

中落合1丁目地区まちづくりニュース 第8号

平成23年(2011年)1月

編集・発行:中落合1丁目地区まちづくり協議会

「地区計画」の導入を検討しています

●「地区計画」の検討に向けて

中落合一丁目地区まちづくり協議会では、中落合一丁目の皆様のご意見をふまえて、このまちを何世代にもわたって住み続けられるようにしていくためにどのようなことができるか、話し合ってきました。

現在、中落合一丁目地区には「中落合一丁目地区まちづくりガイドライン」がありますが(平成20年3月決定)、法的な効力がないためたとえガイドラインの内容に沿わない建物でも、その建設を禁止することはできません。

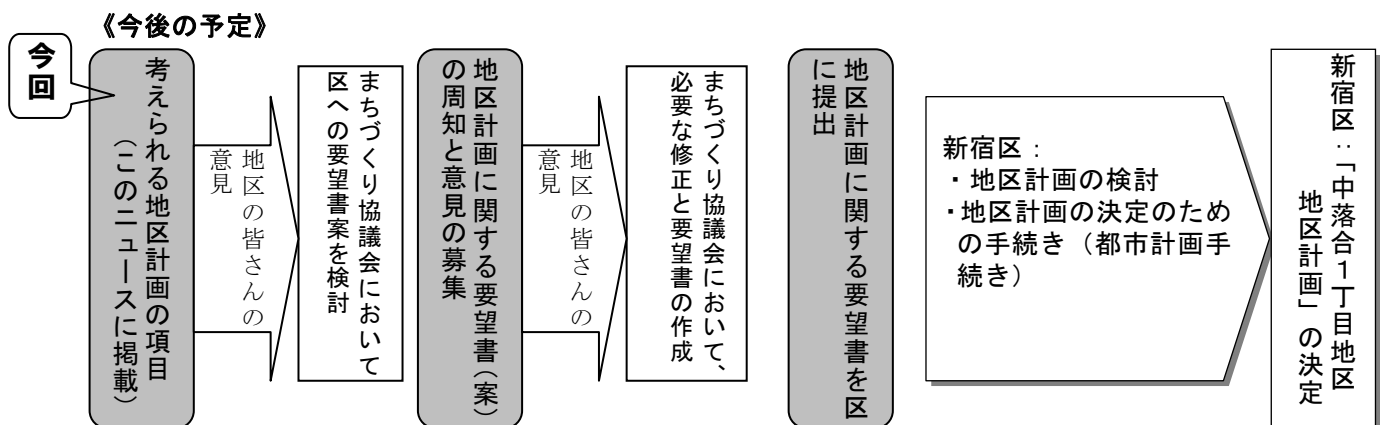
このような状況から、公と私のバランスを考え、今までの活動や話合いの結果をまちづくりに反映していくためには、法的効力のある「地区計画」の導入が必要ではないかと考えました。

そこで、すでにまちとして決定した「中落合一丁目地区まちづくりガイドライン」を補完するものとして、地区計画に盛り込むことが適当と思われる項目をまとめてみました。

●「地区計画」の項目についてご意見をお寄せ下さい

地区計画は、地区住民の賛同のもとに新宿区が「中落合一丁目独自の都市計画」として決定することになります。協議会では、今後地域の皆様のご意見をうかがった上で、地区計画の項目を盛り込んだ要望書を作成し、新宿区に提出する予定です。

今回のニュースは、その第一歩として、現在協議会で検討中の項目について整理したものです。皆様方の積極的なご意見をお待ちしています。別添の意見用紙をご使用下さい。



まちづくり協議会はどなたでも参加できます。お問い合わせは下記までお願いします

中落合1丁目地区まちづくり協議会事務局

(新宿区都市計画部景観と地区計画課(担当:志原 伊藤 浅尾))

TEL03-5273-3831(直通) FAX03-3209-9227 e-mail chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

○「地区計画制度」とは？

- ①**法的制度**：都市計画法に定められているしくみです。
- ②**一定区域に適用**：一定の区域に適用する建築などのルールです。
- ③**原則はより厳しく**：その区域に定められている既存の規制より厳しくすることが原則です。
- ④**区が定める**：住民(地権者)の提案をもとに区などの自治体が定めます。
- ⑤**法的効力がある**：決められた内容は、法律としての効力を持ちます(工事着手前に区への届け出が義務づけられ、地区計画の内容に合っているかどうか区が確認する)。

