

変更内容 (概要)

新宿区用途地域等都市計画図

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(7)
再開発等促進区

変更箇所(3)
境界根拠の再定義

変更箇所(5)
再開発等促進区

変更箇所(6)
再開発等促進区

凡例

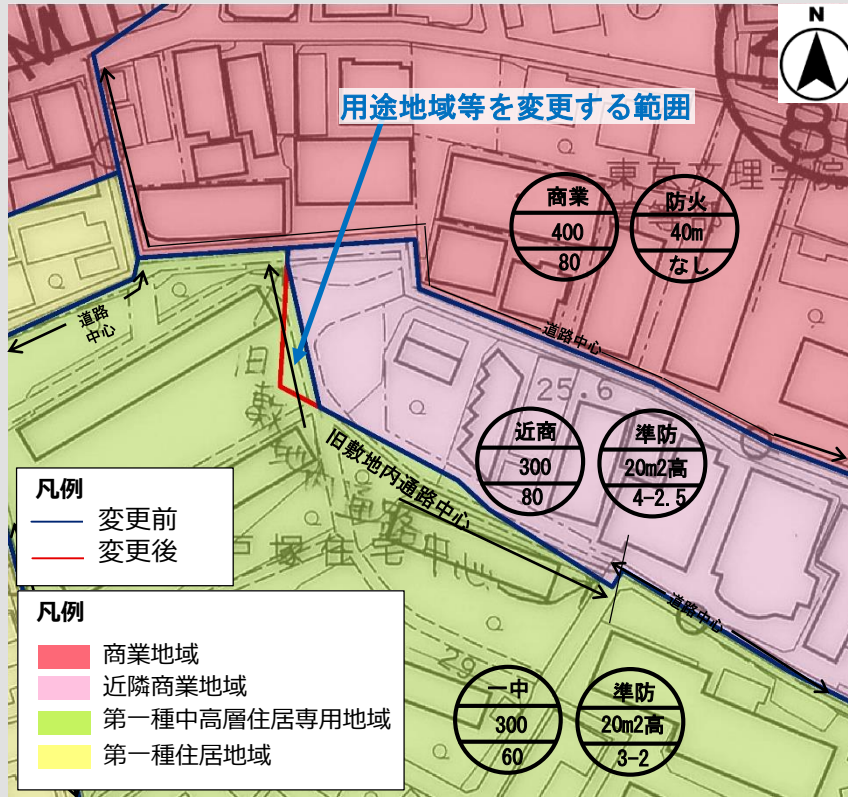
用途地域	建築準	空中敷設の見方
第一種低層住宅専用地域 (高さの制限(10m))	50・60	第一種低層住宅専用地域の建築準は(50)と特記がある場合は50%、特記のない場合は60%です。
第一種中高層住宅専用地域	60	規定容積率 (%)
第二種中高層住宅専用地域	60	規定容積率 (%)
第一種住居地域	60	防火地域又は準防火地域
第二種住居地域	60	防火地域又は準防火地域
近隣商業地域	80	準
商業地域	80	建築準の程度は防火地域内の耐火建築物等、準防火地域内の耐火建築物等、準耐火建築物等は別規定により、緩和される場合があります。
準工業地域	60	容積率の程度は前面道路の幅員が12m未満の場合、その道路幅(メートル)に住宅専用地域(1)の1/10、その他用途地域(1)の1/10を乗じた数値が規定容積率より低い場合にはその数値が容積率の程度となります。
特別工業地域	60	
第一種文教地区		特別用途地区
第二種文教地区		
中高層住宅専用地区	区分	第一種 第二種 第三種 第五種
指定容積率 (%)	300% 以下	400% 500% 600% 以上
高度地区		日影規制
1階：第一種高度地区	3-2	建築物の数は敷地面積が9.5mを超える範囲、本階の数は敷地面積から10mを超える範囲の日影を規制する期間を短縮します。
2階：第二種高度地区	4-25	
3階：第三種高度地区	5-3	
4階：第四種高度地区	3-2	
5階：第五種高度地区	4-25	
6階：第六種高度地区	5-3	
7階：第七種高度地区	4-25	
8階：第八種高度地区	5-3	
9階：第九種高度地区	4-25	
10階：第十種高度地区	5-3	
都市高層		
都市計画公園・緑地		
都市計画道路		
陸域用途地域		
上巻下巻		
境界線の再定義		



