

若葉地区地区計画案及び 若葉地区における新たな防火規制の区域指定案の概要

① これまでの経緯

② 地区計画案について

③ 新たな防火規制の区域指定案について

④ 関連する都市計画の変更について

1 これまでの経緯

若葉地区では、災害に強く、安心して住み続けられる住宅地として整備することを目的に、まちづくりが開始されました。

◆地元主体の取り組み

平成 2 年 「若葉・須賀町地区まちづくりの会」 発足

平成 6 年 「若葉地区再開発地区計画」（東京都決定）の策定

平成 9 年 「若葉地区まちづくり推進協議会」 発足

平成 12 年 「まちづくり協力基準」 策定



以後、共同建替えや道路拡幅等により、まちづくりが進められてきました。

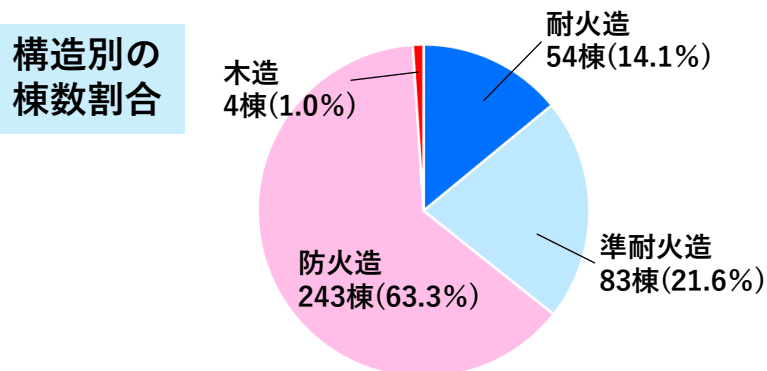
地区の現況と課題

1 これまでの経緯

若葉地区では、現在も防災上のさまざまな課題が残っています。

建物

地区内の6割以上が防火造の建物で構成されています。



※令和6年1月31日までに工事完了届が出された物件を対象

道路

道路拡幅整備が進んでおらず、行き止まりや狭い道路もあります。



地区内主要道路1号(若葉通り)

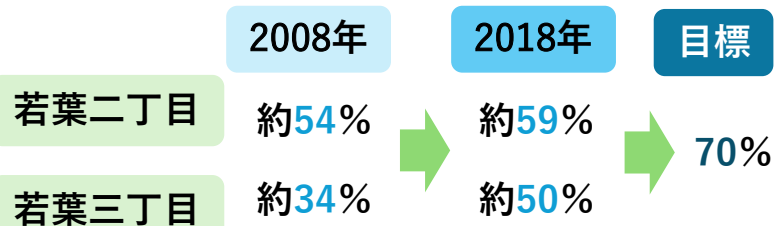


イメージ写真

防災

不燃領域率は向上していますが目標の70%には達していません。
地域危険度についてもランク5の地区があります。

不燃領域率（新宿区の土地利用2008、2018）



※新宿区の平均は約83%

地震に関する地域危険度調査（第9回（2022年））

町丁目		建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
若葉二丁目	ランク	3	2	4
	順位	(578)	(1476)	(340)
若葉三丁目	ランク	4	4	5
	順位	(105)	(230)	(49)

危険度のランクは5段階の相対評価であり、ランクが高いほど危険性が高い

まちづくり推進協議会の取組み

1 これまでの経緯

◆ 令和3年以降の若葉地区まちづくり推進協議会の取組み

- まちづくりの区域にお住まいの方、土地・建物を所有されている方、営業されている方等で構成
- 地区の課題等を整理し、まちの課題解決に向け、**まちの将来像、取組みの方向性**について検討を重ねました。



令和3～令和5年度

令和6年度～

まちづくり協議会

第1～8回

- まちの将来像のとりまとめ
- 将来像の実現に向けた手法検討等

令和5年度

「若葉地区 まちの将来像」
の策定

第9回

- まちづくりルール（案）
について 等

令和6年度

まちづくりルール（案）
のとりまとめ

2 地区計画案について

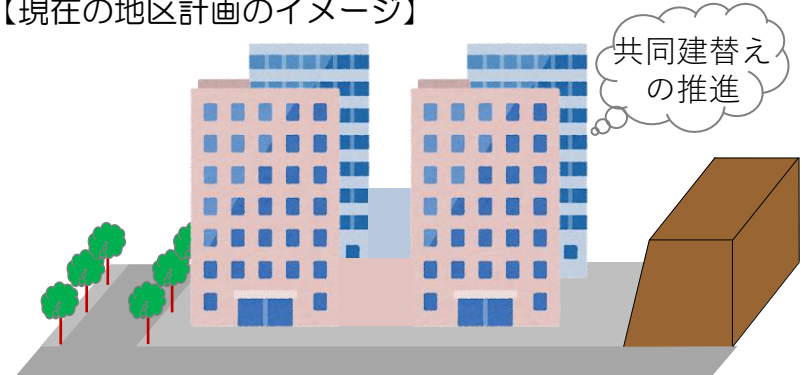
まちの防災性の早期向上に向けた建替え促進のため、
街並み誘導型地区計画への地区計画の変更や新たな防火規制の導入を行い、
共同建替えの更なる推進に加え、個別建替えを行う場合でも防災性向上に資する方策
を定めます。

