

若葉地区 まちづくりルール（案）に関するアンケート調査 集計結果

■実施概要

調査対象	若葉地区内に ①お住まいの方 ②土地又は建物を所有されている方 ③営業されている方 等
配布方法	地区内権利者：ポスティング 地区内居住者・営業者：ポスティング 地区外権利者：郵送
回答方法	郵送回答、WEB回答
回答期間	令和6年1月9日（火）～1月31日（水）
配布数	1,691件
回答数	130件（郵送回答89件、WEB回答41件）
回答率	7.69%

■結果考察

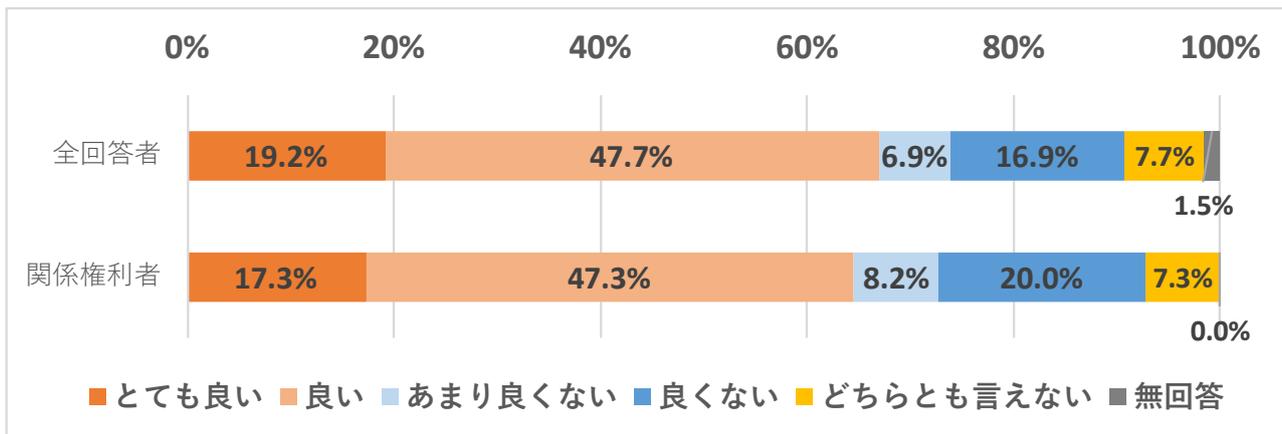
- 回答者130名の約85%に当たる110名が関係権利者（問2 区域内に居住・所有・営業されている場所について「地区整備計画区域内である」または問3 土地・建物の所有関係について「地区整備計画区域内の土地又は建物を所有」と回答した方）であった。
- 地区整備計画に関する各設問は「とても良い」「良い」と答えた方が7～8割程度と、見直し案について賛同が得られた。
- 新たな防火規制の導入に関しては「防災上、必要である」とする意見が約9割に上った。

- ➡各設問の集計結果及び自由意見等を次ページ以降に掲載します。
- ➡自由意見等については、全てを掲載するのではなく、意見内容が同じ分類に整理し取りまとめて掲載しています。
- ➡区域内の場所、名称が特定できる意見内容については掲載していません。
- ➡当アンケート内容に直接関係がない意見等は掲載していません。

