

街並み再生地区の指定

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生地区を次のように指定する。

名 称： 新宿駅東口地区

位置及び区域： 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区

面 積： 約 18.9ha

新宿駅東口地区 街並み再生地区 区域図



1 整備の目標

新宿駅東口地区（以下「本地区」という。）は、世界一の乗降客数を誇る新宿駅の東側に位置し、靖国通りや甲州街道、環状5の1号線に囲まれた地区である。百貨店や老舗、名店等が集まる国内有数の商業集積地であり、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る。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」内に位置しており、地域整備方針として、「商業、文化等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点を形成」、「新宿駅周辺における歩行者交通機能の改善・強化」等が掲げられている。また、「都市づくりのグランドデザイン」においても「個性的な商業施設や、芸術・文化、娯楽などの多様な機能が集積し、訪れて楽しく、活力が感じられるまちの形成」といった地域の将来像が示されている。

一方、本地区では、多くの建築物が老朽化しており、建替えによる賑わいの維持・増進等のための機能更新や、地区の防災性向上が求められている。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る。

こうした状況を踏まえ、「新宿駅東口地区まちづくりビジョン（以下「まちづくりビジョン」という。）」においては、「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～」をまちの将来像に掲げ、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、こ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ていくこととしている。

今後、老朽化した建築物の機能更新の機会を捉え、一定規模以上の建築物の個別建替えや、敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展及び安全・安心で快適なまちづくりを推進することにより、以下の目標の実現を図る。

(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を推進する。

(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を推進する。

(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を推進する。

<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項</p>	<p>(1) ゆとりある歩行者空間の整備</p> <p>① 歩行者空間の拡充 歩行者の回遊性や滞在性の向上を推進するため、各幹線ネットワーク〔街並み再生方針図1〕沿道において、歩道状空地や滞留空間を整備する。</p> <p>② 新たな歩行者ネットワークの形成 新たな歩行者ネットワークの形成による地区内の回遊性向上を図るため、建築物の敷地内での貫通通路等を整備する。</p> <p>(2) 重層的なネットワークの整備</p> <p>① 地上と地下を結ぶ縦動線の整備 重層的な歩行者ネットワークの充実を図るため、各地下ネットワーク〔街並み再生方針図2〕沿道において、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備する。</p> <p>② 地下ネットワークの拡充 歩行者の回遊性の更なる向上を図るため、各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備する。</p> <p>(3) 歩行者環境の改善に資する車両機能の整備</p> <p>① 車両流入抑制の推進 地区内部への車両流入を抑制し、歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部へ集約駐車場、公共的駐輪場及びシェアサイクルポート〔街並み再生方針図3〕を整備する。</p> <p>② 地域物流の適正化 地区内部における共同荷さばきの運用を推進し、歩行者環境の改善を図るため、地区外縁部に共同荷さばき駐車施設〔街並み再生方針図3〕を整備する。</p> <p>(4) 広場状空地の整備 観光や商業を含めた新宿の魅力発信機能を強化し、地区の賑わいを創出するため、広場状空地を整備する。</p>
<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<p>(1) 老朽化した建築物等の機能更新を図るため、一定規模以上の建築物の建替えを誘導する。</p> <p>(2) 通りや街区の特性に応じた歩行者動線の形成や地区の拠点性を高める新たな都市機能の集積を図るため、更なる敷地統合を誘導する。</p>

<p>4 建築物等に関する基本的事項</p>	<p>各幹線ネットワーク沿道の建築物について、土地の高度利用と都市機能の更新を図る場合にあっては、以下の事項に基づいて整備する。</p> <p>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</p> <p>① 建築物の壁面の位置の制限 安全で快適な歩行者空間の確保と、統一感のある魅力的な街並みを形成するため、各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワーク〔街並み再生方針図1〕に位置付けられた道路の境界線から0.3mの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>② 建築物の高さの制限 統一感のある魅力的な街並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を70m（各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに位置付けられた道路の境界線から3m以内の区域においては50m）とする。</p> <p>③ 容積率の最低限度 土地の高度利用を促進するため、容積率の最低限度を300%とする。</p> <p>④ 建蔽率の最高限度 良好な市街地環境の確保を図るため、建蔽率の最高限度を70%とする。ただし、耐火建築物の場合は90%とする。</p> <p>⑤ 建築面積の最低限度 土地の高度利用を促進するため、建築面積の最低限度を200㎡とする。</p> <p>⑥ 建築物の形態及び意匠の配慮 地上の1階及び2階（以下「低層部」という。）の各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに面する部分は、壁面の過半についてガラス等の透過性のある素材を使用するほか、オープンテラス、ショーウィンドウを設置するなど、沿道の賑わい形成に配慮したものとする。</p> <p>⑦ 防災に関する事項 ・災害時におけるまちの機能継続性に配慮する。 ・帰宅困難者のための一時滞在施設の確保に配慮する。</p> <p>⑧ 環境に関する事項 建築物の環境負荷低減に配慮する。</p> <p>(2) 建築物の用途</p> <p>① 商業機能の集積による連続した賑わいの街並み形成を図るため、低層部の主たる用途として、「賑わい創出に資する</p>
------------------------	---

