

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）（原案）
都市計画飯田橋駅前地区地区計画を次のように変更する。

下線は変更又は追加箇所を示す。

名 称	飯田橋駅前地区地区計画
位 置※	新宿区揚場町、津久戸町、下宮比町、筑土八幡町、新小川町及び神楽河岸各地内
面 積※	約 10.4 ha
地区計画の目標	本地区は、ＪＲと地下鉄４路線が乗り入れる飯田橋駅の北西に位置し、業務・商業・住居・教育・医療施設等が集積している地区である。交通の利便性が高く、多くの来街者で賑わう神楽坂に隣接しており、新宿の東の玄関口として新たな拠点となることが期待されている。一方、飯田橋駅から周辺への歩行者動線のバリアフリー化や歩行者空間の整備が不十分であることや、東京都市計画道路幹線街路放射第 25 号線（以下「放射第 25 号線」という。）の整備に合わせた、沿道の適切な土地利用の誘導が課題である。また、地区内には更新期を迎えている建物があり、建て替えとともにまちの更新が求められている。 <u>本地区を含む飯田橋駅周辺は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 3 年 3 月）」において、活力とにぎわいの拠点として位置付けられており、地域の将来像として、「交通結節機能の強化」、「公共施設の整備」及び「複合的で多様な機能の集積」が示されている。</u> また、「新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン（平成 29 年 12 月）」では、「賑わいと交流の拠点形成を進め、住宅と業務が調和した新しい魅力を周辺につなげるまちづくり」及び「業務・商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などの集積を誘導し、駅改良や駅前広場などの整備による安全で快適な空間と、魅力的な拠点の創出」をまちづくりの方針に位置付けている。 <u>さらに、「新小川町・津久戸町放射第 25 号線沿道地区まちづくりガイドライン（令和 2 年 12 月）」では、「飯田橋駅に近接した幹線道路沿道にふさわしい住・商業・業務が調和する潤いあるまち」をまちの将来像として掲げている。</u> <u>加えて、「飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン（令和 4 年 8 月）」では、基盤整備を中心とするまちづくりの方針として、「多層に行きかうことができる安全で快適な歩行者空間の形成」、「多層に繋がる賑わいと潤いあふれる空間の創出」及び「利便性を活かした都市機能の充実」を掲げるとともに、「飯田橋駅周辺基盤整備方針（令和 5 年 4 月）」及び「飯田橋駅周辺基盤整備計画（第 2 版）（令和 8 年 7 月）」では、「“駅とまち”のつながりの強化」、「“まちとまち”のつながりの強化」、「まちの顔となる、ゆとりと賑わいのある広場空間の創出」及び「災害時にも安心して避難・滞在できる環境の整備」が示されている。</u> これらを踏まえ、放射第 25 号線沿道地区では、飯田橋駅に近い立地を活かした幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住・商業・業務が調和した、安全で快適な市街地環境の形成を目指す。

