

街並み再生方針の変更（区素案）

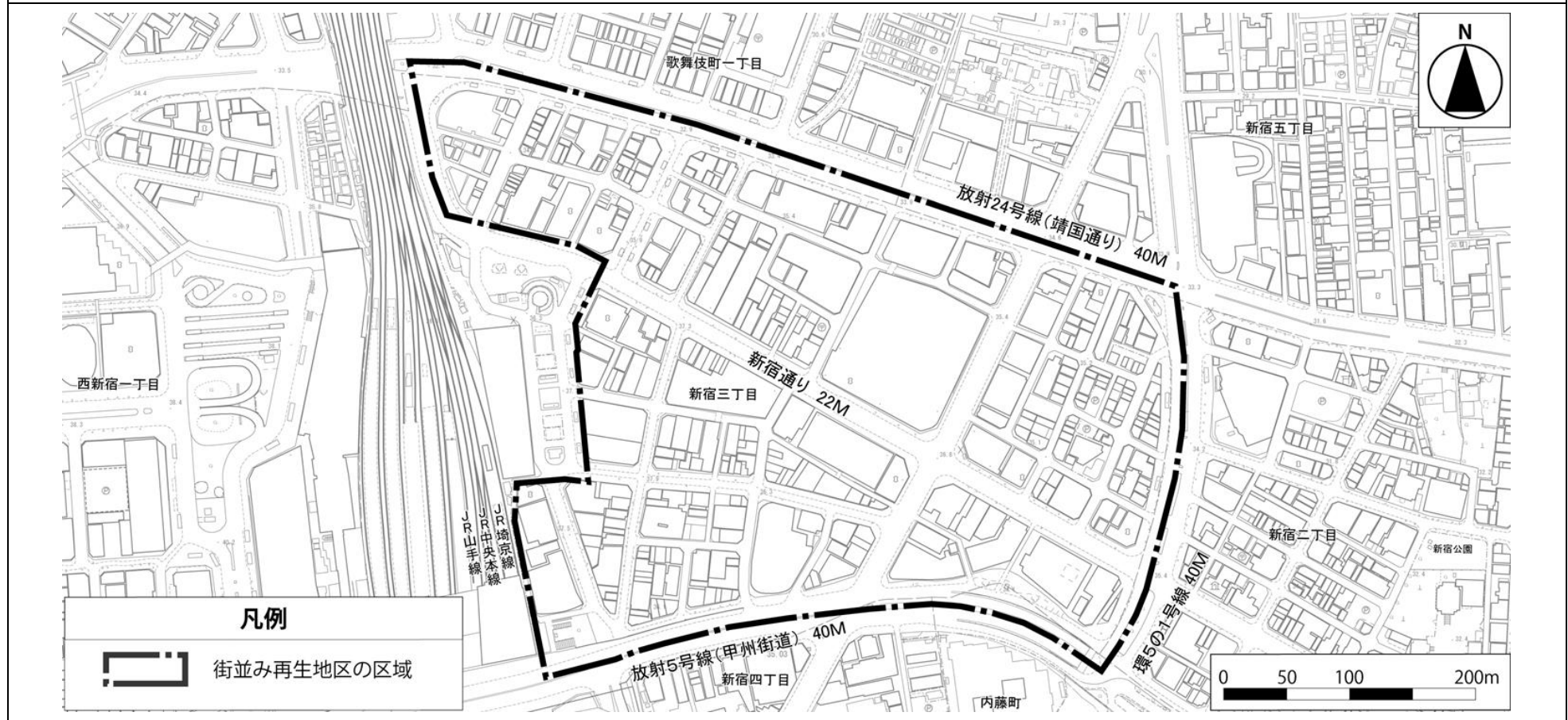
東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生方針を次のように変更する。

名 称： 新宿駅東口地区

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町一丁目各地区

面 積： 約 18.9ha

新宿駅東口地区 街並み再生地区 区域図



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) (MMT 利許第 06-K104-2 号)

新宿駅東口地区 街並み再生方針

1 整備の目標

新宿駅東口地区（以下「本地区」という。）は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、靖国通りや甲州街道、環状5の1号線に囲まれた地区である。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り、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。

本地区は、特定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、地域整備方針として、「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・交流拠点を形成」、「新宿駅周辺における歩行者交通機能の改善・強化」等が掲げられている。また、「都市づくりのグランドデザイン」においても「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の形成」といった地域の将来像が示されている。

一方、本地区では、多くの建築物が老朽化しており、建替えによる賑わいの維持・増進等のための機能更新や、地区の防災性向上が求められている。また、地区内の主要な歩行者動線となっている地下通路と地上とを結ぶバリアフリー動線の不足や、歩行者と車両の交錯など、歩行者環境の課題を抱えている。

こうした状況を踏まえ、「新宿駅東口地区まちづくりビジョン（以下「まちづくりビジョン」という。）」（平成31年3月新宿区）においては、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち～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の形成～」をまちの将来像に掲げ、新宿駅を中心とした「交流機能と新宿の顔を備えた交通結節拠点」及び新宿三丁目駅を中心とした「商業や観光による賑わいの拠点」と、これらを結ぶ賑わい交流軸である新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げていくこととしている。さらに、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針（以下「誘導方針」という。）」（令和5年3月新宿区）では、新宿三丁目駅周辺について、まちの将来像を「新たな出会いと体験の場となる歩いて楽しい交流拠点『新宿追分』とし、回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間（本地区における湾曲した通り、丁字路、敷地内の貫通通路や滞留空間による回遊性や、通り沿道のまちに開かれた個性ある物販店等の賑わい等により、界限性と新たな体験のある歩いて楽しい空間）」や新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間（駅と周辺のまちをつなぐわかりやすく利便性の高い通路・滞留空間・バリアフリーの縦動線、地上・地下・地下通路が一体となった空間、地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間など）」等を誘導していくこととしている。

今後、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、多様な規模の建築物の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。

