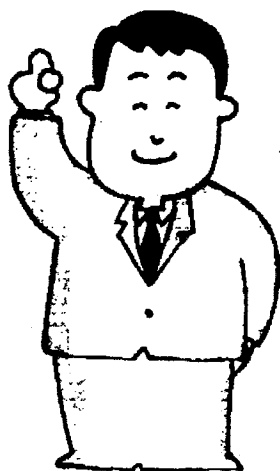


若葉地区まちづくりのルール



地区整備計画に関する具体的な内容や
建築計画の考え方を示したものです。

1. 地区整備計画と建築条例

若葉地区の地区計画には、地区計画の目標、方針に基づき建築物等に関する具体的な制限事項を定めた「地区整備計画」が決められています。

さらに「地区整備計画」のうち、まちづくりの実現を図るため必要性の高いものについては建築条例を定めています。建築条例で定めた事項は、建築基準法上の制限として建築確認の際に、審査の対象となります。以下において地区整備計画の内容と建築条例との関係を紹介します。

○ 若葉地区再開発地区計画 平成6年8月29日都市計画決定・同日施行

○ 建築条例※ 平成6年12月6日公布・平成7年1月1日施行

※「若葉地区再開発地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（平成6年12月6日条例第47号）は、「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（平成19年10月17日条例第57号）に移行しています。条文は、新宿区ホームページにてご確認ください。

地区整備計画と建築条例

地区整備計画の内容	都市計画法に基づ く届出・勧告	条例に基づく制限
①建築物の用途の制限 ○3階以上の用途を制限 ○風営法*第2条第1項各号又は同条第6項各号の用途の制限	● ●	● ●
②容積率の最高限度 ○10分の30を最高限度とする	●	
③建築物の敷地面積の最低限度 ○建築物の敷地面積を300㎡以上に制限	●	●
④壁面の位置の制限 ○地区内主要道路1号（若葉通り）沿いの制限 ○区画道路2号（左門町交差点～若葉通り）沿いの制限 ○区画道路3号（若葉通り～外苑東通り）沿いの制限 ○崖地沿いの制限	● ● ● ●	● ● ●
⑤建築物の高さの最高限度 ○軒の高さを25m以下に制限 ○300㎡未満の敷地における建築物の高さの制限	● ●	● ●
⑥建築物の形態又は意匠の制限 ○地区内主要道路1号から崖地方向の長さに対して建築物の長さの割合を10分の7以下に制限	●	
⑦垣又はさくの構造制限 ○コンクリートブロック又はこれに類するものを制限	●	

