

新

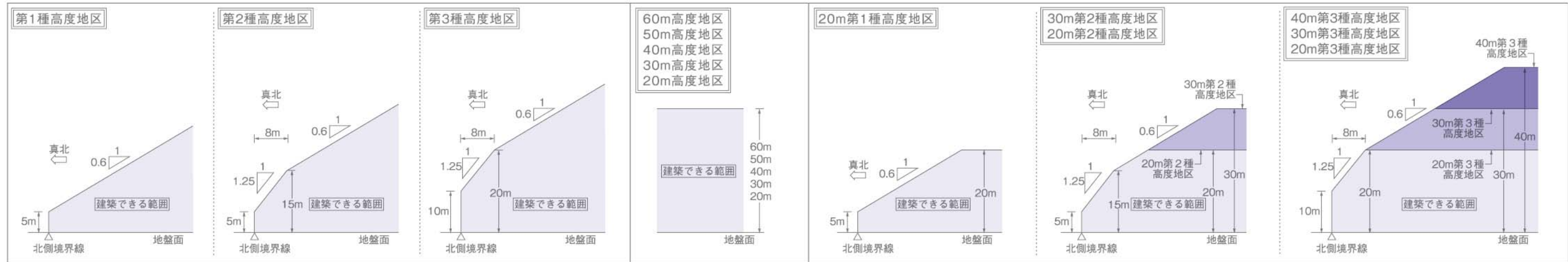
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1の4の1
TEL 03-5273-3571(直通)

防火地域・準防火地域による構造制限

地域		防 火 地 域		準 防 火 地 域	
構造	規模	階 数	延べ面積（階数にかかわらず）	階 数	延 べ 面 積
①耐火建築物等とななければならないもの		階数3以上のもの	100㎡を超えるもの	階数4以上のもの（地階を除く）	1,500㎡を超えるもの
②準耐火建築物等（または耐火建築物等）とななければならないもの		階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のもの		階数3（地階を除く）で、かつ延べ面積が1,500㎡以下のもの	階数が2以下（地階を除く）で、かつ延べ面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの
③防火構造等とななければならないもの				階数が2以下（地階を除く）で、かつ延べ面積が500㎡以下のもの（木造建築物等に限る）	

対象建築物	指定階を有する建築物を対象とする。				
制限内容	１．指定階の用途は住宅等に限定する。 ただし、一定割合（住宅床割合）を超える部分は住宅等以外に利用できる。 ２．住居の環境を確保するため、指定階において必要な用途の制限を行う。				
区分	第一種	第二種	※（第三種）	第四種	第五種
指定階	３階以上	４階以上	（５階以上）	４階以上	４階以上
住宅床割合	１／３以上	１／４以上	（１／５以上）	１／５以上	１／６以上
指定階の住宅等用途	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、その他これらに類する用途				
制限される用途	バー、キャバレー、マージャン屋、パチンコ屋、ゲーム機等を設置した営業等の風俗営業 個室付浴場等の性風俗特殊営業				
適用を除外されるもの	１．仮設建築物 ２．区長が認めた建築物（国または地方公共団体が行う事業における建築物、都市計画事業における建築物） ３．社会福祉施設、医療施設、教育施設、その他公益上必要な施設				

高度地区による高さの制限



○…建てられる用途 ×…建てられない用途

用 途 地 域 (●印は、新宿区には指定されていません)	住居第一種低層地域	●住居第二種低層地域	住居第一種中高層地域	住居第二種中高層地域	第一種住居地域	第二種住居地域	●準住居地域	●田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	●工業地域	●工業専用地域	●都市計画区域の域内指定のない区域	●都市計画区域の域内指定のない区域
建 築 物 の 用 途															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○
幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○
保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	※1	○	○	○	○	○	○	※1	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	○	○	○
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○
2層以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
500㎡以内	×	×	○	○	○	○	○	※8	○	○	○	○	○	○	○
上記以外の店舗、飲食店等	×	×	×	※2	※3	※5	※5	×	○	○	○	※5	※5、※12	○	○
事務所等	×	×	×	※2	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	×	○	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	○	※3	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○
自動車教習所	×	×	×	×	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	※3	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
マージャン屋、ばちこい屋、射的場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
勝負投票券発売所、場外券売り場等	×	×	×	×	×	※5	※5	×	○	○	○	※5	×	○	○
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2層以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業を営む倉庫、9層以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫庫(一定規模以下の附属庫庫等を除く)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
倉庫業を営まない倉庫	×	×	×	※2	※3	○	○	※9	○	○	○	○	○	○	○
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	※6	×	○	○	×	×	○	○	○
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ等の店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝負投票券発売所、場外券売り場等での用途に供する部分の床面積が1,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○
キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
個営業付浴場に係る公衆浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	※10	○	○	○	○	○	○	○
150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	※10	×	×	×	×	×	×	×
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
自動車修理工場	×	×	×	×	※4	※4	※7	×	※11	※11	×	×	×	×	×
目利新聞の印刷所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	※2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×
やや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