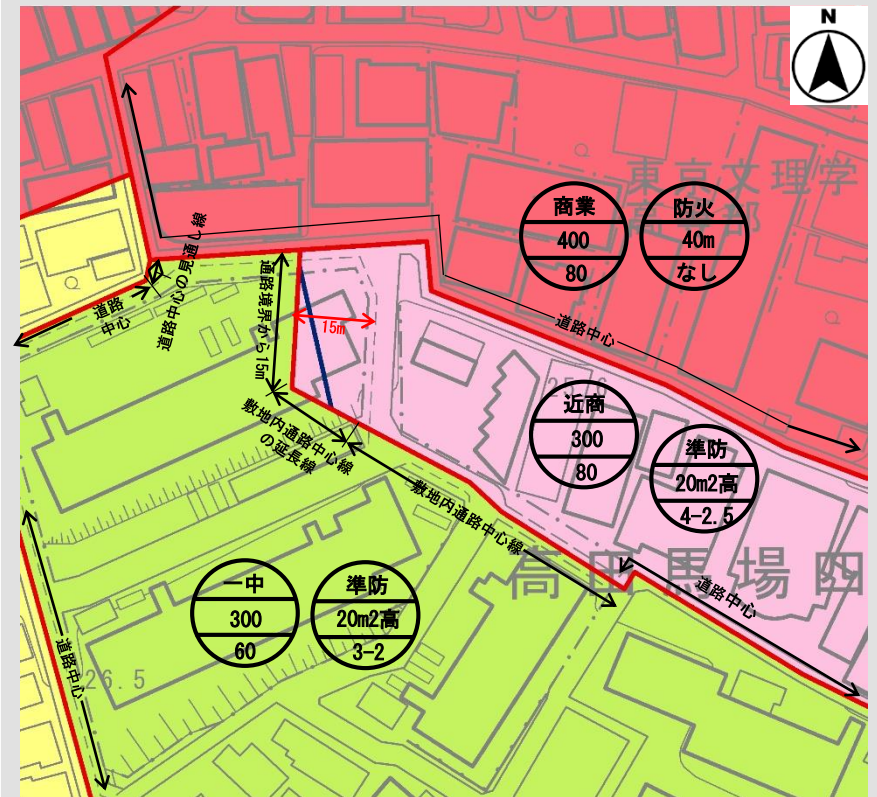
※注 本図に記載されている用途地域等の境界は概略を示すものです。詳細は都市計画部都市計画課の窓口でご確認ください。

