

内藤町地区 地区計画

樹木に囲まれた
内藤神社



内藤町のまちなみ

内藤町地区地区計画

内藤町は、江戸時代の宿場町「内藤新宿」として知られ、新宿御苑に隣り合う歴史と文化を持つみどり豊かなまちです。

このまちの良好な住環境を保全するために、地区の住民の方々の発意により、地区計画が策定されました。

また、内藤町まちづくり憲章を定め、地域の人々が自らのまちを守り育てていくために、内藤町まちづくり推進協議会が設けられています。地区計画を補完する「まちづくり協定」を自主的に定め、住民主体のまちづくりを進めています。

まちづくりのあゆみ

- | | |
|--------|-----------------------------|
| 平成 8 年 | 地元より地区計画策定要望書提出 |
| 平成10年 | 「内藤町地区まちづくり協議会」発足 |
| 平成11年 | 「まちづくり提言書」提出
「まちづくり憲章」策定 |
| 平成11年 | 「内藤町まちづくり 推進協議会」発足 |
| 平成13年 | 内藤町地区地区計画都市計画決定 |

地区計画の概要

地区計画の特徴は『保全型』。住民主体で良好な住環境を保全するまちづくりを進めます。

1.住宅地区では、低層で良好な住環境の保全を図ります。

- ・新たに建築される共同住宅等の住戸の床面積は40m²以上とします。ワンルーム等の狭い床面積の住戸はつくれません。 **【用途の制限】**
- ・建築物の高さは、新宿御苑のみどりと調和するよう高さの最高限度を10mまでとします。 **【建築物の高さの最高限度】**

2.みどりあふれる街並みの形成を目指します。

- ・建築物の壁面の位置を道路から75cm以上離し、植栽が設けられるように配慮します。 **【壁面の位置の制限・垣・さくの制限】**
- ・既存の屋敷林や植栽・生垣を、守り育てます。 **【現に存する樹林地等の保全】**