【地区の課題のイメージ】



建替え

【現在の地区計画のイメージ】



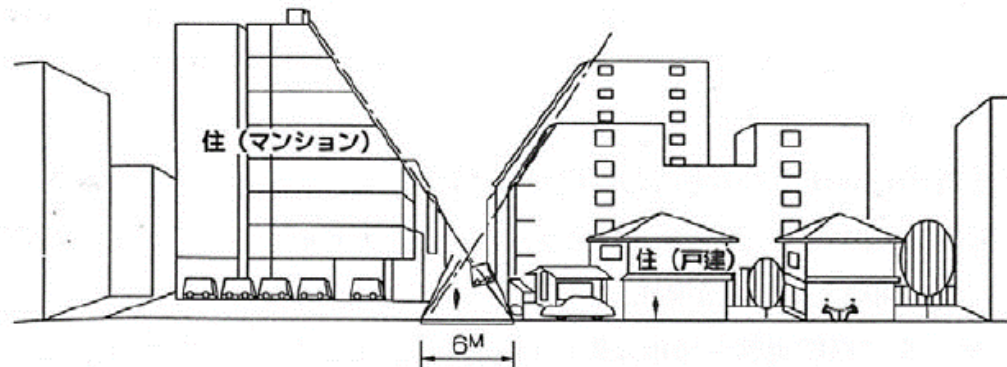
【変更後の地区計画のイメージ】



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。

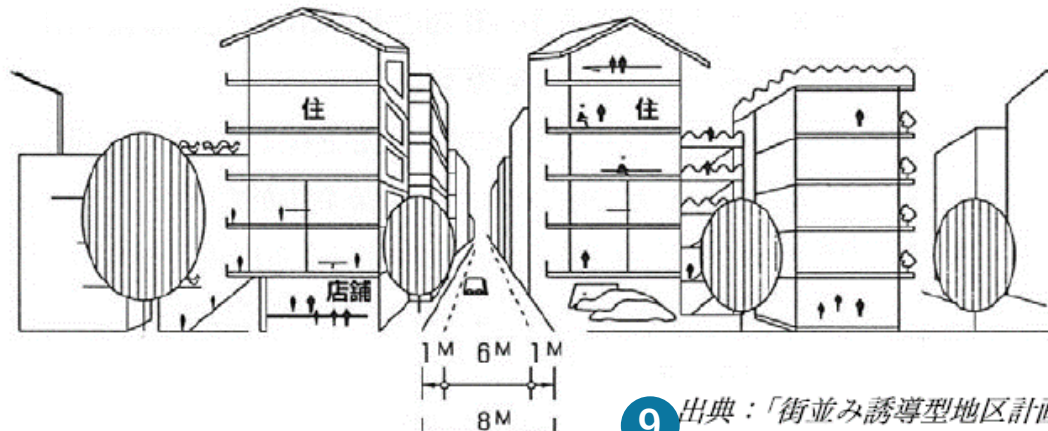
歩行者空間の確保や統一感のある街並み形成を図り、良好な中層の都市型住宅を誘導するため等に活用される地区計画です。

【現在のルールによる一般的な市街地のイメージ】

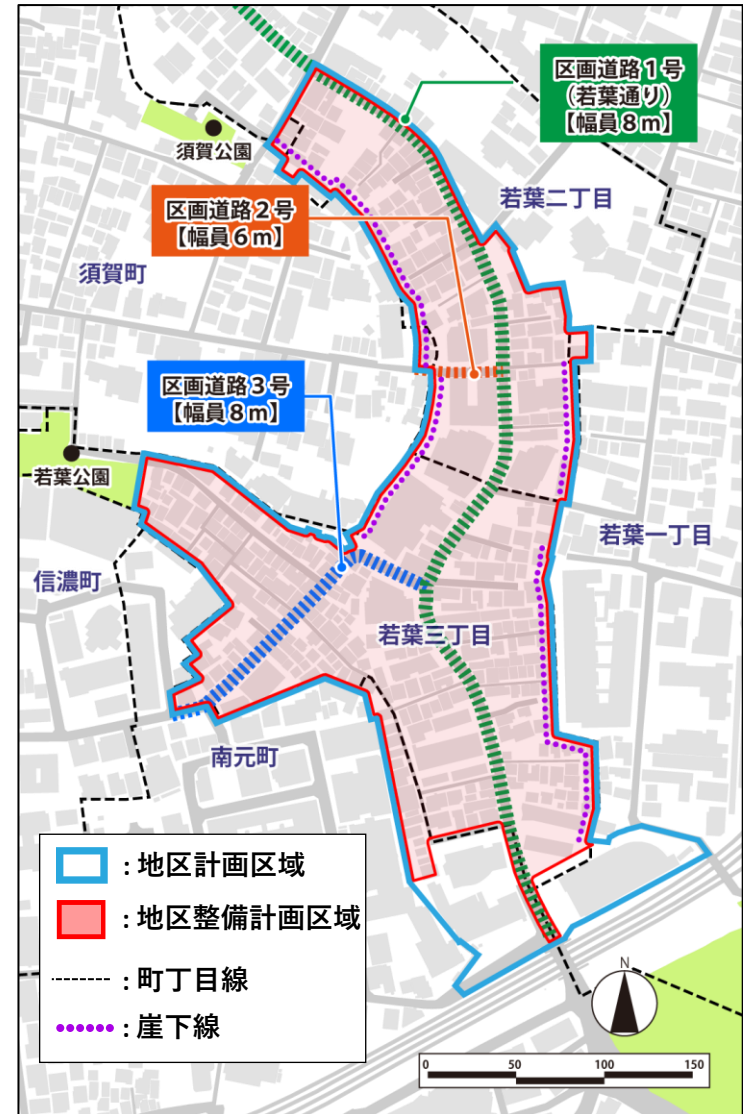


※ 若葉地区では天空率（建築物の位置や形態を道路斜線制限と同程度以上に採光、通風等が確保できるように計画することで、道路斜線制限を適用しないことができる手法）等を活用することで、左図のような勾配のある壁面の形状となっていない建築物もあります。

【街並み誘導型地区計画のイメージ】



区域図



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

※今回の変更に合わせて再測定を行った結果、面積は変更となりますが、区域に変更はありません。

**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、
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。**



変更を行う項目	1 建築物等の用途の制限 ⇒ ファミリー世帯が定住できる良好な共同住宅の誘導
	2 壁面の位置の制限 ⇒ 十分な建物面積の確保が困難となる敷地に配慮した規定への見直し ⇒ 快適な歩行者空間確保に向けた規定を追加
	3 壁面後退区域における工作物の設置制限 ⇒ 快適な歩行者空間確保に向けた規定を追加
	4 建築物等の高さの最高限度 ⇒ 近年の建築物に関するニーズ等を踏まえた見直し
	5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ⇒ 地域のコミュニティ活性化等に資する空間等の誘導 ⇒ 個別建替えにも配慮した規定へと見直し
既に定められている項目	6 建築物の容積率の最高限度
	7 建築物の敷地面積の最低限度
	8 垣または柵の構造の制限

