

1 名称、位置、面積

名称：新宿駅東口地区地区計画
位置：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内
面積：約18.9ha

2 地区計画の目標

本地区は、国内有数の商業集積地です。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ます。

一方、地区内の建築物の多くが老朽化しており、賑わいの維持・増進等のために建替えによる機能更新や、地区の防災性向上が求められています。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ます。

「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」(平成31年3月)では、「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」の実現を進めることとしています。また、「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」(令和5年3月)では、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、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」を誘導し、本地区の全域で回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」を誘導していくこと等としています。

加えて、新宿の高度防災都市化と安全・安心の強化や、「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向けて、環境に配慮したまちづくりが求められています。

これらを踏まえ、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク(以下「地上ネットワーク」といいます。))において賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、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や安全・安心で快適なまちづくりを目指します。

3 区域の整備、開発及び保全に関する方針

【土地利用の方針】

- 1 統一的な街並みを誘導しつつ土地の有効利用を促進します。
- 2 老朽化した建築物の機能更新を図るため、建築物の建替えを誘導します。
- 3 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します。
- 4 国際商業都市にふさわしい賑わい空間の創出や生活支援施設、産業支援施設、宿泊・滞在機能、文化・交流機能等の誘導による賑わいある市街地の形成を図ります。

【地区施設の整備の方針】

- 1 歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、歩道状空地や滞留空間を整備します。
- 2 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、建築物の敷地内に貫通路等を整備します。
- 3 重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備します。
- 4 歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路や各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備します。
- 5 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、地区外縁部等に集約駐車場、公共的駐輪場等を整備します。
- 6 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を整備します。
- 7 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、広場状空地を整備します。
- 8 新宿三丁目駅周辺の拠点では、人々を駅からまちへと誘導するため、駅からまちの賑わいが感じられる「まち・えき空間」を整備します。

【建築物等の整備の方針】

- 1 安全・安心で快適な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。
- 2 壁面の位置の制限を定めた地上ネットワーク沿道においては、斜線制限と幅員12m未満の道路による容積率の制限を緩和し、街並みの統一、連続的な賑わいの形成等を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。
- 3 各幹線ネットワーク沿道においては、一定の敷地面積以上の敷地の容積率の制限を緩和し、老朽化した建築物の建替えとともに土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築面積の最低限度、建蔽率の最高限度を定めます。
- 4 みどり豊かな都市空間を形成するため、地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出します。
- 5 安心して過ごせる空間を創出するため、災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備を誘導します。
- 6 地権者等の企画提案に基づき、地区計画の変更を行うことで、歩行者空間の拡充、新たな都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減及び帰宅困難者対策等を図ります。

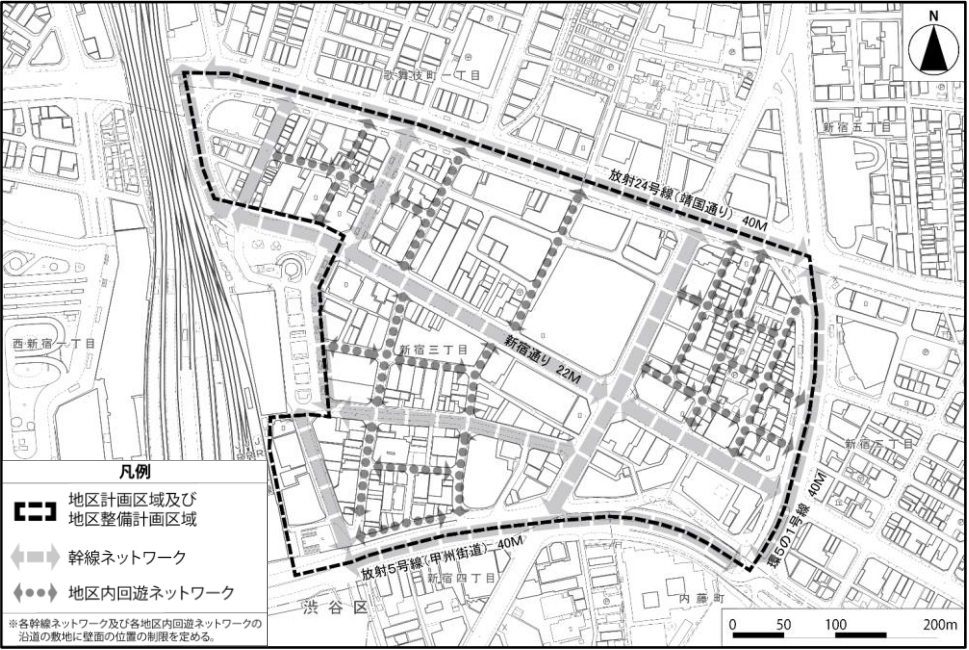
【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】

