

制定 令和元年 12 月 27 日
改定 令和 8 年 6 月 3 日
都市計画部長決定

新宿駅東口地区地区計画（高度利用型地区計画）の運用基準

新宿駅東口地区街並み再生方針に基づく新宿駅東口地区地区計画（高度利用型地区計画）の適正な運用を図るため、容積率の評価、街並み再生の貢献項目（以下「公共貢献」という。）、地区計画の地区施設（以下「公共貢献」及び「地区施設」を合わせて「公共貢献等」という。）の実現とその担保、企画提案について運用基準として定める。

第1 容積率の評価について

新宿駅東口地区街並み再生方針の「実現に向けて講ずべき措置」に定められた内容に基づき、公共貢献を容積率の割増しとして評価し、その評価に応じて、新宿駅東口地区地区計画における建築物の容積率の最高限度として定めるものとする。

第2 公共貢献等の実現とその担保について

（1）公共貢献等の整備及び管理の確実性

公共貢献等は、建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせ、整備されるべきものであり、これらの公共貢献等の整備は、開発事業を行った建築主又は開発事業者（以下「建築主等」という。）等の責任と費用の負担によって行われることを原則とする。

なお、当該区域の開発、整備に基づく計画の内容、開発容量、発生交通量などが、周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、建築主等による区域外の公共施設等の整備を開発条件とし、建築主等は応分の負担をするものである。

（2）維持管理

整備された公共貢献等については、所有者、管理者又は占有者（以下「所有者等」という。）が適切に維持、管理すること

① 公共貢献の維持管理

所有者等は、公共貢献を適切に維持管理し、その状況について、新宿区が求めたときは、維持管理報告書（様式 1 - 1）により、新宿区に報告しなければならない。

また、やむを得ず当該部分の形態等を変更する必要がある場合には、同報告書により、あ

らかじめ新宿区にその旨を報告しなければならない。

② 地区施設に位置付けられた貢献項目

所有者等は、地区施設に位置付けた貢献項目の維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任し、管理責任者選任届（様式 1 - 2）を新宿区に提出しなければならない。

また、管理責任者は、建築物及び地区施設の供用を開始する前に、整備された地区施設の維持管理を適切に行うことについて、誓約書（様式 1 - 2）を新宿区に提出しなければならない。

なお、所有者等又は管理責任者は地区施設を適切に維持管理し、その状況について、新宿区が求めたときは、維持管理報告書（様式 1 - 1）により、新宿区に報告しなければならない。

③ 掲示板の設置

所有者等又は管理責任者は、敷地内の見やすい場所に、整備された公共貢献等のうち、以下ア～ウのものについては、新宿区と協議を行い、掲示板を設置しなければならない。

ア 滞留空間、広場状空地又はバリアフリー経路を備えた貫通通路

以下の規定を満たすものとする。

- (ア) 都市計画法に基づき設けられたものである旨を記載すること
- (イ) 管理責任者（必要に応じて所有者等）の連絡先を記載すること
- (ウ) 所在地及び公共貢献等の位置、範囲及び利用時間等を明示すること
- (エ) 歩行者等が日常自由に通行又は利用できるものである旨を記載すること
- (オ) 所有者等及び管理責任者の氏名又は名称を記載すること
- (カ) 滞留空間、広場状空地又はバリアフリー経路を備えた貫通通路に面して 1 箇所以上設置すること
- (キ) ステンレス版、銅板などで耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とし、堅固に固定すること
- (ク) 大きさは、A3 サイズ以上とすること

イ バリアフリー経路を備えたエレベーター又は各地下ネットワークに結ぶエレベーター（敷地外）等の移動円滑化経路を備えた動線の案内

- (ア) エレベーター等の位置を示す案内板を、地上、地下通路（2 層ある場合はそれぞれ）及びエレベーター前の視認性の高い位置に 1 箇所以上設置すること（標示板の内容、位置、数及び規格等については、新宿区との協議と合わせて、地下通路の管理責任者等と協議を行うこと）
- (イ) まち・えき空間に設置するエレベーターも同様とする

ウ 公共的駐輪場等

- (ア) 公共的駐輪場は、視認性の高い位置に標示板を設置すること（標示板の内容、位置、数及び規格等については、新宿区と協議を行うこと）

(イ) シェアサイクルポートは、当該事業者が標示板を設置するので、位置や数及び規格等について協力すること

④ 公共貢献の維持管理に係る義務の継承

建築物又は敷地を譲渡又は賃貸しようとするときは、譲渡又は賃貸をしようとする者は、譲渡又は賃貸を受けようとする者に対し、公共貢献の維持管理とその報告に係る義務を伴うものである旨を明示しなければならない。また、当該譲渡又は賃貸を受けた者は、公共貢献の維持管理とその報告に係る義務を継承する必要がある。

⑤ 空地に関する公共貢献等の活用

ア 行為・期間など

空地（滞留空間及び広場状空地又は貫通通路）に関する公共貢献については、次に掲げる要件に適合しているものについて、活用することができるものとする。

(ア) 行為

滞留空間及び貫通通路については、次の a、c から e のいずれかに該当する行為であり、広場状空地については、次の a から e までのいずれかに該当する行為であること

