

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（新宿駅西南口地区）	約 1.9ha	—	154/10	40/10	8/10 (注2)	1,000 m <sup>2</sup>	—	建築物の外壁、これに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りではない。 (1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの (2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根、ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの (3) 鉄道敷の保安及び管理上、必要な擁壁、塀その他これらに類	1 中水道施設の用に供する部分その他これに類するものは、南街区にあっては400 m <sup>2</sup> 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その他これに類するものは、北街区にあっては6,700 m <sup>2</sup> 、南街区にあっては7,000 m <sup>2</sup> 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 コージェネレーション設備の用に供する部分その他これに類するものは、北街区にあっては700 m <sup>2</sup> 、南街区にあっては800 m <sup>2</sup> 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 大型受水槽室の用に供する部分その他これに類する
	北街区 約 1.1ha		125/10 (注1) ただし、9/10以上を居住・滞在施設、都市の魅力創造に資する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。				高層部A：115m 高層部B：95m 低層部A：65m  ※高さの基準点は T.P.+41.0m とする。		
	南街区 約 0.8ha		200/10 (注1) ただし、27/10以上を居住・滞在施設、都市の魅力創造に資する施設及びこれらに付随する施設の用途とする。				高層部C：230m 高層部D：170m 低層部B：80m  ※高さの基準点は T.P.+41.0m とする。		

							<p>するもの  (4) 2号壁面にあ  っては隣地境界  線に沿って設け  る簡易な柵</p>	<p>ものは、北街区にあ  っては1,200㎡、南  街区にあっては900  ㎡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)</p> <p>5 発電室の用に供  する部分その他こ  れに類するものは、  北街区にあっては  900㎡、南街区にあ  っては600㎡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)</p> <p>6 駅等から道路等  の公共空地に至る  動線上無理のない  経路上にある通路  の用に供する部分  は、北街区にあつて  は800㎡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)</p> <p>7 太陽熱集熱設備、  太陽光発電設備(屋  上又は屋外に設け  る駐車場、駐輪場、  建築設備等の上空  に設置する太陽光  パネル等とそれを  支える構造物で囲  まれた部分を含  む。)の用に供する  部分その他これら  に類するものは、南  街区にあっては200  ㎡を上限として、容</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

									積率の算定の基礎となる延べ面積から除く。(注1) 8 建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする。ただし、建蔽率の算定にあつては敷地外のデッキは建築面積から除く。(注2) 9 別添図のとおり、道路表層整備、電線類地中化、地下広場整備、歩行者通路整備、地下歩行者通路整備及び都市計画駐車場整備を行う。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

