

西新宿三丁目西地区市街地再開発組合

事業計画書

2023年（令和5年）2月1日 認可

2023年（令和5年）9月8日 変更

西新宿三丁目西地区市街地再開発組合

事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	添付書類 (1)
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	添付書類 (2)
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	5
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	添付書類 (3) - 1)
2) 施設建築敷地の設計図	添付書類 (3) - 2)
3) 公共施設の設計図	添付書類 (3) - 3)

5. 事業施行期間	16
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	17
(1) 資金計画	
7. 添付書類	
(1) 施行地区位置図	
(2) 施行地区区域図	
(3) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

西新宿三丁目西地区

(2) 事業の名称

東京都市計画 西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

西新宿三丁目西地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は、新宿駅から南西に約 1,100m の位置に立地しており、「甲州街道」、「山手通り」、「補助線街路第 61 号線」、「十二社通り」に面しており、地区の南西側約 300m に京王新線「初台駅」、北西側約 700m に都営大江戸線「西新宿五丁目駅」、北東側約 700m に都営大江戸線「都庁前駅」が位置している。

周辺には、地区北側に緑豊かな「新宿中央公園」、地区の北東側に「新宿駅西口の超高層オフィス街」、地区の東側に「新宿パークタワー」、地区の西側に「東京オペラシティ」「新国立劇場」等が立地している。

本地区は、細街路が多く、それにより宅地が細分化され、まとまったオープンスペース等がない密集市街地となっているため、緊急車両等の通行が困難な地域となっている。また、木造建築物が多いことや建築物の老朽化が進んでいることから、防災上の課題を抱えている。施行地区が面している「補助線街路第 61 号線」は、路線バスの運行ルートになっているが、バスベイ等が整備されておらず、対向車線を走行する追い越し車両が見られ、自動車交通の安全に懸念がある。また、区立西新宿小学校及び区立西新宿子ども園の児童・園児の通学・通園路になっているが、歩道部は片側幅員約 3.0m の自転車歩行者道となっており、歩行者と自転車が混在しているため、交通の安全性に懸念がある地域となっている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」に位置付けられており、「西新宿の業務地域に近接する密集市街地においては、防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地の形成」「都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化」とすることが、地域整備方針に示されている。「都市づくりのグランドデザイン」では、中枢広域拠点域に位置付けられ、新宿エリアとしては「多様な機能の高度な集積」「個性的な商業施設や、芸術・文化、娯楽などの多様な機能が集積し、訪れて楽しく、活力が感じられるまちが形成」、笹塚・幡ヶ谷・初台エリアとしては、「土地の高度利用や有効活用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備」といった地域の将来像が示されている。また、「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン」では、都心居住推進地区に位置付けられ、「住・職・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導」「新宿駅周辺の地下歩行者通路やペDESTリアンデッキ等歩行者ネットワークの整備、拡充」といった方針が示されているとともに、「業務商業と

都市居住が調和した、市街地再開発事業等によるまちづくりを推進」と示されている。

「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン」では、「超高層ビル群や駅との歩行者ネットワークが未整備で回遊性に課題」とした上で、「質の高い住環境、みどり豊かな憩いの空間等の整備」「魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導」「水道道路の拡幅とともに初台駅からの歩行者のバリアフリー動線の充実を促進」といったまちづくりの戦略が示されている。さらに、「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～」では、「多様な世代や外国人に対応した都心居住機能の充実」「周辺の居住機能を支える大規模商業施設の導入」「歩行者等の空間の創出・拡充」といったまちづくりの方向性が示されている。

本地区は、2018年12月に西新宿三丁目西地区地区計画の決定及び都市計画道路（補助線街路61号線）の変更の決定・告示（東京都）がされ、2019年3月に西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定・告示（新宿区）がされた。

（2）事業の目的

本地区は、（1）施行地区の概況に記載の通り、国・東京都・新宿区の上位計画の位置付けを背景とし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに都市基盤の整備による災害に強いまちづくり、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、賑わい・交流空間の形成、多様な世代やライフスタイルを支える質の高い住環境の形成、良好な都市環境や景観の創出により、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を図るとともに、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが移動しやすく、利用しやすく、わかりやすいまちを実現し、高齢者をはじめとして多様な世代の安全性などに十分に配慮したやさしい市街地の形成を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、市街地再開発事業の都市計画の施行区域である東京都新宿区西新宿三丁目内に位置する約4.6haを施行地区とし、放射第5号線（甲州街道、国道20号線：幅員約40m）、環状第6号線（山手通り：幅員40m）、新宿副都心街路第13号線（十二社通り：幅員約25m）に面し、施行地区内の補助線街路第61号線（水道道路：幅員15m）を含んだ地区となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）参照

(3) 施行地区の区域

東京都新宿区西新宿三丁目

180番18の一部、180番40、180番41、180番43、180番44、180番45、180番46、180番47、180番48、180番49、180番50、180番51、180番52、180番53、180番54、180番55、180番56、180番57、180番60、180番62、180番63、180番74、180番75、180番76、180番78、180番81、180番84、180番89、180番90、180番91、180番103の一部、180番109、180番115、180番117、180番118、180番120、180番145、180番148、180番151、180番155、180番155地先無地番の一部、180番159、180番162、180番163、182番4の一部、182番5、182番21の一部、182番22、182番26、182番29、187番10、187番11、187番12、187番13、187番20、187番21、187番22、187番26、187番27、187番28、187番36、187番37、187番39、187番40、187番41、187番42、187番43、187番45、187番46、187番49、187番51、187番53、187番54、187番56、187番57、187番63、187番64、187番66、187番68、187番69、187番70、187番77、187番79、187番82、187番83、187番84、187番85、187番89、187番95、187番96、189番5、189番6、189番7、189番10、189番11、189番12、189番22、189番23、189番24、189番25、189番26、189番27、189番28、189番29、189番33、189番34、189番35、189番37、189番38、189番39、189番40、189番41、189番42、189番44、190番2、190番5、190番6、190番7、191番2、191番3、191番5、193番1、193番2、194番2、194番3、194番4、194番5、197番1、197番3、197番4、197番5、197番6、197番7、197番8、197番9、197番10、197番11、197番12、197番13、197番14、197番15、197番16、197番17、197番18、197番19、197番20、197番21、197番22、197番23、197番24、197番27、197番28、197番29、197番30、197番31、197番32、197番33、197番34、197番35、197番36、198番1、198番2、198番2地先無地番、199番1、199番2、200番1、200番4、200番7、200番8、200番9、200番10、200番11、200番12、200番13、200番14、200番15、200番16、200番17、200番21、200番22、200番23、200番24、200番25、200番26、200番27、200番28、200番29、200番30、200番31、205番2、205番6、205番8、205番9、205番11、205番12、205番14、205番15、205番16、205番18、205番20、205番21、205番22、205番23、205番24、205番26、205番27、205番28、206番1、206番2、

206 番 3、206 番 4、206 番 6、207 番 1、207 番 2、207 番 3、207 番 4、207 番 5、208 番 4、208 番 6、208 番 9、208 番 10、208 番 11、208 番 14、208 番 15、208 番 16、208 番 17、208 番 18、208 番 19、208 番 20、208 番 21、208 番 22、208 番 23、208 番 24、208 番 25、208 番 26、208 番 27、208 番 28、208 番 29、208 番 30、208 番 31、208 番 32、208 番 33、208 番 34、208 番 35、208 番 37、208 番 38、211 番 2、211 番 4、211 番 5、211 番 6、211 番 7、211 番 8、211 番 9、211 番 10、211 番 11、211 番 12、211 番 13、211 番 14、211 番 15、211 番 16、211 番 17、211 番 19、211 番 20、211 番 21、211 番 22、211 番 23、211 番 24、211 番 26、211 番 27、211 番 29、211 番 30、211 番 33、211 番 34、211 番 35、211 番 39、211 番 40、211 番 41、211 番 42、211 番 43、212 番 1、212 番 2、212 番 3、213 番 1、213 番 2、218 番 3 の一部、218 番 6 の一部、238 番 5 の一部、239 番 6 の一部

東京都新宿区西新宿四丁目

180 番 3 の一部、180 番 125、180 番 126、180 番 132、180 番 133、217 番 98 の一部、238 番 1 の一部、238 番 4 の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類 (2) 参照

(5) 施行地区の面積

約 4.6 h a ※

※本地区の施行地区の区域は都市計画の施行区域 (約 4.8 h a) と同じであるが、施行地区の面積は実測面積を採用し、約 4.6 h a とする。

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区の都市計画（地区計画、都市計画道路、市街地再開発事業）の実現により「多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地」の形成を目標とし、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに、多様な世代やライフスタイルを支える、質の高い住環境や賑わい・交流空間の形成により、良好な都市環境や景観を創出する。また広場や歩行者デッキの整備や水道道路の拡幅といった都市基盤の整備により、災害に強いまちづくりと安全で快適な歩行者空間の形成を行い、住民や利用者の安全性や利便性に十分に配慮した計画とする。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

<A-1 地区>

充実した居住機能とともに、地域の新たな賑わいと交流を創出する商業や事務所、生活支援機能等を低層階に導入する。また大規模建築物となることから、高層部を分棟にして地区中央部のデッキレベルに有効な空地としての広場を整備し、建築物間の十分な離隔を確保することで通風や採光等の良好な環境形成及び地区周辺への景観に配慮する。また、潤いのある施設環境の創造のため、屋上緑化の推進に努める。周辺市街地を含めた緑や広場空間の連続性に配慮する。なお駐車施設については出入口を区画道路1号側に集約し、主要幹線道路の自動車交通の負荷軽減と歩行者の安全性の向上を図る計画とする。

<A-2地区>

地域の新たな賑わいの創出に寄与する商業機能等を導入し、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る計画とする。

<A-3地区>

居住機能とともに、地域の利便性の向上に資する機能（町会会館等）を導入し、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る計画とする。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

		建築敷地面積	建築面積	延床面積	建蔽率	容積率
A-1 地区	南棟	約 14,925 m ²	約 10,600 m ²	約 194,987 m ²	約 71%	約 880%
	北棟	約 13,935 m ²	約 9,150 m ²	約 183,782 m ²	約 66%	約 880%
小計		約 28,860 m ²	約 19,750 m ²	約 378,769 m ²	約 68%	約 880%
A-2 地区		約 500 m ²	約 340 m ²	約 3,403 m ²	約 68%	約 560%
A-3 地区		約 270 m ²	約 200 m ²	約 1,406 m ²	約 74%	約 400%
計		約 29,630 m ²	約 20,290 m ²	約 383,578 m ²	-	-

注 1)

注 2)

注 1) 駐車場面積及び付帯施設面積を含む

注 2) 容積対象床面積 A-1 地区：約 253,933 m²（南棟：約 131,316 m² 北棟：約 122,617 m²）
A-2 地区：約 2,828 m² A-3 地区：1,081 m²

(ハ) 各階床面積等

<A-1 地区>

南棟

階	用途	床面積 (㎡)	備考
PH1, PH2	機械室・階段室	約 490	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 規模：地下4階、地上62階、塔屋2階 高さ：建築物最高高さ 約228m 建築物高さ 約220m ※高さは地盤面高さ T P+41.4mからの数値 建築面積 : 約10,600㎡ 容積対象面積 : 約131,316㎡ その他施設 : 駐車場 約600台 駐輪場 約2,020台
62	住宅	約 2,355	
61	住宅	約 2,485	
60	住宅	約 2,355	
59	住宅	約 2,357	
58	住宅	約 2,361	
57	住宅	約 2,361	
56	住宅	約 2,361	
55	住宅	約 2,351	
54	住宅	約 2,351	
53	住宅	約 2,483	
52	住宅	約 2,351	
51	住宅	約 2,351	
50	住宅	約 2,430	
49	住宅	約 2,351	
48	住宅	約 2,611	
47	住宅	約 2,467	
46	住宅	約 2,417	
45	住宅	約 2,333	
44	住宅	約 2,333	
43	住宅	約 2,333	
42	住宅	約 2,333	
41	住宅	約 2,333	
40	住宅	約 2,333	
39	住宅	約 2,333	
38	住宅	約 2,333	
37	住宅	約 2,333	
36	住宅	約 2,333	
35	住宅	約 2,333	
34	住宅	約 2,333	
33	住宅	約 2,333	
32	住宅	約 2,672	
31	住宅	約 2,593	
30	住宅	約 2,463	
29	住宅	約 2,333	
28	住宅	約 2,333	

階	用途	床面積(㎡)	備考
27	住宅	約 2,333	
26	住宅	約 2,333	
25	住宅	約 2,333	
24	住宅	約 2,333	
23	住宅	約 2,320	
22	住宅	約 2,320	
21	住宅	約 2,320	
20	住宅	約 2,320	
19	住宅	約 2,414	
18	住宅	約 2,320	
17	住宅	約 2,320	
16	住宅	約 2,320	
15	住宅	約 2,414	
14	住宅	約 2,270	
13	住宅	約 2,270	
12	住宅	約 2,270	
11	住宅	約 2,270	
10	住宅	約 2,270	
9	住宅	約 2,270	
8	住宅	約 2,270	
7	住宅	約 2,443	
6	住宅駐輪場・バイク置場	約 3,576	
5	事務所/生活支援施設	約 2,194	
4	事務所/生活支援施設 ・保育所	約 6,328	
3	事務所/生活支援施設	約 6,579	
2	住宅・店舗/生活支援施設	約 6,564	
1	住宅・店舗/生活支援施設	約 8,639	
B1	機械室・駐車場・バイク置場	約 11,994	
B2	機械室・駐車場	約 5,648	
B3	機械室・駐車場	約 6,001	
B4	機械室	約 4,720	
	計	約 194,987	

北棟

階	用途	床面積(m ²)	備考
PH1, 2	機械室、階段室	約 490	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 規模：地下4階、地上63階、塔屋2階 高さ：建築物最高高さ 約229m 建築物高さ 約221m ※高さは地盤面高さ T P +41. 4mからの数値 建築面積 : 約9, 150m ² 容積対象面積：約122, 617m ² その他施設 : 駐車場 約530台 駐輪場 約1, 930台
63	住宅	約 2, 355	
62	住宅	約 2, 485	
61	住宅	約 2, 355	
60	住宅	約 2, 355	
59	住宅	約 2, 357	
58	住宅	約 2, 357	
57	住宅	約 2, 357	
56	住宅	約 2, 357	
55	住宅	約 2, 351	
54	住宅	約 2, 351	
53	住宅	約 2, 483	
52	住宅	約 2, 351	
51	住宅	約 2, 351	
50	住宅	約 2, 430	
49	住宅	約 2, 337	
48	住宅	約 2, 597	
47	住宅	約 2, 467	
46	住宅	約 2, 417	
45	住宅	約 2, 333	
44	住宅	約 2, 333	
43	住宅	約 2, 333	
42	住宅	約 2, 333	
41	住宅	約 2, 333	
40	住宅	約 2, 333	
39	住宅	約 2, 333	
38	住宅	約 2, 333	
37	住宅	約 2, 333	
36	住宅	約 2, 333	
35	住宅	約 2, 333	
34	住宅	約 2, 333	
33	住宅	約 2, 333	
32	住宅	約 2, 672	
31	住宅	約 2, 593	
30	住宅	約 2, 463	
29	住宅	約 2, 333	
28	住宅	約 2, 333	
27	住宅	約 2, 333	
26	住宅	約 2, 333	

階	用途	床面積(㎡)	備考
25	住宅	約 2,333	
24	住宅	約 2,333	
23	住宅	約 2,320	
22	住宅	約 2,320	
21	住宅	約 2,320	
20	住宅	約 2,320	
19	住宅	約 2,414	
18	住宅	約 2,320	
17	住宅	約 2,320	
16	住宅	約 2,320	
15	住宅	約 2,414	
14	住宅	約 2,320	
13	住宅	約 2,320	
12	住宅	約 2,320	
11	住宅	約 2,320	
10	住宅	約 2,320	
9	住宅	約 2,320	
8	住宅	約 2,320	
7	住宅	約 2,320	
6	住宅	約 2,320	
5	住宅	約 2,270	
4	住宅	約 2,270	
3	住宅	約 2,554	
2	住宅・店舗/生活支援施設	約 5,655	
1	住宅・店舗/生活支援施設	約 6,692	
B1	機械室・駐車場・バイク置場	約 11,288	
B2	機械室・駐車場	約 3,954	
B3	機械室・駐車場	約 4,178	
MB4	住宅駐輪場	約 2,792	
B4	機械室・住宅駐輪場 ・バイク置場	約 4,523	
	計	約 183,782	

<A-2 地区>

階	用途	床面積(㎡)	備考
9	住宅	約 308	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 規模：地下1階、地上9階 高さ：建築物最高高さ 約35m 建築物高さ 約35m ※高さは地盤面高さ T P+41.4mからの数値 建築面積 : 約340㎡ 容積対象面積：約2,828㎡ その他施設 : 駐車場 9台 駐輪場 約65台
8	店舗/生活支援施設	約 334	
7	店舗/生活支援施設	約 334	
6	店舗/生活支援施設	約 334	
5	店舗/生活支援施設	約 334	
4	店舗/生活支援施設	約 334	
3	店舗/生活支援施設	約 334	
2	店舗/生活支援施設	約 334	
1	住宅・店舗/生活支援施設 ・駐車場	約 337	
B1	店舗/生活支援施設 ・駐車場・駐輪場	約 420	
計		約 3,403	

<A-3 地区>

階	用途	床面積(㎡)	備考
9	住宅	約 152	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 規模：地上9階 高さ：建築物最高高さ 約35m 建築物高さ 約35m ※高さは地盤面高さ T P+41.4mからの数値 建築面積 : 約200㎡ 容積対象面積：約1,081㎡ その他施設 : 駐車場 1台 駐輪場 約22台
8	住宅	約 152	
7	住宅	約 152	
6	住宅	約 152	
5	住宅	約 152	
4	住宅	約 152	
3	住宅・町会会館	約 163	
2	町会会館	約 164	
1	住宅・店舗/生活支援施設 ・駐車場・住宅駐輪場 ・バイク置場	約 167	
計		約 1,406	

二) 防災計画

<A-1 地区>

南棟の1階に、南棟及び北棟の防災監視拠点（防災センター：所轄消防の消火活動拠点）を設置する。消防法上、棟毎に防災監視を行うため、北棟1階の中央監視室にも防災監視（火災監視、非常放送）の主装置を設置する。各棟の高層階となる住宅部分には消防隊が迅速に消防活動（消火及び救助）を行えるように、非常用エレベーターを設置する。またA-1地区内に防火水槽を設置する。また水防ラインを設定し、出入口の必要箇所に防潮板を設置する等の浸水対策を図る。

<A-2 地区>

1階に防災監視（火災監視、非常放送）を行うための主装置を設置する。

<A-3 地区>

1階に防災監視（火災監視、非常放送）を行うための主装置を設置する。

ホ) 避難計画

<A-1 地区>

災害時に迅速な避難が行えるように、避難動線は各棟で確保することを原則とする。
また高層住宅の避難階段は第二次安全区画としての附室を設けた特別避難階段とし、安全性の高い避難動線を確保する。さらに、高層住宅部分は中間階に一時避難エリアを設置し、高層避難に配慮した計画とする。

<A-2 地区>

2つの避難階段の設置により、2方向の避難動線が確保できる計画とする。

<A-3 地区>

2つの避難階段の設置により、2方向の避難動線が確保できる計画とする。

へ) 設備計画

<A-1 地区>

① 給水計画

北棟、南棟とも計画地西側道路（区画道路1号）に整備される給水本管より、それぞれ分岐、量水器を経由後、建物内に導入し飲料水等に利用する。受水槽は、緊急遮断弁を設置し、地震時の飲料水を確保する。

② 排水計画

北棟は、計画地西側道路（区画道路1号）に整備される下水道本管に放流する。南棟は、計画地東側道路（区画道路2号）に整備される下水道本管に放流する。排水方式は建物内汚水・雑排水合流方式とする。下水道局排水規制により一定量を貯留する排水調整槽を設け、深夜の規制時間帯に下水道本管に放流する。

③ 都市ガス供給計画

北棟は、計画地北側道路（水道道路）のガス本管より分岐、建物内に導入し必要箇所に供給する。南棟は、計画地東側道路（区画道路2号）に整備されるガス本管より分岐、建物内に導入し必要箇所に供給する。

④ 中央監視計画

南棟の防災センターに中央監視装置を設置して各棟設備機器の一括監視を行う。

⑤ 電気設備計画

- ・店舗や事務所への電力供給は、南棟に特別高圧受電設備を設置し、南棟の高圧受変電設備、北棟の受変電設備に分配し供給する。特別高圧電力の引込みは計画地西側道路（区画道路1号）から行う。
- ・住宅への電力供給は、南棟と北棟に特別高圧借室を設け、中間階の高圧受変電設備に分配し、各住戸へ電力の供給を行う。特別高圧電力の引込みは、計画地西側道路（区画道路1号）から行う。
- ・災害時に防災設備及び非常用エレベーターへの電力供給を行うために、非常用発電機を設置する。停電時の保安用電力の供給は、店舗・事務所の共用部、住宅共用部の照明電源の一部に対して確保し、保守メンテナンス用に機械室等の部分的なコンセント電源の利用が可能ないように計画する。
- ・セキュリティ関連設備（電気錠、監視カメラ等）は必要箇所の検討を行い計画する。

<A-2 地区>

① 給水計画

計画地西側道路（区画道路 2 号）に整備される給水本管より分岐、量水器を経由後、建物内に導入し飲料水等に利用する。

② 排水計画

計画地西側道路（区画道路 2 号）に整備される下水道本管に放流する。

③ 都市ガス供給計画

計画地西側道路（区画道路 2 号）に整備されるガス本管より分岐、建物内に導入し必要箇所に供給する。

④ 電気設備計画

- ・計画地東側道路（十二社通り）から高圧電力を引込み、電力の供給を行う。
- ・消防法に則り、防災設備を計画する。
- ・セキュリティ関連設備（電気錠、監視カメラ等）は、必要箇所の検討を行い計画する。

<A-3 地区>

① 給水計画

計画地北側道路（区画道路 3 号）に整備される給水本管より分岐、量水器を経由後、建物内に導入し飲料水等に利用する。

② 排水計画

計画地北側道路（区画道路 3 号）に整備される下水道本管に放流する。

③ 都市ガス供給計画

計画地北側道路（区画道路 3 号）に整備されるガス本管より分岐、建物内に導入し、必要箇所に供給する。

④ 電気設備計画

- ・計画地東側道路（十二社通り）から高圧電力を引込み、電力の供給を行う。
- ・消防法に則り、防災設備を計画する。
- ・セキュリティ関連設備（電気錠、監視カメラ等）は、必要箇所の検討を行い計画する。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

<A-1 地区>

地元権利者数の多い再開発事業であることから、南北棟の着工時期及び既存建物の解体時期が異なるため、南棟と北棟の敷地は分ける計画とする。また、北側に広場等のオープンスペースを確保するとともに、超高層ゾーンは南側に配置し北側の住居系市街地に対して良好な空間形成を図る。低層ゾーンは可能な限り南側に配置することで、北側の補助線街路 61 号線沿道に一定の空間を確保するとともに、甲州街道側と区画道路 2 号側は十分な壁面後退を確保し、道路沿道の良好な空間形成を図る。また、空地の緑化や屋上緑化の推進に努め、周辺市街地を含めた緑や広場空間の連続性に配慮する。

<A-2 地区・A-3 地区>

補助線街路第 61 号線の拡幅や歩行者デッキの整備等の基盤整備のために必要となる十二社通り沿道のエリアについては、歩道状空地や壁面後退の確保により、良好な沿道空間形成を図る。

(ロ) 広場・通路・歩道状空地

<A-1 地区>

- ・京王新線初台駅から新宿駅方面へ至る歩行者ネットワークの形成の一環として、地区内に歩行者通路 1 号（幅員約 4m、延長約 210m、歩行者デッキ）を設ける。
- ・補助線街路第 61 号線、区画道路 1 号、甲州街道の道路沿道に幅員 2m の歩道状空地 1 号（延長約 470m）を整備する。また区画道路 2 号の沿道に幅員 5m の歩道状空地 3 号（延長約 250m）を整備する。
- ・地区北西側の補助線街路第 61 号線に面して、新宿中央公園との緑化空間の連携や、再開発建物との連携による新宿中央公園とは異なる賑わいや交流機能を補完・拡充し、周辺地域に開かれた利便性の高い広場空間として、約 4,500 m² の広場 1 号を設ける。また、主要な公共施設である歩行者通路 1 号（幅員約 4m、延長約 210m、歩行者デッキ）に沿って、約 1,100 m² の広場 2 号を設ける。

<A-2 地区>

補助線街路第 61 号線の沿道に幅員 2m の歩道状空地 2 号（延長約 5m）を整備する。
また区画道路 2 号の沿道において、幅員 1m の壁面後退した部分を歩道状に整備する。

<A-3 地区>

区画道路 2 号及び区画道路 3 号（新設）の沿道において、幅員 1m の壁面後退した部分を歩道状に整備する。

(ハ) 有効空地率

A-1～A-3 地区の敷地面積の合計に対する有効空地率を、約 41.4%とする。

(ニ) 駐車場

A-1 地区の住宅、商業・業務用駐車場出入口及び荷捌き場出入口を区画道路 1 号側に集約し、整備する。

A-2 地区の駐車場出入口を区画道路 2 号側に設ける。

A-3 地区の駐車場出入口を区画道路 3 号側に設ける。

(ホ) 主要整備施設

① 消防水利施設

A-1 地区南棟の地下ピットの一部に防火水槽を設けるほか、周辺地域を含めた水利として、A-1 地区内に防火水槽を適切に配置する。

② 雨水貯留施設

A-1 地区南北棟の地下ピットの一部を雨水貯留槽とし「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱」及び「東京都雨水貯留・浸透施設技術指針」に基づき、600 m³/ha 以上の抑制対策を行う。

③ 排水貯留施設

A-1 地区の地下にディスポーザー処理槽や汚水槽を設置し、関係法令を遵守した計画とする。

(ヘ) 緑化施設

「東京都都市開発諸制度活用方針」、「新宿区みどりの条例」、「西新宿三丁目西地区地区計画」のそれぞれで必要とされている緑化面積及び緑化率の遵守（A-1 地区の地区計画に基づく緑化率は、最低限度の 20%に対して約 24.1%）と風環境の改善に配慮し、樹木や壁面緑化を適切に配置する。なお、都及び区の木・花を基調に、四季の移ろいが感じられる多様な樹種を選定し、隣接するオープンスペース及び街路樹と一体的に、良好な都市空間の形成を図るものとする。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計の方針

放射第5号線（甲州街道：幅員約40m）については、整備済みであるが、区画道路1号取付部の新設及び、区画道路2号取付部の拡幅に伴い切り開きの変更をおこなう。

環状第6号線（山手通り：幅員約40m）については、整備済みであるが、補助線街路第61号線取付部の拡幅に伴い切り開きの変更を行う。

新宿副都心街路第13号線（十二社通り：幅員約25m）については、整備済みであるが、補助線街路第61号線及び区画道路3号取付部の拡幅に伴い切り開きの変更を行う。

補助線街路第61号線（水道道路：幅員約15m）については、歩行者環境の向上、自動車交通の円滑化、自転車交通環境の改善を図るとともに、本地区の土地利用転換と都市機能の増進を支える基盤整備、安全で快適な道路環境の形成を図るため、既存道路幅員約15mを幅員22mに拡幅整備する。

区画道路1号（南北道路：幅員12m）については、地区の高度利用を支えるとともに、地区の自動車交通の円滑な処理を担う地区内道路として、歩車分離した相互通行の道路として整備する。

区画道路2号（生活道路：幅員8m（屈曲部は10m））について、地区内の地先機能を担うとともに交通利便性、歩行者の安全性及び地区の防災性の向上を図るコミュニティ道路として、一方通行で拡幅（一部新設）整備する。

区画道路3号（生活道路：幅員10m）については、地区内の地先道路接続するとともに交通利便性、歩行者安全性及び地区の防災性の向上を図るアクセス路として歩車分離した相互通行の道路として拡幅整備する。

施行地区内の補助線街路第61号線、区画道路1号（南北道路）、区画道路2号（生活道路）、区画道路3号（生活道路）の各道路沿いの電線は電線共同溝方式の地中化とする。

(ロ) 公共施設調査書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	幹線街路	放射第5号線	約40m	延長約130m	整備済み
	幹線街路	環状第6号線	約40m	延長約40m	整備済み
	幹線街路	新宿副都心街路 第13号線	約25m	延長85m	整備済み
	幹線街路	補助線街路 第61号線	22m	延長約315m	拡幅整備
	区画街路	区画道路1号	12m	延長約240m	新設
	区画街路	区画道路2号	8m (屈曲部10m)	延長約265m	拡幅整備 (一部新設)
	区画道路	区画道路3号	10m	延長約20m	拡幅整備

5) 住宅建設の概要（注1）

住戸床面積	戸数	タイプ
25 m ² ～30 m ² 台	約 400 戸	1LDK 等 専有面積 約 201,110 m ²
40 m ² ～50 m ² 台	約 1,300 戸	
60 m ² ～70 m ² 台	約 880 戸	
80 m ² ～150 m ² 台	約 620 戸	
計	約 3,200 戸	

（注1） 平均住戸床面積：約62.00m²（30m²未満を除いた場合、約66.00m²）

（2）設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類（3）－1）参照

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類（3）－2）参照

3) 公共施設の設計図

添付書類（3）－3）参照

5. 事業施行期間

（1）事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日 ～ 至 令和16年3月末日

（2）建築工事期間（予定）

着 令和7年12月 ～ 竣 令和14年10月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位:百万円)

