新宿EAST推進協議会まちづくりニュース

編集：新宿EAST推進協議会、発行：新宿区都市計画部

第3号
2012年11月
発行

■ 新宿EAST推進協議会とは

「新宿EAST推進協議会」（以下「協議会」）は、「新宿駅東口まちづくり構想」を検討・推進・実現・運営する地元組織として、四つの商店街団体が母体となり、竹之内勉（新宿大通商店街振興組合理事長）を会長に、中山弘子新宿区長が創立支援者となり、平成23年2月に誕生しました。

（新宿EAST地域）

○「新宿EAST推進協議会」のメンバーは・・（以下、敬称略／一部役職の兼務を含む）

会長	竹之内　勉	新宿大通商店街振興組合	理事	内野　一	新宿東口商店街振興組合	監事	片桐　基次	歌舞伎町商店街振興組合
副会長	蛭川　和勇	新宿駅前商店街振興組合		蔵本　一郎	新宿東口商店街振興組合		松井　脩	新宿三丁目明治通り商店会
	安田　眞一	新宿東口商店街振興組合		古川　哲也	新宿東地区まちづくり研究会	事務局長	泉　耿介	新宿研究会
	宮内　長吉	新宿東地区まちづくり研究会		石川　勝章	新宿東地区まちづくり研究会	事務局	西澤　俊一	新宿大通商店街振興組合
理事	高野　吉太郎	新宿大通商店街振興組合	会計	藤井　俊明	新宿大通商店街振興組合		濱中　治男	新宿駅前商店街振興組合
	一色　誠孝	新宿大通商店街振興組合		志村　久弥	新宿東口商店街振興組合		小俣　文二	新宿東口商店街振興組合
	川島　平次	新宿駅前商店街振興組合	委員	濱中　治男	新宿駅前商店街振興組合		古川　哲也	新宿東地区まちづくり研究会
	和田　総一郎	新宿駅前商店街振興組合		新井　丈一	新宿東地区まちづくり研究会	同上代表	戸沼　幸市	新宿研究会（会長）

1 平成24年度（平成24年4月～）の活動をご報告します

平成23年度に引き続き、『駐車場附置義務の地域ルール』と『地区計画等による建替えの促進』についての検討を進めています。『駐車場附置義務の地域ルール』については、今年の6月から暫定ルールの運用が開始されました。また、『地区計画等による建替えの促進』については、新宿EAST地域で取り組む内容について検討しています。

さらに、良好な景観形成の推進を図るため、景観区分地区の指定について検討を始めました。

■新宿EAST推進協議会 定例理事会等の開催状況（平成24年4月～10月）

月	日	回	テーマ
4月	6日	第21回	・平成24年度の地区計画についての検討の進め方
	20日	第22回	・平成23年度 新宿EAST推進協議会 総会
5月	11日	第23回	・駐車場附置義務の暫定基準について－1
			・景観まちづくりにおける景観区分地区の指定に向けて
	25日	第24回	・新宿EAST地域におけるモールの形態について
			・景観まちづくりにおける景観区分地区の範囲について
6月	8日	第25回	・駐車場附置義務の暫定基準について－2
			・新宿EAST地域における景観形成方針の考え方
	22日	第26回	・駐車場附置義務の暫定基準について－3
			・景観まちづくりにおける景観形成基準とは
			・新宿EAST地域の将来像の共有化にむけて－1
7月	6日	第27回	・新宿EAST地域の将来像の共有化にむけて－2
			・駐車場附置義務の暫定基準における事前協議について
	23日	新宿EAST地域のまち歩きを実施	
8月	3日	第28回	・新宿EAST地域の将来像の共有化にむけて－3
9月	7日	第29回	・地区計画の目標と方針の都市計画決定にむけて
			・景観まちづくりにおける景観形成基準の内容について
	21日	第30回	・新宿EAST地域の地区計画で取り組む項目について
			・景観まちづくりにおける景観形成基準の内容について
10月	5日	第31回	・新宿EAST地域の地区計画で取り組む項目について－2
	19日	第32回	・新宿EAST地域の地区計画で取り組む項目について－3

