

ルール5:壁面の位置の制限 **ルール6:壁面後退区域における工作物の設置の制限**

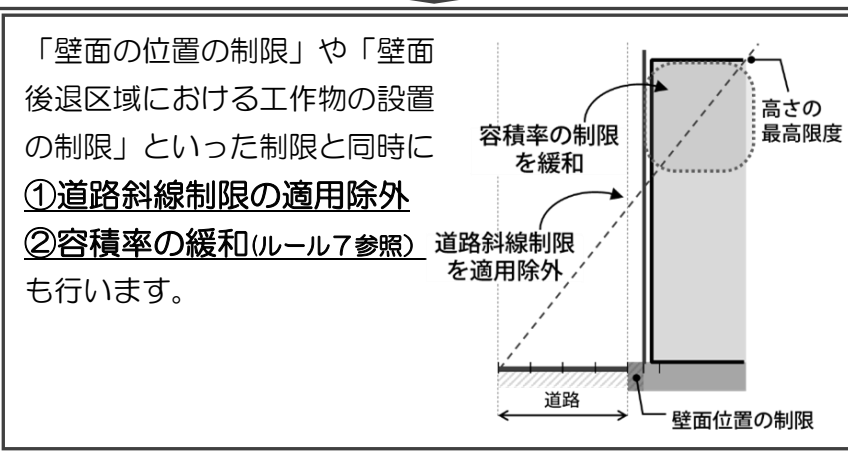
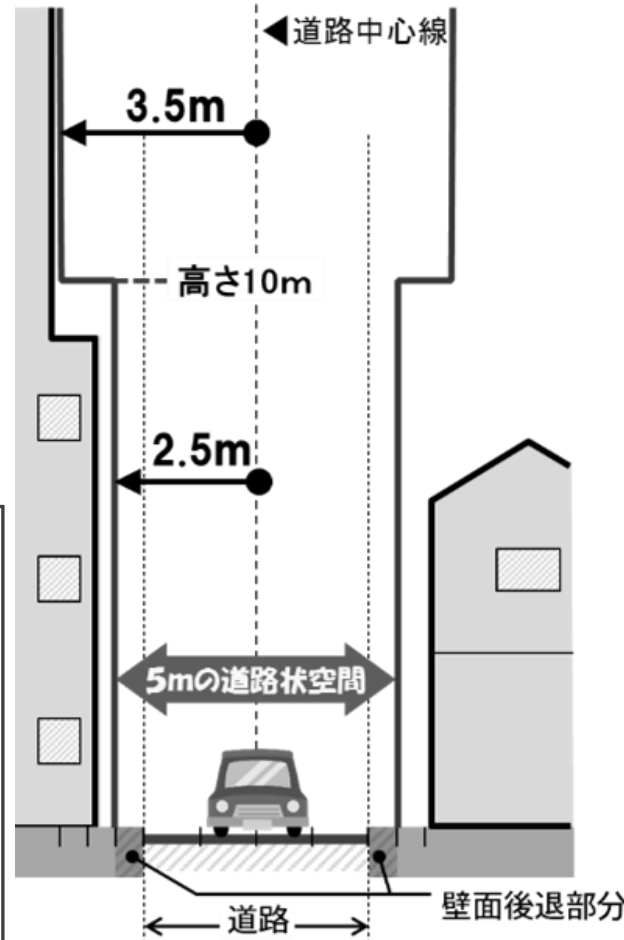
対象: 路線1・2を前面道路とし、かつ前面道路の幅員が5m未満の敷地

■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す。

■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。



ルール7:建築物の容積率の制限 対象: 路線1・2を前面道路とし、かつ前面道路の幅員が5m未満の敷地

建築物の容積率の最高限度は下記のとおりとします。

地区の区分	住宅地区	住工共存地区 A	住工共存地区 B
容積率の最高限度	200%	300%	300%

前面道路幅員による容積率の最高限度を緩和します。

ルール8:建築物等の高さに関するルール

建築物等の高さの最高限度は下記のとおりとします。

対象	ルール	住宅地区	住工共存地区 A	住工共存地区 B
路線1・2を前面道路とする敷地のみ	(1)建築物等の高さの最高限度	16m	16m	19m
	(2)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	(3)日影規制	5時間/3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

