資料１

若葉・須賀町地区
第７回まちづくり協議会

令和５年12月13日（水）＠四谷スポーツスクエア　会議室N

新宿区　都市計画部　防災都市づくり課
(株)首都圏総合計画研究所

これまでの経緯と協議会の呼びかけ区域について

若葉・須賀町地区　まちづくり協議会区域
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＞

- 平成6年
  地区計画の策定
  （具体的なまちづくりルールを定める区域）
- 令和３年度
  まちづくり協議会を発足、
  ５回の協議会を重ねる
- 令和５年５月
  まちの将来像の取りまとめ

＜若葉・須賀町地区
地区計画区域＞

- 平成６年
  地区計画の策定
  （目標や方針のみを定める区域）
- 令和５年９月（前回）
  協議会の参加呼びかけ区域拡大

今後の進め方

令和３年度

懇談会　・当地区の課題について、まちづくり協議会の設立について

まちづくり協議会

令和４年度

第１回　・現行ルールの内容、地区の良いところや課題について

第２～４回　・まちの将来像の検討①～③

まちの将来像に関するアンケート調査

令和５年度

第５回　・アンケート調査の報告
・まちの将来像の取りまとめ

第６回（９月）　・まちの将来像の実現に向けた手法検討①
地区計画の見直し
区画道路の拡幅整備
新たな防火規制

参加呼びかけ区域の拡大

本日

第７回（12月）　・**まちの将来像の実現に向けた手法検討②**
まちづくりルール（案）

まちづくりルール（案）に関するアンケート調査

令和６年度～

第８回　・**アンケート調査の報告**

新たなルールの策定（都市計画手続 等）

本日の流れ

1 アンケート調査について

- 現在実施中のアンケート調査の概要についてご説明します。

2 前回の振り返り

3 まちづくりルール（案）について

- まちづくりルール（案）として
  - 地区計画の見直し
  - 区画道路の拡幅整備
  - 新たな防火規制の導入

  の具体案についてご説明します。

アンケート調査について

アンケート調査について

本日ご説明するまちづくりルール（案）について、地域の皆様からご意見をいただくため、アンケート調査を実施しています。

対象者

・区域内にお住まいの方
・区域内で営業されている方
・区域内の土地又は建物を所有されている方

調査期間

令和５年１２月２０日（水）まで

※１１月２９日（水）、３０日（木）に、郵送またはポスティングでアンケート調査票を送付済

回答方法

・**WEB回答**または**郵送回答**にて回収

いずれか１回限りの回答でお願いします

ご回答されていない方は、本日ご説明を受けながらご回答いただけます

WEB回答はこちらから→

前回の振り返り

前回の振り返り

若葉・須賀町地区まちの将来像より

実現に向けた手法	取組の進め方
地区計画の見直し	区として提案します → 第６、７回で考え方をお示しします
区画道路の拡幅整備	区として提案します → 第６、７回で考え方をお示しします
新たな防火規制の導入	区として提案します → 第６、７回で考え方をお示しします
防災活動など地元での取組	地元の方のご意見を伺いながら継続的に検討していきます

前回の振り返り

地区計画の見直し（区域について）

地区計画区域

●地区計画の目標

●区域の整備、開発及び保全に関する方針

まちづくり全体の考え方を定める

地区計画区域で定められている地区計画の**目標や方針の見直しを検討**しています

- 町丁目界
- 地区計画区域（アンケート対象区域）
- 地区整備計画区域
- 区画道路１号
- 区画道路２号

前回の振り返り

地区計画の見直し（区域について）

地区整備計画区域

●地区整備計画

建物等を建てる際に適用される**具体的なまちづくりルール**を定める

地区整備計画区域で定められている**具体的なまちづくりルールの見直しを検討**しています

※現在、建築等の制限がかかっています

- 町丁目界
- 地区計画区域（アンケート対象区域）
- 地区整備計画区域
- 区画道路１号
- 区画道路２号

memo

まちづくりルール（案）について

- **地区計画の見直し**
- 区画道路の拡幅整備
- 新たな防火規制

地区計画の見直し

平成６年に策定された「若葉・須賀町地区地区計画」を見直しています

位置

若葉一丁目、若葉二丁目、須賀町、左門町、四谷二丁目、四谷三丁目及び信濃町各地内

地区計画の概要

歴史的なまちのストックを活かし、みどり豊かなまちづくりを目指す

１．区画道路の整備を進める

沿道の建て替えに合わせて壁面を後退し、主要な道路の整備を進める。

２．沿道の緑化を進める

ブロック塀などを制限し、沿道の緑化を進める。また、安全で緑豊かな道づくりを進める。

具体的なまちづくりルールがかかる区域

- 町丁目界
- 地区計画区域（アンケート対象区域）
- 地区整備計画区域
- 区画道路１号
- 区画道路２号

地区計画の見直し

スライド10□の区域にかかる
具体的なまちづくりルール

まちの将来像
との対応

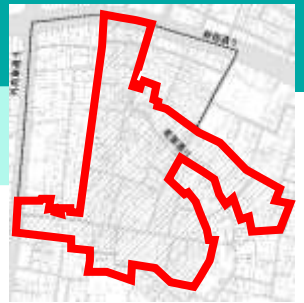
既に定められている	建物の用途	現行どおり	防災 居住環境	
	塀の種類や高さ	変更検討	居住環境 みどり	アンケート 問4について
	道路境界から建物の壁面を後退	現行どおり	道路（区画道路）	
追加の検討（案）	壁面後退した空間を確保するために工作物の設置の制限	新規検討	道路（区画道路）	問5
	建築物のデザインや色彩	新規検討	寺町	問6
	土地の利用（緑化等）	新規検討	みどり	問7

地区計画の見直し

アンケート
問４について

① 塀の種類や高さ

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内全域



目的・効果

- 大規模地震における**ブロック塀等の倒壊被害を最小限**に抑えること目的としています。そのため、**原則は、60cm以下の塀を推進**します。
- 区画道路沿道のみではなく**地区整備計画区域内すべての沿道の塀が対象**です。
- **寺社の塀等を安全安心なものへ作り替える場合のみ**適用除外を設け、当地区の地域特性を活かした**防災性の高いまち**を目指します。

