

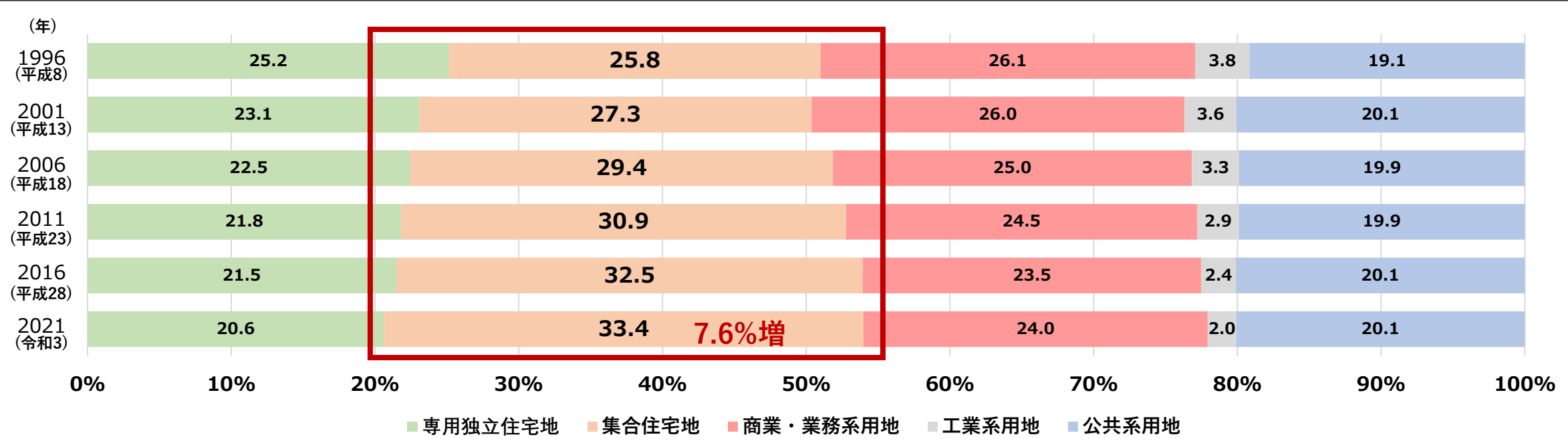
中高層階住居専用地区に関する各種データについて

1 新宿区全体における集合住宅用途の推移

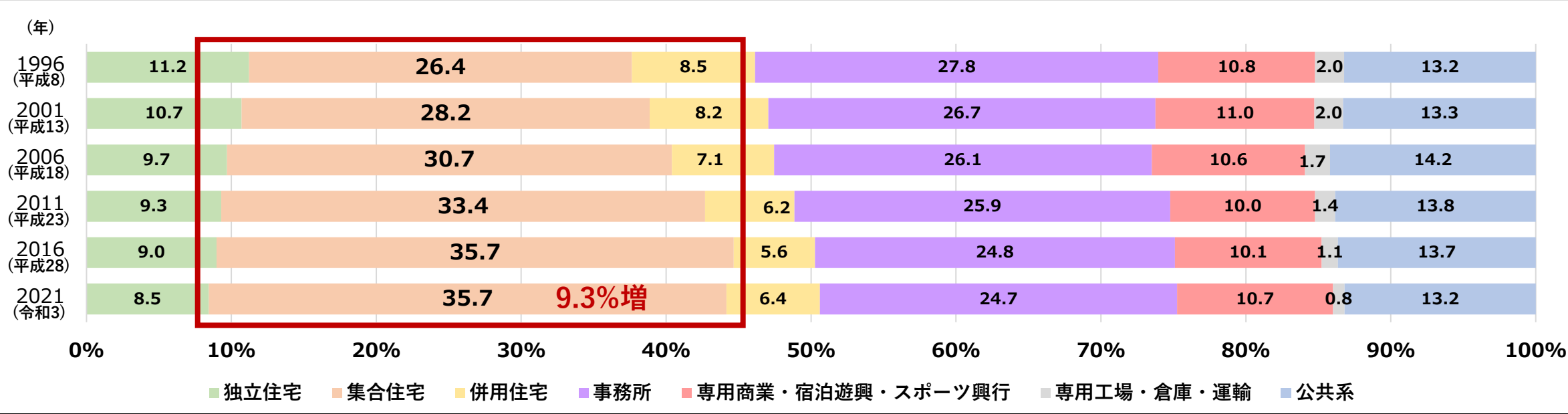
出典：「土地利用現況調査（東京都）」に一部追記

東京都の土地利用現況調査^(※1)によると、新宿区全体における中高層階住居専用地区を指定した平成8(1996)年と最新調査の令和3(2021)年とを比較すると、独立住宅や併用住宅の割合は減少していますが、一建物に複数住戸を計画する集合住宅の割合は増加しています。

【用途別土地利用構成比率^(※2)の推移】



【用途別延べ面積構成比率^(※3)の推移】



(※1) 都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、東京都が概ね5年ごとに実施している土地利用の現況等を把握するための調査のこと。
(※2) 全宅地面積に対する各用途の敷地面積の割合のこと。
(※3) 全延べ面積に対する各用途の延べ面積の割合のこと。

中高層階住居専用地区に関する各種データについて

2 建築計画概要書による確認申請件数と住宅戸数

新宿区内で建築確認を行った建築物に関する建築計画概要書^(※4)のうち、住戸数の記載のある平成27(2015)年度からの建築計画概要書について、平成27(2015)年度から令和5(2023)年度までの9年間における中高層階住居専用地区内及び区全体における確認申請件数や住宅戸数について集計しました。

新宿区全体に占める中高層階住居専用地区内の区域面積の割合(15.4%)に対して、確認申請件数の割合は11.3%で、うち住宅用途を含む確認申請件数の割合は10.1%でした。

