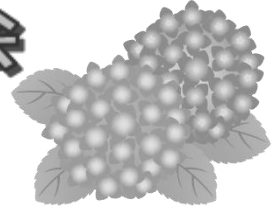


# 赤城周辺地区まちづくりの会 まちづくりニュース



## 第6号

平成26年7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、これまでの意見交換を踏まえ、 地区計画等の素案を提案します！

赤城周辺地区では、平成23年より防災と住みつづけられるまちづくりの観点から地域の皆様と意見交換を行い、「新たな防災規制」及び「地区計画」の導入を目指しています。

これまでの意見を踏まえた区の提案に対するアンケートを実施し、第5回まちづくりの会では、アンケート調査結果を踏まえ、「新たな防火規制」と「地区計画」の導入について意見交換を行いました。壁面位置の制限と高さの最高限度について再度検討してきましたが、第6回まちづくりの会では、改めて、区の間取り方をとりまとめ、「新たな防火規制」と「地区計画」の素案を提案させていただきます。

ぜひ、みなさまご出席ください。

### ～ 第6回 まちづくりの会 開催のご案内～

日時

**7月31日(木)**  
午後6時～

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

- 新たな防火規制について
- 地区計画の素案について  
(建物の高さ・容積率の最高限度など)



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

## 第4回まちづくりの会(H25.8.20)での主なご意見と区の考え

第4回まちづくりの会では、地区整備計画の範囲と建築物の高さの最高限度について提案しました。

- シンボルロードに面していない後ろの敷地が壁面後退などの制限なしで北側からの斜線制限が緩和されるのはおかしい。  
→(区)現時点での地区計画(素案)では、シンボルロードに面している敷地のみ容積率を緩和とした。シンボルロードに面していない敷地については、次の段階で議論し、ルール(地区計画)に導入したい。
- このまちには縦方向の道路がないが、どのように考えているのか。  
→(区)シンボルロードの北側・南側にある道路については、次の段階で議論し、壁面後退で5m程度の道路状空間を確保していくルール(地区計画)を導入したい。
- 赤城坂は人が多く坂で一番危険なのに何もしないのはおかしい。  
→(区)赤城坂は現状でも5m前後の幅員がある。幅員8mにする都市計画マスタープランでの方針があるが、壁面を道路中心から4m下がっていただくのは現実的に厳しいと考えている。決められるところからルールを決めていきたいというような意見も出ている。シンボルロード沿いで6mの道路状空間を確保するだけでも消防活動上意味があると考えます。
- 早くルールを決めないといつ地震が来るかわからない。建替えるのは孫の代になるかもしれない。  
→(区)敷地が狭いところが多いので、今回のルールで道路斜線等を緩和すると二世帯住宅への建替えの可能性が増える。
- これまでは区から提案があって住民等が意見を言うといった進め方だったが、次の段階では、住民や土地・建物所有者が「自分たちのまちをこうしたい。」という意見を出していくようにしたい。

## アンケート調査(H26.1実施)結果のお知らせ

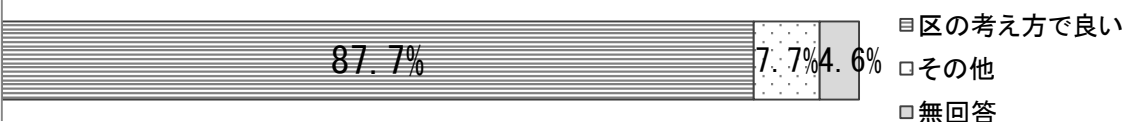
「新たな防災規制」及び「地区計画」の導入に向けた意見を伺うためにアンケート調査を今年1月に行いました。このアンケート結果の概要は、以下のとおりです。アンケート結果の詳細については、第5回まちづくりの会で説明させていただきました。今回のニュースでは、区の提案の詳細については、割愛させていただきます。

○	調査対象：まちづくりの検討範囲に土地・建物の権利をお持ちの方 お住まいの方、営業している方	○
	調査方法：①全戸投函配布・郵送回収 ②地区外の権利者へは郵送配布・郵送回収	
	調査期間：平成26年1月10日～1月28日	
	配布数：2,495 回収数：324(回収率13%)	

