

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の活用手引き

-段階的なまちづくりの推進-

策定 令和元（2019）年 12 月
更新 令和 8（2026）年 6 月

新 宿 区

この手引きは、「新宿駅東口地区街並み再生方針」に基づく地区計画（以下「本制度」といいます。）を活用したまちづくりを推進するため、本制度の内容や活用方法について解説するものです。

－目次－

| | | |
|-----------|--------------------------------|-----------|
| 第1 | 街並み再生方針について | 4 |
| 1 | 街並み再生方針とは | 4 |
| 2 | 街並み再生方針の概要 | 6 |
| (1) | 整備の目標 | 6 |
| (2) | 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 | 6 |
| (3) | 土地の区画形質の変更に関する基本的事項 | 7 |
| (4) | 建築物等に関する基本的事項 | 7 |
| (5) | 緑化に関する基本的事項 | 7 |
| (6) | 実現に向けて講ずべき事項（建替えルール） | 11 |
| 3 | 街並み再生の貢献（公共貢献）に基づく容積率の割増し | 14 |
| (1) | Aタイプ | 14 |
| (2) | Bタイプ | 19 |
| (3) | Cタイプ | 22 |
| (4) | Dタイプ | 28 |
| 第2 | 街並み再生方針に基づく地区計画の適用 | 30 |
| 1 | 地区計画の種類 | 30 |
| 2 | 地区計画の内容等 | 31 |
| (1) | 建築物等に関する制限と緩和 | 31 |
| (2) | 建築条例について | 38 |
| (3) | 建築物に関する緩和基準について | 39 |
| 第3 | 地区計画の適用に向けた手続き | 45 |
| 1 | 地区計画の都市計画変更決定及び建築条例の改正・施行まで | 45 |
| 2 | 建築条例の改正・施行後の建替え計画から工事着手まで | 47 |
| 3 | 企画提案について | 48 |
| (1) | 企画提案における基本的要件 | 48 |
| (2) | 企画提案書等の提出 | 51 |
| (3) | 企画提案書等の見直し報告 | 52 |
| 第4 | 街並み再生の貢献（公共貢献）等の実現とその担保 | 53 |
| 1 | 街並み再生の貢献（公共貢献）等の実現その担保 | 53 |
| 2 | 公共貢献等の維持管理 | 53 |
| (1) | 管理責任者選任届及び誓約書の提出 | 53 |
| (2) | 維持管理報告書の提出 | 53 |
| (3) | 標示板の設置 | 53 |
| (4) | 公共貢献等の維持管理に係る義務の継承 | 54 |
| (5) | 滞留空間等の活用 | 54 |
| (6) | 活用計画の届出及び報告 | 55 |

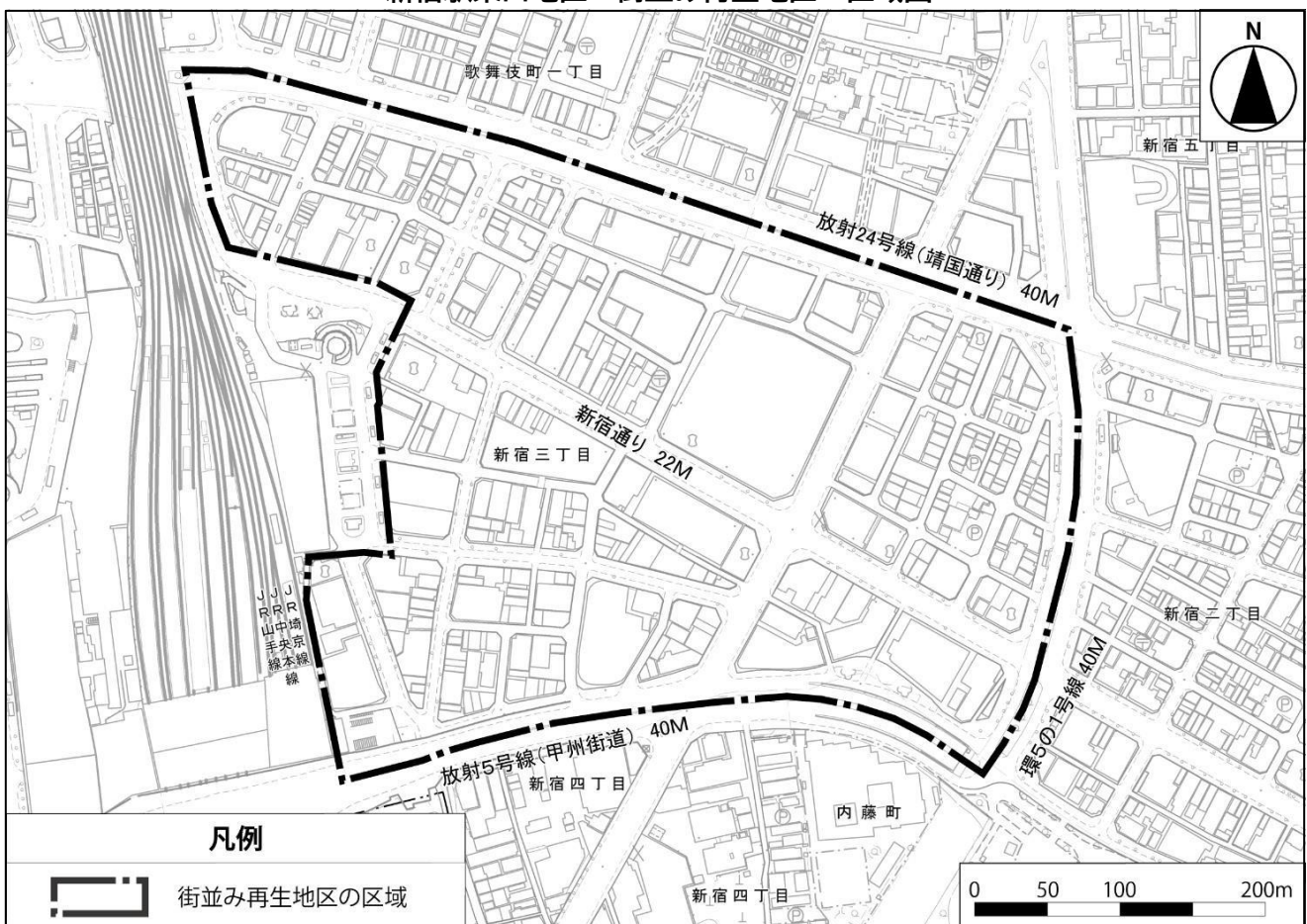
1 街並み再生方針とは

街並み再生方針とは、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」（東京都条例）に基づき、東京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）、街並み再生方針図等を示したものです。

新宿駅東口地区の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定めることで、建替え時に適用できるようになります。

新宿駅東口地区 街並み再生地区 区域図



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。

名 称：新宿駅東口地区

位置及び区域：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一丁目各地区

面 積：約 18.9ha

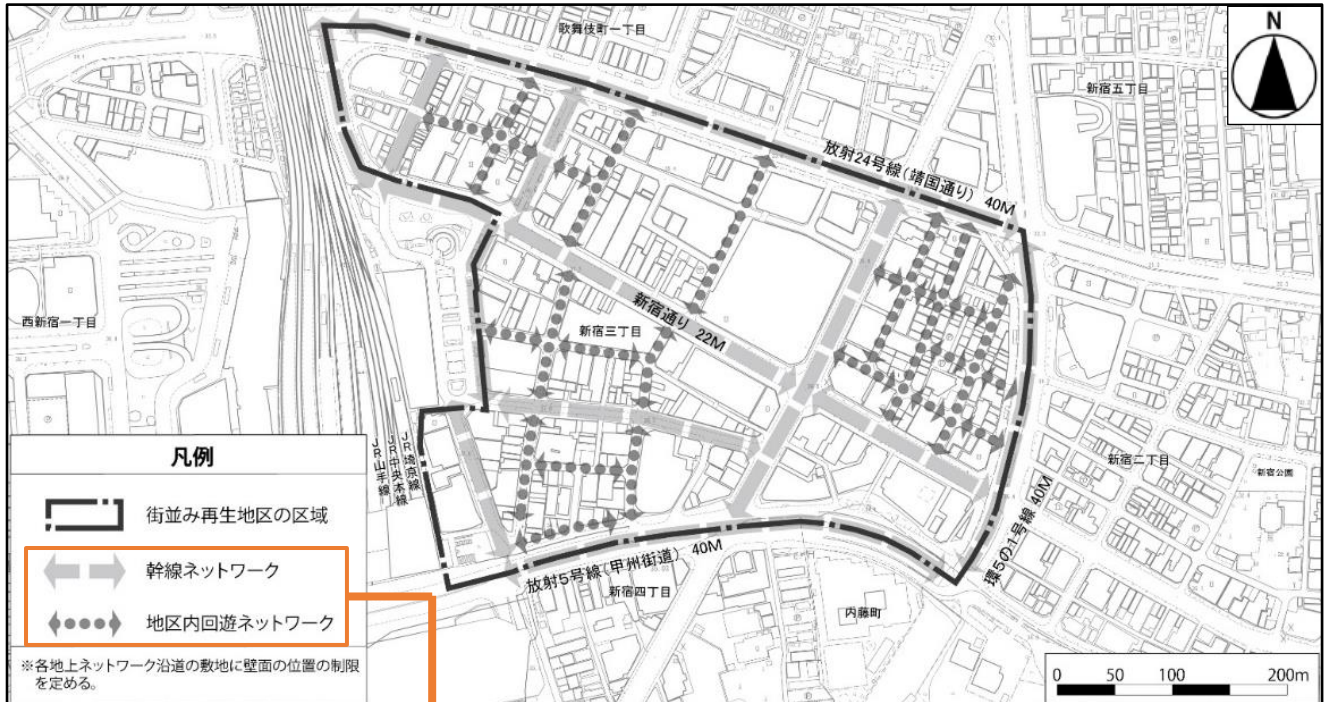
策定及び変更：令和元年5月 街並み再生地区 指定・街並み再生方針 策定（東京都）

令和6年9月 街並み再生方針 変更（東京都）

新宿駅東口地区の街並み再生方針図には、主要な通り（幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク）の位置付け等が示されています。

幹線ネットワーク（街並み再生方針図に位置付けられた幅員12m以上の道路）沿道と地区内回遊ネットワーク（街並み再生方針図に位置付けられた幅員12m未満の道路）沿道では、建替えルールの内容が一部異なります。

方針図（主要な通りの位置付け）



主要な通りを幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークに位置付け

幹線ネットワーク（ \longleftrightarrow ：街並み再生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※1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※2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（ $\dots\dots$ ：街並み再生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※1を地区計画に定めた場合、建替え時に、認定※2により容積率と斜線制限が緩和※3されます。

※1：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。
 ※2：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。
 ※3：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。

2 街並み再生方針の概要

名 称：新宿駅東口地区

位置及び区域：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一丁目各地区

面 積：約 18.9ha

(1) 整備の目標

新宿駅東口地区は、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、本地区では、多くの建築物が老朽化しており、建替えによる賑わいの維持・増進等のための機能更新や、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。

こうした状況を踏まえ、新宿駅東口地区まちづくりビジョンにおいては、「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～」をまちの将来像に掲げ、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針では、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「まち・えき 空間※4」や本地区の全域で「パサージュ空間※5」等を誘導していくこととしている。

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。

今後、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及び安全・安心で快適なまちづくりを推進する。

(2) 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項

① ゆとりある歩行者空間の整備

- ア 歩行者空間の拡充（歩道状空地、滞留空間）
- イ 新たな歩行者ネットワークの形成（貫通通路等）

② 重層的なネットワークの整備

- ア 地上と地下を結ぶ縦動線の整備（バリアフリーの縦動線）
- イ 地下ネットワークの拡充（各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路、滞留空間）

③ 「まち・えき 空間」の整備

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空間

④ 歩行者環境の改善に資する車両機能の整備

- ア 車両流入抑制の推進（集約駐車場、公共的駐輪場等）
- イ 地域物流の適正化（共同荷さばき駐車施設）

⑤ 広場状空地の整備

新宿の魅力発信機能を強化し、地区の賑わいを創出する広場状空地

※4 まち・えき 空間は、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です。（「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針（令和5年3月 新宿区）」より）

※5 パサージュ空間は、本地区における湾曲した通り、丁字路、敷地内の貫通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です。（「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針（令和5年3月 新宿区）」より）

(3) 土地の区画形質の変更に関する基本的事項

- ・老朽化した建築物等の機能更新にあわせて回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」の創出等を図るため、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を誘導する。
- ・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) 建築物等に関する基本的事項

地上ネットワーク※6沿道の建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合にあっては、以下の事項に基づいて整備する。

①建築物等の配置、形態及び意匠

- ア 建築物の壁面の位置の制限（地上ネットワーク境界線から0.3m）
- イ 建築物の高さの制限（70m、地上ネットワーク境界線から3m以内は50m）
- ウ 容積率の最低限度（300%）※7
- エ 建蔽率の最高限度（70%、耐火建築物は90%）※7
- オ 建築面積の最低限度（200㎡）※7※8
- カ 建築物の形態及び意匠の配慮（地上ネットワーク沿道の1・2階壁面の過半に賑わい）
- キ 防災に関する事項
- ク 環境に関する事項

②建築物の用途

- ア 賑わい施設の導入※7
- イ 生活支援施設や産業支援施設の誘導
- ウ 宿泊・滞在支援施設や文化・交流施設の誘導
- エ 店舗型性風俗特殊営業等の制限

(5) 緑化に関する基本的事項

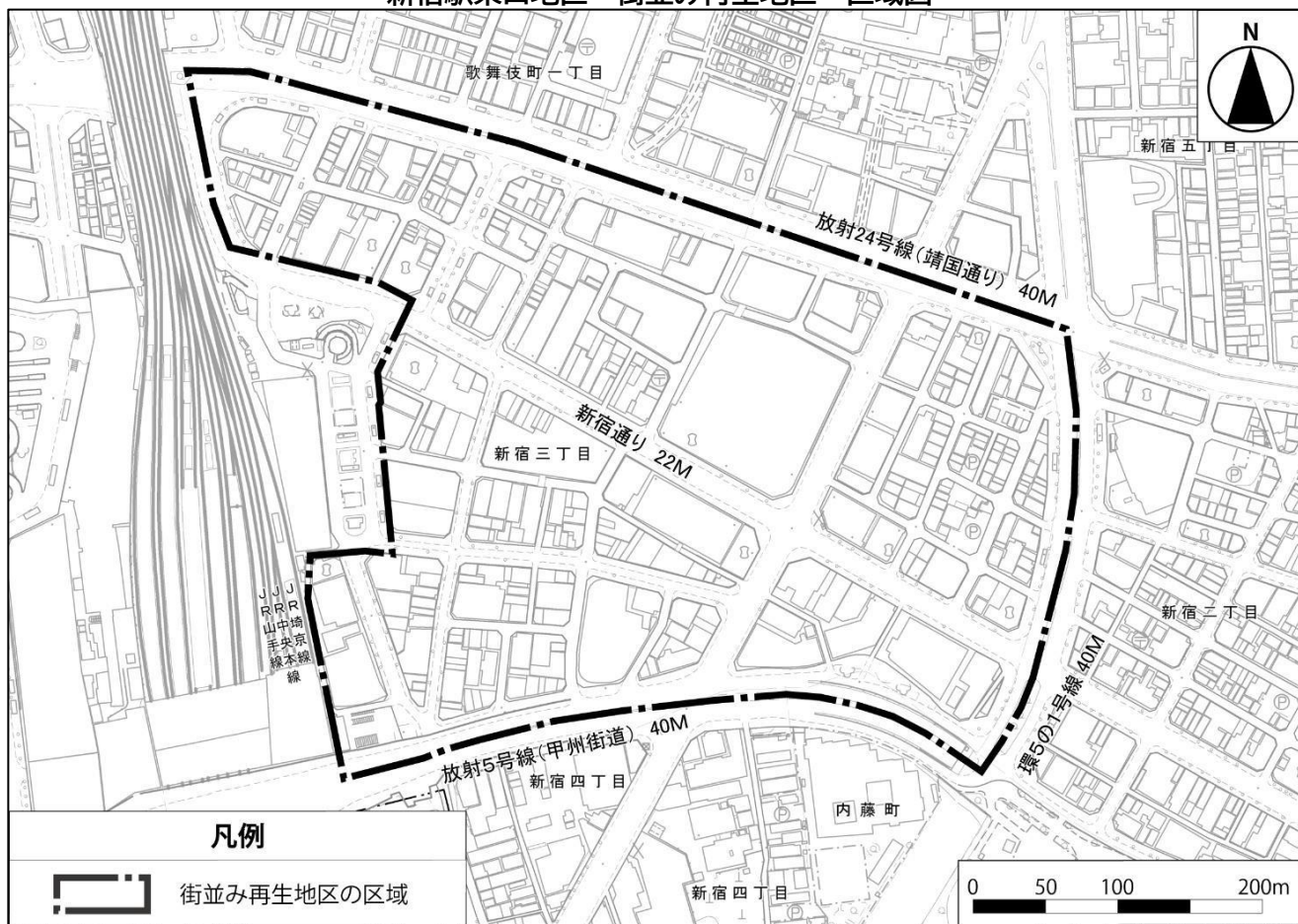
潤いのある街並みやみどり豊かな都市空間を形成するため、地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出する。

※6 地上ネットワークは、街並み再生方針図に示す幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークのことです。

