

第5章

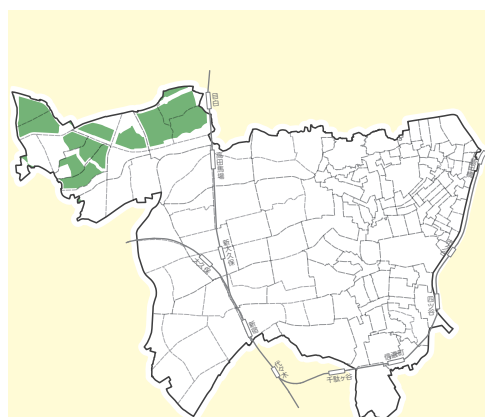
用途地域と土地利用

第5章では、都市計画の中でも基礎となる用途地域ごとの土地利用の特徴について分析しています。用途地域ではそれぞれ目指す土地利用や街並みのイメージがあります。それと比べて、現況はどのような土地利用になっているかについて見ていきます。

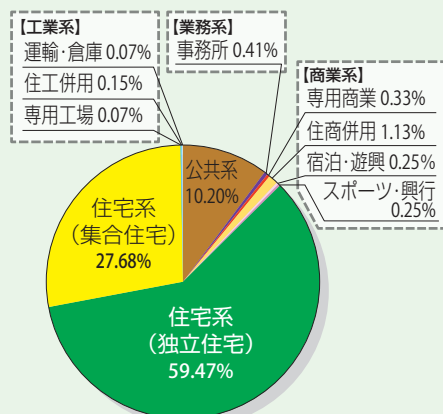
I . 第一種低層住居専用地域	74
II . 第一種中高層住居専用地域	75
III . 第二種中高層住居専用地域	76
IV . 第一種住居地域	77
V . 第二種住居地域	78
VI . 準工業地域	79
VII . 近隣商業地域	80
VIII . 商業地域	81



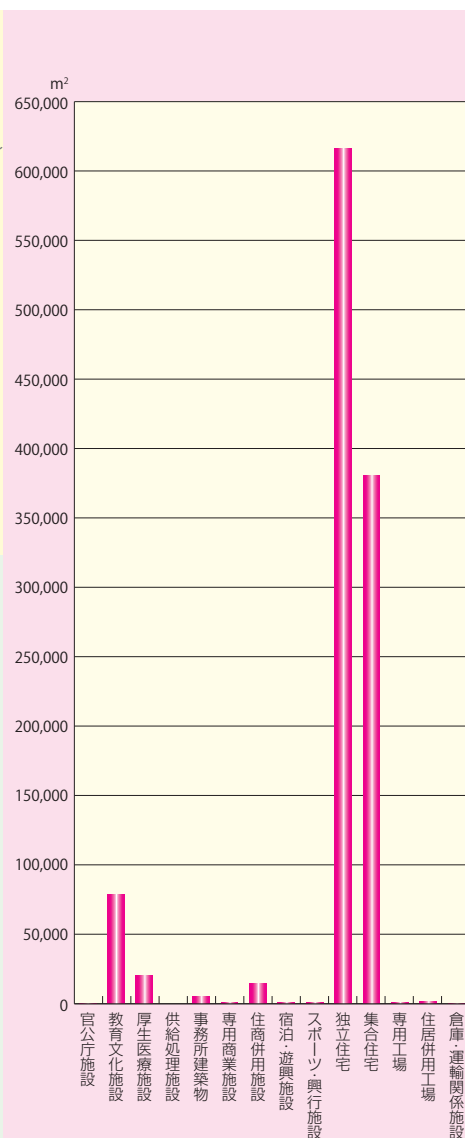
I. 第一種低層住居専用地域



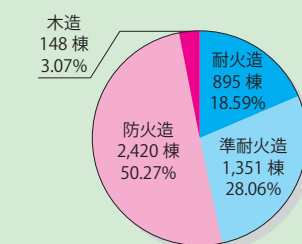
面積：約 125.0ha (区全体に占める割合：約 6.8%)
建物棟数：4,814 棟



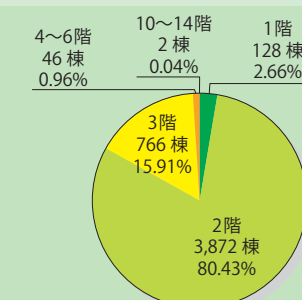
■土地利用構成比率



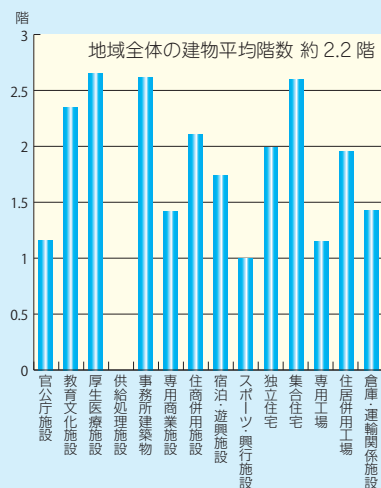
■用途別延べ面積



■構造別建物棟数



■階数別建物棟数



■用途別建物平均階数

第一種低層住居専用地域は、都市計画法で「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定められている地域であり、合わせて区内では絶対高さが 10m に制限されています。建築できる用途は住宅や学校などに限定されており、一定規模以下の店舗や事務所は住宅に付属した形でのみ建築できます。区内では落合地域の約 125.0ha の範囲に指定されています。

「**土地利用構成比率**」をみると、独立住宅に約 59% が利用されており、集合住宅を含めると約 87% が住宅系の土地利用です。そのほか、公共系が約 10% を占めています。

「**用途別延べ面積**」をみると、ほとんどが独立住宅と集合住宅で占められており、次に教育文化施設が続いています。

「**構造別建物棟数**」をみると、防火造と木造を合わせた木造系建物が約 53% を占めています。防火造の建物は独立住宅及び集合住宅が多く、木造の建物は独立住宅が大部分を占めています。

