

若葉地区 まちの将来像



令和5年6月

若葉地区まちづくり推進協議会

はじめに

若葉地区は、寺社や坂道が多い一方で老朽化した木造住宅が密集し、細街路も多い地区です。そこで、災害に強く快適で魅力的な住宅地として整備を図ることを目的に、平成6年に「若葉地区地区計画」が策定されました。平成9年には、当地区にふさわしいまちの実現を目指し、町会・商店街等の代表者で構成される「若葉地区まちづくり推進協議会」（以下、「推進協議会」という。）が発足されました。その後、若葉通り等の拡幅や共同建替え事業が推進されるなど、一定の成果を挙げてきました。

しかし、燃えにくい建物への更新が進んでいないなど、未だ防災上の課題を抱えています。このような状況の中、令和4年1月に、推進協議会の対象者を拡大し、新たな体制のもとで、まちの将来像や取組の方向性について検討を重ねてきました。

このたび、これまでの検討の成果を共有するものとして「若葉地区 まちの将来像」を取りまとめました。

今後は、まちの将来像の実現を図るため、地元、新宿区、事業者などが連携を図り、協働によるまちづくりを推進していきます。

■まちの将来像に関わる各主体



目次

1. まちづくりの背景	2
2. まちの現況	3
3. まちの課題	5
4. まちの将来像	6
テーマ1 若葉通り・区画道路3号	7
テーマ2 建物の不燃化	8
テーマ3 共同建替え（マンション化）	9
テーマ4 崖地周辺の防災性	10
テーマ5 新しいまちの魅力づくり	10
5. 将来像の実現に向けて	11

1. まちづくりの背景

■ これまでのまちづくりの取組

- 平成 2 年 「若葉・須賀町地区まちづくりの会」発足
- 平成 5 年 若葉・須賀町地区 木造住宅密集地区整備事業の開始（現在事業中）
- 平成 6 年 「若葉地区 地区計画」「若葉・須賀町地区 地区計画」の策定
～以降、地区計画によるまちづくりを進める～
- 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
- 令和 4 年 「若葉地区まちづくり推進協議会」の対象者を拡大し、新たな体制に変更

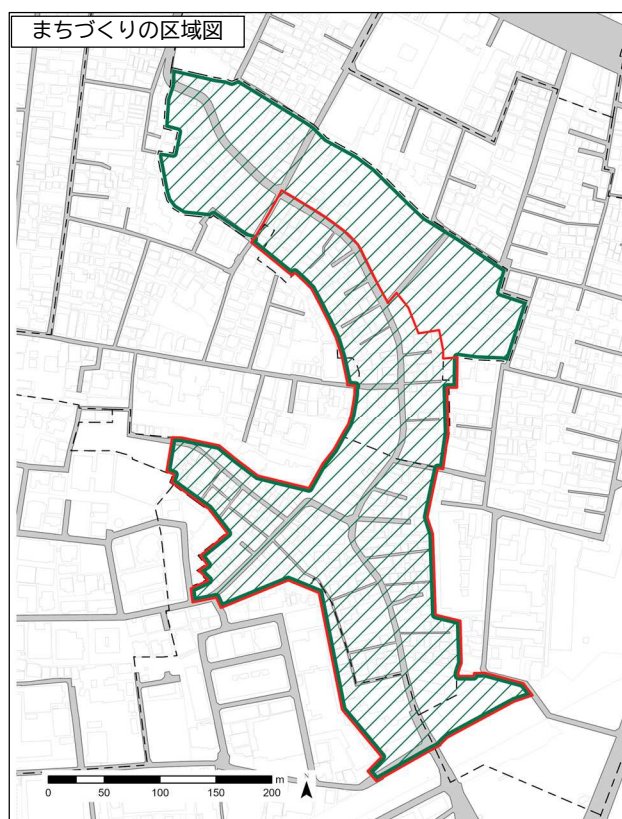
若葉地区まちづくり推進協議会の区域

新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、
若葉三丁目、南元町及び須賀町の一部と
します。



凡例

- 若葉地区 地区計画区域
- 若葉地区まちづくり推進協議会 区域
- — 町丁目界



■ まちづくり協議会の開催経過

令和3年度	11月	第1回	・現行のまちづくりルールについて ・推進協議会の新たな体制について
	3月	第2回	・推進協議会の会則について ・地区の現況・課題（模擬まちあるき）
令和4年度	6月	第3回	・まちの将来像の検討① —若葉通り・区画道路3号沿道—
	9月	第4回	・まちの将来像の検討② —若葉通り・区画道路3号周辺—
	12月	第5回	・まちの将来像の検討③ —まちの将来像（事務局案）—
			まちの将来像（協議会案）に関するアンケート調査
令和5年度	6月	第6回	・アンケート調査結果 ・まちの将来像取りまとめ
	10月	第7回	・まちの将来像の実現に向けた手法検討①
	1月	第8回	・まちの将来像の実現に向けた手法検討②
			新宿区と協働でまちづくりの推進