※7 幹線ネットワーク沿道の建築物についての事項です。

※8 敷地面積450㎡未満の敷地においては、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します。

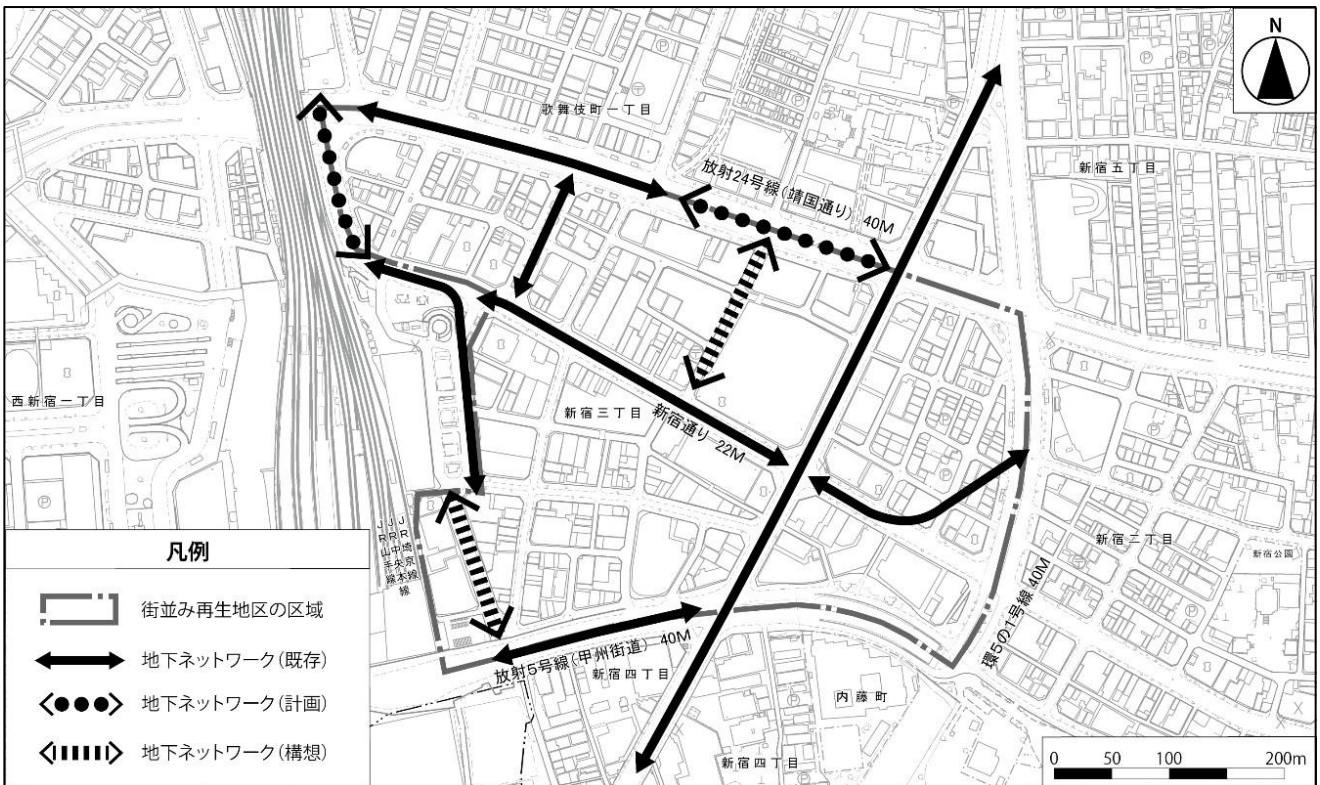
新宿駅東口地区 街並み再生地区 区域図



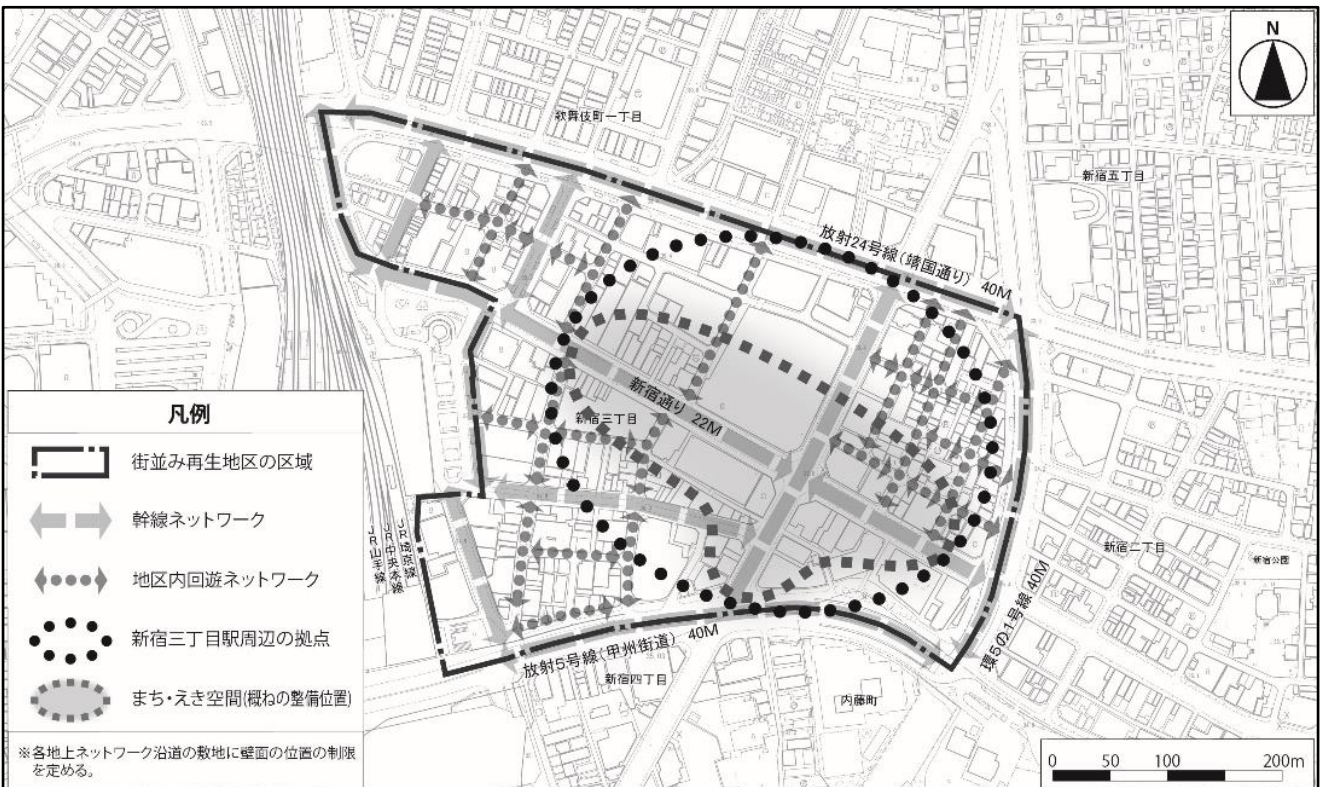
街並み再生方針図1 (主要な通りの位置づけ(地上))



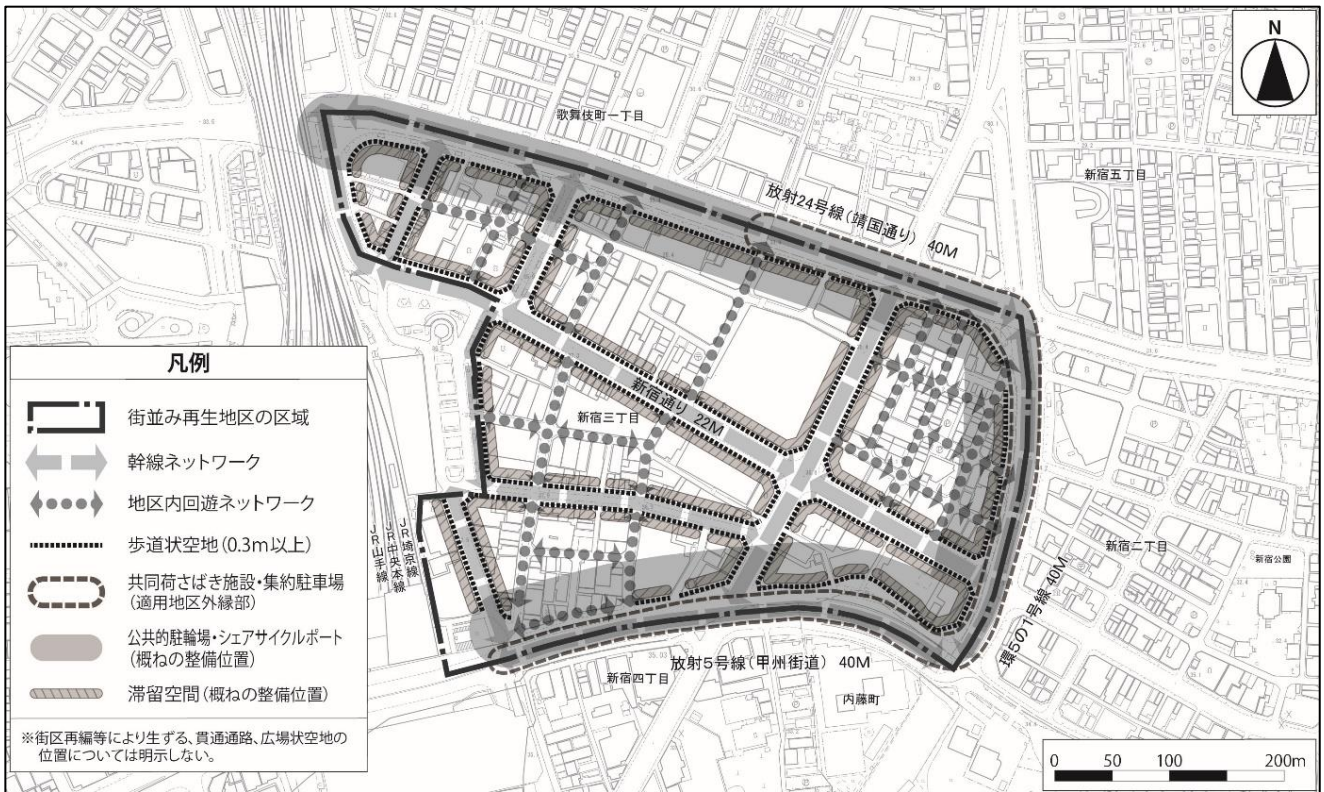
街並み再生方針図2（主要な通りの位置づけ（地下））



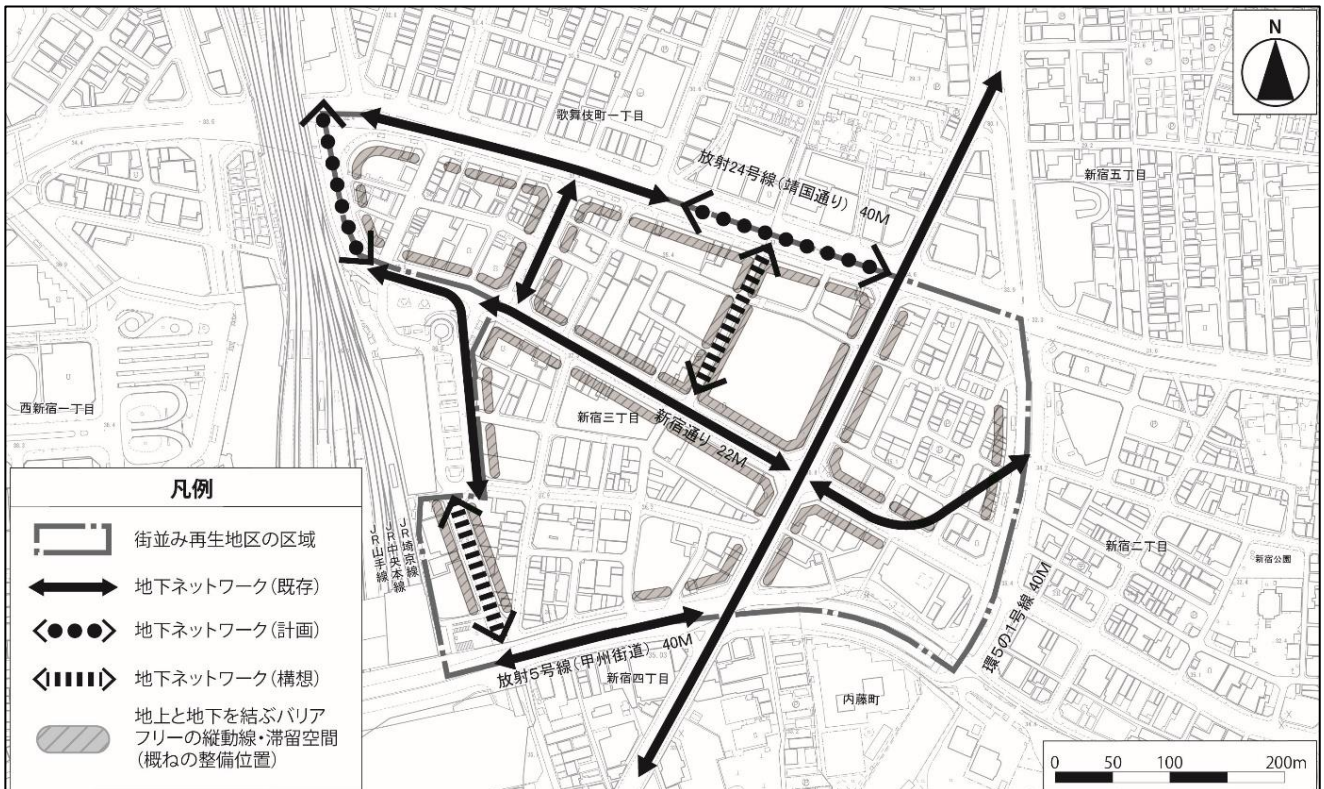
街並み再生方針図3（公共・公益的施設（まち・えき空間））



街並み再生方針図4（公共・公益的施設（地上））



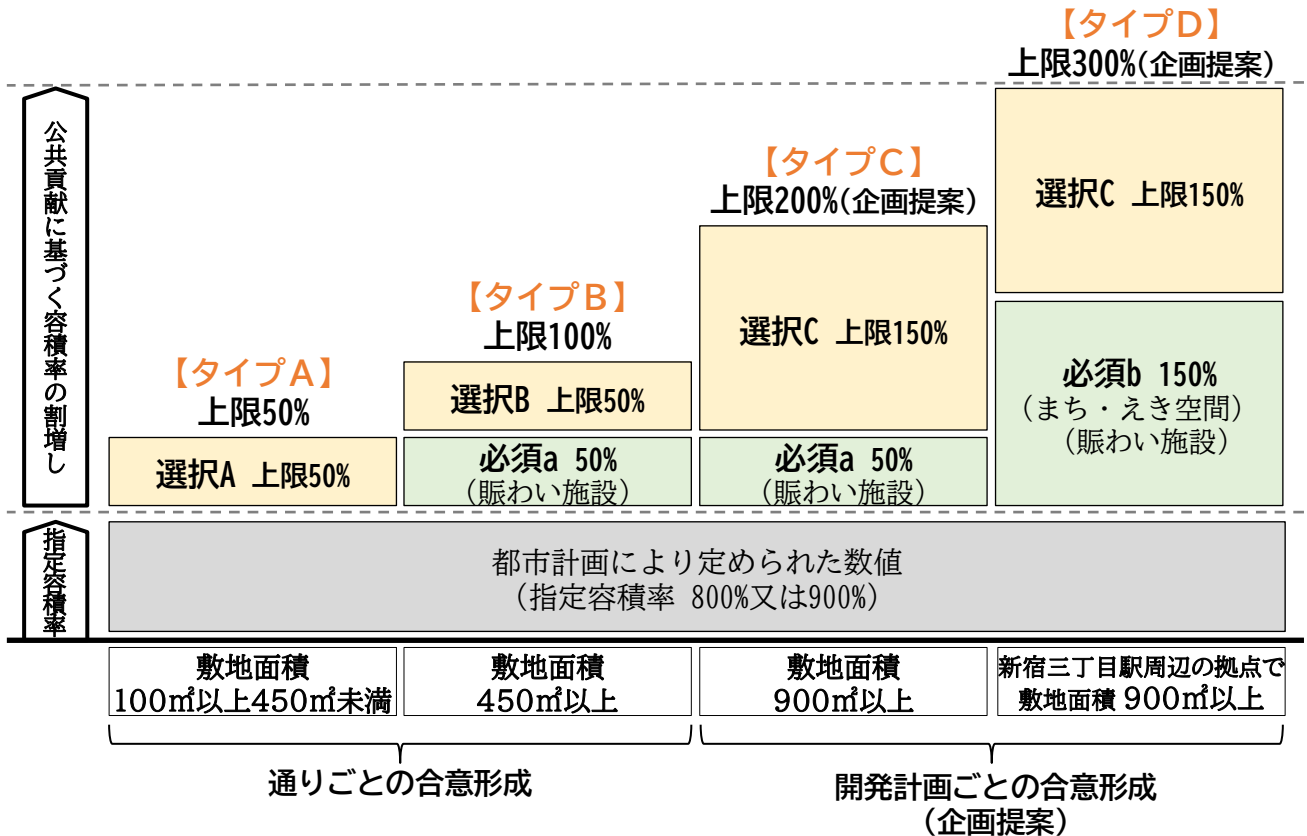
街並み再生方針図5（公共・公益的施設（地下））



(6) 実現に向けて講ずべき事項 (建替えルール)

① 街並み再生の貢献 (公共貢献) に基づく容積率の割増し

幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道において、本地区のまちの将来像の実現に必要な公共貢献を評価するため、公共貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画に定める。敷地面積に応じて指定容積率に加算する割増し容積率の上限を定める。(公共貢献の内容及び公共貢献に基づく容積率の割増しについてはP14~30を参照)



