

# 上落合中央・三丁目地区 地区計画原案の概要

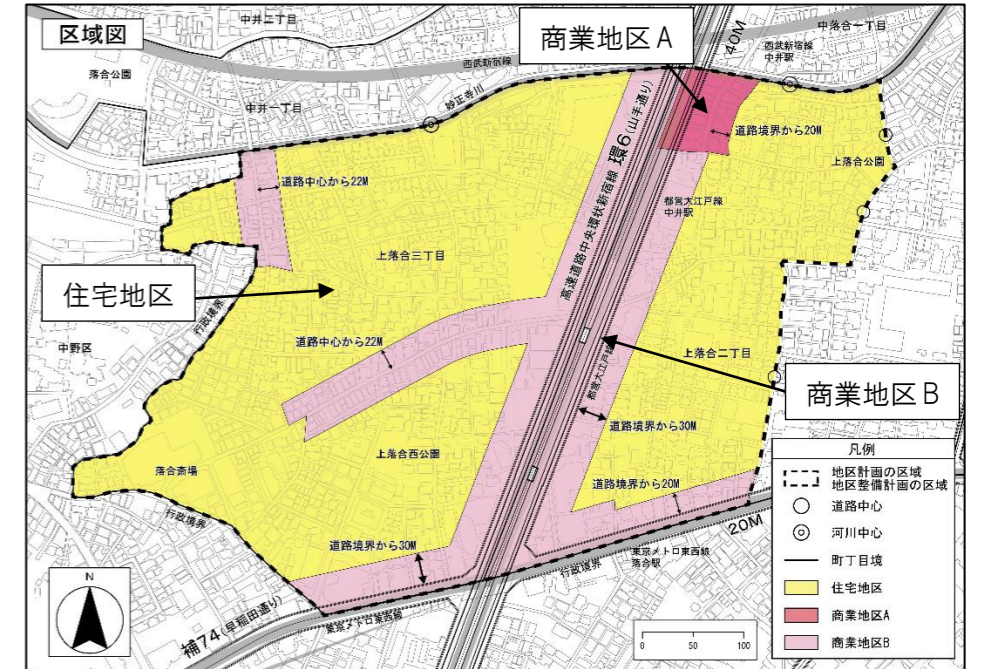
**位置** 新宿区上落合二丁目及び上落合三丁目各区内

**面積** 約 27.7 ha

## 地区計画の目標

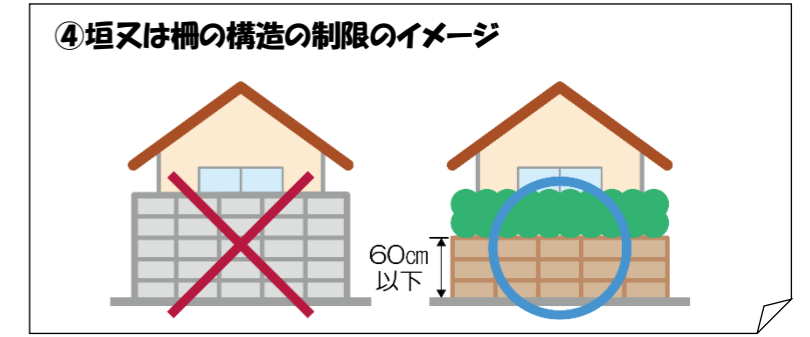
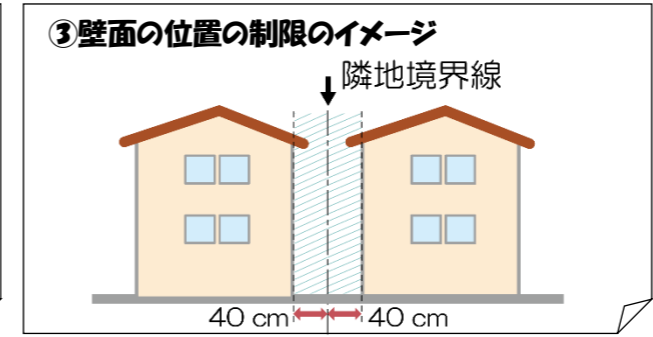
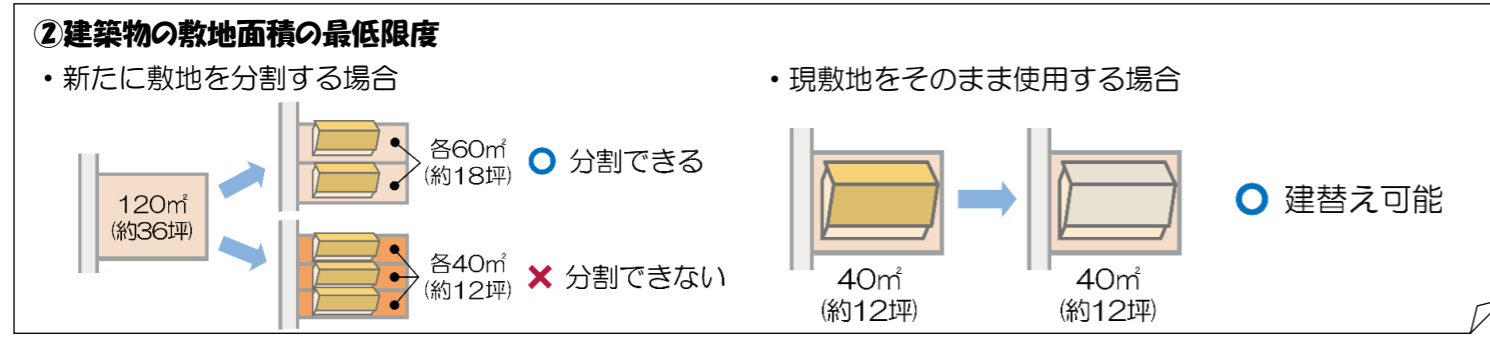
本地区は、地区内部に木造建築物が密集し、緊急車両の進入が困難な狭い道路が多く、防災性の向上を図ることが課題となっており、平成26年8月に東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第7条の3第1項の規定による区域に指定することで、地区の不燃化を進めています。また、新宿区都市マスタープラン（平成29年12月改定）では、「道路等の基盤整備とともに建物の不燃化・耐震化を促進し、まちの防災機能の強化をめざし、地区計画等を活用したまちづくりの検討を進めます」とまちづくりの方針に位置づけられています。

こうした状況や課題を踏まえ、本地区では、建築物の建替えに合わせ、ゆとりある住宅地を形成し、安全な避難路を確保するとともに、地域にふさわしい土地利用を図ることで、より良い住環境の実現を図っていきます。



## 地区整備計画(概要)

| 地区の区分             |  | 住宅地区  | 商業地区 A  | 商業地区 B                                     |
|-------------------|--|---|---|--|
| <b>土地利用の方針</b>    |  | ゆとりある住宅地の形成を図るとともに、安全で快適な住環境を形成する。  | 住環境と商業機能が調和した中高層の複合市街地の形成を図る。                                     |  |
