

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)の都市計画案について

【都市計画案は原案からの変更はありません】

令和7(2025)年12月
新宿区

これより、新宿区における中高層階住居専用地区の廃止及び中高層階住環境保全地区の決定に関する都市計画案について、説明します。
なお、都市計画案は原案からの変更はありません。

目 次

- 1 主な経緯
- 2 新宿区マンション等まちづくり方針
- 3 都市計画案（中高層階住居専用地区の廃止）
- 4 都市計画案（中高層階住環境保全地区の決定）
- 5 今後の主なスケジュール（予定）
- 6 都市計画案の意見書の受付等

説明内容です。

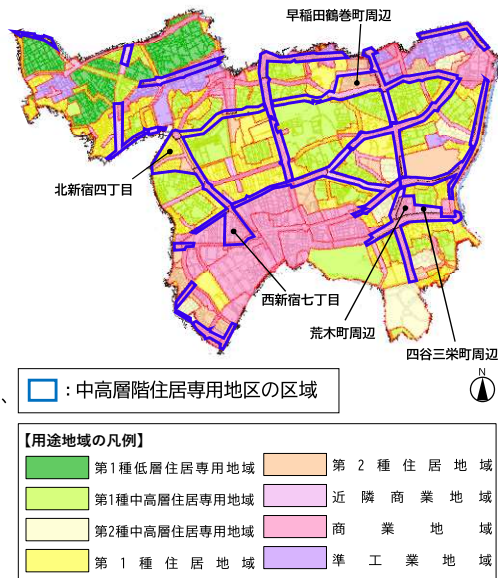
1 から 6 の内容について、順に説明します。

1 主な経緯

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」(まちづくり方針)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。



3

はじめに「主な経緯」についてです。

新宿区は、定住人口の回復を図るため、平成8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などから、新宿区は、令和7年3月に「新宿区マンション等まちづくり方針」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により廃止するとともに、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 新宿区マンション等まちづくり方針

新宿区マンション等まちづくり方針（令和7（2025）年3月 新宿区策定）【概要】

現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した、快適でゆとりある住環境づくりや防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、以下の重点方針に基づき各施策に取り組みます。また、緩やかに増加し続ける定住人口や量的には充足した住宅ストックを踏まえ、住宅の付置義務や住宅の確保に対するインセンティブの付与についての見直しを検討します。

【重点方針1】

快適でゆとりある良好な住環境の形成

施策①

（仮称）大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討

【重点方針2】

防災性が高く環境に配慮したまちづくり

施策②

ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等の対象拡大の検討

【重点方針3】

緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給

施策③

中高層階住居専用地区の見直しと新たな特別用途地区の検討

施策④

都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し

「新宿区マンション等まちづくり方針」と重点方針に基づく各施策の取組み状況の詳細については、新宿区HPをご覧ください。
https://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/toshikei01_000001_00072.html

4

次に「新宿区マンション等まちづくり方針」についてです。

まちづくり方針は、令和7年3月に新宿区が策定しました。

その内容は、現在の社会経済情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した、快適でゆとりある住環境づくりや防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、以下の3つの重点方針に基づき各施策に取り組むこととしています。

重点方針1を「快適でゆとりある良好な住環境の形成」、重点方針2を「防災性が高く環境に配慮したまちづくり」、重点方針3を「緩やかに増加し続ける定住人口と住宅ストックの量的な充足を踏まえた住宅供給」としています。

重点方針1及び重点方針2に基づく施策として、施策①「（仮称）大規模マンション及び都市開発諸制度等を活用する開発計画に係る市街地環境の整備に関する条例の検討」、施策②「ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例等の対象拡大の検討」に取り組むこととし、重点方針3に基づく施策として、施策③「中高層階住居専用地区の見直しと新たな特別用途地区の検討」、施策④「都市開発諸制度における住宅供給促進型の見直し」に取り組むこととしています。

今回は、施策③に関する都市計画案についての説明となります。

その他の各施策の取組み状況については、新宿区ホームページをご覧ください。

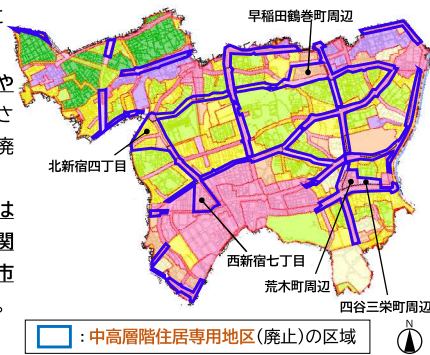
3 都市計画案（中高層階住居専用地区の廃止）

【都市計画案は原案からの変更はありません】

○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				

※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の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、保育園、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「風俗法」といいます。)に規定する風俗営業(キャバレー、低価格飲食店、区画飲食店、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、風俗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俗法第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、適用されます。