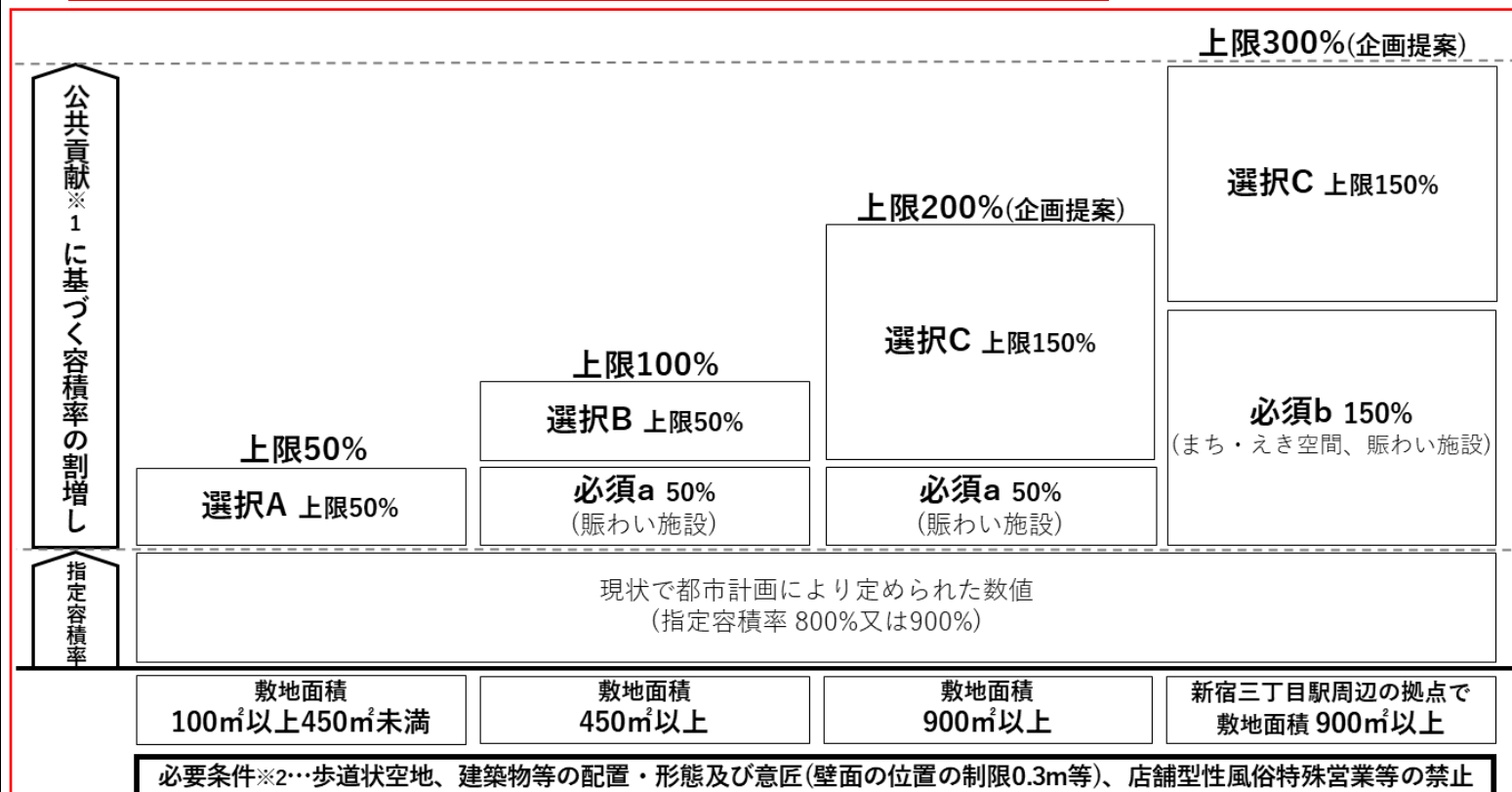
2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項	(1) ゆとりある歩行者空間の整備 ① 歩行者空間の拡充 歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、各幹線ネットワーク〔街並み再生方針図1〕沿道において、歩道状空地や滞留空間を整備する。 ② 新たな歩行者ネットワークの形成 新たな歩行者ネットワークの形成による地区内の回遊性向上を図るため、建築物の敷地内での貫通通路等を整備する。 (2) 重層的なネットワークの整備 ① 地上と地下を結ぶ縦動線の整備 重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、各地下ネットワーク〔街並み再生方針図2〕沿道において、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線〔<u>街並み再生方針図5</u>〕を整備する。 ② 地下ネットワークの拡充 歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、<u>各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路や</u>各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間〔<u>街並み再生方針図5</u>〕を整備する。 <u>(3)「まち・えき空間」の整備</u> <u>新宿三丁目駅周辺の拠点〔街並み再生方針図3〕では、駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」〔街並み再生方針図3〕を整備する。</u> (4) 歩行者環境の改善に資する車両機能の整備 ① 車両流入抑制の推進 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、地区外縁部へ集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポート〔街並み再生方針図4〕を整備する。 ② 地域物流の適正化 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〔街並み再生方針図4〕を整備する。 (5) 広場状空地の整備 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。
-----------------------------------	--

3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項	(1) 老朽化した建築物の機能更新にあわせて回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」の創出等を図るため、<u>多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化</u>を誘導する。 (2) 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 建築物等に関する基本的事項	<u>各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワーク（以下「各地上ネットワーク」という。）</u>沿道の建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合にあっては、以下の事項に基づいて整備する。 (1) 建築物等の配置、形態及び意匠 ① 建築物の壁面の位置の制限 安全で快適な歩行者空間の確保と、統一感のある魅力的な街並みを形成するため、<u>各地上ネットワーク</u>〔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。 ② 建築物の高さの制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を70m（<u>各地上ネットワーク</u>に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。 ③ 容積率の最低限度 土地の高度利用を促進するため、<u>各幹線ネットワーク沿道の建築物の</u>容積率の最低限度を300%とする。 ④ 建蔽率の最高限度 良好な市街地環境の確保を図るため、<u>各幹線ネットワーク沿道の建築物の</u>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。 ⑤ 建築面積の最低限度 土地の高度利用を促進するため、<u>各幹線ネットワーク沿道の建築物の</u>建築面積の最低限度を200㎡とする。<u>ただし、敷地面積450㎡未満の敷地においては、200㎡又は敷地面積の2分の1のいずれか小さい方を建築面積の最低限度とする。</u> ⑥ 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<u>各地上ネットワーク</u>に面する部分は、壁面の過半についてガラス等の透過性のある素材を使用するほか、オープンテラス、ショーウィンドウを設置するなど、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。

