

東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）

都市計画牛込台北地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|------------|--|
| 名 称 | | 牛込台北地区地区計画 |
| 位 置 ※ | | 新宿区市谷山伏町、南榎町、榎町及び弁天町各地内 |
| 面 積 ※ | | 約14.8ha |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、東京メトロ東西線神楽坂駅の南西及び都営地下鉄大江戸線牛込柳町駅の北東に位置し、早稲田通り、外苑東通り及び大久保通りの幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区である。地区外周部の幹線道路沿道地区では、中高層の共同住宅への建替えが顕著になっている。地区中心部では、古くからの低層建築物を中心とした緑豊かな住宅地が広がる一方、近年はワンルーム形式の小規模な共同住宅の建設も増加している。また、南榎町をはじめとする地区中心部には木造住宅が密集し、防災性の向上を図ることが課題となっている。</p> <p>本地区は、新宿区都市マスタープラン（平成19年12月）において、「建築物の不燃化や道路整備等による、防災機能の強化」及び「住宅地における、身近な自然の創出」を進め、「地域住民が継続して住み続けられ、良好な地域コミュニティを形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導する」とまちづくりの方針に位置づけられている。このような状況を背景に、地元では「緑に囲まれ、見上げれば青空が広がり、太陽の光を享受できるような良好な住環境の維持・形成」及び「地域コミュニティを損なわないような地域力のある住環境の維持・形成」などを目標としたまちづくり構想を定めた。</p> <p>こうした現況や課題を踏まえ、本地区では、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第7条の3第1項の規定による区域に指定することで、地区の不燃化を促進し、安全で住みやすい良質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のある市街地を形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導し、みどりの保全及び創出を図っていく。</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>地区の立地特性を踏まえ、以下の3つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 幹線道路沿道地区 良好な地域コミュニティの形成を目指し、商業施設と住宅が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。加えて、外苑東通りに面する敷地においては、地区南側の市谷柳町地区で形成される賑わいの軸との連続性に配慮した良好な建築計画を誘導していく。 2 住宅地区A ファミリー世帯が定住できる良好な低中層住宅を誘導し、戸建住宅と低中層共同住宅が調和した緑豊かで良好な住宅地の維持・形成を図る。また、建築物の不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成する。 3 住宅地区B 建築物等の高さの制限により、ゆとりある良好な住宅地としての保全を図るとともに、ファミリー世帯が定住できる良好な低中層住宅を誘導し、戸建住宅と低中層共同住宅が調和した緑豊かで良好な住宅地の維持・形成を図る。また、建築物の不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>地区の立地特性を踏まえ、それぞれの地区に適した住環境の維持・形成を図るため、以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 健全で良好な地域コミュニティのある市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 日照、通風、採光等が確保された良好な住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 4 落ち着いたある良質な景観を確保するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 道路沿いの安全性を高めるとともに、良好な街区景観を形成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。 |

| | | | | | |
|------------------------|--|---|---|---|-------|
| 区域の整備、開発及び 保全に関する方針 | その他当該地区の 整備、開発及び 保全に関する方針 | | 落ち着いた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 区分 | 名称 | 幹線道路沿道地区 | 住宅地区A | 住宅地区B |
| 面積 | | 約3.3ha | 約6.1ha | 約5.4ha | |
| 建築物等の 用途の制限 ※ | | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 次のいずれかに該当する長屋又は共同住宅 ア 総住戸数が4戸以上で、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25㎡未満である住戸を有するもの イ 総住戸数が30戸以上で、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を有するもの (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5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの (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 | 次の各号のいずれかに該当する長屋又は共同住宅は、建築してはならない。 (1) 総住戸数が4戸以上で、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25㎡未満である住戸を有するもの (2) 総住戸数が30戸以上で、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を有するもの | 次の各号のいずれかに該当する長屋又は共同住宅は、建築してはならない。 (1) 総住戸数が4戸以上で、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25㎡未満である住戸を有するもの (2) 総住戸数が30戸以上で、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を有するもの | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 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場合には、この限りでない。 (1) この規定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場合 | | | | |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | | | | |

| | | | | | |
|--------|------------|----------------------|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | <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建築物の敷地面積の減少により、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この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場合</p> <p>(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場合</p> | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | — | — | <p>1 建築物の高さの最高限度は13mとする。</p> <p>2 高さが10mを超え13m以内の範囲においては、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。</p> <p>3 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が6.4m以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とする。</p> <p>4 第1項及び第2項の規定は、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敷地について、当該建築物の建替えを行う場合において、区長がやむを得ないと認めたものについては、適用しない。</p> |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。 | | |
| | | 垣又は柵の構造の制限 | 垣又は柵の構造は、生垣、フェンス、金網等とする。ただし、高さ60cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りでない。 | | |
| | | 土地の利用に関する事項 | 落ち着いた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。 | | |

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、計画図に表示のとおり」

理由：将来に向けて秩序ある土地利用を図り、防災や緑化に配慮した良好な居住環境を維持・形成するため、地区計画を定める。