

新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例とその解説

「中高層階住居専用地区（「中高層階住居専用地区」と略す。）」は、平成4年6月の「都市計画法及び建築基準法の一部改正」により新設された特別用途地区の一種です（都市計画法第8条第1項第二号、建築基準法第49条）。

新宿区では、用途地域などの見直しに合わせて「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例（「条例」と略す）」の制定と「地区」を指定し、平成8年5月31日から施行しています。以下は、条例とその解説です。

東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例

（目的）
第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第二号の規定により定められた中高層階住居専用地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な事項を定め、建築物の中高層階における住宅の確保及び住環境の保護を図ることを目的とする。

都心部の職住のバランスを回復することを目的に、建築物の中層以上の階の用途を主として住宅等に限定する立体的な用途の規制により、商業業務利用のみとする建築物の立地を制限するとともに、住宅の確保と住環境の保護を図るものである。この特別用途地区は、用途地域に重ねて指定される。

（中高層階住居専用地区の区分）
第2条 中高層階住居専用地区は、建築制限の程度により、第一種中高層階住居専用地区、第二種中高層階住居専用地区、第三種中高層階住居専用地区、第四種中高層階住居専用地区及び第五種中高層階住居専用地区に分ける。

中高層階住居専用地区を制限の程度により第一種から第五種に区分した。各地区は、用途地域の路線式指定幅を30mに拡大する地域と道路基盤が整って土地の高度利用が可能な地域に指定した。第一種から第五種の区分は、都市計画による指定容積率により下表のとおり決定された。

区分	第一種	第二種	第三種	第四種	第五種
指定容積率	300%以上	400%	500%	500%	600%以上
指定階	3階以上	4階以上	4階以上	4階以上	4階以上
住宅等以外の用途の割合	1/3以上	1/4以上	1/5以上	1/5以上	1/6以上

（※ 現在、第三種中高層階住居専用地区に指定された地区はありません。）

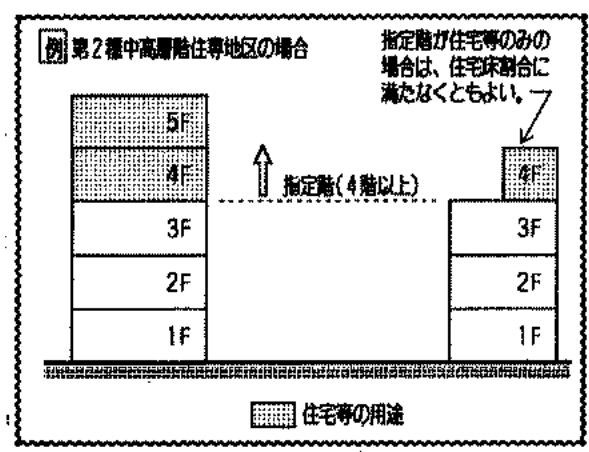
（中高層階住居専用地区内の建築制限）

第3条 中高層階住居専用地区内においては、前条に規定する区分に従い、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。
ただし、区長がそれぞれの区分における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。
2 次の各号の一に該当する建築物については、前項の規定は適用しない。
一 国若しくは地方公共団体が建築するもの又は都市計画事業の施行として建築するもので、区長が公益上やむを得ないと認めるもの
二 社会福祉施設、医療施設、教育施設その他の公益上必要な施設で、東京都新宿区規則（以下「規則」という。）で定めるもの

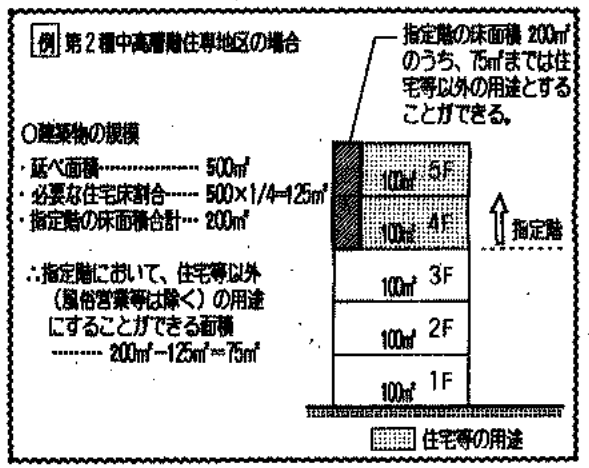
区分	建築してはならない建築物
第一種 中高層階 住居専用地区	一 3階以上の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類する用途（以下「住宅等」という。）以外の用途に供するもの（3階以上の部分で、延べ面積の3分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。） 二 3階以上の部分を風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号の一に該当する営業（以下「風俗営業」という。）又は同条第4項各号の一に該当する営業（以下「風俗関連営業」という。）の用に供するもの
第二種 中高層階 住居専用地区	一 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの（4階以上の部分で、延べ面積の4分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。） 二 4階以上の部分を風俗営業又は風俗関連営業に該当する営業の用に供するもの
第三種 中高層階 住居専用地区	一 5階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの（5階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。） 二 5階以上の部分を風俗営業又は風俗関連営業に該当する営業の用に供するもの
第四種 中高層階 住居専用地区	一 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの（4階以上の部分で、延べ面積の5分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。） 二 4階以上の部分を風俗営業又は風俗関連営業に該当する営業の用に供するもの
第五種 中高層階 住居専用地区	一 4階以上の部分を住宅等以外の用途に供するもの（4階以上の部分で、延べ面積の6分の1以上を住宅等の用途としたものを除く。） 二 4階以上の部分を風俗営業又は風俗関連営業に該当する営業の用に供するもの

