7　南台・本町(渋)・西新宿地域(新宿区・中野区・渋谷区・杉並区)

①　地域の現況

地域面積	人口	不燃領域率	延焼遮断帯形成率
約 300 ha (約 287 ha)	約 83,900 人	67.9%	69%

※上記表の人口、不燃領域率、延焼遮断帯形成率は前回計画（平成 28 年 3 月改定）の整備地域範囲に基づく。
地域面積の（）内は、整備地域から除外された地域（地区内残留地区と重複する地域、防災性が確保された町丁目）を除いた面積を示す。

②　地域の概要

新宿副都心の後背地に広がる、住宅が主体の地域ですが、幹線道路沿道では、商業・業務施設や教育施設などが集積し、建築物の不燃化が進んでいます。一方、街区内部には、狭あい道路や狭小敷地が多く、老朽木造建築物が密集した地区も存在しています。

これまで、木造住宅密集地域整備事業により地区内の防災性改善を進めてきており、現在は、地区北側において、市街地再開発事業や防災街区整備事業を主体としたまちづくりを進めています。一方、地区南側の住宅地は、未整備の防災生活道路や４ｍ未満の狭あい道路が多く存在し、老朽化した木造建築物の建替えによる市街地の不燃化が進んでいない状況です。

重点整備地域である西新宿五丁目地区は、幹線道路沿道では高層建築物等による不燃化が進んでいるものの、地区の内部は老朽化した木造建築物が密集し、道路や公園などのオープンスペースが少なく、防災上の課題を多く抱える地区です。

渋谷区本町二～六丁目地区は、狭あい道路や狭小敷地、老朽木造建築物が多く不燃化推進の取組が必要な状況です。特に、避難所である渋谷本町学園及び同学園第二グラウンド周辺の密集市街地改善のため、「主要生活道路８号線」をはじめとした道路の整備による避難路の確保や老朽木造建築物の不燃化建替えの推進が喫緊の課題です。

弥生町三丁目周辺地区は、地区外周を形成している幹線道路沿道における不燃化建替えが進み、また、不燃化特区事業により、建物の不燃化や道路等の基盤整備が改善されてきましたが、一方で、地区の北側で接道条件に課題がある木造建築物が集積する街区が見受けられます。

杉並区方南一丁目地区は、不燃化特区の支援制度導入後、老朽建築物の建替えの促進や狭あい道路の拡幅整備を推進していますが、これらの取組を引き続き行うとともに、公園・広場といったオープンスペースの確保や、幅員 6m以上の道路ネットワークの形成など基盤整備の取組が課題となっています。

③　整備方針

東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制や防災街区整備地区計画等により、老朽木造建築物の不燃化建替えを促進するとともに、狭あい道路の拡幅整備や防災生活道路の整備による道路空間の確保などにより防災性の向上を図り

ます。また、地区特性に応じた適切な建築物への建替えを誘導するとともに、住宅地を中心に緑化を促進し、潤いある住環境の形成を図ります。

地区の状況に応じて、木造住宅密集地域整備事業を実施し、独立行政法人都市再生機構等と連携しながら防災生活道路の整備を推進するとともに、建築物の不燃化・共同化を促進し、防災性の早期向上を図ります。

□　重点整備地域（不燃化特区）

【西新宿五丁目地区】（新宿区）

北エリアでは、都心居住を推進する市街地再開発事業等によるまちづくり手法を活用し、防災性及び住環境の向上と都心生活拠点にふさわしいまちづくりを進めます。また、市街地再開発事業等に合わせて無電柱化を実施していきます。

南エリアでは、戸建て建替えや共同化等による建物の不燃化の促進と、まちづくりの指針となるまちづくり構想に基づき、防災性の向上を図るとともに地区住民が安心して住み続けられるまちづくりを進めます。

【弥生町三丁目周辺地区】（中野区）

本地区の防災まちづくりを推進するため、不燃化特区の指定を受け、都営川島町アパート跡地の活用により、避難道路の拡幅整備をはじめ、建替え補助の導入など建築物の不燃化を進めています。

避難道路の整備については、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による事業により、関係権利者の理解と協力を得ながら、整備を進めています。あわせて、整備効果の高い路線から無電柱化の取組を進めていきます。また、地区全体に地区計画を導入し、防災まちづくりを継続的かつ着実に進めています。

その他、弥生町二丁目 19 番の一部においては、狭隘な行き止まり道路や、老朽化した未接道建築物が連担する地区であるため、防災街区整備事業を適用し、共同化による防災性の向上及び居住環境の改善を目指します。

【本町二～六丁目地区】（渋谷区）

避難路の確保や不燃化の推進が喫緊の課題となっており、「主要生活道路８号線」をはじめとした道路の拡幅整備を行うため、不燃化特区の支援策を活用し、不燃化建替えによる沿道の延焼遮断帯機能の強化、専門家派遣等の支援を行います。８号線以外の早期整備が必要な主要生活道路（防災生活道路）の整備方針についても策定に向けた取組を進めます。

