

第 5 章

住 宅 市 街 地 整 備 の 方 針

1 基本的な考え方

新宿区は、新宿駅西口の超高層ビルの林立する業務商業地や歌舞伎町を中心とする世界最大規模の繁華街から、落合の低層戸建住宅地や神楽坂などの歴史の面影を残す風情あるまちなみまで、懐が深く多様に富んでいます。

そのため、住宅市街地の整備を進めていくには、各地域の実情や特性に応じた柔軟な住宅まちづくりを総合的に展開していくことが重要です。

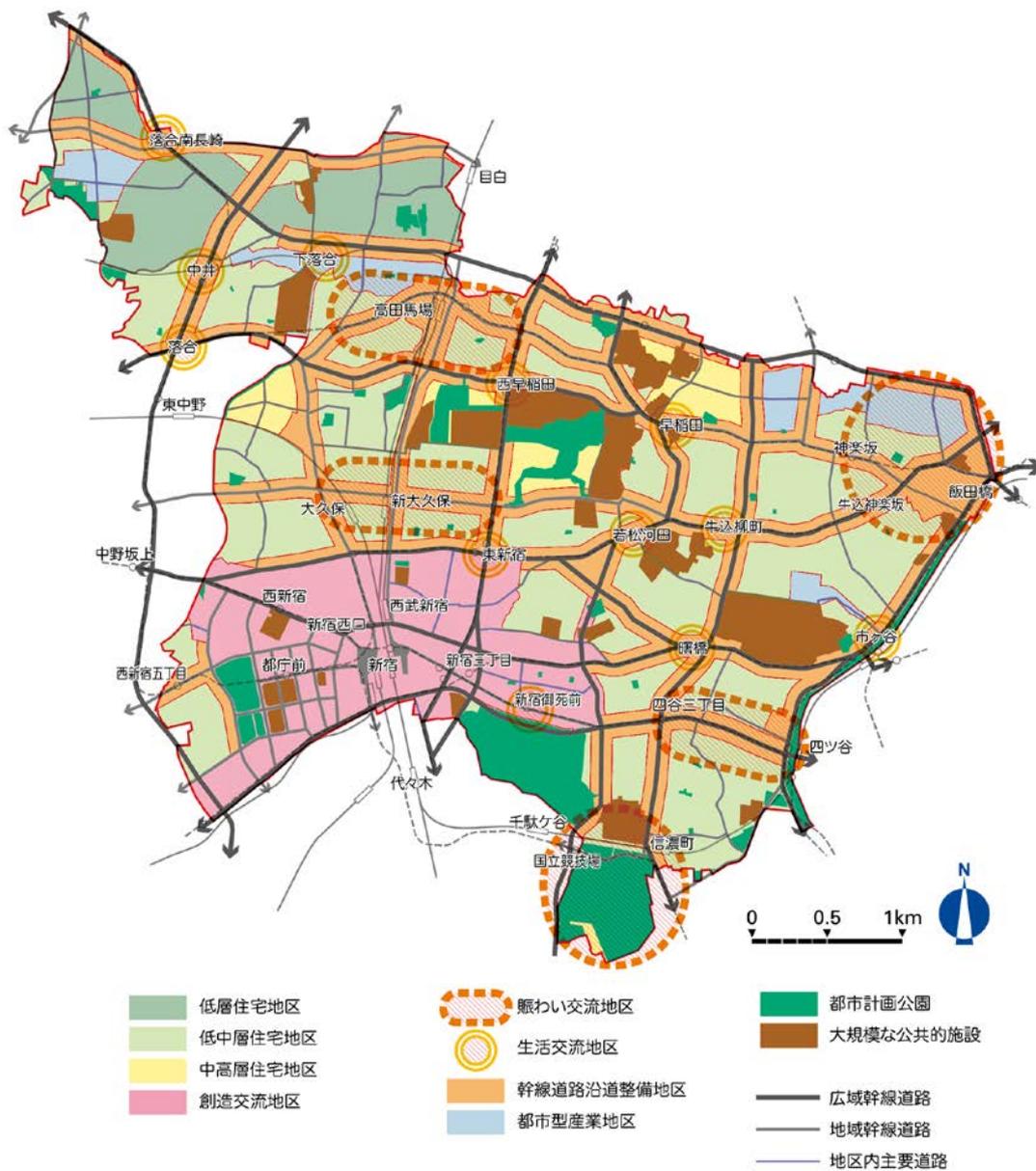
「新宿区都市マスタープラン」（平成29年12月策定）では、土地利用の方針を5つ掲げ、さらに、方針ごとに市街地整備区分を次のとおり設定しています。

そこで、新宿区における住宅市街地整備については、原則として、「新宿区都市マスタープラン」で示した土地利用の方針に基づき、類型別の住宅市街地整備のほか、地域別の住宅市街地整備について、その方針を示していくことで、良好な住宅・住環境の整備を推進していきます。

■ 土地利用の方針における市街地整備区分

方針	地区区分	市街地整備区分		
（1）都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成				
	① 低層住宅地区	低層保全地区		低層個別改善地区
	② 低中層住宅地区	低中層保全地区	低中層個別改善地区	低中層基盤整備地区
	③ 中高層住宅地区	中高層住宅整備地区		
（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				
	① 創造交流地区	国際的な中枢業務機能拠点地区		都心居住推進地区
	② 賑わい交流地区	-		
	③ 生活交流地区	-		
	④ 幹線道路沿道地区	賑わい交流骨格整備地区		幹線道路沿道整備地区
（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	-		
（4）都市の貴重なオープンスペースの保全				
	① 大規模な公園等	大規模な公園		大規模な公共的施設
（5）国際都市の拠点整備の推進				
	① 多文化共生のまちづくりの推進	-		
	② 新宿駅周辺の拠点整備の推進	-		
	③ 国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進	国際的な中枢業務機能拠点地区		
		都心居住推進地区		
		賑わい交流地区		

■ 土地利用方針図



2 類型別住宅市街地整備の方針

(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、災害に強く、コミュニティが豊かで暮らしやすい良好な住環境の保全・形成を図ります。また、多様なライフワークスタイルに対応した、職住近接の都心居住を積極的に誘導するとともに、都市基盤の整備状況や敷地規模などの地域の特性に配慮した土地利用を図ります。

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、みどりの減少がみられます。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ます。

○ 低層保全地区

保全型の地区計画[※]の策定や緑地協定、建築協定[※]などにより、計画的なまちづくりを進めます。

○ 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る地区です。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、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。