※風営法：「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」

若葉地区地区計画（旧再開発地区計画）

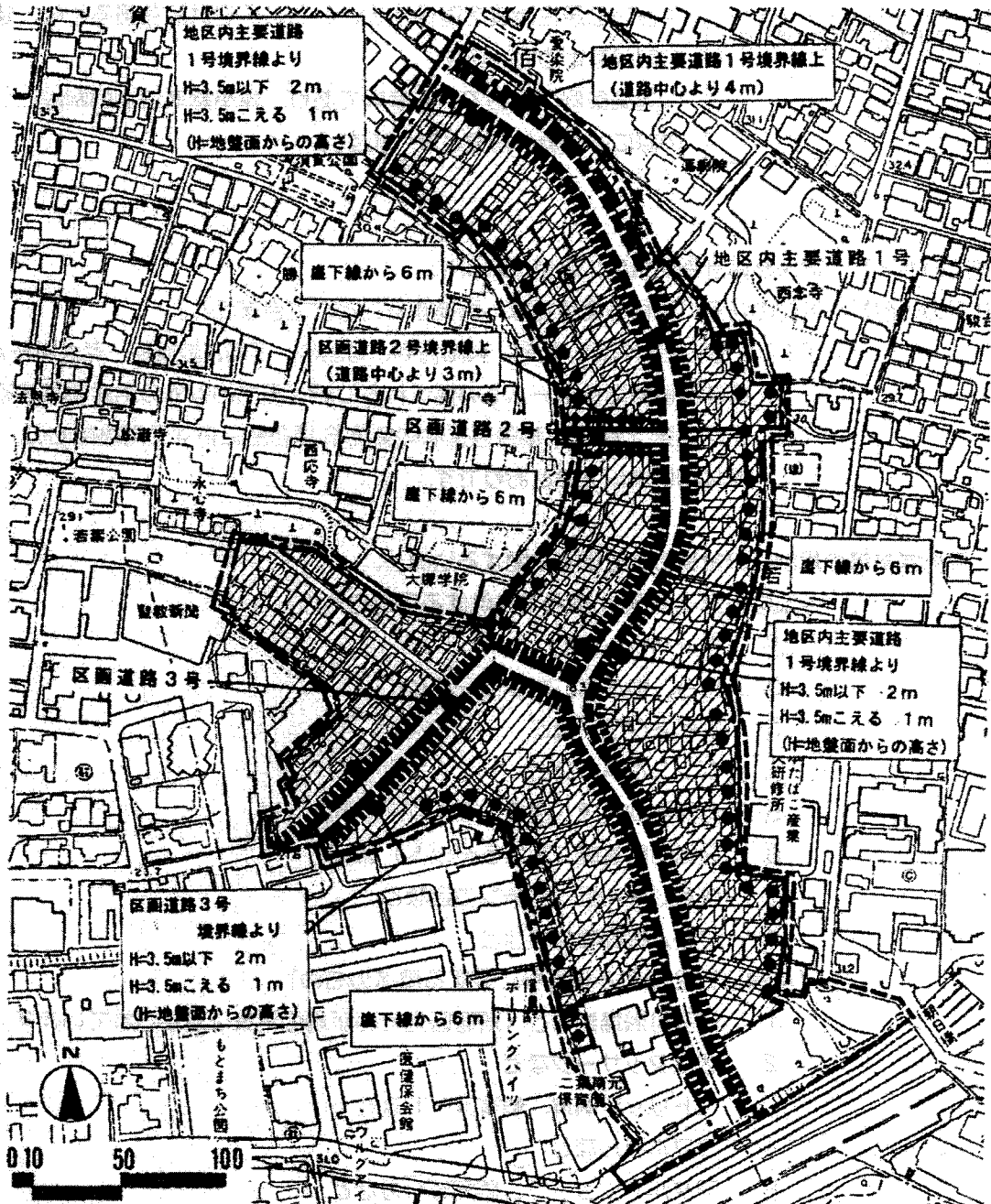
〔東京都決定〕










都市計画決定 平成 6 年 8 月 29 日 東京都告示第 996 号

名 称		若葉地区地区計画（旧再開発地区計画）				
位 置		新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目及び南元町各地内				
面 積		約 5.6 h a				
再開発地区計画の目標		老朽化した木造住宅の密集及び公共施設の不足を解消し、住宅地として安心して快適に住み続けていくことができるように、都心に近い地域の利便性を活かした魅力ある都市型住宅への建て替えを促進し、定住人口の回復を図る。 また、建て替えにあわせて、道路等の基盤施設の整備を行い、良好な居住環境を確保する。				
区域の整備・開発に関する方針	土地利用の基本方針	老朽化した木造住宅密集市街地を、共同建て替えの促進により、連続した中高層の都市型住宅市街地として一体的に整備する。 立体的な土地利用を行い、上層部を居住施設等とし、地区内主要道路沿いは、下層部を日常購買品を扱う店舗等の近隣商業施設等とし、共存を図る。				
	公共施設等の整備方針	1 周辺の道路とのネットワークに配慮し、地区内の交通を円滑に処理するために、地区内主要道路及び区画道路を適切に配置する。 2 歩行者の安全性を確保するために、地区内主要道路及び区画道路沿いに、壁面後退により歩行者空間を設け、地区内主要道路及び区画道路を補完する。 3 崖地周辺の防災性の向上及び建築物の採光、通風を確保するために、崖地境界沿いに壁面後退を定め、一定幅員の空地を連続して確保し、歩行者空間と連携させたポケットパークを整備する。				
	建築物等の整備方針	次の方針に基づいて、共同建て替えを誘導する。 (1) 良好な居住環境を確保するとともに住宅供給を図るため、用途制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び形態又は意匠の制限を定める。 (2) 道路と一体になった歩行者空間と防災上有効な空地を確保するために、建築物の壁面後退を定める。 (3) 良好な居住環境の形成に資するよう、敷地内空地を確保する。 (4) 3階以上の住宅部分については、建築物の棟の向きを、南北方向にし、崖地側と地区内主要道路側の2棟に分けるなどして、居住環境と居住水準を確保する。 (5) 近隣商業施設等については、交通上、安全上から、駐停車施設等を敷地内に確保する。 (6) 緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するために、垣又はさくの構造の制限を定める。				
主要な公共施設の配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	地区内主要道路1号	8m	約580m	拡 幅
位 置		新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目及び南元町各地内				
面 積		約 4.9 h a				
地区施設の配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路2号	6m	約 45m	拡 幅
			区画道路3号	8m	約180m	拡 幅
地区整備計画	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 3階以上の階が、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの以外の用途に供する建築物 (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項の各号の一又は同条第6項の各号の一に該当する営業の用に供する建築物				
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の30（当該建築物の前面道路が地区内主要道路1号又は区画道路3号の場合に限る。）				
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、300㎡以上でなければならない。ただし、当該規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合（その一部を地区内主要道路及び区画道路として拡幅する場合を含む。）においては、適用しない。				
	壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。				
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次の各号によらなければならない。 (1) 軒の高さは25m以下とする。 (2) 敷地面積が300㎡未満の敷地にあつては、建築物の各部分の高さは、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。				
	建築物の形態又は意匠の制限	敷地の地区内主要道路1号境界線から崖地境界線方向への長さに対する、建築物（3階以上の部分に限る。）の同方向の長さの割合は、10分の7を超えてはならない。また、屋外広告物は周辺環境に十分に配慮したものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する門又はへの構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではない。				

