東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）（原案）

都市計画西新宿五丁目南地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		西新宿五丁目南地区地区計画
位　　置※		新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
面　　積※		約 0.6ha
地区計画の目標		本地区は、都営大江戸線西新宿五丁目駅の北東約 300m、ＪＲ新宿駅の西約 1.2㎞に位置し、交通利便性の高い住宅市街地である。地区の東側に面する東京都市計画道路新宿副都心街路第 13 号線（以下「十二社通り」という。）沿道には中高層の耐火建築物が建ち並ぶ一方、地区内部では細街路に面して老朽化した木造住宅が密集し、道路等の都市基盤やオープンスペースの不足が防災上の課題となっている。また、地区の北西側に神田川が流れ、南東側には東京都市計画公園新宿西公園（以下「新宿中央公園」という。）が位置している。 本地区を含む新宿駅周辺地域は、「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）」において、まちづくり制度等を活用した災害に強いまちづくりの推進や、住宅密集地域の快適な住環境の形成に向けた、市街地再開発事業等の活用による都心居住を推進するまちづくりの展開、神田川と新宿中央公園を結ぶ散歩道の整備を、地域のまちづくり方針に位置付けている。 地元では、既に市街地再開発事業等が施行された西新宿五丁目中央北地区、西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央南地区（以下「北エリア」という。）を除く区域（以下「南エリア」という。）を対象に「西新宿五丁目南エリアまちづくり構想（令和３年３月）」が取りまとめられ、北エリアで整備された区画道路との連続性の確保や南エリア内部での道路ネットワークの形成、大規模な共同建て替え等に伴い整備される公園や緑地、空地について、南エリア内部にゆとりや潤いのある空間が形成されるよう配慮することや、十二社通り沿道における商業・業務・住宅の賑わいのある複合市街地の形成を目指すことが、まちづくりの方向性として示されている。 これらを踏まえ、本地区では市街地再開発事業を契機に、木造住宅密集地域の防災性の向上を図りつつ、都心居住を推進する質の高い居住機能及び地域における商業等の機能を備えた複合市街地の形成を図る。 さらに、十二社通り沿道の賑わいを形成し、新宿中央公園から神田川に続く歩行者ネットワークの充実を図ることで、北エリアに本地区を加えた４地区の連続性に配慮したまちづくりに取り組む。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	敷地の共同化によって土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、都市基盤となる区画道路、歩行者空間の拡充に寄与する歩道状空地及び身近な避難場所となる広場を整備し、防災性の向上を図る。 また、利便性の高い都市生活を支える土地利用の誘導により、都心居住を推進するため、十二社通り沿道に商業・生活支援機能を導入し、都心居住環境に賑わいを持ち合わせた魅力ある複合市街地の形成を図る。

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="5">1　防災性の向上を図るとともに、周辺地区と一体的な道路ネットワークの形成を図るため、区画道路を整備する。
2　みどり豊かな歩行者の滞留空間を創出し、十二社通り沿道の賑わい形成を図るため、広場１号を整備する。
3　地域の交流及び防災機能を備えた潤いのある都市空間の形成を図るため、広場２号を整備する。
4　神田川と新宿中央公園を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空地を整備する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">1　良好な住環境を確保するとともに、周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
2　安全で快適な歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
3　西新宿周辺における超高層ビル群としてのまとまりを保持した国際都市にふさわしい都市景観の形成を図るため、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。
4　みどり豊かな憩いの空間を創出し、潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="5">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>道路</td><td>区画道路※</td><td>8.5～15m</td><td>約 140m</td><td>―</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他の公共空地</td><td>広場１号</td><td>―</td><td>―</td><td>約 100 ㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>広場２号</td><td>―</td><td>―</td><td>約 700 ㎡</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地１号</td><td>４m</td><td>約 170m</td><td>―</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>歩道状空地２号</td><td>２m</td><td>約 80m</td><td>―</td><td>新設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限※</td><td colspan="5">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１項、第６項から第 11 項まで又は第 13 項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物
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</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="5">建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は門若しくは塀は、計画図３に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="5">壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、歩行者の安全性を確保するために必要な工作物については、この限りではない。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	140m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物及び工作物の形態色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2　屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	10 分の 2

