

用途地域等の都市計画変更案【概要】

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 | 用途の区分 |
|-------------------------|-------|---------------------|
| 第一種低層住宅専用地域 (高さの制限(1m)) | 50-60 | 第一種低層住宅専用地域(高さ10m) |
| 第一種中高層住宅専用地域 | 60 | 第一種中高層住宅専用地域(高さ10m) |
| 第二種中高層住宅専用地域 | 60 | 第二種中高層住宅専用地域(高さ10m) |
| 第一種住居地域 | 60 | 第一種住居地域 |
| 第二種住居地域 | 60 | 第二種住居地域 |
| 近郊商業地域 | 60 | 近郊商業地域 |
| 商業地域 | 60 | 商業地域 |
| 準工業地域 | 60 | 準工業地域 |
| 準工業地域 | 60 | 準工業地域 |

特別用途地域

| 用途 | 用途 | 用途の区分 |
|---------|---------|---------|
| 第一種文芸地区 | 第一種文芸地区 | 第一種文芸地区 |
| 第二種文芸地区 | 第二種文芸地区 | 第二種文芸地区 |

高さ制限

| 用途 | 高さ制限 | 用途の区分 |
|--------------|------|--------------|
| 第一種低層住宅専用地域 | 10m | 第一種低層住宅専用地域 |
| 第一種中高層住宅専用地域 | 10m | 第一種中高層住宅専用地域 |
| 第二種中高層住宅専用地域 | 10m | 第二種中高層住宅専用地域 |
| 第一種住居地域 | 10m | 第一種住居地域 |
| 第二種住居地域 | 10m | 第二種住居地域 |
| 近郊商業地域 | 10m | 近郊商業地域 |
| 商業地域 | 10m | 商業地域 |
| 準工業地域 | 10m | 準工業地域 |
| 準工業地域 | 10m | 準工業地域 |

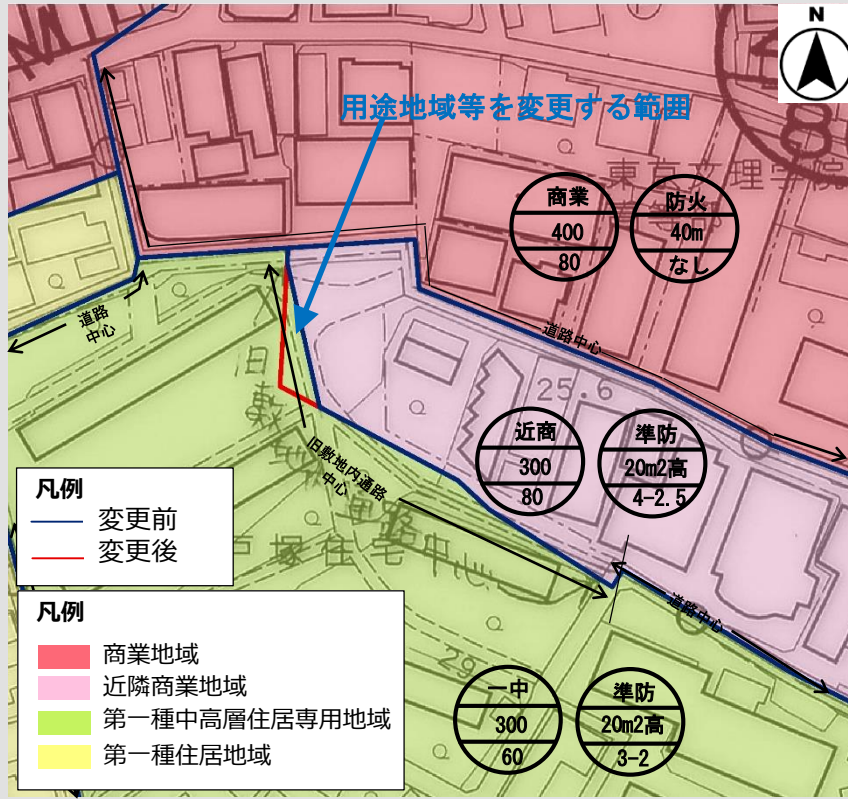
都市計画公園・緑地

| 用途 | 用途 | 用途の区分 |
|--------|--------|--------|
| 都市計画公園 | 都市計画公園 | 都市計画公園 |
| 緑地 | 緑地 | 緑地 |

