



# 若葉・須賀町地区 地区計画

## 若葉・須賀町地区地区計画

若葉・須賀町地区は、古くからの寺社や坂道が多く、江戸初期からの寺町のたたずまいをたどる歴史と文化の散歩道などの歴史的文化的資源が点在する住宅地です。地区外周部の新宿通り及び外苑東通り沿道には中高層の耐火建築物が建ち並んでいますが、地区内部には木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭あいな道路が多く、防災性に課題があります。

こうした現況や課題を踏まえ、歴史的文化的資源を活かすこととともに、建築物等の更新時に区画道路等の公共施設の整備を行い、災害時に円滑な避難や消防活動が可能となる安全なまちを目指しています。

また、都心に近い地域の利便性を活かしたみどり豊かな低中層の住宅地として、地区の不燃化を促進するとともに災害時に燃え広がらない良好な居住環境が確保されたまちを目指します。

## 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<br>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・須賀町地区地区計画都市計画 決定<br>若葉・須賀町地区建築条例 制定       |
| 平成11年 | 防災再開発促進区 指定                                  |
| 令和3年  | 若葉・須賀町地区まちづくり協議会 発足                          |
| 令和5年  | 若葉・須賀町地区まちの将来像 策定                            |
| 令和7年  | <b>若葉・須賀町地区地区計画都市計画 変更決定</b><br>新たな防火規制の区域指定 |

