

赤城周辺地区地区計画 都市計画変更案の概要について

赤城周辺地区の現況

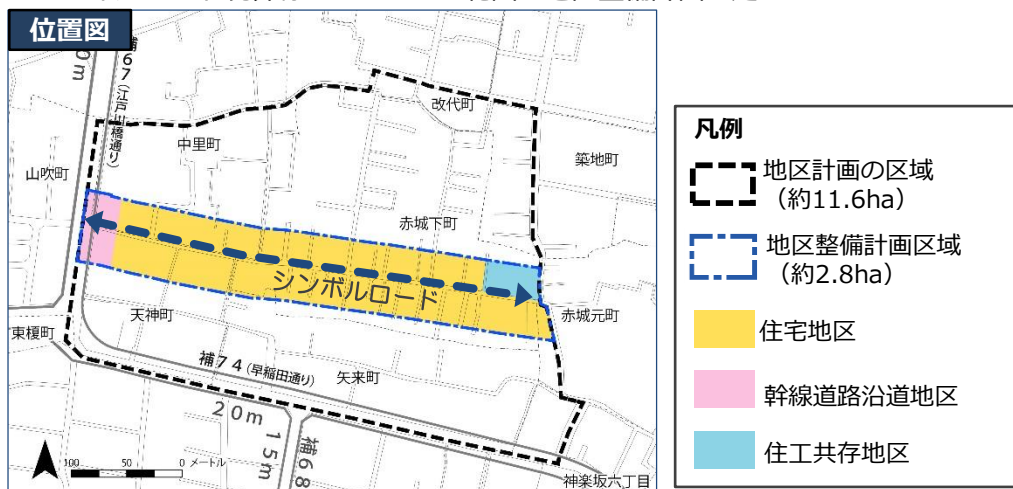
位置 赤城下町、中里町、天神町、神楽坂六丁目、赤城元町、矢来町、東横町、築地町及び改代町各地下内

面積 約11.6ha

用途地域 第二種住居地域（300%）、商業地域（500%）、準工業地域（300%）（容積率）

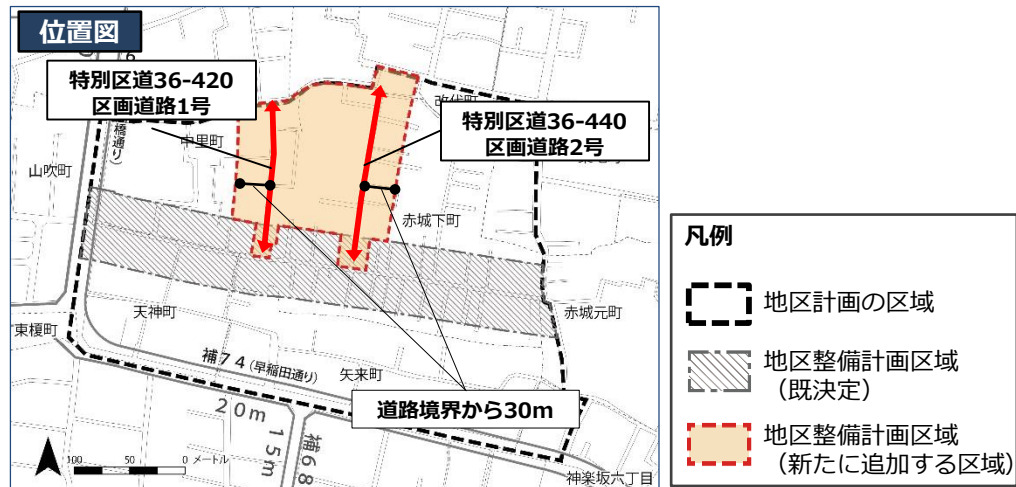
地区計画（平成28年4月22日新宿区決定）の概要

シンボルロード境界線から30mの範囲に地区整備計画を定めた。



地区計画の変更案（新宿区決定）の概要

変更案では、区画道路1号及び2号の道路境界線から30mの範囲について、地区整備計画を定める。



赤城周辺地区地区計画の変更案の概要

■ 地区計画の目標（－変更及び追加箇所）

本地区は、東京メトロ東西線神楽坂駅の北側に位置し、地区外周部の江戸川橋通りと早稲田通り沿いには中高層の耐火建築物が建ち並んでいるが、地区内部には木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭い道路が多く、防災性の向上を図ることが課題となっており、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく防災再開発促進地区に指定されている。