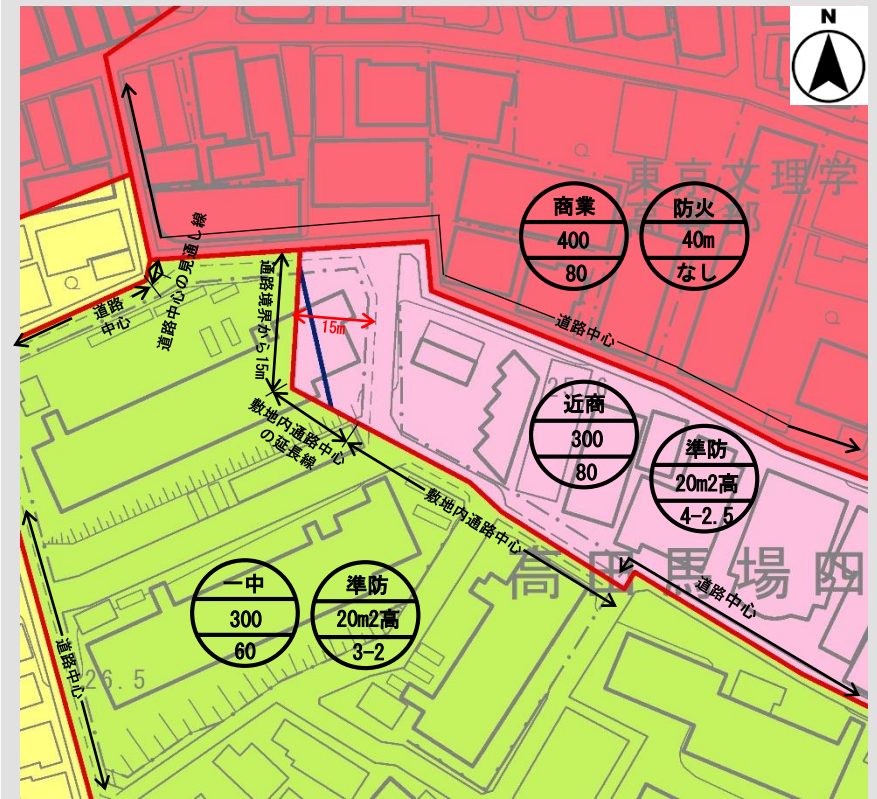
※注 本図に記載されている用途地域等の境界は概略を示すものです。詳細は都市計画部都市計画課の窓口でご確認ください。

