

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画原案の説明会を開催します

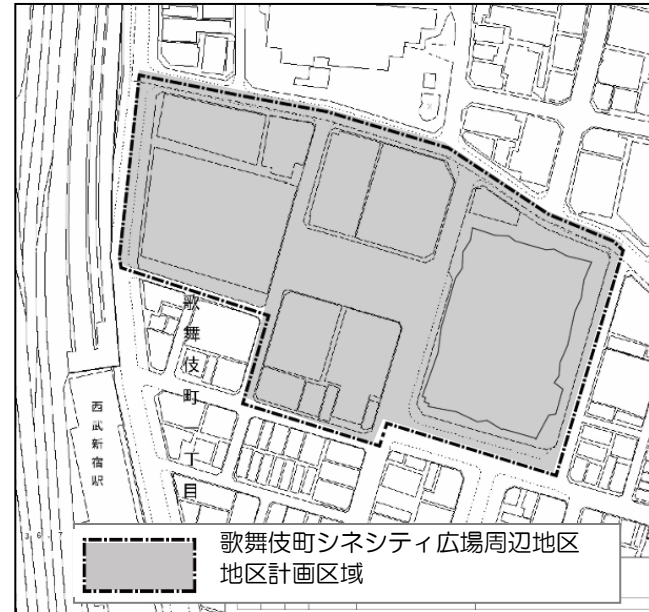
新宿区より、地元案を踏まえて都市計画図書としてとりまとめた、地区計画原案の説明会が開催されます。

■日時

平成27年10月15日(木)
14時から15時30分まで

■会場

新宿区役所本庁舎3階301会議室



原案の縦覧・意見書を受付けます

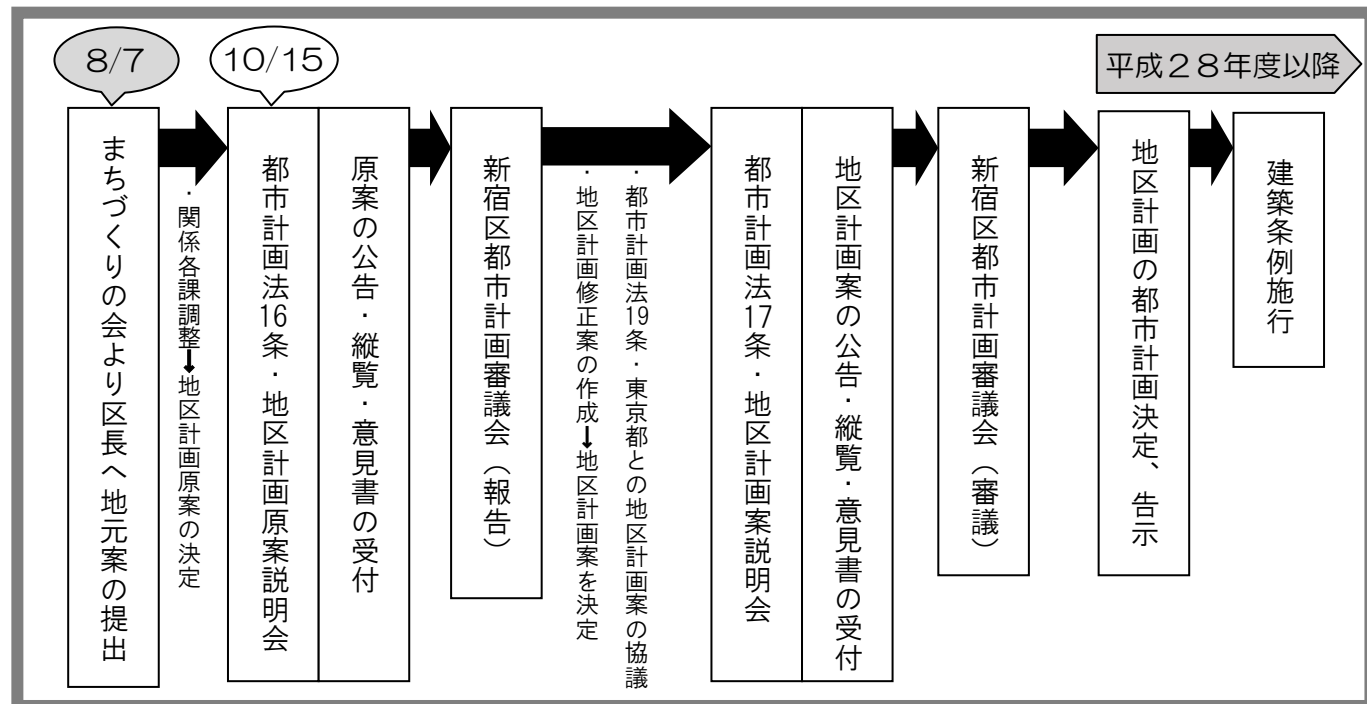
○原案の縦覧 : 10/19(月)~11/2(月)

