

IV 都市の環境や機能の確保に関する資料

IV-1 都市再生特別地区の内容

1. 計画概要

- 計画地：東京都新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地下
- 都市計画用途地域：商業地域、防火地域
- 基準容積率：1,100%（仮換地として指定される前の敷地における建築物にあっては1,000%）
- 建蔽率：80%（防火地域内の耐火建築物により100%）
- ：約1.6ha

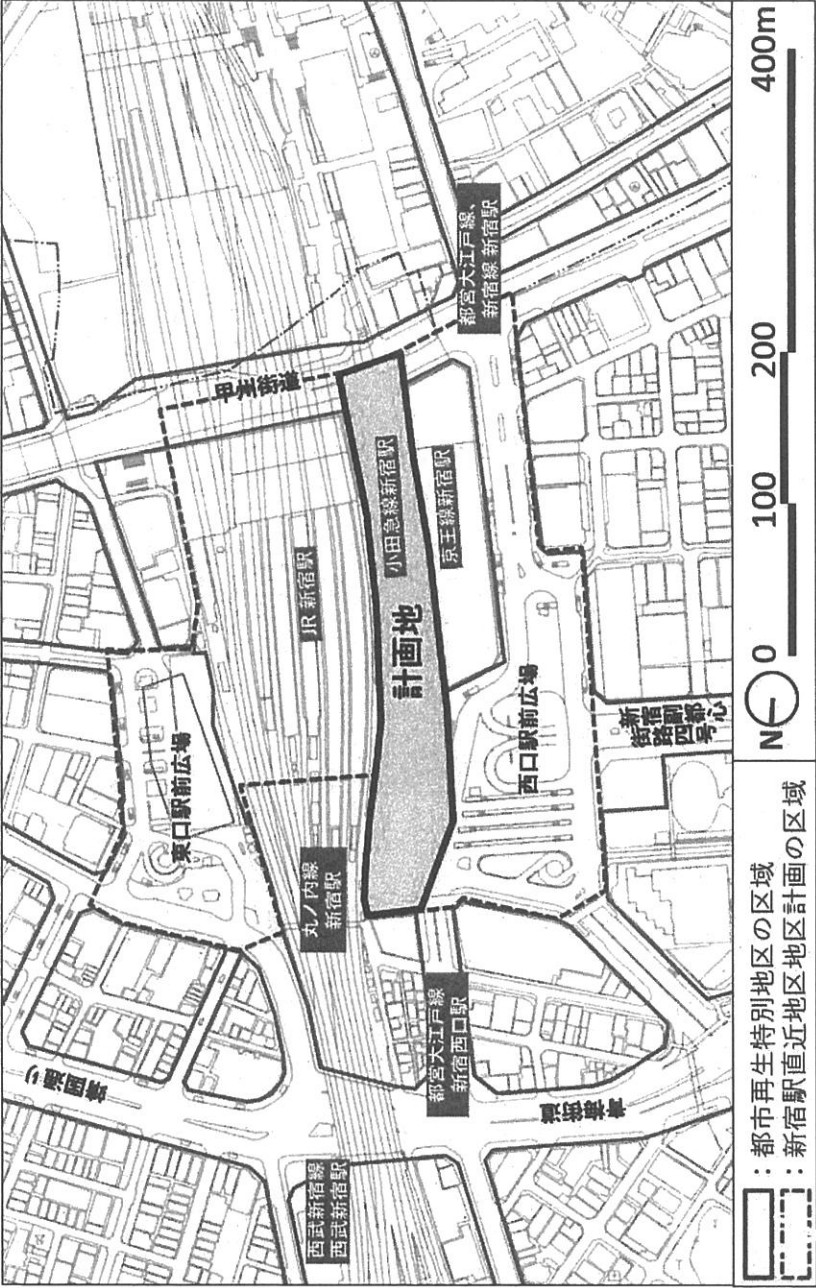
■都市再生特別地区の区域面積

■計画諸元

