

第2章

CHAPTER

2

エリア戦略

エリア戦略とは

エリア戦略では、まちづくりを先導するエリアを「まちづくり推進エリア」として設定し、エリアごとの課題解決に向けた重点的な取組みと推進方策を「戦略」として示します。

エリアの課題を解決するとともに、生活の利便性の向上や来街者の増加などによるまちの活性化やその効果を、周辺地域、さらには区全体に波及させることをめざします。

1 | エリア戦略の意義

- ・ 社会経済情勢等が変化するなか、まちづくりに対するニーズや地域の課題も多様化し、まちづくりの主体となる区民・事業者・行政が連携し、それぞれの役割を担いながらまちづくりに取り組むことが重要です。
- ・ エリア戦略では、エリアの課題に対して横断的なまちづくりを進められるように、都市施設^{*}や建物の整備などハードの取組みや、安全で快適な都市空間を創出するためのハードを支えるソフトの取組みとともに、取組みを推進するための効果的な手法などを示します。
- ・ エリア戦略の推進方策では、まちづくりを進める4つの段階を設定します。エリアごとに段階を示したうえで、各まちづくり主体の役割を示し、主体間の共有を図ります。段階を示すことで、現状の取組みをより一層推進するとともに、次の段階の取組みにつながることを期待されます。

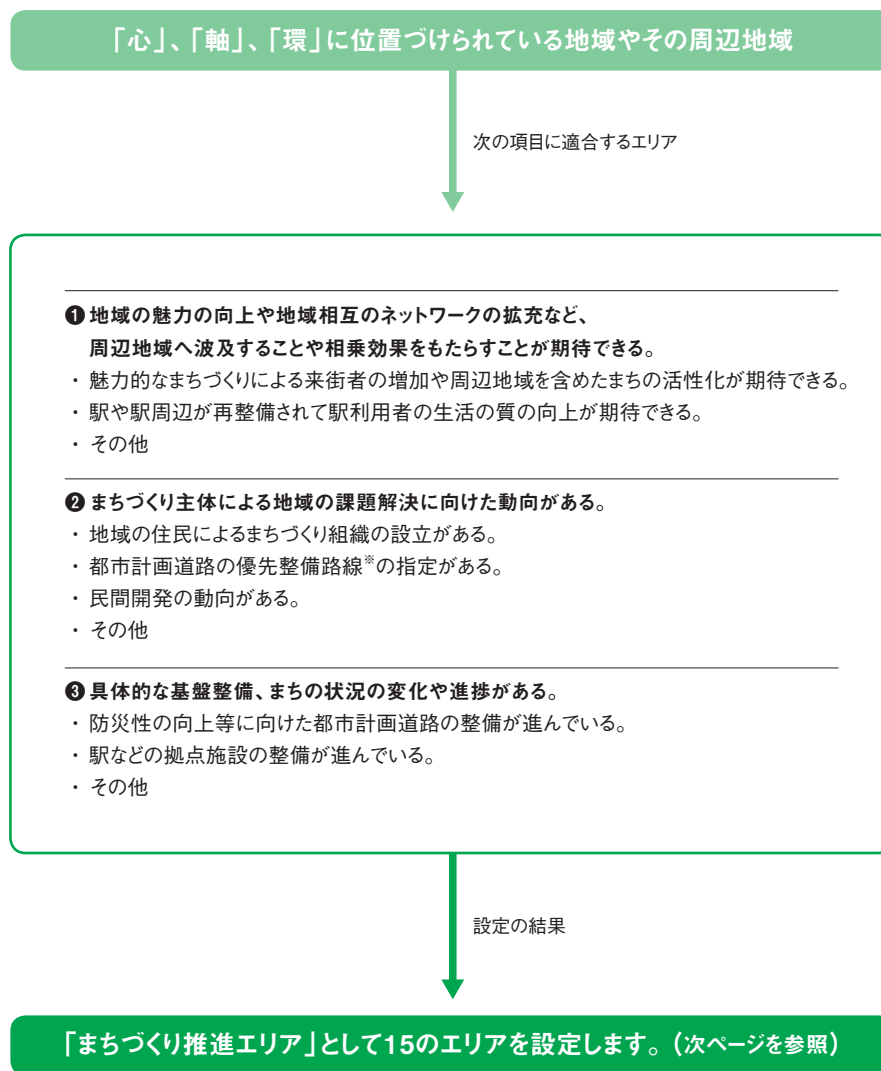
推進方策におけるまちづくりの4つの段階



2 | まちづくり推進エリアの設定

- ・都市マスタープランにおける「将来の都市構造（心、軸、環）」に位置づけられている地域やその周辺地域のなかで、駅の周辺や幹線道路沿道など具体的なまちづくりを行う一定の範囲を対象に、次の項目に適合するエリアを「まちづくり推進エリア」とします。