○ 低中層保全地区

戸建て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ます。

○ 低中層個別改善地区

地区の特性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ます。

○ 低中層基盤整備地区

木造住宅密集地域[※]で、地区計画や新たな防火規制制度[※]等を活用して、道路等の都市基盤の整備、木造建物の不燃化・耐震化を進めます。

③ 中高層住宅地区

区画整理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を形成します。

○ 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物への建替えを誘導します。

(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ながら、歴史とともに形成されてきた商店街や、社会経済情勢の変化を先取りした様々な事業活動を行う企業の集積など、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。

① 創造交流地区

新宿駅周辺は、日本の国際競争力の強化・活力創出を牽引し、東京の発展を先導していく拠点の形成をめざし、商業・娯楽・業務・滞在・宿泊機能と、充実した居住・公園機能が近接して集積する、多様性をも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。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区

新宿駅西口周辺は、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を形成します。

新宿駅東口周辺は、高度な商業集積、多様な魅力を持つ繁華街、特徴的な娯楽街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ます。

新宿駅の東西をつなぐ歩行者動線や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ます。

② 賑わい交流地区

住宅機能、商業機能及び宿泊機能等が融合した賑わい・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ます。

国内外からの来街者に配慮し、ユニバーサルデザイン[※]の視点を踏まえたまちづくりや、災害に備えた防災まちづくりを進めます。

○ 高田馬場地区

高田馬場駅と駅周辺の一体的なまちづくりを進め、誰もが自由に行動でき、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。

○ 四谷地区

四ツ谷駅周辺や新宿通り沿道のまちづくりを進め、潤いと賑わいが調和した拠点の形成をめざします。

○ 神楽坂・飯田橋地区

神楽坂通り周辺の伝統的なまちなみを保全し、風情と賑わいの調和した拠点の形成をめざします。

飯田橋駅周辺の基盤整備や放射第25号線沿道のまちづくりを進め、住宅・商業・業務機能が調和した、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。

○ 大久保地区

新大久保駅の建替えや補助第72号線の整備を契機として、民間開発と連携したまちづくりを進め、地域特性を活かした賑わいあふれる拠点の整備をめざします。

○ 神宮外苑・信濃町地区

国際的なスポーツ拠点（神宮外苑）への玄関口として、信濃町駅と駅周辺の基盤整備を進め、潤いと賑わいの調和した拠点の整備をめざします。

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の整備などを進め、コミュニティの強化を図ります。

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物を誘導します。また、建物の不燃化を進め、延焼遮断帯^{*}としての機能を強化します。

○ 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空間の回遊性を向上させ、賑わいや交流の骨格となるよう誘導します。

○ 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を誘導するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります。

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

新宿区の地場産業である印刷・製本関連業などをはじめとする都市型産業が根差した地区として、事業活動に配慮した空間の充実を図るとともに、良好な市街地環境の整備を図ります。

地場産業の歴史や伝統を踏まえ、地域特性に配慮した機能更新の誘導を図ります。
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*として保全するとともに、生物多様性に配慮した整備を誘導します。

大規模な敷地において、土地利用の転換等を行う場合には、オープンスペースの機能が確保されるよう誘導します。

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、区民が愛着をもてる施設として整備します。

○ 大規模な公園

明治神宮外苑や新宿御苑等の大規模公園は、賑わいのある身近なオープンスペースとして、また、防災拠点、ヒートアイランド現象*等を緩和する拠点、昆虫や野鳥などの生物が生息できる自然の拠点などとして、保全や整備を進めます。

○ 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は、身近な都市のみどりとして、みどりの保全や整備を誘導します。

(5) 国際都市の拠点整備の推進

① 多文化共生のまちづくりの推進

国籍や民族等の異なる人々が互いの文化的違いを認め合い、一人ひとりが地域社会の一員として活躍できる「多文化共生*のまち」をめざします。このため、住む人、働く人などが活動・交流できる都市空間の創出を図ります。

② 新宿駅周辺の拠点整備の推進

新宿駅周辺は、国内外から多くの来街者が訪れることを踏まえ、商業施設や観光施設、案内施設等の機能更新や充実を図るとともに、歩行者を重視した回遊・滞留機能を備えた都市空間の整備を進めます。

災害発生時に、国内外からの多くの来街者等を一時滞在施設や避難場所へ適切に誘導するため、ユニバーサルデザイン*の視点に立ったわかりやすい案内サイン等を整備するとともに、一時滞在施設*のさらなる確保に取り組みます。

③ 国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進

創造交流地区及び賑わい交流地区において、都市の交流機能を支える都市機能である宿泊施設や滞在施設等の整備を推進します。

○ 国際的な中枢業務機能拠点地区・都心居住推進地区（新宿駅周辺）

国際競争力の向上や国際観光都市の実現に向け、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（高田馬場地区）

増加する観光客や訪日外国人、また国際的な学術交流に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（四谷地区）

