

第2回勉強会の報告（つづき）

■第2回勉強会の概要

日時：9月3日（火）18：30～19：40

場所：津久戸小学校2階会議室

参加者：8名



第2回勉強会の様子

■第2回勉強会での主なご意見

➤ 地区計画による風俗営業の制限について

質問：地区計画で制限する風俗店とは、どのようなものか。

回答：地区によっては、風営法（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律）の風俗営業に該当するものを地区計画で制限しています。地区計画でパチンコ店を制限する地区もあれば、性風俗店を制限する地区もあります。

➤ 地区計画の効力について

質問：地区独自のルールを定めた場合、ルールに違反する人への措置はどうするのか。

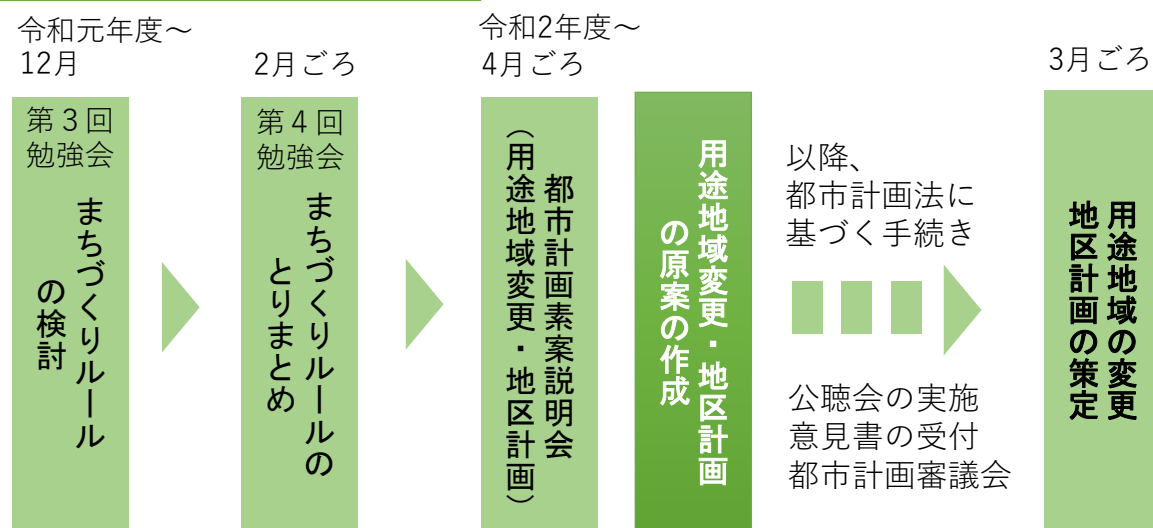
回答：地区計画を定めた区域内において建築等を行う場合、地区計画の届出が必要となり、建築計画が地区計画に適合しない場合は区から勧告することができます。また、地区計画の制限を条例に定めると、建築基準法に基づく建築確認の審査対象となり、適合しない場合は建築確認済証が交付されないこととなります。

➤ 地区計画で定められる内容について

質問：放射第25号線の北側と南側で、地区計画の制限内容を変えることは可能なのか？

回答：地区計画では、地区計画区域の中で区分けをし、それぞれの区域ごとに制限を定めることができます。

■勉強会の進め方（予定）



【問い合わせ先】

新宿区都市計画部 景観・まちづくり課 担当：櫻井、崎山、五藤、多久田
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1丁目4番1号
電話：03-5273-3843（直通）FAX:03-3209-9227
新宿区ホームページアドレス：<https://www.city.shinjuku.lg.jp/>

