

1 名称、位置、面積

変更なし

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

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(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。

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

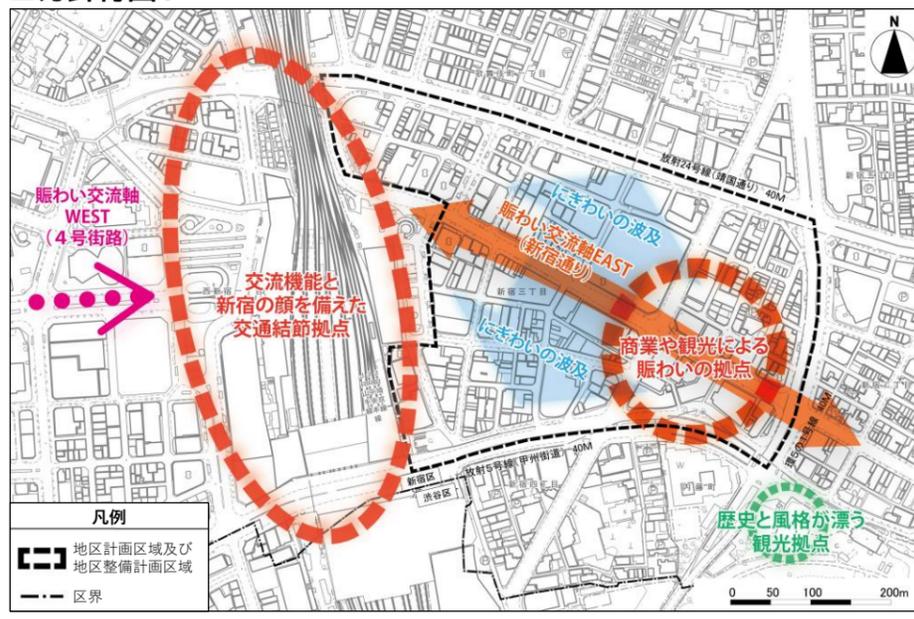
2 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成

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

■方針付図1



3 区域の整備、開発及び保全に関する方針

変更なし

【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

【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を感じられる「まち・えき空間」を整備

【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
- 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

【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。

4 地区整備計画(地区の区分・地区施設の配置及び規模)

