

「建替えルール」の検討の方向性について

令和4年2月17日
新宿ゴールデン街まちづくり協議会

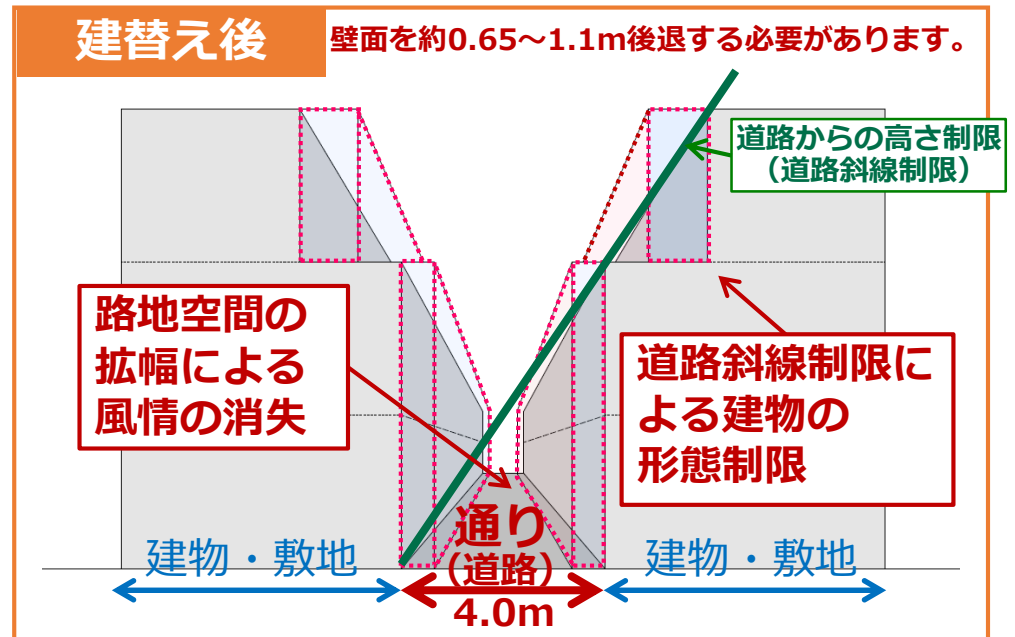
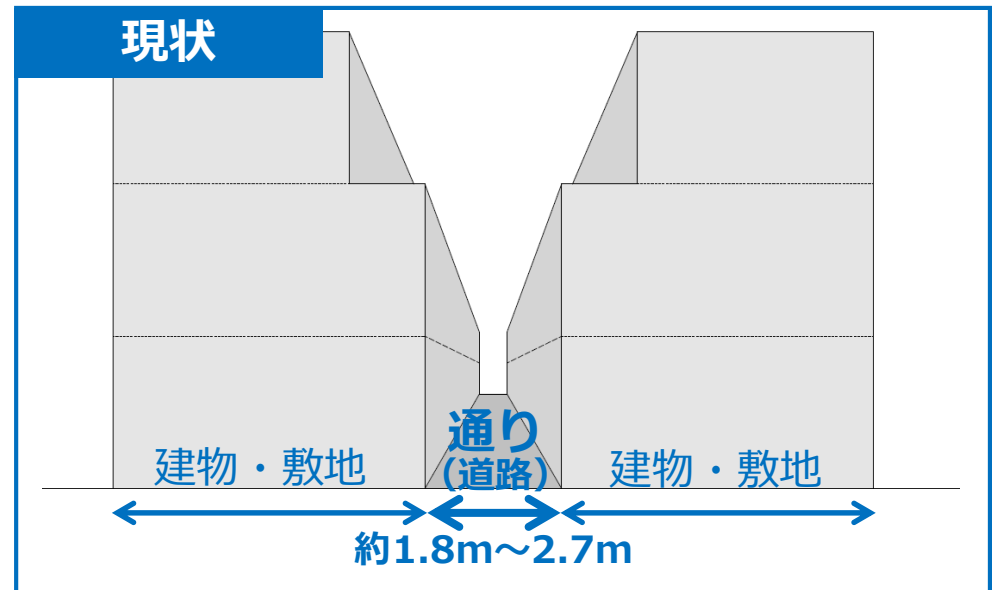
