

第3回勉強会の報告（つづき）

■第3回勉強会の概要

日時：12月6日（金）18：30～19：40

場所：津久戸小学校2階会議室

参加者：11名



（第3回勉強会の様子）

■第3回勉強会での主なご意見

➤ まちづくりルールの区域設定について

質問：用途地域を変更する範囲と地区計画を策定する範囲が異なるのは、何故なのか。

回答：用途地域の変更は、第2種住居地域と準工業地域を対象としています。地区計画は、放射第25号線沿道を統一感のある街並みとするため、商業地域を含めた区域としています。

➤ 用途の制限について

質問：放射第25号線沿道のエリアについて、地区計画で風俗営業を制限する方向性とのことであるが、駅に近いエリアでも風俗営業を制限することは考えられるか。

回答：駅に近いエリアでも、地元からの要望があれば、今後地区計画を定め風俗営業の立地を規制していくことは可能です。

■今後の進め方（予定）

（仮称）放射第25号線沿道地区まちづくりガイドラインを策定します！

まちづくりガイドラインは、当地区と飯田橋駅周辺とのかかわりを示すとともに、まちの将来像やその実現方策（用途地域の変更、地区計画の策定等）について取りまとめ、広く区民の方々に分かりやすく周知するためのものです。

令和2年
3月

○まちづくりルールのたたき台
○まちづくりガイドライン

まちづくりの
検討

協議会等の開催
意見募集
素案の作成 など

まちづくりガイドライン策定

用途地域変更・地区計画
の原案の作成

以降、
都市計画法に
基づく手続き

公聴会の実施
意見書の受付
都市計画審議会

令和3年

用途地域の変更
地区計画の策定

建築条例改正
公布・施行



【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3号

令和2年2月

第4回勉強会にぜひご参加ください

下記のとおり、第4回まちづくり勉強会を開催いたします。今回は

「（仮称）放射第25号線沿道地区まちづくりガイドライン（以下、「まちづくりガイドライン」といいます）」と、「まちづくりルール（用途地域、地区計画等）」のたたき台についてご説明します。

皆様のご参加をお待ちしております。



第4回勉強会の開催について

日時 令和2年

第4回勉強会は、新型コロナウイルスの感染拡大の防止の観点から、開催中止とさせていただきました。

勉強会の対象区域

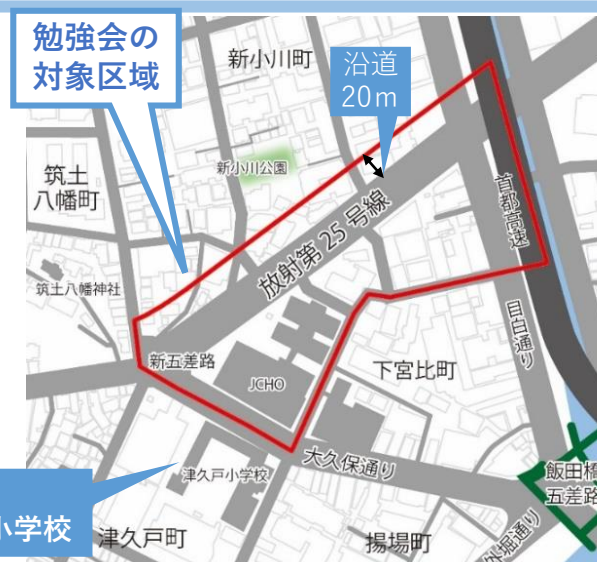
対象区域の住居表示：

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



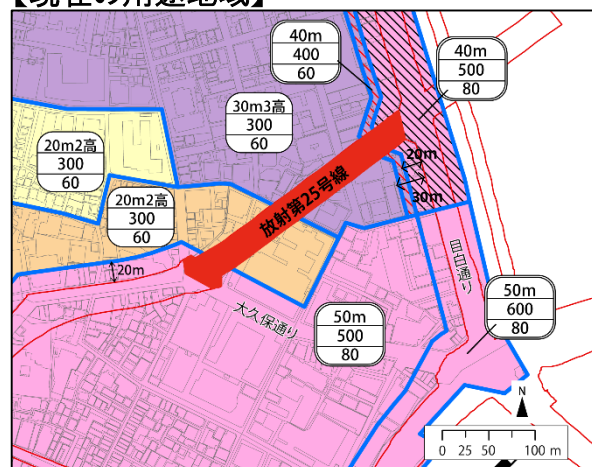
第3回勉強会の報告

第3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、第2回勉強会に引き続き、用途地域の変更案と地区計画のルール案について説明しました。