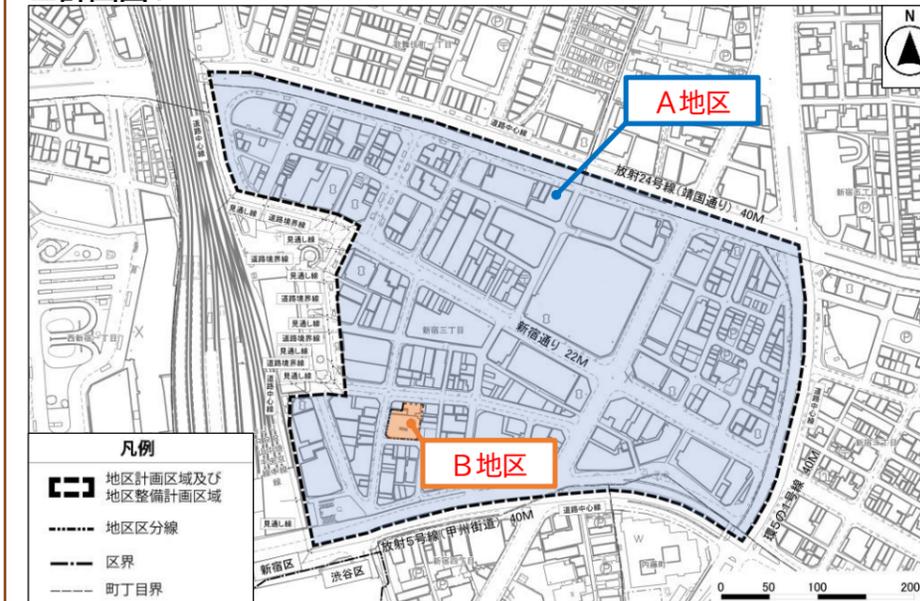
追加

【地区の区分】

名称	A地区	B地区
面積	約18.8ha	約0.1ha

※B地区：企画提案のあった旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画の敷地

■計画図1



【地区施設の配置及び規模】

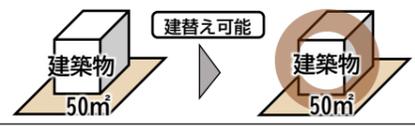
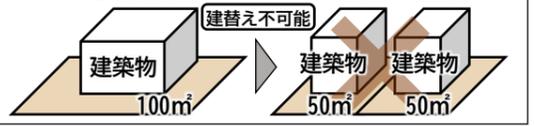
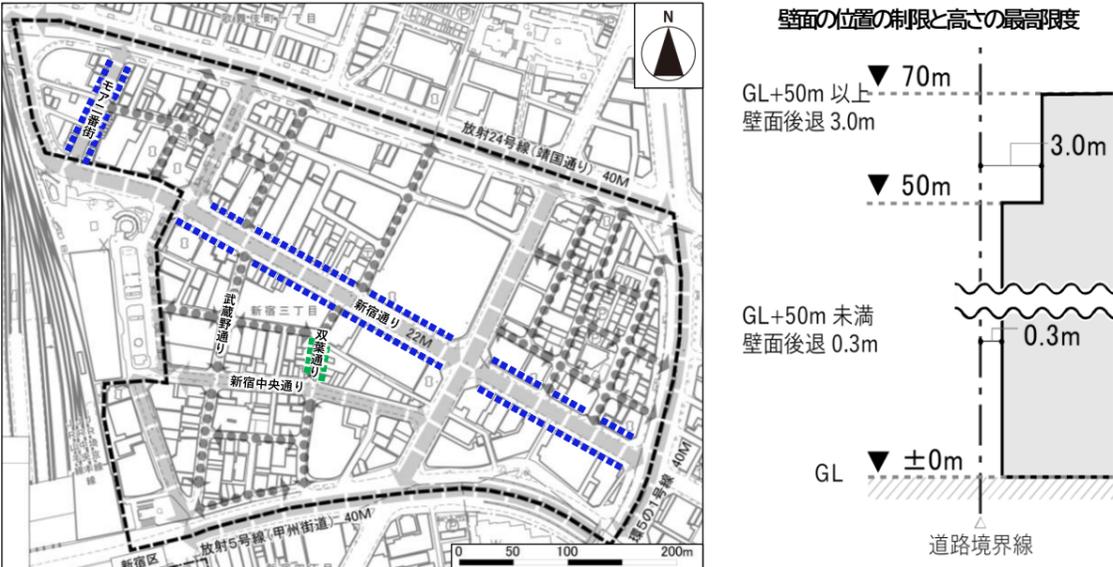
種別	名称	幅員	延長	面積	備考
その他の公共施設	歩道状空地1号	0.3m	約22m	—	—
	滞留空間1号	—	—	約15㎡	高さは4m以上とします。
	滞留空間2号	—	—	約90㎡	高さは4m以上とします。

■計画図3



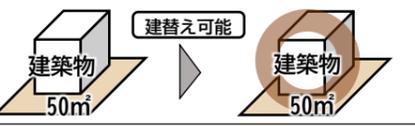
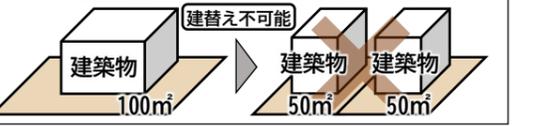
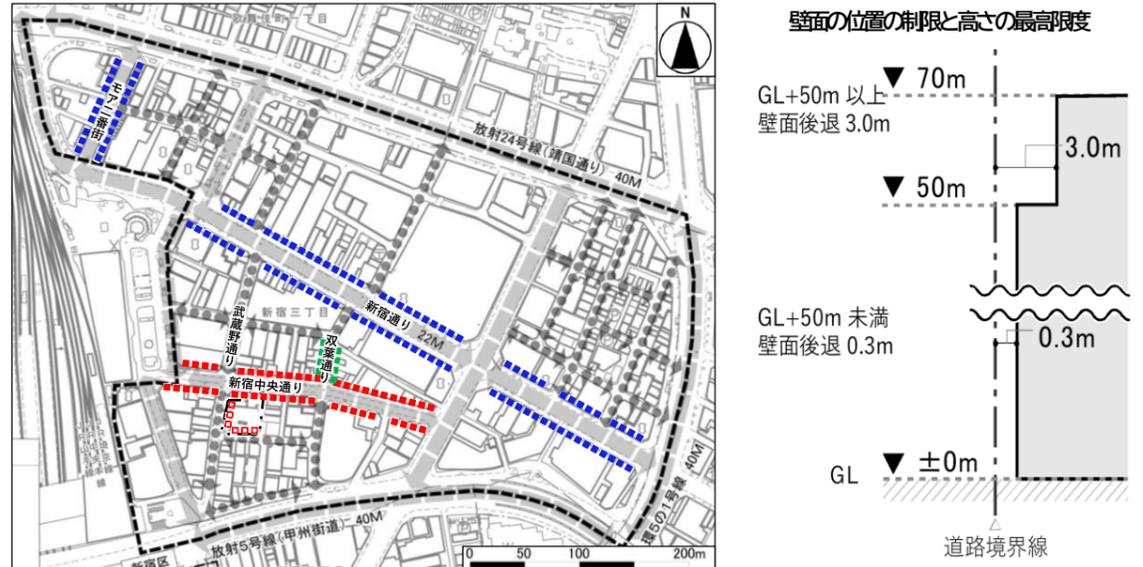
4 地区整備計画(建築物等に関する事項)

