

# 住宅市街地整備計画

## 1. 整備地区及び重点整備地区の区域

### (1) 整備地区

名称：若葉・須賀町区域

所在地：東京都新宿区須賀町、若葉二丁目、若葉三丁目、若葉一丁目1・20・25・26番、左門町1・9・10・18・19・20番、四谷三丁目1・4番、信濃町18番、南元町1・2・4番（別添区域図参照）

面積：15.6ha

### (2) 重点整備地区

名称：重点整備地区A地区

所在地：新宿区須賀町、若葉二丁目1～4・7・8・9番、若葉一丁目1番、左門町1・9・10・18・19・20番、四谷三丁目1・4番、信濃町18番（別添区域図参照）

面積：10.7ha

名称：重点整備地区B地区

所在地：新宿区若葉二丁目5・6・9～12番、若葉三丁目、南元町1・2・4番、若葉一丁目20・25・26番（別添区域図参照）

面積：4.9ha

## 2. 整備地区の整備の基本的方針

### (1) 上位計画等の整合性

#### ① 国及び東京都

##### ア 都市再開発の方針/再開発促進地区（2号地区）

住宅地として安心して快適に住み続けていくことができるように都市型住宅への建替えを促進し、住宅供給を図る。

また、建替えに併せて、道路などの基盤施設の整備を行い、良好な居住環境を確保する。

##### イ 防災街区整備方針/防災再開発促進地区

住宅地として、災害に強く安心して快適に住み続けていくことができるように都市型住宅への建替えを促進し、住宅供給を図る。

また建替えに併せて、道路など基盤施設の整備を行い、防災性の向上と良好な居住環境を確保する。

##### ウ 防災都市づくり推進計画

若葉二丁目・若葉三丁目は、防災都市づくり推進計画内で規定している木造住宅密集地域の各指標に該当している。

#### ② 新宿区

##### ア 新宿区まちづくり長期計画/都市マスタープラン（平成29年12月）

若葉三丁目等の木造住宅密集地域については、地区計画等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めていく。

##### イ 新宿区まちづくり長期計画/まちづくり戦略プラン（平成29年12月）

木造住宅密集地域の解消に向けて、地域特性にあわせて、地区計画や新たな防火規制制度、市街地再開発事業等を活用して、不燃化を図り、まちづくりを進めます。

## (2) 整備地区の概要

### ① 立地

当地区は新宿区の南東部に位置し、新宿通り、外苑東通り、外堀通り、JR中央線、首都高速道路四号線に囲まれた内部市街地である。

### ② 地区の形成経緯

当地区は、江戸時代より武家地や町屋、寺社地として発達した、歴史的にゆかりのある市街地である。古くからのまち割りや細街路などの未整備な都市基盤を残したまま木造老朽住宅が密集し、現在に至っている。

### ③ 現況

令和元年度末における当地区の不燃領域率は 58.1%であり、延焼の危険性がほぼなくなる 70%には達していない。住宅戸数密度 145.1 戸/ha に対して老朽住宅戸数割合は 58.6%であり、居住環境の面で課題がある。地区内の道路は細街路で行き止まり道路が多く、災害時の避難に支障がある。

# 1. 土地利用の現況

## (1) 土地利用の現況と動向

本区域の土地利用の現況は住居系が 48.9%、商業系用途の割合は 9.5%、工業系用途の割合は 1.1%、道路等の割合は 10.6%となっている。特徴は住居系が区全体の 36.7%を 12%程度上回っており、住宅地としての性格が強い地区である。

平成 23～令和元年の変化をみると、住居系の面積については独立住宅が 3.68ha (23.6%) から 3.76ha (24.1%) へ、集合住宅が 3.31ha (21.2%) から 3.88ha (24.8%) となっている。

空地の割合をみると、道路等の割合が区全体 (H28) の 20.0%に対して 10.6%であり、公園等の割合は区全体の 6.4%に対して 1.7%にとどまっている。

図表 用途別土地利用現況

	令和元年						平成 28 年		平成 23 年					
	実数 (ha)	割合 (%)	実数 (ha)	実数 (ha)	実数 (ha)	実数 (ha)	実数 (ha)	割合 (%)	実数 (ha)	割合 (%)	実数 (ha)	実数 (ha)	実数 (ha)	実数 (ha)
	地区 計	地区 計	須賀 町	若葉 2丁目	若葉 3丁目	地区 計	新宿区		地区 計	地区 計	須賀 町	若葉 2丁目	若葉 3丁目	地区 計
住宅用地	7.63	48.9%	3.57	1.63	2.43	7.63	671	36.7%	6.99	44.8%	3.33	1.64	2.02	6.99
独立住宅	3.76	24.1%	1.79	0.83	1.14	3.76	268	14.7%	3.68	23.6%	1.81	0.88	0.99	3.68
集合住宅	3.88	24.8%	1.78	0.80	1.29	3.88	403	22.1%	3.31	21.2%	1.52	0.76	1.03	3.31
商業用地	1.48	9.5%	0.48	0.70	0.30	1.48	294	16.1%	1.53	9.8%	0.48	0.77	0.28	1.53
事務所	0.31	2.0%	0.04	0.19	0.08	0.31	145	8.0%	0.25	1.6%	0.04	0.14	0.07	0.25
専用商業	0.04	0.3%	0.00	0.04	0.00	0.04	32	1.7%	0.05	0.3%	0.00	0.05	0.00	0.05
住商併用	1.10	7.0%	0.41	0.47	0.22	1.10	74	4.0%	1.20	7.7%	0.41	0.58	0.21	1.20
宿泊遊興	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	29	1.6%	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00
スポーツ	0.03	0.2%	0.03	0.00	0.00	0.03	14	0.8%	0.03	0.2%	0.03	0.00	0.00	0.03
工業用地	0.17	1.1%	0.07	0.06	0.04	0.17	3026	1.7%	0.16	1.1%	0.08	0.06	0.02	0.16
専用工場	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	8	0.4%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00
住居併用	0.05	0.3%	0.00	0.02	0.03	0.05	8	0.4%	0.04	0.3%	0.00	0.03	0.01	0.04
倉庫運輸	0.12	0.8%	0.07	0.04	0.01	0.12	14	0.8%	0.12	0.8%	0.08	0.03	0.01	0.12
公共公益	2.69	17.2%	1.62	1.00	0.07	2.69	249	13.6%	2.58	16.5%	1.55	0.97	0.06	2.58
農業用地	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00

