

東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）（案）

都市計画飯田橋駅前地区地区計画を次のように決定する。

名 称	飯田橋駅前地区地区計画
位 置 ※	新宿区揚場町、津久戸町、下宮比町、筑土八幡町及び新小川町各地内
面 積 ※	約 10.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JRと地下鉄4路線が乗り入れる飯田橋駅の北西に位置し、業務・商業・住居・教育・医療施設等が集積している地区である。交通の利便性が高く、多くの来街者で賑わう神楽坂に隣接しており、新宿の東の玄関口として新たな拠点となることが期待されている。一方、飯田橋駅から周辺への歩行者動線のバリアフリー化や歩行者空間の整備が不十分であることや、東京都市計画道路幹線街路放射第25号線（以下「放射第25号線」という。）の整備に合わせた、沿道の適切な土地利用の誘導が課題である。また、地区内には更新期を迎えている建物があり、建て替えとともにまちの更新が求められている。</p> <p>「新宿区都市マスタープラン（平成29年12月）」では、「賑わいと交流の拠点形成を進め、住宅と業務が調和した新しい魅力を周辺につなげるまちづくり」及び「業務・商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などの集積を誘導し、駅改良や駅前広場などの整備による安全で快適な空間と、魅力的な拠点の創出」をまちづくりの方針に位置付けている。</p> <p>「新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドライン（令和2年12月策定）」では、「飯田橋駅に近接した幹線道路沿道にふさわしい住・商業・業務が調和する潤いあるまち」をまちの将来像として掲げている。</p> <p>これらを踏まえ、放射第25号線沿道地区では、飯田橋駅に近い立地を活かした幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住・商業・業務が調和した、安全で快適な市街地環境の形成を目指す。</p> <p>さらに、建築物の建て替え等にあわせて、段階的に地区計画を変更し、賑わいの創出、駅改良や駅前広場などの整備及びユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを推進し、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図っていく。</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>本地区全体では、街区単位での建て替えや土地の高度利用等とあわせた、歩行者空間の拡充や歩行者ネットワークの形成、駅からまちに至るバリアフリー動線の整備とともに、神楽坂と調和する駅前にふさわしい賑わいの創出、防災性の向上等により、安全で快適な、魅力ある拠点の形成を図る。</p> <p>放射第25号線沿道地区においては、幹線道路沿道にふさわしい賑わいを創出し、飯田橋駅からの賑わいの連続性を確保するとともに、周辺の住環境に配慮しながら、都市機能の更新の促進や住宅・商業・業務機能の調和を図る。</p>
	建築物等の整備の方針		<p>放射第25号線沿道地区において、以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境に配慮した市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 現在のまちの環境やスケール感を守るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 賑わいや周辺環境に配慮された良好な建築物等を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい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。 4 道路沿いの安全性を高めるとともに、緑豊かな、潤いある街並みとするため、垣又はさくの構造の制限を定める。
地区整備計画	地区の区分	名称	放射第25号線沿道地区
		面積	約3.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	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
		1 建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	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。	
	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。	

垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、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。
-------------	---

