


# 若葉地区まちづくり協力基準 変更案

# 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7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	16
・ 若葉地区まちづくり地域ルールチェックシート	17
 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を図るとともに、社会情勢の変化にも対応するため、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年度に見直しを行い、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。

若葉地区で新築や建替えをお考えの方は、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7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、「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

## 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

# 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、適用対象の新築を行おうとする者（以下、「事業者等」という。）が若葉地区まちづくり地域ルールチェックシート（以下、「ルールチェックシート」という。）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) ルールチェックシートは、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

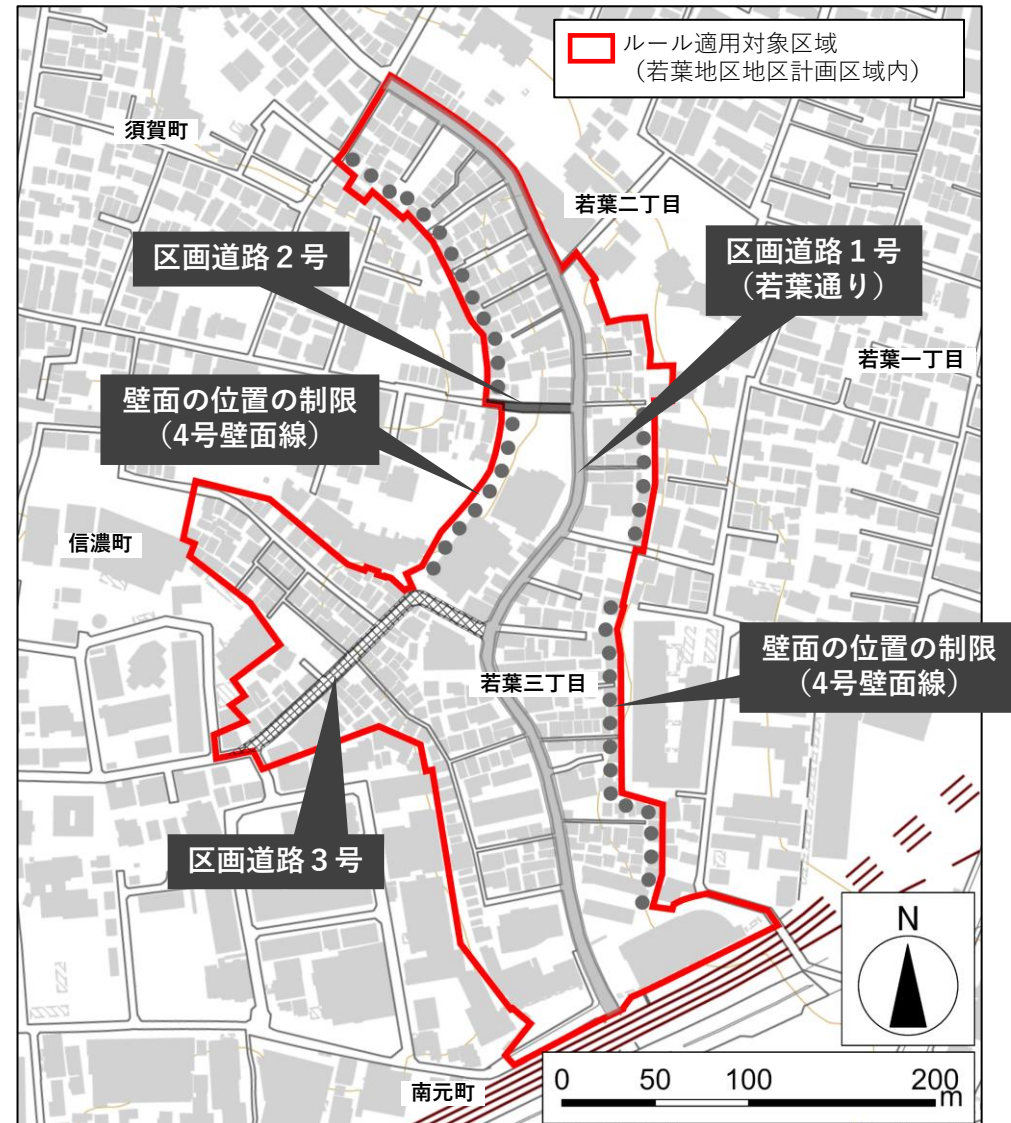
- 1) まちづくり協議の適用となる対象は、以下に掲げるもの。
  - ① (1) ルールの適用対象に定義しているもの。ただし、一戸建ての住宅を除く（4号壁面線※に接する敷地以外）。
  - ② その他、推進協議会会長が、まちの将来像等に影響すると判断したもの。

