

# まちづくりルール(地区計画等)について

**<目標> 災害に強く、安全で安心して  
住み続けられるまちの実現に向けて**

- (方針)
- 燃えない、壊れないまちをつくる
  - 快適な居住環境があるまちをつくる
  - とともに住み続けられるまちをつくる

## まちづくりルール(地区計画等)

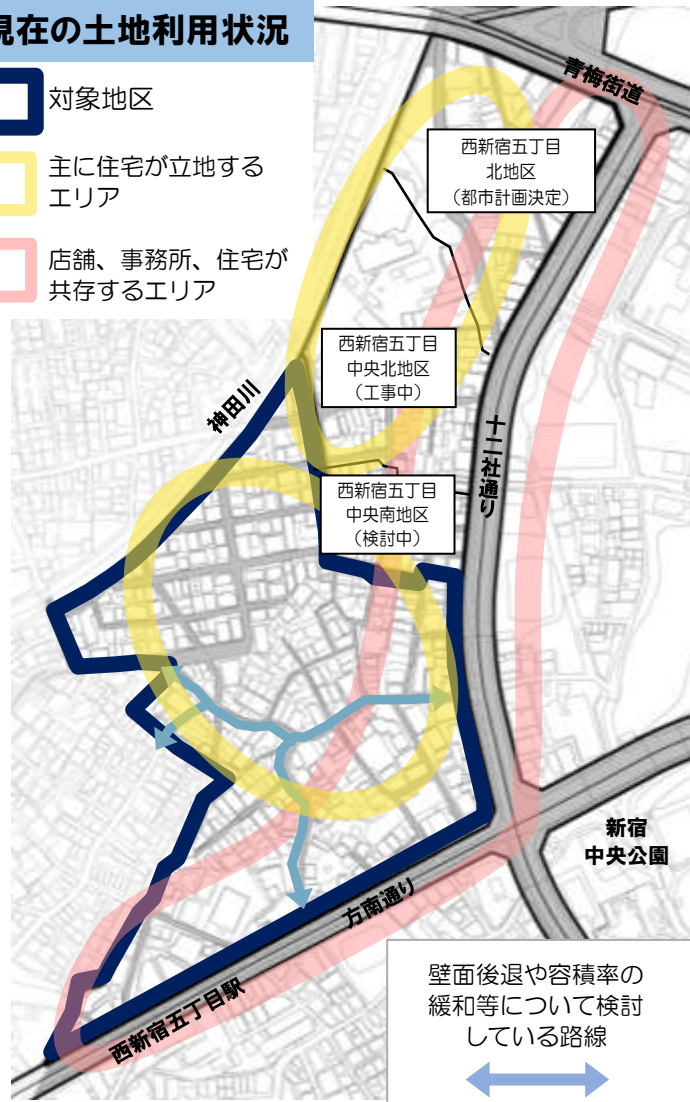
- ・まちづくりの目標
- ・土地利用の方針・建築物等の整備の方針  
(容積率、壁面の位置、高さ)
- ・良好な街並み形成
- ・その他まちづくりに必要な項目

## 防火に関するルール(新たな防火規制)

**新たな防火規制とは…**  
燃えにくい建物とするため、建物の耐火性能を強化する制度です。

## 現在の土地利用状況

- 対象地区
- 主に住宅が立地するエリア
- 店舗、事務所、住宅が共存するエリア



## ■前回の協議会で意見交換した内容

前回の協議会では、現況の**土地利用の状況**や、建替えを行う際に**壁面後退**によって歩行者空間を確保し**容積率**及び**斜線制限**の緩和が受けられる制度について、意見交換を行いました。

また、地区全体の防火性の向上のため、新たな防火規制の指定についてご説きました。

### 《協議会で出された主なご意見》

- **開発について**  
再開発のようなまちづくりをどのくらいの人が考えているのか？その意見が多ければ検討してもよいのではないかと。
- **道路について**  
現況の道路を活かして考えるのはなぜ？既存道路は曲がっている。まっすぐでないとならば防災上効果がないのではないかと。

## ■次回協議会で意見交換する内容

次回の協議会では次の内容について意見交換を行います。

- 将来の土地利用のあり方について個々の建替えや共同建替えなどのメリット・デメリット
- 壁面後退や容積率の緩和等について検討する路線の現況
- 建物の壁面の位置と高さの制限

皆様のご参加をお待ちしています！



●お問い合わせ(事務局)●

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課(添田・佐藤・花淵・矢萩)

〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1 本庁舎7階

TEL 03-5273-3844(直) FAX 03-3209-9227 E-mail bosaitoshi@city.shinjuku.lg.jp

# 西新宿五丁目 まちづくり ニュース

No.9

平成28年12月  
西新宿五丁目  
まちづくり協議会  
事務局:新宿区

## 『まちづくり協議会(第2回)』を開催します！

ご参加  
ください！

当地区では、平成 26 年度から個々の建替えや共同建替え等を踏まえたまちづくりのルールや新たな防火規制の導入について話し合っています。是非、ご参加ください。

### 日時

平成28年  
12月16日(金)  
午後6:30~

### 場所

BIZ 新宿 3階研修室

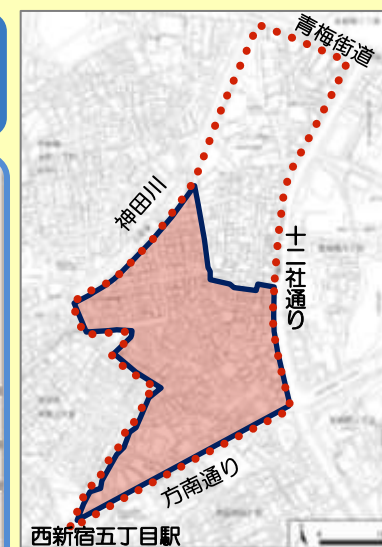
### 内容

- ・まちづくりアンケートの結果について
- ・まちづくりルールの検討について
- ・新たな防火規制について

### 会場案内図



※前回と場所が異なります。  
ご注意ください。



□ 対象地区  
□ 不燃化特区エリア

ご報告

## 「西新宿五丁目まちづくり協議会」 が設立されました

11月4日(金)、淀橋会館にて開催し、21名のみなさまにご参加いただきました。当日は、協議会の会則案が承認され、「西新宿五丁目まちづくり協議会」が発足しました。会長(小林國夫さん)、副会長(石井稔さん、小川篤男さん)及び世話役の方々が選出されました。区は事務局として、みなさまとともにまちづくりを推進していきます。

### まちづくり協議会会則(要旨)

協議会の目的	災害に強く、安全で安心して住み続けられるまちの実現をめざしてまちづくりを推進すること
活動	まちづくりに関する方針等の検討及び作成 など
会員	地区内に居住する方、土地・建物を所有する方 など

