

四谷駅前地区 まちづくり誘導方針



しんみち通りの将来イメージ※



拠点エリアの将来イメージ※

第47回新宿区景観まちづくり審議会説明資料より抜粋

平成24年3月

新宿区

※イメージであり決定したものではありません。

一 四谷駅前地区まちづくり誘導方針 目次 一

1. 背景と目的	1
2. まちづくり誘導方針の区域と位置	3
3. 土地利用の状況	4
4. 業務・商業の状況	5
5. 地域危険度	6
6. 本地区の特性	7
7. めざすまちの将来像（上位計画・提案）	9
(1) 新宿区都市マスタープラン	6
(2) 景観まちづくり	16
(3) 都市再開発の方針	19
(4) 東京都景観計画	20
(5) 都市計画	21
(6) 施設活用検討会検討状況報告書	22
(7) 四谷駅前のまちづくり提案	23
8. めざすまちの将来像（まちづくりのテーマ）	25
9. めざすまちの将来像（土地利用）	27
(1) 四谷駅前地区（拠点エリア）	28
(2) 四谷一丁目北地区	28
(3) 新宿通り南側地区	29
(4) 住宅地区	29
(5) 外堀通り・靖国通り沿道地区	30
10. めざすまちの将来像（公共施設等）	31
11. 実現に向けた考え方	33
参考資料	34

1. 背景と目的

四谷駅前地区は、鉄道と幹線道路が交差する利便性が高い地区であるとともに、迎賓館や外濠公園なども近く、歴史的資源や自然資源に恵まれた地区です。

近年では、旧四谷第三小学校の統廃合や財務省官舎の廃止などがあり、今後これらを契機に、本地区の環境が大きく変わっていくことが考えられます。

平成16年12月には、四谷一丁目町会と本塩町町会を中心に組織された「四谷駅前まちづくり協議会」が発足しました。同協議会では、「四谷駅前まちづくり計画」（平成18年3月）や「四谷駅前のまちづくり提案」（平成19年3月）を取りまとめるなど、まちづくりの推進に向けた積極的な活動が行われています。

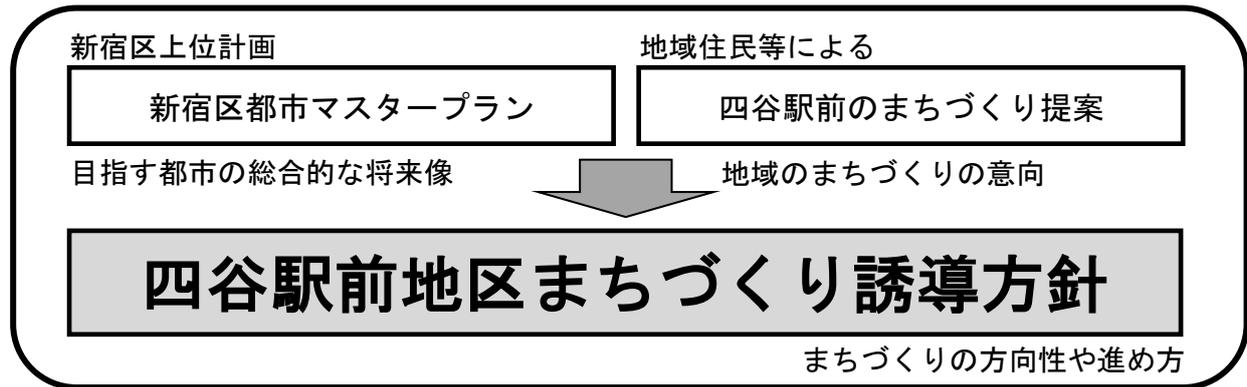
新宿区では、同協議会の活動や「四谷駅前のまちづくり提案」等を踏まえ、本地区のまちづくりの方向性と進め方を明らかにした「四谷駅前地区まちづくり誘導方針」（以下、「誘導方針」といいます。）をとりまとめました。

誘導方針は、都市マスタープランに掲げるめざすまちの実現に向け、現在、協議会等で検討されている地区計画等の策定の動向を踏まえ、まちづくりの方向性を明らかにする計画です。

今後は、地区計画のほか再開発や個別建替え等を誘導しながら、めざすまちの将来像を実現していきます。



◆まちづくり誘導方針の位置づけ



将来

地域住民等の意向がまとまった地区については

地区計画制度

を活用したまちづくりを行うことも可能です。

◆まちづくりの経緯

【平成 14 年度】

- 4 月 四谷一丁目町会及び本塩町町会が「四谷第三小学校跡地利用への要望書」を新宿区長へ提出。
- 10 月 都市基盤整備公団（現在の「独立行政法人 都市再生機構」）による勉強会を開始。

【平成 16 年度】

- 12 月 四谷一丁目町会及び本塩町会を中心とした地域住民の発意により、四谷駅前まちづくり協議会が発足。（事務局：独立行政法人 都市再生機構）

【平成 18 年度】

- 6 月 四谷駅前まちづくり協議会が、まちづくりの目標や将来像、実現に向けたプログラムを定めた「四谷駅前まちづくり計画」を作成。区長へ提出。

【平成 19 年度】

- 5 月 四谷駅前まちづくり協議会が、「四谷駅前地区のまちづくり提案」を作成。区へ提出。
- 9 月 四谷駅前まちづくり協議会の事務局に新宿区が加わり、地区計画について検討を開始。
- 12 月 新宿区都市マスタープラン改定。

【平成 21 年度】

- 3 月 新宿区施設活用検討会（四谷地区施設活用検討分科会）において、旧四谷第三小学校跡地の施設活用方針を決定。

【平成 23 年度】

- 3 月 新宿区が「四谷駅前地区まちづくり誘導方針」をとりまとめ。

2. まちづくり誘導方針の区域と位置

本誘導方針では、北を靖国通り、西を坂町坂、東を外堀通りで概ね囲まれた、約 17ha の区域を対象とします。

区域の中央には新宿通りや三栄通り等があり、外濠や四ツ谷駅に近接しています。

◆四谷駅前地区まちづくり誘導方針の区域

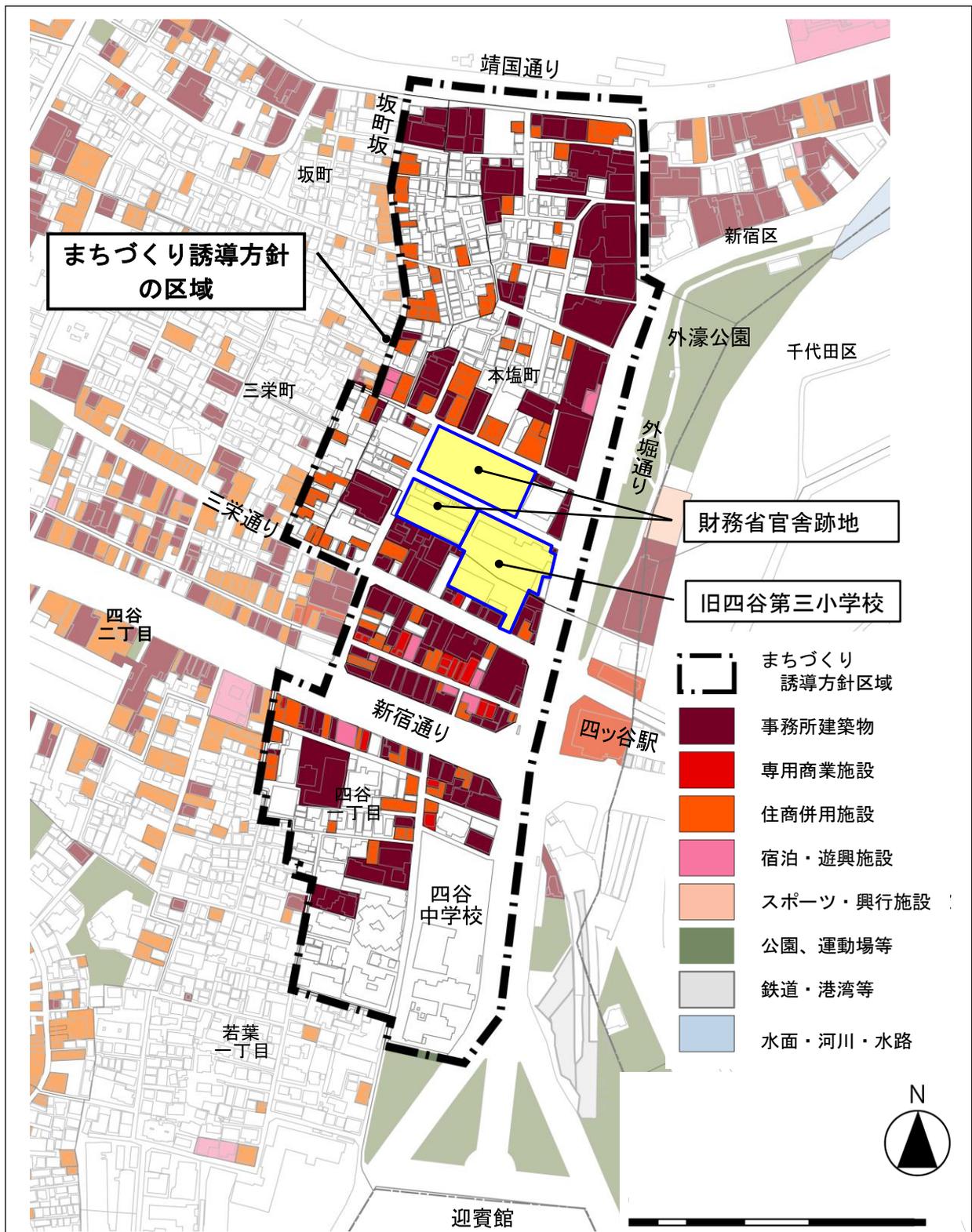


3. 土地利用の状況

当地区は、幹線道路沿いに業務商業が集積し、幹線道路の内側は住宅等を中心に事務所、店舗の立地もみられます。地区周囲には外濠公園等の自然資源があり、緑が多く広がっています。

また、大規模な低未利用地である財務省官舎跡地や旧四谷第三小学校を中心とした区域で再開発事業が検討されており、今後、土地利用が大きく変わっていくことが予想されます。

◆土地利用の状況(平成18年土地利用現況調査より)