地区計画の目標		<u>また、駅直近地区では、飯田橋駅前の新たな賑わいと交流の拠点を形成するとともに、駅周辺における都市基盤の整備と一体となった、周辺への波及効果を高めるまちづくりの実現を目指す。</u> さらに、建築物の建て替え等にあわせて、段階的に地区計画を変更し、賑わいの創出、駅改良や駅前広場などの整備及びユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを推進し、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図っていく。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区全体では、街区単位の建て替えや土地の高度利用等とあわせた、歩行者空間の拡充や歩行者ネットワークの形成、駅からまちに至るバリアフリー動線の整備とともに、神楽坂と調和する駅前にふさわしい賑わいの創出、防災性の向上等により、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図る。 放射第25号線沿道地区では、幹線道路沿道にふさわしい賑わいを創出し、飯田橋駅からの賑わいの連続性を確保するとともに、周辺の住環境に配慮しながら、都市機能の更新の促進や住宅・商業・業務機能の調和を図る。 <u>駅直近地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図る。</u>
	公共施設等の整備の方針	<u>1 道路及び歩行者ネットワーク等の整備の方針</u> (1) 「飯田橋駅周辺基盤整備計画」における「道路・歩行者ネットワークの改善・強化」の実現に向けて、<u>東京都市計画道路幹線街路環状第2号線（以下「環状第2号線」という。）に沿って拡幅道路を整備する。</u> (2) <u>土地の高度利用と交通環境の改善を図るため、既存の地区内道路を再編し、区画道路の拡幅整備を行う。</u> (3) 「飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン」における「地区内及び周辺地域との連携による回遊性の強化」及び「駅とまちをつなぐ、安全で快適な歩行者空間の整備促進」の実現に向けて、<u>ユニバーサルデザインに配慮した地上及びデッキレベルの歩行者通路を整備するとともに、東京都市計画道路幹線街路放射第7号線（以下「放射第7号線」という。）及び主要地方道飯田橋石神井新座線（以下「大久保通り」という。）沿道に歩道状空地を整備する。</u> <u>2 広場等の整備の方針</u> (1) <u>J R 駅や地下鉄駅から周辺市街地への歩行者交通を円滑に処理するとともに、歩行者の滞留・交流空間を創出するため、飯田橋駅から歩行者動線がつながる位置に、各階を結ぶ縦動線や通行空間、滞留空間を備えた地下、地上及びデッキレベルの立体的な広場1号を整備する。</u> (2) <u>地域の交流や賑わいの拠点の形成を図るとともに、緑化等による潤いを創出するため、大久保通りに面して広場2号を整備する。</u> (3) <u>周辺市街地との調和を図るとともに、良好な都市空間を形成するため、緑地を整備する。</u>
	建築物等の整備の方針	放射第25号線沿道地区及び駅直近地区において、以下の制限を定める。 1 周辺の住環境に配慮した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		2 <u>良好な都市空間の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物の緑化率の最低限度を定める。</u> 3 <u>駅前における新たな拠点形成を誘導しつつ、現在のまちの環境やスケール感を守るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</u> 4 <u>賑わいや周辺環境に配慮された良好な建築物等を誘導し、幹線道路沿道又は駅前にふさわしい街並み景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</u> 5 <u>道路沿いの安全性を高めるとともに、緑豊かな、潤いある街並みとするため、垣又はさくの構造の制限を定める。</u> 6 <u>駅直近地区は、活力とにぎわいの拠点としての位置付け及び都市基盤施設の整備水準を勘案し、「飯田橋駅周辺基盤整備計画」等に基づき良好な市街地形成を図る場合には、将来見直すことを想定した指定容積率を700%とする。</u>				
再開発等促進区	位置		新宿区下宮比町地内				
	面積		約2.4ha				
	土地利用に関する基本方針※		1 A地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、業務・商業、宿泊、住宅、医療施設等の都市機能や広場等を適切に配置し、駅前にふさわしい活力と賑わいを生み出す土地利用を図る。 2 B地区及びC地区では、隣接するA地区と連携しながら、段階的かつ適切な機能更新を図る。				
	主要な公共施設の配置及び規模※	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	拡幅道路	二	二	約130㎡	環状第2号線に沿って隅切りを新設
地区整備計画	位置	面積	新宿区津久戸町、下宮比町、筑土八幡町及び新小川町各地内				
			約5.6ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路※	区画道路1号	約5.4～9.6m	約120m	二	一部拡幅
			区画道路2号	約6.7～10.5m	約90m	二	一部拡幅
		その他の公共空地	広場2号	二	二	約1,500㎡	新設
			歩行者通路1号	3m	約20m	二	新設
			歩行者通路2号	4m	約120m	二	新設
			歩行者通路3号	4m	約60m	二	新設

