

第5章 まちづくり方針

5-1 土地利用の方針

5-2 都市交通整備の方針

5-3 防災まちづくりの方針

5-4 みどり・公園整備の方針

5-5 景観まちづくりの方針

5-6 住宅・住環境整備の方針

5-7 人にやさしいまちづくりの方針

第5章 まちづくり方針

新宿区のまちづくりを総合的に推進していくため、土地利用や都市交通等の7つに分け、部門ごとのまちづくり方針を示します。

5-1 土地利用の方針

1 概況

(1) 土地利用の動向

区全体の土地利用は平成18年では、宅地が67.3%を占めています。また、近年、宅地及び道路、公園等が増加傾向にあります。

宅地の内訳をみると、住居系の土地利用が約5割を占め、次いで業務商業系となっています。都心回帰の影響もあり住居系の土地利用が増加しています。

■表一 土地利用面積構成比

(資料：土地利用現況調査)

	平成8(1996)年		平成18(2006)年		増減 (ha)	増減率 (%)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)		
宅地	1199.6	65.8%	1226.1	67.3%	26.5	2.2%
公共系	229.7	12.6%	243.6	13.4%	13.9	6.1%
住居系	611.8	33.6%	635.9	34.9%	24.1	3.9%
業務商業系	312.7	17.2%	306.1	16.8%	△ 6.6	△ 2.1%
工業系	45.5	2.5%	40.4	2.2%	△ 5.0	△ 11.1%
道路	357.6	19.6%	358.8	19.7%	1.3	0.4%
鉄道等	23.7	1.3%	22.1	1.2%	△ 1.6	△ 6.8%
公園等	111.1	6.1%	117.5	6.4%	6.4	5.8%
水面等	14.7	0.8%	12.3	0.7%	△ 2.4	△ 16.3%
屋外利用・仮設建物	65.8	3.6%	40.8	2.2%	△ 24.9	△ 37.9%
未利用地	50.5	2.8%	45.3	2.5%	△ 5.2	△ 10.3%
合計	1823.0	100.0%	1823.0	100.0%	—	—

(2) 建築物の利用動向

平成18年の区全体の建築物の延床面積は、3,129.6haで、総宅地面積の255.3%となり、土地の高度利用が比較的なされています。

容積率の推移を見ると、平成18年は、平成8年の211.6%から255.3%に43.7ポイント増加しています。特に、業務商業系用途の容積率は、65.0ポイントと大きく増加し、440%に達し、さらに高度利用が進んでいます。

また、住居系も42.6ポイント増加し、200%に達する勢いです。

■表一 土地利用用途別の容積率の推移

(資料：土地利用現況調査)

		公共系	住居系	業務商業系	工業系	合計
平成8 (1996)年	宅地面積(ha)	229.7	611.8	312.7	45.5	1,199.6
	延床面積(ha)	335.7	955.3	1,174.4	73.1	2,538.5
	容積率(%)	146.2%	156.2%	375.6%	160.6%	211.6%
平成18 (2006)年	宅地面積(ha)	243.6	635.9	306.1	40.4	1226.1
	延床面積(ha)	444.0	1264.2	1348.9	72.6	3129.6
	容積率(%)	182.3%	198.8%	440.6%	179.4%	255.3%

用途別建築物の延床面積をみると、集合住宅が最も多く、区全体の建築物の全延床面積の約30%を占めています。次いで、事務所が26.1%、公共系建物が14.2%となっており、高密度居住都市、業務商業都市としての特徴を表しています。

用途別建築物の延床面積の推移をみると、住工併用の延床面積が減少し、工業系は減少傾向となっています。また、平成8年以降、駅周辺や幹線道路沿道の開発、中高層マンションの建設の増加等により、宿泊遊興、集合住宅、公共系の延床面積が大きく増加しています。

■表一 用途別建築物の延床面積の推移

(資料：土地利用現況調査)

