

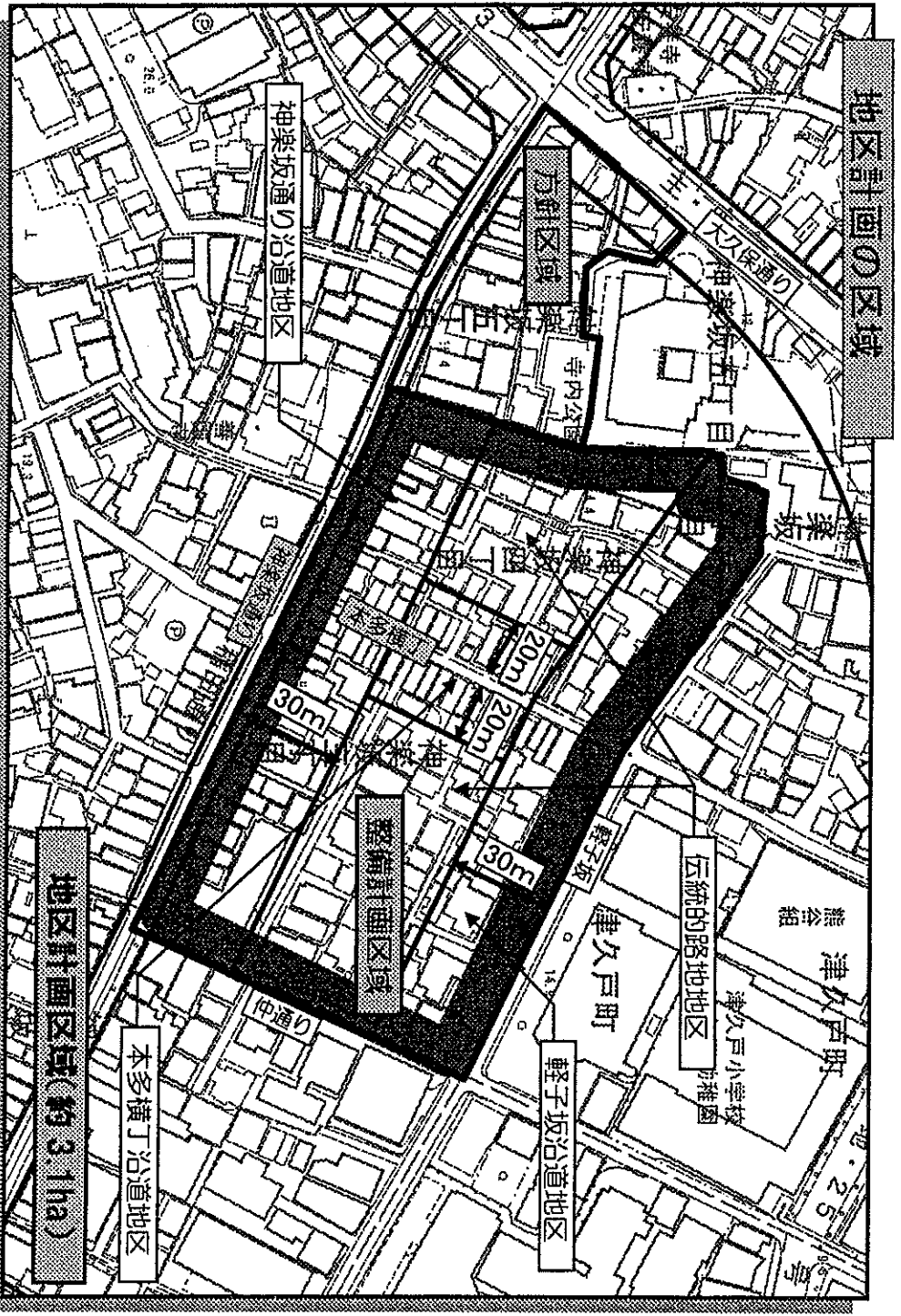
神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画の原案について