平成30年に発生した大阪北部を震源とする地震で、塀の倒壊により尊い命が奪われました。
区では、道路沿いのブロック塀等に対して、安全化指導・啓発を行っています。

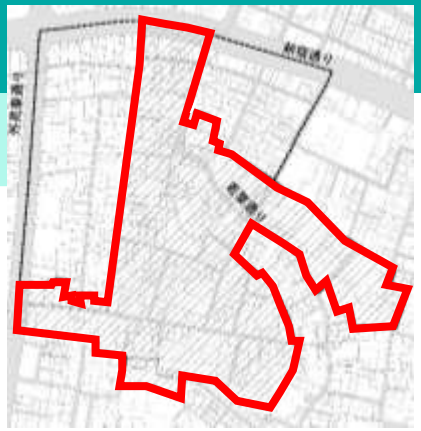
地区内通学路

※以下の助成制度を設けています。
- ブロック塀等の除去
（道路沿道のものが対象です）

地区計画の見直し

① 塀の種類や高さ

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内全域



ルールの対象範囲

寺町としての景観にふさわしい塀の配置

現在のルール

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60cm以下に制限し、フェンスや生垣を推奨します。

見直し（案）

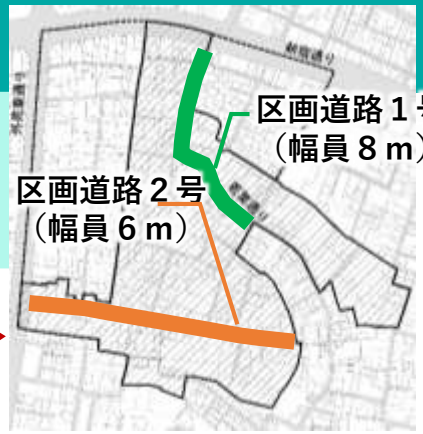
現在のルールに加えて、**例外規定**として**歴史的・文化的な景観を構成する寺社等の塀**で構造上及び防災上問題がなければ、高さ60cm超でも設置可能とします。

台東区谷中地区事例

地区計画の見直し

問５

② 壁面後退した空間を確保するために工作物の設置を制限

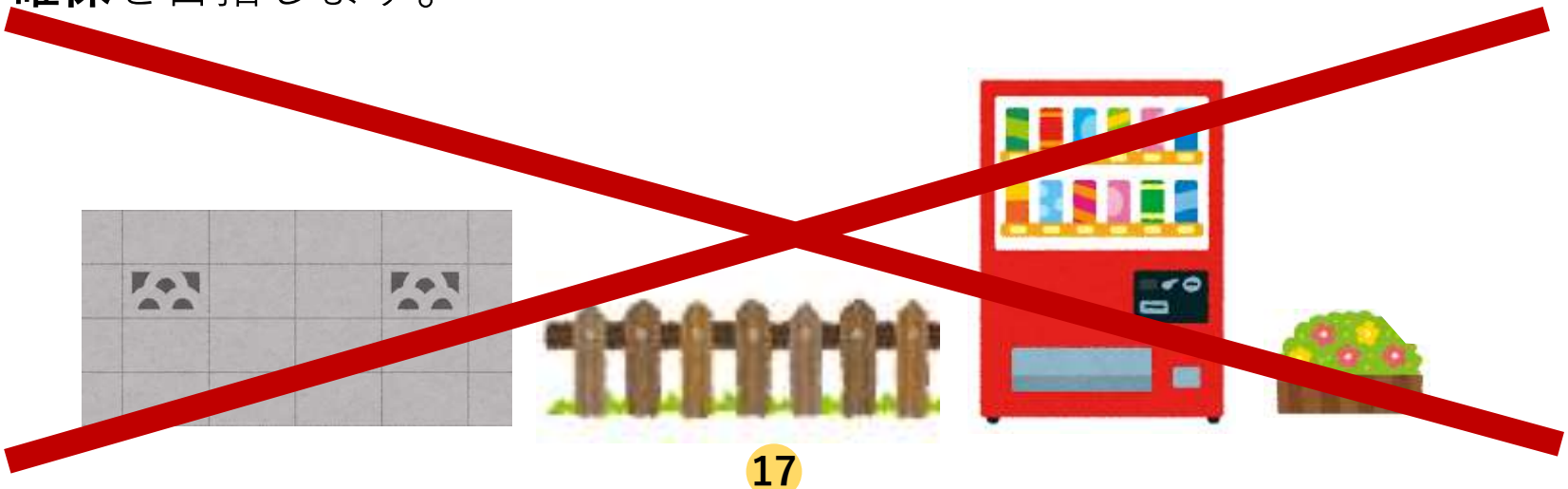


ルールの対象範囲
区画道路沿道のみ

目的・効果

（まちの将来像より）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。

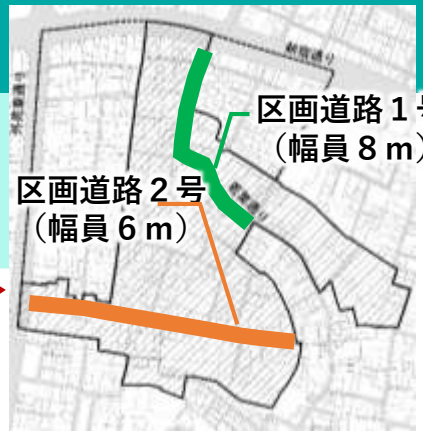
- 当地区の道路拡幅部分の用地取得への協力は**任意**のため、**区が強制的に実行することができません。**
- **そのため、道路用地取得に至らなかった後退部分の敷地**においては、通行の**支障となる物を置けないように制限**することで、**安全な通行空間の確保**を目指します。



地区計画の見直し

② 壁面後退した空間を確保するために工作物の設置を制限

ルールの対象範囲
区画道路沿道のみ



ルールの対象範囲

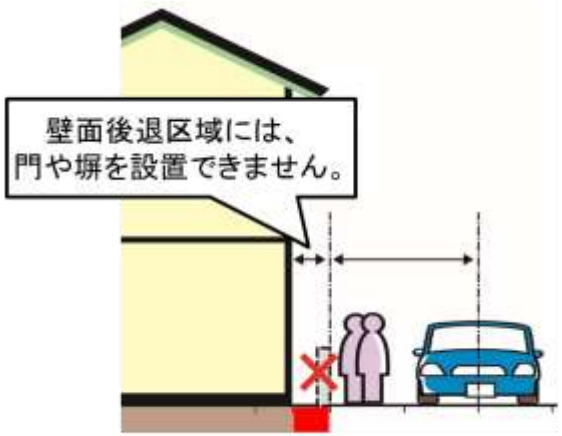
災害時の避難や消防活動に寄与する道路空間の形成

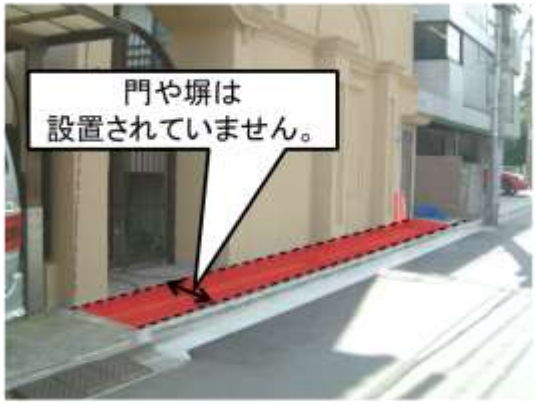
現在のルール

規定なし

見直し（案）

区画道路沿いの壁面後退部分は、歩行者にとって安全な通行空間とするため**工作物を設置してはいけません。**
※工作物とは、門、塀、垣、花壇、植栽、自動販売機、柵、看板などを指します。





