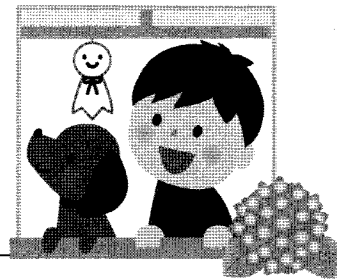


■第2回まちづくりの会開催概要

日時：平成25年3月18日(月)19時～20時半
 会場：高齢者福祉施設 神楽坂 2階 大会議室
 参加者：7名 (ほか事務局:区職員3名 コンサル2名)



～意見交換の主な内容～

- 地区計画には、法的な強制力があるのか。
 → (区) 地区計画は、都市計画法に基づくルールです。また同時に、新宿区の建築制限条例にも位置付けることで、確認申請の対象になり、守られない場合は建築確認が通らないような項目を設けることもできます。
- 地区計画が施行される時期はいつ頃か。
 → (区) 地区計画の案ができてから、都市計画の手続き等に1～2年かかるとみえています。
- シンボルロードに直交する南北の道路は、ほとんどが袋小路になっているが、道路の幅はどれくらいか。
 → (区) 4mの幅がない道路も多くあります。また、特にシンボルロードより南側については、高低差のある地形のため行き止まりも多いです。シンボルロード以外の道路についても、まちづくりの会で意見交換していきたいと考えています。
- 赤城坂(赤城神社入り口からシンボルロードへと続く道路部分)が6mにならなければ意味がないのではないか。
 → (区) 赤城坂についてどのように扱うかはただ今区として検討中です。なお、赤城神社入り口からシンボルロードまでは5m前後の道路幅があります。



▲第2回まちづくりの会の様子

- 電柱は道路部分に立つのか。
 → (区) 日常の交通安全の面から、できれば電柱は道路の外側(敷地の中)に立っているのが望ましい。東京電力に問い合わせたところ、自敷地の前の公道に電柱があって自敷地内に電柱を移設してもよい、と申し出があった場合には、その土地所有者に移設工事の費用負担を求めない、とのことでした。
- 提案された新たな防火規制と地区計画の内容について、参加者から了承が得られた。

■お問合せ先

新宿区 都市計画部 景観と地区計画課 担当：三枝、白水、寺井
 電話：03-5273-3843(直通) FAX：03-3209-9227
 Eメールアドレス：chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

赤城周辺地区まちづくりの会 まちづくりニュース

第3号

平成25年6月
 新宿区 都市計画部 景観と地区計画課
 編集協力：(株)首都圏総合計画研究所

今回は、「地区計画」(まちづくりのルール)の 建物の高さのルールについて提案します!

去る3月、春の嵐の中、第2回まちづくりの会が開催され、「新しい防火規制」(建物の耐火の規定)と「地区計画」(まちづくりのルール)の案(一部)について、参加者のみなさまと意見交換を行いました。(詳細は2～4ページへ⇒)