変更箇所(1) 高田馬場四丁目 地内

変更前



変更後



凡例
— 変更前
— 変更後

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

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

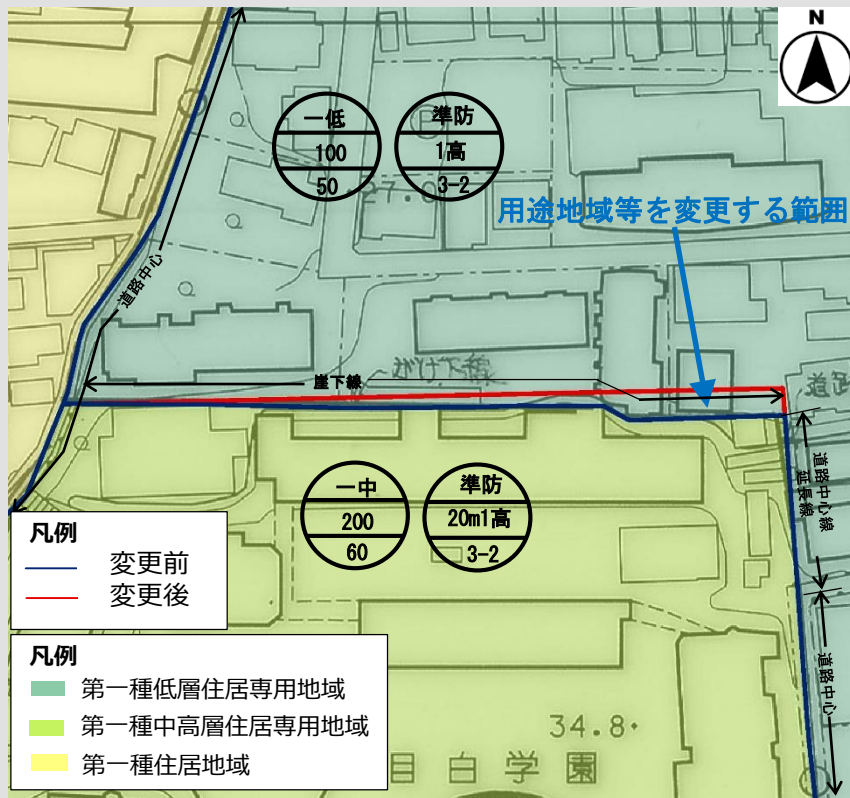
<変更理由>

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。

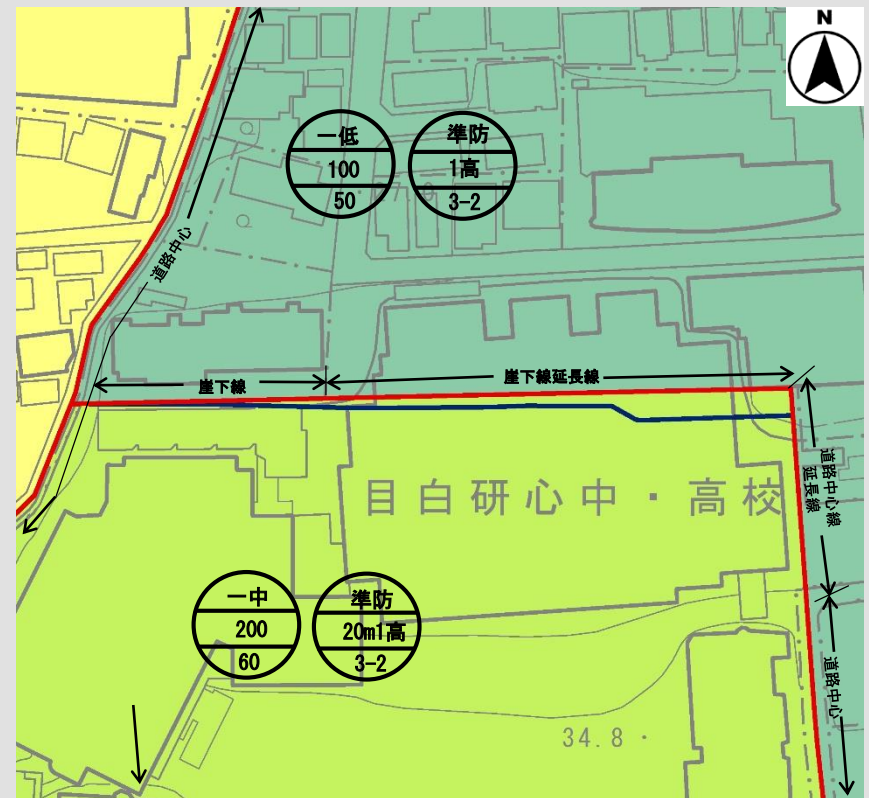
| | 変更前 | 変更後 |
|----------|--------------|------------|
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| 建蔽率/容積率 | 60%/300% | 80%/300% |
| 防火・準防火地域 | | 準防火地域 |
| 高度地区 | | 20m第2種高度地区 |
| その他の地域地区 | なし | 駐車場整備地区 |
| 日影規制 | 3h-2h/4m | 4h-2.5h/4m |

