

環4沿道余丁町・河田町地区まちづくりニュース 創刊号

平成23年11月

発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

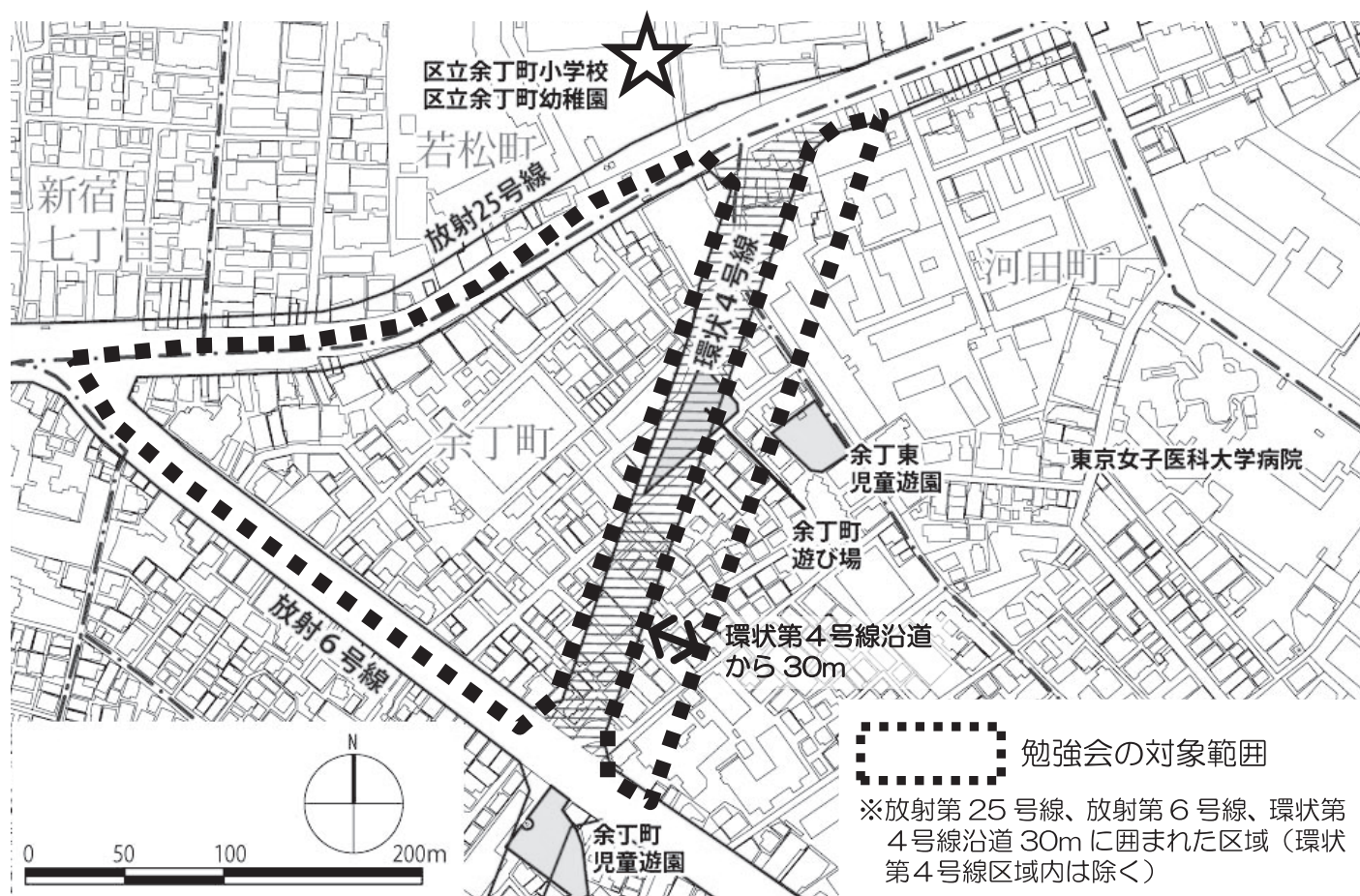
第2回勉強会を開催します!!

