

新宿駅東口地区 地区計画変更案の 説明会を開催します (原案からの変更はありません。)

新宿区の住民及び、利害関係を有する方を対象に地区計画変更案の説明会を開催します。

■日時

令和元年 7月26日(金)
14時から 15時30分まで

■会場

新宿文化センター
地下1階展示室
住所：東京都新宿区新宿6-14-1

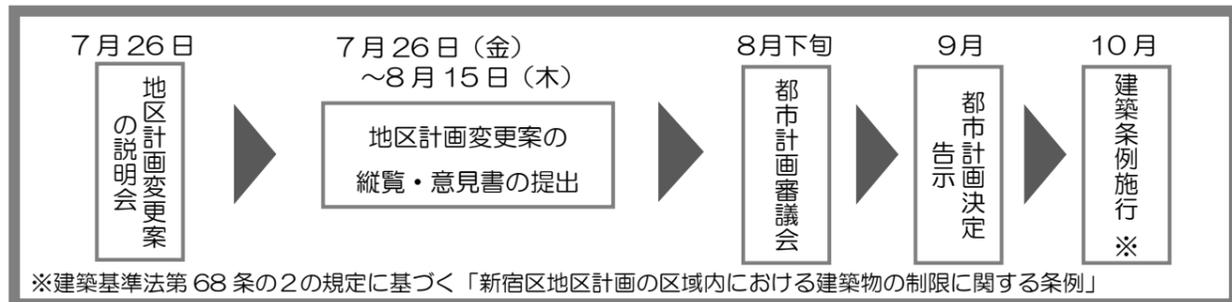
地区計画案の
縦覧・意見書
を受付けます

○案の縦覧・意見書の受付

7/26(金)～8/15(木)

※新宿区の住民または一定の利害関係者で案に意見のある方は意見書を提出できます。
縦覧場所・意見書の提出先・問い合わせ先：新宿区役所本庁舎7階 新宿駅周辺まちづくり担当課
(TEL 03-5273-4214)

今後のスケジュール(予定)について



新宿 EAST 推進協議会 からのお知らせ

この号でお伝えしている新宿通りの地区計画変更案に続けて
ご自分の処の地区計画の変更をお考えの方へ

地区計画は行政発意ではなく地元発意です。したがって、地元から声を挙げない限り始まりません。
上記の方はお一人でもご相談を受付けています。新宿 EAST 推進協議会事務局までご連絡下さい。

■編集：新宿 EAST 推進協議会事務局 (事務局長：泉 耿介)

〒160-0022 新宿区新宿3-9-7 T&TⅡビル10階
Tel 03-5379-0227 Fax 03-5379-0238 e-mail: kowata@shinjuku-east.jp

■発行：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

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1
Tel 03-5273-4214 (直) Fax 03-3209-9227



～EAST地域の“まちづくりのいま”をお知らせします～

編集：新宿 EAST 推進協議会 / 発行：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

2019年7月発行

区による、新宿駅東口地区 地区計画変更の 都市計画手続きが進んでいます。

- 5月発行の地区計画特別号では、新宿通り沿道での容積率を緩和できる地区計画変更地元案を区へ提出(4/12)し、区による都市計画手続きの開始についてお知らせいたしました。
- 区は、地元案を踏まえ、「地区計画変更原案」を作成し、区内の土地・建物所有者、一定の利害関係を持つ方を対象に、以下の日程で、説明会・縦覧・意見書の受付を行いました。

5/27	新宿駅東口地区 地区計画変更原案の説明会
※当日の説明会概要については以下を参照ください。	
5/20～6/6	地区計画変更原案の縦覧
5/21～6/18	地区計画変更原案に関する意見書の受付
- 今後は、地区計画変更案(詳細は②、③面)について、都市計画決定に向けた手続きを進めていくことになります。(今後の手続き詳細は④面)