	平成8(1996)年		平成18(2006)年		増減 (ha)	増減率 (%)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)		
公共系	335.7	13.2%	444.0	14.2%	108.3	32.3%
住居系	955.3	37.6%	1264.2	40.4%	308.8	32.3%
独立住宅	284.8	11.2%	303.8	9.7%	19.0	6.7%
集合住宅	670.6	26.4%	960.4	30.7%	289.8	43.2%
業務商業系	1174.4	46.3%	1348.9	43.1%	174.5	14.9%
事務所	706.2	27.8%	816.0	26.1%	109.8	15.5%
専用商業	98.1	3.9%	116.1	3.7%	18.0	18.3%
住商併用	193.6	7.6%	202.5	6.5%	8.9	4.6%
宿泊遊興	146.1	5.8%	181.2	5.8%	35.1	24.0%
スポーツ興行	30.4	1.2%	33.2	1.1%	2.8	9.1%
工業系	73.1	2.9%	72.6	2.3%	△ 0.5	△ 0.7%
専用工場	30.0	1.2%	30.0	1.0%	0.0	0.1%
住工併用	22.5	0.9%	18.1	0.6%	△ 4.3	△ 19.2%
運輸倉庫	20.7	0.8%	24.4	0.8%	3.8	18.4%
合計	2538.5	100.0%	3129.6	100.0%	591.1	23.3%

(3) 敷地規模の動向

区全体での平均敷地規模は、平成8年と平成18年を比較すると、13㎡増加しています。

町丁別にみると、新宿駅西口、飯田橋駅周辺の業務商業施設の集積した地域、団地や学校等が位置する戸山公園周辺、信濃町駅周辺等で平均敷地規模が450㎡/棟以上となっています。また、密集市街地では150㎡/棟以下と区平均を大きく下回っています。

