



神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画

神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画

本地区を含む神楽坂界隈は、多くの文豪に愛された坂のまちとして名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきました。

また、地区内に残る路地は、神楽坂通り沿いの商店街と横丁に広がる住宅街や料亭街をつなぐ神楽坂界隈のシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気醸し出しています。

本地区では、このような貴重な路地景観を保全するため、道路からの見晴らし空間の確保を図るとともに、防災性の向上、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を形成するため、地区の住民の方々の意向をもとに、地区計画を策定しました。

神楽坂通り、本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁の沿道について、各々の特色に合わせ、段階的に地区計画の変更を行っています。

まちづくりのあゆみ

- 平成3年 神楽坂地区まちづくりの会 発足
- 平成6年 まちづくり憲章策定
- 平成9年 街なみ環境整備事業承認(平成18年度まで)
神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定 締結
- 平成16年 神楽坂まちづくり興隆会 発足
- 平成17年 神楽坂本多横丁 小粋な横丁づくり協定 締結
- 平成19年 **神楽坂三・四・五丁目地区地区計画都市計画決定**
- 平成21年 新宿区景観まちづくり計画策定「粋なまち神楽坂地区」に指定
神楽坂三・四・五丁目地区及び神楽坂通り地区専門部会発足
- 平成23年 区長へ地区計画地元案の提案
神楽坂伝統的路地保全専門部会発足
神楽坂通り地区地区計画 都市計画決定
神楽坂三・四・五丁目地区地区計画都市計画変更決定
- 令和2年 **神楽坂三・四・五丁目地区地区計画都市計画変更決定**
- 令和5年 **神楽坂三・四・五丁目地区地区計画都市計画変更決定**

1 地区計画の目標・方針

● 地区計画の目標

- 1 地区内に残る貴重な路地景観の保全、道路からの見晴らし空間の確保
- 2 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
- 3 建築物の建替え促進による防災性の向上
- 4 にぎわいの連続性の保持、良好な市街地環境の形成 [神楽坂通り沿道]
- 5 歩行者空間の拡充、にぎわいのある街並みの誘導 [本多横丁沿道]
- 6 風情ある路地景観の保全、建築物の建替え促進による防災性の向上 [兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道]

● 整備の方針

1 地区計画区域内全体に関する事項 (本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁に面した敷地を含む。)

商業施設と住宅が調和した市街地の形成

神楽坂界隈にふさわしくない建築物の用途を制限し、良好な市街地の形成を図ります。

建築物等の用途の制限

現在のまちの環境やスケール感の保全

敷地面積の最低限度を定め、現在のまちの環境やスケール感を守ります。

建築物の敷地面積の最低限度

道路からの見晴らし空間の確保

街並みから突出した高層建築物を制限します。また、外壁のそろった街並みの連続性を誘導します。

建築物等の高さの最高限度

地区特有の路地景観の継承

建築物等の意匠を制限し、地区特有の良好な街並みを誘導し、また、商店街のにぎわいの連続性を保ちます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

2 地区計画区域内の路地に関する事項 ((1) 及び (2) の敷地では上記1に、それぞれ以下の事項を追加します。)

(1) 本多横丁に面した敷地

良好な街並みの誘導、防災性の向上

壁面の位置の制限等を定め、認定を受けることにより、前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を緩和します。