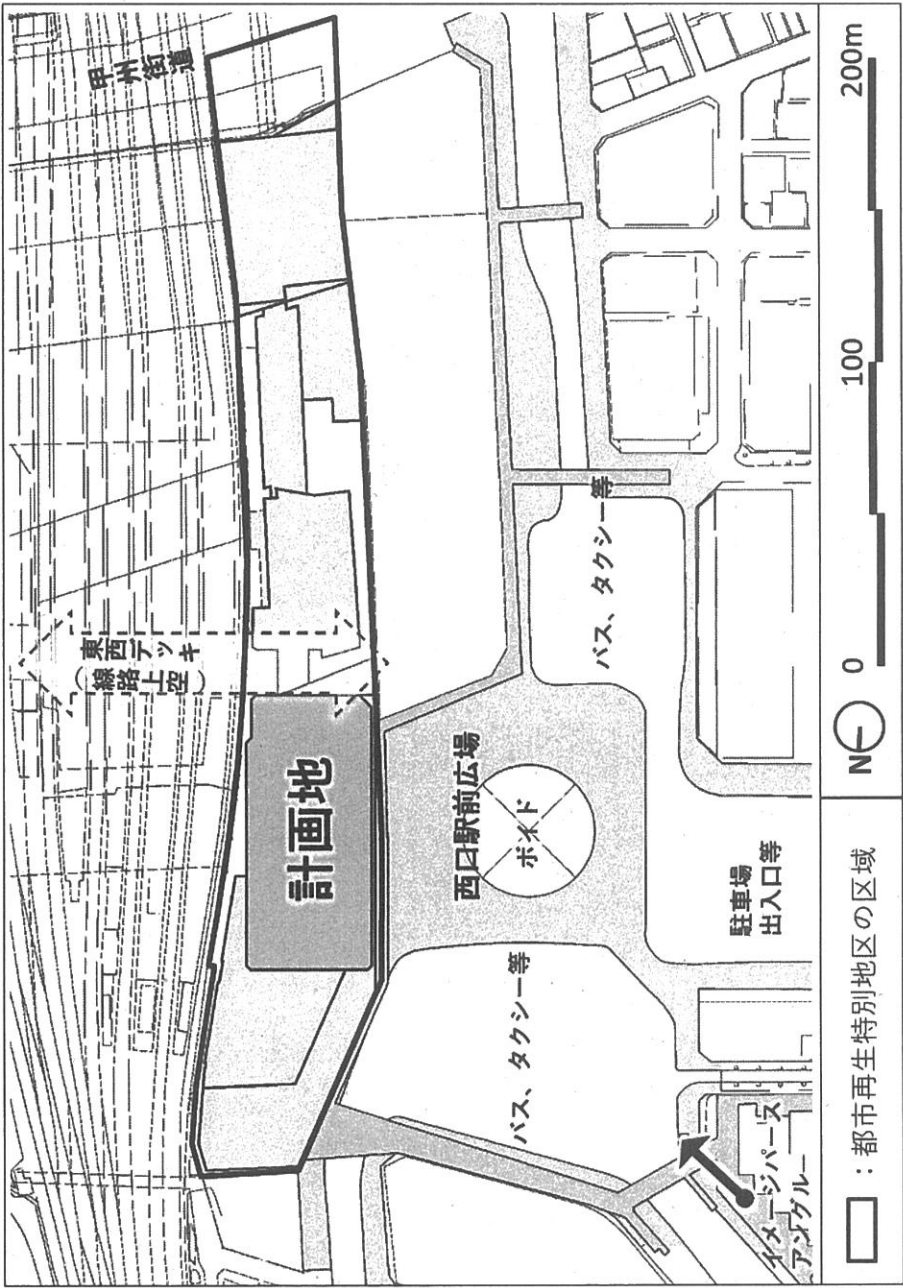
敷地面積※1	約15,720㎡
建築面積	約15,720㎡
延べ面積 (容積対象面積※2)	約281,700㎡ (約251,500㎡)
計画容積率	約1,600%
建築物の高さの最高限度 (高さの基準点)	260m (T.P.+40.0m)
建築物の最高高さ(高さの基準点) 階数	約260m(T.P.+40.0m) 地上48階 地下5階
主要用途	商業、業務、施設等
駐車台数※3 (うち荷捌き台数)	359台※4 (23台)
駐車バイク台数	0台
駐輪台数	約300台
予定工期	着工：令和4年度(2022年度) ～令和11年度(2029年度)