※まちづくり協議会会則を同封いたします。詳細については、そちらをご覧ください。



協議会の様子

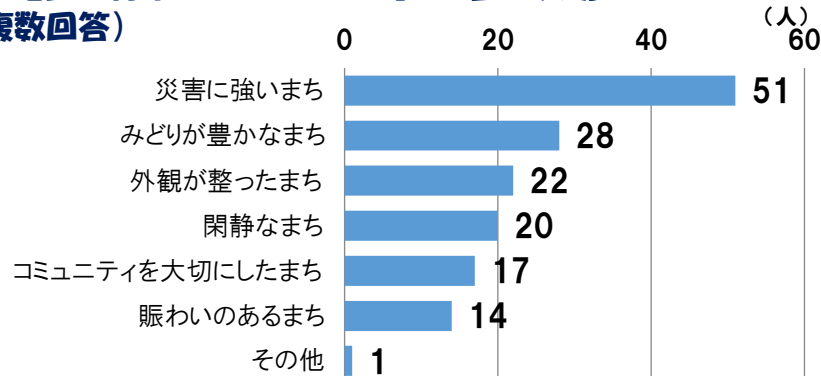


# まちづくりアンケートの結果をお知らせします。

配布部数：2854 通 回収数・回収率：60 通・約 2%  
調査期間：平成 28 年 10 月下旬～11 月中旬

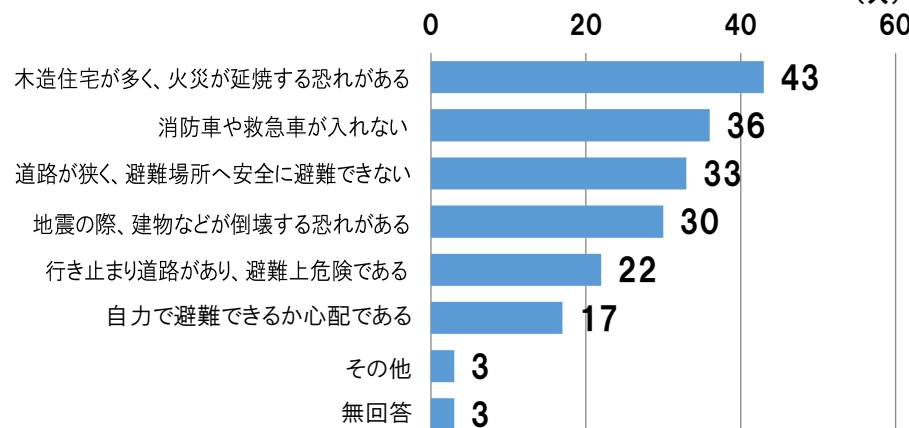
## まちづくりアンケート調査結果

### 1 本地区の将来のまちづくりを考える上で大切にしたいこと (複数回答)



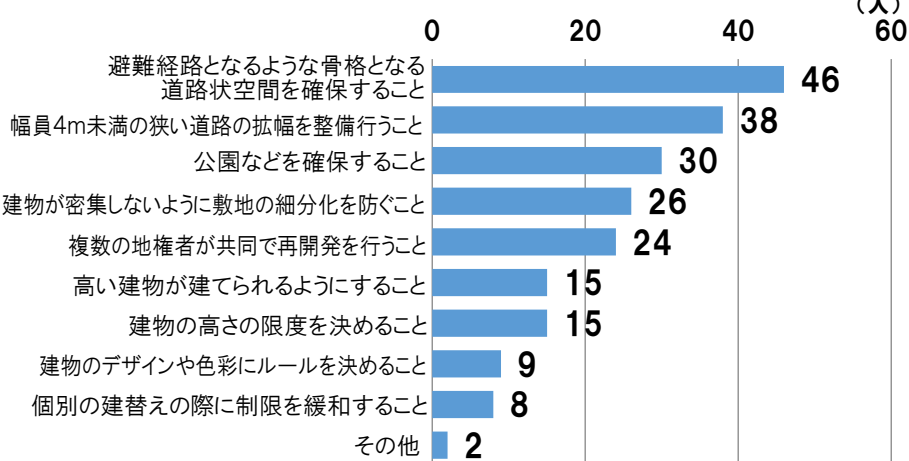
多くの方が「災害に強いまち」と回答しています。

### 2 本地区における災害時の危険性 (複数回答)



多くの方が、火災の延焼や避難、緊急車両等の通行に対して危険を感じています。

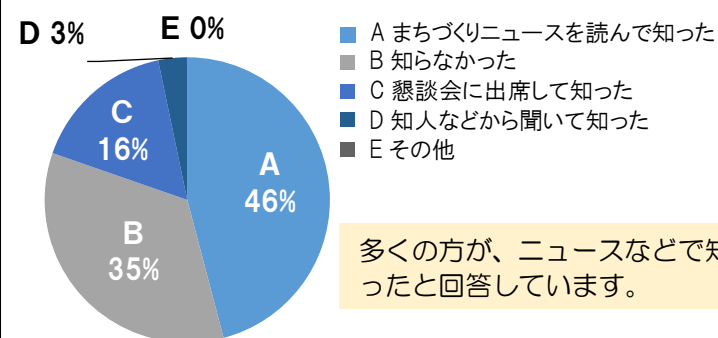
### 3 本地区のまちづくりについて、必要な取り組み (複数回答)



多くの方が、避難経路となるような骨格となる道路状空間の確保が必要であると回答しています。

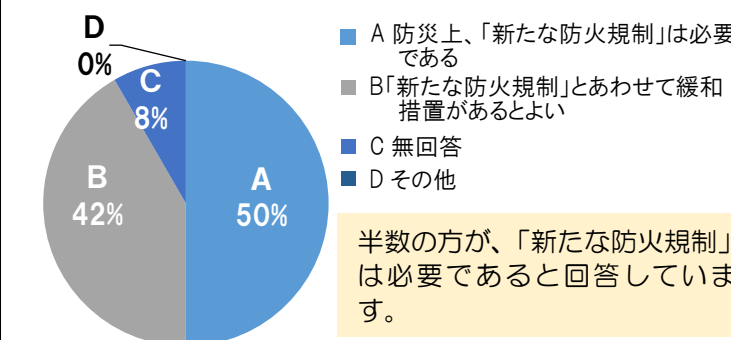
### 4 「新たな防火規制」の導入について

#### (1) 「新たな防火規制」の制度について (回答は 1 つ)



多くの方が、ニュースなどで知ったと回答しています。

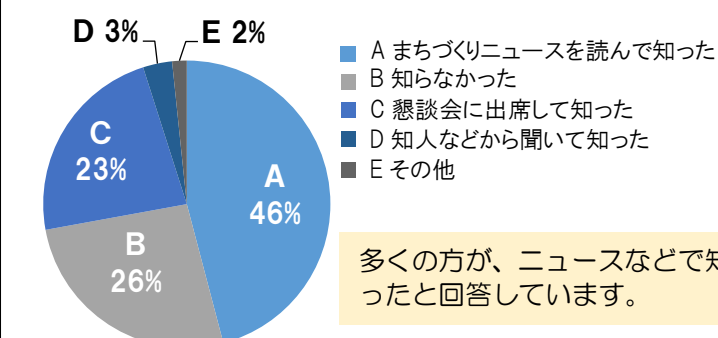
#### (2) 「新たな防火規制」を導入することについて (回答は 1 つ)



