

### III 木造住宅の不燃化建替え費用等の助成

#### (1) 対象範囲

地区計画の区域と同じ範囲です

#### (2) 助成対象事業

- ・木造住宅の耐火建築物・準耐火建築物への不燃化建替え工事
- ・木造住宅の除却（取り壊し）工事

#### (3) 助成対象者

建築物の所有者又は所有者の承諾を得ている者（所有者が複数いる場合は、全員の承諾が必要）

※個人の場合は、区市町村税を滞納していないこと。法人の場合は、中小企業者であること。

#### (4) 助成額

区分	対象建築物の着手日	助成額
不燃化建替えに対する助成	昭和56年5月31日以前に着工されたもの	上限額は3,000,000円 (補助対象事業費×3/4以内の額)
	昭和56年6月1日以降に着工されたもの	上限額は1,000,000円 (補助対象事業費×3/4以内の額)
除却に対する助成	昭和56年5月31日以前に着工されたもの	上限額は500,000円 (補助対象事業費×3/4以内の額)

※助成要件については、事前に問合せ先までご確認ください。

#### 木造住宅の不燃化建替え費用等の助成に関する問合せ先

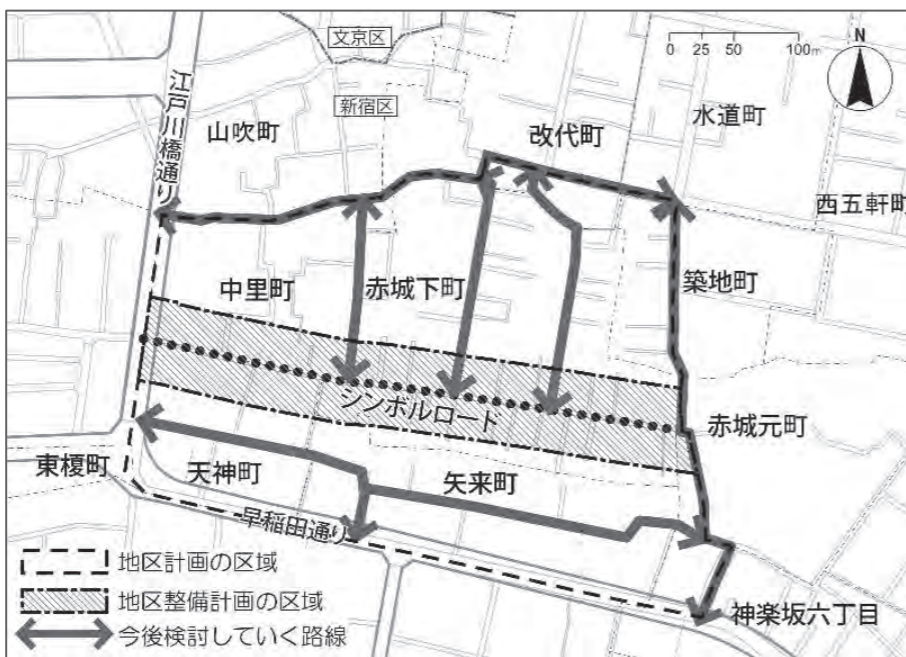
新宿区 都市計画部 防災都市づくり課  
新宿区役所本庁舎 7階 15番（新宿区歌舞伎町 1-4-1）  
電話：03-5273-3844（直通）



### IV 今後のまちづくりについて

これまでの、まちづくりの第1段階として、シンボルロード沿道において壁面後退等のまちづくりルールを定めました。今後は、第2段階として、右図に記載された路線についても壁面後退等のまちづくりルールの導入を検討していきます。

これにより、地区全体で、災害に強く、将来にわたり安心して住み続けられるまちを目指します。



お問い合わせ

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課  
担当：菅野（すがの）、須藤、高松  
電話：03-5273-3569（直通） FAX：03-3209-9227  
Eメールアドレス：keikan@city.shinjuku.lg.jp

### 赤城周辺地区まちづくりの会

## まちづくりニュース

# 第10号



平成28年7月  
新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課  
編集協力：(株)首都圏総合計画研究所

### 「赤城周辺地区地区計画」及び「赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定」の施行について

新宿区は、平成28年4月22日付けで赤城周辺地区地区計画を都市計画決定しました。また、平成28年6月20日付けで赤城周辺地区における新たな防火規制区域指定が東京都により施行されました。

赤城周辺地区の皆様には、本地区のまちづくりにご理解・ご協力をいただき、ありがとうございました。

今後、地区計画に定める地区整備計画の区域内で建築物の新築等を行う際には、地区計画の届出が必要になります。また、地区整備計画に定める項目のうち一部の項目については建築確認申請の審査対象となります。（概要については、3ページをご覧ください。）

