# 新宿区特定街区運用基準

新宿区都市計画部

令和７年７月（改定）

# 目　　次


第１　指定方針　1

１　目的

２　指定方針

３　運用

４　用語の定義

第２　指定基準　4

１　街区指定の基準

⑴　指定対象区域

⑵　規模

⑶　形態

⑷　道路

⑸　公共公益施設等

⑹　有効空地

⑺　建築物

２　都市環境への配慮と周辺市街地との調和

⑴　土地利用

⑵　都市施設

⑶　防災への対応

⑷　都市環境への配慮

⑸　福祉の都市づくり

⑹　駅とまちが一体となる都市づくり

第３　技術指針　15

１　割増容積率の算定方法

⑴　有効空地による割増容積率（$\Delta V_0$）

⑵　地域の整備改善寄与度による割増容積率（$\Delta V_1$）

⑶　街並み景観の形成への寄与による割増容積率　（$\Delta V_2$）

⑷　歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率（$\Delta V_3$）

⑸　重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率（$\Delta V_4$）

⑹　宿泊施設の整備による割増容積率（$\Delta V_5$）

２　重要文化財指定建築物、歴史的建造物等及び既存建築物を含む街区の扱い

３　特例容積率適用区域内にある特例敷地において特定街区を適用する場合の取扱い

４　街並み景観の形成への寄与による特例

⑴　建築物の内部空間の有効空地面積に対する割合

⑵　有効空地率の最低限度

⑶　壁面の位置の制限

５　開発者等による届出等

第４　その他　24

附則

別表１　25

別表２　27

# 第１　指 定 方 針

## １ 目　的

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて有効な空地を確保すること等により都市機能の更新と魅力的な都市空間の保全・形成をし、もって市街地の整備改善を図ることを目的とする。

## ２ 指定方針

特定街区は、次に掲げる方針等（以下これらを「基本計画等」という。）に適合する街区について指定する。

⑴ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発の方針等
⑵ 新宿区都市マスタープラン
⑶ 東京都都市づくりのグランドデザイン
⑷ 東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「活用方針」という。）
ただし、「活用方針」の**第８章**「都市開発諸制度の運用の基本方針について」は、新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針（以下「区基本方針」という。）に読み替えて適用する。
⑸ 用途地域等に関する指定方針及び指定基準
⑹ 新宿区景観まちづくり計画
⑺ 東京都景観計画
⑻ その他地域ごとの方針等

## ３ 運　用

本制度は、有効空地の確保、都市機能の更新、都市施設の整備、重要文化財指定建築物、歴史的建造物・ランドマークの保存、街並み景観の形成等に積極的に寄与するよう運用する。

## ４ 用語の定義

本運用基準における用語の定義は、次に掲げるところによる。

| | |
|---|---|
| 基準容積率 | 建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第1項に規定する容積率を％で表したもの |
| 基準建蔽率 | 建築基準法第53条第1項に規定する建蔽率を％で表したもの |
| 割増容積率 | 本運用基準によって基準容積率に割増しされる容積率(％) |
| 有効空地 | 当該地区の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、**第２指定基準１⑹**に適合するもの |
| 有効空地面積 | 有効空地対象の実面積に、**第３技術指針１⑴エ**に定める有効係数を乗じて得た数値 |
| 有効空地率 | 有効空地面積の合計の敷地面積に対する割合(％) |
| 駅まち一体開発 | 「活用方針」で定められた駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組 |

| | |
|---|---|
| 駅前広場等 | 「活用方針」で定められた駅まち一体開発に係る駅前広場等 |
| 歩道状空地 | 道路に沿って設ける歩行者用の空地 |
| 広場状空地 | 一団の形態を成す（地上の広場状空地及び駅前広場等が昇降機等で連続した空間である場合を含む。）1,000平方メートル以上の空地 |
| 重要文化財指定建築物 | 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条による指定を受けた建築物 |
| 歴史的建造物等 | 重要文化財指定建築物以外で保存の位置付けのある歴史的建造物・ランドマーク |
| 保存緑地 | 従前からある良好な自然状態を保存すべき一団の緑地 |
| 屋上緑化 | 建築物の屋上部分に樹木、多年草等を有効に植栽するもの |
| センター･コア･エリア | 「活用方針」で位置付けられた区域で、おおむね首都高速中央環状線の内側で、東京圏の中核となるエリア |
| 育成用途 | 「活用方針」及び「区基本方針」で定められた育成用途 |
| 特許事業 | 都市計画法第59条第４項の規定に基づき知事の認可を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業 |
| 緑化率 | 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第39号）に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた数値と屋上の面積（屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積）の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合（％）のこと |
| カーボンマイナス | 省エネルギー対策等による$CO_2$の排出削減 |
| 一時滞在施設 | 大規模災害の発生時に、帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者を一時的に受け入れる施設 |
| 待機スペース | 帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者が一時滞在施設内において待機するための空間 |
| サービス付き高齢者向け住宅等 | 「活用方針」で定められたサービス付き高齢者向け住宅等 |
| サービスアパートメント | 「活用方針」で定められたサービスアパートメント |
| こどもすくすく住宅 | 「活用方針」で定められたこどもすくすく住宅 |

| | |
|---|---|
| 長期優良住宅 | 「活用方針」で定められた長期優良住宅 |
| 受皿住宅 | 「活用方針」で定められた木造住宅密集地域の受皿住宅 |
| 住み替え用住宅 | 「活用方針」で定められた住み替え用住宅 |
| 子育て支援施設 | 「活用方針」で定められた子育て支援施設 |
| 高齢者福祉施設 | 「活用方針」で定められた高齢者福祉施設 |
| 元気高齢者の交流施設 | 「活用方針」で定められた元気高齢者の交流施設 |
| 高齢者福祉施設等 | 「活用方針」で定められた高齢者福祉施設等 |
| 宿泊施設 | 「活用方針」で定められた宿泊施設 |
| 無電柱化 | 「活用方針」で定められた無電柱化 |
| 歩行者ネットワークの整備 | 「活用方針」で定められた歩行者ネットワークの整備 |
| 域外貢献 | 「活用方針」で定められた域外貢献 |
| 自転車等シェアリング | 「活用方針」で定められた自転車等シェアリング |

# 第２　指 定 基 準

## １　街区指定の基準

特定街区の指定は、次の基準に適合し、かつ、都市計画上整備が必要であると判断される街区について行う。

### ⑴　指定対象区域

市街化区域内において、次のいずれかに該当する区域等に指定する。

**ア**　都市再開発の方針において、再開発促進地区又は再開発誘導地区として位置付けられている区域

**イ**　住宅市街地の開発整備の方針において、重点地域又は重点地区として位置付けられている区域

**ウ**　「活用方針」において、国際ビジネス交流ゾーン、中核的な拠点地区、中核的な拠点周辺地区、活力とにぎわいの拠点地区・地区群として位置付けられている区域

**エ**　新宿区都市マスタープランにおいて、合理的かつ健全な高度利用によるまちづくりが位置付けられている区域

**オ**　重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存を図る街区

**カ**　上記に掲げるもの以外で、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域

### ⑵　規　　模

**ア**　街区の面積は、原則として 0.5 ヘクタール以上であること。ただし、地域の整備改善等に大幅に寄与する場合は、基準容積率に応じ、おおむね次表に掲げる規模以上によることができるほか、都市計画上、特に必要があると認められるときは、 0.2 ヘクタール（基準容積率 700パーセント以上の場合に限る。）以上とすることができる。

| 基準容積率（%） | 規　模（ha） |
|---|---|
| 300未満 | 0.5 |
| 300以上 700未満 | 0.4 |
| 700以上 | 0.3 |

**イ**　複数の街区を一つの特定街区として指定する場合

複数の街区から成る地区において、これらの街区を全体的に計画した方が個別に計画するよりも一体性をもった適正な地区の形成が図られると判断されるときは、当該複数の街区を一つの特定街区として指定することができる。この場合において、次に掲げる要件に該当すること。

(ｱ)　複数の街区を一つの特定街区として同時に都市計画決定できること。

(ｲ)　街区の面積の合計は、原則として 0.5 ヘクタール以上であり、個々の街区の最小規模は、原則として 0.1 ヘクタール以上であること。

(ｳ)　街区相互について、計画の一体性が確保されるものであること。

### ⑶ 形　　態

街区は、建築物等の規模、形態等を考慮し、整った形態とすること。

### ⑷ 道　　路

**ア**　街区は、基準容積率に応じ、周囲がおおむね次表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、主要道路への接道長さは、街区全周のおおむね８分の１以上であること。ただし、次に掲げる要件に該当する場合の主要道路以外の道路への接道については、この限りでない。

