

■上落合中央・三丁目地区まちづくりの会 これまでのあゆみと今後の予定

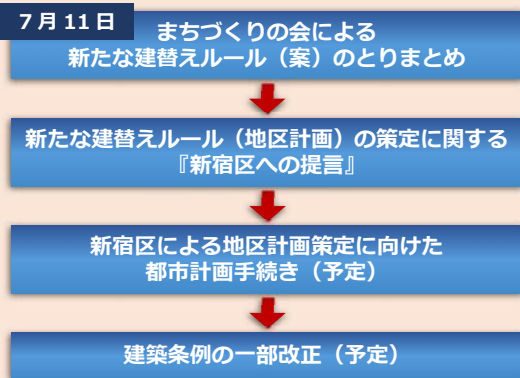
上落合中央・三丁目地区まちづくりの会では、これまで住民のみなさまとの意見交換やまち歩きなどを行い、「まちづくり構想」や「まちづくりガイドライン」を策定してきました。

今年度は、アンケート調査の結果をふまえて、「新たな建替えルール（地区計画）」のとりまとめを行い、新宿区長への提言を行います。

24年度	まちづくり提言 ○まちづくり構想	●区長へ提言
25年度	●検討テーマ 「燃えにくいまち」	
26年度	〃	●新たな防火規制の導入
27年度	●検討テーマ 「避難しやすいまち」	
28年度	「ガイドライン」の検討 「建替えルール」の検討	●まちづくりガイドライン 運用開始
29年度	「建替えルール」の検討	



今後の予定



地区計画（新たな建替えルール） 策定後に必要となる手続きについて

建物を建てる際などに、新宿区へ届出を行い、地区計画に適合しているかどうかの審査を受けます。不適合の場合は指導を受けて、適合する内容への修正が必要となります。地区計画に適合しない場合は、区長が勧告することがあります。

※届出は工事着手の30日前かつ、
建築確認申請の前に行います。

まちづくりの会を開催します！

新たな建替えルールのとりまとめに向けて、まちづくりの会を開催します。詳細は瓦版にて改めてご案内いたします。多くのみなさまのご参加をお待ちしております！

日時：7月11日（水）19:00～ 場所：上落合 地域交流館

■お問合せ先
新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課（高松、川上、鈴木）
〒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・三丁目まちづくりの情報（新宿区HP）がご覧いただけます

落
式

上落合中央・三丁目地区 まちづくりに関するアンケート ご協力をお願い

平成30年5月

【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

1. 趣旨

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会では、災害に強い安全・安心なまちの実現を目指して活動しています。

当地区は幅員が狭い道路や行き止まりが多く、老朽木造住宅が密集しているなど、大地震や火災の際に防災上の危険を抱えています。そのため、まちづくりの会では、地区の防災性や住環境の向上を目指して、「新たな建替えルール（地区計画）」の導入を検討しています。

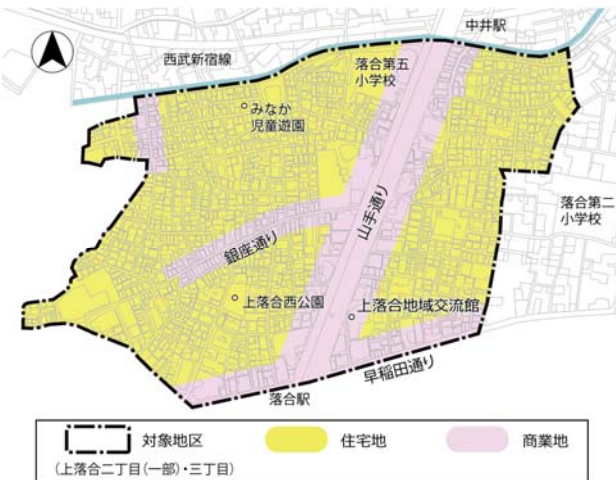
「新たな建替えルール（地区計画）」とは、建物を建てる際などに適用される法的な効力を持ったルールです。

今回、まちづくりの会でとりまとめた「新たな建替えルール（案）」に対する地域の皆様のお考えを伺いたく、アンケートを実施することにしました。詳細は中面に掲載しておりますので、ご一読の上、アンケートへのご協力をお願いいたします。

2. 新たな建替えルール（案）の対象範囲

詳細については中面をご覧ください。

建替えルールの項目	対象
①地域にふさわしい住環境を維持する	商業地
②良質な単身世帯用の住戸を確保する	全域
③ゆとりある住宅地を形成する	-
③-1 敷地面積の最低限度	全域
③-2 壁面位置の制限	住宅地
④良好な街並み景観を保全する	全域
⑤安全な避難路を確保する	全域



