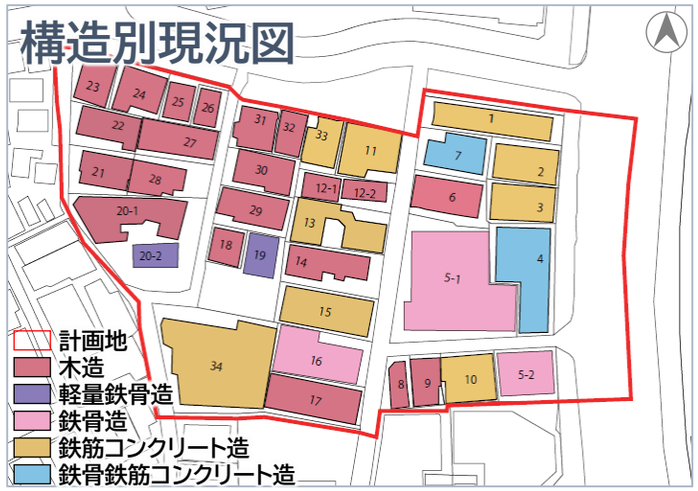
≪西新宿五丁目南地区≫

都市計画原案等の概要について

資料３－２

地区の現況と課題







- 地区内建築物の約6割が木造、約8割が住宅用途の木造住宅密集地域となっている。
- 地区内建築物の約4割を旧耐震基準の建築物が占めている。
- 地区内の道路はすべて幅員4m未満の細街路となっている。

西新宿五丁目南エリア
まちづくり構想

令和3年3月 西新宿五丁目まちづくり協議会



まちづくりの方向性① 建物の不燃化・耐震化等を促進する

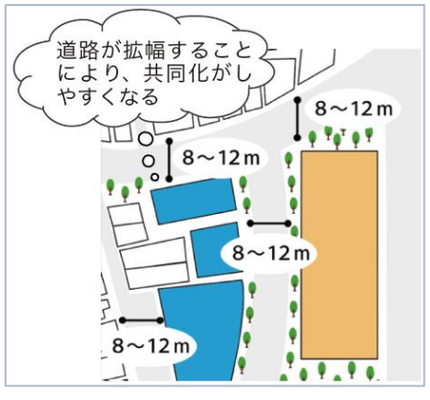
- 燃えにくいまちの実現のため、不燃化建替え等を推進
- 共同建替え推進のため、南エリア内部に区画道路を整備

まちづくりの方向性② 災害時の避難や消火活動に資する、生活道路の整備とネットワークをつくる

- 北側再開発エリアの道路との連続性の確保
- 南エリア内部での道路ネットワークの形成、電線地中化

まちづくりの方向性③ みどり豊かで快適な居住環境をつくる

- 南エリア内部にゆとりや潤いのある空間を形成
- 十二社通り沿道の賑わいのある複合市街地の形成



▲共同建替え推進のイメージ

≪西新宿五丁目南地区≫

都市計画原案等の概要について

計画の概要

配置図



計画諸元

敷地面積	約	3,900㎡
建築面積	約	1,600㎡
延べ面積	約	40,600㎡
建蔽率	約	40%
容積率	約	673%
建物高さ	約	140m
主要用途		住宅 店舗等









