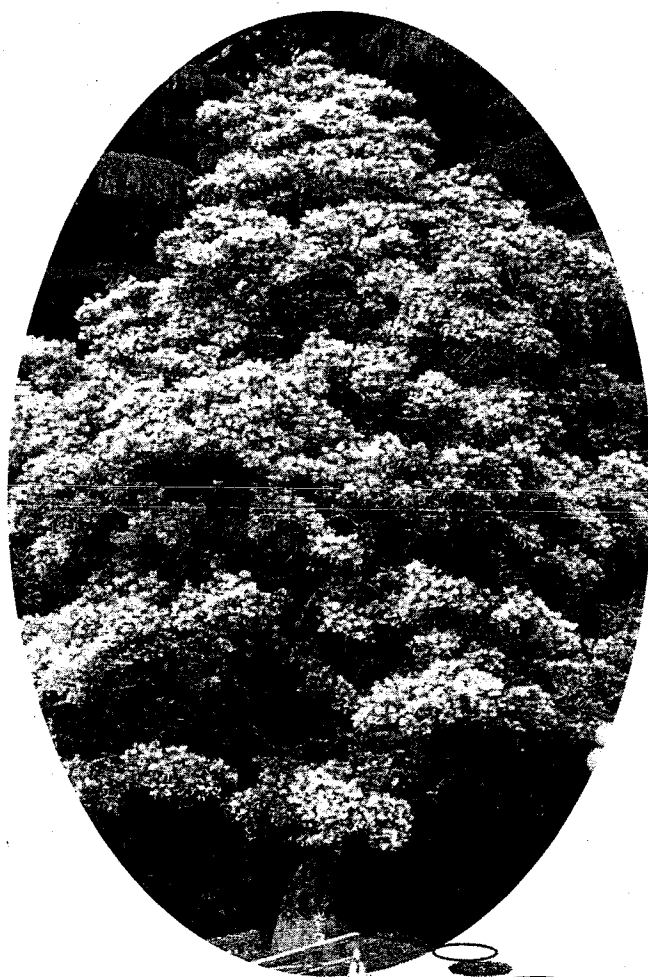


若葉地区

「まちづくり協力基準」



まちづくりの木
ナンジャモンジャ

若葉地区まちづくり推進協議会

平成12年8月

も く じ

● はじめに	.....	P. 1
● 協力基準のできるまで	.....	P. 2
● 若葉地区「まちづくり協力基準」		
・ まちづくりの目標	.....	P. 3
・ 総則	.....	P. 4
・ 協力基準1 区域の考え方	.....	P. 5
・ 協力基準2 若葉通りの歩道の考え方	.....	P. 7
・ 協力基準3 建て替えの作法の考え方	.....	P.11
・ 協力基準4 緑化の考え方	.....	P.23
・ 協力基準5 崖地沿いの空地の考え方	.....	P.25
・ 協力基準6 防災の考え方	.....	P.27
● 再開発地区計画区域内の手続き（届出）について	.....	P.29

はじめに

若葉地区では、“安心して快適に住みつづけられるまちづくり”を目指し、目標実現のため、平成9年3月「若葉地区まちづくり推進協議会」を発足しました。

すでに若葉地区では、平成6年8月「再開発地区計画」が決定され、共同建替えを中心にした建替えにより不燃化されるとともに、崖沿いの空地、道路、小公園も合わせて整備されていきます。住みよく美しいまちづくりは、法的規制や緩和だけでは実現できません。

- ・どのように街並みを統一するか？
- ・魅力あふれる商店街とは？
- ・安心して通行や買い物のできる空間を確保するには？
- ・災害に強いまちをつくるには？

など、私たちのまち“若葉”をより良くするために様々な基準を決め、それを守っていくことが大切であると考えました。

若葉地区まちづくり推進協議会では、まちの将来像・イメージについてまちづくりの目標を定め、「若葉にとっての理想的なまちのあり方」を検討してまいりました。

具体的な整備内容、実現方法について若葉通りのフィールドワーク、アンケート調査等を通じ、地元の皆様といっしょに基準づくりを進め、ここに「若葉地区まちづくり協力基準」を策定することができました。

