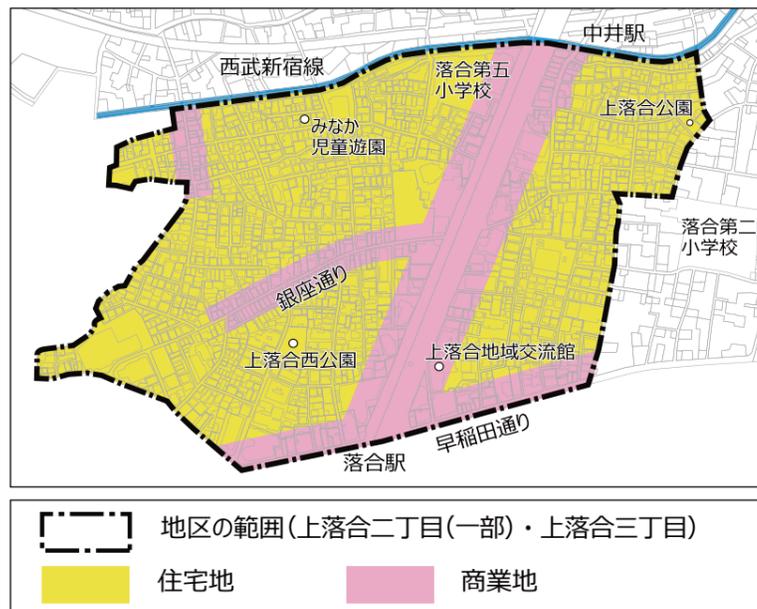




## 新たな建替えルールの趣旨・目的

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をしています。

この新たな建替えルール（地元案）は、地域住民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。



## ゆとりある住宅地を形成する

地域の現状

敷地を細分化し、狭い敷地になっている事例が増えています。

地域の意見

・特に火災などの防災面において、必要なルールである

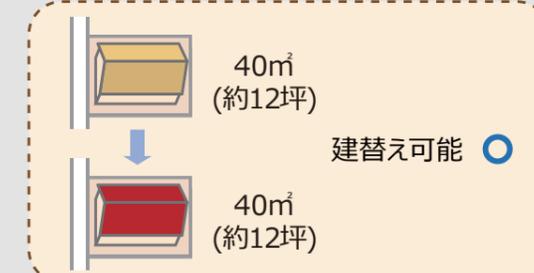
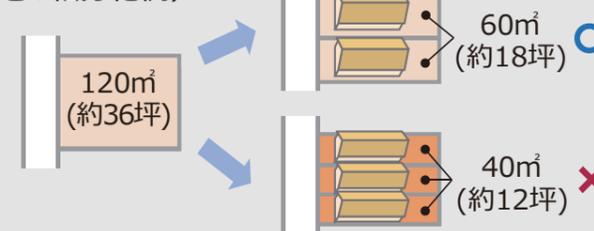


### ルール② 敷地面積の最低限度を 50 m<sup>2</sup> (約 15 坪)とする

※現状で 50 m<sup>2</sup> 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。

地区全体に適用

(敷地の細分化例)



## 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。

地域の意見

・小学校が近いので、ふさわしくない用途は、規制しておいた方が良い



### ルール① 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

商業地のみ適用

(現状の規制)	用途地域	商業地域	近隣商業地域	住居系の用途地域
風俗営業等の用途	キャバレー、料理店等	○	×	×
	マージャン屋、パチンコ屋	○	○	×
	勝馬投票券発売所、場外車券発売所	×	×	×
	カラオケボックス等	○	○	×
	性風俗店	×	×	×

今後、規制の対象とする用途

地域の現状

狭い敷地の目一杯に住宅が建てられて、隣棟間隔が十分に取られていない事例がみられます。

地域の意見

・隣家の壁面から距離を空けることにより、密集化を防ぎ、避難空間を確保できるのではないかと  
 ・防災面だけでなく、風通しやプライバシーの面でも生活環境が良くなると思う

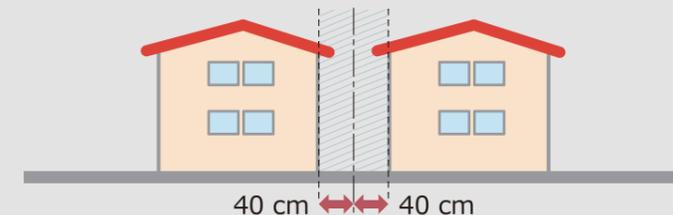


### ルール③ 壁面は、隣地境界線から 40 cm 以上後退させる

※現状で 50 m<sup>2</sup> に満たない敷地には適用されません。

住宅地のみ適用

(壁面後退例)



## 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。

地域の意見

・地震時の避難路の確保、人への被害を防ぐためにも必要だと思う



### ルール④ 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

地区全体に適用