

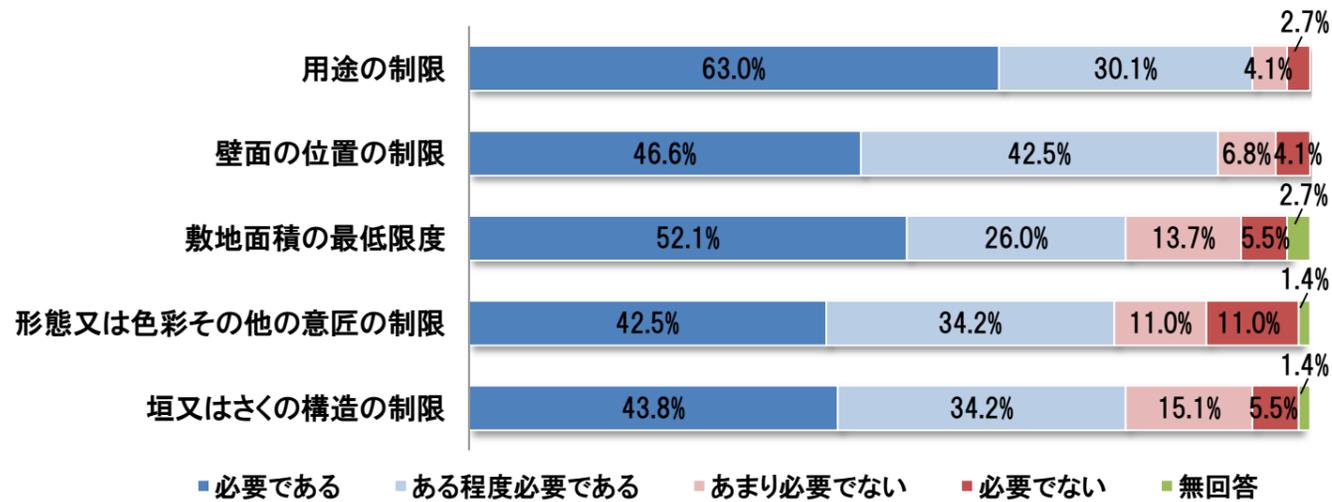
環4沿道余丁町・河田町地区まちづくりニュース 第14号

平成29年9月

発行：新宿区都市計画部景観・まちづくり課

Q8 地区計画について (参考資料6ページ参照)

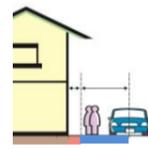
「地区計画」とは、地域の皆様で話し合い、合意形成を図りながら作っていく「まちづくりのルール」です。地域の実情に合わせたまちの将来像の実現のために必要なルールを定めることができます。



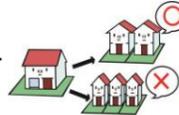
用途の制限
地区にふさわしくない用途の建物を制限します。



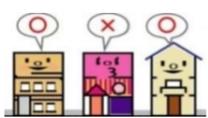
壁面の位置の制限
敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成を行います。



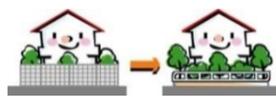
敷地面積の最低限度
狭小敷地による居住環境の悪化を防止します。



形態又は色彩その他の意匠の制限
良好な街区景観を形成します。



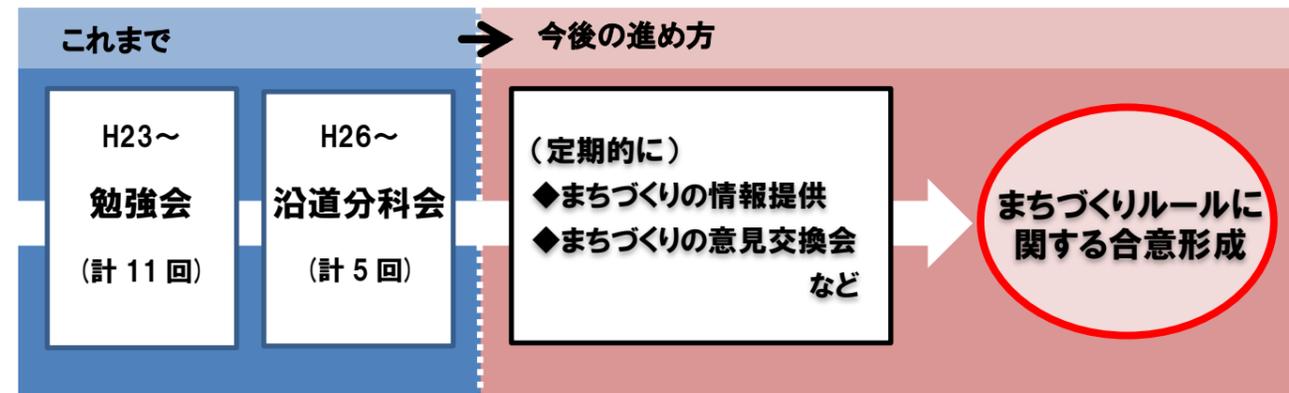
垣又はさくの構造の制限
地震時の倒壊の危険を減らすため、高さのあるブロック塀などをやめフェンスや生垣などにします。