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：木造住宅密集地域の防災性の向上を図りつつ、都心居住を推進する質の高い居住機能及び地域における商業等の機能を備えた複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　総括図

［新宿区決定］

用途地域	建蔽率
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
近隣商業地域	80
商業地域	80
準工業地域	60
準工業地域特別工業地区	60

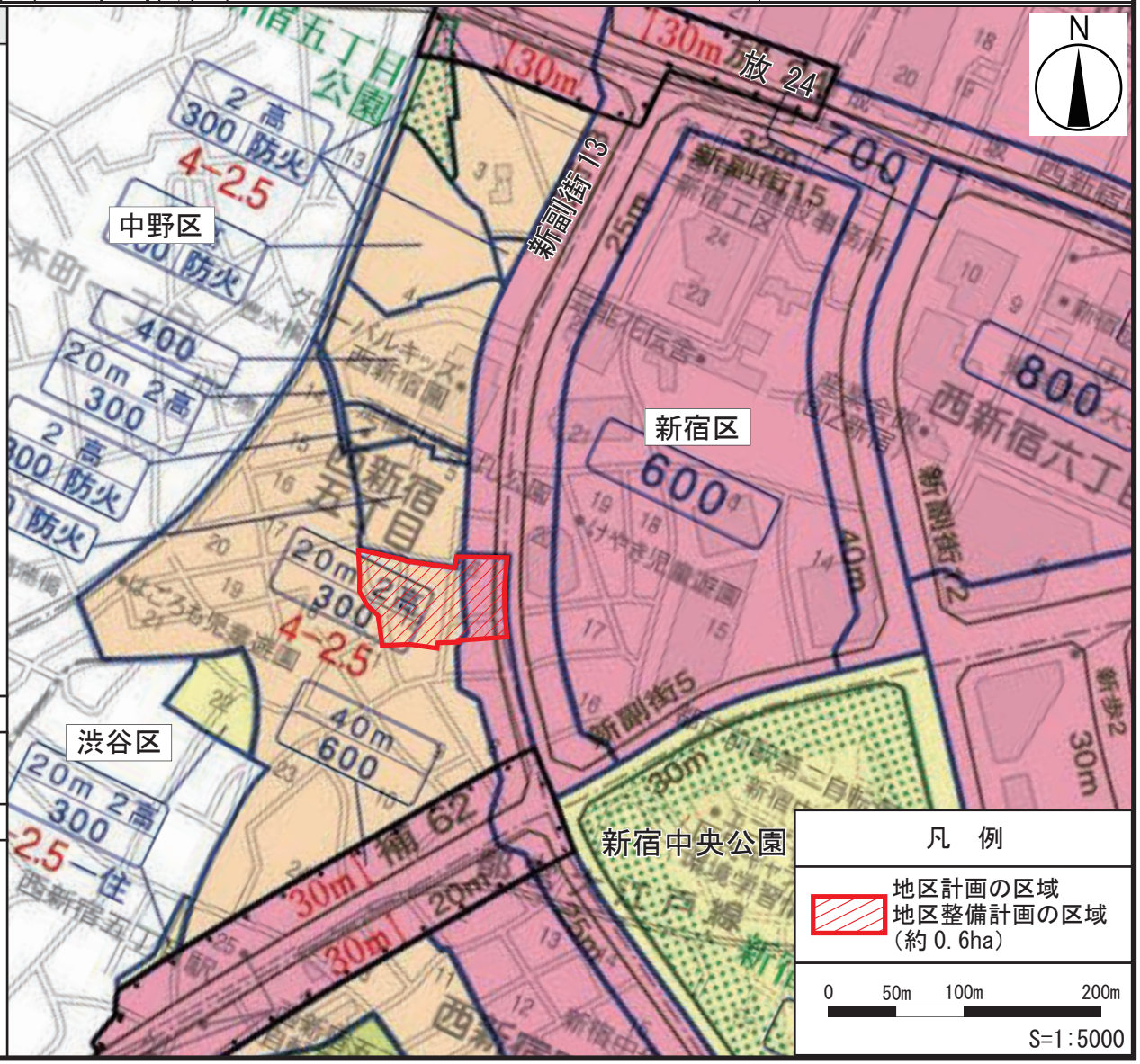
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