平成23年10月28日、余丁町・河田町の環状第4号線沿道の関係権利者や地域住民の皆様を対象に、環状第4号線の整備に伴うまちの課題や、将来像について検討するための勉強会を開催し、今後のまちづくりについて意見交換を行いました。（勉強会の内容は2頁以降を参照ください。）

今回の勉強会で、意見の多かった環状第4号線の整備や、まちづくりの事例紹介等を、下記のとおり第2回勉強会で行う予定です。ご多忙のところ恐縮ですが、皆様のご参加、お待ちしております。

第2回勉強会の開催について

- 〈日 時〉 平成23年12月7日(水) 19:00~20:30
- 〈場 所〉 余丁町小学校・視聴覚室(若松町 13-1)(下図の☆)
※第1回勉強会と場所が異なりますので、ご注意ください。
※出入口は、通用門(小学校東側)となります。
※スリッパの数に限りがあります。極力スリッパ等をお持ちください。
- 〈内容(予定)〉
- ・環状第4号線について(東京都第三建設事務所より説明)
 - ・まちづくりの事例紹介、まちの将来像のイメージなど



第1回勉強会について報告します！！

環状第4号線の整備による地区の課題と区の目指す地区の将来像（都市マスタープラン）を説明し、地区の課題解決に向けた取組みについて説明しました。

●勉強会(第1回)の概要

日時：平成23年10月28日（金）19:00～20:30

会場：若松地域センター第一集会室

参加者：35名

内容：1. 環状第4号線沿道のまちづくりについて

- ・地区の現況
- ・環状第4号線整備による地区の課題【①参照】
- ・区の目指す地区の将来像（都市マスタープラン）【②参照】
- ・地区の課題解決にむけて（用途地域の変更、地区計画の策定）【③参照】

2. 質疑応答【④参照】



▲勉強会の様子

①環状第4号線整備による地区の課題

沿道の土地利用の変化

幹線道路の整備により、規模の大きな建物が建てやすくなる。

（道路斜線、前面道路幅員による容積率）

⇒沿道隣接地の住環境の変化（日影など）



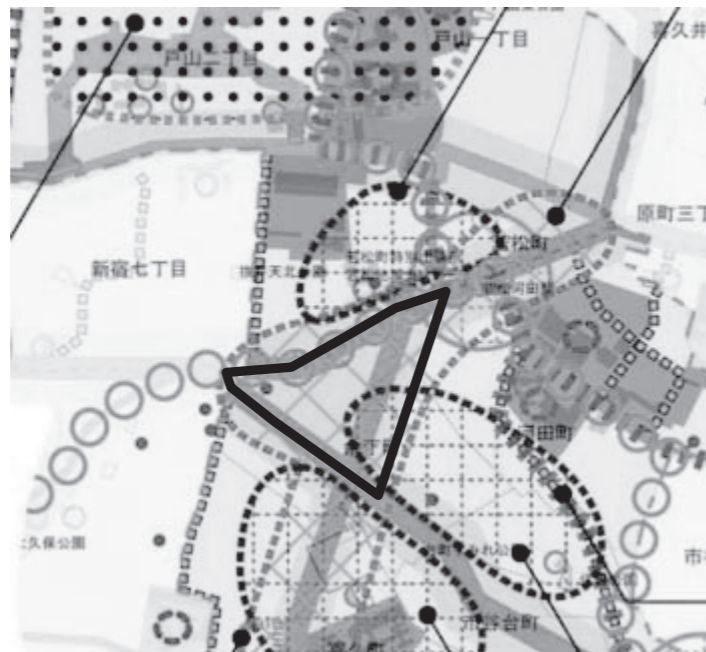
②区の目指す地区の将来像(都市マスタープラン(平成19年12月策定))

区のおおむね20年後を展望して、めざす都市の骨格やまちづくり方針を示したものです。

若松地域まちづくり方針

《当地区にかかる方針》

- 若松地域センター周辺の、生活中心としての整備
- 商店街の活性化と、快適な歩行者空間の充実
- 低層部分の商業利用、周辺環境との調和など中高層建築物誘導のルールづくりの検討
- 利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用の誘導を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります（幹線道路沿道整備地区）



▲若松地域まちづくり方針図（一部）

※都市マスタープランは、区HP(<http://www.city.shinjuku.lg.jp/>)でも公開しておりますので、ご参照ください。

③地区の課題解決にむけて(将来像の実現にむけて)