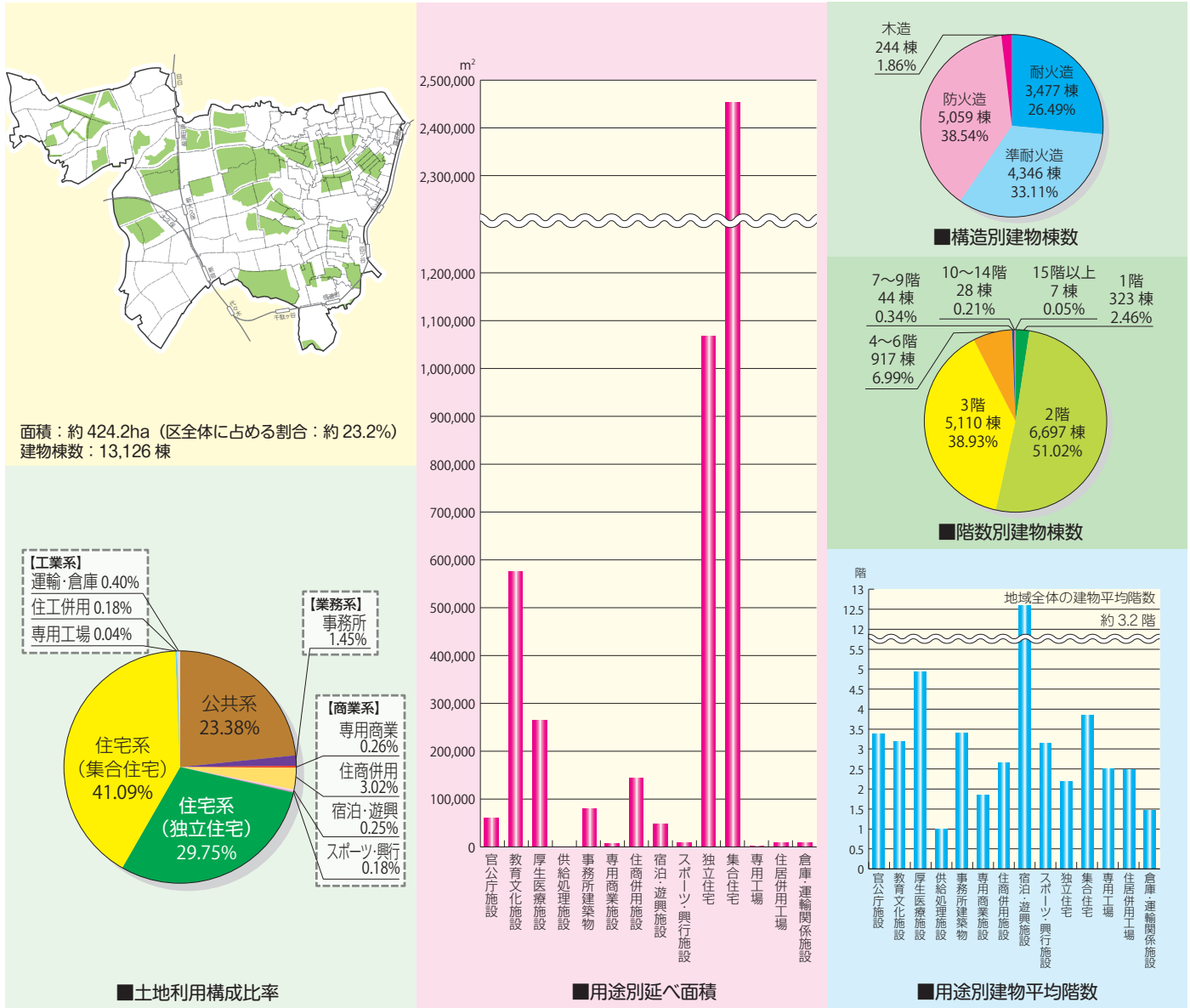
「**階数別建物棟数**」をみると、2階建ての建物が約 80% を占めています。絶対高さが 10m に制限されているため、ほとんどの建物の階数は 1 階から 3 階です。

「**用途別建物平均階数**」は、建物用途別の平均階数を表しています。地域全体の建物平均階数は約 2.2 階となっており、絶対高さが 10m に制限されていることから、どの用途も平均階数は 3 階以下となっています。



落合地域

Ⅱ. 第一種中高層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域は、都市計画法で「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定められている地域です。住宅や一定規模以下の店舗等兼用住宅のほか、大学や病院、500㎡までの一定の規模の店舗等が建築できます。区内では主要な住居系の用途地域であり、商業地域に次いで二番目に多い約 424.2ha の範囲に指定されています。

「**土地利用構成比率**」をみると、集合住宅に約 41%が利用されており、独立住宅を含めると約 71%が住宅系の土地利用です。そのほか、公共系が約 23%を占めています。