(ｱ)　交通処理上及び消防活動上支障がないこと。

(ｲ)　地形上やむを得ない場合を除き、主要道路以外の道路に相当する幅員以上の通路を確保し、壁面の位置の制限が定められること。

(ｳ)　主要道路及び主要道路以外の道路の接道長さの合計は、街区全周のおおむね２分の１以上であること。

| 基準容積率（%） | 街区の接する道路幅員（m） | |
|---|---|---|
| | 主　要　道　路 | 主要道路以外の道路 |
| 300未満 | 8 | 6 |
| 300以上 500未満 | 12 | 6 |
| 500以上 700未満 | 16（12） | 8 |
| 700以上 900未満 | 22（16） | 8 |
| 900以上 | 22 | 8 |

**イ**　基準容積率が500パーセント以上800パーセント以下の街区については、主要道路の幅員について、上記の表の括弧内の数値以上である場合は、当該街区内の地区計画の地区施設として位置付けられた歩道状空地の幅員を加えて、上記の表の適用を受けることができる。

**ウ**　複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして**ア**を適用することができる。

**エ**　都市計画に定められた計画道路を含む街区の場合は、計画道路に係る部分の面積を特定街区の建築物の敷地面積に算入しないこと。

### ⑸ 公共公益施設等

街区の整備に当たっては、当該地区又は街区の機能の維持・増進及び環境の保持を図るため、必要に応じ、新宿区又は東京都の関係機関と協議しながら、次に掲げる公共公益施設等の整備が行われること。

区長は、必要と認めるときは、建築主に対し、当該敷地内に子育て支援施設及び一時滞在施設を設置することを要請する。

子育て支援施設については、「活用方針」に定める協議を実施すること。これによらない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。ただし、対象規模については、活用方針によらないこととし、特定街区を用いる場合は全ての規模を対象とする。

一時滞在施設については、区の担当部署と協議し、整備するよう努めること。これによらない場合は、容積率の緩和を行わないものとする。

なお、中核的な拠点地区、活力とにぎわいの拠点地区・地区群においては、原則として、建築物の延べ面積の１％以上を、一時滞在施設における待機スペースとして整備するものと

する。ただし、区の担当部署と協議した結果、敷地の形状、建物用途などの理由によりやむを得ないと認められた場合は、この限りでない。

**ア**　道路、公園、広場その他の公共空地

**イ**　公共駐車場、地下鉄出入口、バスターミナルその他の交通施設

**ウ**　地域冷暖房施設、中水道施設、雨水貯留槽、地域変電施設、自家発電設備、廃棄物の減量・減容化施設その他の供給処理施設

**エ**　防災備蓄倉庫、防火貯水槽、一時滞在施設その他の防災施設

**オ**　福祉施設・地域コミュニティ施設等（子育て支援施設及び高齢者福祉施設等を除く。）

**カ**　障害者、高齢者を主たる対象とした健康増進施設、回復期・維持期リハビリテーション施設などの健康・医療施設

**キ**　子育て支援施設

**ク**　高齢者福祉施設等

**ケ**　市街地の環境の向上に寄与する屋内公開広場、重要文化財指定建築物、歴史的建造物等

### ⑹　有効空地

街区内には、その土地利用の状況に応じて、有効空地が確保されていること。

#### ア　有効空地の対象

有効空地は、街区内の空地（公園、緑地、広場、駅前広場等など）又は建築物の開放空間のうち、日常一般に開放された部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設を含み、自動車が出入り又は駐車する部分を除く。）で、次の(ｱ)から(ｴ)までを含むことができることとする。なお、(ｲ)、(ｳ)及び(ｴ)以外の空地については、その実面積が100平方メートルを超えていること。

(ｱ)　建築物の内部空間（街区の活性化を図る等のため、特に必要な場合に限る。）。ただし、内部空間の有効空地面積の合計は、原則として全有効空地面積の２分の１以内であること。なお、この場合、駅前広場等については、有効空地面積から除いて算定するものとする。

(ｲ)　屋上緑化の部分

(ｳ)　重要文化財指定建築物・歴史的建造物等の保存、復元に係る敷地部分

(ｴ)　保存緑地の部分

#### イ　有効空地率の最低限度

街区内の有効空地率の最低限度は、基準容積率に応じ次表のとおりであること。ただし、容積率の割増しを行わない計画で、都市計画上の合理的な理由があり、周辺市街地への影響等を勘案して支障のない場合は、この限りでない。

なお、有効空地率の最低限度を算定する場合は屋上緑化による有効空地面積は含めない。

| 基準容積率　　Vo（%） | 有効空地率の最低限度(%) |
|---|---|
| 150　≦Vo≦ 500（そ） | 50 |
| 200　＜Vo≦ 400（商） | 40 |
| 400　＜Vo≦ 700（商） | 35 |
| 700　＜Vo　　（商） | 30 |

（注）
（商）：商業系用途地域
（そ）：その他の用途地域

**ウ**　複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして**イ**を適用することができる。

**⑺　建築物**

街区内に整備される建築物は、次に掲げる要件に従って設計されていること。

**ア　壁面の位置の制限**

壁面の位置の制限は、有効空地とみなすことのできる低層部の類を除き、建築物の高さに応じ、原則として次表に定める数値以上敷地境界線から後退し、かつ、本運用基準の各項目が確保されるよう定められていること。また、壁面の後退距離６メートル未満を採用する部分のうち、主な通り沿いの１階部分には、にぎわい空間となるよう文化・交流・活性化施設等を配置すること。

ただし、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や、水辺や崖線沿いにおける良好な環境の創出や公共空間の整備による都市機能の向上により周辺市街地環境や都市機能が向上するなどの都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りでない。

| 建築物の高さ　h（m） | 壁面の後退距離(m) |
|---|---|
| h ＜ 10 | 2 |
| 10 ≦ h ＜ 50 | 6 |
| 50 ≦ h ＜ 100 | 8 |
| 100 ≦ h | 10 |

**イ　高さ**

建築物の高さは、次のとおりであること。

**(ｱ)**　建築物の高さの最高限度は、下記により定める。

**a**　東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）により指定された街並み景観重点地区（以下「街並み景観重点地区」という。）などの条例や基本計画等で位置付けのある地区で、当該地区の建築物の高さについて、都市計画上の考え方がガイドラインや方針等において具体的に示されている場合は、これに適合するものとする。

**b**　**a**以外の地区においては、下表に定める式により算定した数値を限度として高さの最高限度を定める。ただし、将来の土地利用の動向、周辺市街地に及ぼす影響などから見て支障のない場合は、この限りでない。

| 用途地域 | 高さの最高限度(m) |
|---|---|
| 住居系用途地域 | $\frac{V_0 \times A}{100(A-B)} \times 9$ |
| その他の用途地域 | $\frac{V_0 \times A}{100(A-B)} \times 12$ |

（注）
$V_0$：基準容積率　（%）
A　：敷地面積　　（㎡）
B　：有効空地面積（㎡）

**(ｲ)**　建築物の各部分の高さは、下記により定める。

**a**　街並み景観重点地区などの基本計画等で位置付けのある地区で、当該地区の建築物の

各部分の高さについて、都市計画上の考え方が、ガイドラインや方針等において具体的に示されている場合は、これに適合するものとする。

**b　a以外の地区においては、次のいずれかによる。**

なお、周辺市街地に及ぼす影響などから見て支障がない場合は、この限りでない。

(a)　当該部分から道路中心線又は隣地境界線までの水平距離に５（塔状建築物については周囲の状況により10）を乗じて得た数値を超えないこと。

(b)　(a)と同等の天空光を確保すること。

**ウ　日影**

建築基準法第56条の２の規定が適用される区域においては、当該建築物によって生ずる日影により周囲の居住環境が著しく害されることのないように配慮されていること。

**エ　容積率**

特定街区の都市計画により指定する容積率は、次のとおりであること。ただし、建築基準法第52条第14項第１号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準において、容積率の許可の対象となる公益施設等については、基準容積率の25パーセントを上限として加えることができる。

