

四谷駅周辺地区 地区計画



※四谷駅前地区再開発協議会構想案



※しんみち通り（四谷一丁目北地区）建替え後のイメージ図

四谷駅周辺地区 地区計画

四谷駅周辺地区は、新宿区マスタープランにおいて、「賑わい交流の心」として位置づけられており、地区内の旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舎跡地の大規模な公有地を中心として、土地利用の転換を図るとともに、新宿通り沿道の業務・商業機能を軸としながら、地区の特徴や個性を活かしたまちづくりを進めることを目標とする地区です。

地区計画の策定により、四谷駅前地区と四谷一丁目北地区が一体となった四谷地域の拠点形成を図るとともに、外濠緑地や迎賓館、玉川上水等の貴重な自然的・歴史的資源を活かしたまちづくりを推進し、緑豊かで趣のある「賑わい交流の心」の形成を目指します。

まちづくりのあゆみ

- 平成 16 年 四谷駅前まちづくり協議会 発足
- 平成 18 年 四谷駅前まちづくり計画 とりまとめ（四谷駅前まちづくり協議会）
四谷駅前地区再開発協議会 発足
- 平成 19 年 四谷駅前のまちづくり提案 とりまとめ（四谷駅前まちづくり協議会）
- 平成 21 年 四谷一丁目北地区協議会 発足
- 平成 24 年 四谷駅前地区まちづくり誘導方針 策定（新宿区）
- 平成 25 年 区長へ再開発等促進区を定める地区計画に関する提案書の提出（四谷駅前地区再開発協議会）
区長へ地区計画に関する提案書の提出（四谷一丁目北地区協議会）

四谷駅周辺地区地区計画 都市計画決定

四 谷 駅 周 辺 地 区 地 区 計 画

都市計画決定 平成 25 年 12 月 20 日 新宿区告示第 816 号
 都市計画変更 平成 30 年 2 月 2 日 新宿区告示第 92 号

[新宿区決定]

| | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|------------------------|------------|----------------------|--------|----|
| 名 称 | | 四谷駅周辺地区地区計画 | | | | | |
| 位 置 ※ | | 新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内 | | | | | |
| 面 積 ※ | | 約 4.3ha | | | | | |
| 地区計画の目標 | | <p>新宿区都市マスタープランにおいて、本地区を含む一帯は「賑わい交流の心」に位置づけられており、地区内の旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舎跡地の大規模な公有地を中心として、土地利用の転換を図るとともに、新宿通り沿道の業務・商業機能を軸としながら、地区の特徴や個性を活かしたまちづくりを進めることとしている。</p> <p>このことから、四谷駅前地区では、公有地を中心とした土地の合理的かつ健全な有効高度利用により防災性の向上や都市基盤の整備を図るとともに、業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入により、駅前の新たな賑わい交流拠点の形成を図る。</p> <p>四谷一丁目北地区では、魅力ある良好な街並みを誘導するとともに、業務・商業集積地としての更なる活性化と歩行者空間の拡充を図る。</p> <p>さらには四谷駅前地区と四谷一丁目北地区が一体となった四谷地域の拠点形成を図るとともに、外濠緑地や迎賓館、玉川上水等の貴重な自然的・歴史的資源を活かしたまちづくりを推進し、緑豊かで趣のある「賑わい交流の心」の形成を目指す。</p> | | | | | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>1 四谷駅前地区においては、業務・商業を中心として、居住、公益、教育等の諸機能を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。</p> <p>2 四谷一丁目北地区においては、業務・商業機能を中心とした合理的な土地利用を図る。</p> | | | | | |
| | 公共施設等の整備の方針 | <p>1 道路等の整備方針</p> <p>1) 道路の再配置と敷地の統合により街区再編を行い、土地の有効高度利用を図る。</p> <p>2) 区画道路の拡幅整備に併せて、歩道状空地を歩道と一体的に整備し、歩車分離を行うとともに玉川上水の記憶を継承し、安全で快適な歩行者空間の拡充を図る。</p> <p>2 広場等の整備方針</p> <p>1) 周辺市街地との緩衝空間となる広場 1 号を整備し、賑わいと交流を形成するとともに、地域の防災性の向上を図る。</p> <p>2) 四ツ谷駅に面する位置に駅前広場機能を補完する広場 2 号を整備し、新たに歩行者の滞留・交流空間を創出するとともに、災害時には帰宅困難者対応等にも活用できるよう配慮し、駅前防災機能の強化を図る。</p> <p>3) 外濠緑地に面する位置に広場 3 号を整備し、外濠緑地等の景観特性との調和や駅前の交流空間の連続性を図る。</p> <p>4) 外濠緑地との調和に配慮し、広場を積極的に緑化することで、新宿区都市マスタープランに掲げる「七つの都市の森」の拡充を図る。</p> <p>3 歩行者用通路の整備方針</p> <p>1) 区画道路や広場等と円滑に接続する歩行者用通路を整備し、回遊性及び地域の防災性の向上を図る。</p> | | | | | |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>1 四谷地域の拠点に相応しい都市空間の形成と周辺市街地への影響に配慮するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。特別区道 42-570 しんみち通り（以下、「しんみち通り」という。）沿道については、良好な街並みの形成を誘導するため、壁面の位置の制限が定められた敷地の道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。</p> <p>2 しんみち通り沿道は、快適な歩行者空間の拡充を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>3 賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>4 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 四谷駅前地区においては、外濠緑地と調和した緑豊かでゆとりある都市環境空間の形成のため、建築物等への積極的な緑化を図る。</p> | | | | | |
| 再開発等促進区 | 位置 | 新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内 | | | | | |
| | 面積 | 約 2.6ha | | | | | |
| | 土地利用に関する基本方針 ※ | 公有地の土地利用転換を契機として、土地の合理的かつ健全な有効高度利用により、「賑わい交流の心」の形成と地域の防災性の向上を促進するため、業務、商業、居住、公益、教育等の諸機能や広場等を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。 | | | | | |
| | 主要な公共施設の配置及び規模 ※ | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 | |
| | 広場 | 広場 1 号 | 約 3,300 m ² | — | 新設 | | |
| | | 広場 2 号 | 約 1,000 m ² | — | 新設 | | |
| 地区整備計画 | 位置 | 新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内 | | | | | |
| | 面積 | 約 4.3ha | | | | | |
| | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 面積及び幅員 | 延長 | 備考 | |
| | | | 道路※ | 区画道路 1 号 | 12～13m | 約 165m | 拡幅 |