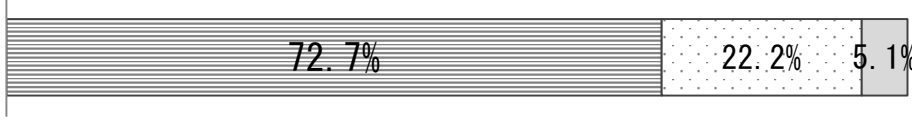
ご協力ありがとうございました！



### Q1 「新たな防火規制」の導入に関して、どのようにお考えですか？

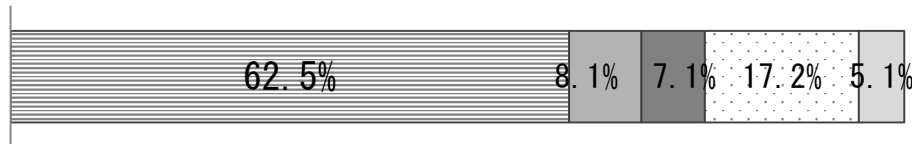


**Q2** 「壁面位置の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置制限」による、幅6mの道路空間の確保について、どのようにお考えですか？



- 区のお考えが良い
- その他
- 無回答

**Q3** シンボルロードに面する敷地の容積率を緩和について、どのようにお考えですか？



- 区のお考えが良い
- 最高限度はもっと高い方がよい
- 最高限度はもっと低いほうが良い
- その他
- 無回答

**Q4-1** シンボルロードに面する敷地の高さ制限について、どのようにお考えですか？



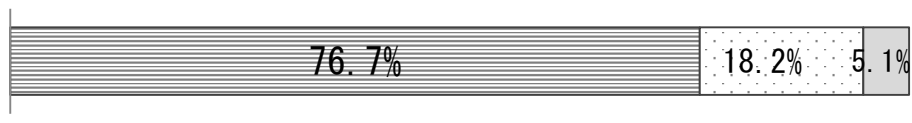
- 区のお考えが良い
- 最高限度はもっと高い方がよい
- 最高限度はもっと低いほうが良い
- その他
- 無回答

**Q4-2** シンボルロードに面する敷地の道路斜線制限の緩和について、どのようにお考えですか？



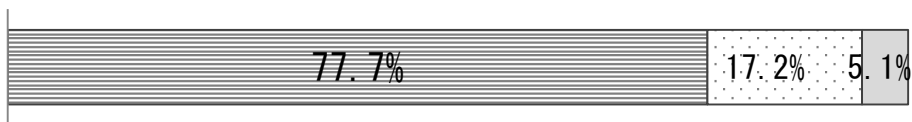
- 区のお考えが良い
- その他
- 無回答

**Q4-3** シンボルロードに面する敷地の高度斜線制限の緩和について、どのようにお考えですか？



- 区のお考えが良い
- その他
- 無回答

**Q5** 当地区の敷地の状況を勘案し、「敷地面積の最低限度」を65㎡とする区の提案について、どのようにお考えですか？



- 区のお考えが良い
- その他
- 無回答

**Q6** 「垣又はさくの構造の制限」(門や塀の構造の制限)の区の提案について、どのようにお考えですか？

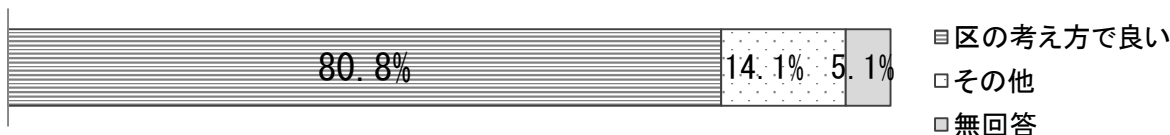


- 区のお考えが良い
- その他
- 無回答

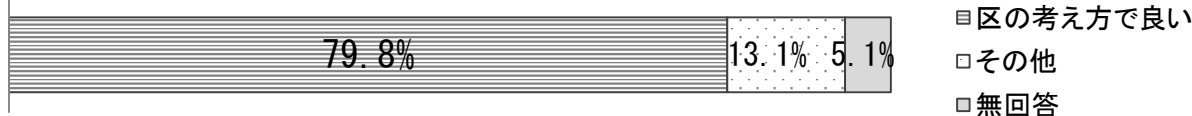
**Q7 「建物の用途と制限」について、地区にふさわしい環境にするため、風俗営業を行う建物を制限する区の提案についてどのようにお考えですか？**