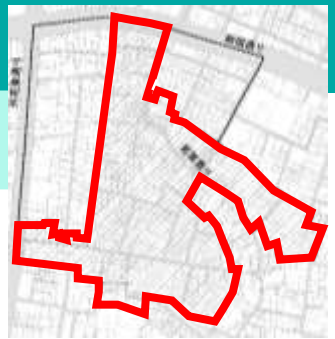
工作物の設置の制限のイメージ

地区計画の見直し

問6

③ 建築物のデザインや色彩

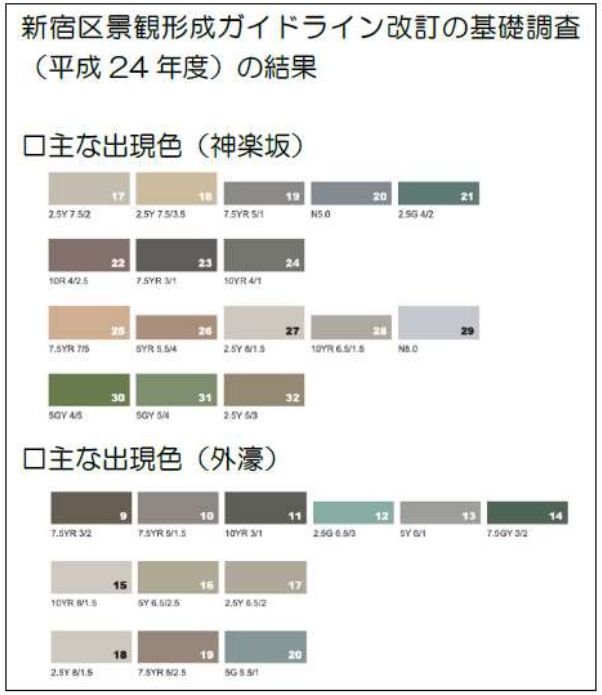
ルールの対象範囲
地区整備計画区域内全域



目的・効果

- 寺町らしさを活かすために、寺社のみではなく、**住宅等の意匠や色彩も落ち着いたもの**とし、寺社と調和したまちなみを目指します。

○古民家等の経年変化をイメージした自然素材色が特徴です。
○木、土壁、黒塀、瓦など自然素材が使われています。



周辺景観と調和した素材・色彩を選ぶなど、周辺環境に配慮します。

- ➢ 原色に近い高彩度の色彩は避ける
- ➢ 自然になじむ素材や低色彩色や自然色を基調とする

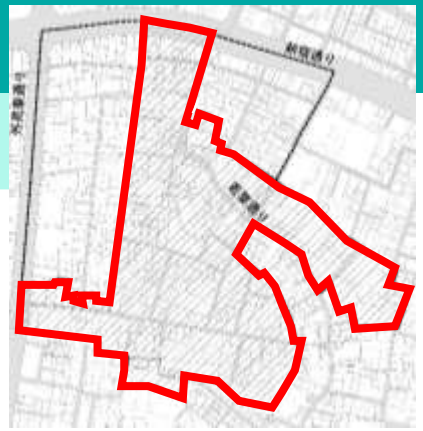
など

新宿区景観形成ガイドライン
形態意匠の手引きより

地区計画の見直し

③ 建築物のデザインや色彩

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内全域



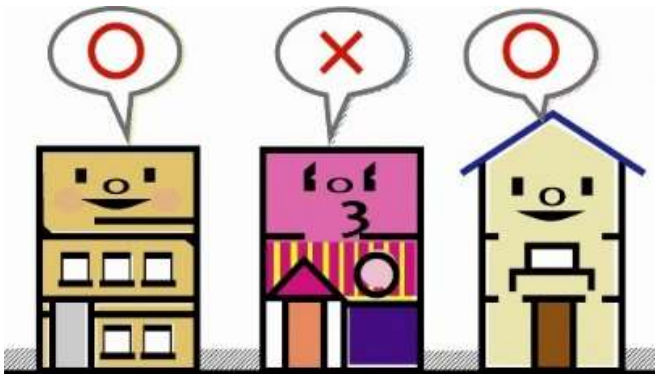
寺社と調和した景観形成

現在のルール

規定なし

見直し（案）

寺町として、寺町と調和した景観を形成するために、住宅・工作物等の**意匠や色彩は落ち着いたもの**とします。



須賀神社から谷地の眺め

地区計画の見直し

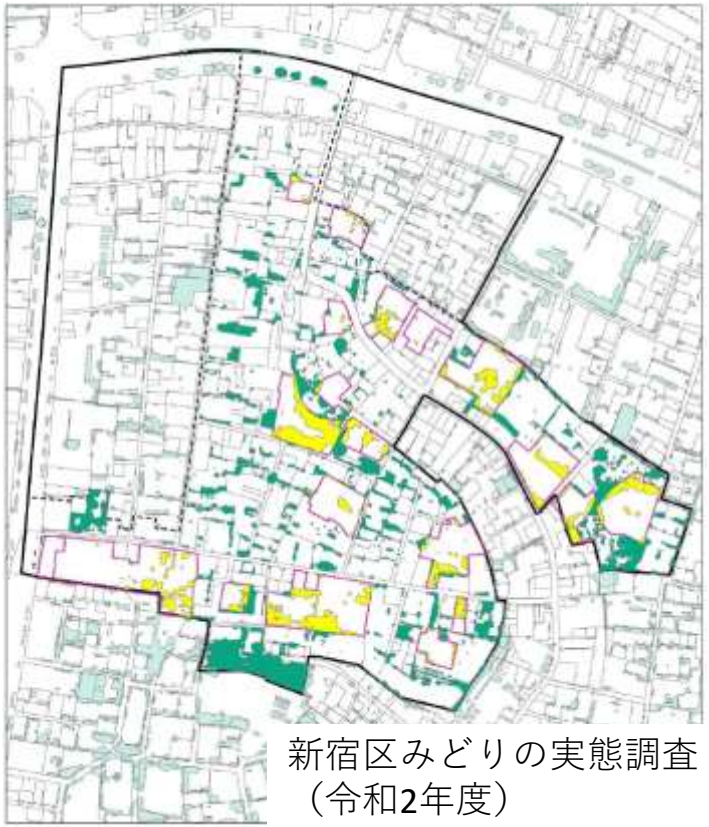
問７

④ 土地の利用（緑化）

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内全域

目的・効果

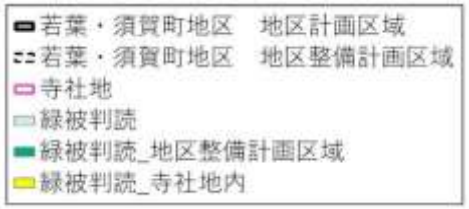
- 都心部の住宅地に集積している**貴重なみどりの維持・保全**し、みどり豊かなまちなみを目指します。



