

## 1. 新宿区 若葉・須賀町地区

### ① 地区の現況

指標に該当する 地区面積(ha)	連担する 地区面積(ha)	合計地区面積 (ha)	不燃領域率 (指標)
3.0ha	13.3ha	16.3ha	49.6%

(面積内訳)

※不燃領域率は、  
町丁目全体の数値

指標：若葉三丁目 (3.0ha)

連担：須賀町 (7.0ha), 若葉二丁目 (5.0ha)

左門町, 信濃町, 南元町, 四谷三丁目, 若葉一丁目 (計1.3ha)

### ② 地区の概要

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中央線及び首都高速道路四号線に囲まれた内部市街地です。

当地区は、古くからの寺町や坂道が多く、狭小な老朽住宅が密集し、防災上多くの問題を抱えた地区です。地域の特性や現状の住宅地としての在り方が異なることから、台地の上を「重点整備地区A」、台地の下を「重点整備地区B」に二分し、「重点整備地区A」においては修復型の整備を図り、「重点整備地区B」においては主に共同建替えによる面的整備を目指しています。

平成6年度に、歴史的な街のストックを生かしながらみどり豊かな住宅地として整備を図るため、地区計画を策定し、これまで、区画道路の拡幅及び建替えの推進により、一定の成果を挙げてきました。しかし、いまだ燃えにくい建物への更新が進んでいない、災害時に消防活動を行える幅員6m以上の道路ネットワークが形成されていないなど、更なる防災性や住環境の向上が求められています。

このことから、令和7年3月、地区計画を変更するとともに、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区域に指定されました。

### ③ 整備方針

当地区では、木造住宅密集地域整備事業により、消防活動が円滑に行えるよう、区画道路の用地取得等による拡幅整備を行います。また、共同建替え等のために暫定的に活用しているまちづくり用地は、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います。

重点整備地区Aでは、寺社が20か所以上と多く、公園等の空地もあることから、歴史的・文化的なまちのストックを生かしながら老朽化した住宅の建替えを行うことにより、災害に強く安心して住み続けられる市街地形成を目指します。

重点整備地区Bでは、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します。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ります。

地区内の骨格である若葉通りを区画道路1号（8mに拡幅）、若葉通り中央部から西へ伸びて外苑東通りにつながる道路を区画道路2号（6mに拡幅）、若葉通り南部から南西へ伸びて外苑東通りにつながる道路を区画道路3号（8mに拡幅）に位置付け、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拡幅整備します。

#### □ 防火規制

防災環境向上地区の全域を、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、建物更新による不燃化の促進を図ります。