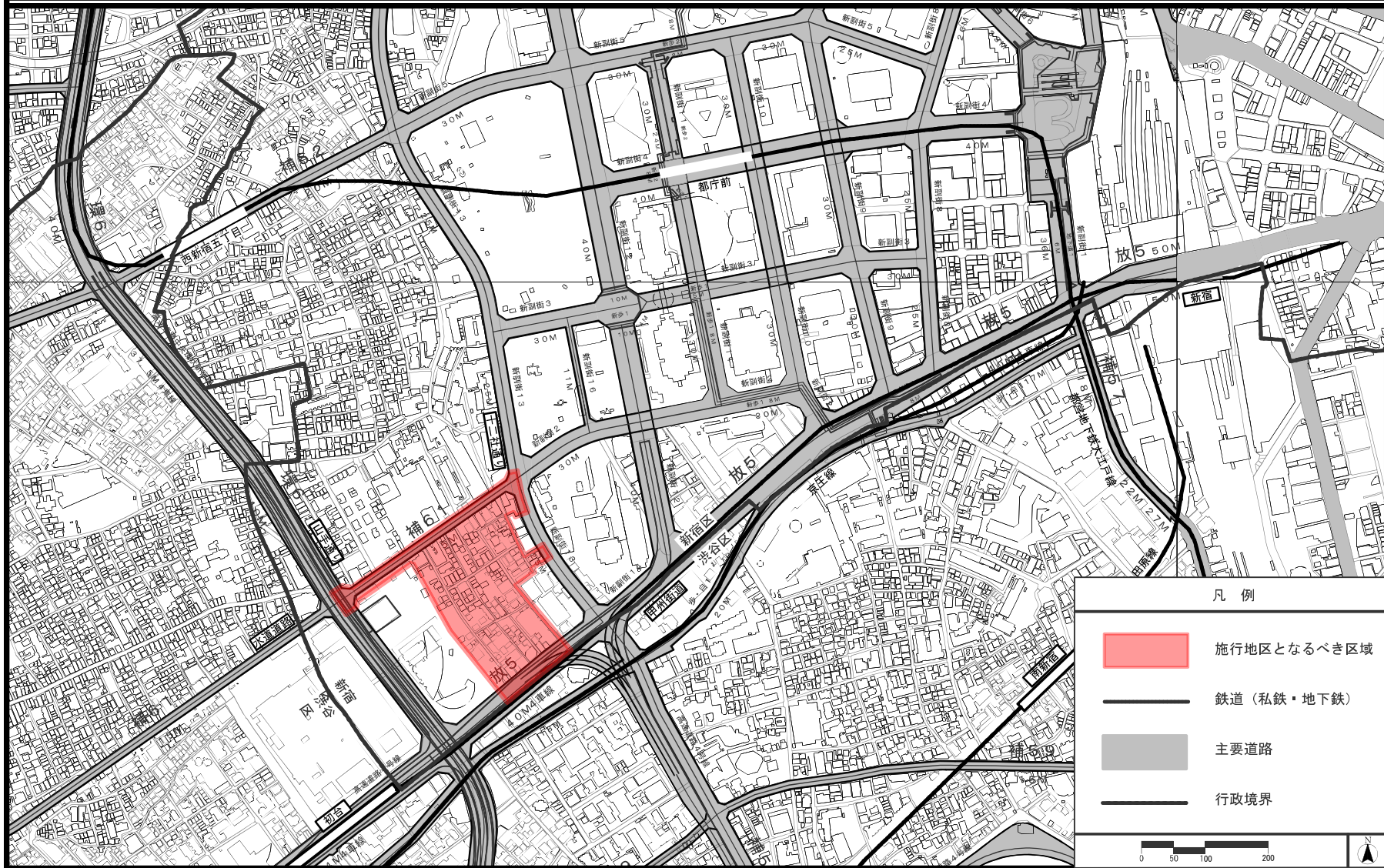
項 目		金 額	項 目		金 額
収 入 金	補 助 金	14,792	支 出 金	調査設計計画費	8,700
	参加組合員負担金	217,612		土地整備費	5,336
	保留床処分金			補 償 費	35,501
	公共施設管理者負担金	6,250		工 事 費	177,640
	そ の 他	16		営 繕 費	
			借入金利子	3,517	
			事 務 費	2,561	
			そ の 他	5,415	
合 計		238,670	合 計		238,670

7. 添付書類

- (1) 施行地区位置図
- (2) 施行地区区域図
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
 - 2) 施設建築敷地の設計図
 - 3) 公共施設の設計図

東京都市計画第一種市街地再開発事業
西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業 施行区域（位置図）

S=1/9000

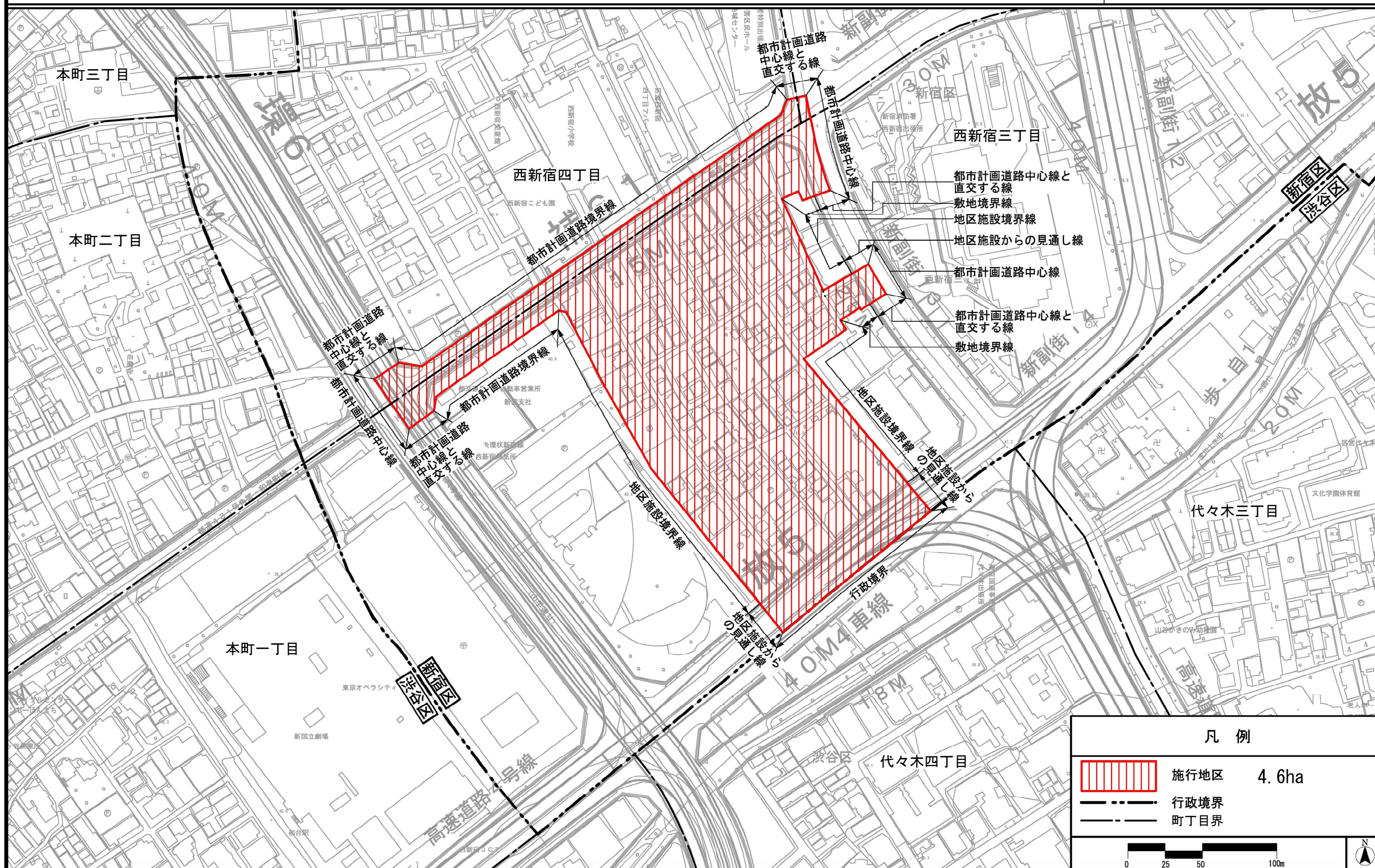


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成28年度版）を使用したものである。（28都市基交測第103号・MMT利許第27004号-37）無断複製を禁ずる。
（承認番号）28都市基街都第255号、平成28年12月15日

東京都市計画第一種市街地再開発事業
西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業

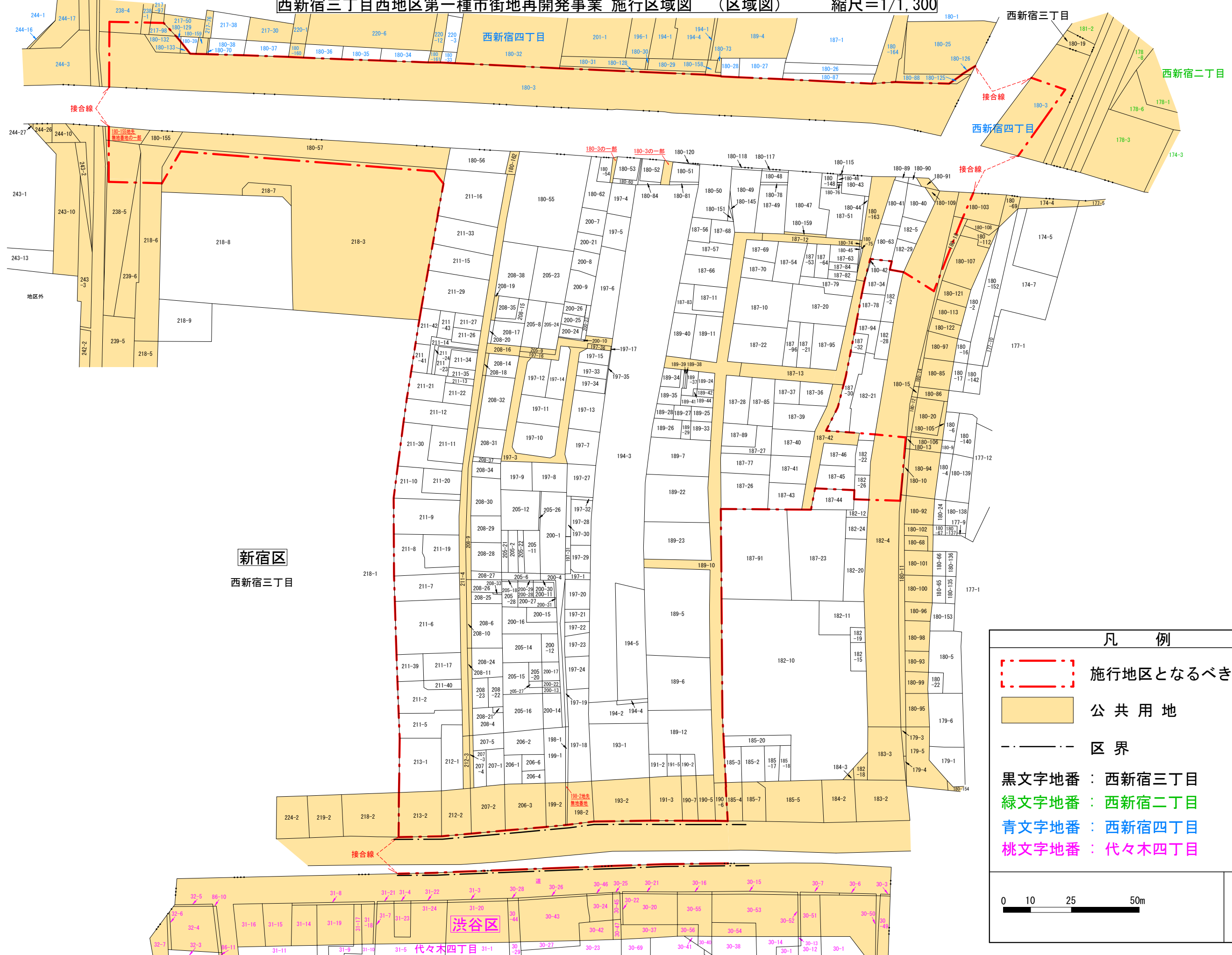
施行地区区域図

縮尺 1:2500



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。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 29都市基交著第254号・29都市基交測第120号 (承認番号) 28都市基街都第255号、平成28年12月15日

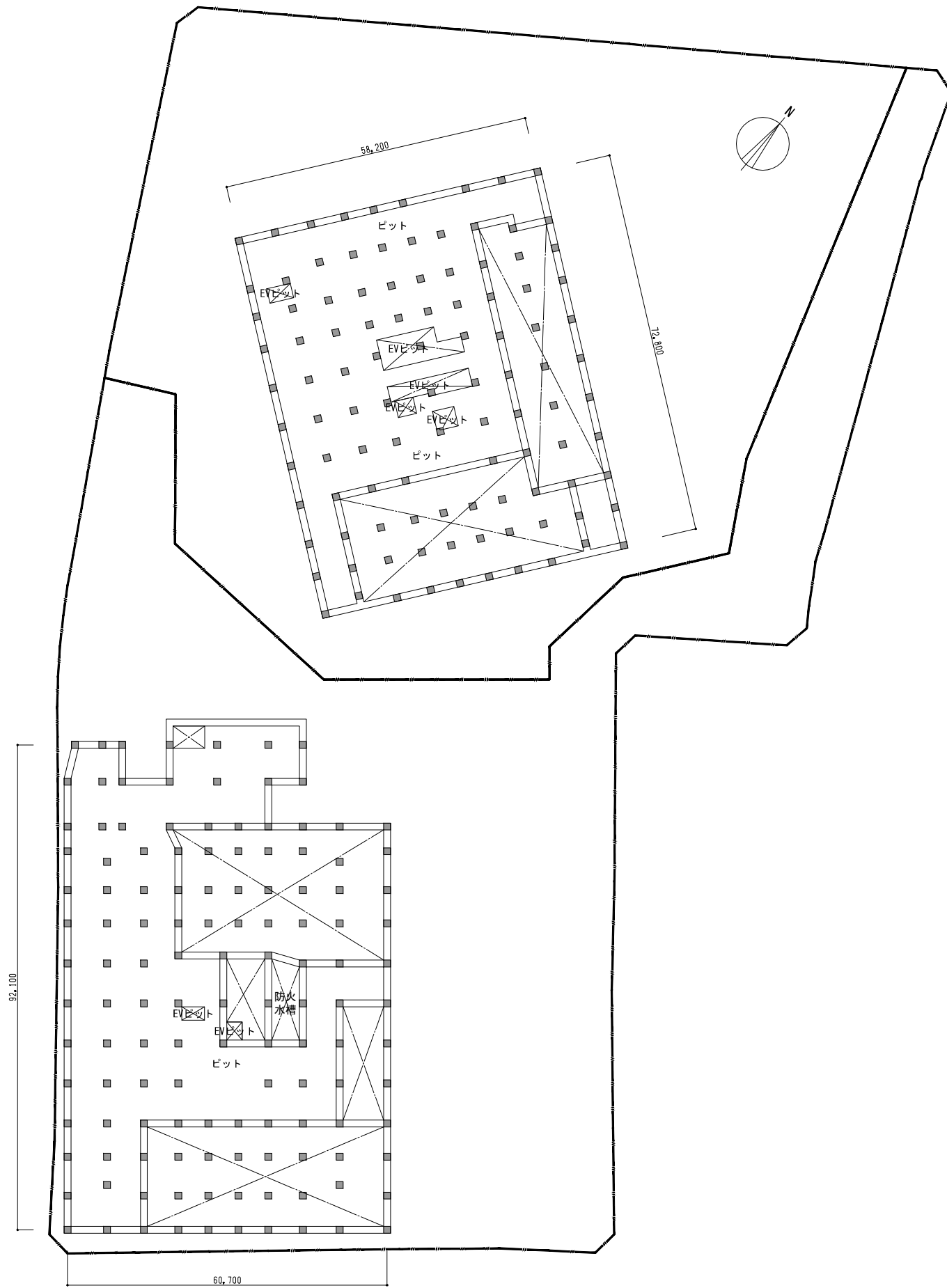
西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業 施行区域図 (区域図) 縮尺=1/1,300



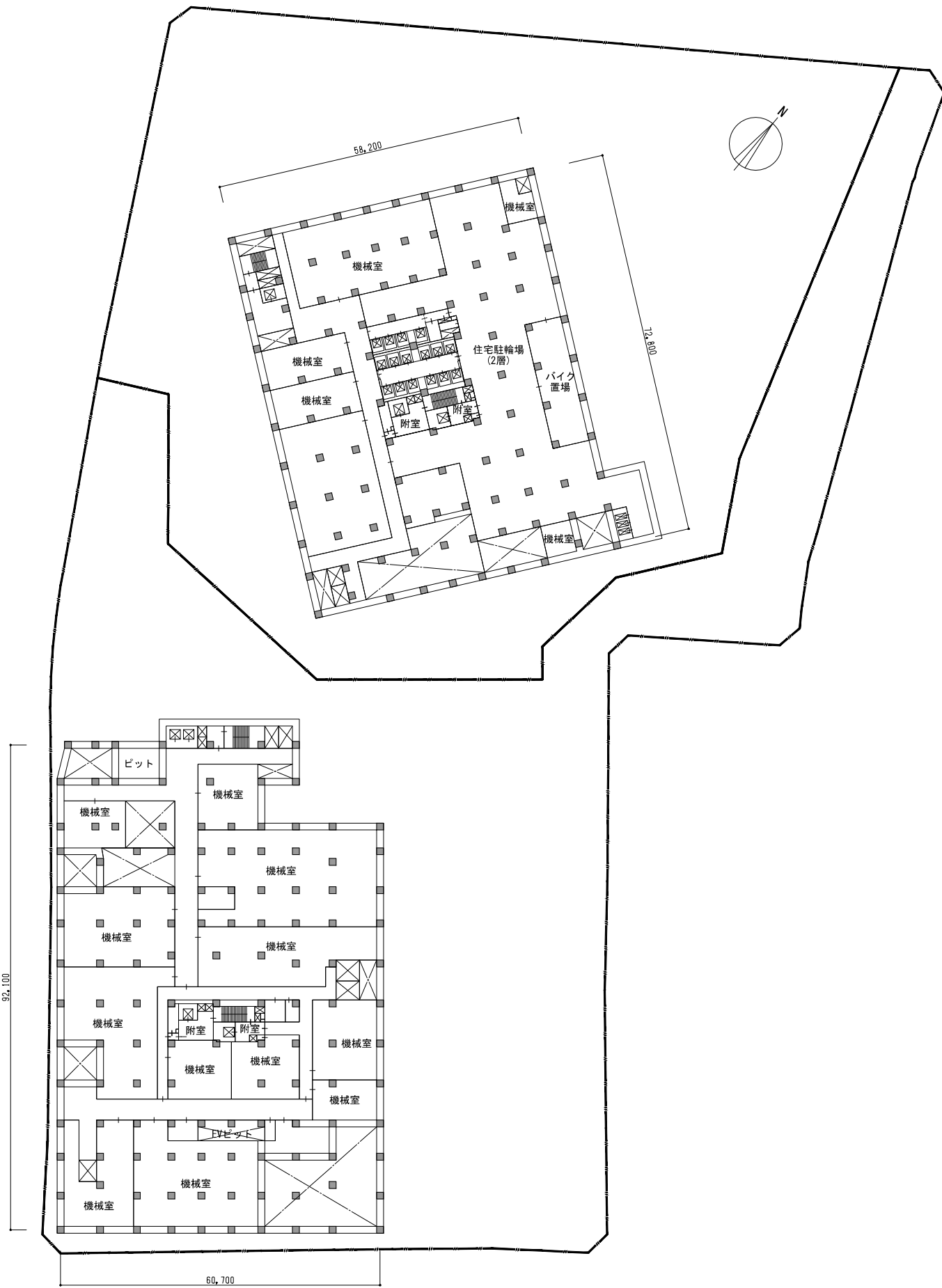
凡 例

- 施行地区となるべき区域
- 公共用地
- 区界
- 黒文字地番 : 西新宿三丁目
- 緑文字地番 : 西新宿二丁目
- 青文字地番 : 西新宿四丁目
- 桃文字地番 : 代々木四丁目