推進協議会の様子

2. まちの現況

■ まちの歴史

江戸時代の若葉地区周辺は、江戸城の改築に伴い、多くの寺が台地に移され、谷地は、外堀工事で集められた職人と武士たちの居住地でした。江戸切絵図を見ると、地区の中央を走る若葉通りなど、当時から道路の形状がほぼ変わっていないことが分かります。

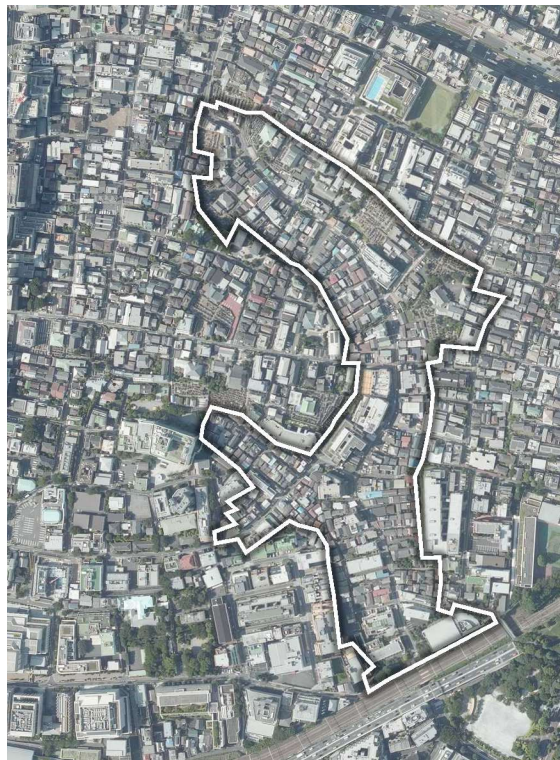
●元治元年（1864）

四ツ谷絵図



出典：国立国会図書館デジタルコレクション

●現在（2019年8月時点）



出典：国土地理院

■ まちの現況

- ・ 地区内は谷地になっていることから、崖や、観音坂などの坂が多く存在しています。

崖地の様子



坂の様子（観音坂）



- ・ これまでのまちづくりの取組により、若葉通り等の拡幅や、共同建替えなどが進んでいます。

若葉通りの拡幅



共同建替えの様子（若葉3-2）



■ 若葉地区地区計画について

当地区では、平成6年に「若葉地区地区計画」が策定されており、地区計画の内容に沿ったまちづくりが進められています。

地区計画とは？

地区計画とは、地域の皆様と新宿区が連携し、まちの将来像を実現するために定める地区独自の「まちづくりのルール」です。

建替え等を行う際に、地区計画で定めた建物の建て方のルール等を守ることにより、目標とするまちの将来像の実現を図ることができます。

若葉地区地区計画の概要

地区計画の目標

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

地区計画の方針

1. 区画道路の整備
2. 共同建替えの促進
3. 防災性の向上及び採光、通風の確保

主な建築物等のルール

1) 敷地面積の最低限度

敷地面積は原則 300 m²以上とする。

2) 建築物の高さの最高限度

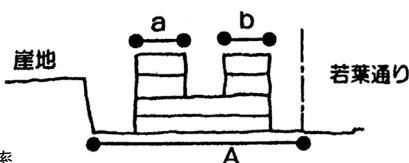
軒の高さは 25 m 以下とする。

3) 建築物の形態の制限

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)

$$(a+b)/A \times 100 = \text{奥行き率}$$

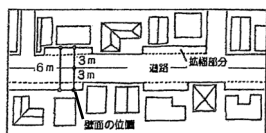


4) 道路境界等から建物の壁面を後退するルール

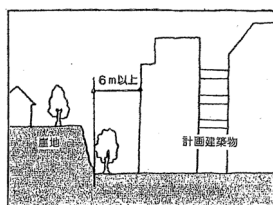
若葉通り等で建替えを行う場合は、壁面の位置を下図のとおりとする。

区画道路 2 号

幅員 6m (—, - - -)



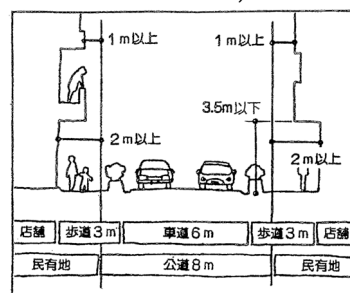
崖沿いからの壁面後退 崖下線から 6m (.....)



