

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（新宿区決定）（原案）
都市計画下宮比町地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕は全幅員を示す。

名 称		下宮比町地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 2.0ha				
公共施設の配置及び規模	種類	種別	名称	規模		備考
	道路	幹線街路	放射第 7 号線	別に都市計画に定めるとおり		整備済
			環状第 2 号線	別に都市計画に定めるとおり		整備済
			拡幅道路	面積約 130 ㎡		環状第 2 号線に沿って隅切りを新設
		区画街路	区画道路 1 号	幅員約 6.3～6.9m〔約 9.6m〕、延長約 90m		拡幅
			区画道路 2 号	幅員約 5.4～6.2m〔約 8.9～10.5m〕、延長約 50m		拡幅
			区画道路 3 号	幅員約 8～12m〔16～24m〕、延長約 150m		整備済
	その他の施設に関する都市計画	都市高速鉄道	都市高速鉄道第 8 号線	別に都市計画に定めるとおり		建築敷地と重複する区域において立体的範囲を設定
			都市高速鉄道第 12 号線	別に都市計画に定めるとおり		
建築物の整備		建築面積	延 べ 面 積 〔容積対象面積〕	主要用途	高さの限度	備考
		約 10,400 ㎡	約 208,000 ㎡ 〔約 154,200 ㎡〕	住宅、事務所、店舗、 宿泊施設、駐車場等	・ 180m ・ 計画図 3 に示すアの部分に限り 50mとする。	・ 高さの基準点は、T.P. + 5.4mとする。
建築敷地の整備		建築敷地面積	整備計画			
		約 14,700 ㎡	・ 多層に行きかうことができる安全で快適な歩行者空間を形成するため、地上及びデッキレベルの歩行者通路を整備する。 ・ 周辺地域とつながる、ゆとりある歩行者空間を形成するため、道路に沿って歩道状空地を整備する。 ・ 賑わいと潤いあふれる空間を創出し、市街地環境の向上を図るため、広場及び緑地を整備する。			
参考		再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。				

「施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」

理由：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、飯田橋駅前にふさわしい新たな賑わい拠点を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定する。

東京都市計画第一種市街地再開発事業 下宮比町地区第一種市街地再開発事業 総括図 [新宿区決定]

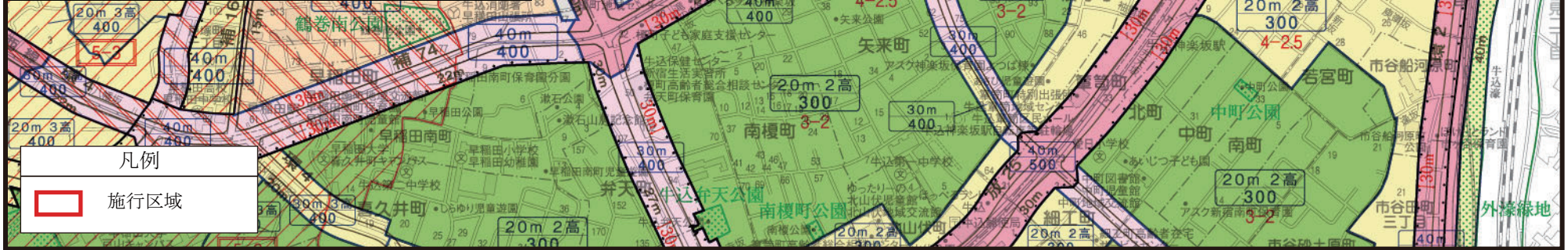
用途地域	建蔽率	図中数値の見方
第一種低層住居専用地域 (高さの限度10m)	50・60	第一種低層住居専用地域の建蔽率は「50」と特記がある場合は50%、特記のない場合は60%です。
第一種中高層住居専用地域	60	高度地区 指定容積率 (%)
第二種中高層住居専用地域	60	防火地域又は準防火地域 容積率が400%以上の全区域と300%の一部区域(図中で「防火」と特記がある区域)は防火地域に指定されています。その他の区域は準防火地域に指定されています。
第一種住居地域	60	注 建蔽率の限度は防火地域内の耐火建築物等、準防火地域内の耐火建築物等、準耐火建築物等又は角地の建築により、緩和されることがあります。
第二種住居地域	60	容積率の限度は前面道路の幅員が12m未満の場合、その道路幅(メートル)に住居系地域では4/10、その他の地域では6/10を乗じた数値が指定容積率より低い場合にはその数値が容積率の限度になります。
近隣商業地域	80	
商業地域	80	
準工業地域	60	
準工業地域 特別工業地区	60	

