

第12回まちづくりの会 開催報告

日時：平成30年2月2日（金）18時～19時
 会場：高齢者福祉施設 神楽坂 2階 会議室
 参加者：5名



～会のテーマと主なご意見～

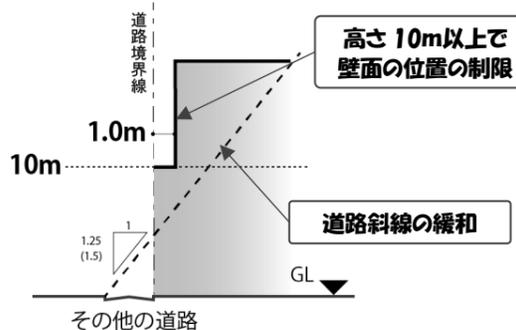
第12回まちづくりの会では、第2段階のまちづくり区域におけるまちづくりのルール(案)のアンケート調査結果を報告し、赤城周辺地区地区計画(変更素案)について説明しました。

アンケート調査結果報告は、まちづくりニュース第14号をチェック

ご意見と回答

・路線1又は路線2とその他の道路の角敷地では、その他の道路からの道路斜線は適用除外にならないのか。

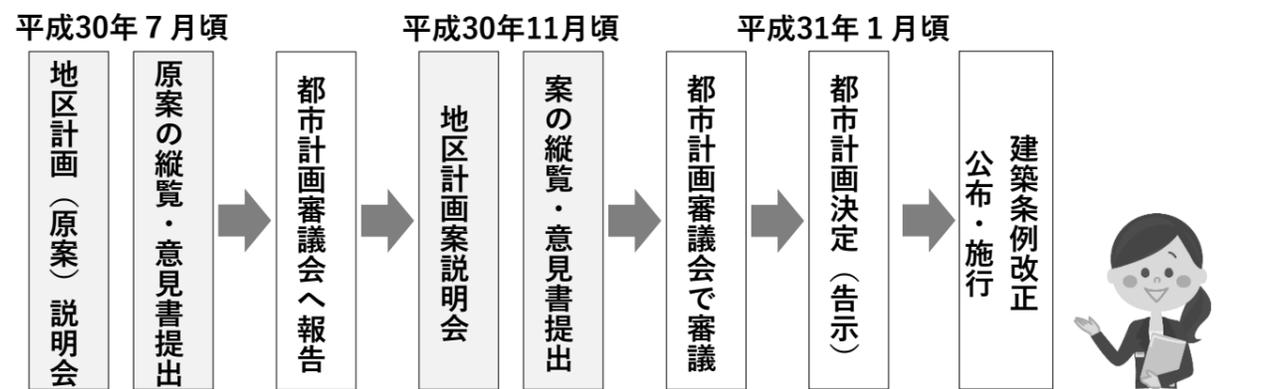
⇒ 角地の場合、その他の道路についても道路斜線の適用除外となります。ただし、高さ10m以上の部分については、壁面の位置の制限がかかります。



・第2段階のまちづくり区域において、現時点でも容積率の緩和や道路斜線の適用除外を受けられるのか。

⇒ 現時点で、新しいルールに従い建て直しても、容積率の緩和や道路斜線の適用除外を受けることはできません。地区計画が決定し建築条例に定めることで、容積率と斜線制限の緩和を受けられるようになります。

今後のながれ（予定）



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15号

平成30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段階のまちづくりルールの策定に向け、都市計画手続きに入っていきます！

赤城周辺地区では、平成28年4月に決定した「赤城周辺地区地区計画」について、安全・安心なまちづくりを進めるため、第2段階のまちづくりとして、区域の拡大や地区を南北につなぐ路線（以下の図参照）での壁面後退等のルールの導入を検討してきました。

これまで実施してきた関係権利者の方へのアンケート調査やまちづくりの会での意見交換を踏まえ、地区計画の変更素案を作成しました。今後、第2段階のまちづくりルールの策定に向け、都市計画の手続きに入っていきます。