(ｱ)　特定街区の都市計画により指定する容積率は、基準容積率に、街区整備に必要な下記の割増容積率$\Delta V_0$から$\Delta V_5$までの合計を加えて得た数値の範囲内とする。割増容積率及び割増容積率部分の用途については、次のａからｅまで、**第３技術指針**及び**別表１**に定める方法に従い、算出する。

$\Delta V_0$：有効空地による割増容積率

$\Delta V_1$：地域の整備改善寄与度による割増容積率

$\Delta V_2$：街並み景観の形成への寄与による割増容積率

$\Delta V_3$：歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率

$\Delta V_4$：重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率

$\Delta V_5$：宿泊施設の整備による割増容積率

**ａ　一般型**　　（$\Delta V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3$）

一般的な割増容積率は、有効空地、地域の整備改善に寄与する度合い等を考慮し、$\Delta V_0$から$\Delta V_3$までの合計以下とする。

**ｂ　重要文化財保存型**　（ａ＋$\Delta V_4$）

重要文化財指定建築物及びそれに相当する建築物の保存、復元を行う場合は、ａの割増容積率に、$\Delta V_4$を加えることができる。

**ｃ　宿泊施設推進型**　　（ａ＋$\Delta V_5$）

「活用方針」及び「区基本方針」により「宿泊施設の整備を促進すべきエリア」と位置付けられたエリアにおいては、ａの割増容積率に、$\Delta V_5$を加えることができる。

**ｄ　割増容積率の合計の最高限度に関する特例**

(a) 大規模な歴史的建造物等の保存を図る街区の場合、**別表1**に定める割増容積率の合計の最高限度については、**別表1ア**)から**カ**)までに示す都市構造上の位置付けにかかわらず、**別表1ア**)又は**イ**)の場合の規定を適用することができる。この場合において、割増容積率部分の用途については、**別表1ア**)から**カ**)までの位置付けに応じた規定を適用しなければならない。

(b) 区域外において、都市基盤の機能強化・向上に寄与する公共施設を特許事業により整備する場合は、**別表１**に定める割増容積率の合計の最高限度については200パーセントを限度として、一般型の上限を超えることができる。

(c) 高齢者福祉施設を整備する場合は、当該施設による評価容積率に限定して、**別表１**に定める割増容積率の合計の最高限度を超えることができる。

(d) 域外貢献に取り組む場合は、域外貢献による割増容積率に限定して、**別表１**に定める割増容積率の合計の最高限度については、200パーセントを限度として、一般型の上限を超えることができる。

なお、開発区域外の歩行者ネットワーク整備と一体的かつ総合的に行う開発区域内の歩行者ネットワーク等の整備を行う場合において、地域全体の回遊性の向上に資するなど、特に必要だと認められるときには、上記域外貢献と同様に取り扱うことができる（e(e)の特例も同様とする。）。

**e　割増容積率部分における用途制限の特例**

**(a) 事務所用途に関する特例**

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等については、既存の用途とすることができる。

**(b) 用途の入れ替え**

「活用方針」で定める地区単位での用途コントロールを可能とする特例を受けられる地区において、文化・交流施設及び生活支援施設等を積極的に育成するため、これらの用途を集約する際に、**別表1**に定める育成用途の規定について、一定区域内で同時に都市計画決定される複数の特定街区間で用途を入れ替えることができる。

なお、適用に当たっては、下記の事項を条件とする。

① 複数の特定街区が、地区計画における「土地利用の方針」において育成用途の集約的配置の方針が定められた一の地区計画の区域内に存在し、用途配置が当該「土地利用の方針」に合致していること。

② 複数の特定街区の計画が本特例を適用する旨について、各街区に権利を有する者全員の間で、協定の締結により合意されていること。

③ 複数の特定街区に存する全建築物の容積割増部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を超えないこと。

④ 複数の特定街区に存する全建築物の育成用途に供すべき部分の床面積の合計が、本特例を適用しない場合の合計を下回らないこと。

**(c) 区域外において公共施設を特許事業により整備する場合の特例**

区域外の公共施設整備による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。

**(d) 一時滞在施設を整備する場合の特例**

一時滞在施設の整備による割増容積率の部分については、育成用途の規定は適用しない。

**(e) 域外貢献に取り組む場合の特例**

域外貢献による割増容積率で、**別表１**に定める一般型の割増容積率の合計の最高限度を超える部分については、育成用途の規定は適用しない。

**(ｲ) 複数街区の割増容積率の算定**

複数の街区を一つの特定街区として指定する場合は、全体を一つの街区とみなして容積率を(ｱ)により算定して指定するとともに、その範囲内で容積率を各街区に配分指定することができる。この場合は、次式を満たすとともに、配分指定する容積率の上限は、次のａからｂまでのとおりとする。

ただし、歴史的建造物の保存を行う計画又は水辺や崖線沿い等において良好な環境を創出する等、特別な事情がある場合は、周辺市街地に及ぼす影響等を勘案し、この数値によらないことができる。

$$\Sigma D_i S_i \leqq \Sigma B_i S_i + \Delta V \Sigma S_i$$

$D_i$：各街区の特定街区の都市計画により指定する容積率

$S_i$：各街区の敷地面積

$B_i$：各街区の基準容積率

$\Delta V$：特定街区全体の割増容積率の限度

ａ　前記(ｱ)ｂ（重要文化財保存型）による割増しを受けない場合は、基準容積率の1.5倍とする。

ｂ　前記(ｱ)ｂ（重要文化財保存型）の場合は、基準容積率の1.75倍とする。

## ２　都市環境への配慮と周辺市街地との調和

計画に当たっては、当該計画の実現が、都市環境及び周辺市街地に与える影響などに配慮するとともに、みどりや水など、自然との共生を図るため、次に定める事項を踏まえた計画内容とする。

### ⑴　土地利用

計画区域について、基本計画等で示された将来の市街地像の実現を目指すとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ること。

### ⑵　都市施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持及び増進並びに都市環境の保持及び質の向上に努めること。

なお、次に定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。

#### ア　都市交通基盤施設への影響

当該区域の開発により発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年６月国土交通省都市局都市計画課）」などによる予測を行い、必要な対策を講じること。

また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査及び検証を行うこと。

#### イ　下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

### ⑶　防災への対応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画及び新宿区地域防災計画などに沿った内容とするとともに、次に掲げる要件に従い、近隣の防災性能の保持・向上を図ること。

**ア　予防措置**

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

**イ　避難**

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路及び避難空間を確保すること。

**ウ　消防**

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

**エ　落下物**

落下物による危険を防止するため、建築物の各部分から敷地境界線までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の２分の１以上とすること。ただし、12メートル以下の部分又はその他落下物の防止上、有効な措置を講じた場合は、この限りでない。

**オ　帰宅困難者対策等**

東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）の趣旨を踏まえ、大規模災害時における建築物の自立性確保について、原則として、一定レベル以上の取組を行うとともに、より一層の帰宅困難者対策に努めること。

**⑺　大規模災害時における建築物の自立性の確保**

大規模災害時に、従業員や居住者などが計画建築物内に一定期間滞在することで、帰宅困難者による混乱及び事故の発生等を防止するため、「活用方針」に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備を設けること。

**⑴　一時滞在施設の整備**

区の担当部署と協議し、帰宅困難者のための一時滞在施設を整備すること（１⑸を参照）。

なお、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成27年2月20日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」に沿って整備及び運営が行われるよう努めることとする。

**カ　無電柱化の促進**

「活用方針」に定める協議を実施すること。

また、当該協議の上、開発区域内の道路においては、無電柱化を実施すること。

なお、無電柱化に取り組む場合において、無電柱化を実施する道路の歩道幅員が狭い場合など、道路上に無電柱化の実施に必要な地上機器を設置することが困難な場合には、有効空地に地上機器を設置することができる。この場合、土地所有者は、設置部分について無償で区又は事業者に貸与すること。

**キ　開発区域外における防災都市づくりの促進**

開発区域外においても、木造住宅密集地域の解消に資する取組を行うよう努めること。

### ⑷　都市環境への配慮

環境に関する法令等の主旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市の実現のために有効な計

画となるよう努めるとともに、次のアからエまでに定める事項に従い計画すること。この場合、都市の環境保全上必要があるときは、前記１(7)に定める一部の適用を除外することができる。