| | | | | 区画道路 2 号 | 12m | 約 125m | 拡幅 |
| | | 区画道路 3 号 | | 12m | 約 135m | 拡幅 | |
| | | その他の公共空地 | 広場 | 広場 3 号 | 約 900 m ² | — | 新設 |
| | | | 歩行者用通路 | 歩行者用通路 1 号 | 6m | 約 45m | 新設 |
| | | | | 歩行者用通路 2 号 | 6m | 約 75m | 新設 |
| | | | | 歩行者用通路 3 号 | 6m | 約 65m | 新設 |
| 歩道状空地 | | | | 歩道状空地 1 号 | 4m | 約 115m | 新設 |
| | | | | 歩道状空地 2 号 | 4m | 約 125m | 新設 |
| | 歩道状空地 3 号 | | | 4m | 約 115m | 新設 | |

| 地区の区分 | 名称 | 四谷駅前地区 | 四谷一丁目北地区 |
|----------------------|----|---|---|
| | 面積 | 約 2.6ha | 約 1.7ha |
| 建築物等の用途の制限 ※ | | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ぬ）に掲げる建築物 2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項から第 10 項まで又は第 13 項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物 3) 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 4) 倉庫業を営む倉庫（100 ㎡未満を除く。） 5) ガソリンスタンド 6) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 に定める危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。） 2 建築物の用途を変更する場合には、前項の規定を準用する。 | 1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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 項に該当する営業の用に供する建築物 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 3) 倉庫業を営む倉庫（100 ㎡未満を除く。） 4) ガソリンスタンド 5) 建築基準法施行令第 130 条の 9 に定める危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。） 2 建築物の用途を変更する場合には、前項の規定を準用する。 |
| 建築物の容積率の最高限度 ※ | | 10 分の 67 | しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10 分の 40 とする。 |
| 建築物の容積率の最低限度 | | 10 分の 20 | ————— |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 ※ | | 10 分の 7 | ————— |
| 建築物の建築面積の最低限度 | | 200 ㎡ | ————— |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | 5,000 ㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。 | 建築物の敷地面積は、65 ㎡以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2) 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの |
| 壁面の位置の制限 | | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越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等はこの限りでない。 1) 公共歩廊、広場の利便性を確保するための施設その他これらに類するもの 2) 道路に接続する車路その他これに類するもの 3) 歩行者又は施設利用者等の安全性及び快適性を確保するために必要な庇等の部分 4) 給排気施設の部分 5) 公益上必要な建築物 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、公益上必要な建築物はこの限りでない。 |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | ————— | 壁面後退部分には、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1) 道路の中心からの高さが 3.5m を超える部分に設置する袖看板等 2) 公益上必要なもの |
| 建築物等の高さの最高限度 | | 工作物を含む建築物等の高さの最高限度は 145m とする。ただし、避雷針その他これに類するものはこの限りでない。 | 建築物の高さの最高限度は 50m とする。ただし、しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、しんみち通りの道路中心線から 10.25m 以内の区域において、建築物の高さの最高限度は 20m とする。 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | 1) 東京都景観条例に基づく大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準及び新宿区景観まちづくり計画に基づく景観形成基準等によるものとする。 2) 建築物及び工作物は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 3) 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮したものとする。 4) 四谷一丁目北地区については、しんみち通りの店舗の連続性に配慮し、賑わい形成に資する意匠とする。 | |
| 建築物の緑化率の最低限度 | | 10 分の 1.85 | ————— |

