

## 第10回まちづくりの会 開催報告

日時：平成29年6月16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：8名



### ～会のテーマと主なご意見～

今回のまちづくりの会では、第2段階のまちづくりのルール（案）について説明しました。まちづくりのルール（案）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

- 既存地区計画のシンボルロード沿道の壁面後退距離は、道路中心から3mであるが、今回の検討路線（路線1・2）の壁面後退距離は道路中心から2.5mと異なるのはなぜか。  
 ⇒ シンボルロードは、当地区を横断する一番重要な道路であり、区の都市マスタープランでも主要区画道路として位置付けられているため、消防活動を円滑にする道路として6mの道路状空間が必要であると考えています。今回の検討路線については、周囲の状況も踏まえ、車が通行していても歩行者が安全に通行でき、非常時も消防車が円滑に通行できる幅員として5mの道路状空間を確保するルールとしています。
- 敷地面積の最低限度について、65㎡が防災上有効である根拠はなにか。他区では60㎡で設定している事例もある。  
 ⇒ 既存の赤城周辺地区計画を検討した際、敷地面積の最低限度を65㎡に設定するにあたっては以下の2点を参考にしました。
  - ①新宿区の開発許可基準で定めている建築物の敷地の最低規模が65㎡である。
  - ②当地区に近接し、先行して策定された「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画」でも同様に敷地面積の最低限度を65㎡にしている。  
 これらの基準を参考にしながら、当地区においてもこれ以上の細分化が進み、さらなる木造住宅の密集を防ぐことを目的として定めています。

### 第2段階のまちづくり区域におけるまちづくりルールに関するアンケート調査を予定しています。ご協力をお願いいたします。

実施時期：9月下旬を予定（回答期間は2週間程度を予定しております。）  
 調査対象：拡大区域および今回検討する路線1・2の沿道に土地・建物の権利をお持ちの方及び、お住まいの方  
 調査方法：投函配布、郵送回収（地区外にお住いの権利者の方へは郵送配布）



赤城周辺地区まちづくりについては、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



## 赤城周辺地区まちづくりの会

# まちづくりニュース



## 第13号

平成29年8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「まちづくりのルール（案）」をとりまとめました

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や区域の拡大を検討しています。

今回、第2段階のまちづくり区域における「まちづくりのルール（案）」についてとりまとめましたので、お知らせします。今後は、拡大区域および今回検討する路線1・2の沿道に土地・建物の権利をお持ちの方及びお住まいの方を対象にアンケート調査を実施する予定です。

### 第2段階のまちづくり区域におけるまちづくりのルール（案）について



#### なぜまちづくり区域を拡大するの？

地区全体で災害に強いまちづくりを目指すために、南北方向の道路についても壁面後退等のルールの検討を行い、**地区全体の道路ネットワークを構築**します。  
 ⇒上記に示す内容は、地区計画の新たな目標として、**既存の地区計画の目標に追加**する予定です。



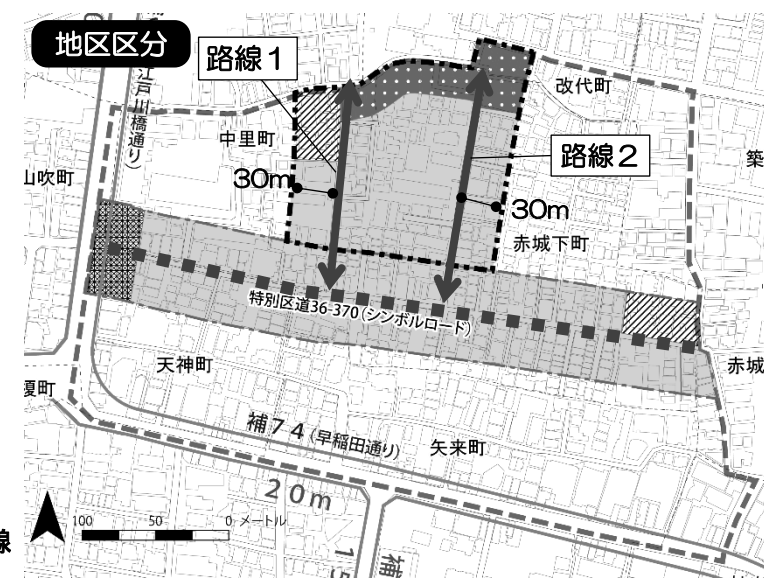
#### 第2段階のまちづくりの区域は？～地区区分～

第2段階のまちづくりの区域について、既存の地区計画と同様に、用途地域に従い地区の性格ごとに区分します。

- 赤城周辺地区
- 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
- 第2段階のまちづくり区域（新たにまちづくりのルールを検討する区域）

#### 【地区区分】

- 住宅地区
- 住工共存地区 A
- 幹線道路沿道地区
- 住工共存地区 B
- シンボルロード
- 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） F A X：03-3209-9227

## 赤城周辺地区・第2段階のまちづくり区域における

### まちづくりルール（案）の具体的な内容について【地区区分は1ページを参照】

#### (1) 建築物等の用途の制限 対象：第2段階のまちづくり区域全域

次に掲げる建築物は、建築してはいけません。

##### ◇住宅地区

勝馬投票券発売所・場外車券売場等、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケボックス等、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設

※性風俗営業を行う建物は、用途地域で規制されています。

##### ◇住工共存地区 A・B

性風俗営業を行う建物、勝馬投票券発売所・場外車券売場等、倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、危険物の貯蔵又は処理施設