まちづくり推進エリアの設定の考え方



3 | エリア戦略の検証

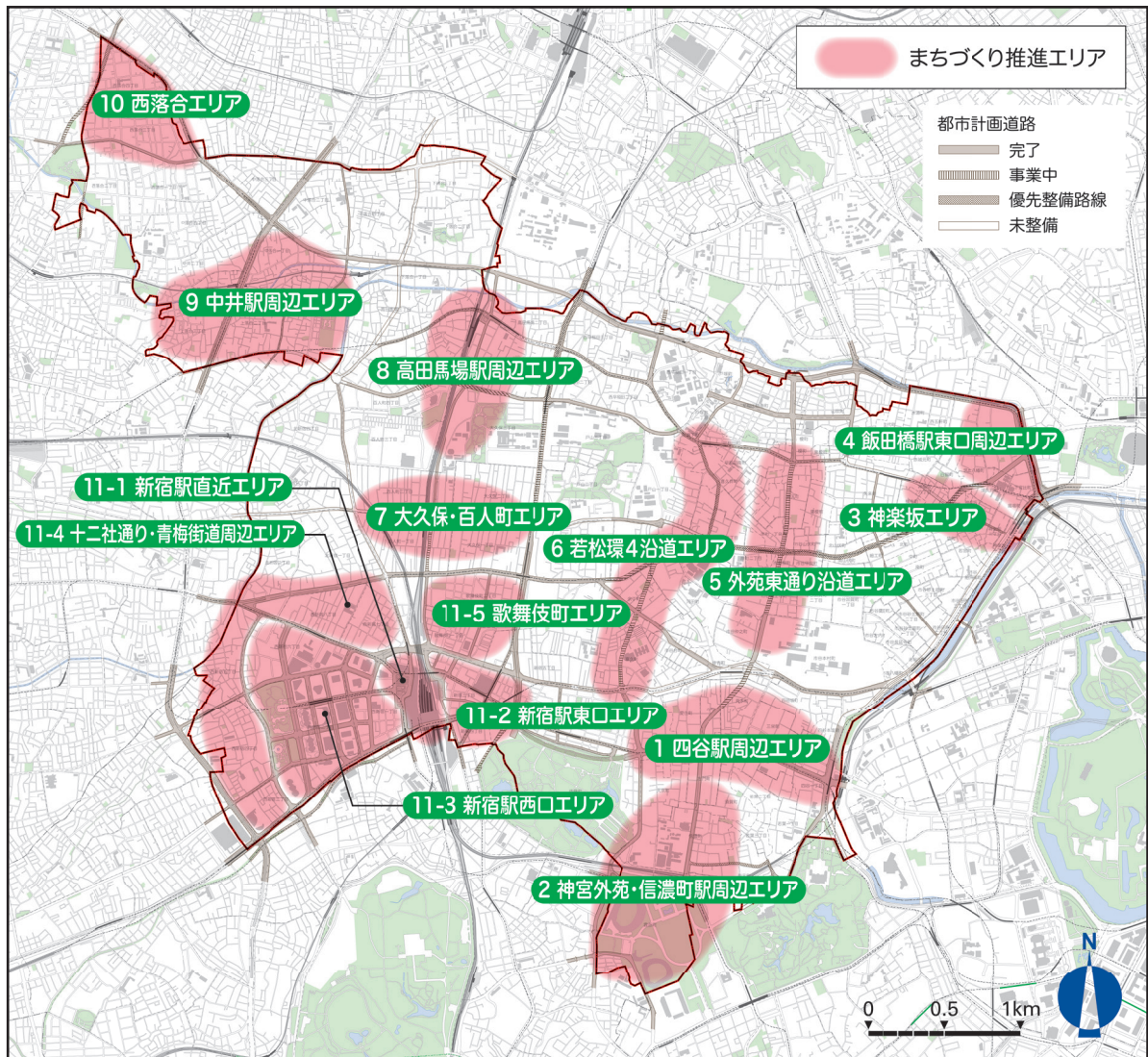
- ・エリア戦略は10年後を見据えた計画とします。
- ・おおむね5年ごとに検証を行い、必要に応じて「まちづくり推進エリア」の設定や、対象エリアの範囲、重点的な取組みなどについて見直します。

まちづくり推進エリアの設定

エリアの名称	設定理由
1 四谷駅周辺	賑わい交流軸である新宿通り沿いでは再開発の整備が進み、賑わい、防災性の向上、水とみどりなどのネットワークの拡充が期待されます。
2 神宮外苑・信濃町駅周辺	新国立競技場や関連施設などの整備が進んでおり、スポーツクラスターとして、賑わいとみどりの潤い創出が期待されます。
3 神楽坂	路地景観保全に向けた取組みが進められています。さらなる国内外からの来街者による賑わい創出、まちの活性化が期待されます。
4 飯田橋駅東口周辺	飯田橋駅は5路線の鉄道が接続するとともに、放射第25号線が新たに開通しました。訪れ・働き・住むまちの魅力の向上が期待されます。
5 外苑東通り沿道	環状第3号線の整備が進められています。これまでのコミュニティに配慮した、交通や生活の利便性、防災性の向上が期待されます。
6 若松環4沿道	西富久地区の再開発による建物が完成するとともに、環状第4号線の整備が進められています。交通や生活の利便性、防災性向上が期待されます。
7 大久保・百人町	新大久保駅周辺では補助第72号線の整備や民間開発計画が進んでおり、来街者による賑わい創出、まちの活性化が期待されます。
8 高田馬場駅周辺	大久保三丁目西地区の開発が完了するとともに、駅周辺における再開発計画が検討され、一層の賑わい、交通ネットワークの拡充が期待されます。
9 中井駅周辺	中井駅の南北自由通路が完成しました。駅や周辺でのコミュニティの充実や賑わい創出、また、防災性の向上が期待されます。
10 西落合	中野通りの拡幅後を見据えつつ、ゆとりのある低層住宅地として、住み続けられるまちの魅力の発展が期待されます。
11 新宿駅周辺地区(注)	
1 新宿駅直近	新宿駅東西自由通路の整備が進んでいます。周辺建物を含めた駅や駅前広場の整備など、まちづくりの検討が進んでいます。
2 新宿駅東口	国内有数の活気あふれる商業地として、賑わい創出や新宿通りのモール [*] 化など、まちづくりが進んでいます。
3 新宿駅西口	国内有数の大規模な業務集積地として、防災機能の向上や新たな賑わい創出など、新宿のブランド力の向上が期待されます。
4 十二社通り・青梅街道周辺	複数の再開発等により商業・業務機能の誘致や都心居住が推進されており、新たなコミュニティと賑わい創出が期待されます。
5 歌舞伎町	セントラルロードやシネシティ広場の再整備が完了しました。国内外から訪れる誰もが楽しめる、さらなる賑わいが期待されます。

注:15エリアのうち「11-1 新宿駅直近エリア」から「11-5 歌舞伎町エリア」は、新宿駅周辺において一体・連携してまちづくりを進めており、これらを包括的に捉える地区として「11 新宿駅周辺地区」を位置づけています。

まちづくり推進エリアの位置図

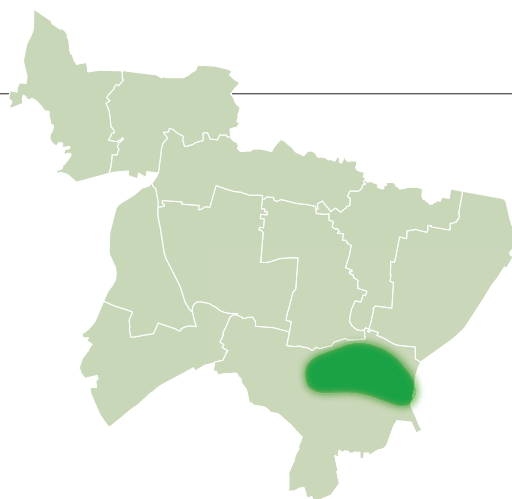


4 | 各エリアで示す項目

1. エリアの概要	歴史や現状を示します。
2. まちづくりの歩み	まちづくりの主な経緯や取組みを示します。
3. 主な課題	まちづくりに関する主な課題を示します。
4. 戦略	
4-1 重点的な取組み	3つの重点的な取組みを示します。
4-2 推進方策	具体的な手法や各まちづくり主体の役割などを示します。