※各設問について、端数処理の関係上（小数点以下第2位四捨五入）、合計が100%にならない場合があります。

① 建物の最高高さ

問4 アンケート冊子 P3 の見直し（案）について、どうお考えですか。



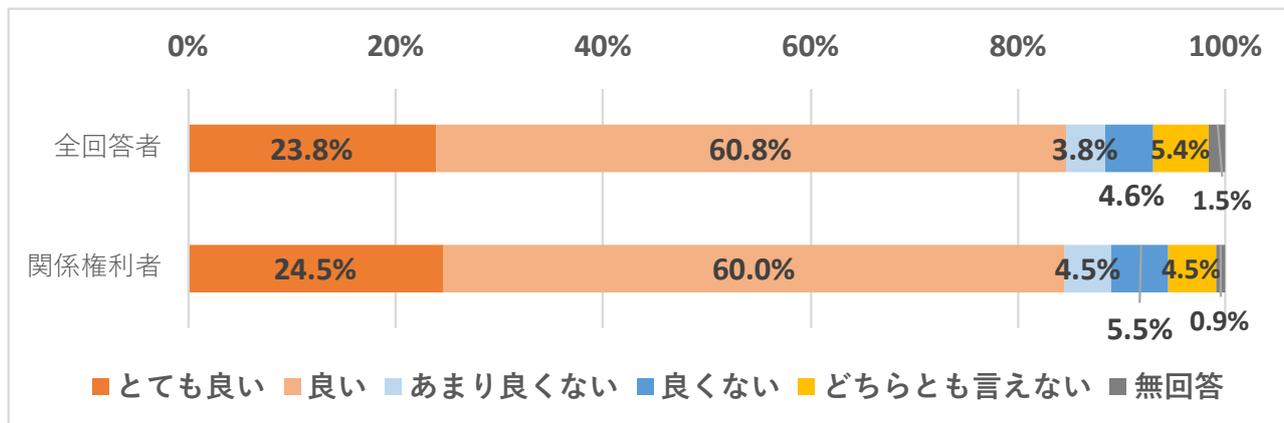
■問4に関する修正案やご意見等（回答数 32 件）

	【問4】記述内容
	○日照について
1	通り沿いは最近暗くなってきているので、可能な限り太陽の光が通りに入って欲しい。
2	ただでさえ谷間の町のため、日陰や景観がそこなわれる。
3	日射に影響することを懸念。
4	周りの住宅への影響はどうでしょうか（日当たり）。
5	谷間の地域なので日当たりが悪くなると街の雰囲気損なわれる。
6	日光がより遮られ、道が暗くなったり、圧迫感が増えることを懸念しています。
7	日照権をちゃんと確保させるべき。
8	道路側へ陽射しが入らなくなり、現在よりも圧迫感のある暗い印象の街へなることが考えられる。
9	適用除外にすると、近隣住戸への日影の影響をまるっきり考えない高層建物を建築しようとする業者が必ず現れ、トラブルになり得る。緩和するにしても、何らかの規制は残すべきと考える。高さの条件のみ緩和する等の折衷案ではダメなのか？
10	日照権を保護して欲しい。
11	見直しの必要性が不明。日当たりが悪くなる。
12	道が狭いのに暗くなる。
13	日照のさまたげになる。
	○景観や圧迫感について
1	高い建物が増えると景観が悪くなる。
2	「問4“近年の建物に関するニーズ等”」の表現について、どのようなニーズがどこから出ているか不明。あくまでもこれから事業を進める側のニーズが大きく、すでに対象地域に居住している区民のニーズとは異なるものである。街並み誘導型地区計画により適用除外する必要はない。そもそも若葉地区は道路幅が狭くそこに建設する最高高さ 30メートルまでにマンションは圧迫感があり、道路斜線制限高さを排除することは圧迫感が強くなることから反対。単に容積率を増やす施策にしか思えない。反対。

【問4】記述内容	
3	景観、防災上マイナス。
4	軒高と最高高さの比較では、景観にどう影響するのかわからない。たとえば、現在、該当地区に軒高 25m で最高高さが 30m を超える建築があるのであれば建築物の高さがむしろ低くなることになる。
○その他	
1	大型共同住宅ビルとなる場合、面積に応じて 1F に店舗区画を 1 つ必ず誘致するなど盛り込む。
2	私が住んでいるマンションを含めて 8 階建てのマンションが最近多いので、特に悪いとは思わない。
3	高さ制限を緩くする点。
4	建物の高さが高すぎない所が、この地区のいい所だと思います。
5	チラシみたい。
6	現行維持。
7	修正する場合は若葉通り側の民有地歩道 2m 以上確保の厳格規制。花壇の設置等による例外を認めないこと。また高さ 3.5m を超える部分も 2m 以上とする。火災発生等災害時の安全確保、また街の景観確保のために不可欠ではないか。
8	高さの条件しか書いておらず、土地面積の制限がないのはおかしい。また、テナントを入れる建物だけに限定して高さの緩和をするのではないか。このルールだと面積極小のペンシルビルも 10 階建てに建てられることになる。
9	今後、日本の人口が減っていく中、高い建物を増やす必要はない。現在のままで良い。
10	最初の高さ制限で良い。
11	私どものマンションは既に現在のルールで建っており、他のビルが見直し案となっても私共に何のメリットもない。
12	ワンルームマンションの負担金を豊島区方式を。
13	現状のマンション同様で問題ない。
14	わかりません。
15	現行案の斜線制限を付ける方式にも一理あるように思える。

② 建物の用途（ワンルーム住戸規制）

問5 アンケート冊子P3の見直し（案）について、どうお考えですか。

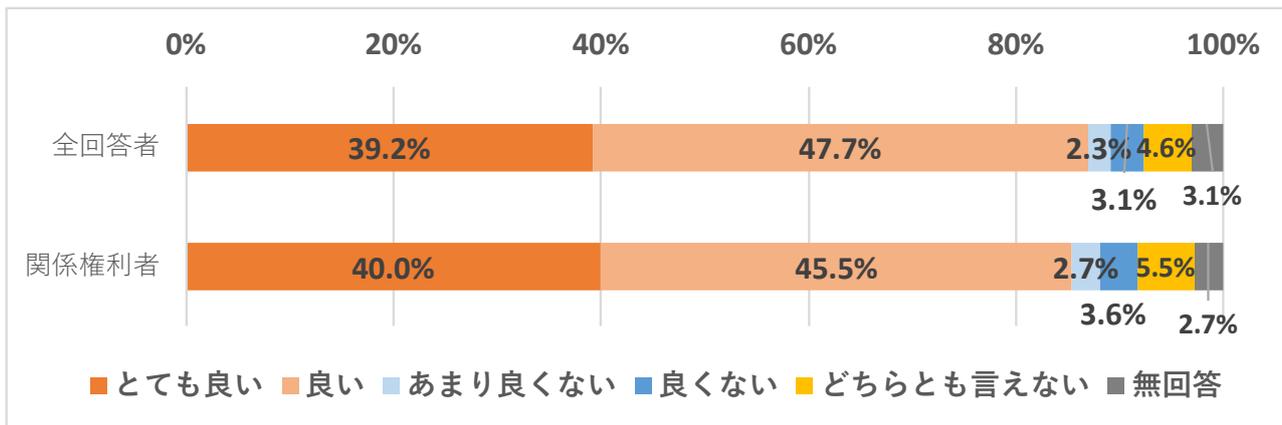


■問5に関する修正案やご意見等（回答数 10 件）

【問5】記述内容	
○住戸面積について	
1	ファミリー世帯を意識するのであれば床面積は 50 ㎡以上とした方が良いと思います。
2	床面積 50 ㎡以上にしないとファミリーは来ないのでは。
3	40 ㎡から 50 ㎡までが理想的である。
○その他	
1	最初の制限で良い。
2	ワンルームマンションビル周辺のタバコのポイ捨て、廃棄物放置などのモラルの低さは、住む世帯のバランスを変えることで解消を見込めると思います。不法投棄は周辺にやる人が少なければやりません。
3	都心にファミリーを誘導する必要はない。
4	居住者を限定するのは良くない。
5	不必要な私権の制限であり、反対する。
6	もともとファミリーのニーズはない地区。
7	すみませんわからないのです。

③ 建物の形態の制限(コミュニティ向上に資する空間等を誘導するルールを追加)

