

新宿駅東口地区 地区計画の変更(原案)について

令和7年10月

新宿区

目次

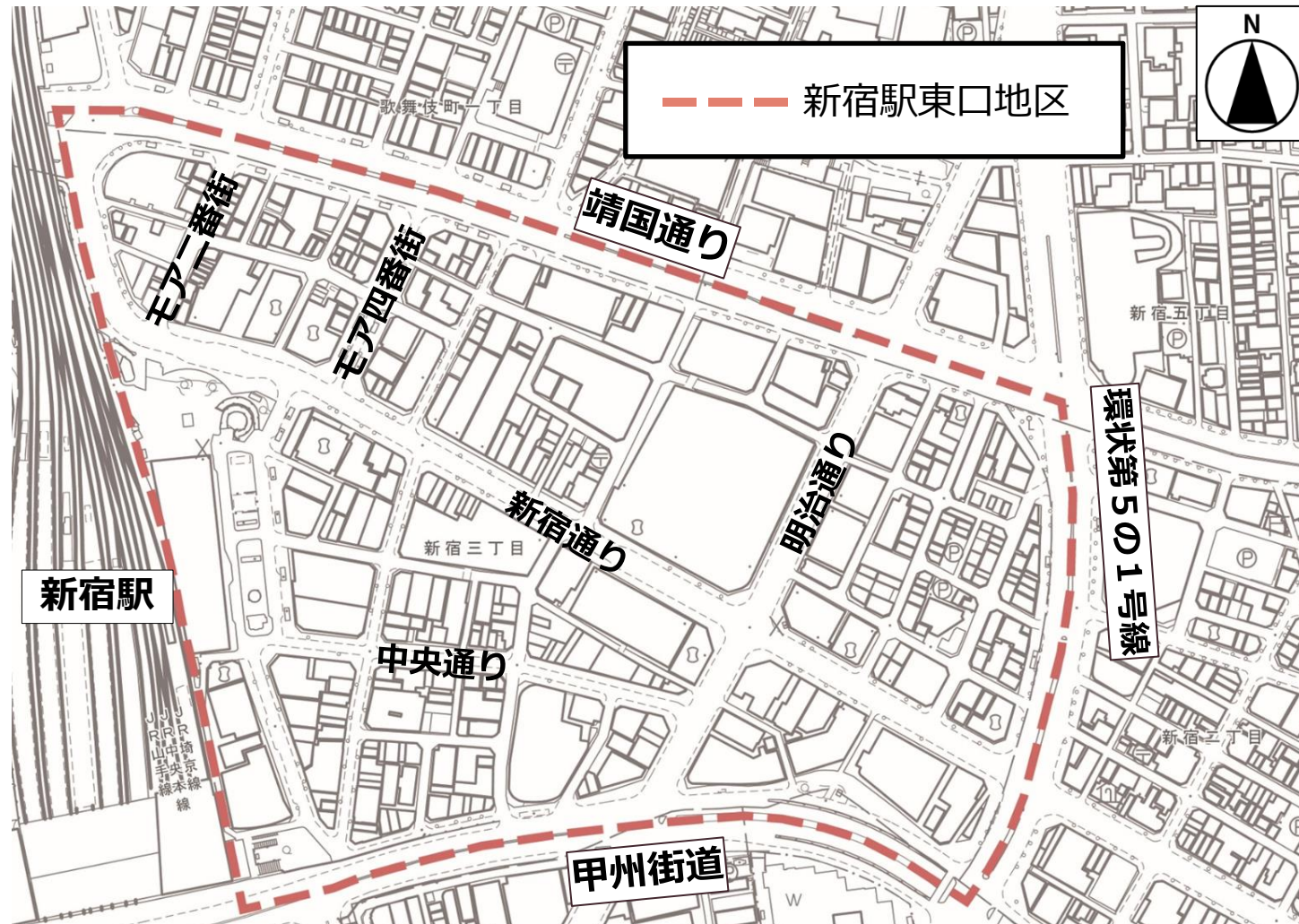
- 1 新宿駅東口地区のまちづくり
- 2 まちの将来像
- 3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール
- 4 地区計画の変更(原案)
 - 4-1 地区全体に係る内容
 - 4-2 B地区に係る内容
- 5 建築条例
- 6 今後のスケジュールや意見書受付等

1 新宿駅東口地区のまちづくり

1 新宿駅東口地区のまちづくり

■まちづくりの区域

新宿駅東口地区は、JR線路敷、靖国通り、環状第5の1号線、甲州街道で囲まれた約20haの区域です。



1 新宿駅東口地区のまちづくり

■まちづくりの主な経緯

平成23(2011)年2月	新宿駅東口まちづくり構想 策定
平成23(2011)年2月	地元まちづくり組織「新宿EAST推進協議会」 設立
平成29(2017)年12月	新宿駅東口地区 地区計画 都市計画決定
平成31(2019)年3月	新宿駅東口地区まちづくりビジョン 策定
令和元(2019)年5月	街並み再生地区 指定・街並み再生方針 策定(東京都)
令和元(2019)年9月	新宿駅東口地区 地区計画(新宿通り) 都市計画変更決定
令和3(2021)年4月	新宿駅東口地区 地区計画(モア二番街) 都市計画変更決定
令和5(2023)年3月	新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 策定
令和6(2024)年9月	街並み再生方針の変更決定(東京都)
令和7(2025)年5月	新宿駅東口地区 地区計画(双葉通り) 都市計画変更決定
令和7(2025)年5月	新宿中央通発展会から区へ地区計画の変更依頼(新宿中央通り)
令和7(2025)年9月	新宿企業(株)、大和ハウス工業(株)、(株)フジタから区へ地区計画変更に係る企画提案の提出