※は知事協議事項

1. 建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成 22 年 3 月 31 日 21 都市建企第 893 号）の II 3（1）の用途に供する部分を除外することができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理由： 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

地区計画の概要

●四谷駅前地区

- 1 公有地を中心とした土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災性の向上や都市基盤の整備を図ります。

道路の再配置と敷地の統合により街区再編を行い、土地の有効高度利用を図ります。また、区画道路や広場等と円滑に接続する歩行者用通路を整備し、回遊性及び地域の防災性の向上を図ります。

【地区施設の配置及び規模】

- 2 業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入により、駅前の新たな賑わい交流拠点の形成を図ります。

業務・商業を中心として、居住、公益、教育等の諸機能を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図ります。また、賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並み形成を図るため建築物等の用途の制限を定めます。

【建築物等の用途の制限】

●四谷一丁目北地区

- 1 魅力ある良好なまちなみを誘導します。

しんみち通り沿道では、隣地斜線制限、道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率制限の緩和を行い、良好な街並みを誘導します。（※制限の緩和を受けるには、建築基準法第68条の5の5に基づく認定が必要となります。）

【建築物の容積率の最高限度】【壁面の位置の制限】【建築物等の高さの最高限度】
【建築物の敷地面積の最低限度】【壁面後退区域における工作物の設置の制限】

■ 建築基準法第68条の5の5に基づく認定基準 ■

1. 認定対象建築物

しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする沿道の敷地内に、地区計画に適合する建築物で建築基準法第68条の5の5の第1項（前面道路幅員による容積率制限の緩和）及び第68条の5の5第2項（隣地斜線制限及び道路斜線制限の緩和）の適用を受けようとするもの。

2. 認定基準

建築基準法第68条の5の5の第1項（前面道路幅員による容積率制限の緩和）と第2項（隣地斜線制限及び道路斜線制限の緩和）の認定においては、下記（1）～（4）を満たすこと。

