

東京都市計画高度利用地区の変更 (新宿区決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類 (地区名・区分)		面 積	建築物の容積率の 最高限度 ※1-6 ※1-7			建築物の容積率の 最低限度		建築物の建ぺい率 の最高限度 ※2		建築物の建築面積 の最低限度		壁面の位置の 制限 ※3	備 考
高度利用地区 (西新宿五丁目北地区)	A地区	A-1ゾーン	約0.3 ha	※1-1	※1-3	110/10	40/10	5/10	400㎡	4m・5m	西新宿 五丁目 北地区 防災街 区整備 事業施 行区域 内		
		A-2ゾーン	約0.5 ha	※1-1	※1-3	100/10	40/10	5/10	400㎡	5m			
		A-3ゾーン	約0.4 ha	※1-2	※1-4	55/10	20/10	3/10	400㎡	4m			
		小計	約1.2 ha										
	B地区	B-1ゾーン	約0.2 ha	※1-1	※1-5	105/10	40/10	5/10	400㎡	4m			
		B-2ゾーン	約0.5 ha	※1-2	※1-4	55/10	20/10	3/10	400㎡	4m			
		小計	約0.7 ha										
小 計		約1.9 ha											
<p>※1 建築物の容積率の最高限度の特例 下記の1-1～1-6に該当する建築物にあつては、上記の数値から下記の数値を減じ、下記の1-7に該当する建築物にあつては、上記の数値に下記の数値を加える。 ただし、基準容積率を下回らず、上記の数値を上回らないものとする。</p> <p>1-1 建築物の用途による限度 (建築物の容積率の最高限度の特例) 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が、10分の40未満である建築物。</p> <p>ア 10分の30以上10分の40未満の場合 10分の5 イ 10分の20以上10分の30未満の場合 10分の10 ウ 10分の10以上10分の20未満の場合 10分の15 エ 10分の10未満の場合 10分の20</p> <p>1-2 建築物の用途による限度 (建築物の容積率の最高限度の特例) 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が、2分の1未満である建築物。</p> <p>ア 3分の1以上2分の1未満の場合 10分の5 イ 3分の1未満の場合 10分の10</p> <p>1-3 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 (建築物の容積率の最高限度の特例) 敷地内に設ける広場等の空地面積 (壁面の位置が制限された区域を除く。)の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物。 10分の15</p> <p>1-4 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 (建築物の容積率の最高限度の特例) 敷地内に設ける広場等の空地面積 (壁面の位置が制限された区域を除く。)の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物。 10分の5</p>													

<p>1-5 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度（建築物の容積率の最高限度の特例） 敷地内に設ける広場等の空地面積（壁面の位置が制限された区域を除く。）の合計が敷地面積の10分の2未満である建築物。 10分の10</p> <p>1-6 緑化率による限度（建築物の容積率の最高限度の特例） 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化率が、10分の3.5未満である建築物。 10分の1</p> <p>1-7 100㎡以上の一時滞在施設を確保する建築物。 待機スペースの合計面積に0.4を乗じて得た数値に敷地面積に対する割合を加えた数値</p> <p>※2 建築基準法第53条第3項各号の一に該当する場合は10分の1を、同項各号に該当する場合及び同条第5項第一号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。建ぺい率の最高限度については建築基準法第53条第2項の規定を準用する。</p> <p>※3 次に該当する建築物等は、この限りでない。 ア 歩行者の安全性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの イ 道路に接続する車路その他これに類するもの及び駐車場の出入口での歩行者の安全性を高めるもの ウ 公益上必要な建築物</p>		
新宿区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区		
(西富久地区)	約2.6ha	新宿区富久町、新宿五丁目及び新宿六丁目各地方内
(西大久保四丁目地区)	約2.9ha	新宿区西大久保三丁目、西大久保四丁目、高田馬場四丁目、高田馬場一丁目の各一部
(飯田橋地区)	約1.6ha	千代田区飯田橋四丁目、新宿区揚場町及び神楽河岸の各一部
(西新宿六丁目中央地区)	約1.7ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(西新宿浄風寺周辺地区)	約1.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(西早稲田地区)	約1.9ha	新宿区西早稲田一丁目及び西早稲田三丁目の各一部
(関水地区)	約0.0ha (300㎡)	文京区関口一丁目及び新宿区山吹町の各一部
(西新宿六丁目東地区)	約3.4ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(西新宿六丁目西第3地区)	約1.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(西新宿六丁目西第1地区)	約1.4ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(新宿三丁目東地区)	約0.6ha	新宿区新宿三丁目及び内藤町各地方内
(西新宿六丁目地区)	約5.2ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(北新宿地区)	約4.9ha	新宿区北新宿一丁目、二丁目及び西新宿八丁目の各一部
(西新宿六丁目西第6地区)	約1.7ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(西新宿六丁目西第7地区)	約0.3ha	新宿区西新宿六丁目の一部
(西新宿八丁目成子地区)	約2.8ha	新宿区西新宿八丁目及び北新宿一丁目の各一部
小計	約33.4ha	
合計	約35.3ha	

