

若葉・須賀町地区地区計画変更案及び

若葉・須賀町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 地区計画の変更案について

3 新たな防火規制の区域指定案について

1 これまでの経緯

若葉・須賀町地区では、歴史的なストックを活かしながら、みどり豊かな住宅地を整備することを目的とし、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（1990）年

若葉・須賀町まちづくりの会 発足

平成6（1994）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※の制定

※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

以後、地区計画等による建替えや、道路拡幅により、まちづくりが進められてきました。

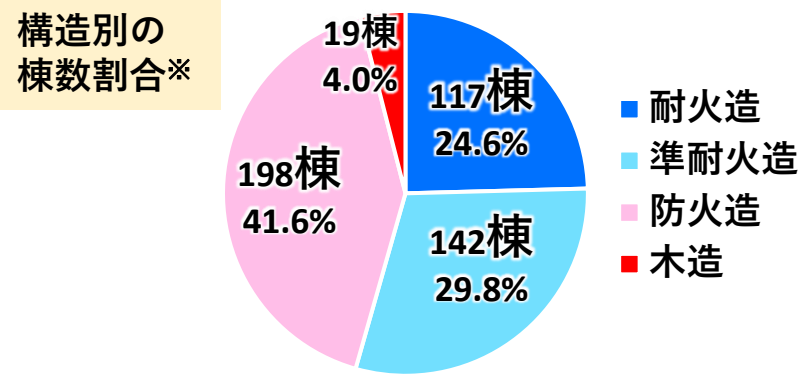


地区計画リーフレット

若葉・須賀町地区では、現在も防災上のさまざまな課題が残っています。

建物

地区内の約半数は防火造と木造の建物で構成されています。



※令和5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

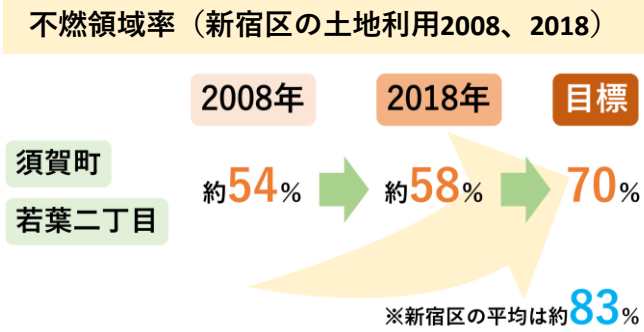
災害時に消防活動を行える幅員6m以上の道路ネットワークが形成されていません。



区画道路2号沿道

防災

不燃領域率の向上率は2008年から2018年の10年間で約4%に留まり、地域危険度についてもランク3、4のエリアが残ってます。



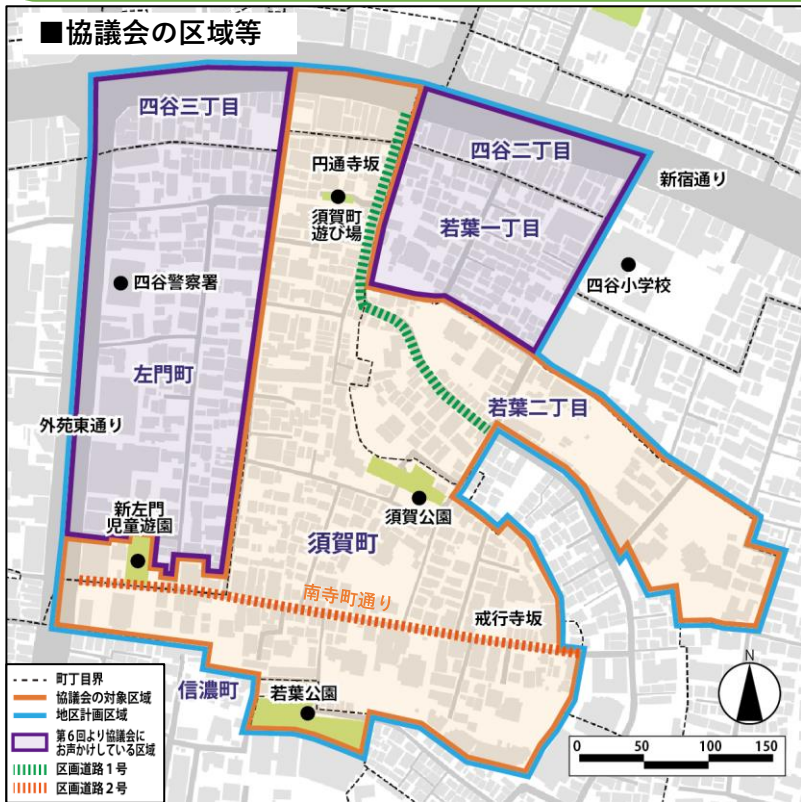
地震に関する地域危険度調査（第9回（2022年））

町丁目		建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
須賀町	ランク	3	2	3
	順位	(1047)	(1761)	(417)
若葉二丁目	ランク	3	2	4
	順位	(578)	(1476)	(340)

