東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）（原案）

都市計画西新宿五丁目南地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>西新宿五丁目南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置※</td><td>新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積※</td><td>約 0.6ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、都営大江戸線西新宿五丁目駅の北東約 300m、ＪＲ新宿駅の西約 1.2km に位置し、交通利便性の高い住宅市街地である。地区の東側に面する東京都市計画道路新宿副都心街路第 13 号線（以下「十二社通り」という。）沿道には中高層の耐火建築物が建ち並ぶ一方、地区内部では細街路に面して老朽化した木造住宅が密集し、道路等の都市基盤やオープンスペースの不足が防災上の課題となっている。また、地区の北西側に神田川が流れ、南東側には東京都市計画公園新宿西公園（以下「新宿中央公園」という。）が位置している。
本地区を含む新宿駅周辺地域は、「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）」において、まちづくり制度等を活用した災害に強いまちづくりの推進や、住宅密集地域の快適な住環境の形成に向けた、市街地再開発事業等の活用による都心居住を推進するまちづくりの展開、神田川と新宿中央公園を結ぶ散歩道の整備を、地域のまちづくり方針に位置付けている。
地元では、既に市街地再開発事業等が施行された西新宿五丁目中央北地区、西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央南地区（以下「北エリア」という。）を除く区域（以下「南エリア」という。）を対象に「西新宿五丁目南エリアまちづくり構想（令和３年３月）」が取りまとめられ、北エリアで整備された区画道路との連続性の確保や南エリア内部での道路ネットワークの形成、大規模な共同建て替え等に伴い整備される公園や緑地、空地について、南エリア内部にゆとりや潤いのある空間が形成されるよう配慮することや、十二社通り沿道における商業・業務・住宅の賑わいのある複合市街地の形成を目指すことが、まちづくりの方向性として示されている。
これらを踏まえ、本地区では市街地再開発事業を契機に、木造住宅密集地域の防災性の向上を図りつつ、都心居住を推進する質の高い居住機能及び地域における商業等の機能を備えた複合市街地の形成を図る。
さらに、十二社通り沿道の賑わいを形成し、新宿中央公園から神田川に続く歩行者ネットワークの充実を図ることで、北エリアに本地区を加えた４地区の連続性に配慮したまちづくりに取り組む。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>敷地の共同化によって土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、都市基盤となる区画道路、歩行者空間の拡充に寄与する歩道状空地及び身近な避難場所となる広場を整備し、防災性の向上を図る。
また、利便性の高い都市生活を支える土地利用の誘導により、都心居住を推進するため、十二社通り沿道に商業・生活支援機能を導入し、都心居住環境に賑わいを持ち合わせた魅力ある複合市街地の形成を図る。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="3">地区施設の整備の方針</td><td colspan="5">1　防災性の向上を図るとともに、周辺地区と一体的な道路ネットワークの形成を図るため、区画道路を整備する。
2　みどり豊かな歩行者の滞留空間を創出し、十二社通り沿道の賑わい形成を図るため、広場１号を整備する。
3　地域の交流及び防災機能を備えた潤いのある都市空間の形成を図るため、広場２号を整備する。
4　神田川と新宿中央公園を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地を整備する。</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">1　良好な住環境を確保するとともに、周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
2　安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
3　西新宿周辺における超高層ビル群としてのまとまりを保持した国際都市にふさわしい都市景観の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
4　みどり豊かな憩いの空間を創出し、潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>区画道路※</td><td>8.5～15m</td><td>約 140m</td><td>—</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他の公共空地</td><td>広場１号</td><td>—</td><td>—</td><td>約 100 ㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>—</td><td>—</td><td>約 700 ㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>４m</td><td>約 170m</td><td>—</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>２m</td><td>約 80m</td><td>—</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限※</td><td colspan="5">次に掲げる建築物は、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１項、第６項から第 11 項まで又は第 13 項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物
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</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="5">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。</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="5">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、歩行者の安全性を確保するために必要な工作物については、この限りではない。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	140m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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と調和したものとする。 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。
		建築物の緑化率の最低限度	10 分の 2

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：木造住宅密集地域の防災性の向上を図りつつ、都心居住を推進する質の高い居住機能及び地域における商業等の機能を備えた複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　総括図

［新宿区決定］

用途地域	建蔽率
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
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

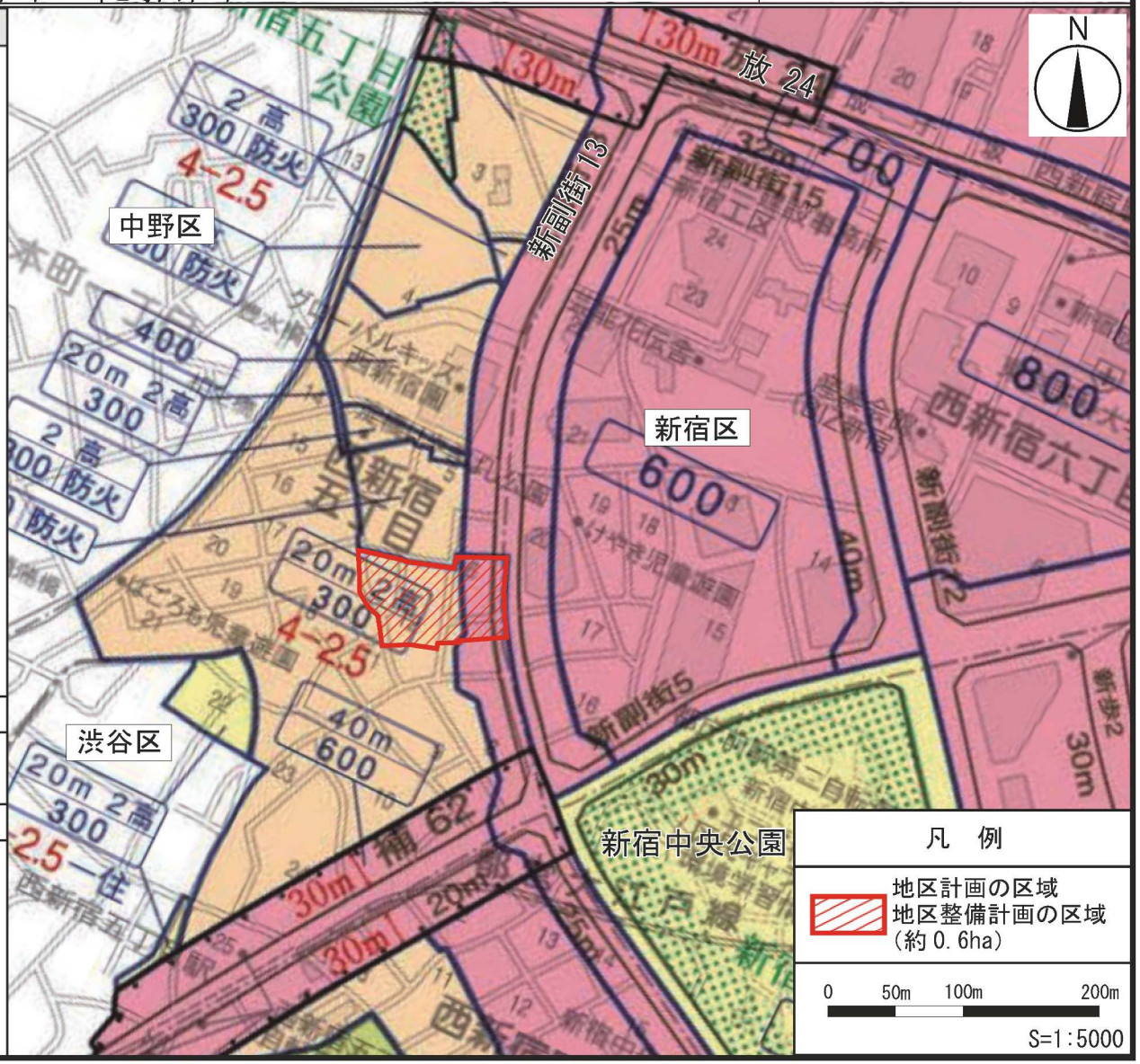
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

