



特別区道36-370 (シンボルロード)

赤城周辺地区 地区計画

赤城周辺地区 地区計画

赤城周辺地区は築年数の経過した木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭隘な道路が多く存在し、防災上の課題を抱えた地区です。新宿区都市マスタープランでは、生活道路の拡幅、建物の共同建替えの誘導などを進めるため、地区計画や新たな防火規制制度を活用した災害に強いまちづくりを推進していくと位置付けられています。

地区計画の策定により、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにするとともに、沿道の建築物の建替えを促進し不燃化を図り、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成を目指します。



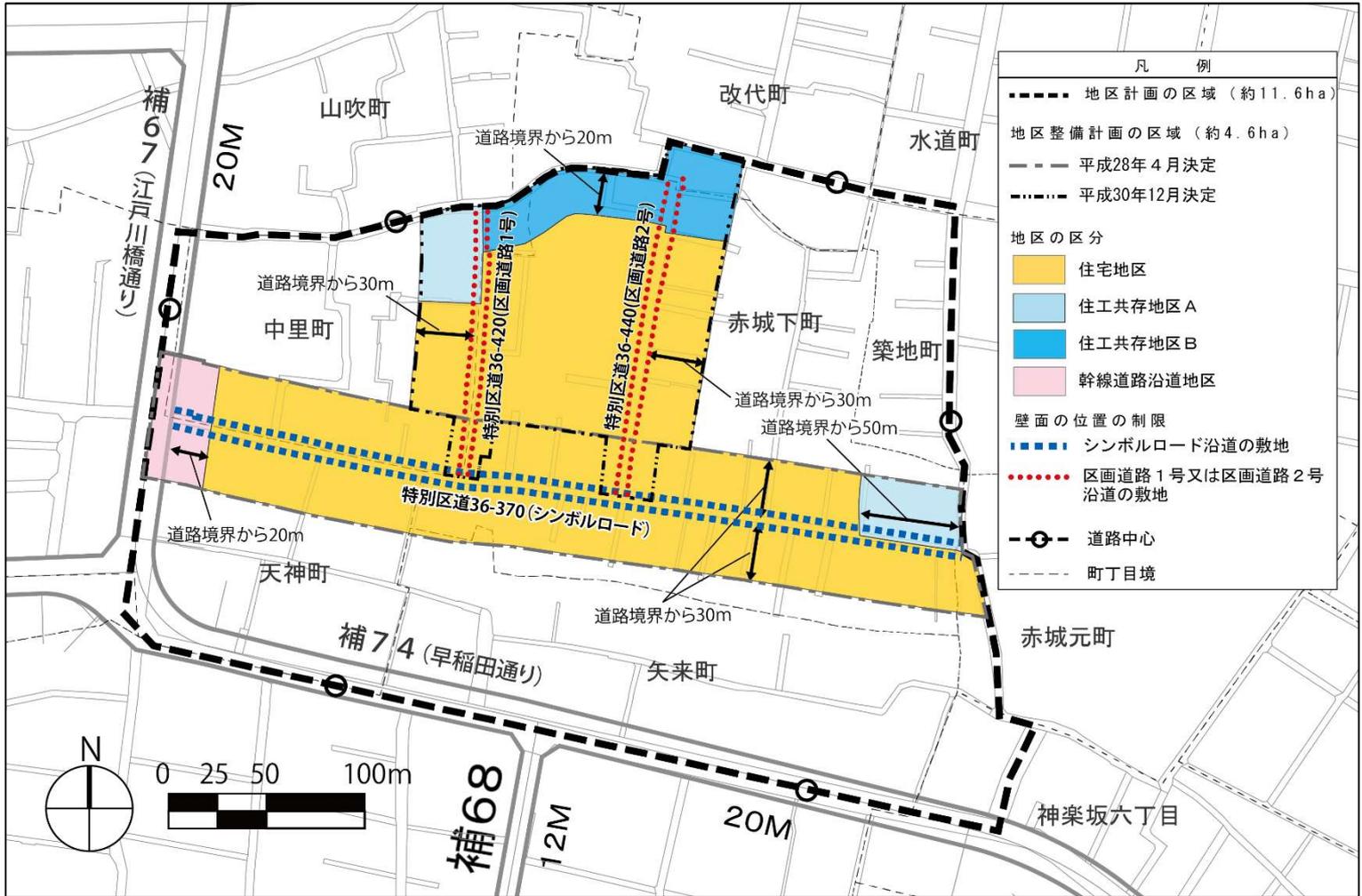
赤城神社

まちづくりのあゆみ

- 平成6～15年度 密集住宅市街地整備促進事業の実施
- 平成25年1月 地区の住民や地権者等からなる赤城周辺地区まちづくりの会発足
- 平成27年3月 まちづくりの会においてまちづくりの方針を了承
- 平成28年4月 **赤城周辺地区地区計画 都市計画決定**
- 平成28年6月 赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定
- 平成28年12月 地区整備計画区域の拡大に向けた検討の開始
- 平成30年12月 **赤城周辺地区地区計画 都市計画変更**

地区計画の概要

地区計画及び地区整備計画の区域 及び 壁面の位置の制限



地区計画の目標

**木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な
狭あい道路が多い本地区の防災まちづくりを進めます。**

1 ゆとりある道路状空間の確保

壁面の位置の制限により、シンボルロードにおいて幅6m、区画道路1号及び区画道路2号において幅5mの道路状空間を整備し、緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにします。

2 沿道建物の不燃化の促進

