

中落合1丁目地区まちづくりガイドライン

平成 28 年(2016 年) 8 月版



建築主および建物を設計・施工する皆さまへ

まちづくりガイドラインは、中落合1丁目の区域について、良好な住環境を守り、維持するために要請する地域のルールです。建物を建てるにあたっては、尊重し守っていただくようお願いします。

地域への事前協議(説明会)のお願い

中落合1丁目地区内における集合住宅建築の際、建築主および設計・施工者には、まちづくり協議会と地元住民を交えた協議を建築確認申請前に開催するようお願いしています。協議内容に関しては「集合住宅建築の際のルール(P.2)」を参照してください。

【対象範囲】 中落合1丁目全域

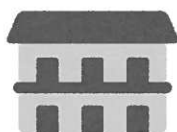
【対象案件】 集合住宅 ★

【協議時期】 建築確認申請前

【協議内容】

- 建築後の日常管理等について
- ゴミ置き場の設置及び形態等について
- 自転車置き場・駐輪場の設置及び形態等について
- その他(植栽や景観に関する配慮等)
- 建築工事のスケジュールや安全確保の体制について

※協議の内容は記録し、お互いに共有するものとします



★当ガイドラインでいう「集合住宅」とは、共同住宅、長屋等を含む総住戸が4戸以上の住宅とします

■ 対象案件や区域に応じたガイドラインのルール ■

1 集合住宅建築の際のルール

中落合1丁目地区で建築物の新築、増改築などをする場合は、以下の項目を守って計画してください。

【対象範囲】 中落合1丁目全域

【対象案件】 集合住宅

【ルール内容】



1. 管理の徹底

○外部から見やすい場所に、管理責任者および緊急時の連絡先を明示したプレートを設置してください。

○ゴミ置き場および自転車置き場の管理に当たっては、周辺の道路などの清掃にも配慮してください。

○集合住宅の管理に当たっては、管理人の駐在時間をできるだけ長く確保するなど、管理の徹底に努力してください。

2. 専用ゴミ置き場（一時保管庫）の設置

○集合住宅を建築する場合は、マンションの戸数（世帯数）に関わらず、専用のゴミ置き場（一時保管庫）を設置してください。

3. 自転車置き場・駐輪場等の設置

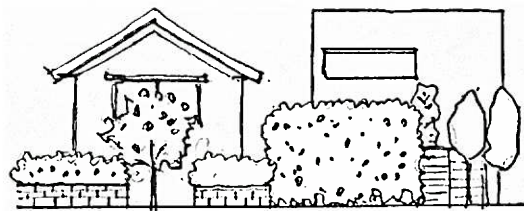
○集合住宅を建築する場合は、居住者数と見合った台数以上の自転車置き場および必要に応じた台数分のバイク置き場を設置してください。

2 まち並みに関する共通ルール

【対象範囲】 中落合1丁目全域

【対象案件】 全ての建築物

【ルール内容】



1. 緑の保全

○既存の樹木をできるだけ保全するとともに緑化に努めてください。

2. まち並み景観

○建築物の形態、色彩等は、現在のまち並み景観を尊重してください。

○誰もが安全で快適に行き来できるよう、坂道に面する敷地などについて、ちょっとした休み場所やポケット広場の整備などに努めてください。

3. 道路に面する塀

○道路に面する塀等は、防災や防犯対策、また潤いのあるまち並みを守るために適したものにしてください。

○塀の高さはできるだけ低くし、塀の上部はフェンスや生け垣にしてください。

○防犯の観点から、門灯など照明の設置に努めてください。

3 商業区域の建築のルール

【対象範囲】 A 区域（商業区域）※下記地図参照

【対象案件】 全ての建築物

【ルール内容】 商業用途の誘導

商業区域のうち商店街に建築する場合は、商店街としての連続性に配慮して、建築物の1階部分をできる限り商業用途にしてください。



4 住宅区域の建築のルール

【対象範囲】 B 区域（住宅区域）※下記地図参照

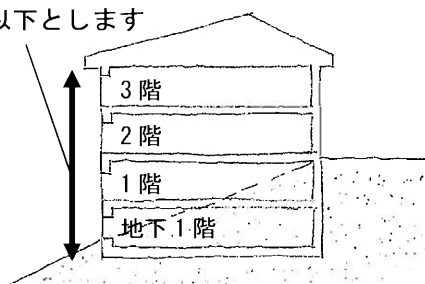
【対象案件】 全ての建築物

【ルール内容】 建築物の階数について

住宅区域は「第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）」になっており、現在はおおむね3階建て以下の低層住宅区域です。今後、建築物の新築・増改築をする場合は、日照や眺望・景観など周辺環境との調和に配慮して、地下階を含めて階数を4以下としてください。

