

市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町 まちづくりを考える会

まちづくり構想

「地区計画の策定」「新たな防火規制の区域指定」に関する提言

平成27年9月

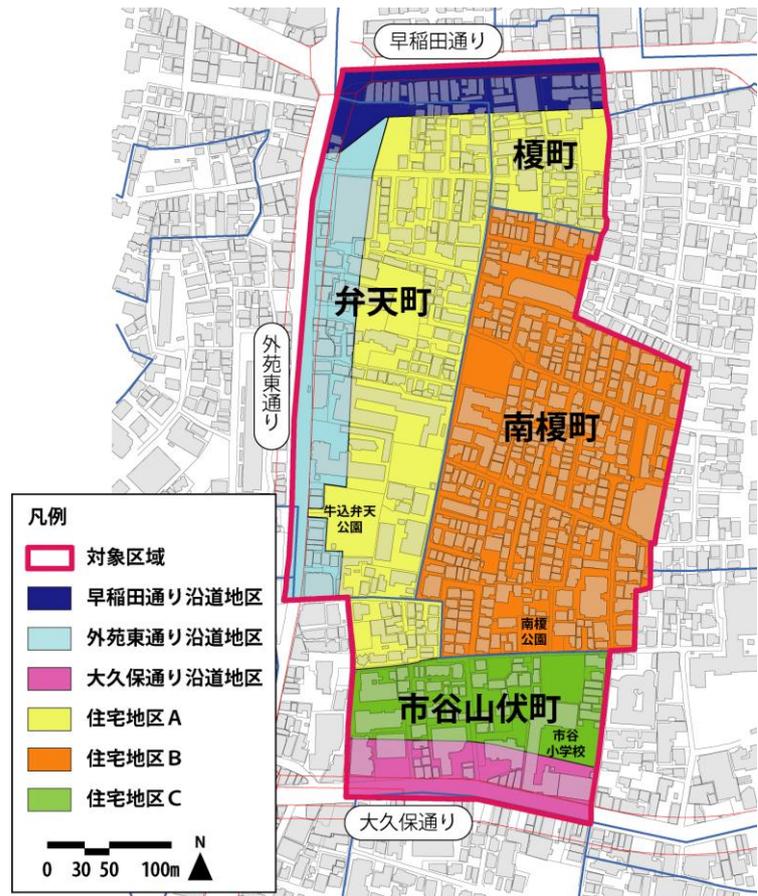
目次

はじめに.....	1
まちづくり構想の対象区域.....	2
まちの状況とまちづくりの課題	2
まちづくりの背景.....	3
まちづくりの目標.....	3
これまでの検討経過	4
まちづくりの9つのルール	5
今後の展望	9
参考資料.....	10

(略)

まちづくり構想の対象区域

市谷山伏町全域、南榎町全域、榎町の早稲田通りより南側の区域、及び弁天町の外苑東通りより東側の区域、約 14.9ha をまちづくり構想の対象としています。
(右図参照)



まちの状況とまちづくりの課題

新宿副都心地区の東方に位置し、早稲田通り、外苑東通り、及び大久保通りに囲まれた南北に広がる地区であり、幹線道路沿道では中高層建築物が立地し、地区内部では古くからの低層建築物を中心とした緑豊かな住宅地が広がっています。

地区内部は、幅員4m未満の狭い道路や行き止まり路が多くなっており、震災時における避難や消防活動、及び生活の利便性向上に必要な道路網の形成が十分ではありません。

一方で、外苑東通りの拡幅整備や東京メトロ東西線神楽坂駅、及び都営地下鉄大江戸線牛込柳町駅の至近であり、交通利便性が高く、幹線道路沿道などにおいてはワンルームマンションなどの中高層の共同住宅への建替えが顕著となっています。