1

四谷駅周辺エリア



1 エリアの概要

- ・江戸時代、四谷地域には、台地の尾根筋の甲州街道を中心に多くの武家屋敷や寺町が形成されました。また、宿場町「内藤新宿」は、町屋として繁栄しました。
- ・明治時代における四ツ谷駅の開設や旧東宮御所（現迎賓館赤坂離宮）の建設、その後、昭和時代における丸ノ内線の開通による四谷三丁目駅の開設や新宿通りの拡幅整備などにより、業務・商業地が拡張しました。
- ・四ツ谷駅周辺は交通の要所であるとともに、しみち通りや三栄通りの個性的な通りがあります。また、外濠のみどり、迎賓館や四谷見附橋の歴史的資源等が特徴となっています。
- ・四谷三丁目駅周辺は、北西側に風情あるまちなみを残す荒木町の商店街、南側に左門町や須賀町など多くの寺社や住宅があります。また、周辺施設の慶応義塾大学病院や明治神宮外苑などの玄関口の1つとして、利用されています。

2 まちづくりの歩み

- ・旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舍跡地の大規模な公有地を含む再開発が進んでいます。一方で、新宿通りを軸とした賑わいづくりに向けたまちづくりが進められています。

四谷駅周辺地区

- ・平成16年 四谷駅前まちづくり協議会の設立
- ・平成18年 四谷駅前地区再開発協議会の設立
- ・平成21年 四谷一丁目北地区協議会の設立
- ・平成24年 四谷駅前地区まちづくり誘導方針の策定

- ・平成25年 四谷駅周辺地区地区計画^{*}の策定
- ・平成28年 四谷駅前地区再開発工事の着工

四谷一丁目南地区沿道地区

- ・平成27年 四谷一丁目南地区沿道まちづくり協議会の設立



四谷駅前地区市街地再開発事業^{*}

3 主な課題

- ① 四ツ谷駅前では、市街地再開発事業^{*}による新たな拠点整備が進められていますが、エリア全体での賑わいが不足しています。
- ② 四ツ谷駅は複数の路線が乗り入れ、乗降客数は1日約30万人と多く、さらに増加している状況です。JRと地下鉄との乗換え等には段差が多く、バリアの問題があります。また、首都直下地震等の災害時に、駅利用者等の多くの帰宅困難者^{*}の発生が懸念されます。
- ③ 四谷三丁目駅周辺は、神宮外苑等へ来訪するための駅の一つとして利用が想定されますが、信濃町駅周辺への連続した賑わいが不足しています。
- ④ 新宿通りは、沿道に更新期を迎えた中高層建物が多く建ち並んでいます。耐震性が不足する建物への対応、建替えの際の駐車場附置義務による駐車場の出入口設置に伴う、低層部の賑わいの分断が懸念されます。
- ⑤ 荒木町は、風情があるまちなみを残す一方、木造店舗等が密集して狭あい道路も多く見られるなど、エリア内では、防災面での課題があります。
- ⑥ 外濠のみどりや外堀通りの街路樹などが地域の特徴となっていますが、地域全体でみどりが減少しています。
- ⑦ 迎賓館が一般公開され、国内外から多くの観光客が訪れていますが、案内サインや宿泊施設等の観光機能が不足しています。

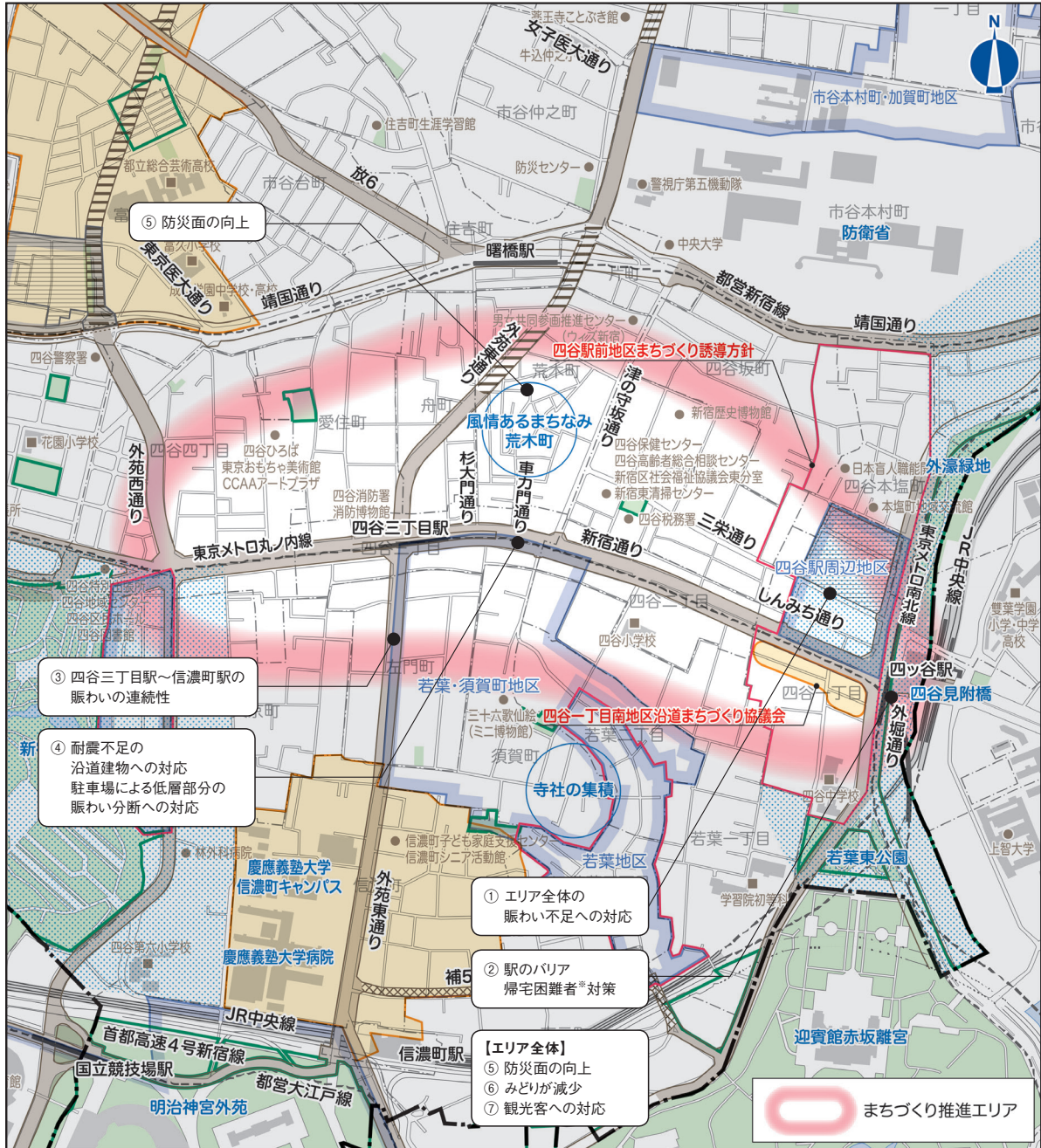
対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、四ツ谷駅と四谷三丁目駅周辺がつながる新宿通り沿道一帯をおおむねの対象とします。