①道路幅員 8 m (—)

②道路幅員 8 m (—) + 片側壁面後退 2 m (.....)
 (高さ 3.5m を超える部分は 1 m) 【合計 10m】

③道路幅員 8 m (—) + 両側壁面後退 2 m (.....)
 (高さ 3.5m を超える部分は 1 m) 【合計 12m】



■ まちづくり協力基準について

若葉地区では、安心して快適に住み続けられるまちづくりの実現に向け、地区計画を補完するルールとして「まちづくり協力基準」が定められています。地区内で建替え等を行う際は、まちづくり協力基準に基づき、建築主等が推進協議会の役員とまちづくり協議を行っています。



3. まちの課題

■ 若葉通り・区画道路3号

- ・道路整備が進んでいないところが多くあります。
- ・狭小な敷地では、道路拡幅、壁面後退により、建替えが困難になる可能性があります。

■ 建物の不燃化

- ・耐火建築物または準耐火建築物は全体の約1/3にとどまっています。
- ・建築基準法上の道路に接していない敷地（＝建替えできない敷地）が約16.8%存在しています。

■ 共同建替え（マンション化）

- ・区ではこれまで4棟の共同建替え事業を支援しています。
- ・共同建替え（マンション化）は、災害に強いまちづくりの実現には効果的ですが、コミュニティの形成等について課題があると言われています。

■ 崖地周辺

- ・地区計画で定める崖から6mの壁面後退等により、建替えが困難となる敷地があります。
- ・行き止まり路が存在し、災害時の避難等の課題となっています。

■ 商業立地・まちの魅力

- ・物販店舗等が地区内から遠く、また急な坂を上る必要があり、買い物のための負担が大きくなっています。

若葉通りの様子



地区現況図



※平成28年土地利用現況調査、建築計画概要書等をもとに作成

若葉地区の防災指標

【不燃領域率】

まちの「燃えにくさ」を表す不燃領域率は、若葉二丁目が約59%、若葉三丁目が約50%です。新宿区の平均は約83%であり、70%を超えると市街地の延焼の危険性はほぼなくなるとされています。

【地域危険度】

地震に関する地域危険度は、都内で相対的に高い地域となっています。

特に若葉三丁目は総合危険度が「ランク5」となっており、災害時の危険性が特に高いとされています。

不燃領域率 の推移	2008	2018
若葉二丁目	約54%	約59%
若葉三丁目	約34%	約50%

※新宿区の土地利用2008、2018

地域危険度 (総合危険度)	ランク
若葉二丁目	4
若葉三丁目	5

※地震に関する地域危険度測定調査（第9回）より

4. まちの将来像

地区の特徴や課題を踏まえて、当地区のまちの将来像を、「新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉」とします。まちの将来像の実現に向けて、5つのテーマと目標をもとに取組の方向性を整理し、まちづくりに取り組んでいきます。

