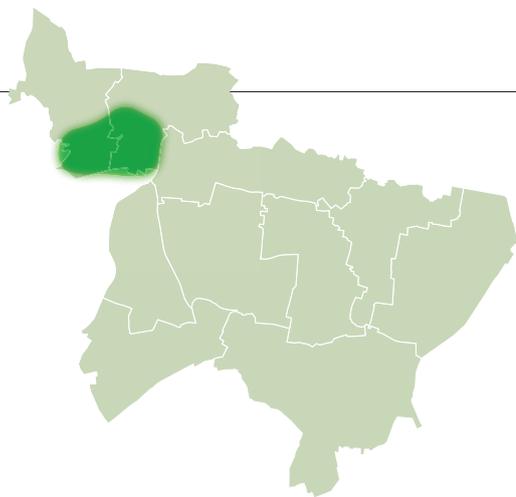


# 9

## 中井駅周辺エリア



# 1 エリアの概要

- ・江戸時代、妙正寺川一帯は水田や農地が広がり、夏は蛍の名所として有名でした。また、大正時代に入って、妙正寺川の水を使った染色業が盛んになり、新宿区の地場産業となりました。
- ・関東大震災や太平洋戦争後に急激な宅地化と、河川整備で市街化が進み、細い路地や小さな建物が密集する地域となりました。
- ・近年では、中井駅を中心に染めの街として地域発意のイベントである「染の小道」を開催しています。
- ・中井駅の南北自由通路が開通し、歩行者の南北の往来が容易になりました。駅前広場や駐輪場などが平成29(2017)年7月に整備完了し、同年9月に供用開始しました。

# 2 まちづくりの歩み

- ・中落合1丁目地区や上落合中央・三丁目地区においては、地域自らがガイドラインを策定し、まちづくりに取り組んでいます。一方、上落合東部地区においても、組織が設立され、防災まちづくりの検討が進められています。また、山手通りの無電柱化<sup>\*</sup>や歩行者空間の整備が完了しました。

## 上落合中央・三丁目地区

- ・平成21年 上落合中央・三丁目地区まちづくりの会の設立
- ・平成26年 新たな防火規制<sup>\*</sup>の施行
- ・平成28年 上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドラインの策定

## 上落合東部地区

- ・平成27年 上落合東部まちづくりの会の設立

## 中井駅

- ・平成28年 南北自由通路の開通
- ・平成29年 駅前広場や駐輪場、防災コミュニティスペース等の整備

## 中落合1丁目地区

- ・平成17年 中落合1丁目地区まちづくり協議会の設立
- ・平成19年 中落合1丁目地区まちづくりガイドラインの策定
- ・平成20・28年 中落合1丁目地区まちづくりガイドラインの変更



上落合2丁目付近(染の小道)

## 3 主な課題

- ① 木造住宅が密集し、震災時などに延焼の恐れがあります。また、狭い道路や行き止まり道路も多く、避難経路が十分に確保できていません。
- ② 住宅地では、道路上に放置自転車が多くみられ、災害時の避難の際の障害となります。
- ③ 住宅のブロック塀が多く存在し、災害時に倒壊の恐れがあります。
- ④ 妙正寺川沿いは、水とみどりなどの潤い空間がありますが、遊歩道の分断、彩度の高い色彩を用いた店舗の意匠や屋外広告物等による景観の変化がみられます。
- ⑤ 中井駅周辺では、開かずの踏切、狭い歩行者空間など歩行者環境に課題があります。また、地域の多くの住民に利用されている商店街は、賑わいの連続性が不足しています。
- ⑥ 地場産業である染色業に関する都市空間を活用したイベントには、多くの来街者が訪れ、開催ごとに増加しています。今後、来街者に対応した歩行者空間や滞留空間の不足などが懸念されます。
- ⑦ 近年、集中豪雨の発生数が増加しており、妙正寺川の水害対策が求められます。