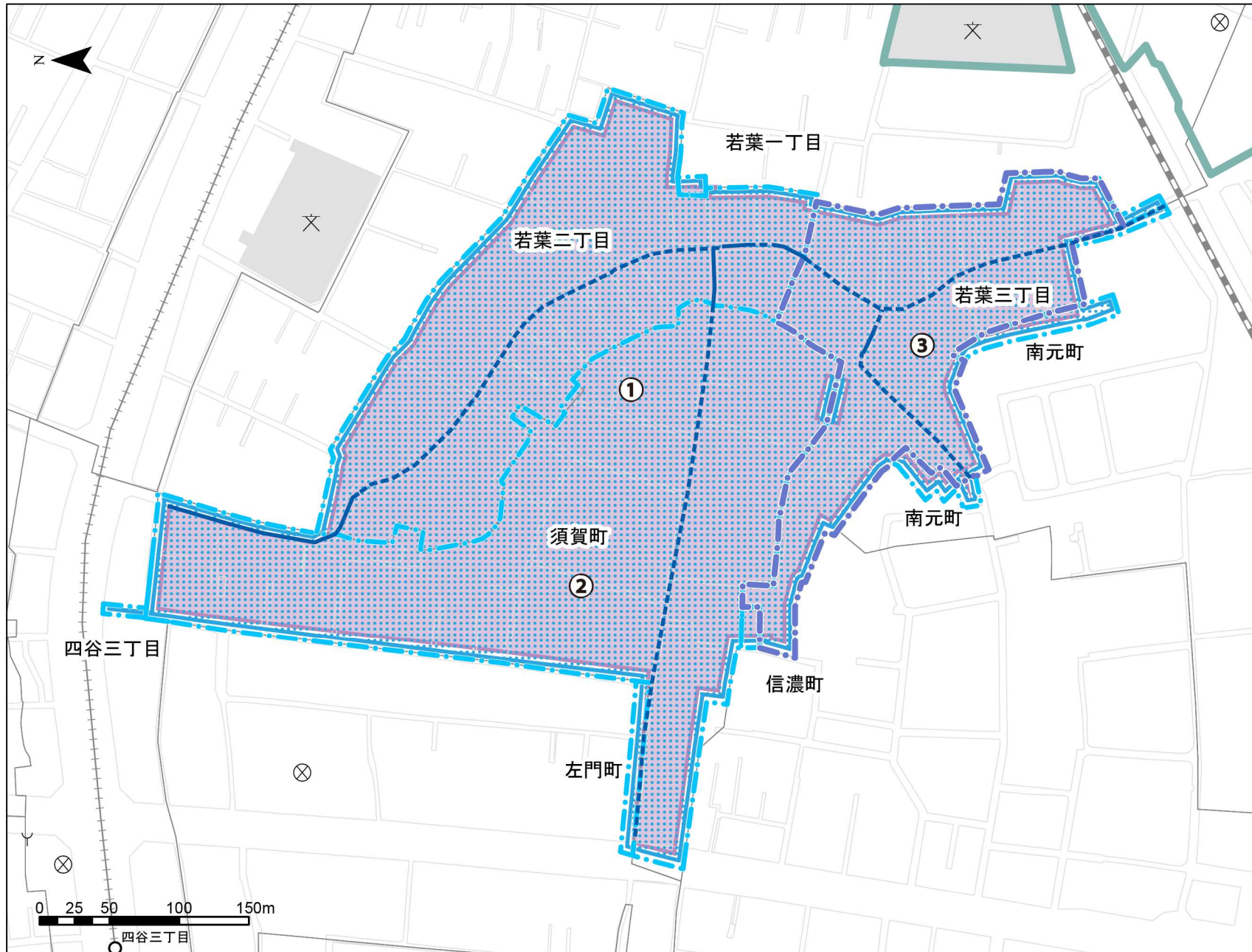
## 1. 新宿区 若葉・須賀町地区整備計画表

整備手法	整備対象	No	(注1) 事業区分	名称 【代表的な丁目】	(注2) 地区面積 (ha)	R7 年度末	R12 年度末	R17 年度末
事業	市街地整備	1	木密	若葉・須賀町地区 【若葉二丁目・若葉三丁目・須賀町ほか】	16.3ha	事業中	完了	完了
規制・誘導		2	地区計画	若葉・須賀町地区 地区計画 【若葉一丁目・若葉二丁目・若葉三丁目・須賀町ほか】	*19.4ha	実施中	実施中	実施中
		3	街並み	若葉地区地区計画 【若葉一丁目・若葉二丁目・若葉三丁目・南元町ほか】	*6.1ha	実施中	実施中	実施中
耐震化		—	耐震診断 耐震改修	全域	—	実施中	完了	完了

注1：事業区分はP405参照

注2：地区面積は防災環境向上地区の地区面積の概数。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、整備計画図には防災環境向上地区のみ図示する。

