

# 中落合1丁目地区まちづくりニュース 第3号

平成19年(2007年)6月

編集・発行:中落合1丁目地区まちづくり協議会

## 「まちづくりガイドライン」を決定しました

### ■「まちづくりガイドライン案」について、多くの方からご意見をいただきました

まちづくり協議会では、今後建築する際に最低限互いに守りたいルールとして「まちづくりガイドライン」を定めるべく検討を重ねてきました。

平成18年11月には、このニュースを通じてガイドライン案を地区内にお住まいの全世帯(約1800世帯)にお知らせし、ご意見を求めました。その結果、約40通の意見が寄せられました。うちガイドラインの内容に関して「幹線道路沿いの区域の高さ制限」を巡っての異論が数名の方から寄せられました。1月から3月の協議会では意見をお寄せいただいた方の出席も得られ、この問題について集中的に話し合いました。

### ■幹線道路沿いの敷地の高さ制限を除外しました

その結果、山手通り・新目白通りに接する敷地については、ガイドラインの項目のうち「高さ(階数)」に関する規定を除外することで合意しました。その理由は、山手通り・新目白通りに接する敷地は、建築物のある程度の高さは幹線道路の騒音防止のために効果的であること、またいずれも崖地であり道路面からの利用を考慮すると4階以下の規制が難しいケースも想定されることなどです。

なお、「山手通り沿道住宅区域」については、商業施設立地の意向もありガイドラインの区域からは除外しましたが、今後、この区域の建築のあり方についても検討していきます。

### ■ガイドラインの尊重をお願いします

ガイドラインは、法的強制力を持つものではなく、互いに尊重して守りたい「紳士協定」の性格を持つルールです。しかし、区域内で建築を行う場合は、協議会事務局である区まで相談をしていただき、必要な場合は協議会等に対して情報を公開し望ましい建築のあり方を一緒に検討していくこととなります。皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

連絡・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

新宿区都市計画部地区計画課(担当:相澤、安藤) 〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1)

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

# 中落合1丁目地区まちづくりガイドライン

平成19年4月 中落合1丁目地区まちづくり協議会

私たちのまちには、遠くは縄文時代から脈々と続く文化があります。緩やかな丘陵と緑豊かなこの地域を愛した文化人も数多くいます。

そんな私たちのまちの文化に自信と誇りを持ちたいものです。中落合1丁目に住み続けたいと思うまちにする、そんな願いをこめて私たちのまちづくりガイドラインを定めます。

## 【まちづくりの目標】

まちづくりガイドラインの前提として、私たちのまちづくりにおいて大切にしたいことを次の10箇条に示します。

1. 経済性やスピードも大事ですが、次世代を視野に入れたビジョンをもちましょう。
2. まちに暮らす人々を生活の面から見つめなおしましょう。
3. 何を守り、何を变えていかなければならないかを考えましょう。
4. まちに生活する人みんなが自分のまち、自分もまちの一部という意識を持ちましょう。
5. このまちの緑の量を大切に次世代に引き継ぎましょう。
6. まちと景観（坂のあるまち）に愛着を持ちましょう。
7. 隣人、まちに住む人がにこやかな挨拶の出来るまちにしましょう。
8. 垣根や庭園や屋根も呼吸し続けるまちの生命の構成要素として新築・増改築の時は考慮しましょう。
9. 「安心して歩ける、楽しく歩ける」まちづくりへ積極的に取り組みましょう。
10. 多様な人々とのコミュニケーションをはかり笑顔溢れるまちにしましょう。

## 【まちづくりガイドラインの趣旨】

中落合1丁目の中で旧富士銀通り以北の区域は、南斜面に広がる戸建て住宅を主体とした緑豊かな住宅地です。まちづくりガイドラインは、この区域について、現在の良好な環境を守り、より良いまちづくりを進めるため、「まちづくりの目標」にもとづいて定める建築や塀などに関するルールです。

これは、該当する区域内で、今後建築物の建築・増改築・塀の改

変、樹木の伐採や移植等を行う場合に適用されます。より良い住環境を構築し、維持するため、可能な限り守ってください。

## 【建築計画等の事前の公開】

ガイドラインの区域内に建築物の新築、増改築、改修などをする場合は、建築計画等が確定する前に、建築計画の概要等について協議会等への公開をお願いします。そのために、事前に協議会事務局までご連絡ください。