次回、第3回まちづくりの会では、「地区計画」の具体的な提案内容について、ご意見交換をします。ぜひ、みなさまご出席ください。

※下図範囲にお住まいの方、営業されている方、または同範囲に土地・建物の権利をお持ちの方が対象となります。

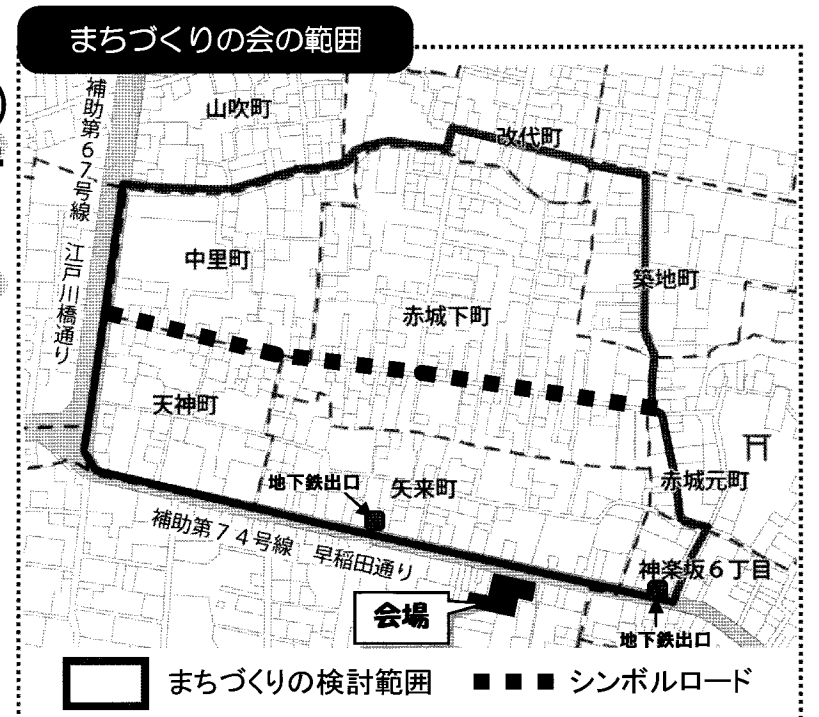
～第3回まちづくりの会開催のご案内～

日時 **6月21日(金)**
 午後6時半～8時半

会場 **高齢者福祉施設 神楽坂**
2階 大会議室
 (新宿区矢来町104)

テーマ

- 「地区計画」(まちづくりのルール)について
- アンケート調査について
- 意見交換 など



～第2回まちづくりの会 の内容の一部をご紹介します～
新たな防火規制について

●新たな防火規制とは

建築物の耐火性能を強化するルールです!

今回の導入予定区域(図1)は、すでに都市計画で「準防火地域」または「防火地域」に指定されており、一定以上の耐火性能(図2・3)が求められています。今回、「新たな防火規制」を導入すると、「準防火地域」で、より耐火性能の高い耐火または準耐火建築物を建てることとなります(図4)。なお、「防火地域」の規制は変更ありません。

新たな防火規制は、建物を建てる時に適用するルールですので、導入されてもすぐに規定された構造に建替える必要はありません。

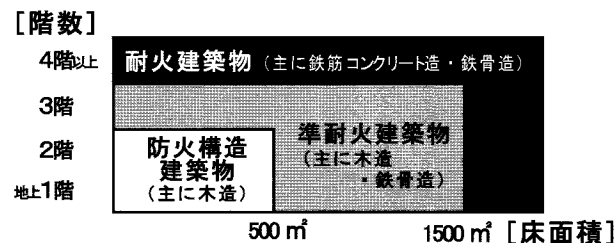
●新たな防火規制が導入される範囲(案)
 (エリアごとに防火規制が異なります)



●防火規制の内容 建物の床面積と階数で構造が決められています。

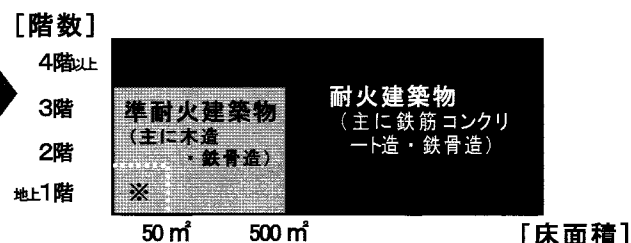
準防火地域

現在の<準防火地域>の規制内容



「新たな防火規制」が導入されると?

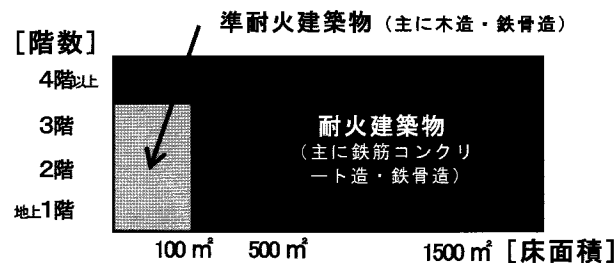
原則として、耐火または準耐火建築物にする必要があります。(図4)



※床面積 50 m²以内の平屋建の付属建築物は防火構造(木造)の建築物とすることができます。

防火地域

現在の<防火地域>の規制内容



「新たな防火規制」が導入されると?