宅地計	11.97	76.7%	5.75	3.39	2.84	11.97	1,243.9 0	68.1%	11.26	72.2%	5.44	3.44	2.38	11.26
道路等	1.65	10.6%	0.71	0.48	0.47	1.65	365	20.0%	1.86	11.9%	0.8	0.54	0.52	1.86
公園等	0.27	1.7%	0.06	0.00	0.21	0.27	117	6.4%	0.36	2.3%	0.14	0	0.21	0.36
未利用地等	0.19	1.2%	0.02	0.13	0.05	0.19	28	1.5%	0.27	1.7%	0.13	0.1	0.03	0.27
その他	1.52	9.8%	0.53	0.95	0.05	1.52	71	3.9%	1.85	11.9%	0.93	0.81	0.11	1.85
空地計	3.63	23.3%	1.31	1.55	0.77	3.63	582	31.9%	4.34	27.8%	2.01	1.46	0.88	4.34
全合計面積	15.60	100.0%	7.05	4.94	3.61	15.60	1,825	100.0%	15.6	100.0%	7.45	4.9	3.26	15.6

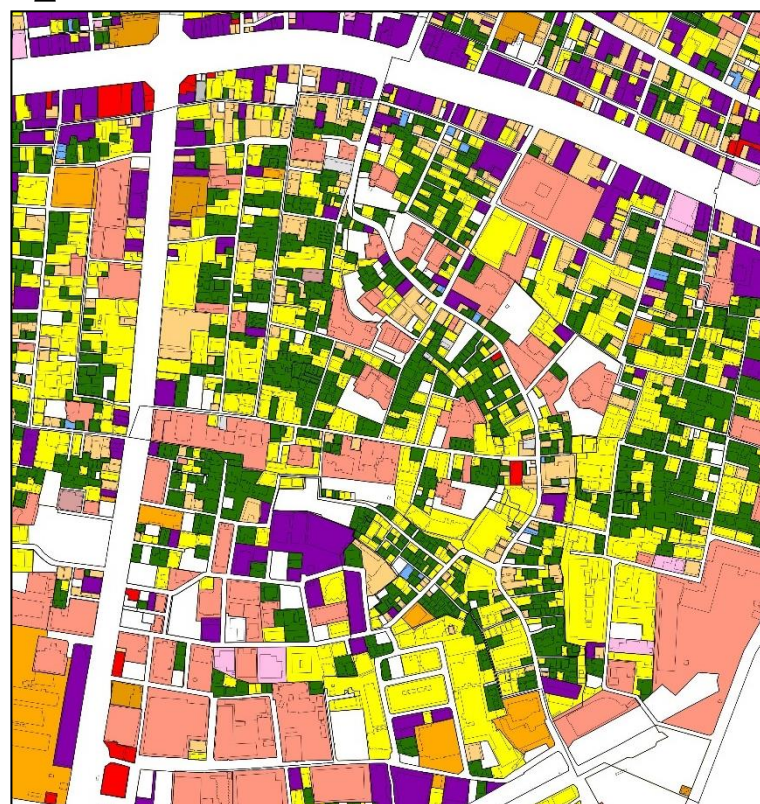
(資料：土地利用現況調査 H28 年、R1 年 ※左門町・四谷三丁目・信濃町の一部は須賀町に、若葉一丁目の一部は若葉 2 丁目に、南元町の一部は若葉 3 丁目に含む。なお、構成比表示は小数点以下第 2 位を四捨五入で表示しているため 100%とはならない場合がある。以下同じ)

図表 用途別土地利用現況図 (資料：土地利用現況調査)



公	官公庁施設 Government
共	教育文化施設 Education
系	厚生医療施設 Welfare
	供給処理施設 Utilities
	事務所建築物 Office
商	専用商業施設 Department Store
業	住商併用建物 Shop
系	宿泊・遊興施設 Hotel
	スポーツ・興行施設 Leisure
住	独立住宅 Residence
居	集合住宅 Apartment House
系	専用工場 Factory
	住居併用工場 Manufactory
工	
業	倉庫運輸関係施設 Transportation
系	
	屋外利用地・仮設建物 Yard
空	公園・運動場等 Park
地	
系	未利用地等

平成 23 年



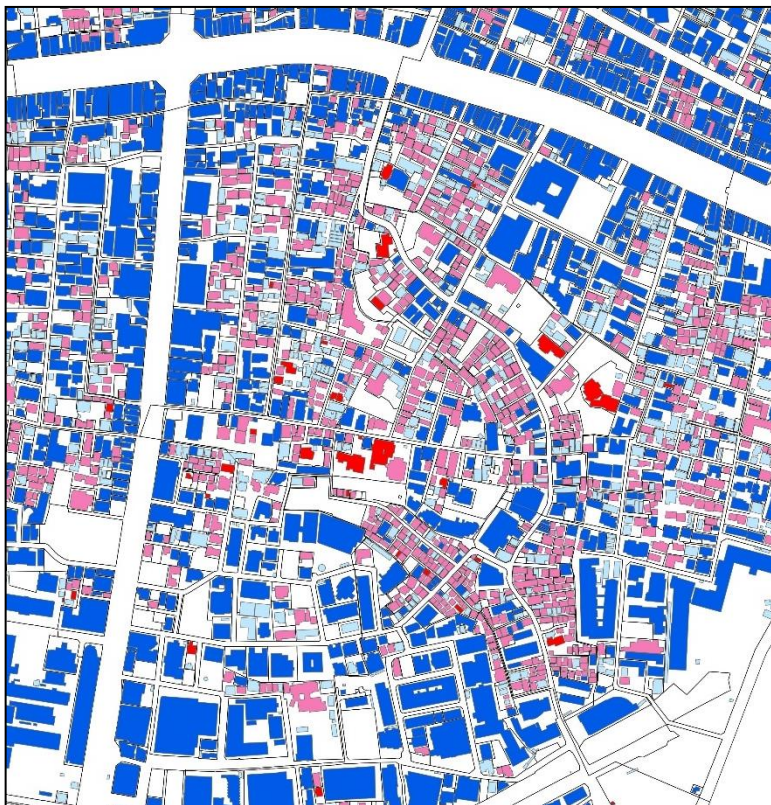
平成 28 年



図表 構造別建物分布図 (資料:土地利用現況調査)



平成 23 年



平成 28 年

## 2. 住宅等の現況

### (1) 住宅戸数

本区域の建物棟数は862棟で、そのうち住宅は793棟である。また、木造建物は563棟と、全体の約65%を占めている。

住宅戸数は2,263戸で、住宅戸数密度は145.1戸/haである。町丁目別にみると、若葉三丁目の住宅戸数密度が251.7戸/haと、非常に高密度な住宅市街地を形成しており、一方須賀町では156.4戸/haと比較的低密度の住宅地を形成している。

