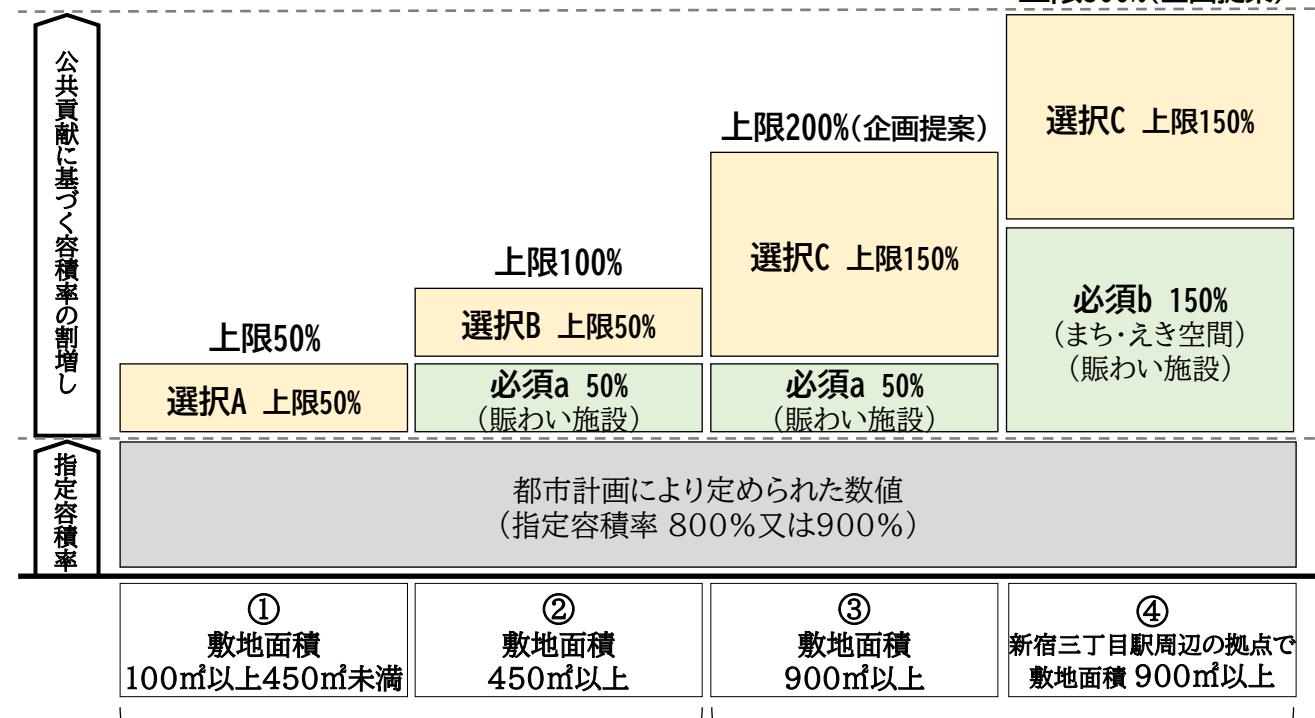


6 実現に向けて講すべき措置

(1) 街並み再生の貢献(公共貢献)に基づく容積率の割増し

幹線ネットワーク(幅員12m以上の道路)沿道において、本地区のまちの将来像の実現に必要となる公共貢献を評価するため、公共貢献に基づく容積率の割増しを高度利用型地区計画に定める。また、公共貢献を行う場合、歩道状空地の整備等の必要条件を行わなければならない。



■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

(2) その他配慮すべき事項

②地区内回遊ネットワーク(幅員12m未満の道路)沿道において、0.3m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における容積率の最高限度を以下のとおりとすることができる。

容積率の最高限度(%) = (前面道路幅員(m) + 0.6) × 0.8 × 100 ≤ 指定容積率
(800%又は900%)

※ 前面道路幅員は特定道路による割増し後の幅員を含む。

③敷地面積100m²未満で地上ネットワークに接する敷地又は敷地面積200m²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)公共貢献に基づく容積率の割増しは適用しないとともに、(2)②枠内の「+0.6」を「+0.2」とし、「×0.8」を「×0.6」とする

公共貢献			容積率の割増し
種別	属性	概要	
選択A	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	25%
	空地	地上や地下の滞留空間	上限30%※
	交通	地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター 貫通通路(幅員2m以上)	50% 上限50%
必須a	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	50%
選択B	空地	地上や地下の滞留空間	上限30%※
	交通	地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター 貫通通路(幅員2m以上)	50% 上限50%
	用途	生活支援施設、産業支援施設 宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設	上限50% 上限100%
選択C	空地	地上や地下の滞留空間 広場状空地(面積100m ² 以上)	上限30%※ 上限100%
	交通	地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター 貫通通路(幅員6m以上) 各地下ネットワークを結ぶバリアフリーのエレベーター(敷地外) 隔地先駐車施設 共同荷さばき駐車施設 公共的駐輪場等	50% 上限50% 100% 上限50% 上限50% 上限50%
		地上部の緑化、屋上緑化、壁面緑化等	上限50%
		環境負荷の低減に資する建築物	20%
		一時滞在施設	上限50%
	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	150%
	空地・交通	まち・えき空間	

※地上と地下に整備する場合は上限50%

【参考】街並み再生方針に基づくまちづくりの流れ

街並み再生方針(公共貢献や規制緩和の内容等)

地区計画に関する地域の合意形成 (通りごと・開発計画ごと)

合意形成に基づき、新宿区が地区計画を変更

地区計画や条例への適合、規制緩和の認定等に基づく建替え

新宿駅東口地区 街並み再生方針（概要）

街並み再生方針図 1 (主要な通りの位置付け(地上))

