

6-2-8 落合第二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）

	落合第二地域	区全体に対する割合	区全体
面積	154 ha	8.4%	1,823 ha
人口	29,295 人	9.5%	307,415 人
住民登録	27,942 人（100%）	10.1%	277,078 人（100%）
0歳～14歳	2,547 人（9.1%）	10.7%	23,698 人（8.6%）
15歳～64歳	20,009 人（71.6%）	10.1%	198,516 人（71.6%）
65歳以上	5,386 人（19.3%）	9.8%	54,864 人（19.8%）
外国人登録	1,353 人	4.5%	30,337 人
人口密度	190.2 人/ha	—	168.6 人/ha
世帯数	15,688 世帯	9.7%	162,567 世帯
世帯構成人員	1.78 人/世帯	—	1.70 人/世帯
単身世帯率	58.6%	—	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）

上落合二丁目＊	西落合二丁目	中落合一丁目＊	中井一丁目
上落合三丁目	西落合三丁目	中落合三丁目＊	中井二丁目＊
西落合一丁目	西落合四丁目	中落合四丁目＊	



1 地域の概況

(1) 地域の位置と成り立ち

新宿区の北西端に位置し、豊島区と中野区に囲まれ、南北に広がる地域です。

地形は、豊島台地の高台、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、石器や土器が多数出土し、古代から生活に適していた地であり、江戸時代には主に農地となっていました。、堂狩りや寺社参りの経路でもある風光明媚な景勝地として賑わいました。

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。昭和初期には、西落合北部台地の大規模な耕地整理に伴い、整然とした住宅地が整備されました。また、農地から工業地への転用もみられ、妙正寺川流域を中心とした低地部に工場の集積が進みました。

その後、西武池袋線・新宿線の開通、幹線道路の整備に伴い宅地化が急速に進み、台地より中井の斜面地を含め、住宅地には多くの文化人が居を構え、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。

みどりの減少等の影響もあり、まちの装いも徐々に変化していますが、台地部は斜面緑地や屋敷林など、みどりに恵まれた住宅地を中心としたまちです。

また、戦災の被害を受けた妙正寺川以南の上落合地域は、住宅地が形成されましたが、基盤整備が進まず、密集市街地となっています。

(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。

台地部には低層の戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造住宅を中心とした密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。

近年では、住民の世代交代等により、宅地の細分化、集合住宅の建設等により良好な住宅地の環境が変化してきています。また、西落合一・二丁目には昔より操業している工場も立地しています。

② 歩行者と自動車が共生する地域です。

西落合三・四丁目地域は、生活道路への通過交通の流入対策や、歩行者の安全等に配慮した、歩行者と自動車との共生をめざすコミュニティゾーン*が整備されています。

③ 防災面で課題のある地域があります。

上落合二・三丁目や中井一・二丁目等、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。不燃化率は区内で最も低くなっています。