**Q8-1 第二種住居地域と準工業地域における「建物のデザインの制限」の区の提案について、どのようにお考えですか？**



**Q8-2 商業地域における「建物のデザインの制限」の区の提案について、どのようにお考えですか？**



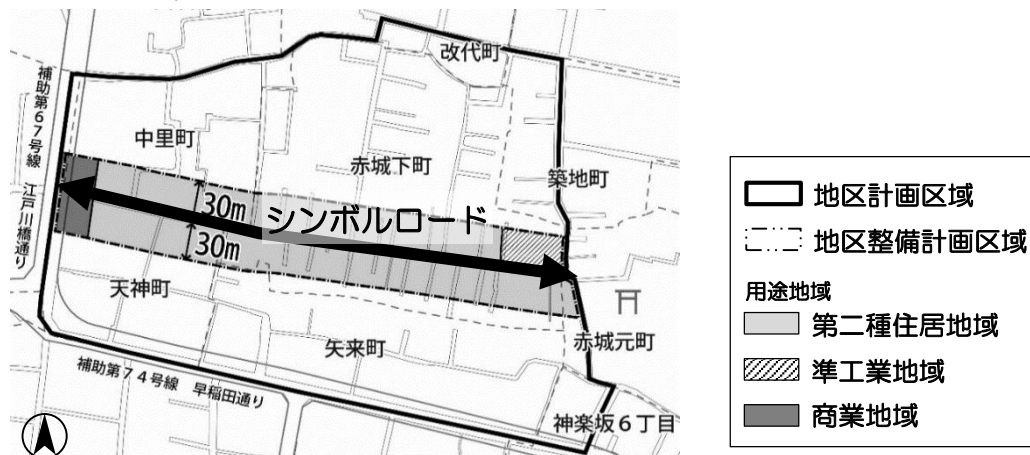
## 第5回まちづくりの会(H26.3.27)での主なご意見と区のお考え

第5回まちづくりの会では、新たな防火規制・地区計画・アンケート調査結果について説明し、意見を伺いました。

- シンボルロード沿いの狭い敷地で壁面後退すると建物が建てられない場合には、どんな対応が考えられるのか。  
→（区）後ろの方との共同化など個別に相談をしていきたい。
- 狭い敷地で住居スペースが狭い場合は上に伸ばすしかない。区の家の高さ制限でよい。
- 容積率の緩和が壁面後退に見合う以上に大きいと思う。6mの道路空間に2倍の高さで建つというのは、このまちに全くふさわしくない。  
→（区）高さのルールについては再度検討し、地区計画（素案）としてまとめた。
- 幅が6mある道路に面する場合の容積率はどのくらいなのか。  
→（区）240%である。
- 建替える人全てが容積率240%を使って16m等の高さまでにするとも限らない。
- 240%も特別な緩和でもないようだから、建替えようと思っている方のためにも地区計画は早急に決める必要があると思う。  
→（区）容積率を240%に緩和する考え方は、特別な緩和ではない。
- アンケート調査結果から約8割程度が賛同だと言っても、回収率が13%程度だということ認識してほしい。  
→（区）シンボルロード沿道については、回収率は34.4%であり、さらに各戸訪問し、いずれの質問にも約8割程度の賛同を得ている。また、アンケート実施期間内の1月16日、1月19日にはアンケート内容に関する現地相談会を実施している。

# 地区計画(素案)の主な内容

地区計画(素案)の主な内容はp5~6のとおりです。第6回まちづくりの会で説明します。



## 壁面位置の制限(案)

シンボルロード沿いでの幅6mの道路状空間の確保のため、壁面後退をし、後退した部分には工作物を設置することを制限します。

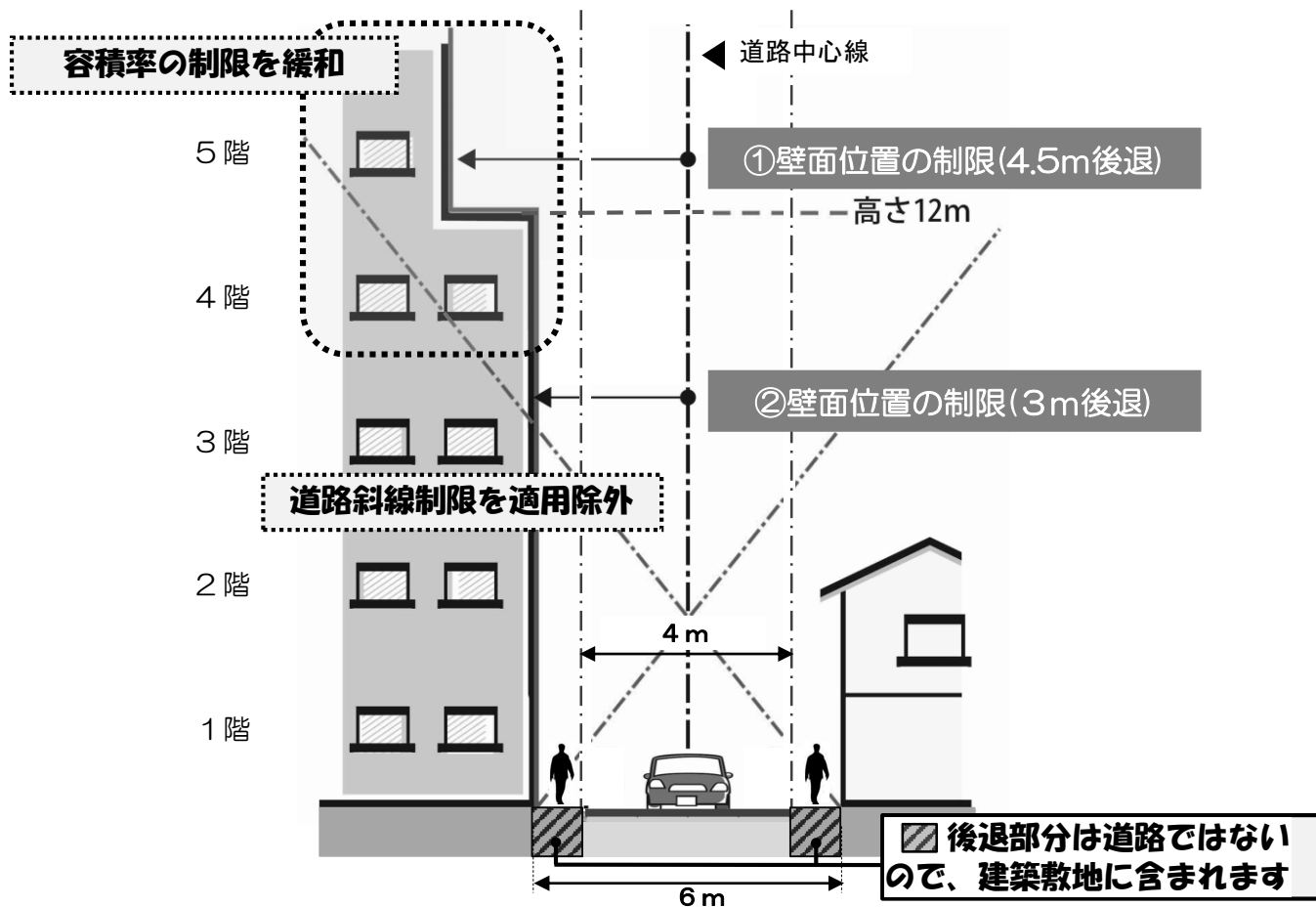
- ①建物高さが12m以下(4階程度以下)では建物の壁面を道路中心から3m後退する。
- ②建物高さが12mより上(5階程度以上)では建物の壁面を道路中心から4.5m後退する。