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積を算入しない。
備考： 区域、整備計画区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。
理由： 木造住宅の密集した地区において、共同建て替えと公共施設の整備を一体的に行い、良好な居住環境を有した都市型住宅を供給するために、再開発地区計画を決定する。

若葉地区地区計画 計画図



- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|----------------------|--|------------------------|
|  | 再開地区
計画区域 |  | 区画道路2号
(道路幅員 6m) |  | 壁面の位置の制限
(若葉通り沿い) |
|  | 再開地区
整備計画区域 |  | 区画道路3号
(道路幅員 8m) |  | 壁面の位置の制限
(崖地沿い) |
|  | 地区内主要
道路1号
(道路幅員 8m) |  | 壁面の位置の制限
(若葉通り沿い) |  | 壁面の位置の制限
(区画道路2号沿い) |

2. 地区整備計画事項の内容

1. 建築物の用途の制限

*良好な居住環境を確保するとともに住宅供給を図るため、建築物の用途の制限を定めています。

(建築条例で定めている事項であり、建築基準法上の制限として建築確認の際に、審査の対象となります。)

【適用の地区】 地区整備計画区域内に適用されます。

【制限の内容】 下記の各号に掲げる建築物は、建築することができません。

(1) 3階以上の階が、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの以外の用途に供する建築物

(2) 風営法第2条第1項各号又は同条第6項各号に供する用途のもの。

具体的には以下のとおりです。

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」

[風営法第2条第1項各号に供する用途のもの]

- ① キャバレーなど
- ② 待合、料理店、カフェーなど
- ③ ナイトクラブなど
- ④ ダンスホールなど
- ⑤ 低照度飲食店(照度10ルクス以下)など
- ⑥ 区画席飲食店(客席5㎡以下)など
- ⑦ まあじゃん屋、パチンコ店など
- ⑧ ゲーム機設置営業など

[風営法第2条第6項各号に供する用途のもの]

- ① 個室付浴場業など(新宿区内での新規の営業は禁止されています)
- ② 個室マッサージなど
- ③ ストリップ劇場、個室ヌードなど
- ④ ラブホテルなど
- ⑤ アダルトショップ、個室ビデオなど



Q1. 建築計画敷地が整備計画区域の内外にわたる場合は、制限を受けるのですか？

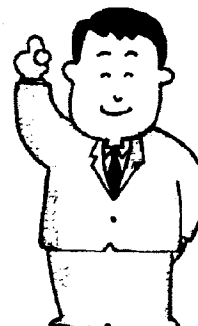
Q2. 現在の建築物が制限を受ける用途の場合は、用途の継続、増築・改築はできないのですか？

A1. 建築計画敷地の過半が整備計画区域に属する場合は、建築計画敷地全体に適用されます。過半が整備計画区域外に属する場合は、制限を受けません。

A2. 現在の建築物が建築時点の建築基準法及びその他の関係法令に適合しており、本制限に適合しない場合の用途の継続は認められております。

また、現在の建築物が建築時点の建築基準法及びその他の関係法令に適合しており、かつ、建築計画敷地の形態が建築時と同じである場合には、以下の範囲内において増改築の緩和があります。

- 増改築後の床面積の合計が2割増以内の増改築
- 制限を受ける用途の既設床面積に対して増加面積が2割以内のもの



2. 容積率の最高限度

*良好な居住環境を確保するため、容積率の最高限度を定めています。
(建築条例で定めている事項であり、建築基準法上の制限として建築確認の際に、審査の対象となります。)

【適用の区域】 地区整備計画区域内で地区内主要道路 1 号（若葉通り）または区画道路 3 号を前面道路とする場合の建築計画

【制限の内容】 10 分の 30

Q1. 容積率とは何ですか？

Q2. 建築計画敷地の前面道路が地区内主要道路 1 号・区画道路 3 号でない場合の容積率の限度はあるのですか？

Q3. 建築計画敷地の前面道路が地区内主要道路 1 号（現況幅員 6m）であり、用途地域が第一種住居地域である場合の容積率の限度はどうなりますか？



A1. 容積率とは、建築計画建物の延べ面積の敷地面積に対する割合です。

A2. 対象以外の道路を前面道路とする建築計画敷地については、都市計画において容積率限度は 300% の地区となっていますが、建築基準法（第 52 条）により前面道路幅員による容積限度規定が適用されますので注意してください。

