



建替え、道路拡幅前
区画道路1号(若葉通り)

建替え、道路拡幅後
区画道路1号(若葉通り)

地区内部

若葉地区 地区計画

若葉地区地区計画

若葉地区は、区画道路1号（若葉通り）に沿った谷地に老朽化した木造建築物が密集し、細街路や行き止まり道路が多く、防災性に課題があります。

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、道路等の公共施設整備及び共同建替え等が行われています。

こうした現況や課題を踏まえ、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、都心に近い地域の利便性を活かした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、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地の形成を目指します。

また、建替えにあわせて、道路整備を進めることで歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の円滑な避難や消防活動が可能となる、道路基盤の整っ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 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	防災再開発促進区 指定
平成12年	まちづくり協力基準 策定
令和5年	若葉地区まちの将来像 策定
令和7年	若葉地区地区計画都市計画 決定 新たな防火規制の区域指定

地区計画の概要

1 良好な居住環境を確保するとともに建替えを促進します

用途の制限、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色彩その他の意匠の制限を定めます。

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します

区画道路沿道に壁面後退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。

3 崖地周辺の防災性の向上を図ります

崖地沿い（一部を除く）に壁面後退を定めます。

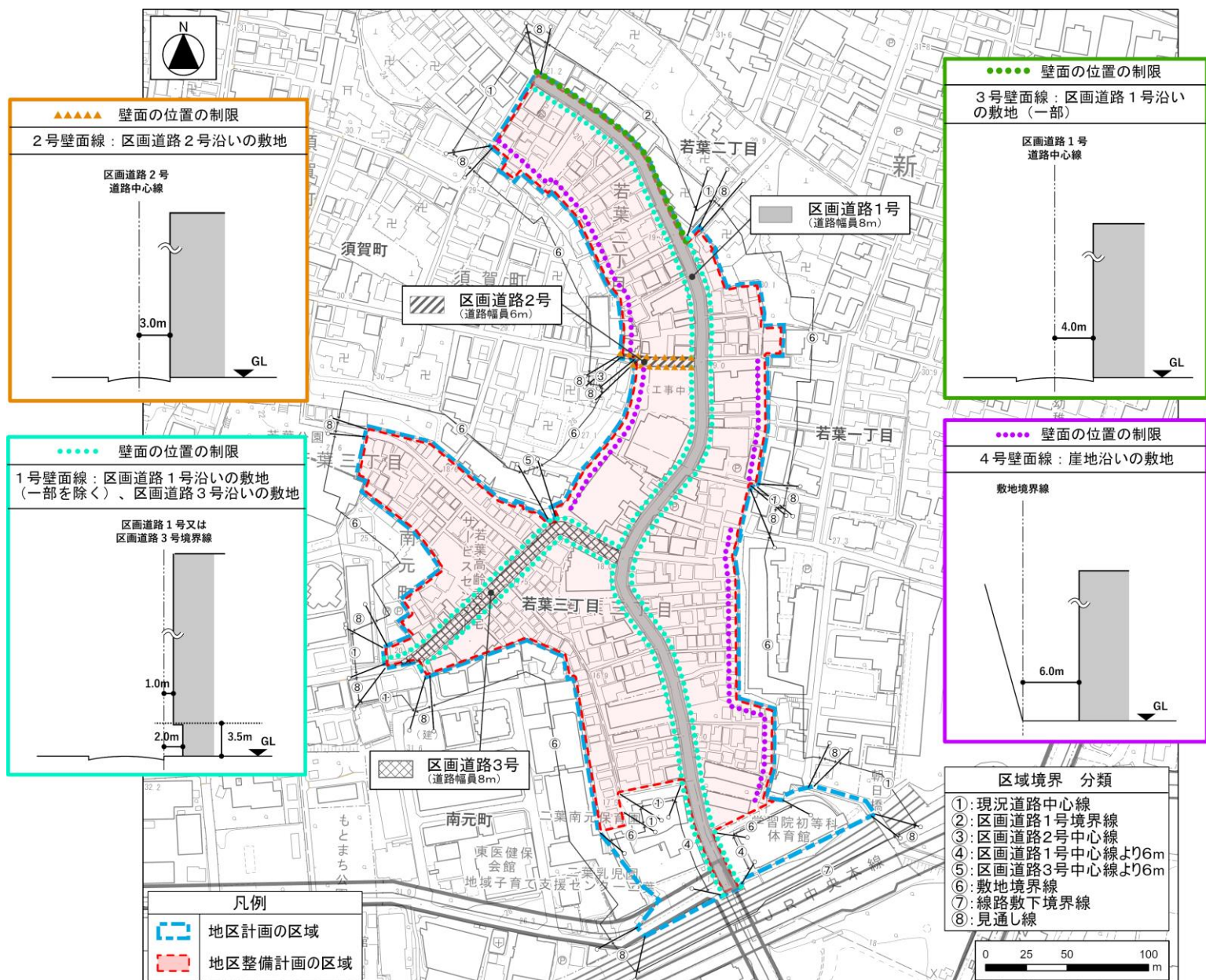
4 居住環境と居住水準を確保します

一定規模以上の建築物における3階以上の住宅部分については、建築物の棟の配置を南北方向にし、崖地側と区画道路1号（若葉通り）側の2棟に分ける等の規定を定めます。

5 緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止します

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

建築物等の用途の制限

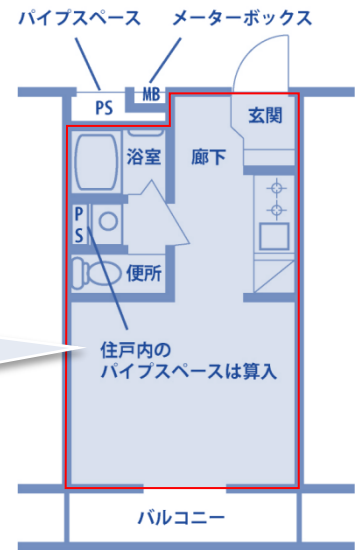
総住戸数が25戸以上の長屋又は共同住宅を建てる場合

総住戸数の半数以上の戸数は、1戸あたりの専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く）を40㎡以上とします。

