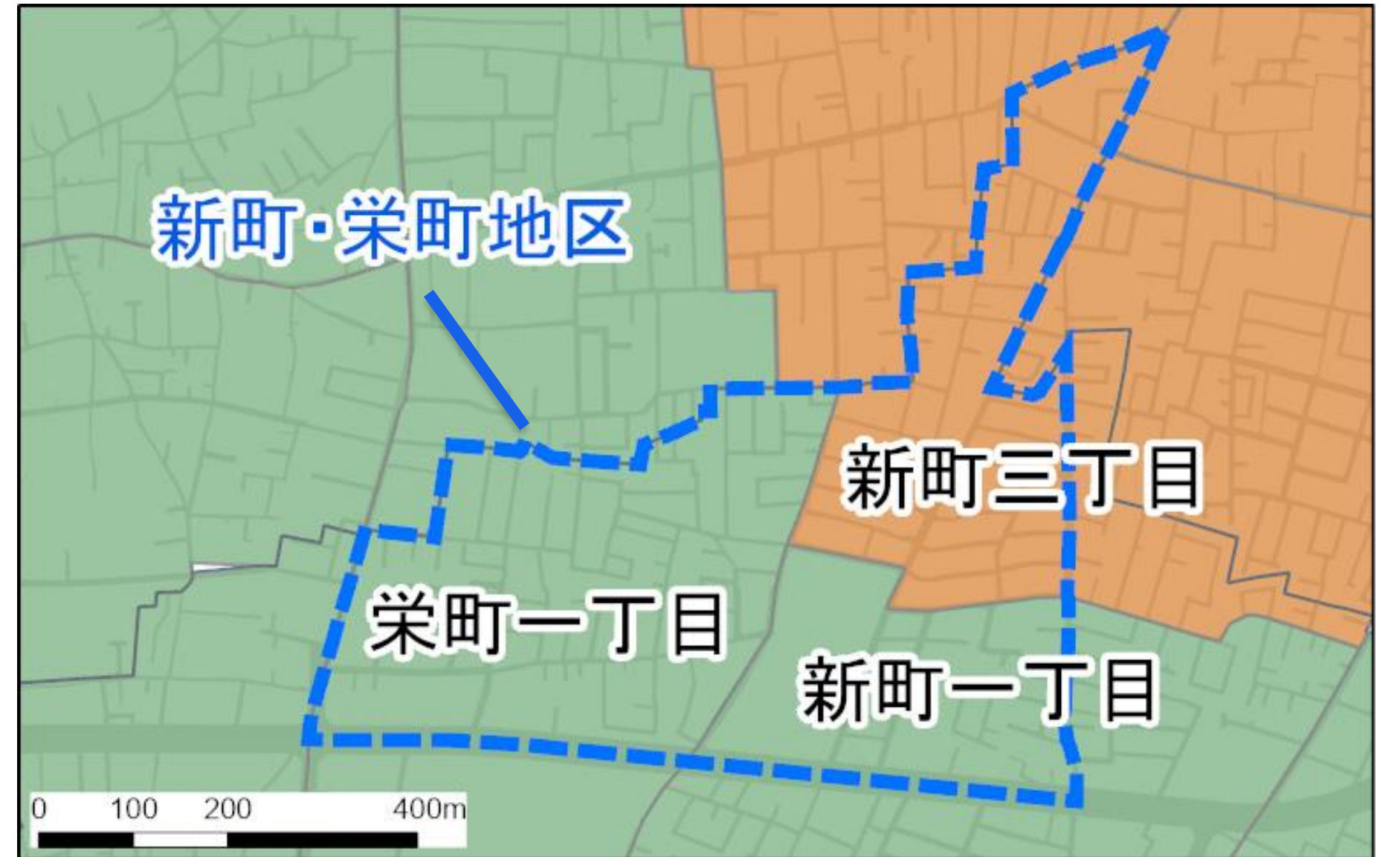


新町・栄町地区のまちづくり

－これまでの経緯と今後の進め方－

まちづくり協議会で新町・栄町地区で「地区計画」を検討しています

- 関東医療少年院の移転等を契機に、地区の特性や課題等を踏まえた「**新町・栄町地区まちづくり誘導計画**」を平成24(2012)年に決めました。
- また、東京都の地域危険度調査（令和4(2022)年）において、**新町3丁目の総合危険度がランク3**と評価されました。
- こうしたことから、2021年に新町・栄町まちづくり協議会が発足し、「**新町・栄町地区まちづくり誘導計画**」の目標である**住環境の維持・向上や、防災性の改善を図るため、より具体的で、実効性のある地区計画の策定**をまちづくり協議会で検討しています。



総合危険度とは、地震による建物倒壊や火災の危険性、災害時活動の困難度をまとめた指標です。

2012 新町・栄町地区まちづくり誘導計画の策定



2021 新町・栄町地区地区計画の検討開始

「地区計画検討のためのアンケート」の実施
 新町・栄町地区まちづくり説明会
 新町・栄町地区まちづくり協議会の発足

2022 新町・栄町地区まちづくり協議会での検討

第1回～第5回まちづくり協議会



2023 第6回まちづくり協議会の開催

- 地区計画のたたき台作成（本パネルの内容）

◎中間まとめへの意見募集

第7回まちづくり協議会(予定)

- 地区計画のたたき台のまとめ

- アンケートの実施・説明会の開催

第8回まちづくり協議会(予定)

- 地区計画の協議会案のまとめ

市へ協議会案を提出

2024 地区計画原案の作成 原案説明会・公告縦覧

今後も皆様のご意見を伺います！

地区計画とは？

◎建築物を建築する時のルールです

- ✓ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、既にある用途地域※などに追加して、地区の特性や課題に応じた、きめ細かなルールを定める制度です。※パネル2～6参照
- ✓地区計画が決定された後に建替えなどを行う際には、地区計画で定めたルールが適用されます。
- ✓地区計画では「建築制限条例」に定めた項目の要件を満たしていない建築物を建てることできない等、一定の制限があります。



ルールに従った建物が少しずつ増えることで、目標に掲げたまちの姿になっていくんだね！

まちに合ったルールを決めることができるんだね！



まちづくり協議会へご意見をお聞かせください！

- 中間まとめに対する地域の皆様の意見を募集しています。
- アンケート票、又は右記二次元コードから回答できますので、ご協力お願いいたします。



新町・栄町地区地区計画（中間まとめ）

－まちづくりの目標と方針－

新町・栄町地区の目指すまち

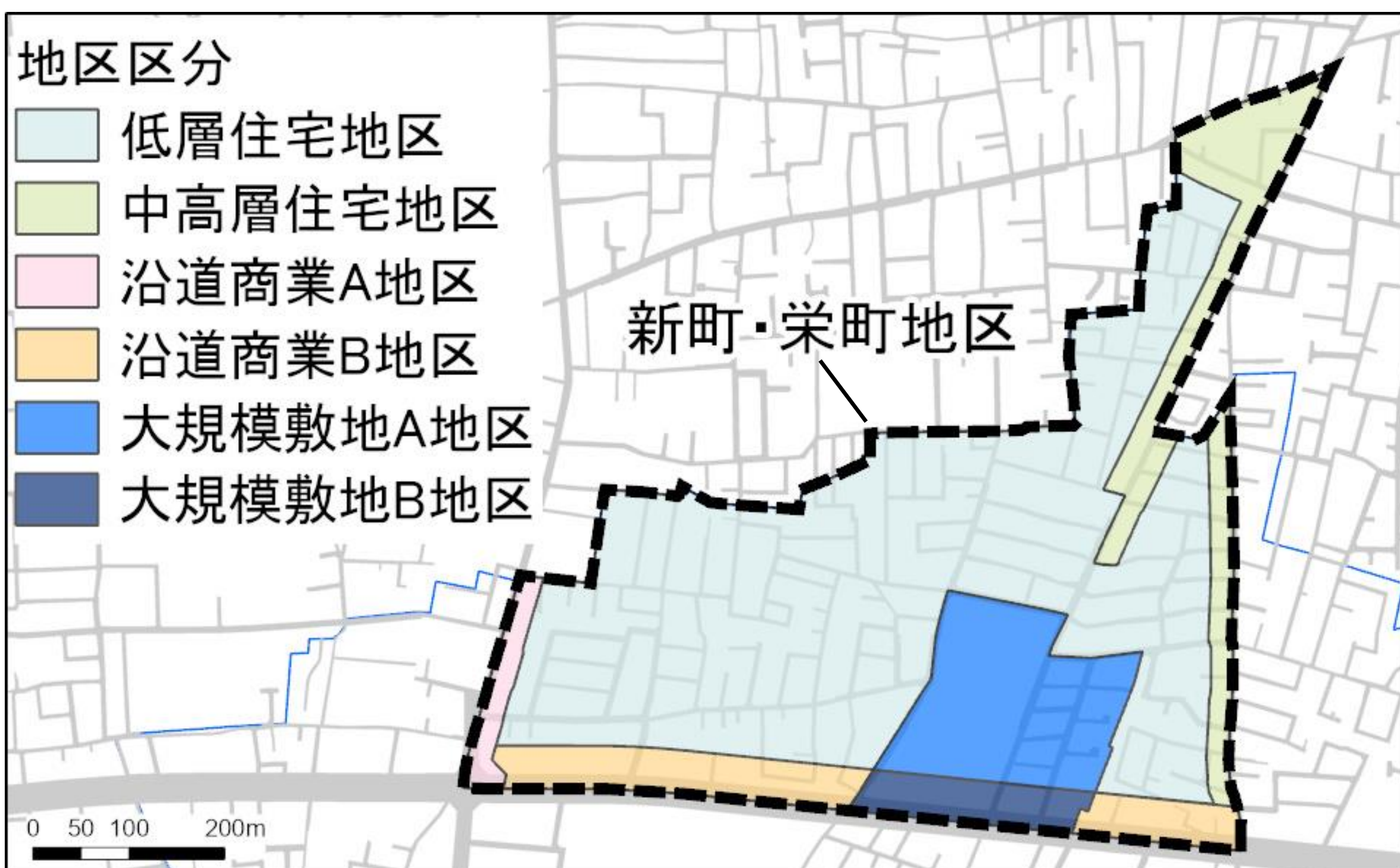
（地区計画の目標）

- ・ 多様な世帯が住まい、閑静ながらも活気のある生活利便性の高い住宅地
- ・ 東八道路と国分寺街道による交通利便性を活かした、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるまち
- ・ いざというときの備えも万全で、安心して暮らせるまち
- ・ 地域で育てる緑がゆたかにあふれるまち