また、戸別訪問等により地区内の老朽木造建築物の建替えと狭あい道路拡幅へ向けた気運醸成に取り組むとともに、公園、広場、用地の確保による地域の延焼遮断帯機能の強化、８号線など主要生活道路（防災生活道路）の整備に合わせた残地利用による無電柱化の検討を進めます。

さらには、「本町地区防災都市づくりグランドデザイン」の策定により、これまで取り組んできた木造住宅密集地域における事業や地区計画等によるまちづくりに加え、環境や地域コミュニティにも配慮した総合的な実行計画を実施していくことで、よりスピード感を持って地域の防災性を高めていきます。

【方南一丁目地区】（杉並区）

不燃化特区の支援策を活用した、老朽建築物の除却や建替え助成、専門家派遣による建替え相談会の実施などによる建築物の不燃化の促進に加え、「方南一丁目地区防災まちづくり計画」に基づき、オープンスペースの確保や防災生活道路の整備など、基盤整備の取組を進めます。

□　防火規制

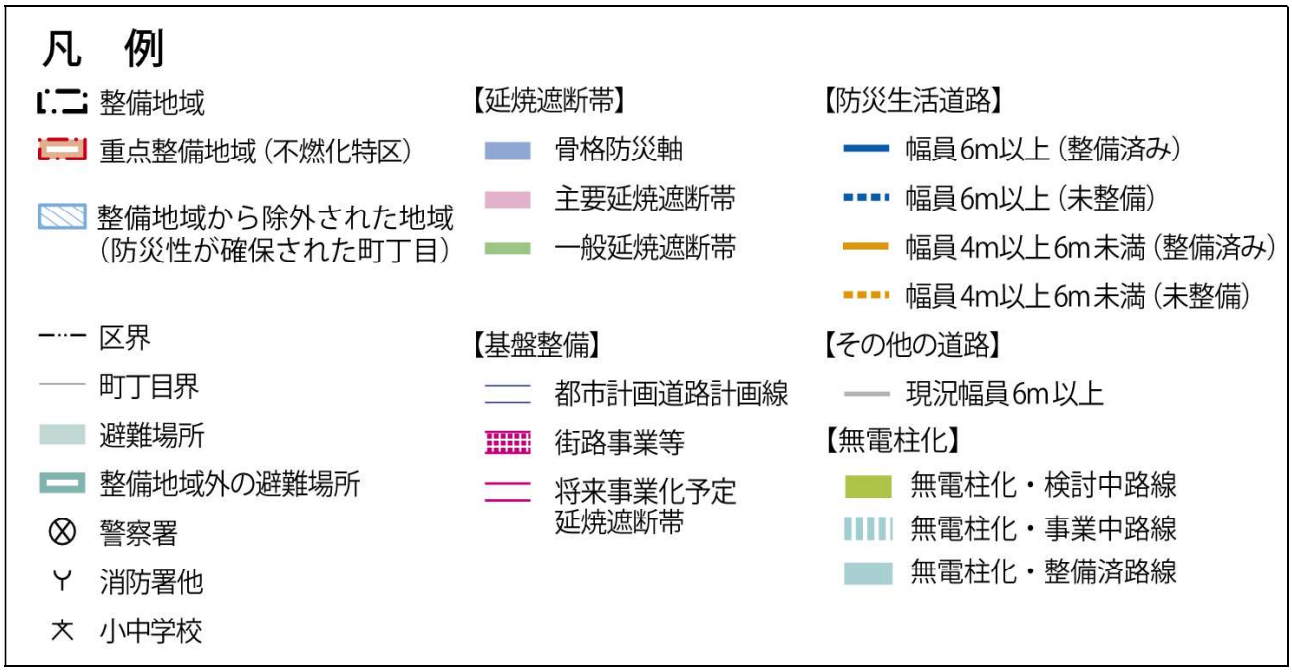
おおむね整備地域全域を防火地域又は東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）に基づく新たな防火規制の区域に指定しており、建築物の更新による不燃化の促進を図ります。