（1）空地の整備 （2）接道長さ （3）内装の制限 （4）衛生

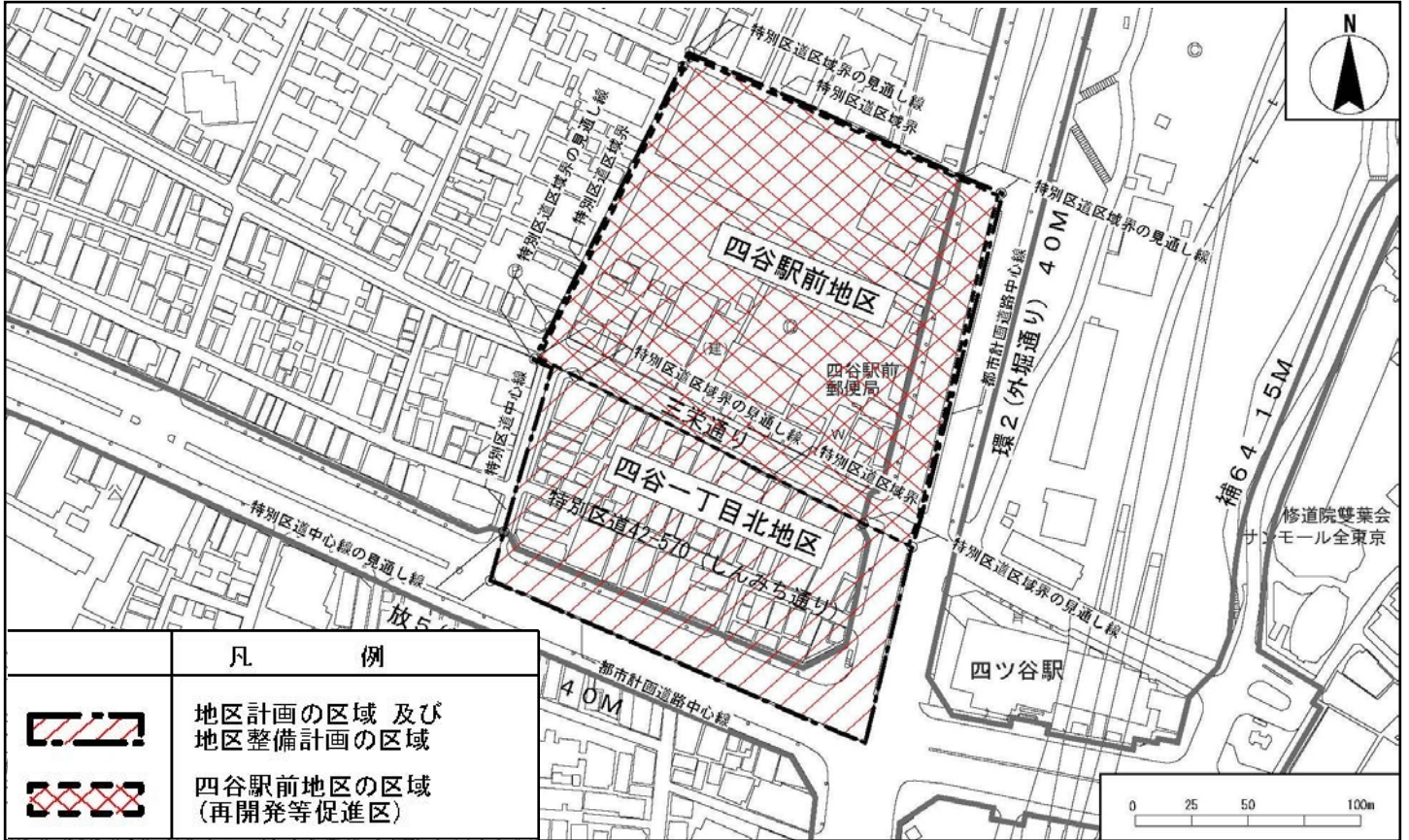
※ 認定基準の詳細は、都市計画部建築指導課にお問合せください。

- 2 業務・商業集積地としての更なる活性化と歩行者空間の拡充を図ります。

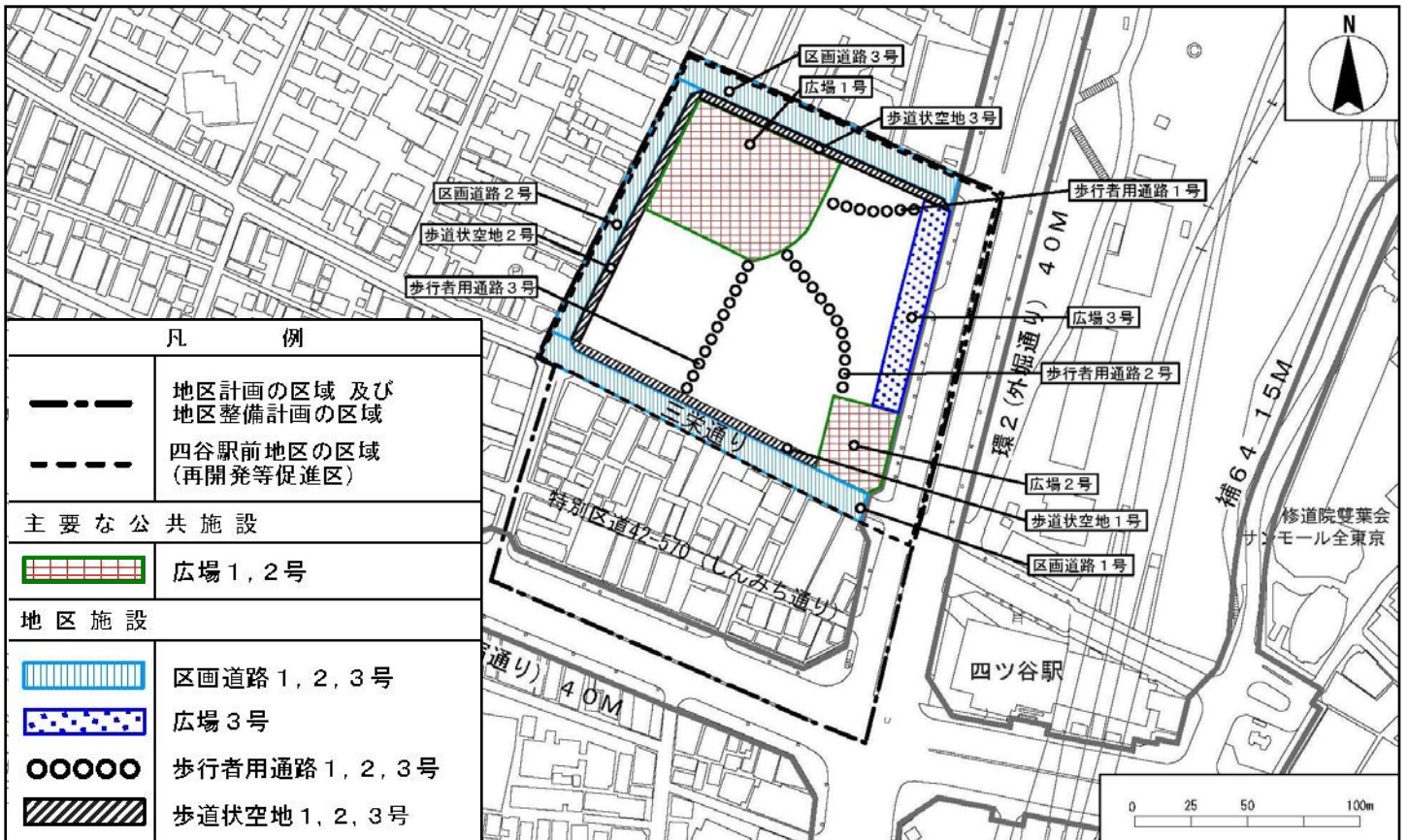
賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限を定めるとともに、快適な歩行空間の拡充を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