住戸の専用面積について

外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分(□の範囲)の床面積により算出します。

ただし、ベランダ、バルコニーや住戸の外に開口部を設けたメーターボックス等は除きます。

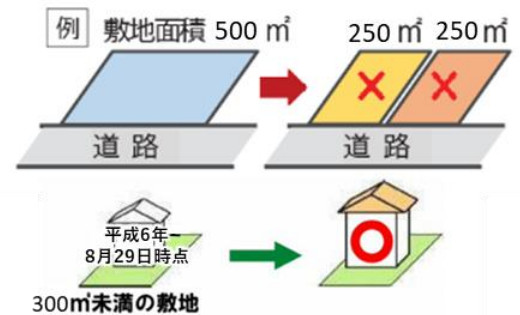


建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、300㎡以上とします。

※若葉地区再開発地区計画の告示日（平成6年8月29日）において、300㎡より小さい敷地は、分割しなければ、そのまま建替えができます。

※敷地の一部を区画道路を拡幅するために分割して、300㎡未満となった場合は建替えができます。

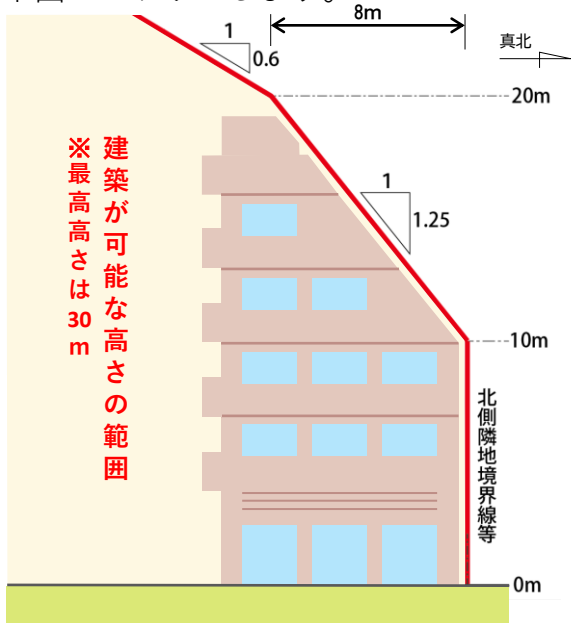


建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、30mとします。

敷地面積が300㎡未満の敷地の場合

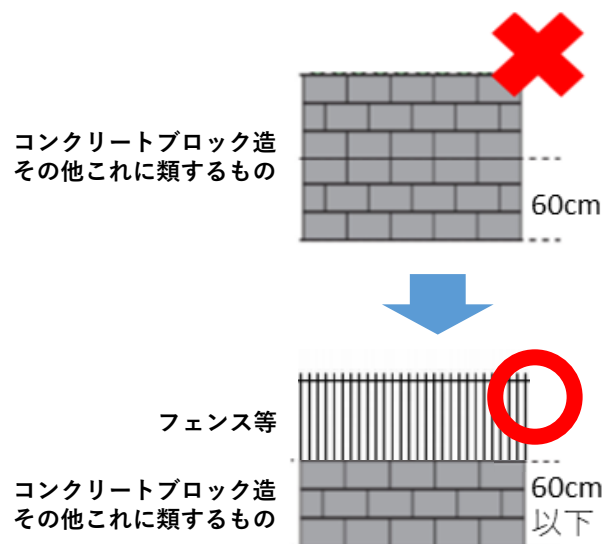
下図のとおりとします。



垣又は柵の構造の制限

道路に面する門又は塀等の構造は、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、高さ60cm以下の部分はこの限りではありません。



壁面の位置の制限

下表の×に該当するものは、各壁面線による壁面の位置の制限（２ページの地区計画及び地区整備計画の区域（計画図）を参照ください。）を超えて建築することはできません。

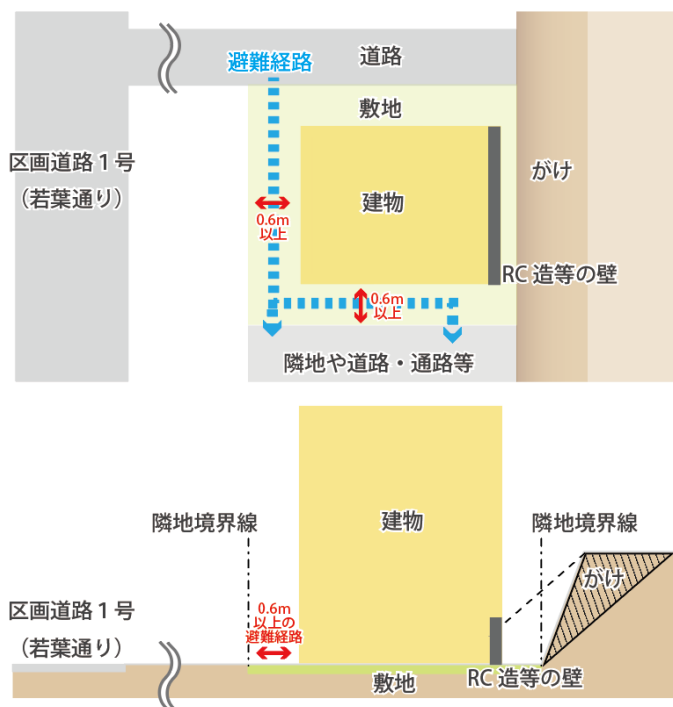
位置の制限を超えて建築することができないもの	１～３号壁面線の場合	４号壁面線（崖地沿い）の場合
建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面	×	×
ひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、からぼり、建築設備その他これらに類する建築物の各部分	×	
門若しくは塀	×	