1 建築物等の用途の制限

ファミリー世帯が定住できる
良好な共同住宅の誘導

現在の制限

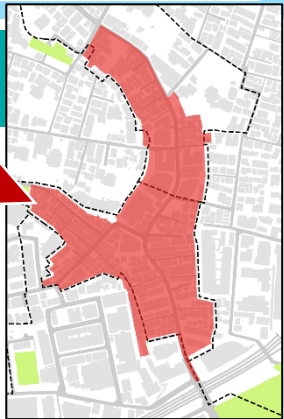
次に掲げる建築物は、建築してはいけません。

- ・ 3階以上の階を住宅系以外の用途に供する建築物
- ・ 風俗営業等を行う建築物

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。

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域



変更案

現在の制限 に以下を追加します。

- ・ 総住戸数が25戸以上の長屋又は共同住宅であって、専用面積が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であるもの

※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。

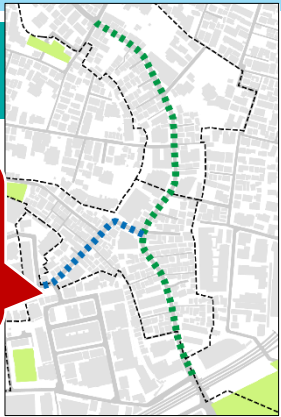
【区内の他地区ルール】

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

2 壁面の位置の制限①（区画道路沿道）

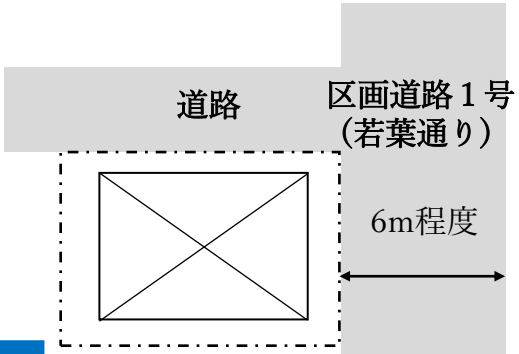
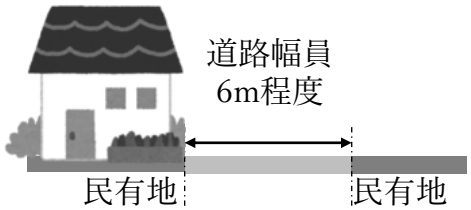
十分な建物面積の
確保が困難となる敷地に配慮した
規定への見直し

ルールの対象範囲
区画道路 1 号、
区画道路 3 号沿道

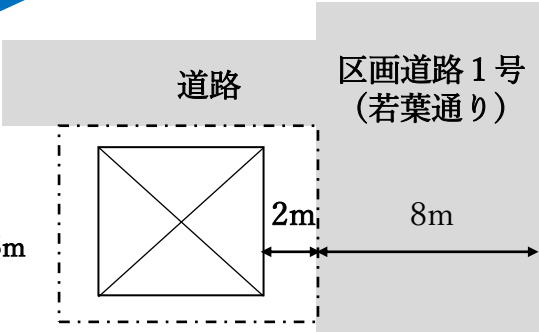
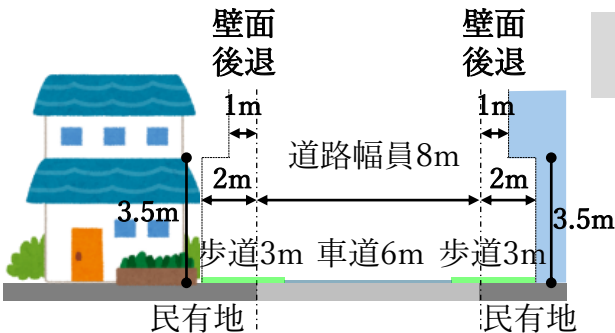


現在の制限

区画道路 1 号、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
道路拡幅位置から 2m
 - ・ 高さ 3.5m を超える部分
道路拡幅位置から 1m



※計画図2に示す3号壁面線の壁面後退は
道路中心線から4m

2 壁面の位置の制限①（区画道路沿道）

十分な建物面積の確保が困難となる敷地に配慮した規定への見直し

ルールの対象範囲
区画道路 1 号、
区画道路 3 号沿道

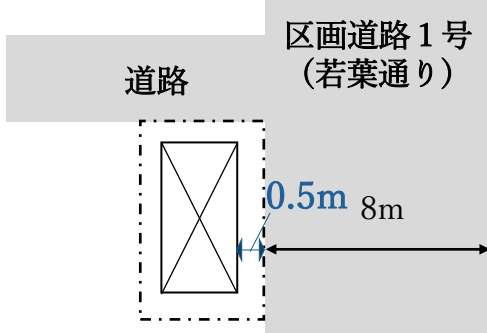
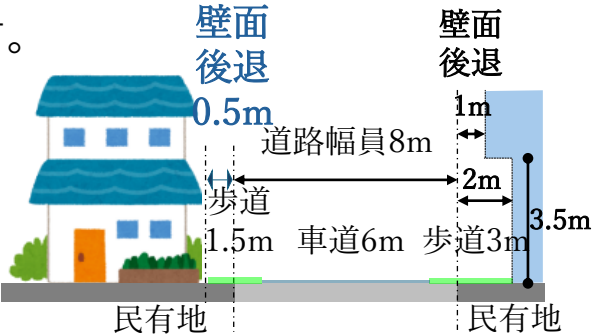
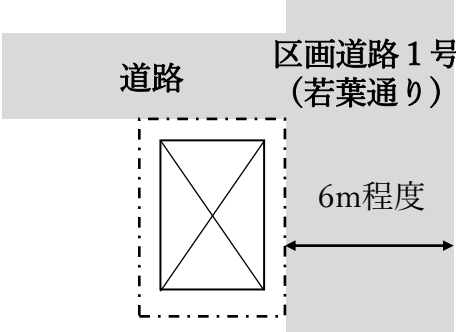
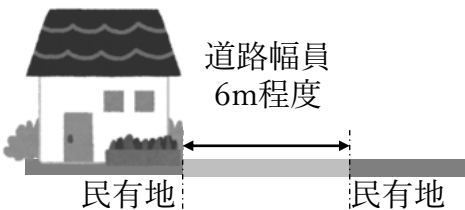


変更案

現在の制限

に加えて、

敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた建築物（区画道路 1 号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定めます。