## 1. 新宿区 若葉・須賀町地区整備計画図（道路網・市街地の不燃化）

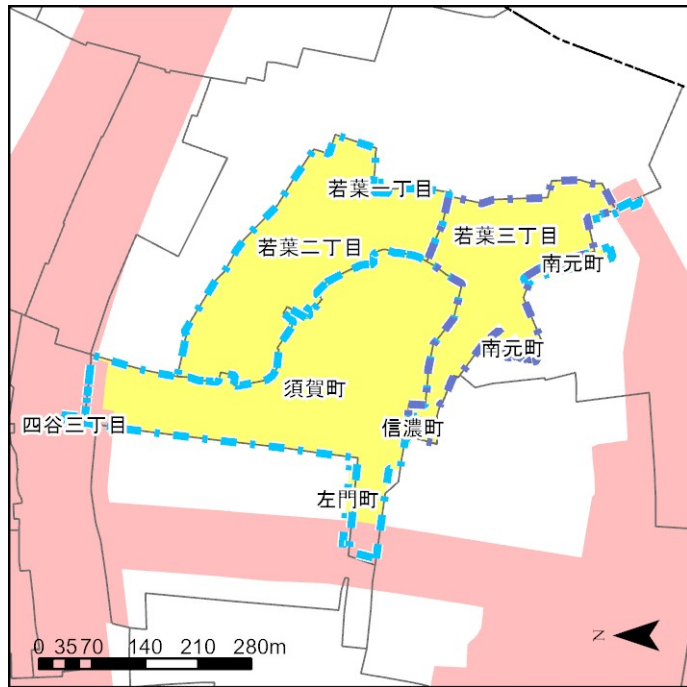


### 凡例

- ▬ 防災環境向上地区  
(指標に該当する地区)
  - ▬ 防災環境向上地区  
(指標に該当する地区に  
連坦する区域)
  - 町丁目界
  - 避難場所
  - ⊗ 警察署
  - 文 小中学校
- 【規制誘導区域】
- 地区計画
- 【事業区域】
- 木造住宅密集地域整備事業
- 【防災生活道路】
- ▬ 幅員6m以上(整備済み)
  - - - 幅員6m以上(未整備)

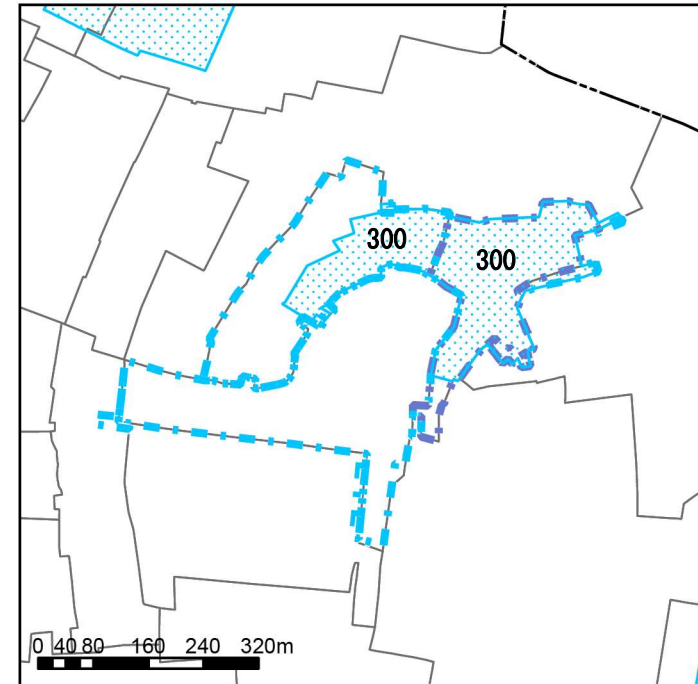
## 1. 新宿区 若葉・須賀町地区






防火地域と新たな防火規制区域



-  防災環境向上地区 (指標に該当する地区)
-  新たな防火規制区域
-  防火地域
-  防災環境向上地区 (指標に該当する地区に連坦する区域)
-  町丁目界
-  区界

敷地面積の最低限度の指定状況



-  防災環境向上地区 (指標に該当する地区)
-  地区計画のうち、敷地面積の最低限度の指定がある区域
-  防災環境向上地区 (指標に該当する地区に連坦する区域)
-  町丁目界
-  区界

※数値は敷地面積の最低限度 (㎡)