| <b>建築物等に関する事項</b> | <b>①【建築物等の用途の制限】</b><br>地区にふさわしい健全な土地利用を図ります                         | —   | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1 勝馬投票券発売所、場外車券売場等<br>2 性風俗関連特殊営業の用に供するもの | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 |
|                   | <b>②【建築物の敷地面積の最低限度】</b><br>敷地の細分化による建て詰まりを防止します                      | —   | 50㎡<br>ただし、施行の際に敷地面積が50㎡未満の敷地において、分割しない場合には、建築が可能となる。             |  |
|                   | <b>③【壁面の位置の制限】</b><br>適切な隣棟間隔を確保し、相隣関係に配慮した良好な住環境の保全・創出及び防災性の向上を図ります | 建築物から隣地境界線までの距離の最低限度は、0.4mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。<br>1 軒、ひさし、建築設備<br>2 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するもの<br><b>【適用除外となる敷地等】</b><br>・敷地面積が50㎡未満の敷地<br>・敷地の幅が4.6m未満となる部分 | —   | —  |
|                   | <b>④【垣又は柵の構造の制限】</b><br>震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止します                     | 道路境界線に沿って設けられる垣又は柵の構造は、コンクリートブロック造、れんが造、石造その他これに類するものとしてはならない。ただし、高さ60cm以下の部分及び門柱については、この限りでない。   |   |  |



※各項目については、今後建築条例で定める予定です