

# 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： 新宿六丁目西北地区

位置及び区域： 新宿区新宿六丁目及び新宿七丁目各地内（区域は区域図のとおり）

面 積： 約7.0h a



## 街並み再生方針

### 1 整備の目標

#### (1) 地区の目標

新宿六丁目西北地区は、都市再生緊急整備地域に指定された副都心新宿の東端に位置し、明治通りと職安通りの2本の幹線道路と新設予定の地下鉄を含めた2本の鉄道が結節する交通利便性に優れた地区である。また周辺には、西側に歌舞伎町、北側、東側に住宅市街地が広がっており、用途上も商業・業務市街地と住宅市街地が重なり合った特徴的な立地となっている。

現在は地区の中心かつ大部分を占める敷地が大規模な未利用地（以下、「拠点敷地」と言う。）となっているほか、これを取り囲むように共同住宅等の並ぶ比較的小規模な敷地（以下、「地区外周部」と言う。）が存在している。また、地区周辺の住宅市街地では防災性の向上、生活利便性の向上、少子高齢化への対応などが課題となっている。

このため当地区では、立地特性を活かした拠点敷地の開発整備とあわせて、地区外周部の街並みや都市機能の維持改善、オープンスペースの確保を進めることにより、拠点敷地と地区外周部が調和したまちづくりの実現、そして住宅市街地と商業・業務市街地とを繋ぐ多様な都市機能が集積した住む人・集う人にとって魅力あるまちの形成を目指す。

#### ①新駅や地域の既存資源を活かした賑わい・文化・交流の拠点形成

来街者や就業者が魅力を感じ、周辺住民の利便性向上にも寄与する店舗、飲食店、生活支援施設等の賑わい機能、地区周辺における大学や新宿文化センターなどの施設集積を活かした文化機能、地区が有する緑や憩いと潤いの散歩道、地下鉄駅などの既存資源を活かし、より多くの人が集うような魅力をもたらす交流機能を整備する。

#### ②土地の高度利用と街並みの誘導

駅前地区にふさわしい土地の高度利用と良好な街並みの形成、地区内及び周辺に点在する低未利用地を活用した敷地の統合を推進する。

#### ③良好な都心居住の実現

ファミリー世帯をはじめとする多様な世代が、都心の利便性を享受できる良質な住宅を整備する。

#### ④地域の生活環境向上への貢献

拠点敷地の開発を核とした各種施設の整備により潤いと安らぎを感じるオープンスペースネットワークの形成、自動車及び歩行者ネットワークの形成、防災面をはじめとした地域の安全性の向上を図る。

