

まちづくり懇談会では、地域で日ごろ気になるテーマを取り上げます！

第1回懇談会で出された意見を確認しながら、まちの課題について意見交換します。

前回、懇談会形式の話し合いにより、地区の課題やまちづくりに対しての考えを共有できました。さらに、地域の皆様が日頃気になる下記のようなテーマについても意見交換をします。

山手通り沿道のまちづくりについて

地域の防災・防犯について

地域課題について  
(自転車の通行マナーなど)

### 第2回、第3回での主な検討テーマ

上記内容を中心に、今回の対象エリア(A地区、B地区)で有効と考えられるルールについて検討します。

安全で住みやすい住宅地を保全するためにはどんなルールが必要でしょうか？

- ⇒住宅地の緑を保全するには？
- ⇒住宅地の景観を守るためには？
- ⇒建物の高さは現状で大丈夫？



日常の住みやすさや災害時の安全を確保するためのルールを事例交えて紹介します。

第3回では、第2回で意見交換した内容について、模型やシミュレーションを使い、議論を深めます！！

### 地域の情報

スピード出し過ぎ注意です！



新目白通り沿いの緩やかな坂道です。「スピードおとせ」と道路面に表記があるように、とくに自転車でのスピード加速による危険性が心配される場所です。



新しい掲示板が設置されました！

山手通りから中井通りへの新設階段のそばに、新しい掲示板が設置されました。従来より高さを抑え、見やすくなっています。



連絡・お問い合わせ先：中落合1丁目地区まちづくり協議会事務局  
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区都市計画部景観と地区計画課(担当：河森、菅野(すがの)、仁瓶)  
TEL 03-5273-3843(直通) FAX 03-3209-9227 e-mail chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

## 中落合1丁目地区まちづくりニュース 第14号

平成27年(2015年)11月

編集・発行：中落合1丁目地区まちづくり協議会

中落合1丁目地区まちづくり協議会は平成17年3月、地域住民の有志で発足したまちづくりを検討する組織です

### 「中落合1丁目地区まちづくり懇談会」のご案内 第2回と第3回 連続開催します

第2回は、まちの課題について対応策を検討し、第3回では、具体的にシミュレーションを用いて議論を深めます。懇談会は自由な意見交換の場です。どなたでもお気軽にご参加ください。

### 中落合1丁目まちづくり懇談会

<開催日>

第2回

平成27年11月24日(火)

第3回

平成27年12月16日(水)

時間(いずれも):午後6時~8時

<場所>(いずれも)

中落合高齢者在宅サービスセンター  
地下1階 介護者教室

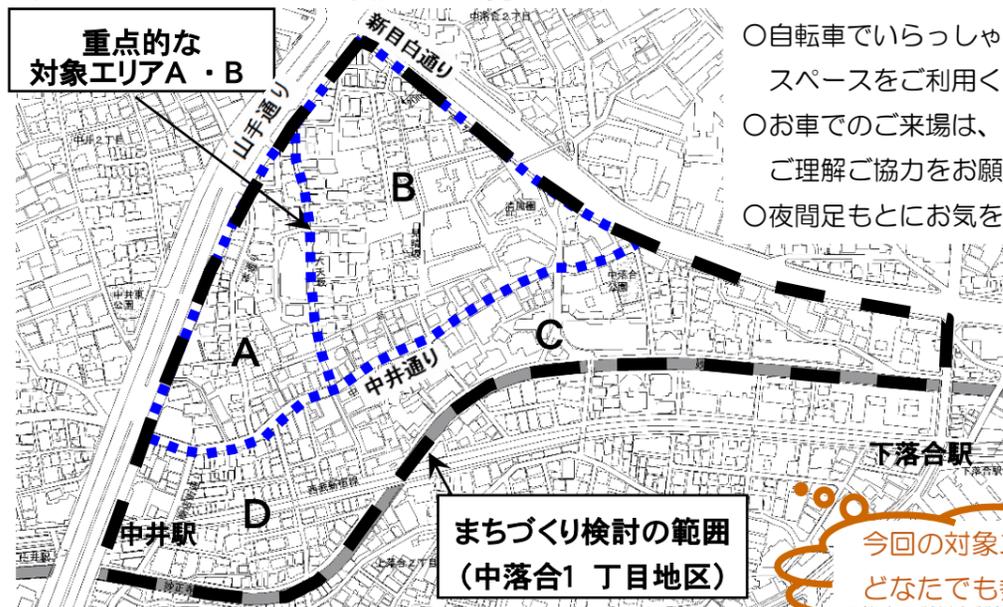
案内図



今回のテーマについては、裏表紙をご覧ください。

ご来場の際の注意事項

- 自転車でいらっしゃる方は、必ず駐輪スペースをご利用ください。
- お車でのご来場は、お断りしています。ご理解ご協力をお願いいたします。
- 夜間足もとにお気をつけください。



重点的な対象エリアA・B

まちづくり検討の範囲  
(中落合1丁目地区)