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

◆ 令和3年12月 若葉・須賀町地区まちづくり協議会の発足

- 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。



	若葉・須賀町地区	地区計画区域
	若葉・須賀町地区	まちづくり協議会の区域

令和3～5年度

令和6年度～

まちづくり協議会

◆懇談会・第1～7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・須賀町地区 まちの将来像」
の策定

◆第8回

- まちづくりルール（案）について 等

令和6年度
まちづくりのルール（案）の
とりまとめ

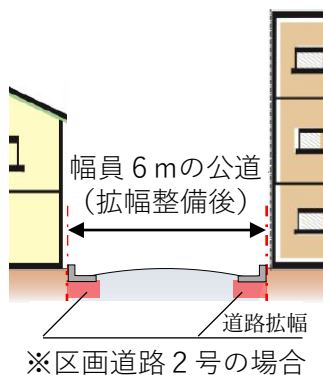
2 地区計画の変更案について

地区計画の変更等の考え方について

防災性の向上や良好な住環境の形成など、まちの将来像を実現する手法として、地区計画の変更・新たな防火規制区域の導入を行います。
あわせて、区画道路沿道の道路用地取得を促進していきます。

燃えにくい
建物への更新

区画道路の拡幅整備



景観や緑化の保全



若葉公園



須賀神社

地区計画の名称、位置、面積

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、若葉三丁目、
須賀町、左門町、四谷二丁目、
四谷三丁目及び信濃町各地内

面積※ 約 19.4 ha

※は都知事協議事項

地区計画の区域



- 若葉・須賀町地区 地区計画区域
- 若葉・須賀町地区 地区整備計画区域
- 町丁目線

歴史的文化的資源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い、災害時に円滑な避難や消防活動が可能となる安全なまちを目指します。



地区整備計画 の区域にかかる 具体的な制限	(参考) まちの将来像 との対応	
①壁面の位置の制限	道路 (区画道路) 	変更
②壁面後退区域における工作物の 設置制限	道路 (区画道路) 	新規
③建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	寺町 	新規
④垣又は柵の構造の制限	防災 居住環境  みどり 	変更
⑤土地の利用に関する事項	みどり 	新規
⑥建築物の用途の制限	防災 居住環境 	変更

地区整備計画

① 壁面の位置の制限

ルールの対象範囲
区画道路沿道のみ

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、下記の制限を定めます。



現在の制限

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。

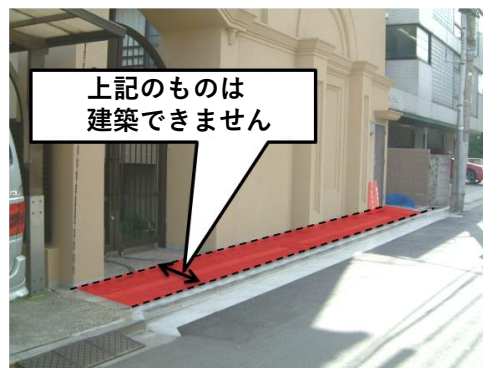
◆壁面線：

- ①区画道路1号沿い
道路中心から4 m (幅員8 m)
- ②区画道路2号沿い
道路中心から3 m (幅員6 m)

変更案

現在の制限に下記を追加

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、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。



壁面の位置の制限のイメージ

② 壁面後退区域における工作物の設置制限

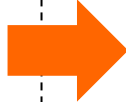
ルールの対象範囲
区画道路沿道のみ

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、下記の制限を定めます。



現在の制限

規定なし



変更案

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。

A cross-section diagram of a street layout. It shows a '敷地' (plot) on the left, a '道路' (road) in the center, and another '敷地' on the right. The road width is labeled '幅員 6 m (区画道路 2 号の場合)'. Red dashed lines indicate the '拡幅整備対象' (road widening target) areas. Two circular callouts with red 'X' marks show examples of prohibited structures: a brick wall and an vending machine. The text '例' (example) is written below each callout.