平成 19 年 4 月 28 日
新宿区都市計画部地区計画課

はじめに

日頃から新宿区政にご理解、ご協力いただきありがとうございます。
神楽坂三・四・五丁目地区では、地区計画の策定を求める住民の方々の意向を受け、地区計画の内容について地元との協議を重ねてきました。このたび、当該内容について、概ねの合意ができたので、地区計画の原案を策定することとなりました。
この地区計画原案を地区計画課（区役所本庁舎 8 階）において、平成 19 年 5 月 1 日から 5 月 15 日まで縦覧に供します。また、当地区の土地の所有者及び利害関係者で、この原案について、ご意見のある方は 5 月 22 日まで意見書を提出することができます。
意見書は、郵送、FAX 又は直接地区計画課へお持ちください。

地区計画原案の内容



1. 目標

本地区を含む神楽坂界隈は、多くの文豪に愛された坂のまちとして名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきた。また、地区内に残る路地は、神楽坂通り沿いの商店街と横丁に広がる住宅街や料亭街をつなぐ神楽坂界隈のシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気を出している。このような状況を背景に、地元では「神楽坂まちづくり憲章」を定め、

「伝統と現代がふれあう粋なまち—神楽坂—」

をまちづくりの目標とし、「商業と住宅の共存したまち」、「伝統的情緒に彩られたまち」、「楽しく散策できるまち」を基本方針としてまちづくりを行っている。
本地区は、地区内に残る貴重な路地景観を保全するため、街並みから突出した高層建築物の建築を制限し、あわせて道路からの見晴らし空間を確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る。また、地区内の防災性の向上を進めるとともに、にぎわいや活気あふれる商業地と住宅地とが調和した街並みの形成を目指す。

2. 方針

- **神楽坂通り沿道地区**
弊でにぎわいのある商業施設を誘導し、商業業務施設を中心とした中高層建築物による複合市街地の形成を図る。
- **軽子坂沿道地区**
神楽坂界隈にふさわしい質の高い街並みを誘導し、居住施設と商業施設が調和した中高層建築物による複合市街地の形成を図る。
- **本多横丁沿道地区**
商業施設が集積した活気ある街並みを維持するとともに、魅力あふれる商業施設を誘導し、商業施設と居住施設が調和した中高層建築物による複合市街地の形成を図る。
- **伝統的路地地区**
風情ある雰囲気を持った路地景観にふさわしい魅力ある商業施設と居住施設が共存する低中層建築物による市街地の形成を図る。

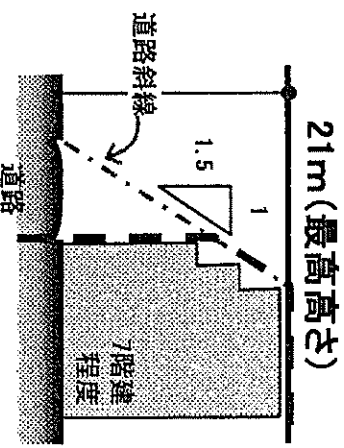
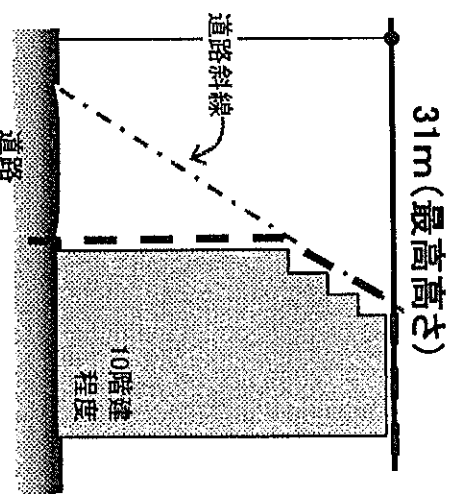
- **商業施設と居住施設が調和した良好な市街地の形成を目指し、建築物の用途の制限を定める。**
- **建築物の不燃化とあわせ防災性の向上を進めるため、建築物等の用途の制限を定める。**
- **街並みから突出した高層建築物の建築を制限するとともに、道路からの見晴らし空間を確保しつつ、外壁のそそった街並みの連続性を誘導するため、建築物等の高さの最高限度を定める。**
- **地区特有の路地景観を継承した、良好な街並みを誘導していくため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。**