	⑦ 防災に関する事項 ・災害時におけるまちの機能継続性に配慮する。 ・帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に配慮する。 ⑧ 環境に関する事項 建築物の環境負荷低減に配慮する。 (2) 建築物の用途 ① 商業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、<u>各幹線ネットワーク沿道の建築物の低層部及び各地下ネットワークに接続する階</u>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。 【賑わい施設】 物品販売<u>業を営む店舗</u>、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 ② 国際集客都市としての機能を充実させ、拠点性を強化するため、<u>「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）」（平成 15 年 6 月東京都）</u>における育成用途に定める「生活支援施設」や「産業支援施設」を誘導する。 ③ 国際観光拠点としての機能の充実を図るために、「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」を誘導する。 ④ 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 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項各号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、場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。
5 緑化に関する基本的事項	潤いのある街並みを形成し、地区の特性に応じた多様なみどりを創出するため、建築物の屋上緑化や壁面緑化を推進する。

6 実現に向けて講ずべき措置	<u>本地区のまちの将来像の実現に向けて、「高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画（以下「高度利用型地区計画」という。）」「区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画（以下「街並み誘導型地区計画」という。）」を併用する。</u> （１）街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し <u>各幹線ネットワーク沿道の敷地及び建築物において、本地区のまちの将来像の実現に必要な貢献を評価するため、貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画の地区整備計画に定める。</u> <u>多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を誘導し、回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」の創出を図る貢献項目は「街並み再生の貢献（必須a）」、「街並み再生の貢献（選択A）」及び「街並み再生の貢献（選択B）」とし、更なる敷地統合を誘導し、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貢献項目は「街並み再生の貢献（選択C）」とする。特に、駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」の整備を誘導し、新宿三丁目駅周辺の拠点形成を図る貢献項目は「街並み再生の貢献（必須b）」とする。</u> <u>また、次の図のとおり、敷地面積に応じて各貢献項目の割増し容積率の上限及び指定容積率に加算する割増し容積率の合計の上限を設けて、段階的に割増し容積率の上限を定めることにより、敷地統合の促進を図る。</u> <u>各貢献項目を行う場合、本方針２「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における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4〕、本方針４「建築物等に関する基本的事項」における（１）建築物等の配置、形態及び意匠の①から⑥まで、同（２）建築物の用途の④に関する事項をすべて行わなければならない。</u> <u>各貢献項目の割増し容積率に係る施設の床面積、整備面積、バリアフリー経路及び緑化面積の区域並びに本方針４「建築物等に関する基本的事項」における（１）建築物等の配置、形態及び意匠の①で定める壁面後退区域は重複してはならない。ただし、④街並み再生の貢献（選択C）に基づく容積率の割増しのオ及びカに関する事項については、この限りでない。</u> <u>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を定める場合には、本方針によらない評価や容積率の割増しを行うことができるものとする。</u>
-----------------------	--

図 敷地面積に応じた各貢献項目の割増し容積率の上限及び指定容積率に加算する割増し容積率の合計の上限
 (各幹線ネットワーク沿道の敷地及び建築物における貢献に基づく容積率の割増し)



※1 公共貢献：本方針に基づく街並み再生の貢献

※2 必要条件：本方針2「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における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、本方針4「建築物等に関する基本的事項」における (1) 建築物等の配置、形態及び意匠の①から⑥まで、同 (2) 建築物の用途の④に関する事項

① 街並み再生の貢献（選択Ａ）に基づく容積率の割増し

敷地面積 100 ㎡以上 450 ㎡未満の敷地において、次の街並み再生の貢献項目（選択Ａ）の整備を行う場合は、各貢献項目の整備に応じた割増し容積率の合計を上限 50%とする。

【街並み再生の貢献項目（選択Ａ）】

ア 用途に関する事項

本方針４「建築物等に関する基本的事項」における（２）建築物の用途の④「賑わい施設」を導入する場合（賑わい施設の床面積の合計が敷地面積の 1/2 を上回るもの（割増し容積率に係る賑わい施設の床面積の合計の算出にあたっては、賑わい施設を地上 1 階に必ず導入し、その他の階（地上 2 階及び地下ネットワークに接続する階に限る。）の賑わい施設の床面積は地上 1 階の賑わい施設の床面積を上限とする。））は、割増し容積率を 25%とする。

イ 空地に関する事項

地上又は地下に、以下に示す位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する場合は、整備面積に応じて上限 30%（地上と地下に滞留空間を整備する場合は上限 50%）とする。（次の計算式による。）

《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

【地上に整備する滞留空間の位置及び規模（整備面積の範囲）】

各地上ネットワークに接する敷地の長さの 1/2 以上を、地上ネットワークに接し、奥行き 1.5m以上かつ高さ 2.5m以上の滞留空間（ピロティを含む。）

【地下に整備する滞留空間の位置及び規模（整備面積の範囲）】

各地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の 1/2 に 1.5 を乗じた面積（単位は平方メートルとする。）以上かつ高さ 2.5m以上の滞留空間

ウ 交通に関する事項

（ア）各地上ネットワークと各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターを整備する場合は、50%とする。

（イ）各地上ネットワークやその他の道路を結ぶ幅員 2 m以上かつ高さ 2.5m以上のバリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する場合は、整備面積に応じて上限 50%とする。（次の計算式による。）

《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0》

② 街並み再生の貢献（必須 a）に基づく容積率の割増し

敷地面積 450 m²以上の敷地において、本方針 4「建築物等に関する基本的事項」における（2）建築物の用途の①「賑わい施設」を導入する場合（賑わい施設の床面積の合計が敷地面積を上回るもの（割増し容積率に係る賑わい施設の床面積の合計の算出にあたっては、賑わい施設を地上 1 階に必ず導入し、その他の階（地上 2 階及び地下ネットワークに接続する階に限る。）の賑わい施設の床面積は地上 1 階の賑わい施設の床面積を上限とする。）。）は、割増し容積率を 50%とする。

③ 街並み再生の貢献（選択 B）に基づく容積率の割増し

敷地面積 450 m²以上の敷地において、街並み再生の貢献項目（必須 a）及び街並み再生の貢献項目（選択 B）の整備を行う場合は、各貢献項目の整備に応じた割増し容積率の合計を上限 100%とする。

