

# 用途地域等の変更対象の考え方

## (1) 用途地域の境界の基準としていた地形地物が変更した場合

【事例】 道路形状が変更した、崖等の地形が変更した

## (2) 用途地域の境界の基準としていた地形地物が無くなった場合

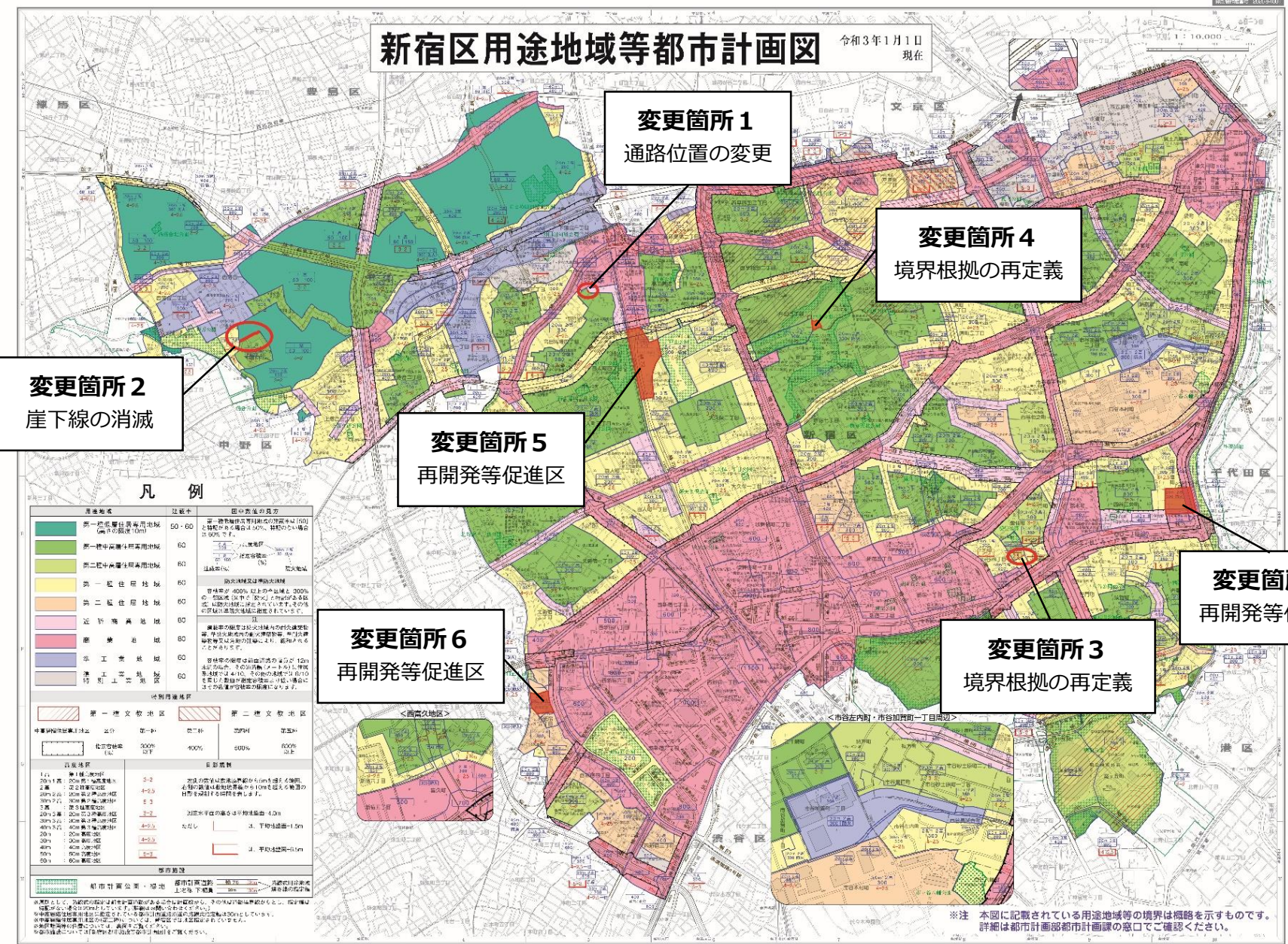
【事例】 敷地境界が敷地統合でなくなった、道路や通路が廃止された

## (3) 地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合

## (4) 再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区

# 3 今回の変更箇所（変更位置図）

## 新宿区用途地域等都市計画図 令和3年1月1日 現在



**変更箇所 1**  
通路位置の変更

**変更箇所 4**  
境界根拠の再定義

**変更箇所 2**  
崖下線の消滅

**変更箇所 5**  
再開発等促進区

**変更箇所 7**  
再開発等促進区

**変更箇所 6**  
再開発等促進区

**変更箇所 3**  
境界根拠の再定義

**凡例**

用途地域	用途地帯	用途地区	用途地区の区分
第一種低層住宅専用地域 (高さの制限 10m)	第一種中高層住宅専用地域	第一種住宅地帯	第一種住宅地帯 (用途地区の区分)
第二種低層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第二種住宅地帯	第二種住宅地帯 (用途地区の区分)
第一種住居地域	第二種住居地域	第一種商業地帯	第一種商業地帯 (用途地区の区分)
近郊商業地域	商業地帯	第二種商業地帯	第二種商業地帯 (用途地区の区分)
工業専用地域	準工業専用地域	第一種工業地帯	第一種工業地帯 (用途地区の区分)
準工業専用地域		第二種工業地帯	第二種工業地帯 (用途地区の区分)

**特別用途地帯**

用途地帯	用途地区	用途地区の区分
第一種文藝地帯	第一種文藝地帯	第一種文藝地帯 (用途地区の区分)
第二種文藝地帯	第二種文藝地帯	第二種文藝地帯 (用途地区の区分)

**高度地区**

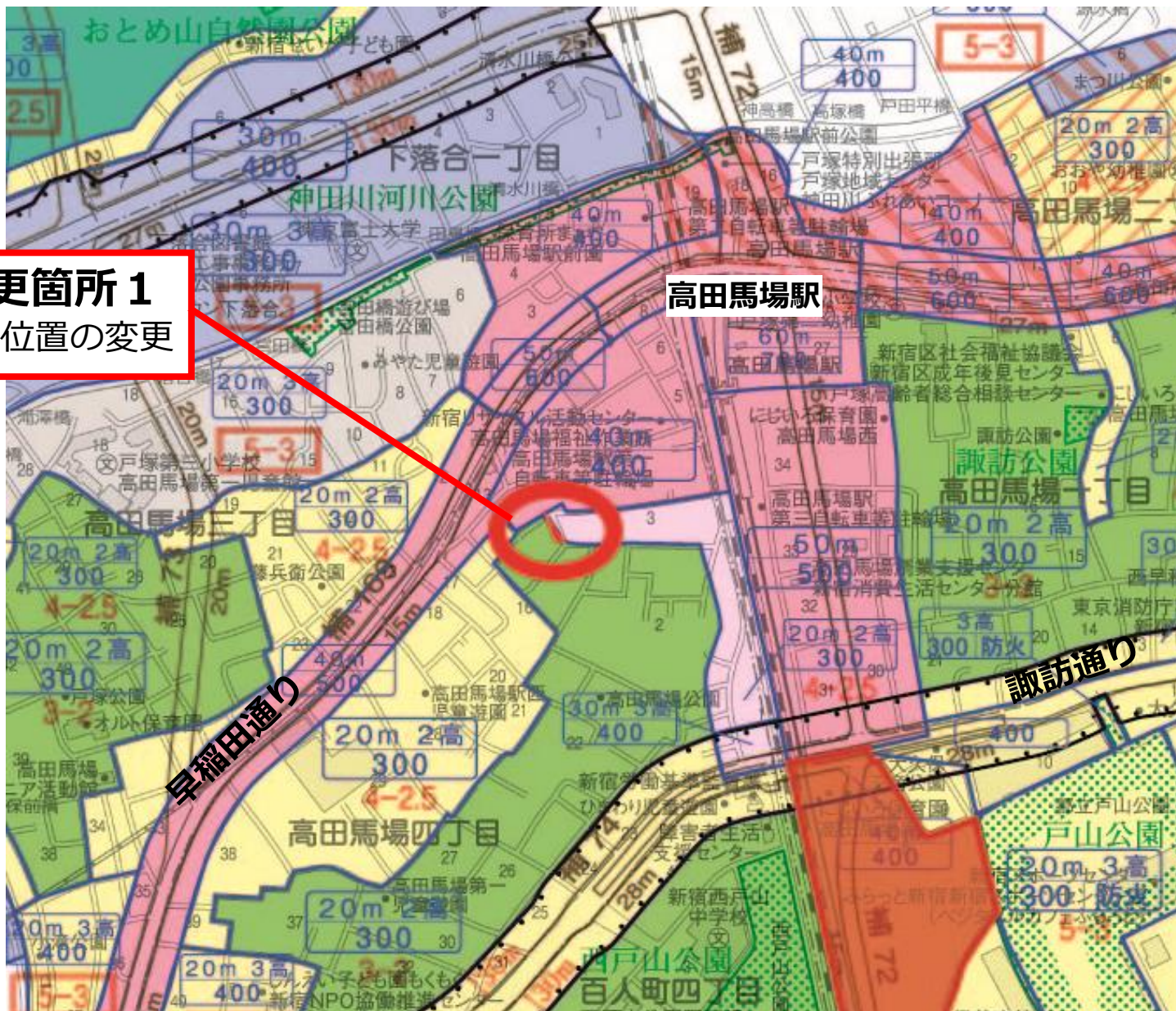
用途地区	用途地区の区分
第一種高度地区	第一種高度地区 (用途地区の区分)
第二種高度地区	第二種高度地区 (用途地区の区分)

