

事業の経緯

昭和33年(1958年)
首都圏整備委員会は、新宿・渋谷・池袋の3地区を副都心地区として再開発する整備方針を決定

昭和35年(1960年)
東京都は新宿副都心計画並びに事業について都市計画決定文、同年に新宿副都心建設公社設立

昭和39年～42年
同公社により造成工事が行われる。

昭和46年(1971年)
超高層ビル第1号の「京王プラザホテル」オープン。その後10数棟の超高層ビルが次々オープン

昭和47年頃
地元住民に再開発の気運が出てくる。

昭和47年
新宿区は「当東地区市街地再開発構想案」をまとめ住民説明会を開催

昭和49年9月(1974年)
西新宿六丁目東地区再開発協議会発足

昭和50年4月
新宿区は「市街地再開発事業予備調査報告書」をまとめ住民説明会開催

昭和52年7月
西新宿六丁目東地区市街地再開発準備組合発足

昭和54年～55年
新宿区は「西新宿六丁目東地区市街地再開発事業基本計画」を作成

昭和57年9月(1982年)
準備組合は臨時総会において「公団施行」を決議

昭和57年11月
新宿区から公団へ「施行方」を要請

昭和57年12月
東京都から公団へ「施行方」を要請

昭和58年6月(1983年)
公団内に「西新宿特定再開発事務所」を設置

昭和60年1月
「権利者の実態と意向調査」を実施

昭和60年3月(1985年)
公団は「西新宿特定再開発事務所」を現地に設置

昭和60年7月
第一次「建物等の調査」を実施

昭和60年～61年
新宿区は「事業推進計画書」を作成

昭和61年4月
公団は「基本計画」を権利者に提示

昭和61年5月
「基本計画」に基づき第一次個別協議を実施

昭和61年8月
第二次「建物等の調査」を実施

昭和61年11月
東京都は東京都(区部)都市再開発方針で新宿副都心地区を「再開発促進地区」に指定

昭和62年5月
公団は「事業化素案」を作成し権利者に提示

昭和62年5月
「事業化素案」に基づき第二次個別協議を実施

昭和62年6月
準備組合は「西新宿六丁目東地区市街地再開発事業推進協議会」に組織名称を変更

昭和62年10月
公団は都市計画決定手続にあたり、住民説明会を開催

昭和63年2月(1988年)
東京都は都市計画案を公告、及び環境影響評価書を公示

昭和63年6月
第三次個別協議を実施

昭和63年10月
公団は土地測量を開始

平成元年1月
第四次個別協議を実施

平成元年2月
新宿区及び東京都は都市計画審議会を開催

平成元年3月24日(1989年)
東京都は都市計画決定を告示、及び環境影響評価書を公示

平成元年6月30日・7月1日
公団は事業認可申請にあたり、住民説明会を開催

平成元年7月28日
公団は施行規程及び事業計画の認可を申請

平成元年8月11日～8月25日
建設大臣は施行規程及び事業計画を縦覧

平成元年11月24日
建設大臣は施行規程及び事業計画を認可

平成元年12月8・9日
当再開発事業の施行の周知に係る住民説明会を開催

平成元年12月24日
評価基準日

平成2年5月15日(1990年)
事業計画の変更認可

平成2年6月22日～7月6日
権利変換計画の縦覧

平成2年8月24日
権利変換計画の申請

平成2年9月25日
権利変換計画の認可

平成2年10月11日
権利変換期日

平成2年10月12日
第1期建築工事発注(専門学校棟)

都市計画決定の内容

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定(東京都知事決定)

都市計画西新宿六丁目東地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。(都市計画決定 平成元年3月24日 東京都告示 第309号)

名称		西新宿六丁目東地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積		約3.0ha							
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考		
		幹線街路	新副街路第5号線	15 m(30 m)	約190m	—	都市計画道路		
			新副街路第9号線	15 m(30 m)	約70m	—	都市計画道路		
			放射第24号線	15 m(30 m)	約98m	—	都市計画道路		
		区画街路	新宿区道第1号線	1 m(13 m)	約32m	—	既存区道の拡幅		
			新宿区道第2号線	6 m(12 m)	約178m	—	新設		
			新宿区道第3号線	9 m(9 m)	約128m	—	新設		
新宿区道第4号線	2.25m(4.5m)		約37m	—	既存区道				
建築物の整備	街区番号	建築物		主要用途	建築物の高さの限度	備考			
		建築面積	延べ面積						
	1	約10,750㎡	約239,000㎡ (約206,000㎡)	事務所、店舗、 専門学校、 住宅、駐車場	高層部-1-180m 高層部-2-80m 中層部-35m 低層部-10m	駐車場 約750台			
	2-1	約200㎡	約1,600㎡ (約1,600㎡)	事務所、店舗	35m				
2-2	約430㎡	約2,000㎡ (約2,000㎡)	事務所、店舗	30m					
整備	街区番号	敷地面積に対する		高度利用地区の内容					
		建築面積の割合	延べ面積の割合	街区	容積率	建ぺい率	建築面積	壁面の位置の制限	
		1	約5/10	約96/10	1	40/10以上 100/10以下	7/10以下	400㎡以上	4m・5m
		2-1	約9/10	約70/10					
2-2	約9/10	約40/10							
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画						
	1	約21,500㎡	建築敷地境界より建物を4～5m後退させ、歩行者空間を確保する。						
	2-1	約230㎡							
	2-2	約500㎡							
計	約22,230㎡								
住宅建設の目標	戸数	面積		備考					
	約20戸	約2,100㎡							