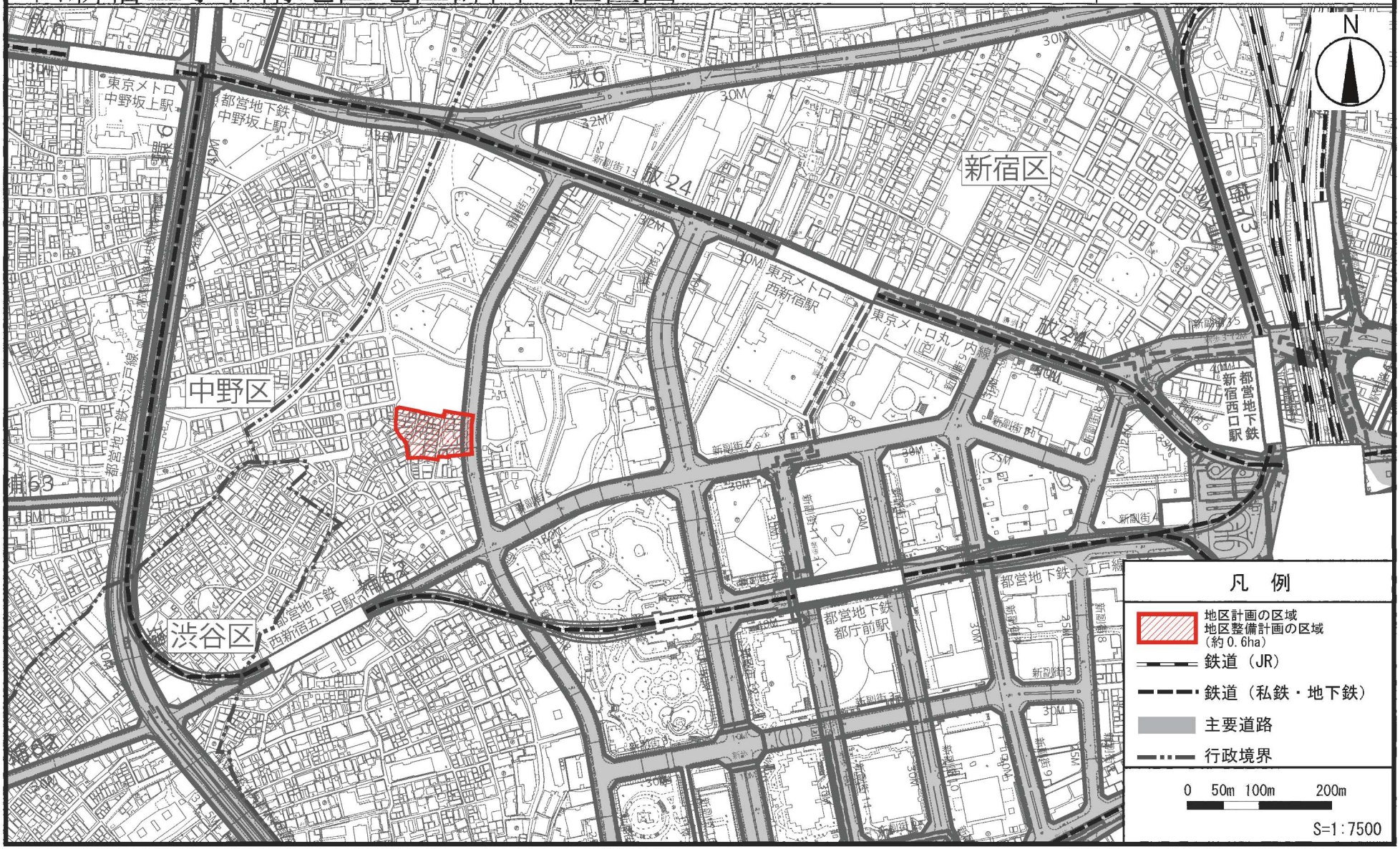
都市施設

都市計画公園・緑地

補 76
20m
都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　位置図

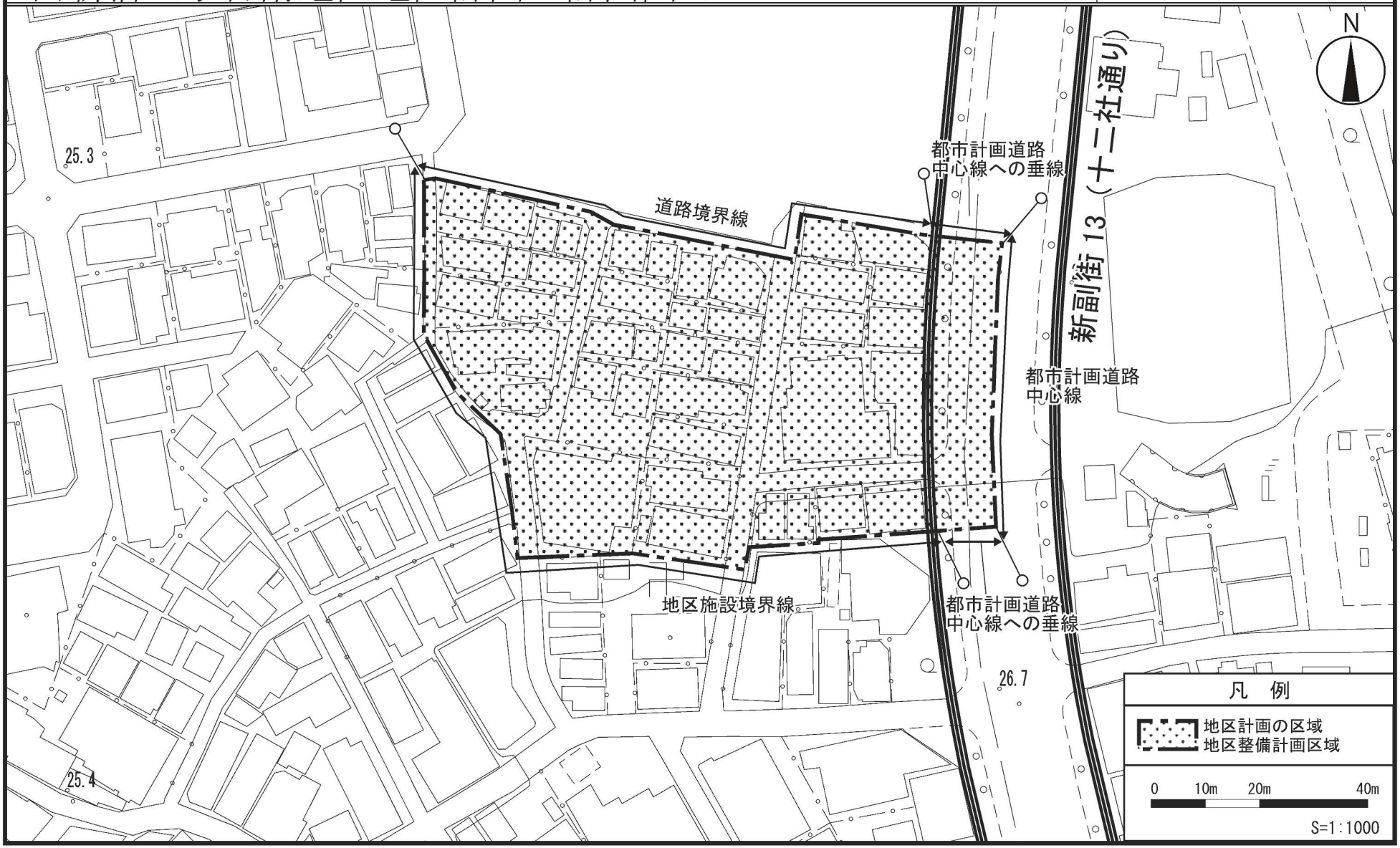


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第 56 号　令和 8 年 7 月 29 日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　計画図１

［新宿区決定］

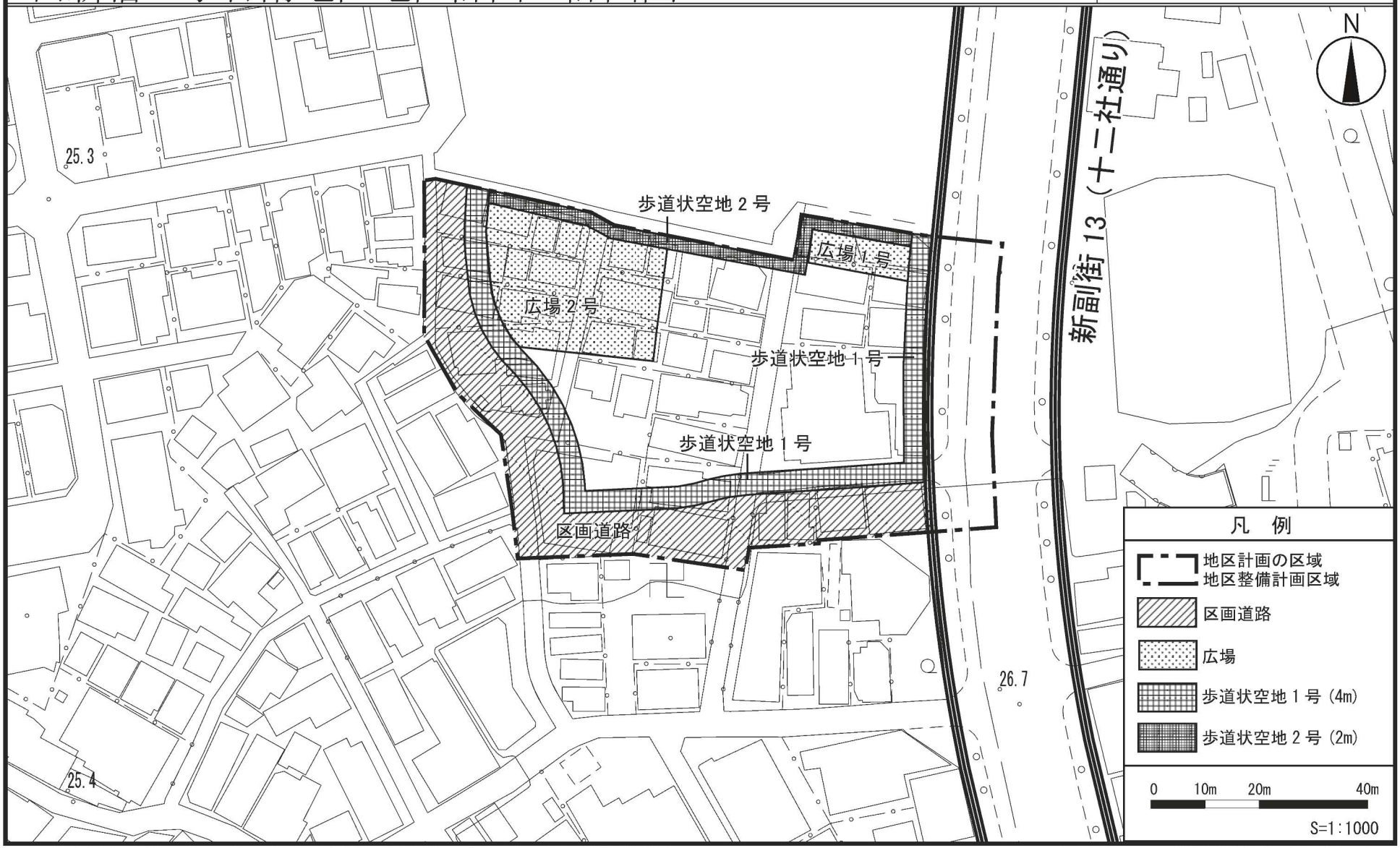


この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第 105 号　令和８年６月15日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　計画図２

［新宿区決定］

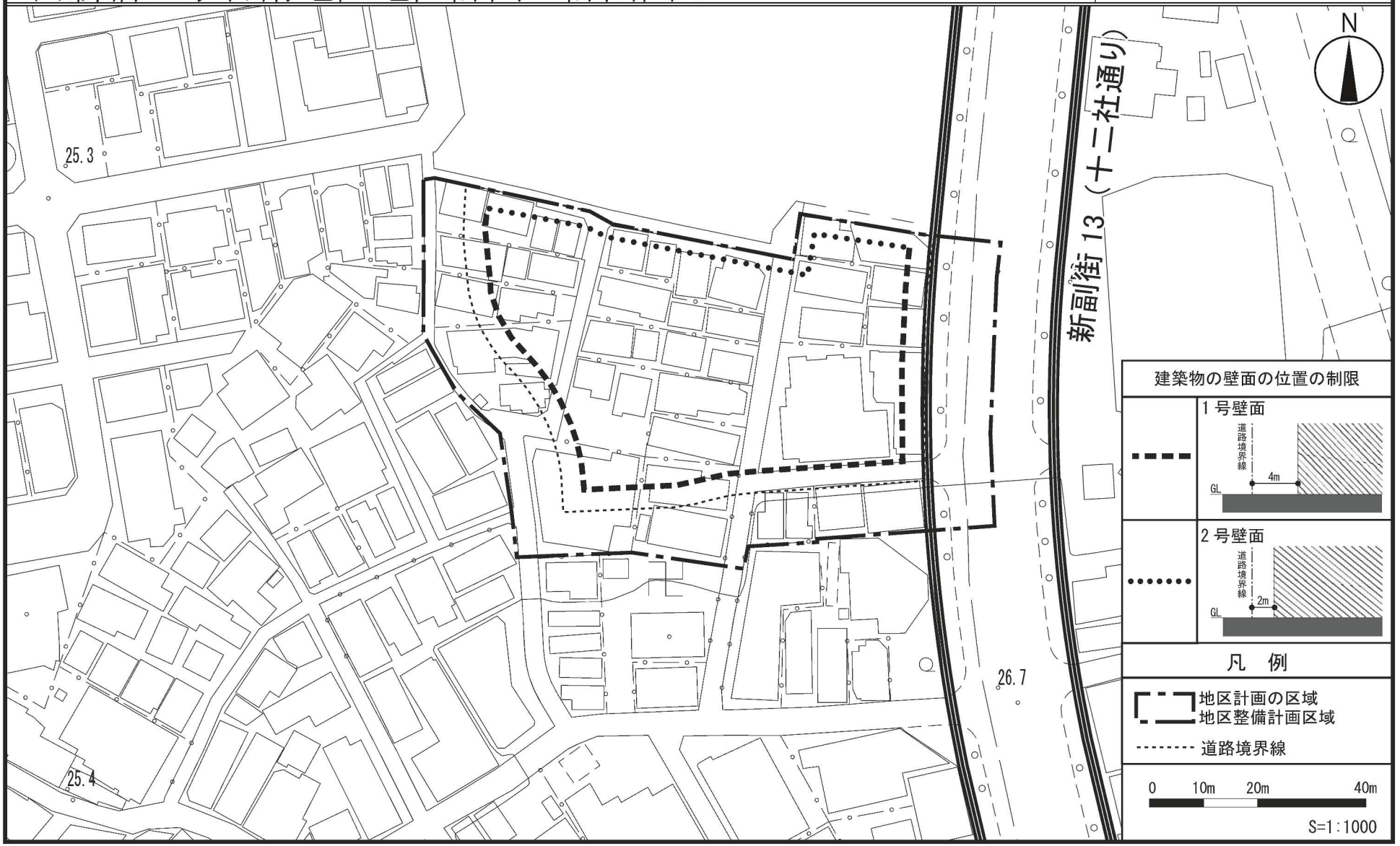


この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第105号　令和８年６月15日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　計画図３