各地区の目指すまち

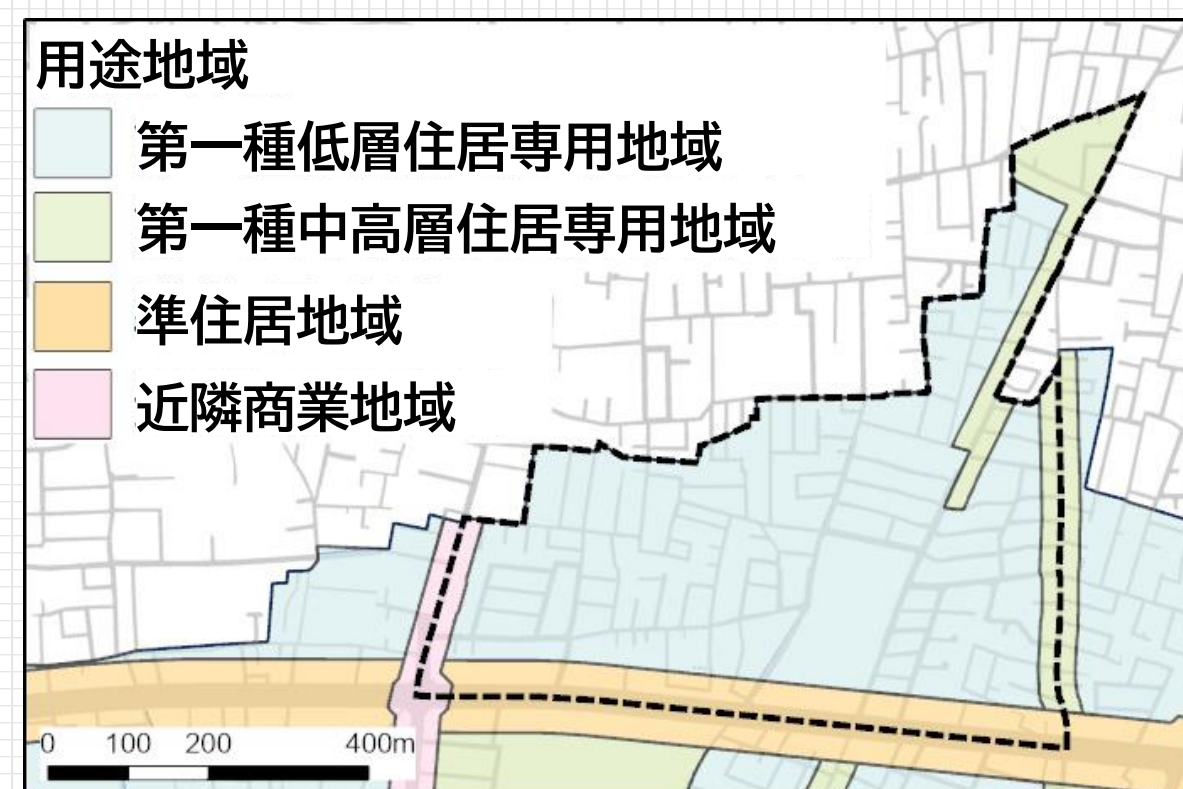
（土地利用の方針）

低層住宅地区	● 緑豊かなゆとりある、戸建住宅や低層共同住宅を中心とした住宅地としての土地利用を図る。
中高層住宅地区	● 高齢世帯及び若年世帯が居住する戸建住宅や共同住宅等を中心としつつ、後背の低層住宅地の居住環境に配慮した生活利便性の向上につながる土地利用を図る。
沿道商業A地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 無秩序な市街化を防ぎながら、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 ● 歩行空間や後背の住環境に配慮した土地利用を図る。 ● 身近な生活を支え、地域の交流の場ともなる商店街としての土地利用を図る。 ● 駐車場や資材置場などではなく、できるだけ沿道商業地としての土地利用を誘導する。
沿道商業B地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 無秩序な市街化を防ぎながら、できるだけ駐車場や資材置場などではなく、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 ● 地域の魅力資源である東八道路沿いの緑は、交通安全、防犯面から、緑の質の維持・向上を図る。 ● 後背の低層住宅地への日影等の影響に配慮した沿道市街地の保全・育成を図る。
大規模敷地A地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 無秩序な市街化を防ぎながら、できるだけ駐車場や資材置場などではなく、地域に密着した生活・サービスを複合した沿道市街地の形成を図る。 ● 周辺の住環境と調和し、地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図る。
大規模敷地B地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺の低層住宅地の居住環境に配慮するとともに、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。 ● 地域生活の魅力や防災性の向上に資する土地利用を図る。



※用途地域とは？

- ✓ 用途地域とは「建築できる建物の種類や大きさ」などを定めた区域のことです。
- ✓ 新町・栄町地区では、下図の4つの用途地域が定められています。



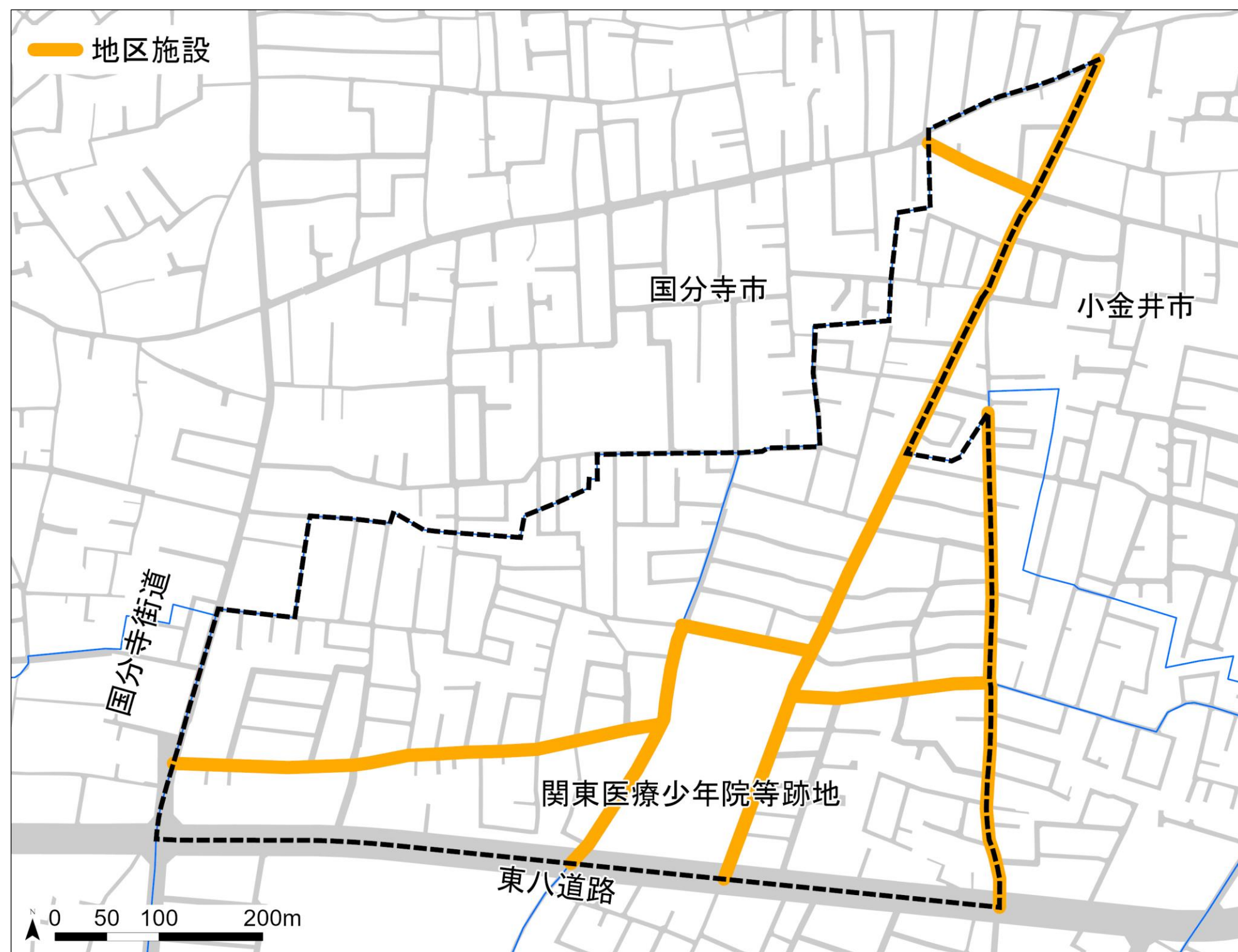
新町・栄町地区地区計画（中間まとめ）

－まちづくりの具体的なルール①－

ルール

1

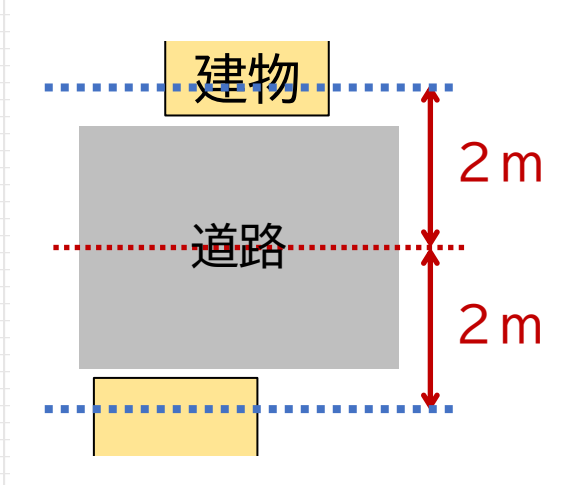
防災活動の空間や歩行者・自転車の安全の確保のため、道路の幅を定めます
(地区施設)



