

新宿駅東口地区 地区計画の変更(原案)について

令和8年7月

新宿区

1

- これより、新宿駅東口地区 地区計画の変更原案について説明します。

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)
- 5 建築条例
- 6 今後のスケジュールや意見書受付等

2

- ・説明内容です。
- ・1から6の内容について、順に説明します。

1 新宿駅東口地区のまちづくり

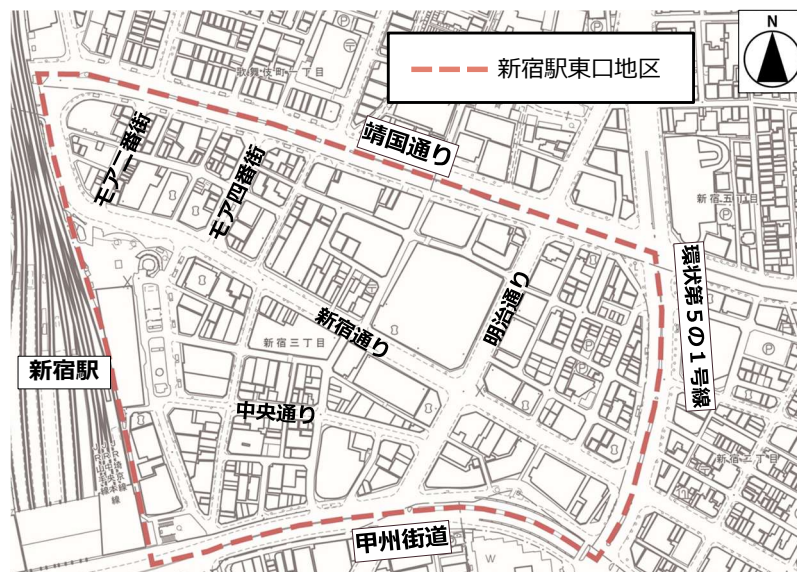
3

- はじめに、「新宿駅東口地区のまちづくり」についてです。

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。



4

- まず、まちづくりの区域です。
- 新宿駅東口地区は、赤点線で示す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20ヘクタールの区域です。

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8(2026)年4月	新宿駅東口地区 地区計画(新宿中央通り) 都市計画変更決定
令和8(2026)年4月	新宿駅前商店街振興組合から区へ地区計画の変更依頼

令和8(2026)年7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

5

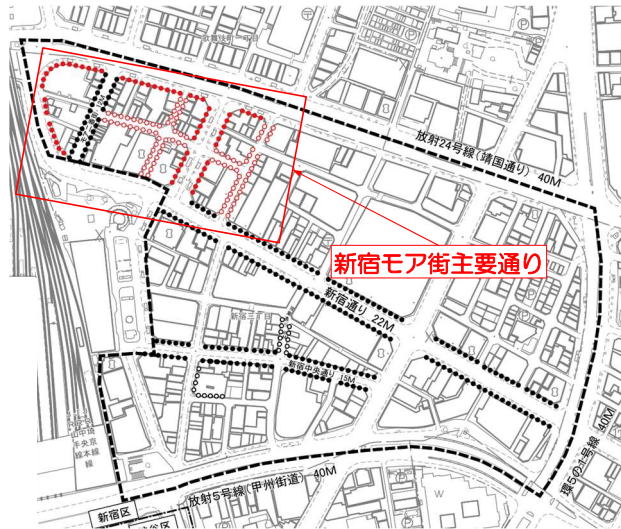
- ・まちづくりの主な経緯です。
- ・新宿駅東口地区では、平成23年2月に、新宿区が「新宿駅東口まちづくり構想」を策定するとともに、地元まちづくり組織である新宿EAST推進協議会が設立されました。
- ・以降、まちづくりの検討を進め、平成29年12月には、区が新宿駅東口地区地区計画を都市計画決定しました。
- ・その後、「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」や「街並み再生方針」などを策定するとともに、それらに合わせ地区計画も変更してきました。
- ・直近では、令和8年4月に、新宿中央通りに係る部分などについて、地区計画の都市計画変更を決定しました。
- ・その後、新宿駅前商店街振興組合から区へ新宿モア街主要通りに係る地区計画の変更依頼がありました。
- ・これを踏まえ、区は新宿駅東口地区 地区計画の変更原案を作成し、公告・縦覧、意見書受付等の都市計画の変更手続きを進めています。

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)新宿モア街主要通りに係る変更

- ・新宿モア街主要通り沿道に壁面の位置の制限等を追加



6

- ・今回の地区計画の主な変更内容です。
- ・(1) 新宿モア街主要通りに係る変更についてです。
- ・新宿モア街主要通り沿道に壁面の位置の制限等を追加することとしています。
- ・これらにより、新宿モア街主要通り沿道の敷地に~~おいて~~容積率や斜線制限の緩和が可能となります。

