

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）  
 都市計画市谷柳町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	市谷柳町地区地区計画
位 置 ※	新宿区市谷山伏町、市谷薬王寺町、市谷柳町及び原町一丁目各地内
面 積 ※	約 3.8 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、新宿副都心地区の東方に位置し、大久保通りと外苑東通り（環状第3号線）の交差点を中心に、南北に広がる地区であり、外苑東通り沿道には南北に商店街が栄え、後背区域には古くからの小路を残す低層住宅地が広がっている。本地区の中央を通る外苑東通りは、現在、道路拡幅事業が進められており、自動車交通の利便性や歩行者空間の安全性の向上が期待される半面、歴史ある商店街の存続や地域コミュニティの維持がまちの課題となっている。</p> <p>このような状況を背景に、地元では、「柳町まちづくり構想」を定め、「快適で安心できるまち」、「土地の有効利用と環境保全と災害に強いまち」、「歴史が息づき、人が集まり、商店街が活性できるまち」、「緑と潤いのあるまち」、「柳町独自のまち並みと景観」をまちづくりの目標として、まちづくりを行っている。</p> <p>こうした本地区の現況、課題等を踏まえ、本地区では、大江戸線牛込柳町駅前という利点を活かし幹線道路沿道の商業機能の維持・発展を図るとともに、商業地と住宅地が調和した安全で快適な市街地環境の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を実現する。</p> <p>1 幹線道路沿道地区                  幹線道路沿道においては、賑わいある商業機能の維持・向上を図るとともに、ファミリー世帯が定住できる良好な中高層住宅を誘導し、商業と住宅が調和した複合市街地の形成及び良好な地域コミュニティの形成を図る。また、外苑東通りに面する敷地においては、都市計画道路と連続した良好な建築計画を誘導し、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、本地区を象徴する賑わいの軸を形成する。</p> <p>2 住宅地区                  ファミリー世帯が定住できる良好な中高層住宅を誘導し、戸建住宅と中高層集合住宅が調和した住宅地の形成及び良好な地域コミュニティの形成を図る。また、防災・防犯に配慮したまちづくり、季節の花のあるまちづくりを進めるなど、誰もが安全・快適に住むことができる住環境の実現を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1 商業施設と居住施設が調和した良好な市街地の形成を目指すとともに、良好な地域コミュニティを維持するため用途の制限を定める。また、商業機能を維持し沿道の活気と賑わいを確保するため、外苑東通りに面する建築物の1階部分等の低層階に商業用途の誘導を図る。</p> <p>2 建築物の密集化を防止し、良好な住環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 活気と賑わいのある商店街にふさわしい、ゆとりある歩行者空間の実現及びみどりと潤いのある市街地の実現を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 賑わいや美観に配慮された良好な建築物や広告物を誘導し、良好な街並み景観を形成するため、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 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止するとともに死角の解消により防犯性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

	地区の区分	幹線道路沿道地区	住宅地区
		約 2.4 h a	約 1.4 h a
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 次のいずれにも該当する長屋又は共同住宅。ただし、当該規定の施行又は適用の際、現に当該規定に適合しない建築物の敷地として使用されている土地において当該建築物の建替えを行う場合（当該土地と他の土地を合わせて共同して建替えを行う場合を含む。）において、当該建築物に係る所有権その他の権利の状況、良好な地域コミュニティの形成等の観点から区長がやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。</p> <p>ア 30戸以上の住戸を有すること。</p> <p>イ 専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ。）が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であること。</p> <p>(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1項第1号から第3号まで及び第6項各号のいずれかに該当する営業、又は同条第11項に規定する営業（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を改正する法律（平成27年法律第45号）第2条の規定による改正前の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1項第3号に該当する営業に限る。）の用に供する建築物</p> <p>(3) ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）の用に供する建築物</p> <p>(4) ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（前2号に該当する営業及び客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者（ダンスを教授する十分な能力を有する者として区長が別に定める者に限る。）が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用に供する建築物</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) ホテル又は旅館。</p> <p>(7) 倉庫業を営む倉庫。</p> <p>(8) ガソリンスタンドを含む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。）。</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>次のいずれにも該当する長屋又は共同住宅。ただし、当該規定の施行又は適用の際、現に当該規定に適合しない建築物の敷地として使用されている土地において当該建築物の建替えを行う場合（当該土地と他の土地を合わせて共同して建替えを行う場合を含む。）において、当該建築物に係る所有権その他の権利の状況、良好な地域コミュニティの形成等の観点から区長がやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。</p> <p>ア 30戸以上の住戸を有すること。</p> <p>イ 専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であること。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。</p> <p>(1) 上記の建築物の敷地面積の最低限度に係る規定（以下「敷地面積最低限度規定」という。）の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積最低限度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敷地面積最低限度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。</p> <p>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積最低限度規定に適合しなくなる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敷地面積最低限度規定に適合しないこととな</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項		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。 (3) 法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行の際第 1 号に規定する土地に係る面積が、当該事業の施行により減少した場合であっても、当該減少した土地の全部を一の敷地として使用するもの。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築することはできない。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) 敷地の奥行き（環状第 3 号線に垂直な線が敷地境界線と交わる 2 点間の水平距離をいう。）が 5m 未満の敷地の部分に係る建築物又は建築物の部分 (2) 公益上必要な建築物	—
		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、門、塀、看板その他これらに類する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) 歩行者の安全を確保するために必要な施設 (2) 低木・草花などの植栽のための施設 (3) 公益上必要な施設	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の建築に当たっては、次の各号の基準に適合すること。 (1) 建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は、原色や華美なデザイン等を避け、自然素材を用いるなど、周辺環境との調和を図り沿道のにぎわい形成に配慮したものとする。 (2) 1 階部分及び地下 1 階から 2 階までの店舗、飲食店等の用途に供する部分は、沿道に対して開放的な意匠とし、連続するにぎわい空間となるよう工夫する。 (3) 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、けばけばしい色彩や光源などを避け、建築物と一体的な意匠で歩行者空間や周辺環境と調和のとれたものとする。 (4) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫を図るものとする。	建築物等の建築に当たっては、次の各号の基準に適合すること。 (1) 建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は、原色や華美なデザイン等を避け、落ち着いた素材を用いるなど、良好な居住環境にふさわしいものとする。 (2) 屋外広告物は、けばけばしい色彩や光源、装飾などにより、美観及び風致を損なう恐れのないものとする。 (3) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫を図るものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する門又は塀その他これに類するものの構造はコンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。ただし、高さ 60 cm 以下の部分はこの限りでない。	
	土地の利用に関する事項	敷地内の道路に面する部分は、歩行者からの都市景観に配慮し緑化に努めるものとする。		

※は知事同意事項

「区域、地区の区分については計画図表示のとおり」

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。