

# 新宿駅東口地区街並み再生方針に基づく 新宿駅東口地区地区計画の活用手引き

-段階的なまちづくりの推進-

策定 令和元（2019）年 12 月  
更新 令和 5（2023）年 5 月

新 宿 区



## 本手引きの目的

この手引きは、「街並み再生方針」を活用したまちづくりを促進するため、街並み再生方針の内容を補足したものです。

また、街並み再生の貢献について計画内容の実現や、維持管理について示しています。

容積率の割増しのためには、対象とする通り又は、対象とする敷地に関して地区整備計画の変更を行うこととなります。本手引きではその手順を記載しています。

## 目次

---

### 第1 街並み再生地区及び街並み再生方針の概要.....1

- (1) 趣旨 ..... 1
- (2) 街並み再生地区の区域..... 1
- (3) 整備の目標..... 2
- (4) 通りの類型別まちづくり ..... 4

### 第2 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し .....5

- (1) 容積率の割増しの仕組みと上限..... 5
- (2) 容積率の割増し①の項目【必須】の実施..... 6
- (3) 容積率の割増し②の項目【選択 A】の実施 ..... 9
- (4) 容積率の割増し②の項目【選択 B】の実施 .....10

### 第3 計画内容の実現とその担保.....14

- (1) 計画内容の実現とその担保.....14
- (2) 維持管理 .....15

### 第4 地区計画の変更の手続き.....17

- (1) 手続きの流れ .....17
- (2) 企画提案について（必須+選択 B） .....18

### 第5 その他.....22

- (1) 容積率の緩和を受ける場合について .....22

## 第 1

## 街並み再生地区及び街並み再生方針の概要

### (1) 趣旨

新宿駅東口地区（以下、本地区という。）は、令和元年5月に「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）」に基づく街並み再生地区に指定されました。

本地区では、目指すべき街並みの形成に向け、街並み再生方針として目標を掲げるとともに、その実現に向けた街並み再生の貢献項目と容積率の割増しを明示しています。この方針に沿って、通りや街区ごとの合意形成に合わせて新宿駅東口地区地区計画の地区整備計画として定めることで、段階的なまちづくりを進めています。

### (2) 街並み再生地区の区域

- ① 名 称：新宿駅東口地区
- ② 位置及び区域：新宿区内藤町、新宿二丁目、新宿三丁目、新宿四丁目、新宿五丁目及び歌舞伎一丁目各地区
- ③ 面 積：約 18.9ha

<新宿駅東口地区 街並み再生地区 区域図>



### (3) 整備の目標

老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、一定規模以上の建築物の個別建替えや、敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展及び安全・安心で快適なまちづくりを推進することにより、以下の目標の実現を図る。

① **国際集客都市の形成**

国内外から多くの来街者等が訪れるまちとして、多様な人々が快適に楽しむことができる賑わいあるまちづくりを推進する。

② **歩行者優先で回遊性の高いまちの形成**

歩行者の回遊性と利便性を向上させ、ユニバーサルデザインに配慮した、歩いて楽しいまちづくりを推進する。

③ **安全・安心で快適な都市環境の形成**

災害時の対応力を高め、誰もが安全・安心に滞在できるまちづくり、環境に配慮した潤いあふれるまちづくりを推進する。

## ■街並み再生方針の制度概要

街並み再生方針は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都）」に基づく街区再編まちづくり制度で、敷地の細分化等により市街地の更新が進まない地区において、都市基盤の再編等の地域の課題を解決していくため、地域の実情に即した柔軟なまちづくりのルールを定めるものです。

土地所有者等は、合意形成の整った街区ごとに、都市計画の提案を行うことができ、弾力的な規制緩和、小規模・段階的な開発が可能となります。

**柔軟かつ段階的なまちづくりによって、課題を解決しながら市街地の再編整備を進め、個性豊かで魅力ある街並みを実現します。**

**段階的に市街地の更新が進み、最終的に街区全体が再編されるイメージ**



### STEP 1 街並み再生地区・街並み再生方針

- ・街並み形成をコントロールするための方針・方策を事前明示

### STEP 2 地区計画に定める

- ・街並み再生の公共貢献を都市計画に定める

### STEP 3 一定規模以上の建築物の個別建替え・敷地の共同化

※「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」及び「街区再編まちづくり制度」の詳細については、東京都のホームページをご参照ください。

([http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop\\_town/index.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/fop_town/index.html))



#### (4) 通りの類型別まちづくり

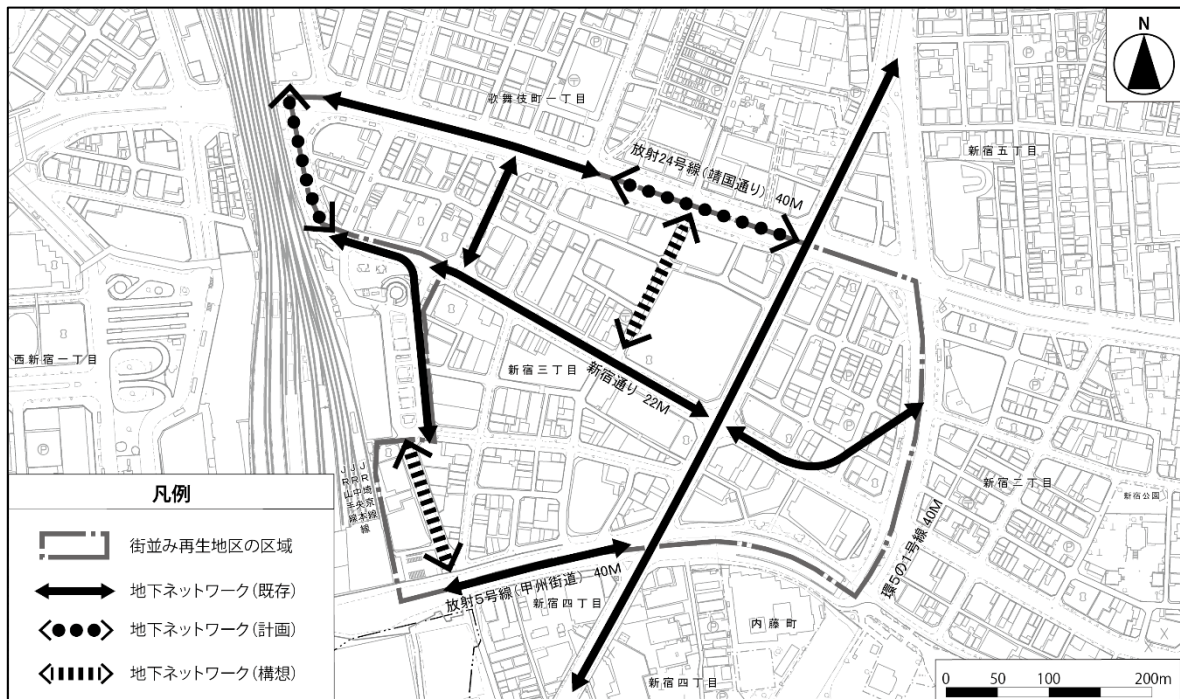
整備目標を達成するため通りの特徴に応じたメリハリのあるまちづくりを進めていきます。

