



新宿駅東口地区  
まちづくりビジョン

平成31（2019）年3月

新宿区



## 新宿駅東口地区まちづくりビジョン 目次

<b>1</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
1-1	策定の目的.....	2
1-2	対象範囲.....	3
1-3	既存のまちづくり計画.....	4
1-4	まちの現況.....	6
<b>2</b>	<b>まちの特性・課題</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>まちの将来像</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>まちづくりの方針</b> .....	<b>17</b>
4-1	分野別まちづくり方針.....	20
4-2	ネットワーク別まちづくり方針.....	28
<b>5</b>	<b>将来像実現に向けて</b> .....	<b>33</b>
5-1	段階的な建替えによる将来像の実現.....	34
5-2	まちの運営による将来像の実現.....	38
5-3	各主体の役割.....	39
5-4	まちづくりの手法.....	40

## ■ まちの特性・課題 P.11

- ・ 日本を代表する商業集積地
- ・ 老朽建物の更新の必要性
- ・ 歩行者中心のまちの形成



## ■ まちの将来像 P.15

### 日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち

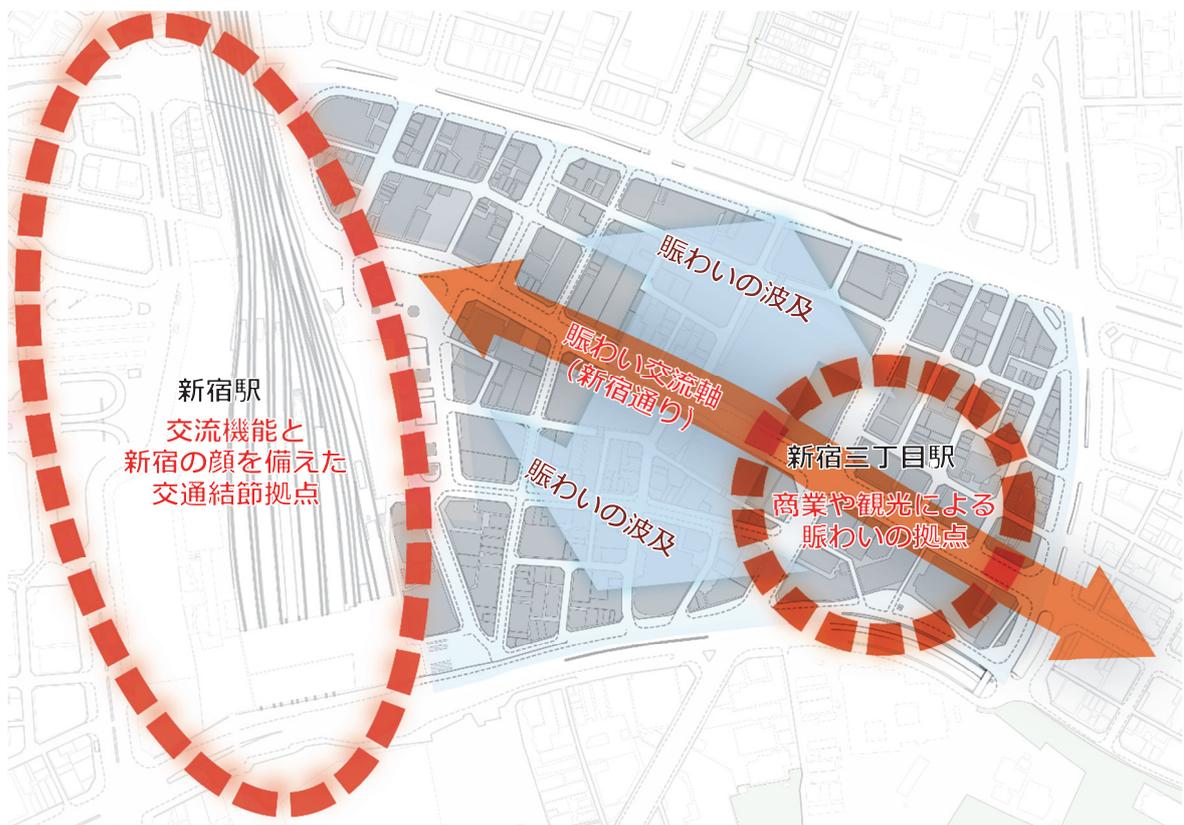
～駅を中心とした2つの拠点と新宿通りを中心とした賑わい交流軸の形成～

新宿駅を中心とした「交流機能と新宿の顔を備えた交通結節拠点」及び新宿三丁目駅を中心とした「商業や観光による賑わいの拠点」とそれらをつなぐ賑わい交流軸である新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げます。

