

東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）
 都市計画神楽坂通り地区地区計画を次のように決定する。

名 称	神楽坂通り地区地区計画	
位 置 ※	新宿区神楽坂一丁目、神楽坂二丁目、神楽坂三丁目、神楽坂五丁目及び袋町各地内	
面 積 ※	約 1. 7 ha	
地区計画の目標	<p>本地区を含む神楽坂界限は、多くの文豪に愛された坂のまちとして名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきた。また、地区内に残る路地は、神楽坂通り沿いの商店街と横丁に広がる住宅街や料亭街をつなぐ神楽坂界限のシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気醸し出している。</p> <p>このような状況を背景に、地元では「神楽坂まちづくり憲章」を定め、「伝統と現代がふれあう粋なまち—神楽坂—」をまちづくりの目標とし、「商業と住宅の共存したまち」、「伝統的情緒に彩られたまち」、「楽しく散策できるまち」を基本方針としてまちづくりを行っている。</p> <p>本地区は、まちのシンボルとなっている神楽坂通り沿いの地区であり、通り沿いの活気とにぎわいのある街並みの連続性を保つとともに、伝統と現代がふれあう粋なまちの骨格となる商業施設と業務施設が調和した街並みの形成を目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>神楽坂通り沿道においては、粋でにぎわいのある商業施設を誘導し、商業業務施設を中心とした中高層建築物による複合市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 商業施設と居住施設が調和した良好な市街地の形成を目指し、建築物等の用途の制限を定める。 2 建築物の不燃化とあわせ防災性の向上を進めるため、建築物等の用途の制限を定める。 3 現在のまちの環境やスケール感を守るために、敷地面積の最低限度を定める。 4 街並みから突出した高層建築物の建築を制限するとともに、道路からの見晴らし空間を確保しつつ、外壁のそろった街並みの連続性を誘導するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 商店街のにぎわいの連続性を保つため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。ただし、上記の建築物の敷地面積の最低限度に係る規定（以下「敷地面積最低限度規定」という。）の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積最低限度規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地面積最低限度規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するものについてはこの限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。以下同じ。）の最高限度は31mとする。ただし、神楽坂通りを前面道路とする敷地における建築物以外の建築物の高さの最高限度は21mとする。 2 神楽坂通りを幅員の最大な前面道路とする敷地における建築物の各部分の高さ（階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の各部分の高さに算入しない。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの以下とする。 3 前項に規定する建築物の敷地に接する前面道路が2以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離がその前面道路の幅員の2倍以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が10mを超える区域については、すべての前面道路が幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。 4 前項に規定する区域外の区域については、その接する前面道路のみを前面道路とする。 5 第2項の建築物の各部分の高さに係る算定は、前面道路の路面の中心からの高さによる。ただし、建築物の敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 6 第1項及び第2項の規定は、大久保通り又は外堀通りを幅員の最大な前面道路とする敷地における建築物については、適用しない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、地区の景観及び周辺環境に配慮したものとする。 2 建築物及び工作物は、路地や周囲からの見え方に配慮し、路地景観を損なうおそれのない、落ち着いたものとする。 3 神楽坂通りに面して、自動車の出入口等を設けない等、街並みの連続性に配慮したものとする。

※は知事協議事項

「区域・地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：神楽坂界隈の風情ある雰囲気を受け継ぎつつ、商業施設と業務施設が調和する街並みを形成するため、地区計画を定める。