※1：一定規模以上のものに限り建築可能	※6：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演習場、観覧席を客席）が200㎡以下の場合に限り建築可能	※11：当該用途に供する部分が300㎡以下の場合に限り建築可能
※2：当該用途に供する部分が250㎡以下かつ、500㎡以下の場合に限り建築可能	※7：当該用途に供する部分が150㎡以下の場合に限り建築可能	※12：化粧品販売業と衣店及び飲食店は建築不可
※3：当該用途に供する部分が900㎡以下の場合に限り建築可能	※8：農産物の産物、農産加工品（干し芋）等に限り建築可能	※13：当該用途に供する部分（劇場、映画館、演習場、観覧席を客席）が1,000㎡以下の場合に限り建築可能
※4：当該用途に供する部分が1,000㎡以下の場合に限り建築可能	※9：農産物の産物の産物及び農産加工品（干し芋）等に限り建築可能	
※5：当該用途に供する部分が1,000㎡以下の場合に限り建築可能	※10：農産物の産物、農産加工品（干し芋）等に限り建築可能	

建蔽率とは、建築面積（主に建築物の外壁で囲われた水平投影面積）の敷地面積に対する割合です。

建蔽率（％）＝（建築面積／敷地面積）×100

この制限によって、敷地内にとるべき空地が決まります。

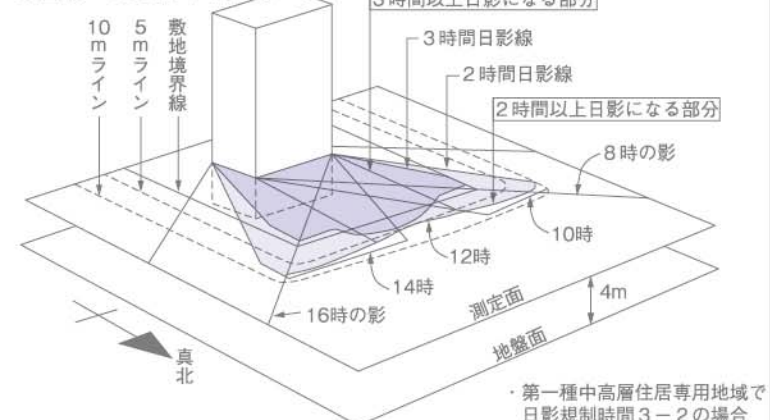
なお、突き出し幅が1m以内のひさし、出窓などは、建築面積には入りません。

建蔽率＝（ B / A ）×100

日影の規制値等の詳細については、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」で規定されています。規制区域、規制値等の指定については、裏面の図に表示しています。

- 規制の対象区域（新規区の場合）**
- 第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域（特別工業地区を含む）のうち条例で指定した区域が対象となります。
- 規制の対象建築物**
- (1) 第一種低層住居専用地域では、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物です。
- (2) その他の地域では高さが10mを超える建築物です。
- ※なお、規制対象区域外であっても、高さが10mを超える建築物で、規制対象区域内に日影を生じせる場合は、その規制対象区域内的の規制を受けます。
- 日影の規制時間**
- 日照条件の最も悪い冬至の前8時前～午後4時まででの8時間のうちで、敷地からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲と、10mを超える範囲のそれぞれについて、地域別に日影を生じせるならい時間を定めています。
- 日影の規制の例**
-
- 敷地面積線
10mライン
敷地面積
3時間以上日影になる部分
2時間日影線
2時間以上日影になる部分
8時の影
12時の影
16時の影
測位面
敷地面
北
- 第一種中高層住居専用地域

●日影の規制の例



新宿区都市計画図等

地区計画／高度利用地区／特定街区／風致地区／都市再生特別地区／市街地再開発事業
防災街区整備事業 特定防災街区整備地区／東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制区域



②新新宿六丁目西部地区 地区計画の区域は、建築基準法第52条第8項の規定に基づく区域に指定されています。

⑩新宿六丁目西北部地区 地区計画の区域は、建築基準法第56条第1項第二号の規定に基づく区域に指定されています。

令和5年4月28日現在