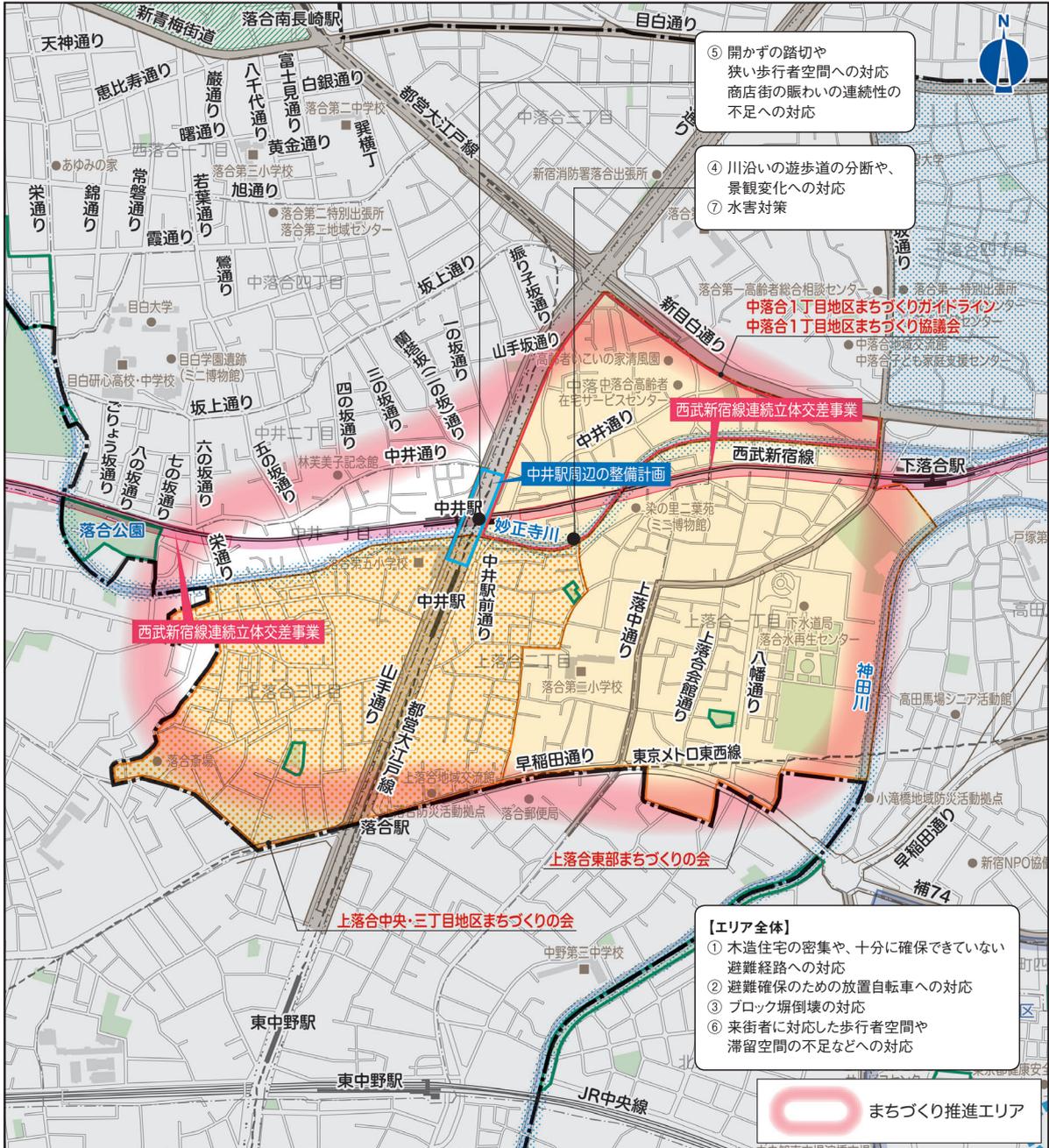
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、中井駅周辺と中井通り沿道の周辺一帯をおおむねの対象とします。



中井駅の南北自由通路

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。  
 注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名<sup>\*</sup>」も含まれます。



 都市高速鉄道(西武新宿線)	 まちづくりルール	 完了
 新たな防火規制	 地元まちづくり組織	 事業中
 景観まちづくり計画区分地区	 都市計画公園	 優先整備路線
		 未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

## 『安心して暮らせる防災まちづくりの推進』

### 4-1 | 重点的な取組み

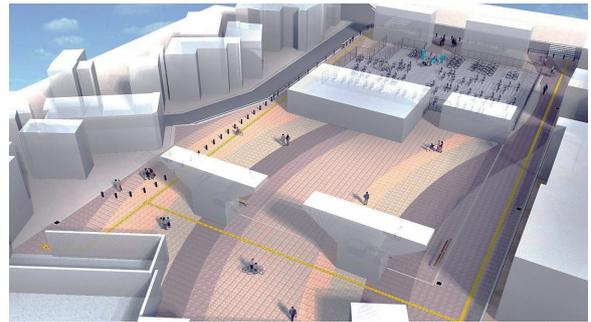
#### 1. 中井駅を中心とした賑わい創出

##### ① 新たな機能を備えた中井駅と連携したまちづくりの拡充

- a. 中井駅の広場・防災コミュニティスペースを活用した、コミュニティ活動の充実を図ります。
- b. 中井通りや駅周辺の賑わい創出、快適な歩行者空間の創出を図ります。



