

【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

地区計画を決定しました！

日頃より上落合中央・三丁目地区まちづくりの会（以下、「まちづくりの会」という）の活動にご理解・ご協力をいただきありがとうございます。

まちづくりの会では、地域のみなさまと共に、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（地元案）**」を決定し、平成30年7月30日に『新宿区長への提言』を行いました。新宿区では、まちづくりの会からの提言を受け、都市計画法に基づく手続きを進め、「**上落合中央・三丁目地区地区計画**」（平成31年3月27日付）の都市計画決定をしました。

今後、地区計画の区域内で建築物の新築等を行う際には、地区計画の届出が必要となります。「上落合中央・三丁目地区地区計画」の概要については、[中面](#)をご覧ください。

上落合中央・三丁目地区

まちづくりガイドラインを見直します！

まちづくりの会では、地区計画の決定を踏まえ、「まちづくりガイドライン（平成28年7月策定）」の見直しを検討しています。今年度もまちづくりの会を開催し、地域のみなさまと話し合いながら当地区のまちづくりを進めていきたいと思っております。「まちづくりガイドライン」の概要については、[裏面](#)をご覧ください。



区内にお住まいの方や、土地・建物の権利をお持ちの方は、どなたでもご参加いただけます！

上落合中央・三丁目地区

まちづくりの会

令和元年

日時

6月26日（水）

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）

見直しのポイント

- 地区計画の決定を踏まえた修正
- まちづくりの会で考えたルールの追加検討

ルール1

建築物の用途の制限
（ワンルームマンションに対する制限）

ルール2

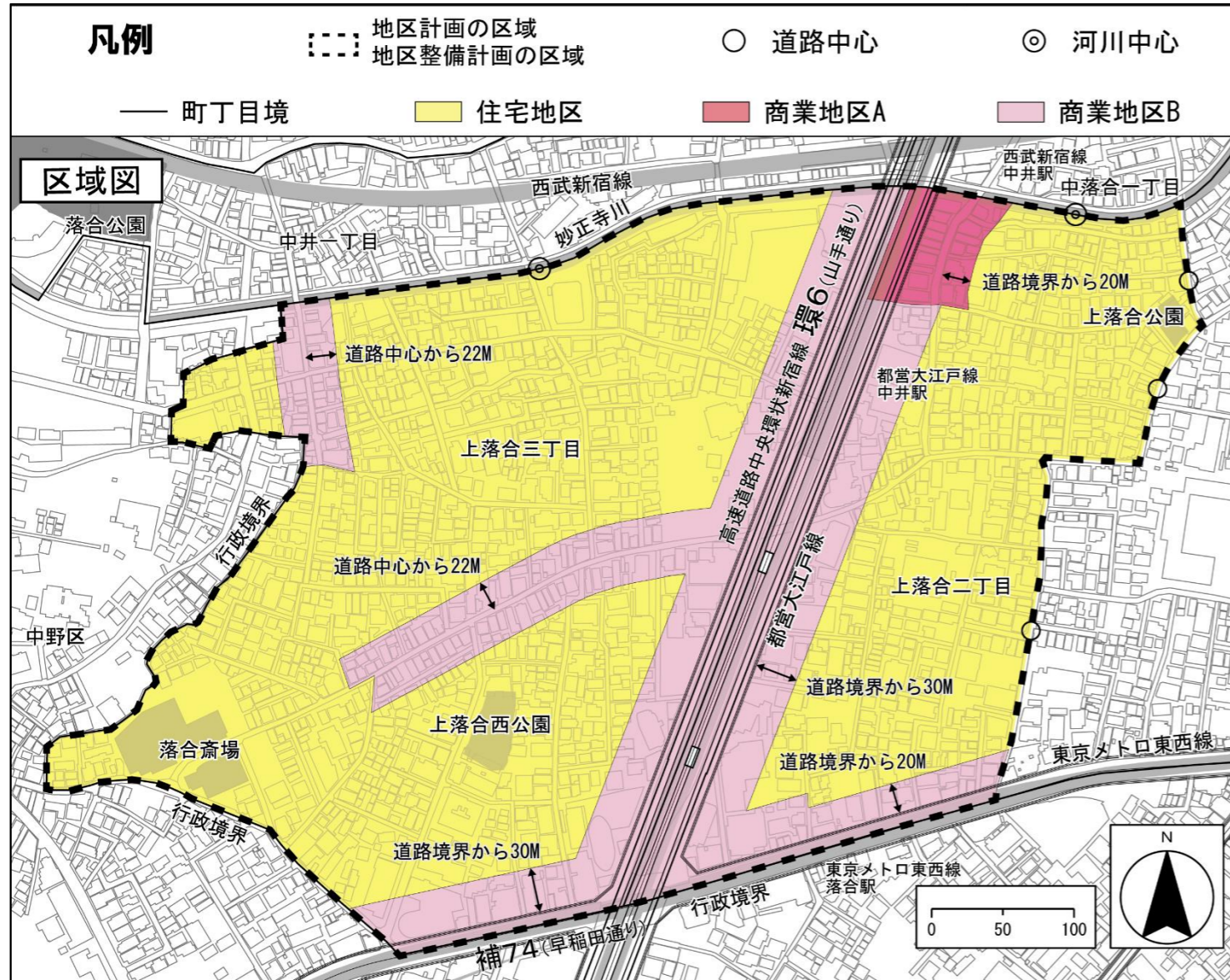
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