令和7(2025)年10月～

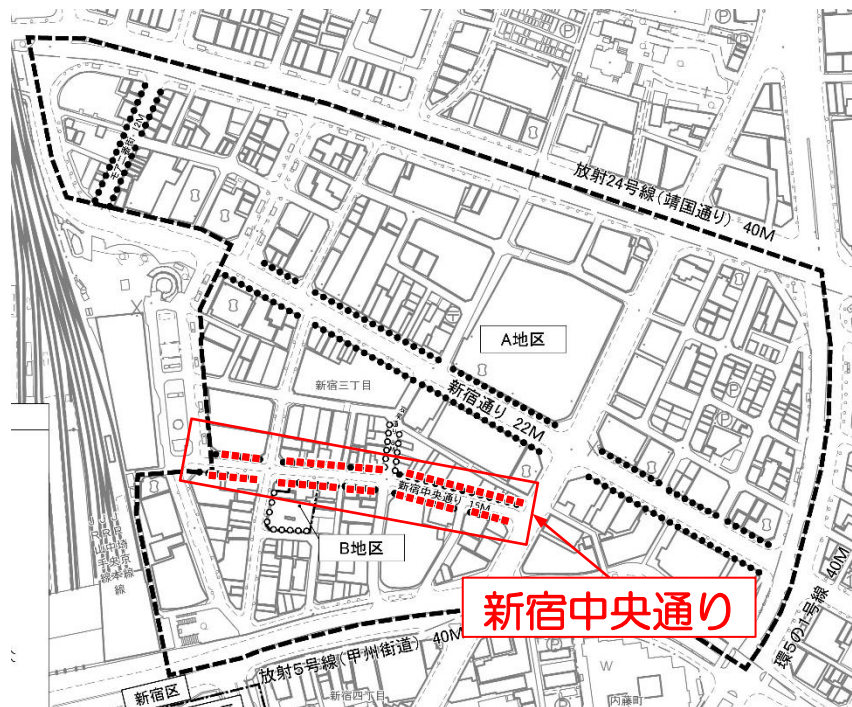
新宿駅東口地区地区計画の変更(原案) 公告・縦覧・意見書受付・説明会

1 新宿駅東口地区のまちづくり

■ 地区計画の主な変更内容

(1)新宿中央通りに係る変更

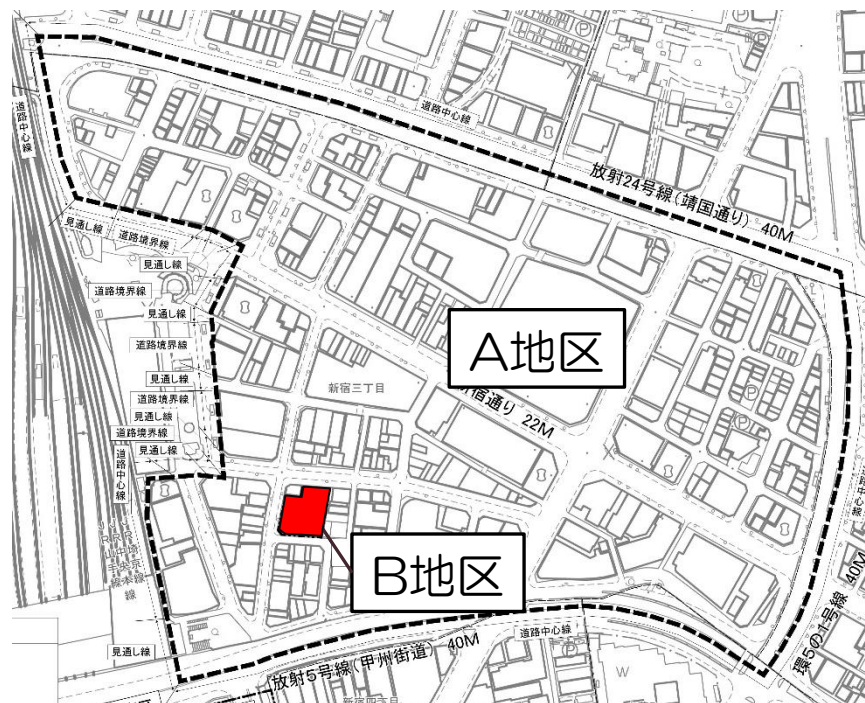
- ・新宿中央通り沿道に壁面の位置の制限を追加



(2) B地区に係る変更

- ・B地区に係る壁面の位置の制限や容積率の最高限度等の変更

※B地区：企画提案のあった敷地（赤色部分）



2 まちの将来像

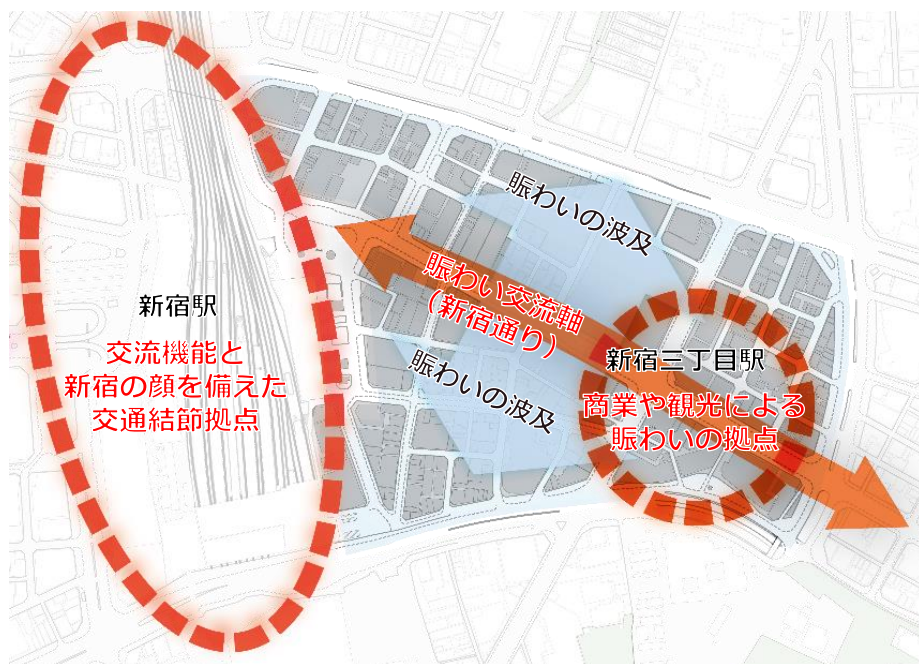
2 まちの将来像

(1) 新宿駅東口地区まちづくりビジョン (平成31(2019)年3月 新宿区) の概要

【まちの将来像】

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～

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」とそ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ます。



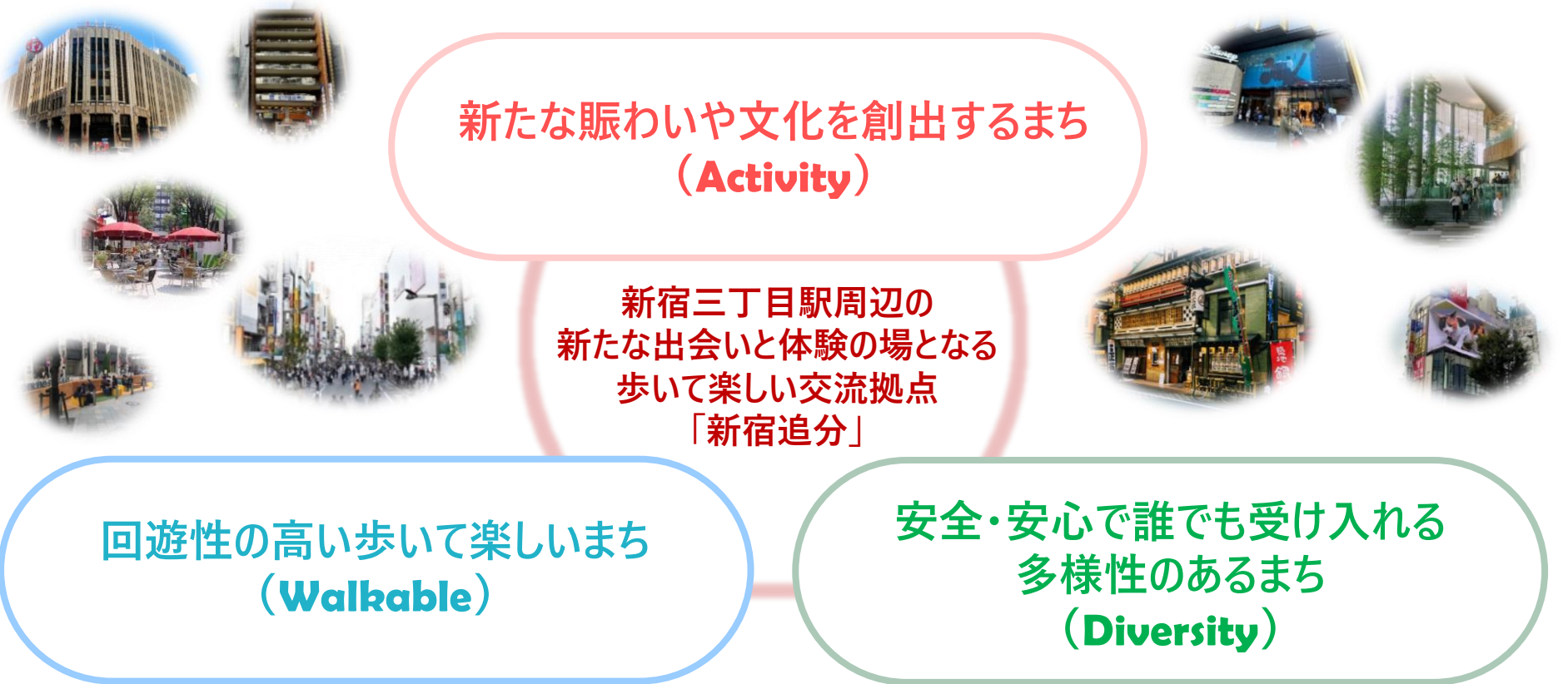
- 国際集客都市の形成
- 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成
- 安全・安心で快適な都市環境の形成

2 まちの将来像

(2) 新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 (令和5(2023)年3月 新宿区) の概要

【まちの将来像(新宿三丁目駅周辺の将来像)】

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」



新たな賑わいや文化を創出するまち
(Activity)

新宿三丁目駅周辺の
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」

回遊性の高い歩いて楽しいまち
(Walkable)

安全・安心で誰でも受け入れる
多様性のあるまち
(Diversity)

2 まちの将来像

(2) 新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 (令和5(2023)年3月 新宿区) の概要

【誘導方針】

新たな賑わいや
文化を創出するまち

方針1

界限性と新たな体験のあるまちをつくる

方針2

まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる

回遊性の高い
歩いて楽しいまち

方針3

歩行者優先のまちをつくる

方針4

まちを楽しむ新たなみちをつくる

安全・安心で
誰でも受け入れる
多様性のあるまち

方針5

安全・安心で人に優しいまちをつくる

方針6

環境に優しいまちをつくる

方針7

新宿全体の魅力を高める最先端なまちをつくる

2 まちの将来像

(2) 新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針 (令和5(2023)年3月 新宿区) の概要

【誘導方針】

方針1 界隈性と新たな体験のあるまちをつくる

1. 回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間※1」をつくる

- 賑わい・憩いの創出、ヒューマンスケールの街並みの形成
- まちの回遊性の向上
- エリアマネジメントによる多様な賑わいの創出



モア二番街



中央通り



武蔵野通り



新宿ランプリングロード



要通り



末広通り(東)

2. 新たなモノやコトを体験し共感できるまちをつくる

- 新たな商業・娯楽・芸能・芸術等のまちの機能の誘導
- 新たな「モノ」や「コト」が生まれ続けるまちの形成

方針2 まちと駅がつながる賑わいと交流の拠点をつくる

1. 駅からまちの賑わいが感じられる空間をつくる

- 大規模開発等にあわせた「まち・えき空間※2」の整備

2. 国内外から人・もの・情報を呼び込む交流の場をつくる

- 大規模開発等にあわせた新たな交流・価値を生み出す場の創出
- 新宿三丁目駅周辺の拠点にふさわしい「顔づくり」

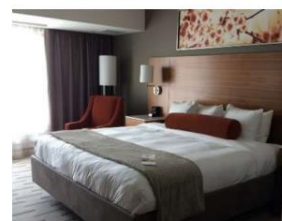
■新たな交流・価値を生み出す場を創出するまちの機能のイメージ



文化・交流機能



業務機能



宿泊・滞在機能

■歴史的建造物等



末廣亭



伊勢丹新宿本店



紀伊國屋ビルディング

※1：パサージュ空間とは、新宿駅東口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、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間のこと。個別建替えや様々な規模の共同化にあわせて、より魅力あるパサージュ空間を目指す。

※2：まち・えき空間とは、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等のこと。

2 まちの将来像

(2) 新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針（令和5(2023)年3月 新宿区）の概要

【誘導イメージ(地上)】



凡 例	
	: モール※3 (地区内幹線ネットワーク)
	: 賑わい交流軸※4
	: パサージュ空間 (地区内回遊ネットワーク)
	: パサージュ空間 (通り沿道の回遊性や賑わいなど)
	: 地区内幹線ネットワーク
	: 広域幹線ネットワーク
	: 新宿三丁目駅周辺の拠点
	: まち・えき空間 (大規模開発等で整備する空間)
	: 顔づくり
	: 改札の位置(新宿三丁目駅(地下))
	: 新宿三丁目駅(地下)

※3：モールとは、通りの特性を踏まえ、来街者の様々な活動を支える歩行者優先・専用空間のこと。

※4：賑わい交流軸とは、新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン（平成29年12月 新宿区）で、魅力ある業務商業施設の立地を誘導していくとともに、快適な歩行者空間や景観を創出し、歩きたくなるまちづくりを推進すること等について位置付けた通り。（新宿駅東口地区では新宿通り）

