

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 20・25・26 番、左門町 18・19・20 番、四谷三丁目 1 番、信濃町 18 番、南元町 1・2・4 番（P22 区域図参照）

面 積：約 16.3ha

(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、左門町 18・19・20 番、四谷三丁目 1 番、信濃町 18 番（P22 区域図参照）

面 積：約 10.9ha

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（P22 区域図参照）

面 積：約 5.4ha

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（令和 5 年 7 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 6 年度末における当地区の不燃領域率は 57.25%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 139.6 戸/ha に対して老朽住宅戸数割合は 49.5%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 48.0%、商業系用途の割合は 8.8%、工業系用途の割合は 1.0%、道路等の割合は 11.6%となっている。特徴は住居系が区全体の 37.0%を 11%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。

令和元年～令和 6 年の変化をみると、住居系の面積については独立住宅が 3.76 ha（24.1%）から 3.63ha（22.3%）へ、集合住宅が 3.88ha（24.9%）から 4.19ha（25.7%）となっている。

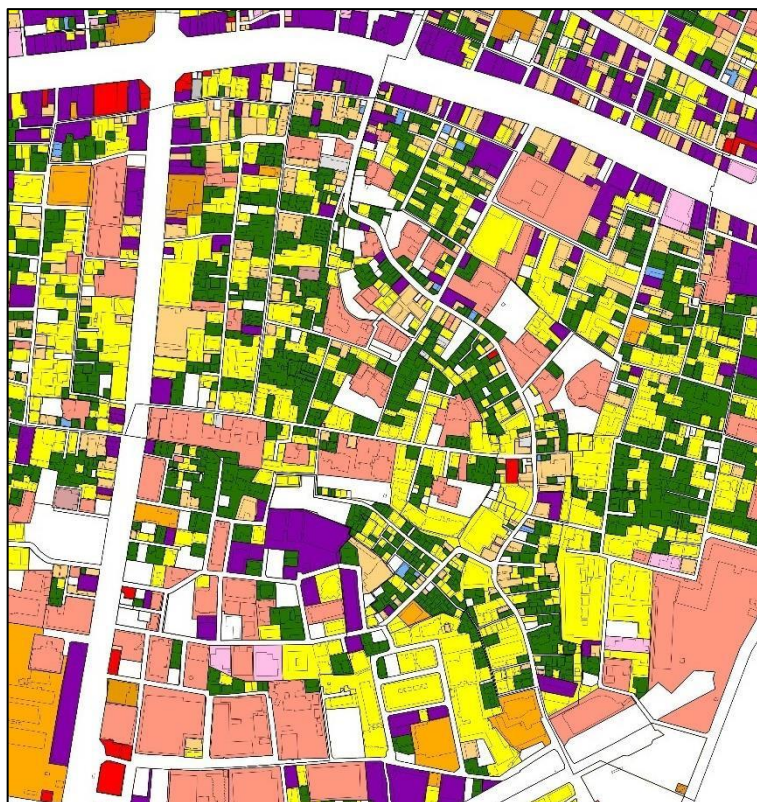
空地の割合をみると、道路等の割合が区全体の 21.5%に対して 11.6%であり、公園等の割合は区全体の 6.2%に対して 1.7%にとどまっている。