また、東京における自然の保護と回復に関する条例第14条第１項及び施行規則第６条第１項に規定する緑化基準以上の緑化に努めるとともに、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に従い、より一層評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めること。

**ア　自然的環境**

**(ｱ)　緑化の増進**

a　緑あふれる東京の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物などの緑化の推進、駐車場等の芝生化などを推進することとし、「活用方針」に定める「緑化基準値」を満たすこと。

また、同方針に定める「緑化誘導値」への到達に努めること。

b　「公開空地等のみどりづくり指針」等に基づき、緑地の配置や周辺の緑とのネットワークなどを考慮した質の高い効果的な緑化空間を形成するよう努めること。

c　「活用方針」に定める「ヒートアイランド対策」緑化推進エリアにおける開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など、熱環境に配慮した被覆対策を積極的に行うこと。

d　周辺地域を含め、自然環境の創出、保全及び向上に有効な既存の緑地の保存と新たな植栽などによるみどりの創出及び回復を図ること。

また、開発区域外においても、「活用方針」で対象とするみどりについて、みどりの保全・創出に資する取組とするよう努めること。

e　生物の生息空間の整備や生物多様性に配慮した資材調達など、生物多様性の保全に資する取組に努めること。

f　緑化にあたっては、東京都のツリーバンクの樹木の活用に努めるものとする。

**(ｲ)　カーボンマイナスの推進**

環境性能に優れた計画を実現するため、計画段階から先進的な環境技術や高レベルのエネルギー仕様の導入を図ることとし、次のａからｅまでに定める事項について、「活用方針」に定める「評価基準」を満たすこと。また、各地区整備計画区域の建築物の床面積の合計が１０，０００㎡を超える場合は、「活用方針」に定める「誘導水準」への到達に努めること。

エネルギーの面的利用を推進するエリアにおいては、上記に加え、次のｆに定める事項に従い計画すること。

a　建築物の外皮の熱負荷抑制及び設備システムの高効率化

b　再生可能エネルギーの変換利用

c　電気の再エネ化率

d　最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギーの需給調整を最適化する機能の導入（エネルギーマネジメント）

e　EV及びPHEV用充電設備の設置

f　「活用方針」に定めるエネルギー面的利用の導入及び既存の地域冷暖房施設との接続の検討を行うこと。

**(ｳ)　緑のネットワークの形成**

連続した緑化により、都市に緑のネットワークの形成を図る計画となるよう努めること。

**(ｴ) 日照等**

近隣の土地利用の現況及び将来の動向並びに土地の自然的条件を配慮し、街区及びその周辺の良好な環境を確保すること。

**(ｵ) 風環境**

高層建築物による風環境への影響については、風洞実験その他のシミュレーション等により予測し、その結果著しく大きな変化が予測される場合は、その予防上有効な措置を講じること。

**イ 歴史的又は文化的環境**

当該区域又は周辺地域において、良好な歴史的、文化的環境が形成されている場合は、それらの街並み、コミュニティ空間などの維持、保全や継承、調和に十分配慮すること。

**ウ 都市景観**

(ｱ) 計画区域内における建築物などの各施設の高さ、形態、意匠などの景観形成要素は、東京都及び新宿区の景観計画などに適合するとともに、骨格的な都市景観や周辺市街地との均衡に配慮し、個性ある美しい空間の形成に寄与する計画とすること。

また、東京都及び新宿区の景観条例に基づき、景観関係部局と十分に調整を行うこと。

(ｲ) 街並み景観重点地区に指定されている場合は、街並み景観ガイドラインを策定することを原則とし、質の高い都市景観の形成を図ること。

(ｳ) 建築物などの形態、色彩などが周辺地域に与える影響については、個々の建築物のデザインだけではなく、建築物相互の調和に配慮するとともに、計画区域全体が、質の高い都市景観を創出する計画とすること。

(ｴ) 建築物と道路、空地との関係にも配慮し、質の高い、快適な空間の創出を図る計画とすること。

(ｵ) 有効空地内には、原則として、広告物その他の工作物の設置を行わないこと。ただし、別に定める細目の要件に適合するものについては、この限りでない。

**エ その他**

資源の適正利用、省エネルギーに十分配慮した計画とすること。

計画建築物による電波障害の影響を軽減するとともに、影響に対しては適切な対策をとること。

雨水の流出抑制に配慮した計画とすること。

### ⑸ 福祉の都市づくり

**ア ユニバーサルデザインまちづくりの推進**

新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例（令和２年新宿区条例第13号）の整備基準に適合するように努め、全ての人が安全に安心して、かつ、快適に暮らし、又は訪れることができるようユニバーサルデザインまちづくりに十分配慮すること。

**イ 福祉、健康・医療施設の整備促進**

少子高齢・人口減少社会に対応するため、子育て支援施設や高齢者福祉施設など、福祉、健康・医療施設等の整備促進を積極的に図ること。

また、子育て支援施設については、区の担当部署と協議を実施すること（１⑸を参照）。

**ウ　福祉のまちづくりの推進**

東京都福祉のまちづくり条例（平成７年東京都条例第33号）の整備基準及び高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）の建築物移動等円滑化基準に適合するように努め、高齢者、障害者など全ての人が施設等を安全かつ快適に利用できるよう福祉のまちづくりに十分配慮すること。

また、子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮された優良な住宅を整備するため、子育てに配慮した住宅のガイドライン（令和５年４月・東京都住宅政策本部）に適合するように努めること。

**⑹　駅とまちが一体となる都市づくり**

駅周辺において本制度を適用する場合は、次の**ア**及び**イ**に従うとともに、駅を中心とした広場空間の整備や機能の集積によるにぎわいの創出、地上・地下の歩行者ネットワークの整備、バスや自転車等シェアリングなどの交通手段と鉄道ネットワークとの連携強化による地域の回遊性の向上を図るなど、駅とまちが一体となった都市づくりを積極的に行うこと。

そのため、必要に応じて、駅を含む地域全体のデザイン・ガイドライン等を策定し、地域特性に応じた駅周辺の整備の方向性を示し、その実現に向けた取組を行うこと。

また、当該デザイン・ガイドライン等に基づき取組を行う際に、当該地域で複数の都市開発を想定している場合は、適切な役割分担を図ること。

**ア　地下鉄駅とまちが一体となる取組**

地下鉄駅周辺における本制度の適用に当たっては、原則として次の取組を行うこと。

**(ｱ)　駅前広場等の整備**

地下鉄駅と接続する都市開発を行うに当たっては、地下鉄駅の連絡通路等と接続する駅前広場としての人だまり空間を、駅前広場として開発区域内に原則として整備すること。なお、人だまり空間の規模については、500㎡以上かつ敷地面積の10パーセント以上を原則としつつ、「活用方針」に定める協議等に基づいて適切に設定すること。

また、「活用方針」に定める協議等を踏まえ、必要に応じて、駅前広場から他の街区等につながる主要な通路を整備すること。

**(ｲ)　駅利用者の動線の改善**

「活用方針」に定める協議の上、バリアフリー化などの駅利用者の動線の改善を図ること。

**(ｳ)　交通結節機能の向上**

「活用方針」に定める協議の上、バスベイやタクシー乗降場、公共駐輪場、自転車等シェアリングのポートの整備などにより、交通結節機能の向上を図ること。

なお、敷地内にバスターミナルなどの公共交通の用に供する空間を整備する場合は、その整備面積を有効空地とみなすことができる。

**イ　地上駅とまちが一体となる取組**

地上駅周辺における本制度の適用に当たっては、前記**ア**(ｲ)及び(ｳ)の取組を原則として行うこと。

# 第３　技 術 指 針

## １　割増容積率の算定方法

割増容積率ΔＶ$_0$からΔＶ$_5$までは、下記により算定する。

### ⑴　有効空地による割増容積率（ΔＶ$_0$）

**ア**　有効空地による割増容積率は、基準容積率に応じ次表に定める式により算定した数値とする。

| 基準容積率　Ｖ$_0$　（%） | 割増容積率（%） |
|---|---|
| 150　≦Ｖ$_0$≦ 500　（そ） | （Ｐ－40）×５ |
| 200　＜Ｖ$_0$≦ 400　（商） | （Ｐ－30）×５ |
| 400　＜Ｖ$_0$≦ 700　（商） | （Ｐ－20）×５ |
| 700　＜Ｖ$_0$　（商） | （Ｐ－10）×５ |

