新宿区用途地域等都市計画図

新宿区都市計画部都市計画課
〒160-8484　新宿区歌舞伎町１の４の１
TEL 03-5273-3571（直通）

●この都市計画図に関してのお問い合わせ・ご質問等は上記へお願いいたします。

防火地域・準防火地域による構造制限

構造＼地域・規模	防火地域		準防火地域	
	階数	延べ面積（階数にかかわらず）	階数	延べ面積
①耐火建築物等としなければならないもの	階数３以上のもの	100㎡を超えるもの	階数４以上のもの（地階を除く）	1,500㎡を超えるもの
②準耐火建築物等（または耐火建築物等）としなければならないもの	階数が２以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数３（地階を除く）で、かつ延べ面積が1,500㎡以下のもの	階数が２以下（地階を除く）で、かつ延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの
③防火構造等としなければならないもの			階数が２以下（地階を除く）で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの（木造建築物等に限る）	

中高層階住環境保全地区の概要

対象建築物	指定階を有する建築物を対象とする。	
制限内容	建築物の中高層階における住環境の保全を図るため、指定階において風俗営業等の用途の制限を行う。※1	
区分	第一種	第二種
指定階	３階以上	４階以上
制限される用途	・バー、キャバレー、マージャン屋、パチンコ屋、ゲーム機等を設置した営業等の風俗営業 ・個室付浴場等の性風俗特殊営業 ・ナイトクラブ等の特定遊興飲食店営業 ※2	

※1 中高層階住環境保全地区の制限等は、「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」により定められています。
※2 特定遊興飲食店営業は「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」という。）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る。

建蔽率・容積率による建築制限

建蔽率による制限

建蔽率とは、建築面積（主に建築物の外壁で囲われた水平投影面積）の敷地面積に対する割合です。

建蔽率（%）＝（建築面積／敷地面積）×100

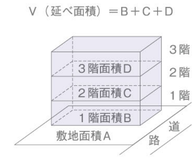
この制限によって、敷地内にとるべき空地が決まります。
なお、突き出し幅が１m以内のひさし、出窓などは、建築面積には入りません。

容積率による制限

容積率とは、延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合です。

容積率（%）＝（延べ面積／敷地面積）×100

この制限によって、土地の利用率（延べ面積の限度）が決まります。
この限度は、都市計画の割合だけでなく、道路の幅による制限を受ける場合もあり、必ずしも容積率の限度まで建築できるとは限りません。



日影規制による建築制限

日影の規制値等の詳細については、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」で規定されています。規制区域、規制値等の指定については、裏面の図に表示しています。

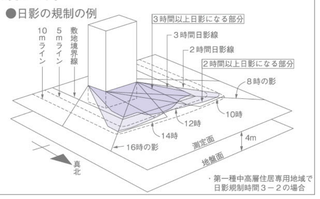
●規制の対象区域（新宿区の場合）
第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域（特別工業地区を含む）のうち条例で指定した区域が対象となります。

●規制の対象建築物
（１）第一種低層住居専用地域では、軒の高さが７mを超える建築物又は地階を除く階数が３以上の建築物です。
（２）その他の地域では高さが１０mを超える建築物です。
※なお、規制対象区域外であっても、高さが１０mを超える建築物で、規制対象区域に日影を生じさせる場合は、その規制対象区域内の規制を受けます。

●日影の規制時間
日照条件の最も悪い冬至日の午前８時から午後４時までの８時間のうちで、敷地からの水平距離が５mを超え１０m以内の範囲と、１０mを超える範囲のそれぞれについて、地域別に日影を生じてはならない時間を定めています。

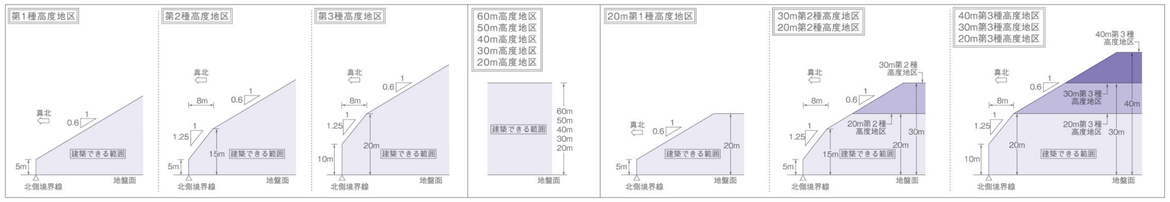
●日影の測定位置
第一種低層住居専用地域では平均地盤面から1.5m、その他地域では平均地盤面から４m又は６.５mの高さの水平面上の日影が規制されます。

