

まちづくり協定 内藤町地区地区計画運用基準細則

〔1〕 目 的

このまちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準細則（以下「本細則」という）は、新宿御苑と一体になった良好な居住環境を維持するため定められた「内藤町地区地区計画」（以下「地区計画」という）を運用するにあたり、内藤町町内で行おうとする建物の新築、増改築、改修等の建築計画（以下「建築計画」という）が、地区計画に沿ったものであるかの審査を行う時に、従うべき基準の細目を定めたものである。

〔2〕 基本方向

(1) 建築計画の届出

「内藤町まちづくり推進協議会」（以下「推進協」という）は、内藤町町内での全ての建築計画につき会長宛届出を受付する。

(2) 近隣住民との事前協議

受付した建築計画について、推進協は近隣住民（利害関係人）と共に、別に定めた「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準」及び本細則に照らして、建築計画が地区計画に合致しているかの審査を行う。

(3) 権利の尊重

住民の権利と建築主の有する私権を尊重し、双方の立場を理解しながら話し合いを行い、合意を得て建築計画を進め、目的にあった「まちづくり」を推進する。

(4) 建物の用途の混在化防止

住宅地区と商業地区との混在化を防止するため、それぞれの地域に合致した建物の用途制限を行い、将来にわたって良好な居住環境を維持する。

〔3〕 区域の整備、開発及び保全

区域の整備、開発及び保全については、住宅地区と商業地区に区分しそれぞれの土地利用の方針に従い開発し、建築物の用途を制限することで混在化を防止しつつ、道路、公園、緑地を整備し、壁面位置、垣、柵の制限を定め、みどり豊かな住宅地として良好な環境の維持、保全を図る。

(1) 道路、公園、緑地の維持

建築計画を実施する建築主は、内藤町町内の道路、公園、緑地の機能を維持すること。建物建築の際に、ガス、水道の引き込み工事による道路の掘削等でその機能が損なわ

れた場合、速やかに補修すること。なお、私道の掘削については、私道所有者に工事の概要を説明し、書面で掘削の許可を得ること。

(2) 壁面位置の制限

- ① 建築計画を行う際は、法規に従った道路後退をすること。
- ② 建築計画を行う際は、建物の壁面を道路境界線より0.75m以上後退させること。
- ③ 壁面後退の適用除外
 - a 既存の建築物の外壁が道路境界線より0.75m未満の場合において、この建築物の改修等を行う場合
 - b 外壁の長さの合計が3m以下の場合
 - c 外苑西通り、甲州街道に面する敷地に建築する場合

(3) 用途の制限

- ① 地区計画に記載された各住戸の床面積40㎡以上は、最低最小限度の床面積を示したものであり、40㎡に近い床面積の住戸ばかりの共同住宅の新築計画は許されない。従って、共同住宅を新築計画するときは、40㎡に近い床面積の住戸ばかりではなく、ファミリータイプ等の広い床面積の住戸を設けて計画すること。
- ② 建物の用途が、住宅地区、商業地区それぞれ地区計画で定めたもの以外の場合、又は、著しく環境の悪化が想定される場合、その建物の建築計画は認めない。
- ③ 商業地区の賃貸用建物の建築計画の場合は、不適格業種（スナック、カラオケパブ、ゲームセンター等）の入居を防止するため、建築主は説明会及び事前協議の際に、用途の制限を遵守する旨を誓約すること。
- ④ 建物の用途の変更をする場合は、事前に推進協会長に新しい用途を書面で届出し、説明会及び事前協議を行い、推進協と近隣住民（利害関係人）の同意を得ること。

(4) 住宅地区

- ① 低層の住宅を中心とする、みどり豊かな良好な住環境の街並みとするため、用途の制限を遵守し、地区計画に沿った建物以外の建築計画は認めない。
- ② 住宅地区の建物の高さは、街並み、日照等を考慮し、10m以下とする。
- ③ 前項の高さ制限の適用外の建物で地区計画をクリアーする場合でも、近隣の日照への影響を極力少なくし、低層の建築物とするよう協力すること。
- ④ 事務所、店舗兼用の住宅の建築に関しては、事務所、店舗部分の面積は、建築面積の50%以下でかつ50㎡以下とする。

