

東京都市計画地区計画の変更(新宿区決定)

都市計画内藤町地区地区計画を次のように変更する

		名 称	内藤町地区地区計画	
		位 置※	新宿区内藤町一番及び内藤町一番 57 地先、同番 158 地先、同番 157 地先、同番 12 地先、同番 55 地先、同番 28 地先、同番 50 地先、同番 1 地先、同番 25 地先、同番 124 地先、同番 146 地先、同番 140 地先、同番 13 地先、同番 82 地先、同番 53 地先、同番 52 地先、同番 128 地先、同番 127 地先	
		面 積※	約 4.7ha	
		地区計画の目標	<p>本地区は、新宿御苑と一体となった良好な環境を維持する住宅地であり、住民の住環境保持に対する意識や定住志向のいずれも高い水準にある。</p> <p>本計画は、住民が安心して住み続けられることを目標とし、コミュニティの活性化を通じて、将来にわたって優れた住宅地として維持できるよう建築物の用途等の適正化に努めるものである。あわせて、良好な住環境に必要なみどりを保全する。</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>本地区を住宅地区と商業地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p><住宅地区> 低層の住宅を中心とする、みどりとうるおいのある街並みの形成に努め、建築物の用途の混在化を制限し将来にわたって良好な環境を保持できる住宅地として、土地利用を図る。</p> <p><商業地区> 生活利便施設を主体とする土地の高度利用を図り、後背地における住宅地との調和のとれた健全な街として、土地利用を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針		地区内に整備されている道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全する。	
	建築物等の整備の方針		<p>1 本地区を住宅地区と商業地区に区分し、良好な住環境を維持保全し、健全で快適な地区特性の保持を図るため、建築物の用途の制限を定める。また、中通りに接する建築物の敷地で住宅地区と商業地区にわたる場合、建築物又は建築物の部分は、それぞれの地区の用途制限に適合した用途とする。</p> <p>2 均整のとれた街区形成により良好な住環境の維持保全を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>3 圧迫感を防ぎ、日照、通風、採光等を確保した良好な住環境の維持保全を図るため、住宅地区においては、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 敷地内緑化の推進と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>	
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針		<p>1 区域内の樹林・草地は、良好な居住環境の形成に資するよう極力これを保全する。</p> <p>2 新宿御苑東側の渋谷川は、現在暗渠化されているが、これを周辺の自然環境と住環境に十分配慮しながら、地域住民との話し合いを踏まえて整備を行う。</p>	
地区整備計画	位 置		新宿区内藤町一番及び内藤町一番 57 地先、同番 158 地先、同番 157 地先、同番 12 地先、同番 55 地先、同番 28 地先、同番 50 地先、同番 1 地先、同番 25 地先、同番 124 地先、同番 146 地先、同番 140 地先、同番 13 地先、同番 82 地先、同番 53 地先、同番 52 地先、同番 128 地先、同番 127 地先	
	面 積		約 4.7ha	
	地区の区分	名称	住宅地区	商業地区
面積		約 3.0ha	約 1.7ha	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限※	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</p> <p>(3) 長屋(床もしくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 40 m²未満のものを除く。)</p> <p>(4) 共同住宅(床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 40 m²未満のものを除く。)</p> <p>(5) 学校(大学、高等専門学校、専門学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するものうち建築基準法施行令第 130 条の 4 で定めるもの</p> <p>(10) 前各号の建築物に付属するもの。ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 長屋(床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 40 m²以上のものを除く。)</p> <p>(2) 共同住宅(床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 40 m²以上のものを除く。)</p> <p>(3) 寄宿舍、下宿</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>(6) 旅館、ホテル</p> <p>(7) 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 項各号のいずれかに該当する営業、同条第 6 項に規定する営業又は同条第 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 号に該当する営業に限る。)の用に供するもの</p> <p>(8) ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)の用に供するもの</p> <p>(9) ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(前 2 号に該当する営業及び客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者(ダンスを教授する十分な能力を有する者として区長が別に定める者に限る。)が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)の用に供するもの</p> <p>(10) 自動車車庫で床面積が 300 m²を超えるもの。ただし、東京都駐車場条例による付置施設を除く。</p> <p>(11) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(12) 運動施設等</p> <p>(13) 次に掲げる工場</p> <p>イ 原動機を使用する工場で作業場の床面積が 50 m²を超えるもの</p> <p>ロ 自動車修理工場</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面から道路境界線(建築基準法第42条第2項に基づく道路については、そのみなし境界線)までの距離の最低限度は、0.75mとする(以下において「外壁等の距離の限度」という。)</p> <p>ただし、外壁等の距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>2 前項の規定は、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)で外壁等の距離の限度を超える範囲内で、建築物及び建築物の部分の増築又は改築をする場合は、適用しない。</p> <p>3 第1項の規定は、環状4号線(外苑西通り)若しくは放射5号線(甲州街道)に面する建築物の敷地で、その接道部分には適用しない。</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さ(階段室及び昇降機塔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、その部分の高さを3mまでは、当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度を10mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれにも該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 敷地境界線から外壁又はこれに代わる柱の外表面までの距離が0.75m以上の建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表四の三の項に規定する(は)欄に掲げる平均地盤からの高さの水平面に(に)欄(一)の号に掲げる時間を四時間にあっては三時間、二・五時間にあっては二時間と読み替えて、その時間以上日影となる部分を生じさせることのない建築物</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣若しくはさくの構造は、生垣又は透視可能なさくとする。ただし、次の各号の一に該当する場合においてはこの限りではない。</p> <p>(1) 門柱、門柱の袖柱の幅が1.5m以内であるもの</p> <p>(2) 鉄筋コンクリート造等で地盤面からの高さが1.2m以内であるもの</p>
	土地の利用に関する制限	現に存する樹林地等の保全	<p>地区内の屋敷林、大木、生垣などの保全、育成に努める。宅地造成に当たっては、落ち着きのある街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。</p>

※知事の同意事項

地区の区分は、計画図1、壁面の位置は、計画図2の表示のとおり。

理由:「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。