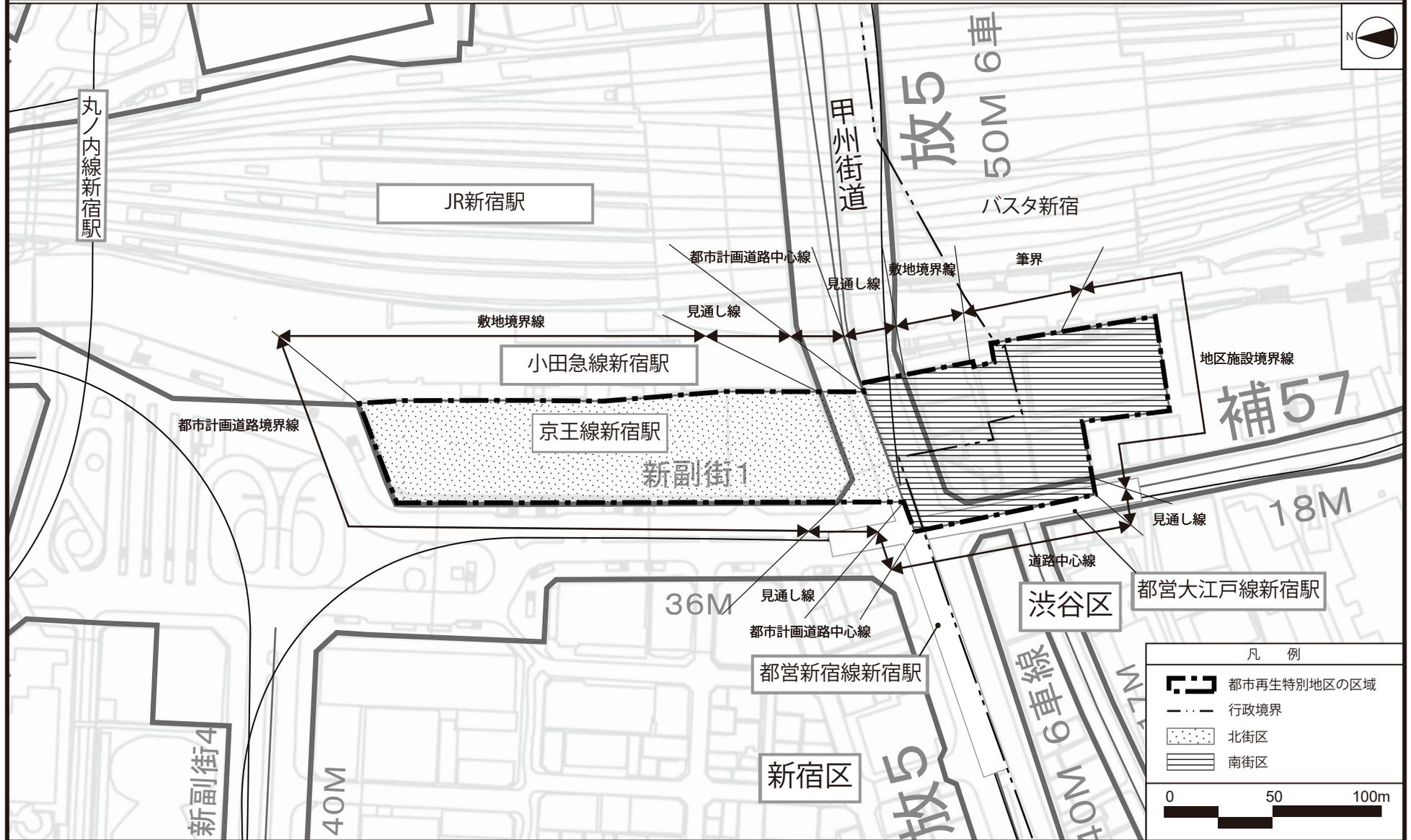
その他の既決定の地区	面積	位置
都市再生特別地区(大崎駅西口 E 東地区)	約 2.4 ha	品川区大崎二丁目及び大崎三丁目各地内
都市再生特別地区(大崎駅西口 A 地区)	約 1.8 ha	品川区大崎二丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 1 - 1 地区)	約 1.2 ha	千代田区丸の内一丁目及び中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(大手町地区)	約 16.2 ha	千代田区大手町一丁目及び大手町二丁目並びに中央区八重洲一丁目各地内
都市再生特別地区(西新宿一丁目 7 地区)	約 0.9 ha	新宿区西新宿一丁目地内
都市再生特別地区(丸の内 2 - 1 地区)	約 1.7 ha	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1-12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10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21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
都市再生特別地区(日本橋一丁目中地区)	約 3.9 ha	中央区日本橋一丁目地内
都市再生特別地区(芝浦一丁目地区)	約 4.7 ha	港区芝浦一丁目地内
都市再生特別地区(虎ノ門一・二丁目地区)	約 2.4 ha	港区虎ノ門一丁目及び虎ノ門二丁目各地内
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)	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
都市再生特別地区(品川駅北周辺地区)	約 9.5 ha	港区港南二丁目、芝浦四丁目、高輪二丁目及び三田三丁目各地内
都市再生特別地区(八重洲一丁目北地区)	約 1.6 ha	中央区八重洲一丁目地内
都市再生特別地区(日本橋室町一丁目地区)	約 1.1 ha	中央区日本橋室町一丁目地内
都市再生特別地区(内神田一丁目地区)	約 1.0 ha	千代田区内神田一丁目地内
都市再生特別地区(東池袋一丁目地区)	約 1.5 ha	豊島区東池袋一丁目地内
都市再生特別地区(新宿駅西口地区)	約 1.6 ha	新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内
都市再生特別地区(虎ノ門一丁目東地区)	約 1.1 ha	港区虎ノ門一丁目地内
都市再生特別地区(赤坂二・六丁目地区)	約 1.7 ha	港区赤坂二丁目及び赤坂六丁目各地内
都市再生特別地区(渋谷二丁目西地区)	約 2.9 ha	渋谷区渋谷二丁目地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目東地区)	約 3.6 ha	中央区日本橋一丁目、日本橋本町一丁目及び日本橋小網町各地内

小 計	約 136.1 ha	
今回変更する地区		
都市再生特別地区(新宿駅西南口地区)※本件	約 1.9 ha	新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内
都市再生特別地区(日本橋一丁目1・2番地区)	約 0.8 ha	中央区日本橋一丁目地内
合 計	約 138.8 ha	

