

まちづくり協力基準の見直しについて (変更原案)

0. 文言修正・文章修正・体裁リニューアル

1. まちの将来像・変更した地区計画との整合

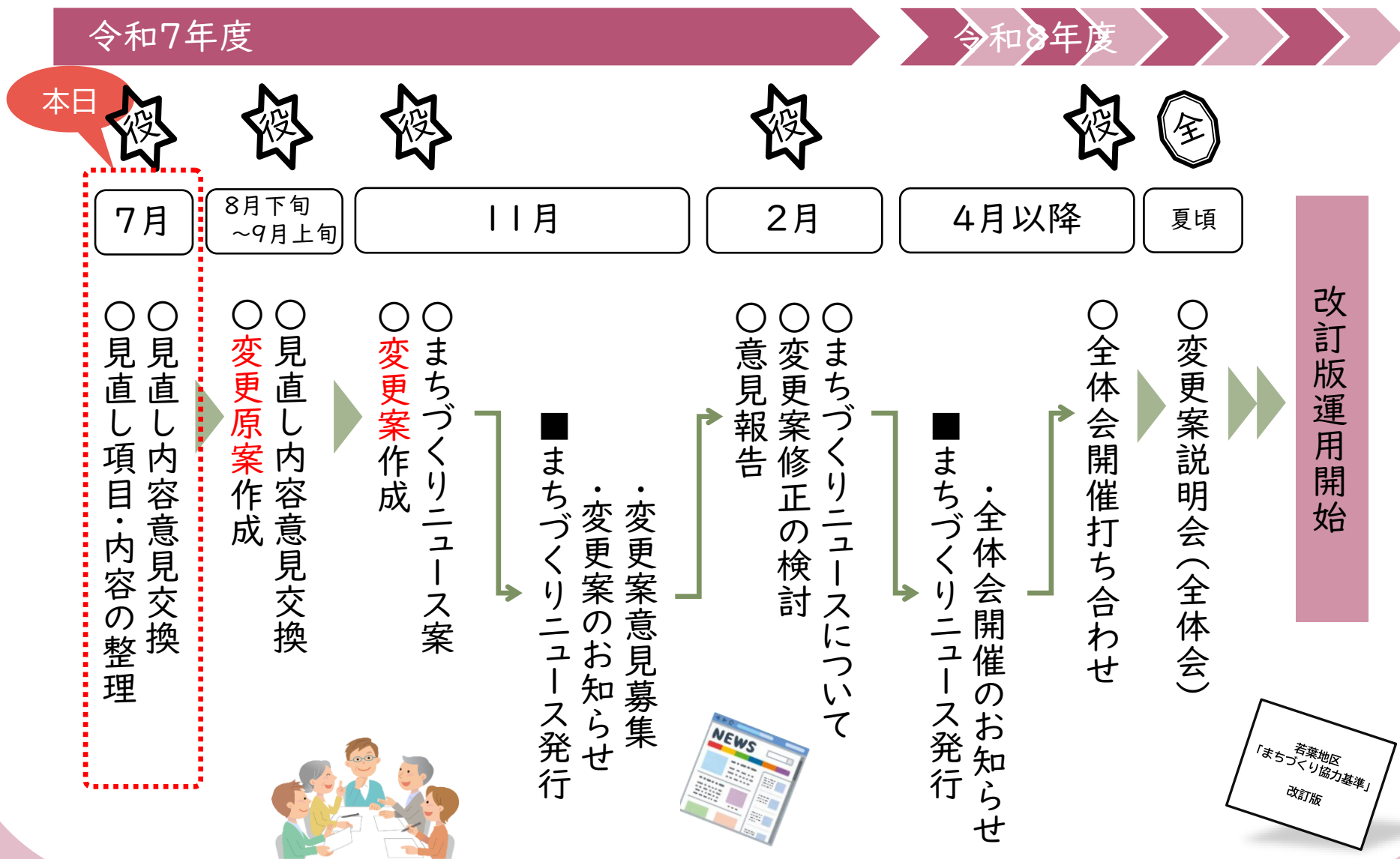
2. これまで出ているご意見等の反映（新たな基準として記載）

3. 区または東京都等の制度にて規制している項目は削除

4. 各基準の適用対象の整理

5. その他

2. 見直し検討の進め方・スケジュール（予定）



変更内容
役員会での意見を
踏まえた変更

- 体裁：A4横版 カラー（ただし、紙印刷は白黒）
- 表紙は体裁に合わせて変更
- 協力基準の名称を「**若葉地区 まちづくり地域ルール**」に名称変更
- 「協力基準」及び「協力基準マニュアル」の2つ体系を「ルール」に一本化

まちの将来像・5つのテーマと目標

現在の内容

まちづくりの目標

- まちの全体のイメージ
懐かしさや暖かみをかもしだす若葉のまち
- 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
- 崖地沿いの空地のイメージ
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

変更原案

まちの将来像・5つのテーマと目標

まちの将来像
～新しい魅力あふれる住みよいまち 若葉～

5つのテーマと目標

若葉通り・区画道路3号



誰もが安全・安心・快適に歩ける道路づくり

建物の不燃化



燃えにくく災害に強い、安全で安心なまち

共同建替え（マンション化）



住み続けられる共同建替えの推進

崖地周辺の防災性



崖地周辺の建替え促進や安全な避難通路の整備

新しいまちの魅力づくり



愛着を持って住み続けられる、新しいまちの魅力づくり



・令和5年6月に策定した「若葉地区 まちの将来像」に合わせる

適用対象

現在の内容

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は、建築計画の内容を若葉地区まちづくり推進協議会に説明をし、若葉地区まちづくり協力基準に基づく協議を行うものとする。
