

若葉地区におけるまちづくり地域ルール

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。

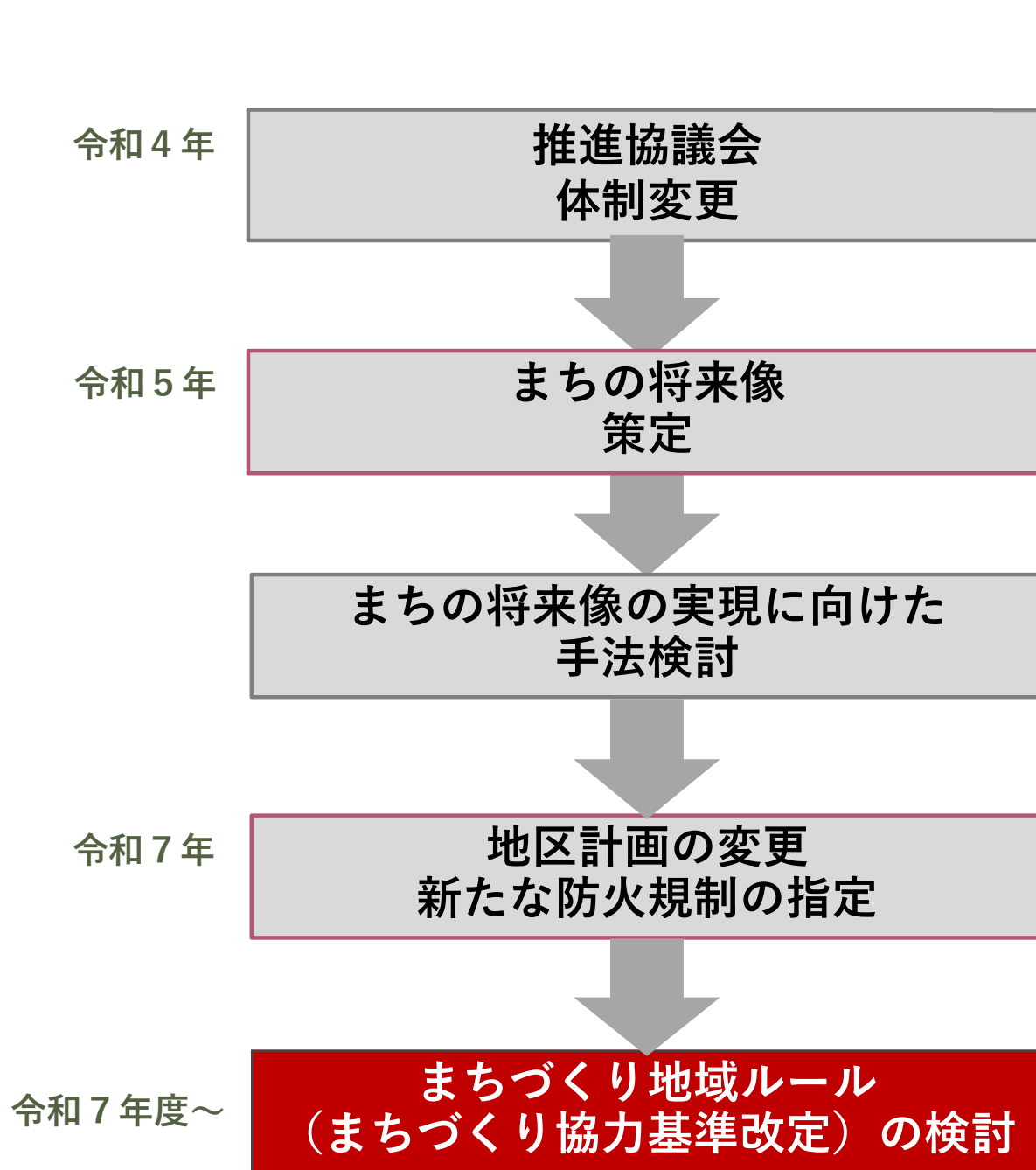
3

今後の まちづくりの進め方

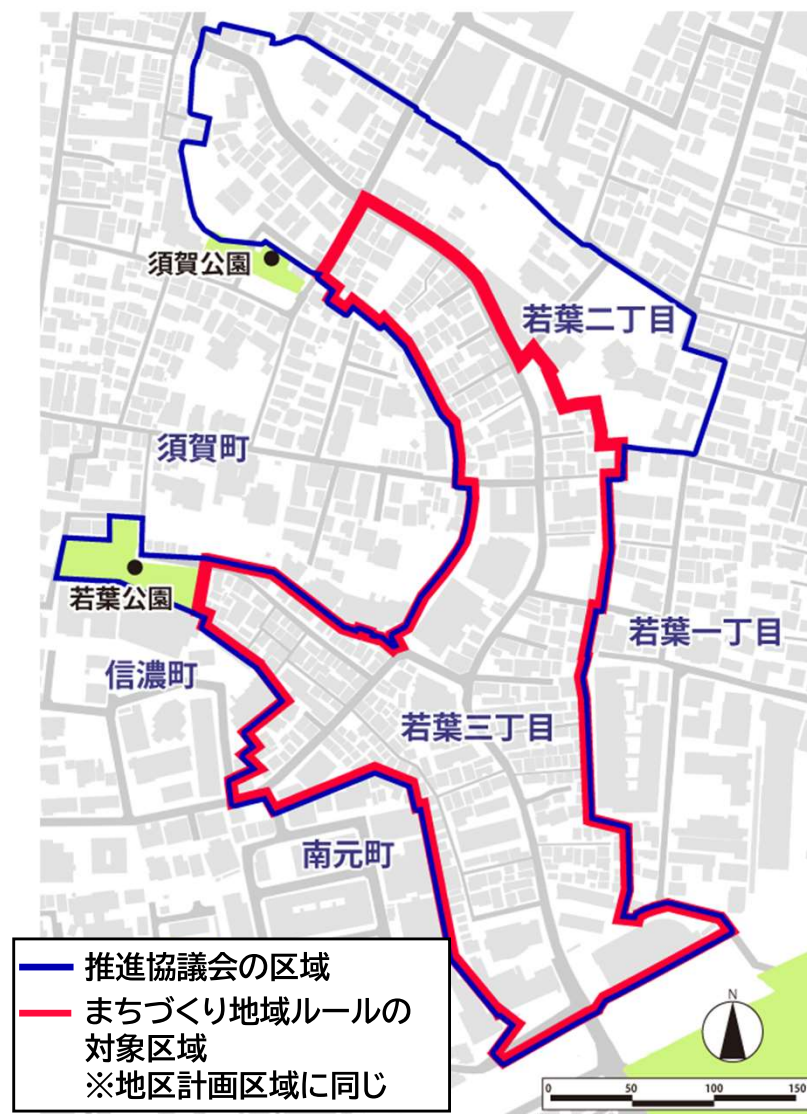
若葉地区における今後の
まちづくりの進め方について
ご説明します。

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

○ 推進協議会役員会等における検討経緯

令和7年度

令和8年度

役員会

役員会

役員会

アンケート

役員会

役員会

全体会

7月

8月下旬
～9月上旬

12月

2月

6月

7月

○見直し項目・内容の整理
○見直し内容意見交換
○見直し内容意見交換
○変更原案作成

○見直し内容意見交換
○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

○変更案修正の検討
○意見報告

○全体会開催等打ち合わせ
○まちづくりニュース案

本日

■まちづくりニュース発行
・全体会開催のお知らせ

○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

① 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
- 区または東京都の条例等にて規制している
項目の削除
- これまで推進協議会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

② これまでに推進協議会等から出ている主なご意見や課題



若葉の住みやすさの一つとして、
コミュニティ空間があってもいいのではないか。

新たな住民に、町会へ加入するよう
働きかけたい。



共同住宅については、管理会社の連絡先
が分かるように表示してほしい。

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

② これまでに推進協議会等から出ている主なご意見や課題



戸建てのまま建替えて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)



自転車が若葉通り等にはみ出して駐輪されている。
安全・安心・快適に歩ける道路にしたい。

見直し

建替えの際（駐車場及び駐輪場について）の見直しの考え方

2-3 改定のポイント

② これまでに推進協議会等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うようにしたい。

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)



建替えの際、何を守ればよいのか
分かりにくい。

見直し

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の住宅を除く)

2－4 改定内容（概要）

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	⇒協議対象から 一戸建て住宅を除外 （一部の崖地に接する敷地※は適用対象）

※ 地区計画による壁面の位置の制限（4号壁面線）に接する敷地のみ

2-4 改定内容

	まちづくり地域ルール	改定内容
I	駐車場・駐輪場について	⇒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
II	崖地沿い※における避難経路の確保	⇒周囲と連続性のある避難経路等 (幅60cm以上) を設ける 新ルール
III	地域コミュニティや住環境への配慮 新ルール	⇒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 する場合は役員会と協議が必要
IV	ルールの継承について	⇒所有者等の変更時のルール継承を 願います 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