歩行者優先のまちづくりを進めるため、新宿通りのモール化等により、歩きやすく快適に過ごせる十分な歩行者空間を確保するとともに地区内の道路を自動車から歩行者利用へと転換を進めます。

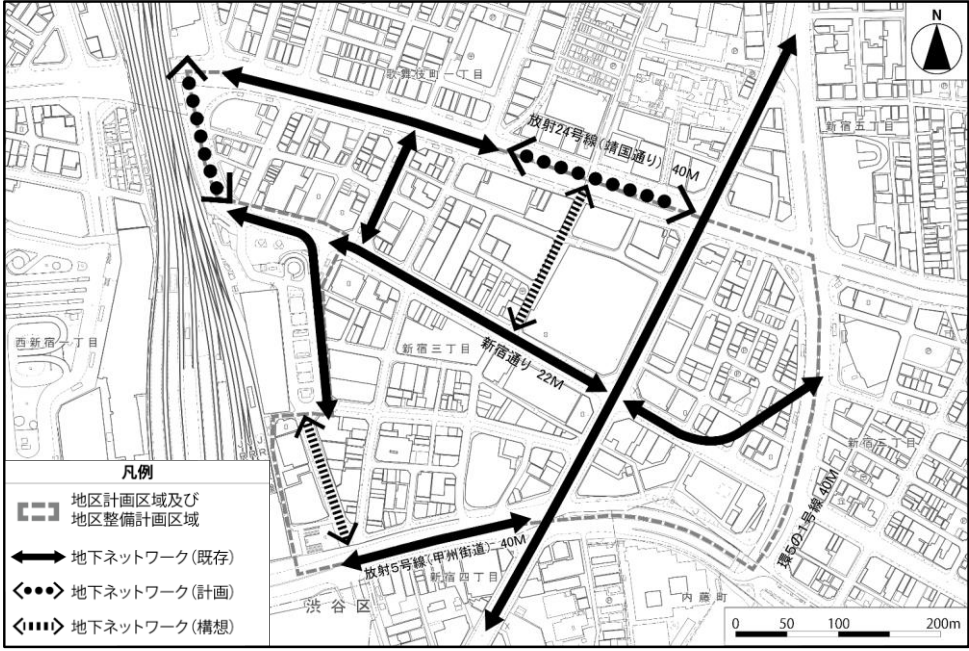
地区全体を一つの商業空間としてとらえ、高密度で多様な商業活動を発展させるための機能・空間の誘導を行うことで、新宿らしい魅力ある街並みの形成を図ります。