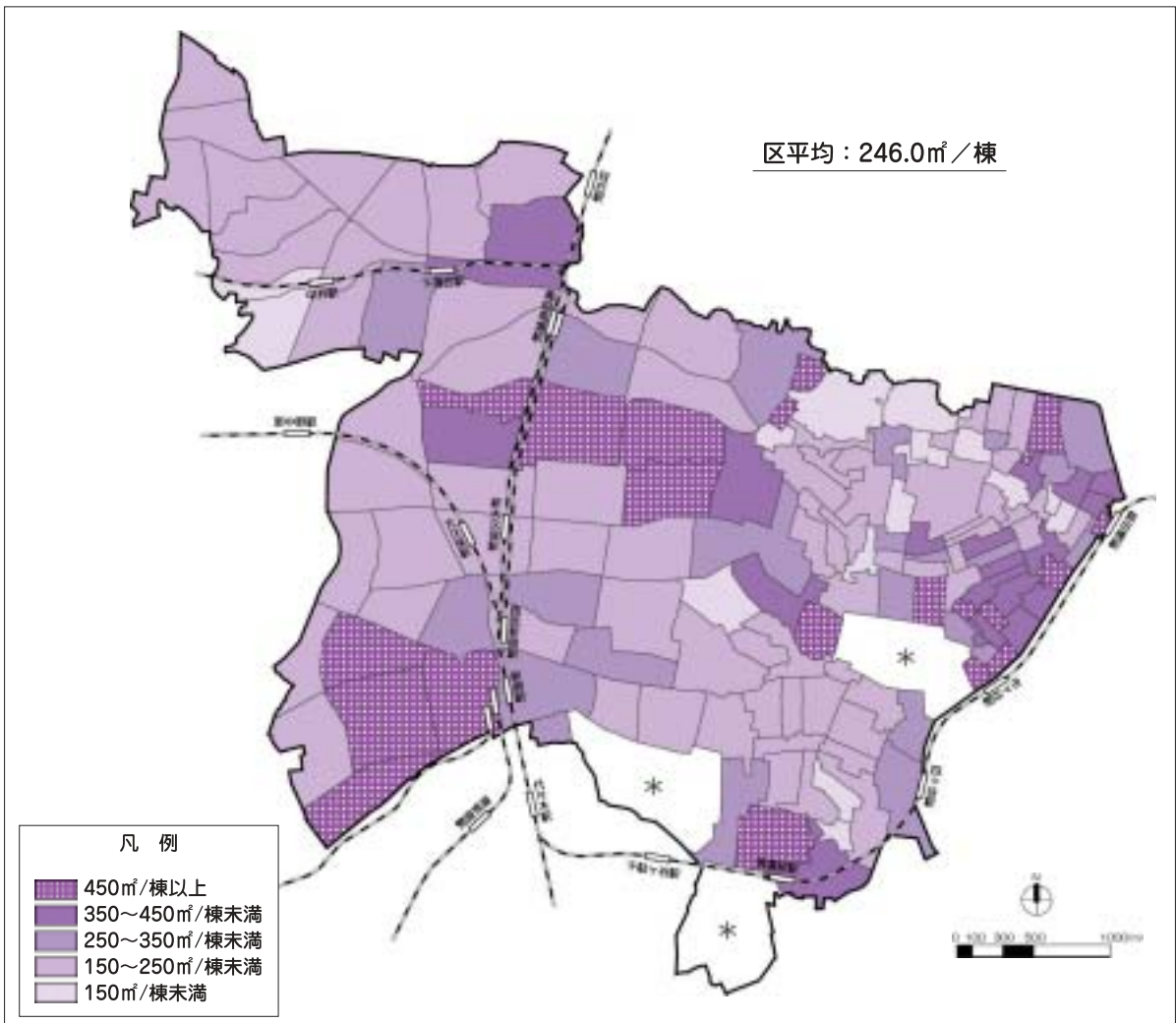
■表一平均敷地面積の推移

(資料：土地利用現況調査)

	平成8(1996年)年	平成18(2006)年	増減	増減率(%)
建物棟数(棟)	51,483	49,847	△ 1636.0	△ 3.2%
宅地面積(ha)	1,199.6	1,226.1	26.5	2.2%
平均敷地面積(㎡/棟)	233.0	246.0	13.0	5.6%

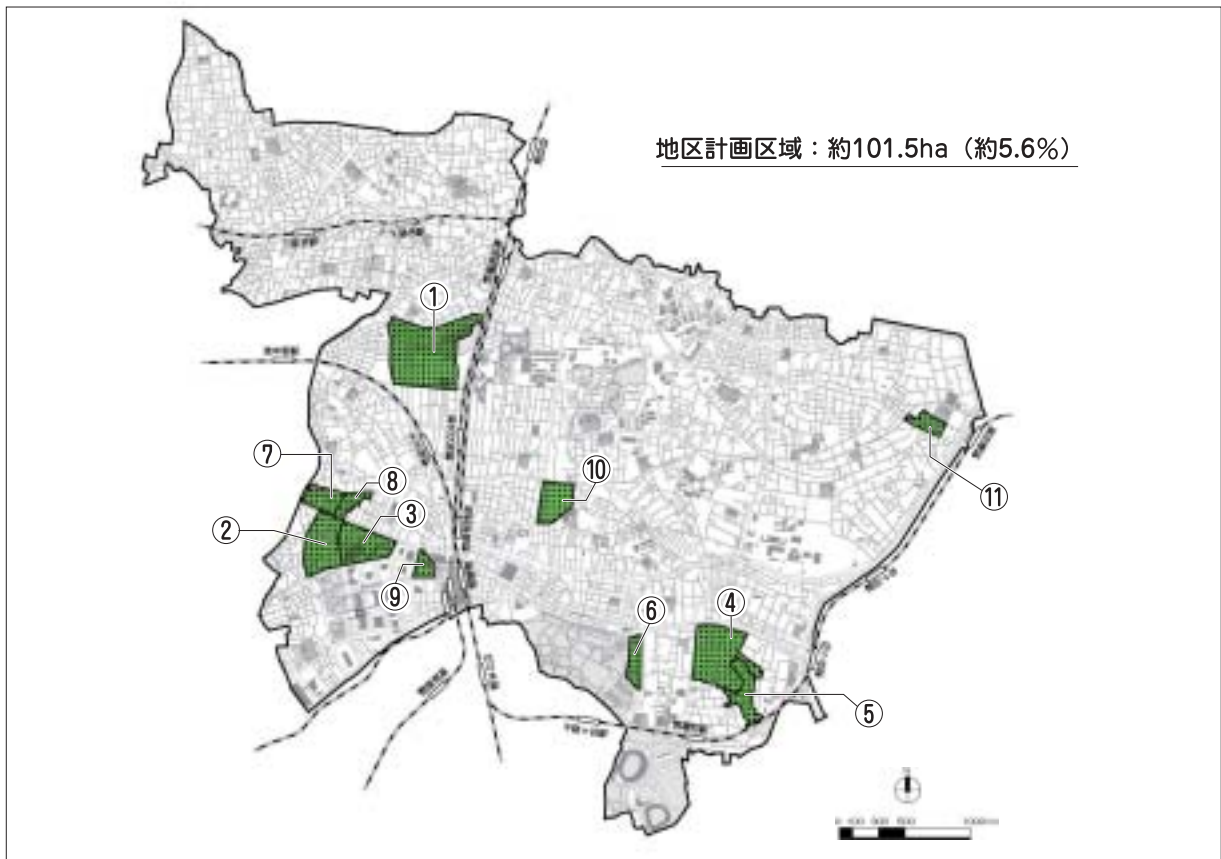
■図一町丁別平均敷地面積(平成18(2006)年)