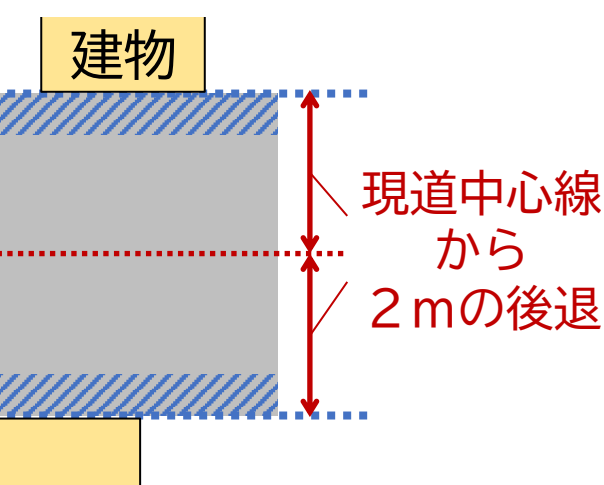
- まちづくり誘導計画の「生活幹線道路」を「防災面を考慮した空間の確保」の考え方を踏まえて、現在の道路の幅で位置付けます（幅員4m未満の道路は、幅員4mに位置付けます）。

関連する既存のルール：建築基準法

【現在の幅員4m未満の道路】



【建替え等】

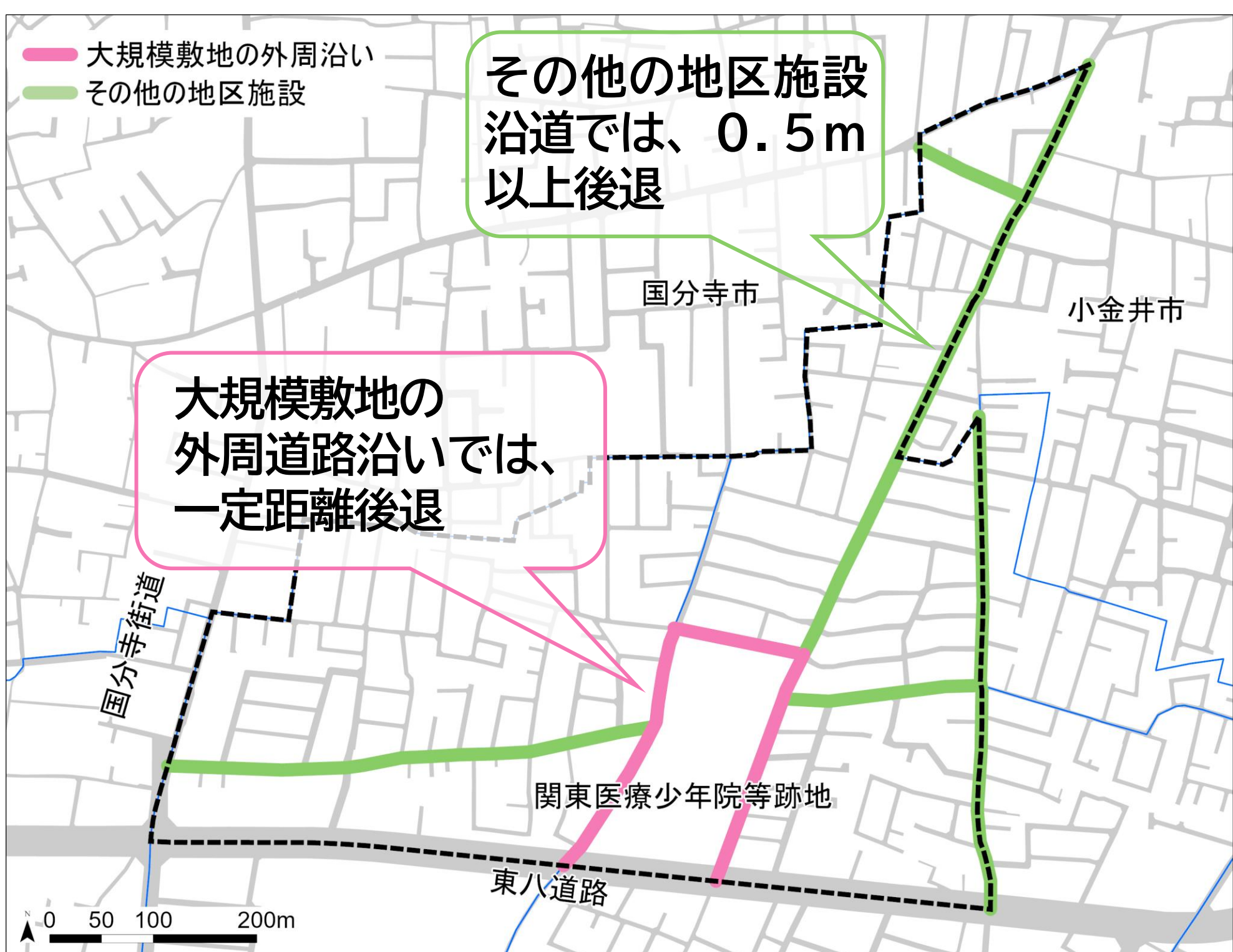


- ✓ 建築基準法第42条では、現在の幅4m未満の道路を幅4m以上にする規定となっています

ルール

2

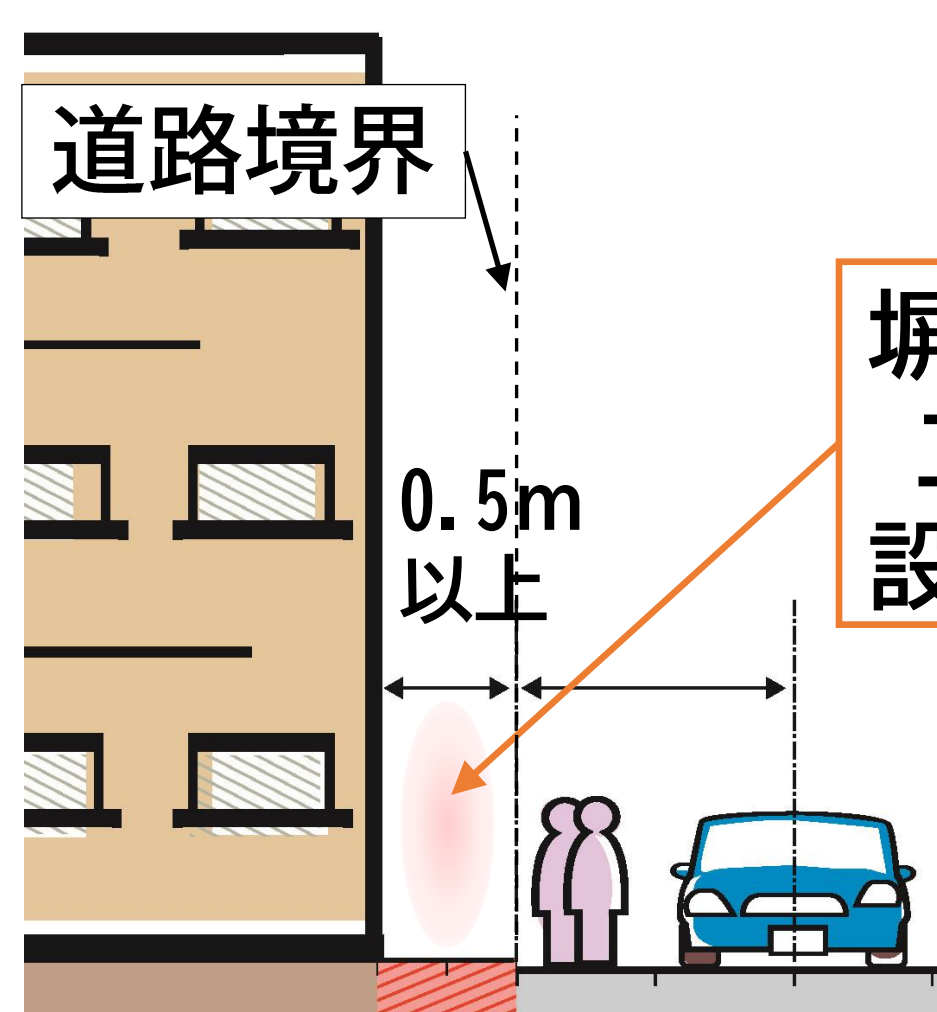
防災性の向上とゆとりあるまち並みとするため、道路から建物の距離を離します
(壁面の位置の制限(道路、隅切り)、壁面後退区域における工作物設置の制限)



