



牛込台西北地区 地区計画

牛込台西北地区 地区計画

- ◎地区の不燃化を促進し、安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指します
- ◎良好な地域コミュニティのある市街地を形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導し、みどりの保全及び創出を図ります

まちづくりのあゆみ

- | | |
|--------------|---------------------------------|
| 平成 22 年 2 月 | 南榎町自治会が区長へ地区計画の策定に関する要望書を提出 |
| 平成 23 年 1 月 | 「南榎町まちづくり検討準備会」設立 |
| 平成 24 年 10 月 | 「市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会」に改組 |
| 平成 27 年 9 月 | 区長へ「まちづくり構想」提出 |
| 平成 30 年 3 月 | 牛込台西北地区地区計画 都市計画決定 |
| 平成 30 年 5 月 | 新たな防火規制の区域指定（6月施行） |

地区計画の概要について

1. 健全で良好な地域コミュニティのある市街地を形成する

建築物等の用途の制限により、狭小な住戸を持つワンルームマンションや性風俗関連の建築物、ギャンブル関連の建築物を規制します。

2. 敷地の細分化による建て詰まりを防止する

建築物の敷地面積の最低限度は65㎡と定めます。ただし、施行の際に敷地面積が65㎡より小さい敷地で、分割しない場合は、そのままの敷地であれば建築が可能です。

3. 日照、通風、採光等が確保された良好な住環境を維持する

建築物等の高さの最高限度は、住宅地区Bにおいて、13mとします。また、高さ10mを超える建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に1.25を乗じて得た高さ以下とします。