公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合、タイプAとBについては以下の表の1~8を、タイプCとDについては1~11を全て満たす必要がある。

| | | |
|----|---------------|---|
| 1 | 歩道状空地の整備 | 各幹線ネットワーク沿道において、幅員0.3m以上の歩道状空地を整備 |
| 2 | 建築物の壁面の位置の制限 | 各地上ネットワークに位置付けられた道路の境界線から0.3m |
| 3 | 建築物の高さの制限 | 70m (各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) |
| 4 | 容積率の最低限度 | 300% |
| 5 | 建蔽率の最高限度 | 70% (耐火建築物の場合は90%) |
| 6 | 建築面積の最低限度 | 200㎡ (敷地面積400㎡未満の敷地においては敷地面積の2分の1) |
| 7 | 建築物の形態及び意匠の配慮 | 地上1階及び2階の各地上ネットワークに面する部分は、壁面の過半について、沿道の賑わい形成に配慮 |
| 8 | 建築物の用途 | 店舗型・風俗特殊営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物を制限 |
| 9 | 滞留空間の整備 | 地上ネットワーク沿道に滞留空間を整備 |
| 10 | 環境性能の確保 | 都市開発諸制度活用方針の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「評価基準」への適合 |
| 11 | みどりの創出 | 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 |

② その他配慮すべき事項

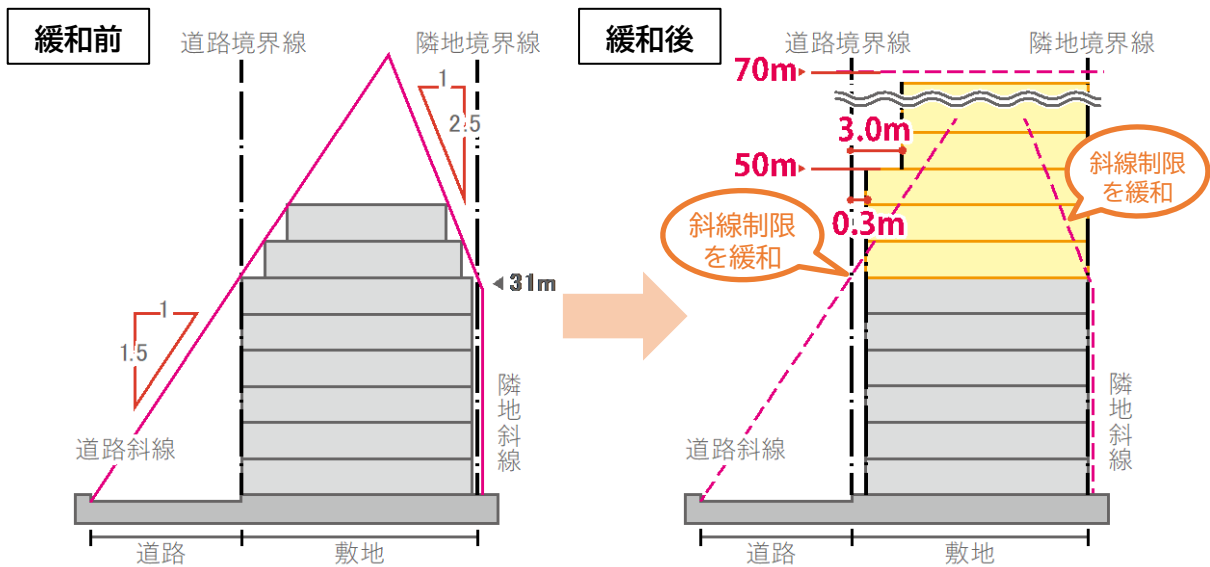
- ア 本地区では、地区の回遊性の形成と街並みの統一による賑わいの連続を図るため、各地上ネットワーク沿道において、地域の合意形成に応じ、街並み誘導型地区計画の策定を進めている。
- イ 地区内回遊ネットワーク(幅員12m未満の道路)沿道において、0.3mの壁面の位置の制限が定められた場合は、街並み誘導型地区計画における容積率の最高限度を以下のとおりとすることができる。

容積率の最高限度 (%) = $\frac{(\text{前面道路幅員} \times 9(\text{m}) + 0.6) \times 0.8 \times 100}{\text{指定容積率}}$ (800%又は900%)

【参考】建替えルール適用前
 容積率の最高限度 (%) = $\frac{(\text{前面道路幅員} \times 9(\text{m}) \quad) \times 0.6 \times 100}{\text{指定容積率}}$ (800%又は900%)

【参考】街並み誘導型地区計画による斜線制限(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※10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

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。

- ア 空地の整備 イ 避難経路の確保 ウ 非常用の照明装置 エ 内装の制限 オ 衛生

※9 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。

※10 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。

- ウ 老朽化した建築物の機能更新を誘導するため、敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する敷地又は敷地面積200㎡未満で2以上の地上ネットワークに接する敷地において、建築物が本地区の賑わい形成に資するものとして区長が認めた場合は、地区計画の壁面の位置の制限を0.1mとすることができる。この場合、①街並み再生の貢献（公共貢献）に基づく容積率の割増しは適用しないとともに、②イの枠内の容積率の最高限度は以下の式とする。

■壁面の位置の制限を0.3mから0.1mとする場合

$$\text{容積率の最高限度 (\%)} = \frac{(\text{前面道路幅員} \times 9(\text{m}) + 0.2) \times 0.6 \times 100}{\text{指定容積率}} \leq \text{指定容積率}$$

(800%又は900%)

- エ 事業者の企画提案に基づき、公共貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画に定めるものについては、より良質な建替え計画となるよう、事業者は事前に区と協議を行うものとする。特に「まち・えき空間」の整備については、積極的に高度利用型地区計画に定める。
- オ 地域住民等、事業者及び行政が協働して、地域主体のエリアマネジメント活動を促進する。
- カ 本方針の活用にあたっての具体的な手続等に関しては、区が別途定める。
- キ 社会情勢の変化等により、まちづくりビジョンやまちづくり誘導方針を見直す必要が生じた場合などには、地域全体としての調和や周辺地域への波及効果等を勘案した上で、本方針を見直す。

3 街並み再生の貢献（公共貢献）に基づく容積率の割増し

(1) タイプA

| | |
|------|---|
| 対象条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画で壁面の位置の制限が定められた敷地であること ・敷地面積が100㎡以上450㎡未満であること ・前面道路が12m以上の敷地であること ・各幹線ネットワーク沿道の歩道状空地(0.3m)を整備すること ・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られた建築物であること（P55参照） |
|------|---|

タイプAについては、上記の対象条件に適合し、選択A（容積率の割増し：上限50%）の中から、貢献項目（賑わい施設の導入、滞留空間の整備など）を選択して行うことで、指定容積率に上限50%までを加えることができます。

| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">選択A 上限50%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-bottom: 5px;">指定容積率 (800%、900%)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">敷地面積 100㎡以上450㎡未満</div> | 公共貢献 の種別 | 公共貢献 | | 容積率の 割増し | |
|--|------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------|
| | 属性 | 概要 | | | |
| | 選択A 上限 50% | 用途 | 賑わい施設 (物品販売業を営む店舗(物販店)、 飲食店等) | | 25% |
| | | 空地 | 地上や地下の滞留空間 | | 上限30%※ |
| | 交通 | 地上と地下のネットワークを結ぶ バリアフリーのエレベーター | | 50% | |
| | | 貫通通路(幅2m以上) | | 上限50% | |

※地上と地下に整備する場合は上限50%

容積率の割増しの例

- 【例1】 指定容積率800%の敷地で、選択Aのうち「賑わい施設の導入（容積率の割増し25%）」と「地上の滞留空間の整備（容積率の割増し上限30%の整備）」を行う場合、指定容積率に容積率の割増し50%（25%+30%=55%>容積率の割増しの上限50%）を加算し、容積率の最高限度を850%とすることができます。
- 【例2】 指定容積率800%の敷地で、選択Aののうち「賑わい施設の導入（容積率の割増し25%）」と「地上の滞留空間の整備（容積率の割増し上限30%のうち、容積率の割増し10%分の整備）」を行う場合、指定容積率に容積率の割増し35%を加算し、容積率の最高限度を835%とすることができます。
- 【例3】 指定容積率800%の敷地で、選択Aのうち「地上の滞留空間の整備（容積率の割増し上限30%のうち、容積率の割増し10%分の整備）」のみを行う場合、指定容積率に容積率の割増し10%を加算し、容積率の最高限度を810%とすることができます。

選択A (容積率の割増し：上限50%)

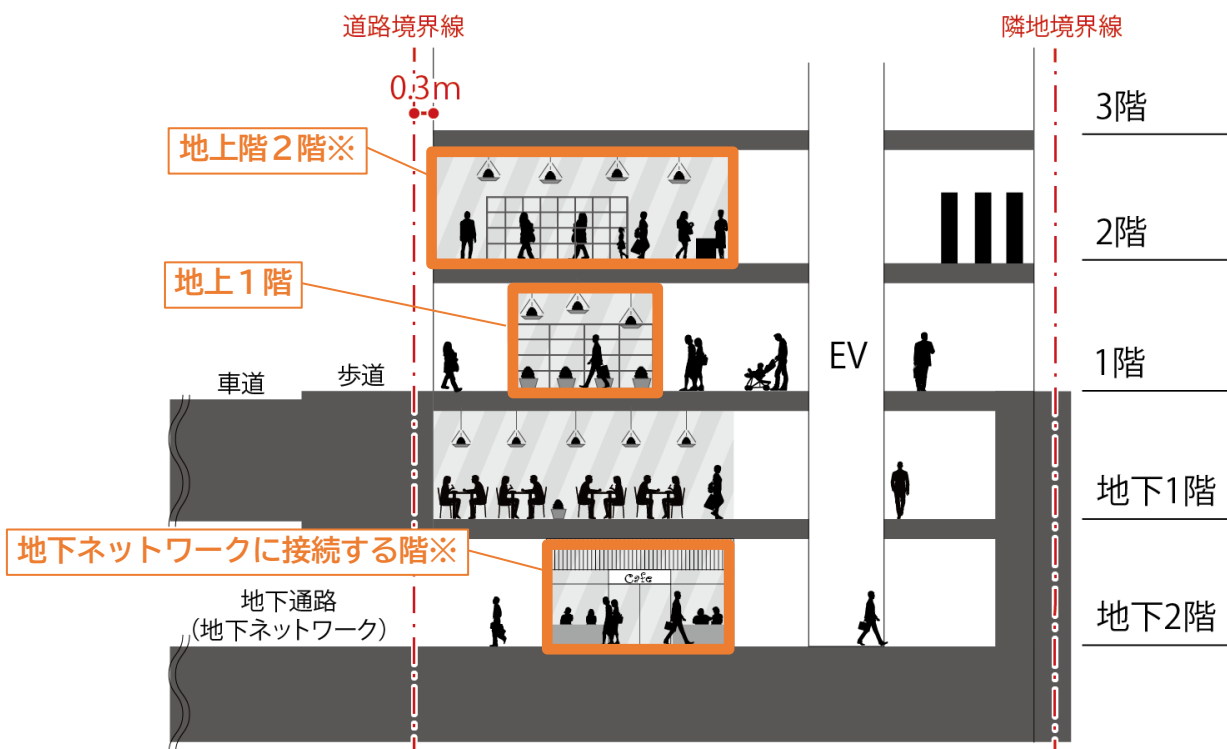


(ア) 用途に関する事項【選択A】

① 賑わい施設 (物販販売業を営む店舗、飲食店等) の導入 → 一律25%

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 (物品販売業を営む店舗、飲食店、公開を目的とした施設、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途をいう。) 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。



※算定できる床面積は地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする

賑わい用途の導入に関する主な注意点

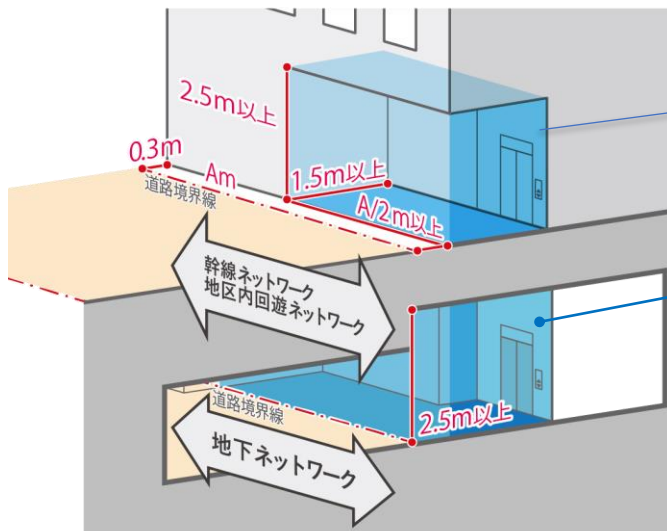
- 容積率の割増しの算定に関する賑わい施設の床面積は、建築基準法において、容積率の算定に係る床面積として算入する部分とする。
- 容積率の割増しの算定に関する賑わい施設の床面積は、原則として、当該施設の用途に供する部分及び賑わい施設間の階段・エレベーター・エスカレーター等とする。(案分による共用部分の床面積は算入しない。)
- 賑わい施設の導入条件に関する地下ネットワークとは「既存の地下通路」又は「当該建築物の供用開始時に共用開始することが見込まれる地下通路」とする。
- 賑わい施設のうち「公開を目的とした施設」とはショールーム、メディアセンター、その他これらに類するもの、「サービス業を営む店舗」とは区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店、その他これらに類するものをいう。



(イ) 空地に関する事項【選択A】

① 地上又は地下の滞留空間の整備 → **上限30%** (地上及び地下に滞留空間を整備する場合**上限50%**)

| | |
|------------|--|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 5 (単位%) |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 日常一般に公開される空間 ○ 地上に整備する滞留空間の位置や規模 地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上を地上ネットワークに接し、奥行き1.5m以上かつ高さ2.5m以上（ピロティを含む。） ○ 地下に整備する滞留空間の位置や規模 地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さ（単位m）の1/2に1.5を乗じた面積（単位㎡）以上かつ高さ2.5m以上 |



滞留空間を整備

<地下ネットワークに接する場合>
地下ネットワークに接する長さの1/2、奥行き1.5mの面積と同等以上が必要。

※1 A：接道延長

※2 ただし地下ネットワークは、供用開始されているもの又は、供用開始が予定されているもの

滞留空間の整備に関する主な注意点

- 容積率の割増しの算定に関する滞留空間の整備面積には、以下の区域は含まない。
 - ・ 道路の境界線から0.3m以内の区域
 - ・ 柱や看板などの人が立ち入れない区域
 - ・ 滞留空間の整備以外の容積率の割増しに関する施設の床面積、整備面積、バリアフリー経路及び緑化面積の区域
- 容積率の割増しの算定に関する滞留空間の高さは、滞留空間の床上から天井までの高さとする。（高さ2.5mとは平均高さ2.5mではない。）
- 「地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上」に関する滞留空間の接道延長の算定において、必ずしも滞留空間を連続させる必要はないが、当地区内の歩行者の回遊性や滞在性の向上に資する配置とする。
- 滞留空間の整備条件に関する地下ネットワークとは「既存の地下通路（供用開始されているもの）」又は「当該建築物の供用開始時に共用開始することが見込まれる地下通路」とする。
- 滞留空間は、広告物などの工作物や自転車等を置くことがないように気を付けるとともに、滞留性の向上に資する椅子やベンチなどを置くことが望ましい。



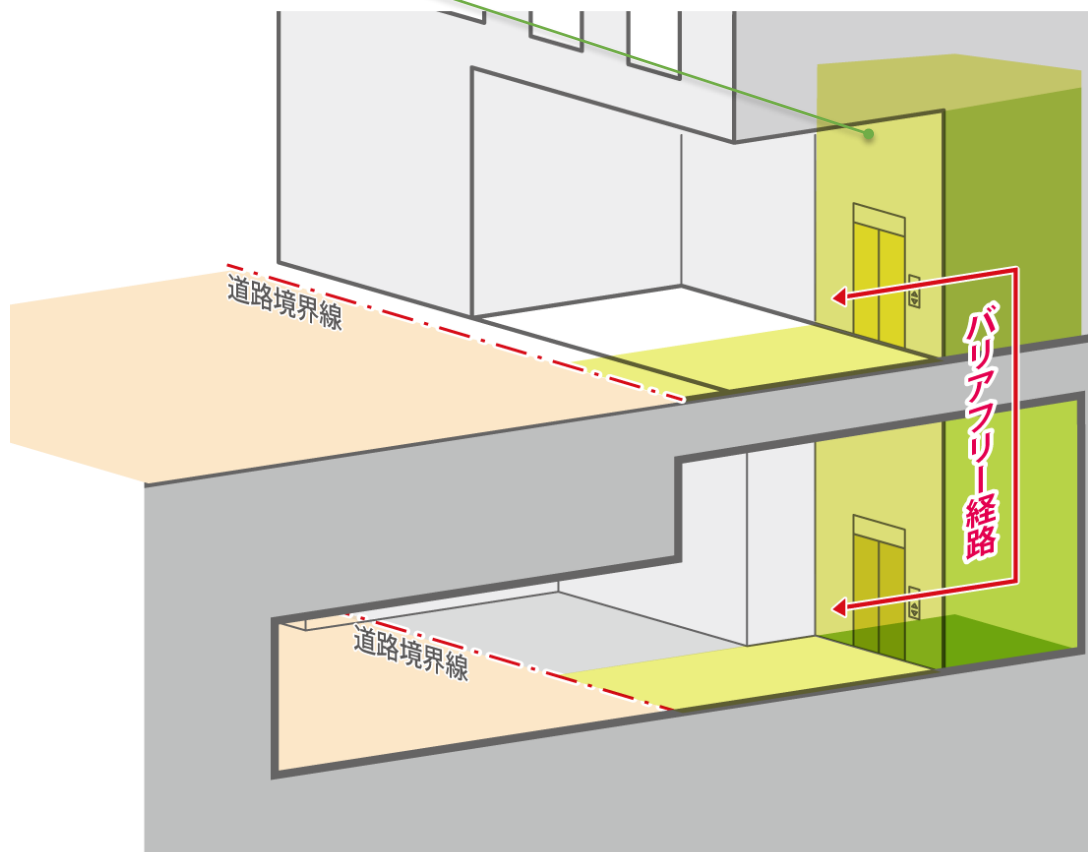
(ウ) 交通に関する事項【選択A】

① 地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備 → 一律50%

条件

○地下ネットワークから地上部までに至る経路を高齢者、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）に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備したもの

