新宿区地区計画 ㉔

新宿駅東口地区 地区計画

新宿通り

モア二番街

新宿駅東口地区　地区計画

本地区は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、百貨店や老舗、名店等が集まる国内有数の商業集積地です。国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されています。一方で、地区内の建築物の多くが老朽化しており、地域の防災性についての懸念が高まっています。

今後、地区内の建築物の円滑な機能更新とあわせて、方針付図に位置付ける幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークにおいて賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、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や安全・安心で快適なまちづくりを目指します。

まちづくりのあゆみ

平成23年２月　新宿駅東口まちづくり構想　策定

平成23年２月　新宿 EAST 推進協議会　設立

平成29年12月　新宿駅東口地区地区計画　都市計画決定

平成31年３月　新宿駅東口地区まちづくりビジョン　策定

令和元年５月　新宿駅東口地区　街並み再生地区　指定
街並み再生方針　策定

令和元年９月　新宿駅東口地区地区計画(新宿通り)
都市計画変更決定

令和３年４月　新宿駅東口地区地区計画(モア二番街)
都市計画変更決定

地区計画の概要

●地区計画の目標

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の推進

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の推進

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の推進

●区域の整備、開発及び保全に関する方針

（1）土地利用の方針

- 幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道の統一的な街並みの誘導・土地の有効利用の促進
- 一定規模以上の建築物の建替えの誘導による老朽化した建築物の機能更新
- 歩行者動線の形成や新たな都市機能の集積を図るための更なる敷地統合の誘導
- 賑わい空間の創出や生活支援施設、産業支援施設、宿泊・滞在機能、文化・交流機能等の誘導

（2）地区施設の整備の方針

- 各幹線ネットワーク沿道における歩道状空地、滞留空間の整備
- 建築物の敷地内における貫通通路等の整備
- 地下ネットワーク沿道における地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線の整備
- 地下ネットワーク沿道における歩行者の滞留空間の整備
- 地区外縁部等における集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポートの整備
- 地区外縁部における共同荷さばき駐車施設の整備
- 広場状空地の整備

（3）建築物等の整備の方針

- 安全・安心で快適な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 壁面の位置の制限を定めた幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道においては、斜線制限と幅員 12m 未満の道路による容積率の制限を緩和するとともに、以下の制限を定める。
  - ・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色彩その他の意匠の制限
- 各幹線ネットワーク沿道においては、一定規模以上の敷地について容積率の制限を緩和し、一定規模以上の建替えを誘導するとともに、以下の制限を定める。
  - ・建築物の容積率の最高限度
  - ・建築物の容積率の最低限度
  - ・建築物の建蔽率の最高限度
  - ・建築物の建築面積の最低限度
- みどり豊かな都市空間を形成するため、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。
- 安心して過ごせる空間を創出するため、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。

●地区整備計画

※下表の赤字部分は、「容積率の緩和」の適用を受ける場合に追加される制限です。

建築物等に関する事項		対象敷地
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築できません。 1　風営法に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。 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。	地区整備計画の範囲（地区全体）
建築物の容積率の最高限度	一定の条件により「容積率の緩和」が可能となります。詳細は P4～をご覧ください。	壁面の位置の制限が定められた（新宿通り・モア二番街に面した）敷地
建築物の容積率の最低限度	「容積率の緩和」の適用を受ける場合、300％とします。	
建築物の建蔽率の最高限度	「容積率の緩和」の適用を受ける場合、70％（耐火建築物の場合 90％）とします。	
建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は、原則 55㎡とします。	
建築物の建築面積の最低限度	「容積率の緩和」の適用を受ける場合、200㎡とします。	
壁面の位置の制限	1　建築物の壁・柱の面又は門・塀の面は、壁面の位置の制限（P.6 計画図 2）に示す壁面線を越えて建築できません。 2　「容積率の緩和」の適用を受ける場合、建築物の壁・柱の面又は門・塀の面が、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置付けられた道路の境界線から 0.3ｍの位置を限度の線として、これを越えて建築できません。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置できません。	
建築物等の高さの最高限度	1　建築物の高さの最高限度は70ｍ（幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置付けられた道路の境界線から３ｍ以内の区域においては、50ｍ）とします。 2　次に掲げる建築物にあっては前項の規定は適用しません。 （1）高度利用地区の区域内の建築物 （2）総合設計の許可を受けた建築物 （3）都市再生特別地区の区域内の建築物	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	次の各号の基準に適合する必要があります。 1　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する。 2　風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、新宿通りに面する建築物の外壁について、前面道路中心から高さ31ｍの位置でデザインを切り替える等の配慮を行う。 3　建築物の屋上に設置する工作物の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度に10ｍを加えた数値を超えない。	