現在指定していない区域についても、今後、地元住民の意向を踏まえ、まちづくりと併せて新たな防火規制の区域の指定を検討していきます。

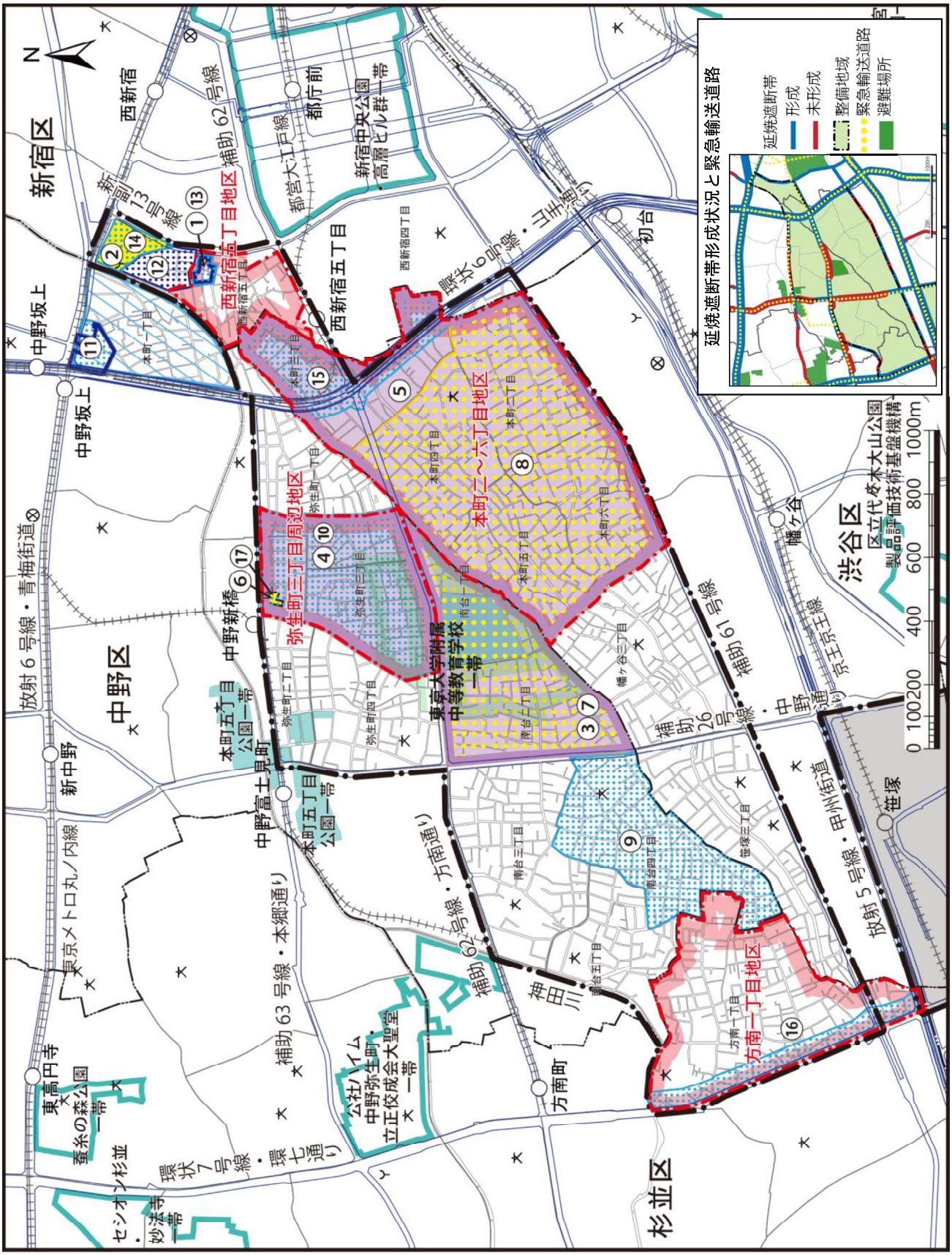
7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	路線名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	延焼遮断帯・その他都市計画道路等	1	街路	中野区	補助63号線	弥生町一丁目ほか	1.1km	予定	予定	予定
		2	街路	東京都	補助62号線	南台一丁目ほか	0.5km	事業中	事業中	完了
		3	街路	東京都	補助62号線	南台三丁目ほか	＊1.1km	R７年度末までに事業着手		

注１：事業区分はP.7-291参照
注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域にかかる延焼遮断帯を除き、整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。
注３：街路、連続立体、緑道整備に限り延長で示す。
【防災生活道路は整備を進め、併せて沿道の建替えを促進する。】
【防災生活道路を主とした地区内の道路や、表中の事業を行っている路線において無電柱化事業を進めている場合、整備計画図（道路網）にその無電柱化の事業状況を図示する。】



7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画図（道路網）



町名		
	新宿区	西新宿四～五丁目
	渋谷区	笹塚三丁目、幡ヶ谷三丁目、本町二～六丁目
	中野区	本町一丁目、南台一～五丁目、弥生町一～四丁目
	杉並区	方南一丁目