問6 アンケート冊子P4の見直し(案)について、どうお考えですか。



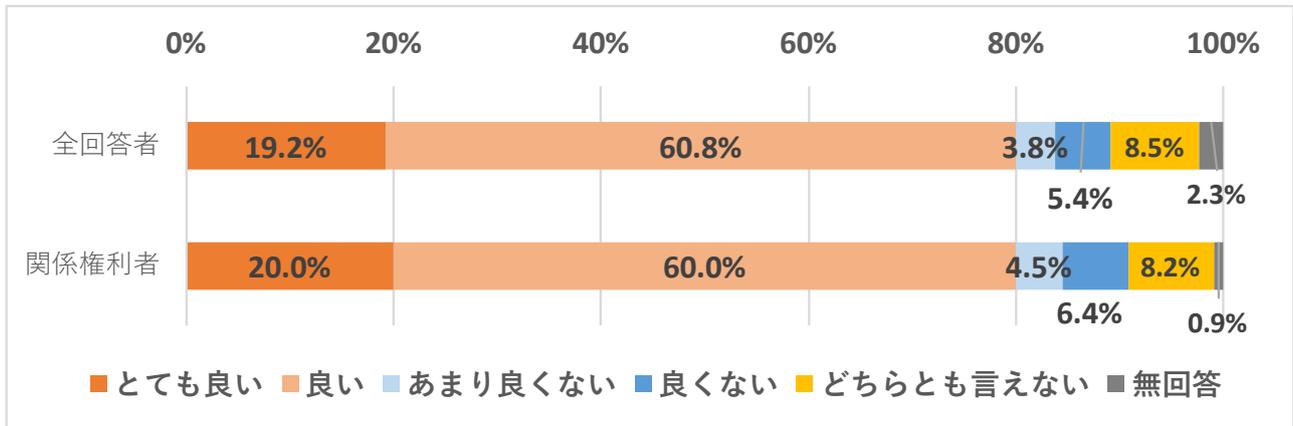
■問6に関する修正案やご意見等(回答数13件)

【問6】記述内容	
○誘導する用途について	
1	貸出自転車パーキングや店舗を増やす(人の流入、交流増加を見込める)活気のある街に。コインパーキングに自転車を止められる場所も作るなど。
2	憩いの場や交流スペースより、急な坂を登らずに行ける近くのスーパーが欲しい。切実な希望です。ぜひ誘致して欲しい。
3	お祭り等に参加するコミュニティ活動の場所は必要です。
4	この地区にスーパーマーケットを誘致してください。問5を検討するならば尚更必要必須だと思います。
5	買い物ができる店舗は必須である。
6	ベンチ程度では現状と変わらないため例から外すべきと考える。店舗もしくは交流スペースが望ましいとすべき。
7	店舗の設置。
8	ベンチは、外でお酒を飲むスペースにされそう。交流のスペースはニーズがあるのか? 買い物が出来る店舗はいいかもしれないが…。
○その他	
1	方向性はよい。が、施設・設備を作っただけでは失敗する恐れも。その施設をどうやって運営したり活用したり管理するのか? 運営方針などの中身が大切。そして、ベンチを設置した場合、管理義務やベンチでの事故など責任を取るリスクなどもあることを明示すべき。また、「一定規模以上」の定義を明確にすべき。間口や面積、そして大切なのは何階建てが建つのかにより収益が異なるので、コミュニティ空間を設置する金銭的ゆとりが出るか出ないかもある。私の家の付近では高い建物は建てにくいと不動産関連デベロッパー会社等に言われている。極端に言えば、平屋と8階建マンションとは同等のコミュニティ空間提供ルールにしない方がよい。また、間口が狭い場合、とりあえずルールを守るためだけの不要な物を設置して終わりにならないようするため、もっとルー

	【問6】記述内容
	<p>ルの細部を未来の見通しも含め議論すべき。生活が便利になる店舗を設ける際も、近隣との競合は考えねばならない。地域としてのバランスも大切。そして、恒例の人だけの常連さんだけの空間というものは、若い人たちにとって、多くは入りづらいものだ。垣根を超えるような、声掛け・挨拶習慣ほか、イベントなど一体感を生み出す「仕掛け」なしにはコミュニティ空間作戦も期待を下回る結果になりそう。あと、コミュニティ空間を設置した場合の金銭的補助などがないならば、反対意見も出るだろう。収益物件としての場合、コミュニティ空間があることで付加価値を出せるものは良いが、なかなか簡単ではないかも。</p>
2	全ての建物にいるかは疑問。
3	用途によるが、治安や管理の面で不安があるため。
4	問5に同じ（＝不必要な私権の制限であり、反対する）。
5	必要性に疑問を感じます。

③ 建物の形態の制限(個別建替えにも配慮したルールへと見直し)

問7 アンケート冊子 P4 の見直し (案) について、どうお考えですか。



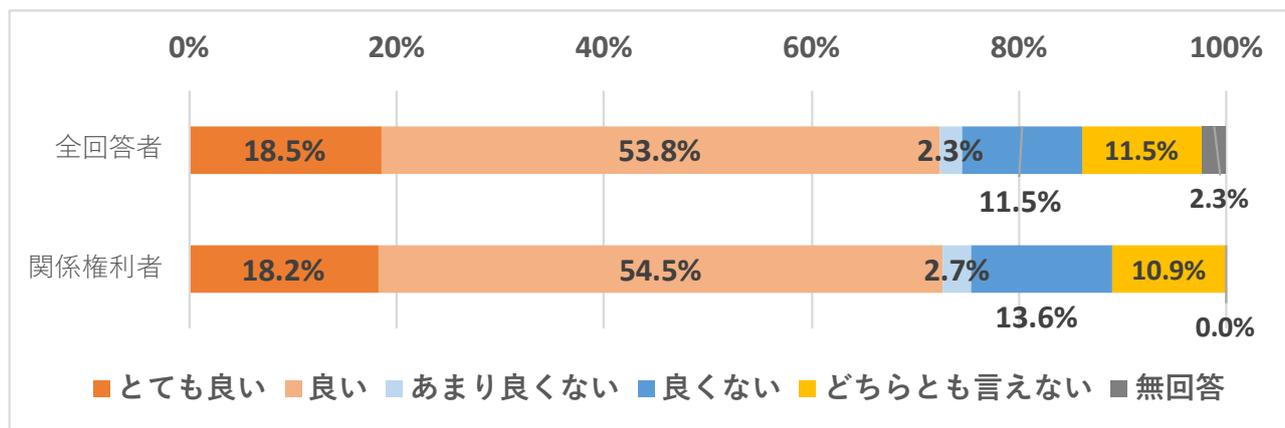
■問7に関する修正案やご意見等 (回答数 15 件)

