

# 上落合中央・三丁目地区 まちづくり ガイドライン (改訂版)



## 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住みよいまちにしたい」**

『上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドライン』は、『まちづくり提言・まちづくり構想』の中で定められている“まちづくりの基本方針”の実現を目指した、当地区独自のルールです。

当地区における「被災ゼロの住みよいまち」の実現に向けて、お住まいの方や事業者の方には、本ガイドラインのルールを守っていただけますよう、切にお願い申し上げます。

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会

## ■当地区が抱える課題

上落合中央・三丁目地区には古い木造住宅が密集し、幅員の狭い道路や行き止まり道路が多くあります。また、防災面及び住環境面について、以下のような課題があります。

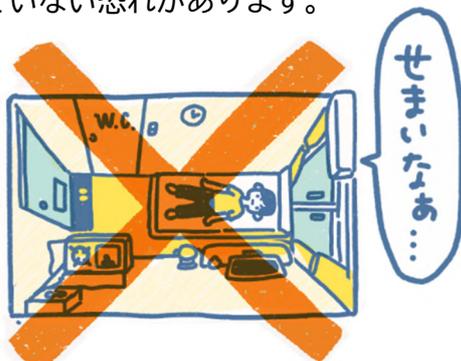
### 防災面の課題

- ① 道路上に自転車やバイク、植木鉢、集合住宅の専用ごみ捨て場などが置かれているため、通行空間が狭まっている箇所があります。
- ② 電柱が道路空間に飛び出したように残っており、緊急車両等がスムーズに通れない箇所があります。
- ③ 行き止まり道路が多く、一方向にしか通行ができない箇所では、災害時の避難に支障が出る恐れがあります。



### 住環境面の課題

- ④ 1住戸当たりの専有面積が狭い集合住宅では、良好な住環境が確保されていない恐れがあります。
- ⑤ 当地区には建築の意匠に関するルールがないため、今後、落ち着いた住宅地の雰囲気損なうような派手な建物が建築される恐れがあります。



## ■まちづくりガイドラインの構成

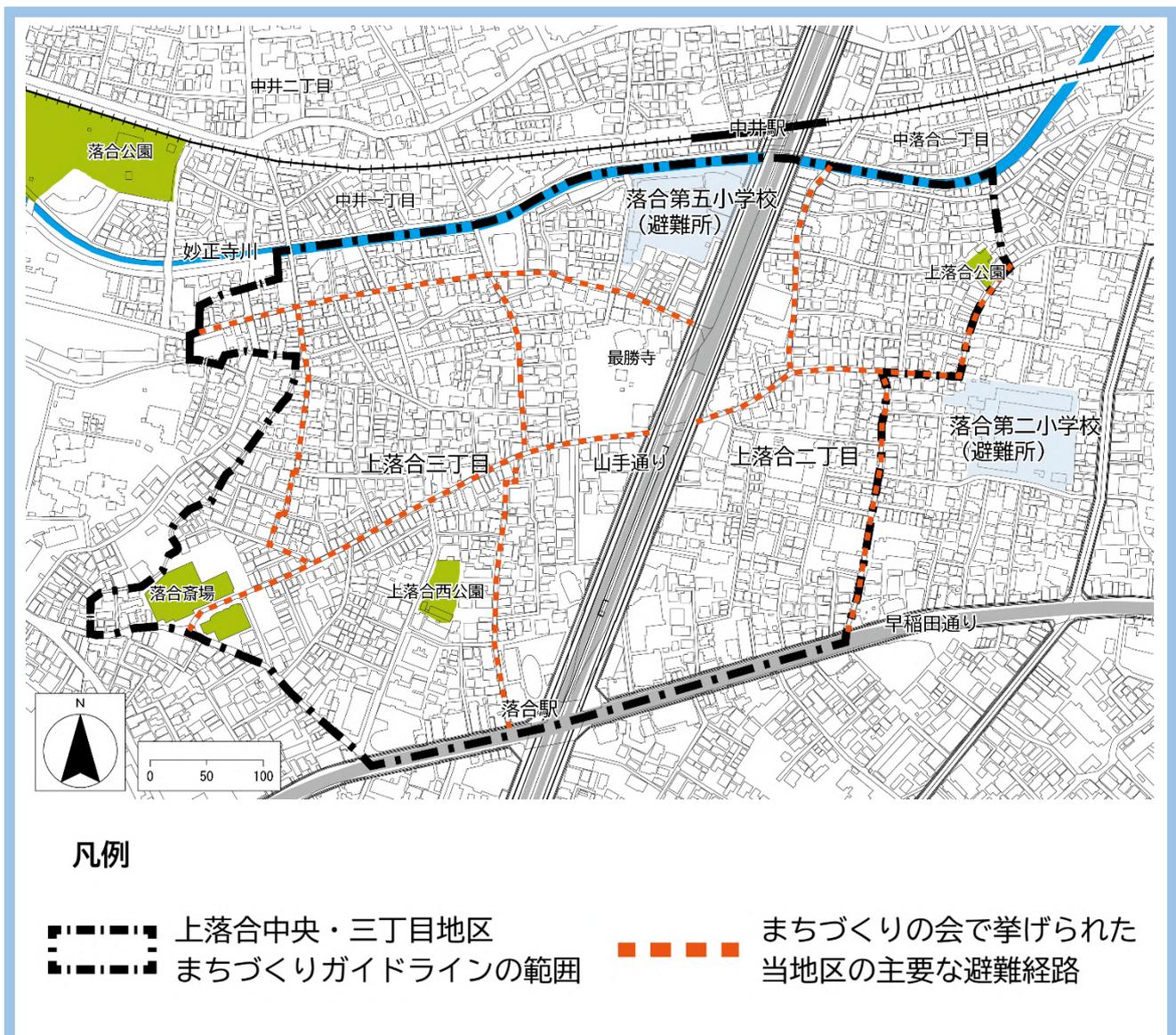
当地区が抱える課題を解決するために、安全な避難空間の確保、良好な住環境の維持・創出を目的として、以下の2つの項目に分けてルールを定めます。