今回のニュースでは、地区計画の変更素案の内容、第12回まちづくりの会の開催報告、今後のスケジュールについてご案内します。

赤城周辺地区地区計画（変更素案） ～第2段階のまちづくり区域への拡大～

新たに具体的なルールを追加する第2段階のまちづくり区域における、まちづくりルール（案）について紹介します。

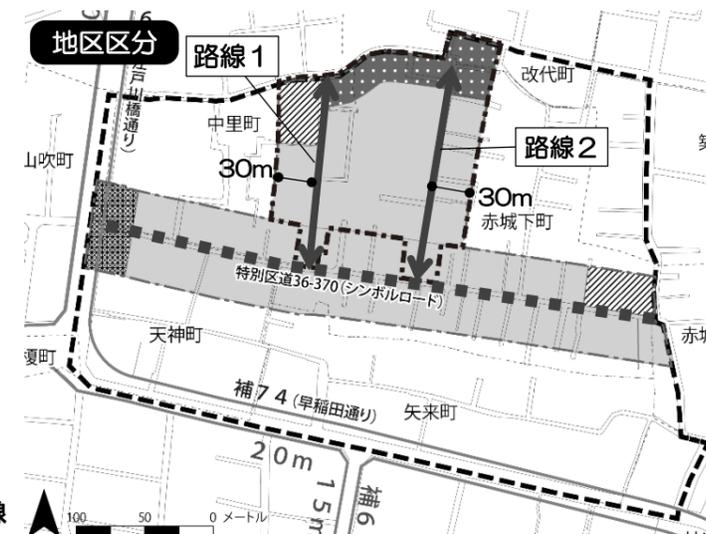
第2段階のまちづくりの区域とは？～地区区分～

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。

- 赤城周辺地区地区計画の区域
- 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（新たに具体的なルールを追加する区域）

【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 ←→ 今回追加する路線



お問い合わせ

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 担当：石渡、片野、五藤
 電話：03-5273-3843（直通） F A X：03-3209-9227

赤城周辺地区地区計画（変更素案）・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）の概要について

【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：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：路線1・2を前面道路とする敷地

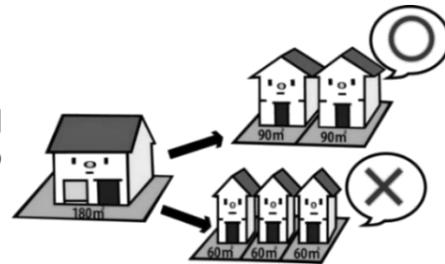
建築物の容積率の最高限度は下記のとおりとなります。

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

(3) 建築物の敷地面積の最低限度 対象：区域全域

建築物の敷地面積の最低限度を **65㎡以上**とします。

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等々は適用されません。



(4) 壁面の位置の制限 対象：路線1・2を前面道路とする敷地

■幅 5m の道路状空間の確保のため壁面後退をします。

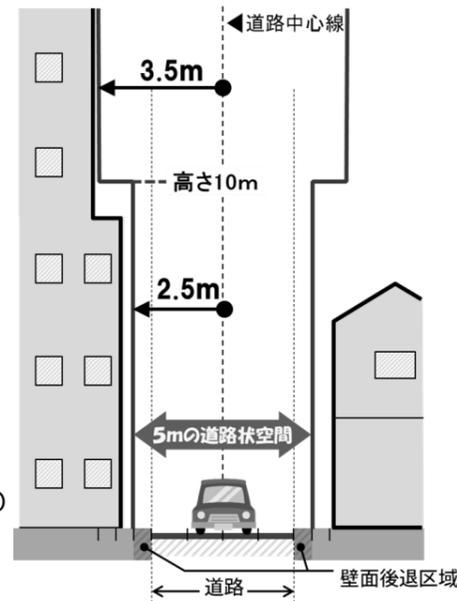
(右図参照)

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。



(5) 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。

(6) 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
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	16m	19m	16m
	高度地区	第3種高度地区同等	なし	第3種高度地区同等
区域全域	日影規制	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 4.0m

(7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 対象：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：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 60 cm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のルールのうち、(1)～(6)（ただし(5)を除く）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。

容積率制限・斜線制限の緩和について

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は、認定を受けることにより、前面道路の幅員による容積率の制限を緩和し、道路斜線を適用除外することが可能です。

※緩和を受けるためには、別途規定する認定基準に基づく特定行政庁の認定が必要となります

緩和前

緩和後