【街並み再生の貢献項目（選択 B）】

ア 空地に関する事項

地上又は地下に、以下に示す位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する場合は、整備面積に応じて上限 30%（地上と地下に滞留空間を整備する場合は上限 50%）とする。（次の計算式による。）

《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》

【地上に整備する滞留空間の位置及び規模（整備面積の範囲）】

各地上ネットワークに接する敷地の長さの 1/2 以上を、地上ネットワークに接し、奥行き 2 m 以上かつ高さ 4 m 以上の滞留空間（ピロティを含む。）

【地下に整備する滞留空間の位置及び規模（整備面積の範囲）】

各地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の 1/2 に 2 を乗じた面積（単位は平方メートルとする。）以上かつ高さ 2.5m 以上の滞留空間

イ 交通に関する事項

（ア）各地上ネットワークと各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターを整備する場合は、50%とする。

（イ）各地上ネットワークやその他の道路を結ぶ幅員 2 m 以上かつ高さ 2.5m 以上のバリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する場合は、整備面積に応じて上限 50%とする。（次の計算式による。）

	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0》 ④ <u>街並み再生の貢献（選択C）に基づく容積率の割増し</u> <u>敷地面積 900 m²以上の敷地において、街並み再生の貢献項目（必須a）及び街並み再生の貢献項目（選択C）の整備を行う場合は、各貢献項目の整備に応じた割増し容積率の合計を上限 200%とする。この場合、事業者の企画提案に基づき、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画の地区整備計画に定めるものとする。</u> <u>【街並み再生の貢献項目（選択C）】</u> ア 用途に関する事項 （ア）本方針4「建築物等に関する基本的事項」における <u>（2）建築物の用途の②「生活支援施設」や「産業支援施設」を導入する場合</u> <u>は、施設の床面積に応じて上限 50%とする。</u>（次の計算式による。） 《計算式：床面積÷敷地面積×100%×0.5（子育て支援施設の場合は1.0）》 （イ）本方針4「建築物等に関する基本的事項」における <u>（2）建築物の用途の③「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」を導入する場合</u> <u>は、施設の床面積に応じて上限 100%とする。</u>（次の計算式による。） 《計算式：床面積÷敷地面積×100%×1.0（宿泊施設に付随して整備する滞在支援施設の場合は0.5）》 イ 空地に関する事項 （ア）<u>地上又は地下に、以下に示す位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する場合は、整備面積に応じて上限 30%（地上と地下に滞留空間を整備する場合は上限 50%）とする。（次の計算式による。）</u> 《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 <u>【地上に整備する滞留空間の位置及び規模（整備面積の範囲）】</u> <u>各地上ネットワークに接する敷地の長さの 1/2 以上を、地上ネットワークに接し、奥行き 2 m 以上かつ高さ 4 m 以上の滞留空間（ピロティを含む。）</u> <u>【地下に整備する滞留空間の位置及び規模（整備面積の範囲）】</u> <u>各地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の 1/2 に 2 を乗じた面積（単位は平方メートルとする。）以上かつ高さ 2.5 m 以上の滞留空間</u> （イ）日常一般に公開し、一団の形態を成す面積 100 m²以上の広場状空地を整備する場合 <u>は、整備面積に応じて上</u>
--	--

	限 100%とする。 (次の計算式による。) 《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 ウ 交通に関する事項 (ア) <u>各地上ネットワークと各地下ネットワークを結ぶ</u>バリアフリーの経路を備えたエレベーターを整備する場合は、50%とする。 (イ) <u>各地上</u>ネットワークを結ぶ幅員 6 m 以上かつ高さ 3 m 以上のバリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する場合は、整備面積に応じて上限 50%とする。 (次の計算式による。) 《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 (ウ) <u>各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーターを敷地外に整備する場合は、100%とする。</u> (エ) 「新宿駅東口地区駐車場地域ルール (以下「駐車場地域ルール」という。)」 (平成 30 年 2 月 15 日新宿区告示 125 号) 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を整備する場合は、整備面積に応じて上限 50%とする。 (次の計算式による。) 《計算式：整備面積÷敷地面積×100%》 【隔地先としての駐車施設】 隔地先としての駐車施設は、東京都駐車場条例 (昭和 33 年東京都条例第 77 号) の規定に基づき附置が義務付けられた駐車施設を確保した上で、更に整備を行うものとする。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く。 (オ) 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を整備する場合は、整備面積に応じて上限 50%とする。 (次の計算式による。) 《計算式：整備面積÷敷地面積×100%》 【地域の共同荷さばき駐車施設】 地域の共同荷さばき駐車施設は、東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うものとする。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く。 (カ) 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シェアサイクルポート又は公共的駐輪場を整備する場合は、整備面積に応じて上限 50%とする。 (次の計算式
--	--

	による。) 《<u>計算式</u>：整備面積÷敷地面積×100%》 エ 緑化に関する事項 新宿区みどりの条例（平成2年新宿区条例第43号）の緑化基準を超えて緑化を行う場合<u>は、</u>緑化面積に応じて上限50%とする。（次の計算式による。） 《<u>計算式</u>：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》 ・地域に開放される緑化、道路に面した地上部緑化、屋上等の緑化（土壌厚30cm以上）を行う場合<u>：</u>係数1.0 ・屋上等の緑化（土壌厚30cm未満）を行う場合<u>：</u>係数0.75 ・道路に面した壁面緑化を行う場合<u>：</u>係数0.5 オ 環境に関する事項 環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合<u>は、20%とする。</u> 【環境負荷の低減に資する建築物】 <u>都市開発諸制度活用方針の第8章5（2）の（2）－1から（2）－4までに掲げる「評価基準」及び「誘導水準」の全てに適合すること。</u> 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を整備する場合<u>は、</u>床面積に応じて上限50%とする。（次の計算式による。） 《<u>計算式</u>：一時滞在施設の床面積÷敷地面積×100%×0.4》 なお、帰宅困難者の安全性を確保するため、当該一時滞在施設は以下の機能を備えなければならない。 ・「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 ・<u>「新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針」（令和2年3月27日都市計画部長決定）の3及び4並びに都市開発諸制度活用方針の第8章6（3）を満たすこと</u>
--	--

