

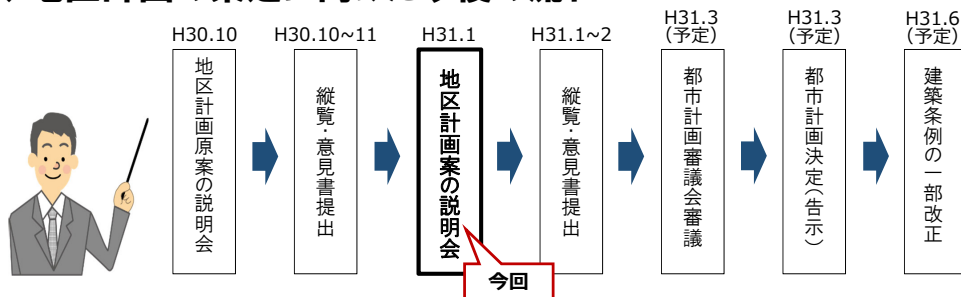
## ◆地区計画原案に関する説明会の開催報告

- 日時 : 平成 30 年 10 月 7 日(日)  
午後 2 時～午後 3 時 30 分
- 場所 : 上落合地域交流館
- 出席者 : 42 名
- 議題 : 上落合中央・三丁目地区地区計画原案について
- 主なご意見等 (○:ご意見等 ⇒:区への回答)



- 地区計画を決める際に、権利者による投票の機会はないのか。  
⇒ 制度上、投票の機会はないが、意見がある場合は意見書を提出することができる。また、地区計画の地元案を取りまとめる際に意見交換会の開催やアンケート調査を実施するなど、地元の意向把握を行ってきた。
- 壁面の位置の制限の後退距離 0.4m はどのような根拠で算定されたものか。  
⇒ 敷地面積の最低限度とした 50㎡の敷地で、壁面後退を行っても建ぺい率を消化できる数値としている。
- 昔は銀座通りにもお店が多くあったが、今はほとんど残っていない。時代の変化に即して区域設定するべきではないか。  
⇒ 商業系の用途地域の場所に住宅地区のルールを適用すると、建替えの際に現状と同規模の建物が建てられなくなる等の問題が起きる可能性がある。そのため、今回は現状の用途地域に基づいて区域を設定している。
- 敷地面積の最低限度 50㎡について、将来的にはさらに大きくするなど、変えていく必要があるのではないか。  
⇒ 敷地面積の最低限度は、地元まちづくりの会からの提案を踏まえて、50㎡としている。地区計画の変更は可能なので、将来的に地域の合意形成が図られれば、検討していきたい。

## ◆地区計画の策定に向けた今後の流れ



### お問合せ先

新宿区都市計画部景観・まちづくり課 担当:高松・川上・鈴木  
〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1 新宿区役所 本庁舎 8 階  
TEL : 03-5273-3569 (直通) FAX : 03-3209-9227

## 上落合中央・三丁目地区

平成 31 年 1 月

発行 : 新宿区都市計画部景観・まちづくり課

# 地区計画案 に関する説明会の開催等について

平素より、新宿区のまちづくり行政にご理解・ご協力を頂き、ありがとうございます。  
新宿区は、平成 30 年 10 月に上落合中央・三丁目地区地区計画原案についての説明会を開催し、縦覧及び意見書の受付を行いました。  
今回、頂いたご意見を踏まえ、原案のとおり地区計画案を決定したので、説明会を開催するとともに、縦覧及び意見書の受付を行います。なお、本説明会等は、新宿区の住民及び利害関係人を対象とするものです。

## 上落合中央・三丁目地区 地区計画案の説明会

### 日時

平成 31 年 1 月 27 日 (日)  
午後 2 時から

### 場所

上落合地域交流館

(新宿区上落合 2-28-8)

### 対象

新宿区の住民及び  
利害関係を有する方



地区の範囲  
(上落合二丁目(一部)・三丁目)

## 「上落合中央・三丁目地区地区計画案」に関する 縦覧及び意見書の提出

### 縦覧及び意見書の提出期間

平成 31 年 1 月 28 日 (月) ~ 2 月 12 日 (火)  
(土・日曜日及び祝日を除き、午前 8 時 30 分から午後 5 時まで)

### 縦覧場所、意見書の提出先及び問合せ先

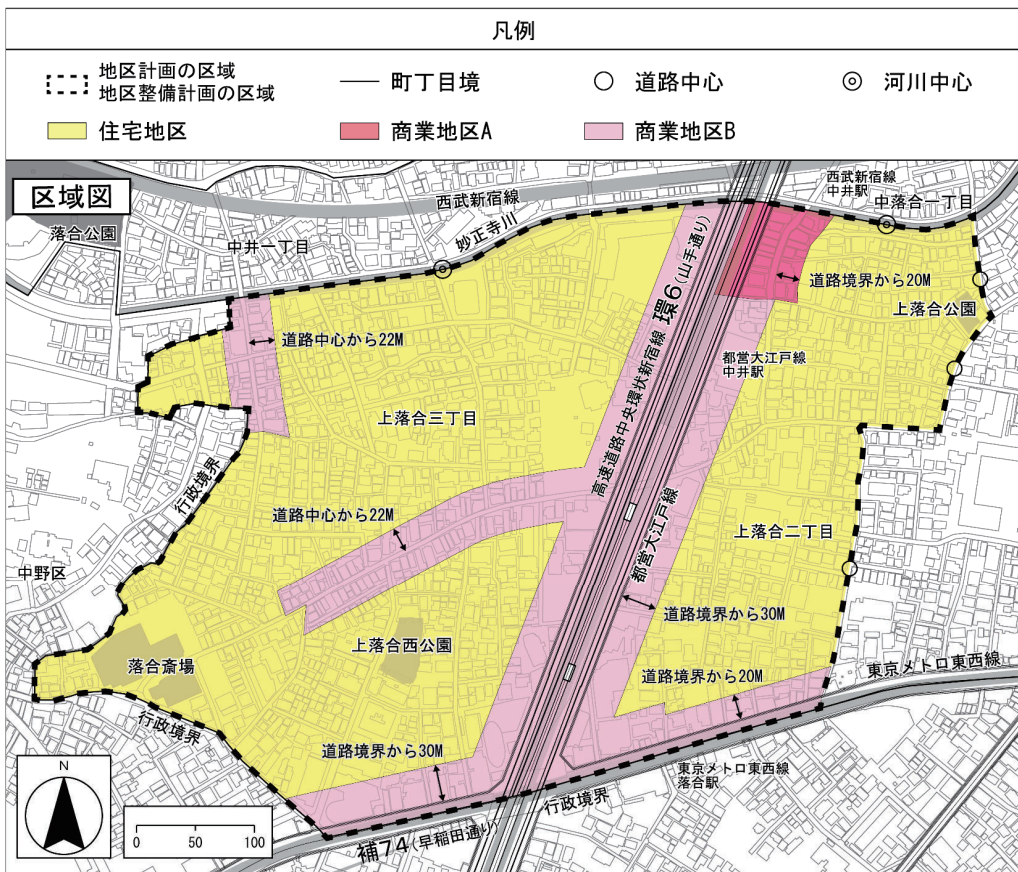
新宿区都市計画部景観・まちづくり課 担当:高松・川上・鈴木  
〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1 新宿区役所 本庁舎 8 階  
TEL : 03-5273-3569 (直通) FAX : 03-3209-9227

# 上落合中央・三丁目地区地区計画案について【概要】

## ◆地区計画の目標

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。

## ◆地区の区分



## ◆建築条例による地区計画の実現

地区整備計画で定める全ての項目については、建築基準法に基づく区の条例を定める予定です。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。

## ◆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
【建築物等の用途の制限】 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。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 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。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
【建築物の敷地面積の最低限度】 敷地の細分化による建て詰まりを防止します	<p>50㎡</p> <p>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、建替え可能です。</p> <p>(制限のイメージ)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>敷地を分割する場合</p> <p>120㎡ (約36坪) → 各60㎡ (約18坪) 分割できる</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>現敷地をそのまま使用する場合</p> <p>40㎡ (約12坪) → 40㎡ (約12坪) 建替え可能</p> </div> </div> <p>各40㎡ (約12坪) 分割できない</p>		
建築物等に関する事項	<p>建築物から隣地境界線までの距離の最低限度は、<b>0.4m</b>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>軒、ひさし、建築設備</li> <li>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</li> </ol> <p>【適用除外となる敷地等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積が50㎡未満の敷地</li> <li>敷地の幅が4.6m未満となる部分</li> <li>公園又は川に接する部分</li> </ul> <p>(制限のイメージ) ※住宅地区のみ</p>		
【垣又は柵の構造の制限】 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止します	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(制限のイメージ)</p>		