※ １号壁面線について、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

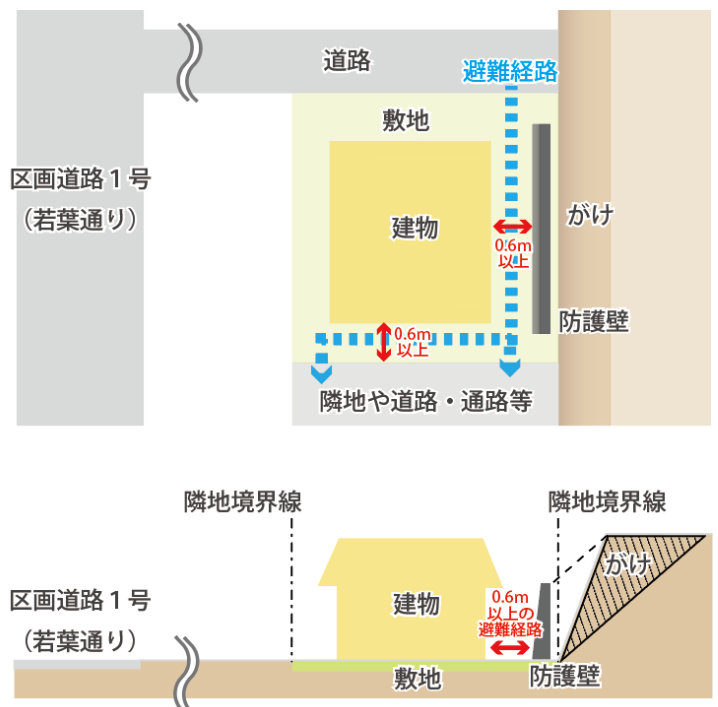
４号壁面線について、当該壁面線沿いの敷地内に区長が認める避難経路を確保する場合（下記参照）は、この限りではありません。それぞれの詳細は、都市計画部 景観・まちづくり課にお問い合わせください。

