



平成29年6月

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

編集協力：(株)首都圏総合計画研究所

第2段階のまちづくり区域における「建築物等に関する具体的なまちづくりのルール」を提案します

赤城周辺地区では、平成28年4月に決定・施行した「赤城周辺地区地区計画」について、地区全体で安全・安心なまちを目指すため、第2段階のまちづくりとして、地区を南北につなぐ路線（以下の図参照）についても壁面後退等のルールの導入を検討しています。今年2月には、これら路線沿道の土地・建物権利者の方を対象に、『まちづくりのルール（壁面の位置の制限）に関する意向調査』を実施しました。調査結果については、2～3ページをご覧ください。

この意向調査の結果を踏まえ、第10回まちづくりの会では、具体的なルールの提案を行いますので、皆様ご出席ください。

～ 第10回 まちづくりの会 開催のご案内～

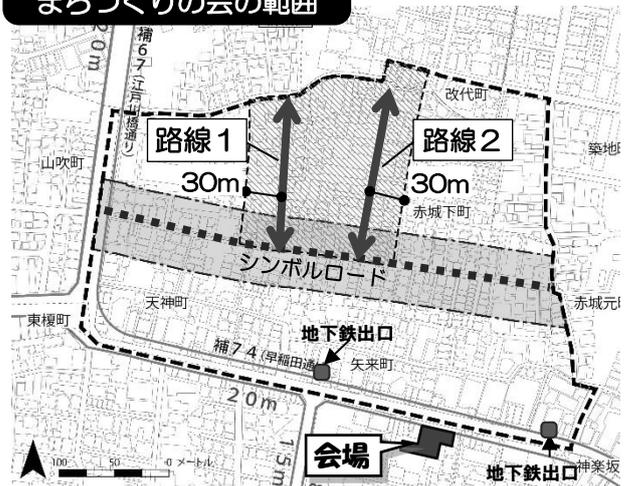
日時 平成29年6月16日(金)
18時～

会場 高齢者福祉施設 神楽坂
2階 会議室
(新宿区矢来町104)

テーマ ・まちづくりのルールについて
・今後の進め方

※図の範囲にお住まいの方、営業されている方、または土地・建物の権利をお持ちの方が対象となります。

まちづくりの会の範囲



--- まちづくりの会範囲

■ 既に建築物等に関する具体的なルールが定められている区域

NEW ■ 第2段階のまちづくり区域(新たに建築物等に関する具体的なルールを検討する区域)

←→ 今回検討する路線

お問い合わせ

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 担当：川上、菅野、高松
電話：03-5273-3569 (直通) FAX：03-3209-9227



まちづくりのルール（壁面の位置の制限）に関する意向調査結果

第2段階のまちづくりとして、南北方向の路線（以下の図参照）についても壁面後退等のルールの導入を検討しています。検討にあたり、検討路線沿道の土地・建物の権利者の方を対象に、『まちづくりのルール（壁面の位置の制限）に関する意向調査』を実施しました。