「**用途別延べ面積**」をみると、集合住宅が圧倒的に多く、次に独立住宅が続いています。その他、教育文化施設や厚生医療施設など公共系も多くなっています。

「**構造別建物棟数**」をみると、耐火造と準耐火造を合わせた不燃系建物が約 60%を占めています。

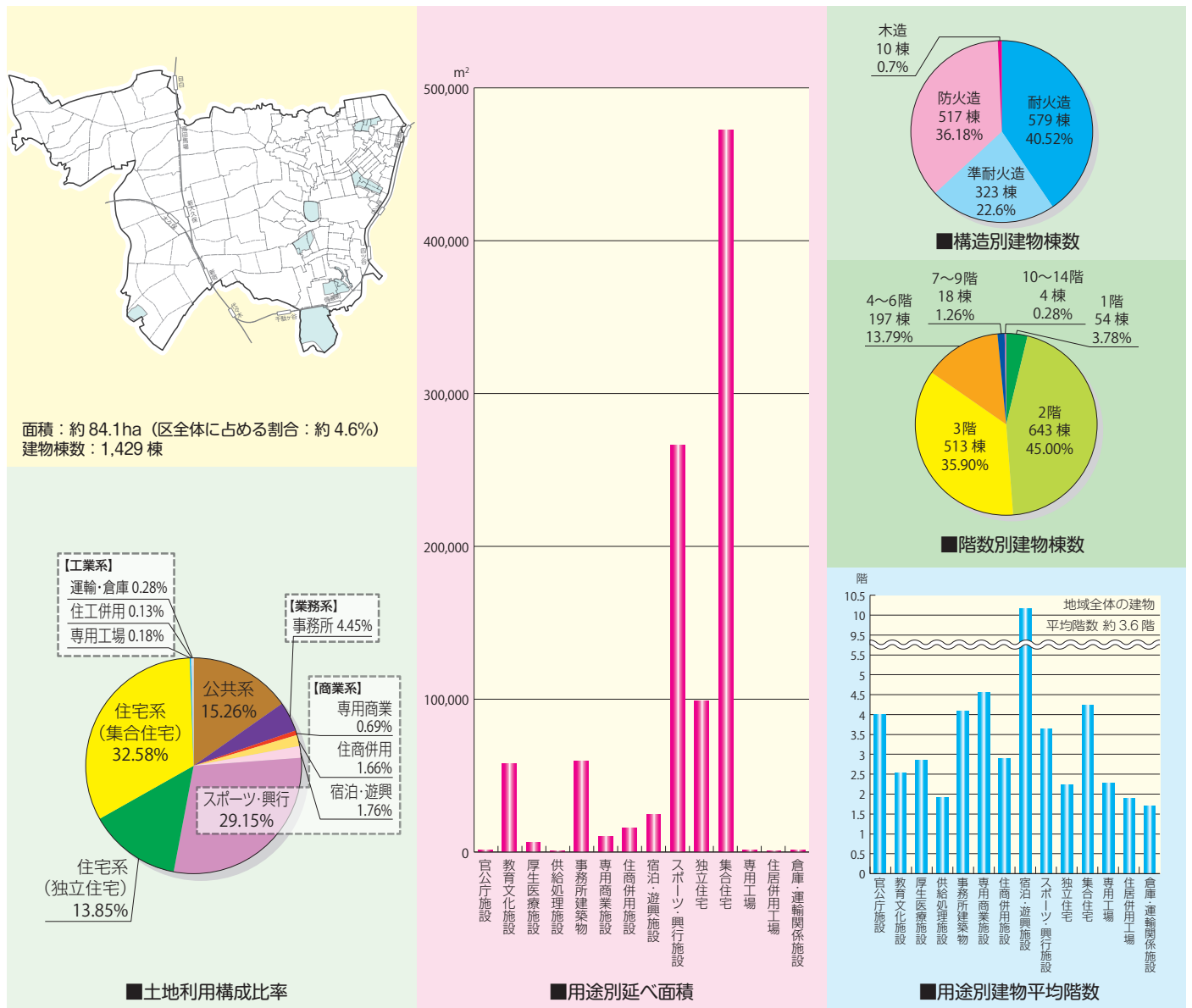
「**階数別建物棟数**」をみると、2階建ての建物が約 51%となっており、3階建ての建物を含めると約 90%を占めています。

「**用途別平均階数**」をみると、宿泊・遊興施設が 12.5 階を超えており、次に厚生医療施設と集合住宅が続いています。地域全体の建物平均階数は約 3.2 階となっており、平均階数としては第一種低層住居専用地域の次に低い地域となっています。



北新宿一丁目付近

Ⅲ. 第二種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域は、都市計画法で「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」と定められています。住宅や病院、大学等のほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所等が建てられます。区内では商業地域周辺の住宅地や神宮外苑一帯に指定されており、全ての用途地域の中で最も少ない約 84.1ha の範囲に指定されています。

「**土地利用構成比率**」をみると、住宅系の集合住宅に約 33%が利用されており、そのほか、商業系のスポーツ・興行施設が約 29%を占めています。これは神宮外苑における国立競技場や神宮球場といったスポーツ施設による土地利用の影響が大きいからです。

