

上落合中央・三丁目地区 地区計画

上落合中央・三丁目地区 地区計画

- ◎建築物の建替えに合わせて、ゆとりある住宅地を形成します
- ◎安全な避難路を確保し、災害時の円滑な避難を可能にします
- ◎地域にふさわしい土地利用を図ることで、より良い住環境を実現します

まちづくりのあゆみ

平成 24 年 4 月	「上落合中央・三丁目地区まちづくりの会」発足
平成 25 年 2 月	「まちづくり構想」策定
平成 26 年 8 月	新たな防火規制の区域指定
平成 28 年 7 月	「まちづくりガイドライン」策定
平成 28 年 12 月～	地区計画（地元案）の検討開始
平成 30 年 7 月	新宿区に地区計画（地元案）を提出
平成 31 年 3 月	上落合中央・三丁目地区地区計画 都市計画決定
令和 2 年 1 月	「まちづくりガイドライン」改定

地区計画の概要

1. 地域にふさわしい健全な土地利用を図る

建築物等の用途の制限により、性風俗関連の建築物、ギャンブル関連の建築物を規制します。

2. 敷地の細分化による建て詰まりを防止する

建築物の敷地面積の最低限度は50㎡と定めます。ただし、施行の際に敷地面積が50㎡より小さい敷地については、分割しない場合は、建替え可能です。

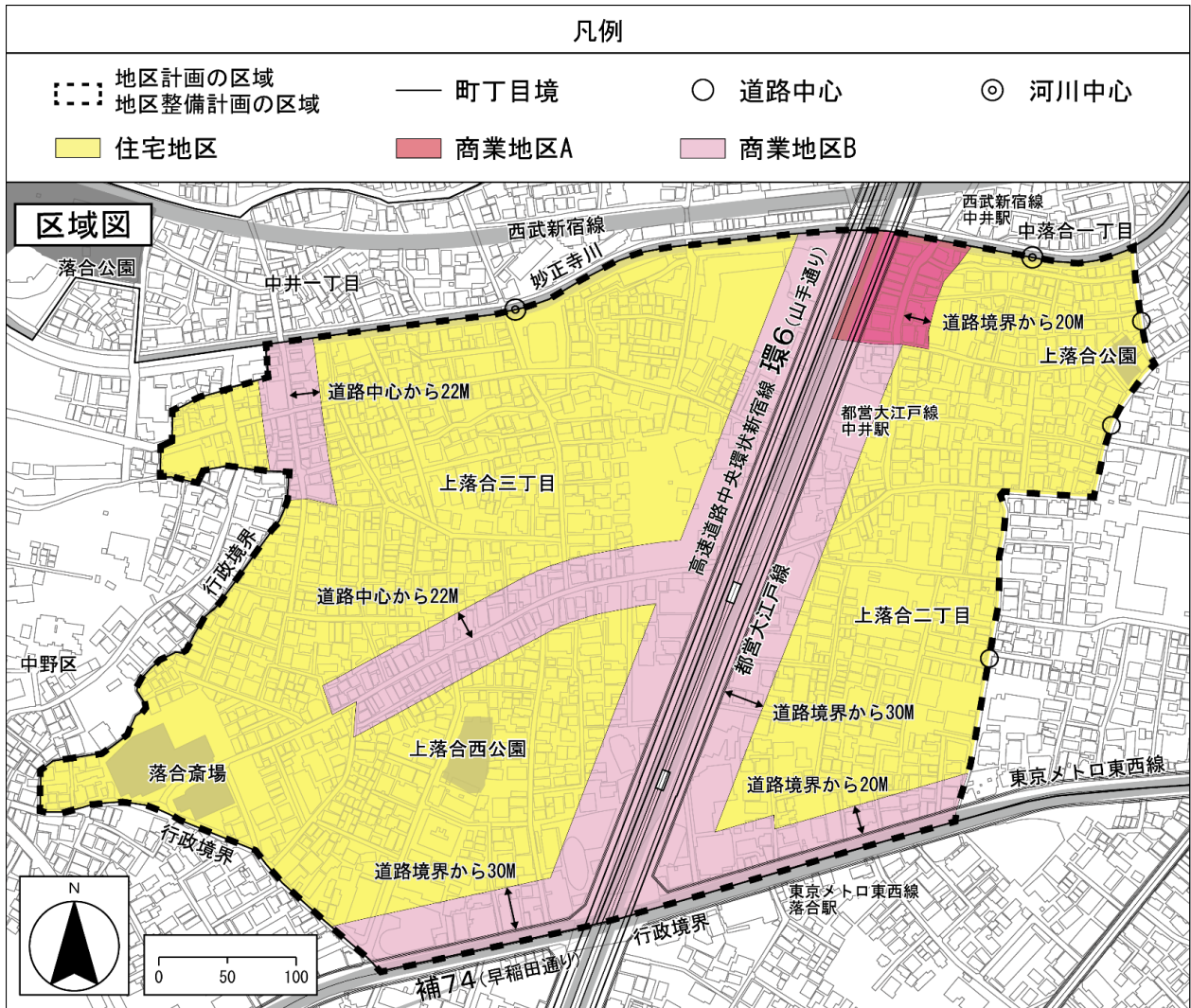
3. 適切な隣棟間隔を確保し、相隣関係に配慮した良好な住環境の保全・創出及び防災性の向上を図る

