

建築指導課（建築審査担当）によくある問合せ

1 前面道路幅員（12m未満）による容積率の低減係数 [建築基準法第52条第2項]

前面道路の幅員が12m未満の場合の容積率限度は
都市計画により定められた指定容積率以下
かつ
前面道路の幅員に **定められた数値** を乗じた割合以下
新宿区の当該数値は右表のとおり

用途地域	数値
第一種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域	0.4
上記の地域以外	0.6

容積率算定上の前面道路幅員は「建築基準法等に関する取扱い3-1」のとおりです。（区ホームページ参照）
個別の敷地の容積率算定上の道路幅員については申請先にご相談ください。

2 高さ制限（斜線制限・絶対高さ制限） [建築基準法第55条第1項、第56条第1項、第58条第1項]

※この表は、新宿区内における建築基準法による基本的な斜線制限の勾配等を示したものです。

用途地域	道路斜線	北側斜線	隣地斜線	絶対高さ
第一種低層住居専用地域	1.25 L	5 m + 1.25 L (※2)	—	10m
第一種・第二種中高層住居専用地域	1.25 L	10 m + 1.25 L (※1) (※2)	20 m + 1.25 L	— (※3)
第一種・第二種住居地域 (※4)	1.25 L	— (※2)	20 m + 1.25 L	— (※3)
上記以外の地域	1.5 L	— (※2)	31 m + 2.5 L	— (※3)

※1 日影規制の適用がある場合は除外されます

※2 高度地区（第1種～第3種）の指定がある場合は、高度斜線制限がかかります。

※3 「●●m高度地区」の指定がある場合は、絶対高さ制限●●mとなります。

※4 新宿六丁目西北地区地区計画の地区整備計画の区域のうち、第二種住居地域の区域では道路斜線及び隣地斜線の制限は「上記以外の区域」と同じ制限に緩和されます。

L：各斜線制限検討における水平距離

3 建蔽率の緩和 [建築基準法第53条第3項、第6項]

●角地

条件に該当する角地の場合の建蔽率の限度 = 指定建蔽率 + 10%

角地緩和の条件

敷地の周辺の3分の1以上が道路、公園、広場又は河川その他これらに類するものに接し、かつ、次のいずれかに該当するもの

- (1) 2つの道路が**内角120度未満**で交わる角敷地
- (2) 幅員がそれぞれ8メートル以上の道路の間にある敷地で、道路境界線相互の間隔が35メートルを超えないもの
- (3) 公園等に接する敷地又はその前面道路の反対側に公園等がある敷地で、(1)(2)に掲げる敷地に準じるもの

新宿区建築基準法施行細則第45条

●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

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又は準耐火建築物等

の建蔽率の限度 = 指定建蔽率 + 10%

ただし、指定建蔽率が80%の防火地域内で耐火建築物等を建てる場合、**建蔽率の制限はありません。**

4 壁面線の指定 [建築基準法第46条、第47条]

新宿区では、建築基準法第46条に基づく**壁面線の指定はありません。**

ただし、地区計画で壁面の位置の制限が定められている場合があります。

地区計画については景観・まちづくり課にお尋ねください。

(景観・まちづくり課 03-5273-3843 窓口4)

5 敷地面積の最低限度 [建築基準法第53条の2]

新宿区では、用途地域に関する都市計画において**建築物の敷地面積の最低限度を定めていません。**

ただし、地区計画で敷地面積の最低限度が定められている場合があります。

また、都市計画法に基づく開発行為にあっては、予定建築物等の敷地の規模に関する規定があります。

地区計画については景観・まちづくり課に、開発行為については建築調整課にそれぞれお尋ねください。

(景観・まちづくり課 03-5273-3843 窓口4) (建築調整課 (開発許可担当) 03-5273-4268 窓口9)

6 2以上の地域にわたる場合の取扱い [建築基準法第52条第7項、第53条第2項、第56条第5項、第56条の2第4項・第5項、第91条]

用途地域の用途規制	敷地の過半が属する用途地域の規制を敷地全体に適用
延べ面積の限度（容積率）	敷地内におけるそれぞれの面積比を用いた加重平均により算定
建築面積の限度（建蔽率）	敷地内におけるそれぞれの面積比を用いた加重平均により算定
道路・隣地・北側の斜線制限 高度地区の高さ制限	建築物の各部分の存する地域の高さ制限を適用
日影規制	対象建築物（高さ>10m）は日影が落ちる地域の規制を適用

