

西新宿五丁目中央南地区市街地再開発組合

事業計画書

2019 年（令和元年） 7 月 4 日 認可

2020 年（令和 2 年） 8 月 7 日 変更

2021 年（令和 3 年） 10 月 28 日 変更

2022 年（令和 4 年） 6 月 10 日 変更

2023 年（令和 5 年） 12 月 22 日 変更

2024 年（令和 6 年） 9 月 18 日 変更

西新宿五丁目中央南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	3
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	添付書類 (4)、(5)、(6)
5. 事業施行期間	6
(1) 事業施行期間 (予定)	
(2) 建築工事期間 (予定)	
6. 資金計画	7
(1) 資金計画	
(添付書類)	
(1) 施行地区の位置図	添付－ 1
(2) 施行地区の区域図	添付－ 2
(3) 施行地区の公共施設	添付－ 4
(4) 施設建築物の設計図	添付－ 5
(5) 施設建築敷地の設計図	添付－22
(6) 公共施設の設計図	添付－23

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

西新宿五丁目中央南地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

西新宿五丁目中央南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、新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目の一部で、平成 29 年（2017 年）12 月に都市計画決定された西新宿五丁目中央南地区地区計画区域（約 0.8 h a）内にある。

本地区は、新宿駅の西約 1.2 k m に位置し、区域の東側は新宿副都心街路第 13 号線（以下「十二社通り」という。）に面しており、地区の内部では老朽化した木造住宅が密集する市街地となっている。

また本地区は、建替えの促進と防災性の向上を図るため都心居住を推進する再開発などによるまちづくり手法を活用し、住環境の向上と都心生活拠点にふさわしいまちづくりを進めるものとされている。

(2) 事業の目的

本地区は、権利者を主体とする市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市基盤となる区画道路を整備することで防災性の向上を図るとともに、都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等機能を備えた複合市街地を形成し、安全な生活空間の創出と安心して子育てができる環境づくりを行うことを目的とする。

併せて、十二社通り沿いの賑わいの形成を図るとともに、歩道状空地や広場を確保して地域に開かれたみどり豊かな憩いの空間づくりを進め、神田川から新宿中央公園につながるみどりと歩行者ネットワークの充実を目指すことに加え、本地区の北側には、隣接して西新宿五丁目中央北地区、さらにその北には西新宿五丁目北地区があることから、本地区を加えた 3 地区で連続性に配慮したまちづくりを行う。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

東京都市計画西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業（平成 29 年（2017 年）12 月都市計画決定）の決定に基づき、約 0.8h a を施行地区とする。

本地区は、北側を区立公園及び区立広場の隣地境界、並びに特別区道 12-171 号線の道路境界、東側を十二社通りの中心、南側を隣地境界、西側を特別区道 12-510 号線の中心に囲まれた範囲となっている。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）施行地区の位置図 の通り。

(3) 施行地区の区域

東京都新宿区西新宿五丁目

468 番 5、475 番、482 番 1、482 番 3、482 番 4、482 番 5、482 番 6、482 番 7、
483 番 1、483 番 2、484 番 1、484 番 2、485 番、530 番 14、530 番 15、530 番 16
530 番 17、530 番 18、530 番 19、530 番 20、530 番 33、530 番 35、530 番 36、
530 番 37、530 番 38、530 番 39、530 番 40、530 番 43、530 番 45、530 番 48、
530 番 55、530 番 56、530 番 57、530 番 58、533 番 3、533 番 6、533 番 7、533 番 8、
533 番 27、533 番 29、533 番 31、533 番 35、537 番 7、537 番 8、537 番 13、
537 番 14、537 番 15、537 番 24、540 番 4、543 番 3、543 番 4、548 番 3、548 番 4、
548 番 5、548 番 6、548 番 7、548 番 8、548 番 9、548 番 10、548 番 11、548 番 12、
548 番 13、548 番 14、548 番 15、557 番 1、557 番 2、557 番 3、557 番 4、557 番 5、
557 番 12、557 番 14、557 番 15、559 番 10、559 番 11、559 番 12、559 番 14、
559 番 15、559 番 16、559 番 24、559 番 27、559 番 28、559 番 30、559 番 32、
559 番 33
537 番 8 地先から 482 番 4 地先無地番、482 番 4 地先から 483 番 1 地先無地番、
484 番 1 地先から 2 地先無地番、475 番地先無地番、
530 番 14 地先から 530 番 36 地先無地番、537 番 7 地先から 557 番 5 地先無地番、
557 番 5 地先無地番

東京都新宿区西新宿六丁目

559 番 2 の一部、543 番 2 の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）施行地区の区域図 の通り。

(5) 施行地区の面積

約 0.8h a

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は、西新宿五丁目中央南地区地区計画区域内にあり、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市基盤となる区画道路を整備することで防災性の向上を図るとともに、都心居住を推進する居住機能及び商業・業務等機能を備えた複合市街地の形成をめざす。

このことから本地区では、細分化された敷地を一筆化するとともに、住宅を中心に商業・業務機能等を併設する施設整備を行い、道路に面しては歩道状の空地や地域住民が利用できる広場等を整備して、防災性を備えた安全・安心な市街地環境の整備を行う。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

配置計画について、施設建築物の用途により住宅棟、施設棟に大きく二分した計画とし、地域の特性を踏まえ施設棟を十二社通りに面した箇所に、住宅棟は敷地の西側部分に配置する。

施設棟の1階及び2階に商業・業務施設を配置し、3階には保育所等を設置する。一方、住宅棟は権利者向け住戸を含む住宅を供給し、定住化を促進する。また、災害時の対応として帰宅困難者の一時避難施設を整備する。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率
約 5,922 m ²	約 3,178 m ²	約 54,016 m ²	約 54%	約 642%

(注1)

(注2)

(注1) 駐車場面積を含む。

(注2) 容積対象床面積 約 38,070 m²

(ハ) 各階床面積等

階	用 途	延べ面積	備 考
PH	住宅棟：棟屋	159 m ²	構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 規模：地上40階、地下1階 高さ：約150m
5～40	住宅棟：住宅・住宅共用	44,303 m ²	
4	施設棟：施設共用	97 m ²	
3	施設棟：保育所等	514 m ²	
2	住宅棟：駐輪場、機械室 施設棟：商業・業務	2,708 m ²	駐車台数：137台
1	住宅棟：エントランス、駐車場 施設棟：商業・業務	3,429 m ²	駐輪台数：592台
B1	駐車場、機械室	2,806 m ²	
延べ床面積合計		54,016 m ²	
容積対象床面積		38,070 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

敷地の道路に面した部分では、壁面の位置の制限を設け、歩道等と一体となった空地进行を整備する。

また、敷地の3箇所に広場を整備する。広場1号及び広場2号については、それぞれ隣接する区立広場及び区立公園に連続するように配置し、調和のとれたオープンスペースを形成する。広場3号は区画道路2号に面して配置し、歩道状空地の整備と併せて本地区の施設建築物と西側及び南側市街地との緩衝空間として整備する。

敷地内の歩行者動線及び自動車動線については、住宅棟と施設棟ごとに分離を図り、各棟の駐車場出入口は別に設ける。また、歩行者動線に関しては、敷地のほぼ中央に南北方向の通り抜け通路を整備する。

(ロ) 広場

地区施設である3箇所の広場は、本地区及び周辺地域の防災性の向上を図るとともに、地域に向けた憩いの空間として整備する。

名 称	面 積	備 考
広場1号	約440 m ²	新設
広場2号	約210 m ²	新設
広場3号	約100 m ²	新設

(ハ) 歩道状空地

地区施設として道路に面し幅4mの壁面の位置の制限を設け、歩道状空地を整備する。十二社通り及び区画道路1号に沿っては歩道と一体となった歩行者空間を拡充するとともに、区画道路2号沿いでは歩道状空地の整備により歩行者空間を確保することで歩車分離を図る。ただし、駐車場出入口部分を除く。

名 称	幅 員	延 長	備 考
歩道状空地	4m	約200m	新設

(ニ) 有効空地率

敷地面積に対する有効空地率は、約35%である。

(施行地区面積に対する有効空地率は、約60%である。)

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

敷地の共同化による地区内細街路の解消及び区画道路等の都市基盤の整備を進め、緊急用車輛の円滑な通行を確保し、地域の防災性の向上を図る。

本地区西側の区画道路 1 号は、特別区道 12-510 号線に接続する区画道路として幅員 10m に拡幅整備し、西新宿五丁目地域の道路ネットワークの充実を図る。

本地区南側に区画道路 2 号(幅員 8~17m)を新設し、十二社通りと本地区西側市街地間の自動車動線を確保することで、地域の交通利便及び安全性の向上を図る。

区画道路の整備にあたっては、歩車分離による交通処理の安全性に配慮するとともに、地区内における安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。

(ロ) 公共施設調書

道路	種別	名称	幅員	延長	備考
	区画道路	区画道路 1 号	10m	約 70m	拡幅
	区画道路	区画道路 2 号	8~17m	約 90m	新設

((種別) 幹線街路、(名称) 新宿副都心街路第 13 号線、(幅員) 12.5m [全幅員 25m]、(延長) 約 60m、(備考) 整備済)

5) 住宅建設の目標

(イ) 住宅戸数

住宅面積	戸数	戸数比率	面積比率
30 m ² /戸以上 40 m ² /戸未満	8 戸	1.7 %	0.8 %
40 m ² /戸以上 55 m ² /戸未満	53 戸	11.3 %	7.0 %
55 m ² /戸以上 70 m ² /戸未満	189 戸	40.2 %	36.3 %
70 m ² /戸以上	220 戸	46.8 %	55.9 %
計	470 戸	100.0 %	100.0 %

(ロ) 住宅延べ面積

約 47,488 m² (駐車場部分を除く)

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類(4)の通り。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類(5)の通り。

3) 施行地区に編入される公共施設図

添付書類(6)の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定)

自 令和元年7月4日 ～ 至 令和8年3月31日

(2) 建築工事期間(予定)

着工 令和4年1月 竣工 令和6年11月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収 入 金		支 出 金	
補 助 金	2,804	調 査 設 計 計 画 費	1,298
参加組合員負担金等	27,593	土 地 整 備 費	713
そ の 他	530	補 償 費	3,086
		工 事 費	24,329
		事 務 費	116
		借 入 金 利 子	116
		そ の 他	932
		予 備 費	337
合 計	30,927	合 計	30,927

事業計画書 添付書類

(1) 施行地区の位置図

(2) 施行地区の区域図

(3) 施行地区の公共施設

(4) 施設建築物の設計図

配置図兼住宅棟・施設棟屋根伏図

住宅棟・施設棟地下1階平面図

住宅棟・施設棟1階平面図

住宅棟・施設棟2階平面図

施設棟3階平面図

住宅棟免震層・施設棟4階平面図

住宅棟5階平面図

住宅棟6～10階、11階～16階平面図

住宅棟17階、18～22階平面図

住宅棟23階、24階～34階平面図

住宅棟35階～40階、PH1～PHR平面図

立面図 (1) ～ (4)

断面図 (1) ～ (2)

(5) 施設建築敷地の設計図

施設建築敷地平面図

(6) 公共施設の設計図

公共施設配置図

区画道路1号計画図

区画道路2号計画図

道路断面図

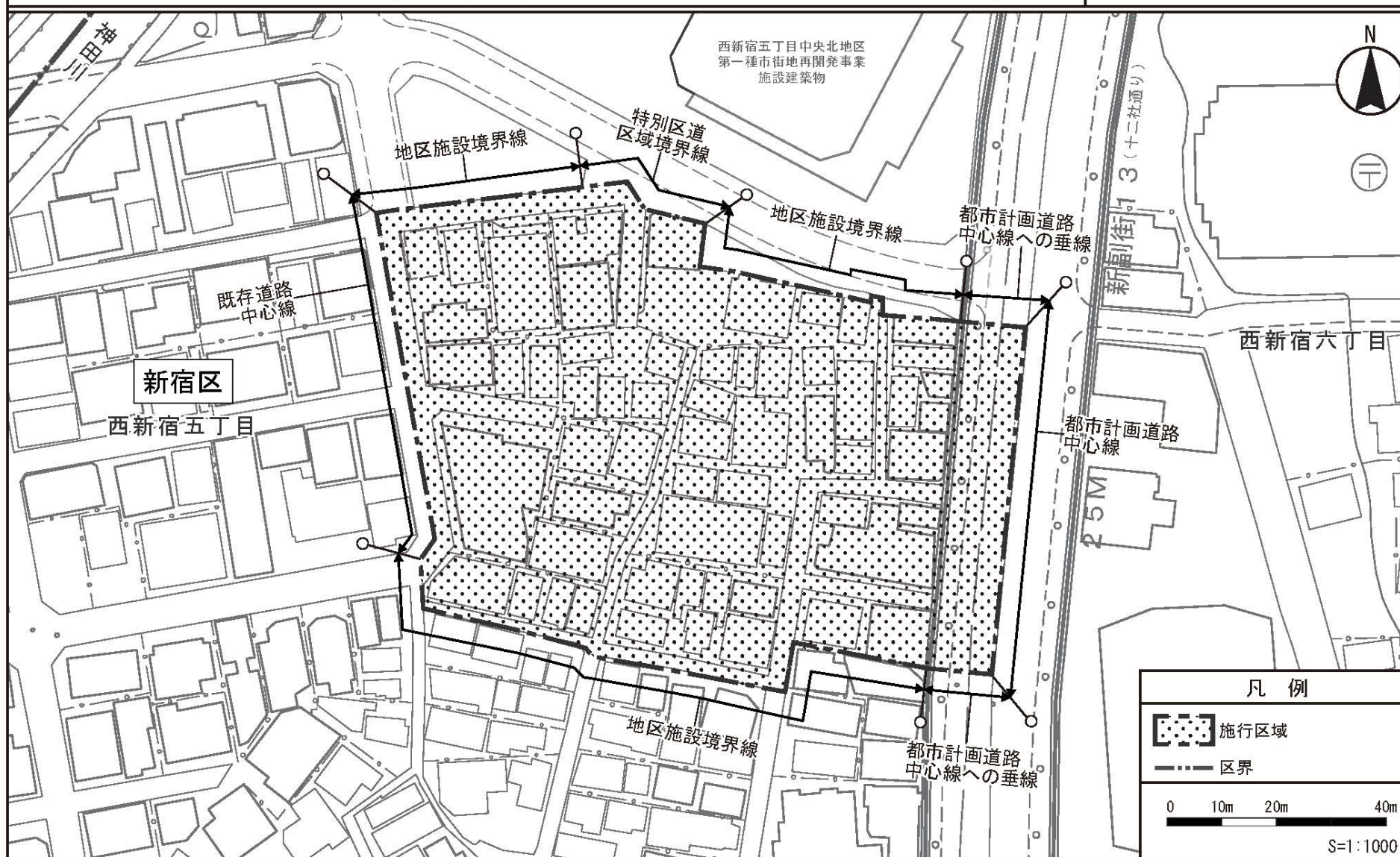
(1) 施行地区の位置図



この地図は、東京都知事及びミッドマップ東京㈱の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び都市計画道路網図、都市計画高速鉄道網図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) MMT 利許第 27004 号-49 平成 28 年 2 月 22 日
 27 都市基交測第 187 号 平成 28 年 3 月 1 日
 28 都市基街都第 69 号 平成 28 年 6 月 16 日
 28 都市基交測第 245 号 平成 28 年 6 月 17 日