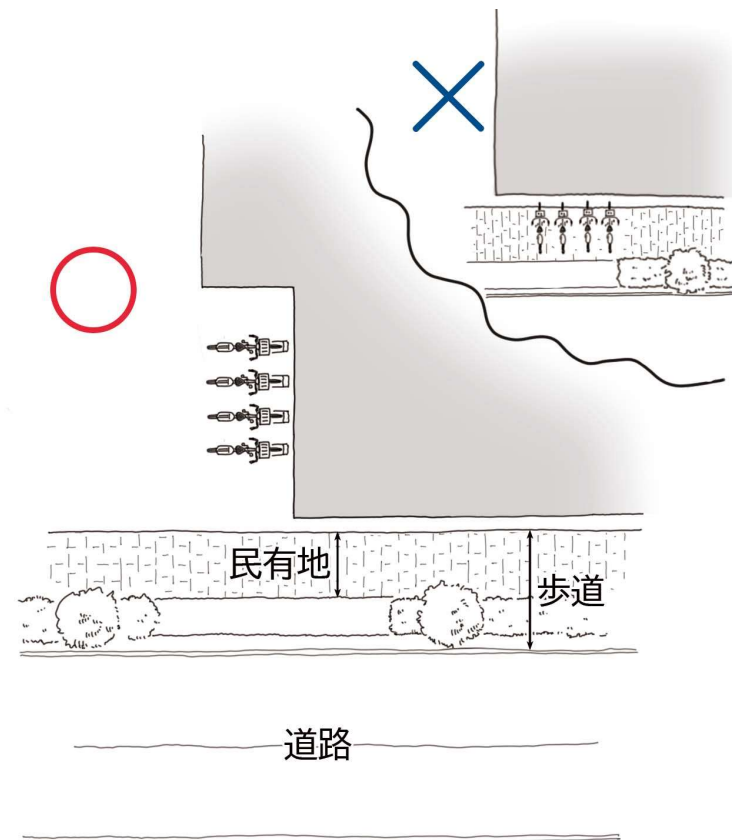
2 - 4 改定内容

I 建替えの際の考え方 (2) 駐車場及び駐輪場について

【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。

■駐輪場配置の考え方



2-4 改定内容

II 崖地沿いにおける避難経路の確保

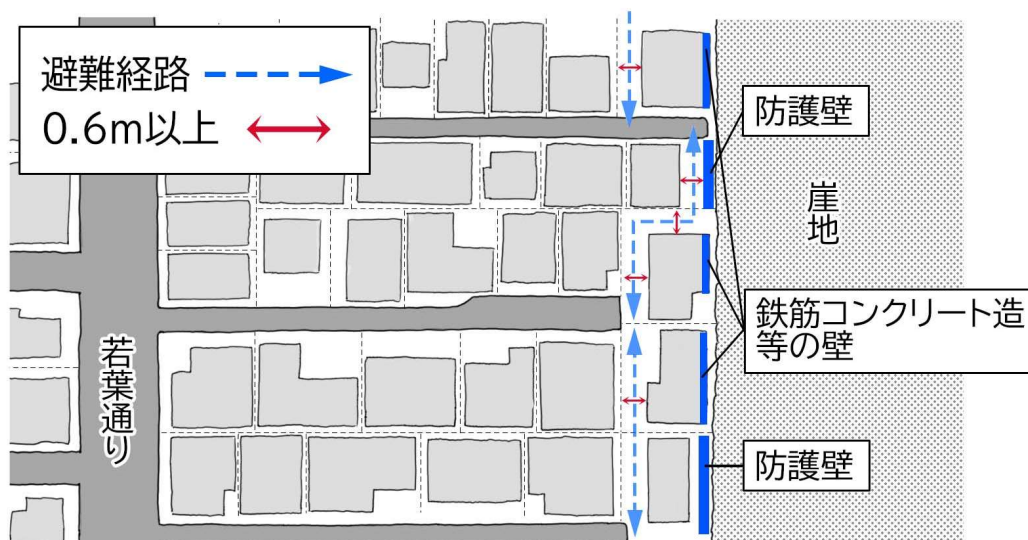
【追加内容】

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。

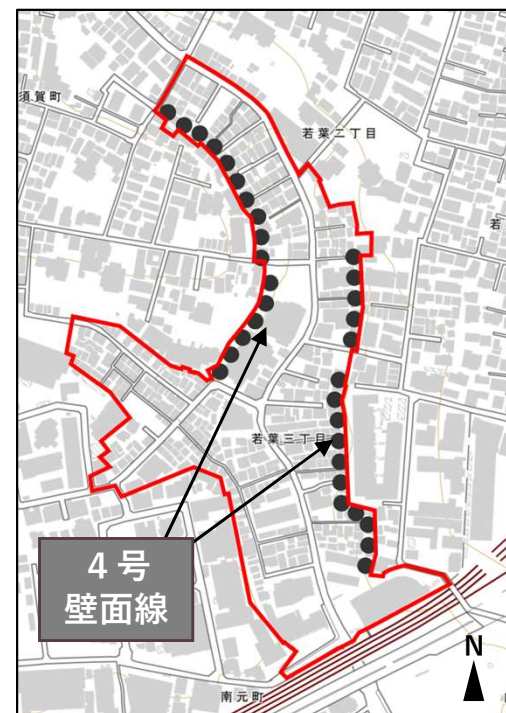
その結果、一戸建て住宅が建てやすくなりました。

※ 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

Ⅲ 地域コミュニティや住環境への配慮

【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等に資する空間を整備する**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**。
- 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。