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>

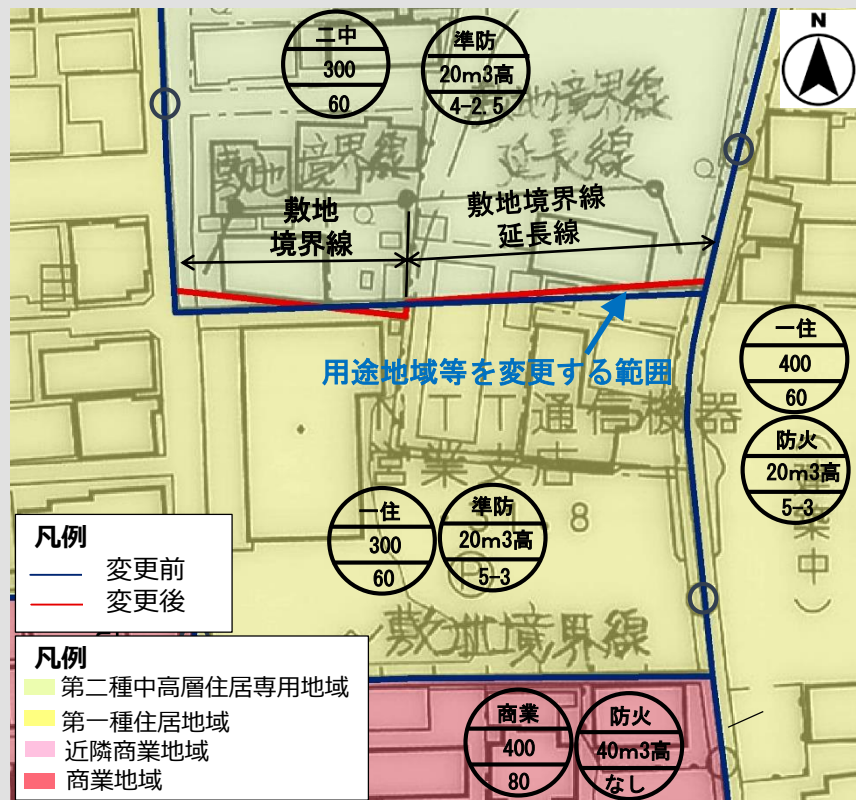
用途地域等の境界の基準としていた崖下線が、建替えの際に無くなったため。

| | 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 |

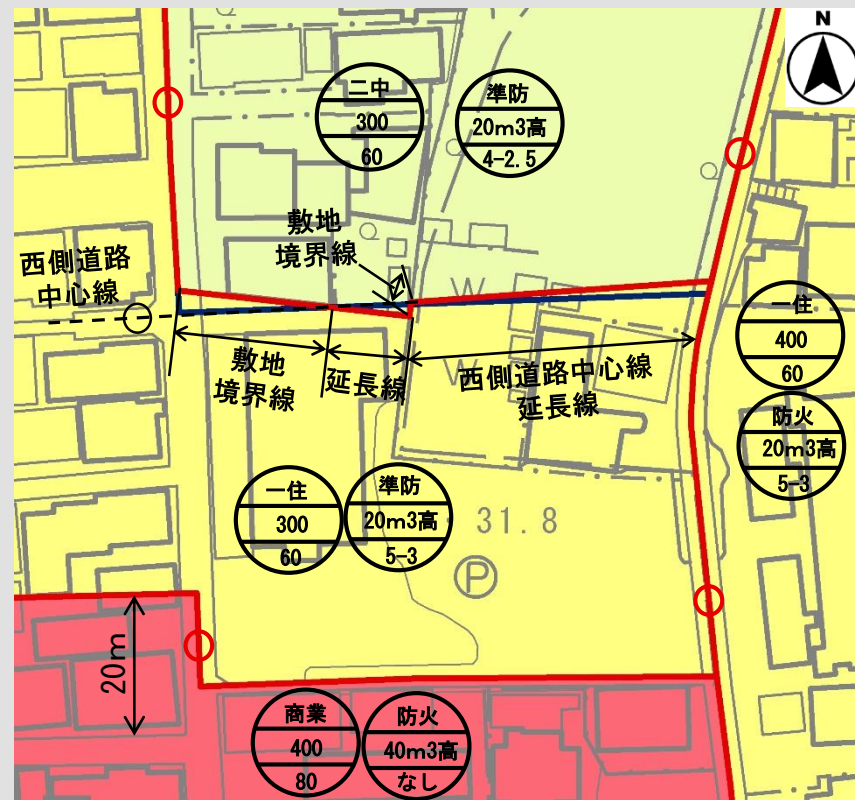
変更箇所(3)

