

新宿区中高層階住居専用地区条例の概要 2020.3

「中高層階住居専用地区」は、平成4年6月の「都市計画法及び建築基準法の一部改正」により新設された特別用途地区（都市計画法第8条第1項第2号、建築基準法第49条）の一種です。

新宿区では、用途地域などの見直しにあわせて「中高層階住居専用地区」の指定を行うとともに、「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例（以下「条例」という。）」を制定し、平成8年5月31日から施行しています。

○建築制限の内容

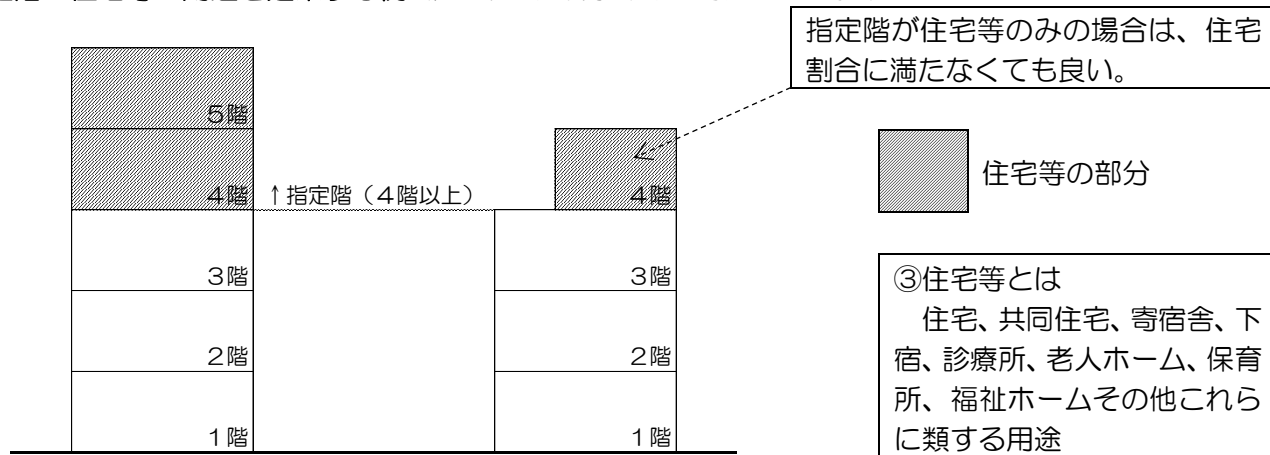
指定階^①以上には、住宅割合^②以上の住宅等^③の用途を建築しなければなりません。

- ・指定階を有さない建築物は、建築制限の対象となりません。
- ・増築、改築又は用途変更を行う場合も、建築制限が適用されます。

区 分	第1種 中高層階住居専用地区	第2種 中高層階住居専用地区	第3種* 中高層階住居専用地区	第4種 中高層階住居専用地区	第5種 中高層階住居専用地区
① 指定階	3階以上	4階以上	5階以上	4階以上	4階以上
② 住宅割合 (延べ面積に対する割合)	1/3以上	1/4以上	1/5以上	1/5以上	1/6以上

※現在、新宿区内で第3種中高層階住居専用地区に指定されている区域はありません。

(1) 指定階に住宅等の用途を建築する例（例：第2種中高層階住居専用地区の場合）



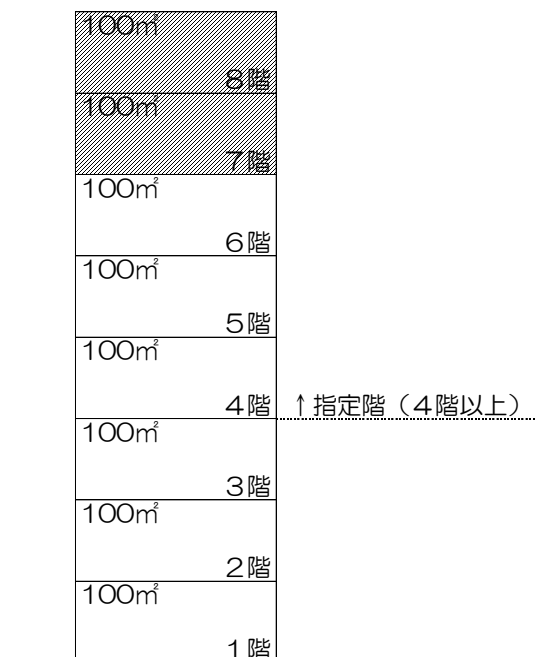
(2) 指定階に住宅等以外の用途も建築する例（例：第2種中高層階住居専用地区の場合）