### 1. 日頃から取り組むルール

### 2. 建物を建てる際のルール

## ■まちづくりガイドラインの対象範囲

本ガイドラインのルールが対象となる範囲は以下の通りです。

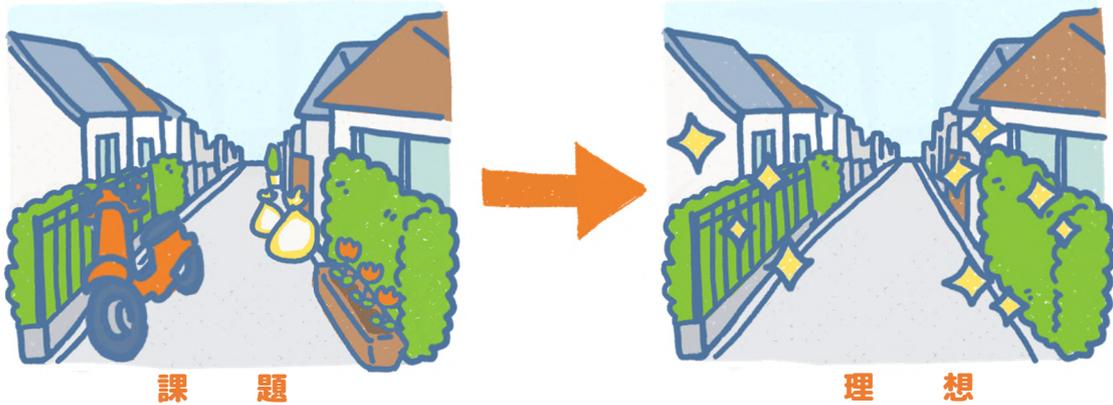


# 1. 日頃から取り組むルール

## 1-1 前面道路の管理について

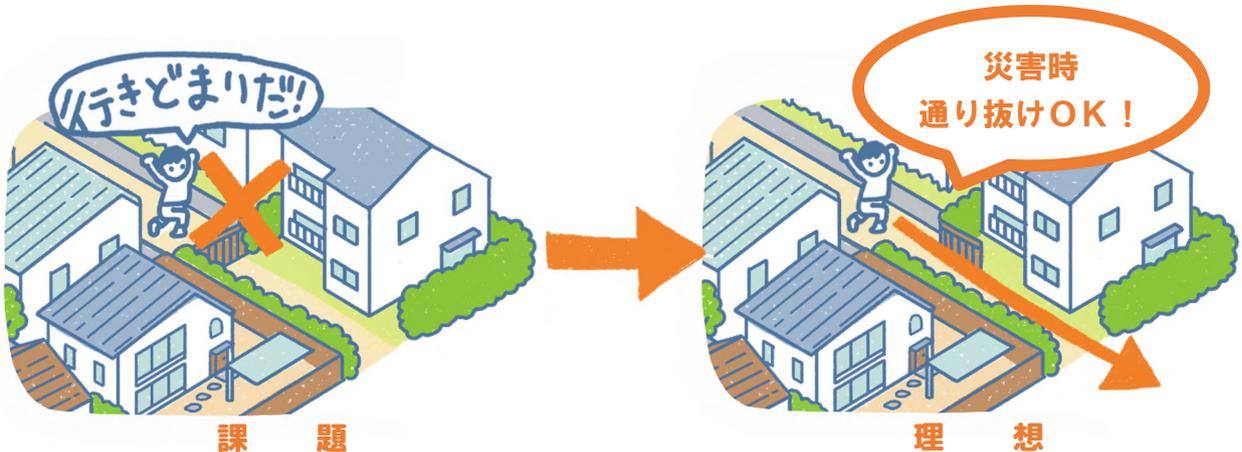
建替えに伴って後退した部分などの道路上には、植木鉢やごみ箱、自転車など通行の妨げとなるものを置かないでください。

