

## まちづくりガイドラインの改定に関するアンケートご協力をお願い

【発行】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・まちづくり課

### 1 アンケートについて

日頃より、地域のまちづくりにご理解・ご協力いただきありがとうございます。上落合中央・三丁目地区まちづくりの会は、災害に強い安全・安心なまちの実現を目指して活動しています。

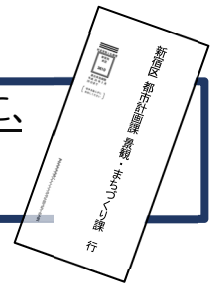
今年度は、「まちづくりガイドライン」について、「上落合中央・三丁目地区地区計画」（平成31年3月27日付）の決定を踏まえた見直し及び「住みやすさ」の視点を加えた改定を検討しています。この度、まちづくりの会で取りまとめた改定内容に対する地域の皆さまのお考えを伺いたく、アンケートを実施いたします。本紙をご一読のうえ、アンケートへのご協力をお願いいたします。

### 2 対象者

上落合中央・三丁目地区の範囲に「お住まいの方」および「土地または建物をお持ちの方」を対象に、アンケートをお配りしています。

### 3 返信方法

別紙のアンケート票にご記入のうえ、**【令和元年12月6日（金）】**までに、**同封されている返信用の封筒**によりご返送ください。  
※切手は不要です。そのままポストへご投函ください。



### 4 上落合中央・三丁目地区の範囲



### 5 今後の予定

アンケート調査の実施（今回）



まちづくりの会（令和2年1月29日予定）  
・まちづくりガイドライン改定版のとりまとめ



まちづくりガイドラインの改定

## 『まちづくりガイドライン』とは

『まちづくりガイドライン』は、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”の実現に向けた、地元独自のルールです。法的な拘束力はありませんが、地区にお住まいの皆さまや建物を建てる事業者の皆さまには守って頂きますようお願いいたします。

### 現在の上落合中央・三丁目地区のルール項目（平成28年7月決定）

- ◇前面道路の管理について
- ◇敷地に面する道路上の電柱について
- ◇沿道の塀などの工作物について ※
- ◇行き止まり道路の通り抜けについて

※このルールは地区計画に定められ法的拘束力を持つ制限となりました。

## 6 まちづくりガイドラインの改定内容について

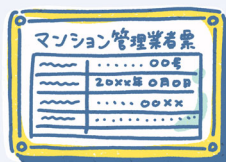
今回の改定にあたり、追加を検討しているルールを紹介します。また、まちづくりのルールを**日頃から取り組むルール**と**建物を建てる際のルール**に分類することで、分かりやすく整理しています。なお、既存のまちづくりガイドラインに定まっているルールについては、新たなガイドラインに引き継いでいきます。既存のルールの内容については、アンケート票(4ページ)又は区ホームページをご参照ください。

### ～まちづくりガイドライン追加検討ルール～

(凡例) **日**: 日頃から取り組むルール **建**: 建物を建てる際のルール

#### 1 集合住宅の設備について **日****建**

集合住宅には、管理業者名や連絡先について、第三者が分かる位置に掲示してください。



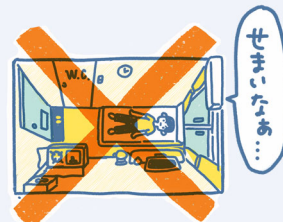
#### 2 民泊について **日**

当地区で民泊を営む場合は、近隣住民とのトラブルが発生しないように、宿泊時のルールを明確に決めてください。



#### 3 1住戸あたりの専有面積について **建**

集合住宅を建築する場合は、1住戸あたりの専有面積を18㎡以上としてください。



#### 4 建物の外観について **建**

新たに建物を建築する場合、外観は派手な色使いを避け、周辺の街並みや景観に配慮するよう努めてください。



#### 5 建物の形状について **建**

新たに建物を建築する場合、建物の高さ等については、周囲の住環境が損なわれないように、十分に配慮してください。



## 7 事前協議制度について

事前協議制度とは、まちづくりガイドラインの内容を皆様を守って頂くため、一定規模の集合住宅を建築の際、事業者の皆様を上落合中央・三丁目地区まちづくりの会との協議を要望する制度です。まちづくりのガイドラインの改定に合わせて事前協議制度の運用を検討中です。



### ■お問合せ先

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 (櫻井、川上、多久田)  
〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1 本庁舎8階  
電話: 03-5273-3843(直通) FAX: 03-3209-9227

現在のまちづくりガイドラインの内容など、上落合中央・三丁目まちづくりの情報(新宿区HP)がご覧になれます



## まちづくりガイドラインの改定に関するアンケート票

まちづくりガイドラインの改定にあたり、追加を検討しているルールや修正を検討している点について、アンケート調査へのご協力をお願いします。別紙（まちづくりガイドラインの改定に関するアンケートご協力のお願い）をご一読の上、本紙に回答をご記入ください。

なお、調査結果は当地区のまちづくりの検討にのみ使用し、他の目的に転用することはありません。

回答が終わりましたら、【令和元年12月6日（金）】までに、同封されている返信用の封筒によりご返送ください。  
※切手は不要です。そのままポストへご投函ください。



