

地区内の土地・建物の所有者または一定の利害関係を有する方を対象に地元案を踏まえてとりまとめた、地区計画原案の説明会を開催します。

■日時

令和元年（2019年）5月27日（月）
14時から15時30分まで

■会場

新宿区立産業会館3階 研修室A
（住所：東京都新宿区西新宿6-8-2）



原案の縦覧・意見書を受付けます

○原案の縦覧

5/20（月）～6/6（木）

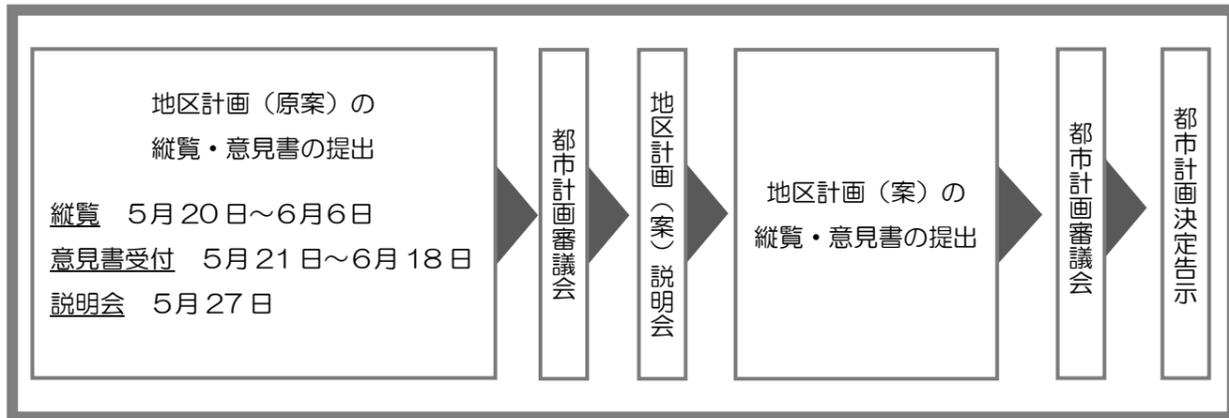
※地区内の土地・建物所有者または一定の利害関係者で原案に意見のある方は意見書を提出できます。

縦覧場所・意見書の提出先・問い合わせ先：新宿区役所本庁舎7階 新宿駅周辺まちづくり担当課
（TEL 03-5273-4214）

○意見書の受付

5/21（火）～6/18（火）

今後のスケジュールについて（予定）



■編集：新宿EAST推進協議会事務局（事務局長：泉 聡介）

〒160-0022 新宿区新宿3-9-7 T&TⅡビル10階
Tel 03-5379-0227 Fax 03-5379-0238 e-mail: kowata@shinjuku-east.jp

■発行：新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1
Tel 03-5273-4214（直） Fax 03-3209-9227



～EAST地域の“まちづくりのいま”をお知らせします～

編集：新宿 EAST 推進協議会 / 発行：新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課

2019年5月発行

区版の新宿駅東口地区まちづくりビジョンが策定されました

前第9号では、新宿区に提案した「EAST版まちづくりビジョン」についてお知らせしました。この案をもとに、区版の「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」が3月に策定されました。

今後地元としては、このまちづくりビジョンを踏まえることで、容積率や斜線制限を緩和できる地区計画の変更提案が、スムーズになります。

新宿駅東口地区 地区計画（変更）の地元案をとりまとめ、区へ提出しました

この流れのなか弊協議会は、新宿通りより相談を受け「新宿駅東口地区の建物を建て替えやすくするための建築制限を緩和する地区計画変更地元案の説明会」を4月3日（水）に開催し、新宿駅東口地区 地区計画の地元案（新宿通り沿道）として説明しました。（説明会当日の主なご意見と内容については下段参照）

その結果、さる4月12日（金）に新宿区に対して地元案として提出しました。今回の地元案提出後、区が地区計画原案としてとりまとめ、都市計画手続き【④面】を進めていくことになります。

●地元案説明会 概要

日時：平成31年4月3日（水）
14：00～15：30
会場：みずほ銀行会議室
参加者：約80名
内容：

- 1 新宿駅東口地区街並み再生方針の概要
- 2 新宿駅東口地区現行の地区計画
- 3 新宿駅東口地区 地区計画など変更地元案
- 4 今後のまちづくりの流れ



地区計画変更地元案についての主なご意見

Q1：容積率の緩和を受けられる場合の敷地面積450㎡を、「概ね」という表現に改められないか？

EAST：→ 450㎡にこだわっているわけではないが、数値を変えるのに行政との協議など時間がかかる。スピード感を優先で考えると、今回は、まず一つの事例をつくるためにもこの案で提案したい。

Q2：新宿の魅力は裏通りの中小ビルの個性豊かないろいろなデザインのビルにある。人々が歩き回れるまちをつくっていくためにも、裏通りでも緩和をお願いしたい。

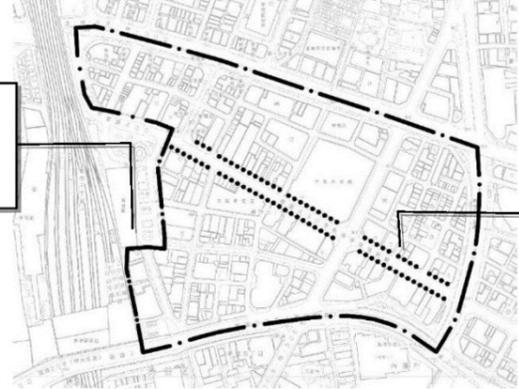
EAST：→ EASTでもモール&パサージュと題し、全体を歩き回れるまちを目指している。もちろん今回の提案でとどまるつもりはない。今回はまず合意のとれる通りとして、メイン通りである新宿通りを対象としたい。今後も、地権者が主体的になったまちをつくっていくため、提案をしていきたい。