敷地 敷地 道路

拡幅整備対象 拡幅整備対象

幅員 6 m
(区画道路 2 号の場合)

③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内 全域

寺町と調和した景観及び周辺環境に配慮するため、
下記の制限を定めます。



現在の制限

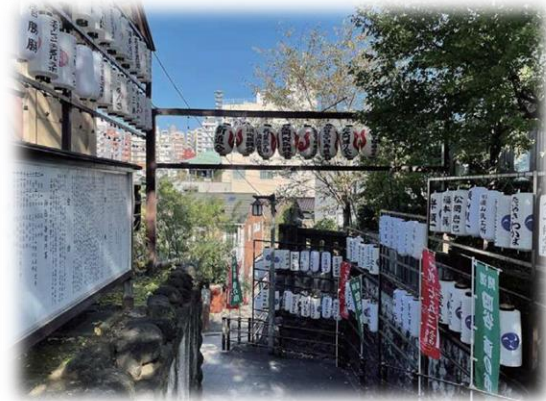
規定なし

変更案

建築物、工作物及び屋外広告物の形態、色彩その他の意匠は、原色を避け、周辺の景観と調和した落ち着いた街並み形成に配慮するなど周辺環境に配慮したものとする。



区画道路 2 号沿道



神社からの眺め

地区整備計画

④ 垣又は柵の構造の制限

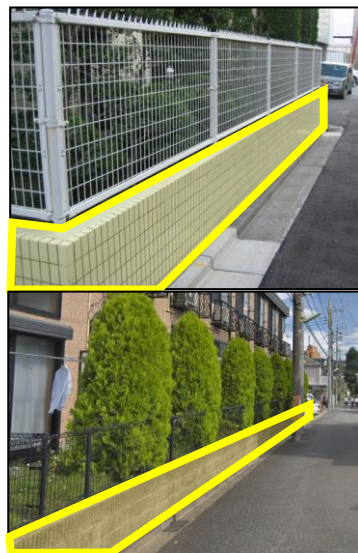
ルールの対象範囲
地区整備計画区域内 全域

震災時のブロック等の倒壊による被害を防ぐとともに、寺町としての景観にふさわしい塀を配置するため、下記の制限を定めます。



現在の制限

道路に面する門又は塀の構造は、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い。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではない。



変更案

現在の制限に下記を追加

本地区の歴史的文化的な景観を構成する建物と調和する塀その他これに類するもの（高さが2.2m以下であるものに限る。）であって、構造上及び防災上支障がなく、かつ、景観に配慮したものであると区長が認めるもの