※高度地区とは…日照の確保を主目的に北側隣地境界線からの距離に応じた斜線型の高さ制限です。

赤城周辺地区まちづくりの会

まちづくりニュース



第14号

平成30年1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)」のアンケート調査を実施しました

赤城周辺地区では、地区全体で安全・安心なまちを目指すため、第2段階のまちづくりを進めています。昨年8月に「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、昨年10月から地区にお住まいの方や土地や建物の権利をお持ちの方を対象に、アンケート調査を実施しました。これを踏まえ、第11回まちづくりの会では、アンケート調査の結果報告と地区計画(素案)の説明をおこないますので、皆様ご出席ください。

~ 第11回 まちづくりの会 開催のご案内 ~

日時

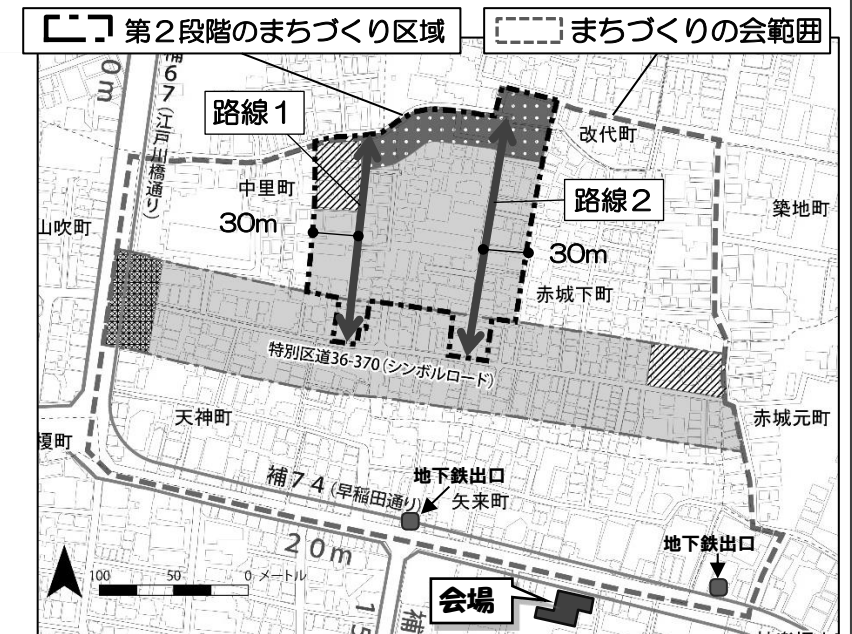
平成30年
2月2日(金) 18時~

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

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)のアンケート調査の結果報告
・地区計画(素案)について



※まちづくりの会の範囲(右図)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。

■地区区分

- 住宅地区
- 幹線道路沿道地区
- 住工共存地区 A
- 住工共存地区 B

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



お問い合わせ

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

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)に関するアンケート調査結果



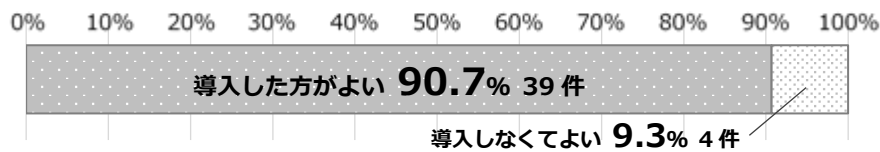
調査概要

- 対象者
第2段階のまちづくり区域に土地・建物の権利をお持ちの方及びお住まいの方
(1ページ図参照)
- 実施期間
平成29年10月初旬～11月中旬
- 調査方法
地区内にお住まいの方：ポストイング配布、郵送回収
地区外にお住まいの土地・建物の権利をお持ちの方：郵送配布、郵送回収
- 配布及び回収状況
全配布数：519件 回収数：43件(回収率：8.3%)