なお、地区内主要道路 1 号・区画道路 3 号を前面道路とする建築計画敷地も同様に、前面道路幅員による容積限度規定が適用されますので注意してください。

A3. 容積率の限度は以下により算定することとなります。

都市計画 10 分の 30（300%地区）

建築基準法 幅員 6m × 0.4 = 2.4（240%）

以上から容積率の限度は 240%となります。

なお、当地区の地区計画の内容に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる建築計画については、容積率限度までの計画が認められる場合があります。

3. 敷地面積の最低限度

*共同建替えを推進し良好な居住環境を確保するため、建築敷地の最低限度を定めています。

(建築条例で定めている事項であり、建築基準法上の制限として建築確認の際に、審査の対象となります。)

【適用の区域】 地区整備計画区域に適用されます。

【制限の内容】 建築物の敷地面積は、300㎡以上でなければならない。

ただし、「当該規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地」について、その全部を一の敷地として使用する場合(その一部を地区内主要道路及び区画道路として拡幅する場合を含む。)においては、適用しない。

Q1. 敷地の分割はできないのですか？

Q2. 建築敷地を増やして建築計画をする場合は、300㎡以上にすることとなるのですか？

Q3. ただし書きにより建築計画をする場合、建築物の敷地または、その他の権利を有する敷地であることに関する証明はどのようにするのですか？



A1. 建築物の敷地面積が、300㎡未満になる敷地分割は認められません。

A2. 建築物の敷地面積は、300㎡以上と定めておりますので敷地を増やす場合は、300㎡以上の建築敷地としてください。

A3. 300㎡未満の敷地による建築計画については、まず、共同建替えをお考えいただき、周囲の状況によりやむなく個別建替えとなった場合に、ただし書きの適用になります。

証明としては、既設の建物の建築確認申請図書、または登記簿(写)等により証明していただくこととなります。

4. 壁面の位置の制限

*道路と一体になった歩行者空間と防災上有効な空地を確保するために、建築物の壁面の位置の制限を定めています。

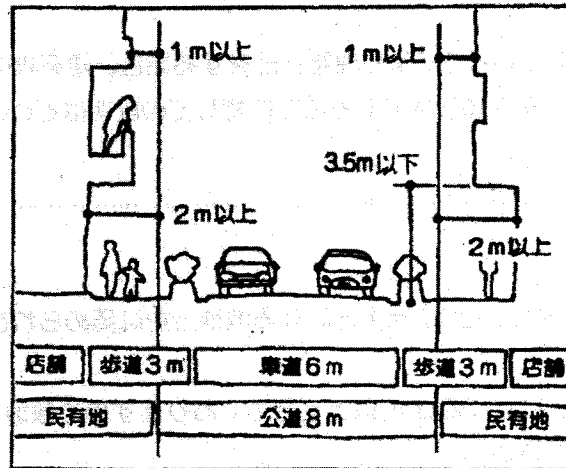
(壁面の位置の制限のうち下記の(1)及び(2)については、建築条例で定めている事項であり、建築基準法上の制限として建築確認の際に、審査の対象となります。)

【適用の区域】 「地区内主要道路1号」、「区画道路2号」、「区画道路3号」及び「崖地沿い」に接する敷地の建築計画

【制限の内容】 (1)「地区内主要道路1号(若葉通り)」及び「区画道路3号」沿い

壁面の位置は、高さ3.5m以下の部分については道路拡幅位置より2m以上離れた位置とし、高さ3.5mを超える部分については道路拡幅位置より1m以上離れた位置とする。

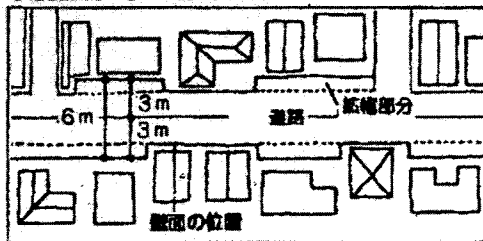
なお、「地区内主要道路1号」沿いの一部については、壁面の位置は、現状区道区域の中心から4m以上離れた位置とする。