建築物の容積率の最高限度
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

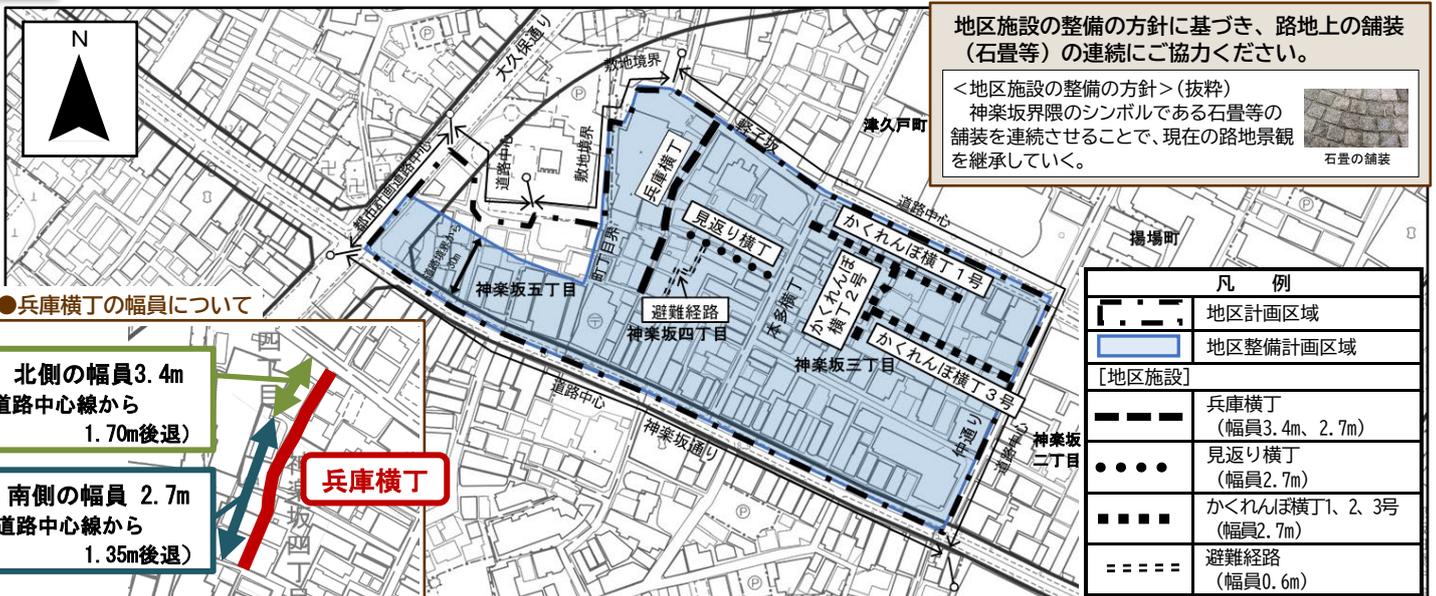
(2) 兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁とそれらに面した敷地

良好な街並みの誘導、 防災性・交通上の安全性の向上

兵庫横丁、見返り横丁、かくれんぼ横丁及び避難経路を地区施設に指定するとともに、壁面の位置の制限等を定め、認定を受けることにより、前面道路幅員による容積率の制限及び道路斜線制限を緩和します。

地区施設の配置及び規模 / 建築物等の用途の制限
建築物の容積率の最高限度 / 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
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

2 地区計画及び地区整備計画の区域並びに地区施設の位置



兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁は、地区施設の指定と合わせ、建築基準法第42条第3項に基づく道路に指定されています。道路種別の詳細は、都市計画部建築調整課にお問い合わせください。

