

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）（原案）

赤字・赤枠：変更の部分

都市計画新宿駅東口地区地区計画を次のように変更する。

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. 9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、幹線道路や公共交通機関等の都市基盤が充実しており、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る。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。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。</p> <p>本地区は平成14年に指定された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、その整備目標では、「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・交流拠点の形成」や「新宿駅周辺における歩行者交通機能の改善・強化」を掲げている。さらに、「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」（平成28年3月）では、新宿駅周辺地域の将来像として「世界に注目され、誰もが自由に行き交う国際集客都市」を掲げており、歩行者の回遊性を高める地下通路の延伸や多層階をつなぐ縦動線の整備、まちの滞在時間を高める空間づくり・機会提供を行う方針とし、新宿通りを「賑わい交流軸」として日本や新宿の歴史や文化が表出し、世界から買物客が集まるショッピングストリートとして形成することとしている。</p> <p>本地区的「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」（平成31年3月）では、国際集客都市の形成と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を図ることで「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る。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、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、新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいを感じられる「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）」を誘導していくとともに、本地区的全域で回遊性と多様な賑わいのある「パーセージュ空間（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、界隈性と新たな体験のある歩いて楽しい空間）」を誘導していくこと等としている。</p> <p>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、今まで以上に区民・事業者・区がそれぞれの役割を果たすとともに連携・協力して、積極的に再生可能エネルギー電力等の導入や省エネルギー対策の徹底を行うなど、環境に配慮したまちづくりが求められている。</p> <p>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、方針付図に位置付ける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」という。）において賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、以下の取組を進めることで、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す。</p>

地区計画の目標		<ol style="list-style-type: none"> 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の推進 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の推進 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の推進
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>日本を代表する国際的な商業、観光の拠点として、良好で快適な市街地の形成を図るため、以下の方針に基づく土地利用を推進していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地上ネットワークとして位置付けた道路に接する敷地においては、統一的な街並みを誘導しつつ土地の有効利用を促進する。 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する。 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する。 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る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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通路等を整備する。 3 重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、方針付図に位置付ける各地下ネットワーク沿道において、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備する。 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する。 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、公共的駐輪場及びシェアサイクルポートを整備する。 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する。 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、広場状空地を整備する。 8 方針付図に位置付ける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」を整備する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針 建築物等の整備の方針	<p>良好で快適な市街地を形成するため、以下の方針に基づき、建築物等の適切な誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、老朽化した建築物の機能更新や街並みの統一、連続的な賑わいの形成、地区全体への賑わいの波及を図るため、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る。 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る。 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する。 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する。 6 前各項による整備に加え、通りや街区の特性に応じた歩行者ネットワーク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。そのため、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。
その他当該地区的整備、開発及び保全に関する方針	<p>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る。</p> <p>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。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	面積	備考					
		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15m ²	高さは、4m以上とする。					
			滞留空間2号	—	—	約90m ²	高さは、4m以上とする。					
	地区の区分	名称	A地区			B地区						
		面積	約18.8ha			約0.1ha						
	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。										
		1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 2 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										
	建築物の容積率の最高限度※	1 壁面の位置の制限が定められた敷地（前面道路の幅員が12m以上のものに限る。）の建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた数値とする。ただし、敷地が2以上の数値の区域にわたる場合においては、その区域の数値にその敷地の当該区域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。										
		2 壁面の位置の制限が定められた敷地（敷地面積が100m ² 以上450m ² 未満であって、前面道路の幅員が12m以上のものに限る。）で幹線ネットワークに面する部分の壁面後退区域を歩道状に整備するものにおいて、次の各号のいずれかに該当する建築物（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ものに限る。）の容積率の最高限度は、前項に定める数値に、当該各号に定める数値を合計したもの（10分の5を上限とする。）を加えて得たものとすることができる。 (1) 次に該当する建築物 100分の25 地階（地下ネットワークに接続するものに限る。以下同じ。）から2階までの部分を賑わいに資する用途（物品販売業を営む店舗、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をいう。以下同じ。）に供する建築物（賑わいに資する用途に供する部分を1階部分の床面積を上限に地階から2階までの間に設置し、その床面積の合計が敷地面積の2分の1を上回るものに限る。） (2) 次に該当する建築物 10分の3（地上ネットワーク及び地下ネットワークに面する敷地の部分に日常一般に公開される滞留空間を整備する場合にあっては、10分の5）を上限に整備面積（道路の境界線から0.3m以内の部分を除く。以下同じ。）に5を乗じて敷地面積で除して得た数値 地上ネットワークに面する敷地の部分の長さの2分の1以上を、奥行1.5m以上かつ高さ2.5m以上（地下ネットワークに面するものについては、地下ネットワークに面する敷地の部分の長さの2分の1かつ奥行1.5mと同等の面積を有し一団の形態を成すもので、高さ2.5m以上）の日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む。）として整備する建築物										