（まち歩きの様子）

2 地区計画で取り組む内容について

協議会では、昨年度より建て替えを促進していくための手法として、地区計画制度の活用を検討しています。

昨年度の成果として、検討している内容を「平成23年度の成果（まちの将来イメージ）」としてとりまとめました。その中で、新宿EAST地域の将来像を、『新宿EAST地域は、魅力があり、元気であり続けるまちづくり目指す（「交流核＋モール＆パサージュ」による魅力づくり）』と設定しました。

今年度は、まちの将来イメージについて、地域の皆さんと共有できるものを目指して、より具体的な内容についての検討を深めています。

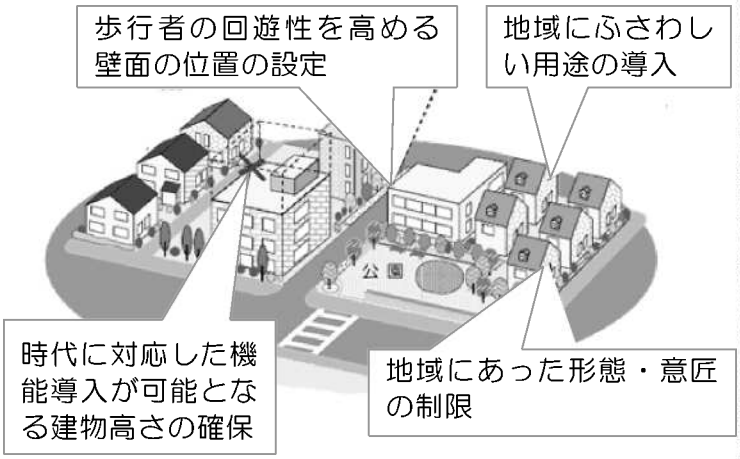
そして、今年度末に地区計画の目標と方針について、「協議会案」をとりまとめ、来年度には、都市計画の手続き（新宿区決定）へ進めることを目標としています。

■地区計画とは

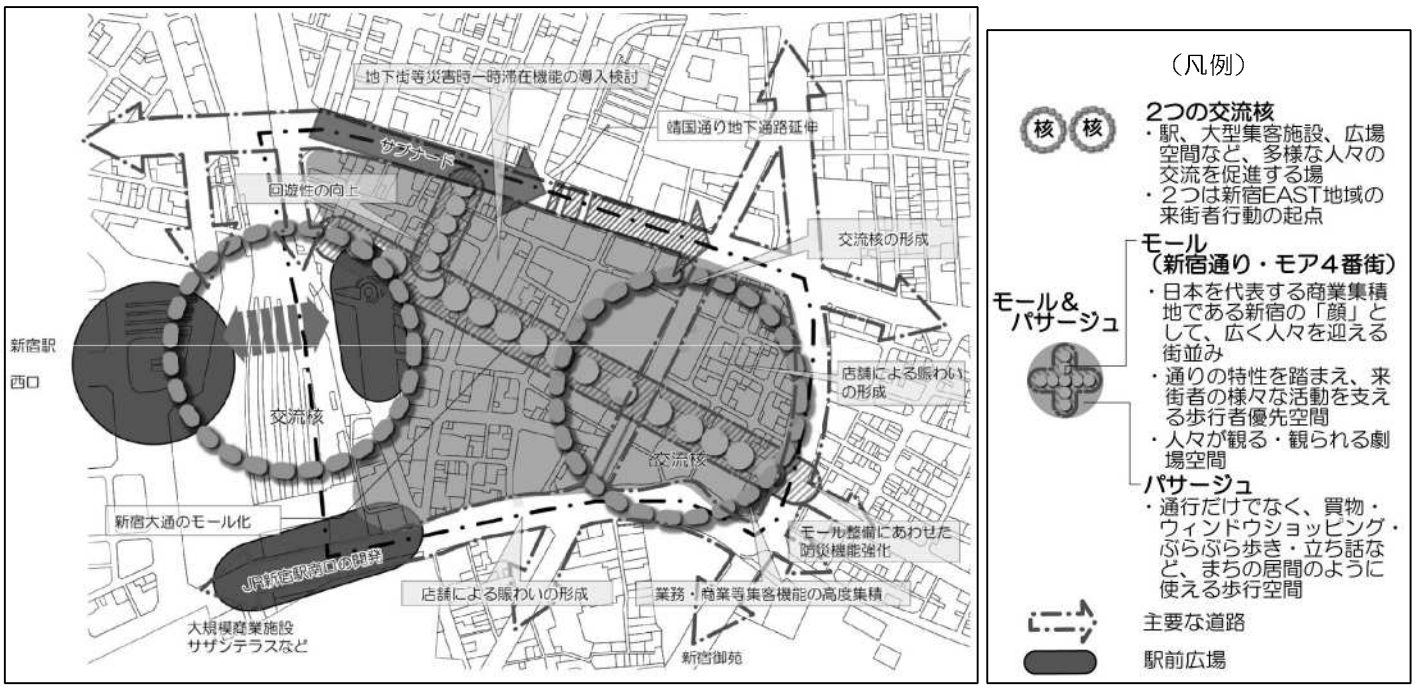
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その将来像を区の定める都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画では、地域の「将来像」を実現するための、目標・方針を作成します。また目標・方針を実現するための具体的なルールを定めることができます。