## 地区計画の概要

### 1 安全でゆとりのある歩行者空間を確保します

歩行者の安全性を確保し、ゆとりのある空間を創出するために区画道路沿道に**壁面の位置の制限**及び**壁面後退区域における工作物の設置制限**を定めます。

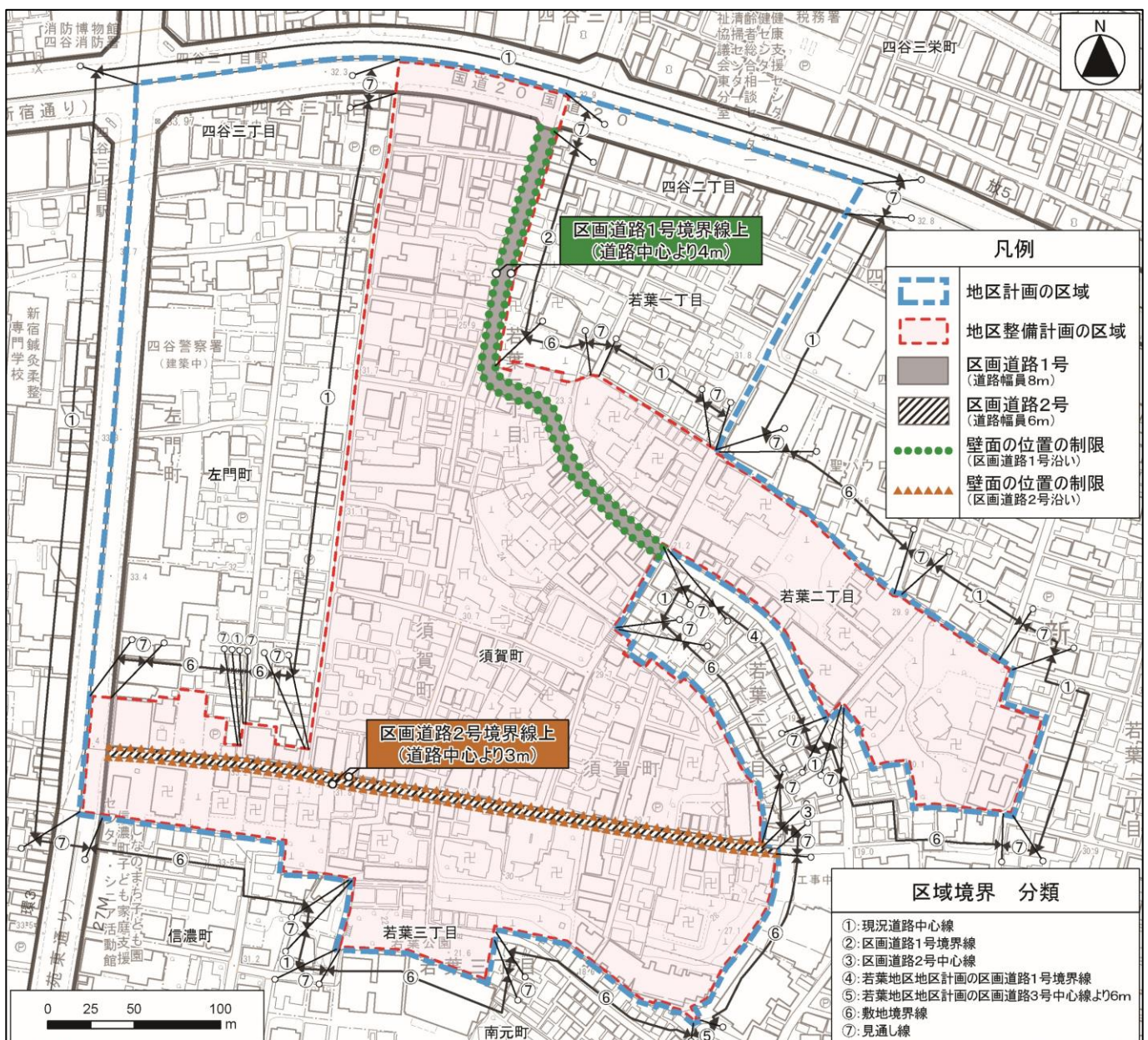
### 2 寺町としての景観及び周辺環境に配慮します

寺町としての景観及び周辺環境に配慮するため、**建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**を定めます。

### 3 緑化への配慮及び震災時のブロック塀等の倒壊を防止します

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、**垣又は柵の構造の制限**を定めます。

## 地区計画及び地区整備計画の区域（計画図）



## 地区整備計画の主な内容

### 壁面の位置の制限 及び 壁面後退区域における工作物の設置制限

#### 壁面の位置の制限

以下のものは、区画道路1号（道路中心から4 m）、区画道路2号（道路中心から3 m）の範囲を超えて建築することはできません。

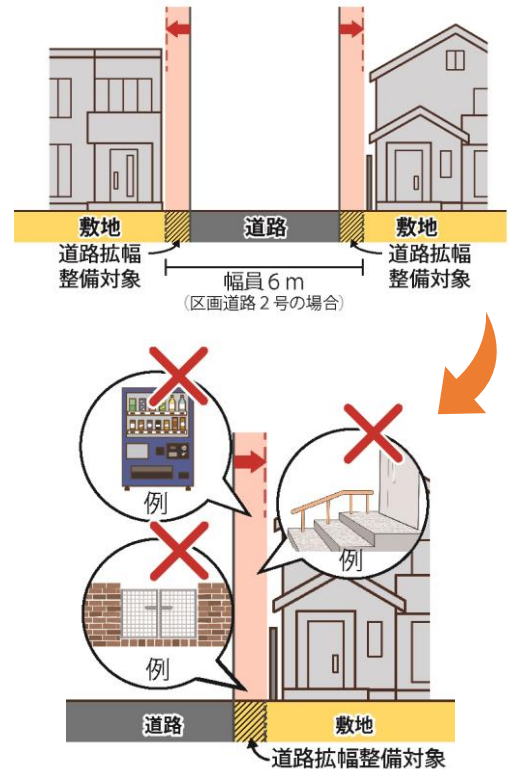
- 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面
- ひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分
- 門若しくは塀