増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（神楽坂・飯田橋地区）

神楽坂通り周辺において、増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

飯田橋駅周辺において、周辺に集積する業務施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

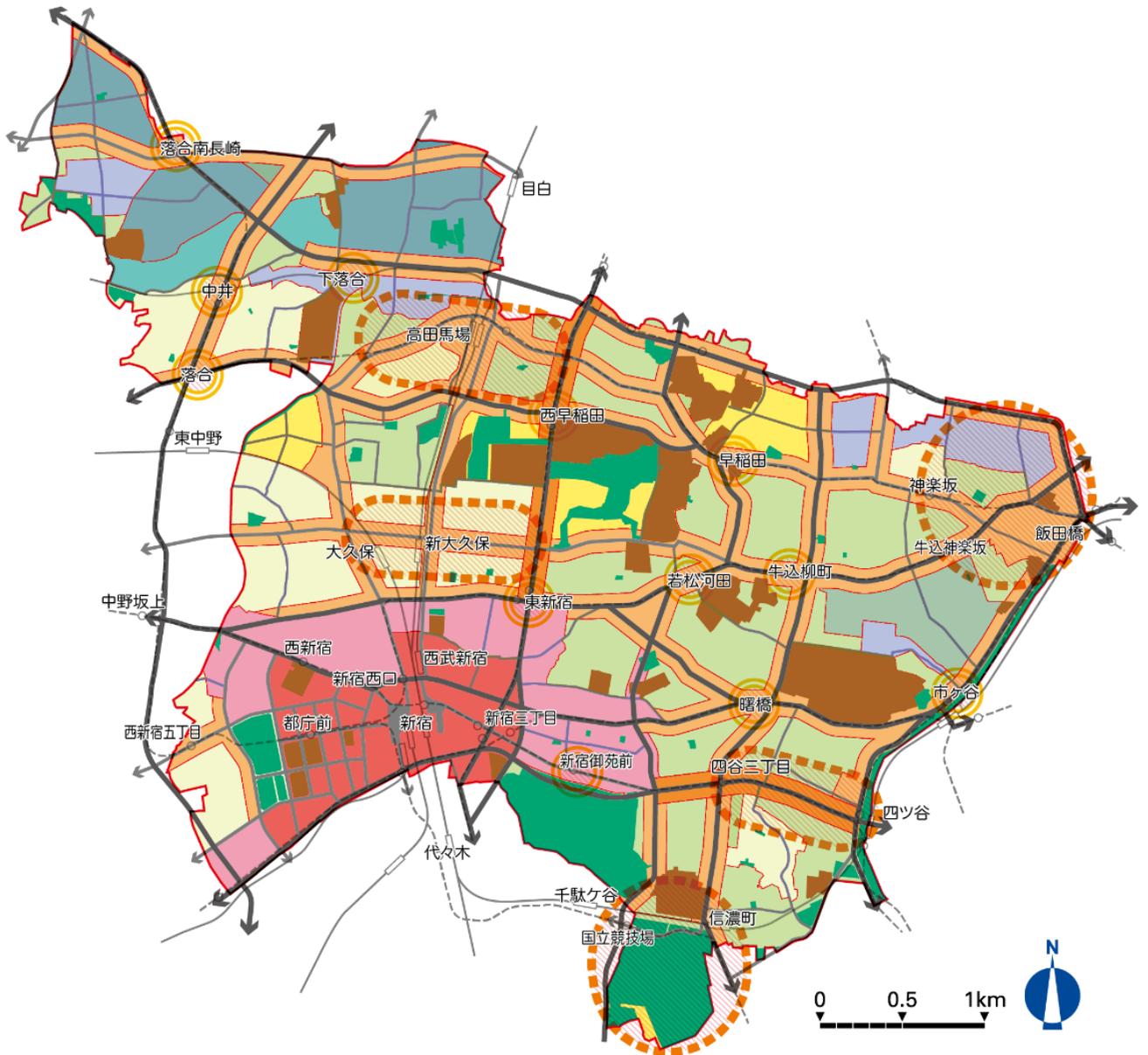
○ 賑わい交流地区（大久保地区）

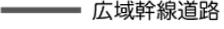
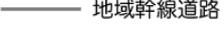
増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。

○ 賑わい交流地区（神宮外苑・信濃町地区）

スポーツ施設や大学病院など周辺施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

■ 市街地整備方針図



- | | | | | | |
|---|----------------|---|-------------|---|-----------|
|  | 低層保全地区 |  | 賑わい交流地区 |  | 都市計画公園 |
|  | 低層個別改善地区 |  | 生活交流地区 |  | 大規模な公共的施設 |
|  | 低中層保全地区 |  | 賑わい交流骨格整備地区 |  | 広域幹線道路 |
|  | 低中層個別改善地区 |  | 幹線道路沿道整備地区 |  | 地域幹線道路 |
|  | 低中層基盤整備地区 |  | 都市型産業地区 |  | 地区内主要道路 |
|  | 中高層住宅整備地区 | | | | |
|  | 国際的な中枢業務機能拠点地区 | | | | |
|  | 都心居住推進地区 | | | | |

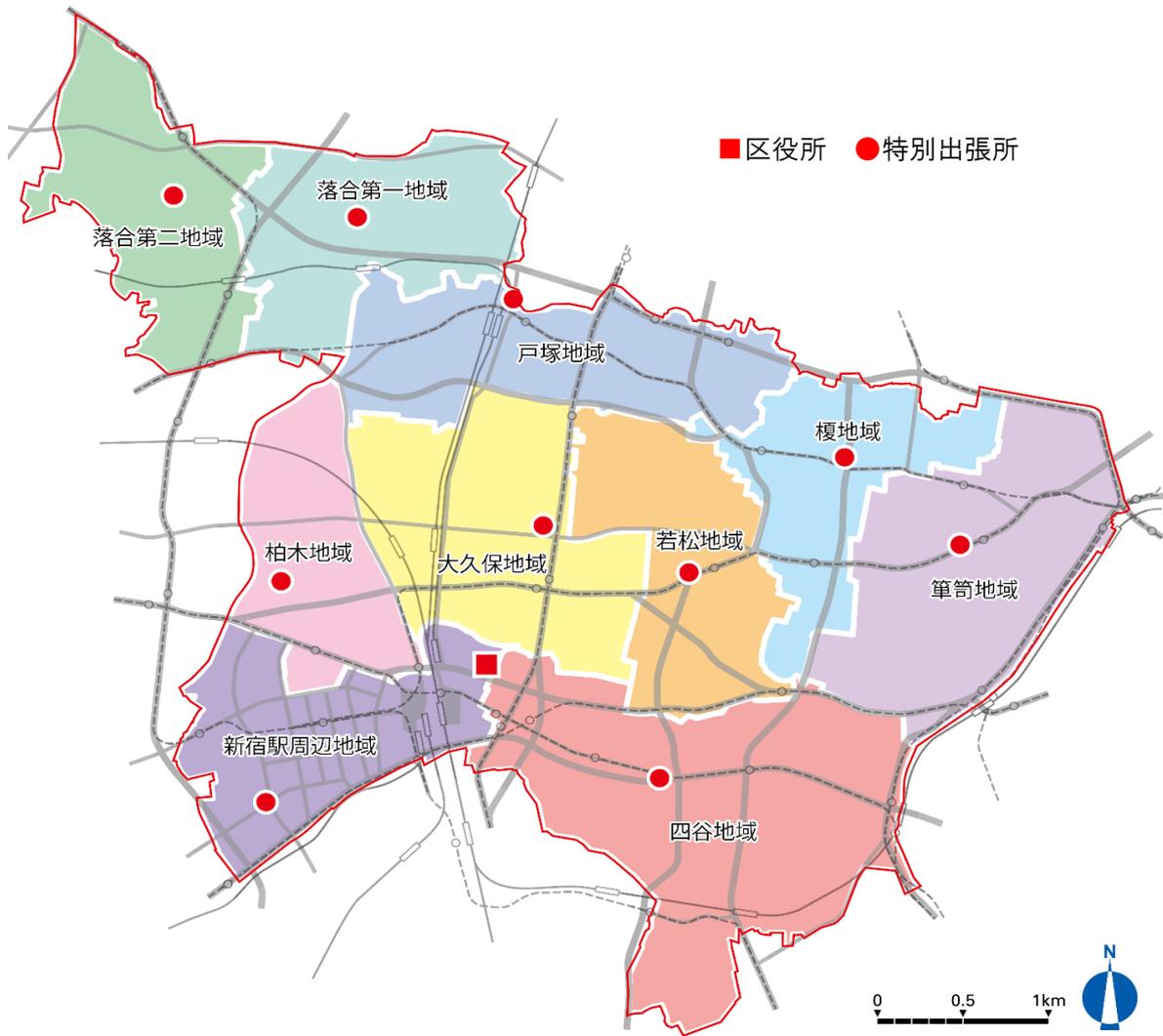
3 地域別住宅市街地整備の方針

新宿区都市マスタープランでは、住民が身近に感じることができる日常の生活範囲として、特別出張所の所管区域を基本に区全体を10の地域に区分し、地域ごとのまちづくり方針を示しています。