また、区全体の住宅用途を含む確認申請件数に対して、中高層階住居専用地区内において概ねこの地区の目的^(※5)に沿った建築物(中高層階住居専用地区内において一部に住宅用途がある複合用途かつ地上4階建て以上のものを抽出)における確認申請件数の割合は2.1%となりました。

【平成27(2015)年度から令和5(2023)年度までの9年間の建築計画概要書のデータの合計】

	中高層階住居専用地区内	区全体	区全体に占める中高層階住居専用地区内の割合
区域面積	約 281 ha	約 1,822 ha	15.4 %
①確認申請件数 ^(※6)	720 件	6,362 件	11.3 %
②住宅用途を含む確認申請件数 【住宅戸数の合計】	547 件 【9,659 戸】	5,368件(B ₁) 【38,394 戸 (B ₂)】	10.1 % 【25.1 %】
③住宅・事務所・店舗等の 複合用途の確認申請件数 (地上4階建て以上の場合) 【住宅戸数の合計】	113 件(C ₁) 【1,808 戸(C ₂)】	249 件 【6,702 戸】	45.3 % 【26.9 %】
			区全体の住宅用途の確認申請件数(B ₁)に占める 住宅を含む複合用途の確認申請件数(C ₁)の割合 (C ₁ /B ₁) 【住宅戸数の割合 (C ₂ /B ₂) 】
			2.1 % 【4.7 %】

(※4) 建築計画概要書とは建築確認申請書類の一つで、建築主等の住所・氏名、地名地番、面積、構造、高さ、階数等の建築物の概要及び案内図、配置図などが記載されています。

(※5) 都心部の職住のバランスを回復するため、建築物の中層以上の階の用途を主として住宅等に限定する立体的な用途規制を行うことで、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限するとともに、住宅の確保と住環境の保護を図ること。(出典：「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」とその解説)