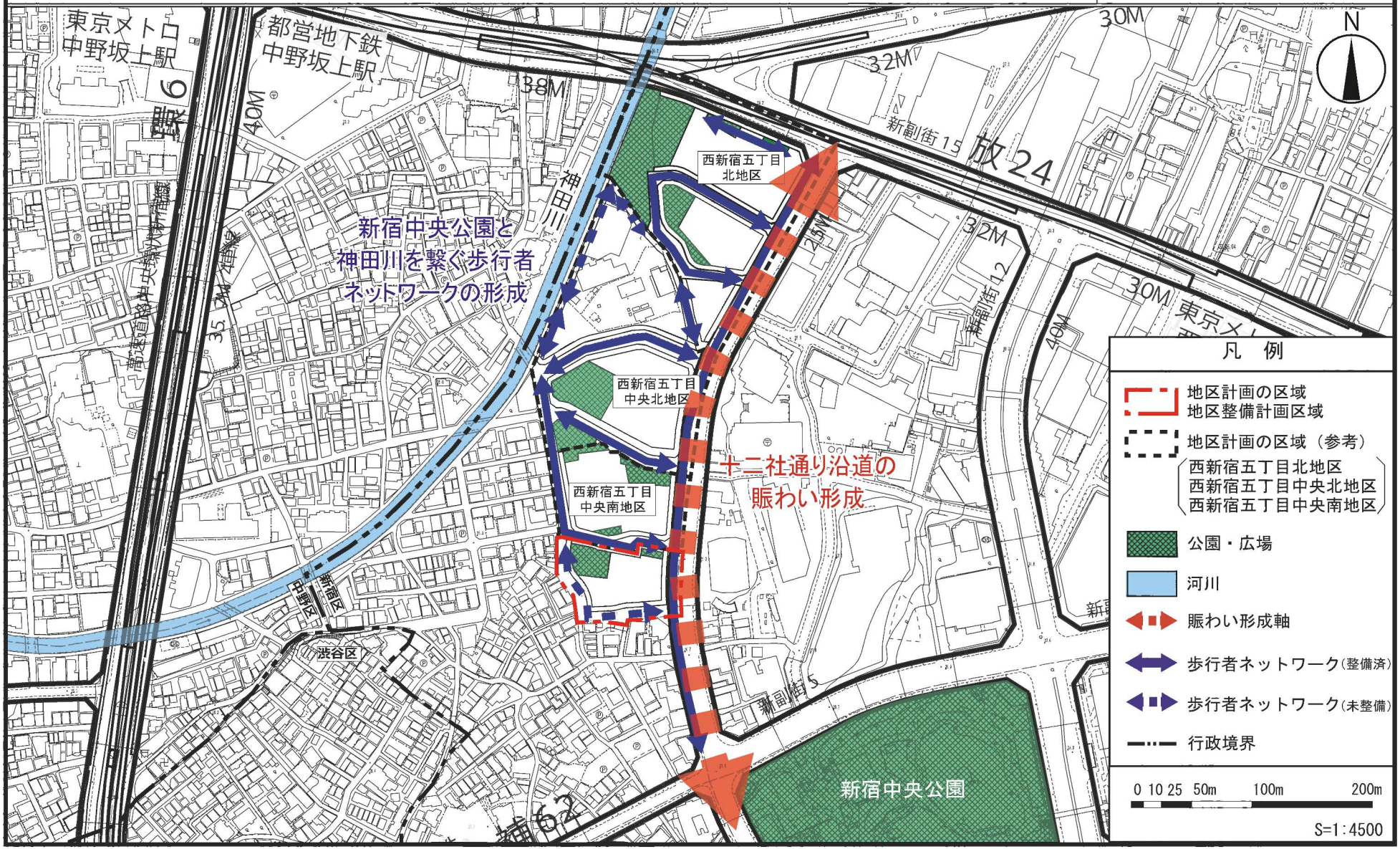
［新宿区決定］



この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114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）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第105号　令和８年６月15日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　方針付図（4 地区の連続性に配慮したまちづくりの方針）



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 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）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第 56 号　令和 8 年 7 月 29 日

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）

都市計画西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">施行区域面積</td><td colspan="5">約 0.6ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道路</td><td>種別</td><td>名称</td><td colspan="2">規模</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>新宿副都心街路第 13 号線</td><td colspan="2">別に都市計画に定めるとおり。</td><td>整備済み</td></tr>
<tr><td>区画街路</td><td>区画道路</td><td colspan="2">幅員 8.5～15m、延長約 140m</td><td>新設</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の整備</td><td>建築面積</td><td>延　べ　面　積
〔容積対象面積〕</td><td>主要用途</td><td>高さの限度</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>約 1,600 ㎡</td><td>約 40,600 ㎡
〔約 26,200 ㎡〕</td><td>住宅、店舗、駐車場等</td><td>140m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築敷地の整備</td><td>建築敷地面積</td><td colspan="4">整備計画</td></tr>
<tr><td>約 3,900 ㎡</td><td colspan="4">・市街地環境の向上を図るため、敷地内に合計約 800 ㎡の広場を整備する。
・ゆとりある歩行者空間を確保するため、道路に沿って幅員２～４ｍの歩道状空地を整備する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参考</td><td colspan="5">高度利用地区内にあり。</td></tr>
</table>

「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、災害に強く利便性の高い都心居住環境の整備を推進するため、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
西新宿五丁目南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
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
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

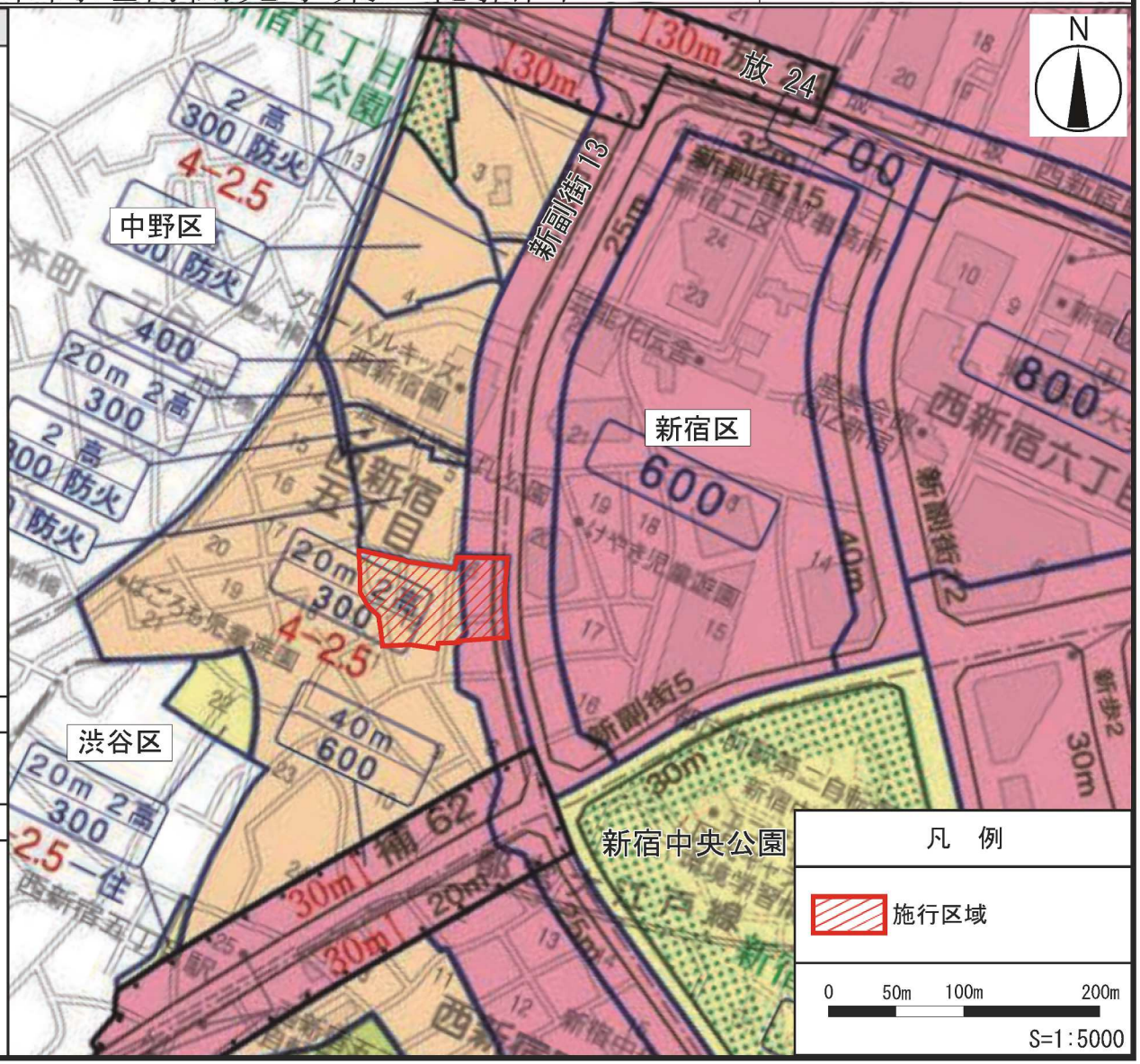
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

都市施設

都市計画公園・緑地

補 76 / 20m　都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画第一種市街地再開発事業
西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業　位置図［新宿区決定］

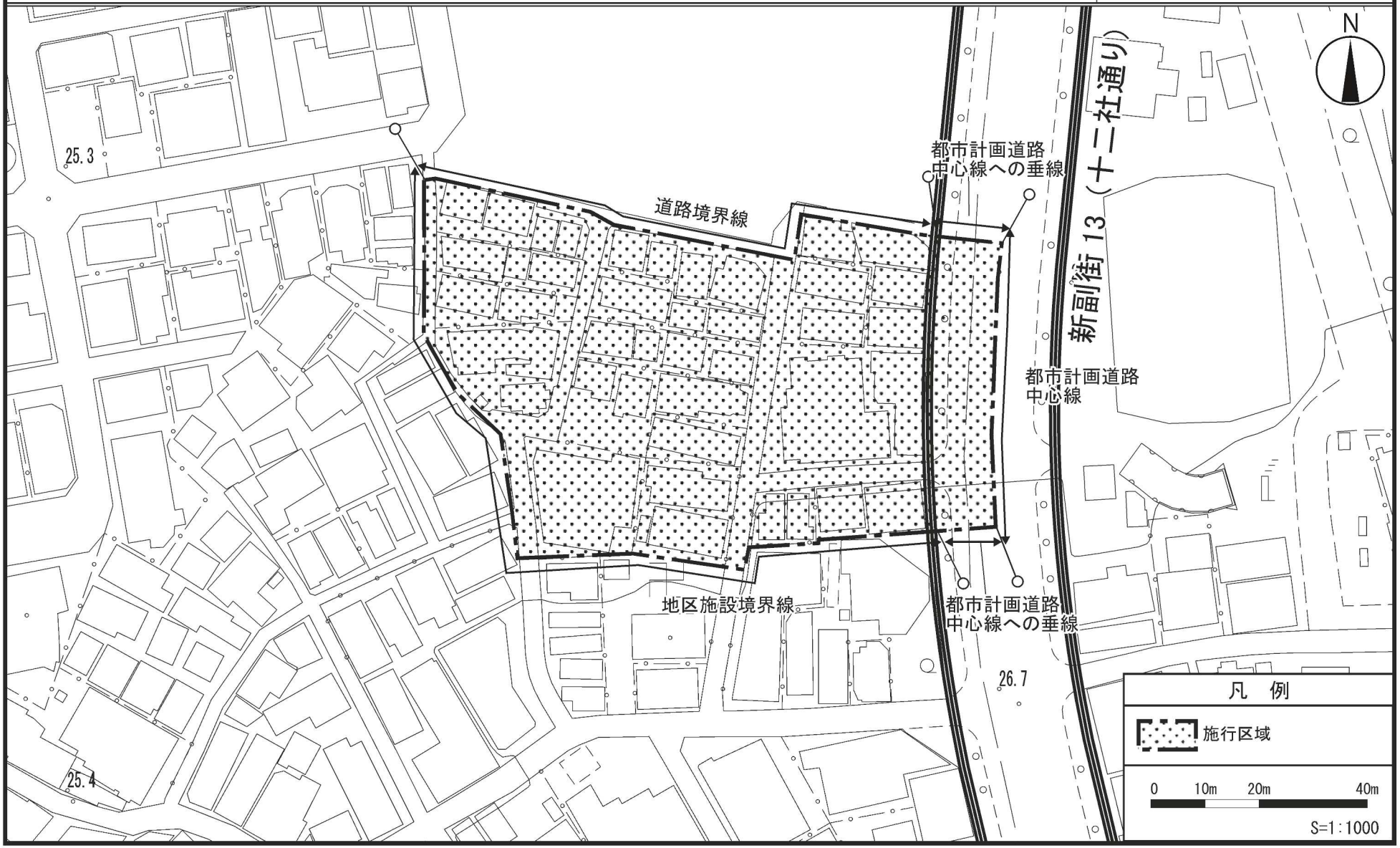


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第　56 号　令和 8 年 7 月 29 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
西新宿五丁目南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］