交通：地下ネットワークに接続する動線整備



バリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備に関する主な注意点

- バリアフリーの経路を備えたエレベーターは地上や地下通路から視認性の高い位置に設けること。
- 地上や地下通路から視認性の高い位置に案内板を設置すること。（大きさ、仕様は地下通路の管理者と協議）
- バリアフリーの経路を備えたエレベーターの利用時間は、原則、当該エレベーターの最寄駅の始終電又は地下ネットワークの開放時間以上とする。（事前に関係機関等と調整を行うこと。）
- バリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備条件に関する地下ネットワークとは「既存の地下通路」又は「当該建築物の供用開始時に共用開始することが見込まれる地下通路」とする。

② バリアフリーの経路を備えた貫通通路（幅員2m以上）の整備 → **上限50%**

| | |
|------------|--|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 5（単位%） |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○道路と当該道路以外の道路を結ぶ幅員2m以上かつ高さ2.5m以上の敷地内の通路 ○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備したもの |



貫通通路の整備に関する主な注意点

- 容積率の割増しの算定に関する貫通通路の整備面積には、以下の区域は含まない。
 - ・道路の境界線から0.3m以内の区域
 - ・柱や看板などの人が立ち入れない区域
 - ・貫通通路の整備以外の容積率の割増しに関する施設の床面積、整備面積、バリアフリー経路及び緑化面積の区域
- 容積率の割増しの算定に関する貫通通路の幅員は、有効幅員とする。
- 容積率の割増しの算定に関する貫通通路の高さは、床上から天井までの高さとする。（高さ2.5mとは平均高さ2.5mではない。）
- 貫通通路の開放時間は、原則、最寄駅の始発から終電までの時間以上とする。

(2) タイプB

対象条件

- 地区計画で壁面の位置の制限が定められた敷地であること
- 敷地面積が450㎡以上であること
- 前面道路が12m以上の敷地であること
- 各幹線ネットワーク沿道の歩道状空地(0.3m)を整備すること
- 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られた建築物であること (P55参照)

タイプBについては、上記の対象条件に適合し、必須a（容積率の割増し：50%）の貢献項目を行い、選択B（容積率の割増し：上限50%）の中から、貢献項目を選択して行うことで、指定容積率に上限100%までを加えることができます。

| 公共貢献の種別 | 公共貢献 | | 容積率の割増し |
|-----------|------|----------------------------------|---------|
| | 属性 | 概要 | |
| 必須a 50% | 用途 | 賑わい施設 (物販店、飲食店等) | 50% |
| 選択B 上限50% | 空地 | 地上や地下の滞留空間 | 上限30%※ |
| | 交通 | 地上と地下のネットワークを結ぶ バリアフリーのエレベーター | 50% |
| | | 貫通通路(幅員2m以上) | 上限50% |

必須a 50%

選択B 上限50%

指定容積率
(800%、900%)

敷地面積
450㎡以上

※地上と地下に整備する場合は上限50%

容積率の割増しの例

【例1】指定容積率800%の敷地で、必須aの「賑わい施設の導入（容積率の割増し50%）」を行い、選択Bのうち「地上と地下の滞留空間の整備（容積率の割増し上限50%の整備）」を行う場合、指定容積率に容積率の割増し100%（50%+50%=100%）を加算し、容積率の最高限度を900%とすることができます。

【例2】指定容積率800%の敷地で、必須aの「賑わい施設の導入（容積率の割増し50%）」を行い、選択Bのうち「地上の滞留空間の整備（容積率の割増し上限30%の整備）」を行う場合、指定容積率に容積率の割増し80%（50%+30%=80%）を加算し、容積率の最高限度を880%とすることができます。

必須 a (容積率の割増し : 50%)



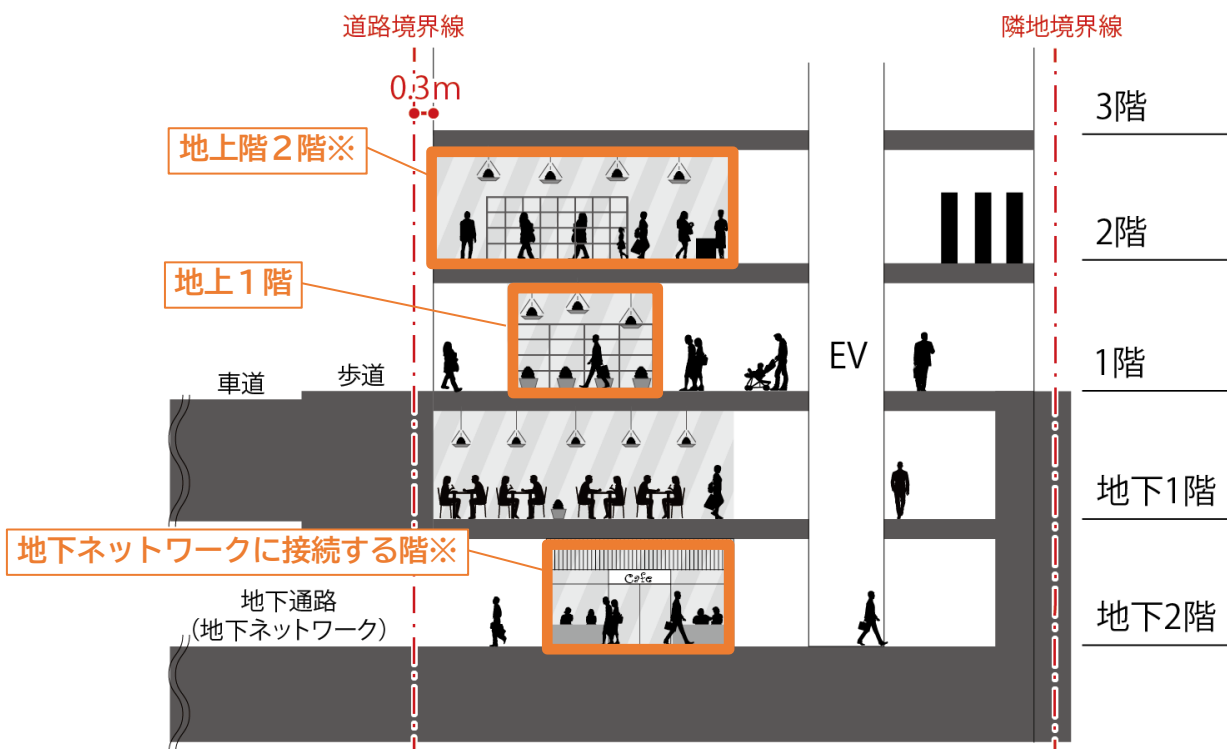
(ア) 用途に関する事項【必須 a】

① 賑わい施設 (物販店、飲食店等) の導入 → 一律50%

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 (物品販売業を営む店舗、飲食店、公開を目的とした施設、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途をいう。) 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



※算定できる床面積は地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする

賑わい用途の導入に関する主な注意点

- 容積率の割増しの算定に関する賑わい施設の床面積は、建築基準法において、容積率の算定に係る床面積として算入する部分とする。
- 容積率の割増しの算定に関する賑わい施設の床面積は、原則として、当該施設の用途に供する部分及び賑わい施設間の階段・エレベーター・エスカレーター等とする。(案分による共用部分の床面積は算入しない。)
- 賑わい施設の導入条件に関する地下ネットワークとは「既存の地下通路」又は「当該建築物の供用開始時に共用開始することが見込まれる地下通路」とする。
- 賑わい施設のうち「公開を目的とした施設」とはショールーム、メディアセンター、その他これらに類するもの、「サービス業を営む店舗」とは区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店、その他これらに類するものをいう。

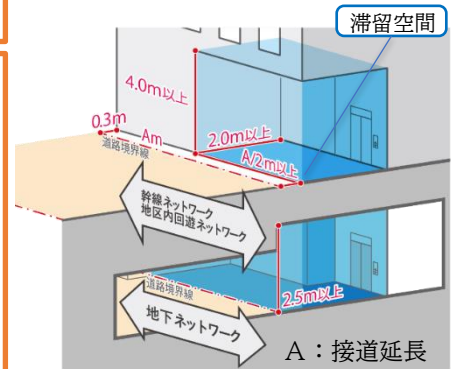
選択B（容積率の割増し：上限50%）



（ア）空地に関する事項【選択B】

- ① 地上又は地下の滞留空間の整備 → **上限30%**（地上及び地下に滞留空間を整備する場合**上限50%**）

| | |
|------------|---|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 6（単位%） |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○日常一般に公開される空間 ○地上に整備する滞留空間は、地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上を地上ネットワークに接し、奥行き2m以上かつ高さ4m以上（ピロティを含む。） ○地下に整備する滞留空間は、地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さ(m)の1/2に2を乗じた面積(m²)以上かつ高さ2.5m以上 |



滞留空間の整備に関する主な注意点

- 容積率の割増しの算定に関する滞留空間の整備面積には、以下の区域は含まない。
 - ・道路の境界線から0.3m以内の区域
 - ・柱や看板などの人が立ち入れない区域
 - ・滞留空間の整備以外の容積率の割増しに関する施設の床面積、整備面積、バリアフリー経路及び緑化面積の区域
- 容積率の割増しの算定に関する滞留空間の高さは、滞留空間の床上から天井までの高さとする。（高さ4mとは平均高さ4mではない。）
- 「地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上」に関する滞留空間の接道延長の算定において、必ずしも滞留空間を連続させる必要はないが、当地区内の歩行者の回遊性や滞在性の向上に資する配置とする。
- 滞留空間の整備条件に関する地下ネットワークとは「既存の地下通路（供用開始されているもの）」又は「当該建築物の供用開始時に共用開始することが見込まれる地下通路」とする。
- 滞留空間は、広告物などの工作物や自転車等を置くことがないように気を付けるとともに、滞留性の向上に資する椅子やベンチなどを置くことが望ましい。



（イ）交通に関する事項【選択B】

- ① 地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備

→ **一律50%**（条件等はP17と同じ）

- ② バリアフリーの経路を備えた貫通通路（幅員2m以上）の整備

→ **上限50%**（条件等はP18と同じ）

(3) タイプC (企画提案)

対象条件

- 地区計画で壁面の位置の制限が定められた敷地であること
- 敷地面積が900㎡以上であること
- 前面道路が12m以上の敷地であること
- 各幹線ネットワーク沿道の歩道状空地(0.3m)を整備すること
- 都市開発諸制度活用方針の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「評価基準」への適合すること
- 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こと
- 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であること (P55参照)
- 事業者が建替え計画に関する区との事前協議を経て、事業者から区へ企画提案を行うこと

タイプCについては、上記の対象条件に適合し、必須a(容積率の割増し:50%)の貢献項目を行い、選択C(容積率の割増し:上限150%)の中から、貢献項目を選択して行うことで、指定容積率に上限200%までを加えることができます。

| 公共貢献の種別 | 公共貢献 | | 容積率の割増し |
|------------|------|--------------------------------|---------|
| | 属性 | 概要 | |
| 必須a 50% | 用途 | 賑わい施設(物販店、飲食店等) | 50% |
| 選択C 上限150% | 用途 | 生活支援施設、産業支援施設 | 上限50% |
| | | 宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設 | 上限100% |
| | 空地 | 地上や地下の滞留空間 | 上限30%※ |
| | | 広場状空地(100㎡以上) | 上限100% |
| | 交通 | 地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター | 50% |
| | | 貫通通路(幅6m以上) | 上限50% |
| | | 各地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター(敷地外) | 100% |
| | | 隔地先駐車施設 | 上限50% |
| | | 共同荷さばき駐車施設 | 上限50% |
| | | 公共的駐輪場等 | 上限50% |
| | 緑化 | 地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化等 | 上限50% |
| | 環境 | 環境負荷の低減に資する建築物 | 20% |
| | 防災 | 一時滞在施設 | 上限50% |

※地上と地下に整備する場合は上限50%

必須 a (容積率の割増し : 50%)



(ア) 用途に関する事項【必須 a】

- ① 賑わい施設 (物販店、飲食店等) の導入 → **一律50%** (条件等はP20と同じ)

選択 C (容積率の割増し : 上限150%)



(ア) 用途に関する事項【選択 C】

- ① 「生活支援施設」や「産業支援施設」の導入 → **上限50%**

計算式

床面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 0.5 (子育て支援施設の場合は1.0) (単位%)

生活支援施設や産業支援施設とは

【生活支援施設】

- ・ 医療施設 (病院、診療所、調剤薬局)
- ・ サービス業を営む店舗 (区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店、その他これらに類するもの)
- ・ 日用品の販売を主たる目的とする店舗 (コンビニエンスストア、その他これらに類するもの)
- ・ 子育て支援施設、高齢者福祉施設、元気高齢者の交流施設、社会福祉施設、その他これらに類するもの

【産業支援施設】

- ・ 起業支援施設 (インキュベーター施設、起業・創業支援施設、相談センター、ナレッジセンター、その他これらに類するもの)
- ・ 研究開発施設 (研究所、技術開発センター、情報センター、その他これらに類するもの)

- ② 「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」の導入 → **上限100%**

計算式

床面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 1.0 (宿泊施設に付随して整備する滞在支援施設の場合は0.5) (単位%)

宿泊滞在支援施設や文化交流施設とは

【宿泊滞在支援施設】

- ・ ホテル、旅館、サービスアパートメント、その他これらに類するもの

【文化交流施設】

- ・ 会議場、貸会議室 (誰でも利用可能なもの)
- ・ 集会施設 (地域コミュニティ施設、多目的ホール、その他これらに類するもの)
- ・ 文化施設 (劇場、映画館、美術館、博物館、図書館、歴史的建造物等保全・活用施設、その他これらに類するもの)
- ・ 観光施設 (観光案内所、情報発信施設、ムスリムなど多様な文化や習慣に配慮した施設、その他これらに類するもの)



(イ) 空地に関する事項

① 地上又は地下の滞留空間の整備 → 上限30%

(地上及び地下に滞留空間を整備する場合上限50%) (条件等はP21と同じ)

② 広場状空地の整備 → 上限100%

計算式

整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 6 (単位%)

条件

- 日常一般に公開される空間
- 一団の形態を成す面積100㎡以上の空地



▲広場状空地の例



▲広場状空地の例

広場状空地の整備に関する主な注意点

- 観光や商業を含めた新宿の魅力発信機能の強化及び当地区の賑わいの創出に資する広場状空地とする。
- 広場状空地は、必要に応じてピロティとすることや屋根を設置すること等ができる。



(ウ) 交通に関する事項

① 地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備

→ 一律50% (条件等はP17と同じ)

② バリアフリーの経路を備えた貫通通路 (幅員6m以上) の整備 → 上限50%

| | |
|-----|---|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 6 (単位%) |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○各地上ネットワークを結ぶ幅員6m以上かつ高さ3m以上の敷地内の通路 ○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備したもの |



貫通通路の整備に関する主な注意点

- 容積率の割増しの算定に関する貫通通路の整備面積には、以下の区域は含まない。
 - ・道路の境界線から0.3m以内の区域
 - ・柱や看板などの人が立ち入れない区域
 - ・貫通通路の整備以外の容積率の割増しに関する施設の床面積、整備面積、バリアフリー経路及び緑化面積の区域
- 容積率の割増しの算定に関する貫通通路の幅員は、有効幅員とする。
- 容積率の割増しの算定に関する貫通通路の高さは、床上から天井までの高さとする。(高さ3mとは平均高さ3mではない。)
- 貫通通路の開放時間は、原則、最寄駅の始発から終電までの時間以上とする。

③ 各地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターの整備 (敷地外) → 一律100%

→ 一律100%

| | |
|----|---|
| 条件 | ○各地下ネットワークを結ぶ経路を高齢者、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) に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備したもの |
|----|---|

バリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備に関する主な注意点

- バリアフリーの経路を備えたエレベーターは各地下通路から視認性の高い位置に設けること。
- 各地下通路から視認性の高い位置に案内板を設置すること。(大きさ、仕様は地下通路の管理者と協議)
- エレベーターの利用時間は、原則、当該エレベーターの最寄駅の始終電又は地下ネットワークの開放時間以上とする。(事前に関係機関等と調整を行うこと。)
- エレベーターの整備条件に関する地下ネットワークとは「既存の地下通路」又は「当該建築物の供用開始時に共用開始することが見込まれる地下通路」とする。

④ 隔地先駐車施設の整備 → **上限50%**

| | |
|------------|---|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 (単位%) |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部 (P10 街並み再生方針図4 参照) における隔地先としての集約駐車施設 ○東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた駐車施設を確保した上で、更に整備を行うものが対象(ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く) |



▲駐車場新宿駅東口地区地域ルール適用地区

⑤ 共同荷さばき駐車施設 → **上限50%**

| | |
|------------|--|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 (単位%) |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部 (P10 街並み再生方針図4 参照) における地域の共同荷さばき駐車施設 ○東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うものが対象(ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く。) |



▲荷さばき集約化の社会実験

⑥ 公共的駐輪場等 → **上限50%**

| | |
|------------|--|
| 計算式 | 整備面積 ÷ 敷地面積 × 100 (単位%) |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ○新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部 (P10 街並み再生方針図4 参照) におけるシェアサイクルポート又は公共的駐輪場 ○道路から視認性の高い位置に出入り口を設けること |