広場・防災コミュニティスペースのイメージパース(中井駅)



##### ② 歩行者ネットワークの充実

- c. 妙正寺川の遊歩道の延伸を検討します。
- d. 西武新宿線の複々線化・立体交差事業など、開かずの踏切対策も視野に入れた都市計画のあり方を検討します。



遊歩道の事例(神田上水公園)



既存樹木を残した共同住宅(中落合二丁目)



河川の時間降雨50mm対応護岸整備(妙正寺川)

## 2. 水とみどりに囲まれた安心して暮らせる空間形成

### ① 良好な住環境の形成

e. 地域や場所の特性に応じた、みどりの創出を誘導します。

### ② 地域特性を活かした景観形成

f. 妙正寺川、坂、閑静な住宅街などが織りなす、変化に富んだ地形を活かした景観の形成を図ります。

## 3. 防災体制の強化と魅力の向上

### ① 災害に備えたまちの整備

g. 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ます。

h. 地震時等における倒壊の被害を避けるため、ブロック塀対策やがけ・擁壁の適切な維持を推進します。

i. 中井駅に防災拠点となる広場を整備し、災害時の消火活動や救護活動などを促進します。

j. 地域特性に配慮した、木造建物の不燃化・耐震化を促進します。

k. 地域のまちづくりの組織と連携し、行き止まり道路の通り抜けルールづくりや街頭消火器の効果的な配置などを推進します。

### ② 放置自転車等の対策の推進

l. 安全な避難空間を確保するため、道路上の放置自転車や放置バイク対策を推進します。

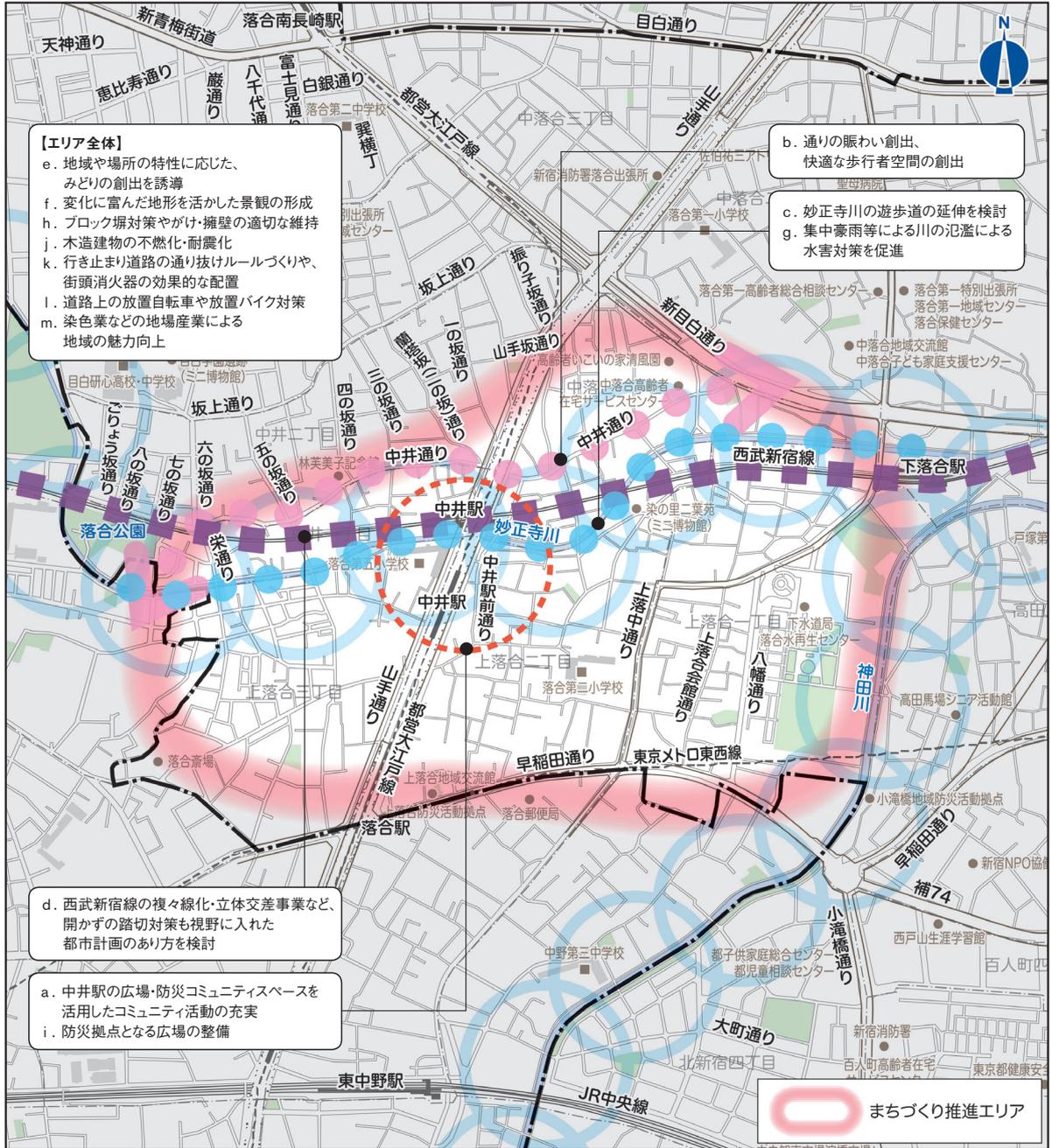
### ③ 地域の文化・産業に関する観光の推進

m. 染色業などの地場産業による地域の魅力向上を図ります。

戦略図

戦略の方向性

『安心して暮らせる防災まちづくりの推進』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。  
 ※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。  
 注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名\*」も含まれます。



- 賑わいのつながりの形成
- 賑わいの創出