3 街並み再生方針や地区計画 による建替えルール

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

街並み再生方針（建替えに際して法的な拘束力なし）

- 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、以下の内容を示したものです。
 - ・ まちづくりの方向性
 - ・ 公共貢献の評価や建築物の制限に関する建替えルール など



関係権利者の合意形成（通りや開発計画ごと）

地区計画（建替えに際して地区整備計画に位置付けた内容は法的な拘束力あり）

- 区域内の土地・建物所有者などが中心となり地区の特性に応じた計画やルールを都市計画に位置づけ、法的手続きに拘束力のあるものとして、担保するものです。
- 街並み再生方針に示された建替えルールについて、具体的な制限や緩和内容として合意形成に応じて通りや開発計画ごとに定めていきます。



建替え時に容積率や斜線制限の緩和が適用できます。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(1) 街並み再生方針について

令和元年5月 街並み再生方針 策定(東京都)

令和6年9月 街並み再生方針 変更(東京都)

■街並み再生地区の区域（令和元年5月 東京都指定）



3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

方針図（主要な通りの位置付け）



幹線ネットワーク（:方針図に位置付けられた幅員12m以上の道路）沿道

地区内回遊ネットワーク（:方針図に位置付けられた幅員12m未満の道路）沿道

※幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークのことを合わせて地上ネットワークと定義

③ 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

② 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

① 幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道における容積率の割増し

② 地区内回遊ネットワーク(幅員12m未満の道路)沿道における容積率の緩和

③ 狭小敷地や角敷地等の壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和(ただし書)

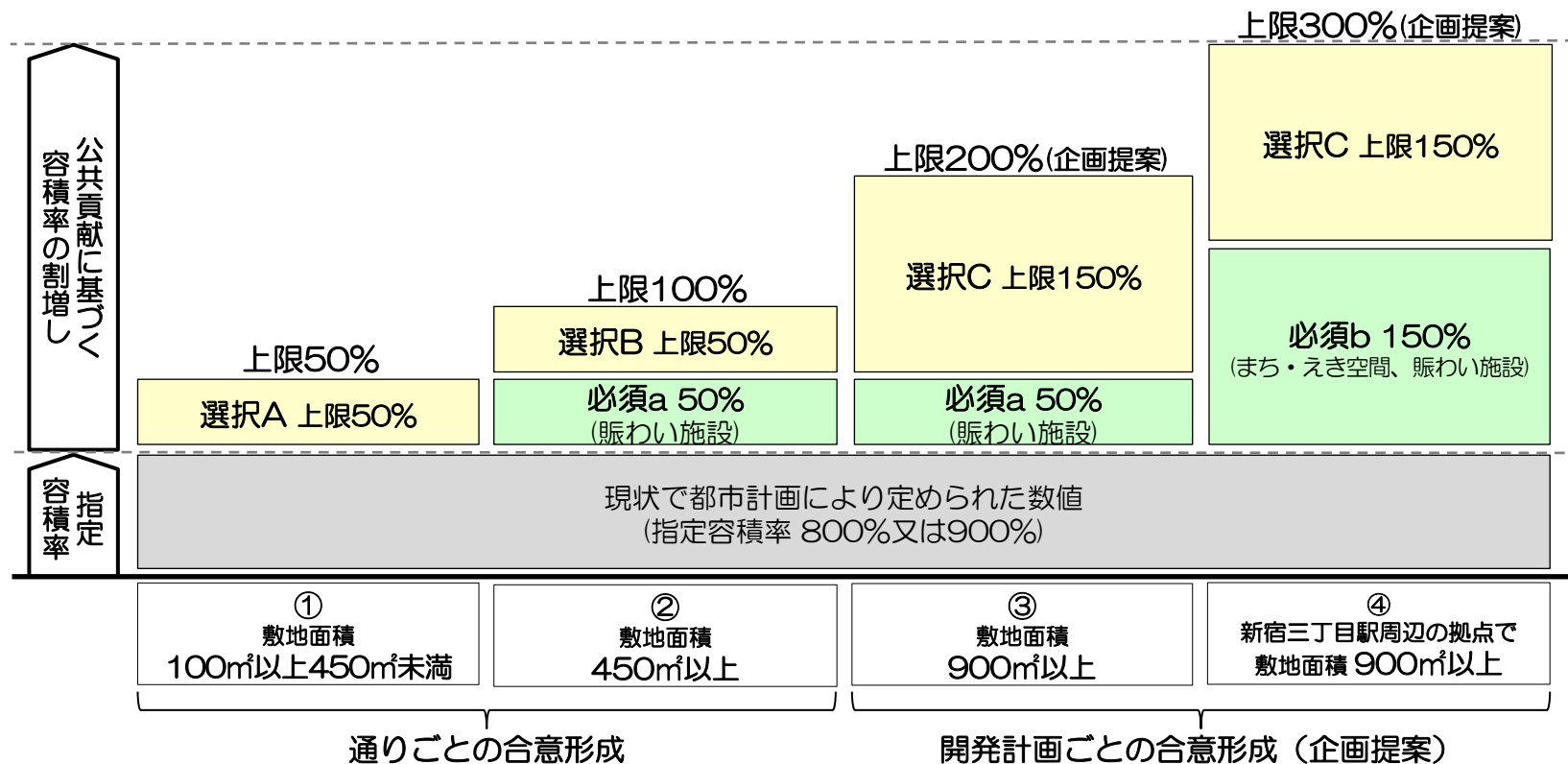
④ 斜線制限(道路斜線、隣地斜線)の緩和

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

① 幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道における容積率の割増し

幹線ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、敷地面積100㎡以上で、公共貢献に基づく容積率の割増しを受けられるようになります。



■その他、公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合に必要な事項

- ①～④：歩道状空地の整備、建築物等の配置・形態及び意匠(壁面の位置の制限0.3m等)、店舗型性風俗特殊営業等の禁止
- ③、④：滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出

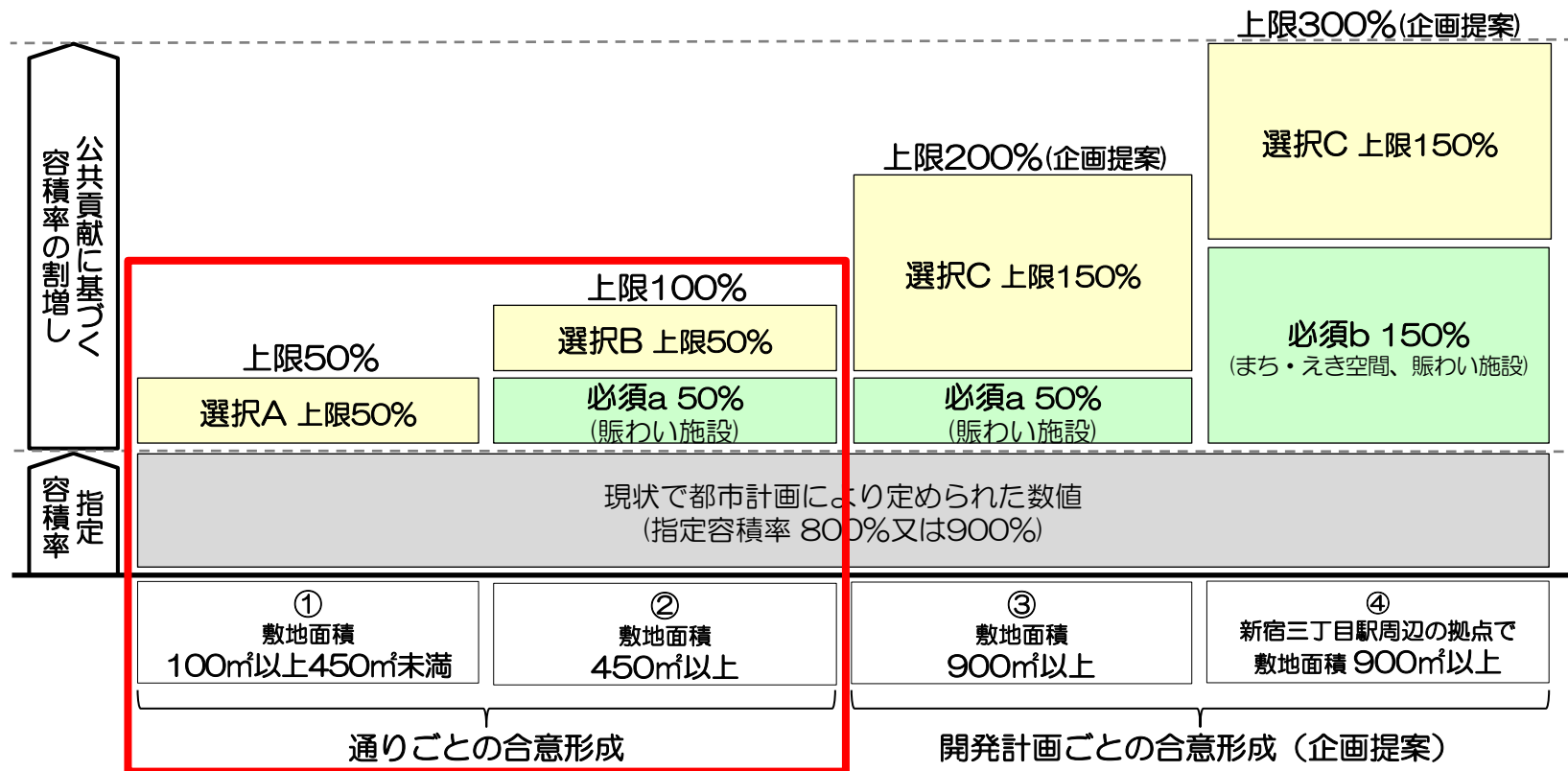
※5：壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等があります。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

