

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

1

これより、「新宿駅東口地区 街並み再生方針の変更 区素案」について説明します。

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

2

説明内容です。

1 から 5 の内容について、順に説明します。

1 新宿駅東口地区のまちづくり

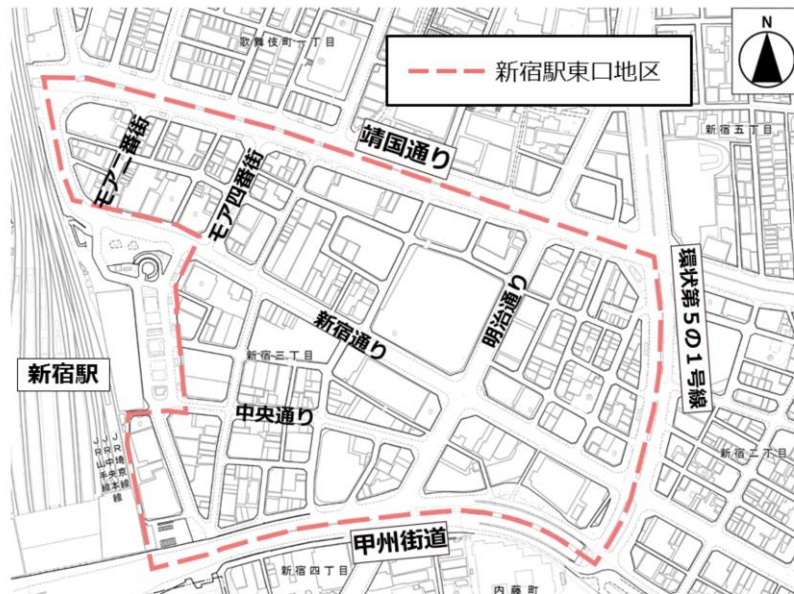
3

はじめに、「新宿駅東口地区のまちづくり」についてです。

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。



4

まちづくりの区域です。

新宿駅東口地区は、赤点線で示す新宿駅、靖国通り、環状第5の1号線、甲州街道で囲まれた約19ヘクタールの区域です。

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

5

まちづくりの主な経緯です。

新宿駅東口地区では、平成23年2月、新宿区が「新宿駅東口まちづくり構想」を策定するとともに、地元まちづくり組織である新宿EAST（イースト）推進協議会が設立されました。

平成29年12月、区は新宿駅東口地区地区計画を都市計画決定しました。

平成31年3月、区は「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」を策定し、このまちづくりビジョンに基づき、令和元年5月、東京都が街並み再生地区を指定するとともに、公共貢献の評価や建築物の制限に関する建替えルールを示した街並み再生方針を策定しました。

令和元年9月と令和3年4月に、区は、この街並み再生方針に基づき、新宿通りとモア二番街に係る部分について、それぞれ地区計画の都市計画変更を決定しました。

そして、令和5年3月、区は「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」を策定しました。

この度、このまちづくり誘導方針の実現などに向けて、街並み再生方針の変更を東京都に依頼していきます。

2 まちの将来像について

6

次に本地区の「まちの将来像について」です。

2 まちの将来像について

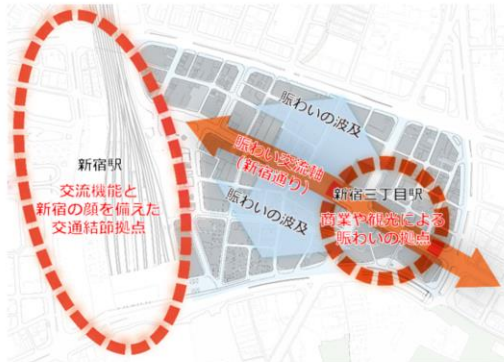
(1)新宿駅東口地区まちづくりビジョン (平成31(2019)年3月 新宿区) の概要

