

- ・令和4年6月にとりまとめた地区計画（骨子）をもとに、内容を更新しています。
- ・STEP1に関する地区計画については、新宿区が令和5年1月に都市計画決定しました。

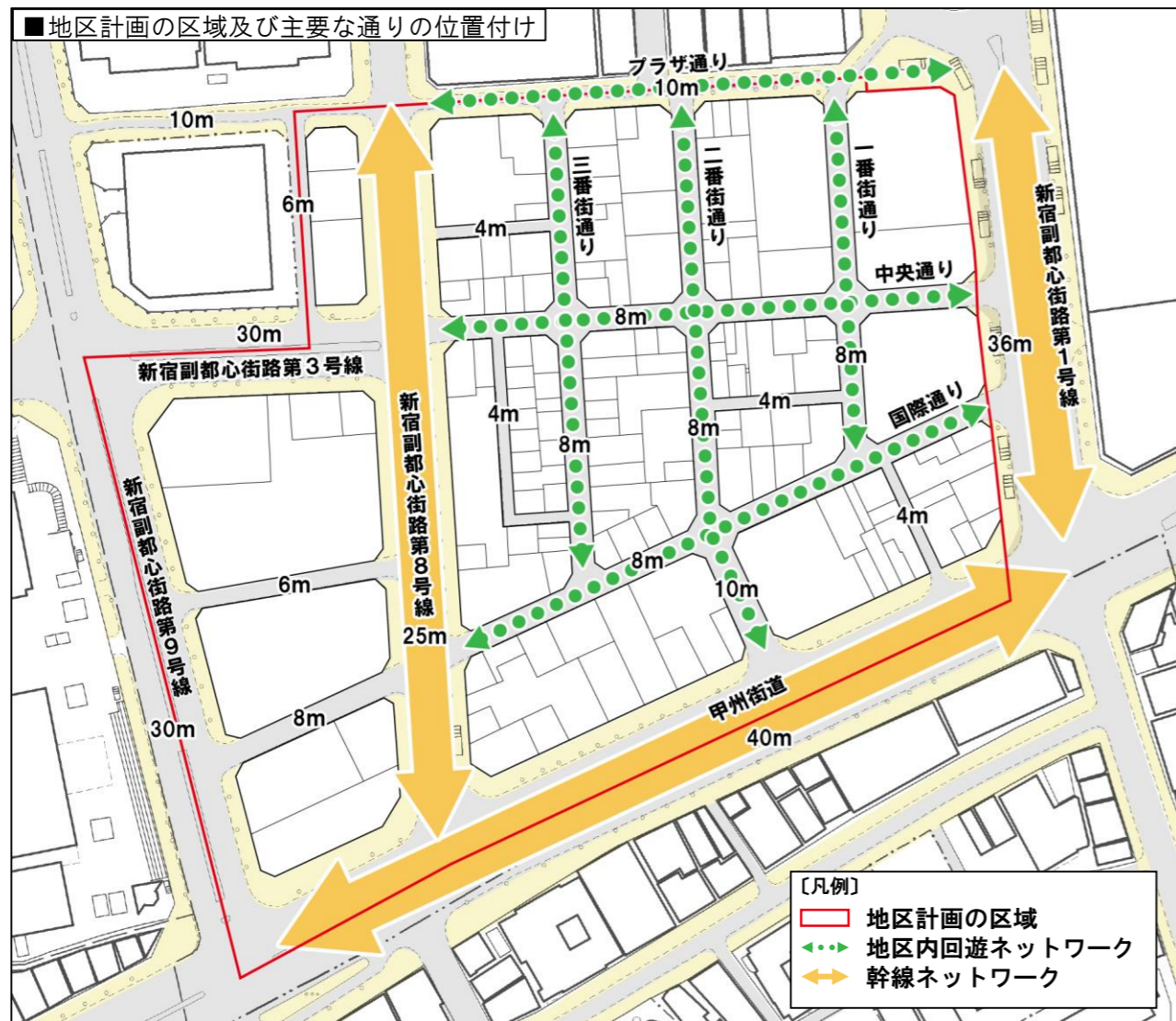
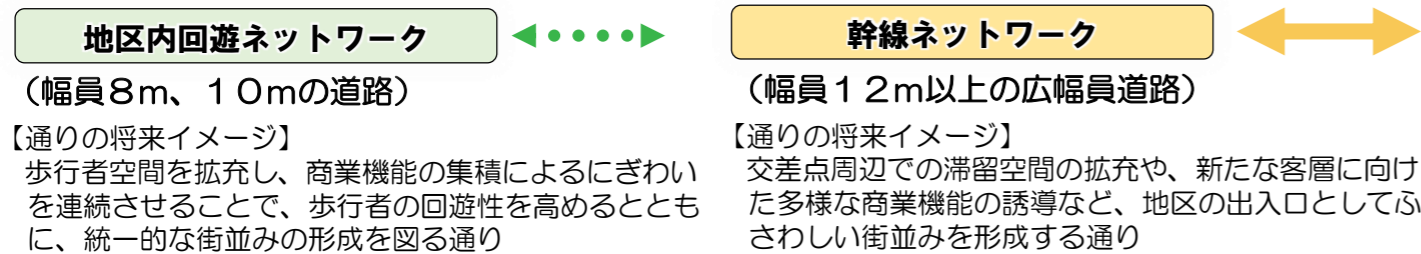
地区計画の名称や目標、方針など