地区施設の 配置及び規模	その他の 公共空地		歩行者通路 4 号	3 m	約 110m	＝	新設（デッキレベル、階段及び昇降機を含む）
			歩行者通路 5 号	3 m	約 60m	＝	新設（デッキレベル、階段及び昇降機を含む）
			歩道状空地 1 号	2 m	約 50m	＝	新設
			歩道状空地 2 号	4 m	約 120m	＝	新設
			緑地	＝	＝	約 250 m ²	新設
	地区の 区分	名称	放射第 25 号線沿道地区	駅直近地区			
				A 地区	B 地区	C 地区	
		面積	約 3.2 ha	約 2.0 ha	約 0.3 ha	約 0.1 ha	
		建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 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				
		建築物の容積率の最高限度※	＝	10 分の 105 ただし、宿泊施設の用途に供する部分の容積率を 100 分の 47 以上とし、100 分の 157 相当以上を「飯田橋駅基盤整備計画」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するものとしなければならない。		＝	
		建築物の容積率の最低限度	＝	10 分の 35		＝	
		建築物の建蔽率の最高限度	＝	10 分の 8		＝	
		建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積は、65 m ² 以上でなければならない。 2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現	5,000 m ²		65 m ²	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。		
		建築物の建築面積の最低限度	二	4,000 m ²	二
		壁面の位置の制限	二	<u>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は門若しくは塀は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りでない。</u> <u>1 歩行者デッキ、階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター等円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分</u> <u>2 歩行者の安全性及び快適性を確保するために必要な上屋又はひさしの部分</u> <u>その他これらに類するもの</u>	二
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	二	<u>放射第 7 号線及び大久保通りに面する壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する工作物はこの限りでない。</u>	二

地区整備計画	建築物等に関する事項	<u>壁面後退区域における工作物の設置の制限</u>	二	<u>1 歩行者デッキその他これに類する工作物</u> <u>2 花壇、植栽その他これらに類する環境の向上に必要な植栽のための工作物</u> <u>3 歩行者の安全性を確保するために必要な工作物</u> <u>4 公益上必要な工作物</u>	二
		<u>建築物等の高さの最高限度</u>	二	<u>1 建築物の高さの最高限度は、180mとする。ただし、計画図3に示すアの部分における建築物の高さの最高限度は、50mとする。</u> <u>2 前項の規定における高さの基準点は、T.P. +5.4mとする。</u>	二
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。	<u>1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。</u> <u>2 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。</u>	<u>建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。</u>
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生垣、フェンス、金網等とする。ただし、高さ 60 cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りでない。	二	<u>垣又はさくの構造は、生垣、フェンス、金網等とする。ただし、高さ 60 cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りでない。</u>
		<u>建築物の緑化率の最低限度</u>	二	<u>10 分の 2</u>	二

※は知事協議事項

建築物の容積率の最高限度には、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（平成 16 年 3 月 4 日付 15 都市建市第 282 号）Ⅱ 3 の施設に供する部分を除くことができる。

