

## 都市計画変更案の図書一覧

### (1) 計画書・新旧対照表・変更概要

- ① 区域区分（都決定）
- ② 用途地域（都決定）
- ③ 高度地区（区決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（区決定）
- ⑤ 特別工業地区（区決定）
- ⑥ 中高層階住居専用地区（区決定）
- ⑦ 文教地区（区決定）
- ⑧ 駐車場整備地区（区決定）

### (2) 総括図・計画図

各都市計画変更案における総括図・計画図については、用紙のサイズが大きく枚数が多いため、審議会当日、机上とは別の場所に置いています。  
適宜、ご確認いただくようお願いいたします。

## 東京都市計画区域区分の変更（東京都決定）

東京都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1 市街化区域及び市街化調整区域の区分 計画図表示のとおり

理 由

地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、区域区分を変更する。

(参考)

人口フレーム

(千人)

区 分		年 次	2015 年 (平成 27 年)	2030 年 (令和 12 年)
都市計画区域内人口			9,273	9,956
	市街化区域内人口		9,273	9,956
	配分する人口	配分する人口	9,273	9,956
		保留する人口	-	-
		(特定保留)	-	-
		(一般保留)	-	-

市街化区域及び市街化調整区域

(ha)

市街化区域	市街化調整区域
58,179.4	4,060.2

変更概要

	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	江東区有明三丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.1ha
2	品川区東品川二丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.4ha
3	品川区東品川三丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.2ha
4	江戸川区小松川一丁目地内	市街化区域	市街化調整区域	約 0.0ha
5	江戸川区小松川一丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.1ha
6	江戸川区小松川一丁目地内	市街化区域	市街化調整区域	約 0.0ha
7	江戸川区小松川一丁目地内	市街化調整区域	市街化区域	約 0.5ha
8	江戸川区臨海町六丁目地内及び地先	市街化区域	市街化調整区域	約 25.8ha

東京都市計画区域

新宿区

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（新宿区分）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 65.7	以下 10/10	以下 5/10	—	—	10	約 % 3.6
小計	59.3	15/10	6/10	—	—	10	3.2
第二種低層住居専用地域	約 125.0	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 6.8
小計	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 1.2	以下 15/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 0.1
小計	71.8	20/10	6/10	—	—	—	3.9
第二種中高層住居専用地域	約 351.2	以下 30/10	以下 6/10	—	—	—	19.2
小計	424.2	—	—	—	—	—	23.2
第一種中高層住居専用地域	約 37.9	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 2.1
小計	46.2	30/10	6/10	—	—	—	2.5
第二種中高層住居専用地域	約 84.1	以下	以下	—	—	—	4.6
小計	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	約 32.8	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 1.8
小計	244.4	30/10	6/10	—	—	—	13.4
第二種住居地域	約 108.5	以下 40/10	以下 6/10	—	—	—	5.9
小計	385.7	—	—	—	—	—	21.1
第一種住居地域	約 62.6	以下 30/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 3.4
小計	45.6	40/10	6/10	—	—	—	2.5
第二種住居地域	約 108.2	以下	以下	—	—	—	5.9
小計	—	—	—	—	—	—	—
準住居地域	約 108.2	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 % —
小計	—	—	—	—	—	—	—

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
近隣商業地	約 10.5	以下 30/10	以下 8/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 0.6
小計	80.8	40/10	8/10	—	—	—	4.4
商業地	約 91.3	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 5.0
小計	40.8	40/10	8/10	—	—	—	2.2
商業地	138.3	50/10	8/10	—	—	—	7.6
小計	136.5	60/10	8/10	—	—	—	7.5
商業地	55.2	70/10	8/10	—	—	—	3.0
小計	51.1	80/10	8/10	—	—	—	2.8
商業地	19.7	90/10	8/10	—	—	—	1.1
小計	43.4	100/10	8/10	—	—	—	2.4
商業地	7.4	110/10	8/10	—	—	—	0.4
小計	492.4	—	—	—	—	—	27.0
準工業地	約 17.5	以下 20/10	以下 6/10	m	m <sup>2</sup>	m	約 % 1.0
小計	77.7	30/10	6/10	—	—	—	4.3
工業地	約 19.0	以下 40/10	以下 6/10	—	—	—	1.0
小計	114.2	—	—	—	—	—	6.3
工業地	約 114.2	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 % —
小計	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域	約 114.2	以下	以下	m	m <sup>2</sup>	m	約 % —
小計	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 1,825.1	—	—	—	—	—	100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」  
理由：地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