○建築物の規模

- ・延べ面積 800㎡
- ・指定階の床面積 500㎡
- ・必要な住宅割合
 $800\text{㎡} \times 1/4 = 200\text{㎡}$
- ・指定階で住宅等以外にすることができる床面積
 $500\text{㎡} - 200\text{㎡} = 300\text{㎡}$

○考え方

- ・指定階のうち、必要な住宅割合以外の部分は住宅等以外にすることができる。（右図の例では、7階と8階で必要な住宅割合を確保しているため、4階から6階までの部分は住宅等以外にすることができる。）
- ・指定階に必要な住宅割合が確保されていれば、その位置（階数）は問わない。（右図の例では、7階と8階で必要な住宅割合を確保しているが、4階と5階や、4階と8階で確保することもできる。）



「新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」とその解説

条文	解説												
<p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第49条第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第2号の規定により定められた中高層階住居専用地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な事項を定め、建築物の中高層階における住宅の確保及び住環境の保護を図ることを目的とする。</p>	<p>第1条は、本条例の目的を規定している。</p> <p>本条例は、都心部の職住のバランスを回復するため、建築物の中層以上の階の用途を主として住宅等に限定する立体的な用途規制を行うことで、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限するとともに、住宅の確保と住環境の保護を図ることを目的としている。</p> <p>また、本条例は、建築基準法第49条第1項の規定に基づくものであるため、建築基準関係規定である。</p>												
<p>(中高層階住居専用地区の区分)</p> <p>第2条 中高層階住居専用地区は、建築制限の程度により、第1種中高層階住居専用地区、第2種中高層階住居専用地区、第3種中高層階住居専用地区、第4種中高層階住居専用地区及び第5種中高層階住居専用地区に分ける。</p>	<p>第2条は、中高層階住居専用地区の区分を規定している。</p> <p>本条例では、中高層階住居専用地区を、建築制限の程度により第1種から第5種までの5つの地区に区分している。</p> <p>新宿区内では、用途地域の路線式指定幅を30mに拡大する地域と、道路基盤が整って土地の高度利用が可能な地域に、地区を指定している。</p> <p>地区の区分は、都市計画による指定容積率に基づき、下表の基準により指定している。</p>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>第1種</th> <th>第2種</th> <th>第3種</th> <th>第4種</th> <th>第5種</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>指定基準</td> <td>300%以下</td> <td>400%</td> <td>400～500%</td> <td>500%</td> <td>600%以上</td> </tr> </tbody> </table>	区分	第1種	第2種	第3種	第4種	第5種	指定基準	300%以下	400%	400～500%	500%	600%以上	
区分	第1種	第2種	第3種	第4種	第5種								
指定基準	300%以下	400%	400～500%	500%	600%以上								
<p>(中高層階住居専用地区内の建築制限)</p> <p>第3条 中高層階住居専用地区においては、前条に規定する区分に従い、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、区長がそれぞれの区分における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。</p> <p>2 次の各号の一に該当する建築物については、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 国若しくは地方公共団体が建築するもの又は都市計画事業の施行として建築するもので、区長が公益上やむを得ないと認めるもの</p> <p>(2) 社会福祉施設、医療施設、教育施設その他の公益上必要な施設で、新宿区規則(以下「規則」という。)で定めるもの</p>	<p>第3条は、中高層階住居専用地区内の建築制限を規定している。</p> <p>建築制限の具体的な内容は別表に規定しており、原則として、中高層階住居専用地区内で指定階を有する建築物を建築する場合は、指定階の用途を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類する用途(住宅等)としなければならない。</p> <p>ただし、別表のかっこ書により、指定階に住宅割合(延べ面積に対する住宅等の割合で、地区の区分に応じて1/3から1/6までの各割合が適用される。)以上の住宅等を設けた場合は、指定階の残りの部分に住宅等以外の用途(ただし、風俗営業、性風俗特殊営業及び特定遊興飲食店営業の用に供するものを除く。)を建築することができる。</p> <p>第1項のただし書では、区長の許可により本条例に基づく建築制限を緩和できる場合として、次の2つを定めている。</p> <p>①それぞれの区分における良好な住居の環境を害するおそれがない場合</p> <p>②公益上やむを得ない場合</p> <p>本許可は、東京都が建築確認等を処理する建築物(延べ面積が10,000㎡を超える建築物)であっても、新宿区が行う。</p> <p>なお、許可に関する取扱いについては、「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例 運用基準・同解説(平成11年9月1日 都市計画部長決定)」に定めている。</p> <p>第2項は、本条例に基づく建築制限の適用を除外する建築物を定めている。</p> <p>第1号は、区長の認定により建築制限の適用を除外する建築物として、次の2つを定めている。</p> <p>①国又は地方公共団体が建築する公益上やむを得ない建築物</p> <p>②都市計画事業の施行として建築する公益上やむを得ない建築物</p> <p>本認定も、建築物の規模にかかわらず新宿区が行う。</p> <p>第2号は、建築制限の適用を除外する公益上必要な施設を定めている。</p> <p>本号は、建築物の全部が公益上必要な施設の用途に供する建築物に対して、建築制限の適用を除外する規定である。</p> <p>このため、建築物の一部が公益上必要な施設の用途に供する建築物は、本号の対象とならない。</p> <p>また、公益上必要な施設の具体的な内容は、規則第2条に以下の16施設を定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉施設として助産施設、乳児院、養護施設、児童館、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、障害者支援施設、身体障害者福祉センター、福祉ホームの10施設を定めている。これらは児童福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法に規定される施設をいう。 ・医療施設として病院、助産所の2施設を定めている。これらは医療法に規定される施設をいう。 ・教育施設として学校、図書館、博物館、美術館の4施設を定めている。これらは学校教育法、図書館法、博物館法に規定される施設をいう。 												