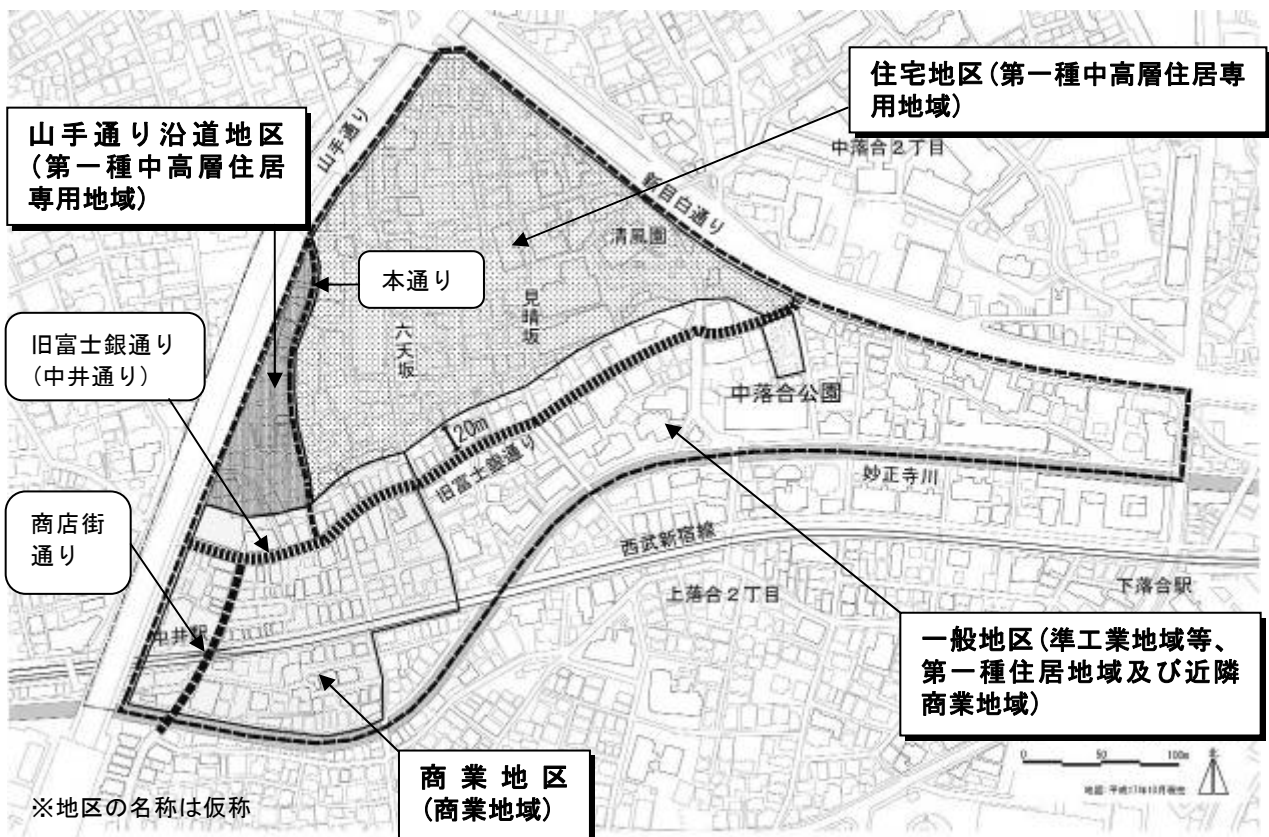
《定めることができる項目》

※この中から選んで定めることができます

1. 地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備の計画(位置・幅) ・公園の位置・規模(整備の計画または既存公園の保全など)
2. 建築物や敷地の制限など	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物等の用途の制限 ②容積率の最高限度又は最低限度 ③建ぺい率の最高限度 ④建築物の敷地面積の最底限度 ⑤建築面積の最低限度 ⑥壁面の位置の制限 ⑦建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ⑧建築物等の形態又は意匠の制限 ⑨かき又はさくの構造の制限
3. 土地利用の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・樹林地や緑地の保全など

※区域内を地区区分して、それぞれに応じた規制を定めるのが一般的

○中落合1丁目地区における地区計画の地区区分案



■中落合 1 丁目地区において考えられる地区計画の項目

①地区全体

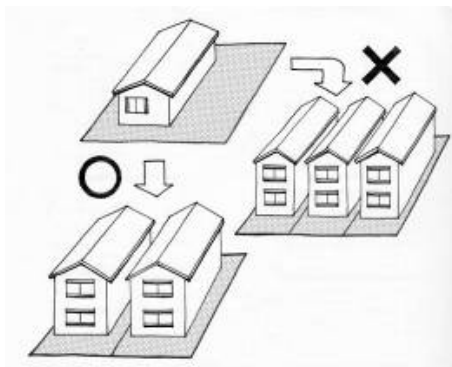
1) 緑化の誘導

- ・「緑を守り、増やす」ことを基本として、緑に関するルールを定めます。
- ・ただし、具体的な数値による規制は難しいので、以下のような表現で方針を定めます。
 - 例) 樹木を伐採する場合は、できるだけ同等の樹木を植えるなど緑の保全に努める。
 - 例) 建て替えなどの際には、「緑化プラン」の提出を求める。

