

役員会資料

令和 8 年度  
第10回 若葉地区まちづくり推進協議会全体会

令和 8 年 7 月 27 日 ( 月 ) 15:00 ~17:00  
@四谷スポーツスクエア 会議室N

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課  
(株)首都圏総合計画研究所

# 本日の流れ

1

これまでの経緯

若葉地区のまちづくりに関するこれまでの経緯をご説明します。

2

まちづくり地域ルール  
について  
(まちづくり協力基準の改定)

まちの将来像や地区計画の変更を踏まえた、まちづくり地域ルール(まちづくり協力基準の改定)についてご説明します。

3

今後の  
まちづくりの進め方

若葉地区における今後のまちづくりの進め方についてご説明します。

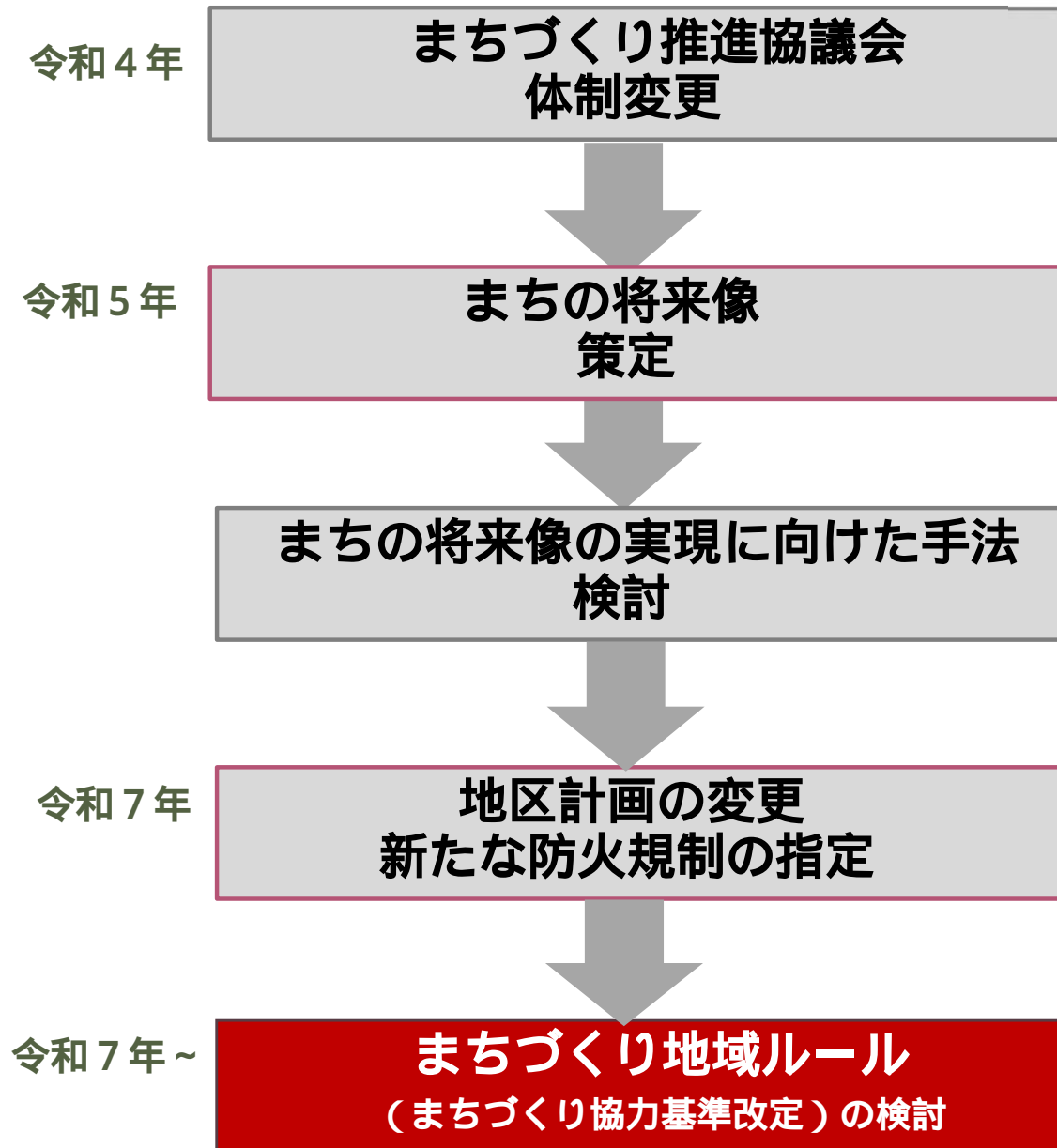
4

まちづくり推進協議会  
会則の改定について

今後内容を改定し、ご報告します。

# 1 . これまでの経緯

# 1 これまでの経緯



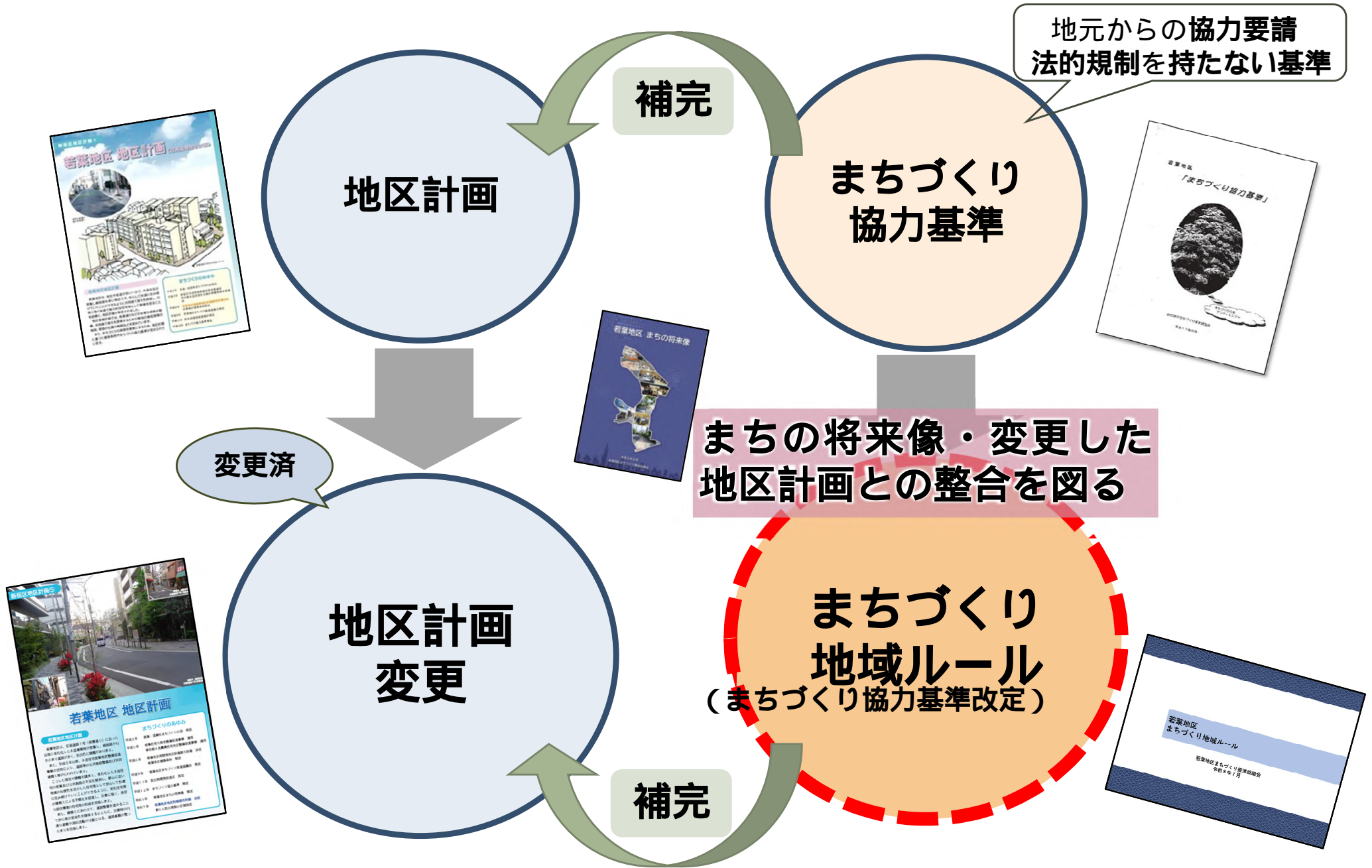
## 推進協議会の区域等



## 2 . まちづくり地域ルールについて (まちづくり協力基準の改定)

# 2 - 1 まちづくり地域ルールとは

「まちづくり協力基準」から「まちづくり地域ルール」へ

