

第5章

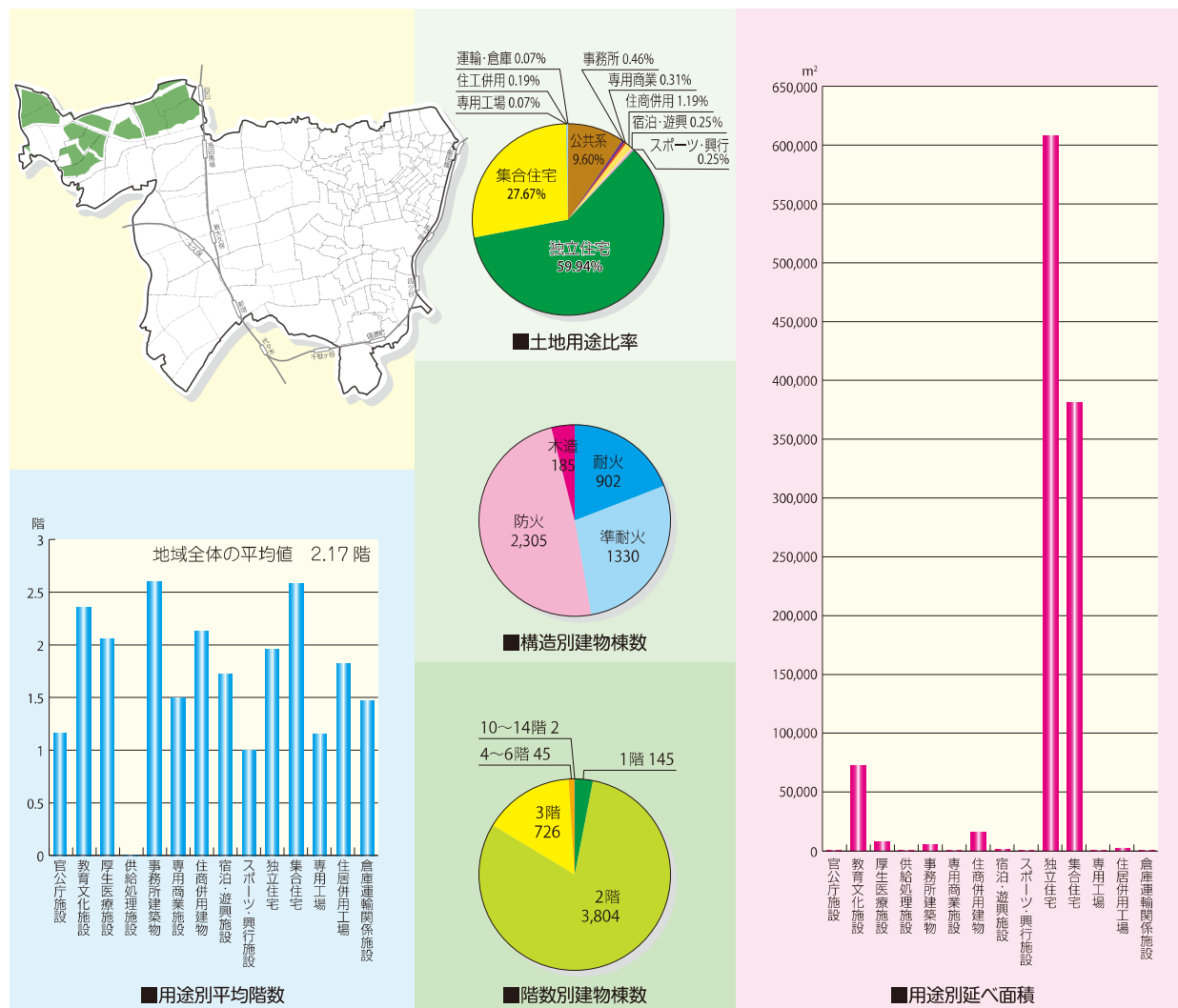
用途地域と土地利用

第5章では、都市計画の中でも基礎となる用途地域ごとの土地利用の特徴について分析しています。用途地域ではそれぞれ目指す土地利用や街並みのイメージがあります。それと比べて、現況はどのような土地利用になっているかについて見ていきます。

I．第一種低層住居専用地域	74
II．第一種中高層住居専用地域	75
III．第二種中高層住居専用地域	76
IV．第一種住居地域	77
V．第二種住居地域	78
VI．準工業地域	79
VII．近隣商業地域	80
VIII．商業地域	81



I. 第一種低層住居専用地域



第一種低層住居専用地域は、「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。」と、都市計画法で定義されており、絶対高さは10mに制限されている地域です。建築できる用途は住宅に限定されており、一定規模以下の店舗や事務所は住宅に付属した形で建築できます。区内では落合地域にのみ指定されており、121.2haとなっています。

「**土地用途比率**」をみると、用途地域の目的のとおり、約80%の土地が住宅に利用されています。特に独立住宅だけでも、その割合は約60%になっています。

「**用途別延べ面積**」をみても、第一種低層住居専用地域のほとんどが独立住宅と集合住宅で占められている様子が

わかります。延べ面積としては、独立住宅、集合住宅の順で多く、残りは教育文化施設があるという状況になっています。用途地域の制限からすれば立地できないはずの専用商業施設や工場などもわずかながら立地している結果になっています。

「**構造別建物棟数**」をみると、木造系（防火＋木造）の建物が約50%を占めています。具体的に内訳をみると、防火では独立住宅、集合住宅が多く、木造では独立住宅が大部分を占めています。