迎賓館赤坂離宮周辺

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。



 地区計画	 まちづくりルール	都市計画道路
 市街地再開発事業	 地元まちづくり組織	 完了
 景観まちづくり計画区分地区	 都市計画公園	 事業中
		 優先整備路線
		 未整備

4 戦略

戦略の方向性

『潤いと賑わいが調和した新たな拠点の形成』

4-1 | 重点的な取組み

1. 品格ある新たな賑わい創出

① 沿道を含めた賑わいの形成

- a. 新宿通り沿道では、商店街と連携しながら、四ツ谷駅前の新たに整備される拠点による賑わいを広げ、四谷三丁目駅までの区間を「賑わい交流軸」にふさわしいまちなみに誘導します。
- b. 新宿通り沿道では、「風のみち(みどりの回廊)」にふさわしい空間の創出を図ります。
- c. 外苑東通り沿道では、新国立競技場などに訪れる四谷三丁目駅方面からの来街者等を意識し、商店街等と連携しながら連続した賑わいの形成を図ります。
- d. 賑わい創出等のため、更新期を迎えた中高層建物の建替えを誘導します。

② 新たな賑わい交流拠点の形成

- e. 四谷駅前地区では、業務商業機能や文化・交流機能を備えた拠点を形成します。
- f. 四谷一丁目北地区では、魅力あるまちなみの形成、快適な歩行空間の拡充等を図ります。
- g. 四谷一丁目南地区では、地域にふさわしいまちづくりの推進を図ります。
- h. 迎賓館赤坂離宮の一般公開に伴い、新宿通り沿道など周辺の賑わい創出を図ります。
- i. 増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設の整備を誘導します。あわせて、歴史的文化資源等を活用した情報提供など地域の魅力を発信します。



賑わいの連続性の事例(新宿通り)



魅力あるまちなみ形成、快適な歩行者空間の充実イメージ(しんみち通り)

③ 駅と駅周辺のユニバーサルデザイン^{*}の強化

- j. JRと地下鉄の円滑な乗換えや駅からまちへのスムーズな移動のために、エレベーターの設置などによるバリアフリーの整備を図り、誰にも快適な歩行環境の確保に努めます。

2. 歴史と潤いのある駅周辺の空間形成

① 歴史・自然・賑わいが調和した都市空間の形成

- k. 四ツ谷駅周辺や外堀通り沿道では、みどりと潤いのある外濠等の歴史・文化・自然に配慮したまちなみを形成します。

② 多様な来街者に配慮した空間の形成

- l. 四ツ谷駅や四谷三丁目駅周辺は、誰にでも目的地等が分かりやすく移動しやすい都市空間を形成します。

3. 地域の安全性と魅力の向上

① 防災対策の充実

- m. 特定緊急輸送道路^{*}である新宿通りの沿道建物の耐震化等を促進します。
n. 市街地再開発事業^{*}において一時滞在施設^{*}を整備するなど、帰宅困難者^{*}対策を推進します。
o. 店舗が集積する荒木町では、来街者の安全性の確保のため、繁華街防災の強化を図ります。
p. 道路の無電柱化^{*}を推進します。

② 地域の魅力を紹介する情報の発信

- q. エリアにおける地元商店街や観光資源などの情報を、地域の各団体と連携して発信します。



みどりと潤いのある外堀通りのイメージ
(四谷駅前地区市街地再開発事業)