7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画

整備手法	整備対象	No.	事業区分	事業主体等	事業地区名	代表的な丁目	地区面積(ha)又は延長(km)	R6年度末	R7年度末	R12年度末
事業	市街地整備	1	再開発	組合	西新宿五丁目中央南地区	西新宿五丁目	0.8ha	事業中	完了	完了
		2	防街事業	組合	西新宿五丁目北地区	西新宿五丁目	2.4ha	事業中	完了	完了
		3	木密	中野区	南台一・二丁目地区	南台一丁目ほか	25.8ha	事業中	事業中	事業中
		4	木密	中野区	弥生町三丁目周辺地区	弥生町三丁目ほか	21.3ha	事業中	事業中	事業中
		5	木密	渋谷区	本町地区	本町二丁目ほか	*99.2ha	事業中	完了	完了
		6	防街事業	組合	弥生町二丁目 19 番地区	弥生町二丁目	0.2ha	事業中	事業中	完了
		―	狭あい	中野区	全域	―	―	事業中	―	―
		―	狭あい	杉並区	全域	―	―	事業中	―	―
規制・誘導		7	防災街区	中野区	南台一・二丁目地区	南台二丁目ほか	25.8ha	実施中	実施中	実施中
		8	防災街区	渋谷区	本町二・四・五・六丁目地区	本町六丁目ほか	58.1ha	実施中	実施中	実施中
		9	地区計画	中野区	南台四丁目地区	南台四丁目ほか	18.8ha	実施中	実施中	実施中
		10	地区計画	中野区	弥生町三丁目周辺地区	弥生町三丁目ほか	21.5ha	実施中	実施中	実施中
		11	地区計画	中野区	中野坂上地区	本町一丁目ほか	*4.7ha	実施中	実施中	実施中
		12	再開発等促進区	新宿区	西新宿五丁目中央北地区	西新宿五丁目ほか	2.3ha	実施中	実施中	実施中
		13	地区計画	新宿区	西新宿五丁目中央南地区	西新宿五丁目ほか	0.8ha	実施中	実施中	実施中
		14	地区計画	新宿区	西新宿五丁目北地区	西新宿五丁目ほか	2.5ha	実施中	実施中	実施中
		15	地区計画	渋谷区	本町二・三丁目地区	本町二丁目ほか	*11.9ha	実施中	実施中	実施中
		16	沿道地区	杉並区	杉並区環七沿道地区	方南一丁目ほか	*55.6ha	実施中	実施中	実施中
		17	特定防災	中野区	弥生町二丁目 19 番地区	弥生町二丁目	0.2ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		―	耐震診断耐震改修	杉並区	全域	―	―	実施中	完了	完了
		―	耐震診断耐震改修	中野区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	新宿区	全域	―	―	実施中	実施中	完了
		―	耐震診断耐震改修	渋谷区	全域	―	―	実施中	完了	完了

注１：事業区分はP.7-291 参照

注２：地区面積、延長は整備地域及び重点整備地域内の地区面積、延長の概数。ただし、＊は事業中及び実施中の区間又は区域等の範囲とし、整備計画図には整備地域及び重点整備地域内のみ図示する。

注３：耐震診断耐震改修は住宅の耐震化を対象とし、東京都耐震改修促進計画の目標のうち「R7 年度末に旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」を完了として表記（区計画で異なる最終目標を掲げる場合等はこの限りではない。）。