( ) 内は変更箇所を示す。  
(新街区分)

種類	新旧対照面積表					容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の高さの 限度	種類	新旧対照面積表					
	新		旧		増減 [A-B]							新		旧		増減 [A-B]	
	面積 [A]	比率	面積 [B]	比率								面積 [A]	比率	面積 [B]	比率		
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 ha (65.7)	約 % (3.6)	約 ha (65.7)	約 % (3.6)	約 ha △ 0.0 [約320m <sup>2</sup> ]	以下 10/10	以下 5/10	m	m	10	近隣商業 地	約 ha (10.5)	約 % (0.6)	約 ha (10.5)	約 % (0.6)	約 ha 0.0 [約90m <sup>2</sup> ]	
	59.3 (125.0)	3.2 (6.8)	59.3 (125.0)	3.2 (6.8)	△ 0.0 (6.8)	6/10	6/10	—	—	10	小計	(80.8)	(4.4)	(81.2)	(4.4)	△ 0.4 (5.0)	
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m		商業 地	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 ha (71.8)	約 % (3.9)	約 ha (71.8)	約 % (3.9)	約 ha 0.0 [約320m <sup>2</sup> ]	以下 15/10	以下 6/10	m	m	—	商業 地	40.8 (138.3)	2.2 (7.6)	40.8 (136.5)	2.2 (7.5)	約 ha 2.2 (7.5)	
	1.2 (71.8)	0.1 (3.9)	1.2 (71.8)	0.1 (3.9)	0.0 (3.9)	6/10	6/10	—	—	—		55.2	3.0	55.2	3.0	51.1 (19.7)	
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	(492.4)	(27.0)	(490.6)	(26.9)	約 ha 1.8
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha (351.2)	約 % (19.2)	約 ha (351.2)	約 % (19.2)	約 ha △ 0.0 [約90m <sup>2</sup> ]	30/10	6/10	—	—	—	工業 地	17.5 (77.7)	1.0 (4.3)	17.5 (77.7)	1.0 (4.3)	約 ha 17.5 (49.0)	
	(424.2)	(23.2)	(424.2)	(23.2)	0.0 (23.2)	30/10	6/10	—	—	—		77.7	4.3	77.7	4.3	約 ha 19.0 (114.2)	
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	114.2	6.3	114.2	6.3	約 ha 1.8
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha (37.9)	約 % (2.5)	約 ha (37.9)	約 % (2.5)	約 ha △ 0.0 [約40m <sup>2</sup> ]	20/10	6/10	—	—	—	工業 地	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	(46.2)	(2.5)	(46.2)	(2.5)	△ 0.0 (4.6)	30/10	6/10	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha
第一種 住居地域 小計	約 ha (32.8)	約 % (1.8)	約 ha (32.8)	約 % (1.8)	約 ha △ 1.4 (113.2)	以下 20/10	以下 6/10	m	m	—	工業 専用 地域 小計	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	(244.4)	(13.4)	(245.8)	(13.5)	△ 1.4 (6.2)	30/10	6/10	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha
第二種 住居地域 小計	約 ha (385.7)	約 % (21.1)	約 ha (385.7)	約 % (21.5)	約 ha △ 4.7 (103.5)	以下 30/10	以下 6/10	m	m	—	工業 専用 地域 小計	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	(45.6)	(2.5)	(45.6)	(2.5)	5.7 (5.7)	40/10	6/10	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha
準住居 地域 小計	約 ha (108.2)	約 % (5.9)	約 ha (108.2)	約 % (5.7)	約 ha △ 4.7 (103.5)	以下	以下	m	m	—	工業 専用 地域 小計	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	—	—	—	—	4.7	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha

種類	新旧対照面積表					容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の高さの 限度	種類	新旧対照面積表					
	新		旧		増減 [A-B]							新		旧		増減 [A-B]	
	面積 [A]	比率	面積 [B]	比率								面積 [A]	比率	面積 [B]	比率		
第一種 低層住居 専用地域 小計	約 ha (65.7)	約 % (3.6)	約 ha (65.7)	約 % (3.6)	約 ha △ 0.0 [約320m <sup>2</sup> ]	以下 10/10	以下 5/10	m	m	10	近隣商業 地	約 ha (10.5)	約 % (0.6)	約 ha (10.5)	約 % (0.6)	約 ha 0.0 [約90m <sup>2</sup> ]	
	59.3 (125.0)	3.2 (6.8)	59.3 (125.0)	3.2 (6.8)	△ 0.0 (6.8)	6/10	6/10	—	—	10	小計	(80.8)	(4.4)	(81.2)	(4.4)	△ 0.4 (5.0)	
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m		商業 地	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
第二種 低層住居 専用地域 小計	約 ha (71.8)	約 % (3.9)	約 ha (71.8)	約 % (3.9)	約 ha 0.0 [約320m <sup>2</sup> ]	以下 15/10	以下 6/10	m	m	—	商業 地	40.8 (138.3)	2.2 (7.6)	40.8 (136.5)	2.2 (7.5)	約 ha 2.2 (7.5)	
	1.2 (71.8)	0.1 (3.9)	1.2 (71.8)	0.1 (3.9)	0.0 (3.9)	6/10	6/10	—	—	—		55.2	3.0	55.2	3.0	51.1 (19.7)	
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	(492.4)	(27.0)	(490.6)	(26.9)	約 ha 1.8
第一種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha (351.2)	約 % (19.2)	約 ha (351.2)	約 % (19.2)	約 ha △ 0.0 [約90m <sup>2</sup> ]	30/10	6/10	—	—	—	工業 地	17.5 (77.7)	1.0 (4.3)	17.5 (77.7)	1.0 (4.3)	約 ha 17.5 (49.0)	
	(424.2)	(23.2)	(424.2)	(23.2)	0.0 (23.2)	30/10	6/10	—	—	—		77.7	4.3	77.7	4.3	約 ha 19.0 (114.2)	
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	114.2	6.3	114.2	6.3	約 ha 1.8
第二種 中高層住居 専用地域 小計	約 ha (37.9)	約 % (2.5)	約 ha (37.9)	約 % (2.5)	約 ha △ 0.0 [約40m <sup>2</sup> ]	20/10	6/10	—	—	—	工業 地	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	(46.2)	(2.5)	(46.2)	(2.5)	△ 0.0 (4.6)	30/10	6/10	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha
第一種 住居地域 小計	約 ha (32.8)	約 % (1.8)	約 ha (32.8)	約 % (1.8)	約 ha △ 1.4 (113.2)	以下 20/10	以下 6/10	m	m	—	工業 専用 地域 小計	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	(244.4)	(13.4)	(245.8)	(13.5)	△ 1.4 (6.2)	30/10	6/10	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha
第二種 住居地域 小計	約 ha (385.7)	約 % (21.1)	約 ha (385.7)	約 % (21.5)	約 ha △ 4.7 (103.5)	以下 30/10	以下 6/10	m	m	—	工業 専用 地域 小計	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	(45.6)	(2.5)	(45.6)	(2.5)	5.7 (5.7)	40/10	6/10	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha
準住居 地域 小計	約 ha (108.2)	約 % (5.9)	約 ha (108.2)	約 % (5.7)	約 ha △ 4.7 (103.5)	以下	以下	m	m	—	工業 専用 地域 小計	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	
	—	—	—	—	4.7	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	約 ha
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha	以下	以下	m	m			小計	—	—	—	—	約 ha

