

# 北新宿地区

市街地再開発事業(第二種事業)東京都施行



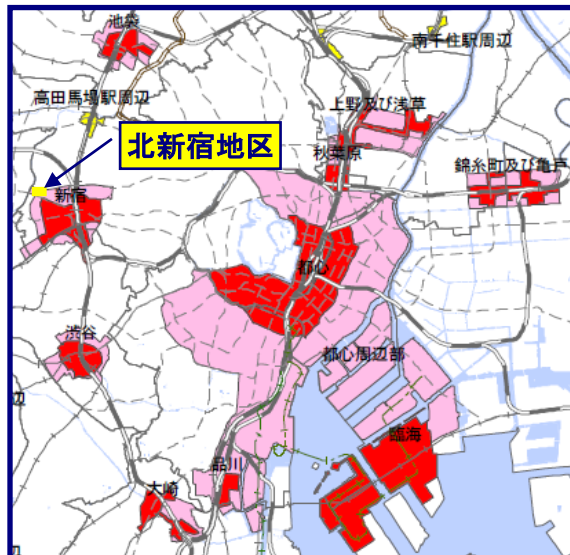
# 事業のあらまし

北新宿地区は、新宿副都心の北西部、都市計画道路放射第6号線と放射第24号線（青梅街道）の交差点に位置する約4.7haの区域です。

放射第6号線の整備を進めるとともに、業務・商業施設の近代化や、これらと調和した都市型住宅の整備を行うことにより、新宿副都心の複合市街地ゾーン※にふさわしい土地利用の転換を図っていきます。

※複合市街地ゾーン

業務商業が高度に集積した都心等の周辺で、都心等の業務商業と連携を図りつつ、より多様な機能が複合的に展開する市街地が形成されている地域の中で、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成26年4月改定）で位置付けられています。