変更箇所(1) 高田馬場四丁目 地内

変更前



変更後



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

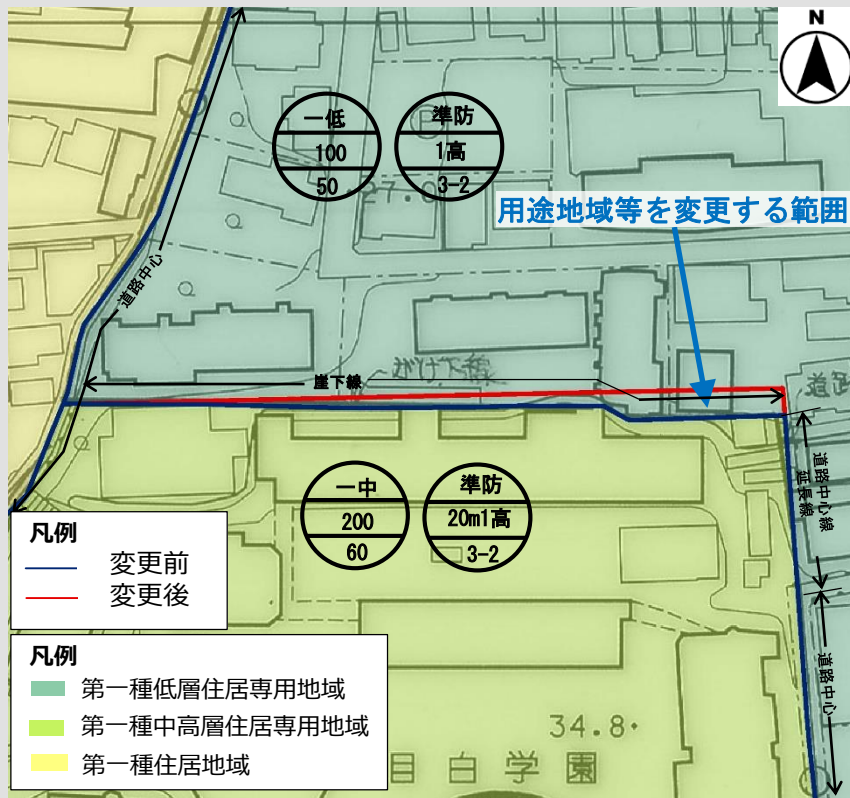
<変更理由>

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。

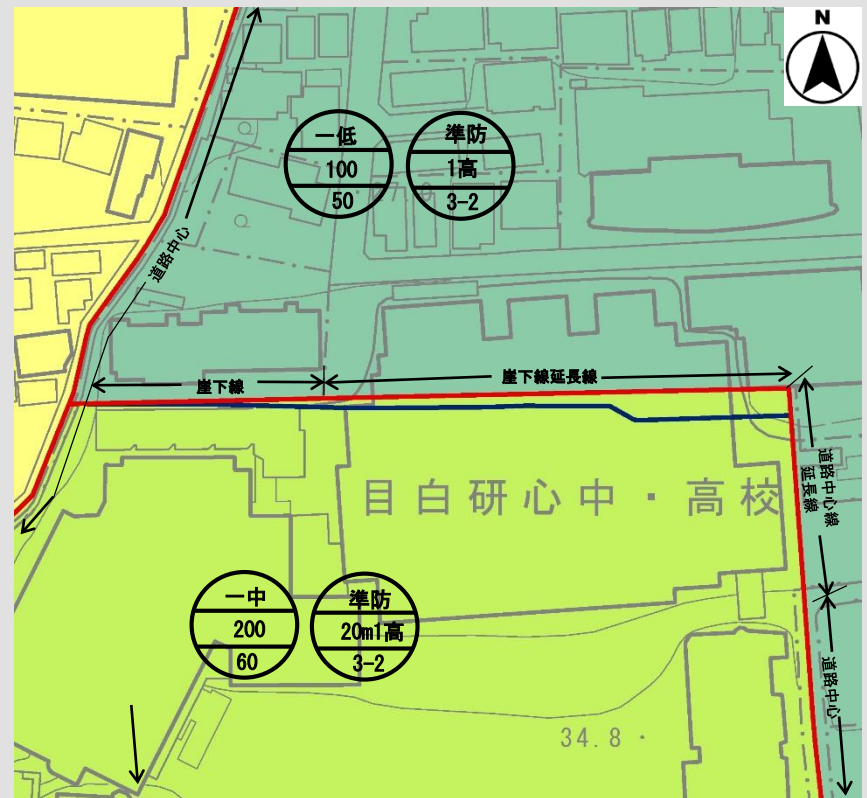
	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建蔽率/容積率	60%/300%	80%/300%
防火・準防火地域		準防火地域
高度地区		20m第2種高度地区
その他の地域地区	なし	駐車場整備地区
日影規制	3h-2h/4m	4h-2.5h/4m