#### (2) 建築物の容積率の最高限度 対象：検討路線1・2を前面道路とする敷地

建築物の容積率の最高限度は下記のとおりとなります。

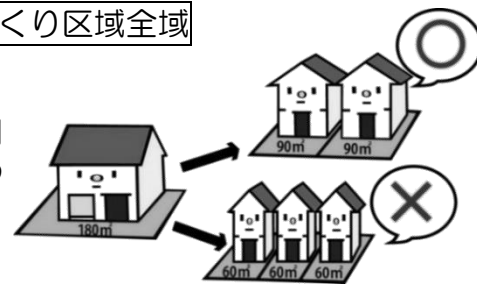
地区の区分	住宅地区	住工共存地区 A	住工共存地区 B
都市計画での指定容積率（※1）	300%	300%	300%
現状の容積率の最高限度（※2） （前面道路幅員が4.0mの場合）	160% (4m×0.4×100%)	240% (4m×0.6×100%)	240% (4m×0.6×100%)
容積率の最高限度	200% (5m×0.4×100%)	300% (5m×0.6×100%)	300% (5m×0.6×100%)

※1 指定容積率とは建物の延べ面積の敷地面積に対する割合で、都市計画により用途地域ごとに定められています。  
 ※2 現状の容積率の最高限度は、前面道路の幅員に住宅地区では0.4、住工共存地区 A・B では0.6 を乗じた割合になります。

#### (3) 建築物の敷地面積の最低限度 対象：第2段階のまちづくり区域全域

建築物の敷地面積は、65㎡以上でなければなりません。

ただし、このルールが施行された際に、建築物の敷地として使用している65㎡未満の土地で、分割せずにその土地の全部を一つの敷地として使用する場合は適用されません。



#### (4) 建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度は下記のとおりとなります。

対象	項目	住宅地区	住工共存地区 A	住工共存地区 B
検討路線1・2を前面道路とする敷地	建築物等の高さの最高限度	20m ↓ 16m	20m ↓ 16m	30m ↓ 19m
	高度地区	第2種高度地区 ↓ 第3種高度地区	第2種高度地区 ↓ 第3種高度地区	第3種高度地区 ↓ なし
第2段階のまちづくり区域全域	日影規制	4時間/2.5時間 測定面 4.0m ↓ 5時間/3時間 測定面 4.0m	4時間/2.5時間 測定面 4.0m ↓ 5時間/3時間 測定面 4.0m	5時間/3時間 測定面 6.5m ↓ 5時間/3時間 測定面 6.5m

#### (5) 壁面の位置の制限 対象：検討路線1・2を前面道路とする敷地

■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。（右図参照）

- ①建物高さが10m以下の部分  
建物の壁面を道路中心線から2.5m後退します。
- ②建物高さが10mより上の部分  
建物の壁面を道路中心線から3.5m後退します。



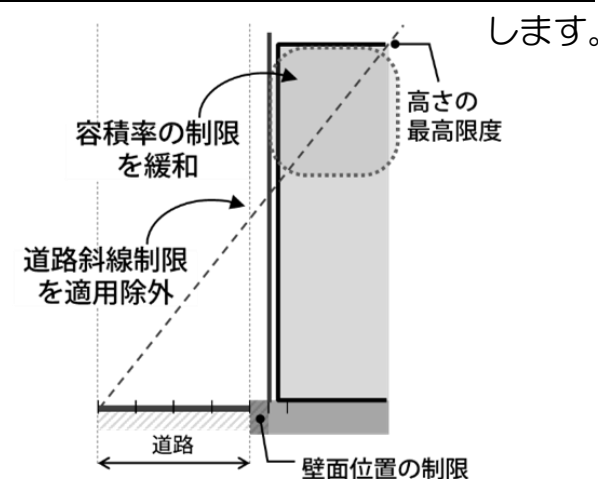
壁面後退部分は道路ではありません。建築する際の敷地面積に算入できません。

#### (6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限 対象：検討路線1・2を前面道路とする敷地

■壁面の位置が制限された区域では、門、塀、垣、柵、広告物、看板その他これらに類する交通の妨げとなる工作物の設置はできません。

（5）（6）のルールにご協力いただく代わりに緩和します

- ①道路斜線制限の適用除外と
- ②容積率の制限を緩和【P2.(2)参照】



#### 建築基準法に基づく認定基準について

～容積率の制限の緩和と道路斜線の適用除外～

地区計画区域内の壁面の位置の制限が定められている敷地で、地区計画のルールに従って「容積率の緩和」と「道路斜線制限の適用除外」の適用を受ける際には、以下の項目について別途定める基準を満たす必要があります。

【容積率制限及び斜線制限の緩和認定基準の概要（現行）】

- (1) 空地の整備
- (2) 接道の長さ
- (3) 内装の制限
- (4) 衛生

#### (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 対象：第2段階のまちづくり区域全域

建築物及び工作物（屋外広告物を含む。）の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮したものとします。

#### (8) 垣又は柵の構造の制限 対象：第2段階のまちづくり区域全域

垣又は柵の構造は、生垣、フェンス、金網等とします。ただし、高さ60cm以下の部分又は隣地境界に設置するものについては、適用されません。

#### 建築条例による地区計画の実現

地区計画で定める具体的なルールのうち、(1)～(5)については、建築基準法に基づく区の条例を定めます。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。