※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）

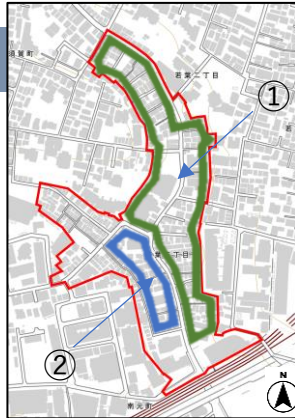


図3 | 若葉通り沿道の共同建替えにおける計画区域（敷地）の考え方

## 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。

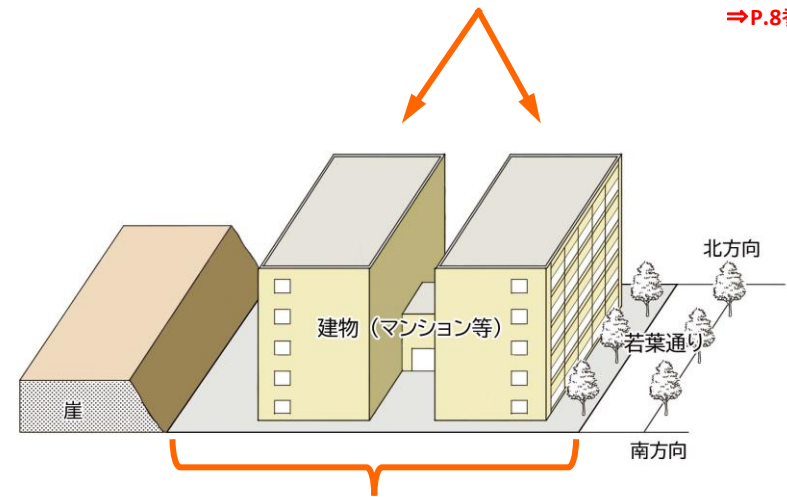
### Point1

★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共同化の場合、個別建替説明書（P.16参照）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。

### Point2

★計画区域（敷地）の考え方は、隣接の建替え等に大きな影響を及ぼすため、出来る限り早い時期に推進協議会との協議をお願いします。

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  
⇒P.8参照

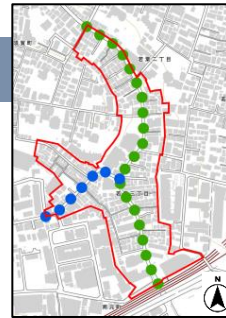


若葉通りから崖地までまとまりのある区域を原則とする  
〈範囲①の事例〉



## ルール2 若葉通り及び区画道路3号の歩道の考え方

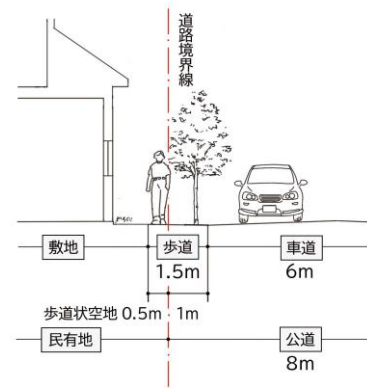
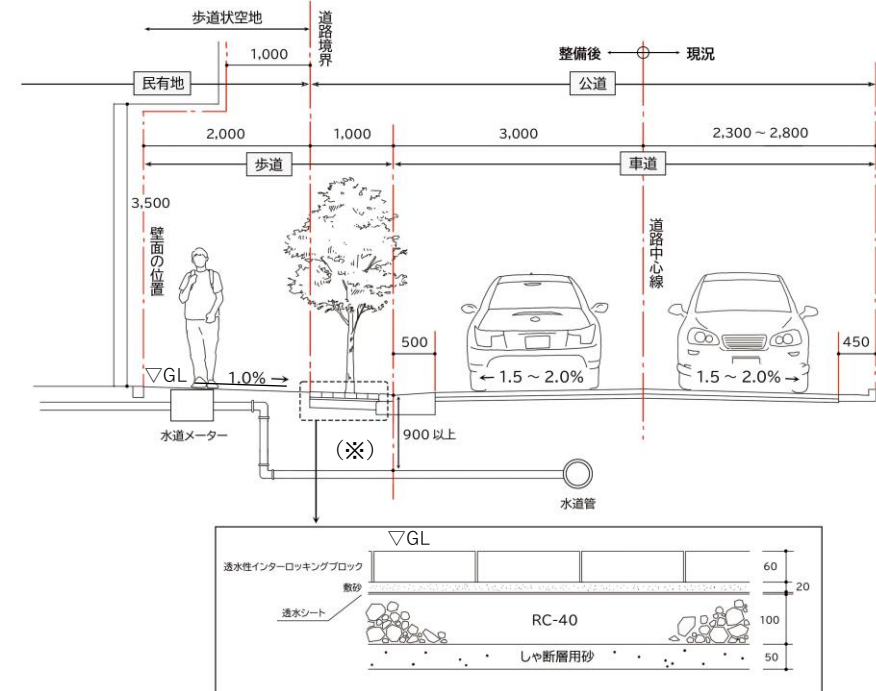
適用対象：若葉通り・区画道路3号沿道



- (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について舗装面の高さ（レベル）に段差が生じないように考慮すること。なお、具体的な整備については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確保し、門・塀を設置して囲い込むことや、看板の設置や駐停車など歩行の妨げ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ルールチェックシート(P.17参照)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～

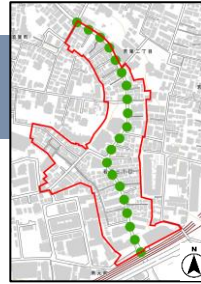


(※) 注意  
公道の区域内に埋設するインフラは、土被り90cm以上の必要があります。

狭小敷地の場合  
※道路拡幅後の敷地面積が30㎡未満または奥行き5m未満の場合、壁面後退は0.5m以上とする。  
(地区計画適用除外)