今回の対象エリア以外でも、どなたでも参加できます。

## 第1回 まちづくり懇談会を開催しました

平成27年8月1日(土)に「第1回 中落合1丁目地区まちづくり懇談会」を開催いたしました。暑い中ご来場いただきまして、ありがとうございました。

懇談会では、事務局からこれまでのまちづくりの経緯と地区の現況を説明し、参加された地域の方々と模型や大きな地図を囲んで意見交換を行いました。出された主な意見と課題解決へのポイントをご紹介します。



### まちづくり懇談会で出された意見

#### 【敷地の細分化の問題について】 **ポイント1へ**

大きな敷地が細かく分割され、建売りにされているケースがみられる。細分化防止も課題だが、利害関係で数値を決めることは難しいだろう。

#### 【住まいと道路環境について】 **ポイント2へ**

緊急車両の通行も大切だが、住宅地の静かな環境として安全な道路環境が守られるとよい。(道路規制も含め、道路環境と住環境のバランス・保全についての意見)

#### 【マンションの建設について】 **ポイント3へ**

環境変化や管理を心配する意見もあるが、きちんと管理された良好なマンションは、新たな居住者も来て子どもも増えて、地域にとって良くなるという面もある。

#### 【まちづくりルールについて】 **ポイント3へ**

中落合1丁目地区のガイドラインが平成20年に作られているが、世の中の状況が変わっているため、新しいガイドライン(見直しを含めて)が必要ではないか。

業者やデベロッパーなど市場原理に任せてしまうと、紳士協定だけでは守ってもらえない場合もある。

#### 【その他の意見】

- ・まちづくりに10年以上あきらめずに取り組んでいる方々もいるので、これからも丁寧に行っていることをお知らせして、続けていくことが大事。
- ・法律や条例だけでなく、地域の合意で解決できるものもあるように思う。



中落合1丁目地区の用途地域を確認し、地域の歴史や経緯、課題など、参加者から出された意見を貼り出していました。

- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準工業地域
- 商業地域
- 近隣商業地域

## 課題解決へのポイント ~区内の地区計画の事例より~

中落合1丁目地区ではまちづくりガイドライン※1が策定されています。区内には、このようなまちづくりガイドラインと併せて、新築または建替えの際に法的な効力をもつ地区計画※2を定めている地区があります。

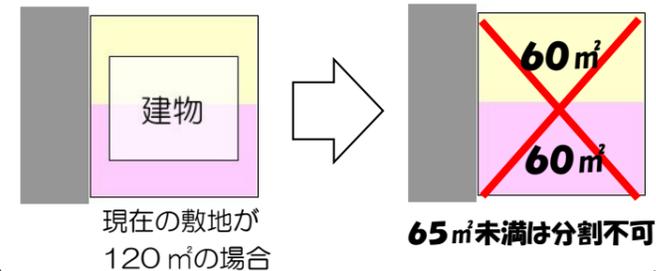
住み続けられるまちづくりをめざし、地域の課題改善に向けて、中落合1丁目でもこの地区計画という手法などを検討し、ルールを見直していきませんか。解決策のポイントとして、他地区の事例を参考に、具体的なルールを一部ご紹介します。

### ポイント1

#### 敷地の細分化を防止する

<市谷柳町地区 地区計画>

→建替えの際に最低敷地面積をルールづけることで、一定面積以下の敷地の細分化を防止しています。  
(最低敷地面積を65㎡以上とした事例)



### ポイント2

#### 安全な道路環境を確保する

交通を妨げる電柱、工作物、看板等の設置について検討する。

<市谷柳町地区 地区計画>

→ブロック塀等の倒壊による被害を防止し、死角の解消による防犯性の向上を図ります。



### ポイント3

#### まちづくりガイドラインと地区計画の連携

まちづくりガイドラインと地区計画の両方を位置づけている事例

**若葉地区、内藤町地区、市谷柳町地区、神楽坂通り地区(一部)**

**中落合1丁目地区まちづくりガイドライン**

では、「集合住宅建設の際のルール」として、  
①管理の徹底、②専用ゴミ置き場の設置、  
③自転車置き場の設置を位置づけて、事前情報公開や建築計画に関する協議の実施を要請しています。

※1 まちづくりガイドラインは、より良い住環境を構築し、維持するため、可能な限り守るよう要請するものです。あくまでも「指針」という位置づけで、法的な制約はありません。

※2 地区計画は、地区の実情に応じたきめ細かいルールを定めることが出来る制度で、このルールを都市計画に位置付け、新築や建替えの際に法律で守っていくことが出来ます。

まちづくりガイドラインは、より日常生活に密接したルール(ゴミ出しや自転車置き場の設置など)も位置づけることができるので、地区計画と双方補完し合うことで、よりよい住環境を守ることが出来ます。

中落合1丁目地区まちづくりガイドラインは、新宿区のホームページから確認することができます。  
こちらから→ [http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/keikan01\\_002100.html](http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/keikan01_002100.html)