※「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。

2 壁面の位置の制限①（区画道路沿道）

快適な歩行者空間確保に向けた
規定を追加

ルールの対象範囲
区画道路1号、
区画道路2号、
区画道路3号沿道



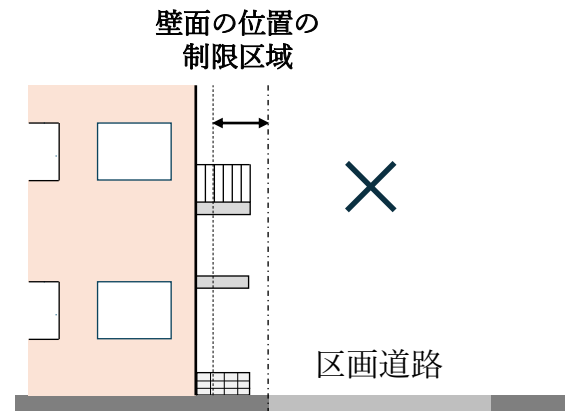
現在の制限

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、区画道路沿道で壁面の位置の制限が定められている区域に建築してはなりません。

変更案

現在の制限 に加えて、

建築物のひさし、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を制限の対象に追加します。



2 壁面の位置の制限②（崖地沿い）

十分な建物面積の
確保が困難となる敷地に配慮した
規定への見直し

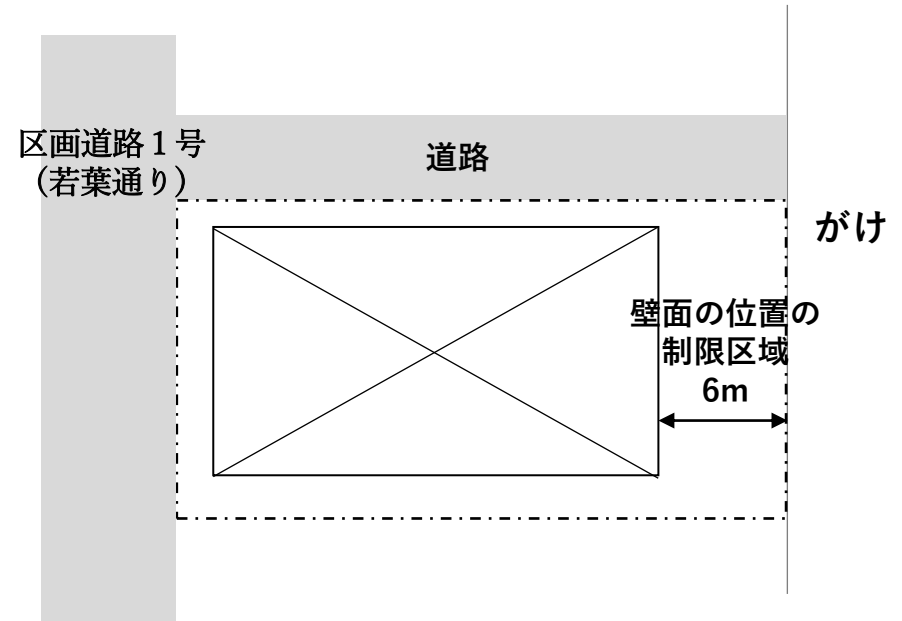
ルールの対象範囲
壁面の位置の制限が
定められている崖地沿い



壁面後退を
定めている
崖地

現在の制限

建築物の壁面又はこれに代わる柱の面は、
崖地沿い（図 ●●●●）から6m以内に建築しては
なりません。



2 壁面の位置の制限②（崖地沿い）

変更案

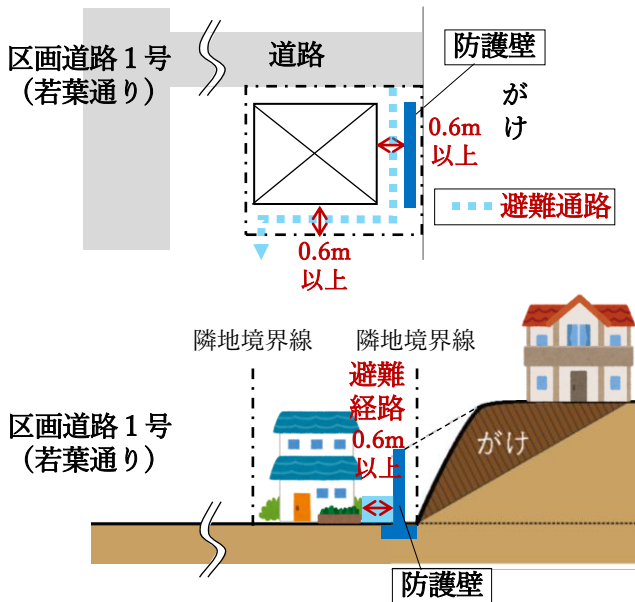
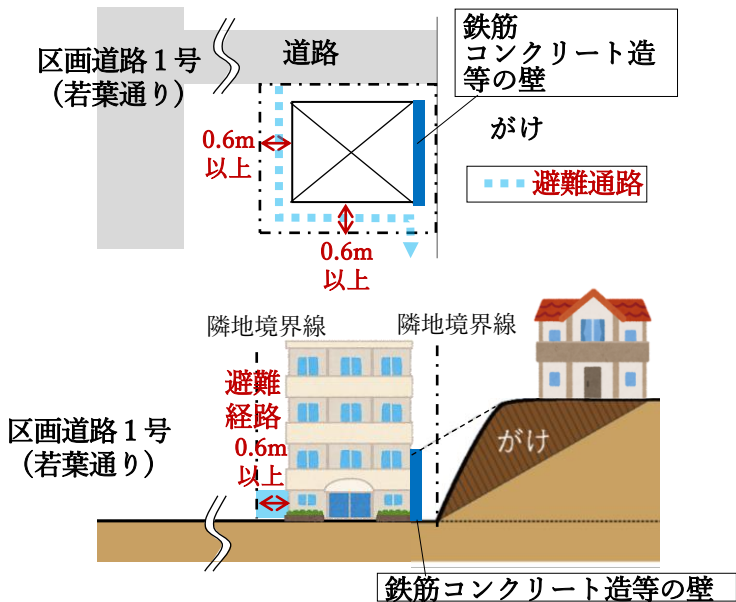
現在の制限

に加えて

区長が認める避難経路を確保する場合(避難上有効な幅員0.6m ※1
以上の通路を設けた場合)は適用除外とする規定を定めます。

※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以上のイメージ※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。

