

若葉・須賀町地区地区計画

〔新宿区決定〕

都市計画決定 平成6年8月29日 新宿区告示第218号

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、須賀町、左門町、四谷二丁目、四谷三丁目及び信濃町各地下				
面積		約18.6ha				
地区計画の目標		寺社や坂道が多いことなど歴史的にゆかりのあるまちであることから、歴史的文化的遺産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う。また、住宅地区は居住環境及び防災性の向上に配慮し、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。				
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>(住宅地区) 寺社が25ヶ所と多く公園等の空地もあることから文化的・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て替えを行うことにより良好な住宅地として整備する。</p> <p>(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。</p>				
	地区施設の整備の方針	歩行者の安全性を確保するように区画道路1号及び区画道路2号を拡幅整備する。さらに、「歴史と文化の散歩道」及び地区内の歴史的文化的遺産をつなぐ散歩道を整備し、これらの沿道にポケットパークを設置することにより、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。				
	建築物等の整備の方針	<p>(住宅地区) (1) 良好な居住環境を確保するために、建築物の用途の制限を定める。 (2) 歩行者の安全性を確保し、ゆとりある空間を創出するために壁面の位置の制限を定める。 (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、垣又はさくの構造の制限を定め、生垣化を推進する。</p> <p>(商業・業務地区) (1) 歩行者の安全性を確保し、ゆとりある空間を創出するために壁面の位置の制限を定める。 (2) 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、垣又はさくの構造の制限を定め、生垣化を推進する。</p>				
地区整備計画	位置	新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、須賀町、左門町、四谷三丁目及び信濃町各地下				
	面積	約11.2ha				
	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300m	拡幅
			区画道路 2号	6m	約395m	拡幅
	地区の区分		住宅地区 (約10.3ha)		商業・業務地区 (約0.9ha)	
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限※	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項の各号の一又は第6項の各号の一に該当する営業の用に供するものは、建築してはならない。			
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。				
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。				

備考： 区域、整備計画区域、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、建て替えと公共施設等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市街地を形成するため、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)

新宿区地区計画④

若葉・須賀町地区 地区計画



壁面後退部分に設けられた植栽（区画道路2号）

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、また、木造住宅が密集する地区です。この地区の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、地区計画が策定されました。地区整備計画では、主要な道路沿いの防災性の向上や緑化の推進を図るために、壁面の位置の制限や垣・さくの制限を設けています。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の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・須賀町地区地区計画都市計画決定** 若葉・須賀町地区建築条例制定
- 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』。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します。

1.区画道路の整備を進めます。【壁面の位置の制限】

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ます。

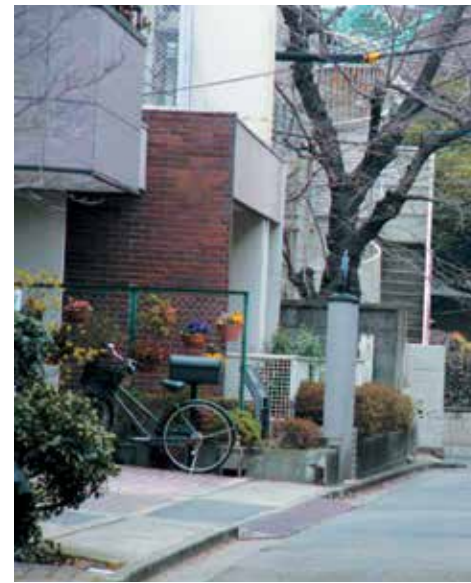
2.沿道の緑化を進めます。【垣・さくの制限】

ブロック塀などを制限し、沿道の緑化を進めます。また、安全でみどり豊かな道づくりを進めます。

●建築条例が定められています。

建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限について、地区計画に基づき、建築条例が定められています。

