

# 市谷本村町・加賀町地区 地区計画



## 市谷本村町・加賀町地区地区計画

市谷本村町・加賀町地区は、印刷・製本などの工場や大規模な官庁施設などと共に、住宅が建ち並ぶ都市型産業と住機能が共存する地区です。本地区計画は、大規模工場の機能更新に伴う土地の高度利用に合わせて、道路の整備や周辺住環境と調和した緑豊かなオープンスペースの確保を進め、良好な市街地環境を形成することを目標としています。

## まちづくりのあゆみ

- 平成 20 年 12 月 都市計画原案の説明会（東京都）  
都市計画原案の公告・縦覧
- 平成 21 年 2 月 都市計画案の説明会（東京都）  
都市計画案の公告・縦覧
- 平成 21 年 6 月 **都市計画決定**

# 地区計画の概要

当地区では、産業環境と居住環境が調和する都市型産業機能の集積と公共施設等の立地を誘導する地区として、歩行者ネットワークの整備や緑化の推進を図り良好な市街地環境の形成を目指します。

## 1. 「市谷の森」を中心とした緑のネットワークの形成。

周辺住宅市街地と調和した緑豊かなオープンスペースの確保や、斜面地の緑化を行い、「市谷の森」を創り出します。また、沿道の緑化を促進し、緑のネットワークの形成を図ります。