■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

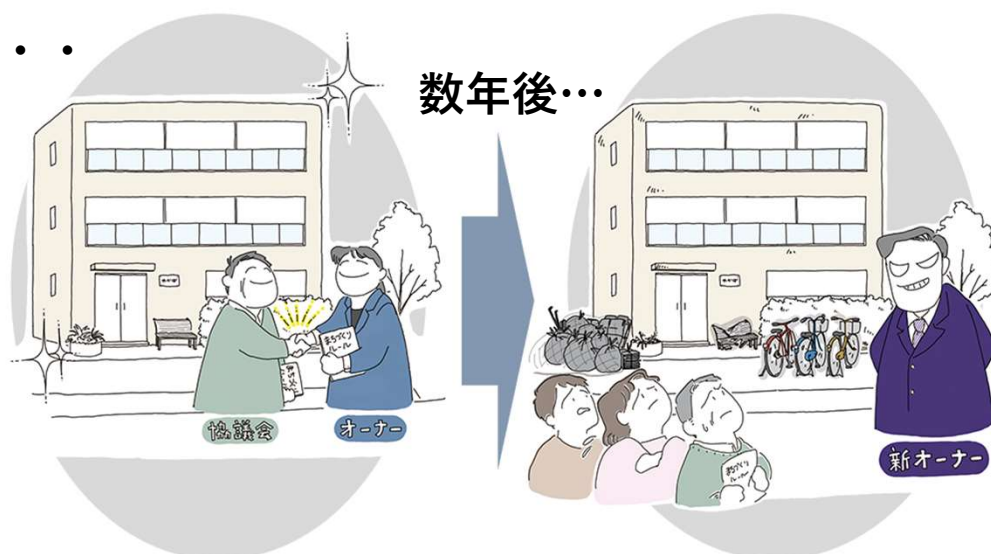
2－4 改定内容

Ⅳ ルールの継承について

【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。

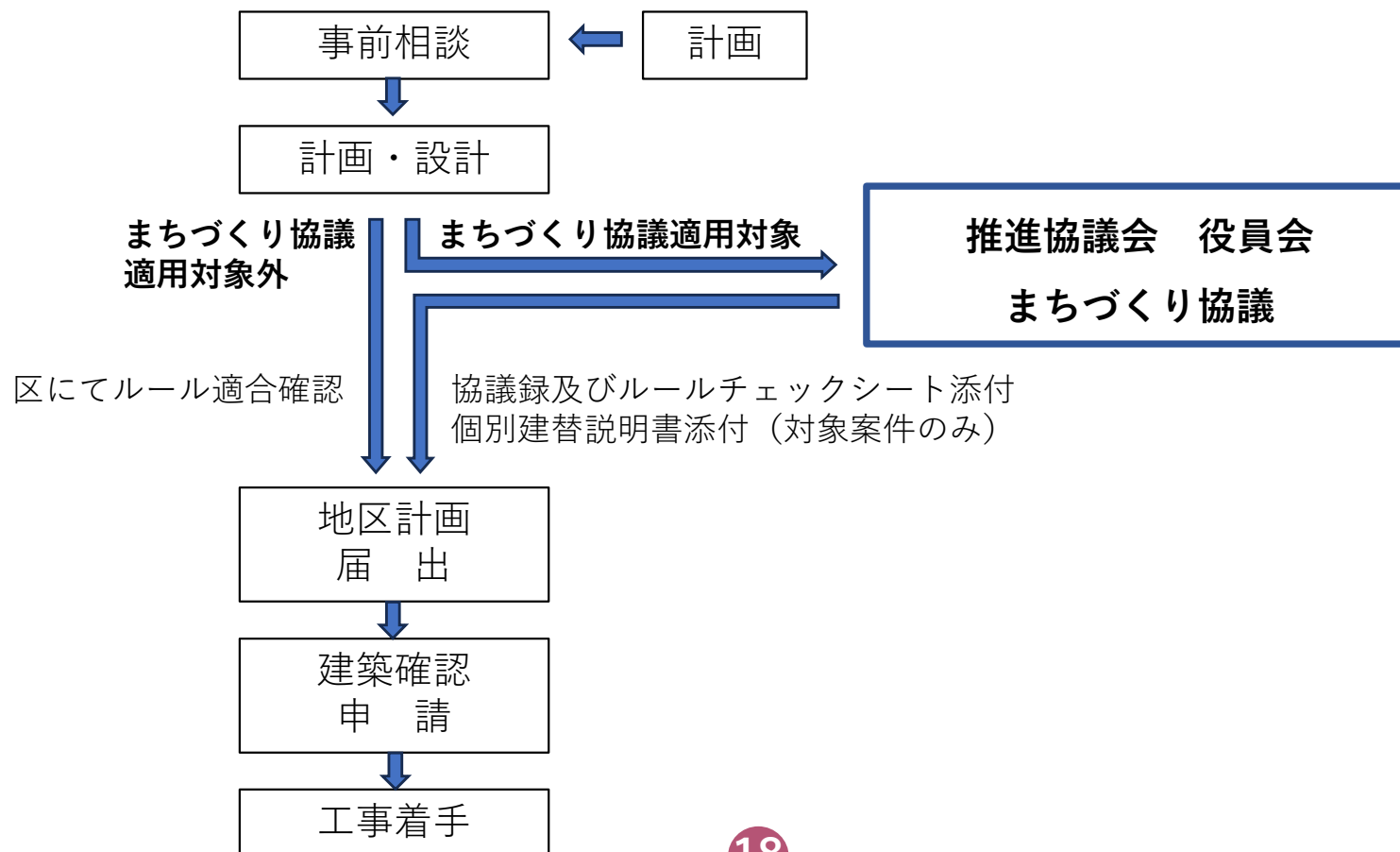