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>

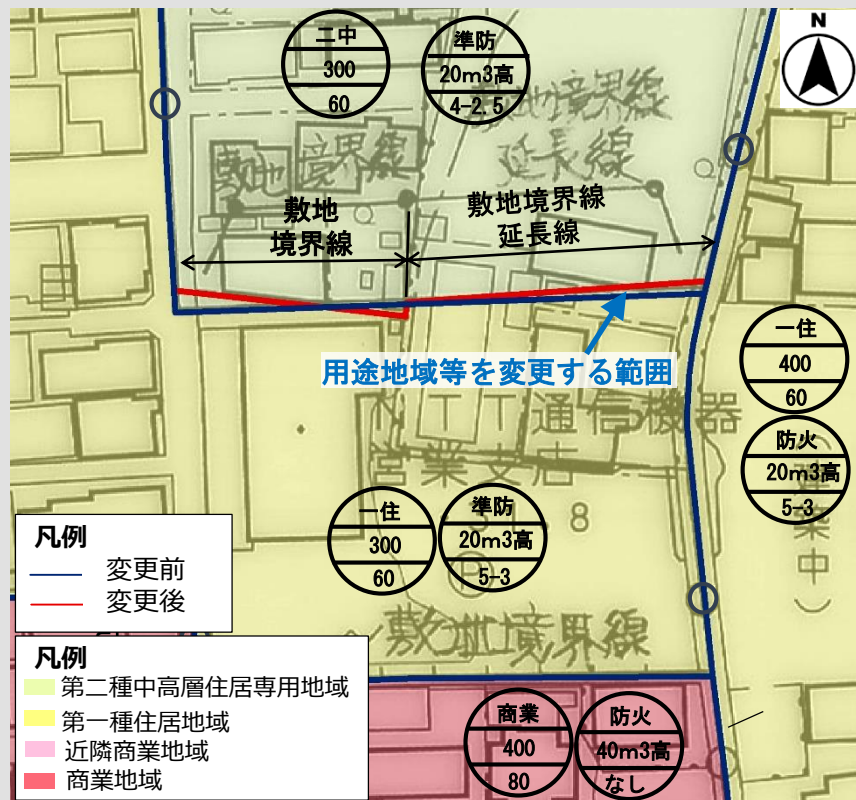
用途地域等の境界の基準としていた崖下線が、建替えの際に無くなったため。

	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

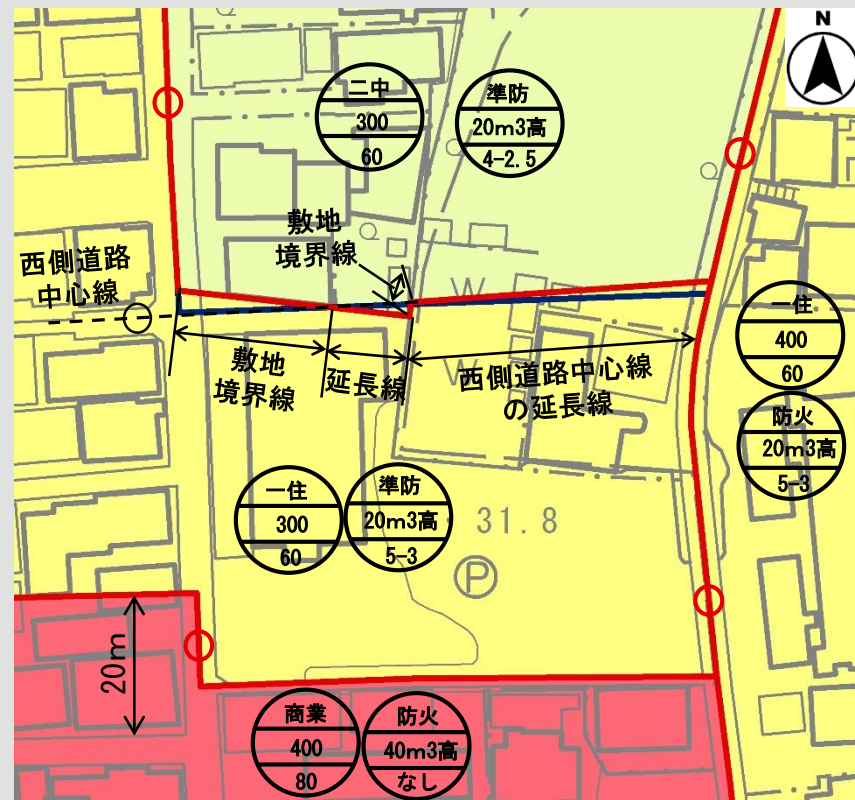
変更箇所(3)

