

17 陳情 第 24 号	「新宿区高度地区変更（原案）」に対する陳情
付託委員会	環境建設委員会
受理及び付託 年 月 日	平成 17 年 6 月 7 日受理、平成 17 年 6 月 10 日付託
陳情者	新宿区中井 _____ _____

（ 要 旨 ）

今般新宿区において検討中の「新宿区高度地区変更」により、建物の高さが規制され、当方にて予定している計画建物が建築できない可能性があります。そのため当敷地の絶対高さを現在の「新宿区高度地区変更素案」の変更あるいは緩和していただきたい。

（ 理 由 ）

当該地は、現在西武新宿線中井駅の駅前に位置し、現在施工中の山手通りの拡幅事業や首都高速道路中央環状新宿線の整備工事完了後、西武線中井駅周辺地区整備基本計画（案）により、今後、駅前ロータリーの新設も含め整備されていくエリアです。

また、当該地の存する中井駅周辺地区は、新宿区の都市マスタープランによると、新宿区の中で、優先的、重点的に住宅・まちづくりを推進する地区（22地区）である「まちづくり推進地区」として指定されております。

さらに、当該地は、木造住宅が密集しており、防災、耐震上も非常に危険で、住民の今後の安全な生活を守るためには、何らかの整備手法により、耐震性、防災上優れた建物へと積極的に整備しなければならないエリアです。

以上の観点から、今後、駅前整備と合わせて、住宅・まちづくりの推進を図る上で、今般の「新宿区高度地区変更」は、その妨げとなるものと考えます。

事実、当該地において、共同住宅による計画検討を行ったところ、通常設計では、現行の指定容積率（343%）を消化するのも困難で、実行容積率は 300%程度と思われます。さらに、今回の絶対高さ規制を加味すると、実行容積率は 250%程度と思われます。

既に、北側の日影規制により、当該地のポテンシャルを十分に有効利用できない上に、今回の「新宿区高度地区変更」により、さらに土地の有効利用ができず、土地の資産価値が下がります。

なお、国・東京都は、これまでに「総合設計制度」、「天空率の採用による斜線緩和」にて建築基準法の制限を緩和することにより、土地の有効利用を図ってきましたが、新宿区を考える絶対高さ規制は、それらの趣旨に反する政策と考えます。

したがって、前述したとおり 当該地は、新宿区都市マスタープラン上、住宅・まちづくりを推進する地区であること。 当該地含め周辺は、木造住宅が密集しており、防

災、耐震上も安全なまちづくりが急務であること。 今後、駅前整備計画の一環として整備されるエリアであること。 指定容積率（近隣商業地域 400%、第一種住居地域 300% 加重平均 343%）の消化が、現状でも困難であることに加え、今回の「新宿区高度地区変更」により、さらに容積消化が困難となることなどから、「新宿区高度地区変更素案」の変更あるいは緩和措置を要求し、最低でも現状の消化容積（300%）が可能と思われる高さ（今回の素案である近隣商業地域 30m、第一種住居専用地域 20m 近隣商業地域 40m、第一種住居専用地域 30m）まで緩和するよう要求いたします。