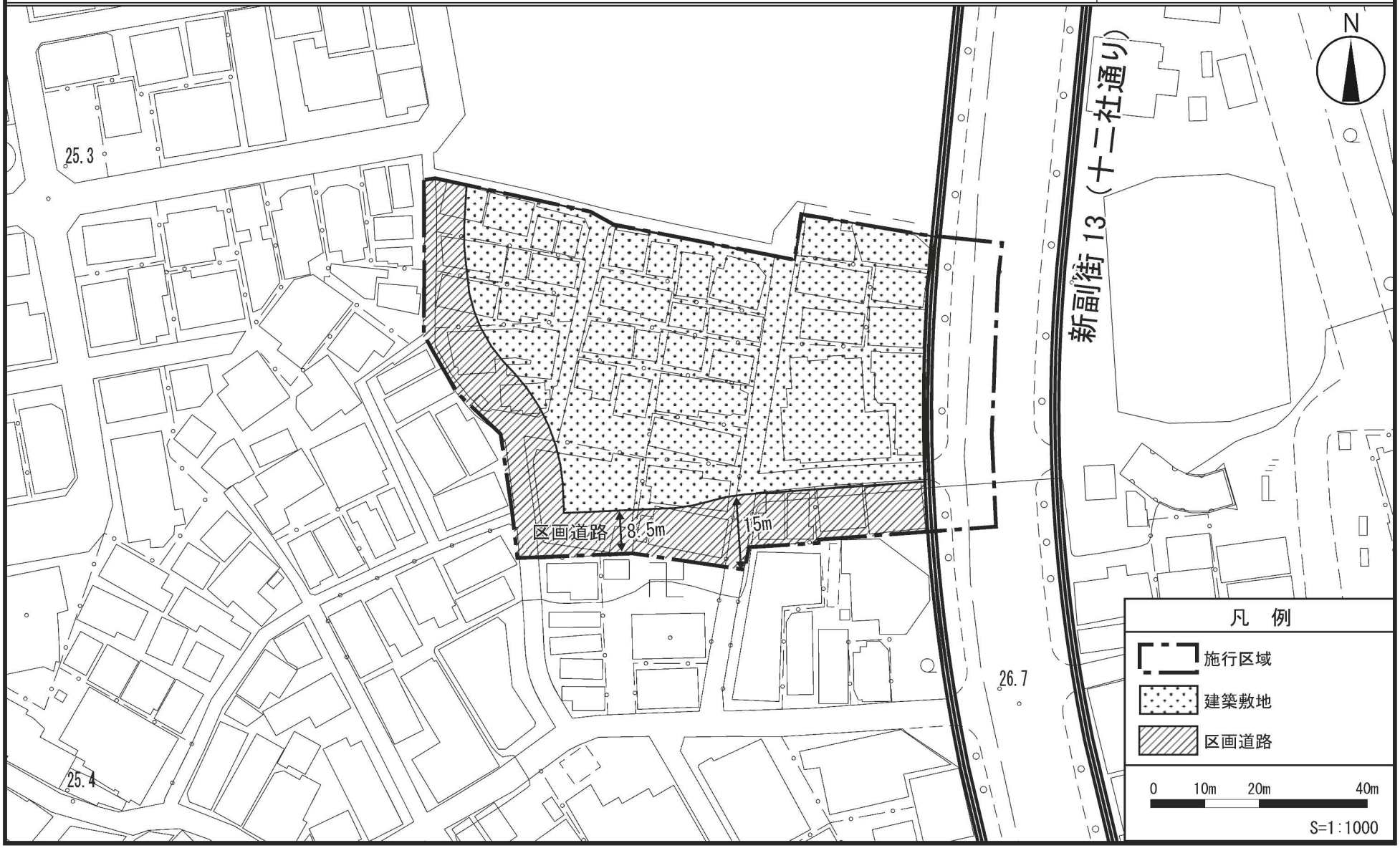


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号 :8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
西新宿五丁目南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

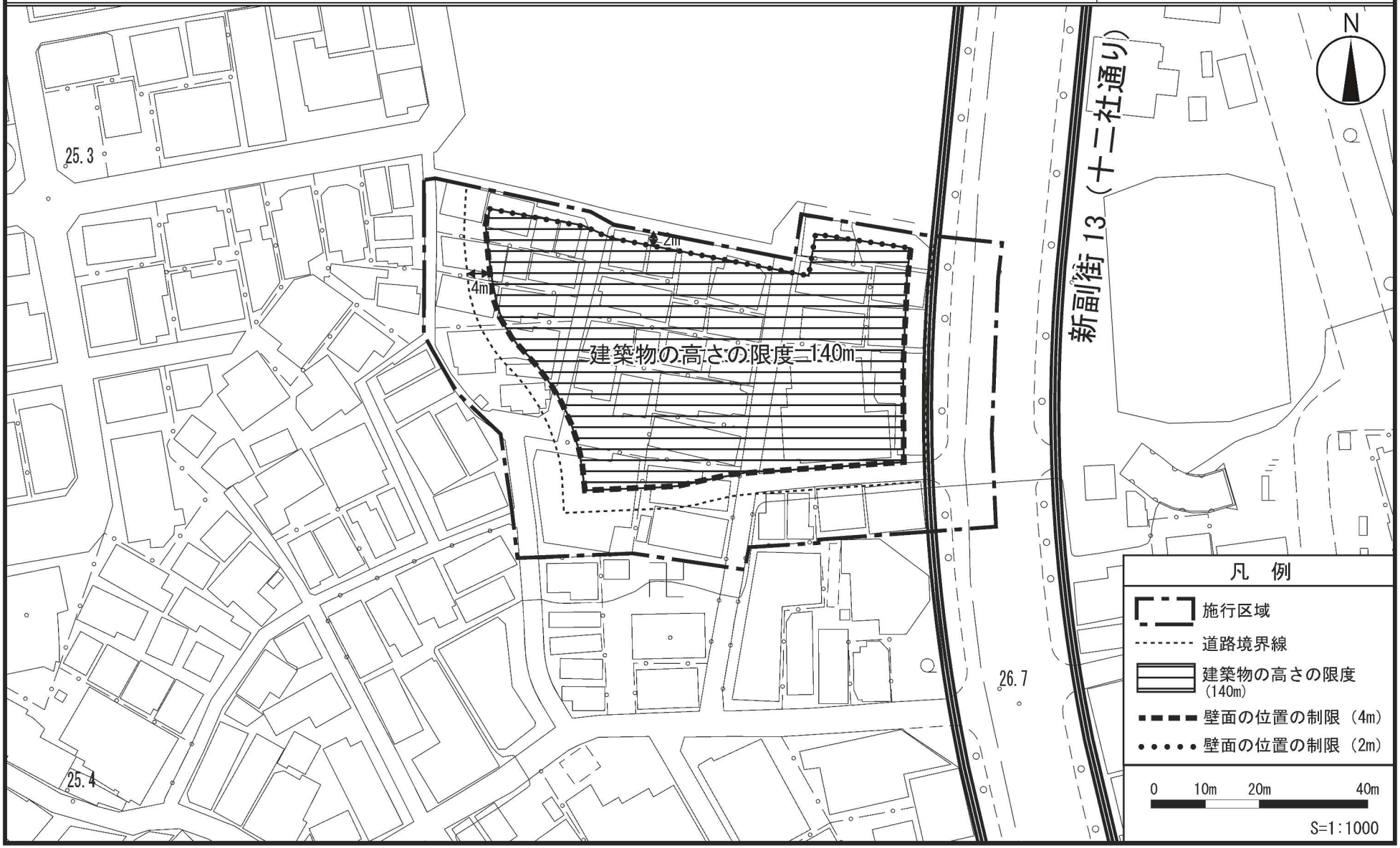
［新宿区決定］



この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114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）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第 105 号　令和８年６月15日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
西新宿五丁目南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図［新宿区決定］



この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114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）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第105号　令和８年６月15日

東京都市計画高度利用地区の変更（新宿区決定）（原案）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類（地区名・区分）		面積	建築物の容積率の最高限度※1	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度※2	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	備考
高度利用地区（西新宿五丁目南地区）	Ａゾーン	約 0.2ha	105／10	40／10	6 ／10	400 ㎡	４ｍ・２ｍ	西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業施行区域内
	Ｂゾーン	約 0.4ha	55／10	20／10	4 ／10	400 ㎡	４ｍ・２ｍ	
	計	約 0.6ha						

※１　建築物の容積率の最高限度の特例

下記の１－１～１－６に該当する建築物にあっては、上記の数値から下記の数値を減ずる。

１－１　建築物の敷地面積の規模による限度

敷地面積が 2,000 ㎡未満である建築物。

ア　1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満の場合　Ａゾーン　10 分の５

イ　　500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の場合　Ａゾーン　10 分の 20　Ｂゾーン　10 分の 10

ウ　　500 ㎡未満の場合　Ａゾーン　10 分の 25　Ｂゾーン　10 分の 15

１－２　建築物の用途による限度

（Ａゾーン）

住宅の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分及び質の高い住宅等の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。以下同じ。）の合計の敷地面積に対する割合が、10 分の 30 未満である建築物。

10 分の 20

（Ｂゾーン）

住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分及び質の高い住宅等の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。）に対する割合が、３分の１未満である建築物。

10 分の 15

１－３　建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度

敷地内に設ける広場等（地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。）の空地面積（壁面の位置の制限により確保する空地面積の部分を除く。）の合計が、敷地面積の 10 分の２未満である建築物。

ア　Ａゾーン　10 分の 35

イ　Ｂゾーン　10 分の 25

１－４　質の高い住宅等※3の確保による限度

高度利用地区（西新宿五丁目南地区）	質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の合計の敷地面積に対する割合が、10 分の 12 未満である建築物。 ア　Ａゾーン　10 分の 20 イ　Ｂゾーン　10 分の 15 １－５　地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10 分の 3.5 未満である建築物。 ア　Ａゾーン　10 分の 0.6 イ　Ｂゾーン　10 分の 0.4 １－６　育成用途※4の設定による限度 育成用途を２分類以上設けていない建築物。 ア　Ａゾーン　10 分の 35 イ　Ｂゾーン　10 分の 25 ※２　建築物の建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第 53 条第３項各号の一に該当する建築物にあっては 10 分の１を、同項各号に該当する場合又は同条第６項第１号に該当する建築物にあっては 10 分の２を加えた数値とする。また、建築物の敷地が数値の異なる区域の二以上にわたる場合においては、同法第 53 条第２項の規定を準用する。 ※３　質の高い住宅等 質の高い住宅等は、長期優良住宅とする。 ※４　育成用途 育成用途は、新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針の表２に示す商業施設及び生活支援施設とする。