新宿区からのお知らせ 地区計画変更原案説明会概要

日時：令和元年5月27日(月)
14:00～14:45

会場：新宿区立産業会館3階研修室A

参加者：87名

内容：地区計画変更原案について
手続きの流れについて



地区計画変更原案説明会での主なご意見

Q1：新宿通り以外の地区計画変更(地区整備計画の追加)の進捗状況は？

A：→現時点では新宿通り以外の通りから地区計画変更のお話は頂いていません。今後も引き続き新宿 EAST 推進協議会と連携しながら、他の通りについても皆さんと検討を進めていきたいと考えています。

Q2：今後地区計画変更を作成する際、道路幅員が12m未満の通りでも新宿通りと同様の緩和条件になるのか？

A：→道路幅員が12m未満の通りでは、街並み再生方針に基づく同様の緩和が適用されません。但し、地区計画変更地元案に併せて、12m未満の通りに対する容積率低減係数の緩和の要望を頂いており、区としても実現手法を検討しているところです。

Q3：新宿通り以外では「敷地面積450㎡以上」という緩和条件を、「概ね」という表現に改められないか？

A：→「敷地面積450㎡以上」は先に策定された「街並み再生方針」に基づくものであり、一定規模以上の実効性のある公共貢献施設を確保するために定めているものであるため、緩和条件を下げることはできません。

「新宿駅東口地区 地区計画変更案」の内容をご紹介します。

(5/27 説明会でご説明した「新宿駅東口地区 地区計画変更原案」から変更はありません。)

■地区計画の目標

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

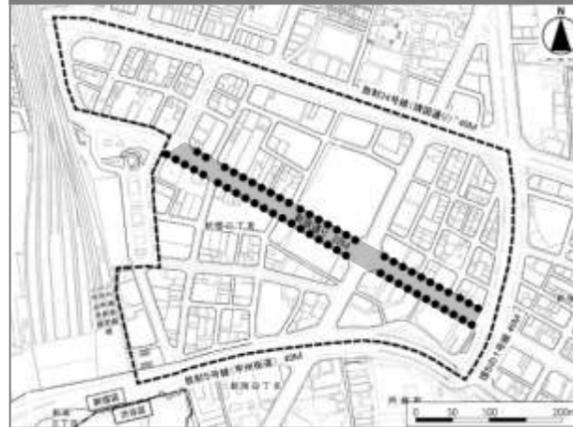
2. 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成

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

計画図（壁面の位置の制限）



■地区整備計画（「新宿通り沿道で壁面の位置が制限された敷地（計画図の.....）」が変更の対象です。）

ルール項目	ルール内容	
	新宿通り沿いの敷地(計画図の.....)	その他の敷地
用途の制限 (※1)	地区全体で以下の用途の立地を制限します 1) 風営法に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの 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 注記；変更はありません	
容積率の最高限度 (緩和を受ける場合) (※2)	1) 指定容積率を50%まで上回りたい場合、下記の全ての整備により可能となります 敷地面積が450㎡以上で、壁面後退区域を歩道状に整備し、賑わい用途を1階及び2階に整備し、その床面積の合計が敷地面積を上回るものを整備する場合 注記；賑わい用途とは物販店、飲食店、サービス店舗、公開を目的とした施設等を指します 2) 1)よりさらに50%まで上回りたい場合は、下記のいずれかの整備により可能となります 空地：一定規模以上の歩行者滞留空間の確保 【整備面積(道路境界から0.3m以内を除く)×6÷敷地面積×100】 ただし、整備面積に応じて、上限30%まで 交通：地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保 50%	
容積率の最低限度 (※1)	容積率の緩和を受ける場合は、300%以上とします	
建蔽率の最高限度 (※1)	容積率の緩和を受ける場合は、70%（耐火建築物の場合は90%）とします	
建築面積の最低限度 (※1)	容積率の緩和を受ける場合は、200㎡以上とします	
高さの最高限度 (※1)(※2)	建築物の高さの最高限度は70m（幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワークとの道路境界線から3m以内の区域においては、50m）とします 注記；変更はありません	
壁面の位置の制限 (※1)	1) 道路境界線から0.3m後退します。（建物高さ50mを超える部分は3m） 2) 容積率の緩和を受ける場合は、街並み再生方針でネットワークに位置付けた道路境界線から0.3m後退します	
工作物の設置の制限	壁面後退区域においては、広告物、看板等通行の妨げとなるような工作物を設置できません	
形態・意匠の制限	1) 建築物の低層部の壁面の過半以上をガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置する等で、沿道の賑わい形成に配慮する 注記；数量的に明瞭化しました 2) 風格ある新宿通り沿道の景観の継承を図るため、現在のスカイライン(31m=百尺)に配慮したデザインとする 3) 建築物の屋上に設ける工作物は、建築物の高さの最高限度に10mを加えた数値を超えて設置できません	
敷地面積の最低限度 (※1)	原則、55㎡とします	