#### (2) 区域別の目標

拠点開発ゾーンと憩いと潤いの散歩道などの道路に面する地区外周部各ゾーンの個性を活かした役割分担により、上に掲げた地区の目標を実現する。

	<p><b>①拠点開発ゾーン</b>          拠点開発ゾーンでは、賑わい・文化・交流機能、良好な居住機能などの複合的都市機能の集積を図るとともに、歩行者ネットワークを形成するオープンスペースの配置や災害時の利用も想定した空間並びに防災関連施設の整備など、地区全体の都市環境の向上を実現する計画を誘導する。また、交通計画などの配慮により大規模な開発により発生・集中する交通量が文化センター通りをはじめとした地区内の生活道路へ与える影響を抑制する。</p> <p><b>②地区外周部</b>          地区外周部では、店舗・飲食店・生活支援施設等の施設の立地と土地の高度利用を誘導し、賑わいの拠点にふさわしい街並みの形成を図る。また、沿道の街並みの形成にあたっては、前面道路からの壁面後退等による店先空間の確保などの賑わいの演出もあわせて行う。</p> <p><b>ア. 幹線道路沿道ゾーン</b>          明治通り沿道の区域においては、幹線道路の沿道にふさわしい既存の街並みの維持を図る。</p> <p><b>イ. 沿道空間演出ゾーン</b>          職安通りの沿道の区域では、幹線道路にふさわしい街並みや駅前広場と連続する駅前通りとしての賑わいの形成を誘導する。</p> <p><b>ウ. 沿道環境整備ゾーン</b>          地区の主要な生活道路であり憩いと潤いの散歩道に位置づけられている文化センター通り及び地区外周の 6m 以下の区道と拠点開発ゾーンに囲まれた区域においては、他のゾーンとの一体性を確保しながら、地区全体の賑わいの演出に寄与する施設等を誘導する。</p>
<p><b>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項</b></p>	<p><b>①交通動線・生活動線の整備</b>          拠点敷地の開発整備及び地区外周部の建物更新により整備される新たな都市機能を支える交通動線や生活動線を整備する。          ・拠点敷地の開発により整備される都市機能の利用を支え、地区内の交通処理を中心的に担う区画道路 1 号（幅員 12m）の整備          ・地区の安全性と生活利便性の向上に資する道路の拡幅・整備（区画道路 2 号、幅員 6m）</p> <p><b>②有効空地の確保</b>          地区及び周辺市街地の環境向上のため、拠点敷地では有効空地を実面積で敷地面積の 40%以上確保する。また、有効空地の確保にあたっては、周辺の居住環境に配慮してできるだけ地区外周部に面した配置とする。</p> <p><b>③広場の整備</b>          拠点敷地で確保する有効空地の一部については、下記に示すような広場として整備する。          ・来街者及び就業者の交流の拠点となる広場を東新宿駅前（広場 1 号：概ね 1,000 m<sup>2</sup>）、及び文化センター前（広場 2 号：概ね 400 m<sup>2</sup>）に整備          ・文化センター通り沿いに生活者の癒しの場となる広場 3 号（概ね 300 m<sup>2</sup>）を整備          ・拠点開発ゾーン北側の既成市街地との境界沿いに、西向天神など地区周辺の自然資源との緑のネットワークを形成し、既存市街地との離隔にも配慮した地区周辺の防災性の向上に資する広場 4 号（概ね 5,000 m<sup>2</sup>）を整備</p>

	<p><b>④歩行者ネットワークの形成</b></p> <p>地区東側と新宿駅方面、東新宿駅や新宿文化センター、広場状空地などをつなぎ、既存の歩行者ネットワークを補強するとともに、憩いと潤いの散歩道と一体となった回遊性のある歩行者ネットワークを形成する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東新宿駅と新宿文化センターを結び、広場1号・2号とともに賑わいと交流の中心となるような広場的機能を有する歩行者広場（概ね2,000㎡、最低幅員6m）を確保する。</li> <li>・歩行者広場については、頭上、側面ともに開放され、常時一般の通行が可能なものを基本とし、頭上に覆い等を設ける場合にはおおむね5m以上の高さを持つものに限る。また、屋内にこれを設ける場合には、天井高がおおむね12m以上かつ地下鉄駅利用者の通行を妨げないように配慮したものとする。</li> <li>・東新宿駅と新宿駅方面を結び、地区の回遊性向上に資する潤いある歩行者通路（幅員6m）を整備する。</li> <li>・安全かつ快適な歩行者空間を形成するため、区画道路1号、2号沿道に歩道状空地（2m）を確保する。</li> <li>・拠点開発ゾーンN街区の西側の区道沿道に歩道状空地（2m）を確保する。</li> <li>・拠点開発ゾーンS街区の西側の区道沿道に歩道状空地（4m）を確保する。</li> </ul> <p><b>⑤防災関連施設の整備</b></p> <p>拠点敷地は、災害時における地域住民の一時的な集合スペースを確保するとともに、地区に近接した新宿駅東口周辺で発生が予想される帰宅困難者を支援するために、以下の施設を整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災倉庫、非常用トイレ用下水設備を整備する。</li> <li>・地域住民および帰宅困難者の一時的な集合スペース、並びに当地区周辺を経由して帰宅する人々の休憩スペースとなる歩行者通路、広場、その他の有効空地を計画的に配置する。</li> </ul>
<p><b>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</b></p>	<p><b>①敷地分割の制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点敷地では、良好な市街地環境を形成するために敷地の細分化を抑制し、1,000㎡を最低敷地面積とする。ただし、文化センター通りに面する部分について、賑わい・交流の拠点にふさわしい沿道の街並み形成を図る場合には、最低敷地面積を500㎡とする。</li> <li>・地区外周部では、敷地の細分化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、200㎡を最低敷地面積とする。ただし、地区の目標像の実現と小規模地権者の従前の権利を確保する観点から、他の地権者の土地の一部と交換や共同利用を図る場合等についてはこの限りではない。</li> <li>・本方針策定時点で既に上記の最低敷地面積に満たないものについては、当該敷地面積を最低敷地面積とする。</li> </ul> <p><b>②敷地統合の促進</b></p> <p>地区外周部では、良好な街並み景観の形成、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、建築物の更新を促進する観点から、地区内及び周辺に点在する低未利用地などを活用しながら敷地の統合を促進する。</p>

