

□モア二番街の課題

耐震化を進める、ビル機能をグレードアップする。⇒そのために、建替やすくする

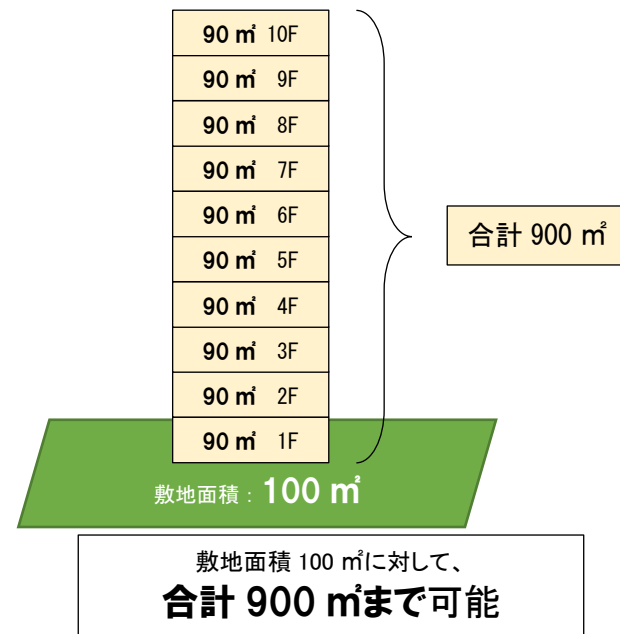


できるだけ**ビル床**（**容積率※**）を確保できるような緩和策を講じる

※（参考）容積率について

●「敷地面積の何倍まで、建物床を確保できるか」を容積率と言います。

容積率=900%、敷地面積 100 m²の場合



●容積率は、法律で決まっています。

容積率の値の決まり方

①指定容積率
地区ごとに定められた値

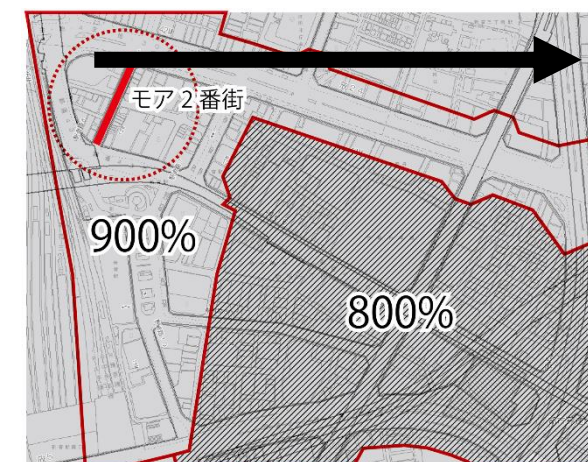
または

(12m未満の狭い通り沿い)
②前面道路幅員による容積率
道路幅員×0.6 で算定した値

いずれか
小さい方の値
が採用されま
す。

モア二番街の容積率

①指定容積率



■指定容積率は
900%

②前面道路幅員による容積率



■12m沿い(≥12m):
→900%

モア二番街での容積率消化の状況