【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

7

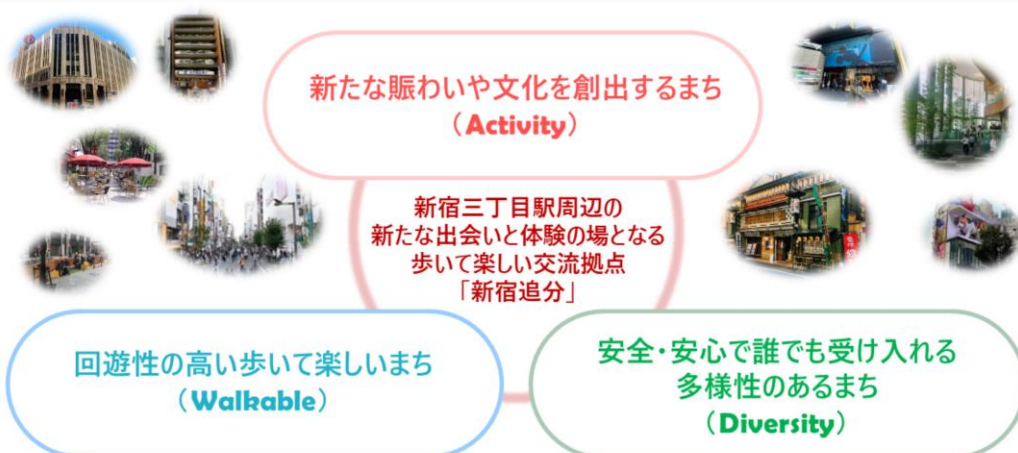
はじめに「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」の概要についてです。
まちづくりビジョンでは、まちの将来像を「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」としています。
そして、新宿駅を中心とした「交通結節拠点」及び新宿三丁目駅を中心とした「賑わいの拠点」とそれらを結ぶ新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げていくこととしています。

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」



8

続いて「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」の概要についてです。
まちづくり誘導方針では、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』」としています。そして、3つのまちづくりの方向性を「新たな賑わいや文化を創出するまち」「回遊性の高い歩いて楽しいまち」「安全・安心で誰でも受け入れる多様性のあるまち」としています。

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 界隈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

9

この3つのまちづくりの方向性をもとに、7つの方針を定めています。
本日は、「街並み再生方針の変更 区素案」と関係が深い、方針1と方針2
の概要について説明します。

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 界限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



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

※1：パサージュ空間とは、新宿駅東口地区における高曲した通り、丁字路、敷地内の貫通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、界限性と新たな体験のある歩いて楽しい空間のこと。個別店舗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。

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. 国内外から人・もの・情報呼び込む交流の場をつくる

- 大規模開発等にあわせた新たな交流・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」

左側の方針1、「界限性と新たな体験のあるまちをつくる」です。

「1 回遊性と多様な賑わいのある『パサージュ空間』をつくる」では、当地区の各通りで、賑わい・憩いの創出や、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などとしています。

「2 新たなモノやコトを体験し共感できるまちをつくる」では、新たな商業、娯楽等のまちの機能の誘導や、新たな「モノ」や「コト」が生まれ続けるまちの形成としています。

