

まちづくり通信

第 7 号

【発行】上落合東部まちづくりの会

新宿区都市計画部 景観・まちづくり課

「第 9 回まちづくりの会」と 「新たな防火規制区域指定案の説明会」を開催します

地域の皆様には、日頃より上落合東部まちづくりの会の活動にご協力いただき、ありがとうございます。第 9 回まちづくりの会では、地域住民がお互いに気持ちよく暮らしていくための『まちづくりガイドライン』について引き続き検討を行います。(前回の検討内容は裏面をご覧ください)

あわせて、『まちづくり構想』ですぐに取りかかることに位置付けられた「新たな防火規制区域」の指定案について、新宿区が説明会を開催します。

日付	平成 31 年 2 月 2 日 (土)
内容	<p>【第 1 部】午後 2 時～ 第 9 回まちづくりの会 ～まちづくりガイドラインについて～</p> <p>【第 2 部】午後 3 時 30 分～ 新たな防火規制区域指定案 の説明会 (新宿区)</p>
場所	上落合東部町会会館 (上落合 1-25-24)



上落合東部まちづくりの会の範囲

★★★初めての方もご参加いただけます！当日は直接会場にお越しください★★★

新たな防火規制区域指定案に関する縦覧及び意見書の提出

地区内の土地・建物の所有者や利害関係人は、意見書を提出できます。縦覧及び意見書の提出は、新宿区都市計画部 景観・まちづくり課 (裏面参照) へ。

縦覧及び意見書の提出期間：平成 31 年 2 月 4 日 (月) ～ 2 月 18 日 (月)

(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)

今後のスケジュール (予定)



新たな防火規制の概要については中面へ

新たな防火規制区域 指定案について

新たな防火規制導入の目的

新たな防火規制とは、東京都建築安全条例に基づく制度で、建物の新築や建替えの際に適用される建築ルールです。

新たな防火規制区域に指定されると、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替えが規制され、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物・準耐火建築物等）への建替えが進むことで、災害に強いまちづくりを進めていきます。