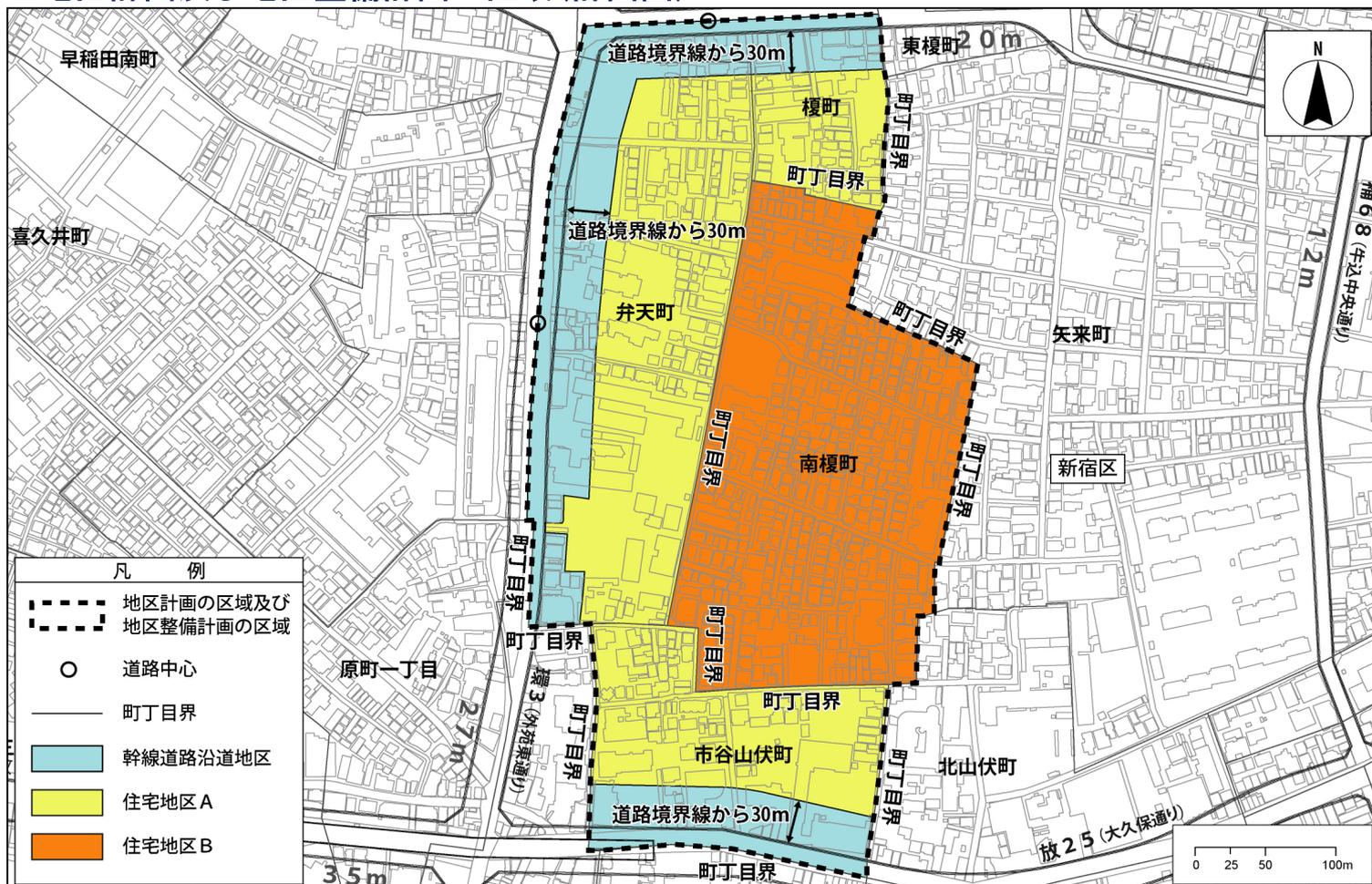
4. 落ち着いたある良質な景観を確保する

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限により、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮した建築物及び工作物とします。

5. 道路沿いの安全性を高めるとともに、良好な街区景観を形成する

垣又は柵の構造の制限により、垣又は柵の構造は、生垣、フェンス、金網等とします。ただし、60cm以下の部分、又は隣地境界に設置するものについては、適用されません。

■ 地区計画及び地区整備計画の区域(計画図)



“建築物等の用途の制限” についての解説



住戸の専用面積

外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分の床面積により算出します。ただし、住戸の外に開口部を設けたメーターボックス等は除きます。