図表 用途別土地利用現況

		令和 6 年 地区ごとの振り分け					令和 3 年		令和 元 年 地区ごとの振り分け				
		実数 (ha)	割合 (%)	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)
		地区計	地区計	須賀町	若葉 2 丁目	若葉 3 丁目	新宿区		地区計	地区計	須賀町	若葉 2 丁目	若葉 3 丁目
宅地	住宅用地	7.82	48.0%	3.77	1.82	2.23	675	37.0%	7.63	48.9%	3.57	1.63	2.43
	独立住宅	3.63	22.3%	1.84	0.83	0.96	207	11.4%	3.76	24.1%	1.79	0.83	1.14
	集合住宅	4.19	25.7%	1.92	0.99	1.28	334	18.3%	3.88	24.9%	1.78	0.8	1.29
	商業用地	1.43	8.8%	0.59	0.51	0.33	302	16.5%	1.48	9.5%	0.48	0.7	0.3
	事務所	0.37	2.3%	0.12	0.12	0.13	114	6.3%	0.31	2.0%	0.04	0.19	0.08
	専用商業	0.02	0.1%	0.00	0.01	0.00	26	1.4%	0.04	0.3%	0	0.04	0
	住商併用	1.02	6.3%	0.43	0.39	0.19	57	3.1%	1.1	7.1%	0.41	0.47	0.22
	宿泊遊興	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	25	1.4%	0	0.0%	0	0	0
	スポーツ	0.03	0.2%	0.03	0.00	0.00	19	1.0%	0.03	0.2%	0.03	0	0
	工業用地	0.16	1.0%	0.07	0.06	0.03	25	1.4%	0.17	1.1%	0.07	0.06	0.04
	専用工場	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	4	0.2%	0	0.0%	0	0	0
	住居併用	0.03	0.2%	0.00	0.02	0.01	6	0.3%	0.05	0.3%	0	0.02	0.03
	倉庫運輸	0.13	0.8%	0.07	0.04	0.02	10	0.5%	0.12	0.8%	0.07	0.04	0.01
	公共公益	2.91	17.9%	1.65	1.07	0.20	251	13.7%	2.69	17.2%	1.62	1	0.07
	農業用地	0.00	0.0%	0.00	0.00	0.00	0	0.0%	0	0.0%	0	0	0
宅地計		12.34	75.7%	6.08	3.47	2.79	1253	68.7%	11.97	76.7%	5.75	3.39	2.84
空地	道路等	1.90	11.6%	0.87	0.53	0.49	392	21.5%	1.65	10.6%	0.71	0.48	0.47
	公園等	0.27	1.7%	0.03	0.00	0.24	114	6.2%	0.27	1.7%	0.06	0	0.21
	未利用地等	0.18	1.1%	0.03	0.12	0.03	22	1.2%	0.19	1.2%	0.02	0.13	0.05
	その他	0.32	2.0%	0.17	0.10	0.05	48	2.6%	1.52	9.7%	0.53	0.95	0.05
空地計		3.96	24.3%	1.57	1.57	0.82	576	31.5%	3.63	23.3%	1.31	1.55	0.77
全合計面積		16.30	100.0%	7.65	5.04	3.61	1825	100.0%	15.6	100.0%	7.05	4.94	3.61

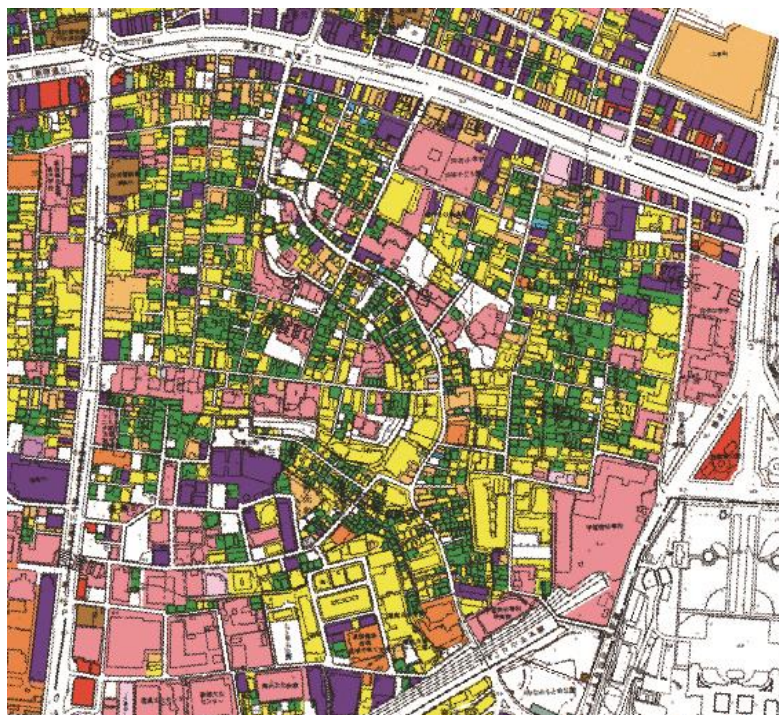
資料：土地利用現況調査 R3 年、R6 年 ※左門町・四谷三丁目の一部は須賀町に、若葉一丁目の一部は若葉二丁目、信濃町・南元町の一部は若葉三丁目に含む。なお、構成比表示は小数点以下第 2 位を四捨五入で表示しているため 100%とはならない場合がある。以下同じ

図表 用途別土地利用現況図 (資料：土地利用現況調査)