「新宿駅東口地区 地区計画（変更）地元案」の内容をご紹介します。
区が地元案を踏まえて、地区計画（変更）原案としてとりまとめ、都市計画手続きを進めていきます。

現行の地区計画

■地区計画の区分

○地区計画の範囲
東口地区の全体



○適用するルール項目は
・新宿通りに面する敷地
(図の.....)
・その他の敷地
によって区別します。

■ルール内容

以下のルールに適合し、さらに、建築基準法第68条の5の5第2項の規定に基づき、交通上、安全上、防災上、衛生上の支障がないかの認定（「認定基準」は別途定められます）を受けることにより、「新宿大通り沿いの敷地（上図の.....）」は、斜線制限（道路斜線、隣地斜線）が緩和されます。

ルール項目	ルール内容	
	新宿通り沿いの敷地(図の.....)	その他の敷地
用途のルール	<p>○東口地区全体で以下の用途の立地を制限する。</p> <p>1) 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（店舗型風俗特殊営業）に該当する営業の用に供するもの 店舗型風俗特殊営業に該当するものは以下の用途です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ソープランド ・店舗型ファッションヘルス ・ストリップ劇場 ・ラブホテル・モーテル ・アダルトショップ ・出会い系喫茶 	<p>2) 競馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オートレース券売場 ・馬券売場 ・競輪車券売場
高さのルール	<p>○建築物の各部分の高さは下図の通りとする。</p> <p>※基礎部の高さは、現在の新宿大通りで最も高い建築物の高さを基準としています。（ただし、都市開発制度及び都市再生特別地区を用いている建築物は、基準としては除外しています。）</p> <p>※高さの算出は、地上9～10階+地下1階を基本に、もう1層分を許容する高さです。</p>	
壁面のルール	<p>○建築物の外壁又はこれに代わる柱を、道路境界線から後退する。</p> <p>上層部：道路境界線から3.0m後退する。 基礎部：道路境界線から0.3m後退する。</p>	
工作物のルール	<p>○壁面後退部分への工作物の設置は、不可</p> <p>※ただし道路の中心からの高さが3、5mを超える部分に設置する看板等を除きます。</p>	
形態・意匠のルール	<p>○建築物の低層部（2階部分まで）：ガラス等の透透性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置し、沿道の賑わい形成に配慮する。</p> <p>○建築物の屋上に設ける工作物：建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値に10mを加えた線を超えて設置してはならない。</p> <p>○建物高さ31mの位置：建築デザイン上の工夫を行う。（スリットやアクセントカラーのライン、ファサードデザインの変更など）</p>	
敷地面積のルール	<p>55m</p> <p>※EAST地域全体の敷地面積の現状や、店舗として成り立つ面積などを目安に設定</p>	

変更案（下線が変更部分です）

地区計画の変更についての地元提案

新宿通り沿道での容積率を緩和できるように、地区計画について次のような変更を地元提案します

■地区計画の区分：変更なし

■ルール内容

以下のルールに適合し、さらに、建築基準法第68条の5の5第2項の規定に基づき、交通上、安全上、防災上、衛生上の支障がないかの認定（「認定基準」は別途定められます）を受けることにより、「新宿通り沿いの敷地（左図の.....）」は、斜線制限（道路斜線、隣地斜線）が緩和されています。加えて、450㎡以上の敷地の場合、容積率の緩和の適用が可能となります。

ルール項目	ルール内容	
	新宿通り沿いの敷地(左図の.....)	その他の敷地
用途のルール	変更はありません	
容積率の最高限度のルール（緩和を受ける場合）	<p>1) 指定容積率を50%まで上回りたい場合、下記のすべての整備により可能となります</p> <p>敷地面積が450㎡以上で、壁面後退区域を歩道状に整備し、賑わい用途（物販店、飲食店、サービス店舗、公開を目的とした施設等）を1階及び2階に整備し、その床面積の合計が敷地面積を上回るものを整備する場合</p> <p>2) 1)よりさらに50%まで上回りたい場合は、下記のいずれかの整備により可能となります</p> <p>空地：一定規模以上の歩行者滞留空間の確保 【整備面積（道路境界から0.3m以内を除く）×6÷敷地面積×100】 ただし、整備面積に応じて、上限30%まで</p> <p>交通：地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保 50%</p>	
容積率の最低限度のルール	容積率の緩和を受ける場合は、300%以上とします 注記；容積率の緩和のためだけの新設です	
建蔽率の最高限度のルール	容積率の緩和を受ける場合は、70%（耐火建築物の場合は90%）とします 注記；容積率の緩和のためだけの新設です	
建築面積のルール	容積率の緩和を受ける場合は、200㎡以上とします 注記；容積率の緩和のためだけの新設です	
高さのルール	変更はありません	
壁面のルール	容積率の緩和を受ける場合は、街並み再生方針でネットワークに位置付けた道路境界線から後退します 注記；新宿通りについては壁面のルールの実質的な変更はありません（ネットワークに位置付けられています）	
工作物のルール	容積率の緩和を受ける場合は、後退部分を歩道状に整備します 注記；容積率の緩和のためだけの変更で、実質的な変更はありません	
形態・意匠のルール	建築物の低層部の壁面の過半以上をガラス等の透透性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置する等で、沿道の賑わい形成に配慮する 注記；数量的に明瞭化しました	
敷地面積のルール	容積率の緩和を受ける場合は、450㎡以上とします 注記；容積率の緩和のためだけの追加です	

地区計画以外の変更についての地元提案

【区域全域の道路（幅員12m未満）の沿道敷地について】

建替えやすくするために、容積率等の建築規制の緩和を地元として提案します