シンボルロード、区画道路1号及び区画道路2号沿道の敷地において、容積率と斜線制限を緩和することで建物の建替えを促進します。本地区では、地区全体に指定された新たな防火規制により、不燃化建物の建築が義務づけられます。

3 安心して住み続けられる市街地の形成

ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成を目指します。

4 段階的なまちづくり

段階的に地区整備計画を広げることで、地区全体において建替えを促進し不燃化を図るとともに、ゆとりある道路状空間を確保し、災害に強い市街地の形成を目指します。

■地区整備計画

1 地区にふさわしい健全な土地利用を図ります。

主に住宅地である当地区の良好な環境を守るため、**建築物等の用途の制限**を定めます。

2 合理的な土地の有効利用を図ります。

建築物の建替えを促進し不燃化を図り、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成のため、**建築物の容積率の最高限度**を定めます。

3 敷地の細分化による建て詰まりを防止します。

木造住宅が密集した当地区において、更なる敷地の細分化を防止するため、**建築物の敷地面積の最低限度**を65m²に定めます。

4 安全な歩行者空間の確保と防災性の向上を図ります。

災害に強く、誰もが利用しやすい道路状空間を確保するため、**壁面の位置の制限**と**壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定めます。

5 連続した街並みと良好な市街地環境の形成を図ります。

スカイラインの整った連続した街並みと、通風、採光等を考慮した良好な市街地環境の形成のため、**建築物等の高さの最高限度**を定めます。

6 地区の景観及び周辺環境に配慮します。

周囲の街並みと調和した景観の形成を図るため、**建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**を定めます。

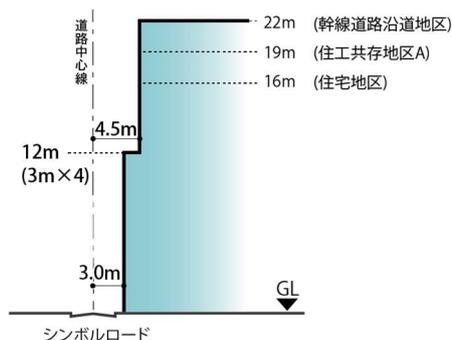
7 道路沿いの安全性を高め、ゆとりある空間を形成します。

緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにするため、地震により倒壊のおそれがあるコンクリートブロック等の塀を制限する**垣又は柵の構造の制限**を定めます。