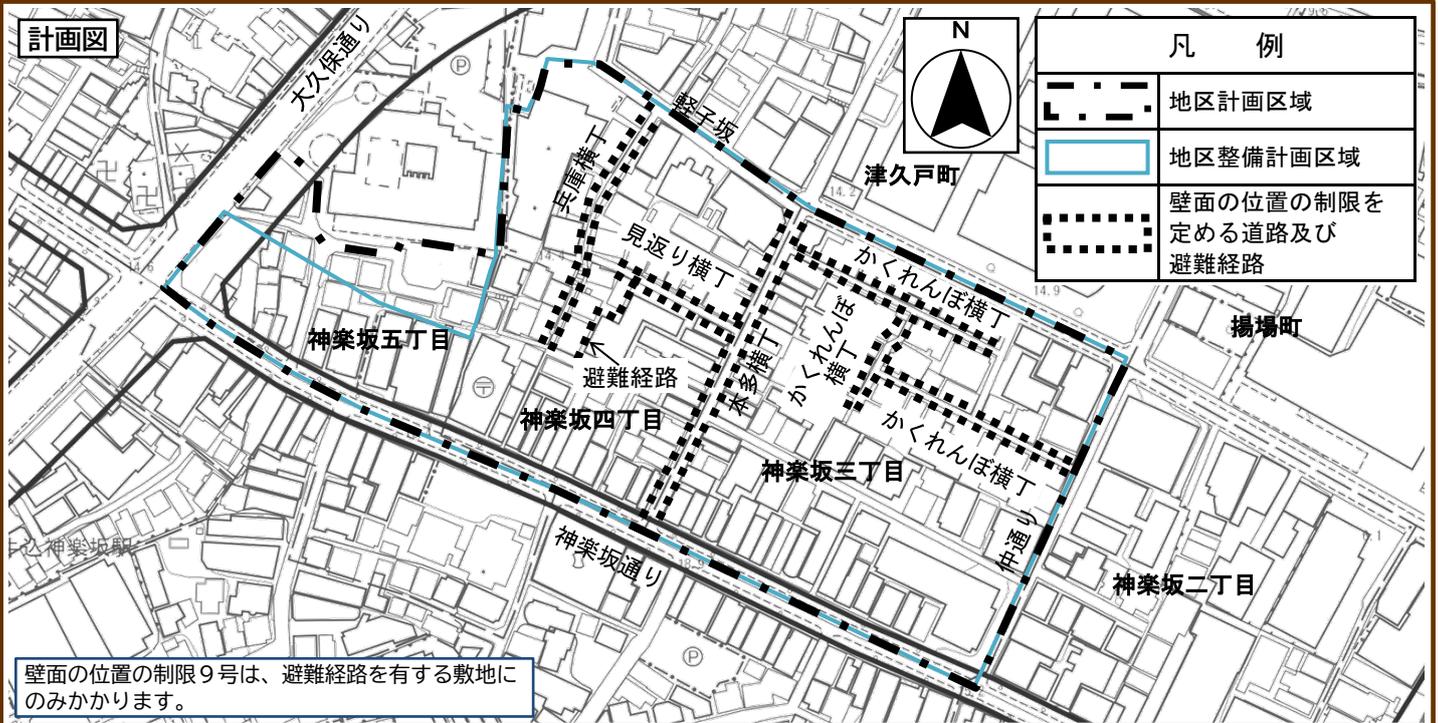
3 建築物等に関する事項

壁面の位置の制限

本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面する敷地の建築物は、以下に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはいけません。

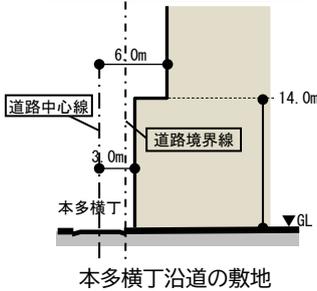
ただし、壁面の位置の制限9号について、以下に示す位置以外の位置に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りではありません。