建築物の容積率の最高限度※

- (3) 次に該当する建築物 10分の5
地下ネットワークから地上部までに至る経路を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備する建築物
- (4) 次に該当する建築物 10分の5を上限に整備面積に5を乗じて敷地面積で除して得た数値
敷地内に幅員2m以上かつ高さ2.5m以上の貫通通路（道路と当該道路以外の道路をつなぐ通路（屋内を含む。）をいう。以下同じ。）を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備する建築物
- 3 壁面の位置の制限が定められた敷地（敷地面積が450m²以上であって、前面道路の幅員が12m以上の中に限る。）で幹線ネットワークに面する部分の壁面後退区域を歩道状に整備するものにおいて、地階から2階までの部分を賑わいに資する用途に供する建築物（賑わいに資する用途に供する部分を1階部分の床面積を上限に地階から2階までの間に設置し、その床面積の合計が敷地面積を上回るものであり、かつ、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ものに限る。）の容積率の最高限度は、第1項に定める数値に10分の5を加えて得たものとすることができます。
- 4 前項の規定を適用し、更に次の各号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は、同項に定める数値に、当該各号に定める数値を合計したもの（10分の5を上限とする。）を加えて得たものとすることができます。
- (1) 次に該当する建築物 10分の3（地上ネットワーク及び地下ネットワークに面する敷地の部分に日常一般に公開される滞留空間を整備する場合にあっては、10分の5）を上限に整備面積に6を乗じて敷地面積で除して得た数値
地上ネットワークに面する敷地の部分の長さの2分の1以上を、奥行2m以上かつ高さ4m以上（地下ネットワークに面するものについては、地下ネットワークに面する敷地の部分の長さの2分の1かつ奥行2mと同等の面積を有し一団の形態を成すもので、高さ2.5m以上）の日常一般に公開される滞留空間（ピロティを含む。）として整備する建築物
- (2) 次に該当する建築物 10分の5
地下ネットワークから地上部までに至る経路を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備する建築物
- (3) 次に該当する建築物 10分の5を上限に整備面積に5を乗じて敷地面積で除して得た数値
敷地内に幅員2m以上かつ高さ2.5m以上の貫通通路を高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準を遵守して整備する建築物
- 5 B地区において、第3項の規定を適用し、更に次の各号の全てに該当する建築物（敷地面積が900m²以上であるものに限る。）の容積率の最高限度は、前項の規定にかかわらず、第3項に定める数値に、10分の15を加えて得たものとすることができます。
- (1) 敷地面積の20分の1以上の滞留空間を整備する建築物
- (2) 敷地面積以上の床面積の宿泊施設を整備する建築物
- (3) 「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

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	<p>6 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。）の建築物（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ものに限る。）の容積率の最高限度（前各項の規定を適用する建築物を除く。）は、用途地域に関する都市計画により定められた数値（敷地が2以上の数値の区域にわたる場合においては、その区域の数値にその敷地の当該区域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。）を上限として、地上ネットワークに該当する前面道路（当該前面道路が2以上あるときは、その幅員（建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第9項の規定により読み替えて適用するものを含む。）が最大のもの）の幅員のメートルの数値に10分の6を加えたものに10分の8を乗じて得たものとする。</p> <p>7 次に掲げる建築物にあっては前各項の規定は適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物 (2) 建築基準法第59条の2第1項の規定により特定行政庁の許可を受けた建築物 (3) 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の区域内の建築物
	建築物の容積率の最低限度	容積率の最高限度の事項の第2項又は第3項の規定を適用する建築物の容積率の最低限度は、10分の30とする。
	建築物の建蔽率の最高限度	容積率の最高限度の事項の第2項又は第3項の規定を適用する建築物の建蔽率の最高限度は、10分の7とする。ただし耐火建築物の場合は、これに10分の2を加えて得たものとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 壁面の位置の制限が定められた敷地における建築物の敷地面積は、55m²以上とする。</p> <p>2 前項の規定は同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、適用しない。</p>
	建築物の建築面積の最低限度	容積率の最高限度の事項の第2項又は第3項の規定を適用する建築物の建築面積の最低限度は、200m ² 以上とする。ただし、敷地面積が450m ² 未満の敷地内の建築物においては、200m ² 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。
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。</p> <p>2 建築基準法第68条の5の5第2項の規定により同法第56条の規定を適用しないこととなる建築物（計画図2に示す壁面線を越える建築をしないものに限る。）及び容積率の最高限度の事項の第2項、第3項又は第6項の規定を適用する建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面は、地上ネットワークに該当する道路の境界線から0.3mの位置を限度の線として、これを越えて建築してはならない。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>3 次に掲げる敷地内の建築物（容積率の最高限度の事項の第2項又は第3項の規定を適用するものを除く。）のうち区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めたものにあっては、計画図2及び前項中「0. 3m」とあるのは、「0. 1m」とすることができる。この場合において、容積率の最高限度の事項の第6項中「10分の6」とあるのは「10分の2」と、「10分の8」とあるのは「10分の6」と読み替えるものとする。</p> <p>(1) 敷地面積が100m²未満である敷地（建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面について、地上ネットワークに該当する道路の境界線から0. 1mの位置を限度の線として、これを越えて建築しないものに限る。）</p> <p>(2) 2以上の地上ネットワークに該当する道路に接する建築物の敷地で、その敷地面積が100m²以上200m²未満であるもの（建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面について、地上ネットワークに該当する道路の境界線から0. 1mの位置を限度の線として、これを越えて建築しないものに限る。）</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 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（地上ネットワークに該当する道路の境界線から3m以内の区域においては、50m）とする。</p> <p>2 次に掲げる建築物にあっては前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画法第8条第1項第3号の規定により定める高度利用地区の区域内の建築物</p> <p>(2) 建築基準法第59条の2第1項の規定により特定行政の許可を受けた建築物</p> <p>(3) 都市再生特別措置法第36条第1項に規定する都市再生特別地区の区域内の建築物</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p>

