

若葉地区まちづくり協力基準 変更案

令和7年12月1日若葉地区まちづくり推進協議会役員会用

注意事項

変更案を区ホームページで公開するまで、文章及びイラストについて、引き続き洗練します。

若葉地区 まちづくり地域ルール

若葉地区まちづくり推進協議会
令和8年●月

目次

❖ はじめに（改定の背景）	3
❖ まちの将来像・5つのテーマと目標	4
❖ ルールの適用対象・まちづくり協議	5
❖ ルール1 計画区域（敷地）の考え方	6
❖ ルール2 若葉通り及び区画道路3号の歩道の考え方	7
❖ ルール3 建替えの際の考え方	8
❖ ルール4 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方 及び避難経路の確保	11
❖ ルール5 地域コミュニティや住環境への配慮	14
❖ まちづくり協議の実施時期について（流れ）	15

（参考様式）

- ・ 個別建替説明書
- ・ 協議内容報告書（チェックシート）

推進協議会
からのお願い

建物の持ち主等が変わっても、ルールを守ってください！ 18



はじめに（改定の背景）

若葉地区では、安心して快適に住み続けられるまちづくりの実現に向け、地区計画を補完するルールとして、平成12年度「若葉地区まちづくり協力基準」を作成し、以降、若葉通り等の道路拡幅や共同建替え事業が推進されるなど一定の成果を挙げてきました。

しかし、未だ燃えにくい建物への更新が進んでいない、地域のコミュニティが希薄になっているなど、さらなる防災性や住環境の向上が求められています。

このようなことから、令和6年度、新宿区により若葉地区地区計画（以下、「地区計画」という。）の変更が行われました。

若葉地区まちづくり推進協議会（以下、「推進協議会」という。）では、変更した地区計画との整合、また、社会情勢の変化に対応するものとして、地区計画を補完するルールである「若葉地区まちづくり協力基準」を令和8年度見直しを行い、改めて「若葉地区まちづくり地域ルール」（以下、「ルール」という。）として決めました。

若葉地区で建替えや新築をお考えの方は、ルールの趣旨をご理解いただき、ルール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。

令和8年●月

若葉地区まちづくり推進協議会

まちの将来像・5つのテーマと目標

若葉地区では、令和5年度、推進協議会を中心として「若葉地区まちの将来像」（以下、「まちの将来像」という。）をとりまとめました。

「まちの将来像」では、5つのテーマについてそれぞれの目標を定めています。

この「まちの将来像」の実現とともに、さらなる防災性の向上を目指し、令和6年度に街並み誘導型地区計画への地区計画の変更や新たな防火規制の導入が行われました。

本ルールは、安心して快適に住み続けられるまちづくりの実現に向け、「若葉地区地区計画」を補完するルールとして定めたものです。

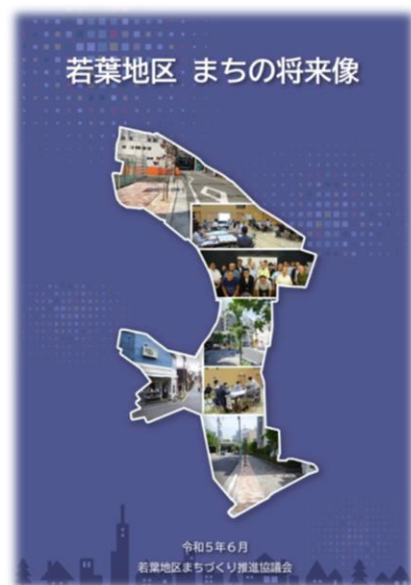
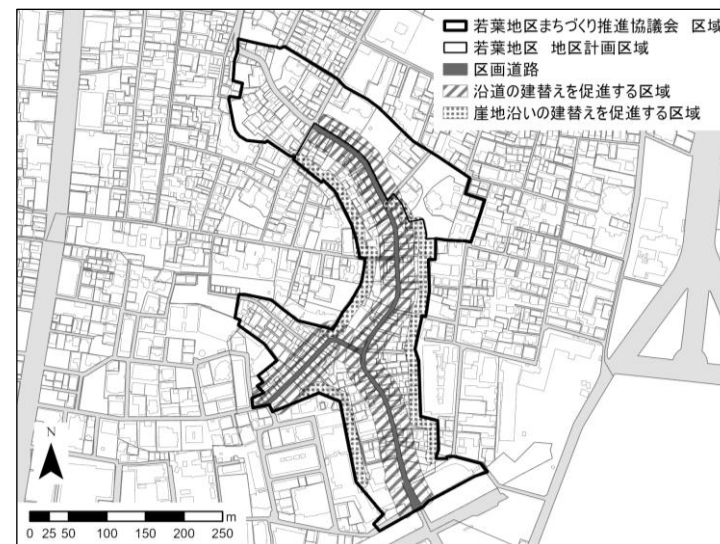
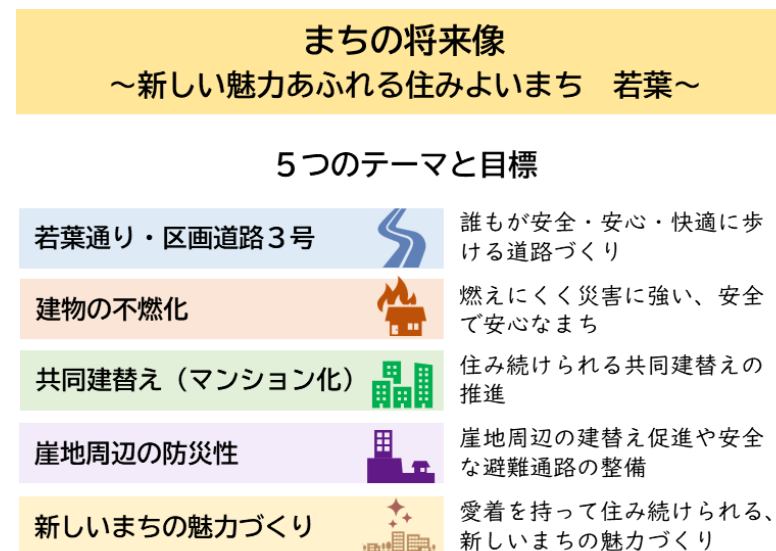


