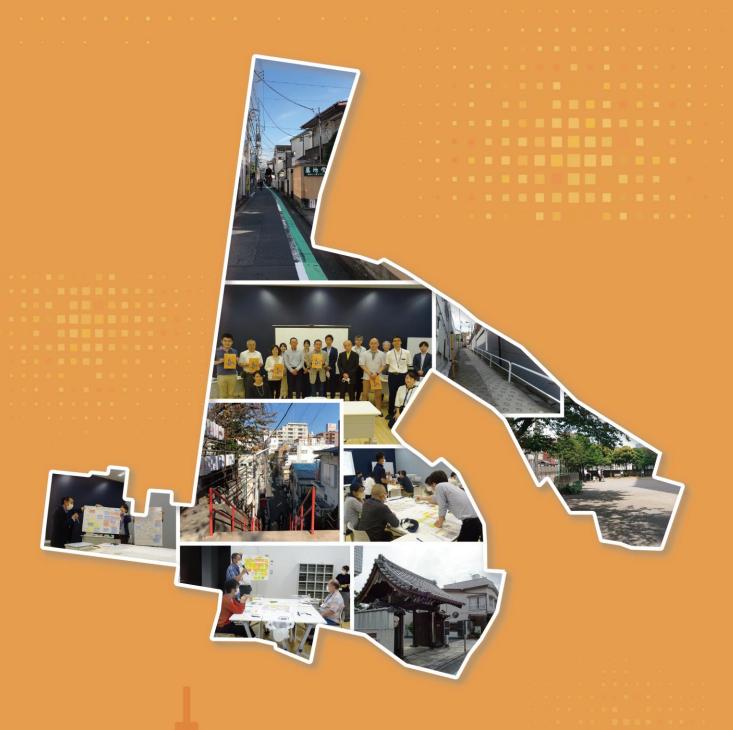
若葉・須賀町地区 まちの将来像



令和5年5月 若葉・須賀町地区まちづくり協議会

はじめに

若葉・須賀町地区は、古くからの寺社や坂道が多く、歴史的文化的資源が点在する住宅地です。平成2年に「若葉・須賀町まちづくりの会」が発足され、平成6年には、歴史的な街のストックを活かしながら、みどり豊かな住宅地として整備を図るために、「若葉・須賀町地区地区計画」が策定されました。その後、建替えや道路拡幅等により、一定の効果を得つつも、地区計画によるまちの実現に達しておらず、未だに防災上の課題を抱えています。

このような状況の中、令和 3 年 12 月にまちづくりの区域にお住いの方、土地・建物を所有されている方、営業されている方等で構成する「若葉・須賀町地区まちづくり協議会(以下、まちづくり協議会)」を設立し、地区の良いところや課題を整理し、まちの将来像、取組の方向性について検討を重ねてきました。

地区の特性を活かしつつ、防災上の課題解決につながるまちづくりを推進していくため に、これまでの検討の成果を共有するものとして「若葉・須賀町地区 まちの将来像」を 取りまとめました。

今後は、まちの将来像の実現を図るため、地元、新宿区、事業者などが連携を図り、協 働によるまちづくりを推進していきます。

■まちの将来像に関わる各主体



目次

1. まちづくりの歩み	2
これまでのまちづくりの取組	2
まちづくり協議会の開催経過	2
2. まちの現況	3
まちの歴史	3
まちの現況	3
当地区の現況ルールについて	4
3. まちの課題	5
建物、道路、防災上の課題	5
4. まちの将来像	6
テーマ1 寺町	7
テーマ2 道路(区画道路)	8
テーマ3 防災・居住環境	9
テーマ4 みどり	10
5. 将来像の実現に向けて	11
将来像の実現に向けた手法について	11