壁面の位置の制限が定められていない（新宿通り・モア二番街に面さない）敷地

- 原則、地区計画の届出は不要です。

壁面の位置の制限が定められた（新宿通り・モア二番街に面した）敷地

- 地区計画の届出が必要です。
- 一定の条件を満たす場合、斜線制限や容積率の緩和が受けられます。
  詳しくは P4・5 をご覧ください。

各緩和内容について

●容積率の緩和

（敷地面積 **450㎡**以上の建築物が対象です。）

壁面の位置の制限が定められた（新宿通り・モア二番街に面した）敷地では、一定の条件により容積率の緩和が可能となります。

〈 容積率の緩和の概要 〉

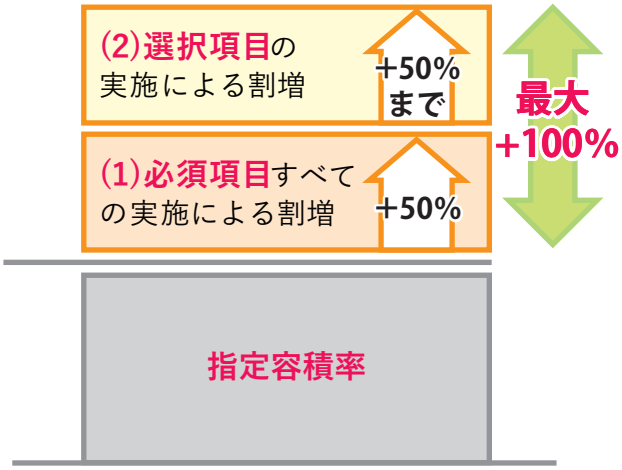
(1)必須項目 の実施により

指定容積率＋50%

(2)選択項目 の実施により

更に＋50%まで

容積率が緩和されます。



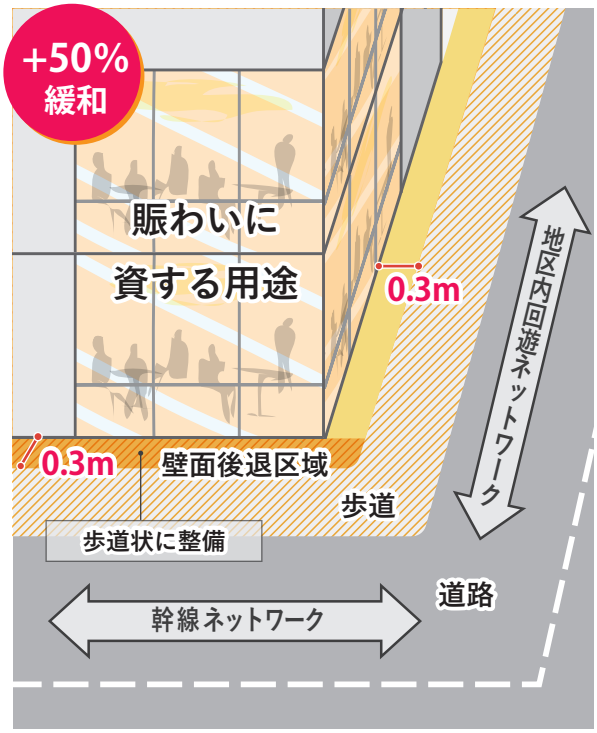
(1)必須項目

■以下の条件をすべて満たすことで、指定容積率に**50%**を加えることが可能です。

- **敷地面積が450㎡以上であること**
- **幹線ネットワークに面する部分の壁面後退区域を歩道状に整備（0.3m以上）すること**
- **1階及び2階の部分を賑わいに資する用途※1に供すること**
- **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※2であること**

また、以下の地区整備計画の内容が容積率の緩和を受ける際には、適用されます。

- 容積率の最低限度：**300%**
- 建蔽率の最高限度：**70%**
  （耐火建築物の場合**90%**）
- 建築面積の最低限度：**200㎡**
- 壁面の位置の制限：幹線ネットワーク・地区内回遊ネットワークから**0.3m**



※1「賑わいに資する用途」とは、以下の用途とします。
- 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

※2「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」とは、以下の内容に適合した建築物とします。
- 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
- 防災備蓄倉庫を整備すること

詳細は、「新宿駅東口地区地区計画における『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』に関する取扱い基準」をご覧ください。

(2)選択項目

■以下の①又は②の整備を行うことにより、**+50%**を上限として、更に容積率の緩和が可能です。

①【滞留空間の整備】

整備面積に応じて 上限30%

次の条件を満たす、日常一般に公開される滞留空間(ピロティを含む)を整備

<幹線・地区内回遊ネットワークに接する場合>	<地下ネットワークに接する場合>
接道延長の1/2以上、奥行2m以上かつ高さ4m以上	幹線・地区内回遊ネットワークに接する長さの1/2、奥行2mの面積と同等以上、かつ高さ2.5m以上