1 新宿駅東口地区のまちづくり

赤字: 主な変更部分

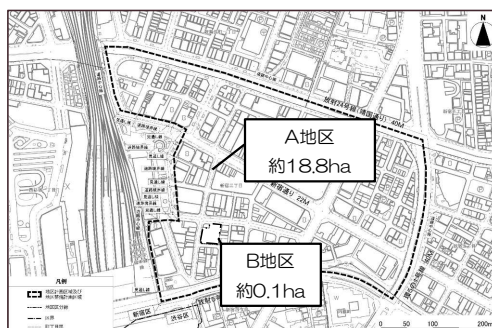
(2)地区の区分の削除

・新宿区都市計画審議会での意見を踏まえ東京都と協議し、地区の区分を設けないこととしました。 前回の都市計画決定（令和8年4月）時に定められた制限内容に変更は一切ありません。

【変更前】企画提案のたびに、地区を区分し提案エリアを区分して増やしていく

名称	A地区	B地区
面積	約18.8ha	約0.1ha

地区の区分を削除



7

- ・（２）地区の区分の削除についてです。
- ・地区の区分について「A地区」と「B地区」に分けていましたが、整備の目標や方針が同じことから、地区の区分を削除します。
- ・「B地区」として定められていた地区については計画図で「街区1」として定めています。
B地区で定めていた整備計画については、「街区1」の整備計画として定めており、変更はありません。

1 新宿駅東口地区のまちづくり

赤字: 主な変更部分

(3)地区施設の配置及び規模

- 地区の区分の削除に伴い、もともとB地区に配置することとしていた地区施設については、計画図3に示す街区1に配置することとします。

名称のみ変更

	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
B地区 ↓ 計画図3 に示す 街区1		歩道状空地1号	0.3m	約22m	—	—
	その他の公共施設	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



内容に変更はありません

8

- ・ (3) 地区施設の配置及び規模についてです。
- ・ 地区の区分の削除に伴い、名称のみ変更しています。
- ・ B地区に配置することとしていた地区施設については、計画図3に示す街区1に配置することとし、地区施設の内容に変更はありません。

2 まちの将来像

9

- 続いて、「まちの将来像」についてです。

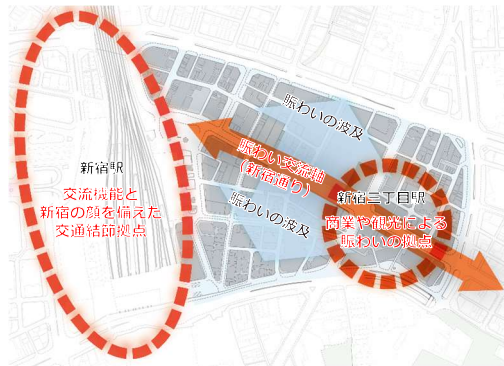
2 まちの将来像

(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

10

- はじめに「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」の概要です。
- まちづくりビジョンでは、まちの将来像を「日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち」としています。
- そして、新宿駅を中心とした「交通結節拠点」及び新宿三丁目駅を中心とした「賑わいの拠点」とそれらを結ぶ新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げていくこととしています。

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」



- ・次に「新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針」の概要です。
- ・まちづくり誘導方針では、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』」としています。そして、まちづくりの方向性を、「新たな賑わいや文化を創出するまち」「回遊性の高い歩いて楽しいまち」「安全・安心で誰でも受け入れる多様性のあるまち」としています。

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 界隈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

12

- この3つのまちづくりの方向性をもとに、7つの方針を定めています。
- 本日は、地区計画の変更原案との関連が深い、方針1と方針2の概要について説明します。

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



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



■歴史的建造物等



※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。

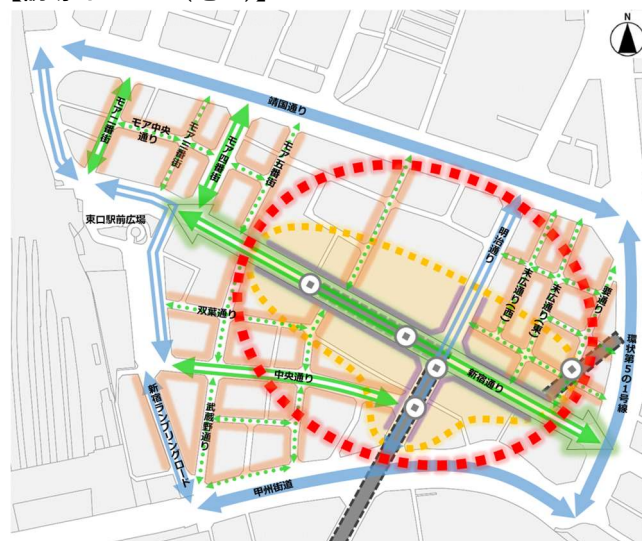
13

- ・左側は、方針1、「界隈性と新たな体験のあるまちをつくる」です。
- ・「1 回遊性と多様な賑わいのある「パサージュ空間」をつくる」では、本地区内の各通りで、賑わい・憩いの創出や、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などを図ることとしています。
- ・「2 新たなモノやコトを体験し共感できるまちをつくる」では、新たな商業、娯楽等のまちの機能の誘導や、新たな「モノ」や「コト」が生まれ続けるまちの形成を図ることとしています。
- ・新たな「モノ」とは新しい商品等を、新たな「コト」とは新しい体験や経験を指しています。
- ・右側は、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」です。
- ・「1 駅からまちの賑わいが感じられる空間をつくる」では、大規模開発等にあわせた「まち・えき空間」の整備を図ることとしています。
- ・「2 国内外から人・もの・情報を呼び込む交流の場をつくる」では、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や、新宿三丁目駅周辺の拠点にふさわしい「顔づくり」を図ることとしています。