国際集客都市の形成

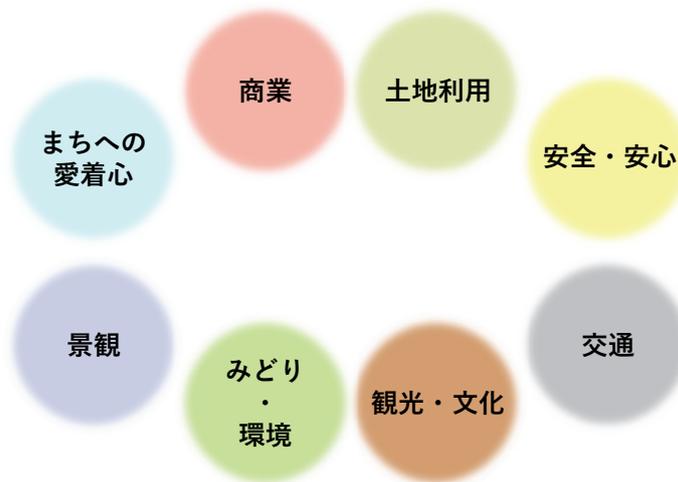
歩行者優先で回遊性の高いまちの形成

安全・安心で快適な都市環境の形成

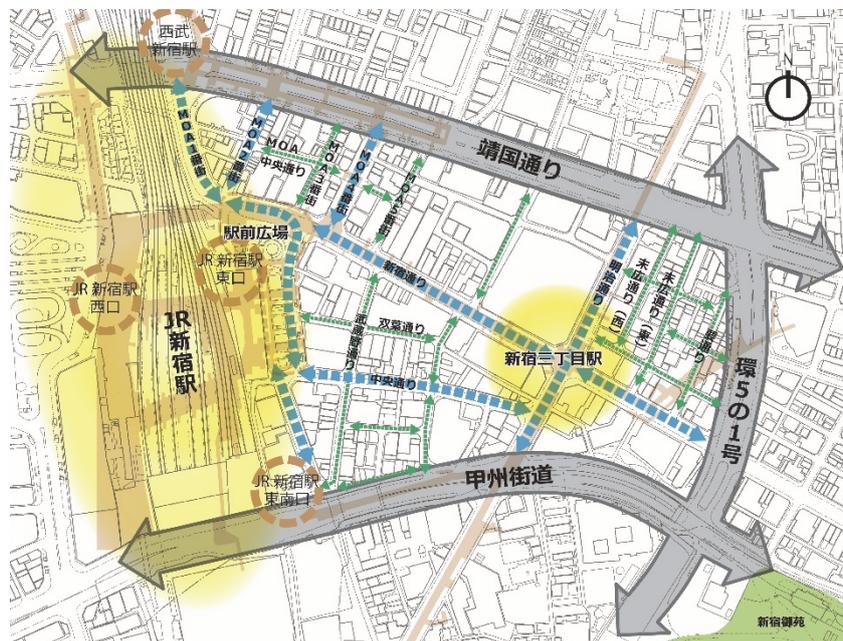


## ■まちづくりの方針 P.17

### <分野別まちづくり方針>



### <ネットワーク別まちづくり方針>



## ■将来像実現に向けて P.33

- ・段階的な建替えによる将来像の実現
- ・まちの運営による将来像の実現
- ・各主体の役割



# 1 はじめに

## 1-1 策定の目的

新宿駅東口地区は、百貨店や老舗・名店等が集まる国内有数の商業集積地であり、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点として一層の発展が期待されており、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を契機として、更なる来街者の増加が見込まれています。

一方、建物の多くが老朽化しており、防災性についての懸念が高まっています。本地区が更なる発展をしていくためには、円滑な建替え更新を行いながら、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりの推進が求められています。

新宿駅東口地区まちづくりビジョン（以下、「まちづくりビジョン」という。）は、本地区のまちの将来像や将来像の実現に向けた方針を区民・事業者・行政で共有することで、地権者の合意形成に応じた段階的なまちづくりを進めることを目的としています。

まちづくりビジョンに基づき、商業、文化等の集積による多様な魅力を備えた国際集客都市の形成と歩行者優先で快適性の高いまちの形成、安全・安心で快適な都市環境の形成を図ることで、日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりを進めていきます。

また、本地区を含む新宿駅周辺地域は、地区ごとに特色あるまちづくりが進められています。まちづくりビジョンに基づくまちづくりについては、周辺地区におけるまちづくりと連携を図りながら、将来像の実現を進めていきます。