右側の方針2、「まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる」です。

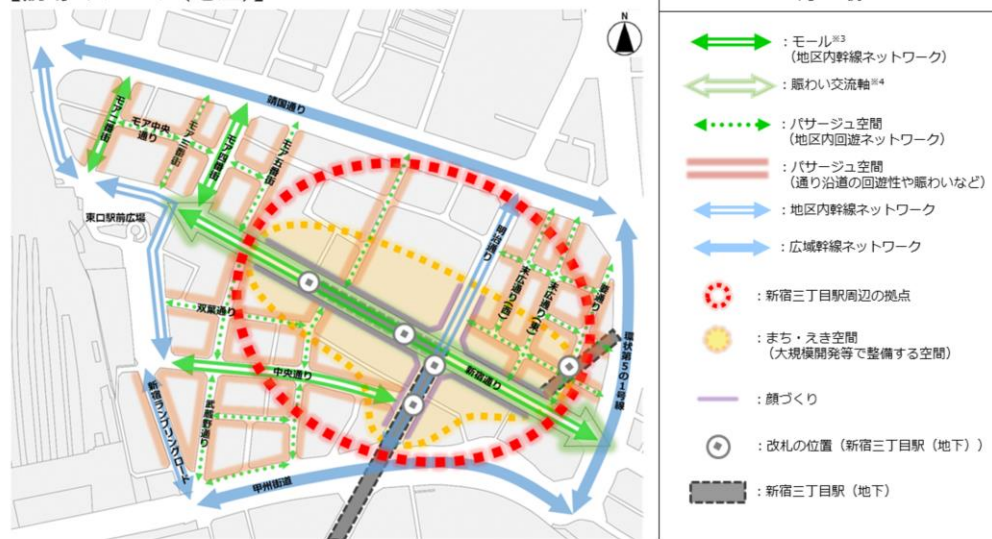
「1 駅からまちの賑わいが感じられる空間をつくる」では、大規模開発等にあわせた「まち・えき空間」の整備としています。

「2 国内外から人・もの・情報呼び込む交流の場をつくる」では、大規模開発等にあわせた新たな交流・価値を生み出す場の創出や、新宿三丁目駅周辺の拠点にふさわしい「顔づくり」としています。

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)】



11

また、誘導イメージでは、当地区の主要な通りの位置付けとともに、「新宿三丁目駅周辺の拠点」や「まち・えき空間」のおおむねの位置などを示しています。

3 街並み再生方針について

12

次に「街並み再生方針について」です。

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）



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。

13

はじめに、街並み再生方針とは何か、について説明します。

街並み再生方針は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、東京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として、公共貢献の評価や建築物の制限に関する建替えルール、方針図などを示したものです。

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。

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



14

次に、街並み再生方針に基づく現状の建替えルールについて説明します。

街並み再生方針の方針図には、主要な通りの位置付けが示されています。

主要な通りは、薄いグレーの破線矢印で示す「幹線ネットワーク」と、濃いグレーの丸点線矢印で示す「地区内回遊ネットワーク」の二種類です。

「幹線ネットワーク」は幅員12m以上の道路で、当該道路の沿道に、区が壁面の位置の制限0.3mなどを地区計画に定めた場合、認定により、道路斜線や隣地斜線の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、容積率の割増しを受けられます。

「地区内回遊ネットワーク」は幅員12m未満の道路で、当該道路の沿道に、区が壁面の位置の制限0.3mなどを地区計画に定めた場合、認定により、斜線制限と容積率が緩和されます。

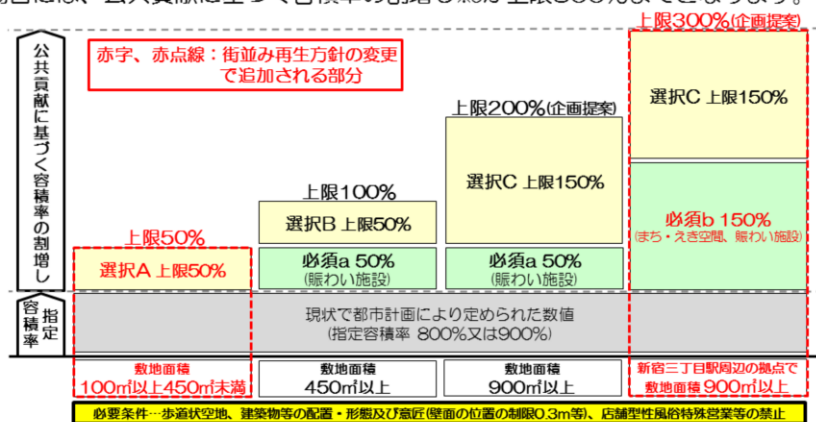
3 街並み再生方針について

(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、

- 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。
- 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いう。