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）

14

- また、誘導イメージでは、本地区の主要な通りの位置付けとともに、「新宿三丁目駅周辺の拠点」や「まち・えき空間」のおおむねの位置などを示しています。

3 街並み再生方針や地区計画 による建替えルール

15

- 続いて、「街並み再生方針や地区計画による建替えルール」についてです。

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。

16

- ・はじめに、街並み再生方針や地区計画による建替えルールの概要と流れについて説明します。
- ・これまで説明したまちづくりビジョンなどで定めた、まちの将来像や方針を実現するために、当地区は街並み再生方針と地区計画を活用したまちづくりを進めています。
- ・まず、街並み再生方針は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、まちづくりの方向性や、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を示したものであり、建替えに際して法的な拘束力はありません。
- ・この建替えルールについて、通りや開発計画ごとに合意形成を進め、整ったところから地区計画に位置付けていきます。
- ・地区計画とは、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。
- ・当地区では、街並み再生方針に示された建替えルールについて、合意形成に応じて通りや開発計画ごとに、具体的な制限や緩和内容を定めていきます。
- ・地区計画にこれらを定めることで、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

(2) 街並み再生方針や地区計画による建替えルール



- 次に、街並み再生方針や地区計画による建替えルールについて説明します。
- 街並み再生方針の方針図には、主要な通りの位置付けが示されています。
- 主要な通りは、青色の破線矢印で示す「幹線ネットワーク」と、緑色の丸点線矢印で示す「地区内回遊ネットワーク」の二種類です。
- このネットワークごとに沿道の敷地で受けられる緩和の内容が異なります。
- なお、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しています。

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

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

19

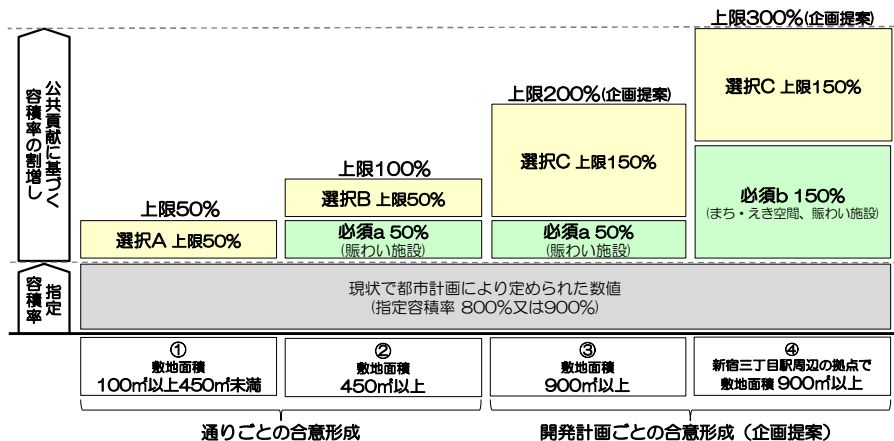
- 本地区の建替えルールは、大きく4つのルールがあり、①から④のとおりです。
- 次のページから順に説明します。

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。

20

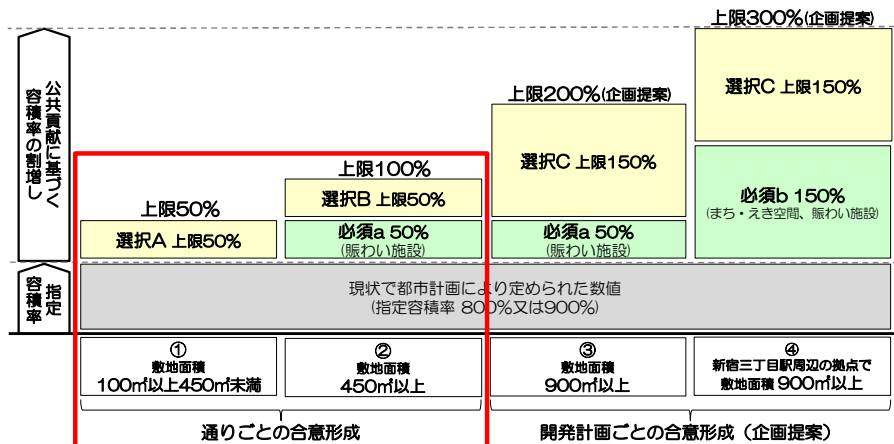
- ・まず、「①幅員12m以上の道路である幹線ネットワーク沿道における容積率の割増し」です。
- ・幹線ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3mなどを地区計画に定めた場合、敷地面積100㎡以上で、公共貢献に基づく容積率の割増しを受けられるようになります。
- ・図をご覧ください。
- ・必ず整備しなければならない必須の公共貢献や、選択の公共貢献を行うことで、敷地面積に応じた上限まで、指定容積率に容積率を加算することができます。
- ・容積率の加算上限は、図の左側から、敷地面積100㎡以上450㎡未満が上限50%、敷地面積450㎡以上が上限100%、敷地面積900㎡以上かつ事業者の企画提案に基づくものが上限200%、新宿三丁目駅周辺の拠点で敷地面積900㎡以上かつ事業者の企画提案に基づき、まち・えき空間などを整備するものが上限300%です。

