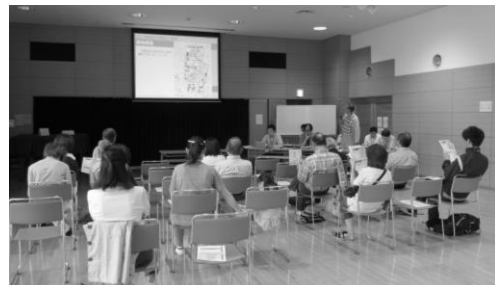


市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町

まちづくりを考える会 News

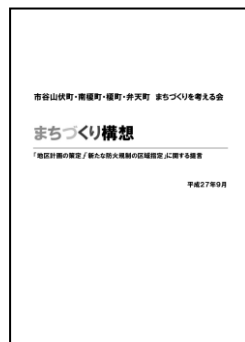
まちづくりを考える会では、これまでに住民の皆さまからの様々なお意見を踏まえ、まちづくりルールに関する検討を重ねてきました。また、当ニュースによって皆さまへ情報提供を行い、去る7月には、当地区のまちづくりのまとめとして「まちづくり構想（案）住民説明会」（以下、住民説明会）を開催しました。さらに、9月には「まちづくり構想」を区へ提言しました。

住民説明会では、災害に強いまちという視点で壁面の位置の制限などまちづくりルールに関するご意見や孫子の代に向けて少しずつでもまちづくりを進めていくべきなど、多数のご意見が寄せられました。当号では、これらの意見を踏まえ、区から地区計画等の概要及び今後の予定を紹介します。



①まちづくり構想（案）住民説明会の様子（写真）

②まちづくり構想の表紙（右図）



新宿区（考える会事務局）からのお知らせ



新宿シンちゃん

新宿区では、考える会からの「まちづくり構想」を受け、地区計画の策定及び新たな防火規制の区域指定に向け、都市計画の手続きに入っていきます。

「当地区（牛込台西北地区）の地区計画に関する都市計画原案及び新たな防火規制区域指定の検討案」

説明会を開催します

日時：10月31日（土）

10時から

場所：牛込筆笥地域センター
4階 洋室（バラA,B）



「牛込台西北地区 地区計画に関する都市計画原案」の概要について

◆地区計画の目標

地区内の主要な動線となる道路において、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動を円滑に行えるようにするとともに、沿道の建築物の建替えを促進し不燃化を図ります。また、地域が守り育ててきた環境を活かした快適な中低層住宅地を形成するとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、安全で住みやすい高質な市街地の形成を目指します。

◆地区計画で定める具体のルール（★は建築条例で定める項目）

地区の区分	早稲田通り沿道地区	大久保通り沿道地区	外苑東通り沿道地区	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C
★建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・次のいずれかに該当する長屋又は共同住宅 ア 総住戸数が4戸以上で、専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ。）が25㎡未満である住戸を有するもの。 イ 総住戸数が30戸以上で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有するもの。 ・性風俗関連特殊営業の用に供するもの ・勝馬投票券発売所、場外車券売場等					
建築物の容積率の最高限度（※1、2）	300% 早稲田通り沿道は500%	300% 大久保通り沿道は500%	400%	200%	200%	200%
★建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ ただし、施行の際に敷地面積が65㎡より小さい敷地でも、分割しない場合には、建築が可能となる。					
★壁面の位置の制限（※1）	・建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備等は、図Iに示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ・道路中心線から敷地境界線までの距離が2.5mを超える場合、当該道路に面しては前項の規定は適用しない。					
壁面後退区域における工作物の設置の制限（※1）	敷地内で壁面の位置の制限がされた範囲においては、門、塀、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。					
★建築物等の高さの最高限度（※3）	40m	40m	30m	20m	13m	20m
日影規制	—	—	—	現行と同じ規制 3時間/2時間 測定面4.0m	現行と同じ規制 3時間/2時間 測定面4.0m	現行と同じ規制 4時間/2.5時間 測定面4.0m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物（屋外広告物を含む）の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとする。					
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、生垣、フェンス、金網等とする。ただし、高さ60cm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ない。					
土地の利用に関する事項	落ち着いた街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。					

