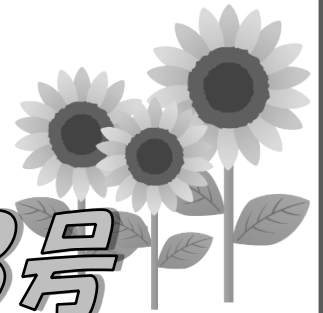


赤城周辺地区まちづくりの会

まちづくりニュース

第8号



平成27年8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

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、「地区計画」及び「新たな防火規制」の導入を目指してきました。

これまでの検討をもとに、「地区計画（原案）」を作成し、いよいよ都市計画の手続きに入っていきます。今回のニュースでは、原案の内容、説明会の開催、今後のスケジュール等についてご案内します。（前回のまちづくりの会開催概要は、別紙のとおりです）

「赤城周辺地区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」の説明会を開催します

日時 平成27年9月5日（土）午後1時から

場所 高齢者福祉施設 神楽坂 2階 会議室

対象者 区域内に土地や建物を所有されている方
または一定の利害関係を有する方



Ⅰ 赤城周辺地区地区計画について

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るとともに、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



地区の区分
地区計画区域 (実線) 地区整備計画区域 (点線)
住宅地区 (白) 住工共存地区 (斜線) 幹線道路沿道地区 (黒)

1 地区計画で定める具体のルール概要【地区整備計画区域内で適用】

(1)建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはいけません。

◇住宅地区

性風俗営業を行う建物、勝馬投票券発売所・場外車券売場等、マーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックス等、倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設

◇住工共存地区

性風俗営業を行う建物、勝馬投票券発売所・場外車券売場等、倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設

◇幹線道路沿道地区

性風俗営業を行う建物、勝馬投票券発売所・場外車券売場等、倉庫業を営む倉庫、危険物の貯蔵又は処理施設

(2)建築物の容積率の最高限度

シンボルロードを前面道路とする敷地においては、建築物の容積率の最高限度は下記のとおりとなります。

住宅地区	住工共存地区	幹線道路沿道地区
240%	300%	360%

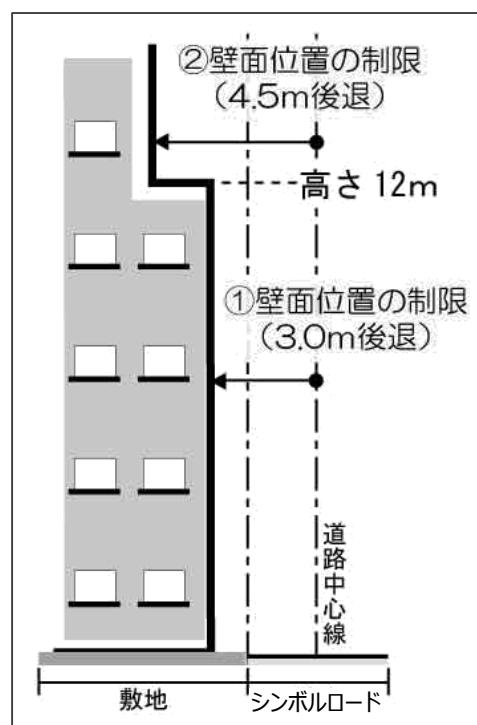
※江戸川橋通りを前面道路とする敷地は 500%となります。

(3)建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、65 m²以上でなければなりません。ただし、このルールが施行された際、に建築物の敷地として使用している 65 m²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は適用されません。

(4)壁面の位置の制限

- シンボルロードに面する敷地では、幅 6mの道路状空間の確保のため壁面後退をします。(右図参照)
 - 建物高さが 12m以下の部分
建物の壁面を道路中心線から 3m後退します。
 - 建物高さが 12mより上の部分
建物の壁面を道路中心線から 4.5m後退します。
- シンボルロードと江戸川橋通りが交差する角敷地では、シンボルロード側の壁面において道路中心線から 3m 後退します。
- シンボルロードとその他の道路が交差する角敷地では、その他の道路側の壁面において建物高さが 12mより上の部分では道路境界線から 1.5m後退します。



(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置が制限された区域では、門、塀、垣、さく、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなる工作物の設置はできません。

(6) 建築物等の高さの最高限度

シンボルロードを前面道路とする敷地においては、建築物等の高さの最高限度は下記のとおりとなります。

住宅地区	住工共存地区	幹線道路沿道地区
16m	19m	22m

※1 江戸川橋通りを前面道路とする敷地における建築物は 40m となります。

※2 住宅地区におけるシンボルロードを前面道路とする敷地では、第3種高度地区の規制を適用します。

※3 住宅地区における日影規制時間は 5 時間—3 時間（測定面：平均地盤面+4m）です。

※4 住工共存地区における日影規制時間は 5 時間—3 時間（測定面：平均地盤面+6.5m）です。

(7) 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します。

(8) 垣又はさくの構造の制限

垣又はさくの構造は、生垣、フェンス、金網等とします。ただし、高さ 60 cm 以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、適用されません。

(9) その他

(2) 建築物の容積率の最高限度、(4) 壁面の位置の制限、(6) 建築物等の高さの最高限度のルールについては、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

2 建築条例による地区計画の実現

地区計画で定める具体のルールのうち、1 (1) ~ (4)、(6) については、建築基準法に基づく区の条例を定めます。条例で定められた項目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築できません。

3 その他（建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項及び第 2 項に基づく認定について）

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で、地区計画のルールに従って「容積率の緩和」と「道路斜線制限の適用除外」の適用を受ける際には、以下の項目について別途定める基準を満たす必要があります。

(1) 空地の整備 (2) 接道の長さ (3) 内装の制限 (4) 衛生 (5) 壁面後退距離

II 新たな防火規制について

赤城周辺地区は、地域危険度（地震による建物の倒壊や火災の危険度）が高い地域です。地区計画とともに「新たな防火規制」ルールを定め、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物・準耐火建築物等）の建築によって、災害に強いまちづくりを進めていきます。

対象区域（地区計画区域と同一）

主な規制内容



※新たな防火規制の対象区域は、地区計画区域（1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
早稲田通り(補 74)沿道 30m

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）

◆新たな防火規制の規制内容（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

今後のスケジュール（予定）

概ね年明け以降

地区計画（原案）説明会
（平成27年9月5日）

原案の縦覧・意見書の提出

縦覧期間
平成27年9月10日(木)～9月24日(木)

意見書提出期間
平成27年9月11日(金)～10月1日(木)

地区計画案説明会

縦覧・意見書提出

都市計画審議会

都市計画決定告示

建築条例及び
新たな防火規制施行

お問い合わせ

新宿区 都市計画部 景観と地区計画課

担当：菅野（すがの）、菅野（かんの）、河森、仁瓶

電話：03-5273-3843（直通）

FAX：03-3209-9227

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