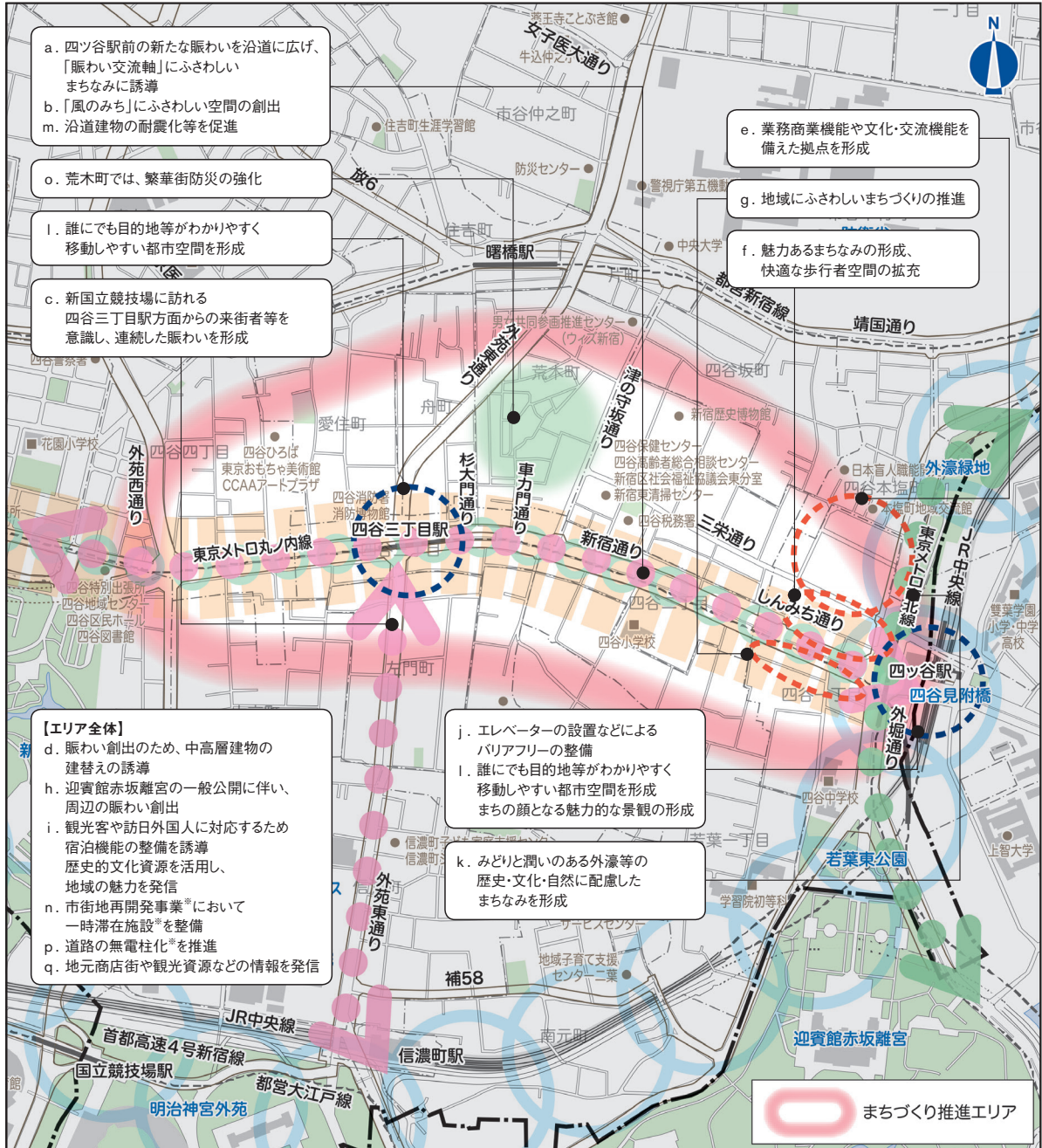


防災啓発の様子(荒木町)

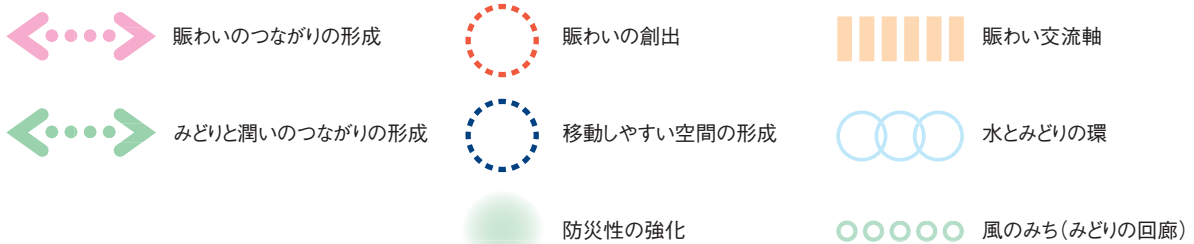
戦略図

戦略の方向性

『潤いと賑わいが調和した新たな拠点の形成』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
 ※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。



4-2 | 推進方策

1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

① 土地利用

- ・再開発等促進区^{*}の活用による、土地の高度利用や、業務・商業・居住等の用途の誘導、緑地・広場等の確保
- ・都市再生緊急整備地域^{*}の指定にあわせた、道路や広場など基盤整備と土地の高度利用
- ・地区計画^{*}の策定等にあわせた、景観まちづくり計画^{*}における区分地区の指定による、地域特性に配慮した景観の形成

② 建物

- ・地区計画を活用した低層部分への商業施設の誘導^{*}や、建物の壁面後退などによる歩行者空間の確保
- ・都市開発諸制度^{*}を活用した、容積率^{*}等の緩和措置等による宿泊施設の誘致
- ・中高層階住居専用地区^{*}の見直しによる、老朽建物の建替え促進と賑わい機能の充実
- ・地区計画での容積率制限や道路斜線制限^{*}等の緩和などによる、老朽建物の建替えの促進と地域の防災性の向上
- ・建物低層部分での賑わい分断の解消のため、駐車場のルールの見直し検討
- ・新宿通り沿道の耐震性の不足する建物の所有者等に対する、積極的な耐震改修等の啓発や情報提供及び支援事業の活用
- ・都市開発諸制度を活用した容積緩和による、子育て施設や帰宅困難者^{*}の待機スペース、備蓄倉庫など区の施策に応じた機能の誘致と整備の要請

③ 公共空間

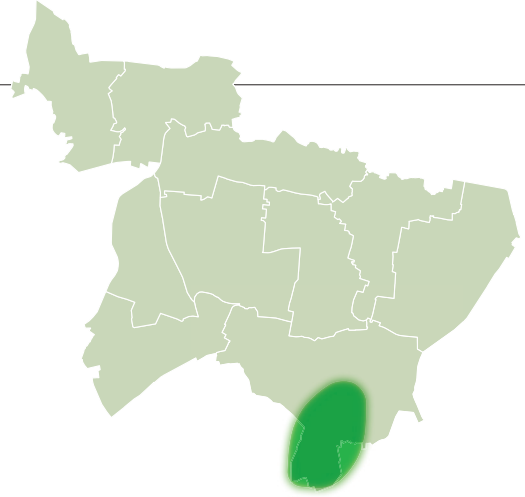
- ・多言語表示の案内サインをはじめとする案内誘導の整備
- ・事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進

2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・さらなる賑わい創出をめざし、まちの将来像、ルールの作成、実現に向けた手法を検討します。 ・地区計画の目標に沿った開発や建替え等を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等に沿って協力・支援を行います。 ・再開発をはじめ魅力的なまちづくりに向けた、協力・支援や、四ツ谷駅に接続する地下道の整備等の技術提案を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民や事業者の意向を踏まえ、適切なまちづくりのルールの策定等を行います。また、区民や事業者が行う開発などについて支援や助言を行います。
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発による賑わいの拡大や将来像の実現に向けて、継続的に活動を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民の活動と連携した取り組みを行うとともに、積極的な技術提案を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・組織設立など、区民や事業者の活動を支援します。

