

(にしおおくぼ)

NO.3 西大久保地区(都施行)

1 計画の概要

計画地	新宿区大久保三丁目、西大久保四丁目及び高田馬場一丁目の各一部		
計画の概要	本地区は、表地が小規模の店舗併用住宅、裏地は住宅が主で、いずれも細分化された宅地に建てられた木造低層建築物で老朽化しているものが多い。 これら、商店、住宅を総合的に整備し、店舗の近代化と居住環境の整備を図り、補助74号線の拡幅整備と併せて戸山公園の整備を促し、都市機能の更新を図る。		
地区面積	約2.9ha	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上15階/地下3階	高さ	45m

2 都市計画の内容

名称	西大久保地区 第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約2.9ha		
公共施設の 配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		補助74号線	20~28m	約520m	-	
		区画街路	6m	約74m	-	
	公園	戸山公園	-	-	約405㎡	
その他	緑地	-	-	約650㎡		
建築物の整備	街区	建ぺい率	容積率	建築物の高さ の限度	壁面の位置 の限度	主要用途
	1	約70%	約390%	高層部45m 低層部13m	(別図に定める)	高層部 住宅 低層部 住宅、店舗、 事務所、公益施設、 駐車場
	2	約40%	約290%	高層部42m 低層部5m	(別図に定める)	高層部 住宅 低層部 住宅、公益施設
		建築面積	延べ面積	住宅建設の目標		
	1	約5,800㎡	約32,400㎡	約440戸	約37,500㎡	
	2	約2,400㎡	約17,000㎡			
建築敷地の 整備	建築敷地面積	整備計画		備考		
	1	約8,250㎡			1・2街区合わせた建ぺい率は約60%、容積率は約300%である。	
2	約5,770㎡					
都市計画決定	昭和47年3月13日 東京都告示第281号 昭和52年1月21日 東京都告示第44号(変更)					

3 高度利用地区

地区名	面積	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築面積の最低限度
西大久保 四丁目地区	約2.9ha	400%	70%	200%	300㎡
都市計画決定	昭和47年3月4日 東京都告示第234号 昭和51年10月13日 東京都告示第979号(変更) 昭和51年12月24日 東京都告示第1260号(変更)				

4 事業計画の概要

敷地面積	14,020㎡	建ぺい率	58%
延べ面積	約51,095㎡	容積率	340%
用途	住宅、店舗、事務所	住宅戸数	443戸
事業認可	昭和52年9月7日 昭和56年3月25日(変更) 昭和57年2月23日(変更)	総事業費	147億円

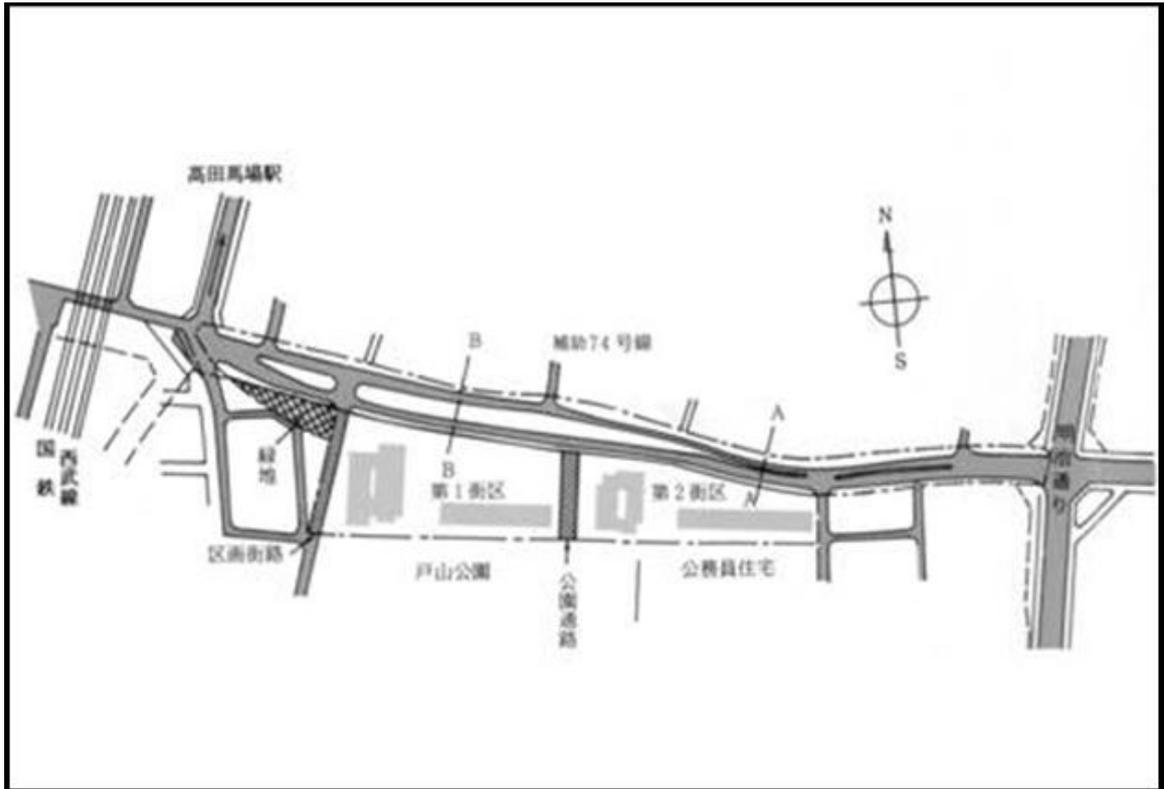
5 経緯

年 月 日	内 容
昭和45年3月	建設局、単独買収により補助74号線の拡幅、戸山公園の築造につき地元説明
昭和46年6月	都住宅局、都営住宅の建替えにつき地元説明
昭和47年1月27日	都市計画案の縦覧(2月9日まで)
昭和47年3月13日	市街地再開発事業の都市計画決定
昭和51年10月13日	高度利用地区の都市計画決定
昭和51年12月24日	高度利用地区の都市計画変更
昭和52年1月21日	市街地再開発事業の都市計画変更
昭和52年5月25日	事業計画の縦覧(6月7日まで)
昭和52年9月7日	事業計画決定
昭和53年4月6日	権利変換計画縦覧開始(4月19日まで)
昭和53年5月31日	権利変換計画認可
昭和53年7月10日	権利変換期日
昭和56年2月28日	第二街区完了公告
昭和56年3月25日	事業計画変更認可(第1回)
昭和56年3月31日	第一街区完了公告
昭和57年2月23日	事業計画変更認可(第2回)

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