「区長が認める避難経路」の解説

①鉄筋コンクリート等の壁を設ける場合



②崖地沿いに防護壁を設ける場合



※ 崖に擁壁が設置されており、擁壁が建築基準法に基づく検査済証を取得している等の場合には、RC造等の壁や防護壁の設置が不要な場合もあります。

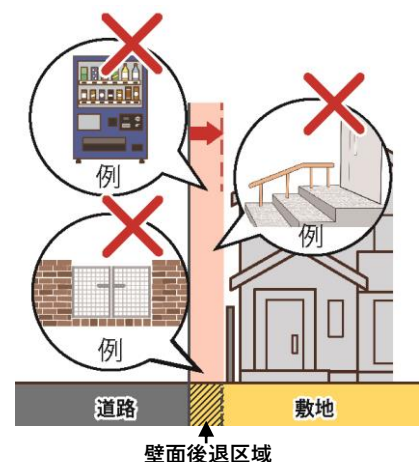
壁面後退区域における工作物の設置制限

１～３号壁面線による壁面の位置の制限が指定されている範囲

以下のものは、設置することはできません。

- 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。

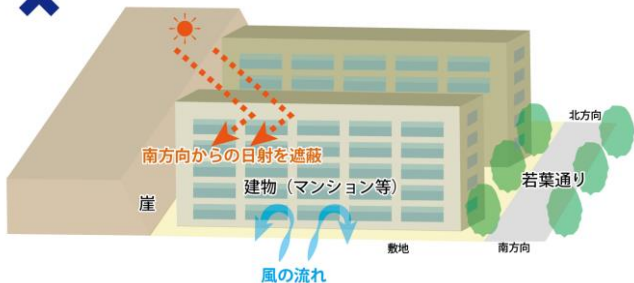


建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

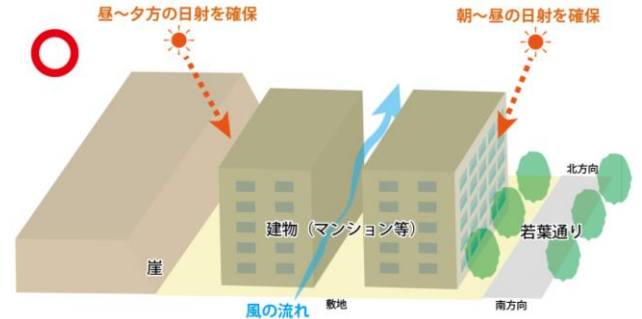
敷地面積が300㎡以上の敷地の場合

敷地の区画道路1号（若葉通り）境界線から地区計画の区域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（奥行き率）**は、**10分の7**を超えてはいけません。

若葉地区のまちづくりにおける通風・採光の考え方



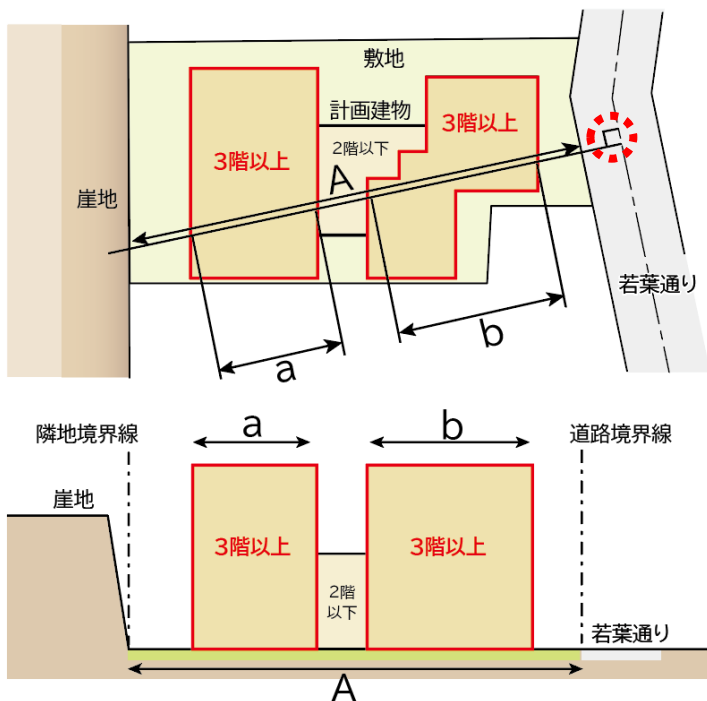
東西方向に建物を配置した場合、地区南北方向の風の流れが遮られます。また、南方向からの採光を建物が遮ります。