緑豊かな戸建て住宅地の様子



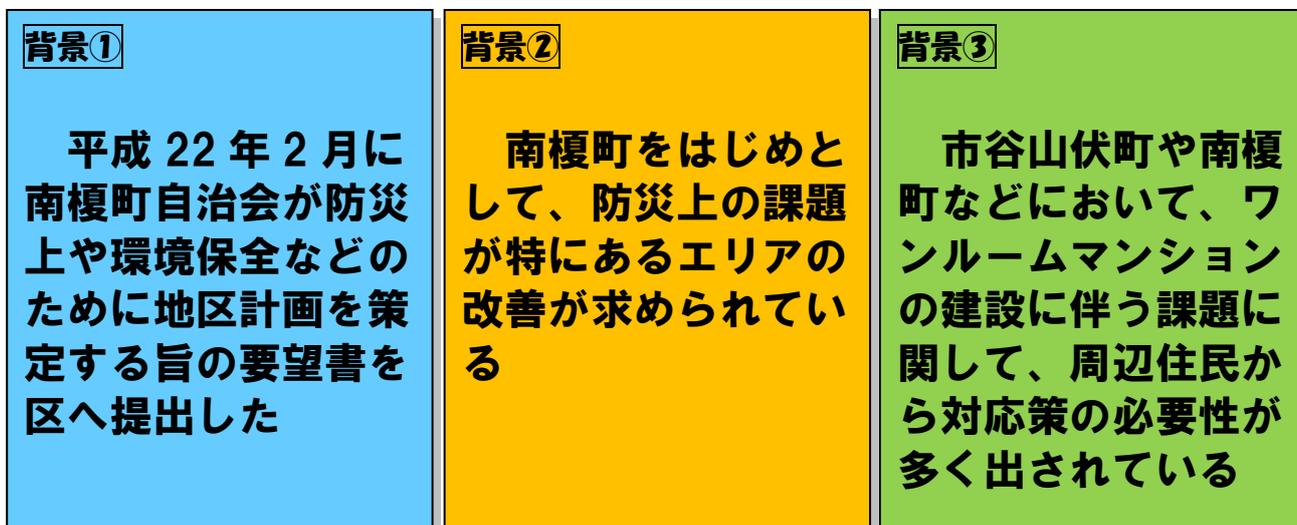
中層住宅と戸建て住宅の様子



狭い道路での交差点の様子

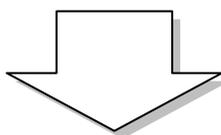
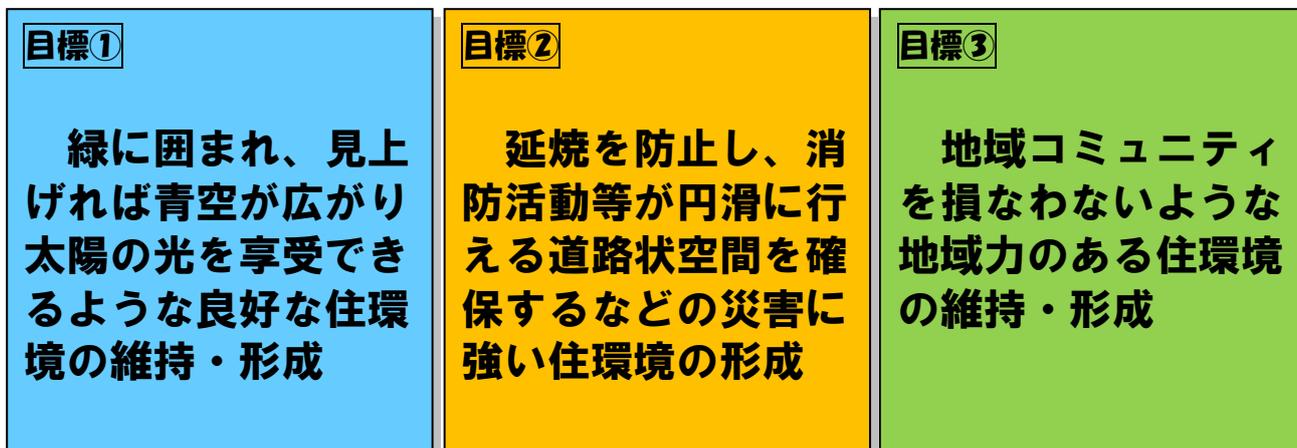
まちづくりの背景

まちづくり構想を提案するに至った当地区におけるまちづくりの背景は、以下のとおりとなります。



まちづくりの目標

まちづくりの目標は、以下のとおりとします。



幹線道路沿道としての延焼遮断帯の形成、及び地区内部における緑豊かな災害に強い中低層住宅地の形成等ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、便利さと住みやすさを兼ね備えた、孫子の代まで誇りが持てる歴史を受け継いだ高質な市街地を目指します。

これまでの検討経過

考える会は、平成 23 年にスタートした南榎町まちづくり検討準備会を前身とし、平成 24 年より「11 回の考える会」「アンケート調査」「まちづくり構想（案）説明会の開催」などを踏まえ、平成 27 年に新宿区へまちづくり構想を提案します。

 は、考える会による活動を指す。

平成 22 年	2月	南榎町自治会より区へ要望書の提出 防災上や環境保全などのために地区計画を策定する旨を要望
平成 23 年	1月	南榎町まちづくり検討準備会がスタート （以下、準備会） 南榎町にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方が任意で参加
	4月	準備会より“まちづくりアンケート調査”を実施 144 件回収（回収率 19%）
平成 24 年	8月	南榎町まちづくり検討準備会“まちづくりの考え方”を作成 第 11 回準備会にてまとめ、今後は周辺町会を含めた区域での検討を提案
	夏	市谷山伏町・榎町・弁天町 各町会長等へ説明 4 町会を含めた区域でのまちづくりの検討について協議
	10月	“まちづくりを考える会”がスタート 当会の対象区域にお住まいの方、土地・建物をお持ちの方が任意で参加
平成 25 年	4月	考える会より“まちづくりアンケート調査”を実施 231 件回収（回収率 12%）
平成 26 年	12月	考える会が“まちづくり構想（案）”を検討 区の協議結果を踏まえ、第 10 回考える会（平成 26 年 12 月開催）を開催
平成 27 年	7月	考える会より“まちづくり構想（案）”説明会を開催 平成 27 年 7 月 5 日（日）榎町地域センターにて開催
	9月	考える会より“まちづくり構想”を新宿区へ提出 第 11 回までの考える会、及び説明会を踏まえ、“まちづくり構想”を確定