2

神宮外苑 信濃町駅 周辺エリア



1 エリアの概要

- ・大正期に整備された神宮外苑を基盤に、風格のある都市景観と苑内の樹林による豊かな自然環境を有しています。また、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会のメイン会場となる新国立競技場や周辺の関連施設の整備が進んでいます。
- ・信濃町駅周辺には、慶応義塾大学病院や慶応義塾大学信濃町キャンパスなどが立地しています。外苑東通り沿いには、四谷三丁目駅周辺まで店舗、オフィスなどがみられます。

2 まちづくりの歩み

- ・新国立競技場周辺の整備が本格化し、近接する信濃町駅周辺においては、その玄関口として、まちの賑わい創出や文化発信、観光促進等に向けたまちづくりの検討が始まりました。

信濃町駅周辺地区

- ・平成28年 信濃町駅周辺地区まちづくり協議会の設立

神宮外苑地区

- ・平成25年 神宮外苑地区地区計画^{*}の策定
- ・平成29年 神宮外苑地区地区計画の変更



新国立競技場(イメージ) | 大成建設・梓設計・隈研吾建築都市設計事務所 JV 作成 / JSC 提供

3 主な課題

- ① 神宮外苑地区では、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会などに向け、賑わいあふれるスポーツ・文化交流のまちを形成するため、新国立競技場及び関連施設の整備が進んでいます。今後、国内外から多くの来街者が予想されますが、地域全体における賑わい・宿泊機能の充実が課題となっています。
- ② 神宮外苑地区には、豊富なみどりや歴史・文化的な価値のある聖徳記念絵画館などがあります。大規模な施設等の整備が進むなか、景観の変化への対応や都市の風致の維持が懸念されます。
- ③ 神宮外苑地区は、スポーツイベントの開催など人々の交流の場となっています。多くの人が安心して楽しむ空間を形成するには、防犯上の課題があります。また、マラソンや自転車で利用される道路等は、自動車との錯綜や気温上昇等による環境面に課題があります。
- ④ 神宮外苑地区などでは、イベント開催時等に発災した場合、多くの帰宅困難者^{*}の発生が懸念されます。
- ⑤ 信濃町駅周辺は、病院・大学等の利用者に留まらず、神宮外苑地区の玄関口として、利用者の増加が予想されます。歩行者動線や駅周辺の賑わいの不足が課題です。
- ⑥ 信濃町駅から神宮外苑地区までの経路は、外苑東通りの横断歩道橋の利用に限定され、バリアが多くみられます。また、案内サインの不足でわかりにくい空間となっています。
- ⑦ 外苑東通りは、新国立競技場等につながる動線とともに四谷三丁目駅への沿道の賑わいが不足しています。
- ⑧ 外苑東通りに面していない地域やJR中央線の南側の木造住宅の密集地域では、住宅や業務系の建物が混在・密集しており、防災性の向上や良好な環境の維持が危惧されます。
- ⑨ 幹線道路や幹線道路を補完する道路では、自動車の交通量が多いため、歩行者の安全を確保することが必要です。

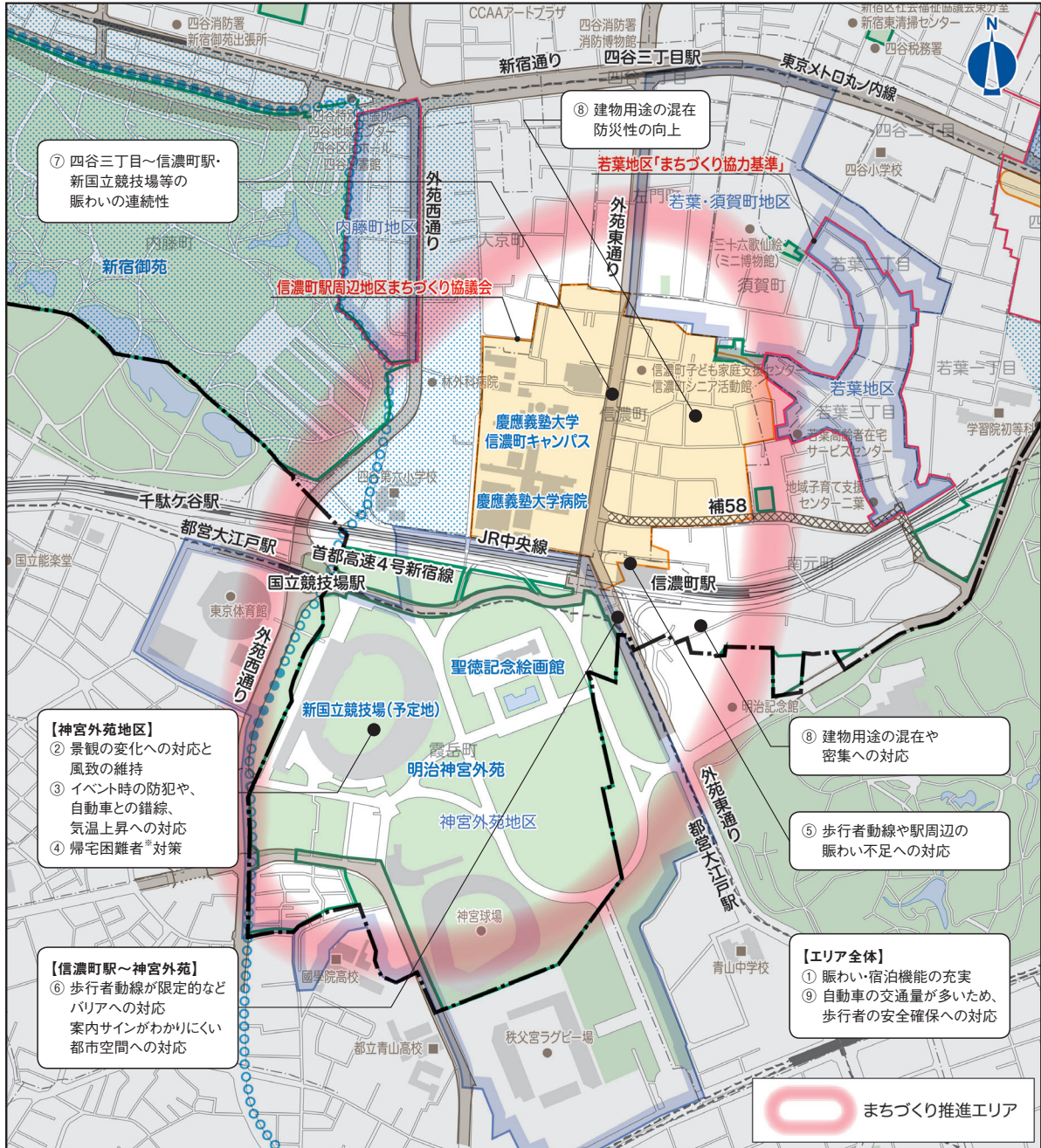
対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、信濃町駅周辺と明治神宮外苑から周辺一帯をおおむねの対象とします。