都市施設

都市計画公園・緑地

補 76
20m
都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　位置図

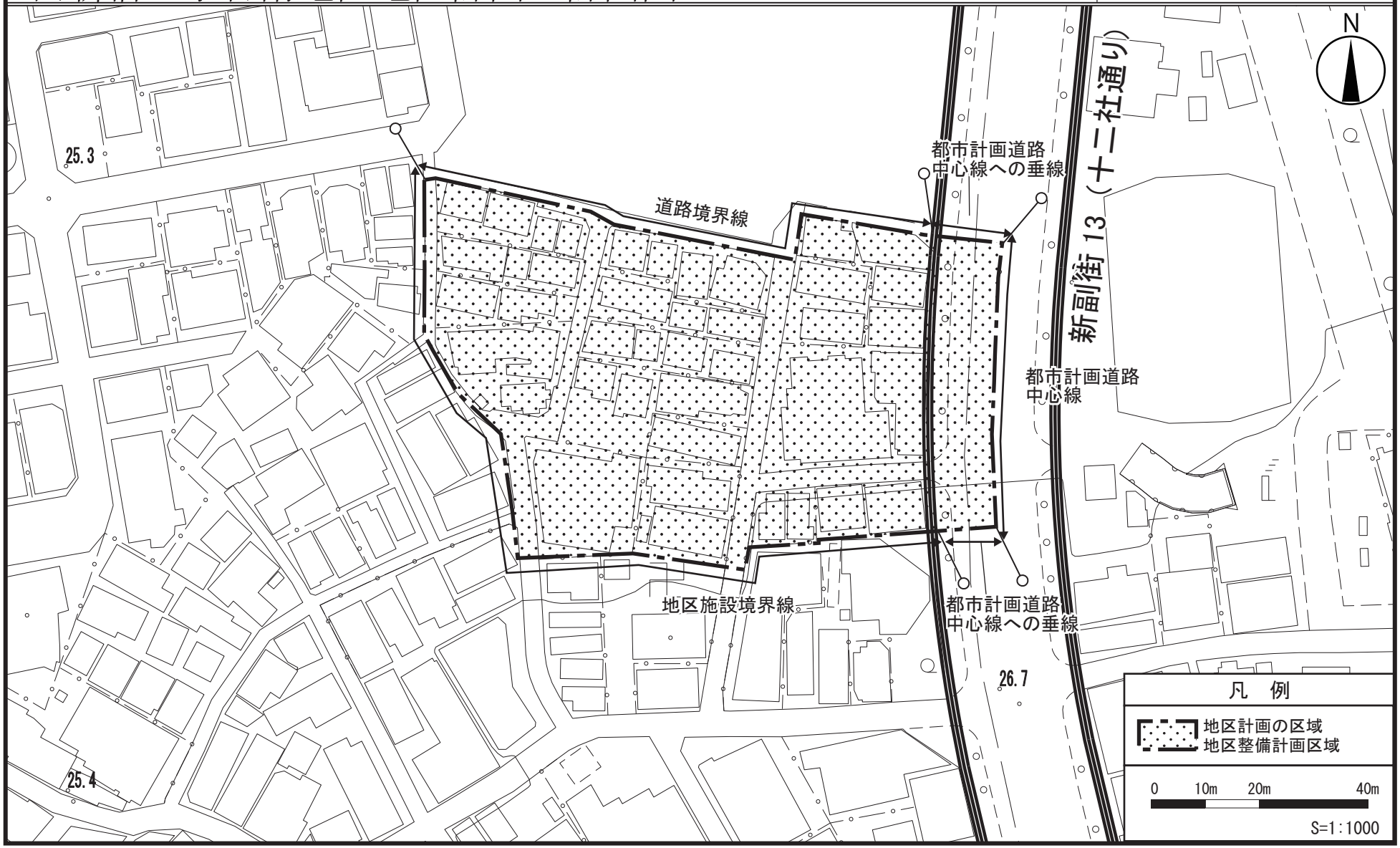


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号 :8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第 56 号　令和 8 年 7 月 29 日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　計画図１

