

新宿駅東口地区 街並み再生方針の変更（概要）

【この概要は新宿区が作成しています】

令和元年5月 東京都策定
令和6年9月 東京都変更

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～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～」をまちの将来像に掲げ、新宿三丁目駅周辺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、新宿三丁目駅周辺の拠点で「まち・えき空間※1」や本地区の全域で「パサージュ空間※2」等を誘導していくこととしている。

加えて、新宿の高度防災都市化と安全安心の強化や、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて環境に配慮したまちづくりが求められている。

今後、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。

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(歩道状空地、滞留空間)
- ②新たな歩行者ネットワークの形成(貫通通路等)

(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(バリアフリーの縦動線)
- ②地下ネットワークの拡充(各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路、滞留空間)

(3) 「まち・えき空間」の整備

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空間

(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(集約駐車場、公共的駐輪場等)
- ②地域物流の適正化(共同荷さばき駐車施設)

(5) 広場状空地の整備

新宿の魅力発信機能を強化し、地区の賑わいを創出する広場状空地

3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

(1)老朽化した建築物等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。

4 建築物等に関する基本的事項

地上ネットワーク※3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(地上ネットワーク境界線から0.3m)
- ②建築物の高さの制限(70m、地上ネットワーク境界線から3m以内は50m)
- ③容積率の最低限度(300%)※4
- ④建蔽率の最高限度(70%、耐火建築物は90%)※4
- ⑤建築面積の最低限度(200㎡)※4※5
- ⑥建築物の形態及び意匠の配慮(地上ネットワーク沿道の1・2階壁面の過半に賑わい)
- ⑦防災に関する事項
- ⑧環境に関する事項

(2) 建築物の用途

- ①賑わい施設の導入※4
- ②生活支援施設や産業支援施設の誘導
- ③宿泊・滞在支援施設や文化・交流施設の誘導
- ④店舗型性風俗特殊営業等の制限

5 緑化に関する基本的事項

潤いのある街並みやみどり豊かな都市空間を形成するため、地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出する。

※1 まち・えき空間は、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です。

※2 パサージュ空間は、本地区における湾曲した通り、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、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間のことです。

※3 地上ネットワークは、方針図に示す幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークのことです。