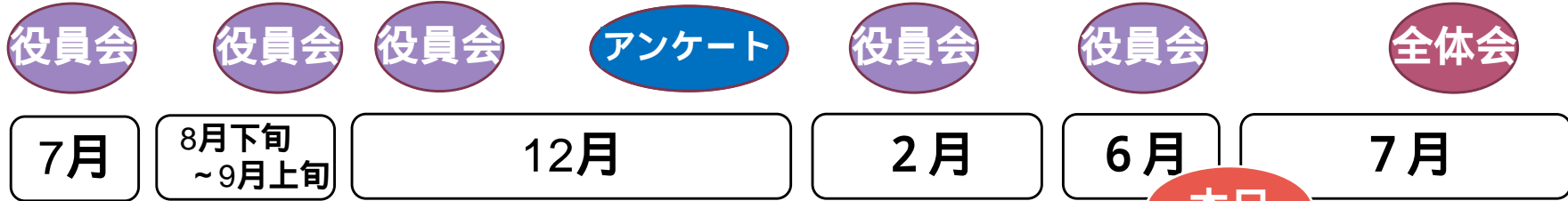


# 2 - 2 改定検討の経緯

## まちづくり推進協議会における検討経緯

令和7年度

令和8年度



見直し項目・内容の整理

見直し内容意見交換  
変更原案作成

まちづくりニュース案  
変更案作成



■ まちづくりニュース発行

- ・ 変更案意見募集
- ・ 変更案のお知らせ

まちづくりニュースについて  
変更案修正の検討  
意見報告

全体会開催等打ち合わせ

・ 全体会開催のお知らせ  
まちづくりニュース発行

変更案説明会（全体会）

まちづくり地域ルール運用開始



## 2 - 3 改定のポイント

### 改定の主なポイント

- **名称の変更**  
(まちづくり協力基準 まちづくり地域ルール)
- **まちの将来像・変更した地区計画との整合**
- **区または東京都等の制度にて規制している項目の削除**
- **これまで地元から出ているご意見等の反映**

ご意見の内容を  
次からのスライドで  
ご紹介します

## 2 - 3 改定のポイント

これまでに地元から出ている主なご意見や課題



昔の若葉にあったようなコミュニティを取り戻したい。

新たな住民に、町会へ加入するよう働きかけたい。



共同住宅について、管理会社の連絡先が分かるように表示させてほしい。