【発行】新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区 まちづくりニュース 第2号

令和元年11月

第3回勉強会にぜひご参加ください

下記のとおり、第3回まちづくり勉強会を開催いたします。今回は、用途地域と関係する建築制限や、地区計画で制限すべき事項についてご説明いたします。

皆様のご参加をお待ちしております。



第3回勉強会の開催について

日時 令和元年

12/6（金） 18：30～20：30

会場 津久戸小学校 2階会議室

内容（予定） ・ 建築制限（日影規制、斜線制限、防火規制等）について
・ 地区計画で制限すべき事項について

勉強会の対象区域

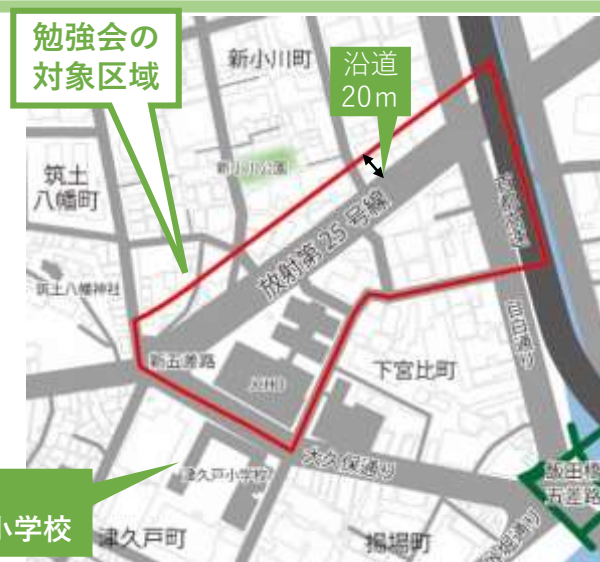
対象区域の住居表示：

新小川町1番、2番の全域及び3番、4番の各一部、筑土八幡町1番の一部、津久戸町5番の一部

このお知らせは、上記区域に土地・建物をお持ちの方に配布しています。

※ 勉強会の対象区域は、今後の話し合いの中で変更となる可能性があります。

会場：
津久戸小学校



第2回勉強会の報告

第2回勉強会では、「まちの将来像」を実現するための方策として、「用途地域の変更」と「地区計画」について説明しました。用途地域を商業地域に変更することにより、幹線道路沿道にふさわしいまちなみが形成できるようになります。一方で、商業用途の建物が増えたり、現在よりも高い建物が建つなどして、住環境が悪化することが危惧されます。住環境の変化への対応として、地区計画という制度により、地域独自の建替えルールを定めることができますと説明しました。

第2回勉強会の説明内容

まちの将来像

- 幹線道路沿道にふさわしいまちなみの形成
- 用途地域の変更による都市機能の充実
- 放射第25号線の後背地に配慮した良好な住環境の維持・形成
- 緑あふれるにぎわいある通り

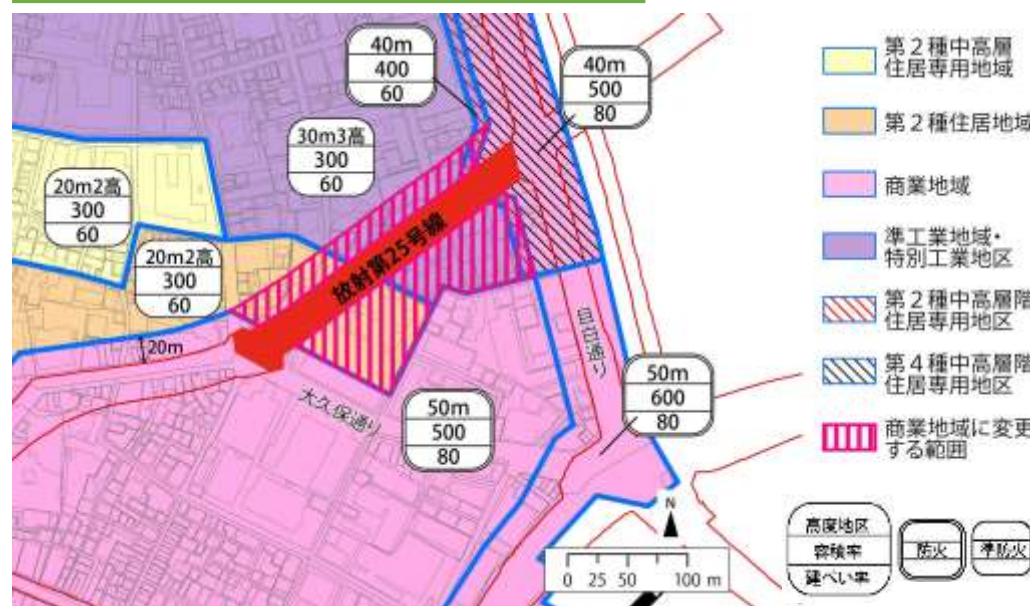
にぎわいある通りの事例



まちの将来像を実現する方策

用途地域の変更

※東京都による決定が必要です



(出典) 新宿区資料

用途地域を商業地域に変更することにより…

- 建物の用途、建ぺい率・容積率、高さ等が緩和される
- 幹線道路沿道にふさわしいまちなみや、都市機能の充実等のまちの将来像を実現することができる

一方で危惧されること

- 現在の住環境を悪化させる用途の建物が建つ可能性
- 放射第25号線沿道に高い建物が建つことで、後背地の住環境が悪化する可能性

地区計画

建物等を建替える時のルール

都市計画法に基づくルールで、それぞれの建物の建替え時に適用されるので、ルールが導入されても**すぐに建替える必要はありません。**

地区独自のルール

建物の高さや、用途などについて、都市全域のルールとは別に地域独自のルールをつくることができます。

地区計画の事例【神楽坂通り地区地区計画】

- ・ 風俗店等の用途を制限し、商業施設と居住施設の調和を図る
- ・ 建物の高さを制限し、街並みから突出した高層建築物を制限

地区計画により神楽坂通りに面した建物の高さの最高限度を31mとしている

