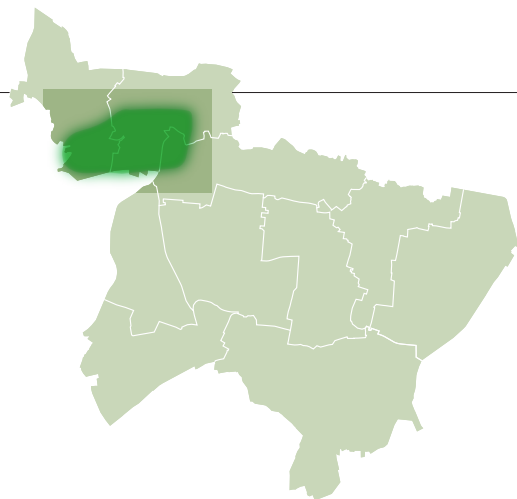


# 9

## 中井駅・下落合駅 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、上落合中央・三丁目地区及び上落合東部地区においては、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。また、山手通りの無電柱化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 新たな防火規制区域の指定
- ・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
- ・平成31年 上落合中央・三丁目地区地区計画の策定
- ・令和2年 上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドラインの改定

## 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
- ・平成30年 上落合東部地区まちづくり構想の策定
- ・令和元年 新たな防火規制区域の指定
- ・令和2年 上落合東部地区まちづくりガイドラインの策定

## 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改定



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、バリアフリールートのご案内、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。
- ⑧ 高田馬場駅から西側では、全て開かずの踏切となっており、地域住民の日常の暮らしや災害時の活動の大きな課題となっています。
- ⑨ 西武新宿線と上落中通りの交差する踏切は、開かずの踏切であり、その周辺では渋滞が発生しているため対策が必要です。

#### 対象範囲

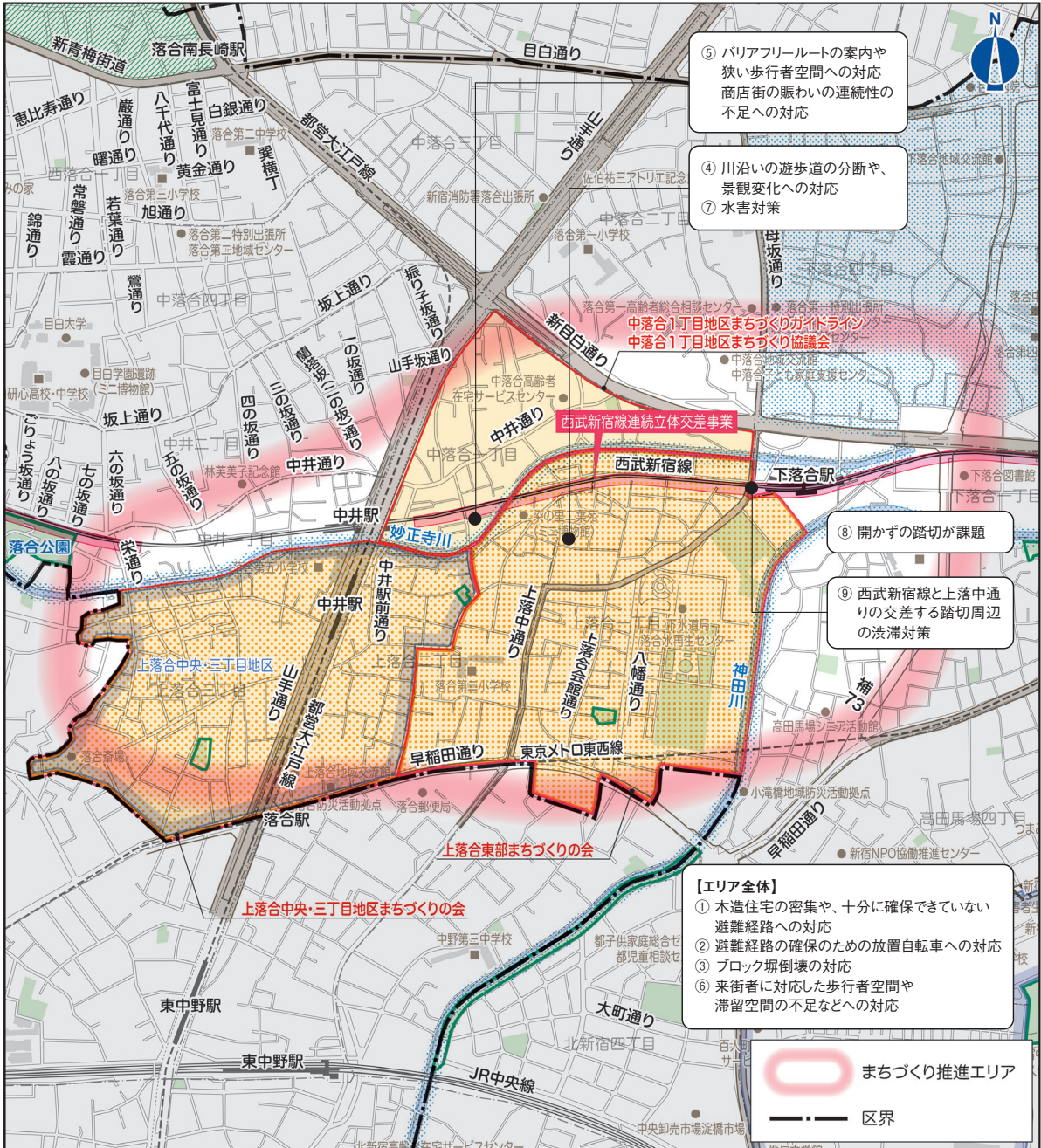
「まちづくり推進エリア」は、中井駅周辺から下落合駅周辺一帯をおおむねの対象とします。