また、新宿区都市マスタープラン（平成29年12月改定）では、「消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があり、生活道路の拡幅、建物の共同建替えの誘導などを進めるため、地区計画や新たな防火規制制度を活用した災害に強いまちづくりを推進」することとしている。

このような状況を背景に、地区の中心を通る特別区道36-370（以下「シンボルロード」という。）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る。

また、シンボルロードと接続する特別区道36-420（以下「区画道路1号」という。）及び特別区道36-440（以下「区画道路2号」という。）において、道路状空間を確保し、沿道の建築物の建替えを促進することで、南北路線の強化を図る。

さらに、将来的には、段階的に地区整備計画区域を広げ、地区全体において建築物の建替えを促進し不燃化を図り、災害に強く、誰もが利用しやすい道路状空間の確保等とともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、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す。

■ 土地利用の方針（－変更及び追加箇所）

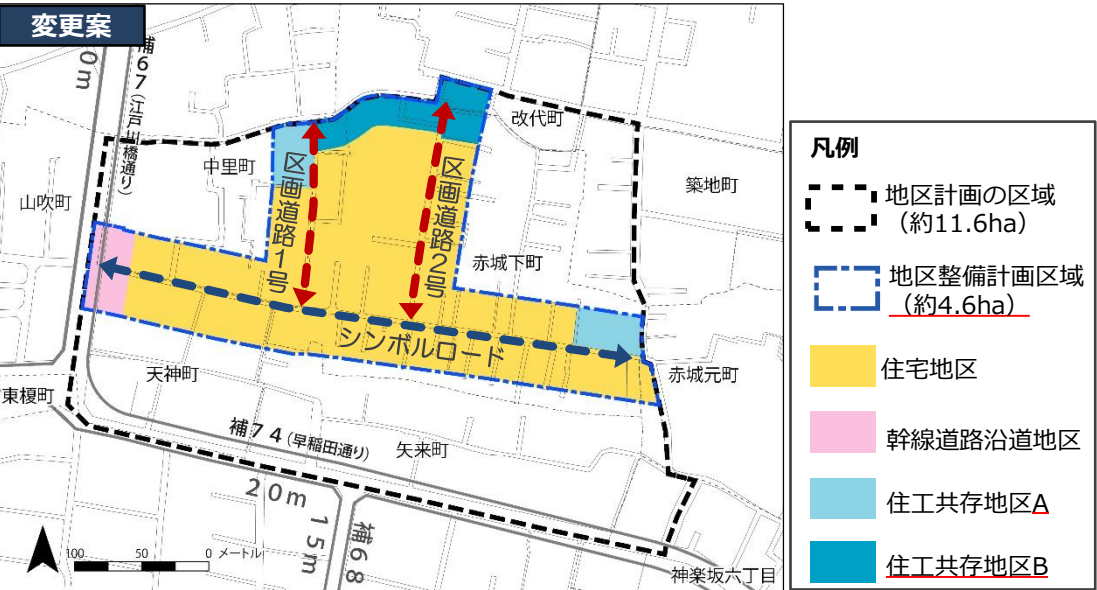
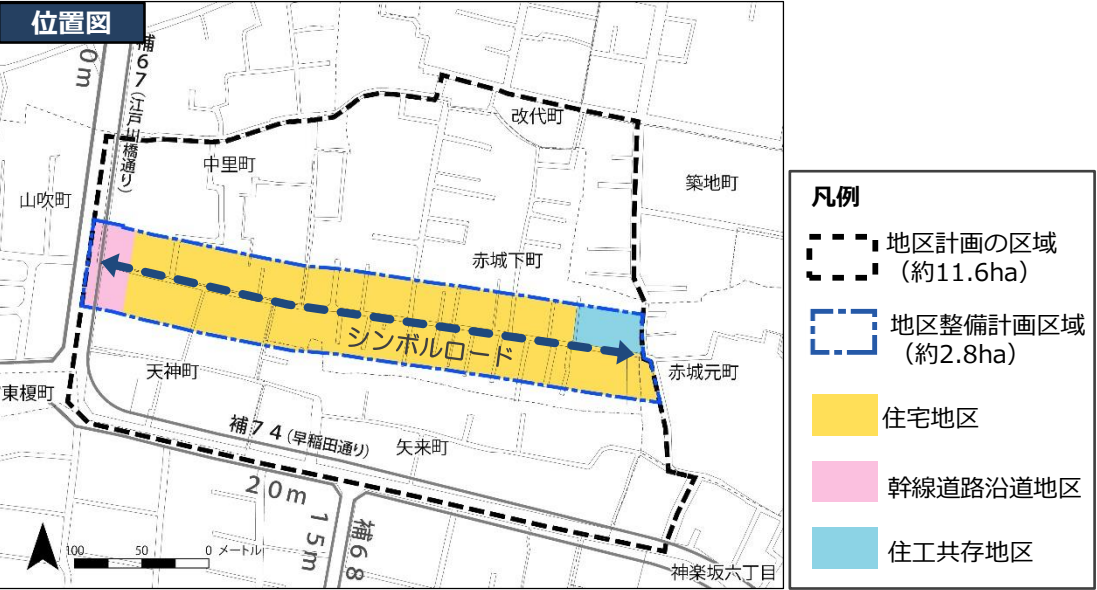
木造建築物の密集した地区において、土地の合理的かつ健全な利用を図るとともに、災害に強く安心して住み続けられる市街地の形成を目指す。

