

# 環4沿道余丁町・河田町地区まちづくりニュース 第9号

平成25年8月

発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

## 当地区にふさわしいのは 住居系のまち、それとも商業系のまち？

平成25年6月17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、第9回勉強会を開催しました。当日は、「まちづくりルールたたき案」について説明を行いました。「まちづくりルールたたき案」は、これまでの勉強会及びアンケートで皆様からいただいたご意見や、区の考えをもとに作成したものです。詳細は2～3ページをご覧ください。

現在ご提示している「まちづくりルールたたき案」は、これまでの勉強会でのご意見をもとに、住居系のまちづくりを目的として提示しています。第10回勉強会では、さまざまなご意見を伺うため、新たに商業系のまちづくりとの比較を提示し説明します。これまでご参加いただいた皆様も、第9回勉強会にご参加できなかった皆様も、是非ご参加ください。たくさんのご意見をお待ちしております。

### ～第10回勉強会 開催のご案内～

日時

平成25年 **9月9日**(月)

19:00～20:30

会場

若松地域センター第1集会室  
(若松町12-6、右図の★印)



### ～区ホームページにまちづくりニュースを掲載しています～

新宿区公式ホームページで、これまでのまちづくりニュースを閲覧することができます！  
ページ名「環状第4号線沿道余丁町・河田町地区のまちづくり」

余丁町 まちづくり で検索してください。

# まちづくりルールたたき案\*を報告します！！

※第8、9回勉強会のものを再掲

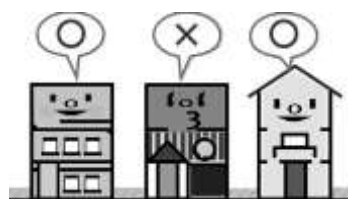
## ■ まちづくりのポイントと手法

まちづくりのポイント	まちづくりの手法
環状第4号線沿道の住環境を維持する	環状第4号線沿道を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ（都市計画事項の変更）
環状第4号線沿道に延焼遮断帯を形成し、防災機能を確保する	環状第4号線沿道を準防火地域から防火地域へ（都市計画事項の変更）
住宅地にふさわしい建物用途を維持する	建築物等の用途を制限するルールの導入（地区計画によるルール）
地区内の密集化を防止し、良好な住環境を確保する	敷地面積の最低限度を制限するルールの導入（地区計画によるルール）
ゆとりある道路沿道空間の確保	壁面の位置を定めるルールなどの導入（地区計画によるルール）

## ■ 当地区に導入する地区計画のルール（たたき案）

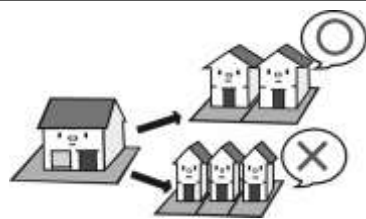
### 【建築物等の用途の制限】

地区にふさわしくない用途を制限します。  
(導入区域：地区全体)



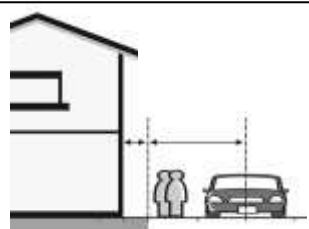
### 【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度を定め、地域の密集化を防ぎます。  
(導入区域：地区全体)



### 【壁面の位置の制限】

道路から壁面を後退し、ゆとりある空間を確保します。  
(導入区域：環状第4号線沿道 30m)