建築物等の整備の方針

高さの制限

●街並みから突出した高層建築物の建築を制限するため、建築物の最高高さを以下のようにします。

- ① 神楽坂通り又は軽子坂沿道の区域の建築物の最高高さを31mとします（神楽坂通り又は軽子坂を前面道路としない建築物の最高高さは21mとします）。
- ② ①以外の区域の建築物の最高高さを21mとします。

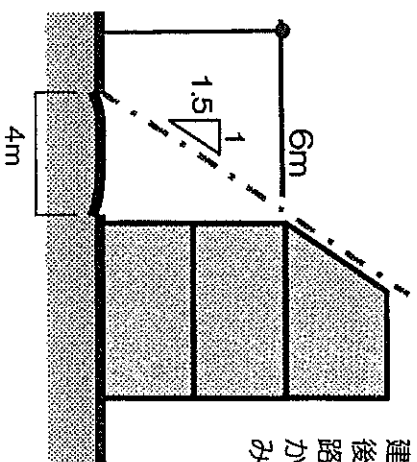


※ただし、敷地規模や道路斜線によって建てられる高さは異なります。

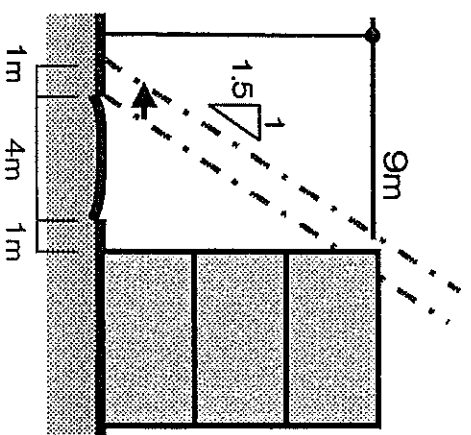
- 道路からの見晴らし空間を確保し、外壁のそろった街並みの連続性を誘導するため、建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの以下とします。
- ※ただし、本多横丁を最大な前面道路とする建築物には適用されません。