壁面の位置の制限がある敷地で道路斜線制限の緩和を受けるには、建築基準法に基づく認定が必要です。詳しくは7ページをご覧ください。

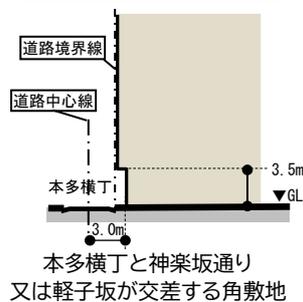


壁面の位置の制限9号は、避難経路を有する敷地にのみかかります。

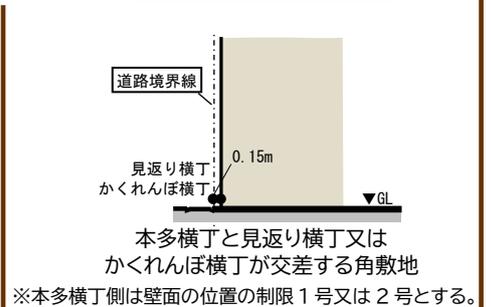
壁面の位置の制限1号



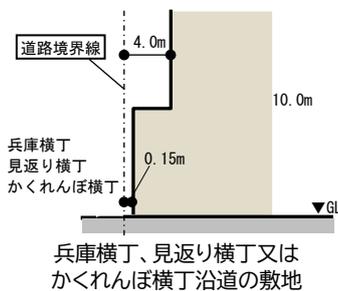
壁面の位置の制限2号



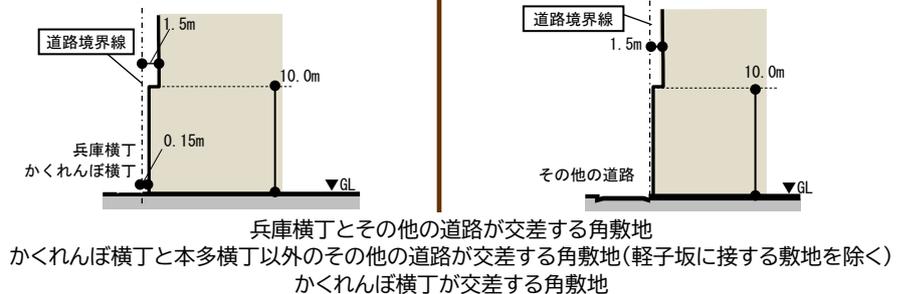
壁面の位置の制限3号



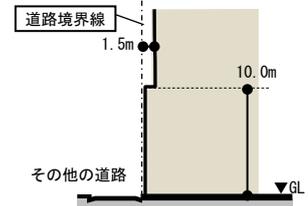
壁面の位置の制限4号



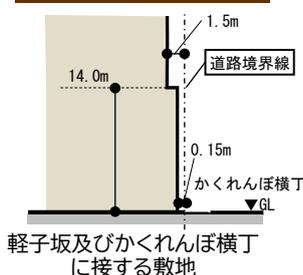
壁面の位置の制限5号



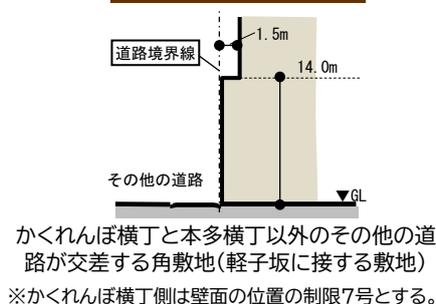
壁面の位置の制限6号



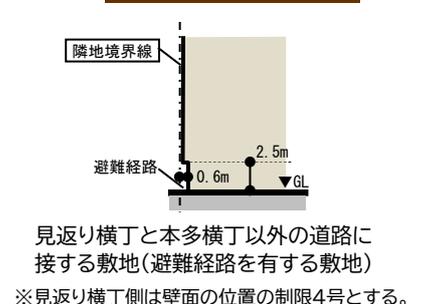
壁面の位置の制限7号



壁面の位置の制限8号

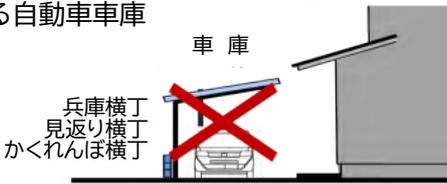
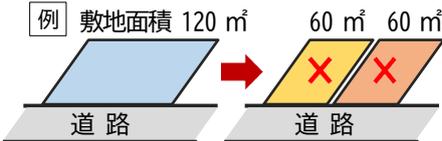
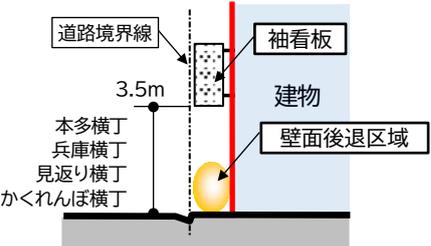


壁面の位置の制限9号



壁面の位置の制限 以外の制限

壁面の位置の制限以外の制限については下表のとおりです。

		下記以外の敷地			
		兵庫横丁・見返り横丁・かくれんぼ横丁に面する敷地	本多横丁に面する敷地		
		建築物等に関する事項			
用途の制限	右記の建築物は、建築してはいけません。	1 風営法*に規定する「店舗型性風俗特殊営業」の用に供する建築物 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設 (敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。)	○	○	○
		5 自動車車庫及び建築物に附属する自動車車庫 	—	○※1	—
容積率の最高限度	360% (本多横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地)	前面道路幅員による容積率制限の緩和を受けるには、建築基準法に基づく認定が必要です。 詳しくは7ページをご覧ください。	○	—	—
	240% (兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地)		—	○	—
敷地面積の最低限度	65㎡ 以上でなければなりません。 ただし、施行の際65㎡より小さい敷地は、分割しなければそのまま建替えができます。 		○	○	○
(壁面の位置の制限)	2ページをご覧ください。		○	○	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置してはいけません。 ただし、以下のものは除きます。 ・道路の中心からの高さが3.5mを超える部分に設置する袖看板等 ・公益上必要なもの 		○	○	—