地区計画では、その他のルールについても定めることができます。

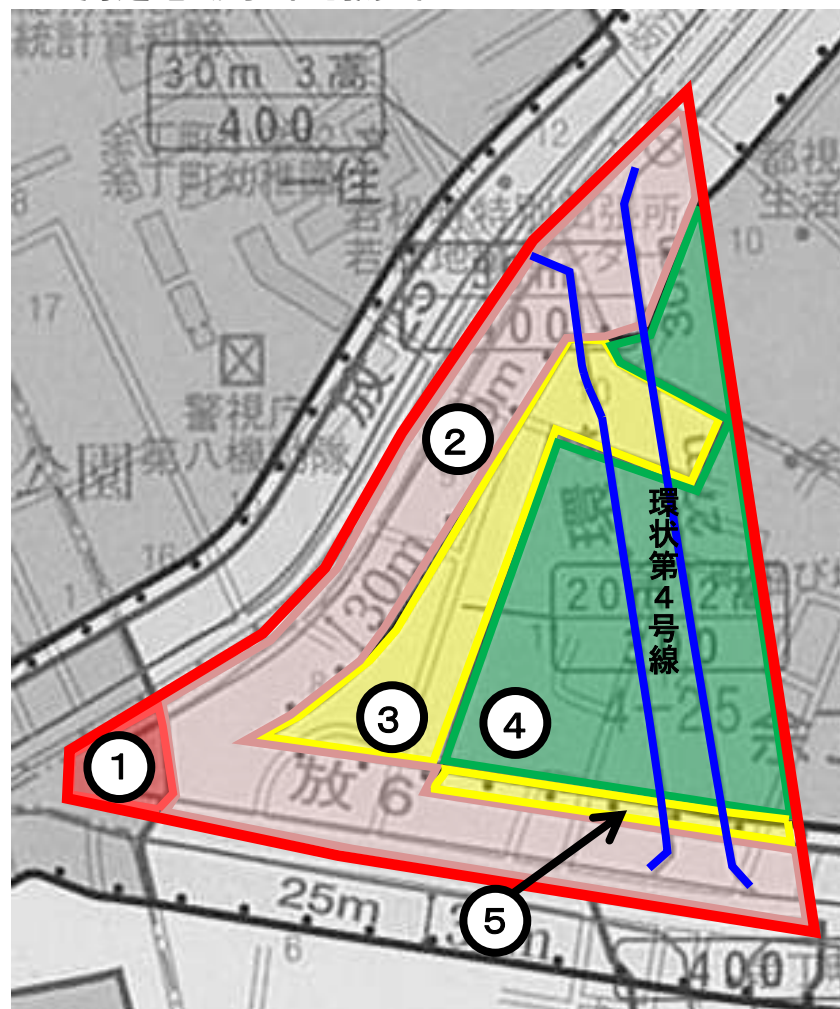
## ■ 当地区のエリアごとの都市計画事項（たたき案）

都市計画事項	①	②	③	④	⑤	⑥
用途地域	商業	近商	一住	一中高	一住	一住
容積率	600%	400%	300%	300%	400%	400%
建ぺい率	80%	80%	60%	60%	60%	60%
高度地区	40m	30m	20m 2高	20m 2高	30m 3高	30m 3高
防火・準防火地域	防火	防火	準防火	準防火	防火	防火
日影規制	無し	無し	あり	あり	無し	無し
中高層階住居専用地区	あり	あり	無し	無し	あり	あり

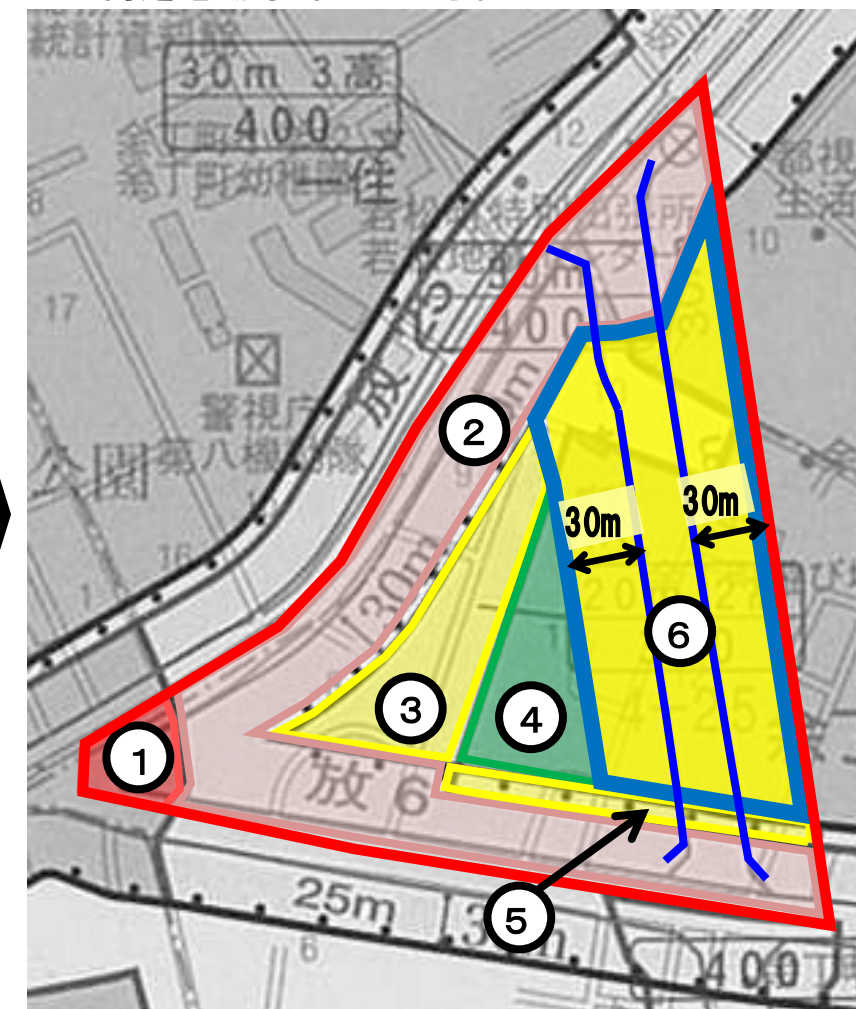
(凡例) 商業：商業地域、近商：近隣商業地域、一住：第一種住居地域、一中高：第一種中高層住居専用地区  
2高：第2種高度地区、3高：第3種高度地区、防火：防火地域、準防火：準防火地域

