

# 市谷柳町地区 地区計画



## 市谷柳町地区 地区計画

市谷柳町地区は、環状第3号線（外苑東通り）の道路拡幅事業により商店街の片側が移転や建て替えを余儀なくされ、活気ある商店街環境の存続が課題になっています。また、商店街の奥に広がる住宅地については、細い道が多く防災上の課題もあります。

このような課題に対応するため、地域での活発なまちづくり活動を踏まえ、地区計画を策定しました。地区計画では、地区にふさわしくない集合住宅や店舗を規制するほか、幹線道路沿いの壁面位置の制限、形態・意匠の制限などを定めています。歴史が息づき、活気ある安全なまちづくりを進めています。

## まちづくりのあゆみ

- 2005年2月 柳町まちづくり会発足
- 2005年7月 「外苑東通り沿道ガイドライン」制定
- 2007年7月 「柳町まちづくり構想」策定
- 2009年2月 「地区計画に関する要望書」提出
- 2009年10月 **「市谷柳町地区 地区計画」都市計画決定**
- 2009年11月 「外苑東通り沿道ガイドライン」を「市谷柳町地区ガイドライン」に改訂

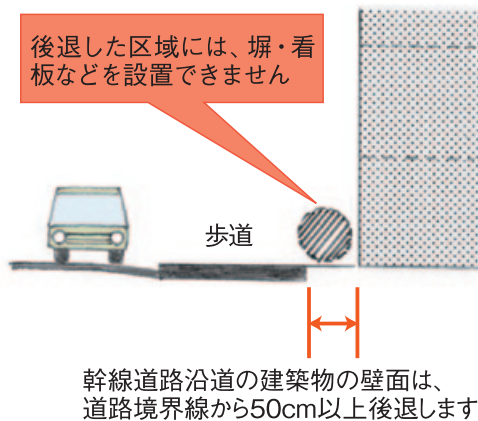
## 地区計画の概要

環状第3号線(外苑東通り)拡幅事業を転機に、市谷柳町の歴史を踏まえ、活気ある快適で安全なまちづくりを進めます。

### 1. 幹線道路沿道の商業機能の維持・発展を図ります

市谷柳町にふさわしくない用途の建築物を制限し、歩行者空間のゆとりを確保するため壁面位置を制限します(幹線道路沿道地区)。

- 風俗営業(キャバクラ、個室喫茶など)、ホテル・旅館、ガソリンスタンドなどを制限します。
- 建築物の壁面や門・塀などは、道路境界線から50cm以上後退します(但し、敷地の奥行きが5m未満の敷地には適用されません)。
- 後退した区域には、塀・看板など歩行者の通行の妨げになる工作物は設置できません。
- 低層階における店舗などの部分は、沿道に対して開放的な意匠とし、連続する賑わい空間となるよう工夫します。



### 2. 周辺環境と調和した建築物を誘導し、良好な地域コミュニティづくりをめざします

周辺と調和したファミリー層が住める良好な集合住宅を誘導し、良好な景観形成をめざします(全地区共通)。

- 30戸以上の共同住宅は、専有面積40m<sup>2</sup>以上の住戸が総住戸数の過半必要です。
- 建築物の形態・意匠は、原色や華やかなデザインを避け、周辺との調和に配慮します。
- 屋外広告物は、けばけばしい色彩や光源等を避け、歩行者空間と調和のとれたものとしします。
- 配管類、室外機および設備機器は、位置や目隠しに工夫し景観に配慮します。

周辺と調和した良好な集合住宅を誘導します(30戸以上の共同住宅は、40m<sup>2</sup>以上の住戸が総住戸数の過半必要です)



### 3. 誰もが安全・快適に住居づくりを進めます

建築物の密集を解消するため、歩行者の面からブロック塀等の高さを制限します。

- 建築物の敷地面積の最低限度を確保します。
- 防犯・防災上の観点から、道路に面する高さ60cmを超えるコンクリートブロック塀は禁止します。
- 敷地内の道路に面する部分の緑化を進めます。

