

東京都市計画都市再生特別地区の変更（素案）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	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	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区（歌舞伎町一丁目地区）	約 0.6ha	-	150/10 (注 1) ただし、85/10 以上を文化発信施設（劇場等）、宿泊施設及びこれらに付随する施設の用途とする。	40/10	8/10 (注 2)	500 m ²	高層部：225m 低層部：135m ※高さの基準点は T.P. +30.8 m とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱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、歩行者の安全性及び回遊性を高めるために設ける建築物その他公益上必要な建築物については、この限りでない。	1 中水道施設の用に供する部分は、600 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注 1）。 2 地域冷暖房施設の用に供する部分は、2,000 m ² を上限として、容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注 1）。 3 発電所の用に供する部分は、400 m ² を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除く（注 1）。 4 建築基準法第 53 条第 5 項第一号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする（注 2）。 5 別添図のとおり、道路表層整備及び交差点改良等を行う。

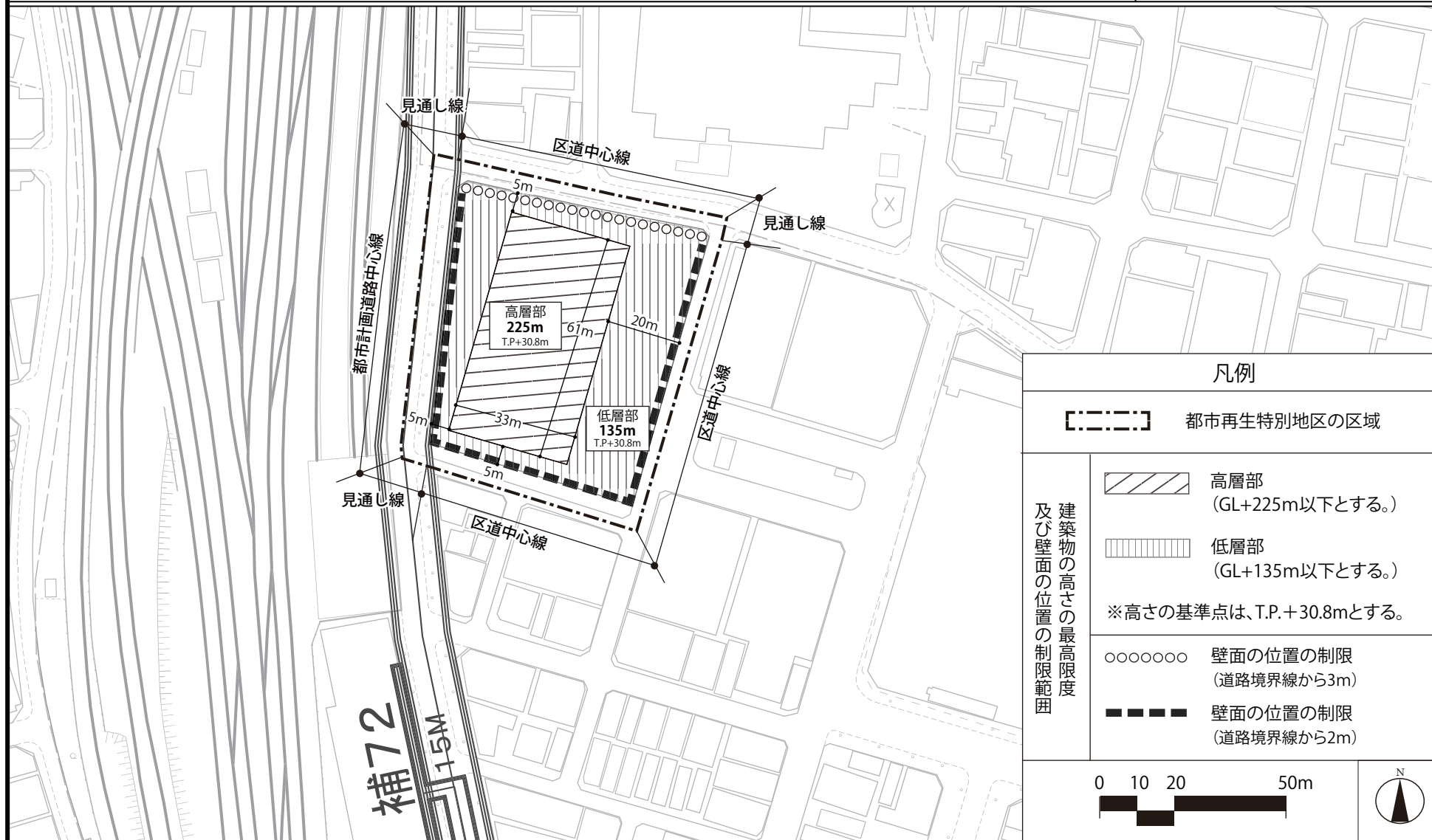
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口E東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口A地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目7地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内2-1地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(淡路町二丁目西部地区)	約 2.2 ha	千代田区神田淡路町二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目6地区)	約 1.5 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町東地区)	約 1.8 ha	中央区日本橋室町一丁目及び日本橋室町二丁目各地内
都市再生特別地区(北品川五丁目第1地区)	約 3.6 ha	品川区北品川五丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目6地区)	約 0.9 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目2-1地区)	約 1.1 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台三丁目9地区)	約 2.2 ha	千代田区神田駿河台三丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目1-6地区)	約 0.7 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内二丁目7地区)	約 1.7 ha	千代田区丸の内二丁目地内
都市再生特別地区(京橋二丁目3地区)	約 1.0 ha	中央区京橋二丁目地内
都市再生特別地区(銀座四丁目1-2地区)	約 1.0 ha	中央区銀座四丁目地内
都市再生特別地区(神田駿河台四丁目6地区)	約 1.3 ha	千代田区神田駿河台四丁目地内
都市再生特別地区(京橋三丁目1地区)	約 1.3 ha	中央区京橋三丁目地内
都市再生特別地区(丸の内一丁目1-1-2地区)	約 1.3 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(銀座六丁目1-0地区)	約 1.4 ha	中央区銀座六丁目地内
都市再生特別地区(日本橋二丁目地区)	約 4.8 ha	中央区日本橋二丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目1地区)	約 2.4 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(浜松町二丁目4地区)	約 3.2 ha	港区浜松町二丁目地内
都市再生特別地区(渋谷駅地区)	約 4.9 ha	渋谷区渋谷二丁目、道玄坂一丁目及び道玄坂二丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷三丁目2-1地区)	約 1.0 ha	渋谷区渋谷二丁目及び渋谷三丁目各地内
都市再生特別地区(日比谷地区)	約 1.4 ha	千代田区有楽町一丁目地内