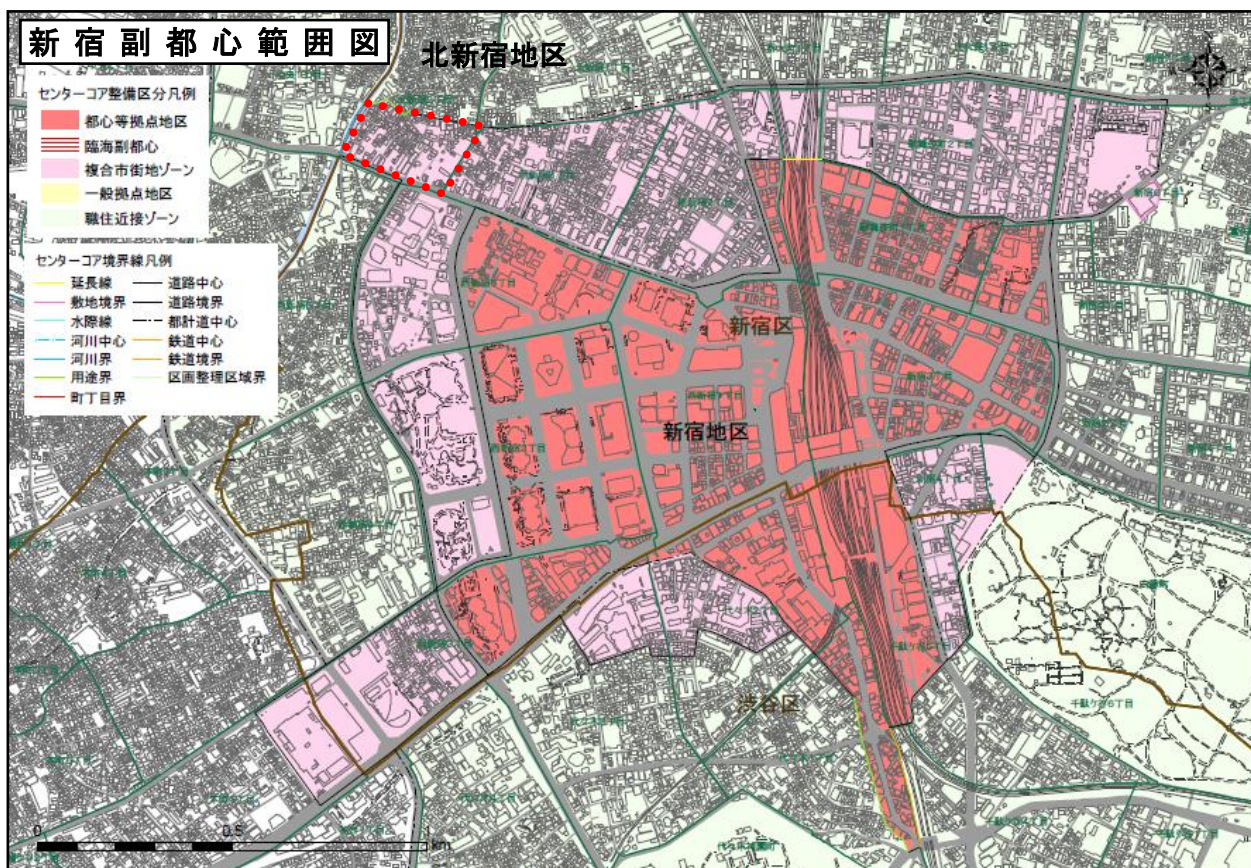


# 新宿副都心の沿革

新宿副都心の整備は、昭和33年7月に定められた「第一次首都圏基本計画」において、渋谷、池袋とともに副都心として位置付けられたことに始まります。

昭和35年には、淀橋浄水場跡地を中心とした新宿駅西口の約96haの区域において新宿副都心建設計画を定め、このうち淀橋浄水場跡地地区約56haの区域で副都心建設事業が施行されました。この基盤整備を踏まえ、その後「特定街区制度」などを活用して街区単位に民間建築活動の誘導に努め、今日の西口超高層ビル街が形成されました。

副都心整備は、浄水場跡地開発の波及効果がその周辺地域にとどまらず、新宿駅東口や南口にまで及んでおり、平成6年2月に策定された「副都心育成・整備方針」では、副都心区域は新宿駅東口を含む約270haの区域に拡大されました。また、平成14年7月には、国の都市再生プロジェクトとして、ほぼ同じ区域が「都市再生緊急整備地域」に指定されています。



# 事業着手前の状況、譲受け希望等の状況

## ① 土地利用現況 (平成6年10月時点)

区分	公 共 用 地			宅 地	合 計
	道 路	公 園	計		
面 積 (㎡)	4,560	340	4,900	42,300	47,200
構成比 (%)	9.7	0.7	10.4	89.6	100

## ② 建築物現況 ア 用途別現況 (平成6年10月時点)

区分	住 宅	共 住 同 宅	店 舗 住 宅 併 用 舎	業 務	そ の 他	計
棟	124	49	36	19	7	235
構成比 (%)	52.7	20.8	15.3	8.1	3.1	100

## イ 構造別現況 (平成6年10月時点)

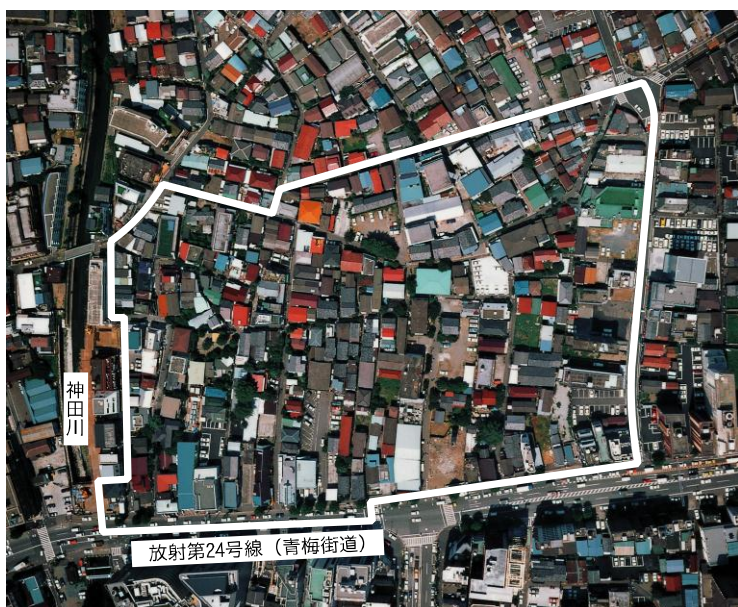
区分	非耐火建築物	簡易耐火建築物	耐火建築物	計
棟	193	22	20	235
構成比 (%)	82.1	9.4	8.5	100