3. アンケートの対象者

上落合中央・三丁目まちづくりの会の範囲内に「お住まいの方」および「土地または建物をお持ちの方」を対象に、アンケートをお配りしています。

4. 返送方法

別紙のアンケート票にご記入のうえ、【平成30年6月11日（月）】までに、同封されている返信用の封筒によりご返送ください。
※切手は不要です。そのままポストへご投函ください。

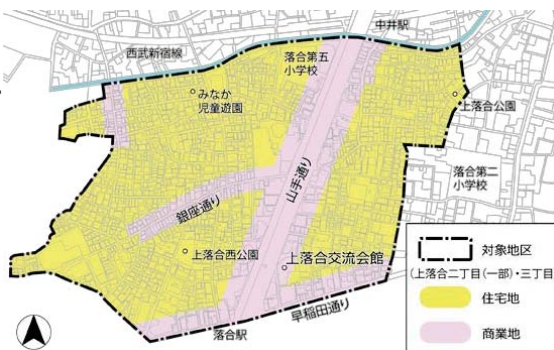




新たな建替えルールの趣旨・目的

上落合中央・三丁目地区は、地元町会が中心となり災害に強いまち、そして住み続けられるまちを目指して活動しています。この新たな建替えルールは、地域の皆さんが日頃から感じている地域の問題点を改善し、また、将来起こり得る問題を未然に防ぎ、より良い住環境を実現するための新たなルールです。

今後は、新宿区へ提言し、法的な効力を持つ「地区計画」として、都市計画へと位置付けていく予定です。



① 地域にふさわしい住環境を維持する（商業地にのみ適用）



今後のまちの変化を見据えて、**風俗店（性風俗やギャンブル関係）の建築や用途の変更を禁止する**

地域の現状

- ・現状の商店街には、規制が必要な店舗等はありません。
- ・商業地の一部では、風俗店等の建築規制が定められていません。

まちづくりの会での意見 /

- ・小学校が近いので、ふさわしくない用途は規制した方がよい



② 良質な単身世帯用の住戸を確保する（地区全体に適用）



共同住宅の1住戸の専用面積は 18 m² 以上とする

地域の現状

- ・1部屋が極端に狭いワンルームアパートがあります。
- ・区のワンルームマンション条例の対象は、3階以上かつ住戸数10以上の共同住宅です。

まちづくりの会での意見 /

- ・国の最低居住水準である25 m²以上が理想だが、当地区の最低基準としては広すぎる
- ・1部屋で最低6畳を確保できればよい
- ・家賃が上がることで、入居者の層も変化していくのではないかと



③ ゆとりある住宅地を形成する



- 敷地面積の最低限度を 50 m²（約15坪）とする（地区全体に適用）
※現状で50m²に満たない敷地は、新たに分割しない場合は、建替え可能です。
- 壁面は、隣地境界線から 40 cm 以上 後退させる（住宅地にのみ適用）
※現状で50m²に満たない敷地には適用されません。

地域の現状

- ・敷地面積が60～80m²程度の敷地が多くあります。
- ・一つの敷地が分割されて、2～3棟の住宅が建てられることがあります。

まちづくりの会での意見 /

- ・密集化による延焼火災を防ぐために必要なルールである
- ・区内にある地区計画では敷地面積の最低限度は65m²が一般的だが、当地区の地価や売買価格を考えると50m²が妥当である
- ・防災性や住環境の向上のために、隣の建物から一定の距離を空けるルールをつくるのが考えられる



④ 良好な街並み景観を保全する（地区全体に適用）



**建物の外観は、派手な色使いを避け
周辺の街並みや景観に配慮したものとする**

地域の現状

- ・現状では、景観上問題視するような建物はありません。

まちづくりの会での意見 /

- ・落ち着いた住宅地の雰囲気損なう派手な色合いの建物は、最低限規制すべきである



⑤ 安全な避難路を確保する（地区全体に適用）



**道路沿いの垣・柵は生垣やフェンスとし、
ブロック塀の部分の高さは 60 cm 以下とする**

地域の現状

- ・老朽化が進んだ背の高いブロック塀があり、地震で倒壊する恐れがあります。

まちづくりの会での意見 /

- ・生垣の助成制度についても周知し、活用を促す必要がある
- ・現状の古いブロック塀を改善する取り組みが必要ではないかと



より良い住環境を実現するための 新たな建替えルール（案）に関するアンケート

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会

本アンケート票に同封しております別紙（上落合中央・三丁目地区 まちづくりに関するアンケートご協力をお願い）をご一読の上、以下のアンケートへのご協力をお願いいたします。