※は知事協議事項

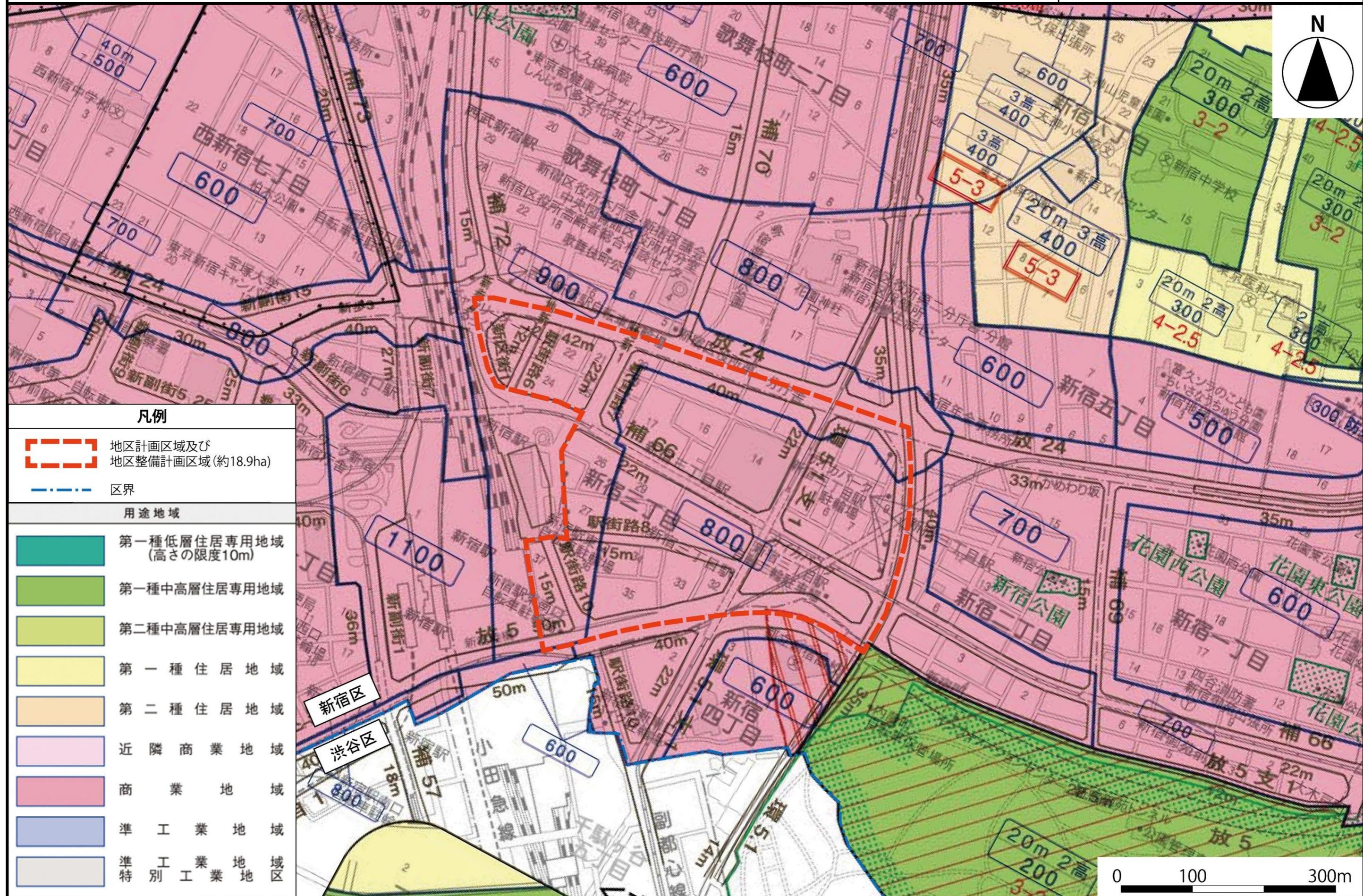
「地区計画及び地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり」

理由：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推進するため地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画 総括図

〔新宿区決定〕

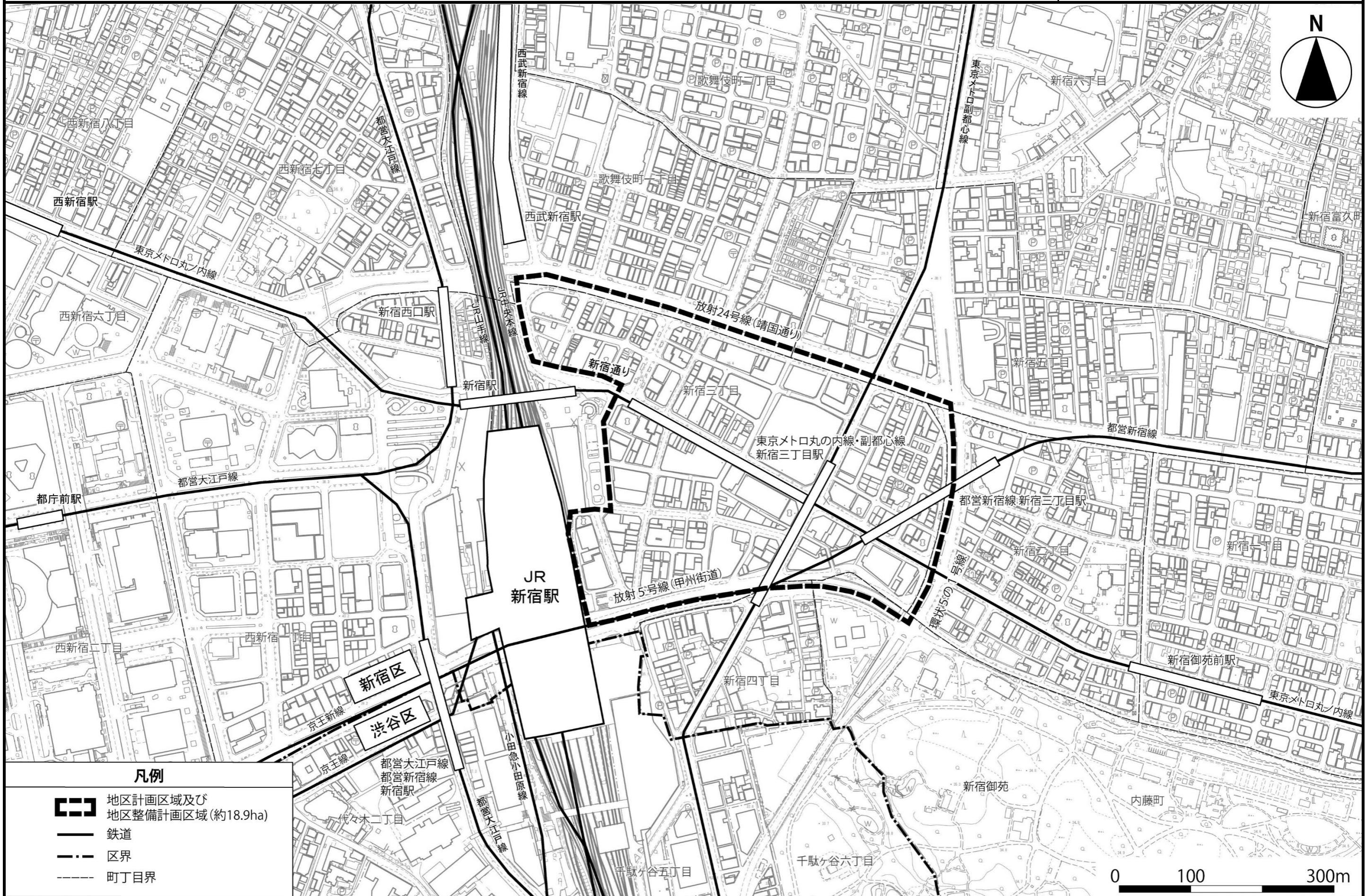
(原案)