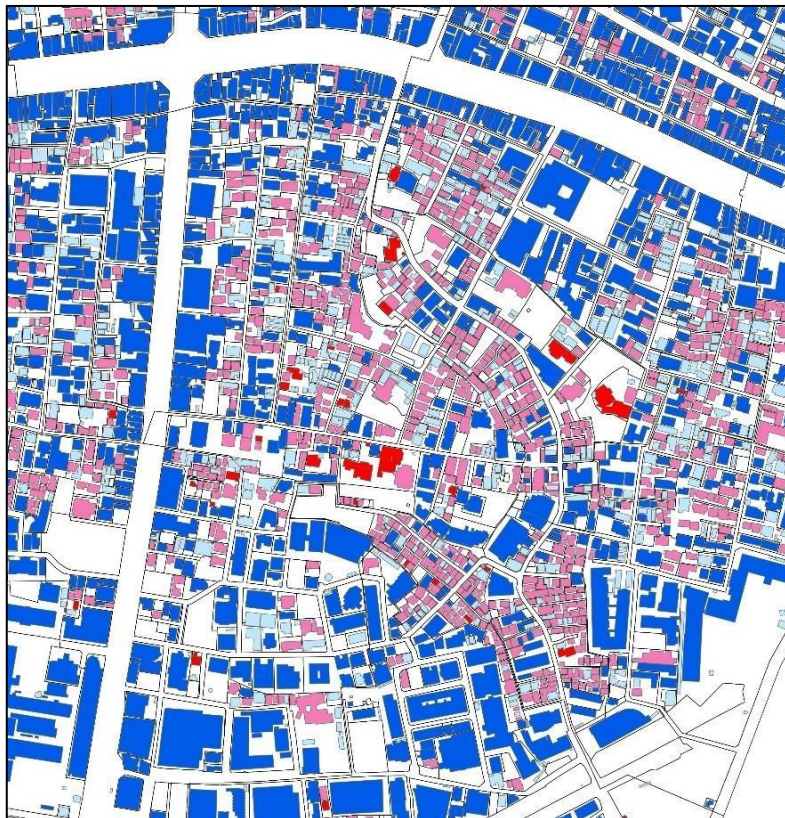
官公庁施設 Government	公
教育文化施設 Education	共
厚生医療施設 Welfare	系
供給処理施設 Utilities	
事務所建築物 Office	
専用商業施設 Department Store	商
住商併用建物 Shop	業
宿泊・遊興施設 Hotel	系
スポーツ・興行施設 Leisure	
独立住宅 Residence	住居系
集合住宅 Apartment House	
専用工場 Factory	工業系
住居併用工場 Manufactory	
倉庫運輸関係施設 Transportation	
屋外利用地・仮設建物 Yard	空地系
公園・運動場等 Park	
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

平成 28 年



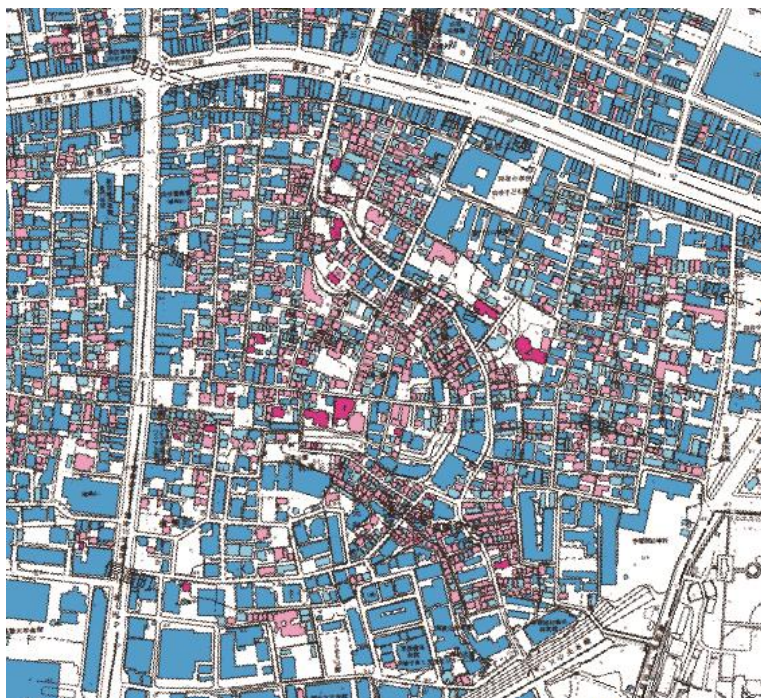
令和3年

図表 構造別建物分布図（資料：土地利用現況調査）



■	耐火構造	耐火造
■	準耐火構造	準耐火造
■	防火構造	防火造
■	木構造	木造

平成 28 年



令和 3 年

2)住宅等の現況

①住宅戸数

本区域の建物棟数は 820 棟で、そのうち住宅は 748 棟である。また、木造建物は 514 棟と、全体の 60%以上を占めている。

住宅戸数は 2,275 戸で、住宅戸数密度は 139.6 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 226.3 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 127.1 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、R6 加筆・修正)

	街区面積 (ha)	建物棟数	住宅棟数	住宅戸数	住宅戸数 密度 (戸/ha)	木造建物 棟数	木造建物 棟数率
須賀	7.0	340	305	890	127.1	192	56.5%
若葉 2	5.0	205	178	639	127.3	129	62.9%
若葉 3	3.0	235	232	679	226.3	170	72.3%
その他	1.3	40	33	67	51.5	23	57.5%
地区計	16.3	820	748	2,275	139.6	514	62.7%