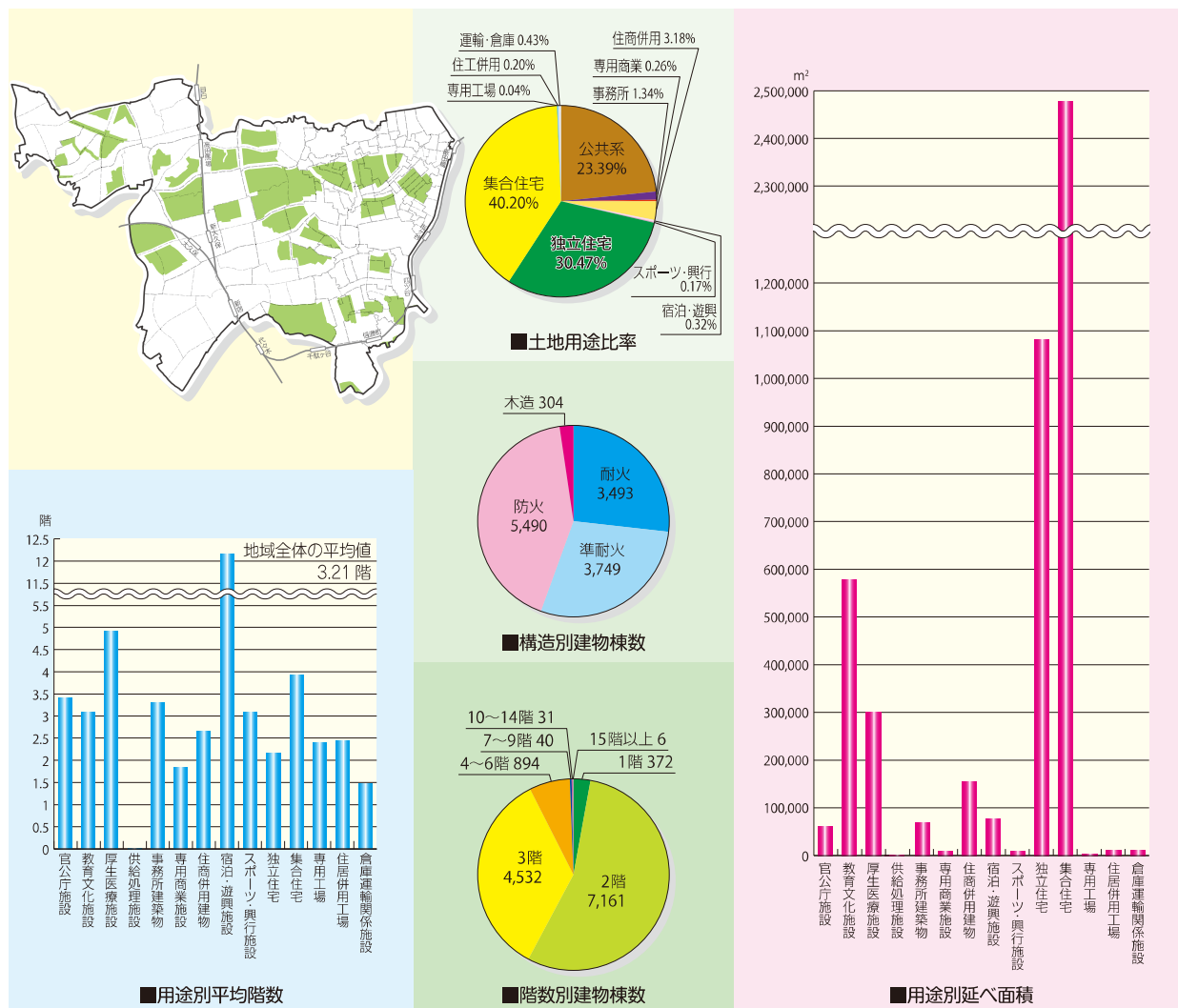
「**階数別建物棟数**」は、階数別棟数の割合を表しています。第一種低層住居専用地域には絶対高さが10mと定められています。そのため、ほぼ1階から3階となっており、ほとんどが2階建ての建物になっています。

建物の平均階数は2.17階となっており、建物用途別の平均階数は「用途別平均階数」の棒グラフのとおりとなっています。前述したように絶対高さが10mと定められている地域ですので、ほぼ3階までに抑えられています。独立住宅が1.96階、集合住宅が2.58階となっています。



落合地域

Ⅱ．第一種中高層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域は、都市計画法で「中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。」とされている地域です。第一種低層住居専用地域で許容されている住宅や学校のほか、病院や児童厚生施設、小規模な店舗に限り建築ができます。区では主要な住宅地の用途地域であり、面積は商業地域に次いで二番目に多い417.1haと指定されています。

「**土地用途比率**」は、住居系が約70%と最も多く、次に多いのは公共系用地の約23%となっています。住宅用途の内訳は、独立住宅より集合住宅のほうが多い割合となっています。商業業務系の土地用途は約5%と低く、住宅地としての性格が強い用途地域となっています。

「**用途別延べ面積**」は、集合住宅の床

面積が圧倒的に多くなっています。その他の用途では、第一種低層住居専用地域と比べると、教育文化施設や厚生医療施設などの公共的な用途が増えています。また、住商併用建物も増えており、第一種低層住居専用地域に比べて、多様な用途がある住宅地になっているといえます。

「**構造別建物棟数**」は、第一種低層住居専用地域より耐火造、準耐火造が多く、割合も約50%以上を占めています。

「**階数別建物棟数**」をみると、3階までの建物が多くなっていますが、10階以上の建物も40棟近くあり、ところによっては高い建物が建っている状況になっています。

