

西新宿五丁目南エリアまちづくり構想について Q&A

令和8年4月 西新宿五丁目南エリアまちづくり構想運用委員会

まちづくり構想について



Q：西新宿五丁目南エリアまちづくり構想（以下、まちづくり構想）とは？

A：平成28年11月に、検討区域内に土地・建物を所有する方やお住まいの方で構成する「西新宿五丁目まちづくり協議会」（以下「協議会」という。）を設立し、地区の将来像やその実現に向けた方策等の検討を行ってきました。

まちづくり構想とは、今後まちづくりをさらに進めるためのきっかけや、エリア内での動きのある大規模な開発を行う際に、無秩序に開発されないように誘導するための指針となります。（まちづくり構想P.1参照）

Q：まちづくり構想は、法的拘束力があるのですか？

A：まちづくり構想は、地元主体のまちづくりを行う際の指針であり、法的拘束力はありません。あくまで、遵守の努力をお願いするもので、当地区に関わる方が本構想のルールを守っていただきますよう、切にお願い申し上げます。

Q：必要な手続きは？

A：事前協議の対象となる建物を建築される場合には、建築計画が確定する前に、計画の内容について、地元住民及び権利者で構成するまちづくり構想運用委員会（以下「構想運用委員会」という。）との事前協議をお願いします。事前協議にあたっては、チェックシート（様式1）、案内図、配置図、各階平面図、立面図、その他計画がわかる資料等の必要書類の提出をお願いします。

Q：事前協議の対象となる建築物は？

A：高さ10m超又は4階以上（戸建て除外）です。

Q：事前協議はいつ行うのですか？

A：建築確認申請前、かつ、可能な限り計画の早い段階に実施するようお願いいたします。

Q：チェックシートとは？

A：まちづくり構想に示された“災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち”の実現を目指すため、まちづくりの方向性を4つに分けて具体的なチェック項目を定めたシートです。

チェックシートの項目について

方向性①-1

Q：共同化の推進について

A：無接道敷地や狭小敷地など、個別建替えが難しい場合は、共同建替え等を進めていくことを目指しています。段階的に建替えを行いやすくするため、南エリア内部に区画道路が整備されるよう目指しています。（まちづくり構想 P. 8 参照）

方向性①-2

Q：木密地域の再生産の防止について

A：防災性の向上のため、敷地の細分化による木密地域の再生産を防ぐことを目指しています。細分化した敷地に建物を建築すると、建て詰まりを起し、日照や通風が悪くなることや、延焼しやすくなるなど、居住性や防災性が低下します。（まちづくり構想 P. 9 参照）

このため、建築計画は、可能な範囲で隣棟間隔を確保するよう、ゆとりある敷地の利用をお願いします。

方向性②-1

Q：北エリア等で整備された区画道路との連続性について

A：十二社通りや方南通り沿道において大規模な共同建替え等が行われる際に整備される区画道路について、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目指しています。

（まちづくり構想 P. 10 参照）

方向性②-2

Q：歩行者ネットワークの形成として、歩きやすい安全な前面道路について

A：大規模な共同建替え等の敷地内に歩道状空地や遊歩道などが連続するような整備をすることにより、歩行者の安全性と利便性に配慮した歩行者ネットワークの形成を目指しています。（まちづくり構想 P. 11 参照）

このため、看板、のぼり及び駐停車など歩行の妨害となるものが置かれないような計画をお願いします。

方向性②-3

Q：細街路の後退部分の整備について

A：細街路（建築基準法第42号第2項道路）について、建替えの際には、法令等に基づき道路中心線から2mの道路後退を図る必要があります。

（まちづくり構想 P. 11 参照）

こうした細街路では、緊急車両が通行できないことや、災害時の消火・救助活動が遅れるなどの危険性があるため、細街路後退部分においては、道路状整備を行い、危険性を解消するようお願いします。