■地区計画で定めるルール内容の例



■新宿EAST地域の将来イメージ図（「平成23年度の成果（まちの将来イメージ）」より抜粋、修正）



（注）この図は、平成23年度に協議会で検討したものであり、今後検討の進捗により変更することがあります。

■地区計画の都市計画決定に向けての考え方

平成23年度の成果（まちの将来イメージ）

まちの将来像	３つの大目標
新宿EAST地域は、魅力があり、元気であり続けるまちづくりを目指す（「交流核＋モール＆パサージュ」による魅力づくり）	（１）世代の交差点となる多様な空間・機能構成 （２）まち全体の防災性の向上 （３）来街者の快適性・回遊性の向上

11の個別目標

1　来街者が楽しく歩ける快適性・回遊性の高い空間の創出
2　歩行者が楽しくなる通りの魅力向上
3　土地の有効利用による新宿にふさわしい規模の創出
4　建物更新における現建物以上の規模（延床面積）の確保
5　国際的な商業拠点としてふさわしい用途の導入
6　風格ある商店街を形成する建築物ファサードの連続　（※ファサード：通りから見た正面）
7　低層部における賑わい用途の連続性の確保
8　通りの一体感が感じられる景観・建物高さ（スカイライン）の維持
9　時代に対応した機能導入が可能となる建物階高・建物高さの確保
10　公共空間（街路樹や新宿御苑）と連続した緑の創出
11　地下歩行者空間と建物の連携、地下通路ネットワーク化・立体的回遊性の創出

地域の皆さんで共有するまちづくりの目標・方針を定めます

○協議会で“まちの将来像”について検討します。
○協議会で検討した内容については、まちづくりニュースで地域の皆さんにお知らせして共有するとともに、新宿区とも共有し、区の公式決定（＝都市計画に位置づける）とします。
○都市計画に位置づけ、将来像を実現するための様々なまちづくりを推進します。

平成24年度で目指す到達点

地区計画の目標	地区計画の個別方針
○新宿EAST地域らしい将来像 ○新宿EAST地域のまちづくりの目標	○土地利用の方針 ○建築物の整備の方針 ○緑化等の方針　など

来年度以降に検討する内容

地区整備計画

○地域の皆さんの合意が形成されれば、地区整備計画を定めることができます。
○地区整備計画に建築物等に関する詳細なルールを定めます。

3　景観まちづくり計画の区分地区の指定について

新宿区では、新宿EAST地域の景観特性をいかした良好な景観形成を推進していくため、協議会が検討した「平成23年度の成果（まちの将来イメージ）」を踏まえ、新宿区景観まちづくり計画の「地域の景観特性に基づく区分地区」（以下「区分地区」）の指定について検討をしています。この区分地区を指定するためには、建築物の新築等を行う際の景観事前協議で使用される景観形成の具体的な基準（以下「景観形成基準」）をあわせて定めることになります。