長屋又は共同住宅を建てる場合は

ルール①

総住戸数4戸以上の場合は、1住戸あたりの専用面積を25㎡以上とする。

ルール②

総住戸数30戸以上の場合は、過半をファミリー向け住戸（専用面積40㎡以上）とする。

“建築物等の高さの最高限度” についての解説 ※住宅地区Bのみ

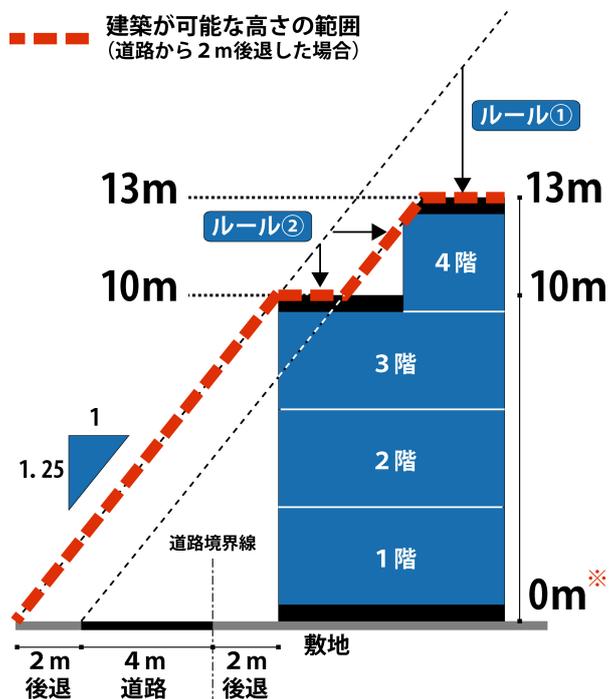
ルール①

建築物等の高さの最高限度は、13mとする。

ルール②

高さ10mを超える部分は、道路斜線の後退緩和・天空率を使用できない。

※施行の際、既に建っている建築物が上記ルールに適合しない場合は、同程度の規模に建て替えることができます。



※道路斜線制限の高さの基点は、道路中心とする

(参考) 新たな防火規制の区域指定について

1 目的

新たな防火規制の区域指定により、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替えを規制します。これにより、火災が発生しても燃えにくい建物(耐火建築物、準耐火建築物等)の建築を義務付け、災害に強いまちづくりを進めていきます。

