

第2回分科会の報告

日時：平成27年2月1日(日) 14:00~15:30
 会場：若松地域センター第2集会室
 参加者：15名
 内容：まちづくりの経緯について
 地区の課題と区の上位計画
 まちづくりルールたたき案について



▲意見交換の様子

1 検討テーマについての主なご意見は、3ページをご参照ください

2 ご質問やご意見と区の考え

(ご質問) 最終的なまちづくりの計画を決めるのは、区なのか居住者なのか。意見を定めるプロセスはどのようになっているか。

⇒(区の考え) 分科会や勉強会の参加者からご意見を伺い、それらに参加できなかった人に対しては、アンケートでご意見を伺います。皆様のご意見を基にまちづくりの原案を区が作成し、説明会にて再度皆様のご意見を伺い、都市計画原案を作成します。

最終的に、まちづくりの都市計画決定は区が行いますが、都市計画手続きに入る前に、地域の合意形成を十分に図る必要があります。

(ご意見) なるべく今までの住環境を変えたくない。用途地域を決めたとして、将来的に変えることはできるのか。そもそも、必要が生じてから用途地域を変更すれば良いのではないか。

⇒(区の考え) 用途地域は、地域の原形を形づくるものです。用途地域を変更することは可能ですが、簡単に何回も変えられるものではありません。区としては、環状第4号線の整備に伴う沿道環境の変化が見込まれる今が、そのタイミングと考えています。

～区ホームページにまちづくりニュースを掲載しています～



新宿区公式ホームページで、これまでのまちづくりニュースを閲覧することができます！
 ページ名「環状第4号線沿道余丁町・河田町地区のまちづくり」

余丁町 まちづくり で検索してください。

問い合わせ先

■環状第4号線沿道のまちづくりについて、みなさまのご意見をお寄せください。

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1

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)、仁瓶

TEL：03-5273-3843 FAX：03-3209-9227

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

※開催された勉強会の資料等をご希望の方は、景観と地区計画課までご連絡ください。

※まちづくり通信は、区域内にお住まいの方、不動産登記簿に記載されている方を対象にお送りしています。



環4沿道まちづくり検討分科会 まちづくり通信

第3号

平成27年11月

発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

第3回環4沿道まちづくり検討分科会を開催します！

平成27年12月11日(金)、環状第4号線沿道30mの区域を対象として、第3回「環4沿道まちづくり検討分科会」を開催します。

第3回分科会では、本年2月に開催した第2回分科会で皆様から頂いたご意見を基に、再度区で取りまとめたまちづくりの考えについて説明し、ご意見を伺います。これまでの内容については2～3ページをご覧ください。前回の分科会やこれまでの勉強会にご参加できなかった皆様も、是非、ご参加ください。たくさんのご意見をお待ちしています。

第3回環4沿道まちづくり検討分科会の開催について

＜日 時＞

平成27年12月11日(金) 19:00～20:30

＜場 所＞

若松地域センター2階 第1集会室 (若松町12-6、下図の★印)

＜内容(予定)＞

「まちづくりルールたたき案」に関する意見交換 など

分科会対象範囲

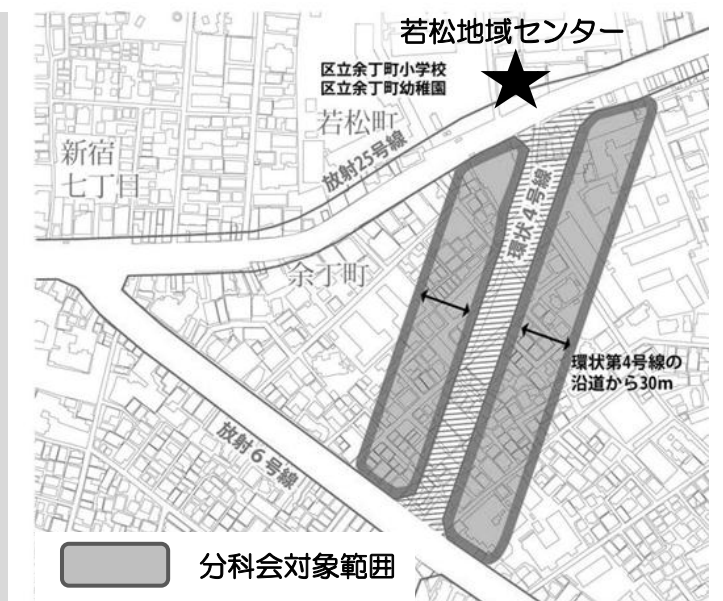
環状第4号線の沿道から30mの範囲

(右図に示す範囲)