外苑東通りから
信濃町駅前交差点を臨む

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。



 地区計画	 地元まちづくり組織	都市計画道路
 景観まちづくり計画区分地区	 都市計画公園	 完了
 まちづくりルール	 玉川上水及び渋谷川 (暗きよ)	 事業中
		 優先整備路線
		 未整備

4 戦略

戦略の方向性

『国際的なスポーツ拠点とつながる 玄関口の整備の推進』

4-1 | 重点的な取組み

1. 世界的なスポーツ施設群を結ぶ駅と駅周辺の整備

① 神宮外苑地区の整備

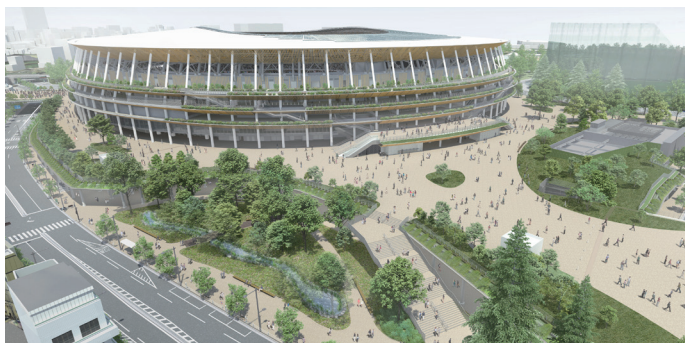
- a. スポーツクラスターとして新国立競技場及び関連施設の整備を促進します。
- b. 国立競技場駅及び駅周辺の都市機能充実や賑わい創出を図ります。
- c. 隣接区と連携して自転車走行空間の創出を図ります。

② 信濃町駅周辺の賑わい創出

- d. 駅前の顔づくりをはじめとした駅周辺に風格のある都市空間の形成を図ります。
- e. 地域の住民をはじめ多くの来街者が訪れ、四谷三丁目駅にもつながる外苑東通り沿道の賑わいを創出します。
- f. スポーツ施設や大学病院など周辺施設利用者のための、宿泊機能の整備を誘導します。

③ 神宮外苑地区の見通しの良い空間の創出

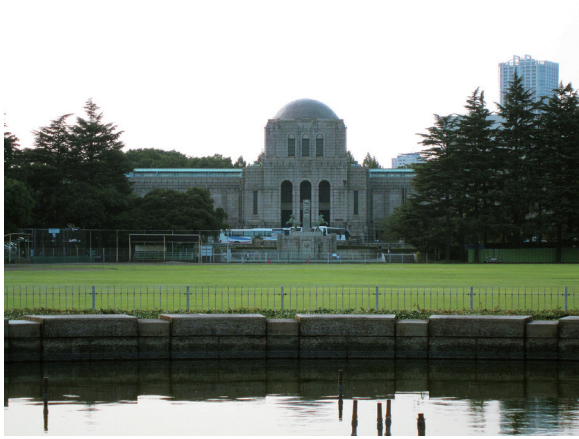
- g. 神宮外苑地区は、豊富なみどりとともに死角をつくらない防犯に考慮した見通しの良い空間を創出します。



新国立競技場の整備イメージ(計画地南東側)
大成建設・特設計・隈研吾建築都市設計事務所 JV 作成 / JSC提供



緑化や広場空間の創出等による顔づくりの事例
(武蔵野市武蔵境駅)



聖徳記念絵画館



道路の無電柱化の事例(三栄通り)

2. 潤いあふれる快適な都市空間の形成

① 地域の自然・歴史等を活かした景観形成

- h. 神宮外苑のみどり、聖徳記念絵画館など地域特性を踏まえた新たな景観を形成するとともに、風格ある都市の風致の維持を図ります。
- i. 信濃町駅周辺や外苑東通り沿道は地域特性を踏まえた良好な景観の形成を図ります。

② 環境に配慮した道路対策の推進

- j. 神宮外苑地区内の道路や街路灯の改修時には、環境に配慮した素材や製品の導入を促進します。

③ 自由に歩いて快適に過ごせる空間の創出

- k. 信濃町駅のバリアフリー化とともに、神宮外苑までのバリアフリー動線の改良を図ります。
- l. 信濃町駅周辺は、多言語表示などわかりやすい都市空間を形成します。
- m. 外苑東通りに面さない地域や木造住宅が密集する地域などでは、住みやすく落ち着いたまちを形成するため業務交通等と生活交通を区分するなど、良好な環境の創出を推進します。

3. 安心して人々が交流できるまちの創造

① 防災対策の充実

- n. 幹線道路や、これを補完する道路の無電柱化^{*}を推進します。
- o. 災害時の避難経路として、細街路^{*}の拡幅整備とともに歩行者空間の確保を図ります。
- p. 新国立競技場など大規模スポーツ施設が集積する地域特性を踏まえ、隣接区と連携し帰宅困難者^{*}対策等を推進します。

