

不燃化推進特定整備地区
整備プログラム

【新宿区】

西新宿五丁目地区

令和3年3月
第1回変更認定 令和4年2月

新宿区

1 整備目標・方針

地区名		西新宿五丁目地区		面積 (ha)		7.5ha				
位置		新宿区西新宿五丁目の一部								
地区の現況・課題				町丁目	面積 (ha)	地域危険度(第8回)				
<p>西新宿五丁目は、JR新宿駅から北西に約1.2kmの距離に位置するとともに、新宿副都心エリアに隣接し、都営大江戸線西新宿五丁目駅を最寄り駅とする、面積が約12.3haの市街地である。西側は神田川に接し、その他の外周は放射第24号線等の幹線道路に囲まれている。建物棟数は525棟(平成28年度土地利用現況調査)で、老朽木造建物が38.19%(平成28年度土地利用現況調査)を占めている。</p> <p>平成26年4月に不燃化推進特定整備地区の指定を受け、西新宿五丁目地区北エリアでは、市街地再開発事業や防災街区整備事業により高層建築物等による不燃化が進んでいる。その結果、西新宿五丁目地区全体では、東京都の地震に関する地域危険度測定調査では、第7回調査で火災危険度4を受けていたが、第8回調査では、火災危険度3の指定となり、不燃領域率を80.24%まで向上させることができた。</p> <p>しかし、今回不燃化特区指定の申請区域(北エリアと南エリアの各一部)については、依然として不燃領域率が68.38%である。</p> <p>現在、南エリアの一部については、依然として老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園などのオープンスペースが少ない。また、緊急車両の進入も困難な状況であり、災害時には危険度の高いエリアである。さらに、前面道路が狭く狭小な土地及び貸家が多く存在し、建替えに消極的な様子が見られるため、自然更新のみでの建替え促進は非常に困難な状況である。</p> <p>また、令和2年度に策定した、不燃化を促進するまちづくりを行うためのまちづくり構想に基づき、南エリアで大規模な共同建替えが行われる際に整備される区画道路や空間について、南エリア内部でネットワークの整備をすることによる建替え促進や、区が主体となり、北エリアの再開発事業(西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業)と調整を行うことにより、南エリアのまちづくりとの連携を図ることが課題となっている。</p>						倒壊	火災	総合		
						西新宿五丁目の一部	7.5ha	2	3	3
				計	7.5ha					
これまでの防災都市づくりの主な取組				新たな取組						
<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 西新宿五丁目中央北地区市街地再開発事業(組合施行) <p>・西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業(組合施行)</p> <p>・西新宿五丁目北地区防災街区整備事業(組合施行)</p> <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区南側のまちづくり支援 不燃化建替えの支援 老朽木造建築物等の除却 				<p>【コア事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援(戸建建替え助成支援を追加) 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業(組合施行) <p>【コア事業以外】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区南エリアの防災まちづくりの推進 						
整備目標・方針										
(1)整備目標				(2)整備方針						
災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち				<p>地区住民が安心して住み続けられるまちづくりを進めるために、以下の取組みを行っていく。</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な共同建替え等が行われた際に街区ごとの進捗により地区計画を策定する。 街区ごとの大規模な共同建替えが行われる際に整備される区画道路について、西新宿五丁目地区北エリアで整備された区画道路との連続性の確保や南エリア内部での道路ネットワークの形成を図る。 区画道路沿道の建物の建替えにより不燃化・耐震化を促進する。併せて細街路の整備や狭小敷地の集積する街区において共同建て替えを促進する。 まちづくり構想の目標である「燃えない、壊れないまちをつくる」「快適な居住環境があるまちをつくる」とともに住み続けられるまちをつくる」を目指すため、誘導、支援する。 						
数値目標	現況	最終	備考							
不燃領域率	68.0%	70.0%	現況:令和元年末 最終:令和7年末							