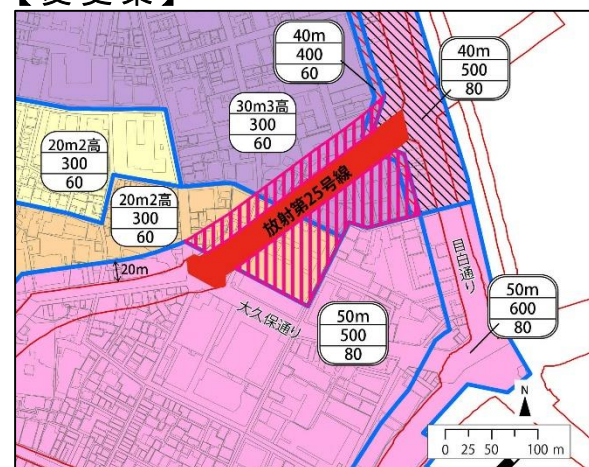
用途地域の変更

■用途地域の変更案

【現在の用途地域】



【変更案】



凡例



(出典) 平成28年土地利用現況調査

※東京都による決定が必要です。

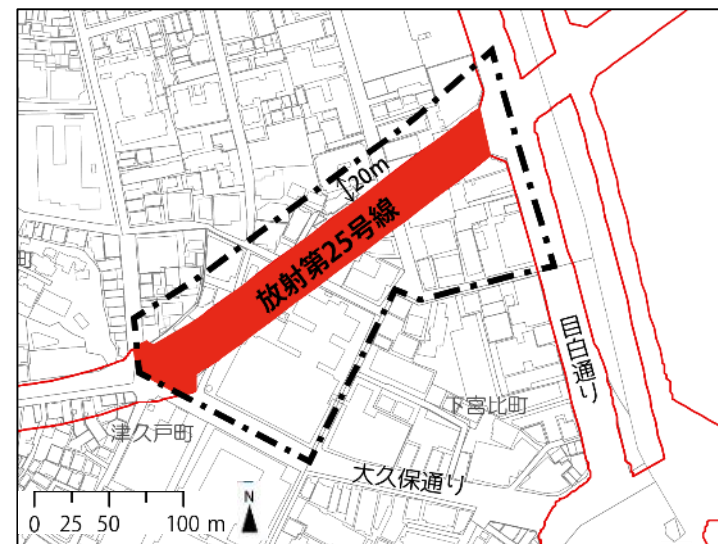
■用途地域と合わせて変更になる建築制限

区分	現在		変更案
用途地域	第2種住居地域	準工業地域 特別工業地区	商業地域
(1)建物用途 ○：建てられる ×：建てられない	例： 店舗（制限有）○ 性風俗関連特殊営業× 工場（制限有）○	例： 店舗○ 性風俗関連特殊営業× 工場（制限有）○	例： 店舗○ 性風俗関連特殊営業○ 工場（制限有）○
(2)容積率・ 建ぺい率	容積率 300% 建ぺい率 60%	容積率 300% 建ぺい率 60% 又は 容積率 400% 建ぺい率 60%	容積率 500% 建ぺい率 80%
(3)高度地区	20m第2種高度地区	30m第3種高度地区 又は 40m高度地区	50m高度地区

※その他に、準防火地域から防火地域への変更や、用途地域と合わせて建築制限が変更となる規定（日影規制、道路斜線制限、隣地斜線制限、前面道路幅員による容積率低減）がございます。詳しくは、4ページの【問い合わせ先】までお問い合わせください。

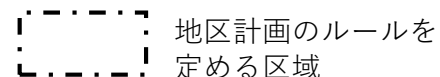
地区計画

■地区計画のルールを定める区域案



- 地区計画のルールを定める区域内で、建築物を新築・増築等する場合は、地区計画の届出が必要となります。
- 地区計画の制限に適合しない計画には、区から勧告をすることが出来ます。

凡例



■地区計画で定めるルール案

(1)建築物等の用途の制限

商業・業務施設と居住施設が調和した良好な街並みを形成するため、風俗営業等の用途を制限します。

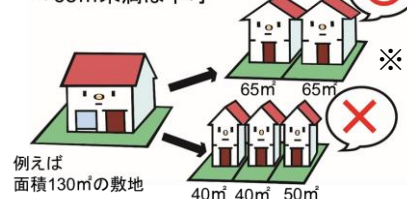
(3)建築物等の形態・色彩・意匠の制限

幹線道路沿道にふさわしい街並み景観を形成するため、建築物等の形態・色彩・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。

(2)建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防止し、安全で快適な市街地を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を65㎡とします。

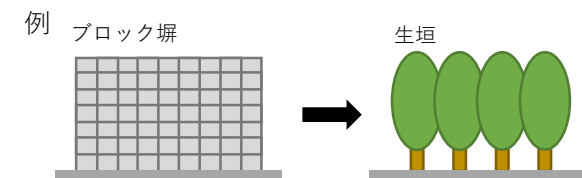
新たに分割する場合
⇒65㎡未満は不可



※現在の敷地をそのまま使用する場合は、65㎡未満でも建替えることができます。

(4)垣又はさくの構造の制限

道路沿いの安全性を高めるとともに、緑豊かな、うるおいある街並みとするため、道路沿いで垣や柵を新設する場合には、生垣又はフェンス等とします。ブロック塀とする場合は高さを60cm以下とします。



建築条例による地区計画の実現

地区計画で定めるルールのうち、(1)と(2)については、建築基準法に基づく区の条例を定める予定です。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。