●日影の規制の例



・第一種中高層住居専用地域で日影規制時間３－２の場合

高度地区による高さの制限



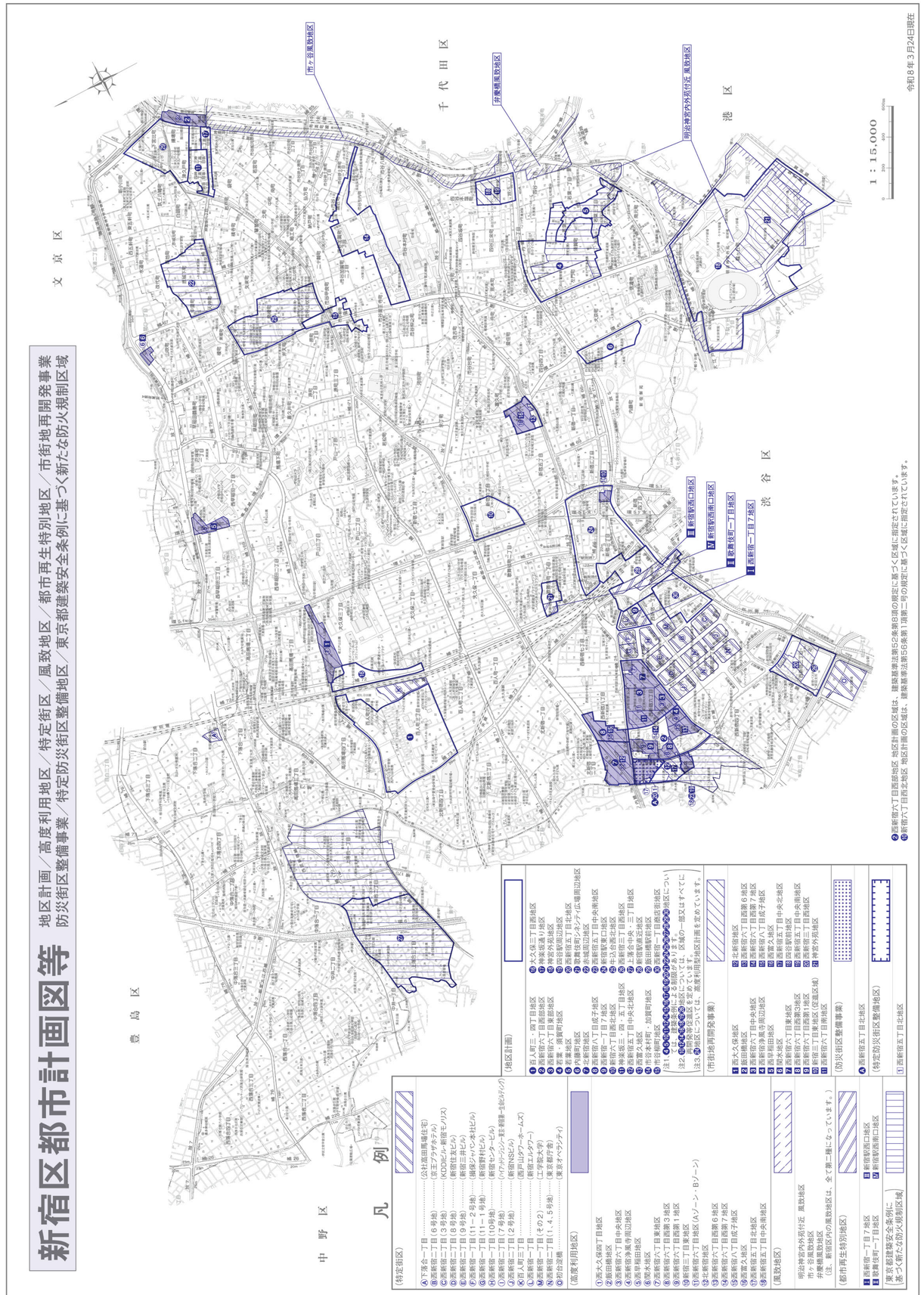
用途地域による建築物の用途制限

（平成30年４月１日以降）

○…建てられる用途　×…建てられない用途

建築物の用途＼用途地域（●印は、新宿区には指定されていません）	第一種低層住居専用地域	●第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	●第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	●準住居地域	●田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	●工業地域	●工業専用地域	●都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	※1	※1	○	○	○	○	○	※1	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
２階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※12	○
〃　500㎡以内　〃	×	×	○	○	○	○	○	※8	○	○	○	○	※12	○
上記以外の店舗、飲食店等	×	×	×	※2	※3	※5	※5	×	○	○	○	※5	※5、※12	※5
事務所等	×	×	×	※2	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	×	×	※3	○	○	×	○	○	○	○	×	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	※3	○	○	×	○	○	○	×	×	○
自動車教習所	×	×	×	×	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○
床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	○
勝馬投票券発売所、場外車券売り場等	×	×	×	×	×	※5	※5	×	○	○	○	※5	×	※5
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○
２階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の附属車庫等を除く）	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○
倉庫業を営まない倉庫	×	×	×	※2	※3	○	○	※9	○	○	○	○	○	○
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	※6	×	○	○	○	×	×	※13
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×
キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
〃　150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	※10	○	○	○	○	○	○
〃　150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	※10	×	×	×	○	○	○
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
自動車修理工場	×	×	×	×	※4	※4	※7	×	※11	※11	○	○	○	○
日刊新聞の印刷所	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	※2	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○
〃　少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
〃　やや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
〃　多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○

※１：一定規模以下のものに限り建築可能
※２：当該用途に供する部分が２階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
※３：当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
※４：当該用途に供する部分が50㎡以下の場合に限り建築可能
※５：当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
※６：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が200㎡以下の場合に限り建築可能
※７：当該用途に供する部分が150㎡以下の場合に限り建築可能
※８：農産物直売所、農家レストラン等に限り建築可能
※９：農産物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建築可能
※10：農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く）に限り建築可能
※11：当該用途に供する部分が300㎡以下の場合に限り建築可能
※12：物品販売業を営む店舗及び飲食店は建築不可
※13：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が10,000㎡以下の場合に限り建築可能

新宿区都市計画図等

地区計画／高度利用地区／特定街区／風致地区／東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域
防災街区整備事業／特定防災街区整備地区