

若葉地区 地区計画

《旧再開発地区計画》



道路の幅が
進む若葉通り



若葉地区のまちの将来イメージ

若葉地区地区計画

若葉地区は、寺社や坂道が多い一方で、木造住宅が密集し細街路も多い地区です。安心して快適に住み続けていくことができるように共同建て替えを誘導し、災害に強く快適で魅力的な住宅地として整備を図ることを目標に、地区計画が策定されました。

地区整備計画では、若葉通りなどの主要な道路の整備、共同建て替えを誘導するための敷地の最低面積の制限、壁面の位置の制限などを定めています。

また、まちづくりの実現を確実にするため、地区計画に基づく建築条例やまちづくり協力基準が定められています。

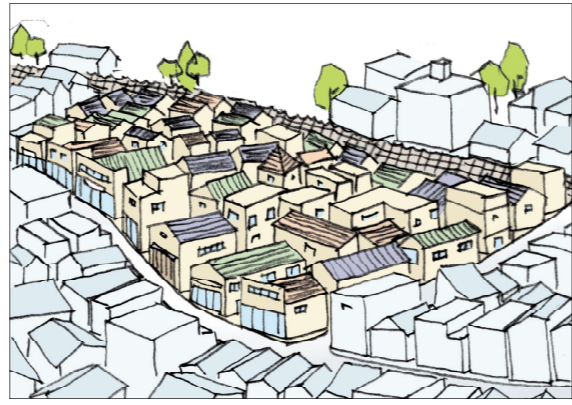
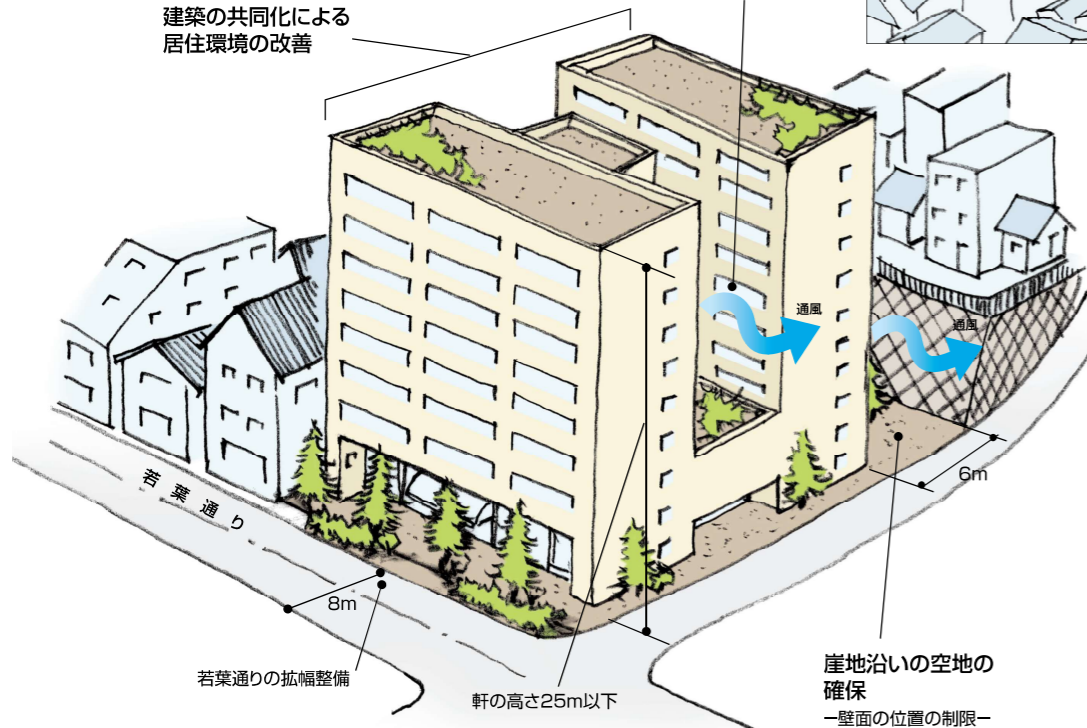
まちづくりのあゆみ

- 平成2年 若葉・須賀町まちづくりの会発足
- 平成5年 密集住宅市街地整備促進事業適用
東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業適用
- 平成6年 **若葉地区再開発地区計画都市計画決定**
若葉地区建築条例制定
- 平成9年 若葉地区まちづくり推進協議会発足
- 平成11年 防災再開発促進地区指定
- 平成12年 まちづくり協力基準策定