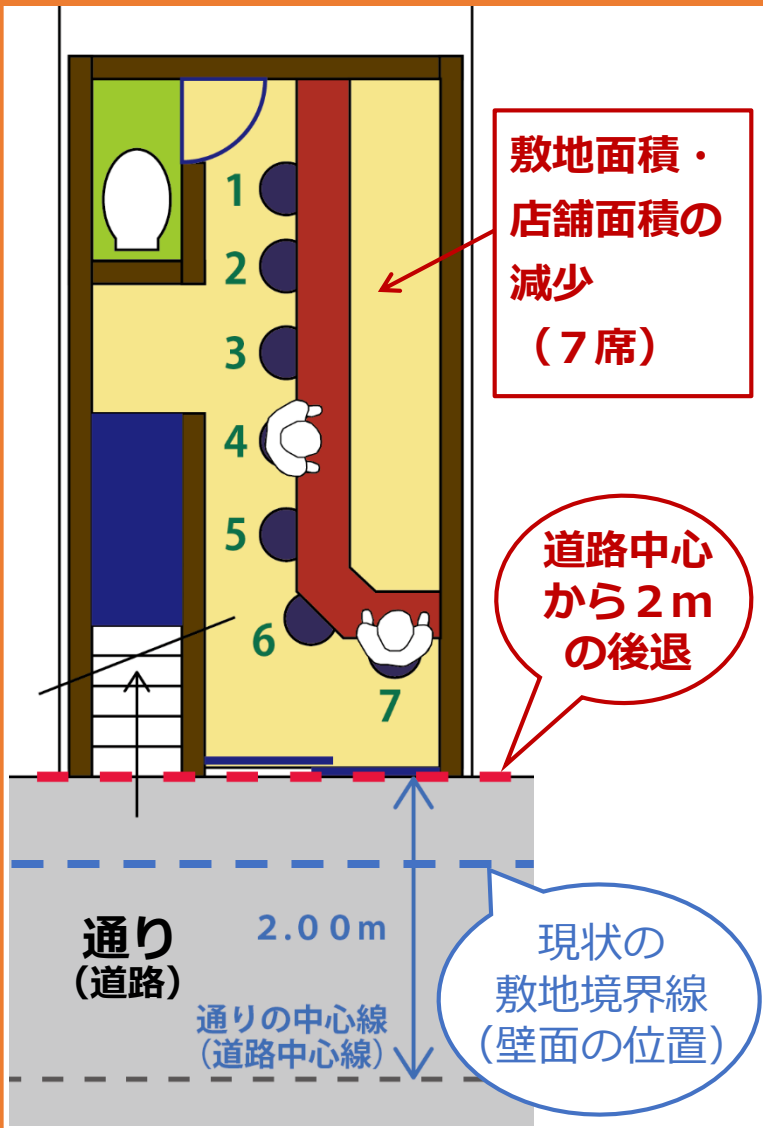
(1) 建替えルールの必要性	… P3
(2) 建替えルールの検討の方向性	… P6
(3) 実現に向けた課題など	… P8
(4) 今後の進め方	…P10