若葉地区で建て替えをお考えの方は、この協力基準の主旨をご理解いただき、基準に沿った建築計画としていただくよう、ご協力をお願いいたします。

平成12年8月
若葉地区まちづくり推進協議会

協力基準のできるまで

平成9年3月 若葉地区まちづくり推進協議会発足

若葉地区再開発地区計画区域の総合的かつ円滑なまちづくりを推進するため、地元住民及び権利者と新宿区の連携組織として設置（会則第1条）

平成9年7月 若葉通りのフィールドワーク実施

若葉通りを実際に歩き、「将来歩道が整備された時」について、体験・調査

平成10年2月 若葉通りの将来のイメージ、崖沿い空地のあり方についてアンケート調査を実施

まちづくり協力基準の検討

平成11年5月 若葉通り景観ワークショップ実施

まちづくり協力基準の検討

若葉通りの空間構成と街路樹について、実際の材料見本を元に検討

平成11年8月 街路樹についてアンケート調査を実施

まちづくり協力基準の検討

街路樹のパネルを展示し、投票方式による調査

平成12年1～2月 若葉通り、歩道のモデル整備を実施

まちづくり協力基準の検討

民間マンション建築（若葉3-8）に合わせ、民地部分と公有地部分の歩道の一体整備（モデル整備）を実施

平成12年8月 若葉地区まちづくり協力基準策定

まちづくりの目標

- まち全体のイメージ

懐かしさや暖かみをかもしたす若葉のまち

- 住まいのイメージ

子供からお年寄りまで、心豊かに暮らせるいえづくり

- 若葉通りのイメージ

車ゆっくり、みどりあふれる若葉通り

- 商店街のイメージ

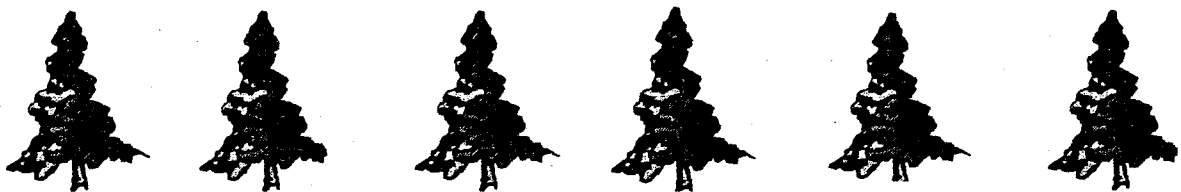
心のかよいあう、笑顔あふれる商店街

- 崖地沿い空地のイメージ

崖下の水とみどりもふれあいの場

- 防災のイメージ

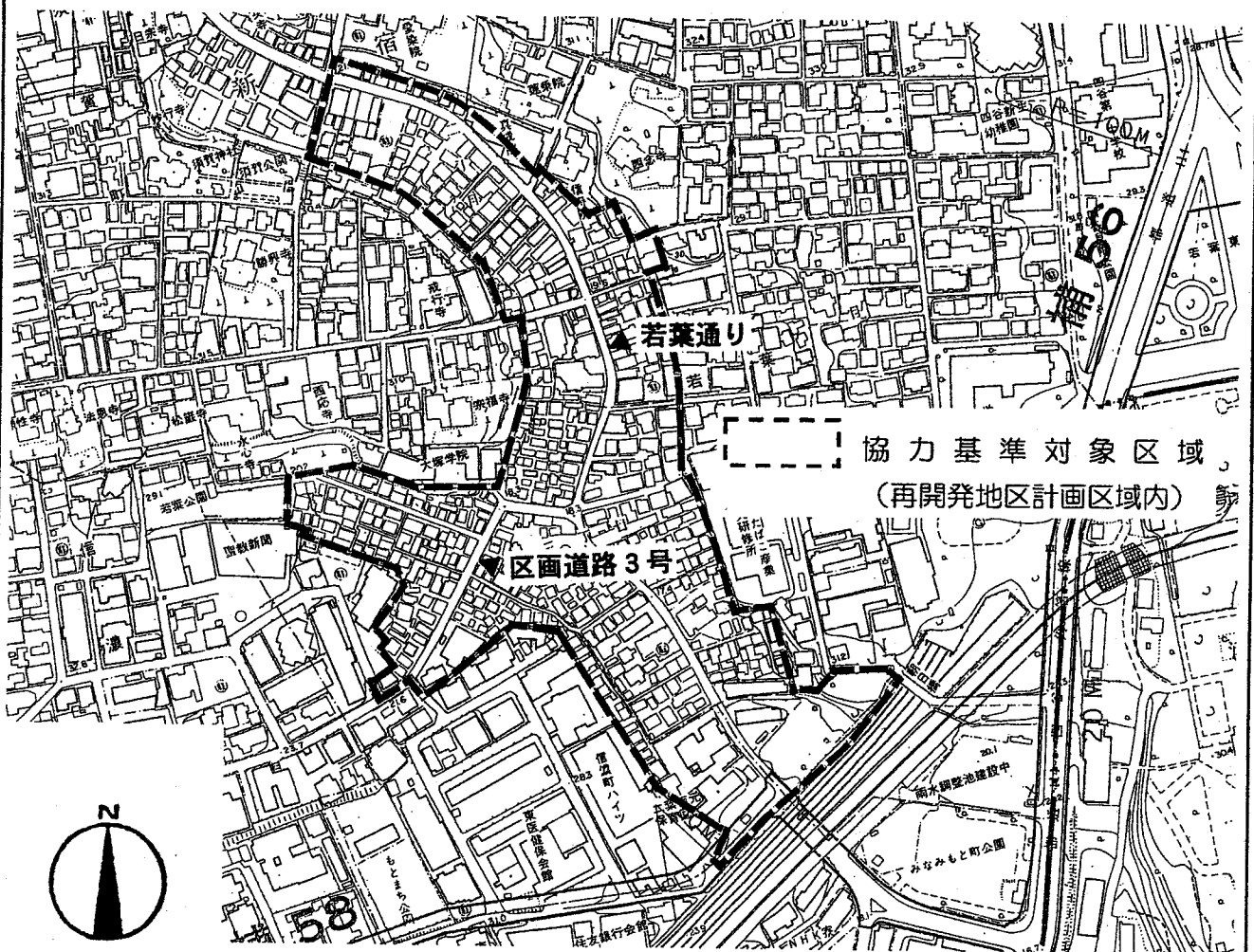
お互いに助け合う防災に強いまち



総 則

- 若葉地区再開発地区計画区域内において、建築を行おうとする者（以下、「事業者」という。）は、法律で定められた申請を行う前に建築計画の内容を若葉地区まちづくり推進協議会（以下、「推進協」という。）に説明をし、若葉地区まちづくり協力基準（以下、「協力基準」という。）に基づく協議（以下、「まちづくり協議」という。）を行うものとする。
- 事業者は、上記のまちづくり協議の協議内容報告書を添え、再開発地区計画の届出を行うものとする。

※ 「再開発地区計画区域内の手続き（届出）について」（P.29）を参照してください。



※協力基準とは、まちづくりの目標に基づいて定められた基準を表すものです。

※協力基準マニュアルとは、協力基準を補足するものであり、この「若葉地区まちづくり協力基準」を運用していく中で、まちの変化や、地元の皆様の意向に応じて適宜見直していきます。

協力基準 1 区域の考え方

- (1) 若葉通りから崖地までをまとまりの区域とする。
- (2) 南北に長い棟の向きとし、2棟が連結する建築計画が可能な区域とする。
- (3) やむを得ない事情を除き、東西に長い建物形態にならないような区域とする。

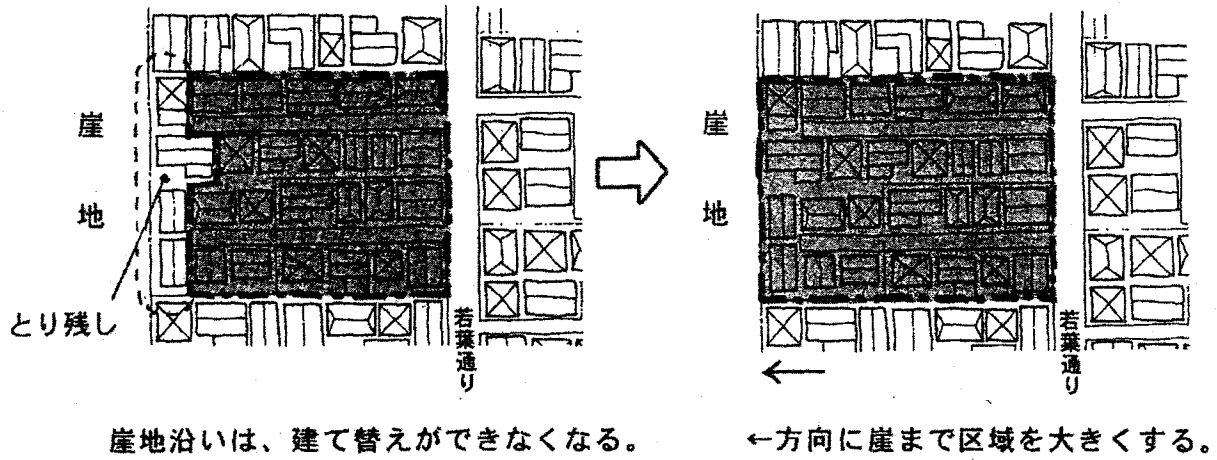
以上のことを考慮して区域を定める。

区域の取り方は隣接の建て替えに大きな影響を及ぼすために、できるだけ早い時期に推進協と協議して、調整を行う。

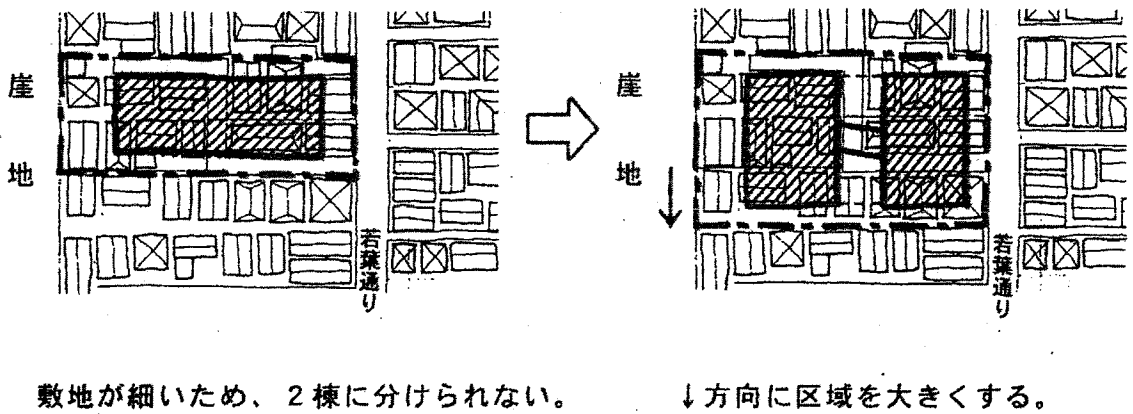
協力基準マニュアル

- ① 推進協では、建て替えを行う場合には、隣接や周辺の建て替えが困難にならないように「崖地沿い」や「建て替えに挟まれる部分」など、「とり残し」がないよう区域調整の協力を依頼します。
- ② 事業者等は、区域調整について周辺区域の建て替え意向の確認を行い、推進協、新宿区とで協議を行う。

