

# 百人町三・四丁目地区 地区計画



百人町三丁目の  
ポケットパーク



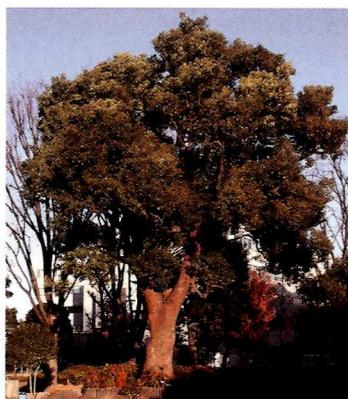
百人町三丁目の  
まちの将来イメージ

## 百人町三・四丁目地区地区計画

百人町三・四丁目地区は、地区の一部が広域避難場所に指定されたことを契機として、道路・公園の整備と不燃化促進のまちづくりが進められてきました。

平成2年には、建築研究所跡地活用を含めた都市居住更新事業（住宅市街地総合整備事業）の整備計画とともに、広域避難場所としての機能強化と良好な居住環境の整備の保全・改善を目標とした地区計画が策定されました。

地区整備計画では、区画街路の配置・規模や建築物の壁面の位置の制限などを定めています。



百人町三丁目28番地の区立ふれあい公園

## まちづくりのあゆみ

- 昭和47年 広域避難場所に指定
- 昭和56年 防火地域に指定
- 昭和59年 新宿区「百人町三・四丁目地区整備構想」発表
- 平成2年 都市居住更新事業（住宅市街地総合整備事業）整備計画承認
- 平成4年 都市防災不燃化促進事業開始
- 平成7～8年 百人町ふれあい公園開園
- 平成10年 ポケットパーク（一部）整備  
住宅市街地総合整備事業事業期間延伸
- 平成12年 都市防災不燃化促進事業終了
- 平成14年 住宅市街地総合整備事業の事業期間延伸
- 平成15年 百人町三・四丁目地区地区計画変更決定

# 地区計画の概要

地区計画の特徴は『修復型』。地区計画と整備事業を組み合わせて、安全で快適な居住環境を整備していきます。

## 1. 区画街路の整備を進めます。

・沿道の建築に合わせて、主要な道路（区画街路）の整備を進めます。  
【地区施設の整備】

## 2. 木造住宅地の防災性の向上を図ります。

・細街路に面した敷地での壁面後退を定め、避難路の確保や快適な道路空間の整備を進めます。また、防火地域の指定（都市計画）により、建築物の防災性の向上を図ります。  
【壁面の位置の制限】