都市再生特別地区(虎ノ門二丁目地区)	約 2.9 ha	港区虎ノ門二丁目及び赤坂一丁目各地内
都市再生特別地区(桜丘町1地区)	約 2.6 ha	渋谷区桜丘町及び道玄坂一丁目各地内
都市再生特別地区(丸の内三丁目10地区)	約 1.6 ha	千代田区丸の内三丁目地内
都市再生特別地区(竹芝地区)	約 2.4 ha	港区海岸一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門四丁目地区)	約 1.8 ha	港区虎ノ門三丁目及び虎ノ門四丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目3・17地区)	約 2.2 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(大手町一丁目2地区)	約 2.8 ha	千代田区大手町一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目6地区)	約 1.4 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目1地区)	約 1.7 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(宇田川町15地区)	約 0.7 ha	渋谷区宇田川町及び神南一丁目各地内
都市再生特別地区(京橋一丁目東地区)	約 1.6 ha	中央区京橋一丁目地内
都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)	約 2.2 ha	中央区八重洲二丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門・麻布台地区)	約 8.1 ha	港区虎ノ門五丁目、麻布台一丁目及び六本木三丁目各地内
小 計	約 96.9 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(赤坂二丁目地区)	約 2.0 ha	港区赤坂一丁目及び赤坂二丁目各地内
都市再生特別地区(歌舞伎町一丁目地区)※本件	約 0.6 ha	新宿区歌舞伎町一丁目及び歌舞伎町二丁目各地内
合 計	約 99.5 ha	