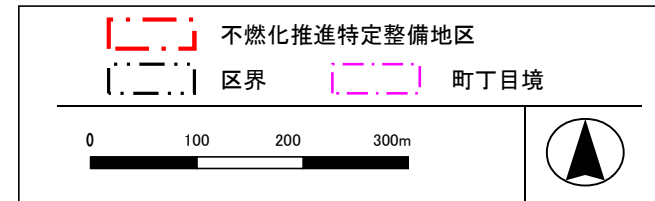
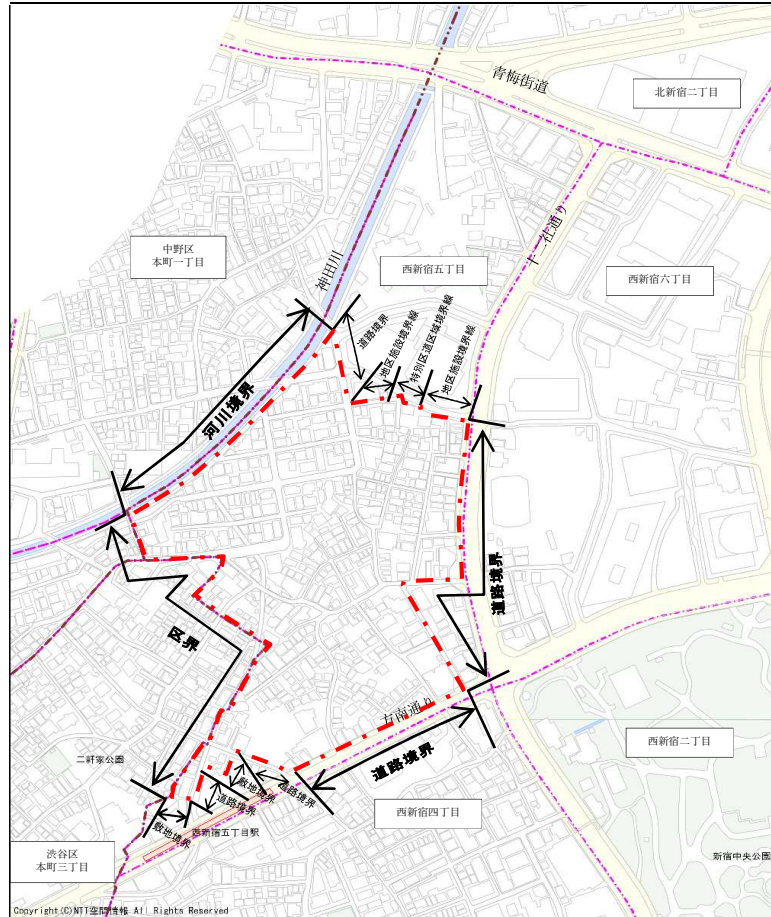
2 地区内での取組

事業番号	事業項目	事業概要	事業手法	事業主体	事業規模	事業の進捗状況	備考	
			(●:東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱第14条第1項に定める支援策)					
コア事業	A-1	不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援	<ul style="list-style-type: none"> ●準耐火建築物等以上の建築物への建替え支援、防災上危険な老朽木造建築物や空き家の除却を促進するために地元への制度周知等を行うことにより、不燃化を促進する ●地区内における固定資産税及び都市計画税の減免による建替え及び老朽木造建築物の除却を促進する 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくりコンサルタント派遣支援 ●戸建建替え助成支援 ●土業派遣支援 ●固定資産税及び都市計画税の減免 ●都心共同住宅供給事業の活用 ●耐震助成 	区	不燃化特区内:7.5ha (西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業(約0.8ha)を除く)	新規	
	A-2	西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業(組合施行)	<ul style="list-style-type: none"> ●良質な都市型の住環境の形成、不燃化による防災機能の向上等を目的とした市街地再開発事業の支援 	第一種市街地再開発事業	組合	市街地再開発事業の面積約0.8ha(予定)	<ul style="list-style-type: none"> ●平成9年1月 中央地区準備組合設立 ●平成25年3月 中央南地区準備組合設立 ●平成29年12月 都市計画決定 ●令和元年7月組合設立 	
コア事業以外の事業	B-1	地区南エリアの防災まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ●地区南エリアにおける、まちづくり構想に基づいた、耐震化、道路の整備の誘導及び支援 ●構想の周知 ●地元組織で行う、構想に基づく建築計画の事前協議の支援 ●北エリアで整備される区画道路等との連続性の促進 	耐震助成	区	西新宿五丁目地区南エリア:約7.6ha	実施中	

事業番号	規制誘導の手法	規制誘導の目的	規制誘導の内容	決定権者	規制誘導の範囲等	規制誘導の実施有無・進捗状況	備考	
規制誘導策	C-1	新防火規制	<ul style="list-style-type: none"> ●防災性の向上 	指定する区域内は原則として建築物を準耐火建築物又は耐火建築物へ誘導	都	不燃化特区内:約7.5ha	<ul style="list-style-type: none"> ●実施中 ●平成30年6月21日施行 	地域内の建築物の建替えは、全て準耐火建築物等とすることを要件としている。

