

# 新宿 1 丁目 2 番地周辺地区まちづくり協定書

## 第 1 条 目的

この協定書は、隣家との関係を良好に保ち、地域全体としての調和を図るため建築物の用途の混在や、敷地分割などの進行による環境の悪化を防止するとともに、緑豊かで良好な住宅地としての住環境を保全又は誘導していく事を目的とする。

## 第 2 条 名称

この協定は、新宿 1 丁目 2 番地周辺地区まちづくり協定（以下「協定」という。）と称する。

## 第 3 条 適用区域

この協定の適用区域は、別添図面のとおりとする。

## 第 4 条 まちづくり委員会

まちづくりの推進と協定の適正な運用を図るための組織として、まちづくり委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

### (1) 役割

- ① まちづくりの推進と本協定の適正な運用を図る。
- ② 建物の新築、増改築等を計画する者に対して、事前に計画概要の説明を求め、協定に基づき速やかに調整をし、必要に応じて公共団体など関係機関と連絡調整を行う。
- ③ まちづくりに寄与するための調査研究を行う。

### (2) 組織

- ① 委員会は、協定加入者の中から選出された委員若干名をもって組織する。
- ② 委員の任期は、2 年とする。補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。ただし、再任については、それを妨げない。
- ③ 委員会に次の役員を置く。

委員長	1 名
副委員長	1 名
会計(当面会長が代行)	1 名
- ④ 委員長は、委員の互選により選出する。委員長はまちづくり委員会を招集するとともに、委員会を代表し、協定運用の事務を総括する。
- ⑤ 役員は、委員長が委員の中から選出する。

### (3) 検討事項

委員会は、次の各号に掲げる事項について検討し、協定内容の実現を図る。

- ① 適用区域におけるまちづくりに関すること。
- ② 建築物の建築に関すること。
- ③ 物置その他これに類する用途に供するものの新設又は改修に関すること。

## 第 5 条 協定事項

第 1 条の目的を達成するために、次の事項を定める。

### (1) 建築物の用途

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- ① 住宅（3 戸以上の長屋又は共同住宅を除く。）
- ② 建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130 条の 3 に規定されるもので、騒音、振動、臭気等の発生で周辺に迷惑を及ぼす恐れのないもの。
- ③ 診療所(患者の収容施設を有する者を除く。)
- ④ 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物。
- ⑤ 前各号の建築物に付属するもの。

### (2) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は 150㎡以上とする。

ただし、建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、適合しない事となる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りではない。

### (3) 壁面の位置

建物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ② 軒、庇および出窓(昭和61年建設省住発第115号通達、床面積に算入されないもの)
- ③ 物置その他、これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ④ 協定が締結される以前の既存家屋が基準に満たない場合の建て替えであって隣接住民の合意が得られたもの。
- ⑤ 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの。

### (4) 建築物の高さの最高限度

- ① 建築物の最高高さは、地盤面から10m、軒の高さは7mをそれぞれ超えないものとする。地盤面の高さは現況維持を原則とする。やむをえず変更が必要場合には、隣地と著しい新たな高低差に配慮し、近隣との協議に努める。
- ② 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの以下としなければならない。

### (5) 垣又はさくの構造等

垣又はさくは、生垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので、自然素材を活かし、通風に配慮したものに努める。

(6) 地域のイメージを象徴する樹木(松、桜、スダジイ、その他)は、原則として保全を前提に建築や工事の計画を調整する。やむなく伐採する場合は、必ず新しく樹木を植える。

(7) 民泊は不特定多数が宿泊する事から共同住宅同等と考える。したがって新築、改修に於いて民泊目的の建築は認めない。

ただし既存住宅を民泊として利用する場合は次の各項全ての基準を満たしたものに限り認める。

- 1.民泊新法に則していること。
- 2.民泊施設管理者が居住している建物に限る。
- 3.自治会へ協議、登録(所有者、民泊施設管理者、緊急連絡先、ゴミの具体的な処理方法)すること。
- 4.近隣に対し説明し理解を得ること。
- 5.騒音に十分配慮すること。
- 6.道路に駐車させないこと。