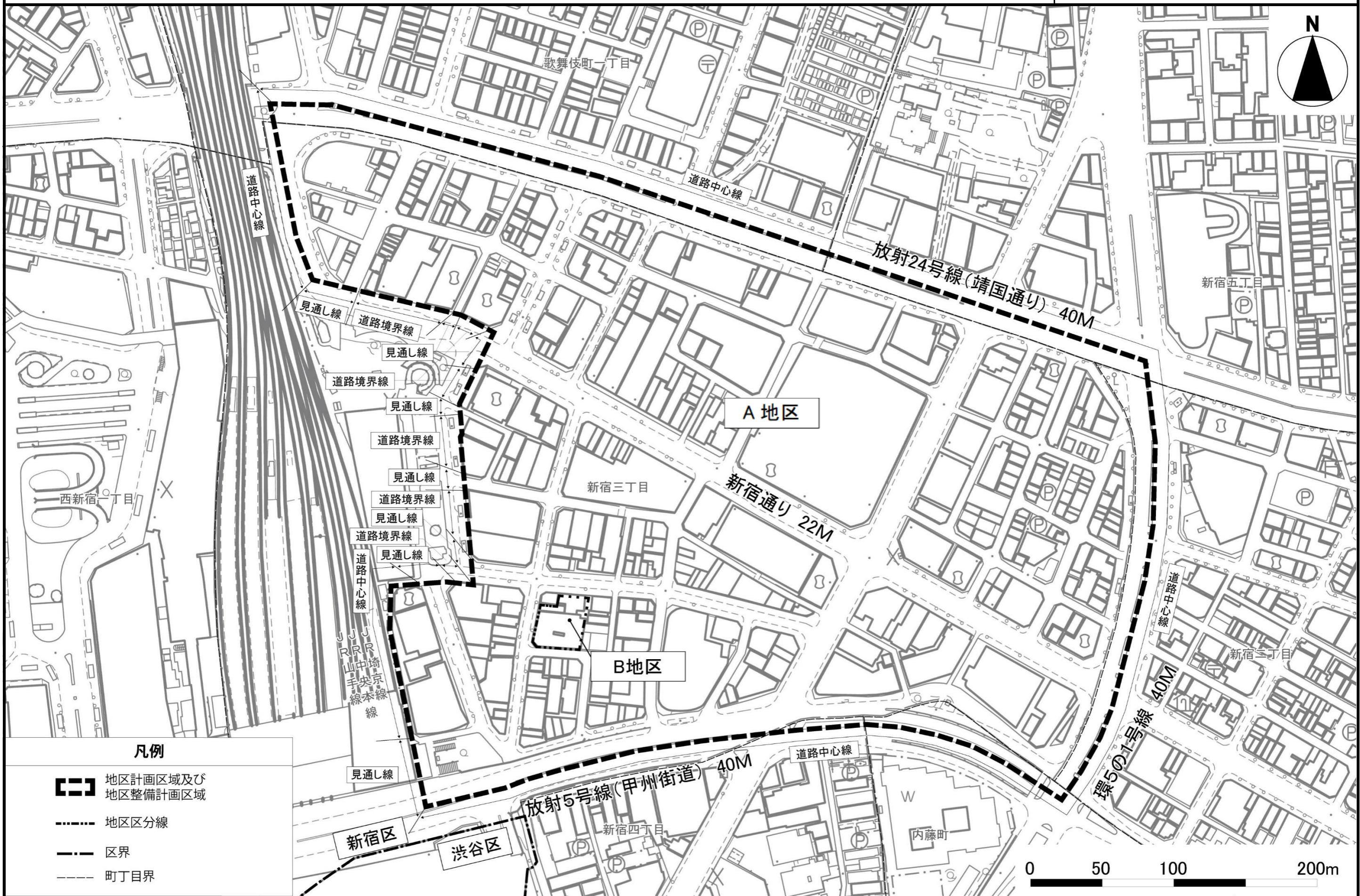
東京都市計画地区計画
新宿駅東口地区地区計画 位置図

[新宿区決定]

(原案)



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07-K104-5号)

