

環4沿道余丁町・河田町地区まちづくりニュース 第4号

平成24年8月

発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

第5回勉強会を開催します!!

平成24年6月29日、余丁町・河田町地区における環状第4号線沿道のまちづくりについての第4回勉強会を開催しました。当日は、区から都市計画事項と地区計画制度について説明し、地域住民の皆様からご意見・ご質問をいただきました。(4頁参照)

第5回勉強会では、地区計画制度の事例をご紹介する予定です。ご多忙のところ恐縮ですが、皆様のご参加をお待ちしております。



第5回勉強会の開催について

- 《日 時》 平成24年9月10日(月)19:00~20:30
《場 所》 若松地域センター第1集会室
(若松町12-6、下図の★印)
《内容(予定)》 地区計画制度の事例紹介



第4回勉強会について報告します！！

●第4回勉強会の概要

日時：平成24年6月29日（月）19:00～20:50

会場：若松地域センター第1集会室

参加者：27名

内容：環状第4号線沿道のまちづくりについて

①都市計画事項

②地区計画制度



▲勉強会の様子

1. 都市計画事項について(前回の続き)

建物の用途や形状を決定づける主な都市計画事項について説明しました。

◀第3回勉強会で説明した都市計画事項▶

- ①用途地域、②建ぺい率、③容積率、④高度地区、
⑤道路斜線制限、⑥隣地斜線制限、⑦日影規制

詳細は、まちづくりニュース第3号をご覧ください。

⑧防火地域・準防火地域

延焼を防ぎ、大火災を未然に防ごうという目的で防火地域・準防火地域の指定をし、建物の規模等により耐火性能に関する建物の制限を行います。

勉強会の区域は、放射第25号線及び放射第6号線（以下、既存幹線道路）沿道に防火地域が、それ以外は準防火地域が定められています。

⑨特別用途地区

用途地域を補完するために地区の特性や課題に応じて定める用途制限です。

勉強会の区域は、既存幹線道路沿道に「中高層階住居専用地区」が定められており、中層階以上の用途を住宅等に限定しています。



◀主なご意見・ご質問(都市計画事項について)▶

(ご質問) 現在、区で考えている当地区の将来像があるならば教えてほしい。

⇒(回答) 区は、新宿区都市マスタープランに基づいて、広幅員道路沿いを防火地域とし、延焼遮断帯を形成することを基本的に考えています。その他の都市計画事項は、地域の皆様のご意見を伺いながら検討していきます。

(ご質問) 広幅員道路沿いを防火地域にすることだが、環状第4号線（以下、環4）の沿道30mの範囲を防火地域にする場合は、その範囲を近隣商業地域に指定するのか。

⇒(回答) 近隣商業地域に指定しなければならないということはありません。地域の皆様のご意見を伺い、住宅地が良いということであれば住居系の用途地域を検討していきます。

(ご意見) 現在の静かで良好な住環境が気に入っている。高い建物やお店が並ぶことで治安が悪化したり、道路の状況が変化することで子どもの交通事故等も懸念される。可能であれば、現在と同じような住環境を保っていきたいと考えている。また、自分以外の地域の方々の意見を伺いたい。

⇒(回答) 皆様のご意見を伺う方法として、アンケートやワークショップ等が考えられます。今後、様々な方法によって、多くの方のご意見を伺いながら、まちの方向性を検討していきたいと考えています。

2. 地区計画制度について

地区の特性に合わせた個々のまちづくりを進めることができる「地区計画制度（まちづくりルール）」について説明しました。

地区計画の特徴

- 地区計画は、都市計画事項よりも、きめ細かなルールを地区の特性に合わせて定めることができる制度です。
- 建替えや増築などを行うときに、地区計画のルールを守って建築することによって、ルールに合ったまちがゆっくりと整っていきます。
(ルールが決まると同時に、現在の建物をルールに合わせる必要はありません。)

わたしが大人になる頃には、もっと良いまちになるのね！



地区計画で定められるルールの例

例えば、住宅地では以下のようなルールが定められています。

- 敷地分割を防止し、ゆとりある環境を維持します。
- 良好な住環境の維持保全を図るため、建物の高さの限度を定めます。
- 生け垣にして緑豊かな環境にします。



※今後、当地区にふさわしいルールを検討していきます。

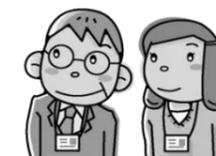
地区計画のつくり方

区は地区計画のたたき案を作成し、地域の皆様からの様々なご意見を基に、たたき案の修正を重ねて、地区計画(原案)をとりまとめます。



区は、とりまとめた地区計画(原案)をもとに、説明会や意見募集を行うなど、都市計画の手続きを経て、地区計画を決定します。

地区計画については、今後の勉強会やニュースで継続してご説明していきます！



◀主なご意見・ご質問(地区計画制度について)▶

(ご質問) 地区計画は、建築行為に対して強制力があるのか。

⇒(回答) 通常は地区計画に合わせて、建築基準法に基づく建築条例を定め、建築確認で地区計画のルールがチェックできるようにすることで、事実上、強制力を持つことになります。なお、地区計画のルールが定められた区域で、建築行為を行う際には、建築確認かつ工事着手の30日前までに、区へ地区計画の届出をしてもらい、地区計画の内容と合致しているかを区が確認します。

(ご質問) 都市計画と地区計画で同じ項目(例えば、建築物の高さ)が定められた場合、どちらが優先されるか分からない。

⇒(回答) 都市計画事項を地区計画で緩和できる制度もありますが、地区のまちづくりの内容により条件は異なります。

(ご質問) 区は可能であれば今年度に地区計画等の方向性をまとめたいということだが、何故、まちづくりを急いで行う必要があるのか。

⇒(回答) 環4のような幹線道路が整備されると、人や車の流れが変化し、まちの住環境が変化していきます。そうなってから地域の皆様が困ることが無いよう、環4が完成する前に、まちづくりについて検討する必要があります。ただし、無理にまとめるのではなく、皆様の一定の理解が得られるまで話し合いをする予定です。

◀主なご意見・ご質問(その他)▶

(ご意見) 環4の道路工事が始まっているが、住民の安全を第一に考えてほしい。

⇒(回答) ご意見は、後日、東京都第三建設事務所(以下、三建)へ伝えました。

(ご意見) 勉強会に東京都も出席して、環4について説明してほしい。

⇒(回答) 第2回勉強会(平成24年2月13日)では、三建が環4の説明をしています。今後も、道路工事が進む中で、地域の皆様の不安が解消されるように、三建へ十分な説明をお願いしていきます。



問い合わせ先

■環状第4号線沿道のまちづくりについて

新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：半田、矢萩、吉岡

TEL：03-5273-3569 FAX：03-3209-9227

Eメールアドレス：chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

※開催された勉強会の資料等をご希望の方は、景観と地区計画課までご連絡ください。