### 新宿駅東口地区のまちづくりの方針

#### 新宿駅東口まちづくり構想

（平成 23 年 2 月 新宿区）

目指すまちの将来像や具体的なまちづくりの基本戦略を明確にし、地元と行政が一体となってまちづくりを進めるための指針



#### 新宿駅東口地区まちづくりビジョン

新宿駅東口まちづくり構想で掲げた基本戦略を実現するために必要となる具体的な方針や、将来像の実現に向けた取組イメージを示す

### 新宿区まちづくり長期計画

（平成 29 年 12 月 新宿区）

新宿区都市マスタープラン

新宿区まちづくり戦略プラン

### 新宿駅周辺地域 まちづくりガイドライン

（平成 28 年 3 月 新宿区）

### 周辺地区の まちづくりの方針

【新宿駅直近地区】

新宿の拠点再整備方針

（平成 30 年 3 月 新宿区・東京都）

【歌舞伎町地区】

歌舞伎町まちづくり誘導方針

（平成 21 年 11 月 新宿区）

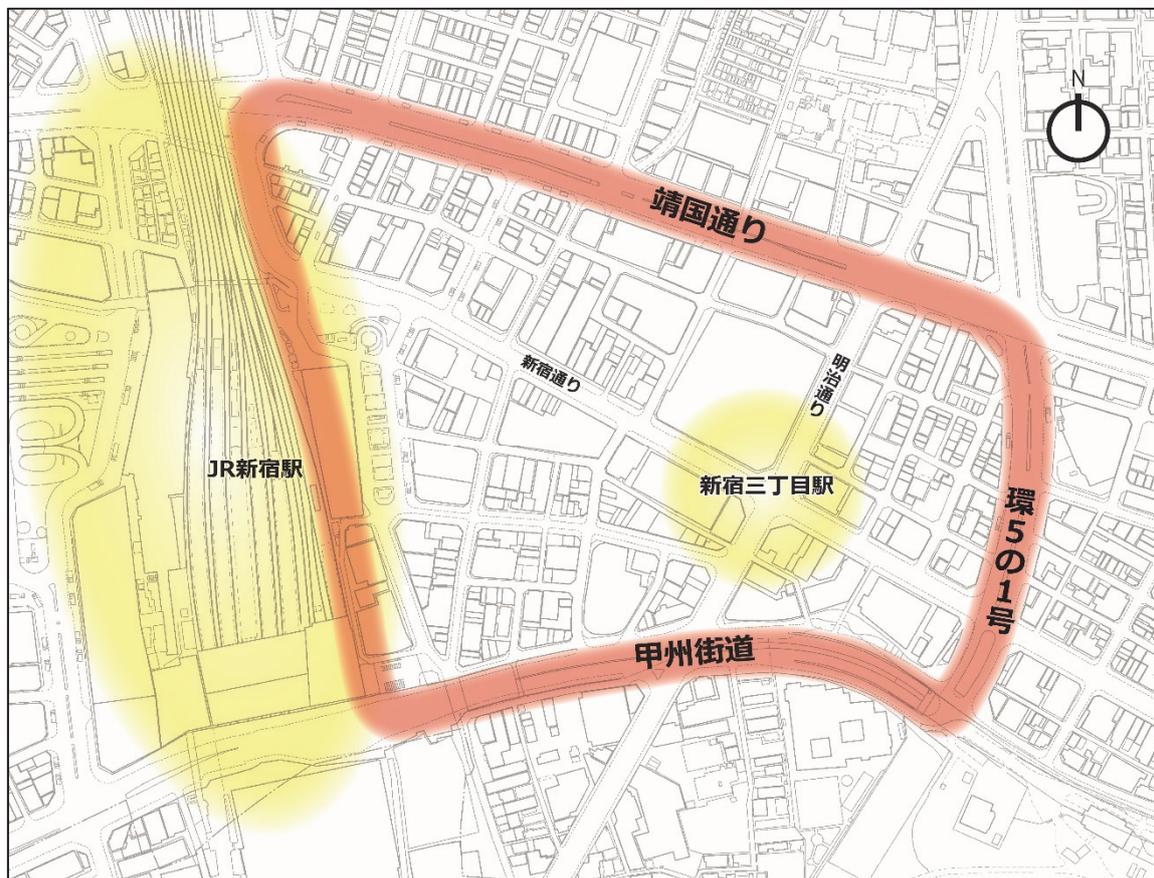
連携



## 1-2 対象範囲

まちづくりビジョンの対象範囲（新宿駅東口地区）は、JR線路敷、甲州街道、環状5の1号線、靖国通りで囲まれた、下図で示す約20haの区域を対象とします。

### ■対象範囲



## 1-3 既存のまちづくり計画

### 新宿駅東口まちづくり構想（平成 23 年 2 月 新宿区）

新宿駅東口地区の目指すまちの将来像や具体的なまちづくりの基本戦略を明確にし、地元と行政が一体となってまちづくりを進めるための指針を定めています。

#### 【基本戦略】

- (1) 歩行者主体の回遊性のあるまちづくり
- (2) 老朽化建物の更新による活気あるまちづくり
- (3) 風格と活力が調和した魅力あるまちづくり

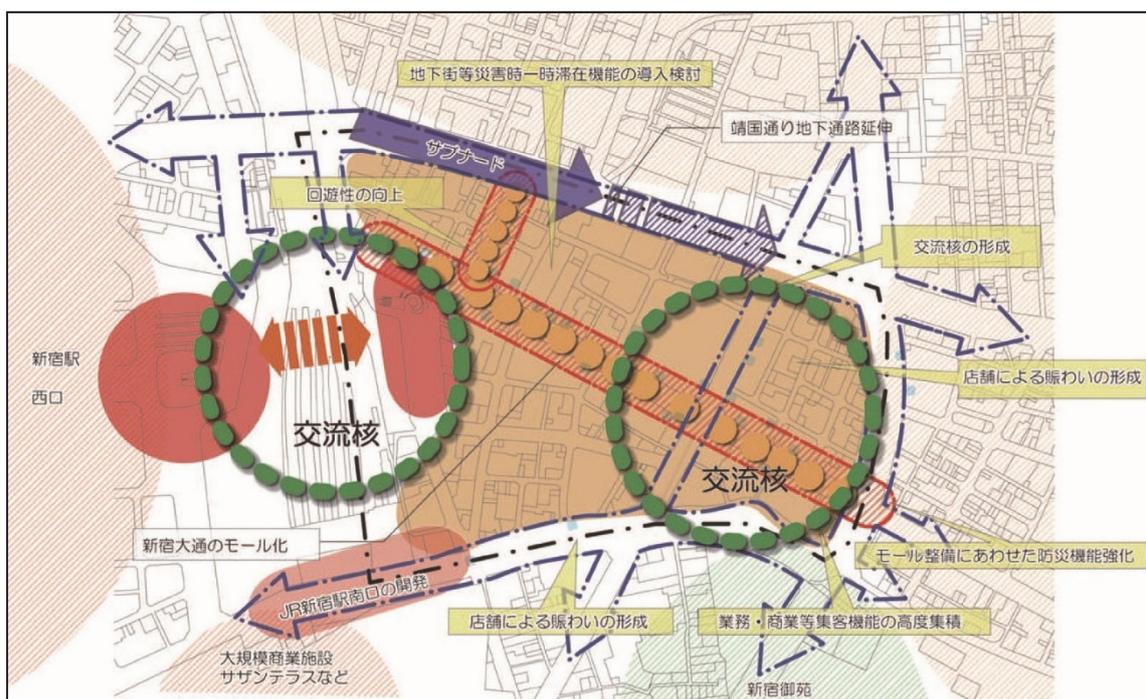
### まちの将来イメージ（平成 24 年 3 月 新宿 EAST 推進協議会）

新宿駅東口まちづくり構想の内容を踏まえ、新宿駅東口地区の商店街団体が母体となった地元組織「新宿 EAST 推進協議会」において進められた検討の成果を示しています。

#### 【将来像】

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）

#### ■地域の将来イメージ



出典：新宿 EAST 推進協議会 平成 23 年度の成果（まちの将来イメージ）

### 新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン（平成 28 年 3 月 新宿区）

新宿駅周辺地域の各地区の取組を包含するとともに、地域全体の目指すべき将来像と、それを実現していくための戦略・方策を定めています。

#### 【まちの将来像】

世界に注目され、誰もが自由に行き交う国際集客都市 ～世界と日本をつなぐ快遊都市へ～

## 新宿駅東口地区地区計画（平成 29 年 12 月 新宿区）

### 【地区計画の目標】

地域特性を生かして、以下に掲げる将来像にふさわしい市街地の形成を図る

- ・ 広く来街者を迎える風格と活力のあるまち
- ・ 歩いて楽しい新宿らしい魅力あるまち
- ・ 安全・安心で快適なまち

### ■新宿駅東口地区地区計画 方針付図



出典：新宿駅東口地区地区計画

## 新宿区まちづくり長期計画（平成 29 年 12 月 新宿区）

都市計画に関する基本的な方針として定める「都市マスタープラン」と、重点的な取組や推進方策を定める「まちづくり戦略プラン」により、区民・事業者・行政が連携したまちづくりの取組を示しています。

### ●都市マスタープラン

#### 【新宿駅周辺地域まちづくり方針 地区の将来像】

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環のまち

### ●まちづくり戦略プラン

#### 【新宿駅東口エリア 戦略の方向性】

日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進

## 新宿の拠点再整備方針（平成 30 年 3 月 東京都・新宿区）

更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機として、敷地の整序を行いながら、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編する「新宿グランドターミナル」の整備方針を示しています。また、新宿グランドターミナルの再編を契機として、その周辺地区において、まちの特性やまちづくりの動向を踏まえた、更なるまちづくりを推進することを掲げています。