【建築物等の用途の制限】【工作物の設置の制限】

■地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域



■主要な公共施設及び地区施設の位置



壁面の位置の制限

■安全で快適な歩行者空間の拡充を図ります。

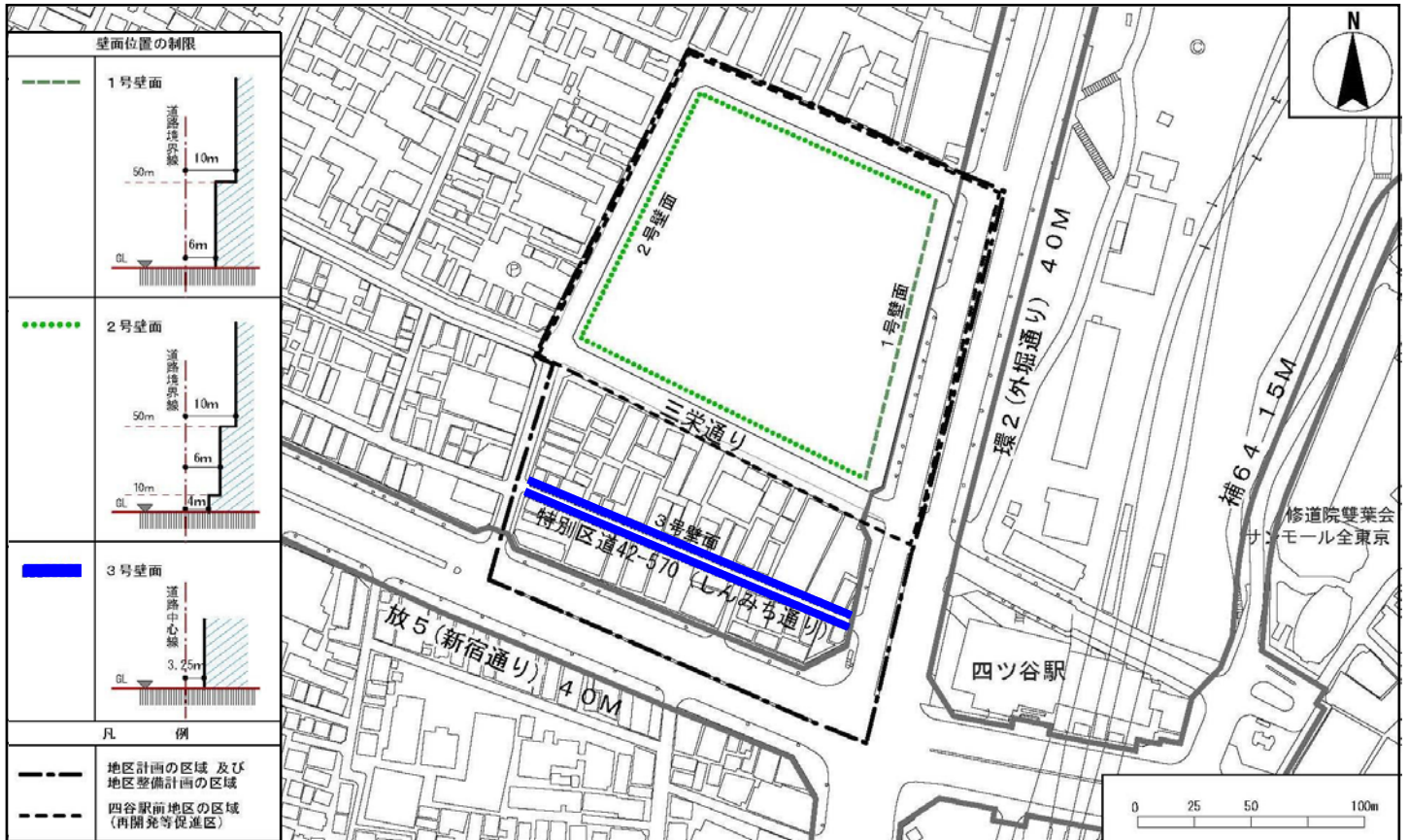
【四谷駅前地区】

下図に示す壁面の位置の制限を越えて建築できません。

【四谷一丁目北地区】

下図に示す壁面の位置の制限を越えて建築できません。

(しんみち通りの道路中心線よりそれぞれ3.25mの部分には建築できません。)