また、シンボルロードに面する敷地においては、壁面の位置の制限により幅6mの道路状空間を整備し、区画道路1号又は区画道路2号に面する敷地においては、壁面の位置の制限により幅5mの道路状空間を整備する。

地区整備計画の区域内は、地区の立地特性を踏まえ以下の4つの地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。

- 1 住宅地区では、多様な世帯が安心して住み続けられる住宅地の形成を図る。
- 2 住工共存地区A及び住工共存地区Bでは、住機能と地区内に点在する工業機能の共存を図る。
- 3 幹線道路沿道地区では、住機能と商店等の賑わいの共存を図る。

■ 地区整備計画区域の拡大



■ 地区整備計画 (追加及び変更するもの)

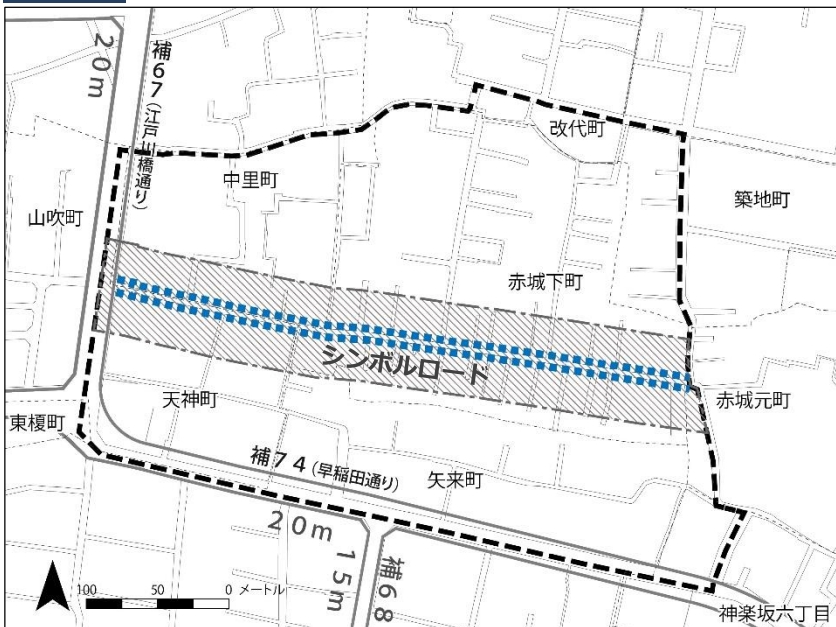
(— 変更及び追加箇所)