① 幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道における容積率の割増し

幹線ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、敷地面積100㎡以上で、公共貢献に基づく容積率の割増しを受けられるようになります。



■その他、公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合に必要な事項

- ①～④：歩道状空地の整備、建築物等の配置・形態及び意匠(壁面の位置の制限0.3m等)、店舗型性風俗特殊営業等の禁止
- ③、④：滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出

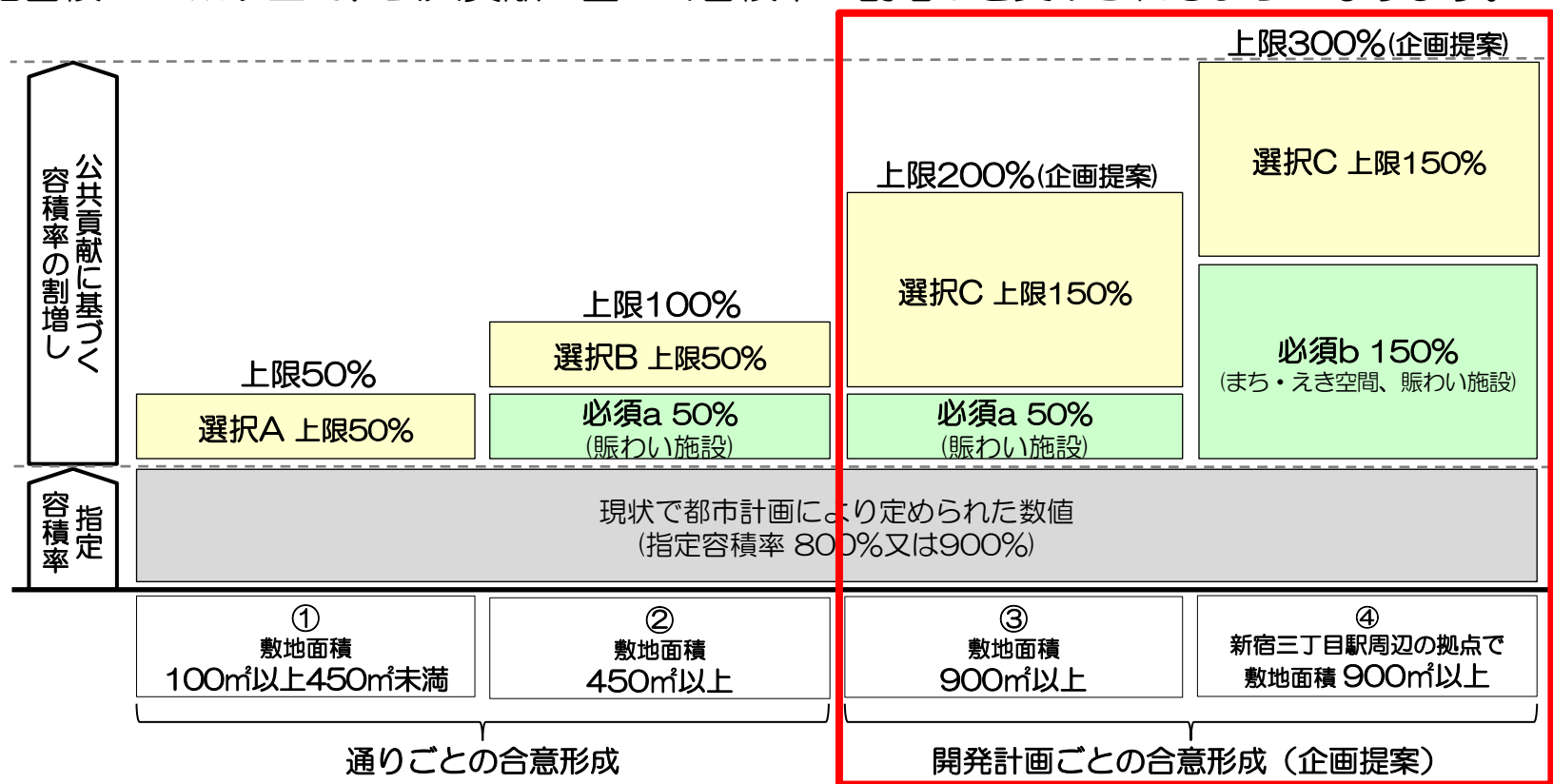
※5：壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等があります。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

① 幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道における容積率の割増し

幹線ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、敷地面積100㎡以上で、公共貢献に基づく容積率の割増しを受けられるようになります。



■その他、公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合に必要な事項

- ①～④：歩道状空地の整備、建築物等の配置・形態及び意匠(壁面の位置の制限0.3m等)、店舗型性風俗特殊営業等の禁止
- ③、④：滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出

※5：壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等があります。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

② 地区内回遊ネットワーク(幅員12m未満の道路)沿道における容積率の緩和

地区内回遊ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、以下のとおり、認定※6により容積率を緩和できるようになります。

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員}_{※7}(\text{m}) + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率}$$

(800%又は900%)

【参考】建替えルール適用前の容積率の算定式

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員}(\text{m})) \times 0.6 \times 100 \leq \text{指定容積率}$$

(例) 前面道路幅員が8mの場合

【建替えルール適用前】容積率480%

【建替えルール適用後】容積率688%

※5：壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等があります。
※6：認定には「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」の認定基準を満たすことが必要です。(43ページ参照)
※7：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。

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

③ 狭小敷地や角敷地等の壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和（ただし書）

以下の条件を満たすものは、壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和できます。
（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を0.1mとするものに限りします。）

『敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する敷地(狭小敷地)』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(角敷地等)』で、
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

壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和する場合

【① 幹線ネットワーク沿道における容積率の緩和】

⇒適用できない。

【② 地区内回遊ネットワーク沿道における容積率の緩和】

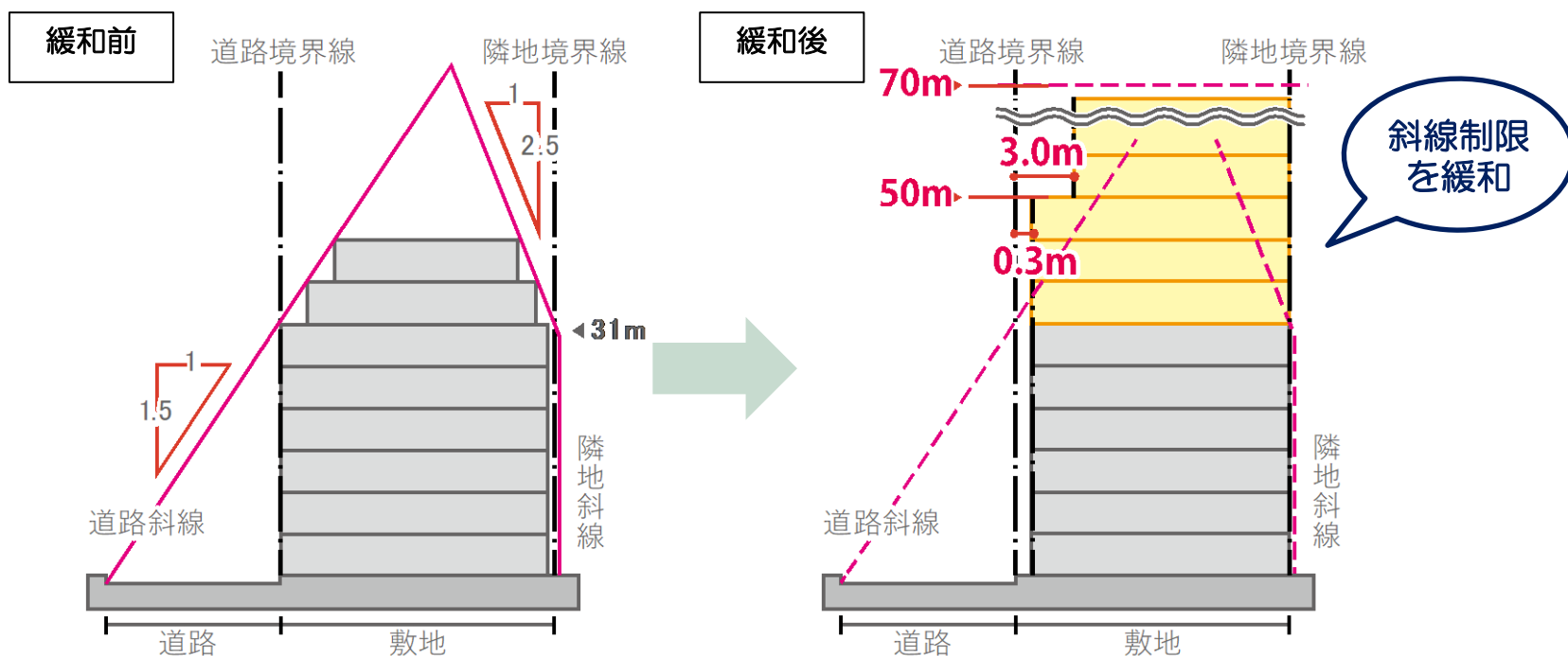
⇒容積率(%) = (前面道路幅員※7(m) + 0.2) × 0.6 × 100 ≤ 指定容積率(800%又は900%)

3 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール

④ 斜線制限（道路斜線、隣地斜線）の緩和

地上ネットワーク(地区内回遊ネットワーク及び幹線ネットワーク)沿道において、区が壁面の位置の制限0.3m等※5を地区計画に定めた場合、以下のとおり、認定により斜線制限(道路斜線、隣地斜線)を緩和できます。



斜線制限（道路斜線、隣地斜線）の緩和について

建築基準法に基づき、地区計画の内容に適合し、かつ、以下の認定基準を満たすことが必要です。

- 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

※5：壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等があります。

4 地区計画の変更(原案)

4 地区計画の変更(原案)