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：西新宿五丁目北地区地区計画及び西新宿五丁目北地区防災街区整備事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため高度利用地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
<p>新宿区西新宿五丁目及び西新宿六丁目各地内</p>	<p>指定なし</p>	<p>高度利用地区 (西新宿五丁目北地区)</p>	<p>約1.9ha</p>	<p>既決定地区 (西富久地区) (西大久保四丁目地区) (飯田橋地区) (西新宿六丁目中央地区) (西新宿浄風寺周辺地区) (西早稲田地区) (関水地区) (西新宿六丁目東地区) (西新宿六丁目西第3地区) (西新宿六丁目西第1地区) (新宿三丁目東地区) (西新宿六丁目地区) (北新宿地区) (西新宿六丁目西第6地区) (西新宿六丁目西第7地区) (西新宿八丁目成子地区)</p>

東京都市計画高度利用地区 西新宿五丁目北地区 計画図 1 区域図

[新宿区決定]



凡例	
	高度利用地区変更区域 (約1.9ha)
	地区の区分
<p>0 10 25 50m 100m</p>	

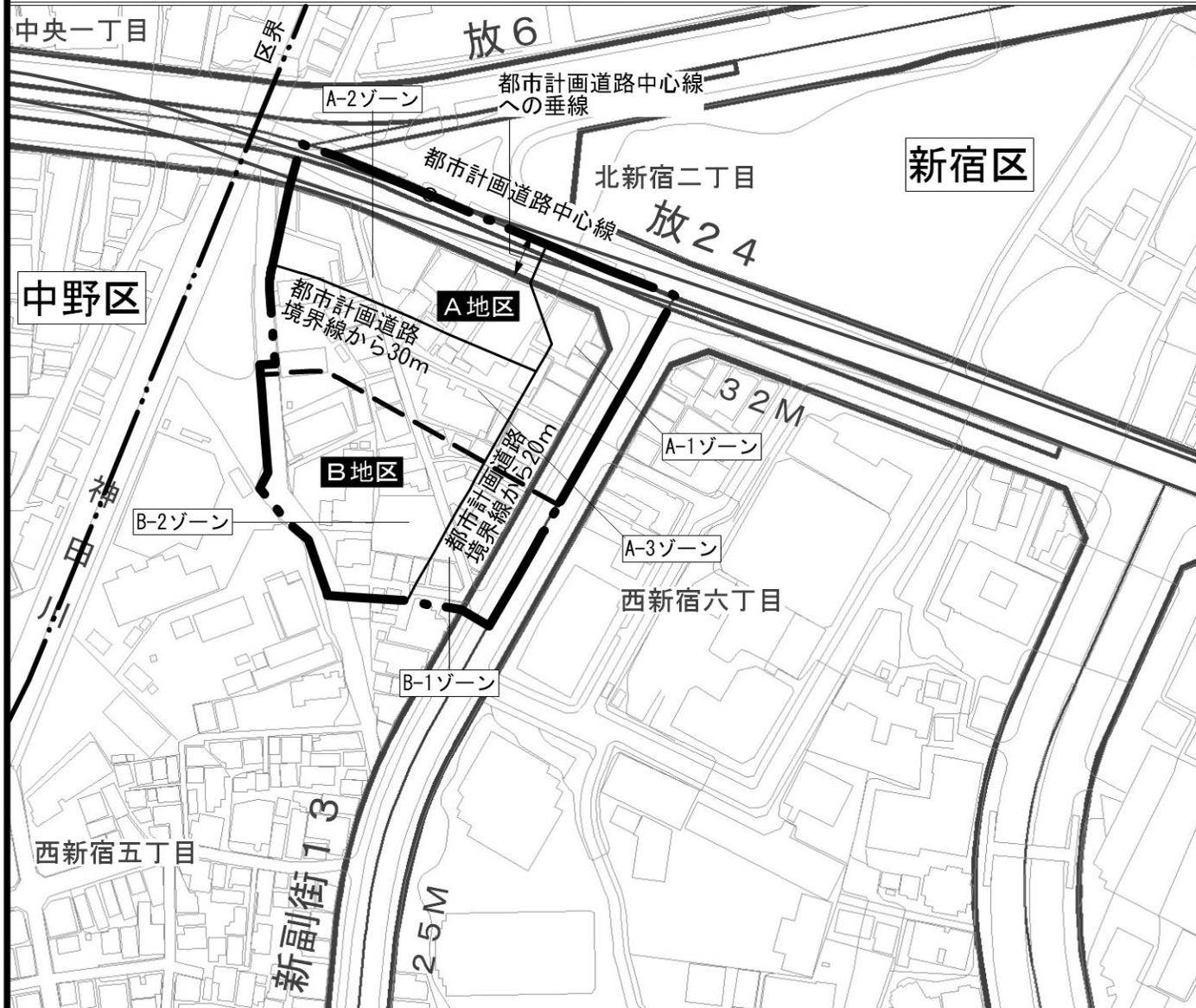
この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺1/2,500の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号)

