

令和5年度 第8回 若葉地区まちづくり推進協議会全体会

令和6年1月23日（火）15:00~17:00
@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

今後の進め方

令和3
4年度

第1～2回 ・新たな体制でまちづくり推進協議会が発足
・地区の現況・課題について ほか

第3～5回 ・まちの将来像の検討

・アンケート調査

第6回 ・アンケート調査結果
・まちの将来像取りまとめ

第7回 ・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
新たな防火規制

第8回 ・まちの将来像の実現に向けた手法検討②
(令和6年1月) 地区計画の見直し
新たな防火規制

本日

まちづくりルール
(案)に関する
アンケート調査

第9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)

まちづくり推進協議会

令和5年度

令和6年度

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
 - 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6年1月31日（水）まで

※1月9日（火）、10日（水）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
回答をお願いします




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→

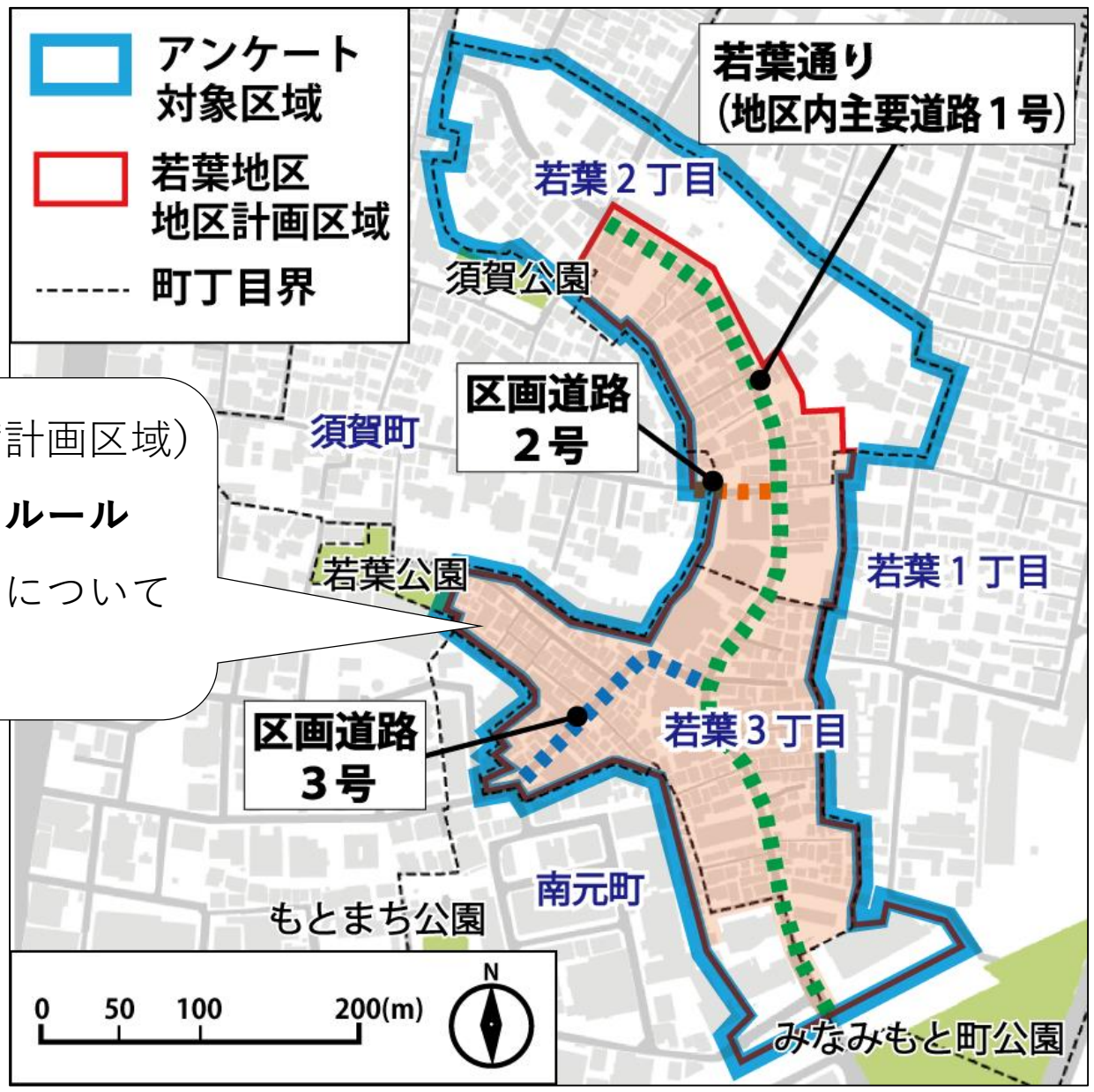


アンケート調査について

■アンケート対象区域

-  アンケート対象区域
-  若葉地区地区計画区域
-  町丁目界

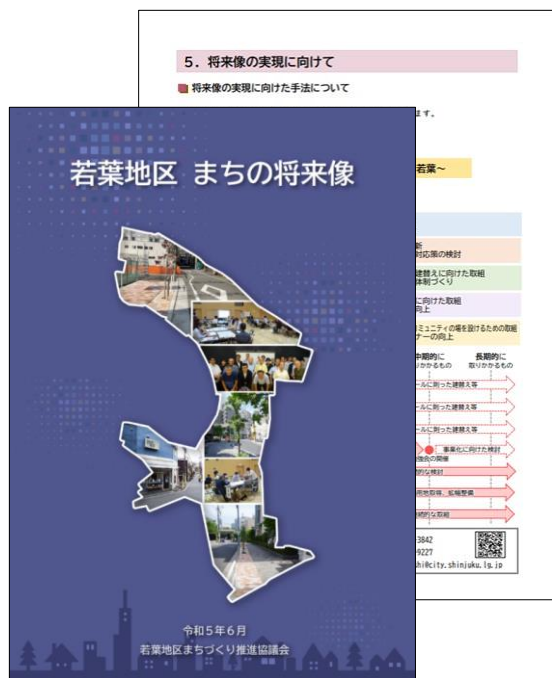
 の区域（地区整備計画区域）内の具体的なまちづくりのルール（地区整備計画）の見直しについてお伺いします



前回の振り返り

まちの将来像の実現に向けて

若葉地区 まちの将来像 ～新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉～



令和5年6月27日
「第6回若葉地区まちづくり推進協議会全体会」にてとりまとめ

まちの将来像の実現に向けて、**地区計画の見直し等**を検討していきます。
地区計画の見直し等では、**地域の防災性向上に向けて建替えを促進**するとともに、
地域のコミュニティや住環境の向上、新たなまちの魅力の創出を目指していきます。