ここでは、都市マスタープランに基づき、10地域区分ごとの住宅市街地整備の展開方針を示していきます。

なお、次項の「4 東京都住宅マスタープラン※における特定促進地区」で示した特定促進地区においては、計画的に住宅市街地の開発整備を行う地区（今後、住宅の供給が見込まれる地区、または住環境の整備・向上を計画的に行う地区を含みます。）としていることから、それを踏まえながら、地域の将来像及び住宅施策の方針を示していきます。

■ 地域の区分



(1) 四谷地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 34,799 人	平成 29 年 (2017 年) 37,549 人 (区全体に占める割合 11.1%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 22,489 世帯 (区全体に占める割合 11.3%)
	住居系面積の割合	平成 18 年 (2006 年) 22.1%	平成 23 年 (2011 年) 22.7%
	区立住宅数	区営住宅：33戸	区民住宅：10戸 特定住宅：10戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)
主な特性	駅周辺のまちづくりが期待される地域です		
	<ul style="list-style-type: none"> ○四ツ谷駅は JR 線、地下鉄丸ノ内線、南北線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。 ○駅周辺には業務商業施設が数多く立地し、さらなる駅周辺の賑わいのまちづくりが期待される地域です。 ○神宮外苑への玄関口となる信濃町駅周辺は、賑わいと活力のあるまちづくりが期待されています。 		
主な特性	防災面で課題のある地域があります		
	<ul style="list-style-type: none"> ○若葉周辺など、細街路※が多く木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度※の高い地域があります。 ○幹線道路の後背地には、防災性に課題のある地域があります。 		

<地域の将来像>

歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

まちづくりの目標	歴史と文化	江戸時代からの文化を継承する歴史ある地域であり、寺社等の歴史的資源を活かしながら、その歴史・文化と融合した賑わいあるまちをめざします。
	香り	新宿御苑や明治神宮外苑などの大規模なみどりの拠点が連続し、季節感を運ぶ風の香りに加え、四谷の歴史や文化を肌で感じ取れるまちをめざします。
	人が集う	住む人、働く人、観光客に加え、多くのアーティストや文化人を迎え入れることができる個性的でハイセンスなまちをめざします。
	夢	地域住民が誇りと夢を持ち、責任を持って未来へと引き継いでいくまちをめざします。

<四谷地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

住機能と業務商業機能の調和を図ります

新宿一、二、五丁目については、中高層階住居専用地区[※]の指定により、定住人口を確保しつつ、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導します。

四谷三丁目駅周辺は、後背の住宅地の生活交流の中心として、魅力ある商店街等の整備を促進します。

住宅地の修復型のまちづくりを進めます

三栄町、愛住町、四谷四丁目など幹線道路に囲まれた住宅地は、建物の更新や共同建替えの時期を捉え、生活道路やオープンスペース[※]の整備など、修復型のまちづくりを進めます。

まちの防災性の向上を図ります

若葉三丁目等の木造住宅密集地域[※]は、地区計画[※]等を活用し、歴史的な文化資源を活かしながら、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます。

木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域は、地域の状況に応じて新たな防火規制[※]制度の活用について検討します。

<東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（四谷地域）>

若葉・須賀町地区

- ・住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中）
- ・木造住宅密集地域整備事業（事業中）
- ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済）
- ・地区計画（決定済）
- ・都心共同住宅供給事業[※]

(2) 筆筥地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 33,319 人	平成 29 年 (2017 年) 37,596 人 (区全体に占める割合 11.1%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 21,307 世帯 (区全体に占める割合 10.0%)
	住居系面積の割合	平成 18 年 (2006 年) 34.9%	平成 23 年 (2011 年) 36.7%
	区立住宅数	区営住宅：92 戸 区民住宅：22 戸 特定住宅：38 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	
主な特性	集合住宅の増加により人口、世帯の増加がみられます		
	高層集合住宅の建設等により、人口、世帯数は、ともに区全体の増加率を上回っています。		
	防災面で課題のある地域があります 南糎町など、細街路※が多く木造の建物が密集するなど、地域危険度※の高い地域があります。		

<地域の将来像>

坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筥

まちづくりの目標

地域の特徴である外濠や神田川などの水辺や坂道等の自然の地形を活かし、人々が生き生きと生活、生産していけるまちをめざします。

大名屋敷が点在していた時代から受け継がれ、歴史の変遷の中で積み重ねられた魅力を織り込みながら、江戸文化の「粋」を感じさせるまちづくりをめざします。

〈筆筥地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向〉

住機能と工業機能の調和した土地利用を進めます

地場産業の維持や住機能との調和のため、工場アパートなど工業施設の集約化をめざします。

環境負荷軽減のため、共同配送や荷捌き車両の共同駐車場の整備を検討します。

地域に貢献する周辺と調和した建物を誘導します

地区計画[※]等のまちづくり制度を活用し、高層ビルや大規模建物が周辺環境と調和し、また、オープンスペース[※]の確保等により地域に貢献するものになるよう誘導します。

良好な住宅地の保全、形成を図ります

北町、中町、南町、払方町、市谷砂土原町等は、良好な住宅地として保全します。良好な住宅地の保全、形成にあたっては、地区計画等を活用し、敷地の細分化防止、用途の規制、緑化の推進などを検討します。

神楽坂周辺では、商業と住宅の共存したまちづくりを進めます。

マンション等で一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導します。

木造住宅密集地域、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます

地域の防災機能を高めるため、建物の不燃化や耐震化、避難所の充実、細街路[※]の解消、延焼遮断帯[※]による避難経路の確保等を促進していきます。また、防衛省等の大規模敷地について、災害時の避難の場所としての提供を要請していきます。