※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。

15

続いて、街並み再生方針の変更後の新たな建替えルールについて説明します。一つ目の建替えルールは、「幅員12m以上の道路である幹線ネットワーク沿道における容積率の割増し」です。

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などを地区計画に定めた場合、敷地面積100㎡以上で公共貢献に基づく容積率の割増しを受けられるようになります。また、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」などを整備する場合には、公共貢献に基づく容積率の割増しが上限300%までとなります。

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。

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

(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。

『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」

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

※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含む。

※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。

16

二つ目の建替えルールは、「幅員12m未満の道路である地区内回遊ネットワーク沿道における容積率の緩和」です。

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などを地区計画に定めた場合、認定により、指定容積率以内で容積率を緩和できるようになります。容積率の算定式は、前面道路幅員に0.6を加えた数値に、0.8を乗じたものです。例えば、前面道路幅員が8mの場合、現状では480%ですが、新たな建替えルールでは688%となります。なお、本地区の指定容積率800%又は900%が上限です。

三つ目の建替えルールは、「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」です。

地区内回遊ネットワーク及び幹線ネットワークの地上ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3mなどを地区計画に定めた場合、一定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。その条件は、「『敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する狭小敷地』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」です。

なお、壁面の位置の制限を0.1mに緩和する場合、②の容積率の緩和に関する算定式は、点線枠内のとおりです。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

17

次に「街並み再生方針の変更 区素案」についてです。

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

18

街並み再生方針の構成です。

「1 整備の目標」から「6 実現に向けて講ずべき措置」までで構成されています。

次のページから、これらの内容について、一部抜粋、若しくは要約して説明します。

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

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。

19

「1 整備の目標」です。

赤字の下線部が主な変更部分です。

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ます。

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ます。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ます。

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ます。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」などを誘導していくこととしています。

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としています。

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

赤字下線部：主な変更部分

(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。

20

「2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」です。

(1) ゆとりある歩行者空間の整備について

①歩行者空間の拡充として

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として

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などを整備する。

としています。

(2) 重層的なネットワークの整備について

①地上と地下を結ぶ縦動線の整備として

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として

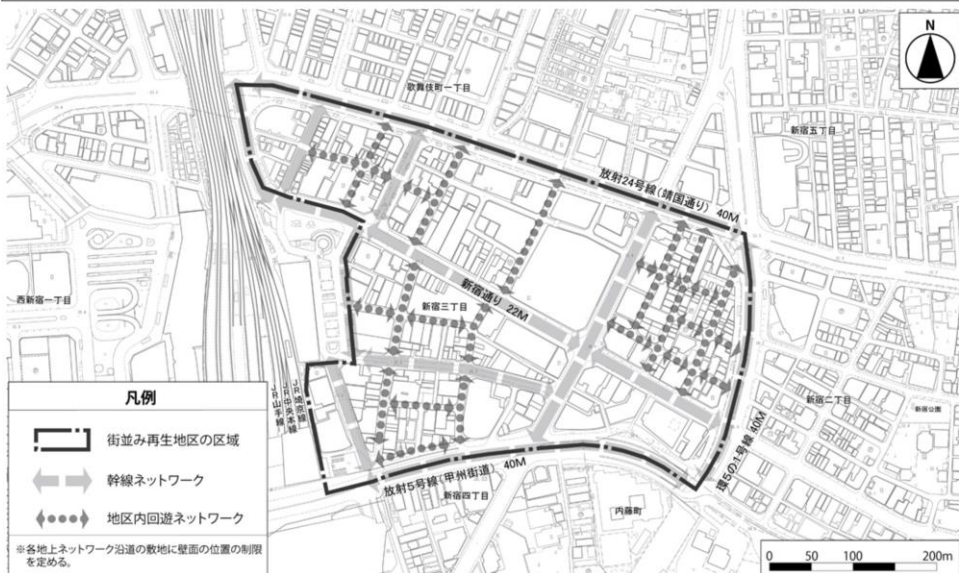
歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路や各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備する。