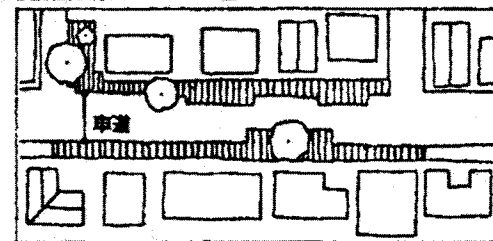
(2)「区画道路2号」沿い

壁面の位置は、現状区道区域の中心から3m以上離れた位置とする。

●区画道路2号の整備の進め方

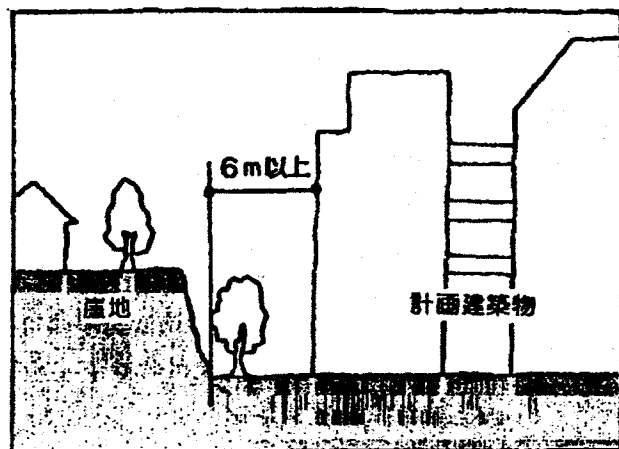


●拡幅整備後のイメージ図



(3) 地区計画図に示す「崖地」沿い

壁面の位置は、崖下線から6m以上離れた位置とする。



- Q1. 道路拡幅位置はどこですか？
- Q2. 壁面の位置の制限部分は、どのように整備していく考えですか？
- Q3. 壁面の位置の制限を受ける部分に、地下の建築計画又はバルコニー・庇の計画は可能ですか？
- Q4. 壁面の位置の制限を受ける部分と道路拡幅部分は建築計画敷地に算入することができますか？

- A1. 「地区内主要道路1号（若葉通り）」及び「区画道路3号」に関する道路拡幅位置については、区道区域の中心から4mの位置です。
「区画道路2号」に関しては、区道区域の中心から3mの位置です。
- A2. 「地区内主要道路1号（若葉通り）」及び「区画道路3号」に関しては歩道状に整備していただき、「区画道路2号」に関しては、区道区域に編入し、区道として整備していく考えです。
- A3. 「区画道路2号」に関しては、区道区域に編入する考えから認められません。「地区内主要道路1号（若葉通り）」及び「区画道路3号」に関しても、道路と一体となった歩行者空間の確保の意味から避けてください。
- A4. 壁面の位置の制限の部分は計画敷地面積に算入することとなります。道路拡幅敷地に関しては、道路になった場合、建築物が適法であるように計画してください。

5. 建築物の高さの最高限度

*良好な居住環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めています。

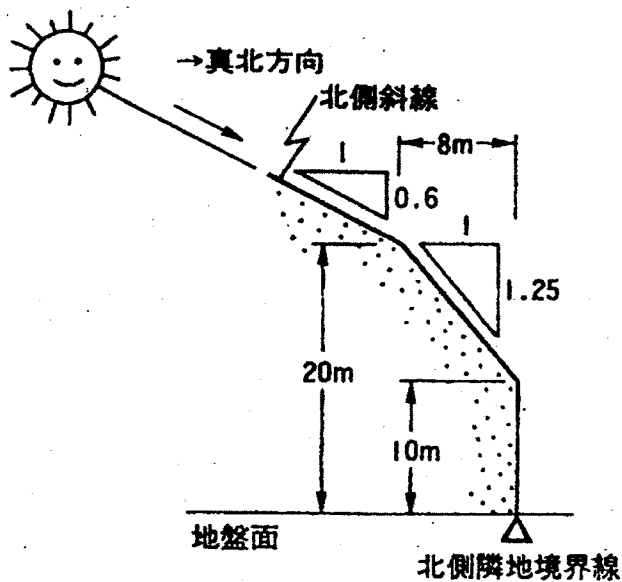
(建築条例で定めている事項であり、建築基準法上の制限として建築確認の際に、審査の対象となります。)

【適用の区域】 地区整備計画区域内に適用されます。

【制限の内容】 (1) 建築物の軒の高さは、25m以下とする。

(2) 敷地面積が 300 m²未満の建築計画の場合は、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 20mを加えたもの以下とする。

上記 (2) の高さの制限



建築物は斜線より突出してはいけません。

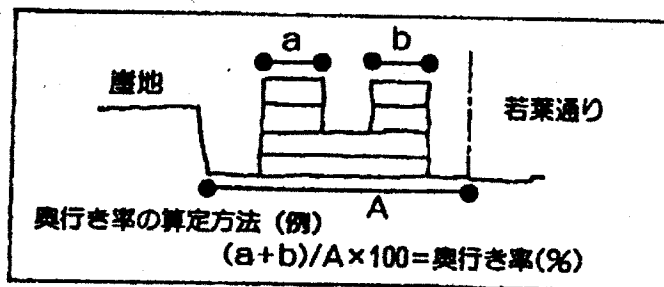
6. 形態又は意匠の制限

*3階以上の住宅部分について、建築物の棟の向きを、南北方向にし、崖地と地区内主要道路1号側の二棟に分けるなどして、居住環境と居住水準を確保することを定めています。