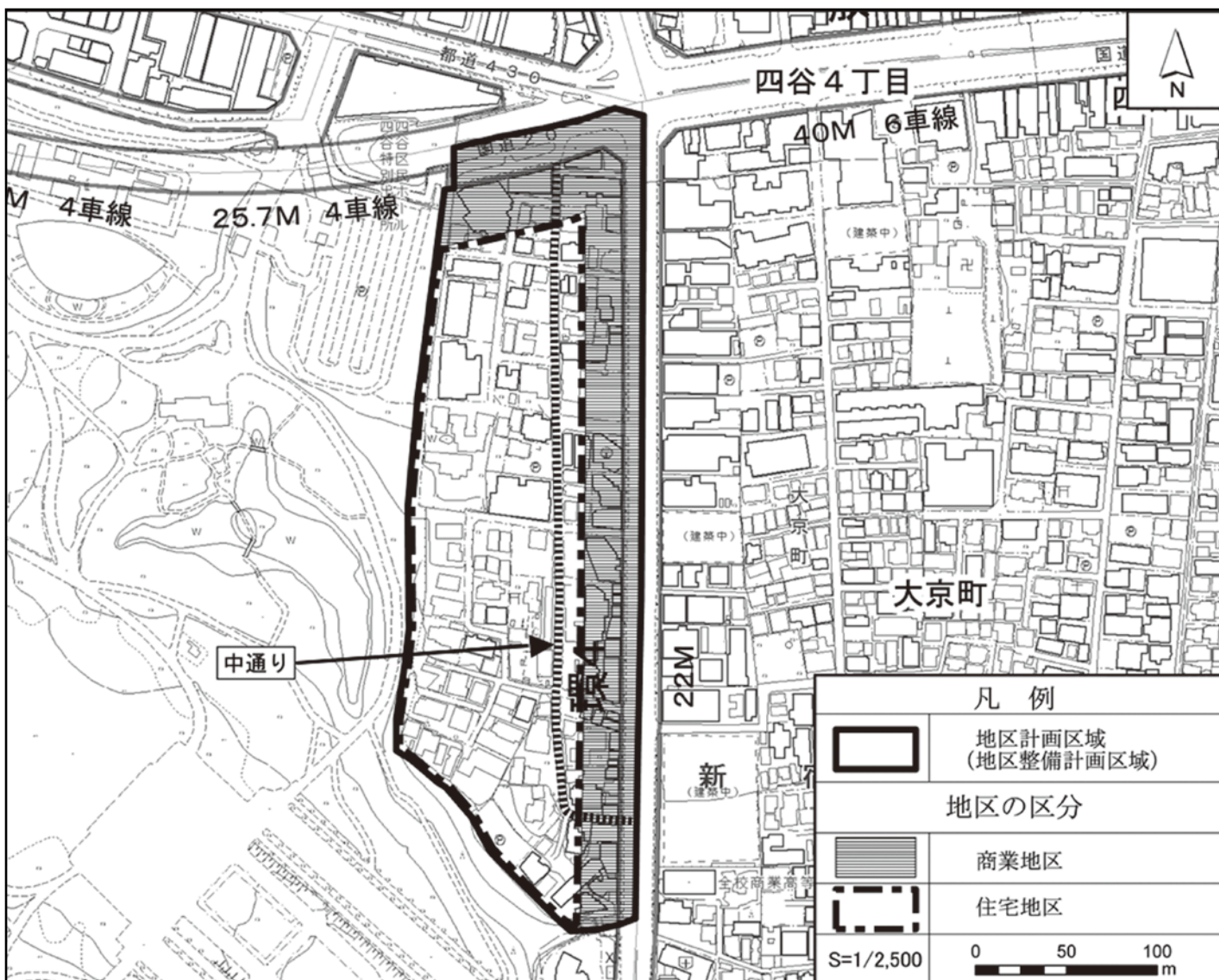
3.住民主体のまちづくりを進めます。

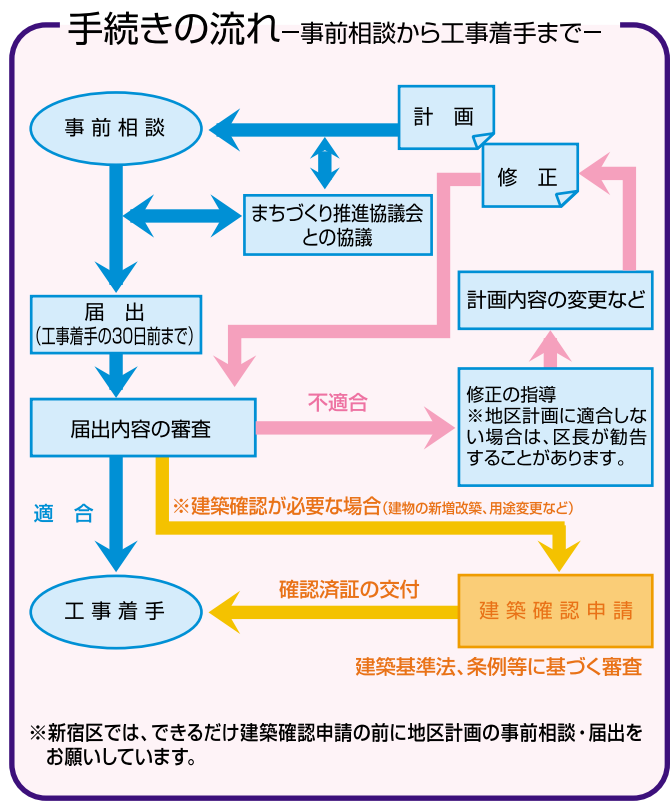
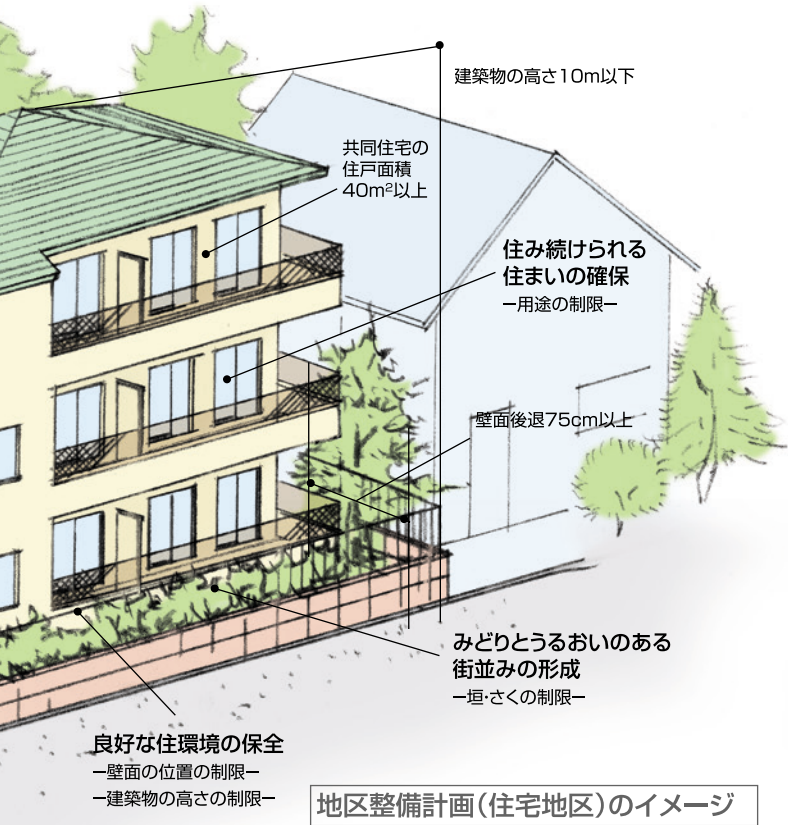
- ・内藤町まちづくり推進協議会では、地区計画を補完する「まちづくり協定」を定め、その運用として内藤町地区地区計画運用基準を設けています。地区内で建築する際には、計画の段階で、まちづくり推進協議会と事前に協議をお願いします。