- a 地域の活性化又は文化活動等の向上に寄与する行為(地域の祭又はイベント等での利用)
- b 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に行う下表に掲げる行為

| 行為の種類 | 行為の内容 |
|---------|--|
| イベント等 | 広場状空地において、多数の観客を相手に、演芸・音楽などを演ずる活動、絵画・写真・彫刻等の作品の展示活動又は特定のテーマに基づく普及啓発活動（有料又は無料は問わない） |
| オープンカフェ | 軽飲食等を提供する店舗に接した広場状空地に設置される有料休憩所の運営活動 |
| 物品販売 | 広場状空地における物品販売活動 |

- c 建築行為又は管理行為
- d その他の公共及び公益に資する行為
- e 上記の行為に必要な広告物の設置

(イ) 期間

- ・活用期間は、一回の行為について90日以内とする。
- ・当該地区整備計画の区域の区分された地区内において、年間2回以上の活用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えない範囲とする。
- ・ただし、「建築行為又は管理行為」又は「その他の公共及び公益に資する行為」の場合はこの限りではない。

(ウ) 面積

- ・空地の活用面積は、「建築行為又は管理行為」を除き、当該地区整備計画の区域の区分された地区内の空地の整備面積の50%以内とする。

(エ) 広告物の設置

前記(ア)を行うために必要な広告物の設置を行う場合においては、東京都屋外広告物条例、大規模建築物等景観形成指針及び新宿区景観まちづくり計画に定めるところによるほか、地域の実情を踏まえて、公衆に対する危害を及ぼすおそれのないもので、形状、色彩及び意匠が周囲の景観を害するおそれのないものとする。

イ 活用計画の届出及び報告

所有者等、管理責任者又は上記アの活用を行おうとする者(以下「活用届出者」という。)は、新宿区にその旨を届け出て、その要件に適合していることの確認を受けなければならない。(様式1-3)

活用届出者は、その行為を終えたときは速やかに、新宿区に活用状況の報告を行うこと。(様式1-4)

第3 企画提案について

街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（選択C）では、敷地面積 900 m²以上の地権者等における企画提案に基づき、地区整備計画を定めることとされている。この企画提案に当たっては、以下に定める項目に留意すること。

（1） 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

企画提案による地区計画の策定に当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、新宿区都市マスタープランなどの都市計画や東京都景観計画、新宿区景観まちづくり計画、新宿駅東口地区まちづくりビジョン、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針、新宿駅東口地区街並み再生方針その他の基本方針など（以下、これらを併せて「基本計画等」という。）に適合していなければならないので、下記の内容について考慮すること。

① 土地利用

計画区域について、基本計画等で示された将来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。

② 都市施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持、増進、都市環境の保持、質の向上を図ること。なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量など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

当該区域の開発など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。

なお、相当規模の土地の区域において開発事業を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定される。

こうした段階的な開発事業を行う場合には、事業の途中段階において交通などに著しい支障が生じることが考えられるので、あらかじめ代替又は臨時施設での対応や、当該地区計画において定める主要な公共施設や地区施設の暫定整備、暫定供用を含め、それぞれの段階での発生集中交通量に関する予測調査を行った上で、関係部局と協議、調整し、計画を策定すること。

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。

③ 防災への対応

計画建築物等の各施設及び滞留空間等は、東京都地域防災計画、新宿区の防災計画などに沿った内容とするとともに、次のアからオまでに定める事項に従い計画すること。

また、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など、より一層の帰宅困難者対策に努めること。

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よう区域内の滞留空間等、歩道状空地及び隣接区域に配慮した計画とすること。

オ 帰宅困難者対策等

（ア）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、防災備蓄倉庫及び自家発電設備を設けること。

（イ）一時滞在施設の整備

帰宅困難者のための一時滞在施設を整備するよう努めること。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。

④ 都市環境への配慮

環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めること。

また、「東京における自然の保護と回復に関する条例」「新宿区みどりの条例」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」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。

(2) 企画提案書

関係地権者、住民等が、新宿区に対して地区計画に関する企画の提案及び都市計画手続の依頼を行うときは、企画提案書等の資料を提出すること。

資料の提出に当たっては、提案者全員の氏名又は名称及び住所を記載した書面（様式 2 - 1）及び開発事業及び地区計画の事業者案の説明会等の実施状況（様式 2 - 2）を添付すること。

また、原則として、企画提案前に新宿区、関係地権者、住民、建築主等の間で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行い、その協議内容について協定等を締結し、その写しを企画提案書に添えて、新宿区へ提出すること。

新宿区は、提出された企画提案書等について、基本計画等及び運用基準への適合性など、都市計画上の妥当性、計画の優良性など、提案された計画内容についての評価を行い、適当と判断される場合は、地区計画に関する都市計画の原案作成などの手続を進める。

① 企画提案書の標準内容

企画提案書は、提案する計画が、基本計画等及び運用基準などに適合したものであるとともに、新宿区が、提案された計画に対する評価を行い、「高度利用型地区計画」に関する都市計画の原案を策定するために必要かつ十分な内容を備えていなければならない。