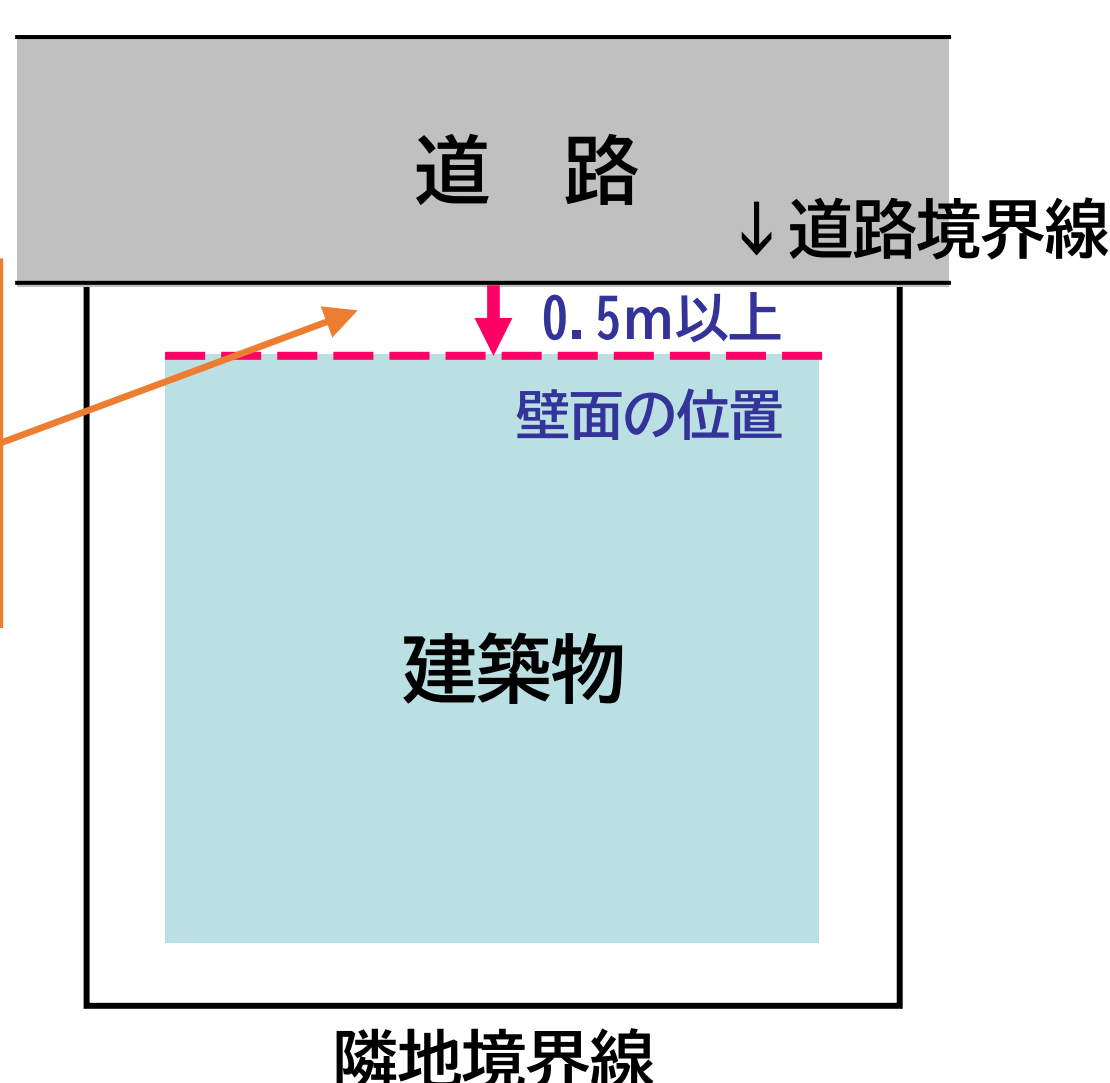
- 大規模敷地の外周道路沿いでは、道路境界から建物の壁面を一定距離後退し、その部分には門扉や電柱等を除いて塀などの工作物を置かないようにします。
- その他の地区施設の道路沿道では、道路境界から建物の壁面の距離を0.5m以上後退し、その部分には門扉や電柱等を除いて塀などの工作物を置かないようにします。
- 幅員がそれぞれ6m未満の道路が交わる角敷地は隅切りとなる壁面の後退をします。

