

新宿区中高層階住環境保全地区条例の概要 2026.3

「中高層階住環境保全地区」は、令和8年3月24日に都市計画決定・告示された特別用途地区（都市計画法第8条第1項第2号）です。

新宿区は、「中高層階住環境保全地区」の都市計画決定・告示を行うとともに、「新宿区中高層階住環境保全地区の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「条例」といいます。）」を制定し、令和8年3月24日から施行しています。

この条例は、建築物の中高層階における住環境の保全を図ることを目的に、中高層階住環境保全地区の区域内における建築物の指定階以上の階において、風俗営業等の制限を行うものです。

なお、平成8年5月31日から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」については、令和8年3月24日に廃止しました。

○建築制限の内容

指定階以上の階において、風俗営業等*の用に供する建築物を建築してはいけません。

- ・ 指定階を有さない建築物は、建築制限の対象となりません。
- ・ 増築、改築又は用途変更を行う場合も、建築制限が適用されます。

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
指定階	3階以上	4階以上
風俗営業等*	指定階に建築してはならない	

※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、性風俗特殊営業及び特定遊興飲食店営業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

お問い合わせ

新宿区都市計画部建築指導課指導係
TEL:03-5273-3742(直通)
FAX:03-3209-9227

新宿区中高層階住環境保全地区の区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として定められた中高層階住環境保全地区の区域内における建築物の建築の制限に関し必要な事項を定め、建築物の中高層階における住環境の保全を図ることを目的とする。

(中高層階住環境保全地区の区分)

第2条 中高層階住環境保全地区は、建築制限の程度により、第1種中高層階住環境保全地区及び第2種中高層階住環境保全地区に分ける。

(中高層階住環境保全地区内の建築制限)

第3条 中高層階住環境保全地区においては、前条に規定する区分に従い、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第4条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項（第3号及び第4号に係る部分に限る。）の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が、法第3条第2項の規定により引き続き前条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期（附則第3項を除き、以下「基準時」という。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。）が、基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の敷地が中高層階住環境保全地区の内外にわたる場合等の措置)

第5条 建築物の敷地が中高層階住環境保全地区の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が中高層階住環境保全地区に属するときは、当該建築物の全部についてこの条例の規定を適用する。

2 建築物の敷地が区分の異なる中高層階住環境保全地区にわたる場合は、当該建築物の全部について、当該敷地の過半の属する区分の中高層階住環境保全地区に係る規定を適用する。

(罰則)

第6条 第3条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者又は占有者は、20万円以下の罰金に処する。

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同項の罰金刑を科する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(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の廃止)

2 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（平成6年新宿区条例第48号）は、廃止する。

(経過措置)

3 平成8年5月31日（以下「基準時」という。）に存していた建築物であって、基準時からこの条例の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までの間に次の各号に定める範囲内において増築又は改築をしたものについて、施行日以後に当該範囲を超える増築又は改築をする場合には、第4条の規定にかかわらず、第3条の規定を適用する。

- (1) 増築又は改築が、基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が、基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第3条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

4 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

別表（第3条関係）

区分	建築してはならない建築物
第1種中高層階住環境保全地区	3階以上の部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する営業（以下「風俗営業」という。）、同条第6項から第8項までのいずれかに規定する営業（以下「性風俗特殊営業」という。）又は同条第11項に規定する営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律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営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第3号に規定する営業に該当するものに限る。以下「特定遊興飲食店営業」という。）の用に供するもの
第2種中高層階住環境保全地区	4階以上の部分を風俗営業、性風俗特殊営業又は特定遊興飲食店営業の用に供するもの