また、建替えに伴って後退した部分などの道路上には、植木鉢やごみ箱、自転車等の通行の妨げとなるものを置かないようお願いします。

方向性②-4

Q：電柱の移設等について

A：建物の建築に伴い電柱の移設が必要な場合は、可能な範囲で電柱を通行の妨げとならない位置に移設するよう、近隣の方々や管理者と相談をお願いします。

移設に関する技術的な問題や費用については、電柱管理者にご相談をお願いします。

●移設管理者のお問合せ先

N T T 東日本総合受付

TEL：0120-116-000

東京電力パワーグリッド(株)総合受付

TEL：0120-995-007

方向性③-1

Q：みどり・オープンスペース等の確保について

A：共同建替え等に伴い整備される公園や緑地、空地について、エリア内部に「ゆとり」や「うるおい」のある空間の形成を目指しています。

(まちづくり構想 P. 12 参照)

このため、北エリアでの大規模な共同建替え等に伴い整備される公園や広場等と南エリアにおける歩道状空地や区画道路をつなげるようお願いします。また、南エリア内の「うるおい」「やすらぎ」の創出や防火性の向上のため、**生垣やエントランスの樹木等による緑化空間の確保**を目指します。

なお、敷地面積 250㎡以上は、「新宿区みどりの条例」に基づく、緑化計画書の提出が必要となりますので、以下のお問合せ先にご相談をお願いします。

●お問合せ先：新宿区みどり土木部みどり公園課 TEL：03-5273-3924

方向性④-1

Q：管理形態（自主管理・管理会社）連絡先の掲示について

A：十分なごみ置き場や自転車置き場等が設置されていない建築物があり、路上駐輪等の問題につながっていますが、管理者の連絡先がわからず、相談できないことがあります。

このため、建築物には、近隣住民に管理者の連絡先や管理形態（自主管理・管理会社）がわかるよう、可能な限り看板等の掲示を目指します。

なお、地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸（専用面積が30㎡未満の住戸等）が10戸以上の共同住宅（寮、寄宿舎及び長屋を含む）は、「新宿区ワンルーム条例」の対象となります。近隣居住者に対しては、計画に係る内容について説明をし、説明会の開催を求められた場合には説明会の開催をお願いします。ワンルーム条例に該当する場合には、計画書等の届出が必要となりますので、以下のお問合せ先にご相談をお願いします。

●お問合せ先：新宿区都市計画部住宅課 TEL：03-5273-3567

方向性④-2

Q：専用のごみ置き場の設置について

A：十分なごみ置き場等が設置されていない建築物があり、収集日に関係なくごみが出されることにより、回収されずに路上に放置されたごみが見られます。

このため、居住者数を考慮したごみ置き場の確保をお願いします。

方向性④-3

Q：駐輪場等置き場について

A：自転車置き場を利用せずに路上に停めることで、通行の妨げになっている自転車等が見られます。

このため、自転車等を路上に駐車しないよう、居住者数を考慮した自転車（原動機付を含む）及び自動二輪車の置き場等の確保をお願いします。

方向性④-4

Q：門灯・外灯・防犯カメラの設置について

A：防犯の観点から、光量、光の方向及びカメラの角度などを、隣接する建物や往来する歩行者へ配慮の上、門灯、外灯及び防犯カメラの設置に努めることを目指します。

Q：住民説明会の開催について

A：建物の建築に伴うご近所のトラブル（建築紛争）を未然に防ぐため、建築主は近隣関係住民に建築計画や工事計画について、説明会や掲示物等により周知することをお願いします。

まちづくり構想運用委員会からのお願い

○店舗や共同住宅等、それぞれの計画内容により、周辺環境になじむ景観的配慮、駐車（荷捌きを含む）・駐輪の必要台数やマナー、騒音等に関する対策等、建物の竣工後も利用実態に即した整備及び維持管理に努めていただくようお願いしています。

○令和7年4月1日に「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」にて、マンション等を新築するときは、町会・自治会との連絡先を区へ提出することが義務付けられました。構想運用委員会では、町会・自治会との連携に努めていただくよう、周知しています。（詳細は区HPをご覧ください）