○意見書の受付 : 10/19(月)~11/9(月)

※地区内の土地・建物所有者または一定の利害関係者で原案に意見のある方は意見書を提出できます。

今後のスケジュールについて

地元案を受けて、歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画は、以下のようなスケジュールで今後手続きが進められていきます。



【問合せ先】 新宿区 都市計画部 景観と地区計画課 担当：石井・牛久保・片野
(事務局) TEL: 03-5273-3569(直通) 〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1
FAX: 03-3209-9227 mail:chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp
※これまでに開催されたまちづくりの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。
※まちづくりニュースは、不動産登記簿(平成27年7月24日時点)に記載されている土地・建物所有者を対象にお送りしています。

歌舞伎町 中心街区

平成27年10月

まちづくりニュース 第9号

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の地元案をとりまとめ、区へ提案書を提出しました

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区では、第7回まちづくりの会を7月29日(水)に開催し、地区計画の地元案とりまとめに向けた協議を行いました。主なご意見と提案書の内容について報告します【①~③面】。

また、今回の提案書に基づき、新宿区では関係各課と調整し、地区計画原案としてとりまとめ、都市計画手続き【④面】を進めることとなります。

●第7回まちづくりの会 概要

日時:平成27年7月29日(水)
14:00~16:00
会場:新宿区役所第一分庁舎6階 演習室
参加者:13名
内容:まちづくりルール(地区計画)案について
地区計画の名称について 等



地区計画 地元案についての主なご意見

■高さの最高限度について

ご意見:周辺敷地と一体に開発するなどの可能性を狭めないために、高さの最高限度について、但し書きや特例などを入れられないだろうか。

区回答:今回の地区計画は街並み誘導型地区計画というもので、建築物の高さの制限や壁面の位置を整え、街の活力に寄与したいという考えである。

ご意見:例えば、西武新宿駅との連携などが図れた場合、外周から人を広場に呼び込めるメリットや、動線が広がり街の賑わいを創出できるということで、特例措置の位置づけが可能であれば、地区全体として意味のあることだと思う。

区回答:他に地域の皆さんの反対意見がないならば、地域貢献等に応じた措置を設けるように検討する。

■壁面の位置の制限と、斜線制限の緩和の認定について

ご意見:壁面の位置の制限を定める敷地については、セットバック等を行うことで、斜線制限等の緩和が認められるのか。もしくは、緩和を受けるにあたり、地区計画のルール以外に具体的な施設を設けることが条件となるのか。例えば、歌舞伎町街並みデザインガイドライン等の内容が条件となるのか。

区回答:斜線制限等の緩和については、認定基準を定めるが、具体的な施設等を設けることは条件としない。また、認定基準にデザインガイドラインの記載はないが、デザインガイドラインは地区の皆様と区でとりまとめたものなので、引き続き実現にむけた努力をいただきたい。

→ 質問者とは後日、地区計画の認定事項やデザインガイドラインについて、他地区の認定基準の事例等を確認し、意見交換を行うことで、内容に支障がないことを確認しました。