## ③ 権利者数 (平成6年10月時点)

土地所有者	土地・建物所有者	借 地 権 者	借 家 権 者	計
26人	144人	42人	約292人	約504人

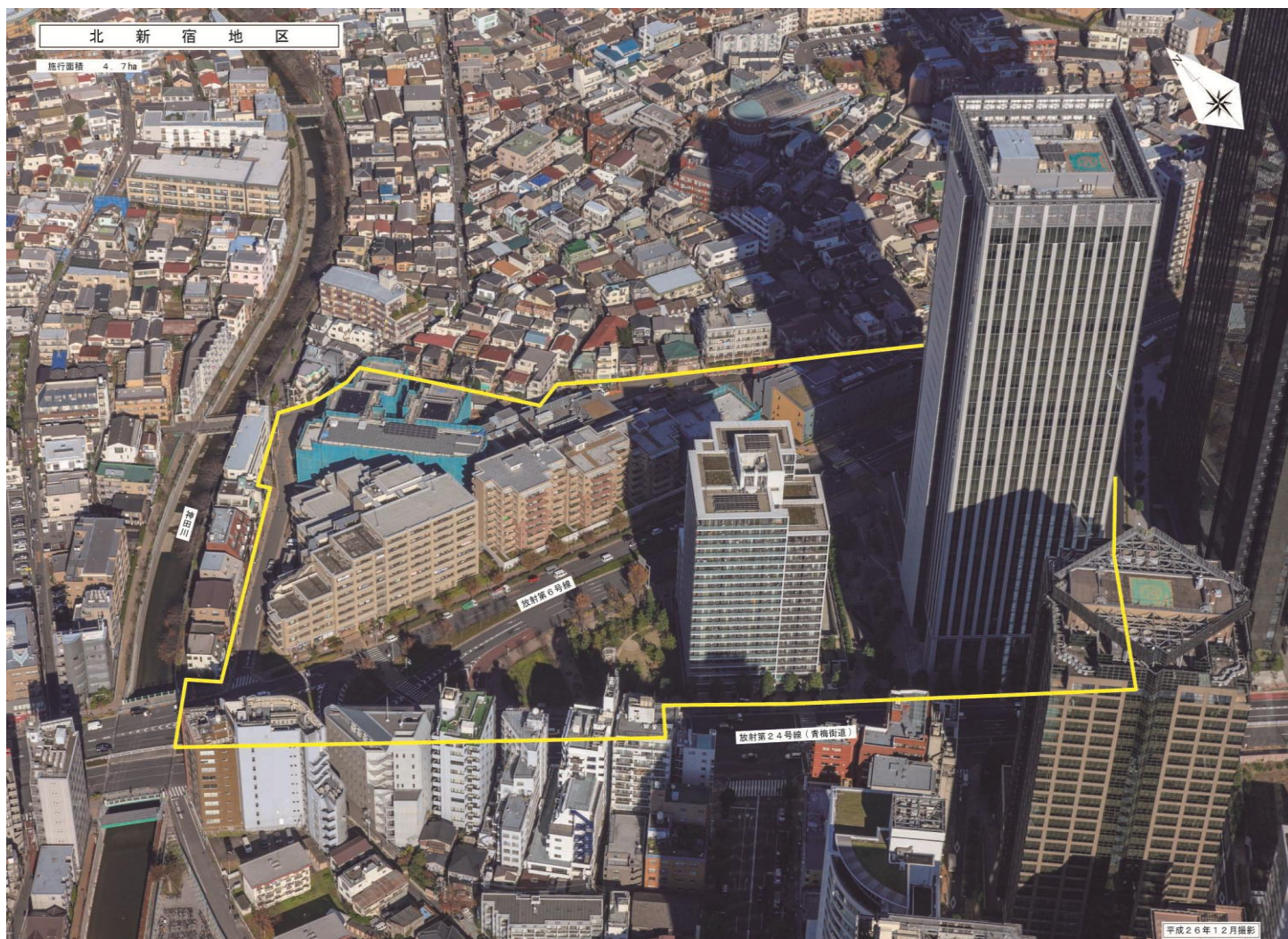
## ④ 人口及び世帯数

人口 約735人 世帯数 約397世帯 (平成6年10月時点)



(平成2年8月撮影)

# 地区の現況



平成26年12月撮影

# 都市計画の概要

(平成 6年10月決定)  
(平成19年 4月変更)

## ■ 事業の目的

北新宿地区は、新宿副都心の北西部に位置しながら、<sup>きょうあい</sup> 狭隘な道路が多いうえ、宅地も細分化されていたため、建物の更新も進まず、有効な土地利用が図られていない地区でした。

このため、都市計画道路放射第6号線の整備により、新宿副都心の基盤強化を図るとともに、副都心にふさわしい土地利用への転換を図りながら、業務・商業・住宅が調和した市街地整備を行ってきました。