図1 | 「若葉地区まちの将来像」から





ルールの適用対象・まちづくり協議

(1) ルールの適用対象

地区計画区域内における、建築物の新築（建築基準法第2条第1項第13号の規定による。）。

(2) まちづくり協議

1) まちづくり協議とは、建築計画がルールに沿った計画となっているか、協議内容報告書（チェックシート）及び建築計画の図面等を基に推進協議会役員会（以下、「役員会」という。）と協議を行うものをいう。

2) 協議内容報告書（チェックシート）は、地区計画の届出の際、議事録とともに添付すること。

(3) まちづくり協議の適用対象

1) まちづくり協議の適用となる対象は、以下に掲げるもの。

① (1) ルールの適用対象に定義しているもの。ただし、一戸建ての住宅を除く（4号壁面線※に接する敷地以外）。

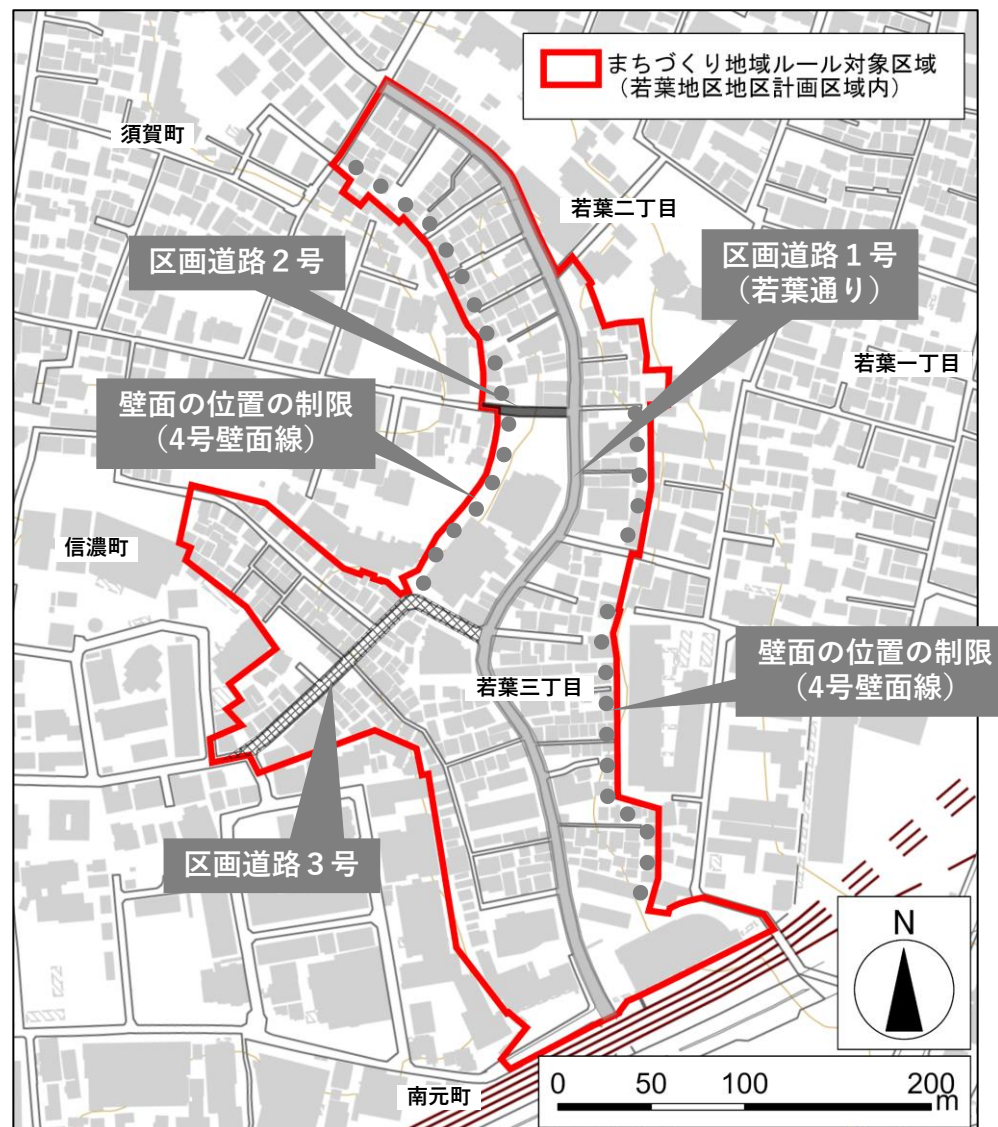
② その他、推進協議会会長が、まちの将来像等に影響すると判断したもの。

※ 4号壁面線；地区計画における「壁面の位置の制限」のうち、崖地沿いの敷地に対する制限です。

Point!