MMT 利許第004号-9 平成24年7月25日
 25都市基街測第85号 平成25年7月31日
 25都市基交第173号 平成25年8月22日

東京都計画高度利用地区 西新宿五丁目北地区 計画図2 ゾーン区分図

[新宿区決定]



面積	A地区	A-1ゾーン	約0.3ha
		A-2ゾーン	約0.5ha
		A-3ゾーン	約0.4ha
小計		約1.2ha	
B地区	B-1ゾーン	約0.2ha	
	B-2ゾーン	約0.5ha	
	小計	約0.7ha	
合計		約1.9ha	
容積率の 最高限度	A地区	A-1ゾーン	110/10
		A-2ゾーン	100/10
		A-3ゾーン	55/10
	B地区	B-1ゾーン	105/10
B-2ゾーン	55/10		
容積率の 最低限度	A地区	A-1, 2ゾーン	40/10
		A-3ゾーン	20/10
	B地区	B-1ゾーン	40/10
		B-2ゾーン	20/10
建ぺい率の 最高限度	A地区	A-1, 2ゾーン	5/10
		A-3ゾーン	3/10
	B地区	B-1ゾーン	5/10
		B-2ゾーン	3/10
建築面積の 最低限度			400㎡
壁面の位置 の制限	A地区	A-1ゾーン	4m・5m
		A-2ゾーン	5m
		A-3ゾーン	4m
	B地区	B-1, 2ゾーン	4m
凡 例			
<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> 高度利用地区変更区域 (約1.9ha) 地区の区分 ゾーンの区分 </div>			
0 10 25 50m 100m			