## ■ 街路整備

放射第6号線の未整備区間のうち、青梅街道と交差するまでの約350mの区間を市街地再開発事業によって整備しました。

また、生活道路として、地区内に区画街路第1号～4号線（幅員6～9.5m）を整備しました。

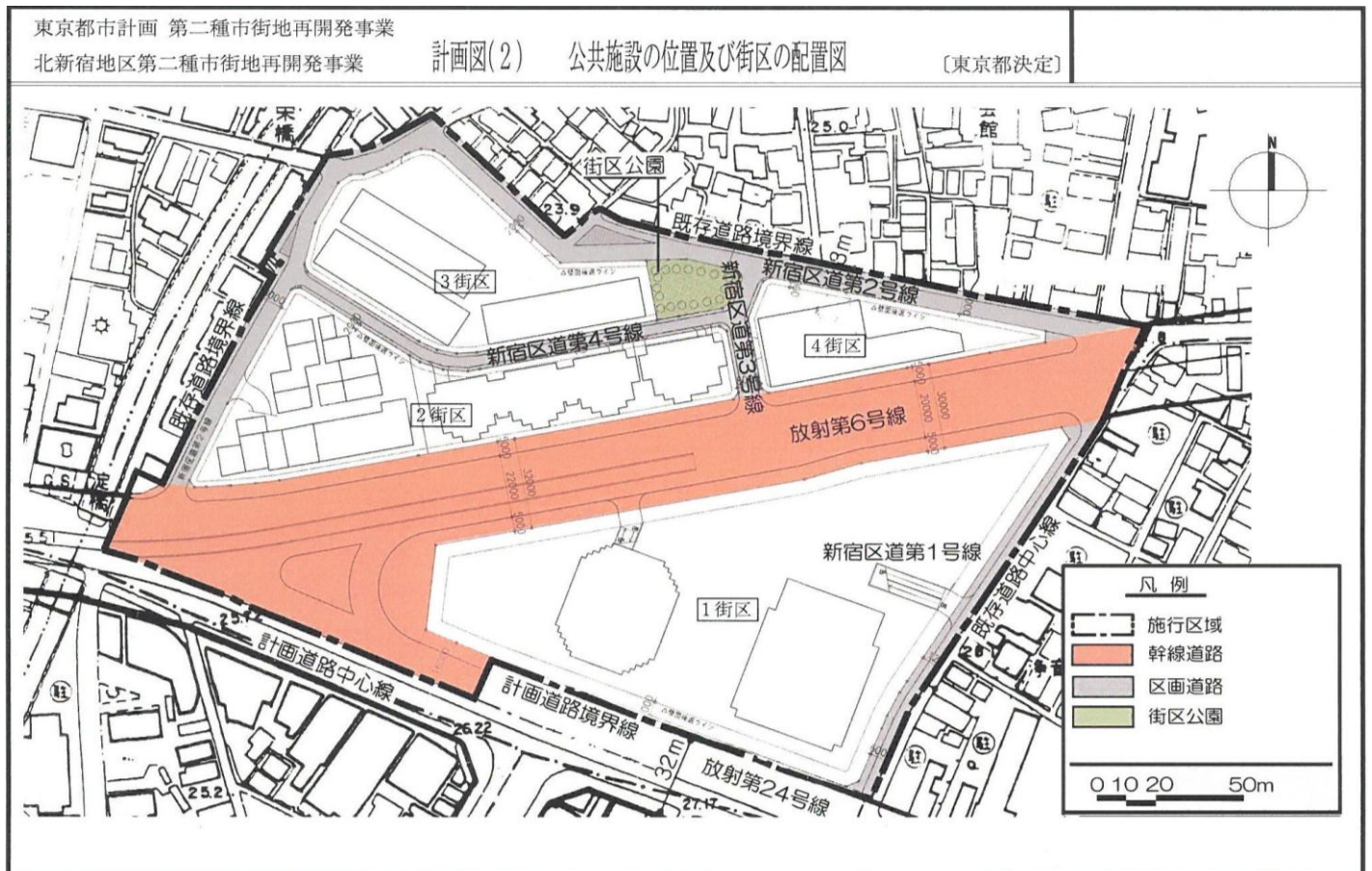
## ■ 公園整備

地区内の北側に、約500㎡の街区公園（柏木どんぐり公園）を整備しました。

## ■ 施設建築物整備

周辺地域への環境影響の負荷を配慮して建物を配置するとともに、オープンスペースの創出により、緑豊かな潤いのある都市生活環境の実現を目指しました。

そのため、放射第6号線の北側街区には、隣接地域の住環境に配慮した業務、商業、住宅施設を配置しました。また、南側街区には、シンボル性を備えた業務施設や都市型住宅を配置し、新宿駅方面から連続した街並みの形成と副都心機能の更新を図りました。



## ■ 東京都市計画第二種市街地再開発事業（東京都決定）

名 称		北新宿地区第二種市街地再開発事業				
施行区域面積		約 4.7ha				
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積
		幹線街路	放 射 第 6 号 線	別に都市計画に定めるとおり 《参考》 30~32m	別に都市計画に定めるとおり 《参考》 約 350m	---
			放 射 第 24 号 線	別に都市計画に定めるとおり 《参考》 16(32)m	別に都市計画に定めるとおり 《参考》 約 25m	---
		区画街路	新 宿 区 道 第 1 号 線	6m (9~9.5m)	約 145m	---
			新 宿 区 道 第 2 号 線	8m	約 395m	---
			新 宿 区 道 第 3 号 線	8m	約 45m	---
	新 宿 区 道 第 4 号 線		6m	約 160m	---	
公 園	街区公園	新 宿 区 街 区 公 園	---	---	約 500㎡	

