

東京都市計画地区計画の変更(新宿区決定)

都市計画西新宿五丁目中央北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	西新宿五丁目中央北地区地区計画	
位 置※	新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内	
面 積※	約 2.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、防災再開発促進地区に指定され、老朽木造住宅等の建替えの促進と防災性の向上及び住環境の整備が示されている。また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針(新宿駅周辺地区)において、西新宿の業務地域に近接する密集市街地では防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地を形成し、従前居住者の居住の確保や周辺市街地の都市環境との調和などに十分配慮した都市開発事業を促進することとされている。</p> <p>このため、A地区においては、道路・公園等の都市基盤の整備とあわせた歩行者ネットワークの形成を図るとともに、市街地再開発事業等により土地の高度利用を推進し、居住環境等の改善による都心居住の推進、業務・商業、生活支援機能等の整備を行い、快適性と利便性を備えた複合市街地の形成を目指す。</p> <p>また、B地区においては、児童遊園と神田川沿いに地区施設を位置付けることにより、段階的な開発と歩行者ネットワークやオープンスペースの形成を誘導し、都市基盤の整備にあわせて、居住や業務・商業機能等による複合市街地の形成を目指す。</p>	
区域の整備 開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地利用転換に伴う新しい都市活動を支え円滑な交通処理を図るため、区画道路の再編整備を行う。 2 区画道路の沿道、神田川沿い及び児童遊園沿いに歩道状空地や歩行者通路の整備を行い、新宿中央公園と神田川を繋ぐ「みどりの散歩道」、神田川沿いの「水とみどりの散歩道」の歩行者ネットワークの形成を図る。 3 地区内の居住者、就業者及び来街者が気軽に利用できる公園、広場状空地等を整備し、積極的な緑化を推進することにより「十二社の杜」を創出する。 4 「十二社の杜」や区画道路、歩道状空地等を整備し、災害時の避難経路や一時的な避難空間の確保を図る。 5 「十二社の杜」や歩道状空地等における空地の確保及び緑化の推進により、ヒートアイランド現象の緩和に寄与する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 新宿副都心に隣接した地域特性にふさわしい良好な都市環境を形成するとともに、周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、壁面の位置の制限など、建築物等に関する必要な事項を定める。 2 建築物の配置・高さ等は、高層部・低層部・空地等を適切に配置し、立体的な空間形成を行なうことにより、地区内外の環境に配慮したものとする。 3 良好な都市景観や個性的かつ魅力的な都市空間を創出するため、新宿副都心に隣接した空間の連続性に配慮するとともに、十二社通りの街並みの華やかさと賑わいを創出する空間の確保と神田川沿いの「水とみどりの散歩道」からの景観に配慮した施設整備を図る。 4 ゆとりとうるおいのある市街地環境を創出するため、敷地内空地の緑化や屋上緑化を推進し、周辺を含めた緑や公開空地の連続性に配慮した空間形成を図る。 5 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を整備し、出入り口等の配置は歩行者空間との関係に配慮する。 6 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した建築物等の整備を図る。

再開発等促進区	位置※		新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内				
	面積※		約 2.3ha				
	土地利用に関する基本方針※		<p>1 A地区は細分化された敷地を再編整備し高度利用を図ることにより、防災性の向上や居住環境の改善を行う。 また、都心居住を促進する居住機能や業務・商業機能及び生活支援機能等を導入し、新宿副都心に隣接する地域特性に応じた良質な複合市街地の形成を目指す。</p> <p>2 B地区は都市基盤の整備にあわせて土地の有効かつ高度利用を図り、歩道状空地やオープンスペースの整備による周辺への環境整備と居住や業務・商業機能などによる複合市街地の形成を図る。</p>				
	主要な公共施設の配置及び規模※	種類	名称	面積及び幅員		延長	備考
道路		区画道路 1 号	12m		約 130m	新設	
		区画道路 2 号	12m		約 50m	現道拡幅	
公園	公園 1 号	約 520 m ²			新設		
地区整備計画	位置※		新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内				
	面積※		約 2.3ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員		延長	備考
		道路	区画道路 3 号※	10m		約 110m	現道の付替え及び拡幅
			区画道路 4 号※	10m		約 20m	現道拡幅
		広場	広場 1 号	約 150 m ²			新設
		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	4m、6m		約 320m	新設
			歩道状空地 2 号	4m		約 140m	新設
			歩行者通路 1 号	4m		約 25m	新設
			歩行者通路 2 号	4m		約 40m	新設
			歩行者通路 3 号	4m		約 110m	新設
	歩行者通路 4 号		4m		約 130m	新設	
		広場状空地 1 号	約 1,800 m ²			新設	
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区			
			A1	A2	A3	A4	A5
面積		約 1.1ha	約 0.1ha	約 0.1ha	約 0.1ha	約 0.1ha	約 0.8ha
	建築物等の用途の制限※	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は、建築してはならない。					
	建築物の容積率の最高限度※	10 分の 100 ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は 10 分の 76 以上としなければならない。	10 分の 40	—	—	10 分の 40	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	10分の40	10分の5	—	—	10分の5	—	
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の6	—	—	10分の6	—	
		建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡	100㎡	—	—	100㎡	—	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱若しくは塀は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 ①歩行者の安全性を確保するために必要な側壁若しくは上屋又は庇の部分その他これらに類するもの ②3号壁面線による壁面後退区域における門又は塀 ③公益上必要な建築物						
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す1号壁面線及び2号壁面線による壁面後退区域については、門、塀、広告物、看板(交通誘導サイン等は除く)等の通行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、次の各号の一に該当する工作物はこの限りでない。 ①歩行者の安全性を確保するために必要な施設 ②休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設 ③電線類等の地中化に伴う変圧器 ④公益上必要な工作物						
		建築物等の高さの最高限度	200m	20m	10m	10m	20m	—	
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色・彩度の高いものを避け、周辺環境や水とみどりに調和したものとし、街並み景観に配慮したものとする。 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寄与するものとする。						

※は知事同意事項

- ・ 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 1. 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場及び乗降場を含む)の用途に供する部分
 2. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 3. 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く部分の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)
- ・ 建築物の容積率の最高限度において、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システムの用に供する建築物の部分で、建築基準法第52条第14項第1号に該当するものとして同項に基づく許可を得た建築物は、その許可の範囲内で当該最高限度を超えるものとしてすることができる。
- ・ 建築物等の高さの最高限度において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

「地区計画及び再開発等促進区の区域、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、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

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。