②住宅地区

1) 敷地面積の最低限度の制限

- ・建築物の敷地面積の最低限度の制限：例えば、敷地面積の最低限度を 100 m²と定めた場合、図のように、今後、100 m²未満の敷地には分割できなくなります。

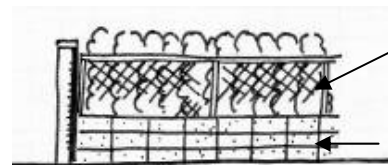


★「建築物の高さ」について

ガイドラインには、住宅地区について、今後建築する際には「地下階も含み 4 層以下」と決められていますが、既存建築物でガイドラインの基準を超える建築物がすでに存在しています。法的効力を持つ地区計画で同様の規制をすることは困難と思われます。

2) かき・さくの構造の制限

- ・コンクリートブロック塀の高さ（例 1m 以下）の制限：防災・防犯のために高いブロックなどを規制するものです。なお、板塀・金網フェンス・生け垣などは制限しません。



フェンスと生け垣等は可

ブロック塀の高さは 1m 以下、などと決める

③山手通り沿道地区

1) 敷地の最低限の制限

- ・建築物の敷地の規模の最低限度の制限(※「住宅地区」と同様)

2) 北側斜線制限等の緩和

- ・山手通り沿道の地区として、これまでよりやや余裕をもって建築物が建てられるよう北側斜線制限などの緩和(地区計画とは別の都市計画手続きによって、現行の「第 2 種高度地区」から「第 3 種高度地区」に変更など)。

3) 山手通り・本通り接道部分(道路に面した部分)の緑化

- ・沿道敷地道路側の緑化等

4) 山手通り沿道建築物・工作物の意匠の制限

④商業地区

1) 風俗営業関連建築物の制限

- ・商業地区全体として、風俗関連業種の禁止(現在、商業地域では、風俗営業等の多くが建てられます)

2) 道路に面した塀など(工作物)の制限

- ・商店街通りとしての賑わいを維持するため、敷地の道路面に塀などをつくらないようにします。

3) 山手通り接道部分(道路に面した部分)の緑化 (山手通り沿道地区と同様)

4) 山手通り沿道建築物の意匠の制限 (山手通り沿道地区と同様)

(参考資料) 法律(建築基準法等)に定められた「風俗営業」

風俗営業等	用途地域				
	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	○	○
マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券発売所等	×	×	○	○	○
カラオケボックス等、	×	×	○	○	○
個室付き浴場業に係る公衆浴場等	×	×	×	○	×

★商業地区の建築物の用途制限について

※ガイドラインでは、商業地区の建築物の1階部分は、お店などの商業用途にするよう定められています。ガイドラインの項目を「商店街通り」について適用し、活気ある商店街づくりをより明確にルール化する考え方もあります。

※具体的な規制を行わない場合も、建築物の1階部分や前面の空間について、ちょっと座れる空間(ベンチなど)をつくる、夜暗くならないように工夫するなど、賑わいへの貢献を求めます。

⑤一般地区

1) 風俗営業関連建築物の制限

- ・この地区のうち、準工業地域では風俗営業等などの規制が緩いため、今後、キャバレー・ナイトクラブ・マージャン屋・パチンコ屋・カラオケボックス等が建たないように規制します。

*現在の建物をすぐにルールに合わせる必要はありません。

⑥旧富士銀通り(中井通り)

★「旧富士銀通り」(中井通り)の整備

※旧富士銀通りの整備は継続して検討すべき課題とします。

- ・旧富士銀通りは、「新宿区都市マスタープラン」にも「地区内主要道路」と位置づけられており、歩行者にとって安全な道をつくるため、道路幅を広げ歩行者空間を確保したいが、図のような具体的規制を設けるためにはなお議論を重ねる必要があると考えます。

・具体的ルールの例

「今後建築する際には、道路の中心から4mずつ壁面後退し、将来的に8m幅の実現をめざす。」等

