

第1回勉強会の報告（つづき）

■第1回勉強会の概要

名称：飯田橋駅前地区まちづくり勉強会
 開催方法：動画によるご説明
 期 間：令和2年8月17日（月）～9月11日（金）
 意見書の提出：4件
 ※令和2年8月27日に牛込筆筈地域センターにて動画上映



（牛込筆筈地域センターの動画上映の様子）

■第1回勉強会での主なご意見・回答

➤ 施設環境の充実について

意見：放射第25号線沿道の用途地域の変更により容積率が増えることは、病院の環境改善に向け1つのハードルを乗り越えられることとなるため、着実に推進してほしい。

➤ 生活環境の維持について

意見：生活環境を維持するために、放射第25号線の北西側の沿道を今回の用途地域の変更から除外してほしい。

回答：地元協議会で取りまとめた「飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想」に基づき、幹線道路沿道にふさわしい街並みを形成するため、放射第25号線の北側・南側の両方の用途地域を変更します。また、生活環境を維持するため、商業地域への変更とあわせて、地区計画で風俗営業等の用途を制限するなどして、良好な住環境に配慮しますので、ご理解いただきますようお願いいたします。

➤ 統一感のある街並みについて

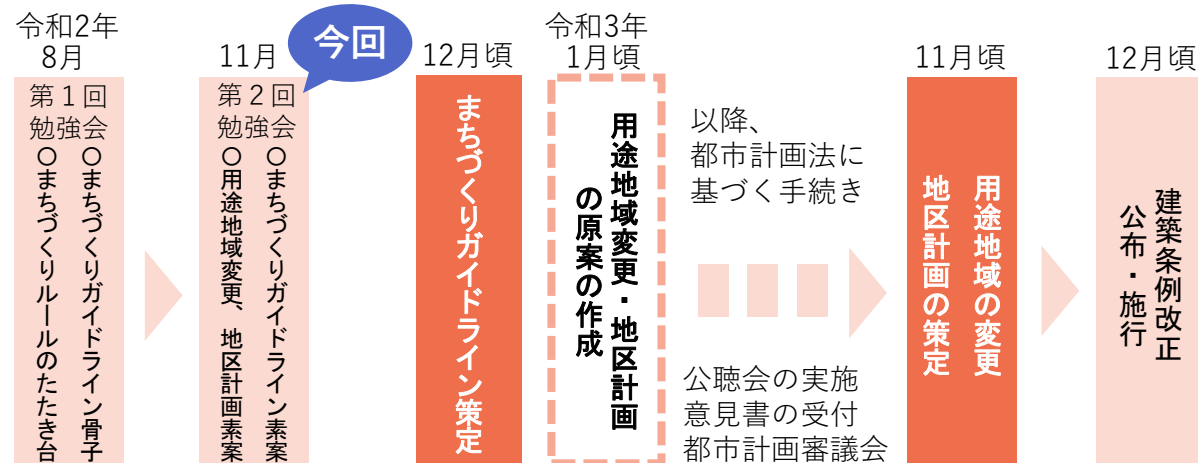
意見：統一感のある街並みとは、どのようなものか。

回答：放射第25号線沿道は、第2種住居地域、準工業地域といった異なる用途地域が混在していることから、今後建替が進んでも、建物の規模や誘導可能な用途に差があり、整った街並みとなりません。そのため、「用途地域の変更や地区計画等のまちづくりルールの検討が必要です」と「飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想」において取りまとめられました。

■今後の進め方（予定）

まちづくりガイドラインのご意見を募集します！

新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドラインの素案は、新宿区ホームページ「飯田橋駅前地区のまちづくり」のページ内のリンクからご覧になれます。いただいたご意見を参考に、本年12月に策定する予定です。



【問合せ先】

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 担当：櫻井、五藤、崎山、多久田
 〒160-8484 新宿区歌舞伎町1丁目4番1号
 電話：03-5273-3569（直通） F A X：03-3209-9227
 メールアドレス：keikan@city.shinjuku.lg.jp

