神楽坂三・四・五丁目地区地区計画 都市計画変更原案の概要

■：今回変更する部分　　資料４－３

名称　神楽坂三・四・五丁目地区地区計画

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３．１ha

地区計画の目標

本地区では、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します。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、防災性の向上を図ります。

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ります。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します。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ります。

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します。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、神楽坂界隈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きます。

位置図

地区整備計画（面積：約２．９ha）

※路地：兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁

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
道路	見返り横丁	2.7m	約43m	一部拡幅
道路	かくれんぼ横丁１号	2.7m	約74m	一部拡幅
道路	かくれんぼ横丁２号	2.7m	約33m	拡幅
道路	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

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限
(商業と居住が調和した良好な市街地の形成と防災性、交通安全性の向上を図ります)

次に掲げる建築物は、建築してはならない
1. 風営法第２条第６項各号に掲げる営業の用に供する建築物
2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
3. 倉庫業を営む倉庫
4. ガソリンスタンド等、危険物の貯蔵又は処理施設
5. 自動車車庫等（兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁にのみ面する敷地に限る）

敷地面積の最低限度
(現在のまちの環境やスケール感を守ります)

６５㎡（ただし、施行の際に敷地面積が６５㎡未満の敷地において、分割しない場合には建築が可能となる）

建築物等の高さの最高限度
(街並みから突出した高層建築物の建築を制限します)

1. ３１ｍ（神楽坂通り又は軽子坂を前面道路とする敷地）
2. ２１ｍ（神楽坂通り又は軽子坂を前面道路とする敷地以外）
3. 建築物の各部分の高さは、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（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以外）

（ただし、大久保通りを幅員の最大な前面道路とする敷地を除く）

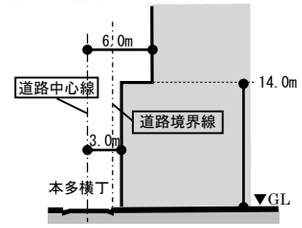
建築物等の形態・色彩その他の意匠の制限
(路地景観を継承した良好な街並みの誘導と、商店街のにぎわいの連続性を保全します)

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･周辺環境に配慮したものとする
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、落ち着きのあるものとする
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
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

・壁面の位置の制限
・壁面後退区域における工作物の設置の制限
・容積率の最高限度
(良好な街並みの誘導と建替え促進による防災性の向上を図ります)

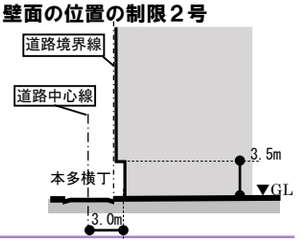
本多横丁沿道の敷地

壁面の位置の制限１号



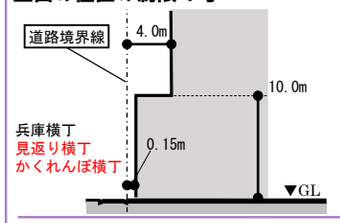
本多横丁と神楽坂通り又は軽子坂が交差する角敷地

壁面の位置の制限２号



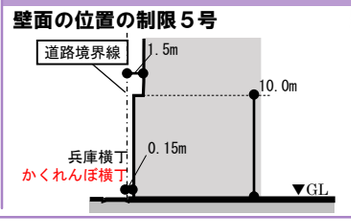
路地※沿道の敷地

壁面の位置の制限４号

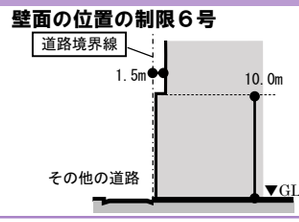


路地※とその他の道路が交差する角敷地
路地※が交差する角敷地（かくれんぼ横丁と軽子坂に接する敷地を除く）

壁面の位置の制限５号

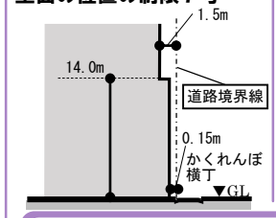


壁面の位置の制限６号



軽子坂及びかくれんぼ横丁に接する敷地

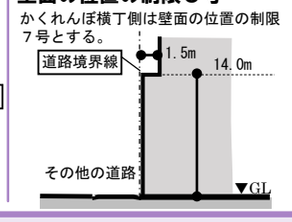
壁面の位置の制限７号



路地※とその他の道路が交差する角敷地（軽子坂に接する敷地）

壁面の位置の制限８号

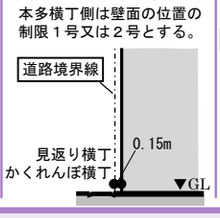
かくれんぼ横丁側は壁面の位置の制限７号とする。



本多横丁と路地※が交差する角敷地

壁面の位置の制限３号

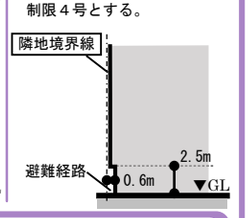
本多横丁側は壁面の位置の制限１号又は２号とする。



避難経路を有する敷地

壁面の位置の制限９号

見返り横丁側は壁面の位置の制限４号とする。



壁面後退部分には、垣・さく・広告物・看板等の工作物は設置できない
（道路中心からの高さ3.5m超の部分に設置する袖看板、公益上必要なもの等を除く）

1. 容積率の最高限度は３６０％とする（本多横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地）
2. 容積率の最高限度は２４０％とする（兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地）

建築条例

地区整備計画のうち、「建築物等の用途の制限」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」の規定は、今後建築条例に定める予定です。