平成28年6月から本地区において、木造住宅の不燃化建替え費用等の助成制度が始まりました。（概要については、4ページをご覧ください。）



### I 赤城周辺地区地区計画

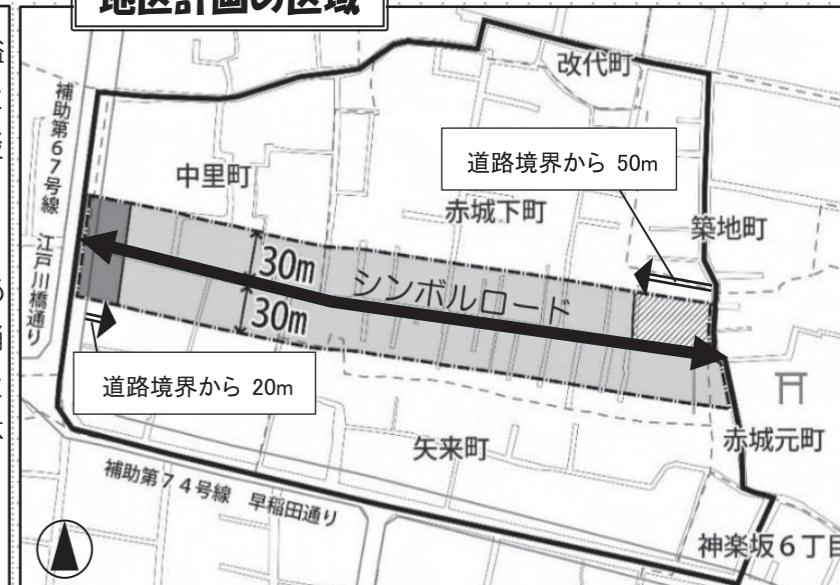
#### 地区計画の目標

◇地区内部には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、総合的な防災まちづくりを推進していきます。

◇シンボルロード沿道において、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動等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。

◇将来的には、段階的に地区整備計画区域を広げ、地区全体において、将来にわたり安心して住み続けられる市街地の形成を目指します。

#### 地区計画の区域



地区の区分  
 地区計画の区域     地区整備計画の区域  
 住宅地区     住工共存地区     幹線道路沿道地区

# 1 地区計画で定める具体的なルール概要【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

勝馬投票券発売所・場外車券売場等、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックス等  
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。

地区の区分	住宅地区	住工共存地区	幹線道路沿道地区
容積率の最高限度	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㎡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㎡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には適用されません。

## (4) 壁面の位置の制限

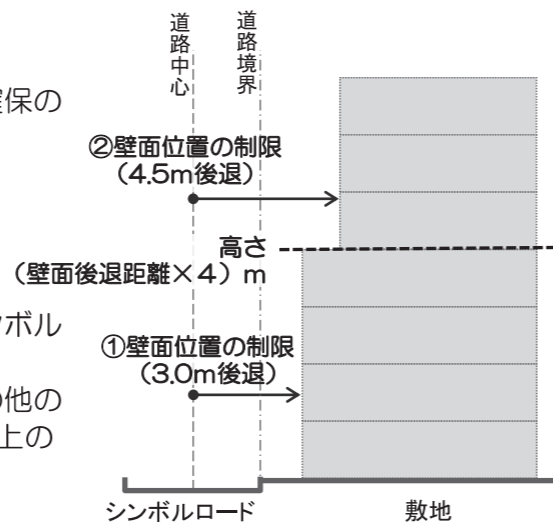
シンボルロードに面する敷地では、幅6mの道路状空間の確保のため壁面後退をします。(右図参照)

①建物高さが(壁面後退距離×4)以下の部分  
建物の壁面を道路中心線から3m後退します。

②建物高さが(壁面後退距離×4)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(壁面後退距離×4)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、柵、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。

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

※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、金網等とします。ただし、高さ60cm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。

# 2 地区計画で定める具体的なルールを条例化しました

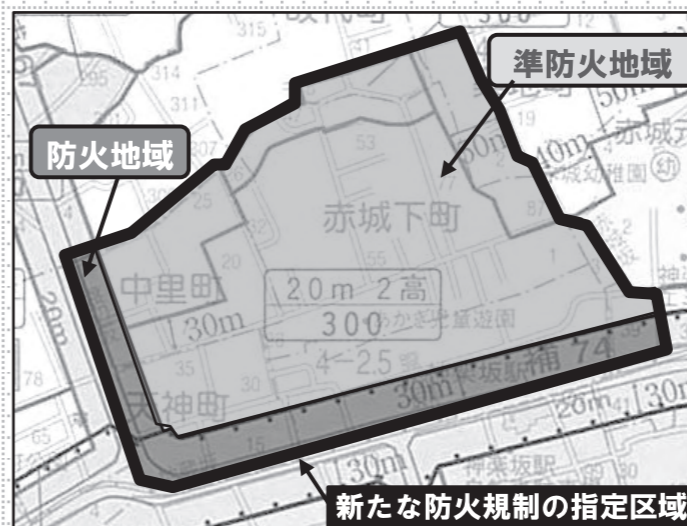
平成28年6月20日付けで建築基準法に基づく条例「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の一部改正し、同日付で施行しました。これにより、地区計画で定めるルールのうち、以下のものについては、建築確認申請の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。詳細については、新宿区都市計画部建築指導課にお問い合わせください。

建築物等の用途の制限	建築物の容積率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度
壁面の位置の制限	建築物等の高さの最高限度	

## II 新たな防火規制

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。地区計画とともに東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の区域に指定されることで、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)の建築により、災害に強いまちづくりを進めていきます。

### 対象区域(地区計画区域と同じ)



※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

### 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)

#### ◆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2階以下  
延床面積500㎡超または3階以上  
延床面積1,500㎡超または4階以上

木造・防火構造の建築物	準耐火建築物	耐火建築物
-------------	--------	-------

延床面積500㎡以下かつ3階以下  
延床面積500㎡超または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