⑤ 街並み再生の貢献（必須 b + 選択 C）に基づく容積率の割増し

「まち・えき空間」を整備する範囲〔街並み再生方針図 3〕に係る敷地面積 900 m²以上の敷地において、新宿三丁目駅周辺の拠点にふさわしい顔づくりとともに、街並み再生の貢献項目（必須 b）のすべての整備を行う場合は、割増し容積率を 150%とする。あわせて街並み再生の貢献項目（選択 C）の整備を行う場合は、各貢献項目の整備に応じた割増し容積率の合計を上限 300%とする。これらの場合、事業者の企画提案に基づき、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画の地区整備計画に定めるものとする。

【街並み再生の貢献項目（必須 b）】

ア 用途に関する事項

本方針 4「建築物等に関する基本的事項」における（2）建築物の用途の①「賑わい施設」（割増し容積率に係る賑わい施設の床面積の合計の算出にあたっては、賑わい施設の床面積の合計が敷地面積を上回るもの（賑わい施設を地上 1 階に必ず導入し、その他の階（地上 2 階及び地下ネットワークに接続する階に限る。）の賑わい施設の床面積は地上 1 階の賑わい施設の床面積を上限とする。）。）を導入する。

イ 空地に関する事項

各地上ネットワークと各地下ネットワークに接し、地上・地下・地下通路が一体となった空間や地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間として日常一般に公開される滞留空間（滞留空間の面積の合計が 300 m²以上かつ敷地面積の 1/10 以上のもの。）を整備する。

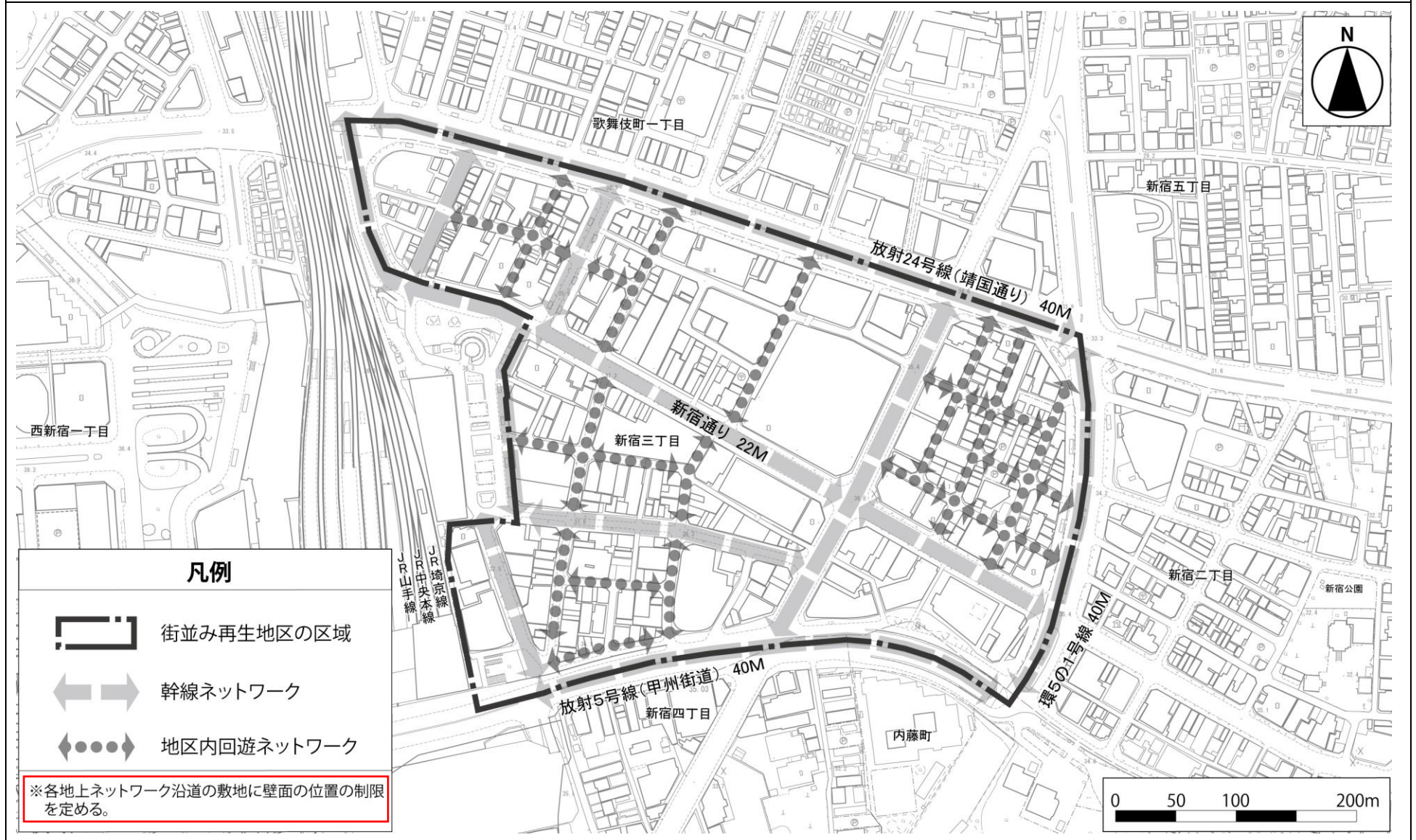
ウ 交通に関する事項

各地上ネットワークと各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路を備えたエレベーター（各地上ネットワークや各地下ネットワークから視認性の高い位置に設けるもの。）を整備する。