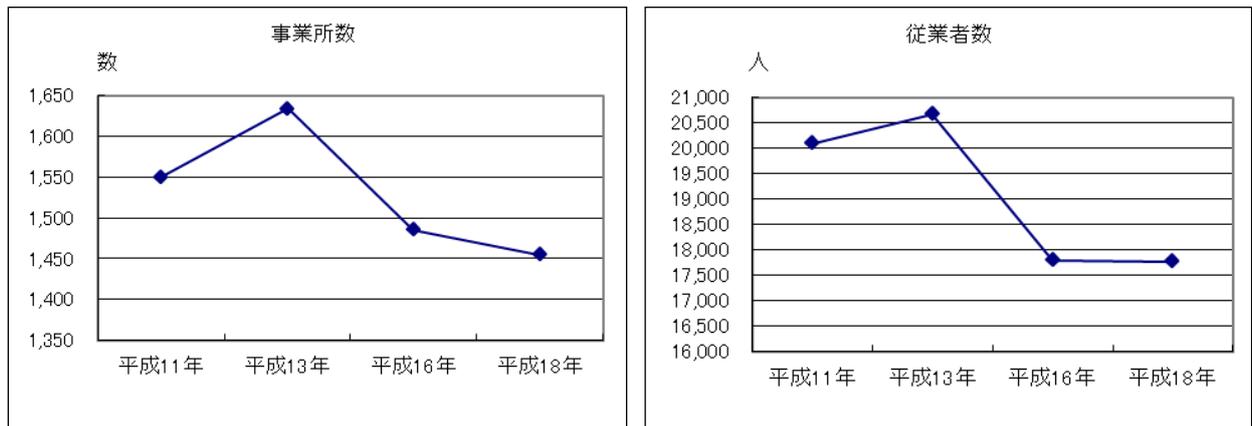


4. 業務・商業の状況

本地区では、幹線道路沿道を中心に業務商業機能が集積しています。

事務所に関しては、近年、事務所数、従業者数ともに減少し、商業に関しては、商店数、年間販売額ともに減少しています。

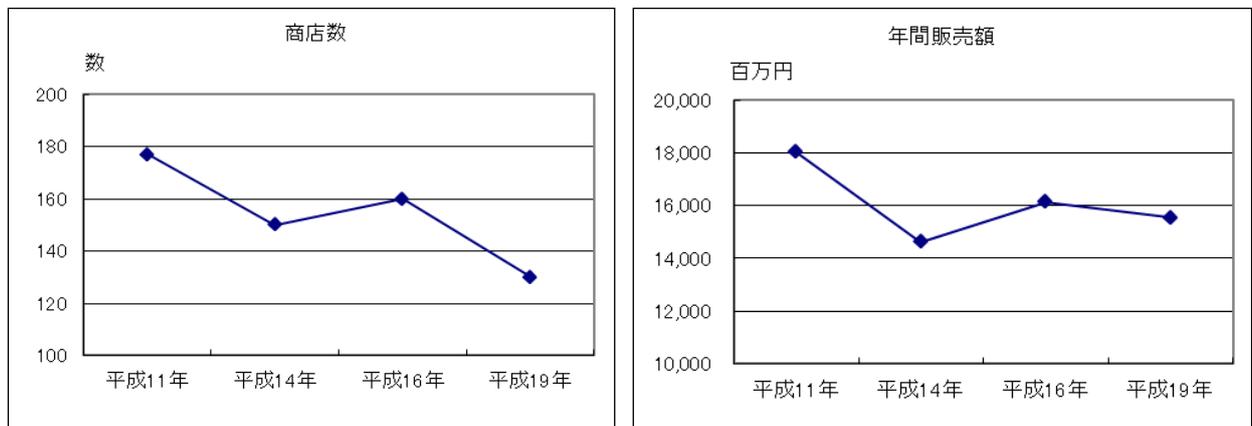
◆事務所数と従業者数の推移(※)



※周辺6町丁（本塩町、四谷一丁目、四谷二丁目、片町、坂町、三栄町）の合計値

出典：事業所・企業統計調査報告（東京都総務局統計部）

◆商店数と年間販売額(※)



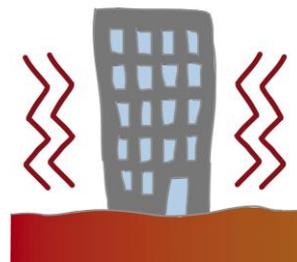
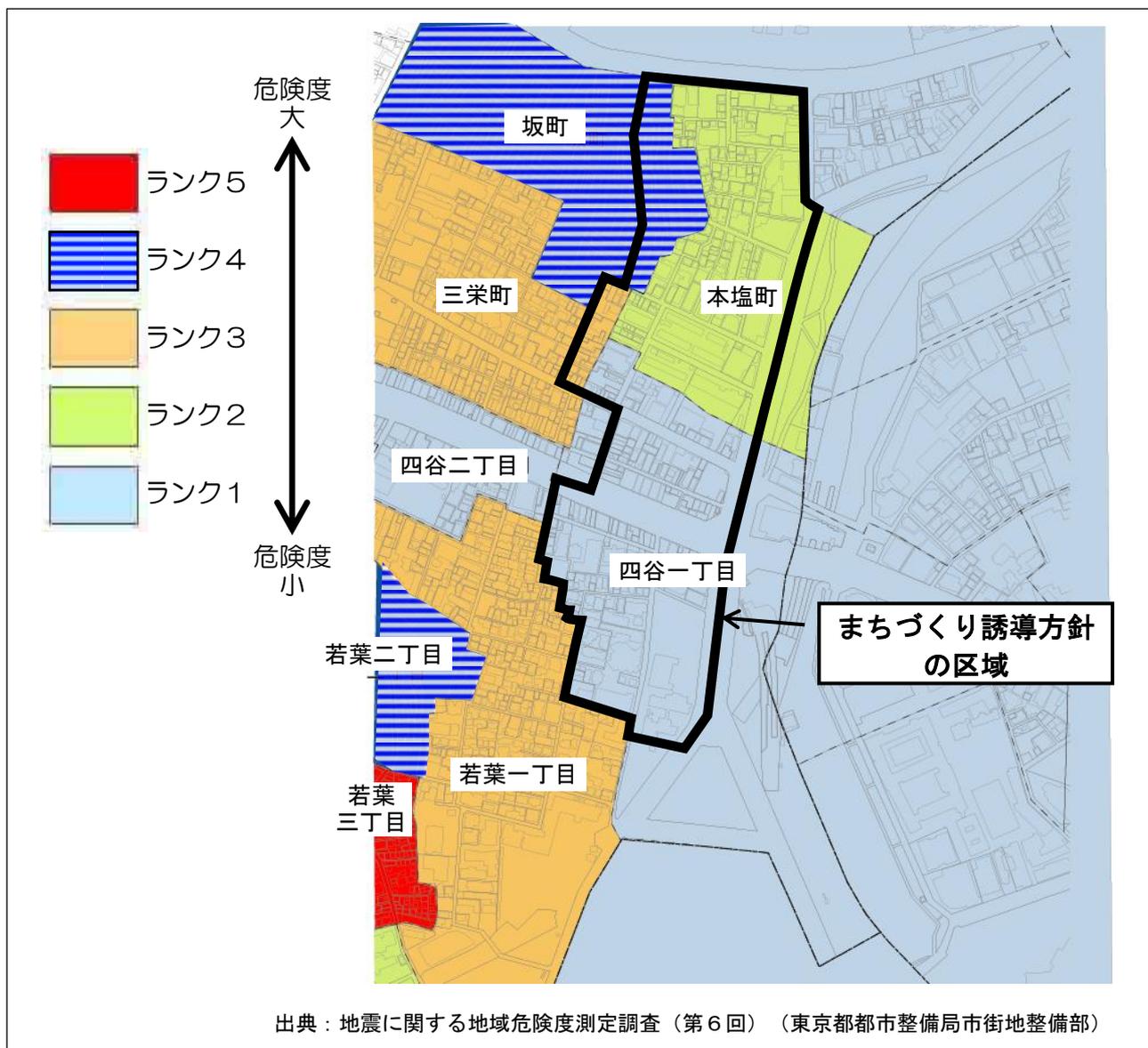
※周辺6町丁（本塩町、四谷一丁目、四谷二丁目、片町、坂町、三栄町）の合計値

出典：商業統計調査報告（東京都総務局統計部）

5. 地域危険度

本地区の地域危険度は、本塩町がランク 2、四谷一丁目がランク 1 と危険度は高くありませんが、本地区に一部が含まれる坂町はランク 4 と危険度が高い状況にあります。

◆地域危険度(総合危険度)



6. 本地区の特性

四谷駅前地区には、次のように、大きく4つの特性があります。

「賑わい交流の心」の位置づけ

- ・四谷駅前の顔づくりが望まれています。
- ・旧四谷第三小学校や財務省官舎跡地を活用した、一体的な土地の有効・高度利用として、多様な都市機能の集積を図る市街地再開発事業が、四谷駅前地区再開発協議会により検討されています。
- ・駅前に来街者を受け止め、憩い、集える、まとまった空間や、災害時に帰宅困難者が一時避難できる空間が不足しています



財務省官舎跡地



旧四谷第三小学校

賑わいのある業務商業地

- ・ターミナル駅である四ツ谷駅周辺には、新宿通り、三栄通り、しんみち通りを中心に業務商業施設が数多く立地しており、更なる賑わいのあるまちづくりが期待される地域です。
- ・しんみち通りを中心とする区域（四谷一丁目北地区）について、四谷一丁目北地区協議会により、業務商業地としての更なる活性化を目指したまちづくりルールの検討が行われています。
- ・四ツ谷駅近接部において、就業者・来街者等を受けとめ、憩い・集える空間が不足している。



幹線道路のにぎわい



しんみち通りのにぎわい

防災上の課題

- ・本地区周辺では、地震に関する地域危険度が高く、災害時に備えたまちづくりが望めます。
- ・本地区北側一帯では、避難場所に至る間に、一時避難できる空間が不足しています。
- ・交通結節点にて発生する帰宅困難者が一時避難できる空間が不足しています。



旧四谷第三小学校



震災時の三栄通りの様子

豊かなみどりと、美しい駅前のまちの景観

- ・迎賓館に繋がる外堀通りは、歩道が広く、外濠公園の豊かなみどりに隣接し、まちの貴重な資源です。
- ・新宿通り、外堀通り、靖国通りの幹線道路の内側は、敷地内のみどりが豊かで、閑静な住宅が多く立地しており、更なる地区のみどりの創出が望めます