(2) 施行地区の区域図

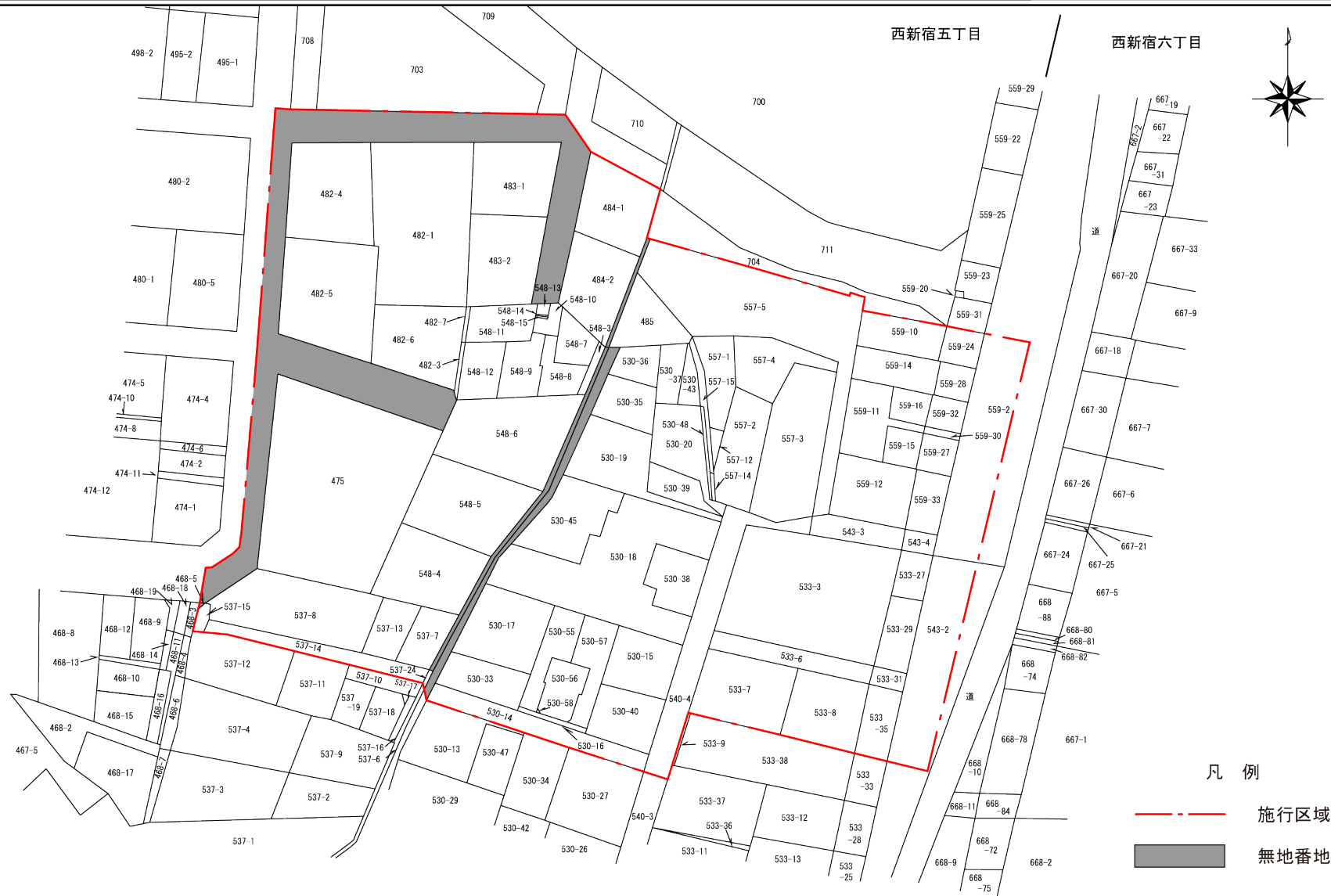


この地図は、東京都知事及びミッドマップ東京㈱の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び都市計画道路網図、都市計画高速鉄道網図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。

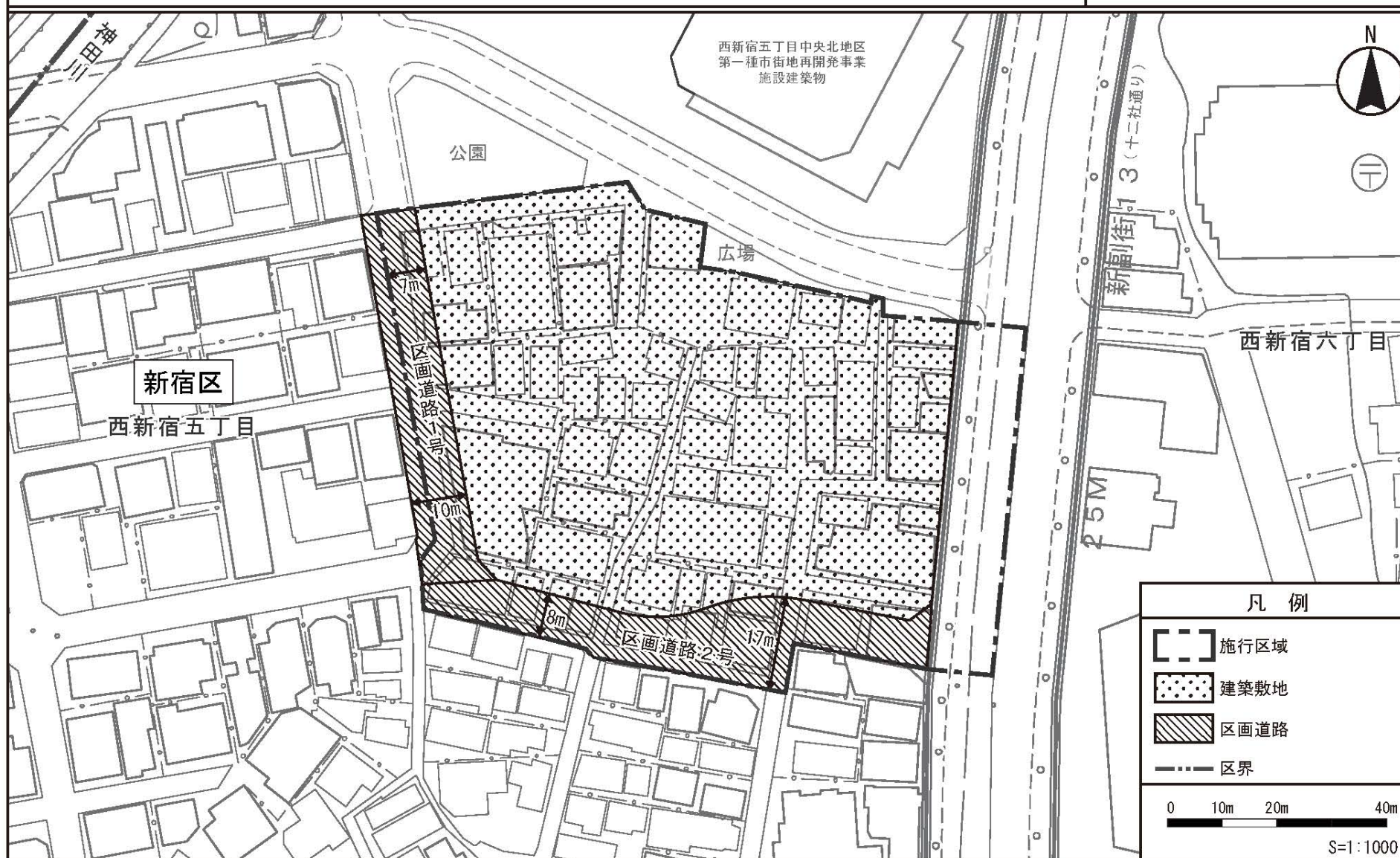
(承認番号)MMT利許第 27004 号-49 平成 28 年 2 月 22 日
 27 都市基交測第 187 号 平成 28 年 3 月 1 日
 28 都市基街都第 69 号 平成 28 年 6 月 16 日
 28 都市基交測第 245 号 平成 28 年 6 月 17 日

(2) 施行地区の区域図 (公図写し)

