

赤城周辺地区まちづくりの会

# まちづくりニュース



## 第7号

平成27年2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

## これまでの検討をもとに原案を作成し、 都市計画決定の手続きに入っていきます！

赤城周辺地区では、平成23年より防災と住みつつ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、「地区計画」及び「新たな防火規制」の導入を目指しています。

第6回まちづくりの会では、「地区計画（素案）」及び「新たな防火規制（案）」を説明しました。これまでの検討をもとに、「地区計画（原案）」を作成しましたので、今後の都市計画決定の手続きに向け、まちづくりの会を開催します。ぜひ、皆様ご出席ください。

なお、今回のニュースでは、「地区計画（原案）」と「新たな防火規制（案）」についてご紹介します。

### ～ 第7回 まちづくりの会 開催のご案内～

日時

平成27年**3月5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

地区計画（原案）について  
新たな防火規制（案）について

まちづくりの会の範囲



※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。

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

# 地区計画(原案)について

地区計画(原案)の主な内容はp.2~4のとおりです。第7回まちづくりの会で説明します。

## 地区計画の目標

◇木造建築物が密集し、狭隘な道路が多く、防災性の向上を図ることが課題となっているため、災害に強く、安心して住み続けられる市街地の形成を目指します。

◇歩行者が安心して通行でき、緊急時には消防活動等が円滑に行える道路状空間の確保を進め、沿道建築物の建替えを促進します。

◇段階的に地区整備計画区域を広げ、地区全体において建替えを促進します。

## 地区計画の範囲



## 容積率の最高限度

シンボルロード沿道で、壁面位置の制限を受ける敷地(右記参照)は、道路状空間の幅に見合った容積率にします。

地区の区分	住宅地区	住工共存地区	幹線道路沿道地区(※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	240%	300%	360%

※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 現状の容積率限度は、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 江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物は除きます。

## 高さの最高限度

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。

地区の区分	住宅地区	住工共存地区	幹線道路沿道地区
高さの最高限度	16m	19m	22m

## ■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の制限

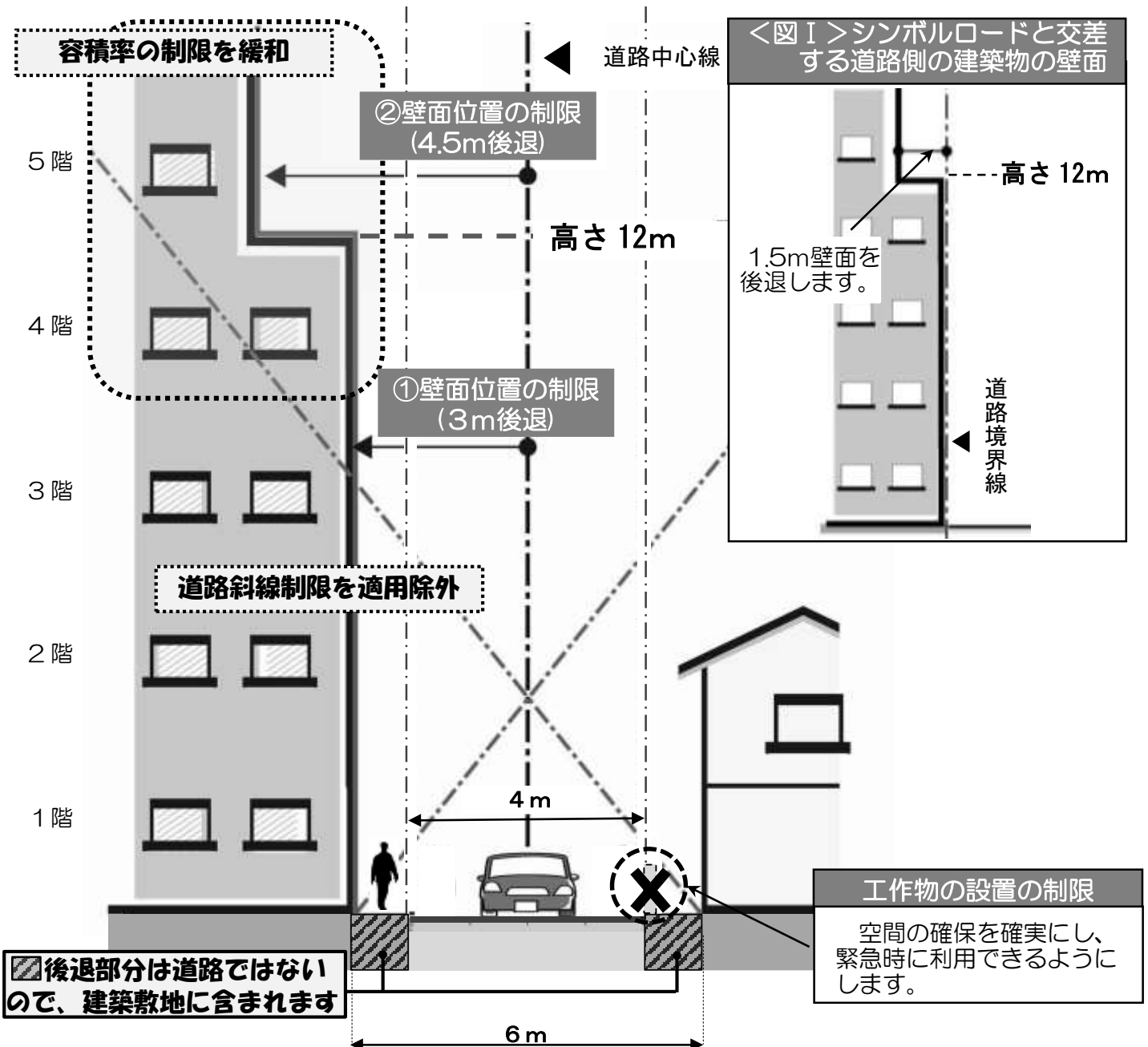
- (1) シンボルロード沿道で幅 6mの道路状空間の確保のため壁面後退をします。
  - ① 建物高さが 12m以下では建物の壁面を道路中心から 3m後退する。
  - ② 建物高さが 12mより上では建物の壁面を道路中心から 4.5m後退する。
- (2) 角敷地では、シンボルロードと交差する道路側の建築物の壁面も、〈図 I〉のような壁面の形状とします。
- (3) 敷地面積等により(1)を満たせない場合でも、できるだけ壁面後退します。
- (4) 壁面の後退部分には、垣・さく・広告物・看板等、交通の妨げになるような工作物の設置をしないように制限します。