【問7】記述内容	
○対象面積について	
1	防火対応建物なら大小構わずルールを柔軟にするべき。
2	方向性としてはよい。ただ、奥行き率の基準を、共同建替の推進のための最低限度の面積 300 m ² 以上は実施とのことだが、例えば 300~350 m ² などでは、建築費と資金回収がそもそも追いつかず、共同建て替えに進もうとは思わないケースもあると思う。本件は、共同建替の推進であると思うので、それに逆行する部分のルールは微調整すべき。ということで、もっと細かく、想定エリアごとに、金銭的収支のサンプルを明示していくとよい。実際に地図上でエリアを明示したうえで、このエリアなら、300 m ² でも十分いけますよ、などと、わかるとよい。
3	300 m ² だと広すぎないか？イラストだと一軒家になっているが、この辺りで 90 坪の家はなかなかない。マンションにも適用されてしまう可能性がある。
4	200 m ² 未満でいい。
5	「他の住環境に影響を与える恐れが小さい」とはどれほどの想定をしているのか？具体性がなく、住環境に与える影響のある開発が進んでいくのはいかなものか。
○その他	
1	ルールを理解できていないのですが「想定されづらい」とあるのでイとしました。
2	世帯数が増えた方がよい (子育て世帯など)。
3	歩道が分断されると、子どもが歩道外へ出てしまい、危ない思いをしたので。
4	個別建替えに対して妥協すべきとは思わない。
5	現行維持。
6	本設問は、“個別建て替えに配慮したルール改正”であり、理解できるものの、現在対象地区に居住している立場からすればこのままの案は反対。個別建て替えの場合は、規模の小さな建て替えを想定して本案が作られていると思うが、たとえば 299 m ² の建築物が

	【問7】記述内容
	<p>最高高さ 30mまで立ち上がった場合は、現存ルールの根拠ともなる、“周辺の住環境に配慮した”という部分から現実的に逸脱してしまう。日照、風通し、圧迫感が発生するリスクを孕む。仮に敷地面積 300 m²未満の建築物を対象外とするのであれば、合わせて、高さ制限は30mのまま据え置くのではなく、15mにするなど合わせ検討いただきたい。こちらも事業者優先の施策であり、すでに住居している者に対する住環境に配慮したものとはなっていない。反対。</p>
7	日当たりが悪くなる。
8	行政が介入して制限を付ける事には反対。
9	よくわからない。
10	エリア外の為、現環境を把握していないので。

④ 崖地からの壁面後退距離

問8 アンケート冊子 P5 の見直し（案）について、どうお考えですか。



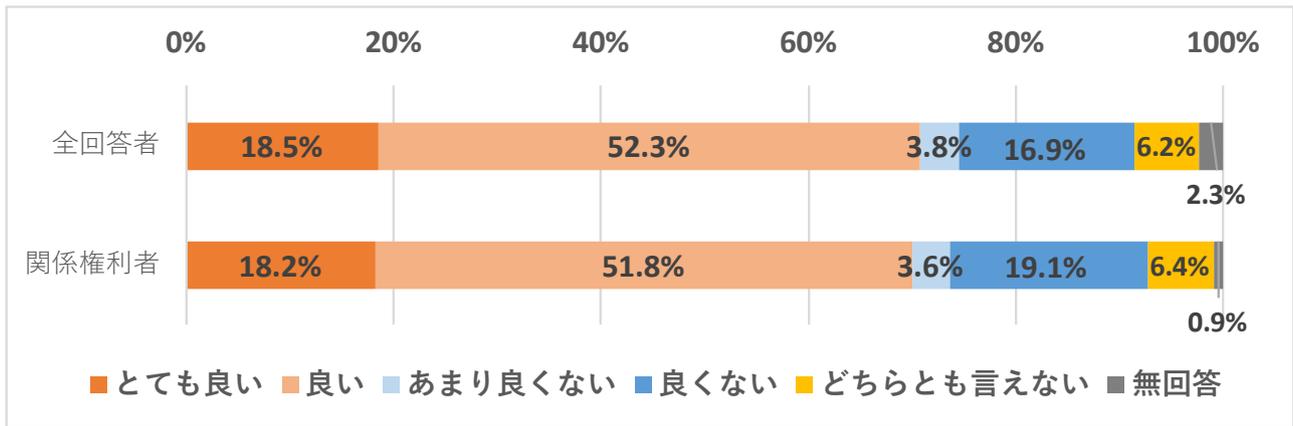
■問8に関する修正案やご意見等（回答数 19 件）

	【問8】記述内容
	○避難通路の安全性について
1	隣の敷地の避難通路との連結も基準に入れた方が良いと思う。崖側だけでなく崖に面していない境界側も 0.6m 必要と言うことをわかりやすく明記すべきと思う。
2	裏の避難通路は、歩行者が使用出来るものではなく、また使用出来ても崖崩れの恐れがあるため、よくない。
3	若葉3丁目は谷底低地のため、災害時のリスクは最小限にしたい。
4	方向性はよい。が、文言が良くない。「避難上有効な 0.6m の通路を設けた場合は適用除外とする」の部分は、「がけ条例」の観点からも、鉄筋コンクリート造等の壁や防護壁が必須ですと明記せねばならないと思う。なんの対策もせずに 0.6m でいいのか 6m にしないといけないのかわからない人もいると思う。「避難上有効な 0.6m の通路を設けた場合は適用除外とする（ただしコンクリート壁や防護壁は必須）」とすればよい。また、木造住宅の場合、防護壁を選択することも多いと思うが、防護壁の費用はかなり高額。基準のない防護壁もどきを自主的に建てればよいと思ってしまったりもするかもしれない。法律で定めるところの防護壁や鉄筋コンクリート壁（何階相当）などなど、具体的に記載・周知してほしい。また、自治体が認めるレベルの擁壁にはなっていない部分については自治体の支援も同時に頂けるとありがたい。この項目においても、共同建て替えの推進のために、収益が出にくいエリアについては、建替えしないと始まらないという意味では、緩和措置を議論することも必要になりそう。
5	60cm 幅で安全に避難できると思えない。避難通路という名称が無意味に思える。
6	地震のことを考えると、がけから少しでも離れたところに建てるのは重要。
7	がけの中には危険なものもあると思うので、擁壁をがけ側に作るべし。
8	素案自体に大きく異論は無いのですが、能登地震などの被災状況を鑑みると断層が崩れた場合の被害は甚大であり、あえてこのタイミングで崖からの壁面距離を短くするのは現状を理解する上では誤った方向へ導いていると思います。本件は、避難通路を確保す