台東区谷中地区の事例



⑤ 土地の利用に関する事項

ルールの対象範囲
地区整備計画区域内 全域

みどりの維持・保全を図り、みどり豊かなまちづくりを進めるため、下記の事項を定めます。



現在の制限

規定なし

変更案

みどり豊かな街並みの形成を目指し、既存の樹木の保全とあわせて積極的に緑化を推進します。



みどり豊かな寺

地区整備計画

⑥ 建築物の用途の制限について

地区計画変更にあわせ、地区整備計画区域内の区分の廃止を行います。

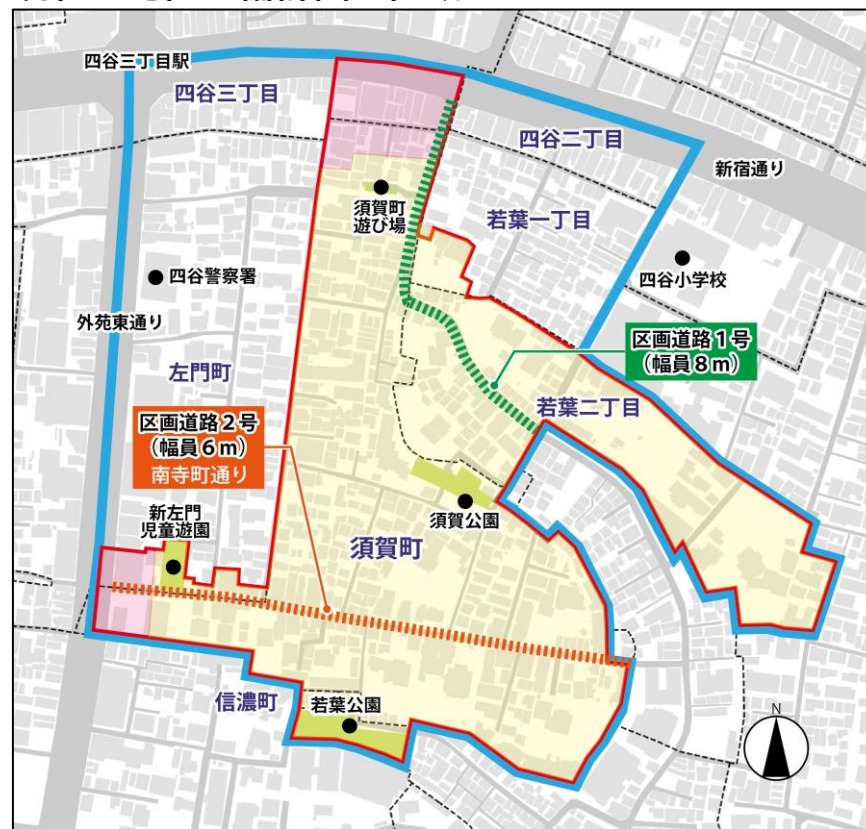
現在の制限

住宅地区のみ

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項の各号の一に該当する営業の用（マージャン屋、パチンコ屋、射的場等）に供するものは、建設してはならない。



現在の地区整備計画の区域



: 地区計画区域 : 地区整備計画区域 : 町丁目線	地区整備計画 地区の区分 : 住宅地区 : 商業・業務地区
---	--

地区整備計画

⑥ 建築物の用途の制限について

地区計画変更にあわせ、地区整備計画区域内の区分の廃止を行います。

変更の区域

平成8年の用途地域の一斉見直しにより、住宅地区において風俗営業の用に供するものは建築できないルールとなりました。

このため、地区整備計画によらず既に規制されていることから、「建築物の用途の制限」の項目を削除します。



変更後の地区整備計画の区域



区域（位置及び面積）の変更について

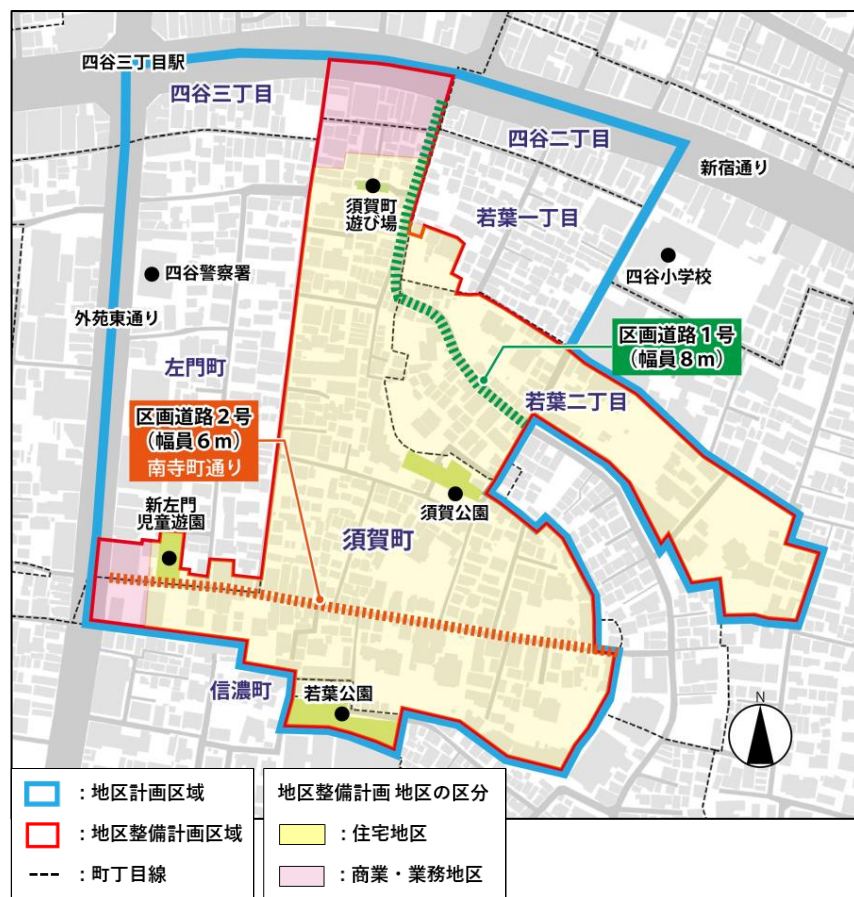
地区計画変更にあわせ、「地区整備計画区域の縮小※」を行います。

※区域面積について再測定を行ったため、実態を踏まえ区域の面積は増加しています。

現在の区域

地区計画区域の面積：18.6ha

地区整備計画区域の面積：11.2ha



変更の区域

地区計画区域の面積：19.4ha

地区整備計画区域の面積：11.6ha



建築条例による地区計画の実現について

地区整備計画で定める項目のうち、下表の①、⑥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。

地区計画の変更後、「①壁面の位置の制限」及び「⑥建築物の用途の制限」について条例を改正します。条例で定められている項目は建築確認の審査対象となります。

地区整備計画	
① 壁面の位置の制限	条例改定
② 壁面後退区域における工作物の設置制限	
③ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
④ 垣又は柵の構造の制限	
⑤ 土地の利用に関する事項	条例改定 (廃止)
⑥ 建築物の用途の制限	