【適用の区域】 地区整備計画区域内に適用されます。

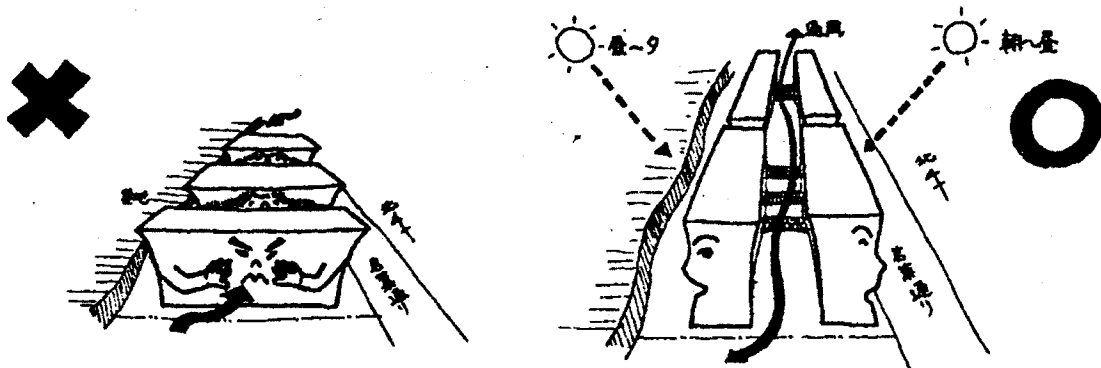
【制限の内容】 (1) 敷地の地区内主要道路1号(若葉通り)境界線から崖地境界線方向への長さに対する、建築物(3階以上の部分に限る)の同方向の長さの割合は、10分の7を超えてはならない。

(2) 屋外広告物は周辺環境に十分に配慮したものとする。

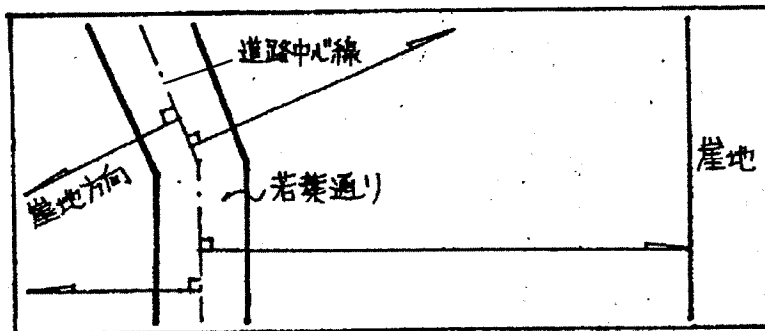


- Q1. なぜ建物の長さの割合を定めたのですか？
- Q2. 地区内主要道路1号から崖地境界線方向は自由に決められるのですか？
- Q3. 建築計画建物におけるチェック位置はどこか、地区内主要道路1号に接しない計画敷地は制限を受けるのですか？
- Q4. 崖地境界線における崖地とは、どこの崖地ですか？

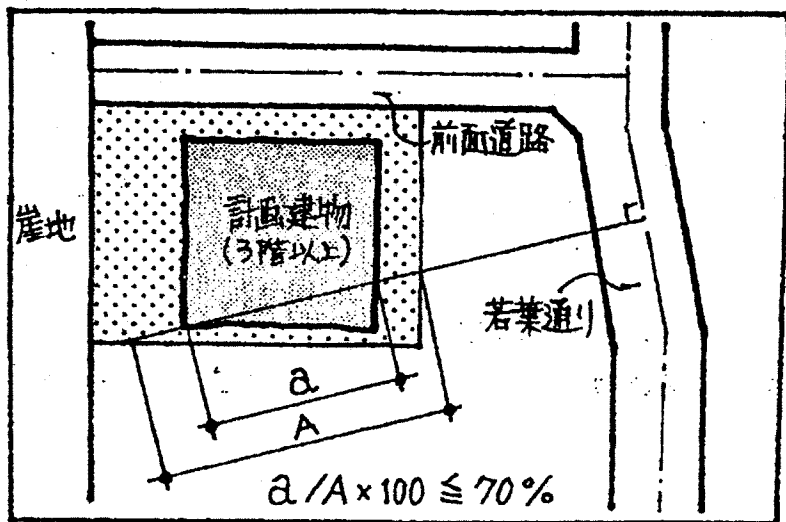
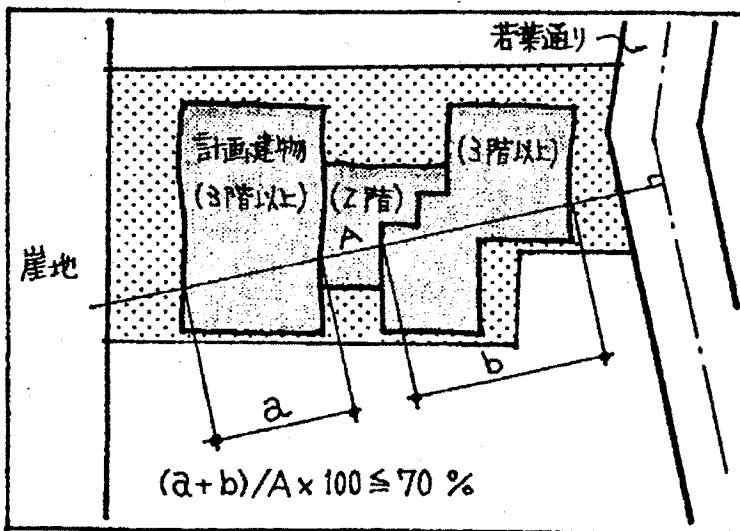
A1. 当地区のまちづくりは、共同建替えの促進により連続した中高層の都市型住宅市街地として一体的に整備する事となっており、以下のイメージを提案しております。