(資料：土地利用現況調査)



(4) 地区計画*の現況

平成19年10月現在、11地区で地区計画*が定められています。地区の特性に併せて、用途や壁面の位置、形態・意匠の制限が定められています。区の総面積のおよそ5.6%が指定されています。



名称	面積	都市計画決定
① 百人町三・四丁目地区 地区計画	約30.6ha	平成 2 (1990)年 1月
② 西新宿六丁目西部地区 地区計画	約11.3ha	平成 3 (1991)年12月
③ 西新宿六丁目東部地区 地区計画	約10.3ha	平成 4 (1992)年12月
④ 若葉・須賀町地区 地区計画	約18.6ha	平成 6 (1994)年 8月
⑤ 若葉地区 地区計画(旧再開発地区計画)	約 5.6ha	平成 6 (1994)年 8月
⑥ 内藤町地区 地区計画	約 4.7ha	平成13(2001)年11月
⑦ 北新宿地区 地区計画	約 4.9ha	平成14(2002)年11月
⑧ 西新宿八丁目成子地区 地区計画	約 2.8ha	平成15(2003)年 7月
⑨ 西新宿一丁目7地区 地区計画	約 2.6ha	平成18(2006)年 3月
⑩ 新宿六丁目西北地区 地区計画	約 7.0ha	平成19(2007)年 8月
⑪ 神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画	約 3.1ha	平成19(2007)年 9月

2 基本的な考え方

新宿区の土地利用は、新宿駅西口を中心とする超高層ビルの林立する業務商業地から落合の低層戸建住宅地まで、世界最大規模の繁華街から歴史の面影を残す風情ある商店街まで、懐が深く、多様性に富んでいます。今後も、このような多様性を活かし、人々が住み、働き、学び、遊ぶ、まちとして、住・職・学・遊の機能が融合した複合的な土地利用を誘導していきます。

そのために、住環境の保全とまちの安全性の向上、環境と調和した潤いのある市街地の形成に向け、地区計画[※]等のまちづくり制度を活用して、きめ細かな土地利用を誘導していきます。

とりわけ、新宿駅周辺は先導的な業務機能を担う拠点として、また、商業、文化、居住機能等が集積する魅力ある都心として、都市機能の高度化と都市環境の更なる向上を図ります。

また、木造住宅密集地域[※]においては、地区計画[※]制度や東京都条例の新防火地域[※]等を活用し、建築物の不燃化や耐震化を推進し、災害に強く安全に安心して暮らせるまちをめざします。

土地利用の方針

(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成

(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

(4) 都市の貴重なオープンスペース[※]の保全



3 土地利用の方針

住み、働き、学び、遊ぶ、多様性のあるまちとして、人々が安全な生活を営めるように適切な土地利用を誘導していきます。

しかし、新宿のまちづくりを取り巻く状況は、日々大きく変化しています。地区計画^{*}等のまちづくり制度を活用しながら、地域地区の変更を含め、地域の特色に合わせた適切な土地利用の転換を図っていきます。