としています。

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））〕



21

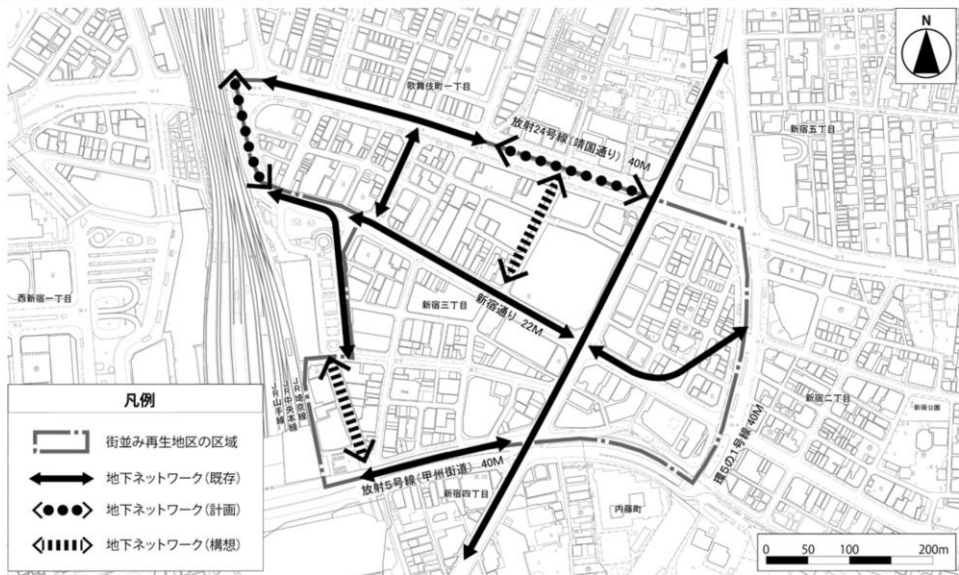
歩行者ネットワークや地下ネットワークについては、街並み再生方針図に示されています。

街並み再生方針図1では、地上の主要な通りとして、幅員12m以上の通りを幹線ネットワーク、幅員12m未満の通りを地区内回遊ネットワークとしています。

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））〕



22

街並み再生方針図2では、地下の主要な通りとして、既存の新宿メトロプロムナード、新宿サブナードなどの地下通路や、計画・構想の地下ネットワークが示されています。

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

赤字下線部：主な変更部分

(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が感じられる「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：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。

23

(3) 「まち・えき空間」の整備について

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

としています。

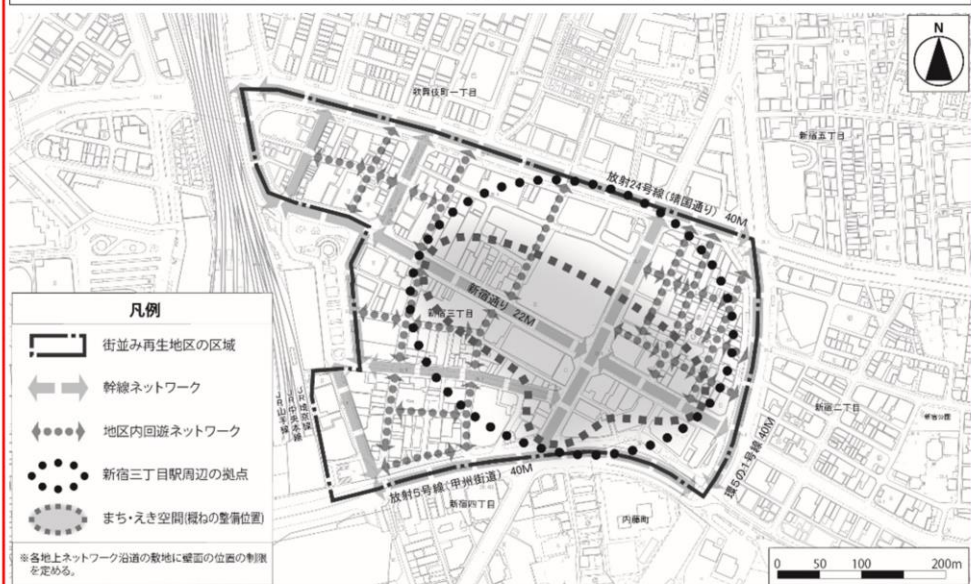
今回の変更で、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」で示された「まち・えき空間」を位置付けます。

