

西新宿一丁目商店街地区 街並み誘導型地区計画について

2025年8月時点

1. 西新宿一丁目商店街地区のまちづくりの経緯

【地区の特徴】

新宿駅と超高層ビル群を、オフィスワーカーや観光客が行き交うエリアであり、周辺の街区規模と比べ、敷地面積や建築規模も比較的小さいエリアとなっている。（「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会 平成28年度検討取りまとめ（平成29年3月）」より）

【区域】



【地区のまちづくりの経緯】

- 平成27年1月 まちづくり勉強会の開催
- 平成27年3月 まちづくり協議会の設立
- 平成29年3月 平成28年度検討内容とりまとめ
- 令和3年2月 まちづくり構想の策定
- 令和4年6月 地区計画（骨子）のとりまとめ
- 令和5年1月 地区計画の決定
（名称、目標、方針、用途の制限など）
- 令和5年2月～ 地区計画変更（地区整備計画の内容）を検討

協議会の様子（令和6年11月）



1. 西新宿一丁目商店街地区のまちづくりの経緯

【西新宿地区まちづくり構想 令和3年2月】

○まちの将来像

〔まちづくりのコンセプト〕

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

〔まちづくりの目標〕

- 1 道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出
- 2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出
- 3 建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成
- 4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成
- 5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成

○まちづくりの方針

1 広場・歩行者ネットワーク

- 方針1 にぎわいある多様な広場の創出
- 方針2 回遊性を向上させる歩行者空間の創出

2 建物用途

- 方針1 誰もが訪れたいくなる多様な用途の集積
- 方針2 安心して楽しめるまちの形成

3 自動車交通

- 方針1 歩行者に優しい交通環境の形成
- 方針2 歩行者と共存する荷さばき交通環境の形成
- 方針3 放置自転車の抑制

4 景観

- 方針1 沿道空間と一体となった活気あふれる街並みの形成

5 みどり・環境

- 方針1 賑わいや憩いを演出するみどりの配置
- 方針2 環境に配慮したまちの形成

6 安全・安心

- 方針1 建物の安全性向上
- 方針2 地域の安全性向上
- 方針3 防犯性の高いまちの形成

1. 西新宿一丁目商店街地区のまちづくりの経緯

【西新宿一丁目商店街地区地区計画 段階的な指定について】



●用途の制限

- 壁面の位置の制限
- 工作物の設置の制限
- 形態又は色彩その他の意匠の制限
- 高さの最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 容積率の最高限度

●公共貢献により緩和

1. 西新宿一丁目商店街地区のまちづくりの経緯

【西新宿一丁目商店街地区地区計画 令和5年1月策定 STEP1の内容】

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

位置 新宿区西新宿一丁目地内

面積 約6.5ha

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

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

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。



1. 西新宿一丁目商店街地区のまちづくりの経緯

【西新宿一丁目商店街地区地区計画 令和5年1月策定 STEP1の内容】

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。

■ 建築物の用途の制限を定める敷地



NG

○ 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、アダルトショップ、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 (競輪車券・ボートレース舟券売場 等)

西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想

[建物用途 方針2]

- ・ 性風俗店舗等の出店を抑制し、安心して楽しめる健全なまちの形成を図ります。

2. 今回変更する地区計画について

【西新宿一丁目商店街地区地区計画 段階的な指定について】

- ・今回は、STEP 2 について地区計画の変更を行う



●用途の制限

- 壁面の位置の制限
- 工作物の設置の制限
- 形態又は色彩その他の意匠の制限
- 高さの最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 容積率の最高限度

●公共貢献により緩和

3. 西新宿一丁目商店街地区の地区計画STEP2(今回の内容)について

【西新宿一丁目商店街地区地区計画 地区整備計画】

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）

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	壁面後退区域において 高さの最高限度を「70m以下」 （道路境界線から 3m以内 の区域においては 「50m以下」 ）とします ただし、幹線ネットワークとして位置づけられた道路に面する敷地の建築物の高さの最高限度は 「80m以下」 とします （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。