★増築、改築、リフォームは、原則ルール及びまちづくり協議の対象外です。

図2 | ルール適用対象区域





ルール1 計画区域（敷地）の考え方

適用対象：右図①及び②の範囲

- (1) 原則として、右図①の範囲は、若葉通りから崖地まで、右図②の範囲は、若葉通りから西側道路まで、まとまりのある区域として共同化を検討すること。その際、南北に長い棟を2棟連結して配置することが可能となる区域として検討すること。（図3参照）

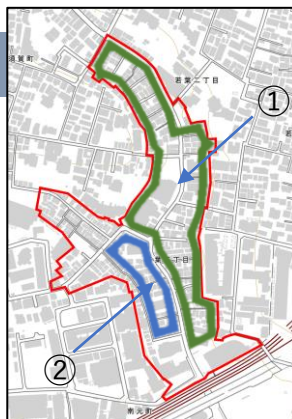
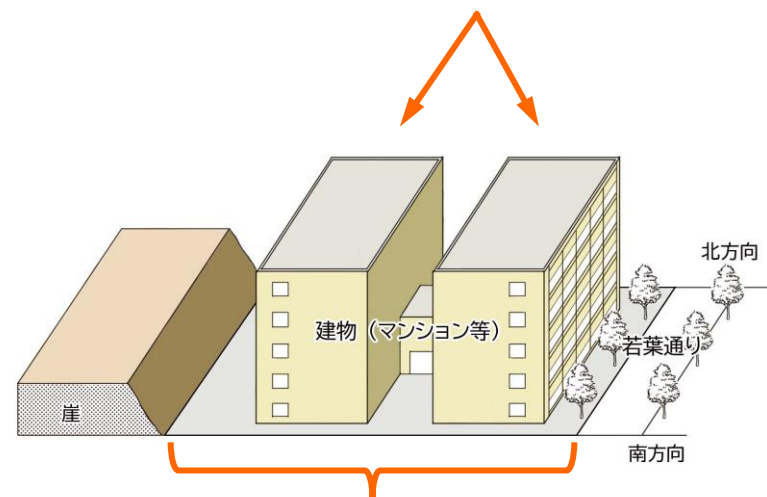


図3 | 若葉通り沿道の共同建替えにおける
計画区域（敷地）の考え方

南北に長い棟を2棟連結して配置することが可能となる区域とする



若葉通りから崖地までまとまりのある区域を原則とする
〈範囲①の事例〉

適用対象：地区全域

- (2) 計画地に無接道敷地が接している場合（無接道敷地が連坦している場合、その敷地も含む。）、原則として、当該敷地とともに共同化を検討すること。

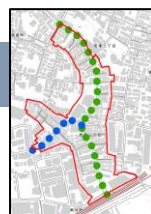
Point!

★無接道敷地が接している場合、共同化の検討をお願いします。個別建替又は一部の敷地のみの共同化の場合、個別建替説明書により、隣接地の共同化への意向の有無を確認させていただきます。



ルール2 若葉通り及び区画道路3号の歩道の考え方

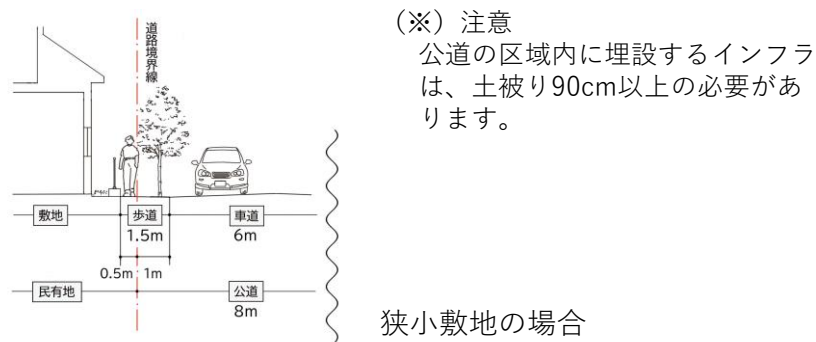
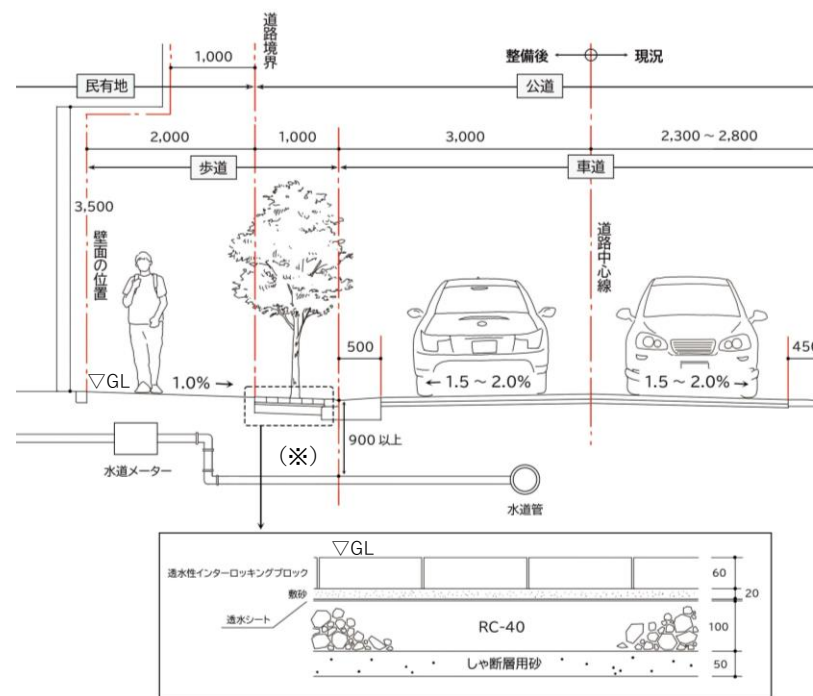
適用対象：若葉通り・区画道路3号沿道