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））〕



また、街並み再生方針図3を新たに追加し、公共・公益的施設として、「まち・えき空間」の概ねの整備位置などを示します。

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

赤字下線部：主な変更部分

(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。

25

(4) 歩行者環境の改善に資する車両機能の整備について

①車両流入抑制の推進として

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、公共的駐輪場などを整備する。

②地域物流の適正化として

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) 広場状空地の整備について

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。

としています。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

赤字下線部：主な変更部分

(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



※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。

26

「3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項」です。

(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」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。
としています。

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。

27

「4 建築物等に関する基本的事項」です。

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こととしています。

（１）建築物等の配置、形態及び意匠について

①建築物の壁面の位置の制限として

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として

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とし、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容積率の最低限度として

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。

としています。

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

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。

28

④建蔽率の最高限度として

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として

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として

地上の1階及び2階の各地上ネットワークに面する部分は、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。

⑦防災に関する事項として

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

⑧環境に関する事項として

建築物の環境負荷低減に配慮する。
としています。

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

(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を充実を図るために、「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。

29

(2) 建築物の用途について

- 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」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、「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を充実を図るために、「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、店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物などを制限する。

としています。

「5 緑化に関する基本的事項」です。

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。

としています。

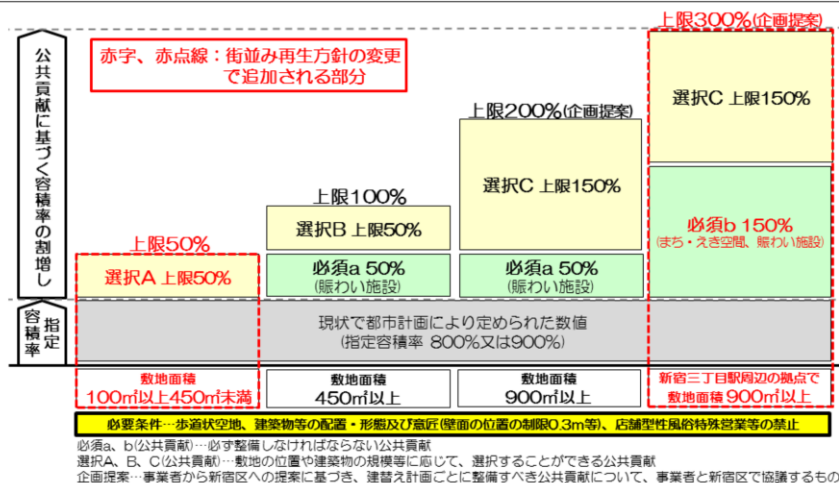
4 街並み再生方針の変更(区素案)

6 実現に向けて講ずべき措置

赤字下線部：主な変更部分

(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。



30

「6 実現に向けて講ずべき措置」です。

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しについて

幅員12m以上の道路である幹線ネットワーク沿道において、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ます。また、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ます。

図をご覧ください。

公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合は、下の黄色で塗られた黒枠内の必要条件として、歩道状空地の整備や壁面の位置の制限0.3mなどを満たす必要があります。この上で、必ず整備しなければならない公共貢献の必須a又は必須bや、選択することができる公共貢献の選択A、選択B又は選択Cを行うことで、公共貢献に基づく容積率の割増しを、敷地面積に応じた上限まで、指定容積率に加算することができます。