図表 住宅戸数等 (資料：東京都木造住宅密集地域整備事業若葉・須賀町地区ガイドライン、R1加筆・修正)

	街区面積		建物棟数	住宅棟数	住宅戸数	住宅戸数 密度 (グロス)	住宅戸数 密度 (ネット)	木造建物 棟数	木造建物 棟数率
	グロス	ネット							
須賀	6.7	5.7	338	303	887	131.6	156.4	209	61.8%
若葉2	5.0	4.3	209	185	562	112.0	131.6	136	65.1%
若葉3	3.2	2.6	241	238	662	210.2	251.7	183	75.9%
その他	0.7	0.5	74	67	152	223.5	337.8	35	47.3%
地区計	15.6	13.0	862	793	2,263	145.1	173.8	563	65.3%

図表 構造別建て方別棟数 (資料：東京都木造住宅密集地域整備事業若葉・須賀町地区ガイドライン、R1加筆・修正)

建築物現況 (棟数)

構造別	建て方別				計
	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	住宅以外	
木造	352	135	53	25	565
非木造	124	88	41	44	297
計	476	223	94	69	862

建築物現況 (構成比)

構造別	建て方別				計
	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	住宅以外	
木造	40.8%	15.7%	6.1%	2.9%	65.5%
非木造	14.4%	10.2%	4.8%	5.1%	34.5%

図表 構造別建て方別戸数 (資料：東京都木造住宅密集地域整備事業若葉・須賀町地区ガイドライン、R1加筆・修正)

建築物現況 (戸数)

構造別	建て方別			
	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	計
木造	346	491	99	936
非木造	124	985	218	1,327
計	470	1,476	317	2,263

建築物現況 (構成比)

構造別	建て方別			
	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	計
木造	15.3%	21.7%	4.4%	41.4%
非木造	5.5%	43.5%	9.6%	58.6%

## (2) 老朽住宅 等

### ①老朽木造住宅

老朽評点 130 点以上の住宅は 656 棟、1,326 戸、老朽評点が 100～130 点未満の住宅は 22 棟、42 戸存在し、本区域の換算老朽住宅は、1,360 戸である。これが全住宅戸数に占める割合は 60.1%、戸数密度は 87.2 戸/ha である。

町丁目別にみると、老朽住宅戸数率は須賀町、若葉二丁目、三丁目の順に高く、須賀町では 6 割を越えている。

図表 老朽住宅戸数等 (資料：東京都木造住宅密集地域整備事業若葉・須賀町地区ガイドライン、R1 加筆・修正)

#### 老朽住宅戸数等

	住宅棟数 (棟)	住宅戸数 (戸)	評点 130 点以上		老朽住宅戸数率	評点 100～130 点未満		換算老朽住宅戸数	換算老朽住宅戸数率	換算老朽住宅戸数密度
			棟	戸		棟	戸			
須賀	338	887	200	551	62.1%	9	19	566	63.8%	84.0
若葉 2	209	562	155	312	55.5%	2	2	314	55.8%	62.8
若葉 3	241	662	202	364	55.0%	4	7	370	55.8%	117.3
その他	74	152	99	99	65.1%	7	14	110	72.5%	162.1
地区計	862	2,263	656	1,326	58.6%	22	42	1,360	60.1%	87.2

### ②延焼の危険性が高いと見なされる著しい老朽建築物

延焼の危険性が高いと見なされる著しい老朽建築物(老朽評点 170 点以上)は、区域内に 1,140 戸(50.4%)、554 棟が分布している。また、町丁目別にみると、老朽住宅戸数率は須賀町、若葉二丁目、若葉三丁目の順に高く、須賀町では 5 割を超えている。

図表 著しい老朽建築物等(老朽評点 170 点以上)

(資料：東京都木造住宅密集地域整備事業若葉・須賀町地区ガイドライン、R1 加筆・修正)

#### 著しい老朽建築物等

	住宅棟数 (棟)	住宅戸数 (戸)	評点 130 点以上		老朽住宅戸数率	評点 100～130 点未満		評点 170 点以上		評点 170 点以上	
			棟	戸		棟	戸	棟	戸	棟数率	戸数率
須賀	338	887	200	551	62.1%	9	19	179	481	53.0%	54.2%
若葉 2	209	562	155	312	55.5%	2	2	148	273	70.8%	48.6%
若葉 3	241	662	202	364	55.0%	4	7	189	315	78.4%	47.6%
その他	74	152	99	99	65.1%	7	14	38	71	51.4%	46.7%
地区計	862	2,263	656	1,326	58.6%	22	42	554	1,140	64.3%	50.4%



(3) 不燃領域率

都の基準による不燃領域率は、須賀町では60%、若葉二丁目及び若葉三丁目では50%程度であり、東京都の目標値である70%には達しておらず、未だ災害時に延焼の危険性が高い水準にある。

図表 不燃領域率 (資料：東京都木造住宅密集地域整備事業若葉・須賀町地区ガイドライン、R1加筆・修正)

	市街地面積 (m <sup>2</sup> )	6m以上 道路面積 (m <sup>2</sup> )	6m以上 道路率 (%)	公園面積 (1000~15000) (m <sup>2</sup> )	公園面積 (15000以上) (m <sup>2</sup> )	空地率 (都方式)	空地率 (国方式)	木造 (%)	防火 (%)	準耐火 (%)	耐火 (%)	不燃領域率 (都方式)	不燃領域率 (国方式)
須賀	70,900	2,126	3.0%	1,425	0	5.0%	3.0%	4.85%	32.28%	20.82%	42.03%	63.33%	46.46%
若葉2	50,400	1,181	2.3%	0	0	2.3%	2.3%	8.86%	39.15%	14.79%	37.19%	53.06%	41.41%
若葉3	34,700	1,002	2.9%	2,136	0	9.0%	2.8%	1.19%	50.26%	16.00%	32.52%	52.96%	37.06%
地区 計	156,000	4,309	2.8%	3,561	0	5.0%	2.8%	4.70%	35.81%	18.20%	41.30%	58.08%	42.92%

※道路面積は図上計測による。

※若葉2-11地区共同建替の建築面積を含む。

### 3. 公共施設及び生活環境施設の現況

#### (1) 道路の現況

本区域は、新宿通りから南に伸びる「若葉通り」を軸とし、若葉通りから南西に延びる「若葉通り～外苑東通り」と、若葉通りから西に伸びる「左門町～若葉通り」を主要な骨格道路としている。若葉通りは北側の一部を除き大部分は幅員5～6m程度であり、「左門町～若葉通り」についても幅員4mの間は半分程度しかなく、地区内の大部分の道路は幅員4m未満である。特に若葉通りから街区内に向かって、幅員2.7m未満の細街路が楯状に多数存在する。