建築物等の高さの最高限度

■良好な街並みを誘導します。

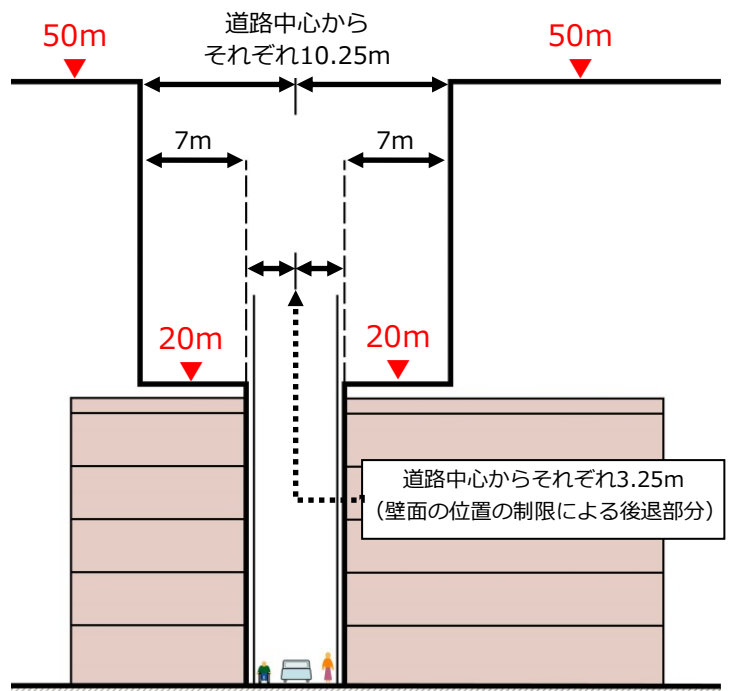
【四谷駅前地区】

建築物等（工作物を含む）の高さの最高限度は14.5m以下でなければなりません。

【四谷一丁目北地区】

建築物の高さの最高限度は50m以下でなければなりません。

ただし、しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、右図に示す高さの最高限度が適用されます。



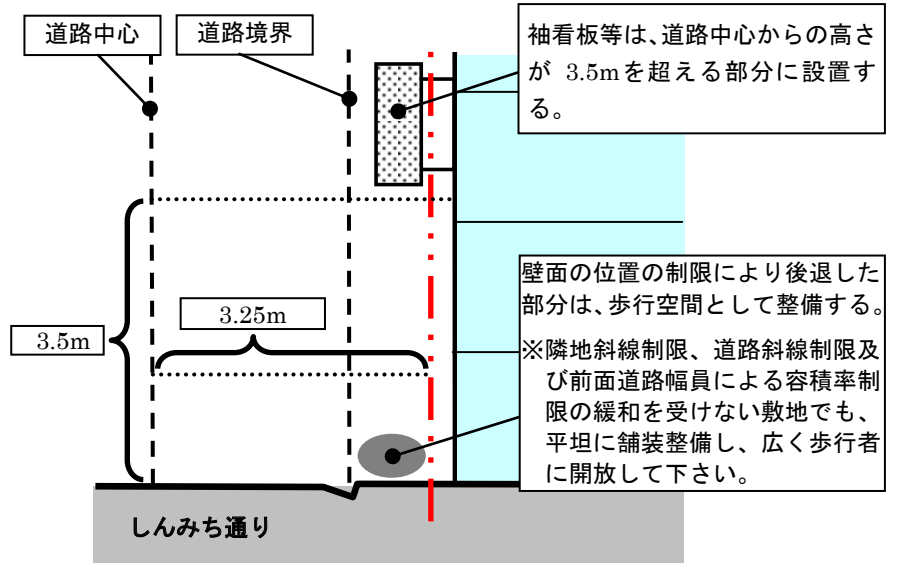
壁面後退区域における工作物の設置の制限（四谷一丁目北地区）

■快適な歩行空間の拡充を図ります。

【四谷一丁目北地区】

壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板、その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置することはできません。

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袖看板等や公益上必要なものについては、この限りではありません。



建築物の敷地面積の最低限度

■敷地の細分化を防ぎます。

【四谷駅前地区】

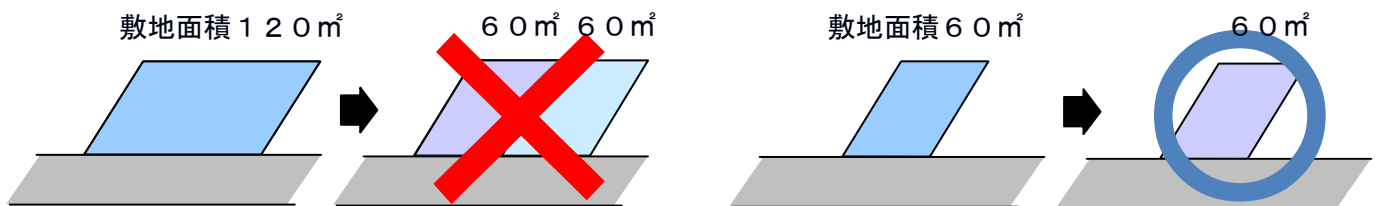
建築物の敷地面積は、5,000㎡以上でなければなりません。

【四谷一丁目北地区】

建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければなりません。

ただし、地区計画の決定の告示日（平成25年12月20日）に使用されている65㎡より小さい敷地では、そのまま建替えを行うことが可能です。

例（四谷一丁目北地区）



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

■良好な都市景観を創出します。

- 建築物等は、東京都及び新宿区の景観形成基準等に合った形態又は色彩等にするとともに、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとします。
- 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮したものとします。
- 四谷一丁目北地区では、しんみち通りの店舗の連続性に配慮し、賑わい形成に資する意匠とします。