建築条例による地区計画の実現について

地区計画の変更及び建築条例の改正により、建築基準法第52条第12項及び第13項が適用可能になります。



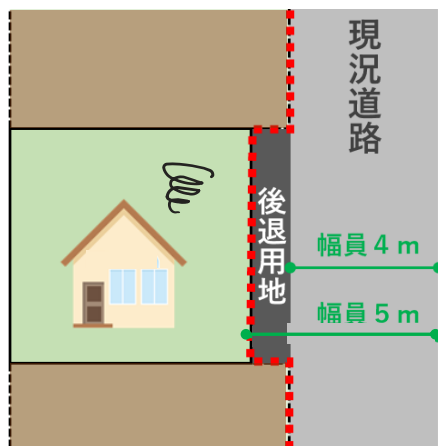
前面道路により、容積率が低減されている敷地において、当該敷地の壁面後退線を前面道路の境界とみなすことができるため、建替え時には現在の制限に比べ、大きな容積率が適用できます。

※注意：前面道路の幅員のm数値に乗ずる数値が10分の4とされている区域のみ適用



例：区画道路2号（建築基準法第42条第2項道路）で指定容積率300%の場合

現在の制限

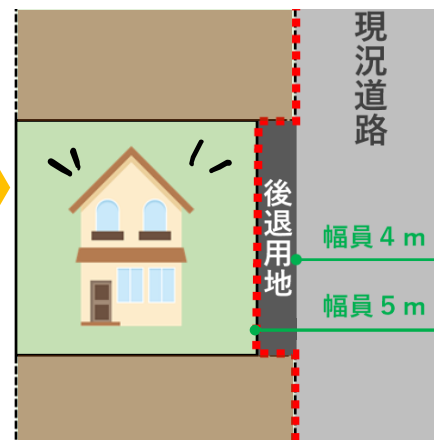


敷地  が建替え時に使用できる容積率

道路用地買収等
により
道路区域としても
160%

幅員 4 m × 0.4（建築基準法で定める係数）

変更後



敷地  が建替え時に使用できる容積率

地区計画(条例)で
・建物の壁面の位置を制限
・門又は塀の位置を制限
することにより

200%

幅員 5 m × 0.4（建築基準法で定める係数）

※道路拡幅部分が建築基準法第42条第2項道路と重なる部分については、用地取得費のお支払いをしません。
寄付のご協力をお願いします。

建築条例による地区計画の実現について

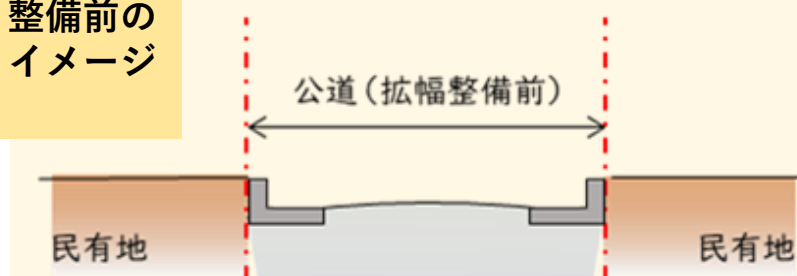
区画道路の拡幅整備の促進について

若葉・須賀町地区では、区画道路1号及び区画道路2号について、一体的な道路空間を確保するため、建替え等によりご協力いただいた敷地から、順次道路拡幅整備を加速させていきます。

