

## 「若葉地区 まちの将来像」の実現に向け 新宿区にて地区計画の変更等が決定されました！

若葉地区まちづくり推進協議会では、防災上の課題解決等に向けて意見交換を行い、令和5年度には「若葉地区 まちの将来像」をとりまとめました。

その後、まちの将来像の実現に向け、令和7年3月新宿区により地区計画の変更が決定され、あわせて東京都より新たな防火規制区域として指定されました。

今後は、地区計画を補完する若葉地区での建替えのルールである「若葉地区 まちづくり協力基準」の見直しを検討していきます。



### 「若葉地区 まちづくり協力基準」の見直しを検討します！

地区計画の変更等を踏まえ、若葉地区まちづくり推進協議会にて平成12年に策定した、地区計画の内容を補完するルールである「若葉地区 まちづくり協力基準」を見直す必要があります。



現在の  
まちづくり協力基準は  
こちらからご覧ください

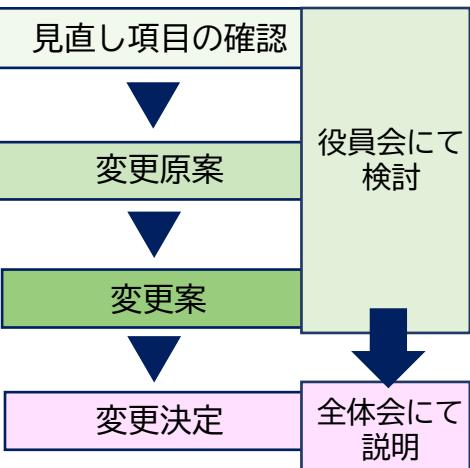
#### まちづくり協力基準の主な構成

- 区域の考え方
  - 若葉通りの歩道の考え方
  - 建替えの作法の考え方
  - 緑化の考え方
  - 崖地沿いの空地の考え方
  - 防災の考え方
- その他  
コミュニティの活性化等に資する  
空間について 等

#### 見直しのポイント

- ・地区計画との整合を図る
- ・現在の社会情勢に合わせた内容

#### まちづくり協力基準 見直しの流れ（予定）



# 新宿区からのお知らせ

令和5年策定「若葉地区 まちの将来像」の実現に向け、更なる防災性の向上を目指し、地区計画の変更を行いました。あわせて、令和7年6月19日に区による地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正及び東京都による新たな防火規制区域が施行されました。

## 地区計画の変更概要

### 変更・追加した項目

- 建築物等の用途制限  
⇒ファミリー世帯を誘導するルールを追加
- 道路境界や崖からの壁面距離  
⇒個別建替えにも配慮したルールへと見直し
- 壁面後退部分の工作物の設置  
⇒快適な歩行空間確保に向けたルールを追加
- 建築物等の最高高さ  
⇒近年のニーズ等を踏まえた規定へと見直し
- 建築物等の形態の制限  
⇒個別建替えにも配慮したルールへと見直し  
⇒コミュニティ施設等を誘導するルールを追加

### 既に定められていた項目

- 容積率の上限
- 敷地面積の最低限度
- 垣または柵の制限（ブロック塀等の制限）



地区計画のパンフレットが  
新しくなりました！

詳しくは  
地区計画一覧表の  
「No.5若葉地区」を  
ご覧ください →



共同建替えの  
更なる推進

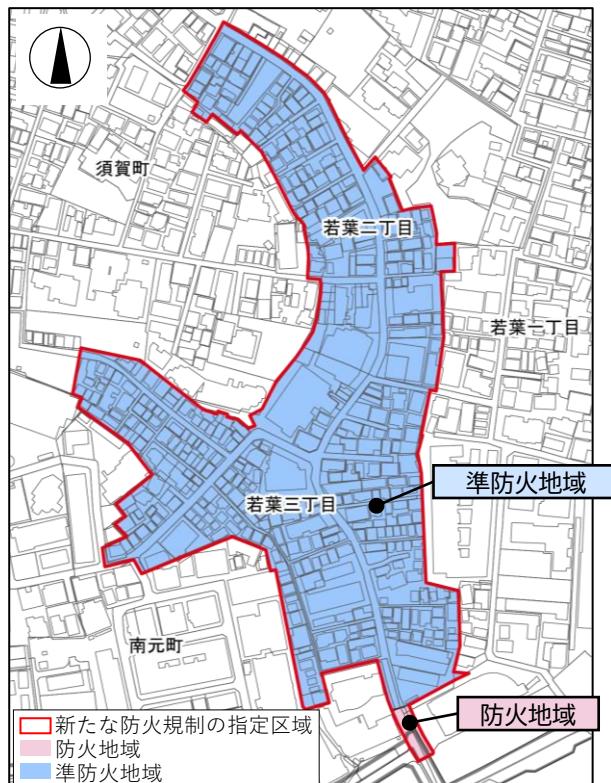
狭小敷地での  
個別建替えに配慮



建築条例で定められた項目は、建築確認の審査対象となり、内容に適合しない場合は建築できません。

※一部の壁面線のみ対象

## 新たな防火規制の概要



防火地域内は、新たな防火規制の導入前後で規制の内容は変わりません。

### 指定区域における準防火地域の建築物の構造制限

指定区域内の準防火地域内では、原則、建替え等の際に「準耐火建築物等」以上にする必要があります。

(階数)	4階以上	耐火建築物
3階	準耐火建築物等	
2階		
1階	※	

※延べ面積が50m<sup>2</sup>以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造であれば建築可能です。

### 木造の準耐火建築物の例

屋内の  
壁・床等

耐火性の内装材などで  
耐火被覆

網入りガラス

50m<sup>2</sup> ↓

500m<sup>2</sup> (延べ面積)

瓦などの不燃材

外壁・軒裏

耐火性の外装材

### お問合せ先

### 事務局

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課  
(担当: 菅野、関根、渡部、佐藤)  
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 本庁舎8階  
TEL: 03-5273-3842 FAX: 03-3209-9227

若葉地区 まちづくり

検索



検索、もしくは二次元  
コードから新宿区HP  
をご覧ください。