**都市計画**

都市計画	都市計画の区分
都市計画公園	都市計画公園 (都市計画の区分)
都市計画緑地	都市計画緑地 (都市計画の区分)
都市計画河川	都市計画河川 (都市計画の区分)
都市計画道路	都市計画道路 (都市計画の区分)

※注 本図に記載されている用途地域等の境界は概略を示すものです。詳細は都市計画部都市計画課の窓口でご確認ください。

# 変更箇所 1 (高田馬場四丁目 地内)

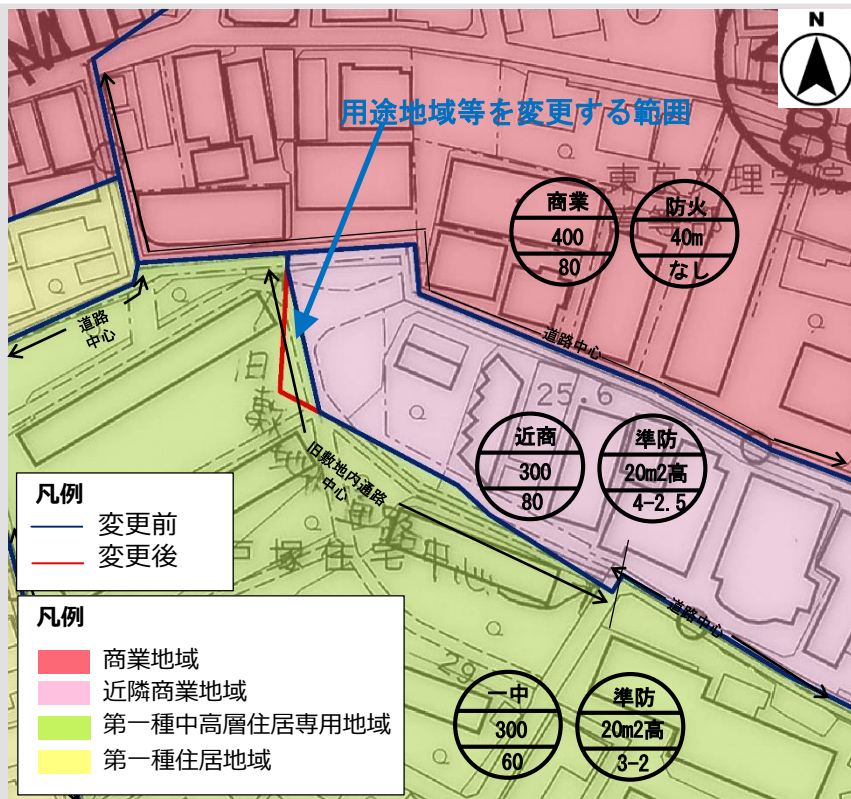


**変更箇所 1**  
通路位置の変更

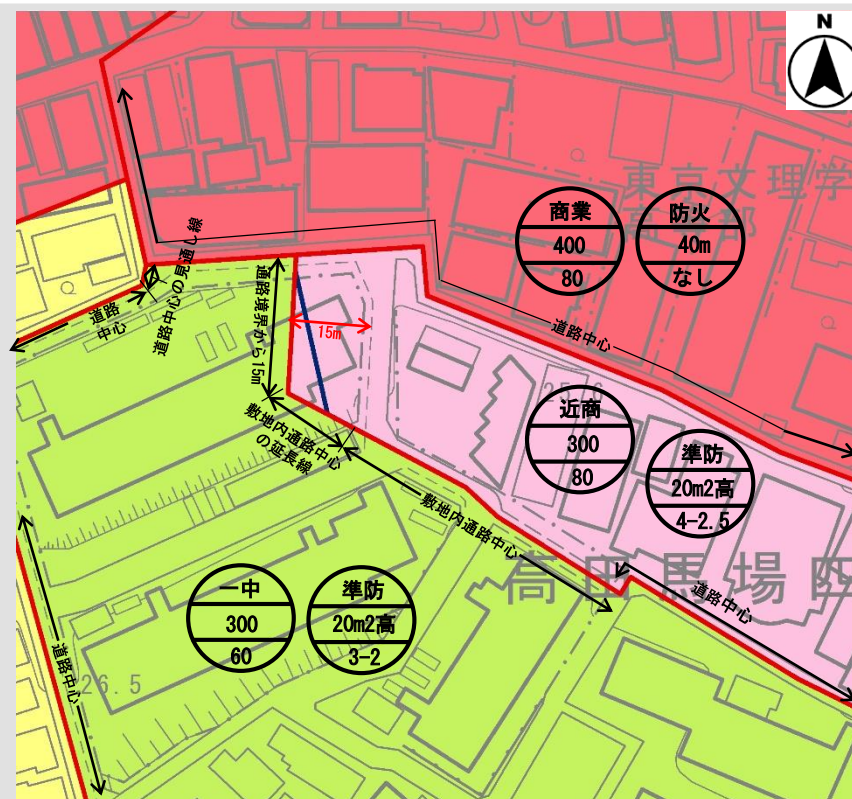


# 変更箇所 1 (高田馬場四丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

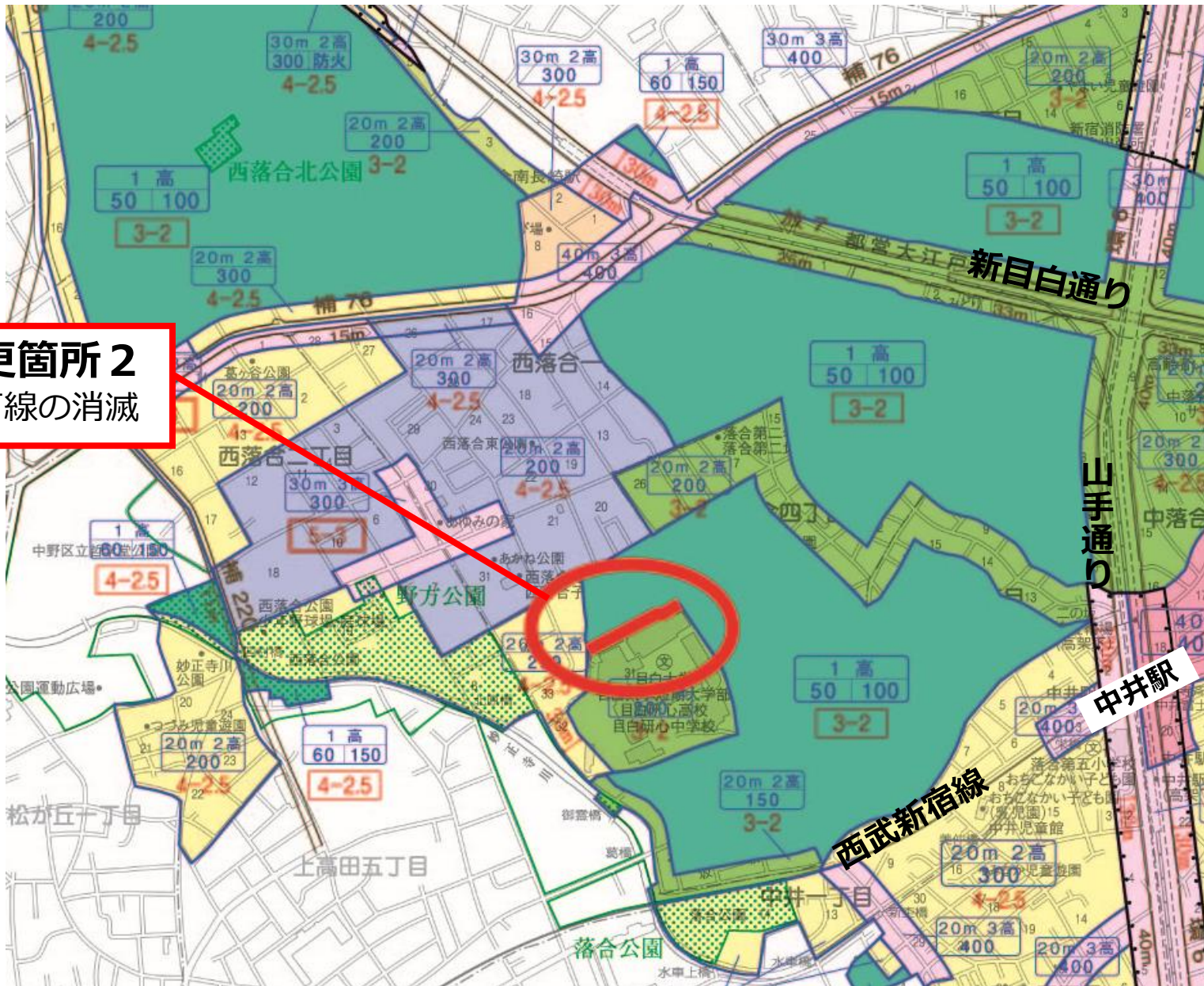