まちの将来像 ～新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉～

5つのテーマと目標

若葉通り・区画道路3号



誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり

建物の不燃化



燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち

共同建替え（マンション化）



住み続けられる共同建替えの推進

崖地周辺の防災性

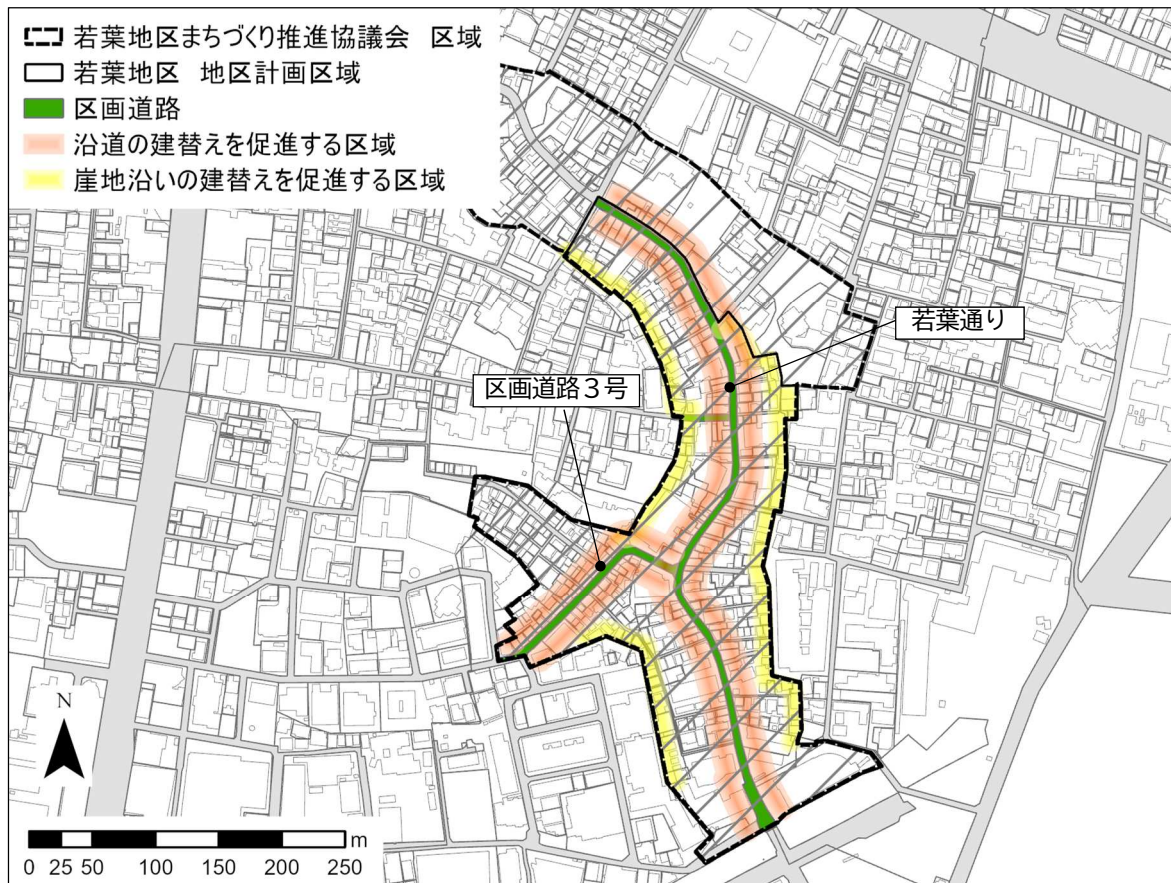


崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備

新しいまちの魅力づくり



愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり



テーマ1 若葉通り・区画道路3号



■ 目指す将来像

～誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり～

■ 取組の方向性

1 沿道の建替え促進

- 若葉通り・区画道路3号の沿道は、道路の拡幅整備の実現のため、建替えを進めていくことが望めます。
- 沿道の建替えに合わせて道路からの壁面後退が確保され、安全な歩行者空間が形成され、誰もが安心して歩けるまちなみの実現が望めます。

2 建替えに配慮した取組

- 若葉通り・区画道路3号の沿道の敷地のうち、道路整備・壁面後退により、建替え後に十分な建物面積の確保が困難となる敷地に対しては、建替えに配慮した取り組みが望めます。

● 協議会等の主なご意見

- ・ 若葉通りは、道路が広がったところもあり、歩きやすくなったが、まだ狭い区間もある。
- ・ 消防車がスムーズに通行できることが、防災上重要である。
- ・ 壁面後退等により狭小となる敷地を建替えしやすくしたい。