現状



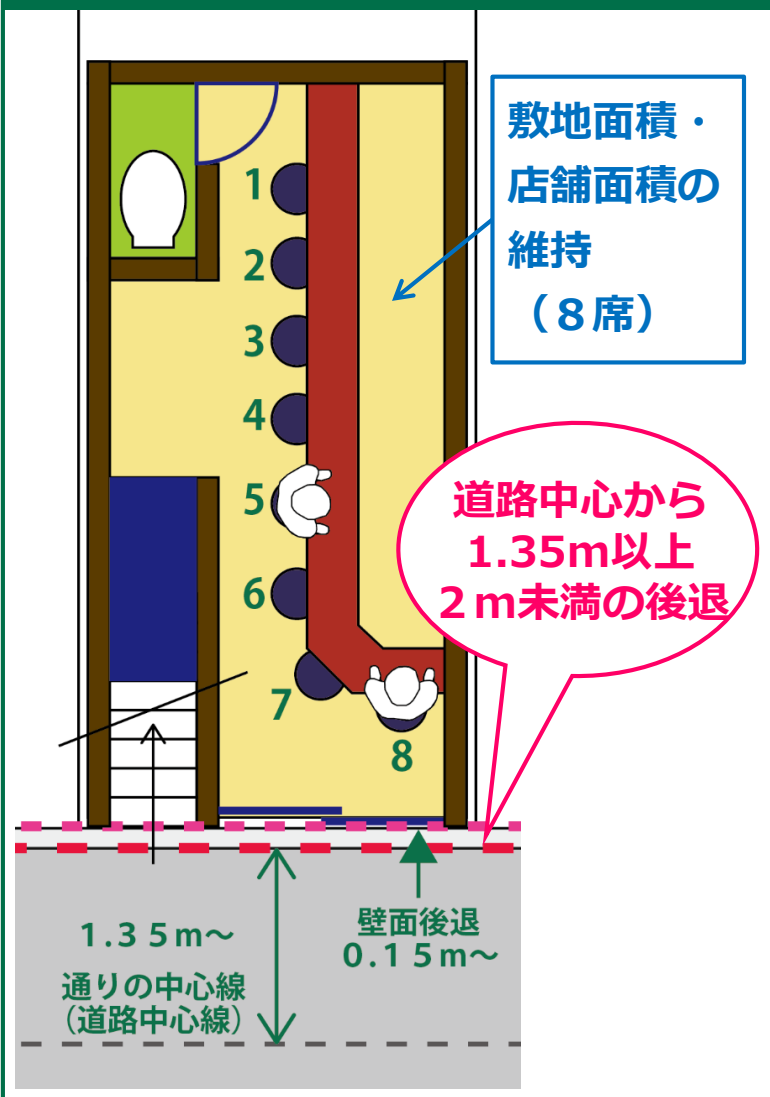
現在の建替えルール

建替え後（店舗イメージ）

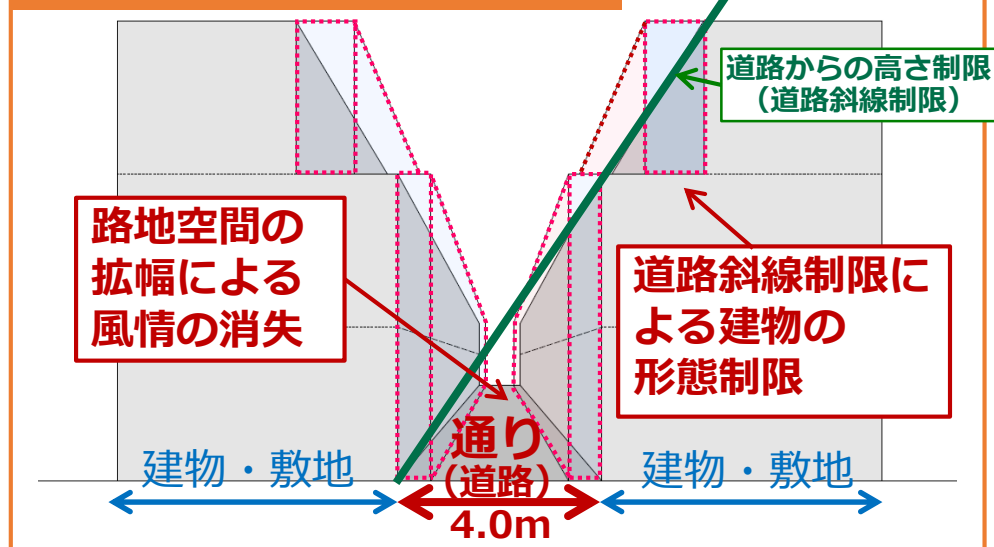


新たな建替えルール

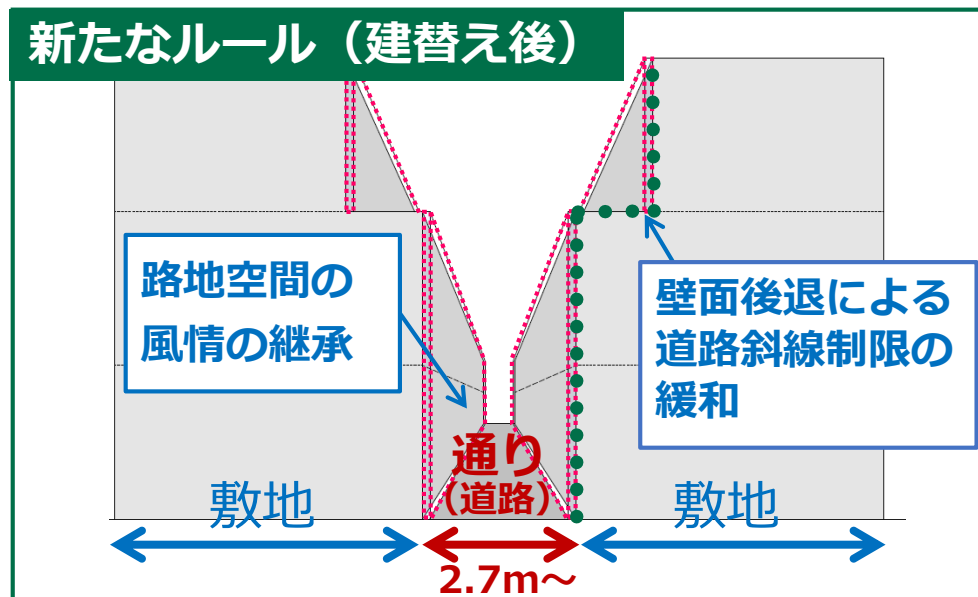
新たなルール（店舗イメージ）



現在のルール（建替え後）



新たなルール（建替え後）



①地区計画（街並み誘導型）の策定

ルールの概要

- 地区のまちづくりの目標や方針を定める
- 壁面後退等の制限を定めて、**道路斜線制限等を緩和**する

その他

