

(にしんじゅく5 ちょうめ ちゅうおうきた)

# NO.171 西新宿五丁目中央北地区(組合施行)

## 1 計画の概要

計画地	新宿区西新宿五・六丁目の各地内		
計画の概要	細分化された敷地を再編整備し、高度利用を図ることにより、防災性の向上や居住環境の改善を行うとともに、都心居住を促進する居住機能や業務・商業機能及び生活支援機能を導入し、新宿副都心に隣接する地域特性に応じた良質な複合市街地の形成を目的とする。		
地区面積	約1.5 ha	構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
階数	A1地区: 地上60階/地下2階 A2地区: 地上2階/地下1階 A5地区: 地上4階	高さ	A1地区: 約200 m A2地区: 約10 m A5地区: 約20 m

## 2 都市計画の内容

名称	西新宿五丁目中央北地区 第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約1.5 ha		
公共施設の 配置及び規模	区分	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	区画 道路	区画道路1号	12m	約130m	-	新設
			区画道路2号	12m	約50m	-	現道拡幅
			区画道路3号	10m	約110m	-	現道の付け替え及び拡幅
			区画道路4号	10m	約20m	-	現道拡幅
	公園	街区 公園	公園1号	-	-	約520㎡	新設
広場	広場	広場1号	-	-	約150㎡	新設	
建築物の整備	地区番号	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途	
	A1	約3,420㎡	約101,800㎡ (約75,350㎡)	高層部200m 低層部20m	4m、6m	住宅、業務・商業、 駐車場	
	A2	約300㎡	約700㎡ (約700㎡)	20m	2m、4m	集会施設	
	A5	約200㎡	約900㎡ (約900㎡)	20m	2m、4m	業務施設	
建築敷地の 整備	地区番号	敷地面積	整備計画		住宅建設の目標		
	A1	約7,540㎡	道路に沿った敷地内に歩道状空地の整備を行う。 また、敷地内にまとまった広場状空地の整備を行い、市街地環境の向上を図る。		約960戸 約90,740㎡		
	A2	約830㎡	道路に沿った敷地内に歩道状空地の整備を行い、歩行者の安全性・快適性を確保する。				
	A5	約990㎡	道路に沿った敷地内に歩道状空地の整備を行い、歩行者の安全性・快適性を確保する。				
都市計画決定	平成20年7月1日 新宿区告示第290号						

### 3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

地区名	西新宿五丁目中央北地区						
再開発等促進区							
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2.3ha	
主要な公共施設の配置及び規模	名称		面積及び幅員		延長	備考	
	道路	区画道路1号	12m		約130m	新設	
		区画道路2号	12m		約50m	現道拡幅	
	公園	公園1号	約520m <sup>2</sup>		—	新設	
地区整備計画							
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2.3ha	
地区施設の配置及び規模	名称		面積及び幅員		延長	備考	
	道路	区画道路3号	10m		約110m	現道の付け替え及び拡幅	
		区画道路4号	10m		約20m	現道拡幅	
	広場	広場1号	約150m <sup>2</sup>		—	新設	
	その他の公共空地	歩道状空地1号		4m、6m		約320m	新設
		歩道状空地2号		4m		約140m	新設
		歩行者通路1号		4m		約25m	新設
		歩行者通路2号		4m		約40m	新設
		歩行者通路3号		4m		約110m	新設
		歩行者通路4号		4m		約130m	新設
広場状空地1号		約1,800m <sup>2</sup>		—	新設		
地区の区分・名称	A1	A2	A3	A4	A5	B地区	
面積	約1.1ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.1ha	約0.8ha	
建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号の一又は第6項から第9項のいずれかに該当する営業の用に供する建築物は、建築してはならない。						
建築物の容積率の最高限度	100/10 ただし、住宅の用途に供する部分の容積率は10分の76以上としなければならない。	40/10	—	—	40/10	—	
建築物の容積率の最低限度	40/10	5/10	—	—	5/10	—	
建築物の建ぺい率の最高限度	6/10	6/10	—	—	6/10	—	
建築物の建築面積の最低限度	2,000m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>	—	—	100m <sup>2</sup>	—	

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りでない。</p> <p>① 歩行者の安全性を確保するために必要な側壁若しくは上屋又は庇の部分その他これらに類するもの</p> <p>② 3号壁面線による壁面後退区域における門又は塀</p> <p>③ 公益上必要な建築物</p>					
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図3に示す1号壁面線及び2号壁面線による壁面後退区域については、門、塀、広告物、看板(交通誘導サイン等は除く。)等の通行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、次の各号の一に該当する工作物はこの限りでない。</p> <p>① 歩行者の安全性を確保するために必要な施設</p> <p>② 休憩施設、モニュメント等の環境の向上に必要な施設</p> <p>③ 電線類等の地中化に伴う変圧器</p> <p>④ 公益上必要な工作物</p>					
建築物等の高さの最高限度	200m	20m	10m	10m	20m	—
建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色・彩度の高いものを避け、周辺環境や水とみどりに調和したものとし、街並み景観に配慮したものとす。</p> <p>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寄与するものとす。</p>					
都市計画決定	平成20年4月11日 新宿区告示第158号					