	【問8】記述内容
	<p>ることは壁面後退の適用除外とするだけの理由としては不足しているように感じます。壁面後退の目的は避難だけではないはずで、崖がくずれた場合はその下に立っている建物に対する被害は甚大となってしまいます。そういう意味では、防護壁を作るよりも崖に対する災害対策を強靱なものにして対応すべきと考えます。</p>
	○その他
1	土地の有効活用として賛成です。
2	現行維持が良い。
3	住みづらい。
4	日当たりが悪くなる。災害時に不安。
5	(問7に) 同じ (=日当たりが悪くなる)。
6	適用除外はすべきではない。
7	適用除外を条件とする幅員は車イスも通れる 1.5m 以上とすべきではないか。
8	(問7と) 同上 (=行政が介入して制限を付ける事には反対)。
9	その場所の現状に注意して、認める必要があるかとも思います。わるくはないです。
10	防護壁等の高さがわからない。
11	(問7と) 同上 (=エリア外の為、現環境を把握していないので)。

⑤ 道路境界からの壁面後退距離

問9 アンケート冊子 P6 の見直し（案）について、どうお考えですか。



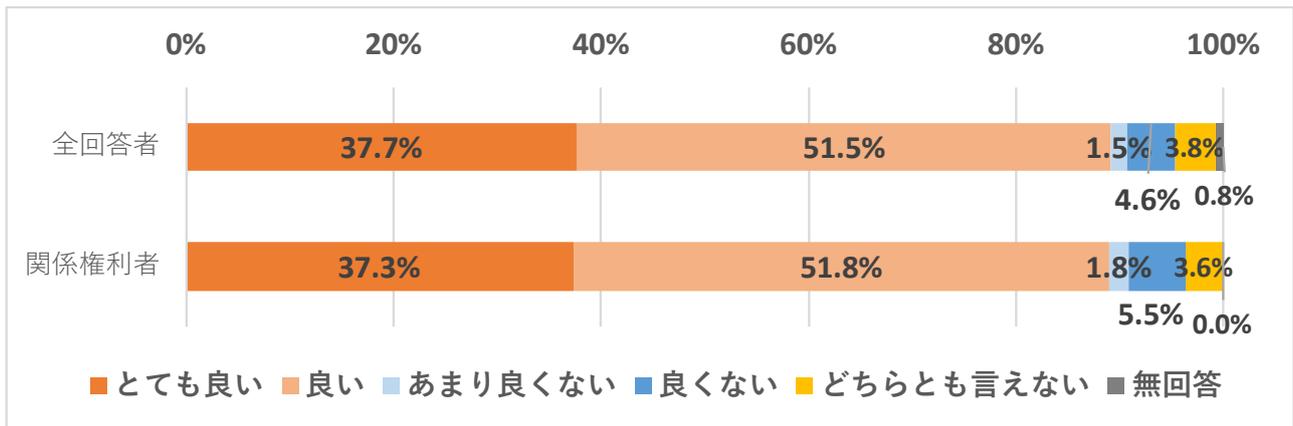
■問9に関する修正案やご意見等（回答数 23 件）

【問9】記述内容	
○対象敷地について	
1	区の考える最低居住面積が3人世帯の40㎡で、その標準的な敷地面積想定が30㎡=5m×6mであるならば、奥行き6m未満の敷地を適用除外規定の判断基準にすべきと考える。狭小地かつ奥行短小の場合、今のルールでは救済されない。
2	説明会で聞いたが、敷地面積30㎡の想定が5m×6mであるならば6mの方を条件として6m未満で適用除外にしないと、若葉通りに面して縦長の場合の救済にはならない。
3	個人宅にとってもやさしい緩和です。
○これまでの規定との関係について	
1	今までに建てた家からすると不公平。
2	すでに歩道提供している建物所有者と平等ではなくなる。歩道部分に対する税制優遇や歩道の整備維持費に対する補助等が必須。
3	建て替え環境が変容していることは理解します。ただ環境変化に伴い都度、ポリシーを大きく変えることは反対です。町として建て替え時は若葉通り8m+歩道2mを原則として今までのマンションは建て替えに同意してきたわけで、今後の建て替えだけこのルールを変更することは公平感に欠けるだけでなく、町が2メートルの歩道有する景観を目指していたことも崩れてしまいます。建て替えが進まないという事業者主導で都度ルール変更して推進する方針は反対。他の住民の意見を無視しているとしか思えません。
○その他	
1	3号道路は今でも十分な幅だと思います。
2	加えて、事実上歩道となる民有地においては固定資産税の減免は必須。
3	意味がない。
4	車は通り易くなるが車が多くなるのが不安。
5	既に実施した家との公平性や、そもそもの通りの狭さからハザードマップ上アラートが出ており、また狭い通りにも関わらず交通量が多いため歩道の確保が必要と考える。