具体的には、図の左側から敷地面積100㎡以上450㎡未満は上限50%、敷地面積450㎡以上は上限100%、敷地面積900㎡以上は上限200%、新宿三丁目駅周辺の拠点で敷地面積900㎡以上は上限300%です。

次のページから、満たすべき必要条件と、容積率の割増しの計算式や条件などについて説明します。

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

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㎡(ただし、敷地面積450㎡未満の敷地においては、 <u>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。

31

公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合、表のとおり、歩道状空地の整備、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、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、建築物の形態及び意匠の配慮、建築物の用途に関する条件を全て満たす必要があります。

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

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 属性	概要	容積率の割増しの計算式・条件など※13
選択A	上限 50%	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、割増し容積率に低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。
		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以上の滞留空間化(呼びを含む。) 【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
		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。
			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。

32

次に、敷地面積に応じて指定容積率に加算する割増し容積率についてです。

①敷地面積100㎡以上450㎡未満の場合です。

容積率の割増しの上限は50%です。

公共貢献の選択Aは、「賑わい施設」「地上や地下の滞留空間」「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」「幅員2m以上の貫通通路」の4つで、その中から選択することができます。

公共貢献ごとの容積率の割増しについてです。

「賑わい施設」の容積率の割増しは25%です。その条件は「地上1階、地上2階及び地下ネットワークに接続する階の賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積の2分の1を上回る」こと、「賑わい施設の各階の床面積の算出にあたっては、地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする」ことです。

「地上や地下の滞留空間」の容積率の割増しは、整備面積に応じて、上限30%までです。さらに、地上と地下の両方に滞留空間を整備する場合は上限50%までです。容積率の割増しの計算式は、整備面積を敷地面積で除した割合の5倍です。また、滞留空間には位置や規模に関する条件があります。

「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」の容積率の割増しは50%です。

「幅員2m以上の貫通通路」の容積率の割増しは、整備面積に応じて、上限50%までです。計算式は、整備面積を敷地面積で除した割合の5倍です。条件は、地上ネットワークなどの道路を結ぶ幅員2m以上かつ天井の高さ2.5m以上のバリアフリーの経路を備えることです。

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

② 敷地面積450㎡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(バリエーターを含む。) 【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㎡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 結ぶバリエア 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エアラ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 (幅員2m以上)	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0 <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以上のバリエアラ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。

33

②敷地面積450㎡以上の場合です。

容積率の割増しの上限は100%です。

この敷地規模で容積率の割増しを行う場合、必ず整備しなければならない公共貢献の必須aがあります。

必須aは「賑わい施設」で、容積率の割増しは50%です。その条件は「地上1階、地上2階及び地下ネットワークに接続する階の賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積を上回る」こと、「賑わい施設の各階の床面積の算出にあたっては、地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする」ことです。

今回の変更で「地下ネットワークに接続する階」の賑わい施設を追加します。必須aの50%を超えて、さらに容積率の割増しを行う場合には、公共貢献の選択Bの中から選ぶことで、上限50%まで容積率の割増しができます。

公共貢献の選択Bは、「地上や地下の滞留空間」「地上と地下のネットワークを結ぶバリエアフリーのエレベーター」「幅員2m以上の貫通通路」の3つです。「地上や地下の滞留空間」に関する計算式は、整備面積を敷地面積で除した割合の6倍で、滞留空間の位置や規模に関する条件があります。「地上と地下のネットワークを結ぶバリエアフリーのエレベーター」と「貫通通路」に関する計算式等は、選択Aと同じです。

また、今回の変更で、「滞留空間を地上と地下の両方に整備する場合の容積率の割増しは、整備面積に応じて上限50%」を追加するとともに、「幅員2m以上の貫通通路」の公共貢献を新たに追加します。

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

③ 敷地面積900㎡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		属性	概要	容積率の割増しの 計算式・条件など※13
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(100㎡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 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 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。