外堀通りのみどり



住宅地のみどり

7. めざすまちの将来像（上位計画・提案）

（1）新宿区都市マスタープラン（新宿区 平成 19 年 12 月改定）

区では、新宿区都市マスタープランを策定し、めざす都市の骨格（都市構造）や、まちづくり方針を示しています。

① 将来の都市像

新宿通り沿道の業務商業施設を軸とした四谷地区の特徴や個性を活かしたまちづくりを進めていきます。

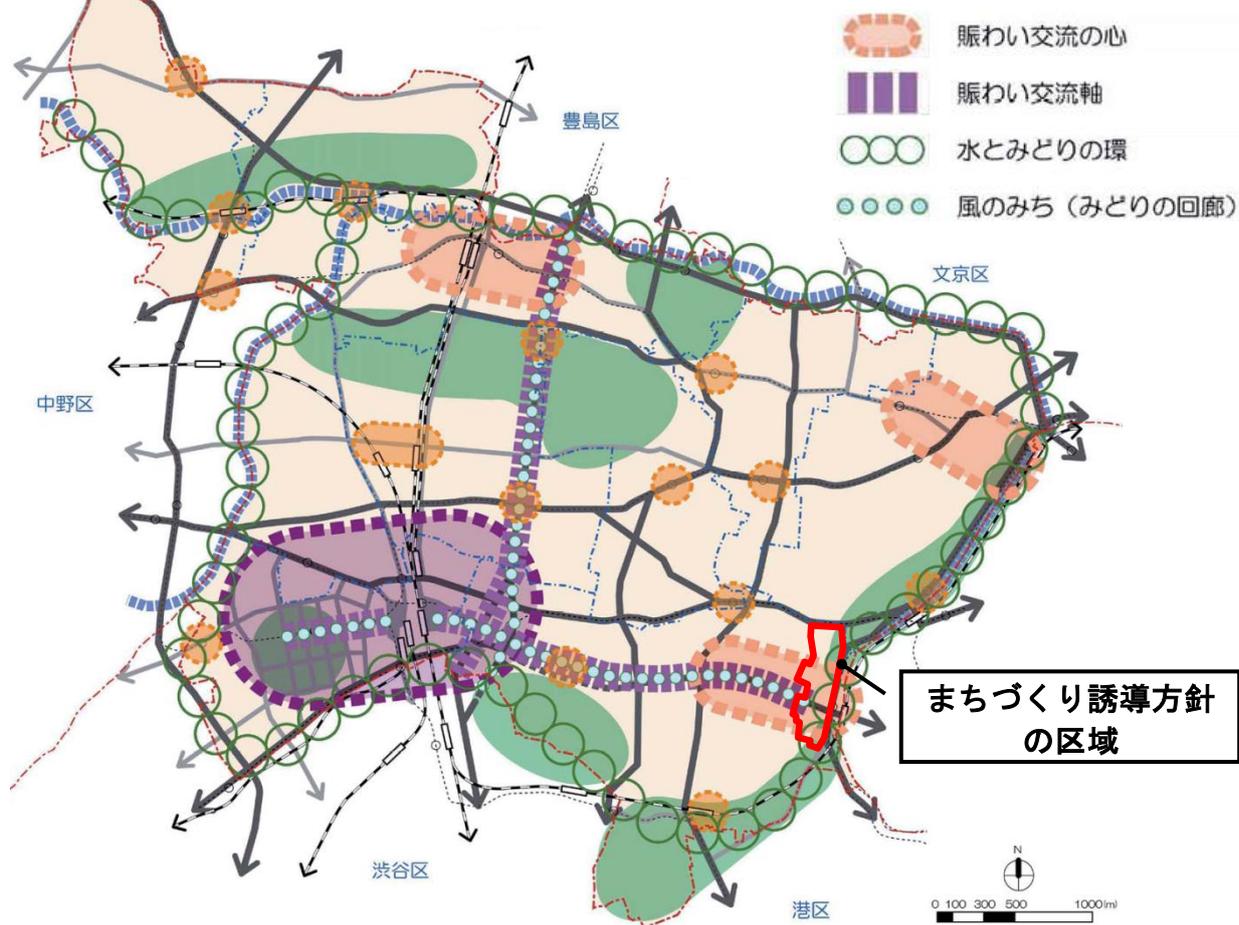
◆ 都市構造図

賑わい交流の心：新宿通り沿道の業務商業施設を中心として、地区の特徴や個性を活かしたまちづくりを進め、賑わいと交流を先導していきます。

賑わい交流軸：新宿通り沿道を、新宿の賑わいと交流の骨格となる軸として、個性的で魅力ある業務商業機能の集積を図るとともに、街路樹の整備や沿道の街並みを整序し、歩いて楽しい通りを形成していきます。

水とみどりの環：都市に潤いを与え、都市の品格を高める要素として、外濠の水辺と連続する緑地を、水に親しめる空間や自然を感じることができる連続するみどりの骨格を形成していきます。

風のみち（みどりの回廊）：新宿通りから中央通り沿道を、緑陰ある街路樹の整備や沿道建築物の緑化などを進め、外濠の水辺からさわやかな風を導く、厚みと広がりを持った、みどり豊かな都市空間を形成していきます。



②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、安全な生活が営めるように適切な土地利用を誘導します。



賑わい交流地区

新宿通り沿道の業務商業施設を軸とした四谷地区などについては、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。



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。

市街地整備区分:



賑わい交流骨格整備地区

- ・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。



低中層住宅地区

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。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

市街地整備区分:



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。

◆土地利用の方針図



◆市街地整備の方針図



③都市交通整備の方針

都市交通における公共交通の役割を一層高めるとともに、新たな道路空間のあり方を検討し、道路を交通機能だけでなく多様な都市活動の場として、楽しくなるみちづくりを進めていきます。

ア. 人と環境に配慮した道路整備

幹線道路は、周辺環境に配慮しながら整備を進めていきます。生活道路は、歩行者の安全性、快適性の確保に努めるとともに、道路のバリアフリー化や環境に配慮した舗装等を進めていきます。細街路は、防災性の向上をめざし、建築基準法や地区計画制度等により拡幅整備を進めていきます。

幹線道路

「都市交通整備方針図」参照

広域幹線道路(おおむね幅員20m以上)

- ・道路整備の促進とともに、延焼遮断帯となる沿道建築物の不燃化を促進していきます。
- ・街路樹の整備や道路のバリアフリー化、自転車レーンの設置、道路の無電柱化等を促進し、歩道を快適に利用できる工夫をしていきます。

地域幹線道路(おおむね幅員16m以上)

- ・地域内の生活・交通環境に配慮した整備と緑化を進めていきます。
- ・街路樹の整備や道路のバリアフリー化、自転車レーンの設置、道路の無電柱化等を促進し、歩道を快適に利用できる工夫をしていきます。

生活道路

「都市交通整備方針図」参照

区内主要道路(おおむね幅員8m以上)

- ・交通を処理するのみならず、地区の環境の向上や防災性の向上に資する道路整備を進めていきます。
- ・歩車道の分離ができない道路は、舗装のカラー標示を行うなど地区の環境に配慮した整備を進めていきます。
- ・幅員は、2車線(片側1車線)と両側の歩道が設置できる12m以上が望ましいですが、既成市街地であることを考慮し、歩車分離を想定した8m以上の幅員を整備の目標とします。

(その他の道路) 区画道路(おおむね幅員4m以上)

- ・新宿区細街路拡幅整備条例に基づいた道路整備を進めていきます。
- ・防災上・居住環境上、特に整備が必要な地区は、地区計画制度等を活用して、防災の観点から整備を進めていきます。

イ. 歩きたくなる歩行者空間の充実

歩行者空間の充実を図り、歩きたくなる歩行者空間を整備していきます。外濠などの水辺空間、歴史の薫るまちなみを残す四谷など、地域の特性やまちの資源を活かし、散策したくなる歩行者幹線道の充実を進めていきます。

また、賑わい交流軸となる新宿通り等を「風のみち（みどりの回廊）」として、緑豊かな歩行者空間の充実を進めていきます。

さらに、沿道の商店街等との協働により、歩きたくなる新宿の実現を進めていきます。

歩行系幹線道等の整備

●●●● 風のみち

■■■■ 歩行系幹線道

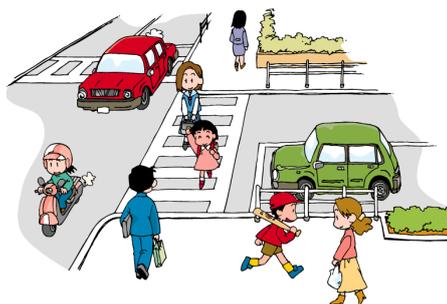
「歩行系ネットワーク図」参照

- ・ 四ツ谷駅から新宿中央公園に至る東西の軸等を「風のみち（みどりの回廊）」として、ゆとりある歩道幅員や緑陰のある街路樹の整備等により、充実した歩行空間の整備を進めます。
- ・ 外濠等の水辺の散策路等、快適で文化の香りや潤いのある散策路などの整備を促進していきます。

◆都市交通整備方針図



◆歩行系ネットワーク図



④みどり・公園整備の方針

水辺のみどりを「水とみどりの環」、区内に残る貴重なみどりのまとまりを「七つの森」とし、身近な地域のみどりをつなげ、これらを結ぶように幹線道路のみどりを充実させます。特に新宿通りから中央通りの街路樹等によってできる緑陰を「風のみち（みどりの回廊）」とし、みどりの充実を図ります。

また、魅力ある公園の整備、拡充、緑被率の向上をめざします。さらに、身近な公園や大規模な開発などにより生み出される公開空地などを、生活や活動の場の中にあるみどり（コミュニティガーデン（地域の庭））として、区民と協働で、その充実や積極的な活用を進めていきます。

ア. みどりの骨格の形成

「みどり・公園整備方針図」参照

水辺のみどりを「水とみどりの環」と、大規模な公園のみどり等のまとまったみどりを「七つの都市の森」と位置づけ、みどりの保全・充実を促進していきます。



「水とみどりの環」の形成

- ・外濠等の水辺を要所とした親水公園の整備を進めていきます。
- ・玉川上水を偲ぶ流れの創出を図ります。



「七つの森」の保全・拡充

- ・外濠等のまとまったみどりの積極的な保全・拡充を推進していきます。
- ・地区計画制度や公有地の活用などにより、みどりの保全・拡充を進めていきます。



「風のみち(みどりの回廊)」の整備

- ・新宿通り等の幹線道路に緑陰となる街路樹を育て、みどりと風を感じることができるみちづくりを促進していきます。
- ・新宿通り等沿道の建築物の屋上緑化、壁面緑化、接道緑化等を促進していきます。

イ. みどりを残し、まちへ拡げる

「みどり・公園整備方針図」参照

江戸時代の藩邸跡地等にあったみどりを「みどりの記憶」と位置づけ土地所有者や区民との協働により、みどりの保全・再生に取り組みます。また、市街地再開発事業等の大規模な開発計画においては、公開空地等により、積極的にみどりの創出を図り、快適な都市空間の形成を誘導していきます。

さらに、屋上緑化の推進、みどりを保全する環境保全型の地区計画の導入などにより、積極的にみどりを拡げるまちづくりを進めます。



「みどりの記憶」の継承

- ・藩邸跡地等の公共施設や公園を中心としたみどりの保全・創出、地区計画制度等の活用を土地所有者や区民との協働により進めます。

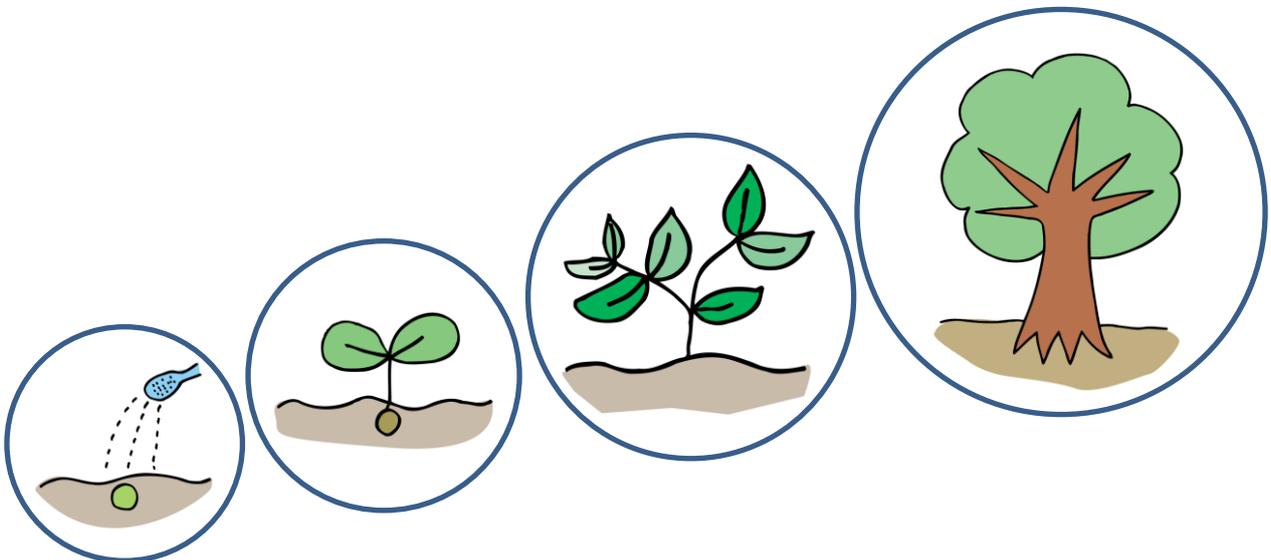
ウ. 生活や活動の場にある身近なみどり(コミュニティガーデン)の充実

公共施設等の大規模な敷地のみどりやオープンスペースを生活の活動の場にある身近なみどり(コミュニティガーデン(地域の庭))と位置づけ、地域住民や施設利用者等が楽しめるように、みどりの充実と地域への開放を進めます。