▲シェアサイクルポート



(工) 緑化 (上限50%)

① 地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化等 → 上限50%

| 計算式 | 緑化基準を超えた緑化面積 ÷ 敷地面積 × 100% × 以下に定める係数 (単位%) | |
|----------------------|---|-----|
| | <緑化に関する係数> | |
| | 項目 | 係数 |
| | 地域に開放される緑化、道路に面した地上部緑化、屋上等の緑化 (土壌厚 30cm 以上) | 1.0 |
| 屋上等の緑化 (土壌厚 30cm 未満) | 0.75 | |
| 道路に面した壁面緑化を行う場合 | 0.5 | |



▲屋上等の緑化



▲道路に面した壁面緑化



(才) 環境 (一律20%)

① 環境負荷の低減に資する建築物に該当 → 一律20%

| | |
|----|--|
| 条件 | ○都市開発諸制度活用方針の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合する建築物 |
|----|--|



(カ) 防災 (上限50%)

① 災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設の整備 → 上限50%

| | |
|-----|---|
| 計算式 | 一時滞在施設の床面積 ÷ 敷地面積 × 100 × 0.4 (単位%) |
| 条件 | ○帰宅困難者の安全性を確保するため、以下の機能を備えること <ul style="list-style-type: none"> ・「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること ・「新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針」の3及び4並びに都市開発諸制度活用方針の第8章6(3)を満たすこと |

(4) タイプD (企画提案)

対象条件

- 地区計画で壁面の位置の制限が定められた敷地であること
- 「まち・えき空間」を整備する範囲(P9 街並み再生方針図3)に立地し、敷地面積が900㎡以上であること
- 前面道路が1.2m以上の敷地であること
- 新宿三丁目駅周辺の拠点にふさわしい顔づくりを行うこと
- 各幹線ネットワーク沿道の歩道状空地(0.3m)を整備すること
- 都市開発諸制度活用方針の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「評価基準」への適合すること
- 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こと
- 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られた建築物であること (P55参照)
- 事業者が建替え計画に関する区との事前協議を経て、事業者から区へ企画提案を行うこと

タイプDについては、上記の対象条件に適合し、必須b（容積率の割増し：150%）の貢献項目を行い、選択C（容積率の割増し：上限150%）の中から、貢献項目を選択して行うことで、指定容積率に上限300%までを加えることができます。

| 公共貢献の種別 | 公共貢献 | | 容積率の割増し |
|-------------|------|--------------------------------|------------------|
| | 属性 | 概要 | |
| 必須b 150% | 用途 | 賑わい施設(物販店、飲食店等) | 150% |
| | 空地交通 | まち・えき空間 | |
| 必須b 150% | 用途 | 生活支援施設、産業支援施設 | 上限50% |
| | | 宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設 | 上限100% |
| | 空地 | 地上や地下の滞留空間 | 上限30%※ |
| | | 広場状空地(100㎡以上) | 上限100% |
| | 交通 | 地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター | 50% |
| | | 貫通通路(幅6m以上) | 上限50% |
| | | 各地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター(敷地外) | 100% |
| | | 隔地先駐車施設 | 上限50% |
| | | 共同荷さばき駐車施設 | 上限50% |
| | | 公共的駐輪場等 | 上限50% |
| | | 緑化 | 地上部緑化、屋上緑化、壁面緑化等 |
| | 環境 | 環境負荷の低減に資する建築物 | 20% |
| | 防災 | 一時滞在施設 | 上限50% |

必須b 150%

選択C 上限150%

指定容積率
(800%、900%)

新宿三丁目駅周辺の拠点で
敷地面積
900㎡以上

※地上と地下に整備する場合は上限50%

必須b (容積率の割増し：150%)



(ア) 用途に関する事項

① 賑わい施設の導入 → まち・えき空間と合わせて一律150% (条件等はP20と同じ)

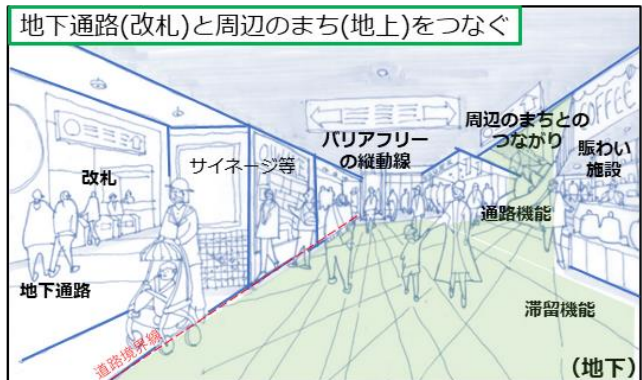
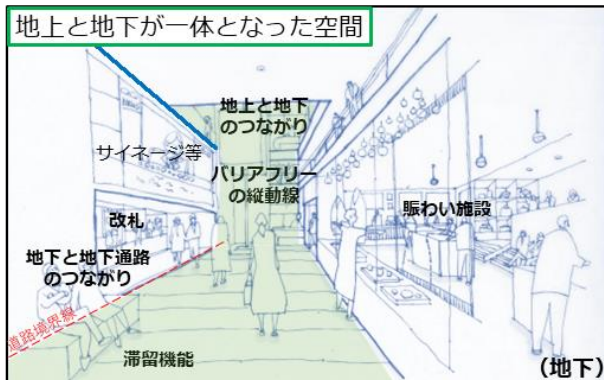


(イ) 空地・交通に関する事項

① まち・えき空間の整備 → 賑わい施設と合わせて一律150%

条件

- 地上ネットワークと地下ネットワークに接し、地上・地下・地下通路が一体となった各階の面積の合計が300㎡以上かつ敷地面積の1/10以上の滞留空間を整備するもの(地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間で、日常一般に公開されるもの)
- 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経路を備えたエレベーターを整備するもの(地上ネットワークや地下ネットワークから視認性の高いもので、詳細な条件や注意点はP17のバリアフリー経路を備えたエレベーターと同様)



まち・えき空間の整備に関する主な注意点

- 滞留空間の整備に関する主な注意点に留意すること。(P21)
- バリアフリーの経路を備えたエレベーターの整備に関する主な注意点に留意すること。(P17)
- 地上においては、駅の位置が周囲から認識できるように位置や意匠を工夫するとともに、地下においては、改札からまち・えき空間が認識できるよう整備すること。
- 賑わい施設と一体的に整備することが望ましい。

選択C (容積率の割増し：上限150%)



(ア) 用途 ~ (カ) 防災に関する事項

⇒P24~28に示す通り。

1 地区計画の種類

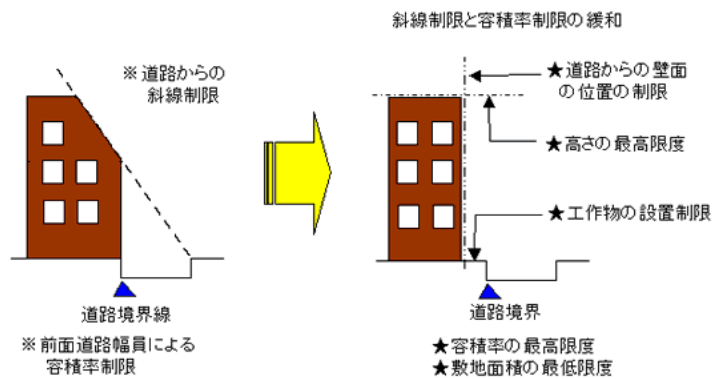
本地区では、「街並み再生方針」に基づき「街並み誘導型地区計画」と「高度利用型地区計画」を併用したまちづくりを進めています。

街並み誘導型地区計画（都市計画法第12条の10）とは

- 区域**：地区の特性に応じた高さ・配列・形態、工作物の設置の制限などの規制を定めて、建築物の形態の緩和を行い、統一的な街並みを誘導する区域
- 目的**：壁面の位置を制限し、適切な幅員の道路などを確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る
- 計画**：壁面の位置の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、工作物の設置の制限を定める

⇒特定行政庁（区又は東京都）の認定により以下の規定を適用除外（建築基準法第68条の5の5）

- 1 建築基準法第52条第2項の規定（前面道路幅員12m未満の敷地における容積率制限）
- 2 建築基準法第56条の規定（道路斜線・隣地斜線等の斜線制限）

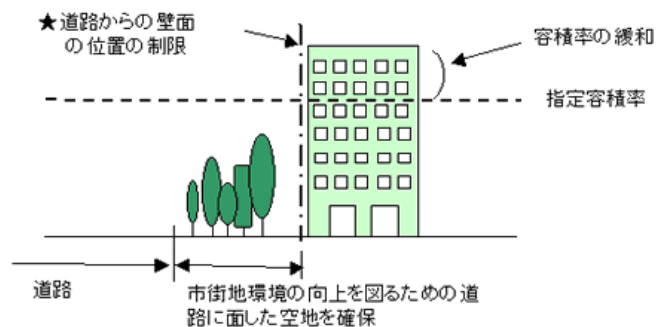


出典：東京都都市整備局ホームページ（一部編集）

高度利用型地区計画（都市計画法第12条の8）とは

- 区域**：適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域
- 目的**：敷地の統合を促進し、有効な空地を確保し、機能更新に必要な用途の導入を行い、土地の高度利用を図る
- 計画**：公共・交通施設が十分整備されている区域に、容積率の最高限度等を定める

⇒容積率の最高限度を建築基準法第52条第1項第2号から第4号の数值（指定容積率）とみなして適用（容積率の割増し）等（建築基準法第68条の5の3）



出典：東京都都市整備局ホームページ（一部編集）

2 地区計画の内容等

(1) 建築物等に関する制限と緩和

地区計画の地区整備計画には、建築物等に関する事項として、建築物や工作物に関する具体的な制限・緩和を定めます。

一定の建築物等に関する制限や認定等に基準を満たす敷地又は建築物については、「容積率制限・斜線制限の緩和」、又は「壁面の位置の制限の緩和(0.3mを0.1mに緩和)」を行うことができます。

■容積率制限・斜線制限の緩和による地区計画の制限

| 対象敷地 | | 緩和内容 | | 建築物等に関する事項（制限等） | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------|--------|---------|-----------------|-----------|----------|----------|---------|-------|----------|----------|----------|-----------|
| 壁面の位置の制限が定められた敷地 | 前面道路の幅員 | 容積率の緩和 | 斜線制限の緩和 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ |
| | | | | 建築物等の用途の制限 | 敷地面積の最低限度 | 壁面の位置の制限 | 工作物の設置制限 | 高さの最高限度 | 形態・意匠 | 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建蔽率の最高限度 | 建築面積の最低限度 |
| | | | | (P32) | (P32) | (P33) | (P34) | (P34) | (P35) | (P36) | (P37) | (P37) | (P37) |
| 該当する | 前面道路の幅員12m以上 | 緩和する | 緩和できる | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | | 緩和しない | 緩和できる | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | |
| | 全ての前面道路の幅員12m未満 | 緩和できる | 緩和できる | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | |
| 該当しない | | 緩和できない | 緩和できない | ● | | | | | | | | | |

■壁面の位置の制限の緩和(0.3mを0.1mに緩和)による地区計画の制限

| 対象敷地 | | 緩和内容 | | 建築物等に関する事項（制限等） | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------|--------|---------|-----------------|-----------|----------|----------|---------|-------|----------|----------|----------|-----------|
| 壁面の位置の制限が定められた敷地 | 前面道路の幅員 | 容積率の緩和 | 斜線制限の緩和 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ |
| | | | | 建築物等の用途の制限 | 敷地面積の最低限度 | 壁面の位置の制限 | 工作物の設置制限 | 高さの最高限度 | 形態・意匠 | 容積率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建蔽率の最高限度 | 建築面積の最低限度 |
| | | | | (P32) | (P32) | (P33) | (P34) | (P34) | (P35) | (P36) | (P37) | (P37) | (P37) |
| 該当する | 前面道路の幅員12m以上 | 緩和できない | 緩和できる | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | |
| | 全ての前面道路の幅員12m未満 | 緩和できる※ | 緩和できる | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | |

※：緩和後の容積率は、指定容積率以下かつ前面道路幅員に0.2mを加えたものに0.6を乗じた値となります（計算式はP37参照）

①建築物等の用途の制限

| | |
|-----------|---|
| 制限 | <p>○次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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



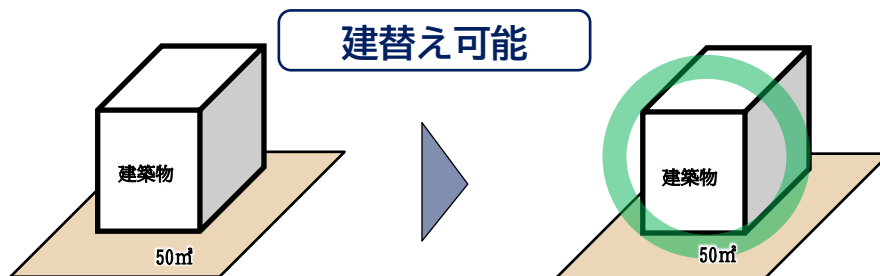
▲競輪車券売場

②建築物の敷地面積の最低限度

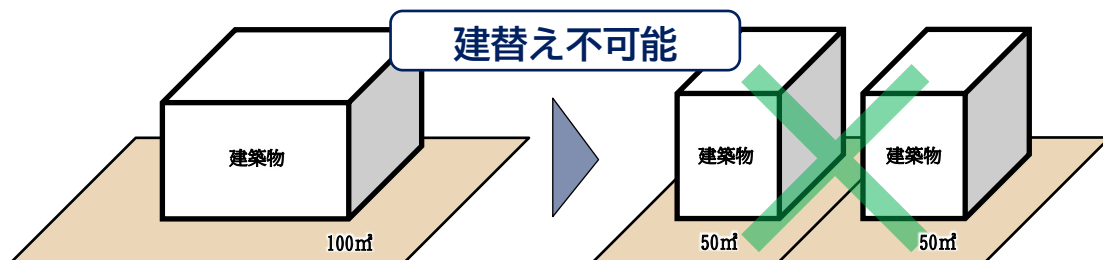
| | |
|-----------|---|
| 制限 | <p>○壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の敷地面積は、55㎡以上とする。 (現に建築物の敷地として使用されている土地等について、その全部を一の敷地として使用する場合は除く。)</p> |
|-----------|---|

敷地面積の最低限度に係る制限の例

【例1】敷地面積50㎡の場合、現状と同じ敷地での建替え可能



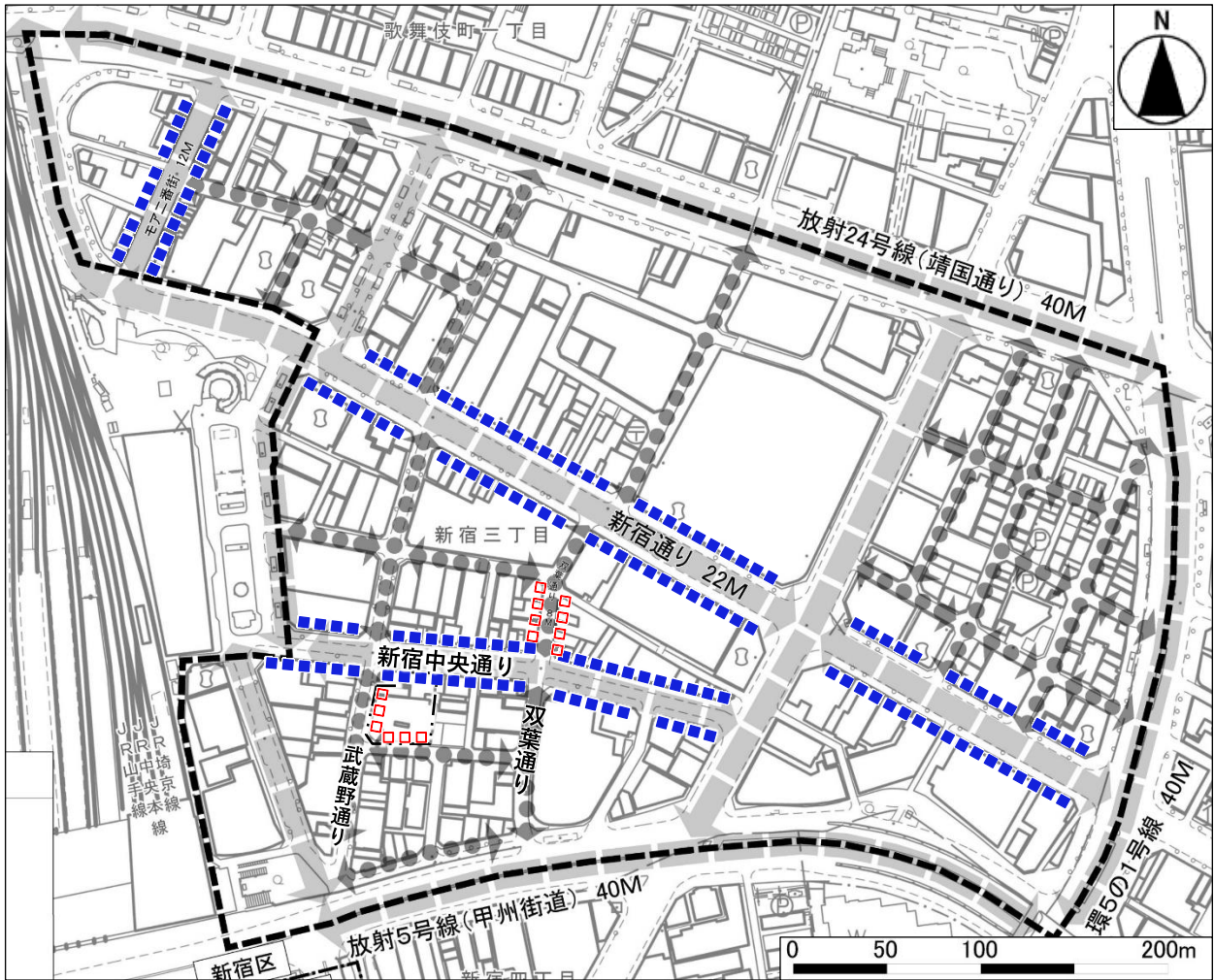
【例2】敷地面積100㎡の場合、敷地を2分割すると両方又は片方の敷地面積が55㎡未満となるため、分割しての建替え不可能