質問1

「建築物等の用途の制限」について、
どのようにお考えですか。



- 主なご意見
- ・落ち着いて住める地域であってほしい
 - ・小さい子どもを持つ家庭も増えてきているので、青少年の育成にふさわしくない建築物は制限してほしい

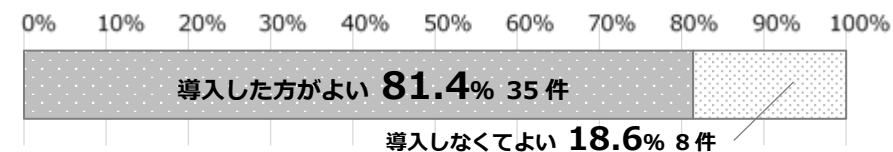
ルール1: 建築物等の用途の制限 対象：第2段階のまちづくり区域全域

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

質問2

「建築物の敷地面積の最低限度」について、
どのようにお考えですか。



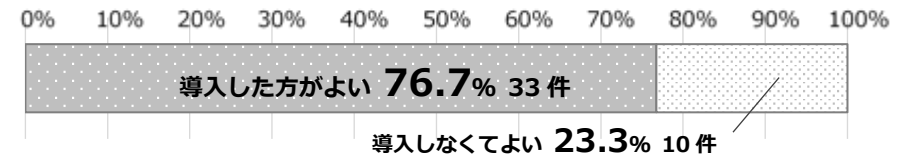
- 主なご意見
- ・住宅の密集を防ぐことなくペンシルハウスが増加していくと、火事が起きたらひとたまりもない
 - ・既に密集市街地であるため、これ以上、密集化するのを防いでほしい

ルール2: 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。

質問3

「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について、
どのようにお考えですか。



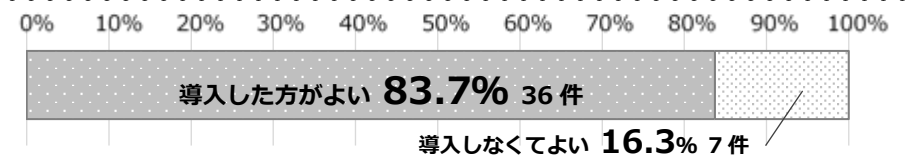
- 主なご意見
- ・ルールがなければ、とんでもない色彩の家が建つ可能性はある。子ども達のためにも常識ある街並みが好ましい
 - ・赤城神社周辺の地域として、景観を大事にしたい

ルール3: 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。

質問4

「垣又は柵の構造の制限」について、
どのようにお考えですか。



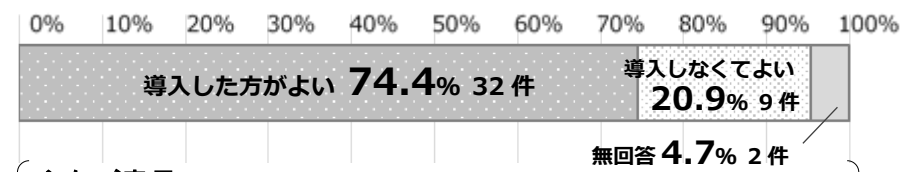
- 主なご意見
- ・緊急車両の通行改善や安全措置のため、早急な導入を希望する
 - ・子どもとお年寄りも多いので、安全のためにも絶対に必要である

ルール4: 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。

質問5

路線1・2の沿道における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の緩和や斜線制限などの規制を緩和するまちづくりルールの導入についてどのようにお考えですか。



- 主なご意見
- ・道路状空間は広くとって、消防活動に支障が無い方が良い
 - ・このルールを導入すると建物が建てにくくなってしまふ

↳4ページ参照

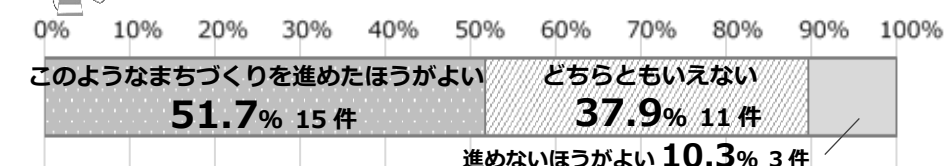
参考

路線1・2沿道に土地・建物の権利をお持ちの方を対象にした 壁面の位置の制限等のルールに関する意向調査結果 (平成29年1月実施)

■調査概要 配布数：74件 回収数：29件(回収率39.2%)

質問5に関しては、直接ルールの影響を受ける路線1・2沿道に土地・建物の権利をお持ちの方を対象に、昨年1月に『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』を訪問及び郵送により実施しました。

「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。



昨年1月に実施した意向調査結果の詳細はまちづくりニュース第12号で紹介しています!