## 第6条 委員会への届出等

- (1) 建築主関係者は、できる限り早期の段階で計画概要を委員会に説明する事とする。
- (2) 建築主は、その計画が委員会において了承されてから、建築基準法に基づく確認申請を提出する。

## 第7条 協定の継承

協定加入者が、その権利等を新しい権利者に変更継承しようとする場合は、本協定を継承するものとする。

## 第8条 協定の変更

協定の推進上特別な理由があり、本協定の改廃の必要が生じた場合は、全委員の3分の2以上の同意を得て決定するものとする。

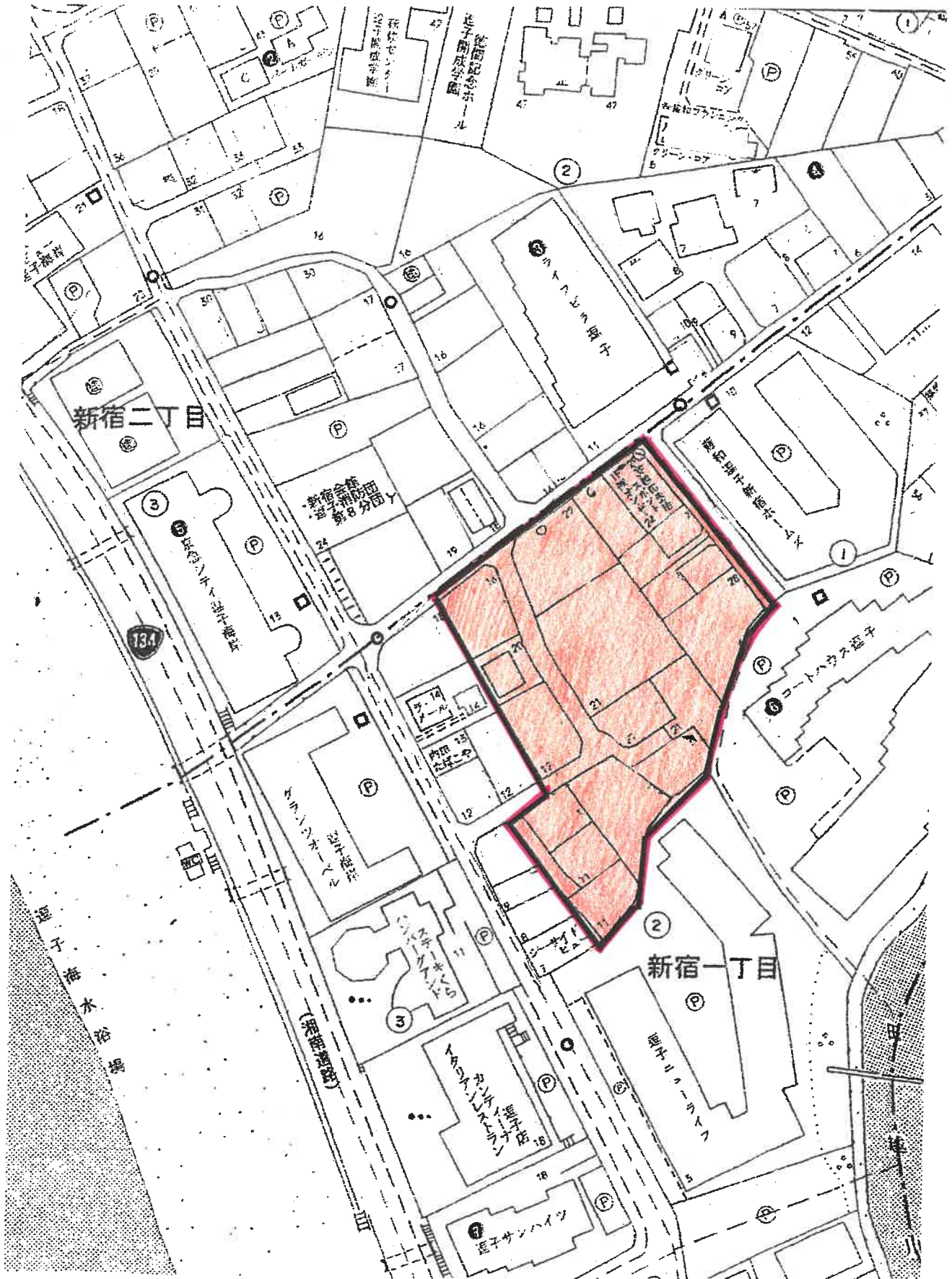
## 第9条 補則

- (1) 協定の施行に伴う細目については、別に定めることとする。
- (2) この協定は宅地建物取引業法第35条に定められる重要事項として、土地や建物を売買、交換または賃貸の契約を行う際には説明を要するものとする。