変更概要

(新宿区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新宿区中落合四丁目及び西落合一丁目各地下内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 -	約 0.0 ha (約320m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率及び容積率の変更並びに高さの限度の廃止
新宿区高田馬場四丁目地下内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 300%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約 0.0 ha (約90m <sup>2</sup> )	用途及び建蔽率の変更
新宿区大久保三丁目地下内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 400%	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 400%	約 4.7 ha	用途の変更
新宿区西新宿五丁目地下内	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 400%	約 1.0 ha	容積率の変更
新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地下内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	約 1.4 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更
新宿区四谷一丁目地下内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	約 0.4 ha	用途及び容積率の変更

変更概要

(新宿区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新宿区愛住町地内	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 300%	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300%	約 0.0 ha (約40m <sup>2</sup> )	用途の変更



東京都市計画高度地区の変更（新宿区決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
「最 高 限 度」	第1種 高度地区	約 125.0ha (約 125.0ha)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）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の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	20m 第1種 高度地区	約 3.3ha (約 3.3ha)	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 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の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 4.4ha (約 5.4ha)	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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	20m 第2種 高度地区	約 784.4ha (約 785.8ha)	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	30m 第2種 高度地区	約 39.0ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 9.8ha	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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 第3種 高度地区	約 59.3ha	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30m 第3種 高度地区	約 117.1ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	40m 第3種 高度地区	約 55.0ha (約 59.3ha)	1 建築物の高さは40メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 高度地区	約 11.9ha	建築物の高さは20メートル以下とする。
30m 高度地区	約 90.2ha	建築物の高さは30メートル以下とする。	

40m 高度地区	約 200.8ha (約 202.4ha)	建築物の高さは40メートル以下とする。
50m 高度地区	約 41.4ha (約 41.5ha)	建築物の高さは50メートル以下とする。
60m 高度地区	約 6.4ha	建築物の高さは60メートル以下とする。
合 計	約 1,548.0ha (約 1,556.4ha)	
<p>1 制限の緩和</p> <p>この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <p>一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物（アに該当するものに限る。）のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、イからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。</p> <p>ア 建築の工事が完了していると区長が認めるもの</p> <p>イ 建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。</p> <p>ウ 建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。</p> <p>エ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p>4 地区計画等による特例</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画（以</p>		

下「地区整備計画」という。)により建築物の高さの最高限度を定める区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、告示の日既に定められている地区整備計画により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においては、絶対高さ制限に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

5 認定による特例

- (1) 緑と空地の整備を図る建築物、学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物又はその他区長が特に必要と認める建築物のうち、市街地の環境の整備改善に資するものと区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長が市街地の環境の整備改善に資するものと認めるときは、あらかじめ建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 (近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。)	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ
3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ

- (2) 第 1 号の規定により市街地の環境の整備改善に資するものと認められた建築物が次のいずれにも該当する場合は、当該建築物に係る斜線型高さ制限は適用しない。

ア 建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であるもの

イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、8メートル以上であるもの (ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)

ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの水平距離が、4メートル以上であるもの (ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)

エ 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 5 倍以下であるもの

6 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁 (当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。) が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第 2 号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第 2 号又は第 3 号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号) 第 136 条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	新宿区中落合四丁目及び西落合一丁目各地内	第1種 高度地区	20m 第1種 高度地区	約0.0ha (320m <sup>2</sup> )	
2	新宿区西新宿五丁目地内	第2種 高度地区	指定なし	約1.0ha	
3	新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内	20m 第2種 高度地区	指定なし	約1.4ha	
4	新宿区大久保三丁目地内	40m 第3種 高度地区	指定なし	約4.3ha	
5	新宿区大久保三丁目、四谷一丁目 及び四谷本塩町各地内	40m 高度地区	指定なし	約1.6ha	
6	新宿区四谷一丁目地内	50m 高度地区	指定なし	約0.1ha	



