

新宿駅東口地区 地区計画の変更(案)について

令和7年2月

新宿区

目次

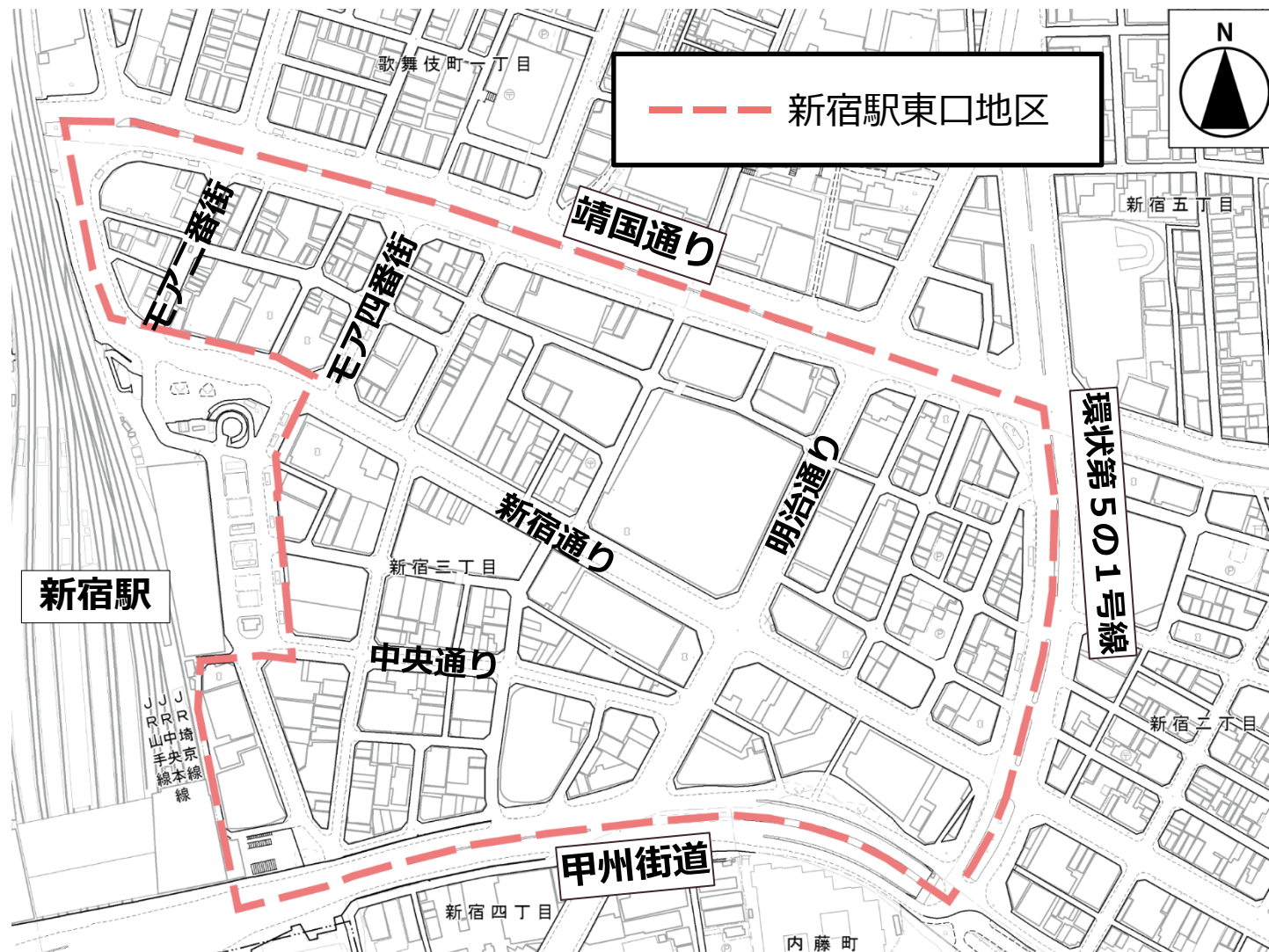
- 1 新宿駅東口地区のまちづくり
- 2 まちの将来像について
- 3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール
- 4 地区計画の変更(案)
- 5 建築条例について
- 6 今後のスケジュールや意見書受付等について

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18.9ha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	街並み再生地区 指定・街並み再生方針 策定（東京都）
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	新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 策定
令和6(2024)年8月	街並み再生方針の変更(区案)の決定、東京都へ変更依頼
令和6(2024)年9月	新宿EAST推進協議会から区へ地区計画の変更依頼(双葉通りの一部等)、街並み再生方針の変更決定(東京都)
令和6(2024)年10月～	新宿駅東口地区 地区計画の変更(原案)の公告・縦覧・意見書受付・説明会

