東京都市計画高度利用地区の変更（新宿区決定）（原案）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類（地区名・区分）		面積	建築物の容積率の最高限度※1	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度※2	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	備考
高度利用地区（西新宿五丁目南地区）	Aゾーン	約0.2ha	105／10	40／10	6／10	400㎡	4m・2m	西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業施行区域内
	Bゾーン	約0.4ha	55／10	20／10	4／10	400㎡	4m・2m	
	計	約0.6ha						

※1　建築物の容積率の最高限度の特例

下記の1－1～1－6に該当する建築物にあっては、上記の数値から下記の数値を減ずる。

1－1　建築物の敷地面積の規模による限度

敷地面積が2,000㎡未満である建築物。

ア　1,000㎡以上2,000㎡未満の場合　Aゾーン　10分の5

イ　500㎡以上1,000㎡未満の場合　Aゾーン　10分の20　Bゾーン　10分の10

ウ　500㎡未満の場合　Aゾーン　10分の25　Bゾーン　10分の15

1－2　建築物の用途による限度

（Aゾーン）

住宅の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分及び質の高い住宅等の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。以下同じ。）の合計の敷地面積に対する割合が、10分の30未満である建築物。

10分の20

（Bゾーン）

住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分及び質の高い住宅等の確保に対する容積率の緩和を受ける床面積の部分を除く。）に対する割合が、3分の1未満である建築物。

10分の15

1－3　建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度

敷地内に設ける広場等（地区計画に関する都市計画に定める広場等に限る。）の空地面積（壁面の位置の制限により確保する空地面積の部分を除く。）の合計が、敷地面積の10分の2未満である建築物。

ア　Aゾーン　10分の35

イ　Bゾーン　10分の25

1－4　質の高い住宅等※3の確保による限度

高度利用地区（西新宿五丁目南地区）	質の高い住宅等の用途に供する部分の床面積（容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない床面積の部分を除く。）の合計の敷地面積に対する割合が、10 分の 12 未満である建築物。 ア　Ａゾーン　10 分の 20 イ　Ｂゾーン　10 分の 15 １－５　地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10 分の 3.5 未満である建築物。 ア　Ａゾーン　10 分の 0.6 イ　Ｂゾーン　10 分の 0.4 １－６　育成用途※4の設定による限度 育成用途を２分類以上設けていない建築物。 ア　Ａゾーン　10 分の 35 イ　Ｂゾーン　10 分の 25 ※２　建築物の建蔽率の最高限度の特例 建築基準法第 53 条第３項各号の一に該当する建築物にあっては 10 分の１を、同項各号に該当する場合又は同条第６項第１号に該当する建築物にあっては 10 分の２を加えた数値とする。また、建築物の敷地が数値の異なる区域の二以上にわたる場合においては、同法第 53 条第２項の規定を準用する。 ※３　質の高い住宅等 質の高い住宅等は、長期優良住宅とする。 ※４　育成用途 育成用途は、新宿区都市開発諸制度の運用の基本方針の表２に示す商業施設及び生活支援施設とする。

新宿区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区		
（西大久保四丁目地区）	約 2.9ha	新宿区西大久保三丁目、西大久保四丁目、高田馬場四丁目、高田馬場一丁目の各一部
（飯田橋地区）	約 1.6ha	千代田区飯田橋四丁目、新宿区揚場町及び神楽河岸の各一部
（西新宿六丁目中央地区）	約 1.7ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿浄風寺周辺地区）	約 1.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西早稲田地区）	約 1.9ha	新宿区西早稲田一丁目及び西早稲田三丁目の各一部
（関水地区）	約 0.0ha（300 ㎡）	文京区関口一丁目及び新宿区山吹町の各一部
（西新宿六丁目東地区）	約 3.4ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿六丁目西第３地区）	約 1.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿六丁目西第１地区）	約 1.4ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（新宿三丁目東地区）	約 0.6ha	新宿区新宿三丁目及び内藤町各地内
（西新宿六丁目地区）	約 5.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（北新宿地区）	約 4.9ha	新宿区北新宿一丁目、二丁目及び西新宿八丁目の各一部
（西新宿六丁目西第６地区）	約 1.7ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿六丁目西第７地区）	約 0.3ha	新宿区西新宿六丁目の一部
（西新宿八丁目成子地区）	約 2.8ha	新宿区西新宿八丁目及び北新宿一丁目の各一部
（西富久地区）	約 2.6ha	新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地内
（西新宿五丁目北地区）	約 1.9ha	新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
（西新宿五丁目中央南地区）	約 0.8ha	新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内
小計	約 36.1ha	
合計	約 36.7ha	