都市計画事項を変更する区域

## ■ 用途地域等（現状図）



## ■ 用途地域等（たたき案）



# 第9回勉強会について報告します！

## ●第9回勉強会の概要

日 時：平成25年6月17日（月）19:00～20:40

会 場：若松地域センター第1集会室

参加者：15名

内 容：まちづくりルールたたき案について



▲説明の様子

## 《主なご意見・ご質問(今後のまちづくりについて)》

(ご質問) 防火地域に変更することで準耐火建築物か耐火建築物で建て替えを行う必要があるが、耐火建築物で建て替えを行うと工事費は上がる。本日の説明に費用の話がないので、そういった説明もすべきである。

⇒(回答) ご指摘のとおり、一般的に耐火建築物による建て替えの際には、木造建築物に比べて工事費の増加が予想されます。建て替え費用の増加に見合う、安心安全のまちづくりを進めるため、総合的にメリットの多いまちづくりのルールを検討していきたいと思えます。

(ご意見) 容積率を300%から400%にアップするという話だが、前面道路が4mの場合、容積率は160%となり、従前と変わらず、何の恩恵も受けられない。

⇒(回答) 本日のまちづくりルールたたき案は決定案ではありません。今後も皆様のご意見を伺って、より多くの皆様が納得できるルールにしていきたいと思えます。

(ご質問) 防火地域に変更された場合、いつまでに建物を耐火建築物に変更する必要があるのか。

⇒(回答) 仮に防火地域が導入されたとしても、すぐに建て替えを行う必要はありません。ただし、一定規模の増築の場合、新しいルールを守らなければいけないこともあります。

(ご質問) 壁面の位置の指定について、道路と建物の間に設けるよりも、プライバシーの観点から隣地との間に設けるほうが良いのではないか。

⇒(回答) どこに、どのようなルールを適用するかは今後の話し合いで検討したいと思えます。

(ご質問) 壁面の位置の指定を広い道路沿いや広い敷地に適用するのは理解できるが、細い道路や行き止まり道路には適用する必要はないのではないか。

⇒(回答) 現在、壁面の位置の指定については環状第4号線沿道で道路と建物の間に設けることを検討しています。歩行者の安全性を確保するため、狭い道路沿いに設ける例もあります。

(ご質問) 壁面の位置の指定により後退した部分は誰が管理するのか。

⇒(回答) 後退部分は敷地の一部なので、権利をお持ちの方が引き続き管理することになります。

## 問い合わせ先

■環状第4号線沿道のまちづくりについて、皆様のご意見等をお寄せください。

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1

新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：半田、福原、長本

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。

※まちづくりニュースは、区域内にお住まいの方、不動産登記簿に記載されている方を対象にお送りしています。



この用紙は、再生紙を使用しています。