(理由)
東京都市計画「新宿副都心計画」に基づき、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ことにより、副都心にふさわしい業務市街地の形成を行う。
なお、西新宿六丁目東地区第一種市街地再開発事業の実施が周辺環境に与える影響については、別紙のとおりであり、都市計画を定めるうえで支障ないものと判断する。

平成3年2月15日(1991年)
第2期建築工事発注(本館棟)

平成3年11月19日
起工式

平成3年11月29日
第3期建築工事発注(別館1・2棟)

平成4年3月31日
第1期建築工事完了公告(専門学校棟)

平成4年4月1日
専門学校の開校

平成5年5月20日(1993年)
第4期建築工事発注(2-1街区)

平成5年10月1日
第5期建築工事発注(2-2街区)

平成6年4月5日
管理会社(株新宿アイランド)設立(本館棟等)

平成6年12月20日
共有者組合設立(本館棟)

平成7年1月11日(1995年)
新宿アイランド管理組合設立(本館棟等)

平成7年1月20日
ウイング(別館1)、菅野ビル(2-1街区)引き渡し

平成7年1月22日
アネックス(2-2街区)管理組合設立

平成7年1月31日
第2期～第5期建築工事完了公告

平成7年4月1日
新宿アイランド(本館棟)、アネックス(2-2街区)引き渡し

平成7年2月1日
新宿アイランドオープン

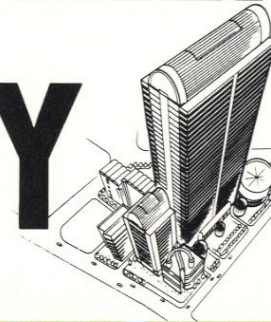
平成7年5月15日
商業施設(イッツ)グランドオープン

住宅・都市整備公団 東京支社

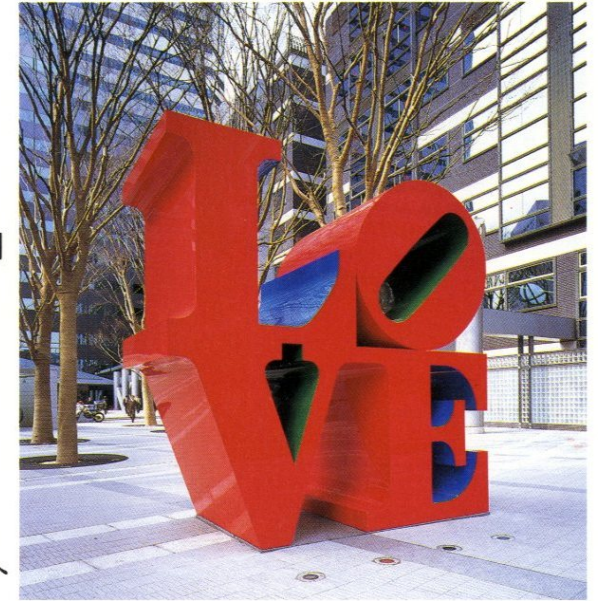