(※6) 基となる確認申請件数から、計画変更、除却、大規模な模様替えを除いています。

中高層階住居専用地区に関する各種データについて

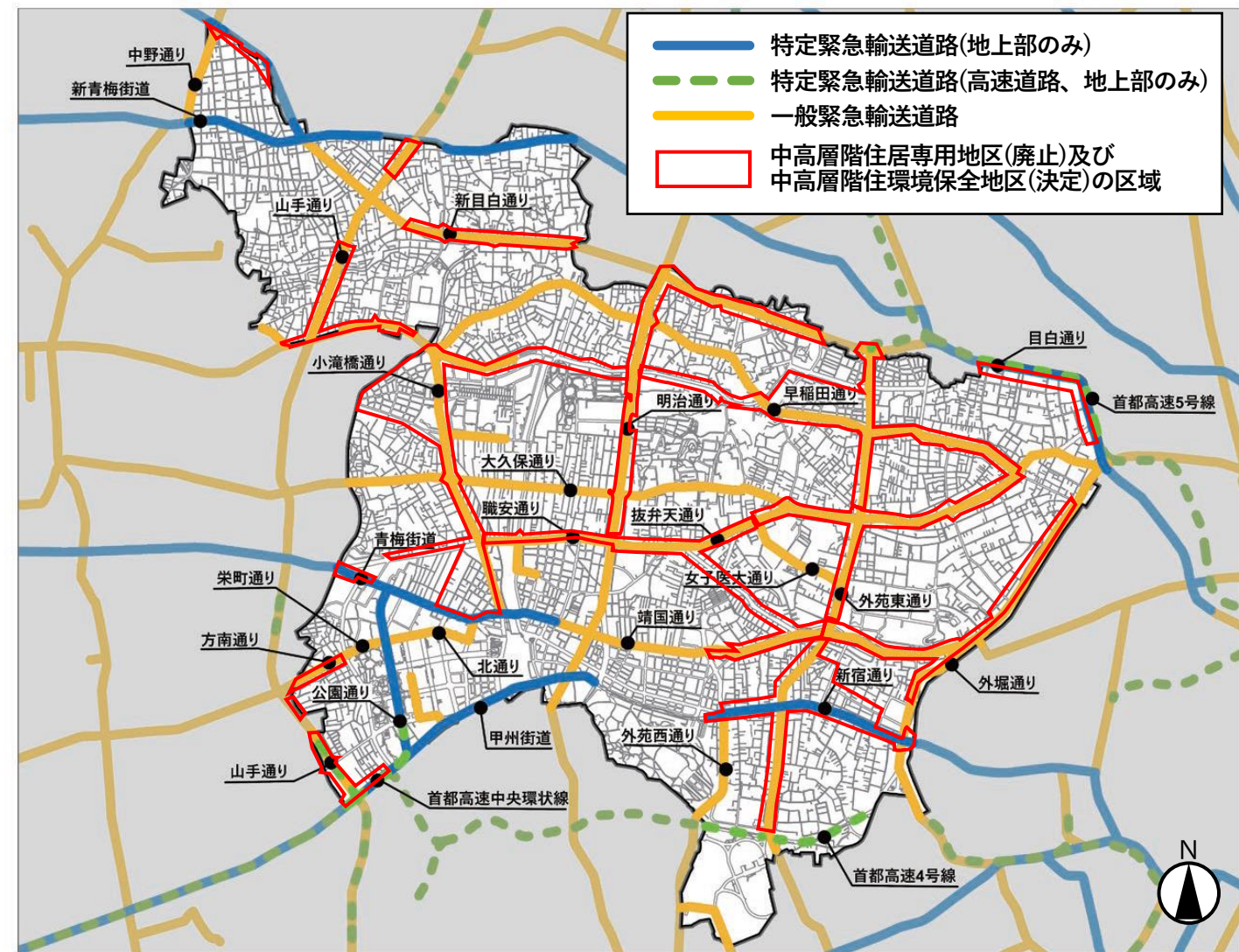
3 緊急輸送道路沿道の耐震化の現状

出典：「新宿区耐震改修促進計画（令和6年度改定）」に一部追記

令和7(2025)年1月に改定された新宿区耐震改修促進計画では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率について、令和6年6月時点と令和9年度末の目標が示されています。中高層階住居専用地区は概ね緊急輸送道路沿道に指定されているため、中高層階住居専用地区の廃止等により、住宅を伴わない事務所ビル等の建替えや緊急輸送道路沿道の耐震化の促進に寄与するものと考えています。

【緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状(※7)(令和6年6月)と目標(令和)9年度末】

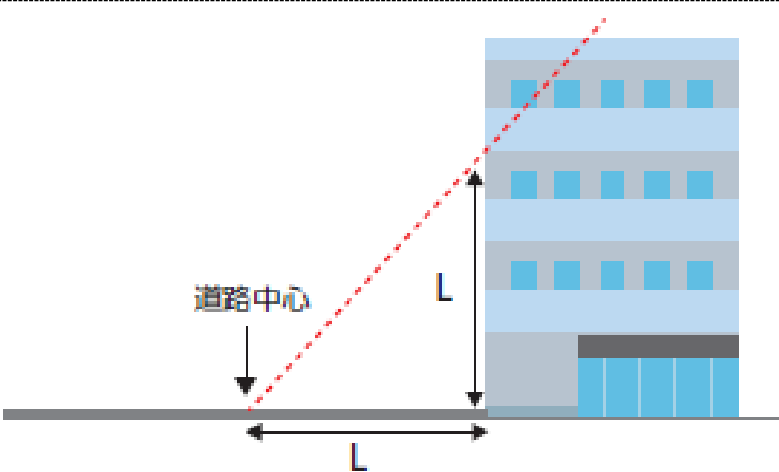
	沿道建築物 (a)	昭和56(1981)年 以前の建築物 (b)	耐震性能を 有する建築物(※8) (c)	昭和57(1982)年 以降の建築物 (d)	耐震性能を 有する建築物合計 (e=c+d)	耐震化率(%) (f=e/a)	令和9(2027)年度末 目標(耐震化率)
特定緊急輸送道路	697棟	206棟	120棟	491棟	611棟	87.7%	100%
一般緊急輸送道路	2,505棟	560棟	468棟	1,945棟	2,413棟	96.3%	おおむね解消
合計	3,202棟	766棟	588棟	2,436棟	3,024棟	94.4%	—



【沿道建築物の要件】

緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次のすべてに該当する建築物
(1) 新耐震基準(昭和56年6月1日施行)導入より前に建築された建築物
(2) 右図L(前面道路幅員×1/2)の高さを超える建築物

(例) 階高4mとした場合、
・道路幅員40mで、L=20mとなり、階数5程度の建築物が該当
・道路幅員30mで、L=15mとなり、階数4程度の建築物が該当



(※7) 建築確認台帳及び道路台帳等をもとにした推計値のこと。
(※8) 特定緊急輸送道路沿道建築物は、耐震診断の結果から耐震性能を有するとされたもの及び耐震改修工事等を実施したものの合計値。一般緊急輸送道路沿道建築物は、特定建築物の耐震性能の割合等をもとにした推計値のこと。

中高層階住居専用地区に関する各種データについて

4 風俗営業等の制限についての現況

(1) 中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区の区域内

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中高層階住居専用地区を都市計画変更(廃止)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中高層階住環境保全地区を都市計画決定します。