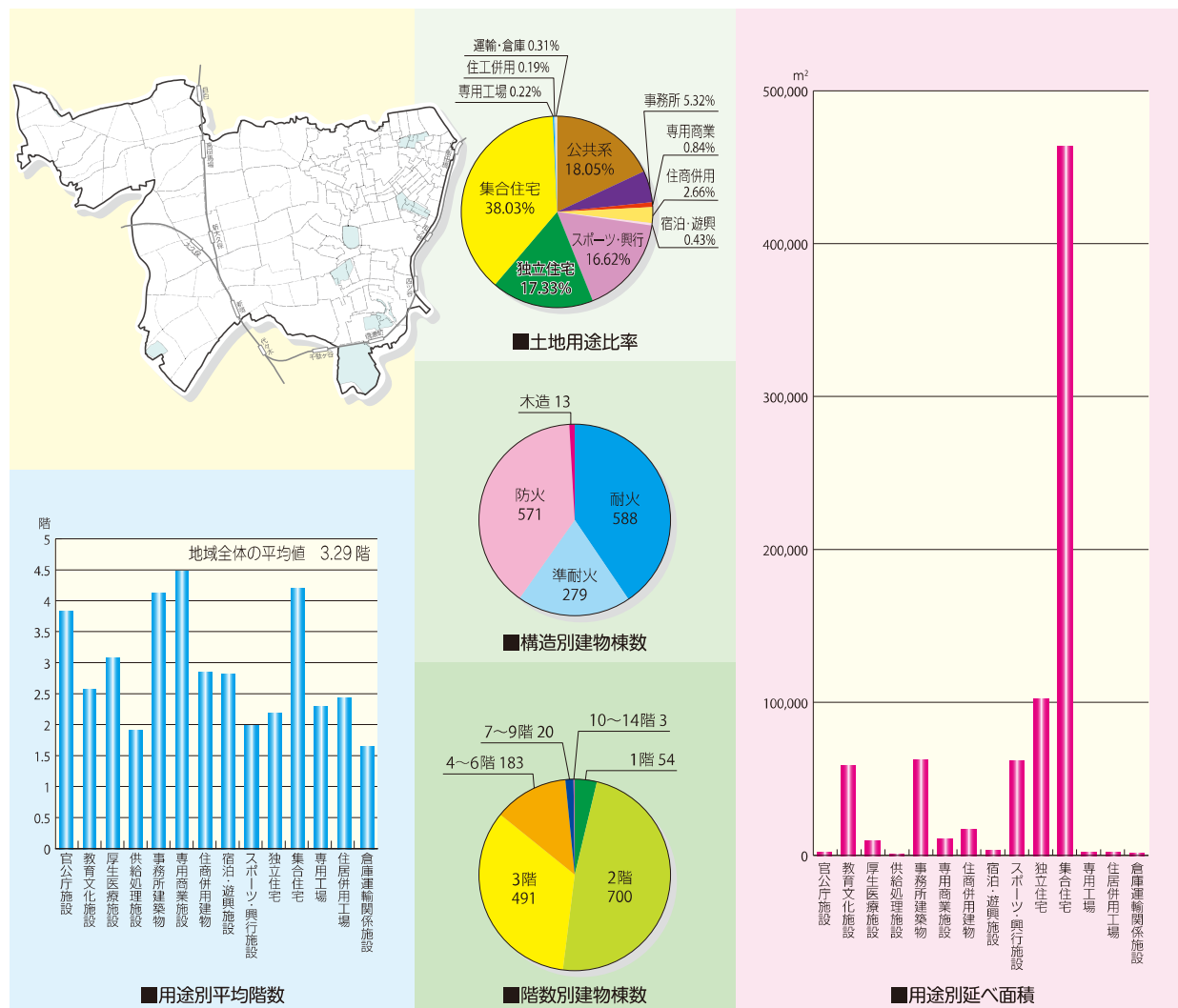
建物の平均階数は3.21階となっています。用途別の平均階数をみると、宿泊・

遊興施設が12階を超えて1番高くなっており、次に厚生医療施設と集合住宅が高く、平均階数が3階を超えています。平均階数としては第一種低層住居専用地域の次に平均階数が低い地域となっています。



北新宿一丁目付近

Ⅲ. 第二種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域は、都市計画法で「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。」とされています。第一種と比べて、必要な利便施設の立地を認める中高層住宅の地域とされています。新宿区内では商業地域に接するような住宅地や神宮外苑一帯に指定されており、面積は用途地域中一番少ない81.6haとなっています。

「**土地用途比率**」は、商業業務系のうちスポーツ・興行が約16%となっており、他の用途地域に比べて高い割合となっています。これは神宮外苑にある神宮球場などの影響が強いため、このような割合になっています。そのほかでは住宅系用途が多くなっており、独立住宅より集合住宅のほうが多くなっ

ています。

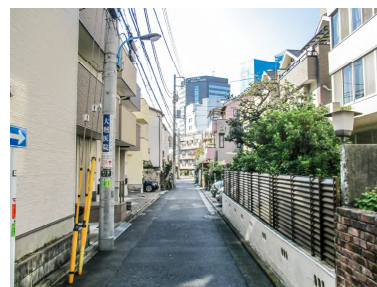
「**用途別延べ面積**」は、集合住宅の延べ面積が一番多くなっています。他には独立住宅、スポーツ・興行施設、事務所、教育文化が主なものになっています。また第一種中高層住居専用地域と比べると、スポーツ・興行施設が多くなっています。