道路率は12.0%で新宿区全体の20.0%より低い状況にある。道路幅員をみると、4m未満の道路が区域内の56.1%を占める。町丁目別にみると、須賀町では道路幅員2.7～4m未満の道路が27.1%と多く、若葉3丁目では幅員2.7m未満の道路が12.9%と多い。

図表 幅員別道路現況 (資料：図上計測により算定、単位：m)

	2.7m未満		2.7～ 4.0m未満		4.0～ 5.0m未満		5.0～ 6.0m未満		6.0m以上		総延長	
	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)	延長(m)	率(%)
須賀	210	4.8%	1,182	27.1%	463	10.6%	0	0.0%	160	3.7%	2,015	46.2%
若葉2	198	4.5%	146	3.3%	163	3.7%	298	6.8%	274	6.3%	1,079	24.7%
若葉3	563	12.9%	150	3.4%	136	3.1%	199	4.6%	224	5.1%	1,272	29.1%
地区計	971	22.2%	1,478	33.9%	798	17.4%	497	11.4%	658	15.1%	4,366	100.0%

図表 道路率、細街路率 (資料：図上計測により算定)

	地区面積 (ha)	道路面積 (ha)	道路延長 (m)	細街路延長 (m)	道路率 (%)	細街路率 (%)
須賀	7.09	0.80	2,015	1,392	11.3%	69.1%
若葉2	5.04	0.55	1,079	344	10.8%	31.9%
若葉3	3.47	0.52	1,272	713	15.1%	56.1%
地区計	15.60	1.86	4,366	2,449	12.0%	56.1%

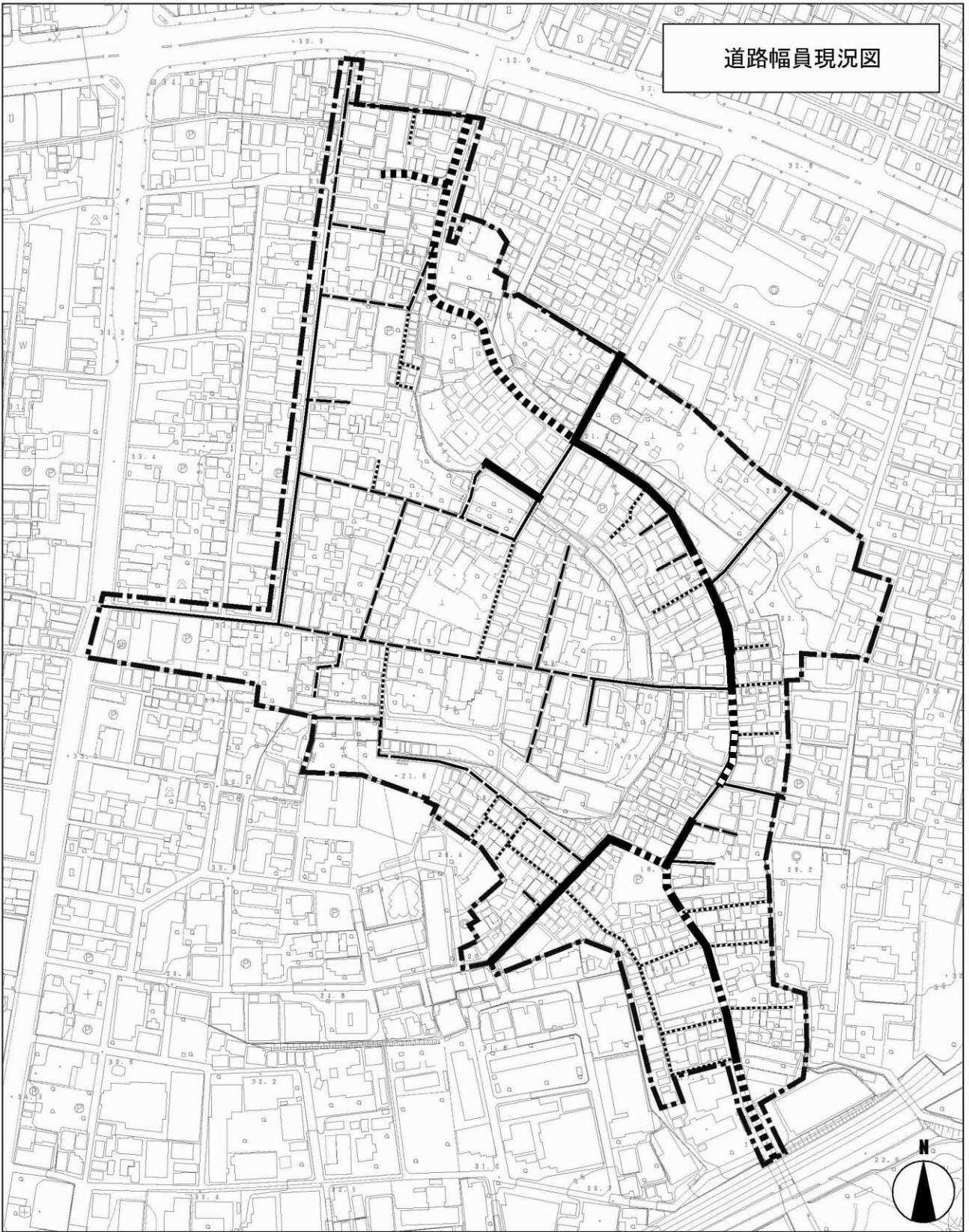
※表中の須賀町は左門町・四谷三丁目の区域を含む。若葉2は若葉一丁目の区域を含む。若葉3は信濃町・南元町の区域を含む。

※道路は私道を含む。

※図上計測によるため、前頁の用途別土地利用データ (H28 土地利用現況調査) とは道路率の数値が異なる。

※新宿全体の道路率はH28 土地利用現況調査による。

# 道路幅員現況図



- |         |      |           |        |       |        |
|---------|------|-----------|--------|-------|--------|
| ■■■■■■■ | 6m以上 | ———       | 4~5m   | ..... | 2.7m未満 |
| —————   | 5~6m | - - - - - | 2.7~4m |       |        |



## 公園・児童遊園等の現況

本地区内の区立公園は2カ所(街区公園)、区立遊び場が1カ所あり、合わせて2,688㎡である。地区の住民一人当たりの公園面積は0.45㎡/人と、新宿区全体の1.17㎡/人に比べ非常に小さい。

しかし、本地区周辺にはみなみもと町公園(9,297㎡)、もとまち公園(2,144㎡)等の比較的規模の大きい公園があるほか、地区内には寺社・緑地等も多い。

図表 公園一覧表 (資料：新宿区資料)