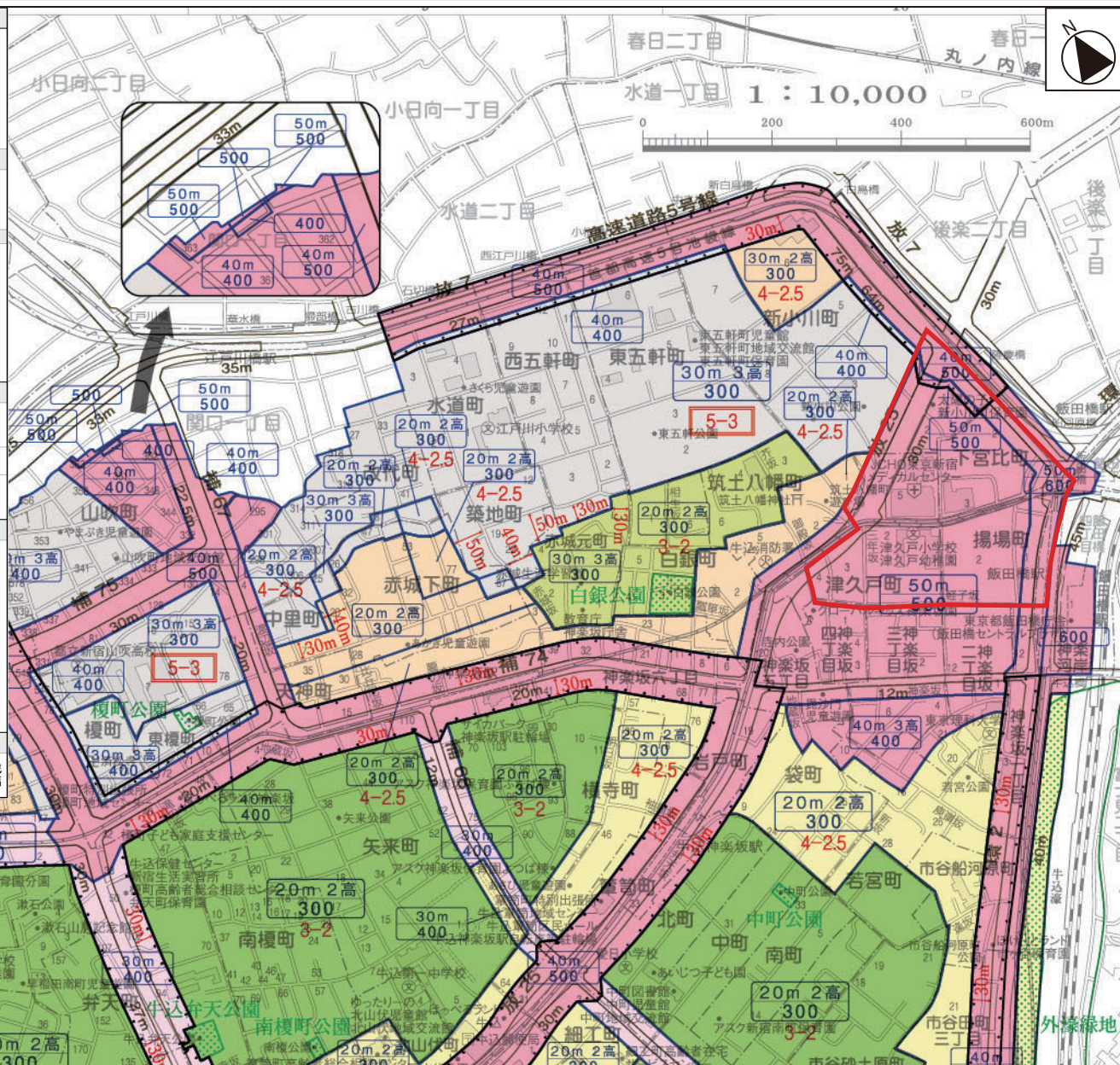
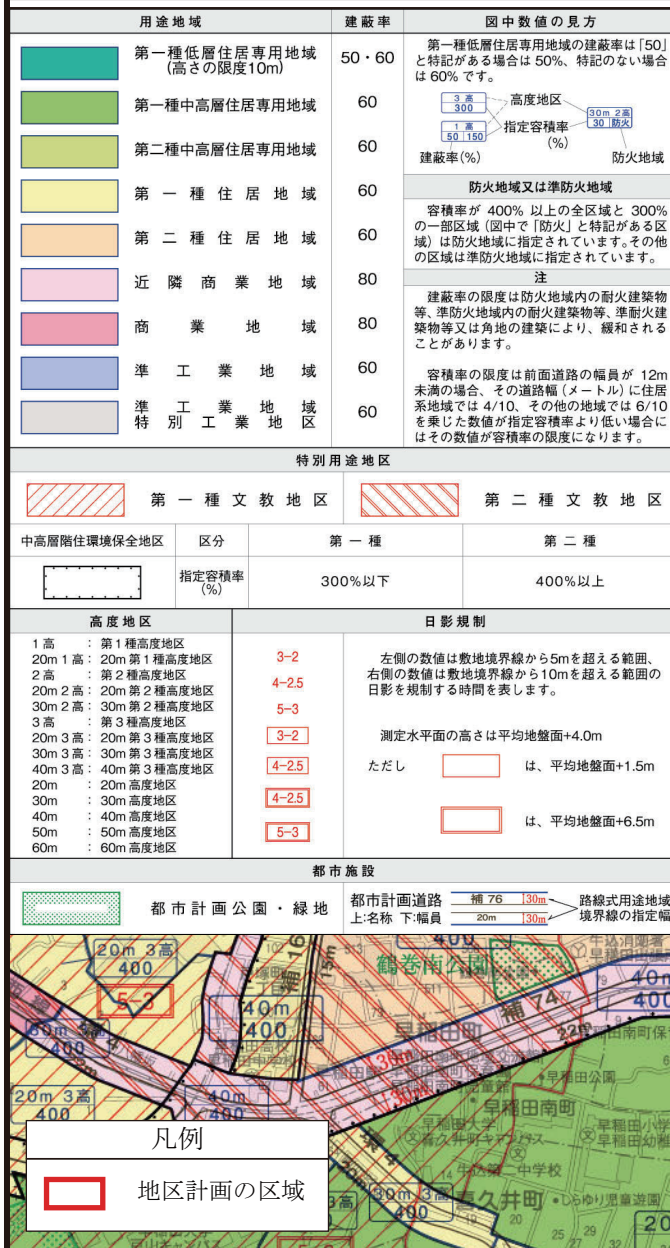
「地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