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。

21

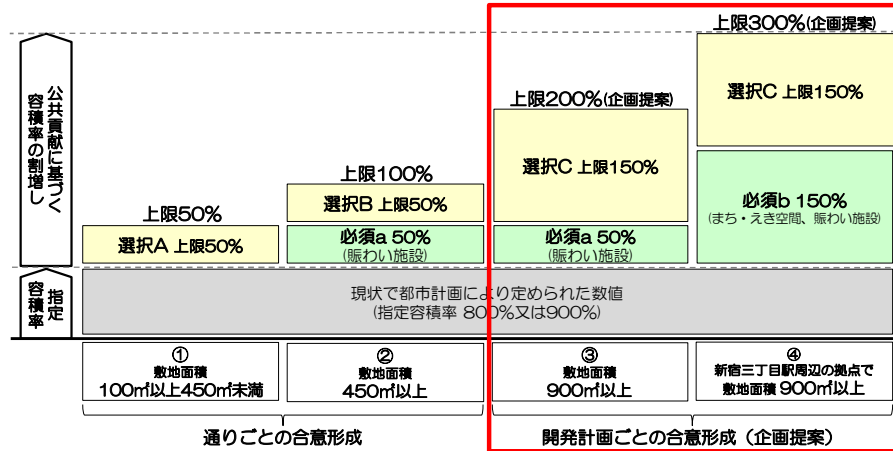
- ・ 左側の2つ、容積率加算が上限50%及び上限100%のものは通りごとの合意形成により、地区計画に定めていくものとしており、今回の新宿モア街主要通り沿道に係る変更がこれにあたります。

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。

22

- ・ 右側の2つは、開発計画ごとの合意形成により、企画提案が必要となります。
- ・ また、その他、公共貢献に基づく容積率の割増しを行う場合には、必要な事項として、歩道状空地の整備などを行う必要があります。詳細は下の点線枠内をご覧ください。

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。

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

(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必要があります。(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。

23

- ・次に「②幅員12m未満の道路である地区内回遊ネットワーク沿道における容積率の緩和」です。
- ・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などを地区計画に定めた場合、認定により、指定容積率以下で容積率を緩和できるようになります。
- ・容積率の算定式は、前面道路幅員に0.6を加えた数値に、0.8を乗じたものです。例えば、前面道路幅員が8mの場合、建替えルール適用前では480%ですが、適用後では688%となります。なお、本地区の指定容積率である800%又は900%が上限です。

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とするものに限りです。）

『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%)

※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。

24

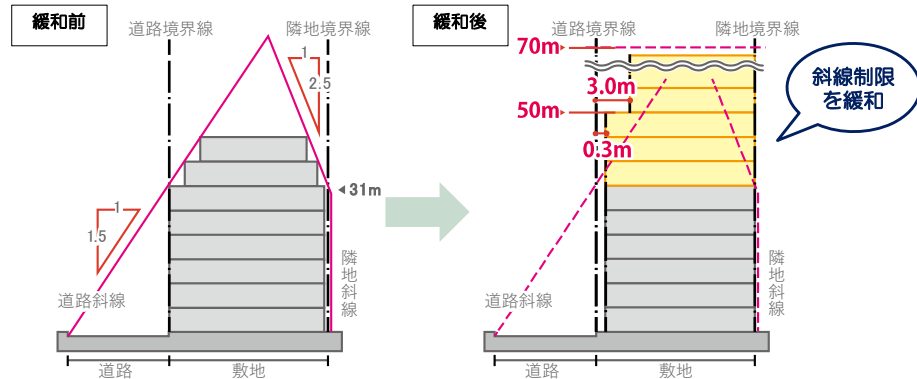
- ・次に「③狭小敷地や角敷地等の壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和」です。
- ・区が壁面の位置の制限0.3mなどを地区計画に定めた場合、一定の条件を満たすものは、壁面の位置の制限を0.3mから0.1mに緩和できます。
- ・その条件は、「『敷地面積100㎡未満で地上ネットワークに接する狭小敷地』又は『敷地面積200㎡未満で2以上の地上ネットワークに接する角敷地等』で、建築物が本地区の賑わい形成に資するものとして新宿区長が認めた場合」です。
- ・ただし、敷地に接する全ての地上ネットワークの道路境界線から壁面後退0.1mとしたものに限りです。
- ・なお、壁面の位置の制限を0.1mに緩和する場合、先ほど説明した①の容積率の緩和は適用できません。また、②の容積率の緩和に関する算定式は、点線枠内のおりになります。