階数は、地下階も含み

4 階以下とします

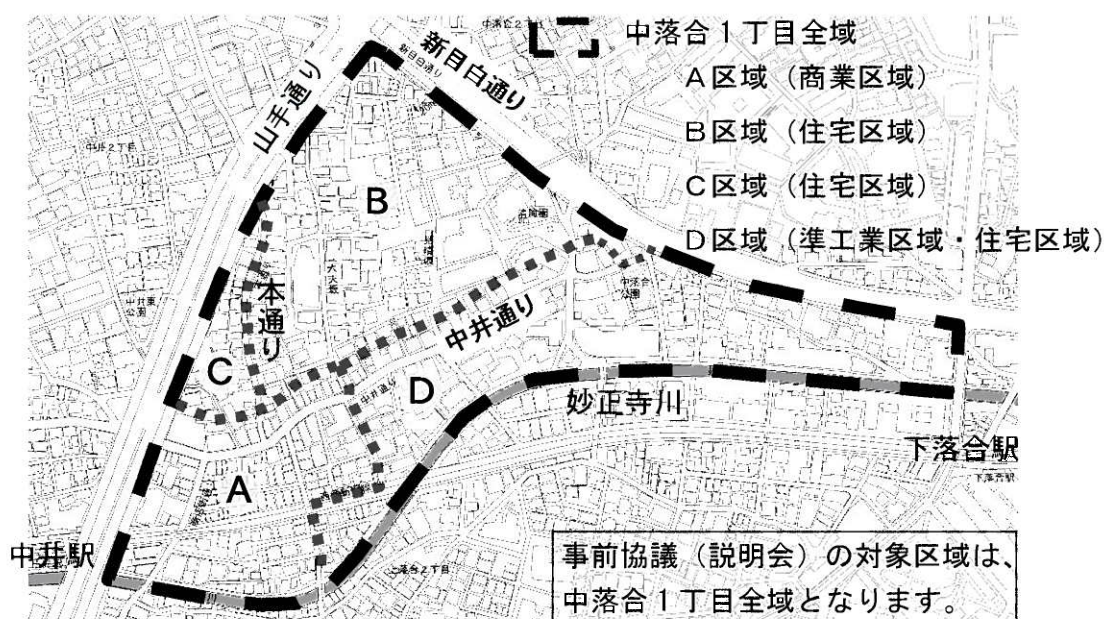


※既存の建築物で修繕を行う場合は、この限りではありません。

※山手通り、新目白通りに接する敷地については、この規定は適用されません。

※また、この規定は、現在階数が4以上ある建築物については、必ずしも適用されるものではありません。

■ まちづくりガイドラインの対象区域 ■



中落合1丁目地区まちづくりガイドライン策定の経緯

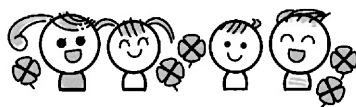
平成 17 年に設立されたまちづくり協議会が中心となって地域住民の意見を取りまとめ、住宅区域で建物を建築する際に最低限守りたいルールとして平成 19 年に策定し、平成 20 年には住宅区域以外に区域を拡大し、集合住宅建築の際の事前協議等についてルールを位置づけ、変更決定しました。

このたび平成 28 年 8 月、より具体的に事前協議の充実を図り、より良い住環境を構築するため、見直しを行い改定いたしました。

中落合1丁目地区のまちづくりの目標

私たちのまちには、遠くは縄文時代から脈々と続く文化があります。緩やかな丘陵と緑豊かなこの地域を愛した文化人も数多くいます。

そんな私たちのまちの文化に自信と誇りを持ちたいものです。中落合1丁目に住み続けたいと思うまちにする、そんな願いをこめて私たちのまちづくりのガイドラインを定めます。



誰もが住み続けたいと思うまち

挨拶と笑顔を交わすまち

楽しく安心して歩けるまち

互いに支え合って暮らせるまち

歴史と文化を大切にするまち

みどり豊かでにぎわいのあるまち

連絡先

中落合1丁目地区まちづくり協議会事務局（新宿区都市計画部 景観・まちづくり課）

TEL：03-5273-3569 FAX：03-3209-9227

Email：keikan@city.shinjuku.lg.jp