現行地区計画の内容について

平成6年に策定された「若葉地区地区計画」 (再開発地区計画) について

現行地区計画の概要

目標

- ・老朽化した木造住宅の密集及び公共施設の不足の解消
- ・定住人口の回復
- ・良好な居住環境の確保

方針

1. 区画道路の整備

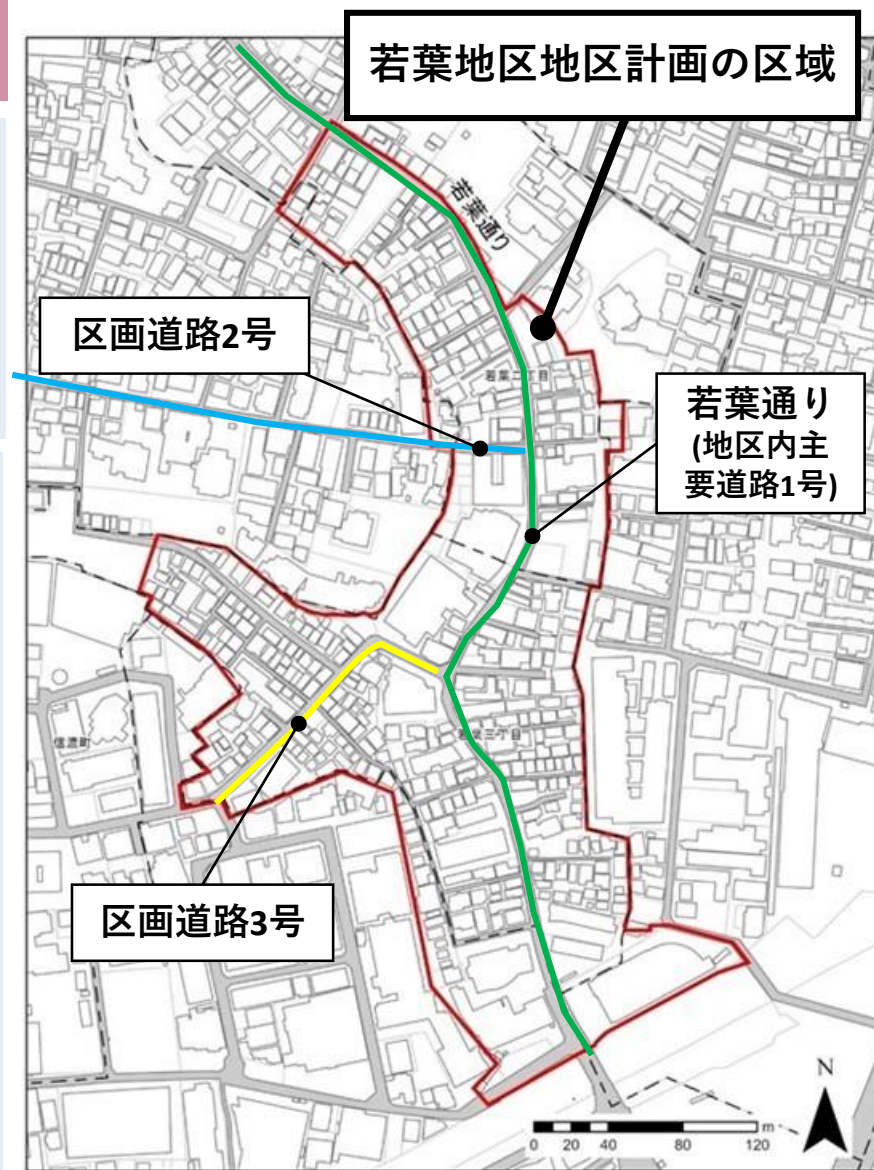
建替えに合わせて若葉通り等の主要な道路の整備を進めるとともに、壁面の位置の制限を定め、道路と一体となった歩行者空間を確保する

2. 共同建替えの促進

良好な居住環境の確保を図るため、共同建替えを誘導する

3. 通風や日照に配慮した建替えを誘導

南北の風の流れを導くため、建築物の形態の制限を定める



当地区の建替えに関する課題①

【共同建替えについて】

共同建替えされた建物の中には、高さ制限等のために、**容積率※**が**十分消化できていない**ものや、**住戸の過半がワンルーム（床面積30㎡未満）**で計画されたマンションもあります。

容積率が上限まで消化されていない建築物の例

	マンション名	容積率(上限300%)
①	マンションA	259%
②	マンションB	282%
③	マンションC	277%
④	マンションD	284%
⑤	マンションE	265%

住戸の過半がワンルーム(床面積30㎡未満)で計画された建築物の例

	住戸数	うち30㎡未満の住戸数
①	32戸	18戸
②	41戸	35戸
③	19戸	19戸
④	21戸	20戸
⑤	85戸	71戸

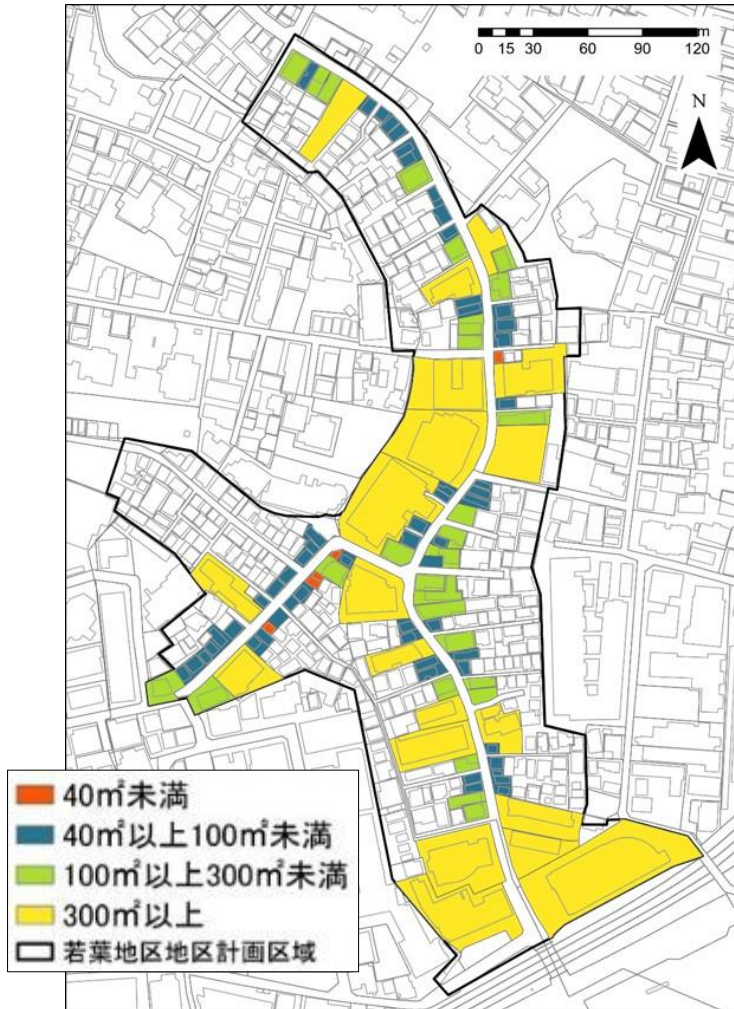
※ 容積率 = $\frac{\text{延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）}}{\text{敷地面積}}$

当地区の建替えに関する課題②

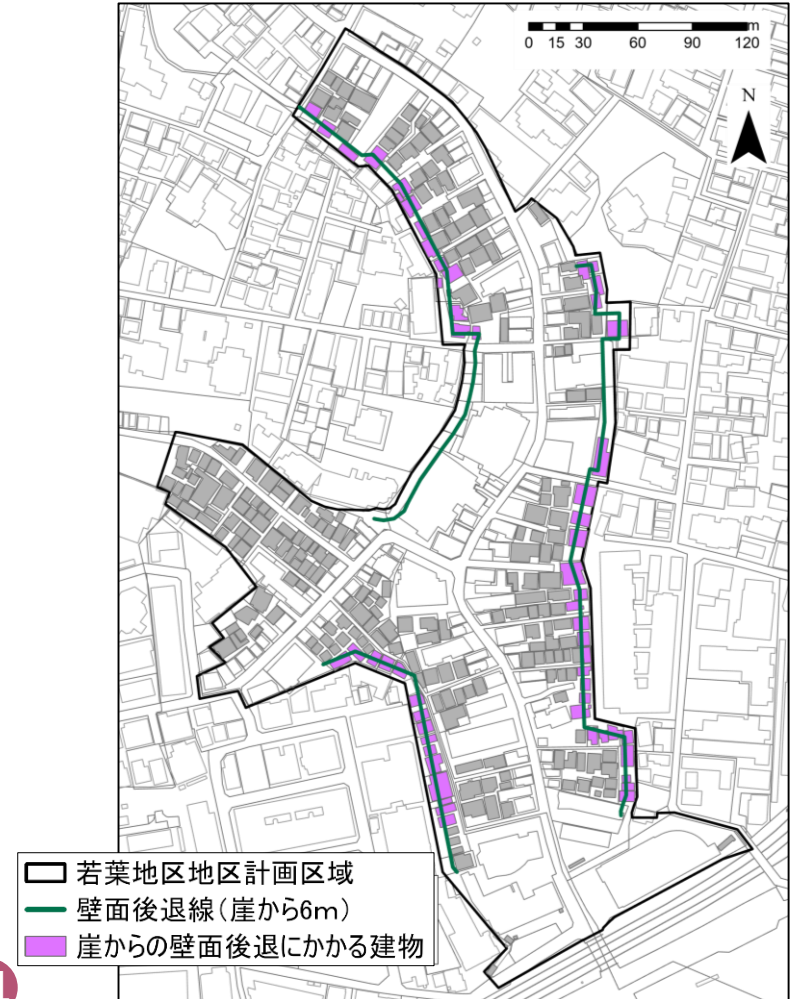
【個別建替えについて】

若葉通り等の沿道や崖地沿いの狭小な敷地では、壁面後退等の制限により、建替えが困難となる場合があります。

若葉通り等の沿道の敷地分布



崖地沿いの壁面後退にかかる建物分布



当地区の課題について

- ・平成6年の地区計画策定時は、
**共同建替えが地区全体に波及することを見込んでいましたが、
現在までの約30年間で、10件程度に留まっています。**
- ・共同建て替えの機運が高まっていない等の理由で
個別建替えを行う敷地では、
**共同建替えを中心とした現在の再開発地区計画の規定では
建築が困難な場合があります。**