- 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。

★マークの文章は、冊子の中でコラムとして表現します。

変更原案

区域図を入れる
予定

適用対象

- (1) 若葉地区地区計画の区域内において、以下の行為を行おうとする者は、若葉地区まちづくり推進協議会役員会とまちづくり協議を行うものとする。**ただし、崖地沿いの敷地以外の一戸建ての住宅は除く。**

なお、**各ルールごとの適用対象は、それぞれのルールに記載の内容とする。**

- ★ まちづくり協議では、ルールに沿った建築計画となっているかを確認します。協議が終了したら、協議内容報告書（チェックシート）を送付します。地区計画の届出の際、協議内容報告書（チェックシート）を添付してください。

1) 建築物の新築

- ★ 増築、改築、リフォームは、原則まちづくり協議の対象外

- 2) 上記1)の他、**推進協議会会長が、まちの将来像等に影響すると判断した計画。**

・各基準の適用対象の整理

ルール1 計画区域（敷地）の考え方

現在の内容

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) 東西に長い建物形態にならないような区域とする。

協力基準マニュアル

- ① 「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。

変更原案

イラストによる説明
を入れる予定

ルール1 計画区域（敷地）の考え方

【適用対象：(1)全域】

【適用対象：(2)(3)若葉通り沿道】

- (1) 計画地に単独での建替えが困難な敷地や狭小敷地が接している場合は、原則として、当該敷地とともに共同建替えを検討し、合意形成を図ること。

★ 建替えが困難な敷地・狭小敷地とは：

無接道敷地（無接道敷地が連坦して接している場合は、その敷地も含む）や壁面の位置の制限等により単独での建替えが困難な敷地です。そのような敷地が計画地に接している場合、当該敷地の所有者等へ共同建替えへの意向を確認してください。まちづくり協議の際、隣接地の共同建替えへの意向の有無を確認させていただきます。（参考様式：個別建替説明書）

