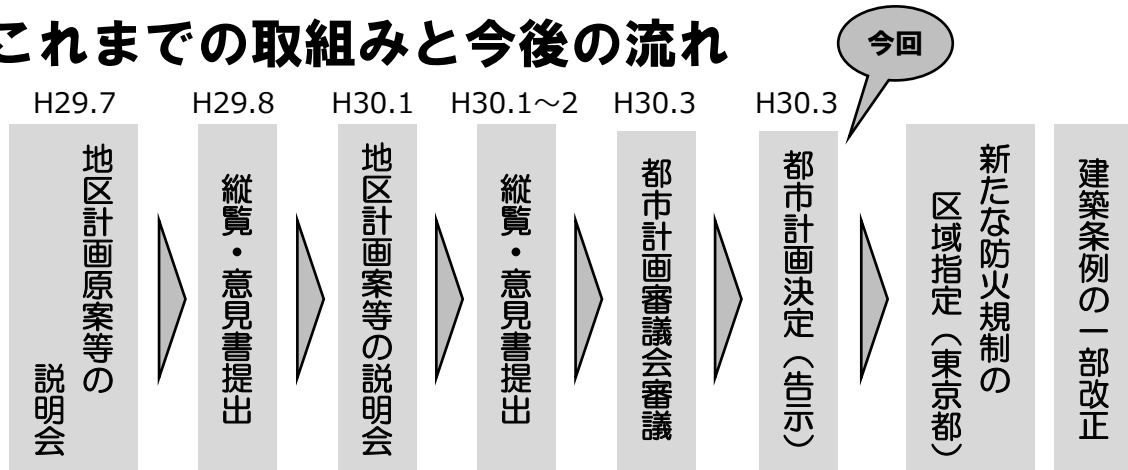


# 牛込台西北地区地区計画を決定しました

発行：新宿区都市計画部景観・まちづくり課

平素より、新宿区のまちづくり行政にご理解ご協力を頂き、ありがとうございます。  
 新宿区は、平成 30 年 3 月 23 日付けで、牛込台西北地区地区計画の都市計画決定をしました。  
 今後、地区整備計画の区域内で建築物の新築等を行う際には、届出が必要になります。  
 また、新たな防火規制の区域指定及び建築条例の一部改正に関する手続きを進めています。  
 (※各概要については 2～4 ページをご覧ください)

## ◆これまでの取組みと今後の流れ



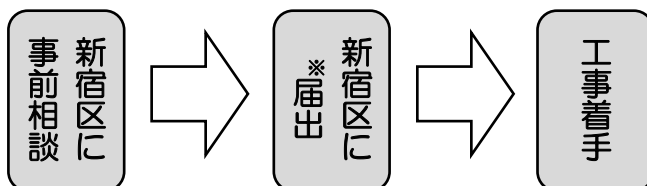
## ◆地区計画の目標

- ◎地区の不燃化を促進し、安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指します
- ◎良好な地域コミュニティのある市街地を形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導し、みどりの保全及び創出を図ります



## ◆地区計画の届出等に関する手続きの流れ

建築物の新築等を行う際には、届出が必要となります。



(※工事着手の 30 日前までかつ建築確認申請の前までに「届出」が必要です)

### お問合せ先

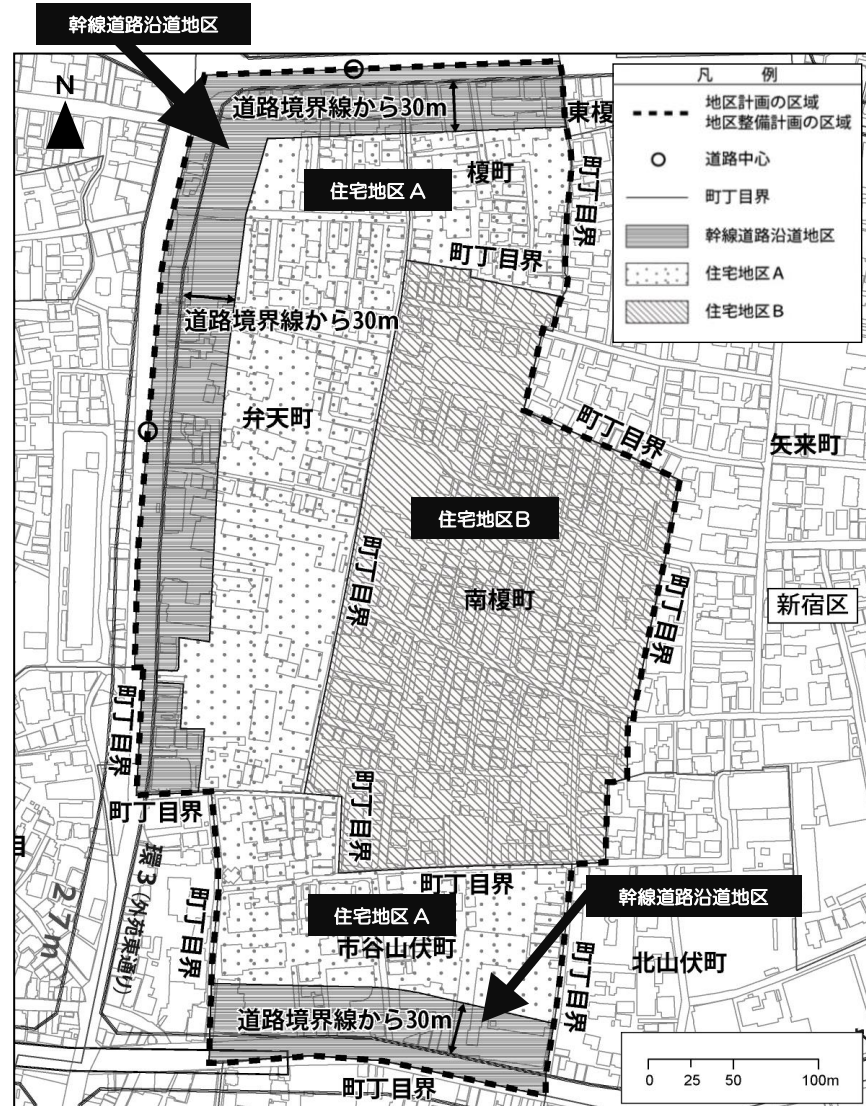
新宿区都市計画部景観・まちづくり課 担当：高松、宮本  
 〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1  
 TEL：03-5273-3569 (直通) FAX：03-3209-9227

