

議第7690号

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画若葉地区地区計画（旧若葉地区再開発地区計画）を変更（廃止）する。

「区域は、計画図表示のとおり」

理由： 今回、本地区計画の区域において、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、老朽住宅等の建替えによる不燃化を促進し、災害に強く、良好な居住環境を形成するため、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の導入を行うとともに、若葉地区地区計画（新宿区決定）を決定する。

このことにより、本地区計画を廃止する。

<参考>東京都市計画再開発地区計画若葉地区再開発地区計画

名 称		若葉地区再開発地区計画
位 置		新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目及び南元町各地内
面 積		約5.6ha
区域の整備・開発に関する方針	再開発地区計画の目標	老朽化した木造住宅の密集及び公共施設の不足を解消し、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、都心に近い地域の利便性を活かした魅力ある都市型住宅への建て替えを促進し、定住人口の回復を図る。 また、建て替えにあわせて、道路等の基盤施設の整備を行い、良好な居住環境を確保する。
	土地利用の基本方針	老朽化した木造住宅密集市街地を、共同建て替えの促進により、連続した中高層の都市型住宅市街地として一体的に整備する。 立体的な土地利用を行い、上層部を居住施設等とし、地区内主要道路沿いは、下層部を日常購買品を扱う店舗等の近隣商業施設等とし、共存を図る。
	公共施設等の整備方針	1 周辺の道路とのネットワークに配慮し、地区内の交通を円滑に処理するために、地区内主要道路及び区画道路を適切に配置する。 2 歩行者の安全性を確保するために、地区内主要道路及び区画道路沿いに、壁面後退により歩行者空間を設け、地区内

区域の整備・開発に関する方針	公共施設等の整備方針	<p>主要道路及び区画道路を補完する。</p> <p>3 崖地周辺の防災性の向上及び建築物の採光、通風を確保するために、崖地境界沿いに壁面後退を定め、一定幅員の空地を連続して確保し、歩行者空間と連携させたポケットパークを整備する。</p>				
	建築物等の整備方針	<p>次の方針に基づいて、共同建て替えを誘導する。</p> <p>(1) 良好な居住環境を確保するとともに住宅供給を図るため、用途制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>(2) 道路と一体になった歩行者空間と防災上有効な空地を確保するために、建築物の壁面後退を定める。</p> <p>(3) 良好な居住環境の形成に資するよう、敷地内空地を確保する。</p> <p>(4) 3階以上の住宅部分については、建築物の棟の向きを、南北方向にし、崖地側と地区内主要道路側の2棟に分けるなどして、居住環境と居住水準を確保する。</p> <p>(5) 近隣商業施設等については、交通上、安全上から、駐停車施設等を敷地内に確保する。</p> <p>(6) 緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するために、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>				
主要な公共施設の配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路	地区内 主要道路1号	8 m	約580 m	拡幅
再開発地区整備計画	位 置	新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目及び南元町各地内				
	面 積	約4.9 ha				
	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路	区画道路2号	6 m	約45 m	拡幅
	道路	区画道路3号	8 m	約180 m	拡幅	
関連建築物等項に	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 3階以上の階が、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの以外の用途に供する建築物</p> <p>(2) 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項の各号の一又は同条第6項の各号の一に該当</p>				