南北方向に建物を配置した場合、地区南北方向の通風が確保されます。また、東西方向等からの採光を確保できます。

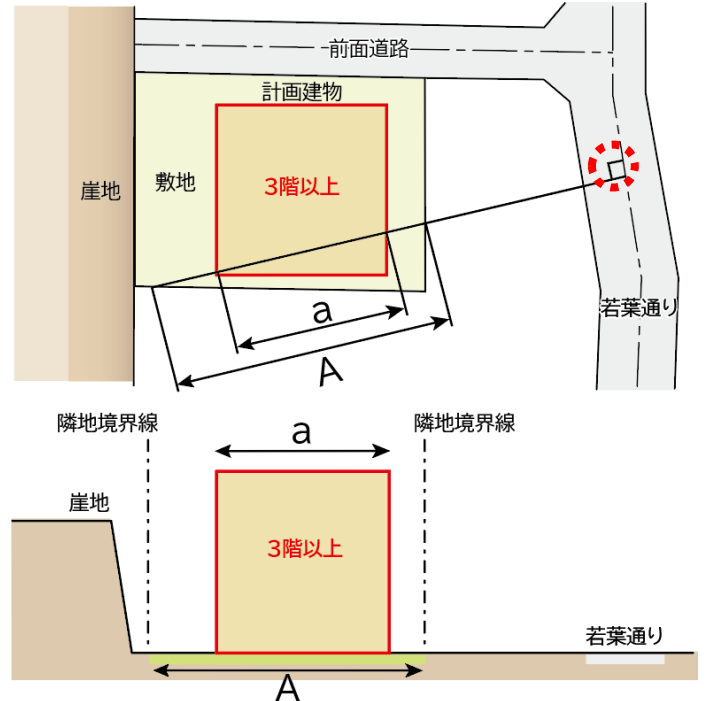
奥行き率の解説

①区画道路1号（若葉通り）が前面道路となる場合



上記の場合、 $(a+b)/A \times 100 = \text{奥行き率}(\%)$ となります。

②区画道路1号（若葉通り）が前面道路とならない場合



上記の場合、 $a/A \times 100 = \text{奥行き率}(\%)$ となります。

※区画道路1号（若葉通り）境界線から地区計画の区域線方向とは、区画道路1号（若葉通り）の道路中心線から地区計画の区域線へ向かって垂直方向としてください。

また、**最大となる奥行き率が10分の7**を超えてはいけません。

専用面積40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅の場合

敷地内（建築物内部を含む）に地域のコミュニティや生活利便性向上に資するものとして区長が別に定める空間を整備してください。（区長が別に定める空間について、詳細は都市計画部 景観・まちづくり課にお問い合わせください。）



若葉地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 令和7年3月6日 新宿区告示第129号

名 称		若葉地区地区計画				
位 置※		新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目、南元町及び須賀町各地内				
面 積※		約 6. 1 h a				
地区計画の目標		本地区は、J R 中央本線信濃町駅の北東及び東京メトロ丸ノ内線四谷三丁目駅の南東に位置している。地区内は、特別区道 4 3-2 1 0 号（区画道路 1 号）に沿った谷地に老朽化した木造建築物が密集し、細街路や行き止まり道路が多く、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。 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とともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます」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、道路等の公共施設整備及び共同建替え支援等が行われている。 このような状況を背景に、若葉地区まちづくり推進協議会が策定した「若葉地区まちの将来像（令和5年6月）」では、「新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉」をまちの将来像として掲げ、「誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり」「燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち」「住み続けられる共同建替えの推進」「崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備」「愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり」の5つの目標を定めている。 こうした現況や課題を踏まえ、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、都心に近い地域の利便性を活かした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、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。 また、建替えにあわせて、道路整備を進めることで歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の円滑な避難や消防活動が可能となる、道路基盤の整ったまちを目指す。				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	老朽化した木造住宅密集市街地を、戸建住宅と共同住宅等が調和した災害に強く安心して住み続けられる市街地として整備する。 また、ファミリー世帯が定住できる良好な共同住宅を誘導し、良好な地域コミュニティの形成を図る。立体的な土地利用を行うことにより、共同住宅の上層部は居住施設等とし、区画道路沿道の下層部は地域のコミュニティの活性化や生活利便性向上に資する空間を誘導する。				
	地区施設の整備の方針	1 周辺の道路とのネットワークに配慮し、歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の円滑な避難や消防活動を行えるようにするため、区画道路を拡幅整備する。 2 歩行者の安全性を確保するために、区画道路沿道に、壁面後退により歩行者空間を設け、区画道路を補完する。 3 区画道路沿道等に、歩行者空間と連携させた公共的空間を整備する。				