令和7(2025)年2月～
新宿駅東口地区地区計画の変更(案) 公告・縦覧・意見書受付・説明会

2 まちの将来像について

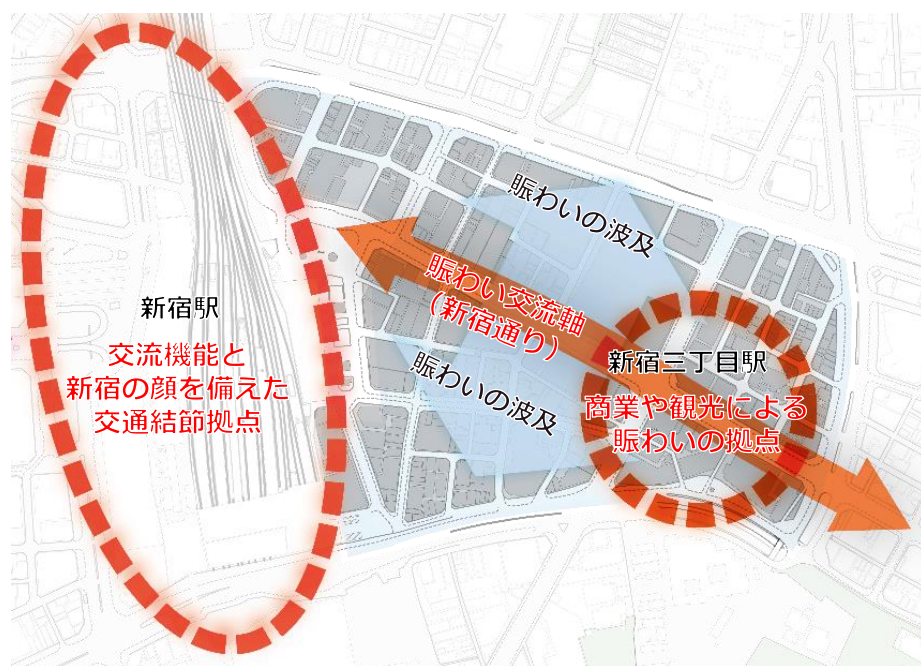
2 まちの将来像について

(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。



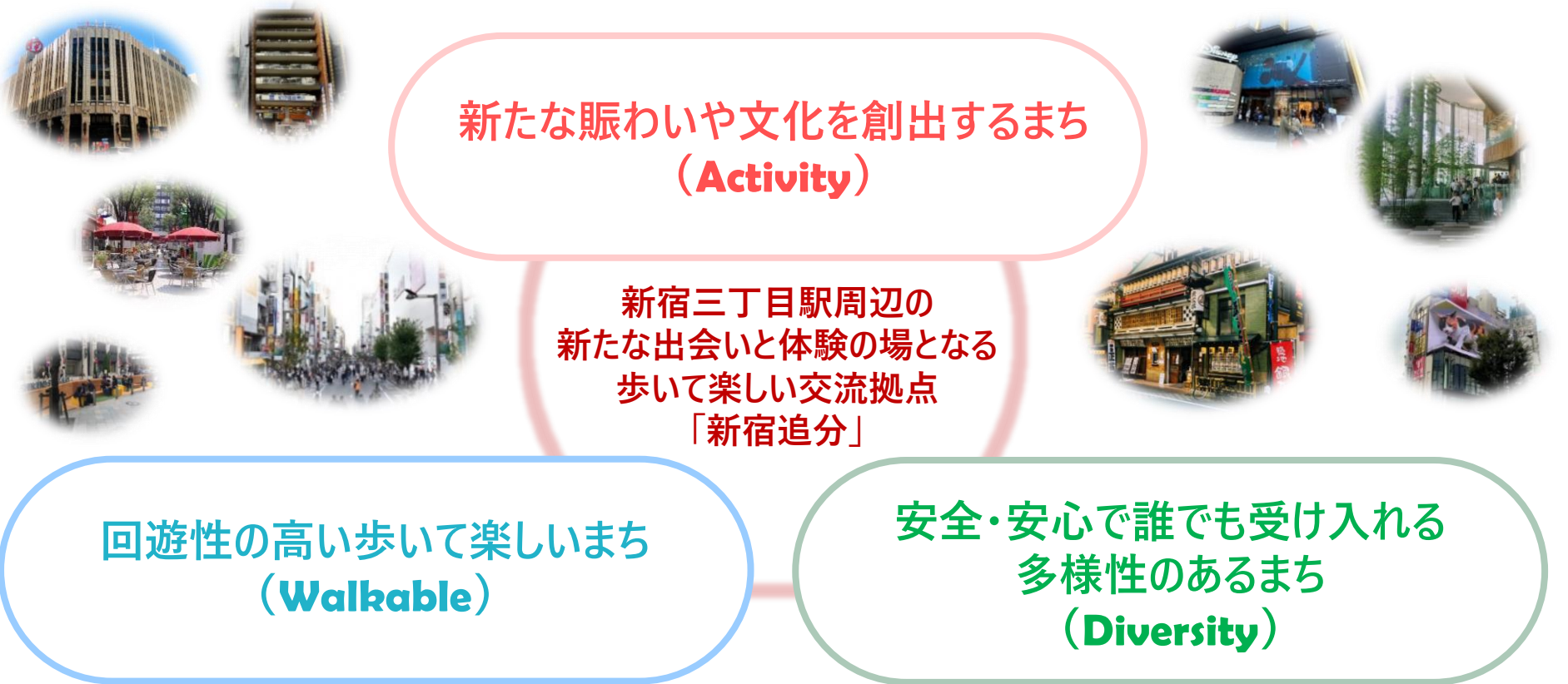
- 国際集客都市の形成
- 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成
- 安全・安心で快適な都市環境の形成

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

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 街並み再生方針や地区計画 による建替えルール

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(1) 街並み再生方針について

「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。

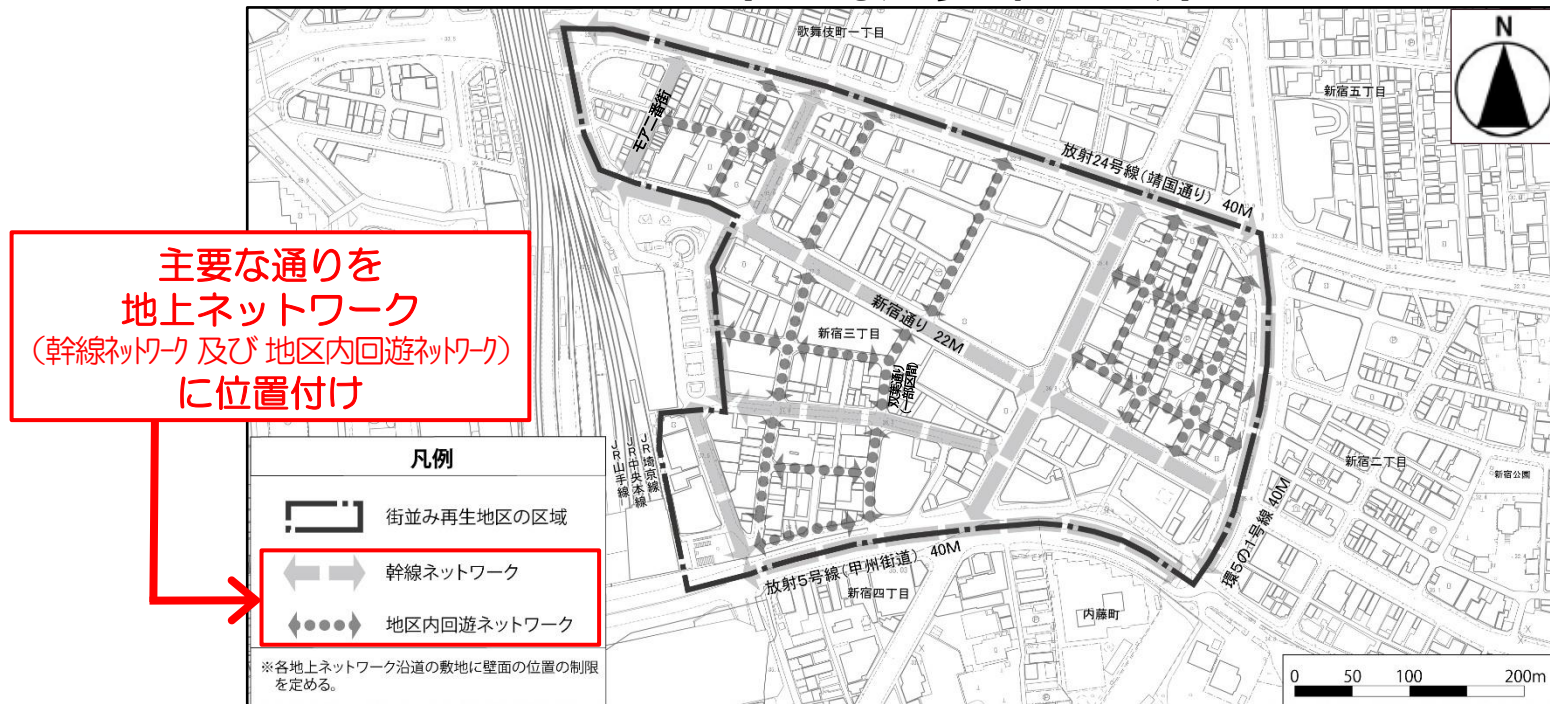
令和元年5月 街並み再生方針 策定(東京都)
令和6年9月 街並み再生方針 変更(東京都)

