

第 6 2 号 議 案

新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に
関する条例の一部を改正する条例

上記の議案を提出する。

令和 7 年 6 月 1 0 日

提出者 新宿区長 吉住 健一

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
条例の一部を改正する条例

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（平成 19 年新宿区条例第 57 号）の一部を次のように改正する。

第 1 条中「建築基準法等の一部を改正する法律（平成 14 年法律第 85 号）附則第 3 条第 1 項の規定により、同法第 2 条の規定による改正後の都市計画法の規定により定められた地区計画でその区域の全部について再開発等促進区が定められているものに関する都市計画とみなされた東京都市計画再開発地区計画若葉地区再開発地区計画（平成 6 年東京都告示第 996 号。以下「若葉地区再開発地区計画」という。）を含む。」を削る。

第 2 条中「若葉地区再開発地区計画にあっては、当該計画に係る再開発地区整備計画をいう。」を削る。

附則第 5 項を削り、附則第 6 項を附則第 5 項とする。

別表第 1 の 1 の項中「平成 6 年新宿区告示第 218 号」を「令和 7 年新宿区告示第 130 号」に改め、同表 2 の項を次のように改める。

2	東京都市計画地区計画若葉地区地区計画 （令和 7 年新宿区告示第 129 号）	若葉地区地区整備計画
---	--	------------

別表第 1 の 15 の項中「令和 3 年新宿区告示第 354 号」を「令和 7 年新宿区告示第 275 号」に改める。

別表第 2 第 1 号の表を次のように改める。

(1) 若葉・須賀町地区地区整備計画

		計画地区
1	建築してはならない建築物	
2	建築物の容積率の最高限度	
3	建築物の建蔽率の最高限度	
4	建築物の敷地	

	面積の 最低 限度	
5	壁面の 位置の 制限	計画図に示す壁面線を越える建築をしないこと。
6	建築物 の高さ の最高 限度	
7	建築物 の容積 率の最 低限度	
8	建築物 の建築 面積の 最低限 度	
9	垣又は 柵の構 造の制 限	

備考 この表において「計画図」とは、都市計画法第14条第1項の規定により東京都市計画地区計画若葉・須賀町地区地区計画に表示された計画図をいう。

別表第2第2号の表中「(2) 若葉地区再開発地区整備計画」を「(2) 若葉地区地区整備計画」に改め、同表1の項第2号中「風営法」を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）」に改め、同号を同項第3号とし、同項第1号の次に次の1号を加える。

(2) 次のいずれにも該当する長屋又は共同住宅

ア 25戸以上の住戸を有すること。

イ 総住戸の数に対する専用面積が40平方メートル未満の住戸の数の割合が5割以上であること。

別表第2第2号の表4の項及び5の項計画地区の欄を次のように改める。

300平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合については、この限りでない。

(1) 平成7年1月1日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの項の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この項の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場合

(2) 区長が土地の合理的な利用を阻害しないものとして認め

た場合
計画図 2 に示す壁面線（4 号壁面線を除く。）を越える建築をしないこと。ただし、計画図 2 に示す 1 号壁面線について、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。

別表第 2 第 2 号の表 6 の項第 1 号中「軒の高さは、25 メートル以下とすること」を「高さの最高限度は、30 メートルとする」に改め、同表に備考として次のように加える。

備考

- 1 この表において「計画図 2」とは、都市計画法第 14 条第 1 項の規定により東京都市計画地区計画若葉地区地区計画に表示された計画図 2 をいう。
- 2 この表の 1 の項第 1 号及び第 3 号の規定に係る第 9 条第 1 項の規定の適用については、同項第 1 号中「法第 3 条第 2 項の規定により第 4 条の規定の適用を受けない建築物について、法第 3 条第 2 項の規定により引き続き第 4 条の規定（同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期」とあるのは、「平成 7 年 1 月 1 日」と読み替えるものとする。

別表第 2 第 15 号の表 3 の項中「2 の項」の次に「又は 3 の項」を加え、同表 5 の項第 1 号中「壁面線」の次に「（第 3 号に該当する場合にあっては、高さが 50 メートル以上の部分に係るものに限る。）」を加え、「（次号に該当する場合を除く。）」を削り、同項第 2 号中「容積率特例建築物」を「法第 68 条の 5 の 5 第 2 項の規定により法第 56 条の規定を適用しないこととなる建築物（計画図 2 に示す壁面線を越える建築をしないものに限る。）」、容積率特例建築物及び新宿駅東口地区地区整備計画に定める建築物の容積率の最高限度に関する事項の 5 の項の規定の適用を受ける建築物」に改め、「地区内回遊ネットワーク」の次に「（以下「地上ネットワーク」という。）」を、「こと」の次に「（次号に該当する場合を除く。）」を加え、同項に次の 1 号を加える。

- (3) 次のア又はイのいずれかに該当する敷地内の建築物（計画図 2 に示す壁面線に係る道路に接する敷地内のもの及び前号に規定するもの（容積率特例建築物を除く。）に限る。）のうち、区長が新宿らしい賑わいの維持発展に資すると認めたものにあっては、当該建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建

建築物に附属する門若しくは塀の面について、地上ネットワークに該当する道路の境界線からの水平距離が 0.1 メートルの位置を越える建築をしないこと（新宿駅東口地区地区整備計画に定める壁面の位置の制限に関する事項の 3 の項の規定の適用を受ける場合に限る。）。

ア 敷地面積が 100 平方メートル未満である敷地

イ 2 以上の地上ネットワークに該当する道路に接する建築物の敷地であって、その敷地面積が 100 平方メートル以上 200 平方メートル未満であるもの

別表第 2 第 15 号の表 6 の項中「方針付図 2 に示す幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク」を「地上ネットワーク」に改め、同表 8 の項中「200 平方メートル」の次に「（敷地面積が 450 平方メートル未満の敷地内の容積率特例建築物にあっては、200 平方メートル又は敷地面積の 2 分の 1 のいずれか小さい方）」を加える。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

（提案理由）

若葉・須賀町地区地区計画及び新宿駅東口地区地区計画の都市計画変更決定並びに若葉地区地区計画の都市計画決定に伴い、これらの地区計画の区域内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限について定める必要があるため