③壁面の位置の制限

制限

- 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。



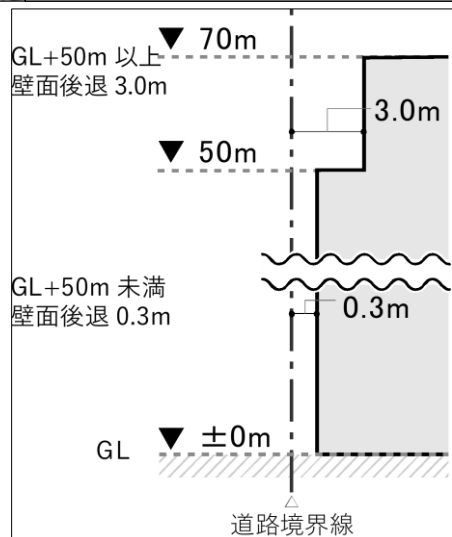
地区計画区域及び地区整備計画区域

幹線ネットワーク

地区内回遊ネットワーク

壁面の位置の制限(1号壁面)

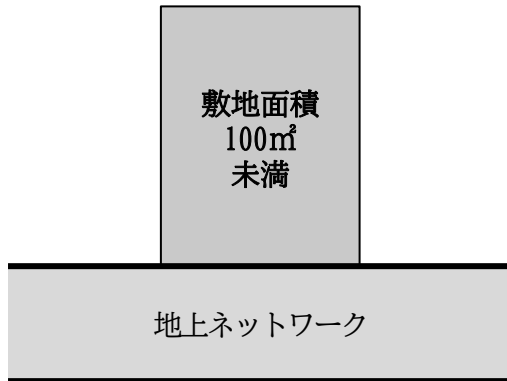
壁面の位置の制限(2号壁面)



▲壁面の位置の制限(1号壁面、2号壁面)

緩和

- 「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。
- その場合、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としたものに関し、指定容積率を超える容積率の緩和はできない。



▲ 敷地面積100㎡未満の敷地



▲ 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

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

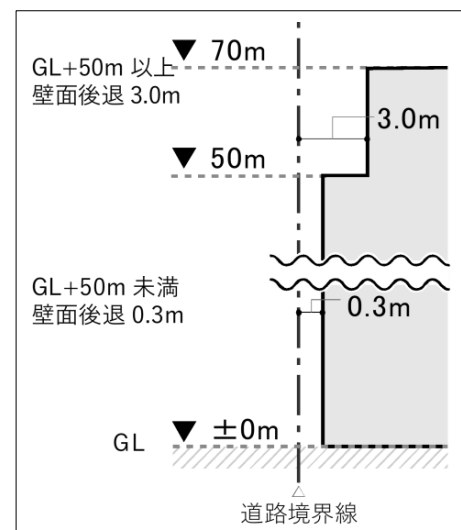
制限

- 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

制限

- 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)

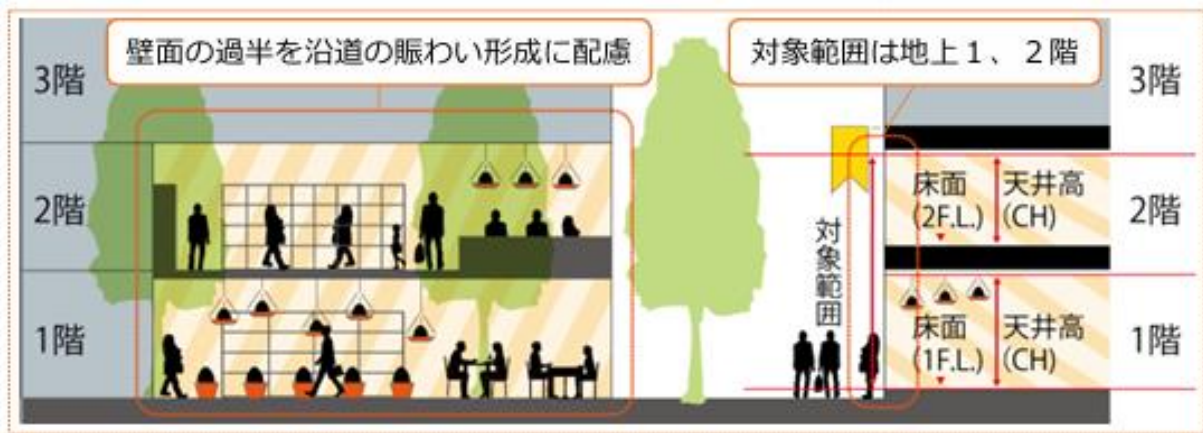
⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

制限

- 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。

1階及び2階の地上ネットワークに面する部分の対象範囲

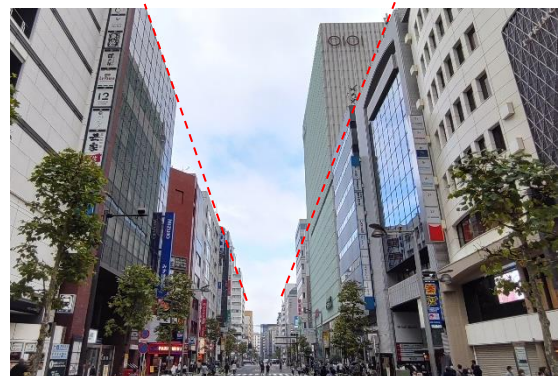
- 1階床面の高さから2階の天井面の高さまでとします。



高さ31mの位置でデザインを切り替える等の配慮のイメージ



▲新宿通り（新宿駅東口交差点付近から東側を望む）



▲新宿通り（新宿三丁目交差点付近から東側を望む）

----- 高さ31mの概ねの位置

⑦-1 建築物の容積率の最高限度（前面道路の幅員12m以上の敷地における容積率の緩和）

緩和 ○壁面の位置の制限が定められた敷地で、前面道路の幅員が12m以上のものは、幹線ネットワークに面する部分の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、敷地面積に応じて、容積率の割増しを受けることができる。

■敷地面積100㎡以上450㎡未満（指定容積率 + 上限50%）

| 公共貢献の種別 | 公共貢献 | | 容積率の割増し | 容積率の割増しの計算式・条件など |
|-------------------|------|--------------------------|-----------|--|
| | 属性 | 概要 | | |
| [選択] 上限 50% | 用途 | 賑わい施設 (物販店、飲食店等) | 25% | 条件：地階から2階までの賑わい施設の床面積 > 敷地面積の1/2 ※ 地階、2階における算定上の賑わい施設の床面積は、1階の賑わい施設の床面積を上限とする ※ 地階は地下ネットワークに接続する階に限る |
| | 空地 | 地上や地下の滞留空間 | 上限 30% | 計算式：整備面積 ÷ 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 |
| | 交通 | 地上と地下を結ぶ パリアリーのエレベーター | 50% | 条件：地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶパリアリーの経路を備えたエレベーターの整備 |
| | | 貫通通路 | 上限 50% | 計算式：整備面積 ÷ 敷地面積 × 100% × 5.0 条件：幅員2m以上、高さ2.5m以上 |

※8：整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。

■敷地面積450㎡以上（指定容積率 + 上限100%）

| 公共貢献の種別 | 公共貢献 | | 容積率の割増し | 容積率の割増しの計算式・条件など |
|-------------------|------|--------------------------|-----------|--|
| | 属性 | 概要 | | |
| [必須] 50% | 用途 | 賑わい施設 (物販店、飲食店等) | 50% | 条件：地階から2階までの賑わい施設の床面積 > 敷地面積 ※ 地階、2階における算定上の賑わい施設の床面積は、1階の賑わい施設の床面積を上限とする ※ 地階は地下ネットワークに接続する階に限る |
| [選択] 上限 50% | 空地 | 地上や地下の滞留空間 | 上限 30% | 計算式：整備面積 ^{※8} ÷ 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4m以上 |
| | 交通 | 地上と地下を結ぶ パリアリーのエレベーター | 50% | 条件：地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶパリアリーの経路を備えたエレベーターの整備 |
| | | 貫通通路 | 上限 50% | 計算式：整備面積 ÷ 敷地面積 × 100% × 5.0 条件：幅員2m以上、高さ2.5m以上 |

※15：整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。

⑦-2 建築物の容積率の最高限度(全ての前面道路の幅員が12m未満の敷地における容積率の緩和)

| | |
|-----------|---|
| 緩和 | <p>○壁面の位置の制限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。</p> $\text{容積率} = (\text{前面道路幅員(m)} \times 15 + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率}$ <p>○ただし、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は、以下の算定式により得たものとする。</p> $\text{容積率} = (\text{前面道路幅員(m)} \times 15 + 0.2) \times 0.6 \times 100 \leq \text{指定容積率}$ |
|-----------|---|

容積率の緩和の例

- 前面道路幅員が6mの場合、容積率は地区計画の適用前が360%、適用後が528%となります。
- 前面道路幅員が8mの場合、容積率は地区計画の適用前が480%、適用後が688%となります。

容積率の緩和に伴う認定について

- 全ての前面道路の幅員が12m未満の敷地において容積率を緩和するためには、建築基準法第68条の5の5の第1項の規定に基づく認定が必要になります。
- 認定を受けるためには、地区計画に適合し、認定基準(P41)を満たすことが必要です。

⑧建築物の容積率の最低限度

| | |
|-----------|------------------------------|
| 制限 | ○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

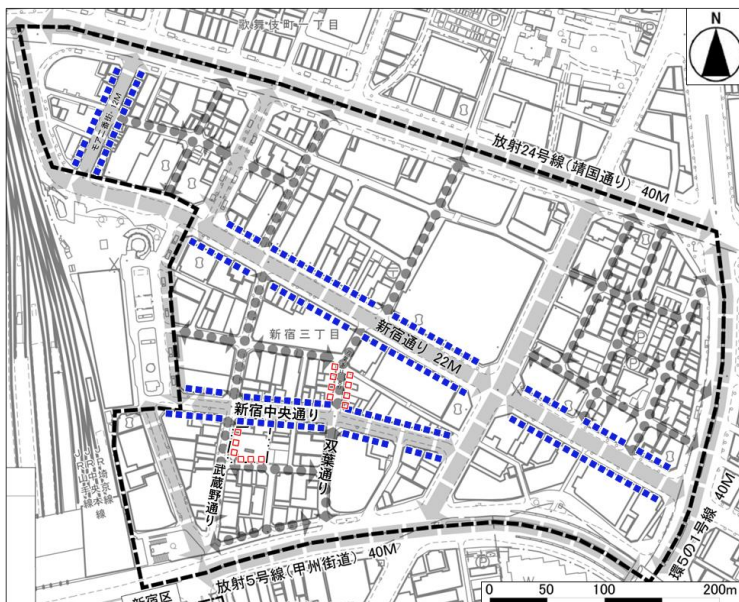
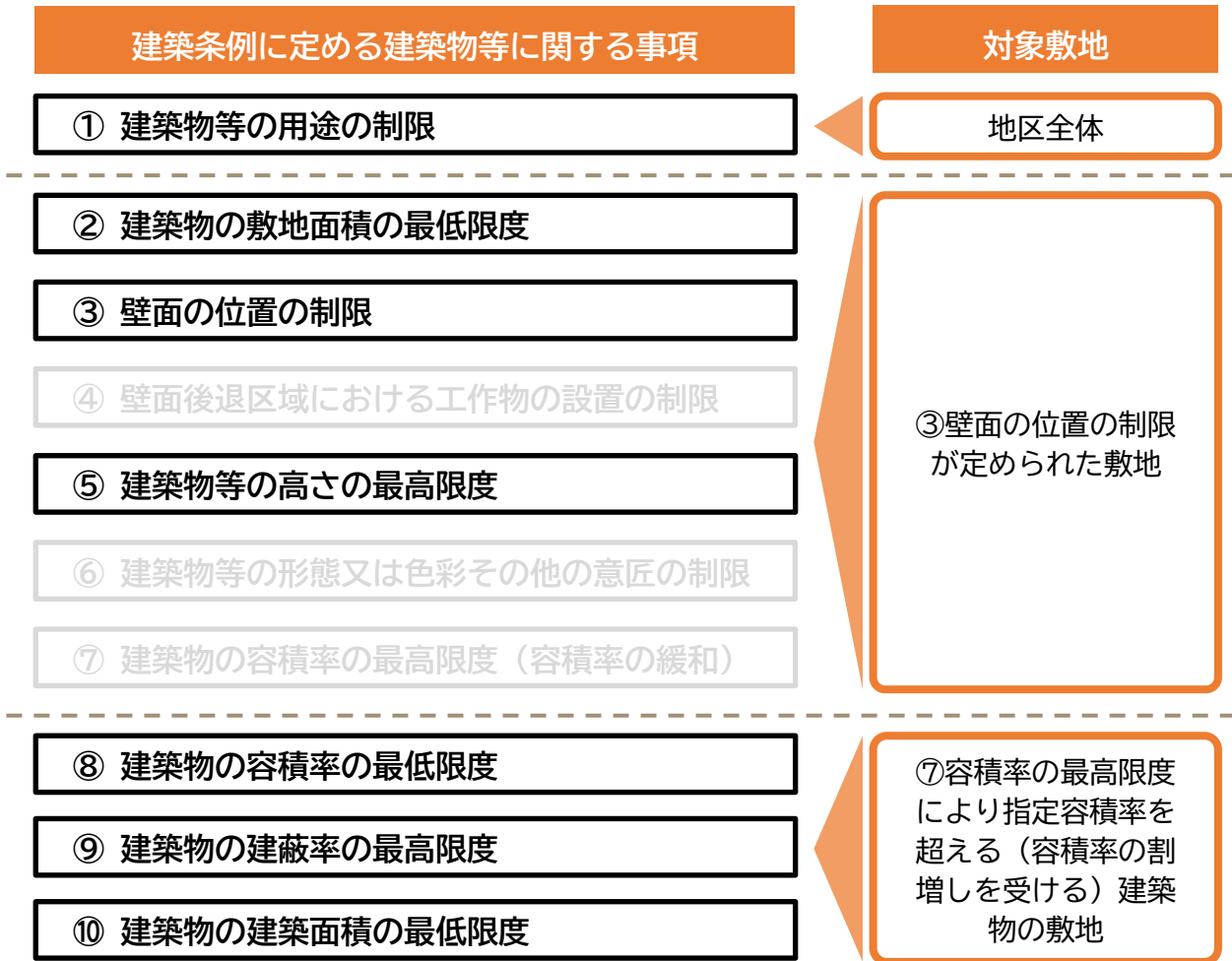
| | |
|-----------|---|
| 制限 | ○指定容積率を超える建築物は、建蔽率70%以下とする。 (耐火建築物の場合は、建蔽率90%以下とする。) |
|-----------|---|

⑩建築物の建築面積の最低限度

| | |
|-----------|--|
| 制限 | ○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400㎡未満は、敷地面積の2分の1とする。) |
|-----------|--|

(2) 建築条例について

建築条例の正式な名称は「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」です。建築物等に関する事項①～③、⑤、⑧～⑩を建築条例に定めます。建築条例に定められたものは、建築確認の審査対象となります。



- [- - -] 地区計画区域及び地区整備計画区域
- ⇄ 幹線ネットワーク
- ◀▶ 地区内回遊ネットワーク
- ■ ■ 壁面の位置の制限(1号壁面)
- □ □ 壁面の位置の制限(2号壁面)

(3) 建築物に関する緩和基準について

地区計画の地区整備計画に定められた建築物等に関する事項(建築物等に関する具体的な制限)(P44~46参照)や建築物に関する緩和基準を満たす敷地又は建築物について、「容積率制限・斜線制限の緩和」、「容積率の割増し」又は「壁面の位置の制限の緩和(0.3mを0.1mに緩和)」を行うことができます。

建築物に関する緩和基準は、以下のとおりです。

| 建築物に関する緩和 | 緩和基準の名称 | 基準の概要 |
|-------------------------------------|---|--|
| 斜線制限の緩和 | 新宿駅東口地区地区計画区域内における建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく運用基準(P41) | 以下の基準をすべて満たすこと ○空地の整備 ○避難経路の確保 ○非常用の照明装置 ○内装の制限 ○衛生 |
| 容積率制限の緩和 全ての 前面道路幅員が 12m未満 | | |
| 容積率の割増し 前面道路幅員が 12m以上 | 新宿駅東口地区地区計画における「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」等に関する取扱い基準(P44~46) | 以下の基準を全て満たすこと ○夜間の賑わい形成 ○道路から出入口までのバリアフリー経路 ○防災備蓄倉庫の整備 |
| 壁面の位置の制限の緩和 (0.3mを0.1mに緩和) | | 以下の基準のいずれかを満たすこと ○賑わい用途の導入 ○夜間の賑わい形成 ○附帯する設備の修景 |

①新宿駅東口地区地区計画区域内における建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく認定に係る運用基準

第1 認定の対象

新宿駅東口地区地区計画の区域内において、壁面の位置の制限が定められた敷地に、地区計画に適合する建築物で建築基準法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第2項（斜線制限の適用除外）の適用を受けようとするもの。