南榎町等の木造住宅が多く、細街路も多い地区では、地区計画や新たな防火規制[※]制度を活用したまちづくりの検討を進めます。

＜地域の将来像＞

今も昔も文化と活力のあるまち 早稲田

まちづくりの目標	安全・安心のまちづくり	都市再開発、道路整備計画等を地域住民と行政が共に考え、地域住民の安全な生活環境を確保するとともに、高齢者、子どもなどに配慮した歩行者優先の安全・安心のまちをめざします。
	活力ある地域づくり	地域に長く住む住民と地域に住みはじめる住民とが協力し、新しい時代のコミュニケーションを創造することのできる、活力あるまちをめざします。
	循環型社会に配慮した快い暮らしができるまちづくり	地域住民が思いやりの心を大切にし、ルールやマナーを守り、環境に配慮したみどりと潤いのある循環型の快い暮らしができるまちをめざします。
	歴史と文化を活かしたまちづくり	地域に数多く残る歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりをめざします。

＜複地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

住宅地における良好な住環境を整備します	マンション等の一定規模以上の建築計画に対して、住戸面積の最低規模や駐車場の附置、緑化の義務づけなどを行い、良好な住環境の形成を誘導します。
円滑な地域内交通機能の向上を図ります	建物の更新時に地権者等の合意を得ながら、建物のセットバック※等により細街路の整備を進めます。
集中豪雨等の水害対策の取組みを強化します	集中豪雨などによる都市型水害の防止のため、河川改修や下水道整備を促進するとともに、道路透水性舗装を使用するなどし、総合的な水害対策を進めます。
木造住宅密集地域※、地域危険度の高い地域等の防災機能の強化を進めます	赤城周辺地区は、消防車の進入が困難な細街路が多いなど防災上の課題があり、生活道路の拡幅、建物の共同建替えの誘導などを進めるため、地区計画※や新たな防火規制※制度を活用した災害に強いまちづくりを推進します。
快適な暮らしづくりを進めます	快適で良好な住環境の整備に向けて、騒音対策や放置自転車対策等の検討を進めます。

(4) 若松地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 30,806 人	平成 29 年 (2017 年) 32,287 人 (区全体に占める割合 9.7%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 19,361 世帯 (区全体に占める割合 9.1%)
	住居系面積の割合	平成 18 年 (2006 年) 36.9%	平成 23 年 (2011 年) 39.0%
	区立住宅数	区営住宅 : 209 戸 区民住宅 : 37 戸 特定住宅 : 41 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	
主な特性	道路率 [*] が低い地域です 道路率が区内で最も低い地域ですが、平成 18 年 (2006 年) と比較すると僅かですが増加しています。		
	防災面で課題のある地域があります 余丁町など、細街路 [*] が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。		

<地域の将来像>

誰にもやさしい元気のあるまち

まちづくりの目標	人々が集まり交流するまちづくり 地域センター、福祉・医療施設や公園・スポーツ施設など多様な拠点施設に恵まれた地域の特性を活かし、商店の活性化や誰もが利用しやすい施設の整備など、人々が活発に集まり交流するまちの形成をめざします。
	活力ある誰もが行き来しやすいみちづくり 住・商・業務の複合したまちとしての利便性の向上、生活重視の視点から商店街の活性化、幹線道路や生活道路の歩行者空間の充実をめざします。
	安全で暮らしやすいまちづくり 高層建物と周辺のまちなみとの調和、住宅地の防災性能の向上など安全で暮らしやすい住環境の再生をめざします。

<若松地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

周辺の住環境と調和したまちなみの形成を図ります

地域の特性にあった住環境と調和したまちなみの形成を図るため、地区計画[※]等のまちづくり制度によるルールづくりを進めます。

大規模建物に対する歩行者空間等の提供を要請していきます

マンション等大規模建物の計画に対しては、接道部分のセットバック[※]や道路提供を要請するなど、実質的な道路空間の整備を誘導します。あわせて、敷地内の緑地を広場として開放することなどを要請していきます。

住宅地の防災性の向上を図ります

老朽木造建物等には、耐火建物等への建替えを誘導し、まちの不燃化を進めます。

細街路等の改善により、まちの防災機能の向上を図ります

細街路には、電柱の宅地内への移設、建替え時の壁面後退による道路空間の確保、交差点部分の隅切りの設置等により4m以上の道路の有効幅員の確保を進め、まちの防災機能の向上を図ります。

細街路の多い地域は、災害時の消防活動、避難や日常生活のサービス等のための道路を主要区画道路と位置づけ、主要区画道路の整備により、まちの安全性の向上を図ります。

地域の住民主体の防災まちづくりを進めます

地域の住民への防災意識の啓発を進め、地域の住民主体による建物の不燃化や、耐震化支援事業等による耐震化、ブロック塀の生け垣化などの防災まちづくりを促進します。

<東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（若松地域）>

西富久地区

- ・市街地再開発事業[※]（事業中）
- ・土地区画整理事業[※]（完了）
- ・地区計画（決定済）

(5) 大久保地域



<地域の概況・主な特性>

概況	平成 19 年 (2007 年)		平成 29 年 (2017 年)	
	人口	42,389 人		45,580 人 (区全体に占める割合 13.5%)
世帯数	平成 19 年 (2007 年)		平成 29 年 (2017 年)	
	-		30,743 世帯 (区全体に占める割合 14.4%)	
区立住宅数	区営住宅：255 戸	区民住宅：10 戸	特定住宅：10 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	
主な特性	多文化共生※のまちです			
	この地域には、多くの外国人が生活しており、人口の約 27%が外国人であり、日本人と外国人が共に生活する多文化共生のまちです。 また、人口、世帯数は共に増加傾向にあり、区内で最も多い地域です。			
性	防災面で課題のある地域があります			
	百人町一・二丁目、大久保一・二丁目など、細街路※が多く建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。			

<地域の将来像>

つつじのさと 大久保 一人にやさしい多文化共生のまちー

- | | |
|----------|---|
| まちづくりの目標 | ・江戸時代後期から昭和初期にかけて、つつじの名所として広く知られていながら、宅地化や戦災などにより姿を消した「大久保つつじ」を「もう一度、大久保の地に」という地域の思いをまちづくりに活かし、「つつじのさと」としての魅力づくりを進めていきます。 |
| | ・子どもから高齢者まで、すべての地域住民が安全で、安心して暮らせるまちづくりを、地域ぐるみで進めていきます。 |
| | ・外国人を含むすべての地域住民が人へのやさしさや思いやりを持ち、相互理解に努める中で人にやさしい多文化共生のあるべき姿を求め、まちづくりを進めていきます。 |