S=1:800

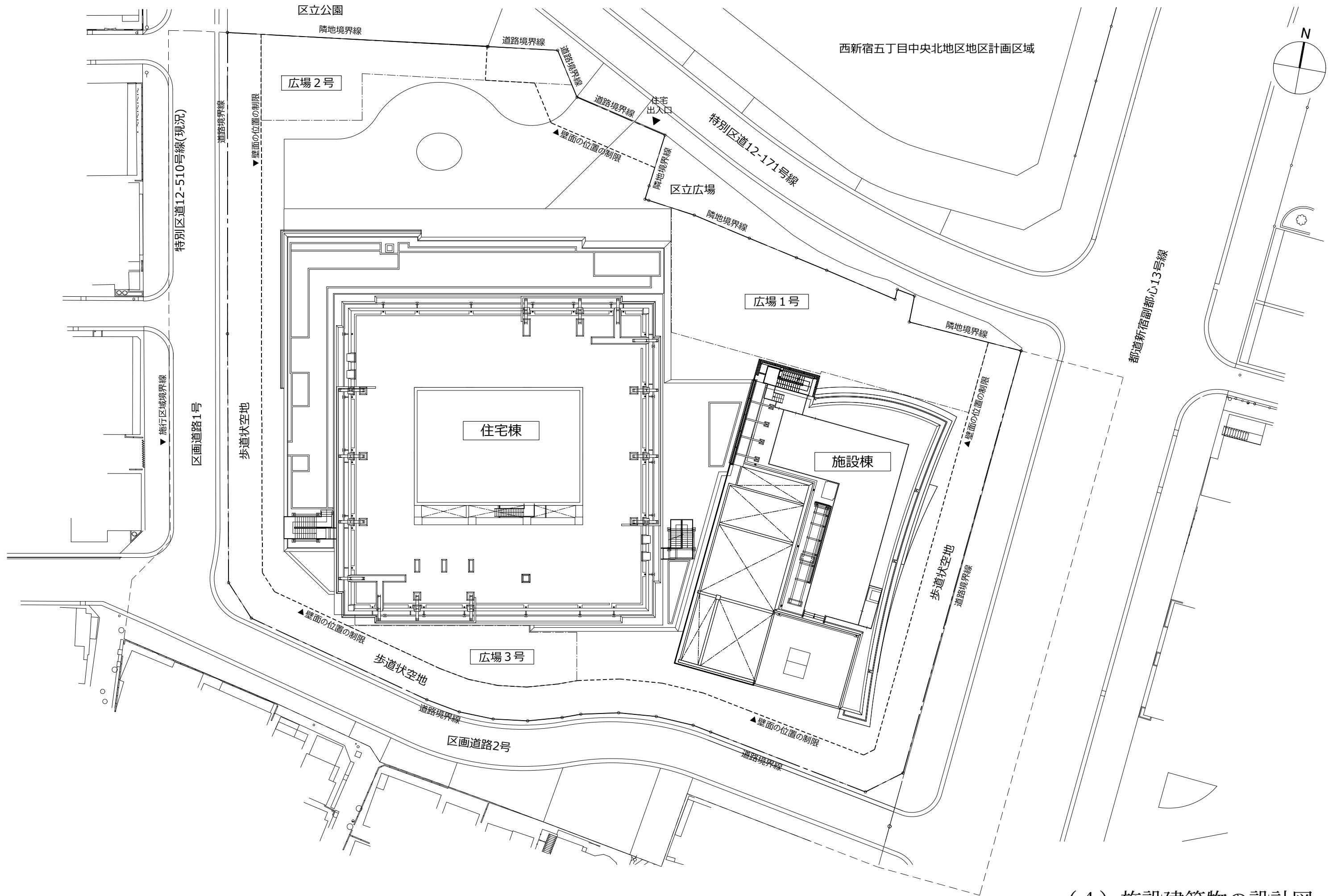


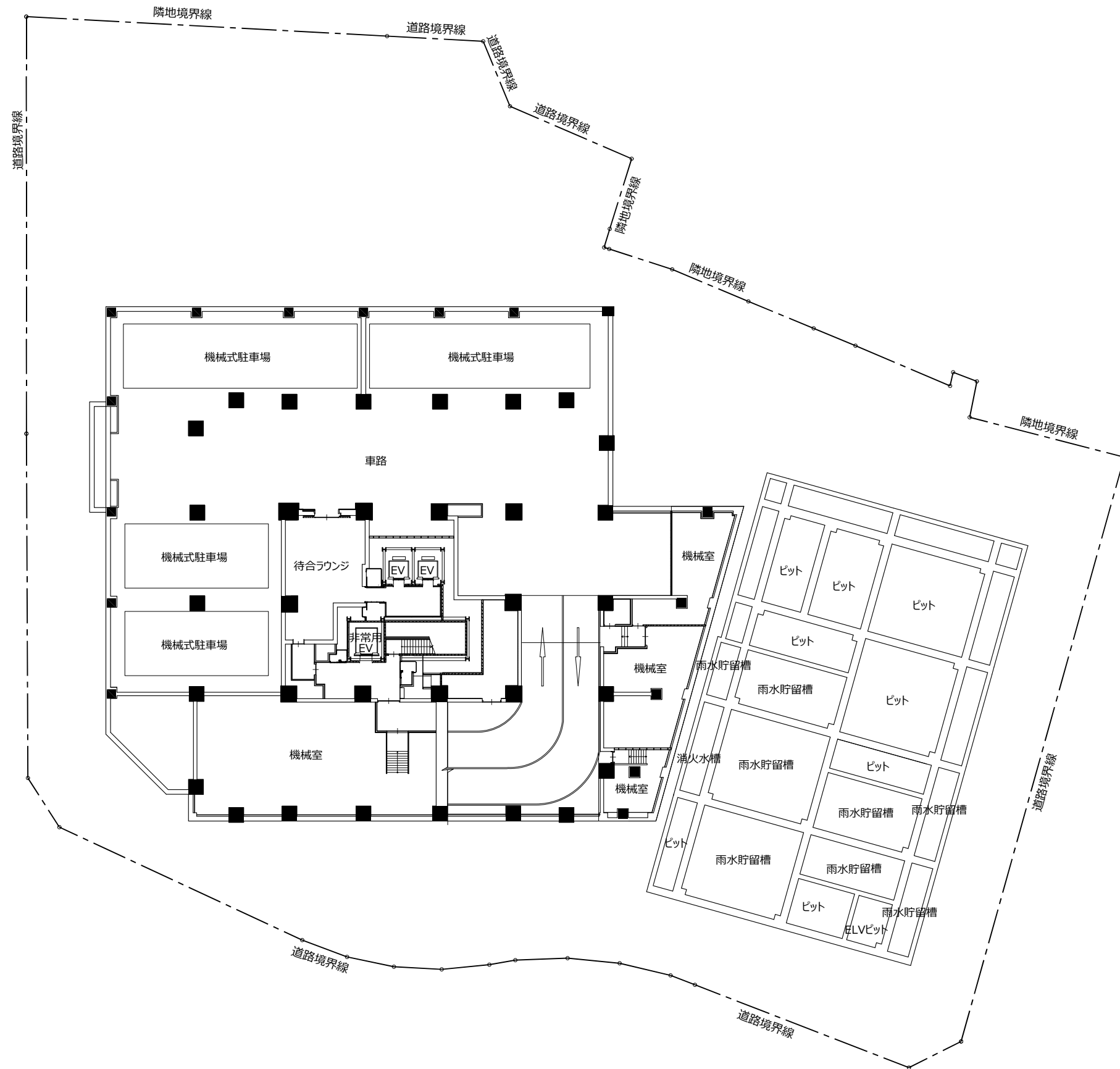
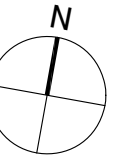
(3) 施行地区の公共施設

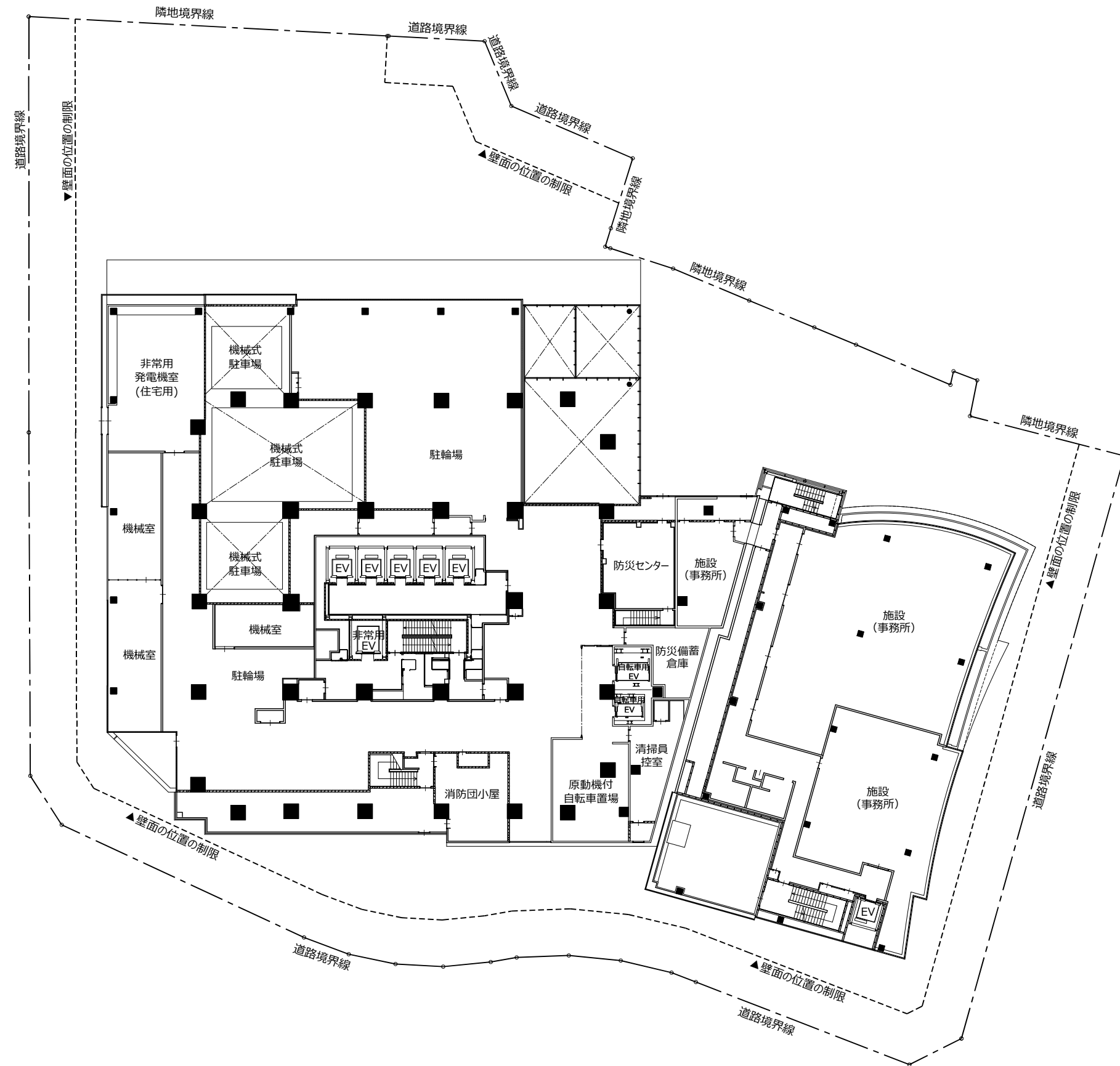
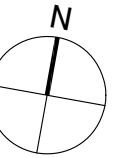


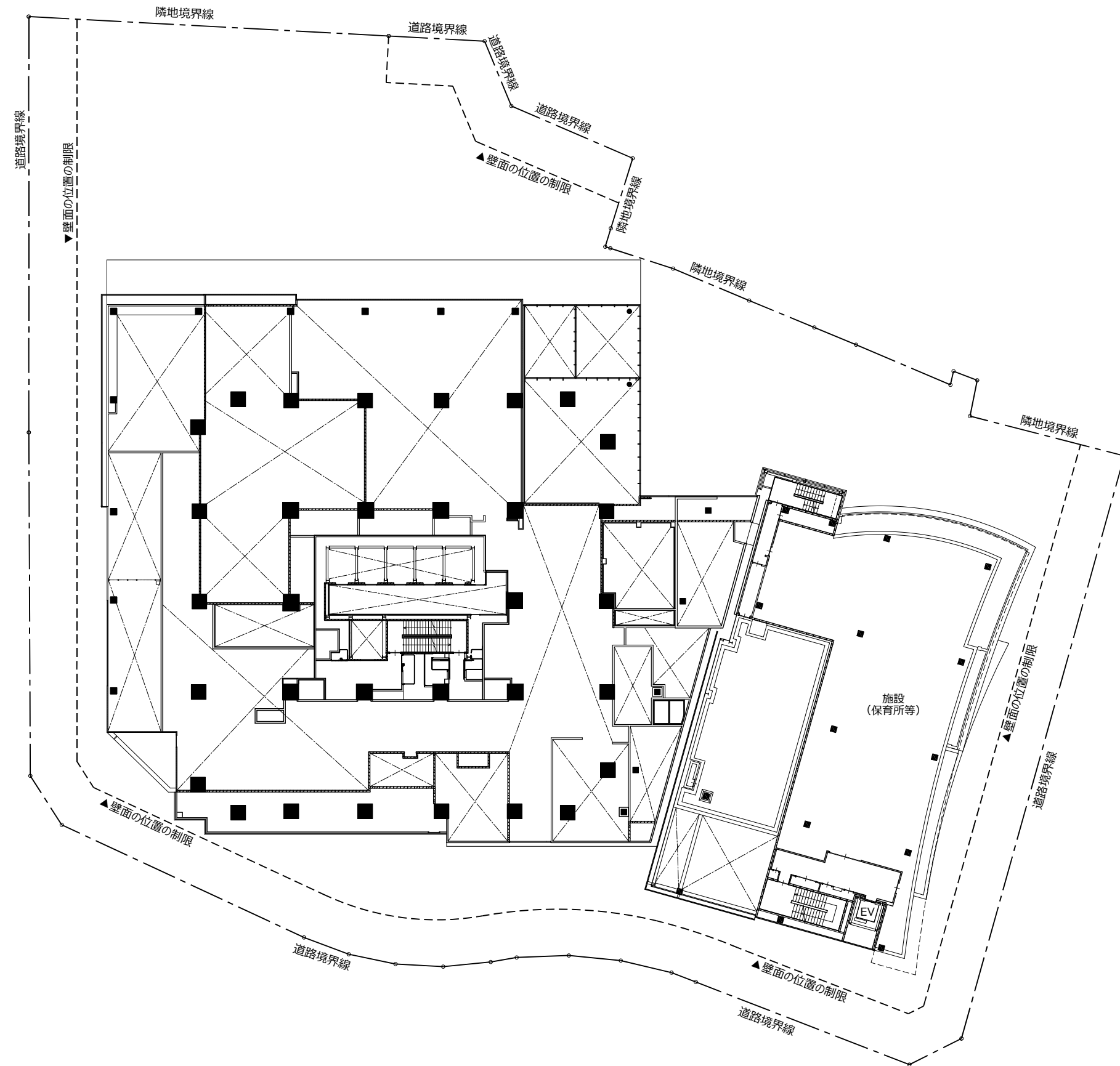
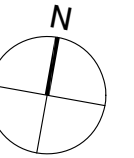
この地図は、東京都知事及びミッドマップ東京㈱の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び都市計画道路網図、都市計画高速鉄道網図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。