また、一団の大規模な土地では、必要に応じて、みどりとオープンスペース^{*}の確保と併せて、敷地の高度利用を図るなど、適切な土地利用を行っていきます。

(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成

人々が住み続けられるまちとして、良好な住環境の保全・形成を図ります。また、職住近接の都心居住を積極的に実現するとともに、地域の特色に配慮した土地利用を進めていきます。

良好な住宅市街地の形成に向けて、地域の敷地規模や都市基盤の状況により、市街地整備の区分を、保全地区、個別改善地区、基盤整備地区に分類し、各住宅地区の整備方針を示します。

区 分	地 区 の 説 明
保全地区	・ 道路基盤がおおむね整備されており、現在の良好な住宅・住環境を保全する地区
個別改善地区	・ 道路基盤はおおむね整備されているが、敷地規模が小さいため、建築物や敷地に関して改善を進めていき、より良好な住環境の形成をめざす地区
基盤整備地区	・ 細街路 [*] が多い地区であり、道路基盤整備と併せて、建築物及び敷地の改善を進める地区

① 低層住宅地区

主に、戸建住宅を中心とする低層住宅により形成されてきた地区です。低層共同住宅等への建替えが進み、みどりの減少が見られます。本地区では、良好な住環境の維持形成を図り、みどり豊かな住宅地としてのまちづくりを進めていきます。

低層住宅地区の市街地整備区分及び各地区の方針は次のとおりです。

市街地整備区分	方 針
低層保全地区	・ 保全型の地区計画 [*] の策定やみどりの憲章、緑地協定 [*] 、建築協定 [*] などによる計画的なまちづくりを進めていきます。
低層個別改善地区	・ 地区のまとまりを維持しながら、適正な敷地規模の土地利用を誘導し、修復・改善型まちづくりを進めていきます。

②低中層住宅地区

低層及び中層住宅を中心とする市街地で、住宅と店舗、事務所等との適切な共存を図っていく地区です。戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地として、区民と協働で地区計画^{*}等を活用して、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を図ります。

低中層住宅地区の市街地整備区分及び各地区の方針は次のとおりです。

市街地整備区分	方 針
低中層保全地区	・戸建住宅と中層集合住宅の調和した良好な都市型住宅地として、地区計画 [*] 等を活用し整備していきます。
低中層個別改善地区	・地区の特色を考慮した良好な住環境へと改善するため、地区計画 [*] 等を活用し整備していきます。
低中層基盤整備地区	・木造住宅が密集した地区で、地区計画 [*] 等を活用して、道路等の都市基盤の整備、建築物の不燃化や耐震化を推進していきます。

③中高層住宅地区

土地区画整理事業^{*}等により道路や公園等の都市基盤が整備された中高層住宅地で、現在の住環境を維持しながら、周辺環境と調和した都市型住宅地の形成を進めていきます。

中高層住宅地区の市街地整備区分及び各地区の方針は次のとおりです。

市街地整備区分	方 針
中高層住宅整備地区	・道路や公園等の都市基盤が充実した都市型住宅地として、住環境の維持向上、周辺環境と調和した建築物への建替えを誘導していきます。

^{*}低層は高さ10m程度、低中層は高さ20m程度、中高層は高さ30～40m程度以上を想定

(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

新宿の都市構造を踏まえ、多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした、業務商業系市街地の形成を進めていきます。

新宿駅周辺を、業務商業の機能に加え、みどり豊かなアメニティ^{*}の中心と位置づけ、歩行者の回遊性の向上や賑わいの創出を図ります。また、高田馬場、四谷、神楽坂の各地区を、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てていきます。

①創造交流地区

新宿駅周辺は、東京の広域業務商業機能の一翼を担い、また、先導的な中枢業務機能を担う業務商業拠点の形成をめざし、情報文化、業務、娯楽機能等からなる多様性を持つまちの賑わいの創出を図ります。さらに、みどり豊かなアメニティ^{*}の中心として、回遊性の高い観光・交流拠点として、魅力の向上を図ります。

