

地区整備計画区域における建築行為等にあたって

■行為の届出

地区整備計画区域が定められている区域内で建築物の新築等を行う際には、**工事の着手の30日前かつ建築確認申請の前に、地区計画の届出が必要となります。**

>>以下の行為を行う場合、地区計画の届出が必要となります<<

- ① 土地の区画形質の変更 (切土、盛土、宅地の造成など)
- ② 建築物の建築 (新築、増築、改築、移転など)
- ③ 工作物の建設 (門、塀、柵、看板の設置など)
- ④ 建築物等の用途の変更
- ⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更 (建築物の色彩の変更、看板の設置・取替など)

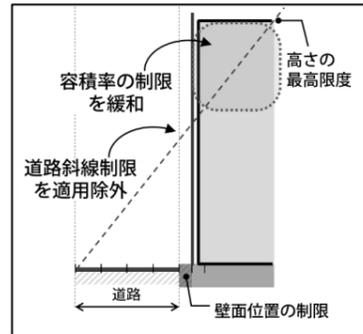


■建築条例による地区計画の実現

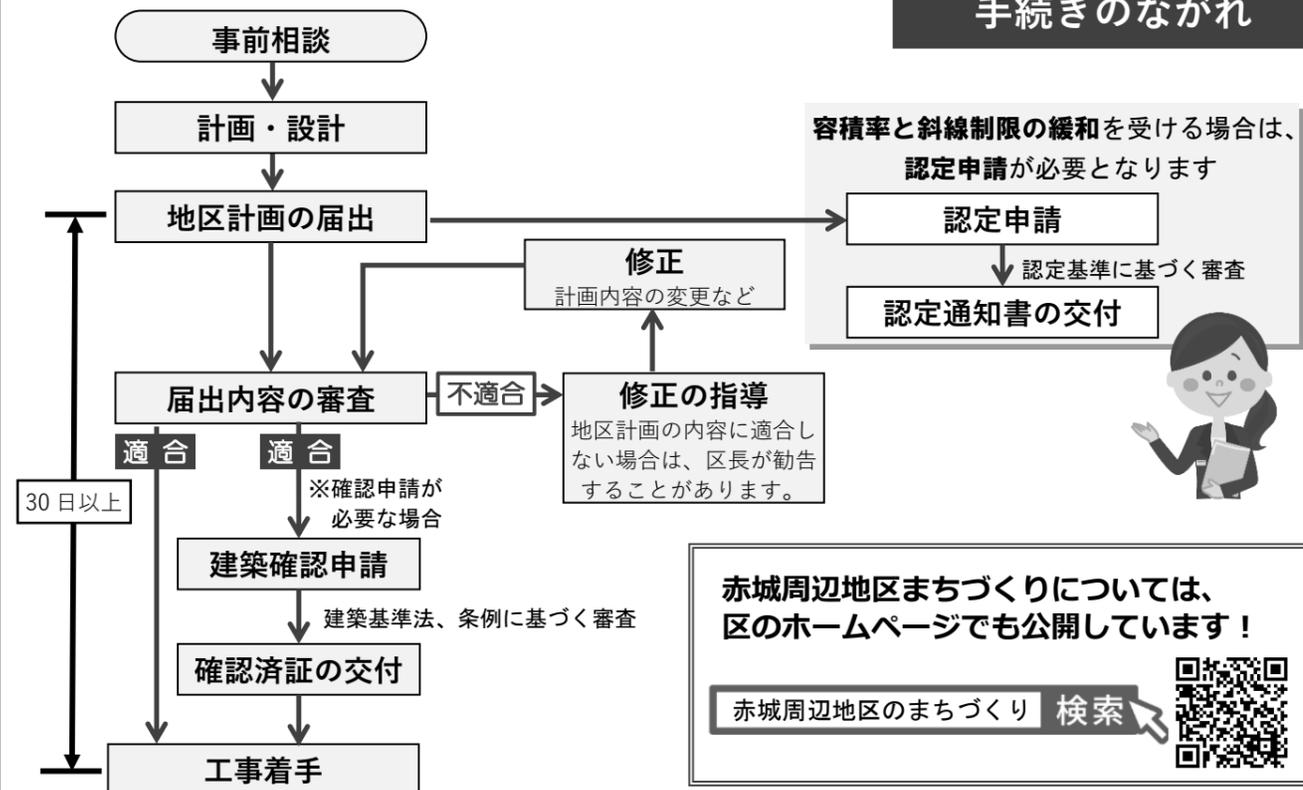
地区整備計画(2~3頁参照)のうち、(1)~(6)(ただし(5)を除く)については、建築基準法に基づく区の条例を定める予定です。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。

■容積率制限・斜線制限の緩和

当地区計画で壁面の位置の制限が定められている敷地では、前面道路の幅員による容積率の制限や道路斜線制限を緩和することが可能です。緩和を受けるためには、別途規定する認定基準に基づく認定が必要となります。