※1 図Iの「壁面の位置の制限対象道路（矢印）」沿道敷地におけるルールです。

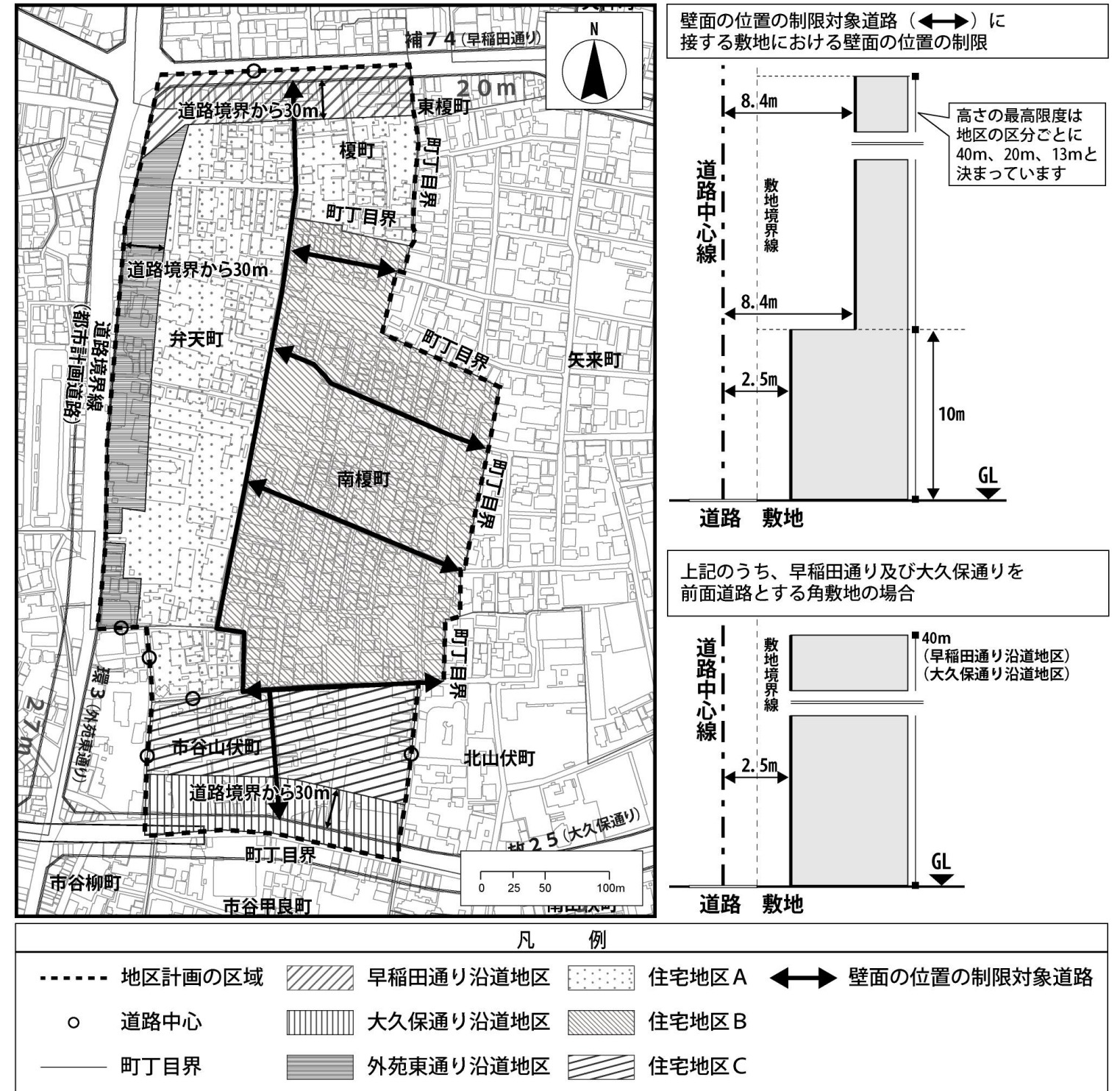
※2 建築物の容積率の最高限度について

住宅地区A・B・Cにおいて、前面道路幅員が5mを超える場合は、10分の30又は前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員が最大のものとする）の幅員に10分の4を乗じて得た数値のうち、いずれか小さい方の数値とします。

※3 建築物等の高さの最高限度について

住宅地区Bにおいては、高さが10mを超える建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とします。

◆地区計画の範囲、地区の区分、及び壁面の位置の制限【図I】



◇ 建築条例による地区計画の実現について

左表の「★」の項目は、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。

◇ 建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく緩和について

「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」を定めることで、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限の緩和が受けられます。なお、緩和を受けるためには別途定める認定基準に適合することが条件となります。

「新たな防火規制区域指定の検討案」の概要について

牛込台西北地区は、地域危険度（地震による火災の危険度等）が高い地域です。

東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定に基づき、新たな防火規制により木造・木造防火構造の建築物を規制し、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火構造、準耐火構造等）の建築を義務づけ、災害に強いまちづくりを進めていきます。