地場産業と調和したまちなみ














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。



 地区計画	 まちづくりルール	<b>都市計画道路</b>	
 都市高速鉄道(西武新宿線)連続立体交差化計画	 地元まちづくり組織		 完了
 新たな防火規制	 都市計画公園		 事業中
 景観まちづくり計画区分地区			 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. 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、コミュニティ活動や、駅周辺のバリアフリールートの案内等の充実を図ります。
- b. 中井通りや駅周辺の賑わい創出、沿道敷地と連携した敷地と道路の段差解消など、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



##### ② 歩行者ネットワーク・交通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. 西武新宿線の連続立体交差化や踏切対策の検討のため、鉄道立体化を契機としたまちづくりについて検討します。
- e. 開かずの踏切による渋滞対策のため、広域的な交通ネットワークについて検討します。
- f. 未整備の都市計画道路である補助第74号線(早稲田通り)のあり方について検討します。



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潤いのある空間形成

### ① 良好な住環境の形成

g. 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

h. 妙正寺川、坂、台地上の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。

i. 妙正寺川沿いでは、染色業などの地場産業と調和した、潤いのある河川景観の創出を図ります。

## 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

j. 調整池等の整備を促進し、集中豪雨等による妙正寺川の氾濫による水害対策を推進します。

k. 新目白通りから落合水再生センターまでの上落中通りの無電柱化を進め、防災性の向上と道路環境の改善を図ります。

l. 中井駅に整備した、防災拠点となる広場を活用し、災害時の消火活動や救護活動などを行います。

m. 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。

n. 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などの地元ルールへの協力を推進します。また、地域配備消火器の効果的な配置などを推進します。

o. 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。

### ② 放置自転車等の対策の推進

p. 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

q. 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
-  西武新宿線の開かずの踏切対策の検討
-  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
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 新たな防火規制区域の指定による、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、通り抜け経路の協力による行き止まり道路の解消など、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、道に沿ったブロック塀の除去や、生垣・植樹帯の設置の推進
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### ③ 公共空間

- ・ 開かずの踏切による渋滞解消のための、連続立体交差化の推進や広域的な交通ネットワークの充実
- ・ 災害時の避難経路として、細街路の拡幅整備とともに、市街地再開発事業等による歩行者空間の確保
- ・ 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