地区計画の変更等の考え方について

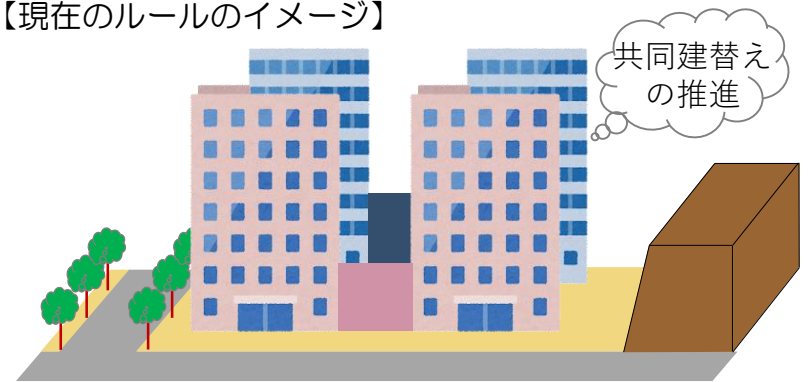
まちの防災性の早期向上に向けた建替え促進のため、

再開発地区計画から街並み誘導型地区計画への変更や**新たな防火規制の導入**を行い、**共同建替えの更なる推進**に加え、**個別建替え**を行う場合でも防災性向上に資する方策を定めます。

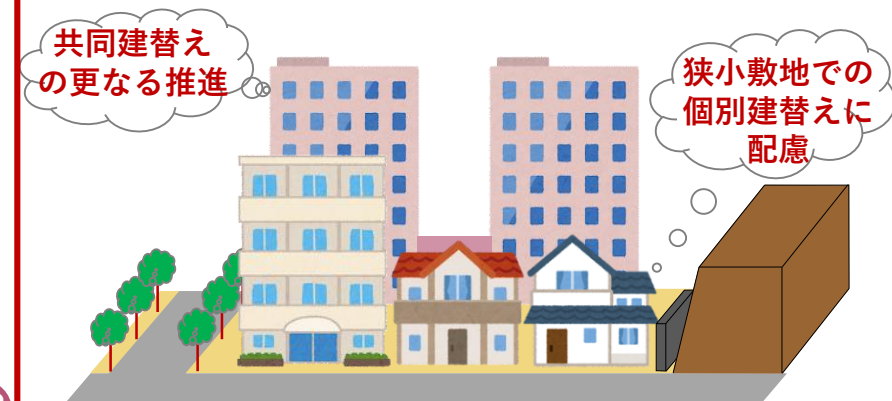
【地区の課題のイメージ】



【現在のルールイメージ】



【ルールの見直しイメージ】



まちづくりルール（案）について①

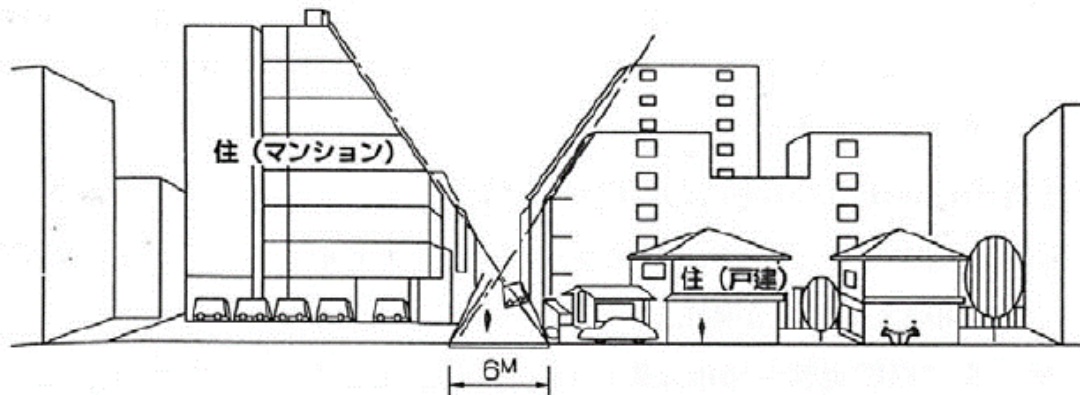
地区計画の見直しについて

街並み誘導型地区計画（平成7年創設）について

建物の壁面の位置や高さ等について一定の条件を定め、道路斜線制限等を緩和することで、**木造住宅密集地域等における建替えをしやすいとする制度**です。

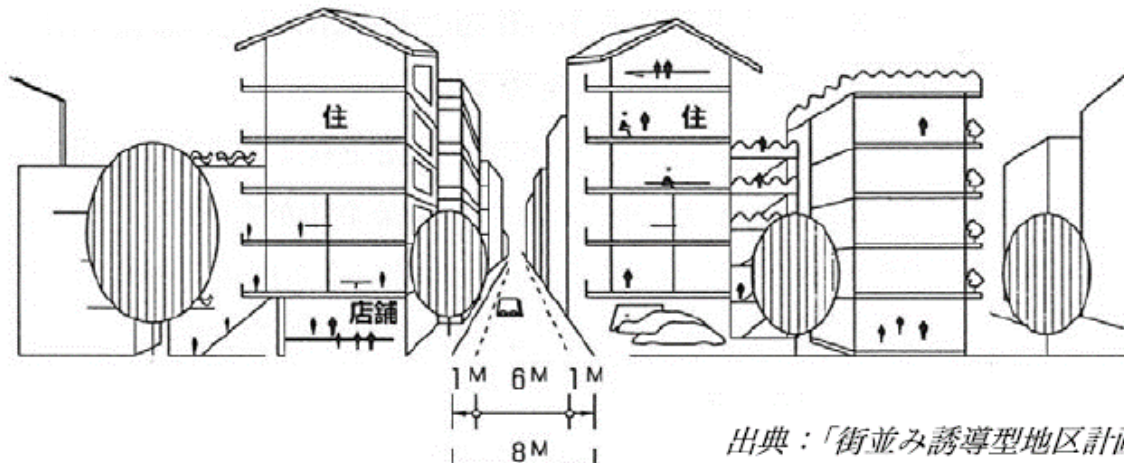
歩行者空間の確保や統一感のある街並み形成を図り、良好な中層の都市型住宅を誘導するため等に活用される地区計画です。

【現在のルールによる一般的な市街地のイメージ】



※ 若葉地区では天空率（建築物の位置や形態を道路斜線制限と同程度以上に採光、通風等が確保できるように計画することで、道路斜線制限を適用しないことができる手法）等を活用することで、左図のような勾配のある壁面の形状となっていない建築物もあります。

【街並み誘導型地区計画のイメージ】



出典：「街並み誘導型地区計画のつかい方」ぎょうせい

地区計画の見直し（案）の主な内容

既に定められている項目	1 容積率の上限	
	2 敷地面積の最低限度	
	3 垣またはさくの制限（ブロック塀等の制限）	
見直し・追加の検討を行う項目（案）	4 建物の最高高さ ⇒ 近年の建物に関するニーズ等を踏まえた高さ規定へと見直し	共同建替えの推進
	5 建物の用途 ⇒ ファミリー世帯を誘導するルールを追加	共同建替えの推進
	6 建物の形態の制限 ⇒ コミュニティ向上に資する空間等を誘導するルールを追加 ⇒ 個別建替えにも配慮したルールへと見直し	共同建替えの推進 個別建替えに配慮
	7 道路境界や崖からの壁面距離 ⇒ 十分な建物面積の確保が困難となる敷地に配慮したルールを追加	個別建替えに配慮
	8 壁面後退部分の工作物の設置 ⇒ 快適な歩行者空間確保に向けたルールを追加	歩行者空間の確保