飯田橋駅前地区

【発行】新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

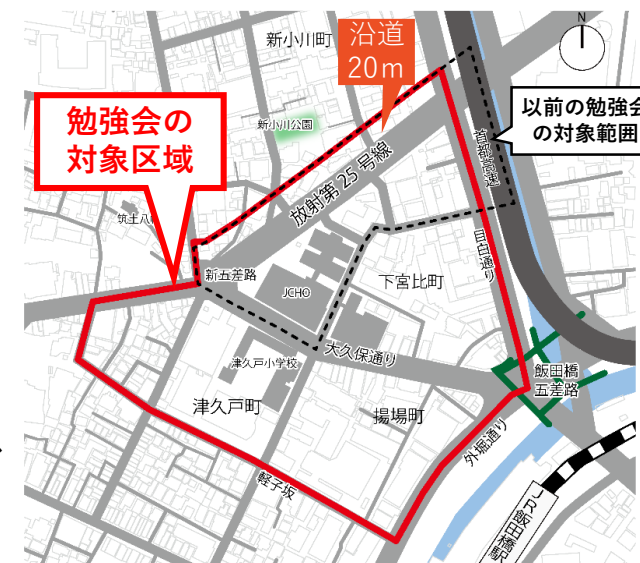
まちづくりニュース 第2号

令和2年11月

第2回まちづくり勉強会を開催します！

飯田橋駅前地区では、第2回まちづくり勉強会を開催し、まちづくりガイドライン素案や、用途地域変更、地区計画素案についてご説明します。

なお、新型コロナウイルスの感染防止の観点から、第1回まちづくり勉強会に引き続き、動画を視聴していただく方式としました。ご理解のほどよろしくお願いします。



■第2回まちづくり勉強会の開催方法

～新型コロナウイルスの感染防止の観点から、以下の方法で開催します～

① 動画配信によるご説明

「飯田橋駅前地区のまちづくり」のページ内のリンクから、第2回まちづくり勉強会の動画（合計約30分）をご視聴ください。

http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/keikan01_002153_00001.html

期間 令和2年11月4日（水）から11月25日（水）17時まで

動画再生には大量のデータ通信が発生します。
 スマートフォンやタブレットでご視聴される場合は、Wi-Fi環境での動画再生を推奨します。



② 意見書の受付

メール・F A X・郵送で、まちづくりへのご意見をお寄せください。

受付期限 令和2年11月27日（金）まで



③ 動画をご覧になれない方へ

ご自宅などに動画視聴環境をお持ちでない方向けに、動画をご視聴いただける会場をご用意します。



■第2回まちづくり勉強会の内容

- ・まちづくりルール（用途地域、地区計画等）の素案
- ・まちづくりガイドライン（素案）

①～③の詳細は、
 同封の別紙を
 ご覧ください

第1回勉強会の報告

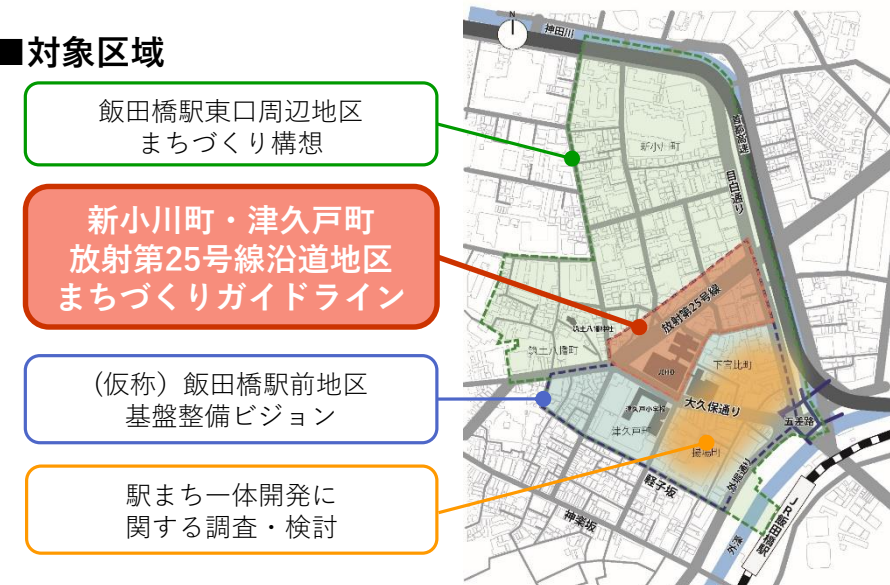
第1回勉強会では、まちづくりルール（用途地域変更、地区計画）たたき台、及びまちづくりガイドライン骨子についてご説明しました。