## 【まちづくりガイドラインの区域】

まちづくりガイドラインの区域は、中落合一丁目内の「第一種中高層住居専用地域」のうち、本通り以西の「山手通り沿道住宅区域」を除く区域とします。



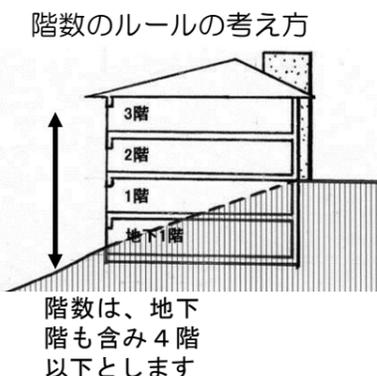
## 【まちづくりガイドライン】

※現状の都市計画規制に、以下の内容が付加されます。

### (1) 建築物の階数

- ・ガイドラインの対象区域は、「第一種中高層住居専用地域(容積率200%、建ぺい率60%)」になっており、現在はおおむね3階建て以下の低層住宅区域です。今後、建築物の建築・増改築をする場合は、日照や眺望・景観など周辺環境との調和に配慮して、地下階を含めて階数を4以下としましょう。

- ※既存の建築物で修繕を行う場合は、この限りではありません。
- ※なお、山手通り、新目白通りに接する敷地についてはこの規定は適用されません
- ※また、この規定は、現在階数が5以上ある建築物については、必ずしも適用されるものではありません。



### (2) 緑の保全

- ・既存の樹木をできるだけ保全するとともに緑化に努めましょう。

### (3) まち並み景観

- ・建築物の形態、色彩等は、現在のまち並み景観を尊重しましょう。
- ・だれもが安全で快適に行き来できるよう、坂道に面する敷地などについて、ちょっとした休み場所やポケット広場の整備などにつとめましょう。

### (4) 道路に面する塀

- ・道路に面する塀等は、防災や防犯対策、また潤いのあるまちなみを守るために適したものにしましょう。
  - ①塀の高さはできるだけ低くし、塀の上部はフェンスや生け垣にしましょう。
  - ②防犯の観点から、門灯など照明の設置は効果的です。

## まちづくり協議会 メンバー から

### ガイドラインに皆様のご協力を

「まちづくりガイドライン」がようやく確定しました。思い返すと当協議会のまちづくりは、平成15年11月に町会によるアンケート調査の実施などから、新宿区地区計画課の協力を得て平成17年1月全戸配布の広報誌によって始まったものでした。今日まで新宿区長様始め職員の皆様には大変なお力をいただきました。住民の間で議論が重ねられ、さまざまな観点からの議論が行われた結果として今後このガイドラインを尊重してまいりましょう。これをきっかけに中落合1丁目をより良い環境のまちとして発展させていきたいですね。今後も変わらず皆様のご協力をいただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

中落合1丁目地区まちづくり協議会会長

### まちづくりのチャンスは今

「高台の住宅地の真ん中に大きなマンションが建つことが決まってしまった」という突然のニュースが、このガイドラインを作り上げる起爆剤になりました。家屋の建て替えやお店の改装などが無い限り、まちの姿は比較的安定しています。しかし、変化は突如としてやってきます。「儲ければよい」という価値観が優先される世の中で、気持ちを思いやったり、時には譲歩するような行為は、残念ながら少なくなってしまうかもしれません。ご近所とのおつきあいの密度も「三丁目の夕日」時代とは比較になりません。それでも住民たちが協力してルールを決め、これを大切にしながら気持ちよく住もうじゃないか、子供たちも「このまちが好きだ」と、ふるさとのように感じてくれる環境を保てれば、と思います。住宅エリアの建造物に関しては一応の区切りがつかいましたが、これからも安全のこと、交通のこと、まち全体の活性化など、課題は山積みです。しんどいですが、私たちが決めていくしかありません。さいわい新宿区が大きな力を貸してくれますし、目白学園大学の学生たちもいっしょにアイデアを練ってくれそうです。「チャンスは今」だと思うのです。どうか今後も変わらずお力をお貸し下さい。また新しく会合に参加してくださる方、いつでも大歓迎です。お待ちしております！

中落合1丁目地区まちづくり協議会運営委員

### より良い未来の中落合を手渡すために

四季折々に目を楽しませてくれる垣根や庭の樹木に「ありがとう」の言葉をかけはじめたのは私だけでしょうか。木はそれぞれが個性的です。木が集まれば森になります。素敵な森は生き物をひきつけます。「中落合一丁目まちづくり」も、はじめは個性がぶつかり合う場でした。より良い街を創りたいという思いがこのガイドラインをつくりました。たとえば、法的な強制力がなくても街全体を考える気持ちにさせてくれるのが「まちづくりガイドライン」です。一人一人の柔軟な発想力と行動力があれば、未来の〔子供たちに楽しい、住みやすい、友が遊びにくる〕、そんな「中落合一丁目」を手渡せると思います。あなたも参加してみませんか。今、出来ることから始めた「伊万里はちがめプラン」に参加した人々のように・・・。

中落合1丁目地区まちづくり協議会運営委員