	【問9】記述内容
6	道路狭く、歩行者は多いため非常に危険。ベビーカーを使用しているが、歩きづらい箇所が多くある。
7	修正の方向性はよい。◆大切◆そもそも気になる点は、壁面後退しても、それぞれの土地所有者の土地なのだから、車やバイク・自転車・ゴミ箱・簡易倉庫など、いろいろなものを置くことは考えられるし、他人が侵入してはいけないのでしょうか？それを歩道等として無償での提供を強制するルールなのだとすればおかしい。法律では4mの道路幅だったのでしょうか？その際は、所有権は移転せず、利用権が制限されるのだと思うが、その際は無償で歩道などとして提供しないとイケないということだったと思う。今回、まちづくり推進協議会としてのルールであれば法的拘束力はないのだから、無視する人も出ると思う。新宿区の行政としての地区計画となれば、法的拘束力があるので従う人が増えるだろう。自治体としての地区計画ではないのならば、完全に歩道・道路のように使いたいなら、土地を区などが買い取るか、金銭で賃貸とするのか、それとも壁面後退するだけで、リクライニングチェアを置いて昼寝していてもいいのか、など、説明してもらいたい。若葉と言っても四谷なので安い土地ではないので困る人も多いと思いますよ。壁面後退することで、より建て替えて踏み切れない状況も出てしまうかも。
8	住宅地と公道は一定の距離がある方が安全だと考えるため。
9	50cmでは車いすが通れないのでは？歩道が（ガードレール）あれば可能かも。でこぼこで”通り”としてどうなのか。ただ削られる人の事を考えるとむずかしい。
10	住みづらい。
11	もともと道路が狭い。
12	もともとの狭い土地には配慮しない方がよい。
13	（問8と）同上（＝適用除外はすべきではない）。
14	（問7、8と）同上（＝行政が介入して制限を付ける事には反対）。
15	道路を広げる為に自分の土地を区に差し出すのか。0.5mは大きい。建替えが困難。
16	壁面後退により十分な建物面積の確保が困難な敷地について区が買収するなどの対応は考えられないでしょうか。
17	仕方ない気もするし、見直すことによってマンションなどへの建て替えのさまたげになるかも…。

⑥ 壁面後退部分の工作物の設置

問 10 アンケート冊子 P6 の見直し（案）について、どうお考えですか。

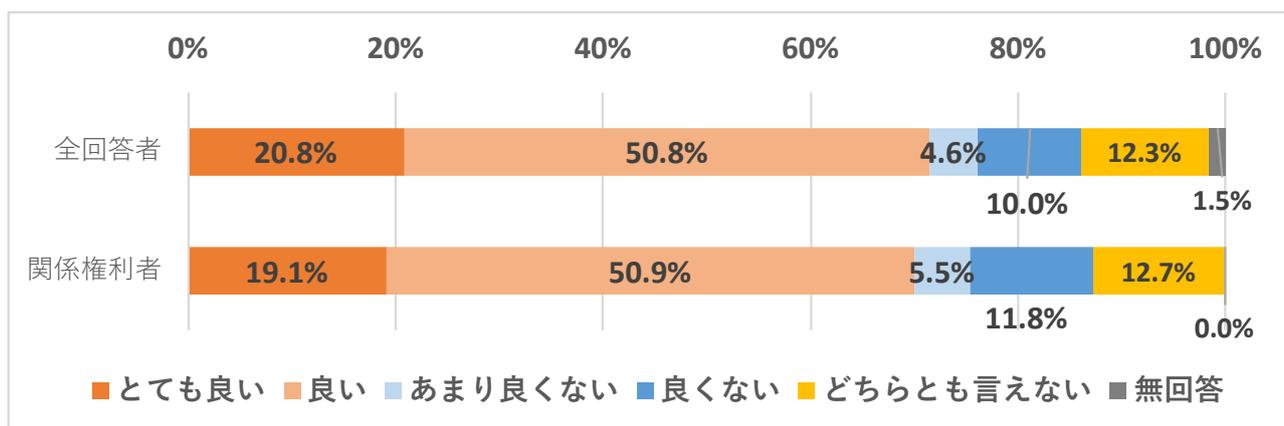


■問 10 に関する修正案やご意見等（回答数 6 件）

【問 10】 記述内容	
○植栽計画について	
1	ハナミズキの植栽との整合とれていないと考える。安全な歩行空間を優先であれば、ハナミズキはいらない。
2	壁面後退部分の植栽、緑化は行わなくてよくなったのか、整合が取れていないように思う。
○その他	
1	1.5メートルの違いは大きいです。
2	快適な歩行空間を目指すなら、工作物以外に、非工作物も置いてはいけないことにしないとおかしい。土地所有者は私物を置いてしまうと思います。
3	できない。
4	見直しをする必要はない。