(2) その他配慮すべき事項

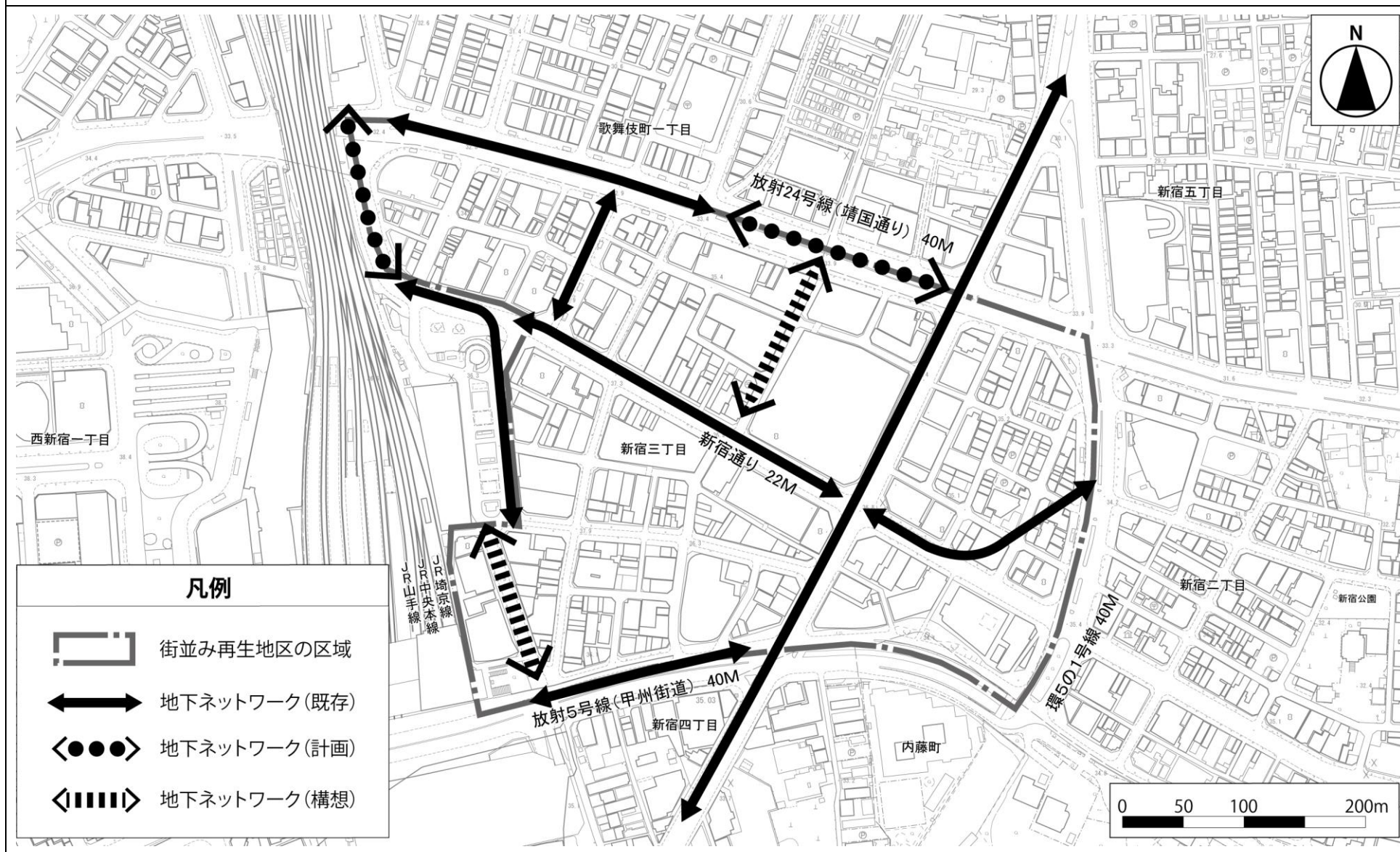
- ① 本地区では、まちづくりビジョン及び誘導方針（以下「まちづくりビジョン等」という。）に基づき、地区の回遊性の形成と街並みの統一による賑わいの連続を図るため、各地上ネットワーク沿道において、地域の合意形成に応じ、街並み誘導型地区計画の策定を進めている。本方針に基づき街区再編まちづくりを進める際には、まちづくりビジョン等との整合に配慮し、各地上ネットワーク沿道における地区の回遊性の形成と街並みの統一による賑わいの連続を図るため、本方針4「建築物等に関する基本的事項」における（1）建築物等の配置、形態及び意匠の①②⑥、同（2）建築物の用途の④に関する事項に基づき、街並み誘導型地区計画の地区整備計画を定める。
- ② 各地区内回遊ネットワーク沿道において、0.3mの建築物の壁面の位置の制限が定められた場合は、街並み誘導型地区計画の地区整備計画における建築物の容積率の最高限度を用途地域に関する都市計画により定められた数値または前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの。）の幅員（建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第9項の規定によるものを含む。）のメートルの数値に10分の6を加えた数値に10分の8を乗じて得た数値のいずれか小さい方の数値とすることができる。
- ③ 老朽化した建築物の機能更新を誘導するため、敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する敷地又は敷地面積200㎡未満で2以上の地上ネットワークに接する敷地において、建築物が本地区の賑わい形成に資するものとして新宿区長が認めた場合は、地区計画の地区整備計画における建築物の壁面の位置の制限を0.1mとすることができる。この場合、（1）街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しは適用しないとともに、（2）その他配慮すべき事項の②の文中「10分の6を加えた数値に10分の8」とあるのは「10分の2を加えた数値に10分の6」とする。
- ④ 事業者の企画提案に基づき、街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画の地区整備計画に定めるものについては、本地区のまちの将来像の実現に向けて、より良質な敷地及び建築物となるよう、事業者は事前に新宿区と協議を行うものとする。特に「まち・えき空間」の整備については、積極的に高度利用型地区計画の地区整備計画に定める。
- ⑤ まちづくりビジョン等の実現に向けて、地域住民等、事業者及び行政が協働して、地域主体のエリアマネジメント活動を促進するとともに、空地等の利活用に関する具体的な方策を検討する。
- ⑥ 本方針の活用に応じた具体的な手続等に関しては、新宿区が別途定める。
- ⑦ 社会情勢の変化等により、まちづくりビジョン等を見直す必要が生じた場合などには、地域全体としての調和や周辺地域への波及効果等を勘案した上で、本方針を見直す。