- 水とみどりの環
- 西武新宿線の都市計画のあり方検討
- 妙正寺川の遊歩道の検討  
水害対策

## 4-2 | 推進方策

### 1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

#### ① 土地利用

- ・ 地区計画<sup>\*</sup>を活用した、建物の建替えや不燃化の促進と地域の防災性の向上、良好な住環境の創出
- ・ 地区計画の策定等にあわせた、景観まちづくり計画<sup>\*</sup>における区分地区の指定による、地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 新たな防火規制<sup>\*</sup>の指定による、木造建物が密集する地域における不燃化の推進
- ・ 建物の壁面の位置の制限や、避難経路協定の締結による行き止まり道路の解消による、円滑な避難経路の確保
- ・ ワンルームマンション条例<sup>\*</sup>の運用による、単身者用の共同住宅での駐輪場等の整備の誘導
- ・ 一定規模以上の施設計画における事前協議制度の運用による、緑化の誘導
- ・ 区の支援事業等による、道路に沿ったブロック塀の除去や、生垣・植樹帯の設置の推進

#### ③ 公共空間

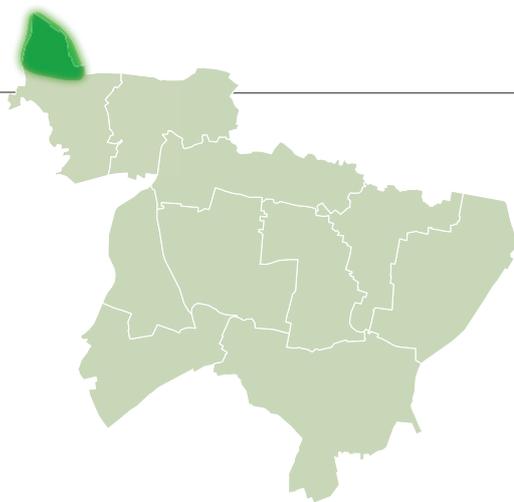
- ・ 細街路<sup>\*</sup>の拡幅整備への協力要請等の推進
- ・ 通行の支障になる電柱の移設、設置の抑制
- ・ 放置自転車及び放置原付・自動二輪に対する駐輪指導
- ・ 妙正寺川や中井駅周辺の商店街などの都市空間の活用による、染色業などのイベント開催等の促進

### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・ 災害に強い安全・安心なまちをめざしてまちの将来像やその実現に向けた手法を検討し、ルールを作成を行います。また、地区計画等の策定に向けた検討を行います。	・ 災害に強い安全・安心なまちづくりに、協力・支援します。	・ 区民の意向を踏まえたまちづくりルール策定の支援や、地区計画等の策定を支援します。
まちの運営・管理	・ 駅周辺の賑わいや防災まちづくりのため、継続的に活動を行います。	・ 区民による運営・管理について、協力や技術提案などを行います。	・ 区民や事業者の活動を支援します。