壁面の位置の制限により、住宅地区において、建築物から隣地境界線までの距離の最低限度は0.4mと定めます。（建築物の敷地面積が50㎡以上の敷地のみ）ただし、公園又は川に接する部分、当該敷地において、対面する敷地境界線との距離が4.6m未満となる部分については、適用されません。

4. 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止する

垣又は柵の構造の制限により、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いけません。ただし、高さ60cm以下の部分及び門柱については、この限りではありません。

■ 地区計画及び地区整備計画の区域（計画図）



壁面の位置の制限 ※住宅地区のみ

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、以下に該当するものは、壁面の位置の制限の対象外とします。

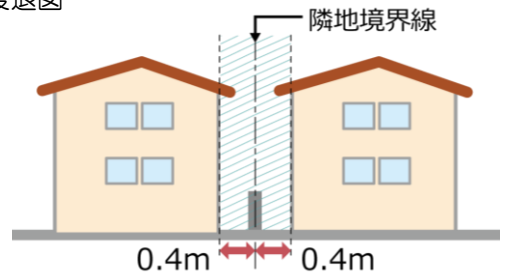
- 軒、ひさし、建築設備 ※2
- 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵
その他これらに類するもの

※2 建築設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針とします。

◆ 適用除外となる敷地又は敷地の部分

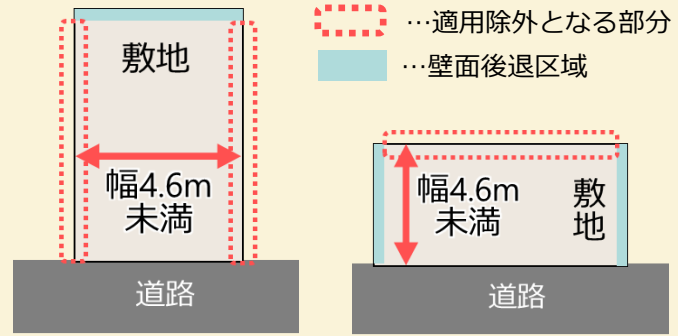
- 1) 敷地面積が50㎡未満のもの
- 2) 公園又は川に接する部分
- 3) 対面する敷地境界線との距離が4.6m未満となる部分