地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

① 建物の最高高さ

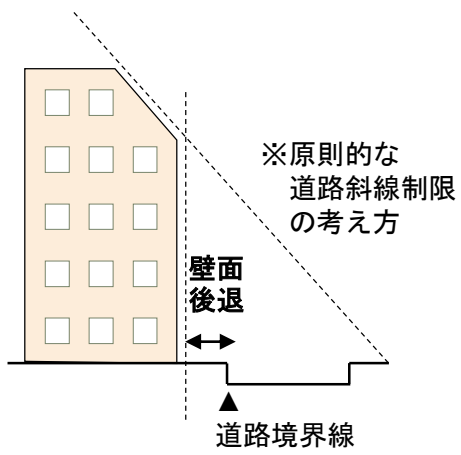
問4 近年の建物に関するニーズ等を踏まえた高さ規定へと見直し

ルールの対象範囲
若葉通り、
区画道路3号沿道



現在のルール

- 道路斜線制限等の高さ制限

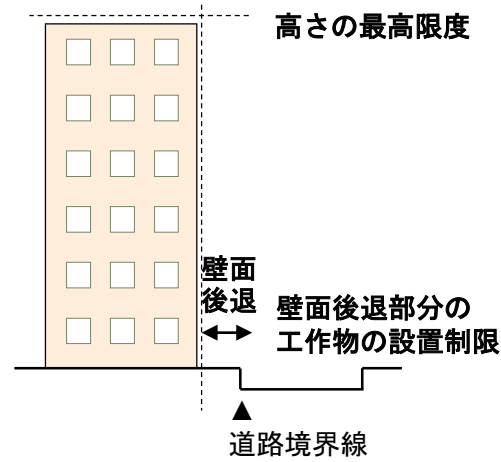


- 高さの最高限度：軒高25m

- ・8階程度の一定規模の高度利用を目指しています
- ・現行規定検討時の、三角屋根が望ましい、との意見を反映しています

見直し（案）

- 若葉通り・区画道路3号沿いの建物について道路斜線制限等の高さ制限を、街並み誘導型地区計画により適用除外*とします。



- 高さの最高限度：最高高さ30m
(都市計画の高さ制限と同じ)

- ※断熱性向上や省エネ設備の設置等のため、近年高まっている階高の高い建物へのニーズに対応すること等を目的としています。

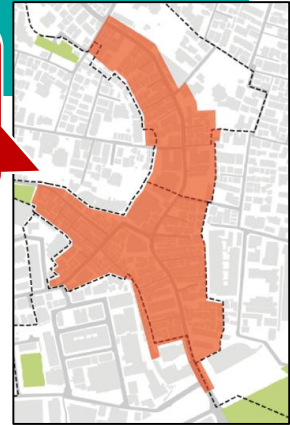
地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

② 建物の用途

問5

ファミリー世帯を誘導するルールを追加

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域



現在のルール

3階以上の階は住宅系の用途とすること。

新宿区では、区内全域を対象に「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」が定められています。
若葉地区では、同条例以外にはワンルームマンションを規制する特別なルールはありません。

見直し（案）

現在のルールに加えて

ファミリー世帯を誘導するため、**総住戸数が25戸以上の共同住宅等※は、過半の住戸を床面積40㎡以上とする規定を定めます。**

※他地区のワンルームマンションへの規制内容(下表参照)や、若葉地区内の共同住宅の住戸面積等を踏まえて設定しています。

【区内の他地区ルール】

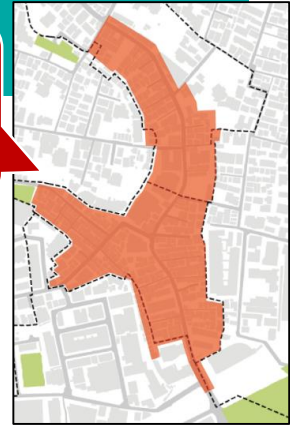
地区名	主な内容
内藤町地区	・共同住宅等の住戸の床面積は40㎡以上とする
市谷柳町地区	・総住戸数が30戸以上の共同住宅等は、過半の住戸を床面積40㎡以上とする
牛込台西北地区	・総住戸数が4戸以上の共同住宅等は、各住戸の床面積を25㎡以上とする ・総住戸数が30戸以上の共同住宅等は、過半の住戸を床面積40㎡以上とする

地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

③ 建物の形態の制限

問6 コミュニティ向上に資する空間等を誘導するルールを追加

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域



現在のルール

規定なし

見直し（案）

一定規模以上※1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や生活利便性向上に資する空間を整備する規定を定めます。

※1 若葉通りから崖地沿いまで含めた敷地で共同建替えを行った場合の規模程度を想定しています。

【整備イメージ】



歩行者の憩いの場となるベンチ等※2



近隣住民も利用できる交流スペース



買い物ができる店舗

※2 出典：墨田区 景観計画

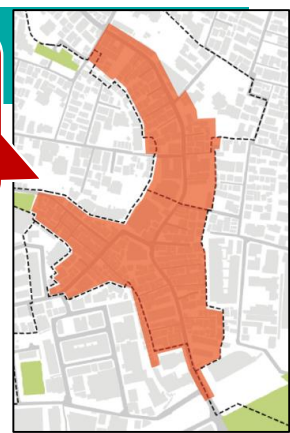
地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

③ 建物の形態の制限

問7

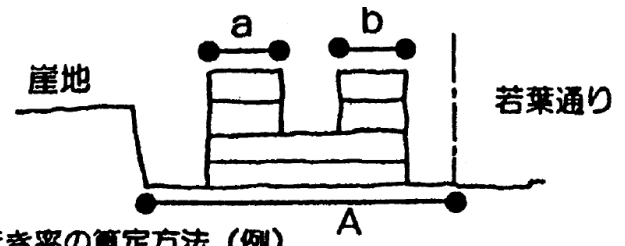
個別建替えにも
配慮したルールへと見直し

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域

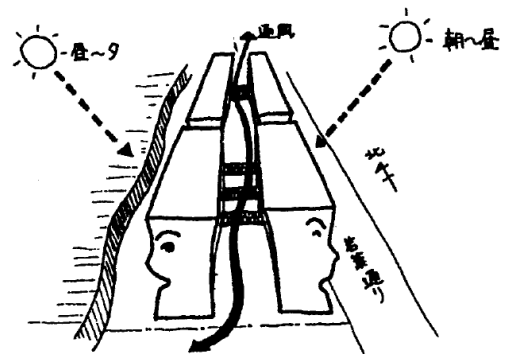


現在のルール

周辺の住環境に配慮し、東西に長大な壁面となる計画を避けるため、建築物の3階以上の部分の奥行き率は7/10を超えてはならない。



奥行き率の算定方法 (例)
 $(a+b)/A \times 100 = \text{奥行き率}(\%)$



見直し (案)