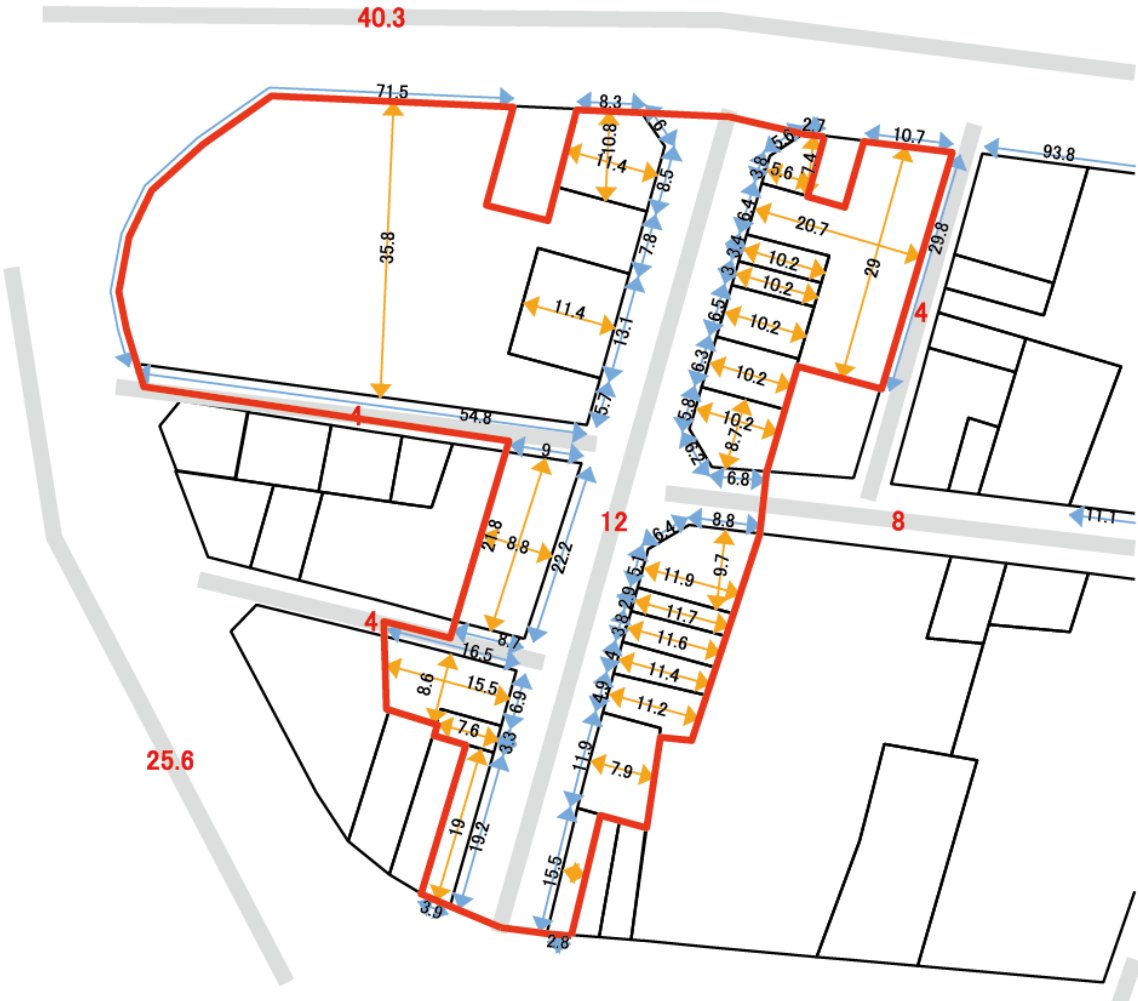
モア二番街では、利用可能な容積率を十分に使いきれていない現状

十分に容積率が使えていない理由①

柔軟な建築計画ができないような形状の敷地がある。

現在の敷地間口・奥行
※東京都都市計画基礎調査データを用いて、図面から距離を計測しました。

12m道路沿のみ		
奥行	最も浅い	約 8m
	最も多い	約 11m
間口	最も狭い	約 3m
	最も多い	約 5~6m



十分に容積率が使えていない理由②

道路斜線制限（道路の反対側の境界線までの距離×1.5 までの高さ）の範囲でしか建物が建てられない。

現況法規制で建替えた場合のシミュレーション
【敷地条件】 12m道路沿い：55㎡（奥行 11m×間口 5m）

シミュレーション結果（階高：1Fは4m、2F以上は3.8mを想定）

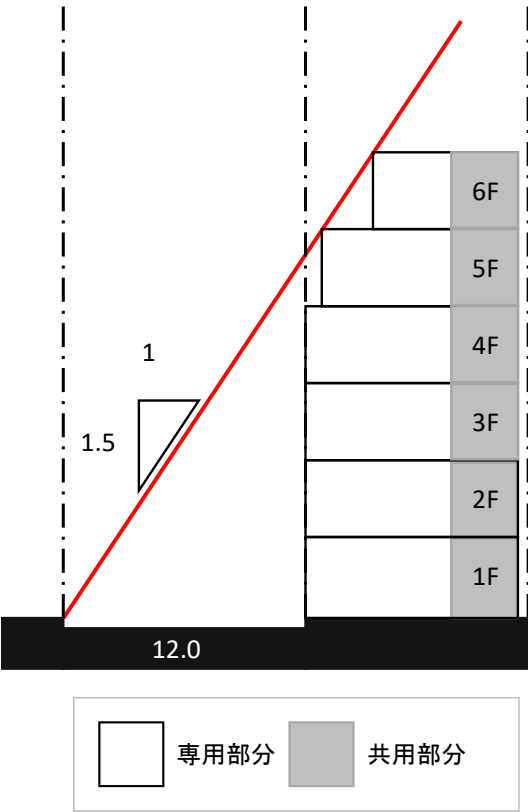
使用可能容積率：900%まで
▼