- (2) 若葉通りから崖地までまとまりのある計画区域を原則とする。

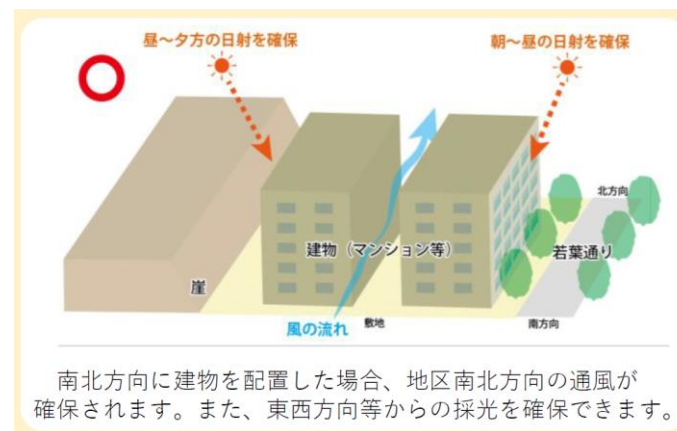
現在の内容

変更原案

(3) 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。

★ 区域の取り方は隣接の建替えに大きな影響を及ぼすため、できるだけ早い時期に役員会と協議して調整を行ってください。

イラストイメージ



- ・ まちの将来像・変更した地区計画との整合
- ・ これまでに出ているご意見等の反映
- ・ 各適用対象の整理

ルール2 若葉通り及び区画道路3号の歩道の考え方

現在の内容

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。
- (2) 歩道は、公道の中1mの部分と、歩道状空地の中2mの部分による合計中3mとする。
 - ① 歩道の民有地の部分と公道の部分とは一体的に整備する。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。

変更原案

ルール2 若葉通り及び区画道路3号の歩道の考え方

【適用対象：若葉通り・区画道路3号沿道】

- (1) 若葉通り・区画道路3号の車道と歩道の整備は、図●のような形状を標準とする。バリアフリーにする。歩道の整備材料については、以下に定める。

★ 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してください。

<歩道の仕上げ>

- ・透水性の材料（レンガ形状）
- ・色はグレー系を基本とし、**周辺の歩道色との調和を図る**
- ・横断勾配1%を標準とする

ここは、みどり土木部へイラストとともに今後確認

- (2) 歩道は、公道の幅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及び壁面後退区域における工作物の設置制限によって生ずる歩道状空地の合計幅とする。

現在の内容

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 歩道の民有地部分と公道部分との区域境は、新宿区が鉈等で表示する。

変更原案

- (3) 歩道の民有地の部分と公道の部分とは一体的に整備する。新宿区と権利者等がそれぞれ整備と管理を行うが、具体的な整備（街路樹等）については新宿区と協議する。

- (4) 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、看板や駐停車など歩行の障害となるような使用は避ける。

以上の整備や管理、使用方法については協議内容報告書（チェックシート）に記述する。

- ・まちの将来像・変更した地区計画との整合
- ・これまでに出ているご意見等の反映
- ・各適用対象の整理

ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建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。

変更原案

イラストによる説明
を入れる予定

ルール3 建替えの際の考え方

【適用対象：若葉通り沿道（敷地面積300㎡未満又は地上2階以下は除く）】

(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。

★ 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、居住環境に配慮した計画としてください。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してください。

- ・ まちの将来像・変更した地区計画との整合
- ・ 各適用対象の整理

ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建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
- 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
- ④ 設備機器等の設置

変更原案

・区または東京都等の制度にて規制している項目は削除
【新宿区景観まちづくり条例】

ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建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。

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。

変更原案

・区または東京都等の制度にて規制している項目は削除
【新宿区ユニバーサルデザイン条例】

ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建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 車が出入りする部分の幅は、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 車が出入りするため、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。

変更原案

イラストによる説明
を入れる予定

ルール3 建替えの際の考え方

【適用対象：全域】

(2) 駐車場及び駐輪場について

- 1) 歩道への駐車及び駐輪を避けるため、計画内容に応じ適切な駐車、駐輪台数を確保する。
- 2) 計画内容に応じ、配送業者用の荷捌き施設を確保するよう考慮する。
- 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。
- 4) 車の出入り前面の歩道部分には、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。