理由：下宮比町地区第一種市街地再開発事業による土地利用転換の動きに合わせ、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り、多様な都市機能が集積する駅前にふさわしい賑わいのある複合市街地を形成するため、地区計画を変更する。

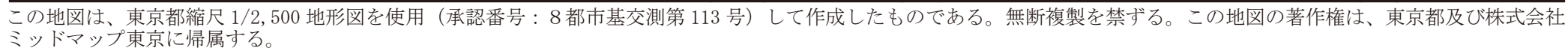
東京都市計画地区計画 飯田橋駅前地区地区計画

総括図

〔新宿区決定〕



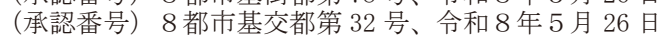
〔新宿区決定〕



(承認番号) 8都市基交都第32号、令和8年5月26日

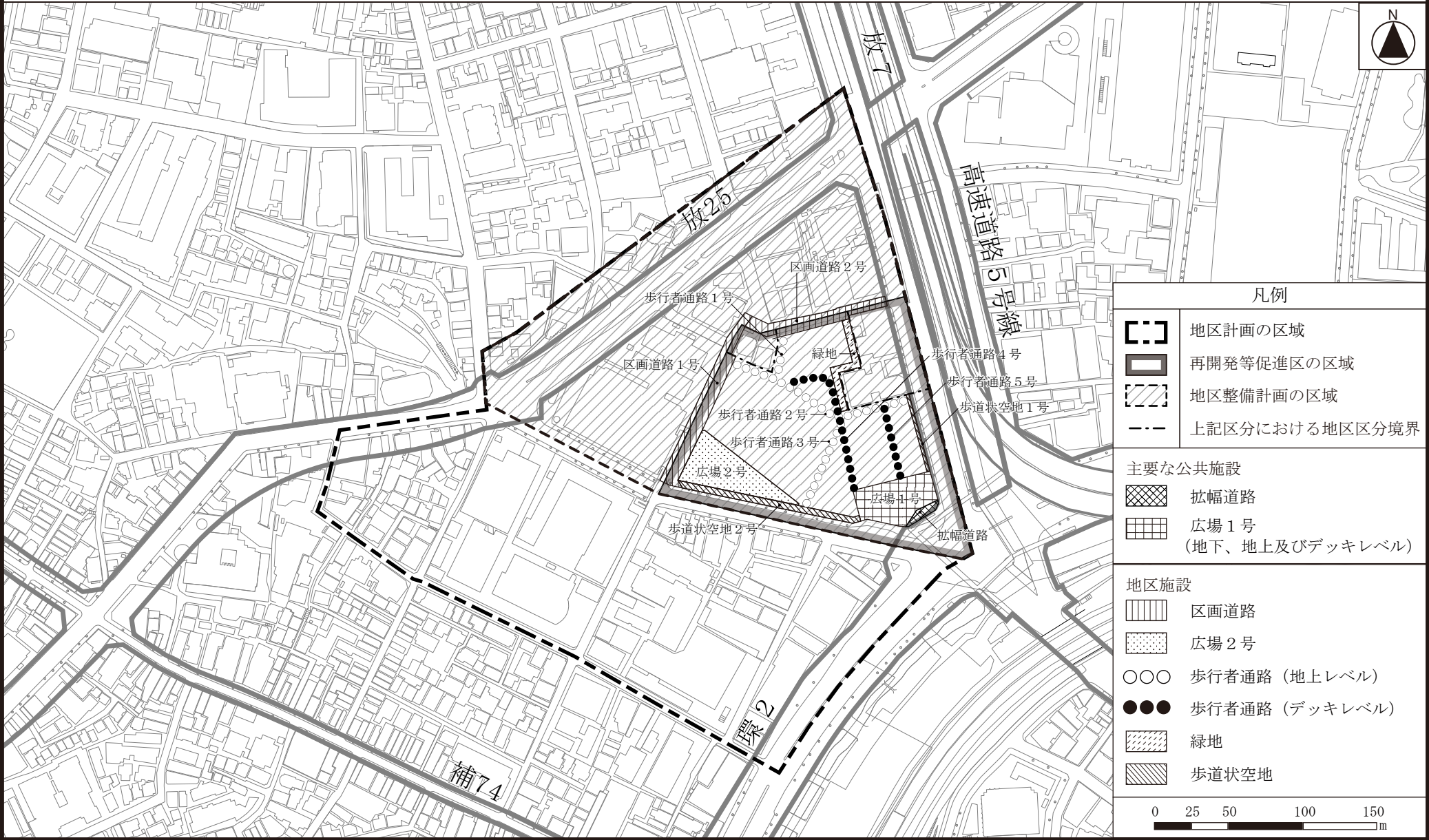
計画図 1

〔新宿区決定〕



東京都市計画地区計画
飯田橋駅前地区地区計画 計画図 2

[新宿区決定]



