

【地域の情報】～まちづくり協議会 運営委員会からのお知らせ～

新たな集合住宅建設に際して、近隣住民への説明会が実施されています

中井通り沿いや住宅地内において、ワンルームタイプの集合住宅などの建設が現在進んでいます。

中落合1丁目ガイドラインにもとづき、事前情報公開と地元協議会等への説明を事業者側へ依頼し、説明会が実施されました。しかし一方で、規模が小さい建築物などは、事前協議や説明会の実施は、建てる側の任意（好意）となるので、実施されないまま着工されてしまうケースもあります。

より良い住環境づくりのために、事業者や施工者、さらに新たに居住してくる方々にも理解いただくことが大切です。

こうした建築の際の事前協議の位置づけなどについて、今後まちづくり懇談会でも取り上げていきますので、ご参加いただきご意見をお寄せください。

これまでに実施した事前協議では、地域の皆さまから以下のような要望を事業者へお願いし、ご理解を求めています。

- ・ 建設工事にあたっては、工事車両等の通行などに配慮し、歩行者（とくに通学路など）の安全を確保し、安全第一に工事を進めていただくこと。
- ・ ゴミ置き場や自転車置き場、防犯カメラをきちんと設置してほしいこと。
- ・ ゴミ出しや物干しなどの管理規定について、事前に近隣と協議してから策定してほしいこと。
- ・ 竣工後には町会加入を検討いただき、皆でより良いまちにしていけるために、お互い理解し合うこと。



この地域のゴミ出しルールご存じですか？



中落合1丁目のゴミ分別と収集は右記の通りです。現在、まちづくり協議会運営委員会では、ガイドラインの見直しの検討を行っています。新たに建設される集合住宅等の事業者や管理会社へは、専用ゴミ置き場の設置を徹底するようルールに位置づけています。また、ゴミ出しルールについても、新たな居住者の方々にご理解いただき守っていただくよう、協議会からも呼びかけしています。日常的なルールを一人一人が守ることで、中落合一丁目地区の住環境がより良くなることを目指しましょう。

資源	火曜日（週1回）
燃やすごみ	月・木（週2回）
金属・陶器 ・ ガラスごみ	第1・3 金曜日（月2回）

詳しくは、管轄の「新宿清掃事務所」
(TEL:3950-2923) へお問い合わせください。

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・まちづくり課（担当：河森、菅野(すがの)、高松）
TEL 03-5273-3569(直通) FAX 03-3209-9227 e-mail keikan@city.shinjuku.lg.jp

中落合1丁目地区まちづくりニュース 第15号

平成28年(2016年)6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」

第2回懇談会及び第3回懇談会を開催しました

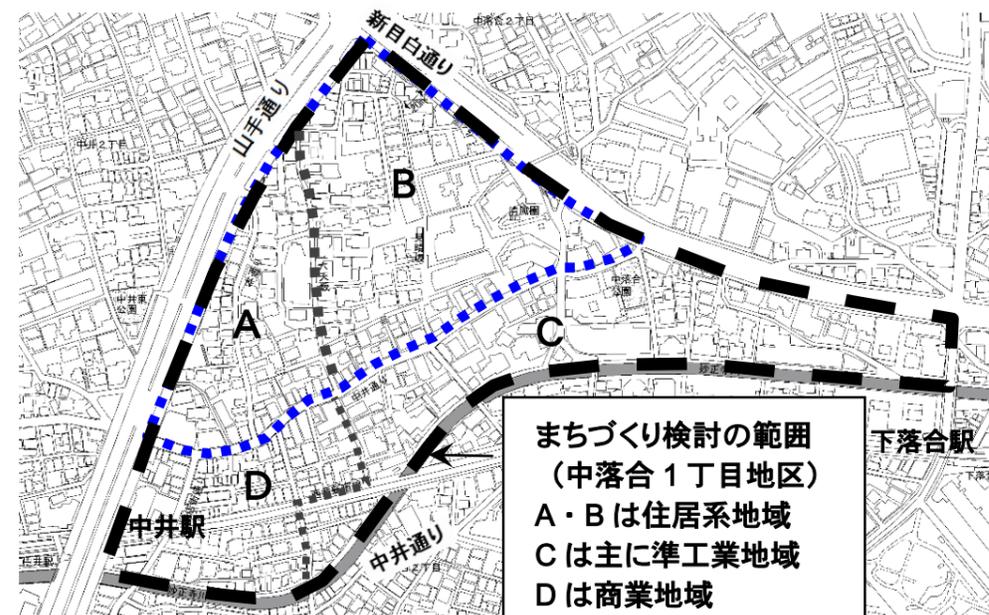
平成27年11月24日(火)・12月26日(水)