#### 壁面後退区域における工作物の設置制限

壁面の位置の制限がされた区域は、以下の工作物を設置してはいけません。

- 門、塀、垣、花壇、柵
- 自動販売機、広告物、看板
- 駐車施設及び駐輪施設
- その他これらに類する交通の妨げとなる工作物

※公益上必要なものについては、この限りではありません。



#### 参考

### 「壁面の位置の制限」を受ける敷地の容積率緩和について

前面道路の幅員により、容積率が低減されている敷地において、地区計画（条例）による壁面の位置の制限が定められている場合、壁面の位置の制限が定められている線を前面道路境界線とみなし、その道路幅員の数値から容積率を緩和することができます。

なお、容積率緩和の対象となる敷地は、住居系の用途地域に限られます。

壁面後退線と前面道路との間の部分（下図 ）の面積は、緩和される容積率を算定する場合に限り、敷地面積に算入できません。  
〔建築基準法第52条第12項、第13項〕

#### 壁面後退時における容積率の緩和の例

区画道路2号沿道／建築基準法第42条第2項道路／指定容積率300%の場合

##### 容積緩和を受けない場合

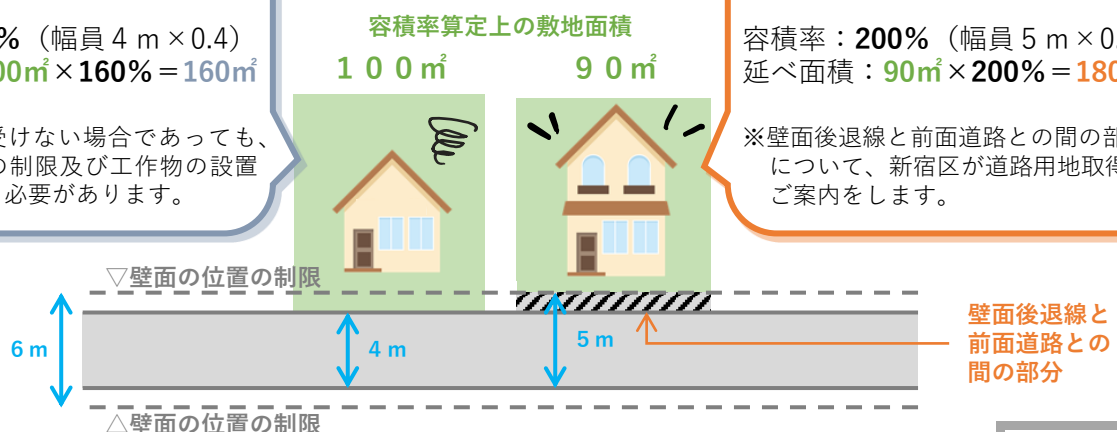
容積率：160%（幅員4 m×0.4）  
延べ面積：100㎡×160%＝160㎡

※容積緩和を受けない場合であっても、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を守する必要があります。

##### 容積緩和を受ける場合

容積率：200%（幅員5 m×0.4）  
延べ面積：90㎡×200%＝180㎡

※壁面後退線と前面道路との間の部分について、新宿区が道路用地取得のご案内をします。



新宿区では、区画道路1号、区画道路2号について、地区の防災性向上と住環境の改善を図るため、道路拡幅整備事業を行っています。詳しくは、新宿区ホームページ「若葉・須賀町地区のまちづくり」のページ内「道路用地取得のご案内」をご覧ください。

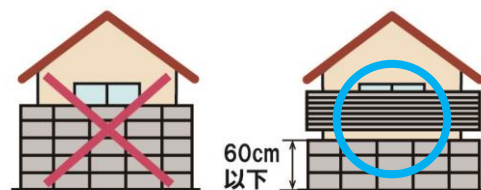


## 垣又は柵の構造の制限

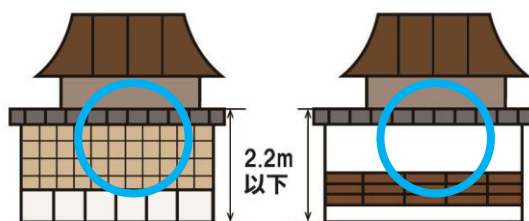
道路に面する門、塀その他これらに類するものの構造は、コンクリートブロック造その他これに類するものとしてはいけません。