⑦ その他（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への対応）

問 11 アンケート冊子 P7 の風営法改正への対応について、どうお考えですか。

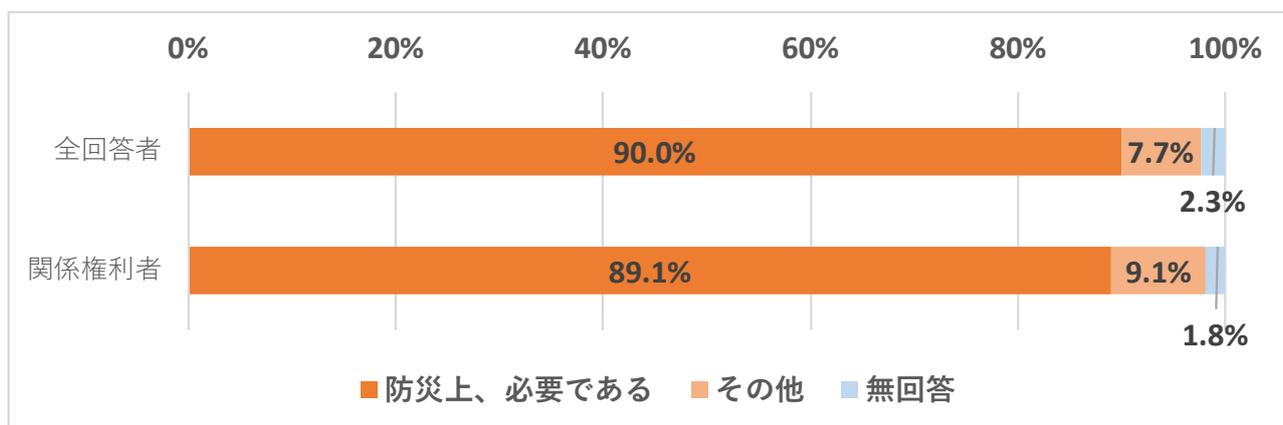


■問 11 に関する修正案やご意見等（回答数 9 件）

番号	【問 11】 記述内容
1	ダンスホール（カラオケボックス扱い）について、営業時間帯や、騒音対策、悪酔いしたお客・深夜に騒がしく若葉通りを歩く者などへの対策をしっかりと考えれば、用途制限についても議論をもっとするとよいと考える。
2	騒音や治安の面から規制の対象とすべき。
3	今は住宅街で治安が良いが、繁華街になり治安が悪くなるので、反対である。
4	多分、ダンスホールなどできないだろうが、規制しておいてもいいのではないかと思う。
5	住宅地に望ましくない施設。
6	住宅地に良くない。
7	規制の対象とした方が良い。
8	この辺りは遊戯費にお金を使う住民は皆無のエリアですので、この規制があってもなくても事業として成り立たないと思います。騒音がないのは住宅街なので有難いかもしれませんが。
9	意味が良くわからないが、ダンスホールやナイトクラブなど不要だし住宅地にはそぐわない。

防災性を向上していくためのルール

問 12 アンケート冊子 P8 の新たな防火規制の導入について、どうお考えですか。



■問 12 に関する修正案やご意見等（回答数 6 件）

	【問 12】 記述内容
1	全て耐火にしていれば。
2	方向性は賛成。ただし、準耐火建築物のイメージである「網入りガラス」、これは窓が濁ったり、窓越しの景色が悪かったりもするので、透明な材質でも耐火のもので代用するものはあるのか？
3	助成金で賄えるのであれば良いのではないのでしょうか。個人にこのコストを負わせるのは酷では。
4	準防火建築に対応するための助成を実施してもらいたい。
5	耐火性の建材とは、リサイクルできない物なのか？50~100 年後にゴミとなるのは良くない。
6	但し、個々の状況を良く精査して欲しいです。

おわりに、当地区のまちづくりに関して、ご意見等ありましたらご自由にご記入ください。(記述回答)

■自由意見等 (35 件)

	【おわりに】 記述内容
○防災性について	
1	若葉3丁目に居住して6年になる者です。とても気に入っている地域で長く住みたいのですが、東京都が公表している地震危険度が5なので、近い将来改善されることを願っています。
2	新宿区のハザードマップでは、下位に位置する地域なので、防犯や防災に強い安全な街づくりをしてほしい
3	天災/災害はまちづくりが終了するまで待つはくれません。若葉通りを8mへ拡幅可能な範囲/部分は早急に道路を拡幅すべきです。
4	現状の若葉3丁目の一部地域は火事になったらひとたまりもないと思っています。
5	木密地域であり、防災の大切さはわかる。建て替えも良いが日本人は新築を好むので企業廃棄物が多く、長い目で見ても、リサイクルのできる建材で修理できるのが理想だ。
6	現在の居住者にとって安心して住み続けられるまちづくりをして欲しい
7	狭隘な若葉通りの幅員に対する車両の往来は頻繁であり、区民の安全確保のため、若葉通り等の拡幅の推進は絶対不可欠。防災都市づくり課の仕事に期待する。
8	ハザードマップ最悪地域からの脱却を願っています。
9	防火規制の導入はとても良いと思います。
10	若葉3丁目は総合危険度がランク5と、災害時、特に倒壊や火災に耐えられるまちづくりが必須と思います。
11	今般、能登半島で起きた震災では多くの人が亡くなり、多くの建物は倒壊し、又は焼失しました。亡くなられた人々のご冥福をお祈り申し上げるとともに、被災された皆様にお見舞い申し上げます。能登半島地震で能登を代表する輪島朝市の地域で大規模な火災が発生しております。専門家のご意見を伺う所ではありますが、非耐震、非耐火の一番災害の弱い所に災害が起こったと推察されます。そこは能登を代表する観光資源であり、そこで生計を営む人々が多く被災したのです。非耐震・非耐火がイコール賑わいであるとは断言しませんが、昔ながらのノスタルジーに浸るから多くの観光客が訪れるのではないのでしょうか。本件若葉地区まちづくりの議論については、建築基準法の地区計画について議論してきたと理解しています。防災に強い町づくりは耐火耐震の建築、いわゆる鉄筋鉄骨コンクリート造の建物がベストとなります。すなわち、今回の若葉地区まちづくりの協議は、まちを高層化・鉄筋鉄骨コンクリート化して地震などの災害に強いまちづくりを中心に議論されてきたと感じております。これについては、よい協議ができた結果と考えております。見直しにも賛成です。私見としては、まちを高層化・鉄筋鉄骨コンクリート化することには、前に述べたように異議は申しません。ただし、今存在する建物を新しくするためのもので、そこには多くの資本投下が必要されるのではないかと推量され