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

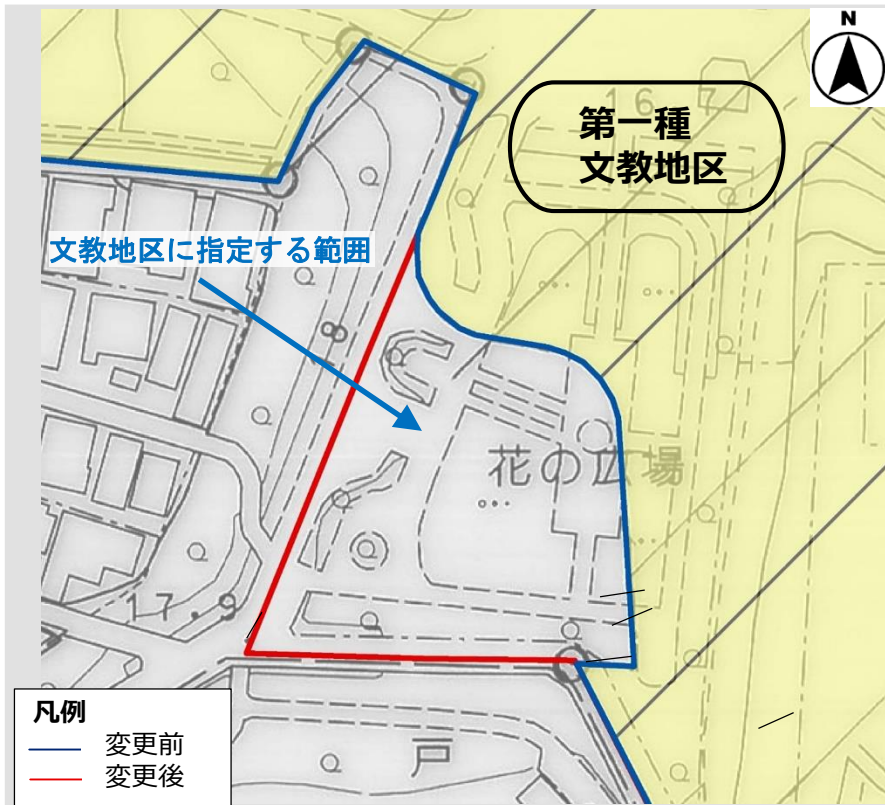
<変更理由>

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