オープンスペースの活用

- ・市街地再開発事業等の面的な整備によって創出される公開空地や広場などの緑化を促進していきます。
- ・高齢者や障がい者等が歩いていくことができる範囲に公園や緑地を確保するよう努めます。

◆みどり・公園整備方針図



(2) 景観まちづくり

区は「まちの記憶をいかした『美しい新宿』をつくる」を目標に、景観法にもとづく景観まちづくり計画や、新宿区景観まちづくり条例に基づく景観形成ガイドラインを策定しています。

① 新宿区景観まちづくり計画（新宿区 平成 23 年4月改定）

景観法に基づく景観計画として「新宿区景観まちづくり計画」を定めています。区全域を景観まちづくり計画の区域とし、その区域を区分する区分地区を定めています。

地区ごとに景観協議の届出対象となる行為や規模、景観形成基準を定め、良好な景観形成のための行為の制限に関する事項を定めています。

当地区は、区分地区の「一般地域」に該当します。

◆一般地域

■建築物の建築等		
届出対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	
届出対象規模	建築物の高さ>10m 又は延べ面積>300㎡	
景観形成基準	形態・意匠	○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
	その他	○敷地内に歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらをいかす。 ○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。 ○附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景を行う。 ○附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 ○外構は、敷地内のデザインだけでなく、隣接する敷地や道路など、周辺景観との調和を図る。 ○敷地内はできる限り緑化を行う。 ○夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。
ただし、建築物の高さ>60m 又は延べ面積>30,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	○色彩は、別表3の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
	その他	○隣接する敷地や公共施設と一体となったオープンスペースを新たに創出するなど、周辺景観に配慮した配置とする。 ○壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方に配慮するとともに、周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。 ○緑化にあたっては、生態系にも配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。

※工作物の建設等についても別途定めています。

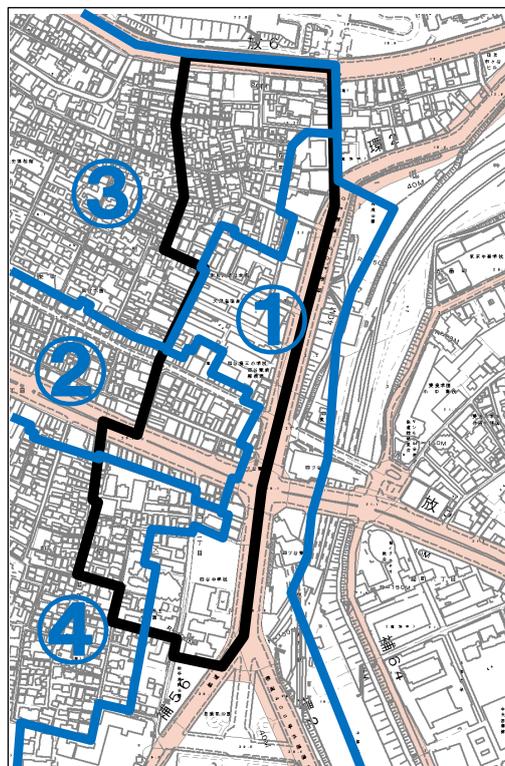
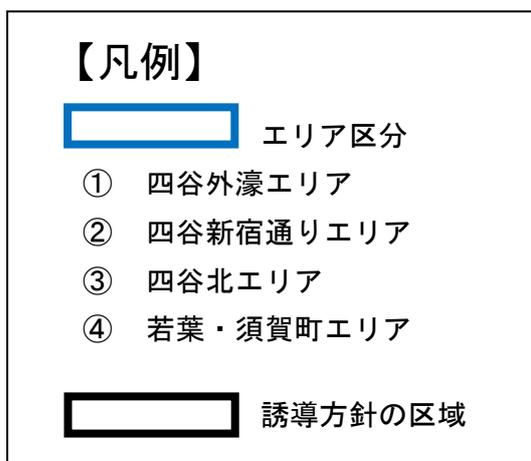
②新宿区景観形成ガイドライン（新宿区 平成 23 年4月改定）

区は地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するため、新宿区景観まちづくり計画の「良好な景観の形成に関する方針」に基づく指針として、景観形成ガイドラインを定めています。

◆エリア区分図

当地区は、右図のエリア区分に該当します。

景観形成ガイドラインでは、エリアごとの地区の特性を踏まえ、景観形成の目標・方針・考え方を示しています。

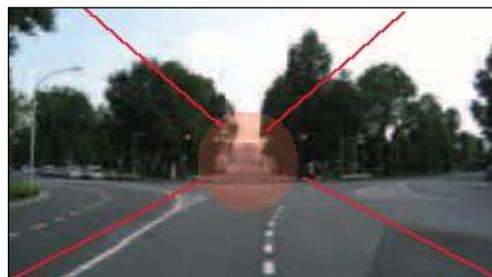


①四谷外濠エリア

景観形成の目標	景観形成の方針	景観形成の考え方
外濠の豊かなみどりを中心とした風格あるまちなみへ	1. 外濠のみどりがもつ歴史あるおもむきを保全する	都心において貴重な水面、緑地帯を有する外濠のおもむきを周辺も一体となって保全する。
	2. 迎賓館の眺めを保全する	東京を代表する近代建築物である迎賓館（赤坂離宮）を中心とする眺めを、将来に渡って継承する。
	3. 外濠のみどりと調和した周辺の景観をつくる	外濠通りの周辺では、外濠と調和したみどり豊かなまちなみをつくる



豊かな水面と樹木



迎賓館への眺望景観を守る

出典：新宿区景観形成ガイドライン（新宿区、平成 21 年 3 月）

②四谷新宿通りエリア

景観形成の目標	景観形成の方針	景観形成の考え方
新宿通りを中心とした賑わいと風格のあるまちなみへ	1. 風格ある新宿通りの沿道景観をつくる	新宿の賑わい交流の骨格である新宿通りと沿道建築物とが調和した、賑わいと風格ある新宿通り沿道の景観形成を図る。
	2. 新宿通り沿道の低層部の賑わいを連続させる	新宿通り沿いでは低層部の形態意匠を工夫し、歩く人に快適な賑わいと潤いをつくる。
	3. しんみち通り・三栄通りの賑わいあふれる沿道景観をつくる	新宿通りと並走する通り（しんみち通り・三栄通り）の個性をいかした賑わいあふれる景観をつくる。



にぎわいの景観を
生み出す店舗のつくり



スカイラインの連続性

出典：新宿区景観形成ガイドライン
(新宿区、平成21年3月)

新宿通りの風格

③四谷北エリア

景観形成の目標	景観形成の方針	景観形成の考え方
地形をいかしたみどりで包まれる閑静なまちなみへ	1. 豊かなみどりを感じる景観をつくる	坂道などを重点的に緑化し、みどり豊かな道路景観をつくる。
	2. 道路と敷地との高低差をいかした景観をつくる	道路と両側の敷地に高低差がある場所においては、圧迫感を軽減し潤いを創出する。

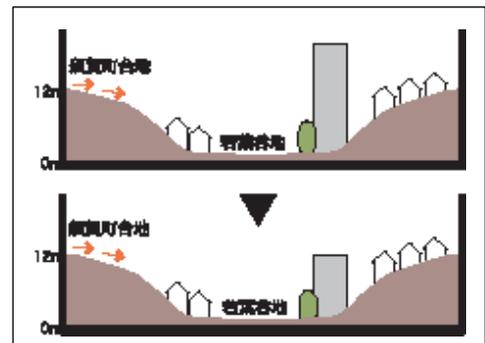
④若葉・須賀町エリア

景観形成の目標	景観形成の方針	景観形成の考え方
谷地と大地をいかした寺社の雰囲気と調和したまちなみへ	台地上からの眺めを保全する	台地上からの眺めを保全する。



建築物の前面に
十分な空地をとり、
緑化する

眺めに配慮した
建物の高さ



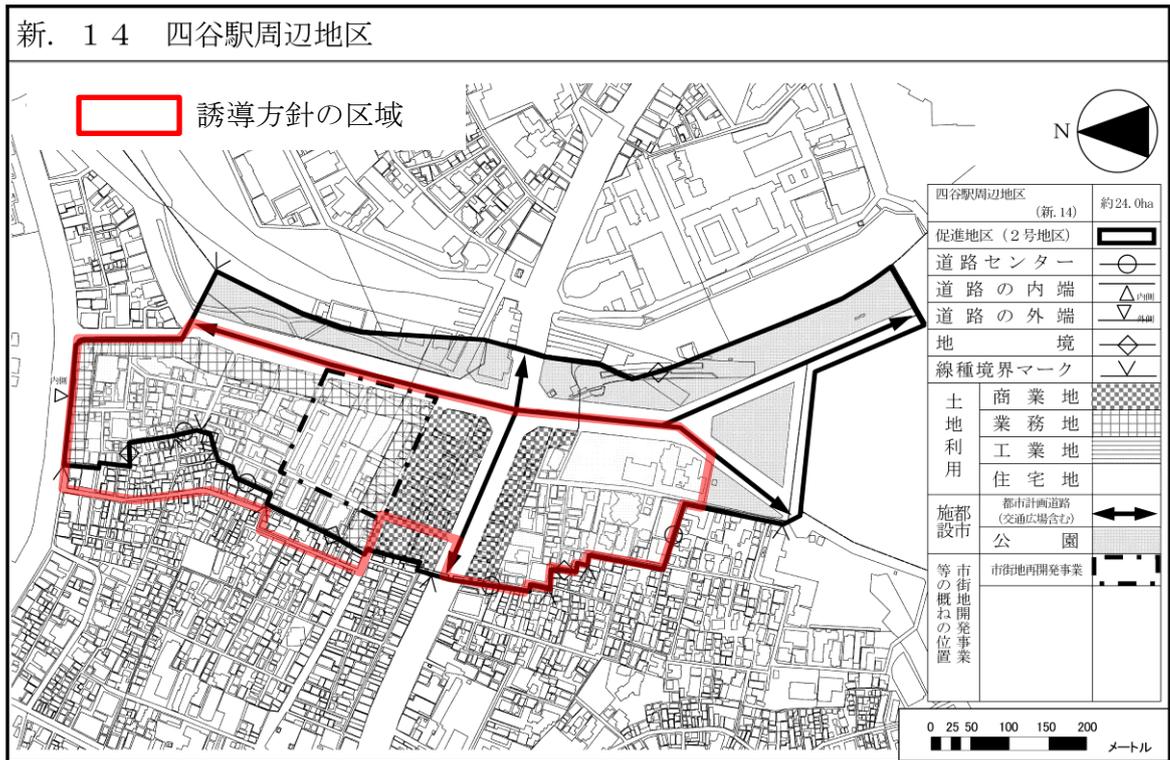
出典：新宿区景観形成ガイドライン（新宿区、平成21年3月）

(3) 都市再開発の方針 (東京都 平成 21 年3月)

都市再開発の方針は、市街地における再開発（規制誘導手法によるまちづくりなども含みます。）の各種施策を、長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランとして、東京都が定めています。

四谷駅前地区は、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として位置づけられています。

◆都市再開発の方針図



◆都市再開発の方針の内容

目標・方針	内容
地区の再開発、整備等の主たる目標	外堀通り沿道の豊かな緑や都市景観に配慮し、ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した良好な市街地の形成を図る。また、駅前の新たな賑わい交流の拠点の形成を図る。
用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した土地利用を誘導する。また、大規模跡地の土地利用転換を契機として、周辺も含め一体的な有効高度利用を図るとともに、あわせて防災機能を備えた緑豊かなオープンスペースの形成を図る。
建築物の更新の方針	老朽建築物の建替えを促進し、不燃化、共同化を誘導するとともに、駅周辺にふさわしいまちなみの形成を図る。
都市施設及び地区施設の整備の方針	区画道路の整備と防災機能を備えた広場等の整備を図る。
その他	<ol style="list-style-type: none"> 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 基幹公共施設は公共が行い、その他の公共施設は市街地再開発事業等により整備を図る。 市街地開発事業 市街地再開発事業（一部区域予定） 都市開発諸制度 再開発等促進区を定める地区計画 関連事業（都市計画事業） 地区計画

