

# 第3回分科会の報告

日時：平成27年12月11日（金）19:00～20:45  
 会場：若松地域センター第1集会室  
 参加者：12名  
 内容：まちづくりの経緯  
 地区の課題と区の上位計画  
 前回の検討内容とご意見  
 まちづくりの方向性についての検討



▲意見交換の様子

## ご質問やご意見と区の考え

**（ご質問）用途地域を近隣商業地域に変更した方が土地活用しやすいと考えるが、今回の区の提案は、なぜ第一種住居地域に変更する案なのか。**

⇒（区の考え）用途地域を近隣商業地域に変更すると、規模が大きく様々な用途の建物が建てられますが、これまでの分科会で住環境を保全してほしいとのご意見があったため、住環境に配慮しながらこれまでよりも土地活用がしやすい、第一種住居地域に変更する案としました。

**（ご意見）沿道の大多数の人々は、住居系を希望していると思う。前回の検討会の案よりは住居系の案になっているので、少し良い方向になってきたかなと思う。まちの将来像で「住宅を中心としたゆとりある街並みの形成を目指す」と提案しているが、ルールを変更することにより、現在の住居系のまちとは変化するところもあるのではないか。**

⇒（区の考え）環状4号線に面する敷地では幹線道路沿道にふさわしい規模の建物が建てられ、環状4号線から内側に一步入った敷地（環状4号線に面さない敷地）では現在の良好な住環境を確保するようなルールを提案しています。引き続き沿道の皆様のご意見を踏まえながら、まちづくりルールの詳細について検討して行きたいと考えています。

## ～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：菅野（すがの）、菅野（かんの）、仁瓶

TEL：03-5273-3843 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。



# 環4沿道まちづくり検討分科会 まちづくり通信

第4号

平成28年3月

発行：新宿区都市計画部景観と地区計画課

## 第4回環4沿道まちづくり検討分科会を開催します！

平成28年3月25日（金）、環状第4号線沿道30mの区域を対象として、第4回「環4沿道まちづくり検討分科会」を開催します。

第4回分科会では、本年2月に実施したアンケート調査の結果をご報告します。また、そのアンケート結果を踏まえながら、昨年12月に開催した第3回分科会でご提案した「まちづくりルール検討案」について、再度意見交換をしたいと思います。第3回分科会での検討内容やアンケート調査の結果については、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皆様も、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4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28年3月25日（金）19:00～20:30

＜場 所＞

若松地域センター2階 第1集会室（若松町12-6、下図の★印）

＜内容(予定)＞

アンケート調査の結果報告、まちづくりルールに関する意見交換

### 分科会対象範囲

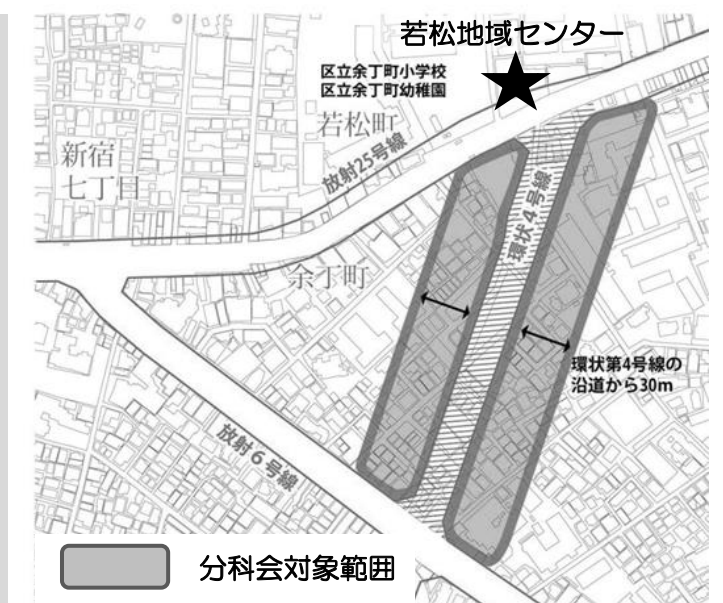
環状第4号線の沿道から30mの範囲

（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、上記の対象のみなさまに送付しています！



分科会対象範囲

## 第3回分科会で提案したまちづくり検討案の概要

### ■ まちの将来像 (案)

安全で安心な住環境と、店舗や事務所等も立地する、住宅を中心としたゆとりある街並みの形成を目指す

### ■ まちの将来像を実現するためのまちづくり

#### 1 火災に強いまちづくりの実施

建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯を形成するため、環状4号線沿道を防火地域に指定します。

