

用途地域等の一括変更に係る都市計画変更案について（区及び都決定）

1 趣旨

令和 2 年 1 月に東京都から作成依頼のあった用途地域等の一括変更について、区変更原案を都市計画審議会に報告し、令和 4 年 3 月に東京都へ提出した。

今般、東京都が用途地域等の都市計画変更について手続を進めていくことから、あわせて区決定の関連都市計画（高度地区、文教地区、駐車場整備地区など）についても、都市計画の手続を進めていく。

2 変更の目的

平成 16 年の用途地域等の一斉見直しから約 19 年が経過する中で、地形地物（道路や崖下線など）の変更などにより、用途地域等の指定状況と現況との間で不整合が出てきたため、これに伴う用途地域等の変更を一括して行う。また、地図データを電子化して地理情報システムとして活用できるようにしていく。

3 変更する都市計画

【都決定】

- ・区域区分 ※区内は変更なし
- ・用途地域（用途地域、容積率、建蔽率、建築物の高さの限度）

【区決定】

- ・高度地区
- ・防火地域及び準防火地域
- ・特別工業地区
- ・中高層階住居専用地区
- ・文教地区
- ・駐車場整備地区

4 これまでの経緯

令和 2 年	1 月	都から区へ変更原案の作成依頼
	2 月～	現地調査、図面作成
令和 3 年	5～6 月	関係権利者への個別説明
	7～8 月	区変更素案の説明動画配信、意見募集（意見：0 件）
	12 月	区変更原案（案）の決定
令和 4 年	1 月	区都市計画審議会へ報告
	3 月	区変更原案の決定及び都へ提出
	9 月	区決定の都市計画変更案の決定及び都へ意見照会
	11 月	都から区へ都決定の都市計画変更案（用途地域等）の意見照会
	12 月 1～15 日	都市計画変更案（区及び都）の公告、縦覧、意見書受付

5 変更箇所（詳細は、資料 1-2 のとおり）

	変更箇所	変更理由
(1)	高田馬場四丁目 地内	用途地域等の境界の基準である敷地内通路の位置が、建替えの際に変更したため。
(2)	中落合四丁目 地内	用途地域等の境界の基準としていた崖下線が、建替えの際に無くなったため。
(3)	愛住町 地内	用途地域等の境界の基準としていた、敷地境界線の延長線の位置が不明確であるため。
(4)	戸山三丁目 地内	文教地区の境界の根拠が、不明確であるため。
(5)	大久保三丁目 地内 (大久保三丁目西地区)	再開発事業が完了し、再開発等促進区を定める地区計画による地区施設（道路・広場等）が整備され、土地利用転換が完了したため。
(6)	西新宿五丁目 地内 (西新宿五丁目中央北地区)	
(7)	四谷一丁目及び四谷本塩町 各地内 (四谷駅周辺地区)	

※地図データを電子化し再計測した結果、各地域地区（用途地域、防火・準防火地域など）に面積の変更あり

6 都市計画変更案の縦覧、意見書の受付

- (1) 期 間 : 令和4年12月1日(木)～15日(木)
- (2) 周 知 方 法 : 広報新宿及び区ホームページ
- (3) 提 出 方 法 : 郵送・FAX・窓口持参
- (4) 縦覧・意見書の提出 : 0件

7 今後の予定

- 令和5年1月 区から都へ意見照会回答
- 2月 都決定の都市計画変更案（用途地域等）を東京都都市計画審議会で審議
- 3月 都市計画決定（区及び都）
- 4月 告示、施行（区及び都）