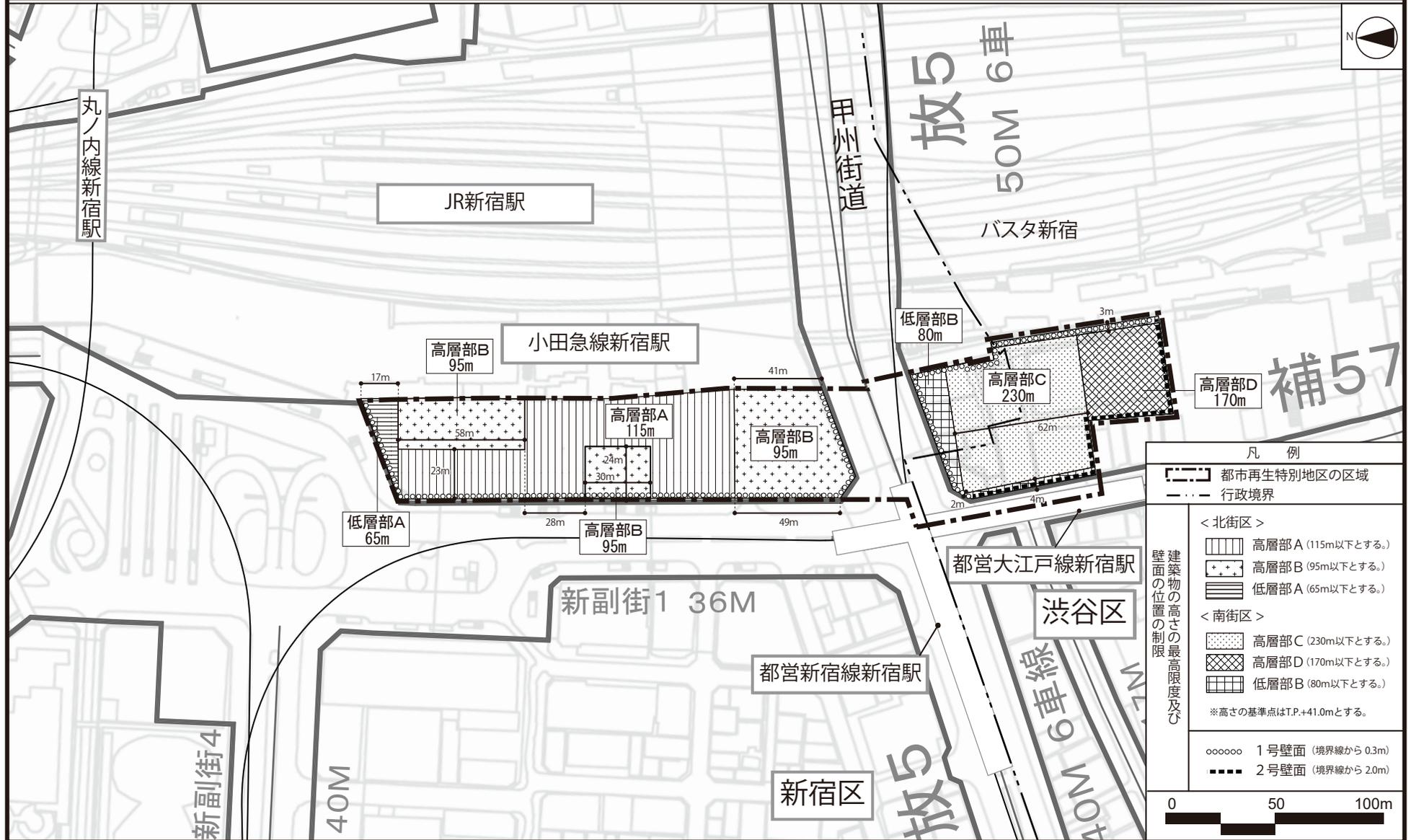
「位置、区域、高さの最高限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」  
 理 由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再生特別地区を変更する。