- (1) 若葉通り・区画道路3号の歩道は、公道部分と民有地の歩道状空地部分とし、標準的な断面形状を図4に示す。
- (2) 歩道の仕上げは、以下のとおりとする。
 - ・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
- (3) 歩道は、公道部分と民有地の歩道状空地部分が不揃いとならないよう考慮すること。なお、具体的な整備について新宿区と協議すること。
- (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、看板の設置や駐停車など歩行の障害となるような使用は避ける。また、バリアフリーに配慮する。

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

図4 | 若葉通りと区画道路3号の断面図
～標準的な例～





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 (図5 参照)

- 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。

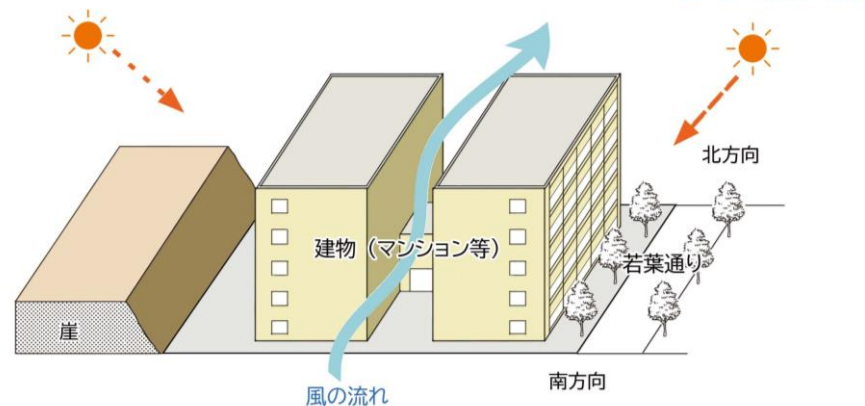
Point!

★若葉地区は、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な地区です。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。南北に長い棟の向きとし、2棟を連結する建築物としてください。

図5 | 建物配置の考え方



昼～夕方日照を確保





ルール3 建替えの際の考え方

適用対象：地区全域



(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。(図6左参照)
- 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。(図6右参照)
- 3) 若葉通り・区画道路3号に面する駐車場の出入りは、交通上の安全を確保するため、車等の出入りする幅を最小限とする。
- 4) 歩道部分には、歩行者の障害になるような段差や車路スロープは設けないものとする。(図7参照)

図6 | 駐車場・駐輪場配置の考え方

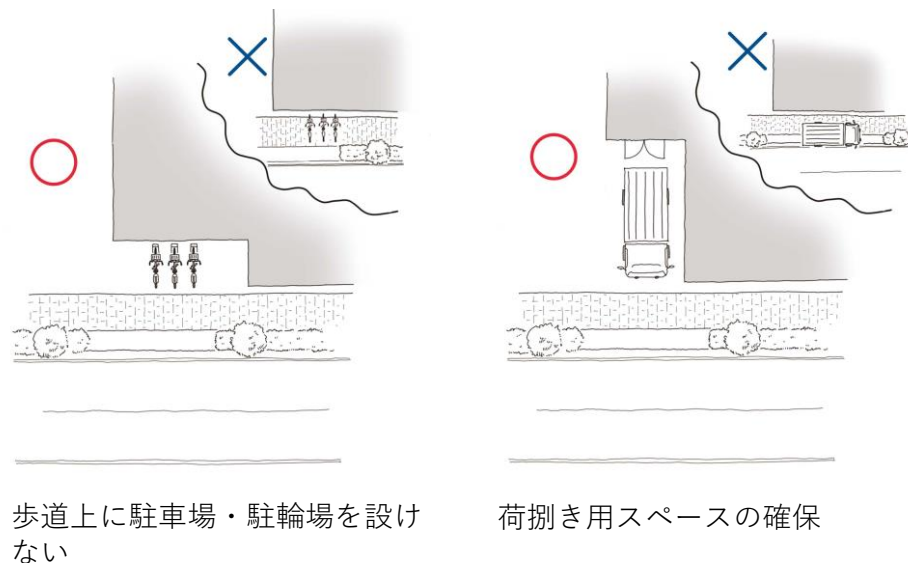
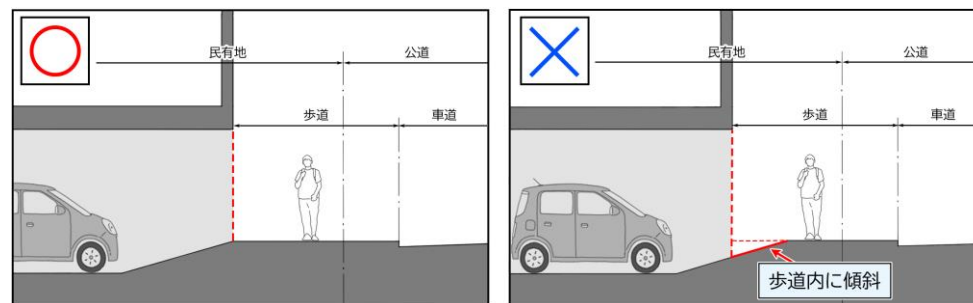