ブロック塀等  
高さ60cm以下

### 計画図



# 住むことができる住環境

敷地面積の最低限度を定め、防災・防犯を制限します (全地区共通)。

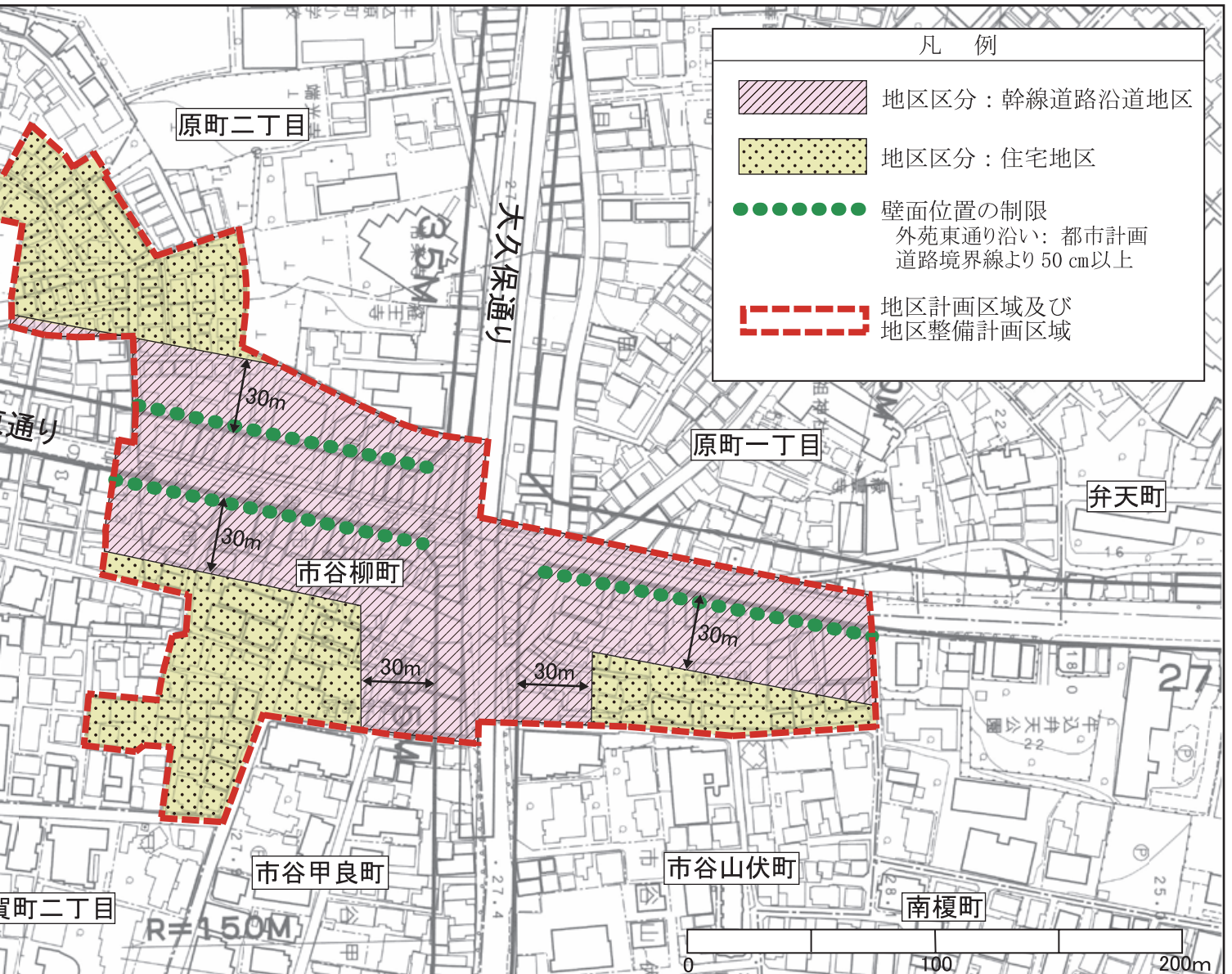
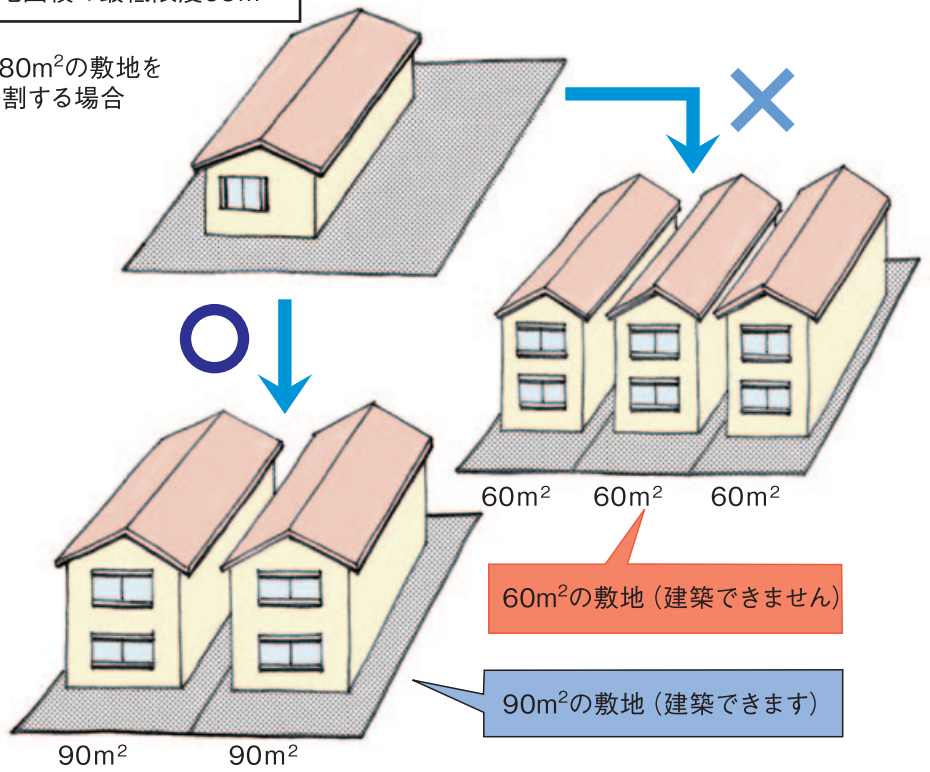
最低限度を65m<sup>2</sup>とします。(右図参照)