(4) 東京都景観計画 (東京都 平成 23 年4月改定)

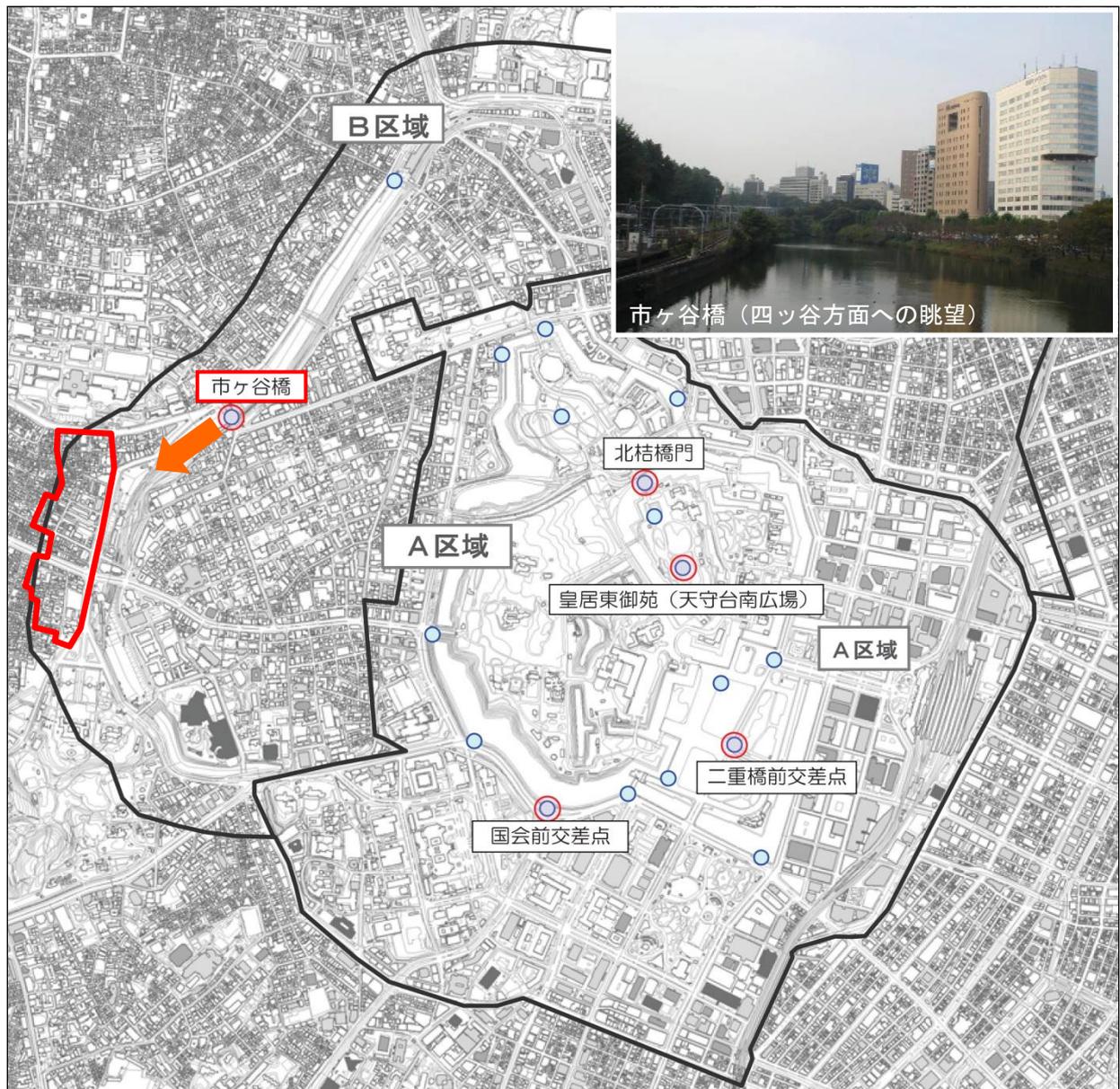
東京都景観計画は、都民や事業者、区市町村等と連携・協力しながら、美しく風格のある首都東京を実現するための具体的な施策を示すものです。

この中で、皇居周辺を景観誘導区域とし、景観形成基準を設定するほか、都市開発諸制度を活用して計画される大規模建築物を対象に、建築物のデザイン評価指針により、景観条例に基づく事前協議を実施することとしています。

当地区の景観形成基準として、外濠の水と緑や、歴史的建造物と調和する建築物の高さ、配置、形態、色彩の誘導により、地域の特徴を生かした景観形成を図ることとし、圧迫感を軽減するような配置、形態への配慮をすること等があります。

また、特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点である市ヶ谷橋が位置づけられており、当地区を含む市ヶ谷橋からの見え方については、建築物の高さ、配置、形態、色彩等に関し、特段の配慮が必要とされています。

◆皇居周辺地域の景観誘導区域図

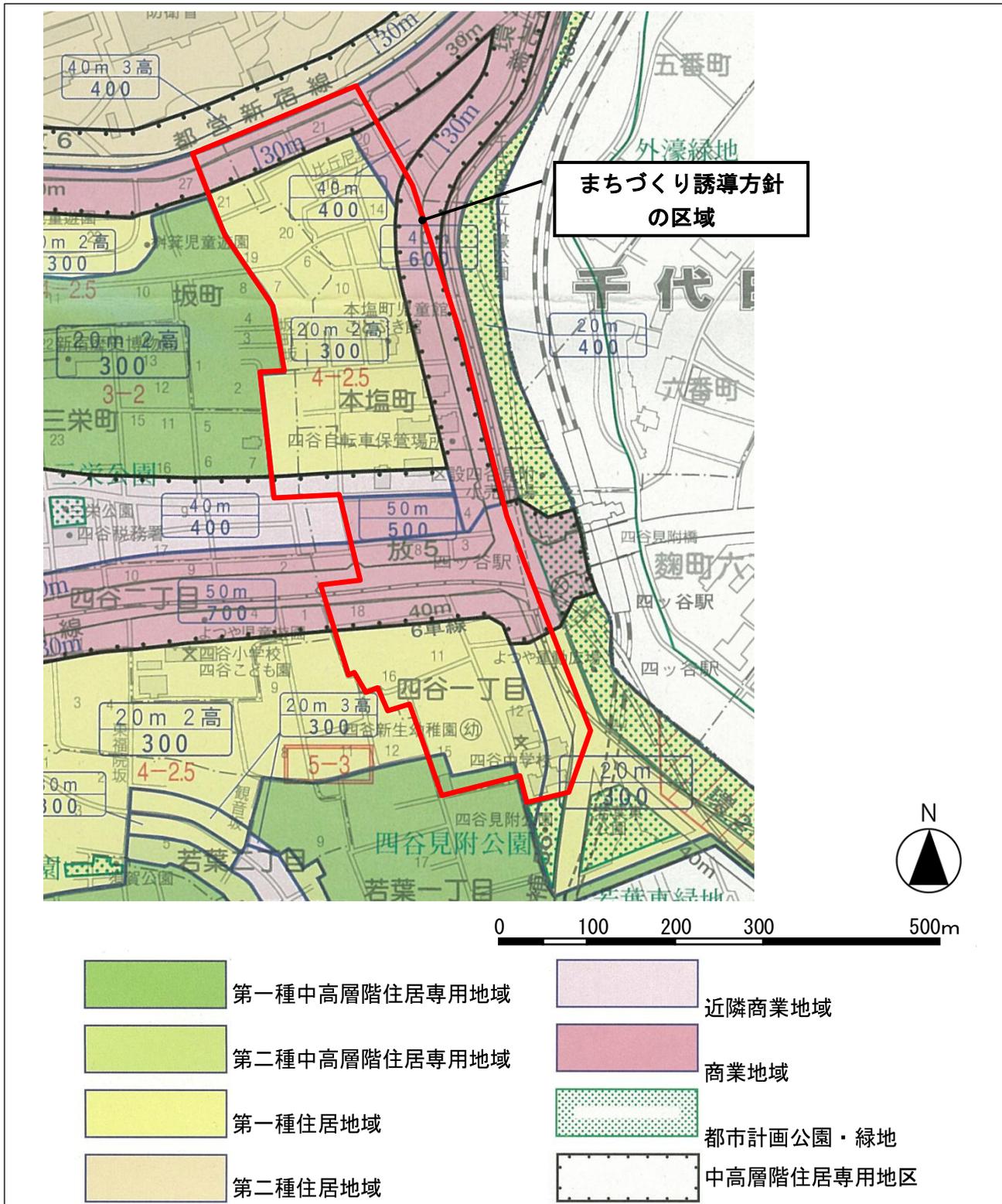


(5) 都市計画

用途地域は、主に幹線道路沿いが商業地域に指定されています。三栄通り周辺に近隣商業地域、四谷一丁目の南側に第一種中高層住居専用地域が指定されていますが、その他の幹線道路の内側は、第一種住居地域に指定されています。

また、幹線道路沿いは、中高層階住居専用地区も指定されています。

◆用途地域など



(6) 施設活用検討会検討状況報告書（平成22年3月）

新宿区施設活用検討会は、区が保有する施設等の適正な管理、有効な活用を調査・検討を行うことを目的に設置された。

その中で、旧四谷第三小学校跡地の施設活用については、四谷地区の町会連合会、地区協議会、地域住民、関係団体及び施設利用者に説明を行った結果、以下の活用方針が決定された。

旧四谷第三小学校跡地の施設活用方針

四谷駅前の再開発で得られる区の権利床については、スポーツができる機能を整備するほか文化国際交流拠点機能を誘致する。

また、防火性を高め安全で快適なまちを目指し、今後の市街地再開発事業等を進めていく中で、防災に資する広場機能等の整備を働きかけていくほか、認証保育所を誘致する。



(7) 四谷駅前のまちづくり提案（平成 19 年 3 月）

四谷第三小学校の統廃合や財務省官舎の売却計画及び地域の課題である少子高齢化の進展、業務・商業機能の衰退にどのように対処していくかを考える目的で、平成 16 年 12 月に四谷駅前まちづくり協議会が発足しました。

四谷駅前まちづくり協議会では、四谷駅前地区の今後のまちづくりの目標や将来像が検討され、平成 18 年 5 月に「四谷駅前まちづくり計画」がまとめられ、四谷駅前まちづくり協議会から区長へ提出されました。

さらに、「四谷駅前まちづくり計画」を基に検討が重ねられ、加えてまちづくりアンケートやパネル展などが実施されるなど、地域住民等における検討内容の周知や共有化が進められてきました。平成 19 年 5 月に、こうした議論の結果が「四谷駅前のまちづくり提案」としてまとめられ、四谷駅前まちづくり協議会から区長へ提出されました。

