

■日時

令和2年（2020年）11月19日（木）
①14時30分から16時まで ②18時30分から20時まで
※2回とも同じ内容です

■会場

新宿区立産業会館1階多目的ホール
（住所：東京都新宿区西新宿6-8-2 BIZ新宿）

■申込み

11月9日（月）から電話かファックス（希望時間（①②の別）を記入）で新宿駅周辺まちづくり担当課までご連絡ください。
（下部に連絡先記載）各回先着60名。手話通訳あり。



ご参加いただける方は、下記の感染予防のご協力をお願いします。

- ・事前の体温測定や体調管理にご協力ください。発熱(37.5度以上)や体調不良を感じる場合や、14日以内に海外へ行かれた方は協議会への出席はご遠慮ください。
- ・マスクの着用及び咳エチケットの徹底をお願いいたします。
- ・協議会出席者の中から新型コロナウイルス感染症の感染者や感染の疑いがある方が発生した場合は、保健所等の公的機関への情報提供を行うことがあります。ご了承ください。

■説明会に関する内容のホームページ掲載について

説明会に関する内容について、新宿区ホームページでご覧になれます。
下記のホームページアドレスの検索又は二次元バーコードの読み込みによりご覧ください。

【掲載開始日】

令和2年11月16日（月）12:00

【ホームページアドレス】

http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/toshikei01_000001_00008.html



原案の縦覧・意見書を受け付けます

○原案の縦覧

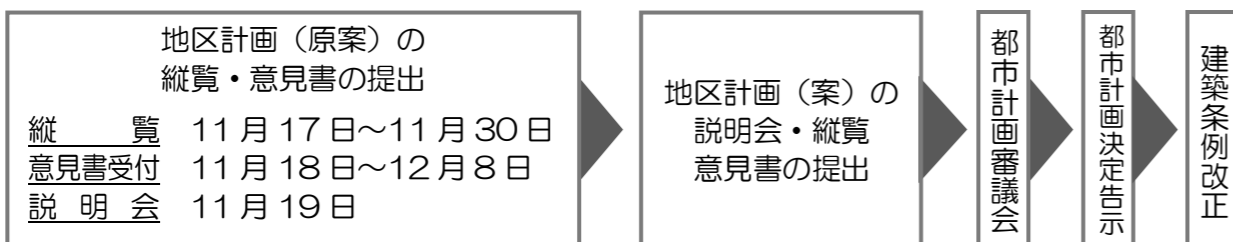
11/17（火）～11/30（月）

縦覧場所・意見書の提出先は新宿駅周辺まちづくり担当課になります。（下部に連絡先記載）
※地区内の土地・建物の所有者または一定の利害関係者で原案に意見のある方は意見書を提出できます。

○意見書の受付

11/18（水）～12/8（火）

今後のスケジュールについて（予定）



■編集：新宿EAST推進協議会事務局（事務局長：泉 耿介）

〒160-0022 新宿区新宿3-9-7 T&T IIビル10階
Tel 03-5379-0227 Fax 03-5379-0238 e-mail: kowata@shinjuku-east.jp

■発行：新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1
Tel 03-5273-4214（直） Fax 03-3209-9227



モア二番街について
新宿駅東口地区 地区計画（変更）の地元をとりまとめ、
区へ提出しました

前第10号では、新宿通りにおいて新宿駅東口地区 地区計画が都市計画決定（変更）されたことをお知らせしました。これにより、新宿通りでは容積率の緩和や斜線制限の緩和が可能となっています。

新宿通りに続き、弊協議会はモア二番街からも相談を受け「新宿駅東口地区の建物を建替えやすくするための建築制限を緩和する地区計画変更地元提案の説明会（モア二番街）」を9月4日（金）に開催し、新宿駅東口地区 地区計画の地元（モア二番街の地区計画ルール案）として説明しました。（説明会当日の主なご意見と内容については下段参照）

その結果、さる9月18日（金）に新宿区へ地元提案を提出しました。今回の地元提案提出後、区が地区計画原案としてとりまとめ、都市計画手続き【④面】を進めていくことになります。

●地元提案説明会 概要

日時：令和2年9月4日（金）
14:00～15:10
会場：新宿ヴィジョンセンター903会議室
参加者：約50名
内容：1 地区計画変更案の内容について
2 意見交換
3 今後の予定について