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、R6 加筆・修正)

建築物現況 (棟数)

建て方別 構造別	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	住宅以外	計
木造	321	120	50	25	516
非木造	140	92	30	42	304
計	461	212	80	67	820

建築物現況 (構成比)

建て方別 構造別	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	住宅以外	計
木造	39.1%	14.6%	6.1%	3.0%	62.9%
非木造	17.1%	11.2%	3.7%	5.1%	37.1%

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、R6 加筆・修正)

建築物現況 (戸数)

建て方別 構造別	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	計
木造	315	415	96	826
非木造	140	1119	190	1,449
計	455	1,534	286	2,275

建築物現況 (構成比)

建て方別 構造別	戸建て住宅	共同住宅	併用住宅	計
木造	13.8%	18.2%	4.2%	36.3%
非木造	6.2%	49.2%	8.4%	63.7%

②老朽住宅 等

・老朽木造住宅

老朽評点 130 点以上の住宅は 575 棟、1,127 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、1,161 戸である。これが全住宅戸数に占める割合は 51.0%、戸数密度は 71.2 戸/ha である。

町丁目別にみると、換算老朽住宅戸数率は須賀町、若葉三丁目、二丁目の順に高く、須賀町では 5 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、R6 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	340	890	179	508	57.1%	9	19	523	58.8%	74.7
若葉 2	205	639	140	260	40.7%	2	2	262	40.9%	52.1
若葉 3	235	679	182	316	46.5%	4	7	322	47.4%	107.2
その他	40	67	74	43	64.2%	7	14	54	81.0%	41.7
地区計	820	2,275	575	1,127	49.5%	22	42	1,161	51.0%	71.2

・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 997 戸（43.8%）、487 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、若葉三丁目、若葉二丁目の順に高く、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、R6 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	340	890	179	508	57.1%	9	19	158	438	46.5%	49.2%
若葉 2	205	639	140	260	40.7%	2	2	137	238	66.8%	37.2%
若葉 3	235	679	182	316	46.5%	4	7	172	287	73.2%	42.3%
その他	40	67	74	43	64.2%	7	14	20	34	50.0%	50.7%
地区計	820	2,275	575	1,127	49.5%	22	42	487	997	59.4%	43.8%

③不燃領域率

都の基準による不燃領域率は、須賀町では約 62%、若葉二丁目では約 55%、若葉二丁目では約 52%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、R6 加筆・修正)

	市街地面積 (㎡)	6 m 以上 道路面積 (㎡)	6 m 以上 道路率 (%)	公園面積 (1000～1500㎡) (㎡)	公園面積 (1500㎡以上) (㎡)	空地率 (都方式)	空地率 (国方式)	木造 (%)	防火 (%)	準耐火 (%)	耐火 (%)	不燃化領域率 (都方式)	不燃化領域率 (国方式)
須賀	74,781	2,150	2.9%	1,425	0	4.8%	2.9%	5.35%	30.26%	22.07%	42.32%	61.88%	43.97%
若葉 2	49,894	1,287	2.6%	0	0	2.6%	2.6%	8.84%	34.73%	15.69%	40.74%	54.50%	42.27%
若葉 3	38,733	1,024	2.6%	2,136	0	8.2%	2.6%	1.06%	47.50%	18.54%	32.90%	51.99%	34.67%
地区計	163,409	4,437	2.7%	3,561	0	4.91%	2.7%	5.23%	35.84%	19.42%	39.51%	57.25%	41.16%

※道路面積は図上計測による。

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。若葉通りは大部分は幅員 6m 以上だが、「左門町～若葉通り」については幅員 4m の区間は半分程度しかなく、地区内の大部分の道路も幅員 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 10.6% で新宿区全体の 21.5% 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	
須賀	210	4.8%	1,182	27.1%	421	9.64%	42	0.96%	160	3.66%	2,015	46.15%
若葉 2	198	4.5%	146	3.34%	163	3.73%	189	4.32%	383	8.78%	1,079	24.71%
若葉 3	563	12.9%	150	3.44%	136	3.11%	189	4.32%	234	5.37%	1,272	29.13%
地区計	971	22.2%	1,478	33.9%	720	16.49%	419	9.61%	778	17.81%	4,366	100.0%

図表 道路率、細街路率 (資料：図上計測により算定)