	建築物等の整備の方針	区画道路 1 号及び区画道路 3 号の沿道においては、壁面の位置の制限等により、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、前面道路幅員による容積率の制限及び斜線制限を緩和し、次の方針に基づいて、戸建住宅と共同住宅が調和した市街地形成を誘導する。 1 良好な居住環境を確保するとともに建替えを促進するため、用途の制限、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色彩その他の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、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る。 3 崖地周辺の防災性の向上等のために、崖地沿いに壁面の位置の制限を定める。 4 一定規模以上の建築物における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、崖地側と区画道路 1 号側の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 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、垣又は柵の構造の制限を定める。				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	木造住宅密集地区整備促進事業により共同建替え等を推進することで、無接道敷地の解消に努める。				
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、南元町及び須賀町各地内				
	面積	約 5. 4 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 1 号	8 m	約570m	拡幅
		道路	区画道路 2 号	6 m	約45m	拡幅
		道路	区画道路 3 号	8 m	約180m	拡幅
	建築物等に関する事項	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、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) 総住戸数が 2 5 戸以上の長屋又は共同住宅であって、専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ）が 4 0 m²未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であるもの (3) 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 項又は第 6 項に規定する営業の用に供する建築物				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※	10分の30（当該建築物の前面道路が区画道路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、若葉地区再開発地区計画の告示日（平成6年8月29日）において、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（その一部を区画道路として拡張する場合を含む。）及び区長が土地の合理的な利用を阻害しないものとして認めた場合においては、適用しない。
		壁面の位置の制限	1 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2に示す1号壁面線、2号壁面線又は3号壁面線による壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、計画図2に示す1号壁面線について、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 2 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す4号壁面線による壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、当該壁面線沿いの敷地内に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置制限	計画図2に示す1号壁面線、2号壁面線又は3号壁面線により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。
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、30m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を加えたものの以下とする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 敷地面積が300㎡以上の敷地にあつては、敷地の区画道路1号境界線から地区計画の区域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。 3 専用面積が40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅は、敷地内（建築物内部を含む。）に地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資するものとして区長が別に定める空間を整備する。
		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。