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：西新宿五丁目南地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内	指定なし	高度利用地区 （西新宿五丁目南地区）	約 0.6ha	既決定地区 （西大久保四丁目地区） （飯田橋地区） （西新宿六丁目中央地区） （西新宿浄風寺周辺地区） （西早稲田地区） （関水地区） （西新宿六丁目東地区） （西新宿六丁目西第３地区） （西新宿六丁目西第１地区） （新宿三丁目東地区） （西新宿六丁目地区） （北新宿地区） （西新宿六丁目西第６地区） （西新宿六丁目西第７地区） （西新宿八丁目成子地区） （西富久地区） （西新宿五丁目北地区） （西新宿五丁目中央南地区）

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　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

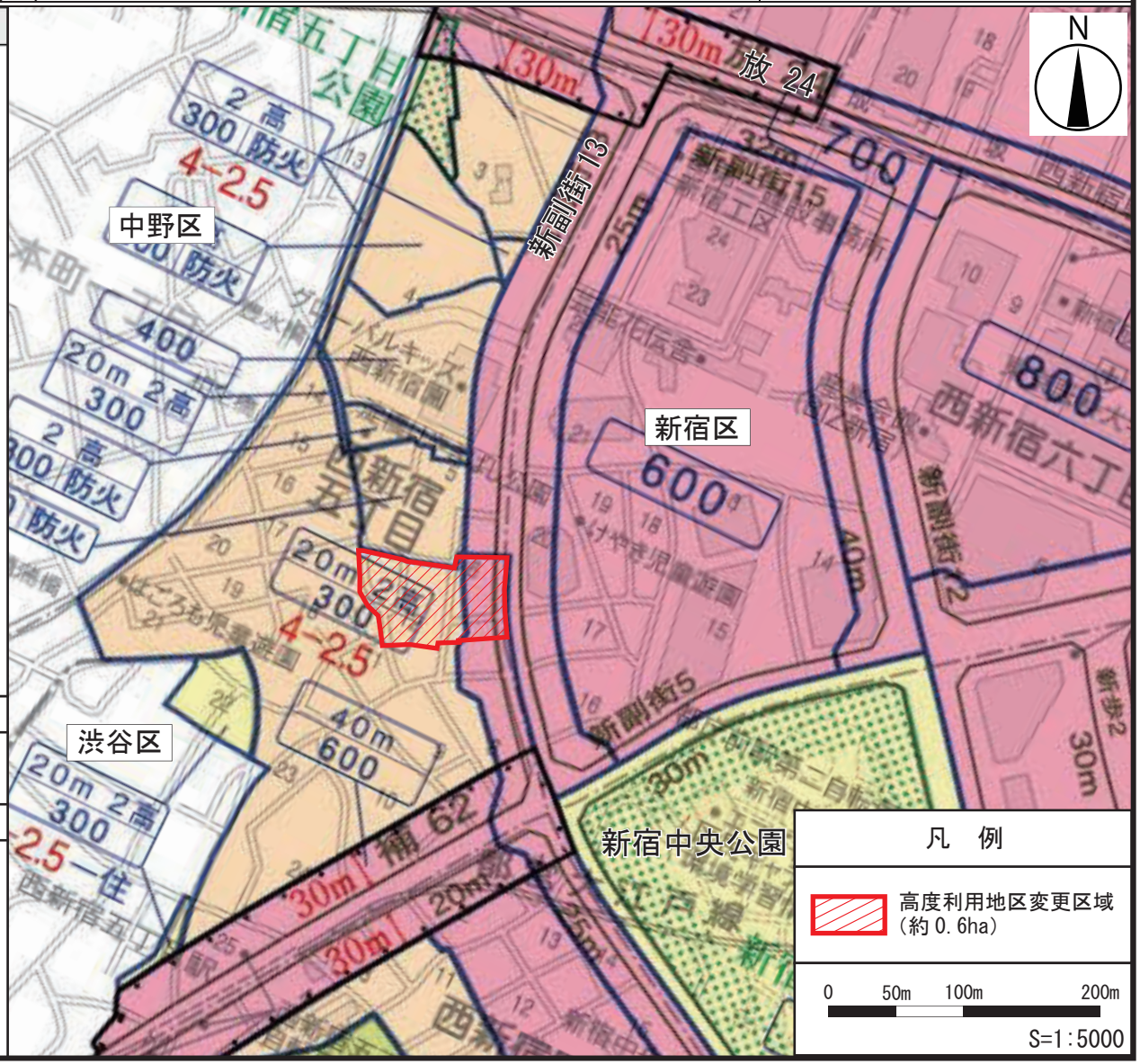
特別用途地区

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



東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　位置図

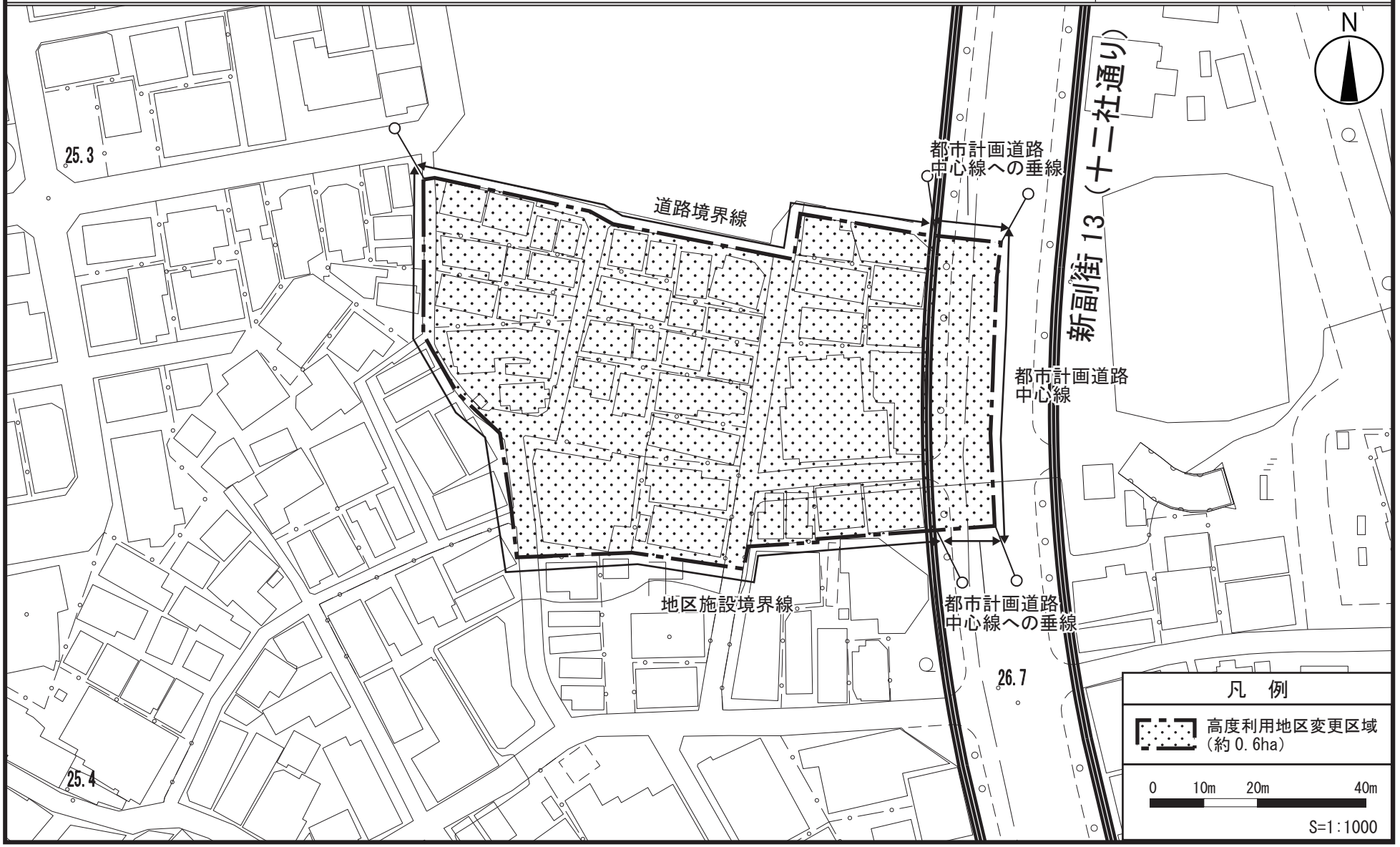


この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（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