用途地域の変更

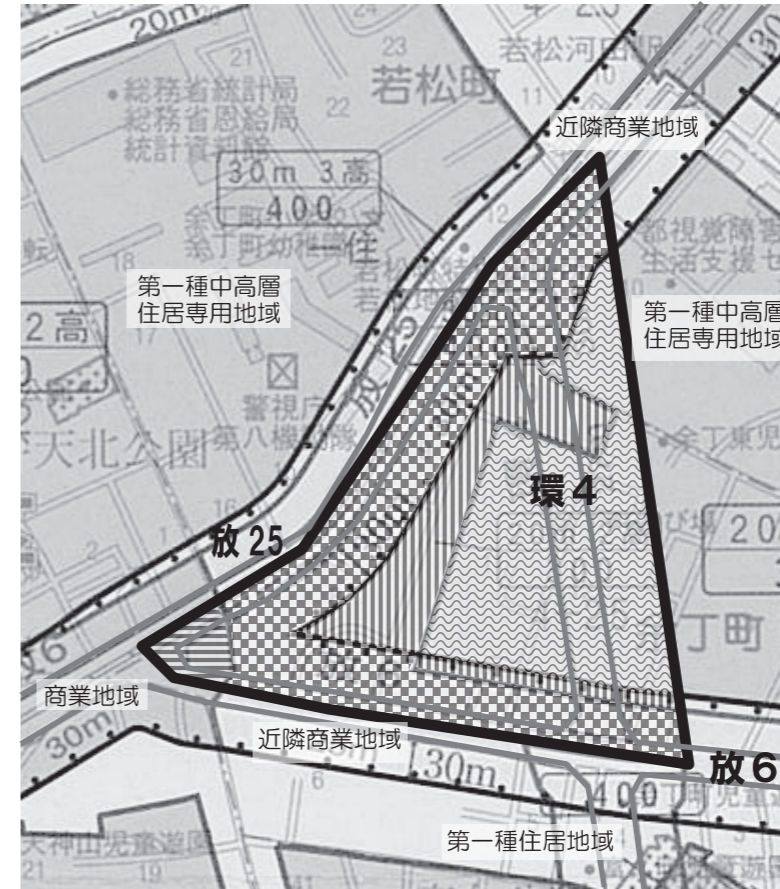
用途地域を変更することで、幹線道路沿道にふさわしい建物（用途・規模・構造）を誘導することができます。

●用途地域とは

土地利用の混在を防止するため、都市を住宅地・商業地・工業地などのいくつかの種類に区分したもので、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。

●対象地区における現在の用途地域について

放射第25号線や放射第6号線といった幹線道路沿道の地区には、近隣商業地域（一部、商業地域）が、その沿道に囲まれた地区には、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域が指定されています。



凡例(勉強会対象区域)

- | | |
|--|---|
|  第一種中高層住居専用地域 |  第一種住居地域 |
|  近隣商業地域 |  商業地域 |

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。



商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



④出席された方々から出された主なご意見・ご質問

《環状第4号線沿道のまちづくりについて》

(ご質問) 用途地域が変更された場合、税金は変動するのか。

⇒ (回答) 用途地域を変更すれば、土地の高度利用が可能になるため、固定資産税などが変わる可能性がある。

(ご質問) 沿道のまちづくりや地区計画は、具体的にどのように進めていくのか。

⇒ (回答) 今回は、用途地域の見直しやまちづくりのルール(地区計画)によって、まちづくりを進めようと考えている。地区の皆様がまちづくりのルールに基づいて建替えを進めていくことになり、行政主導の市街地再開発事業や共同建替を想定していない。

(ご質問) 沿道の用途地域変更とあるが、環状第4号線に面している地域は、同一の用途地域になるのか。それとも、途中で用途地域が切り替わることもあるのか。

⇒ (回答) 同一の用途地域にするのが一般的であるが、必ずしも同一にしなければならないというものではない。

(ご質問) 用途地域の変更を行う場合はどの地域なのか。変更の進め方はどうするのか。

⇒ (回答) 環状第4号線沿道 30mの範囲と、環状第4号線・放射第25号線・放射第6号線によって囲まれる三角形のエリアを想定している(勉強会対象区域(1頁参照))。用途地域の変更については、都市マスタープランを基に、地域の意見を伺いながら検討することになる。

(ご質問) 今回のように全く道路のない住宅地に30m近い幅員の道路を通した事例はあるのか。

⇒ (回答) 区内では、百人町1・2丁目の補助74号線(区が事業主体)や、神楽坂周辺の放射第25号線がある。どちらも現在、用地買収を行っている最中であるが、この地区のような住宅地ではないため、次回の勉強会で、他区の事例を紹介させていただく。

(ご意見) まちのルールづくりについても、この地区だけではなく、富久町など南北の繋がりを含めて考えたほうが良い。

《環状第4号線について》

(ご意見) 環状第4号線の道路に沿った断面図(縦断面図)について知りたい。

(ご質問) この地区はかなり起伏があるが、どのように整備するのか。

(ご質問) 自転車専用レーンを環状第4号線に設けることはできないのか。

(ご質問) 環状第4号線は余丁町以外の地域にどのように接続していくのか。この環状第4号線は外苑西通りの延長線なのか。

環状第4号線については、事業主体である東京都に第2回勉強会に出席いただき、詳しく説明していただく予定です。

問い合わせ先

新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：中山(祐)、矢萩、吉岡

TEL：03-5273-3831 FAX：03-3209-9227

Eメールアドレス：chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

※開催された勉強会の資料等をご希望の方はご連絡ください。

この用紙は、再生紙を使用しています。