A2. 若葉通り（区道区域）の中心線から崖地に向かう垂直方向です。



A3. 計画敷地内の崖地方向距離に対して、計画建物の全ての位置においても 10 分の 7 以下としてください。また、若葉通りが前面道路でない計画敷地についても適用されます。



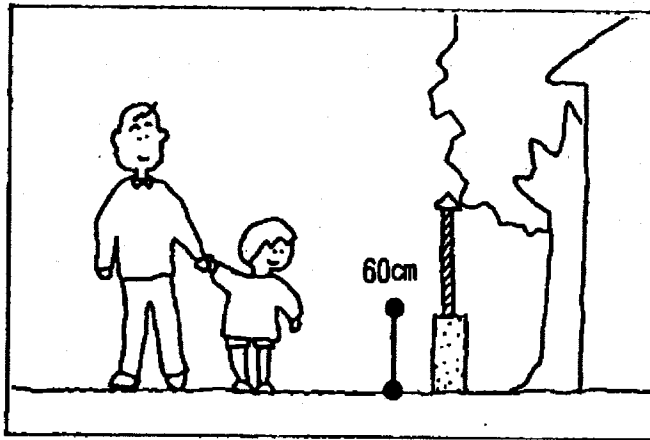
A4. 崖地境界線における崖地とは、同地区整備計画の項目である「壁面の位置の制限（崖地沿い）」の対象となる崖地のことです。

7. 垣又はさくの構造の制限

*緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊による被害を防ぐために、垣又はさくの構造の制限を定めています。

【適用の区域】 地区整備計画区域内に適用されます。

【制限の内容】 道路に面する門又は塀の構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではない。

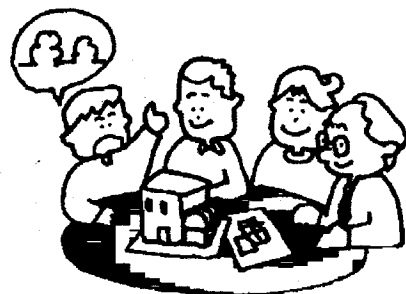


Q1. 高さ60cm以下とは、どこからの高さですか？

Q2. これに類するものとはどんなものですか？

A1. 計画敷地に接する道路面からの高さです。

A2. 例えば、万年塀が考えられます。倒壊による被害の防止、通風・環境に配慮した生垣の計画に努めてください。



3. 地区整備計画区域内の届出

地区整備計画区域内における「届出・勧告制度」は、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区整備計画の内容に沿って行なわれるように規制・誘導していくための手段です。

地区整備計画区域内で、建物を建てたり用途を変えたりする場合などは、工事着手の30日以上前に、(建築確認申請に先立って)届出をしていただきます。

届出の内容が地区整備計画に適合していない場合は、適合する計画にさせていただくよう区長が勧告する場合があります。

1. 届出が必要な行為 (都市計画法第58条の2、都市計画法施行令第38条の4)

地区整備計画の区域内で、次の表に示す行為を行う場合は、地区計画の届出が必要です。

届出を必要とする行為	届出が必要な区域 (地区整備計画が定められている区域に限る)
①土地の区画形質の変更	地区整備計画区域内の全域
②建築物の建築、工作物の建設 (建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀及び擁壁の築造など)	地区整備計画区域内の全域
③建築物等の用途の変更	地区計画において用途に関連する制限が定められた区域
④建築物等の形態・意匠の変更 (建築物の色彩の変更、看板の設置及び取替えなど)	地区計画において建築物等の形態・意匠の制限が定められた区域
⑤木竹の伐採 (樹木の伐採、草地の造成・使い途の変更など)	地区計画において樹林地等の保全が定められた区域

ただし、以下に示す行為を行う場合には、届出は必要ありません。

- ・ 通常の管理行為、軽易な行為、その他の行為で都市計画法施行令第38条の5で定めるもの
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 国又は地方公共団体が行う行為
- ・ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として都市計画法施行令第38条の6で定める行為
- ・ 都市計画法第29条の開発許可を要する行為その他都市計画法施行令第38条の7で定める行為

2. 届出書の作成 (届出書は、正副で2部提出してください)

(1)届出書に必要なもの (都市計画法施行規則第43条の9)