	<p>施設（以下「賑わい施設」という。）」を導入する。</p> <p>【賑わい施設】</p> <p>物品販売店、飲食店、公開を目的とした施設、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途</p> <p>② 国際集客都市としての機能を充実させ、拠点性を強化するため、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における育成用途に定める「生活支援施設」や「産業支援施設」を誘導する。</p> <p>③ 国際観光拠点としての機能の充実を図るために、「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」を誘導する。</p> <p>④ 良好な市街地環境を形成するため、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項各号のいずれかに該当する営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物を制限する。</p>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>潤いのある街並みを形成し、地区の特性に応じた多様なみどりを創出するため、建築物の屋上緑化や壁面緑化を推進する。</p>
<p>6 実現に向けて講ずべき措置</p>	<p>（1）街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し</p> <p>本方針に沿ったまちづくりを進めるため、本地区の将来像の実現に必須となる貢献の評価を《①街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須）》、より良好な地区の将来像の実現に係る貢献の評価を《②街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（選択A）》、適正な配置・規模・運用を考慮しながらより良好な地区の将来像の実現に係る貢献の評価を《③街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（選択B）》とし、以下のとおり容積率の割増しを定める。ただし、都市再生特別地区を定める場合には、本項の基準によらない評価や容積率の設定を行うことができるものとする。</p> <p>① 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し（必須）</p> <p>老朽化した建築物の機能更新を図るため、次に示す街並み再生の貢献項目（必須）の内容が、「高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画」の地区整備計画に定められているとともに、敷地面積 450 m²以上の敷地においてこれらの整備を行う場合は、容積率の最高限度を、指定容積率に 50%を加えたものとする。</p> <p>【街並み再生の貢献項目（必須）】</p> <p>ア 整備すべき公共施設</p> <p>本方針 2 「整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項」における各幹線ネットワーク沿道の歩道状空地（幅員 0.3m以上）の整備〔街並み再生方針図 3〕</p> <p>イ 建築物に関する事項</p>

本方針4「建築物等に関する基本的事項」(1)建築物等の配置、形態及び意匠①から⑥まで、同(2)建築物の用途①及び④に関する事項

② 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し(選択A)

次に示す街並み再生の貢献項目の内容が、「高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画」の地区整備計画に定められているとともに、敷地面積450㎡以上の敷地において街並み再生の貢献項目(必須)を行い、次に示す街並み再生の貢献項目の整備を行う場合、各貢献項目に応じた容積率を《①街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し(必須)》に加算することができる。ただし、この場合の容積率の最高限度は、指定容積率に100%を加えたものを上限とする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 空地に関する事項

各幹線ネットワーク又は各地区内回遊ネットワーク若しくは各地下ネットワークに接して、敷地内に接道延長の1/2以上、幅員2m以上かつ高さ4m以上(各地下ネットワークに接するものについては、接道延長の1/2かつ幅員2mと同等の面積を有し、高さ2.5m以上)の日常一般に公開される滞留空間(ピロティを含む。)を整備する場合 整備面積(本方針4「建築物等に関する基本的事項」(1)建築物等の配置、形態及び意匠①で定める壁面後退区域を除く。以下同じ。)に応じて上限30%(次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%×6.0》

イ 交通に関する事項

各地下ネットワークに接続するエレベーター等のバリアフリー経路を備えた動線を整備する場合 50%

③ 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し(選択B)