>

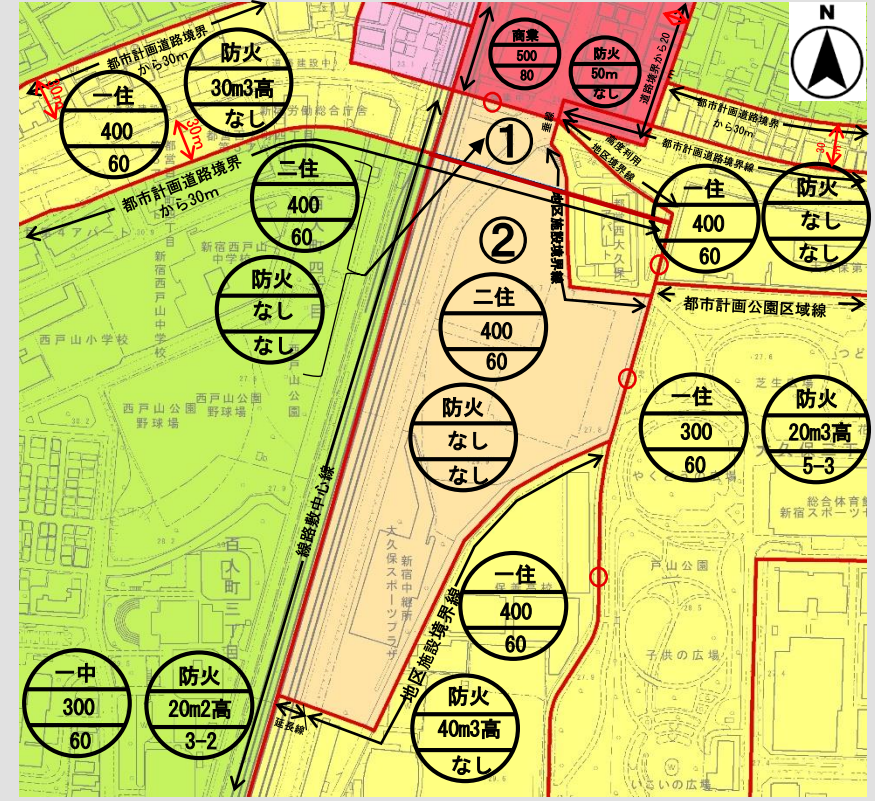
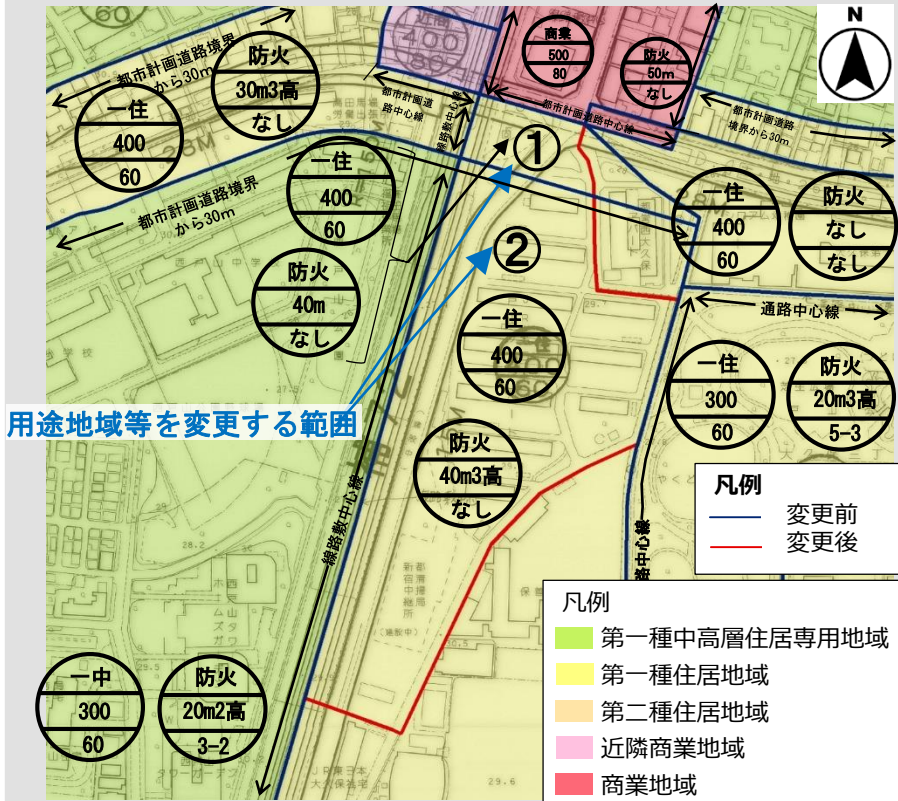
文教地区の境界の根拠が、不明確であるため。