また、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 自然資源に恵まれています。

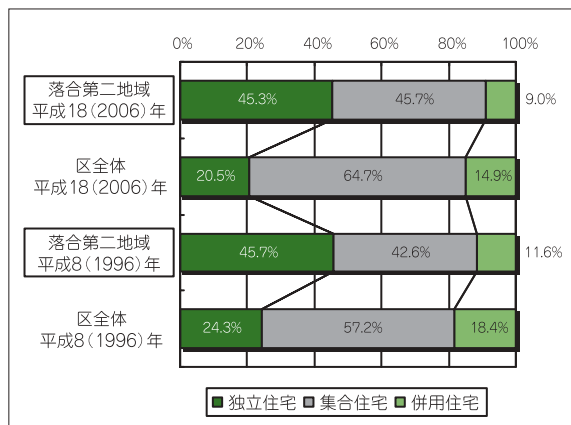
東西に伸びる斜面緑地が形成され、自然資源に恵まれています。

また、区内の住宅地の中でも、みどりが多く保全されている地域です。しかし、近年ではミニ開発等により減少しています。

⑤ 古き良き住宅地の面影を残す地域です。

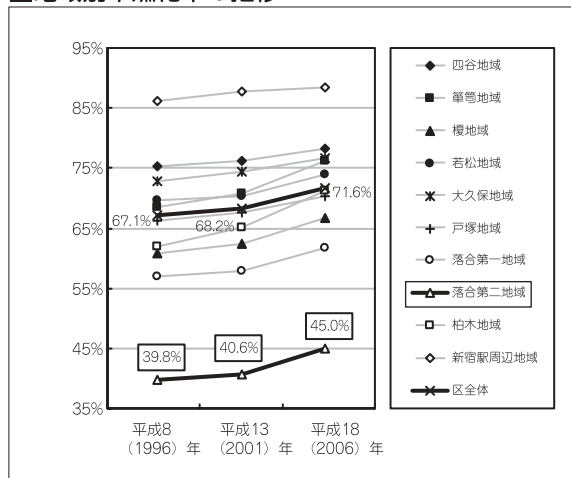
大正期に開発された住宅地「目白文化村」、昭和初期に耕地整理が行われた西落合三・四丁目等は、西武線の開通を受けた宅地開発の歴史を物語る古き良き面影を残す住宅地となっています。

■ 住宅種別延床面積の推移



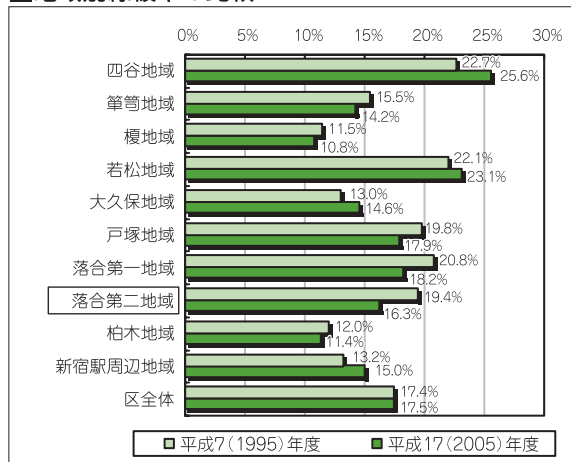
(資料：土地利用現況調査)

■ 地域別不燃化率の推移



(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)

*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

住みつづけられるみどり豊かなまち 落合

【まちづくりの目標】

- 良好な低層住宅地が広がる地域であり、大正、昭和初期からの歴史、文化を踏まえ、貴重な住環境を保全していきます。
- 高齢者や子どもにやさしく、安全・安心であり、落ち着き、くつろぎがある住み続けたい、みどり豊かなまちをめざします。
- 地域の課題の解決のため、地域住民が主体的に行政と連携し、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中井駅周辺を「生活交流の心」と位置づけ、日常の生活圏の核として、歩道の拡幅、駐輪場の整備等を進め、また、商店街等により賑わいが創出され、生活者にとって利便性の高い魅力ある拠点に誘導していきます。
- ②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。
- ③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良好な低層住宅地の保全を図ります。

- ・地域住民と協働して、地区計画^{*}等のまちづくり制度の活用により、宅地細分化の防止や、宅地内の緑化、集合住宅の周辺環境との調和など、良好な住環境の維持・保全のためのルールづくりを進めていきます。

②生活の利便性を向上する商業施設を充実します。

- ・ 中井駅周辺を日常生活における交流拠点として、賑わいのある身近な商業施設の育成をしていきます。
- ・ 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図り、路線型商業の地域として育成していきます。

③住宅と工場が混在する地区のあり方を検討します。

- ・ 住宅と工場が混在する西落合一・二丁目地区は、生活の場と作業の場が混在する地区であり、準工業地域における住宅と工場のあり方を検討していきます。

④住環境保全のためのルールづくりを進めます。

- ・ 地区計画^{*}等のまちづくり制度の活用により、まちなみ・みどり・景観等に配慮した良好な住環境を保全していきます。

2) 道路・交通**①住環境に配慮した幹線道路の整備を進めます。**

- ・ 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。
- ・ 未着手の補助第26号線、補助第220号線等の都市計画道路の整備促進について、関係機関と協議していきます。

②居住者の安全を重視した生活道路の整備を進めます。

- ・ コミュニティゾーン^{*}等により、自動車の通過交通を抑制するなど、歩行者に配慮した生活道路づくりを進めていきます。
- ・ 生活道路においては、交通規制などにより、歩行者優先のみちづくりの検討を進めていきます。