ルールの対象範囲
壁面の位置の制限が
定められている崖地沿い

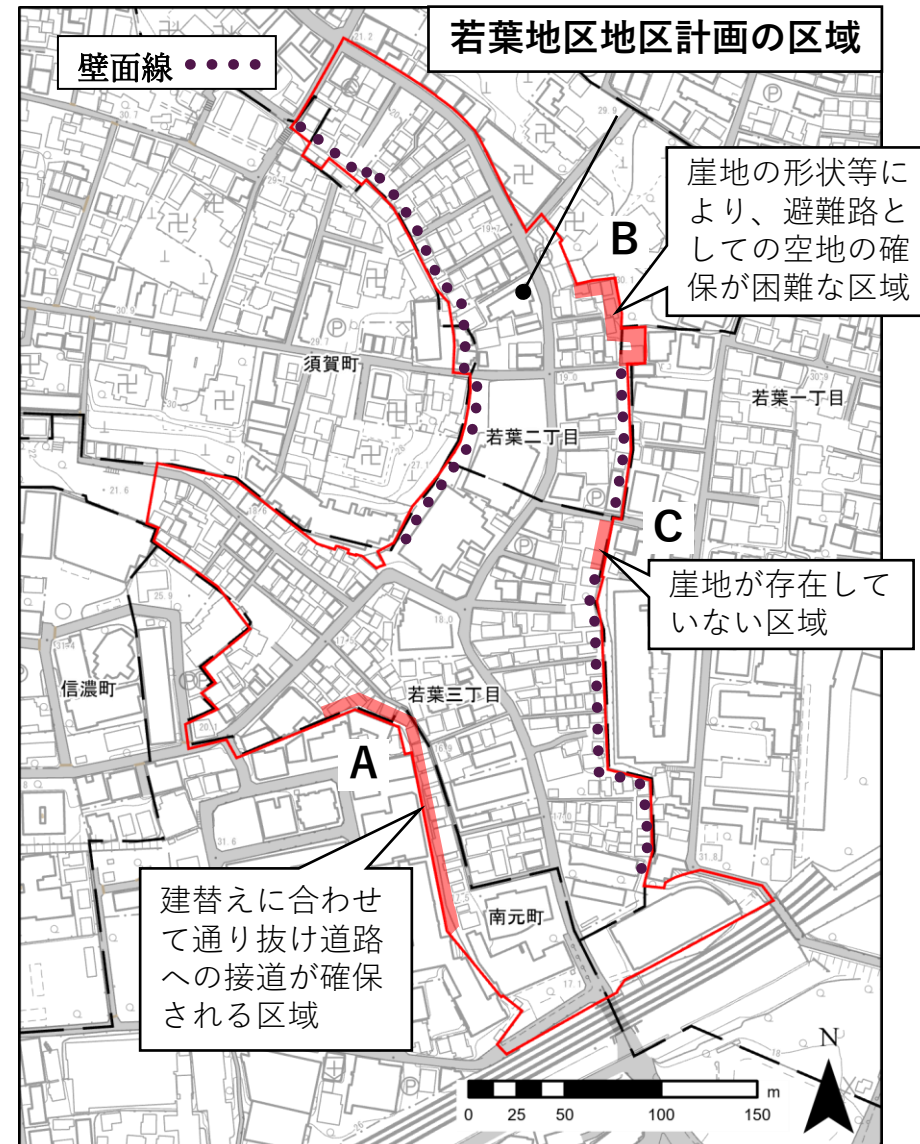
壁面後退を
定めている
崖地



2 壁面の位置の制限②（崖地沿い）

変更案

地区計画策定以降の建築基準法の改正（採光計算の合理化・機械換気設備の義務付け）や地区の実態を踏まえ、図の区域A、B、Cについては壁面線の区域から除外します。



3 壁面後退区域における工作物の設置制限

快適な歩行者空間確保に向けた
規定を追加

現在の制限

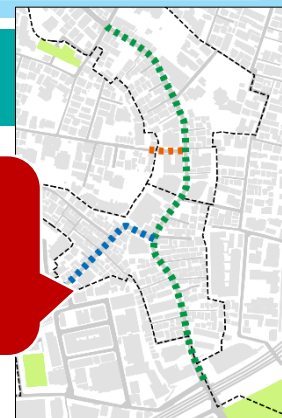
規定なし



工作物の設置
制限はありません

ルールの対象範囲

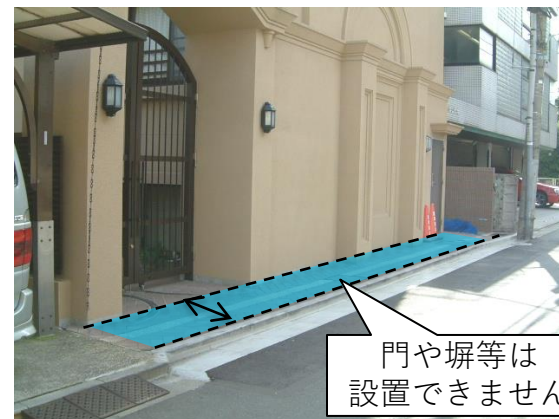
区画道路1号、
区画道路2号、
区画道路3号沿道



変更案

区画道路1号、2号又は3号沿道の
壁面の位置の制限がされた区域には
工作物※を設置してはいけません。

※工作物とは、門、塀、垣、花壇、自動販売機、柵、
広告物、看板、駐車施設及び駐輪施設などを指します。

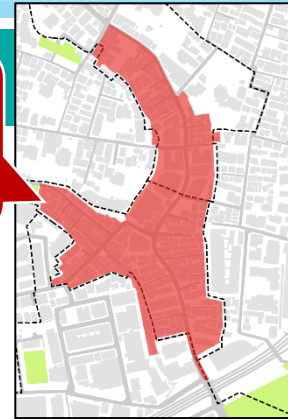


門や塀等は
設置できません

4 建築物等の高さの最高限度

近年の建築物に関するニーズ等
を踏まえた見直し

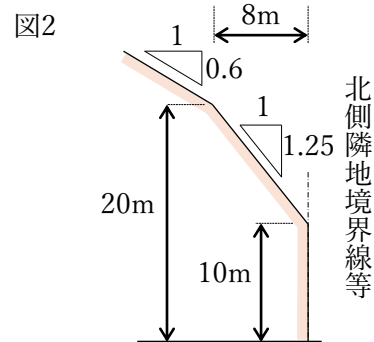
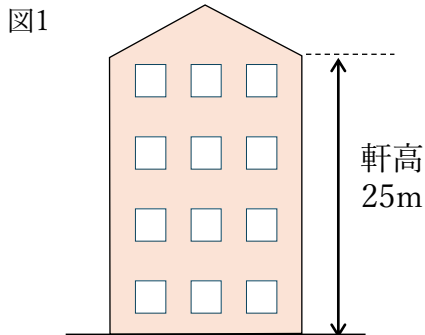
ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域



