

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

1 趣旨

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、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る。

この度、「新宿区マンション等まちづくり方針」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、都市計画変更等の手続きを進め、令和 7 年 12 月に都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会を行った。

意見書の内容及び説明会での意見等を検討した結果、都市計画案のとおり都市計画変更等をするため、新宿区都市計画審議会に付議する。

2 主な経緯

平成 8 年 5 月	中高層階住居専用地区の都市計画決定・告示 (平成 16 年 6 月、平成 25 年 12 月、令和 4 年 1 月及び令和 5 年 4 月に都市計画変更)
令和 7 年 3 月	「新宿区マンション等まちづくり方針」の策定
9 月	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)の都市計画原案の意見書の受付及び説明会等
10 月	新宿区都市計画審議会(報告)
12 月	都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会

3 都市計画案について

- ・ 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)
…資料 1-2
- ・ 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更(案)*…資料 1-3
- ・ 東京都市計画中高層階住居専用地区の変更(案)新旧対照表…資料 1-4
- ・ 東京都市計画中高層階住環境保全地区の決定(案)*…資料 1-5

※計画書、総括図及び計画図のうち、計画図については容量(サイズ及び数量)が大きいため机上配付は省略する。

4 都市計画案の公告、縦覧、意見書の受付及び説明会について

(1)公告

- ・公 告 日：令和7年12月1日(月)

(2)縦覧及び意見書の受付

- ・期 間：令和7年12月1日(月)から12月15日(月)まで
- ・意見の件数等：18件(1名)

意見書の要旨と区の考え方…資料1-6

(3)説明会

- ・日 時：令和7年12月2日(火)
①午後2時30分から、②午後6時から(①と②は同じ内容)
- ・会 場：新宿コズミックセンター 3階大会議室(大久保3-1-2)
- ・説明資料及び説明動画の公開：令和7年12月1日(月)から
- ・参加者数：4名(①4名、②0名)
- ・意見等の件数等：15件(2名)

説明会の意見・質問要旨と回答要旨…資料1-7

5 今後のスケジュール(予定)

令和8年 3月 都市計画変更・決定及び告示
条例の廃止・制定(第一回定例会)及び施行