- (※1) 敷地面積は、土地区画整理事業による基盤再編後の面積である。
- (※2) 容積対象面積は、都市計画図書備考欄に特記する対象物に供する面積を除いたものとする。
- (※3) 駐車台数については、東京都駐車場条例の基準を満たす大きさを確保する。
- (※4) 駐車台数は新宿区西口地区駐車場地域ルールを適用した台数であり、東京都駐車場条例の第十八条第二項適用による附置台数の減免分を含む。
- (※) 施設計画については、バリアフリーに配慮した計画とし、バリアフリー法の誘導基準と福祉のまちづくり条例の努力基準を目指す。

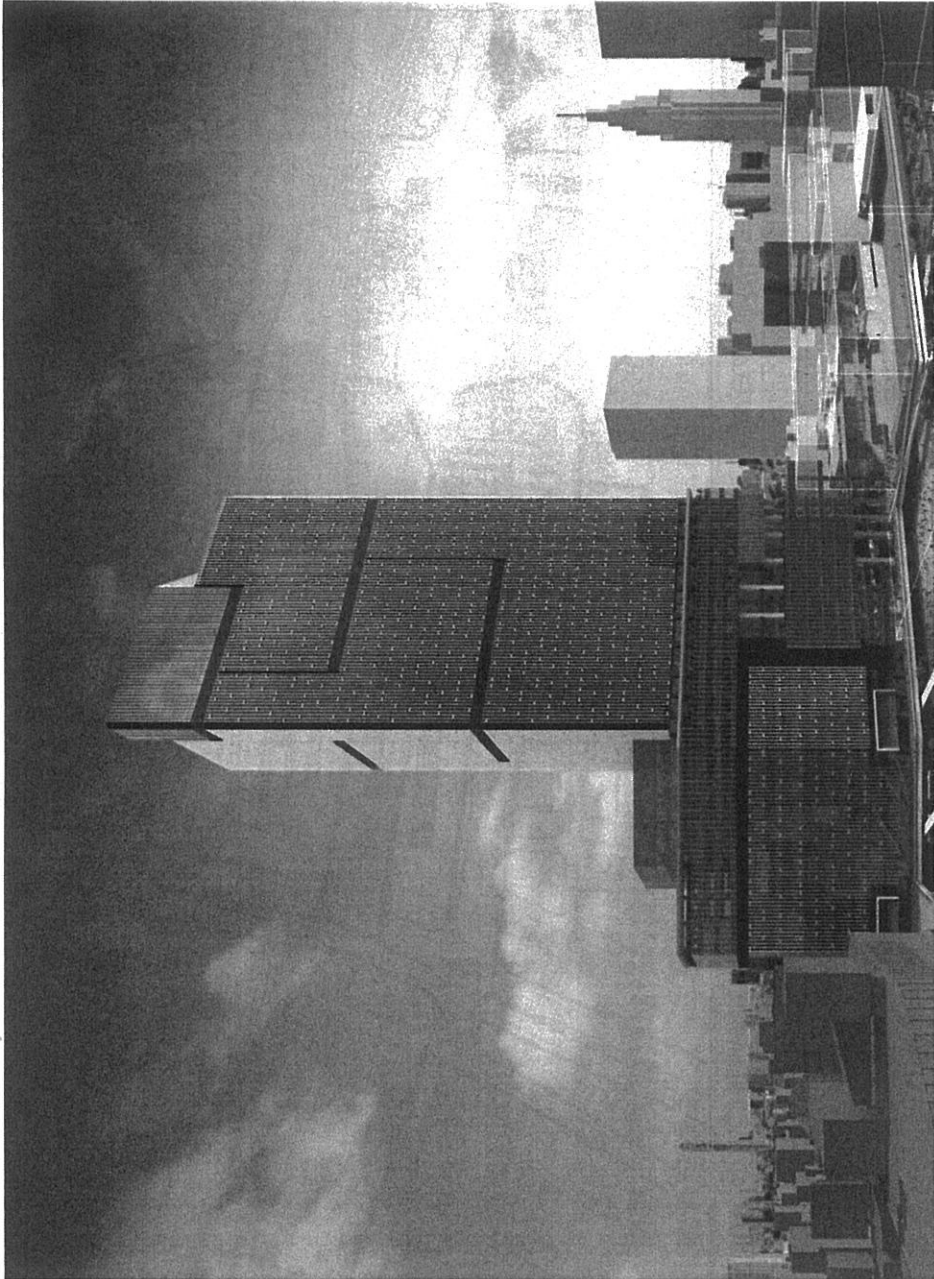
■位置図 (S=1:5000)