「**構造別建物棟数**」は、不燃系（耐火造＋準耐火）の割合が50%を超えています。特に第一種中高層住居専用地域と比べると耐火造の建築物の割合が大きくなっています。

「**階数別建物棟数**」は、第一種中高層住居専用地域より4～6階の割合が多くなっていますが、全体的には3階までの建物が多くなっています。

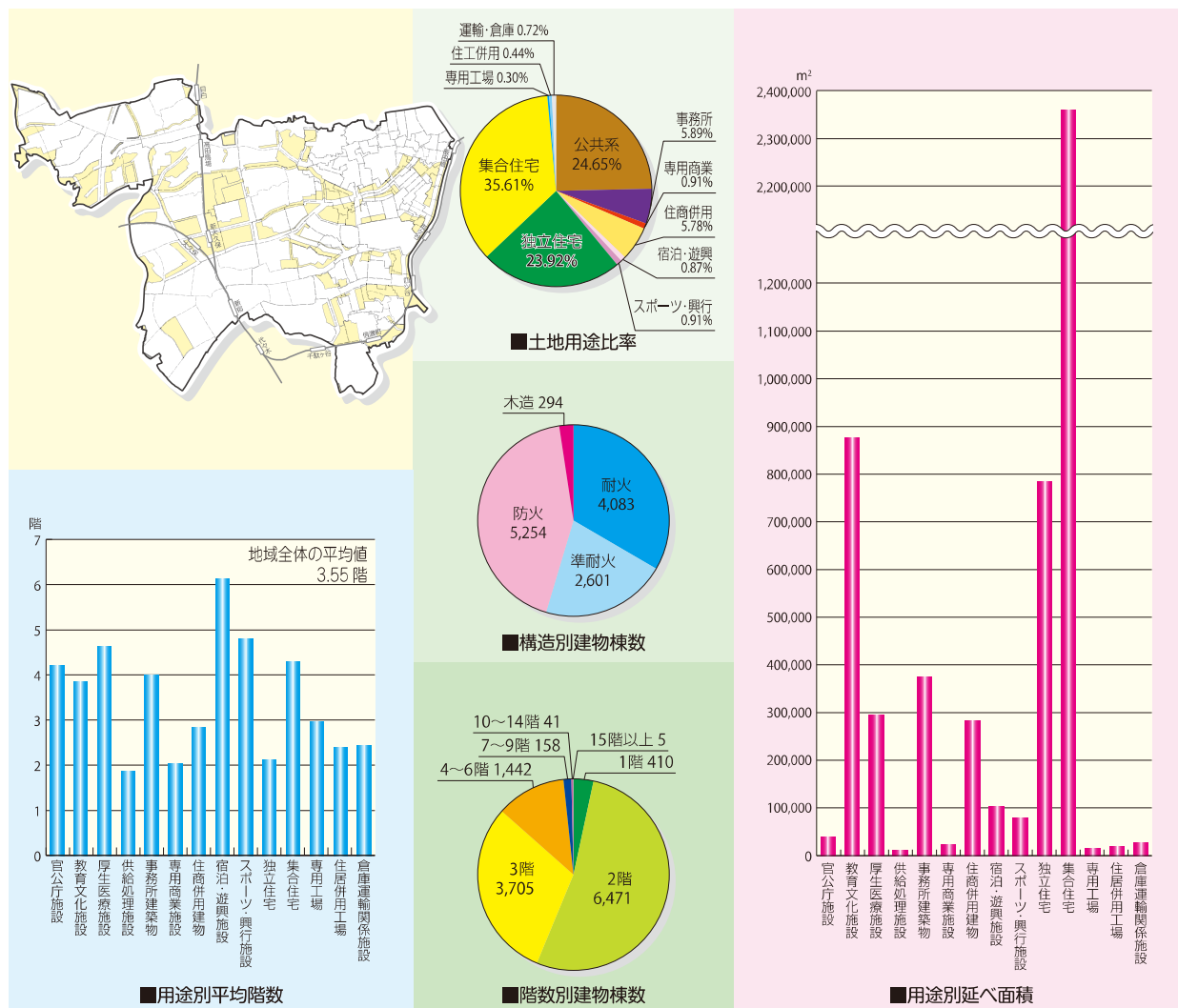
建物の平均階数は3.29階となっています。

ます。用途別にみると専用商業施設で高層化が見られます。また、集合住宅、事務所建築物でも平均階数が4階となっています。



西新宿四丁目付近

Ⅳ. 第一種住居地域



第一種住居地域は、都市計画法で「住居の環境を保護するため定める地域とする。」とされている地域です。大規模な店舗や事務所、公害のおそれがある工場の立地を規制する住宅地のための地域となっています。区内では、商業地域に囲まれた住宅地や商業地域と住居専用地域との間、また幹線道路沿道にも指定されています。第一種中高層住居専用地域に次いで多い391.3haで、住宅地の主要な用途になっています。

「**土地用途比率**」は、住居系が50%以上を占めており住宅地としての性格が強いことが分かりますが、同じ住宅地である第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域と比べると、商業業務系などの用途が混在しており、様々な用途によって構成されている地域と

いえます。

「**用途別延べ面積**」では、集合住宅が突出して多くなっています。第一種住居地域では、独立住宅の床面積が少なくなり、教育文化施設が多くなっています。また、集合住宅が突出しているのは第一種中高層住居専用地域と同じですが、事務所建築物や住商併用建物の床面積が多くなっています。