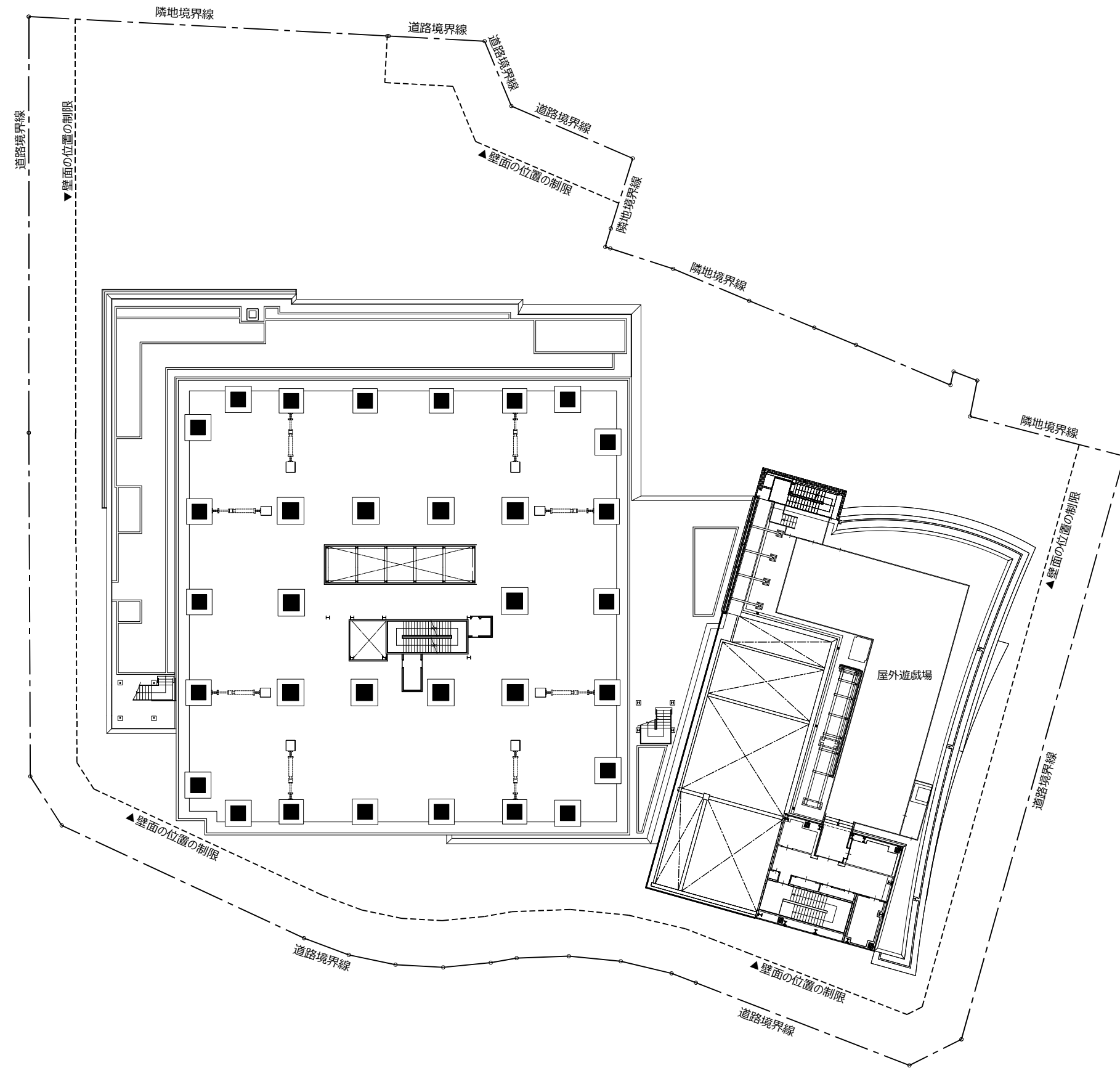
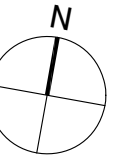
(承認番号) MMT 利許第 27004 号-49 平成 28 年 2 月 22 日
 27 都市基交測第 187 号 平成 28 年 3 月 1 日
 28 都市基街都第 69 号 平成 28 年 6 月 16 日
 28 都市基交測第 245 号 平成 28 年 6 月 17 日

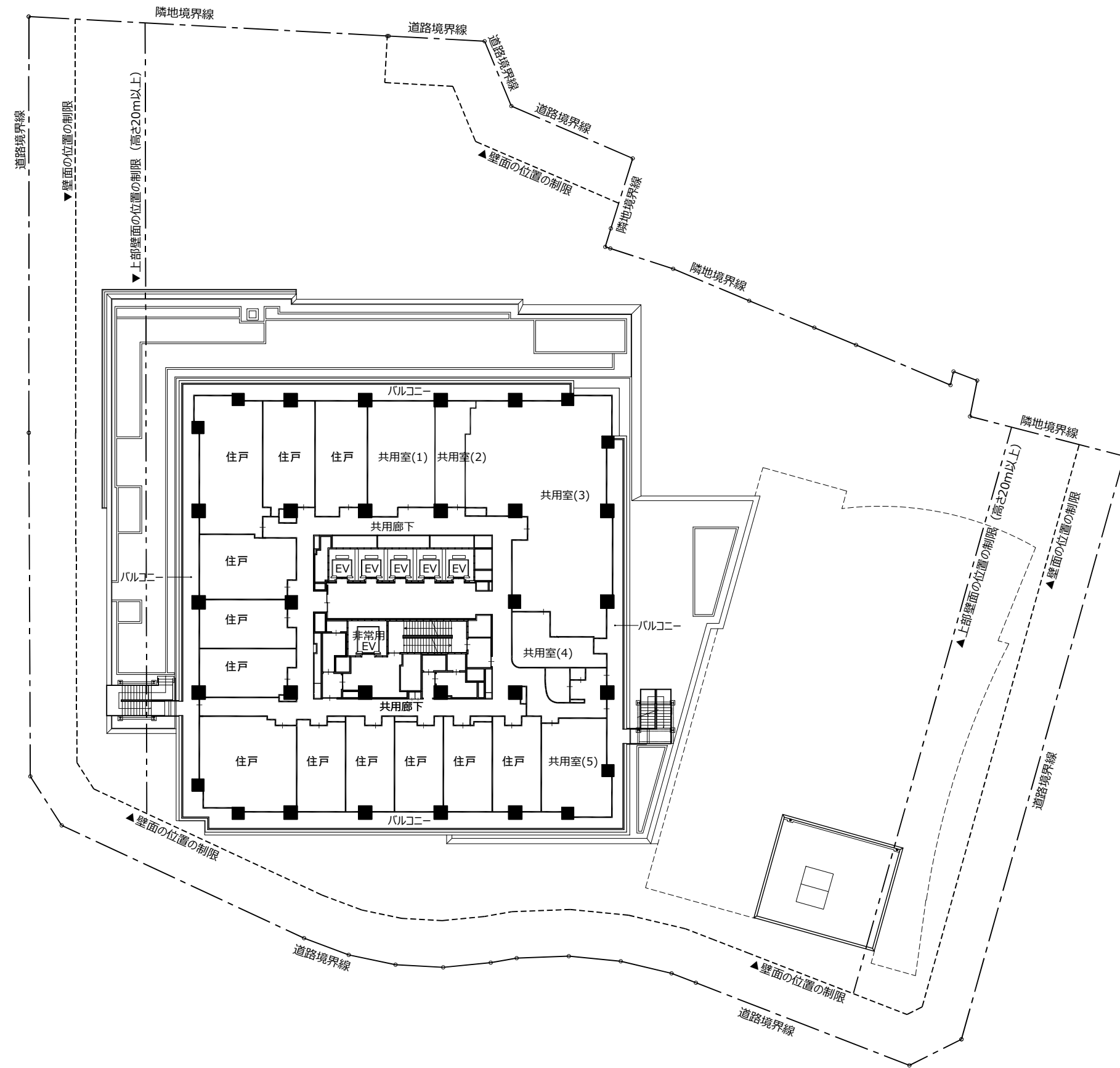
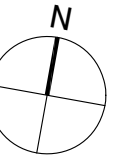




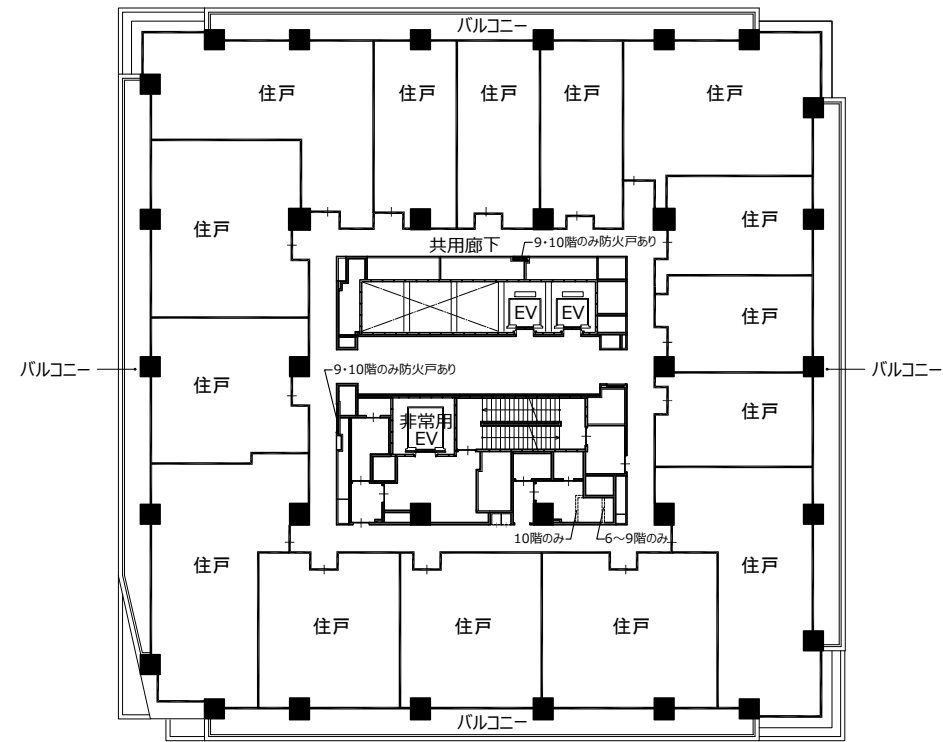
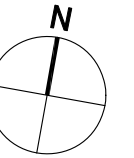




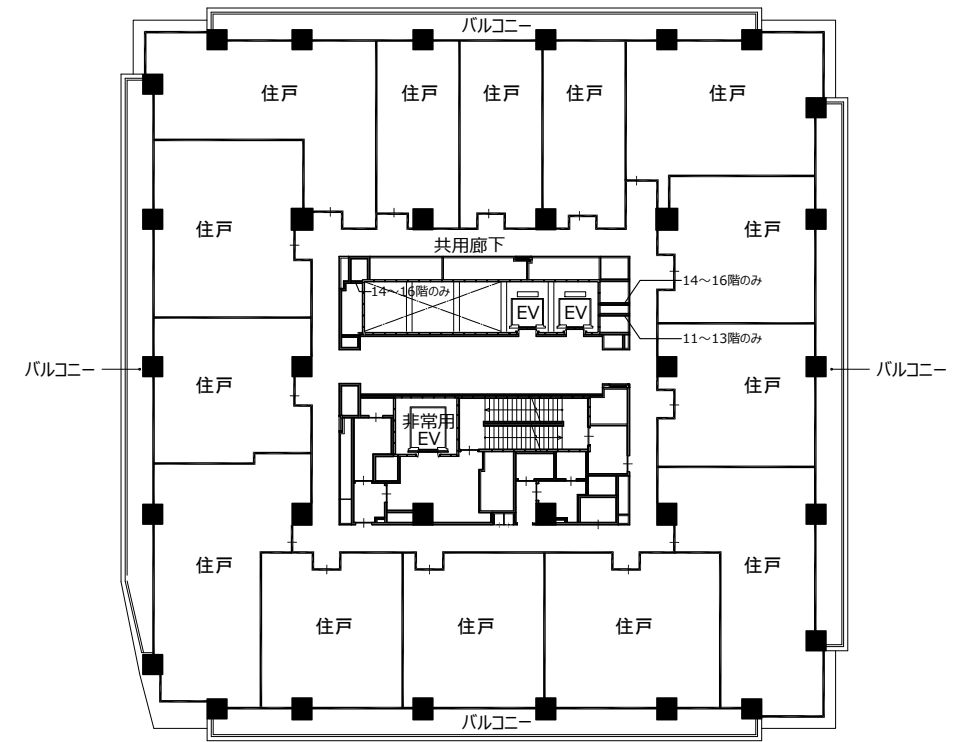




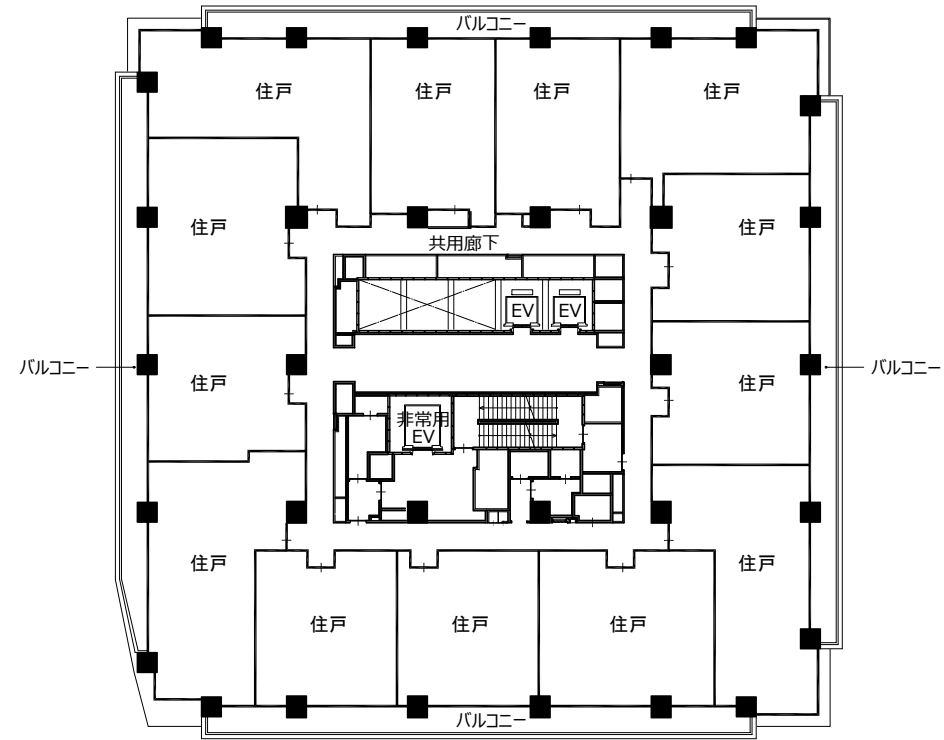
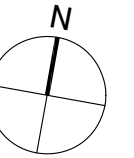
(4) 施設建築物の設計図
住宅棟 5階平面図
1/400



