

市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町

# まちづくりを考える会 News

## 本年もよろしくお願ひします

## 1月は道路空間づくり等を話合ひます！

新年おめでとうございます。旧年中は、「市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会（以下、考える会）」に、多くの方にご参加いただき、ありがとうございました。

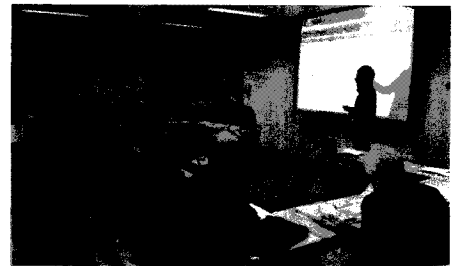
考える会では、昨年12月より**建替え等建築に関わる法的な地区独自のルール**の導入について具体的な検討を始めています（4面参照）。

1月は、**当該地区内における道路空間づくり等のルールの導入について話し合ひます**（2面以降参照）。どなたでも参加できますので、ご近所の方にお声掛けの上、奮ってご参加ください。本年もよろしくお願ひします。

### 第3号の記事

◆第3回での主なご意見

◆道路空間づくりに関するルールなどの紹介



写真：第3回考える会の様子

## たとえば 緊急車両の通行のために 道路境界線から 50cm 後退して建築する？

### 第4回 考える会のご案内！

日時：1月25日（金）19時～20時半

会場：牛込筆筈地域センター4階バラB（下図参照）

どなたでも  
参加できます！



### 第4回 考える会の議題（予定）

- ①壁面位置の制限
- ②壁面後退区域における工作物の設置制限
- ③垣又はさくの構造の制限
- ④建物のデザインの制限

上記などについて意見交換

### お問合せ先

（事務局） 新宿区都市計画部景観と地区計画課 担当：三枝・白水・齋藤

TEL：03-5273-3843（直通） FAX：03-3209-9227

Eメールアドレス：chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

# 第4回考える会で検討する

## ★道路空間づくりに関するルールなどの紹介：緊急車両が通行しやすい道路へ！

### ①道路空間づくりのルール

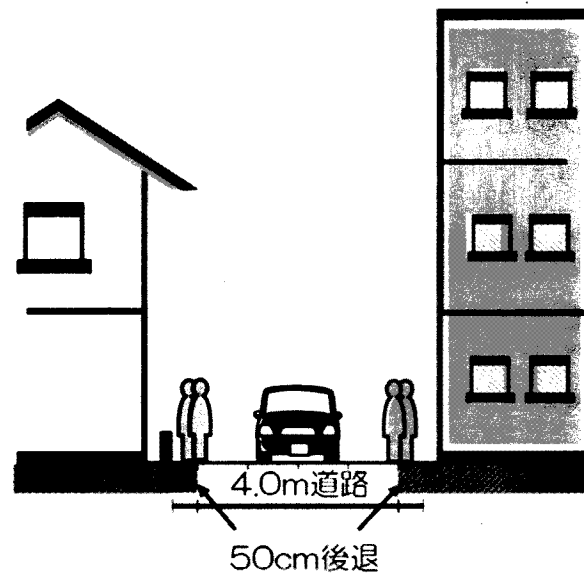
「壁面位置の制限」と「壁面後退区域における工作物の設置制限」のルールの導入があります。

解説：「壁面位置の制限」とは、消防車等の緊急車両が通行しやすいように、建築基準法で定められた後退義務（道路中心線から2m後退し幅員4mの道路とする）以上の道路空間を確保するために、建物を建てる際に、道路境界線からの壁面位置の後退距離を定めるルールです。対象とする路線及び、後退距離を定めることになります。