第一種市街地再開発事業

「西新宿六丁目東地区」まちづくり

HUMAN INTELLIGENT CITY



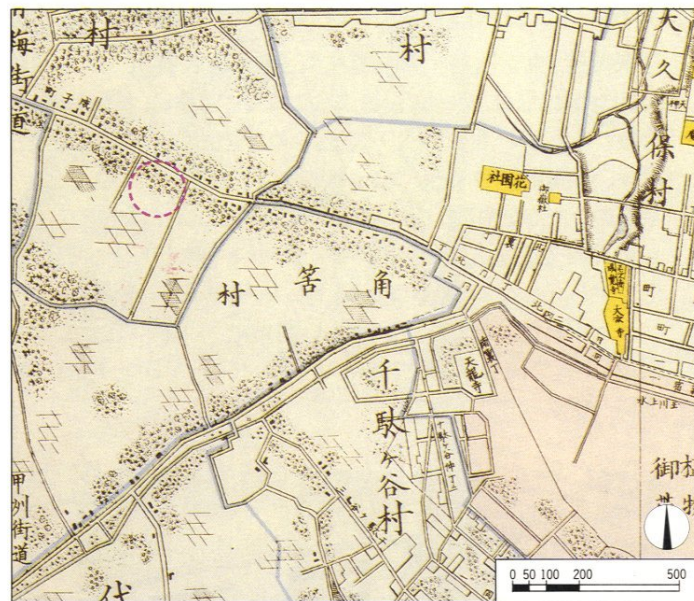
人にやさしい
ニューインテリジェント都市へ



SHINJUKU I-LAND

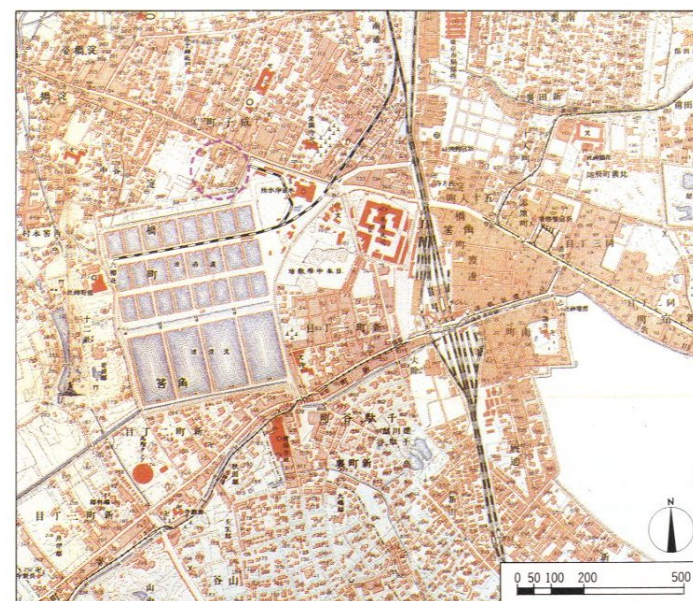
そして新宿アイランドへ……………

国土の80%を森林が占めるわが国では、都市化の歴史は土地利用変遷の歴史そのものでした。新宿も例外ではなく、江戸時代の宿場町誕生に都市としてのスタートをみたこの街は、明治時代、鉄道が走ると山の手と都心部を結ぶステーションとして、戦後は繁華街の連なる商業都市として発展。昭和41年、西口にあった淀橋浄水場が東村山に移転。跡地を中心とした96haの広大な敷地に副都心計画が実施され、超高層ビルの林立する新都心としてその全貌をあらわし始めたのです。この副都心計画区域内に入る西新宿六丁目東地区は、浄水場の北側で農地だったところが少しずつ細分化され宅地化し、市街地が形成されていったところです。農地や畦道はそのまま生活道路になりました。再開発協議会が発足した昭和49年当時、老朽化した木造住宅が密集し、道路も狭い東地区は、防災上の問題もあり、このままでは狭小敷地のまま小規模業務ビル化が予想されていました。そこで土地の共有化により合理的空間利用を図り、良好な業務市街地が計画されたのです。平成7年のいま東地区は「新宿アイランド」と呼ばれ、街に息づいてきた界隈のよさを活かしながら、新都心と呼ぶにふさわしい、知的な都市空間へと生まれ変わりました。