実際は：428%まで…マイナス472%

敷地条件

道路幅員	基準容積率	指定容積率	敷地奥行	敷地間口	敷地面積
12m	900%	900%	11.0m	5.0m	55.0㎡

シミュレーション（現況法規制）

建物階数	建物高さ	使用容積率	未消化容積率	容積率消化率
6階	23.0m	428.1%	471.9%	48%



最も多い奥行・間口で、建替えのシミュレーション

□道路斜線制限の緩和について

道路斜線制限の緩和

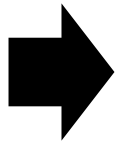


地区計画（街並み誘導型地区計画）でいくつかのルールを定めることで、可能となります。

【斜線緩和の効果】 敷地面積 55 m²の敷地を想定

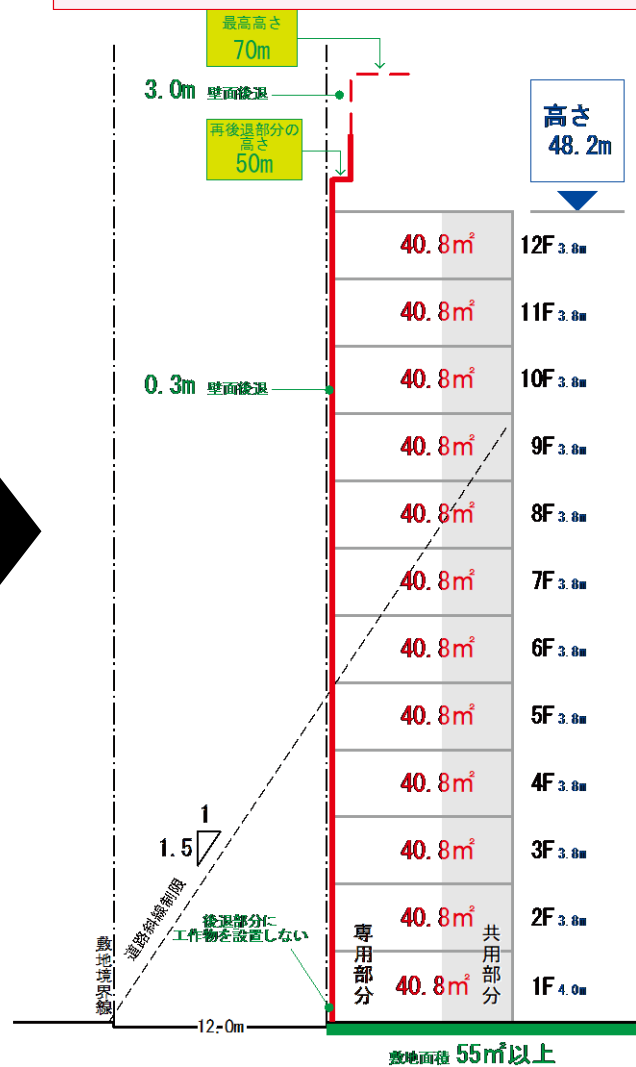
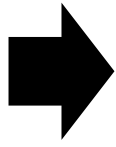
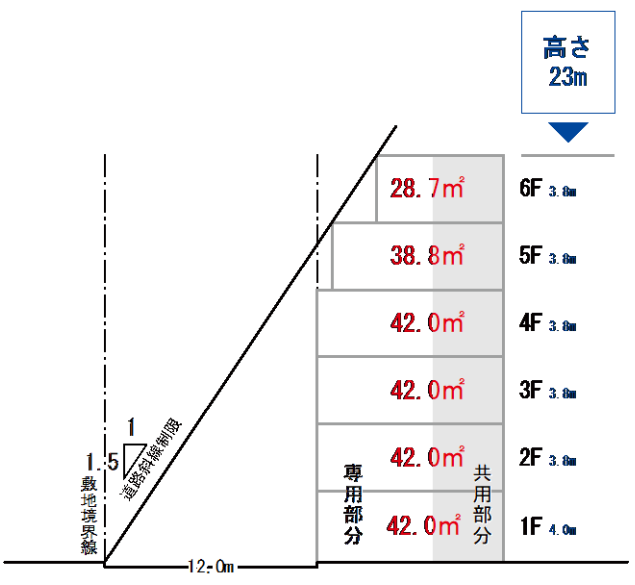
現行法規に基づいて建替え