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

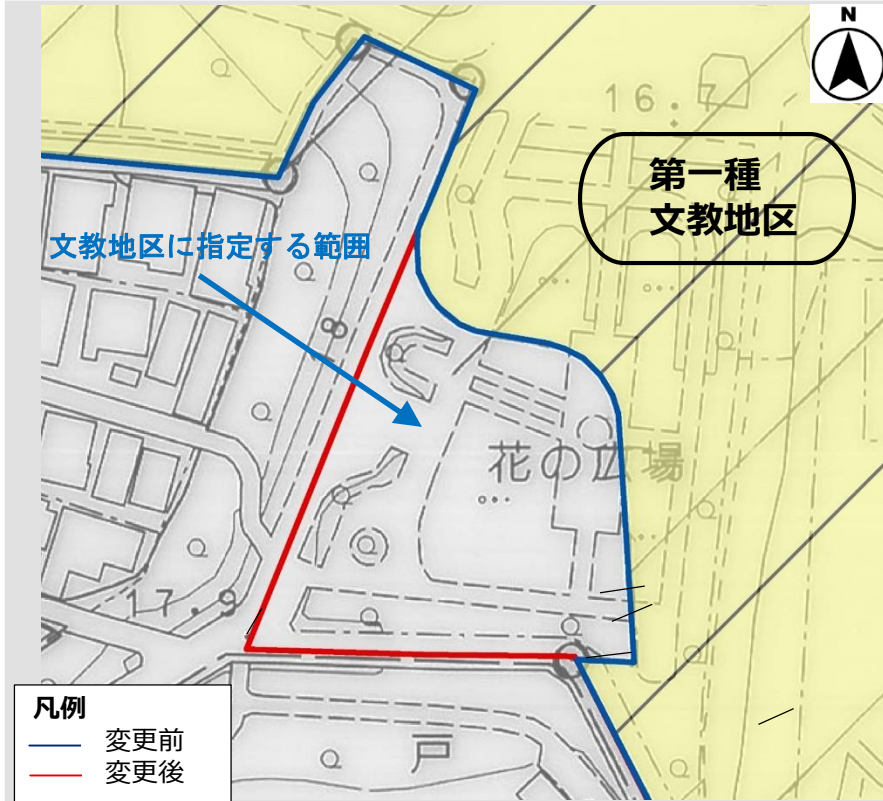
<変更理由>

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 |
|-------------|--------------|------------|