- 地区計画の区域は、道路や四季の路で囲まれた区域とする
⇒ p 7 参照

② 3 項道路の指定

ルールの概要

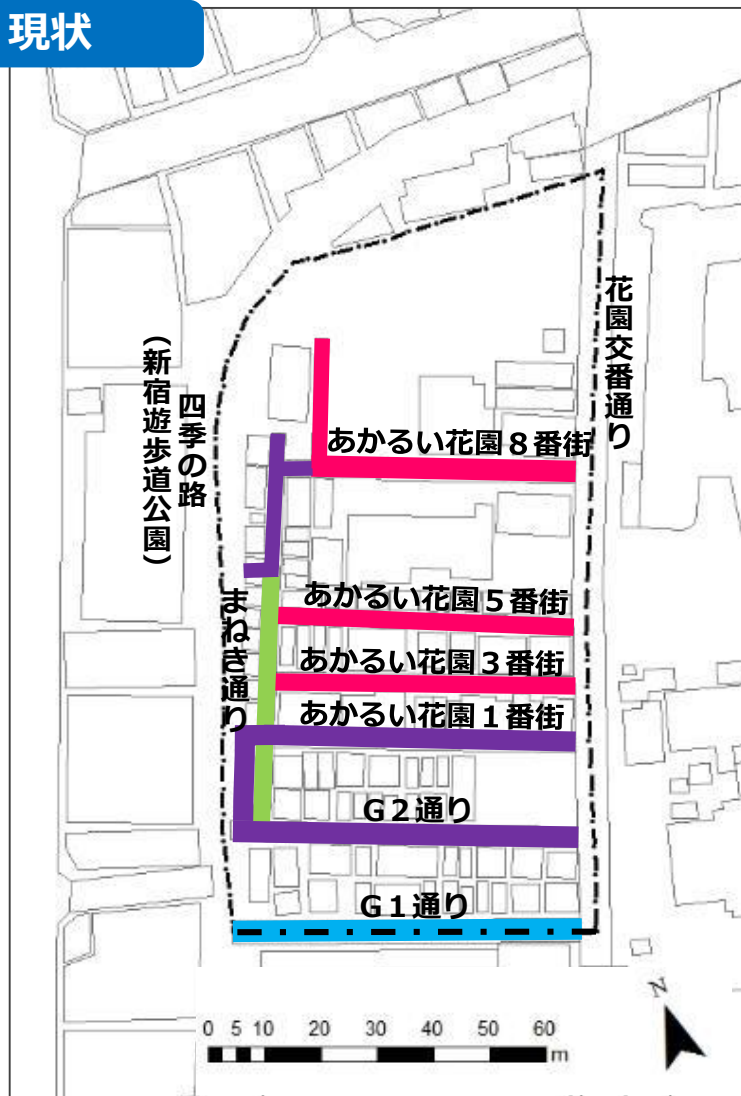
- **道路（通り）の幅員を2.7m以上4 m未満に指定**する

建替えルールの効果

- 風情ある路地空間の維持
- 店舗面積の維持
- 建物不燃化による防災性の向上

(2) 建替えルールの検討の方向性

現状



建替えルール



凡例

- : 区道 (42条1項1号)
- : 位置指定道路 (42条1項5号)
- : 2項道路 (42条2項)
- : 3項道路 (42条3項)
- : 3項道路 (42条3項・要検討)

- : 通路
- : 新宿ゴールデン街
まちづくり協議会の区域
- : 地区計画の検討区域
(新宿ゴールデン街まちづくり協議会より広い範囲)

①地区計画（街並み誘導型）の策定

必要な
事項

- 地区のまちづくりの目標や方針の検討
- 建物の建替え時にかかる具体的な制限と緩和の検討
- 地区内全体の権利者の合意形成

② 3 項道路の指定

必要な
事項

- 昭和25年11月から存在していた道路の整理
（2 項道路の判定や位置指定道路の廃止）
【G2 通り、あかるい花園一番街など】
- 道路（通り）の中心や幅員（2.7m以上 4 m未満）の決定
- 道路（通り）ごとの権利者の合意形成