「**用途別延べ面積**」をみると、集合住宅が一番多く、次にスポーツ・興行施設、独立住宅が続いています。

「**構造別建物棟数**」をみると、耐火造と準耐火造を合わせた不燃系建物が約 63%を占めています。

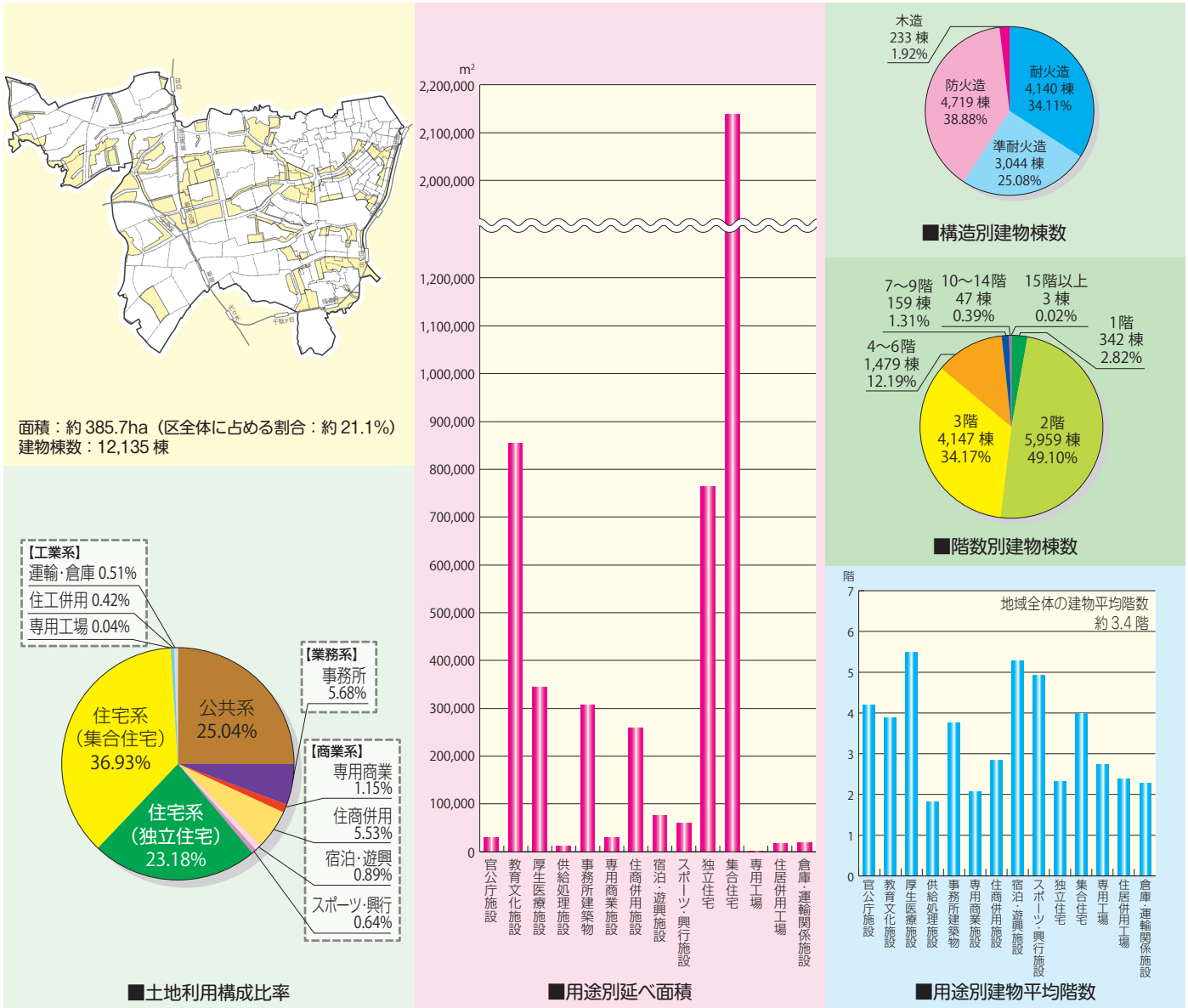
「**階数別建物棟数**」をみると、2階・3階建ての建物が約 81%となっており、4～6階建ての建物は約 14%を占めています。

「**用途別建物平均階数**」をみると、宿泊・遊興施設が約 10 階と最も高くなっています。また、地域全体の建物平均階数は約 3.6 階となっています。



西新宿四丁目付近

Ⅳ. 第一種住居地域



第一種住居地域は、都市計画法で「住居の環境を保護するため定める地域」と定められている地域です。区内では、商業地域に囲まれた住宅地や商業地域と住居専用地域との間、幹線道路沿道などに指定されており、第一種中高層住居専用地域に次いで多い、約 385.7ha の範囲に指定されています。

「**土地利用構成比率**」をみると、集合住宅と独立住宅を合わせた住宅系の土地利用が約 60%以上を占めています。同じ住居系の用途地域である第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域と比べると、商業系・業務系などの用途の割合が多く、様々な用途の建物が混在している地域といえます。

「**用途別延べ面積**」をみると、集合住宅が突出して多く、次に教育文化施設、独立住宅の順で続いています。

「**構造別建物棟数**」をみると、耐火造と準耐火造を合わせた不燃系建物が約 59%を占めています。

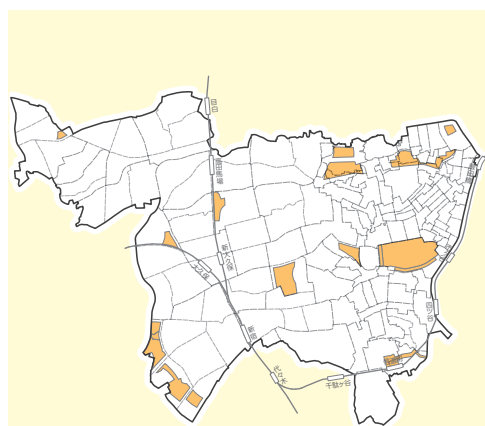
「**階数別建物棟数**」をみると、2階・3階建ての建物が約 83%を占めています。

「**用途別建物平均階数**」をみると、厚生医療施設や宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設などは、他の用途と比べて高くなっていますが、突出して高い用途はなく、全体としては中低層の建物の多い地域となっています。