（注）
（商）：商業系用途地域
（そ）：その他の用途地域
Ｐ　：有効空地率

**イ**　基準容積率 150パーセント未満の区域は、原則として特定街区を指定しないものとするが、住環境等の特段の向上に資すると判断される場合は、下記の式により算定した数値を割増容積率として、特定街区を指定することができる。

〔Ｐ－｛ 100－（α－５）｝〕×５

（注）Ｐ：有効空地率
α：基準建蔽率

**ウ　有効空地面積の算定方法**

有効空地面積は、以下のとおりとする。

**⑺　割増容積率設定に係る有効空地面積**

割増容積率を設定する際には、対象とする有効空地の実面積に**エ**に示す有効係数や緑化係数を勘案して、有効空地面積を以下のように算定する。

**割増容積率設定に係る有効空地面積**
**＝ 有効空地Ａ※1の実面積 × 有効係数 × 緑化係数※2**
**＋ 有効空地Ｂ※3の実面積 × 有効係数 × 緑化係数**

※１　有効空地Ａ
**エ(ｲ)a緑化の特例**及び**e保存緑地の特例**の適用が可能な有効空地のこと。
※２　緑化係数
有効空地Ａに係る部分は、緑化率が35パーセント未満の場合に適用する。
※３　有効空地Ｂ
有効空地Ａ以外の有効空地のこと。

緑化係数は次のように定める。

① 緑化率30パーセントの場合、緑化係数0.95

② 緑化率35パーセントの場合、緑化係数1.00

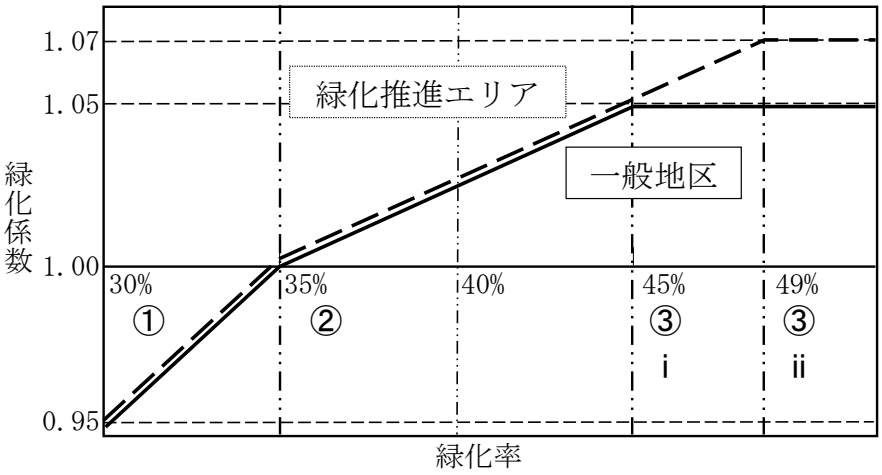
③ エリアごとに次のように定める。

ⅰ 一般地区において緑化率45パーセント以上の場合、緑化係数1.05

ⅱ 緑化推進エリアにおいて緑化率49パーセント以上の場合、緑化係数1.07

なお、緑化率が①から③までの間の値の場合、それぞれの緑化係数の値の線形補完※4により算出するものとする。

※4 線形補完




緑化率は以下のとおりとし、緑化面積の算出方法、算出対象などについては、東京における自然の保護と回復に関する条例及び同条例施行規則の規定によるものとする。

$$緑化率（\%）＝\frac{地上部の緑化面積 ＋ 建築物上の緑化面積}{（敷地面積―建築面積）＋屋上の面積※5}\times 100\%$$

※5 屋上の面積

屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積

緑化率が35%を超える場合は、点数表※6による点数に応じて、緑化率に割増係数※7を乗じて緑化係数を設定することができる。

※６　点数表

| 評価項目 | | 評価内容 | 評価区分 | 点数※ア |
|---|---|---|---|---|
| 周辺みどりとの連続性 | 近隣の公園や隣接する有効空地※イ等のみどりとの連続性 | 「公園その他の緑地、有効空地、道路及び河川に接する部分の長さ」に占める「周辺の緑沿いに設ける一定以上の幅を確保した緑の延長」の割合 | 70%以上 | 20 |
| | | | 60%以上<br>70%未満 | 15 |
| | | | 50%以上<br>60%未満 | 10 |
| 樹種の多様性 | 落葉樹・常緑樹のバランスのとれた植栽 | 高木本数（既存樹木を含む。）に対する落葉高木の割合 | 50%以上 | 15 |
| | | | 40%以上<br>50%未満 | 10 |
| | | | 30%以上<br>40%未満 | 5 |
| 既存樹木の保全・活用 | 既存樹木のうち、健全な樹木の保全・活用 | 「地上高さ1.2ｍにおける幹周り60ｃｍ以上の保全・活用すべき既存樹木」の保全・活用割合 | 50%以上 | 15 |
| | | | 25%以上<br>50%未満 | 10 |
| | | | 0%超<br>25%未満 | 5 |
| 樹高の高い木の植栽 | 植栽基盤を確保した上での、より樹高の高い木の植栽 | 生育に必要な土壌厚さを確保した樹高の高い木（既存樹木を含む。）の平均樹高 | 7m以上 | 20 |
| | | | 6m以上<br>7m未満 | 15 |
| | | | 5m以上<br>6m未満 | 10 |
| 芝生・水面による被覆 | まとまりのある芝生及び水系施設の整備 | 一定以上（10㎡以上のまとまり）の芝生地の面積及び水面面積の有効空地※イに占める割合 | 10%以上 | 10 |
| | | | 5%以上<br>10%未満 | 8 |
| | | | 0%超<br>5%未満 | 5 |
| 建築物上の緑化 | 地上部からの視認性の高い建築物上の緑化 | 道路に面する地盤面からの高さが20mまでの部分の壁面面積に対する緑化、屋上緑化及びベランダ緑化の面積の割合 | 15%以上 | 10 |
| | | | 10%以上<br>15%未満 | 8 |
| | | | 5%超<br>10%未満 | 5 |
| 生物多様性の確保 | 生物の生息空間の整備 | 「生物の生息空間」の面積の有効空地※イに占める割合 | 10%以上 | 10 |
| | | | 5%以上<br>10%未満 | 8 |
| | | | 0%超<br>5%未満 | 5 |

**※ア**　評価区分に合致しない場合の点数は0とする。
**※イ**　この点数表における有効空地は**第２指定基準１⑹ア**における、建築物の内部空間を除く空間を対象とする。

※７　割増係数

| 点数表による合計得点 | 80 点以上 | 61～79 点 | 40～60 点 | 39 点以下 |
|---|---|---|---|---|
| 割増係数 | 1.3 | 1.2 | 1.1 | 1.0 |

**(ｲ)　その他の有効空地面積**

有効空地率の最低限度や計画建築物の高さの算定に係る有効空地面積は、対象とする有効空地の実面積に**エ**に示す有効係数を乗じて得た数値とする。

**エ　有効係数**

有効係数は以下のとおりとする。

(ｱ)　有効係数の一般例は、**別表２**に定める。

(ｲ)　特　例

有効空地のうち、土地の高度利用、自然的環境の保護と回復及び文化的環境の向上に資するよう設計された部分等については、次の特例によることができる。ただし、次のａの適用を受ける有効空地は、原則として有効空地面積の合計の２分の１を超えてはならない。

**ａ　緑化の特例**

有効空地のうち、樹林、草木又は水面を配置する部分の面積算定は、次による。

(a)　地上部の緑化の特例

次の①又は②の場合は、**別表２**に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値を有効係数とすることができる。

①　一定範囲の土地を柵、縁石等で区画し、その土地に適正に植栽する場合

土地10平方メートル当たり、次表に示す高木、中木及び低木の割合を標準として植栽する。有効空地対象面積は区画した部分とする。

| | |
|---|---|
| 高木（通常の成木の樹高が3m以上で、植栽時に2.0m以上のもの） | １本 |
| 中木（通常の成木の樹高が2m以上で、植栽時に1.2m以上のもの） | ２本 |
| 低木（植栽時に樹高が0.3m以上のもの） | ３本 |