説明会の様子

地区計画変更地元提案についての主なご意見

Q1：小規模の敷地にとって壁面後退はデメリットが大きい。道路斜線はあっても良いから壁面後退をしないという選択や、個別の救済措置は出来ないか？

EAST：→ ルールは通り全体で一律にかかるため、どの敷地にも壁面後退が必要。

Q2：今回の変更内容は新宿通りと同じ内容か。

EAST：→ 新宿通りとほぼ同じだが、違いとして新宿通りはかつての100尺制限を「形態・意匠のルール」に取り入れている（31mでラインを入れて、高さを意識しようとしている。）モア二番街にはそのルールは適用されないが、新宿通りにも面する敷地は対象となる。

Q3：決定の流れはどうなるのか。また、いつからルールが適用されるのか。

EAST：→ 新宿通りの流れと同様に、今回の説明会で地元の総意をまとめ、区にバトンタッチをする。区でも同様の説明会を2回ほど行い、都市計画審議会にかけて都市計画決定となる。ルールの適用までは区の手続きによるが、概ね1年くらいかかると考えている。

■新宿EAST推進協議会とは…

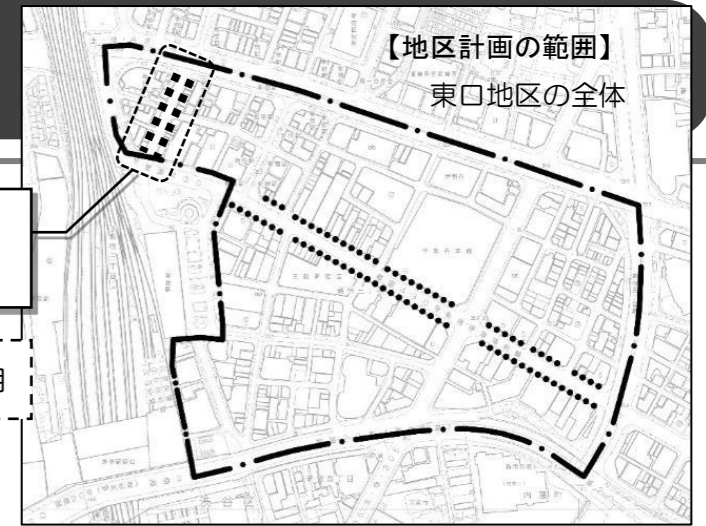
「新宿EAST推進協議会」は、まちへの愛着心と誇りのもと、「新宿駅東口まちづくり構想」等を推進・実現・運営するまちづくり団体として、当初地元の商店街振興組合等が母体となり、中山弘子前区長に創立支援者となって頂き2011年2月に創立し、吉住健一現区長にはさらに運営支援者ともなっています。

現在『新宿を良くしよう』との100年の志を共にするビルオーナー等、メンバーが集まり、区のオブザーバーも迎え、定例理事会を開催し、まちづくりを推進しています。



(EAST地域の範囲)

「新宿駅東口地区 地区計画（変更）地元案」の内容をご紹介します。
 区が地元案を踏まえて、地区計画（変更）原案としてとりまとめ、都市計画手続きを進めていきます。



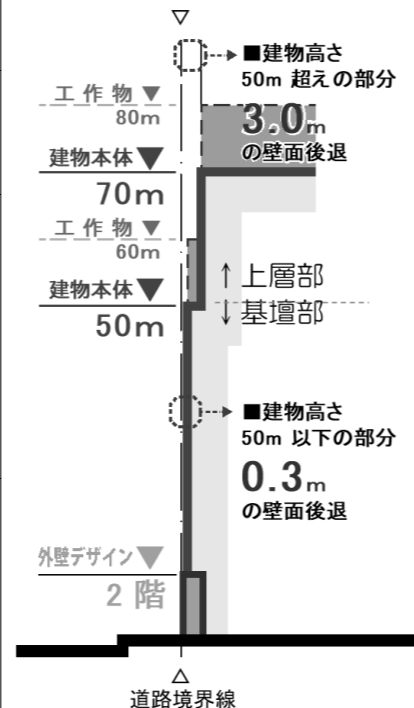
○今回新たに適用するのは、
 ・モア二番街に面する敷地（図の■ ■ ■）

新宿通りはすでに●●●沿道部分でルール適用

■ルール内容：現在の新宿通り沿いのルールを基本として作成

下の表・左側部分に適合し、さらに、建築基準法第68条の5の5第2項の規定に基づき、交通上、安全上、防災上、衛生上の支障がないかの認定（「認定基準」は別途定められます）を受けることで、「MOA2番街沿いの敷地（右図の■ ■ ■）」の斜線制限（道路斜線、隣地斜線）が緩和されます。加えて、450㎡以上の敷地の場合、下の表・右側部分に適合することで、指定容積率の緩和の適用が可能となります。
 ※なお、下の表の①「用途のルール」はすでに地区全体で適用されているルールです。