# 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)

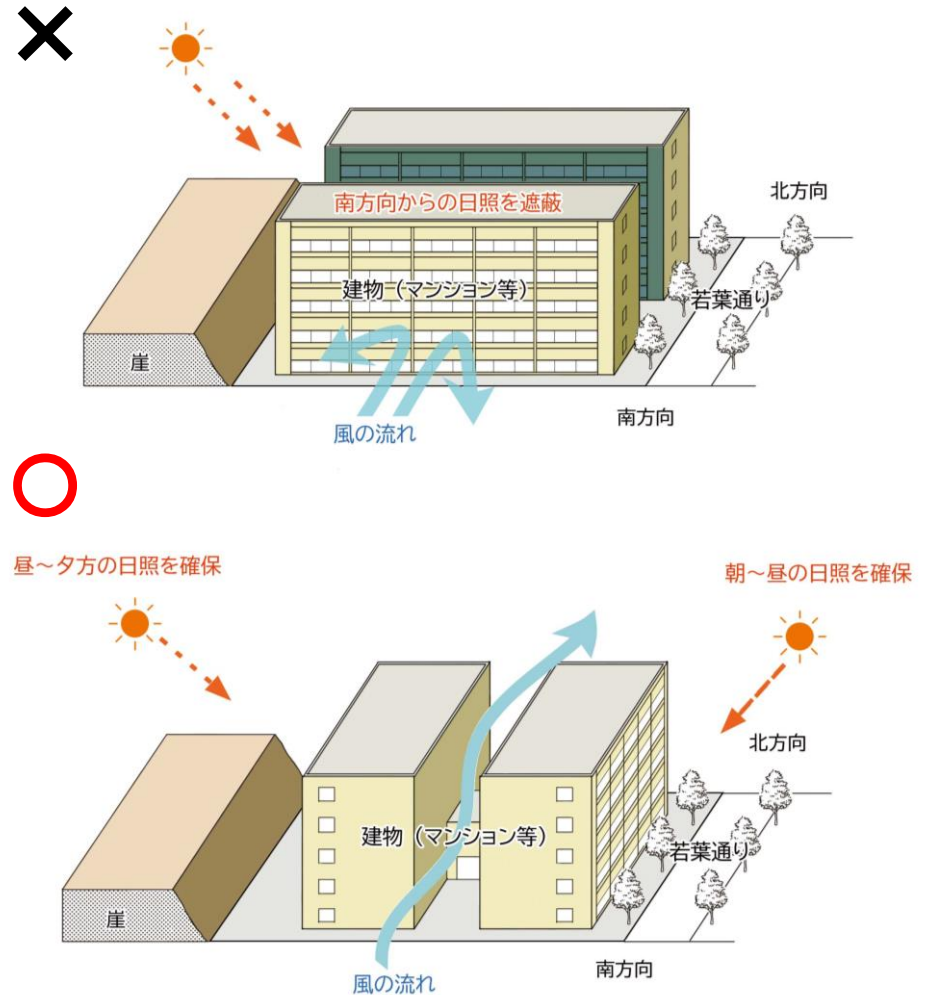


- (1) 建物配置について (図5 参照)
  - 1) 東側と西側の2つの棟をブリッジ (渡り廊下) で結ぶ2棟連結型の可能な建築計画とする。
  - 2) 住戸は、東側と西側からの採光を主とする配置とする。
  - 3) 中路地 (2棟の間の空間) によって、住戸の通風・採光を確保する。

### Point!

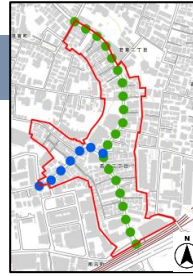
★若葉地区は、日影規制の対象外の区域となることから高度利用が可能な地区です。単に高度利用するだけでなく、居住環境に配慮した計画としてください。南北に長い棟の向きとし、2棟を連結する建築物としてください。