| 用途地域 | 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 | |
| 日影規制 | 4h-2.5h/6.5m | 5h-3h/6.5m |

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>

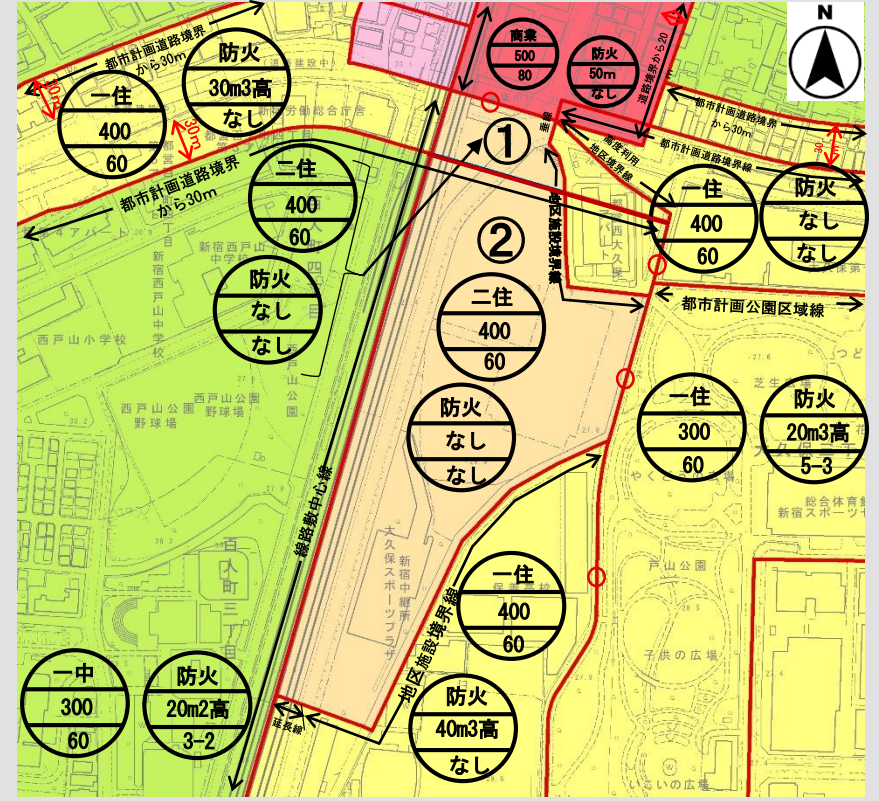
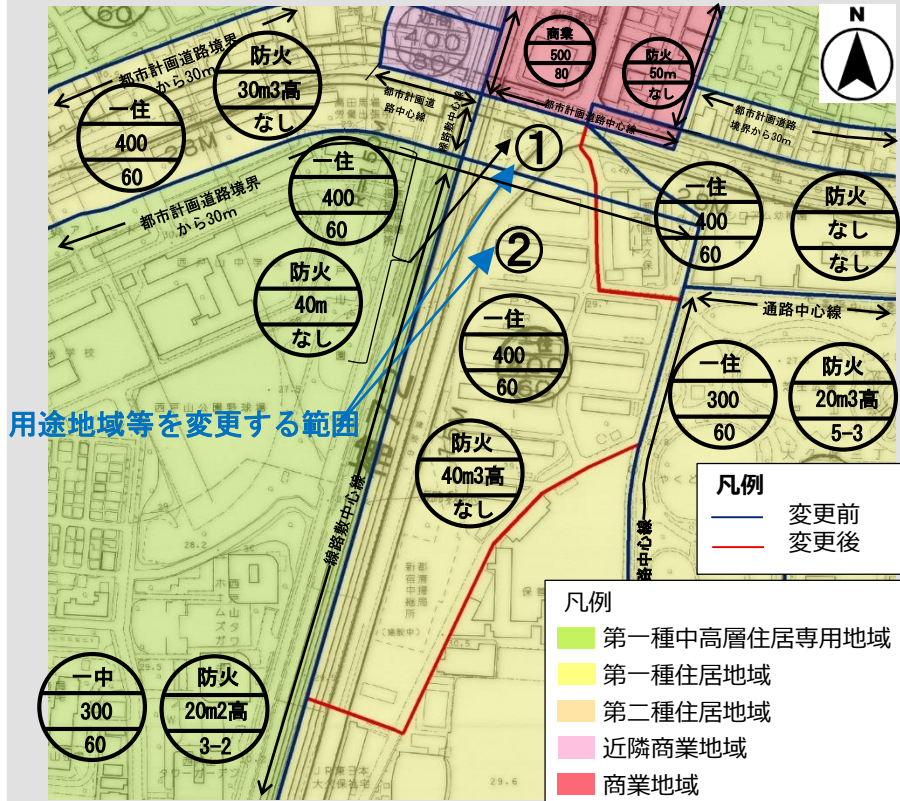
文教地区の境界根拠が、不明確であるため。