「**構造別建物棟数**」は、他の住宅系用途地域に比べて耐火造の棟数が多くなっており、不燃系の割合も50%を超えています。

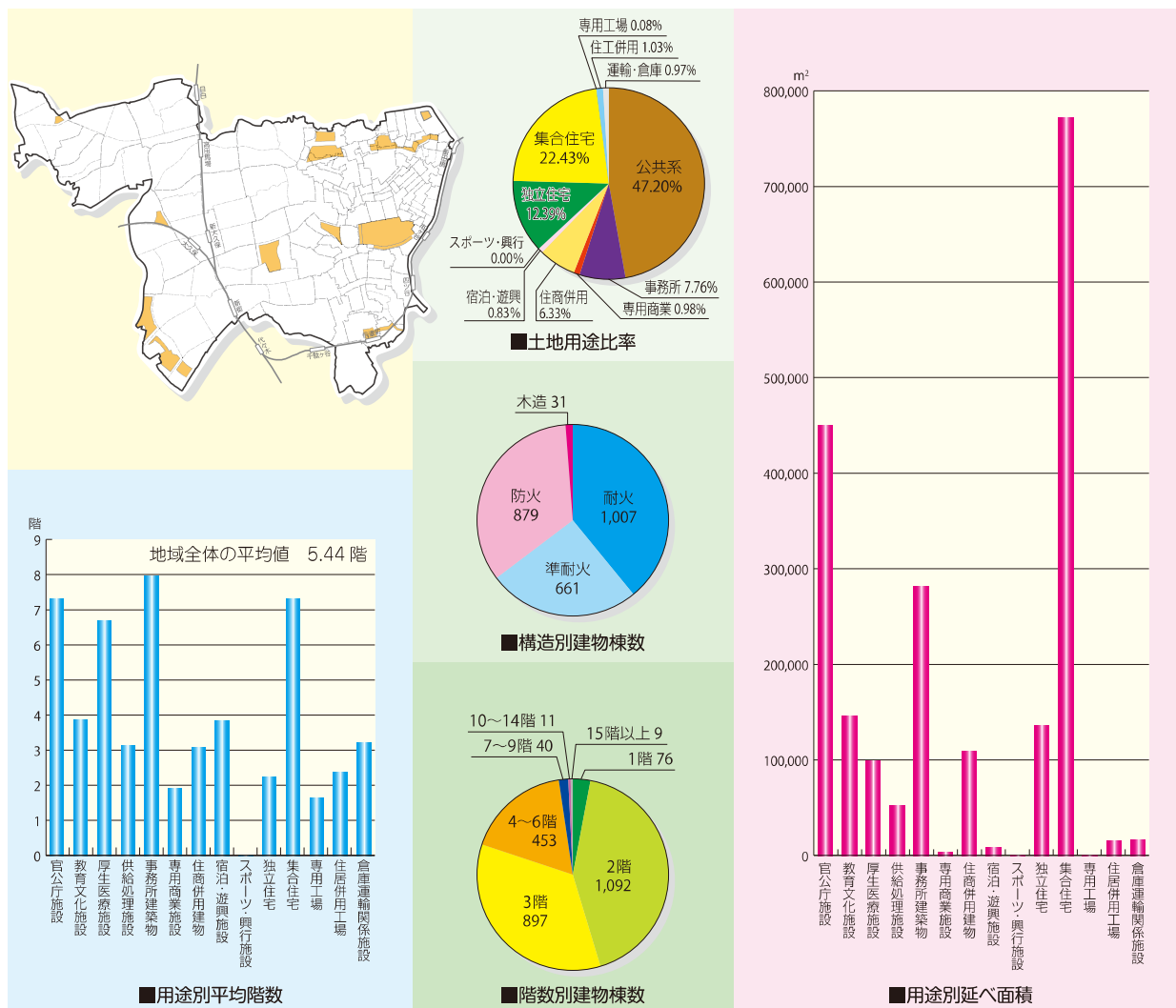
「**階数別建物棟数**」は、15階以上が5棟あり、10階～14階の建築物が41棟あり、高層の建築物も多数立地していますが、全体的には3階建てまでの建築物が多くなっています。

建物の平均階数は3.55階となっています。用途別の平均階数では宿泊・遊興、スポーツ・興行施設や厚生医療施設の階数が高い傾向にあります。平均階数が4階を超えるような用途もありますが、全体としては中低層の地域といえます。



百人町二丁目付近

V. 第二種住居地域



第二種住居地域は、都市計画法で「主として住居の環境を保護するため定める地域とする。」とされている地域です。第一種住居地域と同じく大規模な店舗や事務所を規制する住宅地のための地域になっています。第一種住居地域との違いとしては、規模によらずホテルの立地が可能であったり、規模によってパチンコ店やカラオケ店の立地が可能になっています。区内では、防衛省などの特定の施設周辺や住商工が混在しているような地域に指定されており、面積は 101.9ha となっています。

「**土地用途比率**」は、公共系用地が約 47% となっており、用途地域中最も高い割合ですが、これは防衛省の影響が大きいと考えられます。そのほかでは、病院等も立地しています。住居系の割

合は商業地域に次いで低い割合になっています。商業業務系の中でも住商併用の割合が多く、用途が混在している地域性が現れています。

「**用途別延べ面積**」は、集合住宅の延べ面積が一番多くなっていますが、土地用途と同じ理由で官公庁施設の延べ面積も多くなっています。また、他の住居系と比べると事務所が多いのが特徴的です。