新たなルールとして追加  
(地域コミュニティや住環境への配慮)

新ルール

## 2 - 3 改定のポイント

これまでに地元から出ている主なご意見や課題



戸建てのまま建替え、住み続けたい方もいると思う。共同建替えだけを目標としないほしい。

見直し

ルールの適用対象の見直し

建設工事の際に、住民に対する配慮をしてほしい。



新ルール

新たなルールとして追加  
(地域コミュニティや住環境への配慮)



配送業者の車両が若葉通り等に駐停車して作業をしている。通学路でもあるので危険。

見直し

建替えの際の考え方  
( (2) 駐車場及び駐輪場について ) の見直し

## 2 - 3 改定のポイント

これまでに地元から出ている主なご意見や課題



所有者が変わっても、地域ルールを守ってもらいたい。

追加項目

新たにお問い合わせ事項として追加  
(ルールの継承)

見直し

建替えの際、何を守ればよいのかわかりにくい。



各ルールの適用対象の明確化



一戸建ての建築までまちづくり協議は必要ないのでは。

見直し



まちづくり協議の適用対象の見直し  
(原則として一戸建てを除く)

## 2 - 4 改定内容（概要）

### 改定内容の概要一覧

まちづくり地域ルール	改定内容
ルールの適用対象・ まちづくり協議(P5)	協議対象から 一戸建て住宅を除外 (一部崖地に接する敷地は適用対象)