(1) 名称、位置、面積

変更なし

(2) 地区計画の目標

変更なし

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

変更なし

(4) 地区整備計画

変更あり

主な変更内容

- ・新宿中央通りに係る変更
- ・B地区に係る変更

4-1 地区計画の変更(原案) -地区全体に係る内容-

(1) 名称、位置、面積

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

[illegible]

(2) 地区計画の目標

変更なし

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。

こうした課題などを踏まえ、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
- 2 建築物の建替えを誘導
- 3 更なる敷地統合を誘導
- 4 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・交流機能等を誘導

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

【地区施設の整備の方針】

- 1 歩道状空地や滞留空間を整備
- 2 建築物の敷地内に貫通通路等を整備
- 3 地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備
- 4 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
- 5 地区外縁部等に集約駐車場、公共的駐輪場等を整備
- 6 地区外縁部に共同荷さばき駐車施設を整備
- 7 広場状空地を整備
- 8 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」を整備

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

変更なし

【建築物等の整備の方針】

- 1 建築物等の用途の制限を定める
- 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以下を定める
 - ・ 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
 - ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 3 各幹線ネットワーク沿道において以下を定める
 - ・ 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

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

変更なし

【建築物等の整備の方針】

- 4 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
- 5 災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備を誘導
- 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る

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

変更なし

【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、新宿通りのモータリゼーション等により、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る。

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る。

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

建築物等に関する事項

対象敷地

① 建築物等の用途の制限

地区全体

② 建築物の敷地面積の最低限度

③ 壁面の位置の制限

③ 壁面の位置の制限
が定められた敷地

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑤ 建築物等の高さの最高限度

⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

新宿通り
モア二番街
双葉通り
新宿中央通り

⑧ 建築物の容積率の最低限度

⑨ 建築物の建蔽率の最高限度

⑩ 建築物の建築面積の最低限度

⑦ 容積率の最高限度
により
指定容積率を超える
建築物の敷地

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

① 建築物等の用途の制限

対象
敷地

地区全体

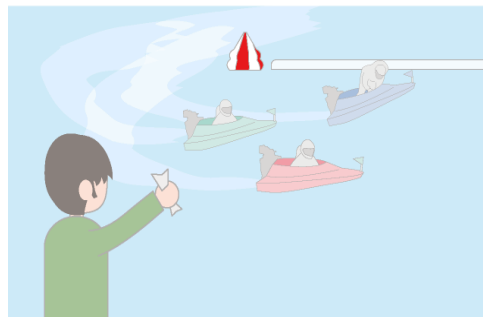
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ・ 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
- ・ 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、ボートレース舟券売場、競輪車券売場

- ・ 馬券売場



- ・ ボートレース舟券売場



- ・ 競輪車券売場



(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

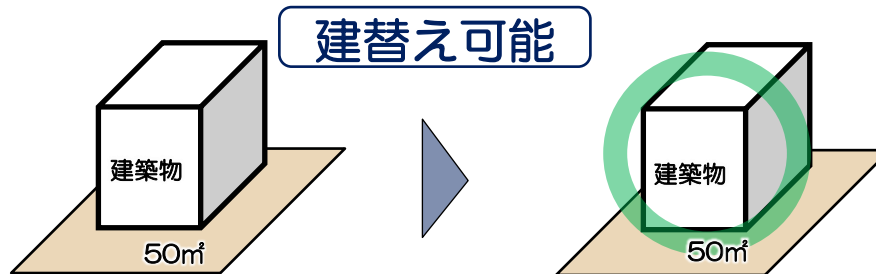
変更なし

② 建築物の敷地面積の最低限度

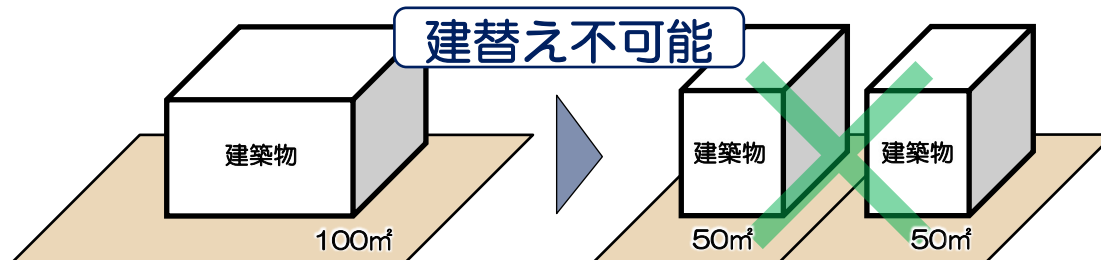
対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の敷地面積は、 55m^2 以上とする。
（現に建築物の敷地として使用されている土地等について、その全部を一の敷地として使用する場合は除く。）

【例1】 敷地面積 50m^2 の場合、現状と同じ敷地での建替え可能



【例2】 敷地面積 100m^2 の場合、敷地を2分割すると両方又は片方の敷地面積が 55m^2 未満となるため、分割しての建替え不可能



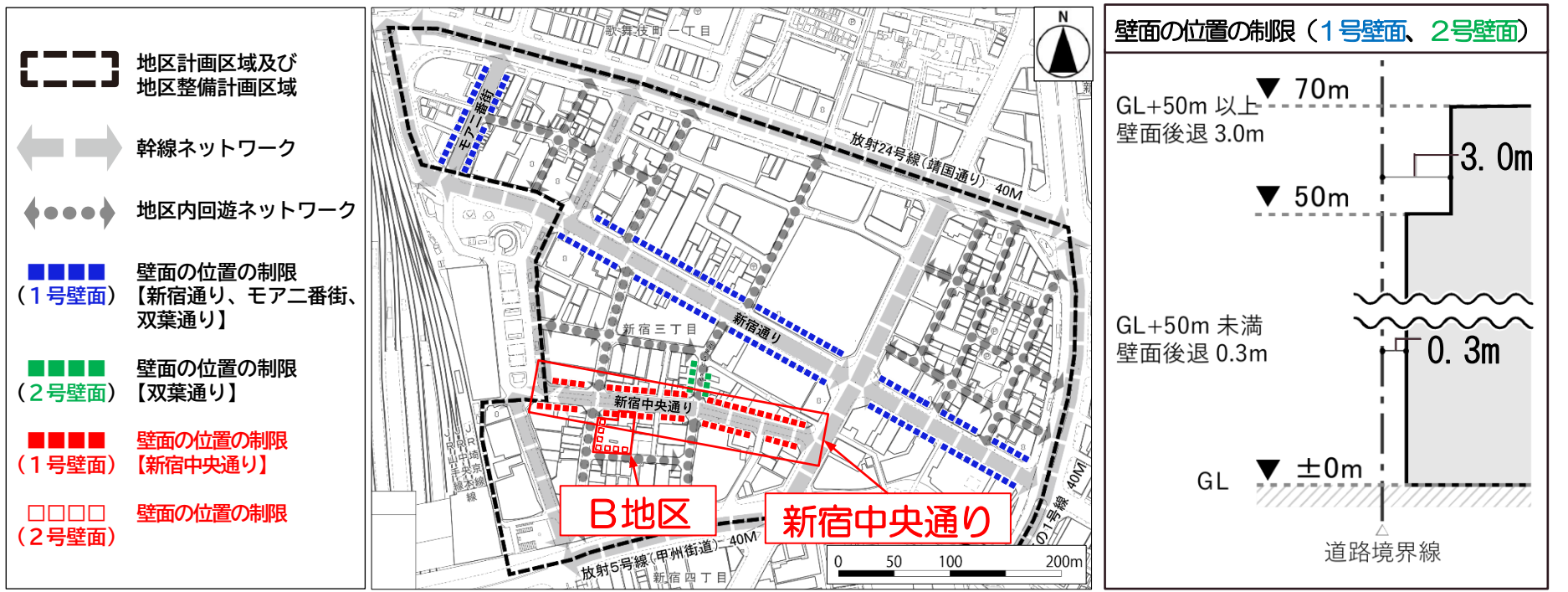
(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字:主な変更部分

③ 壁面の位置の制限

対象 敷地	壁面の位置の制限が 定められた敷地
----------	----------------------

- 建築物の壁や柱又は附属する門等は、以下の図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。
- 壁面の位置の制限が定められた敷地で、容積率の緩和・斜線制限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(幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク)の道路境界線からの壁面後退を0.3mとする。



(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

③ 壁面の位置の制限（壁面後退の緩和）

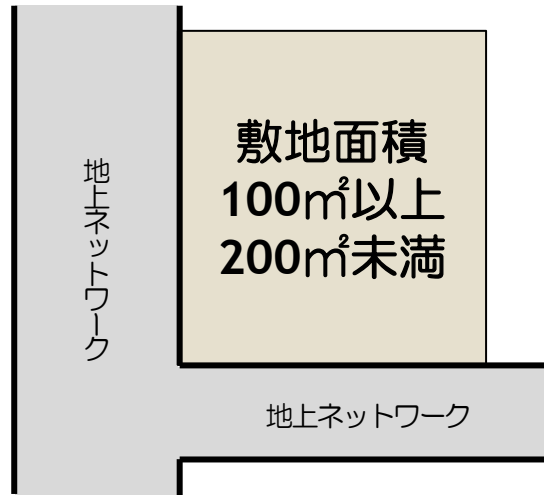
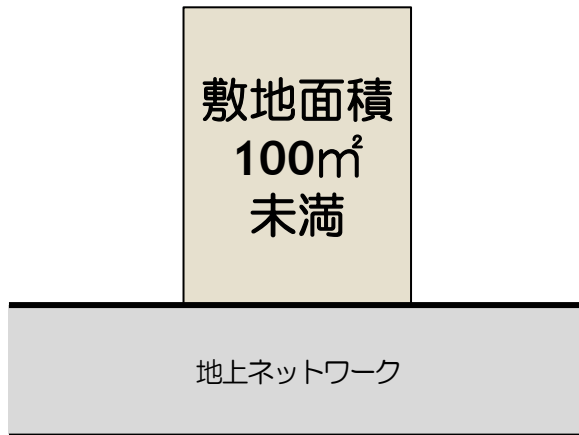
対象
敷地

