

第1回分科会について報告します！

●第1回分科会の概要

日時：平成26年10月10日（金） 19:00～20:30
 会場：若松地域センター第1集会室
 参加者：13名
 内容：まちづくりの経緯について
 「まちづくりルールたたき案」に関する意見交換



▲説明の様子

《主なご意見・ご質問》

- （ご質問）「まちづくりルールたたき案」において、⑥の区域は第一種住居地域に変更すると記載されているが、用途地域についてはすでに決定しているのか。
 ⇒（回答）現在お示ししている「まちづくりルールたたき案」の内容は、決定しているものではなく、これから分科会等で話し合い、必要に応じて修正していくものです。今後も皆様のご意見を伺って、より多くの皆様が納得できるルールにしていきたいと思っております。
- （ご意見）すぐに建て替えるつもりはないが、子どもが将来的に建て替えることを見据えてまちづくりルールを検討していきたい。また、個人の建替えのみを考えるのではなく、地区の皆が生活しやすくなるという視点でまちづくりルールを考えなければいけないと思う。
- （ご意見）商業系の用途地域に指定すると雑然としたまちになってしまうと思うので、住居系の用途地域のままの方が良いと思う。
- （ご意見）現在のまちの雰囲気を維持することが望ましいと考えているが、環状第4号線の整備により環境が大きく変わってしまうので、近隣商業地域への変更も検討すべきだと思う。
- （ご意見）環状第4号線の用地買収により、活用が難しい不整形な土地が残ってしまったので、近隣商業地域に指定して資産価値を上げて欲しい。



～区ホームページにまちづくりニュースを掲載しています～

新宿区公式ホームページで、これまでのまちづくりニュースを閲覧することができます！
 ページ名「環状第4号線沿道余丁町・河田町地区のまちづくり」

余丁町 まちづくり で検索してください。

問い合わせ先

■環状第4号線沿道のまちづくりについて、みなさまのご意見をお寄せください。

〒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：石井、菅野（すがの）、長本
 TEL：03-5273-3569 FAX：03-3209-9227
 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。
- ※まちづくり通信は、区域内にお住まいの方、不動産登記簿に記載されている方を対象にお送りしています。

この用紙は、再生紙を使用しています。

環4沿道まちづくり検討分科会 まちづくり通信

第2号

平成27年1月
 発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

第2回環4沿道まちづくり検討分科会を開催します！

平成27年2月1日、環状第4号線沿道30mの区域を対象として、第2回「環4沿道まちづくり検討分科会」を開催します。

第2回分科会では、昨年10月に開催した第1回分科会に引き続き、「まちづくりルールたたき案」に関してみなさまのご意見を伺います。「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みなさま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。前回の分科会やこれまでの勉強会にご参加できなかったみなさまも、是非、ご参加ください。たくさんのご意見をお待ちしています。