新宿区みどりの実態調査
（令和2年度）

- 公園や寺社地だけでなく、各敷地にもみどりの分布が多く見られます。
- 沿道の緑化として生垣等を推進します。

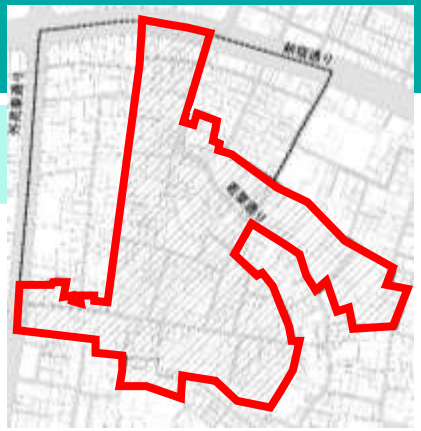
※以下の助成制度を設けています。
- 生垣等への助成
（道路沿道のものが対象です）



地区計画の見直し

④ 土地の利用（緑化）

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内全域



みどりの維持・保全、周囲の景観と調和した緑化

現在のルール

規定なし

見直し（案）

各敷地内で既存の**樹木の保全**とあわせて積極的に**緑化を推進**します。

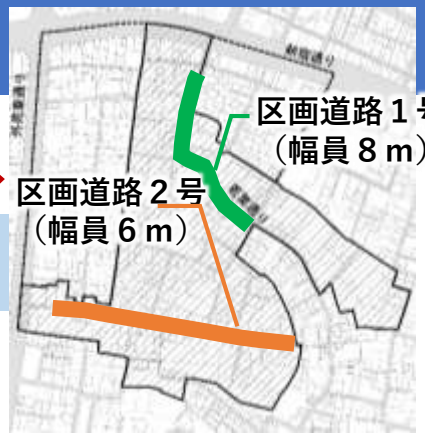
まちづくりルール（案）について

- 地区計画の見直し
- **区画道路の拡幅整備**
- 新たな防火規制

区画道路の拡幅整備について

アンケート
問10について

ルールの対象範囲
区画道路沿道
（住居系用途地域）のみ



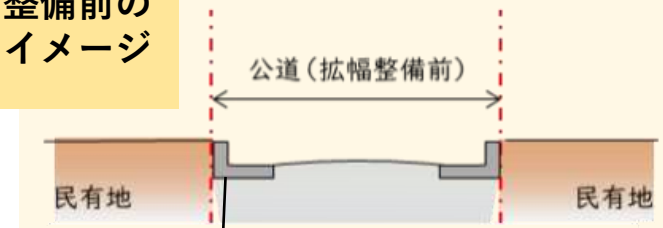
区画道路沿道敷地の容積率の制限のルール

目的・効果

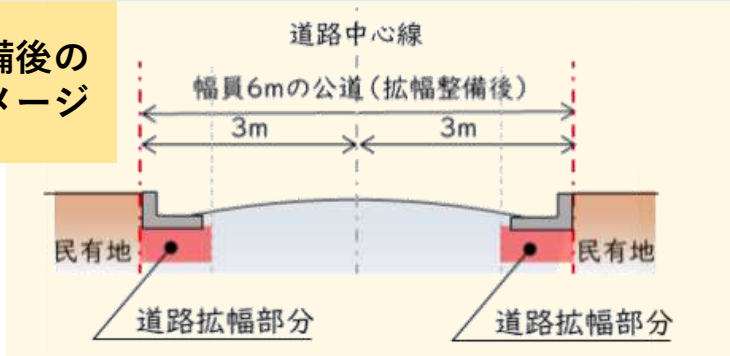
- 区画道路沿道敷地を建替えやすいルールに見直し、道路拡幅整備を促進します。

区画道路２号の場合

整備前のイメージ



整備後のイメージ



区が道路拡幅部分を取得しないと拡幅整備ができない
（L型側溝を後退移設できない）

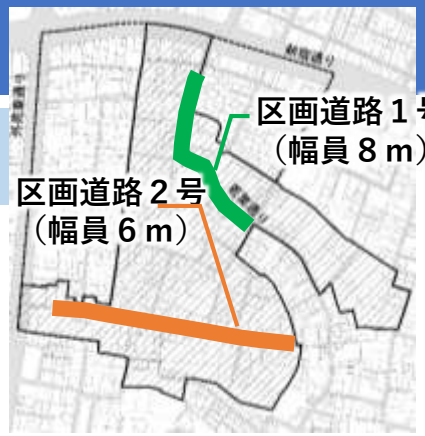
区が道路拡幅部分の用地取得を進め
防災性を向上させる

区画道路の拡幅整備について

区画道路沿道敷地の容積率の制限のルール

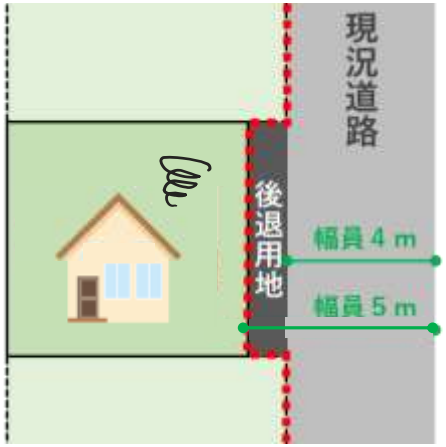
※区画道路２号（建築基準法42条2項道路）で指定容積率300％の場合

ルールの対象範囲
区画道路沿道
（住居系用途地域）のみ



現在のルール

- 道路用地取得へのご協力により**敷地面積が減少すると、建てられる建物の規模が小さく**なってしまう
- ご自身の敷地が後退しても蛇玉道路の場合、**容積率の上限は160％のまま**



