

神 楽 坂 通 り 地 区 地 区 計 画		
〔新宿区決定〕		
都市計画決定 平成 23 年 12 月 19 日 新宿区告示第 581 号		
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 1.7ha
地区計画の目標		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を醸し出している。 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。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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。）
		建築物の敷地面積は、6 5 m ² 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。
	建築物の敷地面積の最低限度	
	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、1 2 m 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 3 1 m 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 2 1 m 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、1 2 m 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 1 0 m 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 1 m 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 1 m 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。

「区域・地区の区分は計画図表示のとおり」 ※は知事協議事項
理由：神楽坂界限の風情ある雰囲気を継承しつつ、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。



神楽坂通り地区 地区計画

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ました。

現在においても、神楽坂通りはまちのシンボルロードとなっており、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ため、地区の住民の方々の意向をもとに、地区計画を策定しました。

地区整備計画では、外壁がそろい、にぎわいが連続した商店街を保つため、建築物等の高さの最高限度や形態又は色彩その他意匠の制限を定めています。

伝統と現代がふれあう粋なまちの骨格となる商業業務施設を中心とした街並みの形成を目指し、まちづくりを進めていきます。

まちづくりのあゆみ

平成 3 年	神楽坂地区まちづくりの会 発足
平成 6 年	まちづくり憲章 策定
平成 9 年	街なみ環境整備事業承認（平成 18 年度まで） 神楽坂通り沿道・1～5 丁目地区まちづくり協定 締結
平成 13 年	地区計画の早期策定を求める陳情（採択）
平成 16 年	神楽坂まちづくり興隆会 発足
平成 17 年	神楽坂本多横丁 小粋な横丁づくり協定 締結
平成 19 年	神楽坂三・四・五丁目地区地区計画 都市計画決定
平成 21 年	新宿区景観まちづくり計画策定 「粋なまち神楽坂地区」に指定 神楽坂三・四・五丁目地区及び神楽坂通り地区 専門部会発足
平成 23 年	区長へ地区計画地元案の提案 神楽坂通り地区地区計画 都市計画決定 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画 都市計画変更決定

地区計画の概要

神楽坂通り沿道の活気とにぎわいのある街並みの連続性を保ち、
伝統と現代がふれあう商業と業務施設が調和したまちづくりを進めます。

1 粋でにぎわいのある商業・業務中心の街並みの形成を目指します。

神楽坂通り沿道にふさわしくない店舗型性風俗店や勝馬投票券発売所等の用途の建築物を制限し、良好な市街地の形成を図ります。

【建築物等の用途の制限】

2 道路からの見晴らし空間を確保します。

建築物の高さの最高限度を定め、街並みから突出した高層建築物を制限します。また、外壁のそろった街並みの連続性を誘導します。

【建築物等の高さの最高限度】

3 現在のまちの環境やスケール感をまもります。

敷地の細分化を防ぎ、神楽坂通り沿道のスケール感を保ち、防災性能の低下を防ぎます。

【建築物の敷地面積の最低限度】

4 神楽坂通り沿道の粋でにぎわいのある商店街の連続性を保ちます。

建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、地区の景観や周辺環境に配慮するとともに、落ち着いたものとしします。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