生け垣などによって緑化を進めます

はこ

敷地面積の最低限度65m<sup>2</sup>

例)180m<sup>2</sup>の敷地を分割する場合



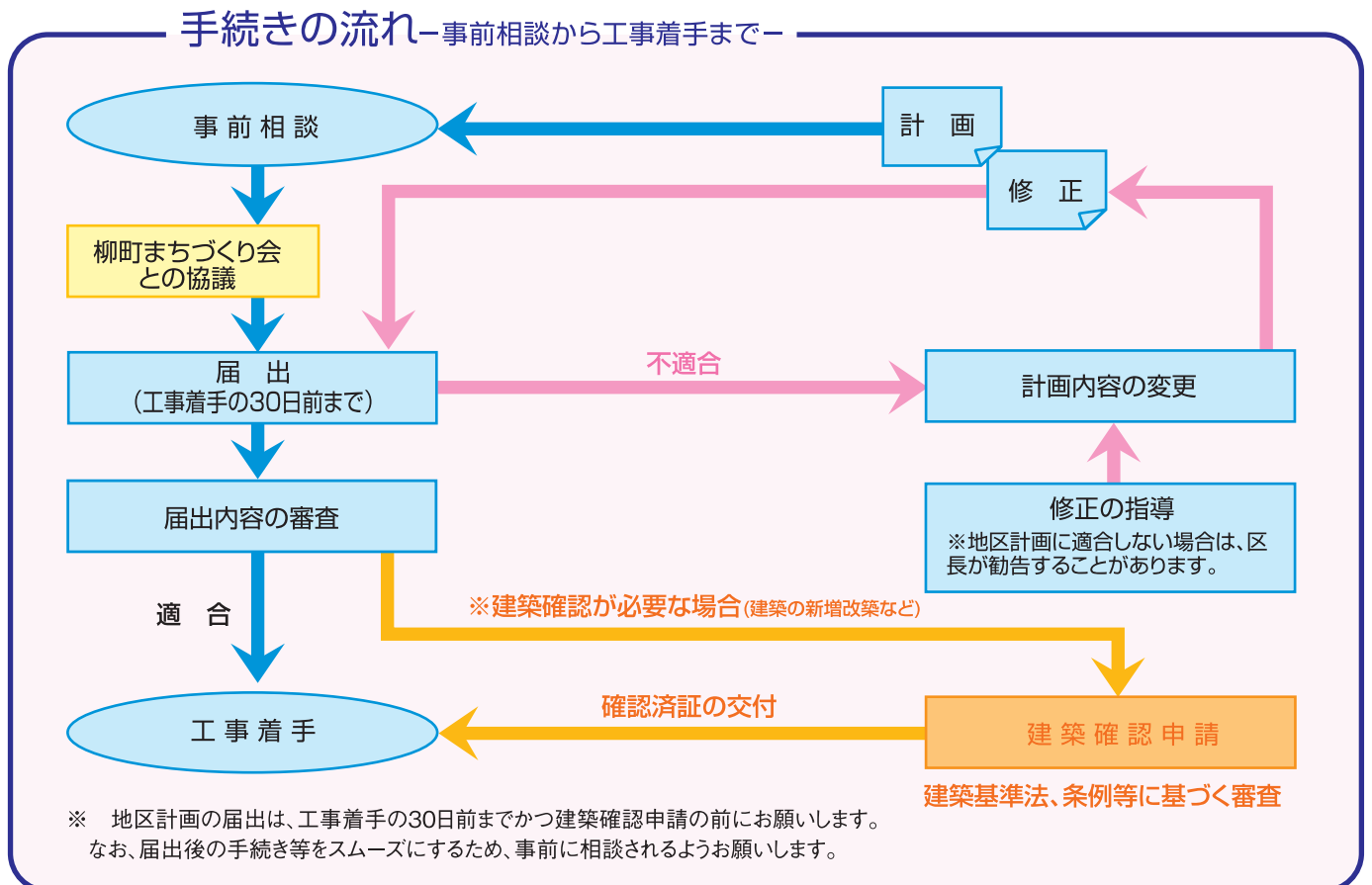
## ●建築確認申請との関係について

地区計画に定められた下表の項目のうち、「①用途の制限」「②敷地面積の最低限度」「③壁面の位置の制限」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。  
このため、①②③の項目については、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)
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壁面の位置の制限	●	●
④壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	
⑥垣又はさくの構造の制限	●	
⑦土地の利用に関する事項	●	

## ●届出が必要な行為

- ①土地の区画・形質の変更(切土や盛土、道路や宅地の造成)
- ②建築物の建築(新築・増改築・移転など)
- ③工作物の建設(擁壁の築造など)
- ④建築物の用途の変更
- ⑤建築物等の形態・意匠の変更(建築物の色彩の変更、看板の設置・取替えなど)



市 谷 柳 町 地 区 地 区 計 画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成21年10月29日 新宿区告示第555号  
都市計画変更 平成30年2月2日 新宿区告示第87号