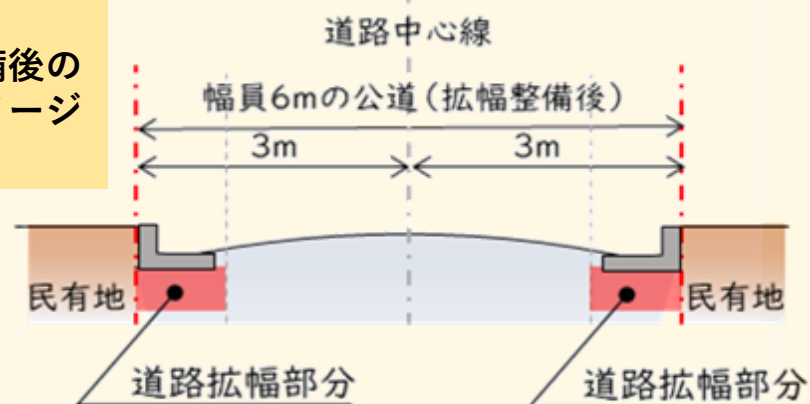


区画道路2号の拡幅イメージ

整備前の
イメージ



整備後の
イメージ



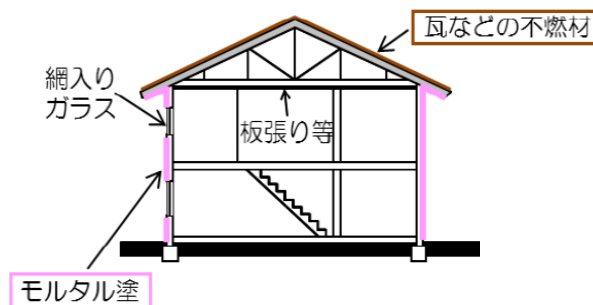
3 新たな防火規制の区域指定案について

- ✓ **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