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。建替えルールは、地区計画に壁面の位置の制限等を定めることで、建替え時に適用できるようになります。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

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）沿道

- ・区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、建替え時に、一定の敷地面積以上で公共貢献の整備内容に応じて容積率の割増し（指定容積率を超える容積率の緩和）を受けることができます。また、敷地面積によらず、認定※6により斜線制限が緩和されます。

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

- ・区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、建替え時に、認定※6により容積率と斜線制限が緩和※7されます。

※5：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ります。

※6：認定には「①空地の整備、②避難経路の確保、③非常用の照明装置、④内装の制限、⑤衛生」の認定基準を満たすことが必要です。(17ページ又は31ページ参照)

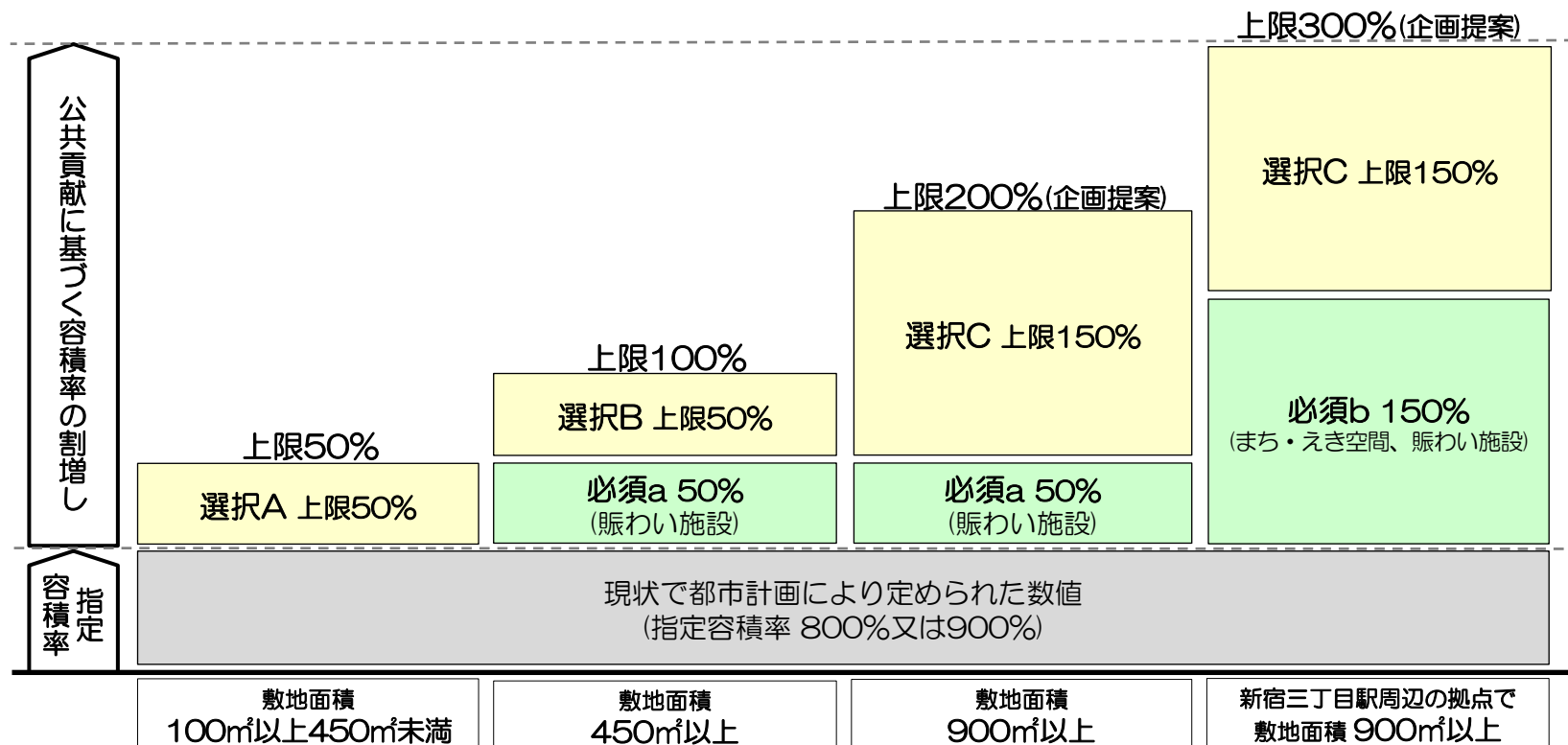
※7：地区内回遊ネットワーク沿道の「容積率の緩和」は、指定容積率以下で前面道路幅員による容積率制限を緩和することをいいます。(16ページ及び31ページ参照)

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

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

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※8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。



必要条件…歩道状空地、建築物等の配置・形態及び意匠(壁面の位置の制限0.3m等)、店舗型性風俗特殊営業等の禁止

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)

※8：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ります。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

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

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※9を地区計画に定めた場合、以下のとおり、認定※10により容積率を緩和できるようになります。

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員}_{※11}(\text{m}) + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率(800\%又は900\%)}$$