## <変更理由>

用途地域の境界の基準である敷地内通路の位置が、建替えの際に変更したため。

	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建蔽率/容積率	60%/300%	80%/300%
防火・準防火地域		準防火地域
高度地区		20m第2種高度地区
その他の地域地区	なし	駐車場整備地区
日影規制	3h-2h/4m	4h-2.5h/4m

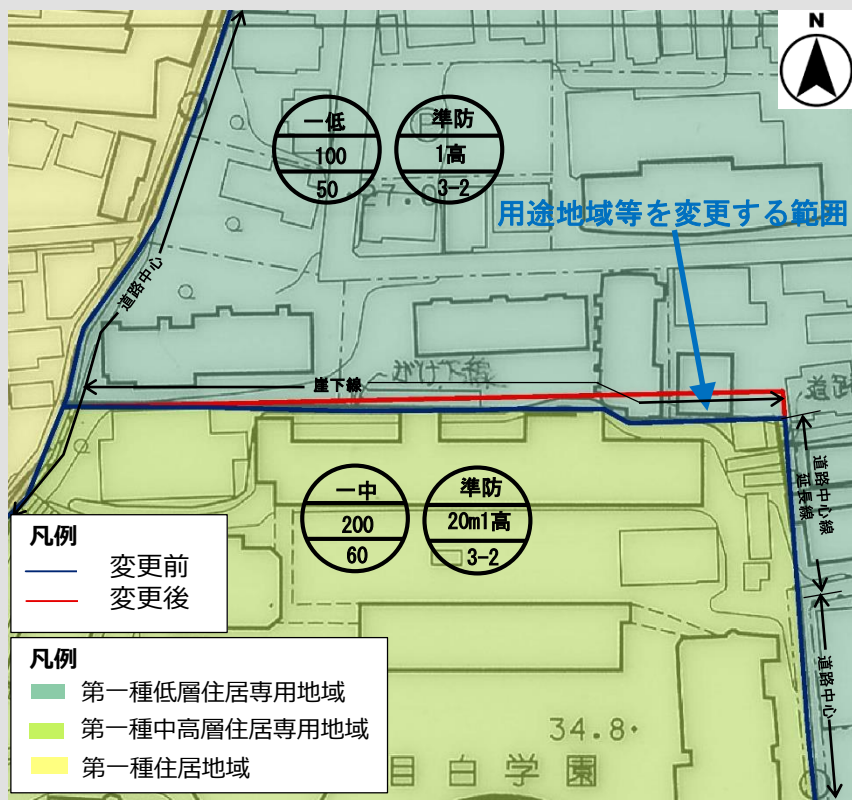
# 変更箇所 2 (中落合四丁目 地内)

**変更箇所 2**  
崖下線の消滅

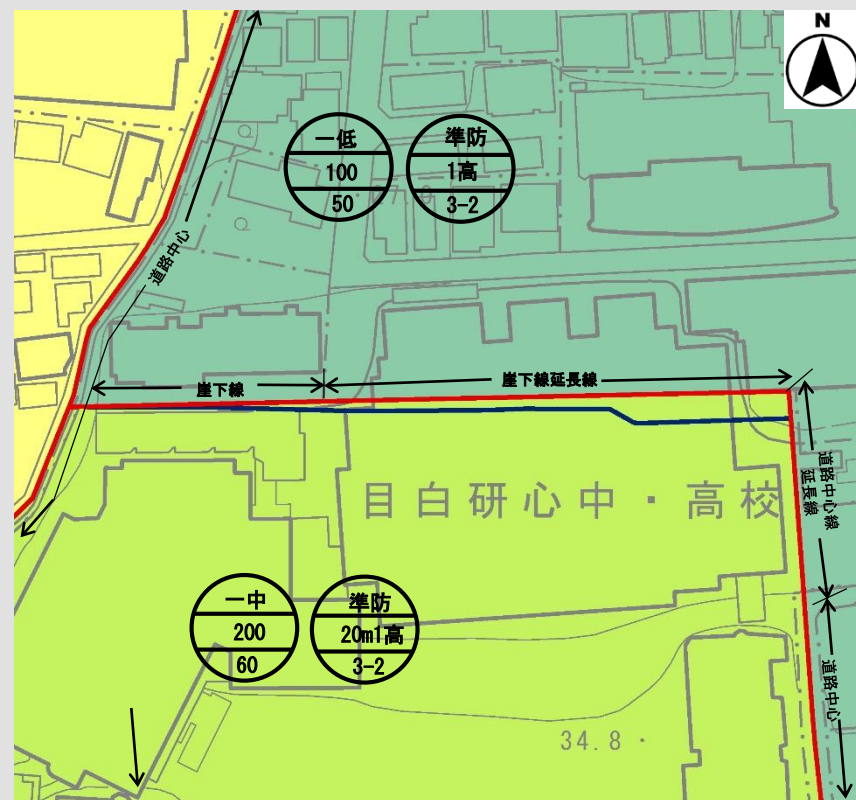


# 変更箇所 2 (中落合四丁目 地内)

変更前



変更後



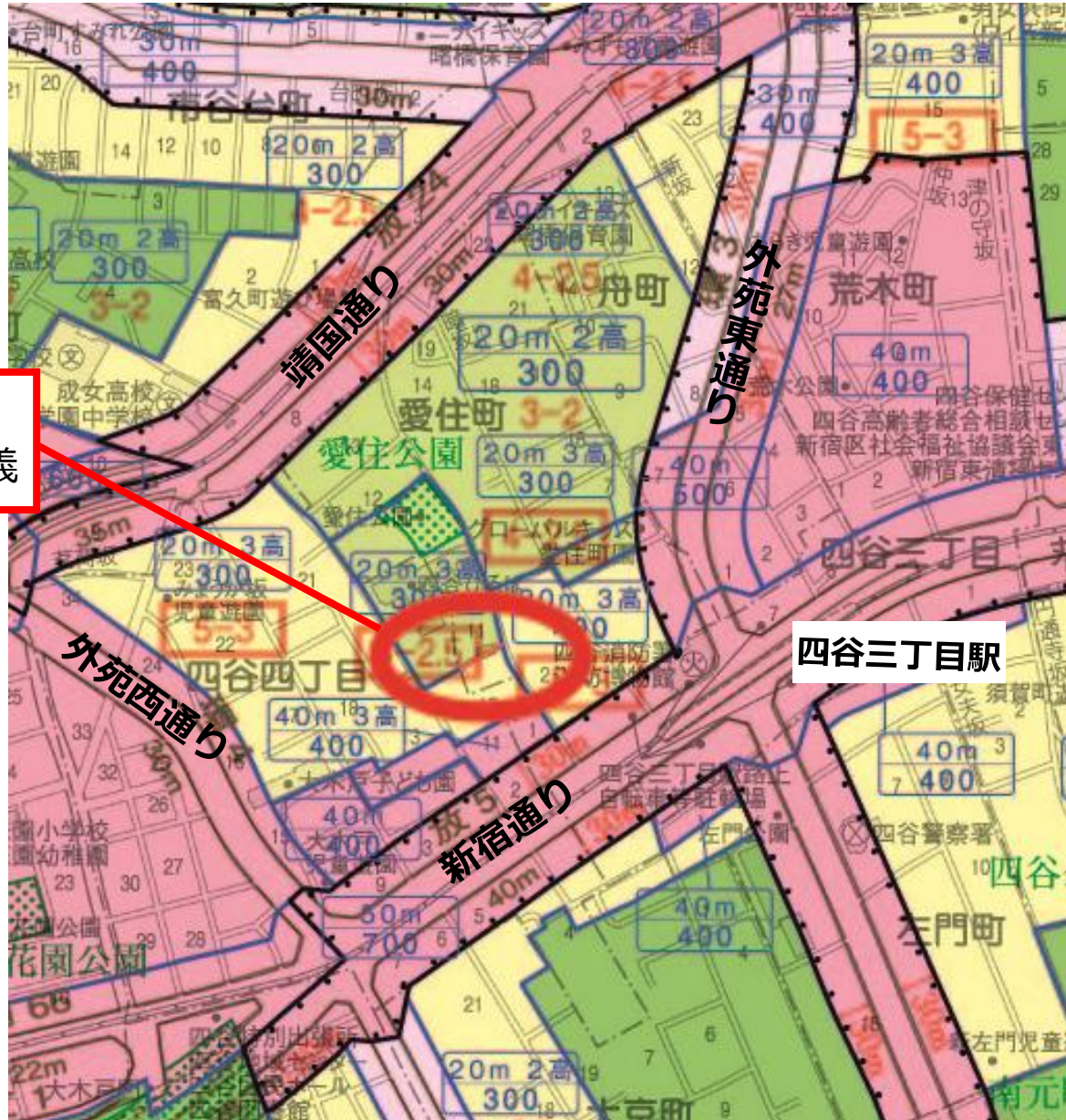
注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