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

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。

25

- 最後に「④道路斜線や隣地斜線に関する斜線制限の緩和」です。
- 地上ネットワーク沿道において、区が壁面の位置の制限0.3mなどを地区計画に定めた場合、図のとおり、認定により斜線制限を緩和できます。
- 斜線制限の緩和を受けるためには、地区計画の内容に適合し、かつ空地の整備、避難経路の確保、非常用の照明装置、内装の制限、衛生に関する認定基準を満たすことが必要です。

4 地区計画の変更(原案)

26

- 続いて、「地区計画の変更原案」についてです。

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

- ・新宿モア街主要通りに係る変更

27

- ・新宿駅東口地区地区計画には、(1) 名称、位置、面積、(2) 地区計画の目標、(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針、(4) 地区整備計画を定めています。
- ・今回は、そのうち(4) 地区整備計画について変更するもので、具体的には、冒頭でご説明したとおり、新宿モア街主要通りに係る変更となります。

4 地区計画の変更(原案)

(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



28

- まず、名称、位置、面積です。
- 名称は、新宿駅東口地区地区計画です。
- 位置及び面積は、新宿区新宿三丁目を主とした約18.9ヘクタールの区域です。

4 地区計画の変更(原案)

(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。

29

- ・次に地区計画の目標です。
- ・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。

4 地区計画の変更(原案)

変更なし

(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

30

- ・次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。
- ・土地利用の方針では、「1 統一的な街並みを誘導しつつ土地の有効利用を促進」することや、「2 建築物の建替えを誘導」すること、その他、ご覧のとおりの内容を定めています。

4 地区計画の変更(原案)

変更なし

(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を感じられる
「まち・えき空間」を整備

31

- 地区施設の整備の方針では、「1 歩道状空地や滞留空間を整備」することや、「2 貫通通路を整備」すること、「3 地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備」すること、その他、ご覧のとおりの内容を定めています。

4 地区計画の変更(原案)

(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

32

- ・ 建築物等の整備の方針では、「1 建築物等の用途の制限を定める」ことに加え、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、建築物の容積率の最高限度、敷地面積の最低限度などを定めることとしています。
- ・ また、3 幹線ネットワーク沿道においては、建築物の容積率の最高限度や最低限度などを定めることとしています。

4 地区計画の変更(原案)

(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

33

- ・その他、建築物等の整備の方針には、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することなどを定めています。

4 地区計画の変更(原案)

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

変更なし

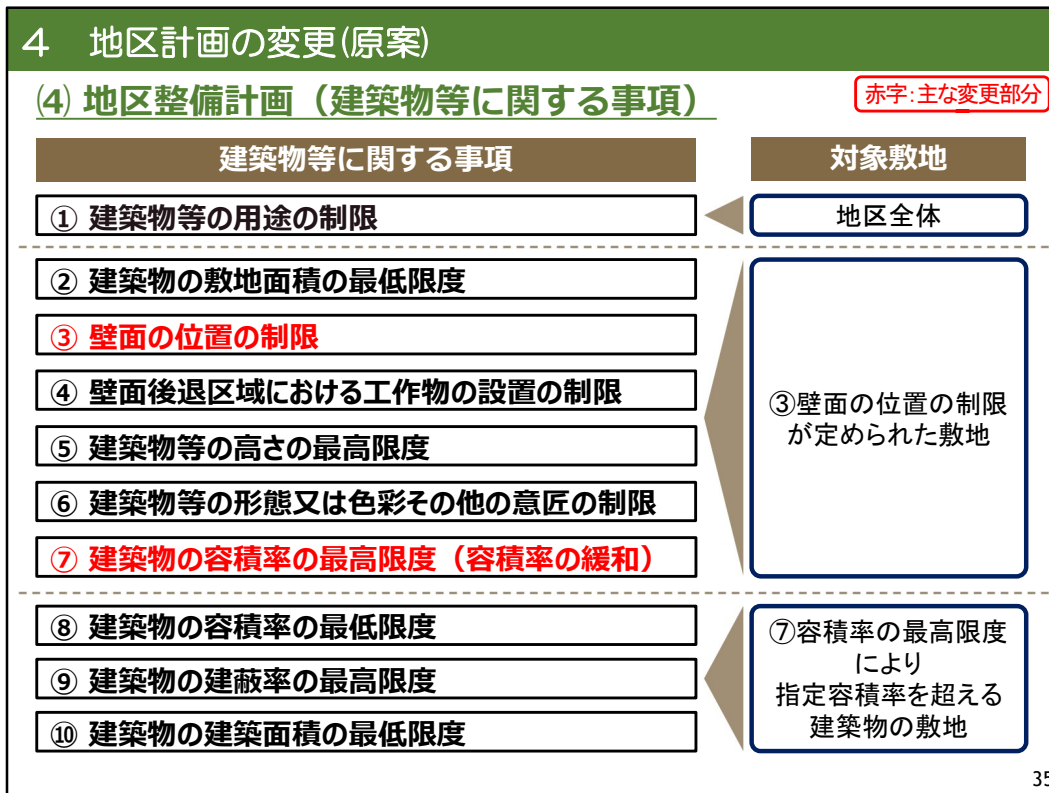
【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】