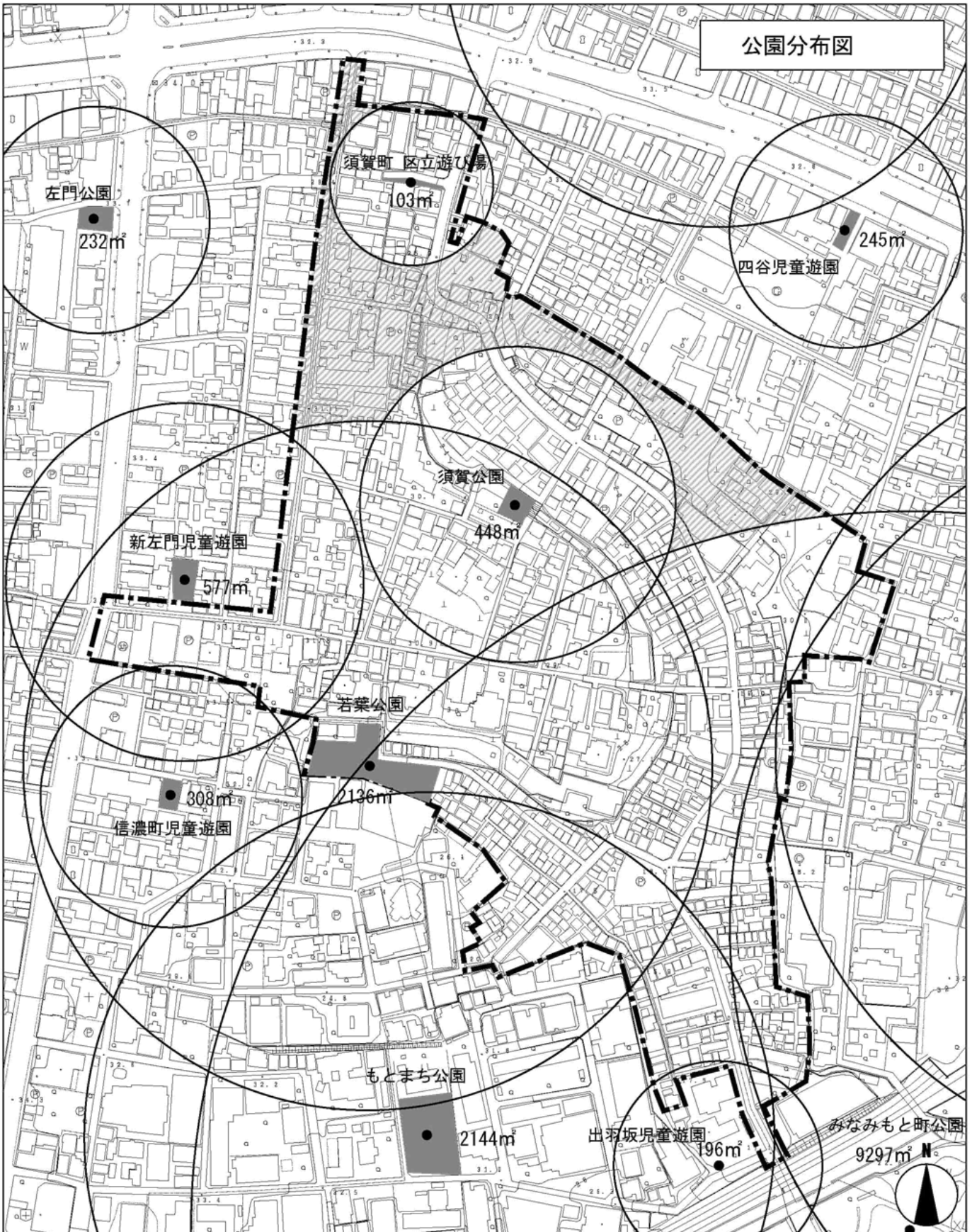
	公園名	所在地	面積(㎡)	土地所有者	開設年月	備考
区立公園	若葉公園	若葉3-4	2,136.14	区	S10.4.29	地区内
	須賀公園	須賀町8	448.00	社	T12.9.16	地区内
区立遊び場	須賀町	須賀町1	103.90	都	S51.3.31	地区内
区立公園	四谷見附公園	四谷1-12	3,036.42	区	S7.4.1	地区外
	三栄公園	三栄町24	1,323.79	区	S18.6.1	地区外
	若葉東公園	四谷1-12	5,045.67	国	S42.4.1	地区外
	みなみもと町公園	南元町20	9,297.72	区	S42.4.2	地区外
	もとまち公園	南元町4	2,144.67	区	S53.1.20	地区外
	左門公園	左門町5	232.72	区	H3.3.20	地区外
区立児童遊園	信濃町児童遊園	信濃町20	308.13	区	S47.5.12	地区外
	新左門児童遊園	左門町19	577.65	区	S48.4.1	地区外
	出羽坂児童遊園	南元町4	196.78	都	S49.5.24	地区外
	四谷児童遊園	四谷2-8	245.87	区	S51.12.11	地区外

図表 一人当たりの公園面積及び公園面積率 (※人口は令和元年住民基本台帳による。)

	地区面積 (ha)	人口 (人)	公園数 (箇所)	公園面積 (㎡)	1人当たりの 公園面積 (㎡/人)	公園面積率 (%)
左門町	0.29	1,448	0	0.00	0.00	0.00%
信濃町	0.04	961	0	0.00	0.00	0.00%
須賀町	6.74	1,367	2	551.90	0.40	0.82%
南元町	0.28	0	0	0.00	0.00	0.00%
四谷3	0.05	412	0	0.00	0.00	0.00%
若葉1	0.02	0	0	0.00	0.00	0.00%
若葉2	5.02	698	0	0.00	0.00	0.00%
若葉3	3.15	1,057	1	2,136.14	2.02	6.78%
地区計	15.59	5,943	3	2,688.04	0.45	1.72%
新宿区			172	361,790.00	1.17	

※新宿区全体の一人当たりの公園面積は区立公園以外(新宿御苑、都立公園等)を含まない。(出典：平成19年 新宿区総合計画)

# 公園分布図

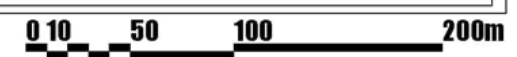


- 公園（現況）
- 公園充足圏域

▨ 公園不足地域

## 公園充足圏域

街区公園の充足圏域（面積2500㎡に対し20ha＝半径250m圏域）を基準とし、各公園面積に応じて設定している。（参考：都市公園法及び新宿区みどりの基本計画）





### (3) 生活環境施設

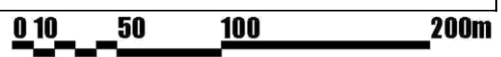
本地区周辺の生活環境施設としては、警察署、郵便局があるほか、教育施設としては、四谷小学校、四谷中学校、社会福祉施設としては信濃町子ども家庭支援センター・信濃町シニア活動館・信濃町保育園、高齢者在宅サービスセンター、二葉南元保育園がある。