現在の制限

建築物の高さの最高限度は、以下によらなければなりません。

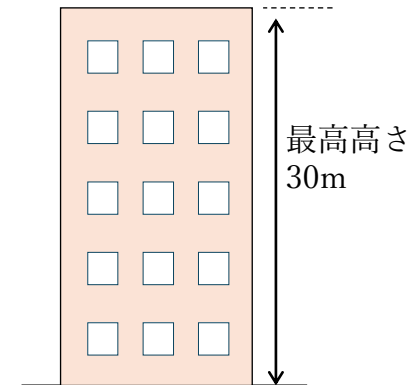
- ①軒の高さは25m以下(図1)
- ②敷地面積が300㎡未満の敷地にあっては、図2のとおり



変更案

現在の制限 のうち、①について以下を変更します。

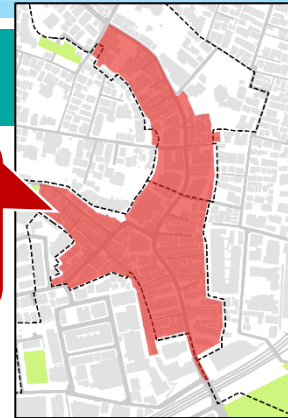
- ①建築物の高さの最高限度は30m



5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

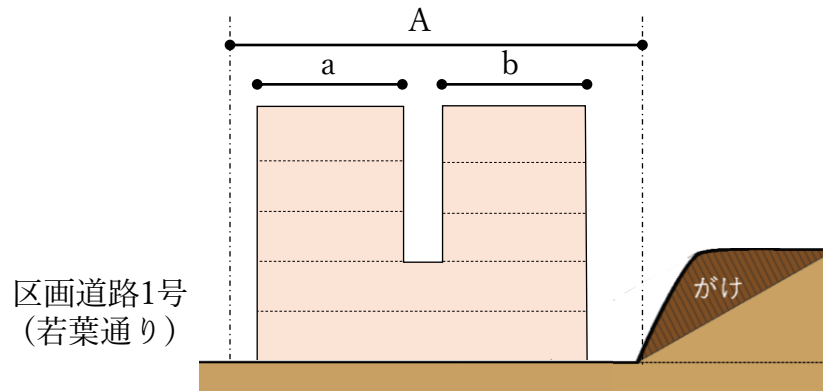
個別建替えにも
配慮した規定への見直し

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域



現在の制限

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)

$$\frac{\text{3階以上の部分の長さ (a+b)}}{\text{崖地境界線方向への長さ (A)}} = \text{奥行き率}$$

変更案

現在の制限 に加えて

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。

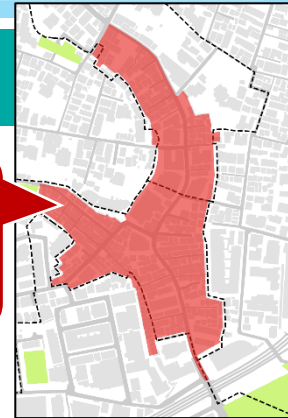
※現在の地区計画で、共同建替えを推進するために、
敷地面積の最低限度として設定されている面積です。



5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地域のコミュニティ活性化等に
資する空間の誘導

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内
全域



現在の制限

変更案

規定なし

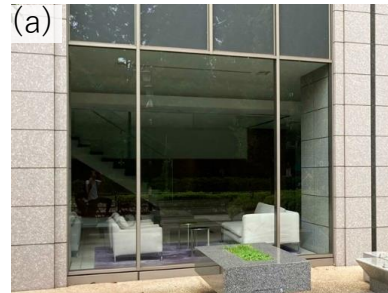
専用面積が40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅は、敷地内(建築物内部を含む)に地域のコミュニティや生活利便性向上に資するものとして区長が別に定める空間※1を整備する規定を定めます。

※1 区長が別に定める空間について

- ・用途
 - (a)近隣住民を対象とした集会所
 - (b)日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - (c)一般利用が可能な広場状空地
- ・面積

$30\text{㎡} + (\text{専用面積}40\text{㎡以上の住戸数} - 40) \times 0.5\text{㎡以上}$

イメージ



地区整備計画で定めるルールのうち、下表の○の項目については、建築基準法に基づく区の条例【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】が定められています。条例で定められた項目は建築確認の審査対象となります。

地区整備計画の内容		条例に基づく制限
1	建築物等の用途の制限	○
2	壁面の位置の制限	区画道路沿道の壁面後退
		崖地沿いの壁面後退
3	壁面後退区域における工作物の設置制限	
4	建築物等の高さの最高限度	○
5	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
6	建築物の容積率の最高限度	
7	建築物の敷地面積の最低限度	○
8	垣または柵の構造の制限	

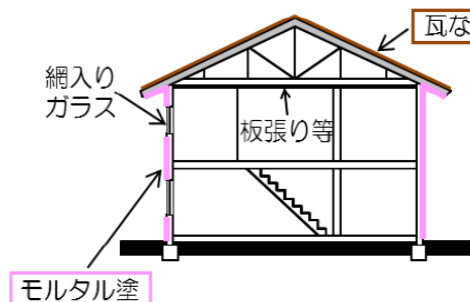
3 新たな防火規制の区域指定案について

- ✓ 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区域に指定**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

