

大久保三丁目西地区地区計画

〔東京都決定〕

都市計画決定 平成22年 3月 5日 東京都告示第259号
 都市計画変更 令和 5年 3月 8日 東京都告示第199号

名称		大久保三丁目西地区地区計画				
位置		新宿区百人町二丁目及び大久保三丁目各地内				
面積		約4.9ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、新宿区都市マスタープランにおいて住宅を中心に業務商業等の多様な機能が集積した土地利用の誘導を図る地区とされている。</p> <p>都市計画道路補助72号線及び補助74号線の都市基盤の整備が進められており、副都心線の開通により、高田馬場駅、新大久保駅及び西早稲田駅の鉄道3駅に近接する交通利便性の高い場所に位置すること等から、土地の高度利用により賑わい・交流、業務、都心居住等の多様な都市機能が集積する複合市街地の形成を図るとともに、歩行者専用道路や大規模な広場等の整備により、歩行者の回遊性及び地域の防災性の向上を図り、隣接する戸山公園のみどりと一体となった緑豊かで潤いのある市街地環境の形成を目指す。</p> <p>また、敷地内のオープンスペースの緑化を推進し、環境負荷の低減に配慮したまちづくりを進め、都市環境の向上を図る。</p>				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用及び用途の適正配置を図り、都心居住を推進する住宅機能に加え、賑わい・交流、業務等の拠点形成、地域コミュニティや都市生活を支える公共施設等の多様な都市機能が立地する利便性の高い複合市街地の形成を図るとともに、大規模なオープンスペースの確保等により周辺市街地と調和したゆとりと潤いある緑豊かな都市環境の創造を図る。</p>				
	公共施設等の整備の方針	<p>1) 道路等の整備方針</p> <p>①円滑な交通処理を図り、かつ、安全な歩行者空間を確保するため、地区南側の区画道路を整備する。</p> <p>②地域の南北方向の歩行者動線を拡充するため歩行者専用道路を整備する。</p> <p>③歩行者通路や歩道状空を整備し、良好な街区形成と安全で快適な歩行者ネットワークを創出する。</p> <p>2) 公園・緑地等の整備方針</p> <p>①新宿区都市マスタープランにおいて「七つの都市の森」のひとつと位置づけられている戸山公園周辺に位置することを踏まえ、戸山公園と西戸山公園をつなぐみどりのネットワークの形成を図り、かつ、平常時の防災活動や災害時の帰宅困難者の一時休憩場所の確保及び周辺住民の避難空間の拡充を図るため、まとまった規模を有する広場を整備する。</p> <p>②補助72号線と補助74号線の交差点に面して、歩行者の安全を確保し、かつ、賑わい・交流の顔となる広場を整備する。</p> <p>③東京都の「熱環境マップとヒートアイランド対策推進エリア」において、ヒートアイランド対策推進エリアに位置づけられていることを踏まえ、広場等の整備にあつては緑化の推進や環境配慮型の施設の導入により都市環境の向上を図る。また、高低差のある地形に対して、バリアフリーに配慮したゆるやかな起伏あるランドスケープデザインを行うことにより、誰もが散策したくなる魅力的な潤いある憩いの空間を創出する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1) 土地の合理的かつ有効な高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>2) 利便性の高い複合市街地の形成を図るとともに良好な居住環境を保護するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>3) 周辺市街地への影響や街並み景観に配慮し、良好な都市空間の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4) 敷地内の緑化を推進し、歩く人の視点に配慮したゆとりある都市環境の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。また、補助72号線沿道については、壁面後退区域の沿道緑化を推進し、JR山手線、西武新宿線沿線の良好な車窓景観の形成を図る。</p> <p>5) 建築物等の形態、色彩、意匠等については、公園、学校、公共施設等が立地する周辺の街並みとの調和を図るとともに、明治神宮聖徳記念絵画館からの眺望等の遠景からの見え方に配慮したデザインを行う。</p> <p>6) 建築物の省エネルギー化及び資源の循環利用等を推進し、環境負荷低減に配慮した市街地環境の形成を図る。</p>				
再開発等促進区	位置	新宿区百人町二丁目及び大久保三丁目各地内				
	面積	約4.9ha				
	土地利用に関する基本方針	<p>土地の高度利用により賑わい・交流、業務、都心居住等の拠点形成を図るとともに、各地区の特性に合わせて用途を適正配置することにより、多様な都市機能が調和した複合市街地の形成を図る。</p> <p>1) A-1地区では、高低差のある地形を生かして地区北側に、賑わい・交流を促進する多目的ホール等及び大規模な広場を立体的に配置するとともに、周辺市街地の日照等に配慮し、地区南側に業務機能、都市型の居住機能からなる高層棟を集約配置する。また、高層棟の足元には生活利便施設等を配置し、賑わい・交流、業務、都心居住等の複合市街地の拠点形成を図る。</p> <p>2) A-2地区では、A-1地区と連続する一体的なオープンスペースを確保するとともに、南側に学校や公共施設等が立地する周辺の市街地環境に配慮し、緑豊かなゆとりある住環境を整備する。また、地域に長く住み続けられる良好な居住機能を配置し、都心居住の拠点形成を図る。</p> <p>3) A-3地区では、周辺地区とのみどりのネットワークを形成する広場を配置し、災害時の地域の防災性向上を図るための防災関連施設等を整備するとともに、地域住民の都市生活の質の向上に資する賑わい交流施設、生活利便施設等の立地を図る。</p> <p>4) B地区では、地域コミュニティの形成や都市生活を支える公共機能の整備を図る。</p> <p>5) C地区では、ゆとりある空地の確保及び敷地内の緑化を推進し、都市型住宅等を中心とした緑豊かなゆとりある良好な中高層市街地の形成を図る。</p>				
主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	広場	広場1号	—	—	約7,200㎡	新設