①まちづくりの目標と方針

まちづくりの目標

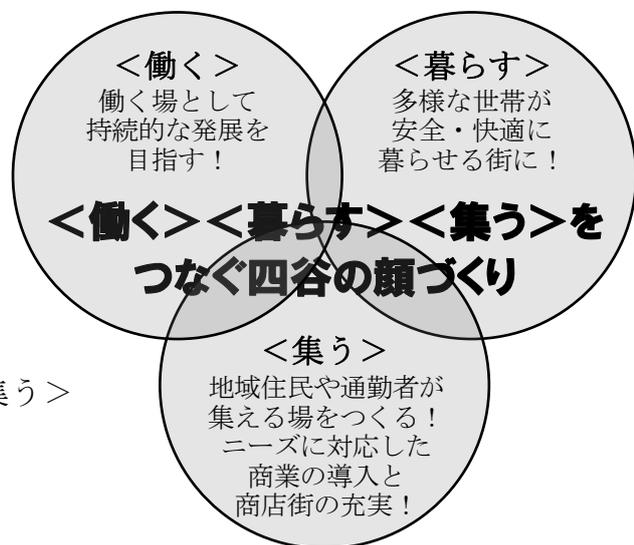
四谷の魅力を活かした特徴あるまちづくりを目指します。「四谷の魅力の再発見～四谷ルネッサンス～」と題しました。

また、まちづくりの柱として、「豊かな緑と気品あふれる街」、「東京の教育・文化の拠点」、「多様な表情<働く><暮らす><集う>」の3つをあげ、特徴ある四谷のまちづくりを目指します。

四谷の魅力の再発見

～四谷ルネッサンス～

- 豊かな緑と気品あふれる街
- 東京の教育・文化の拠点
- 多様な表情<働く><暮らす><集う>



まちづくりの方針

- ・豊かな緑と美しい景観の街を目指そう
- ・商業、業務、住宅が調和した、エリアごとの特性を活かした街づくりを進めよう
- ・拠点エリアでは再開発事業による駅前の顔づくりを進めよう
- ・区有財産を再開発事業により利活用することで、地域コミュニティや教育・文化、国際交流の拠点の実現を目指そう

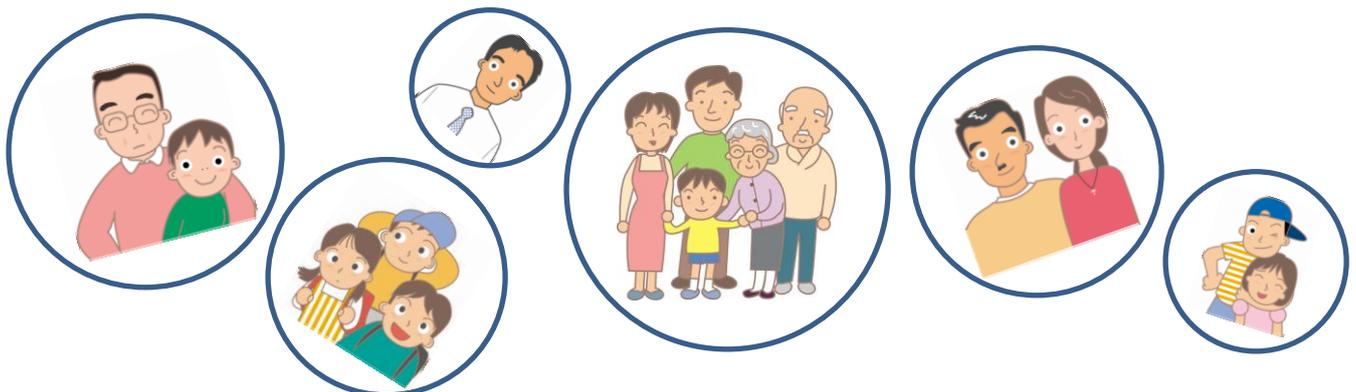
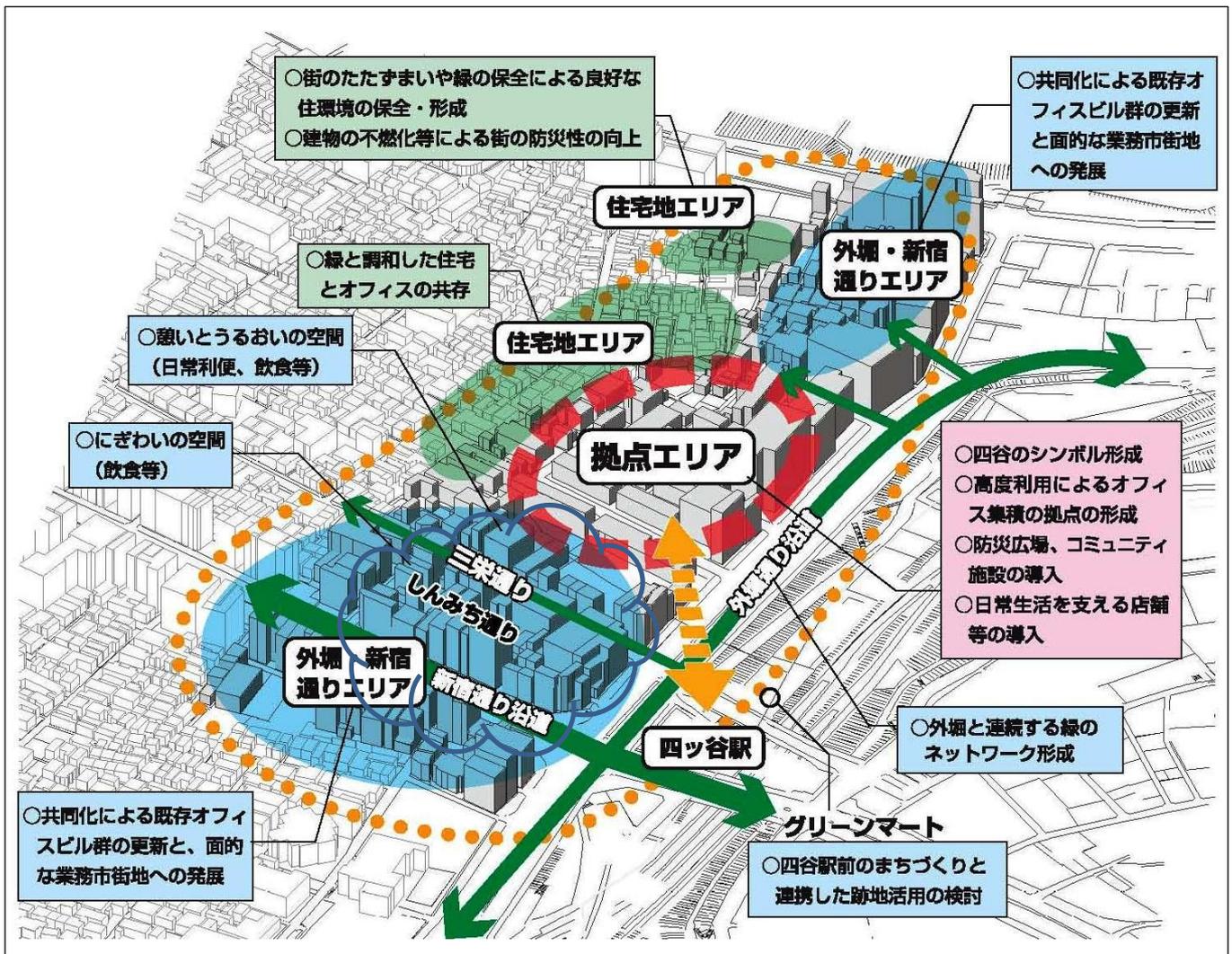
②まちの将来像と実現に向けての取り組み

小学校や財務省官舎を含むエリアは、駅前の拠点として四谷のシンボルの形成やオフィスの集積、防災広場の確保を目指す拠点エリアと位置づけました。

新宿通り、外堀通りの2つの幹線道路の沿道は、拠点エリアを核とし、これからも発展する面的な商業・業務市街地を目指すエリアと位置づけました。

幹線道路から内側に入った住宅や小さなオフィスの建つエリアは、緑と調和した住宅とオフィスの共存や良好な住環境の保全・形成、防災性の向上を目指すエリアとして位置づけました。

◆まちの将来像(「四谷駅前のまちづくり提案」より)



8. めざすまちの将来像（まちづくりのテーマ）

外堀通りの沿道の豊かな緑や都市景観に配慮し、ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した良好な市街地の形成を図ります。また、駅前の新たな賑わい交流の拠点の形成を図ります

新たな駅前の拠点の形成

- ・四谷地域の拠点の形成を図り、四谷駅前の顔づくりを推進します。
- ・多様な人が集う「賑わい交流の心」にふさわしい、歴史・文化と融合した「賑わいのあるまち」をめざします。
- ・四ッ谷駅とその周辺を相互に結び、人ともものが流れる「活力のあるまち」をめざします。



拠点形成のイメージ(出典:再開発研究 NO. 25)



賑わいのあるまちのイメージ

災害に強いまちの形成

- ・市街地再開発事業等を活用して、周辺住民が一時避難できる防災機能を備えた、オープンスペースを確保するほか、駅前には帰宅困難者等が一時避難できるオープンスペースを確保するなど、防災性の向上を図ります。



広場整備のイメージ



オープンスペースの防災機能のイメージ

※イメージであり決定したものではありません。

みどり豊かな風格あるまちの形成

- ・地区内のみどりの保全、充実を促進し、質の高い、賑わいのある景観の形成を図ります。
- ・外濠のおもむきと調和した「風格のあるまち」を目指します。
- ・市街地再開発事業等を活用して、就業者・来街者・居住者等が楽しめるようなまとまった緑化を積極的に行うとともに、都市マスタープランに掲げる「七つの都市の森」の拡充を図ります。