(※1) 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」として定める項目です。

(※2) 次に掲げる建築物にあたっては各項の規定は適用しません。
・高度利用地区の区域内の建築物、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

■斜線制限（道路斜線、隣地斜線）の緩和

「新宿通り沿いの敷地（計画図の.....）」は、建築基準法第68条の5の5第2項の規定に基づく認定を受けることにより、斜線制限が緩和されます。（認定基準は区のHPをご参照ください。）

■容積率の最高限度の緩和

「新宿通り沿いの敷地（計画図の.....）」は、斜線制限の緩和に加えて、敷地面積が450㎡以上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に限り、容積率の最高限度の緩和が可能となります。（認定基準は秋頃を目途に策定する予定です。）

■区域の整備、開発保全に関する方針

(1) 土地利用の方針

- 幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道の統一的な街並みの誘導・土地の有効利用の促進
- 一定規模以上の建築物の建替えの誘導による老朽化建築物の機能更新
- 新たな都市機能の集積を図るための更なる敷地統合の誘導
- 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・交流機能等の誘導

(2) 地区施設の整備の方針

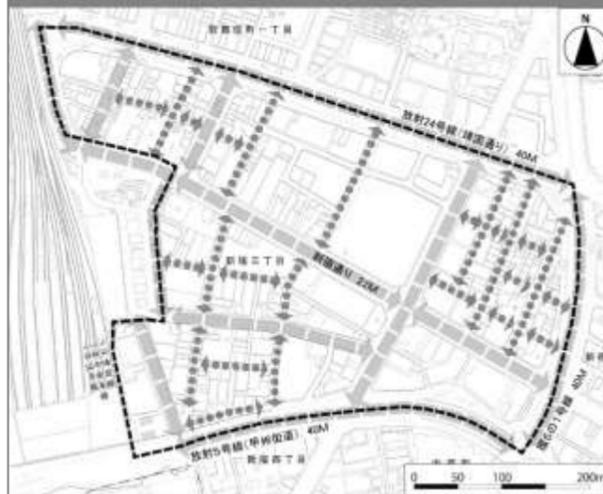
- 歩道状空地、滞留空間を整備
- 建築物の敷地内における貫通通路等を整備
- 地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備
- 地下ネットワーク沿道における歩行者の滞留空間を整備
- 地区外縁部等に集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポートを整備
- 地区外縁部に共同荷さばき駐車施設を整備
- 広場状空地を整備

(3) 建築物等の整備の方針

- 安全・安心で快適な都市環境の形成を図る建築物等の用途の制限
- 壁面の位置の制限を定めた幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク沿道
 - ・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
- 各幹線ネットワーク沿道
 - ・建築物の容積率の最高限度
 - ・建築物の容積率の最低限度
 - ・建蔽率の最高限度
 - ・建築面積の最低限度

上記に加え、通りや街区の特性に応じた新たな都市機能の集積に向けて、更なる敷地統合を誘導するため、地権者等の企画提案に基づき、地区整備計画の変更を行う。

方針付図（主要な通りの位置づけ（地上））



凡例