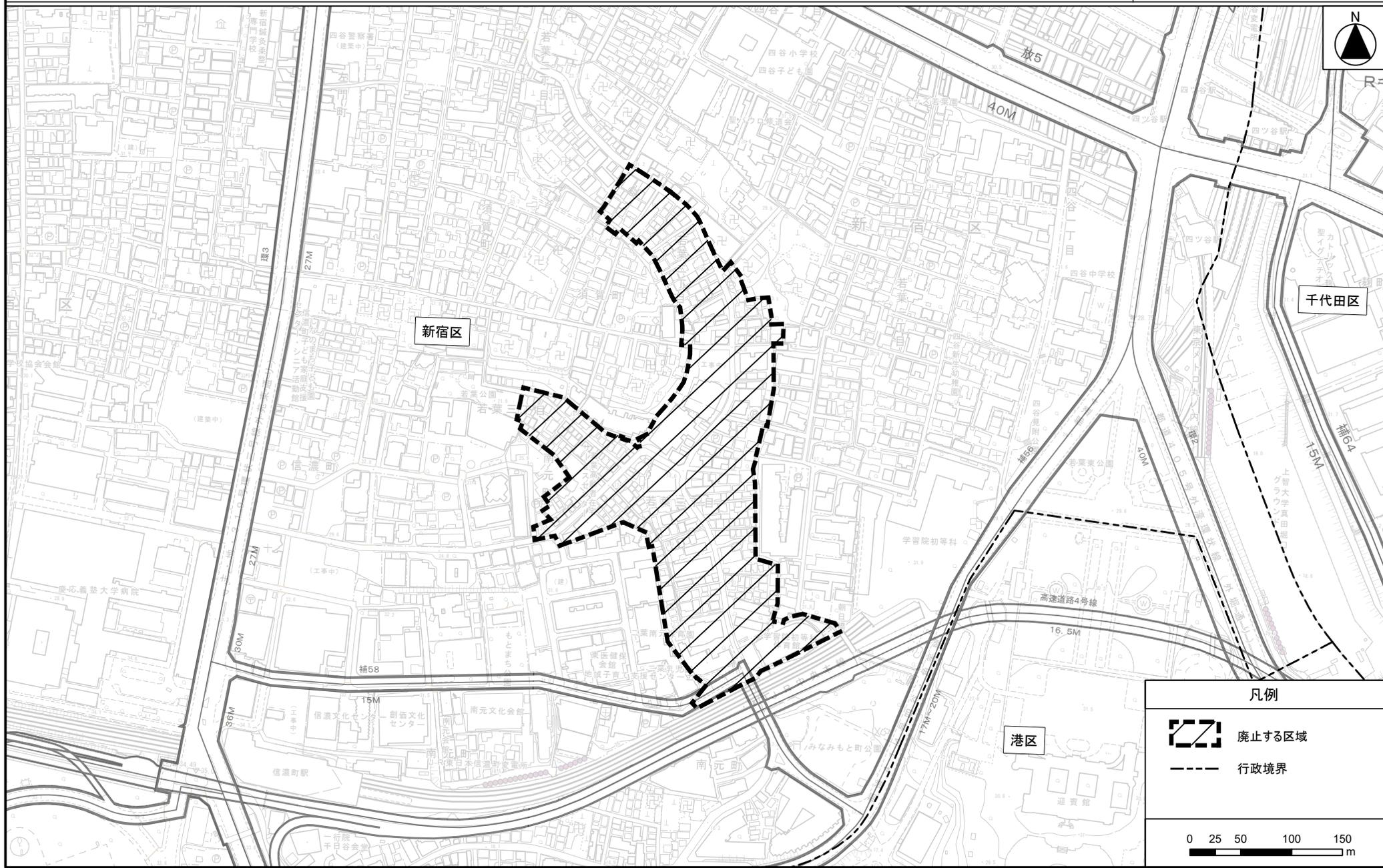
再開発地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	する営業の用に供する建築物
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の30（当該建築物の前面道路が地区内主要道路1号又は区画道路3号の場合に限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、300㎡以上でなければならない。ただし、当該規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合（その一部を地区内主要道路及び区画道路として拡幅する場合を含む。）においては、適用しない。
		壁面の位置の制限	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。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次の各号によらなければならない。 (1) 軒の高さは25m以下とする。 (2) 敷地面積が300㎡未満の敷地にあつては、建築物の各部分の高さは、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。
		建築物の形態又は意匠の制限	敷地の地区内主要道路1号境界線から崖地境界線方向への長さに対する、建築物（3階以上の部分に限る。）の同方向の長さの割合は、10分の7を超えてはならない。 また、屋外広告物は周辺環境に十分に配慮したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する門又はへの構造は、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らない。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではない。

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に係る部分については、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積を算入しない。

