

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）

都市計画赤城周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	赤城周辺地区地区計画	
位 置 ※	新宿区赤城下町、中里町、天神町、神楽坂六丁目、赤城元町、矢来町、東榎町、築地町及び改代町各地内	
面 積 ※	約11.6ha	
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北側に位置し、地区外周部の江戸川橋通りと早稲田通り沿いには中高層の耐火建築物が建ち並んでいるが、地区内部には木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭あいな道路が多く、防災性の向上を図ることが課題となっており、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく防災再開発促進地区に指定されている。</p> <p>また、新宿区都市マスタープラン（平成29年12月改定）では、「消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があり、生活道路の拡幅、建物の共同建替えの誘導などを進めるため、地区計画や新たな防火規制制度を活用した災害に強いまちづくりを推進」することとしている。</p> <p>このような状況を背景に、地区の中心を通る特別区道36-370（以下「シンボルロード」という。）において、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにするとともに、沿道の建築物の建替えを促進し不燃化を図る。</p> <p>また、シンボルロードと接続する特別区道36-420（以下「区画道路1号」という。）及び特別区道36-440（以下「区画道路2号」という。）において、道路状空間を確保し、沿道の建築物の建替えを促進することで、南北路線の強化を図る。</p> <p>さらに、将来的には、段階的に地区整備計画区域を広げ、地区全体において建築物の建替えを促進し不燃化を図り、災害に強く、誰もが利用しやすい道路状空間の確保等とともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成を目指す。（段階的な地区整備計画については、方針付図に示すとおり。）</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>木造建築物の密集した地区において、土地の合理的かつ健全な利用を図るとともに、災害に強く安心して住み続けられる市街地の形成を目指す。また、シンボルロードに面する敷地においては、壁面の位置の制限により幅6mの道路状空間を整備し、区画道路1号又は区画道路2号に面する敷地においては、壁面の位置の制限により幅5mの道路状空間を整備する。</p> <p>地区整備計画の区域内は、地区の立地特性を踏まえ以下の4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 住宅地区では、多様な世帯が安心して住み続けられる住宅地の形成を図る。 2 住工共存地区A及び住工共存地区Bでは、住機能と地区内に点在する工業機能の共存を図る。 3 幹線道路沿道地区では、住機能と商店等の賑わいの共存を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>シンボルロード、区画道路1号又は区画道路2号の沿道においては、壁面の位置の制限等によりユニバーサルデザインにも配慮した歩行者空間を確保しつつ前面道路幅員による容積率の制限及び斜線制限等を緩和し、良好な連続した街並みの形成と防災性の向上を図るため以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしい健全な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 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。 4 安全な歩行者空間の確保と防災性の向上のため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 連続した街並みと良好な市街地環境を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6 地区の景観及び周辺環境に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 道路沿いの安全性を高め、ゆとりある空間を形成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>道路と建築物の間に空地を設け、開放的な道路沿いの空間確保と沿道建築物の日照、通風、採光等の環境の向上を図る。</p> <p>また、電柱等を壁面後退区域等へ移設することについて事業者や地権者等に協力を求め、道路の有効幅員の確保に努める。</p>