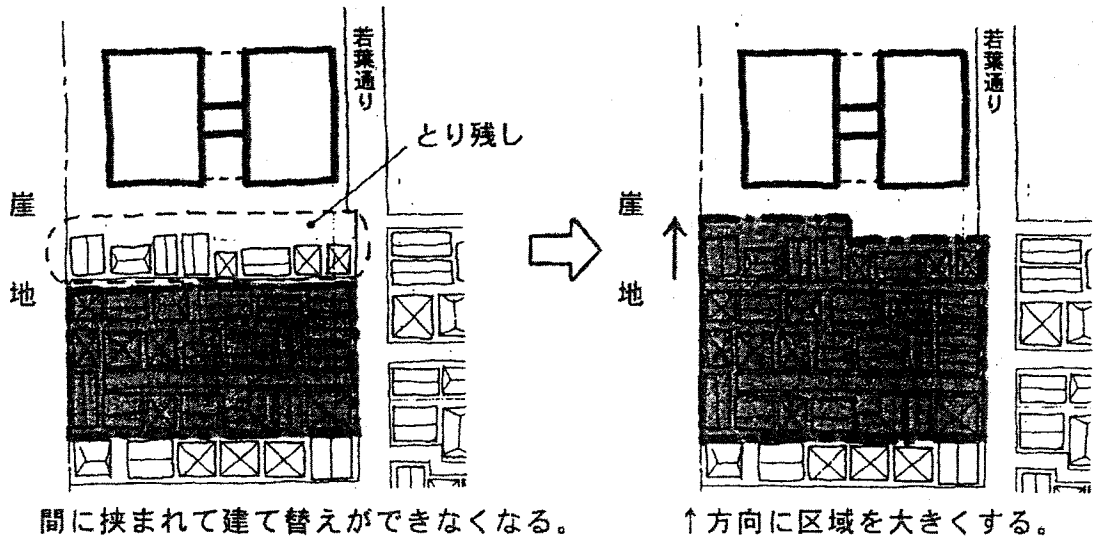
①崖地沿いは建て替えができなくなるので、崖地までを区域とします。



②2棟に建物が分けられるように、区域をとります。



③建て替えによって、間に挟まれて「取り残し」ができないように区域をとります。



協力基準 2 若葉通りの歩道の考え方

(1) 若葉通り・区画道路3号の車道と歩道の整備は、右図のような形状を標準とする。バリアフリーにする。(断面図参照) 歩道の整備材料については、「マニュアル」に定める。

(2) 歩道は、公道の中1mの部分と、若葉通り・区画道路3号沿いの壁面の位置の制限によって生ずる歩道状空地の中2mの部分による合計中3mとする。

① 歩道の私有地の部分と公道の部分とは一体的に整備する。新宿区と権利者がそれぞれ整備と管理を行うが、具体的な整備については新宿区と協議する。

② 歩道は、歩行可能な空間として公開性をもたせ、門・塀を設置して囲い込んだり、店舗の商品の陳列や、看板やのぼり及び駐停車など歩行の障害となるような使用は避ける。

③ 歩道は、将来無電柱化を実施できるように配慮する。

以上の整備や管理、使用方法については協議内容報告書に記述する。分譲の場合は、売買契約書時の重要事項説明書に記述し、区分所有者に確実に伝えるものとする。

協力基準マニュアル

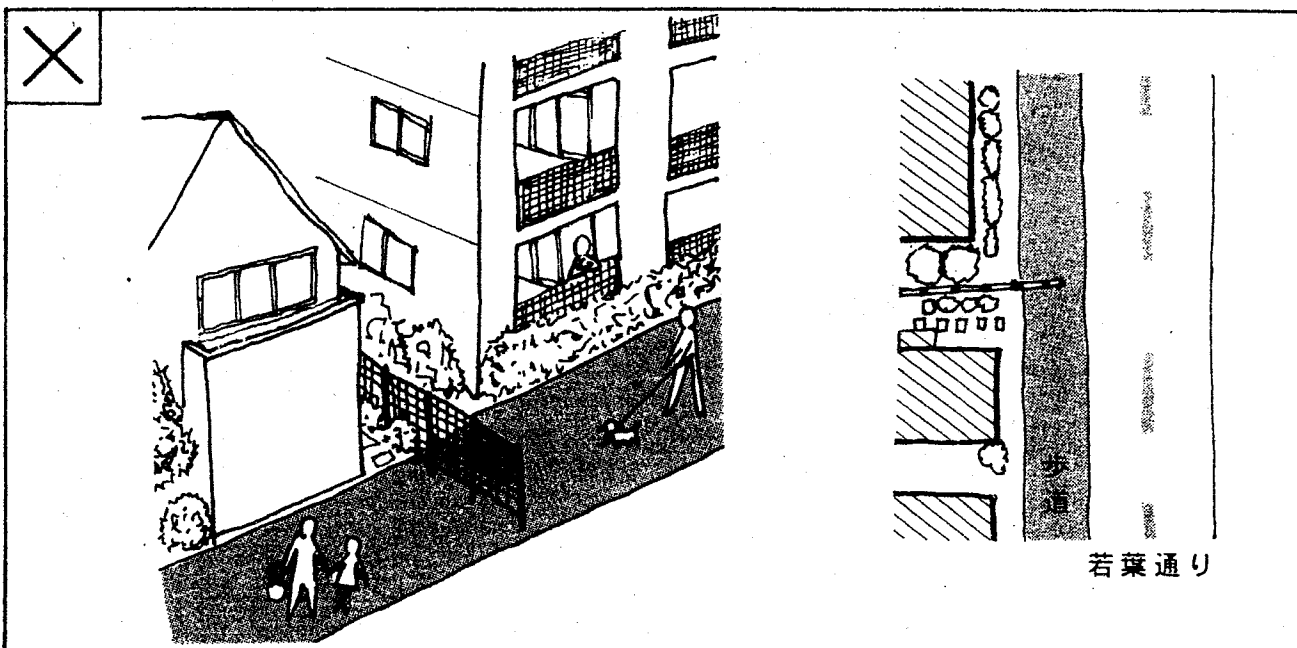
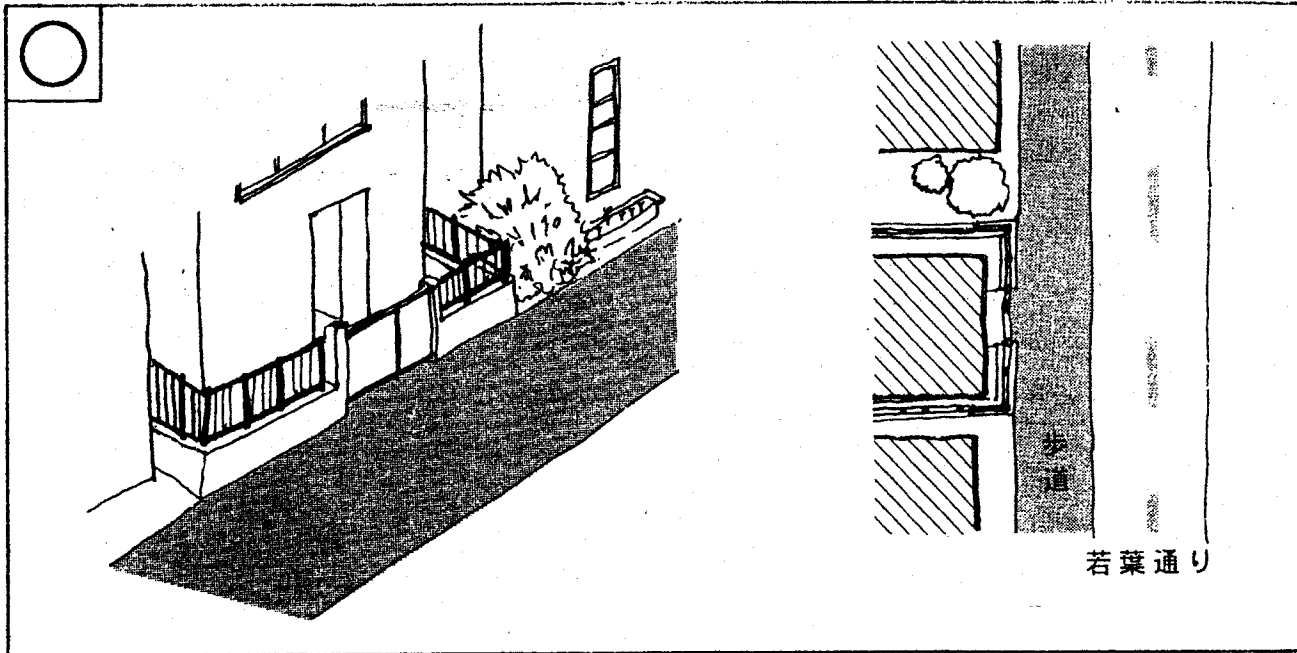
① 歩道及び若葉通り・区画道路3号に通じる路地部分は、以下のように路面を整備する。具体的な材料等は推進協に問い合わせること。