区域内には、美容専門学校などの各種専門学校があり、須賀町を中心として須賀神社、西念寺等の寺社が数多く立地しており、歴史的、文化的ストックの多い地区である。

# 公共公益施設分布図



- 公益施設（警察署・郵便局等）
- 教育・社会福祉施設（小中学校・保育園等）
- 各種専門学校
- 寺院・神社等
- ▬ 整備計画区域



## (2) 整備地区の課題

本区域における整備課題は現況を踏まえると以下の表にまとめられる。

図表 区域の現況と課題のまとめ

		令和元年	地区の問題点と課題
土地・建物・住宅	構造別 戸数	木造	41.4%
		非木造	58.6%
	住宅戸数	木造 戸建て	15.3%
		木造 共同	21.7%
		非木造 戸建て	5.5%
		非木造 共同	43.5%
		老朽住宅 (換算老朽 60.1%)	58.6%
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・本区域は住宅地としての性格が強い区域であるが、道路、公園等の空地の割合が新宿区全体に比べて9%程度少ない。</li> <li>・建物は徐々に木造から非木造へ建替えが進んでいるが、木造戸建て住宅の割合は依然として高い。</li> <li>・須賀町は比較的低密度の住宅地を形成しており、若葉2、3丁目は非常に高密度な住宅地を形成している。また、老朽建築物及び著しい老朽建築物は、各区域ともに非常に多い。</li> <li>・不燃領域率をみると、須賀町は基礎的安全性確保の水準に達しているが、若葉2、3丁目は災害時の延焼危険性が高い水準にとどまっている。</li> <li>・須賀町を中心とした一帯は比較的低密度の住宅地であり、個々の自発的な建替えにより、ゆとりある居住環境の確保が可能である。一方、若葉2丁目、3丁目を中心とした一帯は、老朽住宅が密集し、建替えが困難な街区が多いため、共同建替えの誘導等、積極的な地区改善の取り組みが必要な街区である。</li> <li>・須賀町と若葉2、3丁目では住宅地のあり方が異なるため、各々の街区の特性に応じた事業手法の適用を検討し、建替えを促進する必要がある。</li> </ul>
公共施設	道路率	12.0%	・道路、公園ともに新宿区全体に比べ整備水準は低い。
	細街路率	56.1%	・4m未満の細街路が須賀町、若葉3丁目ともに多く、特に若葉3丁目は2.7m未満の細街路が多い。
	公園面積	2,688 m <sup>2</sup> (0.45 m <sup>2</sup> /人)	・若葉通り等、主要な道路を防災上、ネットワーク上重要な道路として位置づけ、確実に拡幅整備を進める必要がある。

### (3) 整備地区の整備の方針

#### ①整備の基本構想

##### 1) 地区の整備目標

若葉・須賀町地区は、都市型住宅への建替えを促進し、建替えによる老朽住宅の更新及び建替えに併せた道路整備、空地の創出等による安全で良好な居住環境を確保することを整備の目標とする。そのための基本的な考え方は以下の3つである。

##### <3つの基本的な考え方>…まちづくりの3本柱

1. 安全で良好な環境を作るための空地(オープンスペース)の確保
2. 安心して楽しく歩ける歩行者空間の確保
3. 良好な住まいづくりが可能な有効な土地利用の促進

##### 2) 事業手法、主体、官民協力、合意形成等事業を総合的に進めるにあたっての考え方

本区域の居住環境整備は、重点整備地区A地区と重点整備地区B地区の2地区に分け、重点整備地区A地区では「若葉・須賀町地区地区計画」の導入により「修復型のまちづくり」を、重点整備地区B地区は「若葉地区地区計画(旧再開発地区計画)」の導入により「開発型のまちづくり」を進める。

事業手法は「住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」を基本的な事業手法とする。また、この2つの事業に加えて、整備項目別に適切な事業手法を運用する。

事業の推進に当たっては、新宿区が事業主体となり、国、東京都、都市再生機構等の公的機関及び地区住民や建築行為・開発行為等を行う事業者の理解と協力を得て事業を実施する。

##### 3) 事業推進の考え方

本地区のまちづくりは、地区住民の生活サイクルや建替えにあわせて整備を進めていくことから、地区住民にまちづくりに対する関心や理解を求め、地区特性を踏まえた住民の生活を尊重したまちづくりの整備方針を策定し、これについての合意形成を図り、行政と住民との協力により事業を推進してきた。今後もこの取組を継続していく。

まちづくりに対する理解を深めるため、「若葉・須賀町地区まちづくり協議会」及び「若葉地区まちづくり推進協議会」の活動を継続し、まちづくりニュースの定期的な発行、まちづくり説明会を開催するなどの方策をとる。

合意形成及び事業の推進のため、「まちづくり相談員派遣」、「建替え相談」や「勉強会」等を行いながら事業を推進する。特に、重点整備地区B地区においては、共同建替え意向の高い街区について「まちづくり説明会」等を開催し、共同建替えに関する合意形成を支援する。

## ②防災性の向上に関する基本方針及び実現方策

### 1) 延焼の危険が高い建築物に対する対処の方針

当区域においては、延焼の危険性が高い建築物が、重点整備地区B地区を中心に区域全域に広がっている。特に重点整備地区B地区は、若葉通りの後背地の街区内に十分な幅員をもつ道路が確保されず建物が密集しているため、震災時に消防活動が円滑に行われず、延焼の可能性が高い地区となっている。

したがって、延焼防止に有効な道路の早期整備が必要であり、併せて不燃化建替えの促進を図っていく必要がある。重点整備地区B地区を南北に貫く若葉通りは現状5～6mであり、沿道建物の不燃化を併せることで延焼抑止帯としての機能が期待できる。このため、沿道の共同建替えまたは個別建替えによる不燃化を図り、延焼防止効果を高める。

また、老朽評点が170点以上である老朽建築物等は、全住宅棟数862棟のうち554棟(64.3%)が該当する。これらは、耐震性能が低く、延焼の危険性が高いため、これらの建築物等が集積している箇所について、建替促進等を働きかけるとともに、地区全体に建替えの必要性を啓発する。

### 2) 不燃領域率（都方式による算出不燃領域率、以下同じ）の向上に関する方針

不燃領域率は、若葉二丁目50.2%、若葉三丁目50.2%、須賀町60.8%であり、いずれの地区も70%には達していない。特に重点整備地区B地区については、依然として危険性が高い状況にある。