↓ このルールにご協力いただく代わりに緩和します

壁面の後退距離に応じて、現在の制限を緩和します。

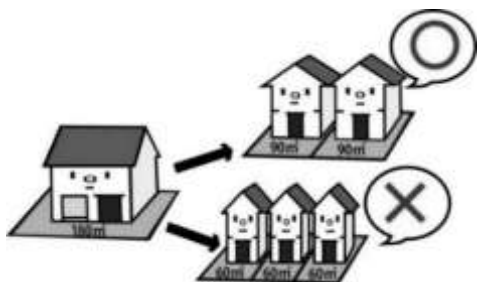
**道路斜線制限を適用除外**

**容積率の制限を緩和**



## 敷地面積の最低限度

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 m<sup>2</sup>にします。



「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 m<sup>2</sup>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。等

## 建物用途の制限

### ◇住宅地区

マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券販売所・場外車券売場・カラオケボックス等は建築してはいけません。

### ◇住工共存地区

風俗営業を行う建物及び勝馬投票券販売所・場外車券売場・倉庫業を営む倉庫・ガソリンスタンド等は建築してはいけません。

### ◇幹線道路沿道地区

風俗営業を行う建物及び勝馬投票券販売所・場外車券売場・倉庫業を営む倉庫等は建築してはいけません。

## 垣または柵の構造の制限

垣又はさくは、生垣若しくはフェンス、金網等の形状のものとし、高さ 60 cm 以下の部分又は隣地境界に設置するものはこの限りではありません。

## 建物の意匠の限度

建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は、地区の景観及び周辺環境に配慮したものとします。

## 建築条例による地区計画の実現

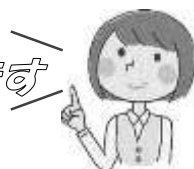
地区計画の中で特に重要なものについては、建築基準法に基づく区の条例で定めます。条例で定めたものは建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建てられなくなります。

## 建築基準法(68条の5の5の第1項及び第2項)に基づく認定基準

地区計画区域内の壁面の位置の制限が定められている敷地内で、まちづくりのルールに従い、「容積率の緩和」と「道路斜線制限の適用除外」の適用を受けようとする建物は、以下の基準を満たすことが条件となります。

(1)空地の整備 (2)接道の長さ (3)内装の制限 (4)衛生

建替えの際は、建築基準法に基づく認定・許可が必要となります





# 新たな防火規制(案)について

## 区域指定の目的

新たな防火規制によって、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物・準耐火建築物）が建築されていくことで、災害に強いまちづくりを進めていきます。

