

(にししんじゅく3ちょうめにし)

NO. 254

西新宿三丁目西地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	新宿区西新宿三丁目及び四丁目各地内		
計画の概要	1	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに、多様な世代やライフスタイルを支える、質の高い住環境や賑わい・交流空間の形成により、良好な都市環境や景観を創出する。	
	2	広場や歩行者デッキの整備や水道道路の拡幅といった都市基盤の整備により、災害に強いまちづくりと安全で快適な歩行者空間の形成を行い、住民や利用者の安全性や利便性に十分に配慮した計画とする。	
地区面積	4.6ha	構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造(A-1街区南) 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造(A-1街区北) 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造(A-2街区) 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造(A-3街区)
階数	地上62階、地下4階、塔屋2階(A-1街区南) 地上63階、地下4階、塔屋2階(A-1街区北) 地上9階、地下1階(A-2街区) 地上9階(A-3街区)	高さ	約228m(A-1街区南) 約229m(A-1街区北) 約35m(A-2街区) 約35m(A-3街区)

2 都市計画の内容

名称	西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業			施行区域面積	約4.6ha		
公共施設の 配置及び規模	区分	名称	幅員	延長	面積	備考	
	道路		放射第5号線		別に都市計画に定めるとおり		整備済み
			新宿副都心街路第13号線		別に都市計画に定めるとおり		整備済み
			補助線街路第61号線		別に都市計画に定めるとおり		拡幅
			環状第6号線		別に都市計画に定めるとおり		整備済み
			区画道路1号	12.0m	約230m	—	新設
			区画道路2号	8.0m、 10.0m	約260m	—	拡幅(一部新設)
			区画道路3号	10.0m	約20m	—	拡幅
	街区	建蔽率	容積率	建築物の 高さの限度	壁面の 位置の限度	主要用途	
	A-1	—	—	高層部:240m 中層部:40m その他:20m	—	住宅、店舗、事務所、生活支援施設、駐車場、保育所等	
	A-2	—	—	中層部:40m	—	住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等	
	A-3	—	—				

建築物の整備	街区	建築面積	延べ面積(容積対象)	住宅建設の目標
	A-1	約19,900㎡	約384,700㎡ (約255,000㎡)	約3,200戸 約204,000㎡
	A-2	約340㎡	約3,700㎡ (約3,100㎡)	
	A-3	約200㎡	約1,500㎡ (約1,200㎡)	
街区	建築敷地面積	整備計画	備考	
A-1	約29,000㎡	敷地内に広場を確保する。 ・道路境界線から建築物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を確保する。	高さの限度は、T.P.+41.4mからの高さである。 「工作物を含む建築物等の最高高さ」とする。ただし、避雷針等その他これに類するものはこの限りではない。	
A-2	約500㎡	・道路境界線から建築物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を確保する。		
A-3	約270㎡	・道路境界線から建築物を後退させる。		
都市計画決定		平成31年3月15日 新宿区告示第207号		