第2 認定の基準

建築基準法第68条の5の5第2項の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

(ア) 空地の整備

壁面の後退部分は平坦で、かつ、周辺状況に合わせた舗装整備を行い、歩行者等に開放すること。

(イ) 避難経路の確保

建築基準法施行令（以下「令」という。）第121条第1項第6号イの規定において、「6階以上の階」とあるのは「避難階以外の地上階」と読み替えるものとする。

ただし、新宿駅東口地区地区計画方針付図2に示す幹線ネットワークに面していない敷地における建築物で、避難階以外の地上階において、令第123条各項の規定のいずれかに該当する直通階段を設けるものはこの限りでない。

(ウ) 非常用の照明装置

法律で除くことができる避難階等にも非常用の照明装置を設けること。

(エ) 内装の制限

特殊建築物等の内装制限を一段階強化し燃えにくい建築材料を用いる。

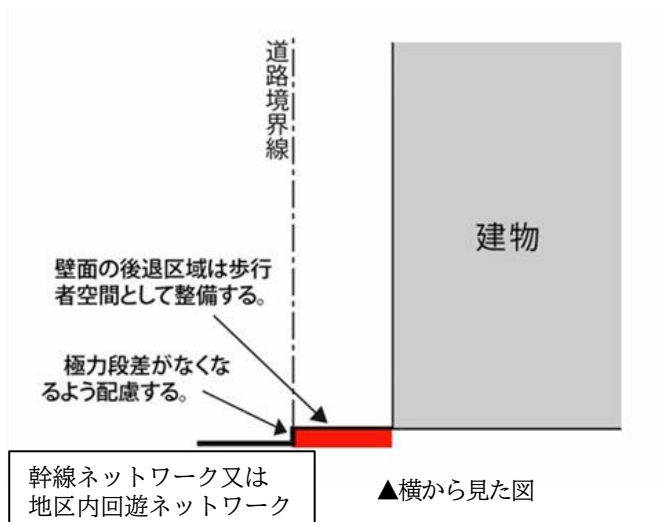
(オ) 衛生

店舗等からの排気口は、隣地境界側以外に接して設けること。

解説

(ア) 空地の整備

- ・地区計画の壁面の位置の制限による後退部分（以下「後退部分」という。）は、滑りにくい舗装材料等を用いて、道路と類似した舗装整備を行う。また、後退部分には段差を設けない。
- ・後退部分と道路の間は、極力段差がなくなるよう配慮する。

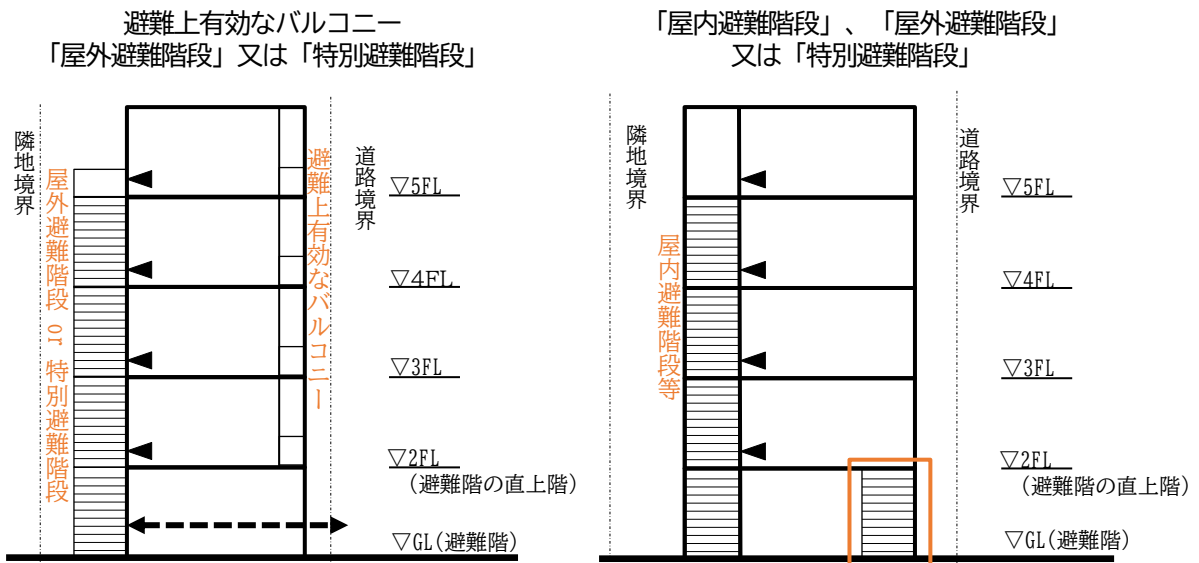


解説

(イ) 避難経路の確保

- ・避難階以外の階では、2以上の直通階段を設ける。
 なお、令第121条第1項第6号イの括弧書きの規定により、1階あたりの居室の床面積の合計が100㎡（主要構造部が準耐火構造か、または不燃材料で造られている建築物については200㎡）を超えず、かつ、避難上有効なバルコニーを設ける場合は、直通階段を屋外避難階段又は特別避難階段の1箇所にてできる。
- ・ただし、新宿駅東口地区地区計画方針付図2に示す幹線ネットワークに面していない敷地では、避難階以外の地上階から避難階又は地上に通ずる直通階段を屋内避難階段、屋外避難階段又は特別避難階段とする場合は、直通階段を1箇所にてできる。
 ※令第121条第1項第6号ロの規定により、1階あたりの居室の床面積の合計が100㎡（主要構造部が準耐火構造か、または不燃材料で造られている建築物については200㎡）を超えないものに限る。

| | |
|-------------------|---|
| 幹線ネットワークに面する敷地 | 2以上の直通階段を設ける |
| | 2以上の直通階段を設置しない 【条件】 ・各階の居室の床面積100㎡以下（準耐火建築物の場合は200㎡） ・5階以下 ・避難上有効なバルコニーを設ける ・直通階段を「屋外避難階段」又は「特別避難階段」とする |
| 幹線ネットワークに面していない敷地 | 2以上の直通階段を設ける |
| | 2以上の直通階段を設置しない 【条件】 ・各階の居室の床面積100㎡以下（準耐火建築物の場合は200㎡） ・5階以下 ・避難階以外の地上階から避難階又は地上に通ずる直通階段を「屋内避難階段」、「屋外避難階段」又は「特別避難階段」とする |



建物の全ての階に接続する直通階段が避難階段となっている場合
 他の階段は避難階段としなくともよい

解 説

(ウ) 非常用の照明装置

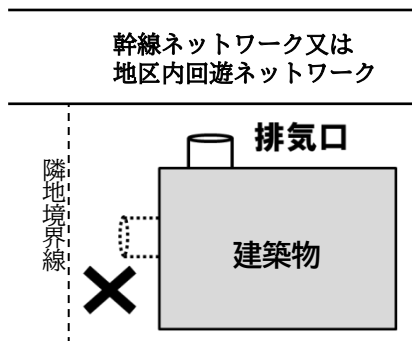
- ・通常、非常用の照明装置の設置を免除できる「避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障ないものその他これらに類するものとして国土交通大臣が定めるもの」に該当していても、非常用の照明装置を設ける。

(エ) 内装の制限

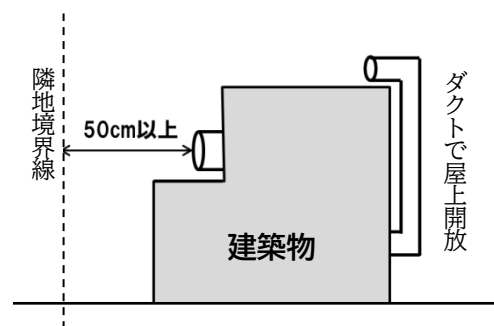
- ・特殊建築物等の内装制限を一段階強化する。
- ・「不燃材料」とは、法第2条第9号の規定に基づく建築材料をいう。
- ・「準不燃材料」とは、令第1条第5号の規定に基づく建築材料をいう。

(オ) 衛生

- ・建て詰まりによる隣地への衛生の悪化を防止するため、臭気や煙等が発生する可能性がある店舗等の排気口の位置を制限する。
- ・隣地境界側以外に接して設けるとは、道路境界側に設ける場合、または隣地境界側に設けた場合でも屋上までダクト接続し、排気口を隣地境界側に設けない場合等をいう。
- ・排気口及び排気口より上部の外壁等を隣地境界線から50cm以上離す場合は、排気口を隣地境界側に設けることができる。



▲上から見た図



▲横から見た図

②新宿駅東口地区地区計画における「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」等に関する取扱い基準

新宿駅東口地区地区計画の地区整備計画における「建築物の容積率の最高限度」に規定する「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」に関する基準及び「壁面の位置の制限」に規定する「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」に関する基準を以下の通り定める。

(建築物の容積率の最高限度に関する基準)

第1「建築物の容積率の最高限度」に規定する「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」とは、以下の内容に適合した建築物とする。

- (1) 幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークに該当する道路に面する1階及び2階（道路に面する地階を含む）の部分は、夜間照明の設置など夜間の賑わい形成にも配慮すること
- (2) 幹線ネットワーク又は地区内回遊ネットワークに該当する道路に面する不特定多数が利用するすべての出入口及びそれに至る敷地内通路は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備すること
- (3) 防災備蓄倉庫を整備すること（必要面積、整備位置については以下のとおりとし、一箇所あたりの面積は1㎡以上とする。）

防災備蓄倉庫の整備（1箇所あたりの面積は1㎡以上とする。）

| 用途 | 商業/文化・交流生 活支援/産業支援 その他用途 | 業務 | 住宅 |
|------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 必要面積 | 1㎡以上 | 業務の用に供する部分の 延べ面積(※)の 0.001倍以上 | 住宅の用に供する部分の 延べ面積(※)の 0.001倍以上 |
| 整備位置 | いずれの階からも最長歩行 距離4層以内に1箇所以上 | いずれの階からも最長歩行 距離4層以内に1箇所以上 | いずれの階からも最長歩行 距離2層以内に1箇所以上 |

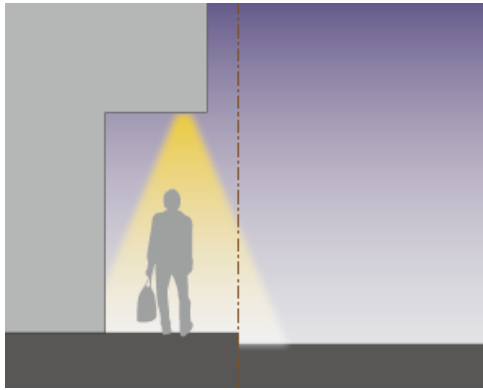
(※)自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く

(壁面の位置の制限に関する基準)

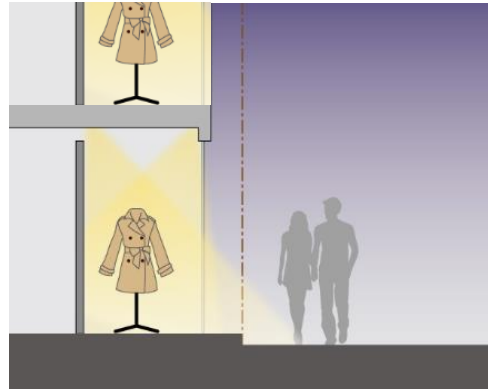
第2「壁面の位置の制限」に規定する「区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物」とは、以下のいずれかに適合した建築物とする。

- (1) 1階の部分に賑わいに資する用途（物品販売業を営む店舗、飲食店、公開を目的とした施設、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途をいう。）を導入すること
- (2) 幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークに該当する道路に面する1階及び2階（道路に面する地階を含む）の部分は、夜間照明の設置など夜間の賑わい形成にも配慮すること
- (3) 附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどの修景を行うこと

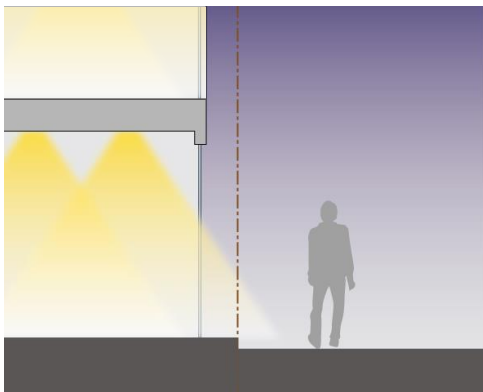
夜間の賑わい形成に配慮した例【第1（1）及び第2（2）の例】



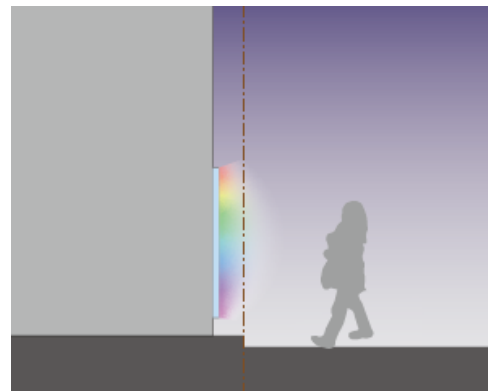
▲ダウンライトやアップライトによる演出



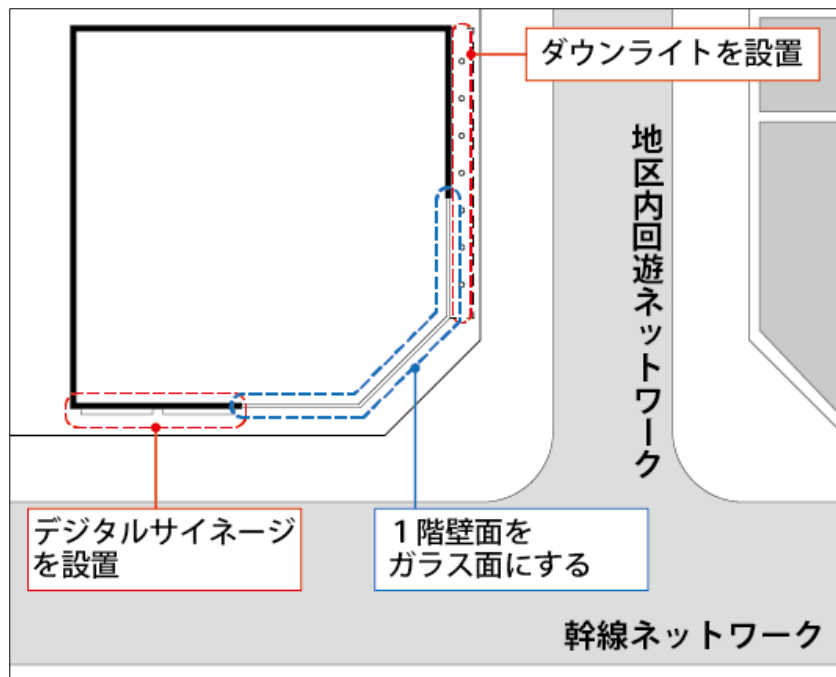
▲ショーウィンドウによる演出



▲透過性のある壁面にすることで室内の明かりを滲み出す演出



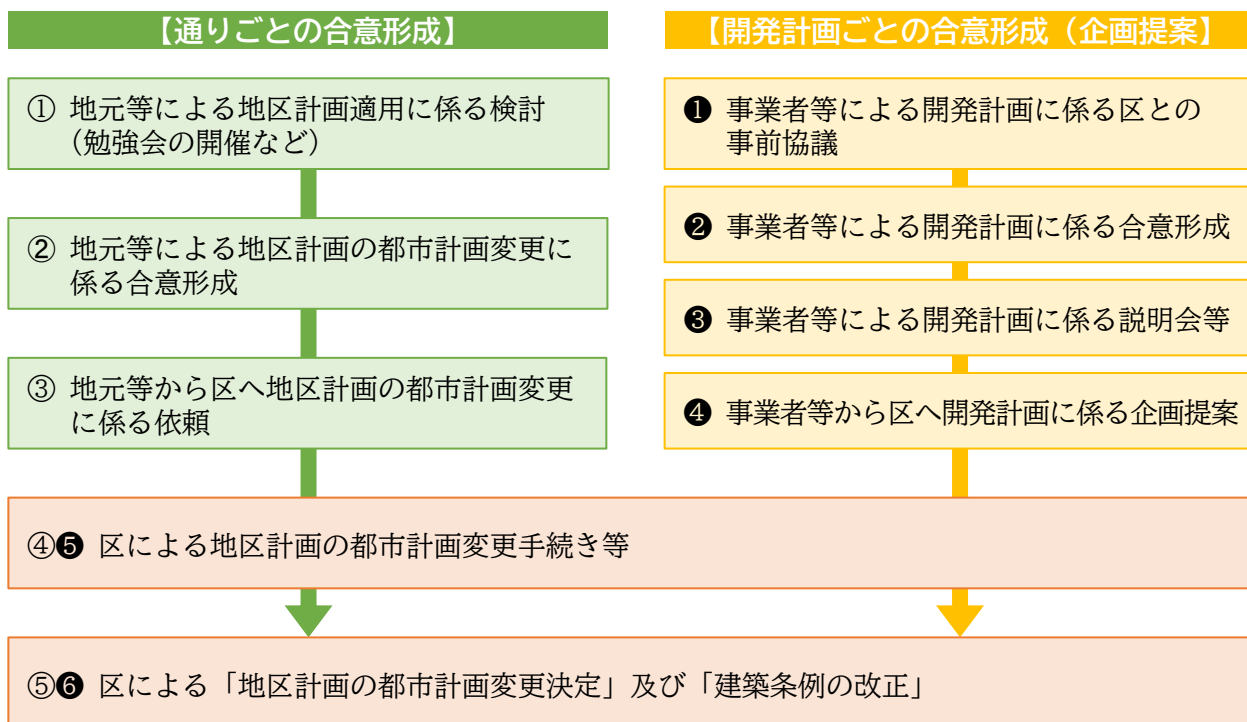
▲デジタルサイネージ等による演出



▲地区計画届け出時の表現例

1 地区計画の都市計画変更決定及び建築条例の改正・施行まで

本地区では、「新宿駅東口地区街並み再生方針」に基づく地区計画を適用した段階的なまちづくりを進めています。具体的には、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、区が地区計画の都市計画変更を行っていきます。地区計画の都市計画変更までの主な流れは以下のとおりです。