<p>別表(第3条関係)</p>													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>建築してはならない建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種中高層階住居専用地区</td> <td> <p>1 3階以上の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類する用途(以下「住宅等」という。)以外の用途に供するもの(3階以上の部分で、延べ面積の3分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 3階以上の部分を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項に規定する営業(以下「風俗営業」という。)、同条第6項から第8項までのいずれかに規定する営業(以下「性風俗特殊営業」という。)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号に規定する営業に該当するものに限る。以下「特定遊興飲食店営業」という。)の用に供するもの</p> </td> </tr> <tr> <td>第2種中高層階住居専用地区</td> <td> <p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の4分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p> </td> </tr> <tr> <td>第3種中高層階住居専用地区</td> <td> <p>1 5階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(5階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 5階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p> </td> </tr> <tr> <td>第4種中高層階住居専用地区</td> <td> <p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p> </td> </tr> <tr> <td>第5種中高層階住居専用地区</td> <td> <p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の6分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> </td> </tr> </tbody> </table>	区分	建築してはならない建築物	第1種中高層階住居専用地区	<p>1 3階以上の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類する用途(以下「住宅等」という。)以外の用途に供するもの(3階以上の部分で、延べ面積の3分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 3階以上の部分を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項に規定する営業(以下「風俗営業」という。)、同条第6項から第8項までのいずれかに規定する営業(以下「性風俗特殊営業」という。)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号に規定する営業に該当するものに限る。以下「特定遊興飲食店営業」という。)の用に供するもの</p>	第2種中高層階住居専用地区	<p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の4分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p>	第3種中高層階住居専用地区	<p>1 5階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(5階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 5階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p>	第4種中高層階住居専用地区	<p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p>	第5種中高層階住居専用地区	<p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の6分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p>	
区分	建築してはならない建築物												
第1種中高層階住居専用地区	<p>1 3階以上の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類する用途(以下「住宅等」という。)以外の用途に供するもの(3階以上の部分で、延べ面積の3分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 3階以上の部分を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項に規定する営業(以下「風俗営業」という。)、同条第6項から第8項までのいずれかに規定する営業(以下「性風俗特殊営業」という。)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号に規定する営業に該当するものに限る。以下「特定遊興飲食店営業」という。)の用に供するもの</p>												
第2種中高層階住居専用地区	<p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の4分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p>												
第3種中高層階住居専用地区	<p>1 5階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(5階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 5階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p>												
第4種中高層階住居専用地区	<p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p> <p>2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの</p>												
第5種中高層階住居専用地区	<p>1 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの(4階以上の部分で、延べ面積の6分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。)</p>												