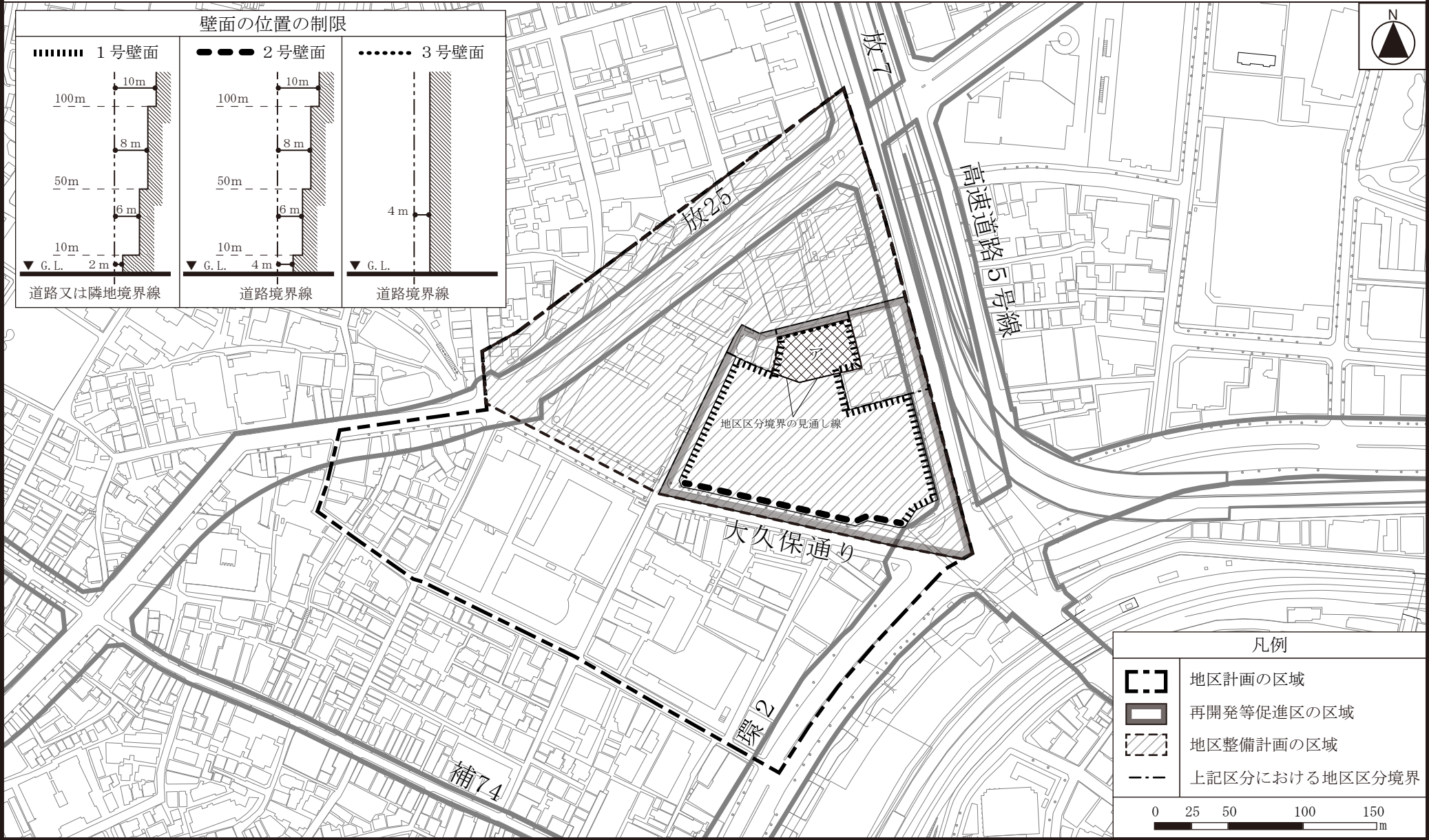
この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図を使用（承認番号：8都市基交測第 113 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 8都市基街都第 78 号、令和 8 年 5 月 26 日

(承認番号) 8都市基交都第 32 号、令和 8 年 5 月 26 日

東京都市計画地区計画
飯田橋駅前地区地区計画 計画図 3

[新宿区決定]