③駅前広場や駅周辺の駐輪場等の鉄道関連施設を充実します。

- ・ 西武線中井駅の北口開設や、中井駅周辺の踏み切り対策を進めること等を鉄道事業者に要請していきます。また、歩道空間の確保など駅周辺の安全な歩行者空間づくりを進めていきます。
- ・ 駅周辺の駐輪場や自転車等整理区画^{*}の整備、拡充を進めていきます。

3) 安全・安心まちづくり

①火災・地震に強いまちづくりを進めます。

- ・ 幹線道路沿道の耐火建築物により延焼遮断帯^{*}を形成し、燃え広がらないまちづくりを促進していきます。
- ・ 細街路^{*}の拡幅整備、消防水利^{*}の確保等により、まちの防災機能の向上を図ります。
- ・ 上落合三丁目等の木造住宅密集地域^{*}は、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。

②水害対策を推進します。

- ・ 調節池の整備や河川改修等により、集中豪雨等による妙正寺川の氾濫による水害対策を促進していきます。
- ・ ハザードマップ^{*}等により、地域住民の水害に対する防災意識の向上を図ります。また、災害時の住民への周知を円滑に行えるよう、防災情報システムの充実を進めていきます。

③犯罪がおきにくいまちづくり活動を進めます。

- ・ 街路灯の設置等により、犯罪がおきにくいまちづくりを地域住民とともに進めていきます。

4) みどり・公園

①利用者の意見を踏まえた公園の整備を推進します。

- ・ 既存の公園の維持管理・改修、新たな公園の整備にあたっては、利用者の意見を踏まえた公園の整備を進めていきます。

②水とみどりの散歩道の整備を進めます。

- ・ 妙正寺川沿いを、護岸工事と併せて、親水性に配慮した散歩道として整備していきます。

③まちのみどりの充実を図ります。

- ・ 落合斜面緑地や住宅地等まちのみどりを守り、増やし、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。
- ・ 斜面緑地や屋敷林、寺社等のみどりの充実を図るため、保護樹林等みどりに関する制度の充実を検討していきます。

5) 都市アメニティ^{*}

①まちなみや坂道などの景観資源を保全します。

- ・ 昭和初期に整備された西落合三・四丁目の良好な住宅街区や坂道等の景観資源を保全していきます。
- ・ 目白文化村の歴史的・文化的資源を保全し、まちづくりに活用していきます。

②人にやさしいまちづくりを推進します。

- ・段差の解消、坂道の安全対策、道路沿道の休み場所の整備等、高齢者・障害者が安全に移動できるまちづくりを進めていきます。また、地域内外を円滑に移動できる手段としてコミュニティバス*等の公共交通の導入を検討していきます。
- ・駅などの公共施設、商業施設等のバリアフリー化を関係機関に要請していきます。

③文化財の案内標識などにより落合の歴史や文化の魅力を発信します。

- ・文化財の案内標識などの整備・充実、地域の案内パンフレット作成などにより、落合の歴史や文化の魅力を発信していきます。

【地域が主体に進めるまちづくり】**①住宅地の住環境とみどり保全・充実のため、まちづくりルールの検討を進めます。**

- ・住宅地の良好な住環境やみどりを保全、充実していくため、まちづくりのルールの検討を進めていきます。

②子どもがのびのび暮らせるまちづくりを行います。

- ・子どもの「居場所」として、学校などの公共施設や民間施設を有効活用していきます。
- ・地域の活動に幅広く子どもたちが参加する機会を設け、地域との絆を強めていきます。

③高齢者・障害者がまちで積極的に暮らせる場や組織づくりを進めます。

- ・高齢者クラブ組織に前期高齢者の参加を促進させ、前期高齢者が持つ技能や活動力などを地域で活かせるしくみづくりを行います。また、一人暮らしの高齢者も気軽に参加、交流し、健康で楽しい生活ができるような場を設けます。