#### 2 良好な住環境を確保しながら土地の有効利用を促進

地区の内側の良好な住環境の確保に配慮しつつ、環状4号線沿いでは幹線道路沿道にふさわしい建物が建てられるように、用途地域、容積率の最高限度、高度地区、日影規制を変更します。

#### 3 地区の特性を踏まえたまちづくりの実施

より良い快適な住環境を実現するため、当地区にふさわしい独自のまちづくりルールとなる「地区計画」を導入します。

### ■ まちづくりルール検討案

#### 1 ● 防火地域の指定

火災の延焼を抑止し、まちの防災性の向上のため、防火地域の指定を検討しています。

#### 2 ● 用途地域の変更

第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への変更を検討しています。

##### ● 容積率の変更

容積率300%から400%への変更を検討しています。

##### ● 日影規制の変更

容積率の変更に伴い日影規制がなくなります。

##### ● 高度地区の変更

20m・第2種高度地区から30m第3種高度地区への変更を検討しています。

#### 3 ● 地区計画の導入

当地区独自の地区計画(まちづくりルール)の導入についても検討しています。

## アンケート調査の集計結果 (速報版)

### ■ アンケートの概要

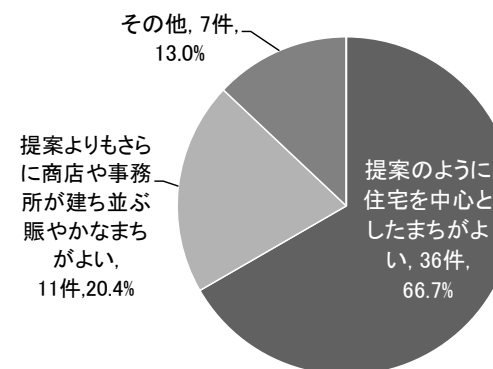
・対象  
環状4号線沿道30m内にお住まいの方又は土地・建物を所有されている方

・配布・郵送数  
490件

・回収数  
54件

・回収率  
11.0%  
(2/19日時点)

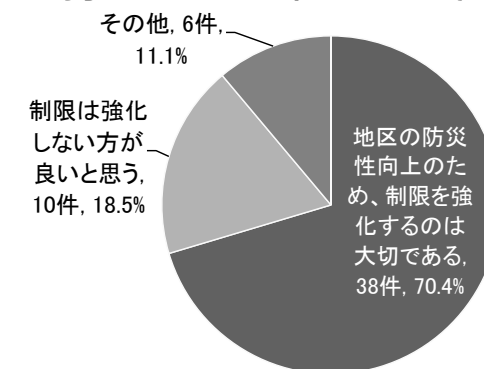
### ■ まちの将来像 (案) についてどのような考えをお持ちですか。(1つに○)



#### 主な理由・ご意見

- ・今までと同じ閑静な環境が良い。
- ・早稲田の早大通りのような特色をもった街になると良い。
- ・以前より商店や事務所が少なくなっているため、まちが活性化していない。