30m 第3種 高度地区	約 117.1ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	30m 第3種 高度地区	約 117.1ha	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
40m 第3種 高度地区	約 <u>55.0</u> ha	1 建築物の高さは40メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	40m 第3種 高度地区	約 <u>59.3</u> ha	1 建築物の高さは40メートル以下とする。 2 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8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
20m 高度地区	約 11.9ha	建築物の高さは20メートル以下とする。	20m 高度地区	約 11.9ha	建築物の高さは20メートル以下とする。
30m 高度地区	約 90.2ha	建築物の高さは30メートル以下とする。	30m 高度地区	約 90.2ha	建築物の高さは30メートル以下とする。
40m 高度地区	約 <u>200.8</u> ha	建築物の高さは40メートル以下とする。	40m 高度地区	約 <u>202.4</u> ha	建築物の高さは40メートル以下とする。
50m 高度地区	約 <u>41.4</u> ha	建築物の高さは50メートル以下とする。	50m 高度地区	約 <u>41.5</u> ha	建築物の高さは50メートル以下とする。
60m 高度地区	約 6.4ha	建築物の高さは60メートル以下とする。	60m 高度地区	約 6.4ha	建築物の高さは60メートル以下とする。
小 計	約 ha <u>1,548.0</u>		小 計	約 ha <u>1,556.4</u>	

(新)

(旧)

<p>1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物に部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物（アに該当するものに限る。）のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、イからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。</p> <p>ア 建築の工事が完了していると区長が認めるもの イ 建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。 ウ 建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。 エ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p>4 地区計画等による特例 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においては、絶対高さ制限に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。</p> <p>5 認定による特例 (1) 緑と空地の整備を図る建築物、学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物又はその他区長が特に必要と認める建築物のうち、市街地の環境の整備改善に資するものと区長</p>
--

<p>1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物に部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物（アに該当するものに限る。）のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、イからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。</p> <p>ア 建築の工事が完了していると区長が認めるもの イ 建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。 ウ 建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。 エ 建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。</p> <p>4 地区計画等による特例 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物の高さの最高限度を定めている区域内においては、絶対高さ制限に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。</p> <p>5 認定による特例 (1) 緑と空地の整備を図る建築物、学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物又はその他区長が特に必要と認める建築物のうち、市街地の環境の整備改善に資するものと</p>
--

が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長が市街地の環境の整備改善に資するものと認めるときは、あらかじめ建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 (近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。)	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ
3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ

(2) 第 1 号の規定により市街地の環境の整備改善に資するものと認められた建築物が次のいずれにも該当する場合は、当該建築物に係る斜線型高さ制限は適用しない。

- ア 建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であるもの
- イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、8 メートル以上であるもの (ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2 メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)
- ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から前面道路の境界線又は隣地境界線までの水平距離が、4 メートル以上であるもの (ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2 メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)
- エ 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 5 倍以下であるもの

#### 6 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁 (当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。) が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第 2 号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第 2 号又は第 3 号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号) 第 136 条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

区長が認めたものについては、次に掲げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長が市街地の環境の整備改善に資するものと認めるときは、あらかじめ建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満 (近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。)	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ
3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ

(2) 第 1 号の規定により市街地の環境の整備改善に資するものと認められた建築物が次のいずれにも該当する場合は、当該建築物に係る斜線型高さ制限は適用しない。

- ア 建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であるもの
- イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、8 メートル以上であるもの (ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2 メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)
- ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外側から前面道路の境界線又は隣地境界線までの水平距離が、4 メートル以上であるもの (ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から 2 メートルだけ外側の線を境界線とみなす。)
- エ 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 5 倍以下であるもの