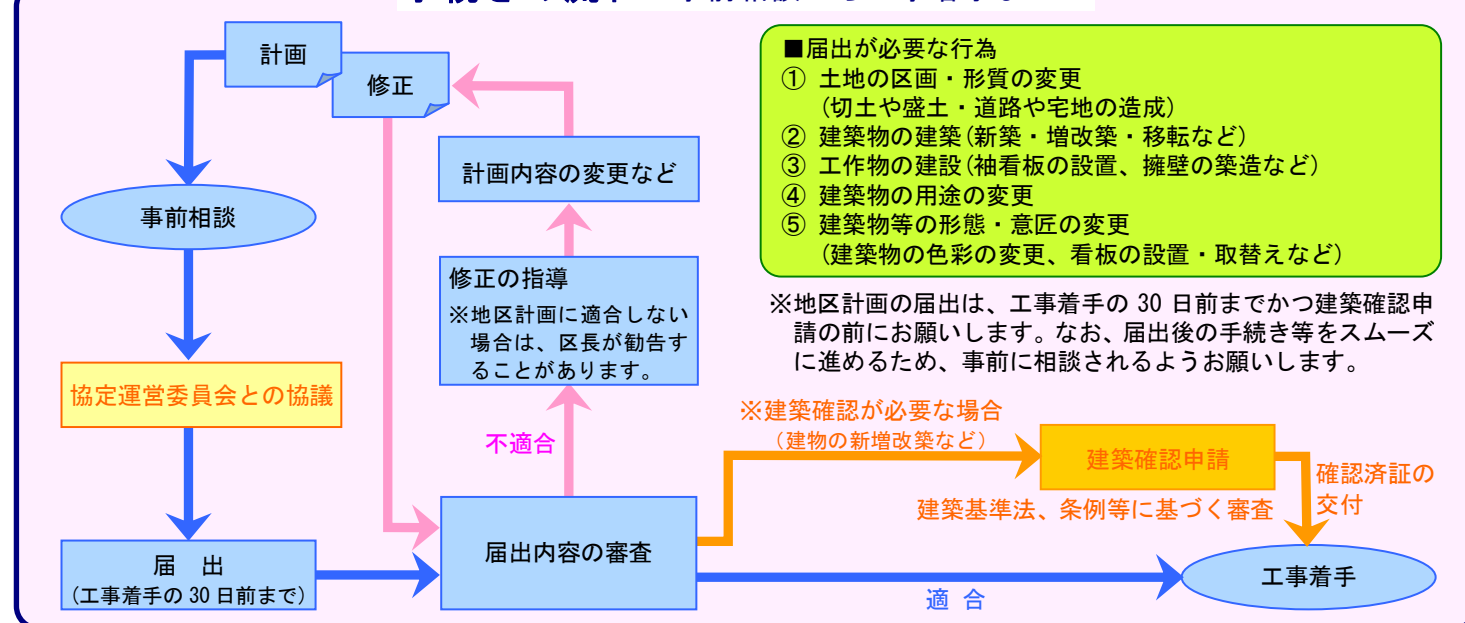
●建築確認申請との関係について

地区計画に定められた内容のうち、「用途の制限」「敷地面積の最低限度」については、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例として定められています。また、「高さの最高限度」については、建築基準法第58条の規定に基づく制限となります。

このため地区整備計画で定められた「用途の制限」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」については、建築確認申請の際に審査の対象となります。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく届出・勧告	建築確認申請の審査対象	
		条例に基づく制限	高度地区に基づく制限
①建築物等の用途の制限	●	●	
②建築物の敷地面積の最低限度	●	●	
③建築物等の高さの最高限度	●		●
④建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	●		

手続きの流れ—事前相談から工事着手まで—

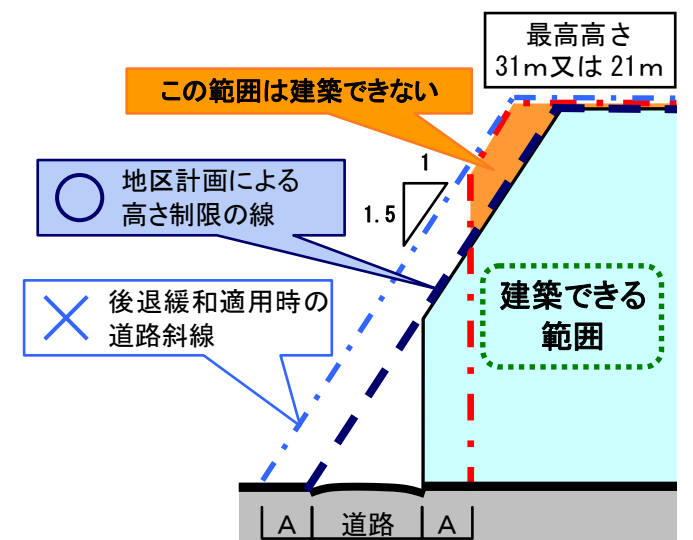


※協定運営委員会とは：「神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定」にもとづく協議機関です。

建築物等の高さの最高限度

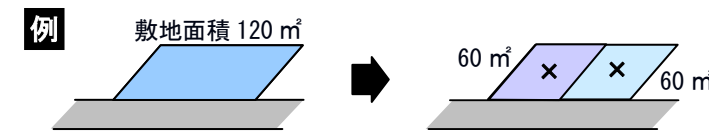
- 神楽坂通りを前面道路とする建築物の最高高さを31mとし、それ以外の道路を前面道路とする建築物の最高高さを21mとします。
ただし、大久保通り又は外堀通りを幅員の最大な前面道路とする敷地には適用しません。
- 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの以下とします。(図参照)
ただし、神楽坂通りを幅員の最大な前面道路とする敷地以外の敷地には適用しません。

※道路斜線制限での後退緩和や天空率は適用できないこととなります。



建築物の敷地面積の最低限度

- 建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければなりません。
ただし、現在65㎡より小さい敷地は、そのまま建替えできます。



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 神楽坂通り沿道には、にぎわいの連続性を分断する自動車の出入口等は設けず、1～2階部分は極力店舗等とし、商店街としての街並みの連続性を確保します。