<大久保地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

大規模施設跡地や「ここ・から広場」等周辺の土地利用

大規模施設跡地は、住居を中心に業務商業等の多様な機能を集積した土地利用を進め、都心居住に賑わいをもちあわせた魅力あるまちづくりを誘導します。また、開発の際には、防災等の視点からオープンスペース[※]等の提供を要請します。

多目的運動広場、福祉施設等からなる「新宿ここ・から広場」を地域コミュニティの場や、地域活動の拠点として位置づけ、これらの魅力を活かして、周辺のまちづくりを誘導します。

安全で魅力ある歩行者空間の整備を促進します

補助第74号線（諏訪通り）等の幹線道路においては、歩行者空間の充実など、歩行者が安心して歩ける道路整備を検討します。

地区内主要道路である補助第72号線等は、歩行者空間の充実や緑化、無電柱化[※]の整備により、安全で魅力ある歩行者空間の形成を図ります。

地域特性やまちの資源を活かし、地域をつなぐ歩行系幹線道については、歩行者空間の充実を図り、安全な歩きたくなるみちづくりを進めます。

防災まちづくりを推進します

百人町一・二丁目及び大久保一・二丁目については、防災性の向上を図るために木造住宅等の共同化や不燃化を促進します。さらに道路基盤の整備、歩行者空間の充実を進めます。

老朽化した木造住宅や細街路[※]の多い地域では、消防水利[※]や消火器設置等による防災性の向上や、防災機能の強化のために地区計画[※]等のまちづくり制度の活用を検討します。

人にやさしい多文化共生[※]のあるべき姿を求めます

様々な機会を通じ、大久保地域に移り住んできた人や外国人に、地域のルールや情報を伝達するとともに、祭りなどの地域行事への参加を呼びかけ、コミュニティ形成のきっかけとします。

(6) 戸塚地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 34,931 人	平成 29 年 (2017 年) 39,724 人 (区全体に占める割合 11.7%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 25,677 世帯 (区全体に占める割合 12.0%)
	住居系面積の割合	平成 18 年 (2006 年) 38.4%	平成 23 年 (2011 年) 40.3%
	区立住宅数	区営住宅：155 戸 特定住宅：18 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	

主な特徴	<p>駅周辺のまちづくりが期待される地域です</p> <p>高田馬場駅は JR 山手線、西武新宿線、地下鉄東西線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺部の業務商業、教育施設の立地により、区内では新宿駅に次ぐ乗降客数を誇る駅です。更なる駅周辺の賑わいのあるまちづくりが期待されます。</p>
	<p>防災面で課題のある地域があります</p> <p>高田馬場三・四丁目等、細街路*が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。</p> <p>また、神田川周辺では水害の危険性のある地域があります。</p>

<地域の将来像>

心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

まちづくりの目標	<p>高田馬場駅を誰もが利用しやすい駅にし、駅周辺と早稲田通りの沿道を、誰もが楽しめる魅力的で安全な商業空間に整備することをめざします。</p> <p>学生のまちである特色を活かし、大学等と連携し、若者の集まる活気あるまちをめざします。</p> <p>歴史と文化のまちの特色を活かし、歴史的・文化的資源の掘り起こしや環境づくりを進め、みどりの多い品格のあるまちをめざします。</p> <p>福祉のまちの特色を活かし、障害者、高齢者、子どもなど誰もが住み良い、潤いのあふれる安全・安心のまちをめざします。</p>
----------	---

<戸塚地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

住宅地と商業地の調和したまちづくりを進めます

早稲田通りを魅力的な商業空間として整備を促進するとともに、後背の住宅地と調和したまちづくりを進めます。

市街地における防災まちづくりを推進します

建物の耐震化を促進し、地震に強い建物となるよう誘導するとともに、細街路の拡幅整備を進めます。また、水害対策についても検討を進め、防災性の高いまちづくりをめざします。

高田馬場三、四丁目等の木造住宅密集地域[※]の安全性の向上に努めます。

まちの緑化を推進します

公共施設や大学などの地域に開放される緑地の有効利用を検討します。また、斜面緑地の保全・充実・活用を促進します。

民有地の緑化を推進するための方策を検討するとともに、公有地のみどりを充実します。

早稲田通りの良好な景観づくりを進めます

早稲田通りの良好な景観形成などのため、置き看板等の路上等障害物対策を推進します。さらに、早稲田通りの高田馬場駅から東側部分は、道路の無電柱[※]化を促進します

(7) 落合第一地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 30,219 人	平成 29 年 (2017 年) 33,667 人 (区全体に占める割合 9.9%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 20,675 世帯 (区全体に占める割合 11.3%)
	住居系面積の割合	平成 18 年 (2006 年) 51.8%	平成 23 年 (2011 年) 52.4%
	区立住宅数	区営住宅：46 戸 特定住宅：36 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	
主な特徴	住居系の土地利用を中心とした地域です 台地部には戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造を中心とする住宅密集住宅地域と住居系の土地利用が中心の地域です。 近年は、住民の世代交代等により、ミニ開発や幹線道路沿道を中心にマンション等の建設も多くなり、良好な住宅地の環境に変化が見られます。		
	防災面で課題のある地域があります 落合二丁目、下落合四丁目など、細街路*が多く木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率*も区平均を下回っています。 また、神田川、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。		

<地域の将来像>

ともにつくるみどり豊かで安心なまち

まちづくりの目標	ともにつくる	落合ルールづくり、ごみ対策、適正な自転車利用など、地域としての助け合いや様々なコミュニティ活動、まちづくり活動を進めます。
	みどり豊か	みどりの保全や公園づくりなど、みどり重視のまちづくりを進めます。
	安心	防災・防犯対策の充実や歩行者優先のみちづくりなど、安心して暮らせるまちづくりを進めます。

<落合第一地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

マンション等の中高層建物と周辺住宅地とが調和したまちなみの形成を誘導していきます

幹線道路沿いの中高層建物と、その後背の住宅地のまちなみが調和した適切な土地利用を誘導します。その際、地区計画[※]等のまちづくり制度の活用により、建物の高さ制限や、緑化の義務づけ等を検討します。

多様な世代の居住と周辺住宅地のまちなみの形成を誘導するため、地区計画をはじめとしたまちづくりのルールづくりの検討を進めます。

良好な低層住宅地の住環境を保全していきます

戸建て住宅を中心とする低層住宅地は、地区計画等のまちづくり制度により、最低敷地規模の設定や宅地内の緑化等を誘導し、良好な住環境を保全します。

防災まちづくりを推進します

木造住宅密集地域[※]を中心に、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、建物やがけ・擁壁の適切な維持を推進し、まちの防災機能の強化を進めます。