図5 | 建物配置の考え方



# ルール3 建替えの際の考え方

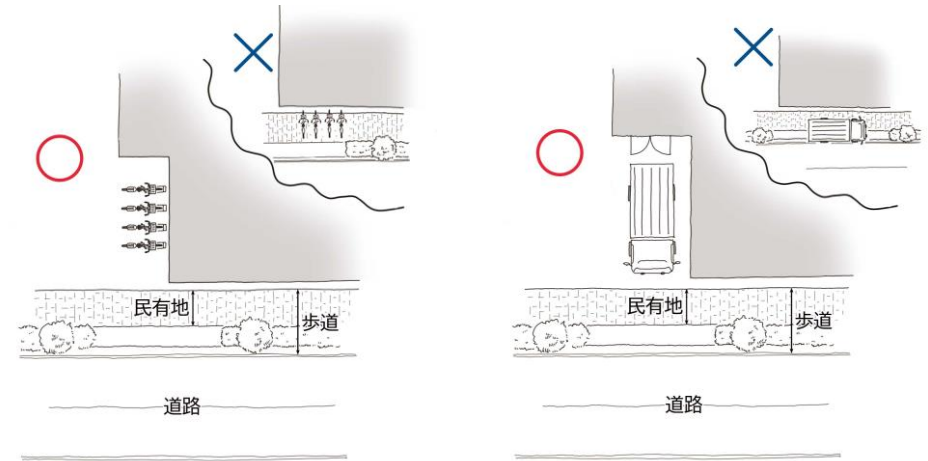
適用対象：地区全域



## (2) 駐車場及び駐輪場について

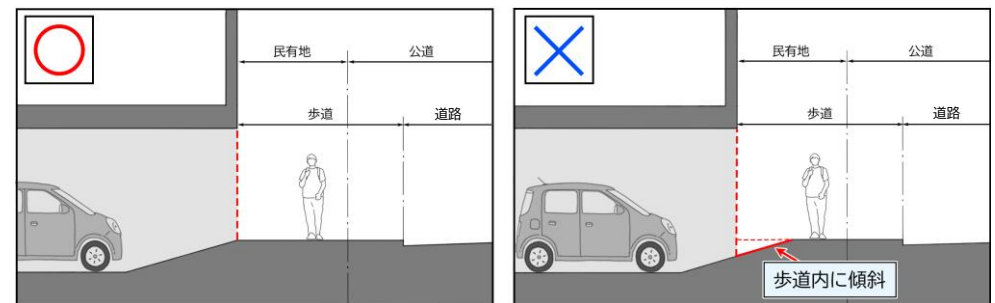
- 1) 歩道への駐車及び駐輪を避けるため、計画内容に応じ適切な駐車、駐輪台数を確保する。  
(図6左参照)
- 2) 計画内容に応じ、配送業者用の荷捌き施設を確保するように考慮する。(図6右参照)
- 3) 若葉通り・区画道路3号に面する駐車場の出入りは、交通安全を確保するため、車等の出入りする幅を最小限とする。
- 4) 歩道部分には、歩行の妨げとなる段差や車路スロープは設けないものとする。(図7参照)

図6 | 駐車場・駐輪場配置の考え方



歩道上に駐車場・駐輪場を設けない 荷捌き用スペースの確保

図7 | 歩道部分における車の出入口の考え方



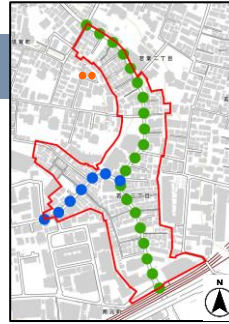
歩道部分に傾斜等を設けない

## ルール3 建替えの際の考え方

適用対象：用途が共同住宅等※であるもの

(3) ゴミ置き場について

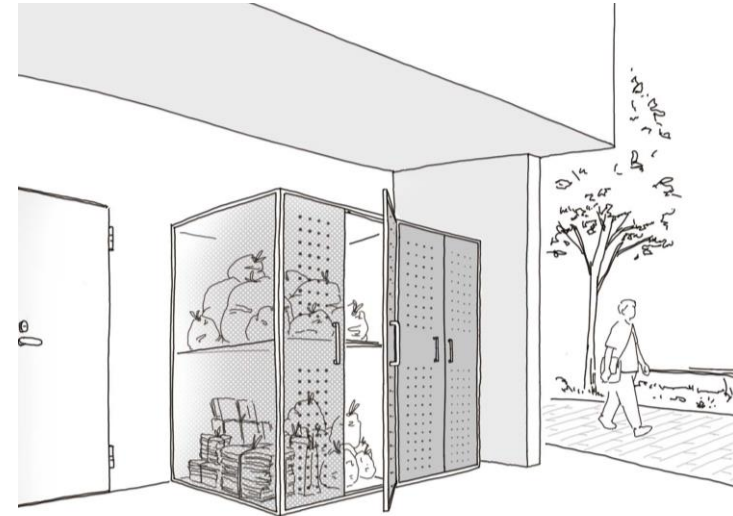
- 1) ゴミ置き場を設置する。
- 2) 若葉通り、区画道路2号及び3号からは直接ゴミ置き場の中のゴミが見えない形状とする。(図8参照)



Point!

★ゴミ収集は、指定日と指定場所が決まっており、共同住宅等の場合、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

※共同住宅等：共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの。



# 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の適用となる敷地（4号壁面線※）



(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) 隣地境界線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（蹴破り可能な仕切り壁等）としておくこと。（図10参照）対応方法について、ルールチェックシート（P.17参照）に記述する。

図9 | 壁面後退空間には置かないもの

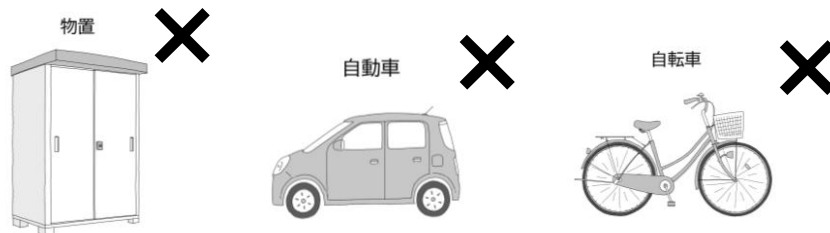
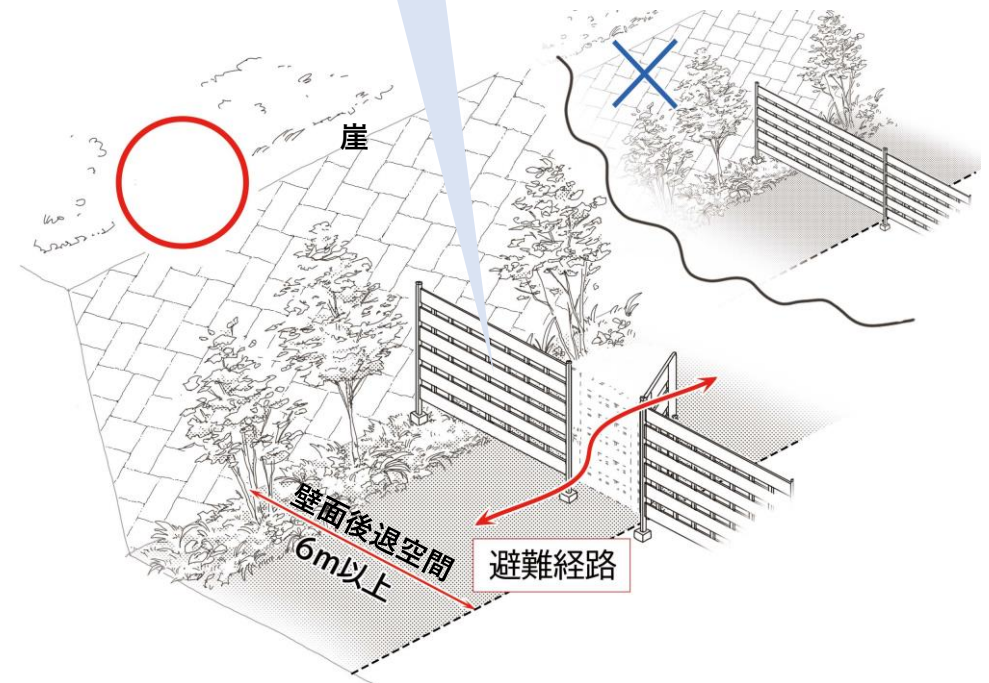