本地区では新宿駅東口地区まちづくりビジョンに位置付けた広域幹線ネットワークおよび地区内幹線ネットワークをまとめた「幹線ネットワーク」と、同じくビジョンに位置付けた「地区内回遊ネットワーク」、「地下ネットワーク」の3つのネットワークに分類し、方針を示すこととしています。

＜街並み再生方針図1（主要な通りの位置づけ（地上））＞



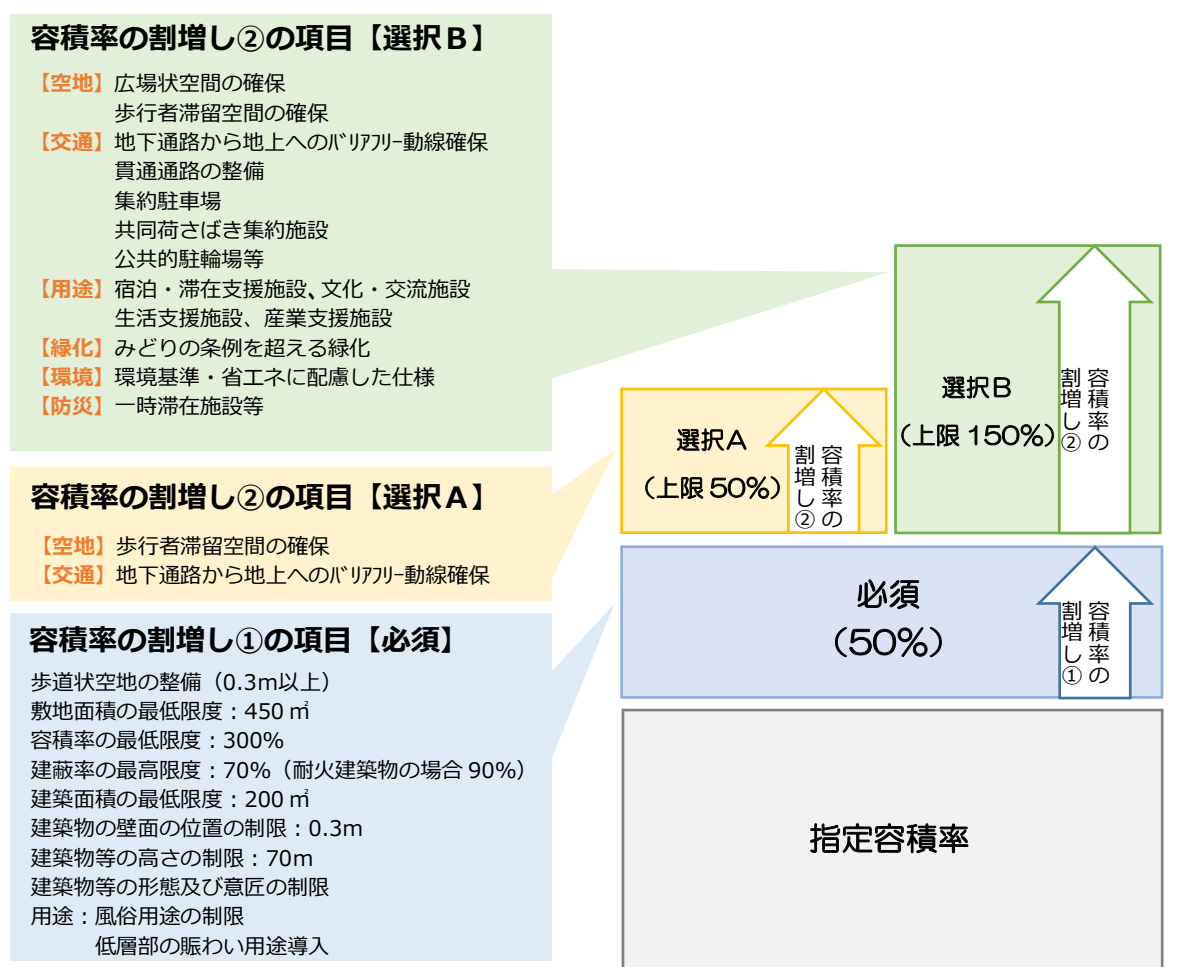
＜街並み再生方針図2（主要な通りの位置づけ（地下））＞



## (1) 容積率の割増しの仕組みと上限

本地区では、街並み再生方針に沿った建築物を計画し、必要な手続きを行うことにより、容積率の割増しを受けることができます。

容積率の割増しを受けるには、容積率の割増し①の項目【必須】の該当要件をすべて実施することが必要です。また、容積率の割増し②の項目【選択A】又は【選択B】の要件を選択して実施することにより、更なる容積率の割増しが可能となります。



● 通り毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択A）

幹線ネットワークに位置付けられた通りは、街並み再生方針に示す街並み再生の貢献に基づき、地区整備計画を定めることで容積率の緩和が可能となります。

ただし、容積率の緩和は敷地面積 450 m<sup>2</sup>以上が対象となります。

● 敷地毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択B）

900 m<sup>2</sup>以上の敷地については、地権者等の企画提案により、街並み再生方針に示す街並み再生の貢献に基づき、地区整備計画を定めることで、容積率の緩和が可能となります。