［新宿区決定］

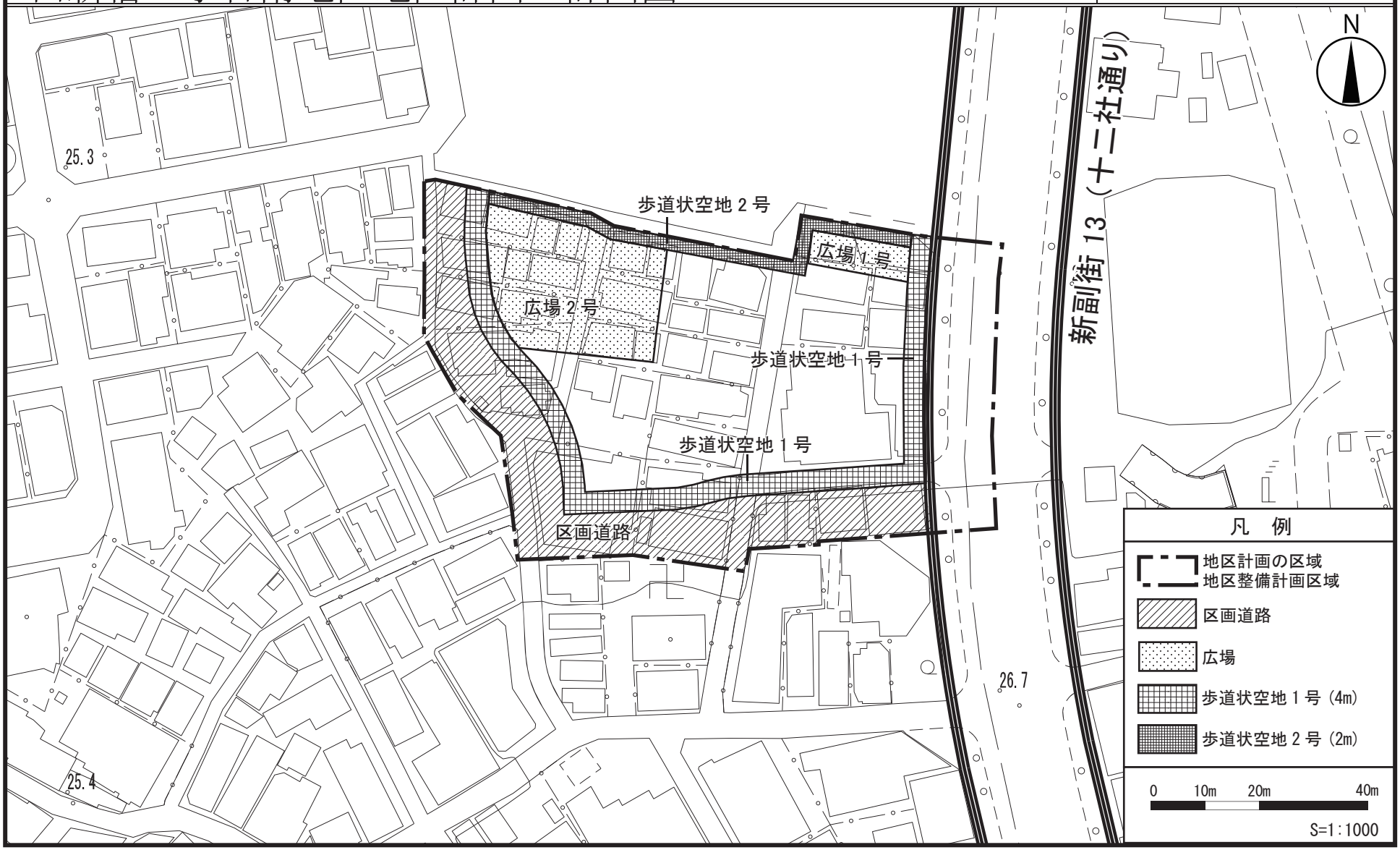


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　計画図２

［新宿区決定］