ただし、次の①・②のいずれかに該当するものはこの限りではありません。

- ① 高さ60cm以下の部分がコンクリートブロック造その他これに類するものであるもの



- ② 以下の全てに該当するもので、区長が認めるもの
- ・本地区の歴史的文化的な景観を構成する建物と調和する塀その他これに類するもの
  - ・高さが2.2m以下であるもの
  - ・構造上及び防災上支障がなく、かつ、景観に配慮したもの



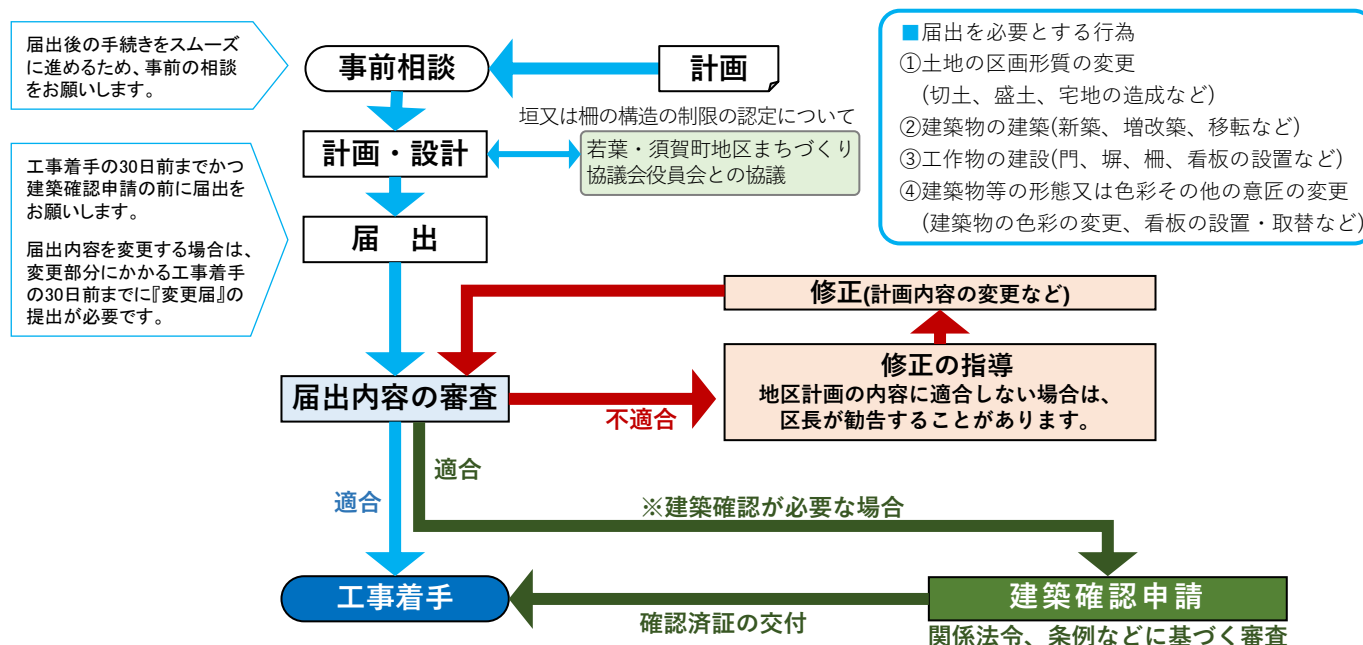
②を適用して塀等を築造する場合は、地区計画の届出を行う前に、建築計画の内容について、若葉・須賀町地区まちづくり協議会役員会との協議をお願いします。