2 主な規制内容

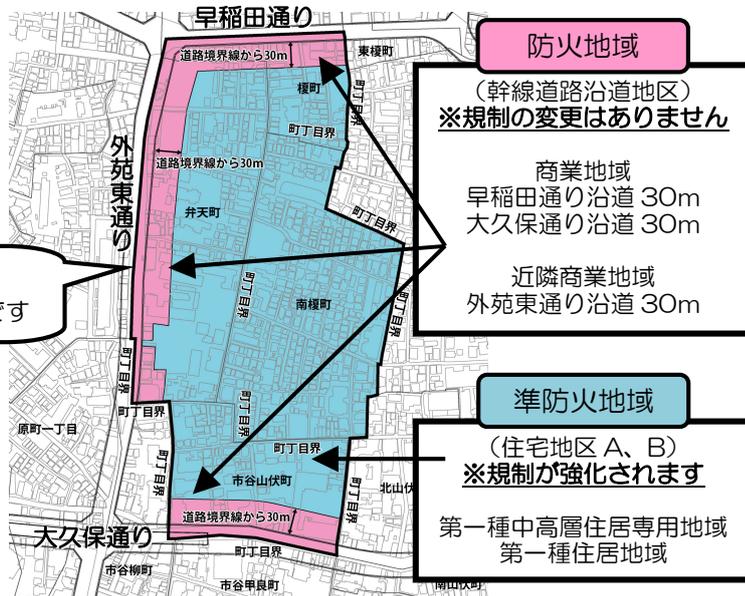
(1) 防火地域

: 防火規制の変更はありません。

(2) 準防火地域

: 指定区域内の準防火地域では、1階・2階建ての建築物であっても、「耐火建築物」または「準耐火建築物等」の建築が義務づけられます。

規制対象区域
地区計画の区域と同一です



牛込台西北地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成30年3月23日 新宿区告示第223号

名称	牛込台西北地区地区計画				
位置*	新宿区市谷山伏町、南榎町、榎町及び弁天町各地内				
面積*	約14.8ha				
地区計画の目標	<p>本地区は、東京メトロ東西線神楽坂駅の南西及び都営地下鉄大江戸線牛込柳町駅の北東に位置し、早稲田通り、外苑東通り及び大久保通りの幹線道路に囲まれた交通利便性の高い地区である。地区外周部の幹線道路沿道地区では、中高層の共同住宅への建替えが顕著になっている。地区中心部では、古くからの低層建築物を中心とした緑豊かな住宅地が広がる一方、近年はワンルーム形式の小規模な共同住宅の建設も増加している。また、南榎町をはじめとする地区中心部には木造住宅が密集し、防災性の向上を図ることが課題となっている。</p> <p>本地区は、新宿区都市マスタープラン（平成19年12月）において、「建築物の不燃化や道路整備等による、防災機能の強化」及び「住宅地における、身近な自然の創出」を進め、「地域住民が継続して住み続けられ、良好な地域コミュニティを形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導する」とまちづくりの方針に位置づけられている。このような状況を背景に、地元では「緑に囲まれ、見上げれば青空が広がり、太陽の光を享受できるような良好な住環境の維持・形成」及び「地域コミュニティを損なわないよう地域力のある住環境の維持・形成」などを目標としたまちづくり構想を定めた。</p> <p>こうした現況や課題を踏まえ、本地区では、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第7条の3第1項の規定による区域に指定することで、地区の不燃化を促進し、安全で住みやすい良質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のある市街地を形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導し、みどりの保全及び創出を図っていく。</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>地区の立地特性を踏まえ、以下の3つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 幹線道路沿道地区 良好な地域コミュニティの形成を目指し、商業施設と住宅が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。加えて、外苑東通りに面する敷地においては、地区南側の市谷柳町地区で形成される賑わいの軸との連続性に配慮した良好な建築計画を誘導していく。 2 住宅地区A ファミリー世帯が定住できる良好な低中層住宅を誘導し、戸建住宅と低中層共同住宅が調和した緑豊かで良好な住宅地の維持・形成を図る。また、建築物の不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成する。 3 住宅地区B 建築物等の高さの制限により、ゆとりある良好な住宅地としての保全を図るとともに、ファミリー世帯が定住できる良好な低中層住宅を誘導し、戸建住宅と低中層共同住宅が調和した緑豊かで良好な住宅地の維持・形成を図る。また、建築物の不燃化を促進し、安全で快適な住環境を形成する。 			
建築物等に関する方針	建築物等の方針	<p>地区の立地特性を踏まえ、それぞれの地区に適した住環境の維持・形成を図るため、以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 健全で良好な地域コミュニティのある市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 日照、通風、採光等が確保された良好な住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 4 落ち着いたきのある良質な景観を確保するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 道路沿いの安全性を高めるとともに、良好な街区景観を形成するため、垣又は柵の構造の制限を定める。 			
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>落ち着いたきのある街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	面積	用途の制限*
			幹線道路沿道地区	約3.3ha	<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) 次のいずれかに該当する長屋又は共同住宅 ア 総住戸数が4戸以上で、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25㎡未満である住戸を有するもの イ 総住戸数が30戸以上で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有するもの</p>
			住宅地区A	約6.1ha	<p>次の各号のいずれかに該当する長屋又は共同住宅は、建築してはならない。</p> <p>(1) 総住戸数が4戸以上で、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25㎡未満である住戸を有するもの (2) 総住戸数が30戸以上で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有するもの</p>
			住宅地区B	約5.4ha	<p>次の各号のいずれかに該当する長屋又は共同住宅は、建築してはならない。</p> <p>(1) 総住戸数が4戸以上で、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25㎡未満である住戸を有するもの (2) 総住戸数が30戸以上で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有するもの</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区	住宅地区A	住宅地区B	
		建築物等の用途の制限※		(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5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの (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			
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、6.5㎡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場合については、この限りでない。 (1) この規定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場合 (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建築物の敷地面積の減少により、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この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場合 (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場合				
		建築物等の高さの最高限度	—	—	1 建築物の高さの最高限度は13mとする。 2 高さが10mを超え13m以内の範囲においては、建築物の各部分の高さは、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1.25を乗じて得たもの以下とする。 3 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が6.4m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とする。 4 第1項及び第2項の規定は、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敷地について、当該建築物の建替えを行う場合において、区長がやむを得ないと認めたものについては、適用しない。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。				
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、生垣、フェンス、金網等とする。ただし、高さ60cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、この限りでない。				
		土地の利用に関する事項	落ち着いたきのある街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。				