# 10

# 西 落 合 エ リ ア



## 1 エリアの概要

- ・大正時代末期まで西落合一帯は、農村(旧葛ヶ谷村)でした。昭和に入ると徐々に市街化が進み、耕地整理事業が行われて、格子状の道路基盤をもつ低層戸建住宅地が形成されました。
- ・耕地整理事業が行われた当初に「雪見通り」、「若葉通り」など、それぞれの通りに名称がつけられ、当時の人々の愛着を感じることのできる道づくりが進められてきました。

## 2 まちづくりの歩み

- ・耕地整理事業による基盤整備、第一種低層住居専用地域の指定、コミュニティ・ゾーン形成事業による道路整備など、良好な住宅地が形成されています。

### 西落合三・四丁目地区

- ・昭和11年 耕地整理事業の完了
- ・平成11年 コミュニティ・ゾーン形成事業による道路整備完了



道路基盤が整ったゆとりのある住宅地

## 3 主な課題

- ① 道路基盤が整ったゆとりのある住宅地として魅力があります。今後、所有者の変更等により、土地活用として敷地の細分化の可能性があり、環境の変化の恐れがあります。
- ② 低層戸建住宅地として、第一種低層住居専用地域に指定されているため、買い物などができる店舗の規制があり、生活利便性に課題があります。
- ③ 落合南長崎駅周辺と、目白通りや新青梅街道、中野通り沿道では、周辺住宅地のための商業・サービス施設などの賑わいが不足しています。
- ④ 整備された道路によって、良好な住宅地の基盤を支えています。さらなる魅力の向上のため、将来を見据え、歩行者安全、防犯面など道路環境のあり方について検討が必要です。
- ⑤ 第四次優先整備路線<sup>\*</sup>に選定された補助第26号線(中野通り)は、拡幅整備が予定されており、地域の分断、環境の変化が懸念されます。
- ⑥ 街路樹、住宅の樹木など、みどり豊かな環境や景観が特徴となっていますが、地域のみどりは減少しており、環境問題の進行や景観の変化の恐れがあります。
- ⑦ 木造住宅が多いことから不燃領域率<sup>\*</sup>が低い地域であり、震災や災害時に防災上の危険性が危惧されます。
- ⑧ エリアー帯は台地であり、新青梅街道から南側と落合南長崎駅周辺が低地となっています。高低差のある地形から、大規模地震時のがけ・擁壁の倒壊、集中豪雨などによる低地の浸水などの防災面で課題があります。
- ⑨ 住宅地として、空き家や空き地が点在しており、所有者による定期的な管理が必要です。
- ⑩ 地域の道路整備、葛ヶ谷公園の整備など、地域の住民と連携したハード整備を進めてきました。地域の魅力の向上のためには、コミュニティのつながりが重要となります。
- ⑪ 落合南長崎駅周辺では、駅利用者等の自転車の駐輪スペースが不足しています。