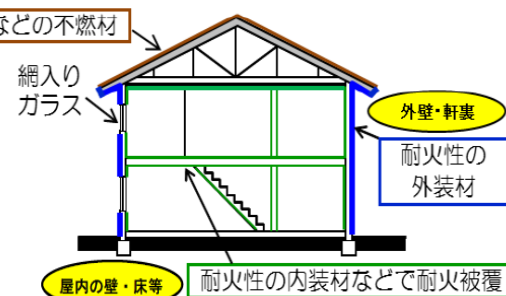


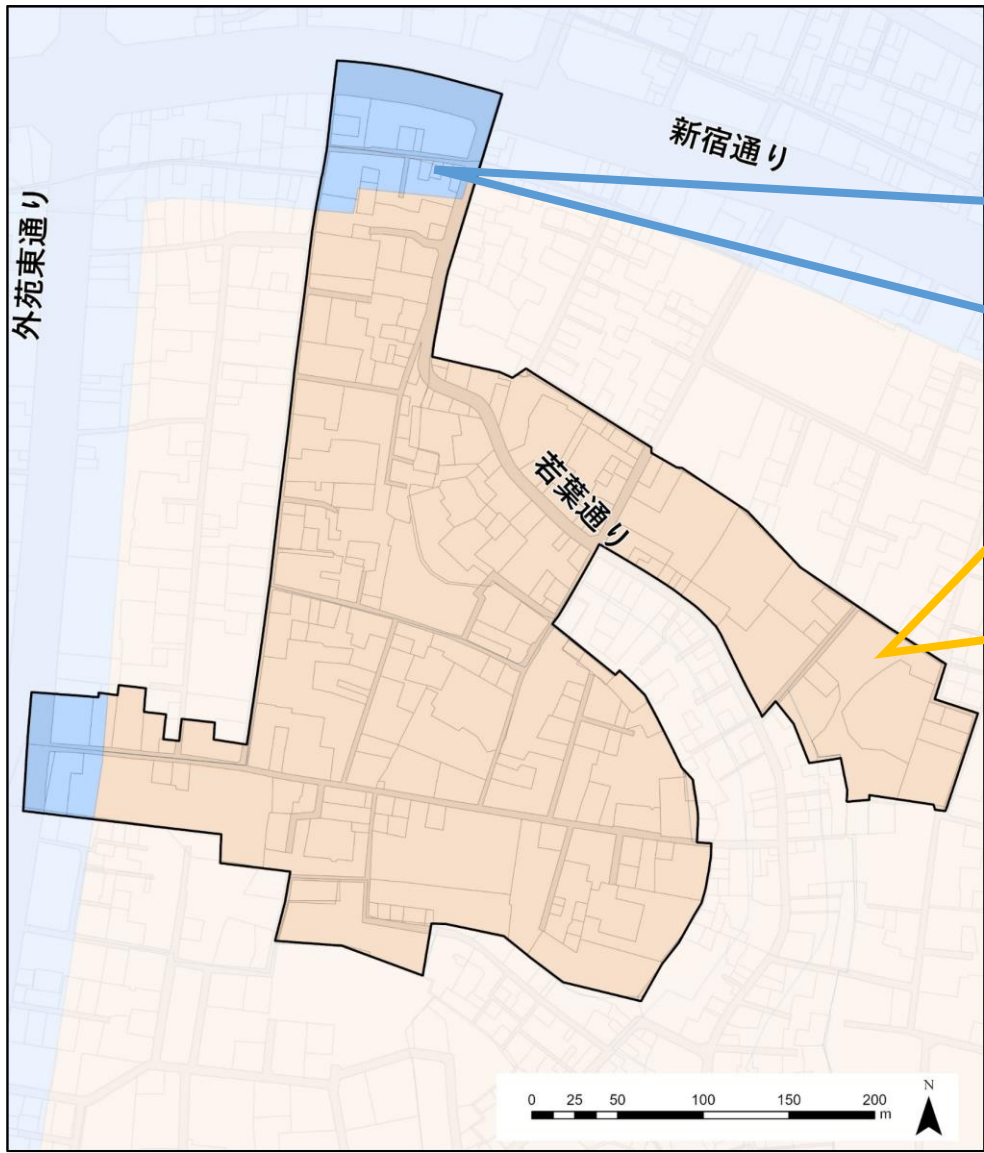
密集市街地のイメージ

防火構造の木造建築物

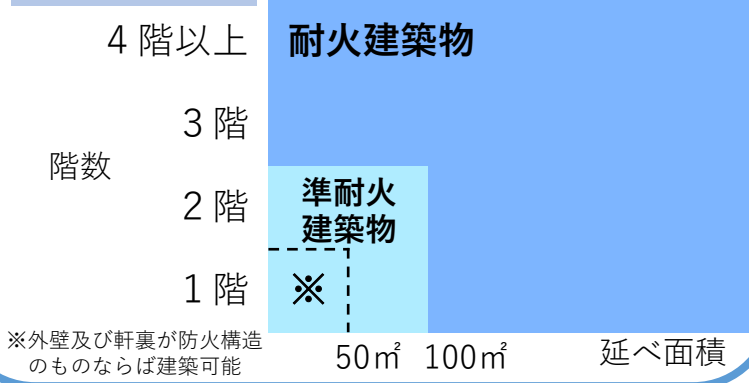


木造の準耐火建築物

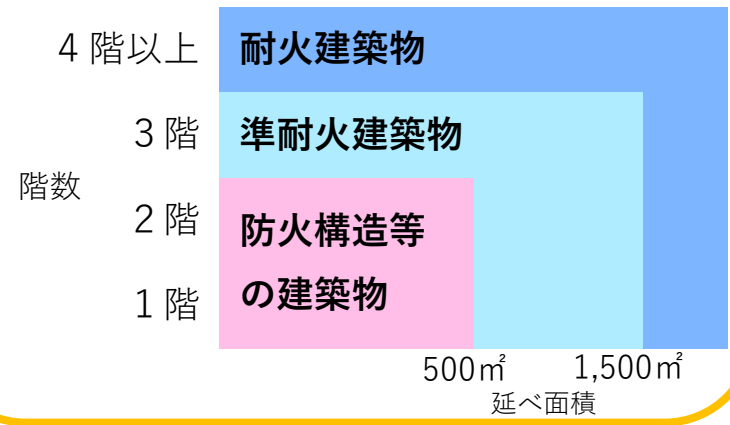




防火地域