【方針付図2(主要な通りの位置付け(地上))】

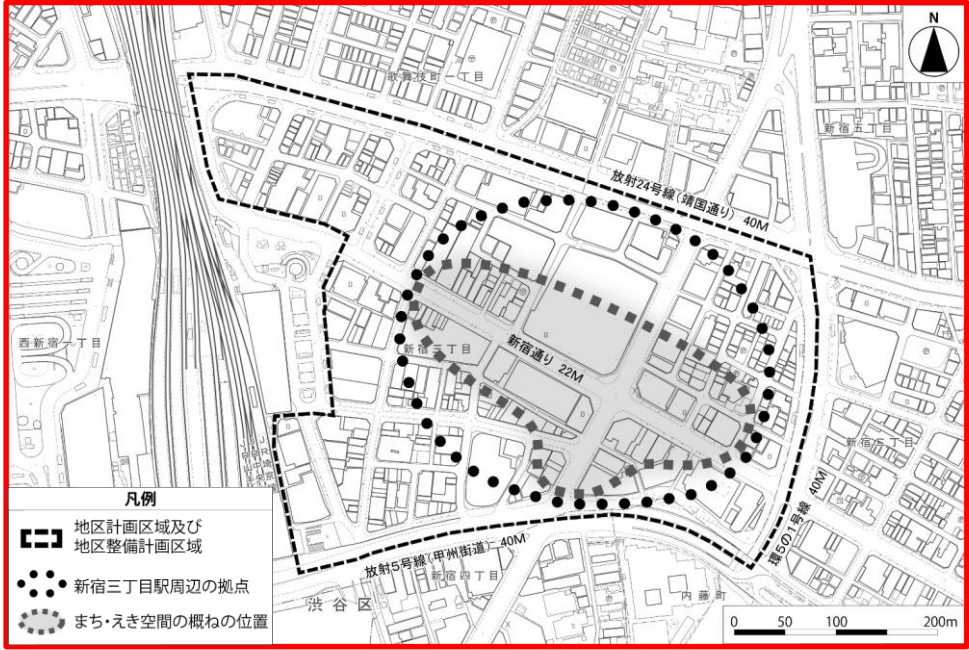
赤字・赤枠：主な変更等



【方針付図3(主要な通りの位置付け(地下))】



【方針付図4(公共・公益的施設(まち・えき空間))】



新宿駅東口地区地区計画の変更（原案）概要【令和6(2024)年10月】

4 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字・赤枠：主な変更等

【現状】

対象敷地	項目	建築物等に関する事項
地区全体	① 用途の制限 ※1	○以下に掲げる建築物は、建築できません。 ・店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 例：ソープランド、店舗型ファッションヘルス、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ、出会い系喫茶等 ・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 例：馬券売場、オートレース舟券売場、競輪車券売場
壁面の位置の制限が定められた敷地 （新宿通り・モア二番街）	② 敷地面積の最低限度 ※1	○敷地面積は原則55㎡以上とします。（現在の敷地面積が55㎡未満の場合、分割しなければ建替えが可能です。） 【例1】敷地面積50㎡の場合、現状と同じ敷地での建替えは可能 【例2】敷地面積100㎡の場合、敷地を2分割すると両方又は片方の敷地面積が55㎡未満となるため、分割しての建替え不可能
	③ 壁面の位置の制限 ※1	○建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は門等の面は、壁面の位置の制限(1号壁面)を越えて建築できません。 ・建物高さ50m未満の部分：道路境界線から壁面後退0.3m ・建物高さ50m以上の部分：道路境界線から壁面後退3.0m ○容積率の緩和を受ける場合は、敷地に接する全ての地上ネットワークの道路境界線から壁面後退0.3mとします。
	④ 工作物の設置制限	○壁面後退区域に通行の妨げとなるような工作物(広告物、看板等)は、設置できません。
	⑤ 高さの最高限度 ※1	○建築物の高さは以下の通りとします。（都市再生特別地区等は除きます。） ・最高高さ：70m ・地上ネットワークの道路境界線から3m以内の区域：50m
	⑥ 形態意匠の制限	○1階及び2階の地上ネットワークに面する部分は、壁面の過半をガラス等の透過性のある素材とすること やオープンテラス、ショーウィンドウを設置すること等、沿道の賑わい形成に配慮したものとします。 ○新宿通りに面する建築物の外壁は、高さ31mの位置でデザインを切り替える等の配慮を行うものとします。 ○建築物の屋上に設置する工作物は、⑤の高さの最高限度に10mを加えた数値を超えないものとします。