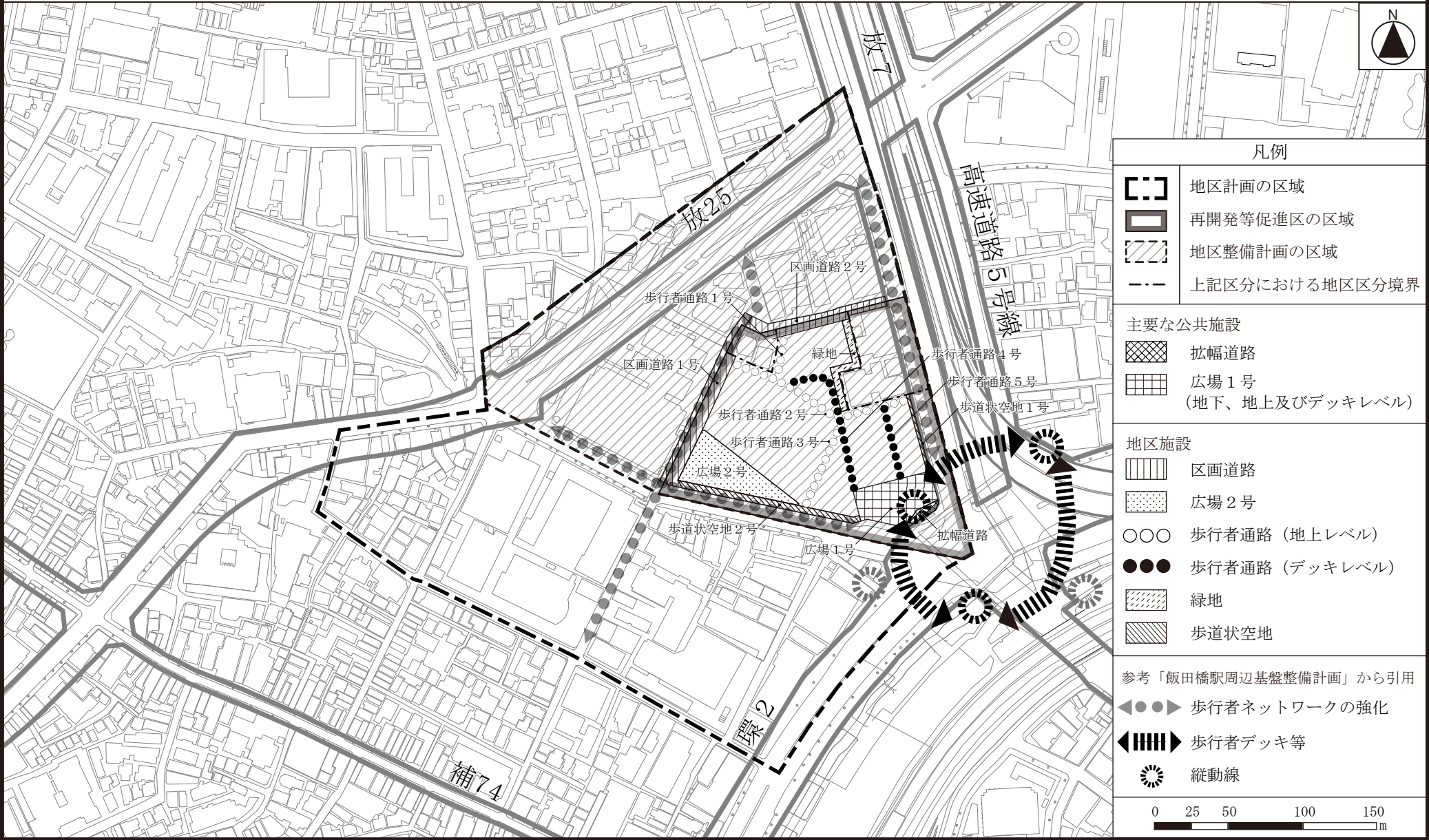
この地図は、東京都縮尺 1/2, 500 地形図を使用（承認番号：8都市基交測第 113 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 8都市基街都第 78 号、令和 8 年 5 月 26 日

(承認番号) 8都市基交都第 32 号、令和 8 年 5 月 26 日

東京都市計画地区計画
飯田橋駅前地区地区計画 方針附図

[新宿区決定]



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 113 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

(承認番号) 8 都市基街都第 78 号、令和 8 年 5 月 26 日

(承認番号) 8 都市基交都第 32 号、令和 8 年 5 月 26 日