ここから、「都市計画案」について説明します。

はじめに、中高層階住居専用地区の廃止についてです。

中高層階住居専用地区は、都市計画法に基づく特別用途地区の一種です。

特別用途地区とは、用途地域を補完して定めるものです。

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に都市計画決定されており、今回の都市計画変更で全ての区域を廃止します。

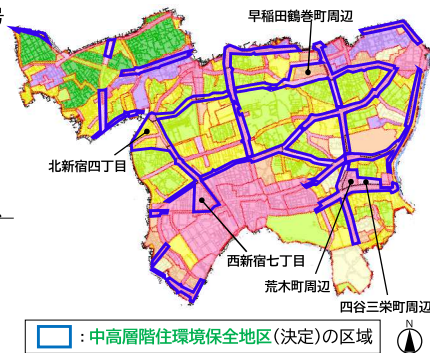
また、中高層階住居専用地区の区域内における建築制限は、表1のとおり、第1種、第2種、第4種、第5種の区分ごとに、指定階以上の階において一定割合以上の住宅等の付置義務及び風俗営業等の制限としています。この建築制限は、条例に基づくもので、今回の中高層階住居専用地区の廃止にあわせて、この条例を廃止する予定です。

4 都市計画法案（中高層階住環境保全地区の決定）【都市計画法案は原案からの変更はありません】

○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の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の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の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の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充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、特設工業地区及び文教地区が定められています。（5ページの※1と同じ内容です。）

※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「風俗法」といいます。）に規定する風俗営業（キャバレー、低額飲食店、区画飲食店、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、風俗法の一部を改正する法律（平成27年法律第6号）第2条の規定による改正前の風俗法第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。（5ページの※4と同じ内容です。）

6

次に、中高層階住環境保全地区の決定についてです。

中高層階住環境保全地区は、廃止する中高層階住居専用地区と同様に、都市計画法に基づく特別用途地区の一種です。

中高層階住環境保全地区は、右図のとおり、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。

新たな条例は、表2のとおり、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、それぞれ風俗営業等を制限する予定です。


5 今後の主なスケジュール（予定）

令和7 ⁽²⁰²⁵⁾ 年12月	都市計画案の縦覧・意見書受付(12月1日～15日) 都市計画案の説明会(12月2日) 【都市計画法第17条関連】
令和8 ⁽²⁰²⁶⁾ 年1月	新宿区都市計画審議会(審議)
令和8 ⁽²⁰²⁶⁾ 年3月	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

7

「今後の主なスケジュール」についてです。
令和7年12月1日から15日まで、都市計画案の縦覧・意見書の受付を行います。
その後、令和8年1月に都市計画審議会の審議を経て、令和8年3月に都市計画の変更・決定及び告示、建築制限に関する条例の廃止・制定及び施行を予定しています。

6 都市計画案の意見書の受付等

都市計画案の閲覧	○新宿区ホームページ ○新宿区 都市計画部 都市計画課 都市計画係（窓口）
意見書の受付	郵送・FAX・新宿区ホームページ・窓口
意見書の受付期間	令和7(2025)年12月1日(月)から令和7(2025)年12月15日(月)まで
意見書の記載内容	任意の用紙に「住所・氏名・電話番号・都市計画案の名称・意見」を記入 (新宿区ホームページから意見書を提出する場合は入力フォームあり)
提出先・ 問合せ先	〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区 都市計画部 都市計画課 都市計画係 (新宿区役所本庁舎8階 1番窓口) TEL: 03-5273-3527(直通) FAX: 03-3209-9227 ホームページ(右の二次元コード): https://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/toshikei01_000001_00091.html  *窓口受付は、土・日曜日を除き、午前8時30分から午後5時まで

8

最後に「都市計画案の意見書の受付等」についてです。

都市計画案の閲覧は、新宿区ホームページ又は新宿区都市計画課都市計画係の窓口で行います。

意見書は、郵送・FAX・新宿区ホームページ・窓口で受け付けます。

意見書の受付期間は、12月1日から12月15日までです。

意見書の提出先や問合せ先は、新宿区都市計画課都市計画係です。

以上で、中高層階住居専用地区の廃止及び中高層階住環境保全地区の決定に関する都市計画案についての説明を終わります。