「アンケート結果のまとめ」と「今後の進め方」

アンケートの結果は、「防火地域に指定すること」や「良好な住環境を創出するための地区計画」については賛成意見が多かった一方で、現在の都市計画（用途地域、容積率、高度地区、日影規制等）を緩和する内容については、「賛成」と「反対」のご意見で二分されていました。

このため、2月に沿道分科会で説明した都市計画の変更について、今後は引き続き地域の方々へ定期的にまちづくりの情報提供をしていくとともに、地域でのまちづくりの話し合いができる機会を設けていきます。



沿道分科会の範囲で実施したアンケート調査の結果をお知らせします

環4沿道余丁町・河田町地区では、平成23年からこれまで11回の勉強会を開催し、まちづくりルールについて検討してきました。平成26年からは、環状第4号線沿道30mの範囲を対象として「環4沿道まちづくり検討分科会」（以下、「沿道分科会」という。）を開催し、検討を進めてきました。

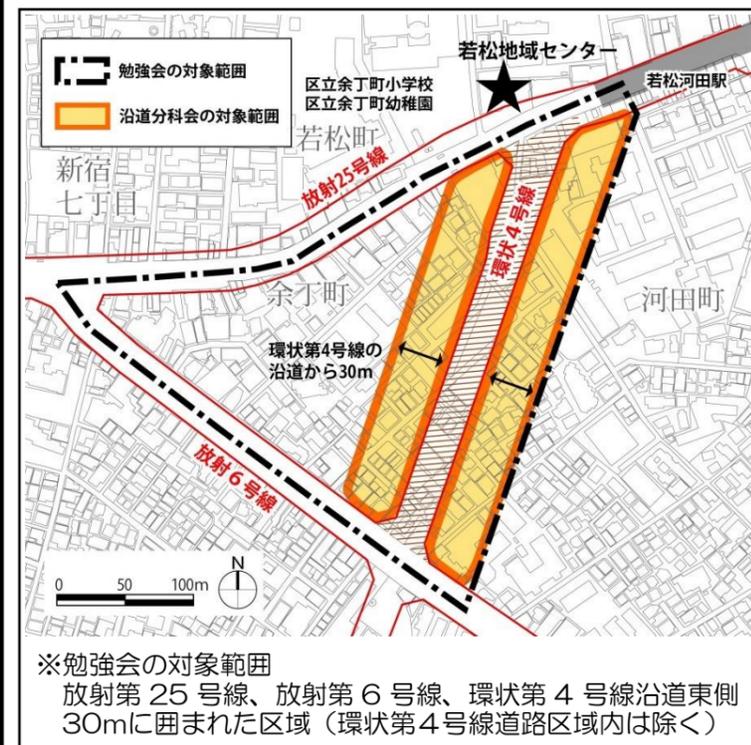
平成29年2月に開催した沿道分科会では、これまでの提案に加え、環状4号線に面していない敷地でも建物が建てやすくなる新たなルールを提案することで、概ねの了承を得ることができました。そこで、区の提案について広く意見を聞くために、平成29年6月にアンケート調査を実施しました。

この度、アンケート調査の結果がまとまりましたので、今後の進め方とともに、ご報告いたします。

アンケートの実施概要

- 調査期間：平成29年6月9日（金）～6月26日（月）
- 調査対象：沿道分科会の対象範囲内にお住まいの方、及び土地・建物の権利をお持ちの方
- 実施方法：地区内居住者：現地投函、郵送回収
地区外居住者：郵送配布、郵送回収
- 回収率：14.6%（平成29年7月18日時点）
配布：500件
回収：73件
内訳：（環4沿道に面する敷地24件）
（環4沿道に面していない敷地29件）
（非特定20件）

対象範囲について



問い合わせ先

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1
新宿区都市計画部景観・まちづくり課 担当：高松、川上、菅野
TEL：03-5273-3569
FAX：03-3209-9227

当地区の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。



余丁町 まちづくり 検索

環4沿道 30mの範囲におけるアンケートの結果をお知らせします

※まちづくりのルールの詳細については、別紙の参考資料をご覧ください

Q1

用途地域が「第一種中高層住居専用地域」の部分を「第一種住居地域」に変更することについて (参考資料2ページ参照)

結果 「必要・ある程度必要」というご意見と「必要でない・あまり必要でない」というご意見が、ほぼ半々でした



Q2

「準防火地域」を「防火地域」に変更することについて (参考資料2ページ参照)