括弧内の数値は北新宿地区外を含めた幅員

街区番号	建 築 面 積	延 べ 面 積 (容積対象面積)	主 要 用 途	高 さ の 限 度	《参考》 高度利用に関する制限					
					容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率 の 最高限度	建築面積 の 最低限度	壁面の位 置 の 限度	
1 街区	約 4,600㎡	約 124,100㎡ (約 105,100㎡)	業務・住宅・ 駐車場	高層部 約185m 低層部 約 70m	900・ 700%	500%	50%	200㎡	5m	
2 街区	約 4,000㎡	約 24,100㎡ (約 16,800㎡)	住宅・商業・ 業務・駐車場	約 30m	600・ 400%	200・ 150%	80%	200㎡	2m	
3 街区	約 2,700㎡	約 9,300㎡ (約 8,600㎡)	住宅・業務	約 23m	400%	150%	80%	200㎡	2m	
4 街区	約 1,200㎡	約 5,900㎡ (約 5,500㎡)	業務・駐車場	約 20m	400%	150%	80%	200㎡	2m	
合計	約 12,500㎡	約 163,400㎡ (約 136,000㎡)								
建 築 敷 地 の 整 備	街区番号	建 築 敷 地 面 積		整 備 計 画						
	1 街区	約 14,400㎡		1 1街区は道路境界線から5m、2、3、4街区は道路境界線から2mの壁面後退を行う。 (ただし、地下駐車場等の用途に供する車路、公園及びペDESTリアンデッキの部分を除く。) 2 地区外周部に壁面後退と区画街路による空間を確保し、隣接する住宅地の環境保全を図る。 3 約700㎡の広場を設ける。さらに、公開できる空地を極力確保する。						
	2 街区	約 6,300㎡								
	3 街区	約 4,900㎡								
	4 街区	約 2,300㎡								
	合計	約 27,900㎡								
住 宅 建 設 の 目 標				戸 数	面 積					
				約 600戸	約 57,000㎡					
参 考				高度利用地区内にあり。						

# 事業計画の概要

(平成10年 5月決定)

(平成27年 2月変更)

新宿副都心の複合市街地ゾーンにふさわしい土地利用を目指して次のような施設を整備します。

## ■ 施設建築物整備

東京都新宿区西新宿8丁目・同区北新宿1丁目  
及び北新宿2丁目の各一部  
(施行地区面積：約4.7ha)

## ■ 事業施行期間

平成10年5月1日から平成28年3月31日まで

## ■ 施設建築物及び施設建築敷地

### ○1街区(南側街区)

放射第6号線の南側に位置しており、日照や通風など、周辺の環境に配慮した2棟の高層建築物を配置し、シンボル性を備えた業務施設と都市型住宅を整備します。

### ○2～4街区(北側街区)

地区の北側隣接地などへの環境に配慮し、中低層の施設建築物を配置整備します。

なお、2街区・2-1棟以外の施設建築物の建築については、特定建築者制度※を活用していきます。

### ※ 特定建築者制度

施行者(東京都)に代わり、民間の「特定建築者」が再開発ビルの建築と保留床の処分を行う制度。民間のノウハウを活用することで、事業の円滑な推進が期待されます。



## ■ 公共施設整備計画

区分	名称	形状寸法		整備計画	備考	
		幅員(m)	延長(m)			
道路	幹線道路	都市計画道路放射第6号線	30~32	約350	アスファルトコンクリート舗装 車道及び中央分離帯：20~22m、歩道：5m×2	新設
		都市計画道路放射第24号線	16 (全幅32)	約25	アスファルトコンクリート舗装 車道及び中央分離帯：11m、歩道：5m	既存道路の拡幅
	区画街路	新宿区道第1号線	6 (全幅9~9.5)	約150	アスファルトコンクリート舗装 車道：3.5m、歩道：2.5m	既存道路の拡幅
		新宿区道第2号線	8	約380	アスファルトコンクリート舗装 車道：5.5m、歩道：2.5m	既存道路の拡幅 新設
		新宿区道第3号線	8	約40	アスファルトコンクリート舗装 車道：5.5m、歩道：1.25m×2	新設
		新宿区道第4号線	6	約150	アスファルトコンクリート舗装 車道：3.5m、歩道：2.5m	新設

