

新宿駅東口地区

街並み再生方針の変更(区素案)について

令和6年7月

新宿区

目次

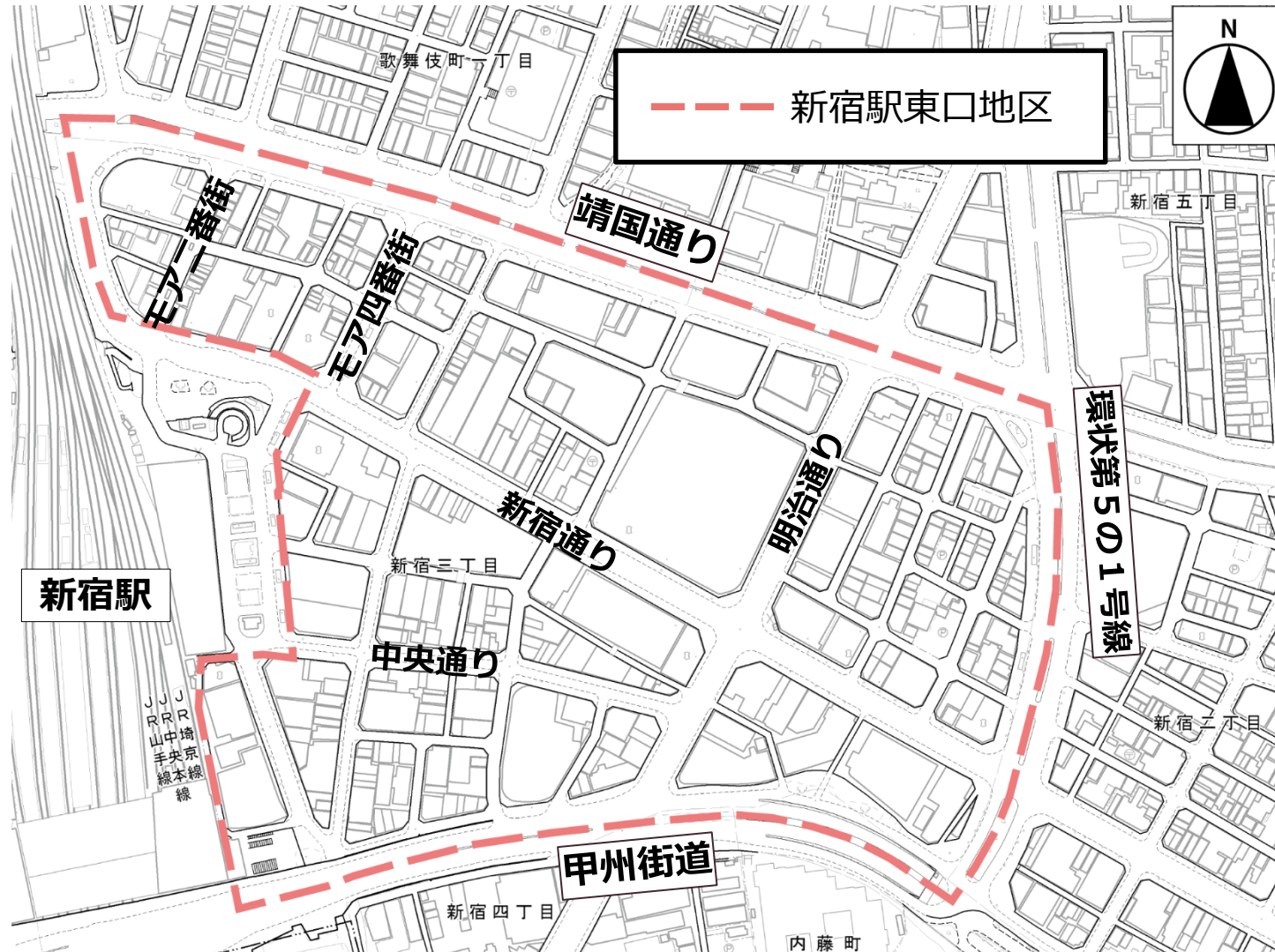
- 1 新宿駅東口地区のまちづくり
- 2 まちの将来像について
- 3 街並み再生方針について
- 4 街並み再生方針の変更(区素案)
- 5 街並み再生方針の変更(区素案)についての意見募集等

1 新宿駅東口地区のまちづくり

1 新宿駅東口地区のまちづくり

■まちづくりの区域

新宿駅東口地区は、新宿駅、靖国通り、環状第5の1号線、甲州街道で囲まれた約19haの区域です。



1 新宿駅東口地区のまちづくり

■まちづくりの主な経緯

平成23(2011)年 2 月	新宿駅東口まちづくり構想 策定
平成23(2011)年 2 月	地元まちづくり組織「新宿EAST推進協議会」 設立
平成29(2017)年12月	新宿駅東口地区 地区計画 都市計画決定
平成31(2019)年 3 月	新宿駅東口地区まちづくりビジョン 策定
令和元(2019)年 5 月	新宿駅東口地区 <u>街並み再生地区 指定 (東京都)</u> <u>街並み再生方針 策定 (東京都)</u>
令和元(2019)年 9 月	新宿駅東口地区 地区計画(新宿通り) 都市計画変更決定
令和 3 (2021)年 4 月	新宿駅東口地区 地区計画(モア二番街) 都市計画変更決定
令和 5 (2023)年 3 月	<u>新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 策定</u>

新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の実現等に向けて、
街並み再生方針の変更を東京都に依頼

2 まちの将来像について

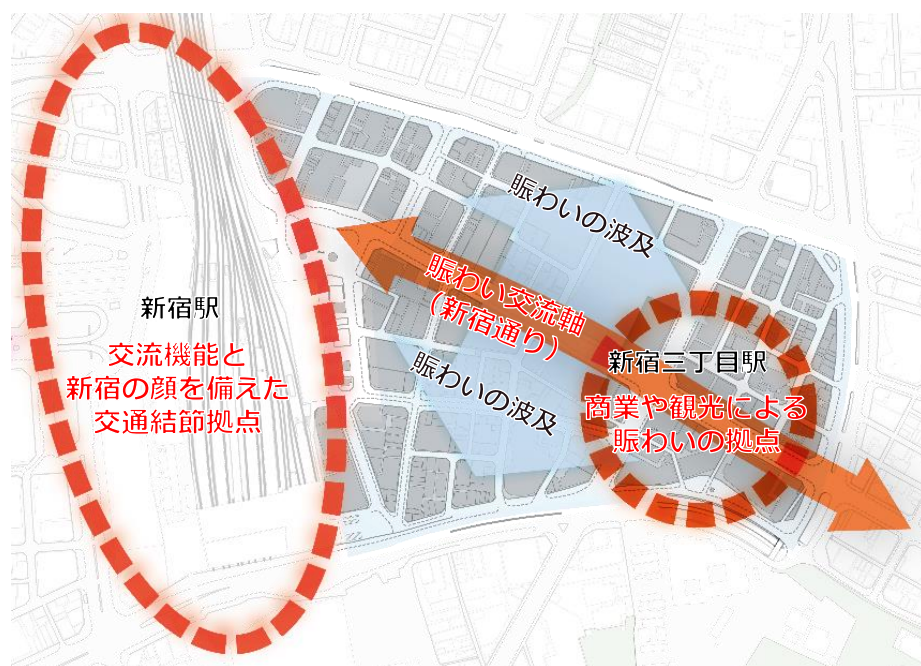
2 まちの将来像について

(1)新宿駅東口地区まちづくりビジョン (平成31(2019)年3月 新宿区) の概要

【まちの将来像】

日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち
～駅を中心とした2つの拠点と新宿通りを中心とした賑わい交流軸の形成～