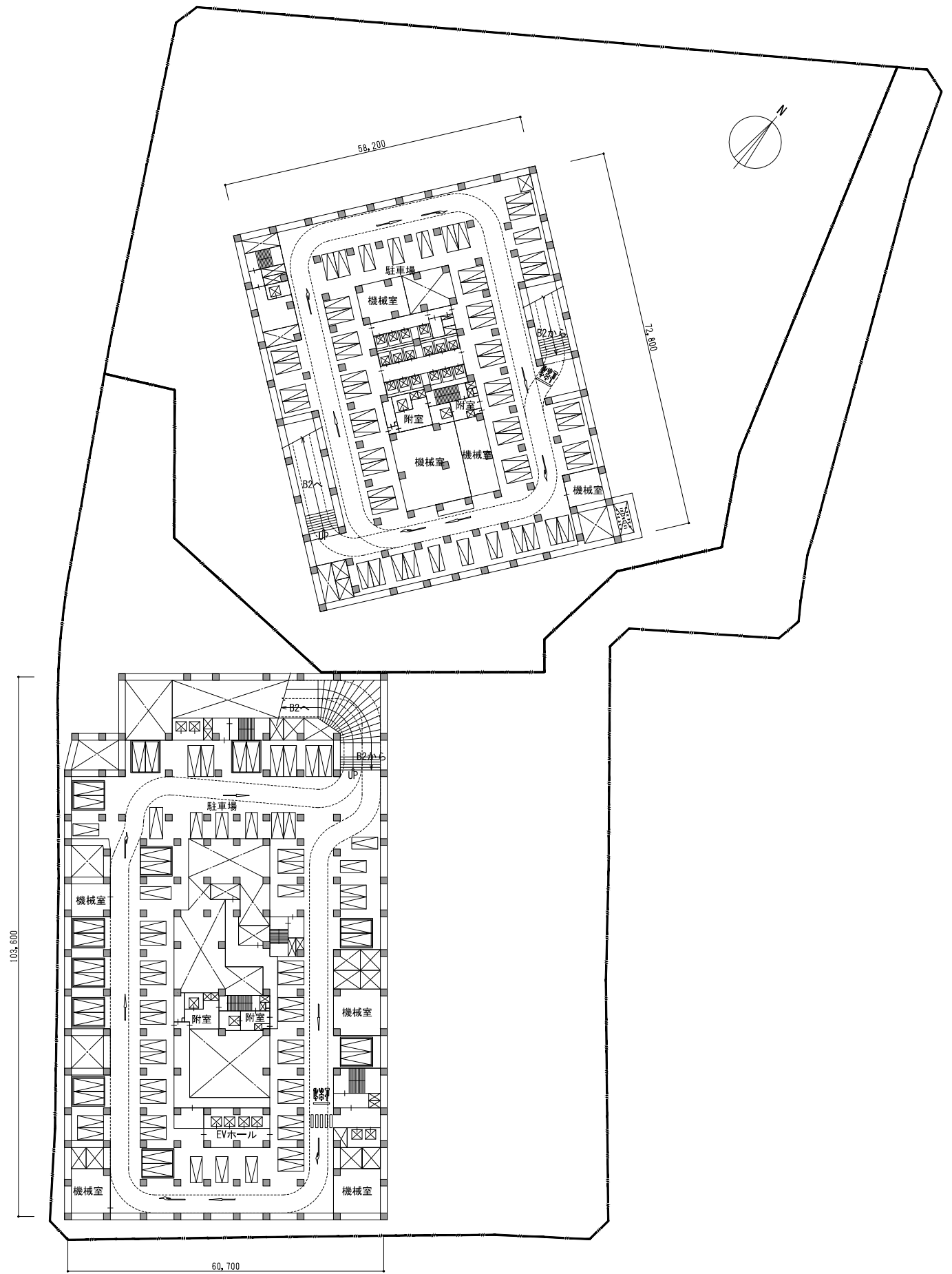
0 10 25 50m



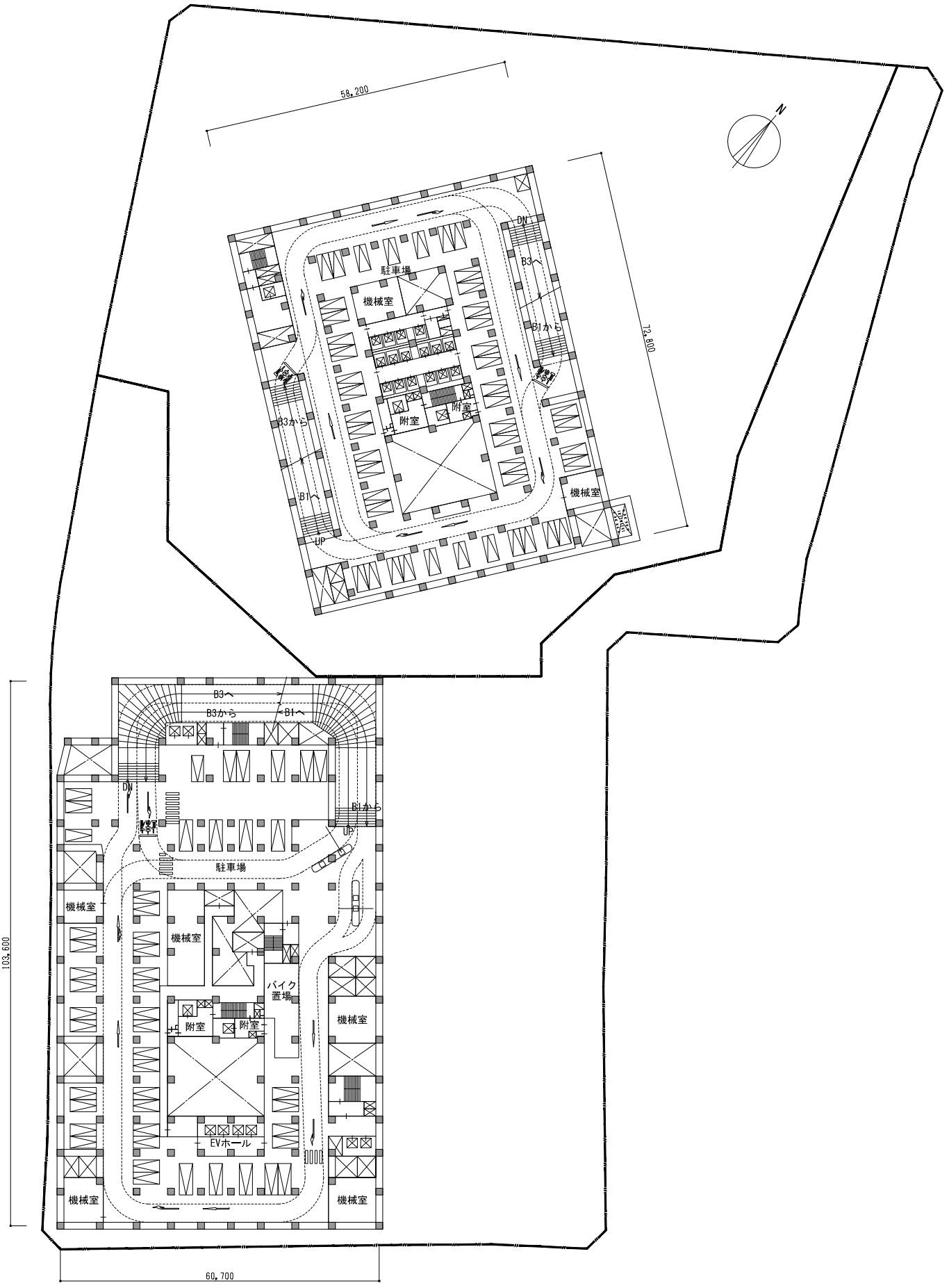
ピット階平面図



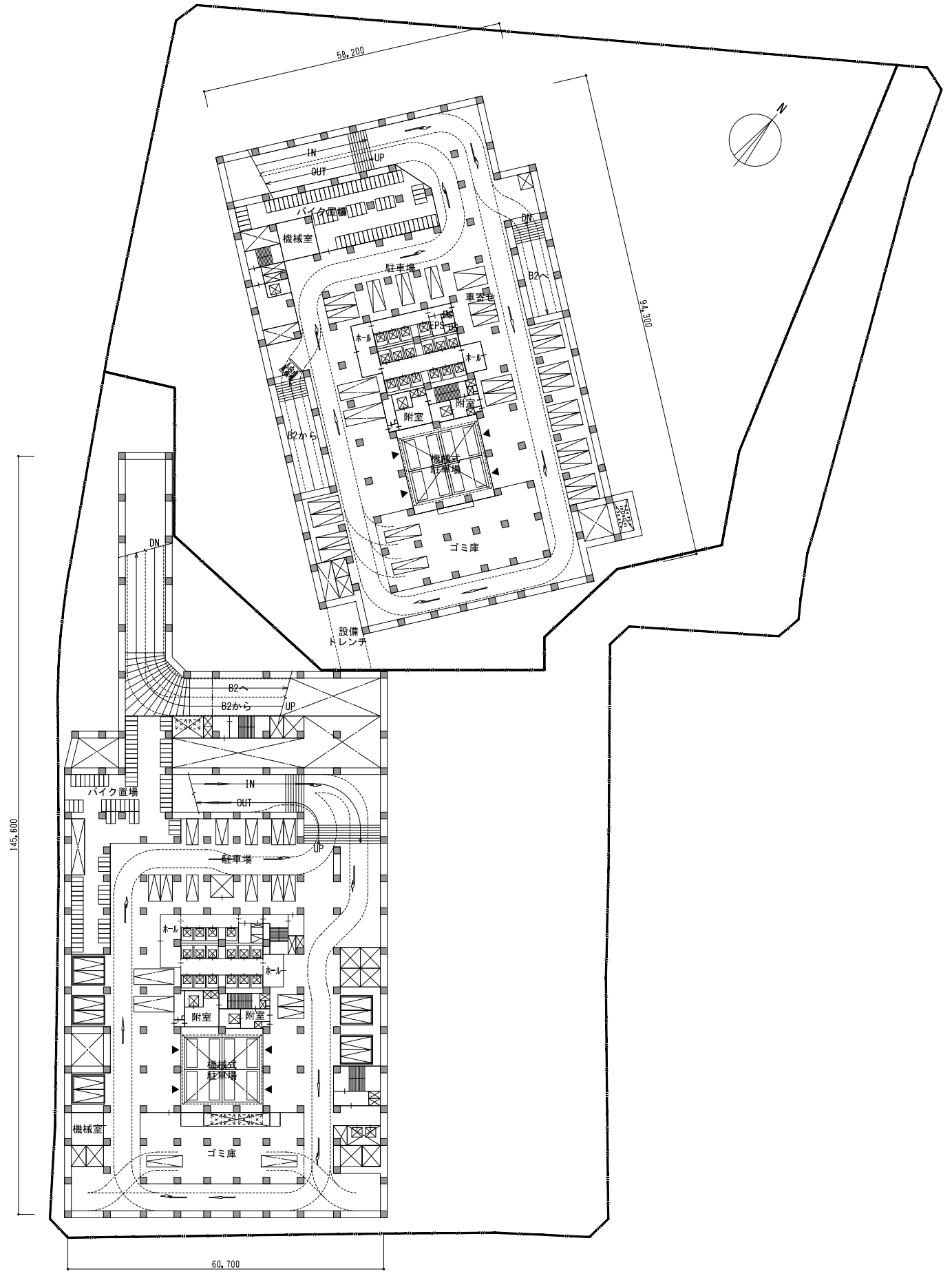
地下4階平面図



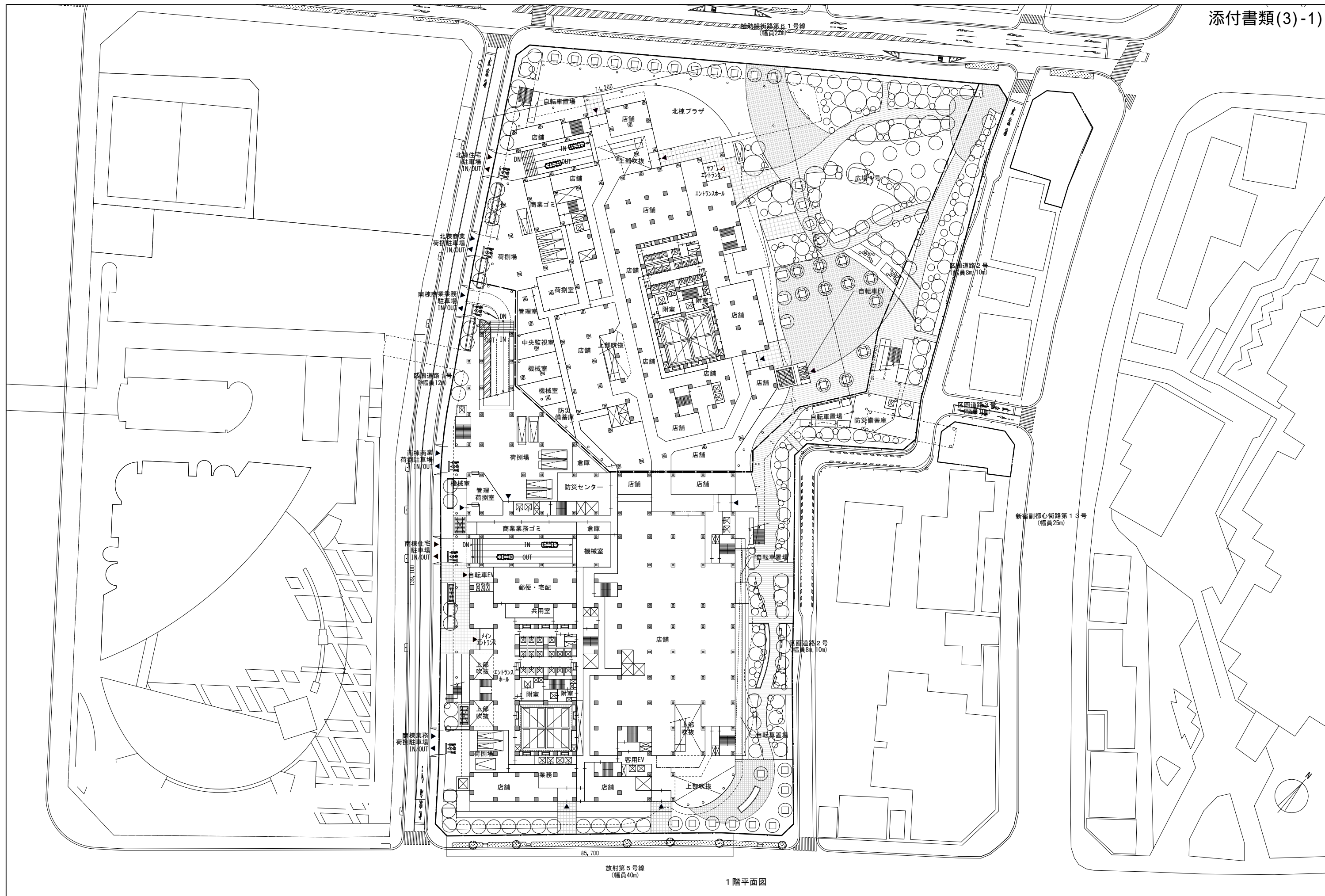
地下3階平面図



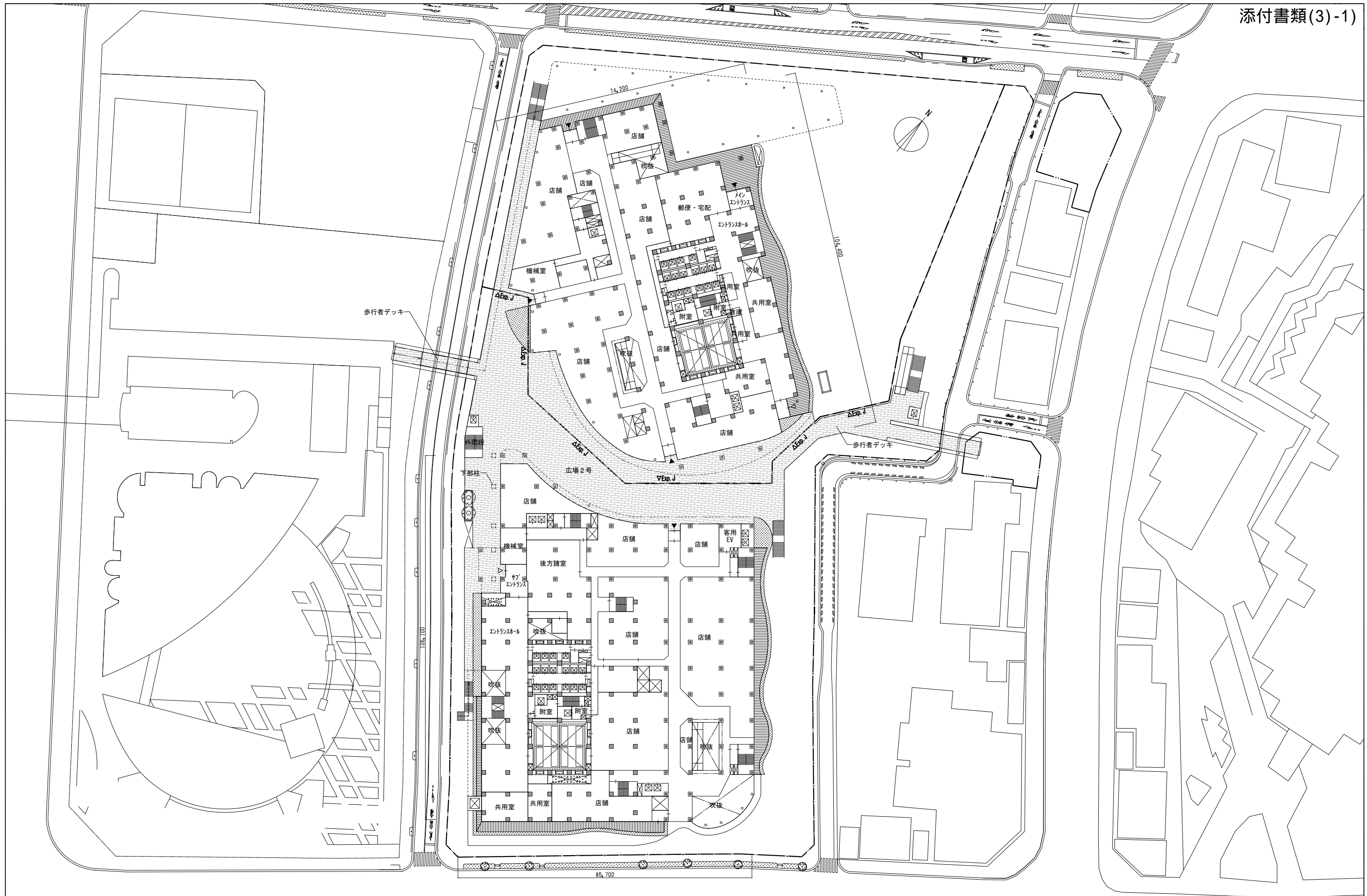
地下2階平面図



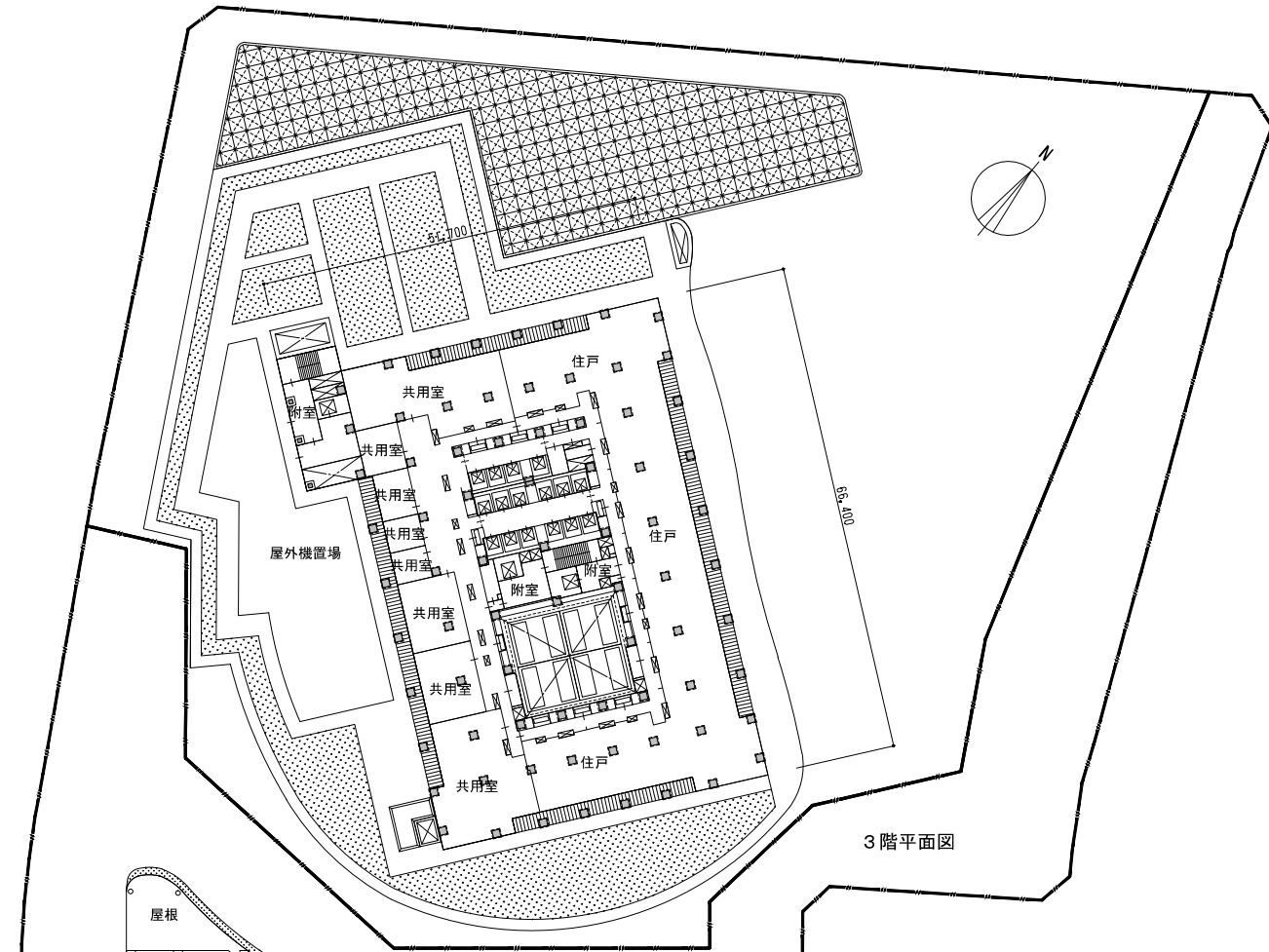
地下1階平面図



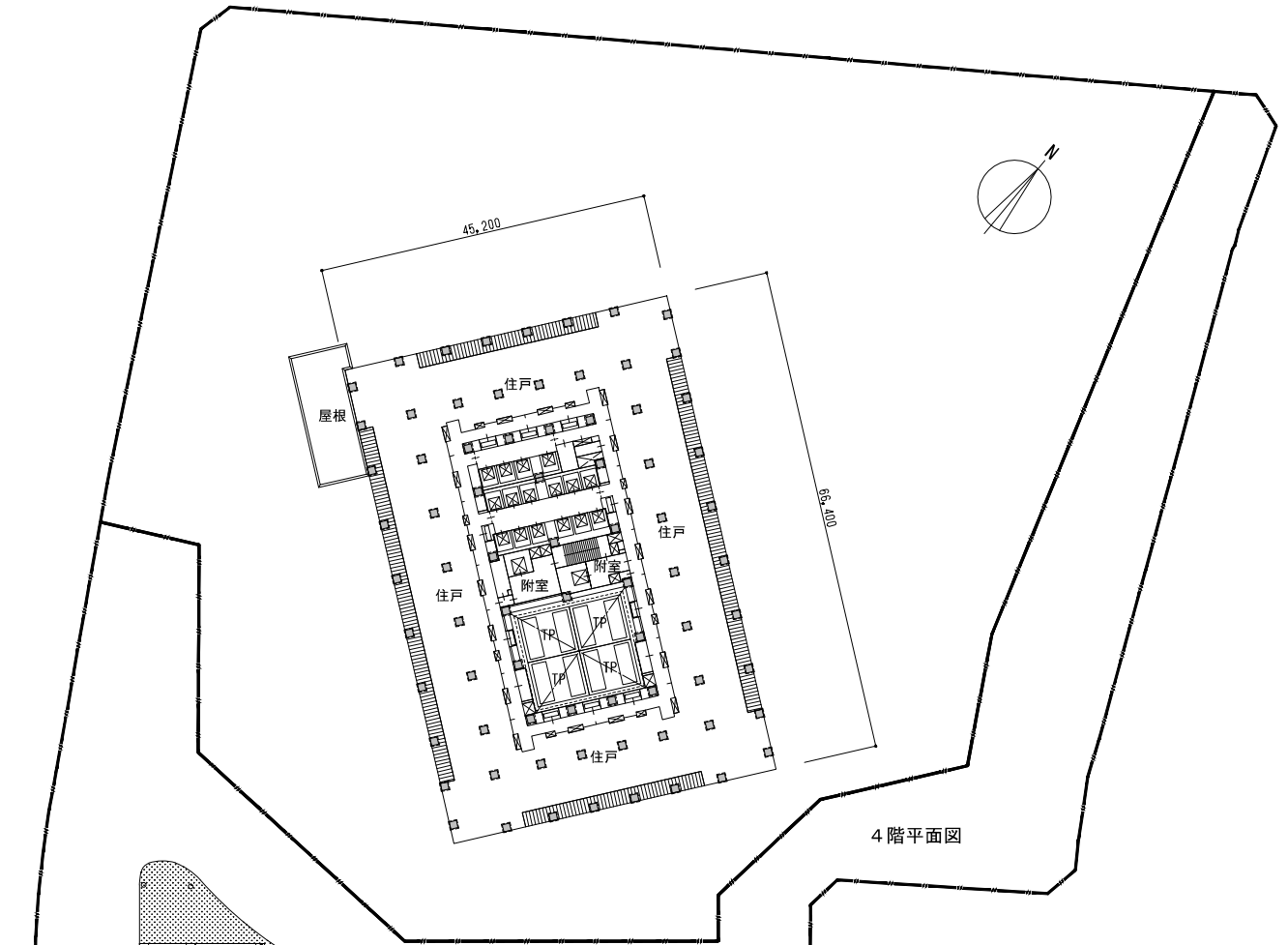
1階平面図



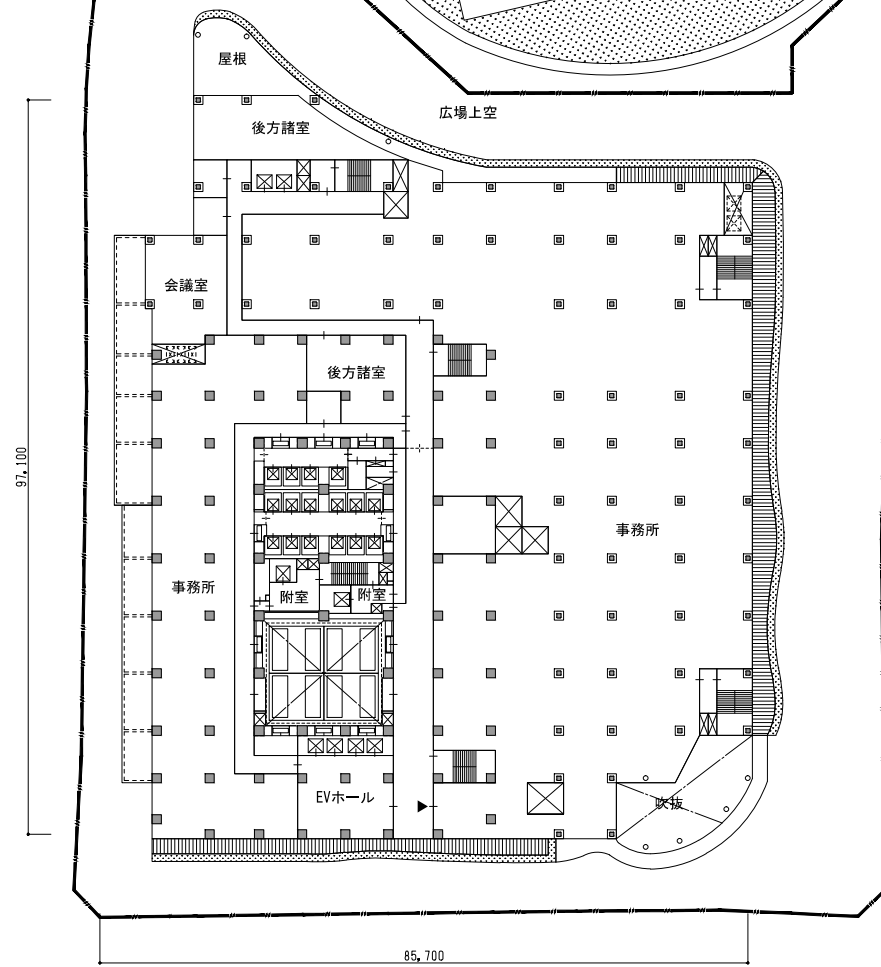
2階平面図



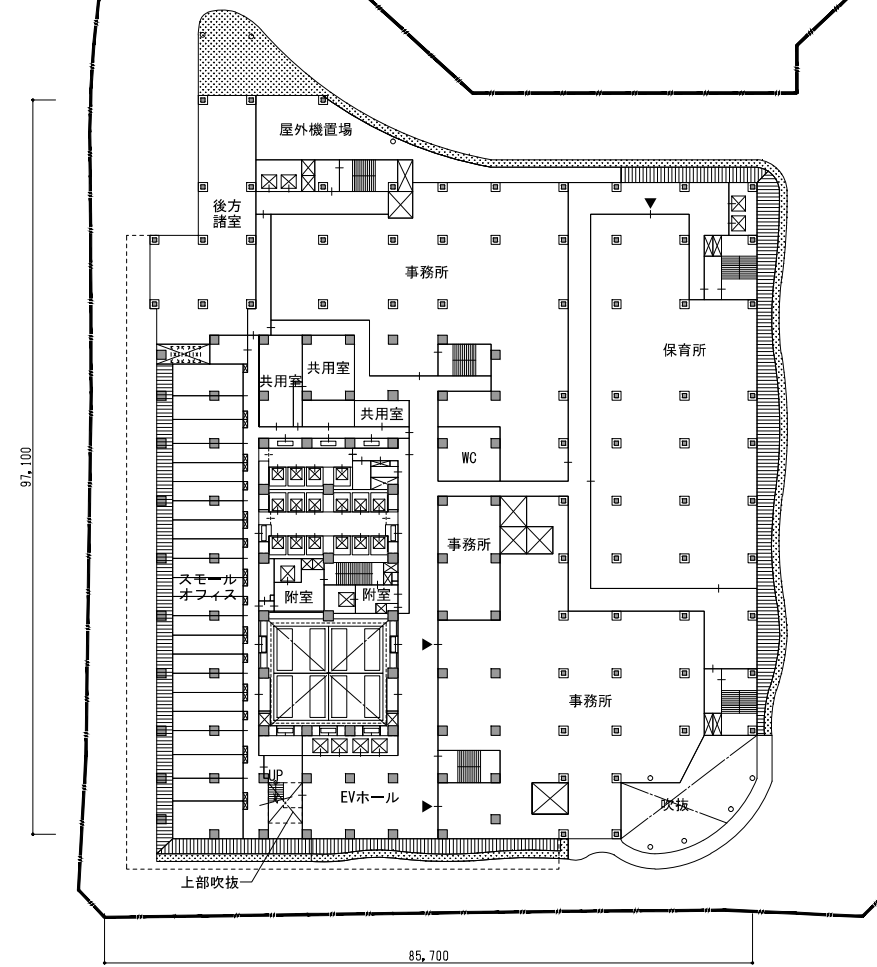
3階平面図



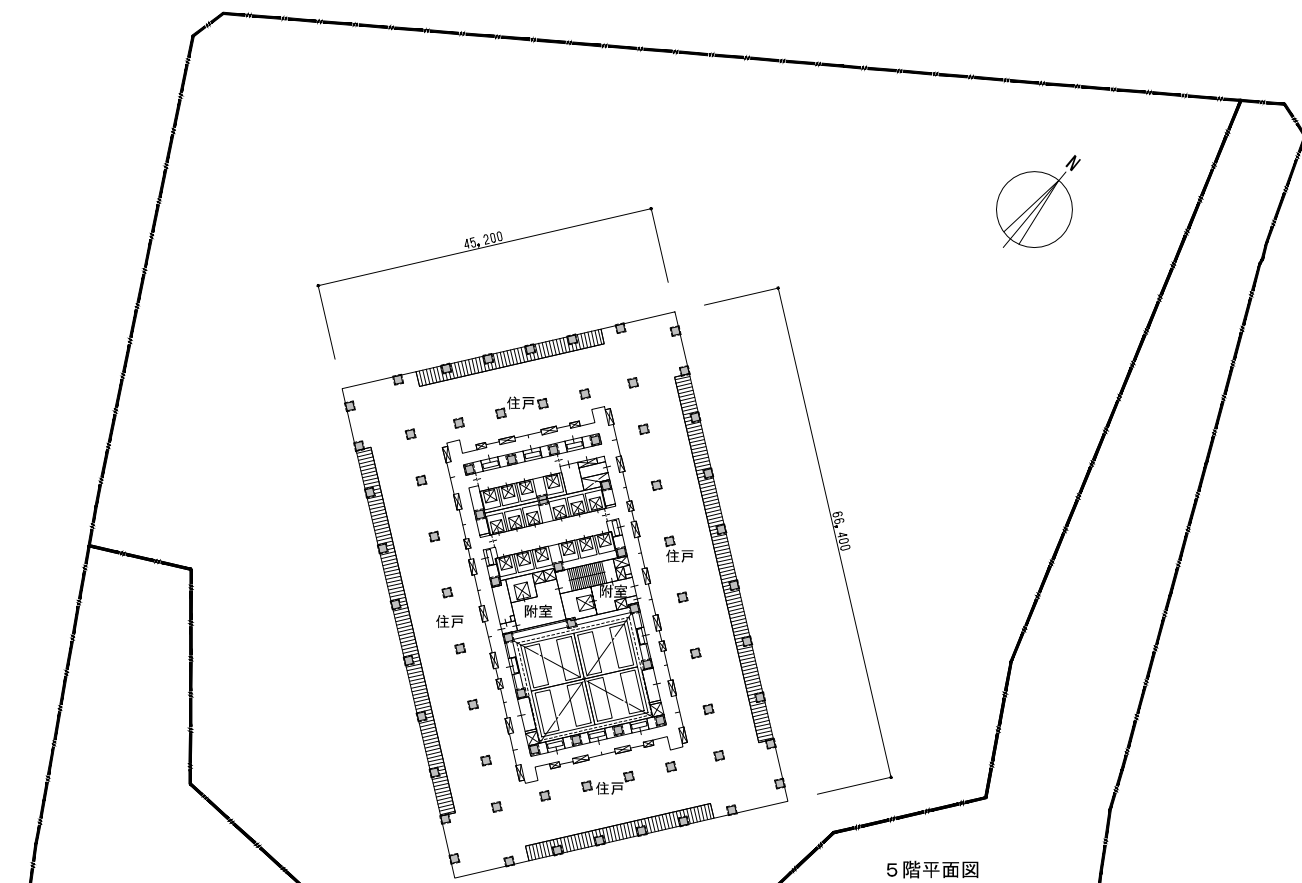
4階平面図



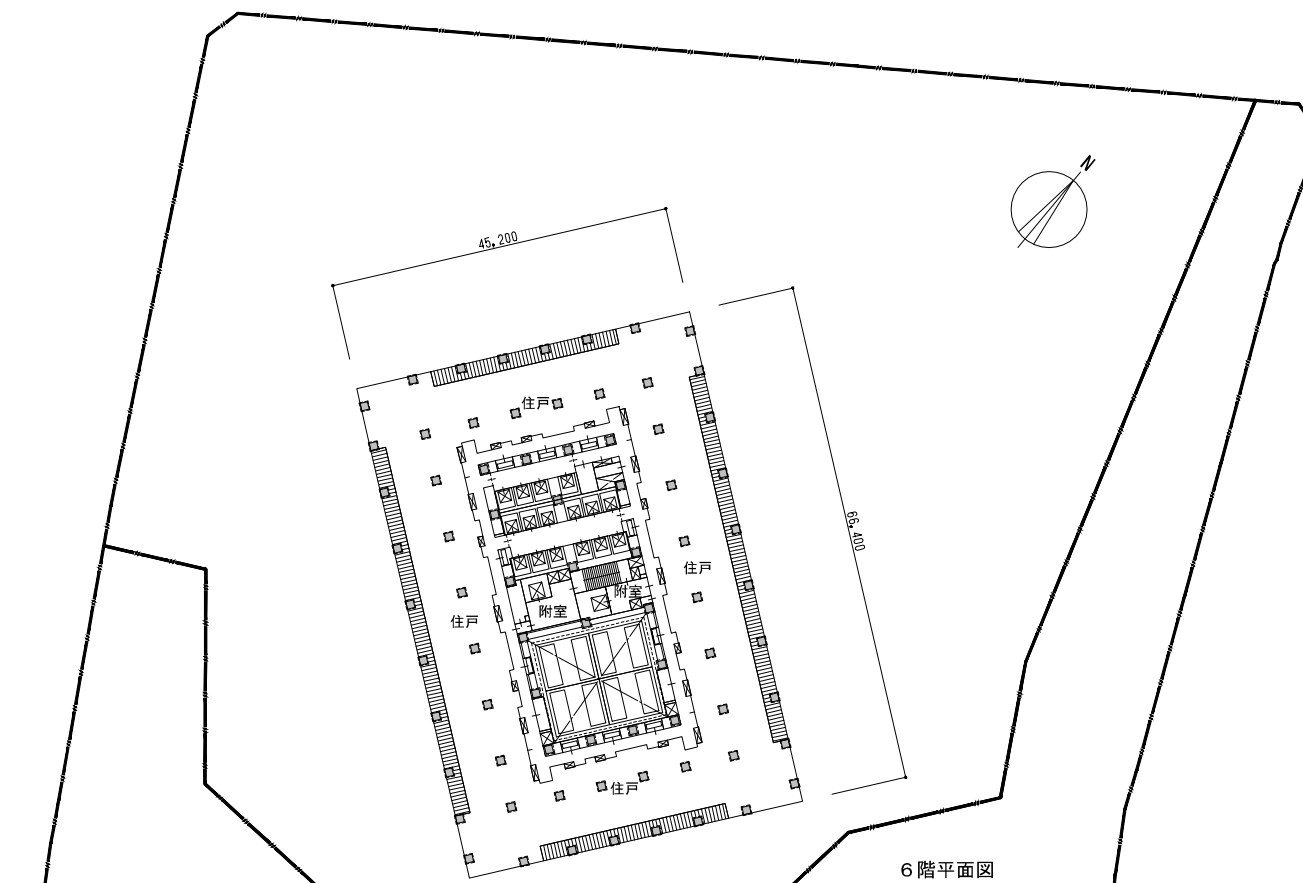
3階平面図



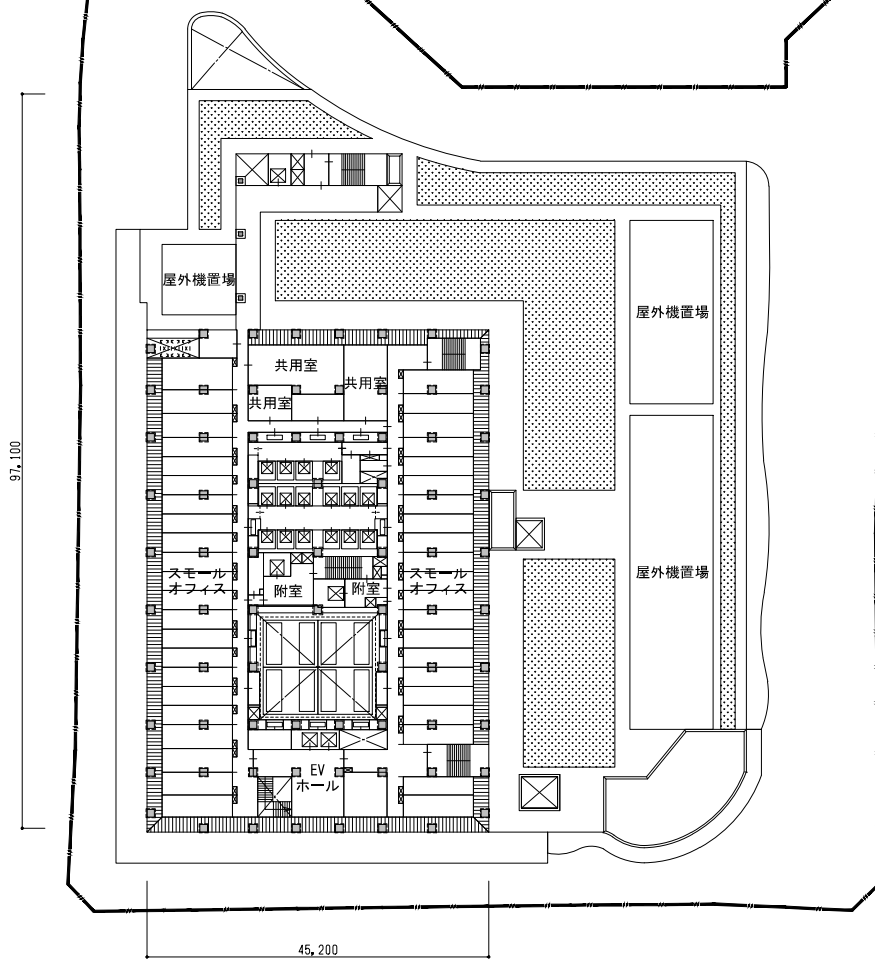