第2回環4沿道まちづくり検討分科会の開催について

《日時》

平成27年2月1日（日） 14:00～15:30

《場所》

若松地域センター2階 第2集会室（若松町12-6、下図の★印）

※これまでの勉強会・分科会とは部屋が異なります。ご注意ください。

《内容(予定)》

「まちづくりルールたたき案」に関する意見交換 など

分科会対象範囲

環状第4号線の沿道から30mの範囲

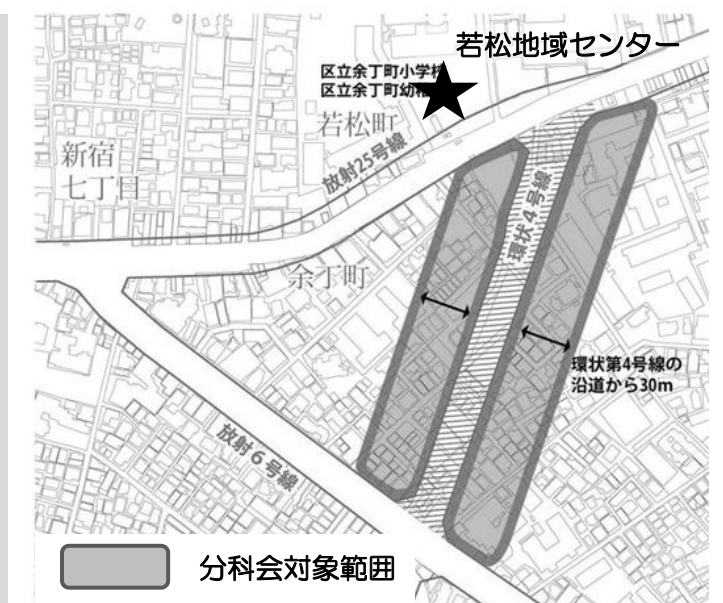
（右図に示す範囲）

分科会対象者

分科会対象範囲にお住まいの方、土地・建物の権利をお持ちの方

※本まちづくり通信は対象者のみなさまを対象

に送付しています！



まちづくりルールたたき案*を報告します！！

※勉強会（第11回）資料の再掲

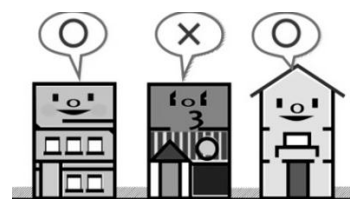
■ まちづくりのポイントと手法

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）

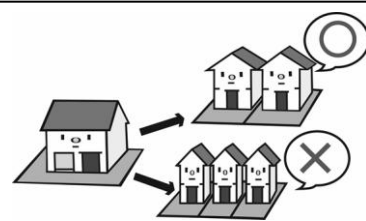
【建築物等の用途の制限】

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)



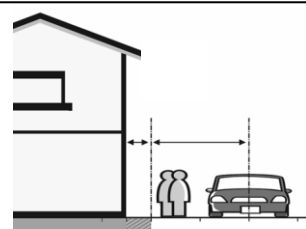
【敷地面積の最低限度】

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。

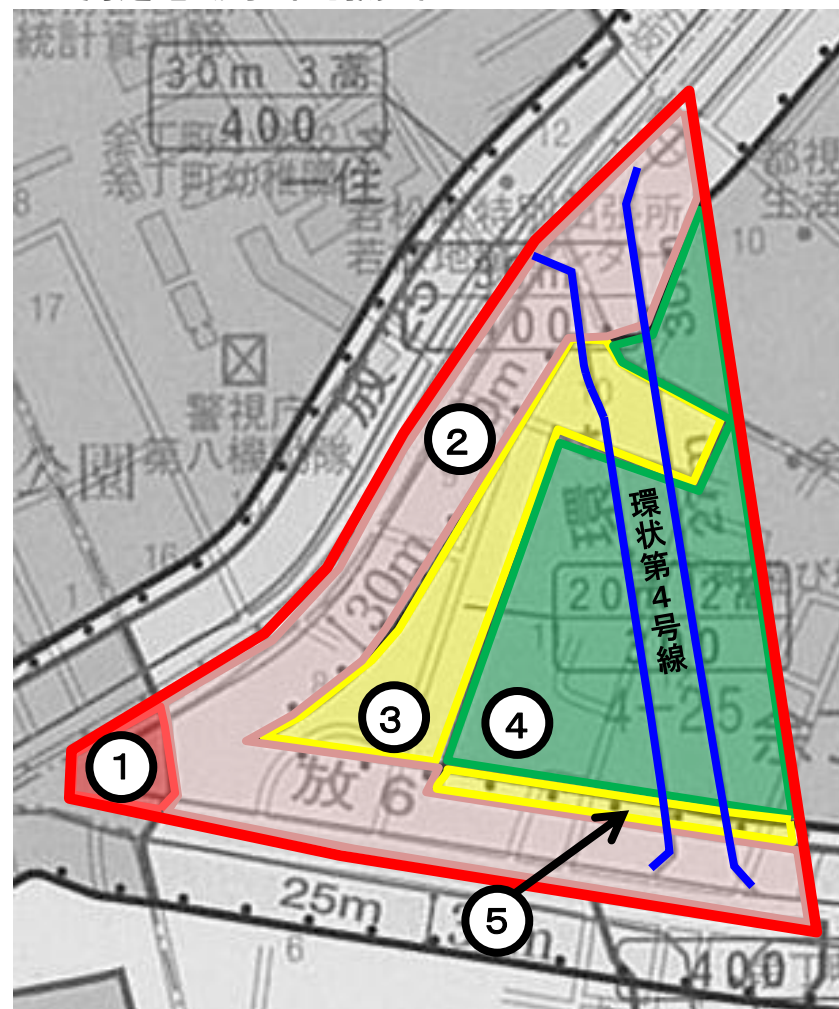
■ 当地区のエリアごとの都市計画事項（たたき案）

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

(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

都市計画事項を変更する区域

■ 用途地域等（現状図）



■ 用途地域等（たたき案）