## 必須

## (2) 容積率の割増し①の項目【必須】の実施

以下の条件を満たすことで指定容積率に 50%を加えることが可能です。

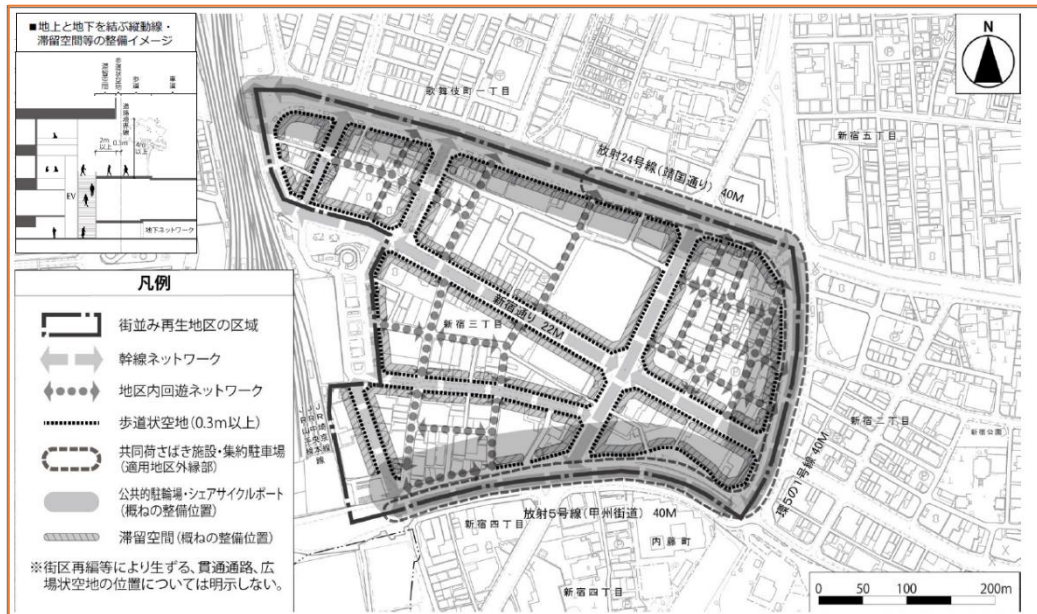
【敷地】

- ・敷地面積が 450 m<sup>2</sup>以上

【公共施設】

- ・各幹線ネットワーク沿道の歩道状空地（幅員 0.3m以上）の整備

<街並み再生方針図3（公共・公益的施設（地上））>



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 222 号

【建築物】

## ア 建築物の壁面の位置の制限

- ・各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワーク〔街並み再生方針図1〕に位置付けられた道路の境界線から0.3mの壁面の位置の制限を定める。

＜街並み再生方針図 1（主要な通りの位置づけ（地上））＞



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都基交審第 222 号

#### イ 建築物の高さの制限

- ・ 建築物の高さの最高限度を 70m（各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに位置付けられた道路の境界線から 3 m以内の区域においては、50m）とする。

#### ウ 容積率の最低限度

- ・ 容積率の最低限度を 300%とする。

#### エ 建蔽率の最高限度

- ・ 建蔽率の最高限度を 70%とする。ただし、耐火建築物の場合は、90%とする。

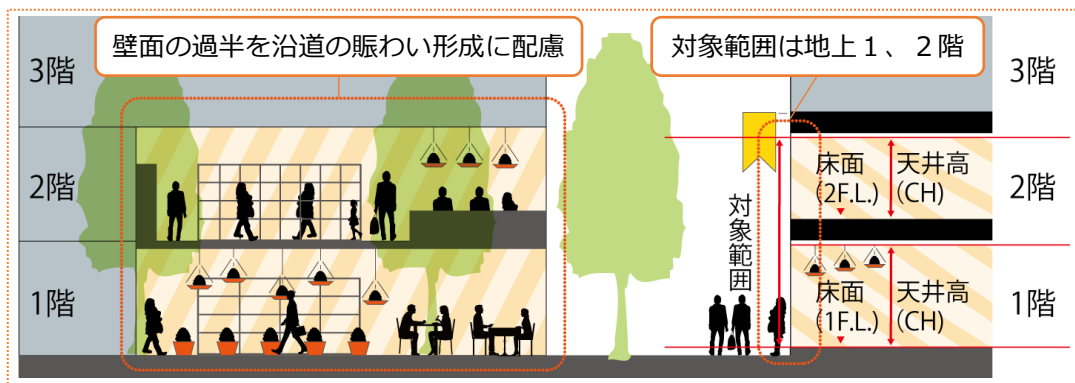
#### オ 建築面積の最低限度

- ・ 建築面積の最低限度を 200 m<sup>2</sup>とする。

#### カ 建築物の形態及び意匠の配慮

- ・ 地上の 1 階及び 2 階（以下、「低層部」という。）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、壁面の過半をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドウの設置等、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。
- ・ なお、低層部の壁面の対象とする範囲は次の通りとする。
  - － 1 階床面(1F.L.)から 2 階の天井面までとする。
  - － 駐車場出入口などの開放部については、壁面の対象外とする。

##### <建築物の形態及び意匠の配慮>



#### キ 用途の制限

- ・ 機能の集積による連続した賑わいの街並み形成を図るため、低層部の主たる用途として、「賑わい創出に資する施設（以下、「賑わい施設」という。）」を導入する。
- ・ 容積率の割増しの条件となる「賑わい施設」は、1 階部分の床面積を上限に 1 階及び 2 階までの間に設置し、その床面積の合計が敷地面積を上回るものに限る。

##### 【賑わい施設】

- ・ 物品販売業を営む店舗（百貨店、スーパーその他これらに類するもの）
- ・ 飲食店
- ・ 公開を目的とした施設（ショールーム、メディアセンター、その他これらに類するもの）
- ・ サービス業を営む店舗（区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店、その他これらに類するもの）
- ・ その他これらに類する用途

- ・ 良好な市街地環境を形成するため、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）第2条第6項のいずれかに該当する営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。

### (3) 容積率の割増し②の項目【選択 A】の実施



必須項目に加えて、次に掲げる貢献項目を整備することで、各貢献項目に応じて、〈容積率の割増し①必須〉に加算することができます。ただし、指定容積率に 100%を加えたものが上限となります。