4階平面図



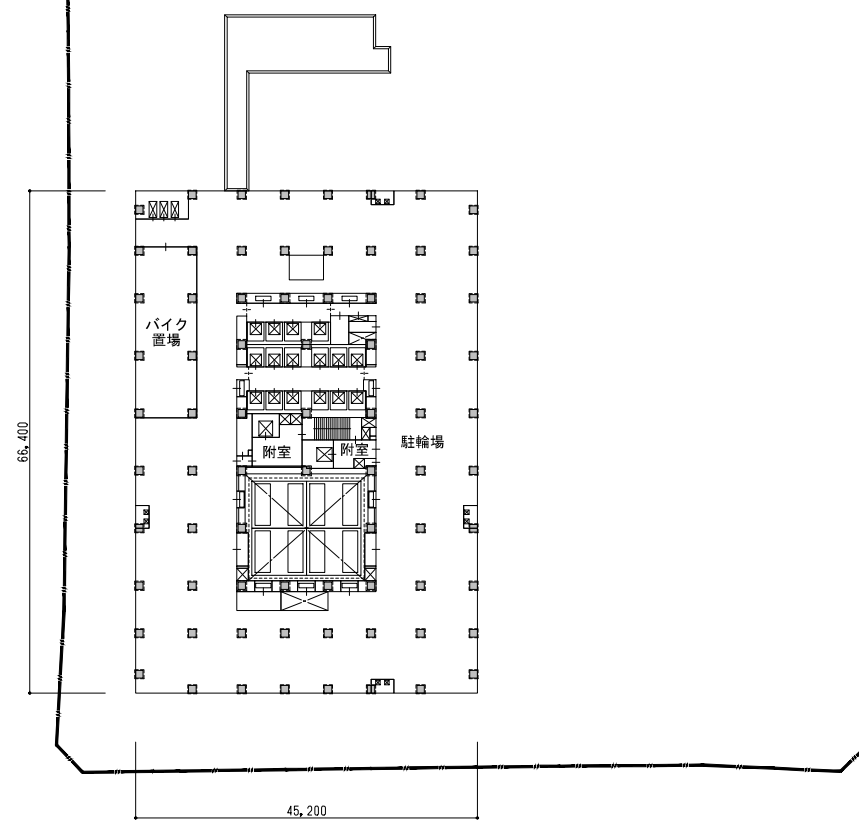
5階平面図



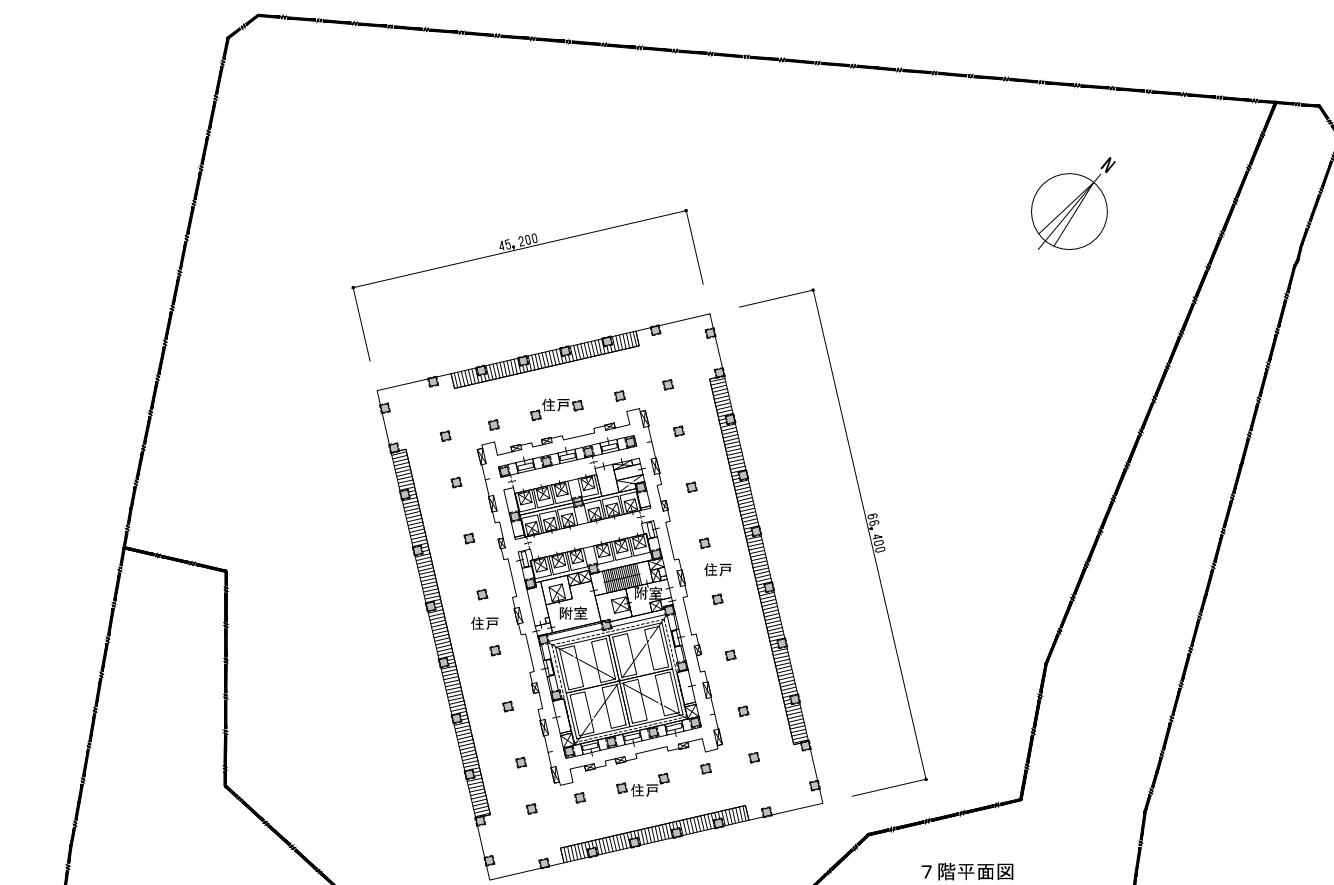
6階平面図



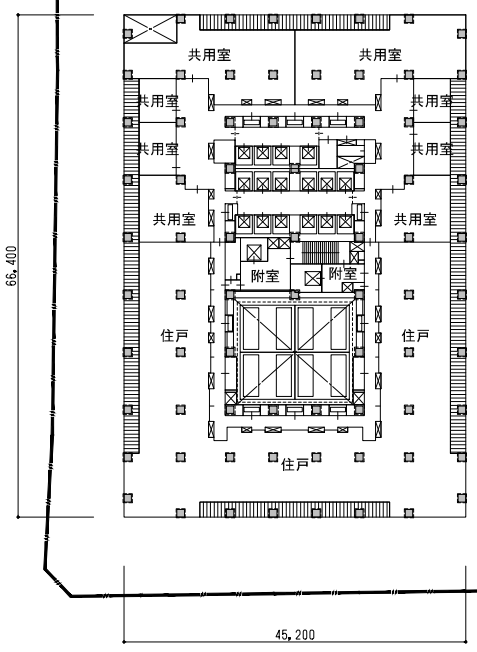
5階平面図



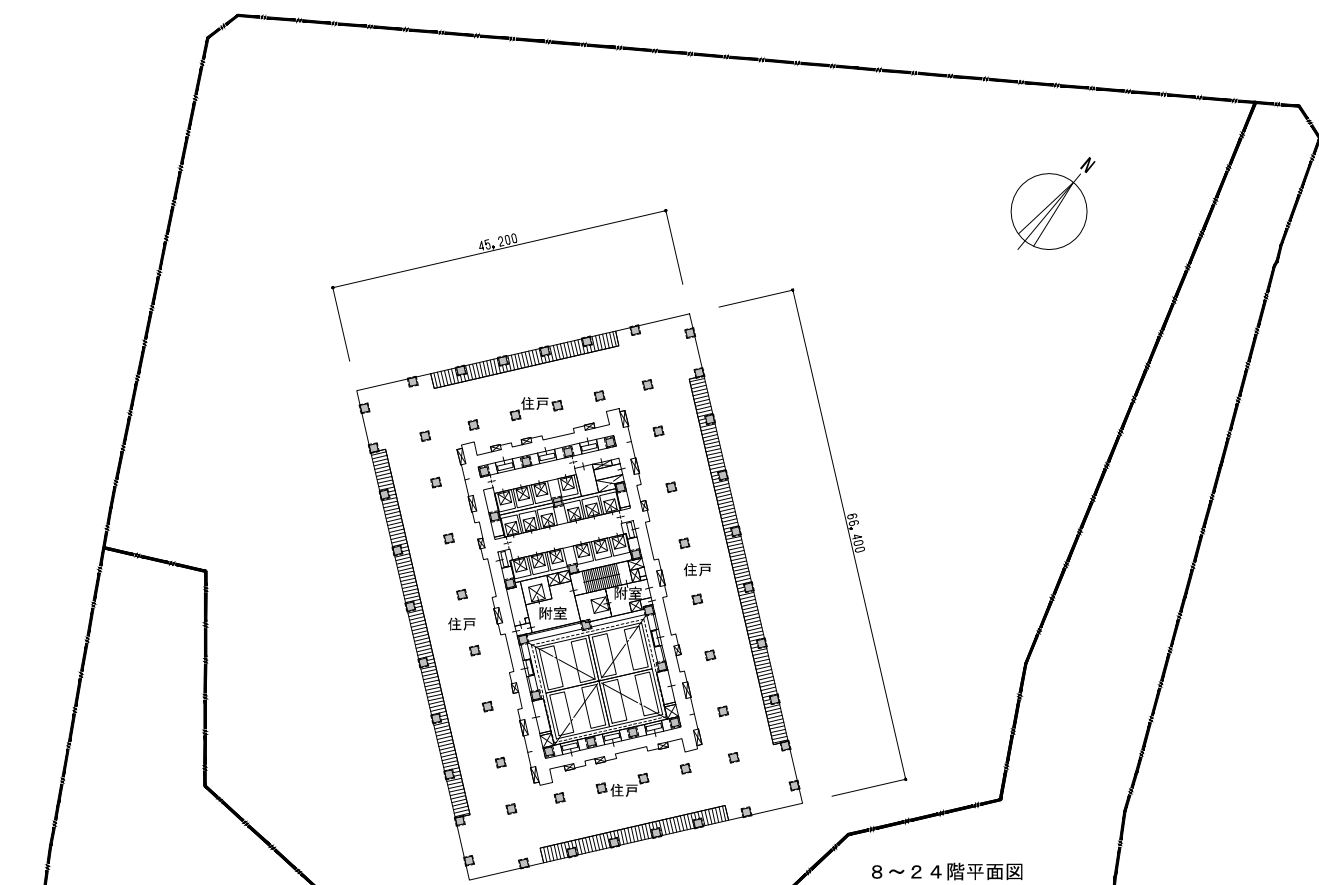
6階平面図



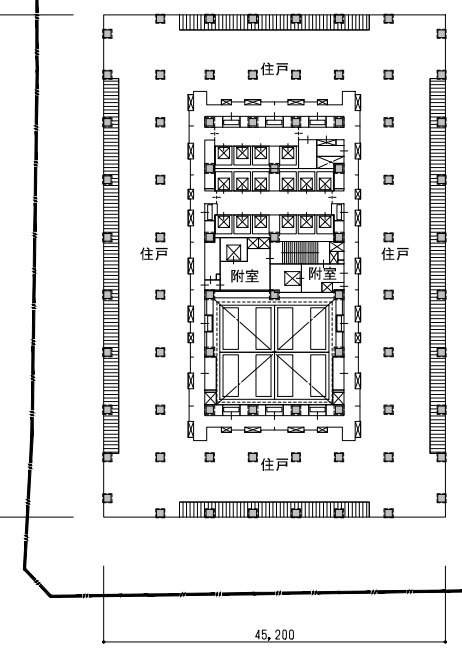
7階平面図



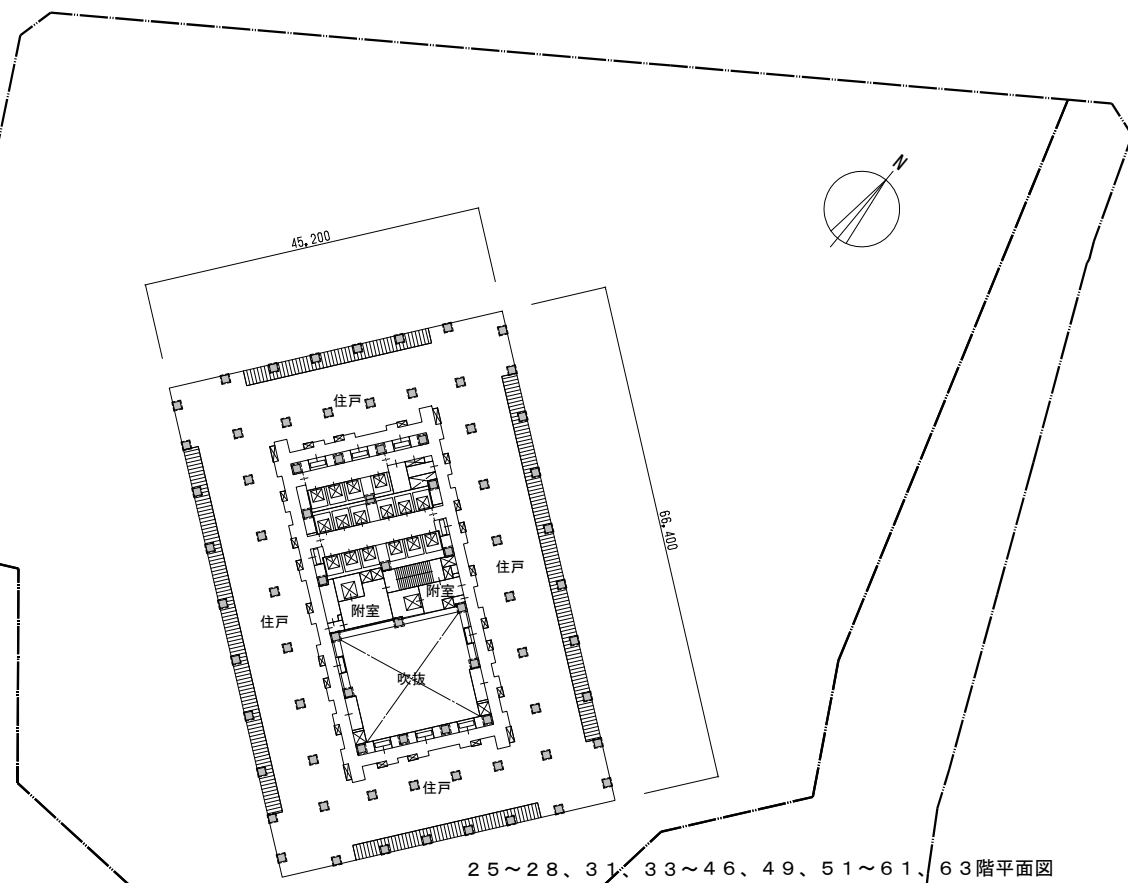
7階平面図



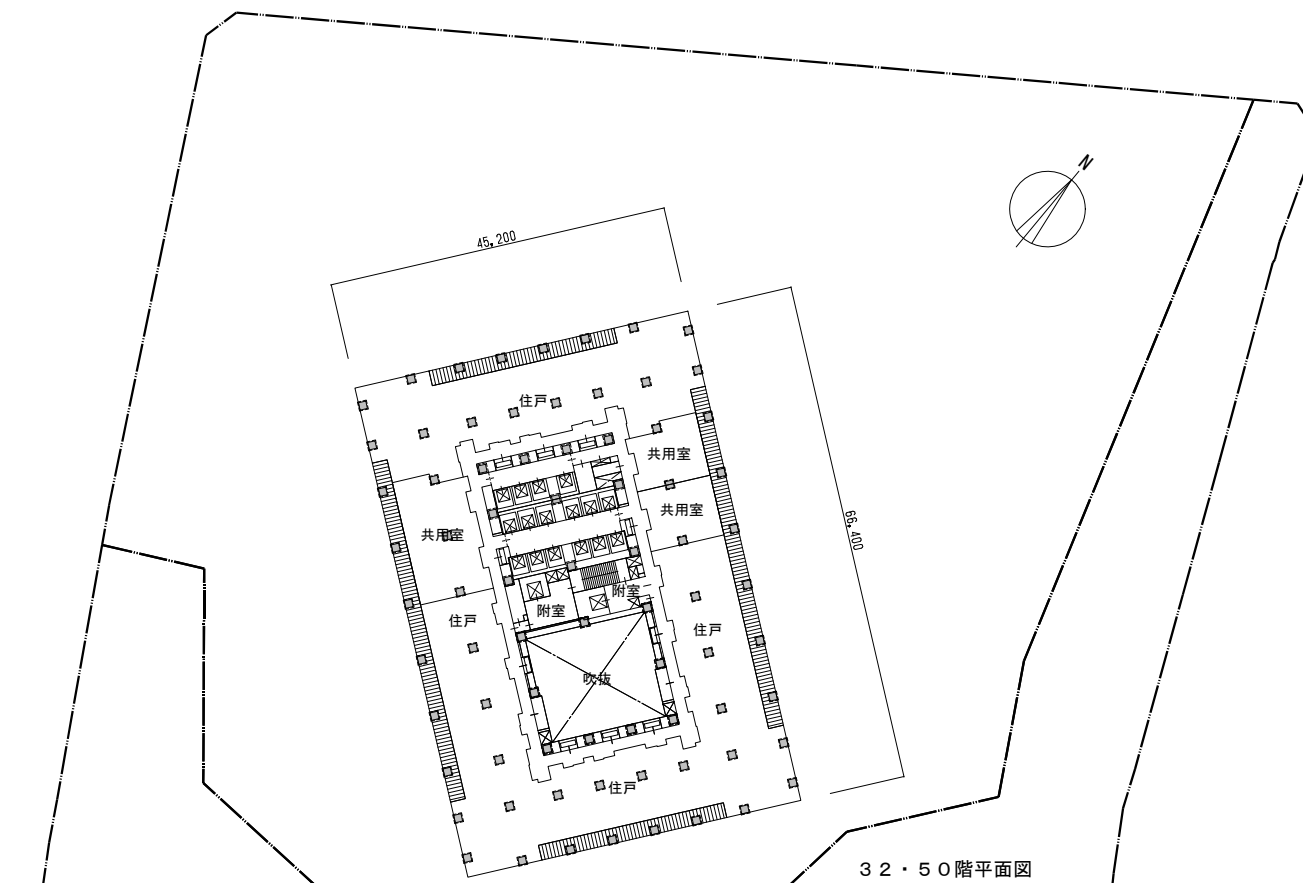
8~24階平面図



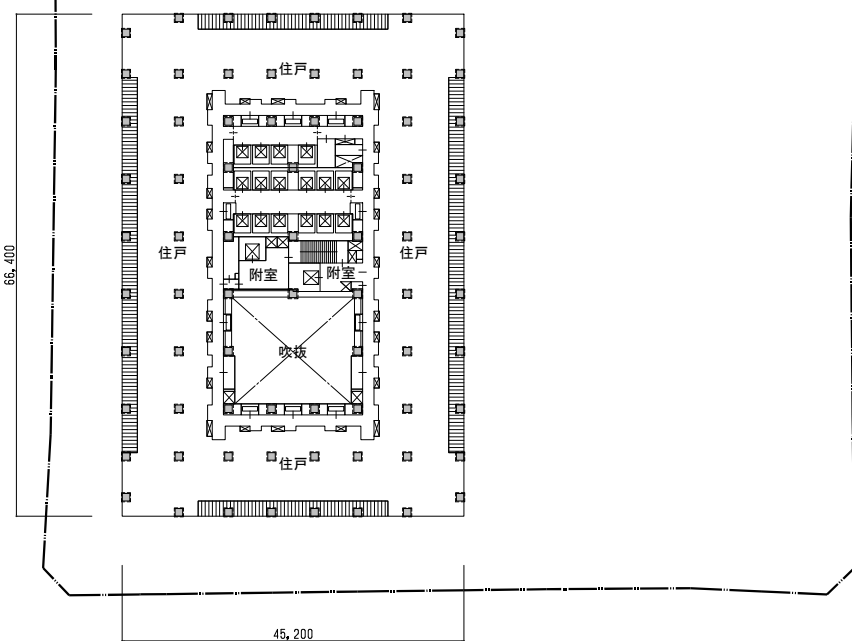
8~23階平面図



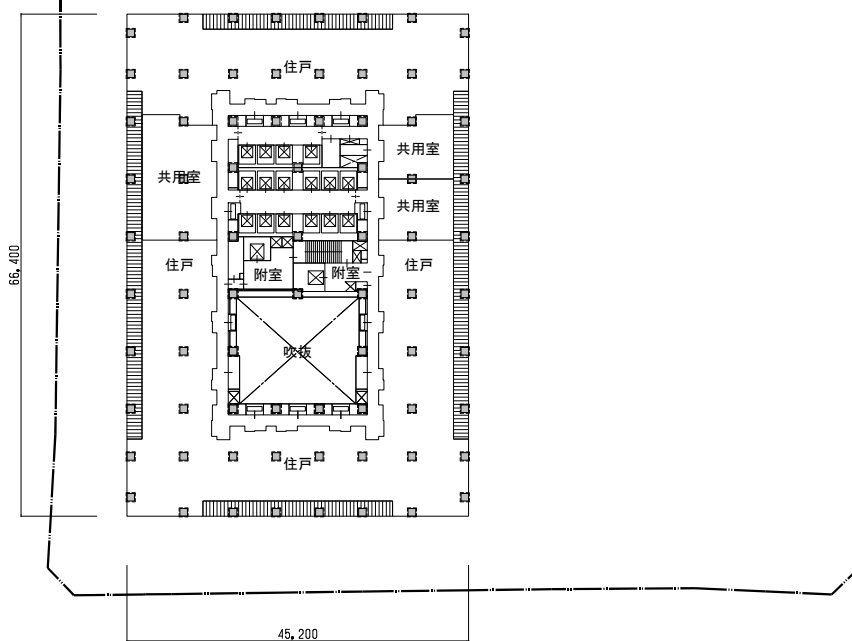
25~28、31、33~46、49、51~61、63階平面図



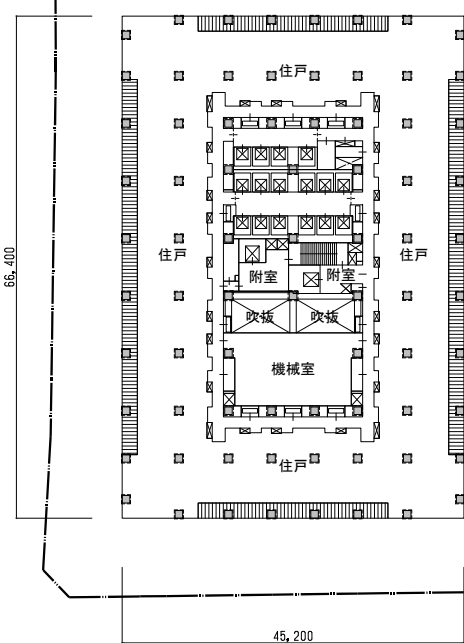
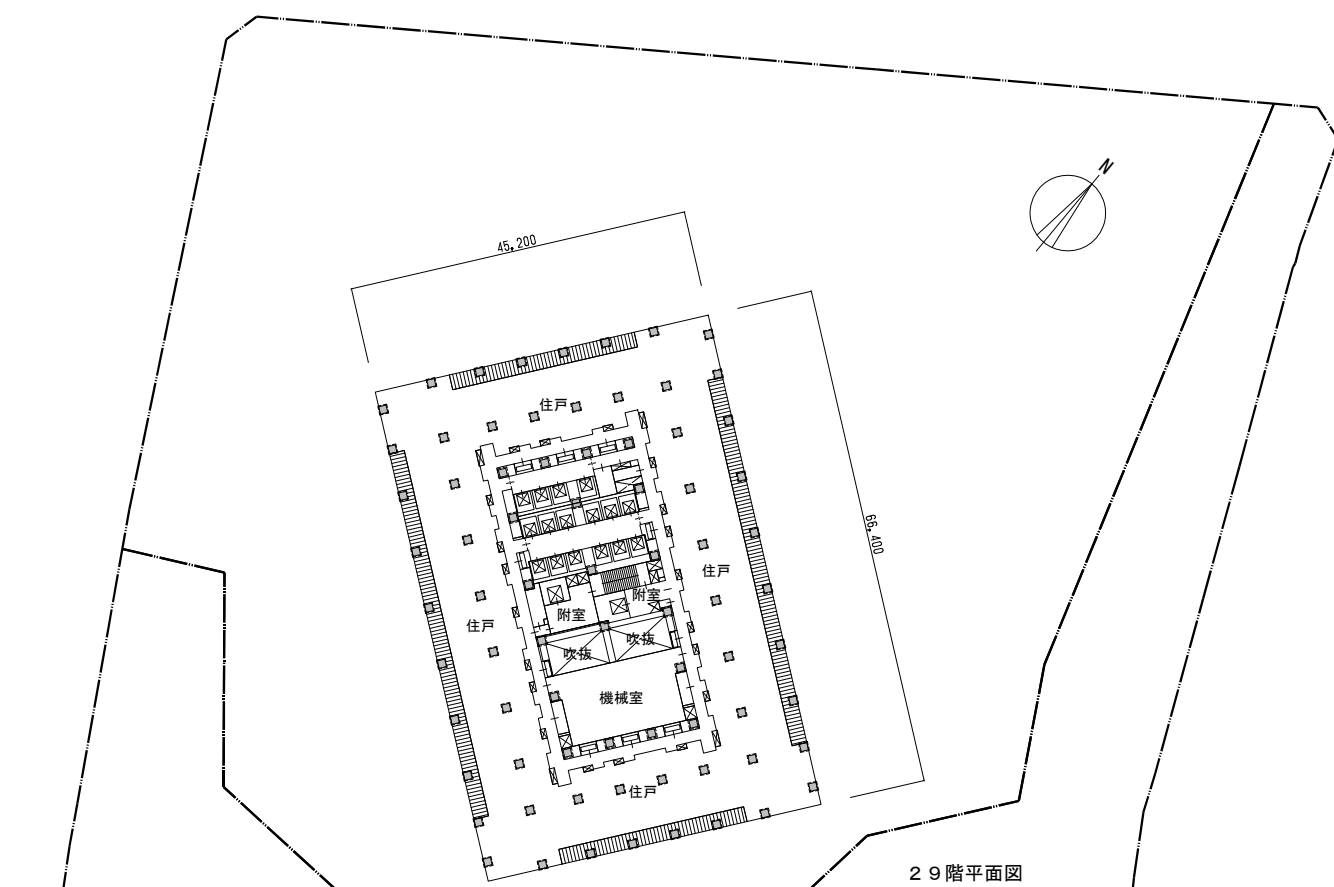
32・50階平面図



