



本地区では、平成28年4月21日に「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」の都市計画決定が行われ、この度、6月20日に **建築基準法に基づく条例（新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）の一部改正・施行が行われました。**

容積率制限・斜線制限の緩和について

建築基準法に基づく条例として定められたことにより、一部の敷地において、容積率制限や斜線制限の緩和を受けることができます。

ただし、緩和を受けるためには、建築基準法で定める認定の要件に適合することが条件となります。

詳細は、都市計画部建築指導課にお問い合わせ下さい。



建築確認申請について

建築基準法に基づく条例として定められたことにより、今後、まちづくりのルール（地区整備計画）に定められた下表の項目のうち、①②⑤の項目については、建築確認申請の審査対象となり、内容に適合していない場合は、建てられなくなります。

まちづくりのルール（地区整備計画）	建築確認申請の審査対象 （条例に基づく制限）
①建築物の敷地面積の最低限度	●
②建築物等の高さの最高限度	●
③建築物等の形態又は意匠の制限	
④建築物の容積率の最高限度	
⑤壁面の位置の制限	●
⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限	

※裏面に、地区計画で定めるまちづくりのルール（地区整備計画）の概要を掲載しています。

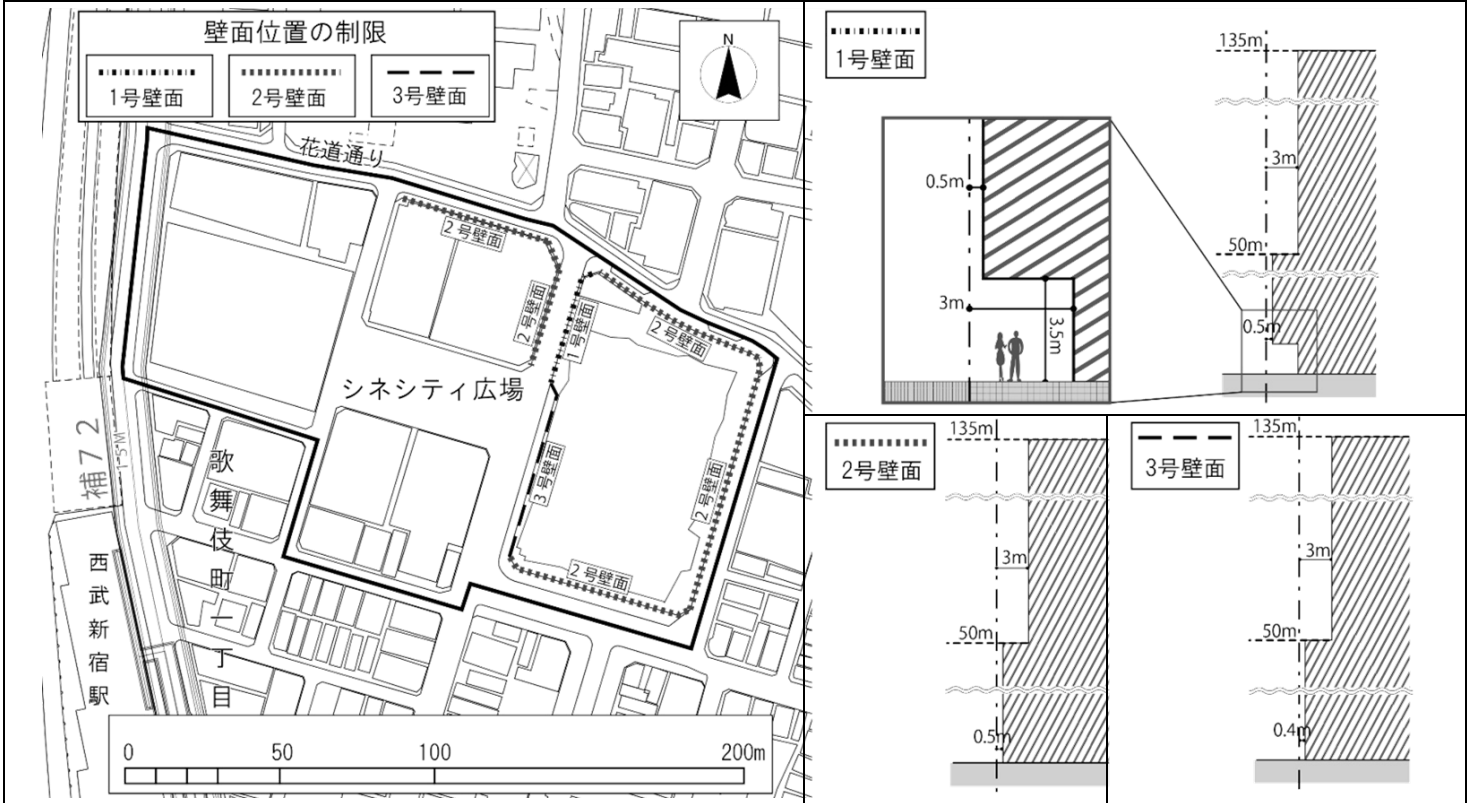
【問合せ先】 新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 担当：仁瓶・牛久保・崎山
 （事務局） TEL：03-5273-3843（直通） 〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1
 FAX：03-3209-9227 mail: keikan@city.shinjuku.lg.jp

※まちづくりニュースは、不動産登記簿（平成28年4月27日時点）に記載されている土地・建物所有者を対象にお送りしています。

まちづくりのルール（地区整備計画）の概要について

★印で示された項目は、建築基準法に基づく条例により、建築確認申請の審査対象となります。

『地域全体』で適用されるルール	
★建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、500㎡以上でなければなりません。 * 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、分割せずに使用する場合には建替え可。
★建築物等の高さの最高限度	13.5mとします。ただし、前面道路境界から3m以内の区域にあっては、5.0mとします。 * 次の建築物には適用しません。 ①高度利用地区の区域内の建築物 ②総合設計の建築物 ③都市再生特別地区の区域内の建築物
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとします。 2. 屋外広告物は、街並み形成に配慮し、「エンターテイメントシティ」としての賑わいと活力を演出するよう工夫することとします。
『壁面後退を定める場所』で適用されるルール	
建築物の容積率の最高限度	壁面の位置の制限が定められている、花道通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、630%とします。
★壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀その他これらに類する建築物の各部分は、図に示す壁面の位置の制限を越えて建築できません。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置できません。 ただし、次に該当する工作物には適用しません。 ①道路の中心からの高さが3.5mを超える部分に設置する袖看板等 ②歩行者の安全性を確保するために必要な施設



- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の形態又は意匠の変更等を行う場合は…

工事着手の30日前まで かつ 確認申請の前まで



容積率制限・斜線制限の緩和を受ける場合は…

**地区計画の届出
が必要です**

建築確認申請の前までに、
「認定」の申請も必要となります。

※認定手続きの詳細は、都市計画部建築指導課にお問い合わせ下さい。