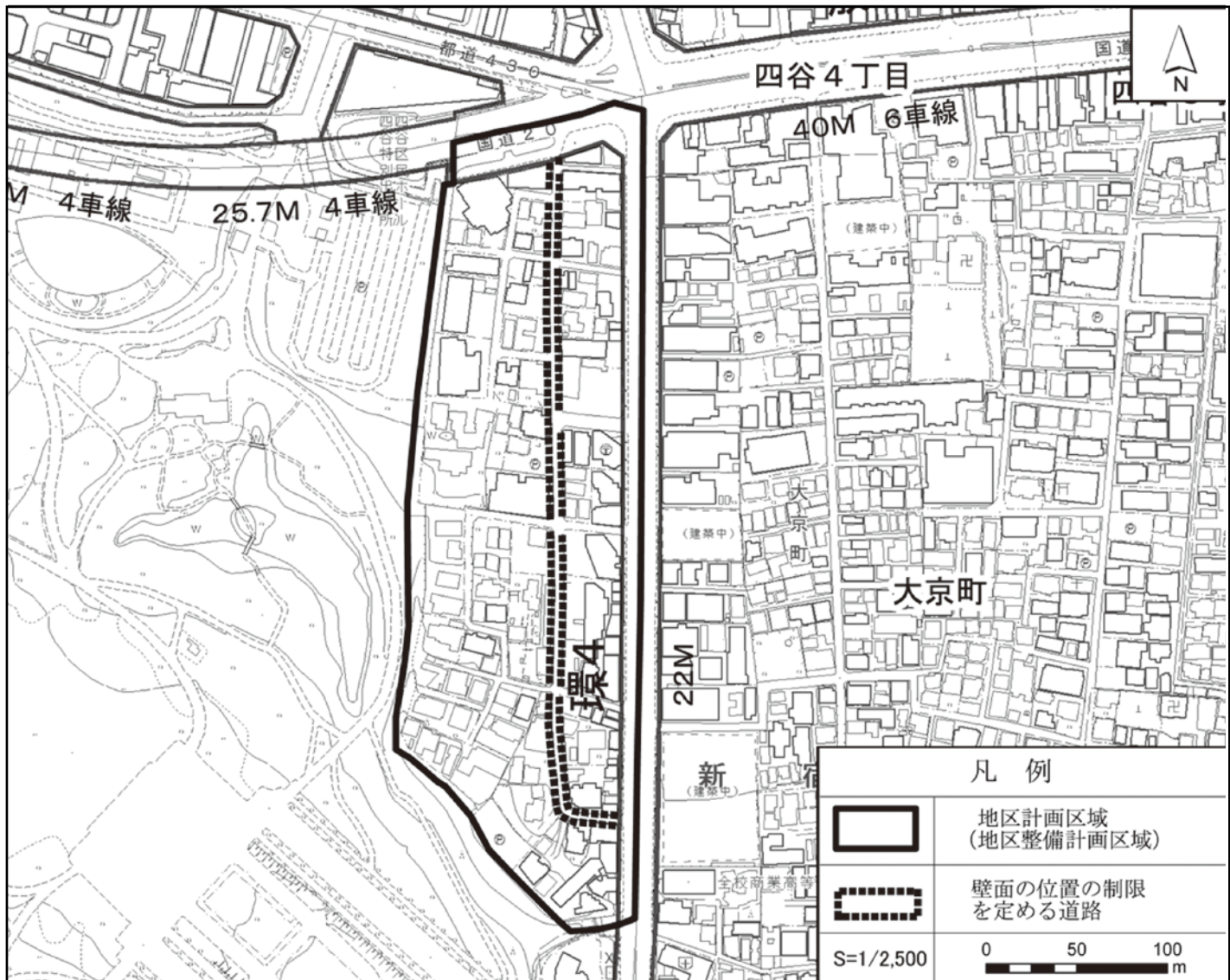
既存樹木の保全
一屋敷林・生垣等の保全育成

■計画図(1)地区の区分





■計画図(2)壁面の位置の制限



内藤町地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成13年11月26日 新宿区告示第 322 号
都市計画変更 平成30年 2 月 2 日 新宿区告示第 88 号