例) 壁面後退図



凡例

- …適用除外となる部分
- …壁面後退区域

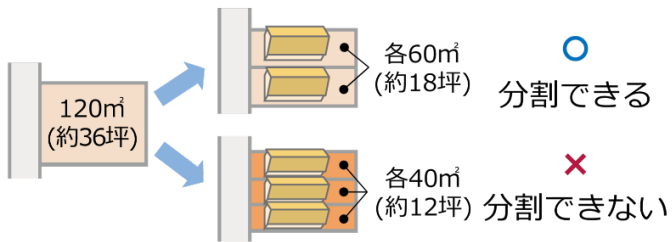


敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は50㎡とする

※ ただし、施行の際、敷地面積が50㎡より小さい敷地については、分割しなければ建替え可能です。

例) 120㎡の敷地を分割する場合

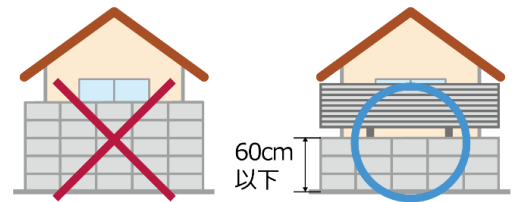


垣又は柵の構造の制限

道路境界線に沿って設け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はありません。

例) 垣又は柵の構造



※高さの基点は、計画敷地に接する道路面からの高さとする。

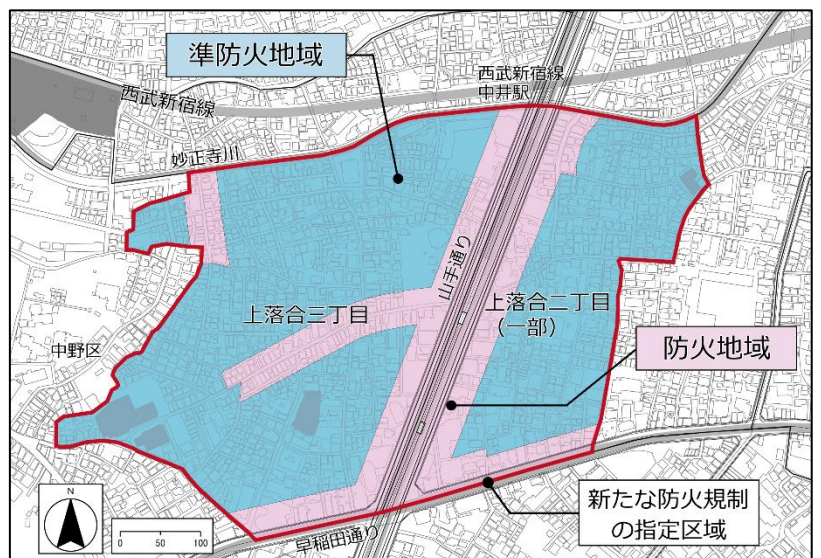
(参考) 新たな防火規制の区域指定について

1 目的

新たな防火規制の区域指定により、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替えを規制します。これにより、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）の建築を義務付け、災害に強いまちづくりを進めていきます。

2 主な規制内容

- (1) 防火地域： 防火規制の変更はありません。
- (2) 準防火地域： 指定区域内の準防火地域では、1階・2階建ての建築物であっても、「耐火建築物」または「準耐火建築物等」の建築が義務づけられます。



建築確認申請との関係について

地区計画に定められた内容は、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例として定められています。なお、これらは建築確認申請の際に審査の対象となります。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく 届出・勧告	建築確認申請の審査対象
		条例に 基づく制限
①建築物等の用途の制限	●	●
②建築物の敷地面積の最低限度	●	●
③壁面の位置の制限	●	●
④垣又は柵の構造の制限	●	●