STEP1(決定済)

名称	西新宿一丁目商店街地区地区計画	目標	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
位置	新宿区西新宿一丁目地内	方針	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 など
面積	約6.5ha		

主要な通りの位置付け

STEP1(決定済)



地区整備計画

STEP2(●用途の制限のみSTEP1(決定済))

地区内回遊ネットワーク沿道の敷地において、**壁面後退**などを行うことで**斜線制限等の緩和**の認定を受ける**街並み誘導型地区計画**を活用し、建替えを促進します。

※斜線制限や容積率の緩和には、別途、建築基準法に基づく認定が必要です。

地区整備計画（総括表）

建築物等に関する項目	地区全体	主要な通り
		地区内回遊ネットワーク沿道
●用途の制限	STEP1(決定済)	店舗型性風俗特殊営業に供するもの、勝馬投票券販売所、場外車券販売所は建築できません
①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）
②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く）
③形態又は色彩その他の意匠の制限	—	建築物や工作物の形態・意匠・色彩等は、 周辺環境と調和 したものとします
④高さの最高限度	—	80m以下 （都市再生特別地区や総合設計等の制度を活用する場合は除く）
⑤敷地面積の最低限度	—	65㎡以上 （現に65㎡未満の敷地等は除く）
⑥容積率の最高限度（緩和）	—	【容積率の緩和】 容積率は、以下のうち 小さい方の値 とします ・1000% ・前面道路による容積率に特定道路による容積率の緩和を受けた値を含めた値に36%を加えた値（プラザ通り沿道は18%）
○建築面積の最低限度	—	—
○建蔽率の最高限度	—	—
○容積率の最低限度	—	—

STEP2
今回対象

●建築物の用途の制限

STEP1(決定済)

・**地区全体**で、**建築してはならない用途**を定めます。

○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、出会い系喫茶 等）
- ・勝馬投票券販売所（場外勝馬投票券発売所）
- ・場外車券販売所（競輪車券・ポートルース舟券売場 等）

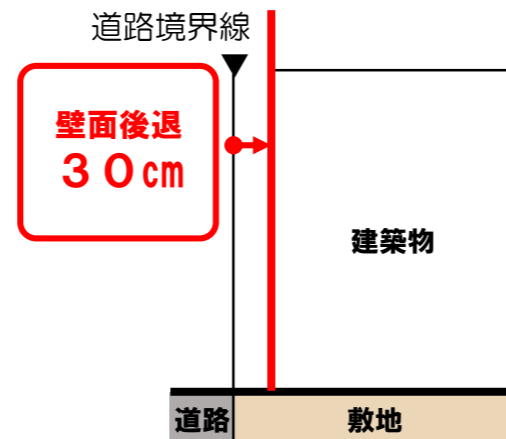
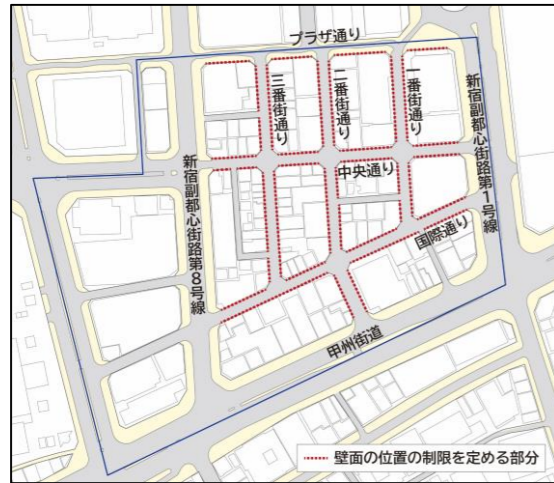
※現時点の検討内容であり、今後の関係機関等との協議によっては、変更となる可能性があります。