まちの防災性の向上を図るため、公園や公共施設の整備にあわせて消防水利の確保等を進めるとともに、民間施設への整備も誘導します。

細街路については、建物の更新時にセットバック[※]や交差点の隅切りの設置を徹底し、拡幅整備を進め、地域の安全性の向上を図ります。

上落合東部地区の木造住宅密集地域は、新たな防火規制[※]制度や地区計画等を活用した防災まちづくりの検討を進めます。

<東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第一地域）>

上落合地区

- ・住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了）
- ・木造住宅密集地域整備事業（完了）

<落合第二地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向>

良好な低層住宅地の保全を図ります

地域住民と協働して、地区計画[※]等のまちづくり制度の活用により、宅地細分化の防止や、宅地内の緑化、集合住宅の周辺環境との調和など、良好な住環境の維持・保全のためのルールづくりを進めます。

住宅と工場が混在する地区のあり方を検討します

住宅と工場が混在する西落合一・二丁目地区は、生活の場と作業の場が混在する地区であり、準工業地域における住宅と工場のあり方を検討します。

住環境保全のためのルールづくりを進めます

地区計画等のまちづくり制度の活用により、まちなみ・みどり・景観等に配慮した良好な住環境を保全します。

まちづくり制度等を活用した火災・地震に強いまちづくりを進めます

幹線道路沿道の耐火建物により延焼遮断帯[※]を形成し、燃え広がらないまちづくりを促進します。

細街路の拡幅整備、消防水利[※]の確保等により、まちの防災機能の向上を図ります。

上落合三丁目等の木造住宅密集地域[※]は新たな防火規制[※]区域に指定されており、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、耐震化を促進し、まちの防災機能の強化をめざし、地区計画等を活用したまちづくりの検討を進めます。

<東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（落合第二地域）>

上落合地区

- ・住宅市街地総合整備事業<密集型>（完了）
- ・木造住宅密集地域整備事業（完了）

(9) 柏木地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 27,448 人	平成 29 年 (2017 年) 31,945 人 (区全体に占める割合 9.4%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 22,015 世帯 (区全体に占める割合 10.3%)
	住居系面積の割合	平成 18 年 (2006 年) 40.9%	平成 23 年 (2011 年) 42.6%
	区立住宅数	区営住宅：61 戸 特定住宅：74 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	

主な特徴

住居系の土地利用が中心の地域です

地域での主要な土地利用は住居系であり、北部は昭和後期に区画整理された住宅地、中央部は細街路※が多く、密集した住宅地、南部は市街地再開発事業※等による、業務機能の中高層の建物が中心に立地しています。近年では、幹線道路の沿道周辺において、中高層の集合住宅の立地が進んでいます。

防災面で課題のある地域があります

北新宿三丁目など、細街路が多く木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。

また、神田川周辺では、水害の危険のある地域があります。

<地域の将来像>

— 輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし— 住みたくなるまち 柏木

まちづくりの目標

旧町名の「柏木」という名称に、地域住民は深い思い入れを持っています。柏木には、歴史的資源、多くの文化人の生きた足跡、そこに住まう人々の人情も含め、長い歴史の積み重ねにより形成された「柏木文化」が、今も息づいています。こうした「柏木」の歴史や文化を次世代に伝えるとともに、様々な人々が出会い、集うことで生まれる新しい文化と融合した、人情あふれる豊かなコミュニティの形成をめざします。

国際都市を象徴する摩天楼に「輝く」夜景を「眺める」場所にあって、みどり豊かで、多くの人々が集う、魅力的で快適なまちをめざします。

まちに必要な整備を進め、災害に強く、防犯性の高い、安全・安心なまちをめざします。

＜柏木地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

良好な住環境を整備し、防災機能の改善を図ります

「都心居住推進地区」においては、快適な住環境の形成に向け、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを展開していきます。

マンション等の一定規模以上の建築計画に対しては、住戸面積の最低規模や駐車場及び駐輪場の附置、緑化の義務づけなどにより、良好な住環境の形成を誘導します。

北新宿一丁目から三丁目の老朽した木造住宅や細街路の多い地域は、地区計画[※]等のまちづくり制度を活用して、建物の共同建替えや基盤整備を推進し、防災面の改善とあわせて、良好な住環境を形成します。

まちの防災性の向上を図ります

老朽化した木造住宅や細街路の多い地域には、道路等の基盤整備とともに建物の不燃化、耐震化を促進し、防災性の向上を図ります。さらに、共同建替え等により、身近なオープンスペース[※]の確保を図ります。

幹線道路の整備と沿道建物の不燃化の促進により、火災時の延焼防止を図り、燃え広がらないまちづくりを進めます。

細街路の拡幅整備により、まちの安全性を高めます。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（柏木地域）＞

西新宿地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業[※]（事業中） ・不燃化推進特定整備[※]地区
北新宿地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）

(10) 新宿駅周辺地域



<地域の概況・主な特性>

概況	人口	平成 19 年 (2007 年) 13,620 人	平成 29 年 (2017 年) 15,788 人 (区全体に占める割合 4.7%)
	世帯数	平成 19 年 (2007 年) -	平成 29 年 (2017 年) 11,088 世帯 (区全体に占める割合 5.2%)
	区立住宅数	区営住宅：48 戸 特定住宅：10 戸 (平成 29 (2017) 年 4 月 1 日現在)	
主な特徴	住・職・学・遊の機能の集積した地域です 新宿駅東口には国内有数の歓楽街である歌舞伎町や商業ビルが軒を連ね、新宿駅西口はオフィスや学校等が立地しています。新宿中央公園より西側には文化施設や古くからの住宅も残っており、住・職・学・遊の多様な顔をもつ地域です。		
	防災面で課題のある地域があります 新宿駅西口は、特定街区 [※] や市街地再開発事業 [※] 等の制度を活用し、防災性の高い超高層ビル群が形成され、都内でも有数の業務機能が集積した地域です。 しかしながら、青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の住宅の密集している地域では、細街路 [※] が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。 また、災害発生時には非常に多くの帰宅困難者が発生することが懸念されています。		