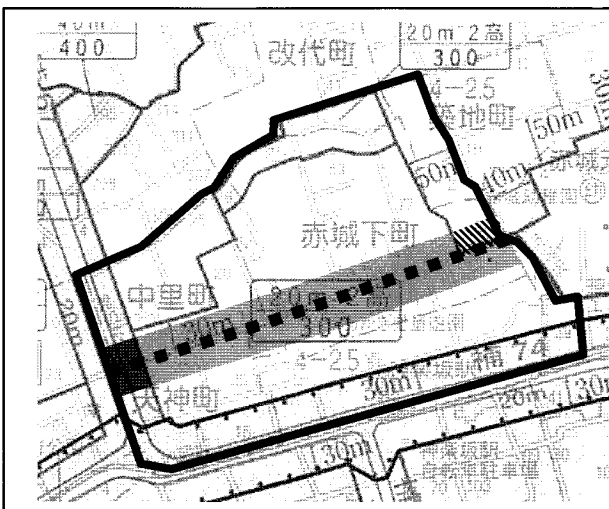
規制の内容に変更ありません。(現状と同じ防火規制がかかります)

地区計画(まちづくりのルール)案について

●地区計画とは

個々の建替えに合わせて、地域の目指すまちをつくるためのまちづくりのルールです!

建物を建てる時の、壁面の位置や建物高さなどを決めるルールです。それぞれのお宅が建替えの際に適用されるので、ルールが導入されてもすぐに建替える必要はありません。



●地区計画の範囲(案)

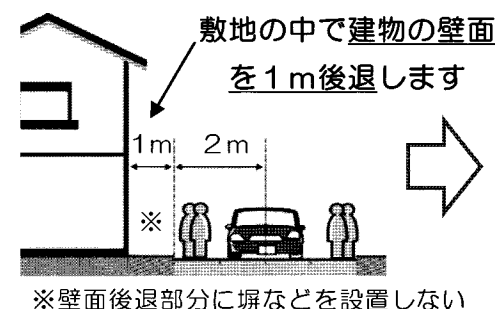
シンボルロード沿道の用途地域	容積率の最高限度
第二種住居地域	240% ※
準工業地域	300% ※
商業地域	360% ※

※シンボルロードを前面道路とする場合のみ

●地区計画の項目(案)

シンボルロード沿道

【壁面の位置の制限】



壁面の後退などを条件に、建替えをしやすくする緩和を受けられます

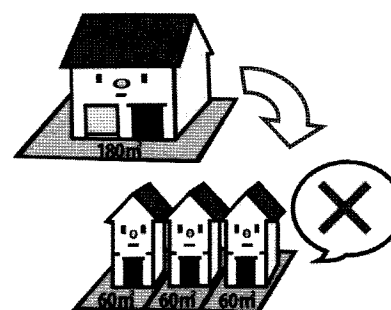
【容積率の最高限度】

例えば、第二種住居地域で前面道路が4mのシンボルロードの場合、現状では容積率160%が上限ですが、240%までを上限とします。
 ★上の表を参照

地区全体

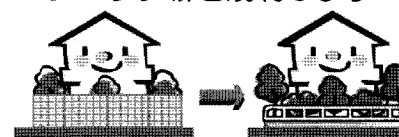
【敷地面積の最低限度】

新たに敷地を分割する場合の敷地面積は65m²以上とします



【垣または柵の構造の制限】

災害時に倒壊の恐れのあるブロック塀を規制します



【建物用途の制限】

風俗営業等の用途を制限します

【建物の形態、意匠の制限】

周囲と調和した建物の形態や色合いとします

次回、第3回まちづくりの会では、シンボルロード沿道の建物の高さに関する項目についてご提案します。ぜひご参加ください!