新宿区では、平成24年5月から、協議会との意見交換を行い、以下の３つの項目について、方針案をまとめました。今年度は、この方針案及び景観形成基準の案をとりまとめ、来年度以降、地域の皆さまのご意見をうかがった上で、区分地区指定についての手続きに取り組んでいく予定です。

〈１．区　域〉

区域は新宿EAST地域と同様の区域になります。

：区分地区「（仮称）新宿駅東口地区」

：区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」（既指定）

※区分地区「（仮称）新宿駅東口地区」と区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」が重複した箇所については、両区分地区の景観形成基準への適合が必要となります。

〈２．届出対象規模〉

届出対象規模は、現行の規模と変更はありません。

	現行	方針案
名称	一般地域　及び 新宿御苑みどりと眺望保全地区（一部）	（仮称）新宿駅東口地区　及び 新宿御苑みどりと眺望保地区（一部）
建築物	建築物の高さ＞10m又は延べ面積＞300㎡	同左
工作物	工作物の高さ＞10m	同左
開発行為	開発区域の面積＞1,000㎡	同左

〈３．景観形成方針〉

①賑わいと風格のある沿道景観の形成

日本一の繁華街の賑わいの交流の骨格として相応しい親しみのある歩行者空間を創出し、多くの人が集い、通りごとの個性が息づく沿道景観を形成します。

②新宿の顔にふさわしい賑わいあふれる駅前空間の創出

新宿駅からの人波を受け止める回遊性の高い空間を創出し、低層部の店舗の連続により、来街者が楽しく歩ける商店街を形成します。

③新宿駅東口の歴史と文化をいかした景観の形成

新宿駅東口の歴史的な景観資源の魅力を活かしつつ、新しい文化を発信し続ける魅力ある景観を形成します。

④都市に潤いをもたらす気品あふれる緑地景観の創出

壁面緑化や屋上緑化、街路樹等と連続したみどりの創出により新宿御苑へつながる美しい緑地空間の形成を推進し、潤いの創出を図ります。

※上記の方針案について、最終ページをご参照の上、ご意見をお寄せください。

4 駐車場附置義務の地域ルールについて

〈暫定ルールの運用〉

新宿駅周辺地区地域ルール策定協議会（以下「駐車場地域ルール策定協議会」）では、平成24年度中の地域ルール策定を目標に検討を進めています。新宿区では、検討期間中の建て替えに対応するために「新宿駅東口地区における駐車施設の附置に関する認定の運用基準」（以下「暫定ルール」）を、今年の６月から運用しています。

この暫定ルールのポイントは、以下の４点です。

①快適な歩行環境の形成、賑わいの連続性を維持していくため、附置義務として整備する一般車用の駐車場を、新宿EAST地域の外縁部及び地域外への隔地を積極的に推奨する。

②快適な歩行者空間の形成を図るため、新宿通りとモア４番街については、駐車場の出入口を設置しない。

③敷地内に整備される駐車場の出入口については、賑わいの連続性を損なわないよう工夫をする。

④荷捌き用駐車場を使用する時間帯を、来客時間帯以外に限定する場合については、障害者用の駐車場との兼用を可能とする。

（新宿通りとモア４番街の位置）

〈駐車場附置義務とは〉

今、新宿EAST地域で大きな建物を新築等するときには、建物の敷地ごとに駐車場等を設けることが、東京都駐車場条例（以下「駐車場条例」）によって一律に義務付けられています。

〈地域独自のルール〉

しかし、都内一律の基準を適用することが、その地域全体の駐車場等のあり方として適切でない場合があります。特に新宿EAST地域のような商業が盛んな地域では、建物毎に駐車場とその出入口が設けられることは、歩道を分断するだけでなく、街の連続した賑わいを形成する上で好ましくありません。