## 3. 公園等のオープンスペースの整備を進めます。

・防災や居住環境に配慮した公園・街区公園・ポケットパークの整備を進めます。

良好な居住環境の整備  
-屋根、壁面の色彩の制限-



50cm以上の壁面後退

地区計画で定められた  
南北方向の細街路

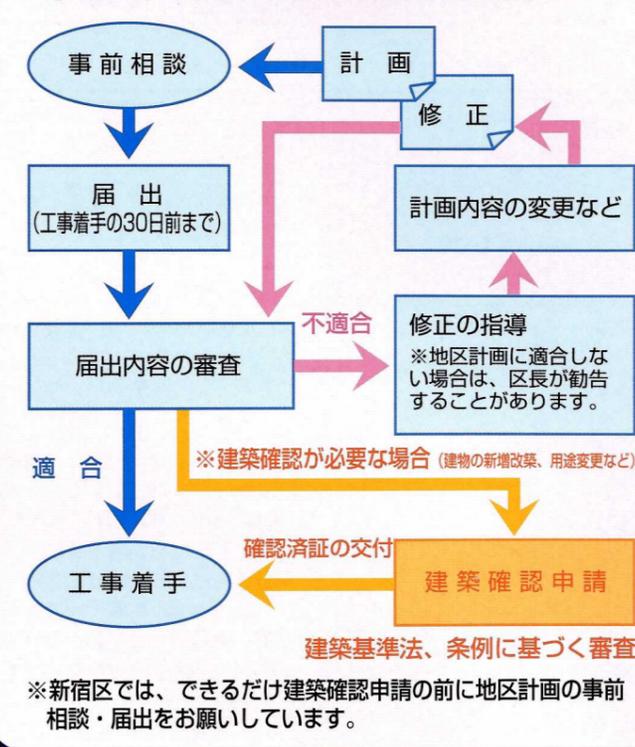
地区整備計画内の建築物のイメージ

良好な居住環境の整備  
-壁面の位置の制限-  
-垣・さくの制限-



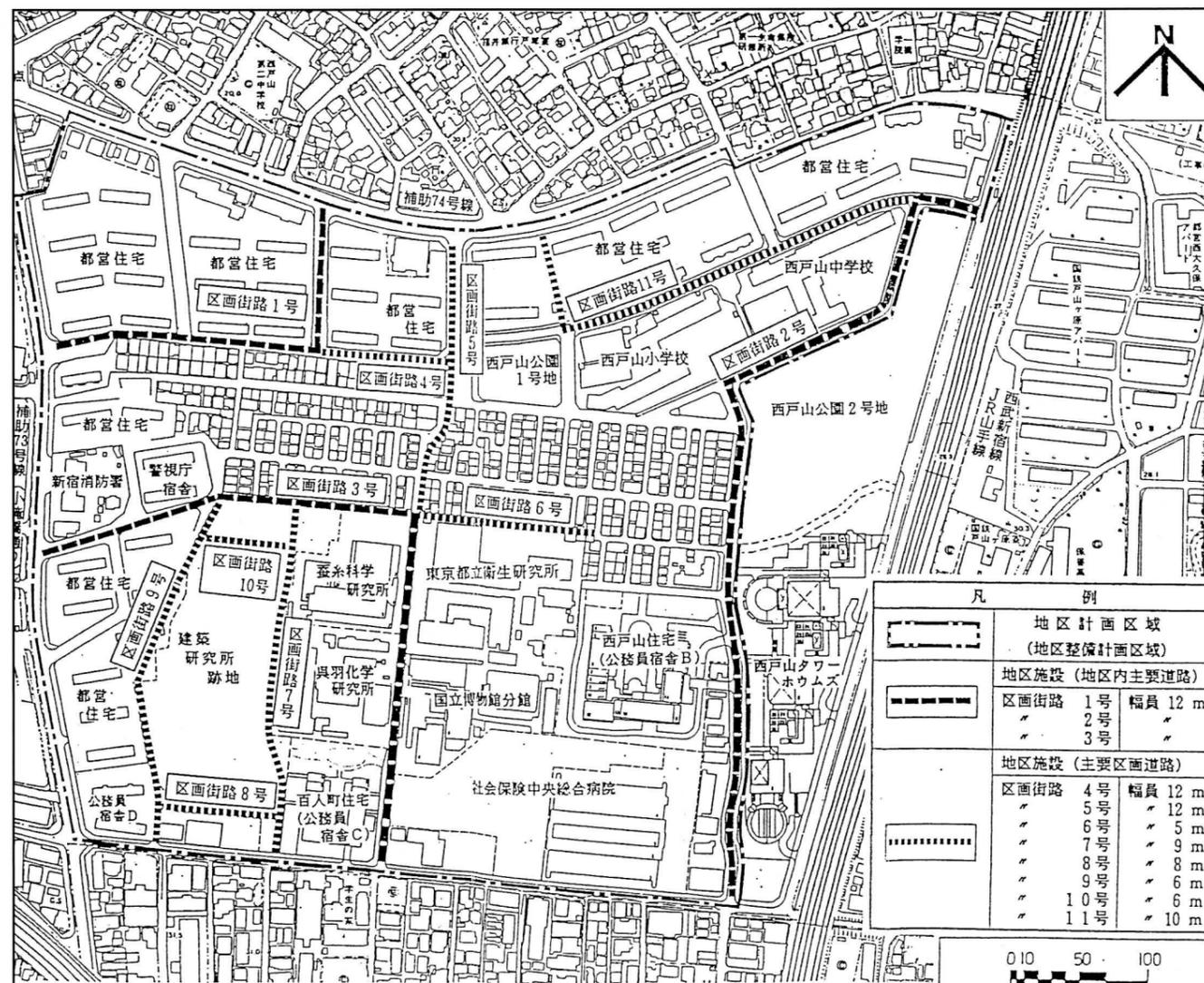
ポケットパーク

## 手続きの流れ—事前相談から工事着手まで—

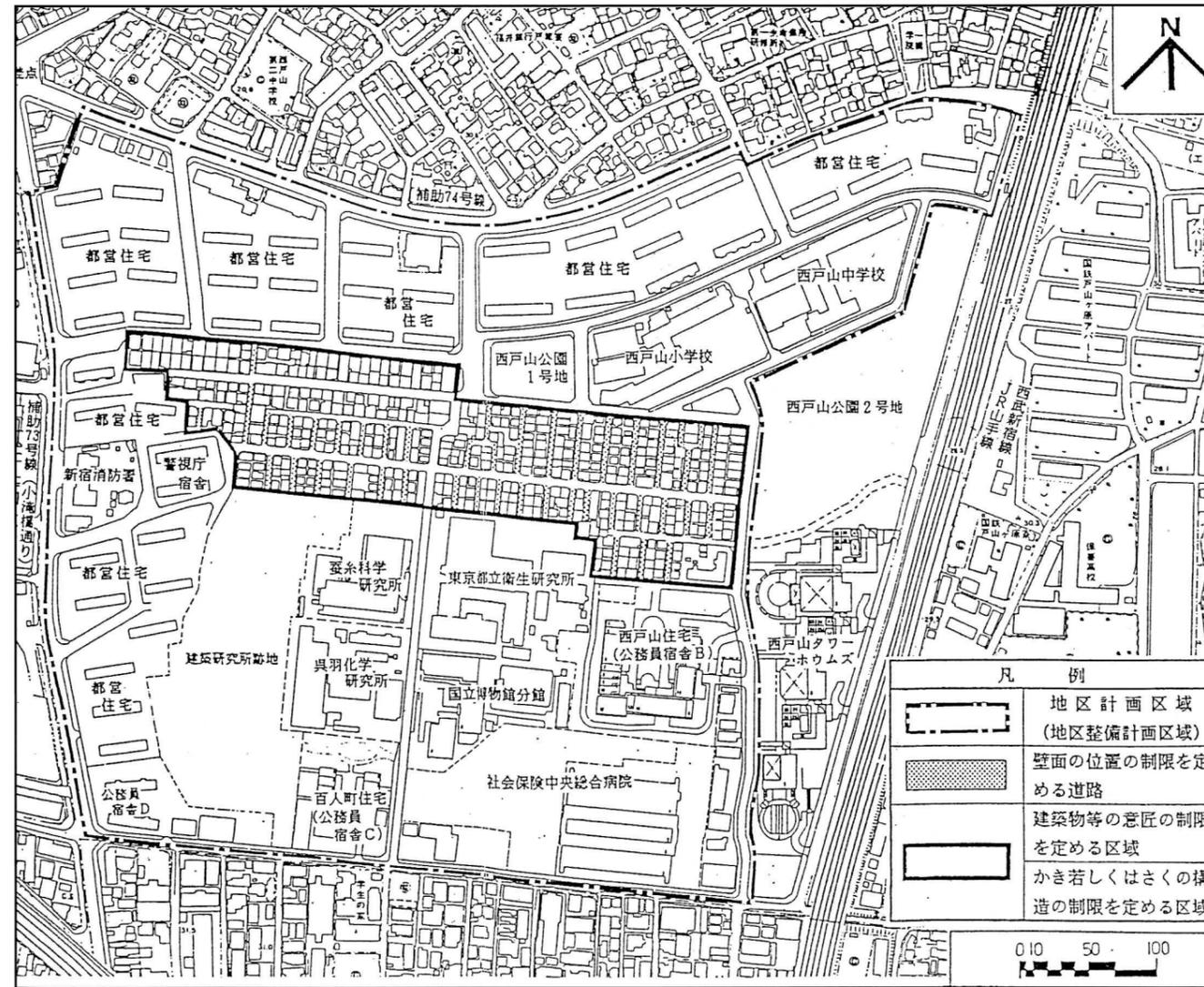


※新宿区では、できるだけ建築確認申請の前に地区計画の事前相談・届出をお願いします。

### ■計画図(1) 地区施設の配置



### ■計画図(2) 壁面の位置の制限



# 百人町三・四丁目地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成2年1月26日 新宿区告示第14号  
都市計画変更 平成15年11月7日 新宿区告示第449号

名称		百人町三・四丁目地区地区計画			
位置		新宿区百人町三丁目、四丁目及び高田馬場四丁目各区内			
面積		約30.6ha			
地区計画の目標		建築研究所跡地を利用した都営住宅の建替え、木造住宅地区の不燃化整備により広域避難場所としての機能強化を図る。 また、地域特性に応じた建築物等に関する制限及び区画街路・街区公園の整備を行い、良好な居住環境の保全及び改善を図ることを目標とする。