新宿駅を中心とした「交流機能と新宿の顔を備えた交通結節拠点」及び新宿三丁目駅を中心とした「商業や観光による賑わいの拠点」とそれらを結ぶ賑わい交流軸である新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げます。



- 国際集客都市の形成
- 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成
- 安全・安心で快適な都市環境の形成

2 まちの将来像について

(2)新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 (令和5(2023)年3月 新宿区) の概要

【まちの将来像(新宿三丁目駅周辺の将来像)】

新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点「新宿追分」

新たな賑わいや文化を創出するまち
(Activity)

新宿三丁目駅周辺の
新たな出会いと体験の場となる
歩いて楽しい交流拠点
「新宿追分」

回遊性の高い歩いて楽しいまち
(Walkable)

安全・安心で誰でも受け入れる
多様性のあるまち
(Diversity)

2 まちの将来像について

(2)新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 (令和5(2023)年3月 新宿区) の概要

【誘導方針】

新たな賑わいや
文化を創出するまち

方針1

界限性と新たな体験のあるまちをつくる

方針2

まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる

回遊性の高い
歩いて楽しいまち

方針3

歩行者優先のまちをつくる

方針4

まちを楽しむ新たなみちをつくる

安全・安心で
誰でも受け入れる
多様性のあるまち

方針5

安全・安心で人に優しいまちをつくる

方針6

環境に優しいまちをつくる

方針7

新宿全体の魅力を高める最先端なまちをつくる

2 まちの将来像について

(2)新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 (令和5(2023)年3月 新宿区) の概要

【誘導方針】

方針1 界隈性と新たな体験のあるまちをつくる

1. 回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間※1」をつくる

- 賑わい・憩いの創出、ヒューマンスケールの街並みの形成
- まちの回遊性の向上
- エリアマネジメントによる多様な賑わいの創出



モア二番街



中央通り



武蔵野通り



新宿ランブリングロード



要通り



末広通り(東)

2. 新たなモノやコトを体験し共感できるまちをつくる

- 新たな商業・娯楽・芸能・芸術等のまちの機能の誘導
- 新たな「モノ」や「コト」が生まれ続けるまちの形成

方針2 まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる

1. 駅からまちの賑わいが感じられる空間をつくる

- 大規模開発等に合わせた「まち・えき空間※2」の整備



「まち・えき空間」のイメージ(地下と周辺のまちとのつながり)

2. 国内外から人・もの・情報呼び込む交流の場をつくる

- 大規模開発等に合わせた新たな交流・価値を生み出す場の創出
- 新宿三丁目駅周辺の拠点にふさわしい「顔づくり」

※1：パサージュ空間とは、新宿駅東口地区における湾曲した通り、丁字路、敷地内の貫通路や滞留空間による回遊性や、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等により、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間のこと。個別建替えや様々な規模の共同化にあわせて、より魅力あるパサージュ空間を目指す。

※2：まち・えき空間とは、駅と周辺のまちをつなぐわかりやすく利便性の高い通路・滞留空間・バリアフリーの縦動線、地上・地下・地下通路が一体となった空間、地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間等のこと。

2 まちの将来像について

(2)新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針（令和5(2023)年3月 新宿区）の概要

【誘導イメージ(地上)】



凡 例	
	: モール※3 (地区内幹線ネットワーク)
	: 賑わい交流軸※4
	: パサージュ空間 (地区内回遊ネットワーク)
	: パサージュ空間 (通り沿道の回遊性や賑わいなど)
	: 地区内幹線ネットワーク
	: 広域幹線ネットワーク
	: 新宿三丁目駅周辺の拠点
	: まち・えき空間 (大規模開発等で整備する空間)
	: 顔づくり
	: 改札の位置(新宿三丁目駅(地下))
	: 新宿三丁目駅(地下)

※3：モールとは、通りの特性を踏まえ、来街者の様々な活動を支える歩行者優先・専用空間のこと。

※4：賑わい交流軸とは、新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン（平成29年12月 新宿区）で、魅力ある業務商業施設の立地を誘導していくとともに、快適な歩行者空間や景観を創出し、歩きたくなるまちづくりを推進すること等について位置付けた通り。（新宿駅東口地区では新宿通り）

3 街並み再生方針について

3 街並み再生方針について

(1) 街並み再生方針とは

「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、都が指定した街並み再生地区の区域内において、整備の目標、整備すべき公共施設、建築物等に関する基本的事項、地区のまちの将来像の実現に向けて講ずべき措置（公共貢献の評価や建築物の制限※5に関する建替えルール）、方針図等を示したものです。

街並み再生地区の区域（令和元年5月 東京都指定）



新宿駅東口地区の「街並み再生地区」と「地区計画」は同じ区域です。

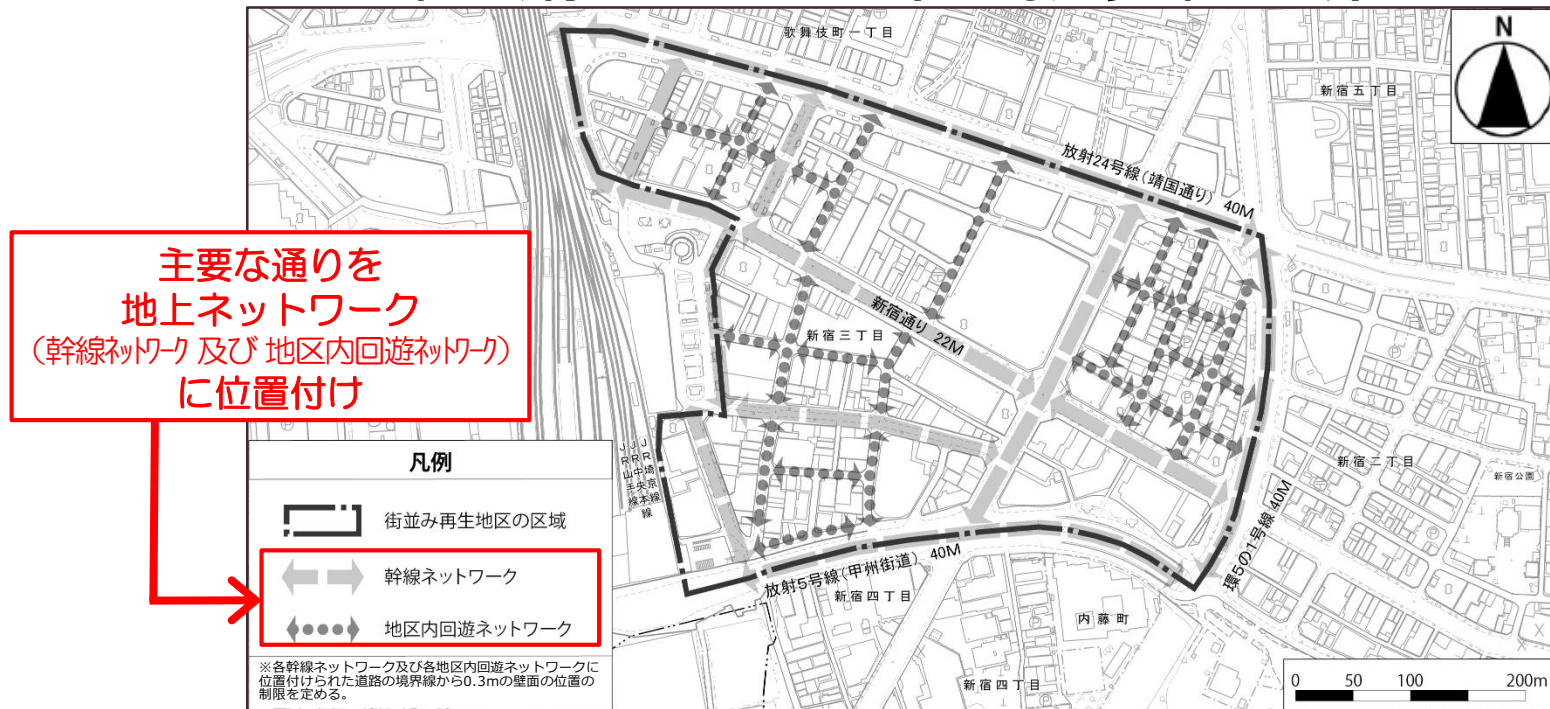
街並み再生方針に示された建替えルールについて、地域主体による
関係権利者の合意形成が整ったところから、区が地区計画の都市計画変更を行います。

