

## 若葉地区地区計画、若葉・須賀町地区地区計画の都市計画変更案について

### 1 趣旨

若葉地区、若葉・須賀町地区は、平成 6 年度の地区計画策定以降、建替えや道路拡幅整備を進めてきたが、未だに地域危険度や不燃領域率などの防災上の課題を抱えている。そのため、令和3年度から地元協議会にて意見交換を行い、令和 5 年度に「まちの将来像」をとりまとめた。

区は「まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性の向上を目指し、令和 6 年 7 月に地区計画の変更原案を決定し、説明会、縦覧及び意見書の受付を行ったところ、若葉地区について意見書の提出があった。

意見書の内容を検討した結果、両地区とも原案のとおり地区計画の変更案を決定し、都市計画決定に向けた手続きを進めていく。

### 2 これまでの経緯

令和 3 年度 若葉地区 協議会拡充(対象者を町会役員等から地区内権利者等に拡充)  
若葉・須賀町地区 協議会設立

令和 4 年度 「まちの将来像」の検討

令和 5 年度 「まちの将来像」のとりまとめ、地区計画変更等に関するアンケート調査実施

令和 6 年 7 月 地区計画の変更原案の説明会、縦覧・意見書の受付

### 3 地区計画の変更案について

#### (1) 若葉地区

①地区計画の変更案 :資料1のとおり

②地区計画の変更案の概要 :資料2のとおり

「まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性や住環境の向上を目指し、共同建替えの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る。

- ・用途の制限 :ファミリー世帯を誘導する規定を追加
- ・壁面の位置の制限 :狭小敷地に配慮した規定を追加
- ・工作物の設置制限 :交通の妨げとなる工作物の設置制限を新たに規定
- ・高さの最高限度 :軒高 25m から最高高さ 30m へと変更
- ・形態又は色彩その他の意匠の制限 :コミュニティの活性化等に資する空間を誘導する規定を追加

#### (2) 若葉・須賀町地区

①地区計画の変更案 :資料3のとおり

②地区計画の変更案の概要 :資料4のとおり

「まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性や住環境の向上を目指し、道路拡幅整備等を促進する。

- ・工作物の設置制限 :交通の妨げとなる工作物の設置制限を新たに規定
- ・形態又は色彩その他の意匠の制限 :周辺景観への配慮を新たに規定
- ・垣又は柵の構造の制限 :歴史的文化的な建物と調和する塀に対する規定を追加
- ・土地の利用に関する事項 :積極的な緑化推進を新たに規定

#### 4 地区計画の変更原案の説明会等及び縦覧・意見書の受付について

##### (1) 若葉地区

###### ①説明会等

(動画配信) 令和6年7月29日(月)～令和6年8月20日(火)

(説明会) 令和6年7月29日(月) (会場：四谷スポーツスクエア、参加者：10名)

###### ②縦覧

: 令和6年7月30日(火)～8月13日(火)

###### ③意見書の受付

: 令和6年7月31日(水)～8月20日(火) (受付件数：1名)

###### ④意見等要旨と区の考え方・区の回答要旨

: 資料5、6のとおり

##### (2) 若葉・須賀町地区

###### ①説明会等

(動画配信) 令和6年7月23日(火)～8月14日(水)

(説明会) 令和6年7月23日(火) (会場：四谷スポーツスクエア、参加者：7名)

###### ②縦覧

: 令和6年7月24日(水)～8月6日(火)

###### ③意見書の受付

: 令和6年7月25日(木)～8月14日(水) (受付件数：0名)

###### ④意見等要旨と区の考え方・区の回答要旨

: 資料7のとおり

#### 5 地区計画の変更案の説明会及び縦覧・意見書の受付(予定)について

##### (1) 若葉地区

###### ①説明会等

(動画配信) 令和6年11月29日(金)～12月16日(月)

(説明会) 令和6年11月29日(金)午後6時30分～(会場：四谷スポーツスクエア)

###### ②縦覧・意見書の受付

: 令和6年12月2日(月)～12月16日(月)

##### (2) 若葉・須賀町地区

###### ①説明会等

(動画配信) 令和6年11月26日(火)～12月10日(火)

(説明会) 令和6年11月26日(火)午後6時30分～(会場：四谷スポーツスクエア)

###### ②縦覧・意見書の受付

: 令和6年11月27日(水)～12月10日(火)

#### 6 新たな防火規制区域の指定について

若葉地区、若葉・須賀町地区については、新たな防火規制区域の指定に向けた手続きを進めており、令和6年8月に東京都へ区の検討案を提出した。今後、住民への周知及び都市計画審議会への報告を経て、令和7年6月頃に区域指定される予定である。

#### 7 今後のスケジュール(予定)

##### 令和6年度

|      |        |                            |
|------|--------|----------------------------|
| 令和6年 | 10月    | 地区計画の変更案の決定、都市計画法に基づく東京都協議 |
|      | 10月 8日 | 常任委員会報告                    |
|      | 11～12月 | 地区計画の変更案等の説明会、縦覧・意見書の受付    |
| 令和7年 | 1月 17日 | 都市計画審議会(審議)                |
|      | 3月     | 都市計画決定                     |

##### 令和7年度

|    |                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------|
| 6月 | 第2回定例会にて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一部改正、施行<br>新たな防火規制区域指定(東京都) |
|----|----------------------------------------------------------------|