| | 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 地内 (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。

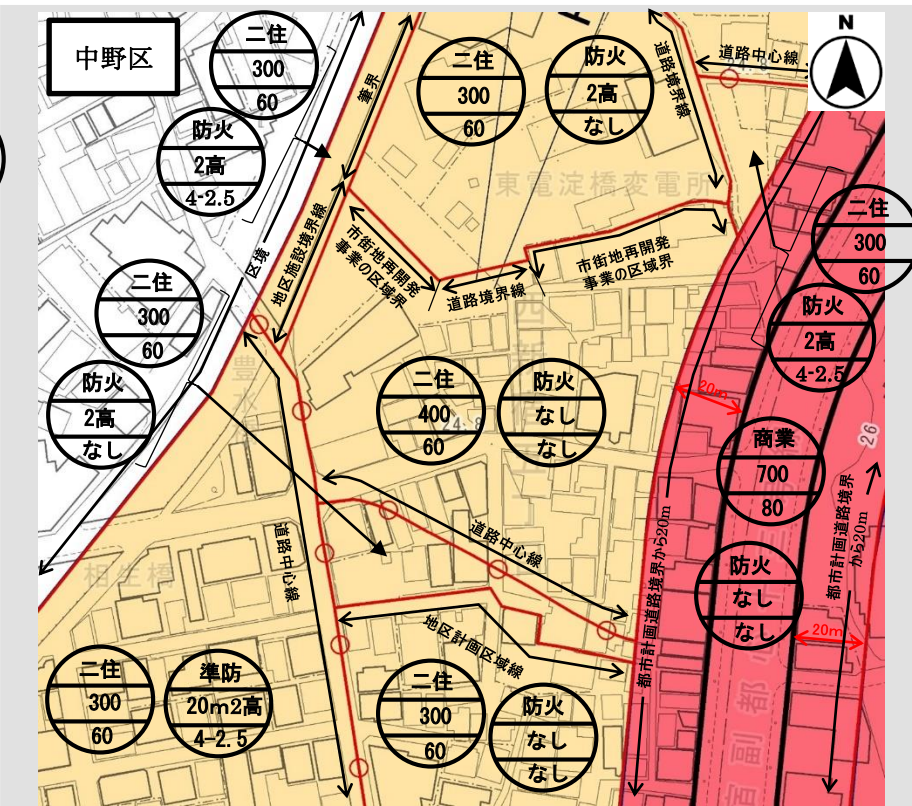
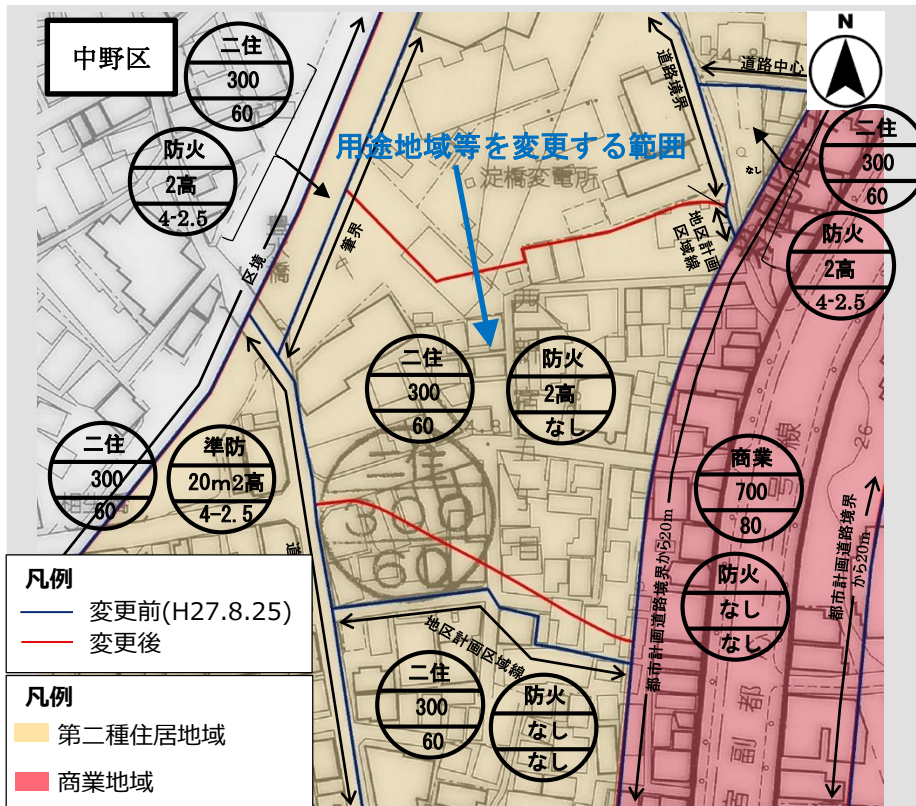
| | 変更前 | 変更後 |
|----------|--------------------------------|-------------|
| 用途地域 | ①② 第一種住居地域 | ①② 第二種住居地域 |
| 建蔽率/容積率 | | ①② 60%/400% |
| 防火・準防火地域 | | ①② 防火地域 |
| 高度地区 | ① 40m高度地区 ② 40m第3種高度地区 | ①② なし |
| その他の地域地区 | ①②大久保三丁目西地区地区計画、①第2種中高層階住居専用地区 | |

変更箇所(6)

西新宿五丁目 地内 (西新宿五丁目中央北地区)