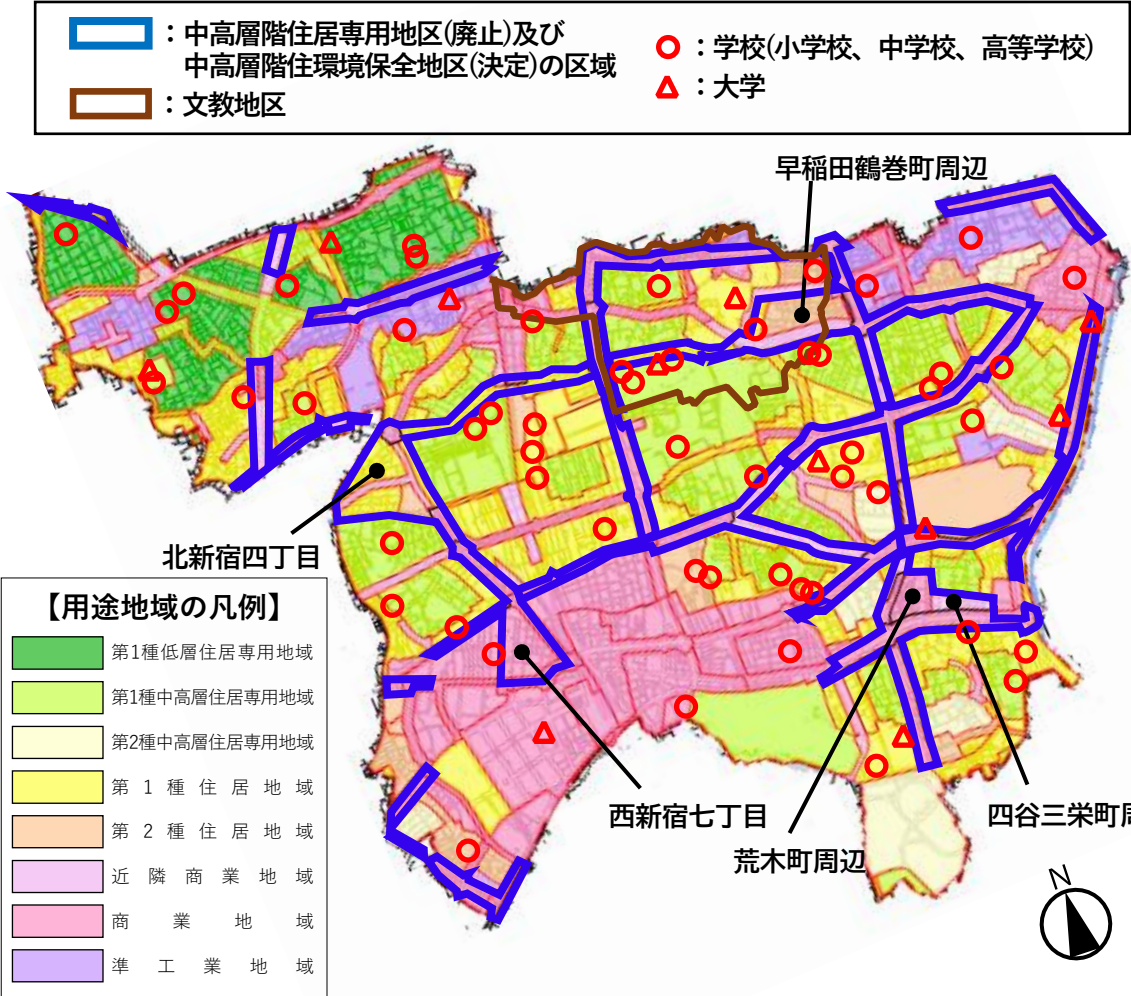
中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区は同じ区域のため、この区域内において、風俗営業等の制限は変更ありません。

(2) 中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区の区域外(区域周辺)

中高層階住居専用地区及び中高層階住環境保全地区の区域外(区域周辺)においては、ほとんどが住居系用途地域です。

住居系用途地域は、建築基準法や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。)に基づく条例により、風俗営業等が制限されています。

その他、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域等では、学校等の敷地の周囲(敷地周知100m以内の地域等)においては、風営法に基づく条例により、原則、風俗営業等は禁止されています。



【風営法等に基づく風俗営業等の主な制限】(×：不可、△：一部可)

主な風俗営業等 新宿区で 指定されている用途地域	風俗営業			店舗型性風俗関連特殊営業			
	キャバレー、 低照度飲食店など	マージャン屋、 パチンコ屋など	ゲームセンター など	個室付浴場業 など	ストリップ劇場 など	モーテル、 ラブホテルなど	アダルトショップ、 出会い系喫茶など
第1種低層住居専用地域 第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	×	×	×	×	×	×	×
第2種住居地域	×	△ 学校等から100m以内等は不可		×	×	×	×
準工業地域	△ 学校等から100m以内等は不可	△ 学校等から100m以内等は不可		×	×	×	×
近隣商業地域	×	△ 大学等から50m未満等は不可		×	×	△ 文教地区内は不可	×
商業地域	△ 学校(大学除く)等から50m以内等は不可			×	△ 学校等から200m以内等は不可	△ 文教地区内は不可	△ 学校等から200m以内等 は不可