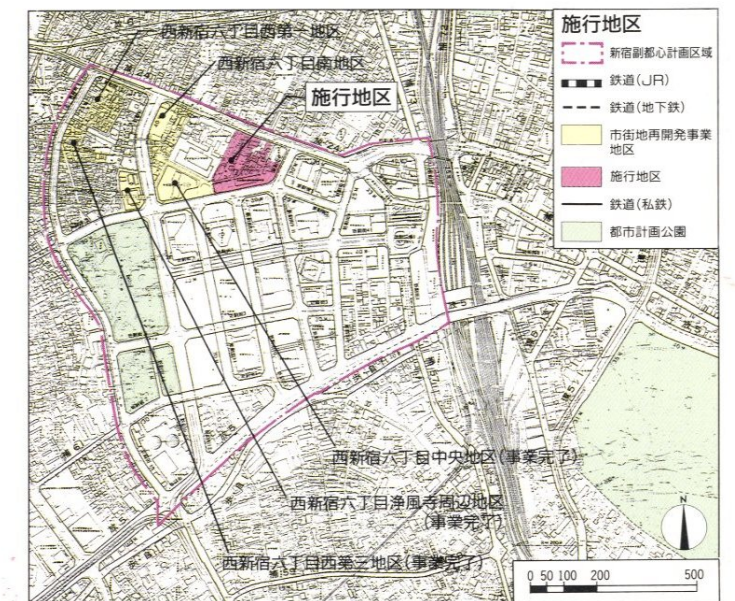


明治12年(1879年)の実測東京全図から

西新宿六丁目東地区、街づくりのあゆみ



大正5年(1916年)の淀橋・大久保の地形図から



■従前地区の状況

1. 施行地区

事業名称	西新宿六丁目東地区 第一種市街地再開発事業
所在地	東京都新宿区 西新宿六丁目1番ほか
面積	約2.9ha

2. 地区の状況(平成2年7月時点)

●建物用途別状況

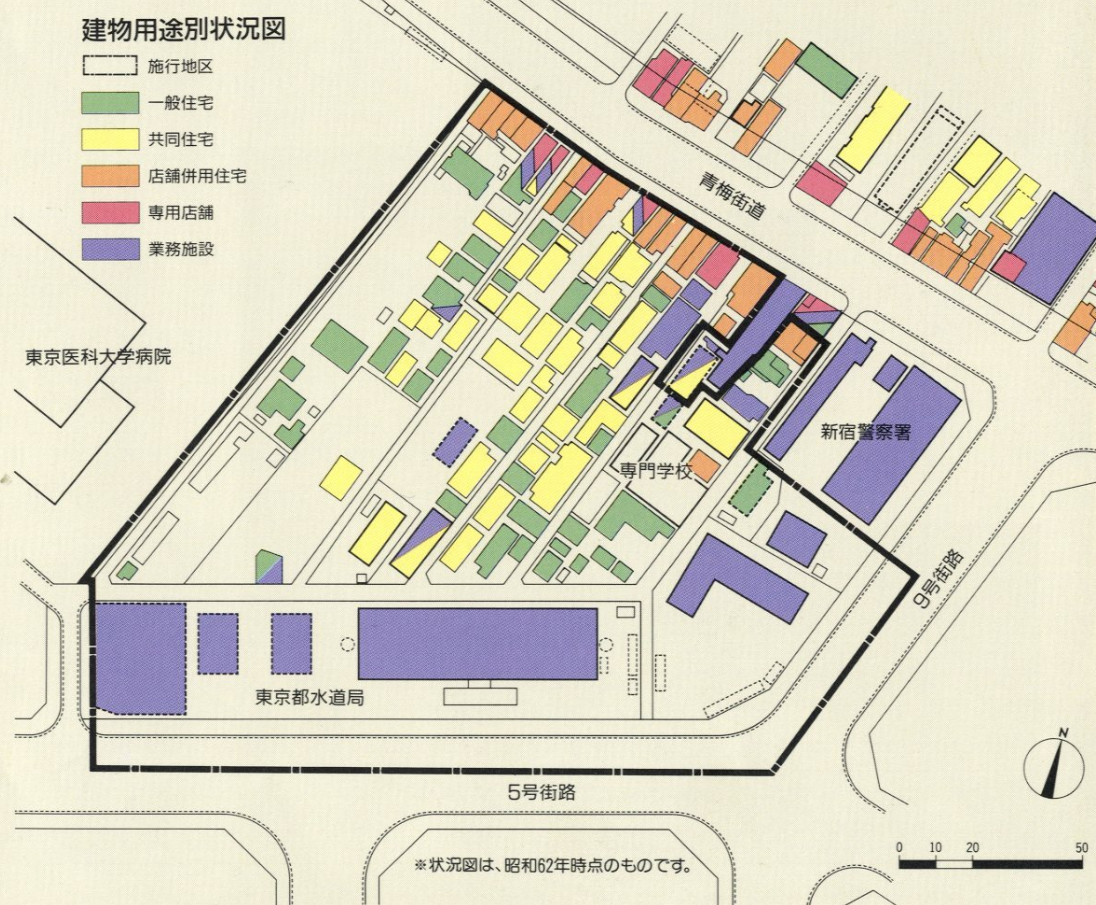
用途	棟数
専用住宅	62
店舗併用住宅	20
専用店舗	2
業務施設	9
専門学校	3
保育所	1
合計	97

●関係権利者状況(重複を除く) (人)

土地所有者	89
借地権者	59
借家権者	118*1
合計	266

●借家権者内訳*1(重複を含む) (人)

アパート借家	69
店舗借家	8
事務所等借家	45
合計	122



昭和62年8月撮影