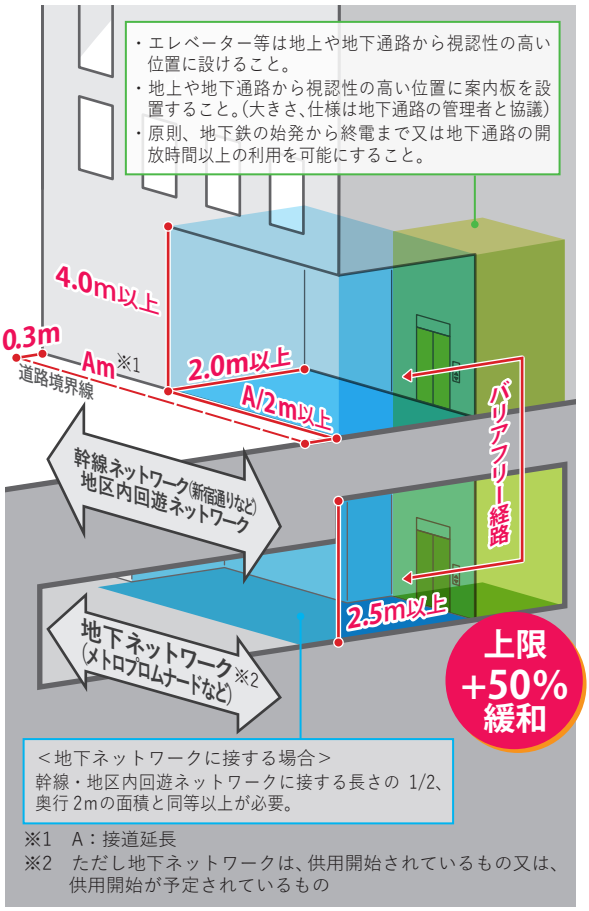
注1: 道路境界から0.3m以内を除きます。
注2: 緩和容積率の算定式は次の通りです。
緩和容積率＝整備面積×6÷敷地面積×100
注3:滞留空間を示す標示板を設置すること。
(A3サイズ: 縦42cm×横29.7cm以上)

②【地上と地下ネットワークを結ぶバリアフリー経路の整備】

50%の緩和

地下ネットワークに接続するエレベーター等のバリアフリー経路を備えた動線を整備

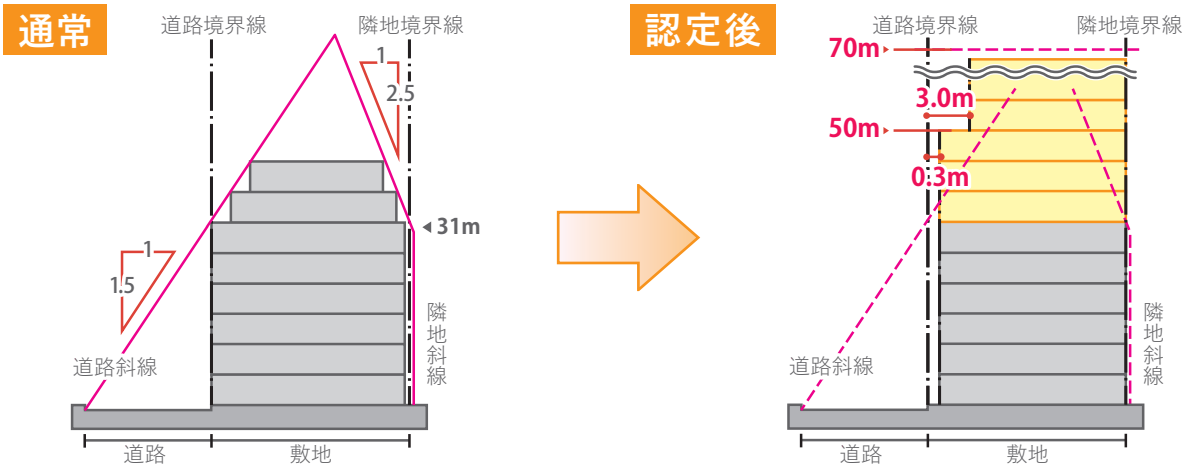
注4:エレベーター等は地上や地下通路から視認性の高い位置に設けること。
注5:地上や地下通路から視認性の高い位置に案内板を設置すること。
(大きさ、仕様は地下通路の管理者と協議)
注6:原則、地下鉄の始発から終電まで又は地下通路の開放時間以上の利用を可能にすること。