調査結果は、当地区のまちづくりの検討のみに使用し、他の目的に転用することはありません。

本アンケート票にお答えをご記入のうえ、【平成30年6月11日（月）】までに、返信用の封筒によりご返送ください。

※切手は不要です。そのままポストへご投函ください。

はじめに あなたご自身のことについてお聞きします

問1 年齢や世帯構成について、差し支えない範囲でご回答ください。

（①～⑤の各選択肢の該当するもの1つに○をつけてください）

①ご住所

1. 地区内に居住（上落合.....丁目.....番地）

2. 地区外に居住

所有する土地・建物のご住所（上落合.....丁目.....番地）

※よろしければ、丁目と番地をご記入ください。

②ご年齢

1. 20歳未満

2. 20歳代

3. 30歳代

4. 40歳代

5. 50歳代

6. 60歳代

7. 70歳代

8. 80歳以上

③世帯構成

1. 一人暮らし

2. 夫婦のみ

3. 二世帯世帯（親と子）

4. 三世帯世帯（親と子と孫）

5. その他（ ）

④権利状況

1. 地区内に土地と建物を所有している

2. 地区内に土地を所有している

3. 地区内に建物を所有している

4. 土地と建物の所有者ではない（借家、賃貸）

※マンションを区分所有されている方は、「1」に○を付けてください

① 地域にふさわしい住環境を維持する

地域の現状

現時点では、規制が必要な店舗は見当たりませんが、商業地の一部では、風俗店等の建築規制が定められておらず、建築が可能です。

まちづくりの会での意見

○小学校が近くにあるので、地域にふさわしくない用途は規制したほうが良い。



検討中のルール①（商業地にのみ適用）

今後のまちの変化を見据えて、
風俗店（性風俗やギャンブル関係）の建築や用途の変更を禁止する

問2 上記のルールについて、あなたのお考えをお聞かせください。

（該当するもの1つに○をつけてください）

1. 必要である

2. 必要ではない

3. どちらとも言えない

上の回答を選んだ理由（自由回答）

（

）

② 良質な単身世帯用の住戸を確保する

地域の現状

地域には、1住戸の専用面積が極端に小さい共同住宅があり、今後も増える可能性があります。また、区のワンルームマンション条例では、小規模な共同住宅の専用面積の制限はありません。

まちづくりの会での意見

○国の最低居住水準である25㎡以上が理想だが、当地区の最低基準としては広すぎる。
○一部屋で最低6畳が確保できればよい。
○家賃が上がることで、入居者の層も変化していくのではないかと。