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

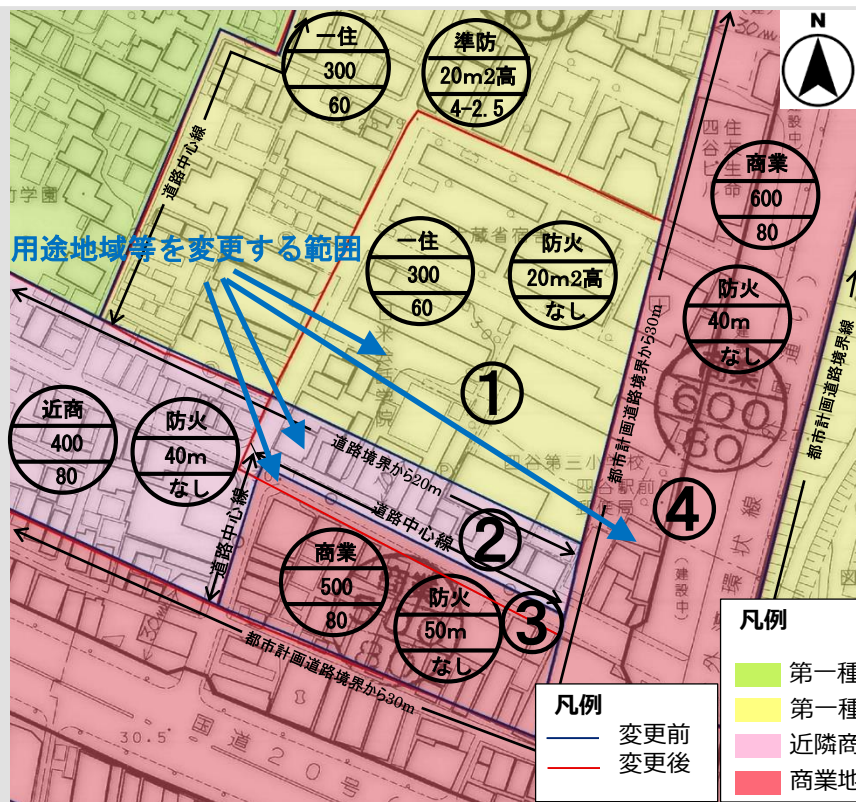
<変更理由>

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。

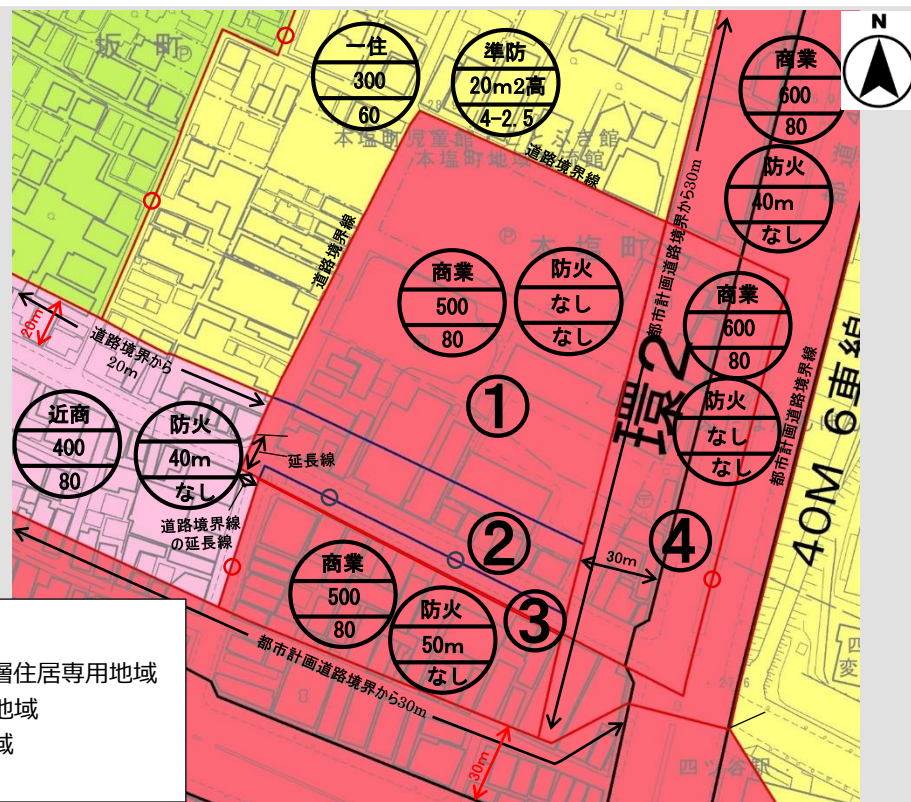
| | 変更前 | 変更後 |
|----------|----------|-----------------|
| 用途地域 | | 第二種住居地域 |
| 建蔽率/容積率 | 60%/300% | 60%/400% |
| 防火・準防火地域 | | 防火地域 |
| 高度地区 | 第2種高度地区 | なし |
| その他の地域地区 | | 西新宿五丁目中央北地区地区計画 |

変更箇所(7) 四谷一丁目及び四谷本塩町 各地内 (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 |