【地区施設の配置及び規模】

## 2. 周辺住民や歩行者に安全・安心なまちづくり。

公園・広場・歩行者空間等を整備し、周辺住民や歩行者が安全・安心に地区内を移動できる歩行者ネットワークの形成を図ります。

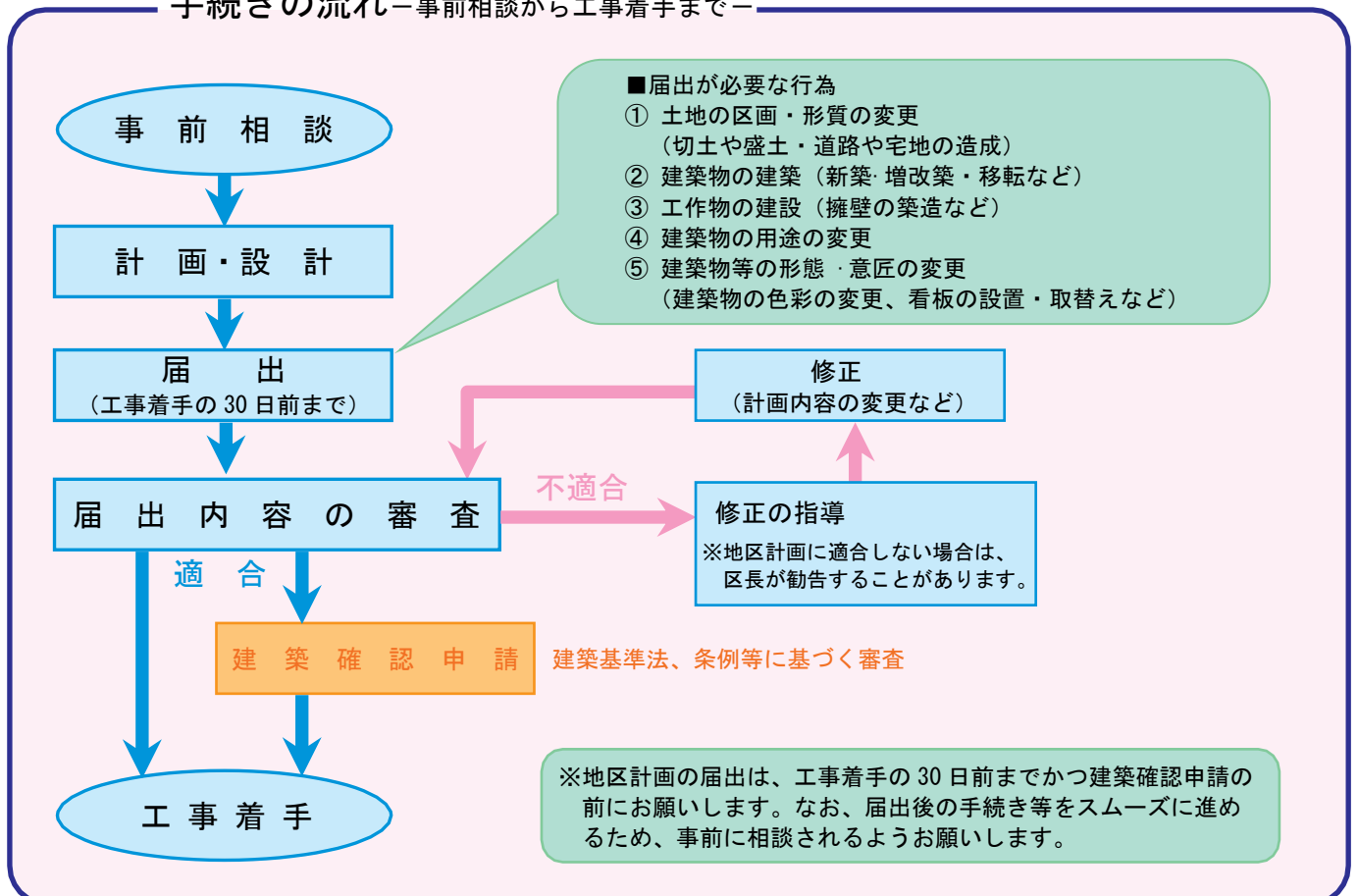
【地区施設の配置及び規模】