#### ア 空地に関する事項

##### 敷地内で日常一般に公開される滞留空間(ピロティ含む)を整備...容積率 30% (上限)

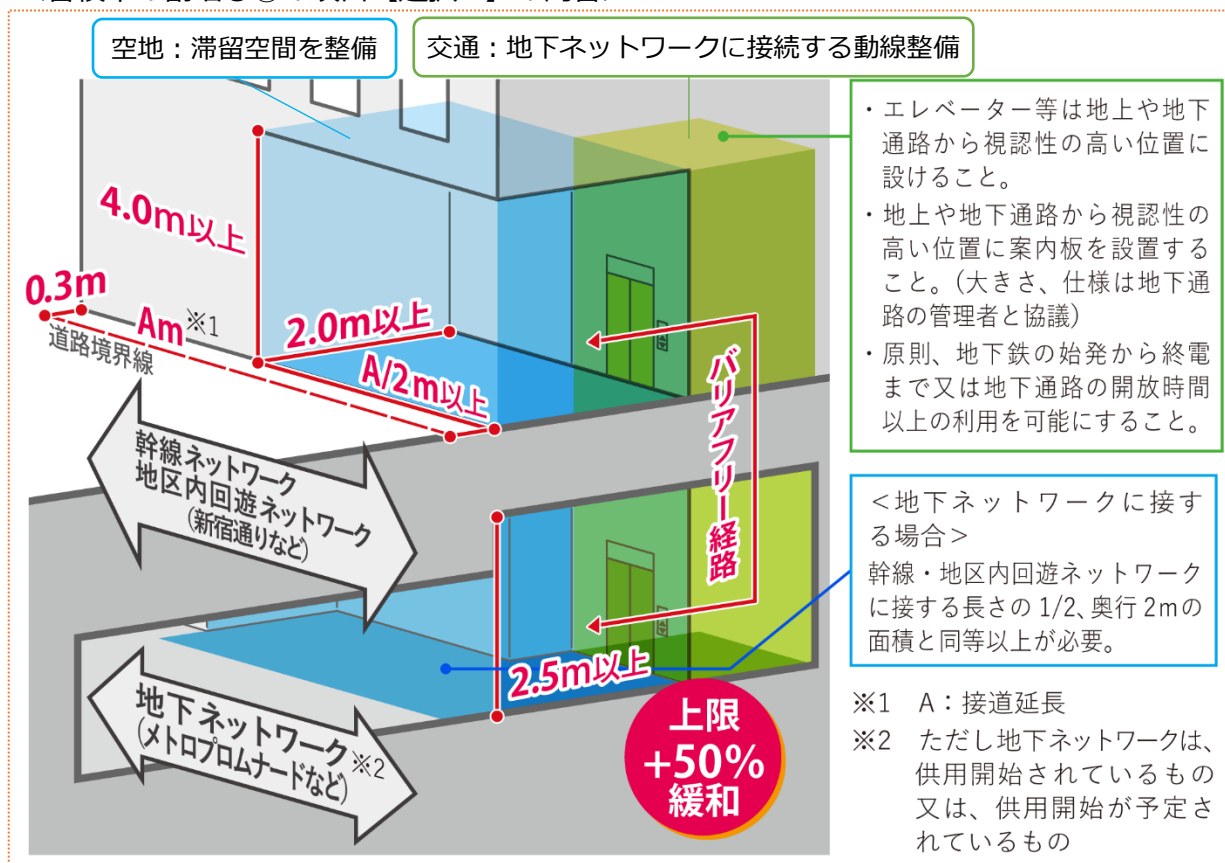
- ・ 柱や看板など人が立ち入れない部分は、整備面積に含めることはできません。
- ・ 次に掲げる規模以上となります。
  - (地上) 各幹線ネットワーク又は各地区内回遊ネットワークに接して、接道延長の 1/2 以上、幅員 2 m 以上かつ高さ 4 m 以上
  - (地下) 各幹線ネットワーク又は各地区内回遊ネットワークに接して、接道延長の 1/2 以上、幅員 2 m 以上かつ高さ 2.5 m 以上
- ・ 計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 6.0$



#### イ 交通に関する事項

##### 各地下ネットワークに接続するエレベーター等の移動円滑化経路を備えた動線を整備...容積率 50%

#### <容積率の割増し②の項目【選択 A】の内容>



**(4) 容積率の割増し②の項目【選択 B】の実施**

敷地面積 900 m<sup>2</sup>以上の敷地における地権者等の企画提案により、必須項目に加えて、次に掲げる貢献項目を整備することで、各貢献項目に応じて、〈容積率の割増し①必須〉に加算することができます。ただし、指定容積率に 200%を加えたものが上限となります。

**ア 用途に関する事項****(ア) 「生活支援施設」や「産業支援施設」の導入...容積率：50%（上限）**

- ・ 国際集客都市としての機能を充実させるもの
- ・ 計算式：**床面積÷敷地面積×100%×（原則 0.5）**

**【生活支援施設】**

- ・ 医療施設（病院、診療所、調剤薬局）
- ・ サービス業を営む店舗（区役所窓口、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、損保代理店、その他これらに類するもの）
- ・ 日用品の販売を主たる目的とする店舗（コンビニエンスストア、その他これらに類するもの）
- ・ 子育て支援施設、高齢者福祉施設、元気高齢者の交流施設、社会福祉施設、その他これらに類するもの

**【産業支援施設】**

- ・ 起業支援施設（インキュベート施設、起業・創業支援施設、相談センター、ナレッジセンター、その他これらに類するもの）
- ・ 研究開発施設（研究所、技術開発センター、情報センター、その他これらに類するもの）

**(イ) 「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」の導入...容積率：100%（上限）**

- ・ 国際観光拠点としての機能を充実させるもの
- ・ 計算式：**床面積÷敷地面積×100%×（原則 1.0）**

**【宿泊滞在支援施設】**

- ・ ホテル、旅館、サービスアパートメント、その他これらに類するもの

**【文化交流施設】**

- ・ 集会施設（地域コミュニティ施設、多目的ホール、その他これらに類するもの）
- ・ 文化施設（劇場、映画館、美術館、博物館、図書館、歴史的建造物等保全・活用施設、その他これらに類するもの）
- ・ 観光施設（観光案内所、情報発信施設、ムスリムなど多様な文化や習慣に配慮した施設、その他これらに類するもの）