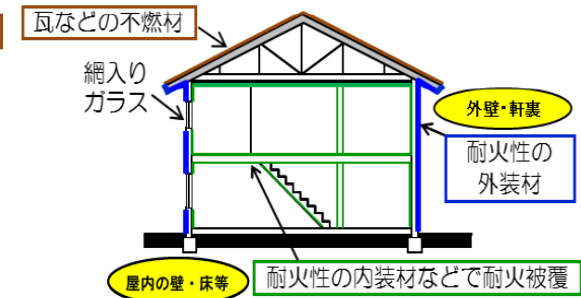


密集市街地のイメージ

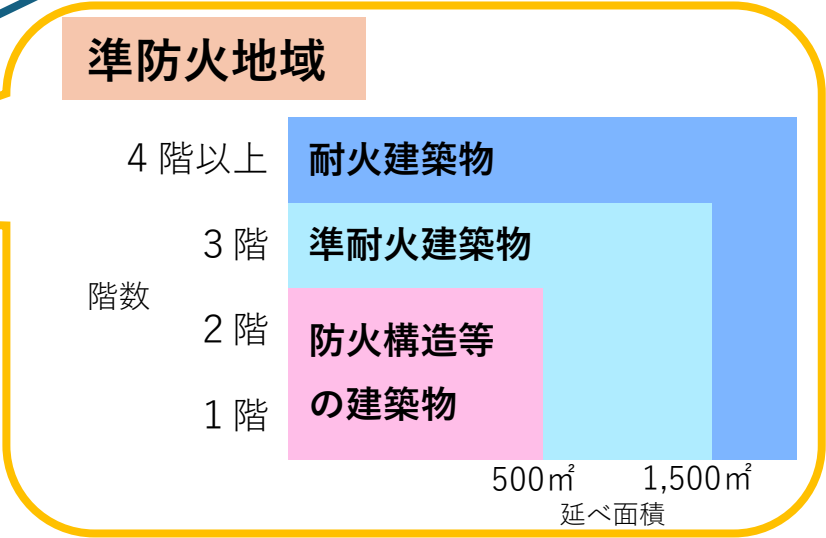
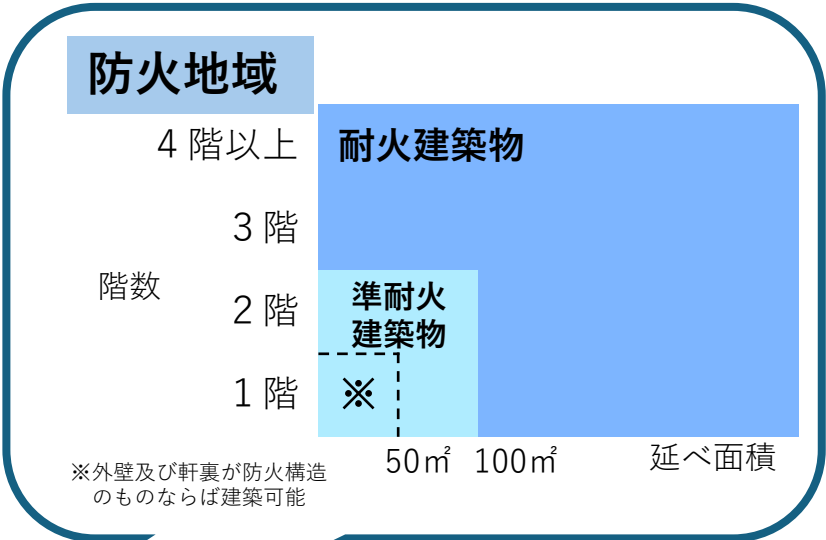
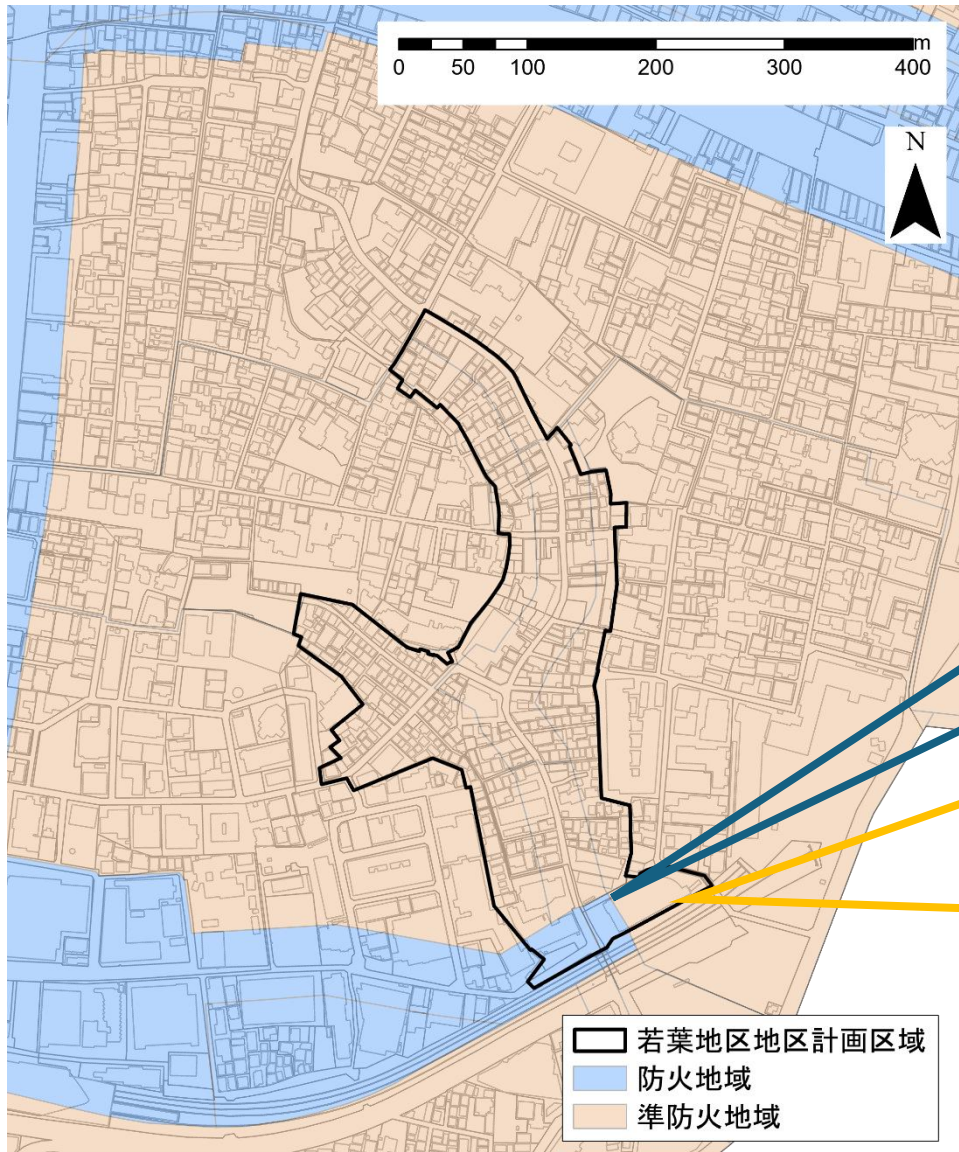
防火構造の木造建築物