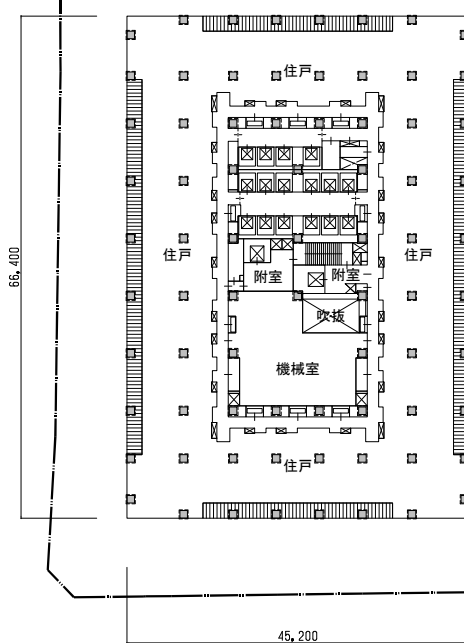
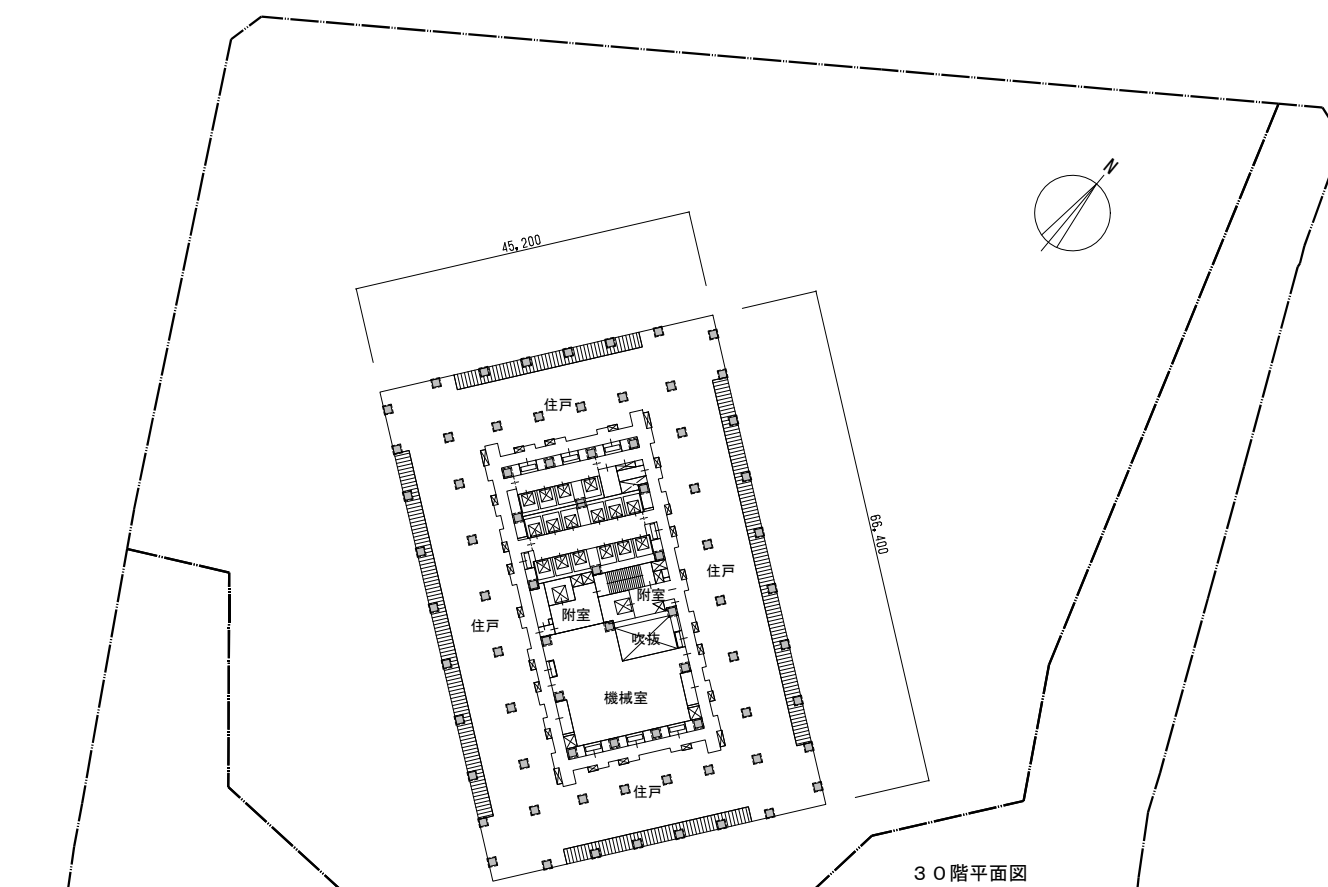
24~28、31、33~46、49、51~60、62階平面図



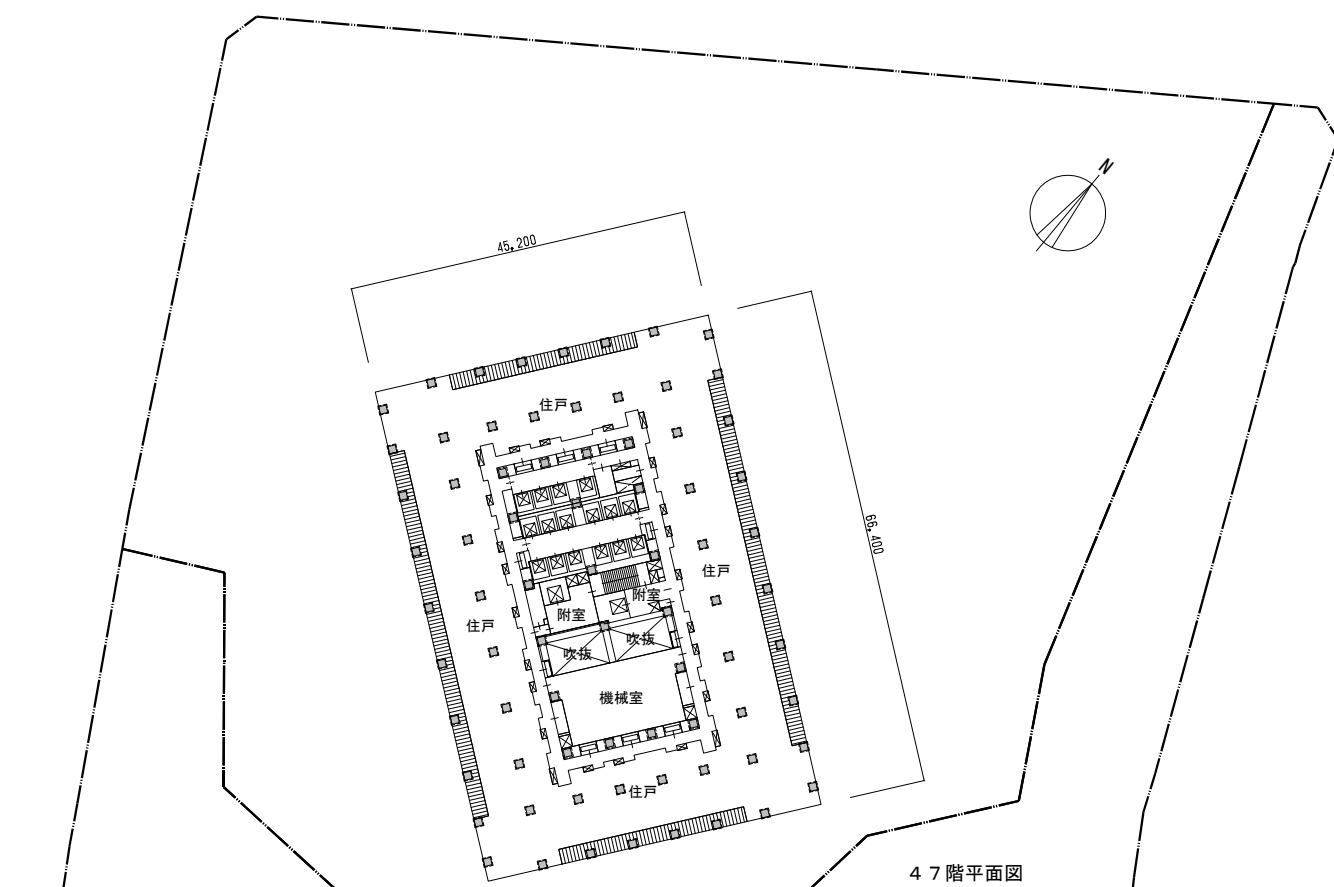
32・50階平面図



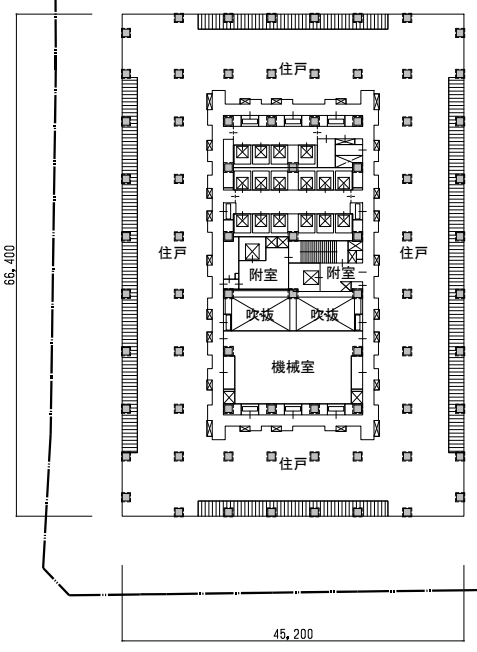
29階平面図



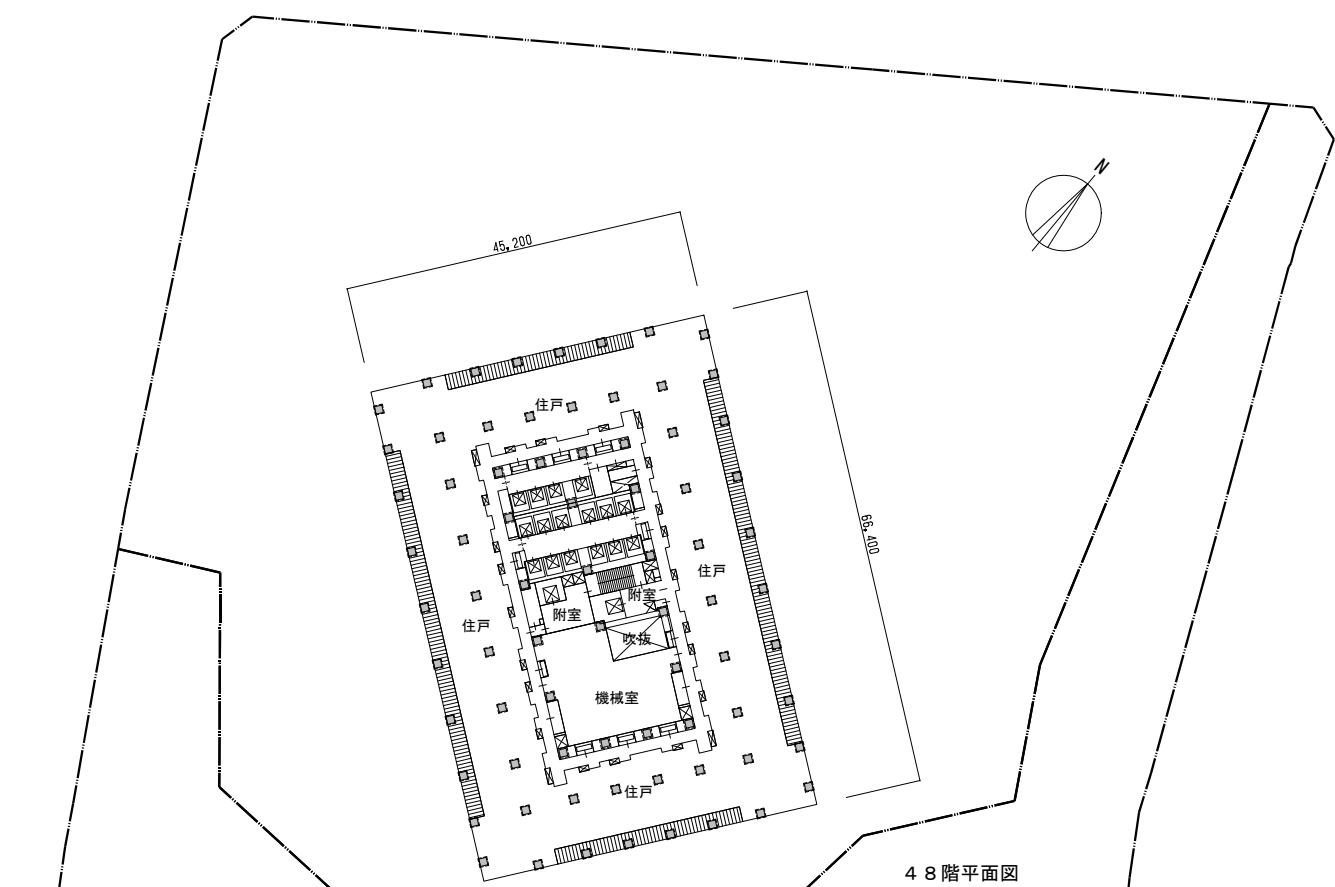
30階平面図



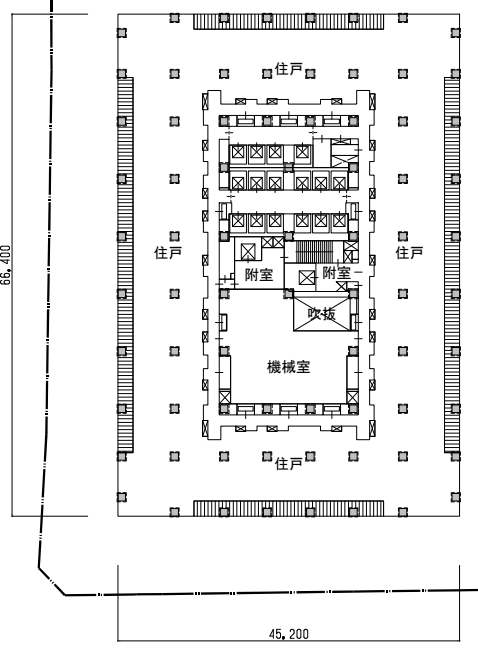
47階平面図



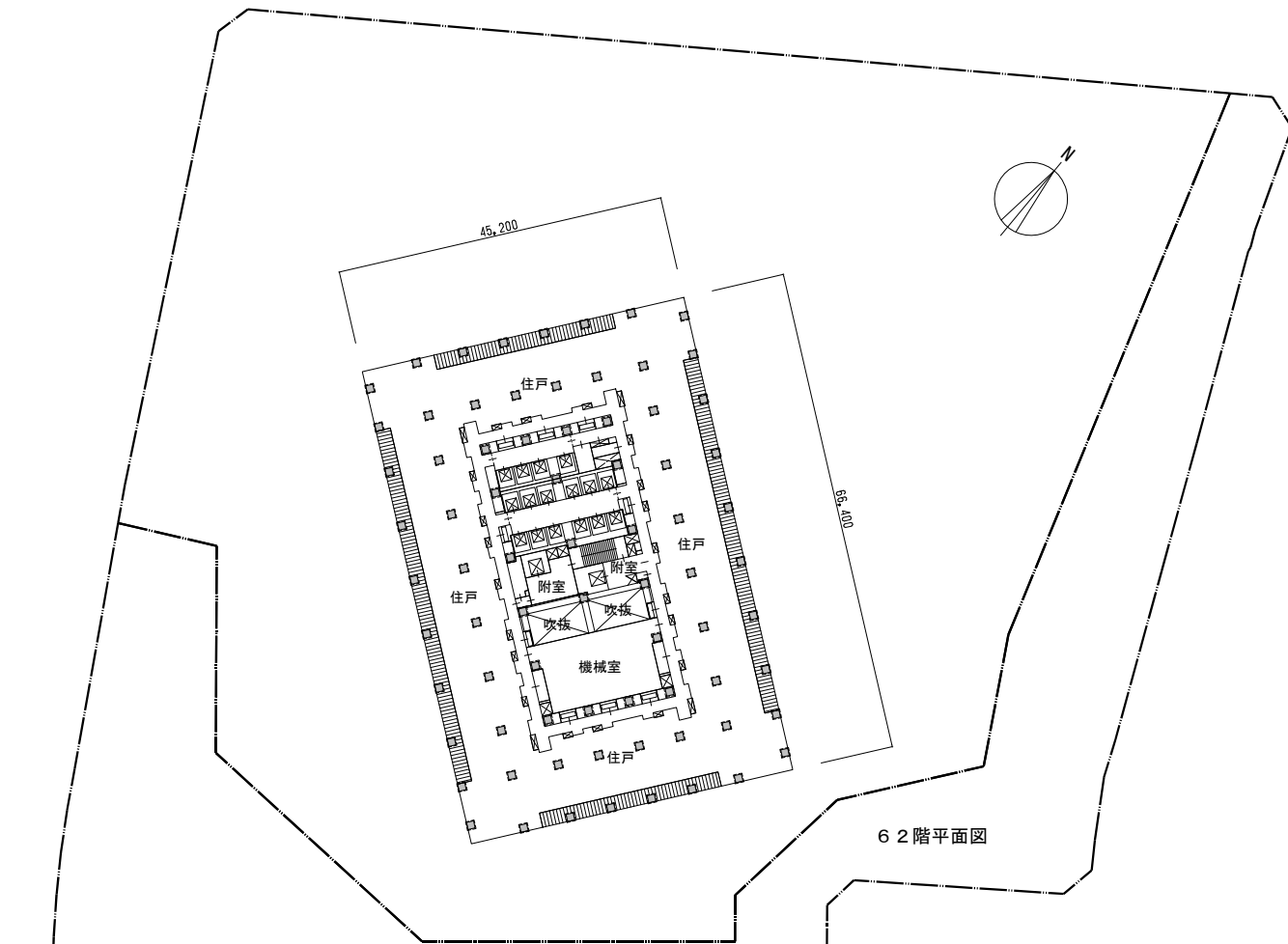
47階平面図



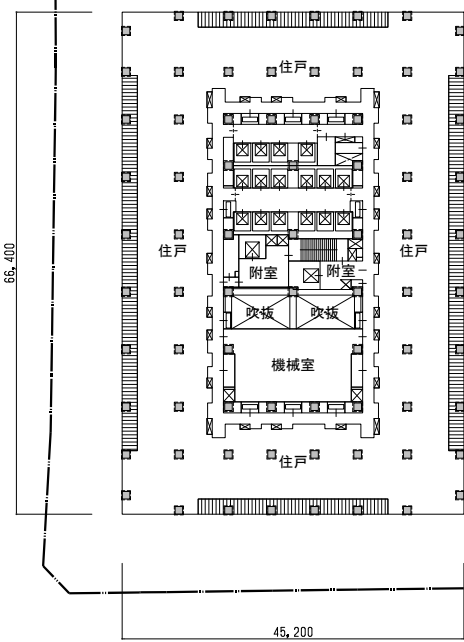
48階平面図



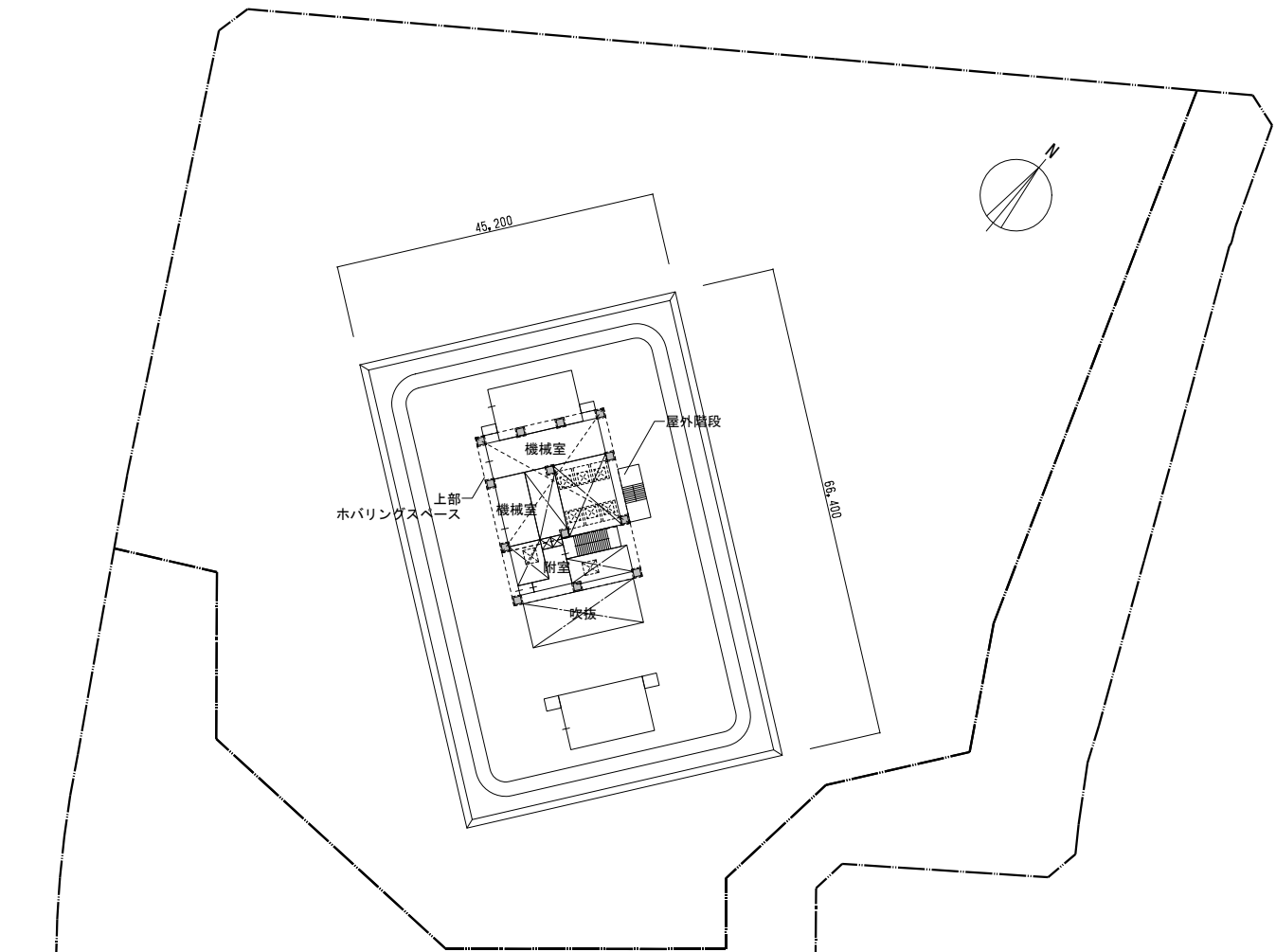
48階平面図



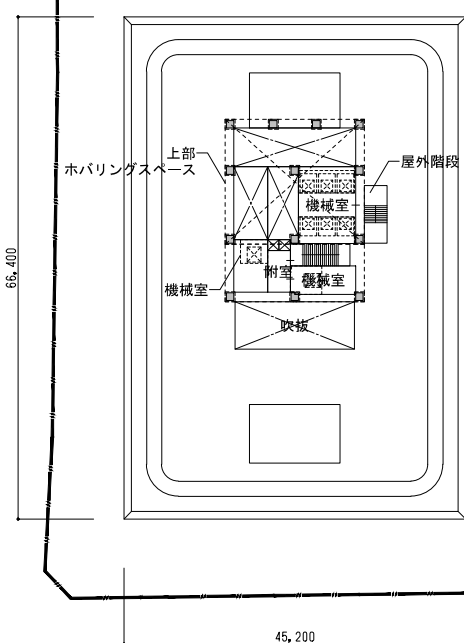
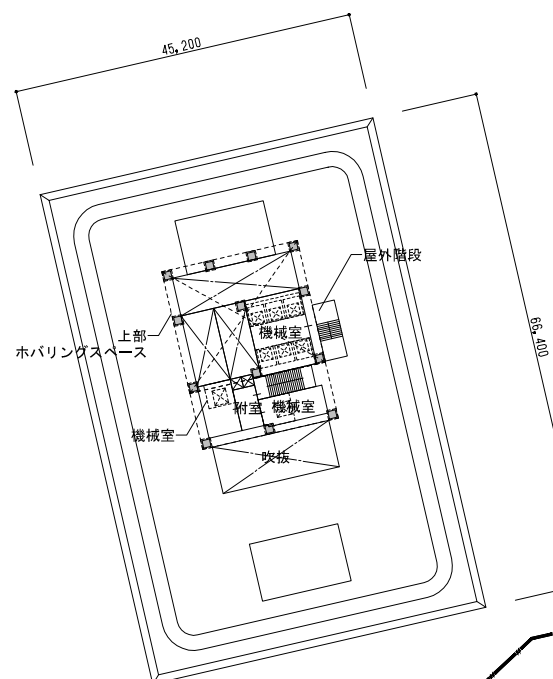
62階平面図



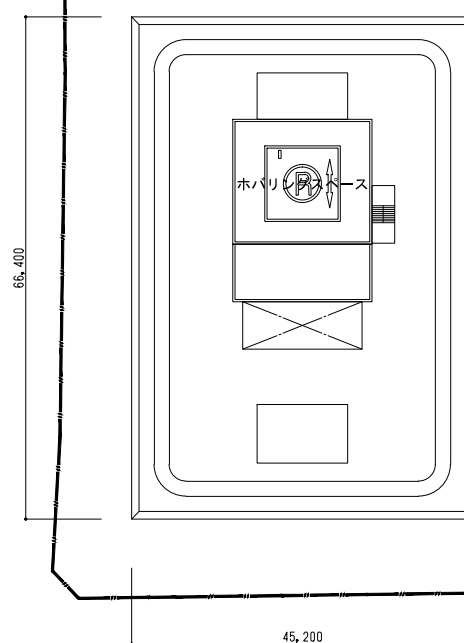
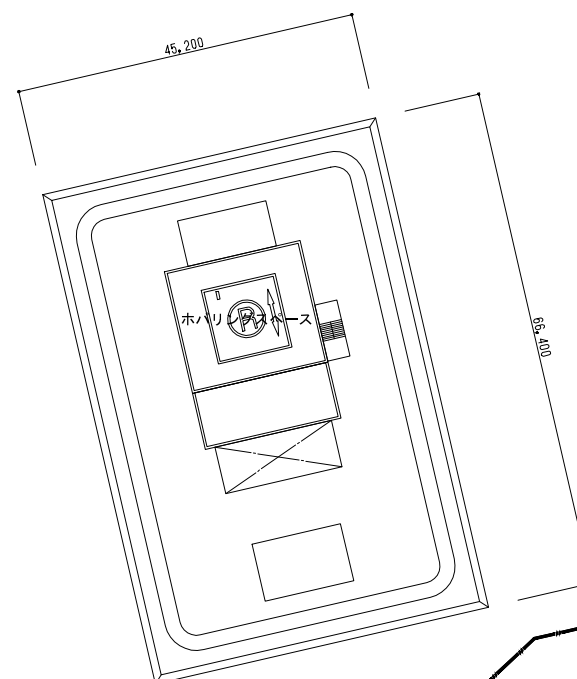
61階平面図