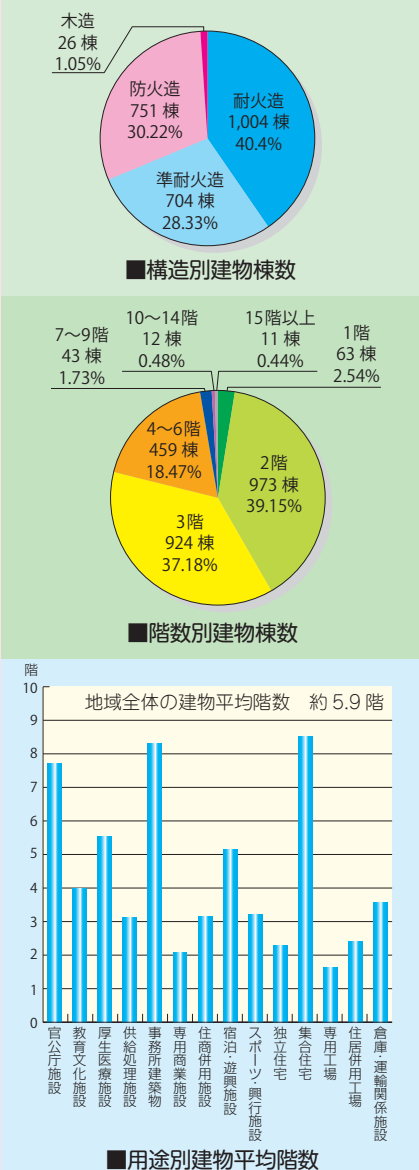
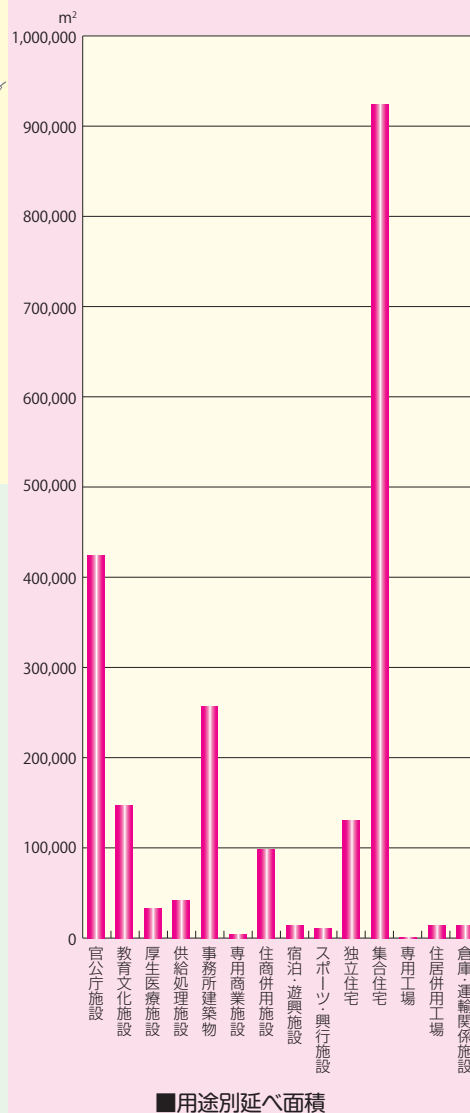
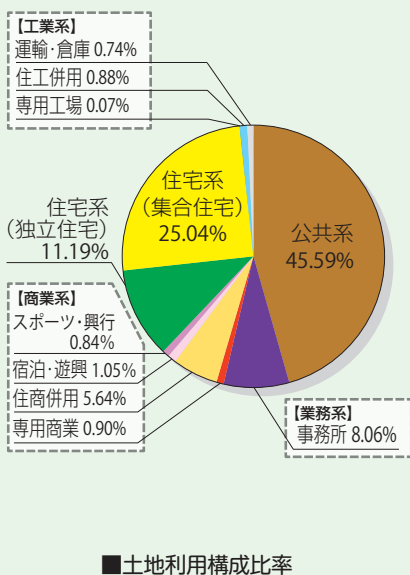


百人町二丁目付近

V. 第二種住居地域



面積：約 108.2ha（区全体に占める割合：約 5.9%）
建物棟数：2,485 棟



「第二種住居地域」は、都市計画法で「主として住居の環境を保護するため定める地域」と定められている地域です。第一種住居地域との違いとしては、規模によらずホテルやパチンコ店、カラオケ店などの建築が可能となるところです。区内では、防衛省など特定の施設周辺や住居・商業・工業が混在しているような地域に指定されており、約 108.2ha の範囲に指定されています。

「土地利用構成比率」をみると、公共系用地が約 46% を占めており、同じ住居系の用途地域の中で最も高い割合となっています。これは防衛省が立地している影響が大きいと考えられます。また、住宅系の割合が商業地域に次いで低い割合となっています。

「用途別延べ面積」をみると、集合住宅の延べ面積が一番多く、次に官公庁施設が多くなっています。また、他の住居系の用途地域と比べると事務所建築物が多いのも特徴です。

「構造別建物棟数」をみると、耐火造と準耐火造を合わせた不燃系建物の割合が約 69% と高くなっています。これは、住宅の割合が少ないことが要因の一つになっていると考えられます。

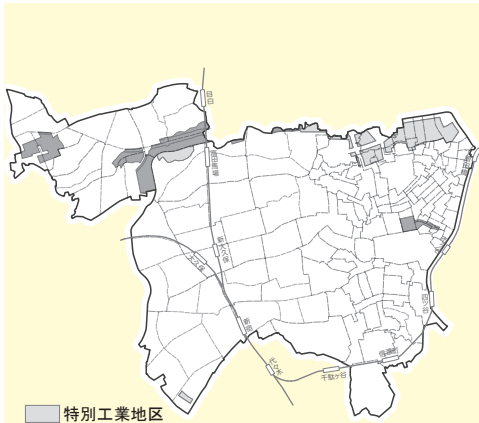
「階数別建物棟数」をみると、3階までの建築物が約 79% を占めています。

「用途別建物平均階数」をみると、集合住宅や事務所建築物、官公庁施設は、地域全体の建物平均階数の約 5.9 階より高くなっていますが、その他の用途では低くなっています。