通りや街区の特性に応じた歩行者動線の形成や地区の拠点性を高める新たな都市機能の集積を図るため、次に示す街並み再生の貢献項目の内容のうち、地区の将来像の実現に資する項目を、敷地面積900㎡以上の敷地における地権者等の企画提案に基づき、「高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画」の地区整備計画に定める場合は、各貢献項目に応じた容積率を《①街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し(必須)》に加算することができる。ただし、この場合の容積率の最高限度は、指定容積率に200%を加えたものを上限とする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 用途に関する事項

(ア)本方針4「建築物等に関する基本的事項」における「生活支援施設」や「産業支援施設」を導入する場合 床

面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《床面積÷敷地面積×100%×0.5 (子育て支援施設の場合は 1.0)》

(イ) 本方針 4 「建築物等に関する基本的事項」における「宿泊・滞在支援施設」や「文化・交流施設」を導入する場合 床面積に応じて上限 100% (次の計算式による。)

《床面積÷敷地面積×100%×1.0 (宿泊施設に付随して整備する滞在支援施設の場合は 0.5)》

イ 空地に関する事項

(ア) 各幹線ネットワーク又は各地区内回遊ネットワーク若しくは各地下ネットワークに接して、敷地内に接道延長の 1/2 以上、幅員 2 m 以上かつ高さ 4 m 以上 (各地下ネットワークに接するものについては、接道延長の 1/2 かつ幅員 2 m と同等の面積を有し、高さ 2.5 m 以上) の日常一般に公開される滞留空間(ピロティを含む。)を整備する場合 整備面積に応じて上限 30% (次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%×6.0》

(イ) 日常一般に公開し、一団の形態を成す面積 100 m²以上の広場状空地を整備する場合 整備面積に応じて上限 100% (次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%×6.0》

ウ 交通に関する事項

(ア) 各地下ネットワークに接続するエレベーター等のバリアフリー経路を備えた動線を整備する場合 50%

(イ) 各幹線ネットワークを結ぶ幅員 6 m 以上かつ高さ 3 m 以上の貫通通路を設ける場合 整備面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%×6.0》

(ウ) 新宿駅東口地区駐車場地域ルール (以下「駐車場地域ルール」という。)(平成 30 年 2 月 15 日新宿区告示 125 号)に規定する適用地区外縁部において、隔地先としての駐車施設を整備する場合 整備面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%》

【隔地先としての駐車施設】

隔地先としての駐車施設は、東京都駐車場条例 (昭和 33 年東京都条例第 77 号) の規定に基づき附置が義務付けられた駐車施設を確保した上で、更に整備を行うものとする。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合

は除く。

(エ) 駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部において、地域の共同荷さばき駐車施設を整備する場合 整備面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%》

【地域の共同荷さばき駐車施設】

地域の共同荷さばき駐車施設は、東京都駐車場条例の規定に基づき附置が義務付けられた荷さばき駐車施設を確保した上で、更に整備を行うものとする。ただし、駐車場地域ルールを適用する場合は除く。

(オ) 駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部等において、道路から視認性の高い位置に出入り口を設けたシェアサイクルポート又は公共的駐輪場を整備する場合 整備面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《整備面積÷敷地面積×100%》

エ 緑化に関する事項

新宿区みどりの条例（平成 2 年新宿区条例第 43 号）の緑化基準を超えて緑化を行う場合 緑化面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《緑化基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×以下に定める係数》

- ・ 地域に開放される緑化、道路に面した地上部緑化、屋上等の緑化（土壌厚 30cm 以上）を行う場合 係数 1.0
- ・ 屋上等の緑化（土壌厚 30cm 未満）を行う場合 係数 0.75
- ・ 道路に面した壁面緑化を行う場合 係数 0.5

オ 環境・省エネに関する事項

環境負荷の低減に資する建築物に該当する場合 30%

【環境負荷の低減に資する建築物】

建築物の熱負荷の低減及び設備システムの省エネルギーについて、東京都総合設計許可要綱実施細目（平成 22 年 8 月 31 日付 22 都市建企第 531 号）第 7 1 (1) 「特に優れた取組」の全てを実施すること。

カ 防災に関する事項

災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する場合 床面積に応じて上限 50% (次の計算式による。)

