

- ・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

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	道路と建築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		

区域及び主要な通りの位置付け

地区内回遊ネットワーク

◀●●▶（幅員8m、10mの道路）

【通りの将来イメージ】

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

幹線ネットワーク

↔（幅員12m以上の広幅員道路）

【通りの将来イメージ】

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

現在定められている地区計画の範囲

（地区計画の区域）

STEP1では、地区全体に建築してはならない用途を定めています。

■地区計画の区域及び主要な通りの位置付け

【凡例】

- 地区計画の区域
- 地区内回遊ネットワーク
- 幹線ネットワーク

地区整備計画

- ・ **地区全体**で、建築してはならない用途を定めています。
- 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）
 - ・ 勝馬投票券発売所（場外勝馬投票券発売所）
 - ・ 場外車券売場その他これらに類するもの（競輪場外車券売場・競艇場外発売場 等）

- ・ 現在の地区整備計画に（左記のSTEP1）に加え、下記のSTEP2の内容の追加を検討しています。

地区整備計画（街並み誘導型地区計画の導入により追加されるルール）STEP2

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） ※詳細な内容は裏面をご覧ください。	
建築物等に関する項目	地区内回遊ネットワーク 沿道 に追加されるルール(案)
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（道路の中心からの高さが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・色彩等の意匠は、 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%）

