

上落合中央・三丁目地区 まちづくりガイドライン

(案)

「上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドライン」は、平成24年2月に策定した《まちづくり提言・まちづくり構想》に示された「まちづくりの基本方針」の実現を目指して、上落合中央・三丁目地区に居住する住民や新たに建物を建てる事業者のみなさんと一緒に取り組んでいきたいルールを取りまとめたものです。

ルールの検討にあたっては、まちづくりの会で議論を重ね、改めてまち歩きによる地域点検を行い、地域の問題点とルールの必要性について確認しながら作成しました。

このガイドラインは、上落合中央・三丁目地区のみなさんがこれからも安心・安全に住み続けられるように、防災まちづくりの目的で定めたものです。お住まいの皆様や今後地区内で開発や建築等をされる方が、このガイドラインを尊重していただけるよう望みます。

平成28年〇月〇日

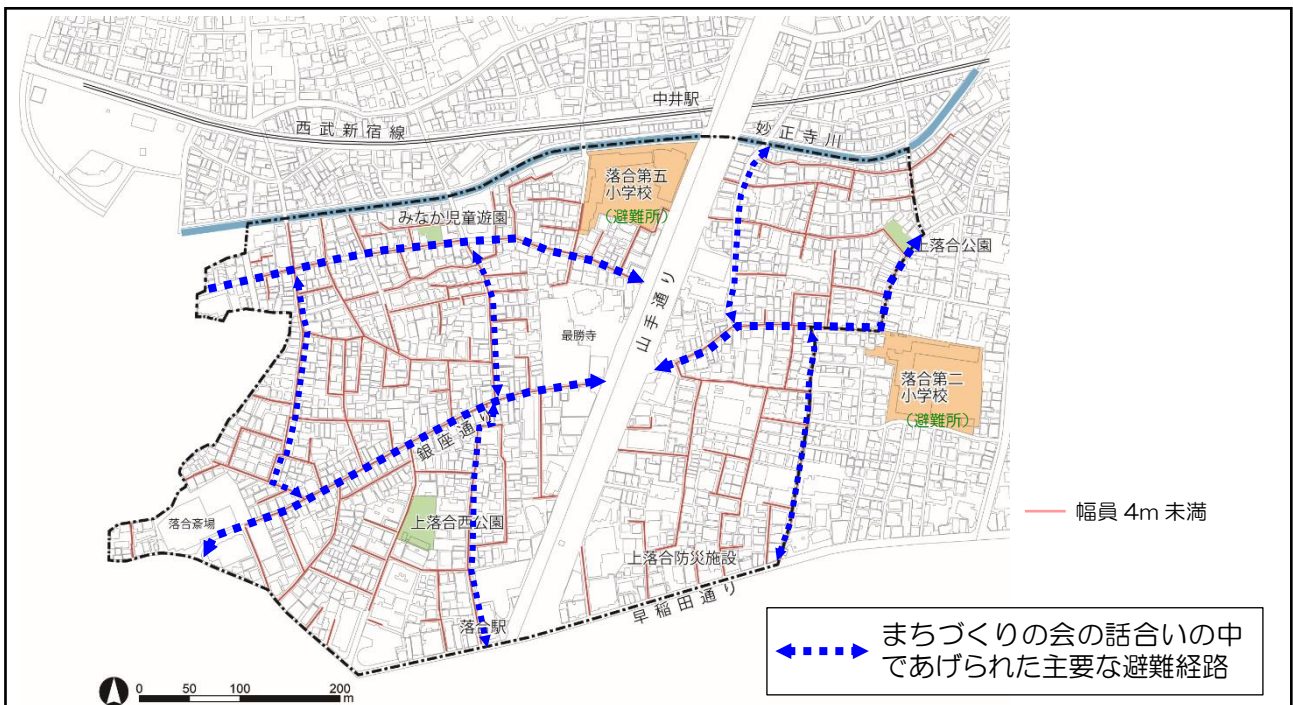
上落合中央・三丁目地区まちづくりの会

■まちづくりの基本方針

「共に生活する住民が一致団結して、わがまちを被災ゼロのまちにしたい」

まちづくりの会では、第1段階として「燃えにくいまち」に向けた取り組みを行い、新たな防火規制の導入につながりました（平成26年8月施行）。本ガイドラインは、第2段階の取り組みとして「避難しやすいまち」に焦点を当てて作成しています。