※考える会での各回の開催日、テーマ、及び参加者数は、参考資料参照

まちづくりの9つのルール

「1.」～「8.」は地区計画（都市計画法に基づく）で定めるルール。「9.」は新たな防火規制（東京都建築安全条例に基づく）の区域指定によるルールとします。

南榎町のみ

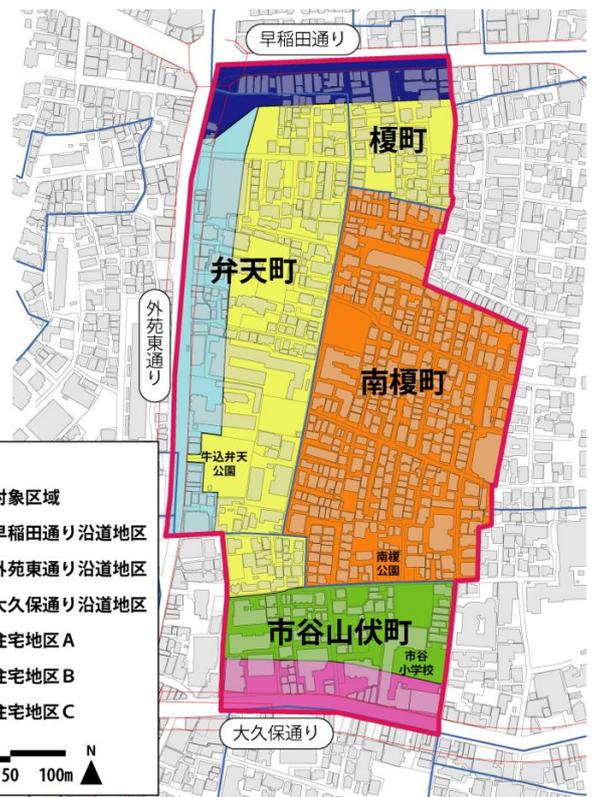
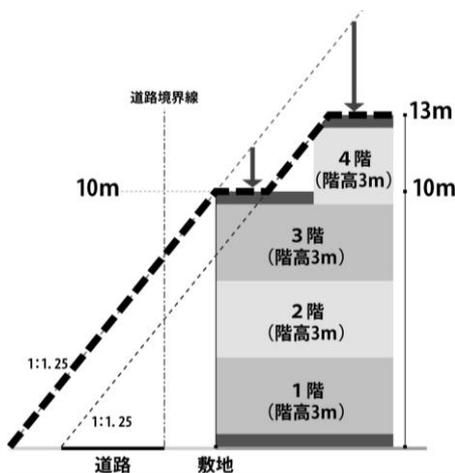
1. 建築物の最高高さについて

目的 日照・採光・通風を確保します。

内容 見上げれば青空が広がり、太陽の光を享受できるように南榎町のみ **高さの最高限度を13m**とします。

また、高さ10mを超える部分は道路斜線の後退緩和を適用しません（下図参照）。

（なお、南榎町以外の区域においては、現行規制（高度地区など）が適用されます）



■地区区分別における建築物の最高高さ

地区区分（町名）	現行規制	地区計画導入後
早稲田通り沿道地区（榎町、弁天町）	40m	現行規制と同じ
外苑東通り沿道地区（榎町、弁天町）	30m	現行規制と同じ
大久保通り沿道地区（市谷山伏町）	40m	現行規制と同じ
住宅地区A（榎町、弁天町、市谷山伏町）	20m	現行規制と同じ
住宅地区B（南榎町）	20m	13m
住宅地区C（市谷山伏町）	20m	現行規制と同じ

2.ワンルームマンションについて

目的 狭小な部屋が多く入ったワンルームマンションの建設を制限します。

また、良好な地域コミュニティが創出されるワンルームマンションを確保します。

内容 次のいずれかに該当する長屋、または共同住宅は建築してはいけません。

- 4戸以上の場合で、専用面積が25㎡未満である住戸を有する。
- 30戸以上の場合で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有する。

3.敷地の最低面積について

目的 敷地の細分化を防止し、密集市街地の更なる形成を防ぎます。

内容 65㎡を敷地面積の最低限度とします。

なお、現在の敷地面積が規制値よりも小さい場合であっても新築や増築などの際に新たに敷地を分割しなければ、建築は可能となります。

4.垣又はさくの構造について

目的 地震時の倒壊の危険を減らしたり、防犯上の見通しを確保したりします。

内容 道路に面する門又は塀、その他これに類するものの構造は、**コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない**です。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではないです。

5.緑の保全について

目的 現在の良好な住環境を守っていきます。

内容 落ち着いたある街並みの形成に配慮し、**既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化、育成を推進**します。

6.建築物のデザインについて

目的 落ち着いたある景観を確保します。

内容 建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は良好な**居住環境にふさわしいもの**とします。また、商業系の用途地域である、「早稲田通り沿道地区（榎町、弁天町）」「外苑東通り沿道地区（榎町、弁天町）」「大久保通り沿道地区（市谷山伏町）」では、1階部分、及び地下1階から2階までに店舗、飲食店等の用途を設ける場合は、**沿道に対して開放的な意匠**とし、連続するにぎわい空間となるよう工夫します。