用途地域等の境界の基準としていた崖下線が、建替えの際に無くなったため。

	変更前	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	50%/100%	60%/200%
防火・準防火地域	準防火地域	
高度地区	第1種高度地区	20m第1種高度地区
絶対高さ	10m	なし
日影規制	3h-2h/1.5m	3h-2h/4m

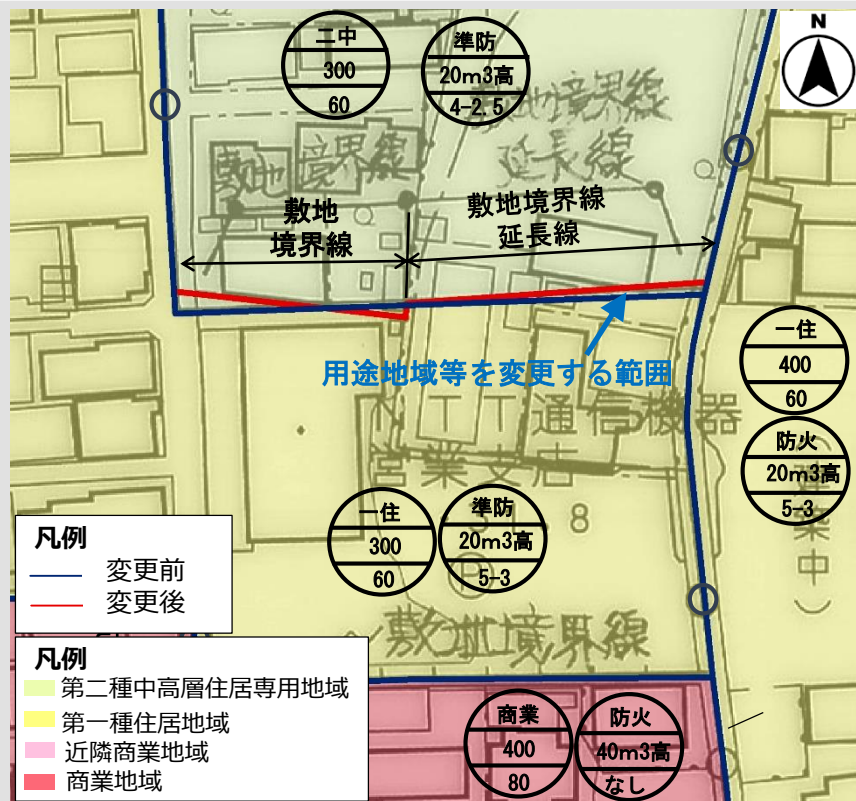
# 変更箇所 3 (愛住町 地内)