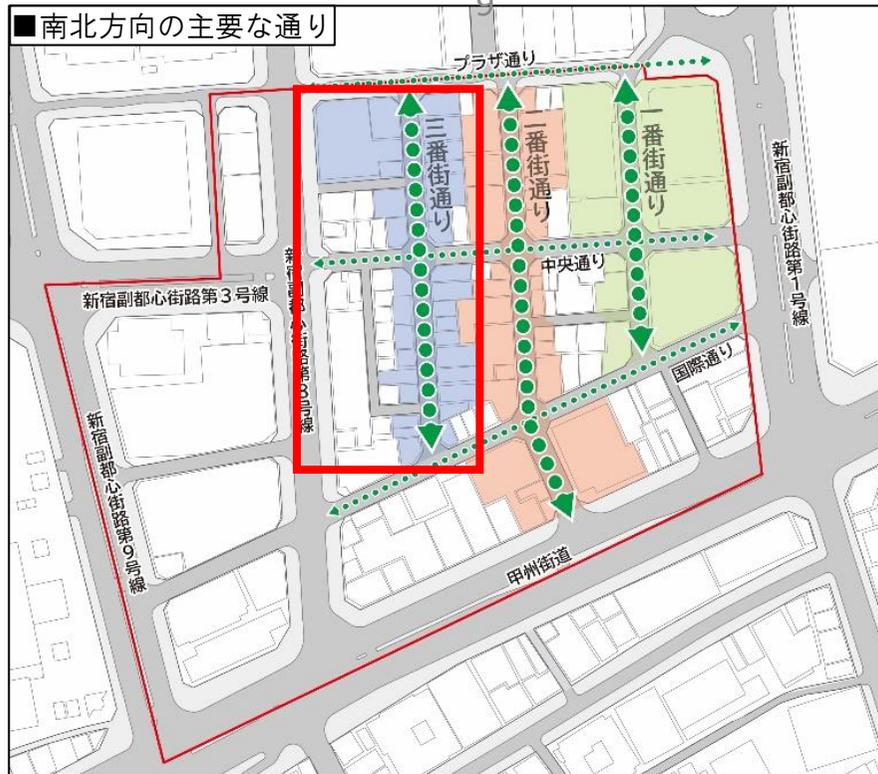
地区計画が変更された通り沿いの敷地は、制限・緩和のルールが追加されます。

3. 西新宿一丁目商店街地区の地区計画STEP2(今回の内容)について

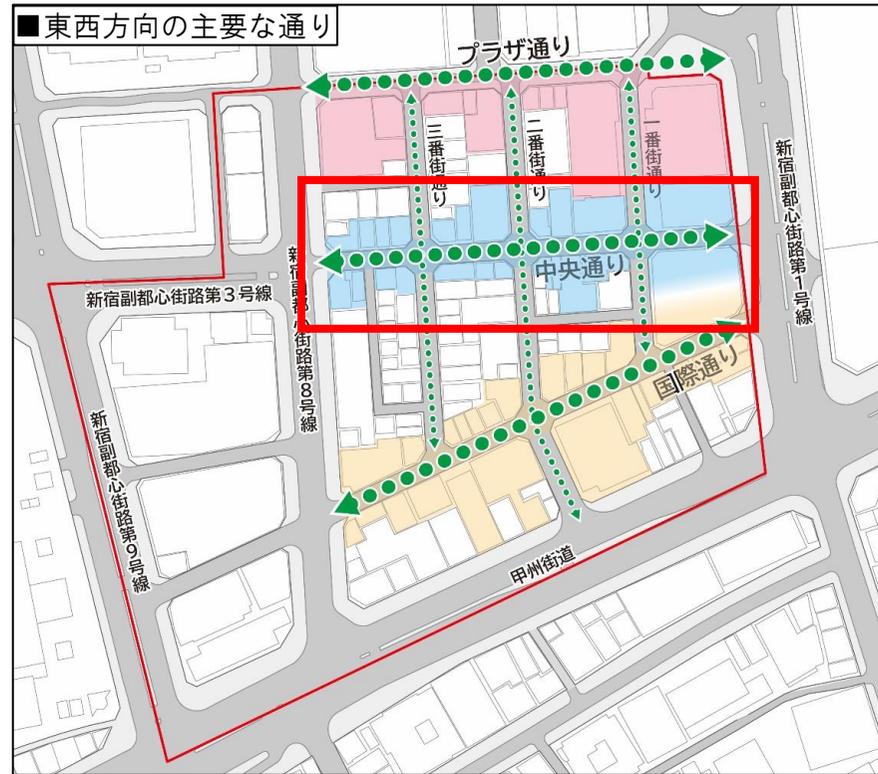
【西新宿一丁目商店街地区地区計画 地区整備計画】

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。



- 【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



- 【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

3. 西新宿一丁目商店街地区の地区計画STEP2(今回の内容)について

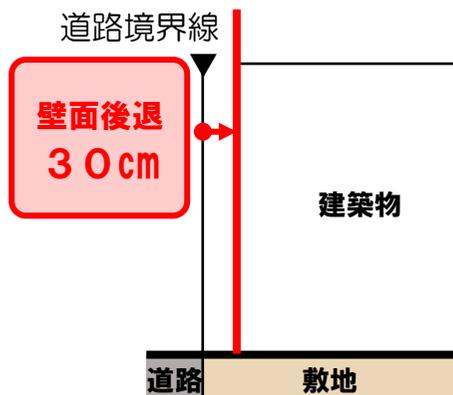
【西新宿一丁目商店街地区地区計画 地区整備計画】

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・溜まり・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）**

■壁面の位置の制限を定める部分



西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

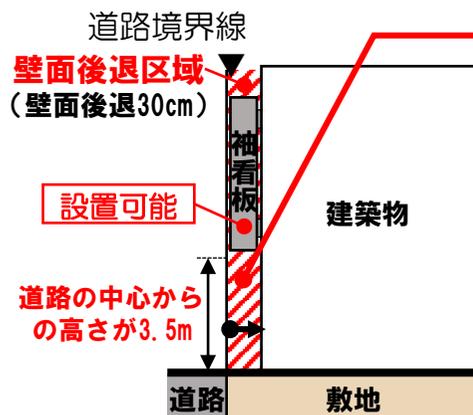
広場・歩行者ネットワーク 方針2
・道路に面した敷地を活用し、ゆとりある歩行者空間機能（憩い・溜まり機能、にぎわい機能等）を拡充します。

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**

■工作物の設置の制限を定める部分（壁面後退区域）