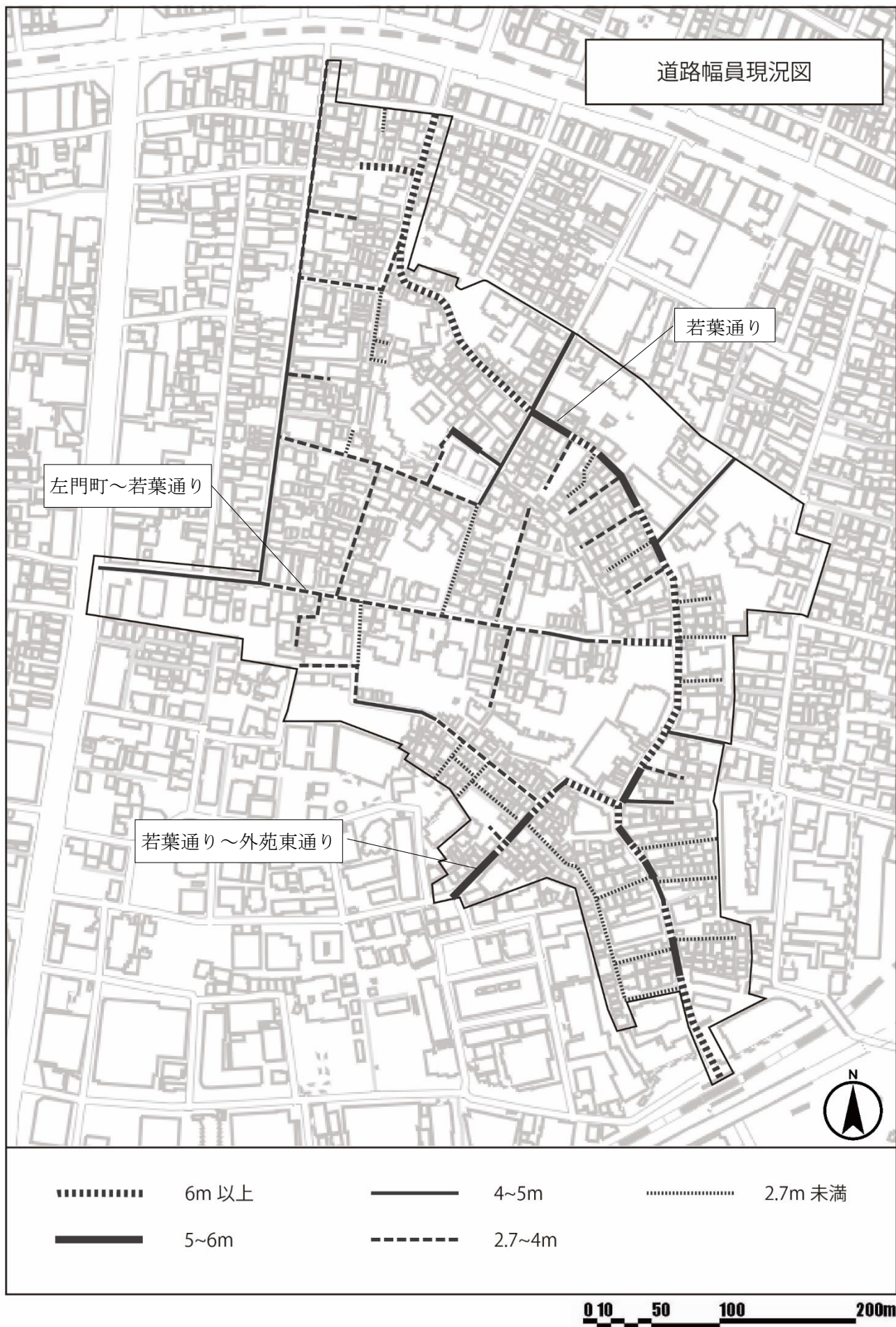
	地区面積 (ha)	道路面積 (ha)	道路延長 (m)	細街路延長 (m)	道路率 (%)	細街路率 (%)
須賀	7.48	0.72	2,015	1,392	8.7%	69.1%
若葉 2	4.99	0.56	1,079	344	11.2%	31.9%
若葉 3	3.87	0.52	1,272	713	13.5%	56.1%
地区計	16.34	1.73	4,366	2,449	10.6%	56.1%

※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 (R3 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 R3 土地利用現況調査による。



②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 m²である。地区の住民一人当たりの公園面積は 0.83 m²/人と、新宿区全体の 1.03 m²/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 m²)、もとまち公園(2,144 m²)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。