上落合中央・三丁目地区地区計画について【概要】

◆地区計画の目標

建築物の建替えに合わせ、ゆとりある住宅地を形成し、安全な避難路を確保するとともに、地域にふさわしい土地利用を図ることで、より良い住環境の実現を図っていきます。

◆地区の区分



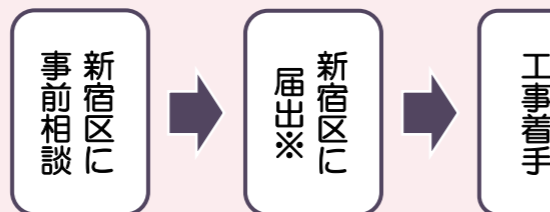
◆建築条例による地区計画の実現

地区整備計画で定める全ての項目については、建築基準法に基づく区の条例を定める予定です。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となり、内容に適合していない場合は建築できません。

◆地区計画の届出等に関する手続きの流れ

建築物の新築等を行う際には、届出が必要となります。

※工事着手の**30**日前までかつ
建築確認申請の前までに「届出」が必要です



◆地区整備計画(概要)

地区の区分	住宅地区	商業地区 A	商業地区 B
【建築物等の用途の制限】 地区にふさわしい健全な土地利用を図ります	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 2 性風俗関連特殊営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 勝馬投票券発売所、場外車券売場等
【建築物の敷地面積の最低限度】 敷地の細分化による建て詰まりを防止します	50㎡ ただし、施行の際に敷地面積が50㎡未満の敷地において、分割しない場合には、建替え可能です。		
【壁面の位置の制限】 適切な隣棟間隔を確保し、相隣関係に配慮した良好な住環境の保全・創出及び防災性の向上を図ります	(制限のイメージ) 敷地を分割する場合 120㎡(約36坪) → 各60㎡(約18坪) 分割できる 120㎡(約36坪) → 各40㎡(約12坪) 分割できない 現敷地をそのまま使用する場合 40㎡(約12坪) → 40㎡(約12坪) 建替え可能		
【垣又は柵の構造の制限】 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止します	建築物から隣地境界線までの距離の最低限度は、 0.4m とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 軒、ひさし、建築設備 2 隣地境界線に沿って設けられる門、塀、垣、柵その他これらに類するもの 【適用除外となる敷地等】 ・敷地面積が50㎡未満の敷地 ・敷地の幅が4.6m未満となる部分 ・公園又は川に接する部分		
建築物等に関する事項	(制限のイメージ) ※住宅地区のみ 隣地境界線 0.4m 0.4m		
【垣又は柵の構造の制限】 震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防止します	道路境界線に沿って設けられる垣又は柵の構造は、コンクリートブロック造、れんが造、石造その他これに類するものとしてはならない。 ただし、高さ60cm以下の部分及び門柱については、この限りでない。		

◆地区計画案に関する説明会の開催報告／意見書の概要

- 日時 : 平成 31 年 1 月 27 日(日)
午後 2 時～午後 2 時 50 分
- 場所 : 上落合地域交流館
- 出席者 : 29 名
- 議題 : 上落合中央・三丁目地区地区計画案について



■ 意見書の概要:

上落合中央・三丁目地区地区計画の決定にあたり、都市計画法第 17 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき、都市計画案の公告・縦覧・意見書の受付を行いました。意見書については、1 件提出されました。

意見書の要旨	区の考え方
商業地区 B も、商業地区 A と同様に、性風俗関連特殊営業の用に供するものを制限してもらいたい。	商業地区 B については、商業地区 A とは異なり、ご指摘の用途が用途地域の規制の中で、既に制限されているため、重ねて地区計画で制限することはしません。

◆今後のまちづくりについて

上落合中央・三丁目地区地区計画の決定により、今後は、建築物の新築等を行う際の法的な効力を持つルールである「地区計画」と、住民や事業者のみなさまに守っていただきたい地域における任意のルールである「まちづくりガイドライン」の 2 つのルールを合わせて運用していくことで、上落合中央・三丁目地区の防災性及び住環境の向上を図っていきます。

～上落合中央・三丁目地区を支えるまちづくりの仕組み～

(新宿区による取り組み)

上落合中央・三丁目地区地区計画の項目 (平成 31 年 3 月決定)

1. 地区にふさわしい健全な土地利用を図る
【建築物等の用途(風俗店等)の制限】
2. 敷地の細分化による建て詰まりを防止する
【建築物の敷地面積の最低限度】
3. 相隣環境に配慮した良好な住環境の保全・創出及び防災性の向上を図る
【壁面の位置の制限】
4. ブロック塀の倒壊による被害を防止する
【垣又は柵の構造の制限】



(地元による取り組み)

まちづくりガイドラインの項目 (平成 28 年 7 月策定)

1. 前面道路の管理について
2. 敷地に面する道路上の電柱について
3. 沿道の塀などの工作物について ※
4. 行き止まり道路の通り抜けについて

追加を検討しているルール

- ・建築物の用途(ワンルームマンション)の制限について
 - ・建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について
- など

※「沿道の塀などの工作物について」は、地区計画の制限の【垣又は柵の構造の制限】として位置づけられました。

お問合せ先

新宿区都市計画部景観・まちづくり課 担当: 櫻井・川上・多久田
〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1 新宿区役所 本庁舎 8 階
TEL: 03-5273-3843 (直通) FAX: 03-3209-9227

まちづくりガイドラインの詳細や、上落合中央・三丁目地区のまちづくりの情報は、区のホームページからご覧になれます