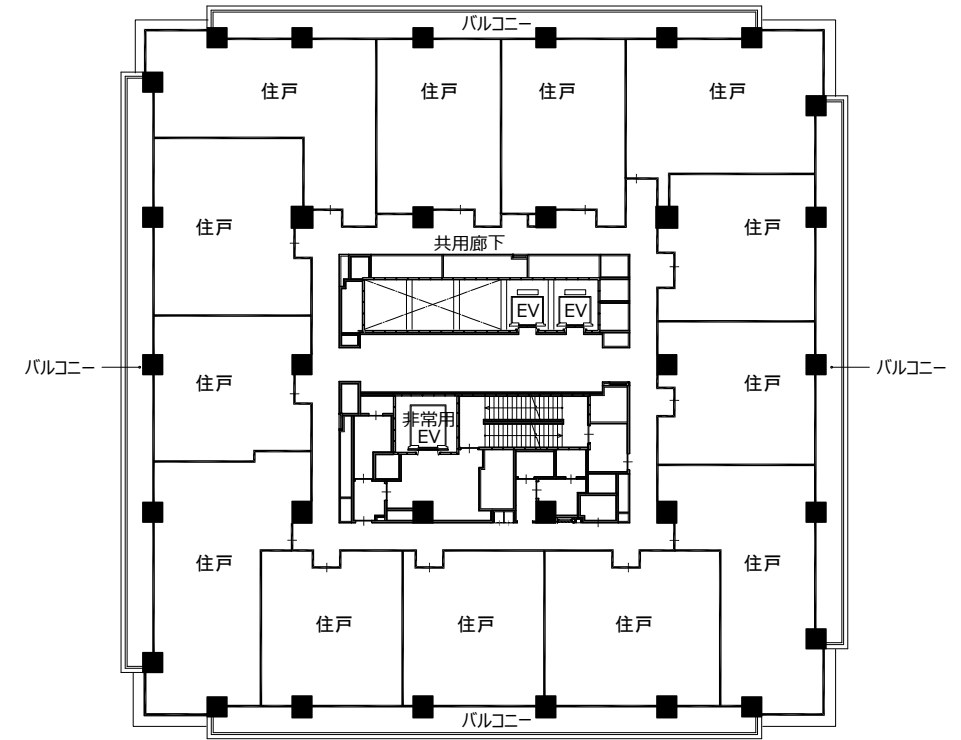
6～10階平面図



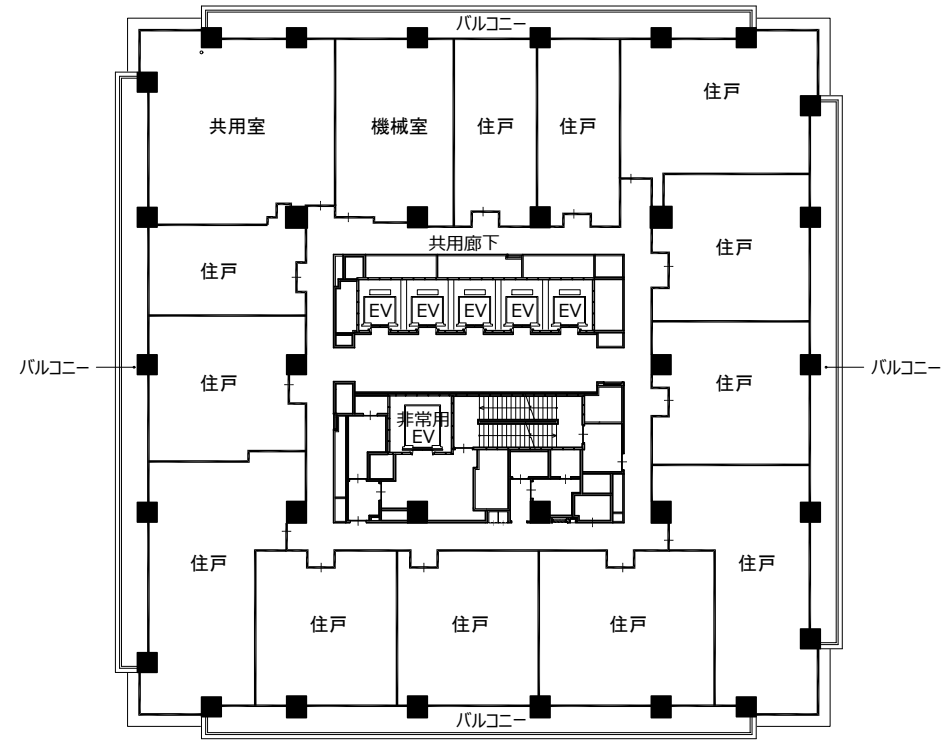
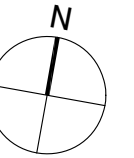
11～16階平面図



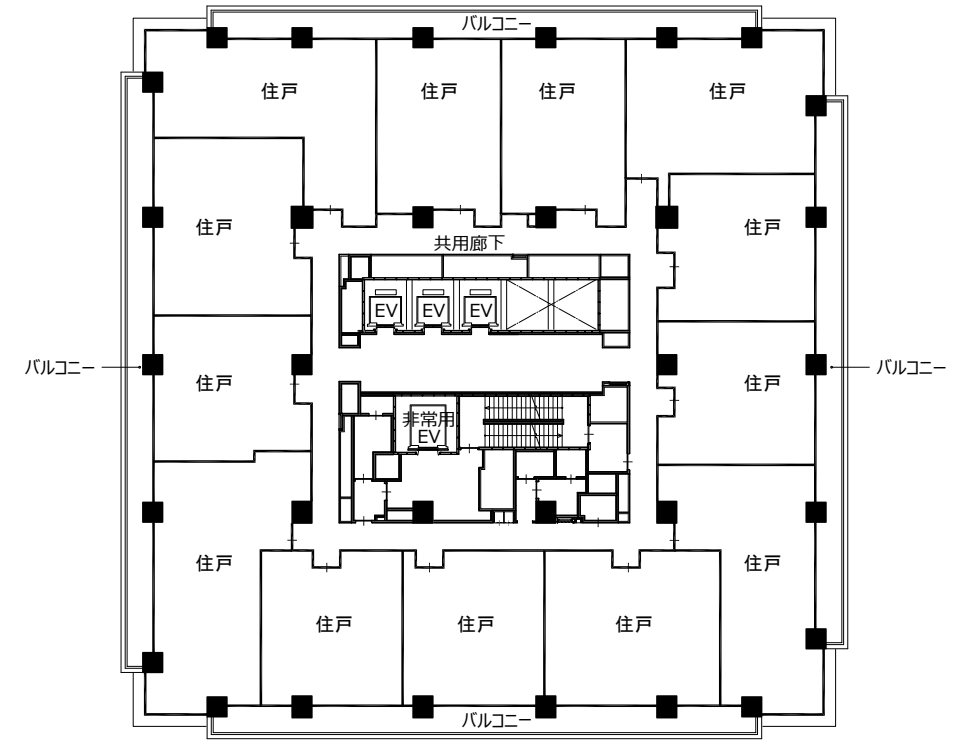
17階平面図



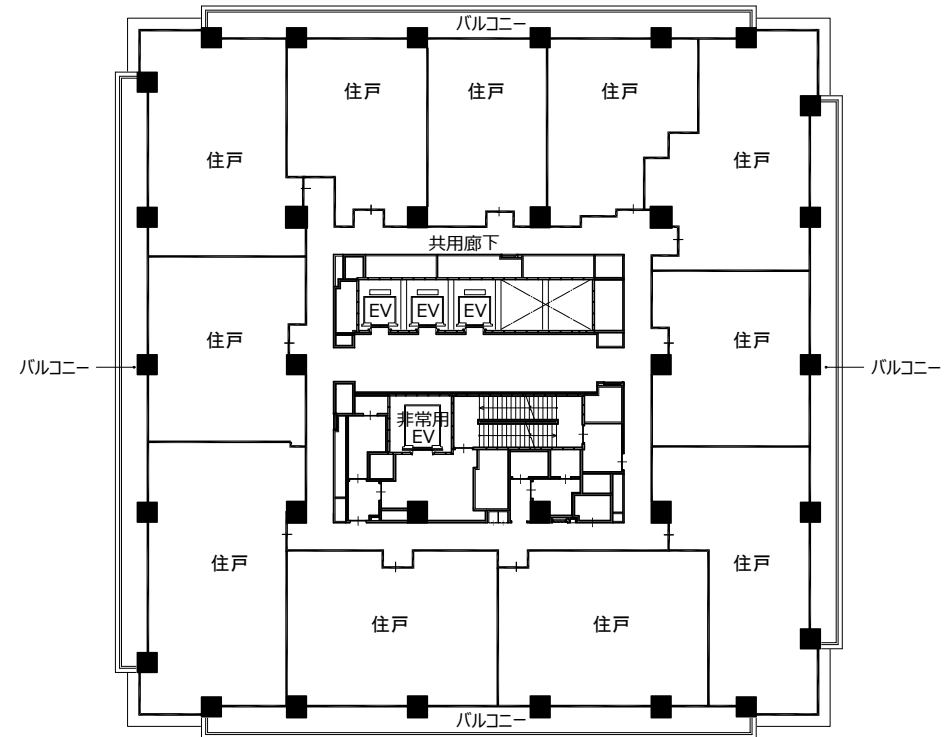
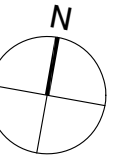
18～22階平面図