※5：建築物の制限は、壁面の位置の制限(0.3m)、高さの制限、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、形態及び意匠の配慮等がある。

3 街並み再生方針について

(2) 街並み再生方針に基づく現状の建替えルール

街並み再生方針の方針図（主要な通りの位置付け）



幹線ネットワーク（ $\longleftrightarrow$ ：方針図に位置付けられた幅員12m以上の道路）

- ・区が壁面の位置の制限0.3m等※6を地区計画に定めた場合、建替え時に認定※7により斜線制限が緩和されます。また敷地面積450㎡以上で、公共貢献の整備内容に応じて容積率の割増し※8を受けられます。

地区内回遊ネットワーク（ $\blacktriangleleft\bullet\bullet\bullet\blacktriangleright$ ：方針図に位置付けられた幅員12m未満の道路）

- ・区が壁面の位置の制限0.3m等※6を地区計画に定めた場合、建替え時に認定※7により斜線制限と容積率が緩和※8されます。

※6：壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等がある。

※7：認定は、壁面の位置の制限区域の舗装、避難経路、非常用照明装置、内装、排気口に係る基準を満たす必要がある。

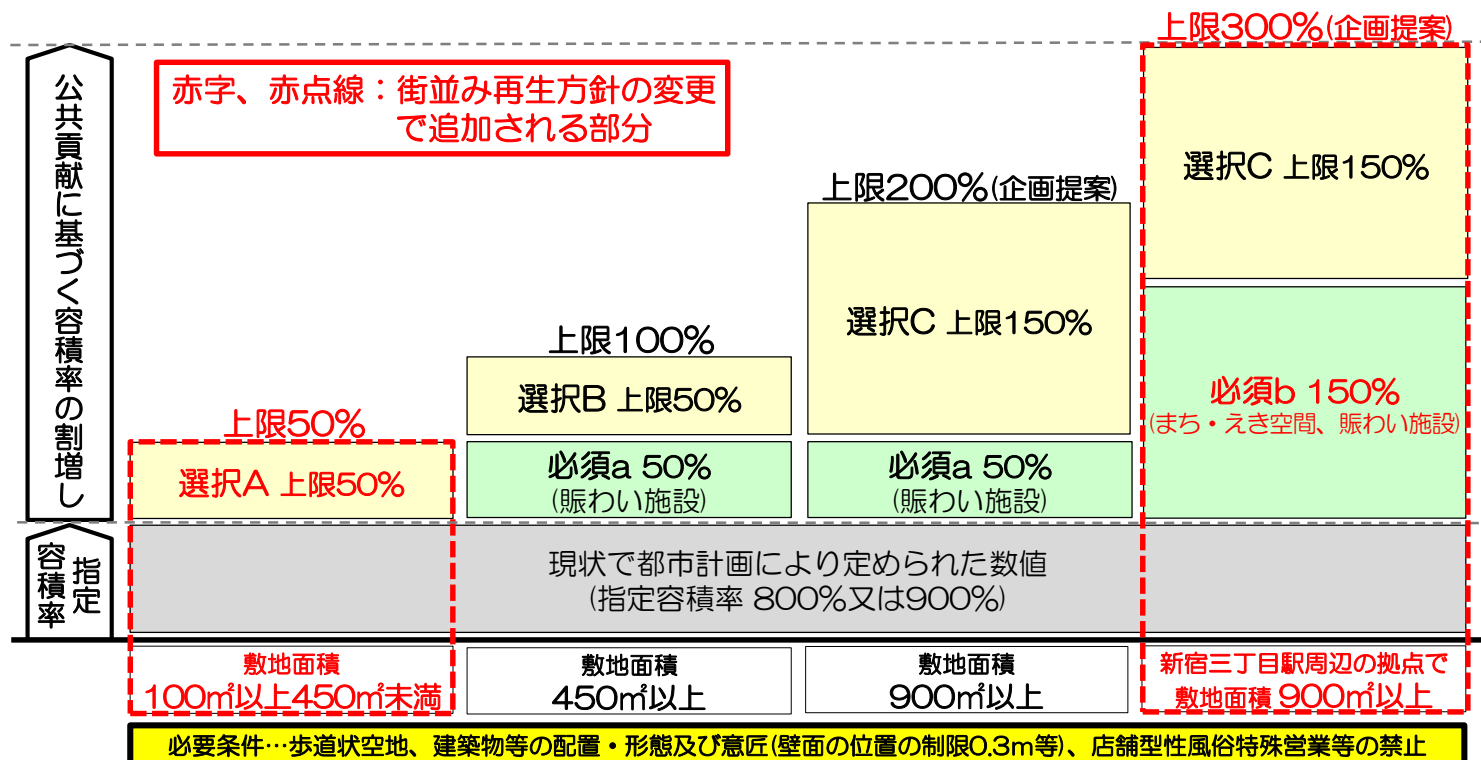
※8：「容積率の割増し」は指定容積率に容積率を加算すること、「容積率の緩和」は指定容積率を上限に前面道路幅員による容積率制限を緩和することをいう。

3 街並み再生方針について

(3) 街並み再生方針の変更後の新たな建替えルール

① 幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道における容積率の割増し※9

- 幹線ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※10を地区計画に定めた場合、
- 1) 敷地面積100㎡以上で公共貢献に基づく容積率の割増し※9を受けられるようになります。
 - 2) 新宿三丁目駅周辺の拠点で敷地面積900㎡以上において「まち・えき空間」等を整備する場合には、公共貢献に基づく容積率の割増し※9が上限300%までとなります。