※1 A:接道延長
※2 ただし地下ネットワークは、供用開始されているもの又は、供用開始が予定されているもの

●斜線制限の適用除外(認定が必要です。)

壁面の位置の制限が定められた(新宿通り・モア二番街に面した)敷地では、認定を受けることにより、斜線制限の適用除外を受けることが可能です。



1. 認定対象建築物

新宿駅東口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(新宿通り・モア二番街に面した)敷地に、地区計画に適合する建築物で建築基準法第68条の5の5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. 認定について

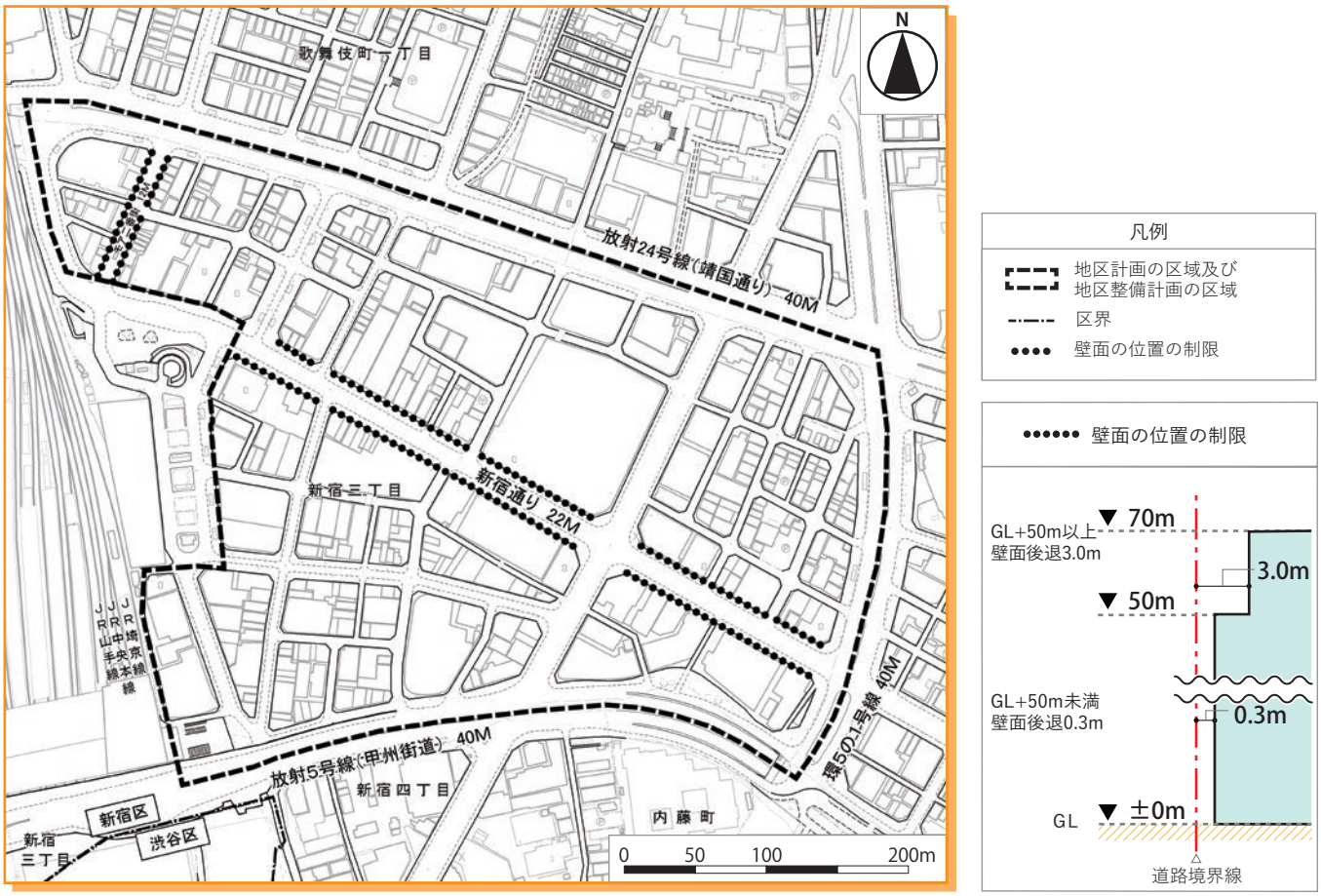
建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 2 項の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