このような場合に対応するため、駐車場条例では地域の事情に合わせた駐車場等の整備基準を「地域ルール」として定められるようになっています。

〈駐車場地域ルール策定協議会〉

地域ルールをつくるには、地域住民や事業者の主体的な取り組みが不可欠です。かつ区、都、国の行政担当部局や交通管理者（新宿・四谷警察署、警視庁）の連携が必要です。このため、駐車場地域ルール策定協議会では、協議会の代表者・行政担当部局・交通管理者や学識経験者に、まとめ役の区が一堂に会して「地域ルール」の検討を進めています。

■駐車場地域ルール策定協議会の開催状況

月	日	回	テーマ
11月	24日	第1回	・新宿駅周辺地区の現状と課題の整理
12月	20日	第2回	・駐車対策メニューの考え方
1月	27日	第3回	・地域ルールの方向性
2月	7日	第4回	・新宿駅周辺のまちづくりを踏まえた駐車対策について
3月	27日	第5回	・地域ルールの検討に向けた現状の整理
5月	21日	第6回	・地域ルールの内容検討－１
7月	27日	第7回	・地域ルールの内容検討－２
9月	27日	第8回	・地域ルールの内容検討－３
11月	9日	第9回	・地域ルール（素案）の検討

5 今後の検討の流れ

〈地区計画等による建て替えの促進〉

新宿EAST地域では、多くの建物が更新時期を迎えています。多くの来街者が集まる新宿EAST地域では、防災性の向上の面からも建て替えを促進していく必要があります。

現在、検討している地区計画は、そのような新宿EAST地域の課題を解決する一つの制度です。地域の皆さまのご意見をうかがいながら、今年度末に地区計画の目標と方針について、「協議会案」をとりまとめ、来年度には、都市計画の手続き（新宿区決定）へ進めることを目標としています。

〈駐車場附置義務の地域ルール〉

駐車場の附置義務は、新宿EAST地域において、建て替えが進まない要因の一つとなっていました。そのため、地域の実情に見合ったルールを策定していくことが必要です。

駐車場附置義務については、今年６月から暫定ルールの運用がスタートしました。そして、本年度中を目標に地域ルールの検討を進めていきます。

地域ルールの内容につきましては、まちづくりニュースでも、随時お知らせしていきます。

■ご意見をお寄せください！

『地区計画で取り組む内容』、『景観まちづくりの区分地区の指定』等について、ご意見をお寄せください。今後のまちづくりの基盤となるものです。地域の皆さんで共有できるものとするために、皆さまのご意見を幅広くお寄せ下さい。（いただいたご意見は、新宿EAST地域のまちづくり等以外には使いません。）

〈ご意見の宛先〉

お名前、ご住所を記載の上、下記連絡先まで、メール・FAX・郵送のいずれかの方法で、お寄せください。（恐れ入りますが、郵送の場合、郵送料金はご負担ください）

ご意見は、この用紙でなくても結構です。

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

●お問い合わせは次まで

■編集：新宿ＥＡＳＴ推進協議会事務局

〒160-0022新宿区新宿3-9-7　T&TⅡビル10階

Tel 03-5379-0227　Fax 03-5379-0238　e-mail：nakamura@shinjuku-east.jp

■発行：新宿区　都市計画部

〒160-8484新宿区歌舞伎町1-4-1

○地区計画・景観・まちづくりに関するお問合せ

景観と地区計画課

（担当：半田（はんだ）、矢萩（やはぎ）、吉岡（よしおか））

Tel 03-5273-3569（直）

Fax 03-3209-9227

e-mail：chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

○駐車場の地域ルールに関するお問合せ

都市計画課　都市施設係

（担当：渡辺（わたなべ）、市川（いちかわ））

Tel 03-5273-3547（直）

Fax 03-3209-9227

e-mail：toshikeikaku@city.shinjuku.lg.jp