STEP2で定める地区計画は、西新宿一丁目商店街地区のうち、関係権利者の**合意形成が図られた地区内回遊ネットワーク**の通り毎に、地区計画を変更する予定です。

地区計画が変更された通り沿いの敷地は、制限・緩和のルールが追加されます。

地区整備計画（ルール追加）の対象となる区域

主要な通りごとに地区計画を変更した際に、影響のある敷地は下図のとおりです。

■南北方向の主要な通り

【凡例】

- 一番街通りで定めた際に影響のある敷地
- 二番街通りで定めた際に影響のある敷地
- 三番街通りで定めた際に影響のある敷地

■東西方向の主要な通り

【凡例】

- プラザ通りで定めた際に影響のある敷地
- 中央通りで定めた際に影響のある敷地
- 国際通りで定めた際に影響のある敷地

※令和6年7月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。

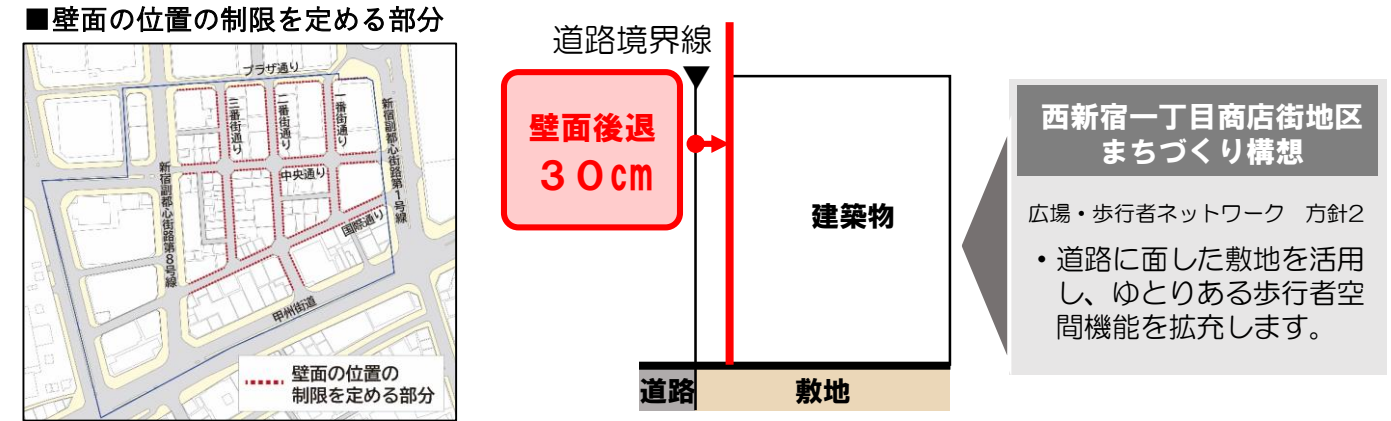
街並み誘導型地区計画に関する資料（協議会案）

地区整備計画（街並み誘導型地区計画の導入により追加されるルール）

STEP2

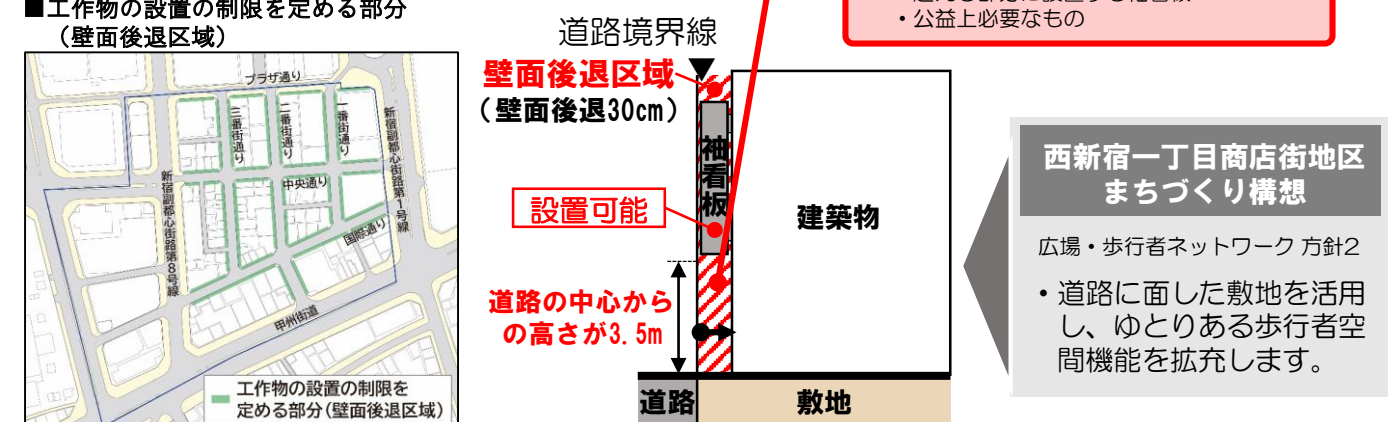
① 建築物の壁面の位置の制限

- 目的 歩行者空間機能（賑わい・憩い・留まり・通行など）の拡充
- ルール 道路境界線より **30cmの壁面の位置の制限（壁面後退）**



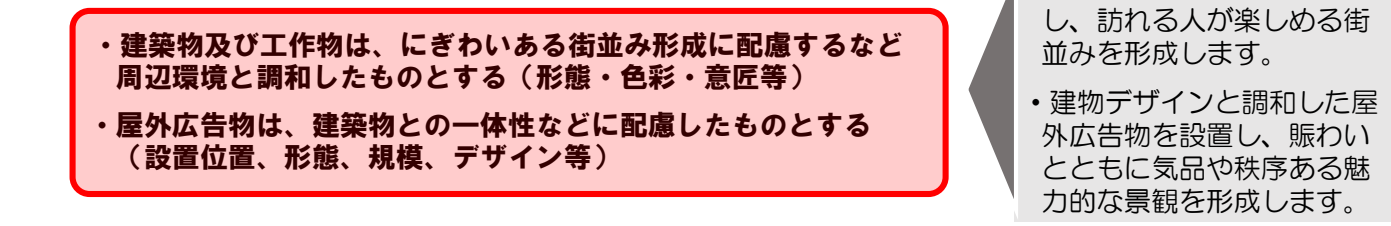
② 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 目的 歩行者空間機能の拡充
- ルール 壁面後退区域での **工作物の設置を制限**



③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

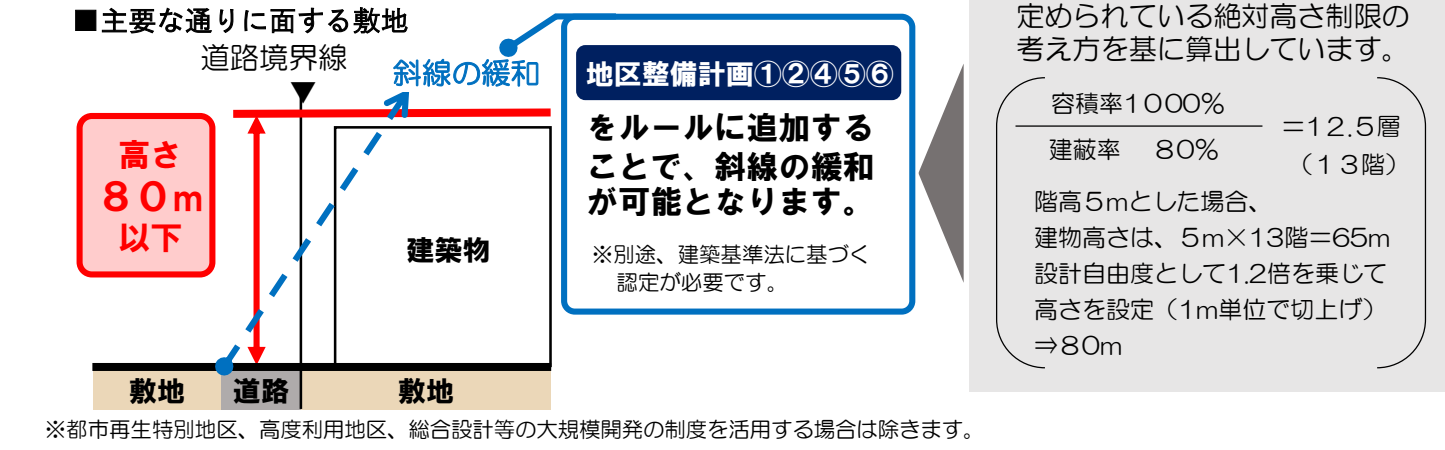
- 目的 にぎわいとともにまとまりのある街並みの形成
- ルール 建築物や工作物の **形態・色彩等の意匠を制限**