項目	ルール(モア二番街沿道敷地全てに必ず適用されるルール)
①用途のルール	○以下の用途の立地を制限する。(東口地区全体で適用済み) 1) 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6項(店舗型性風俗特殊営業)に該当する営業の用に供するもの 店舗型性風俗特殊営業に該当するのは以下の用途です。 ・ソーブランド ・店舗型ファッションヘルス ・ストリップ劇場 ・ラブホテル ・モテル ・アダルトショップ ・出会い系喫茶 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 ・ボートレース舟券売場 ・競輪車券売場 ・馬券売場
②敷地面積のルール	○最低敷地面積:原則55㎡以上 ※EAST 地域全体の敷地面積の現況や店舗として成り立つ面積などを目安に設定 ※現に55㎡未満の敷地をお持ちの場合は上記ルールは適用されませんが、以下壁面のルール等は適用されます。
③壁面のルール	○建築物の外壁又はこれに代わる柱を、道路境界線から後退する。 ・上層部(建物高さ50m以上の部分) →道路境界線から3.0m後退する。 ・基壇部(建物高さ50m未満の部分) →道路境界線から0.3m後退する。 ※壁面・高さ・形態・意匠のルールの関係図
④工作物のルール	○壁面後退部分への工作物の設置は、不可 ※ただし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を除きます。
⑤高さのルール	○建築物の各部分の高さは以下の通りとする。 ・最高高さ : 70m ・基壇部・再後退高さ : 50m ※靖国通り・新宿通りにも面する敷地ではこれらの通りからの建物高さルール(基壇部・再後退高さ:50m)が適用されます。 ※最高高さは、現在の新宿三丁目地区内で最も高い建物の高さを基準としています。(ただし、都市開発諸制度や都市再生特別地区を用いた建築物は除外しています。)
⑥形態意匠のルール	○建築物の低層部(2階部分まで):壁面の過半以上でガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置し沿道の賑わいを形成。 ○建築物の屋上に設ける工作物:建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値に10mを加えた線を超えて設置してはならない。 ※新宿通り沿道敷地では、新宿通りに面する部分の壁面において、建物高さ31mの位置で建築デザイン上の工夫を行う(スリットやアクセントカラーのライン、ファサードデザインの変更など)



項目	ルール(容積率の緩和を受ける場合)
■容積率の緩和を受けたい場合、敷地単位で“個別に”適用されるルール	
⑦容積率の最高限度のルール	1) 指定容積率を50%まで上回りたい場合、下記のすべての整備により可能となります。 ・敷地面積が450㎡以上 ・壁面後退区域を歩道状に整備 ・賑わい用途(物販店、飲食店、サービス店舗、公開を目的とした施設等)を1階及び2階に整備し、その床面積の合計が敷地面積を上回るものを整備する場合 ・区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認められた建築物 ※「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認められた建築物」として、以下のものが挙げられています。 ・1階及び2階の各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに面する部分は、夜間照明の設置など夜間の賑わい形成にも配慮すること ・幹線ネットワーク又は地区内回遊ネットワークに面する不特定多数が利用するすべての出入り口及びそれに至る敷地内通路は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する移動等円滑化基準を遵守して整備すること ・防災備蓄倉庫を整備すること 2) 1)よりさらに50%まで上回りたい場合は、下記のいずれかの整備により可能となります 空地:一定規模以上の歩行者滞留空間の確保 【整備面積(道路境界線から0.3m以内を除く)×6÷敷地面積×100】 交通:地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保 50%
⑧容積率の最低限度のルール	容積率の緩和を受ける場合は、300%以上とします
⑨建蔽率の最高限度のルール	容積率の緩和を受ける場合は、70%(耐火建築物の場合は90%)とします
⑩建築面積のルール	容積率の緩和を受ける場合は、200㎡以上とします

■地区計画の方針について

- 新宿駅東口地区まちづくりビジョン等において記載のある内容を方針に反映する。
 ・地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出する。
 ・災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備を誘導する。