(例) 前面道路幅員が8mの場合、容積率は現状で480%、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※9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」
$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員}_{※11}(\text{m}) + 0.2) \times 0.6 \times 100 \leq \text{指定容積率(800\%又は900\%)}$$

※9：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ります。

※10：認定には「①空地の整備、②避難経路の確保、③非常用の照明装置、④内装の制限、⑤衛生」の認定基準を満たすことが必要です。(31ページ参照)

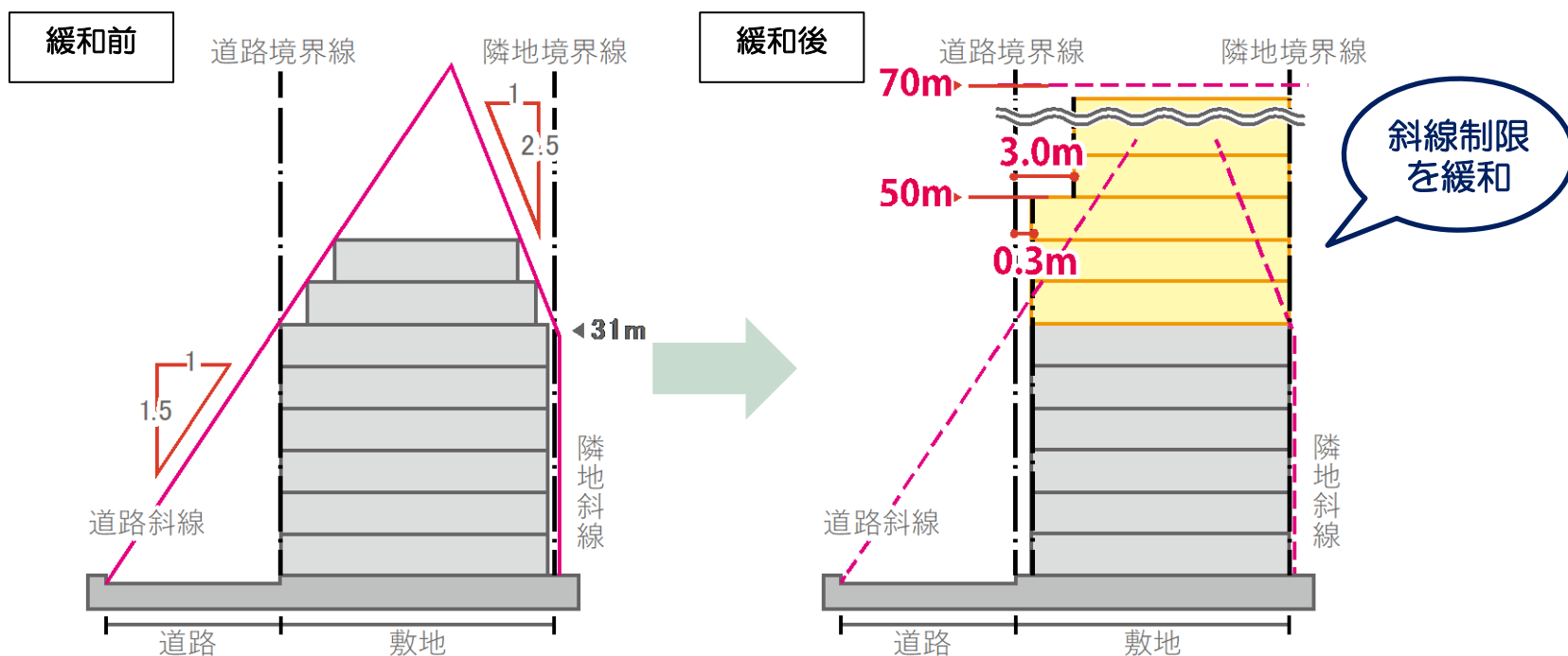
※11：前面道路幅員は、建築基準法第52条第9項の規定に基づく特定道路による割増し後の幅員を含みます。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

④ 斜線制限（道路斜線、隣地斜線）の緩和

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※12を地区計画に定めた場合、以下のとおり、認定により斜線制限(道路斜線、隣地斜線)を緩和できます。



斜線制限（道路斜線、隣地斜線）の緩和について

建築基準法に基づき、地区計画の内容に適合し、かつ、以下の認定基準を満たすことが必要です。

- ①空地の整備 ②避難経路の確保 ③非常用の照明装置 ④内装の制限 ⑤衛生

※12：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ります。

4 地区計画の変更(案)

「地区計画の変更(案)」は「地区計画の変更(原案)」からの
変更はありません。

4 地区計画の変更(案)

(1) 名称、位置、面積

赤字: 主な変更部分

名称: 新宿駅東口地区地区計画

位置: 新宿区内藤町、新宿二丁目、新宿三丁目、新宿四丁目、新宿五丁目及び歌舞伎町一丁目各地内

面積: 約18.9ha

(2) 地区計画の目標

本地区は、国内有数の商業集積地である。国内外から多数の来街者が訪れ、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、地区内の建築物の多くが老朽化しており、賑わいの維持・増進等のために建替えによる機能更新や、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。

「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」(平成31年3月)では、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現を進めることとしている。また、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」(令和5年3月)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駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」を誘導し、本地区の全域で回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」を誘導していくこと等としている。

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。

これらを踏まえ、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク(以下「地上ネットワーク」という。)において賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、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や安全・安心で快適なまちづくりを目指す。

4 地区計画の変更(案)

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

赤字: 主な変更部分

【土地利用の方針】

- 1 統一的な街並みを誘導しつつ土地の有効利用を促進する。
- 2 老朽化した建築物の機能更新を図るため、建築物の建替えを誘導する。
- 3 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 国際商業都市にふさわしい賑わい空間の創出や生活支援施設、産業支援施設、宿泊・滞在機能、文化・交流機能等の誘導による賑わいある市街地の形成を図る。

【地区施設の整備の方針】

- 1 歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、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による地区内の回遊性向上を図るため、建築物の敷地内に貫通通路等を整備する。
- 3 重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備する。
- 4 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。**
- 5 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、地区外縁部等に集約駐車場、公共的駐輪場等を整備する。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 **新宿三丁目駅周辺の拠点では、人々を駅からまちへと誘導するため、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。**

4 地区計画の変更(案)