## 2 - 4 改定内容

まちづくり地域ルール	改定内容
駐車場・駐輪場 について (p9)	歩道への駐輪等を避けるため 適切な駐輪等台数の確保を求める
崖地沿いにおける避 難経路の確保(p12)	周囲と連続性のある避難経路等 (幅60cm以上)を設ける
地域コミュニティや 住環境への配慮(p14)	共同住宅に地域のコミュニティの 活性化となるような空間を整備 する場合は協議が必要  新ルール
ルールの継承 について (p18)	所有者等の変更時のルール継承を お願いする  追加項目

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

## 2 - 4 改定内容

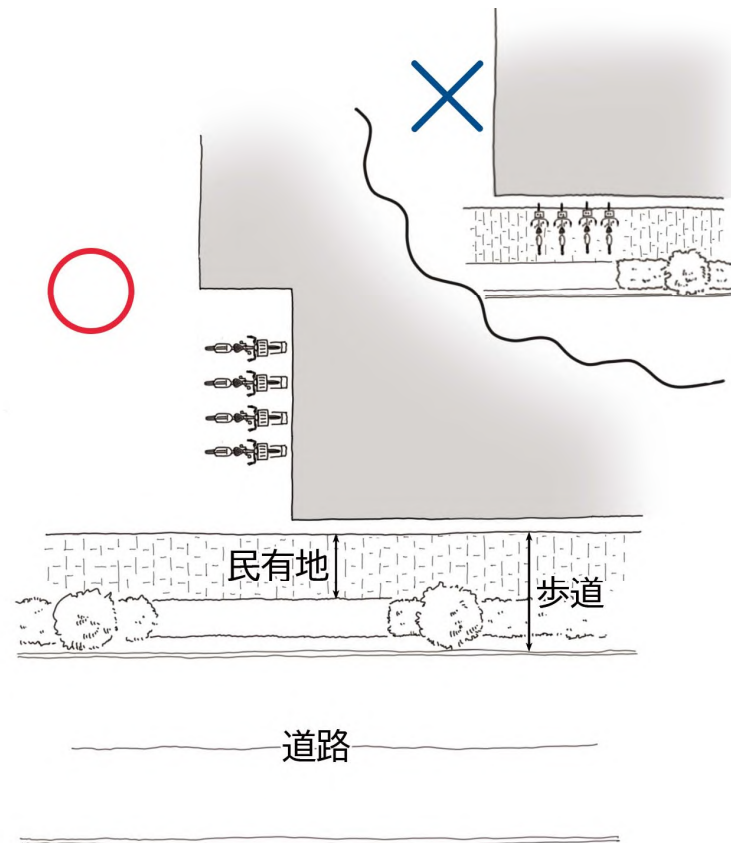
### 主な改定内容

#### ルール3 建替えの際の考え方 (2) 駐車場及び駐輪場について(p9)

##### 【追加内容】

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。

##### 駐車場・駐輪場配置の考え方



# 2 - 4 改定内容

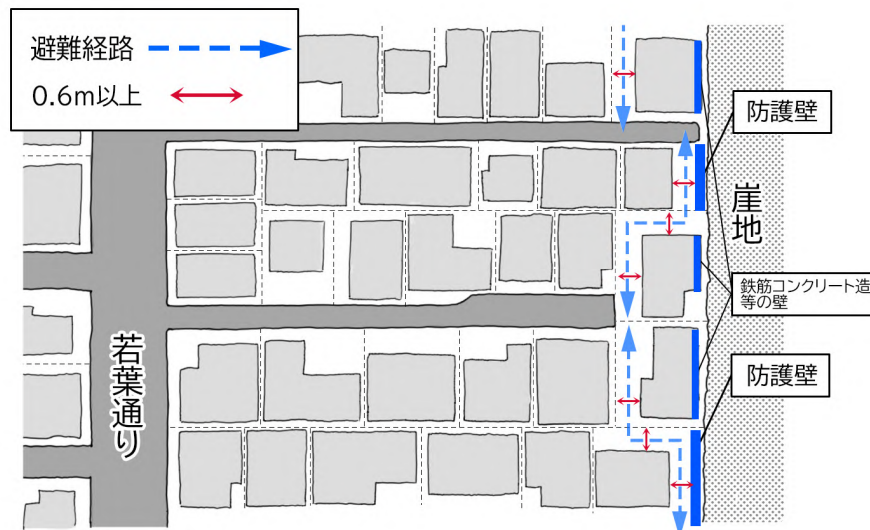
## ルール4 崖地沿いにおける避難経路の確保(p12)