1. まちづくりの歩み

📙 これまでのまちづくりの取組

平成2年 「若葉・須賀町地区まちづくりの会」発足

平成6年 「若葉・須賀町地区 地区計画」「若葉地区 地区計画」の策定

~以降、地区計画によるまちづくりを進める~

令和3年 「若葉・須賀町地区まちづくり協議会」発足

若葉・須賀町地区 まちづくり協議会の区域

新宿区若葉二丁目、須賀町、左門町、 四谷三丁目及び信濃町の一部とします。



まちづくりの区域図 0 50 100 150 200 A

凡例

若葉・須賀町地区 地区計画区域

若葉・須賀町地区まちづくり協議会 区域

一 - 町丁目界

📘 まちづくり協議会の開催経過

・まちづくりの振り返り ・当地区の課題について 10月 令和3年度 ・まちづくり協議会の設立について ・現行ルール(地区計画)の内容について 12月 第1回 ・地区の良いところや課題についてワークショップ 5月 第2回 ・まちの将来像の検討① -地区計画の目標をもとに-まちづくり協議会 令和4年度 8月 第3回 ・まちの将来像の検討② -検討の深度化-11月 第4回 ・まちの将来像の検討③ -まちの将来像の事務局案-1月 まちの将来像(協議会案)に関するアンケート調査 ・アンケート調査の報告 5月 第5回 令和5年度 ・まちの将来像の取りまとめ ・まちの将来像の実現に向けた手法検討① 9月 第6回 ・まちの将来像の実現に向けた手法検討② 12月 第7回 新宿区と協働でまちづくりの推進





協議会の様子

2. まちの現況

■ まちの歴史

四谷地域は、江戸城外濠の建設により移転してきた寺社が寺町を形成し、江戸時代最 大の火事であった明暦の大火(明暦3年(1657))でもこの地域は被害が少なかったた め、現在までその多くが残っています。

その中でも若葉・須賀町地区は、寺社が特に連なっている地区であり、昔の面影を偲ぶ 坂道やまちなみを残し、歴史や文化が感じられるまちとなっています。

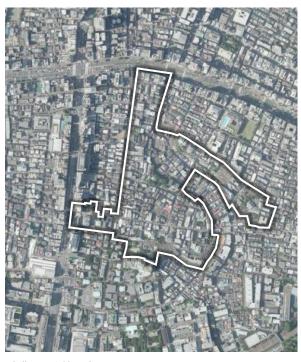
●元治元年 (1864年)

四ッ谷絵図



出典:国立国会図書館デジタルコレクション

●現在 (2019年8月時点)



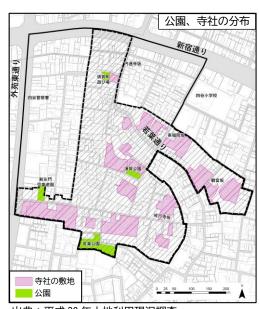
出典: 国土地理院

🔲 まちの現況

- ・地区の中心部には須賀神社があり、20以上の寺 社が点在するまちの文化・歴史を感じられる場所 となっています。
- ・寺社内の植栽や、須賀公園、若葉公園などの公園 がまちにみどりの潤いを与えています。



若葉公園



出典:平成28年土地利用現況調査

当地区の現行ルールについて

当地区では、平成6年に、「若葉・須賀町地区地区計画」が策定されており、地区計画の内容に沿ったまちづくりが進められています。

地区計画とは?

地区計画とは、地区の皆様と新宿区が連携し、まちの将来像を実現するために定める地区独自の「まちづくりのルール」です。

新築や建替え等を行う際に、地区計画で定めた建物の建て方のルール等を守ることにより、目標とするまちの将来像の実現を図ることができます。



若葉・須賀町地区地区計画について

心区計画の目

地利用(

の方針

- ・歴史的文化的遺産を活かす。
- ・建築物等の更新時に区画道路等の公共施設の整備を 行う。
- ・住宅地区は居住環境及び防災性の向上に配慮する。
- ・都心に近い利便性を有する緑豊かな中低層の都市型 住宅地を形成し定住化に資する。