7.建築物の壁面位置・工作物の設置について

目的 建築物の壁面の位置を道路から後退し、避難路や緊急車両の通行路、ゆとりある歩行空間を確保します。

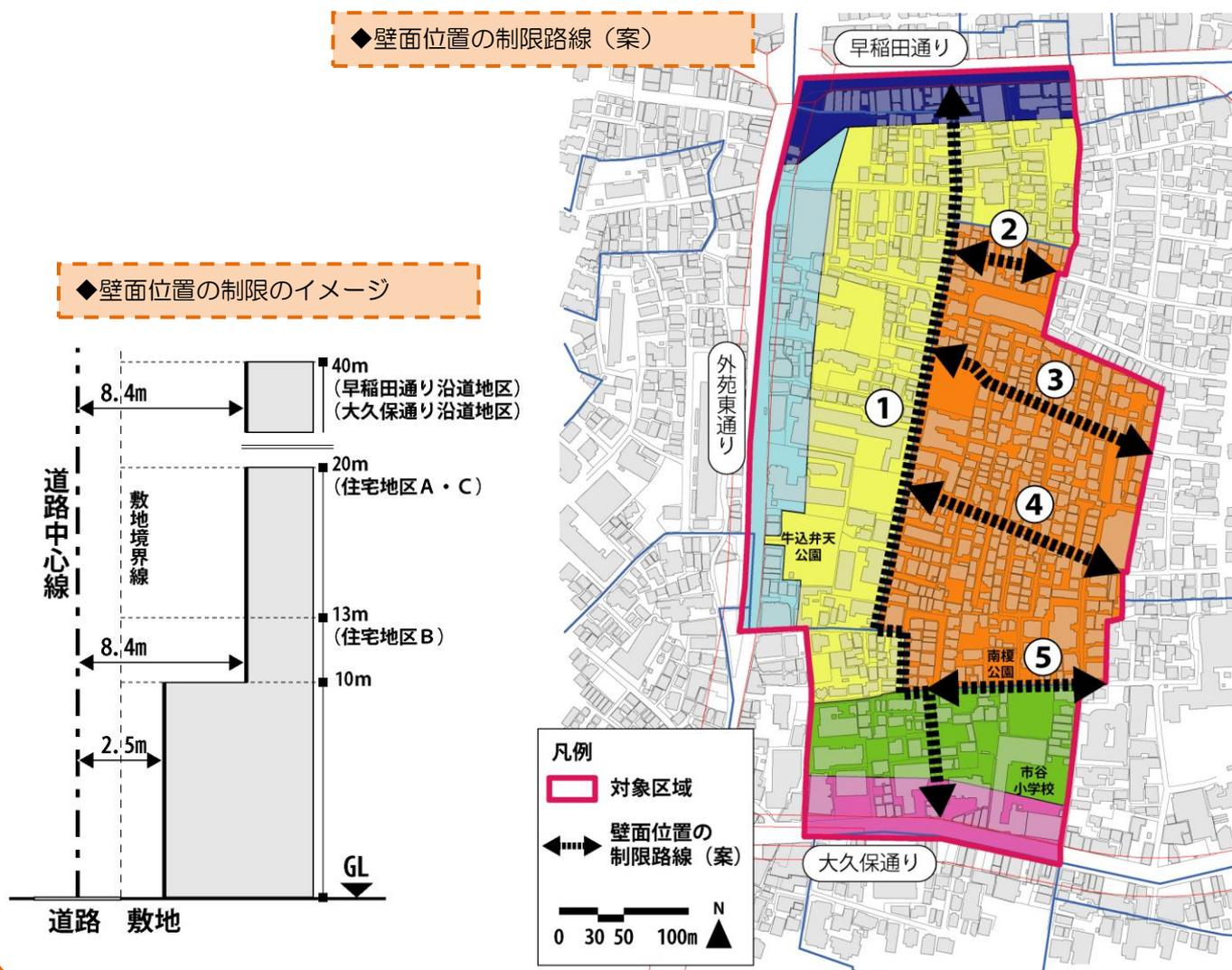
内容 5路線沿道（下図①～⑤）の敷地においては、建築物の**高さ10mまでは壁面を道路中心線から2.5m後退。高さ10mを超える部分は、8.4m後退**して建築します。