	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。

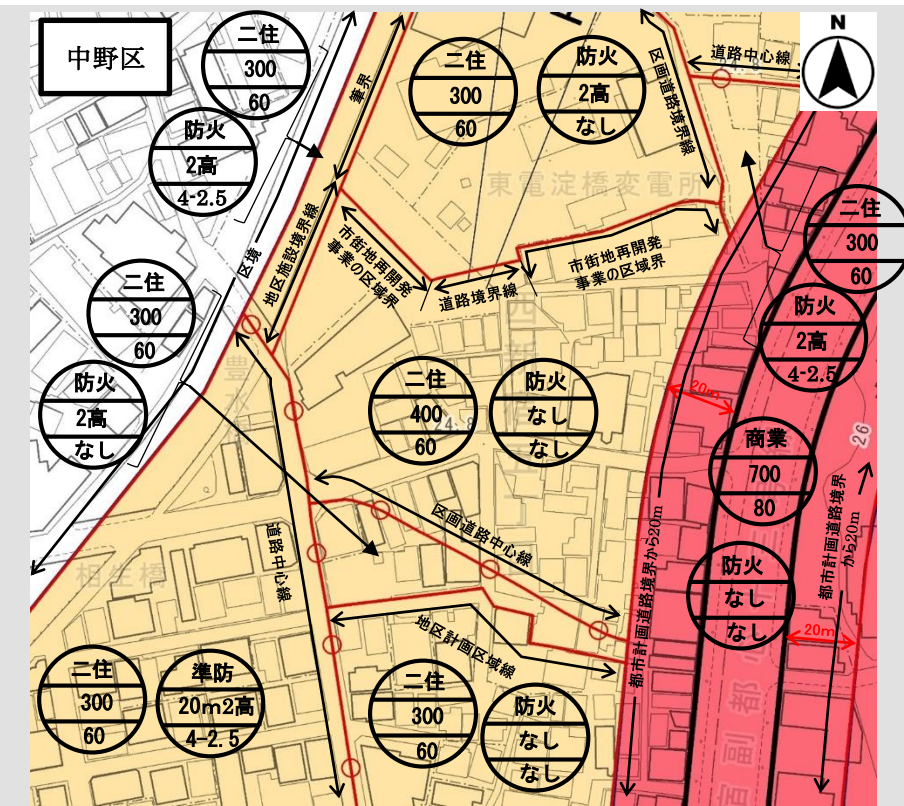
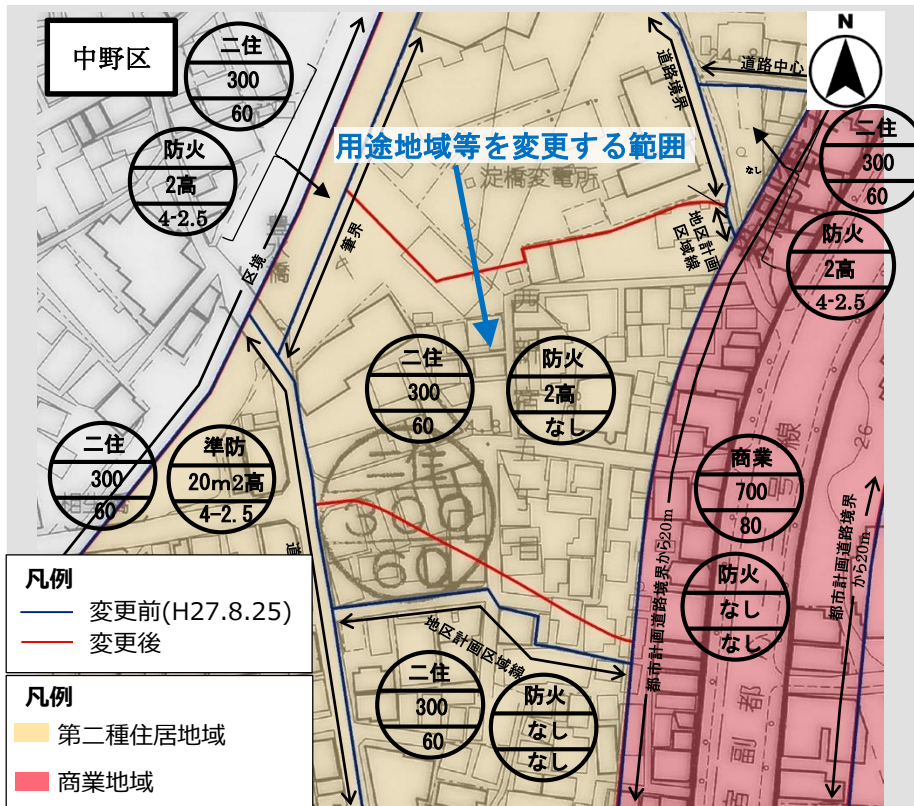
	変更前	変更後
用途地域	①② 第一種住居地域	①② 第二種住居地域
建蔽率/容積率		①② 60%/400%
防火・準防火地域		①② 防火地域
高度地区	① 40m高度地区 ② 40m第3種高度地区	①② なし
その他の地域地区	①②大久保三丁目西地区地区計画、①第2種中高層階住居専用地区	