「**構造別建物棟数**」は、住居系の用途地域の中でも不燃系の割合が高くなっています。住宅の割合が少ないことが一つに要因になっていると考えられます。

「**階数別建物棟数**」は 3 階までの建築物が大半を占めていますが、10 階以上の建築物も 20 棟あります。

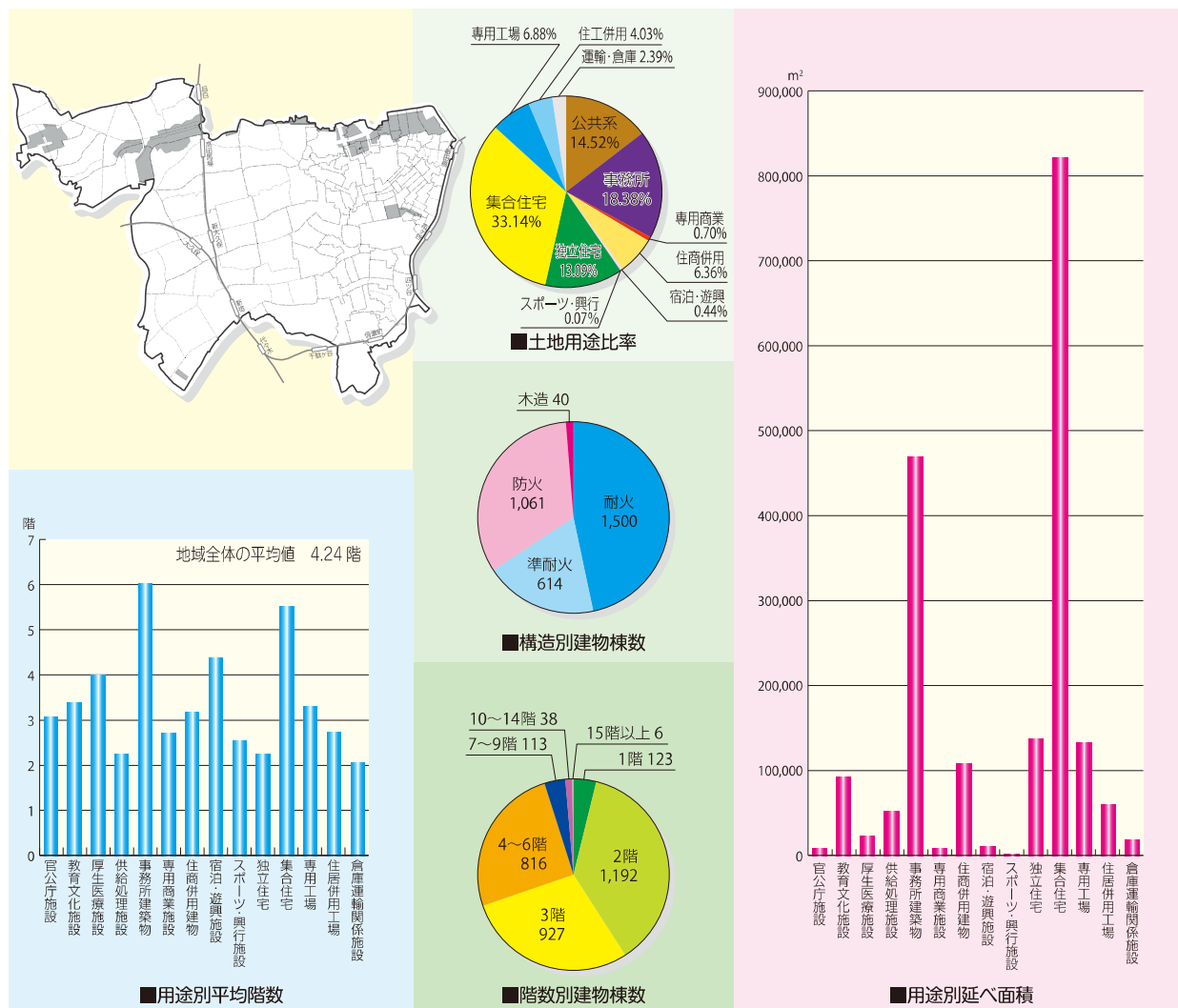
建物の平均階数は、住居系の用途地

域の中では一番高い 5.44 階となっています。用途別では事務所建築物が一番高く、他用途では官公庁施設や厚生医療施設に加え、集合住宅が高くなっています。



西新宿五丁目付近

VI. 準工業地域



準工業地域は、都市計画法で「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。」とされている地域です。新宿区ではあわせて特別用途地区である特別工業地区が定められている地域もあります。準工業地域は風俗営業の一部と環境悪化のおそれのある工場以外は立地できる規制の少ない地域です。特別工業地区ではさらにキャバレー等や大規模な工場を規制しています。

区内では神田川に沿って準工業地域の指定があります。また、西落合と市谷加賀町にも指定されています。全面積は116.7haになっています。

「**土地用途比率**」は、工業系の土地用途が約13%と多くなっています。しかし、用途制限が少ない地域のため、他の

用途としても独立住宅が約13%、集合住宅が約33%、商業業務系が約25%など、様々な用途が混在しているのが準工業地域の土地利用特性になっています。

「**用途別延べ面積**」では、集合住宅が一番多く、それに次いで事務所建築物が多くなっている状況になっています。他の用途地域にないものとして、専用工場の延べ面積が多くなっています。住居併用工場の立地も確認できます。

「**構造別建物棟数**」は、概ね第二種住居地域と同じようなグラフになっており、不燃系のものが過半数以上を占めています。住居系地域より耐火造の割合が多くなっています。