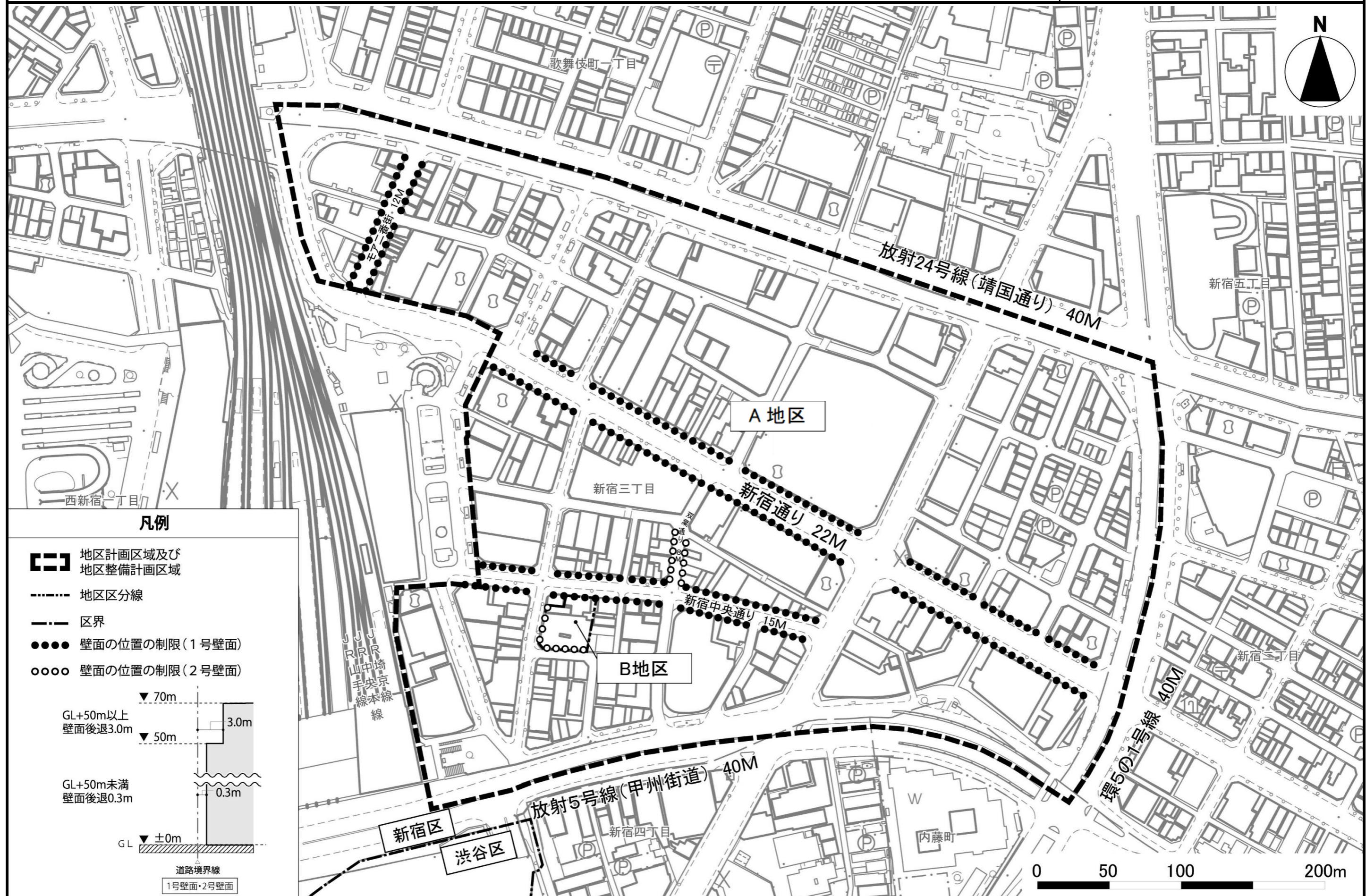


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 07-K104-5 号)

東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画 計画図 2

〔新宿区決定〕

(原案)