（適用除外）
規則第2条 条例第3条第2項第二号の規定に基づき東京都新宿区規則で定める施設は、助産施設、乳児院、養護施設、児童館、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、身体障害者更生施設、身体障害者福祉センター、精神障害者更生施設、精神障害者福祉ホーム、病院、助産所、学校、図書館、博物館、美術館その他これらに類するものとする。

条例が適用される指定階を有する建築物を建築する場合は、指定階の用途を原則として、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類する用途（「住宅等」と略す。）としなければならない。
なお、条例の適用種別により「かっこ書による制限の緩和」「許可による緩和」「認定による緩和」又は「規則による緩和」があり、住宅等以外の建築物にてできる場合もある。
以下は条例の適用種別とその概要である。
（1）指定階の建築制限の原則【条例第3条第1項本文】
地区の区分（第一種から第五種）により、3階又は4階以上の階（「指定階」という。）の用途を住宅等としなければならない。



（2）かっこ書による制限の緩和【条例別表かっこ書】
指定階に延べ面積の一定割合（区分により、1/3から1/6）以上の住宅等を設けた場合は、指定階の残り部分の用途を住宅等以外（風俗営業、風俗関連営業を除く。）とすることができる。
※延べ面積…各階の床面積の合計をいう（容積率対象面積ではない）。
※指定階において、住宅等その他の用途が混在する場合は、共用部分の面積は、原則として住宅等その他の用途の床面積の比率によって按分する。



（3）許可による緩和【条例第3条第1項ただし書き】
①区長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可するもの
②区長が公益上やむを得ないと認めて許可するもの
（4）認定による緩和【条例第3条第2項第一号】
①国・地方公共団体が建築するもののうち、区長が公益上やむを得ないと認めて認定するもの
②都市計画事業として建築するもののうち、区長が公益上やむを得ないと認めて認定するもの
※区所管の建築確認に係る建築物の認定又は許可の申請は、建築確認申請書に併願できます。
・都所管の建築確認に係る建築物の認定又は許可は新宿区が行います。建築確認申請書には認定書又は許可書の写しを添付してください。
（5）規則による緩和【条例第3条第2項第二号】
条例施行規則により適用除外とする施設を、社会福祉施設、医療施設、教育施設のうち、17施設を認めている（条例施行規則第2条）。適用除外とした施設の概要は、以下のとおりである。
①社会福祉施設…主として児童福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法に規定される各施設をいう。ただし、各法に規定される施設は、工場、作業場なども含まれている。したがって、前記施設のすべてが本条例の適用除外とはならないので、注意を要する。
②医療施設…主として医療法に規定される施設をいう。
③教育施設…主として学校教育法、図書館法、博物館法に規定される施設をいう。
（意あへつづく）