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、計画図に表示のとおり」

理由：将来に向けて秩序ある土地利用を図り、防災や緑化に配慮した良好な居住環境を維持・形成するため、地区計画を定める。

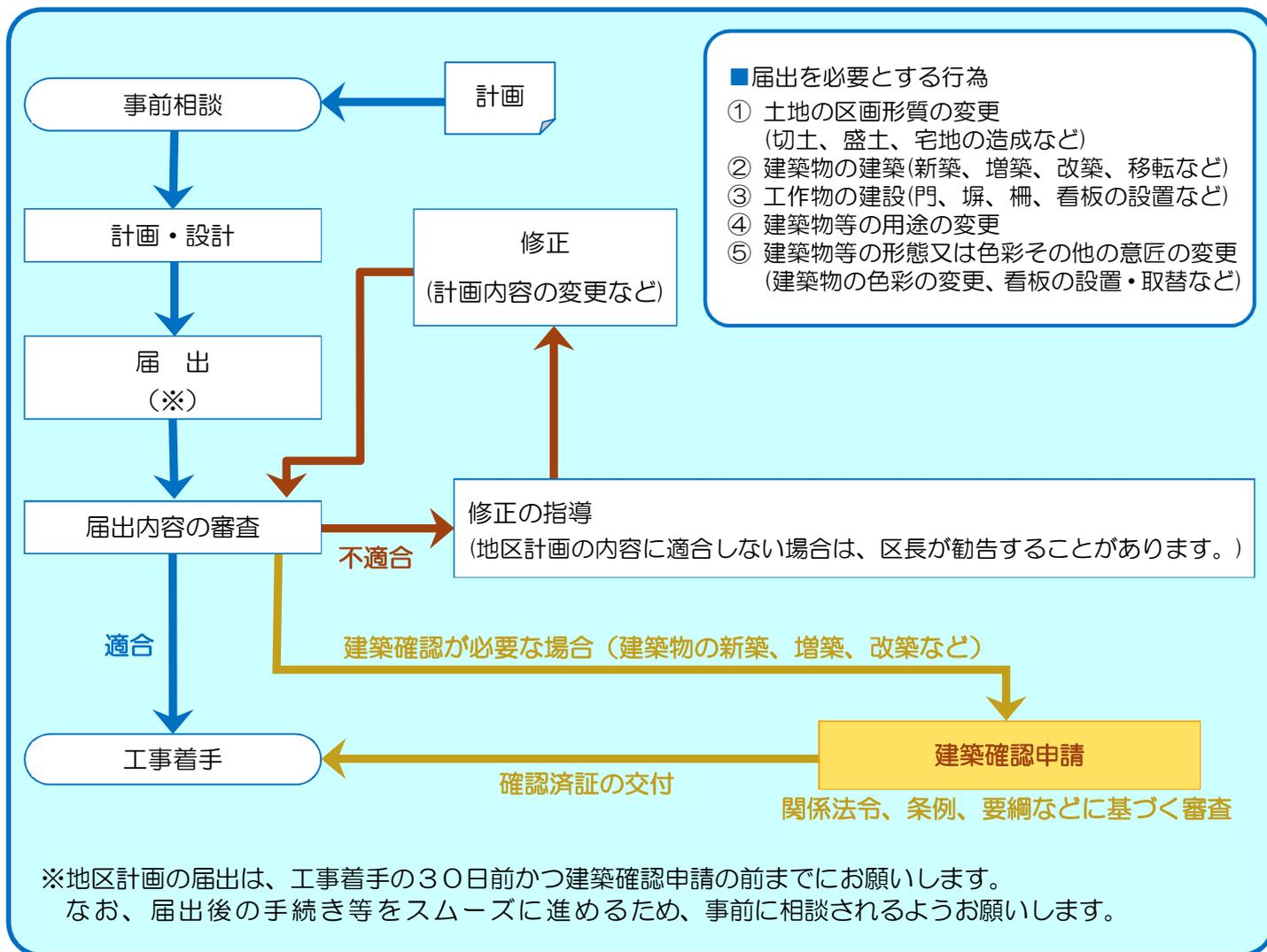
建築確認申請との関係について

地区計画に定められた内容のうち、下表の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」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。また、③「建築物等の高さの最高限度」については、建築基準法第58条の規定(高度地区)に基づく制限となります。

なお、これら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	高度地区に 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建築物等の高さの最高限度	●	—	●
④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	—	—
⑤垣又は柵の構造の制限	●	—	—

手続きの流れ —事前相談から工事着手まで—



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)