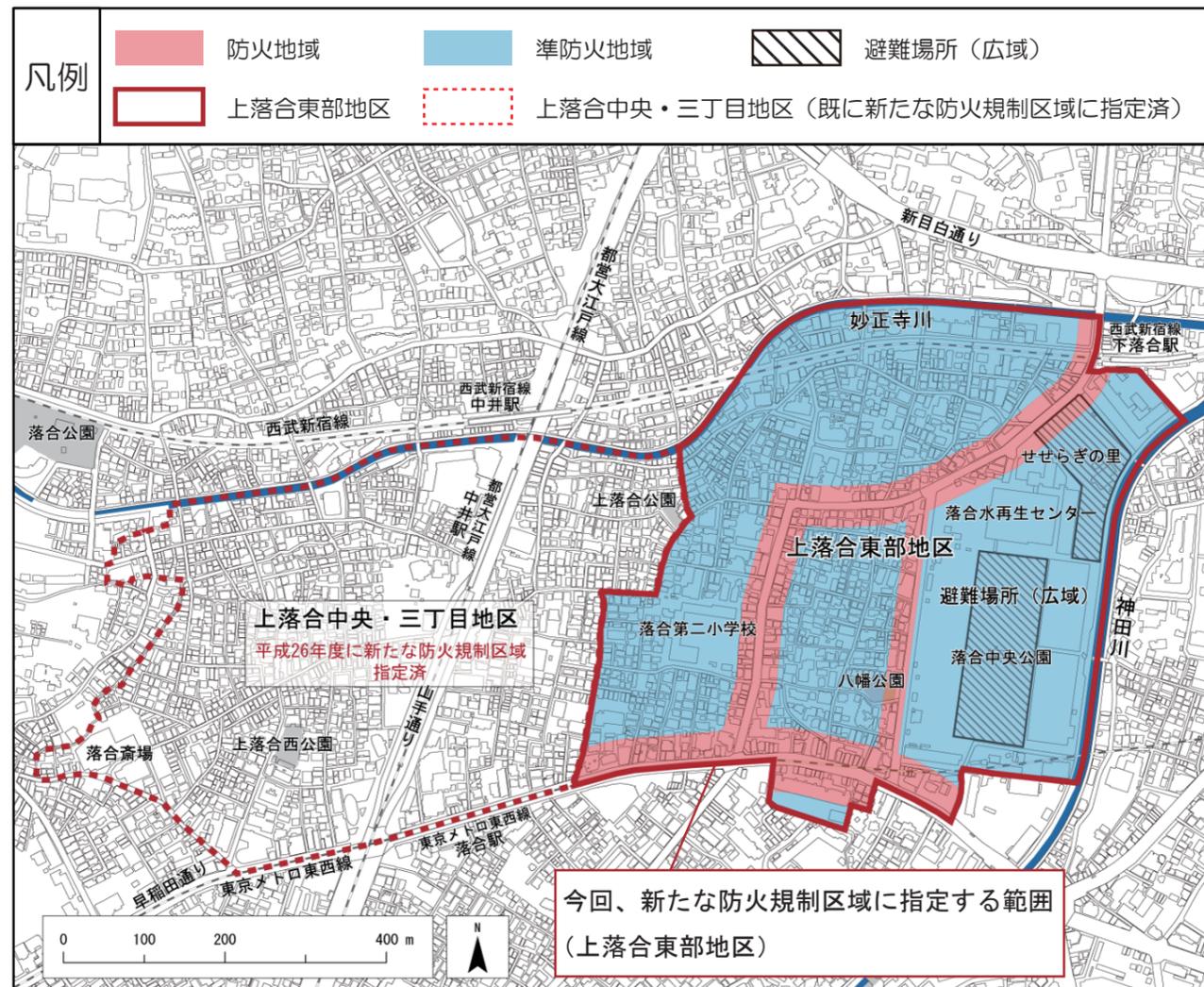
上落合東部地区を指定する理由

上落合東部地区は、幅員の狭い道路や木造住宅が多く存在する、防災上の課題がある地区です。また、地区内には避難場所（広域）に指定された落合中央公園があるため、避難場所に隣接する地区として、火災を抑制し、安全な避難経路を確保する必要があります。

なぜ指定するの？



新たな防火規制区域の指定範囲



新たな防火規制の制限内容

新たな防火規制区域に指定後、区域内において新たに建築できる建物は、耐火建築物又は準耐火建築物等のみとなります。

(1) 防火地域

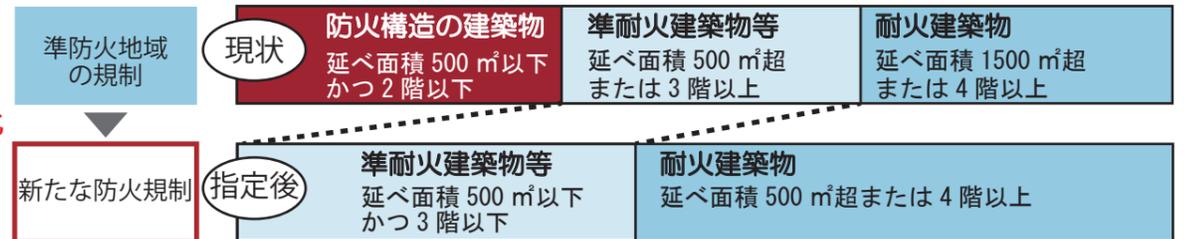
変更なし

防火地域の規制

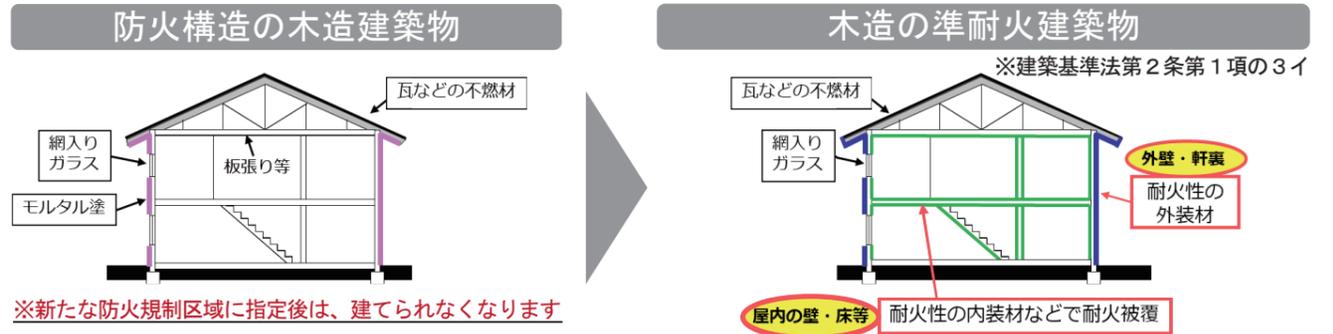
準耐火建築物 延べ面積 100㎡以下かつ2階以下	耐火建築物 延べ面積 100㎡超または3階以上
------------------------------------	-----------------------------------