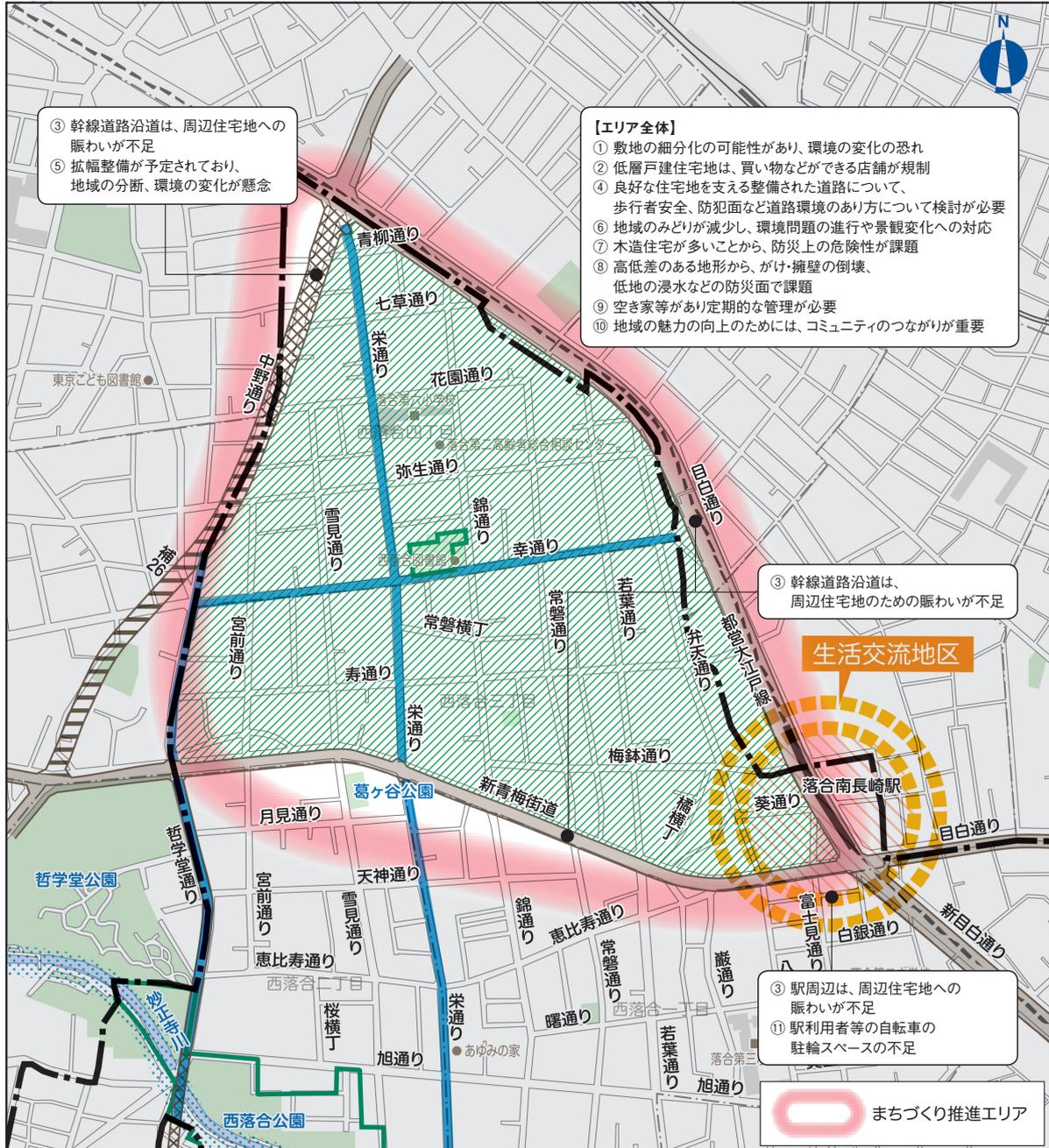
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新青梅街道、目白通り、中野通りに囲まれた一帯をおおむねの対象とします。



第四次優先整備路線である  
補助第26号線(中野通り)

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名<sup>※</sup>」も含まれます。



コミュニティゾーン  
都市計画公園

地区内主要道路

都市計画道路

完了  
事業中  
優先整備路線  
未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『住み続けられるまちの魅力の発展』

## 4-1 | 重点的な取組み

### 1. 良好な住環境の保全と向上

#### ① 良好な住居機能の保全と魅力向上、商業機能の充実

- a. 耕地整理事業により整った道路基盤を活かし、ゆとりのある低層住宅地として、良好な環境を保全するとともに、買い物などの生活利便性の向上を図ります。
- b. 良好な住環境を維持するため、住宅地では敷地の細分化を抑制するなど、ルールの検討を図ります。
- c. 落合南長崎駅周辺では、生活の利便性に寄与する駅前の賑わいを創出します。
- d. 目白通り、新青梅街道、中野通りでは、幹線道路沿道の賑わいの連続を創出します。

#### ② 良好な道路環境の向上

- e. 落合南長崎駅周辺の歩行環境の充実、住宅地の歩行者を優先した道路環境の維持管理を進めていきます。
- f. 幹線道路の出入口部では、歩行者に配慮した良好な道路空間を創出し、安全な生活環境の保全を図ります。
- g. 第四次優先整備路線<sup>\*</sup>である補助第26号線(中野通り)整備後の、まちのあり方を検討します。



地区計画<sup>\*</sup>によるゆとりある住宅街の保全の事例(内藤町)



速度抑制や道路舗装による歩行者に配慮した道路環境(西落合)

## 2. 環境にやさしく潤いあるまちの保全

### ① 環境に配慮した住宅地の形成

- h. 地球温暖化対策の推進のため、太陽光発電等の再生可能エネルギー<sup>※</sup>設備導入など、環境に配慮したまちづくりを推進します。
- i. ヒートアイランド現象<sup>※</sup>対策として、道路緑化・沿道緑化や住宅地の緑化など、みどりの保全や創出を図ります。
- j. 道路整備では透水性舗装<sup>※</sup>、遮熱性舗装<sup>※</sup>などの環境に配慮した道路整備を進めます。