②　独立して植栽する場合（上記①に該当しない場合で、支柱をする等、樹木の保護のために適切な措置がとられているときに限る。）

有効空地対象面積は、次表に示す樹冠投影面積とする。

| | |
|---|---|
| 高木 | 3㎡　高さが3mを超える高木はその高さの７割を直径とする円の面積 |
| 中木 | 2㎡ |
| 低木 | 枝葉の広がりが直径60cm以上あるもの　１本当たり１㎡<br>ただし、枝葉の広がりが直径60cmに満たない場合は、低木（2～8本程度）を寄せ植えして枝葉の広がり60cm以上に植栽することにより、１㎡とする。 |

(b)　屋上緑化の特例

屋上緑化の有効係数は0.2とすることができる。

有効空地対象面積は、植栽基盤の面積とし、継続的な緑化の効果や建物の維持管理を考慮し、樹木、多年草等を有効に植栽するとともに、下記に従う。

・ 土その他これに類するものを植栽及び生育に必要な深さ以上入れることができる植栽基盤があること。

・ 原則として、１平方メートル当たり低木１本以上の割合で植栽すること。
なお、植栽を中木で行う場合においては低木２本、また、高木で行う場合においては低木３本とみなす。
・ 緑地を維持し得る散水施設を設けること。
・ 樹木や土壌が風等により飛散することを防止すること。
・ 建築物の躯体を根によって傷めることがないような樹種の選定、防根を行うこと。

**b　歩道状空地の特例**

歩道状空地のうち、歩道との段差がなく、歩道と合わせた幅員又は歩道状空地の幅員が４メートル以上10メートル以下、かつ、延長が連続して20メートル以上ある部分の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。

なお、この部分に緑化があっても緑化の特例と重複して適用することはできない。

**c　広場状空地の特例**

広場状空地（一団の形態を成す（地上の広場状空地及び駅前広場等が昇降機等で連続した空間である場合を含む。）1,000㎡以上の空地に限る。）の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。

また、緑化の特例と広場状空地の特例を重複して適用する場合は、広場の空間形成や快適性、安全性などを考慮し、広場としての質に配慮すること。

なお、広場状空地に庇、屋根を設置することで、よりにぎわいや交流の形成が図られる空間となるように計画された場合の有効係数は、その空地を青空空地とみなした上で、広場状空地の特例を適用できるものとする。

**d　重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存又は復元に係る敷地の特例**

重要文化財指定建築物及び歴史的建造物等の保存又は復元に係る敷地の部分の有効係数は、1.2とすることができる。

**e　保存緑地の特例**

保存緑地の有効係数は、1.2とすることができる。

なお、緑化の特例と重複して適用することはできない。

**f　環境施設の特例**

歩道に面した有効空地にその地区の環境の向上に必要な施設（彫刻、水飲み施設、ベンチ等）を設置する部分の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に1.1を乗じて得た数値とすることができる。

**g　閉鎖型空間の特例**

歩行者ネットワークとして地区計画に位置付けられた建築物の内部空地の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に0.2を加えて得た数値とすることができる。

**h　貫通通路（区域内の歩行者貫通通路）の特例**

敷地内の屋外空間を動線上自然に通り抜けることができ、かつ、道路、公園その他これらに類する公共施設の相互間を有効に連絡する歩行者用通路として整備された有効空地（ピロティ等の部分を含む。）の有効係数は、**別表２**に定める有効係数に1.2を乗じて得た数値とすることができる。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

ｉ　**側面開放型の特例**

歩行者専用通路に庇、屋根等を設置することで、より快適な空間となるように計画され、公共施設等の整備の方針と整合し、かつ、地区施設等として位置づけられる場合は、その有効空地の係数は、**別表２**に定める有効係数に0.2を加えて得た数値とする。

また、庇、屋根等の高さは開放性等に配慮されたものとする。

なお、この部分に緑化があっても、緑化の特例と重複して適用することはできない。

ｊ　**駅前広場等の特例**

地区計画により地区施設等として位置づけられた駅前広場等は、**別表２**によらず有効係数1.0とすることができる。

なお、駅前広場等の特例以外の特例と重複して適用する場合は、**別表２**に定める有効係数を1.0と読み替える。

ただし、閉鎖型空間の特例と重複して適用することはできない。

**⑵　地域の整備改善寄与度による割増容積率（ΔＶ１）**

次のいずれかに該当する場合は、建設の難易度、地域への寄与度を勘案し、それぞれに定める割増容積率を加えることができる。

**ア　道路、公園、広場その他の公共空地（以下「道路等の公共空地」という。）を整備する場合**

道路等の公共空地の用地を無償譲渡又は無償貸付けするもので、かつ、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるものについての割増容積率は、当該空地部分に相当する容積率を建築敷地部分に配分するものとする。ただし、道路条件を満たすために必要な部分の容積率は、除くものとする。

**イ　公共駐車場、地下鉄出入口、バスターミナル、地域冷暖房施設、変電施設、通信施設、中水道施設、雨水貯留槽等の地域の環境改善等に寄与する施設を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

**ウ　防災備蓄倉庫、防火貯水槽、一時滞在施設その他の防災施設等の災害に強いまちづくりに寄与する施設を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

なお、「活用方針」に定める基準に適合する一時滞在施設を設ける場合は、以下による。

割増容積率＝待機スペースの床面積の敷地面積に対する割合×0.4

**エ　都市景観上、特に重要な地区において壁面の位置及び仕様を定めることにより連続的な街並みを確保する場合**

割増容積率＝計画内容により定める。

**オ　福祉、健康・医療施設（健康・医療施設については、第２指定基準１⑸に掲げる施設とする。）を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×0.6

**カ　地域コミュニティ施設その他の公共公益施設を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×0.5

**キ　子育て支援施設を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

**ク　高齢者福祉施設等を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

**ケ　「活用方針」及び「区基本方針」により位置付けられた「宿泊施設の整備を促進すべきエリア」において、宿泊施設を設ける場合**

割増容積率＝施設面積（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。）の敷地面積に対する割合

**コ　住み替え用住宅等を設ける場合**

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

**サ　区域外において公共施設を特許事業により整備する場合**

区域外において都市基盤の機能強化・向上に寄与する公共施設を整備する場合で、次に掲げる要件全てに適合するもの

(ｱ) 公共施設が都市計画施設に位置付けられていること。

(ｲ) 都市計画施設が街区の開発に関連するもので、原則として同時期に整備するもの

(ｳ) 街区の開発者が、都市計画法第59条第４項の規定に基づき知事の認可を受けて整備するもの（特許事業施行者）

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合

×（地域の整備改善寄与度により定める係数）

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、施設整備が、街区の開発と併せて都市環境の整備改善等に資するもので、特に必要があると認められる場合は、この限りでない。

なお、割増容積率は200パーセントを限度とする。

**シ　開発区域外において基盤整備等を行う場合**

「活用方針」に定める協議に基づき、域外貢献を行う場合は、次に定めるところにより、割増容積率を設定することができる。

なお、上記コに定める規定と重複して適用することはできない。

また、域外貢献による割増容積率の合計は、200パーセントを限度とする。

(ｱ)　無電柱化の評価

不動産鑑定評価基準に基づく収益還元法により算出した値による。

(ｲ)　歩行者ネットワークの整備の評価

駅利用者の動線の改善、地域全体のデザイン・ガイドライン等に位置付けのある地下通路、デッキ、道路の表層整備（開発区域に隣接する歴史的建造物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む。）等については、次式で得られた値による。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×係数

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、施設整備が地域の回遊性の向上等に資するもので、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

(ｳ)　みどりの保全・創出に資する取組の評価

「活用方針」に定める「対象とするみどり」の区域において、みどりの保全・創出に資する取組については、次式で得られた値による。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×係数×100％×誘導係数

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

(ｴ) 木造住宅密集地域解消に資する取組の評価

「活用方針」に定める木造住宅密集地域の解消に資する取組については、次式で得られた値による。

割増容積率＝施設面積の敷地面積に対する割合×係数×100％×誘導係数

係数は、地域の整備改善寄与度に応じて定めるものとし、上限は10とする。ただし、施設整備が木造住宅密集地域解消に大きく寄与するもので、特に必要があると認められる場合の上限は、この限りでない。

(ｵ) 誘導係数

誘導係数は、「活用方針」、「都市開発諸制度の適用に関する環境都市づくりに係る規定の取扱い指針」及び「都市開発諸制度の適用に関する防災都市づくりに係る規定の取扱い指針」によるものとする。