※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。

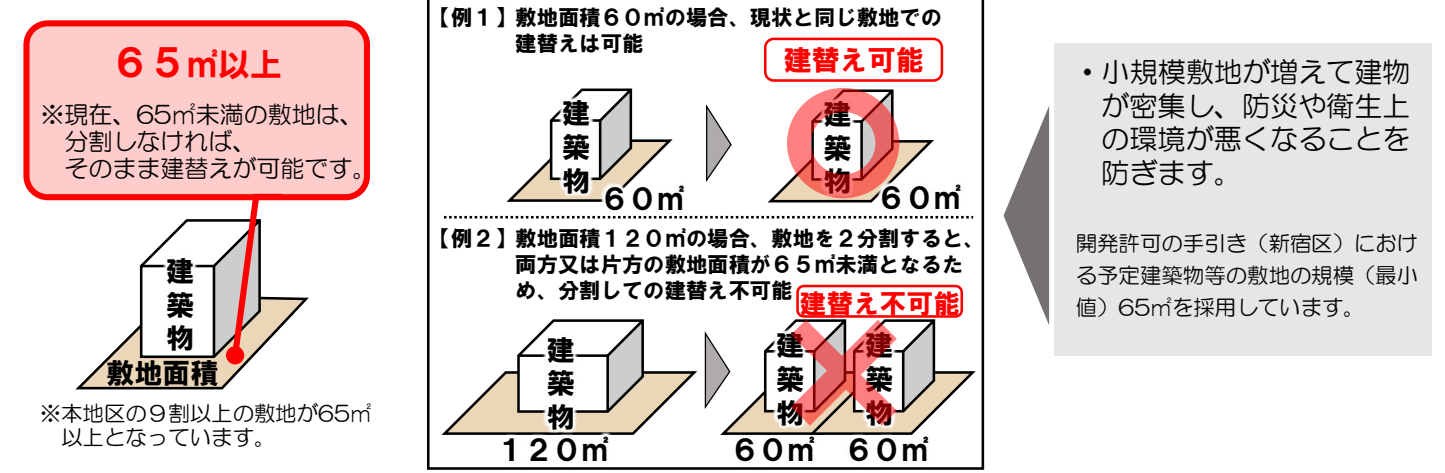
④ 建築物等の高さの最高限度

- 目的 まとまりのある街並みの形成
- ルール **高さの最高限度を「80m以下」**



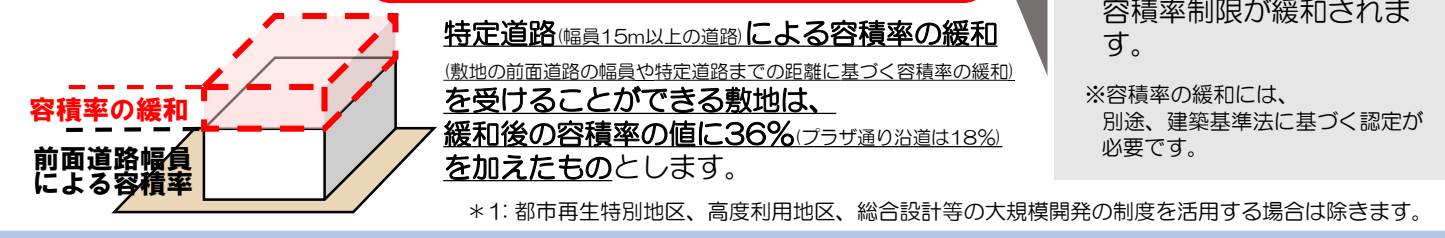
⑤ 建築物の敷地面積の最低限度

- 目的 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
- ルール **敷地面積の最低限度を「65㎡以上」**



⑥ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

- ルール 前面道路幅員による **容積率制限の緩和**
- ＜現状＊1＞
- 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）**



※令和6年7月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。