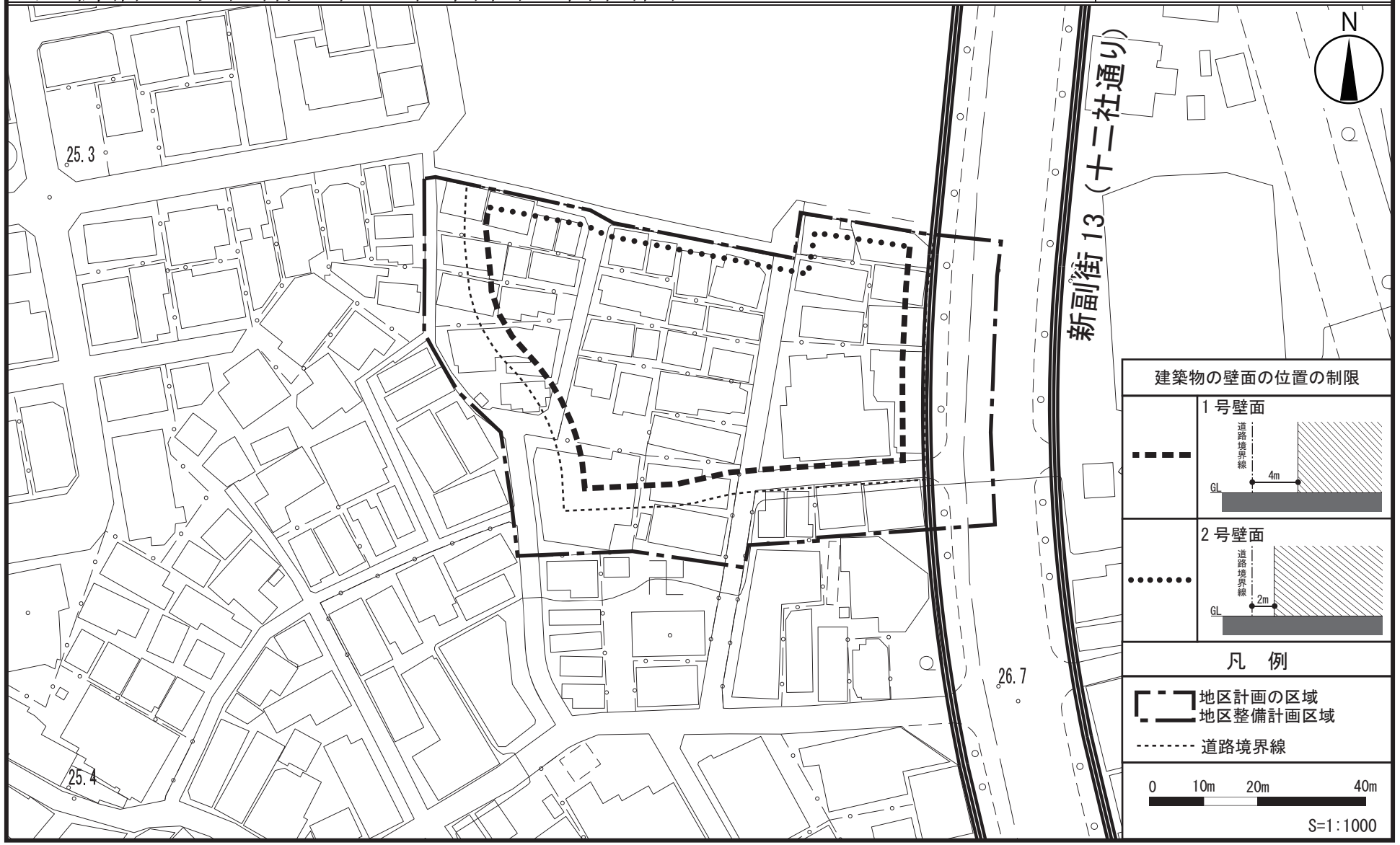


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号 :8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　計画図３