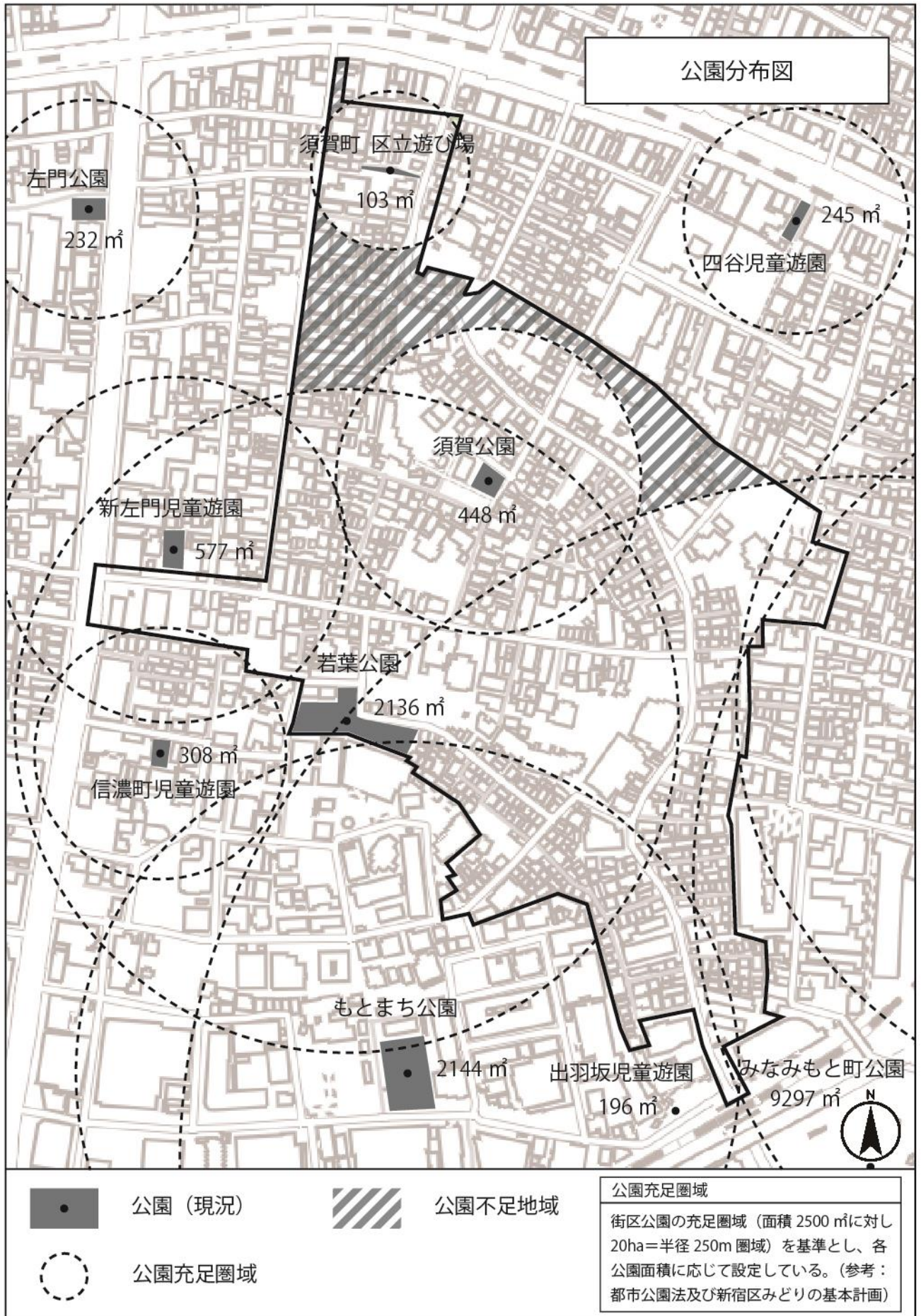
図表 公園一覧表 (資料：新宿区資料)

	公園名	所在地	面積(m ²)	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 6 年 1 月住民基本台帳による。) 日本人の人口

	地区面積 (ha)	人口 (人)	公園数 (箇所)	公園面積 (m ²)	1 人当りの公園面積 (m ² /人)	公園面積率 (%)
左門町	0.5544	125	0	0.00	0.00	0.00%
信濃町	0.0764	4	0	0.00	0.00	0.00%
須賀町	7.00	1291	2	551.90	0.43	0.82%
南元町	0.5353	80	0	0.00	0.00	0.00%
四谷 3	0.0956	7	0	0.00	0.00	0.00%
若葉 1	0.0382	7	0	0.00	0.00	0.00%
若葉 2	5.00	819	0	0.00	0.00	0.00%
若葉 3	3.00	907	1	2,136.14	2.36	6.78%
地区計	16.2999	3240	3	2,688.04	0.83	1.72%
新宿区			177	360,802.28	1.03	

