

市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町

まちづくりを考える会 News

「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

去る8月22日(木)に「第7回 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)を開催し、住民説明会に向け、「建替え時のまちづくりルール(案)」の具体的な規制値などについて検討しました。

特に、「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(裏面参照)。

次回考える会では、再度、「ワンルームマンションの規制」や「住民主体による事前協議」について意見交換をします。どなたでも参加できますので、奮ってご参加ください。

第7号の記事

◆第7回での主なご意見

◆次回考える会のお知らせ



写真：第7回考える会の様子

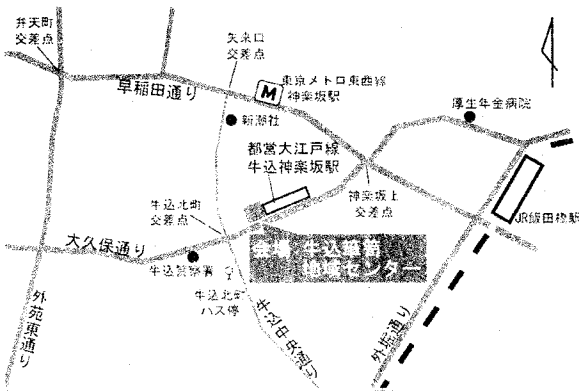
住民説明会へ向け、ワンルームマンションの規制等 「建替え時等のまちづくりルール(案)」を確認します

第8回 考える会のご案内!

日時：10月7日(月) 19時~20時半

会場：牛込筆筍地域センター4階バラA(下図参照)

どなたでも
参加できます!



第8回 考える会の議題(予定)

- ①「ワンルームマンションの規制」
「住民主体による事前協議」について
- ②住民説明会の開催について
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・山城・森

TEL：03-5273-3843(直通)

FAX：03-3209-9227

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

～第7回 考える会での主なご意見～

◆日時：8月22日（木）19時～20時50分

◆開催場所：牛込筆筈地域センター 4階 バラA

◆出席：13名+事務局4名

◆主な議題：「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
住民説明会の開催について

◆主な意見：

「建物の高さの最高限度」について

- アンケート調査結果でも、「10m」が良いという回答が多かった。幹線道路沿いは、建物の高さの最高限度が高くて良いが、裏側の住宅地は、山の手の準高級住宅地という認識でいたい。
- 住居系地域における最高限度は、一律「10m」として提案し、住民説明会にて反対意見が多く寄せられた場合に、再度検討してはどうか。
- 既に高さ「20m」近くまで建てている建物や、将来、高さ「20m」の建物に建て替える予定をしている場合は困ると思うので、既存建築物の建替えにおいては既存建築物の高さの範囲内まで建替えができることや、公共公益性のある建物は「地区計画による高さの最高限度が適用されない」という但し書きを入れると良い。
- 住居系地域は「10m」を基準に検討する。

「ワンルームマンションの規制」について

- 建物の高さの最高限度を「10m」とすれば、ワンルームマンションの建築は減少するだろう。一方で、当地区においては、30坪程度の敷地に8戸などの共同住宅が、今後多数建築されると思うので、これらの建物の建築を規制するルールを設けるべきである。

「敷地面積の最低限度」について

- アンケート調査結果では、「65㎡を超える敷地面積」が良いと回答した方が38%、「65㎡」が良いと回答した方が44%ということで、当ルールの必要性があると回答した方が、合計で約8割となる。また、壁面位置の制限を導入する際に道路斜線制限などの緩和策を設けるには、「敷地面積の最低限度」を設けることが必須事項となっているので、当ルールを導入する方向で良いと思う。

◆第7回で決まった内容：

①「ワンルームマンションの規制」：

- ・「専用面積が__ __㎡未満、または専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上を有する長屋又は共同住宅は建築してはならない」という案を前提に再検討する。なお、専用面積が「20㎡」、「25㎡」、「30㎡」におけるワンルームマンションの間取り図を検討用資料として作成する。

②「敷地面積の最低限度」：「65㎡」の案で住民説明会にのぞむこととする。

- ③住民説明会の開催について：考える会をもう1度開催したうえで、住民説明会を開催することとする。

◆第8回で決めたい内容：

- ・「ワンルームマンションの規制」「住民主体による事前協議」等 について
- ・住民説明会の開催について（役割分担、説明資料等）