必須a、b(公共貢献)…必ず整備しなければならない公共貢献

選択A、B、C(公共貢献)…敷地の位置や建築物の規模等に応じて、選択することができる公共貢献

企画提案…事業者から新宿区への提案に基づき、建替え計画ごとに整備すべき公共貢献について、事業者と新宿区で協議するもの

※9：「容積率の割増し」は、指定容積率に容積率を加算することを行う。

※10：地上ネットワーク沿道に壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等がある。

3 街並み再生方針について

(3) 街並み再生方針の変更後の新たな建替えルール

② 地区内回遊ネットワーク(幅員12m未満の道路)沿道における容積率の緩和※11

地区内回遊ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※10を地区計画に定めた場合、以下のとおり、認定※7により容積率を緩和※11できるようになります。

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員}\ast 12(\text{m}) + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率(800\%又は900\%)}$$

(例) 前面道路幅員が8mの場合、容積率は現状で480%、新たな建替えルールで688%となります。

③ 狭小敷地や角敷地等の壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和(ただし書)

地上ネットワーク(地区内回遊ネットワーク及び幹線ネットワーク)沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※10を地区計画に定めた場合、以下のただし書の条件を満たすものは、壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和できるようになります。

ただし書の条件

『敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する敷地(狭小敷地)』又は
『敷地面積200㎡未満で2以上の地上ネットワークに接する敷地(角敷地等)』で、
建築物が本地区の賑わい形成に資するものとして新宿区長が認めた場合

壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和する場合の「② 地区内回遊ネットワーク沿道における容積率の緩和」

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員}\ast 12(\text{m}) + 0.2) \times 0.6 \times 100 \leq \text{指定容積率(800\%又は900\%)}$$

※7：認定は、壁面の位置の制限区域の舗装、避難経路、非常用照明装置、内装、排気口に係る基準を満たす必要がある。

※10：地上ネットワーク沿道に壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等がある。

※11：「容積率の緩和」は、指定容積率を上限に前面道路幅員による容積率制限を緩和することをいう。

※12：前面道路幅員は、建築基準法第52条第9項の規定に基づく特定道路による割増し後の幅員を含む。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

4 街並み再生方針の変更(区素案)

街並み再生方針の構成

1 整備の目標

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 歩行者空間やネットワークの整備 など

3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項 建築物の建替えや敷地の共同化の誘導 など

4 建築物等に関する基本的事項 建築物等の配置、形態及び意匠並びに建築物の用途

5 緑化に関する基本的事項 屋上緑化や壁面緑化の推進

6 実現に向けて講ずべき措置 公共貢献に基づく容積率の割増し など

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

1 整備の目標

新宿駅東口地区は、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されている。

一方、本地区では、多くの建築物が老朽化しており、建替えによる賑わいの維持・増進等のための機能更新や、地区の防災性向上が求められている。また、地区内の主要な歩行者動線となっている地下通路と地上とを結ぶバリアフリー動線の不足や、歩行者と車両の交錯など、歩行者環境の課題を抱えている。

こうした状況を踏まえ、「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」においては、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」をまちの将来像に掲げ、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げていくこととしている。さらに、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」では、新宿三丁目駅周辺について、まちの将来像を「新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点『新宿追分』」とし、回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」や新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」等を誘導していくこととしている。

今後、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展及び安全・安心で快適なまちづくりを推進する。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

(1) ゆとりある歩行者空間の整備

①歩行者空間の拡充

歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、各幹線ネットワーク沿道において、歩道状空地や滞留空間を整備する。

②新たな歩行者ネットワークの形成

新たな歩行者ネットワークの形成による地区内の回遊性向上を図るため、建築物の敷地内での貫通通路等を整備する。

(2) 重層的なネットワークの整備

①地上と地下を結ぶ縦動線の整備

重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、各地下ネットワーク沿道において、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備する。

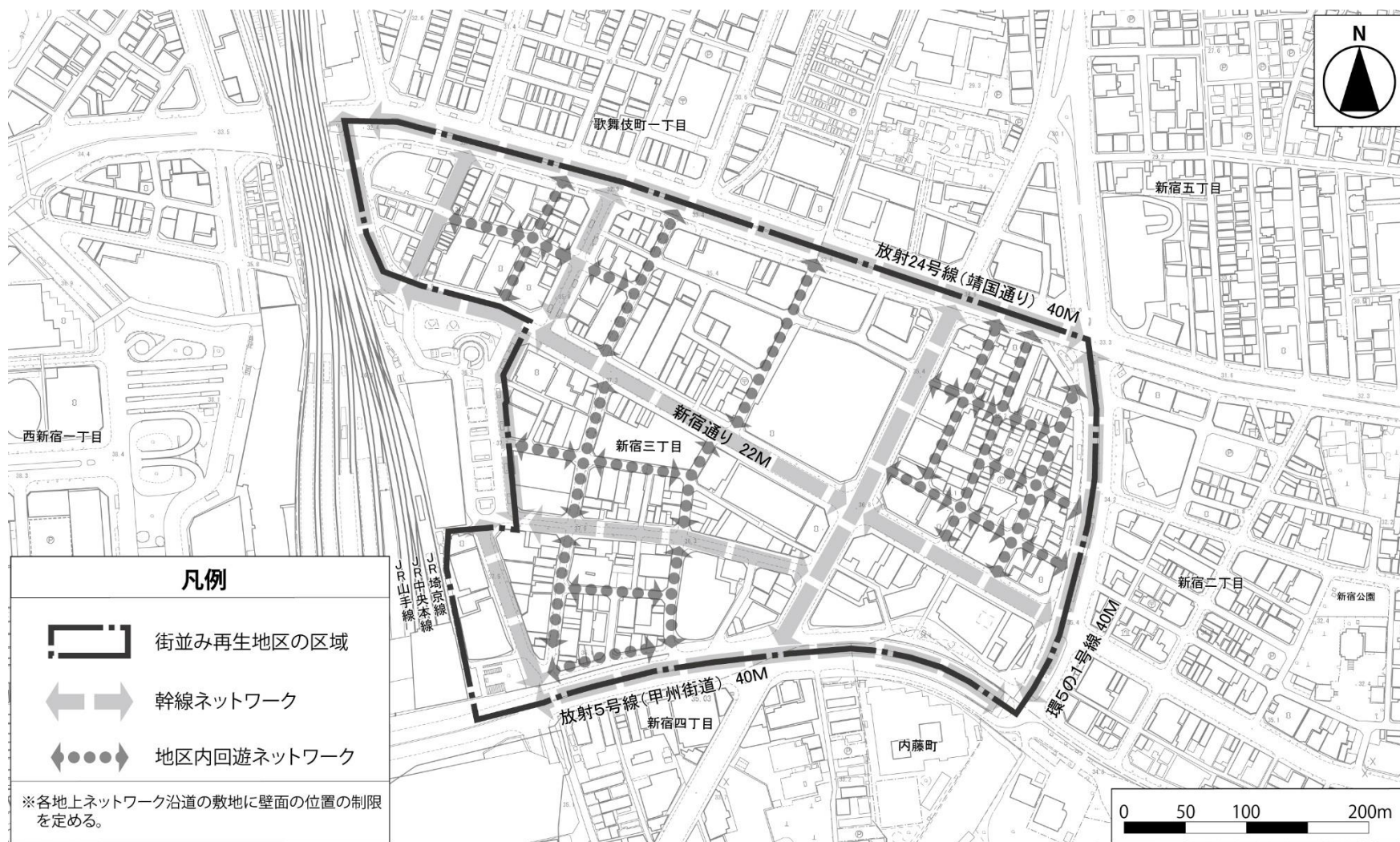
②地下ネットワークの拡充

歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路や各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備する。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