### 【追加内容】

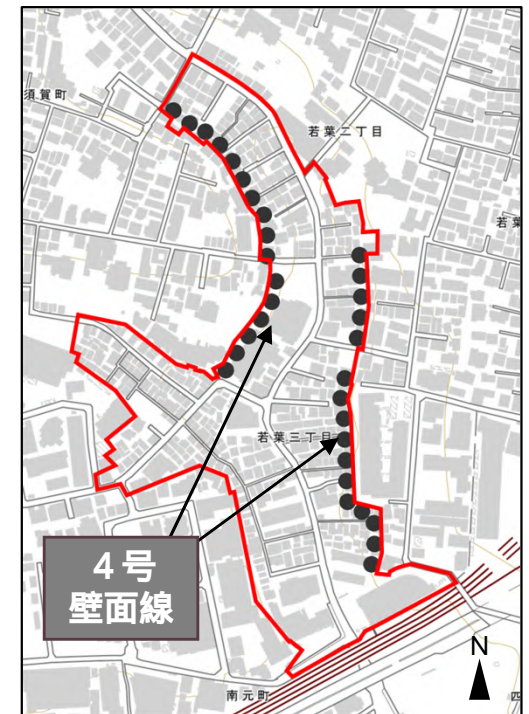
- 幅60cm以上の避難経路等を設けることで、崖から6m離さなければならないという地区計画による制限（4号壁面線による制限）が不要となりました。  
その結果、一戸建て住宅が建てやすくなりました。

地区計画により壁面の位置が制限される4号壁面線に接する敷地。  
右図参照

### 避難経路のイメージ



### 4号壁面線の位置



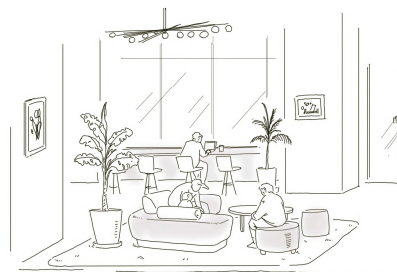
## 2 - 4 改定内容

### ルール5 地域コミュニティや住環境への配慮(p14)

#### 【追加内容】

- 共同住宅の敷地内に、地域のコミュニティの活性化となるような空間を整備する場合には、使い方などを役員会と協議する。
- 工事を行う際は、近隣に配慮する。
- 管理会社などの連絡先を表示する。
- 町会への加入の呼びかけに協力する。

#### 共用するスペースのイメージ



近隣の住民が  
利用する集会所



一般の人でも利用できる  
広場的な空間



日用品を主に販売する店舗  
(薬局やスーパー等)