皆さまに協力して頂きたい事項

- 地区計画の内容について意見交換
- 位置指定道路の廃止に係る関係者の意向確認
- 現状の道路状況を把握するための測量
- 道路境界などの権利関係の整理

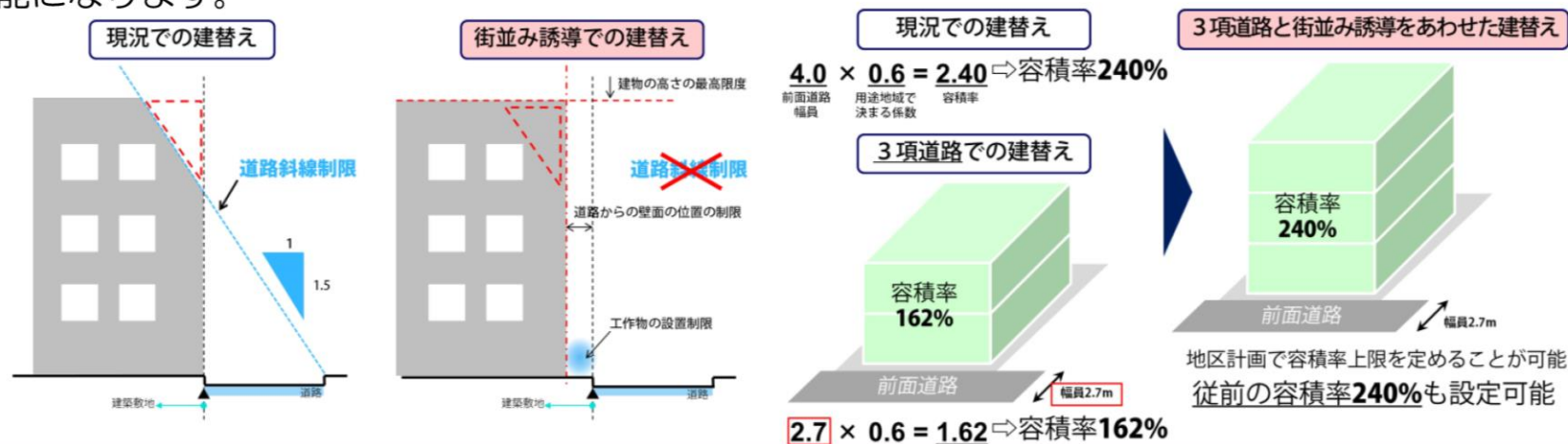
など

- ☑ 本日の意見交換を踏まえ、「まちづくり協議会」で建替えルールの検討を深度化する。
- ☑ 建替えルールの検討状況を「まちづくりニュース」で共有する。
- ☑ 定期的に、本日のような「説明会」を開催し、検討状況を説明するとともに、皆さまの意見を伺う。
- ☑ 必要に応じて、通りごとの関係者への説明や意向確認を実施する。

～まちづくりの手法の紹介～ 街並み誘導型地区計画

全国一律のルールではなく、それぞれの地区の特性に応じたルールを決めることができる、都市計画法に基づく「地区計画」という制度があります。その中で、「壁面の位置の制限」や「建物の高さ」「最低敷地規模」などを定めて、特定行政庁（新宿区又は東京都）の認定を受けることで、斜線制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和する街並み誘導型地区計画という制度があります。これにより、権利者は床面積をより有効に使うことが可能になります。

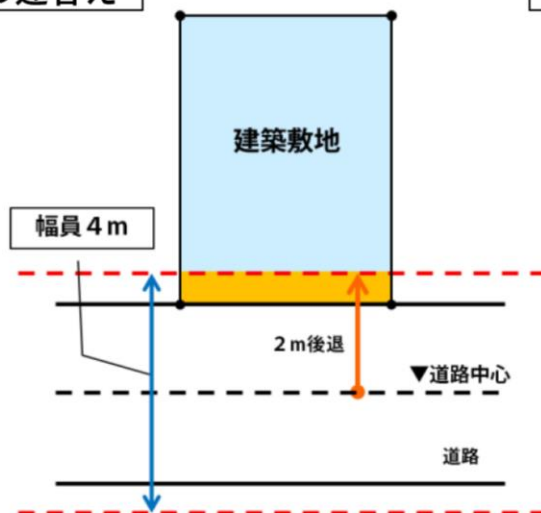
3項道路の指定とあわせて街並み誘導型地区計画を活用すると、3項道路の指定により発生する課題（前面道路の幅員が減少してしまうことで、利用可能な容積率が減少すること、道路斜線が厳しくなること）に対応することができ、従前の状態よりも合理的な建物計画を行うことが可能になります。



～まちづくりの手法の紹介～ **3項道路**

建築基準法では、建築敷地は幅員4m以上の道路に接していなければなりません。幅員4mに満たない道路では、建て替え時に建築敷地を道路中心から2mずつ後退することが義務付けられています（2項道路、下図左）。この道路幅員4m以上のルールは、防火性や安全性を確保するための要件を満たした場合にルール変更を行い、道路の最小幅員を2.7mにすることが可能です（3項道路、下図右）。この場合、建築敷地端の後退距離は中心から1.35mなので、従来よりも後退距離を縮小することができ、権利者にとっては建築敷地をより広く確保できることになります。前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線は厳しくなってしまうため、街並み誘導型地区計画と合わせて活用する事例が多いです。

2項道路での建替え



3項道路での建替え