【住宅地区】文化的・歴史的なまちのストックを活かしながら老朽化した住宅の建替えを行うことにより 良好な住宅地として整備する。

【商業・業務地区】新宿通りと外苑東通り沿道は商業 環境の整備に配慮する。



1)建物の用途に関するルール

住宅地区において、新たに建替え等 を行う際に、風俗営業の店舗等の立地 を制限



3) 塀の種類や高さに関するルール

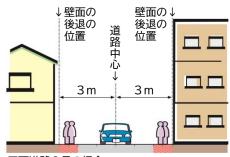
新たに建替え等を行う際に、道路に面するブロック塀等の高さを 60 cmに制限し、フェンスや生け垣等を推奨



2) 道路境界から建物の壁面を後退するルール

区画道路沿道で新たに建替え等を行う際に、建物の 壁面を区画道路の区域内で建築することを制限

(区画道路 | 号は道路中心から4m/区画道路2号は道路中心から3m)



区画道路2号の場合

3. まちの課題

■ 建物、道路、防災上の課題

- ・地区内には、防火構造、木造の建物が多く分布し、 燃えにくい建物への更新が進んでいません。
- ・災害時に消防活動を行える幅員6m以上の道路 ネットワークが形成されていません。
- ・地区計画による壁面後退部分には、門や塀などの 工作物が設置されてしまい、道路空間が確保され ていない場所があります。
- ・まちの「燃えにくさ」を表す不燃領域率は、須賀 町、若葉二丁目ともに約58%です。なお、新宿区 の平均は約83%であり、70%を超えると市街地 の延焼の危険性はほぼなくなるとされています。

不燃領域率の 推移	2008	2018
須賀町 若葉二丁目	約 54%	約 58%

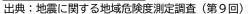
出典:新宿区の土地利用 2008、2018

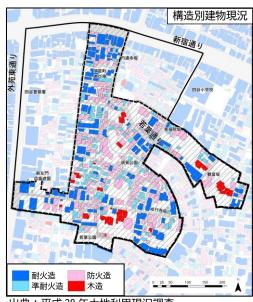
・地震に関する地域危険度は、都内で相対的に高い 地域となっています。また、須賀町では、災害時 における避難や消火・救助活動の困難さ(災害時 活動困難係数)が高くなっています。これは、幹 線道路に繋がる幅員6m以上の道路が充実する ことで改善されます。

–	
総合 危険度	ランク
須賀町	3
若葉二丁目	4

地域危険度とは?

大地震が起きた際の危険性を調 査し、都内の町丁目ごとに5つ のランクで評価したものです。



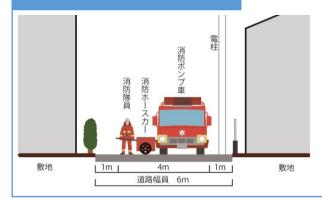


出典:平成28年土地利用現況調査



令和5年4月1日時点

幅員6m道路の役割・必要性



①消防や救護活動を行える

緊急車両が通行可能で、消火や救助活 動がしやすい空間となります。

②避難経路を確保できる

沿道建物が倒壊しても、一定の避難空 間が確保されます。

③延焼を抑止できる

道路空間を確保することで、延焼防止 機能が向上します。

4. まちの将来像

地区の特徴や課題を踏まえて、当地区のまちの将来像として、「豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町」を掲げます。まちの将来像の実現に向けて、4つのテーマと目標をも とに取組の方向性を整理し、まちづくりに取り組んでいきます。

まちの将来像 ~豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町~



テーマ1 寺町



🔲 目指す将来像

~寺町らしさを活かしつつ、新しい時代に対応したまちなみ形成~

■ 取組の方向性

1) 寺社と周辺住宅が調和したまちなみ形成

- ●寺社が多く立地する道路沿道は、寺町としての景観にふさわしい塀や植栽を配置し、寺町として魅力的な通りの形成が望まれます。
- ●住宅等の意匠や色彩は、落ち着いたものとし、寺社と調和した景観形成が望まれます。
- ●まちづくりの中で区画道路2号を南寺町通りと呼び、歴史と親しみを感じられる通りとします。

2) 寺町らしさを活かした防災性の向上

- ●寺社と連携して、災害時に寺社の敷地を一時的に避難するスペースとして活用することが望まれます。
- ●平常時から寺社と近隣住民のコミュニティづくりに取り組みます。