半数の方が、「新たな防火規制」は必要であると回答しています。

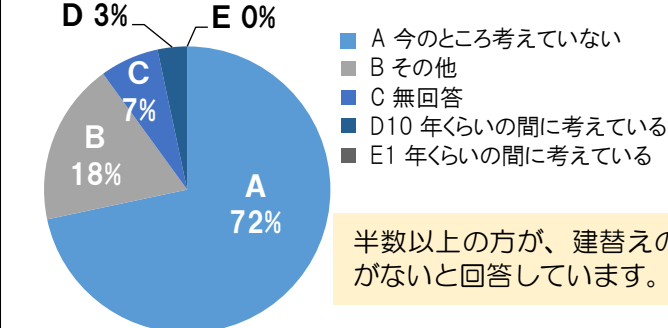
### 5 不燃化建替え助成について

#### (1) 本地区が、木造住宅の不燃化建替え費用等を助成する地区であることについて (回答は 1 つ)



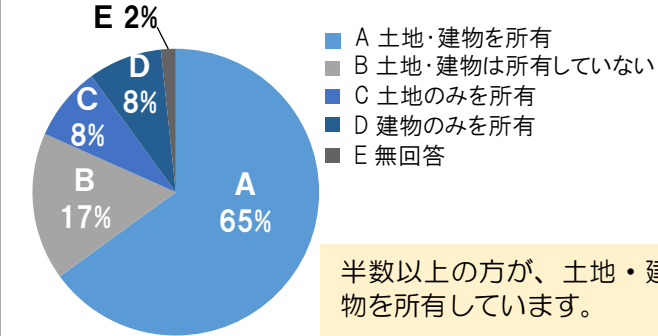
多くの方が、ニュースなどで知ったと回答しています。

#### (2) 今後、建築物の建替え及び除却(取り壊し)などの計画について (回答は 1 つ)



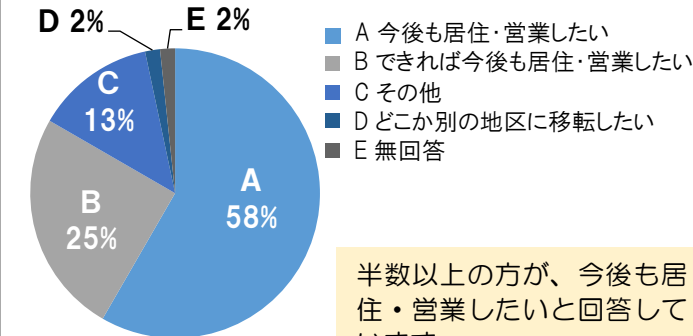
半数以上の方が、建替えの予定がないと回答しています。

### 6 所有形態について (回答は 1 つ)



半数以上の方が、土地・建物を所有しています。

### 7 本地区での居住・営業の意向について (回答は 1 つ)



半数以上の方が、今後も居住・営業したいと回答しています。

### 8 まちづくりについての主なご意見

- 防災について
  - ・ブロック塀や古い家があり、こわい。
  - ・防火規制、不燃化も大事だが、廃屋のような場所をなくしてほしい。
- 道路について
  - ・道路はなるべく直線的にできればベストだと思うが、それが可能か。
  - ・地区の中央部には木造住宅が集中し、道路も狭いので、計画的な道路の拡幅が早急に望まれる。
  - ・道路が狭く危険。電柱も障害になっていて段差や凸凹も多い。
- 開発について
  - ・再開発を促進してほしい。
- その他
  - ・地域の人たちが一丸となってまちづくりに協力していくことは必須である。

## 新たな防火規制について

新たな防火規制とは、燃えにくい建物とするため、建物の耐火性能を強化する制度です。

今後、みなさまが建替えを行う際に、1、2階の木造の建物であっても、準耐火建築物以上にする必要があります。

アンケートの結果を踏まえ、新たな防火規制の区域指定に向け取り組んでいきます。



## 不燃化建替え助成について

区は、今年の6月から木造住宅密集地域の改善のため、木造住宅の不燃化建替え費用等の助成を開始しました。

本地区は、助成の対象地区となります。

助成対象事業	助成額※
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	上限額 300 万円
木造住宅の除却(取り壊し)工事	上限額 100 万円
不燃化建替え	・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの 上限額 300 万円 ・昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工されたもの 上限額 100 万円
除却	・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたもの 上限額 50 万円

※助成額は、補助対象事業費×3/4以内の額となります。ほかにも、助成要件等があります。事前にお問い合わせください。

協議会では、アンケートの結果を踏まえ、「災害に強く、安全で安心して住み続けられるまちの実現」に向けて、地区計画等を検討していきます。また、今後新たな防火規制の区域指定に向けて、取り組んでいきます。アンケートにご協力いただきありがとうございました。