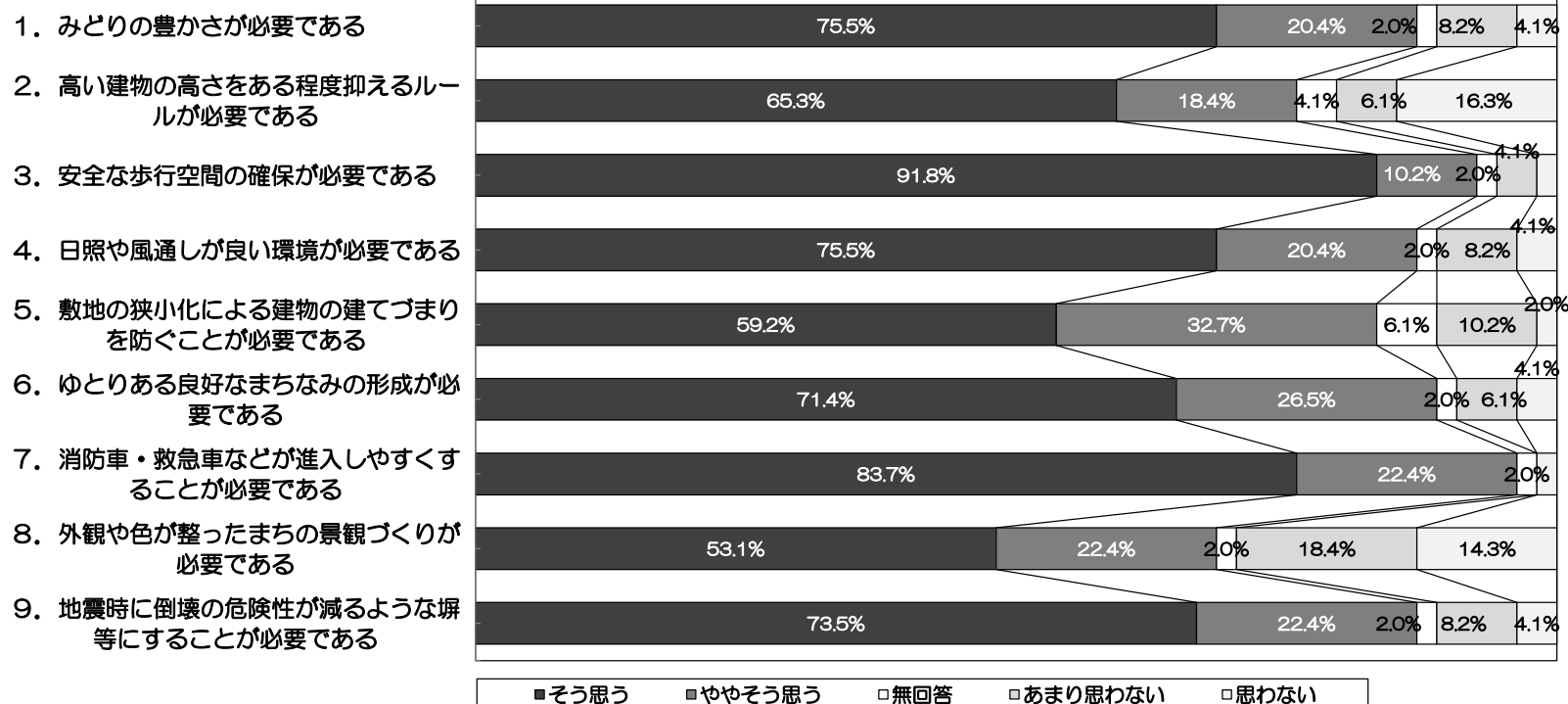
### ■ 環4沿道を対象とした建築物の耐火性能に関する制限の強化(防火地域に指定)にどのような考えをお持ちですか。(1つに○)



#### 主な理由・ご意見

- ・防災の観点から防火地域の指定は当然である。
- ・大災害時に火災が発生すると、なすすべがない。将来に向けて必要なことである。
- ・防火地域の指定の必要性は感じるが、木造の家が建てられなくなるのではないか。

### ■ 区は、環4沿道を対象とした地区にふさわしい地区計画(まちづくりルール)の導入を考えています。当地区の課題に当てはまると思うものに○をつけてください。(各項目で当てはまるもの1つに○)



第4回分科会では、詳細なアンケート結果について報告し、再度まちづくりの議論を深めていきたいと考えております。