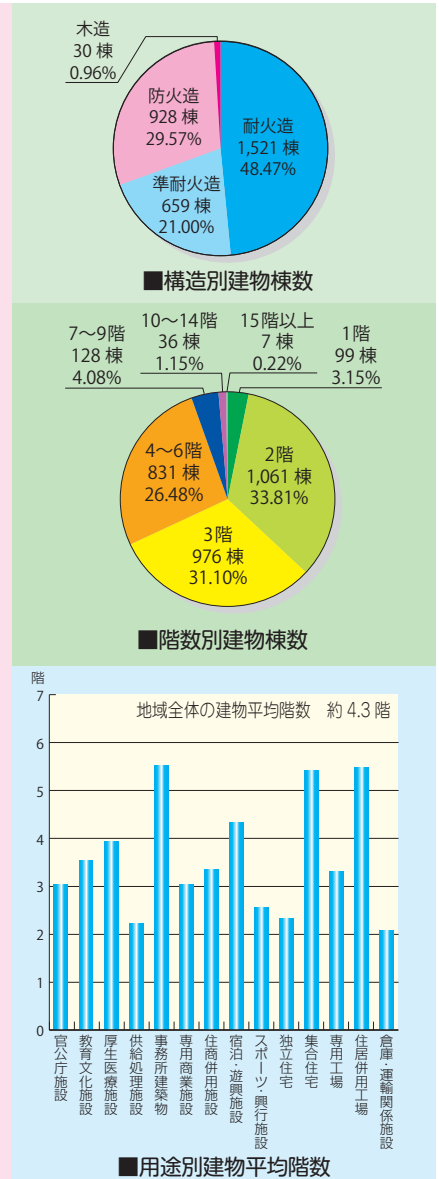
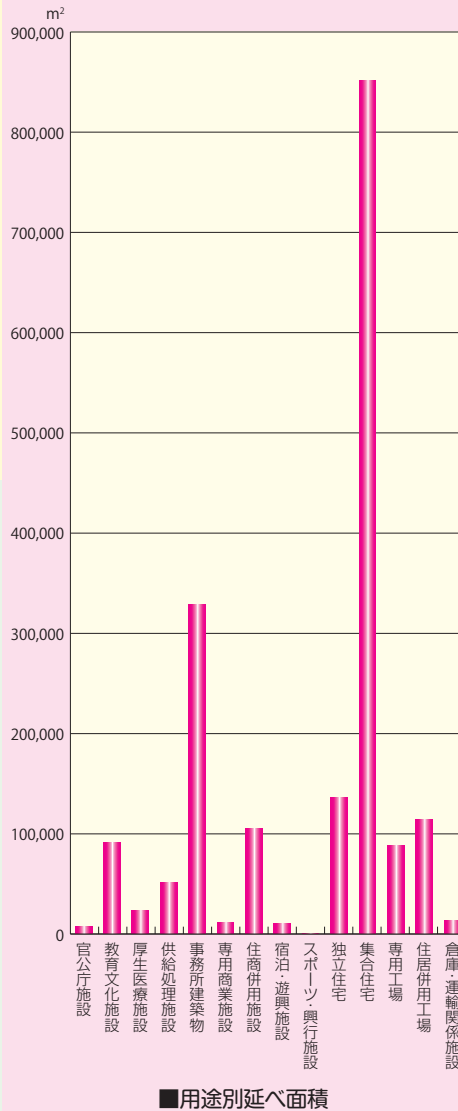
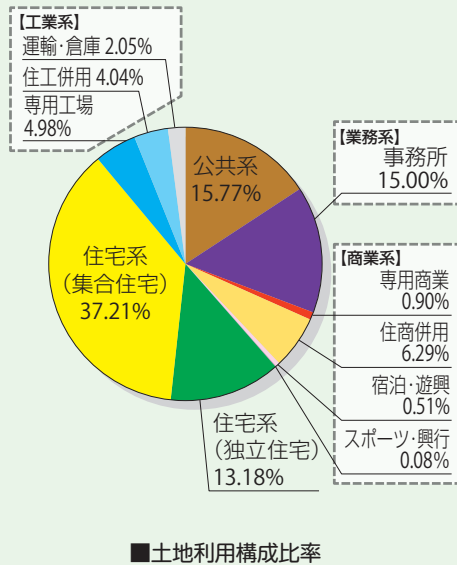


西新宿五丁目付近

VI. 準工業地域



面積：約 114.2ha (区全体に占める割合：約 6.3%)
建物棟数：3,138 棟



準工業地域は、都市計画法で「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域」と定められている地域です。区内では特別用途地区である特別工業地区が合わせて定められている地域もあります。準工業地域は風俗営業等の一部と環境を悪化させるおそれのある工場以外は立地できる、規制の少ない地域です。さらに、特別工業地区ではキャバレーや大規模な工場などを規制しています。

区内では神田川沿いや西落合、市谷加賀町などに指定されており、約 114.2ha の範囲に指定されています。

「土地利用構成比率」をみると、工業系の土地利用が約 11%と他の用途地域と比較して最も多くなっています。また、用途制限が少ない地域のため、集

合住宅と独立住宅を合わせた住宅系が約 50%、公共系が約 16%、業務系が約 15%など、様々な用途が混在しているのが準工業地域の土地利用特性となっています。

「用途別延べ面積」をみると、集合住宅が一番多く、次いで事務所建築物が多くなっています。また、専用工場や住居併用工場の延べ面積も多くなっています。

「構造別建物棟数」をみると、耐火造と準耐火造を合わせた不燃系建物が約 69%を占めています。

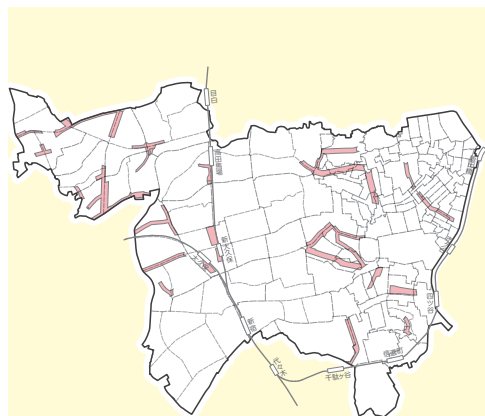
「階数別建物棟数」をみると、4～6階建ての中高層建築物が約 26%を占めており、住居系の用途地域に比べて多くなっています。