新宿駅東口地区 街並み再生方針図 1（主要な通りの位置付け（地上））

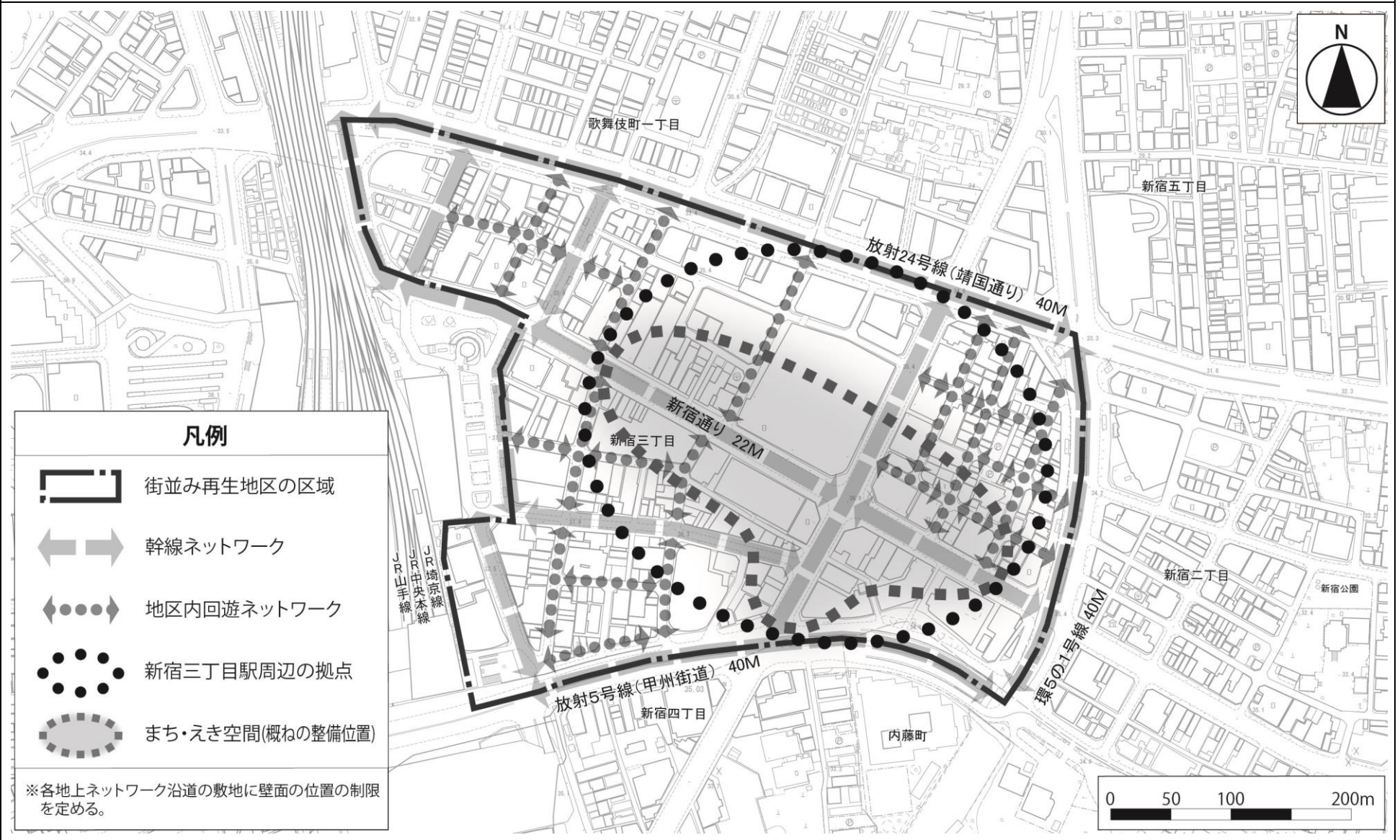


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 06-K104-2 号)

新宿駅東口地区 街並み再生方針図2（主要な通りの位置付け（地下））



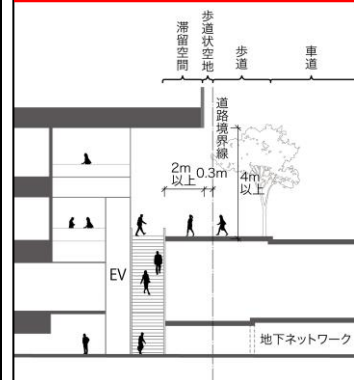
新宿駅東口地区 街並み再生方針図3（公共・公益的施設（まち・えき空間））



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) (MMT 利許第 06-K104-2 号)

新宿駅東口地区 街並み再生方針図4（公共・公益的施設（地上））

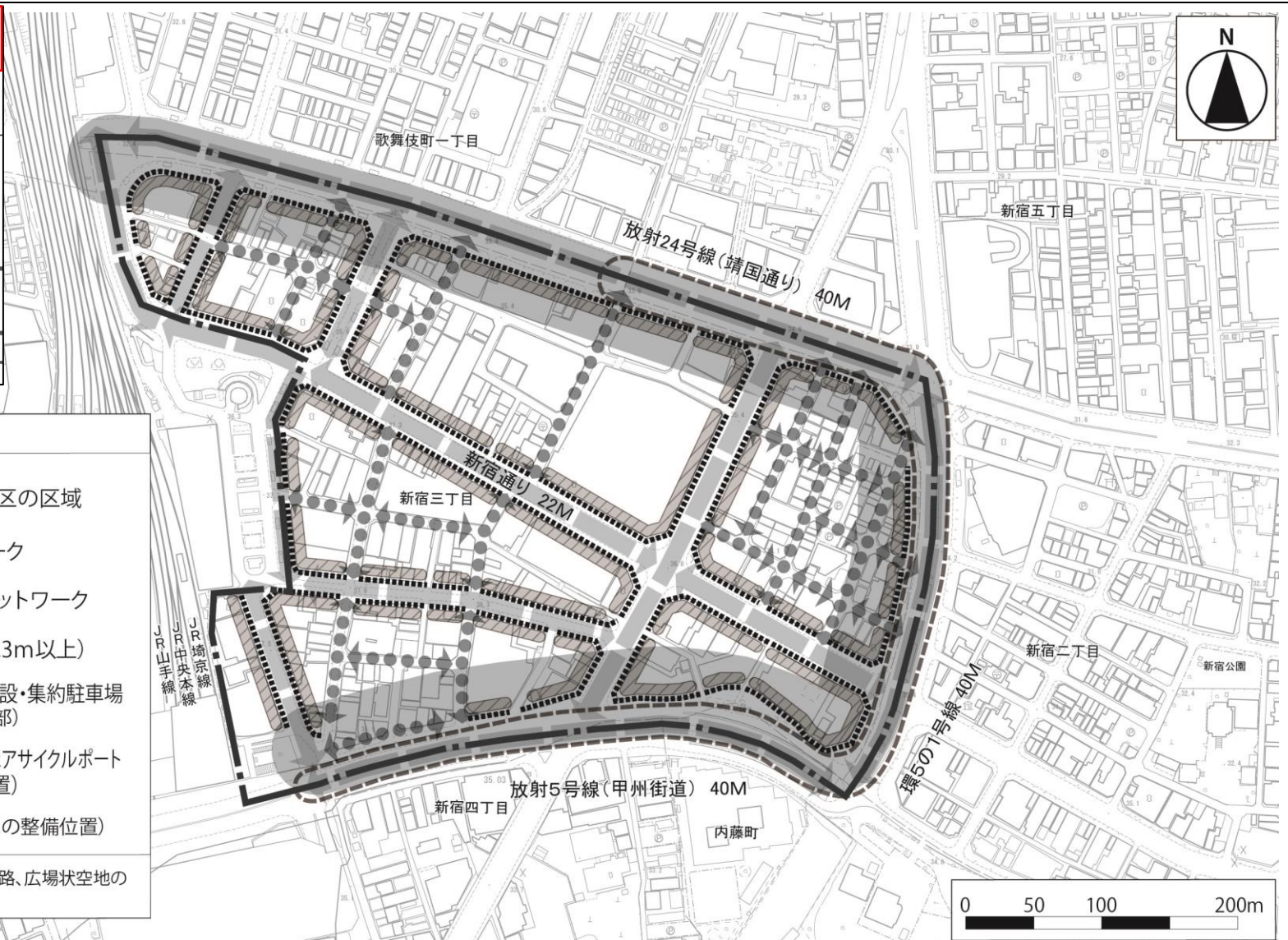
■地上と地下を結ぶ縦動線・滞留空間等の整備イメージ
(街並み再生の貢献(選択B、選択C)の場合)