創造交流地区の市街地整備区分及び各地区の方針は次のとおりです。

市街地整備区分	方 針	
国際的な中枢業務機能拠点地区	新宿駅西口エリア	・超高層ビル群を中心とした先導的な中枢業務拠点と多様な賑わい・交流空間の形成を図ります。また、特定街区 [*] や市街地再開発事業 [*] 等の都市計画手法を活用してオープンスペース [*] の創出と賑わいのあるまちなみの形成を進めていきます。
	新宿駅東口エリア	・高度な商業集積、多様な魅力を持つ繁華街、異国情緒あふれる通りなどの特色を活かし、国際的な商業機能と業務、娯楽、文化、交流機能の融合したまちづくりを進めていきます。
	新宿駅周辺の回遊性の向上	・新宿駅周辺を回遊する歩行者動線を整備・拡充し、広域業務商業地としての魅力の向上を図ります。
都心居住推進地区	・住・職・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導していきます。	

②賑わい交流地区

業務商業施設の集積と学生のまち高田馬場地区、新宿通り沿道の業務商業施設を軸とした四谷地区、江戸の文化を継承し路地など昔ながらの情緒を残す神楽坂地区を、住宅機能と商業機能が融合した賑わい・交流の中心として、また、地区に根ざした商業・文化の拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てていきます。

③生活交流地区

区内の鉄道各駅の周辺を地区の生活中心として、周辺の商店街の振興、賑わいのあるまちなみの形成、歩きやすい道路空間づくりなどを進めます。

④幹線道路沿道地区

幹線道路及びその沿道は、みどり豊かな道路整備と魅力的な沿道建築物の整備誘導を図ります。また、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯^{*}としての機能を強化していきます。

幹線道路沿道地区の市街地整備区分及び各地区の方針は次のとおりです。

市街地整備区分	方 針
賑わい交流骨格整備地区	・明治通り及び新宿通りから中央通りの沿道は、魅力ある業務商業機能の集積や歩行者空間の回遊性の向上を図り、賑わいや交流の骨格となるように誘導していきます。
幹線道路沿道整備地区	・利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用の誘導を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯 [*] としての機能を強化を図ります。

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

① 都市型産業地区

都市型産業と住機能が共存し、産業環境と居住環境が調和する職住近接の市街地の形成を誘導していきます。

(4) 都市の貴重なオープンスペース*の保全

大規模な公園や大学キャンパス、公共施設、寺社等のみどりを、都市における貴重なオープンスペース*としての保全を促進していきます。企業等の移転跡地については、オープンスペース*の機能が確保されるように土地利用を誘導していきます。