※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」

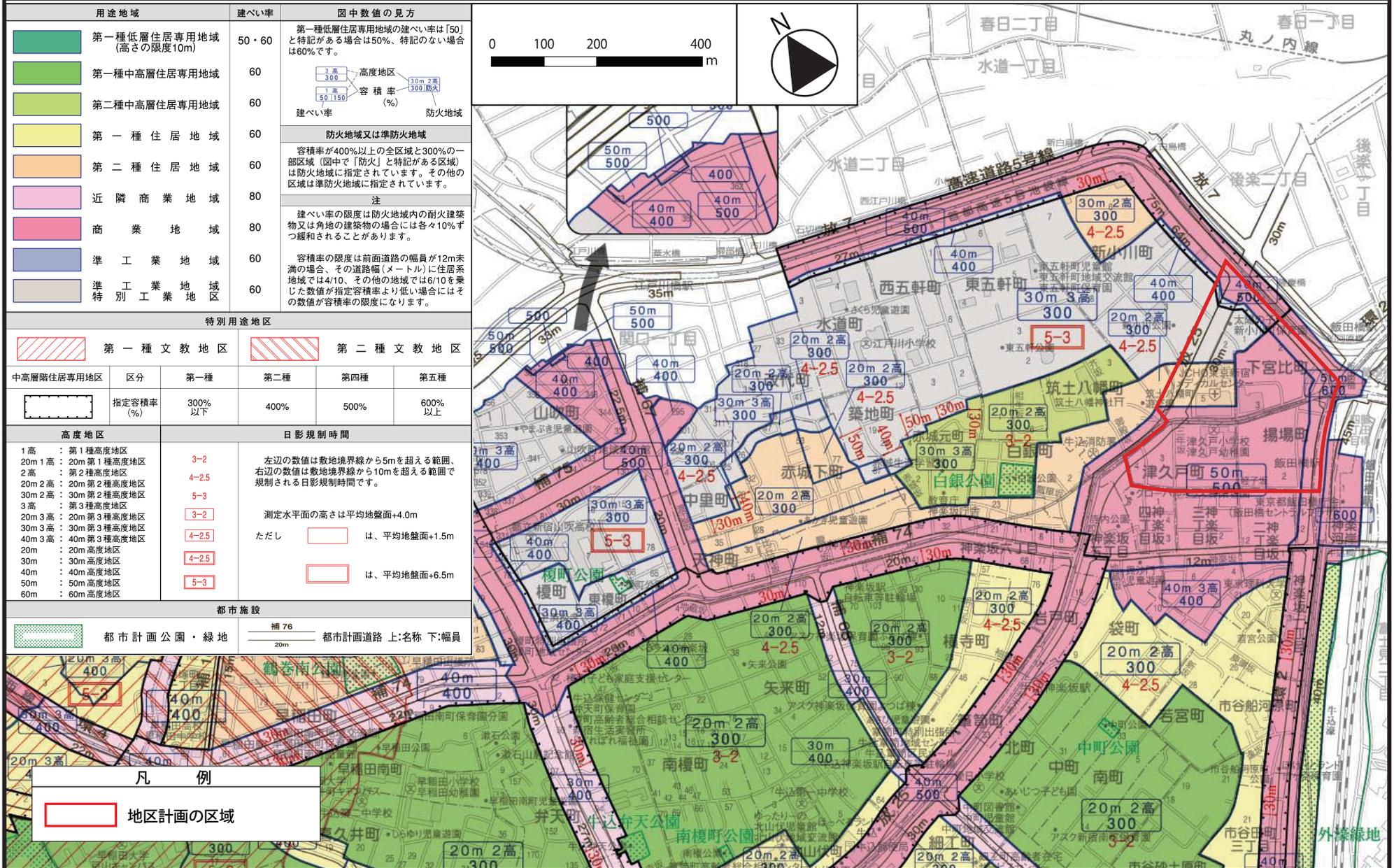
理由：放射第25号線沿道地区について、飯田橋駅に近い立地を生かした幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るとともに、住・商業・業務が調和した、安全で快適な市街地環境を形成するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 飯田橋駅前地区地区計画

総括図

〔新宿区決定〕

案



用途地域	建ぺい率	図中数値の見方						
第一種低層住居専用地域 (高さの限度10m)	50・60	第一種低層住居専用地域の建ぺい率は「50」と特記がある場合は50%、特記のない場合は60%です。						
第一種中高層住居専用地域	60	<table border="1"> <tr> <td>3高 300</td> <td>高度地区</td> <td>30m 2高 300</td> </tr> <tr> <td>1高 50</td> <td>容積率 (%)</td> <td>防火地域</td> </tr> </table>	3高 300	高度地区	30m 2高 300	1高 50	容積率 (%)	防火地域
3高 300	高度地区	30m 2高 300						
1高 50	容積率 (%)	防火地域						
第二種中高層住居専用地域	60							
第一種住居地域	60							
第二種住居地域	60							
近隣商業地域	80	防火地域又は準防火地域						
商業地域	80	<p>容積率が400%以上の全区域と300%の一部区域 (図中で「防火」と特記がある区域) は防火地域に指定されています。その他の区域は準防火地域に指定されています。</p>						
準工業地域	60	注						
準工業地域区	60	建ぺい率の限度は防火地域内の耐火建築物又は角地の建築物の場合には各々10%ずつ緩和されることがあります。						
特別工業地区	60	容積率の限度は前面道路の幅員が12m未満の場合、その道路幅(メートル)に住居系地域では4/10、その他の地域では6/10を乗じた数値が指定容積率より低い場合にはその数値が容積率の限度になります。						