壁面の位置の制限

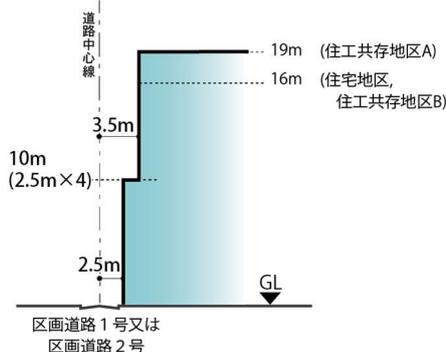
壁面の位置の制限を越えて建築することはできません。

■ ■ ■ ■ シンボルロード沿道の敷地



● ● ● ● 区画道路1号又は区画道路2号沿道の敷地

※前面道路幅員が5m未満の敷地が対象です。



■角敷地における壁面の位置の制限

シンボルロードと江戸川橋通りが交差する敷地		シンボルロードとその他の道路が交差する敷地	区画道路1号又は区画道路2号とその他の道路が交差する角敷地	シンボルロードと区画道路1号又は区画道路2号が交差する角敷地
シンボルロード沿道	江戸川橋通り沿道			
<p>道路中心線 40m 3.0m GL シンボルロード</p>	<p>道路境界線 40m GL 江戸川橋通り</p>	<p>道路境界線 1.5m 12m GL その他の道路</p>	<p>道路境界線 1.0m 10m GL その他の道路</p>	<p>道路中心線 16m 12m (3m×4) 3.5m 2.5m GL 区画道路1号又は区画道路2号</p>

※シンボルロード沿道で、奥行きが浅く再建築が難しい敷地について、壁面後退の適用除外基準を定めています。

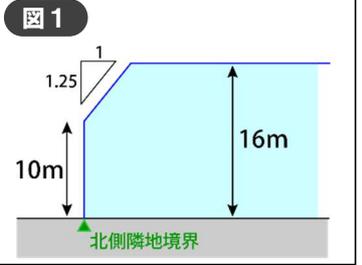
詳しくは景観・まちづくり課までお問い合わせください。

建築物等の高さの最高限度

住宅地区

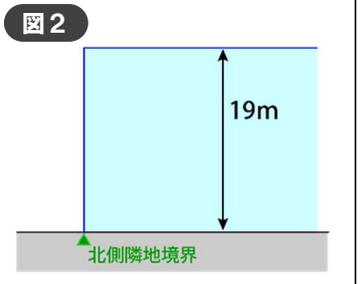
住工共存地区B

- ・シンボルロード、区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（前面道路の幅員が5m未満の区間に係る部分に限ります。）における絶対高さ制限は、16mとします。**図1**
- ・シンボルロード、区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（前面道路の幅員が5m未満の区間に係る部分に限ります。）における斜線型高さ制限は、第3種高度地区相当とします。**図1**
- ・日影型規制は、5時間-3時間（測定面：平均地盤面+4m）とします。



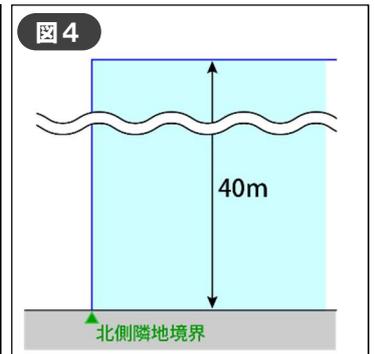
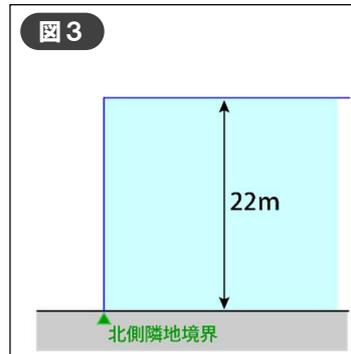
住工共存地区A

- ・シンボルロード又は区画道路1号を前面道路とする敷地における絶対高さ制限は、19mとします。**図2**
- ・日影型規制は、5時間-3時間（測定面：平均地盤面+6.5m）とします。



幹線道路沿道地区

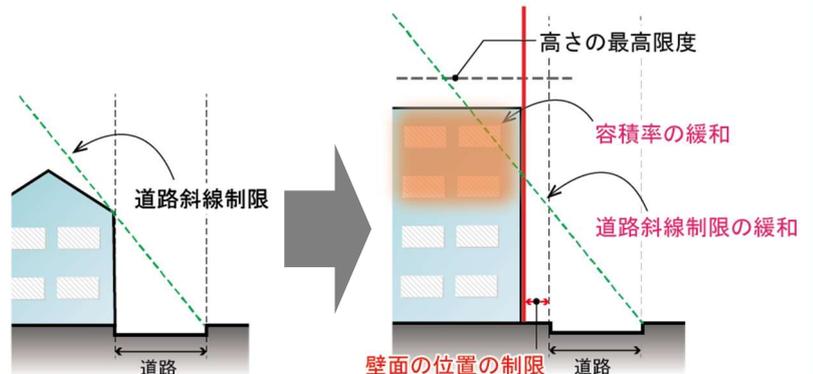
- ・シンボルロードを前面道路とする敷地における絶対高さ制限は、22mとします。**図3**
- ・ただし、江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物については、40mとします。**図4**
- ・高さ10mを超える建築物で、日影による高さの制限が定められた区域に日影を生じさせる場合は、当該区域の日影型規制が適用されます。