調査概要

●対象者

路線1・2の沿道に、土地または建物の権利をお持ちの方。ただし、前面道路幅員が5m以上ある敷地は対象外*

※幅員5m以上の道路に面している敷地の場合、道路状空間は既に確保されているため、まちづくりのルール（壁面の位置の制限）の規制と緩和のルールは適用されません。

●実施期間

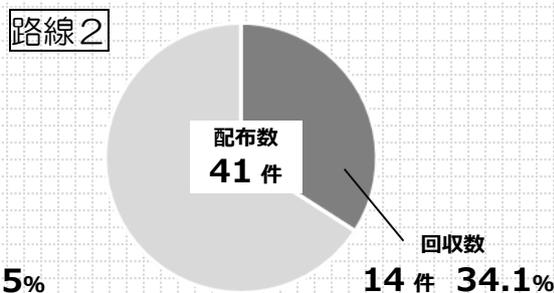
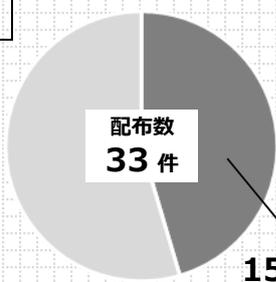
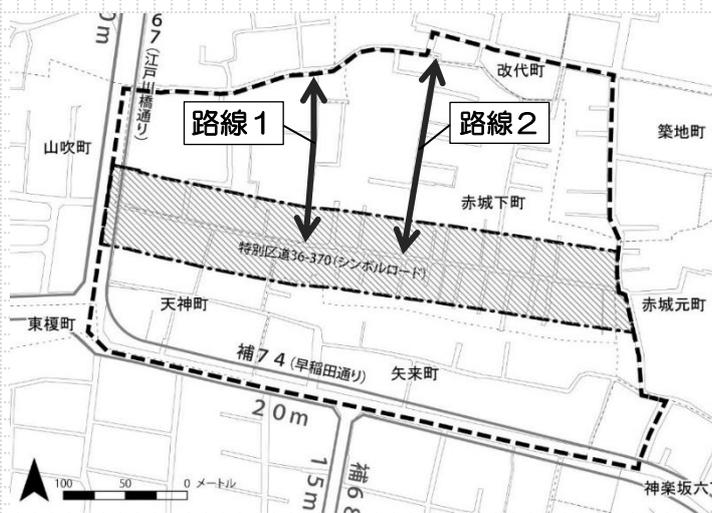
平成29年1月下旬～2月下旬

●調査方法

- ①地区内にお住まいの方
⇒訪問によるヒアリング
(不在の方には調査資料を投函)
 - ②地区外にお住まいの方
⇒調査資料を郵送
- ▼調査回答用紙は、返信用封筒にて回収

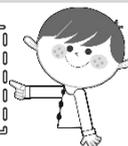
●調査回答用紙の配布及び回収状況

全配布数 74件
回収数 29件 (39.2%)
(内訳) **路線1**



現在のまちづくりについて

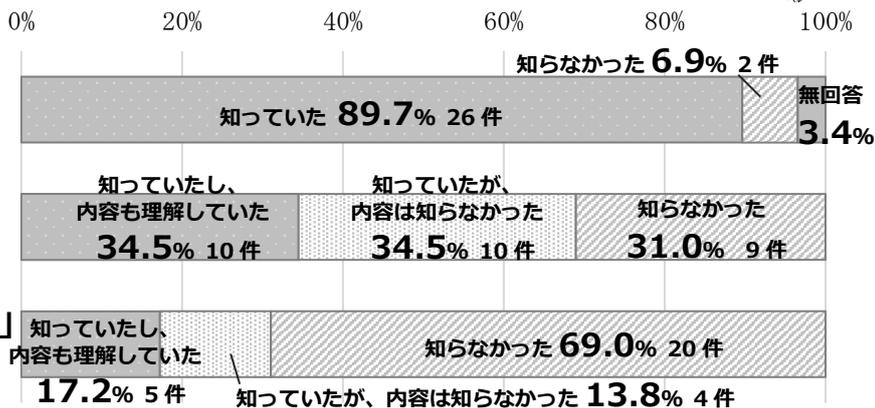
地域危険度を知っていた方は約9割、地区計画を知っていた方は約7割と高いですが、新たな防火規制の区域指定を知っていた方は約3割と低いことがわかりました。