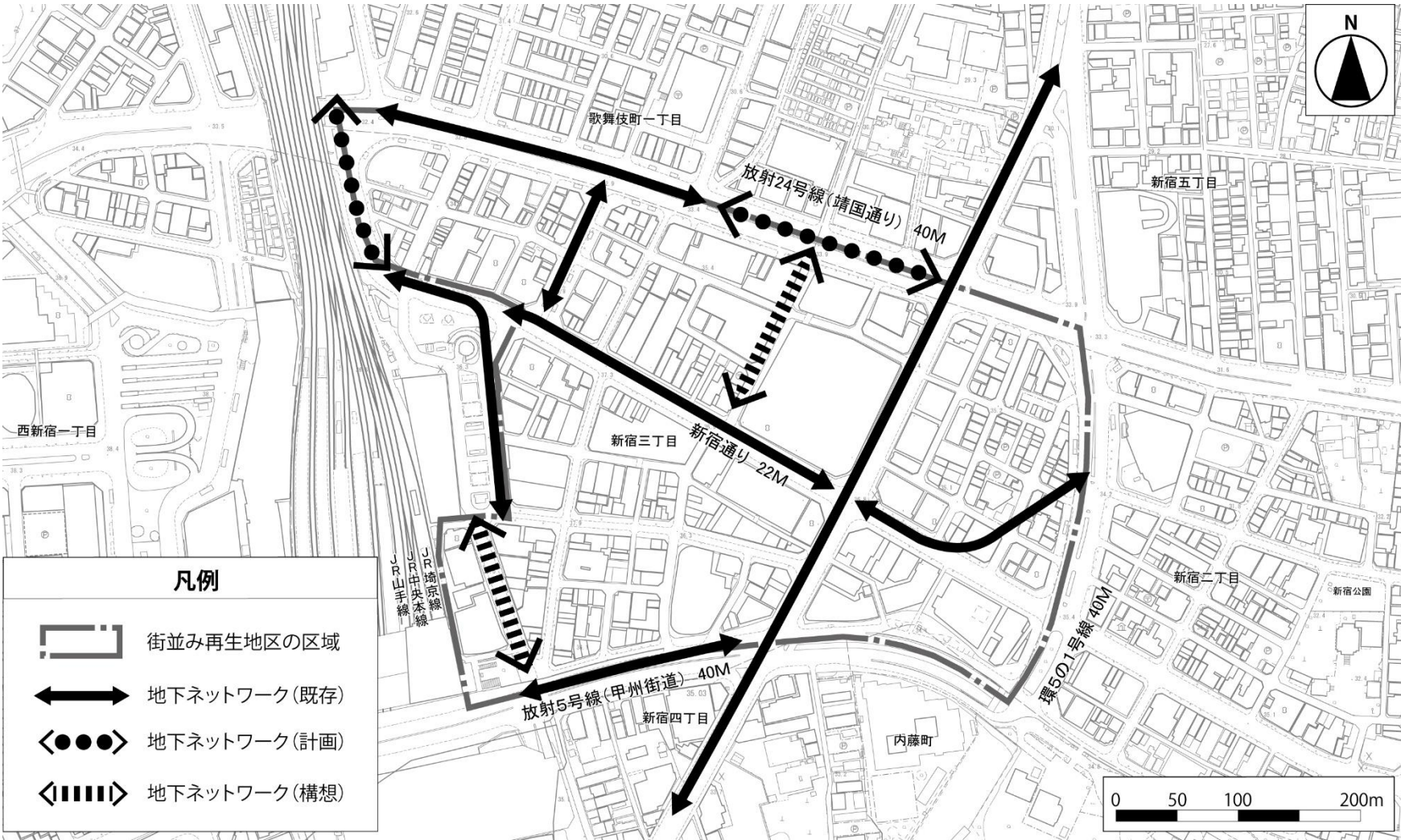
〔街並み再生方針図1（主要な通りの位置付け（地上））〕



4 街並み再生方針の変更(区素案)

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

〔街並み再生方針図2（主要な通りの位置付け（地下））〕



4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

(3) 「まち・えき空間」の整備

新宿三丁目駅周辺の拠点では、駅からまちの賑わいを感じられる「まち・えき空間※2」を整備する。

【参考】まち・えき空間のイメージ（新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針）

方針2 まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる

1. 駅からまちの賑わいを感じられる空間をつくる

- 大規模開発等にあわせた「まち・えき空間※2」の整備



「まち・えき空間」のイメージ（地下と周辺のまちとのつながり）

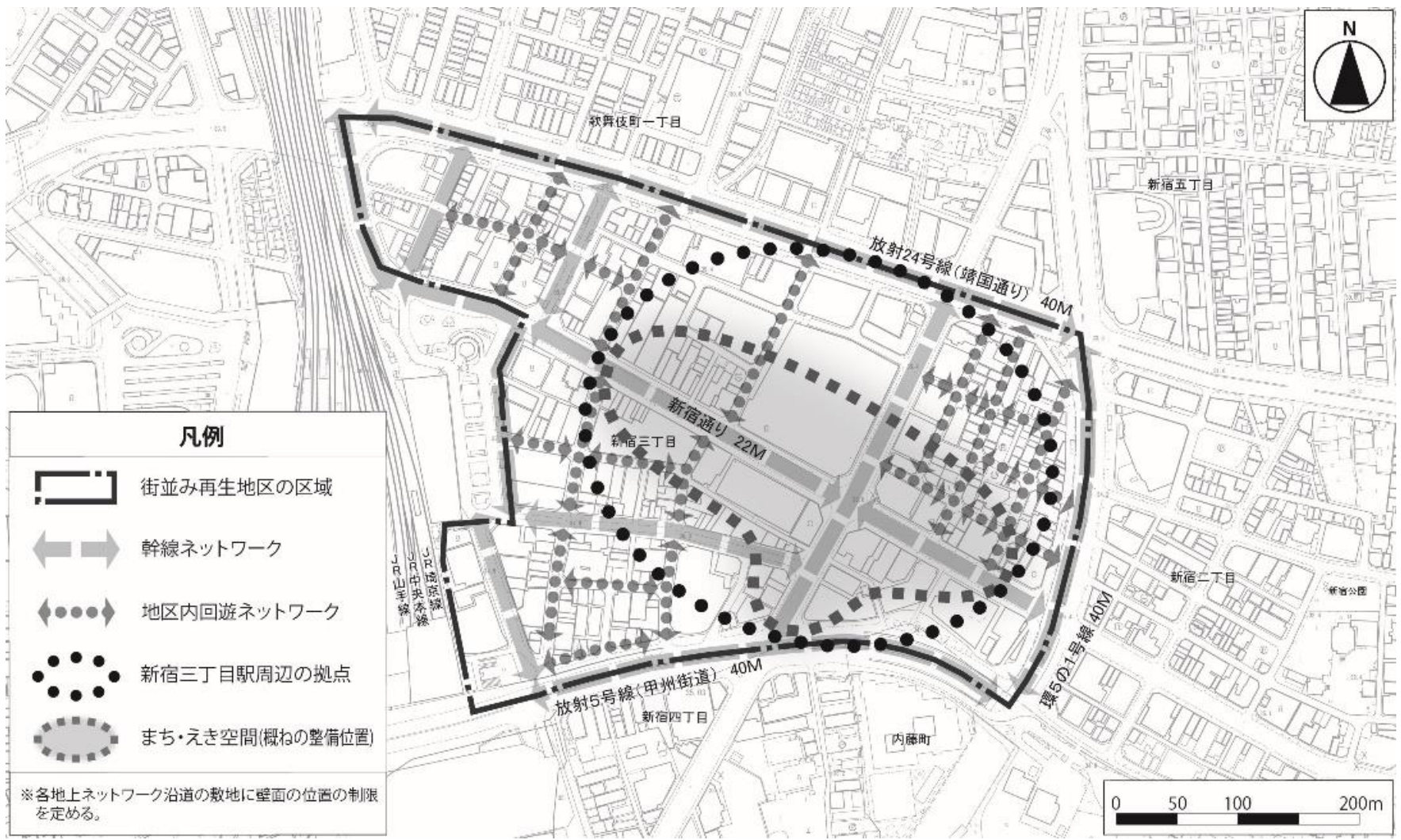
※2：まち・えき空間とは、駅と周辺のまちをつなぐわかりやすく利便性の高い通路・滞留空間・パリアフリーの縦動線、地上・地下・地下通路が一体となった空間、地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間等のこと。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