≪西新宿五丁目南地区≫

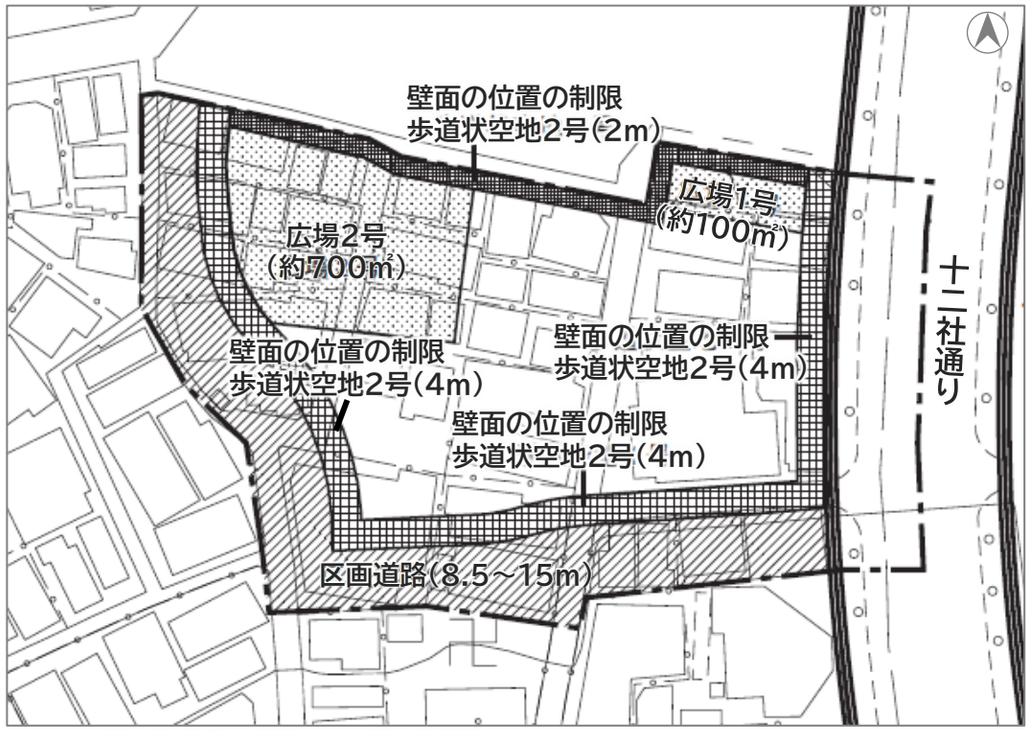
都市計画原案等の概要について

都市計画原案の概要

- **名　称**　西新宿五丁目南地区
- **位　置**　西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
- **面　積**　約0.6ha

	項目	(1) 地区計画	(2) 第一種市街地 再開発事業	(3) 高度利用地区
1	・地区計画の目標 ・土地利用の方針 ・地区施設の方針 ・建築物等の整備の方針	・木造住宅密集地域の防災性向上 ・質の高い居住機能と地域の商業等の機能を備えた複合市街地の形成 ・十二社通り沿道の賑わい形成 ・新宿中央公園から神田川に続く歩行者ネットワークの形成　等	―	―
2	地区施設の配置及び規模	・区画道路　幅員:8.5～15m 延長:約140m	地区計画と同じ	―
		・広場1号　約100㎡ ・広場2号　約700㎡	地区計画と同じ	―
		・歩道状空地　幅員4m・2m	地区計画と同じ	―
3	建築物等の用途の制限	・風営法第2条1項、6項～11項、13項に規定する用途 ・勝馬投票券発売所、場外車券売り場	―	―
4	主要用途	―	・住宅、店舗、駐車場等	―
5	壁面の位置の制限	・4m・2m	―	地区計画と同じ
6	建築物等の高さの最高限度	・140m	地区計画と同じ	―
7	建築物等の形態・色彩・意匠	・原色を避け街並み形成に配慮 ・広告物は歩行者空間との調和等に配慮	―	―
8	建築物の緑化率の最低限度	・10分の2	―	―
9	建築物の容積率の最高限度	―	―	・1,050%(Aゾーン) ・550%(Bゾーン) (加重平均:673%)
10	建築物の容積率の最低限度	―	―	・400% (Aゾーン) ・200% (Bゾーン)
11	建築物の建蔽率の最高限度	―	―	・60% (Aゾーン) ・40% (Bゾーン)
12	建築面積	―	・約1,600㎡	―
13	建築物の建築面積の最低限度	―	―	・400㎡
(4)高度地区	・60m高度地区(Aゾーン)、20m第2種高度地区(Bゾーン)を、指定なしに変更する。また、法令に合わせた文言整理等を行う。			
(5)防火地域及び準防火地域	・準防火地域(Bゾーン)を防火地域に変更する。			

地区計画・第一種市街地再開発事業の計画図(1)(2)



高度利用地区・高度地区・防火地域及び準防火地域の計画図(3)(4)(5)