## 1-4 まちの現況

### (1) 土地利用

地区内の多くを専用商業施設が占めています。また、宿泊・遊興施設が集まっているエリアもあります。

#### ■土地利用の現況



公 共 系	官公庁施設 Government
	教育文化施設 Education
	厚生医療施設 Welfare
商 業 系	供給処理施設 Utilities
	事務所建築物 Office
	専用商業施設 Department Store
住 居 系	住商併用建物 Shop
	宿泊・遊興施設 Hotel
	スポーツ・興行施設 Leisure
住 居 系	独立住宅 Residence
	集合住宅 Apartment House

出典：平成28年度土地利用現況調査

### (2) 建物階数

幅員の広い通り沿いで高層（8～10階）の建物が分布しています。最も高い建物は14階です。一方、低層の建物は、街区内部の道路幅員の狭い通り沿いに分布しています。

#### ■建物階数の現況



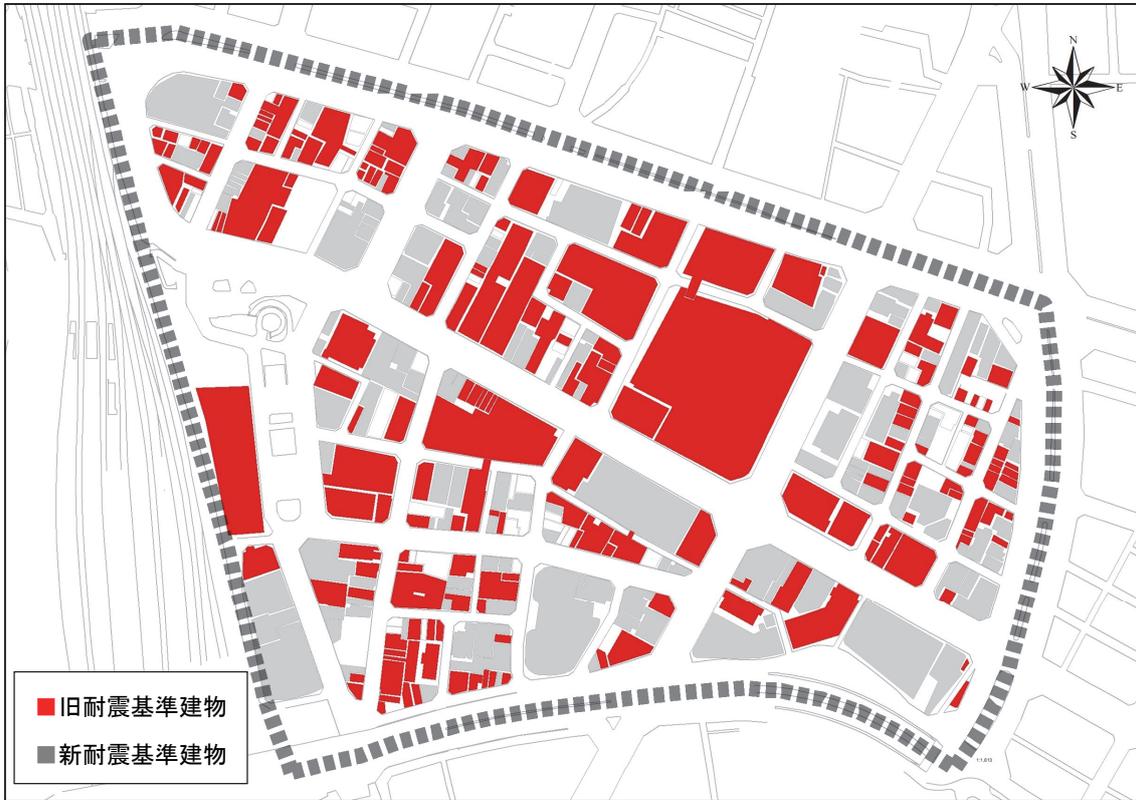
1	低 層
2	
3	
4, 5	中 層
6, 7	
8, 9, 10	高 層
11~15	
16~	超 高 層