「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。」 ※は知事協議事項
理由：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、都心に近い地域の利便性を活かした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、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地を形成するため、地区計画を決定する。

（参考）新たな防火規制の区域指定について

1 目的

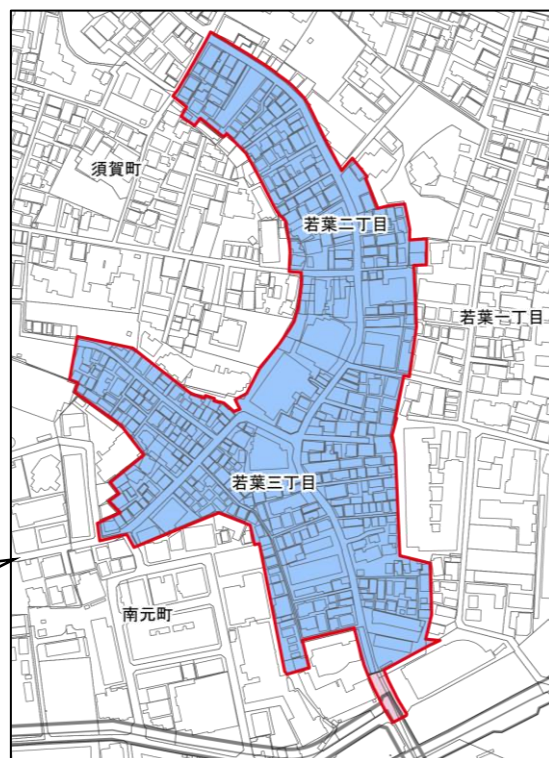
新たな防火規制の区域指定により、木造モルタル塗等の防火構造の建築物への建替えを規制します。これにより、火災が発生しても燃えにくい建物（耐火建築物、準耐火建築物等）の建築を義務付け、災害に強いまちづくりを進めていきます。

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。



前面道路幅員による容積率制限及び 斜線制限の緩和を受ける場合

区画道路1号又は区画道路3号沿道の敷地において、前面道路幅員による容積率制限や斜線制限の緩和を受ける場合、建築基準法に基づく認定が必要となります。
認定の基準の詳細は、都市計画部 建築指導課にお問い合わせください。