## 3. 周辺市街地と調和した良好なまちづくり。

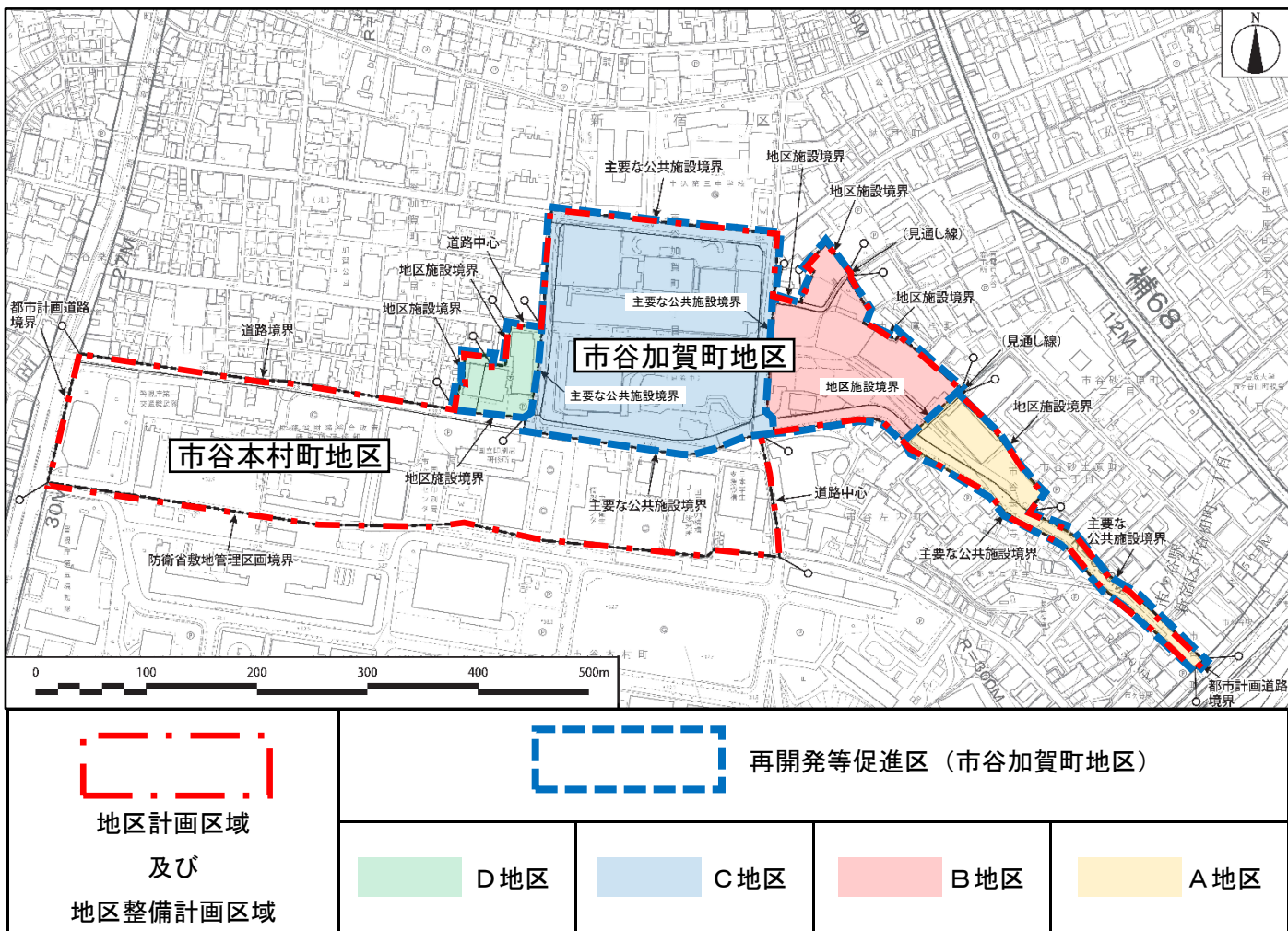
住宅地にふさわしくない用途の建築物の制限を行うとともに、周辺市街地への日影等の影響を考え、当該地区内の建築物の容積率の配分や、敷地の最低限度、道路からの壁面後退、高さの最高限度、建築物等の意匠の制限を定め、良好な市街地環境を形成します。