道路用地買収により道路区域としても 160％※

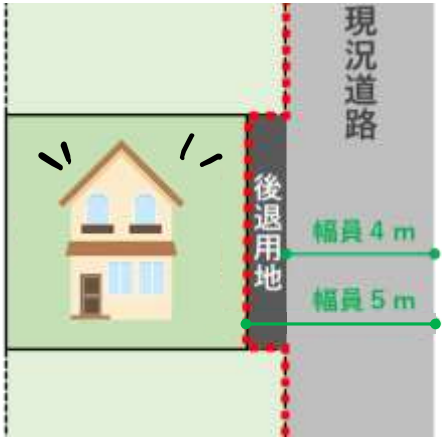
４ｍ×0.4（建築基準法で定めている係数）

敷地 ■ が建替え時に使用できる容積率

※拡幅整備が部分的にしか済んでいない道路を「蛇玉道路」といいます

見直し（案）

ご自身の敷地が後退した箇所を道路境界線と見なし、**容積率の上限を200％に見直し**ます。（住居系の用途地域のみに適用されます）



道路用地買収により道路区域とした場合 200％

５ｍ×0.4（建築基準法で定めている係数）

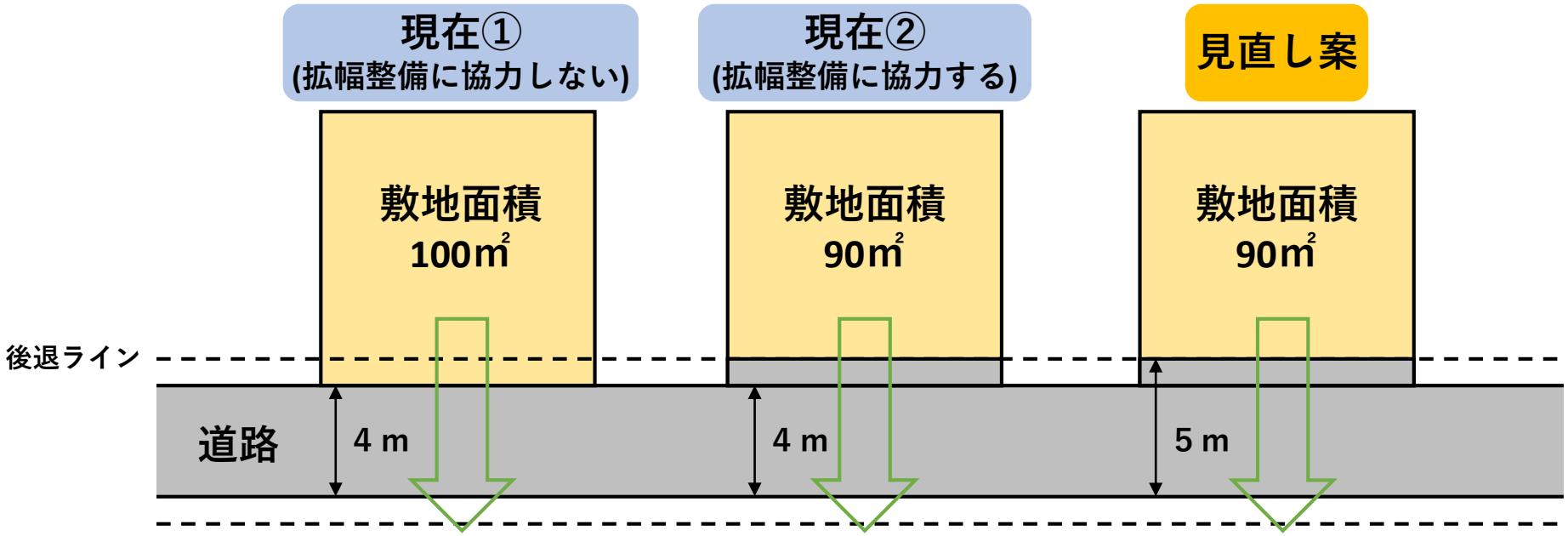
敷地 ■ が建替え時に使用できる容積率

区画道路の拡幅整備について

区画道路沿道敷地の容積率の制限のルール（区画道路２号の場合）

※検証仮定：10m×10m＝100㎡の整形な土地
建築基準法42条2項道路
住居系用途地域

ルールの対象範囲
区画道路沿道
（住居系用途地域）のみ



建てられる最大の延床面積	敷地面積100㎡ × 容積率160％（4 m×0.4）＝160㎡	敷地面積90㎡ × 容積率160％（4 m×0.4）＝144㎡	敷地面積90㎡ × 容積率200％（5 m×0.4）＝180㎡

※敷地の形状や立地条件により、建てられる最大の延床面積は変わります。

区画道路の拡幅整備について

前回の主なご意見

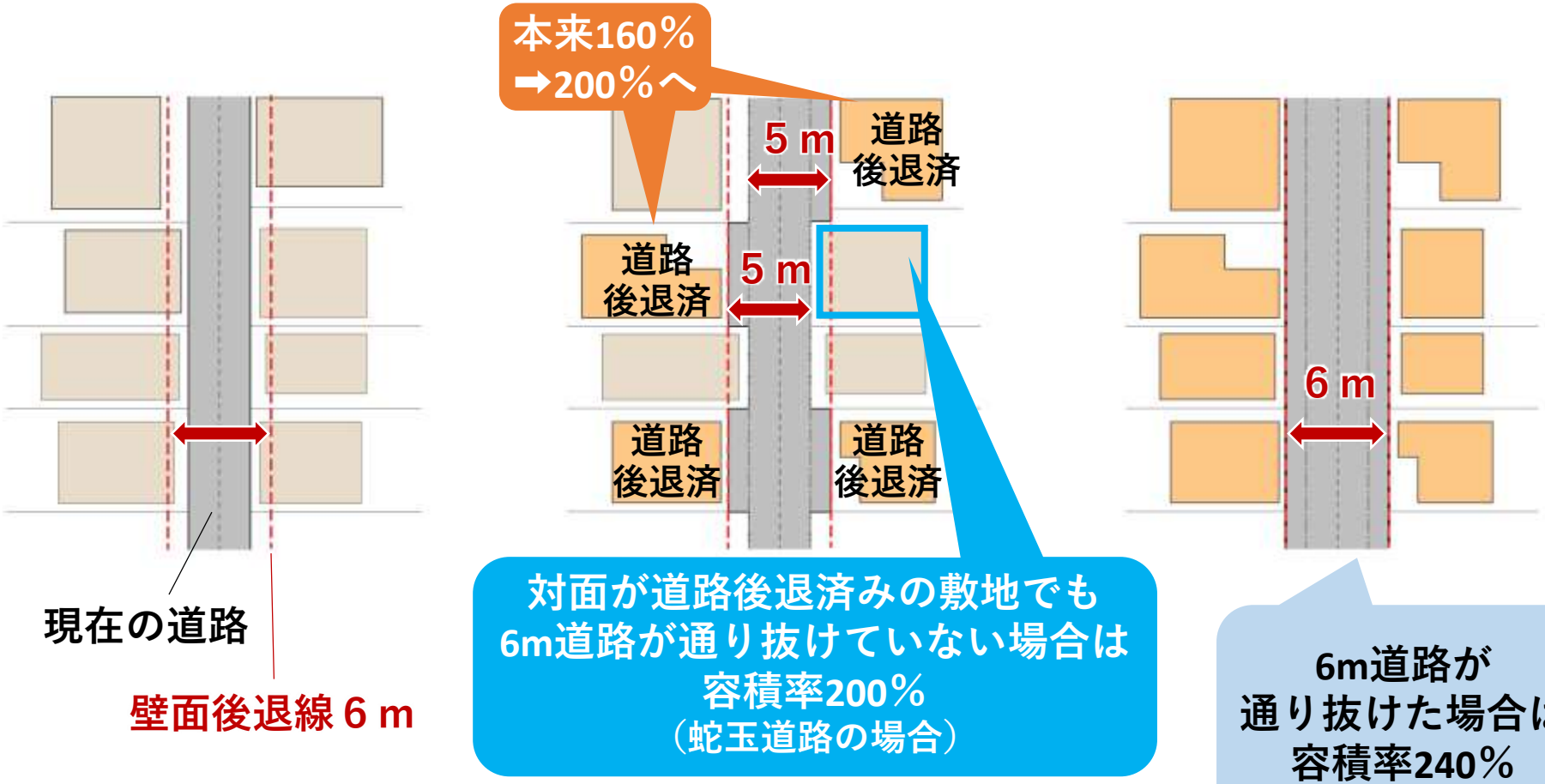
- 区画道路２号について、見直し後の容積率算定上の前面道路幅員は「５ｍ」ということだが、６ｍ道路にするためにセットバックするのであれば、容積率算定上の前面道路幅員は「６ｍ」とするべきではないか。