現在のルール

に加えて

設計の自由度等に配慮し、長大な壁面となることが想定されづらい敷地面積300㎡未満*の建築物は適用除外とする規定を定めます。

*現在の地区計画で、共同建替えを推進するために、敷地面積の最低限度として設定されている面積です。

周辺の住環境に影響を与えるおそれ小さい建築物に対しては奥行き率を適用しません

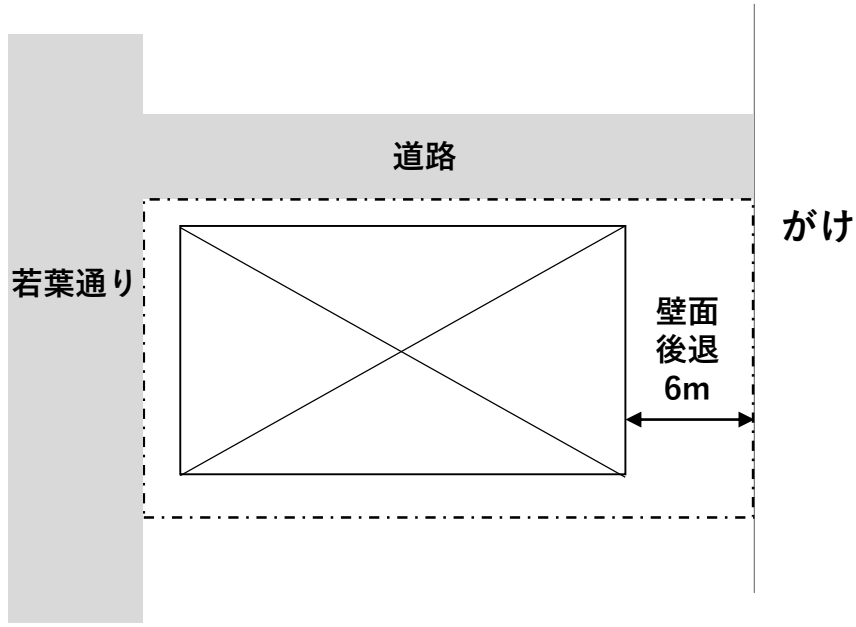


④ 崖地からの壁面後退距離

問 8 壁面後退により、十分な建物面積の確保が困難となる敷地に配慮したルールを追加

現在のルール

崖地周辺の防災性の向上及び建築物の採光、通風確保のため、崖地沿い (図 ●●●●) から **6 m** 壁面を後退する。



地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

④ 崖地からの壁面後退距離

見直し（案）

ルールの対象範囲
壁面後退を
定めている崖地沿い



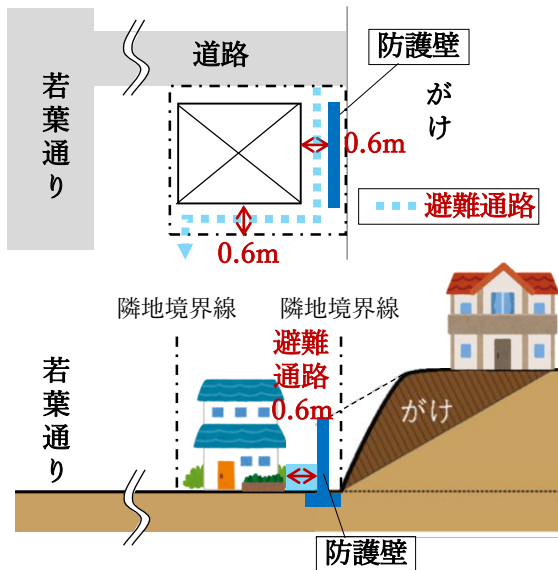
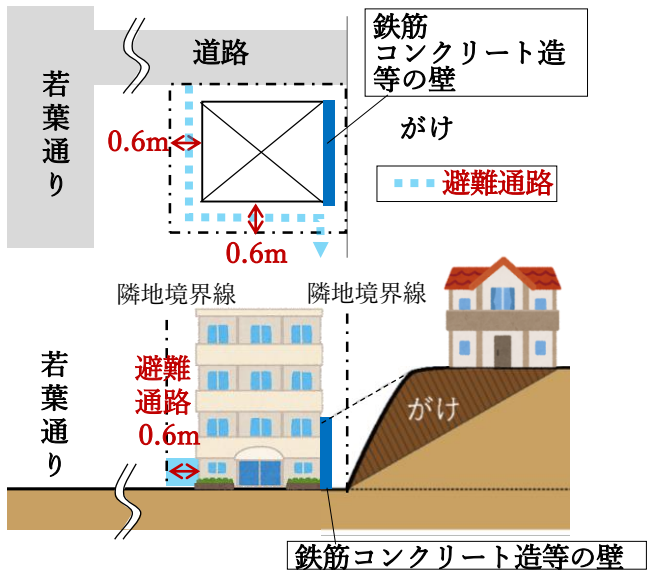
現在のルール に加えて

避難上有効な幅員0.6m^{※1}の通路を設けた場合は適用除外とする

規定を追加します。また、現行の地区計画策定以降の法改正等を踏まえ、壁面後退を定めている崖地の区域を一部見直します。

※1 歩行者の通行が可能な幅員として、他地区の避難通路を参考に設定しています。

【避難上有効な幅員0.6mのイメージ^{※2}】



※2 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、鉄筋コンクリート造等の壁や防護壁の設置が不要な場合もあります。

地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

⑤ 道路境界からの壁面後退距離

問9

壁面後退により、十分な建物面積の確保が困難となる敷地に配慮したルールを追加

ルールの対象範囲
若葉通り、
区画道路3号沿道



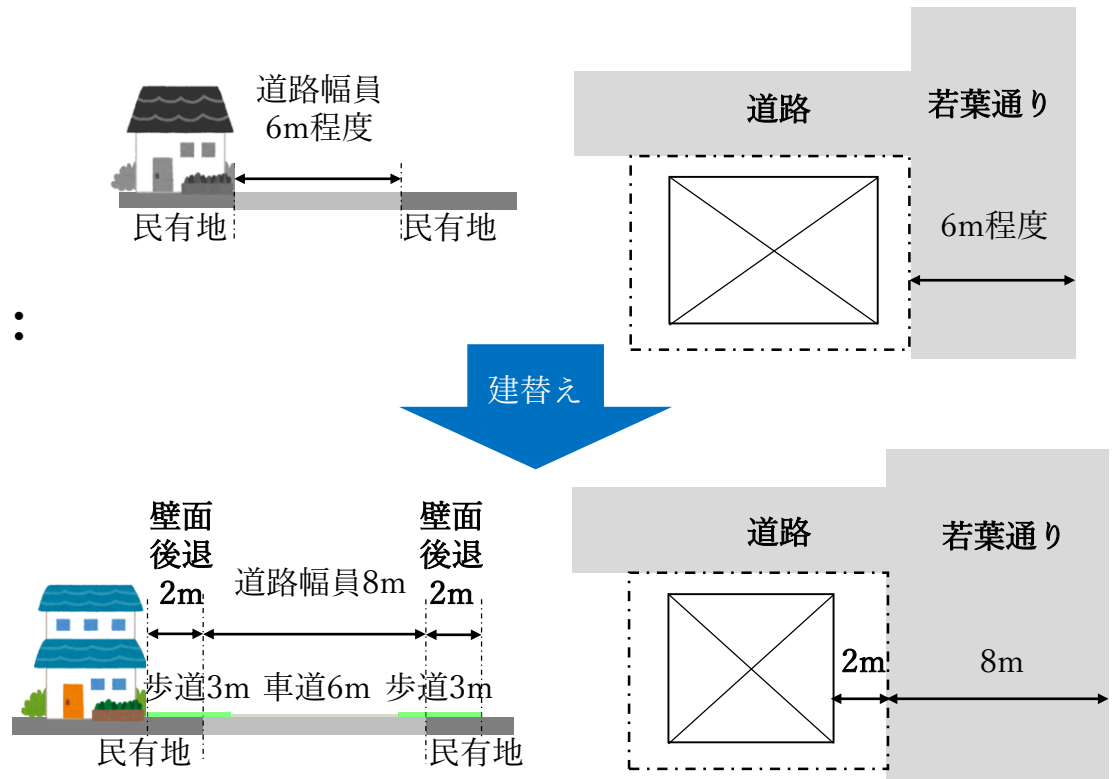
現在のルール

若葉通り・区画道路3号：

幅員6m程度⇒幅員8mに拡幅

壁面後退(高さ3.5m以下の部分)：

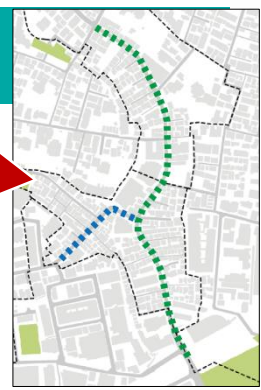
若葉通り等の拡幅後の道路境界から2m後退



地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

⑤ 道路境界からの壁面後退距離

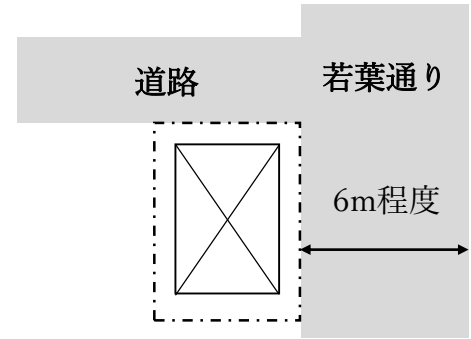
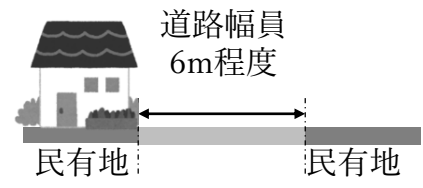
ルールの対象範囲
**若葉通り、
 区画道路3号沿道**



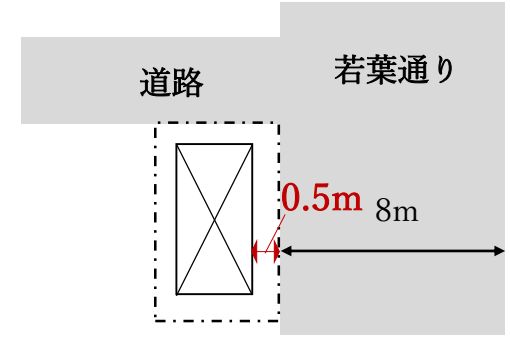
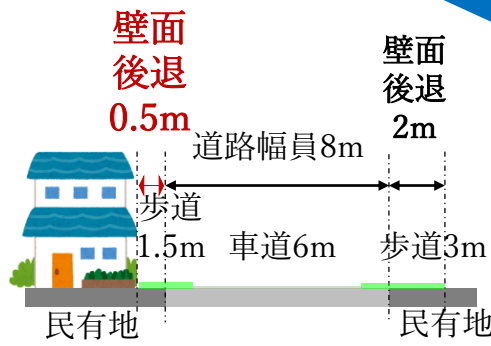
見直し (案)

