資料3-6

東京都市計画高度地区の変更　（新宿区決定）（原案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（　　）内は変更前を示す。
下線部は、変更箇所を示す。

種　類		面　積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
［最高限度］	第１種 高度地区	約 125.0ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の０．６倍に５メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第１種 高度地区	約 3.3ha	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の０．６倍に５メートルを加えたもの以下とする。	
	第２種 高度地区	約 4.4ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第２種 高度地区	約 784.0ha （約 784.4ha）	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第２種 高度地区	約 39.0ha	１　建築物の高さは３０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に１５メートルを加えたもの以下とする。	
	第３種 高度地区	約 9.8ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 第３種 高度地区	約 59.3ha	１　建築物の高さは２０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第３種 高度地区	約 117.1ha	１　建築物の高さは３０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	40m 第３種 高度地区	約 55.0ha	１　建築物の高さは４０メートル以下とする。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に１０メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から８メートルを減じたものの０．６倍に２０メートルを加えたもの以下とする。	
	20m 高度地区	約 11.9ha	建築物の高さは２０メートル以下とする。	
	30m 高度地区	約 90.2ha	建築物の高さは３０メートル以下とする。	

40m 高度地区	約 200.8ha	建築物の高さは４０メートル以下とする。
50m 高度地区	約 41.4ha	建築物の高さは５０メートル以下とする。
60m 高度地区	約 6.2ha (約 6.4ha)	建築物の高さは６０メートル以下とする。
合　計	約 1,547.4ha (約 1,548.0ha)	

1　制限の緩和

(1)　この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第２号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

ア　北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。

イ　敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より１メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。

(2)　一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次に定めるところによる。

ア　建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で２以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第１項及び第３項（同法第 86 条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により１又は２以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該１又は２以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

イ　一定の一団の土地の区域について、建築基準法第 86 条第２項及び第４項（同法第 86 条の２第８項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

2　既存不適格建築物等に対する適用の除外

(1)　この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物に部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2)　この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日（以下「告示の日」という。）において、現に存する建築物（アに該当するものに限る。）のうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、イからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。

ア　建築の工事が完了していると区長が認めるもの

イ　建て替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。

ウ　建て替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。

エ　建て替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。

３　地区計画等による特例

都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の５第２項第１号に規定する地区整備計画（以下「地区整備計画」という。）により建築物の高さの最高限度を定める区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、告示の日に既に定められている地区整備計画により建築物の高さの最高限度を定めている区域内（告示の日の翌日以後に当該建築物の高さの最高限度を変更した場合を除く。）においては、絶対高さ制限に限り、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

４　認定による特例

(1)　緑と空地の整備を図る建築物、学校若しくは病院若しくは住宅団地等一団の敷地における建築物又はその他区長が特に必要と認める建築物のうち、市街地の環境の整備改善に資するものと区長が認めたものについては、次に揚げる基準の範囲内で、当該建築物に係る絶対高さ制限を算定することができる。この場合において、区長が市街地の環境の整備改善に資するものと認めるときは、あらかじめ建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	絶対高さ制限の範囲
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満（近隣商業地域又は商業地域の部分の面積が 1,000 平方メートル以上の敷地に限る。）	絶対高さ制限の 1.5 倍に相当する高さ
3,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	絶対高さ制限の 2 倍に相当する高さ
5,000 平方メートル以上	絶対高さ制限の 3 倍に相当する高さ

(2)　第１号の規定により市街地の環境の整備改善に資するものと認められた建築物が次のいずれにも該当する場合は、当該建築物に係る斜線型高さ制限は適用しない。

ア　建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であるもの

イ　建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離は、８メートル以上であるもの（ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から２メートルだけ外側の線を境界線とみなす。）

ウ　建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から前面道路の境界線又は隣地境界線までの水平距離が、４メートル以上であるもの（ただし、前面道路の境界線については、当該境界線から２メートルだけ外側の線を境界線とみなす。）

エ　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の５倍以下であるもの

５　許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第２号の規定について、特定行政庁が許可するものは斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限る。この場合において、特定行政庁は、第２号又は第３号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

(1)　都市計画として決定した一団の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの

(2)　建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３６条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの

(3)　その他公益上若しくは土地利用上やむを得ないと認められ、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：西新宿五丁目南地区地区計画の決定及び高度利用地区の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面　積	備　考
1	新宿区西新宿五丁目地内	20m第２種 高度地区	指定なし	約 0.4ha	
2	新宿区西新宿五丁目 及び 西新宿六丁目 各地内	60m 高度地区	指定なし	約 0.2ha	