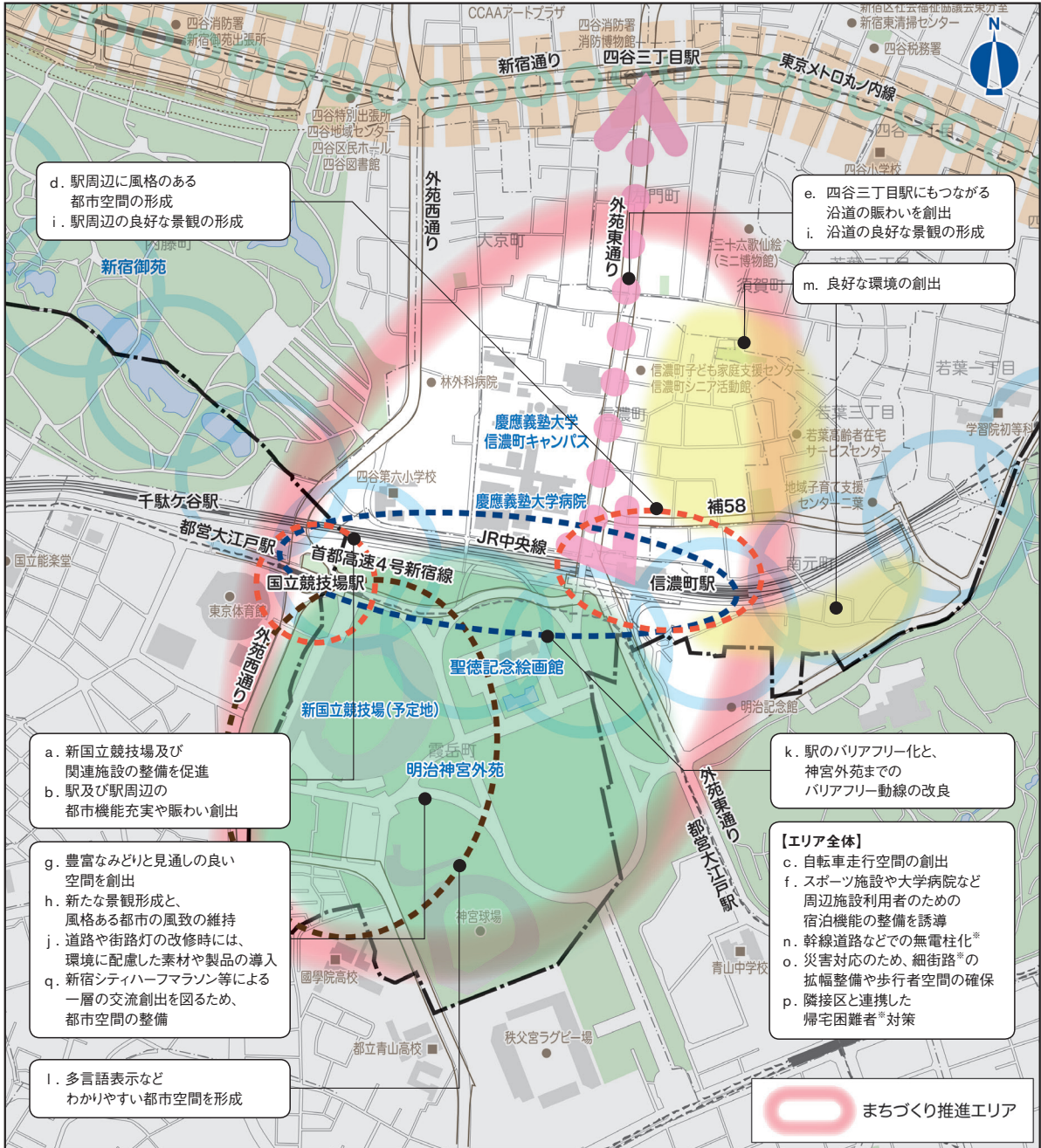
② 交流を創出する都市空間づくりの推進

- q. 神宮外苑地区は、新宿シティハーフマラソン、ウォーキングイベント等による一層の交流創出を図るため、都市空間の整備を促進します。

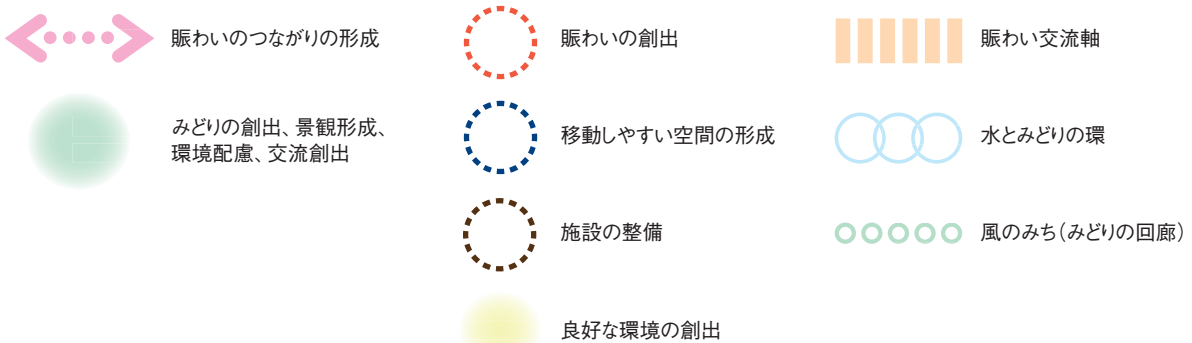
戦略図

戦略の方向性

『国際的なスポーツ拠点とつながる玄関口の整備の推進』



※おむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
 ※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。



4-2 | 推進方策

1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

① 土地利用

- ・用途地域^{*}の変更、容積率^{*}の最高限度や高度地区^{*}の変更などによる、幹線道路沿道にふさわしい建物の誘導
- ・信濃町駅周辺地区において地域の意向を踏まえ、地区計画^{*}を活用した良好な環境の街区整備
- ・地区計画の策定等にあわせた、景観まちづくり計画^{*}における区分地区の指定による、地域特性に配慮した景観の形成

② 建物

- ・地区計画を活用した低層部分への商業施設の誘導^{*}や、建物の壁面後退などによる歩行者空間の確保
- ・一定規模以上の施設計画における事前協議制度の運用による、緑化の誘導
- ・一定規模以上の施設計画を対象にした事前協議制度の導入による、ユニバーサルデザイン^{*}の推進
- ・都市開発諸制度^{*}を活用した容積緩和による、子育て施設や帰宅困難者^{*}の待機スペース、備蓄倉庫などの機能誘致と設置要請

③ 公共空間

- ・事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進
- ・幹線道路などでの電柱・電線の撤去や設置の抑制による、防災性の向上や良好な景観形成

2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・神宮外苑地区の将来像の実現に向け、まちづくりに参画します。 ・信濃町駅周辺地区において、まちの賑わい創出や文化発信、観光促進などをめざすまちづくりのルールを作成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりルールなどの内容に沿って、協力・支援を行います。 ・魅力的なまちづくりに向け、協力・支援、技術提案を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民や事業者が行う開発などについて、地区の将来像の実現を誘導します。 ・区民や事業者の意向を踏まえ、適切なまちづくりのルールの策定等を行います。
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・信濃町駅周辺における顔づくりや賑わい形成のため、継続的に活動を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民による運営・管理について、協力や技術提案などを行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民や事業者の活動を支援します。