■ルールが継承されないと・・・



2-5 まちづくり協議の流れについて

- 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。

■まちづくり協議の流れ



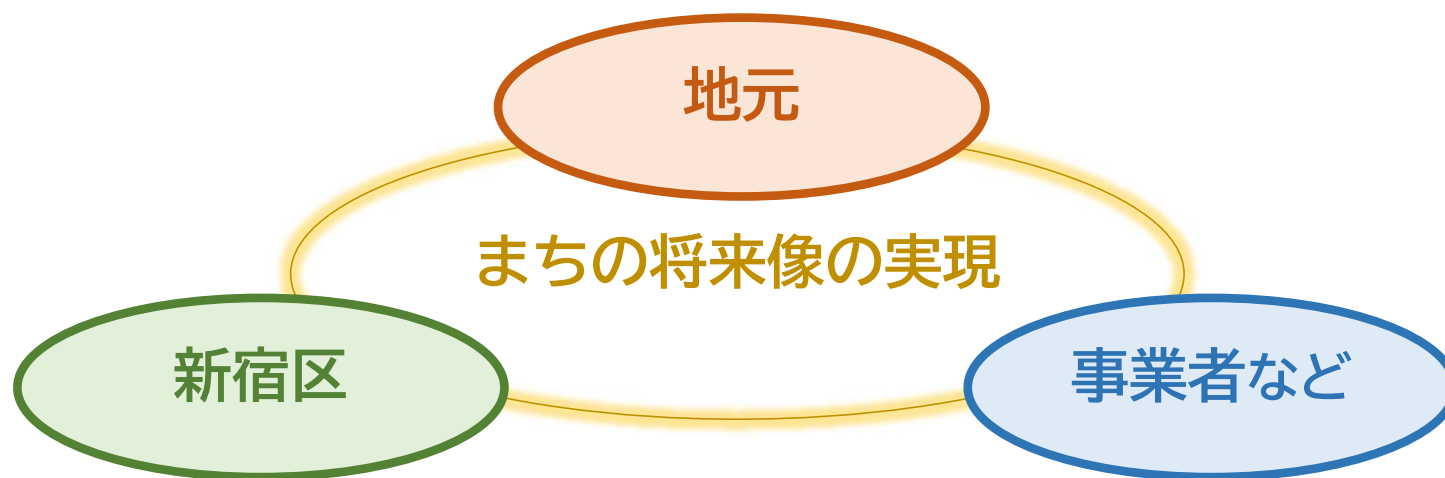
3. 今後のまちづくりの進め方

3 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。