## 建築確認申請との関係について

地区整備計画に定められた内容のうち、下表の①「壁面の位置の制限」については、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例として定められています。条例に基づく制限は、建築確認申請の際に審査の対象となります。

| 地区整備計画の内容                            | 都市計画法に基づく届出・勧告 | 建築確認申請の審査対象<br>(条例に基づく制限) |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|
| ①壁面の位置の制限 (区画道路1号、2号沿いの制限)           | ●              | ●                         |
| ②壁面後退区域における工作物の設置制限 (区画道路1号、2号沿いの制限) | ●              |                           |
| ③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限                | ●              |                           |
| ④垣又は柵の構造の制限                          | ●              |                           |

## 手続きの流れ -事前相談から工事着工まで-



# 若葉・須賀町地区地区計画

都市計画決定 平成6年8月29日 新宿区告示第218号  
都市計画変更 令和7年3月6日 新宿区告示第130号

〔新宿区決定〕

|                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |       |       |    |
|--------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|----|
| 名 称                |             | 若葉・須賀町地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |       |       |    |
| 位 置※               |             | 新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目、須賀町、左門町、四谷二丁目、四谷三丁目及び信濃町各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |       |       |    |
| 面 積※               |             | 約19.4ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |       |       |    |
| 地区計画の目標            |             | <p>本地区は、JR中央本線四ツ谷駅の西側及び東京メトロ丸ノ内線四谷三丁目駅の南側に位置し、地区内は、古くからの寺社や坂道が多く、江戸初期からの寺町のたたずまいをたどる歴史と文化の散歩道などの歴史的文化的資源が点在する住宅地である。地区外周部の新宿通り及び外苑東通り沿道には中高層の耐火建築物が建ち並んでいるが、地区内部には木造建築物が密集し、消防車の進入が困難な狭あいな道路が多く、防災性の向上が課題となっており、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく防災再開発促進地区に指定されている。</p> <p>新宿区都市マスタープラン（平成29年12月）では、「地区計画等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進する」などのまちづくりの方針が示されている。また、平成5年以降、木造住宅密集地区整備促進事業の活用により、区画道路の公共施設整備が行われている。</p> <p>このような状況を背景に、若葉・須賀町地区まちづくり協議会が策定した「若葉・須賀町地区まちの将来像（令和5年5月）」では、「豊かな暮らしと文化を育む、若葉・須賀町」をまちの将来像として掲げ、「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」「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」「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」「みどりの維持・保全、周囲の景観と調和した緑化」の4つの目標を定めている。</p> <p>こうした現況や課題を踏まえ、歴史的文化的資源を活かすこととともに、建築物等の更新時に区画道路等の公共施設の整備を行い、災害時に円滑な避難や消防活動が可能となる安全なまちを目指す。</p> <p>また、都心に近い地域の利便性を活かしたみどり豊かな低中層の住宅地として、地区の不燃化を促進するとともに災害時に燃え広がらない良好な居住環境が確保されたまちを目指す。</p> |        |       |       |    |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針     | <p>寺社が20ヶ所以上と多く、公園等の空地もあることから、歴史的文化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、災害に強く安心して住み続けられる市街地形成を目指す。また、みどりの維持・保全を図り、みどり豊かなまちづくりを進めるとともに、新宿通り及び外苑東通り沿道は、商業環境の整備に配慮する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |       |       |    |
|                    | 地区施設の整備の方針  | <p>歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の消防活動を円滑に行える空間として区画道路1号及び区画道路2号を拡幅整備する。さらに、地区内の歴史的文化的資源をつなぐ散歩道や地域の憩いの場となる公共的空間を整備し、歩行者に配慮した地区内の歩行者ネットワークを形成する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |       |       |    |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <p>地区整備計画の区域内は、良好な居住環境の形成と防災性の向上を図るため以下の制限を定める。</p> <p>1 歩行者の安全性を確保し、ゆとりのある空間を創出するために区画道路沿道に壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>2 寺町としての景観及び周辺環境に配慮するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>3 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、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |       |       |    |
| 地区整備計画             | 位置          | 新宿区若葉二丁目、若葉三丁目、須賀町、左門町、四谷三丁目及び信濃町各地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |       |       |    |
|                    | 面積          | 約11.6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |       |       |    |
|                    | 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1号 | 8m    | 約295m | 拡幅 |
|                    | 道路          | 区画道路2号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6m     | 約390m | 拡幅    |    |