地区の区分	名称	住宅地区	住工共存地区A	住工共存地区B	幹線道路沿道地区
	規模	約3.7ha	約0.3ha	約0.4ha	約0.2ha
建築物等の用途の制限		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	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	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	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
建築物の容積率の最高限度	※	240% 区画道路1号及び2号沿道では200%	300%	300%	360% 江戸川橋通り沿道では500%
建築物の敷地面積の最低限度		65㎡ ただし、施行の際に敷地面積が65㎡より小さい敷地でも、分割しない場合には建築が可能			
壁面の位置の制限		1 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面又はひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分は、図Iに示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 2 次の建築物については適用しない。 (1)区画道路1号又は区画道路2号に接する敷地の部分における地盤面からの高さが3.5mを超える部分に設けるひさし等 (2)敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物			
壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面の位置の制限がされた区域においては、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を設置してはならない。 ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。			
建築物等の高さの最高限度	※	16m	19m	16m	22m 江戸川橋通り沿道は40m
高度地区	※	第3種高度地区同等	—	第3種高度地区同等	—
日影規制		5時間/3時間 測定面4.0m	5時間/3時間 測定面6.5m	5時間/3時間 測定面4.0m	—
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はこの限りでない。			
土地の利用に関する事項		道路沿いの空間を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限がされた区域以外の区域においても、できるだけ壁面を後退し、その後退部分に工作物等を設置しないように努める。			

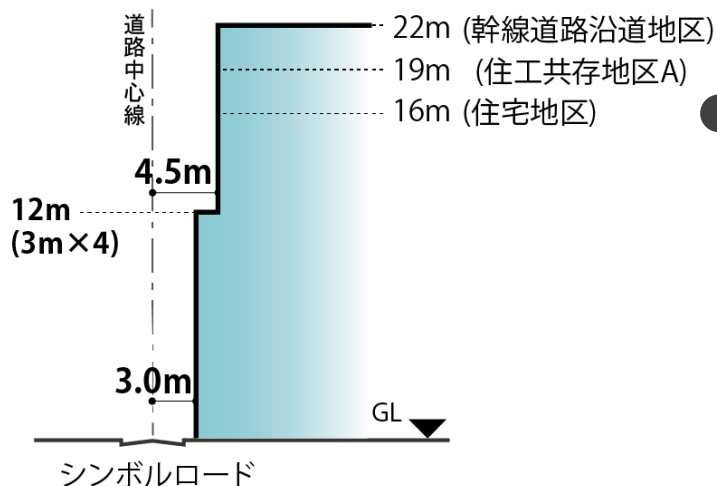
※シンボルロード、区画道路1号及び区画道路2号を前面道路とし、その幅員が5m未満の敷地に限り適用