出典：平成28年度土地利用現況調査

### (3) 建物の建築年代

旧耐震基準（昭和 56 年以前に建築）の建物が、棟数・敷地面積とも過半を占めます。

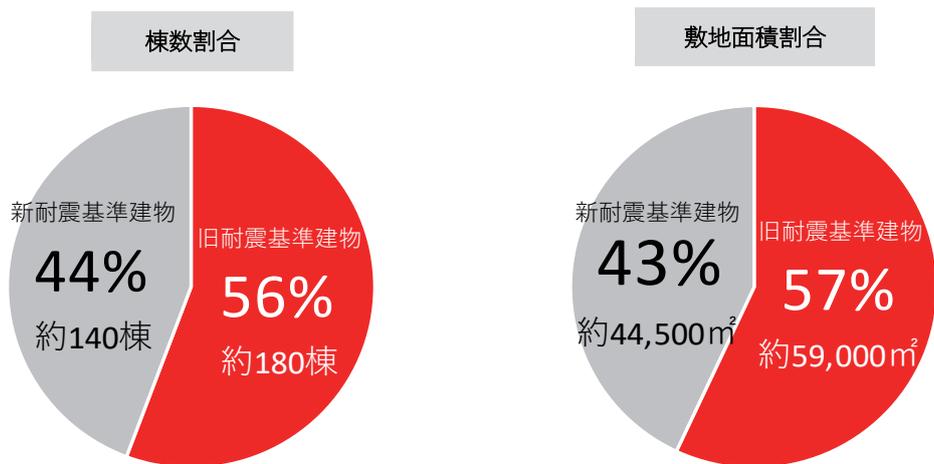
#### ■旧耐震基準建物の分布現況



出典：平成 30 年 5 月 土地・建物登記事項証明書より作成

#### ■旧耐震基準建物の棟数・敷地面積の割合

※建築年代の確認できない建物は集計から除いた



出典：平成 30 年 5 月 土地・建物登記事項証明書より作成

## (4) 建物構造

地区内の高層建物のほとんどが耐火構造です。小規模な敷地では、防火造、準防火造も存在しています。

### ■建物構造の現況



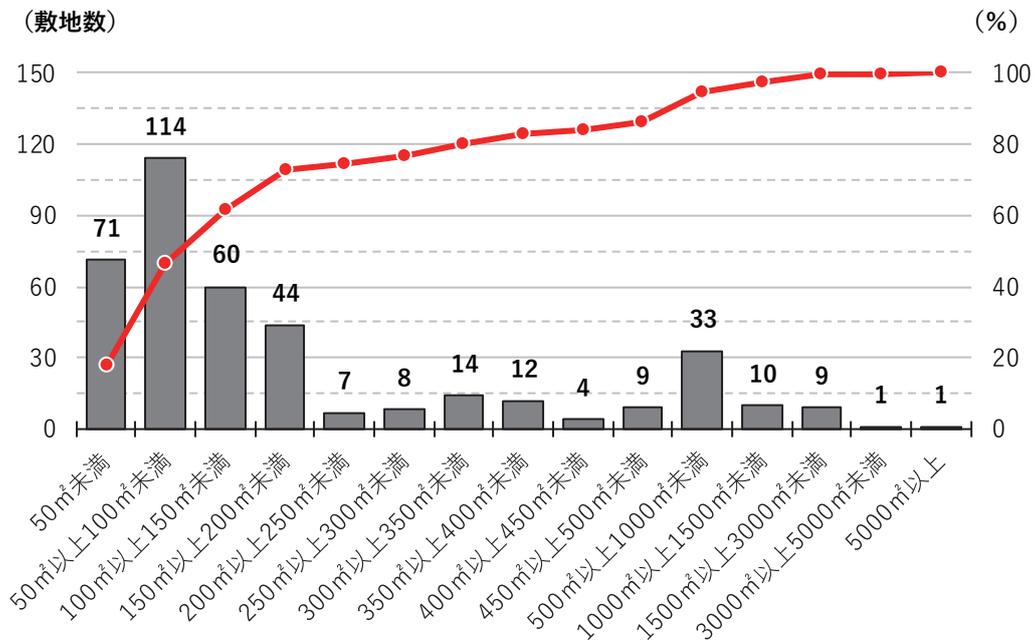
	耐火構造	耐火造
	準耐火造	準耐火造
	防火造	防火造
	木造	木造

出典：平成 28 年度土地利用現況調査

## (5) 敷地規模

100 m<sup>2</sup>未満の敷地で半数近く、300 m<sup>2</sup>未満の敷地で8割弱を占めている一方、5,000 m<sup>2</sup>以上の敷地もあり、多様な規模の敷地が分布しています。

### ■敷地数と規模の分布状況

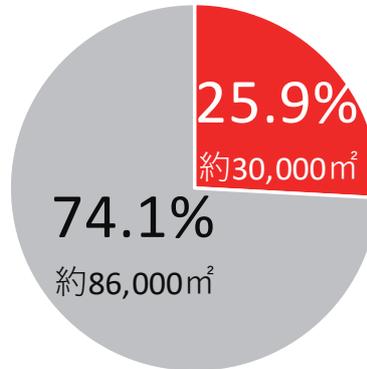


出典：平成 30 年 5 月 土地・建物登記事項証明書より作成

## (6) 既存不適格建築物

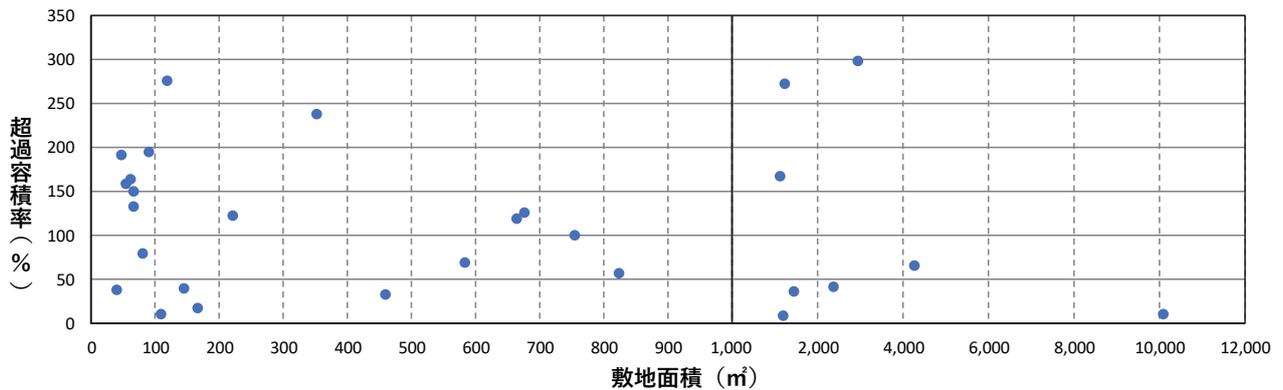
現在の容積率制限の制度が定められる前に建築された建物の中には、現在の指定容積率が定められたことにより、容積率が既存不適格となった建物が複数存在しています。