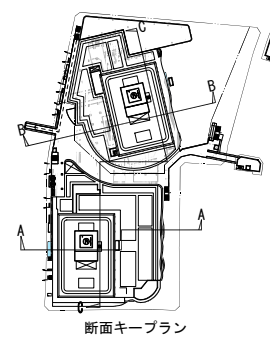
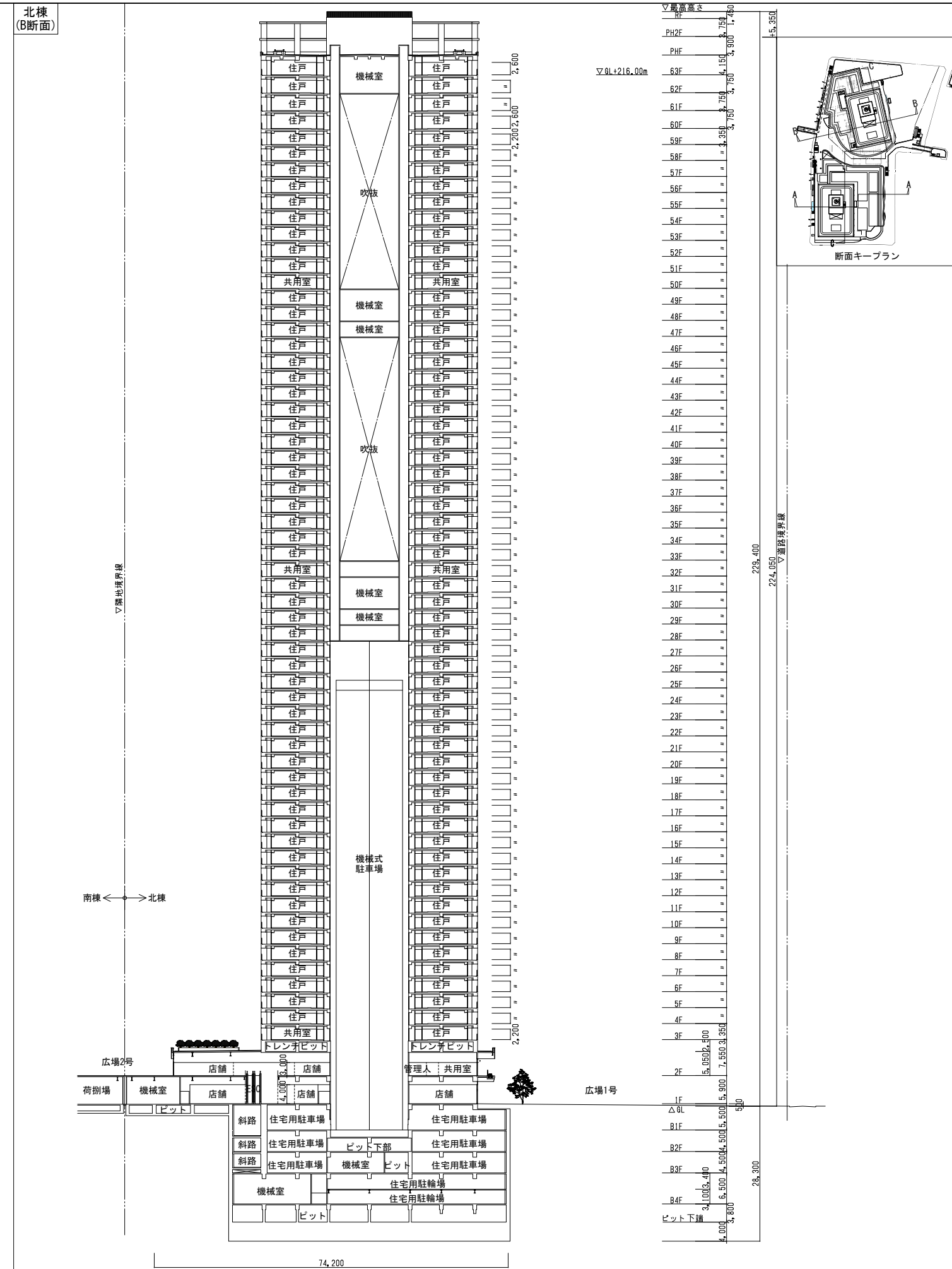
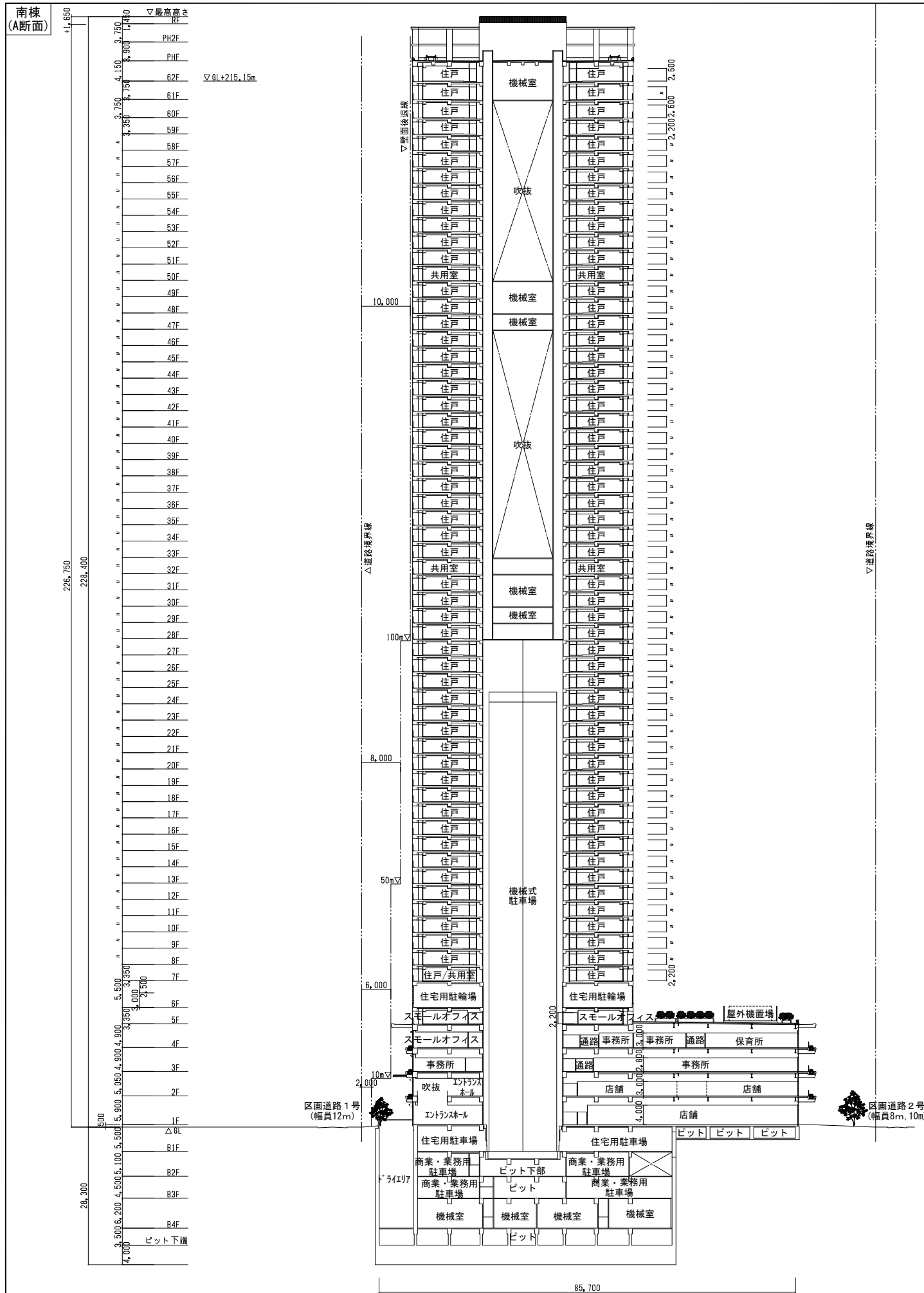
PH階平面図

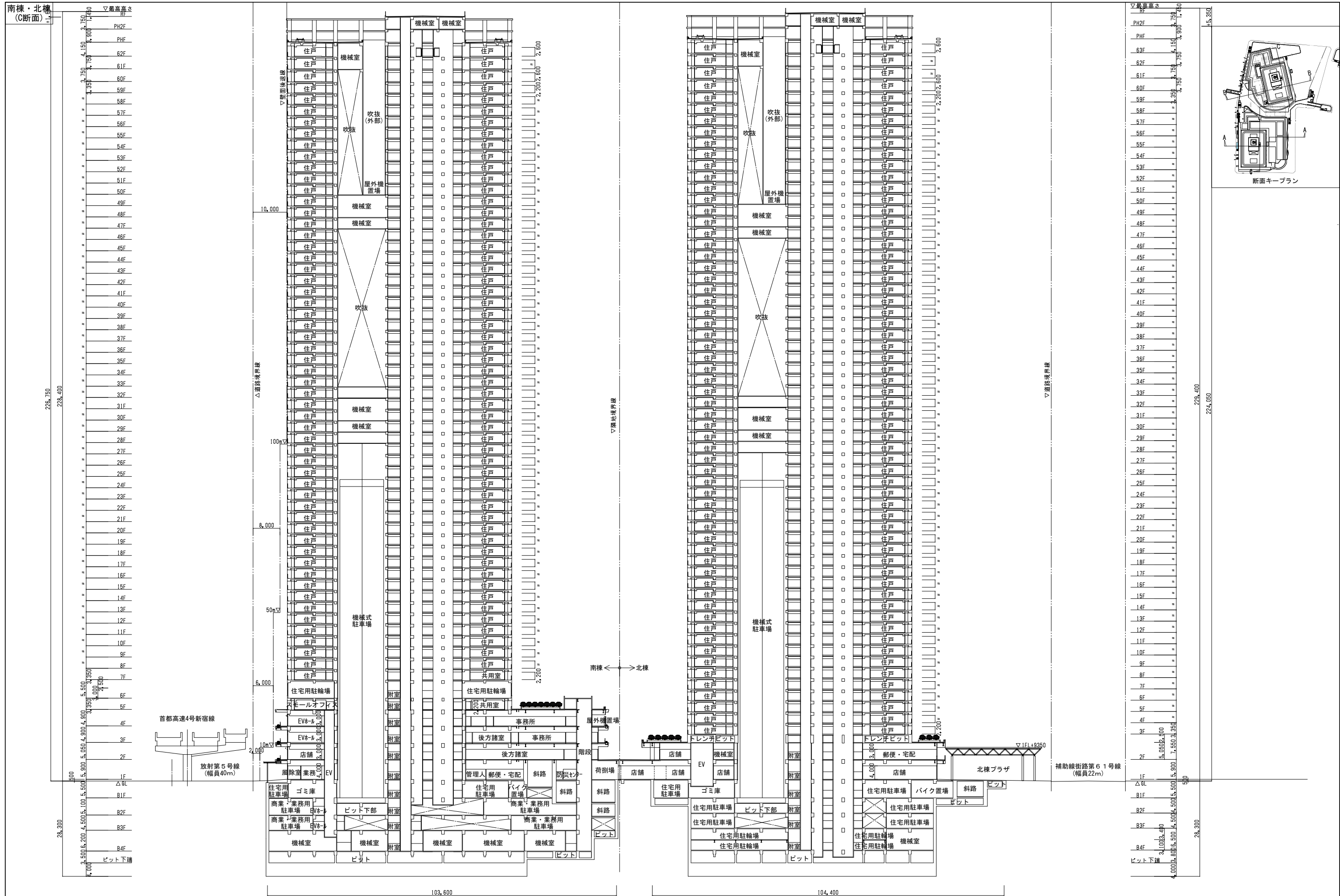


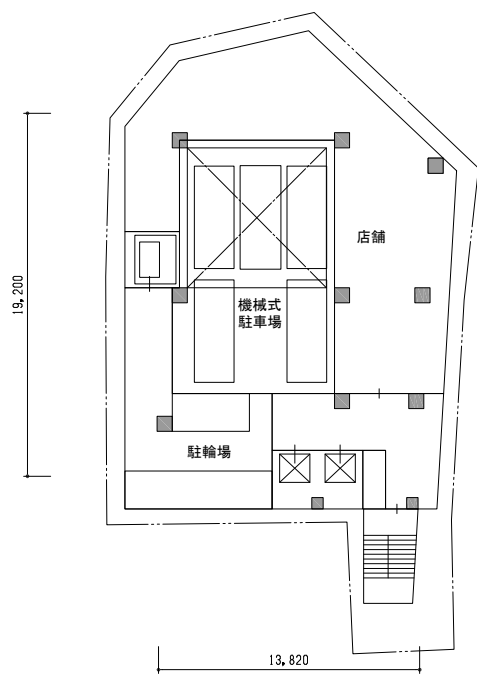
PH 2階平面図



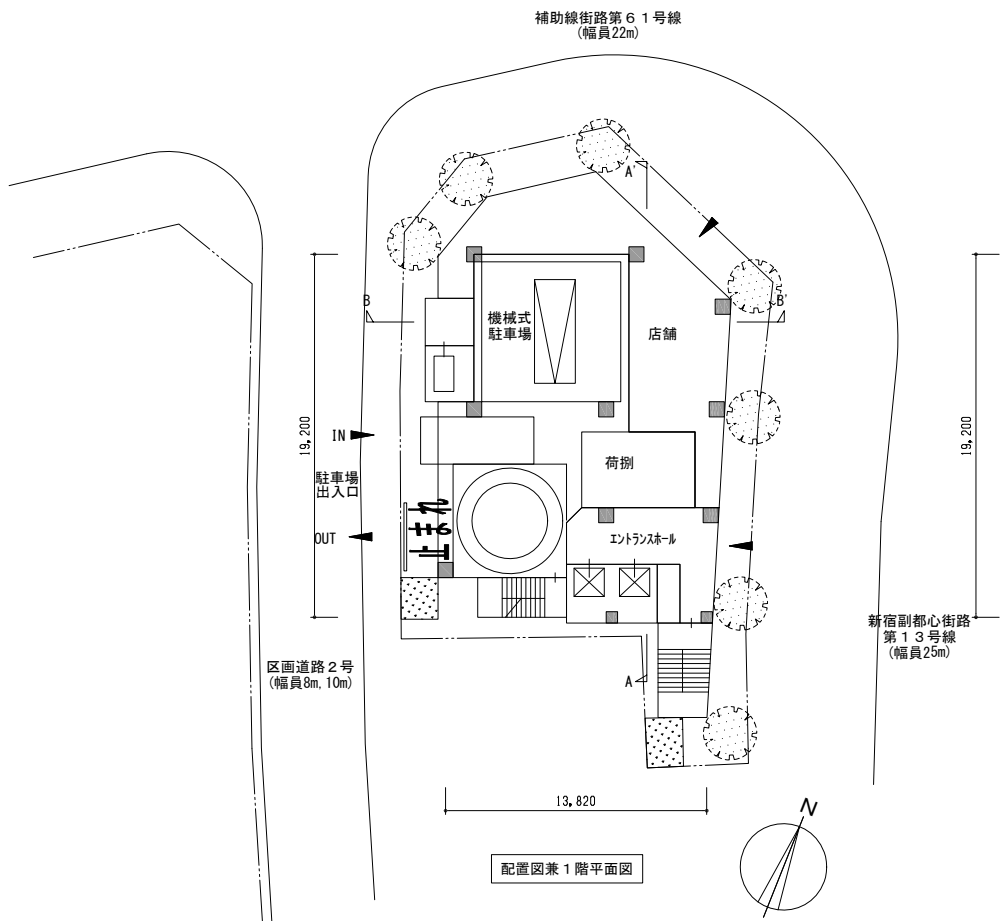
屋根伏図



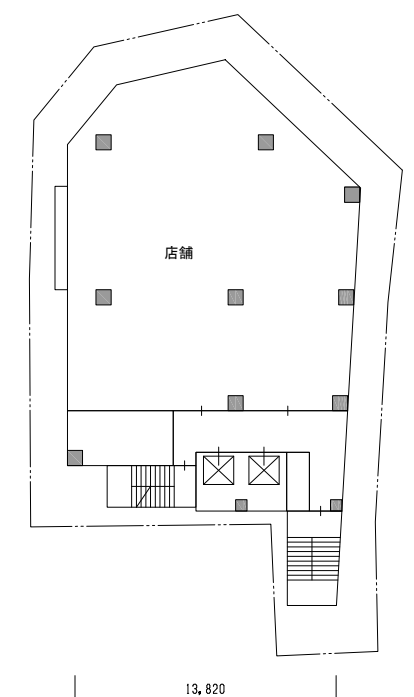




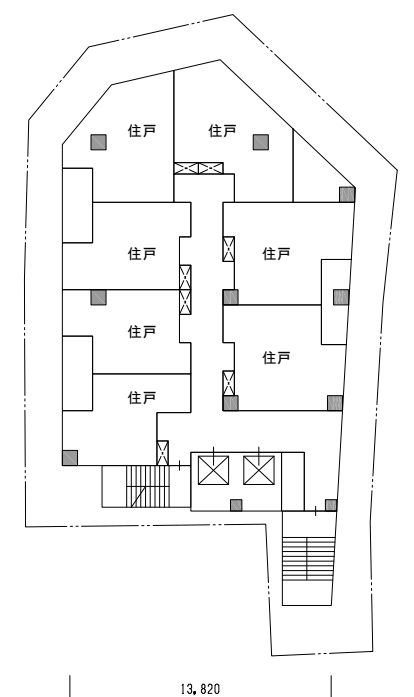
B 1階平面図



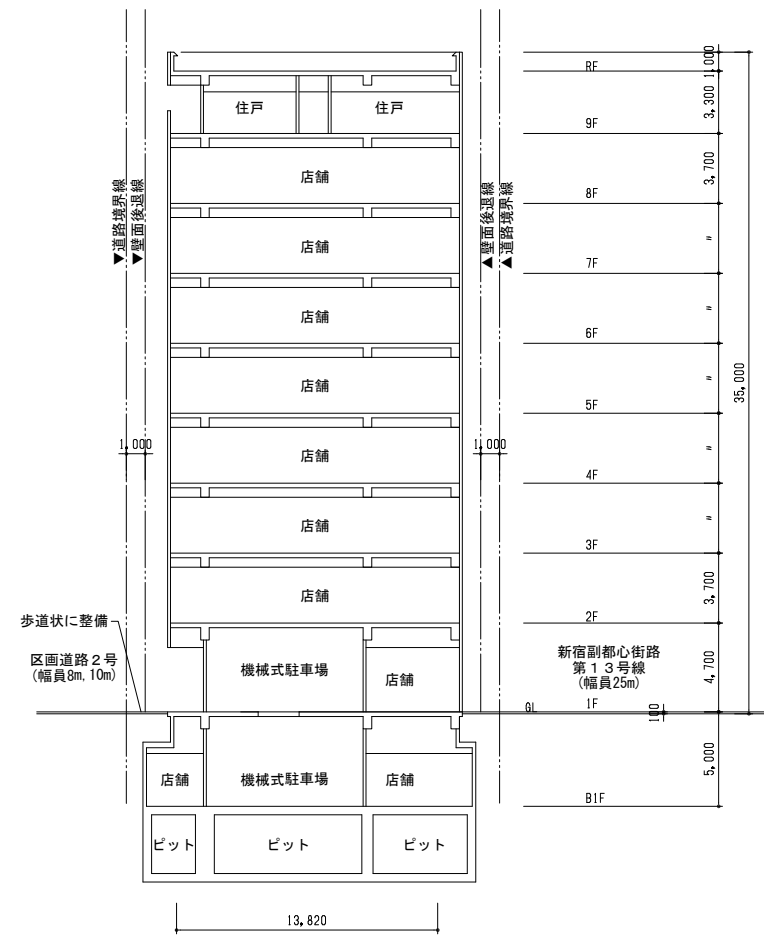
配置図兼1階平面図



2~8階平面図



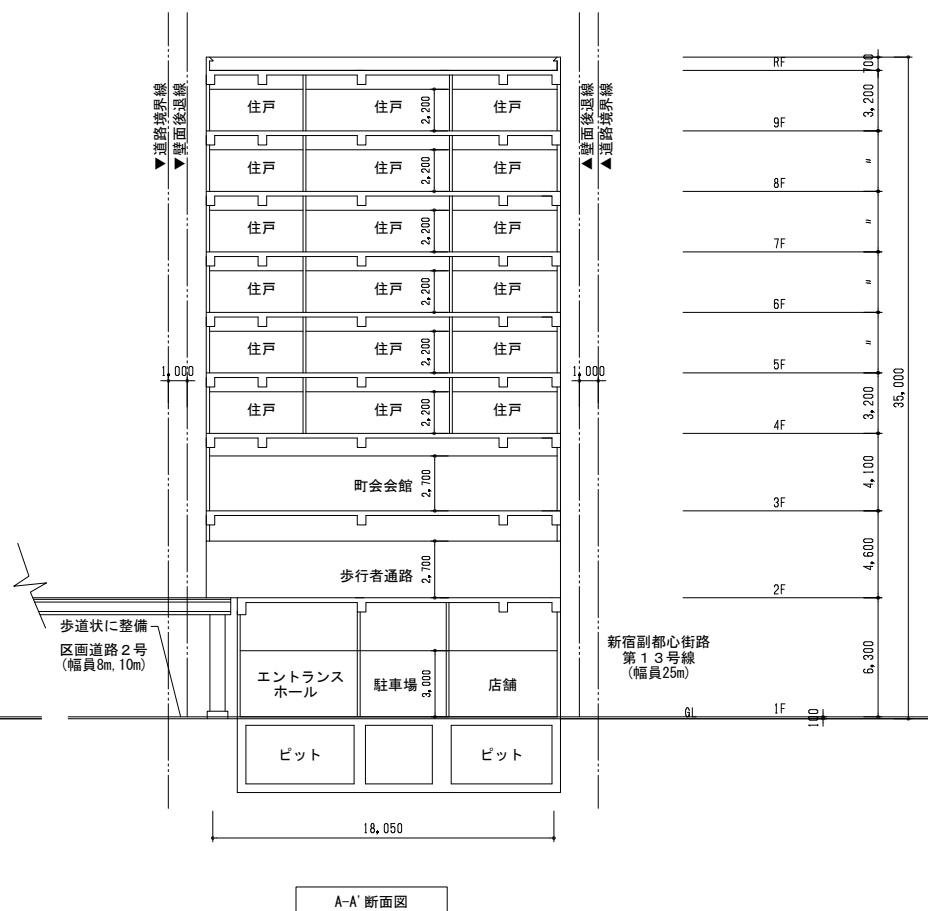
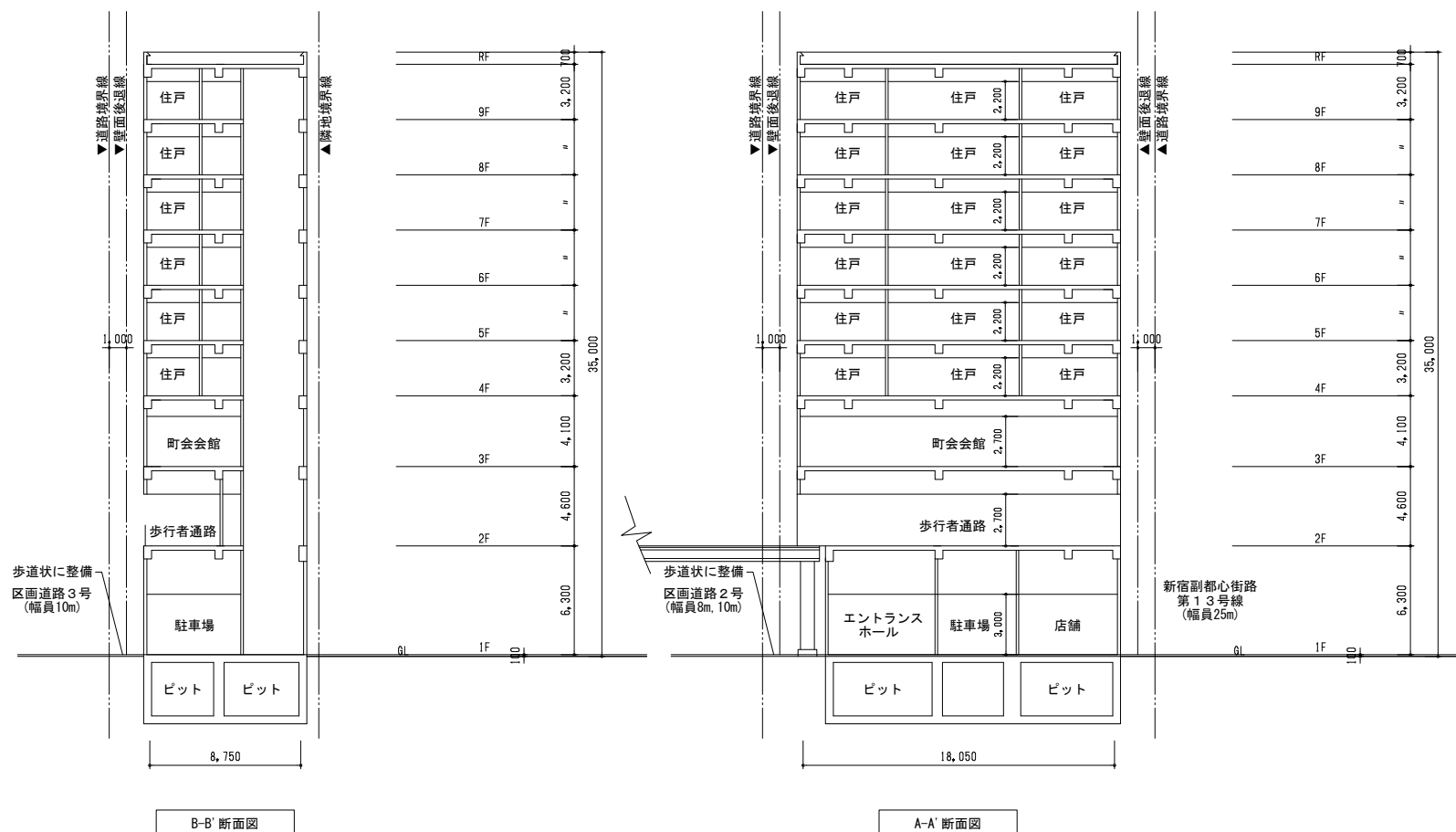
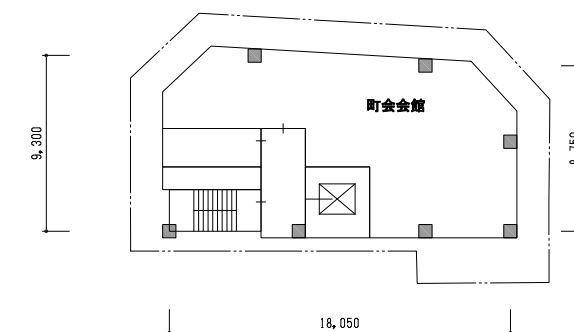
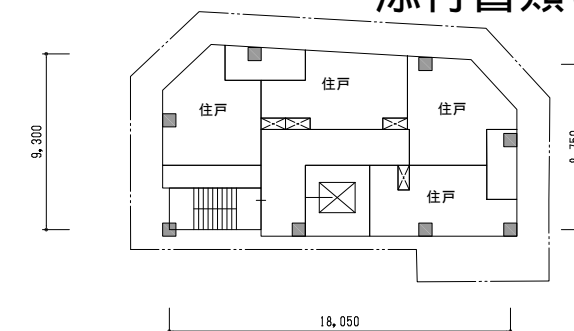
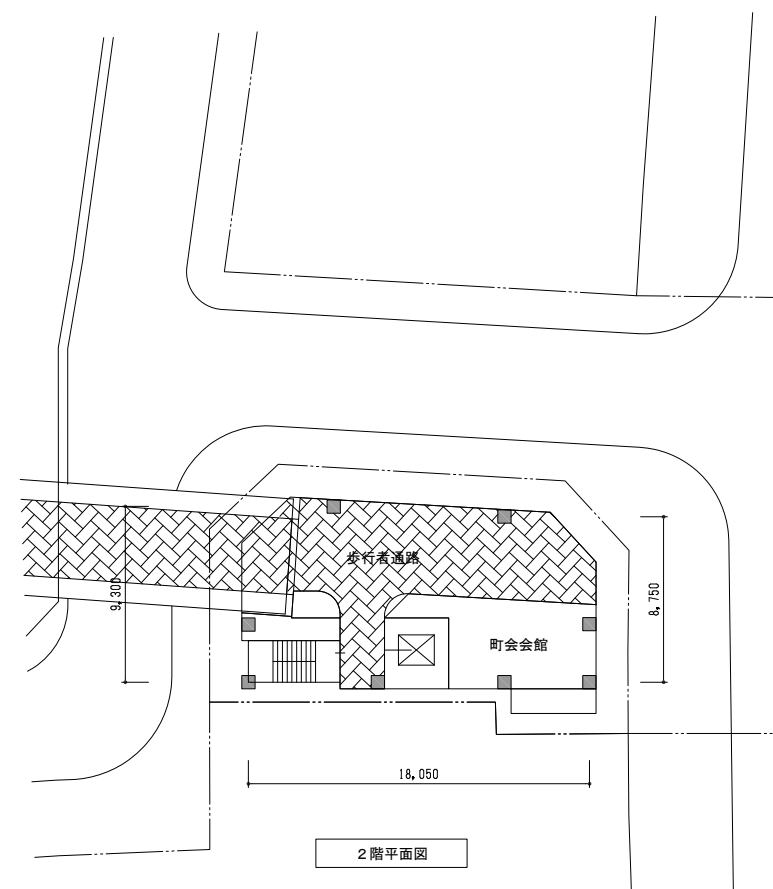
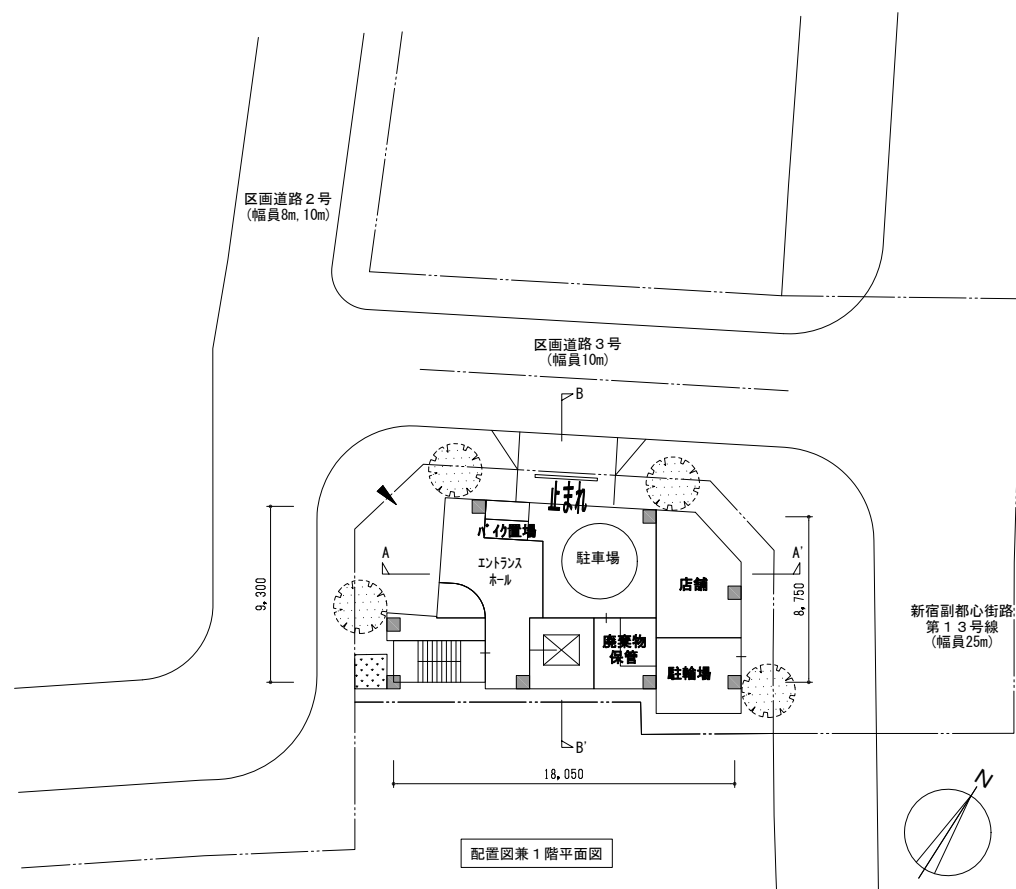
9階平面図