#### 6 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁 (当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。) が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第 2 号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第 2 号又は第 3 号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令 (昭和 25 年政令第 338 号) 第 136 条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物



東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新宿区決定）（案）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	備考
防火地域	約 845.0ha (約 859.7ha)	約 14.7ha 減
準防火地域	約 980.1ha (約 963.3ha)	約 16.8ha 増
合計	約 1,825.1ha (約 1,823.0ha)	約 2.1ha 増

変更概要

種類	変更前面積	変更後面積	面積	備考
防火地域	約 ha 859.7	約 ha 845.0	約 14.7ha	面積を再計測した結果、面積を変更する。位置及び区域の変更はない。
準防火地域	約 ha 963.3	約 ha 980.1	約 16.8ha	

「種類及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、防火地域及び準防火地域の面積を変更する。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（新宿区決定）（案）

新旧対照表

下線部は、変更箇所を示す。

（新）

（旧）

種 類	面 積	種 類	面 積
防火地域	約 <u>845.0</u> ha	防火地域	約 <u>859.7</u> ha
準防火地域	約 <u>980.1</u> ha	準防火地域	約 <u>963.3</u> ha
合 計	約 <u>1,825.1</u> ha	合 計	約 <u>1,823.0</u> ha

東京都市計画特別工業地区の変更（新宿区決定）（案）

都市計画特別工業地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	備考
特別工業地区	約 ha 52.9 (53.5)	新宿区特別工業地区内における建築物の制限に関する条例(平成 16 年条例 32 号)  〔規制の概要〕 特別工業地区 ・居住環境の保全及び中小工場の保護を図るため、工場の用途及び規模による規制並びに風俗営業関連施設の規制を行う。  ※地区内を精査した結果の面積の変更を含む。
合計	約 ha 52.9 (53.5)	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、特別工業地区の面積を変更する。

変更概要

種類	変更前面積	変更後面積	面積	備考
特別工業地区	約 ha 53.5	約 ha 52.9	約 0.6ha	面積を再計測した結果、面積を変更する。位置及び区域の変更はない。

東京都市計画特別工業地区の変更（新宿区決定）（案）

新旧対照表

下線部は、変更箇所を示す。

（新）

（旧）

種 類	面 積	種 類	面 積
特別工業地区	約 <u>52.9</u> ha	特別工業地区	約 <u>53.5</u> ha
合 計	約 <u>52.9</u> ha	合 計	約 <u>53.5</u> ha

## 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更（新宿区決定）（案）

都市計画中高層階住居専用地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
第1種 中高層階住居 専用地区	約 ha 1.4 (1.4)	<p>新宿区中高層階住居専用地区における建築物の制限に関する条例 (平成6年12月6日条例第48号)</p> <p>[規制の概要] 住宅の確保及び住環境を保護するため、指定階の用途を居住用途に限定するなど必要な用途制限を行う。</p> <p>第1種中高層階住居専用地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居等を確保するため、3階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（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。）</li> <li>・住環境を保護するため、3階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。</li> </ul>
第2種 中高層階住居 専用地区	約 ha 117.3 (119.5)	<p>第2種中高層階住居専用地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（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。）</li> <li>・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。</li> </ul>
第3種 中高層階住居 専用地区	約 ha 0.0 (0.0)	<p>第3種中高層階住居専用地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居等を確保するため、5階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（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。）</li> <li>・住環境を保護するため、5階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。</li> </ul>

<p>第4種 中高層階住居 専用地区</p>	<p>約 ha 71.4 (76.7)</p>	<p>第4種中高層階住居専用地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（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。）</li> <li>・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。</li> </ul>
<p>第5種 中高層階住居 専用地区</p>	<p>約 ha 90.9 (98.3)</p>	<p>第5種中高層階住居専用地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。（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。）</li> <li>・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用途制限を行う。</li> </ul> <p>※地区内を精査した結果の面積の変更を含む。</p>
<p>小計</p>	<p>約 ha 281.0 (295.9)</p>	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