・これまでに出てのご意見等の反映

ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建替えの作法の考え方

(5) 駐輪場について

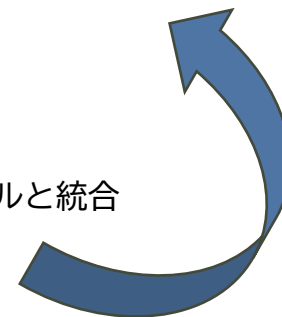
① 全住戸数以上を確保することが望ましい。

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。

変更原案

前ページの駐車場のルールと統合



ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建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。

変更原案

イラストによる説明
を入れる予定

ルール3 建替えの際の考え方

【適用対象：用途が共同住宅であるもの】

(3) ゴミ置き場について

- 1) 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。
- ★ 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、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してください。

・現行のまま

ルール3 建替えの際の考え方

現在の内容

協力基準3 建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。
- ② 大きさを限定する。
- ③ 色・材料をおさえる。
- ④ 数をおさえる。
- 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。

変更原案

・区または東京都等の制度にて規制している項目は削除

【東京都屋外広告物条例】
【新宿区景観形成ガイドライン】
(屋外広告物に関する景観形成ガイドライン)

旧 緑化の考え方

現在の内容

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。

変更原案

・区または東京都等の制度にて規制している項目は削除

【新宿区みどりの条例】

ルール4 崖地沿いの壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保

現在の内容

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。

変更原案

イラストによる説明
を入れる予定

ルール4 崖地沿いの壁面後退空間の考え方及び 避難経路の確保

- 【適用対象：(1)地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）に接する敷地】
- 【適用対象：(2)1)地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）適用除外対象敷地】
- 【適用対象：(2)2)図●の区域】

(1) 崖地沿いの壁面後退空間の考え方

- 1) 崖地沿いの壁面後退による6mの空間部分については、非常時の避難経路として利用できるよう、原則、以下の設置、利用は避けること。

- ① 門・塀・物置・倉庫・室外機等の設置
- ② 駐輪場・駐車場の利用

現在の内容

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、非常時の避難経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。

変更原案

- 2) 崖地沿いの壁面後退空間となる部分において、隣地境界上にやむを得ず塀等を設置する場合は、**役員会と協議を行う。将来、非常時の避難経路として連続した際、避難経路として利用できるように、撤去可能な構造又は避難扉の設置ができるようにしておく。**
対応方法について、協議内容報告書（チェックシート）に記述する。
- (2) 崖地沿いの避難経路の確保
 - 1) 崖地沿いの敷地では、避難ネットワークに配慮した位置に避難経路を設ける。避難経路は、非常時に利用できるように適切に整備し、維持管理を行う。
 - 2) 崖地につながる行き止まり道路沿道の建築物の建替え時には、避難ネットワークに配慮し、避難経路の設置等に努める。

- ・ まちの将来像・変更した地区計画との整合
- ・ 各適用対象の整理

旧 防災の考え方

現在の内容

協力基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。

変更原案

・ 区または東京都等の制度にて規制している項目は削除

ルール5 地域コミュニティ等への配慮

現在の内容

令和7年3月 追加基準

① コミュニティの活性化等に資する空間について

共同住宅の敷地内に地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する空間を整備した場合、その空間の使用や維持管理の方法について、まちづくり推進協議会役員会と協議を行う。

② 崖地沿いの壁面の位置の制限について

・崖地沿いの敷地では、避難ネットワークに配慮した位置に避難通路を設ける。避難通路は、非常時に利用できるように適切に整備し、維持管理を行う。

・崖地沿いに地区計画による壁面の位置の制限が定められていない場合、崖地につながる行き止まり道路沿道の建築物の建替えの時には、避難ネットワークに配慮し、避難通路の設置等に努める。