- ⑤ 土地、家屋の権利者が居住するための建築計画についても、推進協会長に届出し、本細則に従って説明会及び事前協議を行うこと。
- ⑥ 高さ10m以上の既存建物を建替え、増改築、改修等する場合、地区計画の規定に従うこと。
- ⑦ 外壁の意匠デザインに関しては、内藤町全体の調和を図り、特に住宅地においては鏡面等反射するものの使用は認めない。
- ⑧ 屋上看板やネオン等の広告塔を建物に取り付けることは出来ない。
- ⑨ 看板の設置は原則として認めない。また、教会、診療所等の袖看板についても同様とする。なお、敷地内に建てる2.3m以下の立看板はこの限りでない。
- ⑩ 地上に移動可能な看板を置く場合には、敷地内に限り、道路等の利用は出来ない。

(5) 商業地区

- ① 商業地区での建築計画については、後背地である住宅地区との調和を図るため、本細則に定めた制限を遵守し、まちづくりに協力し、推進協と近隣住民（利害関係人）の合意を得て、みどり豊かな住宅地区の良好な居住環境を守るように計画すること。
- ② 建物の高さは、近隣住民や通行人に風害等の迷惑を及ぼさない高さまでとする。
- ③ 商業地区の用途制限に抵触する建築物は、建替え、増改築、改修等の工事であっても、既得権は認めない。
- ④ 外苑西通りに面する建物の外壁は、全体の調和を図りファザード（建築物を正面から見た外観）を重視して「けばけばしいもの、どぎついもの」は避けること。
- ⑤ 屋上看板やネオン等の広告塔を建物に取り付けることは認めない。また、地上に移動可能な看板を置く場合は、敷地内に限り、歩道等の利用は出来ない。

(6) 渋谷川（暗渠）の開発

内藤町町内を流れる渋谷川（暗渠）の開発については、道路への転用等の開発案があったが、国道20号線のトンネルの設置により、外苑西通りの交通量の増大による、大気汚染の進行に直面しており、これ以上のみどりの喪失に断固として反対し、以前の清流の復元、新宿御苑とマッチした植樹をしたグリーンベルトにする等、内藤町住民の意見を尊重した開発をしていくよう申し入れていく。

[4] 地区計画の運用

(1) 開発的行為

次の各項に該当する場合は開発的行為という。

- ① 複数の地権者が共同で行う新築、増改築、改修等
- ② 商業地区で高さ10mを超える新築、増改築、改修等
- ③ 既存建物の建替え、増改築、改修等で近隣住民に迷惑や環境悪化を及ぼす場合
- ④ 既存建物の建替え、増築にあたり大幅な増床となる場合
- ⑤ 建築工事にあたり掘削等で道路の通行に危険が想定される場合
- ⑥ 住宅地区における賃貸用共同住宅の建築計画
- ⑦ 住宅地区における完成後売却又は分譲を目的とした建築計画
- ⑧ 住宅地区における権利者が居住する目的の建物であっても、事務所、店舗としても利用する建築計画

(2) 説明会及び事前協議

開発的行為及び建築計画を行う場合、建築主、設計者、工事施工者（以下「建築関係者」という）は、後記の相隣関係や環境の維持等の全項目を踏まえ、計画段階において、推進協会長に報告のうえ、近隣住民等に対し説明会及び事前協議を行うこと。

- ① 推進協は説明会及び事前協議で建築計画について合意がないと計画は進まない旨を建築関係者に説明する。
- ② 説明会及び事前協議の出席対象者
 - a 建設地に境界を接する権利者及び住民
 - b 境界を接していなくても影響が予想される権利者及び住民
 - c 日照等の影響がある住民
 - d 大型開発計画の場合は敷地境界より100m以内の住民
 - e 建物完成後に駐車場、ごみ等の関係で生活環境に影響がある住民
 - f 電波障害等の影響がある住民
 - g 工事用車両の通行の影響を受ける住民（工事現場が袋小路のときは入口住民）
 - h その他、工事により騒音、振動、粉塵等飛散の影響がある住民
 - i 推進協の運営委員及び会員
- ③ 説明会及び事前協議への提出書類
 - a 建物の敷地図、配置図、各階平面図、立面図
 - b 共同住宅の場合は規模、計画概要（販売か賃貸か）
 - c 住宅地で事務所、店舗兼用住宅の建築の場合、事務所、店舗面積が判る図面
 - d 駐車・駐輪場計画、資源・ごみ収集の計画

e みどりの保全計画及び緑化計画（計画地の樹木の現況との対比を含む）

f 中通りに面する建築物は道路に面する生垣、柵の構造計画

g 日照図（冬至の日影図）、電波障害の影響図

④ 新宿御苑への避難通路の整備

渋谷川（暗渠）に面した住宅地区において開発的行為を行う場合、建築関係者は、建物敷地から渋谷川（暗渠）にある新宿御苑避難門を通り新宿御苑への避難が可能となるように、避難通路を整備すること。また、震災等の災害発生時には、当該建物居住者のみならず、近隣住民、内藤町住民、その他避難が必要な被災者も避難通路を利用出来るように整備すること。

⑤ 電波障害の補償等

電波障害については、事前の調査のみでなく、建築建物の影響であると推測される場合は、すべて補償の対象とする。また、設置したケーブルや増幅器等の機器の経年劣化に対する対応も、補償の対象とする。

⑥ 条例第5条行為の承認

建築関係者は、説明会及び事前協議にて合意した事項につき、新宿区の定めた「紛争予防と調整に関する条例第5条」の行為を実行することが出来る。

⑦ 事前協議の免除

推進協会長は次の建築計画については、説明会及び事前協議の開催を省略出来る。

a 境界を接する権利者が1～2名で各々了解済で工事も近隣住民に影響のないもの

b 小規模の改修で近隣住民に影響のないもの

c 敷地内での物置の設置（増築を含む）で工事も近隣住民に影響のないもの

(3) 相隣関係

① 相隣問題については、法令（建築基準法）に適法であっても、民法上に問題があると思われる場合やプライバシーの侵害、騒音、日照等の問題が予想される場合には建築計画の改善を求める。

② 建物壁面（壁芯でなく壁面自体）は、道路境界線より0.75m以上後退すること。また、隣地境界線より1m以上離すこと。但し、止むを得ず1m未満となる場合は、隣地への配慮として建物壁面の窓等に目隠しを設けること。

③ 隣地境界の塀、柵等については、双方の協議により決定する。

- ④ ガラス窓、ベランダ等による近隣住民のプライバシーの侵害に関しては、材質、サイズ、デザイン等をチェックし変更を求めることが出来る。

(4) 環境の維持

環境の維持に留意し、車両の頻繁な出入りによる排気ガスや騒音の問題、通行者の安全等、近隣住民の日常生活を脅かす恐れがあると思われる業種の建物利用は認めない。また、駐車違反等により道路の安全通行に問題を起こす恐れがあると思われる業種の建物利用も認めない。

- ① 建物内での用途が不適切業種にあたる時は、建築計画の変更を求める。
- ② 賃貸物件で不適切な店舗に賃貸する場合は、建築計画の変更を求める。
- ③ 駐車場については、安全が確認出来ない場合、建築計画の変更を求める。

(5) 駐 車 場

- ① 商業地区においては、300㎡を超える自動車車庫の建築は出来ない。
- ② 商業地区において高さ30mを超える機械式自動車車庫の建築は出来ない。
- ③ 建物の出入口を駐車場とする場合は、車体の一部でも道路にはみ出さないように設計すること。
- ④ 商業地区の駐車場（営業用も含む）設置に際しては、近隣住民や通行人の安全に充分配慮し、出入りの信号やミラーの設置はもとより消火器の設置もする。
- ⑤ 立体式駐車場（営業用も含む）については、上下左右等の移動時に騒音の少ない機器を設置すること。
- ⑥ アイドリング等による排気ガスの拡散や騒音を防ぐための対策及び周辺の緑化計画について、計画段階で推進協会長に届出し、本細則に従って説明会及び事前協議を行うこと。

(6) 説明会及び事前協議の議事録の作成

- ① 建築関係者は、説明会及び事前協議での協議内容について、その内容全てを議事録にして保管すること。
- ② 議事録作成のため、協議内容をテープレコーダー等で録音を行う場合、その旨を協議参加者に告げ了承を得ること。
- ③ 作成した議事録は推進協会長と新宿区役所関係部署に提出すること。
- ④ 基本協議合意書の作成
 - a 建築計画に関する合意事項について、基本協議合意書を作成し保存すること。

b 基本協議合意書の作成に際しては、建築関係者、近隣住民代表、推進協会長が記名押印し、各一通を保管すること。

c 建築関係者は議事録同様、基本協議合意書を新宿区役所関係部署に提出すること。

(7) 工事方法に関する事前協議

建築関係者は、事前に推進協と近隣住民（利害関係人）に対して、具体的な工事方法、工事スケジュール等について説明会及び事前協議を行い、工事協定書を締結のうえ着工すること。