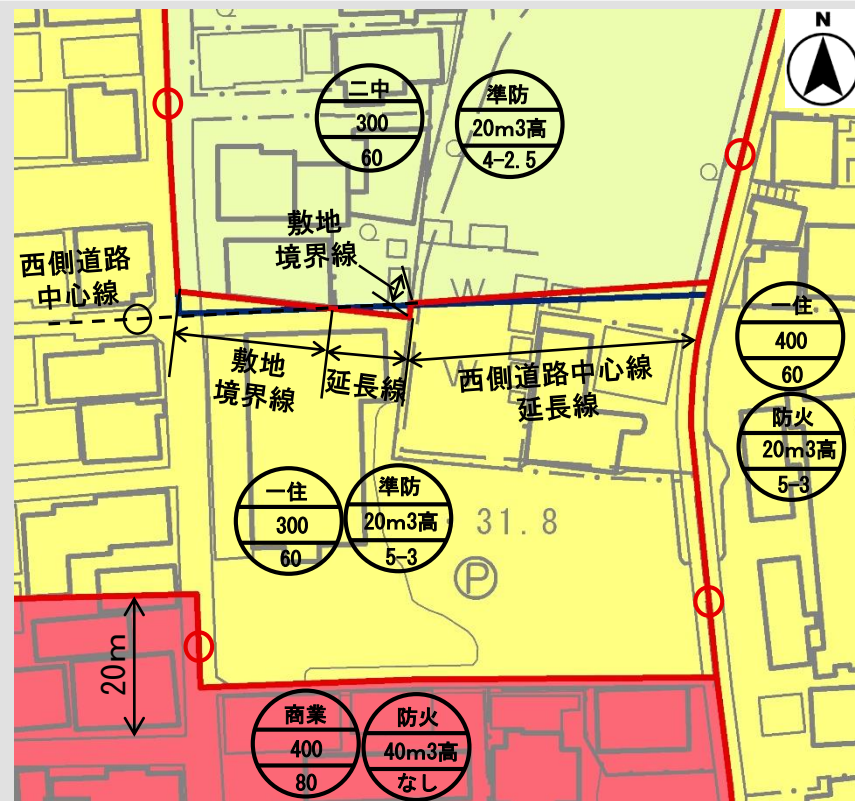
**変更箇所 3**  
境界根拠の再定義

# 変更箇所 3 (愛住町 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

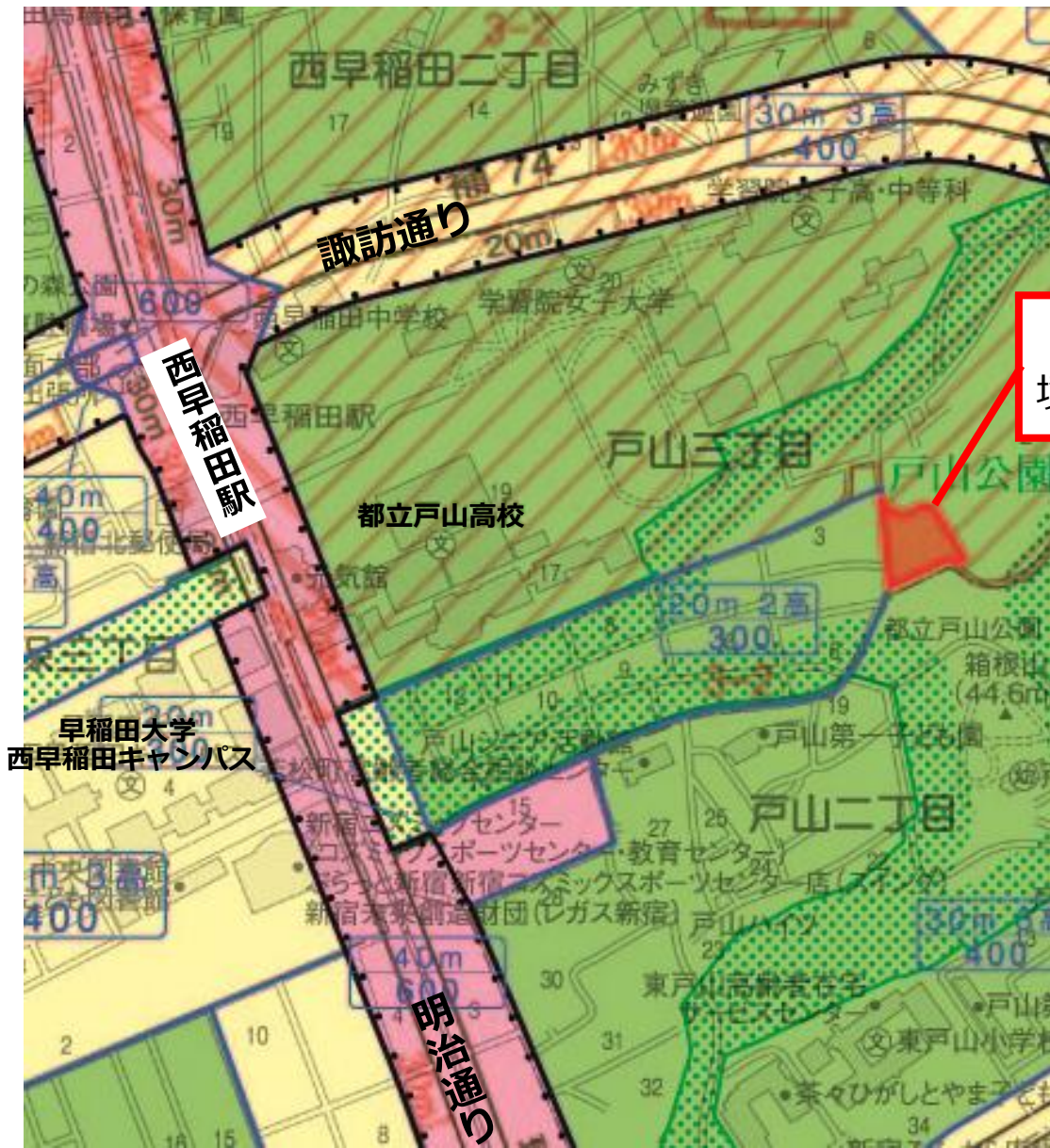
## <変更理由>

用途地域等の境界の基準としていた、敷地境界線の延長線の位置が不明確であるため。

	変更前	変更後
<b>用途地域</b>	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率/容積率	60%/300%	
防火・準防火地域	準防火地域	
高度地区	20m第3種高度地区	
その他の地域地区	なし	
<b>日影規制</b>	4h-2.5h/6.5m	5h-3h/6.5m



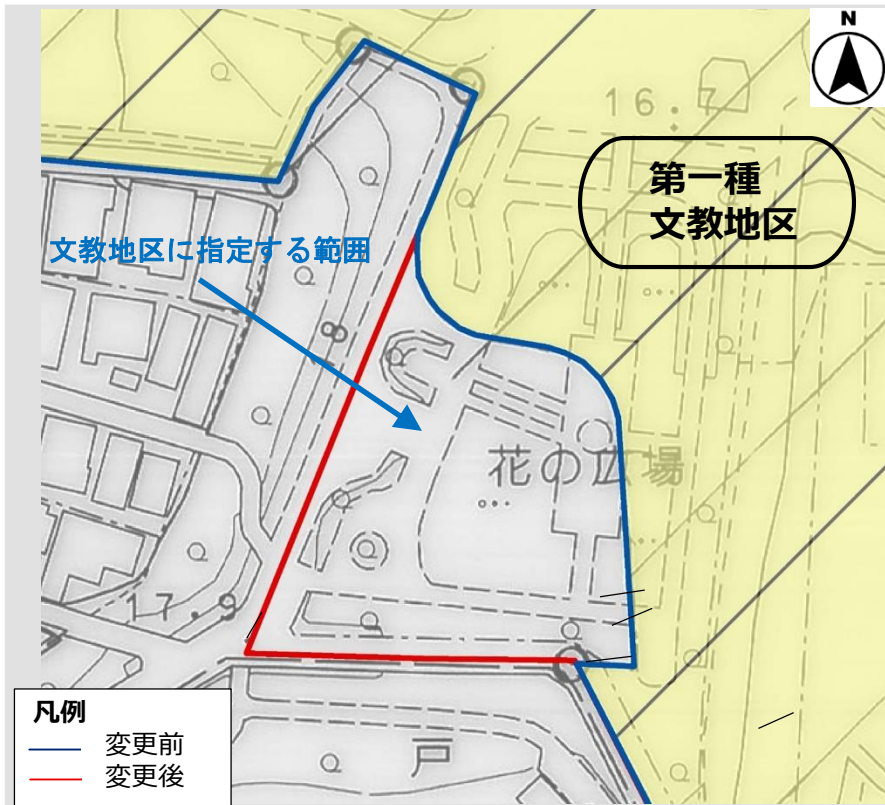
# 変更箇所 4 (戸山三丁目 地内)



**変更箇所 4**  
境界根拠の再定義

# 変更箇所 4 (戸山三丁目 地内)

変更前



変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

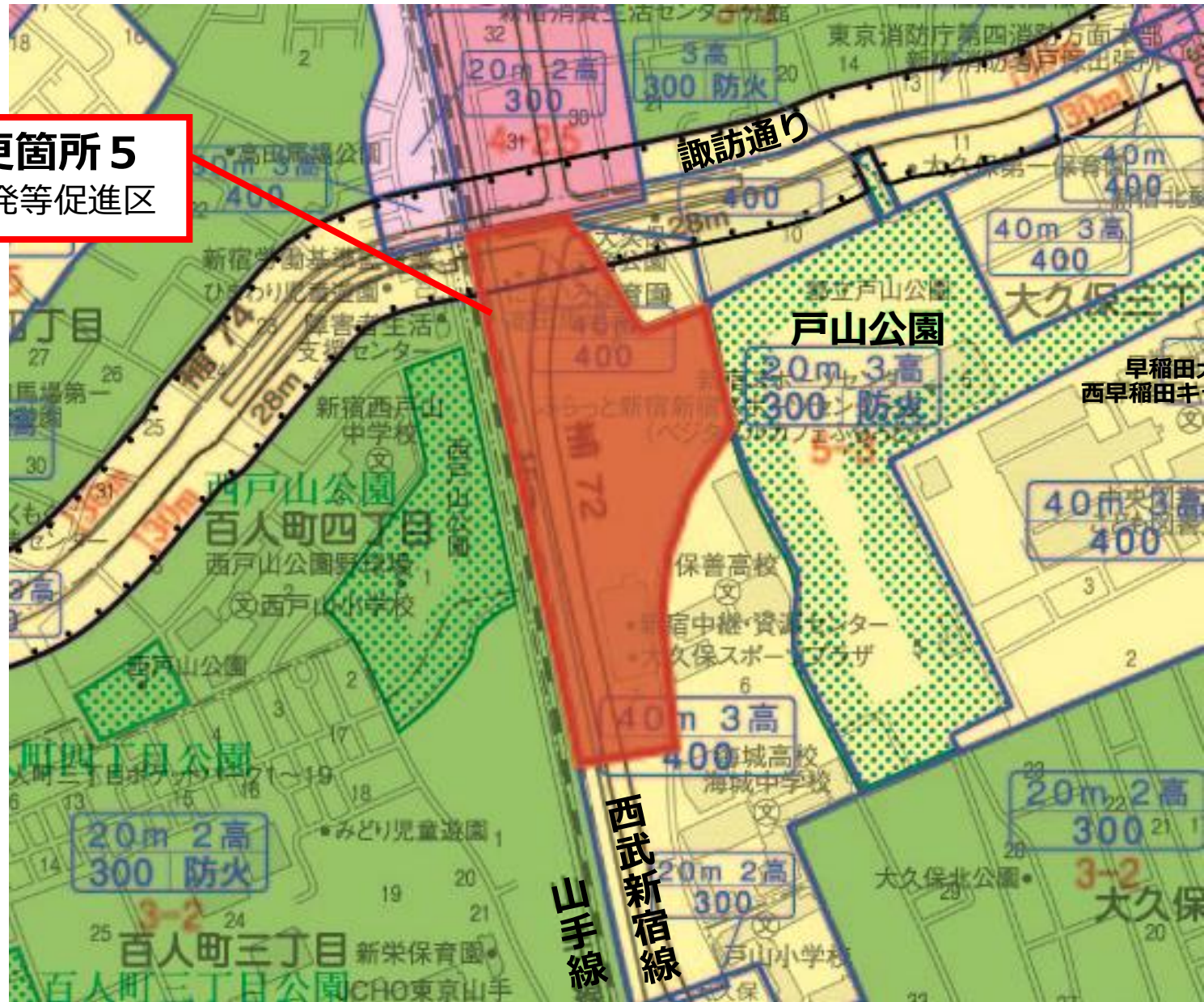
## <変更理由>

文教地区の境界根拠が、不明確であるため。

	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
建蔽率/容積率	60%/300%	
防火/準防火地域	防火地域	
高度地区	20m第2種高度地区	
その他の地域地区	なし	第一種文教地区
日影規制	3h-2h/4m	

