

6-2-7 落合第一地域まちづくり方針

●地域の指標（資料：住民基本台帳・外国人登録 平成19（2007）年1月）

	落 合 第 一 地 域	区 全 体 に 対 する 割 合	区 全 体
面 積	159ha	8.7%	1,823 ha
人 口	30,219人	9.8%	307,415 人
住 民 登 録	28,411人（100%）	10.3%	277,078 人（100%）
0 歳 ～ 14 歳	2,695 人（9.5%）	11.4%	23,698 人（8.6%）
15 歳 ～ 64 歳	20,525 人（72.2%）	10.3%	198,516 人（71.6%）
6 5 歳 以 上	5,191 人（18.3%）	9.5%	54,864 人（19.8%）
外 国 人 登 録	1,808 人	6.0%	30,337 人
人 口 密 度	190.1 人／ha	—	168.6 人／ha
世 帯 数	16,030 世帯	9.9%	162,567 世帯
世 帯 構 成 人 員	1.77 人／世帯	—	1.70 人／世帯
単 身 世 帯 率	58.5 %	—	61.1 %

＊世帯数及び世帯構成人員は住民基本台帳の数値

＊人口密度＝人口／面積

＊単身世帯率は世帯数に対する単身世帯の割合

●対象町名（＊：町丁内の一部が対象）

上落合一丁目	下落合二丁目	中落合一丁目＊	中落合四丁目＊
上落合二丁目＊	下落合三丁目	中落合二丁目	中井二丁目＊
下落合一丁目＊	下落合四丁目	中落合三丁目＊	高田馬場三丁目＊



1 地域の概況

(1) 地域の位置と成り立ち

新宿区の北西に位置し、豊島区と中野区に隣接する地域です。

地形は、豊島台地の高台、神田川や妙正寺川によって浸食された下町低地、台地と低地を結ぶ斜面地によって構成されています。

本地域は、江戸時代には、将軍家の狩猟地である御留山がありましたが、地域の大半は大正末期まで、主に農地となっていました。

大正初期、御留山周辺の台地部には、華族・軍人が大邸宅を構え、その後、画家や学者の家も増えていきました。大正末期には、中落合一帯の農地は、高級住宅地として分譲され目白文化村と称されました。また、農地から工業地への転用もみられ、神田川や妙正寺川流域を中心として低地部に工場の集積が進みました。

その後、西武新宿線の整備に伴い宅地化が急速に進み、台地部を中心にみどり豊かな閑静な住宅地としての骨格が形成されました。

現在は、新目白通り以北の高台には斜面緑地や屋敷林などがあり、みどり豊かな住宅地が形成され、以南には工業地も残り、住工混在した密集市街地となっています。

また、大正末期より続く、新宿の地場産業である染色業は、現在も神田川、妙正寺川沿いで営まれています。

(2) 地域の主な特性

① 住居系の土地利用を中心とした地域です。

台地部には戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造を中心とする密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。

近年は、住民の世代交代等により、ミニ開発や幹線道路沿道を中心にマンション等の建設も多くなり、良好な住宅地の環境に変化が見られます。

② 地域内の移動に課題のある地域です。

西武新宿線により地域が南北に分断され、さらに、開かずの踏切により地域内の移動が不便になっています。

③ 防災面で課題のある地域があります。

上落合二丁目、下落合四丁目等、細街路*が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率も区平均を下回っています。

また、神田川、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。

④ みどりに恵まれています。

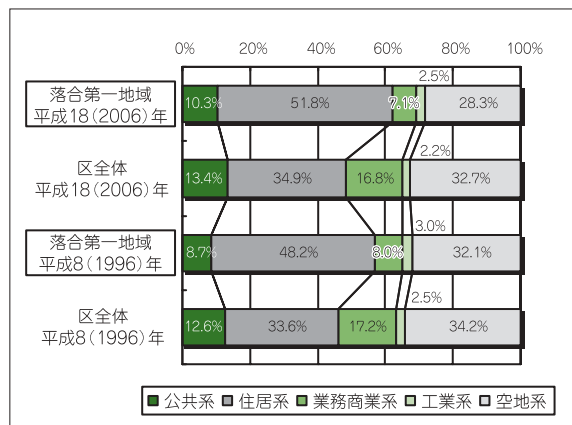
東西に伸びる斜面緑地が形成され、また、おとめ山公園等もあり、みどりに恵まれている地域です。