専用地区	2 4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの
------	---

(適用除外)
 規則第2条 条例第3条第2項第2号の新宿区規則で定める施設は、助産施設、乳児院、養護施設、児童館、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、障害者支援施設、身体障害者福祉センター、福祉ホーム、病院、助産所、学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類する施設とする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)
 第4条 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条第1項の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が、法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定(同条第1項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期(以下「基準時」という。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)が、基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第9項まで及び法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の敷地が中高層階住居専用地区の内外にわたる場合等の措置)

第5条 建築物の敷地が中高層階住居専用地区の内外にわたる場合において、敷地の過半が当該地区に属するときには、その建築物についてこの条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が区分の異なる中高層階住居専用地区にわたる場合においては、その建築物について敷地の過半の属する区分の規定を適用する。

(維持保全及び報告)

第6条 第3条第1項の規定の適用を受けて建築された建築物の所有者、管理者又は占有者(以下「所有者等」という。)は、この規定により制限された建築物の用途を適正に維持しなければならない。

2 区長は、所有者等に対して、建築物の用途の状況に関する報告を求めることができる。

第4条は、本条例が施行されたことにより、既存不適格となった建築物について、増築又は改築を行う場合の緩和措置を規定している。

なお、本条文は増築又は改築を行う場合のみを対象としており、用途変更を行う場合は、建築確認手続きの有無にかかわらず本条例の建築制限が適用されるため注意すること。

緩和を受けるための要件は、第1号から第3号に定めており、これら3つの要件を全て満たす必要がある。

第1号は、増築又は改築は、既存不適格となった時点(基準時)の敷地内で行われる必要があること、かつ、基準時の敷地面積に対する増築又は改築後の建蔽率及び容積率が、現行の建蔽率制限及び容積率制限に適合する必要があることを定めている。

第2号は、増築する床面積は、基準時の床面積の2割以下である必要があることを定めている。

第3号は、指定階における増築により、本条例に基づく建築制限に適合しない用途の床面積が増加する場合、増築後の不適合部分の床面積は、基準時の不適合部分の床面積の2割以下である必要があることを定めている。

第5条は、建築物の敷地が、中高層階住居専用地区の内外にわたる場合、及び区分の異なる中高層階住居専用地区にわたる場合における本条例の適用について規定している。

第1項は、建築物の敷地が、中高層階住居専用地区の内外にわたる場合における本条例の適用について定めている。

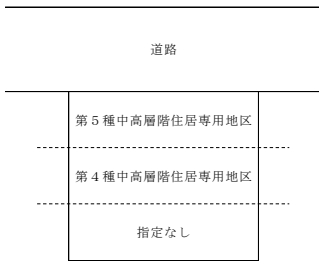
この場合は、中高層階住居専用地区が指定されている面積が、敷地面積の過半を占めるときに、本条例に基づく建築制限が適用される。