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。

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。

34

- ・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針では、「歩行者優先のまちづくりを進めるため、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」ことなどについて定めています。



- ・次に、地区整備計画の内容です。
- ・地区整備計画には、建築物等に関する事項として、建築物や工作物に関する具体的な制限や緩和を定めることができます。
- ・本地区では、①の用途の制限から、⑩の建築面積の最低限度までの建築物等に関する事項を定めており、各事項で対象となる敷地が異なります。①の用途の制限は、地区全体の敷地が対象です。
- ・また、②敷地面積の最低限度から⑦の容積率の最高限度については、③の壁面の位置の制限が定められた敷地が対象です。具体的には、新宿通りやモア二番街、双葉通り、新宿中央通り、新たに壁面の位置の制限を定める新宿モア街主要通りの沿道敷地が対象です。
- ・⑧容積率の最低限度から⑩建築面積の最低限度までについては、⑦の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が対象です。
- ・今回変更する箇所は、赤字で示している③壁面の位置の制限、⑦容積率の最高限度です。
- ・次のページから、①から⑩までの内容を順に説明します。

4 地区計画の変更(原案)

(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



36

- ・まず、① 建築物等の用途の制限です。
- ・ソープランド、店舗型ファッションヘルスなどの店舗型性風俗特殊営業の用に供するものや、勝馬投票券発売所などは、建築してはなりません。
- ・この制限は、地区全体の敷地が対象です。

4 地区計画の変更(原案)

(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

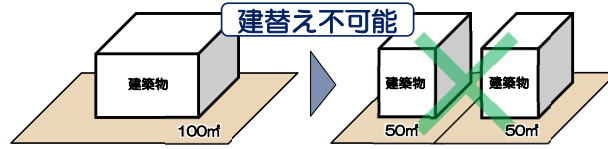
壁面の位置の制限が
定められた敷地

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、55㎡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50㎡の場合、現状と同じ敷地での建替え可能



【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



37

- ・次に、② 建築物の敷地面積の最低限度です。
- ・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、55㎡以上と定めています。
- ・ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地などについて、その全部を一の敷地として使用する場合は除きます。
- ・図の例の1は、建替えが可能な例です。敷地面積50㎡の場合、現状と同じ敷地での建替えはできます。
- ・例の2は、建替えが不可能な例です。敷地面積100㎡の場合、その敷地を2分割して、それぞれ面積50㎡の敷地として建替えることはできません。

4 地区計画の変更(原案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

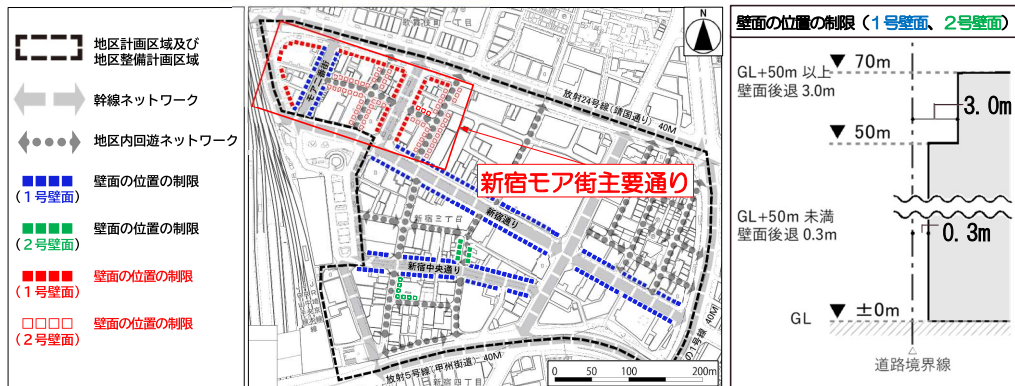
赤字: 主な変更部分

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。



38

- ・次に、③ 壁面の位置の制限です。
- ・建築物の壁や柱又は附属する門などは、地図に示す青色の1号壁面や、緑色の2号壁面による壁面の位置の制限を越えて建築してはなりません。
- ・今回の変更で、赤枠で囲まれた新宿モア街主要通りの沿道に、新たに壁面の位置の制限を定めます。
- ・壁面の位置の制限は、右の断面図に示すとおり、地上から高さ50m未満の部分においては道路境界線からの壁面後退を0.3m、高さ50m以上の部分においては道路境界線からの壁面後退を3mと定めています。
- ・さらに、1号壁面や2号壁面による壁面の位置の制限が定められた敷地で、容積率の緩和や斜線制限の緩和を受ける場合は、その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も壁面後退を0.3mとします。

4 地区計画の変更(原案)