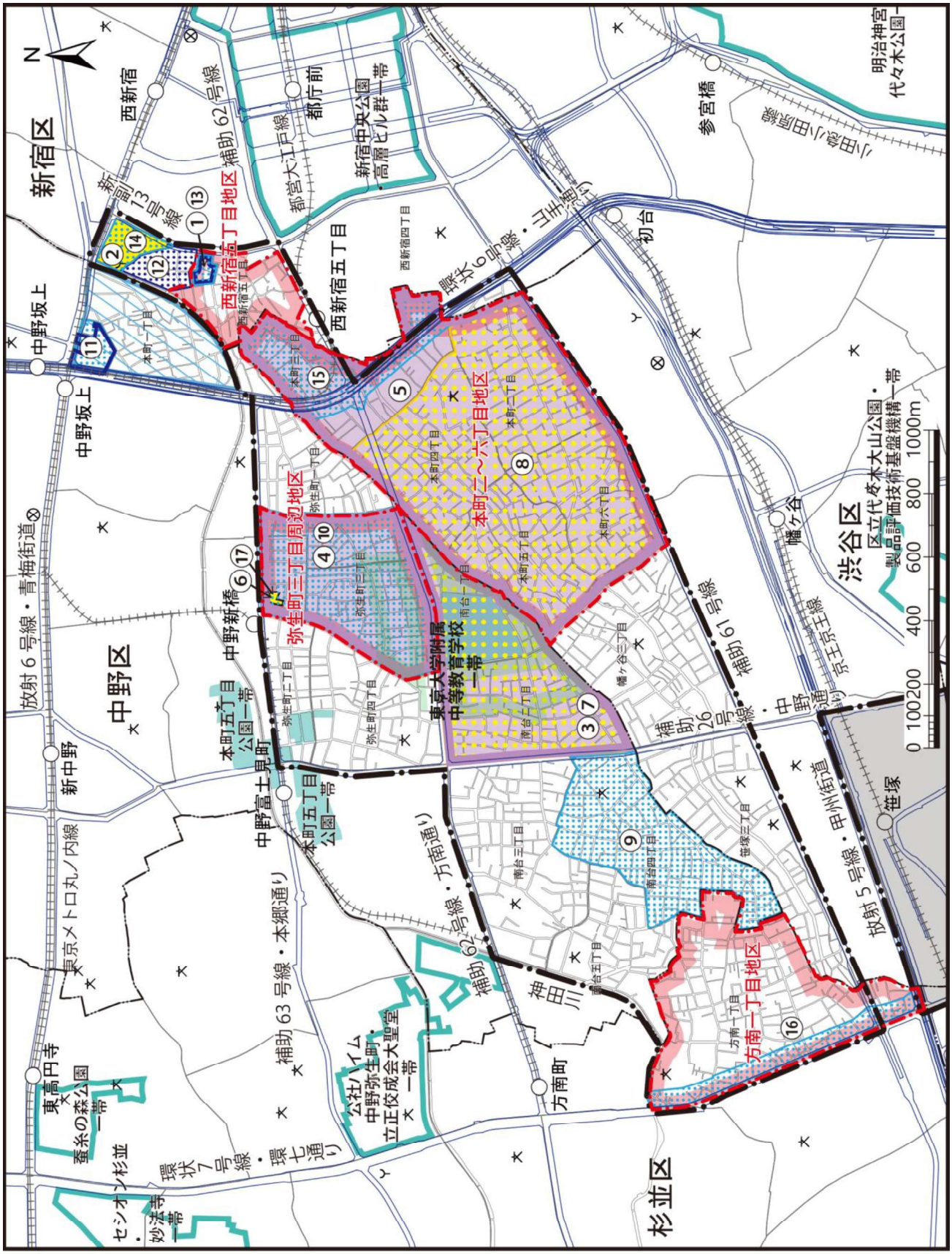
凡　例

- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 区界
- 町丁目界
- 避難場所
- 整備地域外の避難場所
- 警察署
- 消防署他
- 小中学校

【規制誘導区域】
- 地区計画
- 再開発等促進区を定める地区計画
- 防災街区整備地区計画

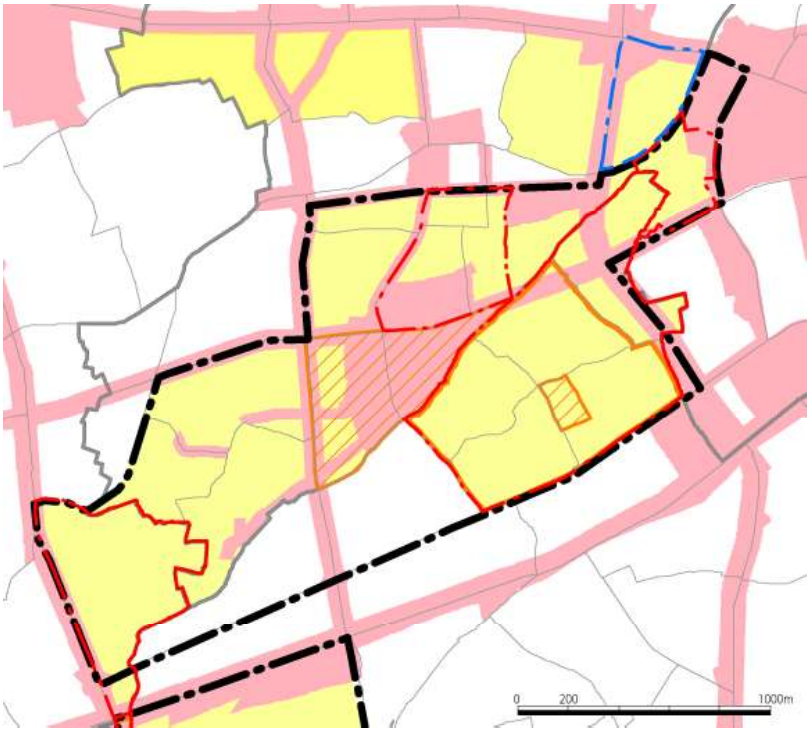
【事業区域】
- 市街地再開発事業
- 防災街区整備事業
- 木造住宅密集地域整備事業
- 都市防災不燃化促進事業

7. 南台・本町（渋）・西新宿地域整備計画図（市街地の不燃化）



町名		
	新宿区	西新宿四～五丁目
	渋谷区	笹塚三丁目、幡ヶ谷三丁目、本町二～六丁目
	中野区	本町一丁目、南台一～五丁目、弥生町一～四丁目
	杉並区	方南一丁目