図7 | 歩道部分における車の出入口の考え方



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

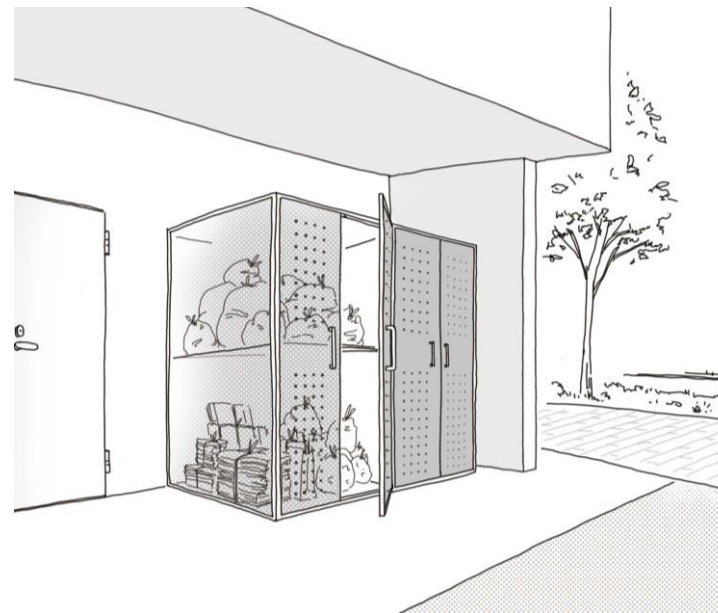
(3) ゴミ置き場について

- 1) ゴミ置き場を設置する。
- 2) 若葉通り、区画道路 2 号及び 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。(図 8 参照)

Point!

★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。

図 8 | ゴミ置き場について



若葉通り・、区画道路 2 号及び 3 号からゴミが見えないようにする



ルール4 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保

適用対象：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



(1) 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方

1) 幅6mの壁面後退空間については、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。
(図9参照)

- ①門・塀・物置・倉庫・室外機等の設置
- ②駐輪場・駐車場の利用

2) 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、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。（図10参照）

図9 | 壁面後退空間には置かないもの

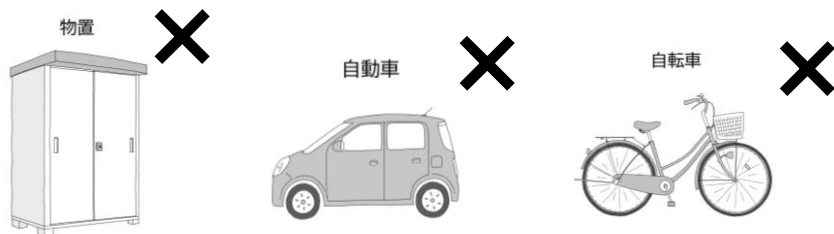
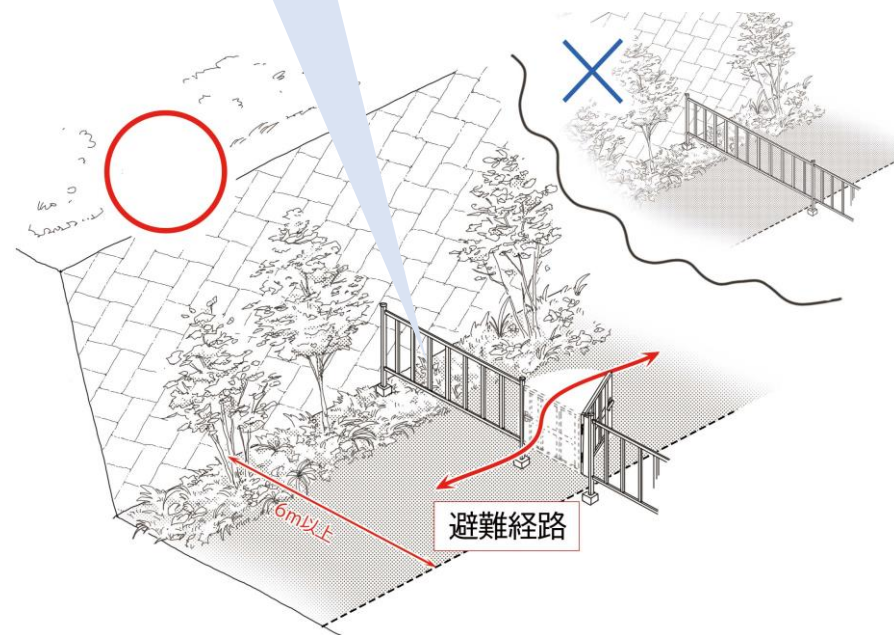