新宿区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区		
（西大久保四丁目地区）	約 2.9ha	新宿区西大久保三丁目、西大久保四丁目、高田馬場四丁目、高田馬場一丁目の各一部
（飯田橋地区）	約 1.6ha	千代田区飯田橋四丁目、新宿区揚場町及び神楽河岸の各一部
（西新宿六丁目中央地区）	約 1.7ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿浄風寺周辺地区）	約 1.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西早稲田地区）	約 1.9ha	新宿区西早稲田一丁目及び西早稲田三丁目の各一部
（関水地区）	約 0.0ha（300 ㎡）	文京区関口一丁目及び新宿区山吹町の各一部
（西新宿六丁目東地区）	約 3.4ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿六丁目西第３地区）	約 1.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿六丁目西第１地区）	約 1.4ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（新宿三丁目東地区）	約 0.6ha	新宿区新宿三丁目及び内藤町各地内
（西新宿六丁目地区）	約 5.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（北新宿地区）	約 4.9ha	新宿区北新宿一丁目、二丁目及び西新宿八丁目の各一部
（西新宿六丁目西第６地区）	約 1.7ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿六丁目西第７地区）	約 0.3ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿八丁目成子地区）	約 2.8ha	新宿区西新宿八丁目及び北新宿一丁目の各一部
（西富久地区）	約 2.6ha	新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地内
（西新宿五丁目北地区）	約 1.9ha	新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
（西新宿五丁目中央南地区）	約 0.8ha	新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
小計	約 36.1ha	
合計	約 36.7ha	

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、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るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内	指定なし	高度利用地区 （西新宿五丁目南地区）	約 0.6ha	既決定地区 （西大久保四丁目地区） （飯田橋地区） （西新宿六丁目中央地区） （西新宿浄風寺周辺地区） （西早稲田地区） （関水地区） （西新宿六丁目東地区） （西新宿六丁目西第３地区） （西新宿六丁目西第１地区） （新宿三丁目東地区） （西新宿六丁目地区） （北新宿地区） （西新宿六丁目西第６地区） （西新宿六丁目西第７地区） （西新宿八丁目成子地区） （西富久地区） （西新宿五丁目北地区） （西新宿五丁目中央南地区）

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　総括図

［新宿区決定］

用途地域	建蔽率
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
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

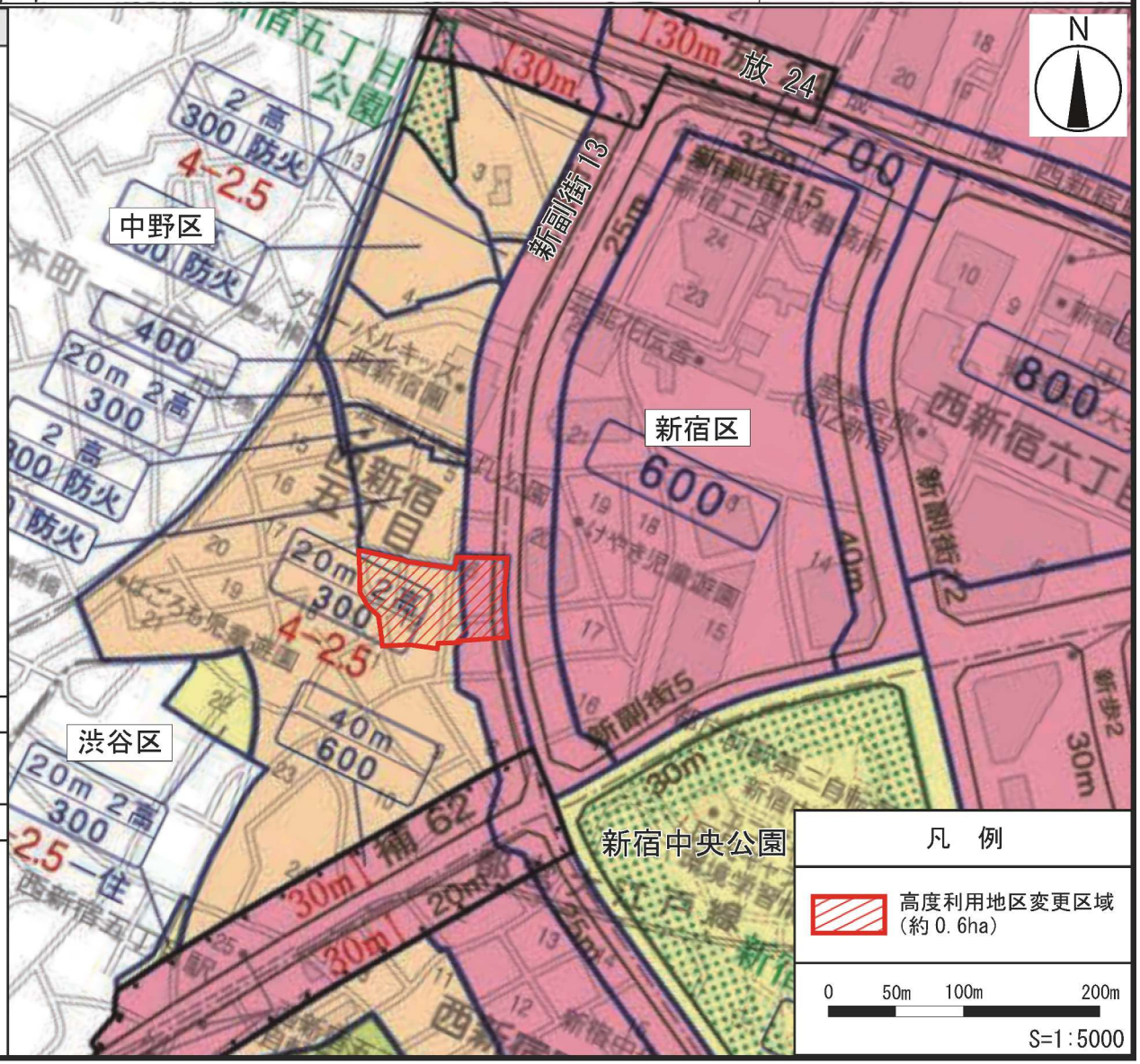
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