方針図を追加

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

〔街並み再生方針図3（公共・公益的施設（まち・えき空間））〕



4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

(4) 歩行者環境の改善に資する車両機能の整備

①車両流入抑制の推進

地区内部への車両流入を抑制し、歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部へ集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポートを整備する。

②地域物流の適正化

地区内部における共同荷さばきの運用を推進し、歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部に共同荷さばき駐車施設を整備する。

(5) 広場状空地の整備

観光や商業を含めた新宿の魅力発信機能を強化し、地区の賑わいを創出するため、広場状空地を整備する。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

(1) 老朽化した建築物の機能更新にあわせて回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間※1」の創出等を図るため、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を誘導する。

(2) 通りや街区の特性に応じた歩行者動線の形成や地区の拠点性を高める新たな都市機能の集積を図るため、更なる敷地統合を誘導する。

【参考】パサージュ空間のイメージ（新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針）

方針1 界隈性と新たな体験のあるまちをつくる

1. 回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間※1」をつくる

- 賑わい・憩いの創出、ヒューマンスケールの街並みの形成
- まちの回遊性の向上
- エリアマネジメントによる多様な賑わいの創出



モア二番街



中央通り



武蔵野通り



新宿ランブリングロード



要通り



末広通り（東）

※1：パサージュ空間とは、新宿駅東口地区における湾曲した通り、丁字路、敷地内の貫通路や滞留空間による回遊性や、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等により、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間のこと。個別建替えや様々な規模の共同化にあわせて、より魅力あるパサージュ空間を目指す。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

4 建築物等に関する基本的事項

各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワーク（各地上ネットワーク）沿道の建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合にあっては、以下の事項に基づいて整備する。

（１）建築物等の配置、形態及び意匠

①建築物の壁面の位置の制限

安全で快適な歩行者空間の確保と、統一感のある魅力的な街並みを形成するため、各地上ネットワークに位置付けられた道路の境界線から0.3mの壁面の位置の制限を定める。

②建築物の高さの制限

統一感のある魅力的な街並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を70m（各地上ネットワークに位置付けられた道路の境界線から3m以内の区域においては50m）とする。

③容積率の最低限度

土地の高度利用を促進するため、各幹線ネットワーク沿道の建築物の容積率の最低限度を300%とする。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

4 建築物等に関する基本的事項

④建蔽率の最高限度

良好な市街地環境の確保を図るため、各幹線ネットワーク沿道の建築物の建蔽率の最高限度を70%とする。ただし、耐火建築物の場合は90%とする。

⑤建築面積の最低限度

土地の高度利用を促進するため、各幹線ネットワーク沿道の建築物の建築面積の最低限度を200㎡とする。ただし、敷地面積450㎡未満の敷地においては、200㎡又は敷地面積の2分の1のいずれか小さい方を建築面積の最低限度とする。

⑥建築物の形態及び意匠の配慮

地上の1階及び2階（低層部）の各地上ネットワークに面する部分は、壁面の過半についてガラス等の透過性のある素材を使用するほか、オープンテラス、ショーウィンドウを設置するなど、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。

⑦防災に関する事項

災害時におけるまちの機能継続性に配慮する。
帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に配慮する。

⑧環境に関する事項

建築物の環境負荷低減に配慮する。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

4 建築物等に関する基本的事項

(2) 建築物の用途

- ①商業機能の集積による連続した賑わいの街並み形成を図るため、各幹線ネットワーク沿道の建築物の低層部及び各地下ネットワークに接続する階の主たる用途として、「賑わい施設（物品販売業を営む店舗、飲食店、公開を目的とした施設、サービス業を営む店舗など）」を導入する。
- ②国際集客都市としての機能を充実させ、拠点性を強化するため、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」における育成用途に定める「生活支援施設」や「産業支援施設」を誘導する。
- ③国際観光拠点としての機能の充実を図るために、「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」を誘導する。
- ④良好な市街地環境を形成するため、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第6項各号のいずれかに該当する営業（店舗型性風俗特殊営業）の用に供する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。