## イ 空地に関する事項

### (ア) 滞留空間...容積率：30%（上限）

- ・敷地内で日常一般に公開される滞留空間(ピロティ含む)を整備  
※柱や看板など人が立ち入れない部分は、整備面積に含めることはできません。
- ・次に掲げる規模以上のもの
- (地上) 各幹線ネットワーク又は各地区内回遊ネットワークに接して、接道延長の 1/2 以上、幅員 2 m 以上かつ高さ 4 m 以上
- (地下) 各幹線ネットワーク又は各地区内回遊ネットワークに接して、接道延長の 1/2 以上、幅員 2 m 以上かつ高さ 2.5m 以上
- ・計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 6.0$

※詳細は、P9 をご覧ください。

### (イ) 広場状空地...容積率：100%（上限）

- ・敷地内で日常一般に公開される広場状空地を整備
- ・一団の形態を成す 100 m<sup>2</sup>以上の面積を有するもの
- ・計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 6.0$



▲広場状空地



▲広場状空地



## ウ 交通に関する事項

### (ア) 各地下ネットワークに接続するエレベーター等の移動円滑化経路を備えた動線 ...容積率：50%

※詳細は、P9をご覧ください。

### (イ) 各幹線ネットワークを結ぶ貫通通路...容積率：50%（上限）

- ・敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通り返け、日常一般に公開するもの
- ・幅員6m以上かつ高さ3m以上のもの
- ・計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\% \times 6.0$



▲貫通通路

### (ウ) 新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部において、隔地先としての駐車施設...容積率：50%（上限）

- ・隔地先としての駐車施設は、東京都駐車場条例に基づく附置義務駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの
- ・ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く
- ・計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$



▲地域ルール適用地区

### (エ) 新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部において、地域の共同荷さばき駐車施設...容積率：50%（上限）

- ・地域の共同荷さばき駐車施設は、東京都駐車場条例に基づき附置義務荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うもの
- ・ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く
- ・計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$



▲荷さばき集約化の社会実験

### (オ) シェアサイクルポートもしくは公共的駐輪場...容積率：50%（上限）

- ・新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部等において、道路から視認性の高い位置に出入り口を設けたもの
- ・計算式： $\text{整備面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$



▲シェアサイクルポート

※（イ）～（オ）の整備の場合は、周辺状況により必要性がない場合があるので、整備の必要性及び詳細な整備位置や整備面積は関係部署との協議を行ってください。



## エ 緑化に関する事項

新宿区みどりの条例の緑化基準を超える緑化...容積率 50%（上限）

・計算式：緑化基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×以下に定める係数

<緑化に関する係数>

| 項目                                             | 係数   |
|------------------------------------------------|------|
| 地域に開放される緑化、道路に面した地上部緑化、<br>屋上等の緑化（土壌厚 30cm 以上） | 1.0  |
| 屋上等の緑化（土壌厚 30cm 未満）                            | 0.75 |
| 道路に面した壁面緑化を行う場合                                | 0.5  |



▲屋上等の緑化



▲道路に面した壁面緑化



## オ 環境・省エネに関する事項

環境負荷の低減に資する建築物に該当...容積率 30%

- ・建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーについて、東京都総合設計許可要綱実施細目第7 1（1）の「特に優れた取組」のすべてを行うもの



## カ 防災に関する事項

災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設の整備...容積率 50%（上限）

- ・計算式：一時滞在施設の床面積÷敷地面積×100%×0.4
- ・「新宿区における防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針」で定める、一時滞在施設の整備による容積率の割増しに関する基準を満たすこと

### (1) 計画内容の実現とその担保

---

#### ① 貢献項目の整備及び管理の確実性

街並み再生方針に基づき、評価容積率※として設定した街並み再生の貢献項目（以下、「貢献項目」といいます。）は、建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせ、整備されるべきものです。

これらの貢献項目の整備は、関係地権者、住民、開発事業者等の責任と費用の負担によって行われることを原則とします。

なお、当該区域の開発、整備に基づく計画の内容、開発容量、発生交通量などが、周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、開発事業者等による区域外の公共施設等の整備を開発条件とし、開発事業者等は応分の負担をするものとなります。

※評価容積率：地区計画の区域内及び周辺市街地環境の整備、改善等に資する貢献内容や建築計画などの優良品を評価して設定する容積率。



## (2) 維持管理

### ① 貢献項目の維持管理

貢献項目については、土地又は建築物の所有者、管理者又は占有者（以下、「所有者等」といいます。）が適切に維持、管理することとなります。

#### ア 維持管理報告書の提出

管理責任者は、貢献項目を適切に維持管理し、その状況について、新宿区が求めたときは、維持管理報告書により、新宿区に報告しなければなりません。

また、やむを得ず当該部分の形態等を変更する必要がある場合には、同報告書により、あらかじめ新宿区にその旨を報告しなければなりません。

### ② 地区施設に位置付けられた貢献項目

地区施設に位置付けた貢献項目は、維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任しなければなりません。また、管理責任者は、整備された地区施設について適切に維持管理しなければなりません。

#### ア 管理責任者選任届及び誓約書の提出

所有者等は、建築物及び地区施設の供用を開始する前に、当該貢献項目の維持管理を適切に行うことについて、誓約書を新宿区に提出してください。

また、地区施設に位置付けた貢献項目については、管理責任者を選任し、管理責任者選任届を提出してください。

### ③ 公衆への周知

所有者等又は管理責任者は、滞留空間、広場状空地又は各幹線ネットワークを結ぶ貫通通路（以下、「滞留空間等」といいます。）並びに各地下ネットワークに接続するエレベーター等の移動円滑化経路を備えた動線について、その設定の対象とした部分を示す位置、内容、管理責任者などを記載した標示板を、一般の公衆、居住者など、施設の利用者に認知できるように、計画区域内の日常一般に公開される場所に設置しなければなりません。

#### ア 滞留空間等の標示

以下の規定を満たすものとします。

- (ア) 都市計画法に基づき設けられたものである旨を記載すること
- (イ) 所有者等の連絡先を記載すること
- (ウ) 敷地内の滞留空間等を明示すること
- (エ) ステンレス版、銅板などで耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とし、堅固に固定すること
- (オ) 大きさは、A3 サイズ以上とすること