### ⑶ 街並み景観の形成への寄与による割増容積率 （$\Delta V_2$）

街並み景観重点地区において、街並み景観の形成に寄与する計画とした場合は、割増容積率を加えることができる。この場合において、前記**⑵エ**による割増しは適用しない。

割増容積率は、次のいずれかの要件を満たす場合は50パーセント、**ア**及び**イ**の要件を満たす場合は100パーセントとする。

**ア** 建築物等の計画を、街並み景観ガイドラインに沿ったものとした場合

**イ** 景観形成に配慮した壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度等が地区整備計画に定められており、周辺市街地との調和を図る必要性が特に高い場合

### ⑷ 歴史的建造物等の保存・修復・復元による割増容積率（$\Delta V_3$）

歴史的建造物等の保存、修復又は復元を行う場合（開発区域に隣接する歴史的建造物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む。）は、その重要性、必要性、規模及び地域への寄与度を勘案し、次のとおり割増容積率を加えることができる。

**ア** 建築物全体を文化財等として保存、復元をする場合には、その床面積相当分を割り増すものとする。

**イ** 建築物の全体の外観又は建築的な価値のあるファサード等を保存、復元する場合には、保存の困難性に応じ一定の床面積相当分を割り増すものとする。

### ⑸ 重要文化財指定建築物の保存・復元による割増容積率（$\Delta V_4$）

重要文化財指定建築物及びそれに相当する建築物の保存又は復元を行う場合（開発区域に隣接する重要文化財指定建築物の保存、修復又は復元を行う場合で、地域の整備改善に資する計画を含む。）は、割増容積率を加えることができる。

割増容積率は、重要文化財指定建築物の保存床面積又は復元床面積相当分とする。

### ⑹ 宿泊施設の整備による割増容積率（$\Delta V_5$）

「活用方針」及び「区基本方針」により位置付けられた宿泊施設の整備を促進すべきエリアにおいて、宿泊施設の整備の促進に寄与する計画とした場合は、次表の割増容積率を加え

ることができる。ただし、割増容積率は、前記⑵ケで定める割増容積率と合わせて、300パーセントを限度とする。この場合において、観光バスの発着等により道路交通への影響が想定される地域においては、これを軽減するための施設整備など、必要な措置を講じること。

| 割増容積率(%) ＼ 基準容積率Ｖo(%) | 宿泊施設の割合 | |
|---|---|---|
| | 2/3 以上 | 1/3 以上 2/3 未満 |
| 150≦Ｖo≦400 | 100 | 50 |
| 400＜Ｖo≦700 | 150 | 100 |
| 700＜Ｖo | 200 | 150 |

注）宿泊施設の割合は、建築物の延べ面積に対する宿泊施設の用に供する延べ面積（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分又は前記⑵ケに定める割増容積率に相当する部分を除く。）の割合をいう。

## 2　重要文化財指定建築物、歴史的建造物等及び既存建築物を含む街区の扱い

容積率、壁面の位置の制限等については、個別に定めるものとする。

## 3　特例容積率適用地区内にある特例敷地において特定街区を適用する場合の取扱い

⑴　建築基準法第57条の２第３項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地については、同法第52条に規定する容積率の限度を超える指定を行った特例敷地に限り、特定街区を適用する。

⑵　建築基準法第57条の２第３項の規定により特定行政庁が特例容積率の限度の指定を行った特例敷地に特定街区を適用する場合は、特定街区の都市計画により指定する容積率は、特例容積率に特定街区の基準に基づいて算定された割増容積率を加えた数値の範囲内とする。

なお、当基準の各項目の算定に当たっては、特例容積率の限度の指定を行う前の同法第52条（第７項は除く。）に規定する容積率を基準容積率とみなして適用するものとする。

## 4　街並み景観の形成への寄与による特例

街並み景観重点地区において、街並み景観ガイドラインに沿った街並み景観の形成に寄与する計画とするために、周辺市街地との調和を図る必要性が特に高い場合は、以下の特例を受けることができる。

⑴　**建築物の内部空間の有効空地面積に対する割合**

**第２指定基準１⑹ア(ｱ)**の数値によらず、全有効空地面積の３分の２以内とすることができる。

⑵　**有効空地率の最低限度**

**第２指定基準１⑹イ**の表によらず、20パーセント以上の数値とすることができる。

⑶　**壁面の位置の制限**

**第２指定基準１⑺ア**の表によらず、ガイドラインによることができる。

**５　開発者等による届出等**

特定街区の内容として都市計画決定される事項以外で、特定街区指定の判断要素となった事項のうち必要なものについては、開発者等は新宿区（必要に応じて関係機関も含む。）に対して、その事項について確約し、届け出るものとする。

## 第４　　そ の 他

本運用基準の施行に当たって必要な事項は、別に実施細目で定める。

**附則**　（平成26年11月５日　26新都都計第941号）

この運用基準は、平成26年11月７日から施行する。

**附則**　（平成27年11月16日　27新都都計第735号）

この運用基準は、平成27年11月16日から施行する。

**附則**　（平成30年7月12日　30新都都計第419号）

この運用基準は、平成30年７月12日から施行する。

**附則**　（令和2年6月2日　2新都都計第191号）

この運用基準は、令和２年６月２日から施行する。ただし、令和３年３月31日までに細目**第４の２⑴**で定める申出書を提出したものについては、平成30年７月12日付30新都都計第419号を適用することができる。

**附則**　（令和3年3月31日　2新都都計第1251号）

この運用基準は、令和3年4月1日から施行する。

**附則**　（令和6年7月31日　6新都都計第416号）

この運用基準は、令和６年８月１日から施行する。ただし、**第２－２－⑷－ア－(ｲ)**のaからeまでに定める事項（aについては住宅に関する事項に限る。）は、令和７年４月１日から施行する。

**附則**　（令和7年7月15日　7新都都計第431号）

この運用基準は、令和７年７月15日から施行する。ただし、令和９年３月31日までに新宿区特定街区運用基準実施細目**第４の２⑴**から**⑸**までに定める図書を提出したものについては、令和６年７月31日付６新都都計第416号を適用することができる。

別表１　割増容積率の最高限度と用途制限

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2" rowspan="3">都市構造上の位置付け</td><td colspan="3">割増容積率の合計の最高限度</td><td colspan="3">割増容積率部分の用途</td></tr>
<tr><td>a）一般型</td><td>b)重要文化財保存型</td><td>c)宿泊施設推進型</td><td rowspan="2">事務所用途規制等</td><td colspan="2">育成用途※3</td></tr>
<tr><td>$\Delta V_0+\Delta V_1+\Delta V_2+\Delta V_3$</td><td>$a+\Delta V_4$ ※1</td><td>$a+\Delta V_5$ ※1</td><td>a)一般型<br>b)重要文化財保存型</td><td>c）宿泊施設推進型</td></tr>
<tr><td rowspan="5">中枢広域拠点域内（環７内側）</td><td rowspan="4">国際ビジネス交流ゾーン</td><td>ア） 中核的な拠点地区</td><td>300%以下<br>かつ<br>基準容積率×0.5倍<br>以下</td><td>500%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.75倍以下</td><td>500%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>1.0倍以下</td><td rowspan="3">－</td><td>割増容積率の1/2以上を育成用途とする。※5</td><td rowspan="4">宿泊施設推進型の場合、宿泊施設の確保に対する容積率の緩和を行った部分（$\Delta V_5$）については、原則として育成用途の規定を適用しない。ただし、全体の2/3以上の宿泊施設を設けた場合は、全ての容積割増部分について、育成用途の規定を適用しない。※6</td></tr>
<tr><td>イ） 中核的な拠点周辺地区<br>ウ） 活力とにぎわいの拠点地区群</td><td>250%以下<br>かつ<br>基準容積率×0.5倍<br>以下</td><td>500%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.75倍以下</td><td>450%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>1.0倍以下</td><td>割増容積率の200%以下の部分の1/2以上と200%を超える部分とを育成用途とする。※5</td></tr>
<tr><td>エ） 活力とにぎわいの拠点地区</td><td>250%以下<br>かつ<br>基準容積率×0.5倍<br>以下</td><td>500%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.75倍以下</td><td>450%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>1.0倍以下</td><td>割増容積率のうち200%以下の部分の1/5以上と200%を超える部分の2/5以上とを育成用途とする。</td></tr>
<tr><td>オ） その他の地域</td><td>250%以下<br>かつ<br>基準容積率×0.5倍<br>以下</td><td>500%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.75倍以下</td><td>450%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>1.0倍以下</td><td>原則として、事務所用途に供する部分は基準容積率の範囲内とする。※3</td><td>割増容積率のうち200%を超える部分を育成用途とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">カ） 活力とにぎわいの拠点地区</td><td>250%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.5倍以下</td><td>500%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.75倍以下</td><td>450%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>1.0倍以下</td><td>－</td><td>割増容積率の1/5以上を育成用途とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">キ）その他の地域</td><td>200%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.5倍以下</td><td>400%以下<br>かつ<br>基準容積率×<br>0.75倍以下</td><td>※2</td><td>原則として、事務所用途に供する部分は基準容積率の範囲内とする。※4</td><td>－</td><td>－</td></tr>
</table>