手続きのながれ



赤城周辺地区まちづくりについては、区のホームページでも公開しています！

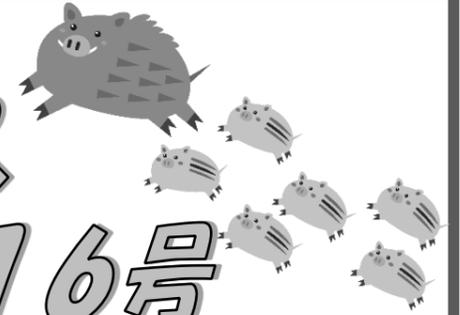
赤城周辺地区のまちづくり 検索



赤城周辺地区まちづくりの会

まちづくりニュース

第16号



平成31年1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

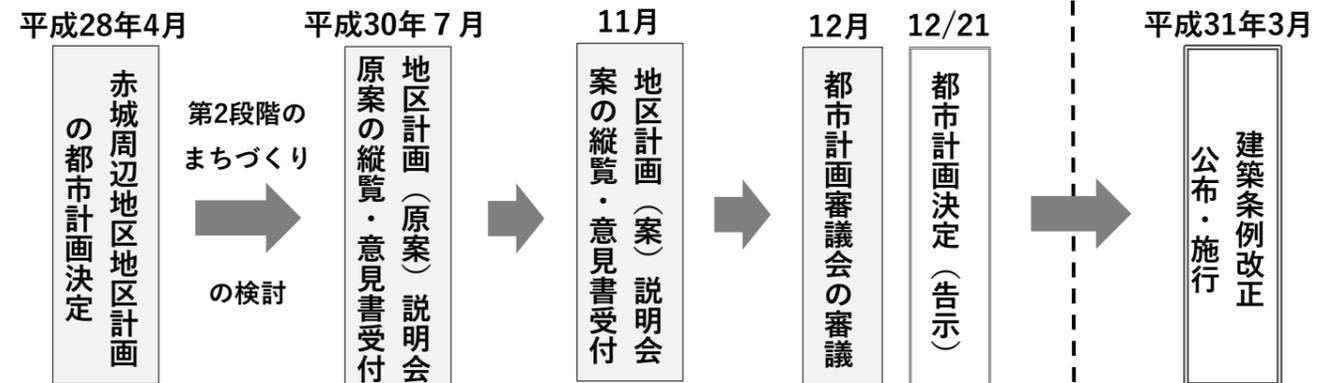
赤城周辺地区地区計画を変更しました！

赤城周辺地区では、平成28年4月に決定した「赤城周辺地区地区計画」について、第2段階のまちづくりとして、地区を南北につなぐ路線での壁面後退等のルールを導入に向け検討を重ねてきました。

これらの検討を踏まえ、平成30年12月21日付けで赤城周辺地区地区計画を都市計画変更しました。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。