さらに、住宅地での緑化も多くなされ、区内ではみどりの多い地域です。しかし、近年ではミニ開発等により減少しています。

⑤ 貴重な地場産業の残る地域です

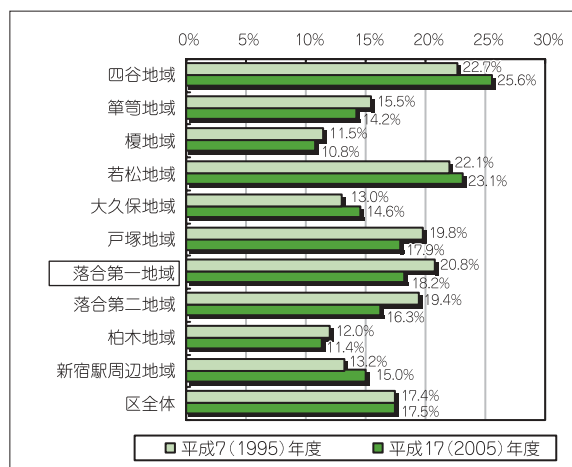
地域南部の神田川及び妙正寺川周辺で行われている染色業は、伝統工芸品として国、都の指定を受け、区の文化的な資源であり貴重な地場産業として残っています。

■ 土地利用面積構成比の推移



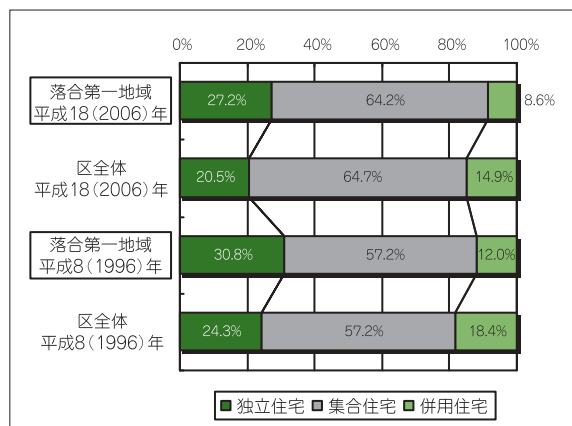
(資料：土地利用現況調査)

■ 地域別緑被率の比較



(資料：新宿区みどりの実態調査)

■ 住宅種別延床面積の推移



(資料：土地利用現況調査)

*各グラフの集計は町丁目の数値を基本としています。

2 地域の将来像

ともにつくるみどり豊かで安心なまち

【まちづくりの目標】

●ともにつくる

落合ルールづくり、ゴミ対策、適正な自転車利用など、地域としての助け合いや様々なコミュニティ活動、まちづくり活動を進めます。

●みどり豊か

みどりの保全や公園づくりなど、みどり重視のまちづくりを進めます。

●安心

防災・防犯対策の充実や歩行者優先のみちづくりなど、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

3 まちづくりの方針

(1) 都市の骨格に関するまちづくり方針

- ①神田川及び妙正寺川を新宿の外周を囲む「水とみどりの環」と位置づけ、水に親しめる空間や自然を感じることができる連続したみどりの骨格を形成していきます。
- ②落合地域の斜面緑地を新宿のみどりの骨格として「七つの都市の森」の1つに位置づけ、みどりの保全と充実を進めていきます。

(2) 地域のまちづくり方針

1) 土地利用・市街地整備

- ①マンション等の中高層建築物と周辺住宅地とが調和したまちなみの形成を誘導していきます。
 - ・幹線道路沿いの中高層建築物と、その後背の住宅地のまちなみが調和した適切な土地利用を誘導していきます。その際、地区計画*等のまちづくり制度の活用により、建築物の高さ制限や、緑化の義務づけ等を検討していきます。
 - ・多様な世代の居住と周辺住宅地のまちなみの形成を誘導するため、地区計画*をはじめとしたまちづくりのルールづくりの検討を進めていきます。

②良好な低層住宅地の住環境を保全していきます。

- ・戸建て住宅を中心とする低層住宅地において、地区計画^{*}等のまちづくり制度により、最低敷地規模の設定や宅地内の緑化等を誘導し、良好な住環境を保全していきます。

③幹線道路沿道の商業環境の整備、育成を図ります。

- ・目白通りの歩行者空間を充実するとともに沿道建築物の調和のとれたまちなみの形成を誘導し、路線型の商業地域として育成していきます。

④公共施設跡地の有効活用を進めます。

- ・大規模な公共施設跡地は、公園機能の強化に活用するなど、有効活用を進めていきます。

2) 道路・交通

①歩行者優先の安全な道路整備を進めます。

- ・聖母坂通り等は、歩行者空間の充実、沿道建築物の質の高いまちなみ景観の誘導などを進め、歩行者優先のみちづくりを進めていきます。また、無電柱化についても、整備手法など実現の可能性を検討していきます。
- ・地域内の通過交通の抑制等について、関係機関とともに検討していきます。また、沿道建築物のセットバック^{*}等により、安全な歩行者空間の創出を図っていきます。