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

赤字:主な変更部分

【建築物等の整備の方針】

- 1 安全・安心で快適な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 壁面の位置の制限を定めた地上ネットワーク沿道においては、斜線制限と幅員12m未満の道路による容積率の制限を緩和し、街並みの統一、連続的な賑わいの形成等を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 3 各幹線ネットワーク沿道においては、一定の敷地面積以上の敷地の容積率の制限を緩和し、老朽化した建築物の建替えとともに土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度を定める。
- 4 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。
- 5 安心して過ごせる空間を創出するため、災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備を誘導する。
- 6 地権者等の企画提案に基づき、地区整備計画の変更を行うことで、歩行者空間の拡充、新たな都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減及び帰宅困難者対策等を図る。

【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】

歩行者優先のまちづくりを進めるため、新宿通りのモール化等により、歩きやすく快適に過ごせる十分な歩行者空間を確保するとともに地区内の道路を自動車から歩行者利用へと転換を進める。

地区全体を一つの商業空間としてとらえ、高密度で多様な商業活動を発展させるための機能・空間の誘導を行うことで、新宿らしい魅力ある街並みの形成を図る。

4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

建築物等に関する事項

対象敷地

① 建築物等の用途の制限

地区全体

② 建築物の敷地面積の最低限度

③ 壁面の位置の制限

③ 壁面の位置の制限
が定められた敷地

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑤ 建築物等の高さの最高限度

新宿通り
モア二番街
双葉通り(一部区間)

⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

⑧ 建築物の容積率の最低限度

⑦ 容積率の最高限度
により
指定容積率を超える
建築物の敷地

⑨ 建築物の建蔽率の最高限度

⑩ 建築物の建築面積の最低限度

4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

① 建築物等の用途の制限

対象
敷地

地区全体

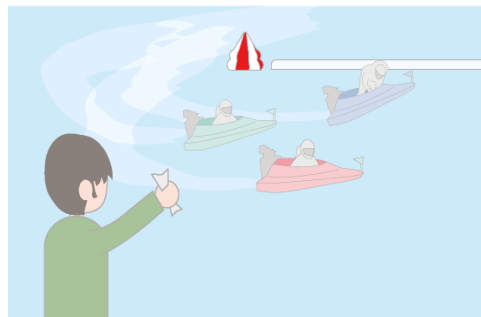
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ・ 店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
【例】 ソープランド、店舗型ファッションヘルス、ストリップ劇場
- ・ 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
【例】 馬券売場、ボートレース舟券売場、競輪車券売場

- ・ 馬券売場



- ・ ボートレース舟券売場



- ・ 競輪車券売場



4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

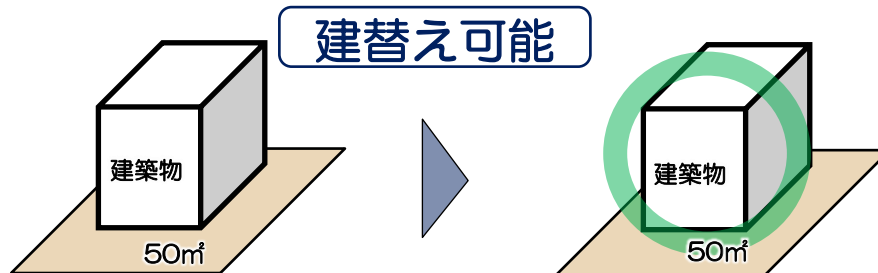
赤字: 主な変更部分

② 建築物の敷地面積の最低限度

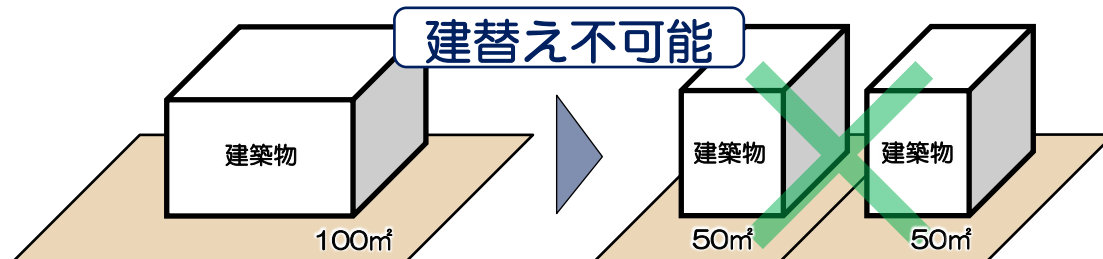
対象
敷地 新宿通り、モア二番街【1号壁面】
双葉通り（一部区間）【2号壁面】

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の敷地面積は、 55m^2 以上とする。
（現に建築物の敷地として使用されている土地等について、その全部を一の敷地として使用することは除く。）

