

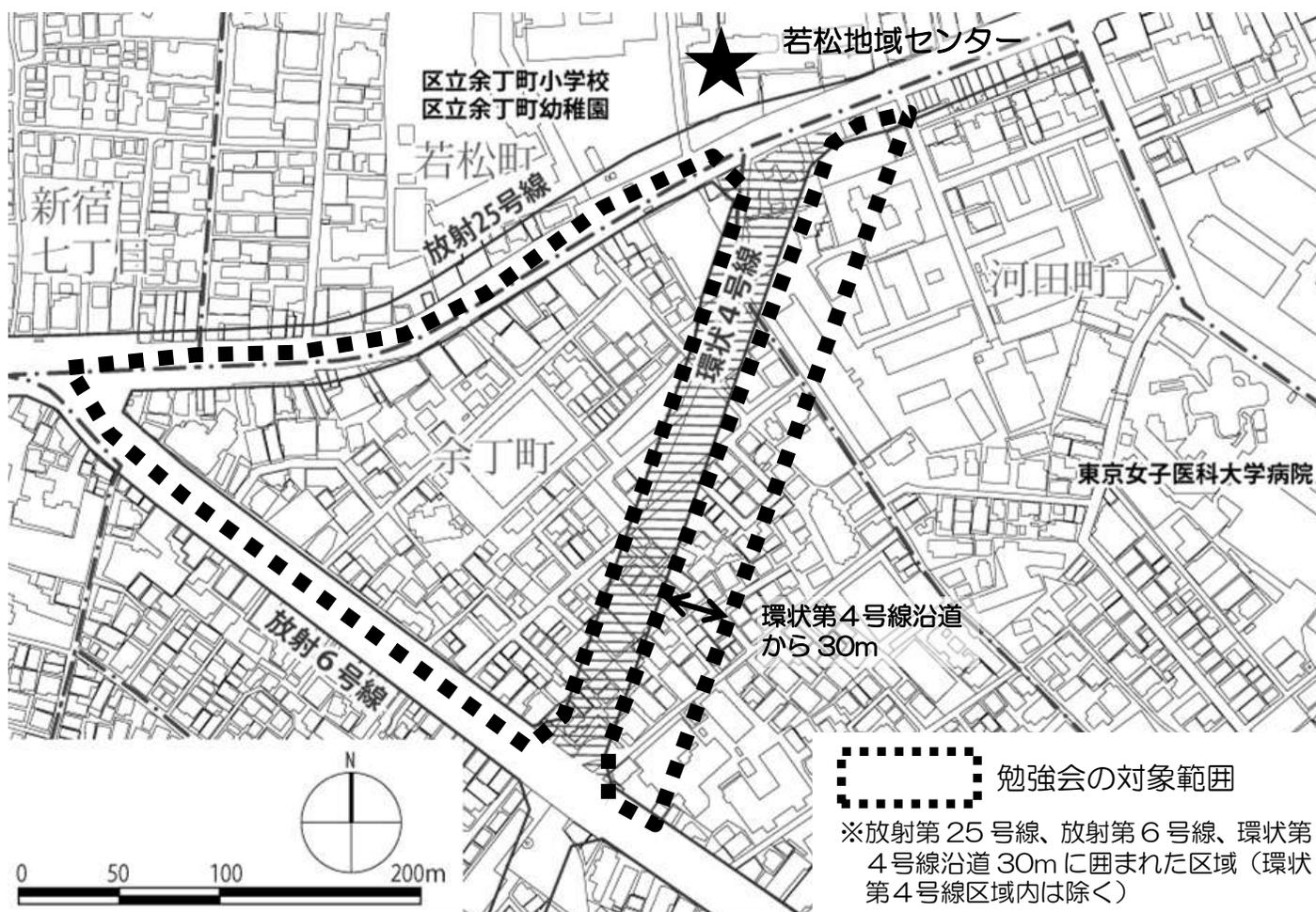
第9回勉強会を開催します！！

平成25年3月5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8回勉強会を開催しました。当日は、「まちづくりルールたたき案」について説明を行いました。「まちづくりルールたたき案」は、これまでの勉強会及びアンケートで皆様からいただいたご意見や、区の考えをもとに作成したものです。詳細は2～3ページをご覧ください。

第9回勉強会では、第8回勉強会でいただいたご意見を踏まえ、再度「まちづくりルールたたき案」の説明をします。第8回勉強会にご参加できなかった皆様も、是非ご参加ください。

第9回勉強会の開催について

- 《日 時》 平成25年6月17日(月)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)》 まちづくりルールたたき案について(再説明)