【用途の制限】 【容積率の最高限度】 【敷地面積の最低限度】  
【壁面の位置の制限】 【高さの最高限度】 【形態又は色彩その他の意匠の制限】

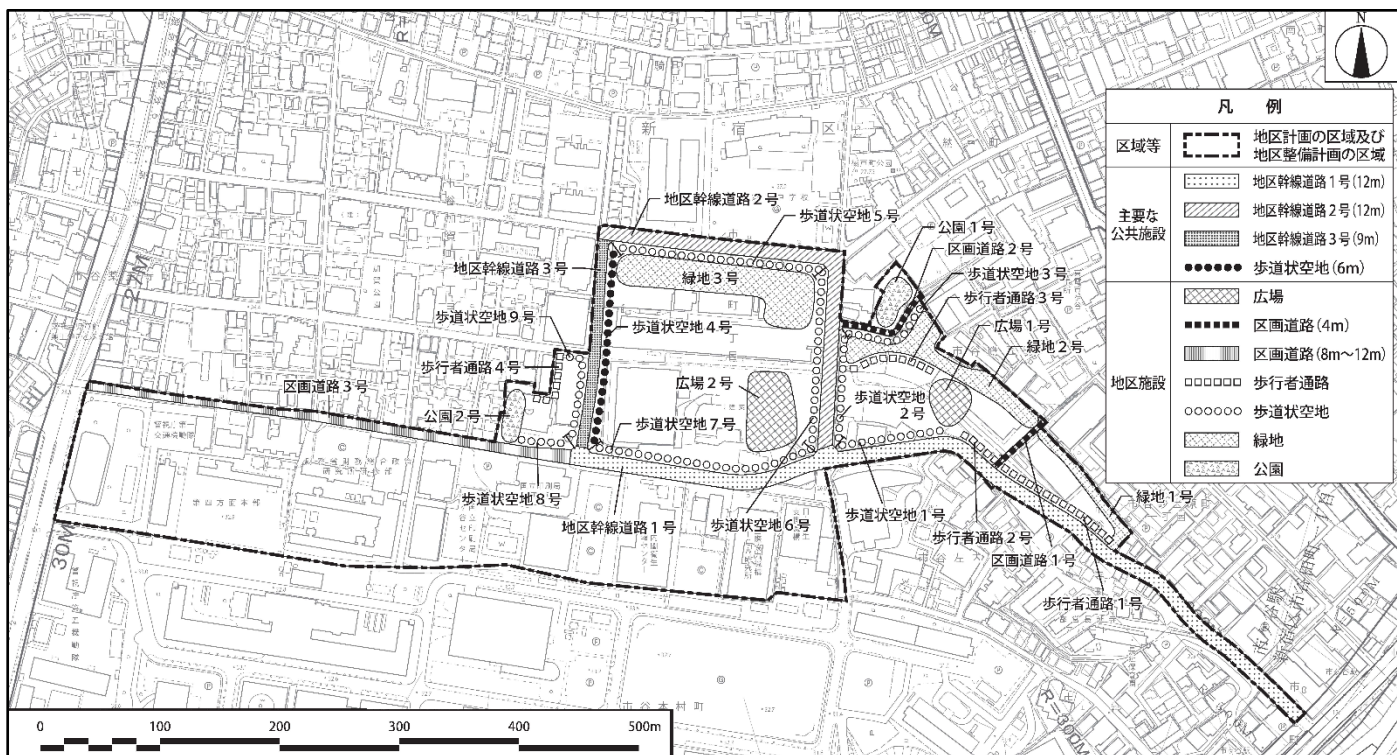
### 手続きの流れ—事前相談から工事着手まで—



## ■地区計画及び再開発等促進区の区域



## ■主要な公共施設・地区施設の位置



※区画道路3号の区域は、区道34-10号の北側境界線から南へ8m（一部8~12）mの区域となります。