① 工事による建物被害の補償

近隣住民は、建築関係者に対して、居住建物の工事による被害の補償を要求出来る。また、クレーンの倒壊、工事機械の影響、振動等により居住建物にヒビが入ったり、傾いたりした時は、補修を請求出来る。そのため、工事前に建築関係者の負担に於いて現状の写真を撮影し、当該工事の影響であることが証明出来るよう、事前にその確認方法を十分に協議し、双方合意の上で工事を開始する。

② 工事車両の制限

a 工事車両は中通りを走行するとき、一方通行の遵守、制限速度20kmの遵守等、交通ルールを守ること。

b 最大積載量4トンを超える工事車両は中通りを走行することは出来ない。

c 工事の都合上、最大積載量4トンを超える工事車両を使用する場合は、その車両を使用する日時、台数、走行経路等を事前に推進協会長に書面で提出し、使用することが止むを得ないと推進協が判断した場合に限り承認される。

d 工事車両は当該現場内にて作業を行い、道路においての作業等は行なわないものとする。また、駐停車や材料の積み降ろしによる道路使用も原則的に認めない。

e コンクリートミキサー車等、工事車両の待機は、現場内で行い道路は使用しない。

f 工事車両の待機は、現場内で行い、内藤町町内の道路（外苑西通りを含む）は使用しない。

g 工事車両が内藤町町内を走行するときは、ガードマンを十分に配置して、町内に入るところから工事現場まで、工事現場から町内を出るところまで、安全対策に万全を期すこと。

③ 工事時間

a 工事時間は、午前9時開始、午後5時終了とする。

b 正午から午後1時までは昼休みとし、この間は一切工事しないこととする。

④ 休工日

a 日曜日、国民の祝日の他、8月13日～15日及び12月28日～1月5日は休工日とする。

b 多武峯内藤神社の行事が行われる日と、夏休み子供会や防災訓練等の町会行事が行われる日は休工日とする。

⑤ 工事内容の表示

工事期間中は、工事の内容、進行状況を近隣住民がチェック出来るよう、現場の仮囲い外壁等見やすい場所に工事の内容、進行状況を週単位で表示する。工程の遅延等で工期が延長になる場合は、改めて工程表等を書面で近隣住民に通知する。

⑥ 騒音・振動

a 工事により発生する騒音は80デシベル以内、振動は70デシベル以内とする。

b 騒音・振動に関しては、上記制限を遵守するために騒音計及び振動計を現場の見やすい場所に設置し、随時近隣住民がチェック出来ること。

c 騒音計及び振動計はデータ記憶型とし、工事開始日から終了日までのデータを蓄積し保存すること。データは随時近隣住民がチェック出来ること。

d 鉄筋コンクリート造の建築計画の場合は、騒音の軽減と粉塵等の飛散防止のため、防音シートを設置すること。

e 共同住宅を除く住宅地区の工事では、振動計及び騒音計の設置の必要はないが、騒音・振動、粉塵等の飛散防止に充分配慮し、近隣住民に迷惑をかけないこと。

⑦ 工事協定書の作成

a 建築計画に関する合意事項について、工事協定書を作成し保存すること。

b 工事協定書の作成に際しては、建築関係者、近隣住民代表、推進協会長が記名押印し、各一通を保管すること。

c 建築関係者は、工事協定書を新宿区役所関係部署に提出すること。

(8) 合意事項の不履行

① 建築物の用途についての合意事項の不履行（別用途への転用）が、建物完成後に明らかになった時においても、推進協は建築関係者に用途の適正化を求める。建築関係者が適正化に応じない場合、推進協は建物の取り壊しを請求出来る。