地区計画の正式名称

「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画」に決定しました。

「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画 地元案」の内容の一部をご紹介します。
新宿区は地元案を踏まえて、地区計画原案としてとりまとめ、都市計画手続きを進めます。

■地区計画の目標

※「地区計画の目標」について、一部抜粋しております。

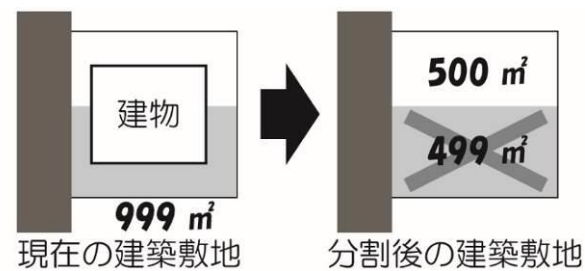
- ・シネシティ広場を核とした屋外劇場都市空間を創出します。
- ・建築物の更新と高度利用を誘導し魅力ある良好な街並みを形成します。
- ・まちの活力や賑わいの創出を図り、“エンターテインメントシティ歌舞伎町”を再生します。
- ・世界から集まる人々をもてなす宿泊飲食機能、物販機能及びエンターテインメント関連サービス等を誘導します。
- ・誰もが安心して健全に楽しめる魅力ある拠点形成します。
- ・地区の変化に応じ、将来に渡り段階的に整備計画の策定を進めることで、地区にとって合理的かつ有効となるまちづくりを行います。

※「地区計画の方針」について、省略しております。

■地区整備計画 『地区全体』で適用されるルール

★建築物の敷地面積の最低限度について

建築物の敷地面積は、500㎡以上とする。ただし、地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。



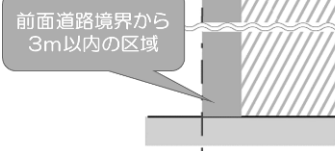
★建築物等の高さの最高限度について

建築物の高さの最高限度は135mとする。
前面道路境界から3.0m以内の区域において、建築物の高さの最高限度は50mとする。

また、次に掲げる建築物にあっては、前項の規定は適用しない。

- (1) 建築基準法第59条の規定に基づく高度利用地区の区域内の建築物
- (2) 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物
- (3) 都市再生特別措置法第36条第1項の規定に基づく都市再生特別地区の区域内の建築物

地区計画原案では、**削除しております**



建築物等の形態又は意匠の制限について

- 1 建築物及び工作物の形態、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。
- 2 屋外広告物は、「エンターテインメントシティ」としての賑わいと活力を演出するよう工夫する。