#### 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建築物の壁面位置の制限

- ・拠点敷地では、駅前にはふさわしい安全で快適な歩行者空間及び地区全体の快適な居住環境を確保するため、方針図3に定める建築物の壁面の位置の制限を定める。
- ・沿道空間演出ゾーンと沿道環境整備ゾーンでは、賑わいをもたらす店先空間や快適な歩行者空間、緑化スペースの確保等、沿道の魅力を増進するため、前面道路から30cmの壁面後退を定める。また、既に歩道が整備されている道路の沿道については、30cmの壁面後退又はこれに相当する空地の確保を行い、賑わいをもたらす店先空間等の実現を図る。

###### ②建築物の最高高さ等

- ・駅前にはふさわしい高度利用を目指して、建築物の最高高さの設定（第三種高度地区による高さ制限の適用除外）及び地区全体で周辺の商業地域にあわせた斜線制限の適用を行う。
- ・拠点敷地については、120m以下かつ聖徳記念絵画館の眺望に配慮し、東京都「眺望の保全に関する景観誘導指針」に則した高さとする。
- ・地区外周部においては、周辺市街地との調和に配慮し、方針図3に示す高さとする。

###### ③賑わいの演出

- ・周辺の街路、歩行者通路の沿道部及び歩行者広場、広場の周辺部の建物については、単調な壁面とせず透明ガラス等の透過性のある素材の使用、開口部や出入口、オープンテラスの設置等により、賑わいの演出を図る。

###### ④バリアフリーへの配慮

- ・賑わいを演出する施設については、「東京都福祉のまちづくり条例」に則したものとし、高齢者及び障害のある人たちにとっても利用が可能となるように配慮する。

###### ⑤色彩等の意匠に関する配慮

- ・東京都「眺望の保全に関する景観誘導指針」に基づき、建物の色彩等に配慮する。

##### (2) 建築物の用途

都心居住の核となる魅力ある複合的都市機能の集積を実現するため、以下の用途やその配置に関する定めを設ける。

###### ①賑わい・文化・交流機能を持つ施設の導入

- ・来街者や就業者が魅力を感じ、周辺住民の利便性向上にも寄与する店舗、飲食店、生活支援施設等の賑わい機能、及び来街者や就業者の交流を促進する交流機能を、歩道及び歩行者通路の沿道部、歩行者広場及び広場周辺部に導入する。
- ・新宿文化センターに代表される地域の文化的魅力を向上させる文化機能を誘導する。