※1 兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁のみを前面道路とする敷地に限ります。

*風営法…風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

2以上の道路に面する場合等の制限は5・6ページを確認し、不明な点は窓口にお問い合わせください。

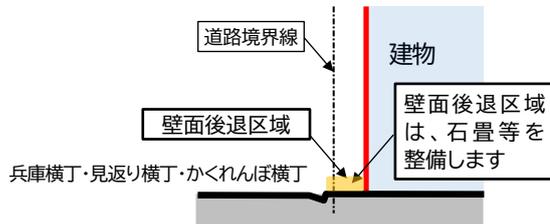
凡例

○ …制限が適用される
— …制限が適用されない

		下記以外の敷地		
		兵庫横丁・見返り横丁・かくれんぼ横丁に面する敷地		本多横丁に面する敷地
建築物等に関する事項				
高さの 最高限度	<p>●最高高さ</p> <p>神楽坂通り又は軽子坂を前面道路とする敷地の建築物は31m以下とします。 それ以外の建築物は21m以下とします。</p>	○※2	○※2	○※2
	<p>●各部分の高さ</p> <p>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します。</p> <p>道路斜線制限における後退緩和や天空率による緩和はできません。</p>	—	—	○※2
形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、 地区の景観及び周辺環境に配慮した ものとします。	○	○	○
	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、落ち着いたもの とします。	○	○	○
	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等、街並みの連続性に配慮した ものとします。	○	○	○
	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 ものとします。	—	○	—



石畳の舗装



※2 大久保通りを幅員の最大な前面道路とする敷地における建築物は除きます。

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画

都市計画決定 平成19年9月4日 新宿区告示第409号
 都市計画変更 平成23年12月19日 新宿区告示第582号
 都市計画変更 令和2年7月21日 新宿区告示第478号
 都市計画変更 令和5年8月21日 新宿区告示第541号