図10 | 壁面後退空間のイメージ

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。

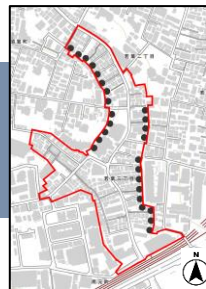


※4号壁面線：地区計画における「壁面の位置の制限」のうち、崖地沿いの敷地に対する制限です。



# 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

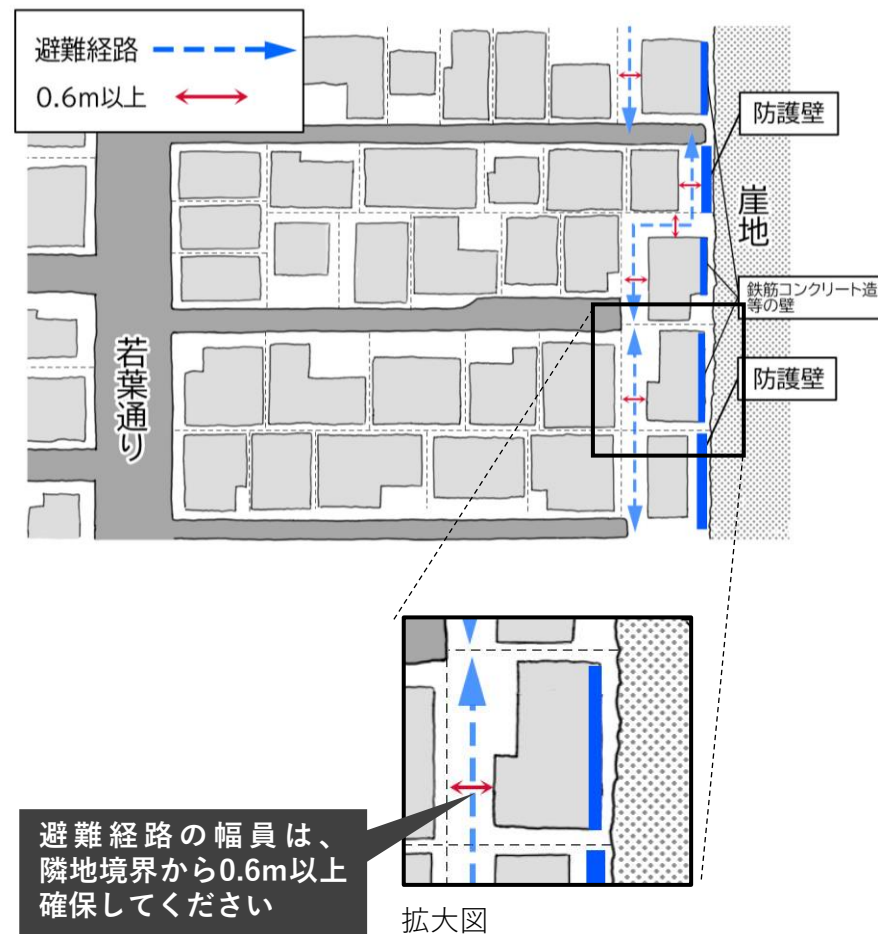
適用対象：地区計画による壁面の位置の制限  
4号壁面線※沿いの適用対象外となる敷地



## (2) 避難経路の確保

- 1) 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）適用対象外となる敷地においては、周囲と連続性のある避難ネットワークが形成できるよう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、ルールチェックシート（P.17参照）に記述すること。