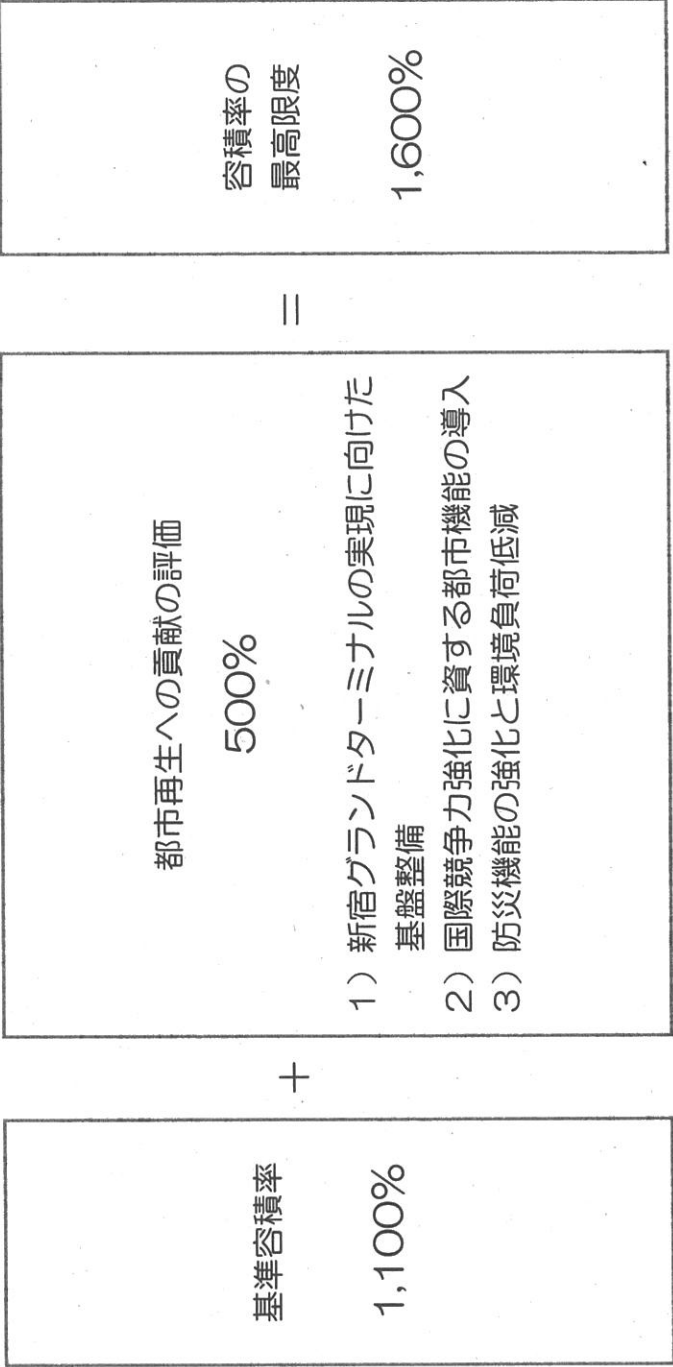
■計画建物配置図 (S=1:2500)



■計画建物イメージパース（北西方向から望む）



2. 建築物の容積率の最高限度の設定の考え方



■都市再生への貢献

方針1 新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

- ① 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の整備
- ② にぎわいと交流を生み出す滞留空間の整備
- ③ 人中心の駅前広場整備への協力