第2項は、建築物の敷地が、区分の異なる中高層階住居専用地区にわたる場合における本条例の適用について定めている。

この場合は、原則として、敷地面積の過半を占める地区の建築制限を適用する。

また、敷地面積の過半を占める地区がない場合は、建築制限の内容が中間となる地区の制限を適用する。

(例) 区分の異なる中高層階住居専用地区にわたる場合で、敷地面積の過半を占める地区がない場合



上図では、第4種及び第5種中高層階住居専用地区が指定されている面積が、敷地面積の過半を占めるときに、本条例に基づく建築制限が適用される。また、この場合の建築制限は、制限内容が中間となる第5種中高層階住居専用地区の制限が適用される。

第6条は、本条例に基づく建築制限を受けた建築物の維持保全及び報告を規定している。

第1項は、建築物の所有者・管理者・占有者(所有者等)に対する建築物の用途の適正な維持保全義務を定めている。

第2項では、区長が所有者等に対して、建築物の用途の状況報告を求めることができる規定を設けている。

なお、状況報告を行う場合の報告書の様式及び添付図書は、規則第3条に定めている。

<p>(建築物の用途の状況に関する報告) 規則第3条 条例第6条第2項の規定に基づき行う報告は、建築物用途状況報告書(別記様式)に、付近見取図、配置図、各階平面図その他必要な資料を添えて行わなければならない。</p> <p>(罰則) 第7条 第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者又は占有者は、20万円以下の罰金に処する。 2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して前項の罰金刑を科する。</p> <p>(委任) 第8条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。</p> <p>附則 この条例は、公布の日から起算して1年7月を超えない範囲内において、規則で定める日から施行する。</p>	<p>第7条は、本条例に基づく建築制限に違反した場合の罰則を規定している。 第1項は、違反した建築物の建築主・所有者・管理者・占有者に対して、20万円以下の罰金刑が科されることを定めている。 第2項は、違反する行為をした法人の代表者・法人・人の代理人、使用人等に対する罰金刑を定めているほか、法人や本人に対しても罰金刑が科されることを定めている。</p> <p>第8条は、規則への委任事項を規定している。 規則では、本条例の施行に必要な事項として、次の2つを定めている。 ①条例第3条第2項第2号の規定に基づく、社会福祉施設、医療施設、教育施設その他の公益上必要な施設 ②条例第6条第2項の規定に基づき報告を行う際の報告書の様式及び添付図書</p> <p>本条例は、「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例の施行期日を定める規則」により、平成8年(1996年)5月31日から施行している。</p>
--	--

よくある質問

	質問	回答
1	住宅等を隔地することは可能ですか？	本条例は、中高層階住居専用地区内において、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限するとともに、住宅の確保と住環境の保護を図ることを目的としています。 このため、住宅等を隔地することはできません。
2	住宅割合を算定する場合の延べ面積は、容積対象面積と異なるものですか？	住宅割合を算定する場合の延べ面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号に基づく延べ面積で、容積対象面積と異なるものです。
3	住宅割合を算定する場合に、住宅等とその他の用途の共用部分は、どのように取り扱えば良いですか？	住宅等とその他の用途の共用部分は、床面積の比率により按分してください。 なお、住宅等の用に供する共用部分であっても、指定階に該当しない階の床面積は、住宅割合に含めることはできません。
4	第3条ただし書の許可は、どのような場合に認められますか？	許可に関する取扱いについては、「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例 運用基準・同解説」をご確認ください。
5	用途変更を行う場合に、本条例に基づく建築制限は適用されますか？	用途変更を行う場合は、建築確認手続きの有無にかかわらず本条例の建築制限が適用されます。 指定階に該当しない階で用途変更を行う場合も、建築制限が適用されます。
6	建築物の一部が規則第2条に定める公益上必要な施設の用途に供する建築物は、第3条第2項第2号の適用除外建築物の対象となりますか？	第3条第2項第2号は、建築物の全部が公益上必要な施設の用途に供する建築物に対して、建築制限の適用を除外する規定です。 このため、建築物の一部が公益上必要な施設の用途に供する建築物は、適用除外建築物の対象となりません。

お問い合わせ

新宿区 都市計画部 建築指導課
TEL：03-5273-3742(直通)
FAX：03-3209-9227