「用途別建物平均階数」をみると、事務所建築物や集合住宅、住居併用工場が、地域全体の建物平均階数である約 4.3 階より高くなっています。

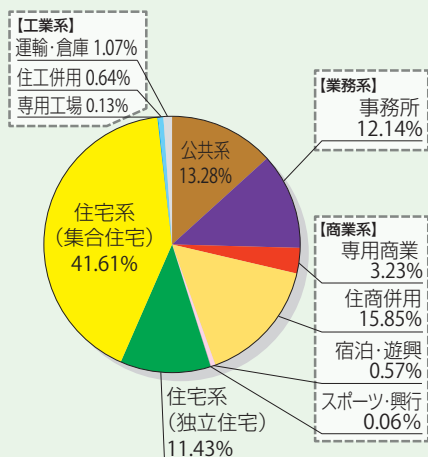


建替えが進む工場群

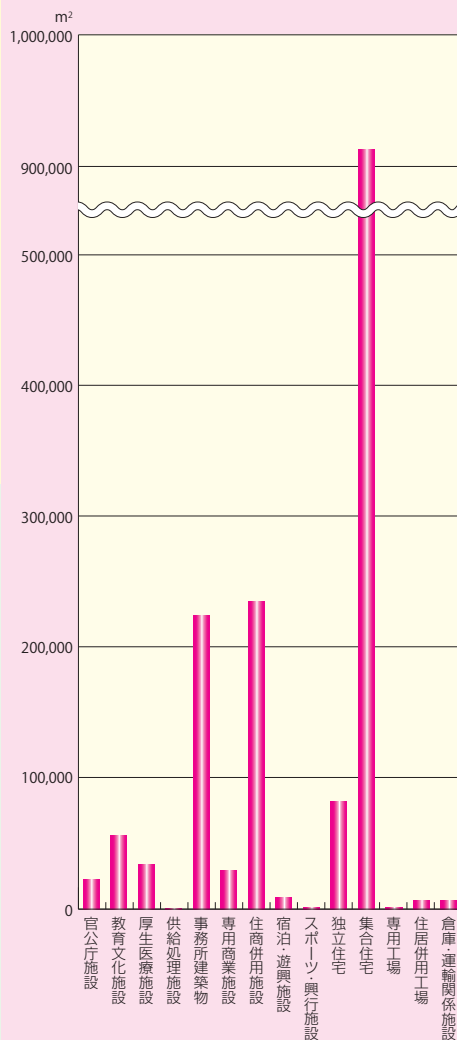
VII. 近隣商業地域



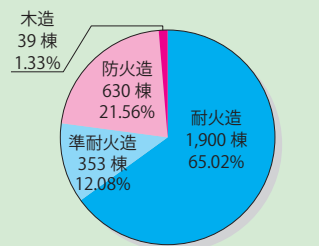
面積：約 91.3ha（区全体に占める割合：約 5.0%）
建物棟数：2,922 棟



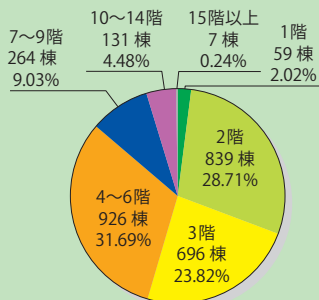
■土地利用構成比率



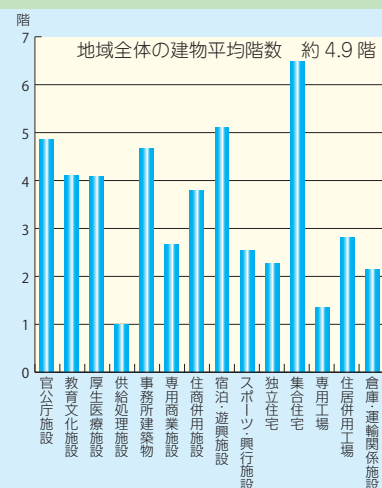
■用途別延べ面積



■構造別建物棟数



■階数別建物棟数



■用途別建物平均階数

近隣商業地域は、都市計画法で「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」と定められている地域です。近隣商業地域は、比較的規制の少ない地域ですが、風俗営業等の一部の用途を規制しているところが、商業地域の制限と異なります。区内では、地域の中心となるような商店街などの主要な道路沿いや、幹線道路沿いなどに指定されており、約 91.3ha の範囲に指定されています。

「土地利用構成比率」をみると、商業系の用途地域ですが集合住宅の割合が多く、住宅系の土地利用は約 53%となっています。また、商業系の住商併用建物の割合が約 16%と高くなっており、そ

のほか、公共系や業務系の事務所など様々な用途が一定程度存在しています。

「用途別延べ面積」をみると、集合住宅の延べ面積が突出して多く、次いで住商併用施設、事務所建築物が続いています。商業用途が住宅用途と混在している当地域の現況を表しています。

「構造別建物棟数」をみると、耐火造の割合が多く、約 65%を占めています。また、準耐火造を合わせた不燃系建物の割合は、約 77%を占めます。

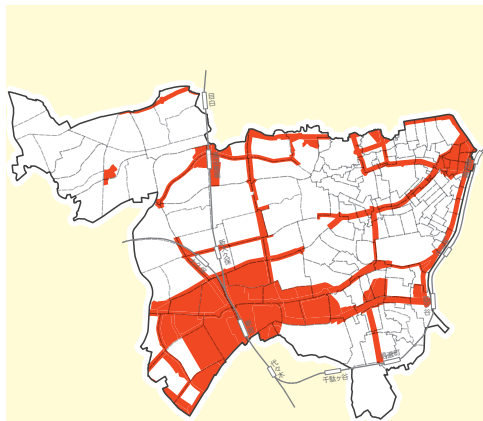
「階数別建物棟数」をみると、準工業地域より 4～6 階建ての中高層建築物の割合が多く、約 32%を占めています。