延床面積 235.5m² 容積率 428.1%
延床面積÷敷地面積
235.5m²÷55m²

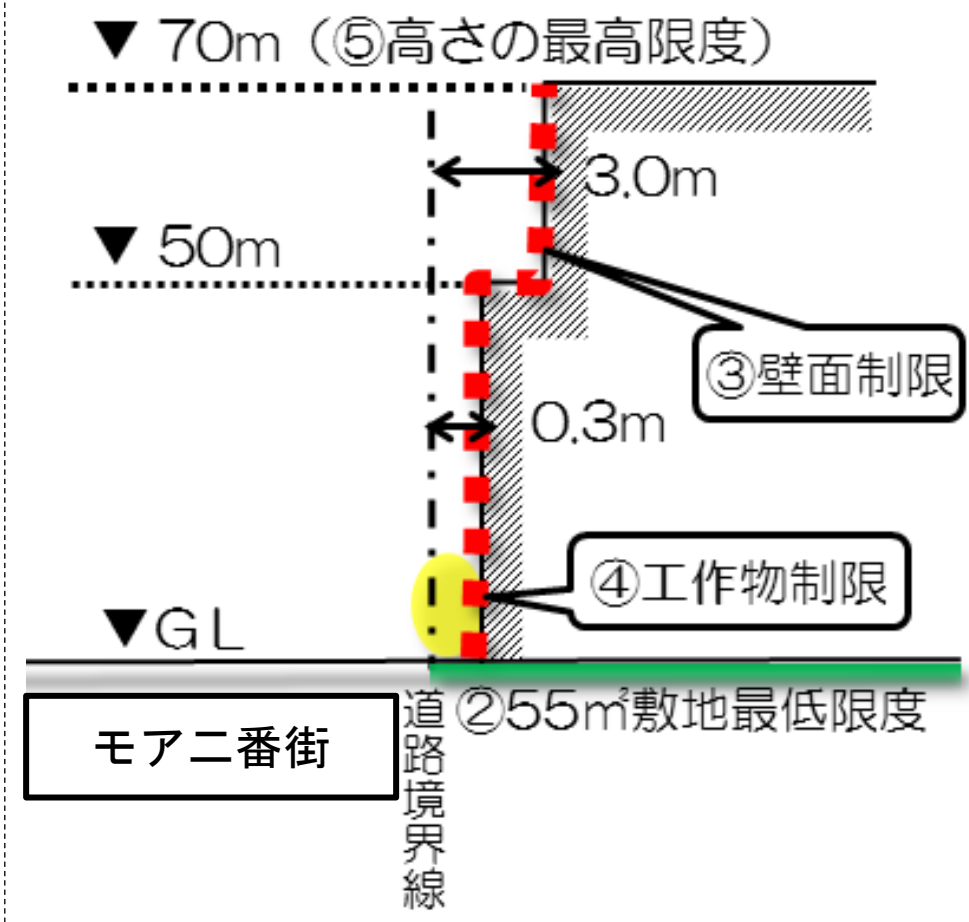


地区計画ルールに基づいて建替え

延床面積 489.6m² 容積率 890%
延床面積÷敷地面積
489.6m²÷55m²



■斜線緩和のために必要なルール
※現在新宿通り沿道でかかっている、斜線緩和のために必要なルール



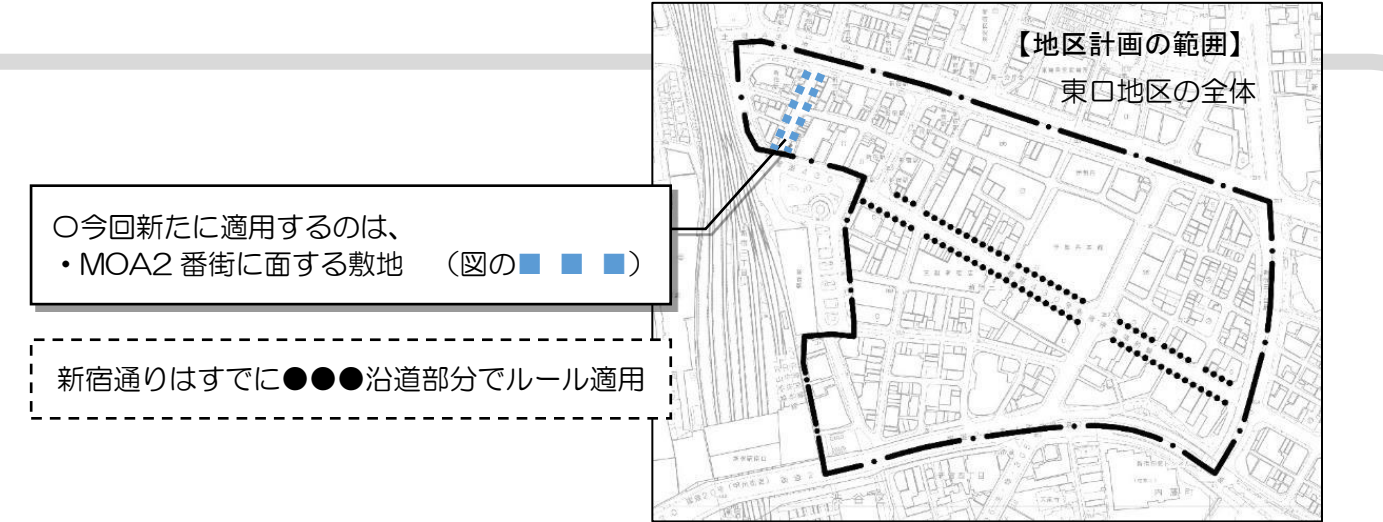
モア二番街の地区計画ルール案

ルール内容：現在の新宿通り沿いのルールを基本として作成

下の表・左側部分に適合し、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）を受けることで、「MOA2 番街沿いの敷地（右図の敷地）」の斜線制限（道路斜線、隣地斜線）が緩和されます。加えて、450㎡以上の敷地の場合、下の表・右側部分に適合することで、指定容積率の緩和の適用が可能となります。

※なお、下の表の①「用途のルール」はすでに地区全体で適用されているルールです。

項目	ルール(モア二番街沿道敷地全てに必ず適用されるルール)	
①用途のルール	○以下の用途の立地を制限する。(東口地区全体で適用済み) 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(店舗型性風俗特殊営業)に該当する営業の用に供するもの 店舗型性風俗特殊営業に該当するのは以下の用途です。 ・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 2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・ポートレース舟券売場・競輪車券売場・馬券売場	
②敷地面積のルール	○最低敷地面積:原則55㎡以上 ※EAST 地域全体の敷地面積の現況や店舗として成り立つ面積などを目安に設定 ※現に 55㎡未満の敷地をお持ちの場合は上記ルールは適用されませんが、以下壁面のルール等は適用されます。	
③壁面のルール	○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。 ・上層部(建物高さ50m以上の部分) →道路境界線から3.0m後退する。 ・基壇部(建物高さ50m未満の部分) →道路境界線から0.3m後退する。	※壁面・高さ・形態・意匠のルールの関係図
④工作物のルール	○壁面後退部分への工作物の設置は、不可 ※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。	