■ 壁面の位置の制限

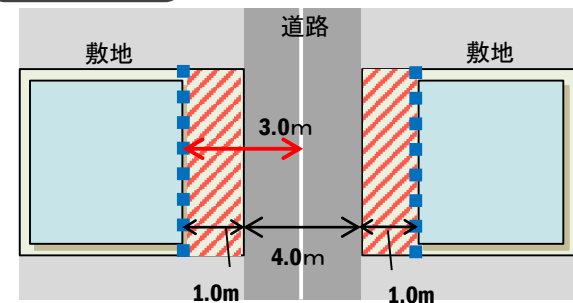
既決定 シンボルロード沿道の建物について壁面の位置の制限を定めた。



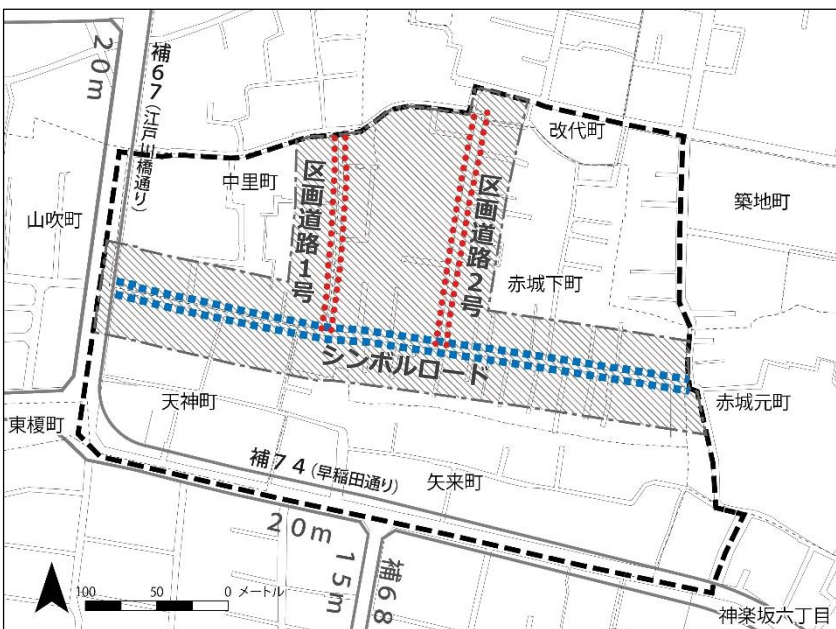
■■■■ シンボルロード沿道の敷地



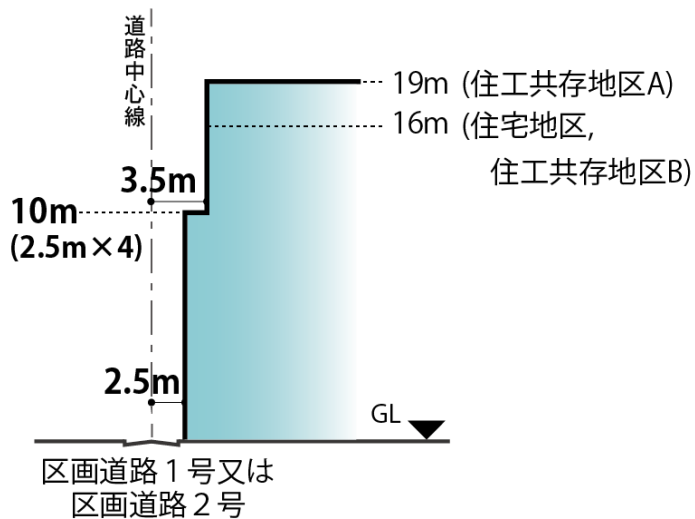
上から見た図



変更案 区画道路1号及び2号（前面道路の幅員が5m未満の敷地に限る）の沿道において、新たに壁面の位置の制限を定める。

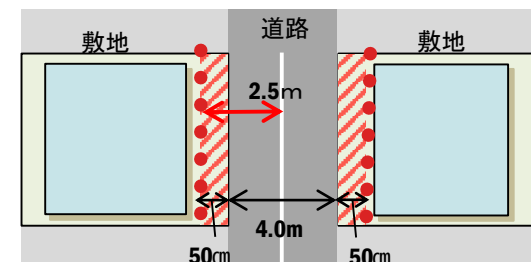


■■■■ 区画道路1・2号沿道の敷地

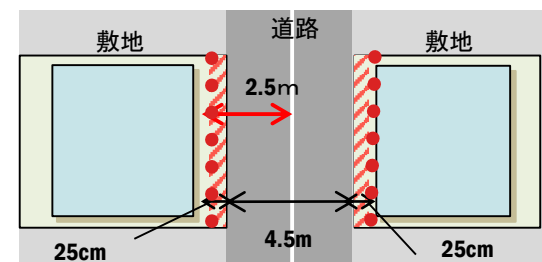


上から見た図

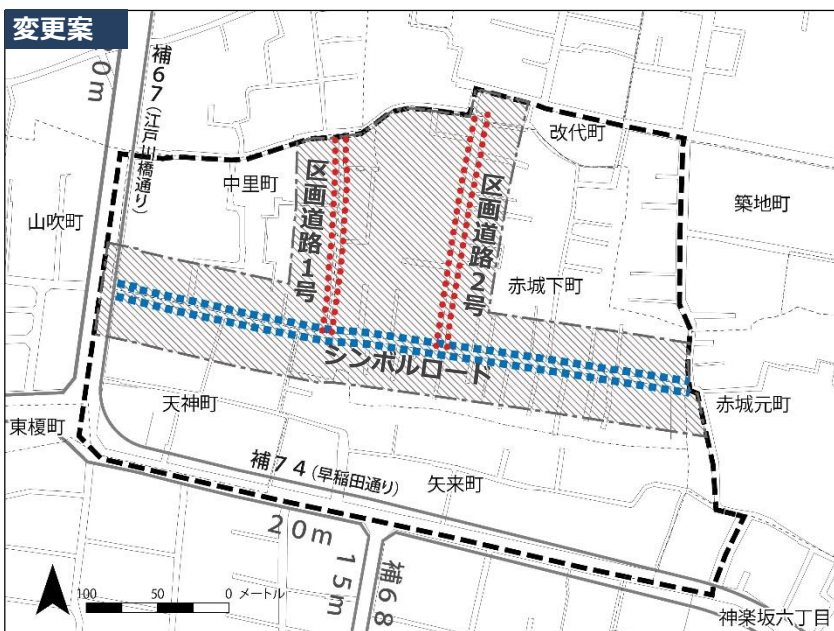