### ② みどり豊かな良好な住宅地の景観保全

- k. 見通しの良い格子状の直線道路を活かし、豊かなみどりとゆとりの感じられる景観形成を図ります。
- l. 地域の豊かなみどりの保全、哲学堂公園など周辺と連続したみどりの形成を推進します。

## 3. 安全安心で愛着のあるまちの創造

### ① 地域の防災・防犯体制の強化

- m. 木造住宅が多い住宅地では、防災上の危険性の解消を図ります。
- n. 集中豪雨による浸水の恐れがある地域では、浸水防止や避難に関する対策を推進します。
- o. がけ・擁壁がある場所では、がけ・擁壁の適切な維持を推進します。
- p. 初期消火体制の充実、地域特性に応じた応急・復旧活動などの災害対応力の強化を促進します。
- q. 空き家・空き地が管理不全にならないように対策を推進します。
- r. 安心して生活できる環境を維持するため、夜間の防犯体制の充実を推進します。

### ② 地域コミュニティの維持

- s. 地域コミュニティの連携により実現されたコミュニティゾーン<sup>※</sup>や、地域で考えて整備された葛ヶ谷公園などの実績を踏まえ、地域コミュニティの維持を進めます。
- t. 落合南長崎駅周辺等では、違法駐車や放置自転車の対策を進めていきます。