※１　ａ）一般型の割増容積率の上限は、ｂ）重要文化財保存型、ｃ）宿泊施設推進型においても適用する。

※２　新宿区都市マスタープランにおける位置付けが明確で、都市基盤の整った地域等においても適用する。

※３　住宅の確保に対する容積率の割増しを受ける場合で、かつ、整備地域等において老朽建築物の除却・共同化や基盤整備により地域の不燃化を促進するなど、地域の防災性向上に特に寄与する計画については、その地域貢献を育成用途とみなすことができる。ただし、この場合において、地域特性に応じた育成用途2分類以上（住宅を除く。）を必要量設けるものとする。

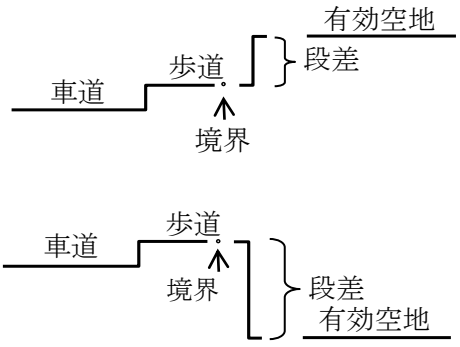
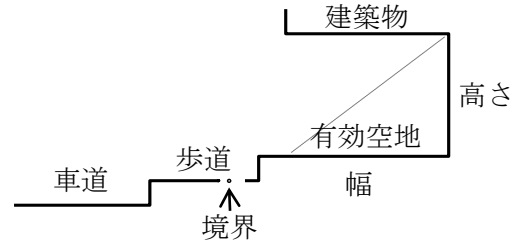
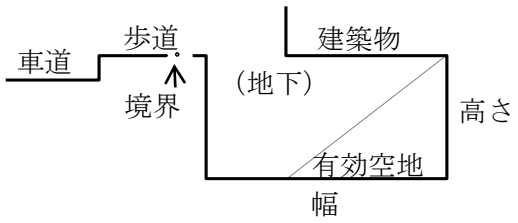
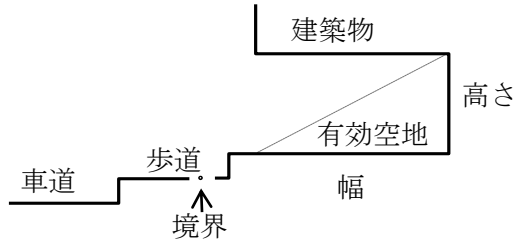
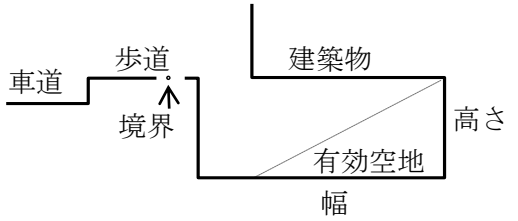
※４　ただし、次に掲げる地区の場合は、基準容積率の範囲を超えて事務所の用途に供する部分を設けることができる。
　(ｱ)　事務所を導入することについて、都市計画上の位置付けがある地区　(ｲ)　周辺との土地利用上の一体性の確保が可能で、特に支障のない地区

※５　ア）、イ）及びウ）の区域においては、育成用途に公共公益施設等を含めることができる。ただし、公共公益施設等に係る割増容積率に相当する部分は除く。

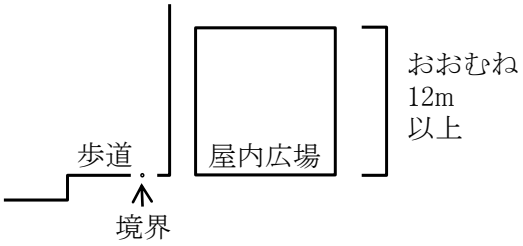
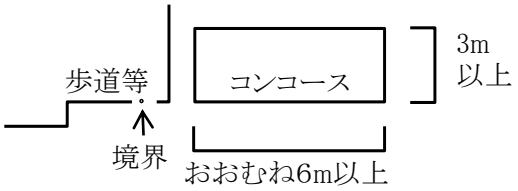
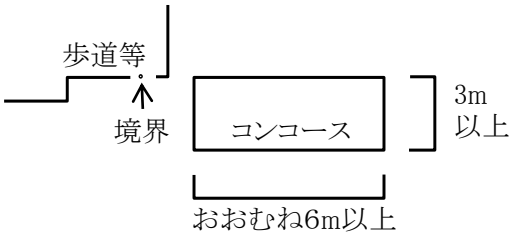
※６　宿泊施設の用に供する延べ面積には、一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分又は**第３技術指針１(2)ケ**に定める割増容積率に相当する部分を除く。

**別表２　有効空地の有効係数**

a 一般例

<table>
<tr><th>開放型空間</th><th>地　上（地　下）</th><th>有効空地と道路等との段差</th><th>有効係数</th></tr>
<tr><td rowspan="4">青空空地型<br><br>プラザ<br>パーク<br>ｻﾝｸﾝｶﾞｰﾃﾞﾝ<br>デッキ等</td><td rowspan="4"> 
</td><td>０～　１．５ｍ以内</td><td>１．０</td></tr>
<tr><td>１．５ｍ超 ～　３．０ｍ以内</td><td>０．８</td></tr>
<tr><td>３．０ｍ超 ～　６．０ｍ以内</td><td>０．６</td></tr>
<tr><td>６．０ｍ超 ～１２．０ｍ以内</td><td>０．４</td></tr>
<tr><td rowspan="2">側面開放型<br><br>ピロティ<br><br>アーケード等</td><td>・高さの幅に対する割合が1/1以上の場合<br> 
<br> 
<br>・高さはおおむね5m以上</td><td>０～　１．５ｍ以内<br>１．５ｍ超 ～　３．０ｍ以内<br>３．０ｍ超 ～　６．０ｍ以内<br>６．０ｍ超 ～１２．０ｍ以内</td><td>０．８<br>０．６<br>０．５<br>０．３</td></tr>
<tr><td>・高さの幅に対する割合が1/2以上<br>1/1未満の場合<br> 
<br> 
<br>・高さはおおむね5m以上</td><td>０～　１．５ｍ以内<br>１．５ｍ超 ～　３．０ｍ以内<br>３．０ｍ超 ～　６．０ｍ以内<br>６．０ｍ超 ～１２．０ｍ以内</td><td>０．６<br>０．５<br>０．４<br>０．２</td></tr>
</table>

道路等 ： 原則として、街区の接する道路のレベルをいう。複数ある場合はそれぞれによる。
また、空中歩廊、地下鉄コンコース等に接続するものにあっては、その部分からとする。

| 閉鎖型空間 | 地　上（地　下） | 有効空地と道路等との段差 | 有効係数 |
|---|---|---|---|
| 屋内広場型 |  <br> <br>空間の水平投影面積の外周のおおむね1/4以上が、屋外広場等に2方向以上で接続すること。 | ０～　１．５ｍ以内<br>１．５ｍ超～　３．０ｍ以内<br>３．０ｍ超～　６．０ｍ以内 | ０．４<br>０．３<br>０．２ |
| コンコース型 |  <br>  <br>幅員のおおむね6m以上で屋外広場等に2方向以上で接続すること。 | ０～　１．５ｍ以内<br>１．５ｍ超 ～　３．０ｍ以内<br>３．０ｍ超 ～　６．０ｍ以内 | ０．４<br>０．３<br>０．２ |

アトリウム（天窓開放型吹き抜け空間）等の特別な場合はこの表によらず、別途その規模形状等により有効係数を定める。