

環4沿道余丁町・河田町地区まちづくりニュース 第3号

平成24年6月

発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

第4回勉強会を開催します!!

平成24年3月12日、余丁町・河田町地区における環状第4号線沿道のまちづくりについての第3回勉強会を開催しました。当日は、区より都市計画の変更及び決定までの流れと都市計画事項について説明し、地域住民の皆様からご意見・ご質問をいただきました。(2~4頁参照)

第4回勉強会では、地区計画制度について、ご紹介する予定です。ご多忙のところ恐縮ですが、皆様のご参加をお待ちしております。

第4回勉強会の開催について

- 《日 時》 平成24年6月29日(金) 19:00~20:30
《場 所》 若松地域センター第1集会室
(若松町12-6、下図の★印)
《内容(予定)》 地区計画制度について



第3回勉強会について報告します！！

●第3回勉強会の概要

日時：平成24年3月12日（月）19:00～20:30

会場：若松地域センター第1集会室

参加者：33名

内容：環状第4号線沿道のまちづくりについて

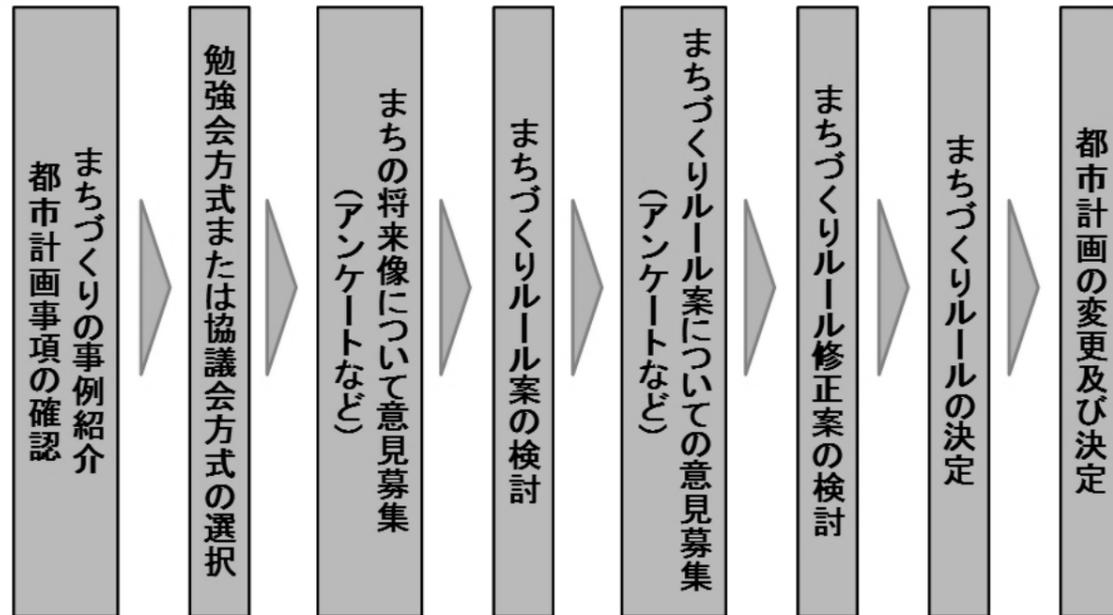
①都市計画の変更及び決定までの流れ

②都市計画事項



▲勉強会の様子

1. 都市計画の変更及び決定までの流れ(予定)



《主なご意見・ご質問(都市計画の変更及び決定までの流れについて)》

(ご質問) 都市計画の変更及び決定まで、どのくらいかかるのか教えて欲しい。

⇒ (回答) おおよそ、地域住民のまちづくりルール案をまとめるのに2年、都市計画の手続きに1年かかると考えています。なお、検討の状況によっては異なる場合があります。

(ご質問) 環状4号線の道路工事で並行して勉強会を進めるのか。都市計画決定までは、工事を進めないようにして欲しい。

⇒ (回答) 道路工事を止めるのは難しいと思います。勉強会は並行して開催します。なお、道路工事については、東京都第三建設事務所(03-3387-5349)にお問い合わせ下さい。

(ご質問) まちづくりルール案の作成のための協議会(以下、まちづくり協議会)は、都市計画審議会にどの程度の影響力を持てるのか。

⇒ (回答) まちづくり協議会で決定したまちづくりルールを基に、区が都市計画案を作成し、都市計画審議会に諮ります。都市計画審議会では、まちづくり協議会の活動経緯等も紹介することになります。

