歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画

©TOHO CO., LTD.

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区 地区計画

区は、誰もが安心して楽しめるまちに再生する取組「歌舞伎町ルネッサンス」の推進を都市マスタープランに位置付け、新しい時代にふさわしいまちづくり活動を継続的に実施してきました。

これを踏まえ、本地区では、情報文化、業務、娯楽機能等からなる多様性を持った、観光・交流拠点としての魅力の向上を図ります。

シネシティ広場を核に、「大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまち」としての情報発信イベント等が行われる屋外劇場的都市空間を創出し、歩行空間の整備を行い、建築物の更新と高度利用を誘導することで魅力ある良好な街並みを形成するとともに、まちの活力や賑わいの創出を図り、“エンターテイメントシティ歌舞伎町”の再生を目指します。

まちづくりのあゆみ

平成 17 年 1 月 「歌舞伎町ルネッサンス推進協議会」設立

平成 19 年 3 月 「歌舞伎町まちづくり誘導方針」策定

平成 21 年 11 月 「歌舞伎町まちづくり誘導方針」改定

平成 25 年 4 月 「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」策定

平成 25 年 12 月 「シネシティ広場周辺まちづくりの会」設立

平成 27 年 8 月 まちづくりの会から区長へ地区計画地元案の提出

平成 28 年 4 月 **歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画 都市計画決定**

平成 29 年 11 月 まちづくりの会から区長へ 地区計画変更地元案の提出

平成 30 年 6 月 **歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画 都市計画変更決定**

地区計画の概要

●地区計画の目標

1. シネシティ広場を核にまちの活力や賑わいを創出し、“エンターテイメントシティ歌舞伎町”の再生を目指します。

2. 誰もが安心して健全に楽しめる魅力ある拠点を形成します。

3. ユニバーサルデザインに配慮した安全・安心なまちづくりを推進します。

●地区整備計画

地区計画の目標等に基づき、以下の地区整備計画を定めています。

【建築物の容積率の最高限度】　**【建築物の敷地面積の最低限度】**
【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】　**【建築物等の形態又は意匠の制限】**

地区計画に定められた容積率制限等の緩和を受ける場合は、建築基準法第 68 条の 5 の 5 に基づく認定が必要となります。

建築基準法第 68 条の 5 の 5 に基づく認定基準

1．認定対象建築物

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の区域内において、壁面の位置の制限が定められた敷地に、地区計画に適合する建築物で法第 68 条の 5 の 5 第 1 項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第 2 項（斜線制限の適用除外）の適用を受けようとするもの

2．認定基準

建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと

(1) 空地の整備　(2) 避難経路の確保　(3) 非常用の照明装置　(4) 内装の制限　(5) 衛生

※認定基準の詳細は、都市計画部建築指導課にお問合せください。

●地区計画及び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

建築物の壁面は、図に示す壁面の位置の制限を越えて建築することはできません。

●地区の将来イメージ（方針附図）

地区の変化に応じ、合理的かつ有効となるまちづくりを行うため、段階的に地区整備計画の策定を進めていきます。

●建築確認申請との関係について

地区計画に定められた下表の項目のうち、②③⑤の項目については、建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例として定められています。条例に基づく制限は、建築確認申請の審査対象となります。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく届出・勧告	建築確認申請の審査対象（条例に基づく制限）
①建築物の容積率の最高限度	●	―
②建築物の敷地面積の最低限度	●	●
③壁面の位置の制限	●	●
④壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	―
⑤建築物等の高さの最高限度	●	●
⑥建築物等の形態又は意匠の制限	●	―

●手続きの流れ　― 事前相談から工事着手まで ―

届出が必要な行為

①土地の区画形質の変更（切土・盛土、道路や宅地の造成など）
②建築物の建築（新築・増改築・移転など）
③工作物の建設（袖看板の設置、擁壁の築造など）
④建築物等の形態又は意匠の変更（建築物の色彩の変更、看板の設置。取替えなど）

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定　平成28年4月21日　新宿区告示第313号　平成28年4月21日
都市計画変更　平成30年6月14日　新宿区告示第489号　平成30年6月21日