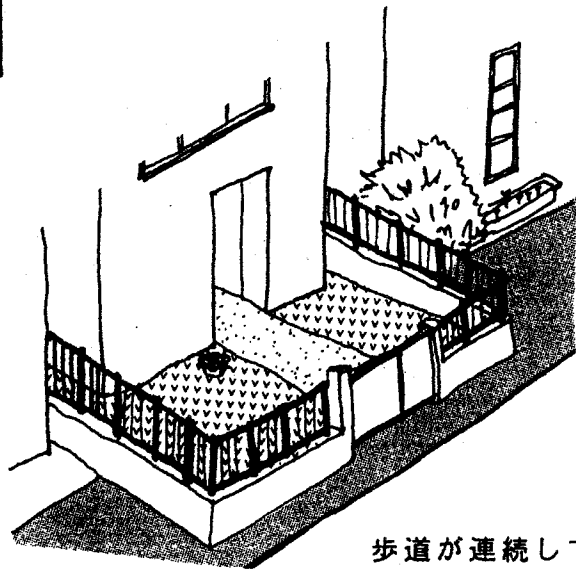
<歩道の仕上げ>

- ◆ 透水性の材料(レンガ形状)
- ◆ 色はグレー系とする。見本の色を参考にする。
- ◆ 横断勾配1%を標準とする。

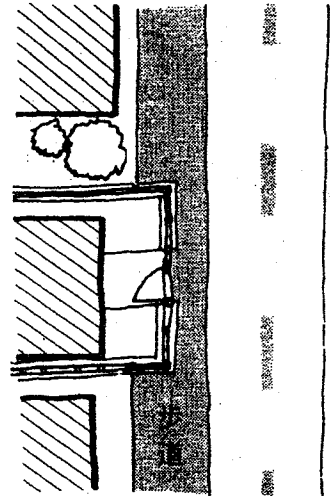
② 歩道の私有地部分と公道部分との区域境は、新宿区が鋸等で表示する。

歩道には門・塀を設置しないようにします。





歩道が連続していくように、
門・塀は設置しない。



若葉通り

協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(1) 建物配置について

- ① 東側と西側の2つの棟をブリッジ(渡り廊下)で結ぶ2棟連結型の可能な建築計画とする。
- ② 住戸は、東側と西側からの採光を主とする配置とする。
- ③ 中路地(2棟の間の空間)によって、住戸の通風・採光を確保する。
- ④ その他、まちづくり協力基準が目標とするイメージ(P.3)を損なわないものとする。

協力基準マニュアル

- ① 日影規制の対象外の区域となることから、高度利用が可能になる。若葉地区は住宅地で生活再建ができて、引き続き住み続けられることができるように、単に高度利用するだけでなく、居住環境に配慮する。若葉通り側の棟と崖地側の棟に分けて、2棟を連結する建築物とする。

協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(2) 外観について

- ① 街並みとしての景観を整えるために、外壁の色を統一する。
- ② バルコニーのデザインに配慮し、調和のとれた街並みとなるようにする。
- ③ 設備機器等は、道路から直接見えないように工夫して設置する。
- ④ その他、まちづくり協力基準が目標とするイメージ（P.3）を損なわないものとする。

協力基準マニュアル

① 外壁の色

- ◆ 基準色を明るいグレー系とする。見本の色を参考にする。

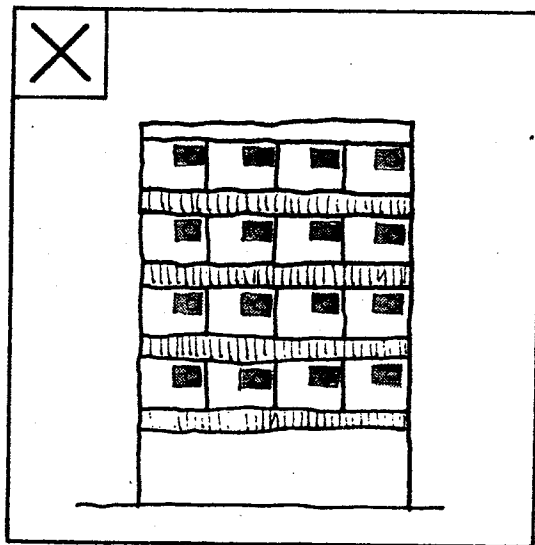
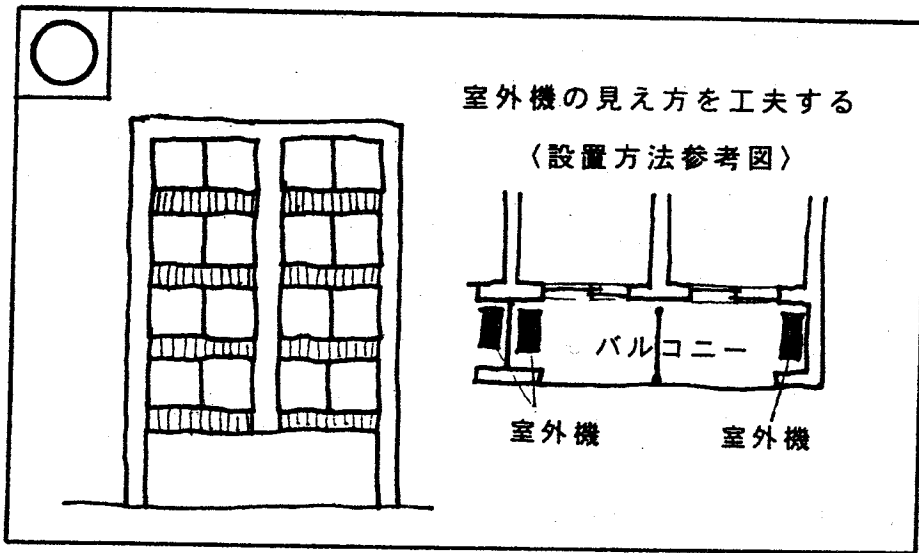
② 若葉通り・区画道路3号沿道の低層部分は街並みに配慮したデザインとする。

③ バルコニーのデザイン

- ◆ 例えば、通り沿いは気持ちが和むように緑などで飾る。ただし、物の落下がないように対策を考える。

④ 設備機器等の設置

- ◆ エアコン室外機の設置を工夫する。
- ◆ 暖房・給湯用ボイラーの設置方法と外からの見え方を工夫する。



協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(3) バリアフリーについて

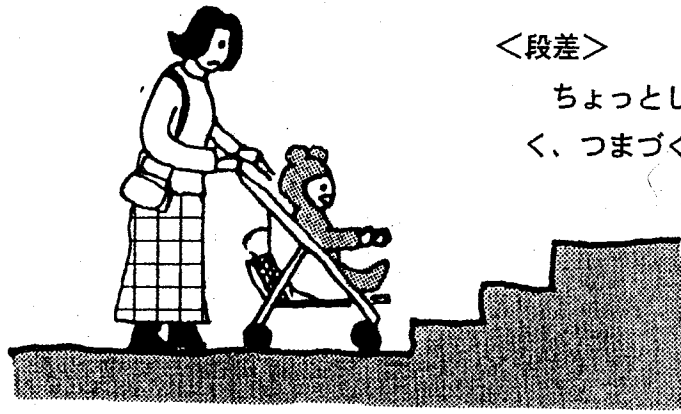
- ① 高齢者、障害者、車椅子利用者等にとって、歩行の障害にならないように、安全に生活できるように、建物の住戸内、共用部分、建物へのアクセス部分など建物のバリアフリー化を図る。
- ② 若葉地区内では自由に安全な移動ができるように、歩道のバリアフリーを行うなど、バリアフリーのまちづくりとする。

※ バリアフリーとは？

障害を持つ人が社会生活をしていく上で、障害（バリアー）となるものを除去するという意味です。物理的なバリアーだけでなく、社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なバリアーを除去することにも用います。