理由：用途地域の変更に伴い、中高層階住居専用地区の面積を変更する。

変更概要

種 類	変更前面積	変更後面積	面 積	備 考
第1種 中高層階住居 専用地区	約 1.4 ha	約 1.4 ha	約0.0ha	面積を再計測した結果、面積を変更する。位置及び区域の変更はない。
第2種 中高層階住居 専用地区	約 119.5 ha	約 117.3 ha	約2.2ha	
第3種 中高層階住居 専用地区	約 0.0 ha	約 0.0 ha	約0.0ha	
第4種 中高層階住居 専用地区	約 76.7 ha	約 71.4 ha	約5.3ha	
第5種 中高層階住居 専用地区	約 98.3 ha	約 90.9 ha	約7.4ha	

東京都市計画中高層階住居専用地区の変更（新宿区決定）（案）

新旧対照表

下線部は、変更箇所を示す。

(新)

(旧)

種 類	面 積	備 考	種 類	面 積	備 考
第1種 中高層階 住居専用 地区	約 ha 1.4	新宿区中高層階住居専用地区における建築物の制限に関する条例 (平成6年12月6日条例第48号) 〔規制の概要〕 住宅の確保及び住環境を保護するため、指定階の用途を居住用途に 限定するなど必要な用途制限を行う。	第1種 中高層階 住居専用 地区	約 ha 1.4	新宿区中高層階住居専用地区における建築物の制限に関する条例 (平成6年12月6日条例第48号) 〔規制の概要〕 住宅の確保及び住環境を保護するため、指定階の用途を居住用途に 限定するなど必要な用途制限を行う。
第2種 中高層階 住居専用 地区	約 ha <u>117.3</u>	第1種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、3階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、3階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。	第2種 中高層階 住居専用 地区	約 ha <u>119.5</u>	第1種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、3階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、3階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。
第3種 中高層階 住居専用 地区	約 ha 0.0	第2種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。	第3種 中高層階 住居専用 地区	約 ha 0.0	第2種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。
第4種 中高層階 住居専用 地区	約 ha <u>71.4</u>	第3種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、5階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、5階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。	第4種 中高層階 住居専用 地区	約 ha <u>76.7</u>	第3種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、5階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、5階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。
第5種 中高層階 住居専用 地区	約 ha <u>90.9</u>	第4種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。	第5種 中高層階 住居専用 地区	約 ha <u>98.3</u>	第4種中高層階住居専用地区 ・住居等を確保するため、4階以上に住宅、共同住宅、寄宿舎、下 宿、老人ホーム等以外の建築の規制を行う。(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。) ・住環境を保護するため、4階以上の部分において風俗営業等の用 途制限を行う。
小 計	約 ha <u>281.0</u>		小 計	約 ha <u>295.9</u>	





東京都市計画文教地区の変更（新宿区決定）（案）

都市計画文教地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
第 1 種 文教地区	約 166. 5 ha (166. 3)	東京都文教地区建築条例（昭和 2 5 年条例第 8 8 号） 〔規制内容の概要〕 第 1 種文教地区 ・主に、住居系用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な住宅地の環境の形成や保護を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊戯場、一定の工場等の規制を行う。
第 2 種 文教地区	約 62. 1 ha	第 2 種文教地区 ・主に、住居系以外の用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な文教的環境の形成を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場等の規制を行う。  ※地区内を精査した結果の面積の変更を含む。
合 計	約 228. 6 ha (228. 4)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、文教的環境の観点から検討した結果、文教地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
新宿区戸山三丁目地内		第 1 種 文教地区	約            ha 0.2	

東京都市計画文教地区の変更（新宿区決定）（案）

新旧対照表

下線部は、変更箇所を示す。

(新)

(旧)

