

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）

都市計画四谷駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>四谷駅周辺地区地区計画</p>
<p>位 置 ※</p>	<p>新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内</p>
<p>面 積 ※</p>	<p>約4.3ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>新宿区都市マスタープランにおいて、本地区を含む一帯は「賑わい交流の心」に位置づけられており、地区内の旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舎跡地の大規模な公有地を中心として、土地利用の転換を図るとともに、新宿通り沿道の業務・商業機能を軸としながら、地区の特徴や個性を活かしたまちづくりを進めることとしている。</p> <p>このことから、四谷駅前地区では、公有地を中心とした土地の合理的かつ健全な有効高度利用により防災性の向上や都市基盤の整備を図るとともに、業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入により、駅前の新たな賑わい交流拠点の形成を図る。</p> <p>四谷一丁目北地区では、魅力ある良好な街並みを誘導するとともに、業務・商業集積地としての更なる活性化と歩行者空間の拡充を図る。</p> <p>さらには四谷駅前地区と四谷一丁目北地区が一体となった四谷地域の拠点形成を図るとともに、外濠緑地や迎賓館、玉川上水等の貴重な自然的・歴史的資源を活かしたまちづくりを推進し、緑豊かで趣のある「賑わい交流の心」の形成を目指す。</p>
<p>区域の整備開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 四谷駅前地区においては、業務・商業を中心として、居住、公益、教育等の諸機能を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。 2 四谷一丁目北地区においては、業務・商業機能を中心とした合理的な土地利用を図る。
	<p>公共施設等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 道路等の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> 1) 道路の再配置と敷地の統合により街区再編を行い、土地の有効高度利用を図る。 2) 区画道路の拡幅整備に併せて、歩道状空気を歩道と一体的に整備し、歩車分離を行うとともに玉川上水の記憶を継承し、安全で快適な歩行者空間の拡充を図る。 2 広場等の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> 1) 周辺市街地との緩衝空間となる広場1号を整備し、賑わいと交流を形成するとともに、地域の防災性の向上を図る。 2) 四ツ谷駅に面する位置に駅前広場機能を補完する広場2号を整備し、新たに歩行者の滞留・交流空間を創出するとともに、災害時には帰宅困難者対応等にも活用できるよう配慮し、駅前防災機能の強化を図る。 3) 外濠緑地に面する位置に広場3号を整備し、外濠緑地等の景観特性との調和や駅前の交流空間の連続性を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>4) 外濠緑地との調和に配慮し、広場を積極的に緑化することで、新宿区都市マスタープランに掲げる「七つの都市の森」の拡充を図る。</p> <p>3 歩行者用通路の整備方針</p> <p>1) 区画道路や広場等と円滑に接続する歩行者用通路を整備し、回遊性及び地域の防災性の向上を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 四谷地域の拠点に相応しい都市空間の形成と周辺市街地への影響に配慮するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。特別区道42-570しんみち通り（以下、「しんみち通り」という。）沿道については、良好な街並みの形成を誘導するため、壁面の位置の制限が定められた敷地の道路斜線制限及び前面道路幅員による容積率の制限を緩和する。</p> <p>2 しんみち通り沿道は、快適な歩行空間の拡充を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>3 賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>4 良好な都市景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 四谷駅前地区においては、外濠緑地と調和した緑豊かでゆとりある都市環境空間の形成のため、建築物等への積極的な緑化を図る。</p>				
再開発等促進区	位置	新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内				
	面積	約2.6ha				
	土地利用に関する基本方針 ※	<p>公有地の土地利用転換を契機として、土地の合理的かつ健全な有効高度利用により、「賑わい交流の心」の形成と地域の防災性の向上を促進するため、業務、商業、居住、公益、教育等の諸機能や広場等を適切に配置し、魅力と個性ある複合市街地の形成を図る。</p>				
	主要な公共施設の配置及び規模 ※	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		広場	広場1号	約3,300㎡	—	新設
広場2号	約1,000㎡		—	新設		
地区整備計画	位置	新宿区四谷一丁目及び四谷本塩町各地内				
	面積	約4.3ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		道路 ※	区画道路1号	12～13m	約165m	拡幅
			区画道路2号	12m	約125m	拡幅

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路 ※	区画道路 3号	12 m	約135 m	拡幅
		広場	広場 3号	約900 m ²	—	新設
		その他の公共空地	歩行者用通路 1号	6 m	約45 m	新設
			歩行者用通路 2号	6 m	約75 m	新設
			歩行者用通路 3号	6 m	約65 m	新設
			歩道状空地 1号	4 m	約115 m	新設
			歩道状空地 2号	4 m	約125 m	新設
	歩道状空地 3号	4 m	約115 m	新設		
	地区の区分	名称	四谷駅前地区		四谷一丁目北地区	
		面積	約2.6 ha		約1.7 ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）に掲げる建築物</p> <p>2) 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6項から第10項まで又は第13項に規定するいずれかの営業の用に供する建築物</p> <p>3) 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</p> <p>4) 倉庫業を営む倉庫（100 m²未満を除く。）</p> <p>5) ガソリンスタンド</p> <p>6) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9に定める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。）</p> <p>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。</p>		<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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項に該当する営業の用に供する建築物</p> <p>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</p> <p>3) 倉庫業を営む倉庫（100 m²未満を除く。）</p> <p>4) ガソリンスタンド</p> <p>5) 建築基準法施行令第130条の9に定める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。）</p> <p>2 建築物の用途を変更する場合においては、前項の規定を準用する。</p>		

地区整備計画
建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度 ※	10分の67	しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10分の40とする。
建築物の容積率の最低限度	10分の20	—————
建築物の建ぺい率の最高限度 ※	10分の7	—————
建築物の建築面積の最低限度	200㎡	—————
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。	建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 1) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの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、この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 2) 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等はこの限りでない。 1) 公共歩廊、広場の利便性を確保するための施設その他これらに類するもの 2) 道路に接続する車路その他これに類するもの 3) 歩行者又は施設利用者等の安全性及び快適性を確保するために必要な庇等の部分 4) 給排気施設の部分 5) 公益上必要な建築物	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、公益上必要な建築物はこの限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 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) 公益上必要なもの
		建築物等の高さの最高限度	工作物を含む建築物等の高さの最高限度は14.5mとする。ただし、避雷針その他これに類するものはこの限りでない。	建築物の高さの最高限度は50mとする。ただし、しんみち通りを幅員の最大な前面道路とする敷地においては、しんみち通りの道路中心線から10.25m以内の区域において、建築物の高さの最高限度は20mとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 東京都景観条例に基づく大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準及び新宿区景観まちづくり計画に基づく景観形成基準等によるものとする。 2) 建築物及び工作物は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 3) 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮したものとする。 4) 四谷一丁目北地区については、しんみち通りの店舗の連続性に配慮し、賑わい形成に資する意匠とする。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の1.85	—————

※は知事協議事項

1. 建築物の容積率の最高限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成22年3月31日21都市建企第893号）のII3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

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」及び「建築基準法」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。