### ■容積率超過建築物の敷地面積の割合



- 容積率超過建物の敷地面積の合計
- 指定容積率内の建物の敷地面積の合計

### ■超過容積率と敷地面積の分布

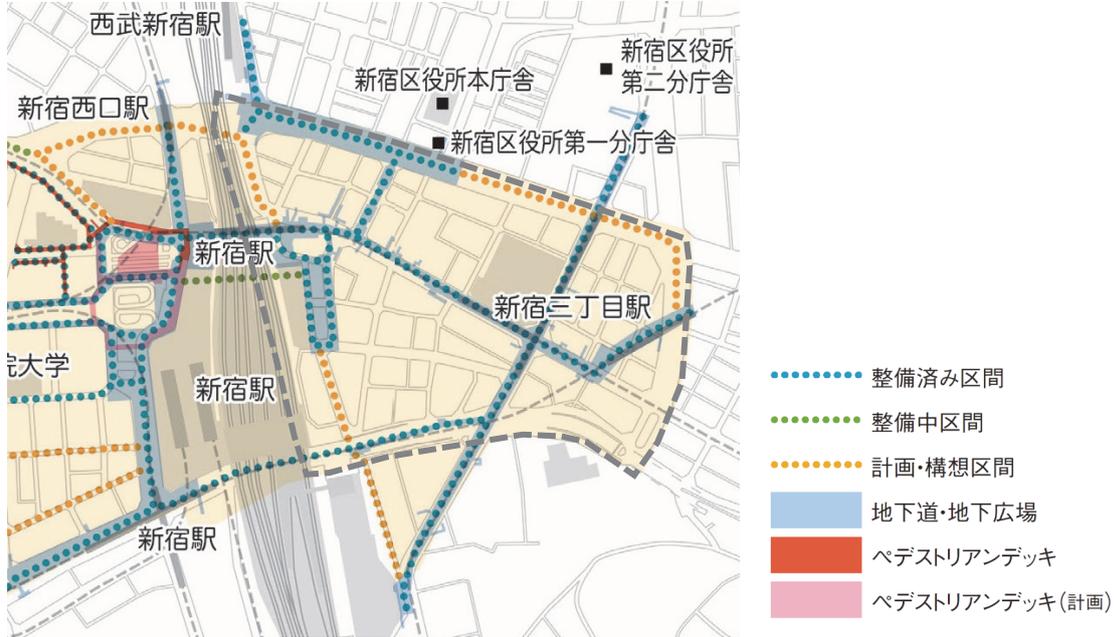


出典：平成 30 年 5 月 土地・建物登記事項証明書より作成

## (7) 歩行者ネットワーク

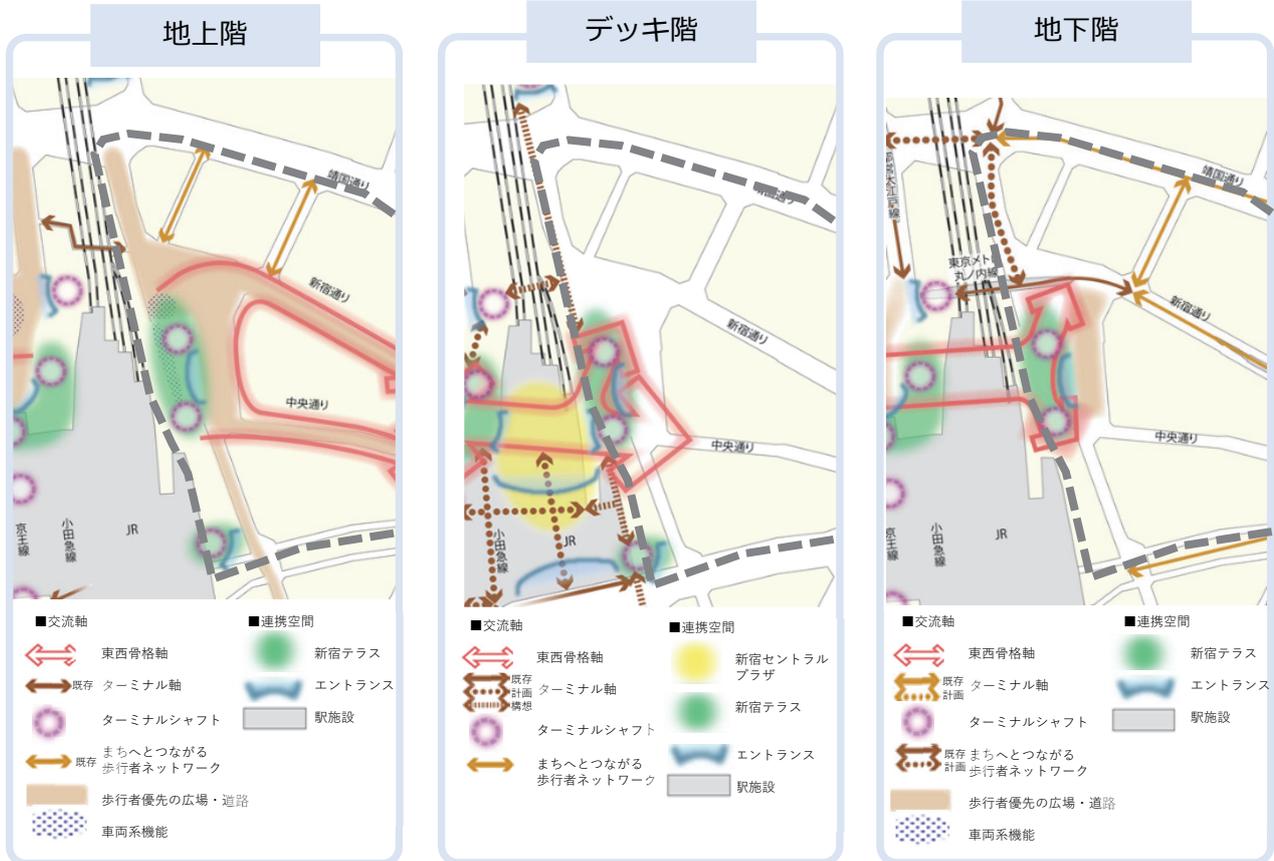
地上・地下歩行者動線が重層的に整備されているほか、今後の更なるネットワーク拡充に向けた構想がまちづくりの計画等で示されています。

### ■新宿駅周辺歩行者道ネットワーク図



出典：新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン（平成 29 年 12 月）

### ■グランドターミナルの階層別整備イメージ



出典：新宿の拠点再整備方針（平成 30 年 3 月）

## 2 まちの特性・課題

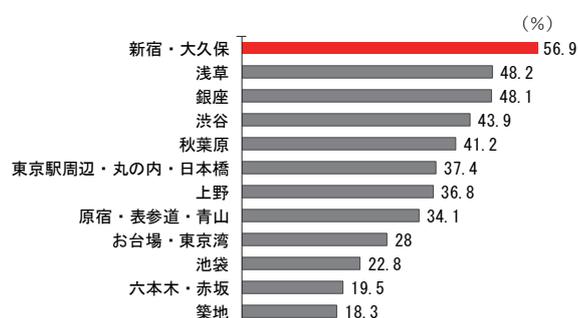
## 日本を代表する商業集積地

### 【多様な商業の集積】

- 新宿駅周辺は、世界一の乗降客数を誇る巨大ターミナル「新宿駅」を囲むように、商業、業務、娯楽施設等の多様な都市機能が高度に集積したまちです。
- 新宿三丁目は、売り場面積・売上高共に国内有数の商業集積地であり、百貨店、専門店等多様な店舗が集積しています。
- 大規模店舗が立地する一方、小規模な店舗も多く、多様な建物規模の店舗が混在することで、地区特有の賑わいある景観が創出されています。



多様な店舗の集積



外国人旅行者の訪問先

出典：「平成 28 年度国別外国人旅行者行動特性調査」（東京都）より作成

## 老朽建物の更新の必要性

- 地区内の建物の半数は昭和 56 年以前に建てられた旧耐震基準の建物であり、防災性について懸念が高まっています。
- 昭和 39 年の容積地区導入以前に建てられた建物のうち、現在の基準容積率を超過している建物は、建替え後に現在の床面積を確保できません。
- 小規模敷地や幅員の狭い道路沿いの敷地では、道路斜線制限等の規制により、土地の高度利用が図れていません。
- 建替え時の課題となる附置義務駐車場の台数緩和に向け、駐車場地域ルールに基づく集約駐車場の整備を進める必要があります。