位置		新宿区百人町二丁目及び大久保三丁目各地内					
面積		約4.9ha					
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路	区画道路1号	8m	約70m	—	拡幅整備 新設	
		歩行者専用道路1号	6m	約400m	—		
	広場	広場2号	—	—	約500㎡	新設 新設	
		広場3号	—	—	約750㎡		
その他の公共空地	歩行者通路1号	10m	約130m	—	新設 新設 新設 新設 新設		
	歩行者通路2号	4m	約130m	—			
	歩行者通路3号	6m	約140m	—			
	歩行者通路4号	4m	約30m	—			
	歩道状空地1号	3.5m	約80m	—			
	歩道状空地2号	3m	約120m	—			
地区整備計画	地区の区分	名称	A地区			B地区	C地区
		面積	A-1地区	A-2地区	A-3地区	約1.3ha	約0.9ha
	建築物等の用途の制限◎	次の各号に掲げる建築物は、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1項第4号及び第5号の一に該当する営業の用に供する建築物 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	10分の65 ただし、延べ面積の合計（容積率の対象となる床面積に限る。）の敷地面積に対する割合が100分の495を超える部分については、次の各号に該当する用途に供するものとする。 1) 共同住宅 2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 3) 公会堂、集会場、展示場その他これらに類する用途に供するもの	10分の50 ただし、次の各号に該当する用途に供するものとする。 1) 共同住宅 2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 3) 公会堂、集会場、展示場その他これらに類する用途に供するもの	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度◎	3,000㎡	3,000㎡	300㎡	1,000㎡	—	
	壁面の位置の制限◎	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 1) 歩行者の安全性を確保するために必要な上家（歩行者通路1号に設ける上家にあつては、高い開放性を有するものに限り。）又は庇その他これらに類するもの 2) 広場、歩道状空地、歩行者通路、緑地面下の建築物の部分又はこれらに付属する地上への階段、給排気口若しくは採光のための建築物の部分					
	建築物等の高さの最高限度●	150m	90m	10m	—	—	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2) 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。					
	建築物の緑化率の最低限度	10分の2				—	

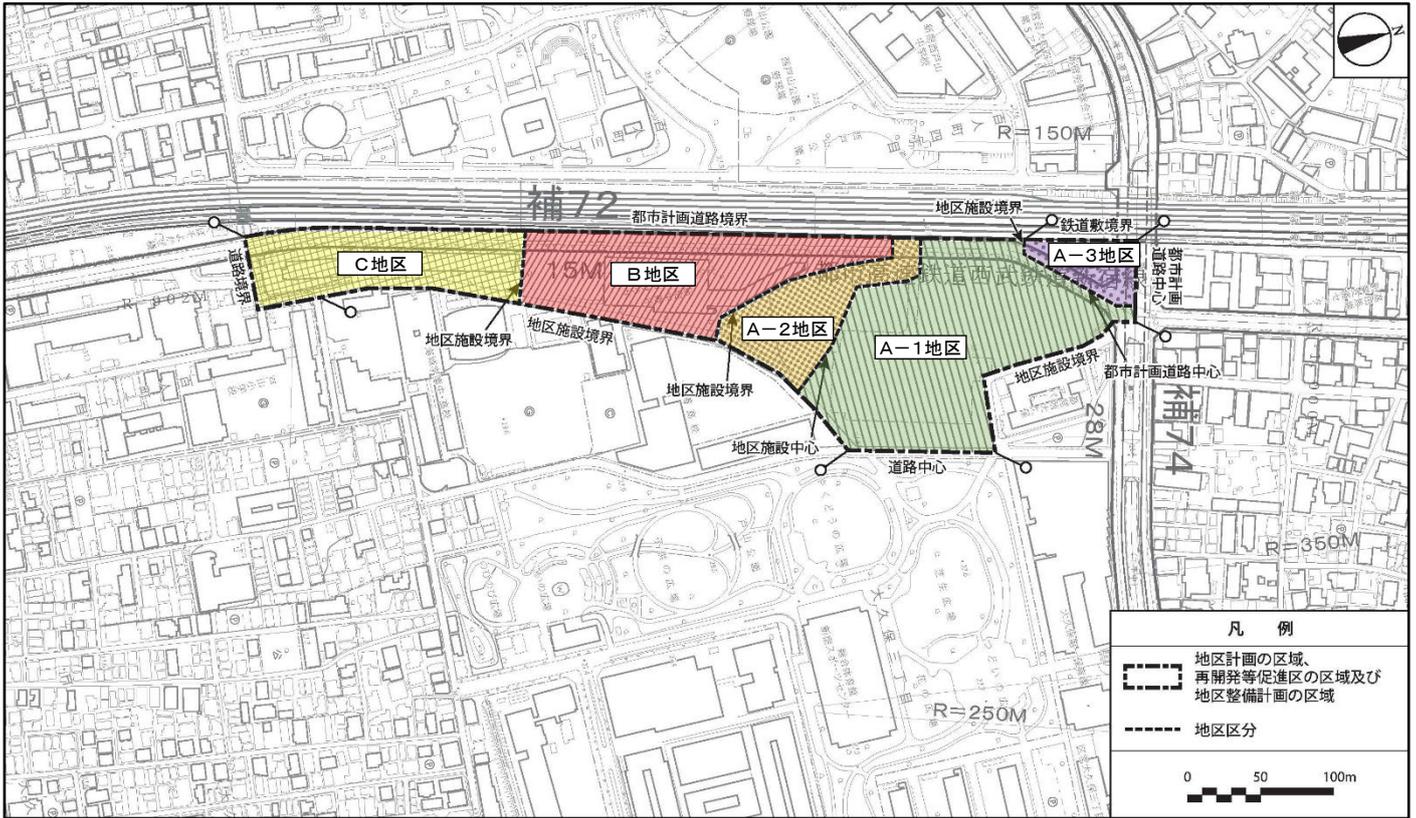
◎は建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に定められている制限、●は建築基準法第58条の規定に基づく制限

- ・建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 1. 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、換車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 2. 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 3. 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
- ・建築物等の高さの最高限度は、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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、その部分の高さは、1.2mまでは、当該建築物の高さに算入しない。

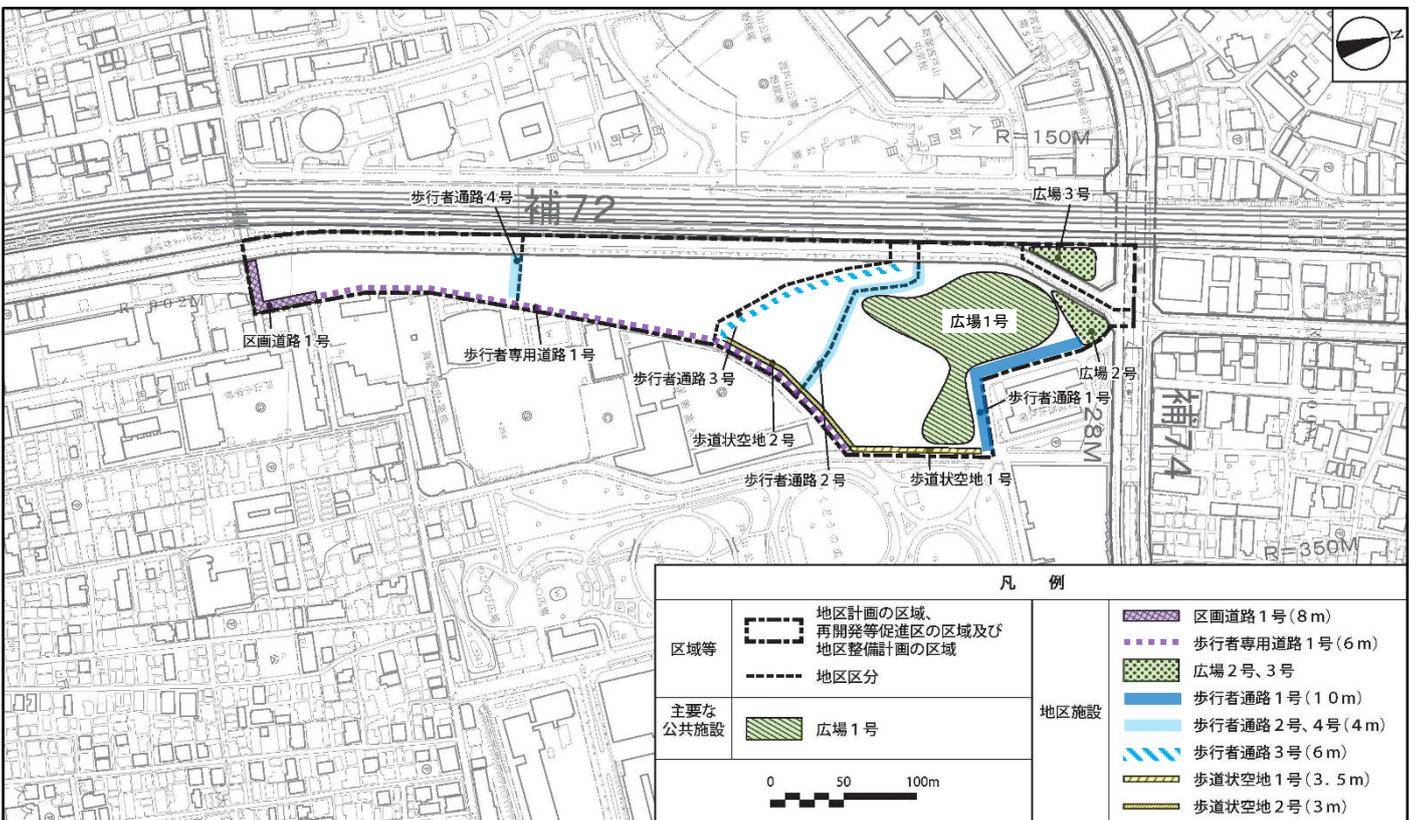
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、地区計画を変更する。

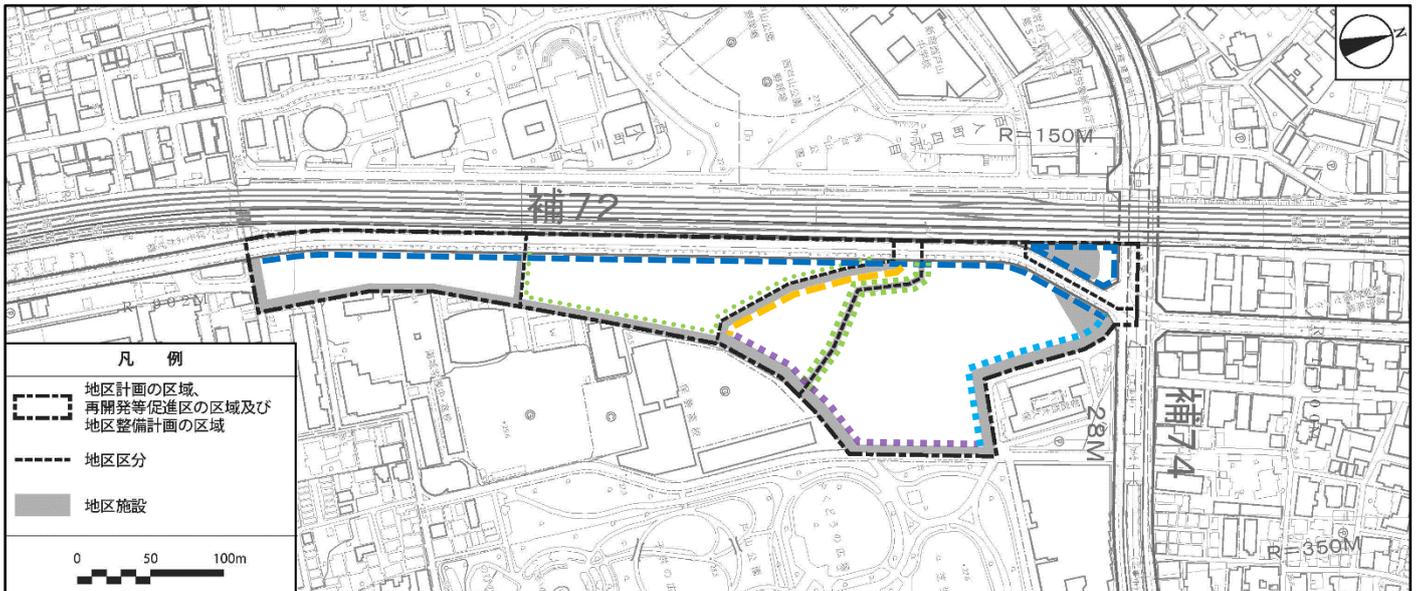
● 地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域