備考： 区域、整備計画区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。

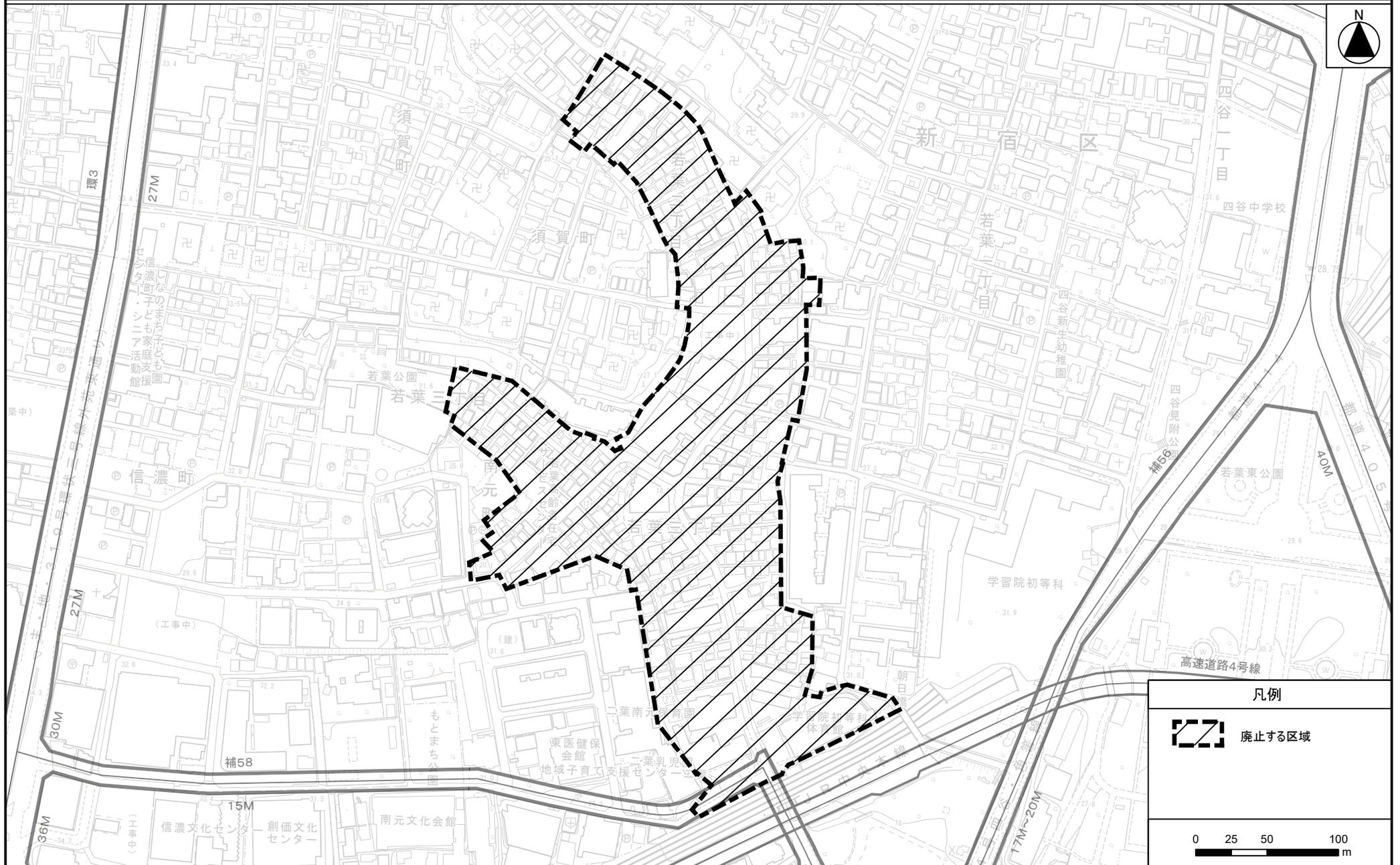
理由： 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、再開発地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
若葉地区地区計画 位置図