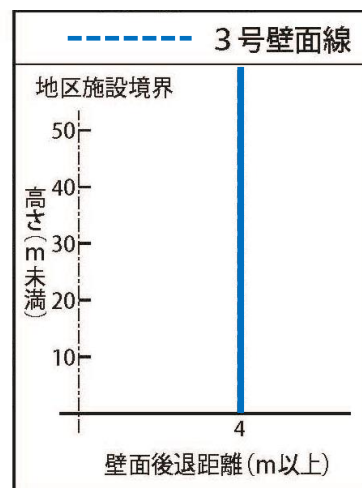
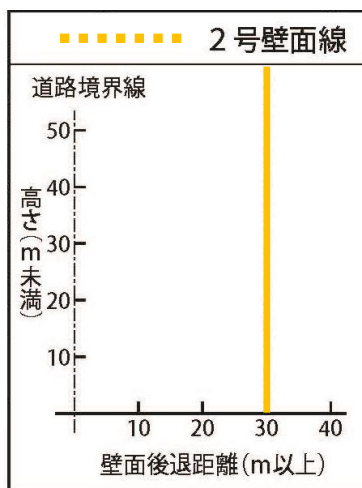
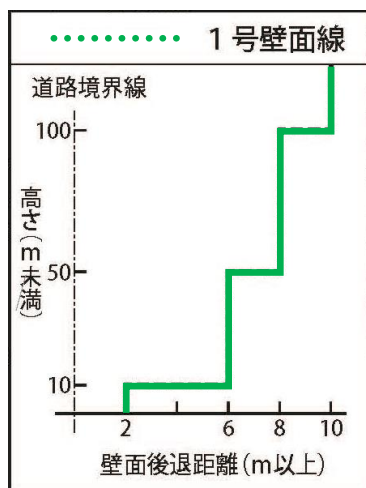
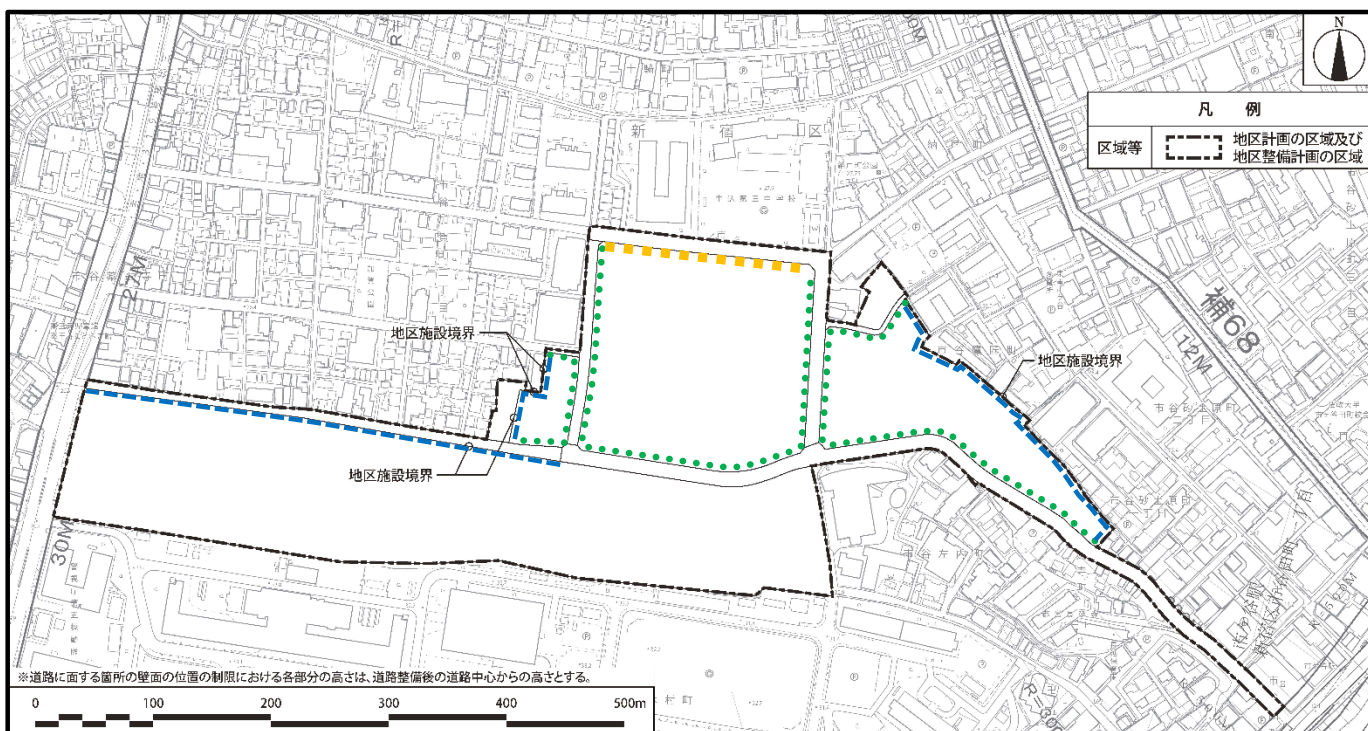
## ● 建築確認申請との関係について