建築基準法による道路斜線制限

※4m道路の場合の例



建築物を1m後退すると後退した1m分、前面道路の反対側の境界線が向かい側に移動したものとみなされます。

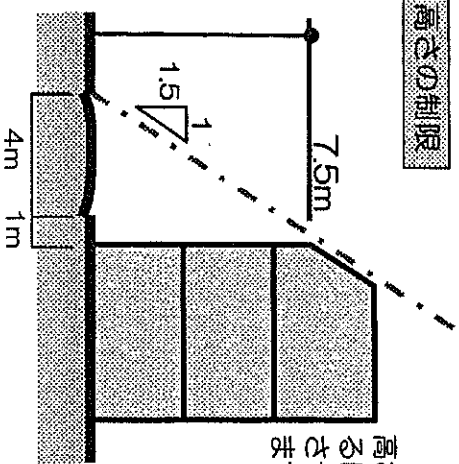


1m後退した所では、高さ9mまで建てることができます。

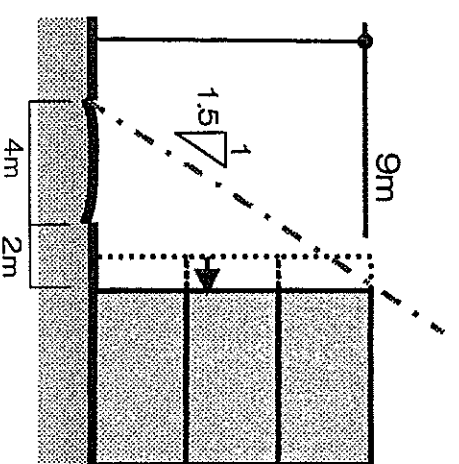
地区計画原案による高さの制限

建築物を1m後退して右前面道路の反対側の境界線は移動したとみなされません。

1m後退したところでは、高さ7.5mまで建てられることとなります。



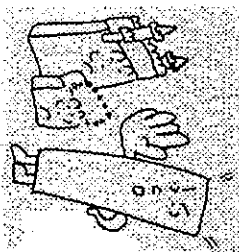
高さ9mまで建てるには、2m後退させる必要があります。



建物の用途

●制限するもの（地区内に建築してはいけない建築物用途）

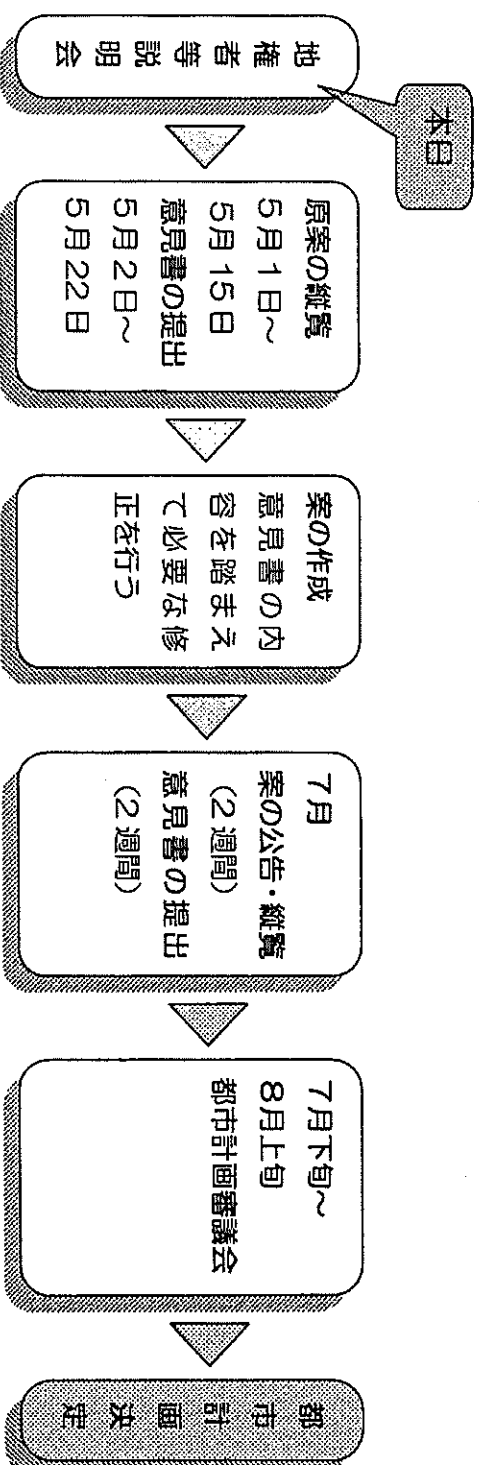
- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物（店舗型風俗特殊営業）
- ② 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ③ 倉庫業を営む倉庫
- ④ ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く）



形態・意匠

- 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、地区の景観及び周辺環境に配慮したものとす。
- 建築物及び工作物は、路地からの見え方に配慮し、路地景観を損なうおそれのない、落ち着いたものとする。

今後のスケジュール【予定】



地区計画原案についてのお問合せ・意見書の提出先

〒160-8484
新宿区歌舞伎町1-4-1
新宿区都市計画部地区計画課
(区役所本庁舎 8階)

(電話) 03-5273-3843
(FAX) 03-3209-9227