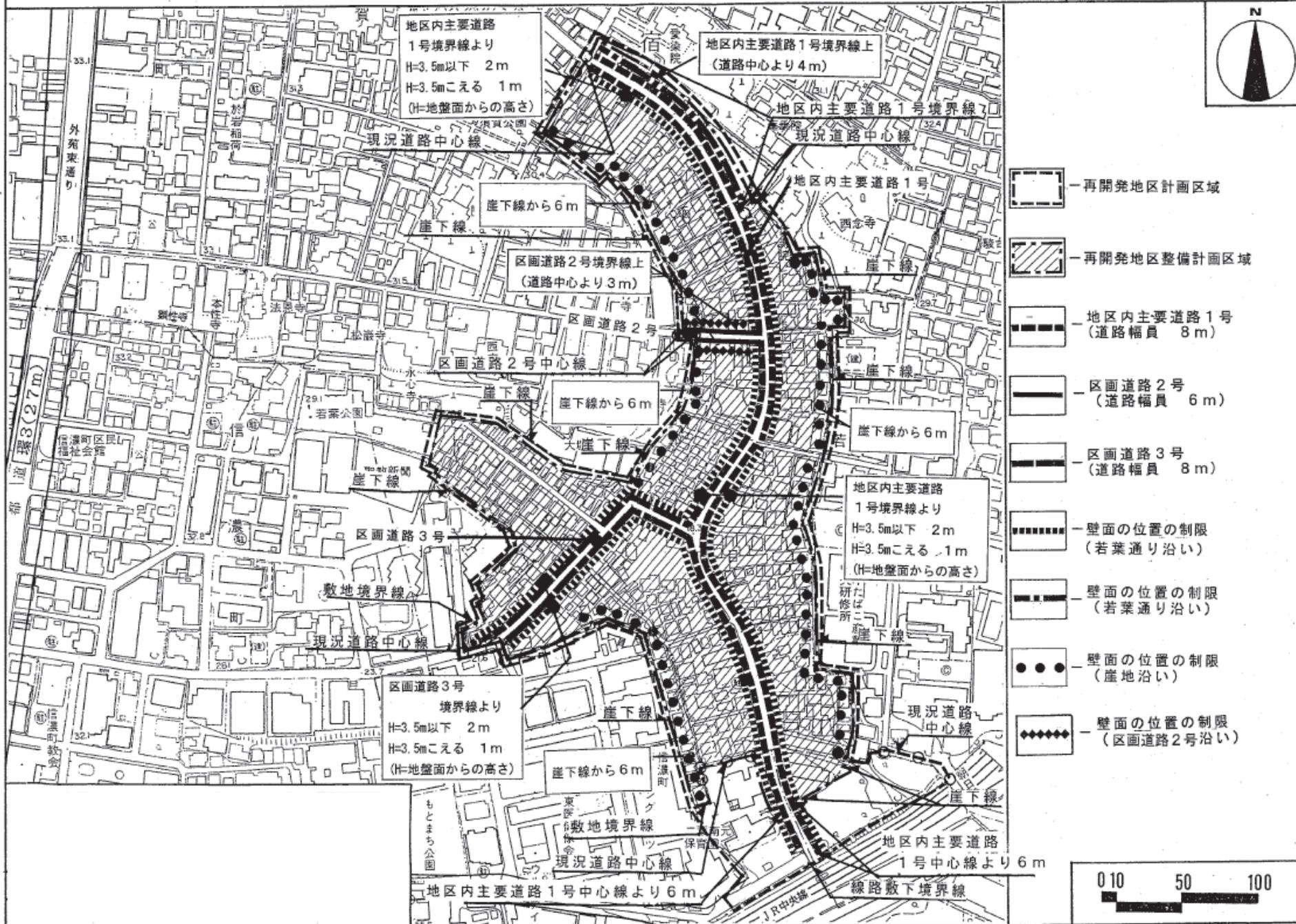
この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第812号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第92号、令和6年6月3日 （承認番号）6都市基交都第32号、令和6年6月13日

東京都市計画地区計画
若葉地区地区計画 計画図



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第444号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（6都市基交第812号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）6都市基街都第92号、令和6年6月3日 （承認番号）6都市基交都第32号、令和6年6月13日