〔新宿区決定〕

	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		<p>本地区を含む神楽坂界限は、多くの文豪に愛された坂のまちとして名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきた。また、地区内に残る路地は、神楽坂通り沿いの商店街と横丁に広がる住宅街や料亭街をつなぐ神楽坂界限のシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気醸し出している。</p> <p>このような状況を背景に、地元では「神楽坂まちづくり憲章」を定め、「伝統と現代がふれあう粋なまち—神楽坂—」をまちづくりの目標とし、「商業と住宅の共存したまち」、「伝統的情緒に彩られたまち」、「楽しく散策できるまち」を基本方針としてまちづくりを行っている。</p> <p>「新宿区都市マスタープラン」(平成29年12月、新宿区)では、風情のある路地景観や坂などの歴史的、文化的資源を活かしながら、防災性の向上を図ることとしている。</p> <p>本地区では、これらの方針を踏まえ、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する。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、防災性の向上を図る。</p> <p>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る。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する。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る。</p>									
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>神楽坂通り、軽子坂及び本多横丁沿道については、神楽坂を代表する地区として、神楽坂界限にふさわしい質の高い街並みや商業施設が集積した活気ある街並みを維持するとともに、魅力あふれる商業空間を誘導し居住施設と商業業務施設が共存した中高層建築物による複合市街地の形成を図る。</p> <p>その他の地区では、風情ある雰囲気を持った路地景観にふさわしい魅力ある商業施設と居住施設が共存した低中層建築物による複合市街地の形成を図る。</p>									
	地区施設の整備の方針	<p>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する。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、神楽坂界限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く。</p>									
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 商業施設と居住施設が調和した良好な市街地の形成を目指し、建築物等の用途の制限を定める。 2 建築物の不燃化とあわせた防災性の向上及び交通上の安全性の向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 3 現在のまちの環境やスケール感を守るために、敷地面積の最低限度を定める。 4 街並みから突出した高層建築物の建築を制限するとともに、道路からの見晴らし空間を確保しつつ、外壁のそろうた街並みの連続性を誘導するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 地区特有の路地景観を継承した、良好な街並みを誘導するとともに、商店街のにぎわいの連続性を保つため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 良好な街並みの誘導と防災性の向上を図るため、本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道建築物の容積率の制限及び道路斜線の制限を緩和し、次に掲げる制限を定める。 <table style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 50%;">1) 建築物の容積率の最高限度</td> <td style="width: 50%;">4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限</td> </tr> <tr> <td>2) 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>5) 建築物等の高さの最高限度</td> </tr> <tr> <td>3) 壁面の位置の制限</td> <td></td> </tr> </table> 				1) 建築物の容積率の最高限度	4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	2) 建築物の敷地面積の最低限度	5) 建築物等の高さの最高限度	3) 壁面の位置の制限	
1) 建築物の容積率の最高限度	4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限										
2) 建築物の敷地面積の最低限度	5) 建築物等の高さの最高限度										
3) 壁面の位置の制限											
地区整備計画	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2.9ha									
	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					
			見返り横丁	2.7m	約43m	一部拡幅					
			かくれんぼ横丁1号	2.7m	約74m	一部拡幅					
			かくれんぼ横丁2号	2.7m	約33m	拡 幅					
			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					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設(敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。) 5 自動車車庫及び建築物に附属する自動車車庫(兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁のみを前面道路とする敷地に限る。)
		建築物の容積率の最高限度※	1 本多横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10分の36とする。 2 兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁を幅員の最大な前面道路とする敷地においては、10分の24とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければならない。ただし、上記の建築物の敷地面積の最低限度に係る規定(以下「敷地面積最低限度規定」という。)の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積最低限度規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地面積最低限度規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するものについてはこの限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、計画図に示す壁面の位置の制限9号について、計画図に示す位置以外の位置に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1) 道路の中心からの高さが3.5mを超える部分に設置する袖看板等 2) 公益上必要なもの
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さ(階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。)の最高限度は31mとする。ただし、神楽坂通り又は軽子坂を前面道路とする敷地における建築物以外の建築物の高さの最高限度は21mとする。 2 建築物の各部分の高さ(階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の各部分の高さに算入しない。以下同じ。)は、当該部分から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。 3 前項に規定する建築物の敷地に接する前面道路が2以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離がその前面道路の幅員の2倍以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が10mを超える区域については、すべての前面道路が幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。 4 前項に規定する区域外の区域については、その接する前面道路のみを前面道路とする。 5 第2項の建築物の各部分の高さに係る算定は、前面道路の路面の中心からの高さによる。ただし、建築物の敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 6 第2項の規定は、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における建築物については、適用しない。 7 第1項及び第2項の規定は、大久保通りを幅員の最大な前面道路とする敷地における建築物については、適用しない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、地区の景観及び周辺環境に配慮したものとす。 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、落ち着いたものとする。 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等、街並みの連続性に配慮したものとす。 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。		

※は知事協議事項

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。ただし、地区施設のうち避難経路について、計画図に示す位置以外の位置に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。」

理由:風情ある路地景観を保全するとともに、防災性の向上を図るため、神楽坂三・四・五丁目地区地区計画を変更する。

前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の緩和を受ける場合

本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁及びかくれんぼ横丁沿道の敷地において、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限の緩和を受ける場合、建築基準法に基づく認定が必要となります。

認定の基準の詳細は、都市計画部 建築指導課にお問い合わせください。

建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく認定に係る基準（抜粋）

第1 認定対象建築物

神楽坂三・四・五丁目地区地区計画区域内の壁面の位置の制限が定められている敷地内に地区整備計画に適合する建築物で建築基準法（以下「法」という。）第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の緩和）及び同法第68条の5の5第2項（斜線制限の緩和）の適用を受けようとするものを対象とする。

第2 認定基準

法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の緩和）および法第68条の5の5第2項（斜線制限の緩和）の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