まちづくりルールたたき案*を報告します！！

※第8回勉強会(平成25年3月5日)時点

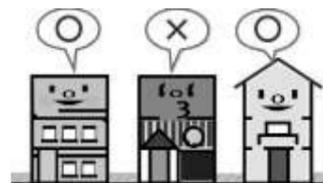
■ まちづくりのポイントと手法

| まちづくりのポイント | まちづくりの手法 |
|------------------------------|--|
| 環状第4号線沿道の住環境を維持する | 環状第4号線沿道を第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ(都市計画事項の変更) |
| 環状第4号線沿道に延焼遮断帯を形成し、防災機能を確保する | 環状第4号線沿道を準防火地域から防火地域へ(都市計画事項の変更) |
| 住宅地にふさわしい建物用途を維持する | 建築物等の用途を制限するルールの導入(地区計画によるルール) |
| 地区内の密集化を防止し、良好な住環境を確保する | 敷地面積の最低限度を制限するルールの導入(地区計画によるルール) |
| ゆとりある道路沿道空間の確保 | 壁面の位置を定めるルールなどの導入(地区計画によるルール) |

■ 当地区に導入する地区計画のルール (たたき案)

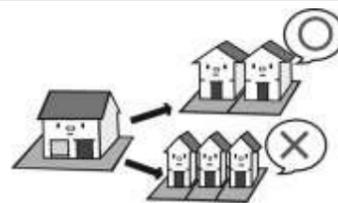
【建築物等の用途の制限】

地区にふさわしくない用途を制限します。
(導入区域：地区全体)



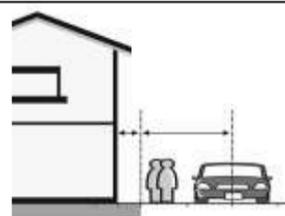
【敷地面積の最低限度】

敷地面積の最低限度を定め、地域の密集化を防ぎます。
(導入区域：地区全体)



【壁面の位置の制限】

道路から壁面を後退し、ゆとりある空間を確保します。
(導入区域：環状第4号線沿道 30m)



地区計画では、その他のルールについても定めることができます。

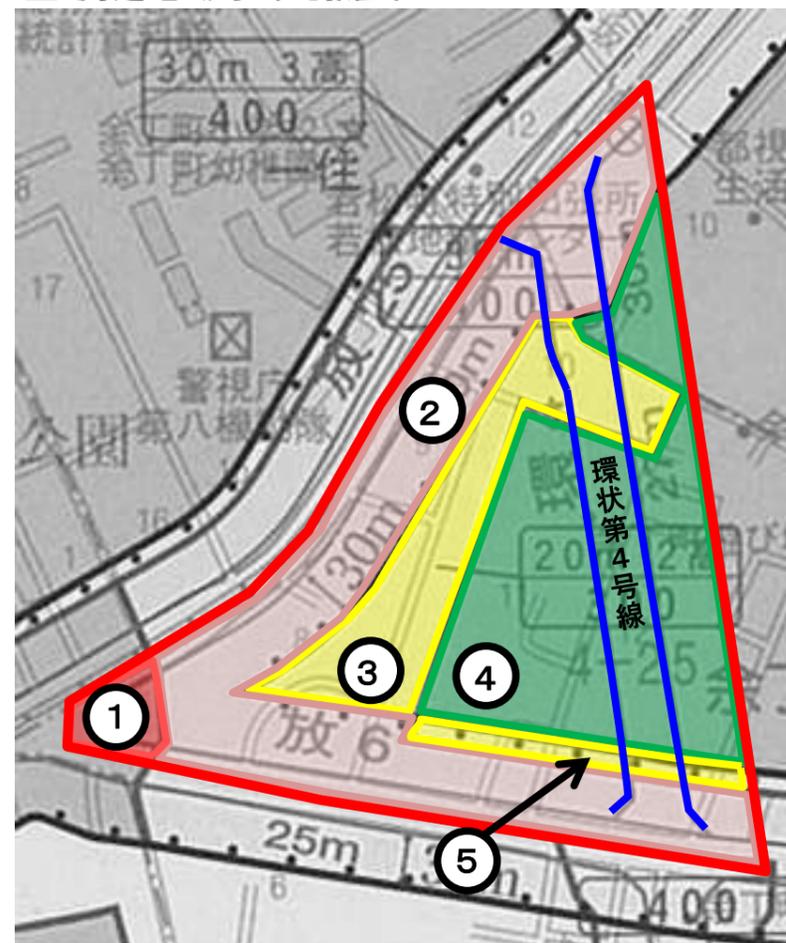
■ 当地区のエリアごとの都市計画事項 (たたき案)

| 都市計画事項 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ |
|------------|------|------|--------|--------|--------|--------|
| 用途地域 | 商業 | 近商 | 一住 | 一中高 | 一住 | 一住 |
| 容積率 | 600% | 400% | 300% | 300% | 400% | 400% |
| 建ぺい率 | 80% | 80% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 高度地区 | 40m | 30m | 20m 2高 | 20m 2高 | 30m 3高 | 30m 3高 |
| 防火・準防火地域 | 防火 | 防火 | 準防火 | 準防火 | 防火 | 防火 |
| 日影規制 | 無し | 無し | あり | あり | 無し | 無し |
| 中高層階住居専用地区 | あり | あり | 無し | 無し | あり | あり |