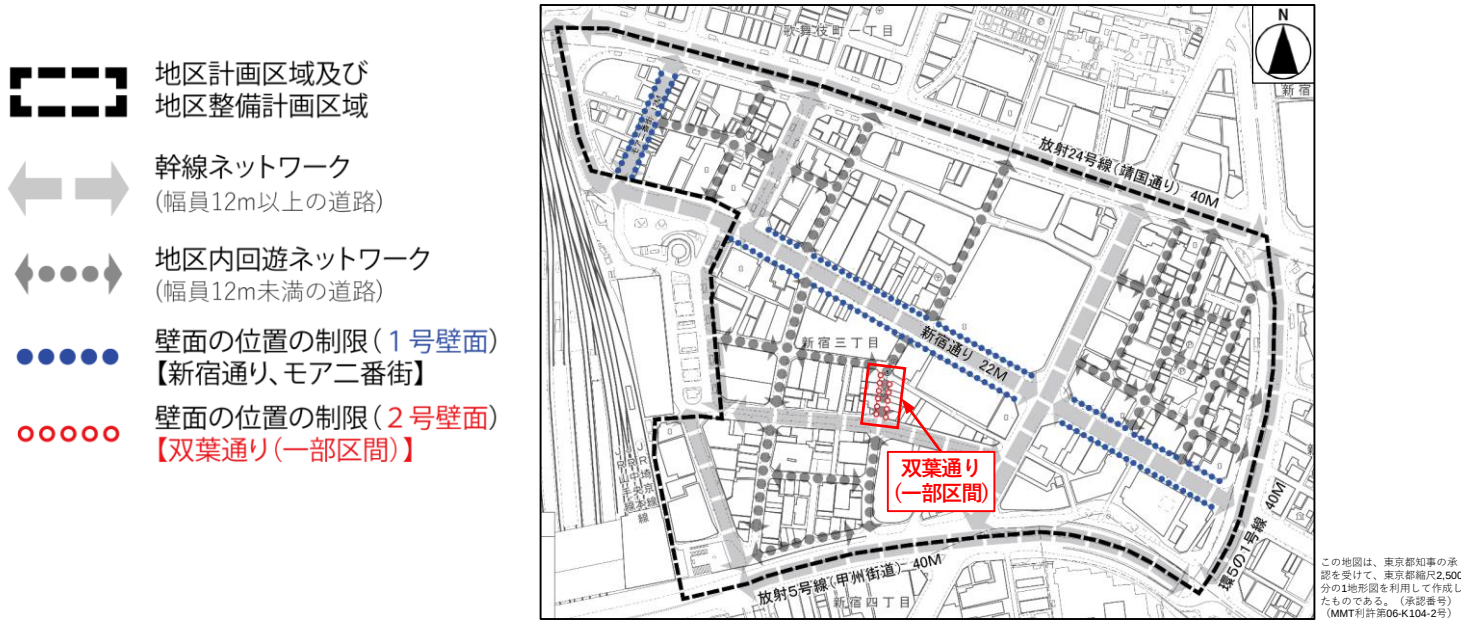
1号壁面、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク（地上ネットワーク）の位置



【変更原案】

対象敷地	項目	建築物等に関する事項
地区全体	① 用途の制限 ※1	変更なし
壁面の位置の制限が定められた敷地 （新宿通り・モア二番街・双葉通り（一部区間））	② 敷地面積の最低限度 ※1	変更なし
	③ 壁面の位置の制限 ※1	○建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は門等の面は、壁面の位置の制限(1号壁面、2号壁面)を越えて建築できません。 ・建物高さ50m未満の部分：道路境界線から壁面後退0.3m ・建物高さ50m以上の部分：道路境界線から壁面後退3.0m ○容積率・斜線制限(道路斜線、隣地斜線)の緩和を受ける場合は、敷地に接する全ての地上ネットワークの道路境界線から壁面後退0.3mとします。 ○「敷地面積100㎡未満の敷地」又は「2以上の地上ネットワークの道路に接する敷地面積100㎡以上200㎡未満の敷地」で、区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物は、壁面後退0.3mを0.1mとすることができます。（敷地に接する全ての地上ネットワークの道路境界線から壁面後退0.1mとしたものに限り、この場合、指定容積率を超える容積率の緩和はできません。）
	④ 工作物の設置制限	変更なし
	⑤ 高さの最高限度 ※1	変更なし
	⑥ 形態意匠の制限	変更なし

1号壁面、2号壁面、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク（地上ネットワーク）の位置



※1：建築物等に関する事項の項目①②③④⑤⑧⑨⑩については、建築基準法第68条の2の規定に基づく「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に定める予定です。条例に定められた建築物等に関する事項は建築確認の審査対象となります。

新宿駅東口地区地区計画の変更（原案）概要【令和6(2024)年10月】

4 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字・赤字：主な変更等

【現状】

対象敷地

項目

建築物等に関する事項

1号壁面が定められた敷地（新宿通り・モア二番街）

⑦容積率の最高限度（容積率の緩和）

(なし)

敷地面積 450 m² 以上（指定容積率 + 上限 100 %）※2

[必須]50%

◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)を導入すること。
条件：地上1階から地上2階までの賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積を上回ること
(割増し容積率に係る各階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します)

[選択]上限 50 %

整備面積に応じて
上限30%

◆地上や地下の滞留空間を整備すること。
計算式：整備面積※3÷敷地面積×100%×6.0
条件：【地上】地上ネットワーク接道延長1/2以上、奥行2m以上、高さ4m以上
【地下】地下ネットワーク接道延長1/2×2の面積(単位㎡)以上、高さ2.5m以上