また、公共施設の整備にあたっては、設計や施設の管理運営を地域住民と協働で行うなど、誰もが利用しやすく、区民が愛着を持てる施設として整備していきます。

大規模な公園及び大規模な公共的施設の市街地整備区分及び各地区の方針は次のとおりです。

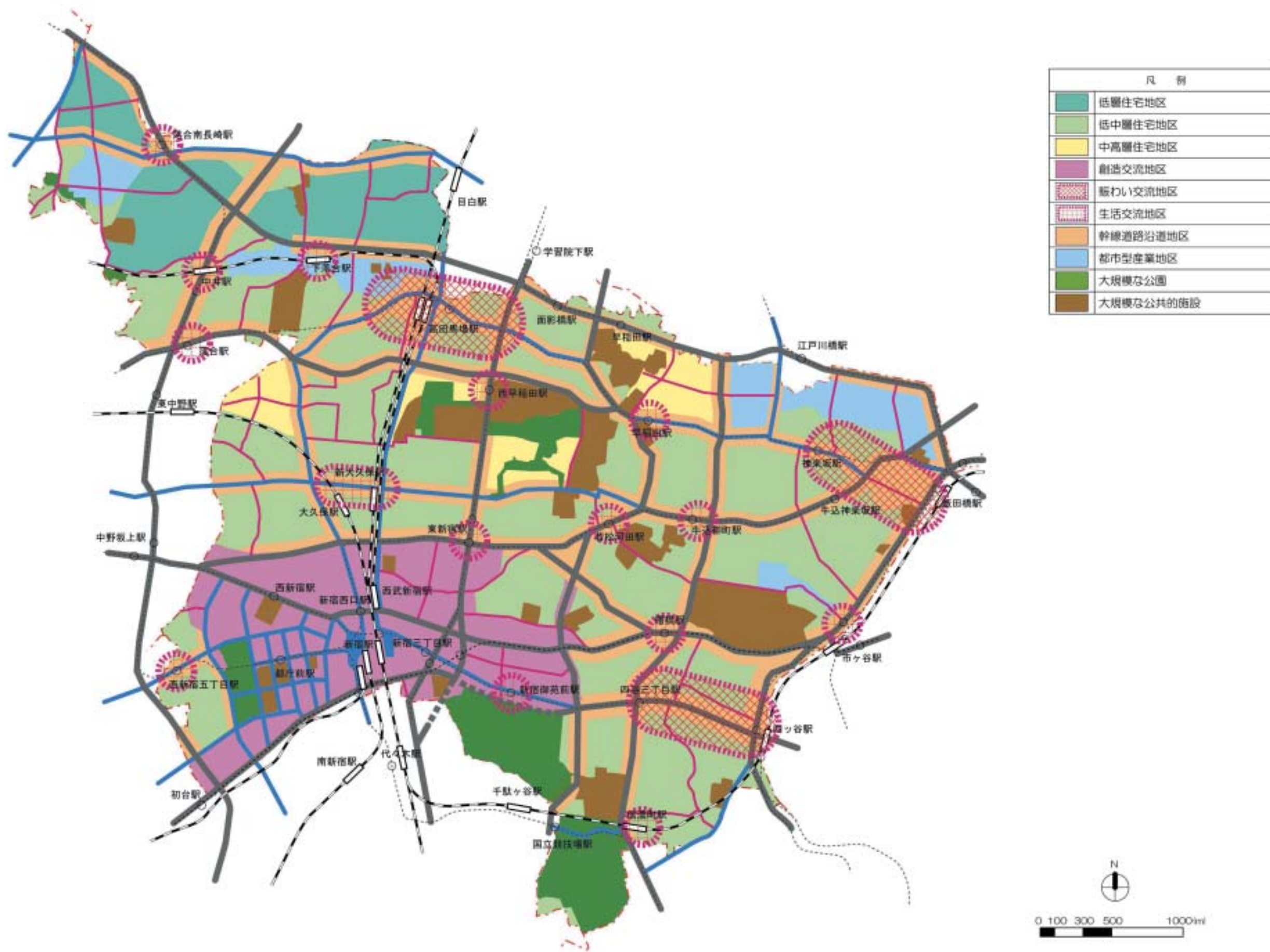
市街地整備区分	方針
大規模な公園	・ 明治神宮外苑や新宿御苑等の大規模公園を、身近なオープンスペース*として、また、防災やヒートアイランド現象*等の緩和、昆虫や野鳥などの生物が生息できる自然の拠点として、保全・整備を促進します。
大規模な公共的施設	・ 大規模なキャンパスを持つ大学や高校等の教育機関や大規模な病院、公共施設等のオープンスペース*を、身近な都市のみどりとして、みどりの保全・整備を誘導していきます。

4 成果指標

土地利用の方針では、地区計画*等策定面積を成果指標とし、次のように目標を定めます。

指標名	指標の定義	指標の選定理由	現 状	目 標	将来目標
地区計画* 等策定面積	地区計画* 等の策定面積	策定面積を算定することで区民主体によるまちづくりの進捗度を検証するため	101.5ha (平成19年10月)	区の面積の 約5割の区域 (911ha) (平成29年度)	区の面積の 約8割の区域 (将来の目標)

5 土地利用方針図



総合計画
5
まちづくり方針

6 市街地整備方針図