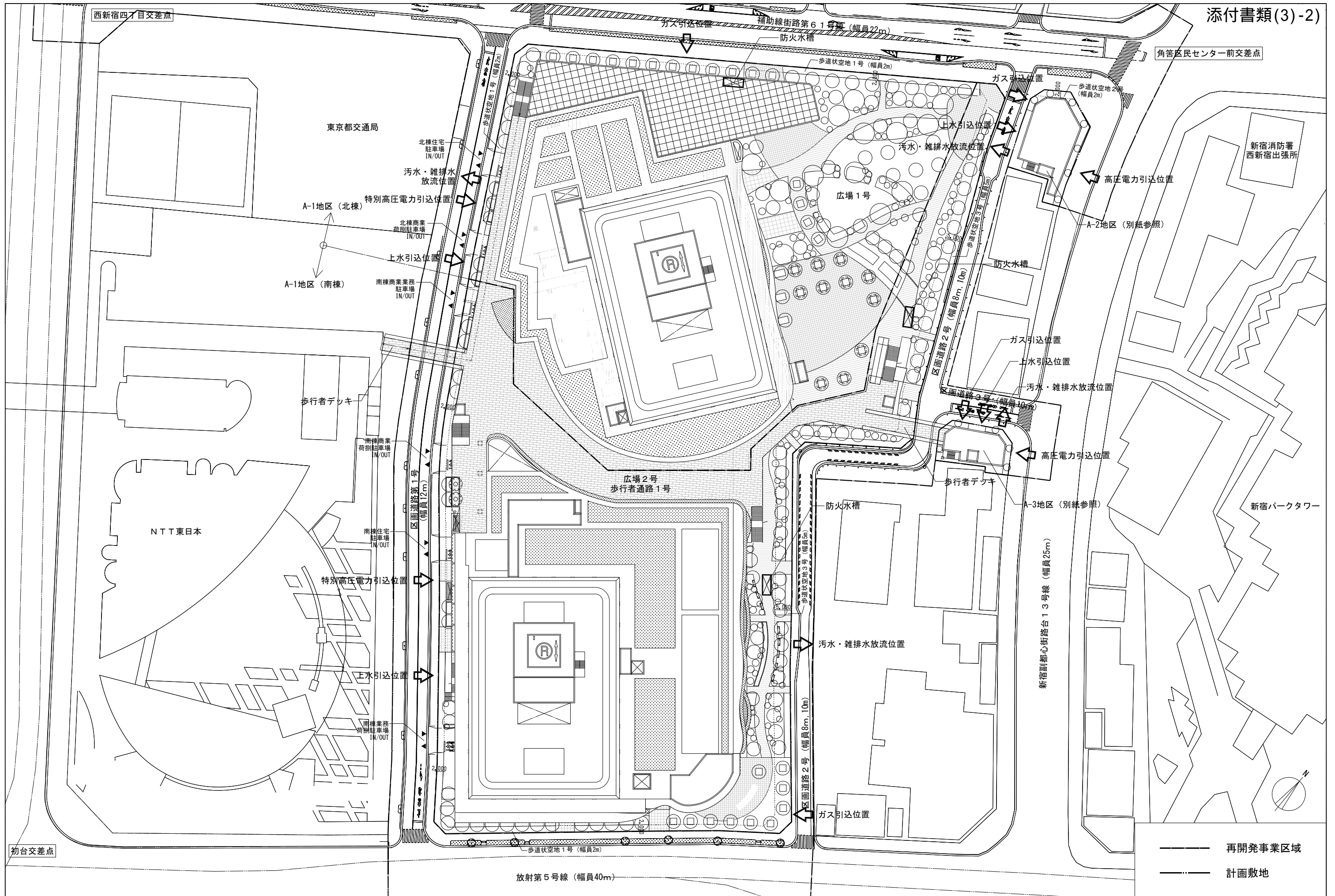


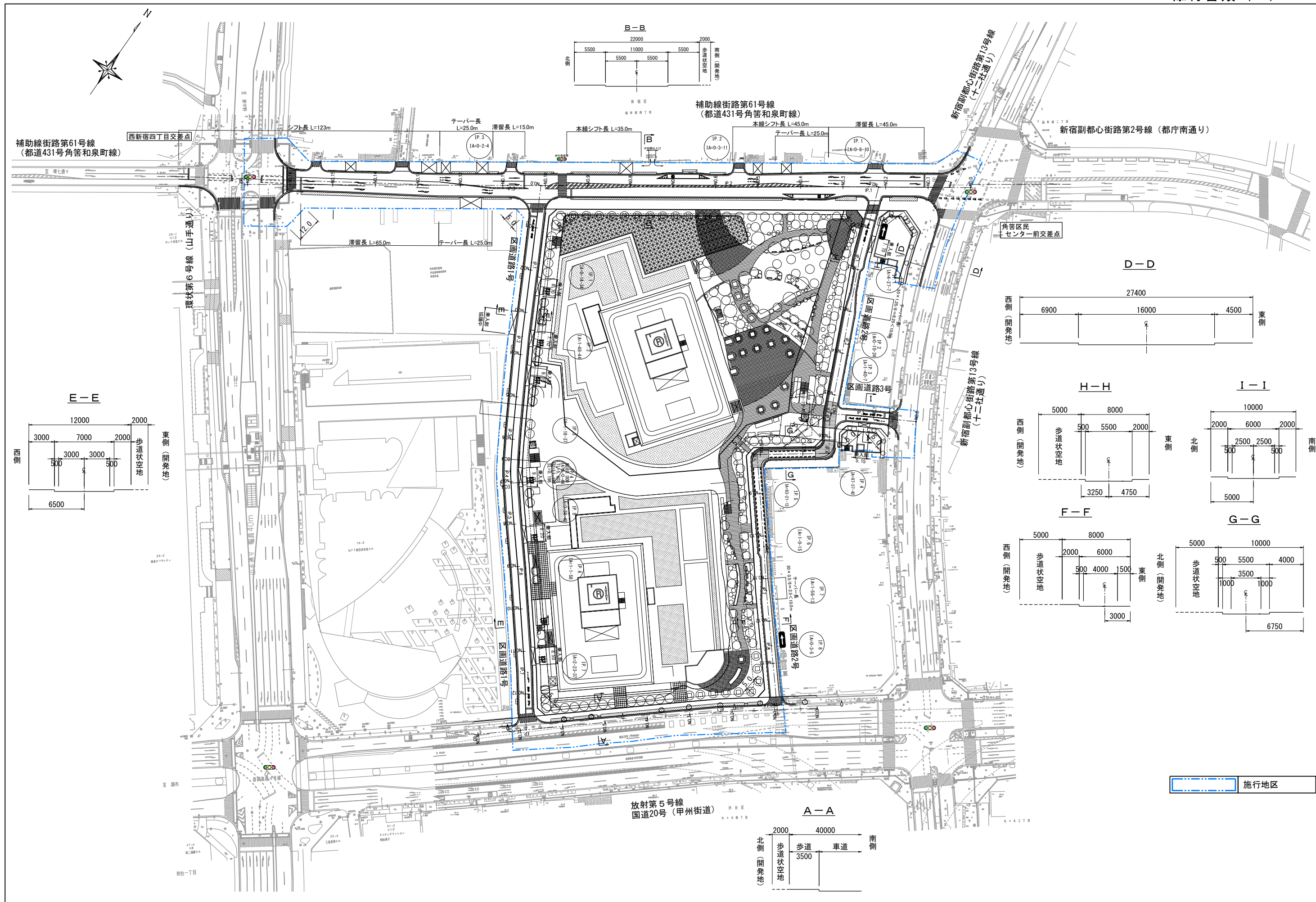
B-B'断面図

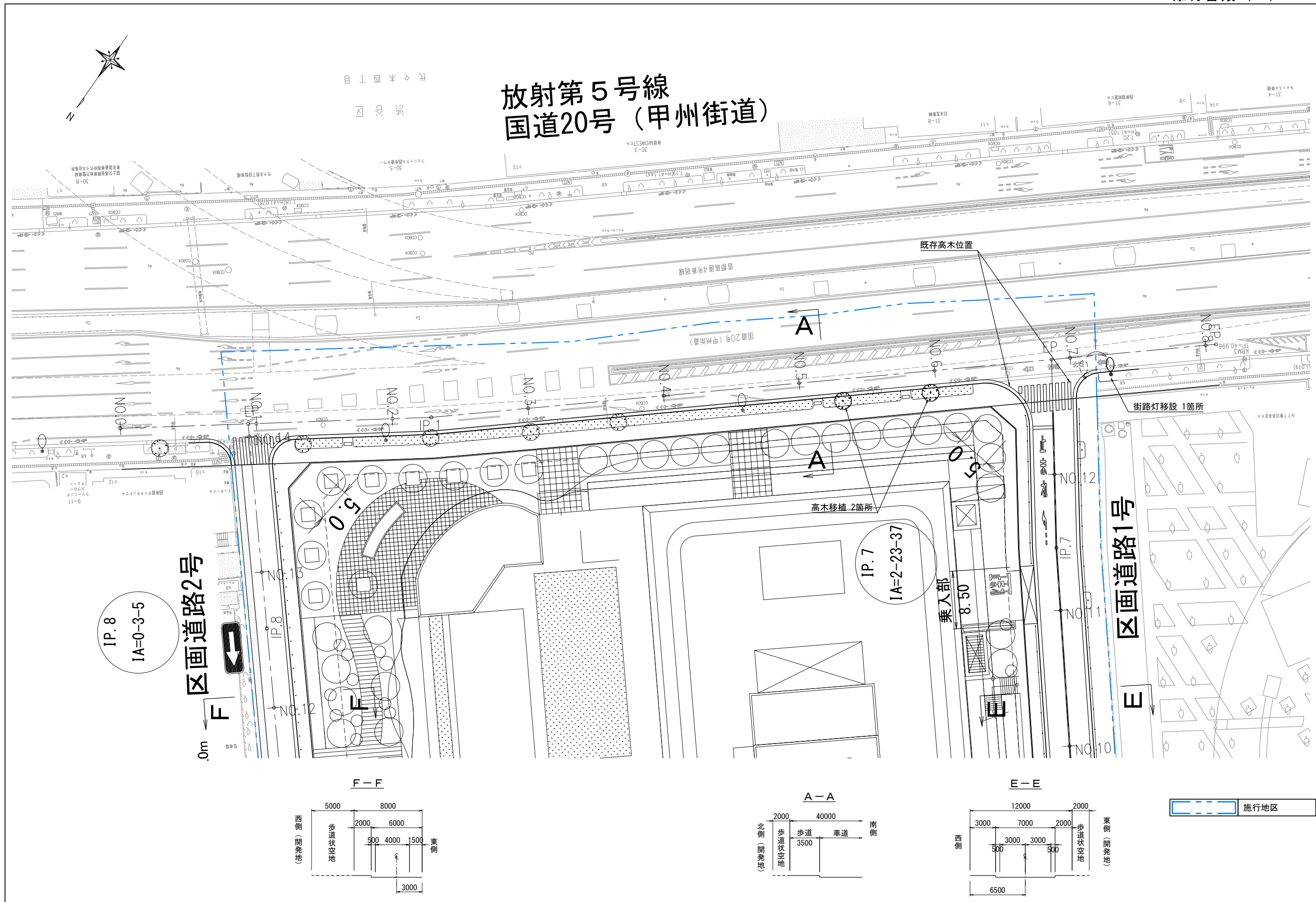


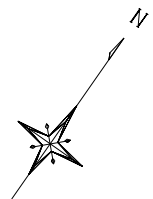
A-A'断面図



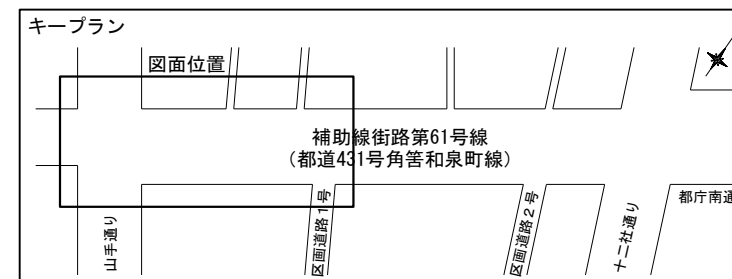




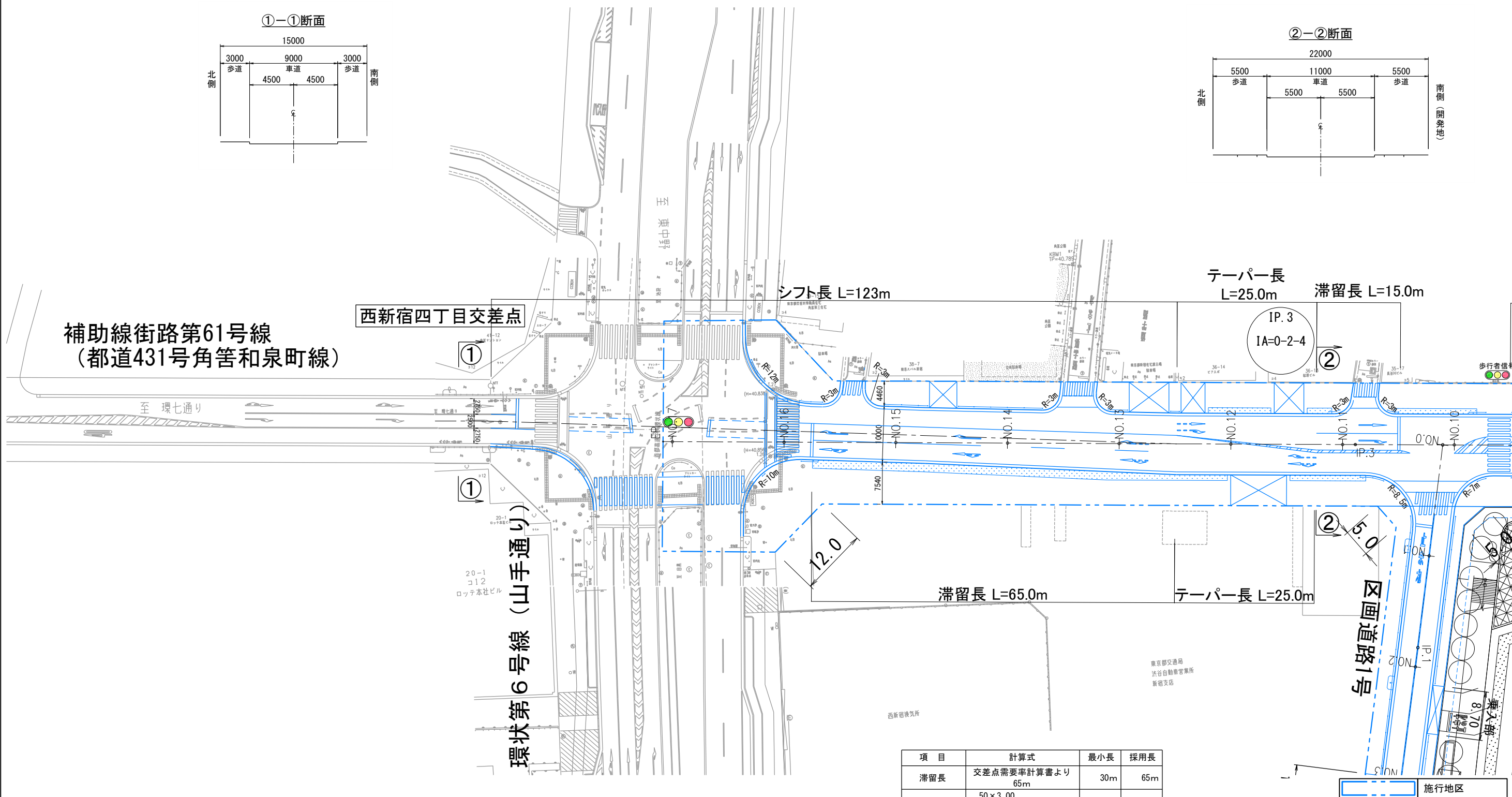
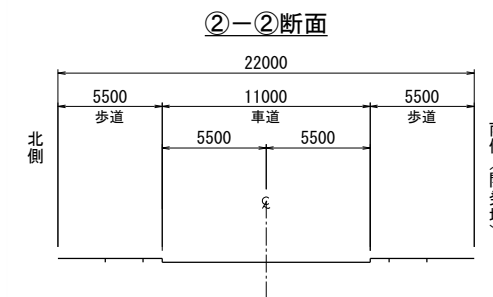
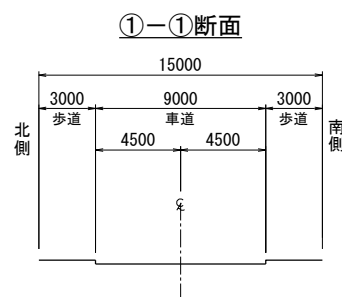




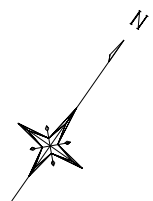
項目	計算式	最小長	採用長
滞留長	交差点需要率計算書より 15m	30m	15m
テーパー長	$\frac{50 \times 3.00}{6} = 25.0m$	20m	25m
本線シフト長	$\frac{50 \times 3.50}{3} = 58.3m$	35m	123m



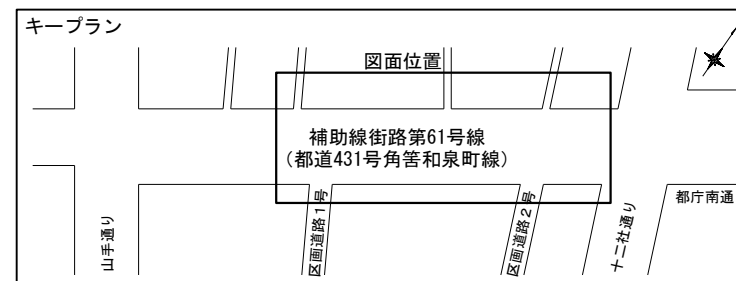
設計条件		
道路名称	水道道路	採用値
道路の区分	第4種第2級	第4種第2級
設計速度	普通道路	普通道路
設計速度	50km/h	50km/h
最小曲線半径	100m	曲線なし
本線シフト	35m (最小値)	35~45m
テーパー長	20m (最小値)	25m
設計車両	普通自動車	普通自動車



項目	計算式	最小長	採用長
滞留長	交差点需要率計算書より 65m	30m	65m
テーパー長	$\frac{50 \times 3.00}{6} = 25.0m$	20m	25m
本線シフト長	$\frac{50 \times 1.00}{3} = 16.7m$	35m	35m

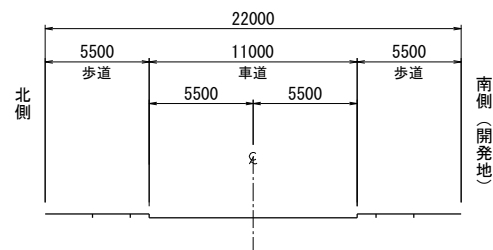


項目	計算式	最小長	採用長
滞留長	—	—	—
テーパ長	—	—	—
本線シフト長	$\frac{50 \times 1.00}{3} = 16.7\text{m}$	35m	35m

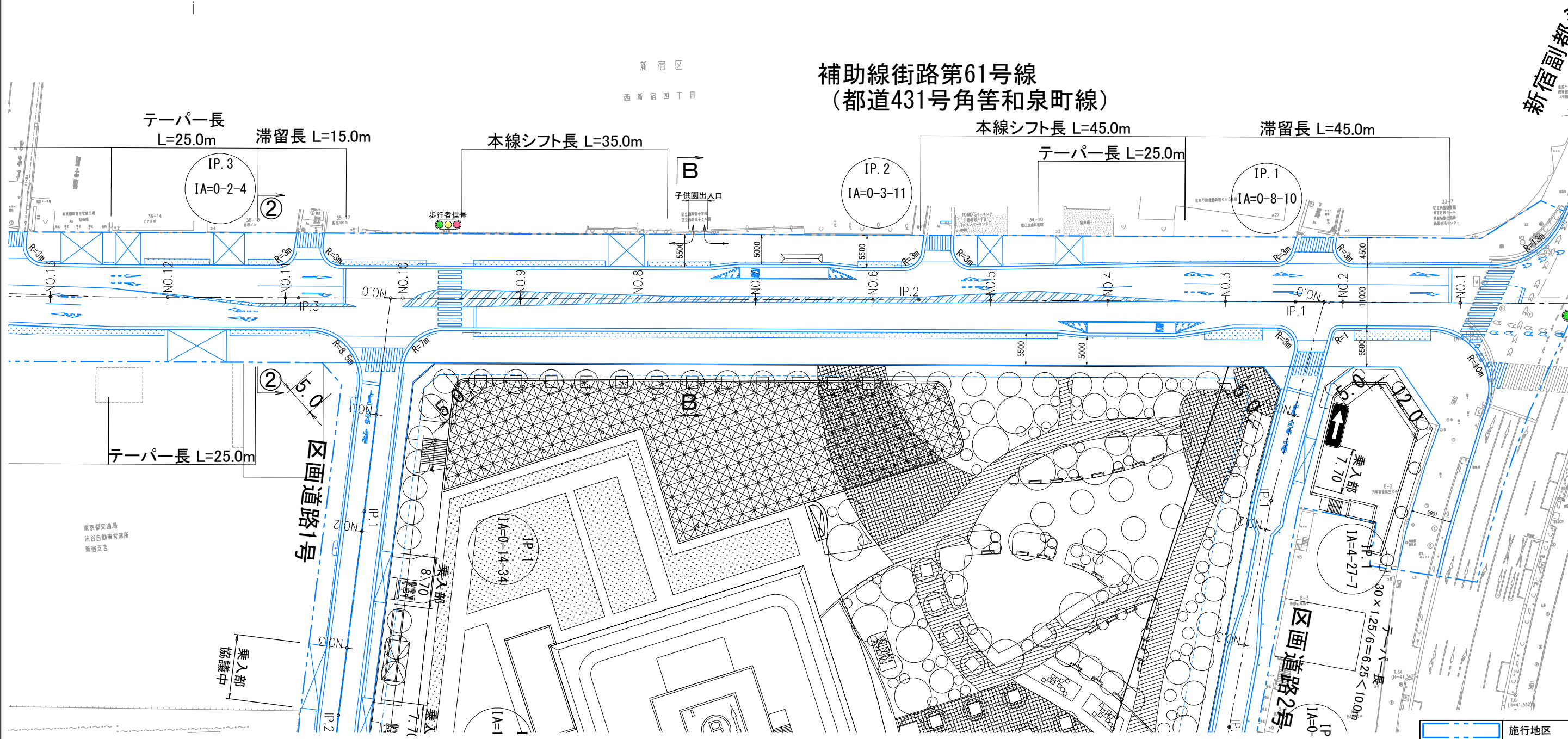
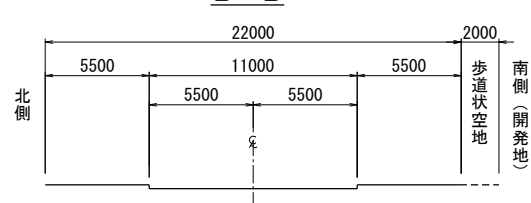


設計条件		
道路名称	水道道路	採用値
道路の区分	第4種第2級	第4種第2級
設計速度	普通道路	普通道路
設計速度	50km/h	50km/h
最小曲線半径	100m	曲線なし
本線シフト	35m (最小値)	35~45m
テーパ長	20m (最小値)	25m
設計車両	普通自動車	普通自動車

②-②断面

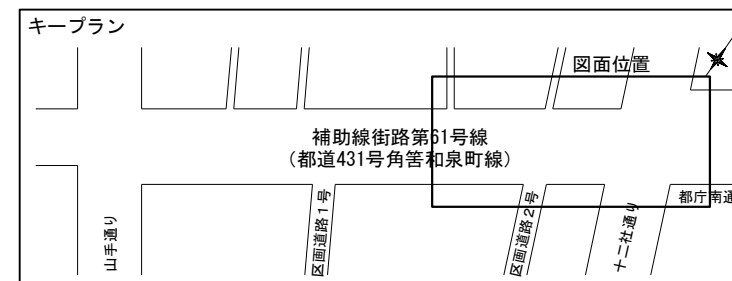


B-B

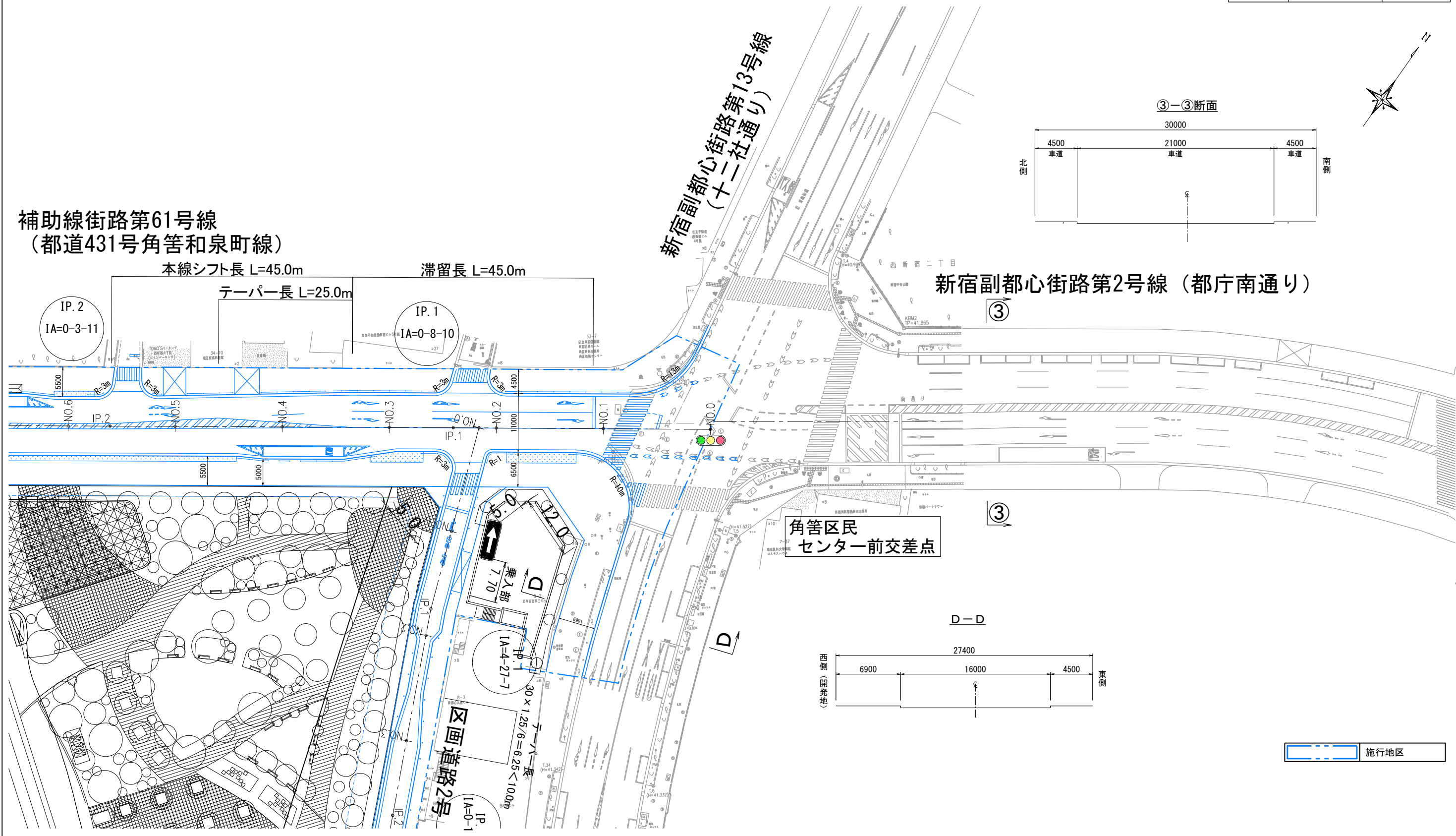


新宿副都心

項目	計算式	最小長	採用長
滞留長	交差点需要率計算書より 45m	30m	45m
テーパ長	$\frac{50 \times 3.00}{6} = 25.0m$	20m	25m
本線シフト長	$\frac{50 \times 2.50}{3} = 41.7m$	35m	45m



設計条件		
道路名称	水道道路	採用値
道路の区分	第4種第2級	第4種第2級
	普通道路	普通道路
設計速度	50km/h	50km/h
最小曲線半径	100m	曲線なし
本線シフト	35m (最小値)	35~45m
テーパ長	20m (最小値)	25m
設計車両	普通自動車	普通自動車