地区整備計画	位置		新宿区赤城下町、中里町、天神町、赤城元町、矢来町及び改代町各地内			
	面積		約4.6ha			
	地区の区分	名称	住宅地区	住工共存地区A	住工共存地区B	幹線道路沿道地区
		面積	約3.7ha	約0.3ha	約0.4ha	約0.2ha
	建築物等の用途の制限※	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 ガソリンスタンド 4 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9に定める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。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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 2 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 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 建築基準法施行令第130条の9に定める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。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 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 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 建築基準法施行令第130条の9に定める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。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 2 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 3 倉庫業を営む倉庫 4 建築基準法施行令第130条の9に定める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。）
建築物の容積率の最高限度※	建築物の容積率の最高限度	1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の24とする。ただし、壁面の位置の制限の項ただし書（第2号に係る部分に限る。）の規定が適用される敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の24又はシンボルロードの道路中心線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、	1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。ただし、壁面の位置の制限の項ただし書（第2号に係る部分に限る。）の規定が適用される敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又はシンボルロードの道路中心線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、	1 区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。 2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に1	1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の36とする。ただし、壁面の位置の制限の項ただし書（第2号に係る部分に限る。）の規定が適用される敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の36又はシンボルロードの道路中心線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	<p>テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分までの水平距離（以下「シンボルロードの壁面後退距離」という。）のメートルの数値の2倍に10分の4を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>2 区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（前項本文の規定に該当する敷地を除き、壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の4を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>	<p>テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分までの水平距離（以下「シンボルロードの壁面後退距離」という。）のメートルの数値の2倍に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>2 区画道路1号を前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>	<p>0分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>	<p>テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分までの水平距離（以下「シンボルロードの壁面後退距離」という。）のメートルの数値の2倍に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>2 第1項の規定にかかわらず、江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は、10分の50とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の50又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、同項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同項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同項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には、適用しない。</p>			
		壁面の位置の制限	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分は、計画図2に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 区画道路1号又は区画道路2号に接する敷地の部分における地盤面からの高さが3.5mを超える部分に設けるひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、建築設備その他これらに類する建築物の各部分</p> <p>(2) 敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限がされた区域においては、門、塀、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度	<p>1 シンボルロード、区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の高さの最高限度は、16mとする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の高さの最高限度は、20mとする。</p> <p>3 シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードとその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>4 シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードと区画道路1号又は区画道路2号が交差する角敷地の区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から3.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p>	<p>1 シンボルロード又は区画道路1号を前面道路とする敷地における建築物の高さの最高限度は、19mとする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の高さの最高限度は、30mとする。</p> <p>3 シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードとその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>4 区画道路1号の道路中心線から3.5m以内の区域及び区画道路1号とその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.0m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、区画道路1号の道路中心線から壁面までの距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の各部分の高さは、</p>	<p>1 区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の高さの最高限度は、16mとする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の高さの最高限度は、20mとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から3.5m以内の区域及び区画道路1号又は区画道路2号とその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.0m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から壁面までの距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>4 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の各部分の高さは、当</p>	<p>1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の高さの最高限度は、22m（江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物については、40m）とする。</p> <p>2 シンボルロードと江戸川橋通りが交差する角敷地を除き、シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードとその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>5 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から3.5m以内の区域及び区画道路1号又は区画道路2号とその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.0m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から壁面までの距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>6 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p> <p>7 壁面の位置の制限が定められていない敷地における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8m以内の範囲にあっては、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>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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。</p>	<p>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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限が定められていない敷地における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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p> <p>高さが10mを超える建築物に係る日影による建築物の高さの制限については、次の各号に定めるところによるものとする。</p> <p>(1) 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4m（住工共存地区Aについては、6.5m）の水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせないものとする。</p> <p>(2) 当該建築物が前号に定める制限の異なる地区の区分の区域の内外にわたる場合には当該建築物がある各区域内に、当該建築物が冬至日において、住宅地区、住工共存地区A及び住工共存地区Bのうち当該建築物がある地区の区分の区域外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各区域内に、それぞれ当該建築物があるものとみなして、同号の規定を適用する。</p> <p>(3) 当該建築物の敷地が道路等に接する場合、当該建築物の敷地とこれに接する敷地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合においては、建築基準法施行令第135条の1第3項各号及び第4項の規定を準用する。</p>	高さが10mを超える建築物が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、他の地区の区分の区域内の土地に日影を生じさせる場合には、当該建築物が日影を生じさせる各区域内に、それぞれ当該建築物があるものとみなして、各地区の区分の区域におけるこの項に定める日影の規定を適用する。
		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（屋外広告物を含む。）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。	
	土地の利用に関する事項	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。	
			道路沿いの空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限がされた区域以外の区域においても、できるだけ壁面を後退し、その後退部分に工作物等を設置しないように努める。	

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり」

理由：地区整備計画区域を拡大し、壁面後退によりシンボルロードに接続する南北路線を強化するとともに、建築物の建替えを促進することで、災害に強い安心して住み続けられる市街地を形成するため、地区計画を変更する。