①建築物の壁面の位置の制限

STEP2

・地区内回遊ネットワーク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

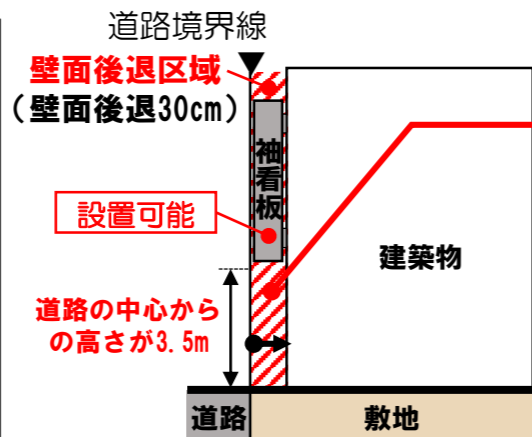
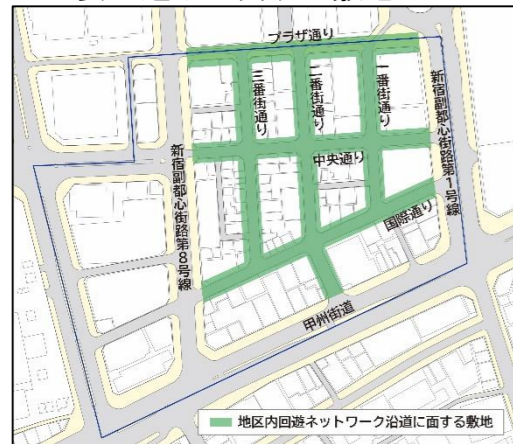
[広場・歩行者ネットワーク
方針2]
・道路に面した敷地を活用し、
ゆとりある歩行者空間機能を
拡充します。

②壁面後退区域における工作物の設置の制限

STEP2

・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。

③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

STEP2

・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ついては、にぎわいとともにより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、にぎわいある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]

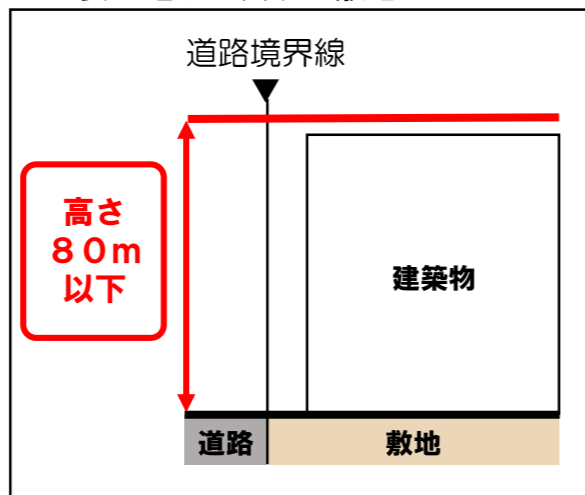
- ・西新宿の個性的な建物と調和した建物デザインを検討し、訪れる人が楽しめる街並みを形成します。
- ・植栽やテラスなど建物低層部の設えを工夫し、明るく開放的な賑わいを演出します。
- ・建物デザインと調和した屋外広告物を設置し、賑わいとともにより気品や秩序ある魅力的な景観を形成します。

④建築物等の高さの最高限度

STEP2

・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ついては、まとまりのある街並みを形成するため、**高さの最高限度を「80m以下」と**定めます。