「**階数別建物棟数**」では、4階以上の中高層建築物の割合が住居系用途地域に比べて多くなっており、6階までの中層

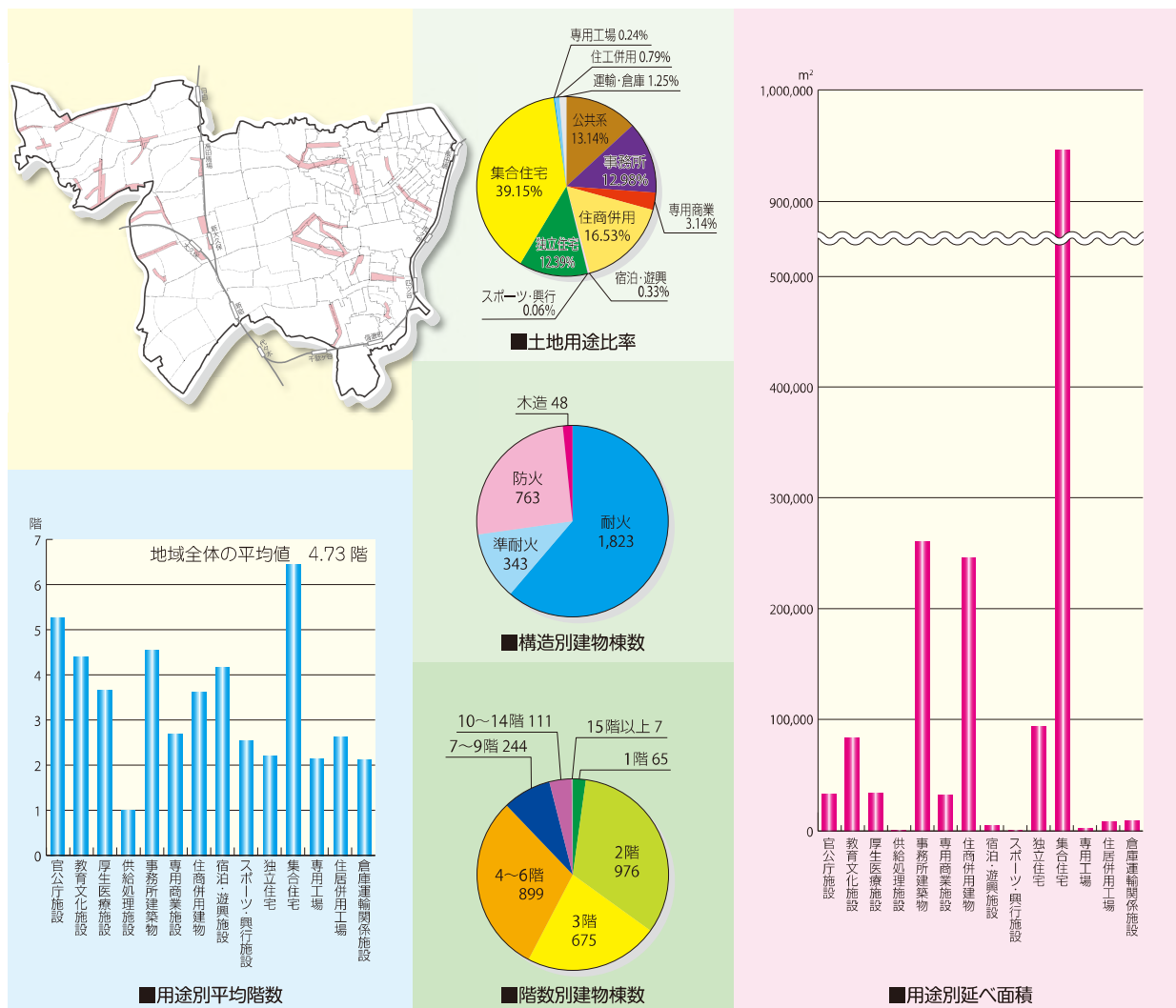
の建物が多い地域になっています。

建物の平均階数は、4.24階となっており、平均階数が高い用途は厚生医療施設、事務所建築物、宿泊・遊興施設、集合住宅でそれぞれ4階以上となっています。



建替えが進む工場群

VII. 近隣商業地域



近隣商業地域は、都市計画法で「近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。」とされている地域です。商業地域と違う点は風俗営業の一部や大規模な劇場・映画館の立地を規制しているところです。区では、地域の中心になるような商店街などの主要な道路沿いや幹線道路沿いに多く指定されており、全体の面積は93.6haとなっています。

「**土地用途比率**」は、商業系の用途地域ですが集合住宅の割合が多く、住居系で約51%と住宅系用途の土地利用も多くなっています。そのほかには、公共系や事務所など様々な用途が均衡して存在しており、その中では住居併用の割

合が約16%と高くなっています。また、商業地域や準工業地域と比較すると事務所用途は少なくなっています。

「**用途別延べ面積**」は、集合住宅の延べ面積が土地利用の割合以上に圧倒的に多くなっています。次いで多いのは事務所建築物と住居併用建物となっています。一方、専用商業施設の延べ面積は少なく、商業用途が住宅用途と混在している地域の現況を表しています。