#### イ 各地下ネットワークに接続するエレベーター等の移動円滑化経路を備えた動線の案内

- (ア) エレベーター等の位置を示す案内板を、地上、地下通路及びエレベーター前にそれぞれ視認性の高い位置に1箇所以上設置すること（大きさ、仕様、設置個所については地下通路の管理者と協議し、利用者がわかりやすい案内・誘導とすること）



## ④ 貢献項目の維持管理に係る義務の継承

建築物又は敷地を譲渡又は賃貸しようとするときは、譲渡又は賃貸をしようとする者は、譲渡又は賃貸を受けようとする者に対し、貢献項目の維持管理とその報告に係る義務を伴うものである旨を明示しなければなりません。また、当該譲渡又は賃貸を受けた者は、貢献項目の維持管理とその報告に係る義務を継承する必要があります。

## ⑤ 空地の活用に関する貢献項目

## ア 行為・期間など

空地に関する貢献項目については、次に掲げる要件に適合しているものについて、活用することができるものとします。

## (ア) 行為

滞留空間については、次のいずれかに該当する行為であること

- ・ 建築行為又は管理行為
- ・ その他の公共及び公益に資する行為

広場状空地については、次のいずれかに該当する行為であること

- ・ 地域の活性化に寄与する行為
- ・ 公衆の文化活動又はレクリエーション活動の向上に寄与する行為
- ・ 建築行為又は管理行為
- ・ その他の公共及び公益に資する行為

## (イ) 期間

- ・ 活用期間は、一回の行為について90日以内となります。
- ・ 当該地区整備計画の区域の区分された地区内において、年間2回以上の活用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が180日を超えない範囲となります。
- ・ ただし、「建築行為又は管理行為」又は「その他の公共及び公益に資する行為」の場合はこの限りではありません。

## (ウ) 面積

- ・ 広場状空地における活用面積は、「建築行為又は管理行為」を除き、当該地区整備計画の区域の区分された地区内の滞留空間等の実面積の25%以内となります。

## イ 活用計画の届出

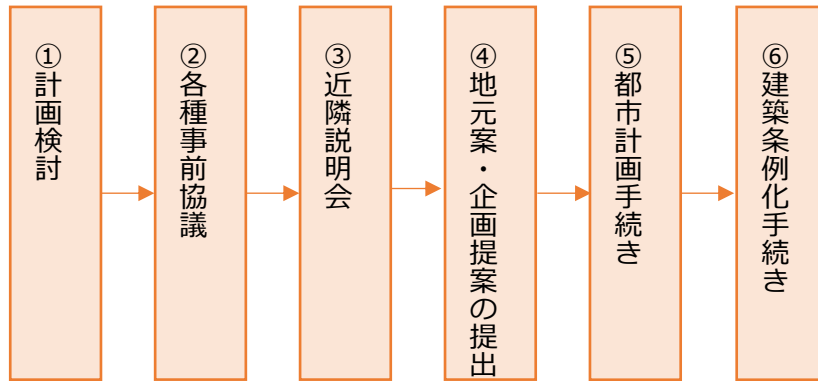
所有者等、管理責任者又は上記アの活用を行おうとする者は、新宿区にその旨を届け出て、その要件に適合していることの確認を受けなければなりません。

## 第4 地区計画の変更の手続き

本地区では、「新宿駅東口地区街並み再生方針」と「新宿駅東口地区地区計画」が定められており、段階的に地区計画を変更することでまちづくりを進めることが示されています。

街並み再生方針に基づき地区計画を変更する場合は、以下の手順が必要です。

### (1) 手続きの流れ



#### ① 計画検討

通り毎の合意形成並びに開発計画の検討及び共同化等の合意形成を行います。

#### ② 各種事前協議

通り毎のまちづくりや開発計画について、街並み再生方針の内容に沿っているかなど、行政と事前に協議を行います。事前協議の窓口は、新宿区新宿駅周辺まちづくり担当課です。

また、敷地毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択B）については、検討する貢献項目ごとに、事前協議が必要となります。

なお、通り毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択A）については、新宿EAST推進協議会が地区計画変更の地元案のとりまとめを行っているので、事前に調整してください。

#### ③ 近隣説明会

開発計画の事前協議が整った後、都市計画の内容について、近隣住民等を対象に説明会を行います。なお、対象範囲は街並み再生地区の区域内とし、敷地毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択B）の場合はこれに加え、原則として、開発計画区域境から計画建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び居住する者を対象とします。

#### ④ 地元案・企画提案の提出

都市計画手続きを開始するための書類を行政に提出します。

##### ア 通り毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択A）

原則として、新宿EAST推進協議会が地区計画変更の地元案のとりまとめを行い、区に提案することになっております。

##### イ 敷地毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須＋選択B）

地権者等が区に企画提案を行う必要があります。提出内容は以下のとおりです。

(ア) 開発計画等の内容を定めた「企画提案書」

(イ) 対象となる土地所有者等(所有権、地上権又は借地権を有する者)の一覧表及び同意書

(ウ) 対象となる土地の公図の写し及び登記事項証明書（借地権を有する者がある場合、建物の登記事項証明書）

- (工) 計画に係る土地所有者等に対する説明状況報告書
- (才) 貢献項目に係る協定書
- (力) 緑化計画書（選択 B の工に該当する場合）

#### ⑤ 都市計画手続き

地区計画を変更し、新たな地区整備計画を定めます。

#### ⑥ 建築条例化手続き

新たな地区整備計画に定めた事項を、建築基準法に基づく条例として定めます。

### (2) 企画提案について（必須+選択 B）

900 m<sup>2</sup>以上の敷地において、敷地毎の合意形成による地区整備計画の変更（必須+選択 B）を行う場合は、地権者等の企画提案を行う必要があります。

#### ① 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

企画提案による地区計画の策定に当たっては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、新宿区都市マスタープランなどの都市計画や東京都景観計画、新宿区景観まちづくり計画その他の基本方針など（以下、これらを併せて「基本計画等」という。）に適合していなければなりませんので、下記の内容について考慮してください。

##### ア 土地利用

計画区域について、まちづくりビジョン等で示された将来像の実現を目指すとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ることが必要です。

##### イ 都市施設

都市施設との整合を図り、都市機能の維持、増進、都市環境の保持、質の向上を図ること。なお、次のア及びイに定める事項については、計画区域の開発容量などの都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすることが必要です。