また、以下の路線は、まちづくりの会の話し合いの中であげられた「主要な避難経路」です。災害時には、消火活動や救助活動を行う際にも主要な経路となることが考えられます。このため、現在、安全な空間を確保していくための方法を検討しています。



■「避難しやすいまち」に向けた課題と、安全な空間を確保するための取り組み方針

上落合中央・三丁目地区では、狭あい道路や行き止まり道路が多いため、避難しやすいまちに関して、以下のような問題点や課題があります。

①道路上に自転車やバイク、植木鉢、アパートのゴミ箱などが置かれ、通行空間が狭まっている箇所があります。



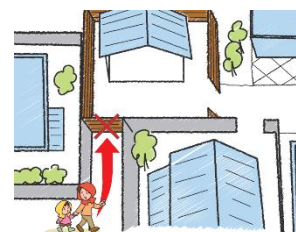
②幅員 4m 未満の道路沿道では、建替えの際に建物や門・塀などを後退しなければなりません（p.3「(参考) 建替えに伴う建物等の後退と跡地の扱いについて」参照）。建替えに伴い建物等を後退した跡地も、道路と同様に通行空間を確保していかなければなりません。



③建替えに伴い建物等を後退する敷地の前面道路に電柱がある場合は、建替えに併せて電柱の移設も計画しておかないと、建替え後に電柱が道路に飛び出したように残ってしまうことになります。地区内にも、道路が広がっても車両がスムーズに通れない箇所が見られます。



④古いブロック塀のある家が多く、震災時の倒壊による事故を防止したり、避難路を確保するためにも、安全な塀や生垣への改善が必要です。



⑤行き止まりの道は一方にしか避難ができないため、通り抜けられる空間が確保できるところは通行可能にしていく（避難経路を増やす）ことも、避難しやすいまちに向けて必要な取り組みです。

上落合中央・三丁目地区では、以下の方針のもとに、安全な避難空間を確保するための取り組みを進めていきます。

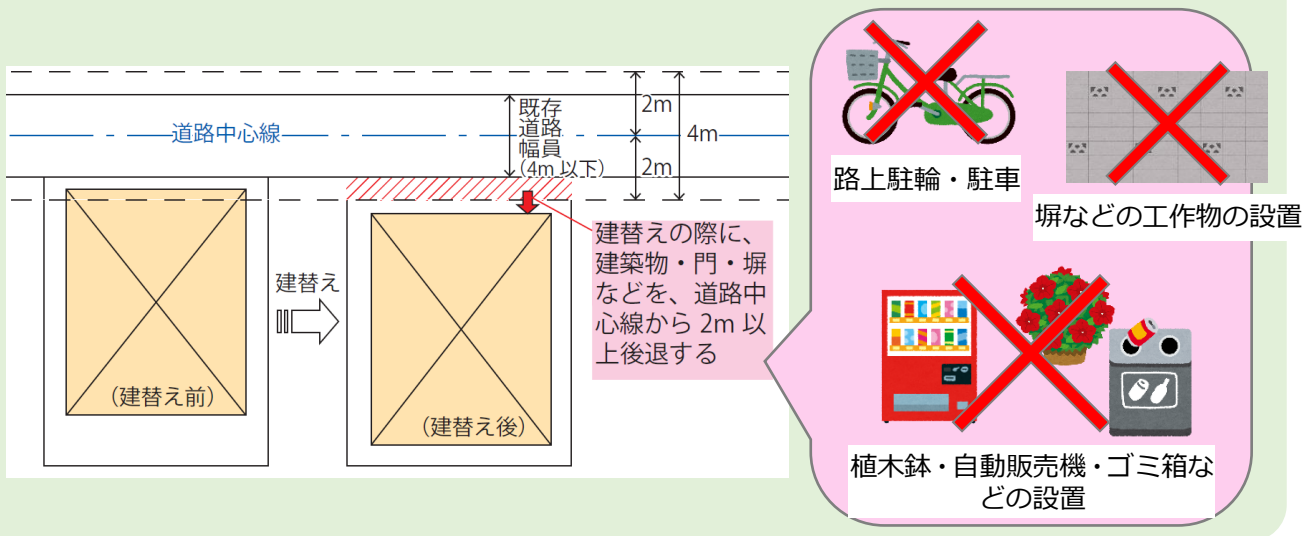
安全な空間を確保するための取り組み方針

- ① 避難経路、消火・救助活動の空間を確保する
- ② 建物を後退した跡地には通行の障害になるものを置かない
- ③ 電柱も後退させるため移設する
- ④ 沿道の塀などの工作物を安全にする
- ⑤ 行き止まりの道で通り抜けられる空間があるところは通行可能にする（避難経路を増やす）