したがって、地区内の不燃化を促進するため、地区計画等を活用し、街区毎の共同建替えや街区特性に応じた建替えの促進を図る。

また、早期の基盤整備を実現するため、地区内主要道路1号及び区画道路2号、区画道路3号沿道では、公共用地買収により道路拡幅整備を進める。

地区全体について、計画期間において不燃領域率61%（共同建替え1件含む）の確保を目標とする。

### 3) 消防活動困難さの改善の方針

地区内の道路は、そのほとんどが幅員6m未満であり、消防活動が円滑に行えない。特に区画道路2号中央付近と須賀町4番地付近は幅員6m道路から各敷地までの延長距離が長い。震災時における住民の安全性確保のため、区画道路2号の整備を行い、区画道路2号での消防活動を容易にする。

また、公的機関や事業者、NPO等の支援・協力を十分に活用するとともに、建替え相談会等を利用し、道路拡幅整備及び不燃化建替えの理解・協力を呼びかけ、防災意識の向上を図る。



### ③老朽建築物等の建替えの促進に関する基本方針及び実現方策

#### 1) 老朽建築物等の建替えを進めるに当たっての基本的な考え方

##### <重点整備地区A地区>

- ・個別建替え、小規模の共同建替え及び協調建替えにより、良質な都市型住宅への建替えを誘導する。
- ・個々の建物の更新を中心とし、小規模共同建替えの誘導を図りながら、文化的・歴史的ストックを大切に、緑豊かな住宅地とする。
- ・一定以上の敷地規模を持つ建替えについては、建築確認提出時に、事前相談を行い、できるだけ良質な耐火建築物への建替え及び世帯向け住宅の供給を誘導するとともに、一定の要件を満足する建替えには補助を行う。狭小敷地の建替えについては、建替え相談を行い、共同化を誘導していく。
- ・「沿道建替推進エリア」については、基盤整備を建替えに併せて同時に行うことから、建替えの促進を図る。
- ・散歩道沿道は、緑化や沿道の空地（オープンスペース）のとりかた等の協調建替えを誘導する。
- ・土地所有者が一人でまとまった借地となっている部分については、小規模共同建替えを誘導する。
- ・老朽住宅が特に密集している街区の建替えを誘導していく。

##### <重点整備地区B地区>

- ・まとまった敷地での共同建替え等を誘導し、良好な住環境の住宅地とする。
- ・地区計画等の策定と事業制度の活用により、共同建替え等の推進、若葉通りの拡幅整備、空地（オープンスペース）の確保等を総合的に推進し、良好な居住環境の確保及び土地の有効利用を図る。
- ・「共同建替推進街区」については、共同建替えを特に推進する。また「沿道建替推進エリア」については、基盤整備に併せた建替えの促進も並行して行う。

#### 2) 建替え促進事業の活用、その他助成の考え方等

老朽住宅等の良質な賃貸住宅等への建替えに関しては、「住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）」及び「東京都木造住宅密集地域整備事業」、戸建て住宅への建替えに関しては、「新宿区不燃化建替促進事業」により、建設費等の補助を行う。特に、重点整備地区B地区の「共同建替事業計画街区」においては、共同建替えによる建設費等の補助事業制度を積極的に活用し、共同建替えを支援するとともに、必要に応じて「防災街区整備事業」や「都心共同住宅供給事業」等適切な事業手法を活用する。

建替え意向のある住民に対してはまちづくり推進協議会による共同化への誘導を行い、共同建替えの意向がある街区については、まちづくり相談員を派遣して、建替え計画や資金計画等の助言を行う。

また、空家となっている土地の利活用を行うため、今後、空家施策と連携した情報共有を図っていく。

### ④従前居住者の対策に関する基本方針及び実現方策

住宅を中心とした建替えにより、建替え後も住戸数を確保するとともに、別途、従前居住者用賃貸住宅の活用や公営住宅等への入居あっせんにより、居住の安定を確保する。

#### 1) 従前居住者用賃貸住宅について

木造老朽住宅等の建替えを円滑に促進していくために、既設の従前居住者用賃貸住宅（北新宿三丁目、百人町三丁目）の活用を図る。

#### 2) 公営住宅等への入居あっせん等に関する事項

事業地区内に従前居住者用の住宅を確保することが困難な場合には、公的住宅等への入居をあっせんする。

### 3. 整備地区の土地利用に関する事項

地形上の特色から、「台地の上」と「台地の下」では、住宅地としてのあり方が異なるため、「重点整備地区A地区」と「重点整備地区B地区」に分けて土地利用の方針を定める。

#### ①重点整備地区A地区

寺社が多く歴史的にゆかりがあり、文化的なストックや公園等の空地（オープンスペース）もあることから、これらを保全しながら、戸建てや協調化、小規模共同化等による建替えを行って住宅供給を図り、緑豊かな住宅地とする。また、重点整備地区A地区は、自発的な建替えが可能な敷地条件を備えていることから、建替えに併せて基盤整備を行い、徐々にまちを修復する「修復型のまちづくり」を進める。

まちづくりの3本柱	整備項目	整備内容
安全で良好な環境をつくるための空地（オープンスペース）の確保	既存空地（オープンスペース）の整備	地区内の寺社の空き地を活かす。
	角地におけるすみ切り	建替えに併せて、すみ切りする。
安心して、楽しく歩ける歩行者空間の確保	地区内の骨格となる道路の整備と歩道の整備	区画道路1号 幅員8mに拡幅する。 区画道路2号 幅員6mに拡幅する。 左門町～新宿通り 主要生活道路に位置付ける。
	散歩道の整備	ルートを設定し、路面の整備を行う。 沿道緑化を行う。
	緑化	生け垣化を推進する。 CB塀の場合の高さを定める。
良好な住まいづくりが可能な有効な土地利用の促進	戸建て、協調建替え、小規模共同建替え等を中心に整備し、住宅供給を図る	建替えに併せて、細街路を4mに拡幅する。

#### ②重点整備地区B地区

若葉通りは、歩行者の安全を確保することから、道路の拡幅に加えて、歩道を整備する。

また、空地（オープンスペース）を確保する。当地区では、狭小敷地や接道不良など、自主的な建替えが困難な住宅が密集しているため、良好な居住環境を確保し土地の有効利用を実現するために、地区計画等を活用し、街区の特性に応じて共同建替えを中心とした建替えの誘導により住宅供給を図る。そして、道路拡幅、空地（オープンスペース）の確保、建替えを総合的に行いながら、地区全体の居住環境の改善を図る「開発型のまちづくり」を行う。