「用途別建物平均階数」をみると、集合住宅と宿泊・遊興施設が、地域全体の建物平均階数である約 4.8 階より高くなっています。

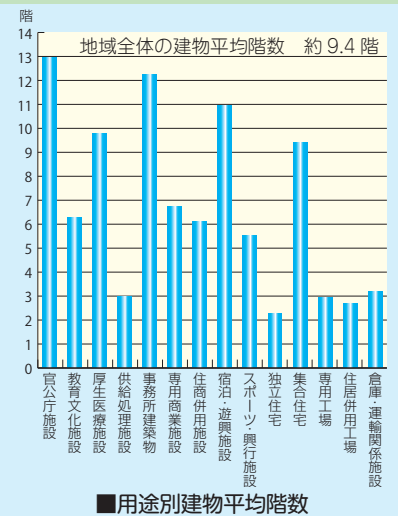
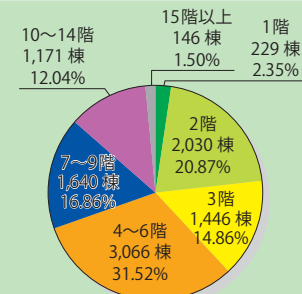
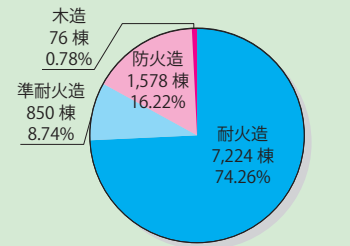
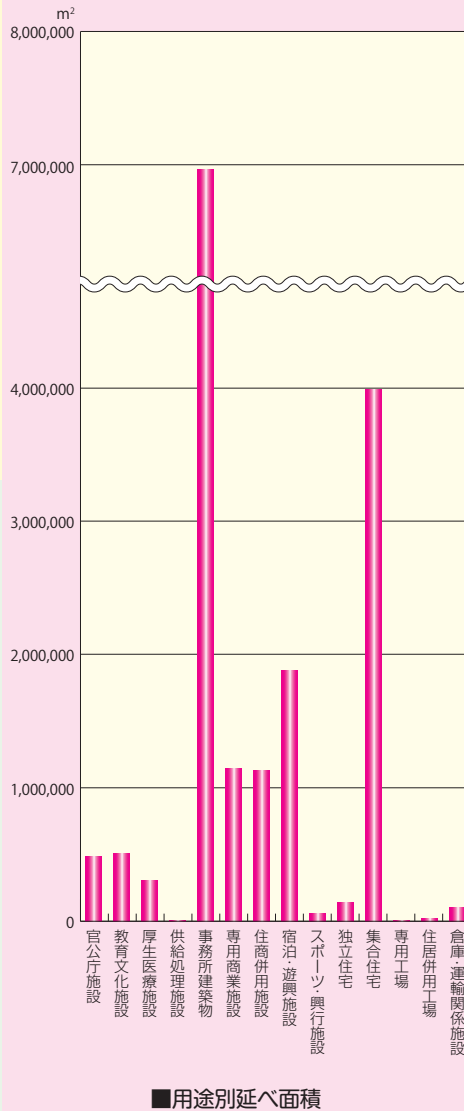
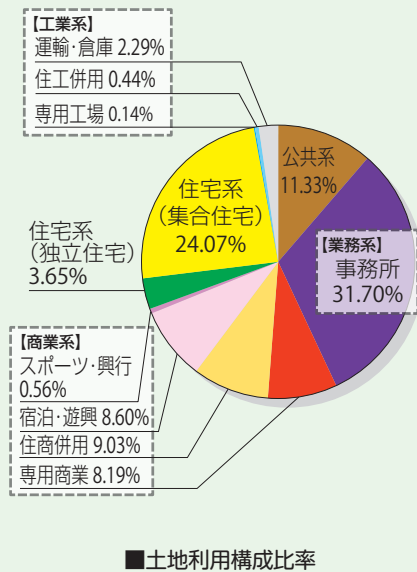


百人町二丁目付近

VIII. 商業地域



面積：約 492.4ha (区全体に占める割合：約 27.0%)
建物棟数：9,728 棟



商業地域は、都市計画法で「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」と定められている地域です。ほとんどの用途の建築物が建築できますが、工場のうち大規模なものや環境悪化のおそれのあるものは建築できません。区内では主要駅の周辺や幹線道路沿いに指定されており、特に新宿駅周辺では広範囲にわたって一団の商業地域が指定されています。面積は、全ての用途地域の中で一番多い、約492.4haの範囲に指定されています。

「土地利用構成比率」をみると、商業系と業務系の用途を合わせると約58%となっており、商業業務地としての集積が表れています。中でも事務所が約32%となっており、業務拠点としての土地利用がなされています。また、集

合住宅と独立住宅を合わせた住宅系の用途は、約28%を占めています。

「用途別延べ面積」をみると、事務所建築物の延べ面積が圧倒的に多く、他の用途地域とは大きく異なっています。続いて多いのは集合住宅であり、他地域にない用途として宿泊・遊興施設の多さも特徴です。

「構造別建物棟数」をみると、耐火造と準耐火造を合わせた不燃系建物が約83%を占めています。他の用途地域と比べて耐火造建物の割合が多くなっています。

「階数別建物棟数」をみると、4階以上の建築物が約62%を占めており、建築物の高層化を表しています。また、15階以上の建物146棟のうち、30階以上の建物が約30棟含まれています。

これは西新宿の超高層ビル群の影響が大きいと考えられます。

「用途別建物平均階数」をみると、官公庁施設と事務所建築物、宿泊・遊興施設が10階以上となっており、地域全体の建物平均階数の約9.4階より高くなっています。また、建物平均階数は区内で最も高い値となっています。



新宿駅東口の駅前広場