区分	名称	形状寸法		整備計画	備考
		面積(m <sup>2</sup> )			
公園	街区公園 新宿区 街区公園	約500			新設

## ■ 施設建築物の設計概要

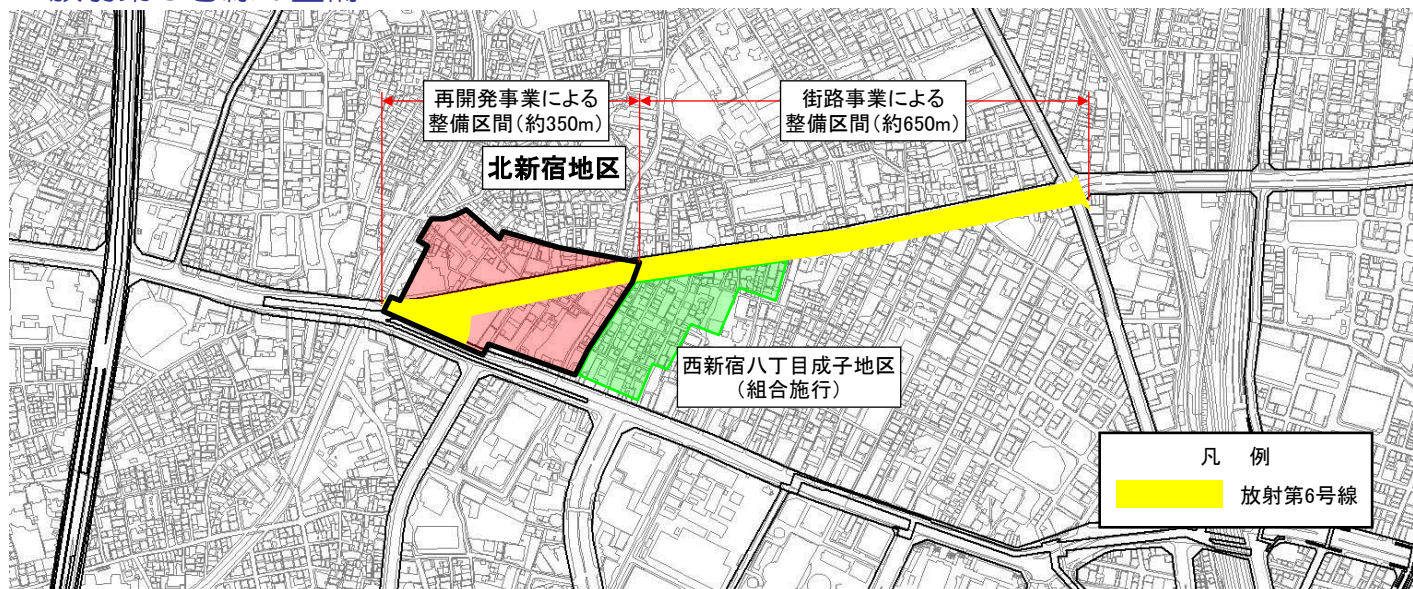
街区	棟	構造	階数	高さ(m)	主要用途	敷地面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	延べ面積(m <sup>2</sup> )	容積対象面積(m <sup>2</sup> )	建ぺい率	容積率
1	1-1	鉄筋コンクリート造	地上20階 地下1階	約70	住宅・駐車場	約4,800	約1,500	約30,000	約21,500	—	—
	1-2	鉄骨鉄筋 コンクリート造	地上35階 地下2階	約165	業務・商業・駐車場	約9,650	約3,550	約94,000	約83,550	—	—
	計					約14,450	約5,050	約124,000	約105,050	約3/10	約73/10
2	2-1	鉄筋コンクリート造	地上9階 地下1階	約30	業務・住宅・商業・駐車場	約3,400	約1,850	約13,000	約9,050	—	—
	2-2A	鉄筋コンクリート造	地上9階	約30	住宅・駐車場	約2,050	約1,500	約8,650	約5,950	—	—
	2-2B	鉄筋コンクリート造	地上5階	約15	住宅・駐車場	約800	約550	約2,050	約1,450	—	—
	計					約6,250	約3,900	約23,700	約16,450	約6/10	約27/10
3	3-1	鉄筋コンクリート造	地上6階	約20	住宅	約3,400	約1,650	約6,800	約6,200	—	—
	3-2	鉄筋コンクリート造	地上3階 地下2階	約15	業務	約1,500	約970	約3,270	約3,000	—	—
	計					約4,900	約2,620	約10,070	約9,200	約6/10	約18/10
4	4-1	鉄骨造 鉄筋コンクリート造	地上4階 地下2階	約15	業務	約2,150	約1,260	約5,600	約5,600	—	—
	4-2	鉄骨造	地上2階	約10	神社(神輿倉)・集会室	約90	約20	約50	約50	—	—
	計					約2,240	約1,280	約5,650	約5,650	約6/10	約25/10
合計					約27,840	約12,850	約163,420	約136,350			

## ■ 建設する住宅の概要

街区	住宅の規模	戸数	備考
1	約35㎡ ~ 約120㎡	約300	1-1棟 約300戸
2		約260	2-1棟 約110戸、2-2A棟 約120戸、2-2B棟 約30戸
3		約100	3-1棟 約100戸
4		0	
計		約660	

# 関連事業

## ■ 放射第6号線の整備



放射第6号線の整備区間(約1km)のうち、約350mの区間を市街地再開発事業により整備し、残る約650mの区間を東京都の街路事業によって整備しました。

平成18年6月に暫定2車線で開放した後、平成21年2月には車道の4車線化が完了しました。

放射第6号線の整備によって、中野坂上方面と都心部を結ぶ新たなルートが確保されたことで、放射第24号線(青梅街道)の交通量が減少するなどの効果が現われています。



放射第6号線 4車線化完了の状況(平成21年2月撮影)