##### (ア) 都市交通基盤施設への影響

当該区域の開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響について、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年6月国土交通省都市局都市計画課）」などによる予測を行い、必要な対策を講じることが必要です。

なお、相当規模の土地の区域において再開発又は開発整備を行う場合は、それらの事業が順次、段階的に行われることが想定されます。

こうした段階的な再開発又は開発整備を行う場合には、事業の途中段階において交通などに著しい支障が生じることが考えられますので、あらかじめ代替又は臨時施設での対応や、当該地区計画において定める主要な公共施設や地区施設の暫定整備、暫定供用を含め、それぞれの段階での発生集中交通量に関する予測調査を行った上で、関係部局と協議、調整し、計画を策定することが必要です。

また、歩行者交通による歩道、地下鉄出入口、地下通路、地下広場などへの負荷など、計画区域外や周辺地域においても、一定の影響範囲での整備、改善の必要性の有無などに関する調査及び検証を行うことが必要です。

(イ) 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量の予測を行い、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じることが必要です。

ウ 防災への対応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、東京都地域防災計画、区の防災計画などに沿った内容とするとともに、次のアからカまでに定める事項に従い計画することが必要です。

また、東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）の趣旨を踏まえ、大規模災害時における建築物の自立性確保について、原則として一定レベル以上の取組を行うなど、より一層の帰宅困難者対策に努めることが必要です。

(ア) 予防措置

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じることが必要です。

(イ) 避難

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路及び避難空間を確保することが必要です。

(ウ) 消防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮することが必要です。

(エ) 落下物

落下物による危険を防止するよう区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域に配慮した計画とすることが必要です。

(オ) 帰宅困難者対策等

- ・ 大規模災害時における建築物の自立性の確保  
大規模災害時に、従業員や居住者などが計画建築物内に一定期間滞在することで、帰宅困難者による混乱及び事故の発生等を防止するため、防災備蓄倉庫及び自家発電設備を設けることが必要です。
- ・ 一時滞在施設の整備  
帰宅困難者のための一時滞在施設を整備するよう努めることが必要です。なお、一時滞在施設を整備する場合は、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成27年2月20日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」に沿って整備及び運営が行われるよう努めることになります。

エ 都市環境への配慮

- ・ 環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市環境の形成のために有効な計画となるよう努めることが必要です。
- ・ また、「東京における自然の保護と回復に関する条例」「新宿区みどりの条例」に規定する緑化基準以上の緑化に努めるとともに、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に従い、より一層評価の高い優良な建築物となるよう積極的に努めることが必要です。

## ② 企画提案書

関係地権者、住民等が、区に対して地区計画に関する企画の提案及び都市計画手続の依頼を行うときは、企画提案書等の資料を提出します。

資料の提出に当たっては、提案者全員の氏名又は名称及び住所を記載した書面及び開発計画及び地区計画の事業者案の説明会の実施状況を添付してください。

また、公共・公益的施設等に関する維持、管理等についての協定書等を添付します。

区は、提出された企画提案書等について、街並み再生方針への適合性など、都市計画上の妥当性、計画の優良性など、提案された計画内容についての評価を行い、適当と判断される場合は、地区計画に関する都市計画の原案作成などの手続を進めます。

## (ア) 企画提案書の標準内容

- ・企画提案書は、提案する計画が、街並み再生方針等及び運用基準などに適合したものであるとともに、新宿区が、提案された計画に対する評価を行い、「高度利用型地区計画」に関する都市計画の原案を策定するために必要かつ十分な内容を備えていなければなりません。
- ・企画提案書が備えるべき標準的な内容は、下記の表のとおりです。

## (イ) 企画提案書の見直し報告

- ・都市計画決定後、建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、新宿区と協議した上で、見直し報告を行ってください。
- ・報告は、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法及び建築基準法の諸手続に先立って行います。

## (1) 計画地の位置付け

- ① 計画地の位置・規模及び現況
  - ア 計画地の位置・規模
  - イ 計画地の現況（計画地及び隣接地の土地所有と利用状況）
  - ウ 計画地再開発の経緯
- ② 都市計画上の位置付け
  - ア 都市計画の内容
  - イ 国、東京都及び新宿区の上位計画における位置付け
- ③ 計画地の立地特性
  - ア 交通
  - イ 都市構造
  - ウ 周辺開発の動向

## (2) 再開発等の目標

- ① 再開発等の目標と方針
  - ア 再開発等の目標
  - イ 開発整備の基本方針
- ② 上位計画との整合性
- ③ 導入機能の方針

## (3) 空間設計の方針

- ① 空間設計の方針
- ② 土地利用の方針
- ③ ネットワークの形成の方針
  - ア 自動車交通
  - イ 歩行者・自転車交通
- ④ 空地の整備の方針
- ⑤ みどりの育成及び保全方針
- ⑥ 歩行者空間の整備方針
  - ア 公園・緑地
  - イ 交通広場
  - ウ 歩道状空地
  - エ 歩行者デッキ
- ⑦ 主な公共施設の整備の方針
  - ア 都市計画施設
  - イ 主要な公共施設
  - ウ 地区施設
- ⑧ 有効空地の整備方針
- ⑨ 土地利用計画



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(4) 開発規模の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 区域の設定</li> <li>② 開発フレームの設定</li> <li>③ 評価容積率の設定</li> <li>④ 計画容積率の設定 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 計画容積率</li> <li>イ 建築物の用途</li> </ul> </li> <li>⑤ 開発規模の設定</li> </ul>                                                                                                                                                                      | <p>(7) 供給処理計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 上水道（中水道を含む。）</li> <li>② 下水道</li> <li>③ 都市ガス</li> <li>④ 電力</li> <li>⑤ 地域冷暖房</li> <li>⑥ 廃棄物処理</li> </ul>                                                  |
| <p>(5) 建築物等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 基本方針（建築物の概要）</li> <li>② 建築物等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 用途別の配置計画</li> <li>イ 動線計画</li> <li>ウ 街並み景観デザイン</li> <li>エ 福祉の都市づくり</li> <li>オ 防災計画</li> </ul> </li> <li>③ 建物高さの考え方 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 建築基準法による制限</li> <li>イ 運用基準による高さの最高限度</li> <li>ウ 運用基準による各部分の高さ制限</li> </ul> </li> <li>④ 壁面の位置の制限</li> </ul> | <p>(8) 環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 自然環境 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 植栽</li> <li>イ 日照</li> <li>ウ 風環境</li> </ul> </li> <li>② 景観</li> <li>③ 電波障害</li> <li>④ 環境への負荷の低減</li> </ul> |
| <p>(6) 交通計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 歩行者動線計画</li> <li>② 交通施設計画</li> <li>③ 交通処理計画</li> <li>④ 駐車場、駐輪場などの計画</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>(9) 整備プログラム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 整備イメージ</li> <li>② 整備主体等</li> <li>③ 整備スケジュール（開発スケジュール）</li> <li>④ 許認可申請手続など</li> </ul>                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>(10) 都市計画図書（素案）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市計画図書（素案）</li> <li>② 本手引きとの適合表</li> </ul>                                                                                                         |