## 第10条 附則

この協定は平成30年 5月 21日から施行する。

新宿1丁目2番地周辺地区まちづくり協定区域図



# 「新宿1丁目2番周辺地区まちづくり協定」 解 説

## (策定経緯)

当地域の都市計画法による用途地域は「第1種住居地域」で、かつ逗子市景観条例による「歴史的景観保全地区」に指定されています。

温暖な気候と恵まれた自然環境をもつこの地域は、海浜の保養別荘地としての歴史的たたずまいを有し、自然と人の暮らしが融合する低層で潤い豊かな住宅地でした。しかし昨今、住宅地の細分化、高密度化、観光化などによる宅地内の緑は大きく減少し、以前は豊かな黒松林もごく僅かとなり、景観や住環境は著しく変化しています。

ここに、この地域の自然と調和する豊かなまち並みを維持・保全するために、かつ、地域防災を図るために、安心・安全で良好な街並みを守り育てていくために、自主的なまちづくりの規制を行う事として、まちづくり協定を策定しました。

なお、道路の後退等については、建築基準法による規制に準じた義務を負うものとします。ただし、今後は自治体の施策に従いつつ、必要に応じて自主的な検討を進めていきます。

## ◎地域の問題点

### (1) 住環境の変化

- ・人工構造物の過密や車両の増加による住環境の悪化
- ・まちなみの不統一や地域の一体性の欠如

### (2) 進む敷地分割

- ・空地の減少に伴う火災発生時の延焼速度の増幅
- ・緑の減少等による住環境悪化

### (3) 狭い道路

- ・地震等発災に伴う避難路の途絶
- ・火災発生とその延焼速度の増幅
- ・救助活動及び消火活動の途絶
- ・交通安全上の障害

## ◎将来の予測

現行の法・令による状況で当地域の将来像を描いてみると、かなりの住環境低下がうかがえます。道路の後退などは、後退指導が徹底せず、建築基準法の運用遵守させられないままに開発や共同住宅などが建設された事により、まち並みは閉塞感のある領域となり、このままではその拡大が予測されます。

また、まち並みも特に拘束されることもなく無秩序に建替えが進み、プレハブ化製品が氾濫する今日、地域性を無視した建造物の素材や多様な様式の選択が可能であるが故に、そこには調和のある美しい空間が生まれるとは考えられません。

以上の事が今後予測されます。

## [趣 旨]

この協定の策定にいたった経緯を述べたものです。

(目的)

第1条 この協定書は、隣家との関係を良好に保ち、地域全体としての調和を図るため建築物の用途の混在や、敷地分割等の進行による環境の悪化を防止するとともに、緑豊かで良好な住宅地としての住環境を保全又は誘導していくことを目的とする。

[趣 旨]

この協定の目的を次のように定めたものです。

- ・隣家との良好な関係の保持
- ・建築物の用途の混在や敷地分割等の進行による住環境悪化の防止
- ・緑豊かで良好な、住宅地として住環境を保全・誘導

(名称)

第2条 この協定は、新宿1丁目2番地周辺地区まちづくり協定（以下「協定」という。）と称する。

[趣 旨]

この協定の名称を定めたものです。

(適用区域)

第3条 この協定の適用区域は、別添図面のとおりとする。

[趣 旨]

この協定の適用区域を定め、別添図面に表示したものです。

(まちづくり委員会)

第4条 まちづくりの推進と協定の適正な運用を図るための組織としてまちづくり委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(1) 役割

- ①まちづくり推進と本協定の適正な運用を図る。
- ②建築の新築、増改築等を計画する者に対して、事前に計画概要の説明を求め、協定に基づき速やかに調整をし、必要に応じて公共団体等関係機関と連絡調整を行う。
- ③まちづくりに寄与するための調査研究を行う。

(2) 組織

- ①委員会は、協定加入者の中から選出された委員若干名をもって組織する。
- ②委員の任期は、2年とする。補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。ただし、再任については、それを妨げない。
- ③委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計(当面会長が代行)	1名

- ④委員長は、委員の互選により選出する。委員長はまちづくり委員会を招集するとともに、委員会を代表し、協定運用の事務を総括する。
- ⑤役員は、委員長が委員の中から選出する。

(3) 検討事項

委員会は次の各号に掲げる事項について検討し、協定内容の実現を図る。

- ①適用区域におけるまちづくりに関すること。
- ②建築物の建築に関すること。
- ③物置その他これに類する用途に供するものの新設又は改修に関すること。

[趣 旨]

まちづくり委員会の設置について規定したものです。

(1) は、委員会の役割について規定したものです。

(2) は、委員会の組織、委員の任期等、委員会の役員構成、委員長の選出方法、所掌事項及び役員を選出方法について規定したものです。

(3) は、委員会の検討事項について規定したものです。

(協定事項)

第5条 第1条の目的を達成するために、次の事項を定める。

[趣 旨]

本条は、第1条の目的を達成するため、建築物等の制限に関する事項を定めたものです。

(1) 建築物の用途

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- ①住宅（3戸以上の長屋又は共同住宅を除く。）
- ②建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定されるもので騒音、振動、臭気等の発生で周辺に迷惑を及ぼす恐れのないもの
- ③診療所(患者の収容施設を有する者を除く。)
- ④巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物。
- ⑤前各号の建築物に付属するもの。

[趣 旨]

本号は、協定の適用区域内の建築物の用途を限定して定めたものであり、建築物の用途の混在を防止し、住環境の保全等を目的として設定したものです。

[解 説]

建築基準法と付随の施行令に準じた表現となっておりますが、差異は次のとおりです。

- 1 削除した項目\*削除した次の項目については建築を認めないこととしました。
  - ア 寄宿舍又は下宿（含む長屋）
  - イ 学校（幼稚園、小学校、高等学校、各種学校）
  - ウ 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの
  - エ 公衆浴場
- 2 加筆した項目
  - ア ①は長屋や共同住宅の建築を制限したのですが、2世帯住宅についてはその建築を認めていこうというものです。
  - イ ②は兼用住宅の規定に「騒音、振動、臭気等の発生で周辺に迷惑を及ぼす恐れのないもの」という条件を付加しました。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は150㎡以上とする。

ただし、建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。

[趣 旨]

本号は、協定の適用区域内の建築物の敷地面積の最低限度を定めたものです。

[解 説]

- 1 本号の目的は敷地の狭小化に至る狭小分割の防止とゆとりのある住環境の保全、日照の確保、防災の対応等を目的として規定したものです。
- 2 ただし書きは、次の場合におけるこの制限の適用を除外するものです。
  - ア この協定が適用になる以前から建築物の敷地として使用され、その敷地を分割せずに建築物の敷地として使用する場合
  - イ この協定が適用になる以前から建物は建築されていないが、所有権その他の権利に基づき、その敷地を分割せずに建築物の敷地として使用する場合



### (3) 壁面等の位置

建築物の各部分の仕上面（屋外階段、物干台やベランダ等を含む。）から隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- ①外壁又はこれに代わる柱等の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの
  - ②軒、庇および出窓（昭和61年建設省住指発第115号通達の出窓の項で床面積に算入されないもの）
  - ③物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの
  - ④協定が締結される以前の既存家屋が基準に満たない場合の建替えであって隣接住民の合意が得られたもの。
  - ⑤自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3 m以下であるもの
- なお、この協定が定められた際、現に建築物の位置で適合しない部分については、その部分の位置を限度として建替え等を認める。