また、壁面後退区域には、工作物を設置してはいけません。壁面後退区域は、建築敷地に含むことができます（＝建ぺい率・容積率の算定対象となる）。

目的を実現するための制限に対し、緩和措置を講じます

道路斜線制限＋容積率を緩和
（一定の基準を満たす必要あり）

※早稲田通り・大久保通りとの交差部の敷地においては、高さ10mを超える部分も道路中心線から2.5m後退となります。



8. 容積率の最高限度について

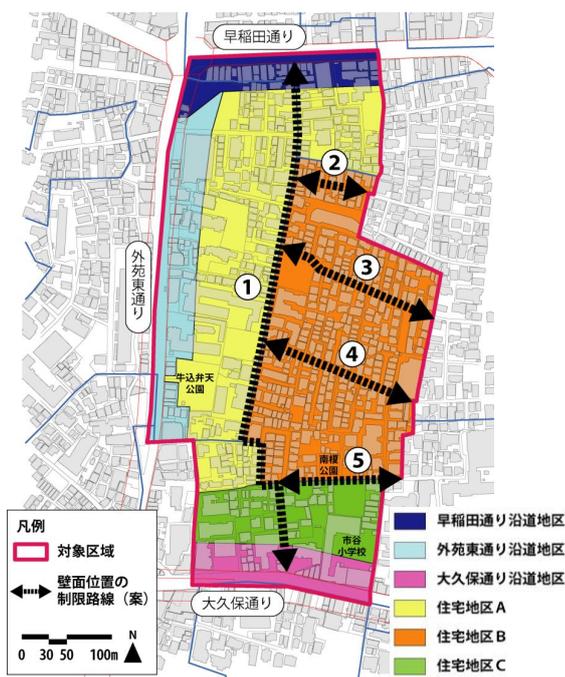
目的 壁面後退を促進させます。

内容 壁面の位置の制限対象路線を最大な前面道路とする敷地において原則として以下とする。

◆**住居系の用途地域**である、「住宅地区A（榎町、弁天町、市谷山伏町）」「住宅地区B（南榎町）」「住宅地区C（市谷山伏町）」では、**200%**とします。

◆**商業系の用途地域**である、「早稲田通り沿道地区（榎町、弁天町）」「大久保通り沿道地区（市谷山伏町）」では、**300%**とします。

（なお、「外苑東通り沿道地区（榎町、弁天町）」は、現行規制が適用されます）



■地区区分別における容積率の最高限度

壁面の位置の制限対象路線を最大な前面道路とする敷地のケース

※前面道路幅員を4mとした場合の比較表とする

地区区分（町名）	現行規制	地区計画導入後
早稲田通り沿道地区（榎町、弁天町）	240%（幅員4m×60%）	300%
外苑東通り沿道地区（榎町、弁天町）	-	-
大久保通り沿道地区（市谷山伏町）	240%（幅員4m×60%）	300%
住宅地区A（榎町、弁天町、市谷山伏町）	160%（幅員4m×40%）	200%
住宅地区B（南榎町）	160%（幅員4m×40%）	200%
住宅地区C（市谷山伏町）	160%（幅員4m×40%）	200%

※上記敷地以外においては、指定容積率または道路幅員に係数を掛けた値の低い方となる

9. 建築物の構造について

目的 木造密集市街地の防災性能を高めます。

内容 当地区全域を東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の区域指定の対象とします。

原則として、準防火地域においても**耐火建築物または準耐火建築物等としなければならない**です。

今後の展望

1. 事業者と近隣住民による事前協議システムの導入の検討

当地区内での建築の際に、計画段階で「事業者と近隣住民による事前協議」を行うシステムの導入を当会などで検討することによって、まちづくりの9つのルールである地区計画、及び新たな防火規制を補完し、住民主体による自主的なまちづくりを進めていく。

2. 有効な道路幅員の確保

当地区内での建築の際には、円滑な通行路やゆとりある歩行空間を確保するために、建築基準法に基づくセットバックや建築物の壁面位置及び工作物の設置の制限の際における電柱や道路標識等の移設の考え方について、今後とも継続して検討を進めていく。

参考資料

■まちづくりを考える会 会則

市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町 まちづくりを考える会 会則

(名称)

第1条 この会は、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」という）と称する。

(目的)

第2条 考える会は、行政や専門家と協働で、安全で快適な魅力あるまちの実現をめざして、市谷山伏町全域、南榎町全域、榎町の早稲田通りより南側の区域及び、弁天町の外苑東通りより東側の区域におけるまちづくりを推進することを目的とする。

(対象地区)

第3条 市谷山伏町全域、南榎町全域、榎町の早稲田通りより南側の区域及び、弁天町の外苑東通りより東側の区域を対象地区とする（対象地区図参照）。

(活動)

第4条 考える会は、第2条の目的を達成するために、次の活動を行う。

- (1) 対象地区にふさわしいまちづくり方針等の検討及び作成。
- (2) 地権者、住民等への情報提供。
- (3) その他必要に応じて行うまちづくりに関すること等。

(会員)

第5条 考える会の会員は、次の個人及び団体とする。

- (1) 対象地区に居住する者。
- (2) 対象地区に土地・建物を所有する者。
- (3) 対象地区において事業を営む個人及び団体。
- (4) 前各号の規定に関わらず考える会の承認を得た者。

(役員)

第6条 考える会には、会長1名と副会長若干名をおく。

第7条 考える会には、役員会を置き、構成は次のとおりとする。

- (1) 役員会は、考える会の会長と副会長で構成する。
- (2) 前号の規定に関わらず、考える会の承認を得た者。

(運営等)

第8条 考える会の運営は、次のとおりとする。

- (1) 会長は、考える会及び役員会を招集し、会議を主催する。
- (2) 考える会の開催にあたっては、必要に応じて役員会を開催し、考える会の議題、運営等に関する事項を合議する。
- (3) 必要に応じて会長の承認を得た者は、考える会会員以外においても参考意見を述べることができる。
- (4) 考える会は、原則として公開とする。

(事務局)

第9条 考える会を支援するため事務局を置き、事務局は新宿区都市計画部景観と地区計画課とする。

(会則の改正)

第10条 この会則に変更の必要が生じたときは、考える会において検討のうえ変更するものとする。

附 則 この会則は、平成24年10月5日から施行する。

対象地区図



■まちづくりを考える会開催経過(詳細版)

年月日	名称等	議 題	出席
平成 24 年 6 月 16 日	第 1 回 幹事会※ ¹	(1) これまでの「準備会」の活動経過の紹介 (2) まちづくり区域の拡大と協議会※ ² への移行について	—
平成 24 年 7 月 13 日	市谷山伏町会 との意見交換 会	(1) これまでの「準備会」の活動経過の紹介 (2) まちづくり区域の拡大と協議会への移行について	—
平成 24 年 7 月 28 日	榎町会との意 見交換会	(1) これまでの「準備会」の活動経過の紹介 (2) まちづくり区域の拡大と協議会への移行について	—
平成 24 年 9 月 6 日	第 2 回 幹事会※ ³	(1) 協議会の会則について (2) 協議会のスケジュールについて (3) 協議会ニュース準備号について (4) 第 1 回協議会の進行・役員候補(案)について	—
平成 24 年 10 月 5 日	第 1 回	(1) 南榎町まちづくり検討準備会での取り組みの紹介 (2) 協議会の設立について (3) 会則と役員を選出について (4) スケジュールについて (5) 対象地区における課題について (6) その他	20 名
平成 24 年 11 月 14 日	第 2 回	(1) 会の名称及び、副会長の選出について (2) 当地区におけるまちづくりの課題について (3) 当地区で検討を進めていくまちづくりルールについ て (4) 意見交換 (5) その他	9 名
平成 24 年 12 月 10 日	第 3 回	(1) 地区計画の詳細検討(その 1) (2) その他	11 名
平成 25 年 1 月 25 日	第 4 回	(1) 地区計画の詳細検討(その 2) (2) 今後のスケジュール(案) (3) その他	11 名
平成 25 年 3 月 4 日	第 5 回	(1) 新たな防火規制について (2) 地区計画の詳細検討(その 3) (3) アンケート調査票の内容について (4) その他	11 名
平成 25 年 6 月 11 日	会長等への事 前報告	(1) アンケート調査結果について	—