地上部の緑化のイメージ



屋上緑化のイメージ

※イメージであり決定したものではありません。



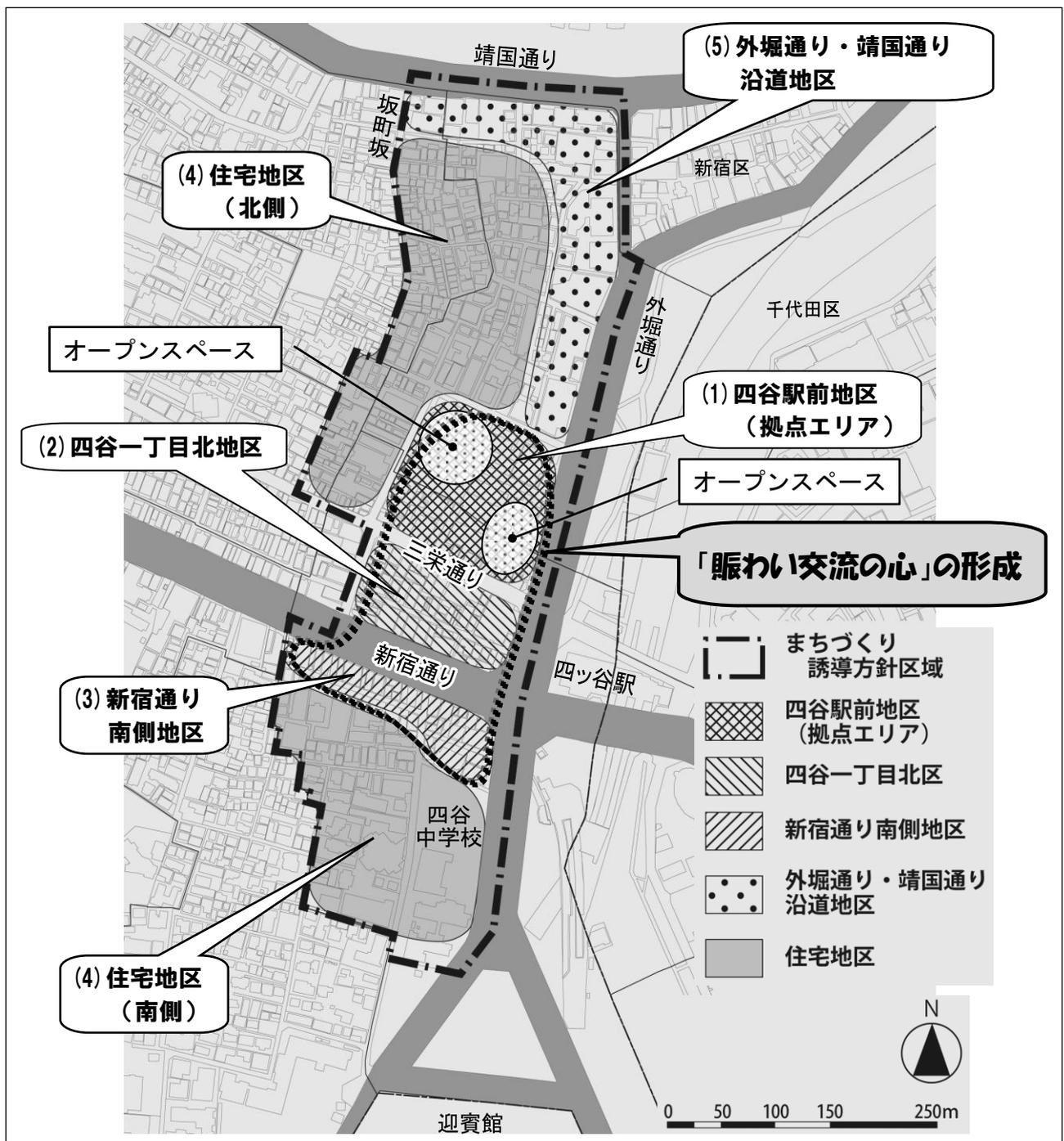
9. めざすまちの将来像（土地利用）

都市マスタープランに示されている「賑わい交流の心」の実現を目指し、拠点エリアを中心とした新たな賑わい交流拠点の形成や、四谷一丁目北地区や新宿通り南側地区などのように業務商業を軸とした地域の特徴・個性を活かしたまちづくりを誘導します。そのため、地区計画制度の活用や中高層階住居専用地区の見直しを行います。

また、外堀通り・靖国通り沿道地区は、利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用を誘導します。

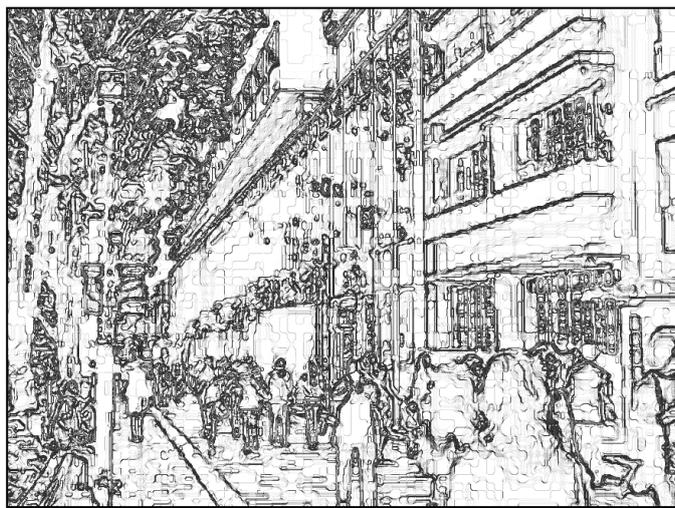
住宅地区では、戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地として、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を誘導します。

各地区ごとの土地利用の方針は以下のとおりです。



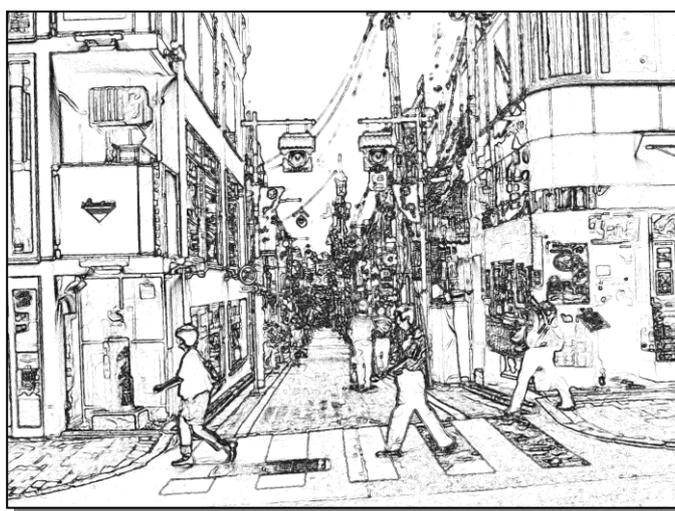
(1) 四谷駅前地区 (拠点エリア)

- ・旧四谷第三小学校や財務省官舎跡地の大規模敷地を活用し、周辺も含め一体的な有効高度利用を図り、駅前の新たな賑わい交流の拠点を形成します。
- ・業務商業を中心とする土地利用転換を図り、市街地再開発事業等による有効高度利用を図ります。
- ・周辺住民や帰宅困難者が一時避難できる、防災機能を備えたみどり豊かなオープンスペースを整備します。
- ・市街地再開発事業等の活用により、公開空地や屋上緑化等により、積極的にみどりの創出を図り、快適な都市空間を形成します。
- ・外濠の水やみどりと調和を図るなど、みどりで包まれ潤いあふれる四谷地区にふさわしい拠点を形成します。



(2) 四谷一丁目北地区

- ・更なる活性化と、賑わいが感じられる街並みを形成するため、街並み誘導型地区計画の活用や中高層階住居専用地区の見直し等により、業務商業機能の誘導を図るほか、壁面や高さ等を一定に誘導し、個別建替えや共同化等による土地の有効利用の促進や、良好な街並みを形成します。
- ・新宿通り等沿道の建築物の屋上緑化、壁面緑化、接道緑化等を促進します。
- ・しんみち通り・三栄通りの個性を活かした賑わいあふれる景観を創出します。



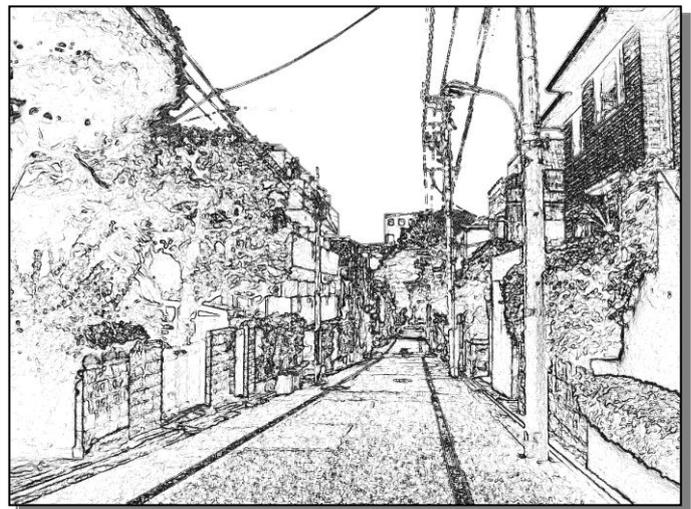
(3) 新宿通り南側地区

- ・更なる活性化と、賑わいが感じられる街並みを形成するため、街並み誘導型地区計画の活用や中高層階住居専用地区の見直し等により、業務商業機能の誘導を図るほか、壁面や高さ等を一定に誘導し、個別建替えや共同化等による土地の有効利用の促進や、良好な街並みを形成します。
- ・新宿通り沿道の低層部の賑わいを連続させるなど、新宿通りを中心とした賑わいと風格ある沿道の景観形成を図ります。



(4) 住宅地区

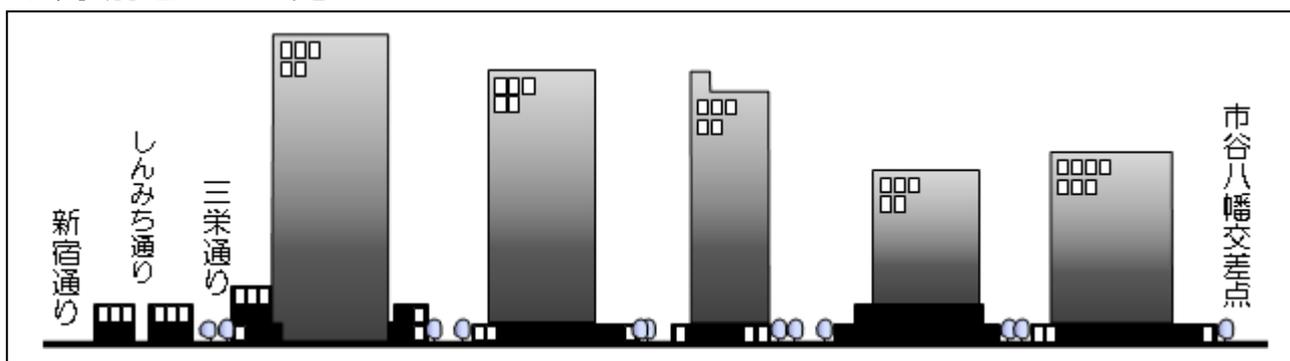
- ・住宅と店舗、事務所等との適切な共存を図り、都心居住の魅力を活かした市街地の形成を図ります。
- ・塀の生垣化などにより、歩道空間の安全性を確保します。
- ・(北側) 住宅・事務所・店舗の調和した住環境の形成を図ります。
- ・(南側) 緑の保全や敷地細分化防止などによる良好な住環境の形成を図ります。
- ・区画道路（おおむね4 m以上）については、防災上・居住環境上、特に整備が必要な地区は地区計画等を活用して、防災の観点から整備を進めます。



(5) 外堀通り・靖国通り沿道地区

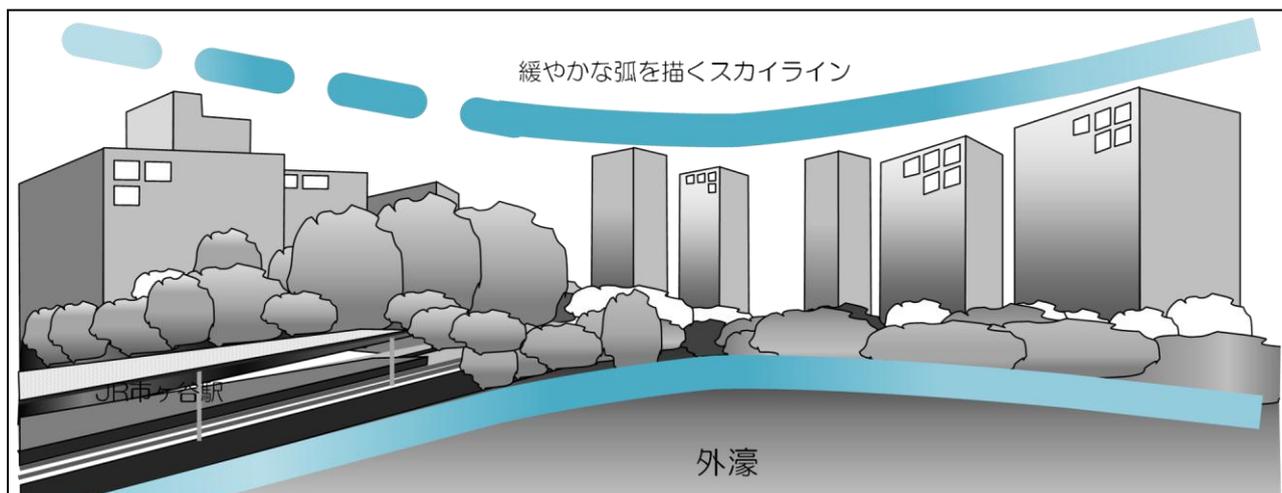
- ・利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用の誘導を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります。
- ・外堀通りにおいては、江戸城外堀跡の歴史性、自然資源等と調和した、風格ある景観形成として、水とみどりと調和する形態意匠及び色彩とするほか、迎賓館や四谷見附橋の意匠との調和を図ります。
- ・街区の再編や細分化された土地の集約化などによる建替えを想定し、幹線道路沿道の業務地にふさわしい高度利用も視野に入れた市街地を形成します。