# 変更箇所 5 (大久保三丁目西地区)

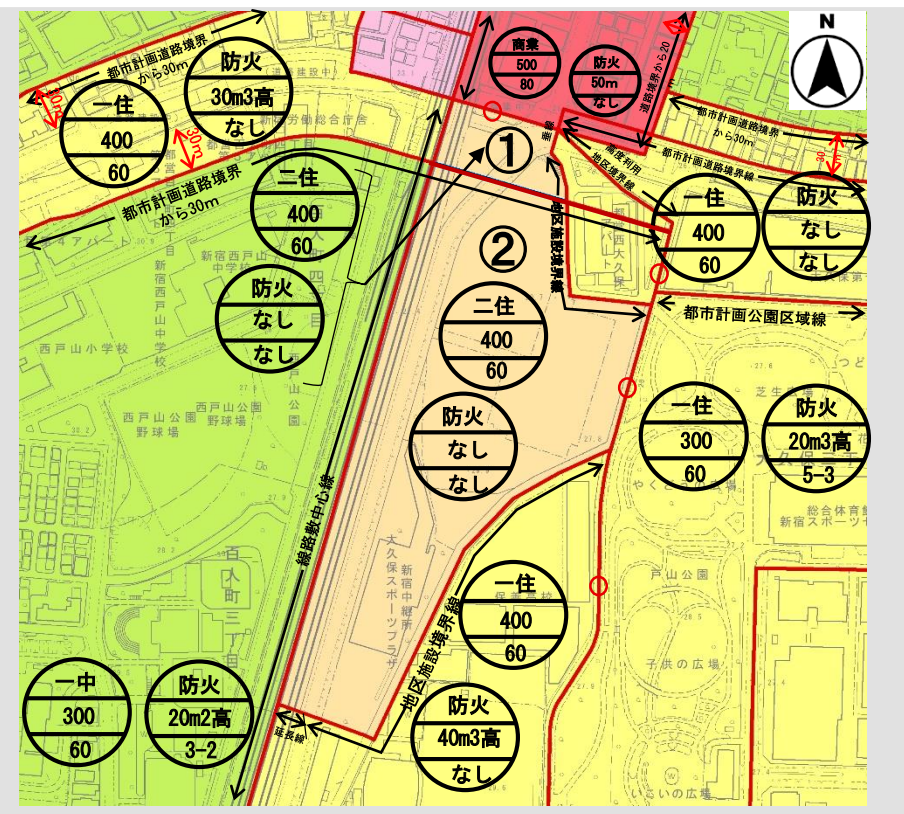
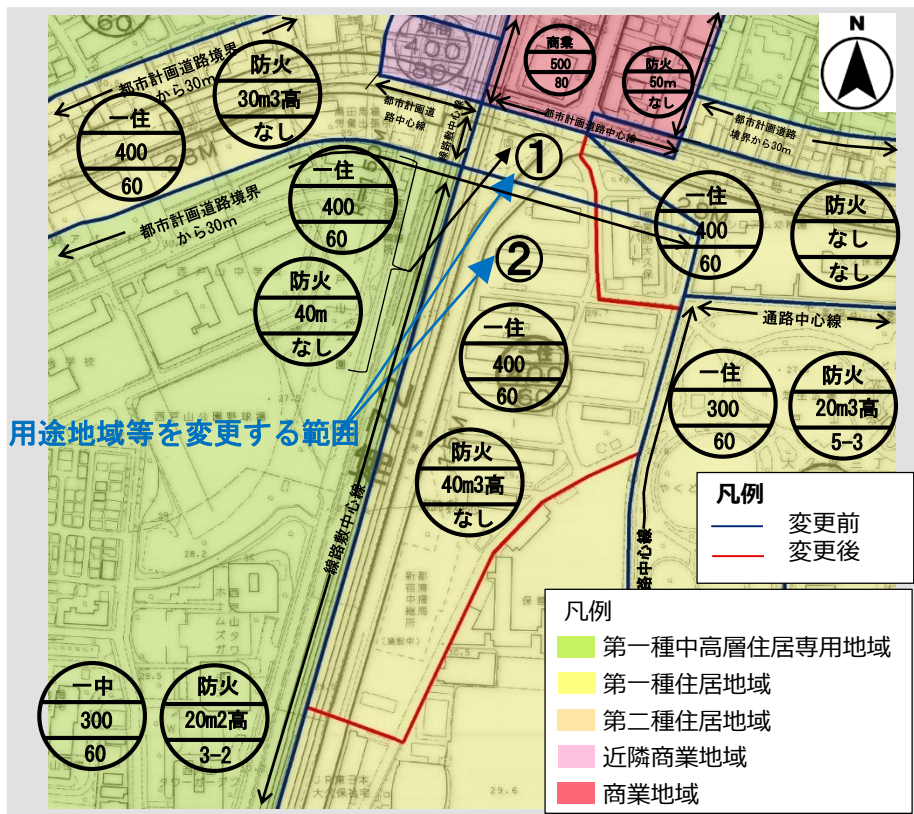
**変更箇所 5**  
再開発等促進区



# 変更箇所 5 (大久保三丁目西地区)

変更前

変更後



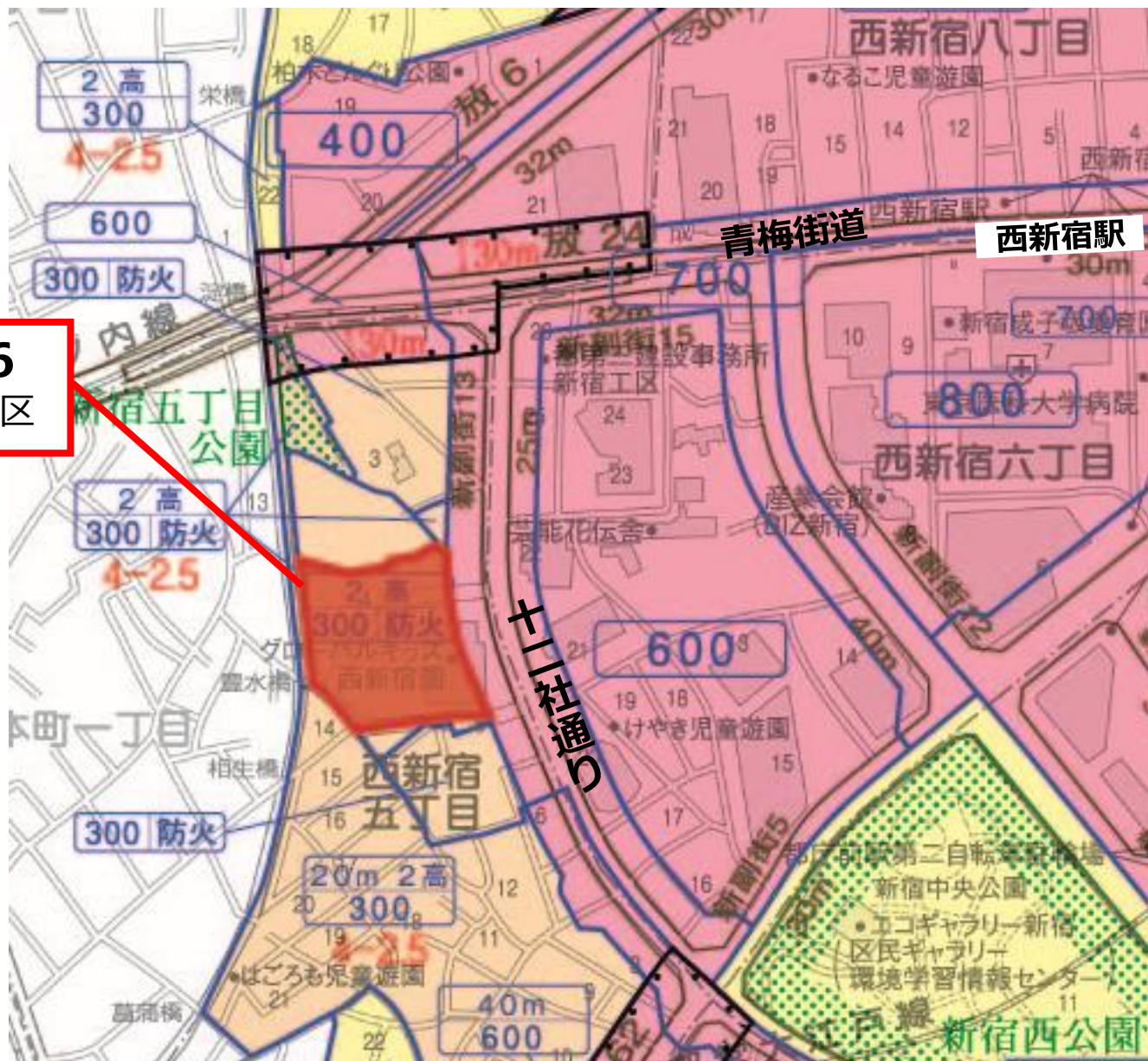
注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