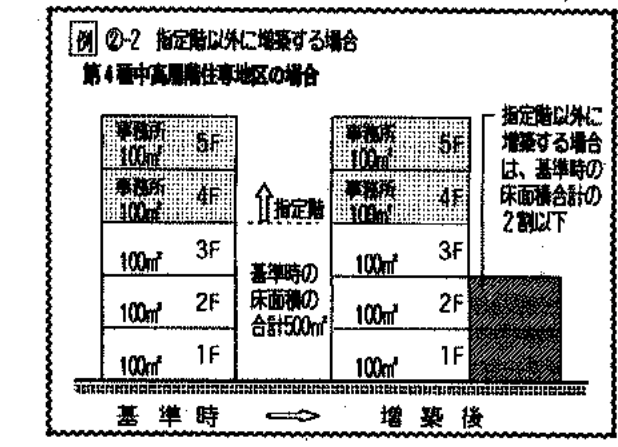
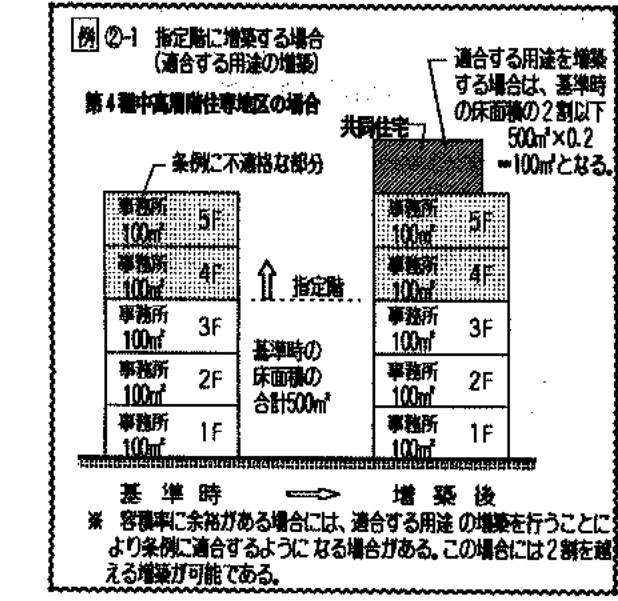
（既存の建築物に対する制限の緩和）

第4条 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第三号及び第四号の規定にかかわらず、前条第1項の規定は適用しない。

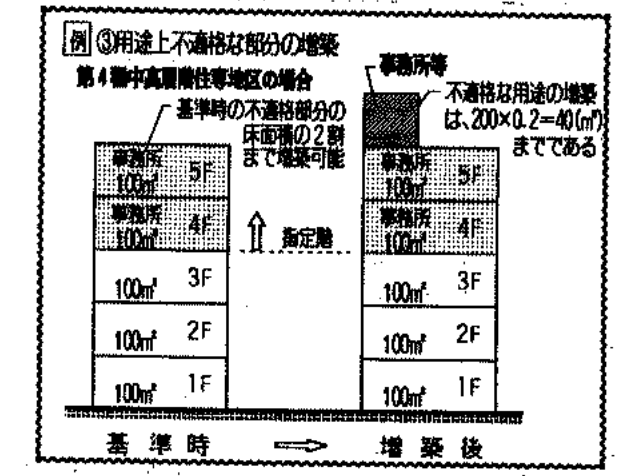
- 一 増築又は改築が、法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定（同条第1項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）及び建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）が、基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第5条第2条第1項から第5項まで及び法第5条第3条の規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- 三 増築後の前条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

この条例が施行されたことにより、従前の規定に適合していた既存建築物が本条例に適合しなくなる場合（一般に「既存不適格建築物」という。）は、増改築を行わない限り、本条例を適用しないとされている。ところが、これらの建築物に増築又は改築をする場合に法3条3項三号、四号の原則どおりに本条例を適用するとした場合、本条例に適合しない部分を適合させることは困難な場合が多い。そこで、一定要件を満たす建築物の増築又は改築が可能になるようにするために設けられた緩和規定である。

- その要件は、次の①から③を満たすものである。
- ① 既存不適格建築物となった時点（「基準時」という。）の敷地内にある建築物で、かつ、基準時の敷地面積に対して、増築又は改築後の建ぺい率、容積率が現行の建ぺい率及び容積率の制限に適合すること
 - ② 増築する床面積は、基準時の床面積の2割以下であること