年月日	名称等	議 題	出席
平成 25 年 7 月 16 日	第 6 回	(1) 提言までのスケジュール (予定) (2) アンケート調査結果を踏まえた「建替え時のまちづくりルール (案)」 (3) その他	14 名
平成 25 年 8 月 22 日	第 7 回	(1) 「建替え時等のまちづくりルール (案)」の具体的な規制値などについて (2) 住民説明会の開催について (3) その他	13 名
平成 25 年 10 月 2 日	会長等への事前報告	(1) 建築物等の高さの最高限度について (2) 地区計画の目標について (3) 壁面の位置の制限について	—
平成 25 年 10 月 7 日	第 8 回	(1) 「住民主体による事前協議」について (2) 「ワンルームマンションの規制」について (3) 「建物の高さの最高限度」について (4) 住民説明会の開催について (5) その他	11 名
平成 25 年 10 月 17 日	市谷山伏町会長等との事前相談	(1) 建築物等の高さの最高限度について	—
平成 25 年 10 月 18 日	弁天町会長との事前相談	(1) 建築物等の高さの最高限度など考える会での検討状況について	—
平成 25 年 10 月 18 日	榎町会長との事前相談	(1) 建築物等の高さの最高限度など考える会での検討状況について	—
平成 25 年 11 月 19 日	第 9 回	(1) 「当地区のまちづくりの目標 (地区計画の目標)」について (2) 住民説明会の開催について (3) 「建物の高さの最高限度」について (4) その他	10 名
平成 26 年 2 月 19 日	会長等への事前報告	(1) 建築物等の高さの最高限度について (2) 壁面後退区域における工作物の設置制限について (3) まちの目標について (4) 地区計画区域について (5) 今後の予定について (6) 新たな防火規制について	—
平成 26 年 7 月 16 日	会長等への事前報告	(1) 建築物等の高さの最高限度について (2) 壁面の位置の制限に伴う緩和について	—

年月日	名称等	議 題	出席
平成 26 年 10 月 21 日	会長等への事 前報告	(1) 建築物等の高さの最高限度について (2) 壁面の位置の制限に伴う緩和について (3) 今後の予定について	—
平成 26 年 10 月 21 日	市谷山伏町会 長との事前相 談	(1) 平成 25 年 11 月に開催した第 9 回考える会以降の市谷 山伏町会としてのまちづくりの検討状況について (2) 建築物等の高さの最高限度について (3) 壁面の位置の制限に伴う緩和について (4) 今後の予定について	—
平成 26 年 12 月 12 日	第 10 回	(1) 第 9 回まちづくりを考える会以降の区の検討経過に ついて (2) 「当地区のまちづくりの目標（地区計画の目標）」に ついて (3) 建築物等のルールについて (4) 地区計画の名称について (5) 今後の予定について (6) その他	5 名
平成 27 年 2 月 2 日	会長等への事 前報告	(1) まちづくり構想（案）へ寄せられた意見の対応策につ いて (2) 次回考える会（第 11 回考える会）について (3) まちづくり構想（案）説明会について (4) その他	—
平成 27 年 2 月 6 日	第 11 回	(1) まちづくり構想（案）住民説明会について (2) その他	11 名
平成 27 年 6 月 24 日	会長等への事 前報告	(1) まちづくり構想（案）説明会について (2) まちづくり構想（案）について (3) その他	—
平成 27 年 7 月 5 日	住民説明会	住民説明会	17 名
平成 27 年 7 月 30 日	会長等への事 前報告	(1) まちづくり構想（案）説明会等にてまちづくり構想 （案）へ寄せられた意見の対応策について (2) その他	—