壁面の位置の制限が
定められた敷地

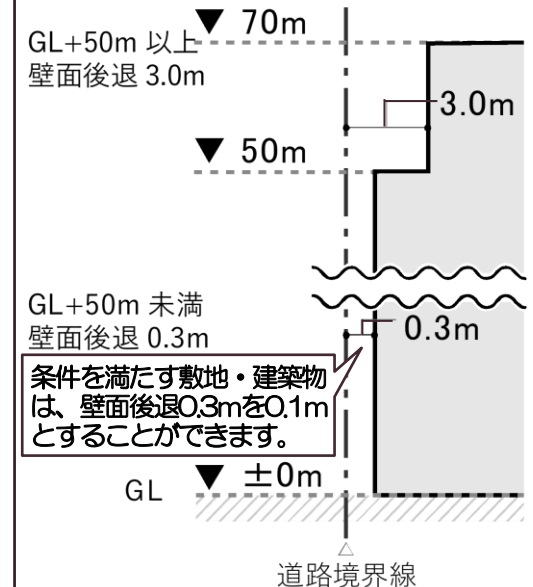
- 「敷地面積100㎡未満の敷地」又は「2以上の地上ネットワークの道路に接する敷地面積100㎡以上200㎡未満の敷地」で、区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めた建築物は、壁面後退0.3mを0.1mとすることができる。
（敷地に接する全ての地上ネットワークの道路境界線から壁面後退を0.1mとしたものに限る。この場合、指定容積率を超える容積率の緩和はできない。）

「敷地面積100㎡未満の敷地」

「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」



壁面の位置の制限（1号壁面、2号壁面）



(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

壁面後退区域(道路境界線から壁面後退までの区域)においては、通行の妨げとなるような工作物（広告物、看板等）を設置してはならない。

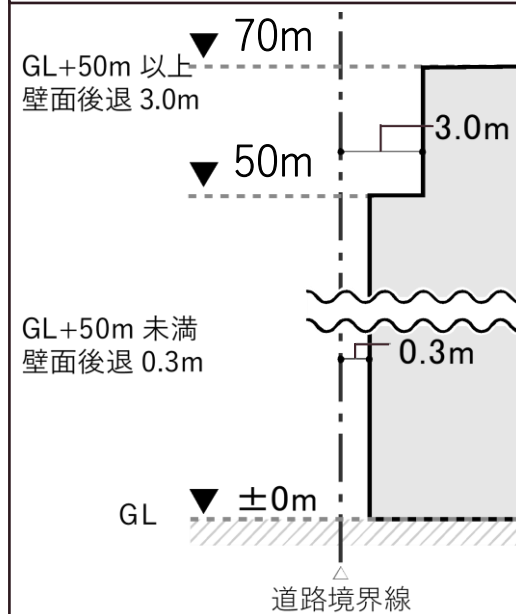
⑤ 建築物等の高さの最高限度対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物の高さの最高限度は70m（地上ネットワークの道路境界線から3m以内の区域においては、50m）とする。

ただし、次の建築物には適用しない。

- ・ 高度利用地区の区域内の建築物
- ・ 特定行政庁より総合設計の許可を受けた建築物
- ・ 都市再生特別地区の区域内の建築物

高さの最高限度（壁面の位置の制限の図を引用）



(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

壁面の位置の制限が定められた敷地の建築物等は、次に掲げる基準に適合すること。

- 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する。
- 風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、新宿通りに面する建築物の外壁について、前面道路の中心から高さ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する。
- 建築物の屋上に設置する工作物の上端までの高さは、建築物の高さの最高限度に10mを加えた数値を超えないものとする。

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字:主な変更部分

⑦-1 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象 敷地	壁面の位置の制限が 定められた敷地
----------	----------------------

【壁面の位置の制限が定められた敷地（前面道路の幅員12m以上のもの）】

○ 壁面後退区域を歩道状に整備し、「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」は、公共貢献を行うことで、敷地面積に応じて、容積率の割増しを受けるとができる。

①敷地面積100㎡以上450㎡未満（指定容積率 + 上限50%）

公共貢献 の種別	公共貢献		容積率の 割増し	容積率の割増しの計算式・条件など
	属性	概要		
[選択] 上限 50%	用途	賑わい施設 (物販店、飲食店等)	25%	条件：地階から2階までの賑わい施設の床面積 > 敷地面積の1/2 ※ 地階、2階における算定上の賑わい施設の床面積は、 1階の賑わい施設の床面積を上限とする ※ 地階は地下ネットワークに接続する階に限る
	空地	地上や地下の 滞留空間	上限30% (地上と地下に 整備する場合 は上限50%)	計算式：整備面積※8÷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
	交通	地上と地下を 結ぶバリアフリー のエレベーター	50%	条件：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経路を備えた エレベーターの整備
		貫通通路	上限50%	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0 条件：幅員2m以上、高さ2.5m以上

※8：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) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字:主な変更部分

⑦-1 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象 敷地	壁面の位置の制限が 定められた敷地
----------	----------------------

【壁面の位置の制限が定められた敷地（前面道路の幅員12m以上のもの）】

- 壁面後退区域を歩道状に整備し、「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」は、公共貢献を行うことで、敷地面積に応じて、容積率の割増しを受けるとができる。

②敷地面積450㎡以上（指定容積率 + 上限100%）

公共貢献 の種別	公共貢献		容積率の 割増し	容積率の割増しの計算式・条件など
	属性	概要		
[必須] 50%	用途	賑わい施設 (物販店、飲食店等)	50%	条件：地階から2階までの賑わい施設の床面積 > 敷地面積 ※ 地階、2階における算定上の賑わい施設の床面積は、 1階の賑わい施設の床面積を上限とする ※ 地階は地下ネットワークに接続する階に限る
[選択] 上限 50%	空地	地上や地下の 滞留空間	上限30% (地上と地下に 整備する場合 は上限50%)	計算式：整備面積※8÷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4m以上
	交通	地上と地下を 結ぶバリアフリー のエレベーター	50%	条件：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経路を備えた エレベーターの整備
		貫通通路	上限50%	計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0 条件：幅員2m以上、高さ2.5m以上

※8：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) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

赤字: 主な変更部分

⑦-2 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

- 壁面の位置の制限が定められた敷地（**全ての前面道路の幅員が12m未満であるものに限る。**）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」の容積率は、以下の算定式により得たものとする。

$$\text{容積率} = (\text{前面道路幅員(m)} \times 7 + 0.6) \times 0.8 \times 100 \leq \text{指定容積率}$$

(800%又は900%)

ただし、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は

$$\text{容積率(\%)} = (\text{前面道路幅員(m)} \times 7 + 0.2) \times 0.6 \times 100 \leq \text{指定容積率}$$

(800%又は900%)