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　計画図１　区域図

［新宿区決定］

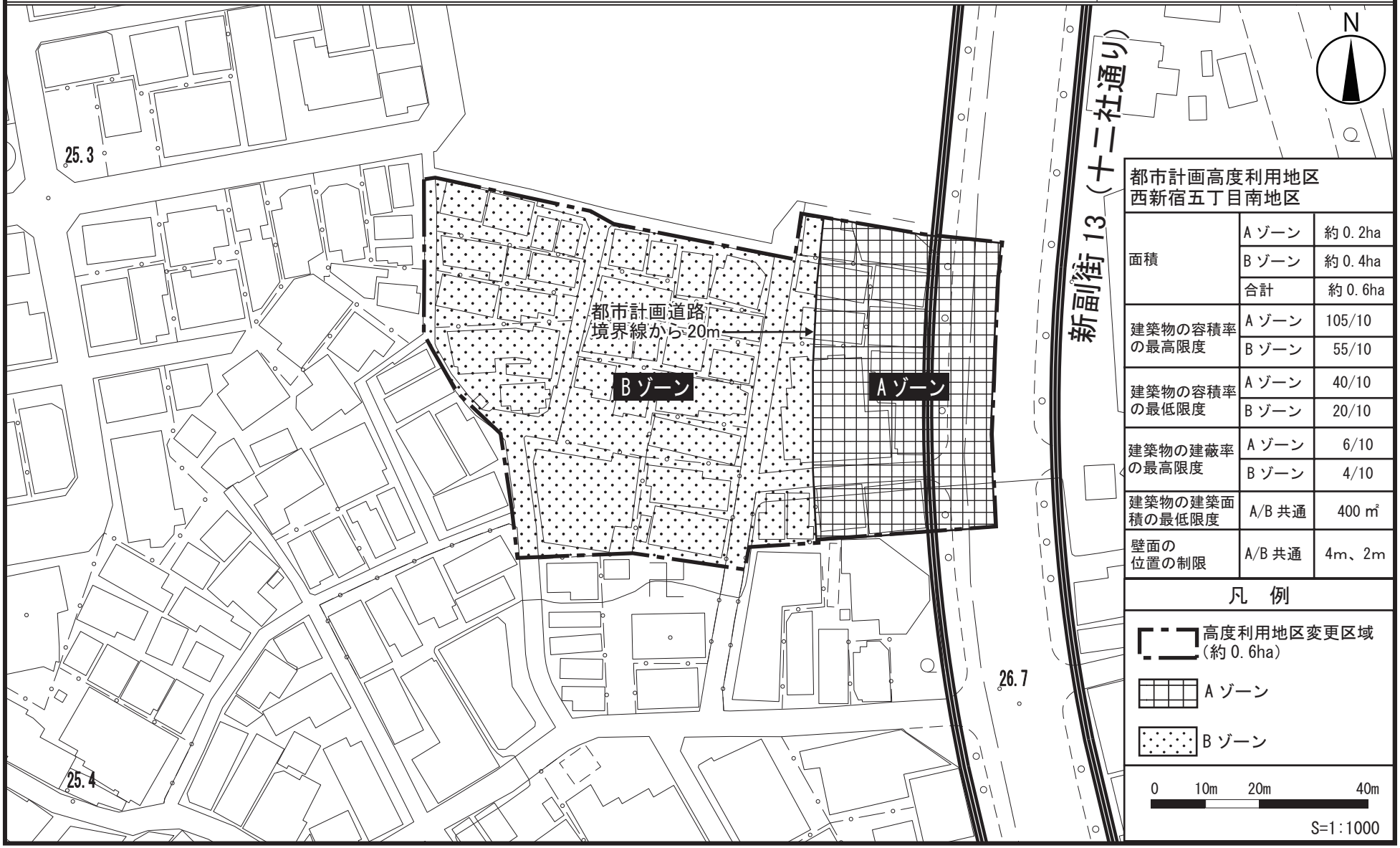


この地図は、東京都縮尺1/2,500の地形図を使用（承認番号：8都市基交測第114号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（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

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　計画図２　ゾーン図

［新宿区決定］



都市計画高度利用地区 西新宿五丁目南地区		
面積	A ゾーン	約 0.2ha
	B ゾーン	約 0.4ha
	合計	約 0.6ha
建築物の容積率の最高限度	A ゾーン	105/10
	B ゾーン	55/10
建築物の容積率の最低限度	A ゾーン	40/10
	B ゾーン	20/10
建築物の建蔽率の最高限度	A ゾーン	6/10
	B ゾーン	4/10
建築物の建築面積の最低限度	A/B 共通	400 ㎡
壁面の位置の制限	A/B 共通	4m、2m