現在のルール に加えて、例外的に

若葉通り等の拡幅後の敷地面積が
30㎡未満または奥行き5m未満の敷地※は、後退距離を0.5mとする
 適用除外規定を追加します。



建替え



※「住生活基本計画(全国計画)」で定める最低居住面積水準を確保することが困難と思われる敷地等を想定しています。

地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

⑥ 壁面後退部分の工作物の設置

問10 快適な歩行者空間確保に向けたルールを追加

ルールの対象範囲
若葉通り、
区画道路2・3号沿道



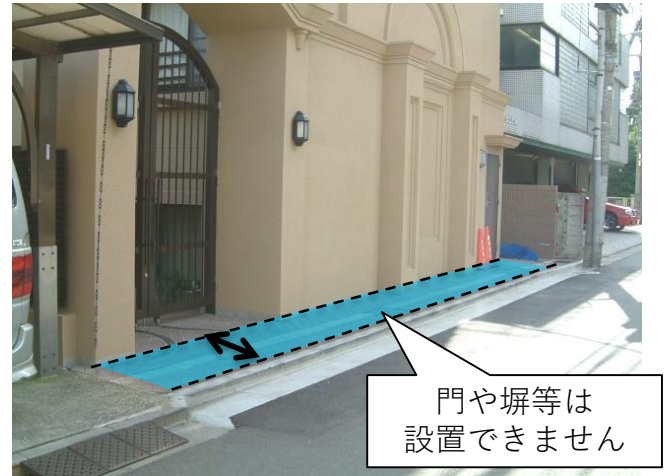
現在のルール

規定なし

見直し（案）

歩行者にとってより安全な通行空間とするため、若葉通りと区画道路2・3号の壁面後退部分には工作物*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。



memo



⑦ その他

問11 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正への対応

平成27年、28年の「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法）」の改正により、現在、若葉地区の近隣商業地域内（右図参照）では、風俗営業の対象から除外されるナイトクラブ及びダンスホールについては、地区計画の用途の制限において規制の対象外となっています（次ページ図参照）。

今回の地区計画の見直しの検討にあたっては、風営法の改正趣旨を踏まえ、引き続き風俗営業の対象から除外されるナイトクラブ及びダンスホールについては規制の対象外とします。

地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

【風営法改正前後における、地区計画の用途の制限について】

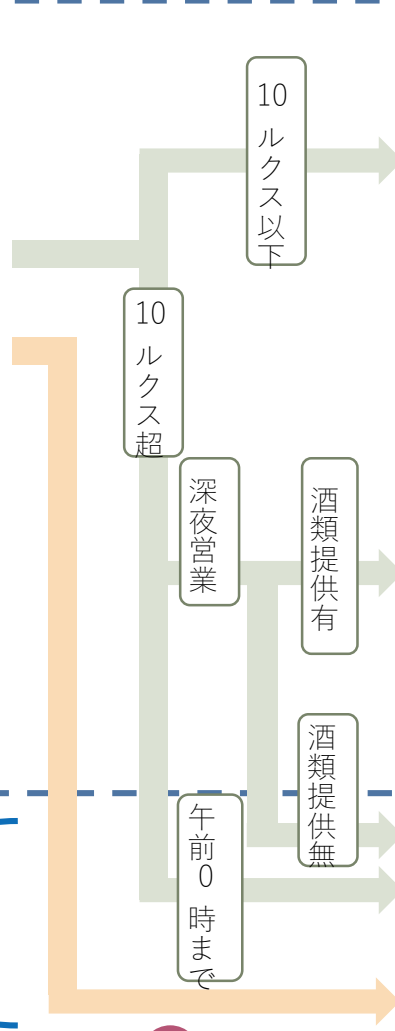
風営法改正前の用途の制限

用途の制限	風俗営業 (第1項)	① 「キャバレー」等
		② 「キャバクラ」等
		③ 「ナイトクラブ」等
		④ 「ダンスホール」等
		⑤ 低照度飲食店等
		⑥ 区画飲食店
		⑦ 「パチンコ屋」等
		⑧ 「ゲームセンター」等

用途の制限の規制対象外

風営法改正後の用途の制限

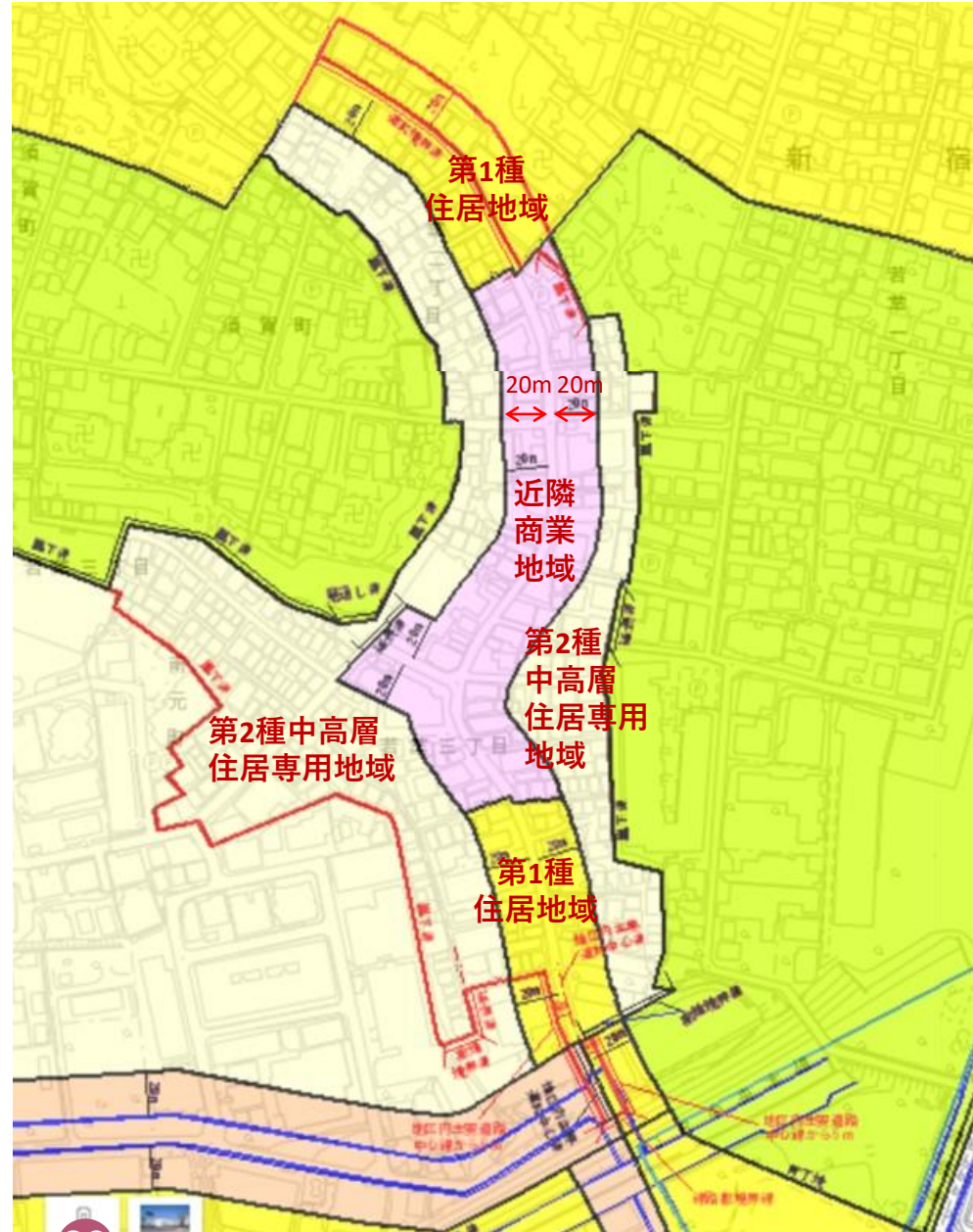
風俗営業 (第1項)	① キャバレー、待合等
	② 低照度飲食店
	③ 区画飲食店
	④ 「パチンコ屋」等
	⑤ 「ゲームセンター」等
特定遊興 飲食店営業	旧3号 ナイトクラブ等
	スポーツバー等
	ナイトクラブ (飲食店扱い)
	ダンスホール (カラオケボックス扱い)