種 類	面 積	備 考	種 類	面 積	備 考
第1種 文教地区	約 ha <u>166.5</u>	東京都文教地区建築条例（昭和25年条例第88号） 〔規制内容の概要〕  第1種文教地区 ・主に、住居系用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な住宅地の環境の形成や保護を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊戯場、一定の工場等の規制を行う。	第1種 文教地区	約 ha <u>166.3</u>	東京都文教地区建築条例（昭和25年条例第88号） 〔規制内容の概要〕  第1種文教地区 ・主に、住居系用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な住宅地の環境の形成や保護を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場、マーケット、遊戯場、一定の工場等の規制を行う。
第2種 文教地区	約 ha 62.1	第2種文教地区 ・主に、住居系以外の用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な文教的環境の形成を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場等の規制を行う。  ※地区内を精査した結果の面積の変更を含む。	第2種 文教地区	約 ha 62.1	第2種文教地区 ・主に、住居系以外の用途地域内に指定し、学校、図書館等の教育文化施設及びこれと一体となった良好な文教的環境の形成を図るため、風俗営業関連建築物、ホテル、劇場等の規制を行う。  ※地区内を精査した結果の面積の変更を含む。
小 計	約 ha <u>228.6</u>		小 計	約 ha <u>228.4</u>	

## 東京都市計画駐車場整備地区の変更（新宿区決定）（案）

都市計画駐車場整備地区新宿区駐車場整備地区を次のように変更する。

面 積	備 考		
約348.2ha	区域名 新宿駅周辺地区 区域内町名	区域面積 約270.1ha 新宿区新宿一丁目、新宿二丁目、新宿三丁目、新宿四丁目、新宿五丁目、新宿六丁目、新宿七丁目、大久保一丁目、百人町一丁目、歌舞伎町一丁目、歌舞伎町二丁目、西新宿一丁目、西新宿二丁目、西新宿三丁目、西新宿四丁目、西新宿五丁目、西新宿六丁目、西新宿七丁目、西新宿八丁目、北新宿一丁目、北新宿二丁目、富久町及び内藤町各地内	面積を再計測した結果、面積を変更する。位置及び区域の変更はない。  面積を再計測した結果、面積を変更する。位置及び区域の変更はない。  面積を再計測した結果、面積を変更する。位置及び区域の変更はない。
	区域名 四ツ谷駅周辺地区 区域内町名	区域面積 約 33.1ha 新宿区四谷本塩町、四谷一丁目、四谷二丁目、四谷三丁目、四谷四丁目、若葉一丁目、須賀町、左門町、舟町、愛住町、四谷三栄町、荒木町、大京町、片町及び市谷本村町各地内	
	区域名 高田馬場駅周辺地区 区域内町名	区域面積 約 21.6ha 新宿区高田馬場一丁目、高田馬場二丁目、高田馬場三丁目、高田馬場四丁目、大久保三丁目及び百人町四丁目各地内	
	区域名 飯田橋駅周辺地区 区域内町名	区域面積 約 23.4ha 新宿区下宮比町、揚場町、神楽河岸、神楽坂一丁目、神楽坂二丁目、神楽坂三丁目、神楽坂四丁目、神楽坂五丁目、津久戸町、筑土八幡町、白銀町、若宮町、袋町及び新小川町各地内	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

用途地域の変更に伴い、道路交通環境の観点から検討した結果、駐車場整備地区を変更する。

変更概要は次のとおりである。

名称	変更事項	備考
新宿区駐車場整備地区		新宿駅周辺地区 約 270.9ha ⇒ 約 270.1ha
	1 区域の変更 計画図表示のとおり	四ツ谷駅周辺地区 約 34.1ha ⇒ 約 33.1ha
	2 面積の変更 約 347.4ha ⇒ 約 348.2ha	高田馬場駅周辺地区 約 22.3ha ⇒ 約 21.6ha
		飯田橋駅周辺地区 約 20.1ha ⇒ 約 23.4ha