- (1) 空地の整備 (2) 接道長さ (3) 内装の制限 (4) 衛生

4 手続きについて

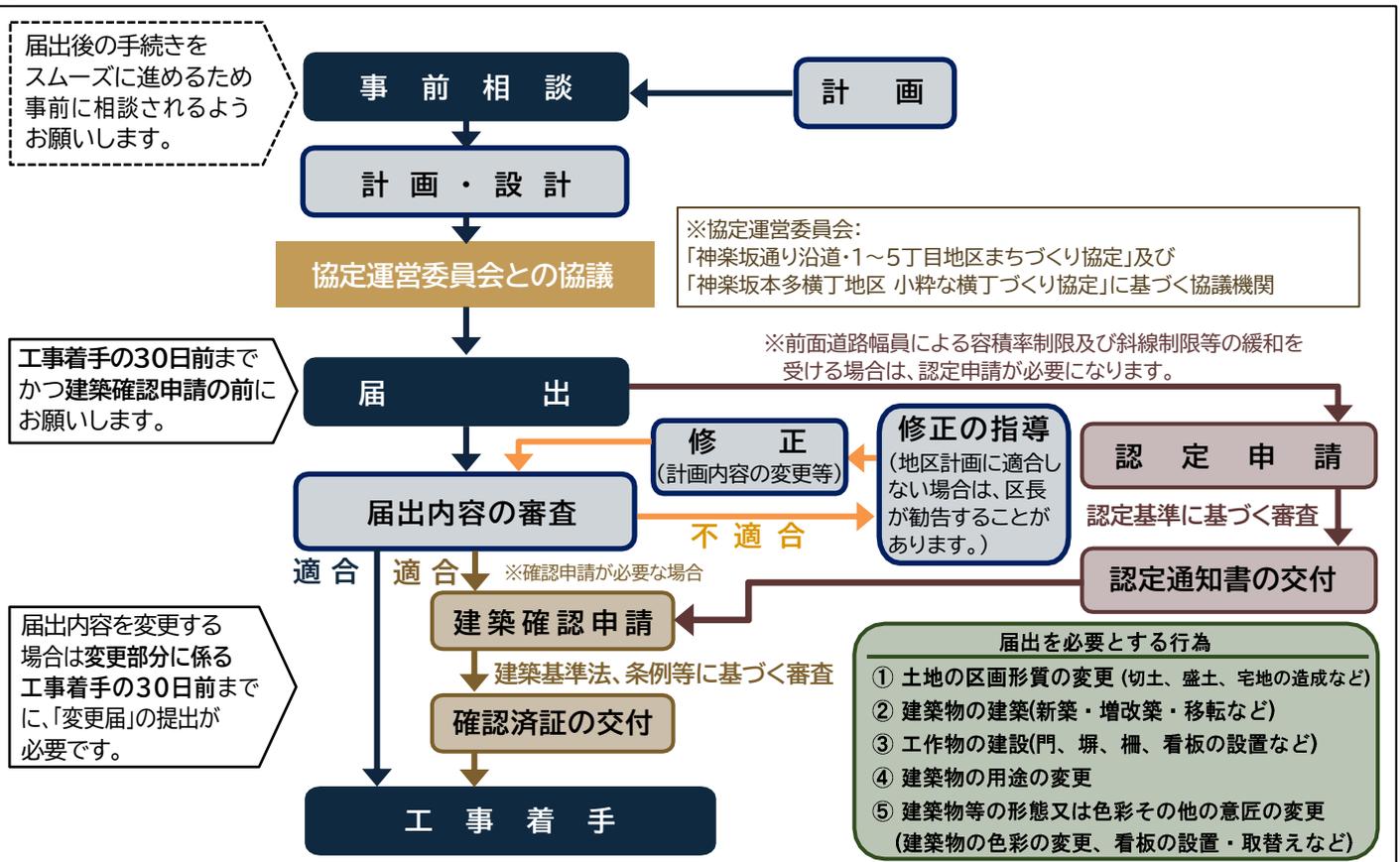
● 条例に基づく制限と確認申請

地区計画に定められた右表の項目のうち、①、③、④、⑥については、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例(新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例)として定められています。条例に基づく制限は、建築確認申請の審査の対象となります。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく届出・勧告の対象	建築確認申請の審査対象(条例に基づく制限)
①建築物等の用途の制限	●	●
②建築物の容積率の最高限度*	●	—
③建築物の敷地面積の最低限度	●	●
④壁面の位置の制限*	●	●
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限*	●	—
⑥建築物等の高さの最高限度	●	●
⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	—

※は本多横丁、兵庫横丁、見返り横丁又はかくれんぼ横丁に面した敷地の建築物が対象となります。

● 手続きの流れ



問合せ・発行 新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

TEL03-3209-1111(代表)