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

名称	西新宿三丁目西地区地区計画
位置	西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内
面積	約9.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、新宿駅などの複数の鉄道利用が可能な交通利便性の高い地区であるとともに、地区の西側には新国立劇場が立地し、北側には住居系の市街地が広がる等、多様な機能が複合した市街地に位置する地区である。一方で、地区内の道路は狭く、建築物の老朽化が進む等、防災上の課題を抱えている。</p> <p>都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」においては、「西新宿の業務地域に近接する密集市街地においては、防災機能の向上と居住機能をはじめとする複合市街地を形成」、「都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化」することが、地域整備方針に示されている。「都市づくりのグランドデザイン(平成29年9月)」では、中枢広域拠点域に位置付けられ、新宿エリアについては、「多様な機能の高度な集積」「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が形成」、笹塚・幡ヶ谷・初台エリアについては、「土地の高度利用や有効活用による商業施設の集積、住環境の改善、広場空間の整備」といった地域の将来像が示されている。</p> <p>また、「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン(平成29年12月)」では、都心居住推進地区に位置付けられ、「住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導」「新宿駅周辺の地下歩行者通路やペDESTリアンデッキ等歩行者ネットワークの整備、拡充」といった方針が示されているとともに、「業務商業と都市居住が調和した、市街地再開発事業等によるまちづくりを推進」と表記されている。「新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン(平成29年12月)」では、「超高層ビル群や駅との歩行者ネットワークが未整備で回遊性に課題」があるとした上で、「質の高い住環境、みどり豊かな憩いの空間等の整備」「魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導」「水道道路の拡幅とともに初台駅からの歩行者のバリアフリー動線の充実を促進」といったまちづくりの戦略が示されている。</p> <p>さらに、「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～(平成29年6月)」では、「多様な世代や外国人に対応した都心居住機能の充実」「周辺の居住機能を支える大規模商業施設の導入」「歩行者等の空間の創出・拡充」といった地域の方向性が示されている。</p> <p>これらの位置付けを背景とし、本地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに、都市基盤の整備による災害に強いまちづくり、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、にぎわい・交流空間の形成、多様な世代やライフスタイルを支える質の高い住環境の形成、良好な都市環境や景観の創出により、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を図る。</p> <p>あわせて、ユニバーサルデザインに配慮し、誰もが移動しやすく、利用しやすく、分かりやすいまちを実現し、高齢者をはじめとして多様な世代の安全性などに十分に配慮したやさしい市街地の形成を図る。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、地区の立地特性を踏まえ、多様な機能が集積する魅力ある複合市街地の形成を図る。</p> <p>A区域は、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、次の三つの地区に区分する。</p> <p>1 A-1地区は、居住機能を充実させるとともに、地域の新たなにぎわいや交流を創出する商業機能、生活支援・交流機能等を導入し、土地の高度利用を図る地区とする。</p> <p>2 A-2地区は、地域の新たなにぎわいの創出に寄与する商業機能を導入するとともに、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る地区とする。</p> <p>3 A-3地区は、地域の利便性の向上に資する機能を導入するとともに、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る地区とする。</p>					
	公共施設等の整備の方針	<p>1 道路等の整備の方針 地区周辺及び地区内の自動車や自転車等の円滑な交通処理並びに安全で利便性の高い交通環境の改善を図るため、補助線街路第61号線(水道道路)、放射第5号線(甲州街道)及び新宿副都心街路第13号線(十二社通り)を連絡する区画道路を整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備の方針 (1)新宿駅や初台駅等とのアクセス性・利便性の向上を図るとともに、バリアフリーに対応した歩行者動線の確保を図るため、周辺市街地及び地上部の歩行者空間を連絡するデッキレベルでの歩行者通路を整備する。 (2)地区周辺の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、道路沿道に歩道状空地を整備する。</p> <p>3 その他の公共空地の整備の方針 (1)地域のにぎわい・交流空間の形成を図るとともに、災害時の防災拠点としての利用を図るため、地区北側に魅力的で多様な利用が可能な広場を整備する。 (2)デッキレベルでの歩行者ネットワークに隣接した憩い・溜り空間の形成を図るとともに、建築物間の良好な環境を確保するため、地区中央部のデッキレベルに、歩行者通路と一体となった開放的で有効な空地としての広場を整備する。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>1 良好な都市環境を形成するとともに周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの制限、壁面の位置の制限等、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。</p> <p>2 A-1地区は、大規模敷地となることから、建築物等の高層部を分棟にするとともに、地区中央部のデッキレベルに有効な空地としての広場を整備することにより、建築物間の十分な離隔を確保し、通風や採光等の良好な環境形成及び地区周辺への景観に配慮した施設建築物等の整備を図る。</p> <p>3 ゆとりと潤いある市街地環境を創造するため、敷地内の空地の緑化や屋上緑化の推進に努めるとともに、周辺市街地を含めた緑や広場空間の連続性に配慮した施設建築物等の整備を図る。</p> <p>4 資源の有効利用、施設・設備の省エネルギー化を推進し、環境に配慮した施設建築物等の整備を図る。</p> <p>5 駐車場施設等については、主要幹線道路の自動車交通の負荷軽減を図るとともに歩行者ネットワークの連続性、歩行者の安全性の向上を図るため、大規模な敷地の建築物の共同化や機能更新に合わせて、区画道路側に駐車場出入口を集約配置する。</p>					
再開発等促進区	位置	西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内					
	面積	約4.8ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>A-1地区では、周辺市街地との調和を図りつつ、地域の新たなにぎわいや交流の創出を図るため、土地の高度利用により広場等の公共的な空間を確保するとともに、良質な居住機能を中心に業務、商業、文化・交流等の多様な機能を導入する。</p> <p>A-2及びA-3地区では、周辺環境と調和した土地利用の更新を図る。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
その他の公共空地	歩行者通路1号	4.0m	約210m	—	約4,500㎡	新設(デッキレベル。幅員は有効幅員)	
	広場1号	—	—	—		新設	