建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく認定に係る基準（抜粋）

第1 認定対象建築物

区画道路1号又は区画道路3号を前面道路とする敷地内における地区計画の内容に適合する建築物で、法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第2項（斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするものを対象とする。

第2 認定基準

法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の緩和）及び第2項（斜線制限の適用除外）の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。

（1）空地の整備 （2）接道長さ （3）内装の制限 （4）衛生 （5）壁面後退距離

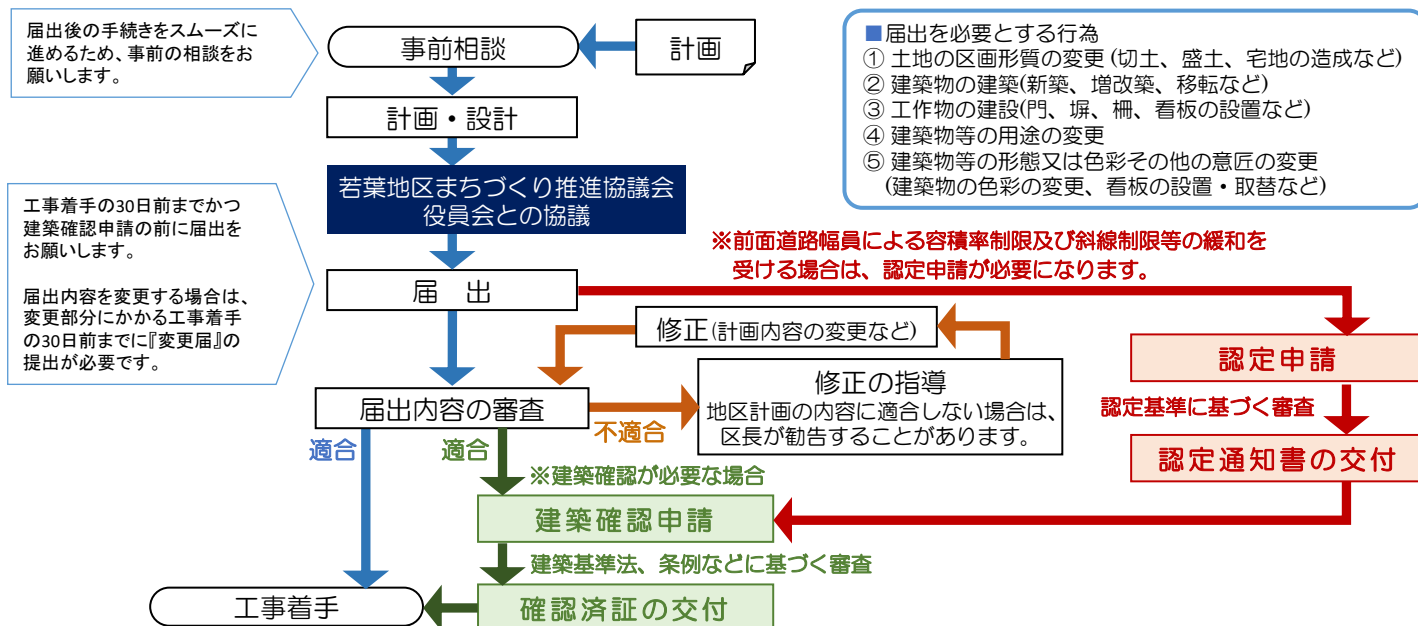
建築確認申請との関係について

地区整備計画に定められた内容のうち、右表の①、③、④-1、⑥は、建築基準法第68条の2の規定に基づく条例（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）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 (条例に基づく制限)
① 建築物等の用途の制限	●	●
② 建築物の容積率の最高限度	●	-
③ 建築物の敷地面積の最低限度	●	●
④-1 壁面の位置の制限（1～3号壁面線）	●	●
④-2 壁面の位置の制限（4号壁面線）	●	-
⑤ 壁面後退区域における工作物の設置制限	●	-
⑥ 建築物等の高さの最高限度	●	●
⑦ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	-
⑧ 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 -



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）