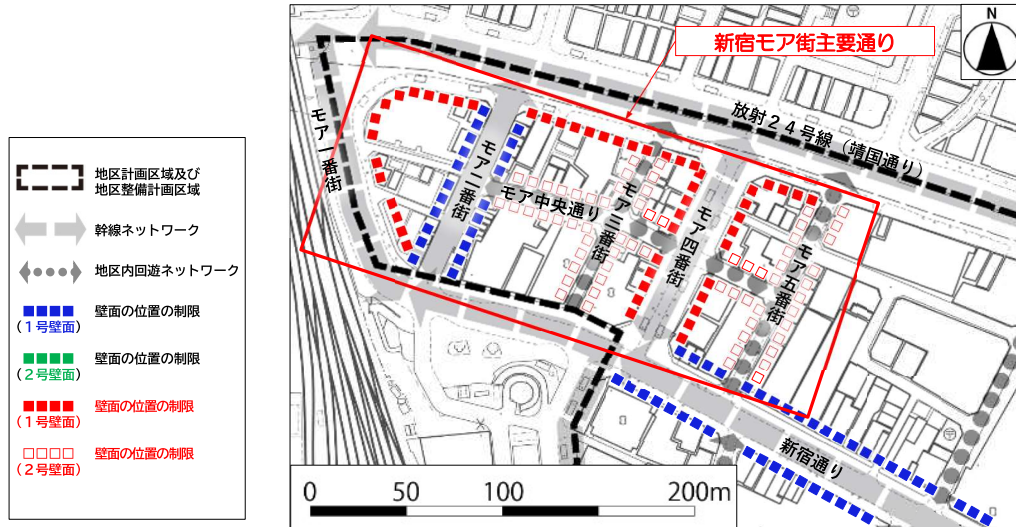
(5) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

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



39

- 壁面の位置の制限が示された計画図の拡大図です。
- 今回の変更で、赤枠で囲まれた新宿モア街主要通りであるモア一番街、モア三番街、モア四番街、モア五番街、モア中央通り、靖国通りの一部の沿道に、新たに壁面の位置の制限を定めます。
- なお、青色のモア二番街の沿道については、既に壁面の位置の制限を定めています。

4 地区計画の変更(原案)

(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）

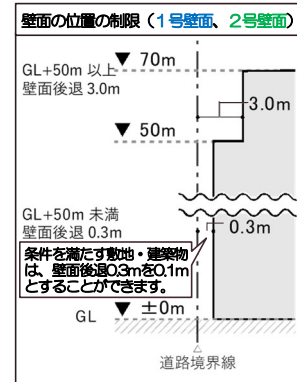
対象
敷地

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」



40

- ・次に、壁面後退の緩和についてです。
- ・「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。
- ・ただし、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としたものに限ります。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。

4 地区計画の変更(原案)

(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

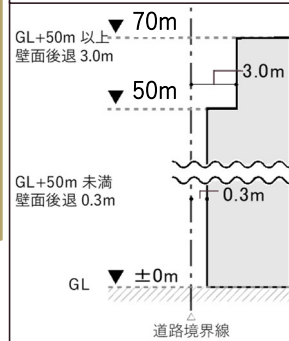
壁面の位置の制限が
定められた敷地

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）



41

- 次に、④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限です。
- 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広告物や看板等の工作物を設置してはなりません。
- 次に、⑤建築物等の高さの最高限度です。
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とし、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としています。
- ただし、高度利用地区、総合設計又は都市再生特別地区による建築物には適用しません。

4 地区計画の変更(原案)

(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。

42

- ・次に、⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。
- ・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必要があります。
- ・1階及び2階の地上ネットワークに面する部分は、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。
- ・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など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を定めています。

4 地区計画の変更(原案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

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ことができる。

①敷地面積100㎡以上450㎡未満（指定容積率 + 上限50%）

公共貢献 の種類	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。

43

- ・次に、⑦-1 建築物の容積率の最高限度です。
- ・⑦-1は、壁面の位置の制限が定められた敷地で、前面道路の幅員が12m以上のものが対象です。
- ・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ます。
- ・まず、敷地面積100㎡以上450㎡未満の場合、表にある公共貢献から選択したものを行うことで、指定容積率に上限50%まで加算することができます。
- ・表をご覧ください。
- ・物品販売業を営む店舗や飲食店等の賑わい施設を導入する場合は、指定容積率に25%を加算できます。
- ・地上や地下の滞留空間を整備する場合は、整備面積に応じて指定容積率に上限30%まで、地上と地下の両方に整備する場合は、上限50%まで加算できます。
- ・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場合は、指定容積率に50%を加算でき、バリアフリーの経路を備えた貫通通路を整備する場合は、整備面積に応じて指定容積率に上限50%まで加算できます。
- ・これらを組み合わせることで、敷地面積100㎡以上450㎡未満の場合、指定容積率に上限50%まで加算することができます。

4 地区計画の変更(原案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

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ことができる。

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
		空地	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
上限 50%		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。

44

- ・敷地面積450㎡以上の場合は、表にある必須と選択の公共貢献を行うことで、指定容積率に上限100%まで加算することができます。
- ・表をご覧ください。
- ・必須の公共貢献は、賑わい施設の導入です。指定容積率に50%を加算できます。
- ・選択の公共貢献は、地上や地下の滞留空間の整備、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の整備、バリアフリーの経路を備えた貫通通路の整備です。それぞれの計算式や条件に応じて、指定容積率に容積率を加算できます。
- ・必須と選択の公共貢献を組み合わせることで、敷地面積450㎡以上の場合、指定容積率に上限100%まで加算することができます。