## 区域指定の理由

◇新宿区都市マスタープランで、地区計画や東京都条例の新防火地域を指定し、防災まちづくりを進めていくと位置づけられています。

◇東京都の「地震に関する地域危険度測定調査(第6回及び第7回)」で、対象区域の火災危険度が高くなっています。

## 新たな防火規制を指定する範囲



※新たな防火規制の対象区域は、地区計画区域（2ページ参照）と同一範囲です。

### 準防火地域

第二種住居地域  
準工業地域

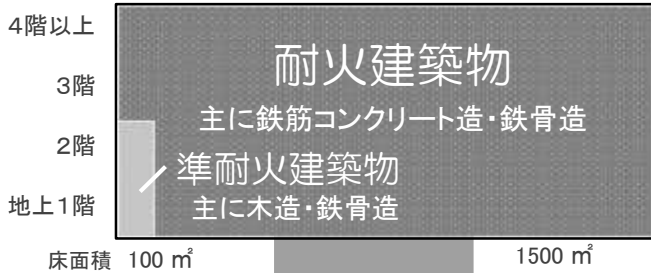
### 防火地域

商業地域  
※江戸川橋通り沿道 20m  
早稻田通り(補74)沿道 30m

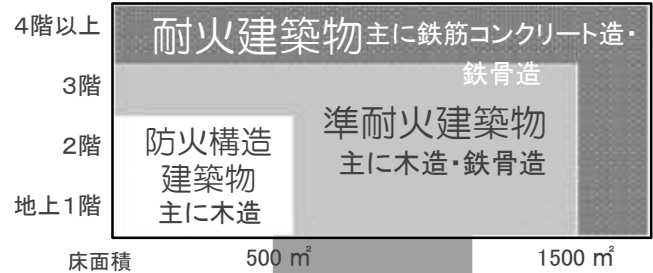
## 具体的な規制内容

### 現在の規制内容

#### 防火地域

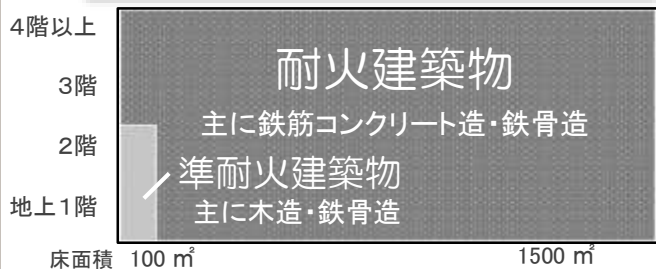


#### 準防火地域

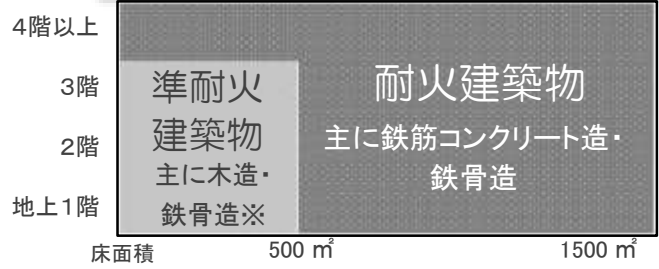


### 新たな防火規制が導入されると...

現在と同じ防火規制  
がかかります



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



※床面積 50㎡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。

## 第6回まちづくりの会開催概要

日時：平成26年7月31日（木） 18時～19時半

会場：高齢者福祉施設 神楽坂 2階 大会議室

参加者：13名

テーマ：地区計画（素案）について  
新たな防火規制（案）について

当日は、模型を使って  
将来の街並みについて  
の説明を行いました



### ～主な意見と区の考え～

#### 地区計画（素案）について

■道路から1m下がった部分を、区は買ってくれるのか。

→（区）道路から1m後退した部分は買いません。そのかわりに容積率や高さの緩和をします。

■シンボルロード沿道が地区整備計画区域なのに、なぜ地区計画区域は、それより大きな範囲なのか。

→（区）まずは、シンボルロード沿道で幅6mの道路状空間の確保が第一です。その後、段階的に地区整備計画区域を広げ、地区計画区域全体で建替え促進等を考えていきます。

■道路状空間が広がったらスピードを出す車が増えるという懸念があった。スピード制限等をお願いすることはできるのか。

→（区）道路状空間が広がった段階で、警察への相談や、カラー舗装等でスピードを抑制するような検討をしていきます。

■壁面後退した部分に動かせない塀などを造ってもいいのか。

→（区）壁面後退をした部分は、建築敷地に入りますが、工作物を置かないようにしてください。

#### その他のご意見

■まちづくりのルールができないと、ルールの運用も遅れこのままの状態が続いてしまう。

地域の安全、住民の安全を担うのであれば、一刻も早くこのルールを制定してもらいたい

～第6回まちづくりの会では、以上のような意見交換を行い、

参加していただいた皆様から、地区計画（素案）にご賛同をいただきました～

## 細街路の拡幅整備事業の推進について

第6回まちづくりの会でもご紹介させていただきましたが、区では、災害時の避難や緊急車両の通路確保のために、幅が4m未満の細街路（建築基準法第42条第2項道路）の拡幅整備を推進しています。主に新築工事で拡幅整備を行います。既存の建築物や塀などが後退していれば拡幅整備工事ができる場合もありますので、まずはご相談ください。

既に建築物や塀が後退している敷地が連続している道路の沿道の方へは、担当課職員が細街路拡幅整備事業の説明に戸別訪問で伺います。



▶▶▶ 細街路拡幅整備事業に関する問い合わせは建築調整課まで 03-5273-3733