### 問1：はじめに あなたご自身のことについてお聞きします。

年齢や世帯構成について、差し支えない範囲でご回答ください。

（①～④の各選択肢の該当するもの1つに○をつけてください。）

#### ①ご住所

1. 地区内に居住（上落合.....丁目.....番地）

2. 地区外に居住

所有する土地・建物のご住所（上落合.....丁目.....番地）

※よろしければ、丁目と番地をご記入ください。

#### ②ご年齢

1. 20歳未満

5. 50歳代

2. 20歳代

6. 60歳代

3. 30歳代

7. 70歳代

4. 40歳代

8. 80歳以上

#### ③世帯構成

1. 一人暮らし

4. 三世帯世帯（親と子と孫）

2. 夫婦のみ

5. その他（ ）

3. 二世帯世帯（親と子）

#### ④権利状況

1. 地区内に土地と建物を所有している

※マンションを区分所有されている方は、「1」に○を付けてください。

2. 地区内に土地を所有している

3. 地区内に建物を所有している

4. 土地と建物の所有者ではない（借家、賃貸）

## 問2：まちづくりの基本方針について

今回の改定では、新たに「**住みやすさ**」の視点を加えた見直しを行っていることから、まちづくりの基本方針について、**下線部分**を追加し、以下のように修正することを検討しています。

**変更前**

「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」

**変更後**

「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**住みよい**まちにしたい」

上記の修正について該当する選択肢1つに○をつけてください。

- 【1. 良いと思う                      2. 修正は必要ない                      3. その他】

上記の選択肢を選んだ理由（自由記述）： \_\_\_\_\_

## 問3：集合住宅の設備について

集合住宅の居住者との間で生活トラブル等が発生した際に、問い合わせ先が分からないといった問題があることから、今回の改定では、新たに以下のルールを追加することを検討しています。

**追加を  
検討するルール**

集合住宅には、管理業者名や連絡先について、  
第三者が分かる位置に掲示してください。

上記のルールの追加について該当する選択肢1つに○をつけてください。

- 【1. 良いと思う                      2. 追加は必要ない                      3. その他】

上記の選択肢を選んだ理由（自由記述）： \_\_\_\_\_

## 問4：民泊について

今後、地区内にも民泊が増える可能性があり、利用者と住民との間で生活に関するトラブルが発生する懸念があることから、新たに以下のルールを追加することを検討しています。

**追加を  
検討するルール**

当地区で民泊を営む場合は、近隣住民とのトラブルが  
発生しないように、宿泊時のルールを明確に定めてください。

上記のルールの追加について該当する選択肢1つに○をつけてください。

- 【1. 良いと思う                      2. 追加は必要ない                      3. その他】

上記の選択肢を選んだ理由（自由記述）： \_\_\_\_\_

## 問5：1住戸当たりの専有面積について

地区内には1住戸当たりの専有面積が極端に狭い集合住宅が存在し、今後も増え続ける懸念があることから、新たに以下のルールを追加することを検討しています。なお、区のワンルームマンション条例では、小規模な集合住宅の専有面積についての制限がありません。

### **追加を 検討するルール**

集合住宅を建築する場合は、1住戸当たりの専有面積を  
18㎡以上としてください。

上記のルールの追加について該当する選択肢1つに○をつけてください。

- 【1. 良いと思う                      2. 追加は必要ない                      3. その他】

上記の選択肢を選んだ理由（自由記述）： \_\_\_\_\_

## 問6：建物の外観について

現状では、景観上問題となる建物は見当たりませんが、住宅地の落ち着いた雰囲気損なうような派手な色合いの建物が建てられる懸念があることから、新たに以下のルールを追加することを検討しています。

### **追加を 検討するルール**

新たに建物を建築する場合、外観は派手な色使いを避け、  
周辺の街並みや景観に配慮するよう努めてください。

上記のルールの追加について該当する選択肢1つに○をつけてください。

- 【1. 良いと思う                      2. 追加は必要ない                      3. その他】

上記の選択肢を選んだ理由（自由記述）： \_\_\_\_\_

## 問7：建物の形状について

住宅地の中で極端に大きな建物が建てられることにより、周辺にある住宅の日照や通風などが妨げられる懸念があることから、新たに以下のルールを追加することを検討しています。

### **追加を 検討するルール**

新たに建物を建築する場合、建物の高さ等については、周囲の  
住環境が損なわれることがないように、十分に配慮してください。

上記のルールの追加について該当する選択肢1つに○をつけてください。

- 【1. 良いと思う                      2. 追加は必要ない                      3. その他】

上記の選択肢を選んだ理由（自由記述）： \_\_\_\_\_

## ●自由意見

まちづくりガイドラインの既存のルール（下記参照）に対するご意見や、その他のご意見・ご感想があればご記入ください。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 既存のまちづくりガイドラインのルール

### ●日頃から取り組むルール

#### 【前面道路の管理について】

- ・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。

#### 【行き止まり道路の通り抜け（2方向避難の確保）について】

- ・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。

#### 【敷地に面する道路上の電柱について】

- ・電柱が通行の妨げとなっている場合、該当する土地の所有者は、可能な範囲で電柱を後退させるように、近隣の方々や管理者と相談してください。

### ●建物を建てる際のルール

#### 【行き止まり道路の通り抜け（2方向避難の確保）について】

- ・行き止まり道路に面する敷地で新築する場合は、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るよう努めてください。

#### 【敷地に面する道路上の電柱について】

- ・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。

アンケートへのご協力ありがとうございました！