

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）

都市計画西富久地区地区計画を次のように変更する。

名 称		西富久地区地区計画
位 置 ※		新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地内
面 積 ※		約3.2h a
地区計画の目標		<p>本地区は、バブル期の地上げの影響を受けた結果、空き地等が虫食い状に散在し、住環境の悪化や防災上の問題が顕在化している地区である。この解消に向け、平成14年に都市再生緊急整備地域の指定を受け、再開発の取り組みを進めている。また本地区は新宿区総合計画において「創造交流地区」の中の「都心居住推進地区」として位置付けられており、まちづくり方針として「防災機能の向上と、都心居住を進める市街地再開発事業等によるまちづくり」が示されている。</p> <p>これを踏まえ、幹線道路の整備と併せ、市街地再開発事業等による土地の高度利用を行い、定住化の推進のため、ファミリー世帯用を主体とした都市型住宅と、業務商業施設・生活支援施設等が複合した暮らしやすいまちの形成を図る。また、環状第4号線や(仮称)富久さくら公園、周辺の既存緑地等と当地区の広場・歩道状空気を連携させて、うるおいのある緑豊かな空間の創出を誘導することにより、環境軸の形成を図り、住環境と歩行空間の充実を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当該地区は、放射第24号線（靖国通り）と環状第4号線が交差する位置に立地することから、この立地環境を生かして住宅・商業・業務の複合したまちづくりを目指して、以下の方針に基づく土地利用を推進していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 周辺地域における住民の利便性に寄与する商業施設の導入を図る他、定住化の促進に寄与するための多様なニーズに対応する良好な都市型住宅の整備を促進する。 ② 地域コミュニティの再生を目指して、地域住民が住み続けることのできる住宅や地域交流に寄与する広場等の配置を行い、高齢者や障害者等が安心してまちに出ることのできるユニバーサルデザインの環境づくりを推進する。 ③ 放射第24号線（靖国通り）沿道の地区は、街路事業との整合を図りながら共同建替え等を誘導し、オープンスペースの拡充や良好な都市景観の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> ① 安全で快適な市街地環境を形成するため、適切な街区を形成する区画道路を整備する。 ② ゆとりある歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道状空気を整備する。 ③ 地区のコミュニティの形成や緑豊かでうるおいのある空間を創出するため、広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> ① 都心居住を推進するとともに業務商業機能の導入を図り、良好な環境を創出するために、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するために、壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 ③ 魅力ある都市景観を形成するために、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 周辺の市街地環境に配慮した適切な高度利用を行い、オープンスペースの確保と積極的な緑化を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 ⑤ 地区内の緑化を推進するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。

地区 整備 計画	位置 ※	新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地内				
	面積	約 2.6 h a				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路 1号 ※	9m～11.5m	約 130m	拡幅整備（残地を含む）
			区画道路 2号 ※	8m	約 120m	拡幅整備
	区画道路 3号 ※		8m～11m	約 140m	拡幅整備（一部新設）	
	種類	名称	面積		備考	
	広場	広場 1号	約 800 m ²		新設 スロープ又は昇降施設は面積に不算入	
		広場 2号	約 350 m ²		新設	
	種類	名称	幅員	延長	備考	
その他の公共空地	歩道状空地	4m	約 500m	新設		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が、2,500 平方メートル以上である建築物で、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する部分の床面積の合計が、当該延べ面積の 2 分の 1 未満のもの</p> <p>(2) 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 7 月 10 日法律第 122 号）第 2 条第 1 項若しくは第 6 項から第 9 項までに規定するいずれかの営業又は同条第 11 項に規定する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 45 号）第 2 条の規定による改正前の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 3 号に該当する営業に限る。）の用に供する建築物</p> <p>(3) 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</p>				
	建築物の高さの最高限度	<p>180 メートル</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、12 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>				
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 4 メートル以上とする。ただし、駐車場等の用に供する車路、落下物防止のための庇、歩行者のための上空歩廊及びその柱その他これらに類するものは除く。</p>				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図(3)に示す壁面の位置の制限を定める区域において、門、塀、広告物等の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。ただし、歩行者のための上空歩廊及びその柱、交通標識等の公益上必要なもの、歩行者の通行の安全を図るために必要なものその他これらに類するものは除く。</p>				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>当該地区は、東京都景観計画における新宿御苑景観形成特別地区の周辺に位置し、大規模建築物等の建築等に係る誘導区域にあることから、新宿御苑からの眺望に配慮して彩度を抑えた色彩とする。</p>				
	建築物の緑化率の最低限度	10 分の 1.85				

※は知事同意事項

「地区計画の区域、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：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。