

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画 『都市計画決定』のお知らせ

本地区では、平成25年12月の「シネシティ広場周辺まちづくりの会」設立以降、皆様とまちづくりのルールについて検討を行い、平成27年8月に地区計画の地元案を新宿区長へ提出いたしました。

その後、今年2月に新宿区より都市計画法第17条に基づいた地区計画案の説明会の開催と縦覧が行われ、3月の新宿区都市計画審議会の議を経て、4月21日に「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」を都市計画決定いたしました。

今後、地区内で建築行為等（増改築等を含む）を行う場合、地区計画の内容に基づき、計画していただくことが必要になります。

また、建築行為等に着手する日の30日前かつ建築確認申請の前までに、新宿区景観・まちづくり課への届出が必要となります。

地区計画の内容は、新宿区役所本庁舎8階景観・まちづくり課の窓口で縦覧ができます。

なお、縦覧図書は、新宿区のホームページでもご覧いただけます。

※裏面に、地区計画で定めるまちづくりのルール（地区整備計画）の概要を掲載しています。



地区計画の届出

【届出が必要な建築行為等】

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の形態又は意匠の変更

工事着手の30日前まで かつ 確認申請の前まで



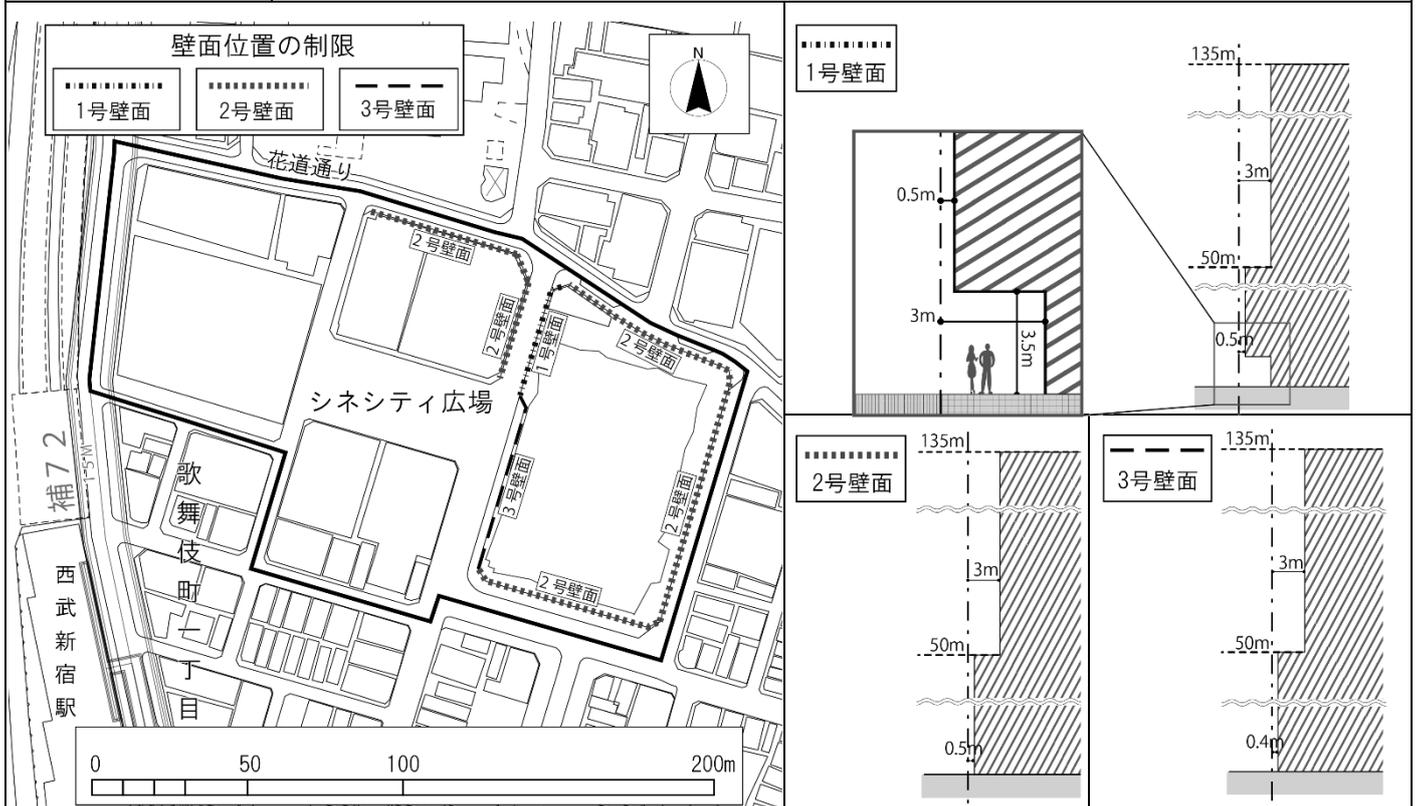
【問合せ先】 新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 担当：仁瓶・牛久保・崎山

(事務局) TEL：03-5273-3843 (直通) 〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1
FAX：03-3209-9227 mail: keikan@city.shinjuku.lg.jp

※まちづくりニュースは、不動産登記簿（平成28年4月27日時点）に記載されている土地・建物所有者を対象にお送りしています。

●まちづくりのルール（地区整備計画）の概要について

『地域全体』で適用されるルール	
★建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、500㎡以上でなければならない。 * 施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、分割せずに使用する場合には建替え可。
★建築物等の高さの最高限度	135mとします。ただし、前面道路境界から3m以内の区域にあっては、50mとします。 * 次の建築物には適用しません。 ①高度利用地区の区域内の建築物 ②総合設計の建築物 ③都市再生特別地区の区域内の建築物
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとします。 2. 屋外広告物は、街並み形成に配慮し、「エンターテインメントシティ」としての賑わいと活力を演出するよう工夫することとします。
『壁面後退を定める場所』で適用されるルール	
建築物の容積率の最高限度	壁面の位置の制限が定められている、花道通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、630%とします。
★壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀その他これらに類する建築物の各部分は、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。
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できません。 ただし、次に該当する工作物には適用しません。 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歩行者の安全性を確保するために必要な施設



●建築基準法に基づく条例について

地区計画に定められた内容のうち、上表「まちづくりのルール（地区整備計画）の概要」に★印で示された項目は、今後、建築基準法に基づく条例として定める予定です。条例に基づく制限は、建築確認申請の審査対象となります。

条例の公布・施行は6月頃の予定です。

●容積率制限・斜線制限の緩和について

今後、建築基準法に基づく条例として定められると、一部の敷地においては、容積率制限や斜線制限の緩和を受けることができます。なお、容積率制限や斜線制限の緩和を受けるには、建築基準法に基づく特定行政庁の認定が必要となります。