	【おわりに】 記述内容
	ます。ということは、建設業者やマンション業者が開発するしかない、今までのコミュニティが崩壊するのではないかと、といった危惧を抱かれた意見もあったと思います。今後も、上記の事は踏まえ、安全で安心な若葉のまちづくりを考える場を新宿区のご指導の下、創っていければと考えます。耐震・非耐火と非耐震・耐火についての議論を既存の建物含め、今後深めていくことが必要と私は考えます。匿名で一意見として取り扱いできれば幸いです。
○店舗等について	
1	こちらに丸正若葉店というスーパーマーケットがあるため引っ越してきたにも関わらず、最近ではマンションや老人ホームの建設ばかりが目立ちます。現在居住している方々の生活に必要なお店の誘致をお願い致します。 ex.コンビニ、スーパー、飲食店など
2	この地域はスポット的に買い物困難地域となっている。また、谷町であるため、お年寄りが坂を登って買い物に行くのは非常に大変だと思われる。マイバスケットやマルエツプチなど小規模なルーパーの誘致を区としても行ってほしい。
3	地区計画区域内にスーパーが欲しい!!!重いものを持って片道10分以上急坂を登り降りには辛過ぎる。あと、ここ数年で絶滅したのでクリーニング店も欲しい。ワンルームでもファミリーでも生活しにくい町になってしまったと思う。
4	坂の下にある地域なので、小型スーパーや食料など購入する店舗を増やして欲しい。
5	買い物する所が若葉のファミリーマートしかなくて困っています。スーパー（野菜とか買いたい）とか出来て欲しいです。暮らしにくいので他にいい物件を探しています。どうにかなりませんか？暮らしやすい街にして欲しいと願っています。
6	スーパー、月極駐車場の充実を願っています。ワンルームマンションよりもファミリー向けの拡充をお願いします。
○その他	
1	坂道が多いことや、高齢者も増えていることから、バス停の設置など交通利便性の向上もご検討をお願いしたいです。
2	一度進んだ話や項目でも、何かあれば、ゼロから話し合い直すことも、できる体制でいてください。
3	若葉三丁目に住んでいますが、ファミリーが多いのにスーパーや薬局など生活必需品を揃えられるお店が近くになく、坂を登っていく必要がありとても不便で、同世代のファミリー世代にこの地区をおすすめしないと伝えています。老人ホームばかりではなく生活がしやすいまちづくりを希望します。
4	マンションが増え、店舗もなくなり、年々住みにくい街になっている。
5	全戸目指して、個別の意見を聞く事を基本としては如何でしょうか。
6	対象地区の建て替えが進まないことは理解しています。防災に強い街をつくることについても賛成です。ただ、建て替えを進める、誘導する施策を考える上では今までのルールがなぜ作られたのかを改めて再確認する必要があります。建て替え推進

	【おわりに】 記述内容
	<p>という切り札でルール改正を一足飛びに実施することは反対です。今回の改正でも建て替えに賛同しない方がいる場合、さらに建て替えを推進するためにまたルールを変えるのかという疑念を持ってしまいます。ポリシーをしっかり持ち動かないと、その場しのぎの付け焼刃な対応となってしまいます。また、すでにマンションなどに建て替えが完了して居住している方からすれば、新たなルールが全体的に緩和傾向にあり、自分達の時との公平感に欠けると思われてしまいます。今までのルールに従い、一定の制約がある中で、マンションの設計をしている方々からすれば納得感に欠けるように感じます。街づくりは、これから建て替えを行う方の意向だけでなく、既存居住者の意見も充分理解を得て進めるべきで、その前提として今回提案されています設問4や設問7、設問9は慎重に進めていただきたいと思えます。また、ここの設問で賛成であった場合も、複合して別の質問と合わせて考えた場合は反対になる場合もありますので、設問の仕方に注意が必要だとも思いました。たとえば、設問4と設問9をセットで考えた場合に道路斜線制限緩和と歩道確保幅の縮小を同時に実行する場合は圧迫感が強く感じることもなり個別設問の場合と違った回答になるケースもあると思います。</p>
7	<p>共同化をすると個人負担になるのが建物の共益費、管理費、積立修繕金です。ここを建物が生み出す何らかの収益から少しでも調達できれば、建替え事業はうんと進むのではないのでしょうか？日本国内で何らかの形で成功している事例はありませんか？</p>
8	<p>アンケート全体の設計について問題があると感じている。「はじめに」の選択肢で、居住等の状況についてが複数選択可能、また区域内に居住・営業されている場所についても複数選択可能になっているのは明らかにおかしい。また、一人複数回、回答可能で性善説に頼り切っており杜撰な設計だと思う。もしアンケート結果が提案されているルール(案)への影響するのであれば、甘すぎる設計であるし、影響が無いのであればアンケートの意味がわからない。区が住民の意見を聞きまして何件の解答ありという実績数のみほしいためのアンケートのようにも感じられる。</p>
9	<p>大変お世話になっております。非居住者のため、地図が縮小されていると確認しづらい点があり、可能な限り、視覚を大きくとっていただけると大変助かります。ご検討の程、宜しくお願い致します。</p>
10	<p>一軒がひっこんでも他の家がそのまま動かさないで、どうかな？</p>
11	<p>若葉町も昔と比べたらずい分道路も広くなり、新しいマンションも出来てきれいになりました。</p>
12	<p>新宿区からの説明日がいつも平日の日中で、参加できない。月～金勤務の世代も参加できるよう、休日にも設置してほしい。</p>
13	<p>若葉通りが日没とともに真暗になります。これは防災、あるいは子供さんたちの通学上、安全な街として防犯上非常に不安です。街灯を何とか設置して欲しいです。安心・安全な若葉を是非作ってください。お願いします。</p>

	【おわりに】 記述内容
14	頑張ってください。
15	共同建替ありきのまちづくりには賛同できない。(我が家は準耐火建築です) いつ来るか判らない災害にお金を使うより、今の生活が大事。
16	あまり意味のないアンケートだと思いました。わかりやすくきちんと伝えられればいいだけのことです。
17	私は行政に反対する気持ちはありません。自分が行政に対し腑に落ちない点はいくつかあります。行政が決めた条例内に私は約 120 m ² の土地を所有しております。ここには建築物が無い空き地になっているため固定資産税も高くさらに路線価で徴収されるため高額な固定資産税がかかります。しかし、納税しているという事は国はそこに建物を建てても良いと認めてくれているものと思います。そこに区条例で建築不可となることは心外です。また、その条例を定めた時の議事録もないという事は到底納得できません。国が認めている個人の財産権を侵害していると言われても反論できないと思います。この条例を定めた当時住人の何パーセントの人が賛成したのか、またそれに対する行政の政策はどのようなものだったのか知りたく思い議事録の開陳をお願いいたします。私の希望としては今日にでも一日も早くこの区条例を廃止していただきたく思います。個人の財産に対し制約を課してそのための保証も考えない上から目線の政策に関しては断固反対致します。以上の事よりこの悪条例は一日も早く迅速に廃止していただきたく思います。国から認められた個人の財産権を侵害していること十分に留意していただきたく思います。
18	地区まちづくりに関してはまだまだ勉強不足です。