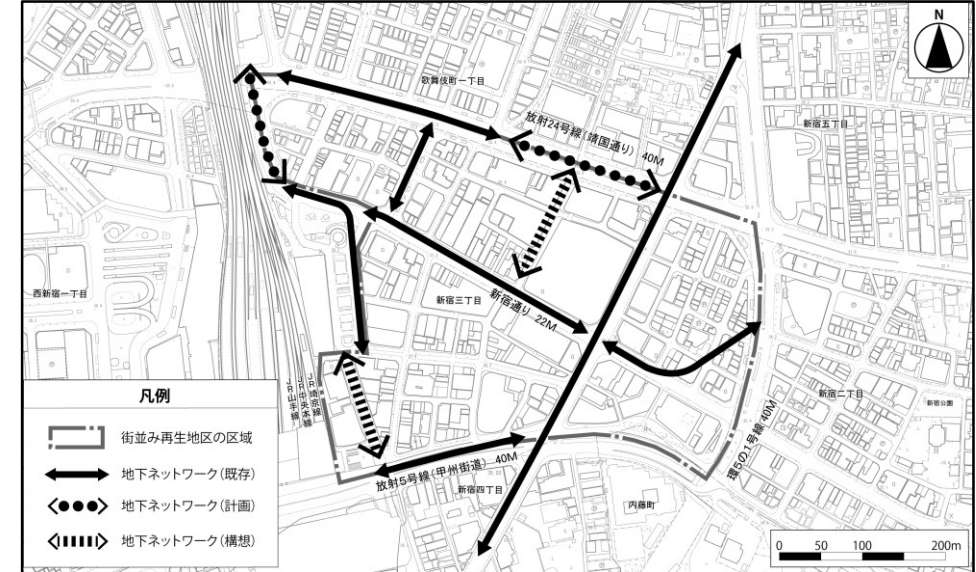
※4 幹線ネットワーク沿道の建築物についての事項です。

※5 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します。

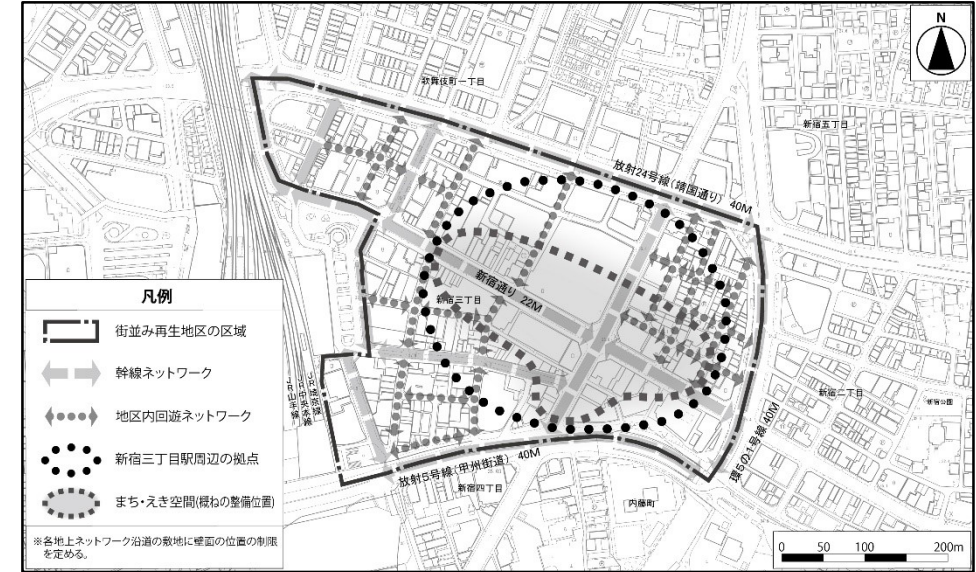
街並み再生方針図1（主要な通りの位置付け(地上)）



街並み再生方針図2（主要な通りの位置付け(地下)）



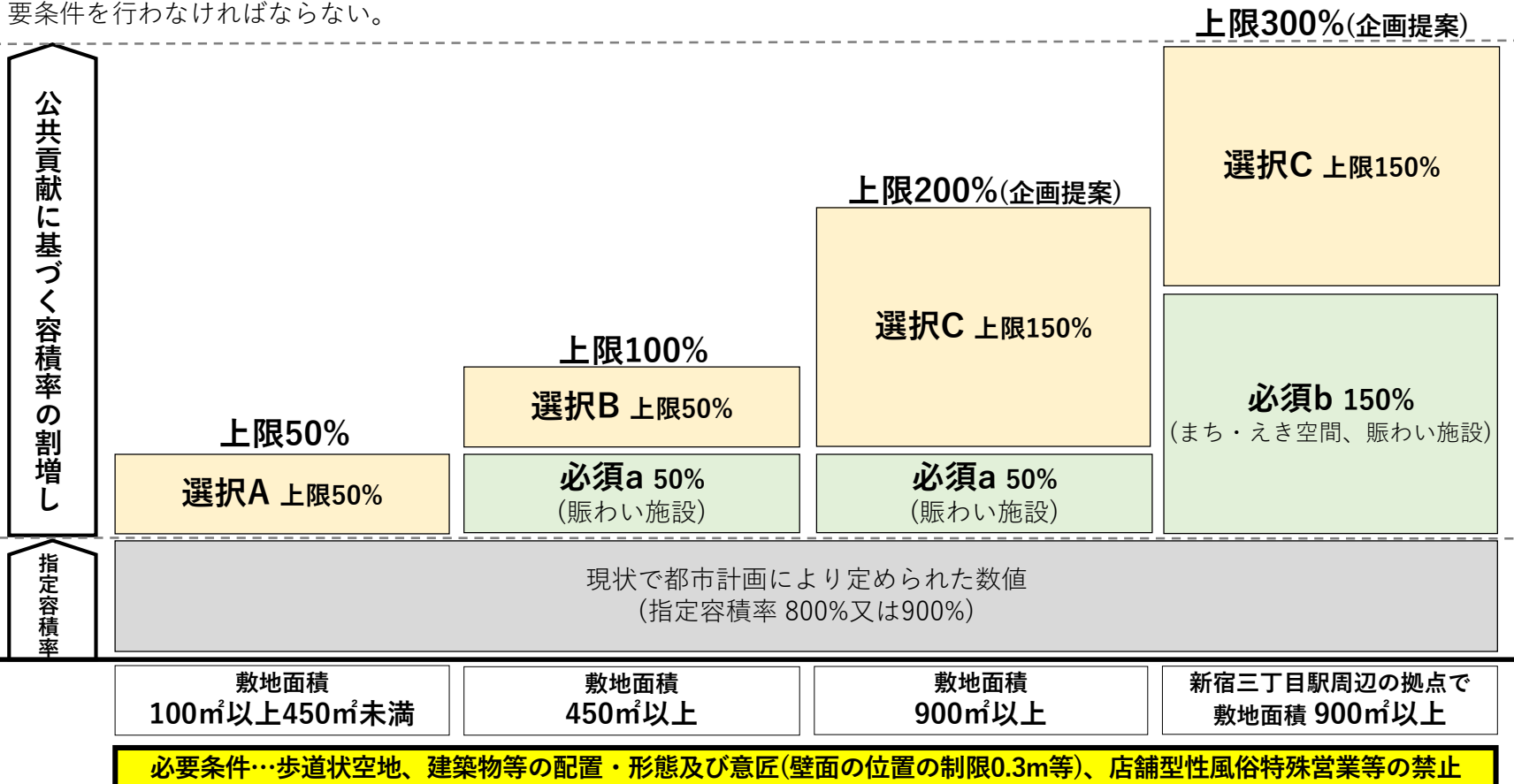
街並み再生方針図3（公共・公益的施設(まち・えき空間)）



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)沿道の敷地及び建築物において、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。また、公共貢献を行う場合、歩道状空地の整備等の必要条件を行わなければならない。