【例1】敷地面積 50m^2 の場合、現状と同じ敷地での建替え可能



【例2】敷地面積 100m^2 の場合、敷地を2分割すると両方又は片方の敷地面積が 55m^2 未満となるため、分割しての建替え不可能



4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

③ 壁面の位置の制限

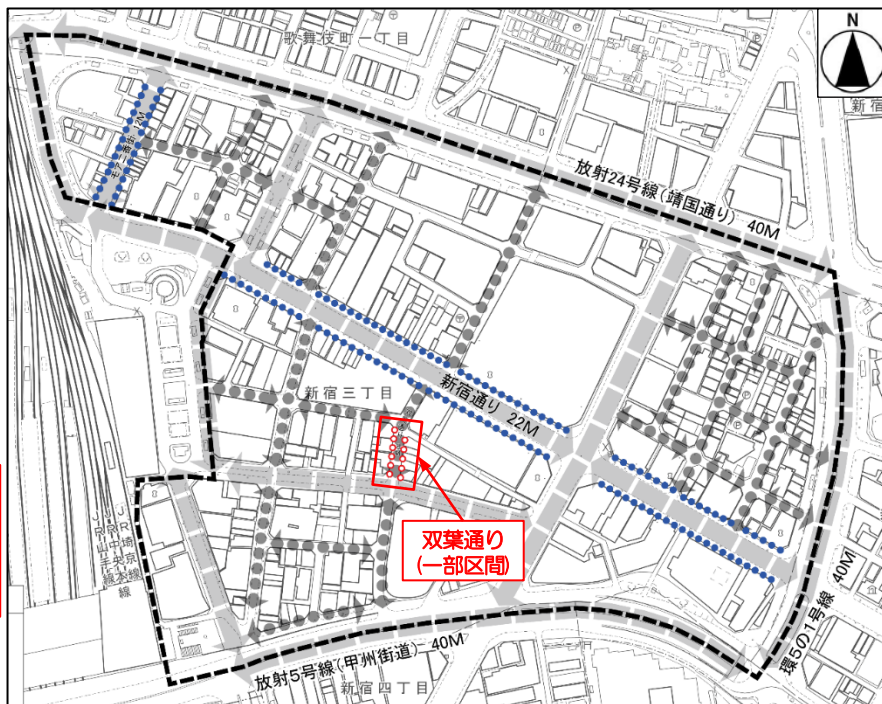
対象敷地 新宿通り、モア二番街【1号壁面】
双葉通り（一部区間）【2号壁面】

○建築物の壁や柱又は附属する門等は、以下の図に示す壁面の位置の制限（1号壁面、2号壁面）を越えて建築してはならない。

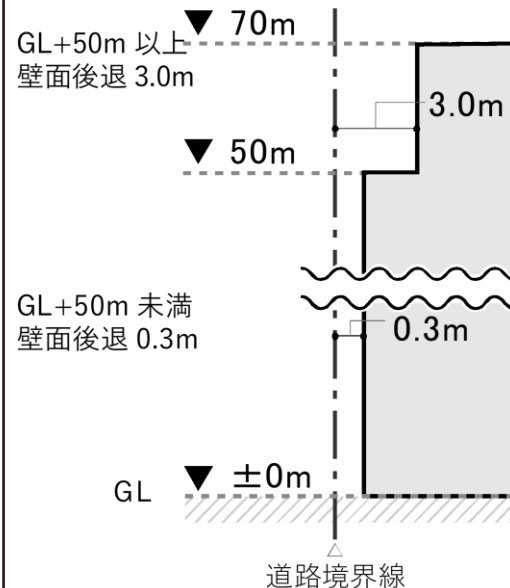
○壁面の位置の制限（1号壁面、2号壁面）が定められた敷地で、容積率の緩和・斜線制限の緩和を受ける場合は、敷地に接する全ての地上ネットワーク（幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク）の道路境界線からの壁面後退を0.3mとする。

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 幹線ネットワーク（幅員12m以上の道路）
- 地区内回遊ネットワーク（幅員12m未満の道路）
- 壁面の位置の制限（1号壁面）【新宿通りモア二番街】
- 壁面の位置の制限（2号壁面）【双葉通り（一部区間）】

双葉通り（一部区間）に壁面の位置の制限（2号壁面）を定めます。



壁面の位置の制限（1号壁面、2号壁面）



4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

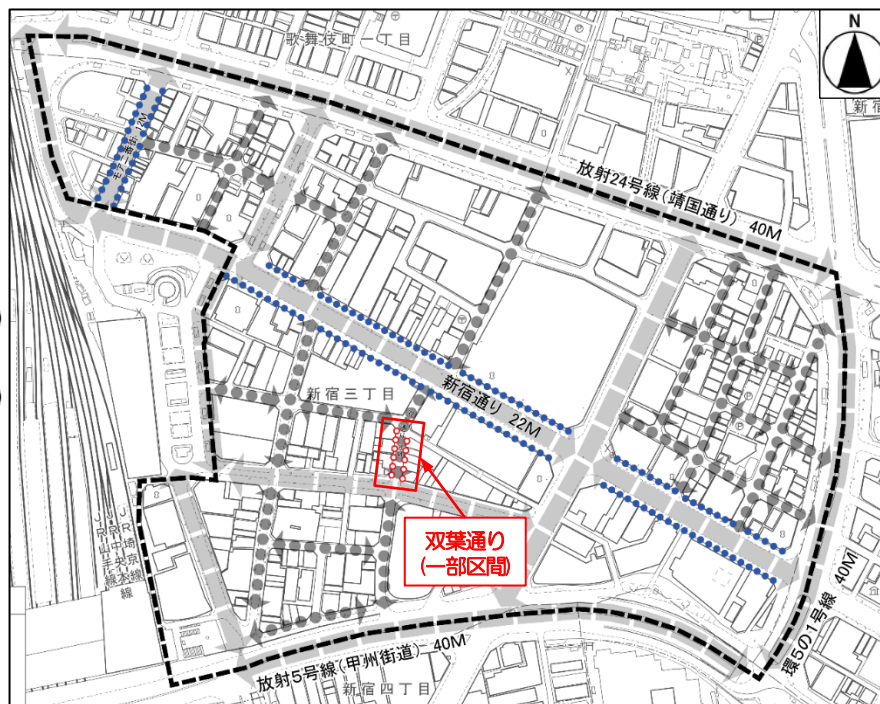
赤字: 主な変更部分

③ 壁面の位置の制限（壁面後退の緩和）

対象
敷地 新宿通り、モア二番街【1号壁面】
双葉通り（一部区間）【2号壁面】

- 「敷地面積100㎡未満の敷地」又は「2以上の地上ネットワークの道路に接する敷地面積100㎡以上200㎡未満の敷地」で、区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物は、壁面後退0.3mを0.1mとすることができる。
（敷地に接する全ての地上ネットワークの道路境界線から壁面後退を0.1mとしたものに限る。この場合、指定容積率を超える容積率の緩和はできない。）

- 地区計画区域及び
地区整備計画区域
- 幹線ネットワーク
(幅員12m以上の道路)
- 地区内回遊ネットワーク
(幅員12m未満の道路)
- 壁面の位置の制限(1号壁面)
【新宿通り、モア二番街】
- 壁面の位置の制限(2号壁面)
【双葉通り（一部区間）】



壁面の位置の制限（1号壁面、2号壁面）



4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

対象敷地 新宿通り、モア二番街【1号壁面】
双葉通り（一部区間）【2号壁面】

壁面後退区域(道路境界線から壁面後退までの区域)においては、通行の妨げとなるような工作物（広告物、看板等）を設置してはならない。

⑤ 建築物等の高さの最高限度

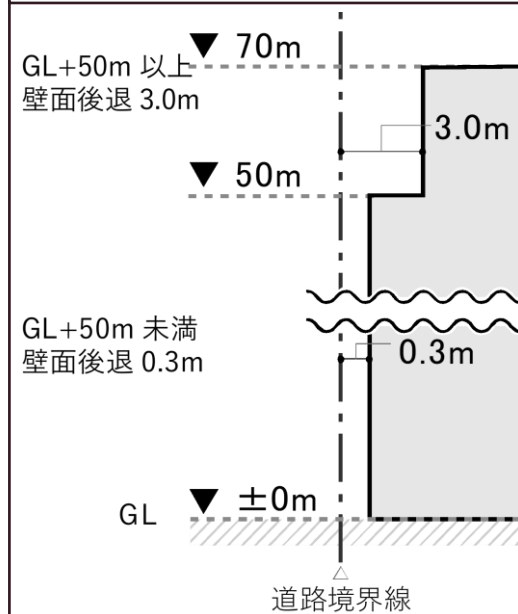
対象敷地 新宿通り、モア二番街【1号壁面】
双葉通り（一部区間）【2号壁面】

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の高さの最高限度は70m（地上ネットワークの道路境界線から3m以内の区域においては、50m）とする。