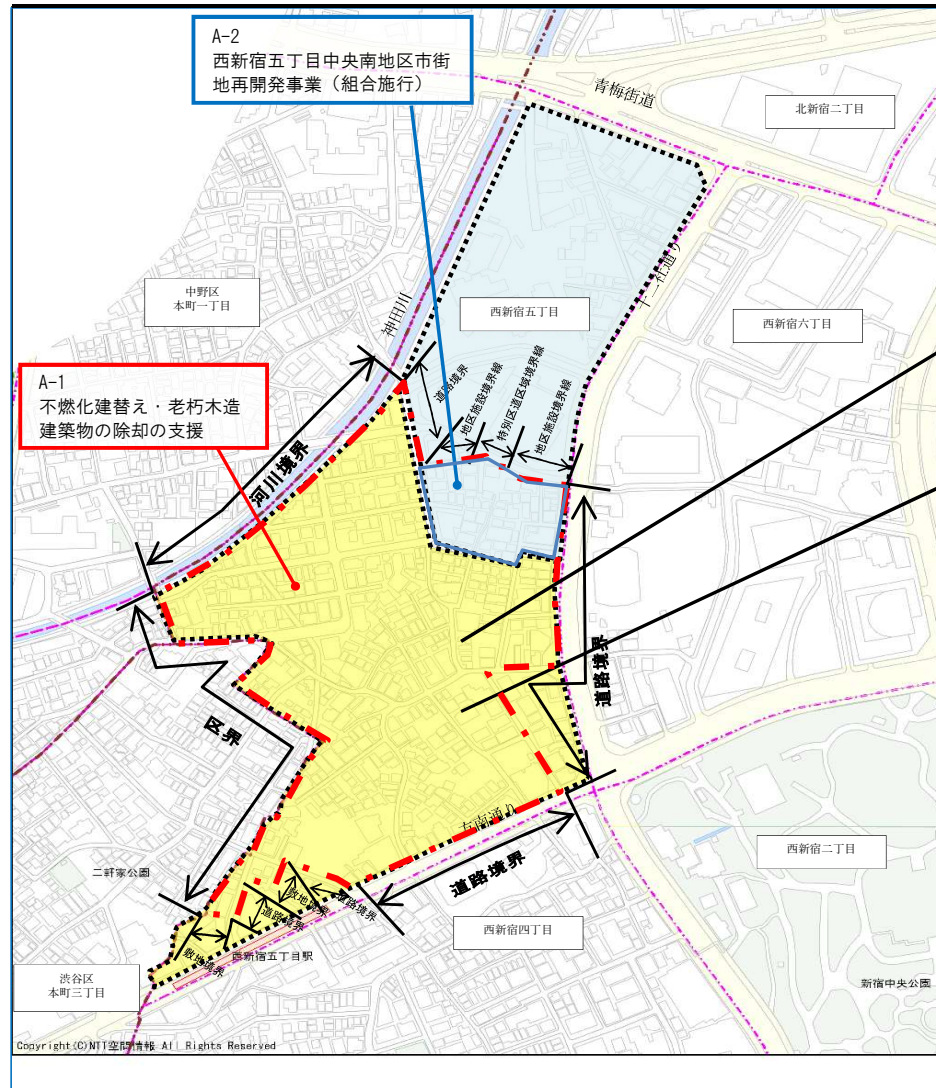
3 区域図

新宿区 西新宿五丁目地区



4 整備方針図

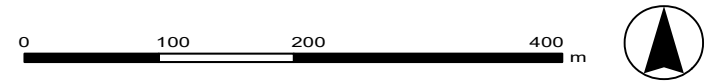
新宿区 西新宿五丁目地区



●地区南エリアにおける取組
B-1 地区南エリアの防災まちづくりの推進

●地区全域における規制誘導策
C-1 新防火規制

- 凡例
- ⋯ 不燃化推進特定整備地区
 - 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



5 整備スケジュール

事業内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	年度	年度
コア事業	A-1 不燃化建替え・老朽木造建築物の除却の支援	まちづくりコンサルタント派遣支援、戸建建替え助成支援、土業派遣、固定資産税・都市計画税の減免、都心共同住宅供給事業の活用、耐震助成						
	A-2 西新宿五丁目中央南地区市街地再開発事業(組合施行)	令和3年 工事着手～令和6年 完了(予定)						
コア事業以外の事業	B-1 地区南エリアの防災まちづくりの推進	耐震助成						
規制誘導策	C-1 新防火規制	新たな防火規制の指定(実施中)						

(注)区以外の事業については参考スケジュールを示す。