凡例

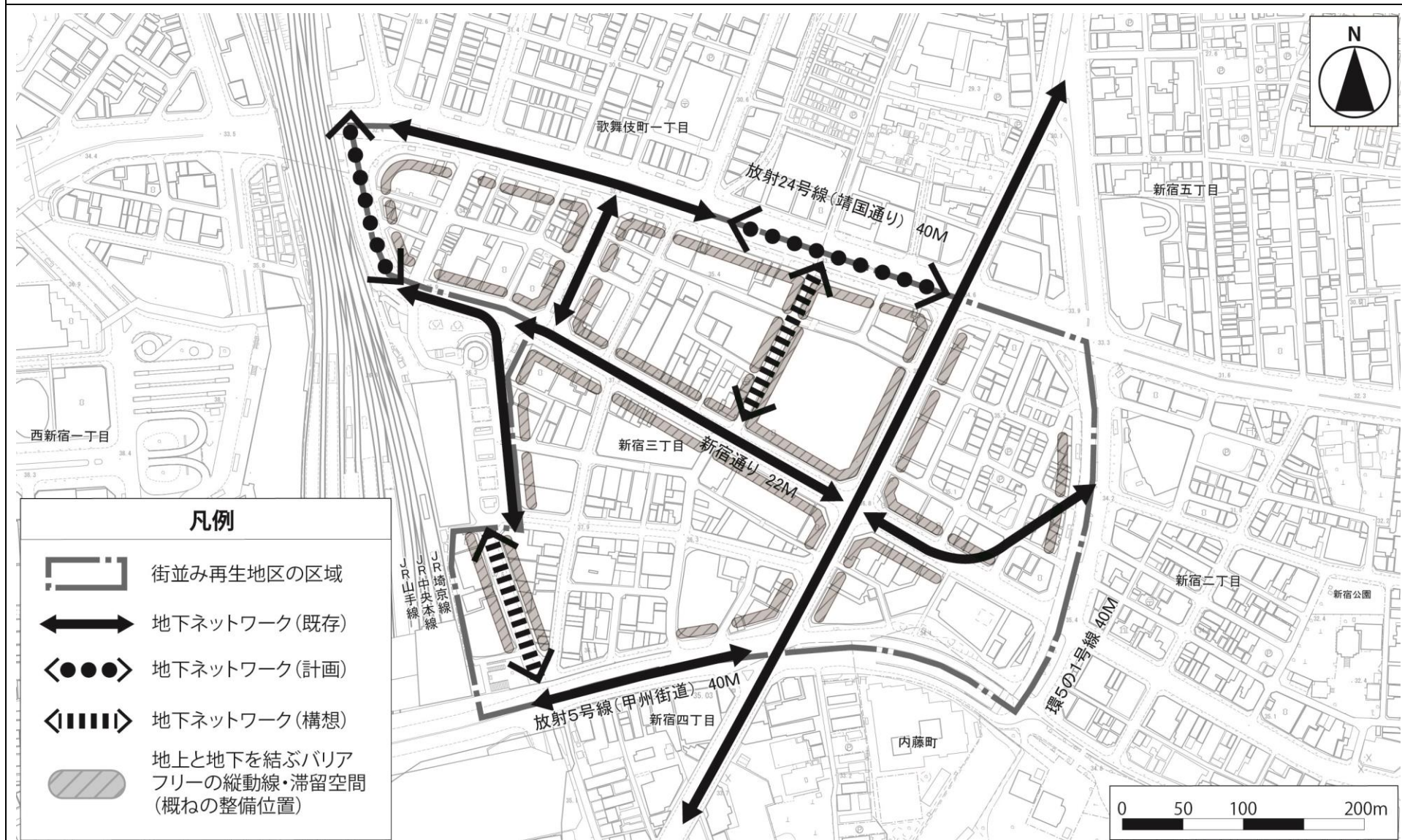
- 街並み再生地区の区域
- 幹線ネットワーク
- 地区内回遊ネットワーク
- 歩道状空地 (0.3m以上)
- 共同荷さばき施設・集約駐車場 (適用地区外縁部)
- 公共的駐輪場・シェアサイクルポート (概ねの整備位置)
- 滞留空間 (概ねの整備位置)

※街区再編等により生ずる、貫通通路、広場状空地の位置については明示しない。



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) (MMT 利許第 06-K104-2 号)

新宿駅東口地区 街並み再生方針図 5（公共・公益的施設（地下））



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) (MMT 利許第 06-K104-2 号)