④多世代が交流できる場やしくみづくりを進めます。

- ・公共施設や民間施設などを活用して三世代交流の場づくり、しくみづくりを展開していきます。

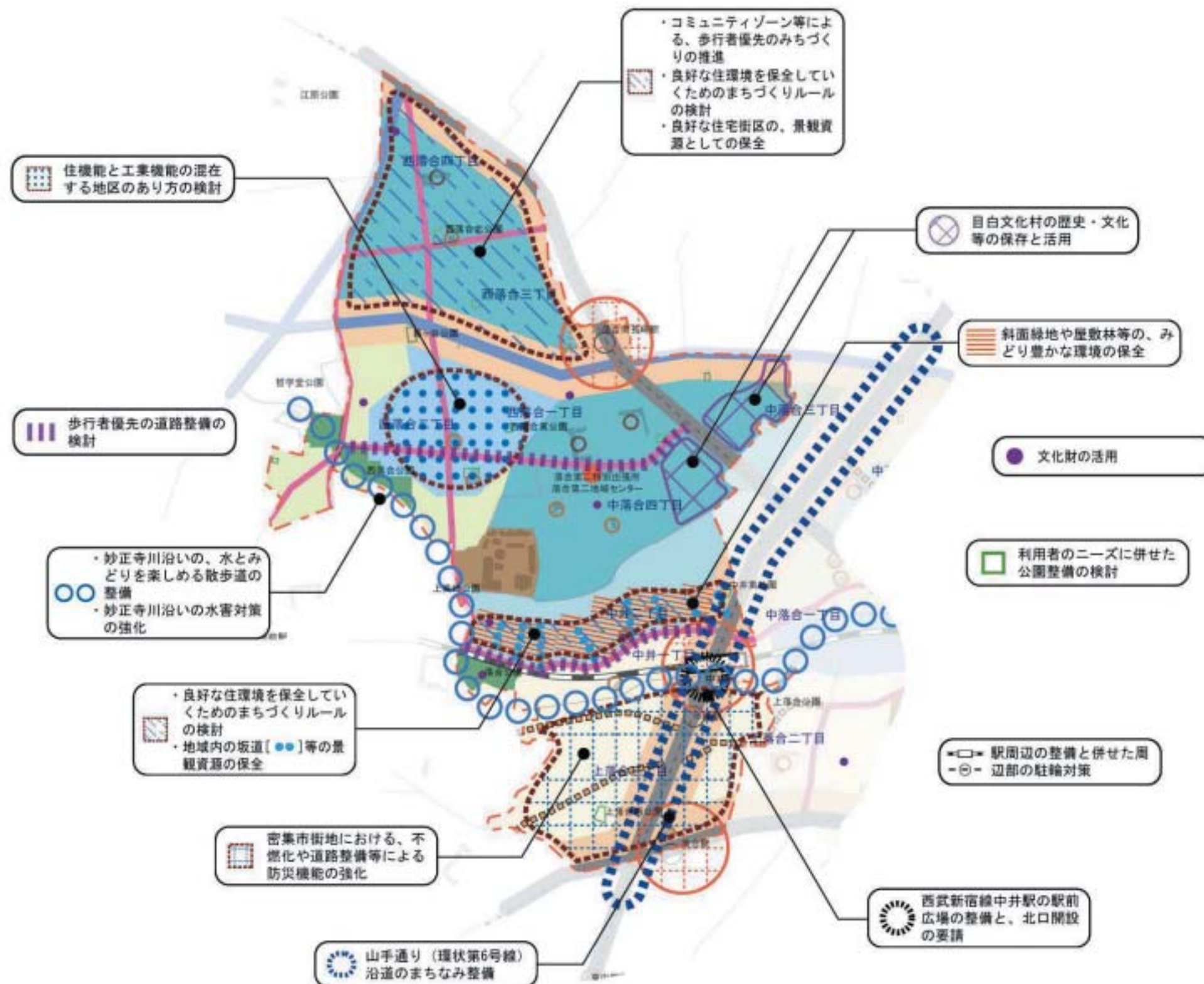
⑤地域の歴史的・文化的資料を収集整理し、活用します。

- ・目白文化村等の地域の歴史的・文化的資料を収集整理し、活用します。

⑥安心して暮らせる防犯まちづくり活動を行います。

- ・まちをあげて、防犯まちづくり活動を進めていきます。

4 落合第二地域まちづくり方針図



凡 例	
■ 土地利用	
	低層保全地区
	低層個別改善地区
	低中層保全地区
	低中層個別改善地区
	低中層基盤整備地区
	生活交流地区
	幹線道路沿道整備地区
	都市型産業地区
	大規模な公園
	大規模な公共施設
■ 道路・交通	
	広域幹線道路
	地域幹線道路
	地区内主要道路
	主要区画道路
	歩行系幹線道
	鉄道
	地下鉄
■ 公園・施設等	
	公園・緑地
	学校
	公共施設
	特別出張所
	地域境界