- 本来、区画道路２号のように、幅員４ｍ未満の区間が多い蛇玉道路の場合は、道路交通の負荷の抑制や、防災時の安全性を確保するために、建替え時には４ｍの幅員で容積率を算定します。
- 見直し案は、建築基準法に基づき、自身の壁面後退線を前面道路の境界とみなして、容積率の算定を行うことができるものです。

区画道路の拡幅整備について

区画道路２号の整備イメージについて

現在	建替え時	整備完了時



まちづくりルール（案）について

- 地区計画の見直し
- 区画道路の拡幅整備
- **新たな防火規制**

新たな防火規制

アンケート
問11について

当地区の課題の振り返り

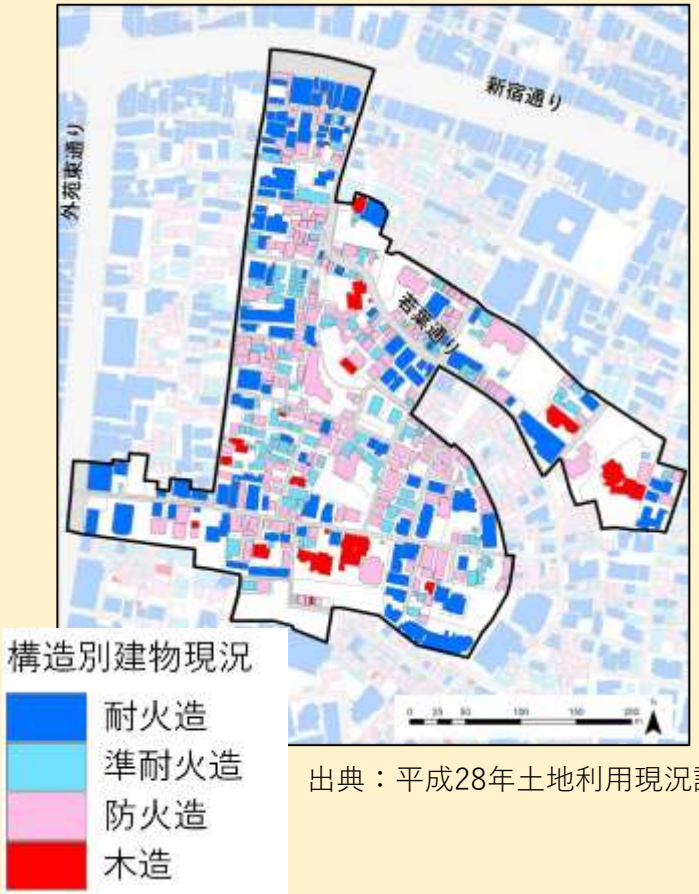
不燃領域率

- **まちの「燃えにくさ」**を表す指標
- **「道路、公園などの空地」「鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建物」**の面積割合が増えることで改善される
- 須賀町・若葉二丁目は少しずつ上昇しているが、**未だ60%未満**である
- **目標値70%を超えると市街地の延焼の危険性がほぼなくなる**とされている。（区の平均は約83%）

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

出典：新宿区の土地利用2008、2018

建物の構造について



出典：平成28年土地利用現況調査

- 耐火造、準耐火造が増えることで**防災性の向上が期待**できる

新たな防火規制

現在の防火規制について

若葉・須賀町地区　地区整備計画区域

防火規制（現在）

防火地域

準防火地域

【防火地域】

- 主に商業地や幹線道路沿いの密集地帯に指定
- 当地域で建築する場合、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする必要がある

【準防火地域】

- 区内では防火地域以外に指定
- 当地域で建築する場合、建築物の階数、規模等による制限により耐火建築物等・準耐火建築物等又は防火構造等の建築物とする必要がある

新たな防火規制

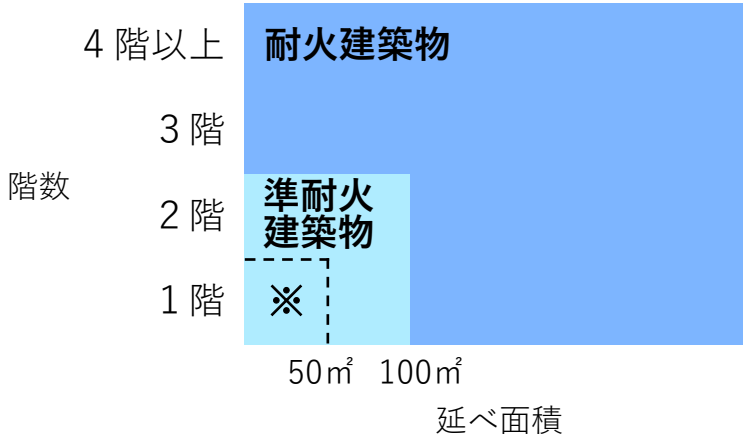
新たな防火規制とは？

- ✓ **東京都建築安全条例**に基づく制度です
- ✓ 密集市街地の防災性能を高めるため、**災害時の危険性が高い区域に指定**します
- ✓ 火災が発生しても燃えにくい建物への更新を進めるために、**建物の新築や建替えの際に適用される建築ルール**です