【壁面の位置の制限（道路）のイメージ】

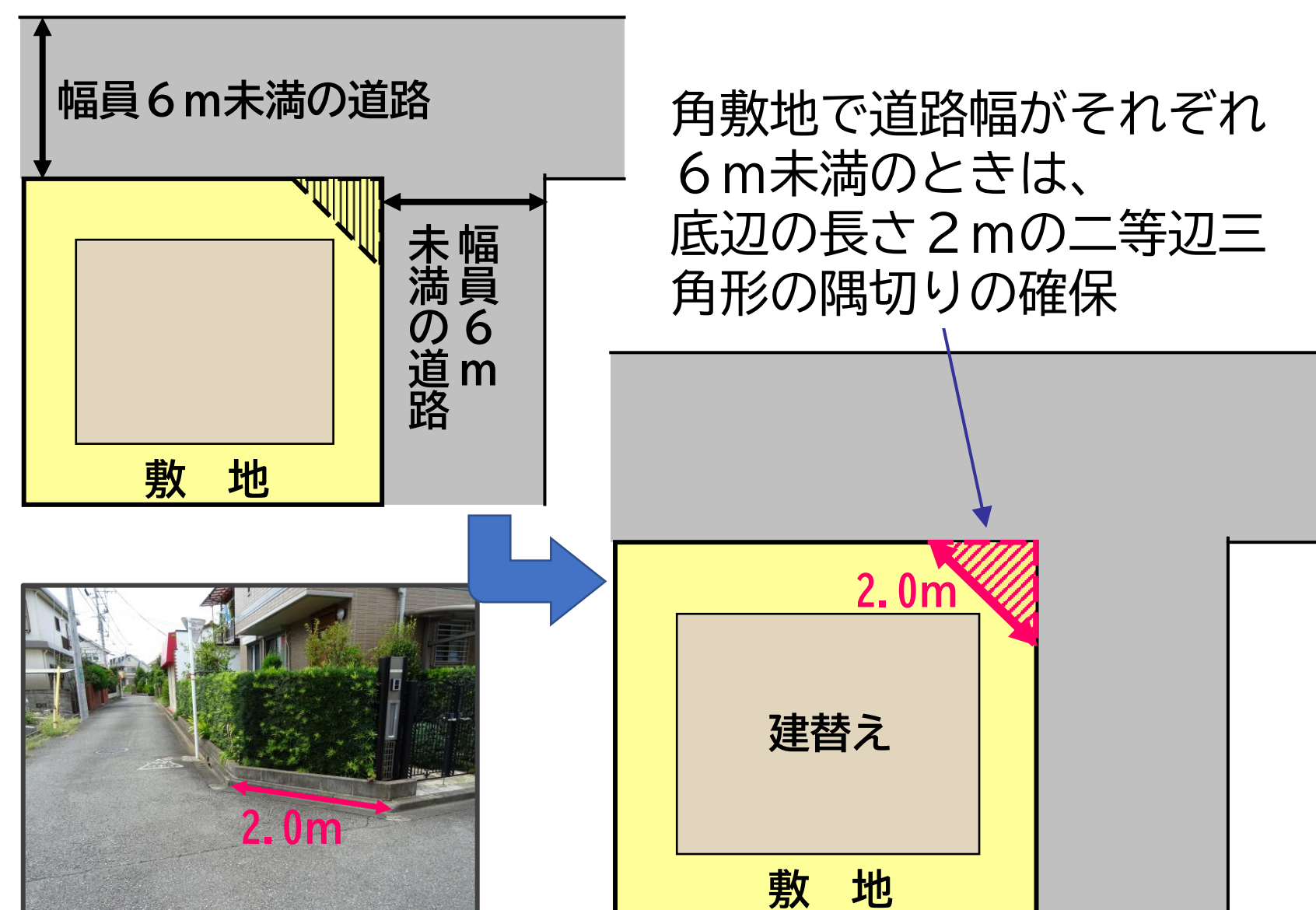
横から見たイメージ



上から見たイメージ



【隅切りのイメージ】



新町・栄町地区地区計画（中間まとめ）

－まちづくりの具体的なルール②－

ルール

3

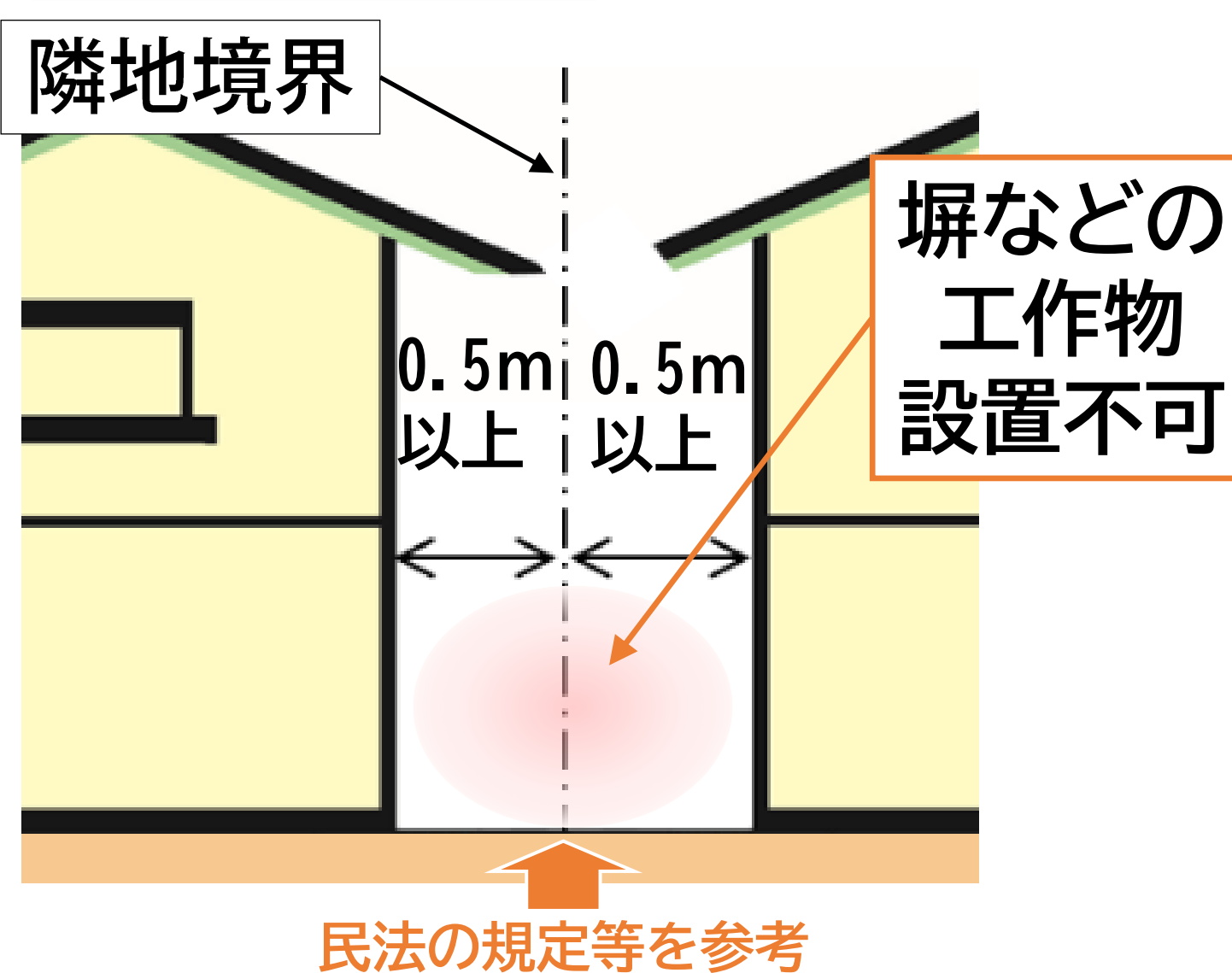
防災性の向上とゆとりある住環境を維持するため、隣の家との距離を離します

（壁面の位置の制限（隣地）、壁面後退区域における工作物設置の制限）

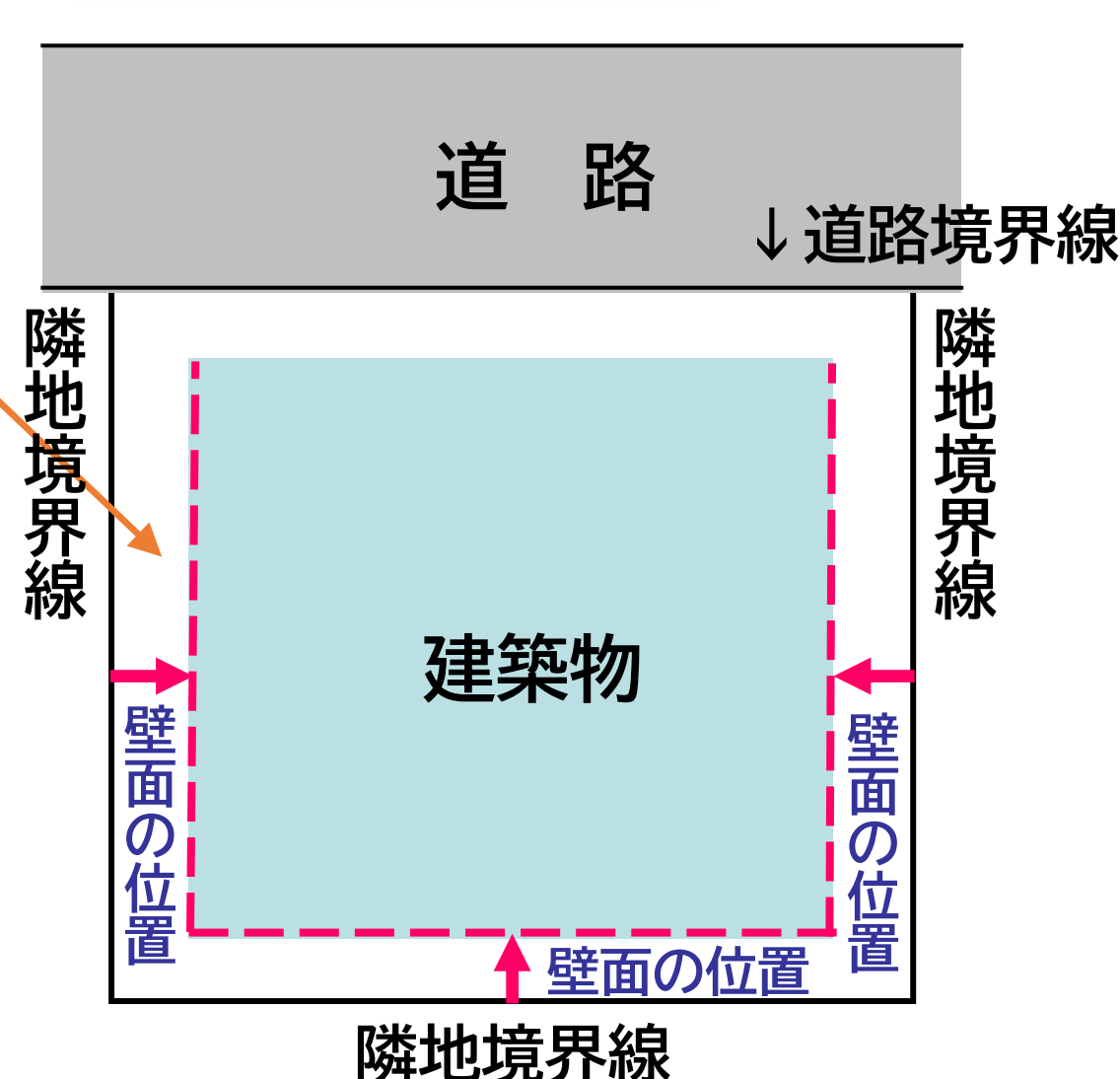
- ・ 隣地境界から建物の後退距離を0.5m以上とし、その部分には、小規模な物置や自動車車庫等を除いて工作物を置かないようにします。
- ・ 大規模敷地では、建物の高さに応じた距離で隣地境界から建物の壁面を後退し、その部分には門扉や電柱等を除いて塀などの工作物を置かないようにします。

【壁面の位置の制限（隣地）のイメージ】

横から見たイメージ



上から見たイメージ



【大規模敷地の隣地】



ルール

4

今のまち並みを維持するため、建物の高さを定めます

（建築物等の高さの最高限度）

用途地域と建物の高さの関係

- ✓ 第一種低層住居専用地域では、建築物の高さの最高限度が10mに指定されています。

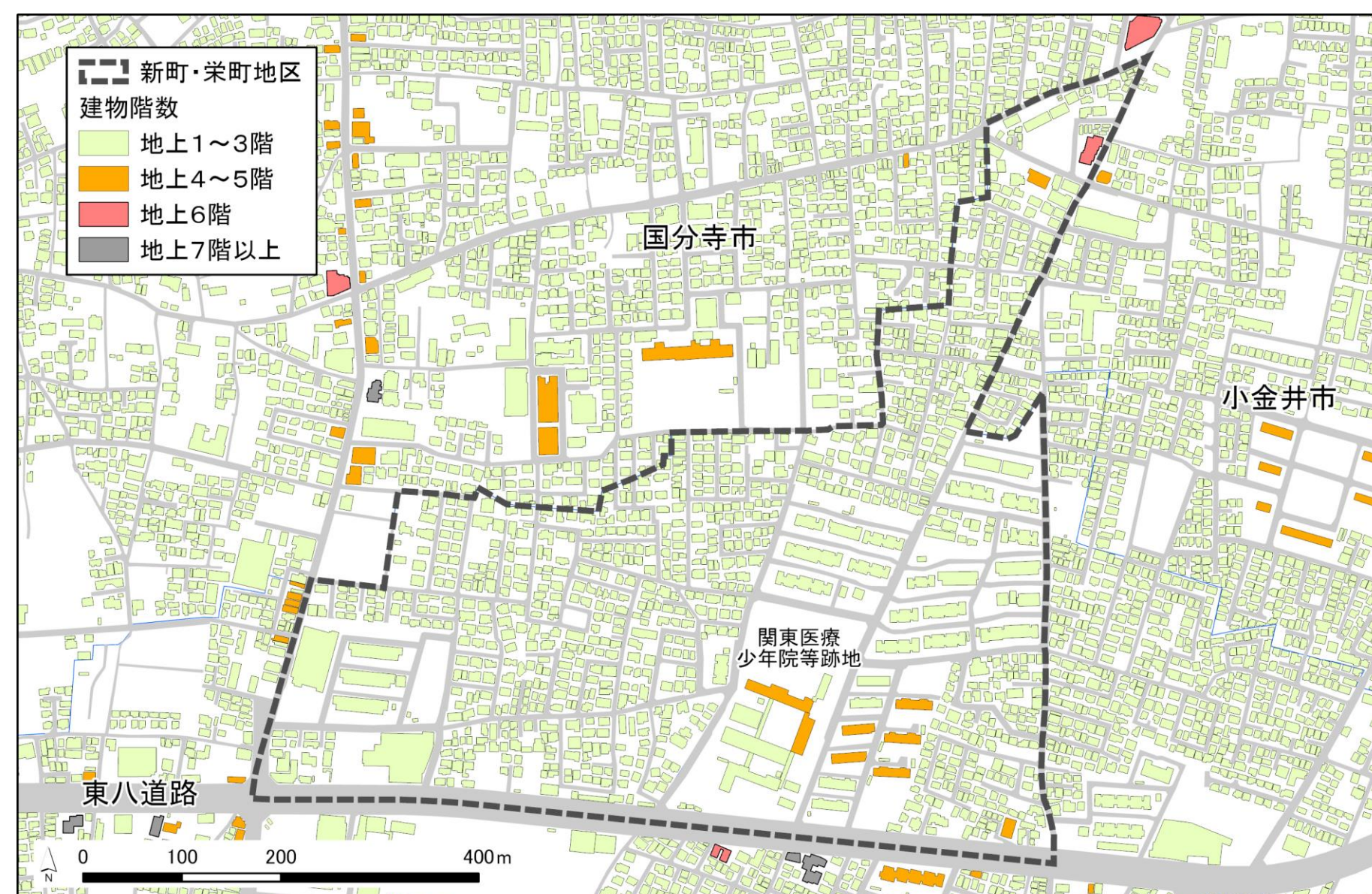
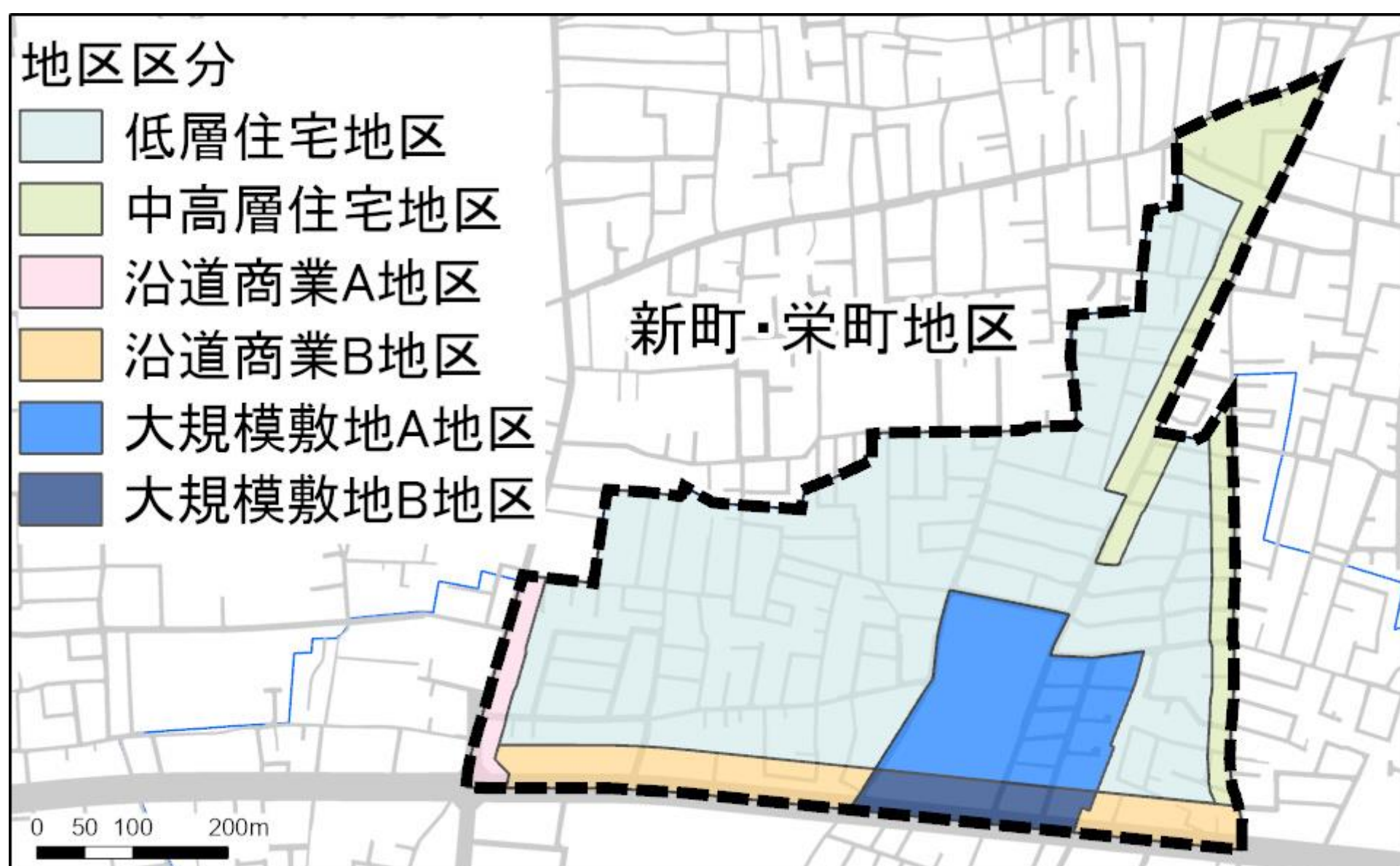
区分	最高高さ
低層住宅地区・大規模敷地A地区 （第一種低層住居専用地域）	10m（2～3階）
中高層住宅地区 （第一種中高層住居専用地域）	20m（6階程度）
大規模敷地B地区・沿道商業B地区 （準住居地域）	20m（6階程度）
沿道商業A地区 （近隣商業地域）	25m（7～8階程度）