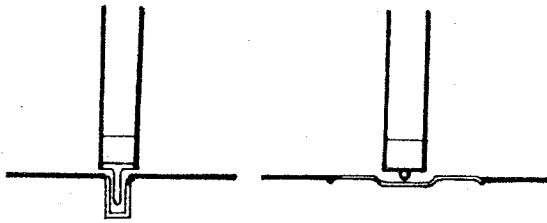
協力基準マニュアル

- ① 新宿区策定の身体障害者、高齢者等の利用を配慮した建築物整備要綱・同指針や東京都福祉のまちづくり条例等に適するようにする。



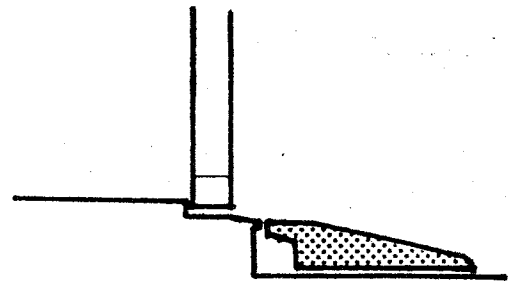
<段差>

ちょっとした段差があることで入りにくく、つまづく原因になる。



吊戸式引き戸を使用することにより敷居の段差を設けない。

<敷居の例>



外壁開口部でやむを得ず段差を設ける場合、すりつけを行うなどして解消する。

<段差の解消例>



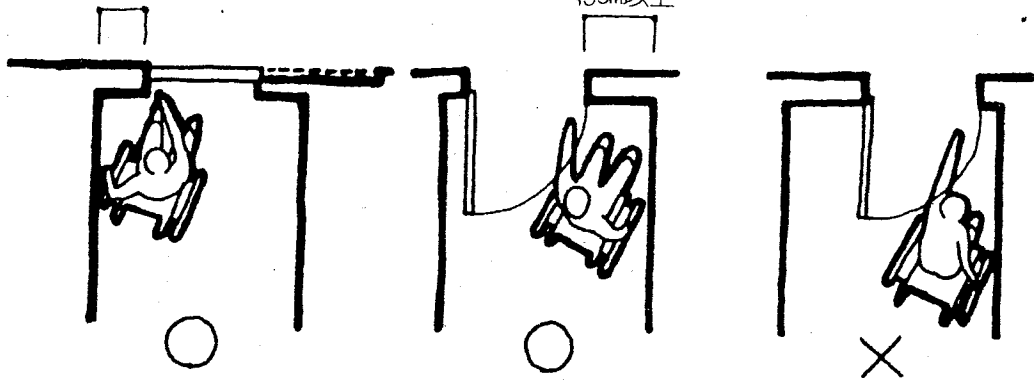
<使いやすさ>

ドアのハンドル、手すりの形や位置などちょっとした工夫で使いやすさが違う。

戸の開き方や位置の他、車椅子に座って手の届く高さへの配慮も必要。

45cm以上

45cm以上



<戸の開き方>

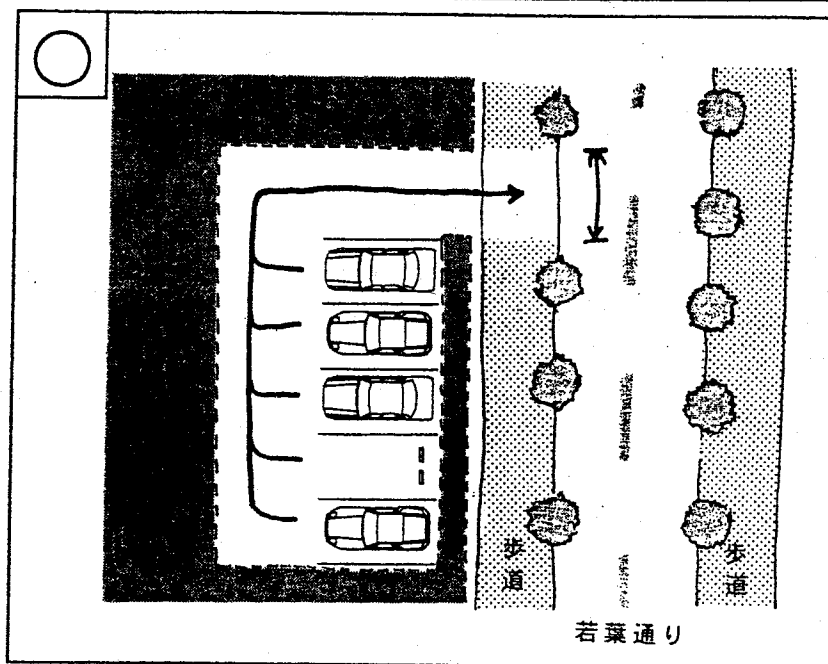
協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(4) 駐車場について

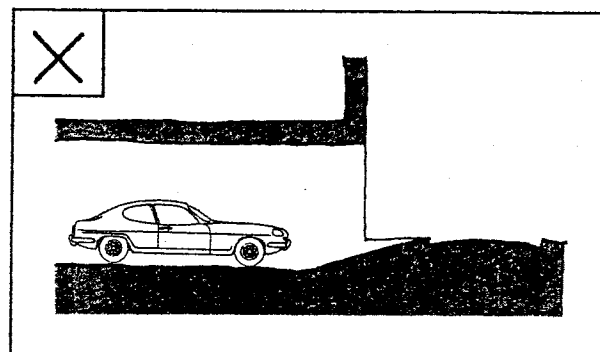
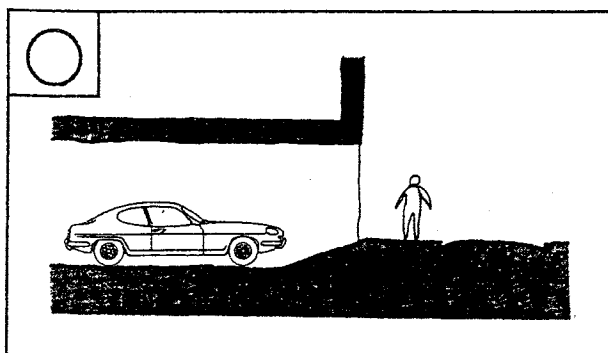
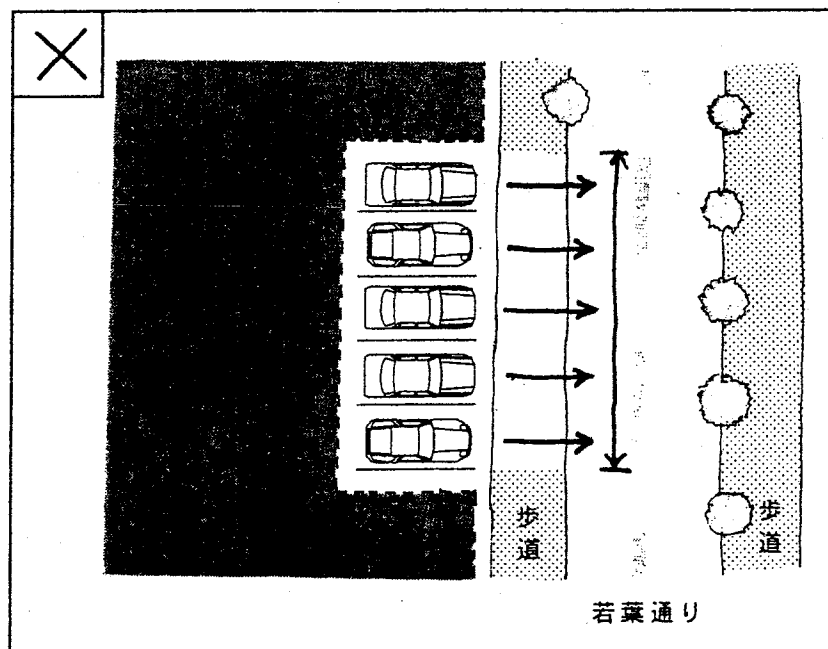
- ① 全住戸数の30%以上の台数を確保することが望ましい。
- ② 若葉通り・区画道路3号沿道では、店舗や宅配便等の荷下ろしなどは、できるだけ行わない。
- ③ 駐車場などの車の出入りは、若葉通り・区画道路3号に面しては最小限とし、交通上の安全を確保する。

協力基準マニュアル

- ① 車が入り出す部分の幅は、歩道の切り下げ基準に基づき、歩行者の障害にならないように、また、街路樹の連続性を保つために概ね4mを限度とする。
- ② 車が入り出すため、歩行者の障害になるような高低差や傾斜は付けないものとする。