東京都市計画高度地区
総括図

［新宿区決定］

用途地域	建蔽率
第一種低層住居専用地域（高さの限度10m）	50・60
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
近隣商業地域	80
商業地域	80
準工業地域	60
準工業地域 特別工業地区	60

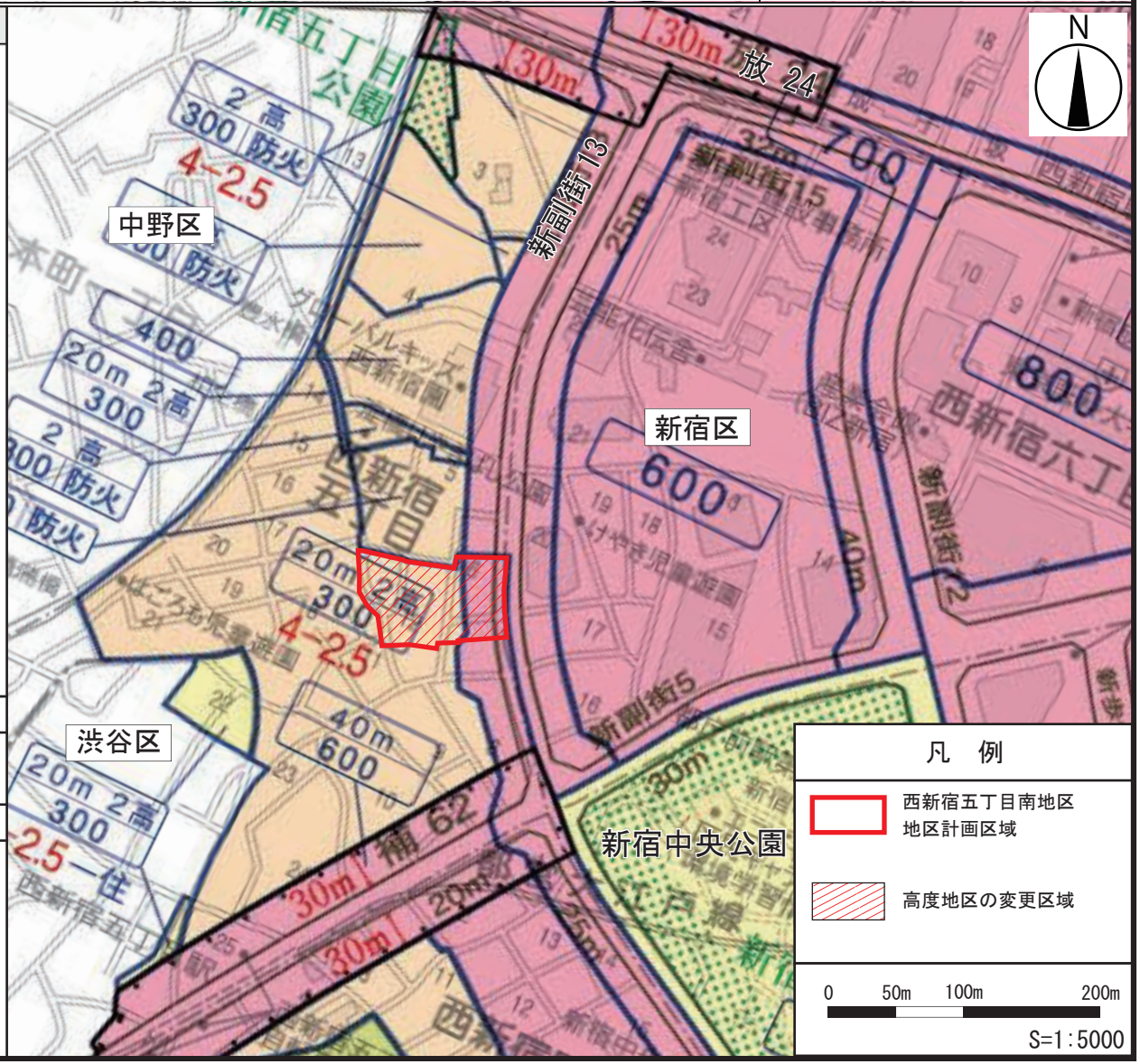
特別用途地区

中高層階住環境保全地区

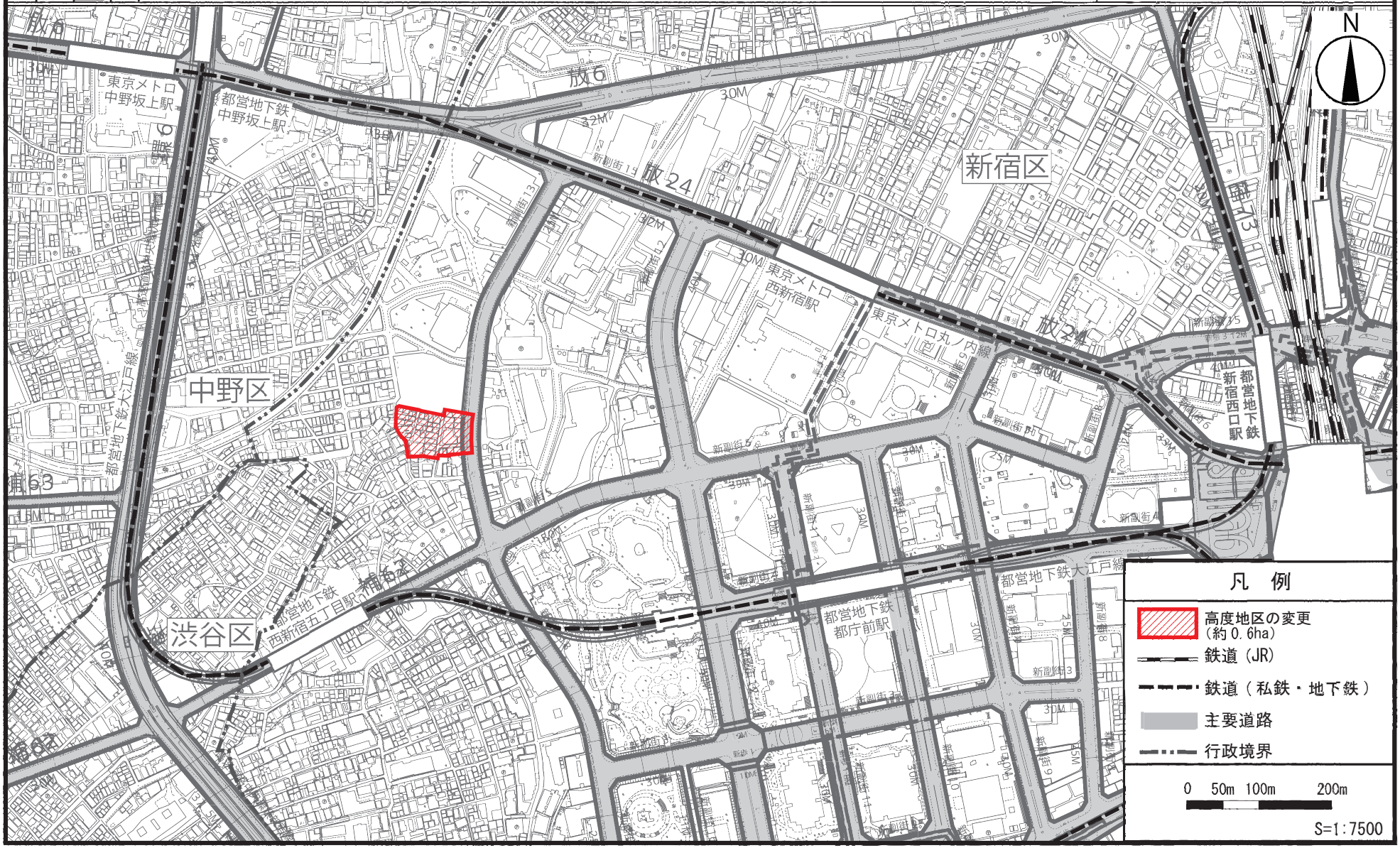
都市施設

都市計画公園・緑地

補 76
20m
都市計画道路　上：名称　下：幅員



東京都市計画高度地区