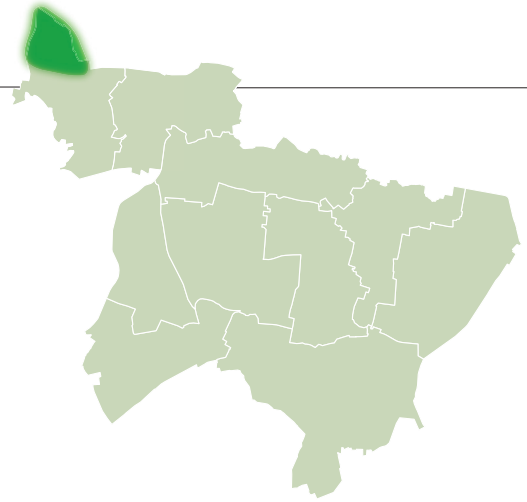
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・ 災害に強い安全・安心なまちづくりに協力します。	・ 災害に強い安全・安心なまちづくりに、協力・支援します。	・ まちづくりルールの運用支援や、地区計画の運用を行います。
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、継続的にまちづくり活動を行います。	・ 区民によるまちづくり活動について、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 工 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で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により、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ですが、今後、所有者の変更などにより、敷地の細分化の可能性があります。
- ② 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。また、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全を確保することが必要です。
- ③ 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、歩行者安全など道路環境のあり方について検討が必要です。
- ④ 事業中の補助第26号線(中野通り)は、地域の分断やまちなみの変化が懸念されるとともに、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全を確保することが必要です。
- ⑤ 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、環境問題の進行や景観の変化の恐れがあります。
- ⑥ 木造住宅が多いことから不燃領域率が低い地域であり、震災や災害時に防災上の危険性が危惧されます。
- ⑦ 住宅地の中に、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。
- ⑧ 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。