◆主な規制内容

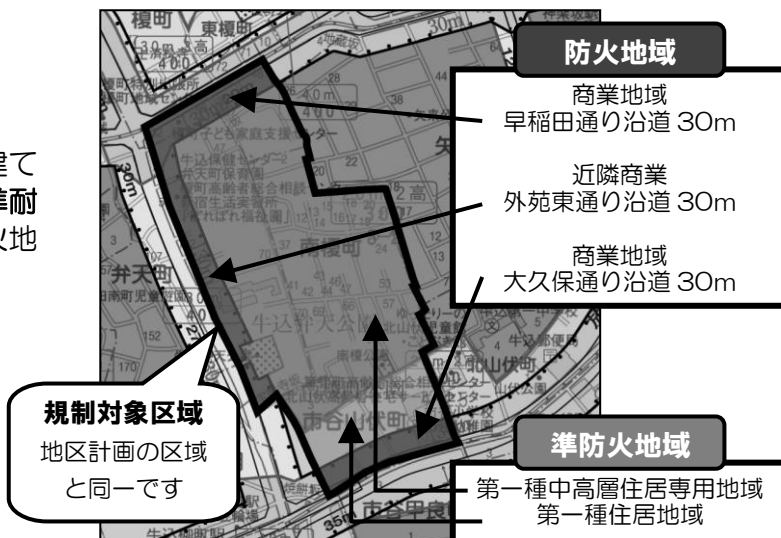
指定区域内の準防火地域では、1階・2階建ての建物であっても、「耐火建築物」または「準耐火建築物等」の建築が義務づけられます（防火地域の防火規制は変更ありません）。

規制内容（準防火地域）

延床面積 500㎡以下
かつ3階以下 ← 延床面積 500㎡以上
または4階以上

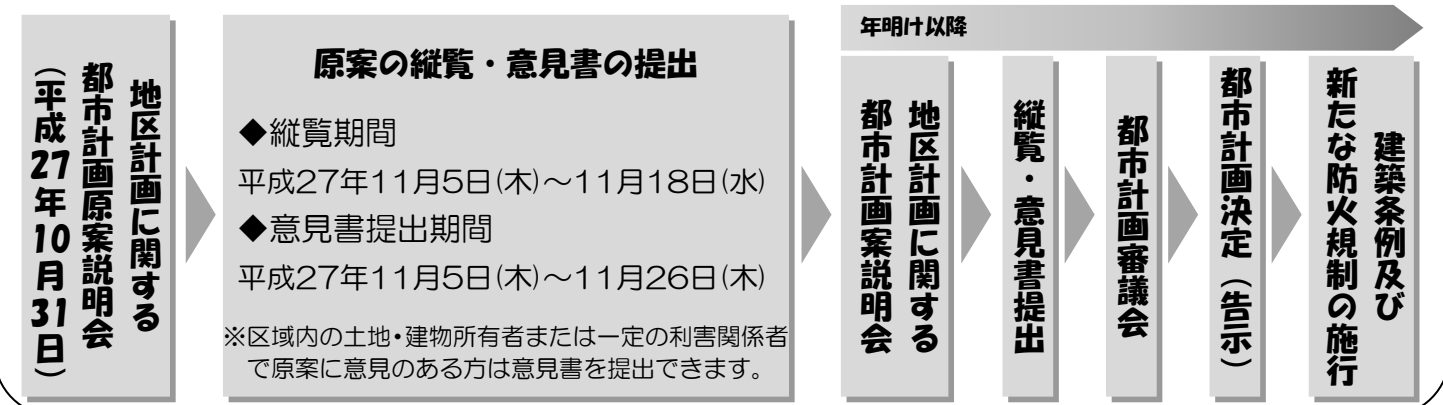
準耐火建築物等

耐火建築物



- ※耐火建築物 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物。耐火被覆をした鉄骨造などの建築物。
- ※準耐火建築物 外壁を耐火性のある材料とした鉄骨造の建築物。外壁及び内装材を耐火性のある材料とした木造の建築物。

今後の予定



まちづくり支援制度の紹介

今回の考える会ニュースには、区の支援制度をまとめたパンフレット「災害に強い安全なまちを目指して」を同封しています。

ぜひ、ご利用可能な支援制度をご確認いただき、ご活用ください。

各支援制度の内容についてご質問があれば、各担当課にお気軽にお問い合わせください。

お問合せ先

（事務局） 新宿区都市計画部景観と地区計画課

担当： 菅野・菅野・河森・仁瓶

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1

TEL：03-5273-3843（直通）

FAX：03-3209-9227

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



新宿シンちゃん