建築確認申請との関係について

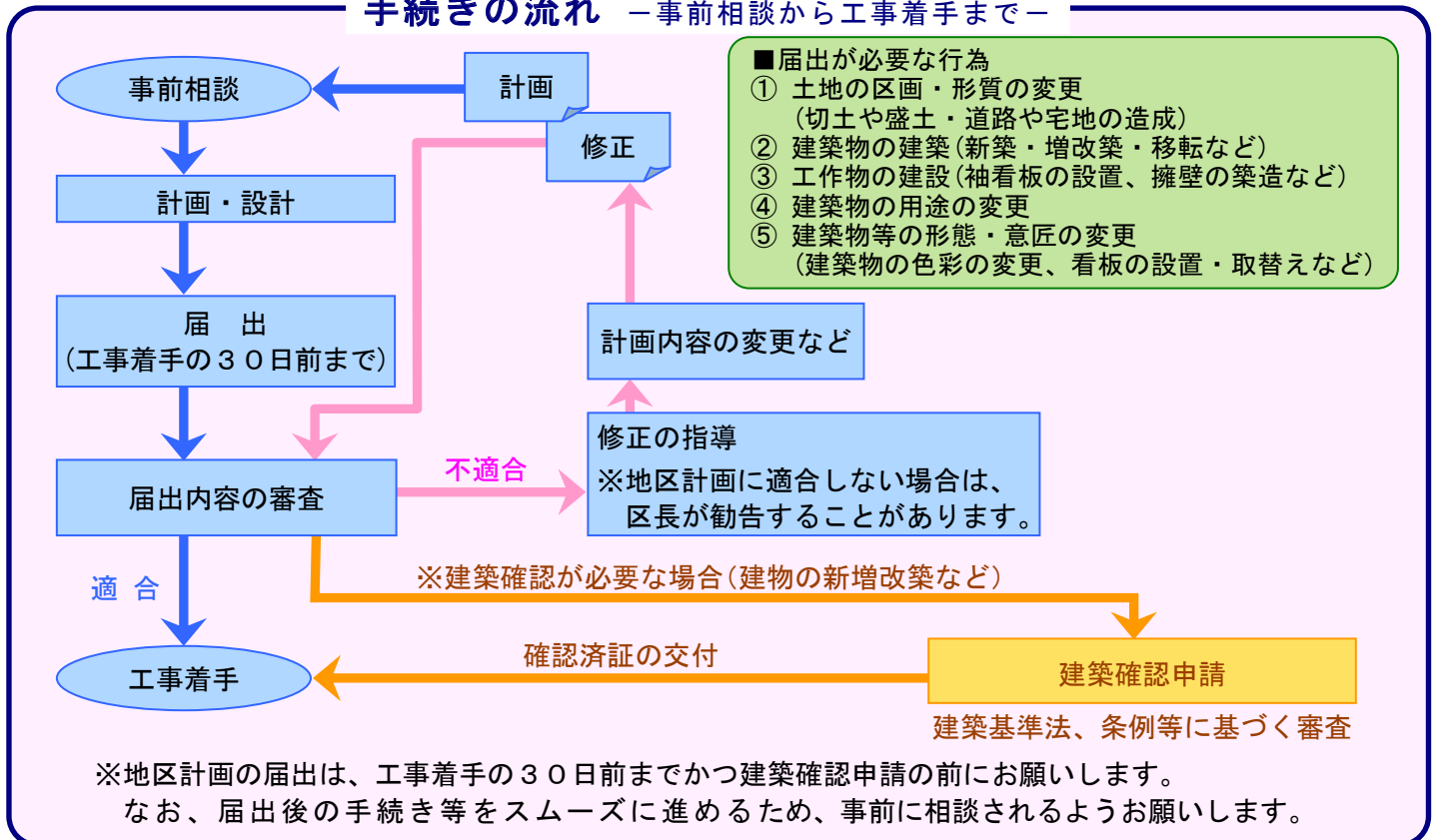
地区計画に定められた内容のうち、一部の項目は、建築基準法第68条の2に基づく条例として定められています。

また、新宿区では、高度地区の「地区計画等による特例」により、地区計画における高さの最高限度を高度地区における高さの最高限度と読み替えて適用します。このため、地区計画の区域内に指定されている高度地区による制限は、地区計画で定めた高さ制限に読み替えられます。

これら条例に基づく制限、及び高度地区に基づく制限は、建築確認申請の審査対象となります。

| 地区整備計画の内容 | 都市計画法に基づく 届出・勧告 | | 建築確認申請の審査対象 条例に基づく制限(●) 高度地区に基づく制限(○) | |
|-----------------------|--------------------|----------|---|----------|
| | 四谷駅前地区 | 四谷一丁目北地区 | 四谷駅前地区 | 四谷一丁目北地区 |
| | ①建築物等の用途の制限 | ● | ● | ● |
| ②建築物の容積率の最高限度 | ● | ● | ● | |
| ③建築物の容積率の最低限度 | ● | | ● | |
| ④建築物の建ぺい率の最高限度 | ● | | ● | |
| ⑤建築物の建築面積の最低限度 | ● | | ● | |
| ⑥建築物の敷地面積の最低限度 | ● | ● | ● | ● |
| ⑦壁面の位置の制限 | ● | ● | ● | ● |
| ⑧壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | ● | | |
| ⑨建築物等の高さの最高限度 | ● | ● | ○ | ● ○ |
| ⑩建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ● | ● | | |
| ⑪建築物の緑化率の最低限度 | ● | | | |

手続きの流れ — 事前相談から工事着手まで —



問合せ・発行

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

☎03-3209-1111 (代表)