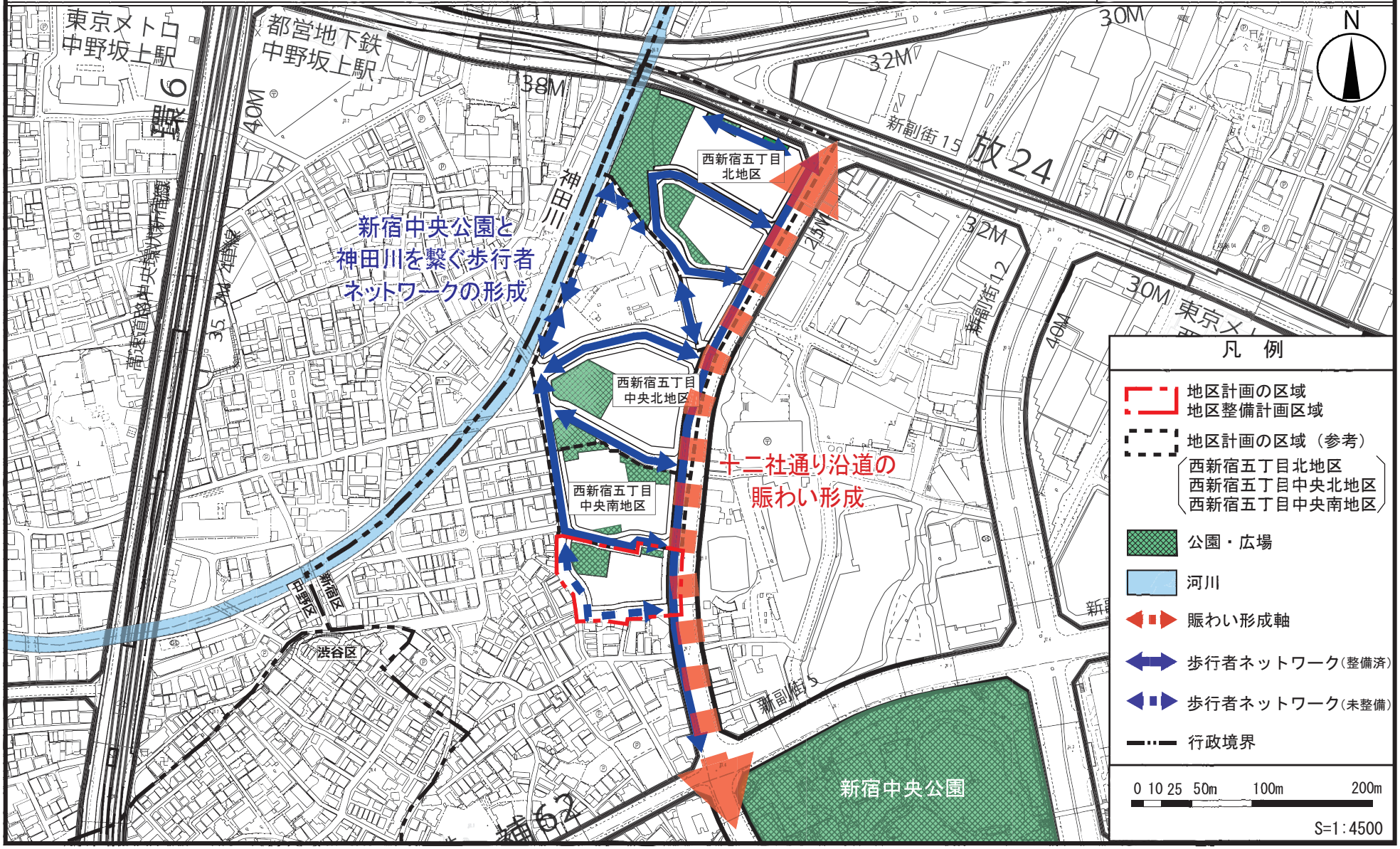
［新宿区決定］



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号 :8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日

東京都市計画地区計画
西新宿五丁目南地区地区計画　方針付図（4 地区の連続性に配慮したまちづくりの方針）



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号 :8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第　56 号　令和 8 年 7 月 29 日