位置図



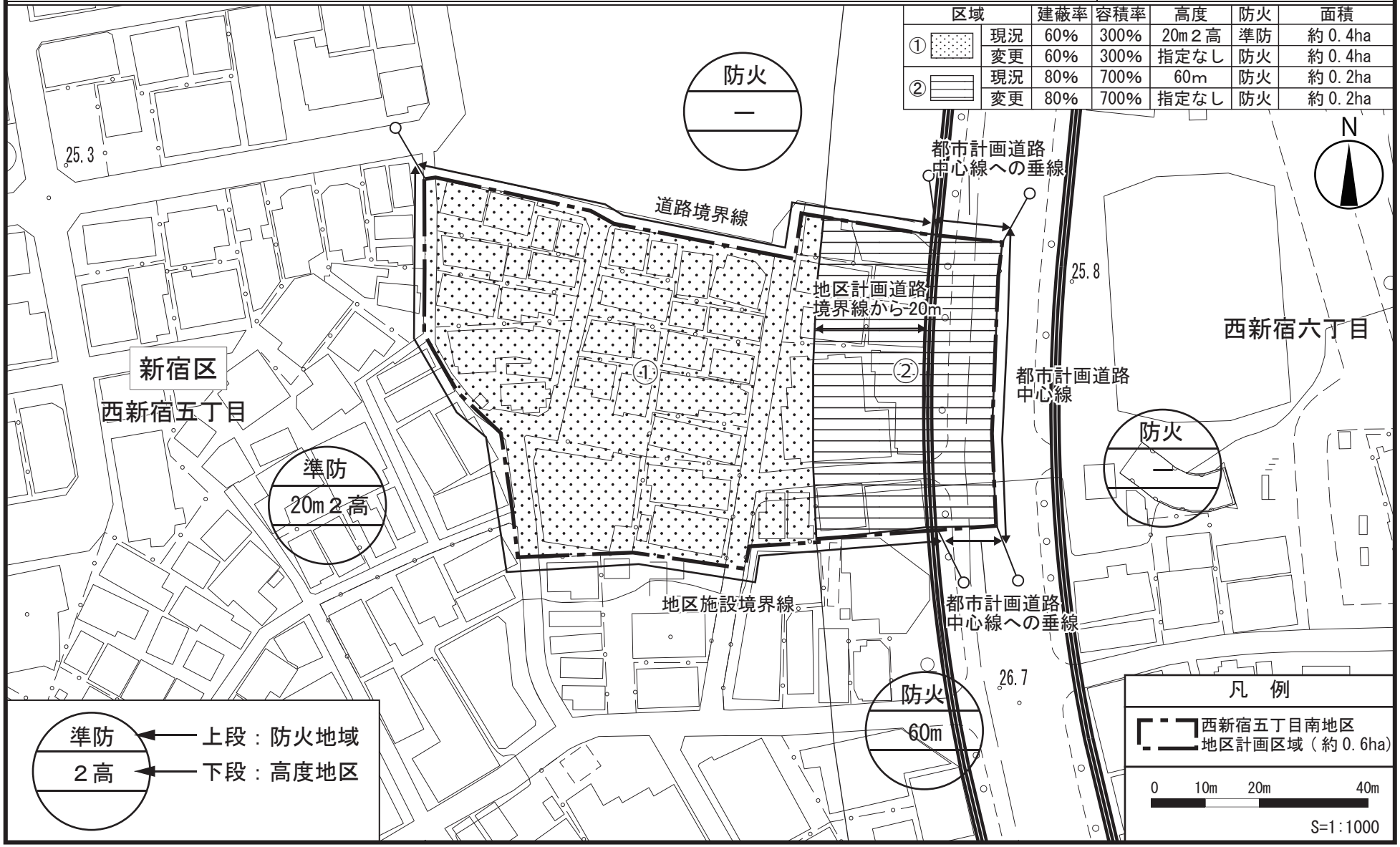
この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　MMT 利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　令和 8 年 6 月 15 日
（承認番号）　8 都市基街都第 56 号　令和 8 年 7 月 29 日

東京都市計画防火地域及び準防火地域　計画図　区域図
東京都市計画高度地区　計画図　区域図

［新宿区決定］

区域		建蔽率	容積率	高度	防火	面積
①	現況	60%	300%	20m２高	準防	約 0.4ha
	変更	60%	300%	指定なし	防火	約 0.4ha
②	現況	80%	700%	60m	防火	約 0.2ha
	変更	80%	700%	指定なし	防火	約 0.2ha



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 の地形図を使用（承認番号：8 都市基交測第 114 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。

（承認番号）　ＭＭＴ利許第 08-K104-2 号）　令和 8 年 7 月 1 日
（承認番号）　8 都市基街都第 105 号　　令和 8 年 6 月 15 日