特別用途地区			
	第一種文教地区		第二種文教地区

中高層居住環境保全地区	区分	第一種	第二種
	指定容積率 (%)	300%以下	400%以上

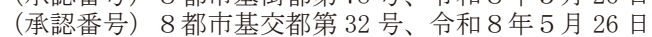
高度地区	日影規制
1高 : 第1種高度地区 20m 1高 : 20m 第1種高度地区 2高 : 第2種高度地区 20m 2高 : 20m 第2種高度地区 30m 2高 : 30m 第2種高度地区 3高 : 第3種高度地区 20m 3高 : 20m 第3種高度地区 30m 3高 : 30m 第3種高度地区 40m 3高 : 40m 第3種高度地区 20m : 20m 高度地区 30m : 30m 高度地区 40m : 40m 高度地区 50m : 50m 高度地区 60m : 60m 高度地区	左側の数値は敷地境界線から5mを超える範囲、右側の数値は敷地境界線から10mを超える範囲の日影を規制する時間を表します。 測定水平面の高さは平均地盤面+4.0m ただし は、平均地盤面+1.5m は、平均地盤面+6.5m

都市施設	
	都市計画公園・緑地
	都市計画道路 上: 名称 下: 幅員
	幅員 7.6 13.0m 路線式用途地域境界線用途地域境界線の指定幅



凡例
 施行区域

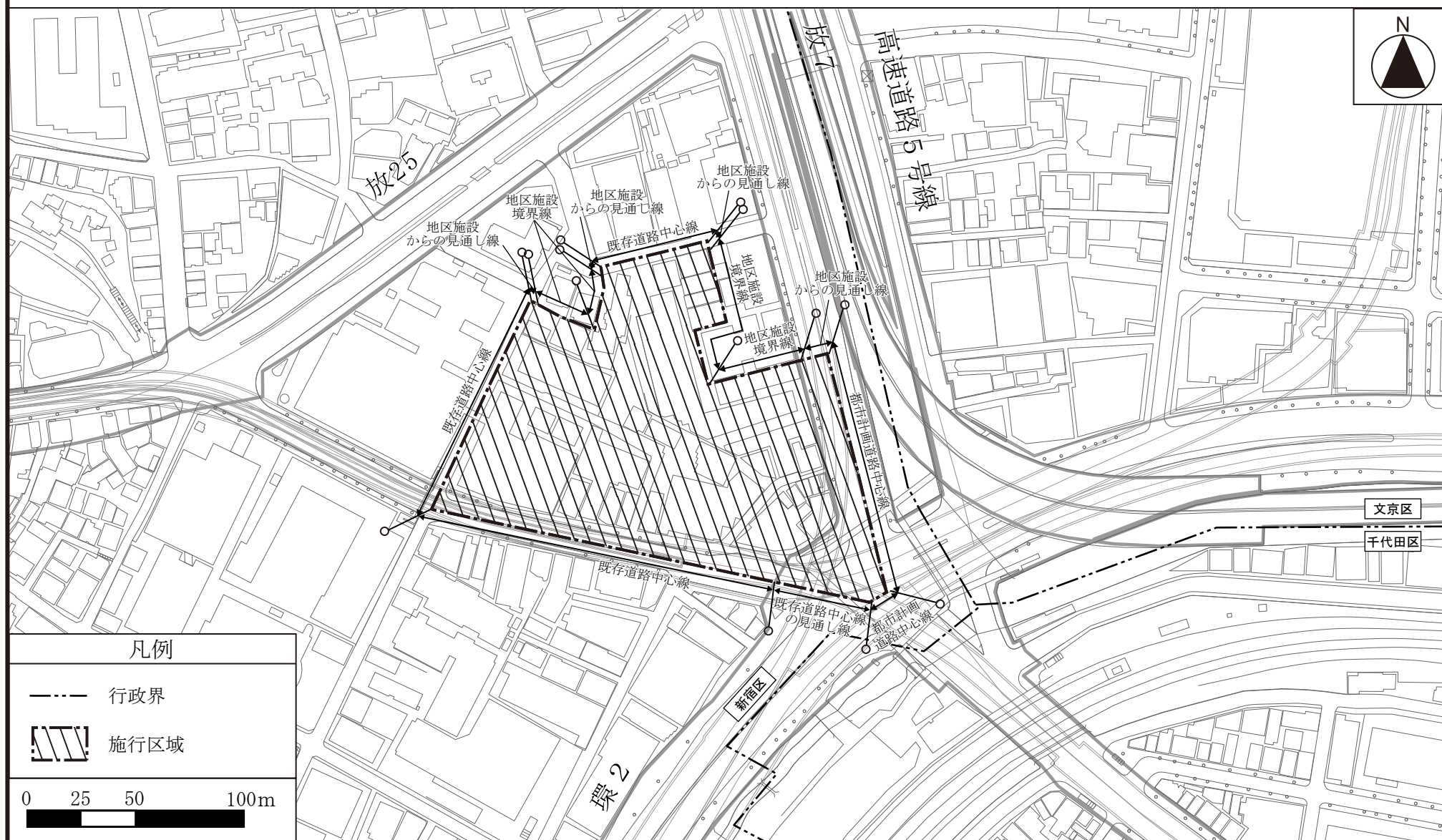
〔新宿区決定〕



東京都市計画第一種市街地再開発事業
下宮比町地区第一種市街地再開発事業

計画図 1 (施行区域図)

[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。

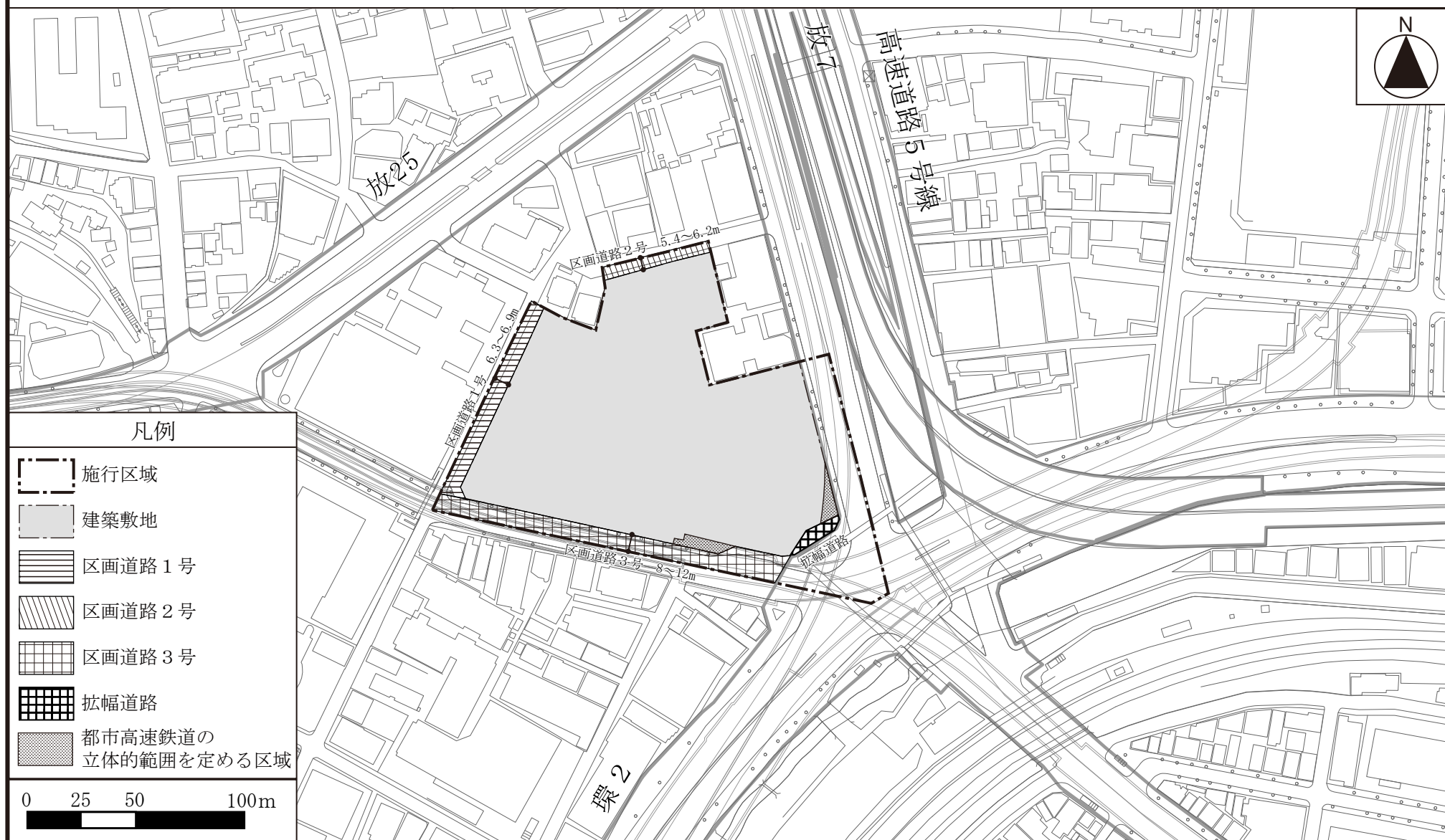
（承認番号）8都市基街都第78号、令和8年5月26日

（承認番号）8都市基交都第32号、令和8年5月26日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
下宮比町地区第一種市街地再開発事業