凡　例

- 高度利用地区変更区域（約 0.6ha）
- A ゾーン
- B ゾーン

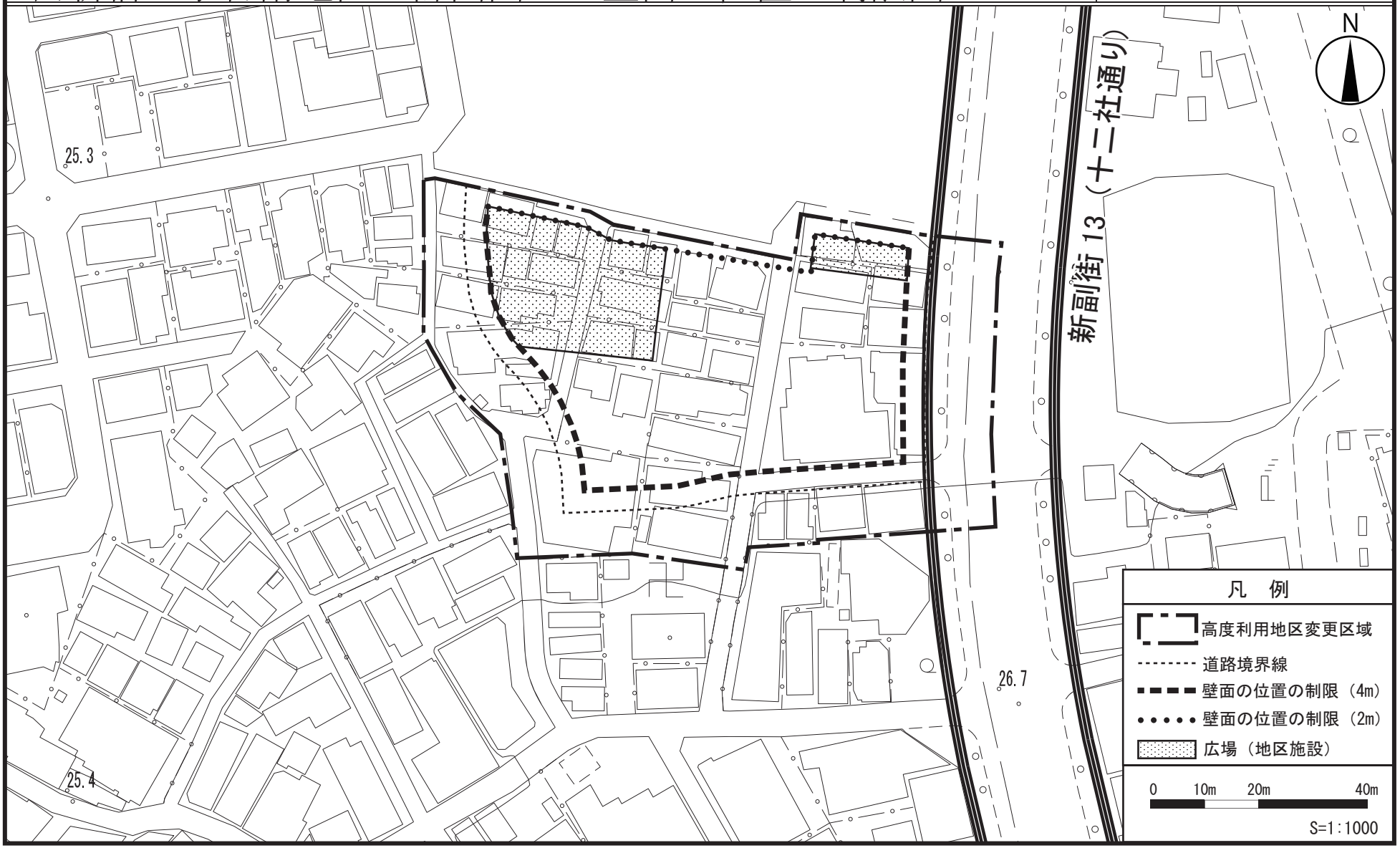
0　10m　20m　40m

S=1:1000

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

東京都市計画高度利用地区
西新宿五丁目南地区　計画図３　壁面の位置の制限図［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