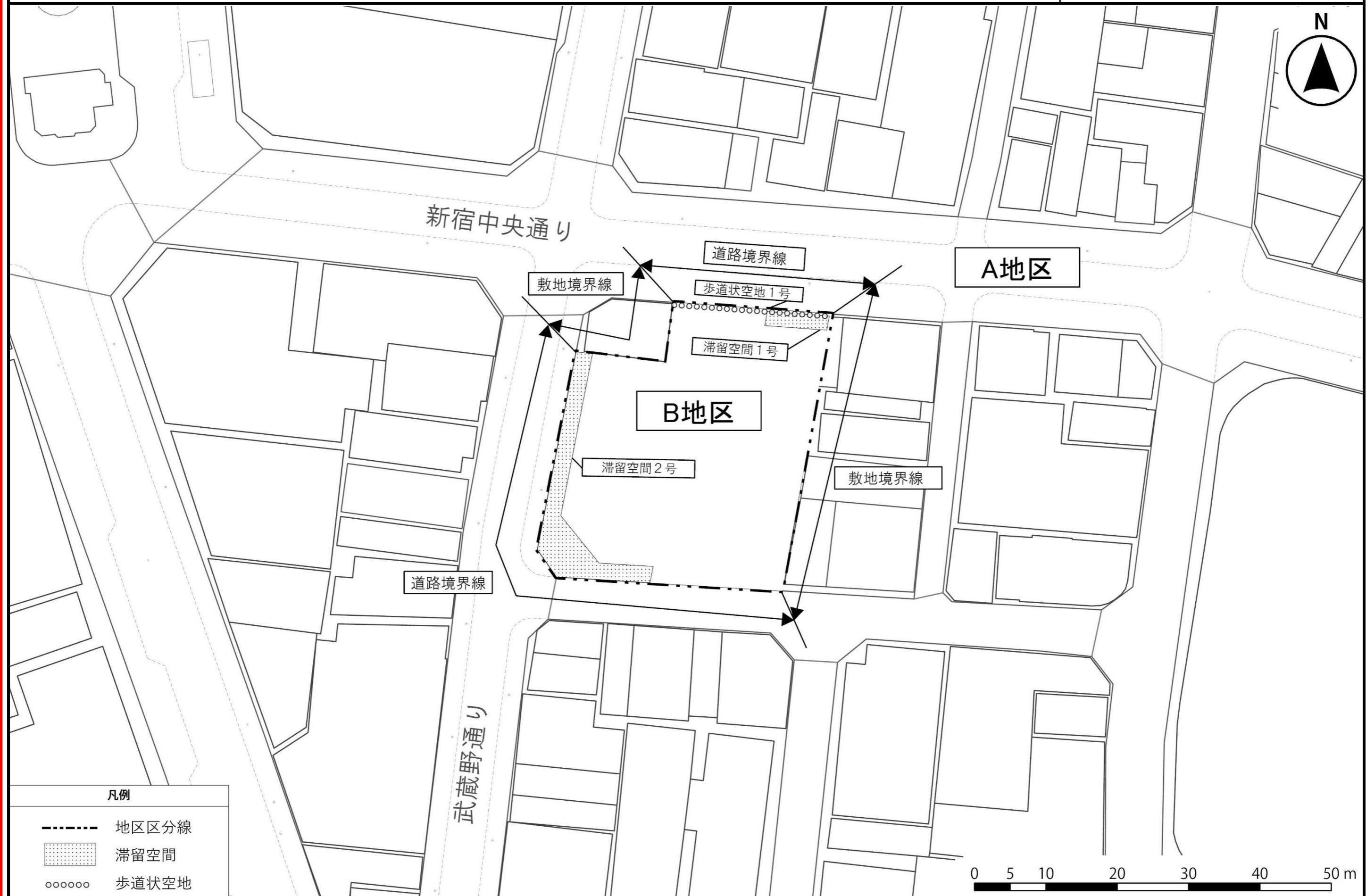


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第07-K104-5号)

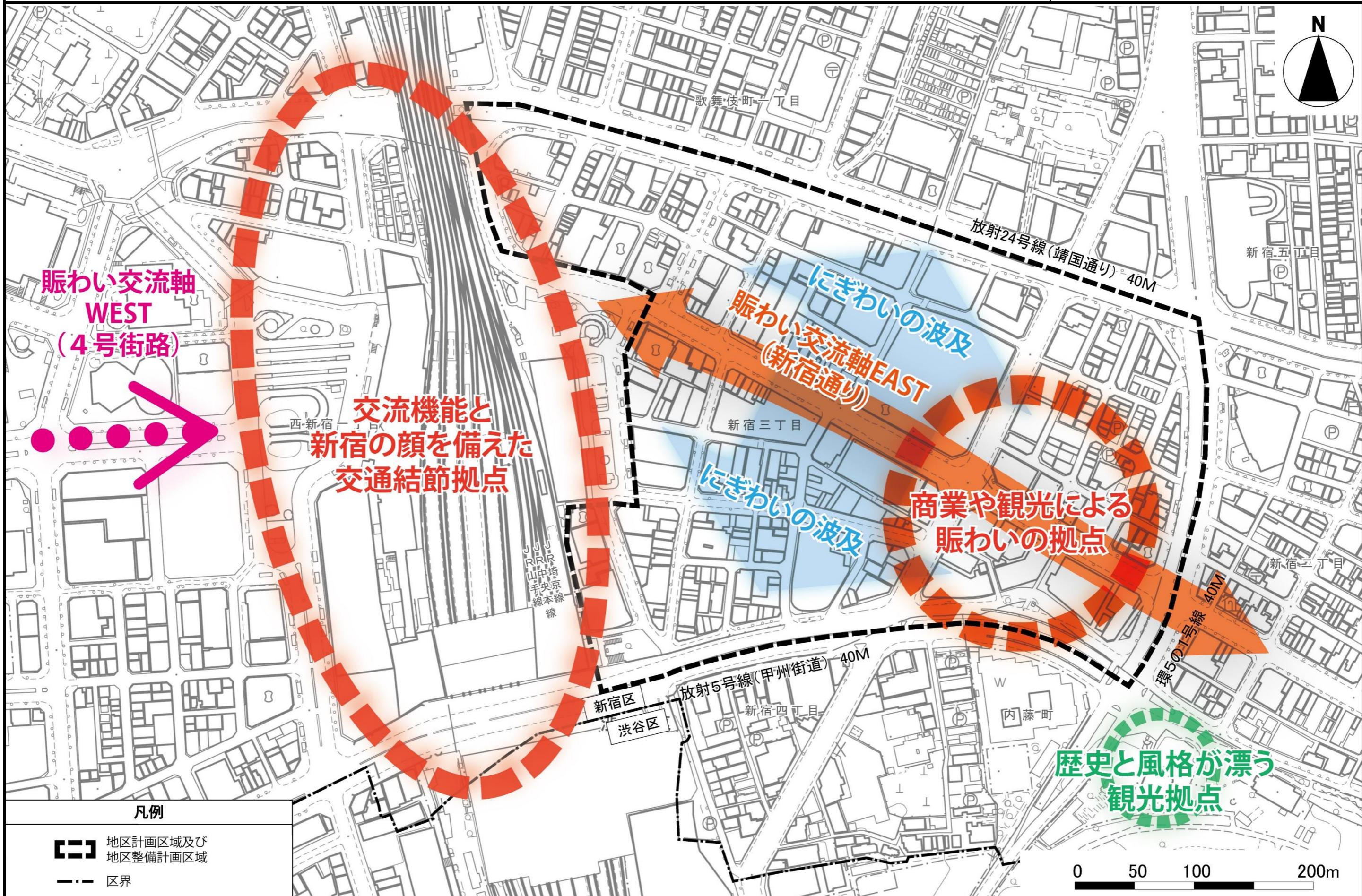
東京都市計画地区計画
新宿駅東口地区地区計画 計画図 3

[新宿区決定]

(原案)

