

東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）（案）

都市計画上落合中央・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上落合中央・三丁目地区地区計画	
位 置 ※	新宿区上落合二丁目及び上落合三丁目各地内	
面 積 ※	約 27.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、落合駅の北側及び中井駅の南側に位置し、地区南端の早稲田通り及び地区の中央を南北に通る山手通り沿道には中高層の耐火建築物が建ち並んでいる。その一方で、地区内部には木造建築物が密集し、緊急車両の進入が困難な狭あいな道路が多く、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る。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る。</p> <p>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く。</p> <p>さらに、将来的には、段階的に地区整備計画を変更し、ゆとりある道路状空間の確保を進め、緊急時の消防活動等を円滑に行えるようにするため、主要区画道路の沿道において街並み誘導型地区計画の導入を進め、将来にわたり安心して住み続けられる市街地と良好な街並みの形成を目指す。（段階的な地区整備計画については、方針付図に示すとおり。）</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を区分し、それぞれの特性を踏まえた土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区では、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。 2 商業地区A及び商業地区Bでは、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。
	建築物等の整備の方針	<p>地区の特性を踏まえ、それぞれの地区に適した住環境の形成を図るため、以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしい健全な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 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・創出を図るとともに、防災性を向上させるため、壁面の位置の制限を定める。 4 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、垣又は柵の構造の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	商業地区A	商業地区B
			面積	約19.4ha	約0.5ha	約7.8ha
		建築物等の用途の制限※	—	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する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、場外車券売場その他これらに類するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、50㎡以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。 (1) この規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に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この規定に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 (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しなくなる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この規定に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 (3) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行の際第1号に規定する土地に係る面積が、当該事業の施行により減少した場合であっても、当該減少した土地の全部を一の敷地として使用する場合			

	壁面の位置の制限	<p>敷地面積が50㎡以上である建築物（第1号及び第2号に掲げるものを除く。）から隣地境界線（第3号及び第4号に掲げる部分を除く。）までの距離の最低限度は、0.4mとする。</p> <p>(1) 軒、ひさし及び建築設備 (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 (3) 公園又は川に接する部分 (4) 当該建築物の敷地において対面する敷地境界線との距離（区長が別に定めるところにより算定したものをいう。）が4.6m未満となる部分（この項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合に限る。）</p>	—	—
	垣又は柵の構造の制限	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。		

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は、計画図に表示のとおり」

理由：建物の建替えに合わせ、より良い住環境の実現と防災性の向上を図るため、地区計画を定める。