地区内の建物状況

## 歩行者中心のまちの形成

### 【2つの駅を中心とした歩行者ネットワークの形成】

- 新宿駅と新宿三丁目駅を中心に、鉄道やバス等の公共交通機関が充実しています。特に新宿駅は1日約380万人が乗降する世界最大の鉄道ターミナルです。2つの駅を結ぶ新宿通りとメトロプロムナードは多くの来街者で賑わっています。
- 地下鉄副都心線開通（平成20年）、東急東横線との相互直通運転開始（平成25年）などにより、地区の利便性が向上しています。



多くの来街者で賑わう新宿通り

### 【歩行者中心の道路利用】

- 新宿通り等では、日曜、休日に歩行者天国を実施しています。
- 新宿通りのモール化に向け、路上駐車削減を図るために荷さばき集約化の社会実験を実施するなど、地域物流のコントロールによる歩行者空間の創出と、その空間を活用した賑わい創出に向けた取組が進められています。
- MOA4番街では、道路の緑陰空間を活用したオープンカフェ等により賑わい創出が図られています。
- 歩行者回遊性の向上に向け、新宿通りやMOA4番街だけではなく、まちを楽しんで歩ける歩行者空間の形成を地区全体で進める必要があります。



モール化に向けた社会実験  
(SHINJUKU STREET SEATS)

### 【駐車施設と車の流れ】

- 街区内に駐車施設がある場所では、車両と歩行者の交錯が見られ、歩行者通行の支障になっています。
- 環状5の1号線の整備事業が進んでおり、整備後は明治通りの車の流れに変化が予想されます。



MOA4番街のオープンカフェ

### 【地下ネットワークの発達】

- 地区内の地下通路は、地上と並ぶ主要な歩行者回遊動線となっており、沿道店舗が地下通路に向けて顔づくりをするなど、賑わいが形成されています。
- 更なる歩行者回遊性、快適性の向上に向け、靖国通り地下通路の延伸等、地下ネットワークの拡充を図る必要があります。
- 地下通路等は段差が多く、地上とのバリアフリー動線などが不十分です。



地下通路の通行の円滑化

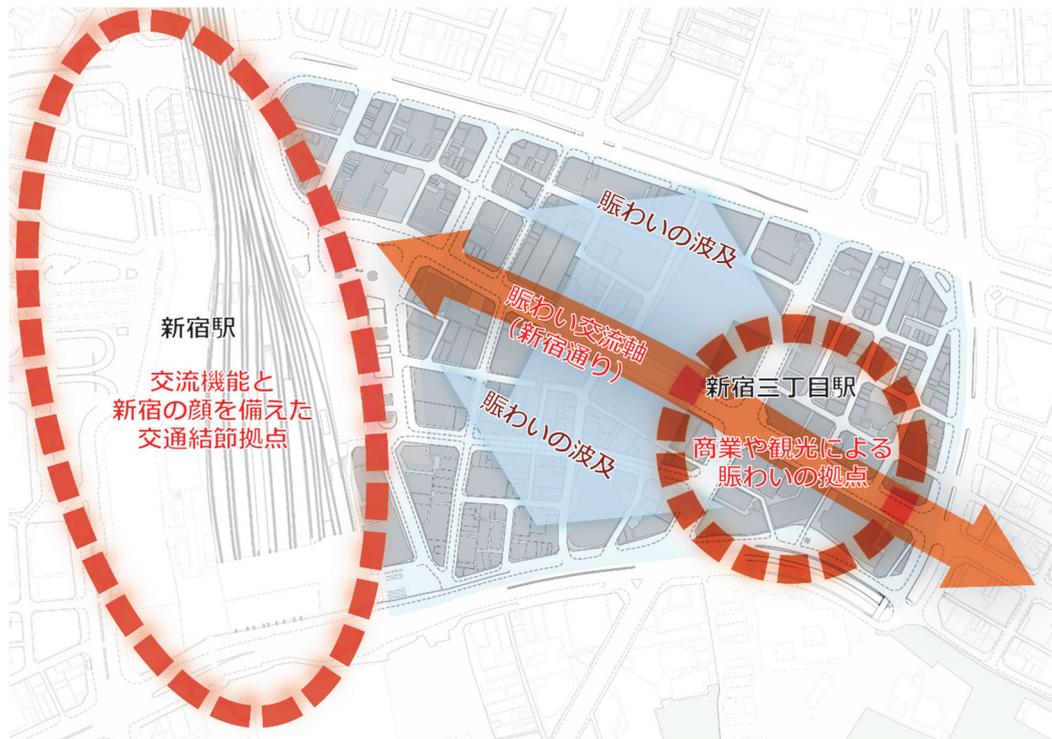


## 3 まちの将来像

# 日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち

## ～駅を中心とした2つの拠点と新宿通りを中心とした賑わい交流軸の形成～

新宿駅を中心とした「交流機能と新宿の顔を備えた交通結節拠点」及び新宿三丁目駅を中心とした「商業や観光による賑わいの拠点」とそれらをつなぐ賑わい交流軸である新宿通りから、地区全体に賑わいある歩行者空間を段階的に広げます。



### 国際集客都市の形成

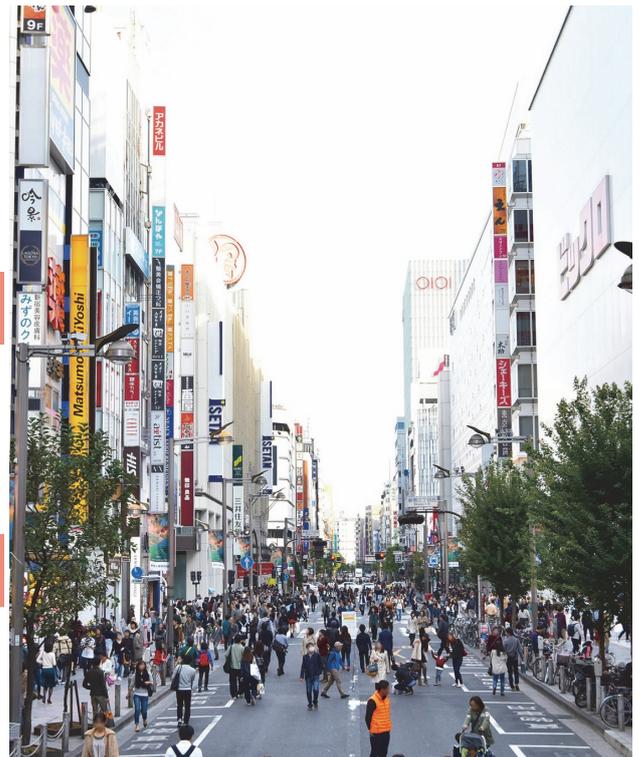
国内外から多くの来街者等が訪れるまちとして、多様な人々が快適に楽しむことができる賑わいあるまちづくりを推進します。