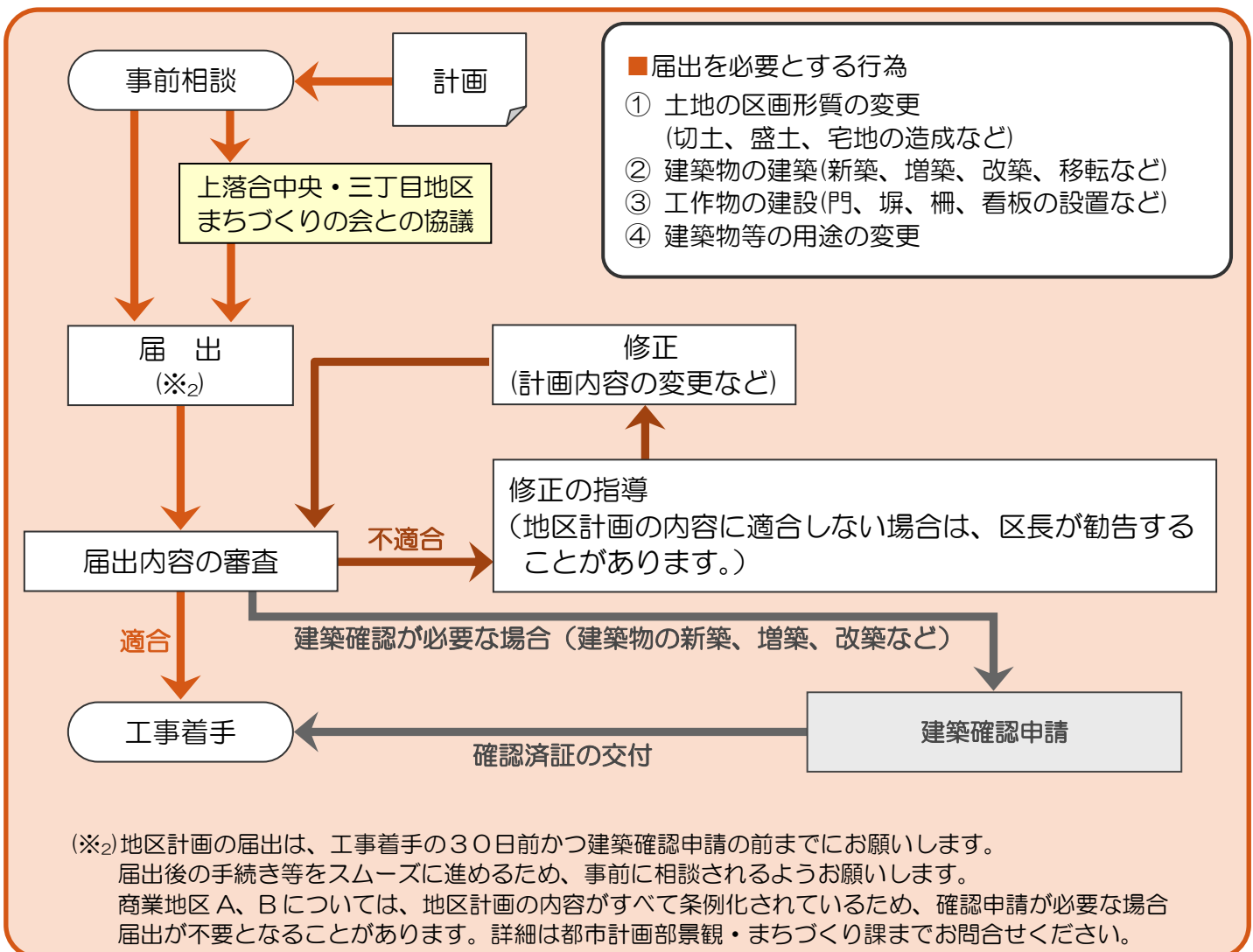
上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドラインについて

以下の事前協議の対象となる建築物を建築される場合には、地区計画の届出を行う前に、計画の内容について、まちづくりの会との協議をお願いいたします。

事前協議の対象となる建築物：集合住宅（ただし、次のいずれかに該当するものは除く）

- ①ワンルームマンション条例の対象となる集合住宅
- ②中高層紛争予防条例の対象となる集合住宅
- ③専有面積が40㎡以上の家族向け住戸のみで計画されている集合住宅

手続きの流れ - 事前相談から工事着手まで -



上落合中央・三丁目地区地区計画

[新宿区決定]

都市計画決定 平成 31 年 3 月 27 日 新宿区告示第 228 号

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 27.7 ha				
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"> 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。 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"> 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。 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。 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。 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 19.4 ha	約 0.5 ha	約 7.8 ha
		建築物等の用途の制限 ※	—	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	

地区 の 区分	名称	住宅地区	商業地区A	商業地区B	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>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ついては、この限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>		
		建築物等に関する事項	<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</p> <p>(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</p> <p>(3) 公園又は川に接する部分</p> <p>(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>	—	—
		壁面の位置の制限			
垣又は柵の構造の制限	<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。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>				

※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。

問合せ・発行 **新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課**

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号

☎03-3209-1111（代表）