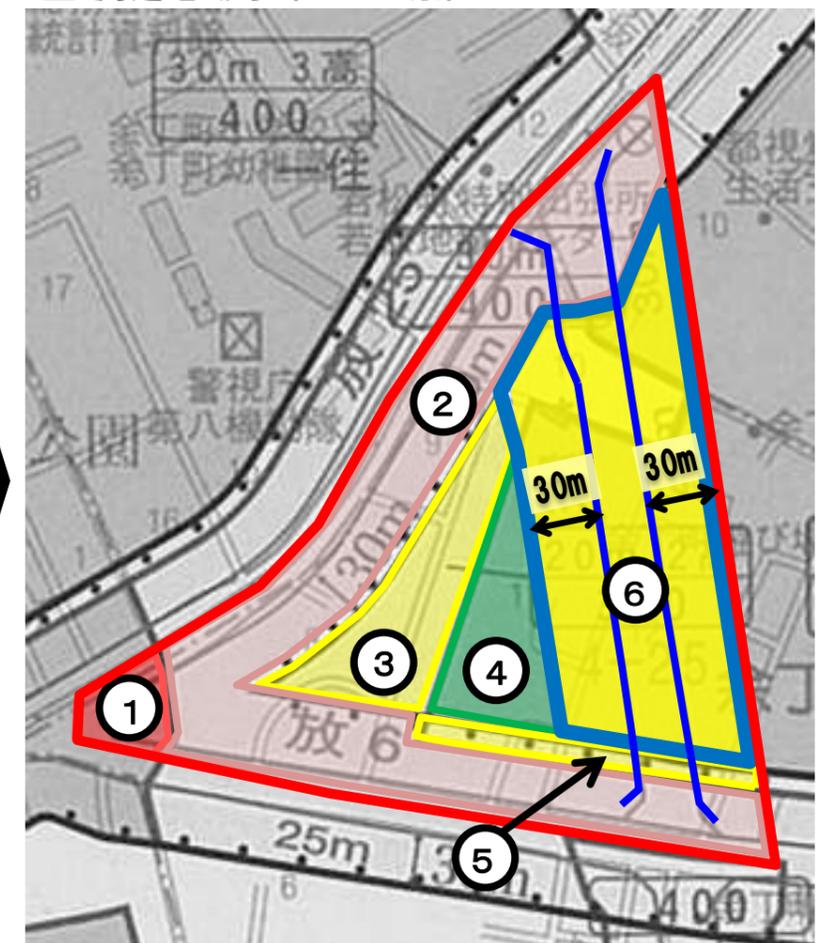
都市計画事項を変更する区域

(凡例) 商業：商業地域、近商：近隣商業地域、一住：第一種住居地域、一中高：第一種中高層住居専用地区
2高：第2種高度地区、3高：第3種高度地区、防火：防火地域、準防火：準防火地域

■ 用途地域等 (現状図)



■ 用途地域等 (たたき案)



第8回勉強会について報告します！

●第8回勉強会の概要

日 時：平成25年3月5日（火）19:00～20:30

会 場：若松地域センター第1集会室

参加者：8名

内 容：まちづくりルールたたき案について



▲説明の様子

《主なご意見・ご質問(今後のまちづくりについて)》

(ご質問) 容積率を400%に上げるのに伴い、高さ制限を20mから30mに変更するのは何故なのか。

⇒(回答) 容積率が400%の地域で、建物の高さを制限し過ぎると、隣の建物と近づき窮屈なまちになり、住環境が悪化するおそれがあるためです。また、高さ制限を30mにすることで、400%の容積率を有効に利用することができます。

(ご意見) 隣の建物と近づき過ぎないようにするとのことだったが、建物同士のすきまが大きいと、環状第4号線からの騒音が後背の住宅地に届いてしまい、住環境が悪化するのではないか。建ぺい率を60%より高くしてはどうか。

⇒(回答) 環状第4号線からの騒音防止対策として、まちなみによる遮へい効果もあると思います。他にも当地区に必要なまちづくりルールについて、検討を進めたいと思います。

(ご質問) この地区内で戸建て住宅を耐火建築物に建て替える時、区から補助金は出るのか。

⇒(回答) 現在、区ではそのような補助は行っていません。

(ご質問) 地区計画の「壁面の位置の指定」について、どのような意味があるのか。後退する距離はどの程度を想定しているのか。歩道が広ければ不要なのではないか。

⇒(回答) 「壁面の位置の指定」をすることで期待される効果としては、例えば、歩行者環境の向上や、道路から建物が離れるので居住環境が良くなることなどがあります。後退する距離については、植え込みがつけられる程度の距離を想定していますが、皆様のご意見を伺いながら、決めていきたいと考えています。

(ご意見) たたき案について、それぞれのメリット・デメリットがないとたたきようが無い。まちづくりルールをつくることにより、どのような影響があるのかなどを教えてください。

⇒(回答) 次回以降の勉強会にて、整理してご説明します。

問い合わせ先

■環状第4号線沿道のまちづくりについて、皆様のご意見等をお寄せください。

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1

新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：半田、福原、長本

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。



この用紙は、再生紙を使用しています。