※ 1 : 「第 1 回幹事会」とは「(仮称) 南榎町及び周辺地区まちづくり幹事会」を指す。

※ 2 : 「協議会」とは「まちづくりを考える会」を指す。

※ 3 : 「第 2 回幹事会」とは「協議会の準備のための会」を指す。

■まちづくりを考える会ニュースの配布状況

※配布数の（）内数は地区外権利者への郵送部数を示す。

年月日	名称等	主な記事（トピック）	配布数
平成 24 年 9 月 22 日	準備号	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくり協議会の設立について ・第 1 回協議会のご案内 ・南榎町まちづくり検討準備会での取り組みの紹介 ・まちづくり協議会のスケジュール（予定） 	2,094 (384)
平成 24 年 11 月 1 日	創刊号	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会を 10 月に設立しました ・第 2 回考える会のご案内！ ・第 1 回考える会での主なご意見 ・（仮称）市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会の会則の紹介 ・まちづくりコラム～地区計画とは～ 	2,075 (297)
平成 24 年 12 月 6 日	第 2 号	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的なまちづくりルールの話し合いが 12 月より始まります！ ・第 3 回考える会のご案内！ ・第 2 回考える会での主なご意見と 12 月以降に検討を進める 7 つのルール ・地区計画（法的な地区独自のルール）とは？ 	2,112 (295)
平成 25 年 1 月 12 日	第 3 号	<ul style="list-style-type: none"> ・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います！ ・第 4 回考える会のご案内！ ・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 ・第 3 回考える会での主なご意見 	2,081 (293)
平成 25 年 2 月 18 日	第 4 号	<ul style="list-style-type: none"> ・皆さまへ、建替え時等のルールについてのアンケート調査を予定しています ・第 5 回考える会のご案内！ ・第 4 回考える会での主なご意見 	2,081 (291)
平成 25 年 4 月 24 日、 25 日	まちづくりアンケート調査のお願い	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画（建替え等建築に関わるルール）についてのアンケート調査のお願い 	2,002 (289)
平成 25 年 7 月 5 日	第 5 号	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート調査へのご協力ありがとうございました ・第 6 回考える会のご案内！ ・「建替え時等のまちづくりルール」に関するアンケート調査結果 	2,090 (286)

年月日	名称等	主な記事（トピック）	配布数
平成 25 年 8 月 8 日	第 6 号	<ul style="list-style-type: none"> ・「建替え時等のまちづくりルール（案）」についての住民説明会を予定しています ・第 7 回考える会のご案内！ ・第 6 回考える会での主なご意見 	2,084 (286)
平成 25 年 9 月 27 日	第 7 号	<ul style="list-style-type: none"> ・「建物の高さの最高限度」「ワンルームマンションの規制」「敷地面積の最低限度」について熱心な意見交換を行いました ・第 8 回考える会のご案内！ ・第 7 回考える会での主なご意見 	2,112 (285)
平成 25 年 11 月 6 日	第 8 号	<ul style="list-style-type: none"> ・「住民主体による事前協議」「ワンルームマンションの規制」「建物の高さの最高限度」について熱心な意見交換を行いました ・第 9 回考える会のご案内！ ・第 8 回考える会での主なご意見 	2,092 (285)
平成 26 年 11 月 28 日	第 9 号	<ul style="list-style-type: none"> ・＜第 9 回考える会開催結果の報告＞「当地区のまちづくりの目標」や「建物の高さの最高限度」について意見交換を行いました ・第 10 回考える会のご案内！ ・第 9 回考える会での主なご意見 ・今後の予定 	2,112 (282)
平成 27 年 1 月 23 日	第 10 号	<ul style="list-style-type: none"> ・＜第 10 回考える会開催結果の報告＞「建築物等のルール」や「今後の予定」「地区計画の名称」について模型などを用いて意見交換を行いました ・第 11 回考える会のご案内！ ・第 10 回考える会での主なご意見 	2,160 (267)
平成 27 年 4 月 17 日	第 11 号	<ul style="list-style-type: none"> ・＜第 11 回考える会開催結果の報告＞建築物等のルールに関するまちづくり構想（案）について意見交換を行いました ・第 11 回考える会で議論した「まちづくり構想（案）」（9 つのルール）の紹介 ・第 11 回考える会での主なご意見 	2,145 (268)
平成 27 年 6 月 19 日	第 12 号	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり構想（案）住民説明会を開催します！ ・これまでの検討経過と今後の予定 	2,130 (261)

■まちづくりを考える会ニュースのイメージ（創刊号p1、p2）

平成24年11月 / 発行：(仮称)市谷山伏町・南横町・榎町・弁天町 まちづくりを考える会 **創刊号**

(仮称)市谷山伏町・南横町・榎町・弁天町

まちづくりを考える会 News

(仮称)市谷山伏町・南横町・榎町・弁天町
まちづくりを考える会を10月に設立しました

去る10月5日(金)に「(仮称)市谷山伏町・南横町・榎町・弁天町まちづくりを考える会(以下、考える会)」を設立しました。当日は約20名の方が出席し、会則の確認や会長の選出などを行いました(2面参照)。

考える会は、2年前に南横町自治会が区へ地区計画を策定する旨の要望を行ったことがきっかけとなり、今回の区域を拡大した会の発足に繋がりました。当会は、来年春に区へ「まちづくり構想」(まちづくりの方針・高さのルール等)を提言することを目標に、月1回程度の頻度で開催していきます。

どなたでもいつ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。

創刊号では、
◆第1回での主なご意見を紹介します。(p2)
◆当会の会則を紹介します。(p3~4)



写真：第1回考える会の様子

第2回 考える会のご案内!

どなたでも参加できます!

日時：11月14日(水) 19時~20時半
会場：牛込軍部地域センター5階コンドル(下図参照)



第2回 考える会の議題(予定)

- ① 当地区におけるまちづくりの課題
- ② 地区計画(法的なまちづくりルール)とは
- ③ 当地区で検討を進めていくまちづくりルール
- ④ ①~③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：chikukekaku@city.shinjuku.lg.jp

1

~第1回 考える会での主なご意見~

◆日時：10月5日(金) 19時~20時35分
◆開催場所：牛込軍部地域センター 4階 パラA・B
◆出席：20名+事務局4名
◆主な議題：①南横町まちづくり検討準備会での取り組みの紹介
②考える会の設立について
③会則と役員の出選について