### ③ その他

以下の項目に留意してください。

#### ア 子育て支援施設整備に係る協議手続

所有者等は、手続きに併せ、下記の表に示す資料を新宿区に提出してください。

なお、提出資料は東京都及び新宿区と調整を図った上で提出してください。

| 提出時期     | 提出資料                                                            |
|----------|-----------------------------------------------------------------|
| 企画提案書提出時 | 協議結果を記した文書（参考様式「子育て支援施設の設置に関する協議書」及び「子育て支援施設の設置協議に関する回答書」の写しなど） |
| 工事完了時    | 子育て支援施設整備報告書                                                    |
| 用途変更時    | 子育て支援施設用途変更届出書                                                  |

#### イ 帰宅困難者対策の消防計画（事業所防災計画）への記載

所有者等又は管理責任者は、大規模災害時における建築物の自立性確保及び一時滞在施設の確保に係る部分について、その整備内容等を東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第10条に基づく事業所防災計画に記載し、東京消防庁に届け出るとともに、東京消防庁が受理した当該計画書の写しを新宿区に提出しなければなりません。

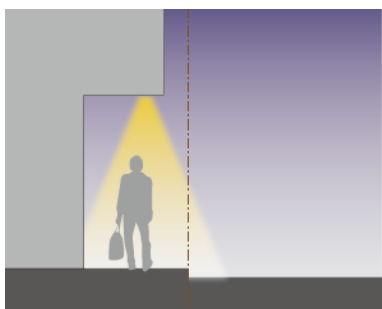
### (1) 容積率の緩和を受ける場合について

街並み再生方針に記載された内容に加え、新宿駅東口地区計画では、「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た建築物」に限ることとしています。区長が認めた建築物については、別途基準で以下の内容に適合した建築物とすることを定めています。

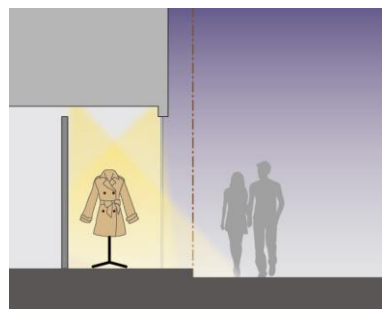
**ア** 1階及び2階の各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに面する部分は、壁面の過半をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドウを設置する等、沿道のにぎわい形成に配慮したものとするとともに、夜間照明の設置など夜間の賑わい形成にも配慮すること

＜夜間の賑わい形成に配慮した例＞

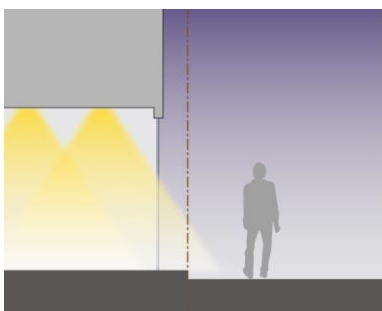
○ダウンライトやアップライトによる演出



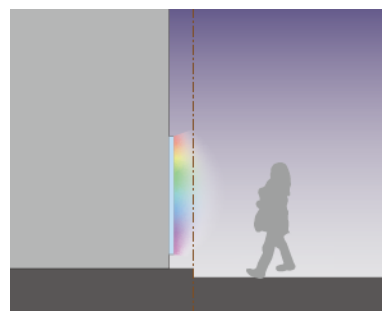
○ショーウィンドウによる演出



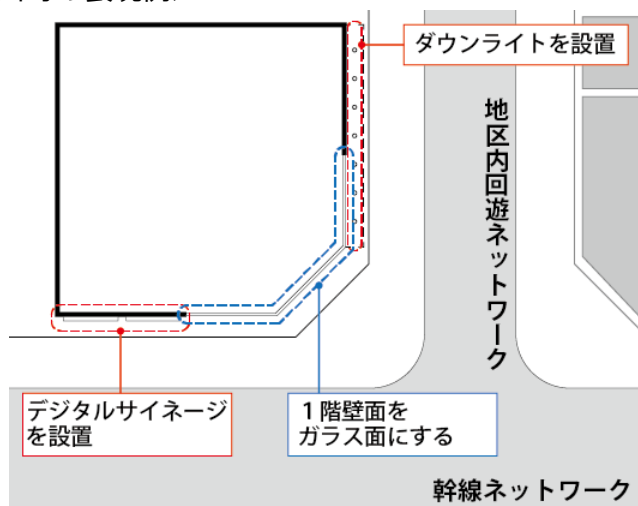
○透過性のある壁面にすることで室内の明かりを滲み出す演出



○デジタルサイネージ等による演出



＜地区計画届け出時の表現例＞



イ 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建築物移動等円滑化基準を遵守して整備すること

ウ 防災備蓄倉庫を整備すること（必要面積、整備位置については以下のとおりとし、一箇所あたりの面積は1㎡以上とする。）

(※)自動車車庫及び駐輪場の用に供する部分を除く

| 用途   | 商業/文化・交流<br>生活支援/産業支援<br>その他用途 | 業務                          | 住宅                          |
|------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 必要面積 | 1㎡以上                           | 業務の用に供する部分の延べ面積(※)の0.001倍以上 | 住宅の用に供する部分の延べ面積(※)の0.001倍以上 |
| 整備位置 | いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1箇所以上       | いずれの階からも最長歩行距離4層以内に1箇所以上    | いずれの階からも最長歩行距離2層以内に1箇所以上    |

問合せ先 | 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 東京都新宿区歌舞伎町一丁目4番1号  
TEL 03-3209-1111（代表）