

中落合1丁目地区まちづくりニュース 第4号

平成20年(2008年)2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」変更案を提案します

■「まちづくりガイドライン」の変更・充実が必要となりました

まちづくり協議会では、今後、集合住宅等を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」を定めることにし、話し合いを重ねてきました。みなさんのご意見により修正を重ねるなどの過程を経て、平成19年4月には、北側の住宅区域に限定してガイドラインを定めました。

その後、住宅区域以外でも集合住宅の建設による問題が噴出するなど、ガイドライン区域の拡大や、集合住宅建設の際の事前情報公開などのルールが必要との意見が多く出されました。

■「まちづくりガイドライン」の変更案にご意見をお寄せください

そこで、協議会では、ガイドラインの変更・充実案をまとめ、広くみなさんのご意見を聞くことにしました。ガイドラインの性格は、すでに決定済みのものと同様、互いに尊重すべき「紳士協定」の性格が強いルールです。しかし、今回の変更案では、マンションなど集合住宅建設の際には、協議会等に対して建築計画の情報を事前に公開し、住民と話し合い(協議)を行うことを強く要請しています。

協議会では、変更案についてみなさんのご意見をもとに必要な修正を加え、新たなガイドラインとして決定する予定です。ご意見は下記事務局へFAXかメールで3月14日までにお寄せください。

【まちづくりガイドラインとは】

まちづくりガイドラインは、中落合1丁目の区域について、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の際の手続きや建築や塀の形態などに関するルールです。

このガイドラインは、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、可能な限り守るよう要請するものです。

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(変更案)

■まちづくりの目標

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。

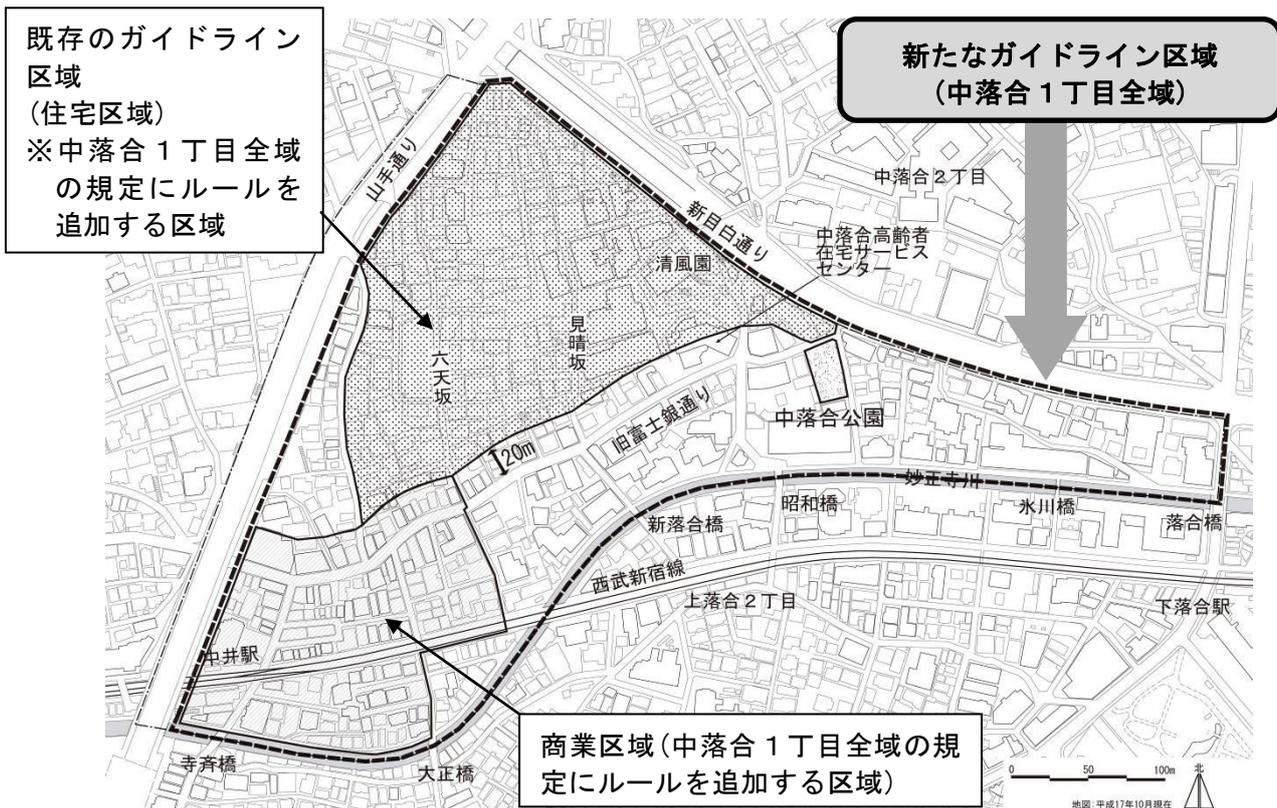
そんな私たちのまちの文化に自信と誇りを持ちたいものです。中落合1丁目に住み続けたいと思うまちにする、そんな願いをこめて私たちのまちづくりガイドラインを定めます。