(2) 準防火地域

規制強化



準防火地域内で建替える場合の例



防火構造とは…

建築物の外壁及び軒裏を、建築物の周囲から発生した火災による延焼を抑制する性能とした建築物（例：木造モルタル塗）

準耐火建築物とは…

主要構造部（柱・壁・はり・床・屋根・階段）を建築物の内外で発生する火災に一定時間以上耐えられる性能とし、かつ延焼の恐れのある外壁開口部に、網入りガラス等の防火設備を有する建築物（例：準耐火木造）

参考 木造住宅の不燃化建替え助成について

新たな防火規制区域に指定されると、以下の助成制度が利用できるようになります。

助成対象となる事業

※既存建築物が耐火建築物・準耐火建築物等の場合は対象外です

- ①木造住宅の不燃化建替え工事
- ②木造住宅の除却工事

助成金の額

①木造住宅の不燃化建替え工事	金額
【A】昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅（耐震診断の結果、倒壊等の危険性があるものに限る）	「実際の工事費（除却+建設）」と「既存建築物の床面積（㎡）×32,600円」の低い方の額×3/4（上限300万円）
【B】上記Aに該当しないもの	（上限100万円）
②木造住宅の除却工事	金額
上記【A】と同じ	「実際の工事費（除却）」と「既存建築物の床面積（㎡）×32,600円」の低い方の額×3/4（上限50万円）

第8回まちづくりの会を開催しました！

(平成30年10月20日)

第8回まちづくりの会には、11名の方にご参加いただきました。当日は、これまで検討した『まちづくり構想』の振り返りや、『まちづくりガイドライン』の項目について意見交換を行いました。



意見交換の様子

当日の検討内容（一部抜粋）

暮らしに関する項目

現状と課題

- ・駅近くの電柱にゴミがあふれている
- ・歩きたばこを注意しづらい
- ・駐輪場が少なく、知られていない

検討内容

- ・ゴミの出し方のルールづくり
- ・路上喫煙禁止の看板作成
- ・駐輪スペースの確保



防災・防犯に関する項目

現状と課題

- ・町会会館周辺に消火器が少ない
- ・暗い道は防犯面で心配
- ・避難場所に馴染みがない

検討内容

- ・消火器の増設
- ・防犯パトロール参加の呼びかけ
- ・避難場所の日頃の使い方の検討

景観に関する項目

現状と課題

- ・庭木が道に、はみ出している
- ・庭木のはみ出しは問題だが、花が咲いているのはよい

検討内容

- ・庭木の手入れが不十分な場合の対処法

その他

検討内容

- ・ヤミ民泊への対応
- ・空き家の管理体制の検討



今後のスケジュール（予定）

2018年7月
まちづくり構想
の策定

2018年8月
区長提言

2018年10月
第8回
まちづくりの会

今回

第9回
まちづくりの会

- ・避難場所への案内板の設置
- ・まちづくりガイドラインの策定

今回の内容

まちづくりガイドラインの項目や、具体的な取り組み内容についての意見交換を行います。

新たな防火規制区域検討案の説明会を開催しました！！

新たな防火規制の導入に向けた説明会では、地域の現状や新たな防火規制導入の目的、区域の範囲、規制内容について説明を行いました。



説明会の様子

当日出たご意見（抜粋）

- Q. 新たな防火規制を導入した後は、木造で建替えることはできないのか？
- A. 木造でも準耐火建築物等とすることで建替えが可能です。

■お問合せ先

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



こちらから上落合東部
地区のまちづくり情報
(新宿区HP) がご覧に
なれます