#### [趣 旨]

本号は、建築物の各部分の仕上面外壁（屋外階段、物干台やベランダ等も含む）から隣地境界線までの距離の制限を定めたものです。（壁面等の後退距離）

#### [解 説]

- 1 本号は、敷地境界から建築物の位置を制限し、建築物の周辺の空地を確保することとしたもので、次のような目的によるものです。
  - ア 防災上の効果
  - イ 敷地内の緑化の推進
  - ウ 民法第234条（隣地からの建物距離）及び第235条（目隠しの義務）で規定されている義務を担保する。
  - エ 街区全体のゆとり等、物理的好環境と精神的な好環境の確保
- 2 ①は、図アのような場合はこの制限の適用が除外されることを規定したものです。  
②は、図イのような軒、庇および図ウのような出窓はこの制限の適用が除外されることを規定したものです。  
③⑤は、物置、駐車場などはこの制限の適用が除外されることを規定したものです。  
④は建替え等にあつては、隣接住民の合意が得られたものに限り、その部分にのみ認めていくものです。  
なお書きは、この協定が適用される以前からある建築物で図エのような適合しない部分があり、その建替等をする場合においてはその部分に限って認めていくものです。

(4) 垣又はさくの構造

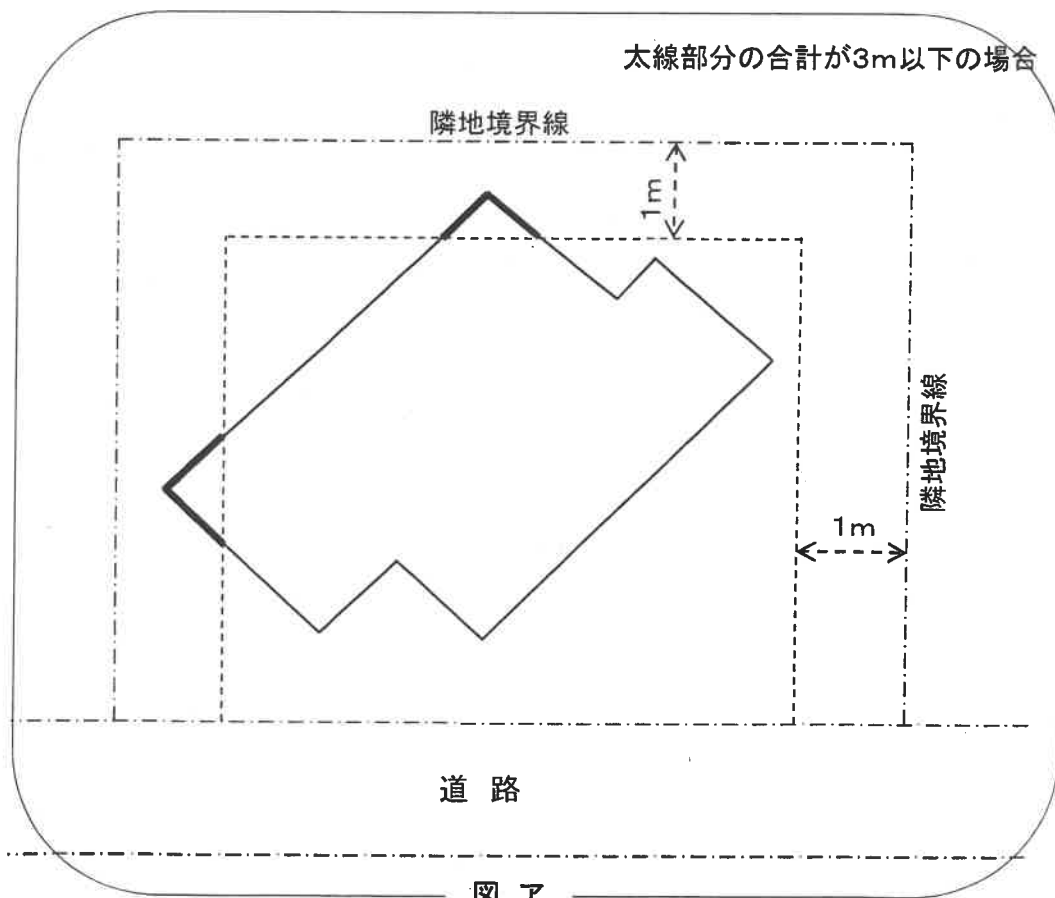
垣又はさくは、生け垣、フェンスその他これに類する開放性のあるもので、自然素材を活かし、通風に配慮したものに努める。