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>

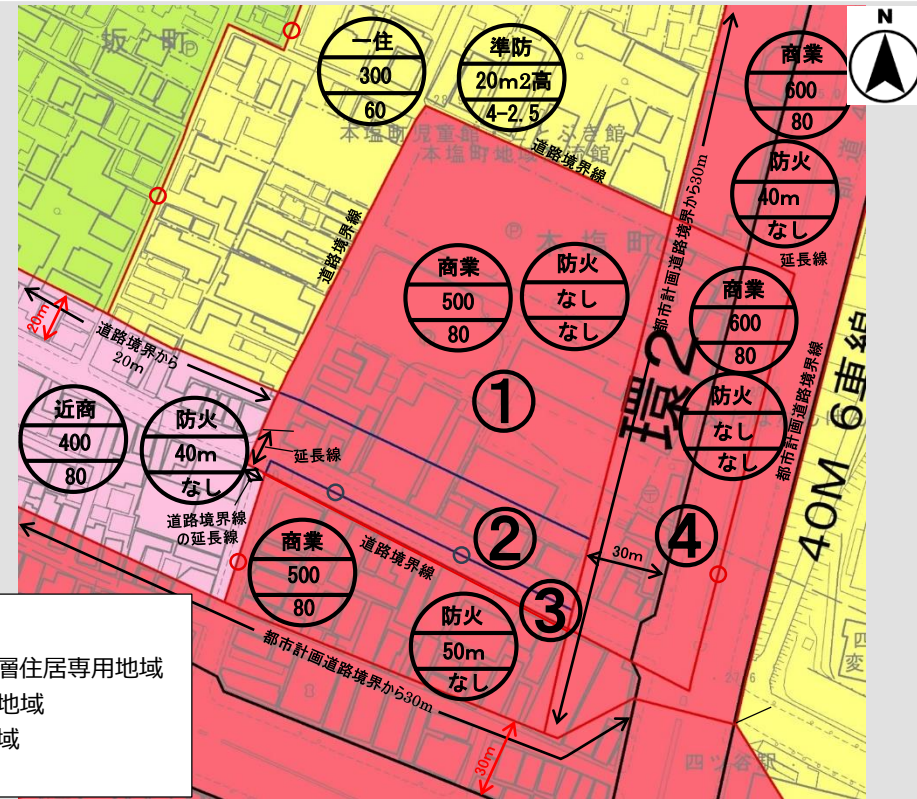
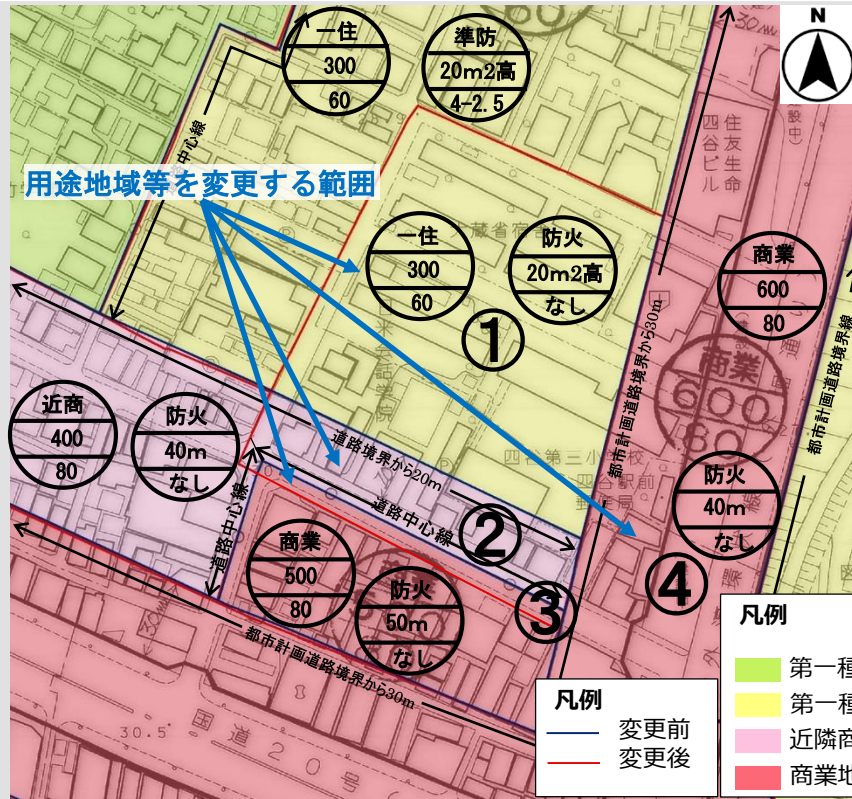
当地区の市街地再開発事業が完了し、再開発等促進区を定める地区計画による地区施設が整備され、土地利用転換が完了したため。

	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



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