車の出入りする部分が大きいと歩行者が歩きにくくなる。
街路樹が植えられない。



歩道に車の出入りのための傾斜をつけない。

協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(5) 駐輪場について

- ① 全住戸数以上を確保することが望ましい。

協力基準マニュアル

- ① 集客力の大きい店舗は、来客用の自転車スペースを確保する。

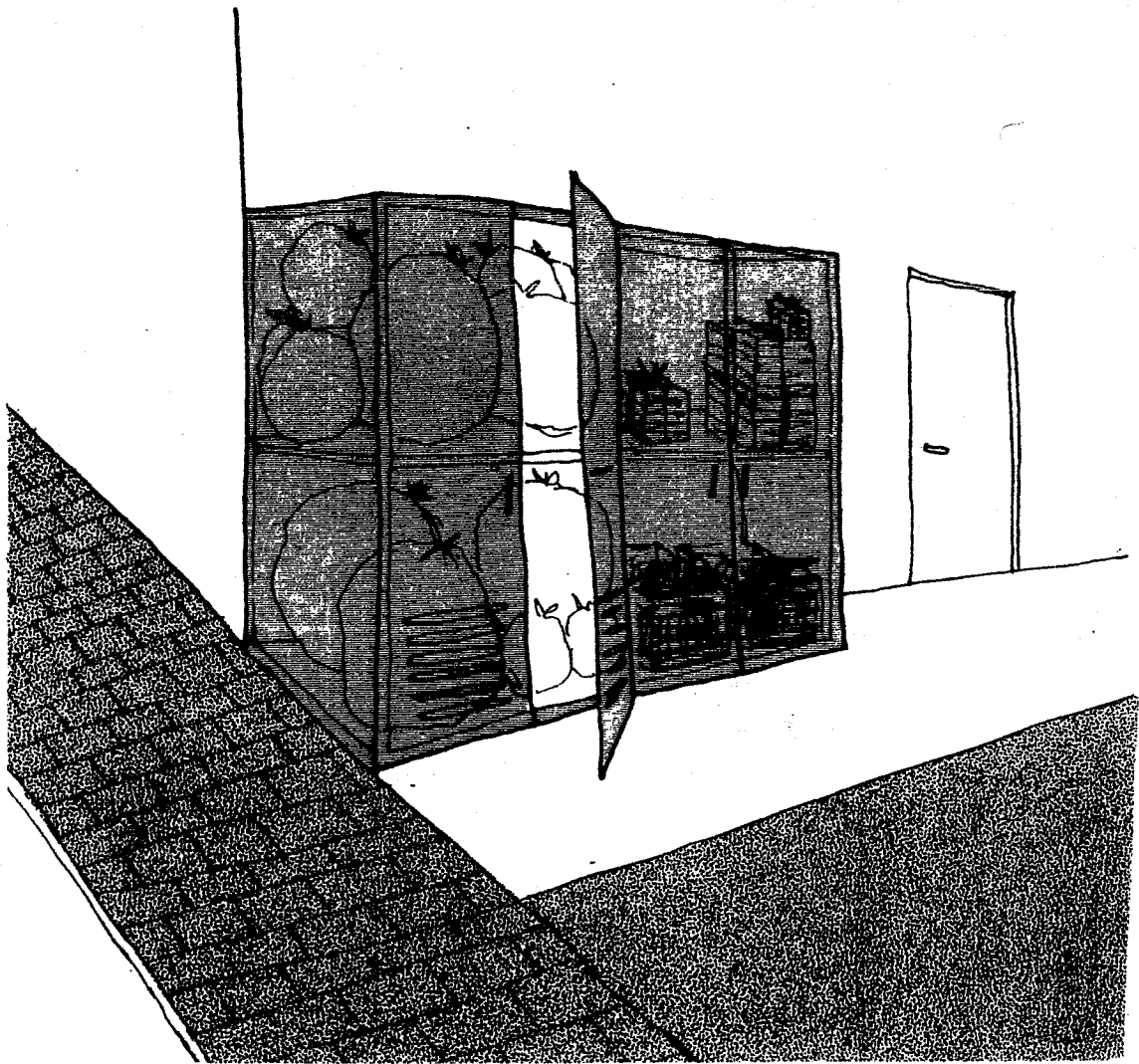
協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(6) ゴミ置き場について

- ① 共同住宅の場合は、ゴミ置き場を設置する。
- ② 若葉通り・区画道路3号からは直接ゴミ置き場の中のゴミが見えない形状とする。

協力基準マニュアル

- ① ゴミ収集は、指定日と指定場所が決まっており、共同住宅の場合は、ゴミの量も多くなるため、ゴミをストックできる場所としてゴミ置き場を確保する。



若葉通り・区画道路3号からゴミが見えないようにする

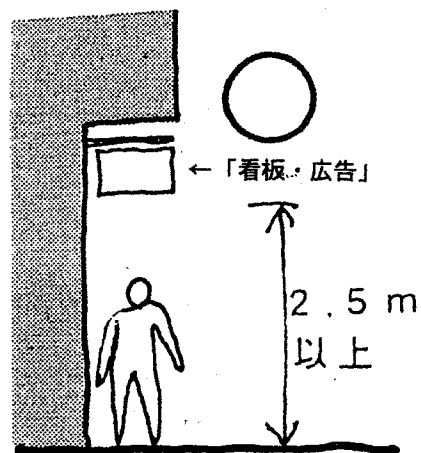
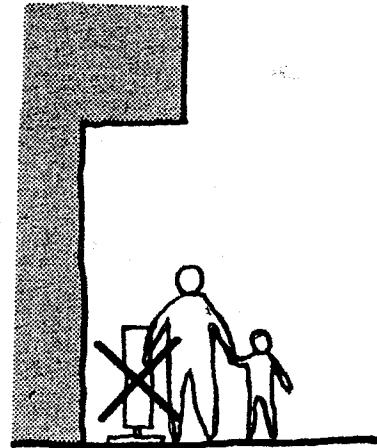
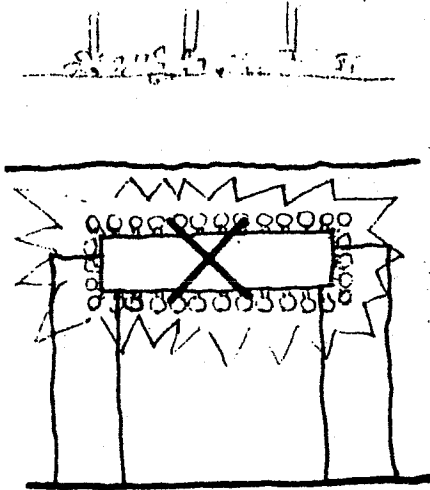
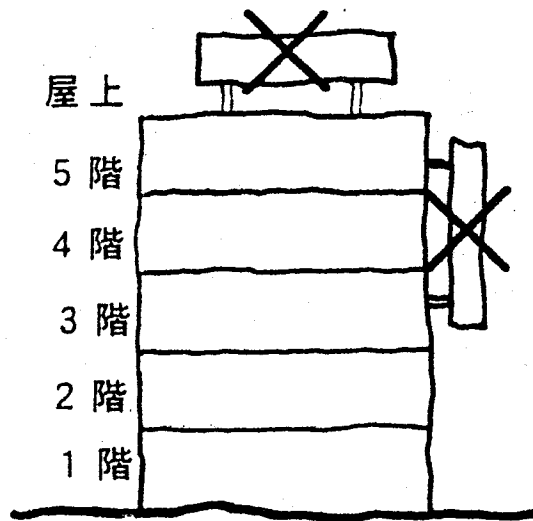
協力基準 3 建て替えの作法の考え方

(7) 看板・広告について

- ① 景観に配慮して、設置場所を限定する。
- ② 景観を壊さないように、大きさを限定する。
- ③ 景観と調和するように、色・材料をおさえる。
- ④ 景観を壊さないように、数をおさえる。

協力基準マニュアル

- ① 設置場所を限定する。
 - ◆ 3階以上（屋上も含める）には設置しない。
 - ◆ 歩道状空地の上空には、歩行を妨げないように歩道面より高さ2.5m以下には設置しない。
- ② 大きさを限定する。
 - ◆ 大きさは、街並み景観を壊さないように、大型のものは避けできる限り小さくする。
- ③ 色・材料をおさえる。
 - ◆ 周囲の景観と調和した色彩とし、大きな面積に原色の使用はできるだけ避ける。
 - ◆ 動光・点滅を伴うものはできるだけ避ける。
- ④ 数をおさえる。
 - ◆ 同一の建物では、形態を統一し、すっきりさせる。
 - ◆ 数量はできるだけ少なくし、必要以上の数量としない。
 - ◆ 袖看板は1企業（商店）で道路に面して1基以内とする。
 - ◆ 独立看板はできるだけ設置しないようにする。
 - ◆ 自家用に供するもの以外の表示はしない。（他社の広告塔など設置しない。）
- ⑤ 上記による他、東京都屋外広告物条例に適するようにする。