地区計画原案では、一部表現を変更しております



歌舞伎町街並みデザインガイドライン



新宿区景観形成ガイドライン

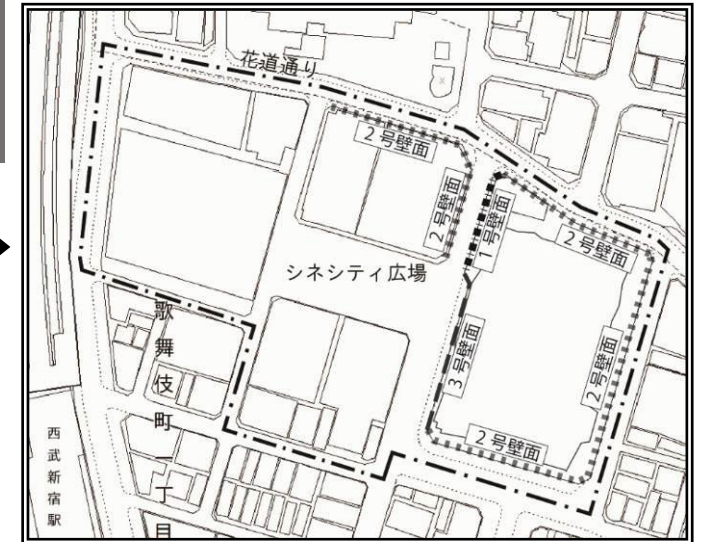
★印のついた項目は、建築条例で定める事項です。

建築条例で定めることで、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。

■地区整備計画

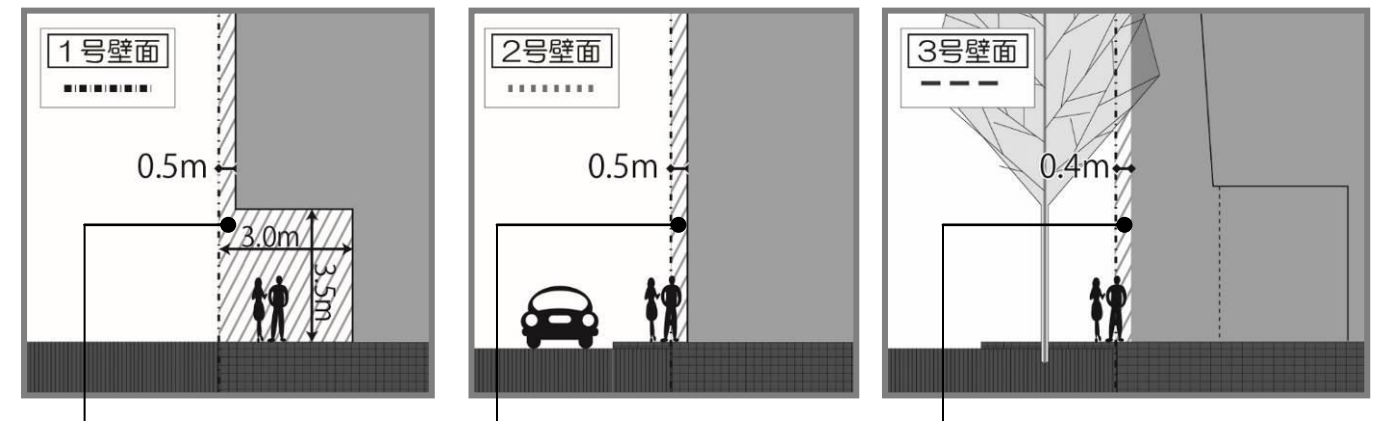
『壁面の位置の制限を定めた場所』
で適用されるルール

壁面の制限を定める位置



★壁面の位置の制限について

建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは扉、その他これらに類する建築物の各部分は、図に示す壁面の位置の制限で定めた場所に建築してはならない。



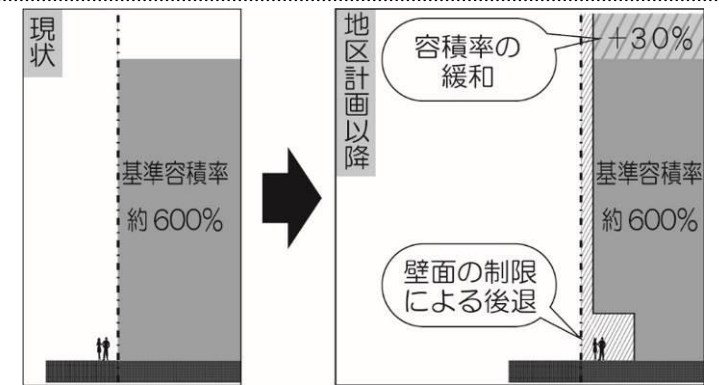
壁面後退区域における工作物の設置の制限について

壁面後退部分には、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、次の各号の一に該当する工作物はこの限りではない。

- 1 道路の中心からの高さが3.5mを越える部分に設置する袖看板等
- 2 歩行者の安全性を確保するために必要な施設。

★建築物の容積率の最高限度について

壁面の位置の制限を定める敷地について、花道通りを幅員の最大の前面道路とする敷地においては、容積率を10分の63（630%）とする。



「壁面の位置の制限」「建物の高さの制限」等を定めることで、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。