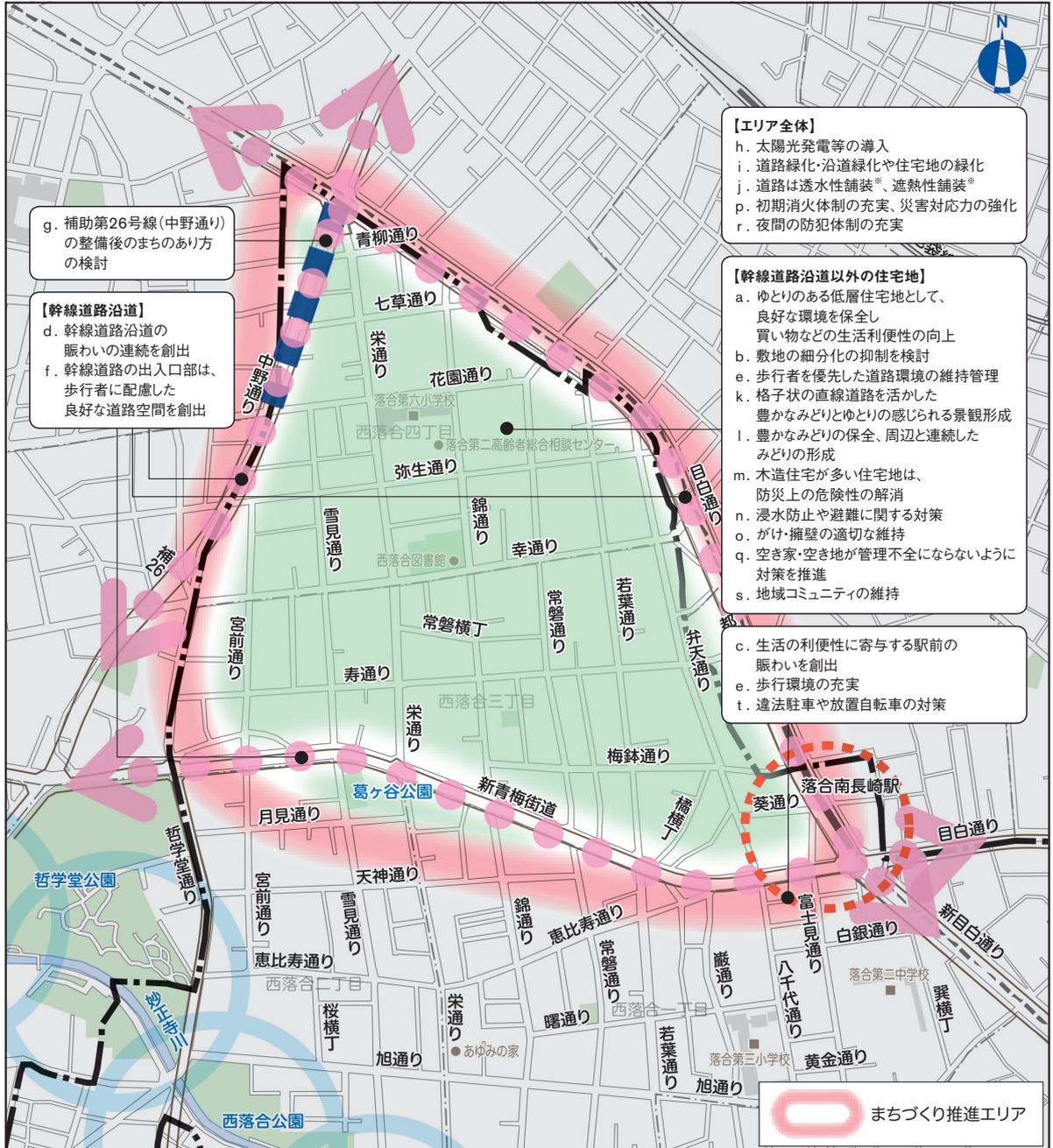


太陽光パネルの設置のイメージ



地域の住民と連携した公園整備(葛ヶ谷公園)

戦略図 | 戦略の方向性 | 『住み続けられるまちの魅力の発展』



g. 補助第26号線(中野通り)の整備後のまちのあり方の検討

【幹線道路沿道】  
d. 幹線道路沿道の賑わいの連続を創出  
f. 幹線道路の出入口部は、歩行者に配慮した良好な道路空間を創出

【エリア全体】  
h. 太陽光発電等の導入  
i. 道路緑化・沿道緑化や住宅地の緑化  
j. 道路は透水性舗装<sup>\*</sup>、遮熱性舗装<sup>\*</sup>  
p. 初期消火体制の充実、災害対応力の強化  
r. 夜間の防犯体制の充実

【幹線道路沿道以外の住宅地】  
a. ゆとりのある低層住宅地として、良好な環境を保全し、買い物などの生活利便性の向上  
b. 敷地の細分化の抑制を検討  
e. 歩行者を優先した道路環境の維持管理  
k. 格子状の直線道路を活かした豊かなみどりとゆとりの感じられる景観形成  
l. 豊かなみどりの保全、周辺と連続したみどりの形成  
m. 木造住宅が多い住宅地は、防災上の危険性の解消  
n. 浸水防止や避難に関する対策  
o. がけ・擁壁の適切な維持  
q. 空き家・空き地が管理不全にならないように対策を推進  
s. 地域コミュニティの維持

c. 生活の利便性に寄与する駅前の賑わいを創出  
e. 歩行環境の充実  
t. 違法駐車や放置自転車の対策

まちづくり推進エリア

※おもねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。  
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。  
注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名<sup>\*</sup>」も含まれます。

◀...▶ 賑わいのつながりの形成     
 ○ 賑わいの創出     
 ○ 水とみどりの環  
■ 都市計画道路の整備後のまちのあり方検討     
 ■ 良好な住環境の形成

## 4-2 | 推進方策

### 1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

#### ① 土地利用

- ・ 地区計画<sup>\*</sup>での敷地面積の最低限度による、ゆとりのある敷地の確保や保全と、防災性の向上や良好な住環境の維持
- ・ 第一種低層住居専用地域における店舗を誘導できるしくみづくりの検討
- ・ 容積率<sup>\*</sup>の最高限度や高度地区<sup>\*</sup>、日影規制<sup>\*</sup>の変更による、幹線道路沿道にふさわしい建物の誘導

#### ② 建物

- ・ 省エネルギー<sup>\*</sup>やエネルギーの効率化を目的とした太陽光発電等の設備導入の促進
- ・ 資源循環型のまちづくりを進めるため、雨水浸透ます等の導入促進

#### ③ 公共空間

- ・ 自動車流入と速度抑制のため、カラー舗装表示などの整備
- ・ 都市計画道路整備での歩行者空間や街路樹の確保

### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
意識づくり 計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の発展に向けて、環境の維持に協力します。</li> <li>・ 都市計画道路の整備等を契機とする、今後のまちのあり方について参画します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の発展に向けて、地域に協力・支援します。</li> <li>・ 都市計画道路の整備にあわせ、協力・支援します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の維持に向けて、適切な手法の検討を進めます。</li> <li>・ 機会を捉え、都市計画道路やまちのあり方について区民と検討します。</li> </ul>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境やコミュニティの維持に向け、継続的に活動を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民による運営・管理について、協力や技術提案などを行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民や事業者の活動を支援します。</li> </ul>