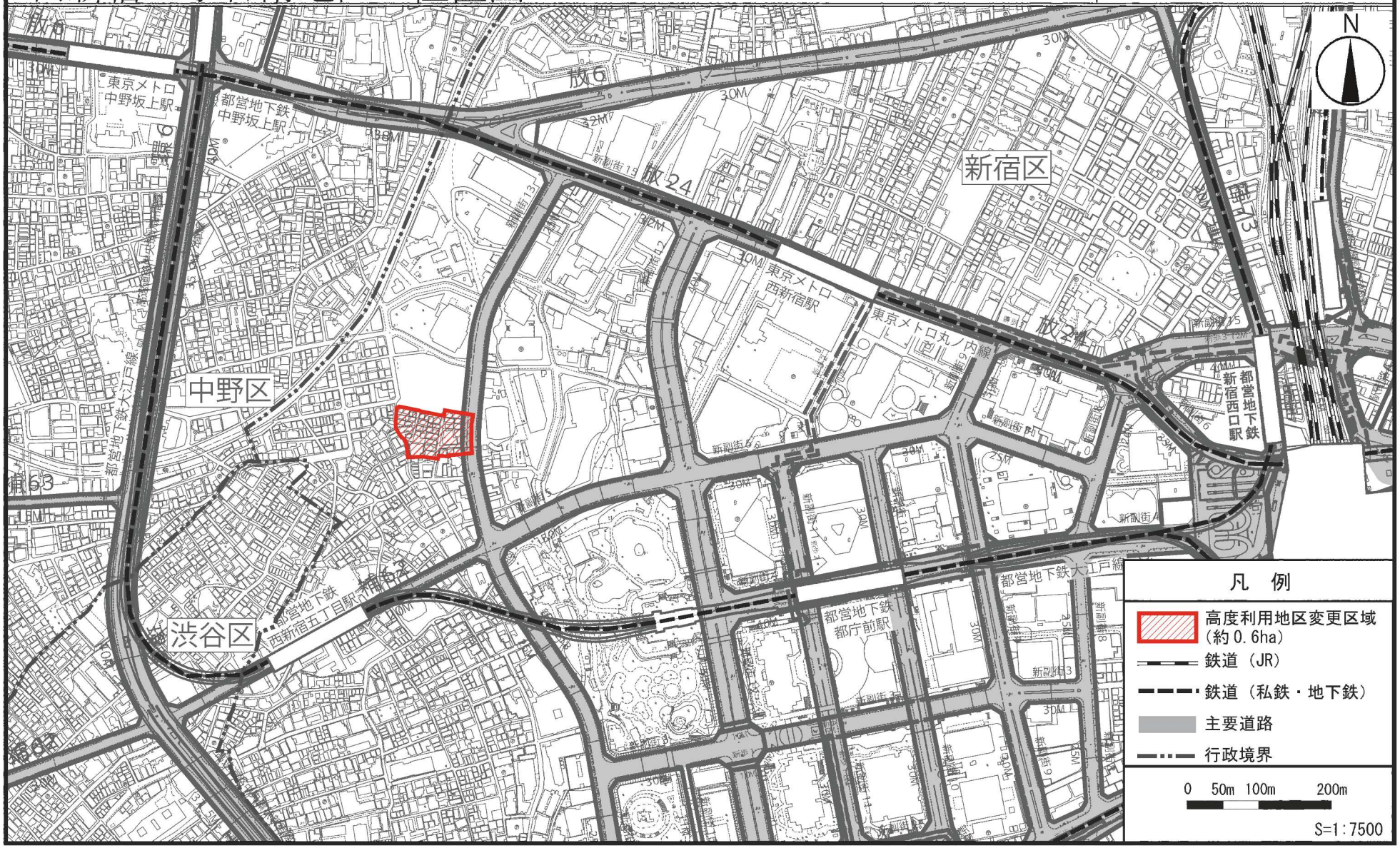
都市施設

都市計画公園・緑地

補 76
20m
都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　位置図

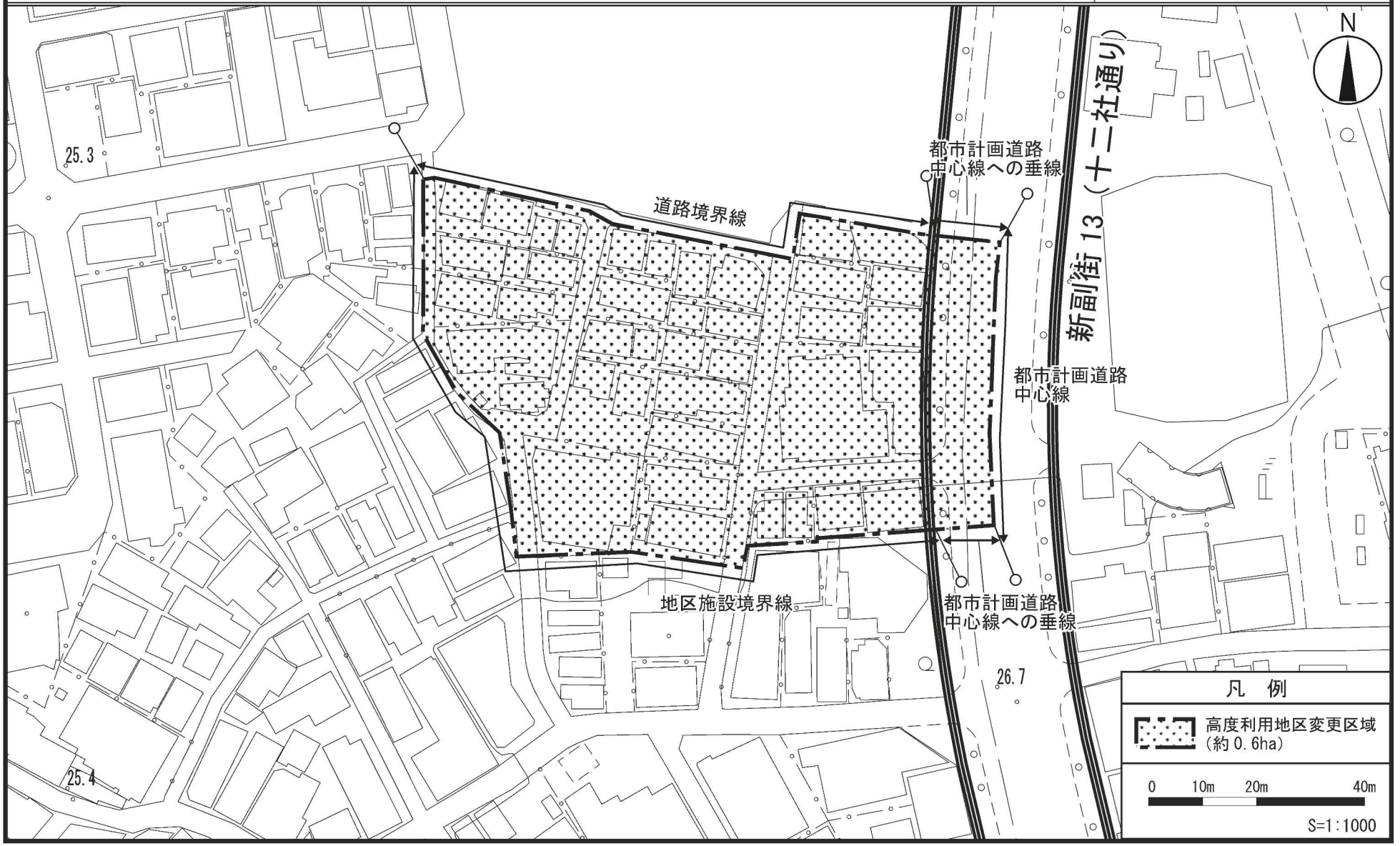


この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　MMT利許第08-K104-2号）　令和8年7月1日
（承認番号）　8都市基街都第105号　令和8年6月15日
（承認番号）　8都市基街都第56号　令和8年7月29日

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　計画図１　区域図

［新宿区決定］

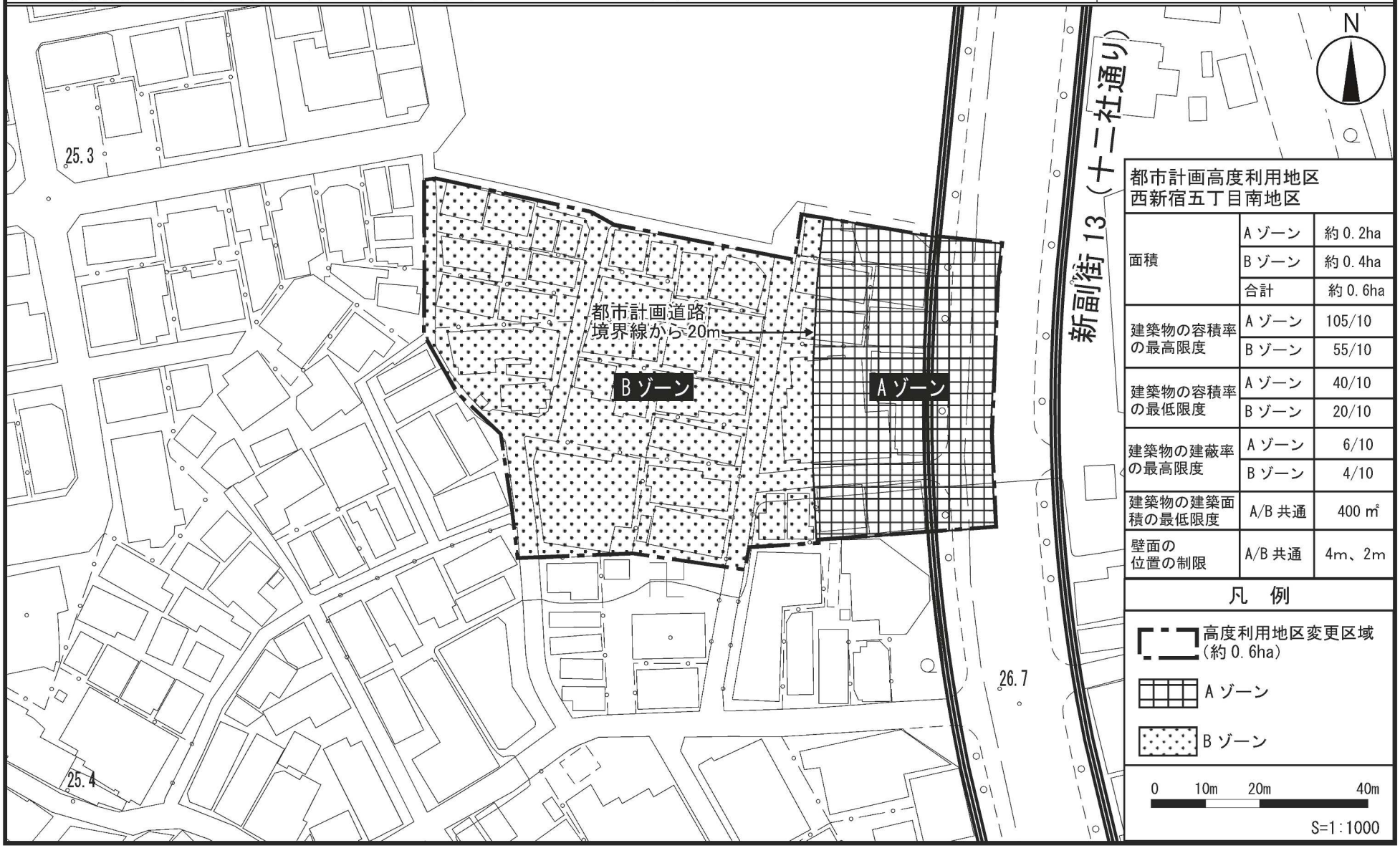


この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第105号　令和８年６月15日

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　計画図２　ゾーン図

［新宿区決定］



都市計画高度利用地区 西新宿五丁目南地区		
面積	Aゾーン	約0.2ha
	Bゾーン	約0.4ha
	合計	約0.6ha
建築物の容積率の最高限度	Aゾーン	105/10
	Bゾーン	55/10
建築物の容積率の最低限度	Aゾーン	40/10
	Bゾーン	20/10
建築物の建蔽率の最高限度	Aゾーン	6/10
	Bゾーン	4/10
建築物の建築面積の最低限度	A/B共通	400㎡
壁面の位置の制限	A/B共通	4m、2m

凡　例

- 高度利用地区変更区域（約0.6ha）
- Aゾーン
- Bゾーン

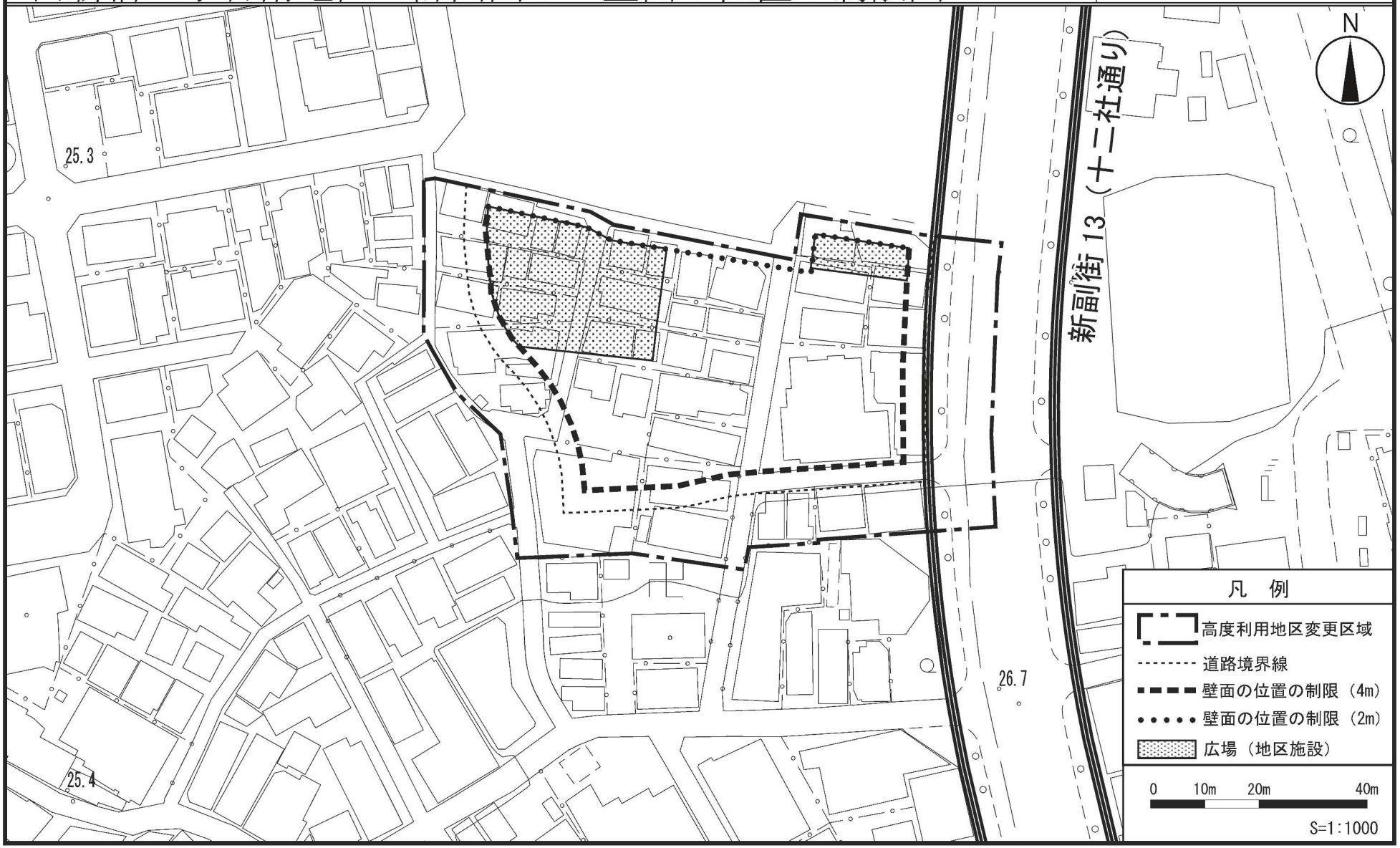
0　10m　20m　40m

S=1:1000

この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114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）　ＭＭＴ利許第08-K104-2号）　令和８年７月１日
（承認番号）　８都市基街都第105号　令和８年６月15日

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　計画図３　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 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 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）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日

東京都市計画高度地区の変更　（新宿区決定）（原案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（　　）内は変更前を示す。
下線部は、変更箇所を示す。

種　類		面　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最高限度〕	第１種 高度地区	約 125.0ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の０．６倍に５メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第１種 高度地区	約 3.3ha	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の０．６倍に５メートルを加えたもの以下とする。	
	第２種 高度地区	約 4.4ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第２種 高度地区	約 784.0ha （約 784.4ha）	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第２種 高度地区	約 39.0ha	１　建築物の高さは３０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	第３種 高度地区	約 9.8ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第３種 高度地区	約 59.3ha	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第３種 高度地区	約 117.1ha	１　建築物の高さは３０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	40m 第３種 高度地区	約 55.0ha	１　建築物の高さは４０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 高度地区	約 11.9ha	建築物の高さは２０メートル以下とする。	
	30m 高度地区	約 90.2ha	建築物の高さは３０メートル以下とする。	