	<p>②都市型住居の導入（良好な都心居住の実現）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・拠点敷地においては、ファミリー世帯をはじめとする多様な世帯の生活の基盤となる住居として、住戸の最低専用面積を 37 m<sup>2</sup>/戸とし、専用面積 55 m<sup>2</sup>以上の住戸を全戸数に対して 50%以上導入する。さらに、住宅の容積率が 200%以上の場合、良質な住宅ストックの形成に資する専用面積 75 m<sup>2</sup>以上の住戸を全戸数に対して 15%以上導入する。</li> </ul> <p>③健全な市街地環境形成のための用途制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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 6 項から第 9 項各号の一に該当する営業の用に供するものを制限する。</li> </ul>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>拠点敷地では建物整備にあわせて、以下の緑化を計画的に行うものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「新宿区みどりの条例」で定める基準以上の緑化を行う。</li> <li>・広場や空地については、その面積の 30%以上を緑化する。</li> <li>・歩行者広場、歩行者通路については、街路樹、植樹帯、花壇等を設けて緑化する。</li> </ul>
<p>6 実現に向けて講ずべき措置</p>	<p>(1) 街並み再生のための整備</p> <p>本方針に沿ったまちづくりを進めるため、下記に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」に定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な公共施設の配置及び規模、地区施設の配置及び規模（本方針 2 ①「交通動線・生活動線の整備」、同③「広場の整備」、同④「歩行者ネットワークの形成」）</li> <li>・建築物等の用途の制限（本方針 4-(2)③「健全な市街地環境形成のための用途制限」）</li> <li>・建築物の敷地面積の最低限度（本方針 3 の「土地の区画形質の変更に関する基本的な事項」）</li> <li>・壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度（本方針 4-(1)「建築物等の配置及び形態」）</li> </ul> <p>(2) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増</p> <p>(1) に示す内容を「再開発等促進区を定める地区計画」に定めた場合、次項に示す容積率の割増を受けることができる。</p> <p>①拠点敷地北側（区画道路 1 号より北側の敷地）</p> <p>ア. (1) に加えて、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」及び本方針 4-(2)②「都市型住居の導入」に合致した計画を行い、かつ以下の整備を行う場合、容積率の最高限度を 550%とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場 1 号及び 2 号、歩行者広場に面する建物の歩行者の主要動線となるレベルに、東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の中で育成用途として具体的に例示されている「商業施設」「生活支援施設」の内容に該当する施設を建物間口の 1/2 以上設ける。</li> <li>・上記施設の壁面及び施設に連続した壁面の部分には、透明ガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーの設置等、賑わいの演出を図るものとする。</li> </ul>

イ. さらに、アに加えて下記の評価基準により、最大で50%の容積率を加算できる。

- ・有効空地の実面積が敷地面積に占める割合が40%を超える場合は、その割合(P)に対して $(P-40) \times 5\%$
- ・東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の中で育成用途として具体的に例示されている「文化・交流施設」のうち「会議施設」「ホール」「文化施設」「教育施設」の内容に該当する施設を3,000㎡以上設ける場合は、 $(\text{導入床面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100\%$

### ②拠点敷地南側（区画道路1号より南側の敷地）

ア. (1)に加えて、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」及び本方針4-(2)②「都市型住居の導入」に合致した計画を行い、かつ以下の整備を行う場合、容積率の最高限度を500%とする。

- ・広場3号及び歩行者通路の北端部周辺に東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」の中で育成用途として具体的に例示されている「商業施設」「生活支援施設」の内容に該当する施設を設ける。