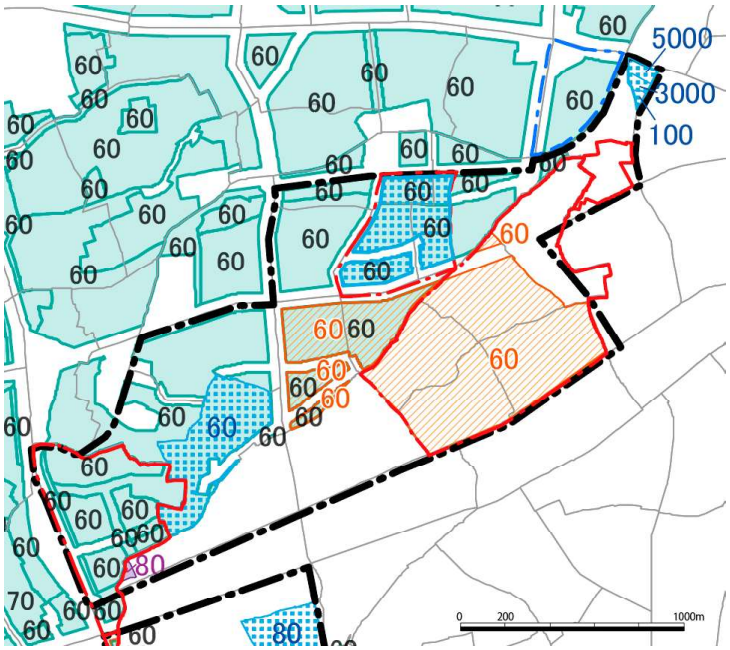
防火地域と新たな防火規制区域



- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 防火地域
- 新たな防火規制区域
- 防災街区整備地区計画
- 防災街区整備地区計画のうち新たな防火規制相当の規制がある区域

敷地面積の最低限度の指定状況

※数値は敷地面積の最低限度（㎡）

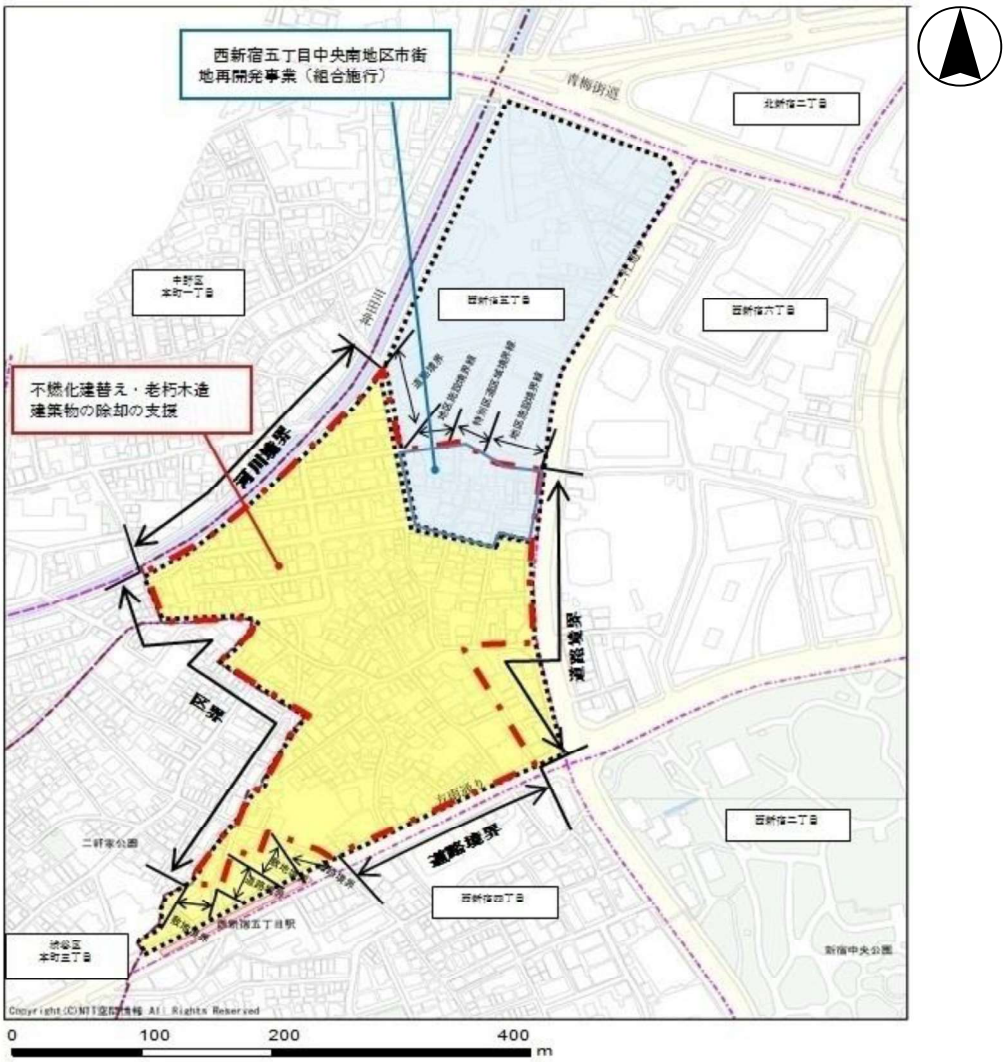


- 整備地域
- 重点整備地域（不燃化特区）
- 整備地域から除外された地域（防災性が確保された町丁目）
- 整備地域に関わる防災街区整備地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 整備地域に関わる地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
- 敷地面積の最低限度の指定がある用途地域
- 条例で定める敷地面積の最低限度の指定がある用途地域

7　南台・本町(渋)・西新宿地域整備計画

□　重点整備地域（不燃化特区）の取組等

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
1 西新宿五丁目地区	新宿区	西新宿五丁目	7.5ha	○不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援 ○西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業（組合施行）	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●土業派遣支援 ●戸建建替え助成支援



凡例
- 重点整備地域（不燃化特区）区域
- 西新宿五丁目地区南エリア
- 西新宿五丁目地区北エリア
- 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業