検討中のルール②（地区全体に適用）

共同住宅の1住戸の専用面積は 18㎡ 以上とする

問3 上記のルールについて、あなたのお考えをお聞かせください。

（該当するもの1つに○をつけてください）

1. 必要である

2. 必要ではない

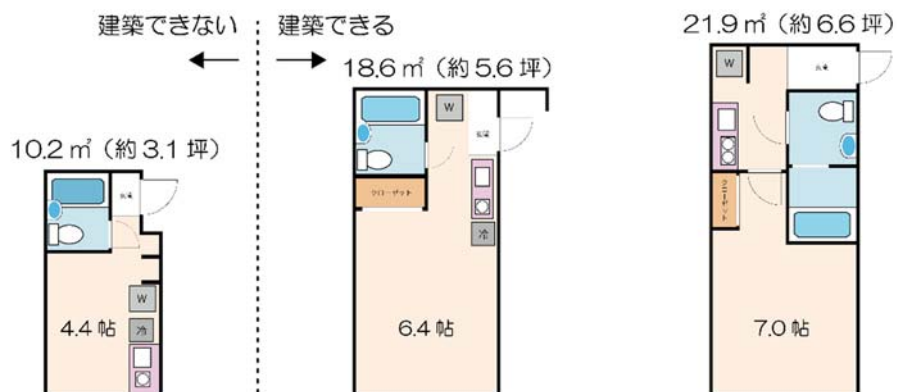
3. どちらとも言えない

上の回答を選んだ理由（自由回答）

（

）

（参考）間取り例



③ ゆとりある住宅地を形成する

地域の現状

地域には、敷地面積60㎡～80㎡の土地が多く、近年では、敷地を細分化して、小さな敷地の目一杯に建てられた住宅が増えています。

まちづくりの会での意見

- 密集化による延焼火災を防ぐために必要なルールである。
- 現状で建てられる規模を確保できるルールでなければならない。

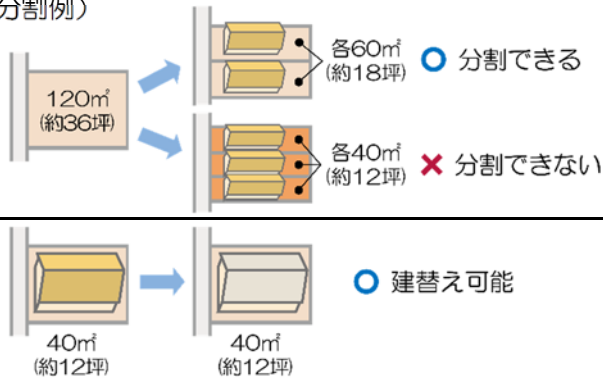


検討中のルール③-1（地区全体に適用）

敷地面積の最低限度を 50㎡（約15坪）とする

※現状で50㎡に満たない敷地は、新たに分割しない場合は、建替え可能です。

（敷地分割例）



まちづくりの会での意見

- 区内にある地区計画では敷地面積の最低限度は65㎡が一般的だが、当地区の地価や売買価格を考えると50㎡が妥当である。

問4 上記のルールについて、あなたのお考えをお聞かせください。

（該当するもの1つに○をつけてください）

1. 必要である
2. 必要ではない
3. どちらとも言えない

上の回答を選んだ理由（自由回答）

（

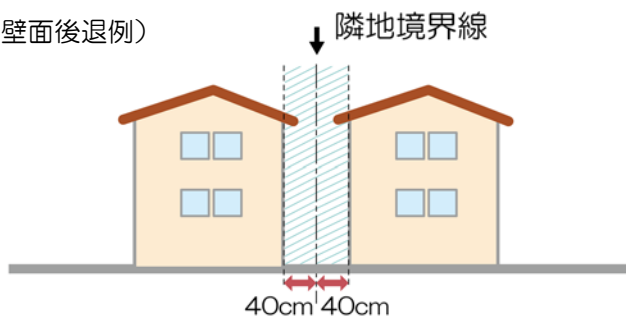
）

検討中のルール③-2（住宅地にのみ適用）

壁面は、隣地境界線から 40 cm 以上後退させる

※現状で50㎡に満たない敷地には適用されません。

（壁面後退例）



まちづくりの会での意見

- 防災性や住環境の向上のために、隣の建物から一定の距離を空けるルールをつくるのが考えられる。

問5 上記のルールについて、あなたのお考えをお聞かせください。

（該当するもの1つに○をつけてください）

1. 必要である
2. 必要ではない
3. どちらとも言えない

上の回答を選んだ理由（自由回答）

（

）

④ 良好な街並み景観を保全する

地域の現状

現状では、景観上問題視するような建物はありません。

まちづくりの会での意見

○落ち着いた住宅地の雰囲気をも損なう派手な色合いの建物は、最低限規制したい。



検討中のルール④（地区全体に適用）

建物の外観は、派手な色使いを避け周辺の街並みや景観に配慮したものとする

問6 上記のルールについて、あなたのお考えをお聞かせください。
(該当するもの1つに○をつけてください)

1. 必要である 2. 必要ではない 3. どちらとも言えない

上の回答を選んだ理由（自由回答）

()

⑤ 安全な避難路を確保する

地域の現状

老朽化が進んだ背の高いブロック塀があり、地震で倒壊する恐れがあります。

まちづくりの会での意見

○現状の古いブロック塀を改善する取り組みが必要。
○生垣の助成制度についても周知し、活用を促す必要がある。



検討中のルール⑤（地区全体に適用）

道路沿いの垣・柵は生垣やフェンスとし、ブロック塀の部分の高さは 60 cm 以下とする

問7 上記のルールについて、あなたのお考えをお聞かせください。
(該当するもの1つに○をつけてください)

1. 必要である 2. 必要ではない 3. どちらとも言えない

上の回答を選んだ理由（自由回答）

()

おわりに まちづくりの会による取組へのご意見・ご感想をお聞きします

問8 まちづくりの会で検討している「新たな建替えルール（案）」に対するご意見・ご感想などあればご記入ください。

以上で設問は終わりです。ご協力ありがとうございました。