連続2回のまちづくり懇談会では、主にA・B（下図）の住宅地を対象として、まちの課題や対応策などについて、意見交換しました。

概要や出された意見などについては、見開ページに記載しました。

両日ともに十数名の出席者となり、有意義な意見を出していただきました。ご参加いただき、ありがとうございました。

次回第4回懇談会については、別途ご案内いたします。



まちづくり検討の範囲
(中落合1丁目地区)
A・Bは住居系地域
Cは主に準工業地域
Dは商業地域

まちづくり懇談会は、自由な意見交換の場です。どなたでもお気軽にご参加いただけます。

第2回・第3回 まちづくり懇談会の概要を報告します

中落合1丁目地区の方向性を「体系図」で確認し、今後のやるべきことを考えてみました。

課題

まちづくりの目標:まちづくりガイドラインで10の目標を定めています

現在のまちの課題

<建物や敷地などハード面に関すること>

敷地の細分化
地形の高低差と建物の高さのバランス
災害時の避難路確保
良好な緑や景観を守ること

<日常生活に関すること>

ゴミ出しルール
自転車の安全走行
通学路の安全 / 防犯
高齢者の見守り / コミュニティ

まちづくりの将来像:何を守り、何を变えていかなければならないのか考えましょう

まちづくり体系図

連続2回の懇談会では、3つのカテゴリーに分けて、現状の課題と考えられる対応策を出して、意見交換しました。

意見

まちづくり全般に関すること 1

- 安全な自転車走行で歩行者や高齢者が歩きやすいまちにしたい。
- 歴史文化のまちを大切にしたい。
- 外から訪れた人にも分かりやすい案内があるとよい。
- コンパクトなまちの良さや生活に密着した商店を守りたい。

まちづくりガイドラインに関すること 2

- 現状のガイドラインにも記載されている集合住宅建設の際の事前協議について、より分かりやすく具体的に表示して、事業者等との協議を徹底したい。
- ガイドラインで全体のビジョンを掲げるため話し合いを重ねたい。

法的なルール(地区計画)に関すること 3

- ワンルーム等の集合住宅の建設や建替えが進んでいるので、一定の建築的ルールの検討が必要と感じる。
- 法律や建築のことは一般的に分かりづらいので、1つずつ具体的な事例を取り上げながら、地域で一緒に考えてみてはどうだろうか。
- 地域の住環境を守り、ガイドラインを補完するものが、地区計画であることが分かったので、当事者だけでなく住んでいる人たち皆さんの認識を広げていくことが大切だ。

これから

意見をふまえ、次の段階として考えていきたいこと

1 まちづくり全般に関すること -まちづくりの目標(将来像)を見直す

現在のまちづくりガイドラインに書かれている「まちづくりの目標」は、過去に住宅地における大型マンション建設の際に、地域の人たちが作った項目で、主に住宅地に関する将来像を掲げています。

中落合一丁目全体をみたときに、中井駅周辺や東側の準工業地域もふまえた、まちの目標も考えていく必要があります。

2 まちづくりガイドラインに関すること -建築の事前協議を徹底するための体制を作る

地区内で協議の対象となるマンション等の建設は年間に数件程度ですが、全てに事前協議が実現しているわけではありません。事前協議を確実にを行うために、ガイドラインの体制を地域と行政が連携し、より組織的にしていく必要があります。

3 法的なルール(地区計画)に関すること -ルールを位置づけて将来像を担保する

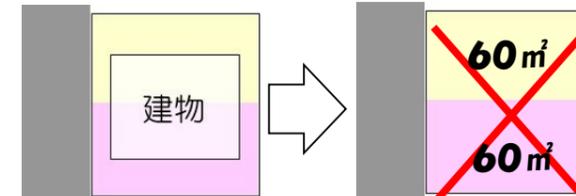
ガイドラインだけでは強制力が伴わず、任意のお願い事項となるため、法的なルールを位置づけて将来像を担保することができます。

法的なルールの1つとなる、地区計画で定めることができる3つのルールについて、懇談会で事務局から提示されました。

(1) 最低敷地面積を設定する

目的:敷地の細分化を一定程度抑える

【最低敷地面積を65㎡以上とした事例】



(2) 緑の保全や良好な住環境の保全

目的:ブロック塀の倒壊を防ぎ景観に

配慮する



(3) 周辺への影響を考慮した山手通り沿道の有効利用と街並み形成を図る

・・・周辺環境に影響を及ぼさない程度に高さや斜線の数値を検討します



山手通り沿道の建物