

市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町

まちづくりを考える会 News



新宿区（考える会事務局）からのお知らせ

考える会による「まちづくり構想」の検討が大詰めを迎えてきました。皆さまのまちの住環境や防災に関する大切な内容ですので、当会へのご参加、ご協力、ご理解を引き続きよろしくお願ひします。



新宿シンちゃん

＜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



写真：第11回考える会の様子

去る2月6日（金）に「第11回 市谷山伏町・南榎町・榎町・弁天町まちづくりを考える会」を開催し「まちづくり構想（案）」の確認として、平成24年10月の第1回考える会から議論を積み重ねてきた内容について、熱心な意見交換をしました。

皆さまのまちの住環境や防災に関する大切な話合いであったため、当日の主な意見と第11回考える会にて提示した「まちづくり構想（案）」について紹介します。

「まちづくり構想（案）」についてご不明な点は、お問い合わせください。

まちづくり構想（案）の紹介

（p2～p3 参照）

考える会にて議論を積み重ねてきた建築物等の
9つのルールに関する内容です。

お問合せ先

（事務局） 新宿区都市計画部景観と地区計画課

TEL：03-5273-3843（直通）

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

担当：菅野・仁瓶

FAX：03-3209-9227



新宿シンちゃん

1. 建築物の最高高さについて

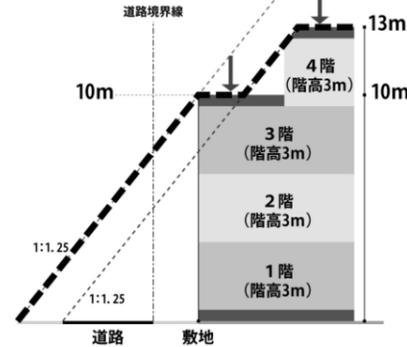
南榎町のみ

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(右図参照)。

(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)



2. ワンルームマンションについて

当地区全域

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

当地区全域

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

当地区全域

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いけません**。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

当地区全域

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

5路線沿道
下図①～⑤

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。

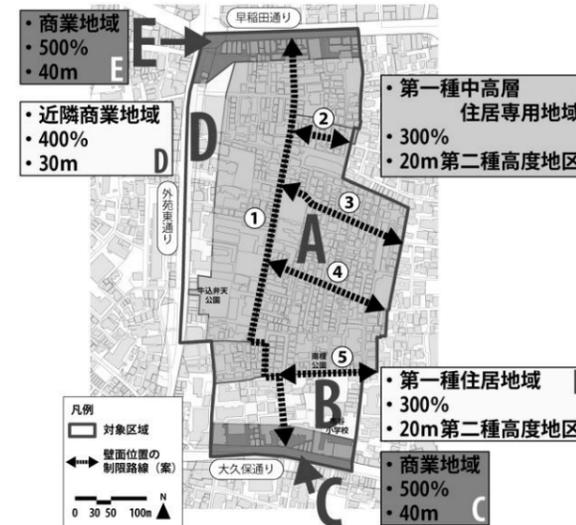
内容 5路線沿道(下図①～⑤)の敷地においては、建築物の**高さ10mまでは壁面を道路中心線から2.5m後退**。高さ10mを超える部分は、**8.4m後退**して建築します。

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、建築敷地を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。



5路線沿道
左図①～⑤

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

当地区全域

目的 落ち着いた景観を確保します。

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

当地区全域

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らない**です。

第11回 考える会の開催結果

◆日時：平成27年2月6日（金）19時～

◆会場：北山伏地域交流館 2階 大広間

◆出席：11名+事務局5名

◆主な議題：「まちづくり構想（案）」について

◆主な意見：

「まちづくり構想（案）全般」について

- 考える会で重ねてきた多くの議論や、当地区を対象としたアンケート調査結果を反映したまちづくり構想（案）になっており、概ねの賛同を得られていると思う。
- 当地区では、ワンルームマンションや狭小の建売住宅が年々増加しているため、区にはまちづくり構想（案）を基に、早く地区計画を策定してほしい。
- まちづくり構想（案）の内容には賛成できない項目がある。地域の方々は、各ルールを導入することによるデメリットをあまり把握できていないと思う。
- 資産価値について、まちづくり構想（案）の各ルールの導入によって低下につながるとは一概には言えないだろう。住みやすさより良いまちになれば、むしろ資産価値は上がると思う。

「1. 建築物の最高高さ」について

- 日影規制や北側斜線などにより小規模な敷地では高い建築物が建てられないのであれば、一定の規模以上の敷地のみを対象としてはどうか。

「2. ワンルームマンション」について

- 土地の有効活用による収益性を踏まえた方には受け入れられない場合もあると思うので、住環境の向上と土地の有効活用の両面を踏まえた内容としてはどうか。

「6. 建築物の壁面位置・工作物の設置」について

- 南稜町などは火災が多いので、道路状空間は少しでも広いほうが良い。壁面位置の制限路線の沿道の方には制限が増えるが、まち全体を良くしようというのがまちづくりの発端だと思う。

◆第11回で決まった内容：

- ・第11回でのご意見を踏まえつつ、まちづくり構想（案）（p2～p3参照）の内容を基に住民説明会の開催に向け、準備を進めていく。
- ・まちづくり構想（案）とは異なる規制緩和策を意見している方などに対しては、事務局（区）が個別に対応します。
- ・まちづくり構想（案）には、新たに「まちの自主的なルール」を設け、「建築の際の事前協議システムの導入検討」をすることを加えます。