地区計画の見直しについて「建築物等の具体的なまちづくりルール」

用途地域図

建築基準法の規定で、**近隣商業地域以外では、風営法に規定される建物は建築できないことが定められています。**



参考：まちづくり協力基準の見直し

まちづくり協力基準（平成12年に策定）

当地区で建築物を**新築**するときに守るべきルール

都市計画法に基づき
条例による制限や
勧告ができます！



若葉地区
地区計画

区域の特性にふさわしい態様
を備えた良好な**環境の整備**、
保全等するための計画

補完

地元からの**協力要請**

若葉地区
まちづくり
協力基準



地元の皆さまがまちづくり
の目標を定め策定した
法的規制を持たない基準

地元の方々が作った当地区独自のルールであるまちづくり協力基準も、
まちの将来像に合わせて見直しを検討していきます

参考：現在のまちづくり協力基準について

定められていること（一部抜粋）

協力基準

1

区域

- ・ 建築敷地を若葉通りから崖地までの区域とする

協力基準

2

若葉通りの
歩道

- ・ 塀等を設置して囲い込まない

協力基準

3

建て替え
の作法

- ・ 外壁の色はグレー系
- ・ ゴミ置き場の確保

協力基準

4

緑化

- ・ ハナミズキを街路樹として植える



協力基準

5

崖地沿いの
空地

- ・ みどり豊かな空間とする
- ・ 塀等は設置しない

地元からの協力要請

若葉地区
まちづくり
協力基準

協力基準

6

防災

- ・ 防火水槽の設置を推進する

参考：まちづくり協力基準の修正案について

定められていること（一部抜粋）

協力基準

1

区域

- ・ 建築敷地を若葉通りから崖地までの区域とする

赤字：新たに追加する内容(案)

協力基準

2

若葉通りの
歩道

- ・ 塀等を設置して囲い込まない

協力基準

3

建て替え
の作法

- ・ 外壁の色はグレー系
- ・ ゴミ置き場の確保
- ・ **共同住宅については、歩行者の憩いの空間等を整備する**

協力基準

7

地域
コミュニティ
への配慮

- ・ **共同住宅については、管理会社の連絡先を表示する**
- ・ **建築工事の際は近隣の方々に配慮する**
- ・ **入居者に町会への加入を依頼する**

地元からの協力要請

若葉地区
まちづくり
協力基準

協力基準

4

緑化

- ・ ハナミズキを街路樹として植える

協力基準

6

防災

- ・ 防火水槽の設置を推進する

協力基準

5

崖地沿い
の空地

- ・ みどり豊かな空間とする
- ・ 塀、**室外機**等は設置しない

まちづくりルール（案）について②

新たな防火規制の導入について

新たな防火規制の導入について

現在の防火規制



【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

新たな防火規制の導入について

新たな防火規制とは？

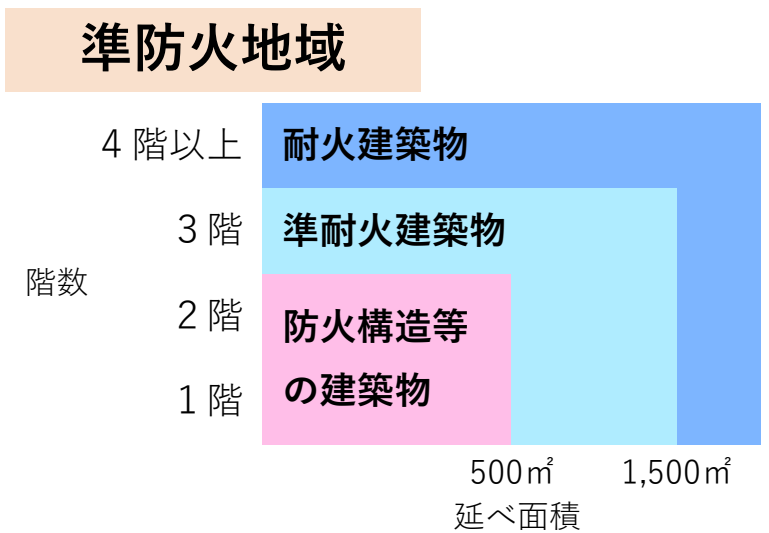
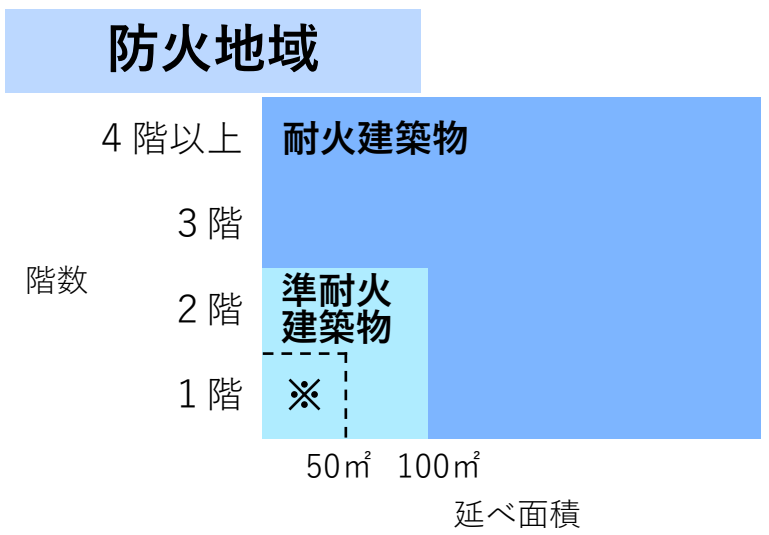
- ✓ **東京都建築安全条例**に基づく制度です
- ✓ 密集市街地の防災性能を高めるため、**災害時の危険性が高い地域に指定**します
- ✓ 火災が発生しても燃えにくい建物への更新を進めるために、**建物の新築や建替えの際に適用される建築ルール**です

新たな防火規制の導入について

問12

災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成

規制ごとの建築ルール



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

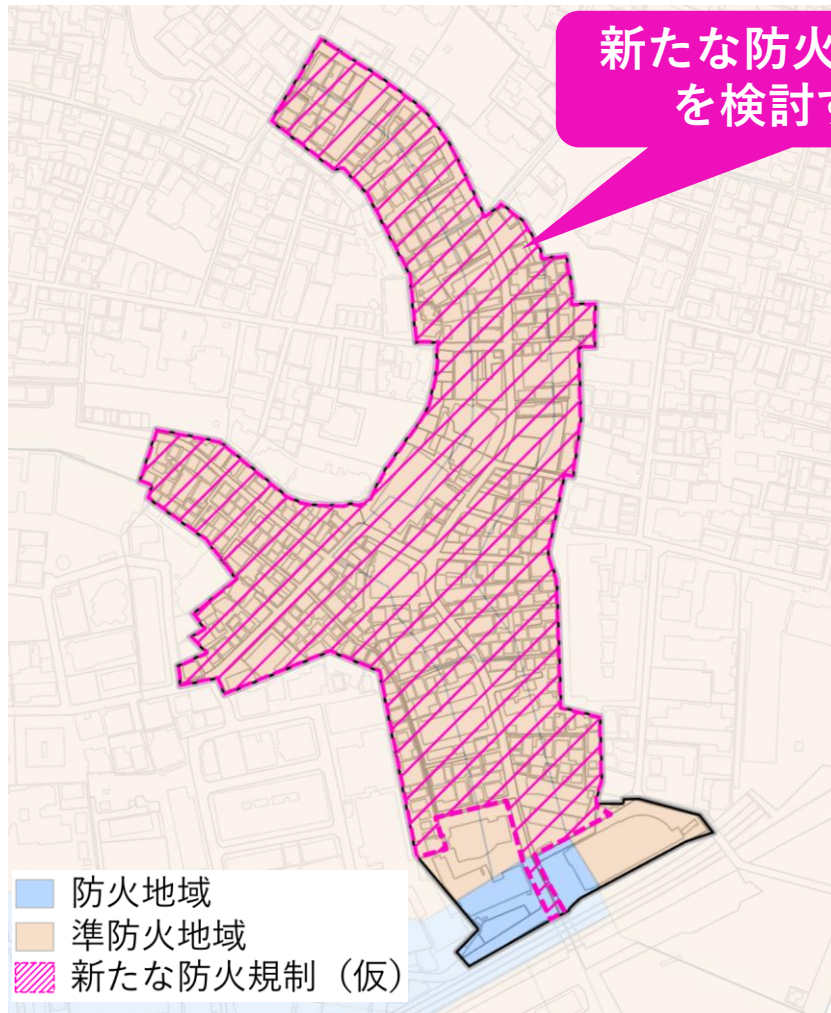
階数	建築ルール	延べ面積
4階以上	耐火建築物	500m ²
3階	準耐火建築物	500m ²
2階	耐火建築物	500m ²
1階	※ 防火構造等の建築物	50m ²