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

※認定基準の詳細については、都市計画部建築指導課にお問い合わせください。

●地区計画区域及び壁面の位置の制限（計画図 2）

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。



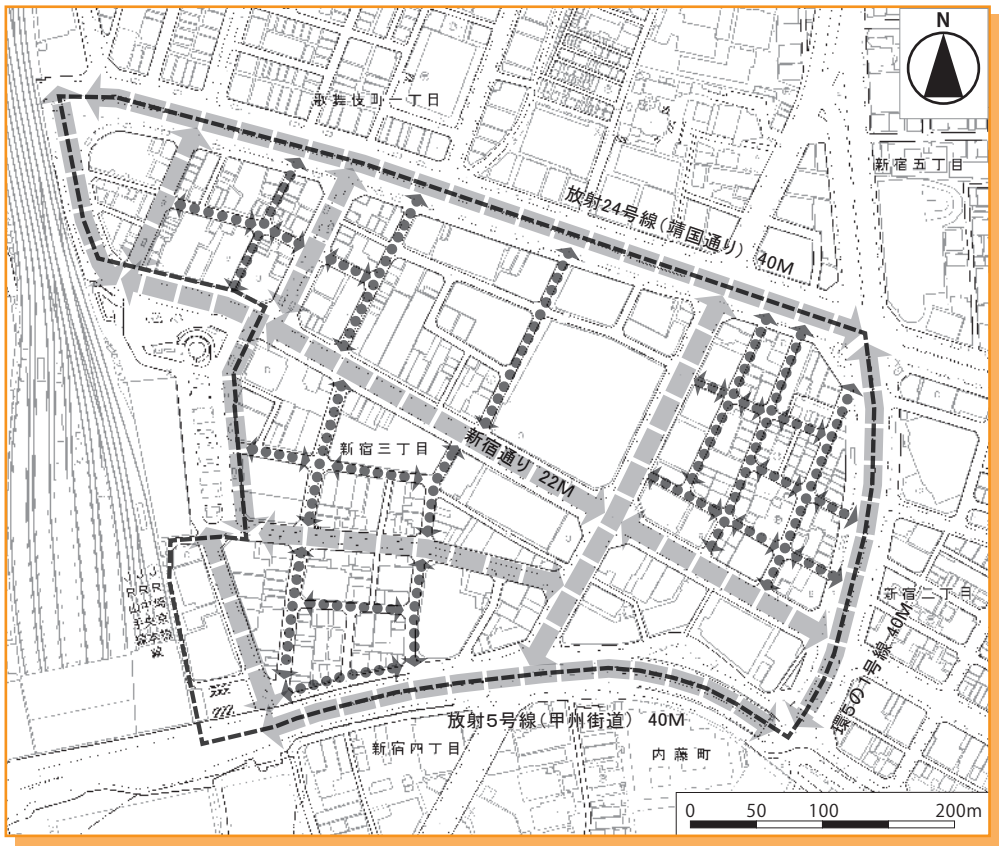
●地区の将来イメージ（方針付図１）

駅を中心とした2つの拠点と新宿通りを中心とした賑わい交流軸を形成していきます。

●主要な通りの位置づけ（方針付図２・３）

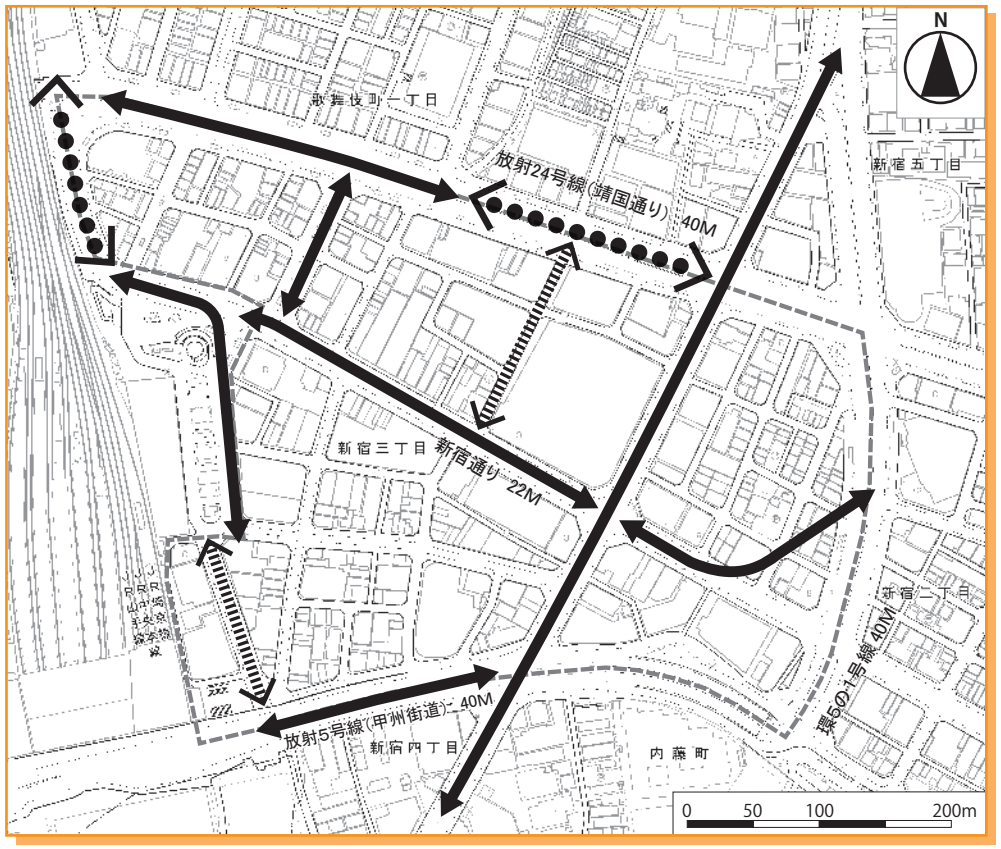
地区内の主要な通りをその特性に合わせて、各ネットワークに位置づけます。

地上



凡例
- 地区計画の区域及び地区整備計画の区域
- 幹線ネットワーク
- 地区内回遊ネットワーク

地下



凡例
- 地区計画の区域及び地区整備計画の区域
- 地下ネットワーク（既存）
- 地下ネットワーク（計画）
- 地下ネットワーク（構想）

新宿駅東口地区地区計画

都市計画決定　平成29年12月28日　新宿区告示第884号
都市計画変更　令和元年９月５日　新宿区告示第280号
都市計画変更　令和３年４月13日　新宿区告示第354号