図11 | 避難ネットワークのイメージ①



※ 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。

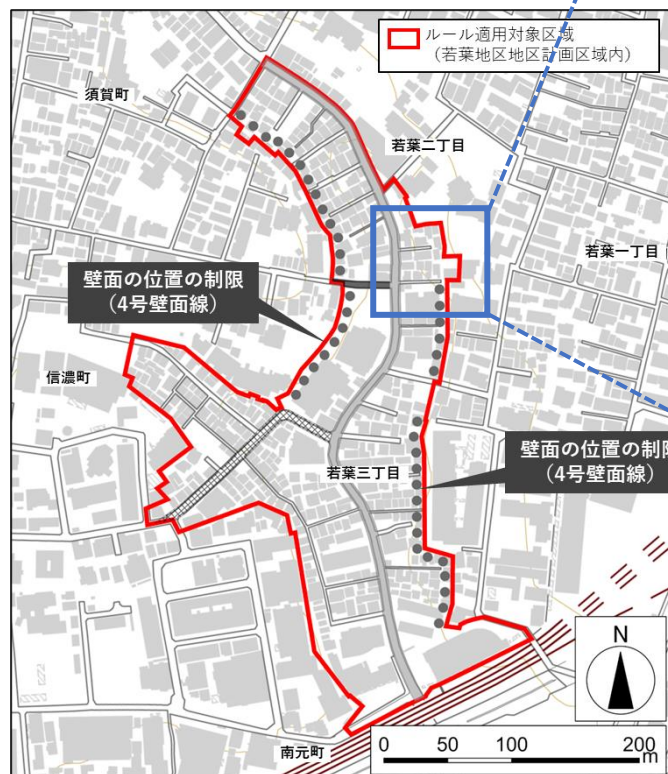


# ルール4 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）の壁面後退空間の考え方及び避難経路の確保

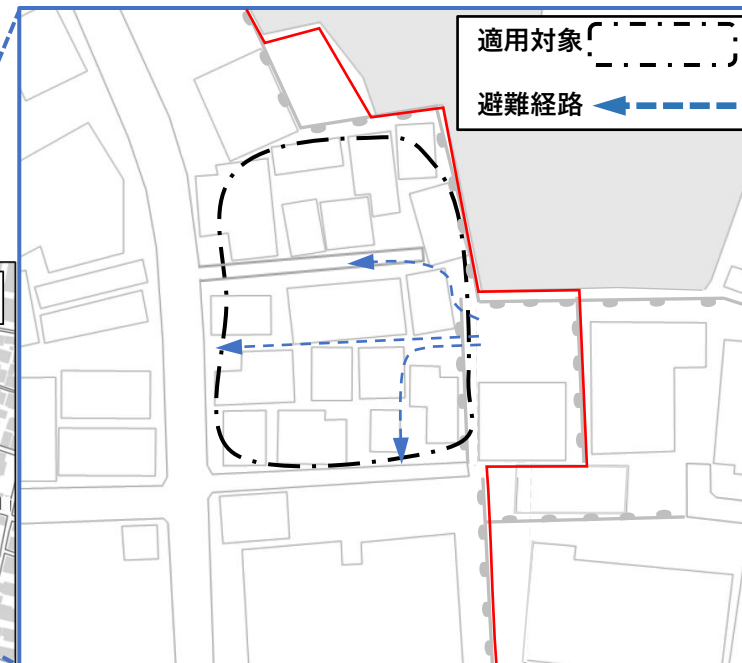
適用対象：地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）が定められていない箇所（図12に示す[ ]のエリア）

- 2) 共同化や個別建替えの際、隣地境界線沿いに空間を連続して確保する等、避難ネットワークに配慮した、避難経路の設置等に努める。

図12 | 避難ネットワークのイメージ②



対象箇所の位置





# 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、ルールチェックシート (P.17参照) 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。

図13 | 町会への加入依頼の協力のイメージ

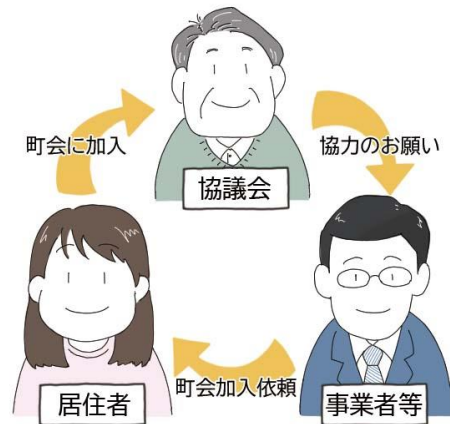
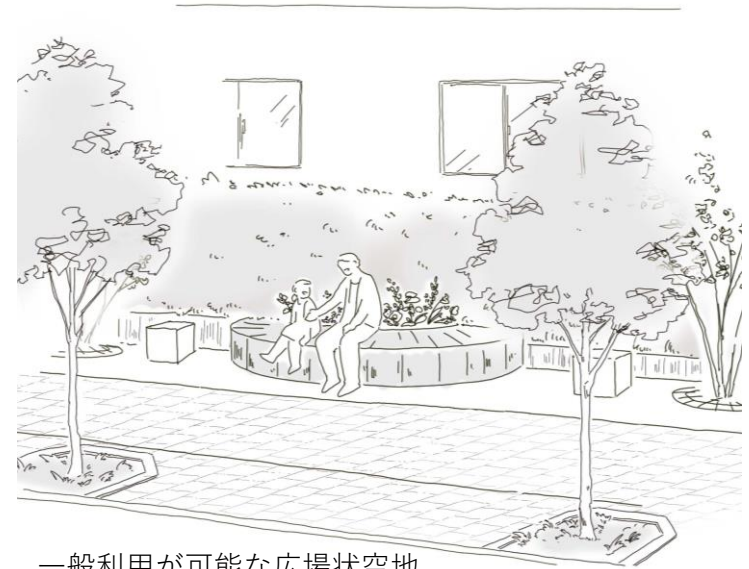