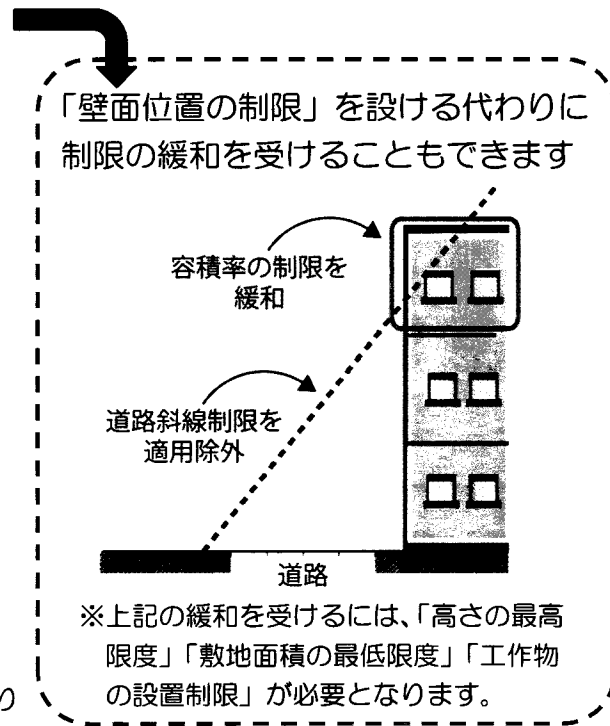
「壁面後退区域における工作物の設置制限」とは、壁面位置の制限を定めた路線において、道路境界線から後退距離までの区域に「門、塀、カーポート、物置」などの工作物を設置することを禁止するルールです。

### ②壁面位置の制限による道路空間のイメージ図

「壁面位置の制限」による後退  
(後退距離を50cmとした場合)