今回新たに追加した地区整備計画の概要については、次ページ以降をご覧ください。

これまでの経緯



赤城周辺地区地区計画変更案

の説明会を開催しました

平成30年11月4日(日)に高齢者福祉施設神楽坂にて説明会を開催し、19名の方にご参加いただきました。



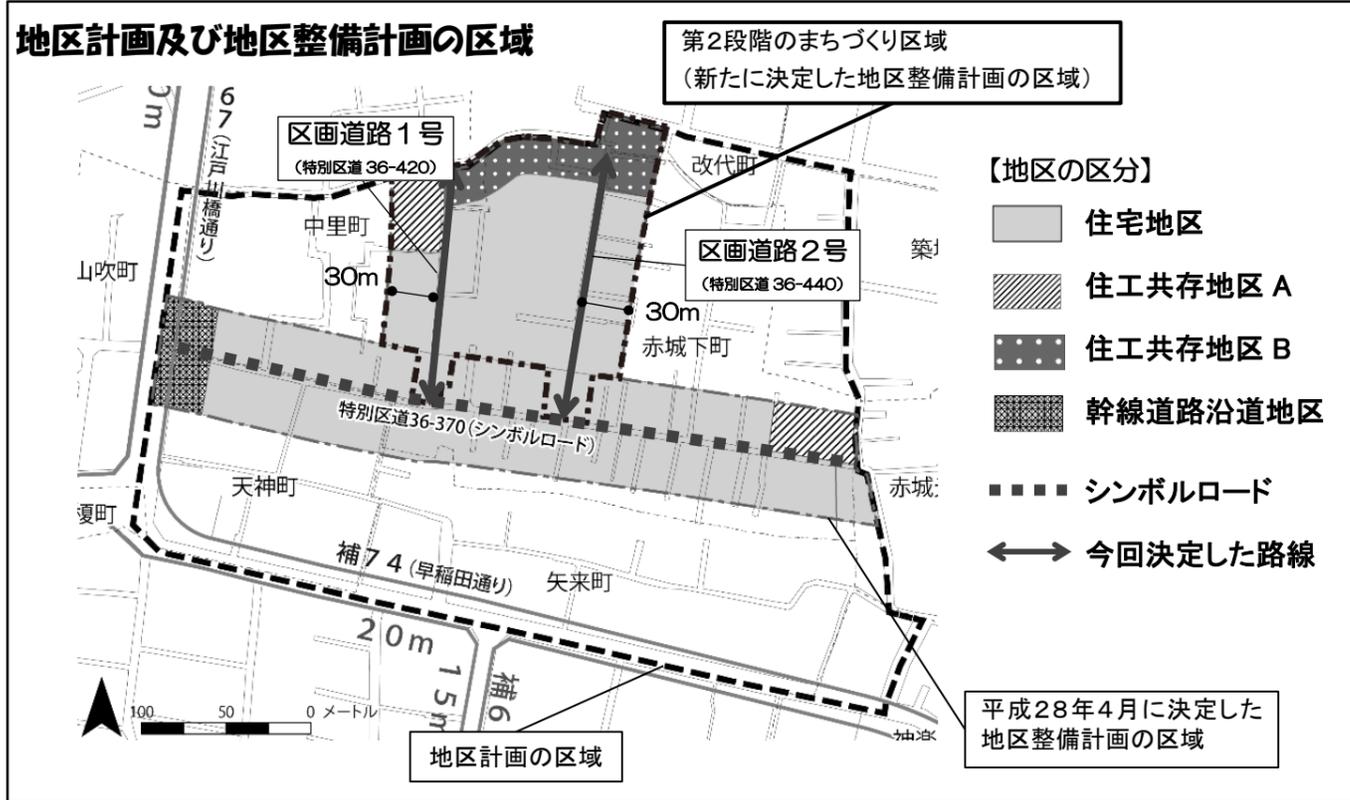
地区計画の内容を建築条例に定めることで、容積率・道路斜線の緩和が可能になります。(詳細はP.4)



お問い合わせ

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 担当：石渡、片野、五藤
電話：03-5273-3843 (直通) F A X：03-3209-9227

赤城周辺地区地区計画・第2段階のまちづくり区域におけるまちづくりルール（地区整備計画）の概要について



(1) 建築物等の用途の制限 対象：第2段階のまちづくり区域全域

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

※性風俗営業を行う建物は、用途地域で規制されています。

◇住工共存地区 A・B

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

(2) 建築物の容積率の最高限度 対象：区画道路1号・2号を前面道路とする敷地

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 A	住工共存地区 B
容積率の最高限度	200%	300%	300%

(3) 建築物の敷地面積の最低限度 対象：第2段階のまちづくり区域全域

建築物の敷地面積の最低限度を 65㎡以上とします。

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は適用されません。

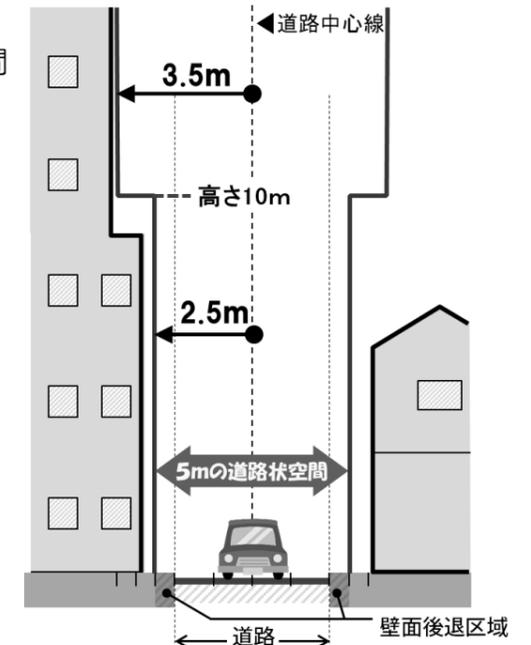
(4) 壁面の位置の制限 対象：区画道路1号・2号を前面道路とする敷地

前面道路の幅員が5m未満の敷地では、幅5mの道路状空間の確保のため壁面の位置を制限します。(右図参照)

- ① 建物高さが 10m以下の部分
建物の壁面を道路中心線から 2.5m後退します。
- ② 建物高さが 10mより上の部分
建物の壁面を道路中心線から 3.5m後退します。

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は この限りではありません。

壁面後退区域は道路ではありません。
建築する際の敷地面積に算入できます。



(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 対象：区画道路1号・2号を前面道路とする敷地

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

建築物等の高さの最高限度は下記のとおりとなります。

対象	項目	住宅地区	住工共存地区 A	住工共存地区 B
区画道路1・2を 前面道路とする敷地	建築物等の高さの 最高限度	16m	19m	16m
	高度地区	第3種高度地区 同等	なし	第3種高度地区 同等
第2段階のまちづくり 区域全域	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

(7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 対象：第2段階のまちづくり区域全域

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 対象：第2段階のまちづくり区域全域

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 60 cm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。