延長70m以内で幅員15m以上の道路（特定道路）に接続すること

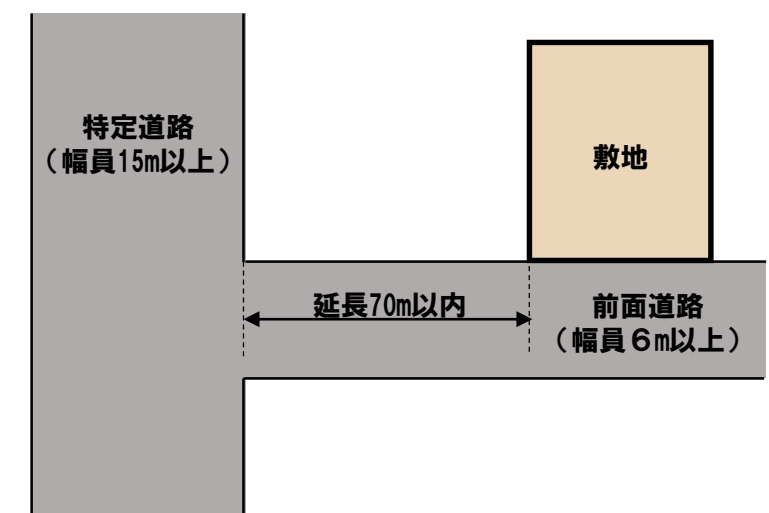
＜割増し数値（Wa）の算定式＞

$$Wa = \frac{(12 - Wr)(70 - L)}{70}$$

Wa : 割増し数値(m)

Wr : 前面道路の幅員(m)

L : 特定道路からの敷地までの道路の延長(m)

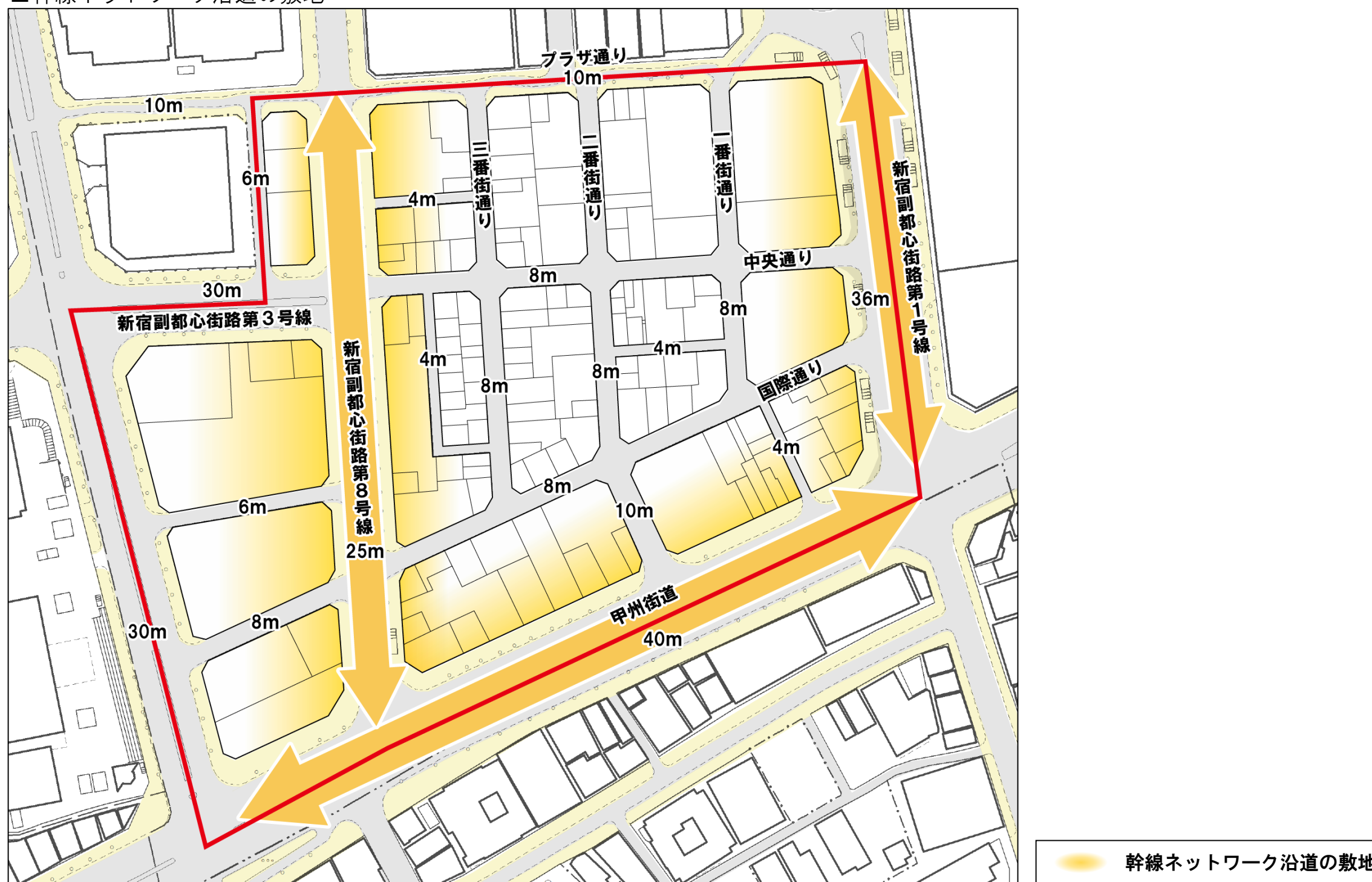


2. 西新宿一丁目商店街地区 地区計画（骨子）について

○幹線ネットワーク沿道での容積率の割増しについて（STEP 2）

- ・地域貢献に応じて容積率の割増しができる高度利用型地区計画は、建物更新や土地の高度利用とともに、地区の拠点性を高めることで、個性豊かな魅力ある街並みを形成する制度です。
- ・幹線ネットワーク（幅員12m以上の広幅員道路）沿道の敷地で活用できる高度利用型地区計画については、今後、関係権利者の意向を確認しながら、制度の趣旨への適合や具体的な地域貢献の実現可能性等をふまえた上で、検討していきます。

■幹線ネットワーク沿道の敷地



※現時点のとりまとめ内容であり、今後の検討状況等によっては、変更となる可能性があります。

3. 地区計画策定後の手続きの流れ

- ・地区内回遊ネットワーク沿道で斜線制限と容積率制限の緩和をする場合、または幹線ネットワーク沿道で斜線制限の緩和をする場合には、地区整備計画の内容に適合していることに加え、**交通上、安全上、防火上、衛生上支障がない**ことについて、区の**認定**を受ける必要があります。
※認定を受ける際の条件（認定基準）については、今後、区で検討し、定めていきます。

手続きの流れ（計画・設計から工事着手まで）