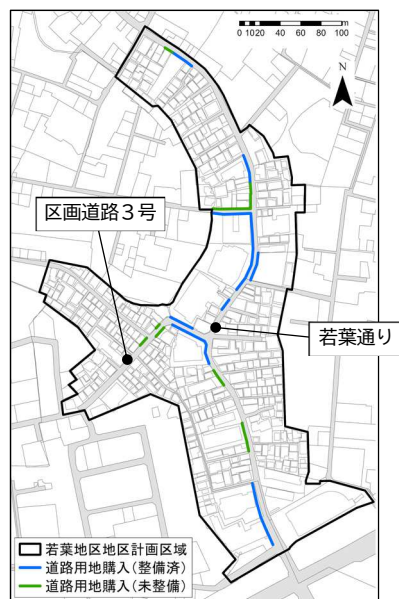
■ まちづくりコラム ～若葉通り・区画道路3号の拡幅整備～

若葉通り・区画道路3号では、歩行者の安全性を確保するため道路拡幅を行っており、拡幅部分について新宿区による道路用地取得又は、寄附の受付を行っています。

詳細は、新宿区にお問い合わせ下さい。



若葉通り・区画道路3号の拡幅状況



※令和5年6月末時点

テーマ2 建物の不燃化



■ 目指す将来像

～燃えにくい災害に強い、安全で安心なまち～

■ 取組の方向性

1 燃えにくい建物への更新

- 木造・防火構造の建物を、より燃えにくい準耐火建築物・耐火建築物に建替えていくことが望まれます。

2 建替え困難な敷地への対応策の検討

- 建築基準法上の道路に接していない・道路後退により敷地が狭小になる等、建替えが困難な敷地での対応策を検討していく必要があります。

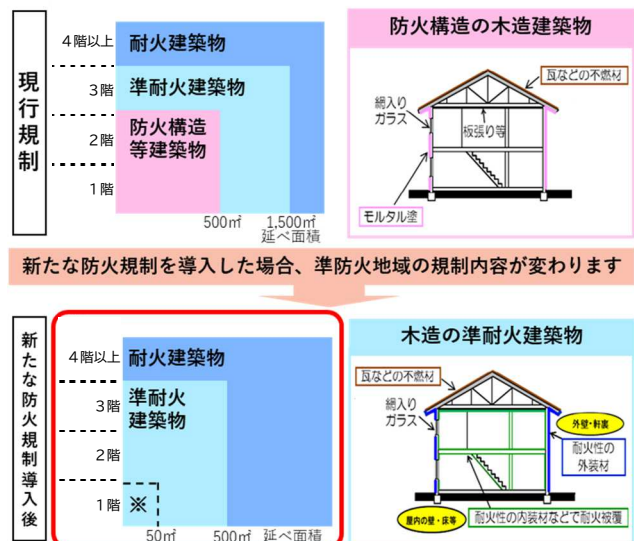
協議会等の主なご意見

- ・ 災害時を考えると、建物の不燃化は必要。
- ・ 地区外に逃げないですむ災害に強いまちにしたい。
- ・ 火災と同様に建物の倒壊も心配。耐震化も進めるべき。
- ・ 接道していない敷地では建替えができず困っている。

■ まちづくりコラム ～新たな防火規制について～

防災性を向上していくための手法の一つとして、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」というルールがあります。このルールを導入することにより、建物の新築や建替えの際に、原則、準耐火建築物以上とする必要があるため、防災性の向上が期待できます。

新たな防火規制に基づき、建物の建替えが将来的に行われた場合、まちの「燃えにくさ」を表す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。



※印の部分は、延べ面積が50㎡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

テーマ3 共同建替え（マンション化）



■ 目指す将来像

～住み続けられる共同建替えの推進～

■ 取組の方向性

1 地域にふさわしい共同建替えに向けた取組

- 共同建替え事業の事業性を高めるため、建物の高さ等に関するルールの見直しを検討することが望まれます。
- 活気あるコミュニティ形成のため、ファミリー世帯の定住を促進するなどのルールの導入が望まれます。
- 共同建替え後は、お互いが気持ちよく住み続けていけるよう、コミュニティの向上に取り組みます。

2 共同建替えを支援する体制づくり

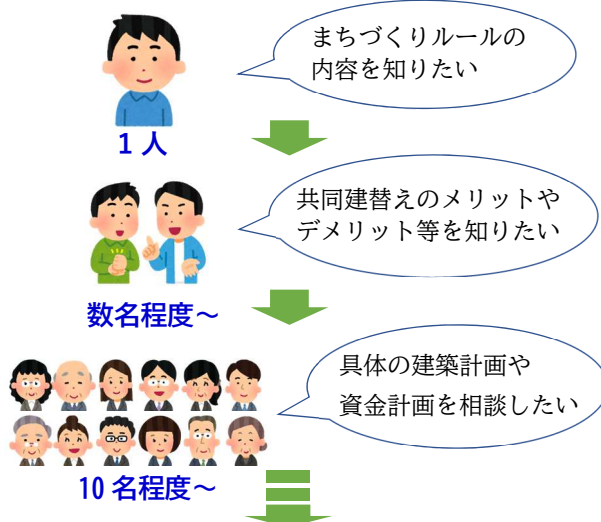
- 共同建替えに関心のある方を対象に、新宿区の支援のもと、共同建替えの仕組みや内容を理解するための勉強会等の開催をしていく必要があります。