40m 高度地区	約 200.8ha	建築物の高さは４０メートル以下とする。
50m 高度地区	約 41.4ha	建築物の高さは５０メートル以下とする。
60m 高度地区	約 6.2ha (約 6.4ha)	建築物の高さは６０メートル以下とする。
合　計	約 1,547.4ha (約 1,548.0ha)	

1　制限の緩和

(1)　この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第２号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

ア　北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。

イ　敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より１メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。

(2)　一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。

ア　建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で２以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第１項及び第３項（同法第 86 条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により１又は２以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該１又は２以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

イ　一定の一団の土地の区域について、建築基準法第 86 条第２項及び第４項（同法第 86 条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

2　既存不適格建築物等に対する適用の除外

(1)　この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物に部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2)　この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物（アに該当するものに限る。）のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、イからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

ア　建築の工事が完了していると区長が認めるもの

イ　建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。

ウ　建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。

エ　建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

3　地区計画等による特例

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の５第２項第１号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物の高さの最高限度を定めている区域内（告示の日の翌日以後に当該建築物の高さの最高限度を変更した場合を除く。）においては、絶対高さ制限に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

4　認定による特例

(1)　緑と空地の整備を図る建築物、学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物又はその他区長が特に必要と認める建築物のうち、市街地の環境の整備改善に資するものと区長が認めたものについては、次に揚げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長が市街地の環境の整備改善に資するものと認めるときは、あらかじめ建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満（近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。）	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ
3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の２倍に相当する高さ
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の３倍に相当する高さ

(2)　第１号の規定により市街地の環境の整備改善に資するものと認められた建築物が次のいずれにも該当する場合は、当該建築物に係る斜線型高さ制限は適用しない。

ア　建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であるもの

イ　建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、８メートル以上であるもの（ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から２メートルだけ外側の線を境界線とみなす。）

ウ　建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの水平距離が、４メートル以上であるもの（ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から２メートルだけ外側の線を境界線とみなす。）

エ　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の５倍以下であるもの

5　許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第２号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第２号又は第３号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

(1)　都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの

(2)　建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの

(3)　その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：西新宿五丁目南地区地区計画の決定及び高度利用地区の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面　積	備　考
1	新宿区西新宿五丁目地内	20ｍ第２種 高度地区	指定なし	約 0.4ha	
2	新宿区西新宿五丁目 及び 西新宿六丁目 各地内	60ｍ 高度地区	指定なし	約 0.2ha	

東京都市計画高度地区
総括図

［新宿区決定］

用途地域	建蔽率
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
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

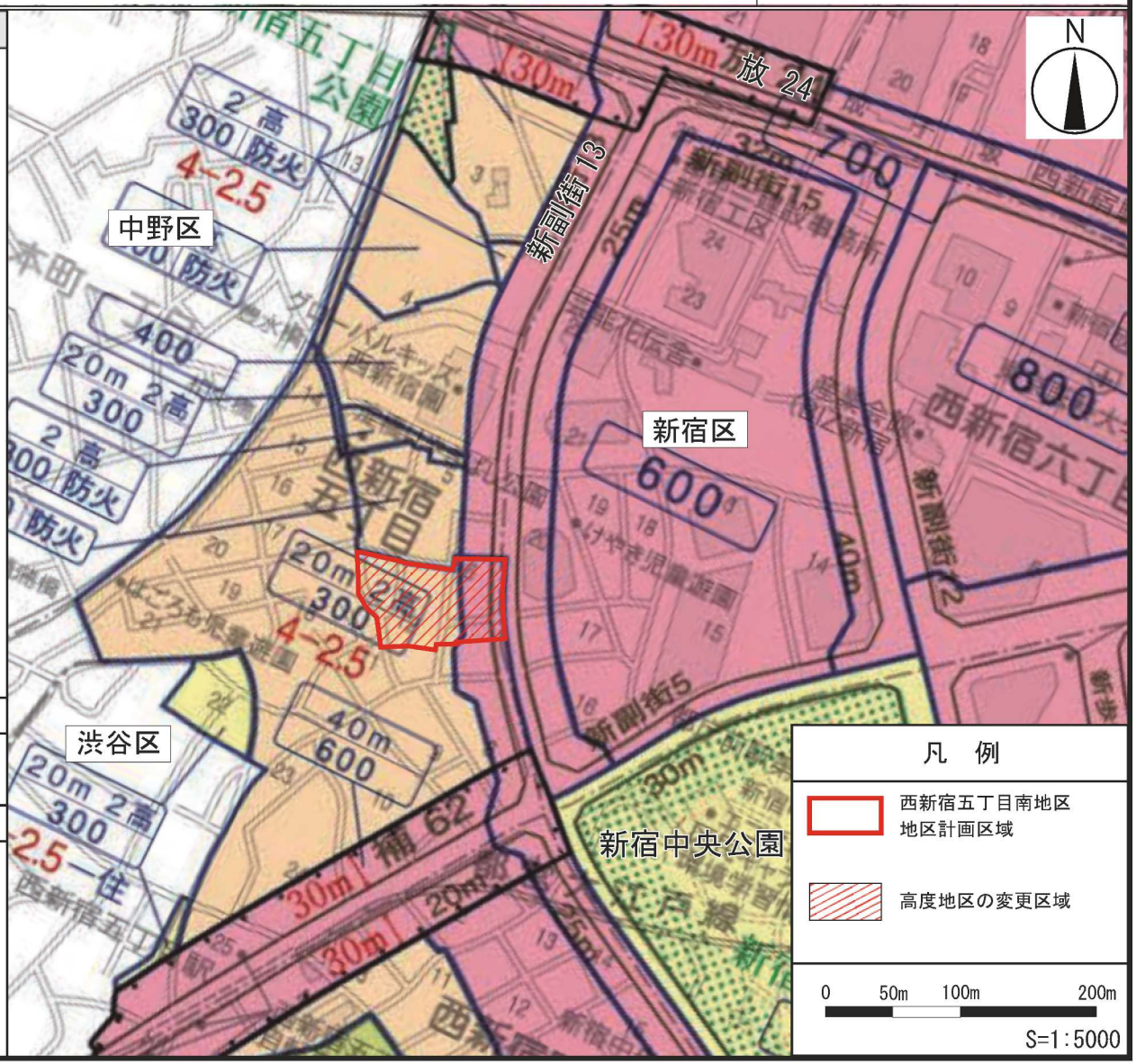
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