◆外堀通りから見たイメージ



- ・濠を見通す眺望景観など、水やみどりと調和を図り、外濠の水際ラインに呼応した、緩やかな弧を描くスカイラインの形成を図ります。

◆市ヶ谷橋から見たイメージ

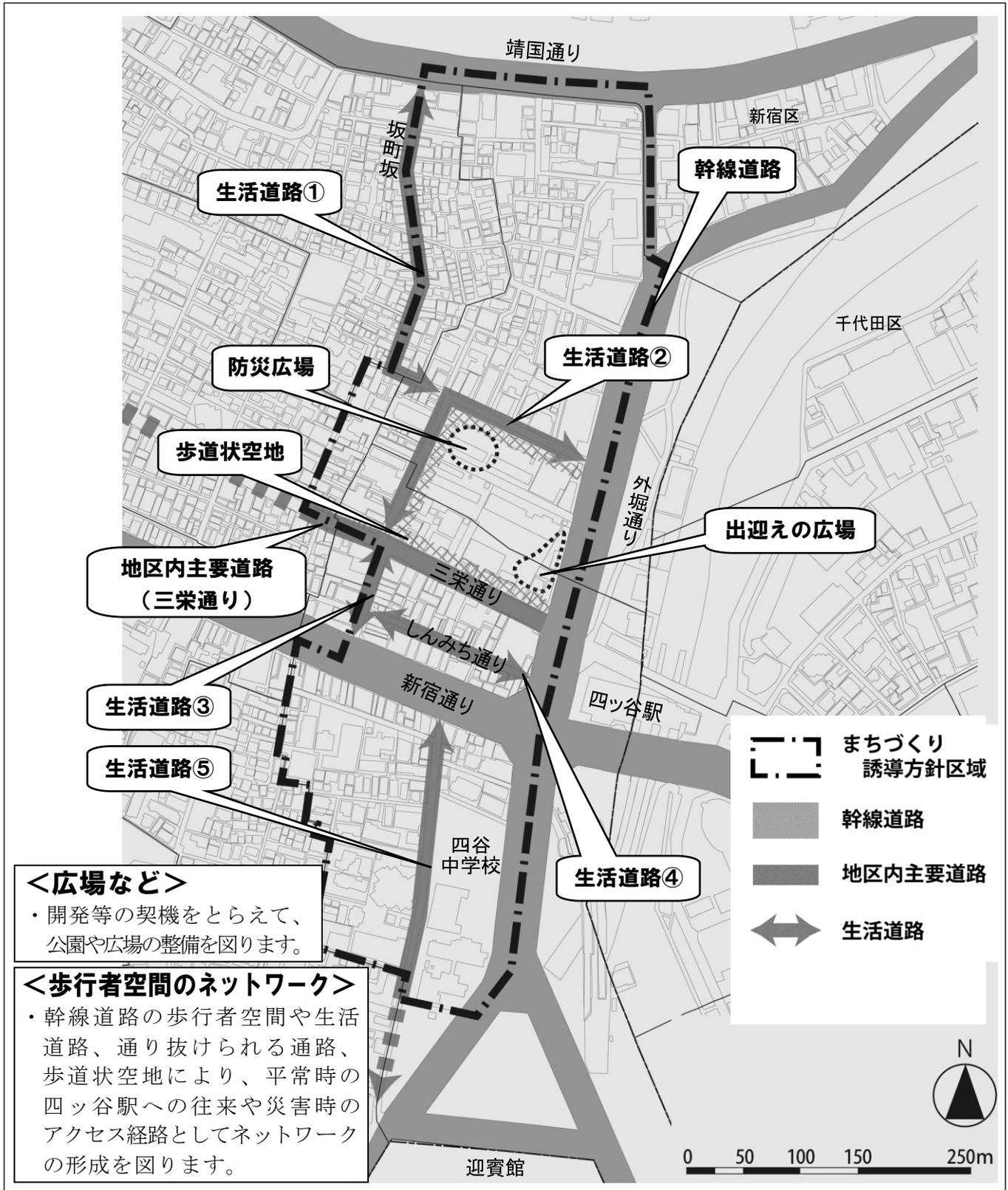


- ・東京を代表する近代建築物である迎賓館（赤坂離宮）に続く美しい景観や開放感のある景観を創出します。



10. めざすまちの将来像（公共施設等）

四谷駅前地区の「賑わい交流の心」の形成にあたり、四谷駅前地区（拠点エリア）の土地利用転換に合わせ、広場などのオープンスペースの確保、歩行者空間や道路のネットワークの確保など、基盤整備を誘導します。



幹線道路（新宿通り、外堀通り、靖国通り）

- ・幹線道路は、歩道の景観整備や緑化を推進します。
- ・新宿通りは「風のみち（みどりの回廊）」として、ゆとりある歩道幅員や緑陰のある街路樹の整備等により、充実した歩行空間の整備を推進します。
- ・外堀通りは外濠等の水辺の散策路の整備を推進します。
- ・必要に応じ、自転車通行帯の設置等自転車等の利用を支える環境を整備し、自転車等の適正利用を進めます。



地区内主要道路（三栄通り）

- ・ゆとりある歩道幅員や緑陰のある街路樹等の整備により、充実した歩行空間の整備を推進します。



生活道路

生活道路①～⑤については、現在の利用状況踏まえ、以下の様な機能が期待されます。

<生活道路①>（坂町坂）

- ・靖国通りと新宿通り・外堀通りへつながる、周辺住民の平常時及び災害時のアクセス経路となる道路

<生活道路②>

- ・周辺住民の平常時及び災害時のアクセス経路としての道路

<生活道路③>

- ・三栄通りと新宿通りを結び、新宿通りへの交通を円滑に処理する道路

<生活道路④(賑わいの創出)>（しんみち通り）

- ・ゆとりをもって歩くことができる空間として、賑わいあふれる景観を創出し、利便性の向上を図る道路

<生活道路⑤>

- ・平常時の四ッ谷駅への経路や、災害時の避難所（四谷中学校）、広域避難場所（迎賓館一帯）への経路となる道路



※イメージであり決定したものではありません。

防災広場

- ・四谷駅前地区（拠点エリア）において、住民、就業者、来街者の賑わい交流の拠点となる緑豊かな防災広場を整備します。また防災広場には、防災仮設トイレ等の防災機能を備え、一時避難できるオープンスペースとして活用します。



防災広場のイメージ

第 47 回新宿区景観まちづくり審議会説明資料より抜粋

出迎いの広場

- ・四谷駅前地区（拠点エリア）に設ける出迎いの広場は、集い、語らう交流機能と、災害時には帰宅困難者の一時避難場所となる防災機能をあわせもつ、駅前広場を補完する広場として整備します。



出迎いの広場のイメージ

※イメージであり決定したものではありません。

11. 実現に向けた考え方

まちづくりの機運が高まり、まとまった地区からまちづくりのルールを定める地区計画^{※1}を策定していきます。

地区計画の策定にあたっては、めざすまちの将来像を踏まえた地区施設^{※2}の導入や建築物等の整備を誘導し、まちづくり誘導方針の実現化を図ります。

※1 地区計画：都市計画法に基づく比較的小規模の地区を対象に、建築物の形態、公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備、保全するための計画。

※2 地区施設：街区内の居住者等が利用するための道路、公園、緑地、広場その他の公共空地。



参考資料

◆人口

町丁目	総数	0～14才		15～64才		65才以上	
	(人)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
四谷一丁目	504	45	8.9	317	62.9	142	28.2
本塩町	386	24	6.2	238	61.7	124	32.1
三栄町	1,540	161	10.5	1,025	66.6	354	23.0
坂町	1,898	123	6.5	1,355	71.4	420	22.1
区全体	284,518	24,344	8.6	200,735	70.6	59,439	20.9

(出典：住民基本台帳(平成24年1月)より)

◆世帯数

四谷一丁目：253世帯 本塩町：215世帯 三栄町：841世帯 坂町：1,232世帯

※出典：住民基本台帳(平成24年1月)

◆緑被率

四谷一丁目：25.27% 本塩町：26.03% 三栄町：10.09% 坂町：9.21%

区平均 : 17.87%

※出典：新宿区みどりの実態調査報告書(第7次)(平成23年3月)

◆建物等に関する指標

町丁目	耐火率	不燃化率	平均階数	容積率	建ぺい率	棟数密度	平均敷地	老朽建物比率	道路率	4m以上道路率
	(%)	(%)	(階)	(%)	(%)	(棟/ha)	(㎡)	(%)	(%)	(%)
四谷一丁目	85.06	89.86	4.43	237.77	53.65	13.31	328.17	32.61	36.16	35.98
本塩町	83.33	87.32	4.64	258.27	55.65	20.25	306.17	42.73	21.57	20.38
三栄町	65.83	71.56	3.23	192.48	59.64	43.56	186.48	48.95	12.68	10.42
坂町	45.41	54.60	3.32	194.76	58.71	53.13	152.71	60.53	11.20	8.60
区全体	65.38	73.20	4.66	255.26	54.76	27.34	245.96	47.69	17.58	15.96

(出典：新宿区の土地利用2008(平成21年3月)より)

◆用途別土地利用面積比率

町丁目	公共系	事務所	専用商業	住商併用	宿泊・遊興	ｽｰｯ興行	独立住宅	集合住宅	興業系
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
四谷一丁目	27.75	30.48	7.73	7.44	1.57	0.00	6.72	12.73	5.58
本塩町	11.69	40.33	0.00	8.87	0.60	0.20	14.72	23.19	0.40
三栄町	10.12	15.32	0.55	18.19	0.14	0.00	22.16	30.51	3.01
坂町	1.85	11.71	0.15	12.94	0.46	0.00	32.36	39.61	0.92
区全体	19.87	11.54	2.27	7.00	2.41	1.74	22.45	29.41	3.31

(出典：新宿区の土地利用2008(平成21年3月)より)

◆容積率充足率・建物構造別比率・老朽建物比率・老朽木造建物比率不燃領域率・公園面積

町丁目	容積率充足率	建物構造別棟数比率				老朽建物比率	老朽木造建物比率	不燃領域率	公園面積
		耐火造	準耐火造	防火造	木造				
		(%)	(%)	(%)	(%)				
四谷一丁目	57.97	71.36	7.51	20.19	0.94	4.66	62.05	95.25	10,368
本塩町	69.28	56.79	6.02	32.72	2.47	7.55	94.14	90.57	8,588
三栄町	55.24	46.43	10.20	43.37	0.00	0.00	0.00	73.55	1,324
坂町	58.17	26.35	11.76	61.18	0.71	1.16	9.86	55.62	657
区全体	69.12	38.19	13.26	45.54	3.01	6.61	49.85	80.34	1,180,085

(出典：新宿区の土地利用2008(平成21年3月)より)

四谷駅前地区まちづくり誘導方針

発行年 平成24（2012）年3月発行

編集・発行 新宿区 都市計画部 景観と地区計画課 電話：03-3209-1111（代表）
東京都新宿区歌舞伎町1-4-1