50%

◆地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備すること。

(なし)

(なし)

双葉通り（部区間）

2号壁面が定められた敷地

(なし)

指定容積率を超える建築物の敷地

⑧容積率の最低限度※1

1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、容積率300%以上とします。

⑨建蔽率の最高限度※1

1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、建蔽率70%以下とします。
(耐火建築物の場合、は建蔽率90%以下とします。)

⑩建築面積の最低限度※1

1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、建築面積200㎡以上とします。

【変更原案】

対象敷地

項目

建築物等に関する事項

1号壁面が定められた敷地（新宿通り・モア二番街）

⑦容積率の最高限度（容積率の緩和）

敷地面積 100 m² 以上 450 m² 未満（指定容積率 + 上限 50 %）※2

[選択]上限 50 %

25%

◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)を導入すること。
条件：地階(地下ネットワークに接続する階に限ります)から地上2階までの賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積の1/2を上回ること(割増し容積率に係る各階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します)

整備面積に応じて
上限30%
(地上及び地下で
上限50%)

◆地上や地下の滞留空間を整備すること。
計算式：整備面積※3÷敷地面積×100%×5.0
条件：【地上】地上ネットワーク接道延長1/2以上、奥行1.5m以上、高さ2.5m以上
【地下】地下ネットワーク接道延長1/2×1.5の面積(単位㎡)以上、高さ2.5m以上

50%

◆地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備すること。

整備面積に応じて
上限50%

◆バリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備すること。
計算式：整備面積※3÷敷地面積×100%×5.0
条件：幅員2m以上、高さ2.5m以上

敷地面積 450 m² 以上（指定容積率 + 上限 100 %）※2

[必須]50%

◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)を導入すること。
条件：地階(地下ネットワークに接続する階に限ります)から地上2階までの賑わい施設の床面積の合計が、敷地面積を上回ること(割増し容積率に係る各階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します)

[選択]上限 50 %

整備面積に応じて
上限30%
(地上及び地下で
上限50%)

◆地上や地下の滞留空間を整備すること。
計算式：整備面積※3÷敷地面積×100%×6.0
条件：【地上】地上ネットワーク接道延長1/2以上、奥行2m以上、高さ4m以上
【地下】地下ネットワーク接道延長1/2×2の面積(単位㎡)以上、高さ2.5m以上

50%

◆地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーターを整備すること。

整備面積に応じて
上限50%

◆バリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備すること。
計算式：整備面積※3÷敷地面積×100%×5.0
条件：幅員2m以上、高さ2.5m以上

容積率※4 = （前面道路幅員(m)※5 + 0.6） × 0.8※6 × 100 ≤ 指定容積率(800%又は900%)

ただし、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は
容積率※4 = （前面道路幅員(m)※5 + 0.2） × 0.6 × 100 ≤ 指定容積率(800%又は900%)

双葉通り（部区間）

2号壁面が定められた敷地

(なし)

指定容積率を超える建築物の敷地

⑧容積率の最低限度※1

1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、容積率300%以上とします。

⑨建蔽率の最高限度※1

1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、建蔽率70%以下とします。
(耐火建築物の場合は、建蔽率90%以下とします。)

⑩建築面積の最低限度※1

1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超える建築物は、建築面積200㎡以上とします。
(敷地面積450㎡未満は、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します。)

※1：建築物等に関する事項の項目①②③⑤⑧⑨⑩については、建築基準法第68条の2の規定に基づく「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に定める予定です。条例に定められた建築物等に関する事項は建築確認の審査対象となります。

※2：容積率の緩和(1号壁面が定められた敷地で指定容積率を超えるもの)は、壁面後退区域を歩道状に整備する敷地で「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」に限ります。

※3：整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。

※4：容積率の緩和(2号壁面が定められた敷地で指定容積率以下とするもの)は、建築基準法第68条の5の第1項の規定に基づき、地区計画に適合し、かつ、認定(①空地の整備、②避難経路の確保、③非常用の照明装置、④内装の制限、⑤衛生の基準を満たすこと)を受けた建築物に限ります。

※5：前面道路幅員は、建築基準法第52条第9項の規定に基づく特定道路による割増し後の幅員を含みます。

※6：容積率の緩和(2号壁面が定められた敷地で指定容積率以下とするもの)で、容積率の算定において係数0.8を乗じるものは、「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」に限ります。