地区整備計画	位置	西新宿二丁目、三丁目及び四丁目各地内					
	面積	約4.8ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	12.0m	約230m	—	新設
			区画道路2号	8.0m、10.0m	約260m	—	拡幅、一部新設
			区画道路3号	10.0m	約20m	—	拡幅
		その他の公共空地	広場2号	—	—	約1,100㎡	新設(デッキレベル)
			歩道状空地1号	2.0m	約470m	—	新設
			歩道状空地2号	2.0m	約5m	—	新設
	歩道状空地3号		5.0m	約250m	—	新設	
	建築物等の用途の制限	地区の区分	名称	A区域			
				A-1地区	A-2地区	A-3地区	
			面積	約4.6ha	約0.1ha	約0.1ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号に掲げる風俗営業の用に供する建築物及び同条第5項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの				
		建築物等の容積率の最高限度	10分の88 ただし、住宅の用途に供する部分の容積率を10分の59以上としなければならない。	10分の70	10分の65		
建築物等の容積率の最低限度		10分の30	10分の25				
建築物等の建蔽率の最高限度		10分の8 ただし、公共公益上必要とされる歩行者通路のデッキ部分を除く。	10分の8	10分の8 ただし、公共公益上必要とされる歩行者通路のデッキ部分を除く。			
建築物等の敷地面積の最低限度		5,000㎡	300㎡	200㎡			
建築物等の建築面積の最低限度	4,000㎡	100㎡					

建築物等の用途の制限	壁面の位置の制限	建築物の外壁、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越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 歩行者デッキ、階段、スロープ、エスカレーター、エレベーター等円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分 2 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分その他これに類するもの	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。	
	建築物等の高さの最高限度	240m 建築物等の高さはT.P.41.4mからによる。	40m 建築物等の高さはT.P.41.4mからによる。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 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十分配慮したものとする。	
	建築物の緑化率の最低限度	10分の2	—

4 事業計画の概要

敷地面積	全体:29,630㎡, A-1街区南:約14,925㎡, A-1街区北:約13,935㎡, A-2街区:約500㎡, A-3街区:約270㎡	建蔽率	A-1街区南:約71%, A-1街区北:約66%, A-2街区:約68%, A-3街区:約74%
延べ面積	全体:約383,578㎡, A-1街区南:約194,987㎡, A-1街区北:約183,782㎡, A-2街区:約3,403㎡, A-3街区:約1,406㎡	容積率	A-1街区南:約880%, A-1街区北:約880%, A-2街区:約560%, A-3街区:約400%
用途	A-1街区南:住宅、事務所、店舗・生活支援施設、保育所等 A-1街区北:住宅、店舗・生活支援施設等 A-2街区:店舗・生活支援施設、住宅等 A-3街区:住宅、町会会館、店舗・生活支援施設等	住宅戸数	約3,200戸
		駐車場	A-1街区南:約600台, A-1街区北:約530台, A-2街区:約65台, A-3街区:1台
事業認可	令和5年2月1日 東京都告示第80号 令和5年9月8日 東京都告示第986号(変更)	総事業費	238,670百万円

5 経緯

年月日	内 容
平成3年12月	地元住民により西新宿三丁目西地区まちづくり研究会発足
平成5年6月	西新宿三丁目西地区まちづくり協議会設立
平成13年8月25日	西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合設立
平成30年12月21日	都市計画決定・告示(地区計画、都市計画道路)
平成31年3月15日	都市計画決定・告示(市街地再開発事業)
令和5年2月1日	西新宿三丁目西地区市街地再開発組合設立認可(事業計画認可)
令和5年9月8日	事業計画変更認可・告示(第1回)

8 配置図



9 完成予想図