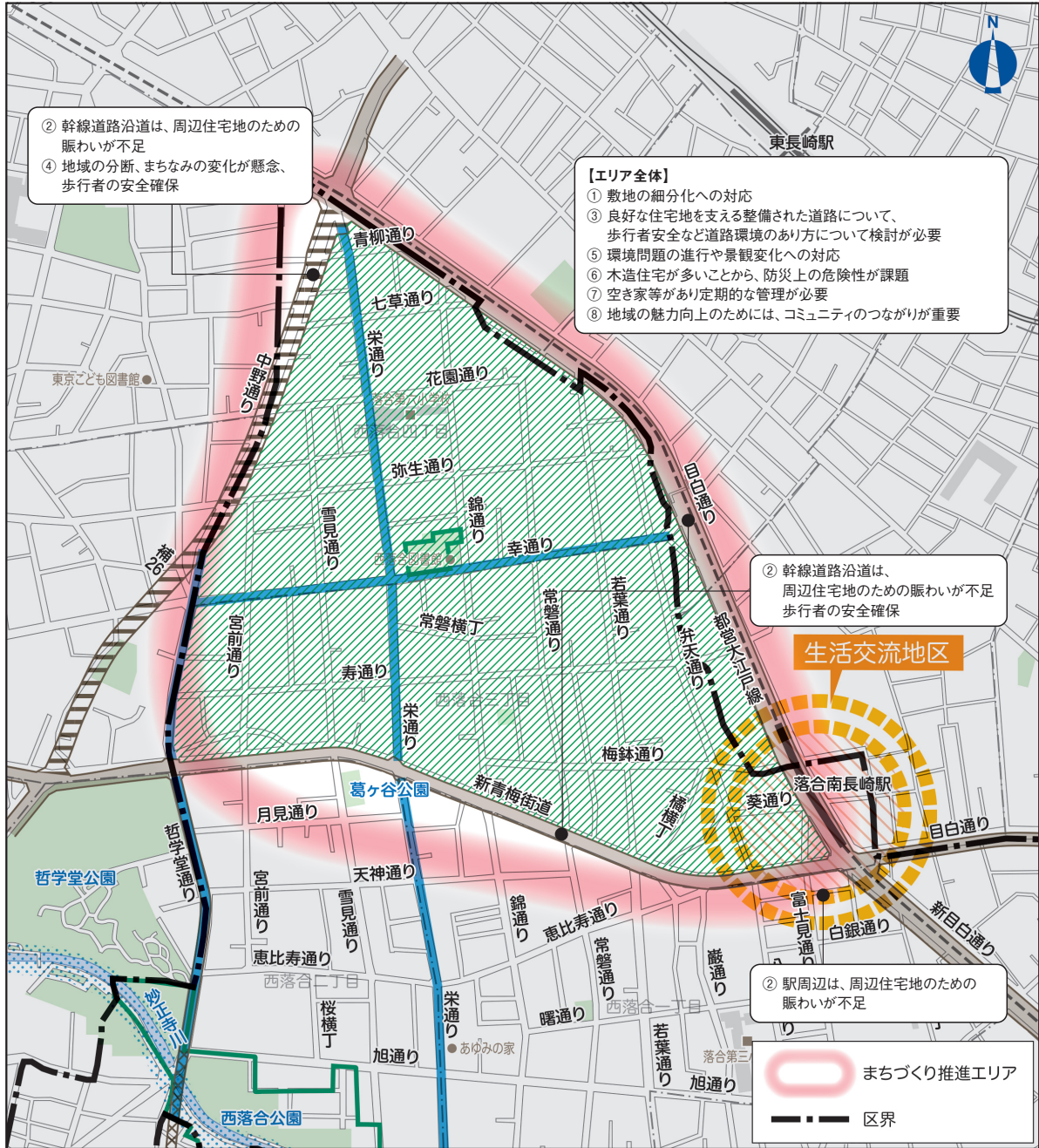
#### 対象範囲

「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。



整備が進む補助第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」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

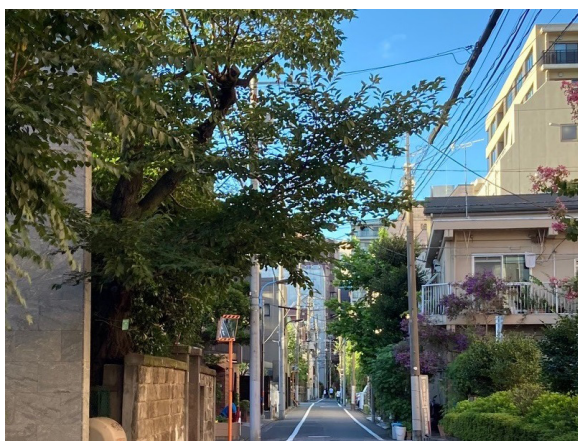
### 1. 良好な住環境の保全と向上

#### 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、良好な環境の保全を図ります。
- 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、ルールを検討を図ります。
- 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. 幹線道路では、歩行者に配慮した良好な道路空間を創出し、歩道や交差点のバリアフリー化を促進することで、安全な生活環境の保全を図ります。
- g. 事業中の補助第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. 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。
- i. 道路整備では透水性舗装、遮熱性舗装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

- j. 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。
- k. 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保全

### ① 地域の防災・防犯体制の強化

- l. 木造住宅が多い住宅地では、防災性の向上を図ります。
- m. 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。
- n. 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。
- o. 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

- p. 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や、地域との協働で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。
- q. 落合南長崎駅周辺等では、放置自転車の対策を進めています。