変更前

項目	対象敷地	建築物等に関する事項
① 用途の制限	地区全体	<ul style="list-style-type: none"> ○以下に掲げる建築物は、建築できません。 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (例:ソーブランド、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)
② 敷地面積の最低限度		<p>○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。)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【例1】敷地面積50㎡の場合、現状と同じ敷地での建替え可能</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【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</p>  </div> </div>
③ 壁面の位置の制限	壁面の位置の制限が定められた敷地	<ul style="list-style-type: none"> ○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、計画図2(下図)に示す壁面の位置の制限を越えて建築できません。 ○容積率・斜線制限の緩和を受ける場合、建築物の壁等は、全ての地上ネットワークの道路境界線から0.3mの位置を限度の線として、これを越えて建築できません。 ○「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。 <p>【計画図2】</p>  <p>壁面の位置の制限と高さの最高限度</p> <ul style="list-style-type: none"> GL+50m 以上 壁面後退 3.0m 70m GL+50m 未満 壁面後退 0.3m 50m GL ±0m <p>道路境界線</p> <p> 地区計画区域及び地区整備計画区域 幹線ネットワーク 地区内回遊ネットワーク 壁面の位置の制限(1号壁面)【新宿通り、モア二番街】 壁面の位置の制限(2号壁面)【双葉通り】 </p> <p>※新宿通り、双葉通りは一部区間(詳細は計画図2参照)</p>
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		○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。) <ul style="list-style-type: none"> ・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		<ul style="list-style-type: none"> ○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。

4 地区整備計画(建築物等に関する事項)

変更後

項目	対象敷地	建築物等に関する事項
① 用途の制限	地区全体	<ul style="list-style-type: none"> ○以下に掲げる建築物は、建築できません。 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (例:ソーブランド、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)
② 敷地面積の最低限度		<p>○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。)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【例1】敷地面積50㎡の場合、現状と同じ敷地での建替え可能</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【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</p>  </div> </div>
③ 壁面の位置の制限	壁面の位置の制限が定められた敷地	<ul style="list-style-type: none"> ○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、計画図2(下図)に示す壁面の位置の制限を越えて建築できません。 ○容積率・斜線制限の緩和を受ける場合、建築物の壁等は、全ての地上ネットワークの道路境界線から0.3mの位置を限度の線として、これを越えて建築できません。 ○「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。 <p>【計画図2】</p>  <p>壁面の位置の制限と高さの最高限度</p> <ul style="list-style-type: none"> GL+50m 以上 壁面後退 3.0m 70m GL+50m 未満 壁面後退 0.3m 50m GL ±0m <p>道路境界線</p> <p> 地区計画区域及び地区整備計画区域 幹線ネットワーク 地区内回遊ネットワーク 壁面の位置の制限(1号壁面)【新宿通り、モア二番街】 壁面の位置の制限(2号壁面)【双葉通り】 壁面の位置の制限(1号壁面)(追加)【新宿中央通り】 壁面の位置の制限(2号壁面)(追加) </p> <p>※新宿通り、双葉通りは一部区間(詳細は計画図2参照)</p>
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		○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。) <ul style="list-style-type: none"> ・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		<ul style="list-style-type: none"> ○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: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」に定めます。