地区計画に定めた内容のうち、「①用途の制限」「③敷地面積の最低限度」「④壁面の位置の制限」については、建築基準法第68条の2に基づく条例として定められています。

また、「⑤高さの最高限度」については、建築基準法第58条に基づく制限となります。このため地区整備計画で定められた「①用途の制限」「③敷地面積の最低限度」「④壁面の位置の制限」「⑤高さの最高限度」については、建築確認申請の際に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	建築確認申請の審査対象	
		条例に基づく制限	高度地区に基づく制限
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建築物等の高さの最高限度	●		●
⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●		

## ■ 壁面の位置の制限



市谷本村町・加賀町地区地区計画

(東京都決定)

都市計画決定 平成 21 年 6 月 22 日 東京都告示第 946 号  
 都市計画変更 令和 5 年 3 月 8 日 東京都告示第 199 号

名称		市谷本村町・加賀町地区地区計画				
位置		新宿区市谷田町一丁目、市谷本村町、市谷砂土原町一丁目、市谷左内町、市谷加賀町一丁目、市谷加賀町二丁目、市谷長延寺町、市谷鷹匠町、納戸町及び市谷薬王寺町各地内				
面積		約 14.2ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、新宿区都市マスタープランにおいて、都市型産業と住機能が共存し、産業環境と居住環境が調和する都市型産業地区と大規模な公共施設等の立地を誘導する地区とされている。</p> <p>都市型産業地区では、大規模工場の機能更新に合わせ、環境負荷低減に配慮した街づくりや土地の高度利用による業務、都市型産業機能等の集積した街づくりを進めるとともに、環状 2 号線と環状 3 号線をつなぐ地区幹線道路をはじめとした道路や公園等の都市基盤整備とオープンスペースの確保による歩行者ネットワーク及び緑化の促進を図り、周辺市街地と調和した良好な市街地環境の創出を図る。</p> <p>また、大規模な公共施設等の立地を図る地区では、施設の更新に合わせたオープンスペースにおける緑化の推進、歩行者空間の確保など地区の環境の向上を図る。</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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ周辺市街地への影響を考慮した施設配置とするとともに、大規模なオープンスペースの確保等により周辺居住環境と調和した良好な市街地形成を図る。</li> <li>2) 時代に応じて変化していく都市型産業に対応した高機能な工場・業務機能を導入するとともに、地域のコミュニティの形成に資する地域開放型のスポーツ施設や文化施設等を整備する。</li> <li>3) 工場の機能更新に合わせた道路・公園などの都市基盤整備と敷地内のオープンスペースによる歩行者空間、さらに既存の施設更新に合わせた沿道の歩行者空間の確保により安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>4) 敷地内や沿道の緑化の推進により、周辺市街地との共生、環境に配慮した緑と潤いのある街並みの形成を図る。</li> </ol>				
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 道路等の整備方針                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の更新を支えるとともに円滑な交通処理を図るため、地区幹線道路を整備する。</li> <li>・既存の道路とのネットワークを踏まえ区画道路を整備する。</li> <li>・道路等の整備にあたっては、高低差の多い現況の地形を改善し、安全で利便性の高い道路ネットワークの形成を図る。</li> </ul> </li> <li>2) オープンスペースの整備方針                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住宅市街地と調和した緑豊かなオープンスペースの確保により「市谷の森」を創出する。</li> <li>・「市谷の森」と連携した公園、緑地、広場等を適切に配置し、潤いと安らぎのある緑豊かなアメニティ空間を創出する。</li> <li>また、地区内の斜面地については積極的に緑化を行い、緑豊かな景観を形成する。</li> <li>・「市谷の森」を核として、沿道の緑化を促進し環状 2 号線から環状 3 号線に至る緑のネットワークの形成を図る。</li> </ul> </li> <li>3) 歩行者ネットワークの整備方針                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区幹線道路の整備とともにオープンスペースの確保や歩道状空地等の確保により、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>・大規模な公共施設等の立地を図る地区では、施設の更新と合わせて壁面の位置の制限により歩行者空間を確保する。</li> </ul> </li> </ol>				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 工場の機能更新に合わせて工場機能を地下に配置するとともに、地区北側に「市谷の森」及び緑地等を適切に配置し、周辺住宅市街地との調和を図る。</li> <li>2) 周辺住宅市街地への日影等の影響を考慮して、「市谷の森」等の緑地の配置と合わせ、容積の適正配分により周辺住宅地に隣接する A・B・D 地区に低層の業務・地域開放・文化施設等を配置するとともに、地区中央 C 地区に高層の業務施設等を配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図る。</li> <li>3) 施設の機能更新に当たっては、建築物の省エネルギー化及び資源の循環利用等を推進し、環境負荷低減に配慮した市街地環境の形成を図る。</li> <li>4) 大規模な公共施設等の立地を誘導する地区では、施設の更新に合わせて沿道に緑豊かな歩行者空間を確保するとともに周辺市街地と調和した良好な環境の形成を図る。</li> </ol>				
再開発等促進区	位置	新宿区市谷田町一丁目、市谷砂土原町一丁目、市谷左内町、市谷加賀町一丁目、市谷加賀町二丁目、市谷長延寺町、市谷鷹匠町及び納戸町各地内				
	面積	約 7.2ha				
	土地利用に関する基本方針	<p>工場の機能更新と合わせて、土地の高度利用による業務、都市型産業機能等の集積を図るとともに、都市基盤整備と緑豊かなオープンスペースの整備を図り、周辺市街地と調和した良好な市街地環境の創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) A 地区では、北側の住宅市街地との調和を図るため、緑地の整備と合わせて低層の文化施設等を配置する。また、地下工場への車両の搬出入口を整備し大型車両の出入口の集約化を図る。</li> <li>2) B 地区では、北側の住宅市街地との調和を図るため、地下に工場を配置し地上部は公園及び緑地の整備と合わせて低層の業務施設等を配置する。</li> <li>3) C 地区では、緑豊かな「市谷の森」及び広場を配置するとともに、地下に業務施設及び工場等を配置し、地上部は高層の業務施設等を配置する。</li> <li>4) D 地区では、公園の整備と合わせ地域開放施設（スポーツ施設等）を配置する。</li> <li>5) 地区幹線道路の拡幅整備と合わせ歩道状空地の整備、緑地、広場等の整備を図り、電線類の地中化等、ユニバーサルデザインに配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを創出する。</li> </ol>				
主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	地区幹線道路 1 号	12m	約 690m	—
	道路	地区幹線道路 2 号	12m	約 360m	—	拡幅整備
	道路	地区幹線道路 3 号	9m	約 170m	—	拡幅整備
その他の公共空地	歩道状空地 4 号	6m	約 170m	—	新設	