「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

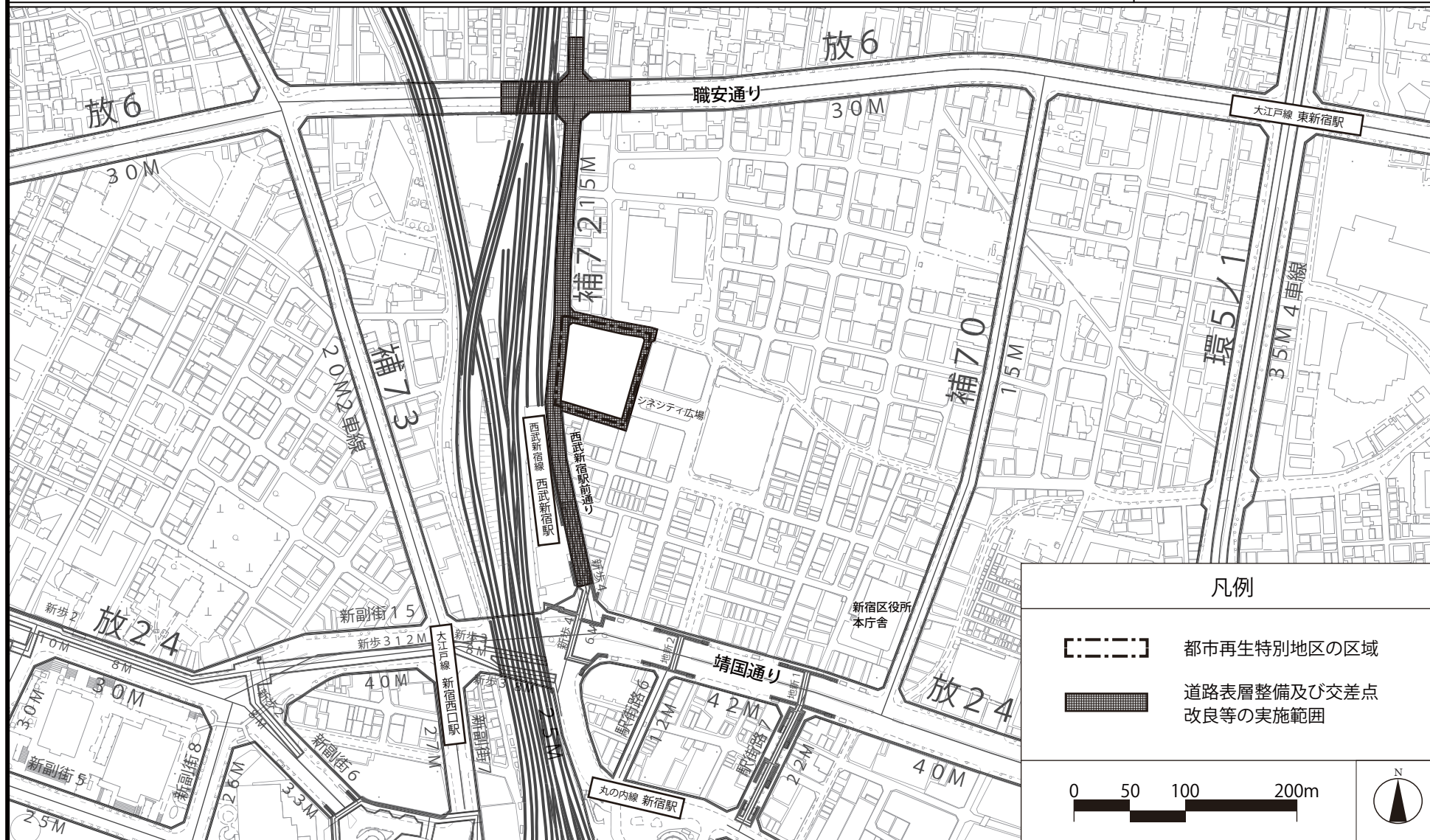
理 由 : 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

東京都市計画都市再生特別地区 歌舞伎町一丁目地区 計画図



この地図は、国土地理院長承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（29都市基交著第184号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）29都市基街都第230号、平成29年11月15日

東京都市計画都市再生特別地区 歌舞伎町一丁目地区 別添図



この地図は、国土地理院長承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（29都市基交著第184号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）29都市基街都第230号、平成29年11月15日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画都市再生特別地区（歌舞伎町一丁目地区）

2 理由

国家戦略特別区域に関する区域方針では、東京圏の目標として、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、近未来技術の実証や創薬分野等における起業・イノベーションを通じ、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、新宿副都心として発展してきた業務・商業機能を生かし、商業、文化、宿泊等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点を形成することとされている。

本計画では、複合エンターテインメント施設や多様な宿泊施設を整備するとともに、シネシティ広場に面して屋外ビジョン及び屋外ステージを整備し、広場と一体となった「屋外劇場的都市空間」を形成することで、にぎわいある都市観光拠点の形成を図る。

さらに、計画地内へのバス乗降場の整備による歌舞伎町に直結する空港連絡バスルートの形成や、西武新宿駅前通り等の歩行者ネットワークの強化と回遊性の向上を図るとともに、設備の高効率化や資源の有効利用等による環境負荷低減、地域冷暖房と自己熱源の一体的導入や帰宅困難者対策等による防災対応力の強化を図る。

これらの取組を通して、国際競争力強化を図るため、都市再生特別地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。