まちづくりの3本柱	整備項目	整備内容
安全で良好な環境をつくるための空地（オープンスペース）の確保	崖地沿いの空地（オープンスペース）の確保	壁面の位置の制限を定める。
安心して、楽しく歩ける歩行者空間の確保	地区内の骨格となる道路の整備と歩道の整備	地区内主要道路1号、区画道路3号 幅員8mに拡幅する。 沿道に壁面の位置の制限を定め、歩道と一体的に整備する。 区画道路2号 幅員6mに拡幅する。

<p>良好な住まいづくりが可能な有効な土地利用の促進</p>	<p>主として共同建替えを推進し、住宅供給を図る。</p>	<p>壁面線の位置の制限により、崖下の空地や道路沿いの歩道状空地を創出する。 立体用途規制を定める。 軒高の最高限度を定める。 奥行き率を定める。 CB 塀の場合の高さを定める。</p>
--------------------------------	-------------------------------	---

#### 4. 住宅等の整備に関する事項

- (1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項
  - ・特になし
- (2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項
  - ・建替促進事業により、B 地区において、1 件の共同建替え（良質な住宅約 60 戸の供給）を目指す。

#### 5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

- (1) 主要な施設の整備に関する事項
  - ・特になし
- (2) その他の施設に関する事項

##### 1) 道路整備の基本方針

地区の骨格である「若葉通り」を区画道路 1 号・地区内主要道路 1 号に位置づけ、歩行者の安全性を重視して幅員 8m に拡幅整備する。若葉通りにつながる「若葉通り～外苑東通り」と「左門町～若葉通り」は、密集市街地での防災上、道路ネットワーク上重要であるので、区画道路に位置づけて幅員 8m ないし 6m に拡幅整備する。同様に「左門町～新宿通り」についても、主要生活道路と位置づけて幅員 6m に拡幅整備する。

また、地区内の公園・寺・神社などの歴史的・文化的ストックをつなぐ緑豊かな散歩道としていく。

重点整備地区 B 地区内の地区内主要道路 1 号及び区画道路 3 号については、沿道敷地の「壁面の位置の制限」との空間と一体的に歩道として整備する。また、細街路の整備については「新宿区細街路拡幅整備事業」により整備を行う。

##### <重点整備地区 A 地区>

- ・ 区画道路 1 号として、「若葉通り」を幅員 8m に拡幅整備する。
- ・ 区画道路 2 号として、「左門町～若葉通り」を幅員 6m に拡幅整備する。
- ・ 主要生活道路として、「左門町～新宿通り」を幅員 6m に拡幅整備する。  
…歩行者空間の確保を主とし、加えて、防災上も有効な道路として拡幅する。
- ・ 細街路及び角地のすみ切りを整備する。

##### <重点整備地区 B 地区>

- ・ 地区内主要道路 1 号として、「若葉通り」を幅員 8m に拡幅整備する。  
…歩行者の安全性を重視して、歩道と一体的に拡幅整備する。
- ・ 区画道路 2 号として、「左門町～若葉通り」を幅員 6m に拡幅整備する。
- ・ 区画道路 3 号として、「若葉通り～外苑東通り」を幅員 8m に拡幅整備する。  
…歩行者の安全性を重視して、歩道と一体的に拡幅整備する。

##### 2) 公園・緑地整備の基本方針

重点整備地区A地区では、緑化について、「地区計画制度」により塀の生け垣化等を誘導する。特に、散歩道の沿道建築物については、塀の生け垣化等を誘導する。

重点整備地区B地区では、崖地沿いの空気を連続して確保し、加えて、「若葉通り」や「若葉通りから外苑東通り」などと交差するところは、歩行者空間と一体となったポケットパーク等を誘導する。緑化については、「地区計画制度」により塀の生け垣化等を誘導する。また、共同建替えの際には、「新宿区みどりの条例」により緑化を推進する。

また、空地（オープンスペース）の確保による防災性の向上や、緑化等による住環境の向上を目的とした公園・広場を、若葉通り沿いに整備する。

なお、まちづくり用地については、共同建替え等のための駐車場・資材置き場として暫定的に活用しているが、将来的には公園として整備を行う。

＜重点整備地区A地区＞

- ・ 若葉公園から須賀神社までの道路については、塀の生け垣化等による緑化を誘導する。

＜重点整備地区B地区＞

- ・ 崖地沿いに住宅が密集していることから、避難路等の防災性を高めるために、崖地沿いに空地を確保する。
- ・ 防災性・住環境の向上を目的とし、若葉通り沿いに公園・広場を整備する。

## 6. その他必要な事項

### 1. 事業施行予定期間

事業施行予定期間は平成5年度から令和6年度までとする。

### 2. その他特に記すべき事項

本地区における事業の適用に伴う補助金交付に関しては、国・東京都の補助金等交付要綱等に即しながら、必要な要件等を条例・要綱等で整備する。

#### イ 敷地の取得等を進めるにあたっての基本的な考え方

公共施設の整備を行うにあたって、重点整備地区A地区では、区画道路沿道において、接道不良住宅や老朽建築物及びその敷地、また、重点整備地区B地区では、地区内主要道路1号及び区画道路沿道において、接道不良住宅や老朽建築物及びその敷地の取得整備も検討する。

また、公共施設の整備以外にも建物及び敷地を取得し、共同建替え等を誘導・促進するための種地として利用していくことにする。

#### ロ 取得した敷地の管理及び処分についての考え方

公共施設の整備のために取得した建物及び敷地は、公共施設用地として処分するが、それ以外に、上記の考え方により、取得した建物及び敷地の処分の方針は、以下のとおりとする。また、取得した用地については、共同化を推進するため、共同建替えのための仮店舗、工事車両の駐車場、資材置き場や一時的に広場にする等地元住民の要望も踏まえた利用を可能とする。管理については、区が行うのが原則であるが、その用途によっては、地元住民と話し合いを行い、地元住民による維持清掃等の自主的な管理も考える。

- ① 整備計画で位置づけた道路・公園等の公共施設の整備のために公共施設用地として取得し、管理する。
- ② 整備計画で位置づけた道路・公園等の公共施設用地と交換することにより事業を実施する。
- ③ 事業地区内で敷地の交換・分合を行い、建替えの代替地に利用し、事業の推進を図る。
- ④ 重点整備地区B地区においては、取得した敷地を権利持分として事業に参加し、共同化事業等のスムーズな展開に寄与すると共に、建設後取得した床については、仮入居用住宅、代替用住宅等として活用する

#### ハ 事業推進策の検討

木造住宅の密集した状況を解消し、良好な住環境の形成及び防災性の向上を図るための推進策を検討する