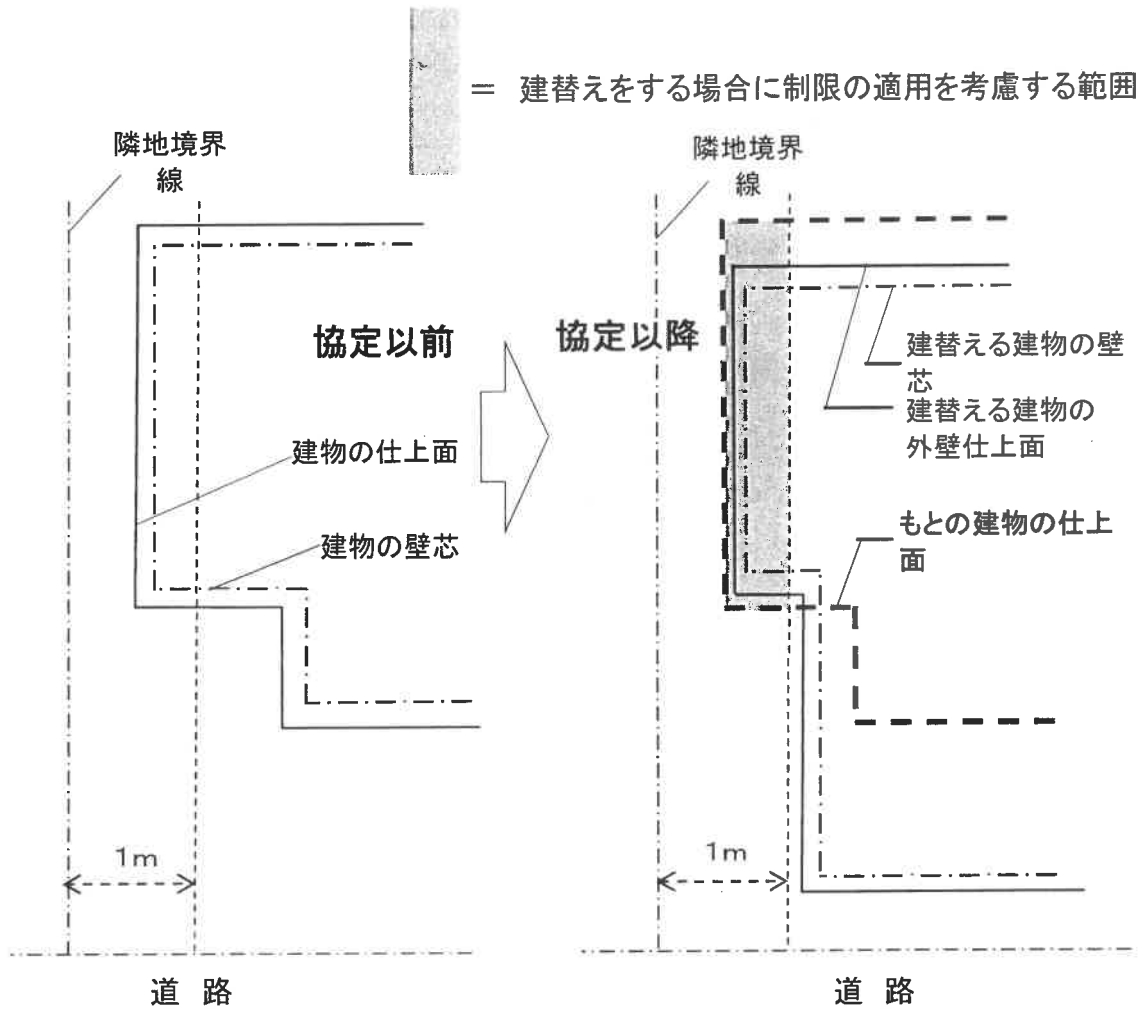
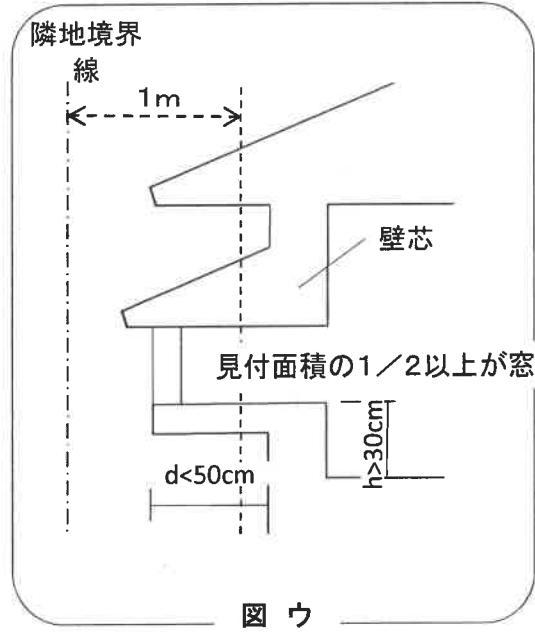
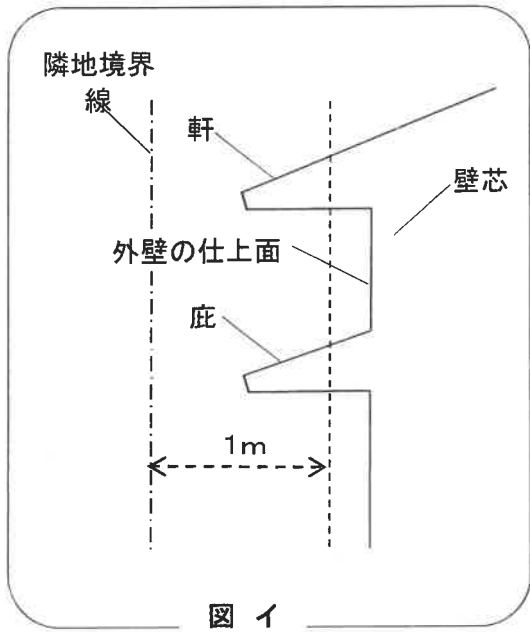
[趣 旨]