● 協議会等の主なご意見

- ・木造の門、土塀などが寺町の風景を形づくっている。
- ・古物を残すことだけにこだわらないこれからのお寺の雰囲気づくりが大切。
- ・寺町らしさを創出するために、風情のある電灯、土壁や土塀、みどりの多い生垣を設置していく と良い。

まちづくりコラム~新宿区景観形成ガイドライン~

新宿区では、景観形成ガイドラインの中で、各エリアの景観特性、景観形成の目標、方針、 考え方等を示しています。

若葉・須賀町エリアでは、次のような内容が定められています。

寺社の雰囲気と調和したまちなみへ

【具体的な方策】

- ・外壁は寺社の雰囲気と調和した、色彩や素材とする。
- ・寺社の雰囲気と調和した外構や植栽とする。
- ・若葉通りから台地上の寺社への見通しにも配慮する。
- ・寺社地らしい落ち着いた照明を用いる。

台地と谷地からのそれぞれの眺め



須賀神社から谷地への眺め

落ち着いた雰囲気の寺町のまちなみ



台地上の整ったまちなみ



出典:新宿区景観形成ガイドライン

テーマ2 道路(区画道路)



📑 目指す将来像

~誰もが安全・安心・快適に通行でき、 災害時の避難や消防活動に寄与する道路空間の形成~

■ 取組の方向性

1)緊急車両が通行可能で、避難や消防活動が行いやすい道路づくり

- ●歩きやすく魅力的な歩行者空間の創出のため、また、消防活動の向上を図るための 道路として、区画道路 | 号(幅員8 m)、区画道路 2 号(幅員6 m)の早期整備が必要です。
- ●区画道路を幅員6m以上の道路として確実に整備していくため、新宿区が道路用地 取得を進めていくことを基本とします。
- ●区画道路沿道で建替え等を行う際は、建物の壁面を後退します。道路用地に至らな かった後退部分の敷地は、歩行者等の安全の確保のため、通行可能な空間として道 路状に整備し、通行の支障となる物を置かないなど、適切に維持管理を行います。
- ●これらの取組を円滑に進めるために、沿道の建物の建替え促進が必要です。そのた めには、建替え時に活用できる容積率の制限の緩和などが望まれます。

2)全ての歩行者や自転車が安全・安心に通行できる道路づくり

- ●区画道路に接続する道路の交差点部は、円滑に通行しやすくし、見通しを良くする ために隅切りの整備が必要です。
- ●拡幅した道路は、歩行者が安心して歩けるよう交通安全対策などの工夫が望まれます。

|協議会等の主なご意見

- ・区画道路2号が狭く、L型側溝が後退した箇所に停車されてしまう。
- ・狭い道に車がスピードを出して通ることがあり、子どもの登下校の際に心配。
- ・子どもからお年寄りまで、歩行者が安全・安心に通行できる道路になると良い。

まちづくりコラム ~区画道路2号の幅員6m確保に向けて~

現在、当地区の地区計画で区画道路2号は「道路境界から建物の壁面を後退する」ルールが 定められています(4ページ参照)。一方、後退した部分に門や塀などの工作物が設置される ケース等があり、幅員6mの道路状空間が確保できていない課題があります。

地区計画では、「壁面を後退した区域の工作物設置を制限する」ルールがあります。後退部 分の工作物設置を制限することで、道路状の空間を確保することが可能となります。

【壁面を後退した区域の工作物設置を制限するルールのイメージ】





テーマ3 防災・居住環境



■ 目指す将来像

~災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成~ ~良好な居住環境の維持・保全~

取組の方向性

1)建物の不燃化促進

●燃え広がらない、燃えないまちとしていくため、建替え等の際には、防火性能の高い建物にするなど、建物の不燃化を促進していくことが望まれます。

2 ゆとりのある住宅地の形成

- ●住宅地は建物と建物の間の距離を適切に確保することで、建物の日照、通風、採光に配慮し、良好な居住環境を維持・保全することが望まれます。
- ●倒壊の恐れのある危険なブロック塀等を解消することが望まれます。また、新たにブロック塀等を設置する際は、引き続き高さを制限します。
- ●ゴミが散乱しないきれいなまちにするため、ゴミの減量、ゴミ捨て場の管理に努めます。