〔新宿区決定〕

名称		新宿駅東口地区地区計画
位置※		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町一丁目各地内
面積※		約18．9ha
地区計画の目標		本地区は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、幹線道路や公共交通機関等の都市基盤が充実しており、百貨店や老舗、名店等が集まる国内有数の商業集積地である。国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されている。一方、地区内の建築物の多くが老朽化しており、賑わいの維持・増進等のために建替えによる機能更新や、地区の防災性向上が求められている。 本地区は平成14年に指定された都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」内に位置しており、その整備目標では、「商業、文化等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点の形成」や「新宿駅周辺における歩行者交通機能の改善・強化」を掲げている。さらに、「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」（平成28年3月）では、新宿駅周辺地域の将来像として「世界に注目され、誰もが自由に行き交う国際集客都市」を掲げており、歩行者の回遊性を高める地下通路の延伸や多層階を繋ぐ縦動線の整備、まちの滞在時間を高める空間づくり・機会提供を行う方針とし、新宿通りを「賑わい交流軸」として日本や新宿の歴史や文化が表出し、世界から買物客が集まるショッピングストリートとして形成することとしている。加えて、「新宿駅東口地区まちづくりビジョン（以下、「ビジョン」という。）」（平成31年3月）では、国際集客都市の形成と歩行者優先で回遊性の高いまちの形成、安全・安心で快適な都市環境の形成を図ることで「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現を進めることとしている。 これらを踏まえ、地区内の建築物の円滑な機能更新とあわせて、ビジョンに基づき、方針付図に位置付ける幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークにおいて賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、以下の取組を進めることで、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や安全・安心で快適なまちづくりを目指す。 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の推進 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の推進 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の推進
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	日本を代表する国際的な商業、観光の拠点として、良好で快適な市街地の形成を図るため、以下の方針に基づく土地利用を推進していく。 1　幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置付けた道路に接する敷地においては、統一的な街並みを誘導しつつ土地の有効利用を促進する。 2　老朽化した建築物の機能更新を図るため、一定規模以上の建築物の建替えを誘導する。 3　通りや街区の特性に応じた歩行者動線の形成や地区の拠点性を高める新たな都市機能の集積を図るため、更なる敷地統合を誘導する。 4　国際商業都市にふさわしい賑わい空間の創出や生活支援施設、産業支援施設、宿泊・滞在機能、文化・交流機能等の誘導による賑わいある市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	1　歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、各幹線ネットワーク沿道において、歩道状空地や滞留空間を整備する。 2　新たな歩行者ネットワークの形成による地区内の回遊性向上を図るため、建築物の敷地内に貫通通路等を整備する。 3　重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、方針付図に位置付ける地下ネットワーク沿道において、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備する。 4　歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備する。 5　地区内部への車両流入を抑制し、歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部等に集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポートを整備する。 6　地区内部における共同荷さばきの運用を推進し、歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部に共同荷さばき駐車施設を整備する。 7　観光や商業を含めた新宿の魅力発信機能を強化し、地区の賑わいを創出するため、広場状空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	良好で快適な市街地を形成するため、以下の方針に基づき、建築物等の適切な誘導を図る。 1　安全・安心で快適な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2　壁面の位置の制限を定めた幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道においては、斜線制限と幅員12m未満の道路による容積率の制限を緩和し、老朽化した建築物の機能更新や街並みの統一、連続的な賑わいの形成、地区全体への賑わいの波及を図るため、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及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3　各幹線ネットワーク沿道においては、一定の敷地面積以上の敷地の容積率の制限を緩和し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、老朽化した建築物の機能更新を図り、一定規模以上の建築物の建替えを誘導し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度を定める。 4　みどり豊かな都市空間を形成するため、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。 5　安心して過ごせる空間を創出するため、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。 6　前各項による整備に加え、通りや街区の特性に応じた歩行者ネットワークの形成や地区の拠点性を高める新たな都市機能の集積を図るため、更なる敷地統合を誘導する。