ただし、次の建築物には適用しない。

- ・ 高度利用地区の区域内の建築物
- ・ 特定行政庁より総合設計の許可を受けた建築物
- ・ 都市再生特別地区の区域内の建築物

高さの最高限度（壁面の位置の制限の図を引用）



4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

対象
敷地

新宿通り、モア二番街【1号壁面】
双葉通り（一部区間）【2号壁面】

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物等は、次に掲げる基準に適合すること。

- 1階及び2階の地上ネットワークに面する部分は、壁面の過半をガラス等の透過性のある素材とすることやオープンテラス、ショーウィンドウを設置すること等、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。
- 風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、新宿通りに面する建築物の外壁について、前面道路の中心から高さ31mの位置でデザインを切り替える等の配慮を行うものとする。
- 建築物の屋上に設置する工作物の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度に10mを加えた数値を超えないものとする。

4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象敷地 新宿通り、モア二番街【1号壁面】

○ 1号壁面が定められた敷地で、敷地面積100㎡以上450㎡未満の場合、壁面後退区域を歩道状に整備し、「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」は、下表の公共貢献を行うことで、指定容積率に上限50%まで加算することができる。

【敷地面積100㎡以上450㎡未満（指定容積率 + 上限50%）】

[選択] 上限 50%	25%	◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)を導入すること。 条 件：地階(地下ネットワークに接続する階に限る)から地上2階までの賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積の1/2を上回ること(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% (地上及び地下で上限50%)	◆地上や地下の滞留空間を整備すること。 計算式：整備面積※13÷敷地面積×100%×5.0 条 件：【地上】地上ネットワーク接道延長1/2以上、奥行1.5m以上、高さ2.5m以上 【地下】地下ネットワーク接道延長1/2×1.5の面積(単位㎡)以上、高さ2.5m以上
	50%	◆地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶ バリアフリーのエレベーターを整備すること。
	整備面積に応じて 上限50%	◆バリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備すること。 計算式：整備面積※13÷敷地面積×100%×5.0 条 件：幅員2m以上、高さ2.5m以上

※13：整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。

4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象
敷地

新宿通り、モア二番街【1号壁面】

○1号壁面が定められた敷地で、敷地面積450㎡以上の場合、壁面後退区域を歩道状に整備し、「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」は、下表の公共貢献を行うことで、指定容積率に上限100%まで加算することができる。

【敷地面積450㎡以上（指定容積率 + 上限100%）】

[必須] 50%		◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)を導入すること。 条 件：地階(地下ネットワークに接続する階に限る)から地上2階までの賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積を上回ること(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] 上限 50%	整備面積に応じて 上限30% (地上及び地下で上限50%)	◆地上や地下の滞留空間を整備すること。 計算式：整備面積※14 ÷ 敷地面積 × 100% × 6.0 条 件：【地上】地上ネットワーク接道延長1/2以上、奥行2m以上、高さ4m以上 【地下】地下ネットワーク接道延長1/2 × 2の面積(単位㎡)以上、高さ2.5m以上
	50%	◆地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶ バリアフリーのエレベーターを整備すること。
	整備面積に応じて 上限50%	◆バリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備すること。 計算式：整備面積※14 ÷ 敷地面積 × 100% × 5.0 条 件：幅員2m以上、高さ2.5m以上

※14：整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。

4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象
敷地

双葉通り（一部区間）【2号壁面】

○2号壁面が定められた敷地で「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」の容積率は、以下の算定式により得たものとする。

（例）前面道路幅員が8mの場合、容積率は現状で480%、地区計画の変更で688%となります。

$$\text{容積率} = (\text{前面道路幅員(m)} \times 15 + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率}$$

(800%又は900%)

ただし、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員(m)} \times 15 + 0.2) \times 0.6 \times 100 \leq \text{指定容積率}$$

(800%又は900%)

2号壁面が定められた敷地の容積率の緩和について

建築基準法に基づき、地区計画の内容に適合し、かつ、以下の認定基準を満たすことが必要です。

①空地の整備 ②避難経路の確保 ③非常用の照明装置 ④内装の制限 ⑤衛生

4 地区計画の変更(案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

⑧ 建築物の容積率の最低限度

対象
敷地

新宿通り、モア二番街【1号壁面】

1号壁面の定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、容積率300%以上とする。

⑨ 建築物の建蔽率の最高限度

対象
敷地

新宿通り、モア二番街【1号壁面】

1号壁面の定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、建蔽率70%以下とする。
(耐火建築物の場合は、建蔽率90%以下とする。)

⑩ 建築物の建築面積の最低限度

対象
敷地

新宿通り、モア二番街【1号壁面】

1号壁面の定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、建築面積200㎡以上とする。
(敷地面積450㎡未満は、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。)

5 建築条例について

5 建築条例について

新宿区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例(建築条例)

建築物等に関する事項①～③、⑤、⑧～⑩を建築条例※16に定めます。建築条例に定められたものは、建築確認の審査対象※17となります。

建築条例に定める建築物等に関する事項

① 建築物等の用途の制限

② 建築物の敷地面積の最低限度

③ 壁面の位置の制限

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑤ 建築物等の高さの最高限度

⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

⑧ 建築物の容積率の最低限度

⑨ 建築物の建蔽率の最高限度

⑩ 建築物の建築面積の最低限度

対象敷地

地区全体

③壁面の位置の制限
が定められた敷地

新宿通り
モア二番街
双葉通り(一部区間)

⑦容積率の最高限度
により
指定容積率を超える
建築物の敷地

※16：建築条例は、建築基準法に基づき地区計画に定められた建築物に関する事項を制限として定めるもので、工作物に関する事項は定められません。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は具体的な制限としていないため、建築条例には定めません。「建築物の容積率の最高限度」は、建築基準法の認定や建築確認の審査が必要となるため、建築条例には定めません。