※2:壁面後退を0.3mから0.1mとする場合、建築物の壁等は、全ての地上ネットワークの道路境界線から0.1mの位置を限度の線として、これを越えて建築できません。また、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。

新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更案の概要

赤字・赤枠部分：変更の部分

4 地区整備計画(建築物等に関する事項)

変更前

項目	対象敷地	建築物等に関する事項	
⑦-1 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	壁面の位置 の制限 (1号壁面) が 定められた 敷地	敷地面積 100㎡以上 450㎡未満(指定容積率 + 上限 50%)	
		[必須]	◆歩道状空地の整備(幹線ネットワークに面する壁面後退区域)
		25%	◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)の導入 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、敷地面積の1/2を上回ること
		[選択] 上限 50%	◆地上や地下の滞留空間の整備 計算式:整備面積÷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
⑦-1 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	壁面の位置 の制限 (1号壁面) が 定められた 敷地	敷地面積 450㎡以上(指定容積率 + 上限 100%)	
		[必須] 50%	◆歩道状空地の整備(幹線ネットワークに面する壁面後退区域)
		25%	◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)の導入 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
		[選択] 上限 50%	◆地上や地下の滞留空間の整備 計算式:整備面積÷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
⑦-2 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	壁面の位置 の制限 (2号壁面) が 定められた 敷地	容積率 = (前面道路幅員(m)+0.6)×0.8×100 ≤ 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 = (前面道路幅員(m)+0.2)×0.6×100 ≤ 指定容積率(800%又は900%)	
		※ 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。	
		○指定容積率を超える建築物は、容積率300%以上とします。	
⑧ 容積率の 最低限度	⑦-1容積率 の最高限度	○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	指定容積率 を超える 建築物の 敷地	○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	敷地	○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400㎡未満は、敷地面積の2分の1を建築面積の最低限度とします。)	

4 地区整備計画(建築物等に関する事項)

変更後

項目	対象敷地	建築物等に関する事項	
⑦-1 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	壁面の位置 の制限が 定められた 敷地 (前面道路 幅員が 12m以上)	敷地面積 100㎡以上 450㎡未満(指定容積率 + 上限 50%)	
		[必須]	◆歩道状空地の整備(幹線ネットワークに面する壁面後退区域)
		25%	◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)の導入 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、敷地面積の1/2を上回ること
		[選択] 上限 50%	◆地上や地下の滞留空間の整備 計算式:整備面積÷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
⑦-1 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	壁面の位置 の制限が 定められた 敷地 (前面道路 幅員が 12m以上)	敷地面積 450㎡以上(指定容積率 + 上限 100%)	
		[必須] 50%	◆歩道状空地の整備(幹線ネットワークに面する壁面後退区域)
		25%	◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)の導入 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
		[選択] 上限 50%	◆地上や地下の滞留空間の整備 計算式:整備面積÷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
⑦-2 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	B地区	敷地面積 900㎡以上(指定容積率 + 上限 200%)	
		[必須] 50%	◆歩道状空地の整備(幹線ネットワークに面する壁面後退区域)
		右記の全てに 該当する建築物 150%	◆賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)の導入 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 ◆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 ◆環境負荷の低減に資する建築物 (「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」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)
		容積率 = (前面道路幅員(m)+0.6)×0.8×100 ≤ 指定容積率(800%又は900%)	
⑦-2 容積率の 最高限度 〔容積率の 緩和〕	壁面の位置 の制限が 定められた 敷地 (全ての 前面道路 幅員が 12m未満)	ただし、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は 容積率 = (前面道路幅員(m)+0.2)×0.6×100 ≤ 指定容積率(800%又は900%)	
⑧ 容積率の 最低限度	⑦-1容積率 の最高限度	○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	指定容積率 を超える 建築物の 敷地	○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	敷地	○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400㎡未満は、敷地面積の2分の1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」に定めます。

※2:⑦-1、⑦-2の容積率の緩和は、「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。

※3:⑦-2の容積率の緩和は、建築基準法第68条の5の5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。

※4:賑わい施設の床面積の算定にあたり、地階又は2階の床面積は地上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。)また、滞留空間や貫通通路の整備面積は、道路境界線から0.3m以内の部分を除きます。