図10 | 壁面後退空間のイメージ

塀等は設置しない。
暫定処置としてやむを得ず設置する場合は、役員会と協議を行って下さい。





ルール4 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保

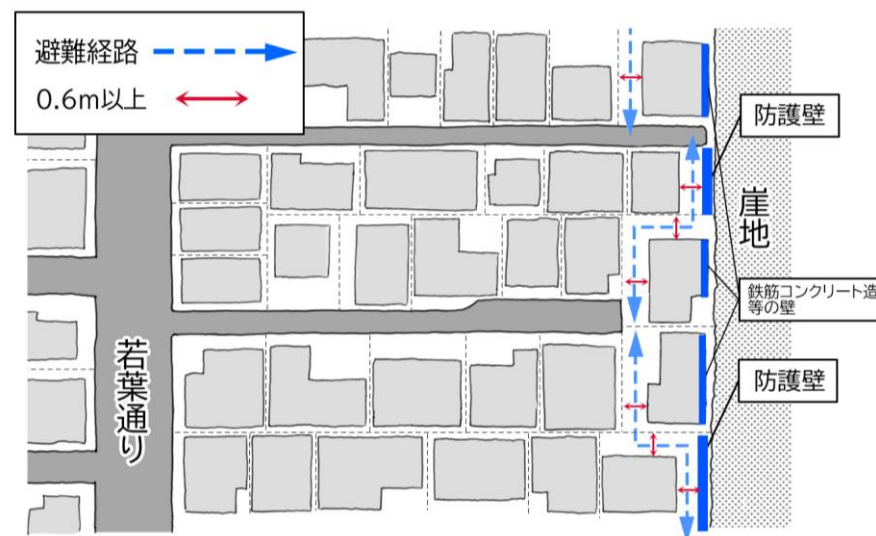
適用対象：地区計画による壁面の位置の制限
（4号壁面線）沿いの適用除外対象
敷地



（2）避難経路の確保①

- 1）地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）適用除外対象敷地においては、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。（図11参照）なお、維持管理の方法については、協議内容報告書（チェックシート）に記述すること。

図11 | 避難ネットワークのイメージ①



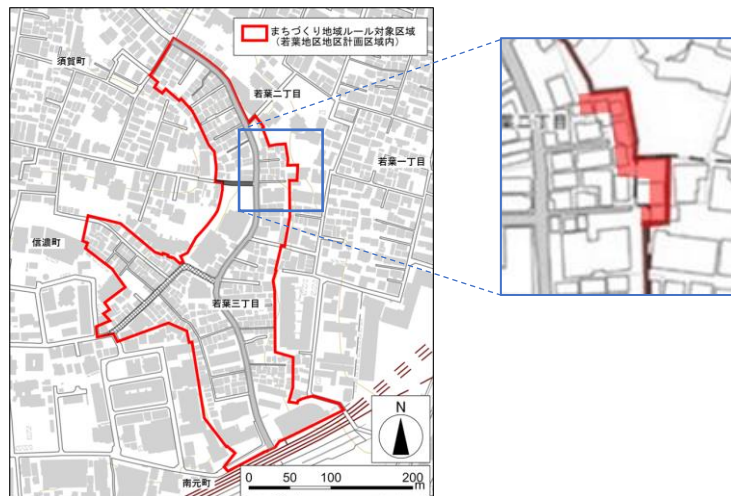


ルール4 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保

適用対象：図示の区域

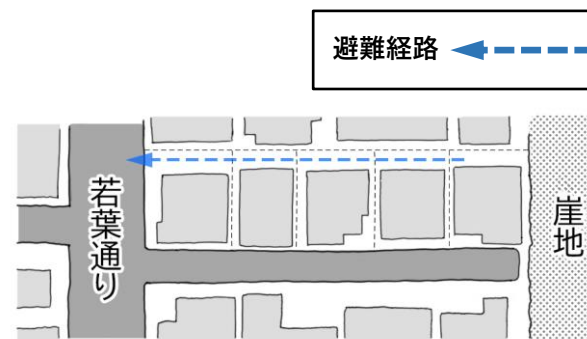
（3）避難経路の確保②

- 1) 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。（図12参照）



対象箇所 の位置

図12 | 避難ネットワークのイメージ②



避難ネットワークのイメージ



ルール5 地域コミュニティや住環境への配慮

適用対象：地区全域



- (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。（図13参照）なお、維持管理等の方法については、協議内容報告書（チェックシート）に記述すること。
- (2) 建築工事等の際は、近隣の方々に配慮する。
- (3) 共同住宅等については、管理会社等の連絡先を表示する。
- (4) 町会への加入依頼に協力する。