34

③敷地面積900㎡以上で、企画提案を行う場合です。

企画提案は、事業者から新宿区への提案に基づき、建替え計画ごとに事業者と新宿区で協議するものです。容積率の割増しの上限は200%です。

この場合、必ず整備しなければならない公共貢献の必須aがあります。必須aは、敷地面積450㎡以上の場合と同じ50%です。さらに容積率の割増しを行う場合には、公共貢献の選択Cの中から選ぶことで、上限150%まで容積率の割増しができます。

今回の変更で、「滞留空間を地上と地下の両方に整備する場合は上限50%」を追加するとともに、「各地下ネットワークを結ぶバリアフリーエレベーターを敷地外に整備」する場合の公共貢献を新たに追加します。また、「環境負荷の低減に資する建築物」の容積率の割増しを、東京都の基準等の改定に伴い、30%から20%に変更します。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

6 実現に向けて講ずべき措置

赤字下線部：主な変更部分

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 の種類	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b	150%		用途	賑わい施設(物販店、飲食店等)	(省略：必須aと同じ)
			空地 交通	まち・えき空間	①地上おろりと地下おろりに接し、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。②地上おろりと地下おろりを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーター(地上おろりや地下おろり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%	空地	地上や地下の滞留空間	(省略)
		<u>地上と地下に整備する場合は上限50%</u>		広場状空地(100㎡以上)	(省略)
		整備面積に応じて上限100%	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)
		50%		貫通通路(幅6m以上)	(省略)
		整備面積に応じて上限50%		<u>各地下おろりを結ぶバリアフリーのエレベーター(敷地外)</u>	(省略)
		<u>100%</u>		隣地先駐車施設	(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。

35

④新宿三丁目駅周辺の拠点における敷地面積900㎡以上で、企画提案を行う場合です。

容積率の割増しの上限は300%です。

この場合、必ず整備しなければならない公共貢献の必須bとして、必須aの賑わい施設に、「まち・えき空間」の整備を追加します。これらの整備条件を満たす場合、容積率の割増しは150%です。さらに容積率の割増しを行う場合には、公共貢献の選択Cの中から選ぶことで、上限150%まで容積率の割増しができます。

以上が、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しについてです。

なお、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・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。

36

(2) その他配慮すべき事項についてです。

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ります。

②地区内回遊ネットワーク沿道において、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、前面道路幅員に0.6を加えた数値に0.8を乗じた割合とすることができます。なお、当地区の指定容積率800%又は900%が上限です。

続いて、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0.3mから0.1mとすることができます。

この場合、公共貢献に基づく容積率の割増しは適用できません。また、②の容積率の式のうち、「+0.6」を「+0.2」とし、「×0.8」を「×0.6」とします。

4 街並み再生方針の変更(区素案)

6 実現に向けて講ずべき措置

赤字下線部：主な変更部分

- 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。

37

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し、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ます。

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します。

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、新宿区が別途定めます。

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、本方針を見直します。

以上が、「街並み再生方針の変更 区素案」についてです。

5 街並み再生方針の変更(区素案) についての意見募集等

38

最後に「街並み再生方針の変更 区素案についての意見募集など」について
です。

5 街並み再生方針の変更(区素案)についての意見募集等

(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)

39

街並み再生方針の変更に向けた今後のスケジュールについてです。
令和6年7月30日まで、「街並み再生方針の変更 区素案」の意見募集を行います。
意見募集や説明会でのご意見を踏まえ、8月に、「街並み再生方針の変更区案」を決定し、東京都に街並み再生方針の変更を依頼する予定です。
東京都による街並み再生方針の変更は10月以降を予定しています。

5 街並み再生方針の変更(区素案)についての意見募集等

(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

40

意見募集についてです。

意見募集の期間は、令和6年7月30日までです。

「街並み再生方針の変更 区素案」の閲覧方法は、新宿区ホームページまたは新宿駅周辺まちづくり担当課の窓口です。

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。

受付先や問合せ先は、新宿駅周辺まちづくり担当課です。

以上で、「新宿駅東口地区 街並み再生方針の変更 区素案」についての説明を終わります。