歩行者の通行の妨げとなるような 工作物の設置は不可

※以下のいずれかの場合は、制限から除きます
・道路の中心からの高さが3.5mを超える部分に設置する袖看板
・公益上必要なもの

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

広場・歩行者ネットワーク 方針2
・道路に面した敷地を活用し、ゆとりある歩行者空間機能（憩い・溜まり機能、にぎわい機能等）を拡充します。

※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。

3. 西新宿一丁目商店街地区の地区計画STEP2(今回の内容)について

【西新宿一丁目商店街地区地区計画 地区整備計画】

③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的 にぎわいとともにも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**

- ・建築物及び工作物は、にぎわいある街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする（形態・色彩・意匠等）
- ・屋外広告物は、建築物との一体性などに配慮したものとする（設置位置、形態、規模、デザイン等）

※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。

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

景観 方針1

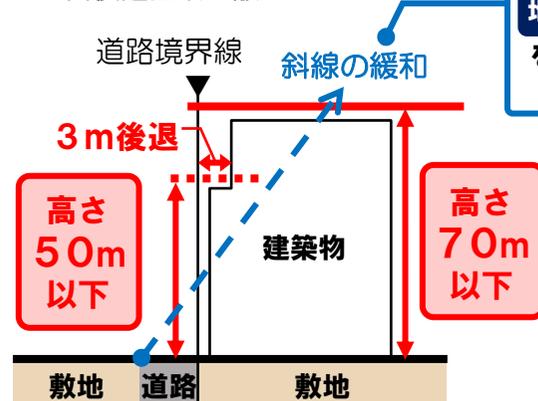
- ・西新宿の個性的な建物と調和した建物デザインを検討し、訪れる人が楽しめる街並みを形成します。
- ・建物デザインと調和した屋外広告物を設置し、賑わいとともにも気品や秩序ある魅力的な景観を形成します。