(参考) 建替えに伴う建物等の後退と跡地の扱いについて

建築基準法第 42 条では、道路の幅員を最低 4m としています。特定行政庁が指定した 4m 未満の道路は、一般に『2 項道路』と呼ばれ、中心から 2m のラインを道路境界線とみなしています。この道路に接する敷地に建築する場合、「みなし境界線」からはハミ出している建築物・門・塀などは、後退（セットバック）しなければなりません。

後退部分については、道路として整備していくことで、安全で快適な「災害に強いまちづくり」の実現と生活環境の向上につなげていきます。



(参考) 建替えに伴う建物等の後退と L 型側溝について

建替えに伴い建物等を後退した場合、道路の L 型側溝等をみなし境界線の位置まで後退して整備を進めています。区では、細街路拡幅整備事業を推進しており、「建物は後退済だが道路状になっていない箇所（写真矢印のような箇所）」についても、土地所有者の協力を得て、整備を進めています。





細街路拡幅整備にご協力いただける方は、区へお知らせください！

○細街路拡幅整備事業（都市計画部 建築調整課 TEL 5273-3733）

■まちづくりガイドラインの項目

ガイドラインの読み方について

- まちづくりガイドラインの各項目は、1～4の大項目毎に、内に示しています。
- 縦線が付いている項目  は、建替えなど新しく建物を建てる際に適応していただきたい項目です。

1. 前面道路の管理について

- 1-1 道路上には、植木鉢やゴミ箱、自転車などの通行の障害になるものを置かないでください。

※建替えに伴い建物等を後退した跡地は、道路として使用します。

※私有地であっても、通行には使用できるようにご協力をお願いします。

- 1-2 集合住宅を建設する場合は、戸数に見合った台数以上の駐輪場を設置してください。専用のごみ置き場の設置が必要な場合は、敷地内に設置し、道路及び建替えに伴い建物等を後退した跡地には置かないようにしてください。