<地域の将来像>

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち

まちづくりの目標	人を魅せるまち	世界中から集まる人を温かく迎え入れ、このまちに「来て良かった」と感じてもらえるような魅力あるまちをめざします。
	活力と文化の薫りあふれるまち	まちに残る近代文化都市としての歴史的・文化的資源、文化施設、新宿文化の歴史を語る商業地や施設など、人の活動や営みに基づく、文化の薫りあふれるまちをめざします。
	「わ」のまち	生活・文化・商業・遊びの空間を「輪（わ）」状につなげ、人波がしなやかに流れるようにするとともに、人と人がふれあい「和（わ）」みあるまち、環境に配慮した「環（わ）」境にやさしいまちをめざします。

＜新宿駅周辺地域の主な住宅まちづくり施策の展開方向＞

新宿駅周辺地区を複合的市街地として整備を推進します

定住人口を確保し、住機能と業務商業機能の調和した複合市街地としての整備を誘導します。

市街地再開発事業[※]等により、業務商業の機能の集積した土地利用を図るとともに、都心居住の住機能に賑わいをもちあわせた魅力あるまちづくりを誘導します。また、開発の際には、防災の観点からオープンスペース[※]等の確保を誘導します。

住宅密集地域における住環境の向上を図ります

住宅密集地域は、快適な住環境の形成に向け、市街地再開発事業等を活用して、都心の居住を推進するまちづくりを展開していきます。あわせて、地区計画[※]等のまちづくり制度を活用します。

まちの不燃化を推進します

青梅街道、山手通り、甲州街道沿道の不燃化の促進及び周辺住宅地の消防活動等が困難な地域の安全性の向上を図ります。

老朽した木造住宅や細街路[※]の多い地域は、建物の共同建替えや不燃化、耐震化を促進し、防災機能の強化を図ります。

＜東京都住宅マスタープランで定める特定促進地区（新宿駅周辺地域）＞

西新宿六丁目地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済）
西新宿地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業[※]（事業中） ・不燃化推進特定整備[※]地区
西新宿三丁目西地区	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・地区計画

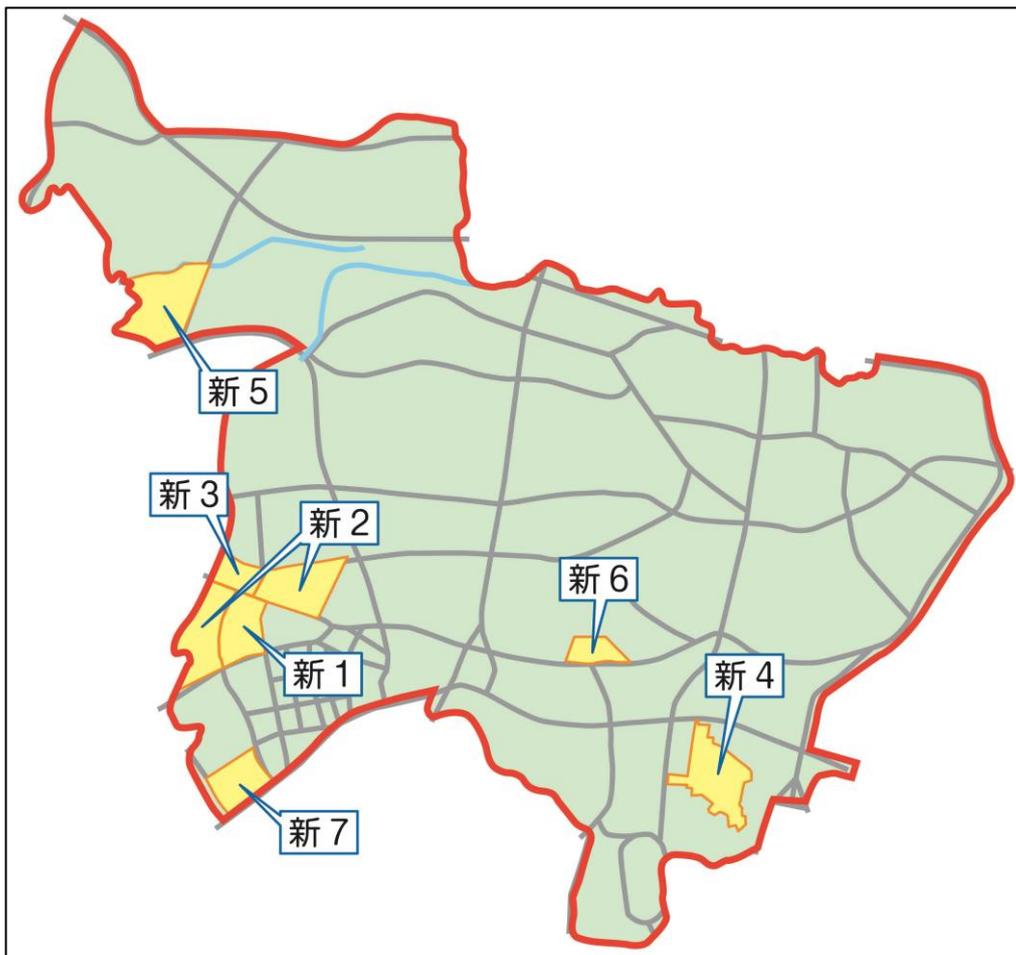
4 東京都住宅マスタープランにおける特定促進地区

東京都住宅マスタープラン（平成29年3月発行）では、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17号第2項第6号に基づき、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について定めています。

東京都では、新宿区をはじめとした23区全域（住宅の供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一体の地域として居住機能の維持・向上を図るため、一つの重点供給地域として指定しています。

このうち特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区については、特定促進地区として指定しています。

■ 特定促進地区位置図



【出典：東京都住宅マスタープラン 別冊「住生活基本法に基づく重点供給地域」】

■ 新宿区における特定促進地区（東京都住宅マスタープランより）

特定促進地区 の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	特定促進位 置図におけ る番号
西新宿六丁目地区	11	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業※（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画※（決定済） 	新. 1
西新宿地区	28	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（一部完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（一部決定済） ・防災街区整備事業※（事業中） ・不燃化推進特定整備※地区 	新. 2
北新宿地区	5	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（完了） ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） ・地区計画（決定済） 	新. 3
若葉・須賀町地区	16	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） ・木造住宅密集地域整備事業（事業中） ・再開発等促進区を定める地区計画（決定済） ・地区計画（決定済） ・都心共同住宅供給事業※ 	新. 4
上落合地区	18	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（完了） ・木造住宅密集地域整備事業（完了） 	新. 5
西富久地区	5	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業（事業中） ・土地区画整理事業※（完了） ・地区計画（決定済） 	新. 6
西新宿 三丁目西地区	9	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・地区計画 	新. 7