4 地区計画の変更(原案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

⑦-1 建築物の容積率の最高限度（容積率の緩和）

対象
敷地

計画図に示す街区1

【計画図3に示す街区1】

- 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。

③敷地面積900㎡以上（指定容積率 + 200%）

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		
200 %	用途	賑わい施設 (物販店、飲食店等)	50%	条件：地階から地上2階までの賑わい施設の床面積が、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る
	空地	地上の 滞留空間	150%	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)
	用途	宿泊施設		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	環境負荷の 低減		「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）

※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。

45

- ・街区1のみに適用される容積率の最高限度です。
- ・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、容積率の割増しを受けることができます。
- ・敷地面積900㎡以上で、表の4つの公共貢献を行う場合、指定容積率に200%を加算することができます。
- ・1つ目は、地階から地上2階までに敷地面積以上の賑わい施設を導入することです。
- ・2つ目は、敷地面積の20分の1以上の滞留空間を整備する建築物であることです。
- ・3つ目は、敷地面積以上の床面積の宿泊施設を整備する建築物であることです。
- ・4つ目は、環境負荷低減に資する建築物であることです。基準としては、「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であることとしています。
- ・具体的には、建築物の省エネ性能を評価する指標であるBPIやBEIなどについて数値が定められていることに加え、建築物で使用する電気の再生可能エネルギー率を100%とすることなどが定められています。

4 地区計画の変更(原案)

(4) 地区整備計画（建築物等に関する事項）

変更なし

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。

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

(800%又は900%)

ただし、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は

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

(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

※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。

46

- ・次に、壁面の位置の制限が定められた敷地で全ての前面道路の幅員が12m未満であるものが対象の容積率緩和です。
- ・「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、枠内の算定式により得たものとします。
- ・なお、壁面後退0.3mを0.1mに緩和する場合は、点線枠内の算定式になります。
- ・また、⑦-2の容積率の緩和については、地区計画の内容に適合し、かつ空地の整備、避難経路の確保、非常用の照明装置、内装の制限、衛生に関する認定基準を満たすことが必要です。

4 地区計画の変更(原案)

(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。)

47

- ・次に、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です。
- ・これら3つの制限は、⑦-1の容積率の緩和により、指定容積率を超える建築物が対象です。
- ・⑧の容積率の最低限度は、300%と定めています。
- ・⑨の建蔽率の最高限度は、70%、耐火建築物の場合は90%と定めています。
- ・⑩の建築面積の最低限度は、200㎡と定めています。ただし、敷地面積450㎡未満の場合は、200㎡又は敷地面積の2分の1のいずれか小さい方とします。

5 建築条例

48

- 続いて、「建築条例」についてです。

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 が定められた敷地 追加された通り モア一番街 モア三番街 モア四番街 モア五番街 モア中央通り 靖国通り(一部)
③ 壁面の位置の制限	
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）	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
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	

49

- 建築条例の正式名称は「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」です。
- 建築条例には、①から⑩までの地区整備計画のうち①の用途の制限、②の敷地面積の最低限度、③の壁面の位置の制限、⑤の高さの最高限度、⑧の容積率の最低限度、⑨の建蔽率の最高限度、⑩の建築面積の最低限度を定めます。
- 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。

6 今後のスケジュールや 意見書受付等

50

- 最後に、「今後のスケジュールや意見書受付等」についてです。

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8年7月29日(水) ～8月18日(火)	地区計画の変更(原案)の意見書受付
令和8年11月(予定)	地区計画の変更(案)の縦覧・意見書受付・説明会
令和9年2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9年3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。

51

- ・今後の主なスケジュールについてです。
- ・令和8年7月29日から8月18日まで、地区計画の変更原案の意見書を受け付けます。
- ・意見書などの内容を踏まえて、地区計画の変更案を決定し、令和8年11月頃に、地区計画の変更案の縦覧・意見書受付・説明会を予定しています。
- ・その後、令和9年2月頃に、都市計画審議会の審議を経て、地区計画の都市計画変更の決定・告示を行い、令和9年3月に、建築条例の一部改正・施行を予定しています。
- ・建築条例の一部改正・施行後は、地区計画や建築条例などに適合する建替え計画について、容積率や斜線制限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8年 7月 28日(火)～ 8月 10日(月)
- ・意見書受付：令和8年 7月 29日(水)～ 8月 18日(火)
(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

52

- ・縦覧・意見書受付についてです。
- ・地区計画の変更原案の縦覧は、区のホームページや、新宿区 新宿駅周辺まちづくり担当課の窓口で行っています。
- ・窓口での縦覧期間は、令和8年7月28日から8月10日まで、意見書の受付期間は、令和8年7月29日から8月18日までです。
- ・意見書の受付先や問合せ先は、新宿区新宿駅周辺まちづくり担当課です。

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。