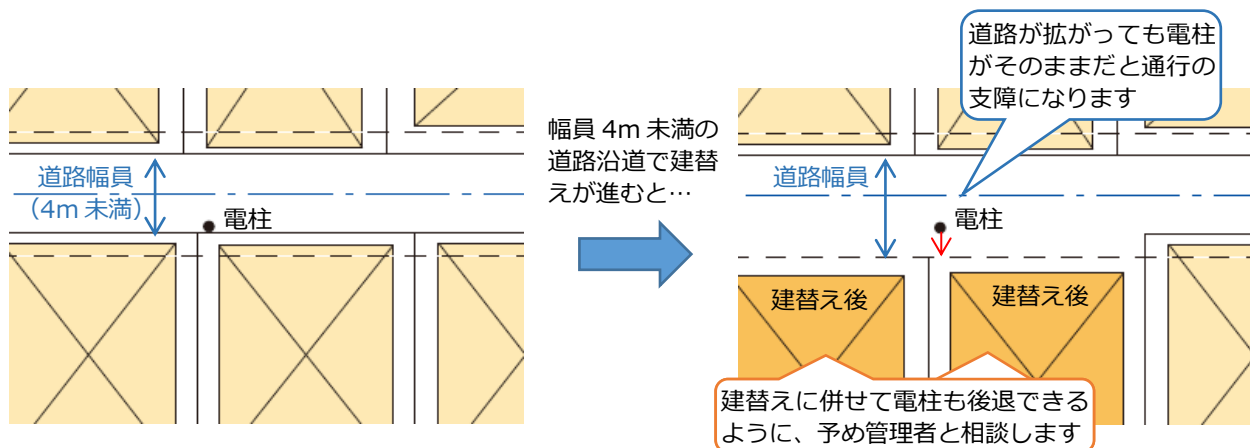
※建設後も、居住者の自転車やバイクを路上に駐輪しないように管理してください。

2. 敷地に面する道路上の電柱について

- 2-1 電柱が通行の妨げとなっている場合は、近隣の方々や管理者と相談の上、可能な範囲で電柱を後退させるよう努めてください。

- 2-2 敷地に面する道路上に電柱がある場合は、建替えに併せて電柱が通行の妨げとならない位置に移設するよう努めてください。

※建替えの際は、計画の段階で電柱の管理者にご相談ください。



移設についての相談先

移設に関する技術的な問題や費用については、一度管理者にご相談ください。

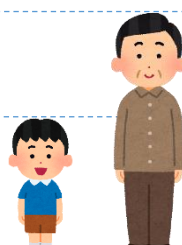
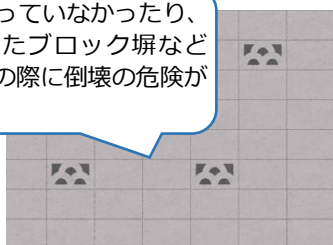
- NTT 東日本 総合受付窓口 (電話：116)
- 東京電力 カスタマーサービス (電話：0120-995-006)

3. 沿道の塀などの工作物について

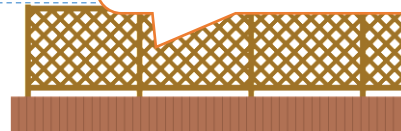
3-1 道路に面するブロック塀は、震災時の倒壊による事故を防ぐため、**できるだけ低く**してください。

3-2 道路に面して新たに塀を設ける場合は、**フェンスや生け垣などの軽い素材**にしてください。

鉄筋が入っていなかったり、古くなったブロック塀などは、地震の際に倒壊の危険があります



コンクリートやブロック部分はなるべく低く作り、できるだけ軽い素材のフェンスや生垣にしましょう



区の支援事業も活用できます！

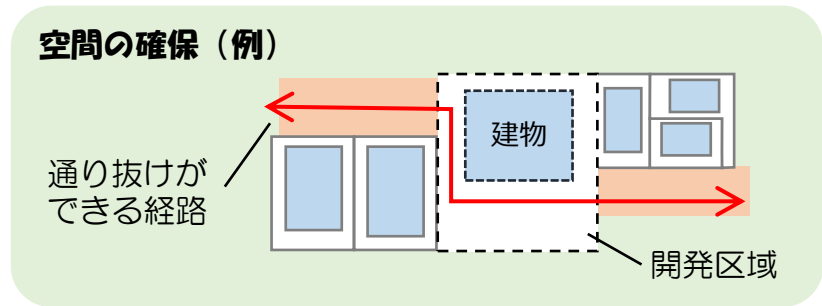
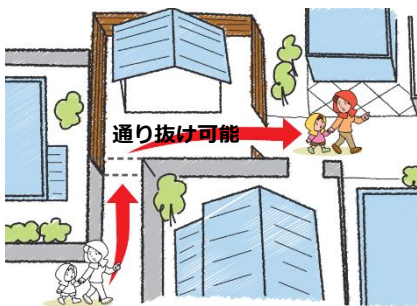
- ブロック塀等の除去に対する補助 (都市計画部 地域整備課 TEL 5273-3829)
道路に沿って設けられたブロック塀等の除去費用の一部
- 接道部緑化助成制度 (みどり土木部 みどり公園課 TEL 5273-3924)
生垣・植樹帯をつくる費用やその際のブロック塀等の撤去費用の一部

4. 行き止まり道路の通り抜け（2方向避難の確保）について

4-1 **行き止まり道路に面する敷地で新築する場合は**、沿道の方々が災害時に2方向避難できる避難経路を確保するため、**敷地内に通り抜けられる空間**をできるだけ設けてください。

4-2 **マンションやアパートなど敷地を共同化して新築される場合は**、近隣の方々が災害時に2方向避難できる避難経路を確保するため、**敷地内に通り抜けられる空間**をできるだけ設けてください。

※行き止まり道路に面するお宅にお住まいの方々は、緊急時に敷地内を通り抜けできる箇所の確認や通行の協力について、日頃から話し合っておきましょう。



まちづくりの会で目印を設置します！

ご近所の方の緊急時の通り抜けにご協力いただける場合は、上落合中央・三丁目まちづくりの会で目印となる看板を設置します。



ガイドラインに関する問い合わせ先

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会

事務局（新宿区 都市計画部 景観と地区計画課）

TEL 03-5273-3843（直通） FAX 03-3209-9227

Email chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp