

新宿駅東口地区街並み再生方針の変更(区素案)について

新宿駅東口地区では、新宿駅東口地区まちづくりビジョンや公共貢献に応じた規制緩和の内容等を示した街並み再生方針(東京都策定)に基づき、各通りの沿道権利者の合意形成に応じた地区計画の都市計画変更を行うことで、段階的なまちづくりを進めている。

この度、令和 5 年 3 月に策定した新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針に示す「駅からまちの賑わいを感じられる空間(まち・えき空間)」の整備及び多様な規模の建替え促進を実現するため、街並み再生方針の変更(区素案)を作成し、意見募集等を行っているところである。今後、意見募集の結果等を踏まえ、街並み再生方針の変更(区案)を決定し、東京都に街並み再生方針の変更を依頼していく。

街並み再生方針の変更後は、街並み再生方針に基づき、地区計画を定めることで、まちの将来像である「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現に向けたまちづくりを進めていく。

1 これまでの主な経緯

平成29年 12 月	地区計画の都市計画決定
平成31年 3 月	新宿駅東口地区まちづくりビジョンの策定
令和元年 5 月	街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定(東京都)
9 月	地区計画の都市計画変更(新宿通り沿道)
令和 3 年 4 月	地区計画の都市計画変更(モア二番街沿道)
令和 5 年 3 月	新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の策定
令和 6 年 6 月	常任委員会(報告)
令和 6 年 7 月 1 日～	街並み再生方針の変更(区素案)の意見募集及び説明会

2 街並み再生方針の主な変更について

(1) 駅からまちの賑わいを感じられる空間(まち・えき空間)の整備

公共貢献に応じた規制緩和の内容(容積率の割増し)に、新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の「まち・えき空間」等を追加する。

(2) 多様な規模の建替え促進

①狭小敷地及び角敷地等の壁面後退の緩和

地区計画の方針付図等で、地区内回遊ネットワーク又は幹線ネットワークに位置付けた道路沿道の狭小敷地(敷地面積 100 m²未満)又は角敷地等(敷地面積 200 m²未満)において、地区計画の壁面の位置の制限(壁面後退)を 0.3m から 0.1m に緩和する。

②幅員 12m 未満の道路沿道における建築物の容積率の緩和

地区計画の方針付図等で、地区内回遊ネットワークに位置付けた幅員 12m 未満の道路沿道の敷地において、容積率を緩和する。(容積率の算定に係る低減係数を 0.6 から 0.8 に緩和する。)

③幅員 12m 以上の道路沿道の小規模敷地における建築物の容積率の割増し

地区計画の方針付図等で、幹線ネットワークに位置付けた幅員 12m 以上の道路沿道の敷地面積 100 m²以上 450 m²未満の敷地において、公共貢献に応じた規制緩和の内容(容積率の割増し)を追加する。(現在、敷地面積 450 m²以上で容積率の割増しが可能となっている。)

3 街並み再生方針の変更(区素案)

- ・資料 4-2：新宿駅東口地区街並み再生方針の変更(区素案)概要版
- ・資料 4-3：街並み再生方針の変更(区素案)

4 意見募集及び説明会

(1) 意見募集

- ・実施期間：令和6年7月1日(月)から7月30日(火) (30日間)
- ・意見書の提出方法：郵送、ファックス、窓口及び区ホームページ

(2) 説明会

- ・日 時：令和6年7月5日(金)
①午後2時30分から ②午後6時30分から (①と②は同じ内容)
- ・会場：新宿ファーストウエスト3階 ABC 会議室
- ・参加者：86名 (①66名、②20名)

5 今後の予定

令和6年7月30日まで	街並み再生方針の変更(区素案)の意見募集
8月	政策経営会議(街並み再生方針の変更(区案)の決定) 東京都へ街並み再生方針の変更依頼
10月以降	街並み再生方針の変更(東京都) 街並み再生方針に基づき地区計画の都市計画変更