※後退した部分が私有地であっても、通行できるようにご協力をお願いします。



## 1-2 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。

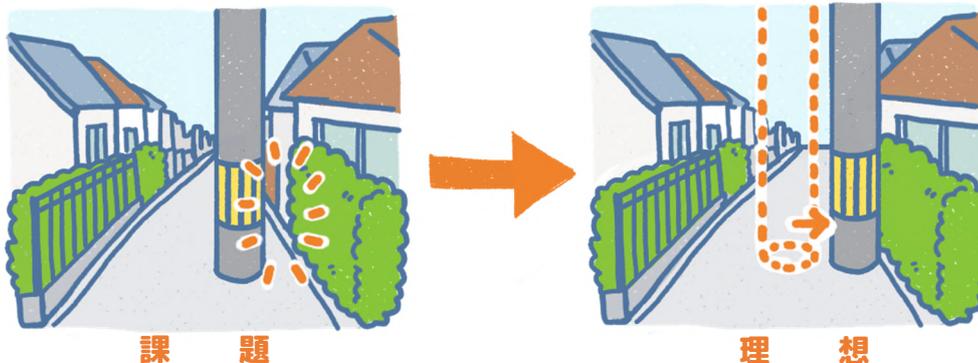


ご近所の方の緊急時に、通り抜けのご協力をいただける場合は、上落合中央・三丁目まちづくりの会で目印となる看板を設置しています。



### 1-3 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は、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。

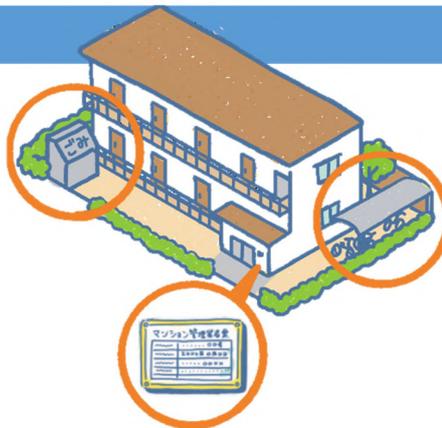


【電柱管理者の連絡先】（移設に関する技術的な問題や費用について）

- ・NTT東日本 総合受付窓口 （電話：0120-116-000）
- ・東京電力 カスタマーセンター （電話：0120-995-007）

### 1-4 集合住宅の設備について

集合住宅には、必要な数の駐輪場やごみ置き場を敷地内に設置するように努め、また管理事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。



### 1-5 民泊について

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（宿泊者のごみの処理方法や騒音等の宿泊マナーについて）を明確に定めてください。

※届出がされていないと思われる民泊を見つけた場合は、以下の問い合わせ先までご相談ください。

【問い合わせ先】（住宅宿泊事業について）

新宿区 衛生課（電話：03-5273-3841 FAX：03-3209-1441）

## 2. 建物を建てる際のルール

### 2-1 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建築する場合は、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。

### 2-2 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を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。

※敷地が幅員4m未満の道路（細街路、二項道路）の区道に面している場合は、区と協議を行い、セットバック部分を区道に編入し、電柱を移設することになります。また、私道に面している場合は、土地所有者が電柱管理者（5ページに連絡先を記載）と直接やり取りします。

【問い合わせ先】

新宿区 建築調整課（電話：03-5273-3733 FAX：03-3209-9227）

### 2-3 1住戸当たりの専有面積について

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。

### 2-4 集合住宅の設備について

集合住宅を建築する場合は、必要な数の駐輪場やごみ置き場を敷地内に設置し、また管理事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。