⑤高さのルール	○建築物の各部分の高さは以下の通りとする。 ・最高高さ: 70m ・基壇部・再後退高さ: 50m ※靖国通り・新宿通りにも面する敷地ではこれらの通りからの建物高さルール(基壇部・再後退高さ: 50m)が適用されます。 ※最高高さは、現在の新宿三丁目地区内で最も高い建物の高さを基準としています。(ただし、都市開発諸制度や都市再生特別地区を用いた建築物は除外しています。)	
⑥形態意匠のルール	○建築物の低層部(2階部分まで): 壁面の過半数以上でガラス等の透過性のある素材の使用やオープンテラス、ショーウィンドーを設置し沿道の賑わいを形成。 ○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。 ※新宿通り沿道敷地では、新宿通りに面する部分の壁面において、建物高さ31mの位置で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)	



項目	ルール(容積率の緩和を受ける場合)
■緩和を受けたい場合、敷地単位で“個別に”適用されるルール	
⑦容積率の最高限度のルール	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。 ・敷地面積が450㎡以上 ・壁面後退区域を歩道状に整備 ・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 ・区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物 ※「区長が新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりに資すると認めた建築物」として、以下のものが挙げられています。 ・1階及び2階の各幹線ネットワーク及び各地区内回遊ネットワークに面する部分は、夜間照明の設置など夜間の賑わい形成にも配慮すること ・幹線ネットワーク又は地区内回遊ネットワークに面する不特定多数が利用するすべての出入口及びそれに至る敷地内通路は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する移動等円滑化基準を遵守して整備すること ・防災備蓄倉庫を整備すること 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 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 交通: 地下通路から地上へのバリアフリー動線の確保 50%
⑧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
⑨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
⑩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