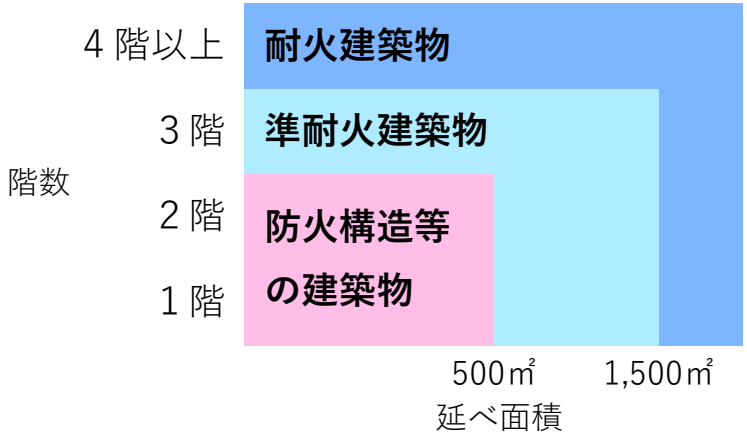
新たな防火規制

規制ごとの建築ルール

防火地域



準防火地域

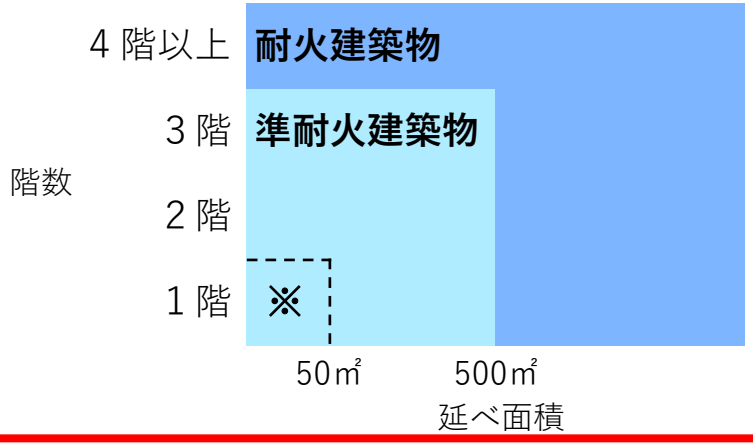


新たな防火規制を
導入した場合

**規制内容は
変わりません**

原則、準耐火建築物以上
とする必要があります

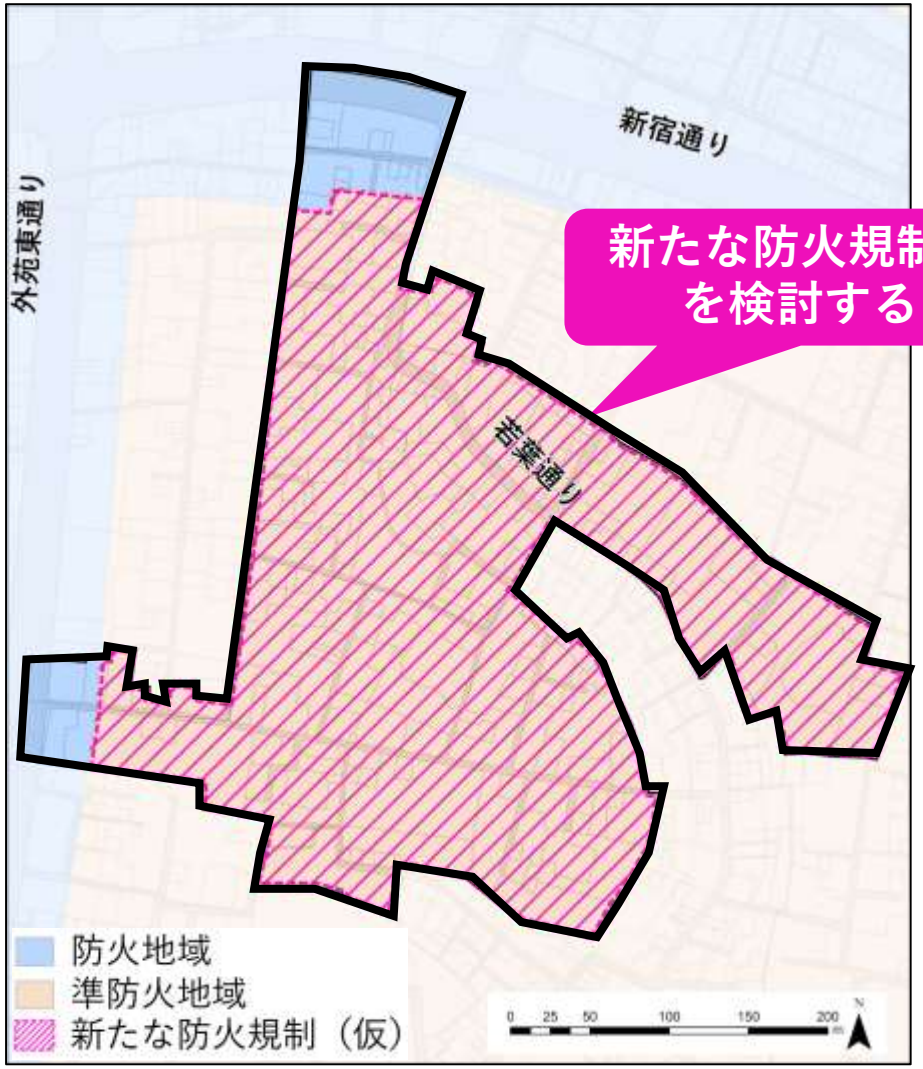
新たな防火規制



※延べ面積が50 ㎡以下の平屋建の附属建築物で、
外壁及び軒裏が防火構造のものならば建築可能

新たな防火規制

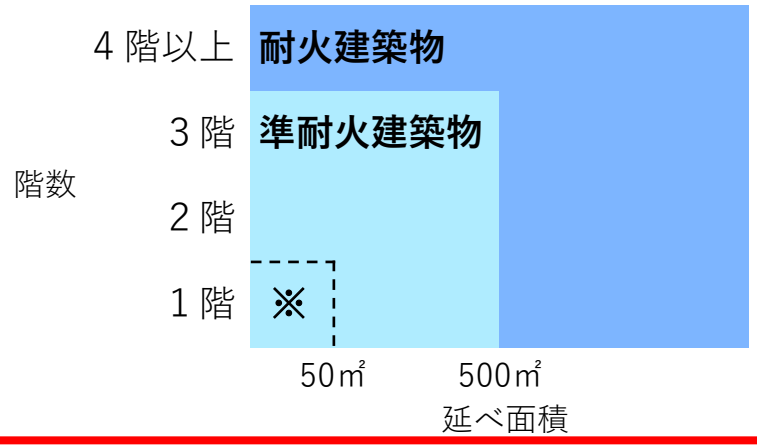
検討区域



新たな防火規制の指定を検討する区域

原則、準耐火建築物以上とする必要があります

新たな防火規制

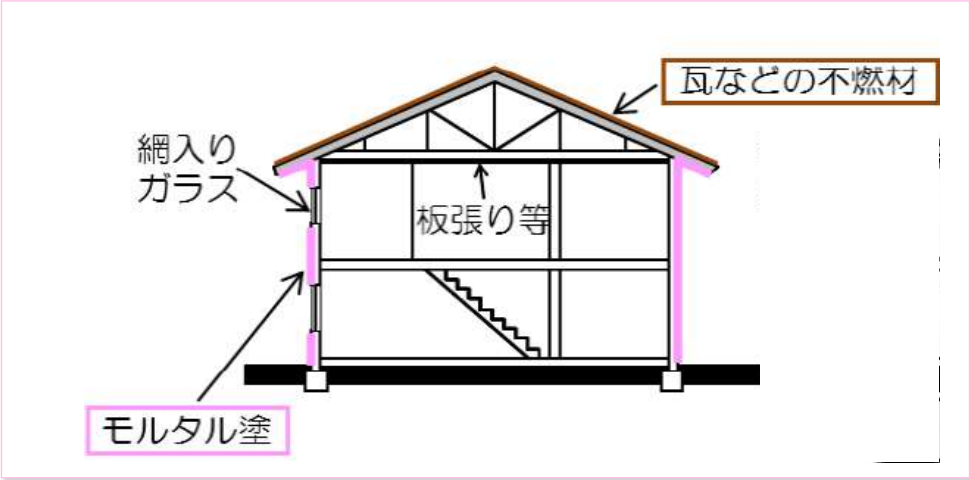


※延べ面積が50 ㎡以下の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものならば建築可能

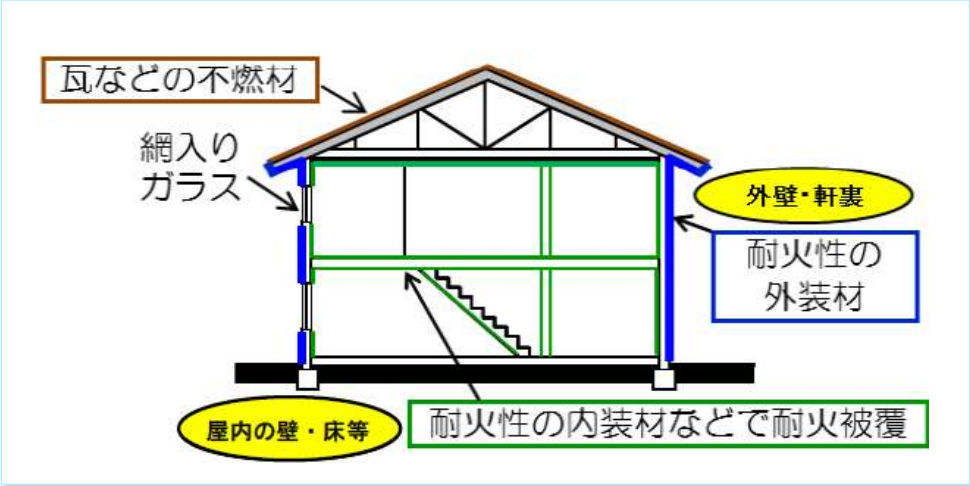
新たな防火規制

