

東京都市計画地区計画の変更（新宿区決定）

都市計画神楽坂三・四・五丁目地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>神楽坂三・四・五丁目地区地区計画</p>
<p>位 置※</p>	<p>新宿区神楽坂三丁目、神楽坂四丁目及び神楽坂五丁目各地内</p>
<p>面 積※</p>	<p>約 3. 1 ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区を含む神楽坂境界は、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境界のシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気醸し出している。</p> <p>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。</p> <p>「新宿区都市マスタープラン」（平成 29 年 12 月、新宿区）では、風情のある路地景観や坂などの歴史的、文化的資源を活かしながら、防災性の向上を図ることとしている。</p> <p>本地区では、これらの方針を踏まえ、地区内に残る貴重な路地景観を保全するため、街並みから突出した高層建築物の建築を制限し、道路からの見晴らし空間を確保する。また、にぎわいや活気あふれる商業地と住宅地とが調和した街並みの形成を目指すとともに、地区内に残る貴重な路地景観を保全しながら建築物の建替えを促進することで、防災性の向上を図る。</p> <p>神楽坂通り沿道においては、にぎわいの連続性を保つとともに良好な市街地環境の形成を図る。本多横丁沿道においては、歩行者空間の拡充を図るとともににぎわいのある街並みを誘導する。さらに、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁の沿道においては、風情ある路地景観を保全するとともに、建築物の建替えを促進することで防災性の向上を図る。</p>
<p>び 区 保 全 に 関 開 発 方 針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>神楽坂通り、軽子坂及び本多横丁沿道については、神楽坂を代表する地区として、神楽坂境界にふさわしい質の高い街並みや商業施設が集積した活気ある街並みを維持するとともに、魅力あふれる商業空間を誘導し居住施設と商業業務施設が共存した中高層建築物による複合市街地の形成を図る。</p> <p>その他の地区では、風情ある雰囲気を持った路地景観にふさわしい魅力ある商業施設と居住施設が共存した低中層建築物による複合市街地の形成を図る。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	風情ある路地空間の保全及び防災性の向上を図るため、兵庫横丁、見返り横丁、かくれんぼ横丁及び避難経路を整備する。さらに、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁においては、神楽坂境界のシンボルである石畳等の舗装を連続させることで、現在の路地景観を継承していく。					
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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た防災性の向上及び交通上の安全性の向上を図るため、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 地区特有の路地景観を継承した、良好な街並みを誘導するとともに、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。 6 良好な街並みの誘導と防災性の向上を図るため、本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、次に掲げる制限を定める。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築物の容積率の最高限度 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) 建築物等の高さの最高限度 					
地区整備計画	位置	新宿区神楽坂三丁目、神楽坂四丁目及び神楽坂五丁目各地内					
	面積	約2.9ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
			道路	兵庫横丁	2.7m 3.4m	約87m	一部拡幅
				見返り横丁	2.7m	約43m	一部拡幅
				かくれんぼ横丁1号	2.7m	約74m	一部拡幅
				かくれんぼ横丁2号	2.7m	約33m	拡幅
かくれんぼ横丁3号		2.7m		約72m	拡幅		
その他の公共空地	避難経路	0.6m	約38m	新設			

地区整備計画

<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の用途の制限 ※</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。） 5 自動車車庫及び建築物に附属する自動車車庫（兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁のみを前面道路とする敷地に限る。）
	<p>建築物の容積率の最高限度 ※</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本多横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10分の36とする。 2 兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10分の24とする。
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>建築物の敷地面積は、65㎡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。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物は、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、計画図に示す壁面の位置の制限9号について、計画図に示す位置以外の位置に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。</p>
	<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>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、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。）の最高限度は31mとする。ただし、神楽坂通り又は軽子坂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21mとする。</p> <p>2 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、12m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を乗じて得たもの以下とする。</p> <p>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10m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。</p> <p>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。</p> <p>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1m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1m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。</p> <p>6 第2項の規定は、本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁に面する敷地における建築物については、適用しない。</p> <p>7 第1項及び第2項の規定は、大久保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。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 神楽坂通り、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁に面して、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。</p> <p>4 兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁に面した部分の舗装は、石畳等の路地景観の連続性に配慮したものとする。</p>

※は知事協議事項

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。ただし、地区施設のうち避難経路について、計画図に示す位置以外の位置に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。」

理由：風情ある路地景観を保全するとともに、防災性の向上を図るため、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画を変更する。