そのため、地権者等の企画提案に基づき、地区整備計画の変更を行うことで、歩行者空間の拡充、新たな都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減及び帰宅困難者対策等を図る。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	歩行者優先のまちづくりを進めるため、新宿通りのモール化等により、歩きやすく快適に過ごせる十分な歩行者空間を確保するとともに地区内の道路を自動車から歩行者利用へと転換を進める。 地区全体を一つの商業空間としてとらえ、高密度で多様な商業活動を発展させるための機能・空間の誘導を行うことで、新宿らしい魅力ある街並みの形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1　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年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 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
		建築物の容積率の最高限度※	1　壁面の位置の制限（1号壁面）が定められた敷地の建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた数値とする。ただし、敷地が2以上の数値の区域にわたる場合においては、その区域の数値にその敷地の当該区域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。 2　壁面の位置の制限（1号壁面）が定められた敷地で幹線ネットワークに面する部分の壁面後退区域を歩道状に整備し、1階及び2階の部分を賑わいに資する用途（物品販売業を営む店舗、飲食店、公開を目的とした施設、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途）に供するもの（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。）の建築物（敷地面積が450㎡以上で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。）の容積率の最高限度は、第1項の数値に10分の5を加えた数値とすることができる。 3　前項の規定を適用し、更に以下のいずれかを行う場合の建築物の容積率の最高限度は、前項の数値に10分の5を上限として、各号で示す数値を加えたものとすることができる。 （1）次に該当する建築物　10分の3を上限に整備面積に6を乗じて敷地面積で除した数値 幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークに面する敷地の部分の長さの2分の1以上を、奥行2m以上（道路境界より0．3m以内の部分は除く。）かつ高さ4m以上（各地下ネットワークに接するものについては、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークに面する部分の長さの2分の1かつ奥行2mと同等の面積を有し、高さ2．5m以上）の日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む）として整備するもの （2）次に該当する建築物　10分の5 地下ネットワークから地上部に至る経路を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）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もの 4　次に掲げる建築物にあっては前各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項第3号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
		建築物の容積率の最低限度	容積率の最高限度の事項の第2項を適用する建築物の容積率の最低限度は、10分の30とする。
		建築物の建蔽率の最高限度	容積率の最高限度の事項の第2項を適用する建築物の建蔽率の最高限度は、10分の7とする。ただし耐火建築物の場合は10分の2を加えたものとする。
		建築物の敷地面積の最低限度	1　壁面の位置の制限（1号壁面）が定められた敷地における建築物の敷地面積は、55㎡以上とする。 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。
		建築物の建築面積の最低限度	容積率の最高限度の事項の第2項を適用する建築物の建築面積の最低限度は200㎡以上とする。
		壁面の位置の制限	1　建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 2　容積率の最高限度の事項の第2項を適用する建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置付けられた道路の境界線から0．3mの位置を限度の線として、これを越えて建築してはならない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。
		建築物等の高さの最高限度	1　壁面の位置の制限がされた敷地の建築物の高さの最高限度は70m（幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとして位置付けられた道路の境界線から3m以内の区域においては、50m）とする。 2　次に掲げる建築物にあっては前項の規定は適用しない。 （1）都市計画法第8条第1項第3号の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物 （2）建築基準法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物 （3）都市再生特別措置法第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
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	壁面の位置の制限がされた敷地の建築物は、次の各号の基準に適合すること。 1　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。 2　風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、新宿通りに面する建築物の外壁について、前面道路中心から高さ31mの位置でデザインを切り替える等の配慮を行うものとする。 3　建築物の屋上に設置する工作物の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度に10mを加えた数値を超えないものとする。

「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、計画図に表示のとおり」

理由：歩行者の回遊性と利便性を向上させ、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を推進するため地区計画を変更する。