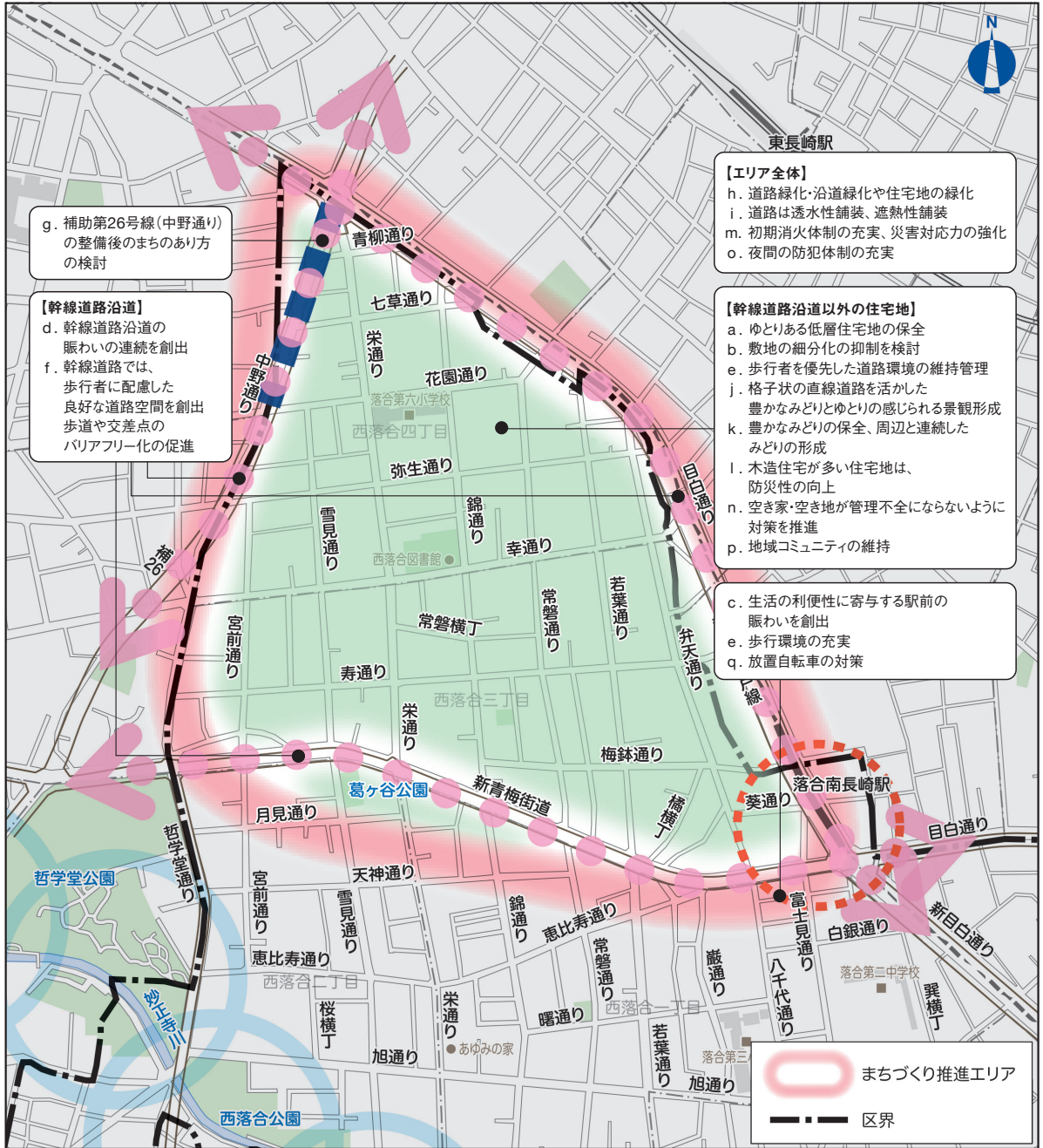
太陽光パネルの設置のイメージ



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』



※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
- 

都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
- 

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

- ・ 地区計画を活用した敷地面積の最低限度の制限による、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
- ・ 地区計画の活用による、幹線道路沿道にふさわしい建物の誘導
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### 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
- ・ 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
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### ③ 公共空間

- ・ 通過交通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整備

### 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>・ 良好な住環境の保全に向けて、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、今後のまちづくりの検討に参画します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の保全に向けて、地域に協力・支援します。</li> <li>・ 都市計画道路の整備に協力します。</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、都市計画道路の整備後のまちづくり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、継続的にまちづくり活動を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民によるまちづくり活動について、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>