一般利用が可能な広場状空地

図13 | 地域コミュニティの
活性化等に資する空間のイメージ



近隣住民を対象とした集会所



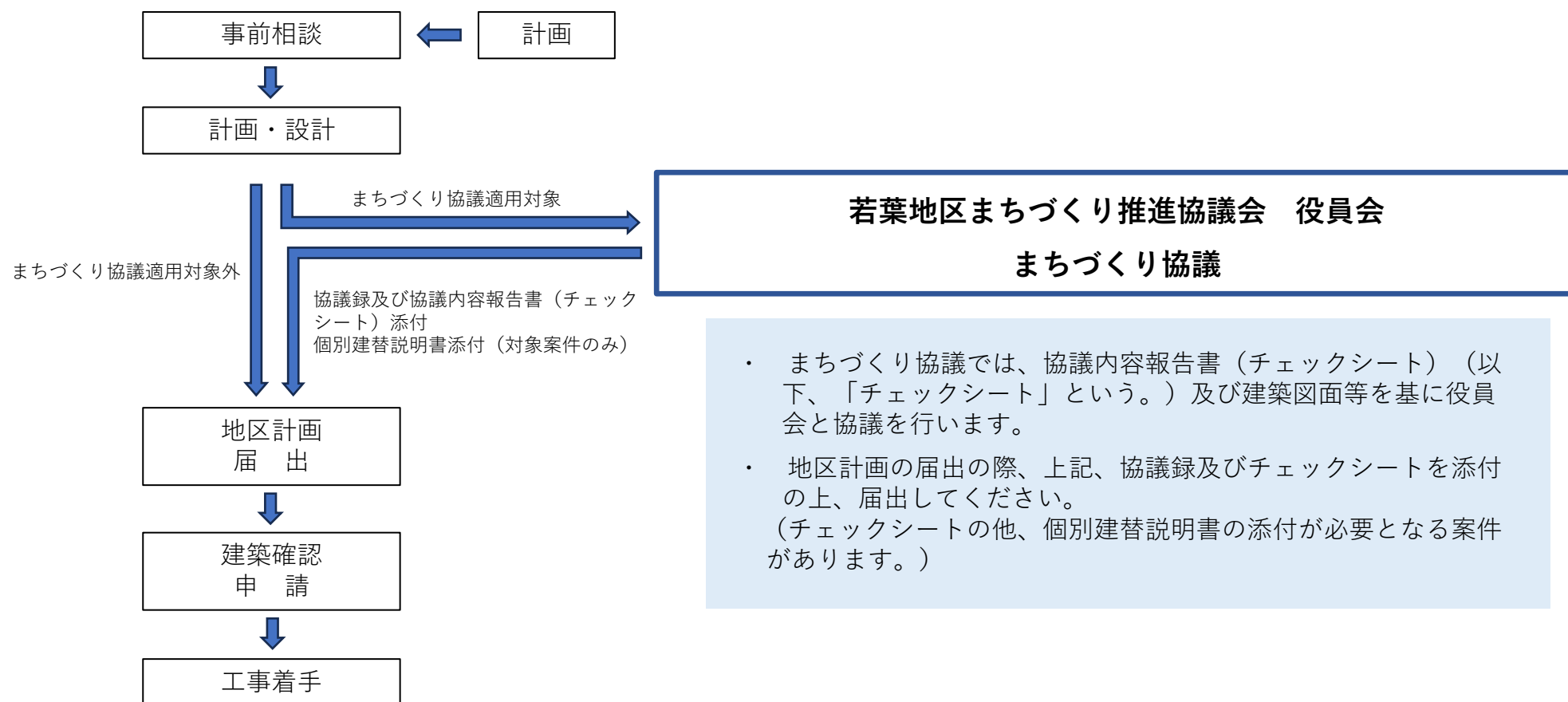
日用品の販売を主たる目的とする店舗



まちづくり協議の実施時期について（流れ）

- まちづくり協議では、ルールに沿った計画内容かどうか計画の段階で役員会と協議を行います。
- まちづくり協議の適用対象とならない場合であっても、ルールの適用対象となるのでルールを順守するようにお願いします。

図14 | まちづくり協議の流れ





※参考様式

【個別建替説明書】

本説明書は、建築敷地に無接道敷地が接している場合に必要となります。

令和 年 月 日

個別建替説明書

若葉地区まちづくり推進協議会会長 あて

住 所 _____

建築主 氏 名 _____

建築場所 新宿区 _____

当該地は、若葉地区地区計画の区域内であり、共同建替えを推進している地区であることは理解しています。できれば、隣接地とともに共同建替えを行いたいところではありますが、隣接地の皆様が同時に建替えを行う状況にないため、やむを得ず（個別・一部の敷地のみの共同化）での建替えを計画、実施することになりました。隣接地の共同建替え意向は別紙のとおりです。

なお、将来、共同建替えの計画が進んだ場合には、積極的に事業参加したいと考えています。

【個人情報のため取り扱い注意】

意向確認した範囲の位置図を添付してください。（建物の番号を記載してください。）

別紙

以下の隣接地に対し、共同建替えの参画を求めました。各隣接地の意向については、以下のとおりです。

建物番号	位置(住所)	共同建替えの意向	意向確認日
①		あり・なし	令和 年 月 日
②		あり・なし	令和 年 月 日
③		あり・なし	令和 年 月 日
④		あり・なし	令和 年 月 日
⑤		あり・なし	令和 年 月 日
⑥		あり・なし	令和 年 月 日
⑦		あり・なし	令和 年 月 日