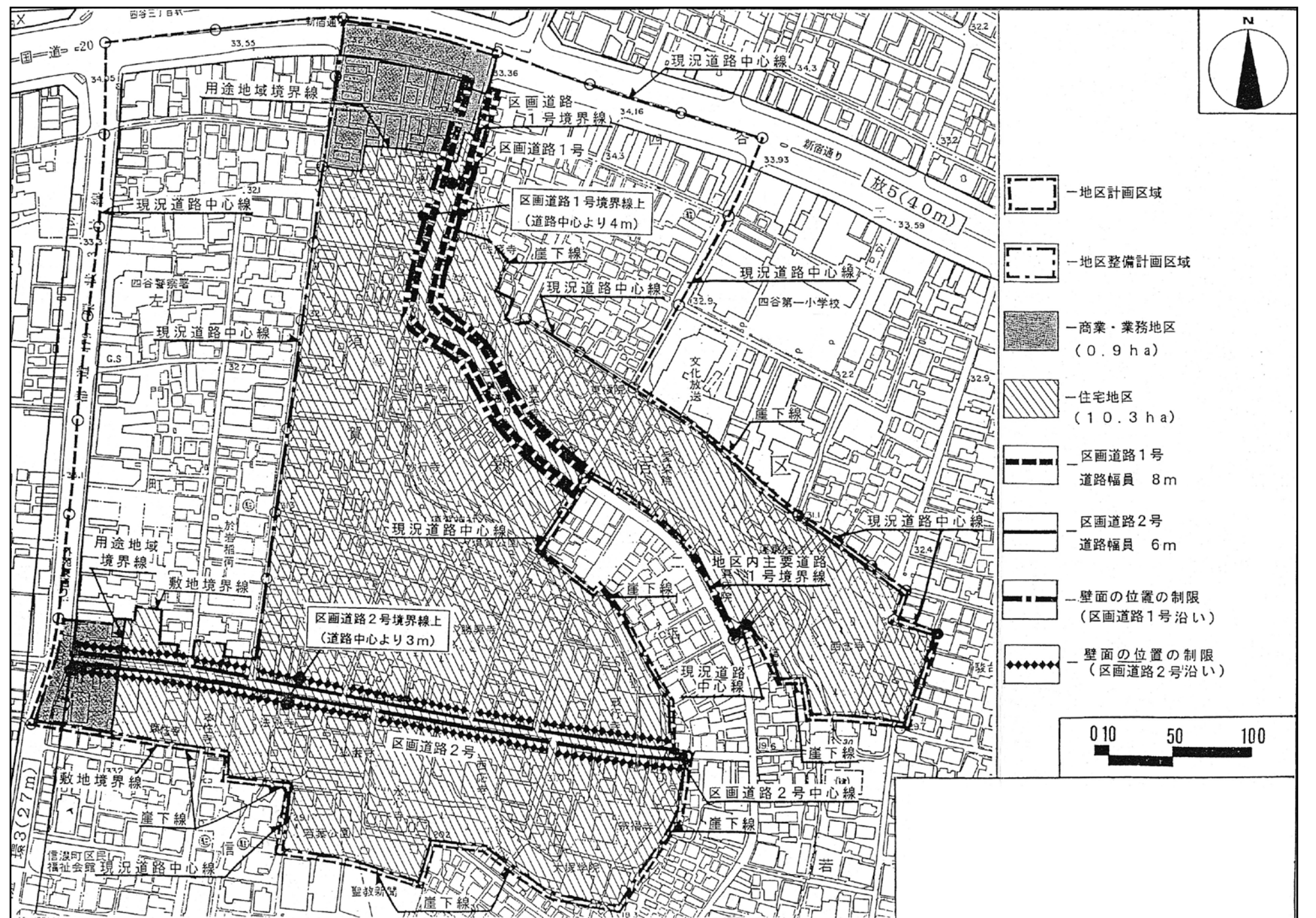
地区整備計画の内容	都市計画法に基づく届出・勧告	条例に基づく制限
①建築物の用途の制限 ○住宅地区内の風俗営業及び風俗関連営業の制限		●
②壁面の位置の制限 ○区画道路1号（若葉通り）沿いの制限 ○区画道路2号（左門町交差点～若葉通り）沿いの制限		● ●
③垣又はさくの構造制限 ○コンクリートブロック又はこれに類するものを制限	●	



沿道の緑化・壁面の後退



■計画図



手続きの流れ—事前相談から工事着手まで—