計画図 2 (公共施設の配置図)

[新宿区決定]



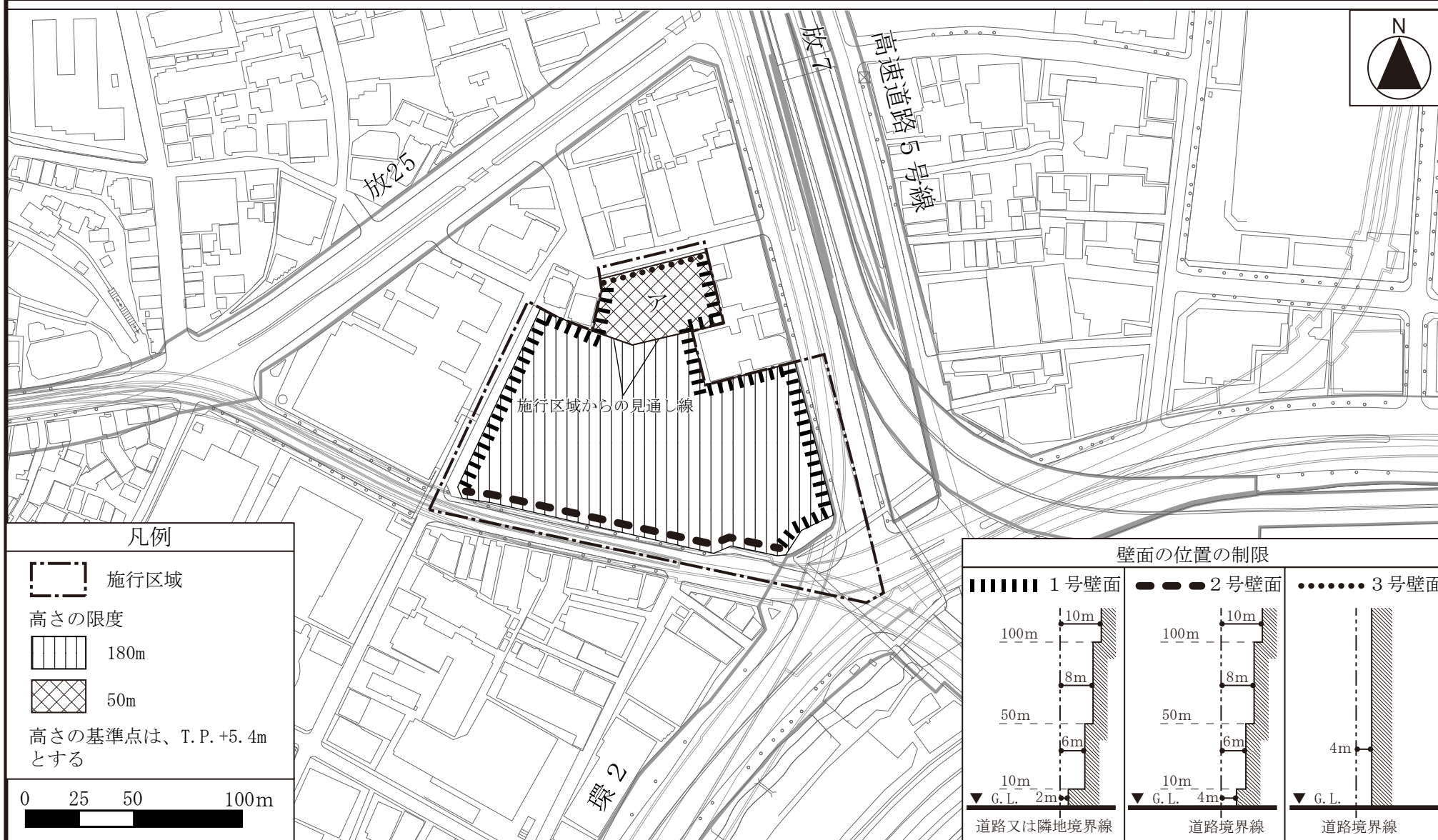
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（承認番号：8都市基交測第 113 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（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

東京都市計画第一種市街地再開発事業
下宮比町地区第一種市街地再開発事業

計画図 3 (建築物の高さの限度・
壁面の位置の制限図)
〔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