# 「牛込台西北地区 地区計画」の概要について

## ◆地区計画の目標

東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域（新たな防火規制区域）に指定することで、地区の不燃化を促進し、安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指すとともに、良好な地域コミュニティのある市街地を形成できるよう、良質な住宅の供給を誘導し、みどりの保全及び創出を図ります。

## ◆地区計画の区域及び地区の区分



## ◆地区計画で定めるルール

地区の区分	幹線道路沿道地区	住宅地区A	住宅地区B
建築物等に関する事項	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		
	（用途地域による規制により、性風俗関連やギャンブル関連の建築物は建築できない）		
	建築物の敷地面積の最低限度	65㎡ <sup>※1</sup>	
	建築物等の高さの最高限度	—	13m <sup>※2</sup>
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については、この限りでない。		
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 建築物の敷地面積の最低限度について

① 施行の際に敷地面積が65㎡より小さい敷地では、分割しない場合は、そのままの敷地で建築が可能となります。

※2 建築物等の高さの最高限度について

① 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。

② 施行の際に、高さが13mを超えている建築物については、既存の高さ及び規模までの建替えは認めます。

## ◆建築条例による地区計画の実現

地区計画で定めるルールのうち、「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」については、建築基準法に基づく区の条例に定める予定です。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。

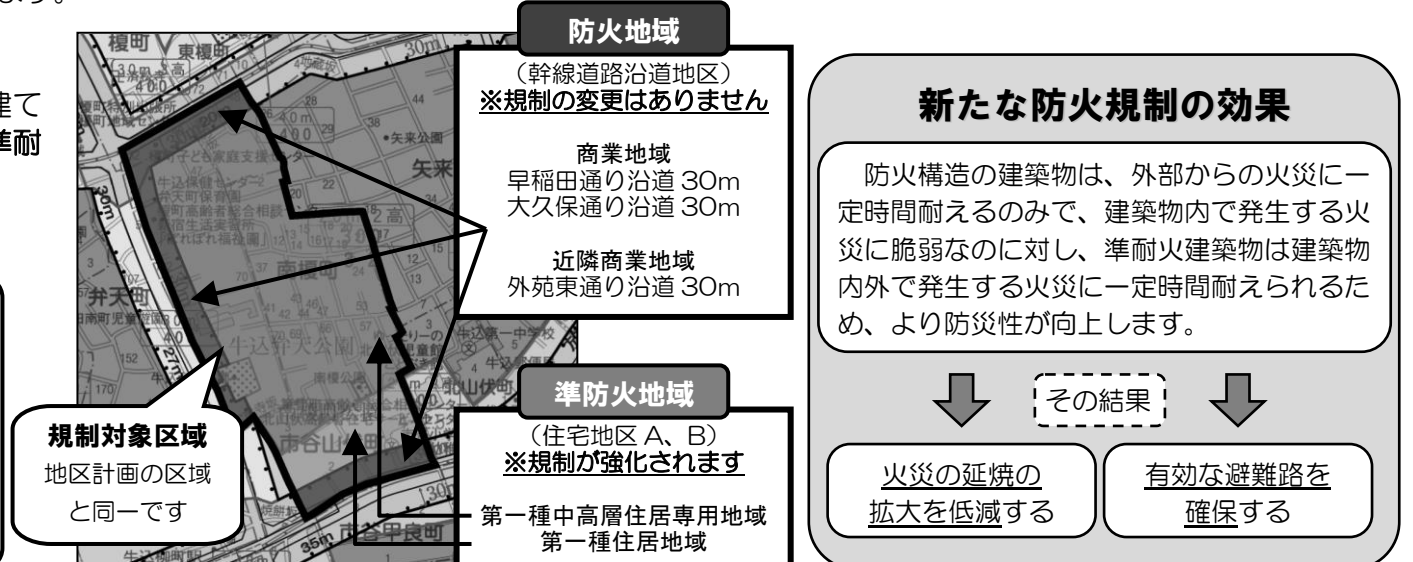
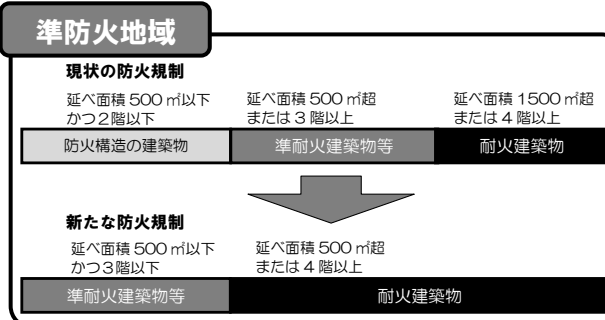
また、新宿区では、高度地区の「地区計画等による特例」により、「地区計画で定めた建築物の高さの最高限度」を「高度地区で定めた建築物の高さの最高限度」と読み替えて適用します。このため、地区計画で定めた「建築物等の高さの最高限度」の内容に適合していない場合は建築できません。