地区計画の概要

地区計画の特徴は『修復型』。若葉通りの整備と共同建て替えを中心に、良好な居住環境を確保するまちづくりを進めます。

地区整備計画のイメージ

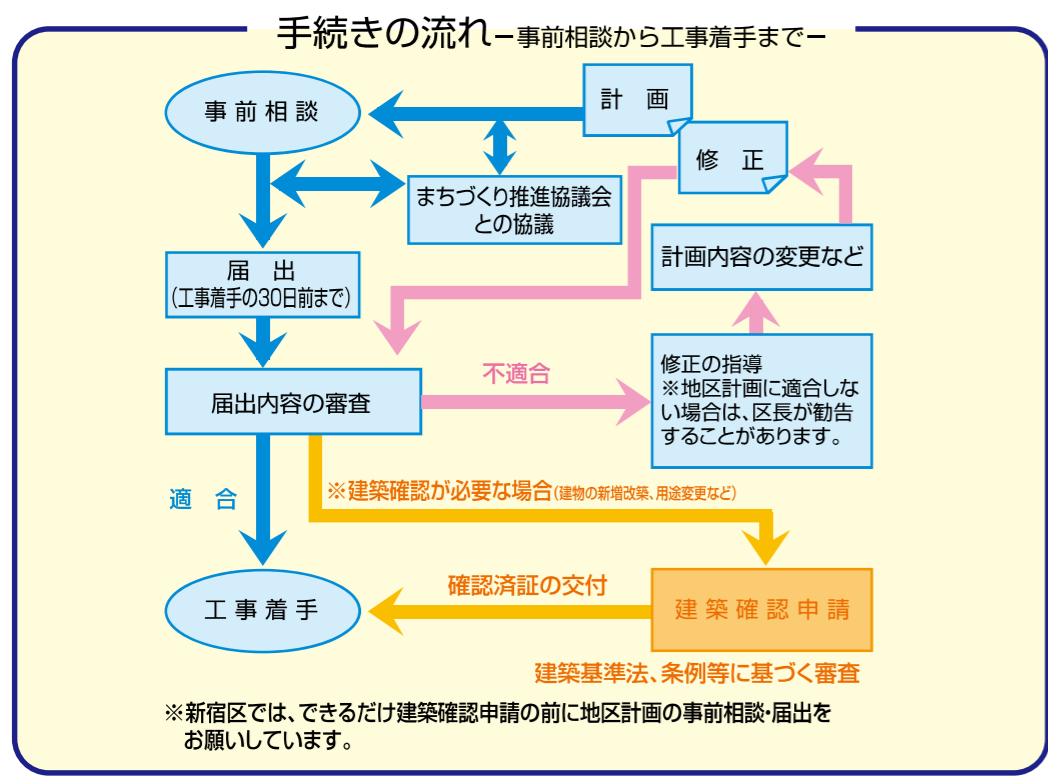


風の通り道の確保
—建物の形態又は意匠の制限—

従前のまちなみ

●事前に、まちづくりの相談をお願いします。

建築物の建て替えを行う場合には、地区計画の届出をする前に、地元の「若葉地区まちづくり推進協議会」と、まちづくりの協議を事業者の皆さんにお願いしています。



1.区画道路の整備を進めます。

建て替えに合わせて、若葉通りなどの主要な道路の整備を進めます。

【壁面の位置の制限】

2.共同建て替えを進めます。

良好な居住環境の確保を図るため、共同建て替えを誘導します。

【敷地面積の最低限度】

3.通風と日照に配慮した建替えを誘導します。

南北の風の流れを導くため、建築物の形態の制限を定めています。

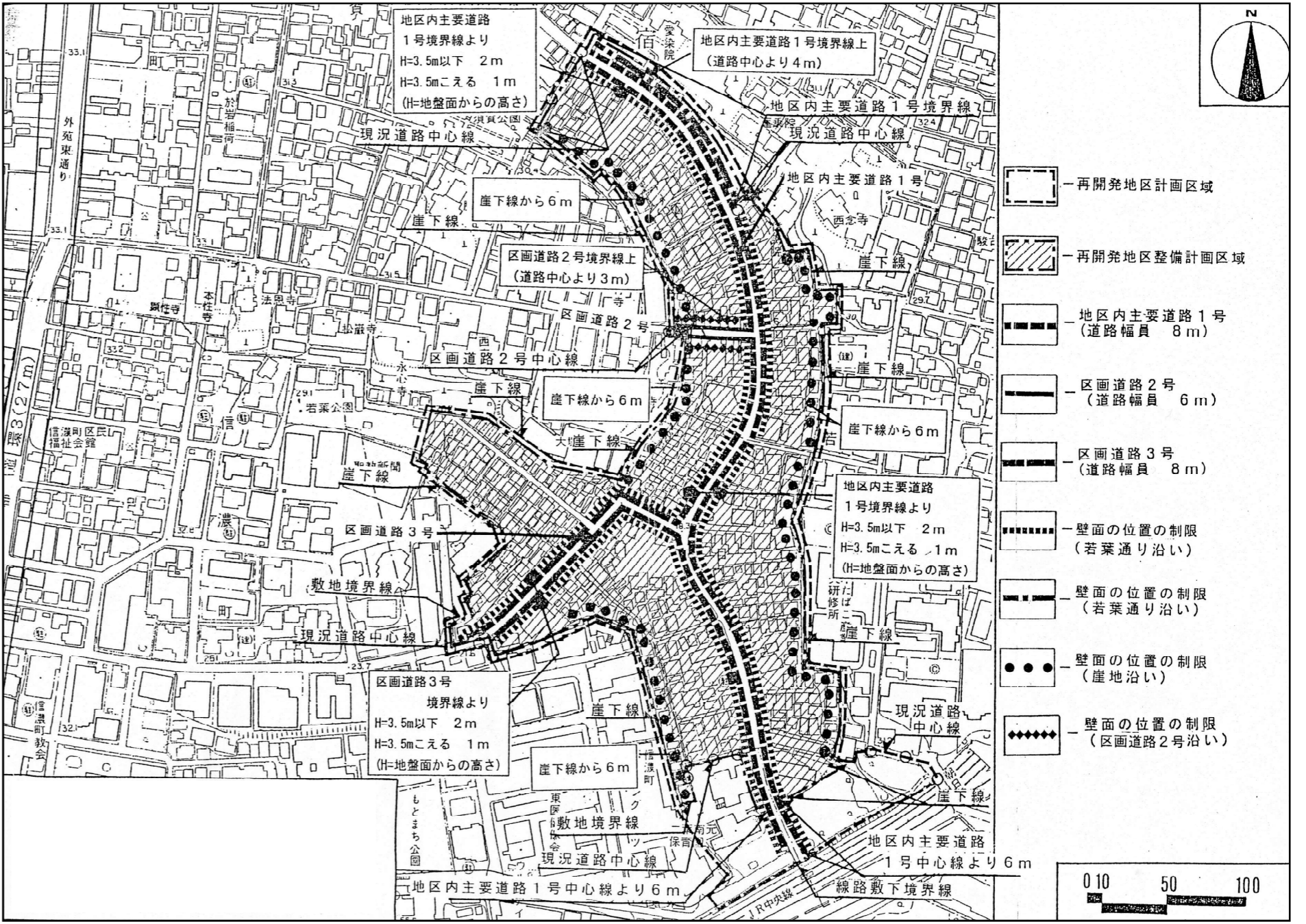
【建築物の高さの最高限度・形態意匠の制限】

●建築条例が定められています。

建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などについて、地区計画に基づき、建築条例が定められています。

地区整備計画の内容	都市計画法に基づく届出	条例に基づく制限
①建築物の用途の制限 ○3階以上の階の用途を制限 ○地区内の風俗営業及び風俗関連営業の制限		●
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 ○区画道路2号(左門町交差点~若葉通り)沿い ○区画道路3号(若葉通り~外苑東通り)沿い ○崖地沿い		●●●●
⑤建築物の高さの最高限度 ○軒の高さを25m以下に制限		●
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	●	

■計画図



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5.6ha				
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、下層部を日常購入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、駐車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	
地区整備計画	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4.9ha				
	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 区画道路3号	6m 8m	約45m 約180m	拡幅 拡幅
	建築物に関する事項	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。

問合せ・発行

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

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