■主要な通りに面する敷地



※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。

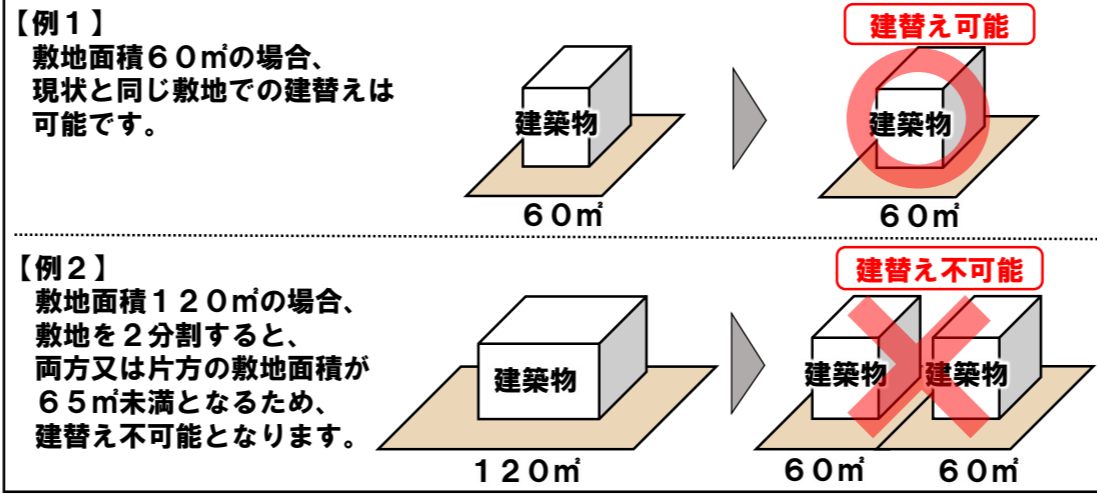
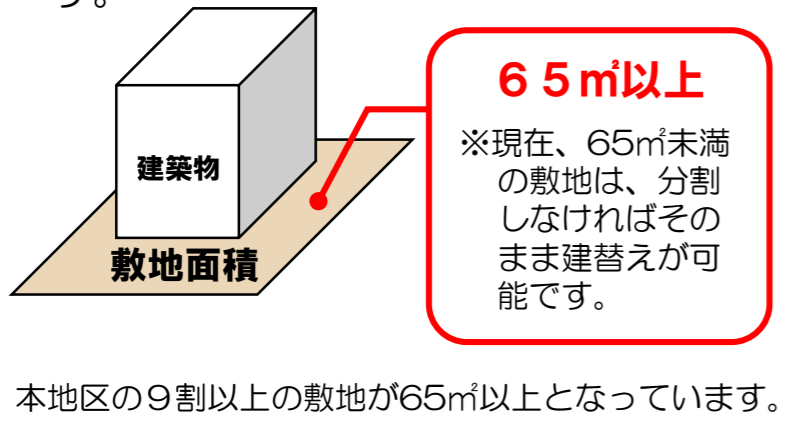
- ・新宿区内の主に商業地域以外で定められている絶対高さ制限の考え方を基に算出しています。

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

⑤建築物の敷地面積の最低限度

STEP2

・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にぎわい創出を図るため、**敷地面積の最低限度を「65㎡以上」と**定めま



・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。

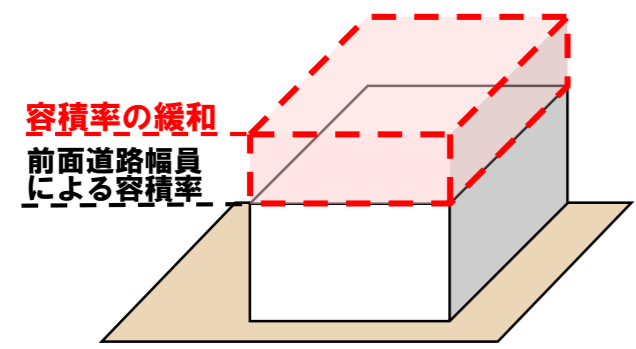
⑥建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

STEP2

・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）**

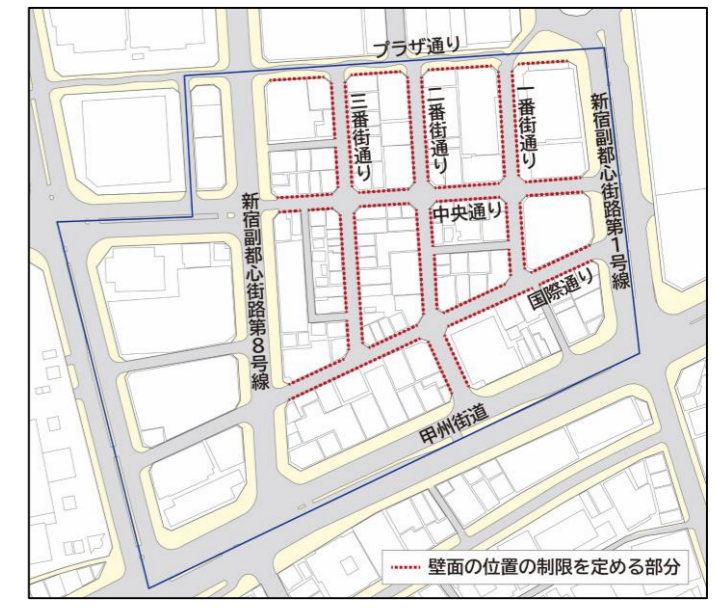


特定道路（幅員15m以上の道路）による容積率の緩和（敷地の前面道路の幅員や特定道路までの距離に基づく容積率の緩和）を受けることができる敷地は、緩和後の容積率の値に36%（プラザ通り沿道は18%）を加えたものとします。

※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0.3mに応じて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



※現時点の検討内容であり、今後の関係機関等との協議によっては、変更となる可能性があります。