

「新宿3丁目13番及びその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の用途地域は「第1種低層住居専用地域」に指定されており、住環境においては、現用途地域制度の中では個々の建築物の形態規制が一番厳しい地域になっています。しかしながら、都市計画的な視野で街を見ると、道路や公園など公共施設等の都市基盤の未整備状況及びミニ開発による敷地細分化や共同住宅などによる住環境の悪化が学習会を通して明らかとなりました。また、地域防災計画の調査では、当地域の地震による地盤の液状化や火災による危険性が指摘されています。

このため、私たちの地域では建築行為にかかる何らかの取り決めが必要との結論を出し、有志により、敷地の規模や建築物の壁面後退などについて基準を設け、自主的なまちづくりの規制を行うため、まちづくり協定を策定しました。

なお、道路の後退については、建築基準法による規定があることから、各自義務を負っており、今回のまちづくり協定から除外しましたが、今後行政の進める施策にしたがい更に検討を進めています。

◎地域の問題点

(1) 共同住宅の混在

- ・人口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) 狹い道路

- ・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

現行の法規制の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、後退整備が行えるほど建築基準法自体が完全なものではないため、行政が強制できないので道路は広がらず、マンションなどの共同住宅の建築や敷地細分化も進み、閉塞された領域の拡大が予測されます。また、まちなみも特に拘束されることもないため、建築物の素材、様式の多様な選択が可能な今日であり、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。

(1)

(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3丁目13番及びその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、別添図面で表示したものです。

(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に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
書記	1名
庶務	2名
会計	1名
監査	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、所掌事項及び役員の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

②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第130条の3で規定されるもので、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

③2戸の長屋又は共同住宅

④図書館その他これらに類するもの

⑤老人ホーム、保育所、身体障がい者福祉ホームその他これらに類するもの

⑥診療所

- ⑦巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する施行令第130条の4で規定する公益上必要な建築物
⑧前各号の建築物に付属するもの（施行令第130条の5で規定するものを除く。）

[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]

建築基準法と付隨の施行令に準じた表現となっていますが、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 寄宿舎又は下宿
- イ 学校（幼稚園、小中学校、高等学校）
- 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 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ないもの」という条件を付加しました。

イ ③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。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は165m²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おいては、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、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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの

④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

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。

③④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。

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。

太線部分の合計が3m以下の場合

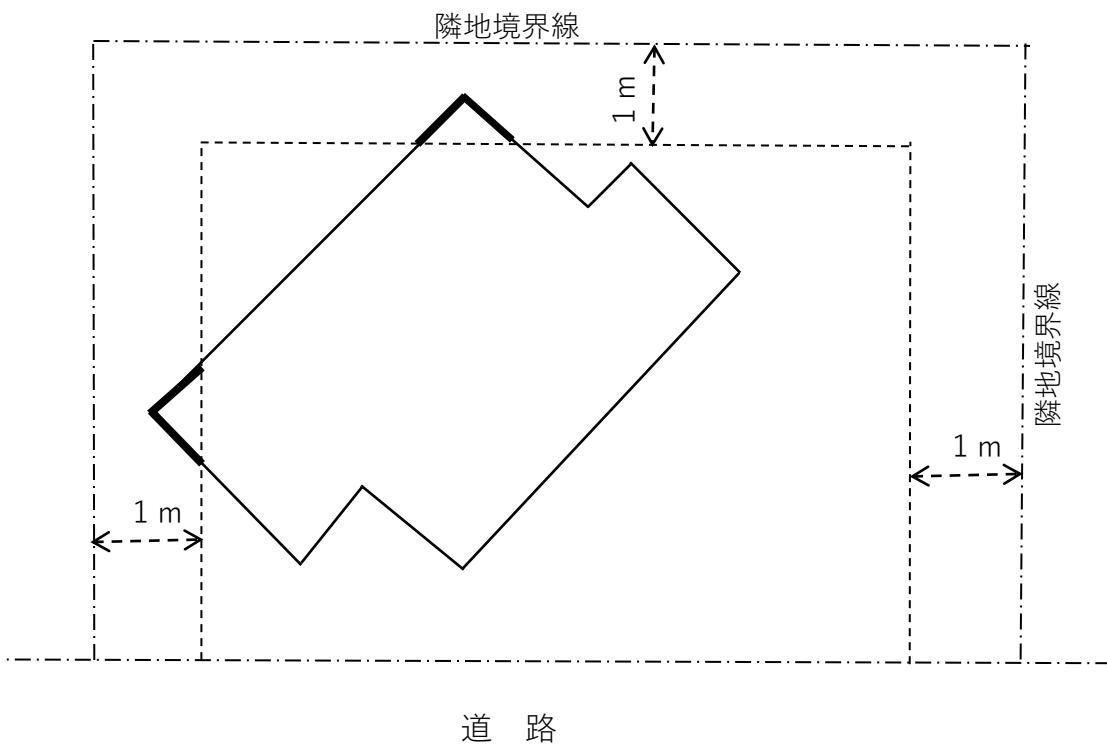


図 ア

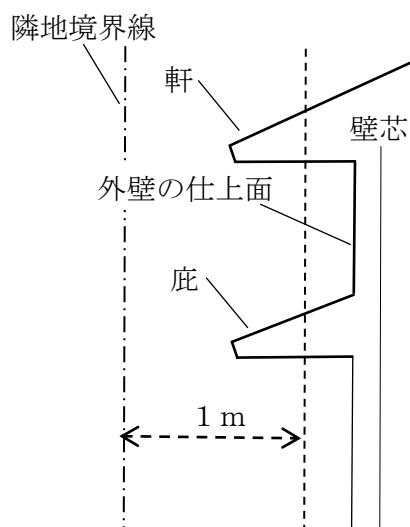


図 イ

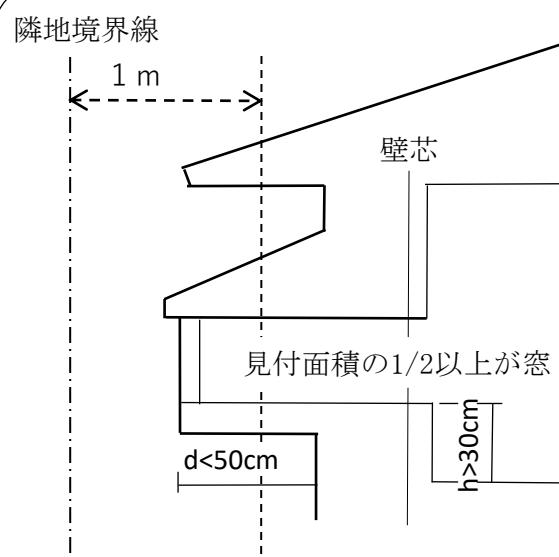


図 ウ

= 建替えをする場合に制限の適用を除外する範囲

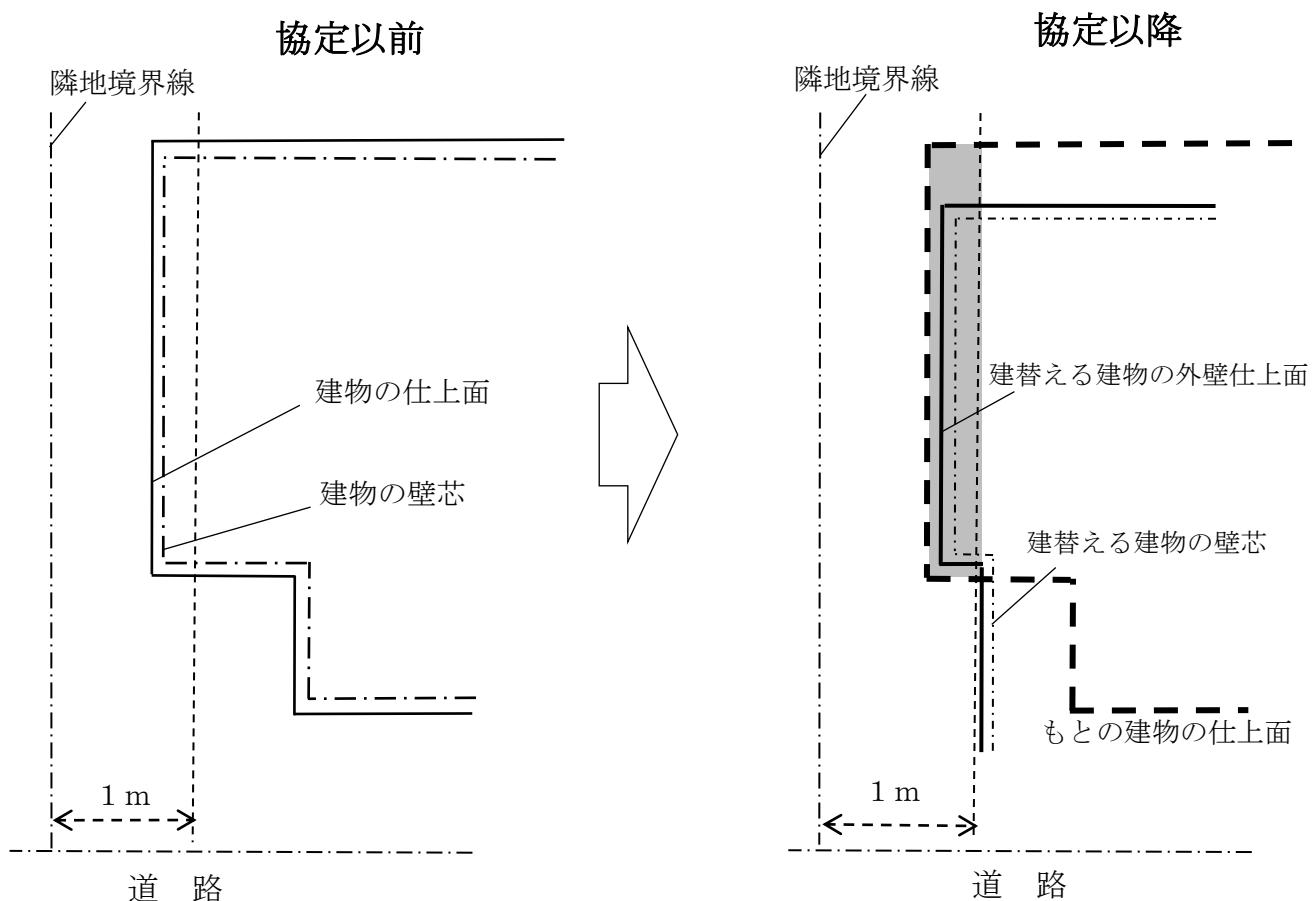


図 エ

(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、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付けたものです。