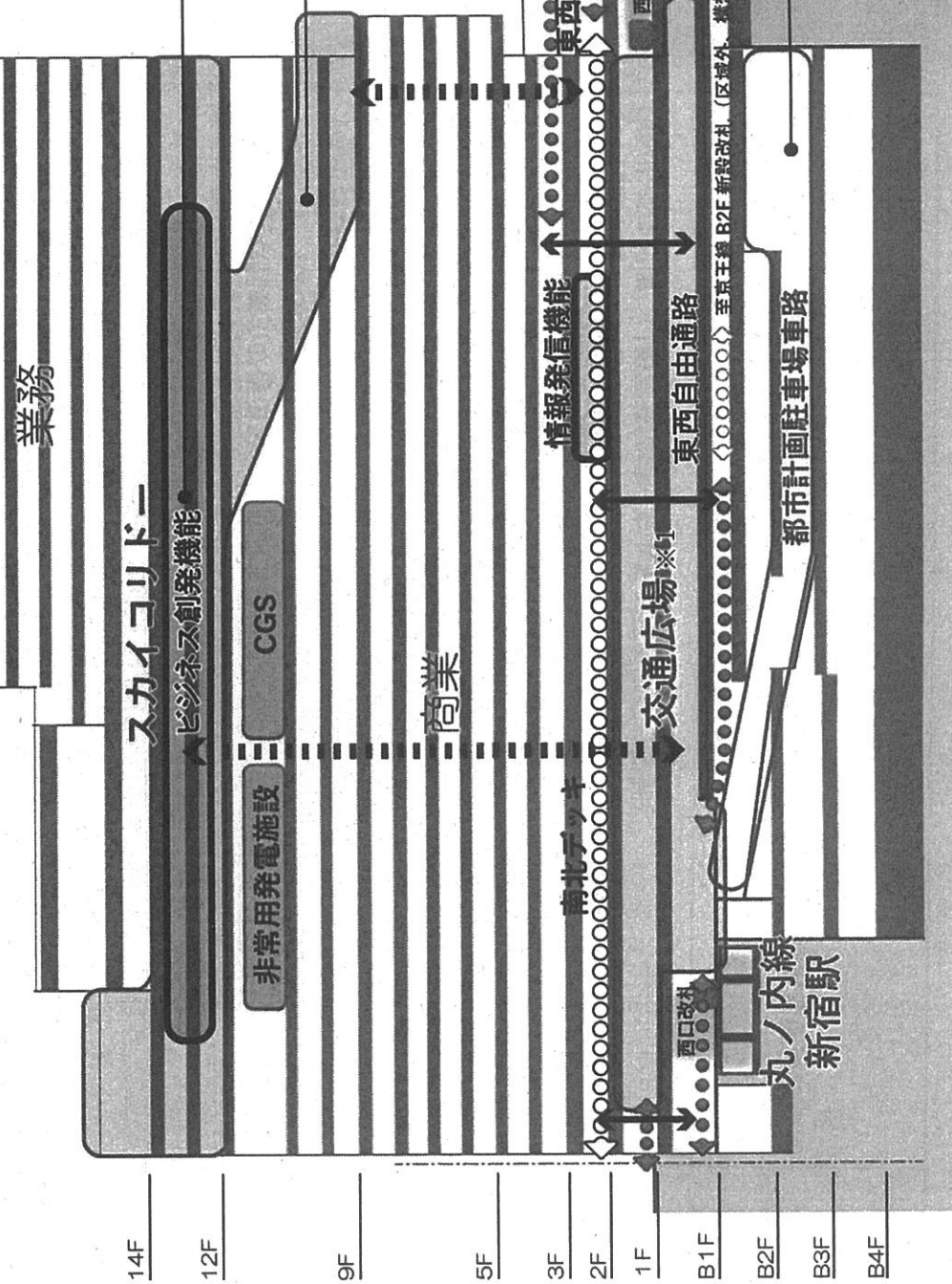
方針2 国際競争力強化に資する都市機能の導入

- ① 交流・連携・挑戦を生み出すビジネス創発機能の整備

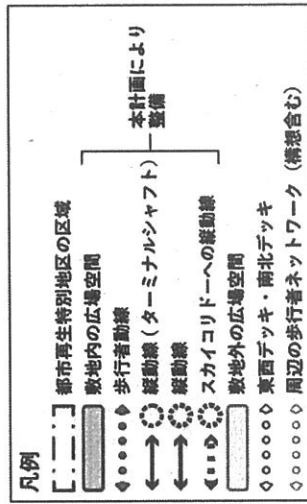
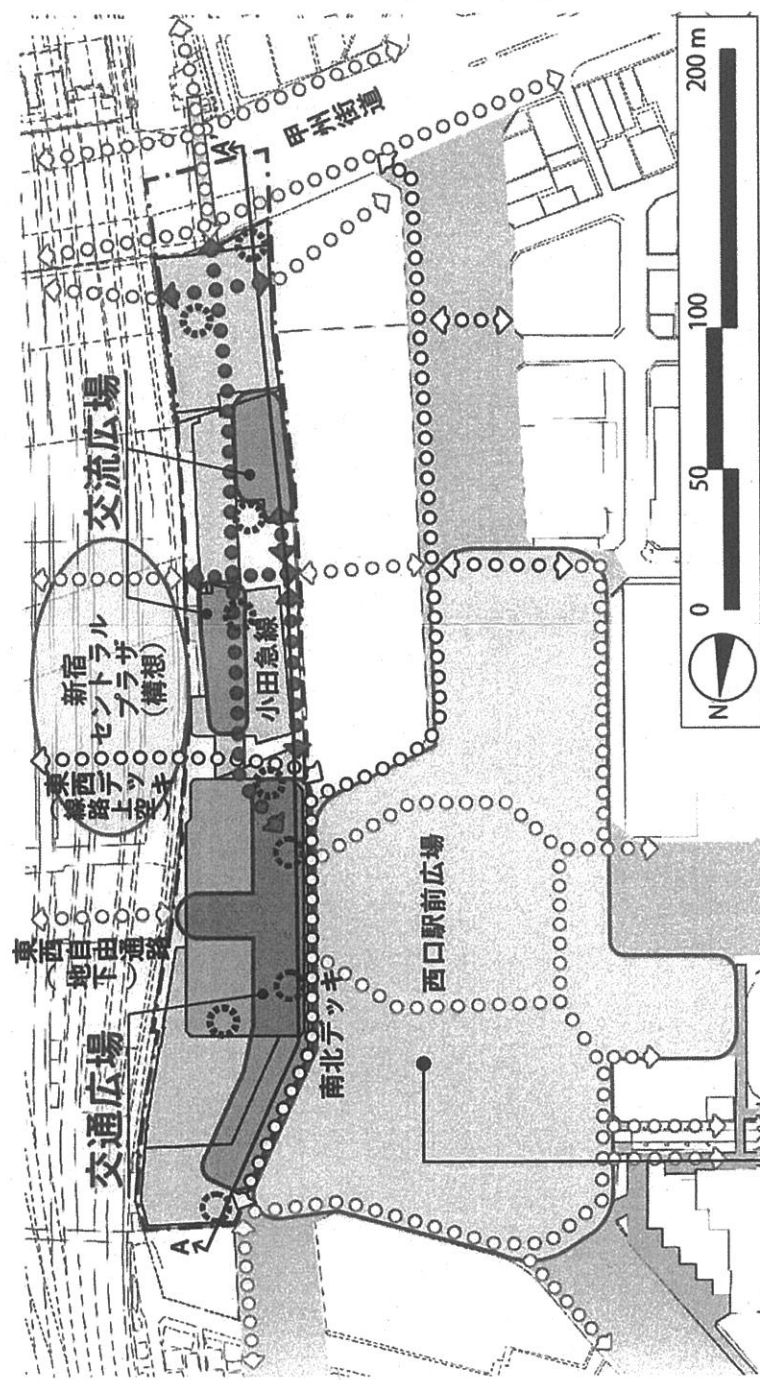
方針3 防災機能の強化と環境負荷低減

- ① 帰宅困難者支援や面的な多重I・L・R・ネットワークの構築による防災機能強化
- ② 環境負荷低減に向けた取組み

■A-A' 断面イメージ



■低層部のネットワークイメージ



- 1-③ 人中心の駅前広場整備への協力
- 2-① 交流・連携・挑戦を生み出す
ビジネス創発機能の整備
- 1-② にぎわいと交流を生み出す
滞留空間の整備
- 1-① 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の整備
- 1-③ 人中心の駅前広場整備への協力

※1 都市施設（交通広場B1F、1F）を含む一団の歩行者空間 ※2 「新宿の拠点再整備方針」方針6に基づく連携空間