シンボルロード、区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地における容積率制限・斜線制限の緩和について

地区計画区域内の壁面の位置の制限が定められている敷地では、認定を受けることにより、前面道路の幅員による容積率の制限を緩和し、道路斜線を適用除外することが可能です。

※緩和を受けるためには、別途規定する認定基準に基づく特定行政庁の認定が必要となります



赤城周辺地区地区計画の区域内における容積率制限及び斜線制限の緩和認定基準

1 認定対象建築物

特別区道36-370（シンボルロード）、特別区道36-420（区画道路1号）又は特別区道36-440（区画道路2号）を前面道路とする敷地内における地区計画の内容に適合する建築物で、建築基準法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第2項（斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするものを対象とする。

2 認定基準

建築基準法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第2項（斜線制限の適用除外）の認定においては、下記（1）～（5）の基準をすべて満たすこと。

- （1）空地の整備 （2）接道長さ （3）内装の制限 （4）衛生 （5）壁面後退距離

※認定基準の詳細は、都市計画部建築指導課にお問合せください。

(参考) 新たな防火規制の区域指定について

1 目的

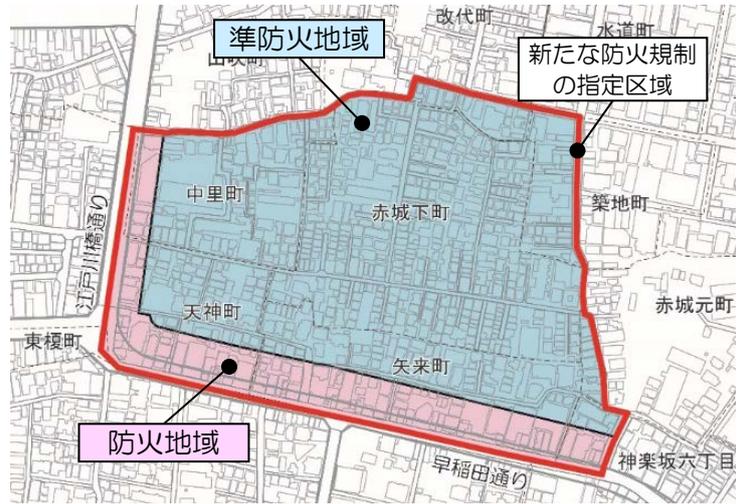
新たな防火規制の区域指定により、建築物の建替えの際に、火災が発生しても燃えにくい建築物の建築を義務付け、災害に強いまちづくりを進めていきます。