なお、企画提案書が備えるべき標準的な内容は、表-1のとおり。

② 企画提案書の見直し報告

都市計画決定後、建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、新宿区と協議した上で、見直し報告（様式 2 - 3）を行うこと。

報告は、開発許可、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法及び建築基準法の諸手続に先立って行うこと。

表-1

| (1) 計画地の位置付け | (2) 開発事業等の目標 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 計画地の位置・規模及び現況 <ul style="list-style-type: none"> ア 計画地の位置・規模 イ 計画地の現況（計画地及び隣接地の土地所有と利用状況） ウ 開発事業に係る経緯 ② 都市計画上の位置付け <ul style="list-style-type: none"> ア 都市計画の内容 イ 国、東京都及び新宿区の上位計画における位置付け ③ 計画地の立地特性 <ul style="list-style-type: none"> ア 交通 イ 都市構造 ウ 周辺開発の動向 | <ul style="list-style-type: none"> ① 開発事業等の目標と方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 開発事業等の目標 イ 開発事業等の基本方針 ② 上位計画との整合性 ③ 導入機能の方針 |

(3) 空間設計の方針

- ① 空間設計の方針
- ② 土地利用の方針
- ③ ネットワークの形成の方針
 - ア 自動車交通
 - イ 歩行者・自転車交通
- ④ 空地の整備の方針
- ⑤ みどりの育成及び保全方針
- ⑥ 歩行者空間の整備方針
 - ア 緑地
 - イ 交通広場
 - ウ 歩道状空地
 - エ 歩行者デッキ
- ⑦ 主な公共施設の整備の方針
 - ア 都市計画施設
 - イ 主要な公共施設
 - ウ 地区施設
- ⑧ 有効空地の整備方針
- ⑨ 土地利用計画

(4) 開発規模の設定

- ① 区域の設定
- ② 開発フレームの設定
- ③ 割増し容積率の設定
 - ア 割増し容積率
 - イ 公共貢献の整備内容
- ④ 開発規模の設定

(5) 建築物等の整備方針

- ① 基本方針（建築物の概要）
- ② 建築物等の整備方針
 - ア 用途別の配置計画
 - イ 動線計画
 - ウ 街並み景観デザイン
 - エ 福祉の都市づくり
 - オ 防災計画
- ③ 建物高さの考え方
- ④ 壁面の位置の制限

(6) 交通計画

- ① 歩行者動線計画
- ② 交通施設計画
- ③ 交通処理計画
- ④ 駐車場、駐輪場などの計画

(7) 供給処理計画

- ① 上水道（中水道を含む。）
- ② 下水道
- ③ 都市ガス
- ④ 電力
- ⑤ 地域冷暖房
- ⑥ 廃棄物処理

(8) 環境への配慮

- ① 自然環境
 - ア 植栽
 - イ 日照
 - ウ 風環境
- ② 景観
- ③ 電波障害
- ④ 環境への負荷の低減

(9) 整備プログラム

- ① 整備イメージ
- ② 整備主体等
- ③ 整備スケジュール
（開発スケジュール）
- ④ 許認可申請手続など

(10) 都市計画図書（素案）

- ① 都市計画図書（素案）
- ② 地区計画や街並み再生方針との適合表

(3) その他

① 子育て支援施設整備に係る報告書等の提出

所有者等は、手続に合わせ、下記の表－2に示す資料を新宿区に提出すること。
なお、提出資料は東京都及び新宿区と調整を図った上で提出すること。

表－2

| 提出時期 | 提出資料 |
|----------|---|
| 企画提案書提出時 | 協議結果を記した文書（「子育て支援施設の設置に関する協議書」（参考様式1）及び「子育て支援施設の設置協議に関する回答書」（参考様式2）の写しなど） |
| 工事完了時 | 子育て支援施設整備報告書（様式2－4） |
| 用途変更時 | 子育て支援施設用途変更届出書（様式2－5） |

② 帰宅困難者対策の消防計画（事業所防災計画）への記載

所有者等又は管理責任者は、大規模災害時における建築物の自立性確保及び一時滞在施設の確保に係る部分について、その整備内容等を東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第10条に基づく事業所防災計画に記載し、東京消防庁に届け出るとともに、東京消防庁が受理した当該計画書の写しを新宿区に提出しなければならない。

③ 一時滞在施設整備に係る報告書等の提出

所有者等は、手続に合わせ、下記の表－3に示す資料を新宿区に提出すること。
なお、提出資料は新宿区の担当部署と調整を図った上で提出すること。

表－3

| 提出時期 | 提出資料 |
|----------|---|
| 企画提案書提出時 | 協議結果を記した文書（「一時滞在施設の設置に関する協議書」（参考様式3）及び「一時滞在施設の設置協議に関する回答書」（参考様式4）の写しなど） |
| 工事完了時 | 一時滞在施設整備報告書（様式2－6） |
| 変更（廃止）時 | 一時滞在施設変更（廃止）届出書（様式2－7） |