協議会等の主なご意見

- ・ 新しく地震に強い建物ができるのは防災上とてもよい。
- ・ 共同建替えを進めるため、建物高さ等の緩和が必要だ。
- ・ ワンルームマンションに対する新築時のルールづくり等が必要だ。
- ・ 共同建替えをしたところはコミュニティが希薄になったと思う。
- ・ 新宿区にもっと共同建替えに向けた話し合いの支援をしてほしい。

■ まちづくりコラム ～共同建替えに関する区の支援～

相談内容



区の支援



検討の深度化

※検討内容や合意形成の状況等により進め方は異なりますので、
具体の進め方は新宿区にご相談下さい。

テーマ4 崖地周辺の防災性



■ 目指す将来像

～崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備～

■ 取組の方向性

1 崖地沿いの建替え促進に向けた取組

- 崖地沿いの建替え促進に向け、共同建替えの際は崖地沿いまで含んだ計画を検討するとともに、個別建替えを希望する方にも配慮した取組が望まれます。

2 災害時の避難安全性の向上

- 行き止まり路地から安全に避難できるように、路地沿道の建物の不燃化促進が望まれます。
- 行き止まり路地沿道の建替えに合わせて、災害時の避難ネットワークとなる避難通路を整備することが望まれます。

協議会等の主なご意見

- ・ 敷地によって崖沿いの壁面後退をなくしたり、緩和したりしてもよいのでは。
- ・ 崖側を残して若葉通り沿道だけで共同建替えを進めて良いのだろうか。

テーマ5 新しいまちの魅力づくり



■ 目指す将来像

～愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり～

■ 取組の方向性

1 新しい業種・業態の店舗やコミュニティの場を設けるための取組

- 共同建替えの際は、低層部に新しい業種・業態の店舗や、地域をつなぐコミュニティの場を設けるよう取り組む必要があります。

2 コミュニティ・居住マナーの向上

- お互いがまちに愛着を持って住み続けられるよう、コミュニティ形成や居住マナーの向上に向けて、まちづくり協力基準の見直しが必要です。
- 新たに地区内に住まれる方に地域のイベントへの参加を呼びかける等、住民同士の交流の機会を増やしていきます。
- まちづくり用地を、まちのために利用することが望まれます。

協議会等の主なご意見

- ・ サブスクリプション型のオフィス、コインランドリーカフェ等があるとよい。
- ・ 共同建替えの際は、一人暮らしの高齢者のための共同浴場やスポーツジムがあるとよい。
- ・ ルールを守らないゴミ出しが増えた。まちに愛着がない人が多い。
- ・ まちづくり用地を有効に活用できないか。

5. 将来像の実現に向けて

■ 将来像の実現に向けた手法について

「まちの将来像」を実現するために考えられる手法を例示します。

まちの将来像

～新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉～

5つのテーマと取組の方向性

若葉通り・区画道路3号



- ①沿道の建替え促進
- ②建替えに配慮した取組

建物の不燃化



- ①燃えにくい建物への更新
- ②建替え困難な敷地への対応策の検討

共同建替え（マンション化）



- ①地域にふさわしい共同建替えに向けた取組
- ②共同建替えを支援する体制づくり

崖地周辺の防災性



- ①崖地沿いの建替え促進に向けた取組
- ②災害時の避難安全性の向上

新しいまちの魅力づくり



- ①新しい業種・業態の店舗やコミュニティの場を設けるための取組
- ②コミュニティ・居住マナーの向上

実現に向けた手法（例）

地区計画の見直し

短期的に
取りかかるもの

検討

見直し

中期的に
取りかかるもの

ルールに則った建替え等

新たな防火規制の導入

検討

規制の導入

ルールに則った建替え等

まちづくり協力基準の見直し

検討

見直し

ルールに則った建替え等

勉強会等による共同建替え検討

権利者の意向確認等

勉強会の開催

事業化に向けた検討

無接道敷地への対応策検討

継続的な検討

区画道路の拡幅整備

継続的な道路用地取得、拡幅整備

コミュニティ向上等の地元の取組

継続的な取組

お問合せ先
（事務局）

新宿区都市計画部
防災都市づくり課

〇TEL : 03-5273-3842

〇FAX : 03-3209-9227

〇MAIL : bosaitoshi@city.shinjuku.lg.jp