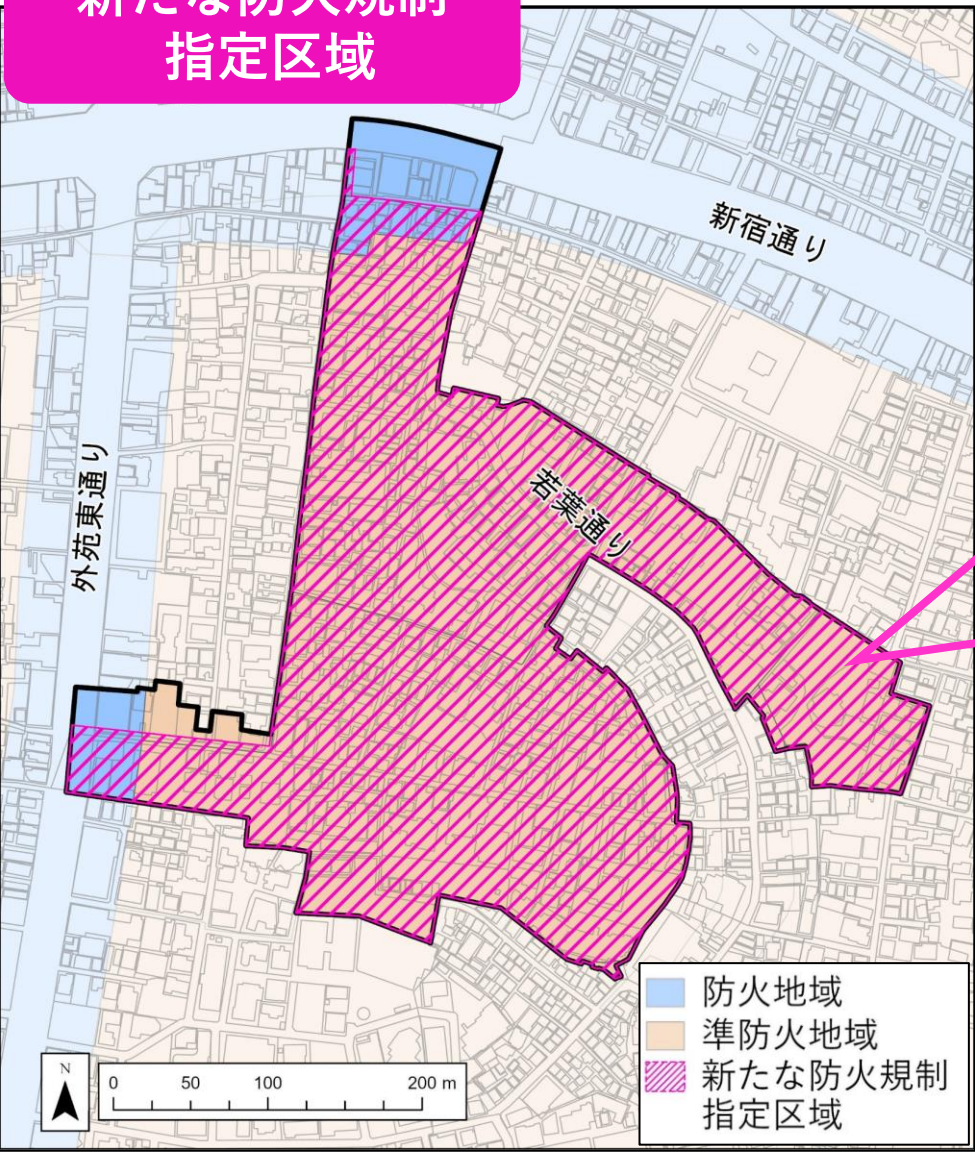


準防火地域



- 防火規制（現在） 防火地域
- 防火規制（現在） 準防火地域
- 若葉・須賀町地区 地区整備計画区域

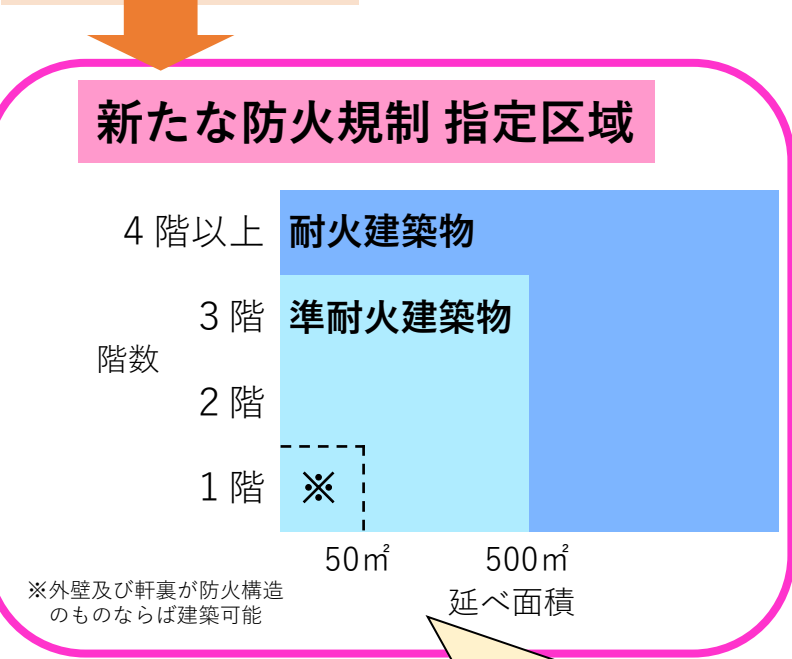
新たな防火規制
指定区域



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