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	木造住宅地区については、現行の土地利用を基本とし、建築物の不燃化、更に居住環境の保全及び改善を図る。 建築研究所跡地については、防災に配慮した公園として利用する他、都営住宅建替用地、移転用住宅用地（木造住宅地区内の道路・公園事業用）として利用する。			
	地区施設の整備の方針	地区内の防災に配慮した避難路のネットワーク化を図るとともに、安全で利便性の高い歩行者・車両動線を確保していくために、区画街路を体系的に整備する。 (1) 通過交通を排除しつつ地区内の各住宅団地への車両動線を確保するための道路（地区内主要道路）を整備する。 (2) 地区内の公園、公開空地等のオープンスペースを結びつけ、避難時の安全性を高めるために、地区の東西、南北を結ぶ道路（区画街路）を整備する。 (3) 木造住宅地区内の行き止まり道路の解消を図る。 また、避難空地面積を確保するとともに、居住環境の向上を図るために、地区内の公園を体系的に整備する。 (1) 建築研究所跡地内に防災に配慮した公園を設け、できるだけ緑を保存し、他の既存公園や大規模敷地内のオープンスペースとのネットワークを形成していく。 (2) 木造住宅地区の建て詰まりを解消し、安全で快適な住宅地としていくために、街区公園、ポケットパーク等を整備する。			
	建築物等の整備の方針	無秩序な建替えによる居住環境の悪化を防止し、震災時の塀の倒壊や落下物に対する安全性の向上を図るため、地区の特性に応じ建築物等に関する整備を図る。			
位置		新宿区百人町三丁目、四丁目及び高田馬場四丁目各区内			
面積		約30.6ha			
地区整備計画	種類	名称	幅員	延長	備考
	道路	区画街路 1号	12m	約285m	拡幅
		区画街路 2号	12m	約630m	拡幅
		区画街路 3号	12m	約530m	拡幅・新設
		区画街路 4号	12m	約90m	拡幅
		区画街路 5号	12m	約200m	拡幅
		区画街路 6号	5m	約135m	新設
		区画街路 7号	9m	約250m	新設
		区画街路 8号	8m	約75m	新設
		区画街路 9号	6m	約265m	新設
		区画街路 10号	6m	約60m	新設
		区画街路 11号	10m	約345m	一部拡幅
建築物に関する事項	壁面の位置の制限	計画図（2）に表示の壁面の位置の制限を定める道路に面する建築物に対して以下のように制限する。 一階部分 道路境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は0.5mとする。 二階以上 道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は庇、出窓、ベランダ等の先端までの距離の最低限度は0.5mとする。			
	建築物等の意匠の制限	屋根、壁等の色彩は、良好な居住環境に相応しい落ち着いた色合いのものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	垣若しくはさくは、生垣あるいはフェンス、金網等の形状のものとする。ただし、コンクリート・ブロック造、石造等これらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とし、門柱にあってはこの限りではない。			