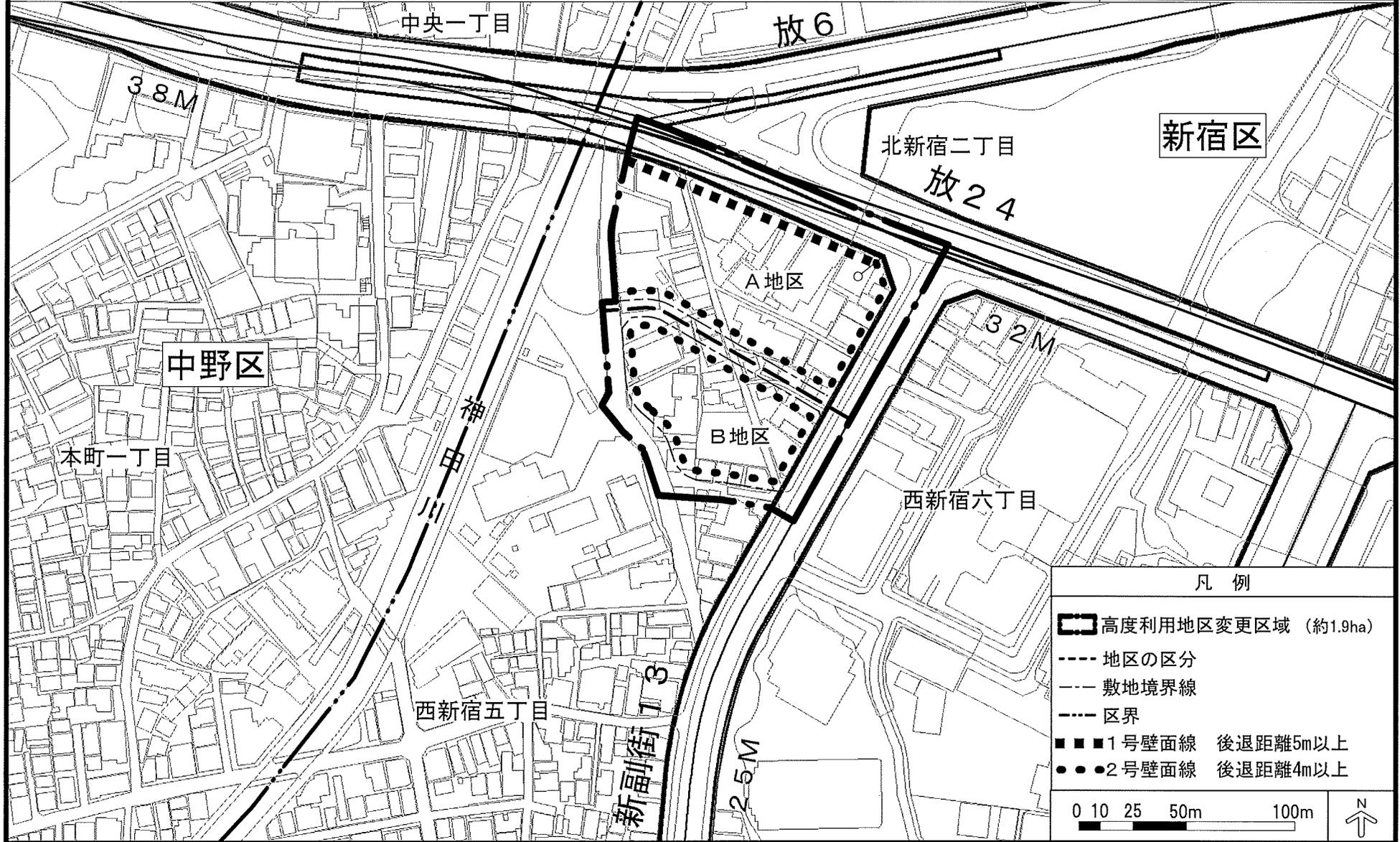
この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。（承認番号）
ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

MMT 利許第004号-9 平成24年7月25日
25都市基街測第85号 平成25年7月31日
25都市基交第173号 平成25年8月22日

東京都市計画高度利用地区

西新宿五丁目北地区 計画図3 壁面の位置の制限図

[新宿区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺1/2,500の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

(承認番号) MMT 利許第004号-9 平成24年7月25日
 25都市基街測第85号 平成25年7月31日
 25都市基交第173号 平成25年8月22日