②環境に配慮した幹線道路の整備を促進します。

- ・山手通り（環状第6号線）は、街路樹の整備や道路の無電柱化等による歩行者空間の充実を図るとともに、地域の自然や住環境に配慮し、みどり豊かな景観にも配慮した道路整備を促進していきます。

③鉄道等による地域分断や交通不便の解消を図ります。

- ・西武新宿線による地域の分断の解消に向けて、鉄道の複々線化等の早期実現を事業者に要請していきます。また、下落合駅等の踏切対策についても検討していきます。

④坂の多い地域の特性に配慮した公共都市交通の充実を図ります。

- ・高低差のある坂の多い地域の特性に配慮し、高齢者や障害者等の地域内外の移動の円滑化を図るため、コミュニティバス^{*}等の公共交通の導入を検討していきます。

⑤駐輪場の整備を推進します。

- ・道路拡幅用地の暫定利用、歩道空間の活用など、駐輪場および自動二輪車の駐車場の整備について検討していきます。
- ・鉄道駅周辺に駐輪場の整備を進めるよう、鉄道事業者へ要請していきます。

3) 安全・安心まちづくり

①防災まちづくりを推進します。

- ・木造住宅密集地域^{*}を中心に、道路等の基盤整備とともに建築物の不燃化、耐震化を促進し、まちの防災機能の強化を進めていきます。
- ・まちの防災性の向上を図るため、公園や公共施設の整備に併せて消防水利^{*}の確保等を進めていくとともに、民間施設への整備も誘導していきます。
- ・細街路^{*}については、建築物の更新時にセットバック^{*}や交差点の隅切りの設置を徹底し、拡幅整備を進め、地域の安全性の向上を図ります。

②水害対策を推進します。

- ・河川改修等により、集中豪雨等による妙正寺川・神田川の水害対策を促進していきます。

③道路沿道の塀等の安全対策を進めます。

- ・災害時における安全な避難経路の確保等のため、耐震化支援事業等により倒壊が危険とされるブロック塀をフェンスや生け垣につくりかえることを誘導していきます。

4) みどり・公園

①樹木の維持管理への支援を充実します。

- ・保存樹木等の所有者に対して、適切な剪定を促すなど維持管理について支援、要請を行います。

②水とみどりの散歩道の整備を進めます。

- ・神田川、妙正寺川沿いを、景観整備等により歩行者空間の充実を図り、親水性に配慮した散歩道として整備を進めていきます。併せて、水質の改善に向けての取組も検討していきます。

③道路のみどりの充実を図ります。

- ・幹線道路及び接道部分の緑化を促進し、みどりの充実を図ります。また、地域住民が自らみどりを育てる場として、幹線道路沿いの街路樹の空間の活用を検討していきます。

④公園等を拠点としたみどりの充実を図ります。

- ・おとめ山公園、下落合野鳥の森公園等の公園を拠点として、みどりの充実を図ります。併せて、既存公園の再整備や寺社等の公園的空間の活用等を検討していきます。

⑤まちのみどりの充実を図ります。

- ・みどりを守り、増やし、まちのみどりを充実するため、地区計画^{*}等のまちづくり制度の活用を検討していきます。

5) 都市アメニティ^{*}**①景観に配慮したまちづくりを進めます。**

- ・地区計画^{*}等のまちづくり制度の活用により、地域住民と協働でルールづくりを行い、沿道の緑化などみどりや景観に配慮したまちづくりを進めていきます。

②大規模敷地の緑地の保全制度の検討を進めます。

- ・用地取得による公園整備等を含めて、大規模敷地のまとまったみどりを、保全するための制度の検討を進めていきます。

③歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりを進めます。

- ・地域の歴史的・文化的資源を発掘し、これらの資源をめぐる散策路を検討していきます。また、散策路に、案内板の設置やみどりの空間を整備することを検討していきます。

【地域が主体に進めるまちづくり】**①ゴミ収集所の景観の向上を図ります。**

- ・ゴミ収集所の景観の向上に取り組みます。

②緑化活動を契機として、良好な地域コミュニティの形成を図ります。

- ・商店街や子どもの参加による花壇づくりや、落ち葉の掃除等を地域の住民が協力して行い、良好な地域コミュニティの形成を図ります。

4 落合第一地域まちづくり方針図