変更原案

イラストによる説明
を入れる予定

ルール5 地域コミュニティ等への配慮

【適用対象：全域】

(1) 共同住宅の敷地内に地域のコミュニティの活性化や生活利便性の向上に資する空間を整備する場合、その空間の使用や維持管理の方法について役員会と協議を行う。

(2) 共同住宅等については、管理会社の連絡先を表示する。

(3) 建築工事等の際は、近隣の方々に配慮する。

(4) 町会への加入を依頼する。

・これまでに outgoing ご意見等の反映

現在の内容

変更原案

ルールの継承について

以下に記載のルールは、建築物が存在する間、適切に維持管理、保全等を行う必要がある。

区分所有建物の売買の際は、重要事項説明書へルールを記述し、区分所有者へ確実に伝えること。

所有者及び管理者が変更された場合は、新たな所有者及び管理者へルールを継承すること。

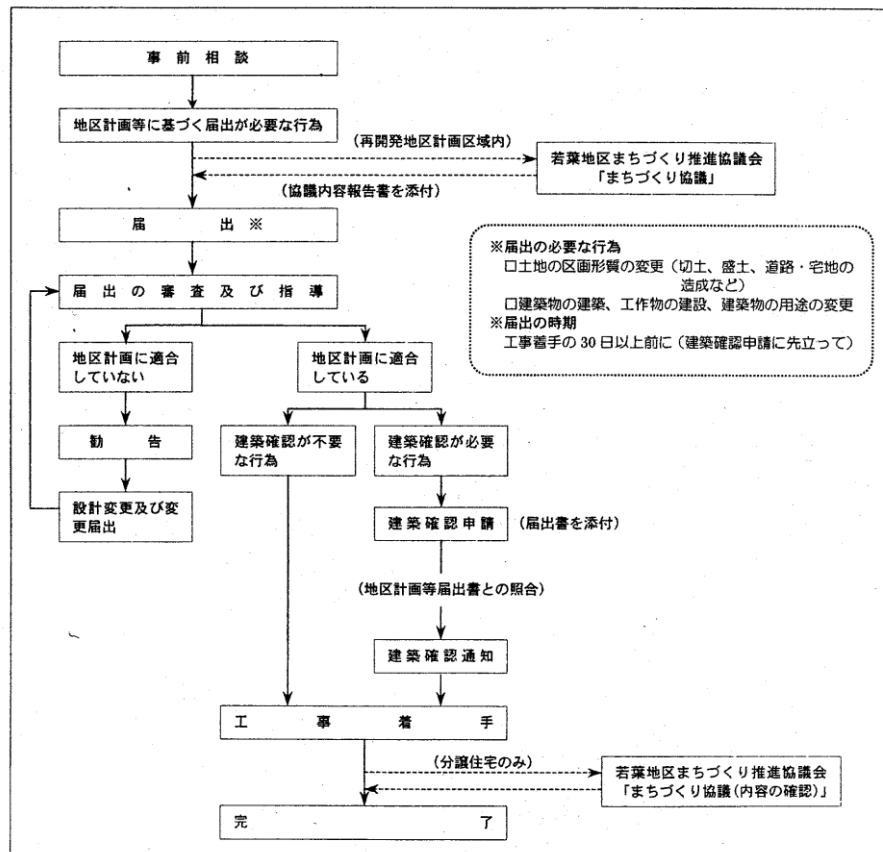
- ・ルール2（4） 歩道の公開性に関するルール
- ・ルール3（2） 駐車場及び駐輪場に関するルール
- ・ルール3（3） ゴミ置き場に関するルール
- ・ルール4 崖地沿いの壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保に関するルール
- ・ルール5 地域コミュニティ等への配慮に関するルール

・これまでにしているご意見等の反映

まちづくり協議の実施時期について（流れ）

現在の内容

再開発地区計画区域内の手続き（届出）について



変更原案

まちづくり協議の実施時期について（流れ）

フローチャートを入れる予定

・ まちの将来像・変更した地区計画との整合