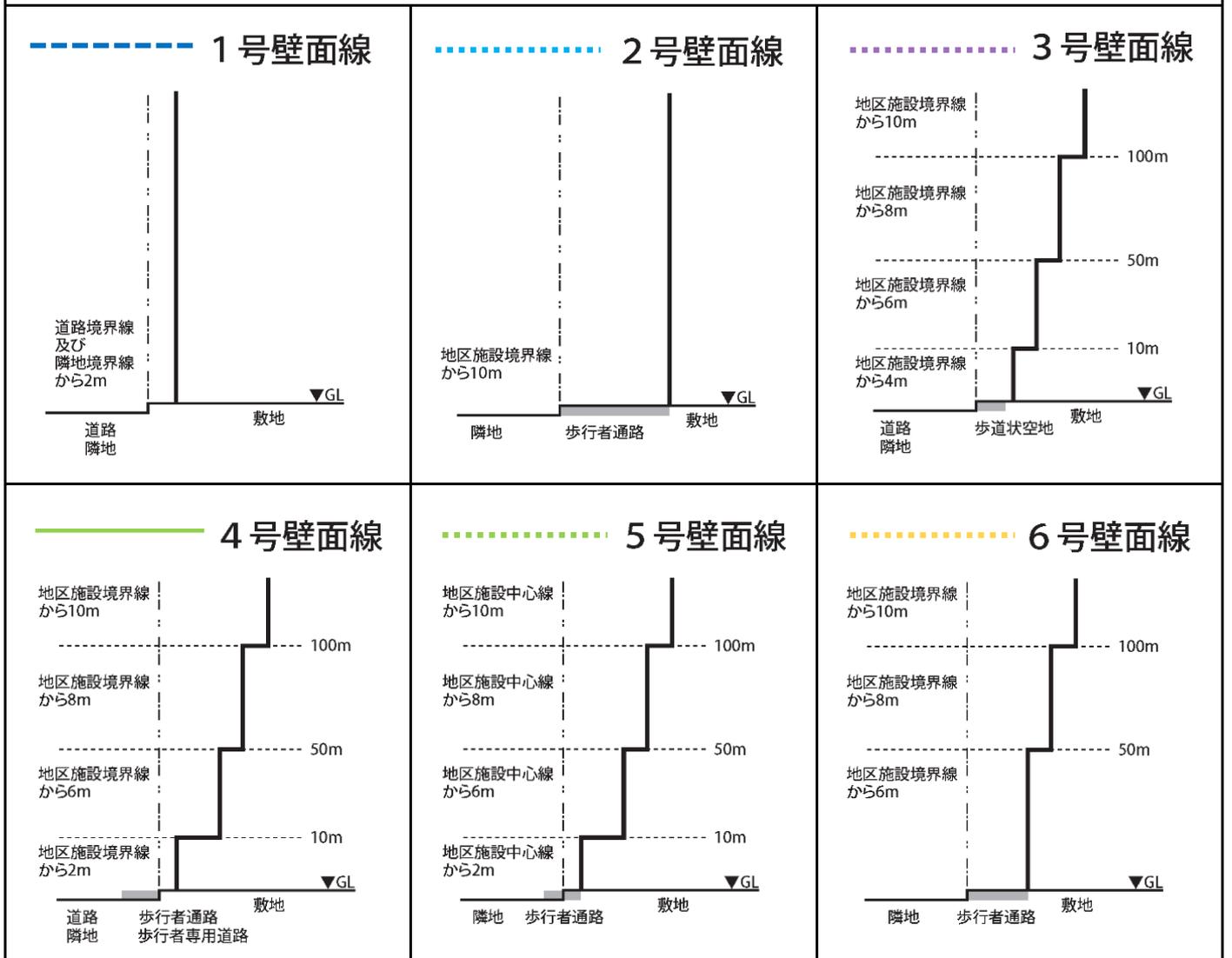
● 主要な公共施設及び地区施設の位置



● 壁面の位置の制限



凡 例



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)