「**構造別建物棟数**」は、耐火造の割合が多く約6割を占めています。また、準耐火と合わせた不燃系では7割以上となっています。

「**階数別建物棟数**」は、準工業地域よりさらに4階以上の中高層建築物の割合が多くなっています。7階以上の建物も多く、中高層の建物による地域となっ

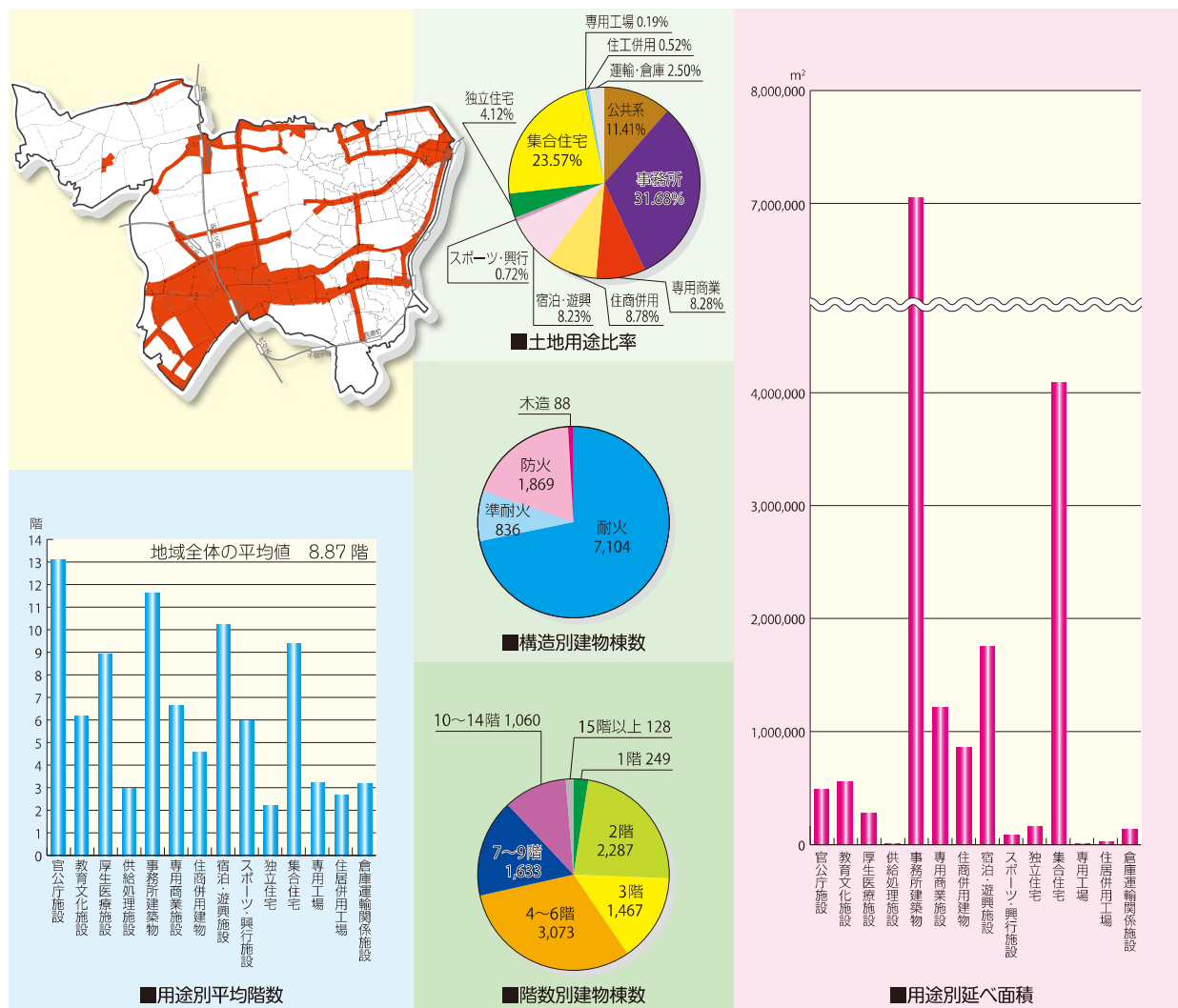
ています。

建物の平均階数は4.73階となっており商業地域、第二種住居地域に次いで高い階数となっています。用途別では、集合住宅と官公庁施設が5階以上となっており、これらの建築物の高層化が目立っています。



百人町二丁目付近

VIII. 商業地域



商業地域は、都市計画法で「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。」とされている地域です。基本的にはほとんどの用途の立地は問題ありませんが、工場のうち大規模なものや環境悪化のおそれのあるものは立地できません。区内では主要駅の周辺や幹線道路沿いに指定されており、特に新宿駅周辺は広範囲にわたって一団の商業地域となっています。用途地域の中では一番多い499.6haが指定されています。

「**土地用途比率**」は、商業業務系が60%近くになっており、商業業務地の集積が表れています。特に事務所が約31%になっており、業務拠点として土地利用されています。また、住居系用途が約27%、中でも集合住宅が約

23%ほどあります。

「**用途別延べ面積**」は、他の用途地域とは違う形になっており、事務所建築物の延べ面積が特段に多くなっています。次いで多いのは集合住宅で、近年は集合住宅では高層化が進んでおり、延べ面積の増加につながっています。他地域にない用途としては、宿泊遊興施設の多さも特徴的です。

「**構造別建物棟数**」は、他の用途地域と比べてかなり耐火造が多くなっており、不燃系が8割以上の割合を占めています。

「**階数別建物棟数**」は、過半数が4階以上の建築物となっており、建築物の高層化が表れています。特に15階以上が128棟、30階以上のものでも約30棟あるような現況になっています。

建物の平均階数は8.87階となっており用途地域の中で一番高い階数となっています。用途別にみると、官公庁施設と事務所建築物で11階以上となっており、これら用途の高層化が現れています。



新宿三丁目付近