赤城周辺地区の地域危険度が高いことをご存知ですか。

「赤城周辺地区地区計画」が決定されたことをご存知ですか。

赤城周辺地区が「新たな防火規制の区域」に指定されたことをご存知ですか。





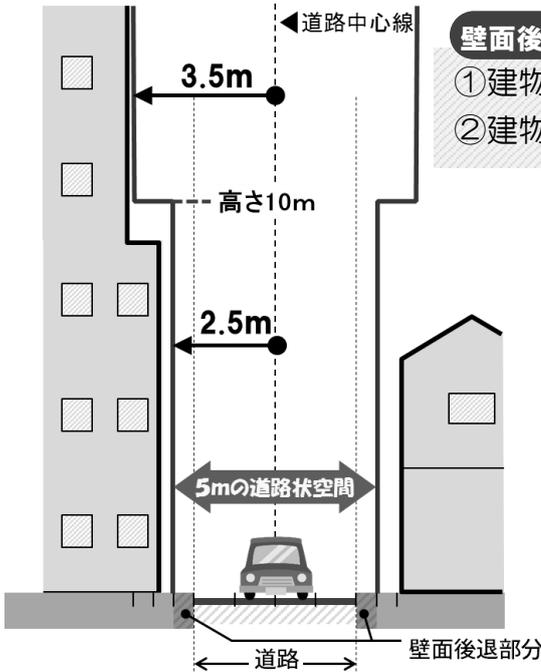
まちづくりのルール（壁面の位置の制限）について

今回検討する路線では、建物の壁面後退により、5mの道路状空間を確保し、一方で、前面道路幅員による容積率や斜線制限などの規制を緩和することで、3階建て以上の建物が建てやすくなるまちづくりルールを検討しています。

このことにより、検討路線沿いでの建替えを促進し、災害に強いまちにしていきたいと考えています。

【ルール1】

前面道路の幅員が5m未満の場合、幅5mの道路状空間の確保のため壁面後退をします。

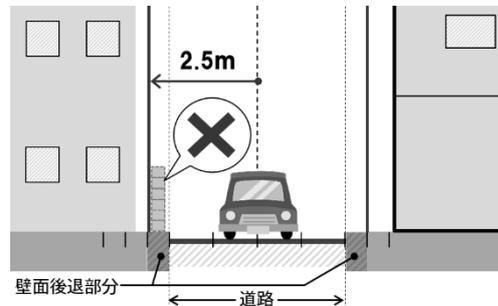


壁面後退の距離

- ①建物高さが10m以下の部分 ⇒道路中心から2.5m
- ②建物高さが10mより上の部分⇒道路中心から3.5m

【ルール2】

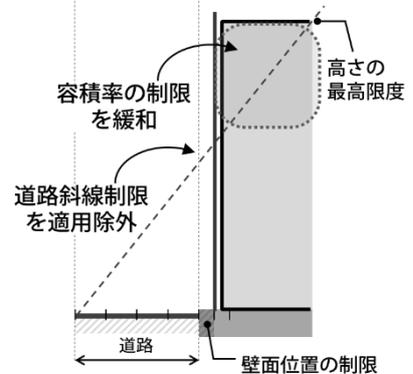
壁面後退部分には、垣・さく・広告物・看板等、交通の妨げになるような工作物の設置はできなくなります。



【前面道路幅員による容積率や斜線制限を緩和】

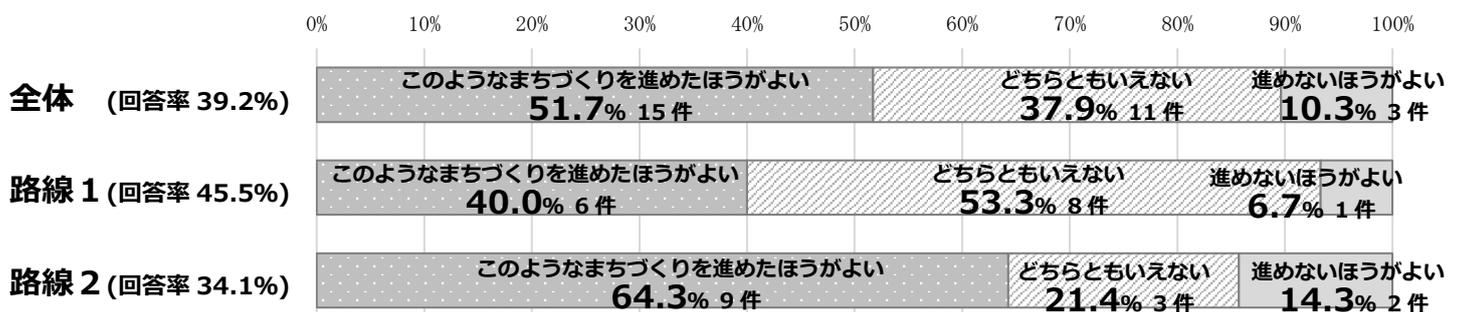
「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」などを定めることで、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限を緩和します。