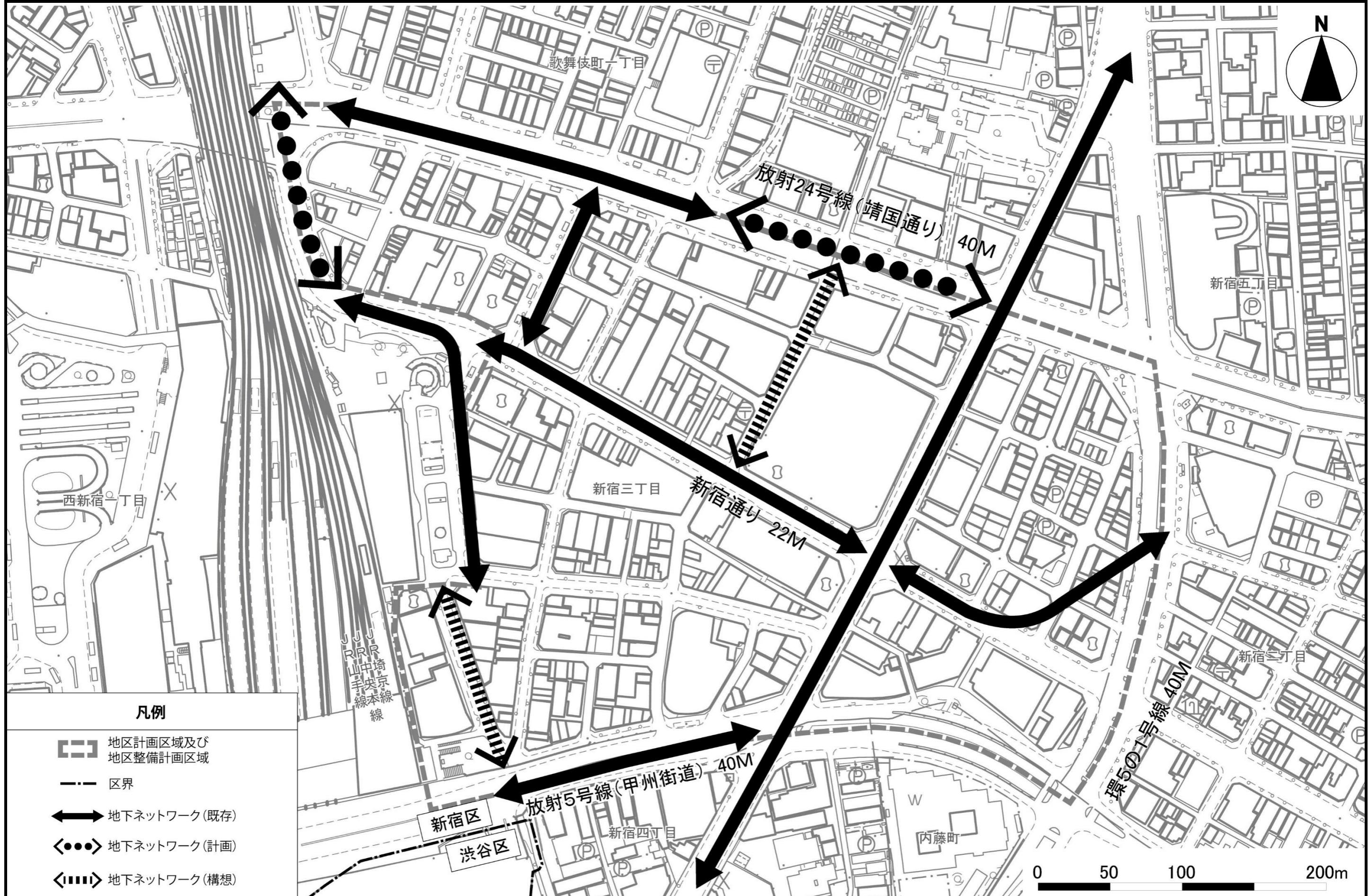


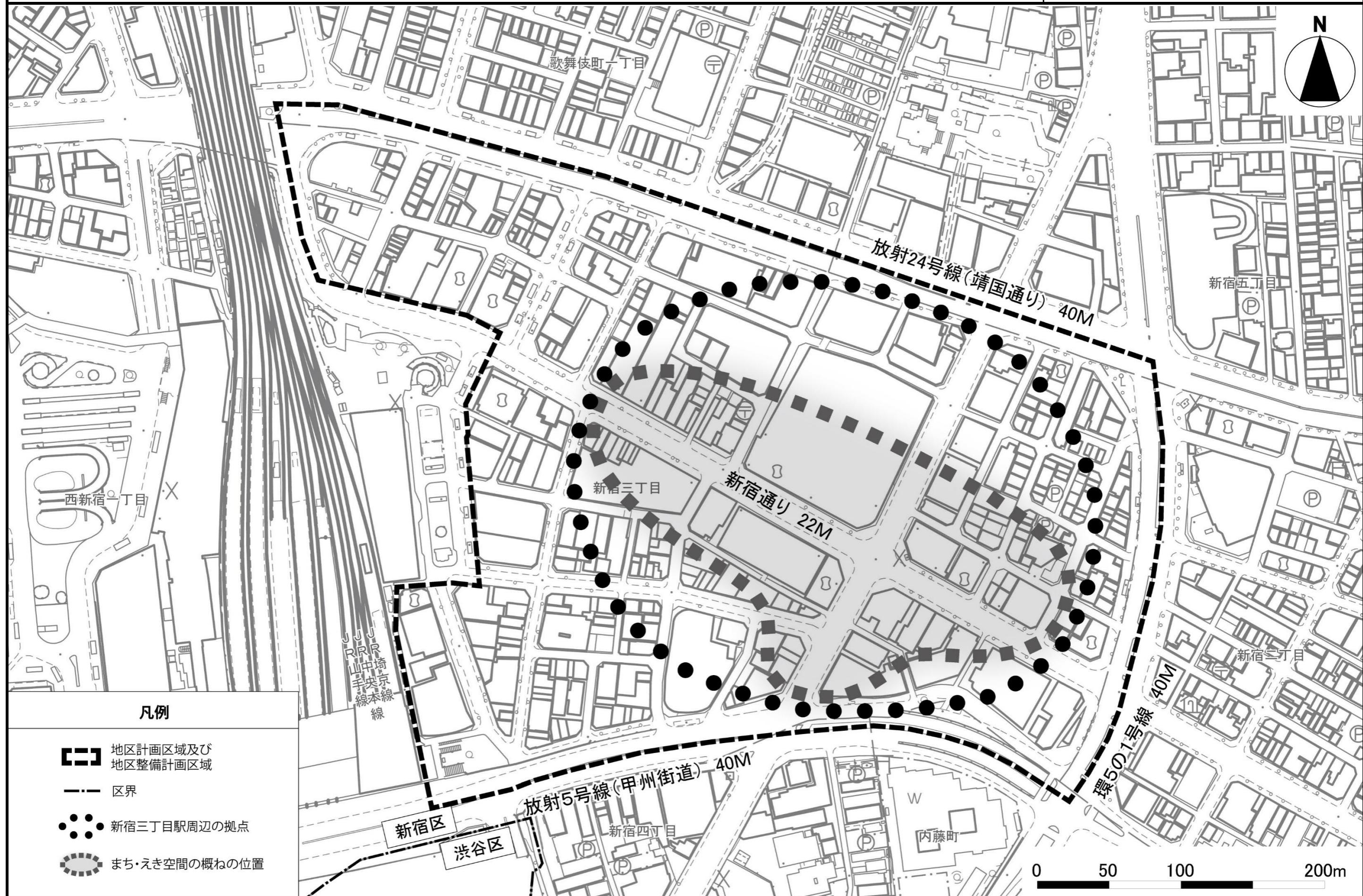
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT 利許第 07-K104-5 号)