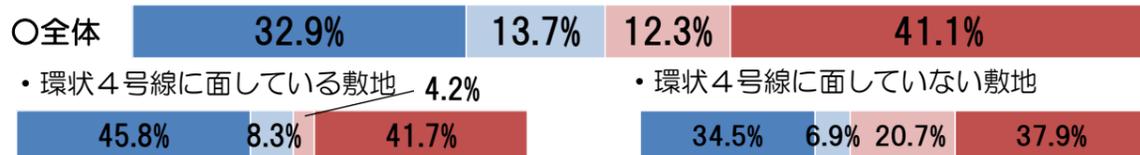
結果 「必要・ある程度必要」というご意見が、7割を超えました



Q4

高度地区が「20m第2種高度地区」の部分を「30m第3種高度地区」に変更することについて (参考資料3ページ参照)

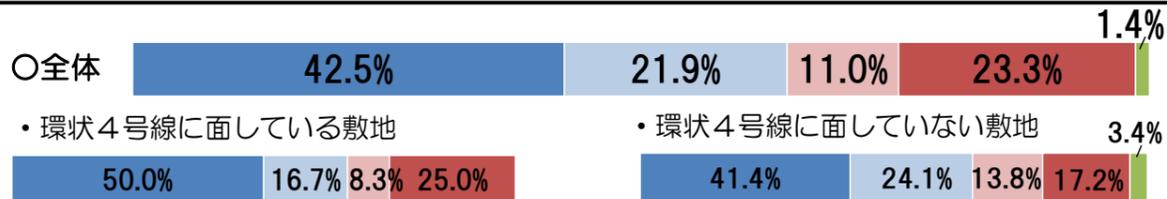
結果 「必要でない・あまり必要でない」というご意見が、5割を超えました



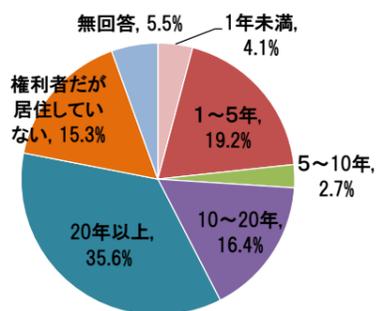
Q6

容積率の緩和(基準容積率 160%⇒240%に変更)について (参考資料4・5ページ参照)

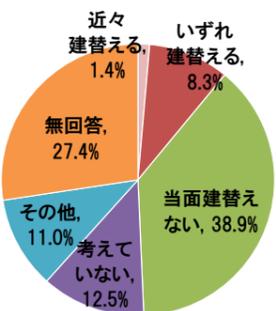
結果 「必要・ある程度必要」というご意見が6割を超えました



居住年数



今後の建替えの予定



今回の提案に賛成のご意見

- 環状4号線の整備に伴う必要な変更だと思う
- まちづくりルールの早期実施を希望する
- 火災に強い良好な住環境を確保するため、防火地域の早い指定を望む
- まちづくりルールが変わるなら、将来子どもと一緒に住めるように建替えたい



今回の提案に反対のご意見

- ▲用途地域を近隣商業地域に変更してほしい
- ▲まちづくりルールを変更すると、住環境が悪くなるのではないかと懸念
- ▲今の静かな住宅街の環境に満足しているため、変更には賛成しかねる



Q3

容積率「300%」の部分を「400%」に変更することについて (参考資料3ページ参照)

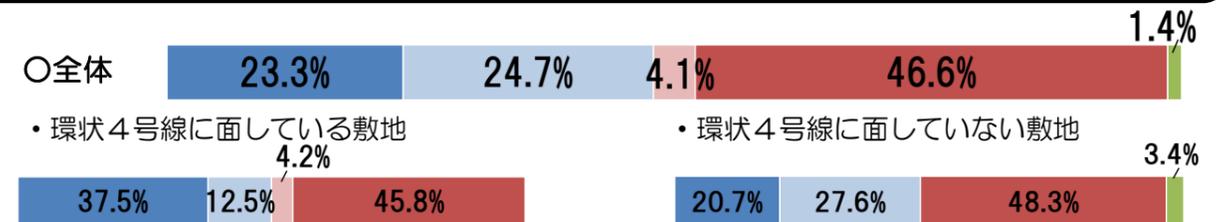
結果 「必要・ある程度必要」というご意見と「必要でない・あまり必要でない」というご意見が、ほぼ半々でした



Q5

「日影規制を廃止」することについて (参考資料3ページ参照)

結果 「必要でない・あまり必要でない」というご意見が、5割を超えました



Q7

道路斜線制限の緩和(勾配 1.25⇒1.5に変更)について (参考資料4・5ページ参照)

結果 「必要・ある程度必要」というご意見と「必要でない・あまり必要でない」というご意見が、ほぼ半々でした