<コア事業における取組>
○不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援
○西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業
（組合施行）

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

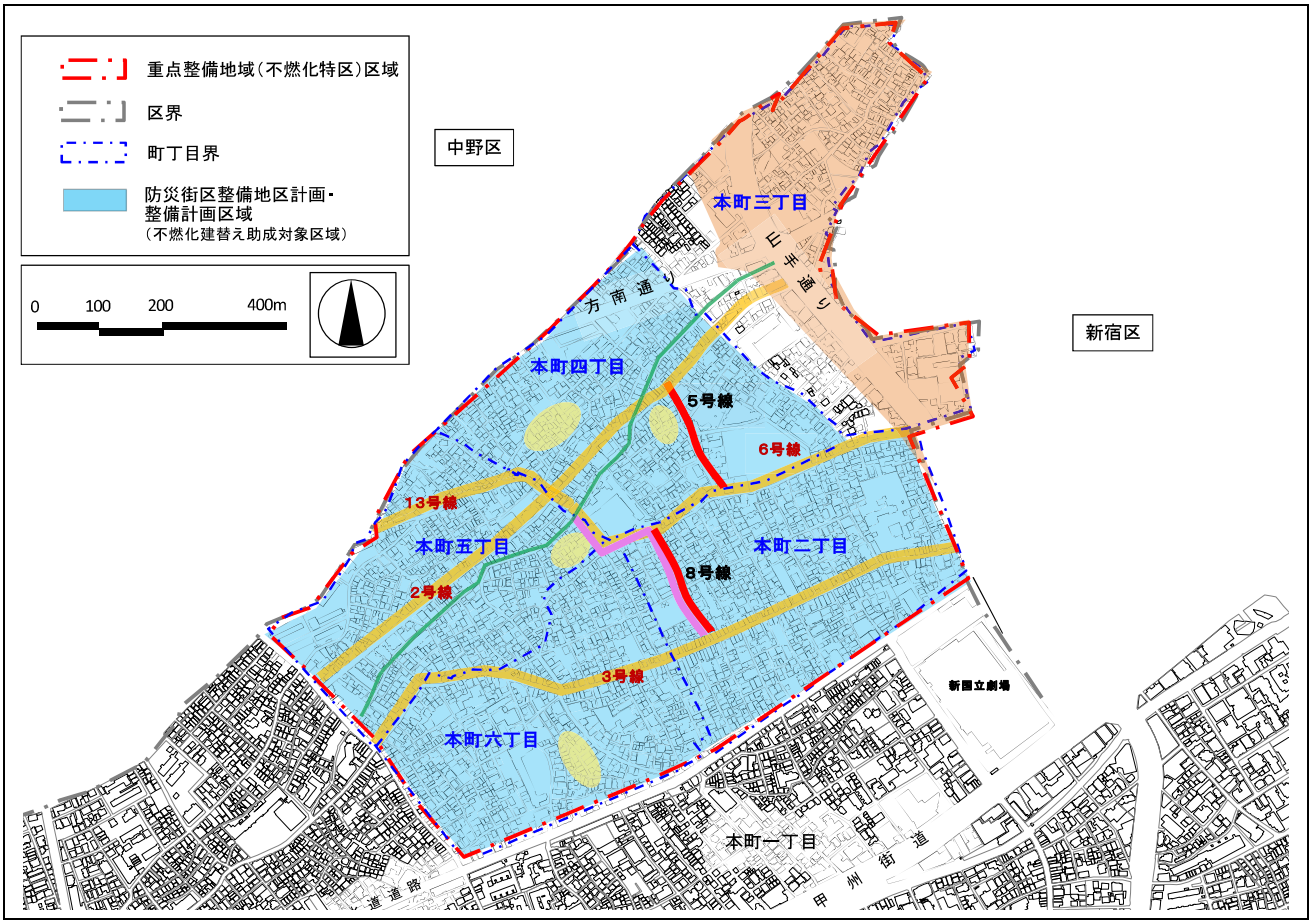
事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
27 弥生町三丁目周辺地区	中野区	弥生町三丁目 ほか	21.3ha	○避難経路ネットワークの形成 ○不燃化建替促進	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●用地折衝派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援

＜コア事業における取組＞
○避難経路ネットワークの形成
○不燃化建替促進

凡　例
：不燃化特区区域
：都市防災不燃化促進事業
：無電柱化事業中路線
：避難道路ネットワーク（未整備）
：避難道路ネットワーク（整備済）
：弥生町三丁目周辺地区地区計画

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
26 本町二～六丁目地区	渋谷区	本町二丁目ほか	74.1ha	○主要生活道路５号線及び８号線整備事業 ○５、８号線以外（２、３、６、１３号線）の主要生活道路整備実施へ向けた取組 ○無接道敷地解消へ向けた取組	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●公園、緑地、広場等整備支援