その他の制限（特別用途地区の制限など）については別途お問合せください。

7 特定道路からの延長による容積率の割増し [建築基準法第52条第9項]

◆要件

次の①②いずれにも該当すること

- ① 敷地の前面道路の幅員が6m以上であること
- ② ①の前面道路が延長70m以内で幅員が15m以上の道路（特定道路）に接続すること

※特定道路までの幅員はすべて6m以上必要

個別の道路が特定道路に該当するかについてのご相談はお電話ではお答えできません。道路の資料をご用意の上、窓口にてご相談いただくか、申請先へご相談ください。

◆道路幅員の割増し数値の計算式

$$W_a = \frac{(12 - W_r)(70 - L)}{70}$$

W_a：割増しの数値（単位：m）

W_r：前面道路の幅員（単位：m）

L：特定道路から敷地までの延長（単位：m）

（計算例）

▶ A敷地の例（前面道路幅員W_{r1} = 8mの場合）

$$W_a = \frac{(12 - 8)(70 - 10)}{70} = 3.428$$

$$(W_{r1} + W_a) \times 0.6 = (8 + 3.4) \times 0.6 = 684\%$$

684% > 500%（指定容積率）

したがってA敷地の容積率限度は500%となる

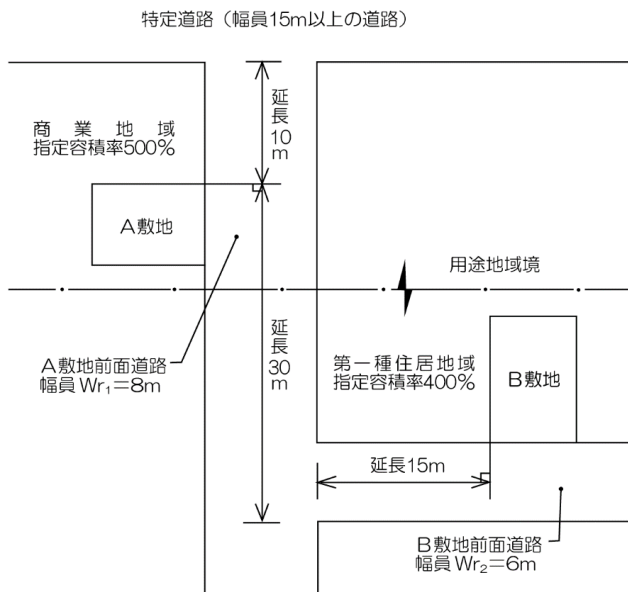
▶ B敷地の例（前面道路幅員W_{r2} = 6mの場合）

$$W_a = \frac{(12 - 6)(70 - 10 - 30 - 15)}{70} = 1.285$$

$$(W_{r2} + W_a) \times 0.4 = (6 + 1.2) \times 0.4 = 288\%$$

288% < 400%（指定容積率）

したがってB敷地の容積率限度は288%となる



8 角地のすみ切り整備 [東京都建築安全条例第2条]

すみ切りが必要な角地

幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交わる角敷地（ただし、隅角120度以上の場合や、2つの道路のうち1つが幅員6メートル以上の場合は整備の必要はありません。）

整備する部分・内容

敷地の隅を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の部分を道路状に整備

なお、位置指定道路におけるすみ切りについては建築調整課にお尋ねください。

（建築調整課 03-5273-3733 窓口9）

右記の内容は
各担当部署へ
お問合せください

- ▶ 建築基準法上の道路種別
- ▶ 2項道路*の後退に関する相談
- ▶ 位置指定道路の復元に関する相談

- ▶ がけ・擁壁に関する相談
- ▶ 施工計画報告書・施工結果報告書

- ▶ 機械排煙・非常用照明の相談

建築調整課
（細街路担当）

03-5273-3733

窓口8

構造担当

設備担当

建築指導課
指導係 構造設備担当

03-5273-3745

窓口6

※建築基準法第42条第2項の
規定に基づく道路