<参考> 東京都市計画再開発地区計画 若葉地区再開発地区計画 計画図



[参考] 東京都市計画地区計画の決定（新宿区決定）

都市計画若葉地区地区計画を次のように決定する。

名 称	若葉地区地区計画
位 置※	新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目、南元町及び須賀町各地内
面 積※	約6.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR中央本線信濃町駅の北東及び東京メトロ丸ノ内線四谷三丁目駅の南東に位置している。地区内は、特別区道43-210号（区画道路1号）に沿った谷地に老朽化した木造建築物が密集し、細街路や行き止まり道路が多く、防災性の向上が課題となっており、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）に基づく防災再開発促進地区に指定されている。</p> <p>新宿区都市マスタープラン（平成29年12月）では、「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ます」などのまちづくりの方針が示されている。また、平成5年以降、木造住宅密集地区整備促進事業の活用により、道路等の公共施設整備及び共同建替え支援等が行われている。</p> <p>このような状況を背景に、若葉地区まちづくり推進協議会が策定した「若葉地区まちの将来像（令和5年6月）」では、「新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉」をまちの将来像として掲げ、「誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり」「燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち」「住み続けられる共同建替えの推進」「崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備」「愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり」の5つの目標を定めている。</p> <p>こうした現況や課題を踏まえ、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。</p> <p>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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>老朽化した木造住宅密集市街地を、戸建住宅と共同住宅等が調和した災害に強く安心して住み続けられる市街地として整備する。</p> <p>また、ファミリー世帯が定住できる良好な共同住宅を誘導し、良好な地域コミュニティの形成を図る。</p> <p>立体的な土地利用を行うことにより、共同住宅の上層部は居住施設等とし、区画道路沿道の下層部は地域のコミュニティの活性化や生活利便性向上に資する空間を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の道路とのネットワークに配慮し、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を行えるようにするため、区画道路を拡幅整備する。 2 歩行者の安全性を確保するために、区画道路沿道に、壁面後退により歩行者空間を設け、区画道路を補完する。 3 区画道路沿道等に、歩行者空間と連携させた公共的空間を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>区画道路1号及び区画道路3号の沿道においては、壁面の位置の制限等により、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、前面道路幅員による容積率の制限及び斜線制限を緩和し、次の方針に基づいて、戸建住宅と共同住宅が調和した市街地形成を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 良好な居住環境を確保するとともに建替えを促進するため、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 2 道路と一体になった歩行者空間と防災上有効な空地を確保するために、区画道路沿道に壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限を定める。 3 崖地周辺の防災性の向上等のために、崖地沿いに壁面の位置の制限を定める。 4 一定規模以上の建築物における3階以上の住宅部分については、建築物の棟の向きを南北方向にし、崖地側と区画道路1号側の2棟に分けるなどして、居住環境と居住水準を確保する。 5 緑化に配慮し、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するために、垣又は柵の構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>木造住宅密集地区整備促進事業により共同建替え等を推進することで、無接道敷地の解消に努める。</p>