2号壁面が定められた敷地の容積率の緩和について

建築基準法に基づき、地区計画の内容に適合し、かつ、以下の認定基準を満たすことが必要です。

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

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

⑧ 建築物の容積率の最低限度

対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

指定容積率を超える建築物は、容積率300%以上とする。

⑨ 建築物の建蔽率の最高限度

対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

指定容積率を超える建築物は、建蔽率70%以下とする。
（耐火建築物の場合は、建蔽率90%以下とする。）

⑩ 建築物の建築面積の最低限度

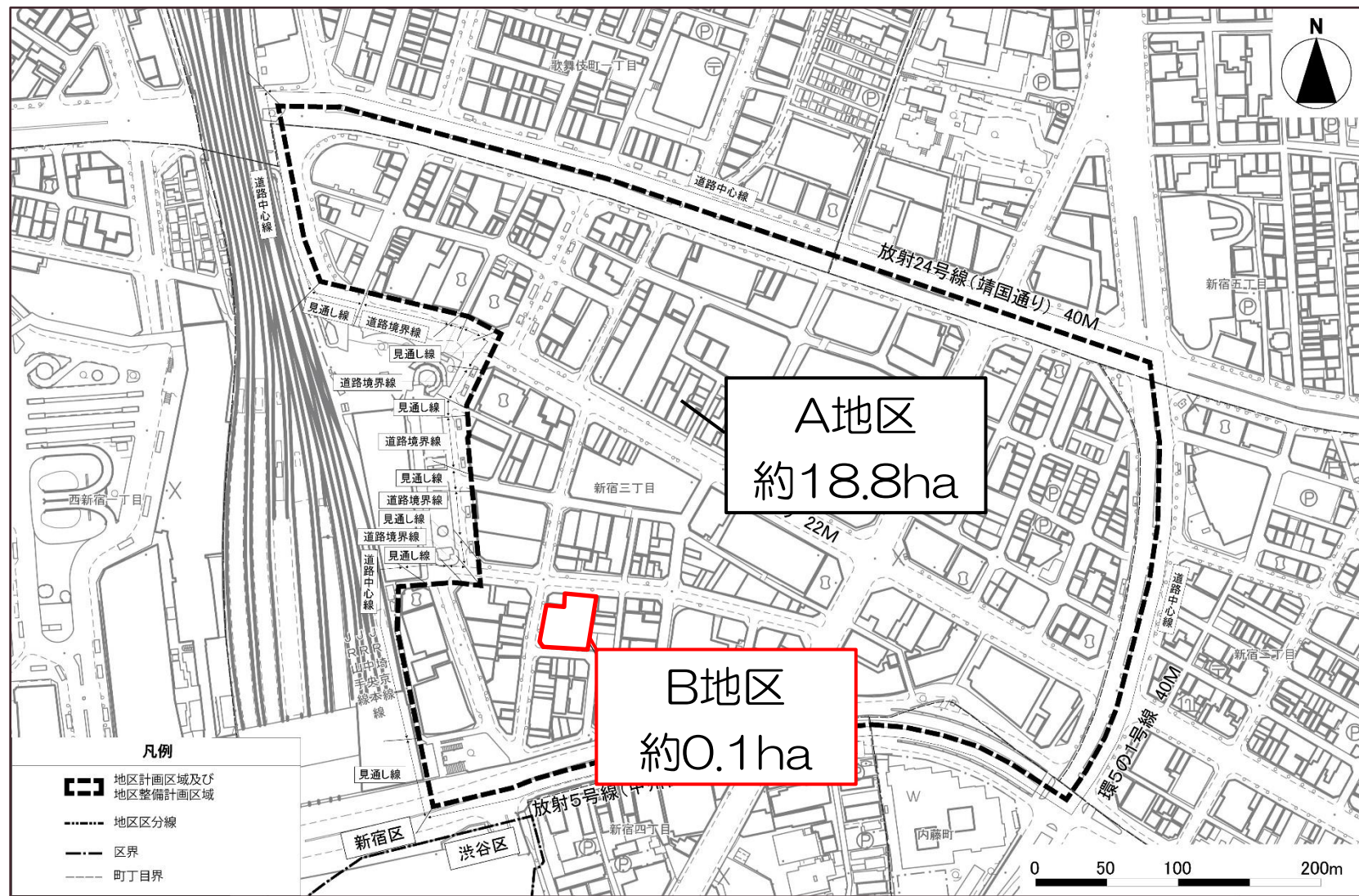
対象
敷地壁面の位置の制限が
定められた敷地

指定容積率を超える建築物は、建築面積200㎡以上とする。
（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する。）

4-2 地区計画の変更(原案)

-B地区に係る内容-

(1) 地区の区分



■ 開発概要（位置図）



■ 開発概要（計画概要）

項目	内容
敷地面積	1,281.34m ²
建築面積	992.91m ²
建蔽率	約77%
延べ面積	14,088.56m ²
容積対象床面積	12,803.76m ²
計画容積率	約1000%
規模	地上16階／地下1階
構造	鉄骨造
最高高さ	69.98m
主要用途	店舗・ホテル・駐輪場等
駐車場台数	一般車9台（敷地内0台、隔地9台） 荷捌き5台（敷地内3台（うち1台は身障者用と兼用）、 隔地2台）） ※駐車場地域ルール適用予定
駐輪場台数	53台 ※緩和規定の適用予定
工期（予定）	令和9年2月 新築着工 令和11年5月 竣工

■ 開発概要（公共貢献の内容）

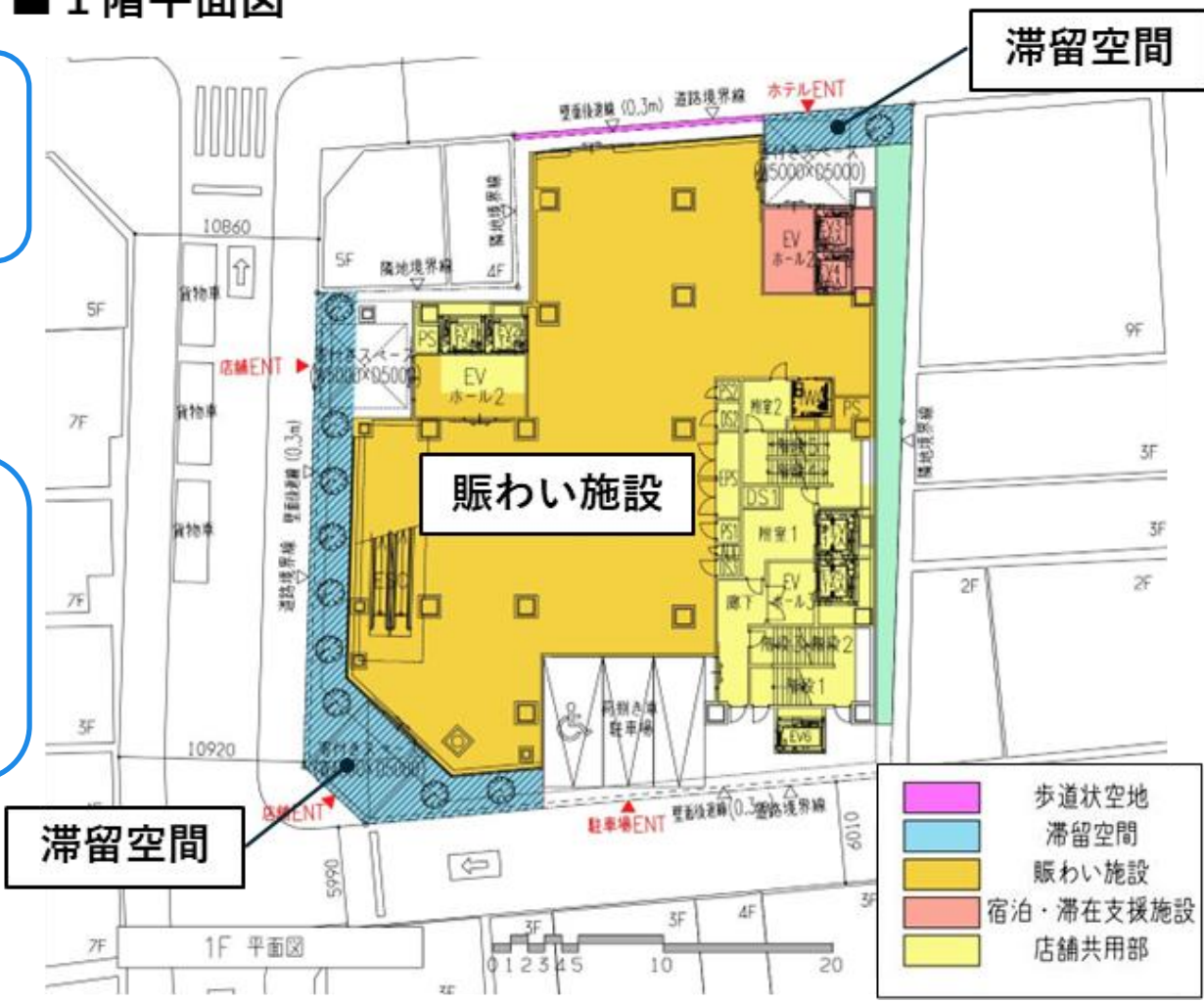
■ 1 階平面図

1 滞留空間の整備

面積 約120m²

2 賑わい施設の整備

物販・飲食店舗等
面積 約1,400m²
(1・2階)



■ 開発概要（公共貢献の内容）

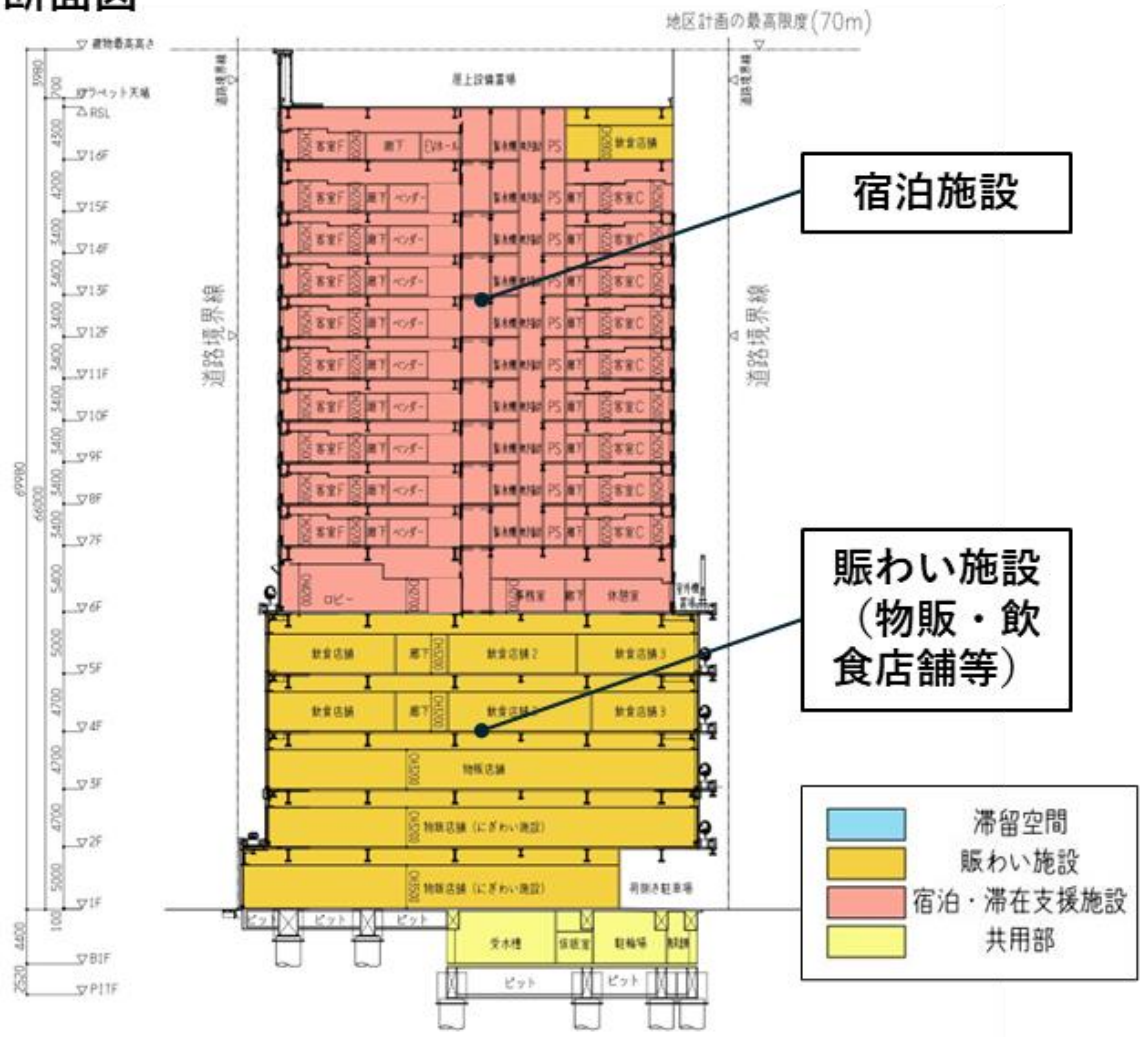
■断面図

3 宿泊施設の整備

面積 約7,700m²
客室数 約158室

4 環境負荷低減と 防災の取組

環境負荷低減に資する
建物の整備
災害時における情報
発信



■ 開発概要 (イメージパース)