### ③沿道空間演出ゾーン・沿道環境整備ゾーン（拠点敷地を除く）

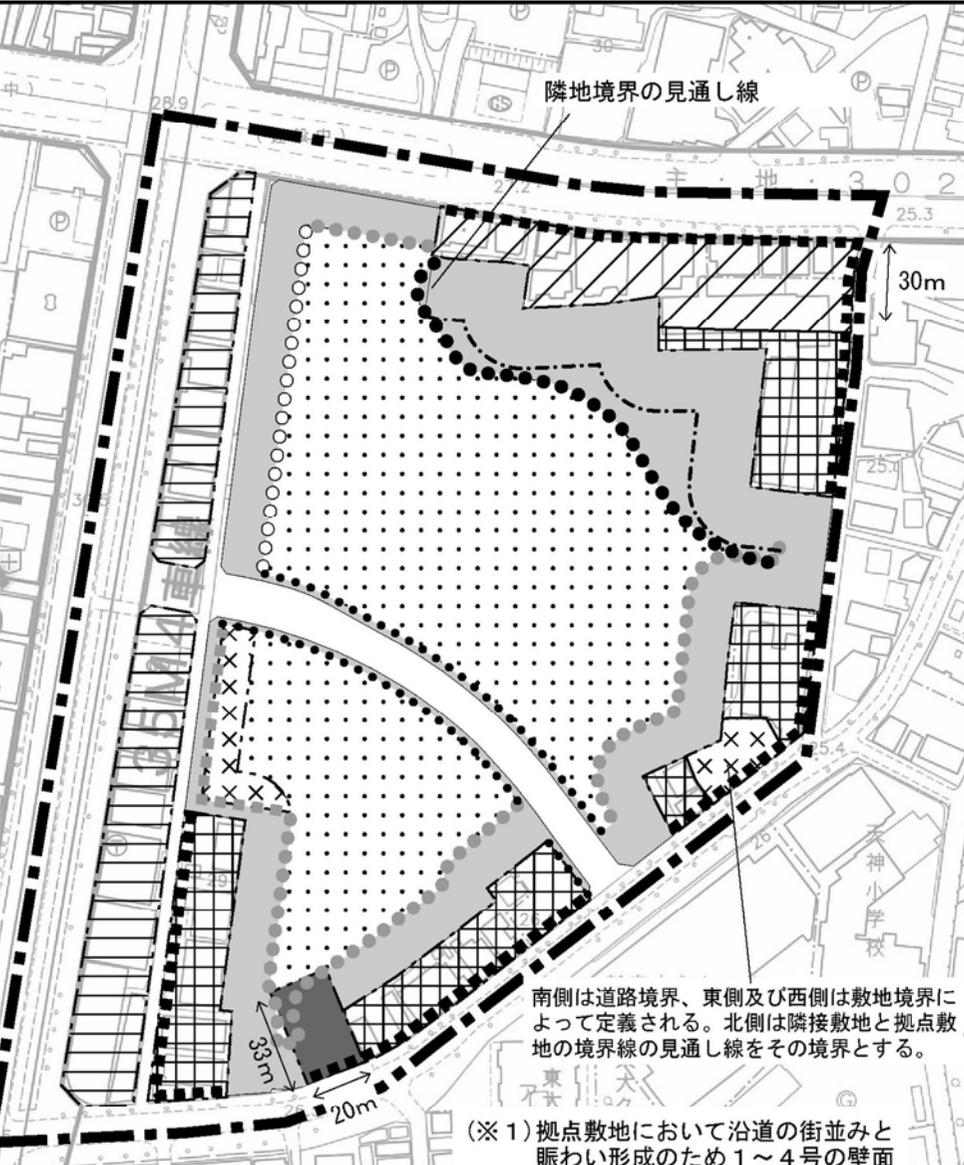
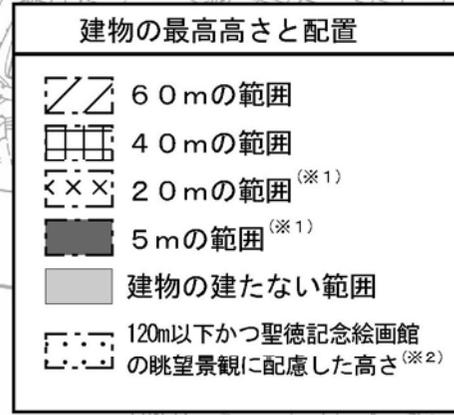
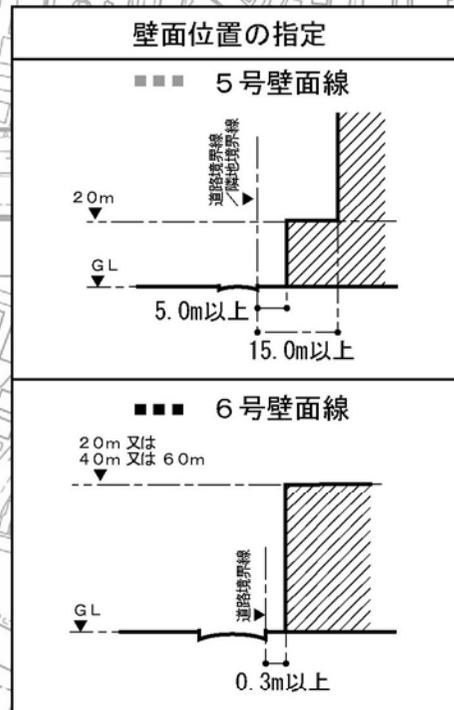
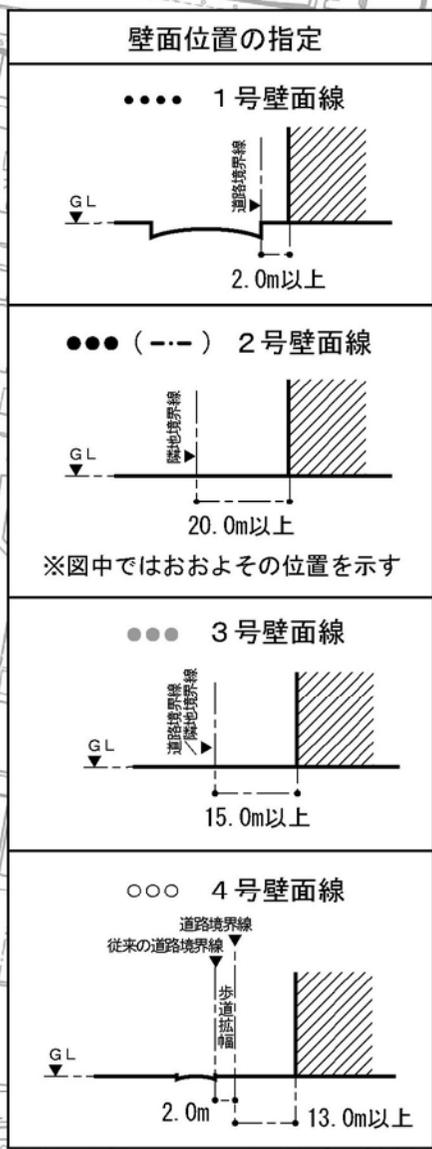
ア. (1)に加えて、地下1階から地上2階までの部分に、東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に例示された「商業施設」「文化・交流施設」「生活支援施設」等からなる賑わい機能を持ち、かつ透明ガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーの設置等、賑わいの演出が図られた施設を確保する場合、10分の40（沿道空間演出ゾーンでは10分の60）または前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のもの）の幅員（建築基準法52条第9項に示されたものを含む。）のメートルの数値に10分の4（沿道空間演出ゾーンでは10分の6）を乗じて得た数値のいずれか小さい方の数値に最大で90%（沿道空間演出ゾーン）、又は70%（沿道環境整備ゾーン）を、加算することができる。ただし、容積率の割増にあたって、新たに加算される部分については、前記施設に限るものとし、これに該当する床面積は、敷地面積の30%又は120㎡を下限とする。また、その地下1階及び2階部分の面積が、それぞれ1階部分の面積を上回らないものとする。

イ. 本方針策定時点で2以上に分かれた敷地を統合する場合には、アに加えて、一定の容積率を地区整備計画の変更により加算できる。ただし、統合後の敷地面積が本方針3に定める最低敷地面積を下回る場合はこの限りではない。





新宿六丁目西北地区 街並み再生方針図3 (壁面位置及び建物の最高高さの制限)



南側は道路境界、東側及び西側は敷地境界によって定義される。北側は隣接地と掘点敷地の境界線の見通し線をその境界とする。

(※1) 掘点敷地において沿道の街並みと賑わい形成のため1～4号の壁面線とは別に最高高さを定める  
 (※2) 東京都「眺望の保全に関する景観誘導指針」に則した高さ