③ 指定階において、増築等により増加する用途上不適格の部分の床面積合計は、基準時に不適格であった部分の床面積合計の2割以下であること



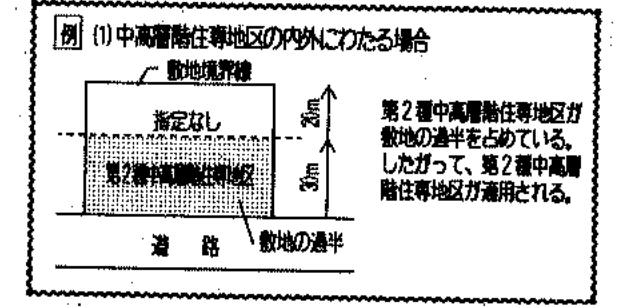
（建築物の敷地が中高層階住専地区の内外にわたる場合等の措置）

第5条 建築物の敷地が中高層階住専地区の内外にわたる場合において、敷地の過半が当該地区に属するときはその建築物についてこの条例の規定を適用する。

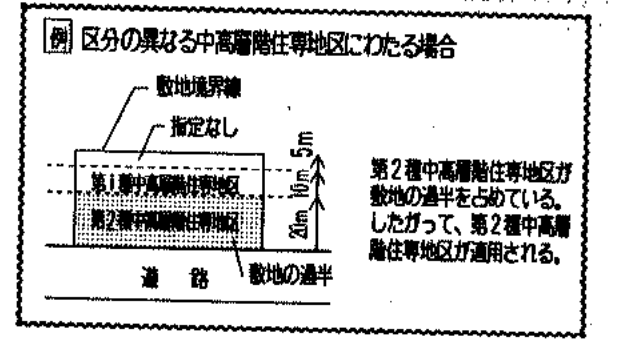
2 建築物の敷地が区分の異なる中高層階住専地区にわたる場合においては、その建築物について敷地の過半の属する区分の規定を適用する。

建築物敷地の一部に中高層階住専地区に係る場合や2種類以上の中高層階住専地区に係る場合の適用について定めたものである。

(1) 敷地が中高層階住専地区の内外にわたる場合
敷地の一部に中高層階住専地区の指定がされている場合で、中高層階住専地区の指定されている面積が全敷地の過半を占めるときは、その地区の規定が敷地全体に適用される。

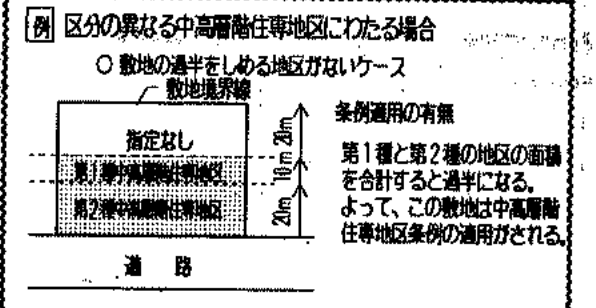


(2-1) 敷地が区分の異なる中高層階住専地区にわたる場合で、過半を占める地区がある場合
敷地内に2種類以上の中高層階住専地区が指定されている場合で敷地の過半を占める地区がある場合は、その地区の規定が敷地全体に適用される。



(2-2) 敷地が区分の異なる中高層階住専地区にわたる場合で、過半を占める地区がない場合

○条例適用の有無……1の敷地に2種類以上の中高層階住専地区が指定されている場合で、敷地の過半を占める地区がないときは、各種の中高層階住専地区を合計した面積により判断する。その合計面積が敷地の過半を占める場合には、敷地全体に条例の規定が適用される。



○地区の適用について……敷地の過半を中高層階住専地区が占める場合に、適用される制限はその種別になるか。この場合、条例による制限内容が中間となる地区（上記の例では、第2種中高層階住専地区）を適用すれば、適合すると考えられる。

※ 各種の地区が入り組んでいる難しいケースなどは、事前相談をおねがいします。

（維持保全及び報告）

第6条 第3条第1項の規定の適用を受けて建築された建築物の所有者、管理者又は占有者（以下「所有者等」という。）は、この規定により制限された建築物の用途を適正に維持しなければならない。

2 区長は、所有者等に対して、建築物の用途の状況に関する報告を求めることができる。

（建築物の用途の状況に関する報告）

規則第3条 条例第6条第2項の規定に基づき行う報告は、建築物用途状況報告書（別記様式）に、付近見取図、配置図、各階平面図その他必要な資料を添えて行わなければならない。

本条例に基づき建築された建築物の指定階に設けられた住宅等を住宅等以外の用途に変更することを制限するとともに、建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、その住宅等の用途の適正な維持管理を義務付けたものである。

また、区長はその住宅等の維持保全状況の報告を所有者等に求めることができる。条例施行規則では、区長が所有者等に対して報告を求めるときの報告書の様式及び必要書類を定めている。

（罰則）

第7条 第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者又は占有者は、20万円以下の罰金に処する。

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して前項の罰金刑を科する。

（委任）

第8条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

本条例施行規則は、次の事項を定めている。

- ① 条例第3条第2項第二項に基づく適用除外の用途（第3条『解説』(5)規則による緩和参照のこと）
- ② 条例第6条第2項に基づく建築物用途状況報告書の様式及び添付図書（第6条『解説』参照のこと）

附則 この条例は、公布の日から起算して1年7月を超えない範囲内において、規則で定める日から施行する。

「東京都新宿区中高層階住専区内における建築物の制限に関する条例の施行期日を定める規則」により平成8年(1996)5月31日から施行している。