南西側から望む

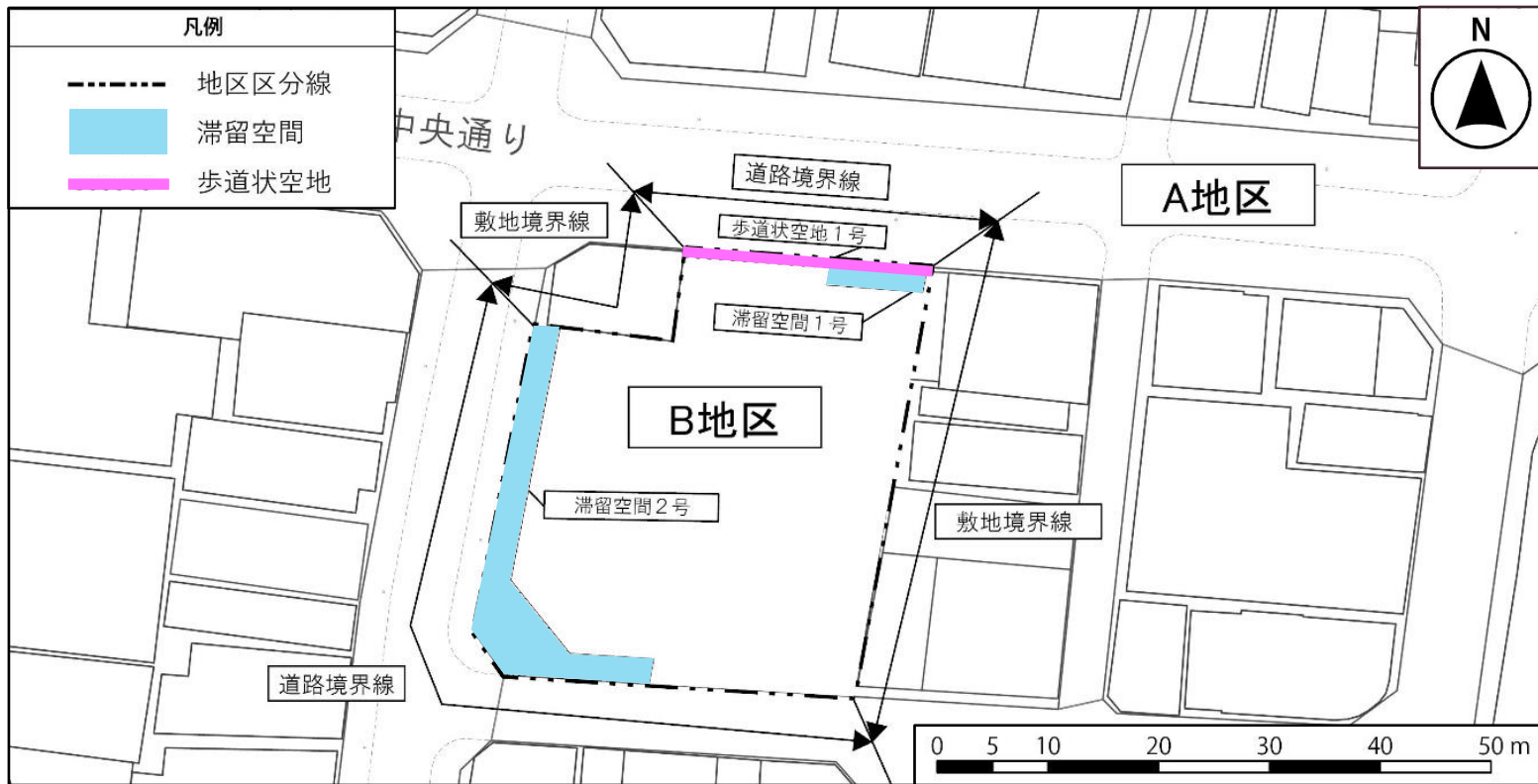


北側から望む



(2) 地区施設の配置及び規模

	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
B地区	その他の 公共施設	歩道状空地1号	0.3m	約22m	—	—
		滞留空間1号	—	—	約15㎡	高さは4m以上とします
		滞留空間2号	—	—	約90㎡	高さは4m以上とします



(3) 容積率の最高限度

- 壁面後退区域を歩道状に整備し、「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」は、公共貢献を行うことで、敷地面積に応じて、容積率の割増しを受けることができる。

敷地面積 900 ㎡ 以上（指定容積率 + 200 %）

◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)を導入

条件：地階から地上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

※算定上、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。

※地階は地下ネットワークに接続する階に限ります。

◆敷地面積の20分の1以上の滞留空間を整備する建築物 (滞留空間1号及び滞留空間2号)

◆敷地面積以上の床面積の宿泊施設を整備する建築物

◆「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（令和7年3月31日改定）の第8章5（2）の（2）－1から（2）－4までに掲げる「誘導水準」の全てに適合する建築物（環境負荷の低減に資する建築物）

5 建築条例

5 建築条例

新宿区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例(建築条例)

建築物等に関する事項①～③、⑤、⑧～⑩を建築条例に定めます。建築条例に定められたものは、建築確認の審査対象となります。

建築条例に定める建築物等に関する事項

対象敷地

① 建築物等の用途の制限

地区全体

② 建築物の敷地面積の最低限度

③ 壁面の位置の制限

③壁面の位置の制限
が定められた敷地

④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

⑤ 建築物等の高さの最高限度

新宿通り
モア二番街
双葉通り
新宿中央通り

⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⑦ 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

⑧ 建築物の容積率の最低限度

⑨ 建築物の建蔽率の最高限度

⑩ 建築物の建築面積の最低限度

⑦容積率の最高限度
により
指定容積率を超える
建築物の敷地

6 今後のスケジュールや 意見書受付等

6 今後のスケジュールや意見書受付等

(1) 今後の主なスケジュールについて

令和7年10月16日(木) ～11月5日(水)	地区計画の変更(原案)の意見書受付
令和8年2月(予定)	地区計画の変更(案)の縦覧・意見書受付・説明会
令和8年4月(予定)	新宿区都市計画審議会(審議) 地区計画の変更(都市計画変更)決定・告示
令和8年6月(予定)	建築条例の一部改正・施行



建築条例の一部改正・施行後は、地区計画や建築条例等に適合する建替え計画について、容積率や斜線制限(道路斜線、隣地斜線)の緩和を受けることができるようになります。

6 今後のスケジュールや意見書受付等

(2) 縦覧・意見書受付について

【地区計画の変更(原案)の縦覧】

- ・新宿区のホームページ
- ・新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課 窓口

【縦覧及び意見書受付の期間】

- ・縦覧(窓口)：令和7年 10月 15日(水)～ 10月 29日(水)
- ・意見書受付：令和7年 10月 16日(木)～ 11月 5日(水)
(窓口受付は、土・日曜日及び祝日を除き、午前8時30分から午後5時まで)

【意見書の受付先・問合せ先】

- ・意見書は、郵送・ファックス・窓口・新宿区ホームページで受け付けます。

〒160-8484

東京都新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区役所 本庁舎7階16番窓口

新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課

TEL 03-5273-4214(直通) FAX 03-3209-9227

注釈一覧

- ※ 1 : パサージュ空間とは、新宿駅東口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、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間のこと。個別建替えや様々な規模の共同化にあわせて、より魅力あるパサージュ空間を目指す。
- ※ 2 : まち・えき空間とは、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等のこと。
- ※ 3 : モールとは、通りの特性を踏まえ、来街者の様々な活動を支える歩行者優先・専用空間のこと。
- ※ 4 : 賑わい交流軸とは、新宿区まちづくり長期計画都市マスタープラン（平成29年12月 新宿区）で、魅力ある業務商業施設の立地を誘導していくとともに、快適な歩行者空間や景観を創出し、歩きたくなるまちづくりを推進すること等について位置付けた通り。（新宿駅東口地区では新宿通り）
- ※ 5 : 壁面の位置の制限(0.3m)のほか、敷地面積の最低限度(55㎡以上)、工作物の制限、高さの制限、形態・色彩等の意匠制限等があります。
- ※ 6 : 認定には「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」の認定基準を満たすことが必要です。
- ※ 7 : 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。
- ※ 8 : 整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。
- ※ 9 : 地区計画の届出は「工事着手の30日前まで」かつ「建築確認申請の前まで」にお願いします。
- ※ 10 : 「指定容積率を超える容積率の緩和」又は「容積率の緩和(指定容積率以内)」を受ける場合は「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」とし、「壁面後退0.3mから0.1mの緩和」を受ける場合は「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」とする必要があります。
- ※ 11 : 建築条例に定められた地区計画の建築物等に関する事項(用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など)は、建築確認の審査対象となります。
- ※ 12 : 上記以外に、建替え計画の内容により、法令・条例等に基づく手続きが必要となる場合があります。また、建替え後も地区計画等に適合し続けることが必要です。