「計画区域、地区施設の配置及び規模は計画図（1）に、壁面の位置の制限、建築物等の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める区域は、計画図（2）に表示のとおり」

理由： 良質な市街地住宅の供給と居住環境の整備を図るとともに、避難場所としての機能を強化することを目的として総合的に調和のとれたまちづくりを行う。また、災害時の防災機能強化のため地区施設の位置を変更する。

問合せ・発行

新宿区 都市計画部 景観と地区計画課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 ☎03-3209-1111 (代表)



制作：地区計画課 NT-KOM'S

百人町三・四丁目地区地区計画は、平成20年4月1日付けで都市計画変更を告示しました。

1 変更概要

- ① 区画街路2号のうち、西戸山中学校の敷地及び西戸山小学校敷地の一部に接する部分の幅員を12mから10mに変更する。
- ② ①の変更部分に「壁面の位置の制限」を定める。
- ③ ①の変更部分のうち、西戸山中学校敷地の南側に、「歩道状空地」を定める。
- ④ 西戸山公園1号地南側の既設区道を新たに地区施設(主要道路)として位置づける。

2 変更後の計画書（「地区整備計画」を一部変更、下線部分が変更箇所）

地区 整備 計画	位置	新宿区百人町三丁目、四丁目及び高田馬場四丁目各地内				
	面積	約30.6 ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画街路 1号 ※	12 m	約285 m	拡幅 一部拡幅
			区画街路 2号 ※	<u>10 m～12 m</u>	約630 m	
			区画街路 3号 ※	12 m	約530 m	拡幅・新設
			区画街路 4号 ※	12 m	約90 m	拡幅
			区画街路 5号 ※	12 m	約200 m	拡幅
			区画街路 6号	5 m	約135 m	新設
			区画街路 7号 ※	9 m	約250 m	新設
区画街路 8号 ※			8 m	約75 m	新設	
区画街路 9号			6 m	約265 m	新設	
区画街路 10号			6 m	約60 m	新設	
区画街路 11号 ※	10 m		約345 m	一部新設		
区画街路 12号 ※	<u>7.6～9.6 m</u>	<u>約125 m</u>	既設			
歩道状空地	歩道状空地 1号	<u>2 m</u>	<u>約100 m</u>	新設		
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p><u>1</u> 計画図(2)に表示の壁面の位置の制限を定める道路に面する建築物に対しては以下のように制限する。          一階部分 道路境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は0.5 mとする。          二階以上 道路境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は庇、出窓、ベランダ等の先端までの距離の最低限度は0.5 mとする。</p> <p><u>2</u> 計画図(2)に表示の壁面の位置の制限を定める箇所に面する建築物については、<u>道路境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度を2.0 mとする。ただし、次の場合にあつては、この限りでない。</u>  <u>一 地盤面下に設ける建築物の部分</u>  <u>二 道路面と敷地の地盤面に高低差がある場合に設ける擁壁とみなされる建築物の部分（当該部分と一体に設ける門又は塀を含む。）</u></p>				
	建築物等の意匠の制限	屋根、壁等の色彩は、良好な居住環境に相応しい落ち着いた色合いのものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	垣若しくはさくは、生垣あるいはフェンス、金網等の形状のものとする。ただし、コンクリート・ブロック造、石垣等これらに類する構造の部分の高さは0.6 m以下とし、門柱にあつてはこの限りではない。				

※は知事同意事項

「計画区域、地区施設の配置及び規模は計画図(1)に、壁面の位置の制限、建築物等の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める区域は、計画図(2)に表示のとおり」

理由：地区内の交通動線や土地利用状況の変化に対応し、災害時の防災機能強化及び地区内の避難路ネットワークの再構築を図るため、地区施設の位置等を変更する。

百人町三・四丁目地区 地区計画変更の内容 (計画図(1)・計画図(2)のうち、下図の内容を変更)

