

中高層階住居専用地区(廃止)及び中高層階住環境保全地区(決定)の都市計画案(概要版)

令和7年12月 新宿区

1 趣旨

新宿区は、定住人口の回復を図るため、平成8(1996)年に幹線道路の沿道や道路基盤が整備され高度利用が可能な地域を中高層階住居専用地区として都市計画決定し、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限を行ってきました。

その後、定住人口は緩やかに増加し続け、住宅ストックは量的に充足してきていること等から、新宿区は令和7(2025)年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」(以下「まちづくり方針」といいます。)を策定し、住宅の付置義務についての見直し等の施策に取り組むこととしています。

こうした中、まちづくり方針に基づく施策として、中高層階住居専用地区を都市計画変更(廃止)するとともに、引き続き、指定階以上の階における風俗営業等を制限する中高層階住環境保全地区を都市計画決定するため、令和7(2025)年9月に都市計画原案を作成し、都市計画手続きを進め、この度、都市計画案を決定しました。

2 中高層階住居専用地区の廃止(指定階以上の階における住宅等の付置義務の廃止)

- 中高層階住居専用地区は、都市計画法第8条第1項第2号に基づく特別用途地区※1の一種です。
- 中高層階住居専用地区は、右図のとおり幹線道路の沿道や道路基盤が整備され高度利用が可能な地域(第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域)に都市計画決定されており、今回の都市計画変更で当該地区の全ての区域を廃止します。
- 中高層階住居専用地区の区域内における建築制限(表1)は「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」に基づくものです。中高層階住居専用地区の都市計画変更(廃止)にあわせて、当該条例を廃止する予定です。

▼表1 中高層階住居専用地区の区域内における建築制限

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※2 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
指定容積率	300%以下	400%	—	500%	600%以上
指定階	3階以上	4階以上	5階以上※2	4階以上	4階以上
指定階における住宅等※3の割合	延べ面積の1/3以上	延べ面積の1/4以上	延べ面積の1/5以上※2	延べ面積の1/5以上	延べ面積の1/6以上
風俗営業等※4	指定階に建築してはならない				

3 中高層階住環境保全地区の決定(指定階以上の階における風俗営業等の制限(継続))

- 中高層階住環境保全地区は、都市計画法第8条第1項第2号に基づく特別用途地区※1の一種です。
- 中高層階住環境保全地区は、右図のとおり都市計画変更(廃止)する中高層階住居専用地区と同じ区域に都市計画決定し、引き続き、指定階以上の階における風俗営業等を制限するため、新たに条例を制定する予定です。
- 中高層階住環境保全地区の区域内における新たな条例は、指定容積率300%以下の区域で3階以上に、指定容積率400%以上の区域で4階以上において風俗営業等※4の用に供する建築物の建築を制限する予定です。(表2)

▼表2 中高層階住環境保全地区の区域内における建築制限

区分	第1種 中高層階住環境保全地区	第2種 中高層階住環境保全地区	(備考)
指定容積率	300%以下	400%以上	○都市計画変更(廃止)する第1種中高層階住居専用地区の区域に、第1種中高層階住環境保全地区の区域を都市計画決定します。
指定階	3階以上	4階以上	○都市計画変更(廃止)する第2種・第4種・第5種中高層階住居専用地区の区域に、第2種中高層階住環境保全地区的区域を都市計画決定します。
風俗営業等※4	指定階に建築してはならない		○新たな条例により、中高層階住居専用地区的区域内で制限してきた指定階以上の階における風俗営業等を、引き続き中高層階住環境保全地区的区域内で制限します。