【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。

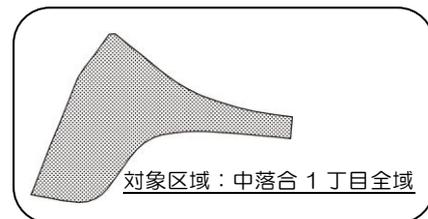
1. 経済性やスピードも大事ですが、次世代を視野に入れたビジョンをもちましょう。
2. まちに暮らす人々を生活の面から見つめなおしましょう。
3. 何を守り、何を变えていかなければならないかを考えましょう。
4. まちに生活する人みんなが自分のまち、自分もまちの一部という意識を持ちましょう。
5. このまちの緑の量を大切に次世代に引き継ぎましょう。
6. まちと景観(坂のあるまち)に愛着を持ちましょう。
7. 隣人、まちに住む人がにこやかな挨拶の出来るまちにしましょう。
8. 垣根や庭園や屋根も呼吸し続けるまちの生命の構成要素として新築・増改築の時は考慮しましょう。
9. 「安心して歩ける、楽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



■まちづくりガイドライン(変更案)

1. 中落合1丁目全域のルール



1. 集合住宅建設の際の情報公開・協議

① 集合住宅建設の際の事前情報公開

- 集合住宅を建設する際は、区への景観事前協議の段階において、まちづくり協議会に対して建築計画の情報を公開してください。

② 建築計画に関する協議の実施

- まちづくり協議会の求めに応じて、協議会が設置する協議の場に参加してください(協議の場は公開とします)。
- 協議の内容は記録し、文書として取り交わすものとします。

2. 建築等のルール

(1) 集合住宅建設の際のルール

① 専用ゴミ置き場(一時保管庫)の設置

- 集合住宅を建設する場合は、マンションの戸数に関わらず専用のゴミ置き場(一時保管庫)を設置してください。

② 自転車置き場の設置

- 集合住宅を建設する場合は、居住者数とみあった台数以上の自転車駐車場および必要に応じた台数分のバイク置き場を設置してください。

③ 管理の徹底

- 集合住宅の道路に面する部分に、管理責任者および緊急時の連絡先を明示したプレートを設置してください。
- ゴミ置き場および自転車置き場の管理に当たっては、周辺の道路などの清掃にも配慮してください。
- なお、集合住宅の管理に当たっては、管理人の駐在時間をできるだけ長く確保するなど、管理の徹底に努力してください。

(2) まち並みに関する共通ルール

① 緑の保全

(※既存ガイドラインを中落合1丁目全域に拡大)

- 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。

②まち並み景観 (※既存ガイドラインを中落合1丁目全域に拡大)

- 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。

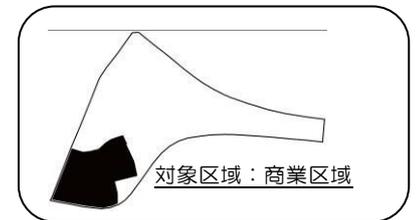
③道路に面する塀 (※既存ガイドラインを中落合1丁目全域に拡大)

- 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。

II. 商業区域の建築のルール

●建築物1階部分の用途

- 商業区域のうち商店街に建築する場合は、商店街としての連続性に配慮して、建築物の1階部分をできる限り商業用途にしてください。



III. 住宅区域(既存ガイドライン区域)の建築のルール

●建築物の階数 (※既存ガイドラインから変更なし)

- 住宅区域は、「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。

階数のルールの考え方