※後退部分(50cmの部分)は、継続所有となりますので、敷地面積に含まれます。

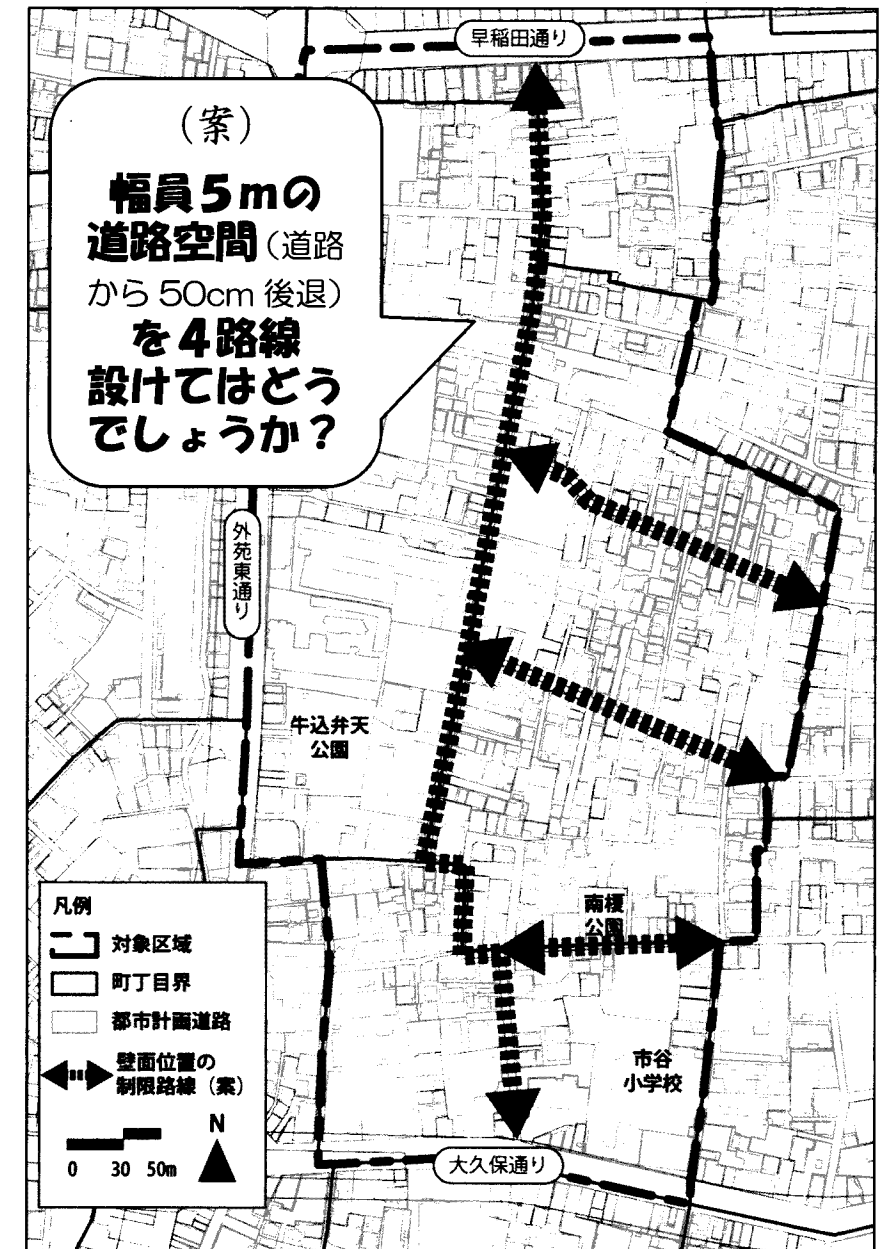


### ④制限の対象となる「みち」を考えましょう

解説：幹線道路である早稲田通りと大久保通りを地区内で繋ぐ南北の1路線と、その路線に交差する東西の3路線を壁面位置の制限路線(案)としています。

### ⑤議論のポイント

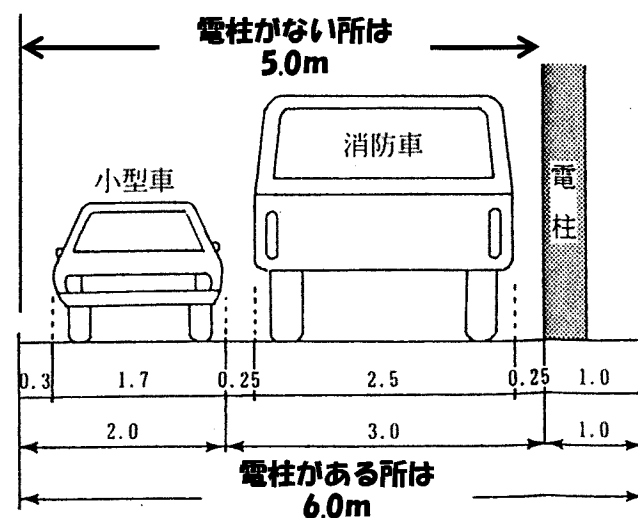
消防活動等のために  
どの道路を位置づけるか？  
道路境界線から何cm後退  
することが良いか？



### ③望ましい道路幅員

緊急車両の通行には、少なくとも幅員5m程度の道路空間が望ましい

解説：道路空間の幅員が広がれば、小型自動車が駐停車をしても消防自動車は通行可能となります。



# ～第3回 考える会での主なご意見～

◆日時：12月10日（月）19時～20時45分

◆開催場所：牛込筆筈地域センター 4階 バラB

◆出席：11名+事務局5名

◆主な議題：地区計画の詳細イメージ（その1）

◆主な意見：

## 「建物の高さの最高限度」について

- 当地区は、敷地面積が小さなものが多いので、大半は高さ10m以下の建物しか建たないと思う。
- 大久保通り沿道の商業地域については、40m高度地区となっているが、外苑東通り沿道の近隣商業地域並みに30mを建築物の高さの最高限度としてはどうか。10階建てぐらいまでに抑えられると思う。
- 建物の高さの最高限度は、土地の高度利用を阻害する面があることも我々は認識しておく必要がある。

## 「建物用途の制限」について

- 地区内では、「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」における「ワンルームマンション」の対象とならない共同住宅（例、2階建て）が建設されおり、気になっている。このような共同住宅の建設を制限するためにも地区計画にて制限をする必要がある。
- ワンルームマンションの居住者の中には、地域の集まりに参加してみたいと思っている若者もいるので、ワンルームマンションの居住者をどのように地域コミュニティに取り込むと良いのかを考えることも大切だと思う。

## 「敷地面積の最低限度」について

- 良好な環境を残すために、敷地の細分化に歯止めを掛けようとしているものであり、それなりの敷地規模を最低限度とした方が良いだろう。
- 制限の規模については、地区内の分割できなくなる件数や他区の事例などを踏まえて考えていかないといけないだろう。

◆第3回で決まった内容：

- ①「建物の高さの最高限度」に関する方針：住居系の用途地域エリアでは10mを最高限度とする。また、商業系の用途地域エリアの内、大久保通り沿道については30mを最高限度とする。
- ②「建物用途の制限」に関する方針：ワンルームマンションを制限する。制限対象となるワンルームマンションの対象（住戸数や専用床面積）については、継続検討とする。
- ③「敷地面積の最低限度」に関する方針：敷地面積の最低限度を設けることとする。最低限度の数値については、継続検討とする。

◆第4回で決めたい内容：地区計画の詳細イメージ（その2）

（壁面位置の制限／壁面後退区域における工作物の設置制限／垣又はさくの構造制限／建物のデザイン  
の制限）