～防火構造、準耐火建築物の違い～

防火構造の木造建築物



木造の準耐火建築物



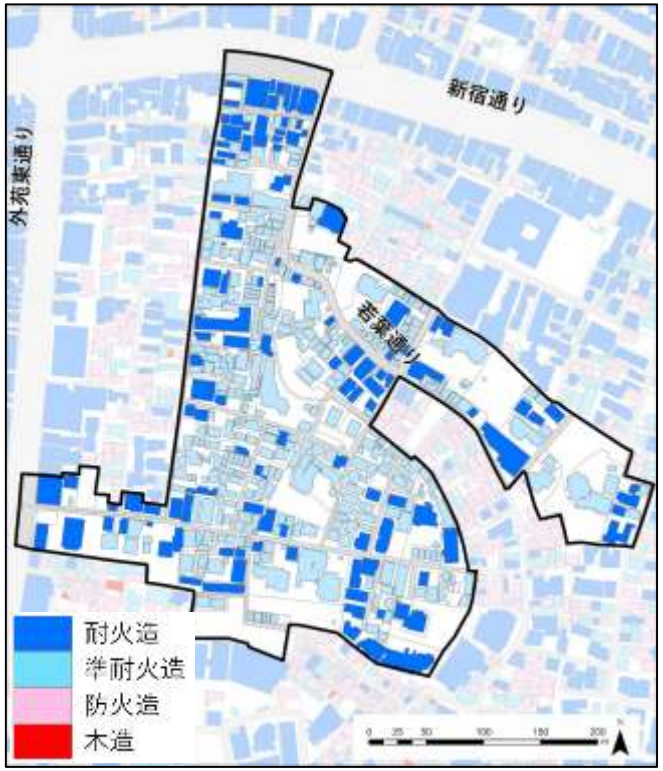
新たな防火規制

～指定による効果～

新たな防火規制指定の検証

新たな防火規制の区域

新たな防火規制に基づき建物の建替えが行われた場合



検証の結果、不燃領域率（スライド30参照）が 約58%→約89%となり、
市街地の燃えにくさが改善されることが分かりました

【参考】建替え時の助成について

不燃化建替促進事業

○木造住宅を準耐火建築物等にする不燃化建替え工事

昭和56年5月３１日以前に着工
：上限300万円

昭和56年6月　１日以降に着工
：上限100万円

○木造住宅の除却（取り壊し）工事

昭和56年5月３１日以前に着工
：上限 50万円

助成対象地区は
区担当者にご確認ください

※助成要件等の詳細については、事前にお問い合わせください。

【参考】建替え時の助成について

道路拡幅について

当地区では、歩行者の安全性を確保するため道路拡幅を行っています。

○該当路線：区画道路１号（８ｍ）

区画道路２号（６ｍ）

※道路拡幅部分について、寄附の受付又は用地取得を行っています。
※詳細については、事前にお問い合わせください。