主要生活道路5号線及び8号線整備事業

主要生活道路5号線
主要生活道路8号線

5、8号線以外（2、3、6、13号線）の主要生活道路整備実施へ向けた取組

不燃化を優先的に進める主要生活道路沿道区域

無接道敷地解消へ向けた取組

検討エリア

＊不燃化特区の整備方針図を掲載

公園、広場などの緑地整備

全域

遊歩道

無電柱化へ向けた取組

主要生活道路6号線（一部）及び8号線

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画

本町二・四・五・六丁目地区防災街区整備地区計画整備計画区域

本町二・三丁目地区地区計画

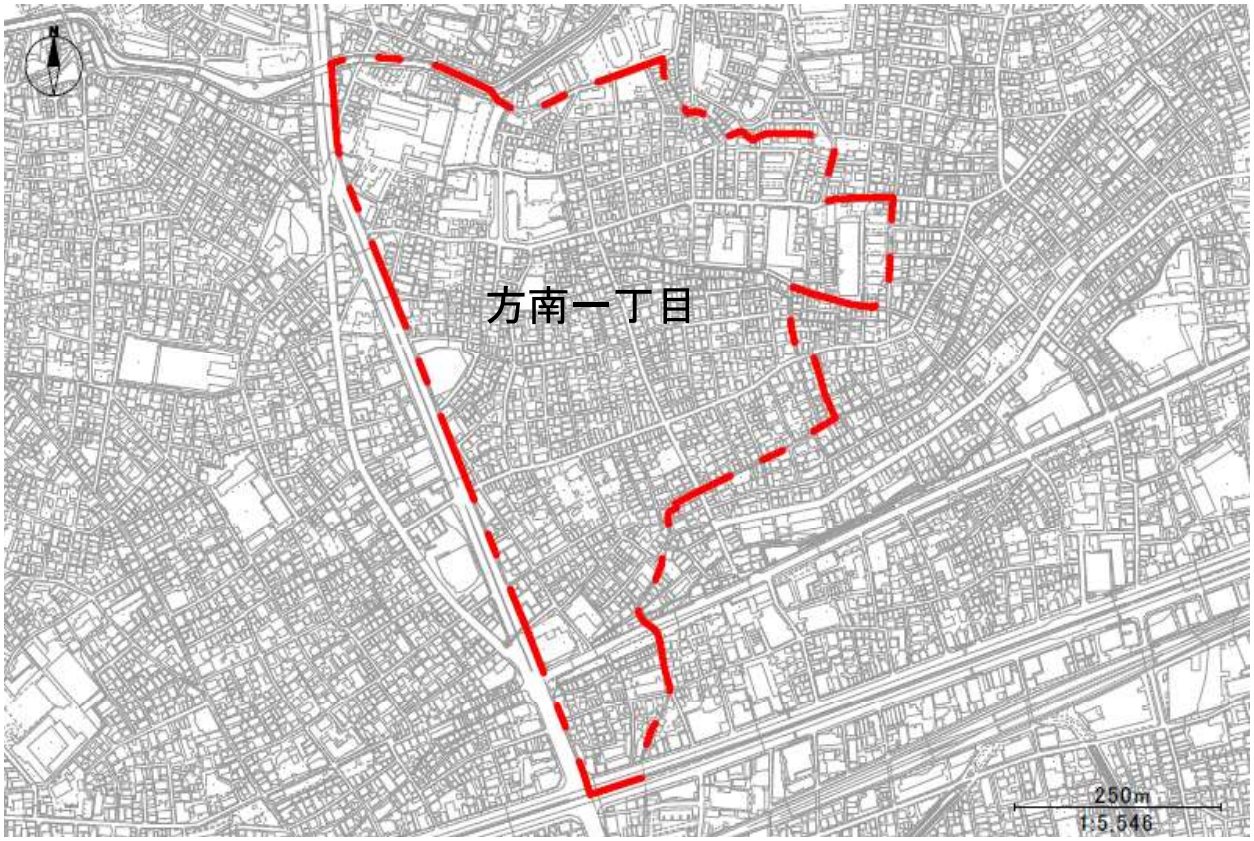
本町二丁目および三丁目の一部

本町二・三丁目地区地区計画区域

＜コア事業における取組＞

○主要生活道路５号線及び８号線整備事業
○５、８号線以外（２、３、６、１３号線）の主要生活道路整備実施へ向けた取組
○無接道敷地解消へ向けた取組

事業地区名	事業主体等	代表的な丁目	地区面積	主な取組（コア事業）	主な特区の支援策
30 方南一丁目地区	杉並区	方南一丁目	33.6ha	○老朽建築物除却及び不燃化建替促進 ○公園・広場整備	●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●無接道敷地等対策コーディネーター派遣支援 ●士業派遣支援 ●戸別訪問支援 ●用地折衝派遣支援 ●老朽建築物除却等支援 ●共同建替え助成支援 ●戸建建替え助成支援 ●公園・緑地・広場等整備支援



＜コア事業における取組＞

○老朽建築物除却及び不燃化建替促進

○公園・広場整備

重点整備地域（不燃化特区）区域

＊不燃化特区の整備方針図を掲載