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07-K104-5号)







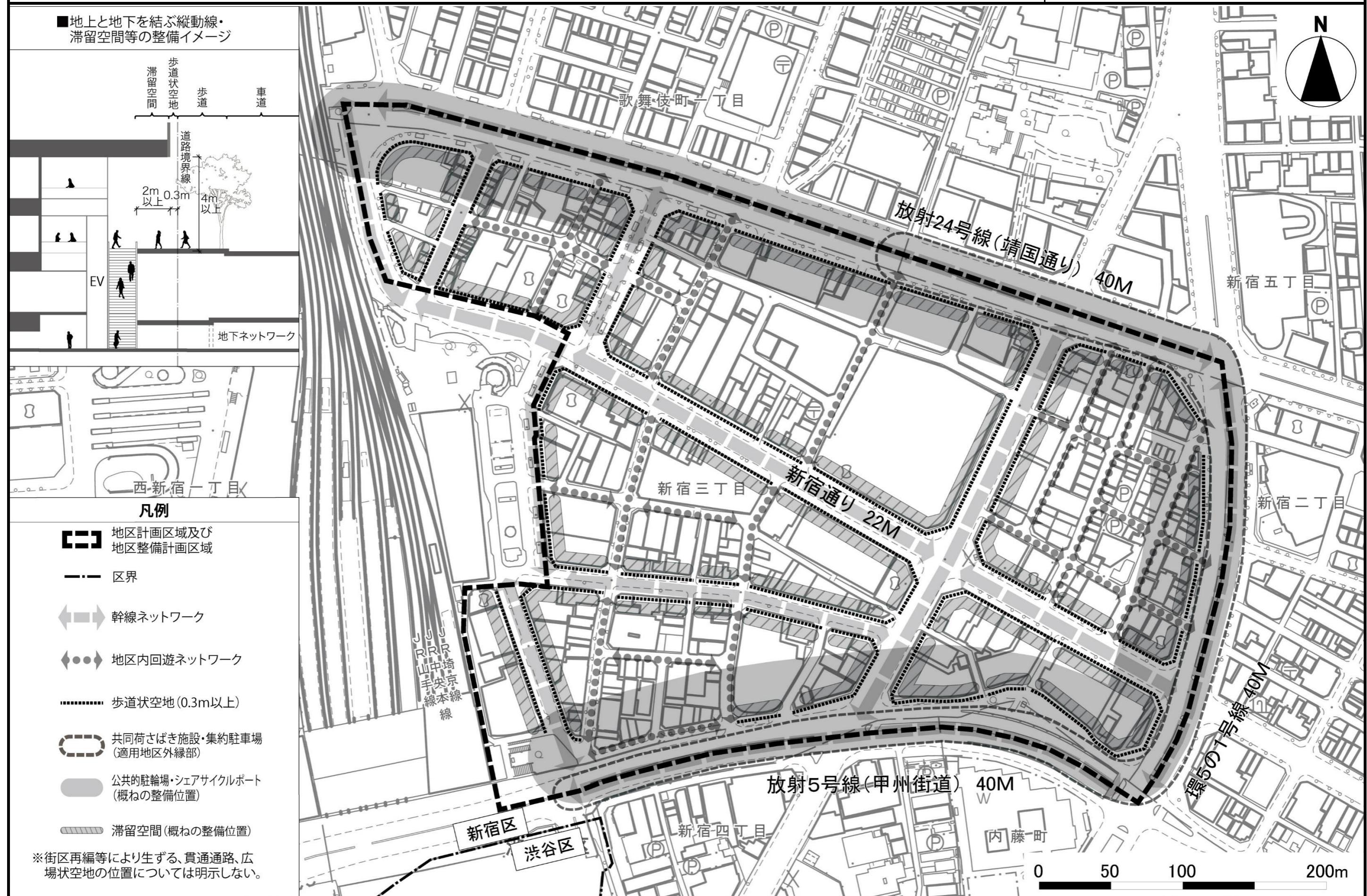
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第07-K104-5号)

東京都市計画地区計画 新宿駅東口地区地区計画

方針付図5 (参考図:公共・公益的施設(地上))

〔新宿区決定〕

(原案)



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07-K104-5号)