まちづくりガイドライン

まちづくりガイドラインとは？

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、広く区民の方々へ分かりやすく周知するためのものです。

■対象区域



■まちづくりガイドラインの内容

まちの将来像

飯田橋駅に近接した幹線道路沿道にふさわしい住・商業・業務が調和する潤いあるまち

方針



駅近接の利便性をいかした都市機能の充実



幹線道路にふさわしい街並みの形成



周辺の良好な住環境に配慮した沿道空間の形成



みどりあふれるにぎわいある通り

将来像実現のための方策

用途地域変更

地区計画

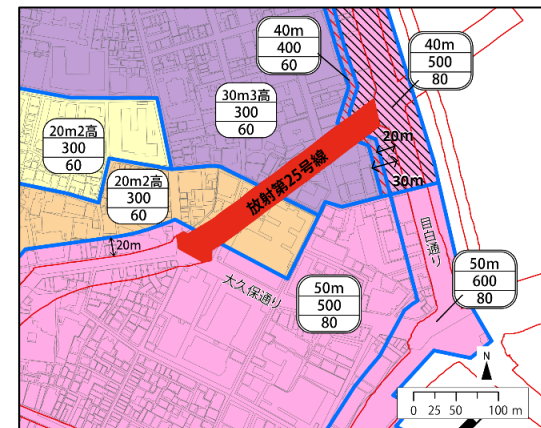
用途地域変更

用途地域とは？

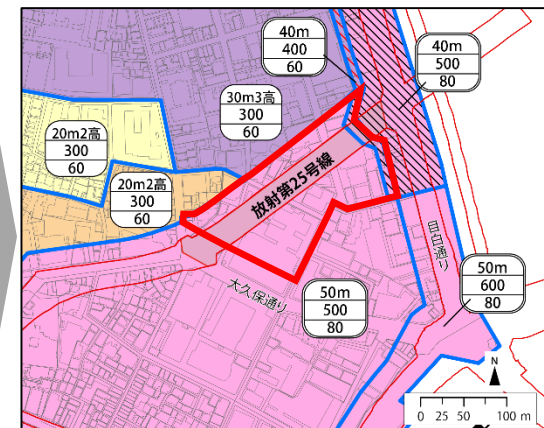
地区ごとに建てて良い用途の建物と建ててはいけない用途の建物を定めるものです。建物の建蔽率、容積率、高さの最高限度などの制限内容と連動しています。

■放射第25号線沿道の用途地域を商業地域に変更

【現在の用途地域】



【変更案】



凡例



■用途地域と合わせて変更となる建築制限

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	例： 店舗（10,000㎡超）× 性風俗関連特殊営業× 工場 ・50㎡超×	例： 店舗○ 性風俗関連特殊営業× 工場 ・300㎡超× ・印刷製本の工場は500㎡超×	例： 店舗○ 性風俗関連特殊営業○ 工場 ・150㎡超× ・日刊新聞の印刷及び自動車修理工場は300㎡超×
(2) 容積率・建蔽率	容積率300% 建蔽率60%	容積率300%（一部400%） 建蔽率60%	容積率500% 建蔽率80%
(3) 高度地区	20m第2種高度地区	30m第3種高度地区（一部40m高度地区）	50m高度地区

※ その他、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）がございします。

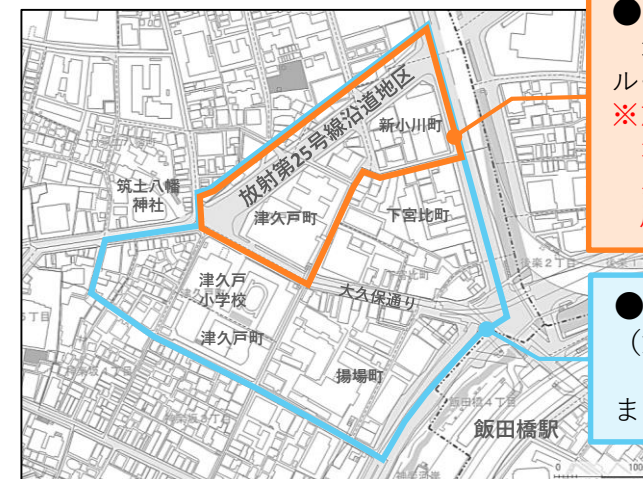
※ 用途地域については東京都と協議中の内容です。

地区計画

地区計画とは？

地区の実情に合わせて、建物の高さや壁面の位置などのルールを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備・保全するための計画です。

■地区計画を定める区域



●放射第25号線沿道地区

地区整備計画による具体的なルールを定めます。
※放射第25号線沿道地区以外は、地区整備計画を定めないため具体的な建築物のルールは適用されません。

●地区全体

（飯田橋駅前地区）
地区全体の目標、方針を定めます。

■地区計画で定める具体的なルール案

建築物の用途の制限

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。

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。

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、建築物及び工作物の形態・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。

垣また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。