図14 | 地域コミュニティの活性化等に資する空間のイメージ



一般利用が可能な広場状空地



近隣住民を対象とした集会所

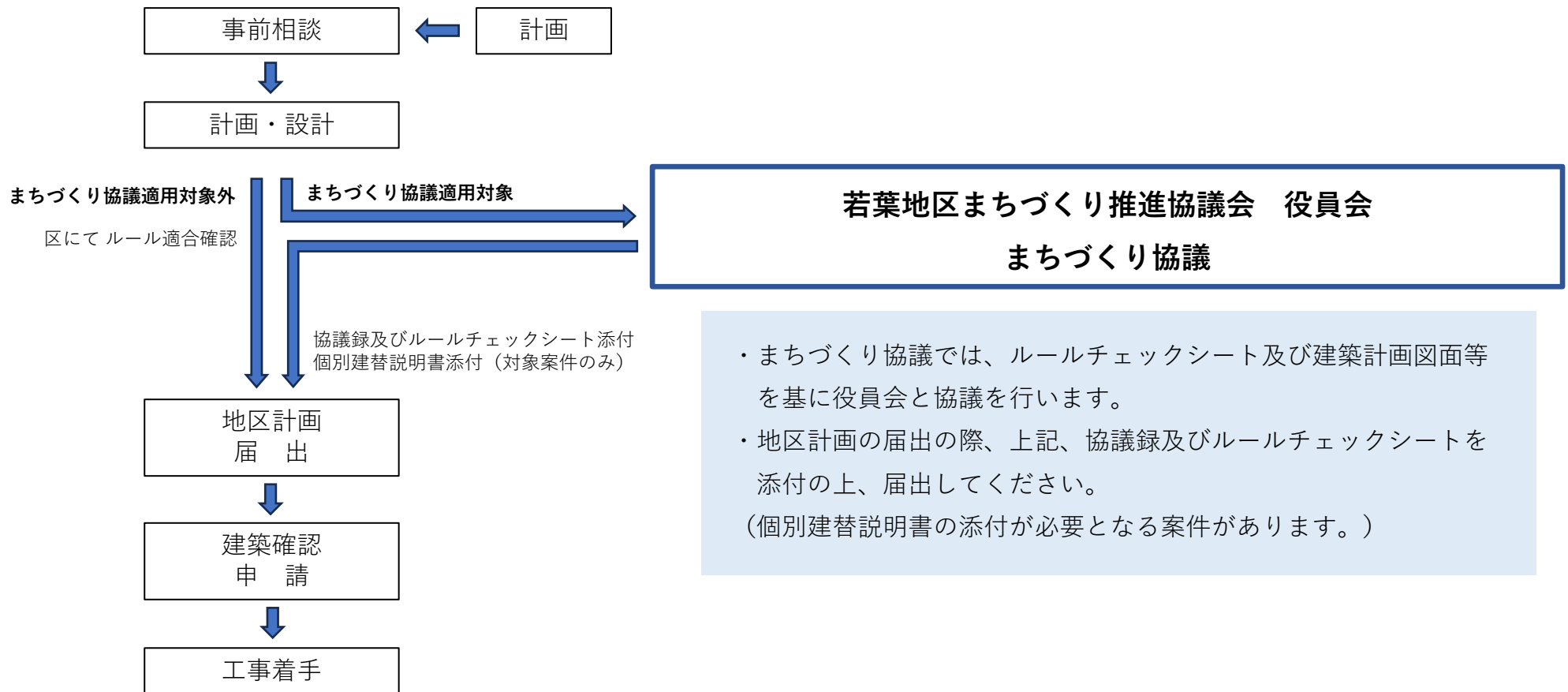
日用品の販売を主たる目的とする店舗



## 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でなくても、区域内における建築物の新築は、ルールの適用対象です。協議を行わない場合もルールを順守するようお願いします。

図15 | まちづくり協議の流れ





# (参考様式)

## 【個別建替説明書】

別紙

年 月 日

### 個別建替説明書

若葉地区まちづくり推進協議会 へ

住 所 \_\_\_\_\_

建築主等

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、やむを得ず以下の区分による建替えを計画し実施することになりました。

個別

一部の敷地のみ共同化

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、積極的に共同化事業に参加したいと考えています。

隣接地に対し、共同建替えへの参加を求めました。各隣接地のご意向は、以下のとおりです。  
(建物位置図は別添のとおり。)

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	年 月 日
②		あり・なし	年 月 日
③		あり・なし	年 月 日
④		あり・なし	年 月 日
⑤		あり・なし	年 月 日
⑥		あり・なし	年 月 日
⑦		あり・なし	年 月 日