2 指定区域

新たな防火規制を指定する区域は、地区計画の区域と同じ範囲です。

3 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。

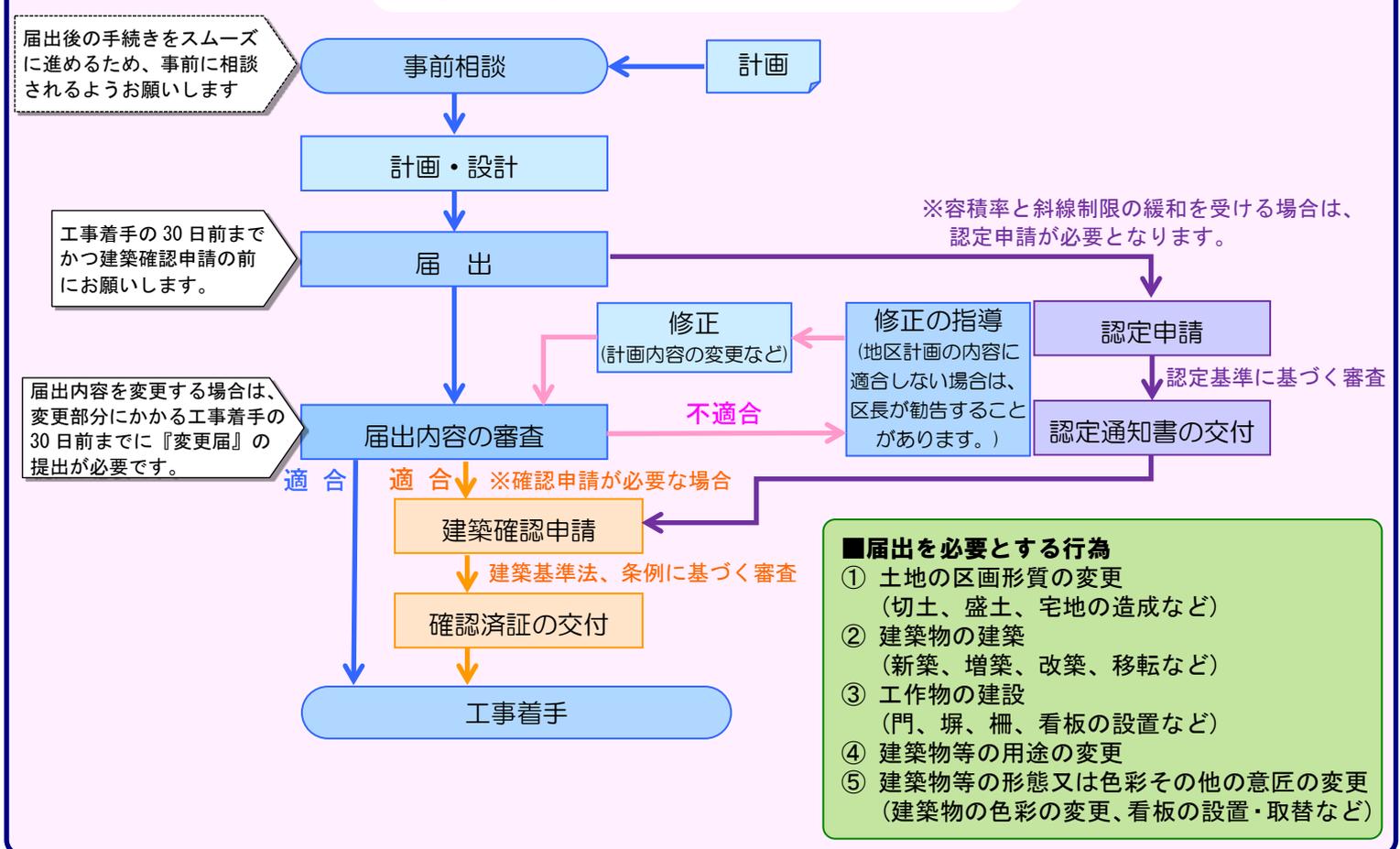


建築確認申請との関係について

地区計画に定められた内容のうち、下表の①②③④⑥の項目については、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。条例に基づく制限は、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建築物の容積率の最高限度	●	●
③建築物の敷地面積の最低限度	●	●
④壁面の位置の制限	●	●
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限	●	—
⑥建築物等の高さの最高限度	●	●
⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	—
⑧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 —



- 届出を必要とする行為**
- ① 土地の区画形質の変更 (切土、盛土、宅地の造成など)
 - ② 建築物の建築 (新築、増築、改築、移転など)
 - ③ 工作物の建設 (門、塀、柵、看板の設置など)
 - ④ 建築物等の用途の変更
 - ⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更 (建築物の色彩の変更、看板の設置・取替など)

赤城周辺地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成 28 年 4 月 22 日 新宿区告示第 320 号
都市計画変更 平成 30 年 12 月 21 日 新宿区告示第 951 号