《一時滞在施設の床面積÷敷地面積×100%×0.4》

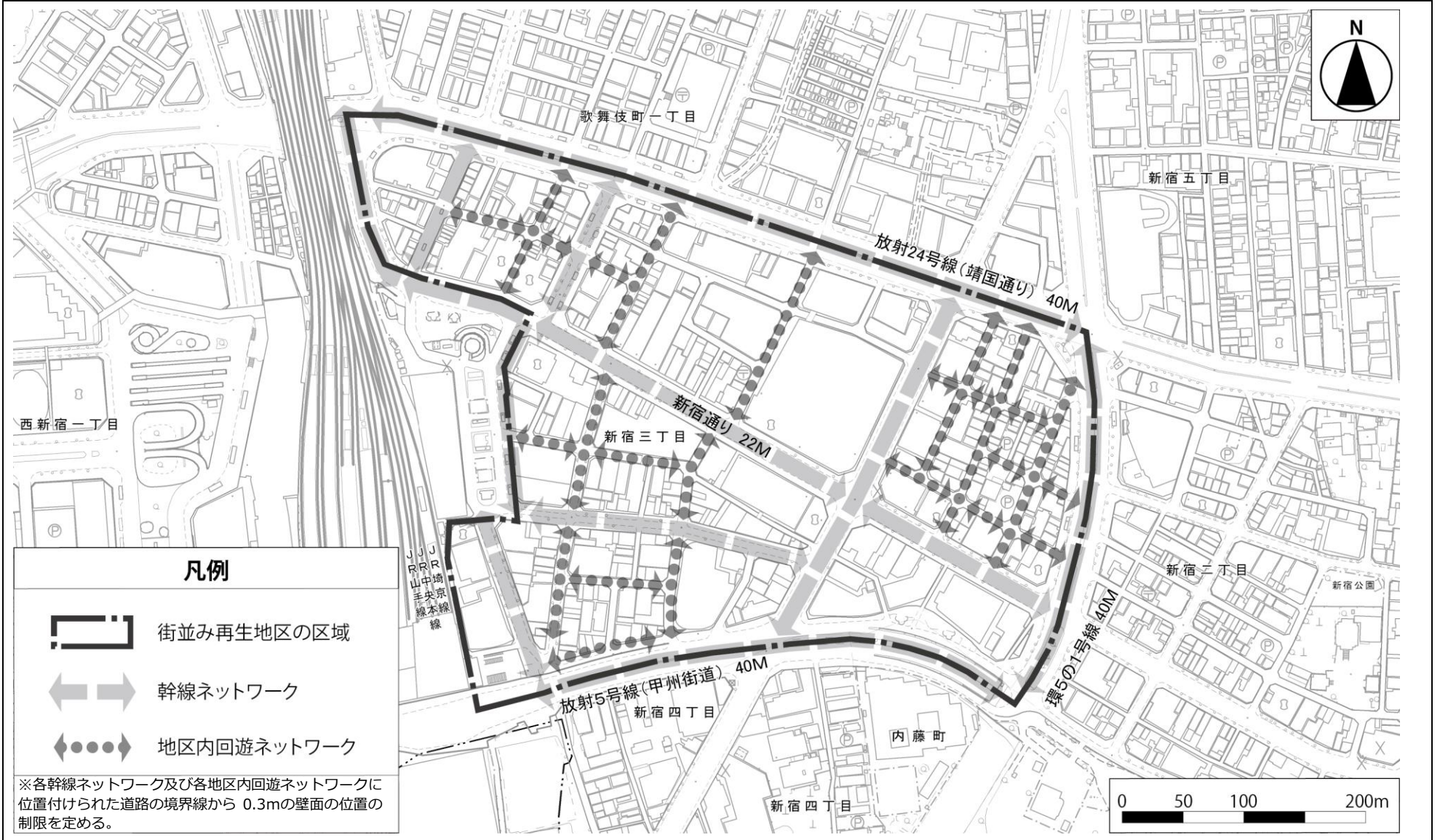
なお、帰宅困難者の安全性を確保するため、当該一時滞在施設は以下の機能を備えなければならない。

- ・「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン（平成 27 年 2 月 20 日首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議）」に沿って整備及び運営が行われるよう努めること
- ・「新宿区における防災都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針」で定める、一時滞在施設の整備による容積率の割増しに関する基準を満たすこと