■ 前面道路の幅員が4m未満



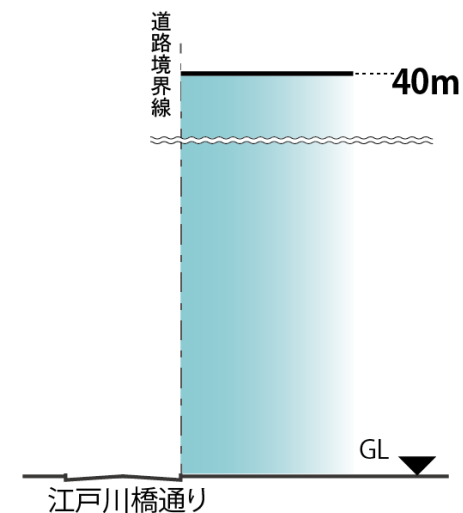
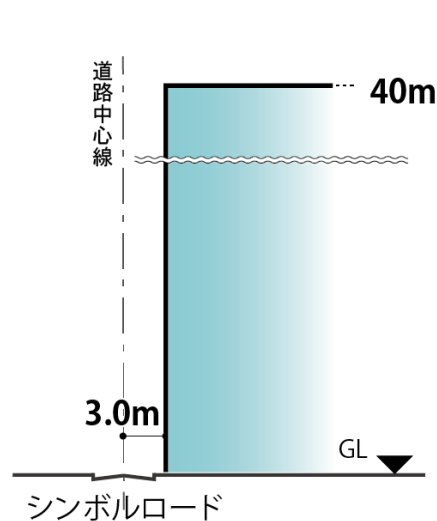
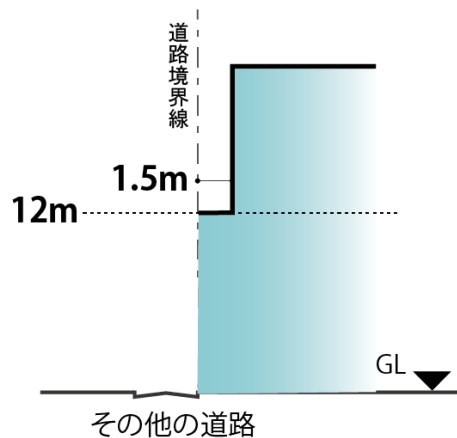
■ 前面道路の幅員が4m以上5m未満
(例：前面道路が4.5mの場合)



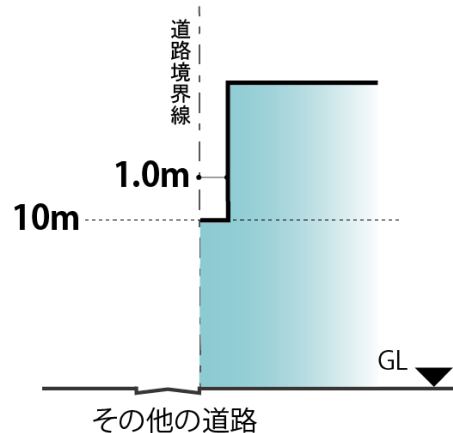
■ 壁面の位置の制限（角敷地について）



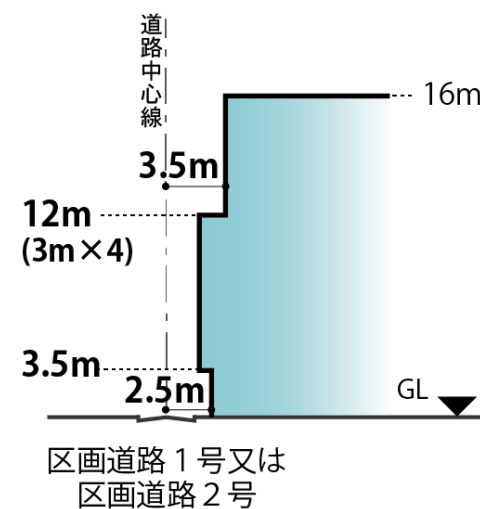
シンボルロードと江戸川橋通りが交差する角敷地

シンボルロードとその他の道路
が交差する角敷地

追加

区画道路1号又は区画道路2号と
その他の道路が交差する角敷地

追加

シンボルロードと区画道路1号又は
区画道路2号が交差する角敷地

今後のスケジュール（都市計画手続き予定）