なお、緩和を受けるためには、建築基準法で定める認定の要件に適合することが条件となります。



以上のような、まちづくりについてどのようにお考えですか？

「進めたほうがよい」との回答が約5割、「どちらとも言えない」との回答が約4割でした。その一方で、「進めないほうがよい」との回答は約1割でした。



第9回まちづくりの会 開催報告

日時：平成29年3月10日（金） 18時～19時半
会場：高齢者福祉施設 神楽坂 2階 会議室
参加者：10名



～会のテーマと主なご意見～

1. 『まちづくりのルール(壁面の位置の制限)に関する意向調査』の結果報告

既に決定した地区計画の内容と新たな防火規制について説明しました。意向調査については、本ニュース2～3ページをご覧ください。

ご意見と回答

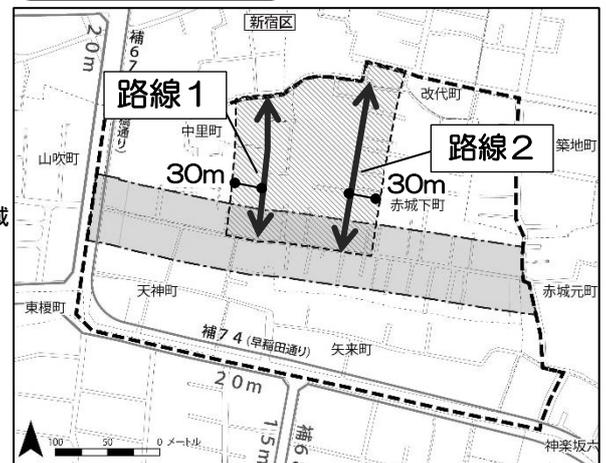
- ・意向調査は、新たに検討しているルールに関して総論としての意見を聞いたのか。
⇒ 意向調査は、地区内の権利者に対しては個別訪問をし、各敷地の状況を説明しました。また、調査の際にモデルプランの希望を募りました。モデルプランは、まちづくりの導入前と導入後のボリューム検討を行い提供するもので、今後プランを作成し、個別に説明に伺う予定です。

2. 今後のまちづくりについて

意向調査では、第2段階のまちづくりに賛成の意向が反対の意向を大きく上回ったため、まちづくりの会や個別での合意形成を図りながら、第2段階のまちづくりを進めていくことを提案しました。

- 地区計画区域(まちづくりの会範囲)
- 既に建築物等に関する具体的なルールが定められている区域
- NEW** ■ 第2段階のまちづくり区域
(新たに建築物等に関する具体的なルールを検討する区域)
- ↔ 今回検討する路線

今回検討する路線



ご意見と回答

- ・路線1・2の選定理由はなにか。
⇒ 南北方向の道路ネットワークを確保するため、この2路線を設定しました。この路線は、既存の地区計画で将来検討すべき路線として位置づけられています。

第2段階のまちづくりを進めていくことについて概ね了承を得ることが出来ました



赤城周辺地区地区計画や新たな防火規制区域指定の内容の詳細は、昨年7月に配布したまちづくりニュース第10号をご覧ください。

まちづくりニュースは、区のホームページでも公開しています！

赤城周辺地区のまちづくり 検索