現状のルールを守る

現在の建物状況より

市内他地区の例より

新町・栄町地区のほとんどは、第一種低層住居専用地域だから、1～3階建ての建物が多いんだね



新町・栄町地区地区計画（中間まとめ）

－まちづくりの具体的なルール③－

ルール

5

良好な住環境を保全するため、建てられる建物の種類（用途）を定めます

（建築物等の用途の制限）

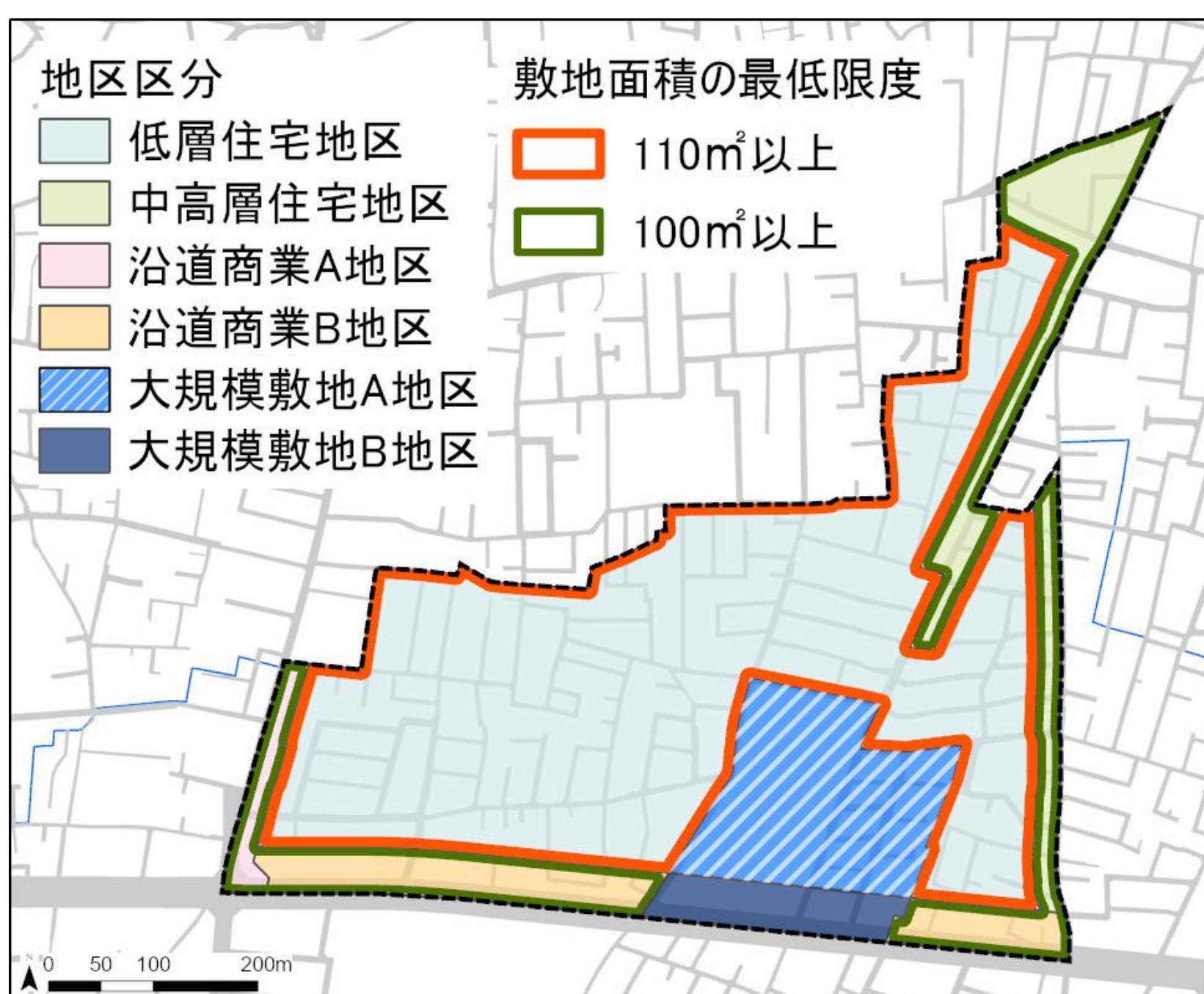
区分	現在建築してよい主な用途
低層住宅地区 大規模敷地A地区 （第一種低層住居 専用地域）	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅、共同住宅など ●ごく小規模な住宅付き店舗 ●公衆浴場、老人ホームなど <p>⇒制限する用途：寺院</p> <p>墓地が立地しないように寺院を制限</p>
中高層住宅地区 （第一種中高層住 居専用地域）	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積500㎡以下、2階建以下の小規模スーパー、飲食店など ●病院
大規模敷地B地区 沿道商業B地区 （準住居地域）	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積10,000㎡以下の大規模店舗 ●床面積3,000㎡を超える事務所 ●床面積10,000㎡以下のカラオケボックス、パチンコ屋など <p>⇒制限する用途： マージャン屋、パチンコ屋、射的場、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、倉庫業を営む倉庫、ガソリンスタンド、液化石油ガススタンド</p> <p>隣接する閑静な住宅地に合わないものを制限</p>
沿道商業A地区 （近隣商業地域）	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積10,000㎡以上の大規模店舗 ●カラオケボックス、パチンコ屋、映画館など <p>⇒制限する用途：準住居地域で建築してはならない工場</p> <p>隣接する閑静な住宅地に合わないものを制限 （準住居地域と同程度に）</p>