上記、意向確認の実施者

氏 名 \_\_\_\_\_

住 所 \_\_\_\_\_

【個人情報のため取扱い注意】

【個人情報のため取扱い注意】



# (参考様式)

## 【若葉地区まちづくり地域ルールチェックシート】

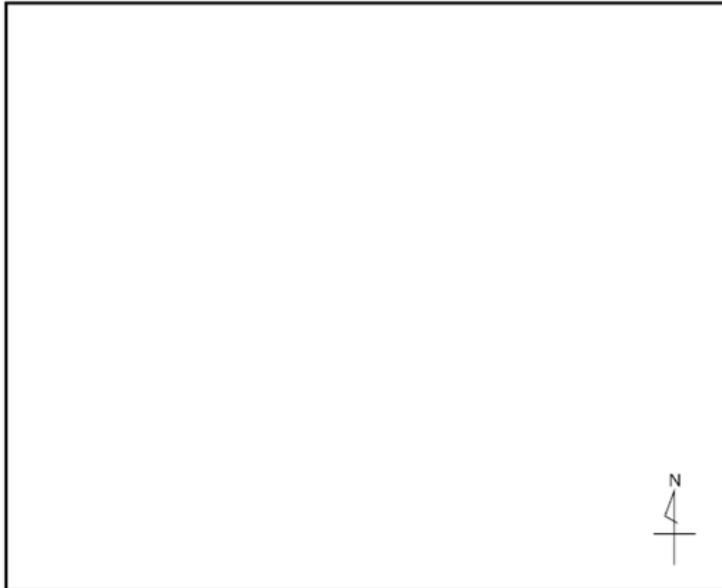
### 若葉地区まちづくり地域ルール チェックシート

年 月 日

建築計画の概要					
建築場所	新宿区				
建築主					
設計者					
施工者					
敷地面積	㎡	建築面積	㎡		
延べ率	%	延べ床面積	㎡		
容積率	%	建物用途			
階数	地上 階 / 地下 階	構造	造		
高さ	m	戸数 <sup>※</sup>	戸		

※共同住宅等の場合

案内図



(1)

チェック  
欄

#### ルール1：計画区域（敷地）の考え方

図の範囲	(1)①若葉通りから崖地まで、②若葉通りから西側道路まで、ほとまりのある区域として共同化されているか。	
全域	(2)（計画地に無接道敷地が接している場合）無接道敷地とともに共同化されているか。	
事業者説明		

#### 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)若葉通り※1・区画道路3号に接する私有地は歩道状に整備する。	
	(2)歩道の仕上げは以下のとおりになっているか。 ・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)公道部分と私有地の歩道状空地部分において舗装面の高さ（レベル）に段差が生じていないか。	
	(4)・歩道に門扉や看板の設置はないか。 ・駐停車等、歩道の妨げとなる使用の計画をしていないか。 ・バリアフリーに配慮しているか。	
事業者説明		

※1 若葉通りの3号壁面（地区北東）は除く。

#### ルール3：建替えの際の考え方

若葉通り 沿道 ※2	(1)建物配置について ・東側と西側の2棟連結が可能な建築計画となっているか。 ・住戸が東と西からの採光を主とする配置になっているか。 ・中路地で住戸の通風、採光を確保しているか。	
事業者説明		
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、駐輪台数を確保しているか。 ・計画内容に応じた配達業者用の荷捌き施設を確保しているか。 ・車等の出入口の幅が最小限となっているか。 （若葉通り・区画道路3号に面する駐車場に限る） ・前面の歩道部分に、段差や傾斜を設けていないか。	
事業者説明		
共同住宅	(3)ゴミ置き場について ・ゴミ置き場を設置しているか。 ・若葉通り、区画道路2・3号から直接ゴミ置き場の中のゴミが見えない形状となっているか。	
事業者説明		

※2 敷地面積300㎡未満又は2階以下は除く。

(2)

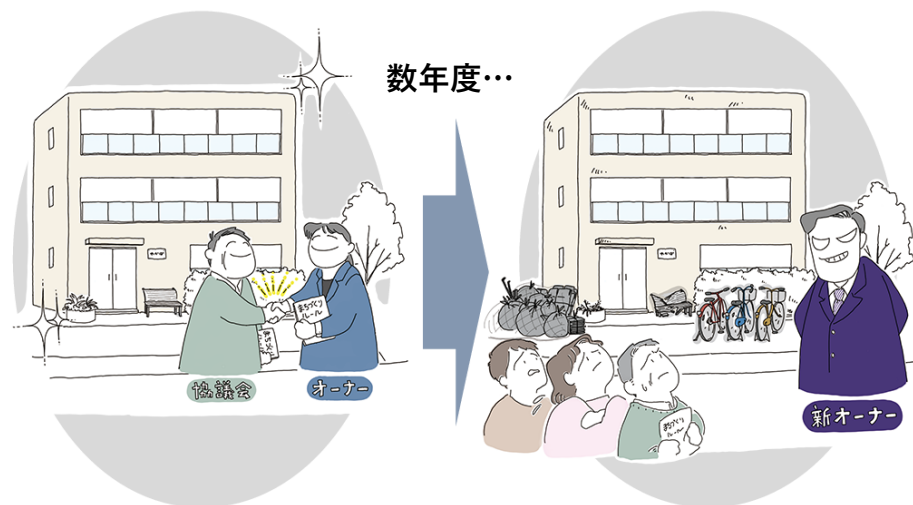
# 建物の持ち主等が変わっても、ルールを守ってください！

私たち推進協議会では、平成12年以来、まちづくり協議を通し、地区内の建物が適法に建てられ、また適切に管理されるよう、事業者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、建物を適切かつ継続的に管理することが不可欠です。右に示す通り、ルールの継承をお願ひします。

図16 | 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) 売買等の際、重要事項説明書等へルールを記述し、買主や貸主へ確実に伝えること。
- (3) 所有者または管理者のいずれかを変更した場合は、変更後の所有者または管理者に本ルールを継承します。

【メモ】

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 若葉地区 まちづくり地域ルール

令和8年7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）