(ご質問) 区として、まちづくりルール案は考えているのか。

⇒ (回答) 具体的なプランは考えていません。区の都市マスタープランや、地域の皆様のご意見を伺いながら、検討していきたいと考えています。

2. 都市計画事項について

建物の用途や形状を決定づける主な都市計画事項について紹介しました。



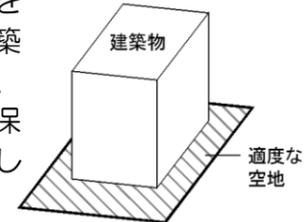
①用途地域

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す。地域ごとに建築物の建て方のルールを定めています。



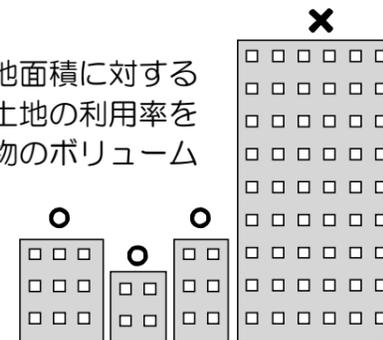
②建ぺい率

建築面積の敷地面積に対する割合を示します。敷地に適度な空地を設けることにより、建築物周囲の環境を良くし、また防災上の安全を確保することなどを目的としています。



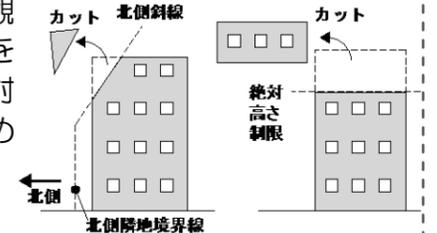
③容積率

延べ面積の敷地面積に対する割合を示し、土地の利用率を表します。建物のボリュームを制限します。



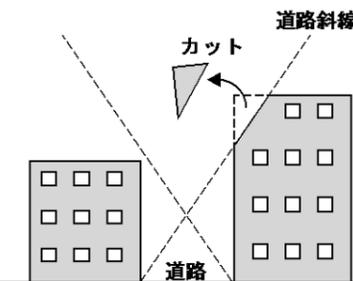
④高度地区

日照等の確保を主目的とした斜線型高さ制限や、街並み景観に資することを目的とした絶対高さ制限を定めています。



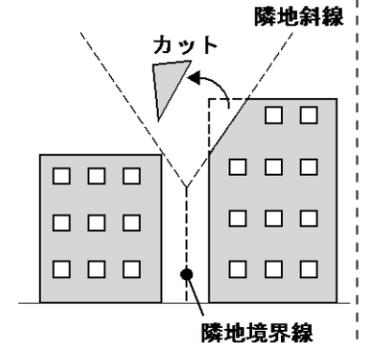
⑤道路斜線制限

道路の採光・通風を確保するために、一定の範囲内の建物の高さを制限します。



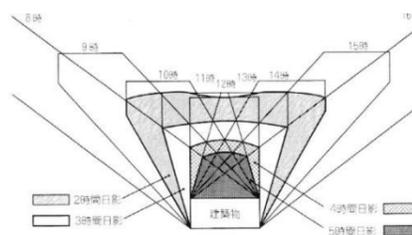
⑥隣地斜線制限

隣地間の採光・通風を確保するために、隣地境界線から一定の範囲内の建物の高さを制限します。



⑦日影規制

中高層建物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ぐためのものです。



これらが合わさって、街並みができるんだね！



《主なご意見・ご質問(都市計画事項について)》

(ご質問) 現在、第一種中高層住居専用地域に指定されている地域が、環状第4号線が整備されることによって、商業系用途地域に変更されることはあるのか。

⇒ (回答) 用途地域の変更については、区の都市マスタープランを踏まえつつ、勉強会等で地域の皆様の話し合いを通して決めていきます。

(ご質問) 用途地域が変わると土地の評価がどのくらい上がるのかを教えてください。

⇒ (回答) 立地条件によって異なる場合があります。土地にかかる税金については、都税事務所にお問い合わせ下さい。また、国税局のホームページに、路線価のデータがあるので、参考にいただければと思います。

(ご質問) 環状第4号線の工事が進んでいるが、環状第4号線に接している敷地で建替えを行う際には、どの時点から環状第4号線に接しているとみなされるのか。

⇒ (回答) 建築基準法第42条第1項第4号に基づいて、平成20年3月24日に環状第4号線(放射25号線と放射6号線の間)は道路として指定されています。

※立地条件により異なる場合がありますので、建築計画のご質問は、区の建築指導課にお問い合わせ下さい。

《主なご意見・ご質問(その他)》

(ご質問) 環状第4号線の整備によって、余丁町遊び場が無くなるが、どこか別の場所に移されるのか。

⇒ (回答) 余丁町遊び場は、現在、東京都の道路用地を区が暫定的に借りて開放しています。今年9月末に、東京都に返還し、その後、東京都が道路工事に着手する予定と聞いています。区では、現在のところ、新たな遊び場を整備する予定はありません。

(ご質問) 環状第4号線沿いの歩道はどのように整備されるのか。現在の情報がほしい。今後、歩道や自転車レーンについても検討したい。

⇒ (回答) 現在、東京都からは、歩道を含む道路については設計中であり、自転車レーンについては車道・歩道のどちらに整備するかを警察と協議していると聞いています。皆様のご意見については、東京都にお伝えします。



問い合わせ先

■環状第4号線沿道のまちづくりについて

新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：半田、矢萩、吉岡

TEL：03-5273-3569 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、景観と地区計画課までご連絡ください。