

【発行】上落合中央・三丁目地区まちづくりの会
事務局：新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会による

「新たな建替えルール（案）」の取りまとめを行います！

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会では、地区の防災性や住環境の向上を目的とした『新たな建替えルール（地区計画）』について検討しています。

今年度の意見交換の成果を「新たな建替えルール（案）」として取りまとめるための話し合いを3月20日に行います。

今後は、アンケート調査の実施により多くの地域住民の皆さんのご意見をふまえた上で、「地区計画」*として、新宿区へ提言する予定です。

多くの皆様のご参加をお待ちしています！



地区の範囲（上落合二丁目（一部）・三丁目）

〔地区内にお住まいの方や、土地・建物の権利をお持ちの方は、どなたでも参加可能です！〕

「建替えルールについての

意見交換会」を開催しました（平成29年12月13日開催）

意見交換会には計15名の皆さんにご参加いただきました。当日は壁面後退ルールに関する意向調査の結果報告や、新たな建替えルール（案）についての意見交換を行いました。

【新たな建替えルール（案）及びご意見については裏面をご参照下さい】



*地区計画とは…地域住民の皆さんが中心になって、地区の特性に応じた計画やルールを都市計画に位置付け、法的手続きにより拘束力のあるものとして担保する制度です。



お気軽にご参加ください！

平成30年
日時 **3月20日（火）**
午後7時～8時半

会場 **上落合地域交流館**
(新宿区上落合 2-28-8)

今後の予定

- 3月 まちづくりの会 (新たな建替えルール(案)のとりまとめ)
- 平成30年度～ まちづくりの会による新たな建替えルール(案)についての住民アンケート
- 新たな建替えルール(地区計画)の策定に関する「新宿区への提言」

新たな建替えルール（案）

（平成 29 年 12 月 13 日 意見交換会でのご意見）

① 商店街での用途の制限



- ・今後のまちの変化も見据えて、風俗店等の建築や用途変更を禁止する

- ・狭い敷地が多いので、パチンコ店などはできにくいのではないか

まちづくりの会での意見



② 共同住宅の用途の制限 （専有面積の最低限度）



- ・2階建て以下の共同住宅に対して1住戸の専有面積の最低限度を定める $18 \sim 25 \text{ m}^2$

- ・国の最低居住面積水準の 25 m^2 は理想だが、この地区では広すぎる
- ・一部屋で最低6畳確保できるとよい

まちづくりの会での意見



③ 敷地面積の最低限度の規制



- ・敷地の細分化防止を目的として、敷地面積の最低限度を定める $50 \sim 60 \text{ m}^2$（現状で、基準を下回る敷地での建替えは可能とする）

- ・隣の敷地から一定の距離を離すルールをつくることも考えられる

まちづくりの会での意見



④ 建物の形や色彩・意匠の規制



- ・派手な色使いをした建物を抑制する
- ・周辺の街並みや景観への配慮を促す

- ・落ち着いた住宅地の雰囲気損なう派手な色合いは最低限規制すべき

まちづくりの会での意見



○ 壁面後退ルール

- ・主要な避難経路沿道で6mの空間を確保するために、敷地内の建物を道路から1m後退するルール

- ・角地の隅切りや、電柱の移設などの取組みに切り替えてはどうか

まちづくりの会での意見



⑤ ブロック塀などの規制



- ・ブロック塀は60cm以下（約3段）とする
- ・出来るだけフェンスや生垣とする

- ・ブロック塀は現状の古いものが問題であり、そちらの対策も必要

まちづくりの会での意見



昨年度より、対象となる路線沿道の皆さんへの意向調査（訪問及びアンケート）を行ってまいりましたが、壁面後退ルールの導入について「賛成」が約32%、「賛成できない」が約14%、「未回答・賛否不明」が約54%となりました。これらの結果から、現状では壁面後退ルールの導入は難しいと考えています。（※詳細については以下までお問合せ下さい）

■本瓦版全般についてのお問合せ先

事務局：新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課（高松、河森、川上）
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 本庁舎8階
電話：03-5273-3569（直通） FAX：03-3209-9227

こちらから上落合中央・三丁目地区まちづくりの情報（新宿区HP）がご覧になれます