（２）その他配慮すべき事項

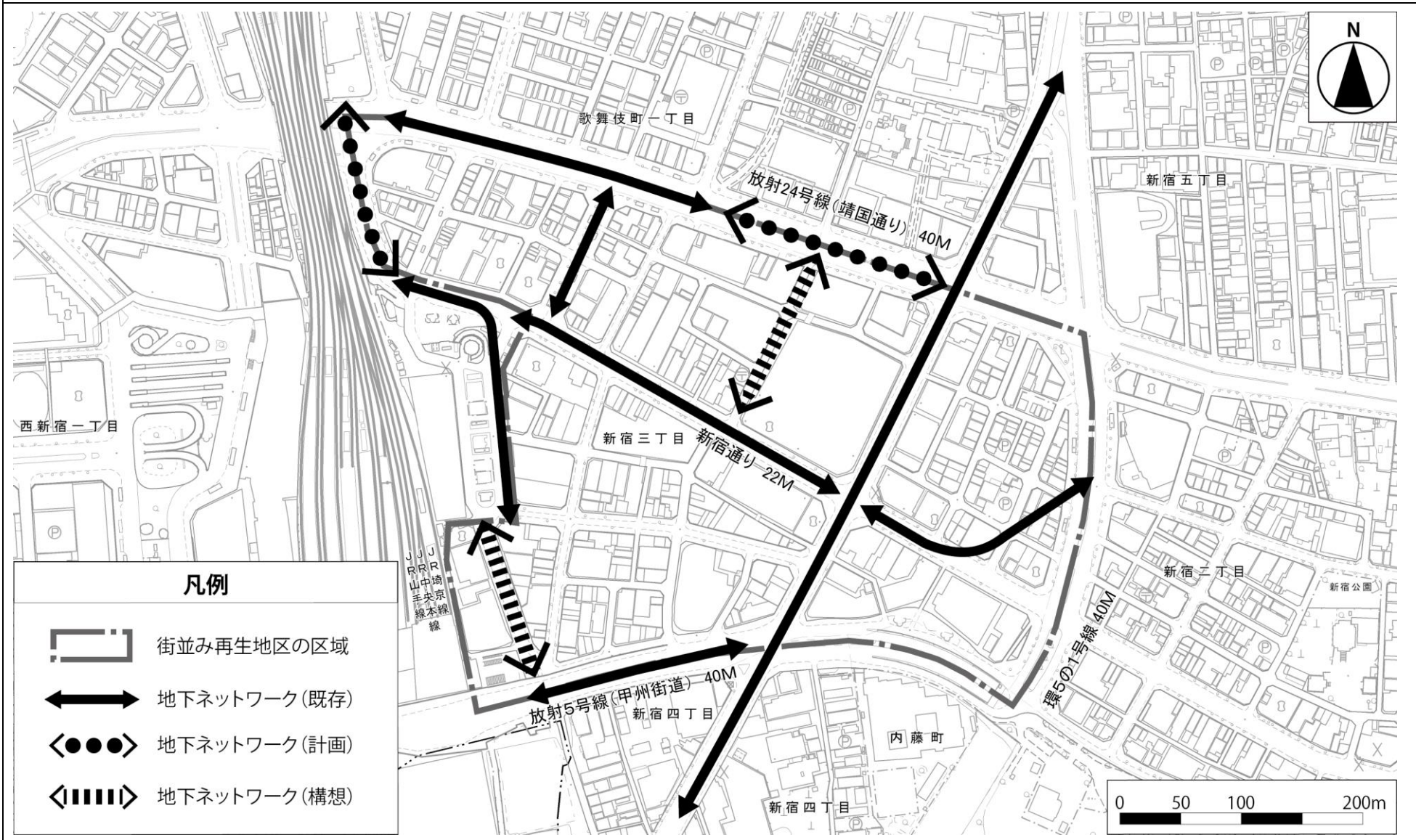
- ① 新宿駅東口地区では、まちづくりビジョンに基づき、地区の回遊性の形成と街並みの統一による賑わいの連続を図るため、各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワーク沿道において、地域の合意形成に応じ、段階的な区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画を定める地区計画の策定を進めている。本方針に基づき街区再編まちづくりを進める際には、まちづくりビジョンとの整合に配慮し、各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワーク沿道における地区の回遊性の形成と街並みの統一による賑わいの連続との整合を図る。
- ② まちづくりビジョンの実現に向けて、地域住民等、事業者及び行政が協働して、地域主体のエリアマネジメント活動を促進するとともに、空地等の利活用に関する具体的な方策を検討する。
- ③ 社会情勢の変化等により、まちづくりビジョンを見直す必要が生じた場合などには、地域全体としての調和や周辺地域への波及効果等を勘案した上で、方針を見直す。