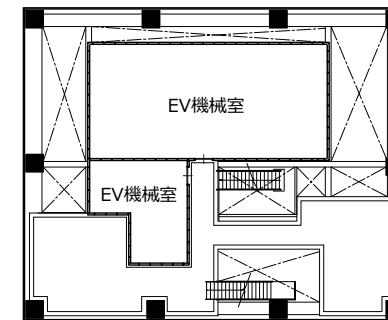
2 3 階平面図



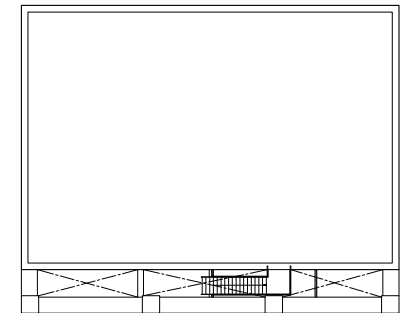
2 4 ～ 3 4 階平面図



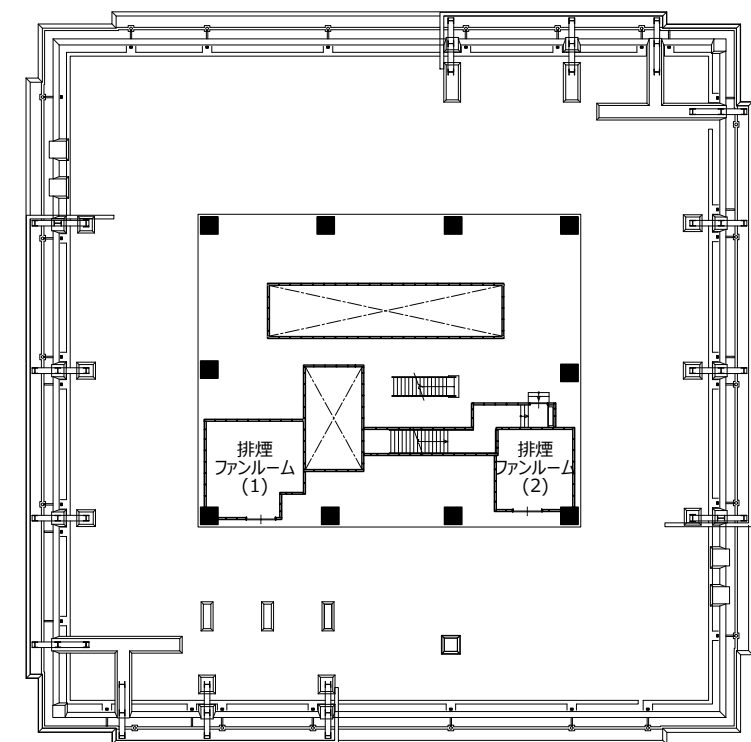
35～40階平面図



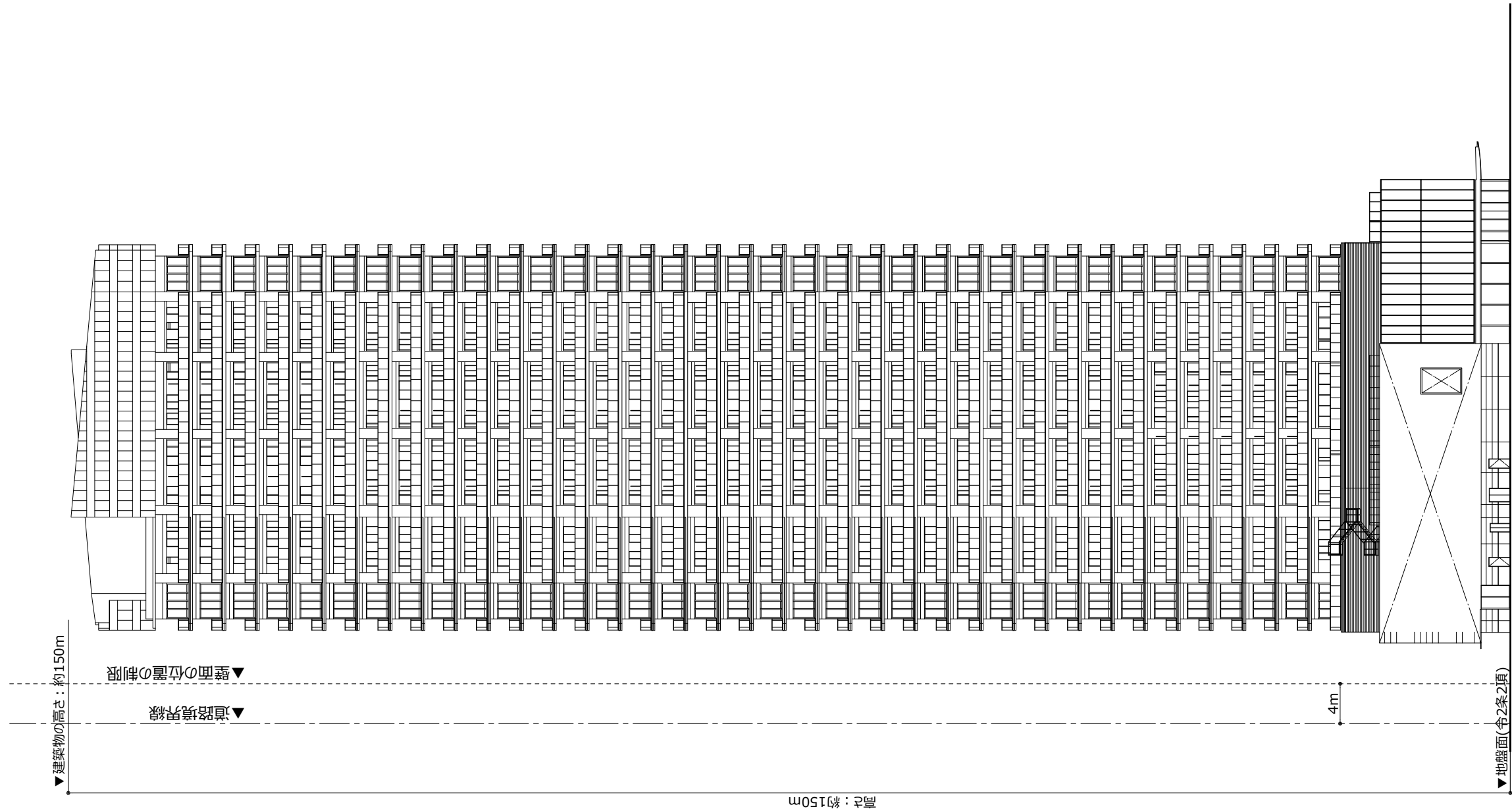
PH2階平面図



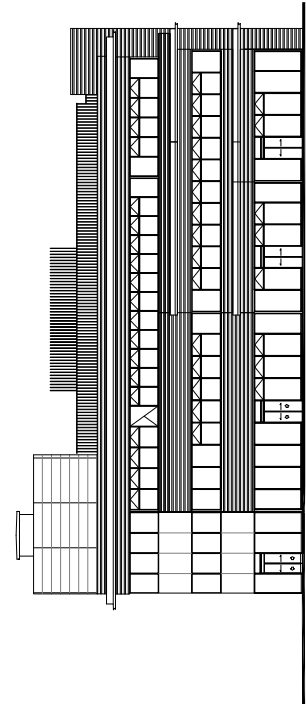
PHR階平面図



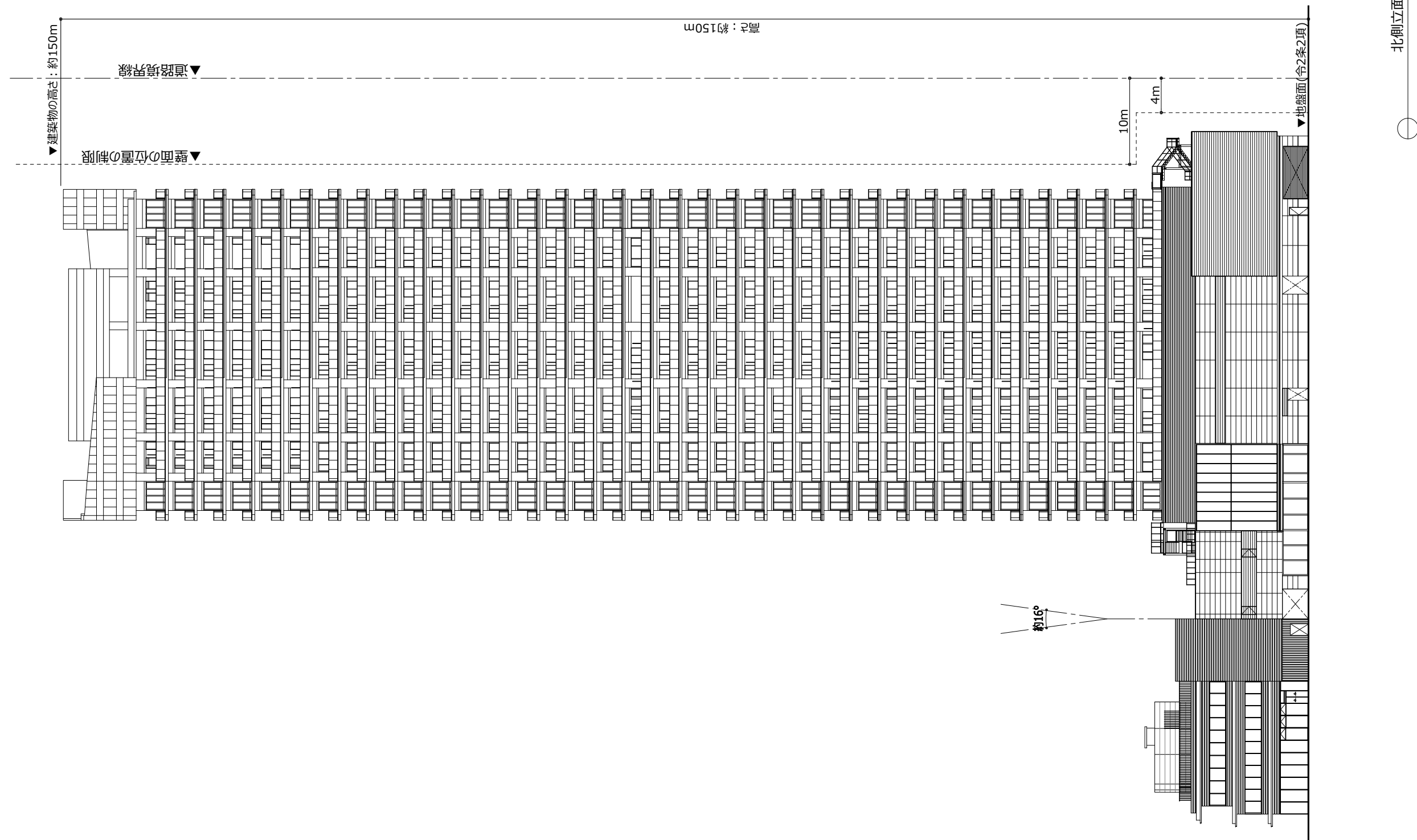
PH1階平面図



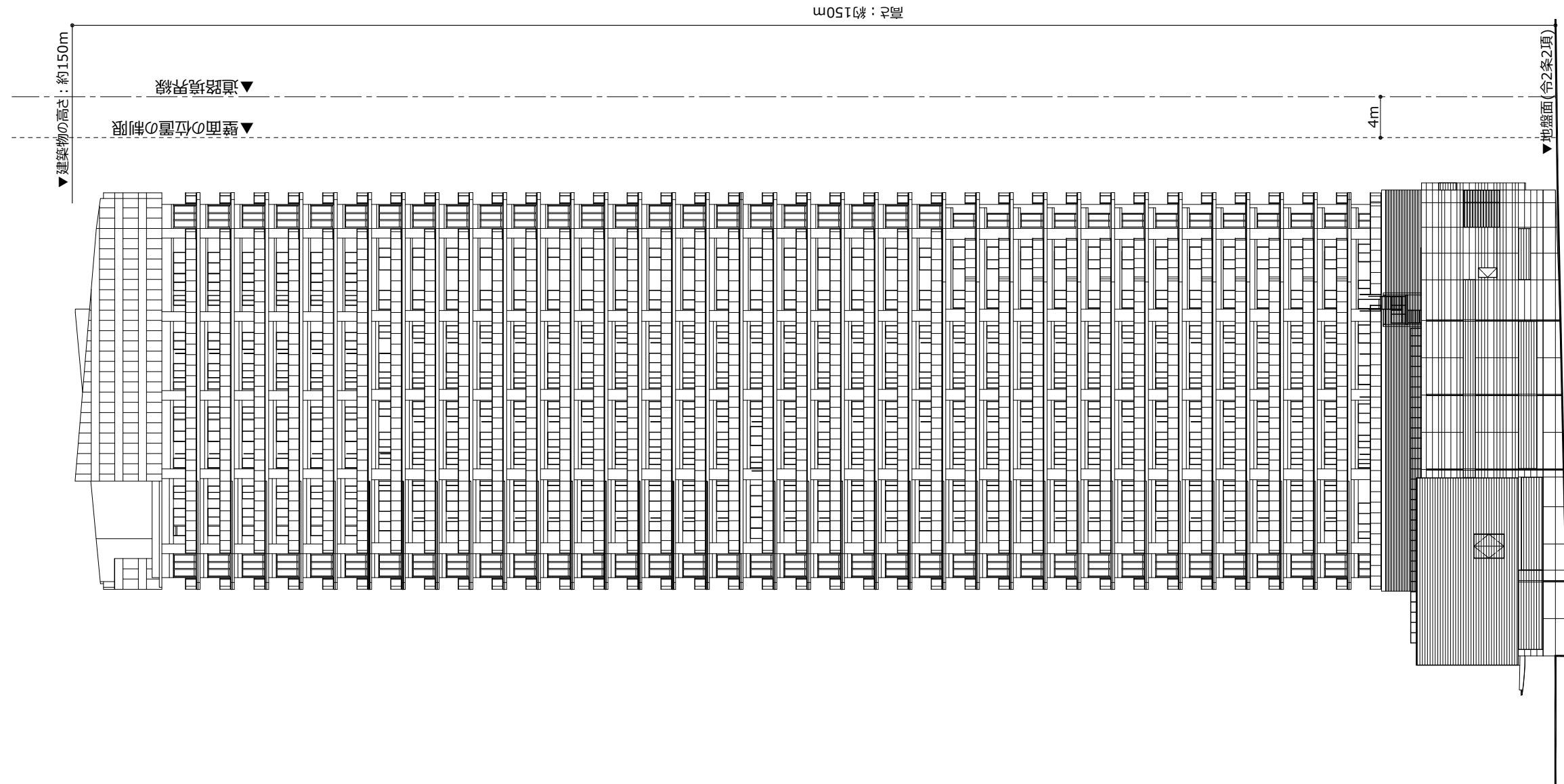
住宅棟 東側立面図



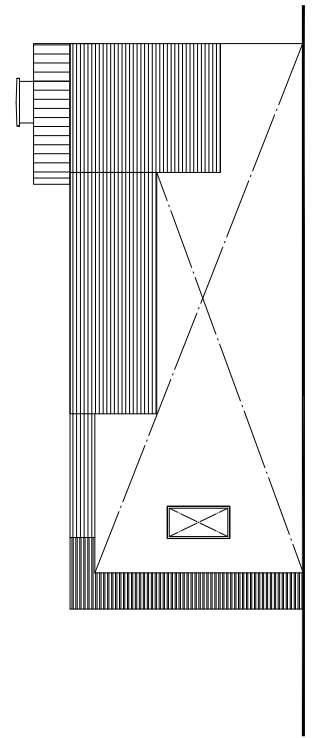
施設棟 東側立面図



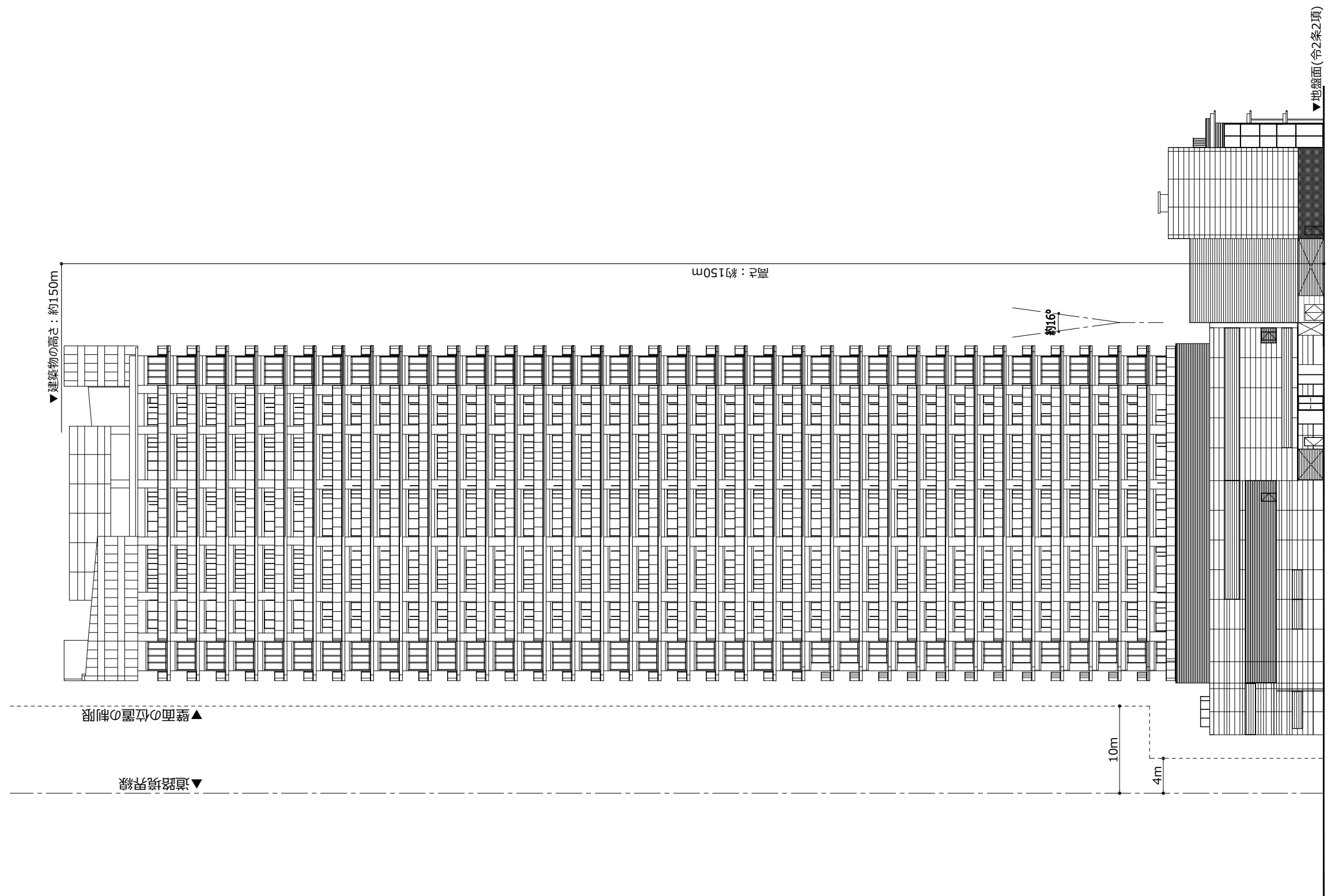
北側立面図



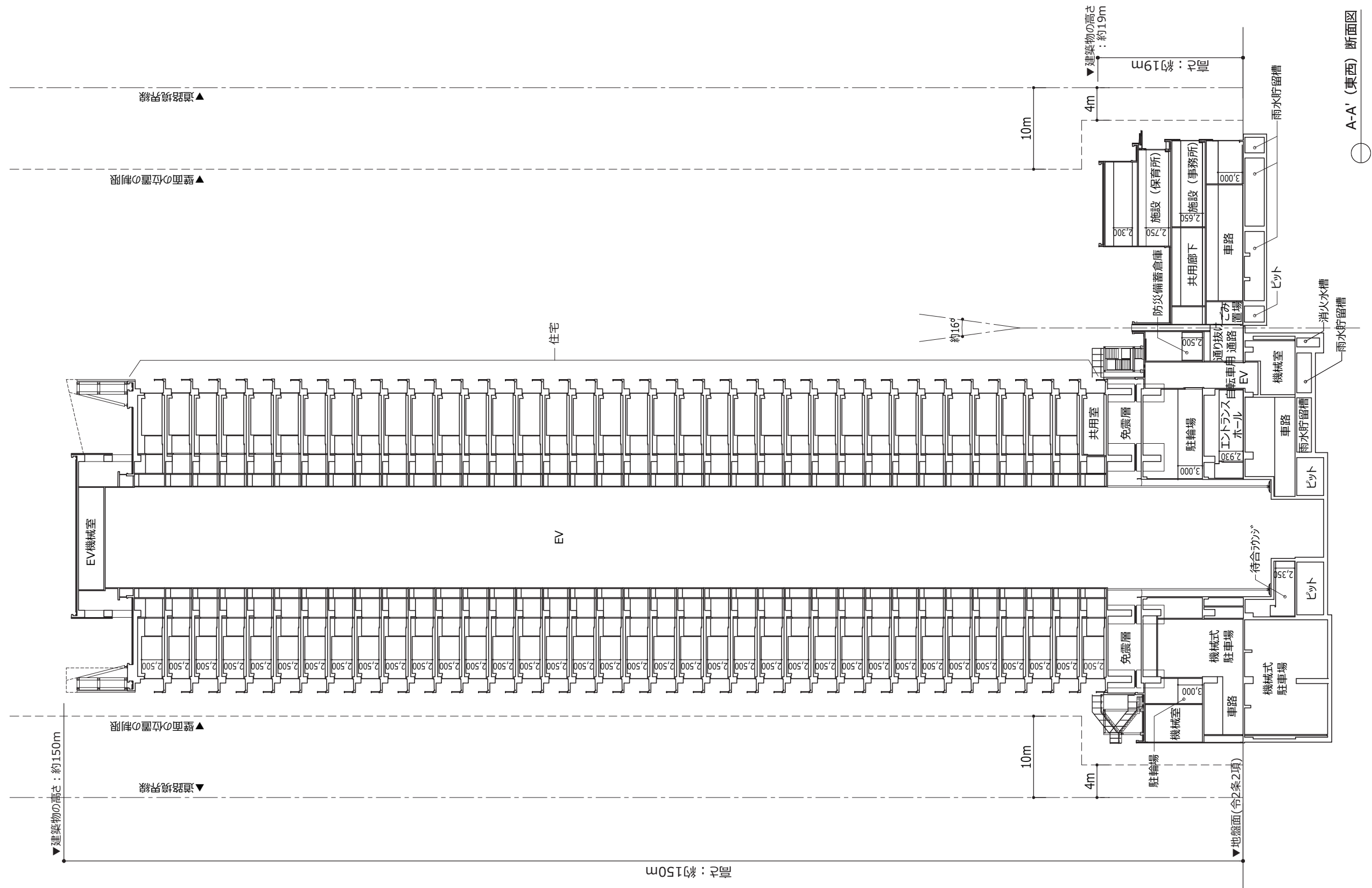
住宅棟 西側立面図

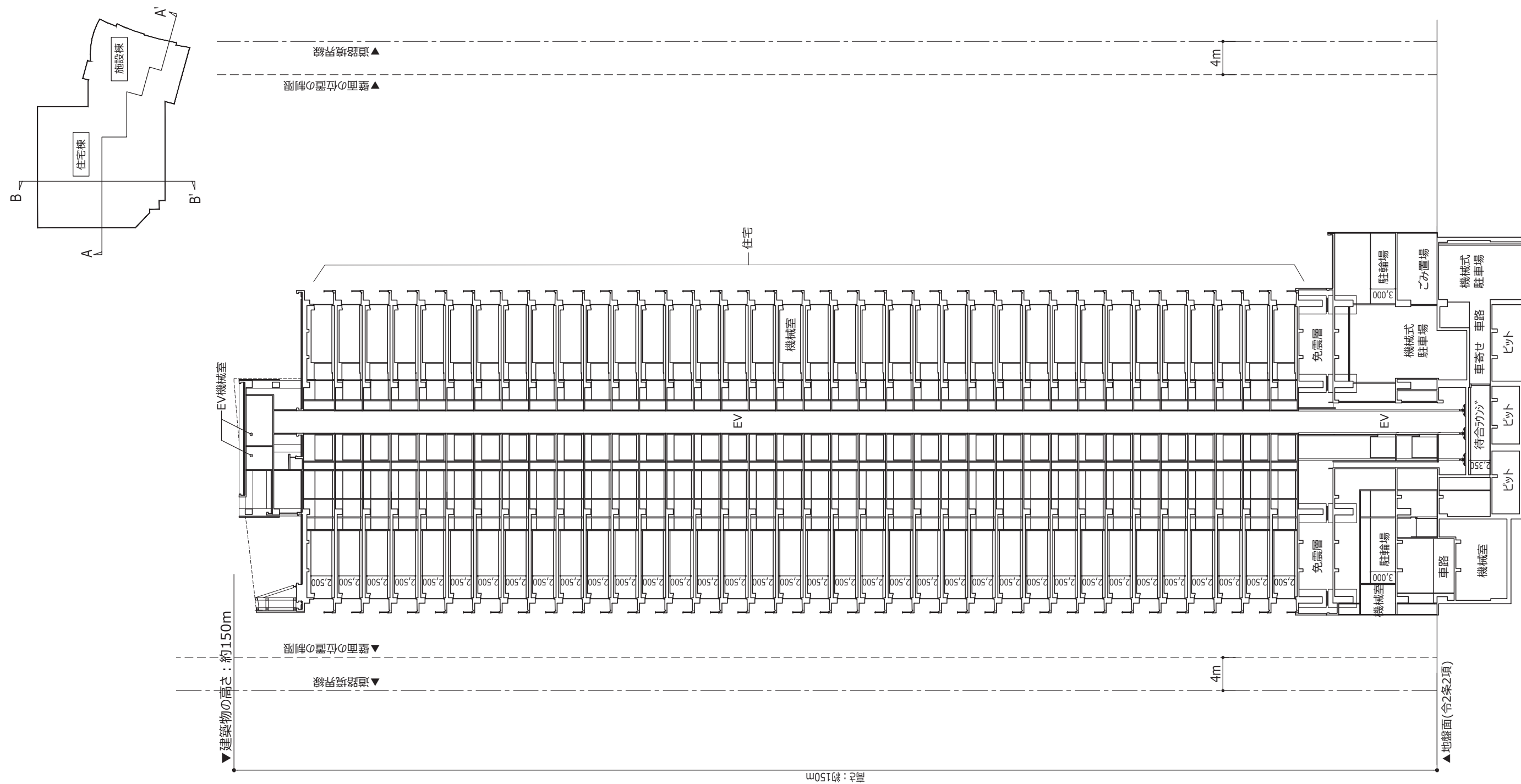