名称		赤城周辺地区地区計画					
位置※		新宿区赤城下町、中里町、天神町、神楽坂六丁目、赤城元町、矢来町、東榎町、築地町及び改代町各地内					
面積※		約 1.6 ha					
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北側に位置し、地区外周部の江戸川橋通りと早稲田通り沿いには中高層の耐火建築物が建ち並んでいるが、地区内部には木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭い道路が多く、防災性の向上を図ることが課題となっており、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）に基づく防災再開発促進地区に指定されている。</p> <p>また、新宿区都市マスタープラン（平成 29 年 12 月改定）では、「消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があり、生活道路の拡幅、建物の共同建替への誘導などを進めるため、地区計画や新たな防火規制制度を活用した災害に強いまちづくりを推進」することとしている。</p> <p>このような状況を背景に、地区の中心を通る特別区道 36-370（以下「シンボルロード」という。）において、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにするとともに、沿道の建築物の建替えを促進し不燃化を図る。</p> <p>また、シンボルロードと接続する特別区道 36-420（以下「区画道路 1 号」という。）及び特別区道 36-440（以下「区画道路 2 号」という。）において、道路状空間を確保し、沿道の建築物の建替えを促進することで、南北路線の強化を図る。</p> <p>さらに、将来的には、段階的に地区整備計画区域を広げ、地区全体において建築物の建替えを促進し不燃化を図り、災害に強く、誰もが利用しやすい道路状空間の確保等とともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成を目指す。（段階的な地区整備計画については、方針付図に示すとおり。）</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>木造建築物の密集した地区において、土地の合理的かつ健全な利用を図るとともに、災害に強く安心して住み続けられる市街地の形成を目指す。また、シンボルロードに面する敷地においては、壁面の位置の制限により幅 6 m の道路状空間を整備し、区画道路 1 号又は区画道路 2 号に面する敷地においては、壁面の位置の制限により幅 5 m の道路状空間を整備する。</p> <p>地区整備計画の区域内は、地区の立地特性を踏まえ以下の 4 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 住宅地区では、多様な世帯が安心して住み続けられる住宅地の形成を図る。 2 住工共存地区 A 及び住工共存地区 B では、住機能と地区内に点在する工業機能の共存を図る。 3 幹線道路沿道地区では、住機能と商店等の賑わいの共存を図る。 					
	建築物等の整備の方針	<p>シンボルロード、区画道路 1 号又は区画道路 2 号の沿道においては、壁面の位置の制限等によりユニバーサルデザインにも配慮した歩行者空間を確保しつつ前面道路幅員による容積率の制限及び斜線制限等を緩和し、良好な連続した街並みの形成と防災性の向上を図るため以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしい健全な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 合理的な土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 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。 4 安全な歩行者空間の確保と防災性の向上のため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 連続した街並みと良好な市街地環境を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6 地区の景観及び周辺環境に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 道路沿いの安全性を高め、ゆとりある空間を形成するため、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	<p>道路と建築物の間に空地を設け、開放的な道路沿いの空間確保と沿道建築物の日照、通風、採光等の環境の向上を図る。</p> <p>また、電柱等を壁面後退区域等へ移設することについて事業者や地権者等に協力を求め、道路の有効幅員の確保に努める。</p>					
位置		新宿区赤城下町、中里町、天神町、赤城元町、矢来町及び改代町各地内					
面積		約 4.6 ha					
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	住工共存地区 A	住工共存地区 B	幹線道路沿道地区	
		面積	約 3.7 ha	約 0.3 ha	約 0.4 ha	約 0.2 ha	
	建築物等の用途の制限※	住宅地区		住工共存地区 A		住工共存地区 B	
		次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。	
		<ol style="list-style-type: none"> 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 ガソリンスタンド 4 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 に定める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。） 		<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（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 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 5 建築基準法施行令第 130 条の 9 に定める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。） 		<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 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 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 建築基準法施行令第 130 条の 9 に定める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。） 	
住宅地区		住工共存地区 A		住工共存地区 B		幹線道路沿道地区	
次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。	