上記、意向確認の実施者

氏 名 _____

住 所 _____

【個人情報のため取り扱い注意】



※参考様式

【協議内容報告書（チェックシート）】

若葉地区まちづくり地域ルール 協議内容報告書（チェックシート）			
建築計画の補元			
【建築場所】 新宿区若葉〇丁目〇〇番〇〇			
【建築主名】 若葉太郎・若葉次郎			
【設計者名】 株式会社 若葉設計一級建築士事務所			
【用途】		【構造】	造
【階数】 地上〇〇階／地下〇〇階		【延べ床面積】	m ²
		適用対象の有無	チェック欄
ルール1：計画区域（敷地）の考え方			
図のゾーン	(1)原則として、若葉通りから①崖地まで②西側区道までまとまりのある区域として共同化を検討すること。	対象・対象外	
全域	(2)無接道敷地が接している場合、原則として、当該敷地とともに共同化を検討すること。	対象・対象外	
事業者説明欄			
ルール2：若葉通り及び区画道路3号の歩道の考え方			
若葉通り・区画道路3号沿道	(1)～(4)歩道の整備及び公開性 ・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 (整備・管理・使用方法について記述)	対象・対象外	
事業者説明欄			
ルール3：建替えの際の考え方			
若葉通り沿道（※1）	(1)建物配置について ・2棟連結型の建築計画	対象・対象外	
事業者説明欄			
全域	(2)駐車場及び駐輪場について ・計画内容に応じた適切な駐車、駐輪台数の確保 ・計画内容に応じた配送業者用の荷捌き施設の確保 ・駐車場などの車の出入りは最小限 ・前面の歩道部分には、段差や傾斜は設けない	対象・対象外 対象・対象外 対象・対象外 対象・対象外	
事業者説明欄			

共同住宅	(3)ゴミ置き場について ・ゴミ置き場を設置する ・若葉通り、区画道路2・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	対象・対象外 対象・対象外	
事業者説明欄			
ルール4：地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保			
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	(1)壁面後退空間の考え方 1) 6 mの空間部分は、原則、以下の設置、利用は避けること。 ・門・塀・物置・倉庫・室外機等の設置 ・駐輪場・駐車場の利用 2) 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、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。	対象・対象外 対象・対象外	
事業者説明欄 (隣地境界上に塀等を設置する場合の対応方法について記述)			
地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線：崖地沿いの敷地）沿いの適用除外対象敷地	(2)崖地沿いの避難経路の確保① 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。	対象・対象外	
事業者説明欄 (避難経路の維持管理の方法について記述)			
限定範囲	(3)崖地沿いの避難経路の確保② 1) 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。	対象・対象外	
事業者説明欄			
ルール5：地域コミュニティや住環境への配慮			
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、管理会社等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。	対象・対象外 対象・対象外 対象・対象外 対象・対象外	
事業者説明欄 (空間の使用や維持管理の方法について記述)			
【協議日】 令和 年 月 日			

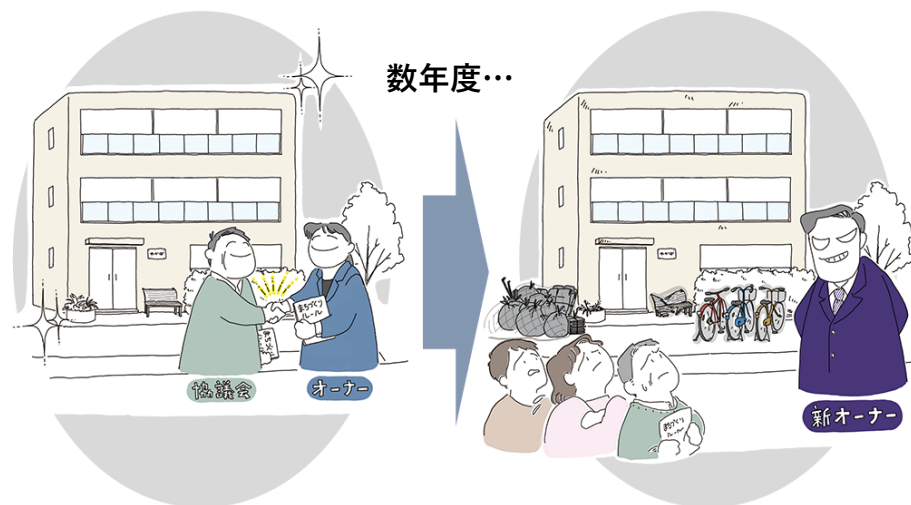
建物の持ち主等が変わっても、ルールを守ってください！

私たちまちづくり推進協議会では、平成12年以来、まちづくり協議を通じ、地区内の建物が適切に建てられ、また適切に管理されるよう、建築主等の方にお願ひしてきました。これにより、安心して快適に住み続けられるまちづくりは、少しずつ実現に向かってきています。

ところが近年、そうした建物の所有者や管理者が変わると、それまでお願ひしてきたルールが守られないケースが増えていきます。

私たちのまちをより良くしていくためには、建物の適切かつ継続的な管理が不可欠です。右に示す通り、ルールの継承をお願ひします。

図14 | ルールが継承されないと・・・



お願ひしたいこと

- (1) 本ルールのうち、特に以下に記載のルールは、建築物が存在する間、継続的に順守し、建物の維持管理、保全等を適切に行うこと。
 - ✿ 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 : 地区計画による壁面の位置の制限 (4号壁面線) の壁面後退空間の考え方に関するルール
 - ✿ ルール5 : 地域コミュニティや住環境への配慮に関するルール
- (2) 売買の際、重要事項説明書等へルールを記述し、買主へ確実に伝えること。
- (3) 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。

【メモ】

若葉地区 まちづくり地域ルール

令和 8 年 ● 月

若葉地区まちづくり推進協議会

【問合せ先】

若葉地区まちづくり推進協議会 事務局：

新宿区都市計画部防災都市づくり課 TEL03-3209-1111（代表）