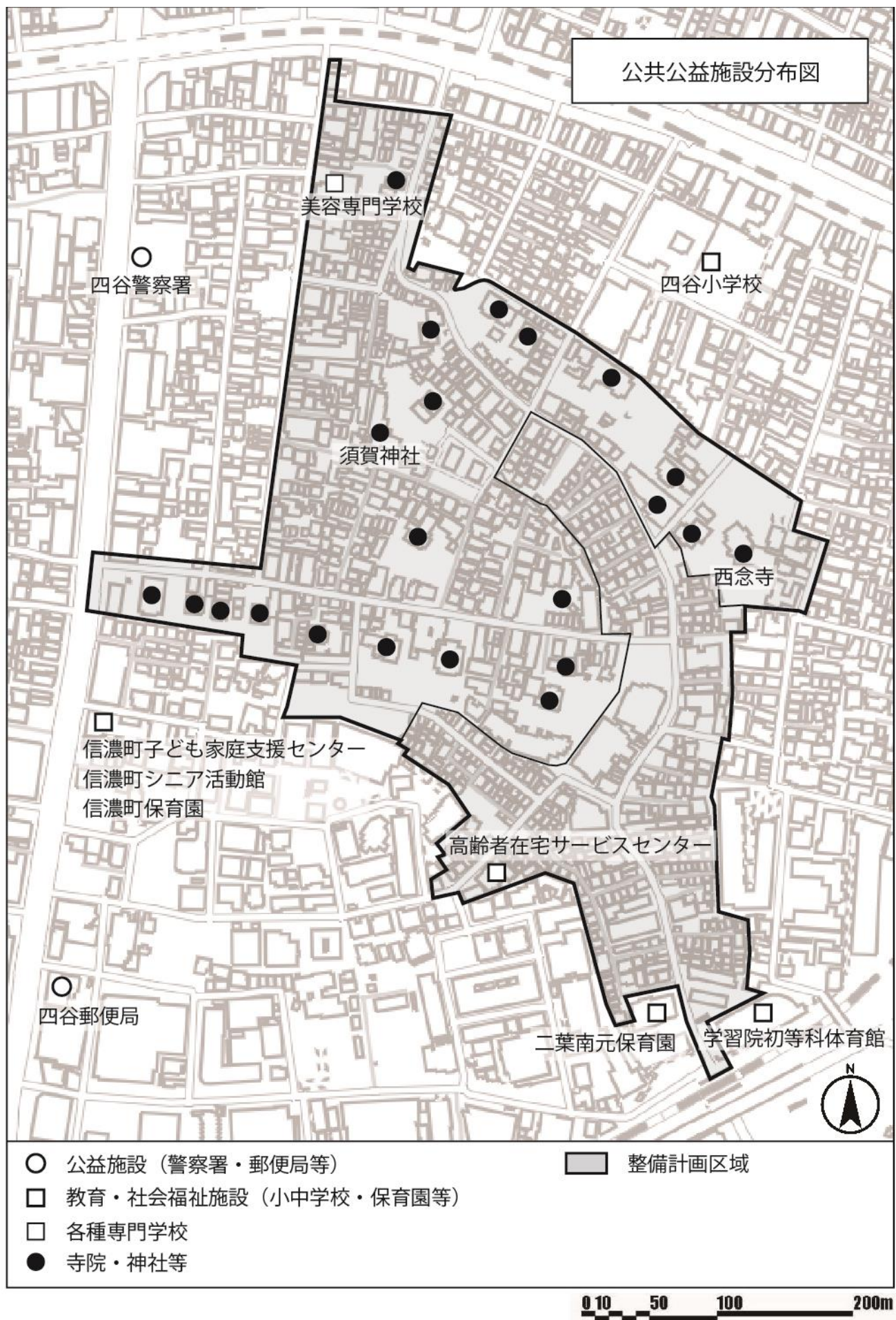
※新宿区全体の一人当たりの公園面積は区立公園以外(新宿御苑、都立公園等)を含まない。(出典：東京都都市公園等市区町村別面積・人口割合費表(令和3年4月1日現在))



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、学習院初等科体育館、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。



4) 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6年	地区の問題点と課題
土地・建物・住宅	構造別 戸数	木造	36.3%	・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 7%程度少ない。
		非木造	63.7%	
	住宅戸数	木造 戸建て	13.8%	・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。 ・須賀町、若葉2丁目は比較的低密度の住宅地を形成しており、若葉 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。 ・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。 ・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。 ・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。
		木造 共同	18.2%	
		非木造 戸建て	6.2%	
		非木造 共同	49.2%	
		老朽住宅	49.5% (換算老朽 51.0%)	
公共施設	道路率		10.6%	・道路率は、新宿区全体に比べ低い。 ・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。 ・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。
	細街路率		56.1%	
	公園面積		2,688 m ² (0.83 m ² /人)	

(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・須賀町地区において、老朽化した木造住宅の建替えや共同化を推進するとともに、道路、公園等の公共施設を整備し、地区の防災性の向上と住環境の改善を図る。