① 地元等による地区計画適用に係る検討（勉強会等の開催等）

通り沿道のまとまった範囲において、商店街振興組合など関係する地元等が主体となって「新宿駅東口地区街並み再生方針」に基づく地区計画の適用についての検討（勉強会の開催等）を行います。区は、必要に応じて、地区計画の内容（建替えルール）の説明や勉強会等の運営支援を行います。

② 地元等による地区計画の都市計画変更に係る合意形成等

関係する地元等が主体になって「新宿駅東口地区街並み再生方針」に基づく地区計画の適用についての検討を進め、地区計画の都市計画変更について、関係する地元等の合意形成を整えます。

③ 地元等から区へ都市計画変更に係る依頼

関係する地元等は、地区計画の都市計画変更に係る合意形成を経て、区に地区計画の都市計画変更に係る依頼を行います。

① 事業者等による開発計画に係る区との事前協議

「新宿駅東口地区街並み再生方針」に基づき企画提案を検討する事業者等は、開発計画に係る区との事前協議が必要です。事前協議の窓口は、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です。

開発計画が「①地元等による地区計画適用に係る検討」の範囲内の場合は、事業者から、関係する地元等へ、必要に応じて、開発計画に係る情報提供を行っていただきます。

② 事業者等による開発計画に係る合意形成

開発計画を行う事業者等は、区との事前協議を踏まえて、検討を進め、地区計画の都市計画変更について、開発計画に係る権利者の合意形成を整えます。

③ 事業者等による開発計画に係る説明会等

開発計画を行う事業者等は、区との事前協議を経て、開発計画に係る説明会等を行います。事業者等は、説明会等の結果を区に報告し、必要に応じて開発計画に係る区との事前協議を再開します。

説明会等の対象者は、開発計画に係る敷地境界線から計画建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び居住する者・テナントとします。

④ 事業者等から区へ開発計画に係る企画提案

開発計画を行う事業者は、区との事前協議及び区への説明会等の結果報告を経て、区に開発計画に係る企画提案を行います。企画提案に係る手続きはP50を参照してください。

④⑤ 区による地区計画の都市計画変更手続き等

区は、関係する地元等からの地区計画の都市計画変更に係る依頼又は開発計画を行う事業者からの企画提案を受け、地区計画の都市計画変更及び建築条例の改正の手続きを行います。

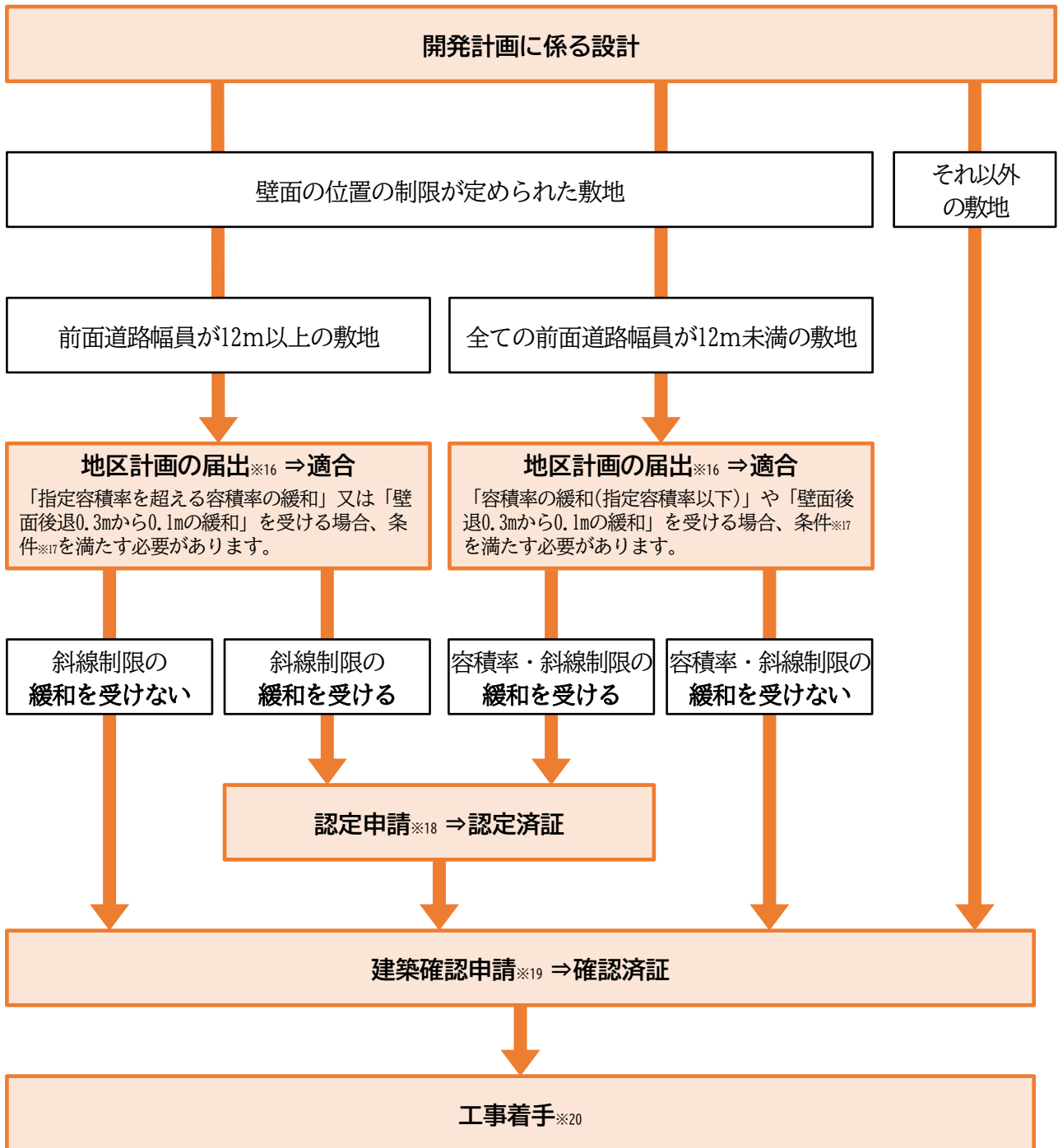
当該手続きに係る主な流れは、以下の(ア)から(カ)の通りです。

- (ア) 地区計画の都市計画変更(原案)について縦覧・意見書受付・説明会等の実施
- (イ) 地区計画の都市計画変更(案)について縦覧・意見書受付・説明会等の実施
- (ウ) 地区計画の都市計画変更(案)について区都市計画審議会へ付議(審議)
- (エ) 地区計画の都市計画変更決定
- (オ) 建築条例の改正について議会へ付議
- (カ) 建築条例の改正

建築条例の改正・施行後に、壁面の位置の制限が定められている敷地の開発計画について、地区計画や建築条例等に適合することで、容積率や斜線制限の緩和を受けることができるようになります。

2 開発計画について設計から工事着手まで

建築条例の改正・施行後、建替え計画から工事着手までの主な手続きは以下のとおりです。



※16：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。

※17：「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」とし、「壁面後退0.3mから0.1mの緩和」を受ける場合は「区長が新宿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。

※18：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。

※19：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。

※20：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。

3 企画提案について

「新宿駅東口地区街並み再生方針」に基づき企画提案を検討する事業者等(以下「開発事業者」といいます。)は、開発計画に係る区との事前協議及び区への説明会等の結果報告を経て、区に開発計画に係る企画提案を行います。区は企画提案に基づき、地区計画の都市計画変更等の手続きを行います。

なお、開発事業者は、開発計画の進捗に伴い、当初提出した企画提案の内容に変更が生じた場合は、区と協議した上で、企画提案の見直し報告を行ってください。

(1) 企画提案における基本的要件

企画提案に当たっては、開発計画の内容等が新宿区長期計画(都市マスタープラン、まちづくり戦略プラン)、新宿駅東口地区まちづくりビジョン、新宿駅東口地区の街並み再生方針など(以下、これらを併せて「基本計画等」といいます。)に適合するとともに、下記の内容について都市環境への配慮と周辺市街地との調和を図る必要があります。

①土地利用

計画区域について、基本計画等で示されたまちの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が必要です。

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が必要です。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してください。

ア 都市交通基盤施設への影響

開発計画等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)」等による予測を行い、必要な対策を講じることが必要です。

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

こうした段階的な開発計画を行う場合には、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ますので、あらかじめ代替又は臨時施設での対応や、地区計画において定める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が必要です。

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が必要です。

イ 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミ等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が必要です。

③防災への対応

計画建築物内の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画、区の防災計画等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が必要です。

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が必要です。

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が必要です。

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が必要です。

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が必要です。

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、広場状空地及び隣接区域等に配慮した計画とすることが必要です。

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が必要です。

（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が必要です。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なります。

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が必要です。

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が必要です。

ア 緑化の増進

「潤いと風格のあるみどりで賑わう持続可能な都市 “新宿”」の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物等の緑化を推進することが必要です。

また、緑地の配置や周辺の緑とのネットワーク等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が必要です。

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(ア)から(エ)までに定める事項について、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の第8章5(2)の(2)-1から(2)-4までに掲げる「評価基準」を満たすことが必要です。

- (ア) 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
- (イ) 再生可能エネルギー
- (ウ) 電気の再エネ化率の変換利用
- (エ) 最適運用のための予測、計測、表示等及びエネルギー需給調整を化する機能の導入
(エネルギーマネジメント)

ウ 日照等

周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良好な環境を確保する計画とすることが必要です。

エ 風環境

高層建築物を計画する場合は、当該区域の通風の確保や風害の防止など、風環境に十分配慮し、地域特性に応じた配置とするとともに、風洞実験その他のシミュレーション等により、風環境等の影響を予測し、その予防及び改善のための適切な措置を講じることが必要です。

オ 都市景観

計画区域内における建築物等の各施設の高さ、形態、意匠などの景観形成要素は、新宿区景観まちづくり計画等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が必要です。

また、建築物等の形態、色彩等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が必要です。

オ 都市景観

少子高齢・人口減少社会に適應するため、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が必要です。特に、子育て支援施設については、区と協議を実施してください。

「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)」に定める建築物移動等円滑化基準及び「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)」に定める整備基準に適合するように努め、高齢者、障害者などをはじめ、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必要があります。

また、「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、誰もが移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちとなるよう、ユニバーサルデザインに十分配慮する必要があります。

(2) 企画提案書等の提出

①企画提案書等

開発事業者が、区に対して企画提案を行うときは、以下の(ア)から(カ)を提出します。

- (ア) 開発計画に係る「企画提案書」(様式2-1)
- (イ) 開発計画の対象となる土地の区域内の土地所有者等(所有権、地上権又は借地権を有する者)の一覧表及び同意書
- (ウ) 開発計画の対象となる土地の公図の写し及び登記事項証明書並びに借地権を有する者が当該借地権の目的である土地の上に有する建物の登記事項証明書
- (エ) 開発計画に係る説明会等の結果(様式2-2)
- (オ) 街並み再生方針及び地区計画に基づく公共施設、その他公益的施設及び地区施設に係る維持又は管理等についての関係者と事業者等との協定書等
- (カ) その他企画提案を行うにあたり区が必要と認めた書類等

区は、提出された企画提案書等について、街並み再生方針との適合性、都市計画上の妥当性及び計画の優良性などから適当と判断した場合に、地区計画の都市計画変更の手続きを進めます。

②企画提案書の標準的内容

企画提案書は、提案する開発計画が、新宿駅東口地区のまちづくりに係る行政計画、街並み再生方針及び地区計画等に適合したものであるとともに、計画地周辺のまちの特性や課題を捉え、当地区の賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに寄与するものでなければなりません。

企画提案書が備えるべき標準的内容は、以下の通りです。

| (1) 計画地の位置付け | (2) 開発事業等の目標 | (3) 空間設計の方針 |
|---|--|--|
| ①計画地の位置・規模及び現況 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 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 ア 交通 イ 都市構造 ウ 周辺開発の動向 | ①開発事業等の目標と方針 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 | 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 | (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 | (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 |
| (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 | (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地域冷暖法 ⑥廃棄物処理 | (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

以下の項目に留意してください。

ア 子育て支援施設整備に係る報告書等の提出

所有者等は、手続きに合わせ、下記の表に示す資料を区に提出してください。

なお、提出資料は東京都及び区と調整を図った上で提出してください。

| 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（参考様式「子育て支援施設の設置に関する協議書」及び「子育て支援施設の設置協議に関する回答書」の写しなど） |
| 工事完了時 | 子育て支援施設整備報告書 |
| 用途変更時 | 子育て支援施設用途変更届出書 |

イ 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区に提出しなければなりません。

ウ 一時滞在施設整備に係る報告書等の提出

所有者等は、手続きに合わせ、下記の表-3に示す資料を区に提出してください。

なお、提出資料は区の担当部署と調整を図った上で提出してください。

| 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（参考様式「子育て支援施設の設置に関する協議書」及び「子育て支援施設の設置協議に関する回答書」の写しなど） |
| 工事完了時 | 子育て支援施設整備報告書 |
| 変更（廃止）時 | 子育て支援施設用途変更届出書 |

(3) 企画提案書等の見直し報告

街並み再生方針に基づく地区計画の都市計画変更決定後、建築計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書等の記載内容に変更が生じた場合は、関係者及び区と協議した上で、見直し報告を行ってください。

見直し報告は、原則、都市計画法、建築基準法又は工事着手に係る条例等に基づく手続きに先立って行ってください。

1 街並み再生の貢献（公共貢献）等の実現とその担保

街並み再生方針の街並み再生の貢献（以下「公共貢献」といいます。）又は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」といいます。）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す。

これらの公共貢献等の整備は、街並み再生方針に基づく地区計画を適用し、割増し容積率を伴う開発計画を行った建築主又は開発事業者（以下「建築主等」といいます。）の責任と費用の負担によって行われることを原則とします。

なお、当該開発計画の内容又は発生交通量などが、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について、建築主等は応分の負担をするものとなります。

また、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」といいます。）が適切に維持、管理することとなります。

2 公共貢献等の維持管理

（1）管理責任者選任届及び誓約書の提出

公共貢献等のうち以下の①～⑥に係る所有者等は、建築物の供用を開始する前に、管理責任者を選任し、かつ、管理責任者選任届及び誓約書を区に提出してください。

- ①地上や地下の滞留空間
- ②広場状空地(100㎡以上)
- ③地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター
- ④貫通通路
- ⑤各地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター(敷地外)
- ⑥まち・えき空間

（2）維持管理報告書の提出

所有者等又は管理責任者は、整備された公共貢献等を適切に維持管理し、その状況について、区が求めたときは、維持管理報告書により、区に報告しなければなりません。

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、あらかじめ区にその旨を報告しなければなりません。

(3) 標示板の設置

所有者等又は管理責任者は、敷地内等の見やすい場所に、整備された公共貢献等のうち、以下①～③のものについては、区と協議を行い、標示板を設置してください。

①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路

以下の内容及び規格を満たすものとします。ただし、敷地等の状況によりやむを得ないと区が認める場合は、この限りではありません。

ア 内容

- ・都市計画法(新宿駅東口地区地区計画)に基づき設けられたものである旨を記載すること
- ・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
- ・現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
- ・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
- ・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

イ 位置及び数

- ・公共貢献等に面して1箇所以上

ウ 規格

- ・ステンレス板、銅板等で、耐候性・耐久性に富み、かつ、容易に破損しない素材とすること
- ・堅固に固定したものとすること
- ・大きさは、A3サイズ以上とすること

②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を結ぶバリアフリーのエレベーター(敷地外)等の移動円滑化経路を備えた動線の案内

エレベーター等の位置を示す標示板を地上、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それぞれ1箇所以上設置してください。

標示板の内容、位置、数及び規格等については、区との協議と合わせて、地下通路の管理者等と協議を行ってください。

まち・えき空間に設置するエレベーターも同様とします。

③公共的駐輪場等

公共的駐輪場は、視認性の高い位置に標示板を設置してください。また、標示板の内容、位置、数及び規格等については、区と協議を行ってください。

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してください。

(4) 公共貢献等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、公共貢献等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りません。また、当該譲渡又は賃貸を受けた者は、公共貢献等の維持管理とその報告に係る義務を継承する必要があります。

（5）滞留空間等の活用

滞留空間、広場状空地又は貫通通路は、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します。

ア 行為

- 滞留空間及び貫通通路については、次の(ア)、(ウ)から(オ)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(ア)から(オ)までのいずれかに該当する行為であること
- (ア) 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)
 - (イ) 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

| 行為の種別 | 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 |

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

イ 期間

- ・一回の行為については90日以内とします。
- ・滞留空間又は広場状空地等の単位において、年間(1月1日から12月31日までの期間)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します。
- ・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ありません。

ウ 面積

- ・滞留空間又は広場状空地の活用にあたっては、歩行者の動線に配慮することとします。
- ・貫通通路の活用にあたっては、2m以上の幅員を歩行空間として確保するなど歩行者の動線に配慮することとします。
- ・活用面積は、「建築行為又は管理行為」を除き、実面積の50%以内とします。

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してください。

（6）活用計画の届出及び報告

所有者等、管理責任者又はその他上記アの活用を行おうとする者は、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りません。

上記アの(イ)の活用を行う者は、その行為を終えたときは速やかに、区に活用状況の報告を行ってください。

問 合 せ 先

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
〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号
TEL 03-3209-1111 (代表)