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

新たな防火規制の導入について

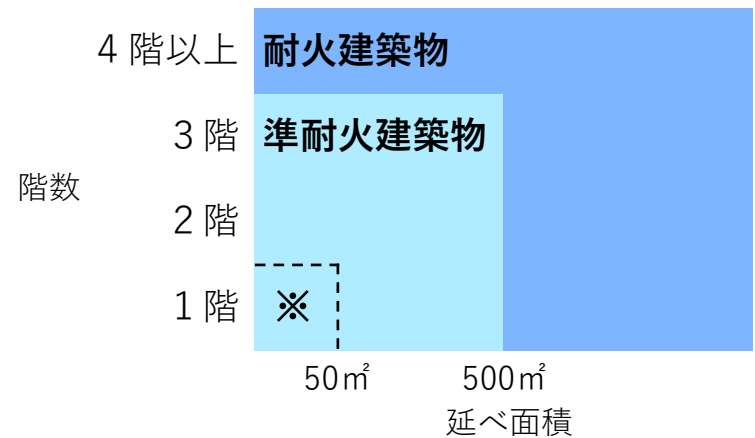
問12 災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成

検討区域



原則、準耐火建築物以上
とする必要があります

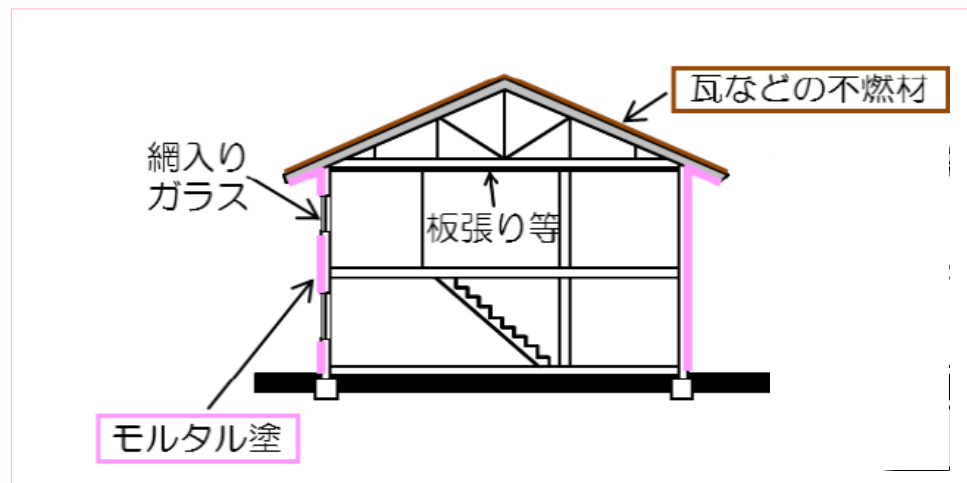
新たな防火規制



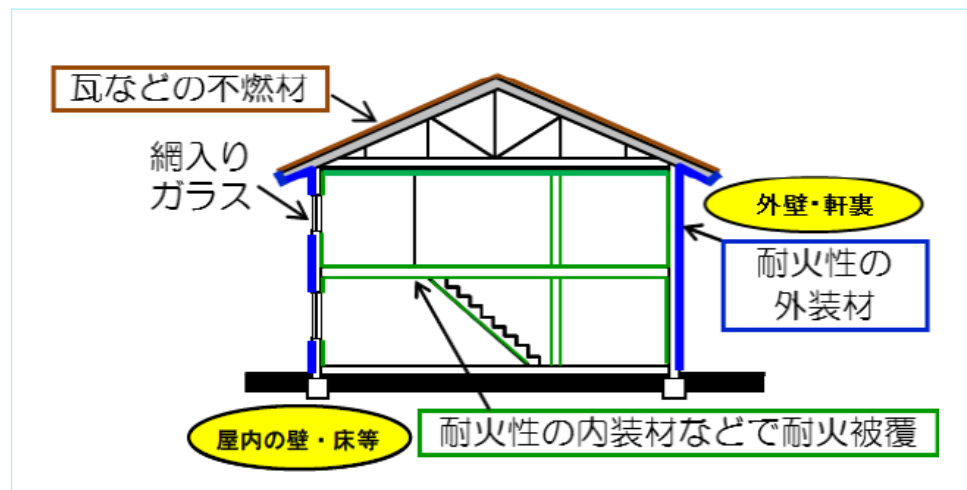
新たな防火規制の導入について

～防火構造、準耐火建築物の違い～

防火構造の
木造建築物

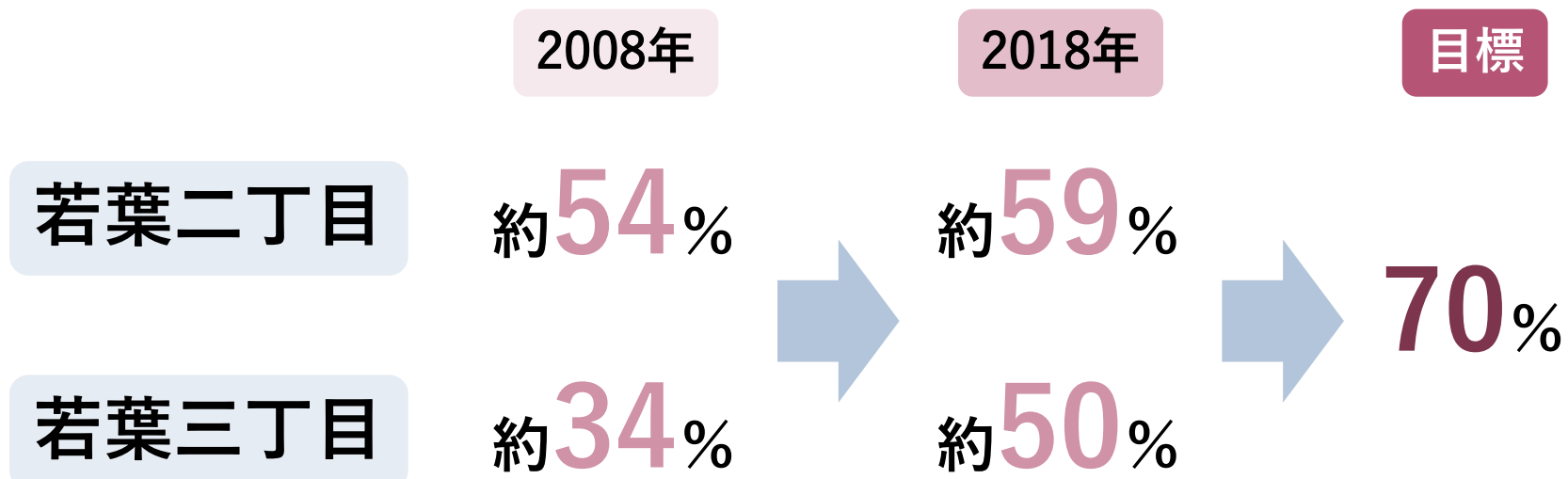


木造の
準耐火建築物



新たな防火規制の導入について

不燃領域率の推移



出典：新宿区の土地利用2008、2018

※新宿区の平均は約**83%**

不燃領域率

まちの「燃えにくさ」を表す指標で区域内で「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**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。

新たな防火規制による効果

不燃領域率の算定方法（都方式）

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}) \times \text{不燃化率}$$

空地率・不燃化率が上昇すると、
不燃領域率が改善します

・ 空地率

$$= \frac{\text{空地面積}^{\ast}}{\text{地区面積}}$$

若葉通り等の整備により、
空地率が上昇します

※短辺10m以上かつ面積100㎡以上の公的空地または
幅員6m以上の道路面積

・ 不燃化率

$$= \frac{\text{耐火造の建築物面積} + \text{準耐火造の建築物面積} \times 0.8}{\text{全建物建築面積}}$$

耐火造・準耐火造への建替えにより、
不燃化率が上昇します

新たな防火規制により、耐火造・準耐火造への建替えが進むことで、
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

【不燃領域率改善のイメージ】



区からのご案内

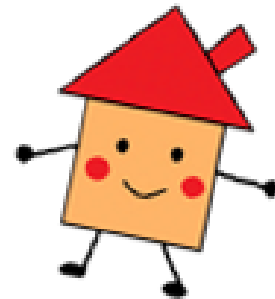
まちづくり相談員の派遣

区では、まちづくり事業の充実と促進を図るため、「まちづくり相談員」（建築士、不動産鑑定士、弁護士など）を派遣しています。権利者の方々が共同化を進めるための勉強会を行う場合などにご相談ください。

道路拡幅

当地区では、歩行者の安全性を確保するため道路拡幅整備を行っており、拡幅部分について区による用地取得又は、寄附の受付を行っています。

（該当路線：地区内主要道路1号、区画道路2号、区画道路3号）



不燃化建替促進事業

当地区では、木造住宅の不燃化建替えや除却に対し助成を行っています。