|        |             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項  | 壁面の位置の制限             | 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面若しくはひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分又は門若しくは塀は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。                                                                                                                                        |
|        |             | 壁面後退区域における工作物の設置制限   | 計画図に示す壁面の位置の制限がされた区域においては、門、塀、垣、花壇、自動販売機、柵、広告物、看板、駐車施設及び駐輪施設その他これらに類する交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。                                                                                                                                |
|        |             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物、工作物及び屋外広告物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け、周辺の景観と調和した落ち着いた街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。                                                                                                                                                                          |
|        |             | 垣又は柵の構造の制限           | 道路に面する門、塀その他これらに類するものの構造は、コンクリートブロック造その他これに類するものとしてではない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。<br>(1) 高さ60cm以下の部分がコンクリートブロック造その他これに類するものであるもの<br>(2) 本地区の歴史的文化的な景観を構成する建物と調和する塀その他これに類するもの（高さが2.2m以下であるものに限る。）であって、構造上及び防災上支障がなく、かつ、景観に配慮したものであると区長が認めるもの |
|        | 土地の利用に関する事項 |                      | みどり豊かな街並みの形成を目指し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進する。                                                                                                                                                                                                            |

※は知事協議事項

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり」

理由：歴史的文化的資源を活かすこととともに、建築物等の更新時に区画道路等の公共施設の整備を行い、災害時に円滑な避難や消防活動が可能となる安全なまち、良好な居住環境が確保されたまちを形成するため、地区計画を変更する。

## (参考) 新たな防火規制の区域指定について

### 1 目的

新たな防火規制の区域指定により、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替を規制します。これにより、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物、準耐火建築物等）の建築を義務付け、災害に強いまちづくりを進めていきます。

### 2 主な規制内容

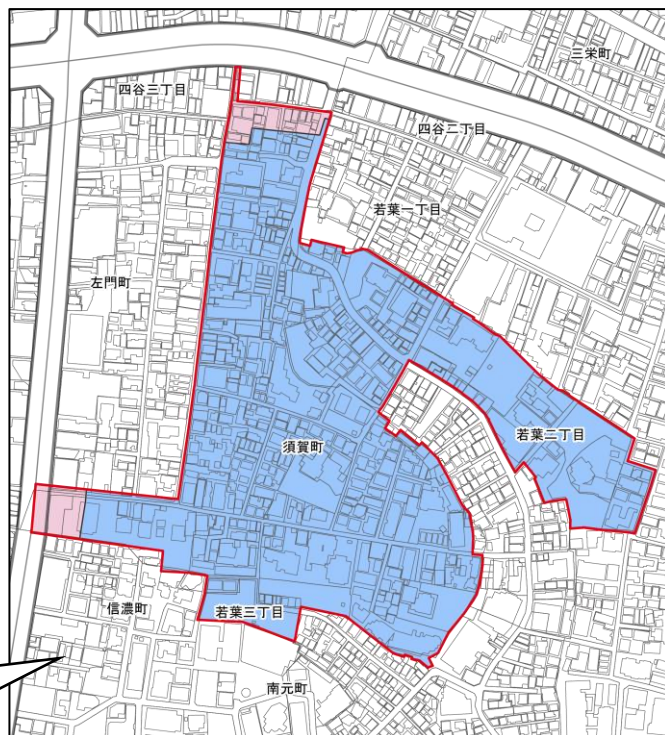
#### (1) 防火地域

防火規制の変更はありません。

#### (2) 準防火地域

指定区域内の準防火地域では、1階・2階建ての建築物であっても、「耐火建築物」または「準耐火建築物等」の建築が義務づけられます。

- 新たな防火規制の指定区域
- 防火地域
- 準防火地域



※新たな防火規制の指定区域は、地区計画区域とは異なります。

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)