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付けたものです。

(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12年3月5日から施行する。

[趣 旨]

本協定を平成12年3月5日から施行することを規定したものです。

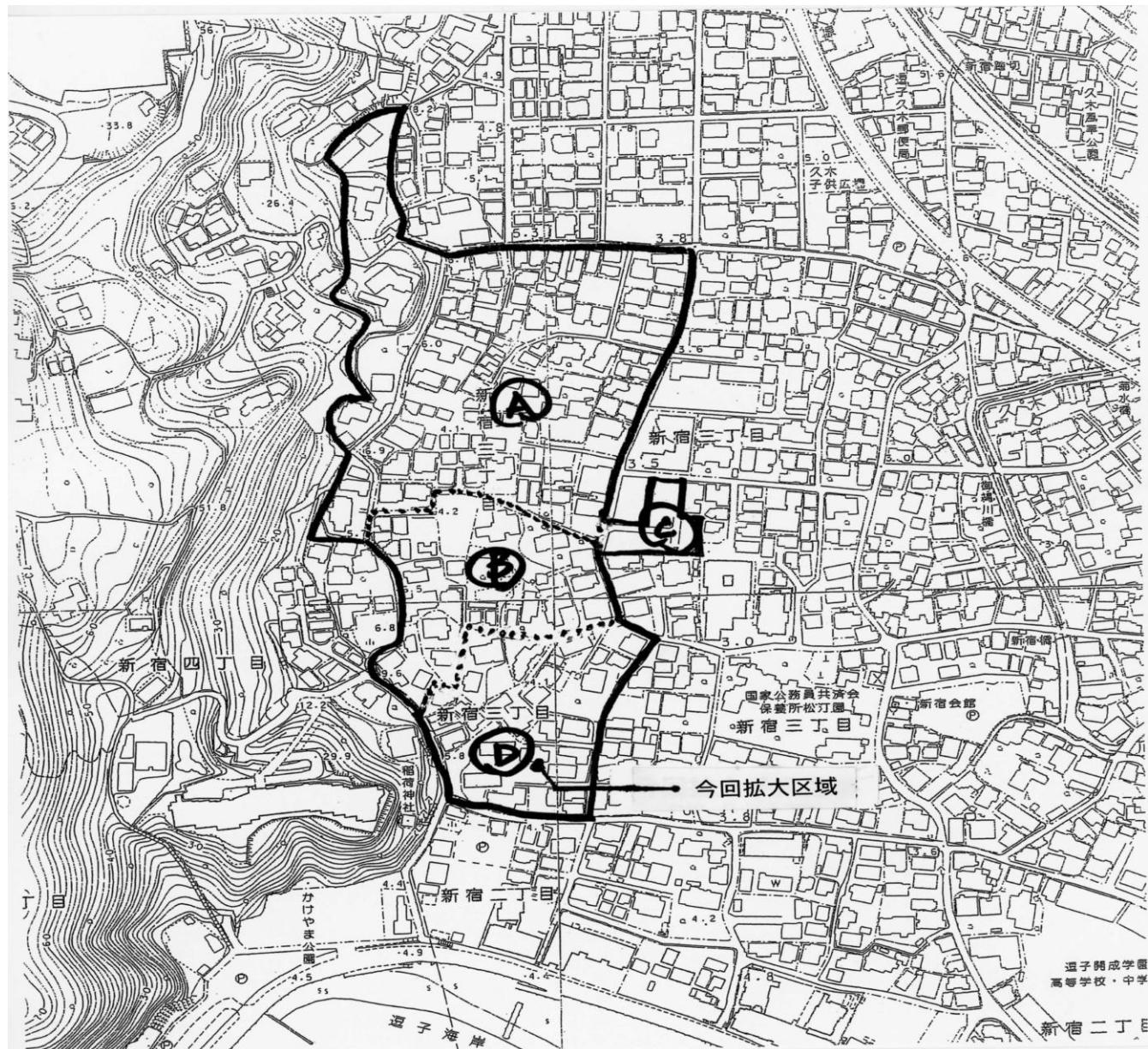
平成20年4月27日版

【別添図面】

新宿3丁目まちづくり協定 ※適用区域

※正式名称「新宿3丁目13番及びその周辺地区まちづくり協定」

2017年4月改訂



Aエリア：2000年3月協定施行時の区域(第1種低層住居専用地域)

Bエリア：2005年5月拡大区域(第1種低層住居専用地域)

Cエリア：2008年5月拡大区域(第1種住居地域)

Dエリア：2017年4月拡大区域(第1種低層住居専用地域)