5 緑化に関する基本的事項

潤いのある街並みを形成し、地区の特性に応じた多様なみどりを創出するため、建築物の屋上緑化や壁面緑化を推進する。

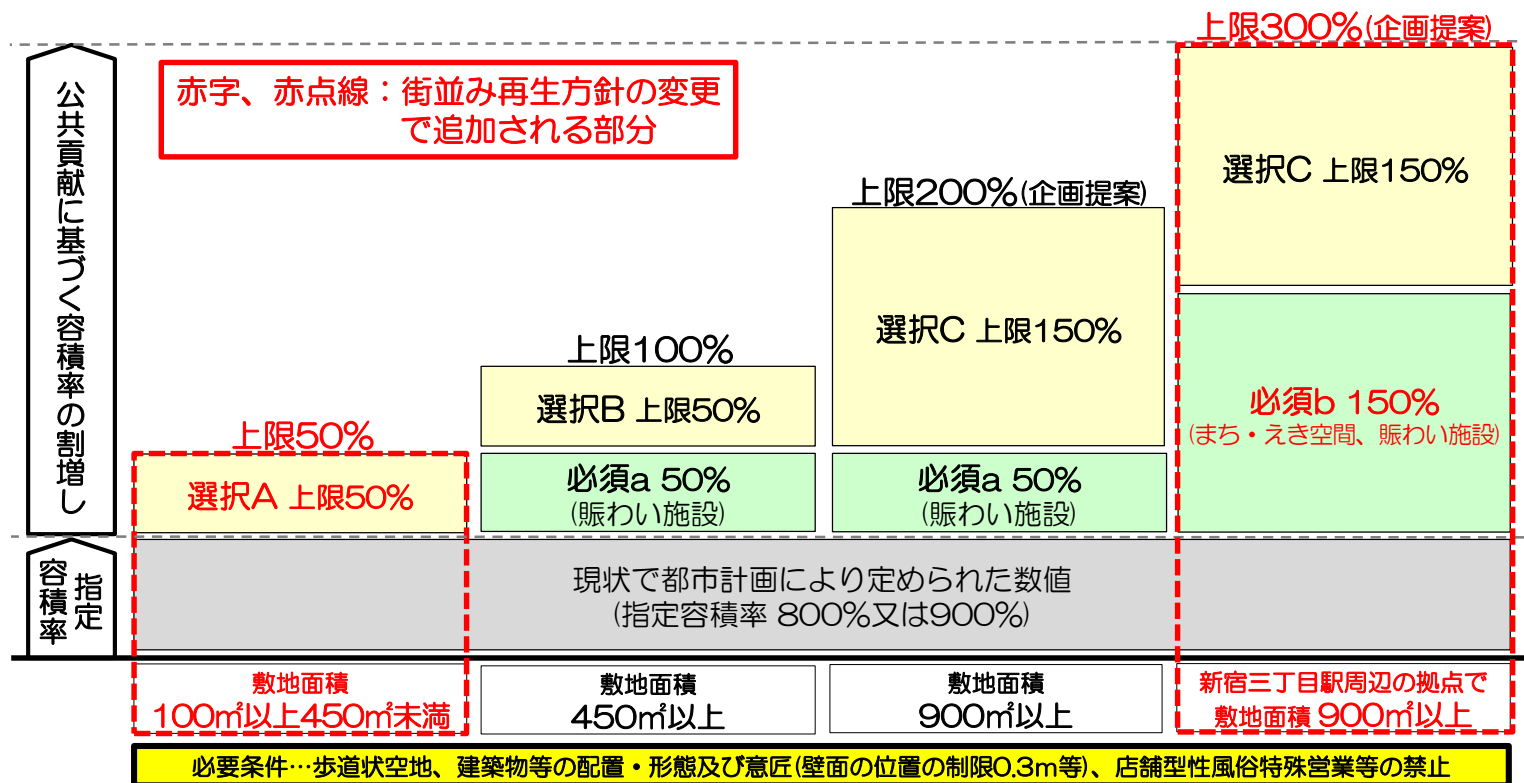
4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

(1) 街並み再生の貢献(公共貢献)に基づく容積率の割増し

幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道において、本地区のまちの将来像の実現に必要な公共貢献を評価するため、公共貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画に定める。敷地面積に応じて指定容積率に加算する割増し容積率の上限を定める。



必須a、b(公共貢献)…必ず整備しなければならない公共貢献

選択A、B、C(公共貢献)…敷地の位置や建築物の規模等に応じて、選択することができる公共貢献

企画提案…事業者から新宿区への提案に基づき、建替え計画ごとに整備すべき公共貢献について、事業者と新宿区で協議するもの

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道において、公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合、次の条件を全て満たす必要があります。

必要条件		
1	歩道状空地の整備	各幹線ネットワーク沿道において、幅員0.3m以上の歩道状空地を整備する。
2	建築物の壁面の位置の制限	各地上ネットワークに位置付けられた道路の境界線から0.3mの壁面の位置の制限を定める。
3	建築物の高さの制限	70m（各地上ネットワークに位置付けられた道路の境界線から3m以内の区域においては50m）
4	容積率の最低限度	300%
5	建蔽率の最高限度	70%（耐火建築物の場合は90%とする。）
6	建築面積の最低限度	200㎡ <u>（ただし、敷地面積450㎡未満の敷地においては、200㎡又は敷地面積の2分の1のいずれか小さい方とする。）</u>
7	建築物の形態及び意匠の配慮	地上1階及び2階の各地上ネットワークに面する部分は、壁面の過半について、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。
8	建築物の用途	店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道において、敷地面積に応じて指定容積率に加算する割増し容積率は、①から④のとおりです。

① 敷地面積100㎡以上450㎡未満(容積率の割増し上限50%)

公共貢献 の種別	容積率の 割増し		公共貢献		容積率の割増しの計算式・条件など※13
			属性	概要	
選択A	上限 50%	25%	用途	賑わい施設 (物品販売業を営む店舗(物販店)、飲食店等)	[地上1階の賑わい施設の床面積]+[その他の階の賑わい施設の床面積の合計]>敷地面積の1/2 その他の階の賑わい施設の床面積は地上2階及び地下ネットワークに接続する階に限るとともに、割増し容積率に係る各階の賑わい施設の床面積は地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする。
		整備面積に応じて上限30% (地上と地下に整備する場合は上限50%)	空地	地上や地下の滞留空間	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0 【地上】地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上を、地上ネットワークに接し、奥行き1.5m以上かつ高さ2.5m以上の滞留空間(ピロティを含む。) 【地下】地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の1/2に1.5を乗じた面積(単位は㎡とする。)以上かつ高さ2.5m以上の滞留空間
		50%	交通	地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター	地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターを整備する。
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路 (幅2m以上)	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0 地上ネットワークやその他の道路を結ぶ幅員2m以上かつ高さ2.5m以上のバリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する。

※13：容積率の割増しの計算式・条件などの詳細は、資料2の街並み再生方針の変更(区素案)をご覧ください。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

② 敷地面積450 m²以上（容積率の割増し上限100%）

公共貢献 の種別	容積率の 割増し		公共貢献		容積率の割増しの計算式・条件など※13
			属性	概要	
必須a	50%		用途	賑わい施設 (物販店、飲食 店等)	[地上1階の賑わい施設の床面積]+[その他の階の賑わい施設の床面積の合計]>敷地面積 その他の階の賑わい施設の床面積は地上2階及び地下ネットワークに接続する階に限るとともに、割増し容積率に係る各階の賑わい施設の床面積は地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする。
選択B	上限 50%	整備面積に 応じて上限 30% <u>(地上と地下に 整備する場合 は上限50%)</u>	空地	地上や地下 の滞留空間	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0 【地上】地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上を、地上ネットワークに接し、奥行き2m以上かつ高さ4m以上の滞留空間(ピロティを含む。) 【地下】地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の1/2に2を乗じた面積(単位はm ² とする。)以上かつ高さ2.5m以上の滞留空間
		50%	交通	地上と地下 のネットワークを 結ぶバリアフリー のエレベーター	地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターを整備する。
		<u>整備面積に 応じて上限 50%</u>		<u>貫通通路 (幅員2m以上)</u>	<u>計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0</u> <u>地上ネットワークやその他の道路を結ぶ幅員2m以上かつ高さ2.5m以上のバリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する。</u>

※13：容積率の割増しの計算式・条件などの詳細は、資料2の街並み再生方針の変更(区素案)をご覧ください。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