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
 (企画提案に基づき公共貢献を行う場合、必要条件に滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出を追加)

(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。

$$\text{容積率の最高限度(\%)} = (\text{前面道路幅員} \times 7(\text{m}) + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率}(800\% \text{又は} 900\%)$$

※7 前面道路幅員は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同時に、②枠内の「+0.6」を「+0.2」とし、「×0.8」を「×0.6」とする。
- 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。 など

公共貢献※6			
種別	属性	概要	
選択A	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	
	空地	地上や地下の滞留空間	
	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貫通通路(幅員2m以上)	
必須a	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	
選択B	空地	地上や地下の滞留空間	
	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貫通通路(幅員2m以上)	
選択C	用途	生活支援施設、産業支援施設 宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設	
	空地	地上や地下の滞留空間 広場状空地(面積100㎡以上)	
	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貫通通路(幅員6m以上)	
		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)	
		隔地先駐車施設 共同荷さばき駐車施設 公共的駐輪場等	
	緑化	地上部の緑化、屋上緑化、壁面緑化等	
	環境	環境負荷の低減に資する建築物	
	防災	一時滞在施設	
	必須b	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)
		空地・交通	まち・えき空間

※6 公共貢献に基づく容積率の割増しは、公共貢献の整備内容(位置・規模・性能等)に応じて数値(%)が定められています。容積率の割増しの計算式・条件などについては、3ページをご覧ください。

【参考】街並み再生方針の変更後におけるまちづくりの流れ

街並み再生方針の変更 (新たな公共貢献や規制緩和の内容等)

地区計画に関する地域の合意形成

合意形成に基づき、新宿区が地区計画を変更

地区計画や条例への適合、規制緩和の認定等に基づく建替え

新宿駅東口地区 街並み再生方針の変更（概要）

[この概要は新宿区が作成しています]

令和元年5月 東京都策定
令和6年9月 東京都変更

街並み再生の貢献(公共貢献)に基づく容積率の割増し(計算式・条件など)

公共貢献の種類	容積率の割増し		公共貢献の属性	公共貢献の概要	容積率の割増しの計算式・条件など	備考	
選択A	上限50%	25%	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	以下を満たす賑わい施設を導入する。 《[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》 以下を満たす位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する。 【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(ビロイを含む。) 【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。	*1	
		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》 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。	*2	
必須a	50%		用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	以下を満たす賑わい施設を導入する。 《[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。	*3	
選択B	上限50%	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%×6.0》 以下を満たす位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する。 【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(ビロイを含む。) 【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	*4	
		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	(*1)と同じ。		
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅員2m以上)	(*2)と同じ。		
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)》 生活支援施設(病院、診療所、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、子育て支援施設等)や産業支援施設(起業・創業支援施設、情報センター等)を導入する。		
		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)》 宿泊・滞在支援施設や文化・交流施設(会議場、貸会議室、劇場、映画館、美術館、博物館等)を導入する。		
		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	(*4)と同じ。		
		整備面積に応じて上限100%		広場状空地(面積100㎡以上)	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 日常一般に公開し、一団の形態を成す面積100㎡以上の広場状空地を整備する。		
		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	(*1)と同じ。		
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅員6m以上)	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 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。		
		100%		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)	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。		
		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%》 新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部において、隔地先としての駐車施設を整備する。		
		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%》 駐車場地域ルールの適用地区外縁部において、地域の共同荷さばき駐車施設を整備する。		
		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%》 駐車場地域ルールの適用地区外縁部等において、道路から視認性の高い位置に出入り口を設けたシェアサイクルポート又は公共的駐輪場を整備する。		
		緑化面積に応じて上限50%		緑化	地上部の緑化、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%×以下に定める係数》 ・地上部の緑化、屋上等の緑化(土壌厚30cm以上)等：係数1.0 ・屋上等の緑化(土壌厚30cm未満)：係数0.75 ・壁面緑化：係数0.5	
		20%		環境	環境負荷の低減に資する建築物	都市開発諸制度活用方針(東京都策定)のカーボンマイナスの推進((1)建築物の環境性能、(2)再生可能エネルギーの変換利用、(3)電気の再エネルギー率、(4)エネルギーマネジメント)に掲げる誘導水準の全てに適合する。	
		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》 災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する。(帰宅困難者の安全性を確保するため、一定の機能を備えなければならない。)		
必須b	150%	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	(*3)と同じ。			
		空地・交通	まち・えき空間	・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や地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間として日常一般に公開される滞留空間(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。 ・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(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位置に設けるもの。)を整備する。			

注1：必須a、bの公共貢献は、必ず整備しなければならない公共貢献です。

注2：選択A、B、Cの公共貢献は、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です。

注3：必須b、選択Cの公共貢献は、事業者から新宿区への提案(企画提案)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。

注4：公共貢献を行う場合、歩道状空地の整備、建築物等の配置・形態及び意匠の制限(壁面の位置の制限0.3m等)、店舗型民俗特殊営業等の禁止の条件(必要条件)を満たさなければなりません。(企画提案に基づき公共貢献を行う場合、必要条件に滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出を追加しなければなりません。)