本号は、通風の確保や低層住宅地としての街並の調和、敷地内の緑化推進を図るため、垣又はさく構造について努力規定したものです。

[解 説]

垣又はさくは、道路境界部分については、防犯等の理由から必ずしも生け垣、フェンス等の開放性のあるものが好ましいとは言えないケースもあることから努力規定としました。





(委員会への届出等)

第6条

- (1) 建築主関係者は、できる限り早期の段階で計画概要を委員会に説明することとする。
- (2) 建築主は、その計画が委員会において了承されてから、建築基準法に基づく確認申請を提出する。

[趣 旨]

第1号は、建築主関係者が、できる限り早期の段階で建築の計画概要を本委員会に説明することを義務づけたものです。

第2号は、建築主が、建築の計画についてあらかじめ委員会における了承を得てから、建築基準法に基づく確認申請を提出することを義務づけたものです。

(協定の継承)

第7条 協定加入者が、その権利等を新しい権利者に変更継承しようとする場合は、本協定を継承するものとする。

[趣 旨]

本条は、協定加入者が、相続や売買などの権利等を新しい権利者に変更継承しようとする場合に、本協定も継承することを規定したものです。

(協定の変更)

第8条 協定の推進上特別な理由があり、本協定の改廃の必要が生じた場合は、全委員の3分の2以上の同意を得て決定するものとする。

[趣 旨]

本条は、特別な理由により、協定の変更等の必要が生じた場合に、全委員の3分の2以上の同意を得て決定することを規定したものです。

(補 則)

第9条 協定の施行に伴う細目については、別に定めることとする。

[趣 旨]

本条は、本協定の施行に伴う細目については、別に定めることを規定したものです。

(附 則)

第10条 この協定は平成30年5月21日から施行する。

[趣 旨]

本協定を平成30年5月21日から施行することを規定したものです。

平成30年5月21日版