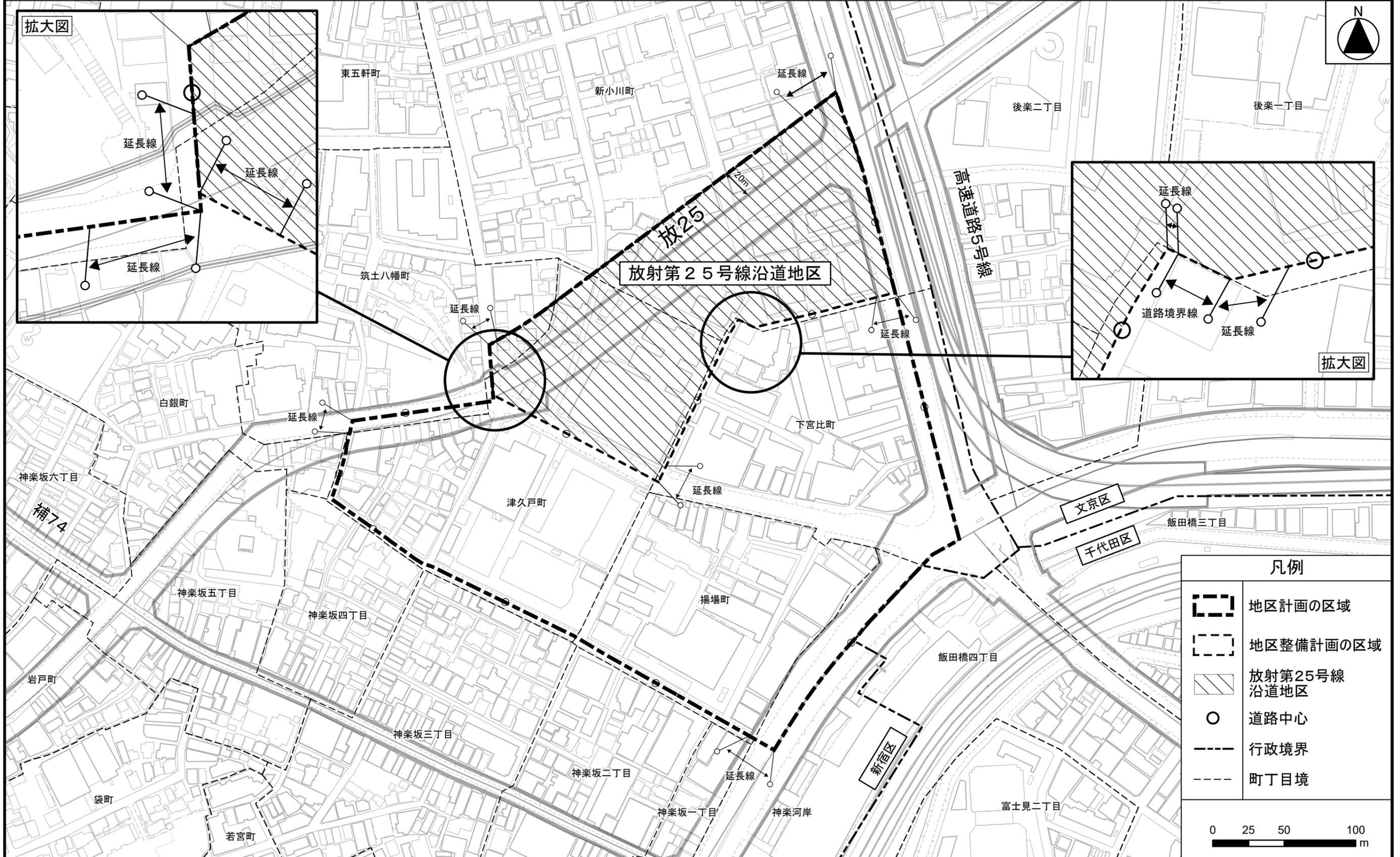
特別用途地区				
	第一種文教地区		第二種文教地区	

中高層住居専用地域	区分	第一種	第二種	第四種	第五種
	指定容積率 (%)	300%以下	400%	500%	600%以上

高度地区	日影規制時間
1高 : 第1種高度地区	左辺の数値は敷地境界線から5mを超える範囲、右辺の数値は敷地境界線から10mを超える範囲で規制される日影規制時間です。
20m 1高 : 20m 第1種高度地区	
2高 : 第2種高度地区	測定水平面の高さは平均地盤面+4.0m
20m 2高 : 20m 第2種高度地区	
30m 2高 : 30m 第2種高度地区	ただし は、平均地盤面+1.5m
3高 : 第3種高度地区	
20m 3高 : 20m 第3種高度地区	は、平均地盤面+6.5m
30m 3高 : 30m 第3種高度地区	
40m 3高 : 40m 第3種高度地区	
20m : 20m 高度地区	
30m : 30m 高度地区	
40m : 40m 高度地区	
50m : 50m 高度地区	
60m : 60m 高度地区	

都市施設	
	都市計画公園・緑地
	都市計画道路上:名称 下:幅員





道路網図：(承認番号) 2都市基街都第34号、令和2年5月25日 鉄道網図：2都市基交都第16号、令和2年7月13日
 地形図：この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)2都市基交著第29号