協力基準 4 緑化の考え方

- (1) 街路樹については、若葉通り・区画道路3号沿道には基本的には「ハナミズキ」を植える。
- (2) 街路樹の足元には、基本的に低木やつたなどを植える。
- (3) 「ナンジャモンジャの木」を“まちづくりの木”として、まとまった空地などまちのポイントになるところに植える。
- (4) 敷地内は、みどりの条例に則って、まちのポイントになるところにはできるだけ高木を植えることが望ましい。
- (5) 景観や環境に配慮して壁面や屋上の緑化を推進する。

協力基準マニュアル

- ① 街路樹は「ハナミズキ」とし、新宿区が4～6m間隔で植える。街路樹の位置については新宿区に問い合わせること。
- ② 空地には、できるだけ「ナンジャモンジャの木」を植樹する。植樹する場合は、推進協に問い合わせを行うこと。

■■ハナミツキ

サクラの苗木の返礼として大正4年にアメリカから東京に送られた樹で、日米友好のシンボルとして有名です。

□樹木の形状

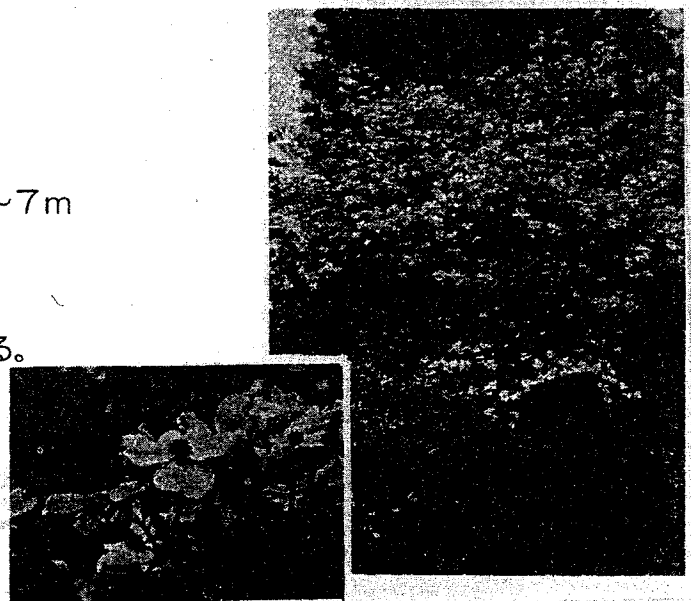
- ・球形
- ・自然木：樹高＝5～10m、枝張り＝3～7m
- ・造園木：樹高＝3m、枝張り＝1m

□成育の特性

- ・寒さや乾燥に強く、半日日陰でも成育する。
- ・土壌や腐植質に富む肥沃な適湿地を好む。
- ・剪定はしなくても自然の状態で育つ。

□開花時期

- ・4～5月頃



協力基準 5 崖地沿いの空地の考え方

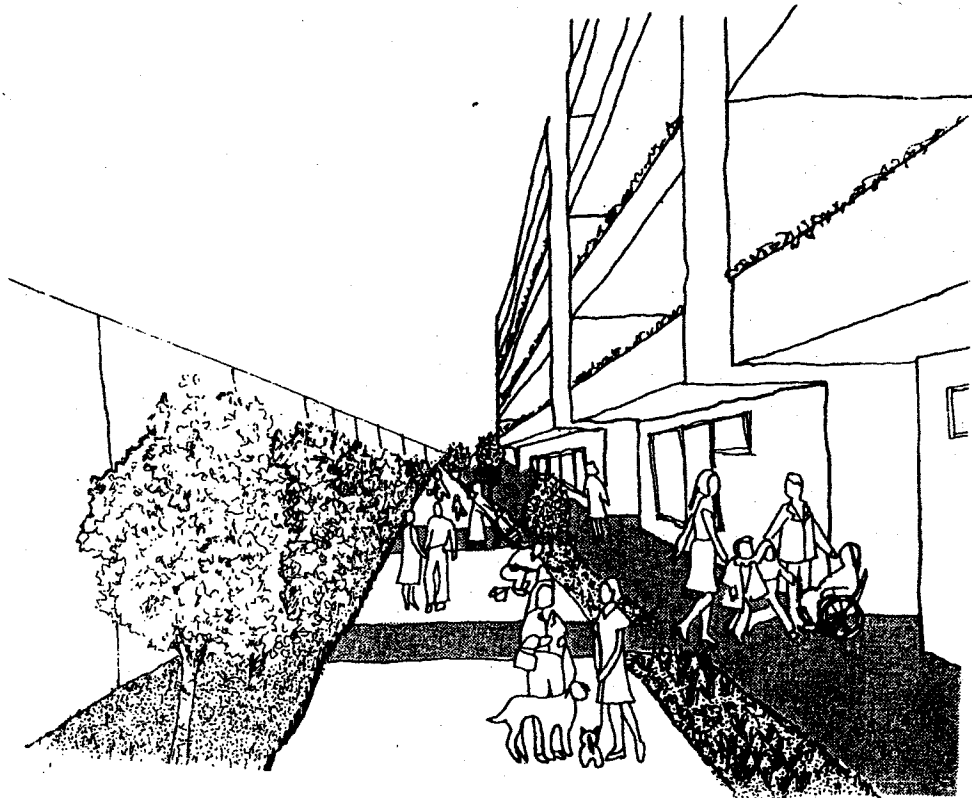
(1) 散歩を行ったり、子供たちが遊べるように、自然でゆったりとした雰囲気、緑が豊かな連続した空間とする。

(2) 非常時の避難路として利用できるように、以下のことは禁止する。

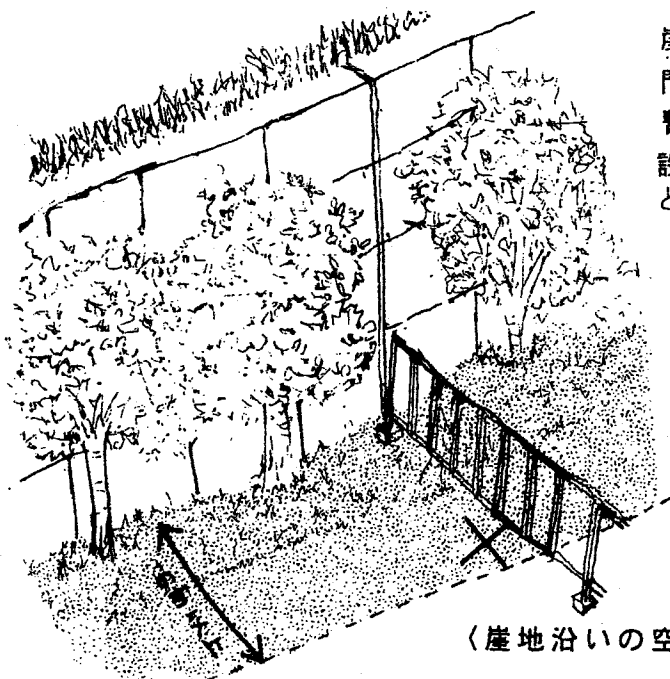
- ① 門・塀等は設置しない。
- ② 駐輪場・駐車場にはしない。
- ③ 物置・倉庫等は置かない。

協力基準マニュアル

- ① 崖地境界線から6mの空地部分については、「自然な感じのイメージ」、「緑豊かな空間」として整備を行う。同時に、日常における防犯上の安全性についても、以下のことに関して配慮する。
 - ◆ 見通しの良い空間とする。
 - ◆ 照明灯を設置する。その際、自動点滅装置のついたものとする。
- ② 崖地沿い空地となる部分において、隣地境界線上にやむを得ず塀等を設置する場合は、推進協と協議を行う。将来、非常時の避難路として連続する時に、撤去可能な構造としておく。対応方法について、協議内容報告書に記述する。

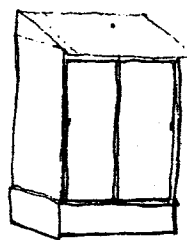
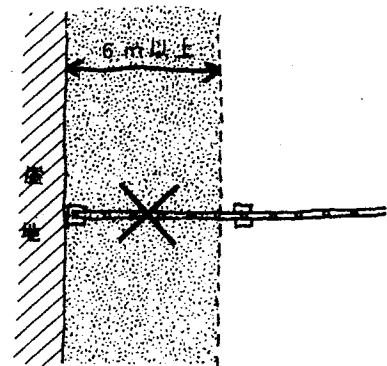