市谷本村町・加賀町地区地区計画

(東京都決定)

↓左ページから続く

都市計画決定 平成 21 年 6 月 22 日 東京都告示第 946 号  
都市計画変更 令和 5 年 3 月 8 日 東京都告示第 199 号

地区整備計画	位置		新宿区市谷田町一丁目、市谷本村町、市谷砂土原町一丁目、市谷左内町、市谷加賀町一丁目、市谷加賀町二丁目、市谷長延寺町、市谷鷹匠町、納戸町及び市谷薬王寺町各地内					
	面積		約 14.2ha					
	地区施設の配置及び規模	道路	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
			区画道路 1 号	4m	約 60m	—	—	拡幅整備
			区画道路 2 号	4m	約 90m	—	—	拡幅整備
		公園	公園 1 号	—	—	—	約 1,300 m <sup>2</sup>	新設
			公園 2 号	—	—	—	約 1,000 m <sup>2</sup>	新設
		広場	広場 1 号	—	—	—	約 1,000 m <sup>2</sup>	新設
			広場 2 号	—	—	—	約 1,500 m <sup>2</sup>	新設
		その他の公共空地	歩道状空地 1 号	4m	約 90m	—	—	新設
			歩道状空地 2 号	4m	約 80m	—	—	新設
			歩道状空地 3 号	4~9m	約 80m	—	—	新設
			歩道状空地 5 号	6m	約 180m	—	—	新設
			歩道状空地 6 号	6m	約 130m	—	—	新設
			歩道状空地 7 号	6m	約 180m	—	—	新設
			歩道状空地 8 号	4m	約 40m	—	—	新設
			歩道状空地 9 号	4m	約 80m	—	—	新設
			歩行者通路 1 号	4~10m	約 120m	—	—	新設
			歩行者通路 2 号	4~10m	約 50m	—	—	新設
			歩行者通路 3 号	4m	約 70m	—	—	新設
歩行者通路 4 号			6m	約 60m	—	—	新設	
緑地 1 号	—	—	—	—	約 500 m <sup>2</sup>	新設		
緑地 2 号	—	—	—	—	約 2,300 m <sup>2</sup>	新設		
緑地 3 号	—	—	—	—	約 5,500 m <sup>2</sup>	新設		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	市谷加賀町地区					
		面積	約 7.0ha	約 0.9ha	約 1.7ha	約 4.2ha	約 0.4ha	
	建築物等の用途の制限	名称	市谷本村町地区					
		面積	約 7.0ha	約 0.9ha	約 1.7ha	約 4.2ha	約 0.4ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、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 1 項第 4 号から第 5 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。						
	建築物の容積率の最高限度	—	10 分の 10	10 分の 36	10 分の 48	10 分の 11		
	建築物の敷地面積の最低限度	0.05ha	0.2ha	0.5ha	1.5ha	0.1ha		
		ただし、建築基準法第 86 条第 1 項又は第 2 項（これらの規定を同法第 86 条の 2 第 8 項において準用する場合を含む。）の規定（以下これらを「特例規定」という。）により一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内にあって、かつ、特例規定による認定を受けた建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなす。						
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号の一に該当する建築物等はこの限りではない。 1) 公共用歩廊、渡り廊下その他の通行の用に供する建築物の部分 2) 歩行者の安全性を確保するために必要な上屋又は庇その他これらに類するもの 3) 道路と接続する歩行者用の通路又は車路その他これらに類する建築物の部分 4) 広場、歩道状空地、歩行者通路、緑地面下の建築物の部分又はこれらに付随する地上への階段、給排気口若しくは採光のための建築物の部分 5) 神祠、仏堂その他これに類するもの（延べ床面積が 10 m <sup>2</sup> 未満のものに限る） 6) 公益上必要な建築物						
	建築物等の高さの最高限度	—	22m	30m	114m	20m		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2) 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な都市景観の形成に十分配慮したものとする。							

・建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。  
当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和の 5 分の 1 を限度として、自動車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分

・建築物等の高さの最高限度において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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、1 2メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。  
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、地区計画を変更する。