ルール

6

防災性の向上とゆとりある居住環境を維持するため、建物を建てる土地の大きさを定めます

（建築物の敷地面積の最低限度）

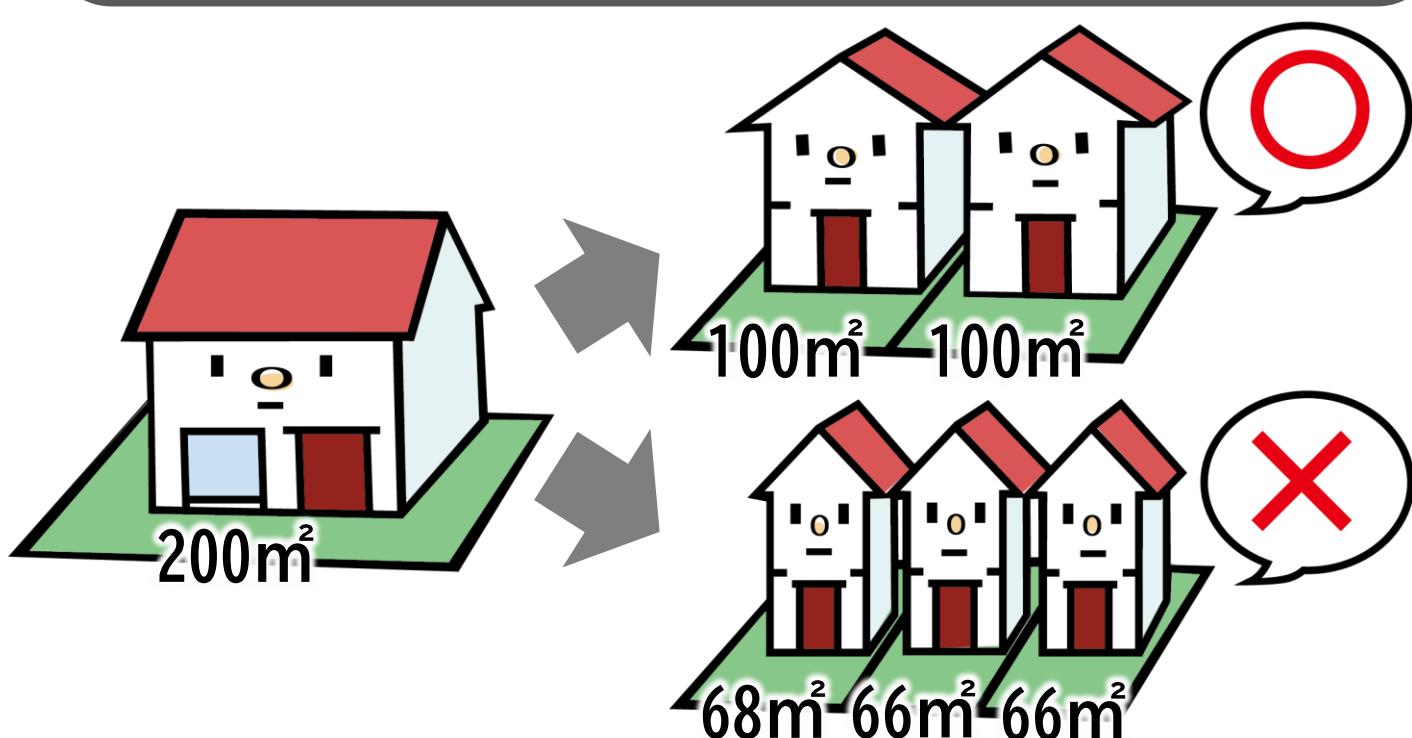


地区	内容
低層住宅地区	「開発事業に関する指導要綱」に沿った内容 110㎡以上
中高層住宅地区 沿道商業A・B地区	100㎡以上
大規模敷地A地区 大規模敷地B地区	<ul style="list-style-type: none"> ●一戸建ての住宅又は二戸長屋、店舗併用住宅は110㎡以上とします。 ●それ以外の用途の場合、できるだけ敷地が細分化されないように、大きな面積を設定します。ただし、集会所についてはこの限りではありません。

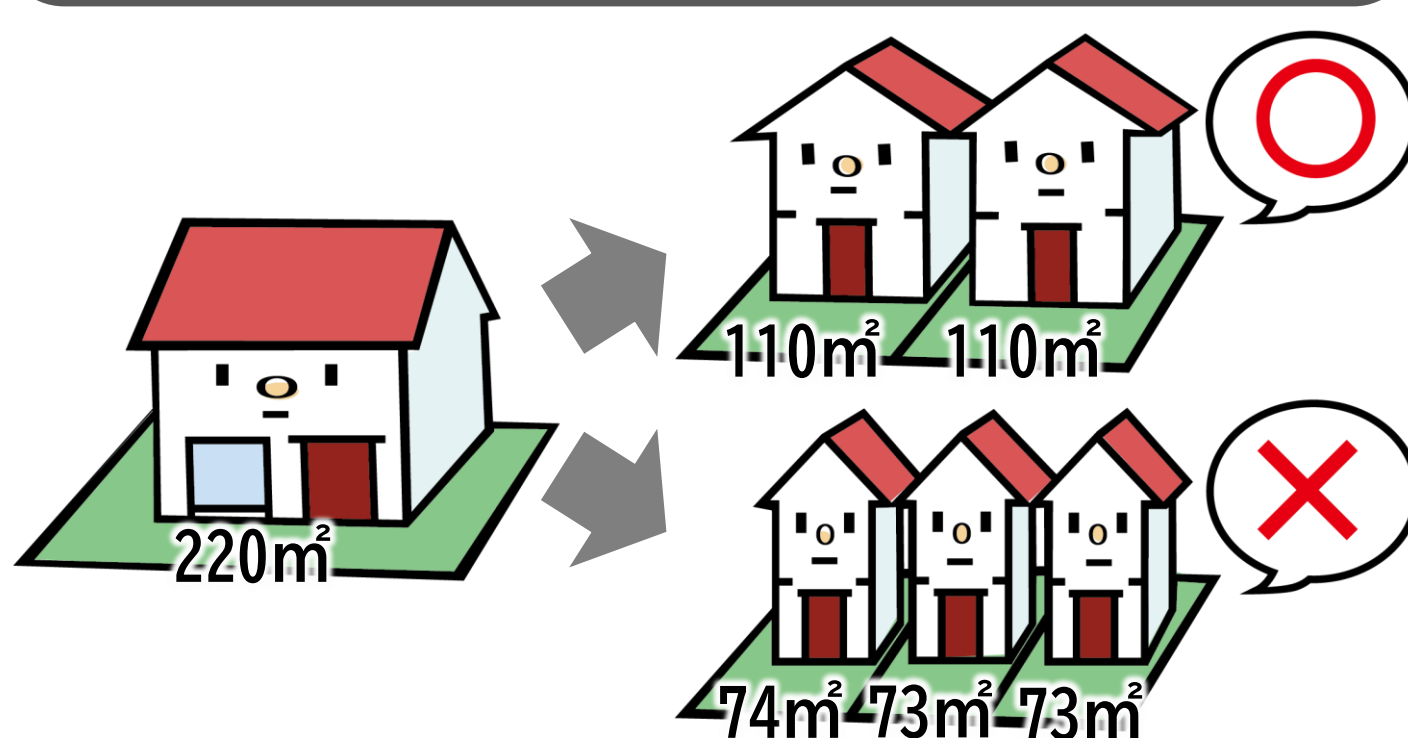
※既にある、上記の面積に満たない敷地は、敷地を分割せずに建て替えることはできるものとします。