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 壁面後退区域での**高さの最高限度を「70m以下」**（道路境界線から**3m以内**の区域においては**「50m以下」**）ただし、幹線ネットワークとして位置づけられた道路に面する敷地の建築物の高さの最高限度は**「80m以下」**

■壁面後退区域の敷地



地区整備計画①②④⑤⑥

をルールに追加することで、斜線の緩和が可能となります。

※別途、建築基準法に基づく認定が必要です。

【70mの根拠】

・新宿区内の主に商業地域以外で定められている絶対高さ制限の考え方を基に算出しています。

$$\frac{\text{容積率} 88.1\%}{\text{建蔽率} 80\%} = 1.1 \text{層} (1.1 \text{階})$$

階高5mとした場合、
建物高さは、5m×1.1階=5.5m
設計自由度として1.2倍を乗じて
高さを設定（1m単位で切上げ）
⇒70m

【50mの根拠】

・現存する建物の最高高さから算出

西新宿一丁目商店街地区 まちづくり構想

建物用途 方針1

- ・魅力的な商業店舗の充実とともに、観光客を呼び込む多様な機能の集積を図ります。

安全・安心 方針1

- ・更新時期を迎えた建物の建替えを推進し、建物の安全性の向上を図ります。

※都市再生特別地区、高度利用地区、総合設計等の大規模開発の制度を活用する場合は除きます。

※現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。

3. 西新宿一丁目商店街地区の地区計画STEP2(今回の内容)について

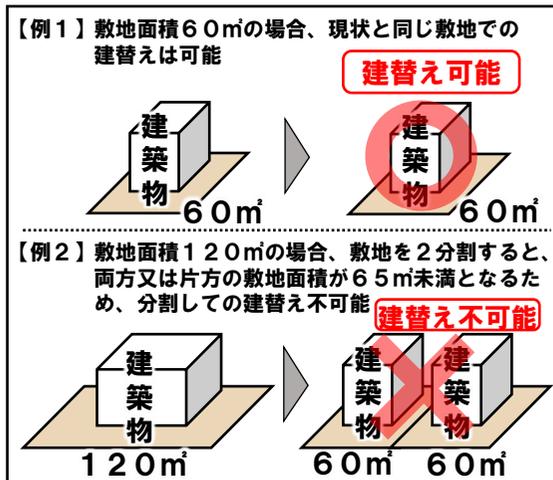
【西新宿一丁目商店街地区地区計画 地区整備計画】

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」

65㎡以上
 ※現在、65㎡未満の敷地は、分割しなければ、そのまま建替えが可能です。



開発許可の手引き(新宿区)における予定建築物等の敷地の規模(最小値)65㎡を採用しています。

西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想

安全・安心 方針1、3

- ・小規模敷地が増えて建物が密集し、防災や衛生上の環境が悪くなることを防ぎます。
- ・死角をつくらない建物の配置や形状を工夫し、昼夜間でも視認性が高く魅力的な空間を形成します。

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

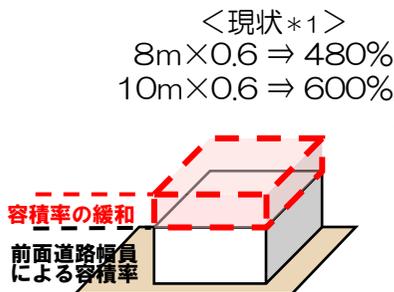
<街並み誘導型地区計画を定めた場合の緩和*2>

8m	⇒	516%
10m	⇒	618% (プラザ通り)
		636% (二番街通り)

特定道路(幅員15m以上の道路)による容積率の緩和

(敷地の前面道路の幅員や特定道路までの距離に基づく容積率の緩和)を受けることができる敷地は、緩和後の容積率の値に36%(プラザ通り沿道は18%)を加えたものとしします。

*1: 都市再生特別地区、高度利用地区、総合設計等の大規模開発の制度を活用する場合は除きます。
 *2: 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。



西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想

建物用途 方針1

- ・魅力的な商業店舗の充実とともに、観光客を呼び込む多様な機能の集積を図ります。

安全・安心 方針1

- ・更新時期を迎えた建物の建替えを推進し、建物の安全性の向上を図ります。