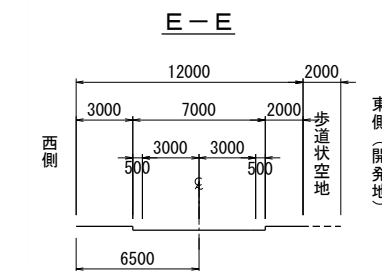
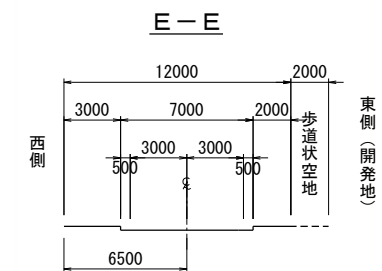
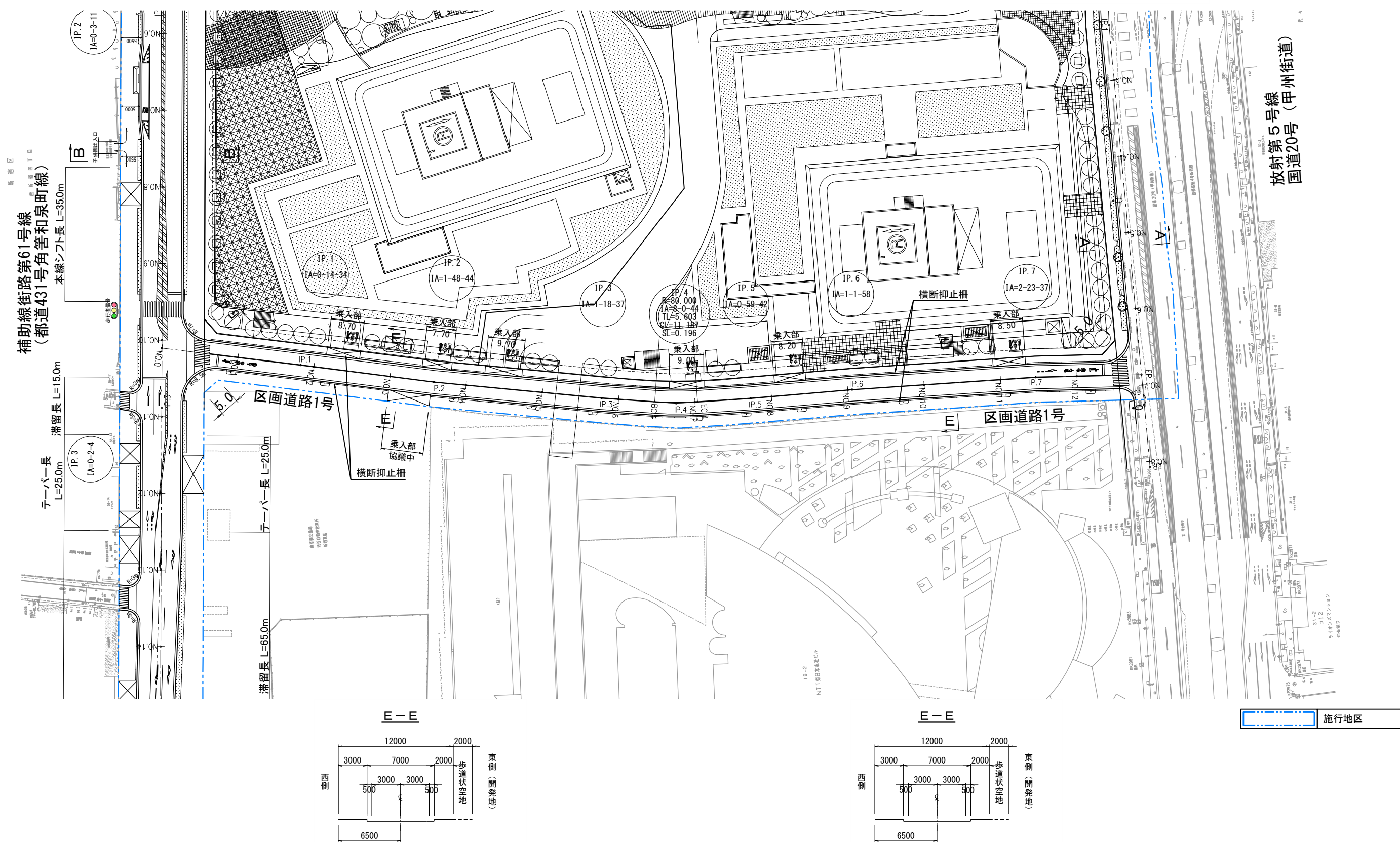
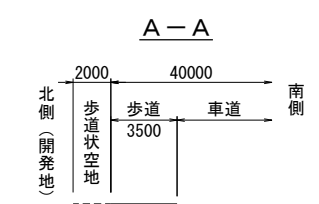
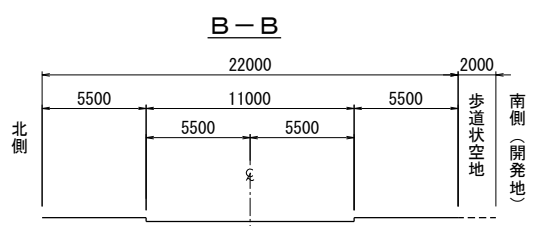
補助線街路第61号線
(都道431号角筈和泉町線)

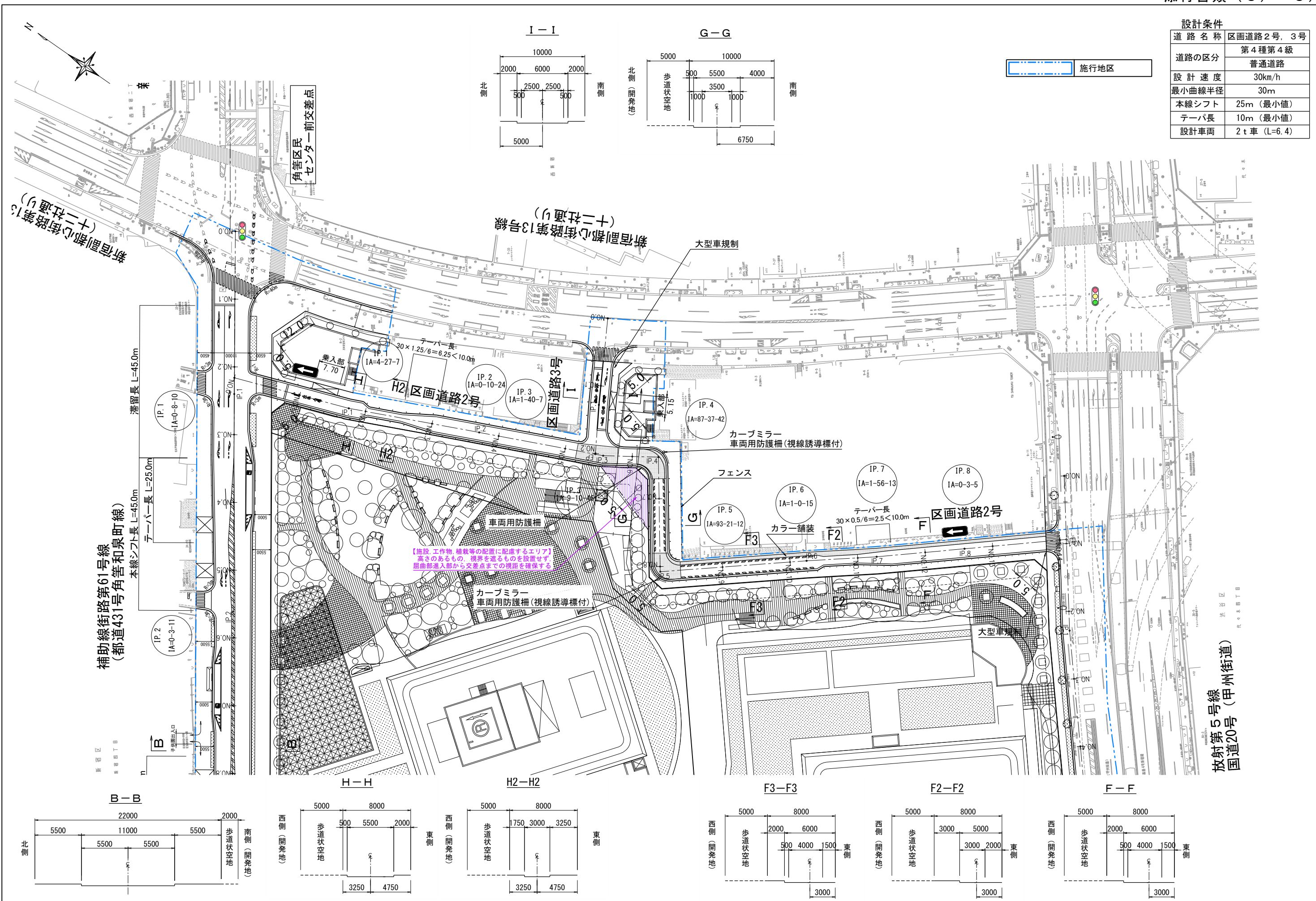
新宿副都心街路第13号線
(十二社通り)

新宿副都心街路第2号線 (都庁南通り)

角筈区民
センター前交差点

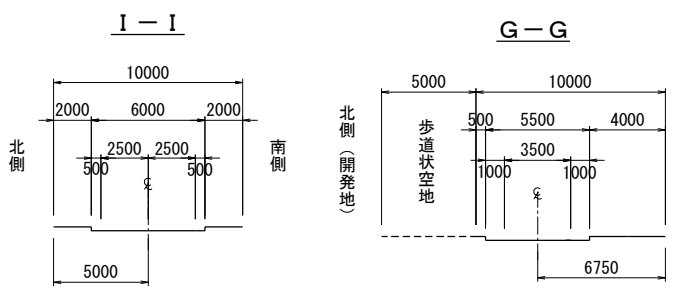
設計条件	
道路名称	区画道路1号
道路の区分	第4種第3級 普通道路
設計速度	30km/h
最小曲線半径	30m
本線シフト	25m (最小値)
テーパ長	10m (最小値)
設計車両	L=10.5m

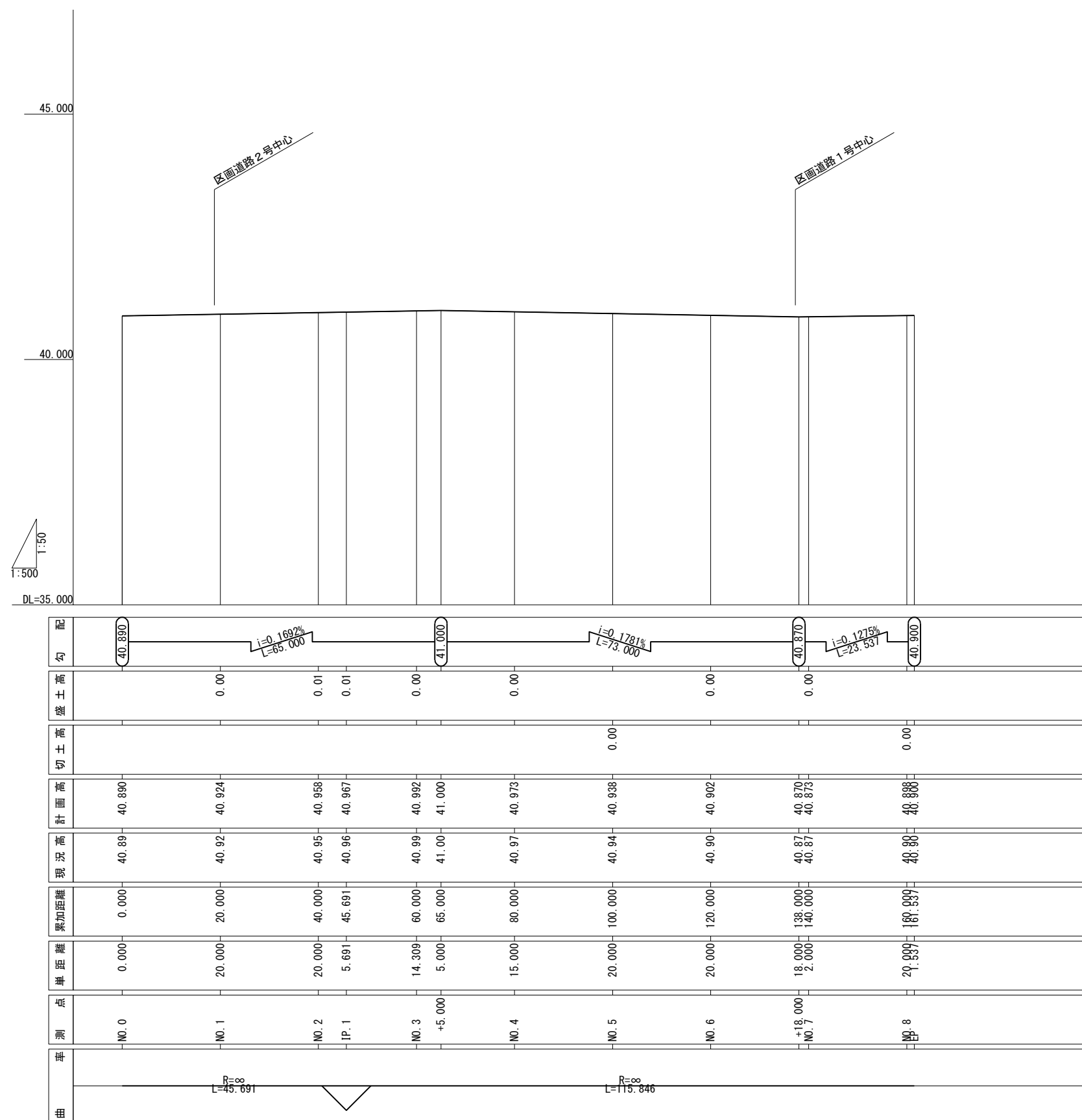


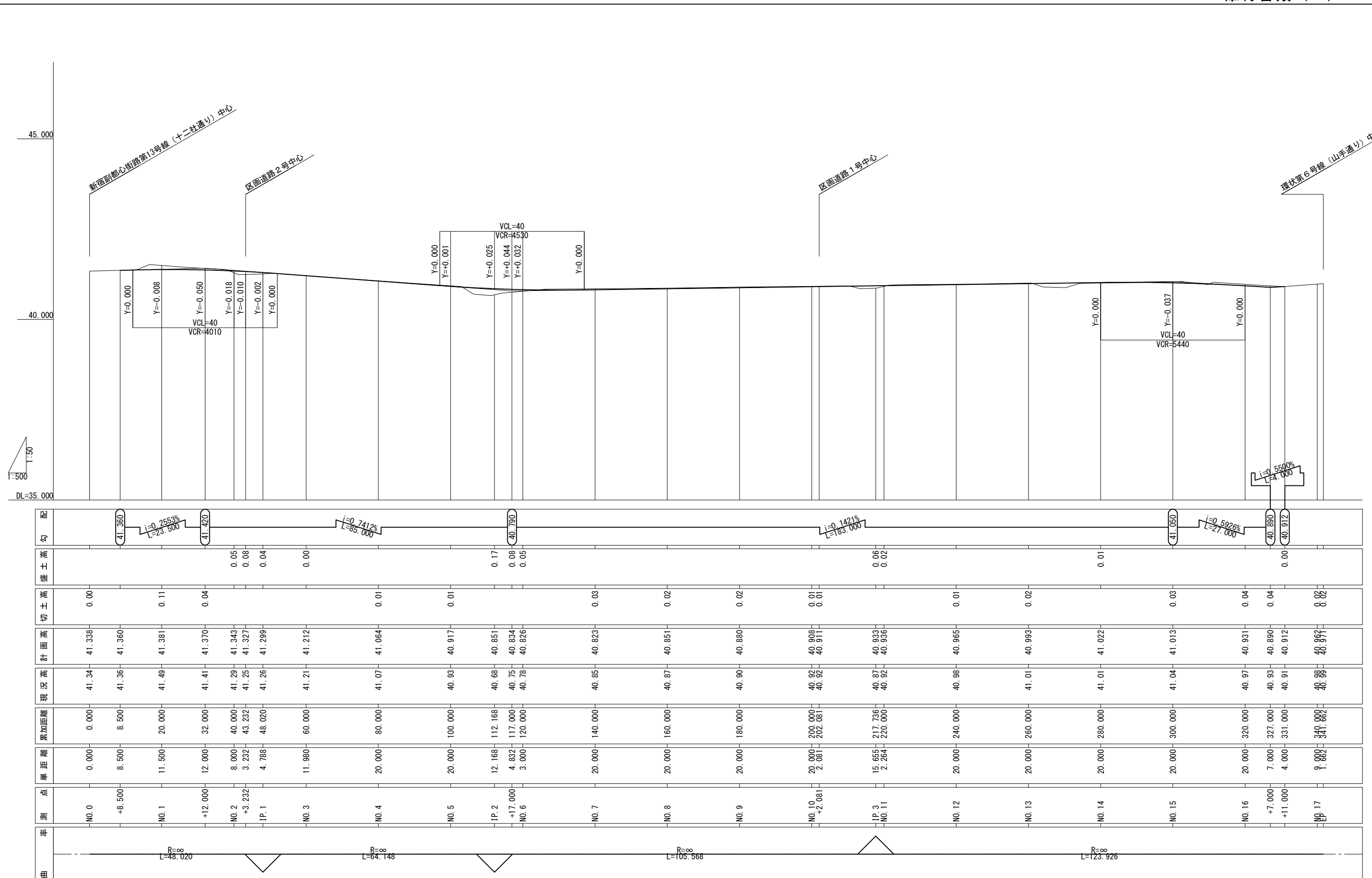


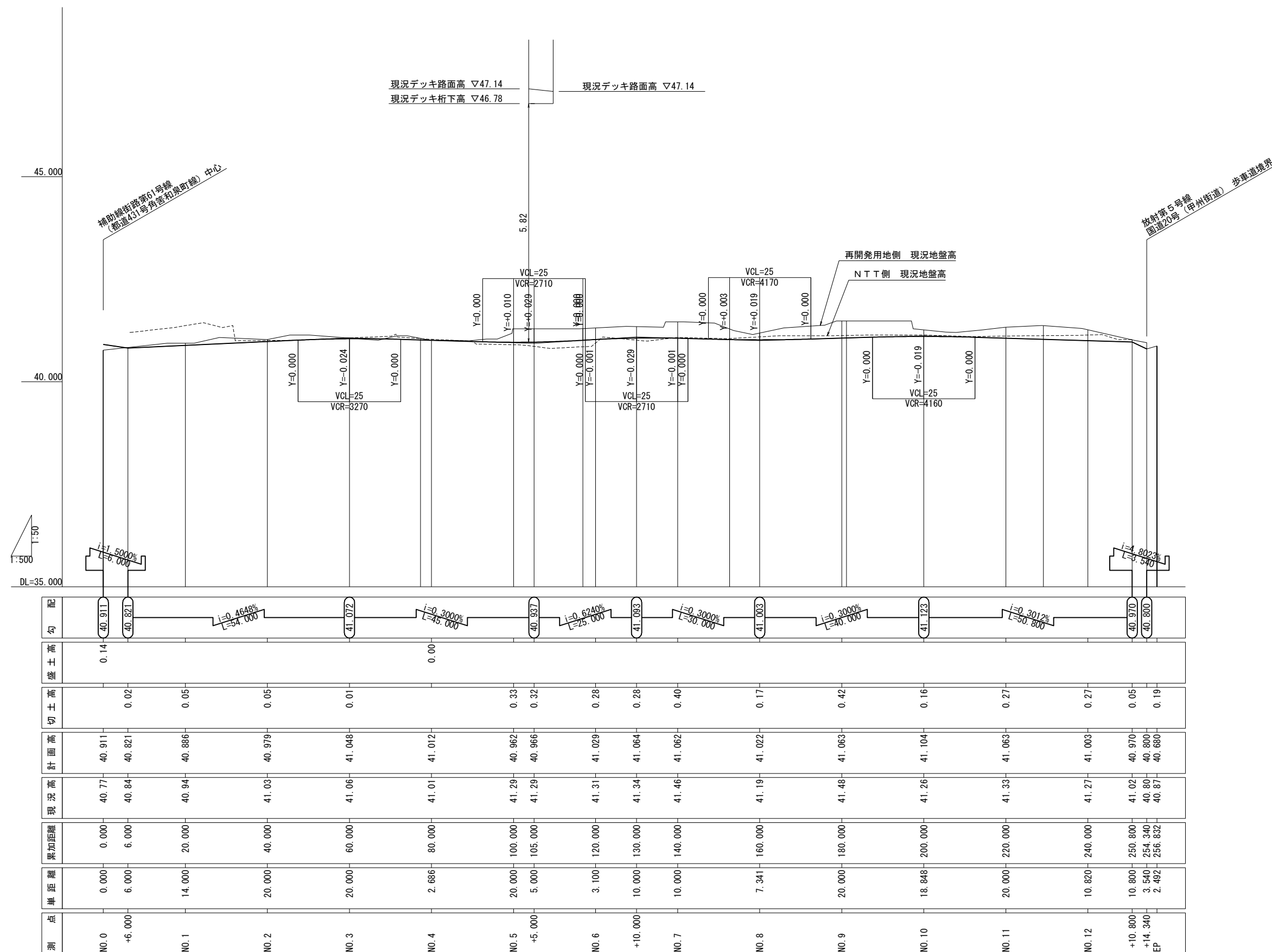
設計条件

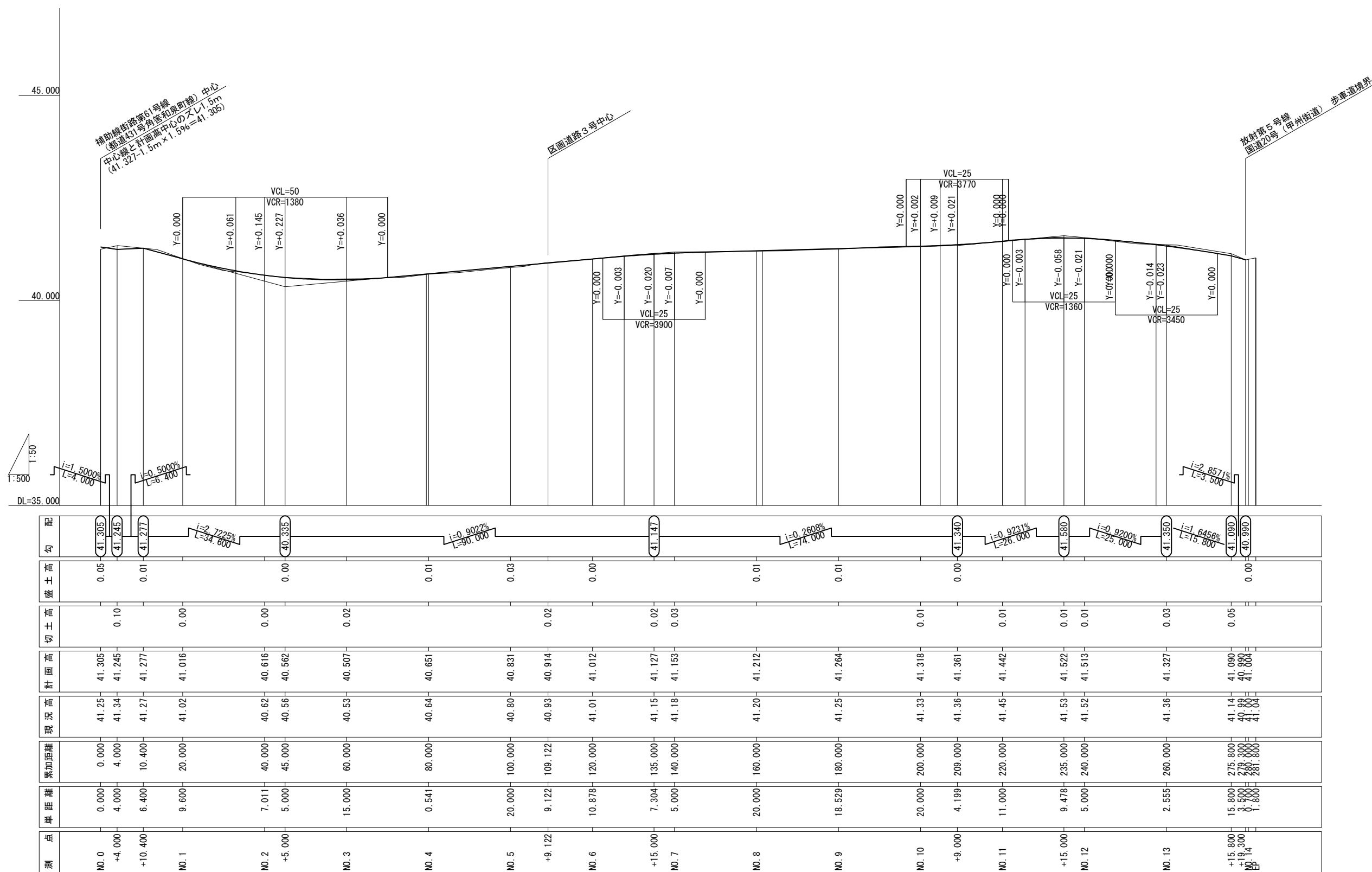
道路名称	区画道路2号, 3号
道路の区分	第4種第4級 普通道路
設計速度	30km/h
最小曲線半径	30m
本線シフト	25m (最小値)
テーパ長	10m (最小値)
設計車両	2t車 (L=6.4)

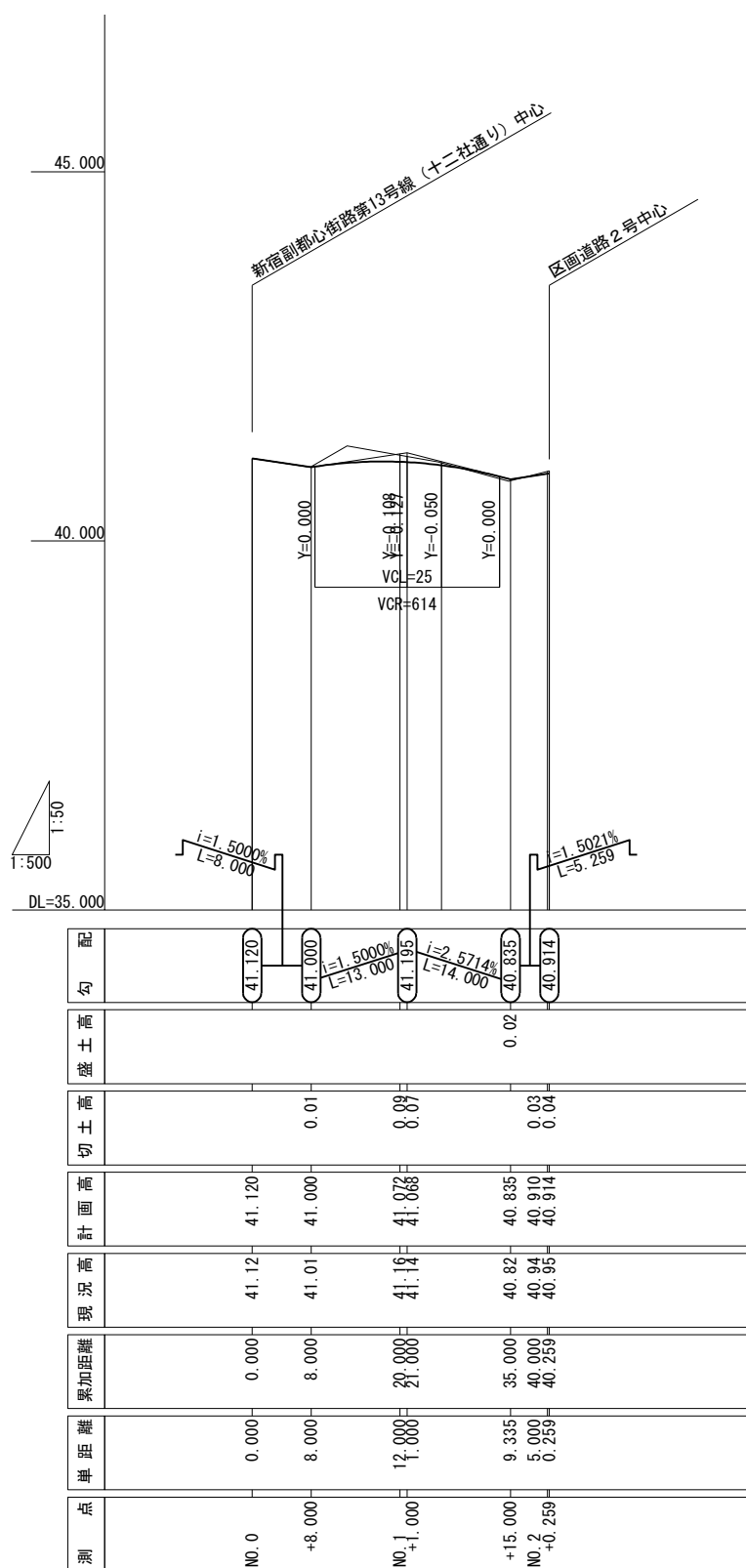




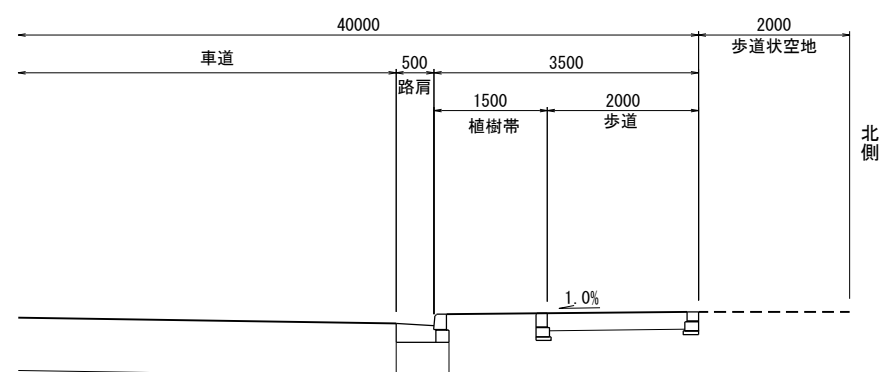








標準横断図



標準横断面図