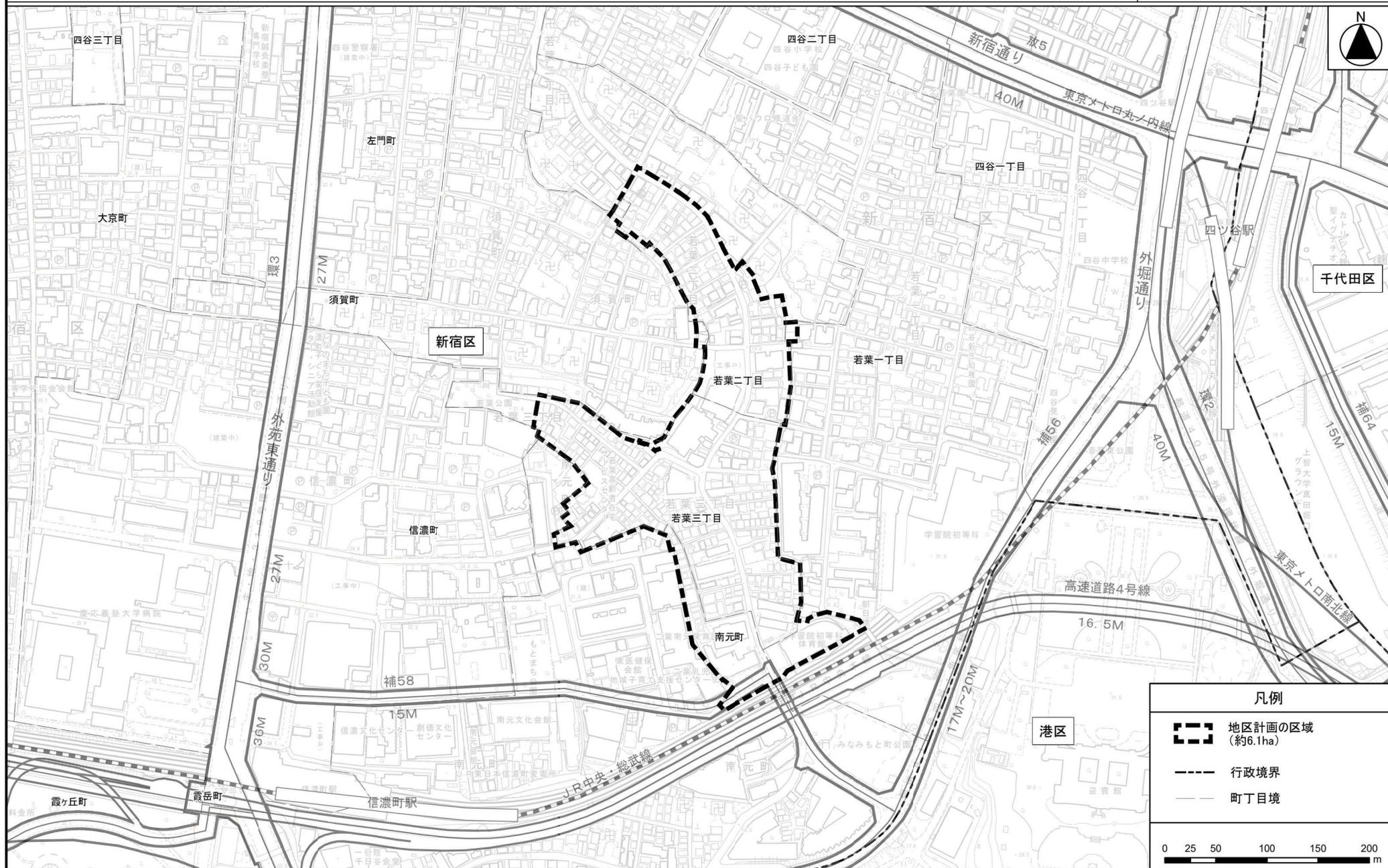
地区整備計画	位置	新宿区若葉一丁目、若葉二丁目、若葉三丁目、南元町及び須賀町各地内					
	面積	約5.4ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
		道路	区画道路1号	8m	約570m	拡幅	
		道路	区画道路2号	6m	約45m	拡幅	
		道路	区画道路3号	8m	約180m	拡幅	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 3階以上の階が、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの以外の用途に供する建築物</p> <p>(2) 総住戸数が25戸以上の長屋又は共同住宅であって、専用面積（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものの面積を除く。以下同じ）が40㎡未満である住戸の数が総住戸数の半数以上であるもの</p> <p>(3) 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項又は第6項に規定する営業の用に供する建築物</p>				
		建築物の容積率の最高限度※	10分の30（当該建築物の前面道路が区画道路1号又は区画道路3号の場合に限る。）				
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、300㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、若葉地区再開発地区計画の告示日（平成6年8月29日）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合（その一部を区画道路として拡幅する場合を含む。）及び区長が土地の合理的な利用を阻害しないものとして認めた場合においては、適用しない。</p>				
		壁面の位置の制限	<p>1 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扉は、計画図2に示す1号壁面線、2号壁面線又は3号壁面線による壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、計画図2に示す1号壁面線について、敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</p> <p>2 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図2に示す4号壁面線による壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。ただし、当該壁面線沿いの敷地内に区長が認める避難経路を確保する場合は、この限りでない。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置制限	計画図2に示す1号壁面線、2号壁面線又は3号壁面線により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。
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、30mとする。 2 敷地面積が300㎡未満の敷地にあつては、建築物の各部分の高さは、建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 敷地面積が300㎡以上の敷地にあつては、敷地の区画道路1号境界線から地区計画の区域線方向への長さに対する、建築物（3階以上の部分に限る。）の同方向の長さの割合は、10分の7を超えてはならない。 2 屋外広告物は周辺環境に十分に配慮したものとする。 3 専用面積が40㎡以上の住戸が40戸以上の共同住宅は、敷地内（建築物内部を含む。）に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ものとして区長が別に定める空間を整備する。
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する門、塀その他これらに類するものの構造は、コンクリートブロック造その他これに類するものとしてはならない。ただし、高さ60cm以下の部分はこの限りではない。

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。」 ※は知事協議事項
理由：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を形成するため、地区計画を決定する。