新宿駅東口地区 街並み再生方針図 1 (主要な通りの位置付け (地上))



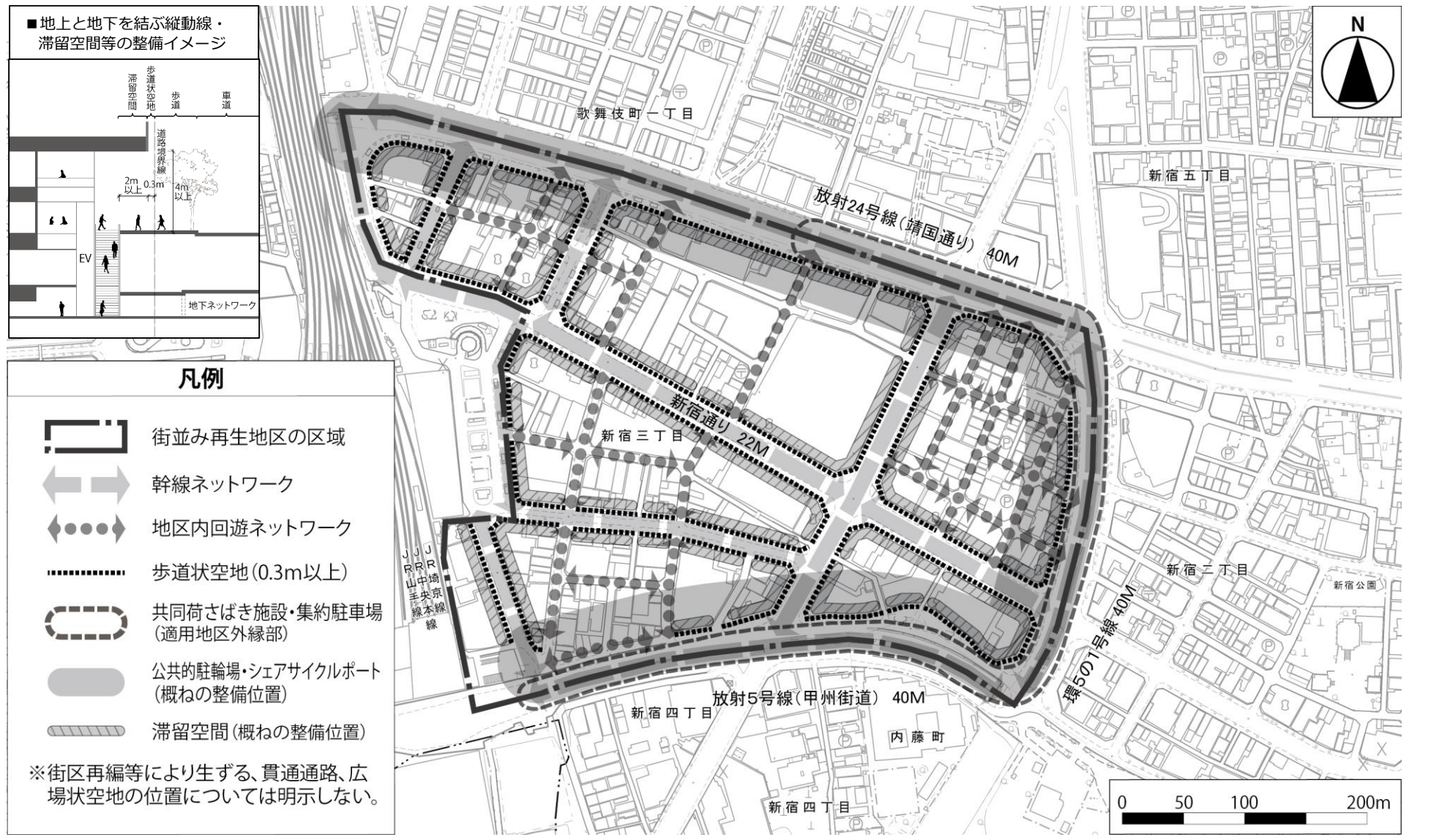
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 222 号