※17：建築計画が建築条例に適合しない場合、建築確認において確認済証が交付されません。

6 今後のスケジュールや 意見書受付等について

6 今後のスケジュールや意見書受付等について

(1) 今後の主なスケジュールについて

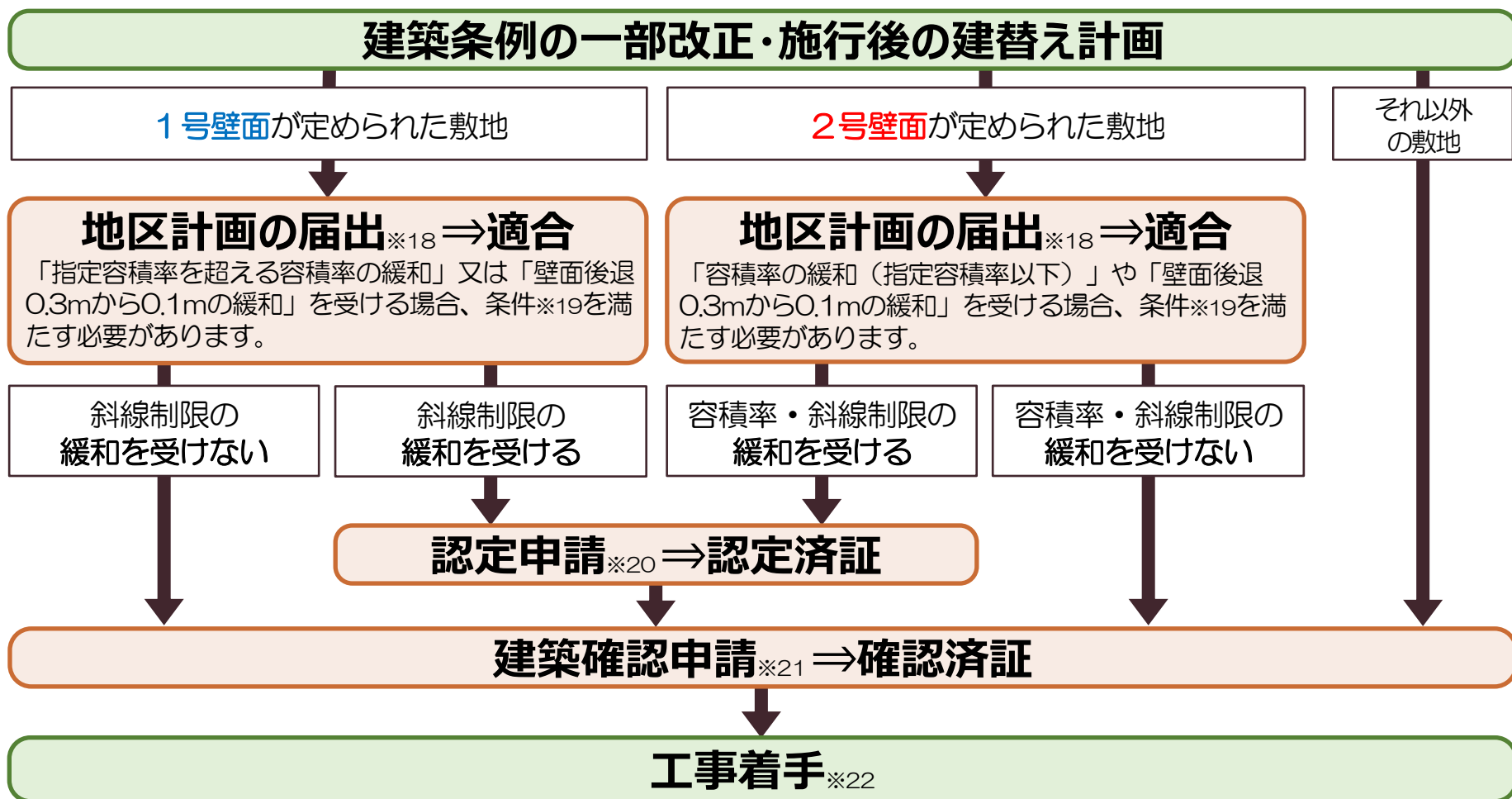
令和7年2月13日(木)	地区計画の変更(案)の説明会
令和7年2月13日(木) ～2月26日(水)	地区計画の変更(案)の縦覧・意見書受付
令和7年4月(予定)	新宿区都市計画審議会(審議) 地区計画の変更(都市計画変更)決定・告示
令和7年6月(予定)	建築条例の一部改正・施行



建築条例の一部改正・施行後は、地区計画や建築条例等に適合する建替え計画について、容積率や斜線制限(道路斜線、隣地斜線)の緩和を受けることができるようになります。

6 今後のスケジュールや意見書受付等について

(2) 建替え計画から工事着手までにおける主な手続きの流れ



※18：地区計画の届出は「工事着手の30日前まで」かつ「建築確認申請の前まで」をお願いします。なお、建替えをしない既存の建築物であっても、工作物を設置する場合や建築物の形態又は意匠等を変更する場合は、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」や「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」が適用されます。

※19：「指定容積率を超える容積率の緩和」又は「容積率の緩和（指定容積率以下）」を受ける場合は「区長が新居らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」とし、「壁面後退0.3mから0.1mの緩和」を受ける場合は「区長が新居らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物」とする必要があります。

※20：認定には「①空地の整備、②避難経路の確保、③非常用の照明装置、④内装の制限、⑤衛生」の認定基準を満たすことが必要です。

※21：建築条例に定められた地区計画の建築物等に関する事項（用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など）は、建築確認の審査対象となります。

※22：上記以外に、建替え計画の内容により、法令・条例等に基づく手続きが必要となる場合があります。また、建替え後も地区計画等に適合し続けることが必要です。そのほか、既存の建築物をそのまま使用の場合は、今回の地区計画の都市計画変更による建築物等に関する事項は適用されません。ただし、用途変更をする場合は「建築物等の用途の制限」が適用されます。

6 今後のスケジュールや意見書受付等について

(3) 縦覧・意見書受付について

【地区計画の変更(案)の縦覧】

- ・新宿区のホームページ
- ・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

【縦覧及び意見書受付の期間】

- ・縦覧(窓口)：令和7年2月13日(木)～2月26日(水)
- ・意見書受付：令和7年2月13日(木)～2月26日(水)
(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)

【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

東京都新宿区歌舞伎町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