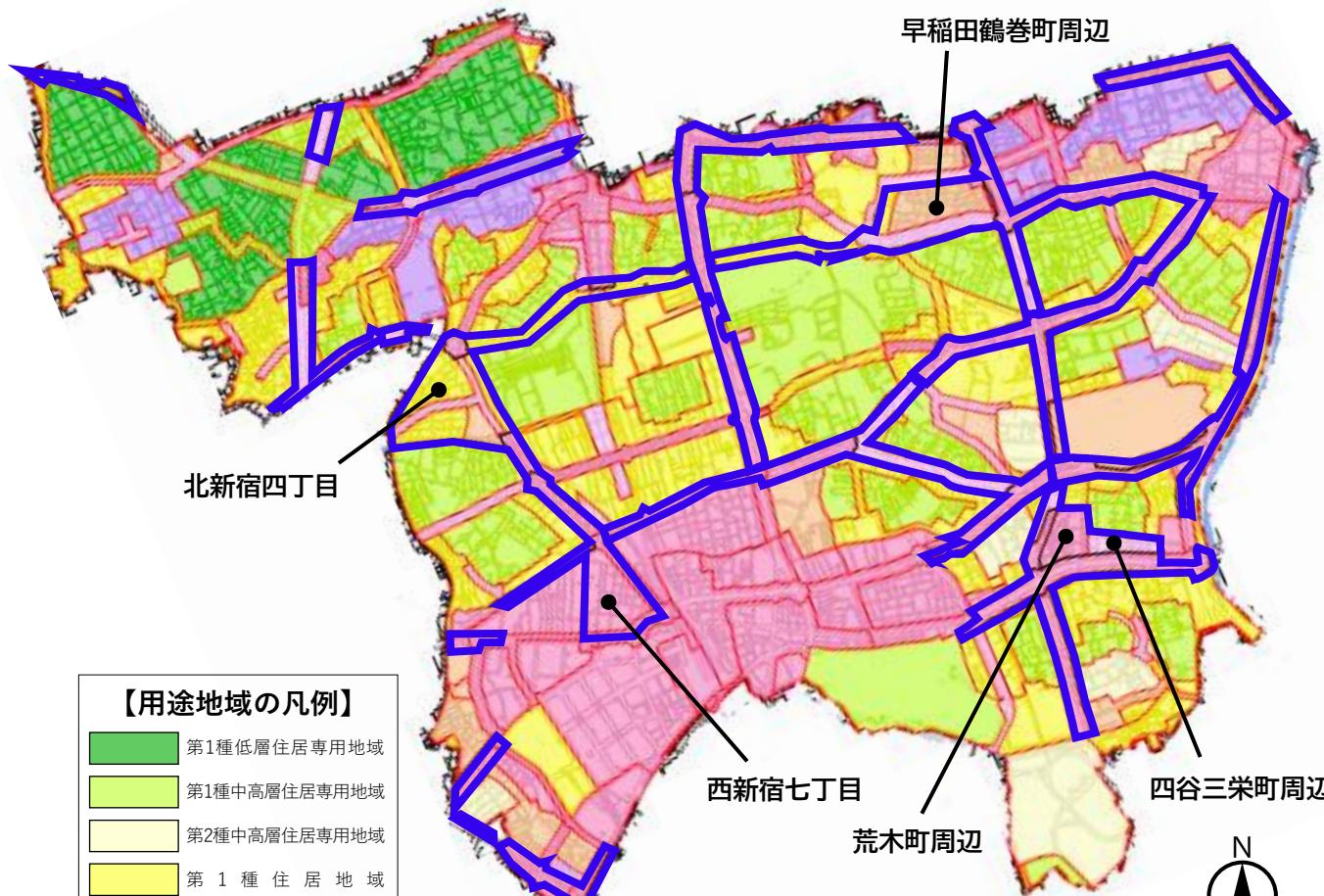
※1:特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区における当該地区的特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものです。新宿区では、今回廃止する中高層階住居専用地区以外に、特別工業地区及び文教地区が定められています。

※2: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。

※3:住宅等とは、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のことです。

※4:風俗営業等とは、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」といいます。)に規定する風俗営業(キャバレー、低照度飲食店、区画席飲食店、マージャン店、パチンコ店、ゲームセンター等)、性風俗特殊営業(ソープランド、ファッショントヘルス、ヌードスタジオ、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等)及び特定遊興飲食店営業(ナイトクラブ)の用に供するものです。なお、特定遊興飲食店営業については、風営法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営法第2条第1項第3号に規定する営業に該当するものに限ります。

■:「廃止する中高層階住居専用地区」及び「決定する中高層階住環境保全地区」の区域



4 スケジュール

令和7(2025)年9月	都市計画原案の意見募集・説明会(都市計画法第16条関連)
令和7(2025)年12月	都市計画案の縦覧・意見書受付・説明会(都市計画法第17条関連)
令和8(2026)年1月(予定)	新宿区都市計画審議会(審議)
令和8(2026)年3月(予定)	都市計画の変更・決定及び告示 建築制限に関する条例の廃止・制定及び施行