3)地域で団結した防災活動の体制づくり

●大地震の際に、消防活動、救出・救護活動が困難となる可能性が想定されるため、町会による防災活動の推進のほか、町会間、新宿区との情報交換などの連携に努めます。

─ 協議会等の主なご意見

- ・古い木造アパートが多く、災害時に避難ができるか心配である。
- ・住宅地の延焼対策をして、防災性の強いまちにしたい。

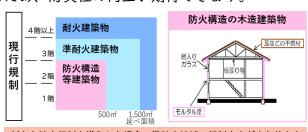
まちづくりコラム~新たな防火規制について~

防災性を向上していくための手法の一つとして、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火 規制」というルールがあります。このルールを導入することにより、建物の新築や建替えの際 に、原則、準耐火建築物以上とする必要があるため、防災性の向上が期待できます。

新たな防火規制に基づき、建物の建替 えが将来的に行われた場合、まちの「燃 えにくさ」を表す不燃領域率が向上し、 市街地の燃えにくさが改善されます。

将来** 約77%

※現在、防火造または木造の建築物(寺社を除く)が将来 的に準耐火建築物以上に建て替わった場合の検証結果



新たな防火規制を導入した場合、準防火地域の規制内容が変わります



※印の部分は、延べ面積が 50 ㎡以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造であれば建築可能

テーマ4 みどり



■ 目指す将来像

~みどりの維持・保全、周囲の景観と調和した緑化~

■ 取組の方向性

1)良好なみどりの保全

●貴重なみどりが溢れる既存の公園、寺社などは、地域をつなぐ憩いやコミュニティ の場としていくために、みどりを適切に維持・保全していくことが必要です。

2)新たなみどりの創出

- ●建物の敷地内で道路に面する部分を生垣等で緑化し、みどり豊かなまちなみを形成 していくことが望まれます。また、新たに創出したみどりの保全も必要です。
- ●周囲の景観と調和した緑化を行い、親しみを持ち住み続けられるまちにすることが 望まれます。
- ●周辺環境に合わせた樹種や、季節を感じられる植栽を選定します。

協議会等の主なご意見

- ・都心部の住宅地でこれだけの緑が集積しているのは貴重である。
- ・地域の既存緑地を活かしていきたい。
- ・お寺が多いこともあり、季節が感じられるようなものを植樹したい。

まちづくりコラム ~みどり豊かなまちなみのイメージ~

みどり豊かなまちなみのイメージを示します。









5. 将来像の実現に向けて

🔲 将来像の実現に向けた手法について

「まちの将来像」を実現するために考えられる手法を例示します。

まちの将来像

~ 豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町~

4つテーマと取組の方向性

寺町



- ①寺社と周辺住宅が調和したまちなみ形成
- ②寺町らしさを活かした防災性の向上

道路 (区画道路)



- ①緊急車両が通行可能で、避難や消防活動が行いやすい道路づくり
- ②全ての歩行者や自転車が安全・安心に通行できる道路づくり

防災 居住環境



- ①建物の不燃化促進
- ②ゆとりのある住宅地の形成
- ③地域で団結した防災活動の体制づくり

みどり



- ①良好なみどりの保全
- ②新たなみどりの創出

実現に向けた手法(例)

地区計画の見直し

新たな防火規制の導入

区画道路の拡幅整備

防災活動など地元での取組

検討 ルールに則った建替え等 見直し ルールに則った建替え等 規制の導入

継続的な道路用地取得、拡幅整備

継続的な取組

お問合せ先(事務局)

新宿区都市計画部防災都市づくり課

OTEL : 03-5273-3842

○FAX : 03-3209-9227

○MAIL : bosaitoshi@city.shinjuku.lg.jp