*計画図に示す壁面の位置の制限は、中面「壁面の位置の制限」の図によります。

	地区の区分	名称	住宅地区	住工共存地区A	住工共存地区B	幹線道路沿道地区
建築物等に関する事項 地区整備計画		建築物の容積率の最高限度※	<p>1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の24とする。ただし、壁面の位置の制限の項ただし書（第2号に係る部分に限る。）の規定が適用される敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の24又はシンボルロードの道路中心線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分までの水平距離（以下「シンボルロードの壁面後退距離」という。）のメートルの数値の2倍に10分の4を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>2 区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（前項本文の規定に該当する敷地を除き、壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の4を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>	<p>1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。ただし、壁面の位置の制限の項ただし書（第2号に係る部分に限る。）の規定が適用される敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又はシンボルロードの道路中心線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分までの水平距離（以下「シンボルロードの壁面後退距離」という。）のメートルの数値の2倍に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>2 区画道路1号を前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>	<p>1 区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>	<p>1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の36とする。ただし、壁面の位置の制限の項ただし書（第2号に係る部分に限る。）の規定が適用される敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の36又はシンボルロードの道路中心線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分までの水平距離（以下「シンボルロードの壁面後退距離」という。）のメートルの数値の2倍に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p> <p>2 第1項の規定にかかわらず、江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物にあっては、建築物の容積率の最高限度は、10分の50とする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の50又は前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員が最大のものとする。）の幅員に10分の6を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とする。</p>
建築物の敷地面積の最低限度			<p>1 建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、同項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同項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同項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においては、適用しない。</p>			
壁面の位置の制限						<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分は、計画図2*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、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 区画道路1号又は区画道路2号に接する敷地の部分における地盤面からの高さが3.5mを超える部分に設けるひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、建築設備その他これらに類する建築物の各部分</p> <p>(2) 敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限						<p>壁面の位置の制限がされた区域においては、門、塀、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。</p>
建築物等の高さの最高限度			<p>1 シンボルロード、区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の高さの最高限度は、16mとする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の高さの最高限度は、20mとする。</p> <p>3 シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードとその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>4 シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードと区画道路1</p>	<p>1 シンボルロード又は区画道路1号を前面道路とする敷地における建築物の高さの最高限度は、19mとする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の高さの最高限度は、30mとする。</p> <p>3 シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードとその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>4 区画道路1号の道路中心線から3.5m以内の区域及び区画道路1号とその他の道路が交差する角敷地の</p>	<p>1 区画道路1号又は区画道路2号を前面道路とする敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における建築物の高さの最高限度は、16mとする。</p> <p>2 壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の高さの最高限度は、20mとする。</p> <p>3 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から3.5m以内の区域及び区画道路2号とその他の</p>	<p>1 シンボルロードを前面道路とする敷地における建築物の高さの最高限度は、22m（江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物については、40m）とする。</p> <p>2 シンボルロードと江戸川橋通りが交差する角敷地を除き、シンボルロードの道路中心線から4.5m以内の区域及びシンボルロードとその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p>

地区の区分	名称	住宅地区	住工共存地区A	住工共存地区B	幹線道路沿道地区	
		建築物等の高さの最高限度	<p>号又は区画道路2号が交差する角敷地の区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から3.5m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、シンボルロードの壁面後退距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から3.5m以内の区域及び区画道路1号又は区画道路2号とその他の道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.0m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から壁面までの距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>6 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p> <p>7 壁面の位置の制限が定められていない敷地における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8m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し、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	<p>その他の道路側の道路境界線から1.0m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、区画道路1号の道路中心線から壁面までの距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限が定められていない敷地における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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。</p>	<p>道路が交差する角敷地のその他の道路側の道路境界線から1.0m以内の区域における建築物の高さの最高限度は、区画道路1号又は区画道路2号の道路中心線から壁面までの距離に4を乗じて得た数値とする。</p> <p>4 壁面の位置の制限が定められた敷地（壁面の位置の制限が定められた区間に係る部分に限る。）における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8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p> <p>5 壁面の位置の制限が定められていない敷地における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8m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し、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。</p>	
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>高さが10mを超える建築物に係る日影による建築物の高さの制限については、次の各号に定めるところによるものとする。</p> <p>(1) 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4m（住工共存地区Aについては、6.5m）の水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせないものとする。</p> <p>(2) 当該建築物が前号に定める制限の異なる地区の区分の区域の内外にわたる場合には当該建築物がある各区域内に、当該建築物が冬至日において、住宅地区、住工共存地区A及び住工共存地区Bのうち当該建築物がある地区の区分の区域外の土地に日影を生じさせる場合には当該建築物が日影を生じさせる各区域内に、それぞれ当該建築物があるものとみなして、同号の規定を適用する。</p> <p>(3) 当該建築物の敷地が道路等に接する場合、当該建築物の敷地とこれに接する敷地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別な事情がある場合においては、建築基準法施行令第135条の12第3項各号及び第4項の規定を準用する。</p>			高さが10mを超える建築物が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、他の地区の区分の区域内の土地に日影を生じさせる場合には、当該建築物が日影を生じさせる各区域内に、それぞれ当該建築物があるものとみなして、各地区の区分の区域におけるこの項に定める日影の規定を適用する。	
	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（屋外広告物を含む。）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	道路沿いの空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限がされた区域以外の区域においても、できるだけ壁面を後退し、その後退部分に工作物等を設置しないように努める。				

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり」

理由：地区整備計画区域を拡大し、壁面後退によりシンボルロードに接続する南北路線を強化するとともに、建築物の建替えを促進することで、災害に強い安心して住み続けられる市街地を形成するため、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）