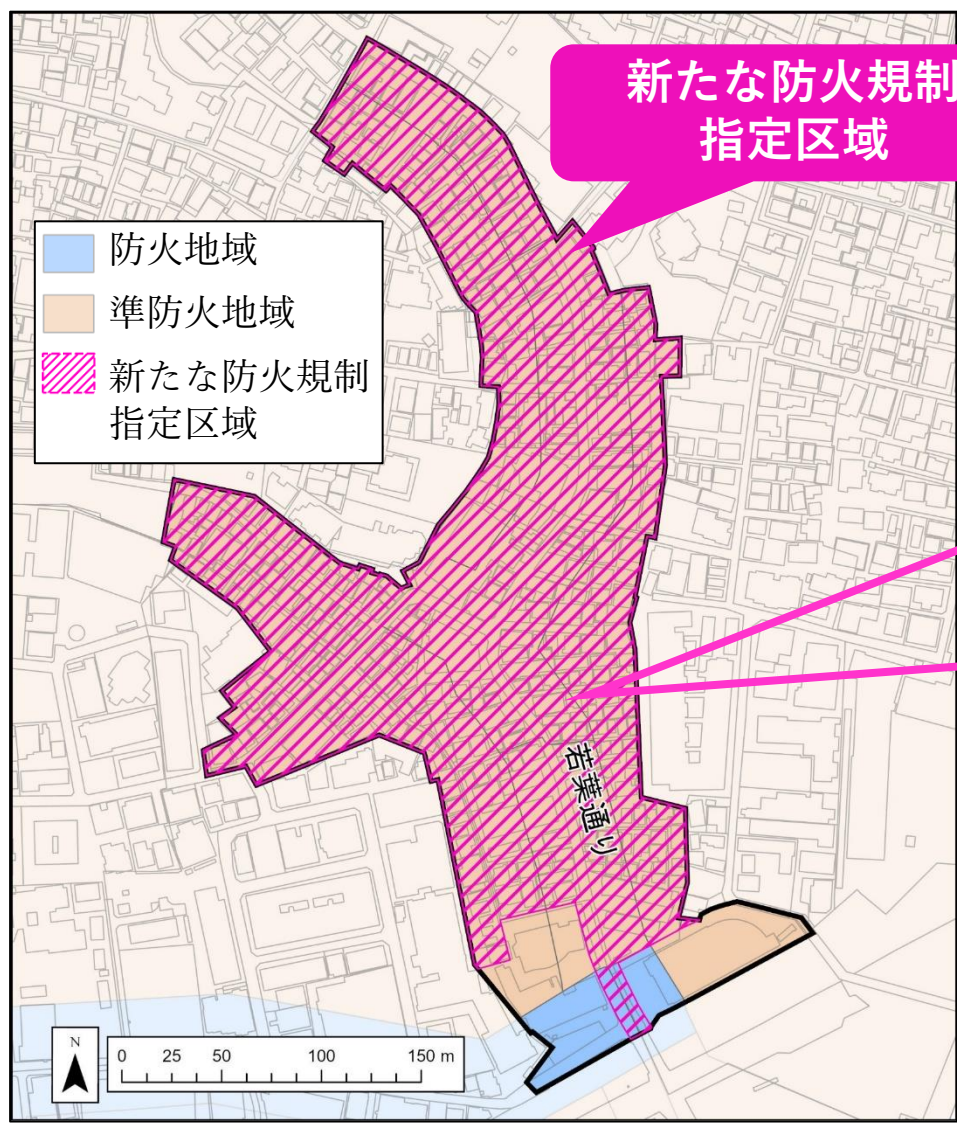
木造の準耐火建築物



現在の防火規制について



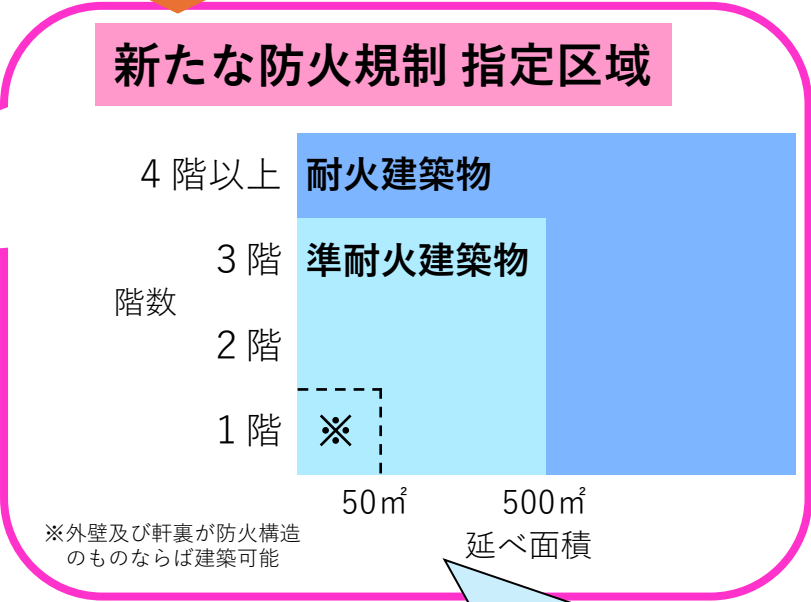
新たな防火規制 指定区域



防火地域

規制内容は変わりません

準防火地域



原則、準耐火建築物等
以上とする必要があります

4 関連する都市計画の変更について

今回、新宿区が決定する「若葉地区地区計画」の策定に伴い、平成6年に東京都が決定した「**若葉地区再開発地区計画**」（平成14年の法改正により、現在は「**若葉地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）**」といいます。）は**廃止**となります。

なお、今回の地区計画の変更により、地区計画の区域に変更はありません。

「若葉地区地区計画
（街並み誘導型地区計画、新宿区決定）」



策定

「若葉地区地区計画
（再開発等促進区を定める地区計画、東京都決定）」



廃止