	変更前	変更後
<b>用途地域</b>	①② 第一種住居地域	①② 第二種住居地域
<b>建蔽率/容積率</b>		①② 60%/400%
<b>防火・準防火地域</b>		①② 防火地域
<b>高度地区</b>	① 40m高度地区 ② 40m第3種高度地区	①② なし
<b>その他の地域地区</b>	①②大久保三丁目西地区地区計画、①第2種中高層階住居専用地区	

## <変更理由>

当地区の再開発事業が完了し、再開発等促進区を定める地区計画による地区施設が整備され、土地利用転換が完了したため。

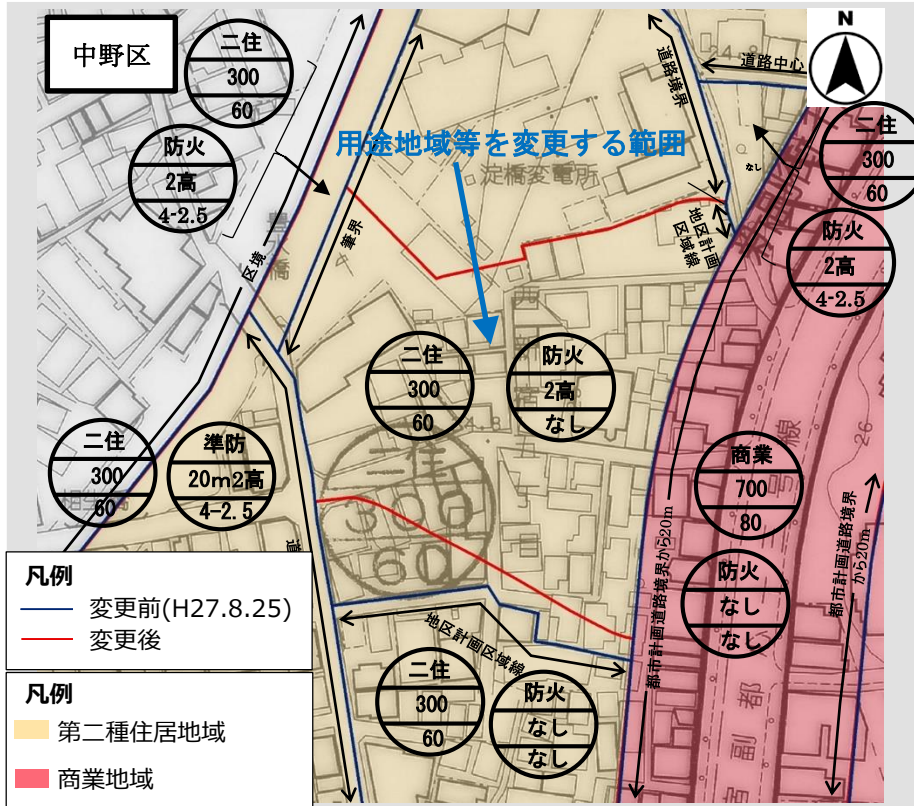
# 変更箇所 6 (西新宿五丁目中央北地区)



**変更箇所 6**  
再開発等促進区

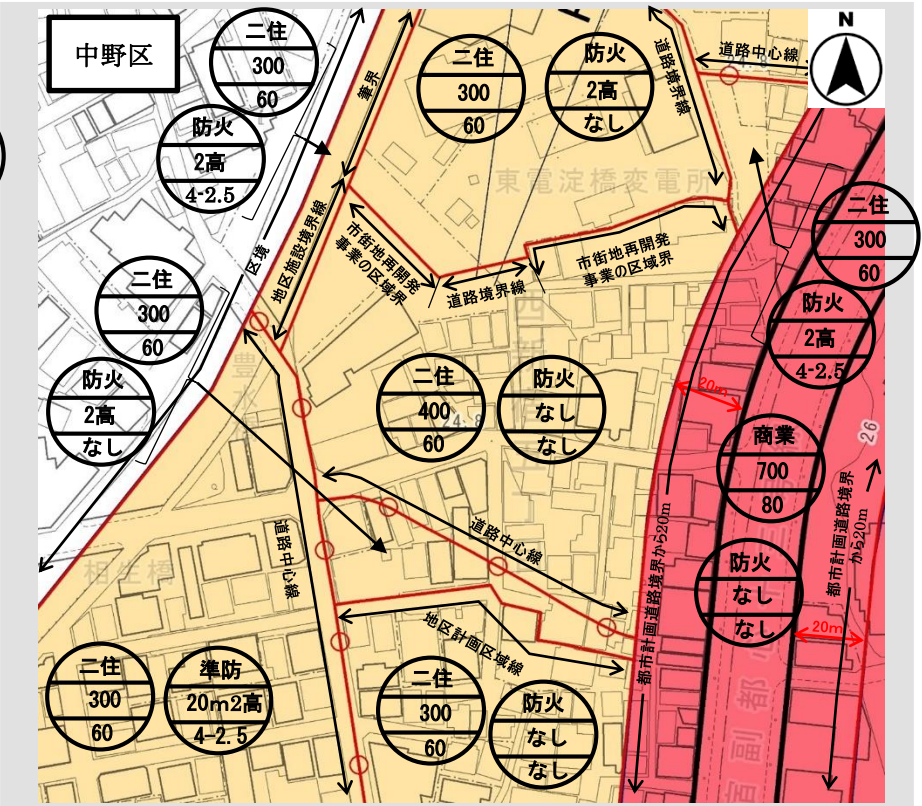
# 変更箇所 6 (西新宿五丁目中央北地区)