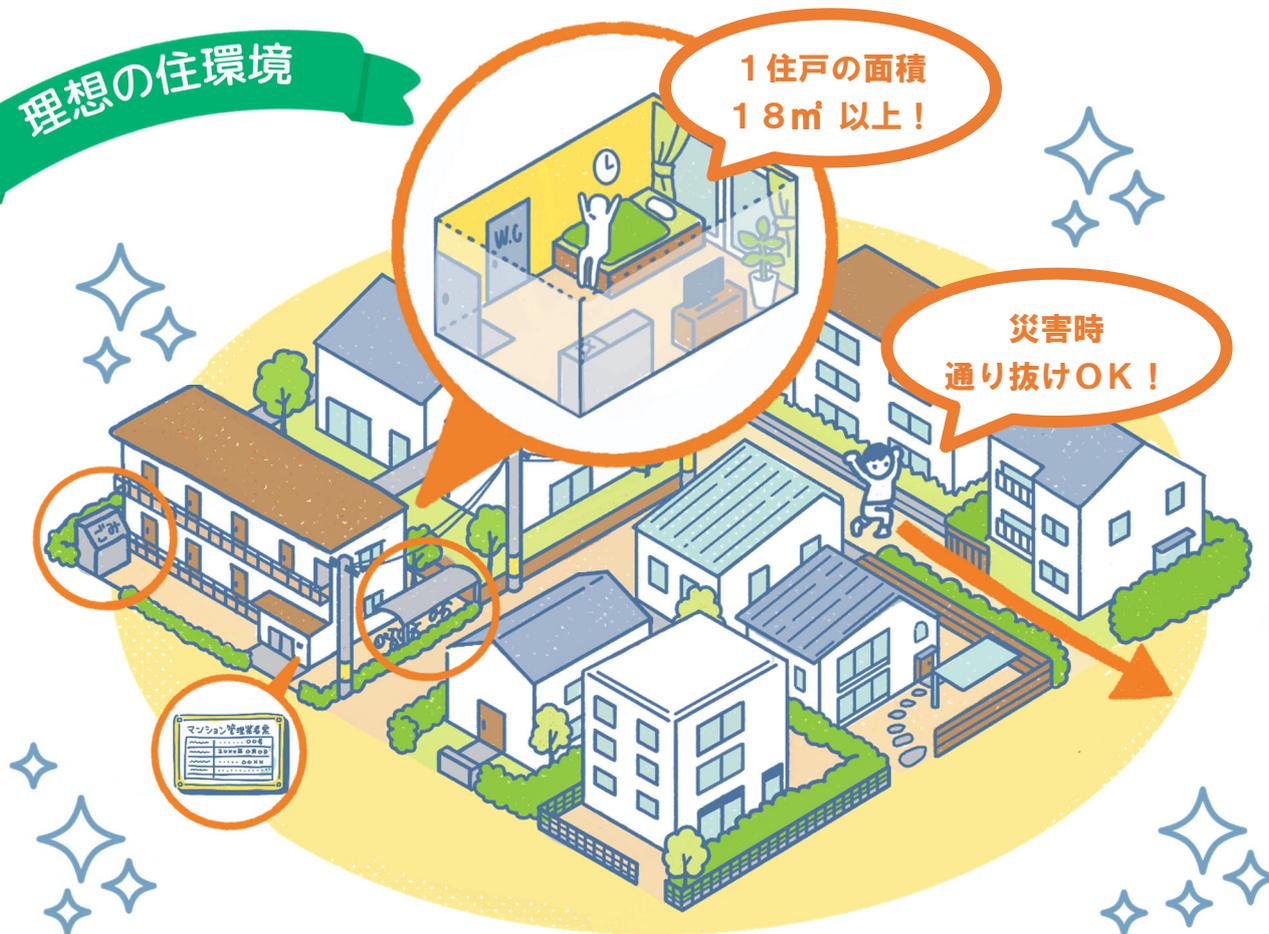
### 2-5 建物の外観について

建物を建築する場合は、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。

### 2-6 建物の形状について

建物を建築する場合は、建物の高さ等について、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。

## 理想の住環境



### ■事前協議の実施について

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、建築計画が確定する前に、計画の内容について、まちづくりの会との事前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

(令和 2 年 4 月 1 日以降に地区計画の届出を行う集合住宅から対象になります。)

### ■事前協議に係る連絡先

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会 代表：谷口 俊顕  
副代表：中村 治郎

※事前協議に係る連絡先の詳細については、事前協議の対象となる建築物の計画を検討されている事業者の方にのみ、新宿区都市計画部景観・まちづくり課の窓口にてお伝えしております。



新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

電話：03-5273-3843（直通） FAX：03-3209-9227

Email：keikan@city.shinjuku.lg.jp

## 上落合中央・三丁目地区まちづくりのあゆみ



令和  
2年  
1月

「まちづくりガイドライン」改定

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

平成  
28年  
7月

「まちづくりガイドライン」策定

平成  
26年  
8月

「新たな防火規制」の区域指定

平成  
25年  
2月

「まちづくり提言・まちづくり構想」策定

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