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（街並み誘導型地区計画）」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、首都圏不燃建築公社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、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、区画道路1号等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地区を南北に貫く区画道路1号は現状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820棟のうち487棟(59.4%)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、若葉二丁目約54.5%、若葉三丁目約52.0%、須賀町約61.9%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、区画道路沿道では、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63%（共同建替えを含む）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>

- ・都心に近い地域の利便性を活かした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、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。
- ・歴史的・文化的ストックを大切に、みどり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。
- ・「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。
- ・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、区画道路の拡幅整備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共同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。重点整備地区B地区の「共同建替事業完了街区」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、共同建替えを支援した。今後の共同建替えは、必要に応じて「防災街区整備事業」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、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、公営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

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す。

また、都心に近い地域の利便性を活かしたみどり豊かな低中層の住宅地として、地区の不燃化を促進するとともに災害時に燃え広がらない良好な居住環境が確保されたまちを目指す。

目指す将来像	取組の方向性	地区計画で定める内容等
寺町らしさを活かしたつ、新しい時代に対応したまちなみ形成	・ 寺社と周辺住宅が調和したまちなみ形成 ・ 寺町らしさを活かした防災性の向上	・ 形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 ・ 垣又は柵の構造の制限に歴史的・文化的な景観を構成する建物と調和した塀の適用除外規定を定める。
誰もが安全・安心・快適に通行でき、災害時の避難や消防活動に寄与する道路空間の形成	・ 緊急車両が通行可能で、避難や消防活動が行いやすい道路づくり ・ 全ての歩行者や自転車が安全・安心に通行できる道路づくり	・ 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。 ・ 建替えに併せて、細街路を4mに拡幅する。
災害時に燃え広がらない安全なまちなみ形成 良好な居住環境の維持・保全	・ 建物の不燃化促進 ・ ゆとりのある住宅地の形成 ・ 地域で団結した防災活動の体制づくり	・ 新たな防火規制区域に指定する。
みどりの維持・保全、周囲の景観と調和した緑化	・ 良好なみどりの保全 ・ 新たなみどりの創出	・ 土地の利用に関する事項を定める。

②重点整備地区B地区

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、都心に近い地域の利便性を活かした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、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。

また、建替えにあわせて、道路整備を進めることで歩行者の安全性を確保するとともに、災害時の円滑な避難や消防活動が可能となる、道路基盤の整ったまちを目指す。

目指す将来像	取組の方向性	地区計画で定める内容等
誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり	・ 沿道の建替え促進 ・ 建替えに配慮した取組	・ 区画道路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。
燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち	・ 燃えにくい建物への更新 ・ 建替え困難な敷地への対応策の検討	・ 新たな防火規制区域に指定する。 ・ 壁面の位置の制限に狭小敷地に配慮した適用除外規定を定める。

住み続けられる共同建替えの推進	・地域にふさわしい共同建替えに向けた取組 ・共同建替えを支援する体制づくり	・ファミリー世帯を誘導する用途規制を定める。 ・高さの最高限度を定める。 ・奥行率を定める。
崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備	・崖地沿いの建替え促進に向けた取組 ・災害時の避難安全性の向上	・崖地沿いに壁面の位置の制限を定める。
愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり	・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 ・コミュニティ・居住マナーの向上	・地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する空間を誘導する規定を定める。

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
 - ・重点整備地区B地区において、共同建替えを推進する。

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「左門町～若葉通り」と「若葉通り～外苑東通り」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2号及び区画道路3号に位置づけて幅員6m及び8mに拡幅整備する。

また、地区内の公園・寺・神社などの歴史的・文化的資源をつなぐ緑豊かな散歩道を整備していく。

重点整備地区B地区内の区画道路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。
- ・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>

- ・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。

- ・ 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」によりみどり豊かなまちづくりを進める。

重点整備地区B地区では、緑化について、「地区計画制度」によりみどり豊かなまちづくりを進める。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、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共的空間を、区画道路沿道等に整備する。

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、将来的には公園や共同建替え等を誘導・促進するための種地等として整備を行う。

＜重点整備地区A地区＞

- ・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する。

＜重点整備地区B地区＞

- ・防災性・住環境の向上を目的とし、公共的空間を区画道路沿道等に整備する。

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11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、災害時に消防活動が行える幅員6m以上の道路ネットワークが形成されていないため、敷地の取得整備を検討する。また、重点整備地区B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整備についての考え方

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整備するが、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整備の方針は、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、令和5

年度に両地区の協議会で策定された「まちの将来像」の実現に向けた手法を検討する。（令和 6 年度に地区計画の見直し及び新たな防火規制の導入については実現済）

■整備地区区域図