変更前



- 凡例**
- 変更前(H27.8.25)
  - 変更後
- 凡例**
- 第二種住居地域
  - 商業地域

変更後



注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

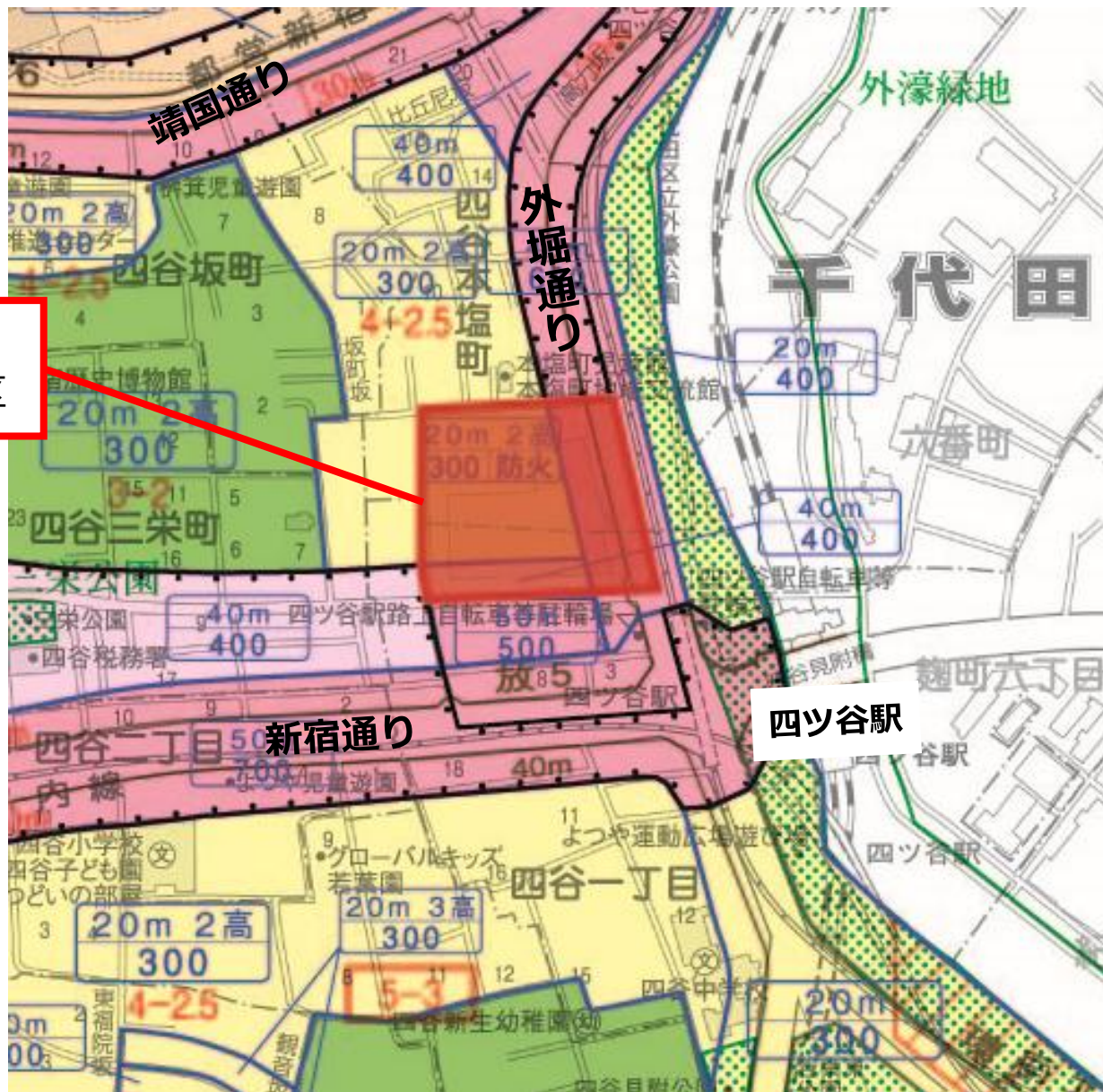
## <変更理由>

当地区の市街地再開発事業が完了し、再開発等促進区を定める地区計画による地区施設が整備され、土地利用転換が完了したため。

	変更前	変更後
用途地域		第二種住居地域
建蔽率/容積率	60%/300%	60%/400%
防火・準防火地域		防火地域
高度地区	第2種高度地区	なし
その他の地域地区		西新宿五丁目中央北地区地区計画

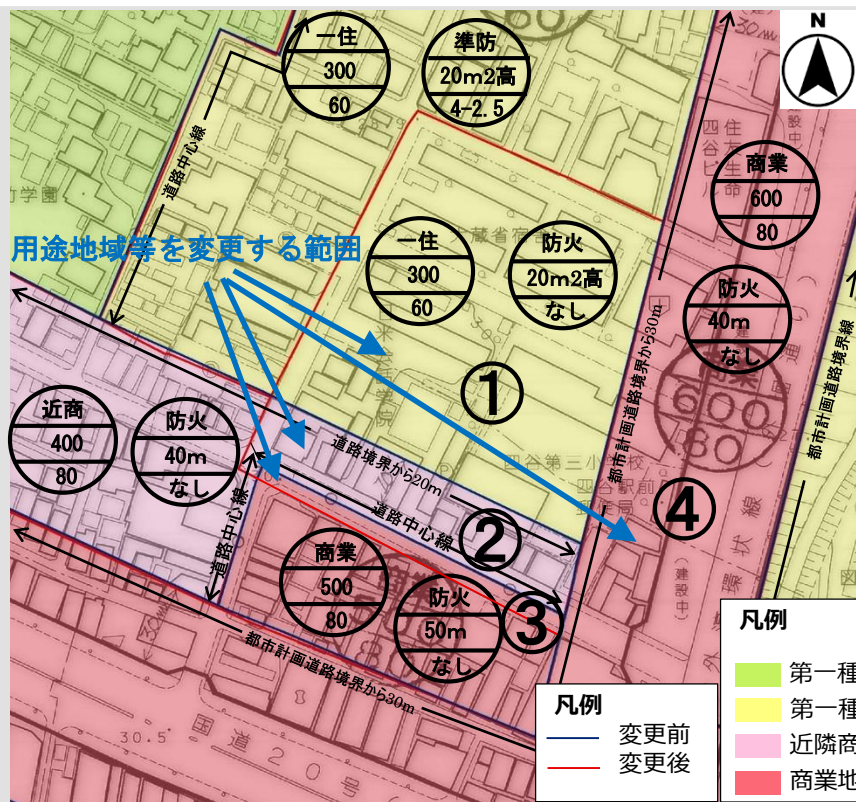
# 変更箇所 7 (四谷駅周辺地区)

**変更箇所 7**  
再開発等促進区

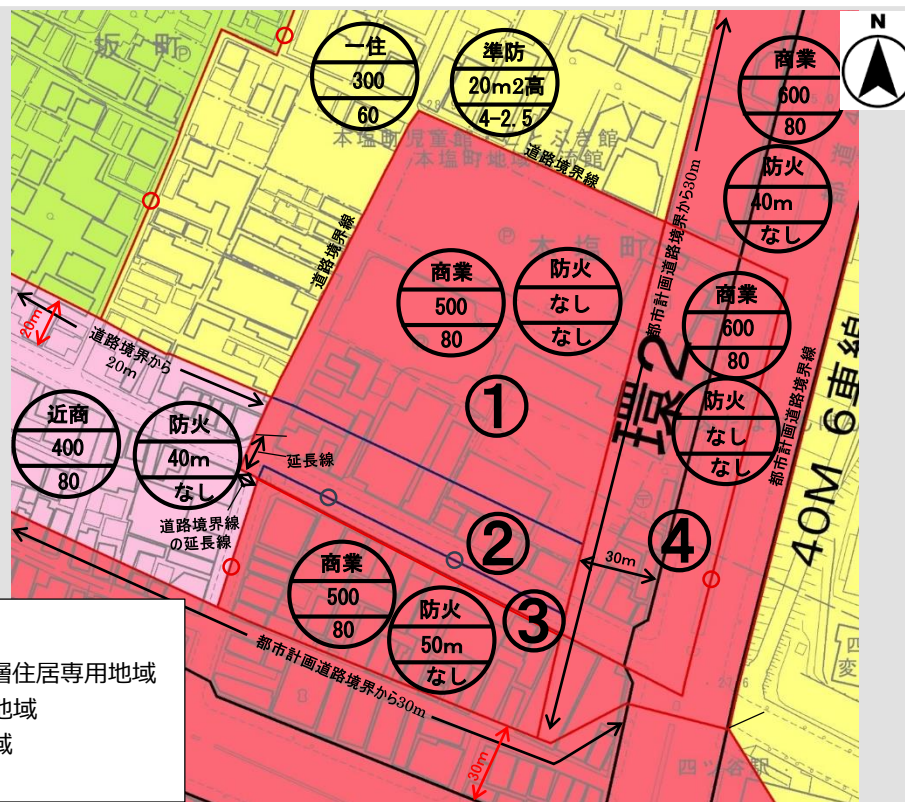


# 変更箇所 7 (四谷駅周辺地区)

変更前



変更後



凡例

■	第一種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域

凡例

—	変更前
—	変更後

注) 変更前の図はスキャナーで取り込んで作成したため、変更後の図と色が若干異なります

## <変更理由>

当地区の市街地再開発事業が完了し、再開発等促進区を定める地区計画による地区施設が整備され、土地利用転換が完了したため。

	変更前	変更後
用途地域	① 第一種住居地域 ② 近隣商業地域 ③④ 商業地域	①② 商業地域 ③④ 商業地域
建蔽率/容積率	① 60%/300% ② 80%/400% ③ 80%/500% ④ 80%/600%	① 80%/500% ② 80%/500% ③ 80%/500% ④ 80%/600%
防火・準防火地域		①②③④ 防火地域
高度地区	① 20m第2種高度地区 ②④ 40m高度地区 ③ 50m高度地区	①②③④ なし
その他の地域地区		①②③④ 四谷駅周辺地区地区計画 ②③④ 駐車場整備地区



## ④ 今後のスケジュール

年 月	
令和3年7月～	区変更素案の動画配信、意見募集
令和4年3月	区変更原案を東京都へ提出
4月～	東京都変更案の作成
11月頃	東京都変更案について東京都から区へ意見照会
令和5年度	都市計画決定告示・施行

## ⑤ 意見書の提出

用途地域等の変更素案に関してご意見がある場合は、以下の必要事項を記載の上、7月26日（月）～8月6日（金）に書面にて、郵送（当日消印有効）、FAXまたは担当課窓口へ直接持参してください。

意見書の様式は、新宿区ホームページからダウンロード又は担当課窓口にて配布しています。

### ■ 必要事項

- ①住所 ②氏名 ③連絡先 ④意見

### ■ 宛先・担当課窓口

〒160-8484 東京都新宿区歌舞伎町1-4-1

新宿区 都市計画部 都市計画課 都市計画係

電 話：03-5273-3527（直通）

F A X：03-3209-9227