①地区計画の区域内における行為の届出書 (新宿区 景観と地区計画課のホームページからダウンロードできます)

②添付図書 (行為の種類により必要な図面を添付)

行為の種類	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	区域図	1/1000以上	区域図には、周辺の公共施設を表示してください
	設計図	1/100以上	
建築物の建築、工作物の建設 門・垣・柵等の設置、改築	配置図	1/100以上	門・垣・柵の設置及び改築では、1/20程度の立面図を提出してください
	立面図(2面以上)	1/50以上※	
建築物等の用途の変更	各階平面図	1/50以上※	ただしくともあります

※1/100でも可

• 建築物等の形態・意匠の変更	配置図	1/100 以上	計画に定められた内容に応じた届出が必要です
	立面図 (2 面以上)	1/50 以上※	
• 木竹の伐採	区域図	1/1000 以上	
	施行図	1/100 以上	

※1/100 でも可

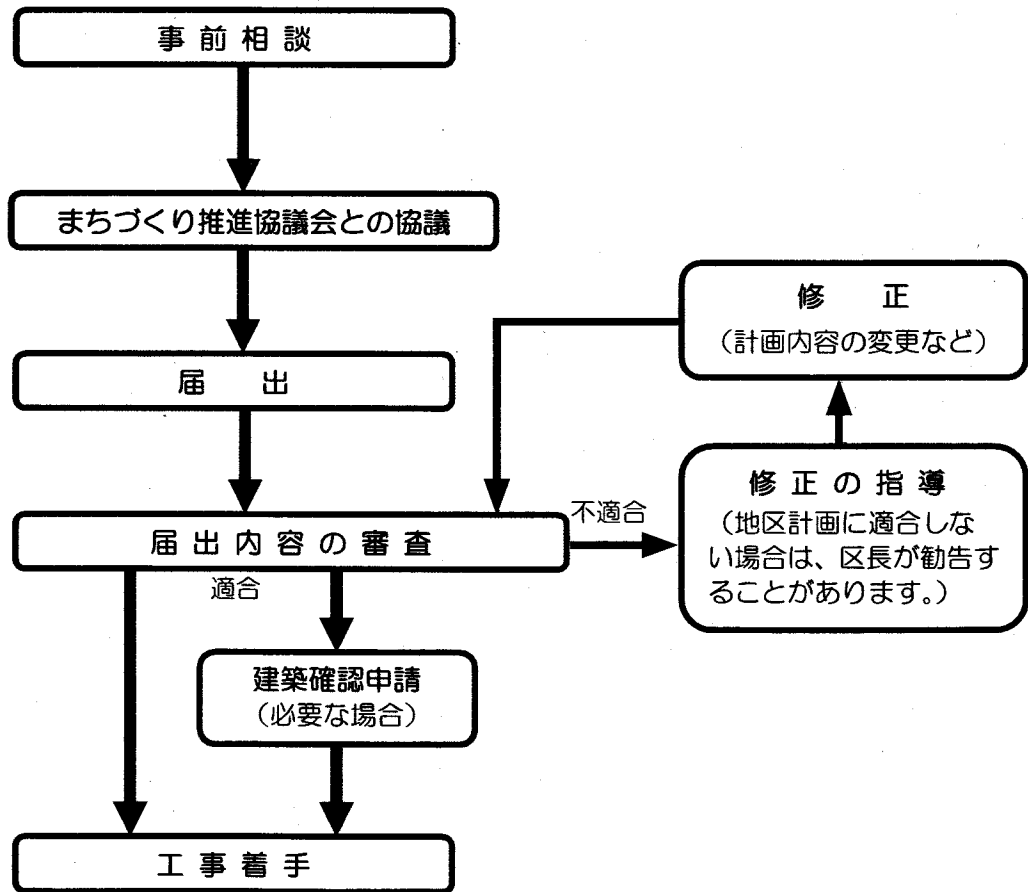
③その他

- 届出書、添付図書の他、案内図及び必要に応じた図面等を提出してください。
- 届出を代理人が行う場合は、委任状が必要です。
- 届出を行った内容を変更する場合は、変更届出書を提出してください。
- 図面は、道路と敷地・隣地境界との関係が分かるように表示してください。
- 届出書の体裁は、A4 サイズの左とじとしてください。

(2)届出の時期

- ①通常の届出 ⇒ 工事着手の 30 日前まで、かつ確認申請の前まで
- ②届出内容を変更する場合 ⇒ 変更部分に係る工事着手の 30 日前まで

3. 手続きの流れ (事前相談から工事着手まで)



【問合せ先】

- ◆ まちづくり推進協議会との協議及び
地区内主要道路1号等の拡幅整備について・・・都市計画部 地域整備課
- ◆ 地区計画の内容及び届出について・・・・・・・・都市計画部 景観と地区計画課

新宿区 TEL 03-3209-1111 (代表)