名 称		市谷柳町地区地区計画									
位 置 ※		新宿区市谷山伏町、市谷薬王寺町、市谷柳町及び原町一丁目各地内									
面 積 ※		約3.8 ha									
地区計画の目標		<p>本地区は、新宿副都心地区の東方に位置し、大久保通りと外苑東通り(環状第3号線)の交差点を中心に、南北に広がる地区であり、外苑東通り沿道には南北に商店街が栄え、後背区域には古くからの小路を残す低層住宅地が広がっている。本地区の中央を通る外苑東通りは、現在、道路拡幅事業が進められており、自動車交通の利便性や歩行者空間の安全性の向上が期待される半面、歴史ある商店街の存続や地域コミュニティの維持がまちの課題となっている。</p> <p>このような状況を背景に、地元では、「柳町まちづくり構想」を定め、「快適で安心できるまち」、「土地の有効利用と環境保全と災害に強いまち」、「歴史が息づき、人が集まり、商店街が活性できるまち」、「緑と潤いのあるまち」、「柳町独自のまち並みと景観」をまちづくりの目標として、まちづくりを行っている。</p> <p>こうした本地区の現況、課題等を踏まえ、本地区では、大江戸線牛込柳町駅前という利点を活かし幹線道路沿道の商業機能の維持・発展を図るとともに、商業地と住宅地が調和した安全で快適な市街地環境の形成を目指す。</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>地区を区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を実現する。</p> <p>1 幹線道路沿道地区 幹線道路沿道においては、賑わいある商業機能の維持・向上を図るとともに、ファミリー世帯が定住できる良好な中高層住宅を誘導し、商業と住宅が調和した複合市街地の形成及び良好な地域コミュニティの形成を図る。また、外苑東通りに面する敷地においては、都市計画道路と連続した良好な建築計画を誘導し、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、本地区を象徴する賑わいの軸を形成する。</p> <p>2 住宅地区 ファミリー世帯が定住できる良好な中高層住宅を誘導し、戸建住宅と中高層集合住宅が調和した住宅地の形成及び良好な地域コミュニティの形成を図る。また、防災・防犯に配慮したまちづくり、季節の花のあるまちづくりを進めるなど、誰もが安全・快適に住むことができる住環境の実現を図る。</p>									
	建築物等の整備の方針	<p>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すとともに、良好な地域コミュニティを維持するため用途の制限を定める。また、商業機能を維持し沿道の活気と賑わいを確保するため、外苑東通りに面する建築物の1階部分等の低層階に商業用途の誘導を図る。</p> <p>2 建築物の密集化を防止し、良好な住環境の確保を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 活気と賑わいのある商店街にふさわしい、ゆとりある歩行者空間の実現及びみどりと潤いのある市街地の実現を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 賑わいや美観に配慮された良好な建築物や広告物を誘導し、良好な街並み景観を形成するため、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 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止するとともに死角の解消により防犯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>									
地区整備計画	建築物等に関する事項	<table border="1"> <tr> <td>地区の区分</td> <td>名称</td> <td>幹線道路地区</td> <td>住宅地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>面積</td> <td>約2.4ha</td> <td>約1.4ha</td> </tr> </table>	地区の区分	名称	幹線道路地区	住宅地区		面積	約2.4ha	約1.4ha	
	地区の区分	名称	幹線道路地区	住宅地区							
	面積	約2.4ha	約1.4ha								
	建築物等の用途の制限※	<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) 次のいずれにも該当する長屋又は共同住宅。ただし、当該規定の施行又は適用の際、現に当該規定に適合しない建築物の敷地として使用されている土地において当該建築物の建替えを行う場合(当該土地と他の土地を合わせて共同して建替えを行う場合を含む。)において、当該建築物に係る所有権その他の権利の状況、良好な地域コミュニティの形成等の観点から区長がやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。</p> <p>ア 30戸以上の住戸を有すること。</p> <p>イ 専用面積(ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ。)が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であること。</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1項第1号から第3号まで及び第6項各号のいずれかに該当する営業、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。)の用に供する建築物</p> <p>(3) 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。)の用に供する建築物</p>									

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※	(4) 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。)の用に供する建築物 (5) 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。 (6) ホテル又は旅館。 (7) 倉庫業を営む倉庫。 (8) 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、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) 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。 (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による面積の減少により、当該事業の施行の際、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くなる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。 (3) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行の際第1号に規定する土地に係る面積が、当該事業の施行により減少した場合であっても、当該減少した土地の全部を一の敷地として使用するもの。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは扉は、計画図に示す壁面線を越えて建築することはできない。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) 敷地の奥行き(環状第3号線に垂直な線が敷地境界線と交わる2点間の水平距離をいう。)が5m未満の敷地の部分に係る建築物又は建築物の部分 (2) 公益上必要な建築物	—
		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、門、扉、看板その他これらに類する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) 歩行者の安全を確保するために必要な施設 (2) 低木・草花などの植栽のための施設 (3) 公益上必要な施設	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の建築に当たっては、次の各号の基準に適合すること。 (1) 建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は、原色や華美なデザイン等を避け、自然素材を用いるなど、周辺環境との調和を図り沿道のにぎわい形成に配慮したものとす。 (2) 1階部分及び地下1階から2階までの店舗、飲食等の用途に供する部分は、沿道に対して開放的な意匠とし、連続するにぎわい空間となるよう工夫する。 (3) 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、けばけばしい色彩や光源などを避け、建築物と一体的な意匠で歩行者空間や周辺環境と調和のとれたものとす。 (4) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫を図るものとす。	建築物等の建築に当たっては、次の各号の基準に適合すること。 (1) 建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は、原色や華美なデザイン等を避け、落ち着いた素材を用いるなど、良好な居住環境にふさわしいものとす。 (2) 屋外広告物は、けばけばしい色彩や光源、装飾などにより、美観及び風致を損なう恐れのないものとす。 (3) 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は、景観に配慮し、位置や目隠し等の工夫を図るものとす。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する門又は扉その他これに類するものの構造はコンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りでない。	
土地の利用に関する事項	敷地内の道路に面する部分は、歩行者からの都市景観に配慮し緑化に努めるものとする。			

[区域、地区の区分については計画図表示のとおり]

※は知事同意事項

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。

問合せ・発行

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 ☎03-3209-1111(代表)