〈崖地沿いの空地のイメージ〉



〈崖地沿いの空地〉

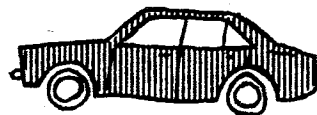
崖地沿いの空地には、
門・塀は設置しない。
暫定処置としてやむを得ず
設置する場合は、推進協議会
と協議を行って下さい。



物置



自動車



自転車



〈崖地沿いには置かないもの〉

協力基準 6 防災の考え方

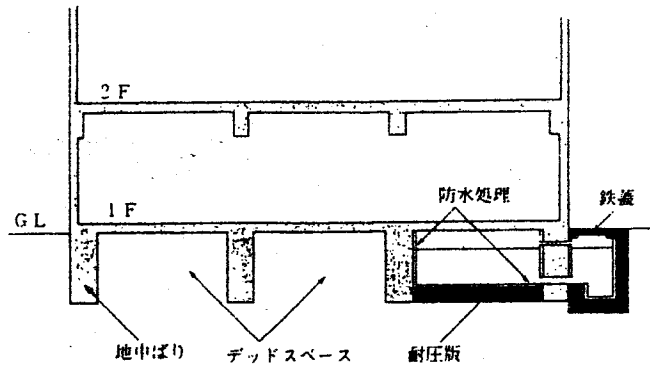
- (1) 非常時に備えて、防火水槽の設置を推進する。
- (2) 非常時に利用できる井戸の保存、手押しポンプの設置を推進する。
- (3) 雨水の利用を推進する。

協力基準マニュアル

- ① 敷地内に現存する井戸は、できる限り保存して、震災等の非常時に活用する。

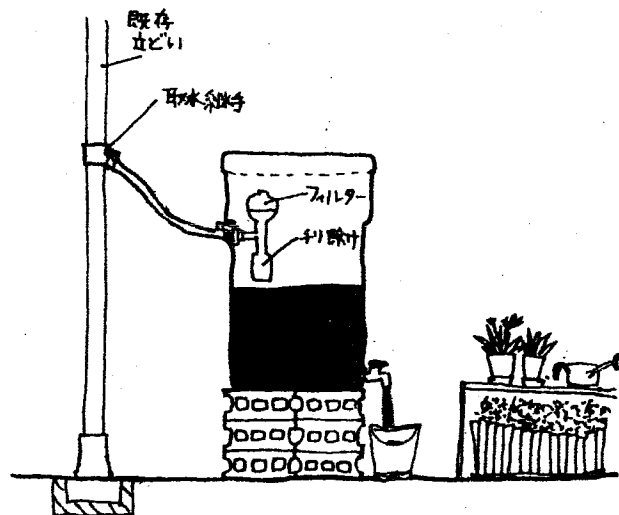
<防火水槽の設置例>

建物の地中梁を利用する場合の例

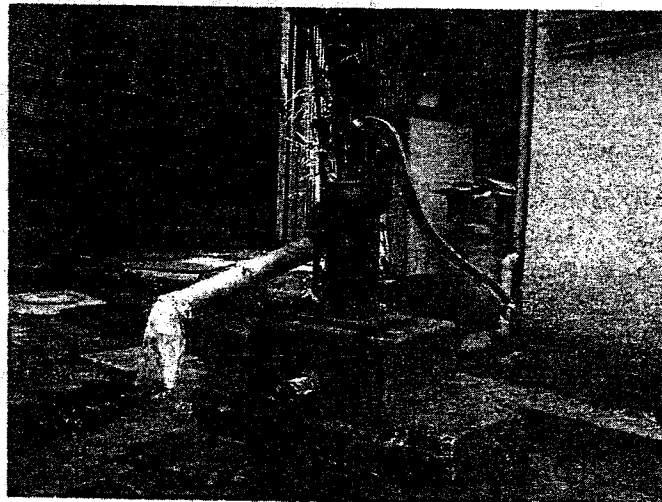


<雨水の利用方法の例>

樹木の育成や防火用水として利用できる。

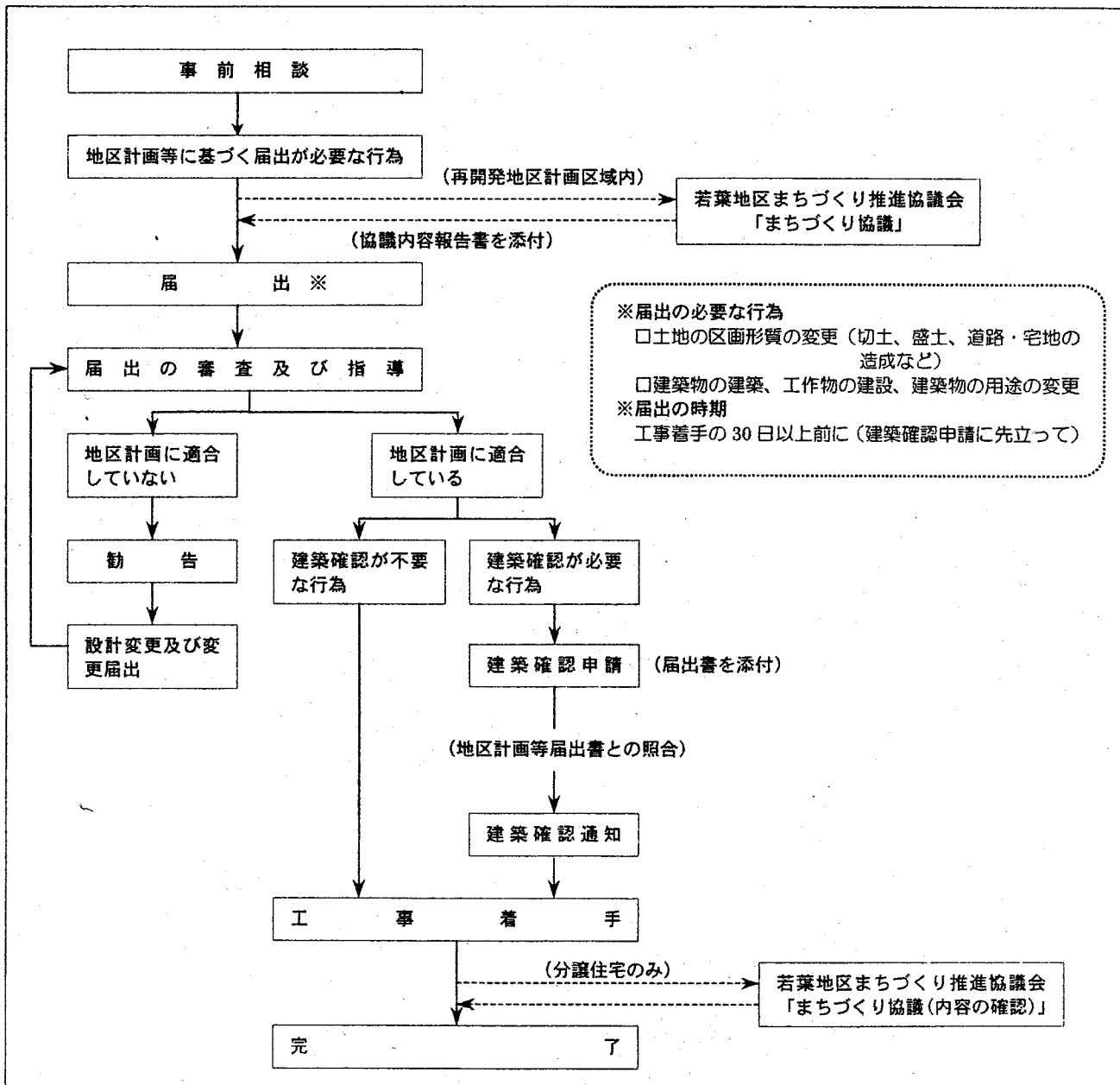


<手押しポンプ>



再開発地区計画区域内の手続き (届出) について

再開発地区計画区域内においては、「若葉地区まちづくり推進協議会」との協議（まちづくり協議）をお願いします。



□届出窓 □ 都市計画部 景観・まちづくり課 TEL 03-3209-1111 (代表)

【問い合わせ先】

□若葉地区まちづくり推進協議会 事務局 都市計画部 防災都市づくり課 TEL 03-3209-1111 (代表)