名称		歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画
位置※		新宿区歌舞伎町一丁目地内
面積※		約２．２ｈａ
地区計画の目標		本地区は、めざましい戦災復興や高度経済成長期を経て、新宿コマ劇場やシネシティ広場を中心に、映画、演劇等の大衆文化・娯楽をシンボルとして、大きな発展を遂げてきた地区である。一方、本地区を含む歌舞伎町では、治安の悪化や美観を損なうゴミ、看板や違法駐車の問題が発生したことから、区は、「安全・安心」「環境美化」「地域活性化」「まちづくり」等の対策を総合的に進めるため、区民、事業者、関係機関とともに官民一体で誰もが安心して楽しめるまちに再生する取組「歌舞伎町ルネッサンス」の推進を都市マスタープランに位置付け、新しい時代にふさわしいまちづくり活動を継続的に実施してきた。 「歌舞伎町ルネッサンス」の目指すまちづくりを進めるために、区は、平成１９年３月に「歌舞伎町まちづくり誘導方針」を策定（平成２１年１１月一部改定）し、歌舞伎町の将来像、まちづくりの方針及び具体化プログラムを示した。また、平成２５年４月には「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」（以下「デザインガイドライン」という。）を策定し、主にハード面の具体的な整備方針を定めた。 これを踏まえ、本地区では、情報文化、業務、娯楽機能等からなる多様性を持った、観光・交流拠点としての魅力の向上を図る。 シネシティ広場を核に、「大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまち」としての情報発信イベント等が行われる屋外劇場的都市空間を創出し、歩行空間の整備を行い、建築物の更新と高度利用を誘導することで魅力ある良好な街並みを形成するとともに、まちの活力や賑わいの創出を図り、“エンターテイメントシティ歌舞伎町”の再生を目指す。あわせて、「安全・安心」「環境美化」「地域活性化」「まちづくり」等の活動を進めることで、継続的なまちの発展を目指す。 また、地区の変化に応じ、将来に渡り段階的に地区整備計画の策定を進めることで、地区にとって合理的かつ有効となるまちづくりを行うものとする。（段階的な地区整備計画については、方針附図に示すとおり。） さらには、官民が協働で取り組むことで、世界から集まる人々をもてなす宿泊飲食機能、物販機能及びエンターテイメント関連サービス等を誘導し、誰もが安心して健全に楽しめる魅力ある拠点を形成するとともに、国内外から人を集める世界的な繁華街として、ユニバーサルデザインに配慮した安全・安心なまちづくりの推進を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　土地の有効利用と魅力的な都市景観の創出により、活力と賑わいのある市街地を形成するとともに、建築物の更新を誘導し、防災性の向上を図ることで、安全・安心な市街地を形成する。 ２　個別段階的な整備については、導入機能の多様性、魅力空間の形成などを誘導し、エンターテイメントに関わるあらゆる情報を発信する高密度情報空間の形成に努める。 ３　デザインガイドラインにおいて地域の“魅力ある５つの軸”の一つと位置付けられている花道通りについては、主要な街路として魅力ある歩行空間を創出するとともに、地域の核であるシネシティ広場やその周辺と連携し、回遊性の向上を図る。 ４　シネシティ広場からの賑わいの波及とつながりを生む歩行者ネットワークの創出に寄与する歩行空間の拡充を段階的に目指す。 ５　世界から集まる人々をもてなす国際観光拠点としての機能の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	国際観光拠点にふさわしいアクセシビリティ確保のために整備するバス乗降場からの歩行者ネットワークを強化するとともに、バスアクセスルートとしての道路整備を行う花道通りの歩道整備を補完するため、歩道状空地や歩行者通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	１　シネシティ広場周辺については、広場を中心とした屋外劇場的都市空間を創出するため、景観に配慮した建築物の更新を誘導する。 ２　シネシティ広場を核として建築物の更新と良好な街並みの形成を誘導し、まちの活力や賑わいを創出するとともに、歩行者の安全性と回遊性の向上を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ３　デザインガイドラインにおいて地域の“魅力ある５つの軸”の一つと位置付けられている花道通りの沿道建築物については、壁面線を指定し、歩行空間を確保するとともに、壁面の位置の制限が定められた敷地の斜線制限、前面道路幅員による容積率の制限を緩和し、良好な街並みを誘導する。また、段階的に壁面の位置の制限を定めることにより、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の拡充を図る。 ４　良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 ５　賑わい空間の創出と防災性の向上及び誰もが安心して健全に楽しめる魅力ある拠点形成の推進のため、場外勝馬投票券発売所、競輪場外車券売場、競艇場外発売所、オートレース場外車券売場、地階を除く４階以下の部分における倉庫業を営む倉庫及びガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。）の進出の抑制に努める。

※は知事協議事項

＊ 計画図３に示す壁面の位置の制限については、中面「壁面の位置の制限」の図によります。

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="3">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>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の公共空地</td><td>歩道状空地</td><td>３ｍ</td><td>約７０ｍ</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩行者通路</td><td>約３ｍ</td><td>約６５ｍ</td><td>新設
ただし、バス・タクシー乗降スペース等を含む。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物に関する事項</td><td>建築物の容積率の最高限度※</td><td colspan="5">計画図３＊に示す壁面の位置の制限が定められている、花道通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、１０分の６３とする。</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="5">１　建築物の敷地面積は、５００㎡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おいては、適用しない。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="5">建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀その他これらに類する建築物の各部分は、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">壁面後退部分には、歩行者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) 道路の中心からの高さが３．５ｍを超える部分に設置する袖看板等
(2) 歩行者の安全性を確保するために必要な施設
(3) 賑わい創出に資するオープンカフェ等の運営上必要で撤去可能なテーブル・イス等</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="5">１　建築物の高さの最高限度は、１３５ｍ（前面道路境界から３．０ｍ以内の区域にあっては、５０ｍ）とする。
２　階段室、昇降機塔、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８分の１以内の場合においては、その部分の高さのうち１２ｍまでは当該建築物の高さに算入しない。
３　次に掲げる建築物にあっては、前２項の規定は適用しない。
(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物
(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物
(3) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第１項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="5">１　建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、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。
２　屋外広告物は、街並み形成に配慮し、「エンターテイメントシティ」としての賑わいと活力を演出するよう工夫する。</td></tr>
</table>

※は知事協議事項

「地区計画及び地区整備計画の区域並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：土地の有効利用と魅力的な都市景観の創出により、活力と賑わいのある市街地を形成するとともに建築物の更新を誘導し、防災性の向上を図ることで、安心・安全な市街地を形成するため、地区計画を変更する。

問合せ・発行　新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課
〒１６０－８４８４　新宿区歌舞伎町一丁目４番１号
☎：０３－３２０９－１１１１（代表）

古紙パルプ配合率70％再生紙を使用
このパンフレットは、古紙を利用した再生紙を使用しています。