③ 敷地面積900 m²以上（企画提案※14）（容積率の割増し上限200%）

公共貢献 の種別	容積率の割増し		公共貢献		容積率の割増しの 計算式・条件など※13
			属性	概要	
必須a	50%		用途	賑わい施設(物販店、飲食店等)	(省略)
選択C	上限 150%	床面積に応じて上限50%	用途	生活支援施設、産業支援施設	計算式：床面積÷敷地面積×100%×0.5 (子育て支援施設の場合は1.0)
		床面積に応じて上限100%		宿泊・滞在支援施設、 文化・交流施設	計算式：床面積÷敷地面積×100%×1.0 (宿泊施設に付随して整備する滞在支援施設の 場合は0.5)
		整備面積に応じて上限30% <u>(地上と地下に整備する場合は上限50%)</u>	空地	地上や地下の滞留空間	(省略：選択Bと同じ)
		整備面積に応じて上限100%		広場状空地(100m ² 以上)	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×60
		50%	交通	地上と地下のネットワークを結ぶ バリアフリーのエレベーター	(省略：選択Bと同じ)
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅6m以上)	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×60 地上ネットワークを結ぶ幅員6m以上かつ高さ3m以上の バリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する。
		<u>100%</u>		<u>各地下ネットワークを結ぶ</u> <u>バリアフリーのエレベーター(敷地外)</u>	<u>各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えた</u> <u>エレベーターを敷地外に整備する。</u>
		整備面積に応じて上限50%		隔地先駐車施設	計算式：整備面積÷敷地面積×100%
		整備面積に応じて上限50%		共同荷さばき駐車施設	計算式：整備面積÷敷地面積×100%
		整備面積に応じて上限50%		公共的駐輪場等	計算式：整備面積÷敷地面積×100%
		緑化面積に応じて上限50%	緑化	地上部緑化、屋上緑化、 壁面緑化等	計算式：新宿区みどりの条例の緑化基準を超えた 緑化面積÷敷地面積×100%×緑化に応じた係数
		<u>20%</u>	環境	環境負荷の低減に資する建築物	東京都の都市開発諸制度活用方針の基準等に 適合する。
		床面積に応じて上限50%	防災	一時滞在施設	計算式：一時滞在施設の床面積÷敷地面積 ×100%×0.4

※13：容積率の割増しの計算式・条件などの詳細は、資料2の街並み再生方針の変更(区素案)をご覧ください。

※14：企画提案は、事業者から新宿区への提案に基づき、建替え計画ごとに整備すべき公共貢献について、事業者と新宿区で協議するものです。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

④ 新宿三丁目駅周辺の拠点における敷地面積900㎡以上(企画提案※14)(容積率の割増し上限300%)

公共貢献 の種別	容積率の割増し		公共貢献		容積率の割増しの 計算式・条件など※13
			属性	概要	
<u>必須b</u>	<u>150%</u>		<u>用途</u>	<u>賑わい施設(物販店、飲食店等)</u>	<u>(省略：必須aと同じ)</u>
			<u>空地 交通</u>	<u>まち・えき空間</u>	①地上ネットワークと地下ネットワークに接し、地上・地下・地下通路が一体となった空間等(面積の合計が300㎡以上かつ敷地面積の1/10以上のもの。)を整備する。 ②地上ネットワークと地下ネットワークを結びバリアフリーの経路を備えたエレベーター(地上ネットワークや地下ネットワークから視認性の高いもの。)を整備する。
選択C	上限 150%	床面積に応じて上限50%	用途	生活支援施設、産業支援施設	(省略)
		床面積に応じて上限100%		宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設	(省略)
		整備面積に応じて上限30% <u>(地上と地下に整備する場合は上限50%)</u>	空地	地上や地下の滞留空間	(省略)
		整備面積に応じて上限100%		広場状空地(100㎡以上)	(省略)
		50%	交通	地上と地下のネットワークを結びバリアフリーのエレベーター	(省略)
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅6m以上)	(省略)
		<u>100%</u>		<u>各地下ネットワークを結びバリアフリーのエレベーター(敷地外)</u>	(省略)
		整備面積に応じて上限50%		隔地先駐車施設	(省略)
		整備面積に応じて上限50%		共同荷さばき駐車施設	(省略)
		整備面積に応じて上限50%		公共的駐輪場等	(省略)
		緑化面積に応じて上限50%	緑化	地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化等	(省略)
		<u>20%</u>	環境	環境負荷の低減に資する建築物	(省略)
		床面積に応じて上限50%	防災	一時滞在施設	(省略)

※13：容積率の割増しの計算式・条件などの詳細は、資料2の街並み再生方針の変更(区素案)をご覧ください。

※14：企画提案は、事業者から新宿区への提案に基づき、建替え計画ごとに整備すべき公共貢献について、事業者と新宿区で協議するものです。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部・赤枠内：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

(2) その他配慮すべき事項

- ①地上ネットワーク沿道において、地区の回遊性の形成と街並みの統一による賑わいの連続を図る。
- ②地区内回遊ネットワーク(幅員12m未満の道路)沿道において、0.3mの壁面の位置の制限が定められた場合は、街並み誘導型地区計画における容積率の最高限度を以下のとおりとすることができる。
- $$\text{容積率 (\%)} = (\text{前面道路幅員} \times 12(\text{m}) + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率 (800\%又は900\%)}$$

※12：前面道路幅員は、建築基準法第52条第9項の規定に基づく特定道路による割増し後の幅員を含む。
- ③老朽化した建築物の機能更新を誘導するため、敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する敷地又は敷地面積200㎡未満で2以上の地上ネットワークに接する敷地において、建築物が本地区の賑わい形成に資するものとして新宿区長が認めた場合は、地区計画の壁面の位置の制限を0.1mとすることができる。この場合、公共貢献に基づく容積率の割増しは適用しないとともに、②枠内の「+0.6」を「+0.2」とし、「×0.8」を「×0.6」とする。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

赤字下線部：主な変更部分

6 実現に向けて講ずべき措置

- ④事業者の企画提案に基づき、公共貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画に定めるものについては、より良質な建替え計画となるよう、事業者は事前に新宿区と協議を行うものとする。特に「まち・えき空間」の整備については、積極的に高度利用型地区計画に定める。
- ⑤地域住民等、事業者及び行政が協働して、地域主体のエリアマネジメント活動を促進する。
- ⑥本方針の活用にあたっての具体的な手続等に関しては、新宿区が別途定める。
- ⑦社会情勢の変化等により、まちづくりビジョンやまちづくり誘導方針を見直す必要が生じた場合などには、地域全体としての調和や周辺地域への波及効果等を勘案した上で、本方針を見直す。

5 街並み再生方針の変更(区素案) についての意見募集等

5 街並み再生方針の変更(区素案)についての意見募集等

(1) 今後のスケジュールについて

令和6年7月1日(月) ～7月30日(火)	街並み再生方針の変更(区素案)の意見募集
令和6年7月5日(金)	街並み再生方針の変更(区素案)の説明会
令和6年8月(予定)	街並み再生方針の変更(区案)を東京都に依頼
令和6年10月以降(予定)	街並み再生方針の変更(東京都)

5 街並み再生方針の変更(区素案)についての意見募集等

(2) 意見募集について

【意見募集の期間】

令和6年7月1日（月）～7月30日（火）

（窓口受付は、土・日曜日及び祝日を除き、午前8時30分から午後5時まで）

【街並み再生方針の変更（区素案）の閲覧方法】

- ・新宿区ホームページ
- ・新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課 窓口
（問合せ先参照）

【意見書の受付先・問合せ先】

意見書は、郵送・ファックス・窓口・新宿区ホームページで受け付けます。

〒160-8484

新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区役所 本庁舎7階16番窓口

新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課

TEL 03-5273-4214（直通） FAX 03-3209-9227