〔参考〕 東京都市計画地区計画 若葉地区地区計画 位置図

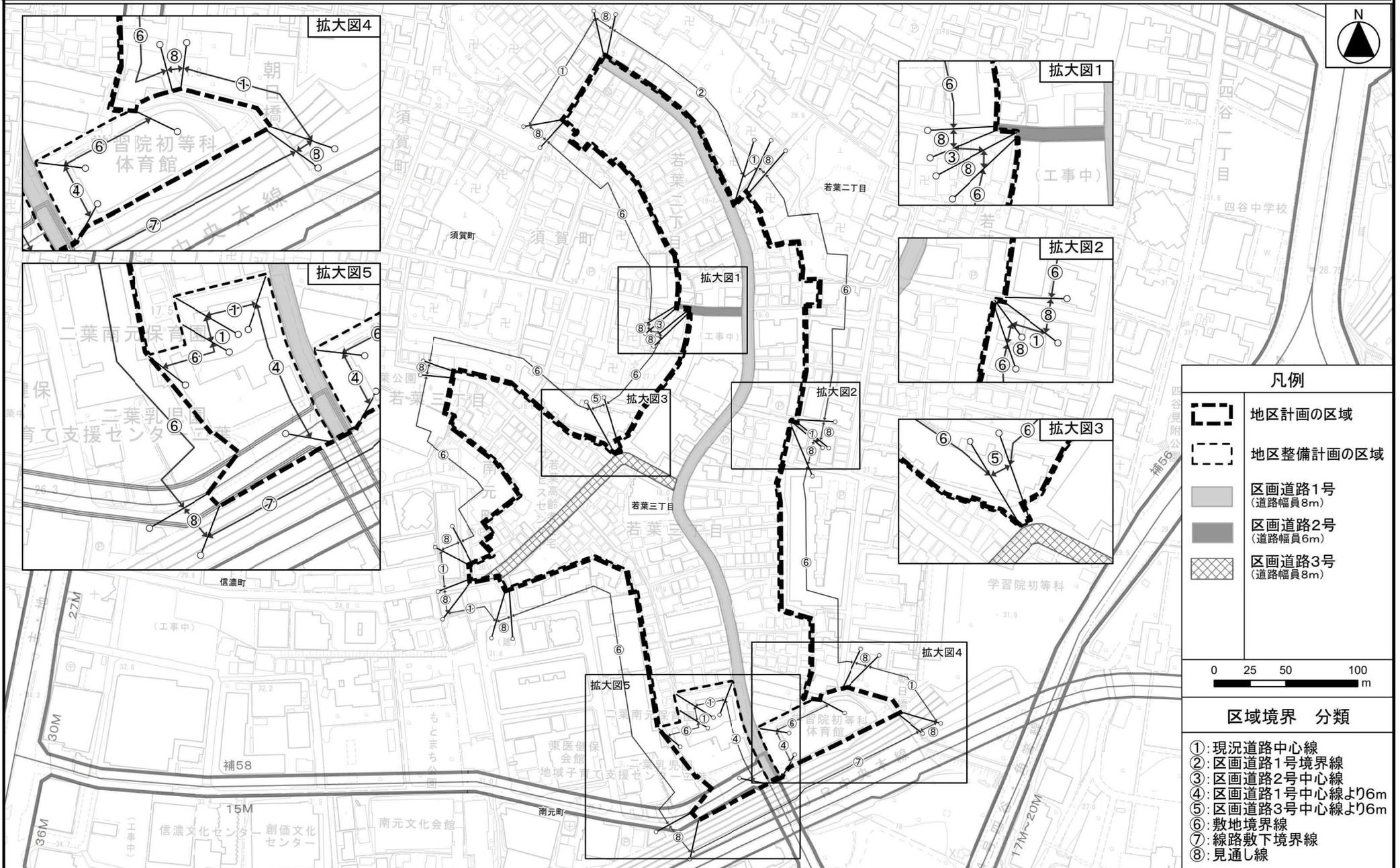
〔新宿区決定〕



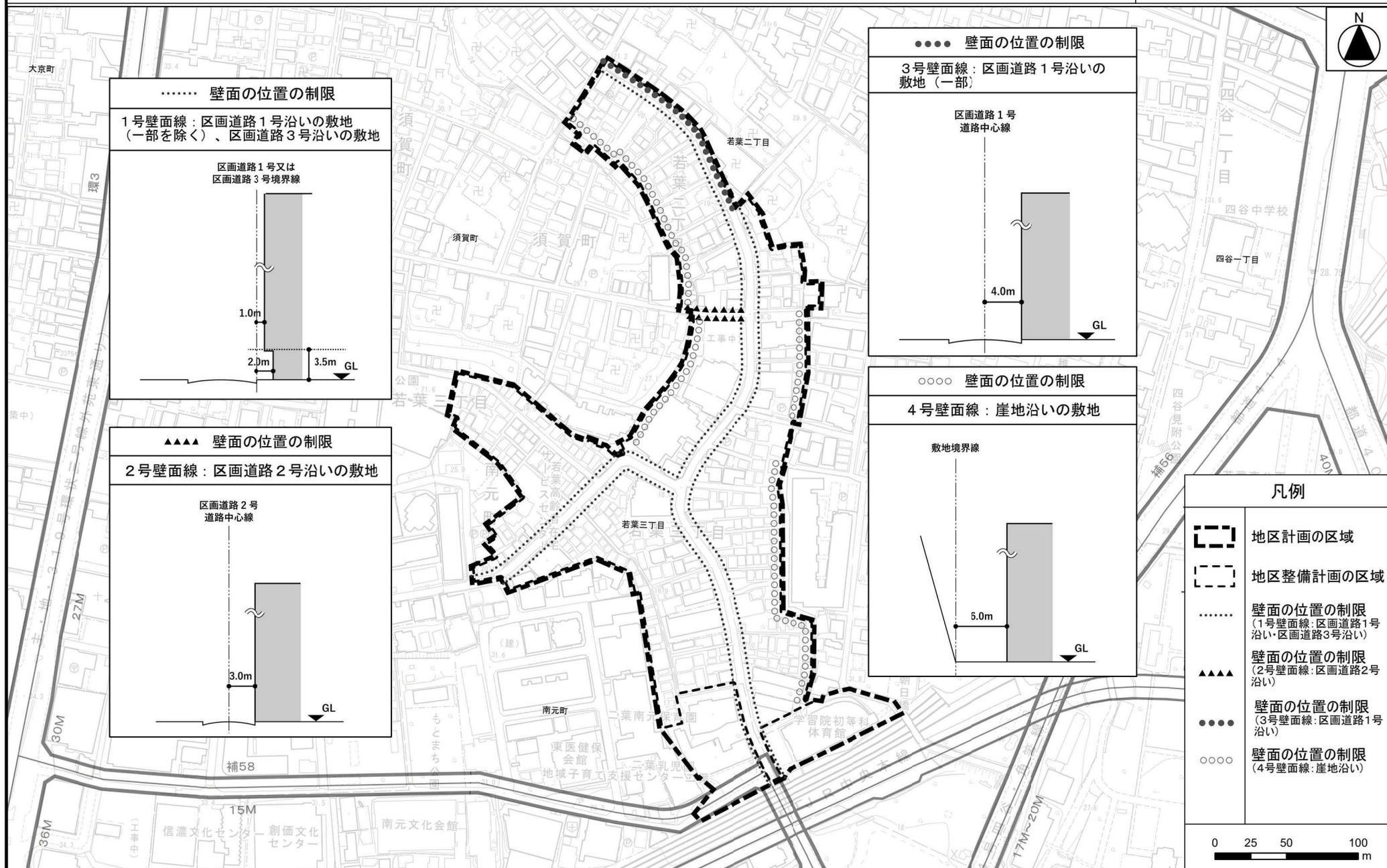
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-K104-1号 令和6年4月18日（許諾番号）6都市基交測第8号 令和6年4月17日 道路網図：（承認番号）6都市基街都第92号、令和6年6月3日 鉄道網図：6都市基交都第32号、令和6年6月13日

〔参考〕 東京都市計画地区計画 若葉地区地区計画 計画図 1

〔新宿区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)MMT利許第06-K104-1号 令和6年4月18日 (許諾番号)6都市基交測第8号 令和6年4月17日 道路網図:(承認番号)6都市基街都第92号、令和6年6月3日 鉄道網図:6都市基交都第32号、令和6年6月13日



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）MMT利許第06-K104-1号 令和6年4月18日（許諾番号）6都市基交測第8号 令和6年4月17日 道路網図：（承認番号）6都市基街都第92号、令和6年6月3日 鉄道網図：6都市基交都第32号、令和6年6月13日