## ■ 西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業

北新宿地区市街地再開発事業の東側に隣接する本再開発事業は、都心低未利用地の有効・高度利用を図るとともに、新たな拠点としての業務と住宅の調和あるまちづくりを目指し、組合施行により整備されました。

○都市計画決定：平成15年7月

○組合設立認可：平成16年6月

- ・施行区域面積：約2.5ha
- ・建築敷地面積：約19,600㎡
- ・建築面積：約9,800㎡
- ・建ぺい率：約50%
- ・延べ面積：約180,000㎡
- ・容積率：約774%
- ・高さ：超高層部約190m 中低層部約32m
- ・住宅戸数：約220戸
- ・用途：業務、住宅、商業、駐車場等

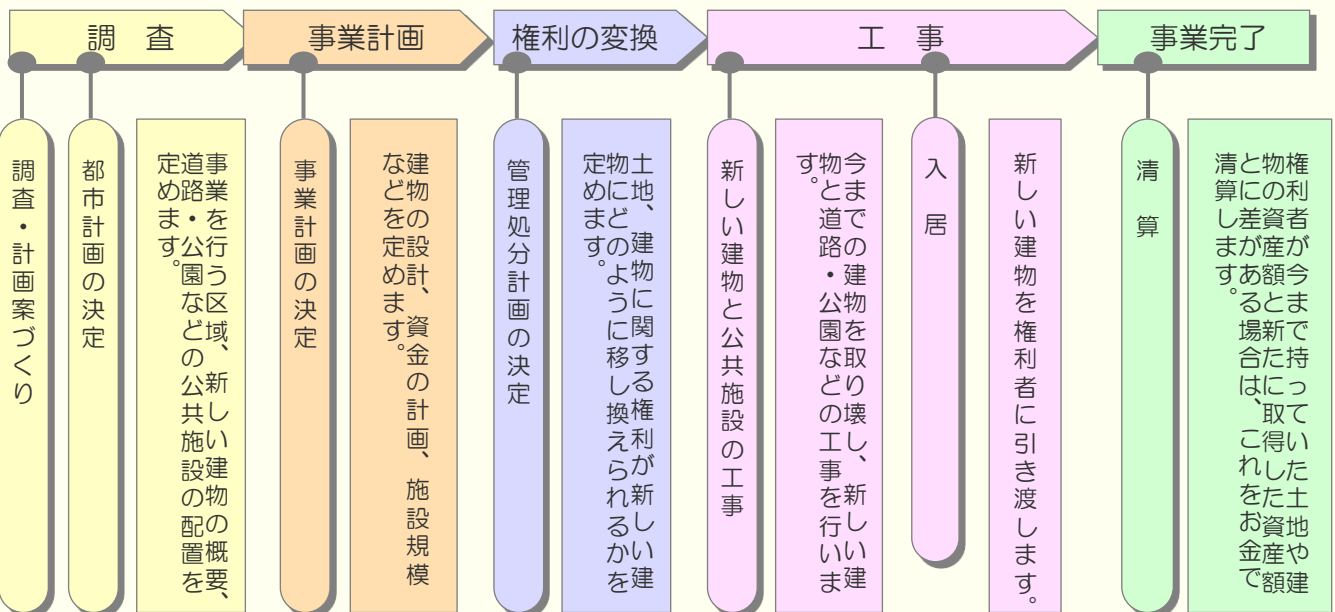




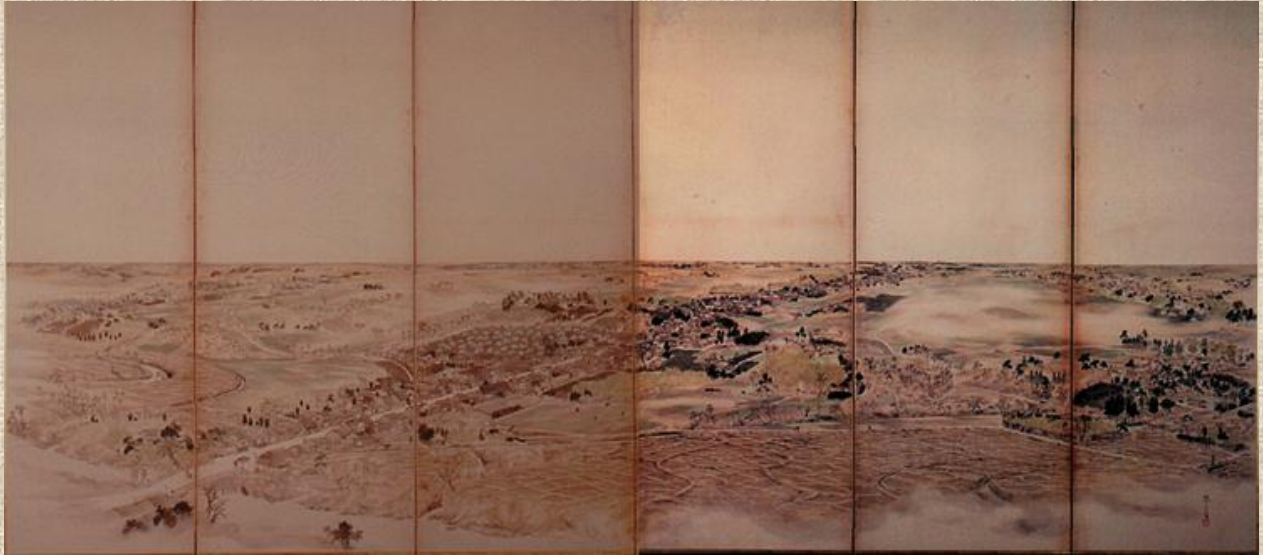
# 事業の経緯

1946(昭和21)年 3月	放射第6号線の都市計画決定
1986(昭和61)年11月	北新宿地区を再開発促進地区に位置付け
1989(平成元)年11月	放射第6号線(約1km)の整備方針決定及び再開発事業の説明会等開始
1994(平成6)年10月	都市計画決定
1998(平成10)年 5月	事業計画決定
2001(平成13)年12月	事業計画変更(第1回)
2002(平成14)年 6月	都市計画変更(街区公園の配置、施設建築物の整備内容の変更)
12月	事業計画変更(第2回)
2004(平成16)年 9月	事業計画変更(第3回)
11月	2-1棟工事完了公告
2006(平成18)年 1月	事業計画変更(第4回)
6月	放射第6号線暫定2車線開通
9月	2-2A棟工事完了公告
12月	事業計画変更(第5回)
2007(平成19)年 4月	都市計画変更(3街区の変更)