名 称		内藤町地区地区計画				
位 置 ※		新宿区内藤町一番及び内藤町一番57地先、同番158地先、同番157地先、同番12地先、同番55地先、同番28地先、同番50地先、同番1地先、同番25地先、同番124地先、同番146地先、同番140地先、同番13地先、同番82地先、同番53地先、同番52地先、同番128地先、同番127地先				
面 積 ※		約4.7ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、新宿御苑と一体となった良好な環境を維持する住宅地であり、住民の住環境保持に対する意識や定住志向のいずれも高い水準にある。</p> <p>本計画は、住民が安心して住み続けられることを目標とし、コミュニティの活性化を通じて、将来にわたって優れた住宅地として維持できるような建築物の用途等の適正化に努めるものである。あわせて、良好な住環境に必要なみどりを保全する。</p>				
区域の整備開発及び保全に関する方針	土地利用の基本方針	<p>本地区を住宅地区と商業地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p><住宅地区> 低層の住宅を中心とする、みどりとうるおいのある街並みの形成に努め、建築物の用途の混在化を制限し将来にわたって良好な環境を保持できる住宅地として、土地利用を図る。</p> <p><商業地区> 生活利便施設を主体とする土地の高度利用を図り、後背地における住宅地との調和のとれた健全な街として、土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	地区内に整備されている道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全する。				
	建築物等の整備の方針	<p>1 本地区を住宅地区と商業地区に区分し、良好な住環境を維持保全し、健全で快適な地区特性の保持を図るため、建築物の用途の制限を定める。また、中通りに接する建築物の敷地で住宅地区と商業地区にわたる場合、建築物又は建築物の部分は、それぞれの地区の用途制限に適合した用途とする。</p> <p>2 均整のとれた街区形成により良好な住環境の維持保全を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 圧迫感を防ぎ、日照、通風、採光等を確保した良好な住環境の維持保全を図るため、住宅地区においては、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 敷地内緑化の推進と防災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>				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 区域内の樹林・草地は、良好な居住環境の形成に資するよう極力これを保全する。</p> <p>2 新宿御苑東側の渋谷川は、現在暗渠化されているが、これを周辺の自然環境と互環境に十分配慮しながら、地域住民との話し合いを踏まえて整備を行う。</p>				
	位置	新宿区内藤町一番及び内藤町一番57地先、同番158地先、同番157地先、同番12地先、同番55地先、同番28地先、同番50地先、同番1地先、同番25地先、同番124地先、同番146地先、同番140地先、同番13地先、同番82地先、同番53地先、同番52地先、同番128地先、同番127地先				
面 積		約4.7ha				
地区整備計画	地区の区分	名 称	住宅地区			
		面 積	約3.0ha			
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限※	住宅地区	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 長屋(床もしくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が40㎡未満のものを除く。)</p> <p>(4) 共同住宅(床若しくは壁または戸で区画された各住戸の床面積が40㎡未満のものを除く。)</p> <p>(5) 学校(大学、高等専門学校、専門学校および各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 巡回派出所、公衆電話所その他これらに類するものうち建築基準法施行令第130条の4で定めるもの</p> <p>(10) 前各号の建築物に付属するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。</p>		
			商業地区	<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) 長屋(床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が40㎡以上のものを除く。)</p> <p>(2) 共同住宅(床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が40㎡以上のものを除く。)</p> <p>(3) 寄宿舎、小宿</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>(6) 旅館、ホテル</p> <p>(7) 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項各号のいずれかに該当する営業、同条第6項に規定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)用に供するもの</p> <p>(8) 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)用に供するもの</p> <p>(9) 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)用に供するもの</p> <p>(10) 自動車車庫で床面積が300㎡を超えるもの。ただし、東京都駐車場条例による付置施設を除く。</p> <p>(11) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(12) 運動施設等</p> <p>(13) 次に掲げる工場</p> <p>イ 原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるもの</p> <p>ロ 自動車修理工場</p>		
			壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から道路境界線(建築基準法第42条第2項に基づく道路については、そのみなし境界線)までの距離の最低限度は、0.75mとする(以下において「外壁等の距離の限度」という。)</p> <p>ただし、外壁等の距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分か、次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。))に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>2 前項の規定は、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。))で外壁等の距離の限度を超える範囲内で、建築物及び建築物の部分の増築又は改築をする場合は、適用しない。</p> <p>3 第1項の規定は、環状4号線(外苑西通り)若しくは放射5号線(甲州街道)に面する建築物の敷地で、その接道部分には適用しない。</p>	
			建築物の高さの最高限度		<p>建築物の高さ(階段室及び昇降機塔の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さを3mまでは、当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度を10mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれにも該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 敷地境界線から外壁又はこれに代わる柱の外面までの距離が0.75m以上の建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表四の三の項に規定する(ハ)欄に掲げる平均地盤からの高さの水平面に(ニ)欄(一)の号に掲げる時間を四時間にあっては三時間、二、五時間にあっては二時間と読み替えて、その時間以上日影となる部分を生じさせることのない建築物</p>	
			垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面する垣若しくはさくの構造は、生垣又は透視可能なさくとする。ただし、次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 門柱、門柱の袖柱の幅が1.5m以内であるもの</p> <p>(2) 鉄筋コンクリート造等で地盤面からの高さが1.2m以内であるもの</p>	
			土地の利用に関する制限	現に存する樹林地等の保全	地区内の屋敷林、大木、生垣などの保全、育成に努める。宅地造成に当たっては、落ち着きのある街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。	

地区の区分は、計画図1、壁面の位置は、計画図2の表示のとおり。
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。

※は知事同意事項

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)