新宿駅東口地区 街並み再生方針図2 (主要な通りの位置付け (地下))



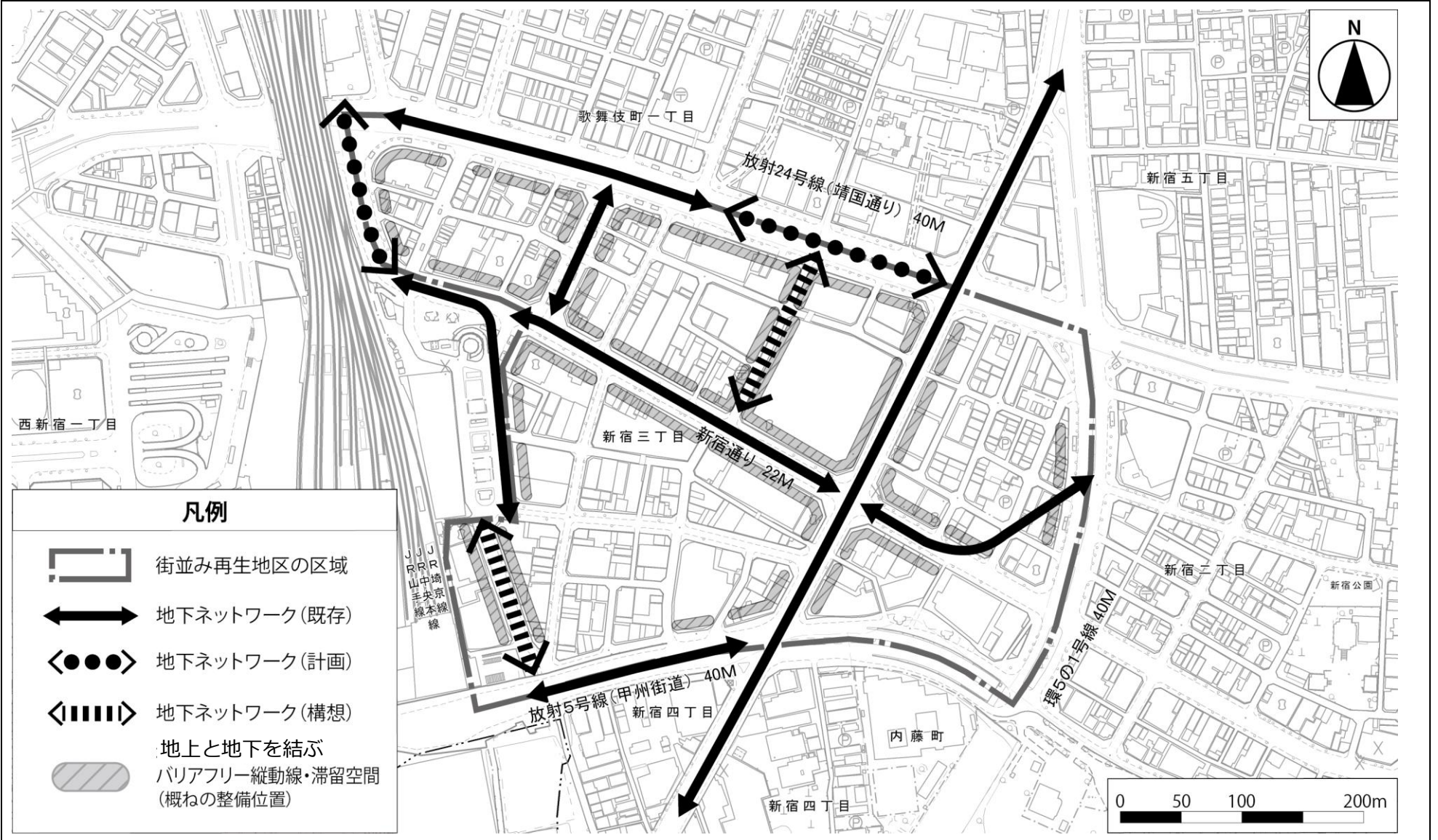
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 222 号

新宿駅東口地区 街並み再生方針図3 (公共・公益的施設(地上))



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)30都市基交著第222号

新宿駅東口地区 街並み再生方針図4 (公共・公益的施設(地下))



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 30 都市基交著第 222 号