このルールにご協力いただく代わりに緩和します

3階建て以上の建物が建てやすくなるように、現在の制限を緩和します。

道路斜線制限を適用除外

容積率の制限を緩和



## ■容積率の最高限度(案)

シンボルロードに面して、壁面位置の制限を受ける敷地は、指定容積率以内で幅6mの道路状空間に見合ったシンボルロード沿道建物の容積率にします。

用途地域	第二種住居地域	準工業地域	商業地域(※3)
都市計画での指定容積率(※1)	300%	300%	500%
現状の容積率限度(※2)	160% (4m×0.4×100%)	240% (4m×0.6×100%)	240% (4m×0.6×100%)
容積率の最高限度(案)	240% (6m×0.4×100%)	300% (指定容積率上限)	360% (6m×0.6×100%)

※1 指定容積率とは建物の延べ面積の敷地面積に対する割合で、都市計画により用途地域ごとに定められています。  
 ※2 建物は、前面道路の幅によってボリュームが決まります。容積率限度は、前面道路の幅員に第二種住居地域では0.4、準工業地域と商業地域では0.6を乗じた割合になります。  
 ※3 江戸川橋通りに面する敷地を除きます。

## ■高さの最高限度(案)

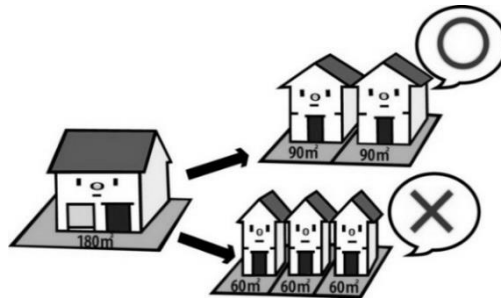
高さの最高限度は、壁面位置の制限等に伴う容積率の緩和(上記参照)に見合ったものにします。

用途地域	第二種住居地域	準工業地域	商業地域
高さの最高限度(案)	16m	19m	22m

## ■敷地面積の最低限度(案)

敷地の細分化を防止し、建物が更に密集しないよう、敷地面積の最低限度を65㎡にします。

### ◆ルールのイメージ図



「敷地面積の最低限度」の留意事項！ ～以下の場合には適用されません～

- ・このルールが施行された際、既に建築物の敷地として使用している65㎡未満の土地で、分割せずにその土地の全部を一つの敷地として使用する場合。
- ・また、上のような土地を複数で共同化しても65㎡未満となる場合

## ◇建築条例による地区計画の実現◇

地区計画の中で特に重要なものについては、建築基準法に基づく区の条例で定めます。条例で定めたものは建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建てられなくなります。

### お問い合わせ

新宿区 都市計画部 景観と地区計画課 担当：山城、鈴木、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