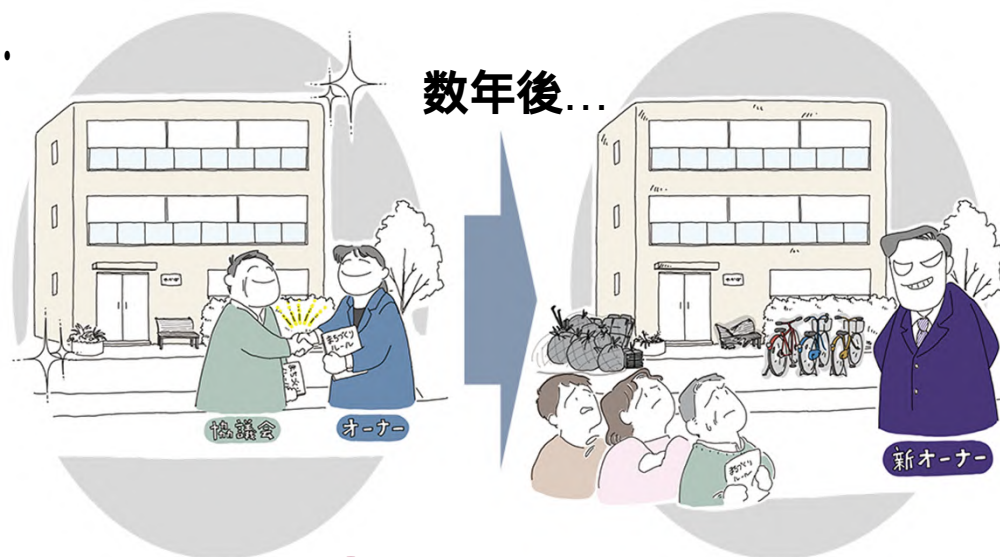
## 2 - 4 改定内容

### ルールの継承について(p18)

#### 【追加内容】

- 街並みや住環境に影響の大きいルールは、守り続け、**適切に維持・管理**すること。
- 売買の際は、**重要事項説明書**などにルールを記載し、買主等に確実に伝えること。
- 所有者や管理者が変わった場合は、**ルールを引き継ぐ**こと。

ルールが継承されないと...



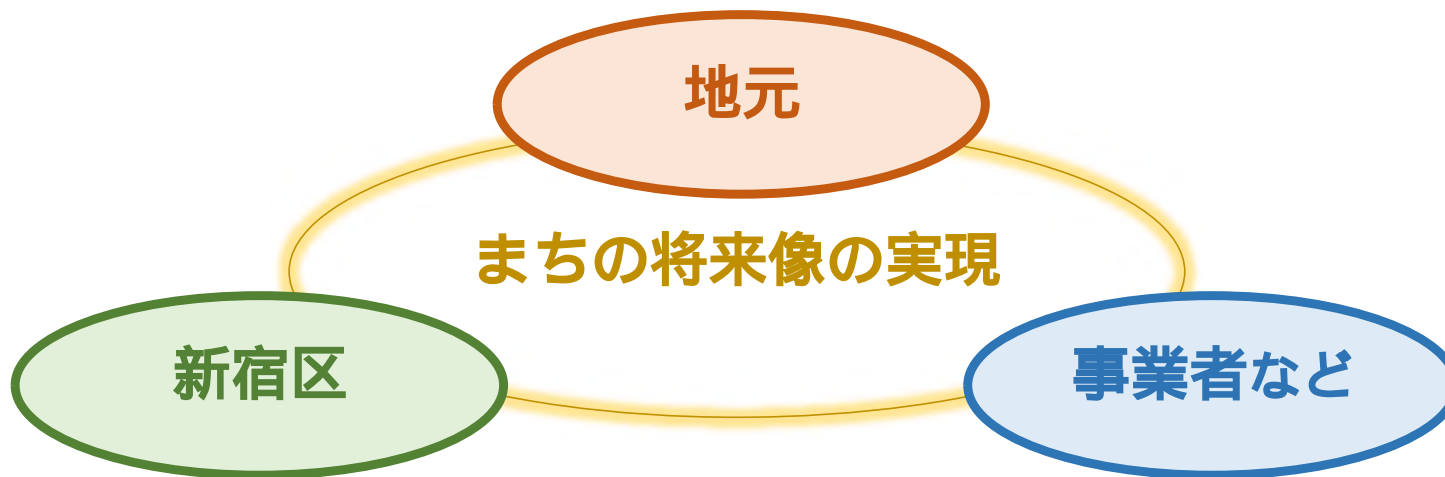
### **3 . 今後のまちづくりの進め方**

## 3 - 1 今後のまちづくりの進め方

今後はまちの将来像の実現に向け、地区計画、まちづくり地域ルールに沿ったまちづくりを進めていきます。

まちの将来像の実現にあたっては、地元、新宿区、事業者などが連携し、協働によるまちづくりを進めるとともに、**将来的には地域が主体となって取り組んでいくことが重要**です。

まちの将来像に関わる各主体



まちの将来像より

## **4 . まちづくり推進協議会 会則の改定について**

# 新宿区からのご案内

# 道路用地取得のご案内

## 道路拡幅について

当地区では、歩行者の安全性を確保するため道路拡幅を行っています。

**該当路線：区画道路1号**  
(若葉通り・幅員8m)

**区画道路2号**  
(幅員6m)

**区画道路3号**  
(幅員8m)

道路拡幅にご協力ください!



道路拡幅部分について、寄附の受付又は用地取得を行っています。  
詳細については、事前にお問い合わせください。