2008(平成20)年 1月	事業計画変更(第6回)
10月	事業計画変更(第7回)
2009(平成21)年 1月	事業計画変更(第8回)
2月	放射第6号線4車線開通
2009(平成21)年 9月	事業計画変更(第9回)
2010(平成22)年 6月	事業計画変更(第10回)
2011(平成23)年 4月	事業計画変更(第11回)
8月	1-2棟工事完了公告
12月	3-2棟工事完了公告
2012(平成24)年 3月	1-1棟工事完了公告
2013(平成25)年 8月	事業計画変更(第12回)
10月	4-1棟工事完了公告
12月	事業計画変更(第13回)
2014(平成26)年 3月	事業計画変更(第14回)
2015(平成27)年 2月	事業計画変更(第15回)

## 市街地再開発事業の流れ

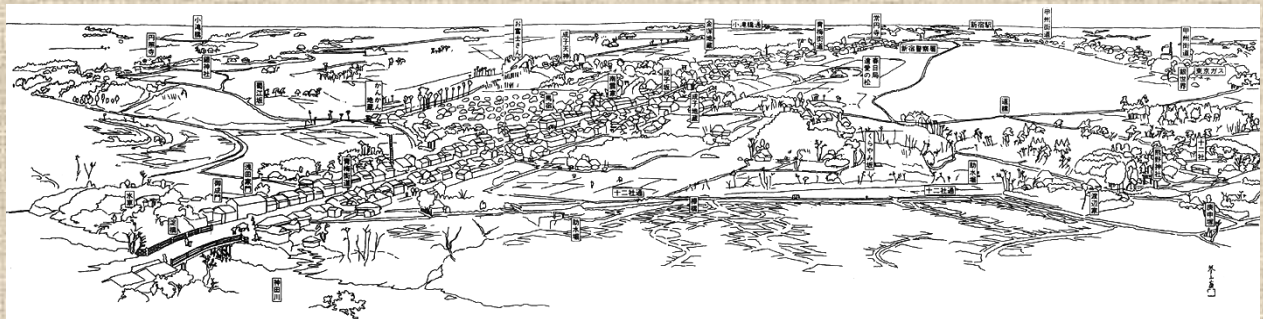


## 北新宿地区周辺の歴史



### ① 柏木・角筈一目屏風

この屏風絵は江戸時代末期の淀橋・鳴子（成子）坂の農村風景を彷彿とさせてくれるものです。  
制作時期は大正末期ですが、そこに描かれているのは明治初期の風景であり、まだ幕末の期の農村とほとんど変わっていない風景だと考えられています。神田川上水沿いの水田の広がりや水車、梅林や茶畑もあります。  
鎌をふるい麦踏をし肥運びをする農民たち等が見られます。（「新宿歴史博物館 常設展示図録」より抜粋）



### ② 屏風絵の情報を読む

2015(平成27)年3月

編集・発行 東京都都市整備局 市街地整備部 再開発課  
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
電話 03-5320-5466

■都市整備局ホームページ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>