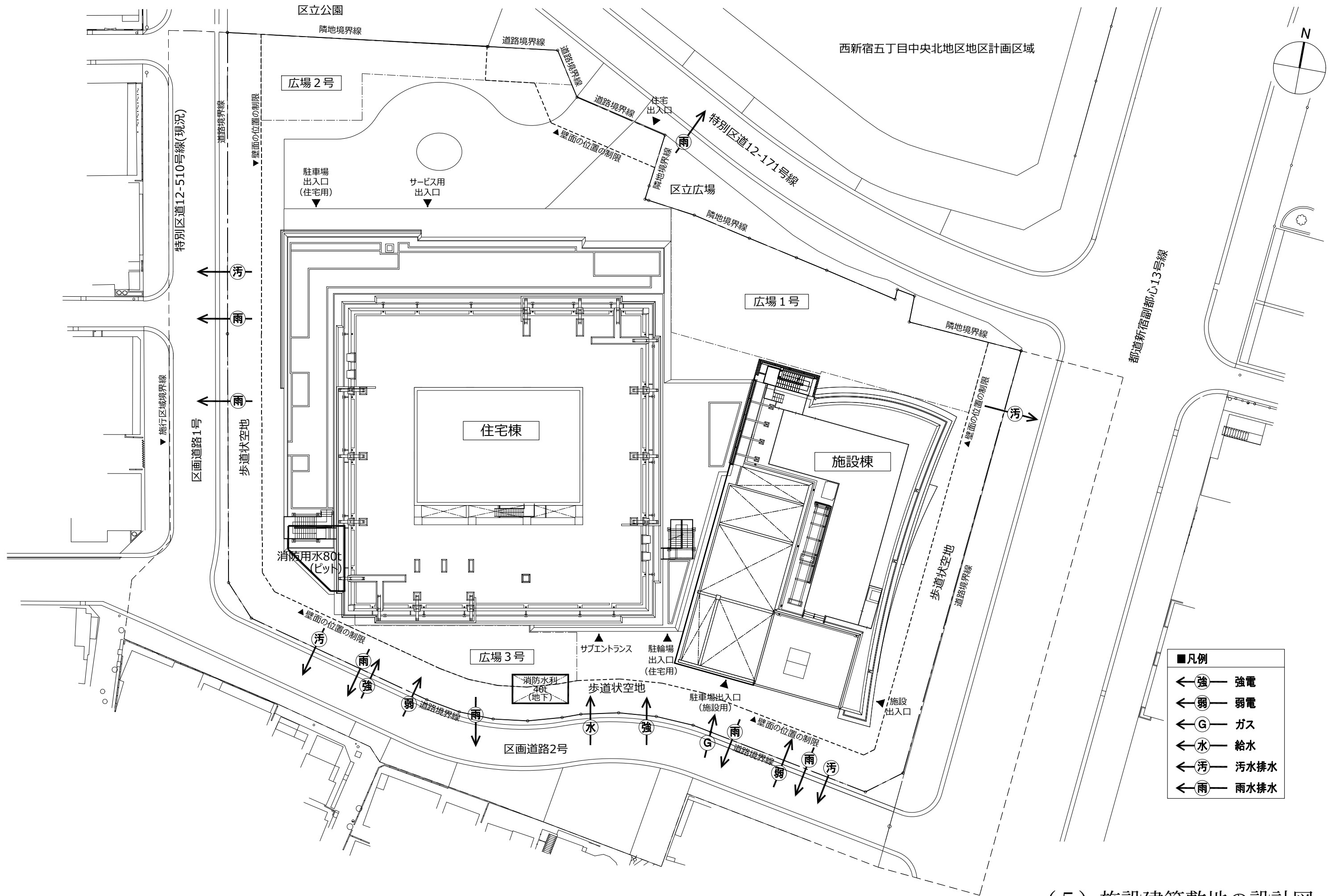
施設棟 西側立面図



南側立面図

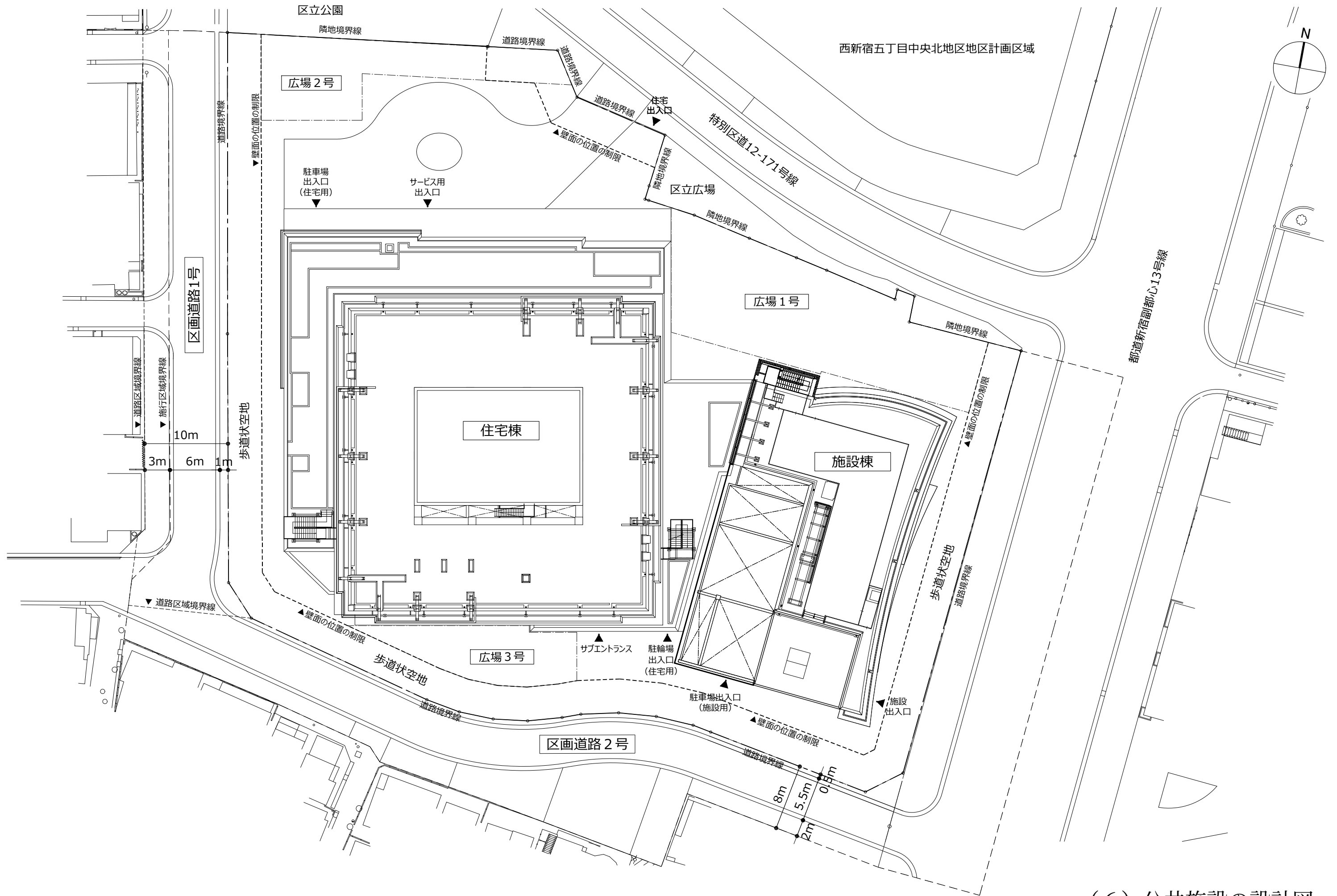


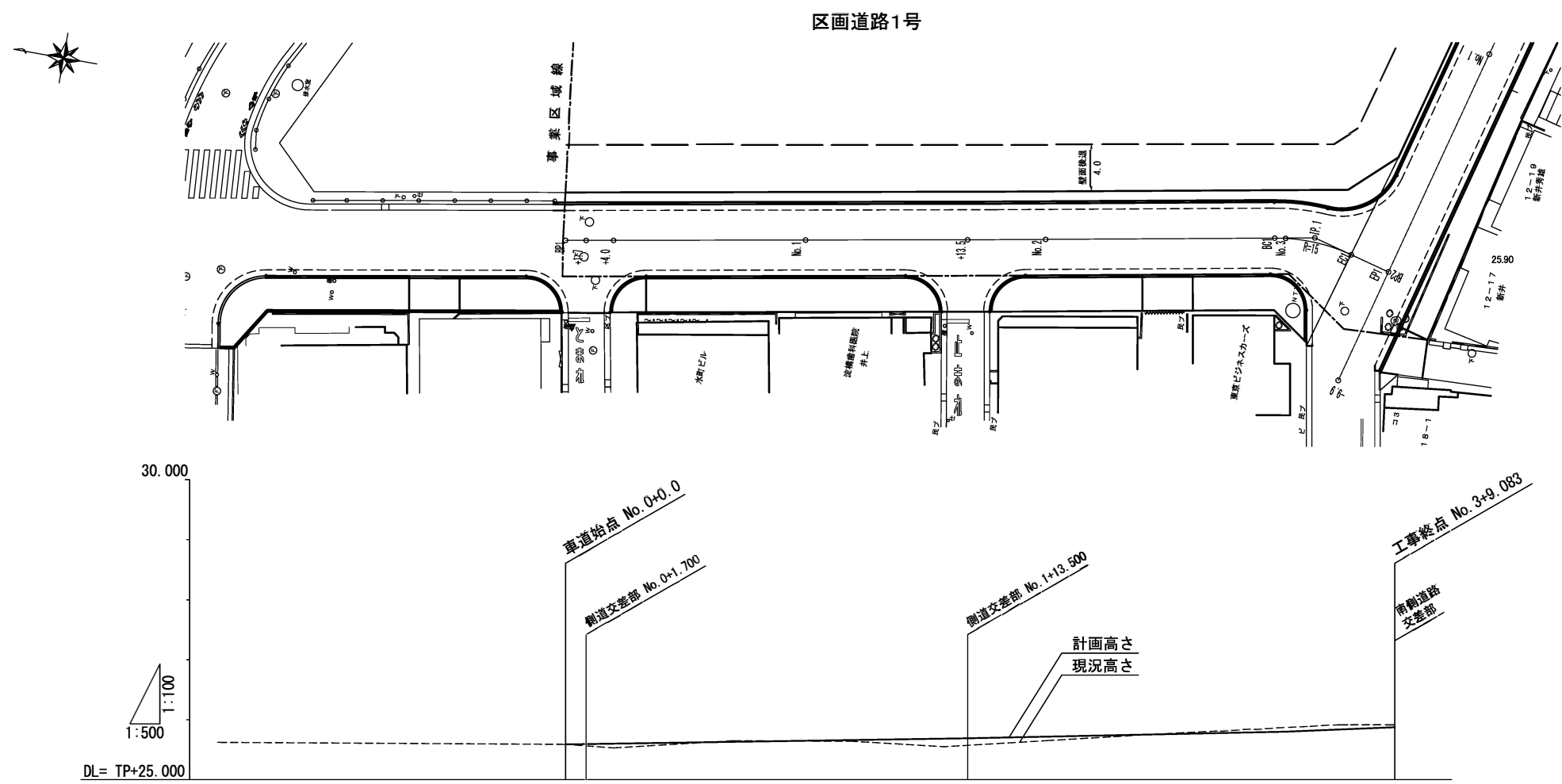




■凡例

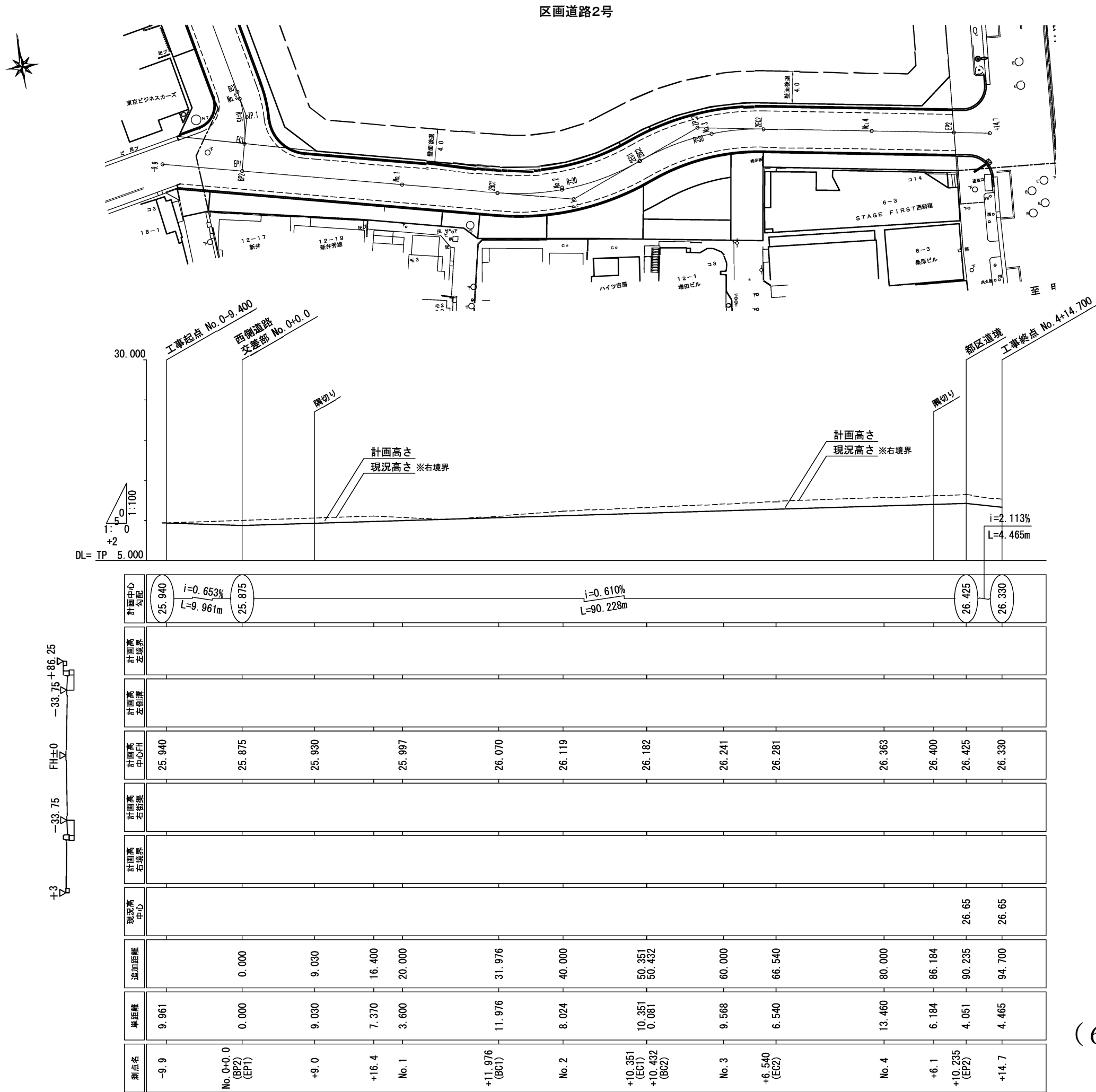
←(強)	強電
←(弱)	弱電
←(G)	ガス
←(水)	給水
←(汚)	汚水排水
←(雨)	雨水排水





測点名	車距離	追加距離	現況高 中心	計画高 右側線	計画高 中心FH	計画高 左側線	計画高 左側線	計画中心 功能
-29.0	14.150	-29.000						(25.622)
-14.8	14.850	-14.850	25.41	25.416	25.407			$i=0.110\%$ $L=29.000m$
No. 0+0.0 (BPI)	0.000	0.000	25.59		25.590	25.579	25.590	(25.590)
+1.7	1.700	1.700			25.595	25.584	25.584	
+4.0	2.300	4.000	25.53		25.602	25.591	25.591	
+14.0	10.000	14.000	25.65	25.641	25.632	25.594	25.621	$i=0.300\%$ $L=33.500m$
No. 1	6.000	20.000		25.659	25.650	25.612	25.639	
+4.0	4.000	24.000	25.62					
+13.5	9.500	33.500			25.690	25.652	25.679	(25.690)
No. 2	6.500	40.000	25.65	25.726	25.717	25.679	25.706	$i=0.415\%$ $L=26.500m$
+9.2	9.200	49.200	25.76	25.764	25.755	25.717	25.744	
+19.084 (BC1)	9.884	59.084			25.796	25.758	25.785	(25.800)
No. 3	0.916	60.000	25.87	25.805	25.800			$i=0.826\%$ $L=9.083m$
+5.672 (EC1)	5.672	65.672			25.847			(25.875)
+9.083 (EP1)	3.411	69.083			25.875			

(6) 公共施設の設計図
区画道路1号計画図
1 / 5 0 0



(6) 公共施設の設計図
区画道路2号計画図
1/500

標準断面図

S=1/60