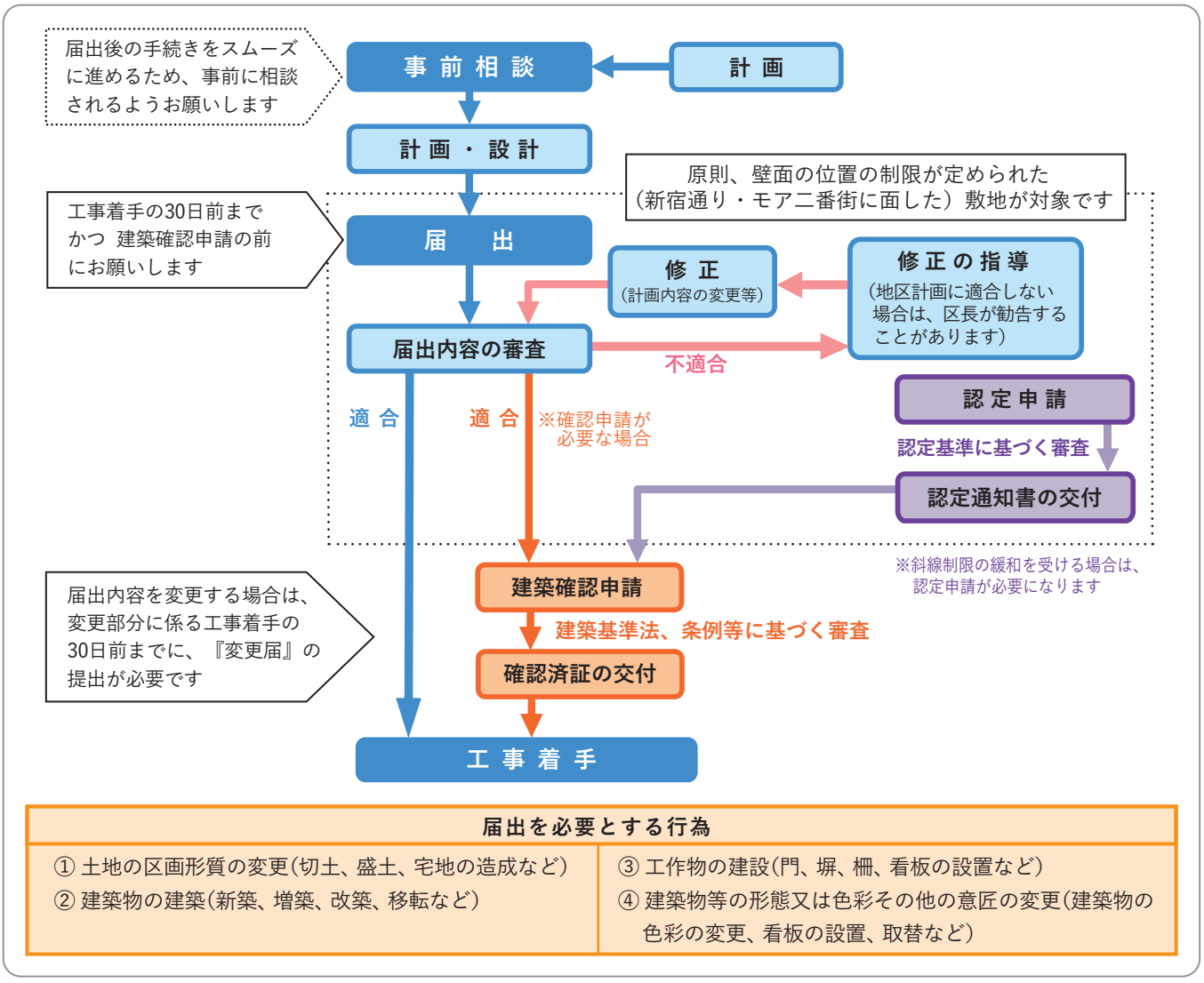
申請・手続きについて

●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、①、③～⑦、⑨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 建築物等の用途の制限	●	●
② 建築物の容積率の最高限度	●	―
③ 建築物の容積率の最低限度	●	●
④ 建築物の建蔽率の最高限度	●	●
⑤ 建築物の敷地面積の最低限度	●	●
⑥ 建築物の建築面積の最低限度	●	●
⑦ 壁面の位置の制限	●	●
⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	―
⑨ 建築物等の高さの最高限度	●	●
⑩ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	―

●手続きの流れ　－事前相談から工事着手までー



届出を必要とする行為

① 土地の区画形質の変更（切土、盛土、宅地の造成など） ② 建築物の建築（新築、増築、改築、移転など）	③ 工作物の建設（門、塀、柵、看板の設置など） ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更（建築物の色彩の変更、看板の設置、取替など）

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）