【敷地面積の最低限度のイメージ】

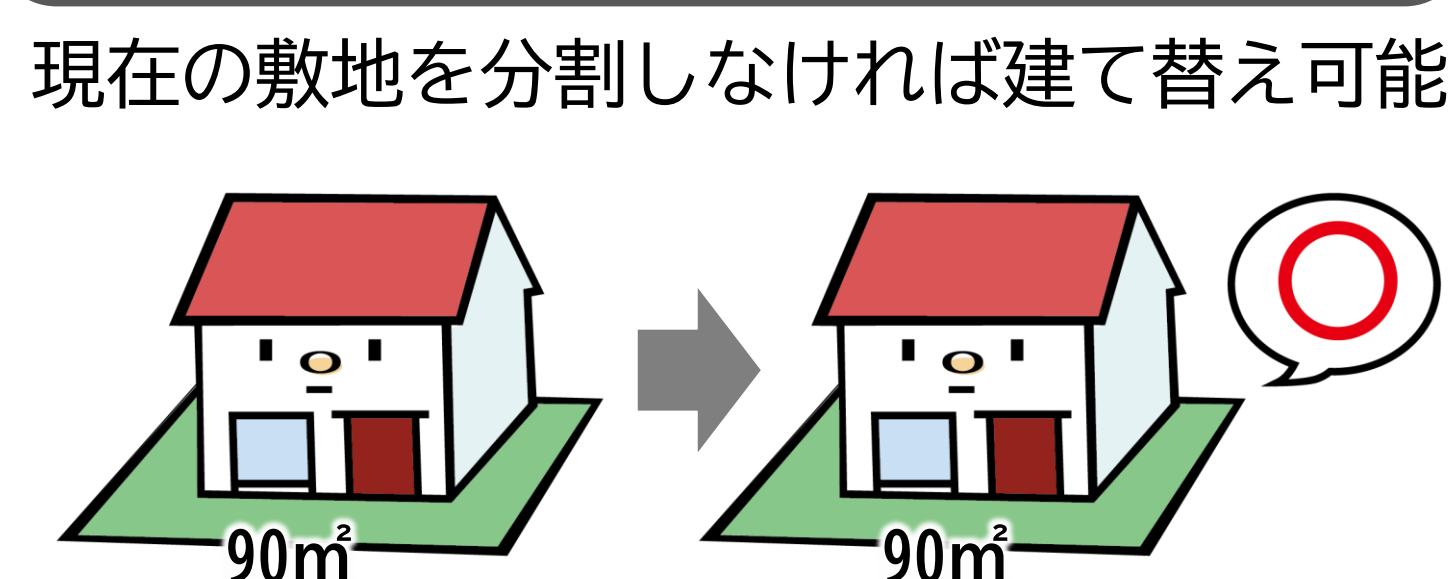
100㎡以上の敷地の場合



110㎡以上の敷地の場合



上記面積に満たない敷地の場合



新町・栄町地区地区計画（中間まとめ）

－まちづくりの具体的なルール④－

ルール
7

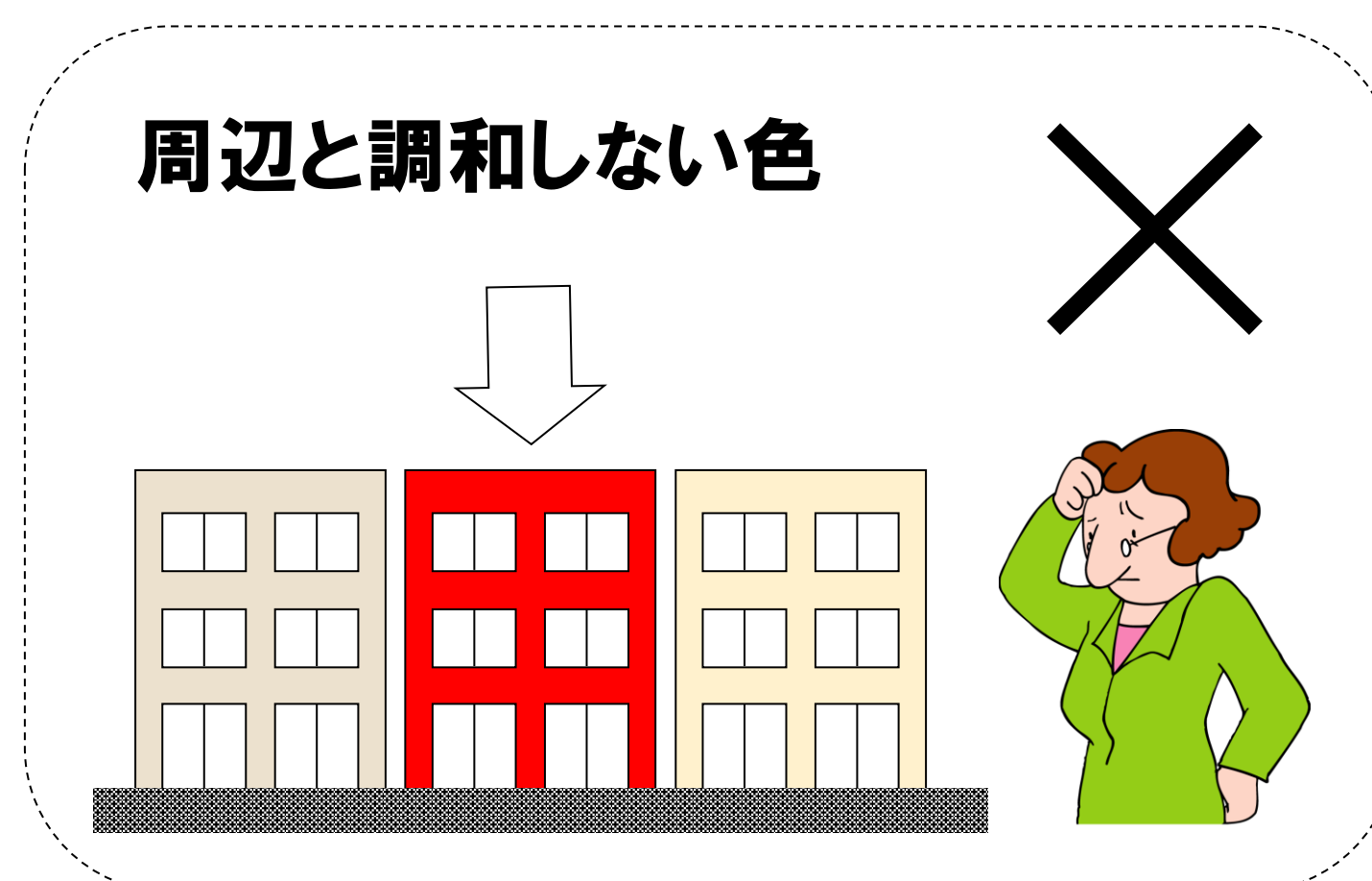
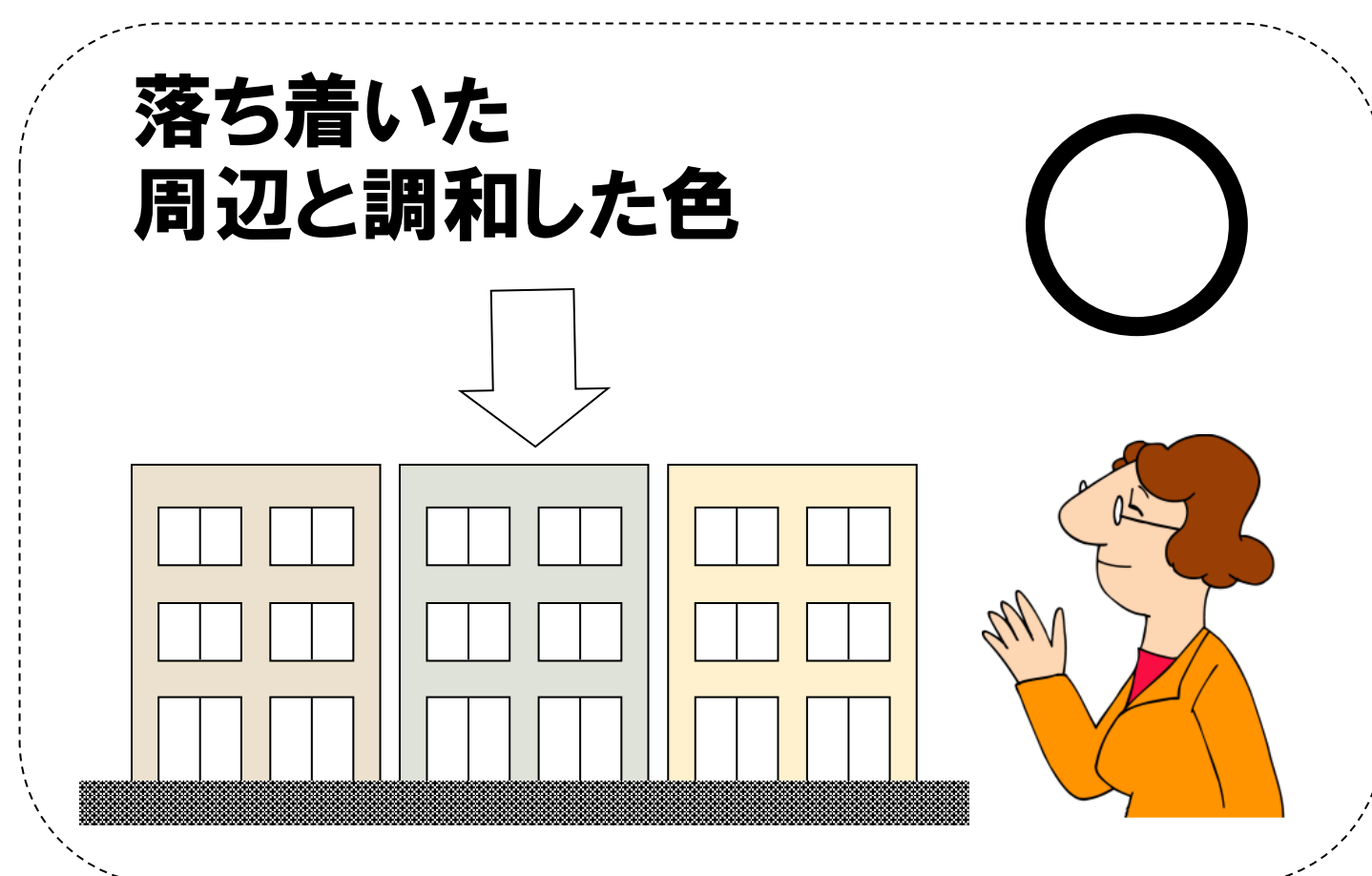
周辺環境と調和したまち並みとするため、建物の色やデザイン等を定めます

（建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限）

★全地区共通

- ・ 建築物の屋根または外壁の色彩は、周辺環境と調和した色彩にするとともに、形態、意匠は周辺のまち並みと調和したものとします。

【形態または色彩その他の意匠の制限のイメージ】



ルール
8

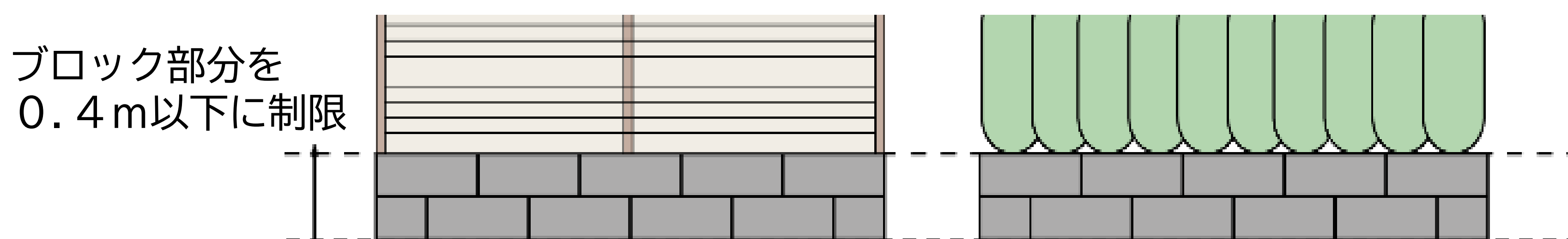
景観に配慮し、災害発生時の危険を減らすため、塀のブロック部分の高さを定めます

（垣又はさくの構造の制限）

★全地区共通

- ・ 道路に面して垣又はさく（門柱は除く。）を設置する場合は、生け垣又は透過性を有するフェンスとします。ただし、垣又はさくの基礎の部分のうち、高さ0.4 m以下の部分については、この限りではありません。

【垣又はさくをつくる場合のイメージ】



ルール
9

大規模敷地では樹木や花壇など緑を増やすため、緑の割合を定めます

（建築物の緑化率の最低限度）

★大規模敷地A・B地区のみ

- ・ 敷地面積の15%以上を緑化します。ただし、一戸建ての住宅又は二戸長屋の場合は除きます。

$$\text{緑化率 (\%)} = \frac{\text{緑化施設面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

【備考】

関東医療少年院と財務省官舎の跡地の面積の15%は約5,600㎡

【緑化率のイメージ】