# 東京都市計画都市再生特別地区 新宿駅西南口地区 計画図 1



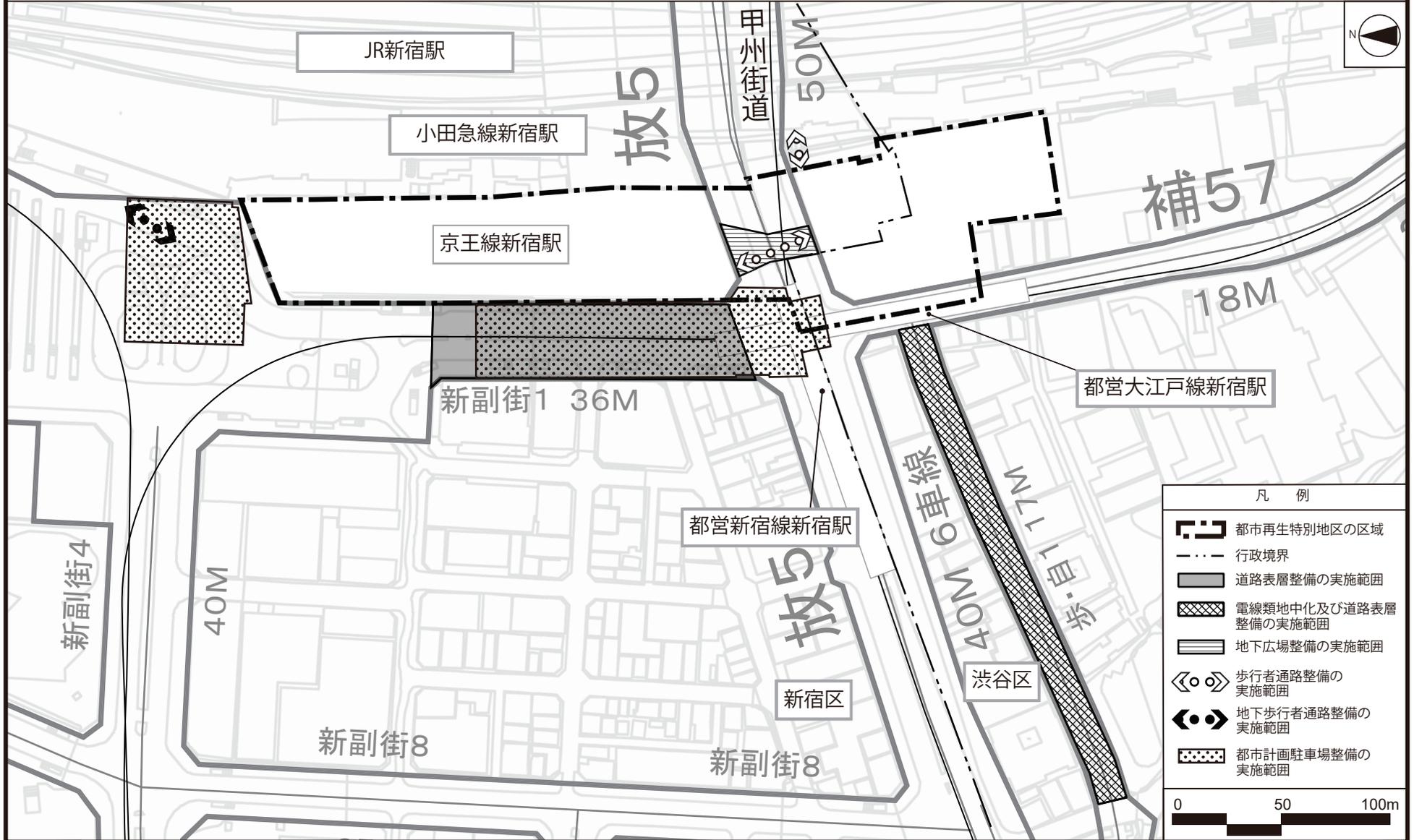
この地図は、国土地理院長の承認（平29関公444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第962号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第274号、令和4年2月24日  
 (承認番号) 3都市基交都第67号、令和4年2月28日

# 東京都市計画都市再生特別地区 新宿駅西南口地区 計画図 2



この地図は、国土地理院長の承認(平29関公444号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(3都市基交第962号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第274号、令和4年2月24日  
 (承認番号) 3都市基交都第67号、令和4年2月28日

# 東京都市計画都市再生特別地区 新宿駅西南口地区 別添図



この地図は、国土地理院長の承認（平29関公444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第962号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 (承認番号) 3都市基街都第274号、令和4年2月24日  
 (承認番号) 3都市基交都第67号、令和4年2月28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（新宿駅西南口地区）

## 2 理由

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、乗降客数が日本一のターミナルを有し、新宿副都心として発展してきた業務・商業機能を生かし、住宅、商業、文化、教育、宿泊、医療等の集積による多様な魅力を備えた、国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点を形成することとしている。

また、「都市づくりのグランドデザイン」では、巨大ターミナルにふさわしい交通結節機能を備えるとともに、多様な機能の高度な集積を生かし、東京の発展を先導する国際的な拠点を形成することとしている。

さらに、「新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～」では、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編し、歩行者中心のネットワークの構築や新たなビジネス・文化・技術等の連携や多様なまちとの連携を促し、にぎわいを生む空間を創出することとしている。

本地区では、駅とまちの連携を強化する重層的な歩行者ネットワークや、にぎわいと交流を生み出す滞留空間の整備、人中心の駅前広場整備への協力を行うことにより、新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備に取り組む。

また、新宿駅の交通結節点としての強みを生かし、にぎわい形成に資する観光産業拠点の整備を行うとともに、インバウンドに対応した宿泊機能を整備し、観光拠点の形成を図る。

さらに、帰宅困難者支援や面的な多重エネルギーネットワークの構築による防災機能の強化、設備の高効率化等による環境負荷低減を図る。

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。