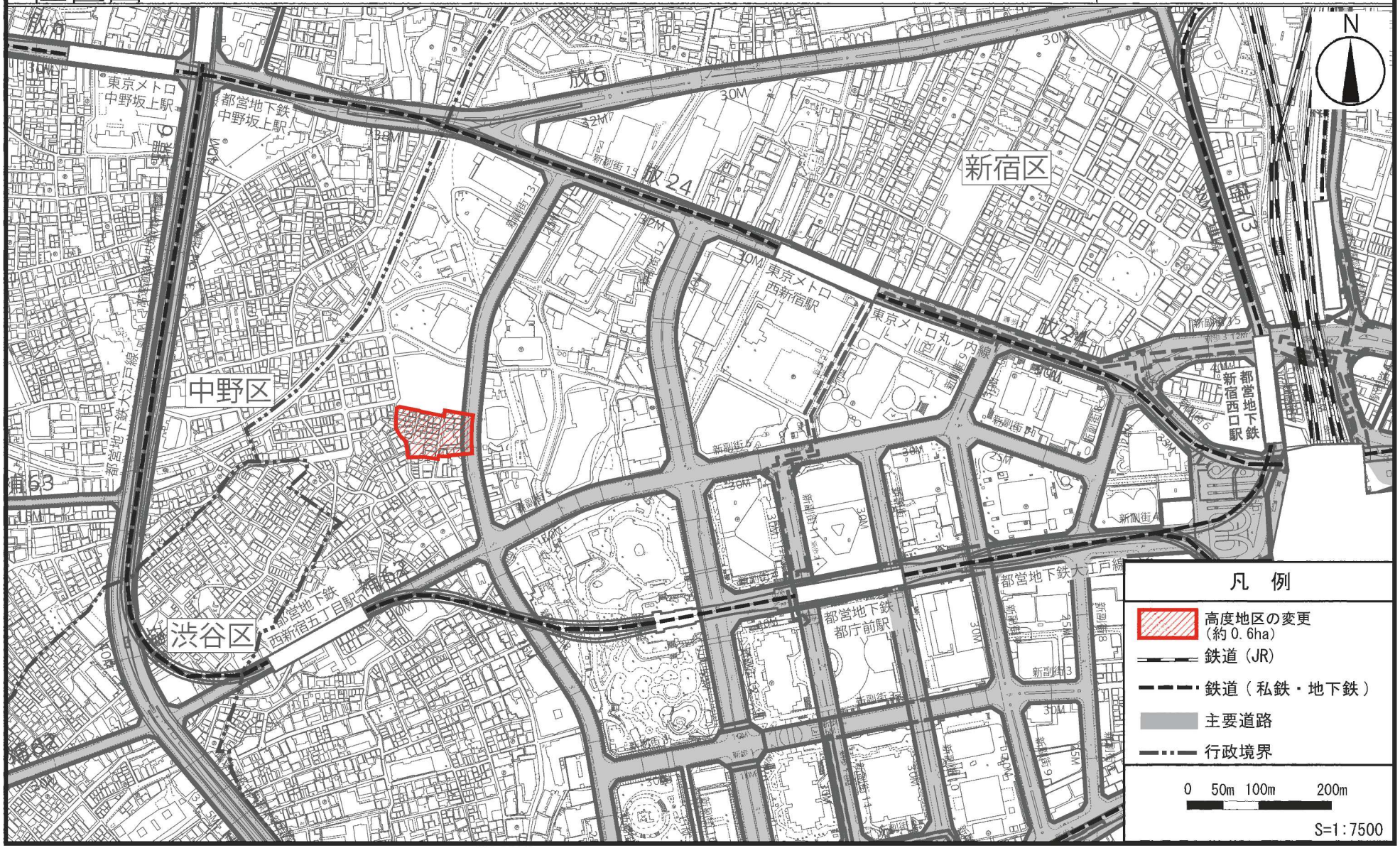
都市施設

都市計画公園・緑地

補 76 / 20m　都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画高度地区
位置図



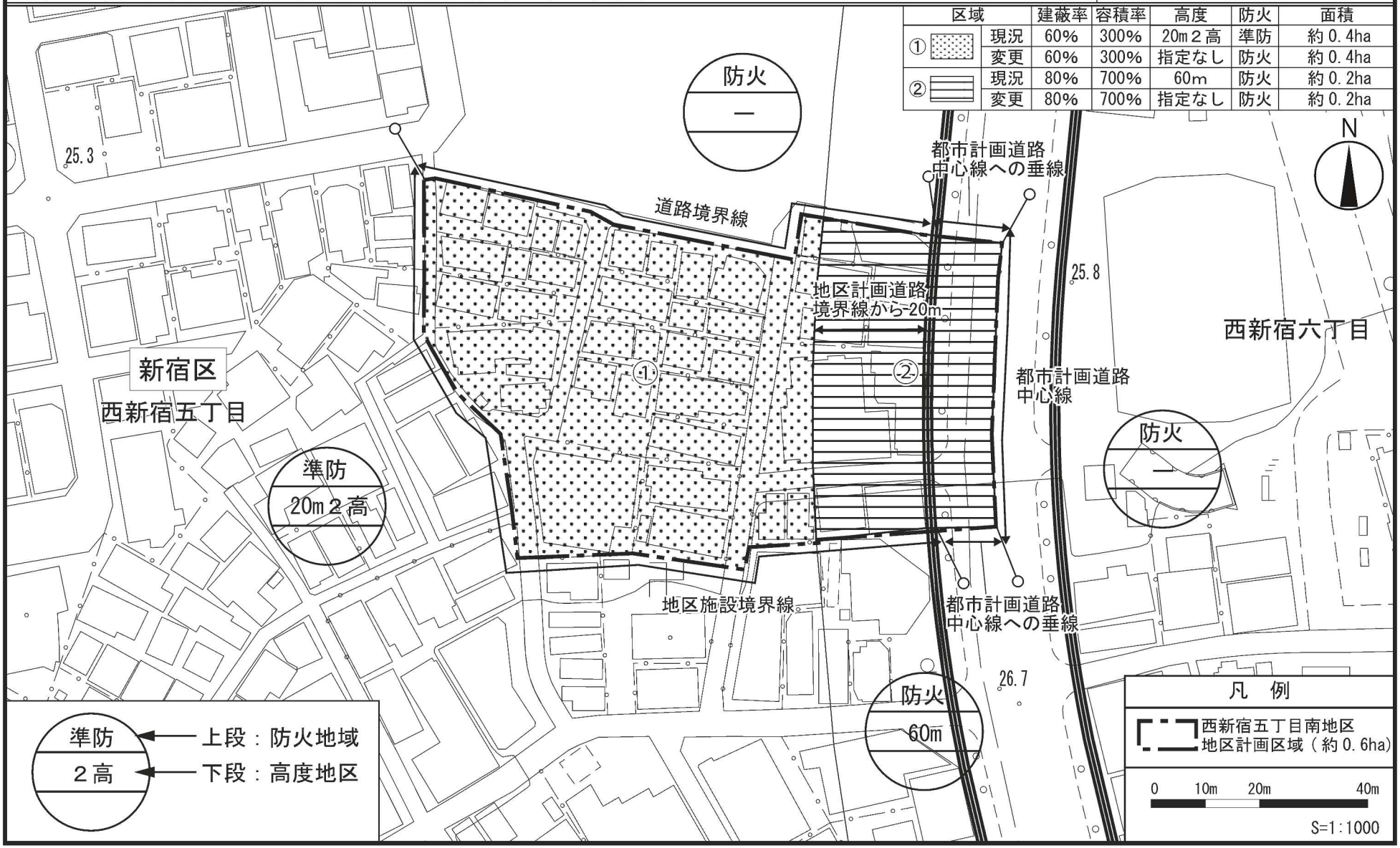
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第　56 号　令和 8 年 7 月 29 日

東京都市計画防火地域及び準防火地域　計画図　区域図
東京都市計画高度地区　計画図　区域図

［新宿区決定］

区域		建蔽率	容積率	高度	防火	面積
①	現況	60%	300%	20m２高	準防	約 0.4ha
	変更	60%	300%	指定なし	防火	約 0.4ha
②	現況	80%	700%	60m	防火	約 0.2ha
	変更	80%	700%	指定なし	防火	約 0.2ha



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 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）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新宿区決定）（原案）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（　）内は変更前を示す。

種　類	面　積	備　考
防火地域	約 855.1ha (約 854.7ha)	約0.4ha 増
準防火地域	約 967.9ha (約 968.3ha)	約0.4ha 減
合　計	約 1,823.0ha (約 1,823.0ha)	

「種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：西新宿五丁目南地区地区計画の決定及び高度利用地区の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新宿区西新宿五丁目地内	準防火地域	防火地域	約0.4ha	

東京都市計画防火地域及び準防火地域
総括図

［新宿区決定］

用途地域	建蔽率
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
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

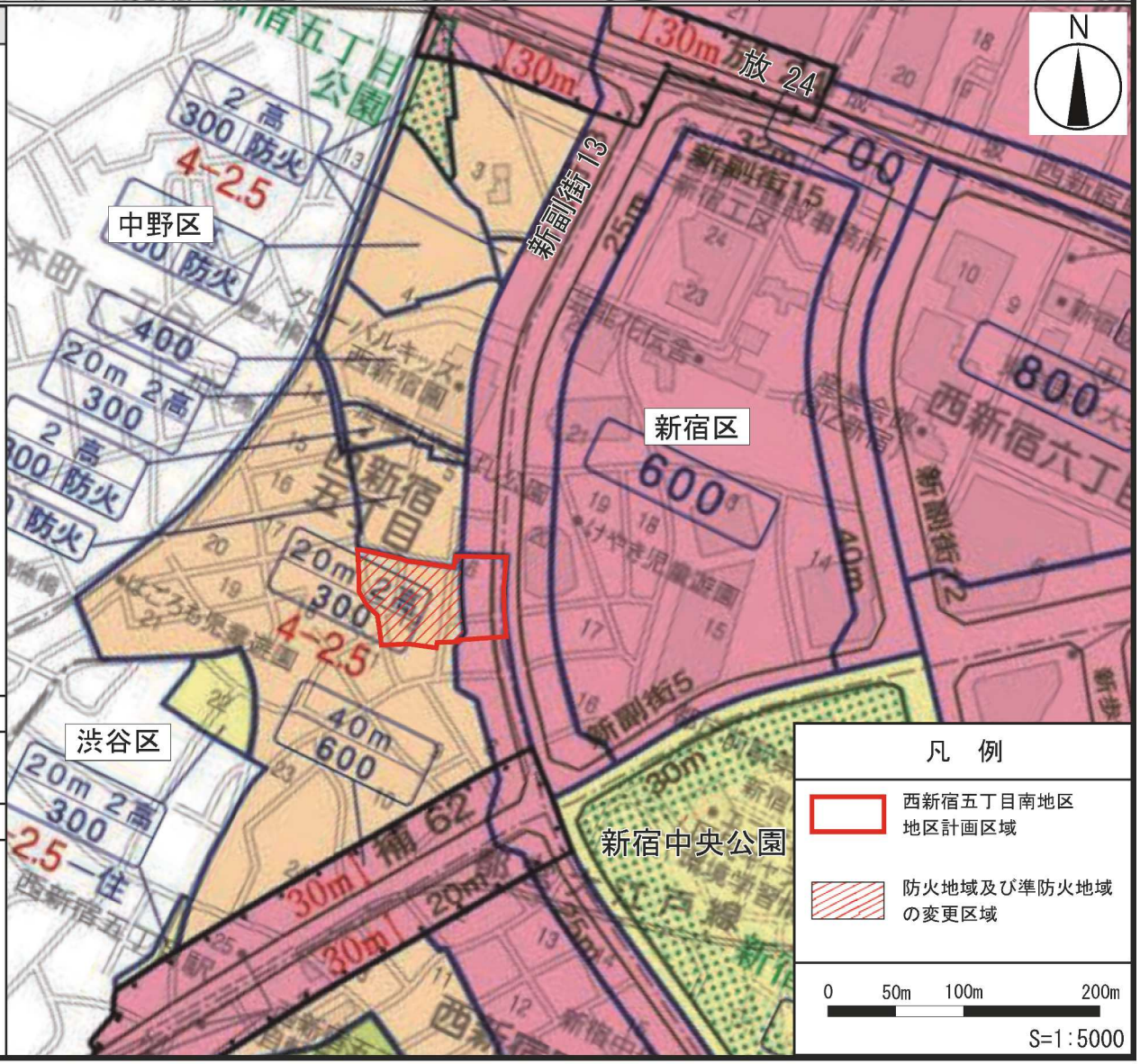
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

都市施設

都市計画公園・緑地

補 76 / 20m　都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画防火地域及び準防火地域
位置図



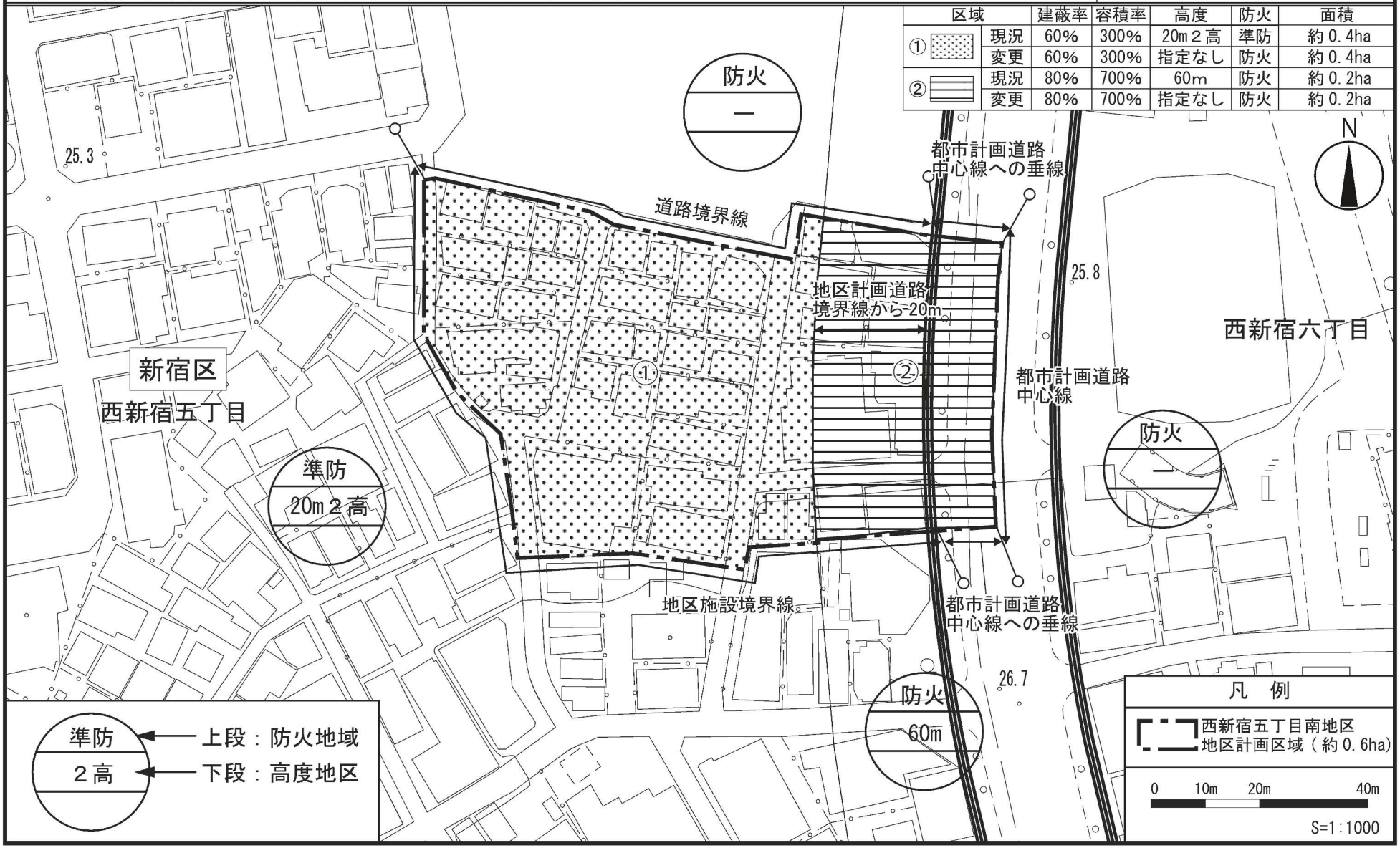
この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　MMT利許第08-K104-2号）　令和8年7月1日
（承認番号）　8都市基街都第105号　令和8年6月15日
（承認番号）　8都市基街都第56号　令和8年7月29日

東京都市計画防火地域及び準防火地域　計画図　区域図
東京都市計画高度地区　計画図　区域図

［新宿区決定］

区域		建蔽率	容積率	高度	防火	面積
①	現況	60%	300%	20m２高	準防	約 0.4ha
	変更	60%	300%	指定なし	防火	約 0.4ha
②	現況	80%	700%	60m	防火	約 0.2ha
	変更	80%	700%	指定なし	防火	約 0.2ha



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 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）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日