## 「新たな防火規制区域指定」の概要について

牛込台西北地区は、防災上の課題がある地区です。東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定による区域（新たな防火規制区域）に指定することで、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替えを規制します。これにより、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）の建築を義務付け、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。（※防火地域の規制内容は変更ありません）



※防火構造の建築物 建築物の外壁及び軒裏を、建築物の周囲において発生する火災による延焼を抑制する性能とした建築物  
 ※準耐火建築物 主要構造部（柱・壁・はり・床・屋根・階段）を建築物の内外で発生する火災に一定時間耐えられる性能とし、かつ延焼の恐れのある外壁開口部に防火設備を有した建築物  
 ※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



# ◆地区計画案等の説明会の開催報告／意見書の概要

- 開催日時：平成30年1月28日（日）  
午後2時～午後4時35分
- 開催場所：榎町地域センター 4階多目的ホール
- 参加者：34名
- 議題：  
・牛込台西北地区地区計画案について  
・新たな防火規制区域の指定案について



## ■意見書の概要：

牛込台西北地区地区計画の決定にあたり、都市計画法第17条第1項及び第2項の規定に基づき、都市計画案の公告・縦覧・意見書の受付を行いました。意見書については、2件提出されました。

意見書の要旨	区の方考え方
この地区計画に反対する。もし進めるのならば、南榎町のみとするか、最初からやり直すべきだ。	平成29年5月に地区計画（修正原案）について、アンケート調査を行ったところ、おおむね賛成を頂いており、まちづくりに対する地域の理解が深まっていると考えています。地区全体として、不燃化の促進や安全で住みやすい良質な市街地の形成を目指していくため、地区計画案のとおり都市計画手続きを進めていきます。
建築物等の高さの最高限度を弁天町48-2番地先から、弁天町76番地先に至る区間、並びに榎町50-6番地先から、榎町55-1番地先に至る区間について、区画街路端から奥行30mの範囲内は、南榎町と同じ13mとしてほしい。 ※119名の連名による	建築物等の高さの最高限度を13mに定めたいとのことについて、今後、対象となる区域で合意形成が図られれば、地域の皆様と共に検討していきたいと考えています。

# ◆木造住宅の不燃化建替え費用等の助成の紹介

新宿区では、木造住宅密集地域の解消を目的とした助成制度を設けています。牛込台西北地区は、当助成制度の対象地区となりました。

## （1）助成対象事業

- ・現存する木造住宅の全部を除却（取り壊し）するとともに、その敷地に新たに耐火建築物・準耐火建築物の住宅を建築する不燃化建替え工事
- ・現存する木造住宅の除却（取り壊し）工事

※現存する木造住宅が耐火建築物・準耐火建築物の場合は対象となりません。

### 当助成制度に関する問合せ先

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課  
新宿区役所本庁舎8階3番  
TEL：03-5273-3842（直通）

## （2）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、区市町村民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（宅地建物取引業者の場合は当該建築物や土地を販売の目的としないこと）。

## （3）助成額

区分	対象建築物の着手日	助成額
不燃化建替え工事に対する助成	①昭和56年5月31日以前に着工されたもの（※1）	補助対象事業費（※2）×3/4以内の額 （上限額は3,000,000円）
	②上記以外のもの	補助対象事業費（※2）×3/4以内の額 （上限額は1,000,000円）
除却工事に対する助成	昭和56年5月31日以前に着工されたもの（※1）	補助対象事業費（※2）×3/4以内の額 （上限額は500,000円）

※1 耐震診断の結果、地震の振動・衝撃に対して倒壊・崩壊の危険性がある又は高いと判断されたものに限りです。

※2 補助対象事業費については、問合せ先までご確認ください。