◆主な意見：
○住民がマンション業者などに建設の際のお願いをするには、地域のまちづくりルールがないと難しいことを実感している。よって、早期にルールを作成していく必要がある。一考える会は、皆さまと一緒に話し合いをして決めていくものであり、当会で大筋の内容が固まれば、対象地区内の住民等の皆さまに改めて内容の是非を確認していくことになる。当会で決まったことが法的な拘束力を持つルールとして、自動的に決定することではないことをご理解頂きたい。(事務局)

○南横町では、まちづくり検討準備会を二年間かけて行われており、非常に頭が下がる。まちづくりの検討はとても意義のあることなので、まずは考える会を設立し、検討を進めていきたい。

○考える会で検討していく内容は、建築基準法に關わるので、南横町での検討結果を踏まえてルールの詳細検討に入る前に、考える会でどのようなルールをそもそも検討していくかなどを議論する機会があると良い。

○協議会という名称だと、単独地区協議会と混同するので、別の名称が良い。

○会の名称は、「まちづくりを考える会」「安全・安心まちづくりの会」「環境に優しいまちづくりの会」「心の和むまちづくりの会」などとしてはどうか。

○消防活動困難区域は、南横町と矢来町に多くを占めているが、なぜ考える会の対象区域に矢来町が含まれていないのか。

一考える会の対象区域については、これまで検討してきたが、まずは、南横町側の消防活動困難区域から解消をしようと考えて、南横町と弁天町の境界にある道路等の幅を広くしようとしている。そこで、合意形成の時間も念頭に置き、少しでも早く、まちづくり構想を区に提言したいので、まずは市谷山伏町・南横町・榎町・弁天町側を対象区域として検討を進めていきたい。(事務局)

◆第1回で決まった内容：①会則は10月5日より施行する。
②会長は家内一明さん(南横町)とする。

◆第2回で決めたい内容：①副会長の選出
②当地区で検討を進めていくまちづくりルール

2

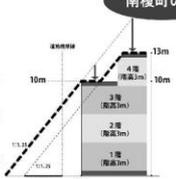
■まちづくりを考える会ニュースのイメージ（11号p3、p4）

第11回考える会で議論した「まちづくり構想(案)」(9つのルール)の紹介

「1.」~「8.」：地区計画(都市計画法に基づく)で定めるルール
「9.」：新たな防火規制(東京都建築安全条例に基づく)の区域指定によるルール

1. 建築物の最高高さについて

目的 日照・採光・通風を確保します。
内容 見上げれば青空が広がり、太陽の光を享受できるような南横町のみ高さの最高限度を13mとします。
また、高さ10mを超える部分は道路斜線の後退緩和を適用しません(右図参照)。
(なお、南横町以外の区域においては、現行規制(高度地区など)が適用されます)



2. ワンルームマンションについて

目的 狭小な部屋が多く入ったワンルームマンションの建設を制限します。
また、良好な地域コミュニティが創出されるワンルームマンションを確保します。
内容 次のいずれかに該当する長屋、または共同住宅は建築してはけません。
●4戸以上の場合で、専用面積が25㎡未満である住戸を有する。
●30戸以上の場合で、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有する。

3. 敷地の最低面積について

目的 敷地の細分化を防止し、密集市街地の更なる形成を防ぎます。
内容 65㎡を敷地面積の最低限度とします。
なお、現在の敷地面積が規制よりも小さい場合であっても新築や増築などの際に新たに敷地を分割しなければ、建築は可能となります。

4. 垣又はさくの構造について

目的 地震時の倒壊の危険を減らしたり、防犯上の見通しを確保したりします。
内容 道路に面する門又は垣、その他これに類するものの構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはなりません。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではありません。

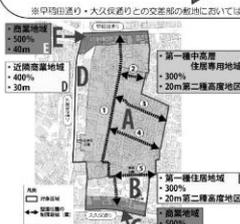
5. 緑の保全について

目的 現在の良好な住環境を守っていきます。
内容 落ち着きのある街並みの形成に配慮し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化、育成を推進します。

6. 建築物の壁面位置・工作物の設置について

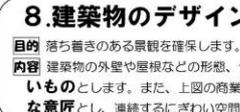
目的 建築物の壁面の位置を道路から後退し、避難路や緊急車両の通路、ゆとりある歩行空間を確保します。
内容 5路線沿道(下図①~⑤)の敷地においては、建築物の高さ10mまでは壁面を道路中心線から2.5m後退。高さ10mを超える部分は、8.4m後退して建築します。
また、壁面後退区域には、工作物を設置してはけません。壁面後退区域は、建築敷地に含むことができます(二建入い率・容積率の算定対象となる)。

目的を実現するための制限
道路斜線制限+容積率を緩和(一定の基準を高たす必要あり)



7. 容積率の最高限度について

目的 壁面後退を促進させます。
内容 壁面の位置の制限対象路線を最大な前面道路とする敷地において原則として、左図のA・B地区を200%、C・E地区を300%とします。
(なお、D地区は現行規制が適用されます)



8. 建築物のデザインについて

目的 落ち着きのある景観を確保します。
内容 建築物の外壁や屋根などの形態、色彩その他の意匠は良好な居住環境にふさわしいものとします。また、上図の商業地域・近隣商業地域では、沿道に対して開放的な意匠とし、連続するにぎわい空間となるよう工夫します。

9. 建築物の構造について

目的 木造密集市街地の防災性能を高めます。
内容 当地区全域を東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の区域指定の対象とします。原則として、準防火地域においても耐火建築物または準耐火建築物としなければなりません。

3