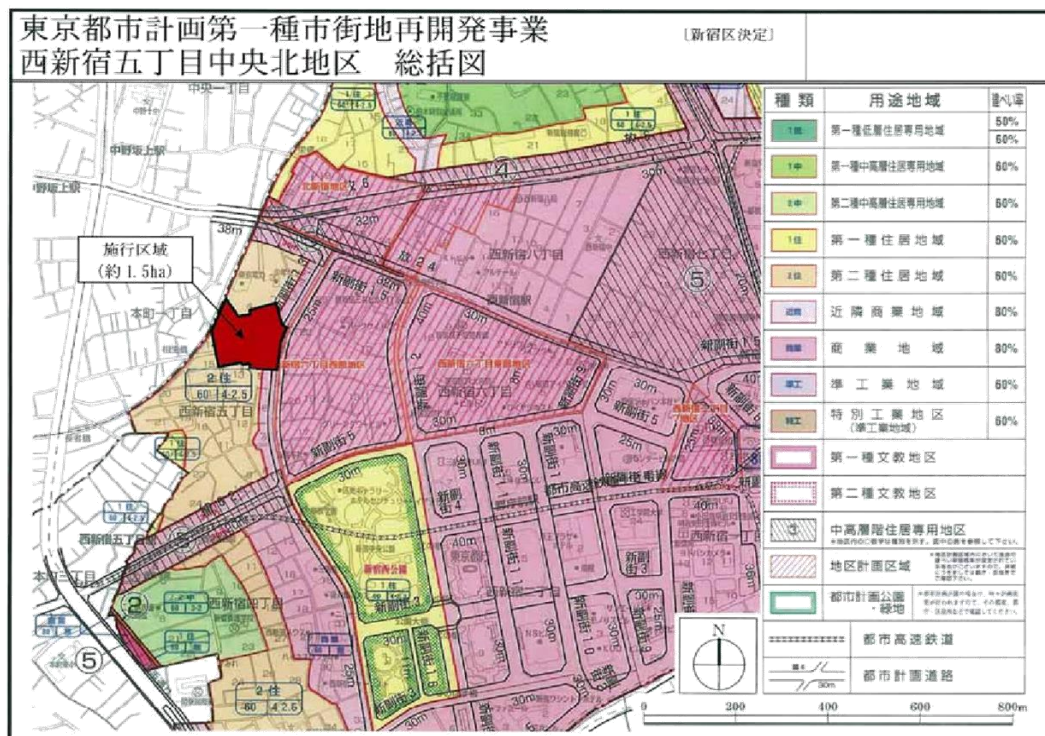
#### 4 事業計画の概要

敷地面積	A1地区: 約7,530 m <sup>2</sup> A2地区: 約 840 m <sup>2</sup> A5地区: 約 980 m <sup>2</sup>	建ぺい率	A1地区: 約41 % A2地区: 約39 % A5地区: 約22 %	
延べ面積	A1地区: 約 103,902 m <sup>2</sup> A2地区: 約 769 m <sup>2</sup> A5地区: 約 817 m <sup>2</sup>	容積率	A1地区: 約967 % A2地区: 約 85 % A5地区: 約 82 %	
用途	A1地区	地下2階 駐車場・機械室 地下1階 駐車場 1～2階 業務・商業・住宅共用 3～60階 住宅	住宅戸数	A1地区: 953戸 A2地区: — A5地区: —
	A2地区 A5地区	地下1階～2階 集会施設・事務所・駐車場 1～4階 業務	駐車場	A1地区: 300台 A2地区: 2台 A5地区: 4台
事業計画認可	平成23年 3月18日 東京都告示第 335号 平成24年 9月12日 東京都告示第1360号(変更) 平成25年 1月22日 東京都告示第 43号(変更) 平成25年 9月 3日 東京都告示第1284号(変更) 平成26年 6月20日 東京都告示第 932号(変更) 平成27年 8月14日 東京都告示第1241号(変更) 平成28年 2月 8日 東京都告示第 144号(変更) 平成28年 9月21日 東京都告示第1599号(変更) 平成29年 8月30日 東京都告示第1345号(変更)	総事業費	約 441億円	

## 5 経緯

年月日	内容
平成 9年 1月	準備組合設立
平成12年 2月	防災再開発促進地区の指定
平成18年 9月	特定業務代行者の決定
平成19年 9月26日	都市計画提案を区に提出
平成20年 4月11日	都市計画決定(再開発等促進区を定める地区計画)
平成20年 7月 1日	都市計画決定(第一種市街地再開発事業)
平成23年 3月18日	事業計画認可 組合設立認可
平成24年 9月12日	事業計画変更認可(第1回)
平成25年 1月22日	事業計画変更認可(第2回)
平成25年 3月21日	権利変換計画認可
平成25年 4月30日	権利変換期日
平成25年 9月 3日	事業計画変更認可(第3回)
平成26年 3月	建築工事着工
平成26年 6月20日	事業計画変更認可(第4回)
平成27年 8月14日	事業計画変更認可(第5回)
平成28年 2月 8日	事業計画変更認可(第6回)
平成28年 9月21日	事業計画変更認可(第7回)
平成29年 8月30日	事業計画変更認可(第8回)
平成29年10月	施設建築物竣工

## 6 位置図





## 7 区域図



## 8 配置図・完成写真