分科会対象者

分科会対象範囲にお住まいの方、土地・建物の権利をお持ちの方

※ 本まちづくり通信は、上記の対象のみなさまに送付しています！



これまでの主たるテーマと意見交換の内容

■環状第4号線の整備に伴う沿道環境の変化

- 都市計画道路「環状第4号線」の事業により、広幅員道路が整備される
- 自動車の通行による騒音・振動
- 広幅員の幹線道路整備により、規模の大きな建物が建てやすくなる一方、後背地の住環境が変化

■新宿区都市マスタープランにおける当地区の位置づけ

区は防災性の向上を図るため、環状4号線沿道の建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成することを目指す。

⇒「幹線道路の沿道に相応しいまちづくり」とは？

■これまで区で提案したまちづくりのポイント

【防火地域の指定】

延焼遮断帯を形成するため、環状4号線沿道を防火地域に指定します。

【容積率・高度地区の変更】

容積率と高度地区の緩和により、土地の有効利用を促進します。

【用途地域の変更】

現在の第一種中高層住居専用地域から、環状4号線の整備に伴う周辺の環境の変化に応じ、当地区にふさわしい用途地域とします。

【地区計画の導入】

地区の特性に応じたきめ細やかなルールを定めます。

(事例)

「建築物等の用途の制限」…地区にふさわしくない用途を制限します。

「敷地面積の最低限度」…敷地の細分化を防ぎ、住環境の向上を図ります。

第1回分科会

◆検討内容

環状4号線の沿道の用途地域の方向性について、主として住宅系の地域である「第一種住居地域」とするか、住居系の用途に加えて、業務・商業系の用途が建てられる地域である「近隣商業地域」とするかについて検討しました。

また、用途地域を変更する場合、地区計画を定める必要があるため、地区計画による地区のルールづくりについて紹介しました。

◆検討結果

- ・用途地域については、住環境の保全のため住居系の地域を変えたくないとのご意見と、業務・商業系の地域に変更して資産価値を上げたいとの両方のご意見がありました。
- ・地区計画に対するご意見は、特にありませんでした。

《主なご意見》

- ・現在の住環境を、できるだけ変えないようにしたい。
- ・商業系の用途地域に指定すると雑然としたまちになってしまうと思うので、住居系の用途地域のままの方が良い。
- ・防火地域に指定するならば、土地の有効利用ができるよう、用途地域を近隣商業地域にしてほしい。
- ・環状第4号線の用地買収により、活用が難しい不整形な土地が残されてしまったので、近隣商業地域に指定して資産価値を上げて欲しい。
- ・ワンルームだけではなく、ファミリー層が安心して住めるまちにしてほしい。
- ・すぐに建て替えるつもりはないが、子どもが将来的に建て替えることを見据えてまちづくりルールを検討していきたい。
- ・個人の建替えのみを考えるのではなく、地区の皆が生活しやすくなるという視点でまちづくりルールを考えなければいけないと思う。

第2回分科会

◆検討内容

第1回検討会で特に意見が分かれた環状4号線の沿道の用途地域の方向性について再度、検討を行いました。

住居系 or 商業系どちらが良いのか

- 容積率をより多く使いたい
- 商業系用途を規制したい

◆検討結果

第1回分科会と同様、両方のご意見がありました。

《主なご意見》

- ・コンビニなどの店舗や病院等の施設が充実している。新宿駅にも歩いて行ける地域であるにもかかわらず、なぜ近隣商業地域なのか。静かな住環境も大切だと思う。
- ・安全安心で静かなまちが良い。
- ・住居系を希望する。早大通りのような街並みであればよいと思う。
- ・今のままが最も良いが、どうしても変更するのであれば、資産価値の観点から近隣商業地域が良い。
- ・道路で敷地が削られるので近隣商業地域にして資産価値を上げたい。
- ・防火地域の指定を区が行うかどうかをまず決めてほしい。

これまでのご意見を踏まえ
今回（第3回）の分科会は、以下を議題に検討します

資産（土地や建物）の活用方法も踏まえた、住居系用途のまちづくりについて

- ・防火地域の指定（火災に強いまちづくり）
- ・用途地域・容積率・高度地区の変更（建物を建てやすくする）
- ・地区計画の導入（住環境の保全など、当地区にふさわしいまちづくりルール）