- ② 違法建築の場合、新宿区の間接検査でチェックされるが、違法建築以外の合意事項の不履行が工事中にあった場合、近隣住民は建築関係者に対し改善を要求する。
- ③ 近隣住民は、合意事項の不履行による迷惑があった場合、建築関係者に直接申し出て改善を要求する。
- ④ 近隣住民は、合意事項の不履行について、その日時及び内容を記録し、また、カメラ等で撮影し証拠として保管する。
- ⑤ 合意事項の不履行の報告を受けた推進協会長は、建築関係者に注意・勧告を行う。
- ⑥ 近隣住民及び推進協会長の注意・勧告に従わず工事を進める場合は、新宿区の紛争調停に持ち込み、行政より直接注意・勧告を要求する。
- ⑦ 新宿区の紛争調停にも従わない時は、証拠写真と訴状を用意し、近隣住民代表名で東京地方裁判所に工事差し止め処分の調停、又は、提訴を行う。

〔5〕みどりの保存、育成、復元

内藤町は、良好な自然環境を維持し、みどり豊かな街並みにしていくため、今あるみどりを保存し新しいみどりを育成し、景観を配慮したまちづくりを推進する。

1. みどりの保存と回復

- ① 建築計画を行う際は、当該敷地にある既存の樹木を保存するように努める。位置に支障がある場合は、敷地内移動等により保存に努めなければならない。
- ② 止むを得ず樹木を除去する場合は、それに代わる緑化計画書を提出のうえ相応の樹木をもって回復を求める。
- ③ みどりの回復については、樹木の種類（常緑樹・落葉樹、高木・低木等）を計画書に記載し内藤町町内の既存樹木との調和を図ること。

2. 緑化の原則

- ① 建築関係者は、説明会及び事前協議のときに、新宿区のみどりの条例により提出した緑化計画書についての説明を行い、緑化計画書のコピーを提出すること。
- ② 緑化の対象は、原則として樹木とする。地被植物及び草木については樹木との混植の場合のみ対象とする。

3. 接道部分の緑化

- ① 中通りに接する建築計画の緑化については、周辺の環境や景観に配慮して、接道部分や隣地境界に生垣、又は、植樹帯を設ける。

- ② 外苑西通りに接する建築計画の緑化については、接道部分や隣地境界に植樹帯を設ける等の配慮をする。

〔6〕生活環境の維持

1. 駐車場・駐輪場の設置について

- ① 共同住宅の建築計画については、路上駐車等で近隣住民に迷惑をかけないよう居住戸数に十分な駐車場を設けること。また、宅配業者、引っ越し、資源・ごみ収集、来客用等の駐車スペースも設けること。
- ② 商業地区、住宅地区ともに、多数の車両を使い、多数の駐車スペースが必要となるような業種のための建築計画は認めない。
- ③ 共同住宅の建築計画については、放置自転車による近隣住民の通行に支障がないよう居住戸数に十分な駐輪場を敷地内に設けること。

2. 資源・ごみの処理について

- ① 個人住宅等の単独住居の場合、ルールを守り、資源・ごみ集積所への搬出とする。
- ② 共同住宅の場合、当該建物敷地内に廃棄物及び再利用対象物保管場所（ごみ置場）を設け、清掃車両（ごみ収集車）の単独収集とし、周辺的环境悪化を防止する。
- ③ 多種大量のごみが出る事務所等の場合、清掃車両（ごみ収集車）の単独収集とし、周辺的环境悪化を防止する。
- ④ 大規模共同住宅の場合、当該建物敷地内に廃棄物及び再利用対象物保管場所（ごみ置場）を設け、清掃車両（ごみ収集車）の単独収集とし、収集後の清掃、悪臭排除のため管理人を配置し、周辺的环境悪化を防止する。
- ⑤ 外苑西通りに面する資源・ごみ集積所については、特にカラスの餌場となりやすいため、資源・ごみ集積所の近隣住民が清掃の負担を強いられることがないように、資源・ごみ集積所への搬出ルールを徹底する。

〔7〕付 則

1. 施行

本細則は平成13年6月1日より施行する。

2. 改正

- ① 本細則の改正が必要になった時は、推進協会長はその理由を明示し、改正のための会議を開催することとする。
- ② 本細則の改正には、推進協会員の過半数の賛同を要する。

- ③ 会議に出席できない推進協会員は、会長あて委任状を提出する。
- ④ 本細則は、平成30年4月30日改定し、即日施行する。

以上