■まちの将来像の実現に向けた各主体



※まちの将来像より

※新宿区からのご案内

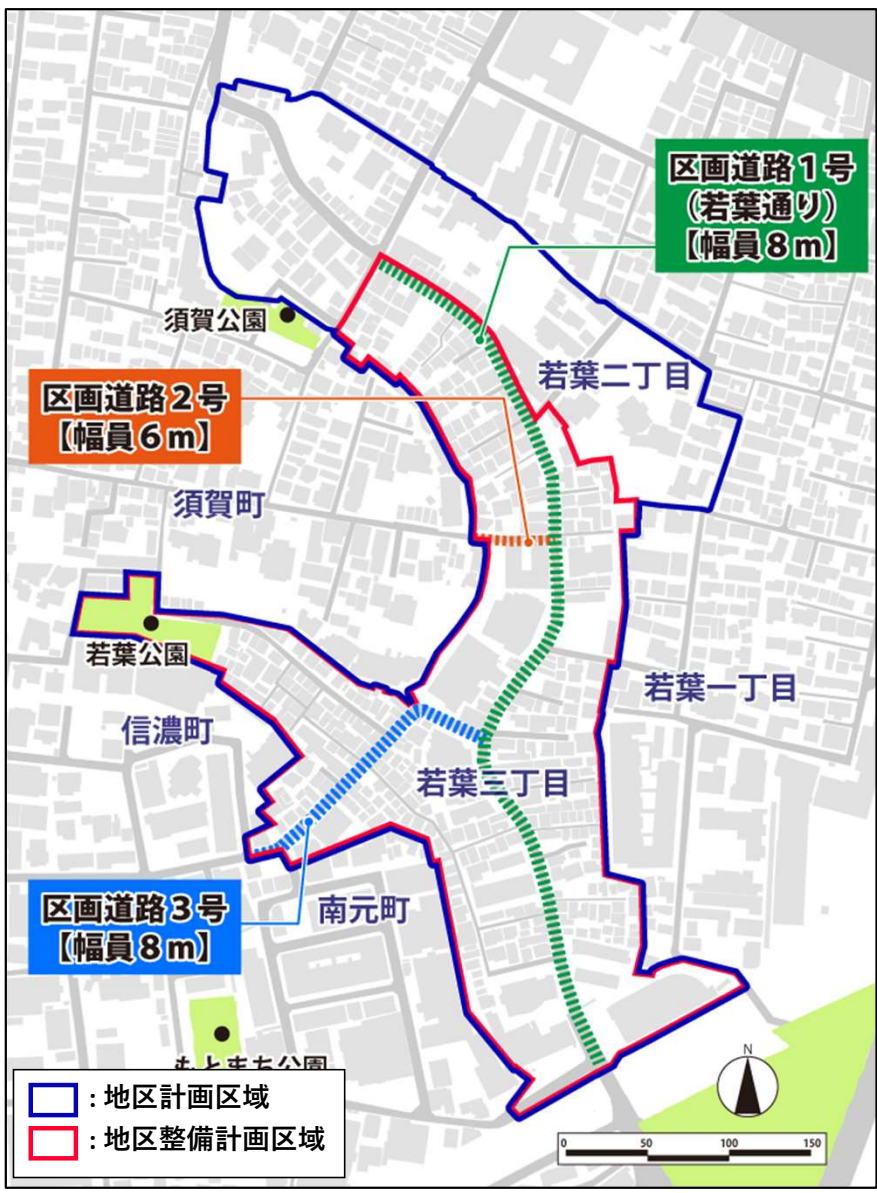
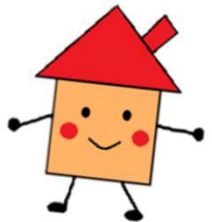
道路用地取得のご案内

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。