### 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成

歩行者の回遊性と利便性を向上させ、ユニバーサルデザインに配慮した、歩いて楽しいまちづくりを推進します。

### 安全・安心で快適な都市環境の形成

災害時の対応力を高め、誰もが安全・安心に滞在できるまちづくり、環境に配慮した潤いあふれるまちづくりを推進します。



## 4 まちづくりの方針

# 日本を代表する賑わいと歩きたくなるまち

～駅を中心とした2つの交流核と新宿通りを中心とした賑わい交流軸の形成～

## まちづくりの方針

### ■分野別まちづくり方針（P20～P27）

まちの将来像の実現に必要な、分野ごとのまちづくりの考え方を示します。

#### 分野1 商業

- ① 国際商業都市としての魅力の創出
- ② 国際商業都市としての機能の充実



#### 分野2 観光・文化

- ① 国際観光拠点としての機能の充実
- ② ユニバーサルデザインに配慮した案内機能の充実



#### 分野3 土地利用

- ① 地区特性に応じた街区の形成
- ② 国際集客都市を目指した土地利用



#### 分野4 安全・安心

- ① 建物の安全性の向上
- ② 防災拠点と避難施設の充実
- ③ 安全・安心な都市空間づくり



#### 分野5 まちへの愛着心

- ① エリアマネジメント活動の形成
- ② 地域が主体となった防災・防犯の取組の推進



#### 分野6 交通

- ① 歩行者ネットワークの更なる拡充
- ② 重層的なネットワークの強化
- ③ 地区内車両の流入抑制による路上環境の改善



#### 分野7 みどり・環境

- ① エリア特性に応じた多様なみどりの創出
- ② 環境負荷低減に配慮したまちづくり
- ③ 環境負荷低減に配慮した交通手段の利用促進



#### 分野8 景観

- ① モール&パサージュを中心とした賑わいと風格のある沿道景観の形成
- ② 賑わいの歴史・文化をいかした景観の形成



国際集客都市の形成

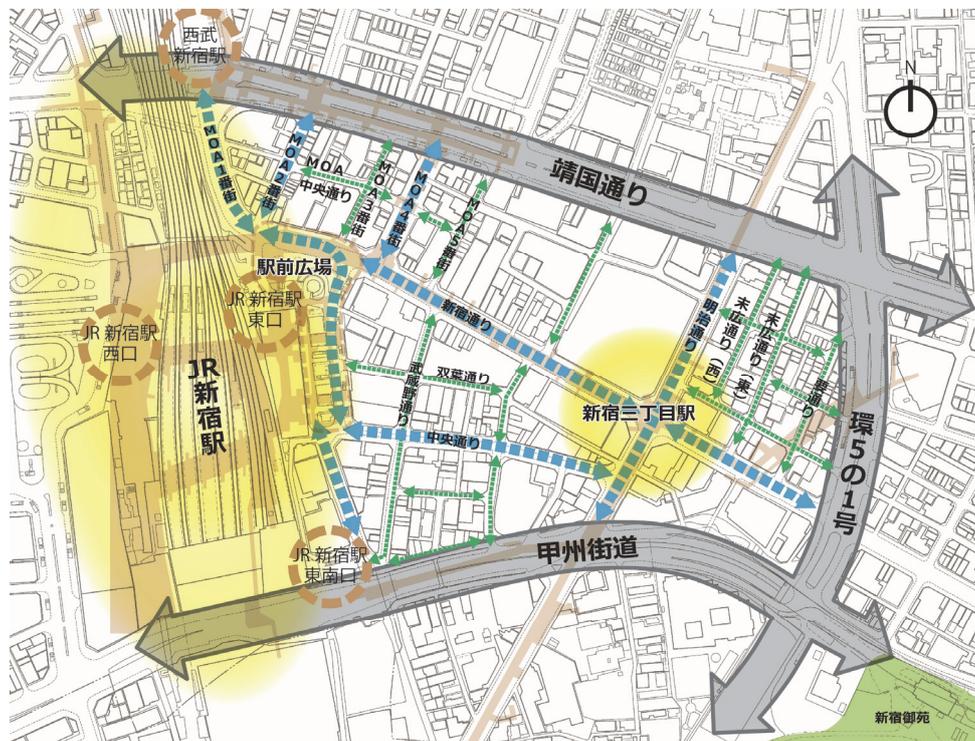
歩行者優先で回遊性の高いまちの形成

安全・安心で快適な都市環境の形成

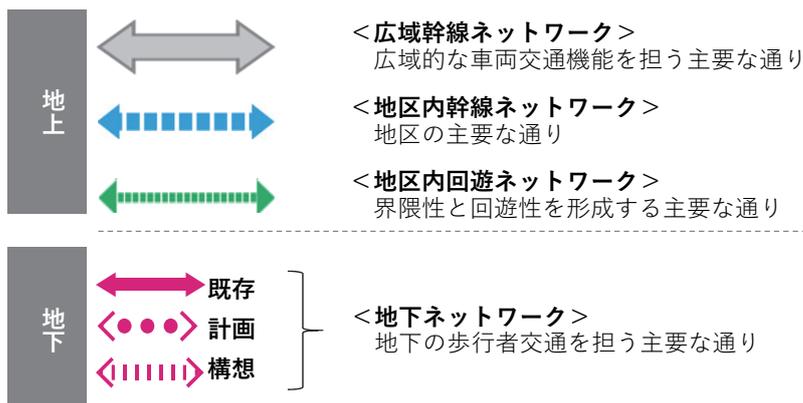
### ■ ネットワーク別まちづくり方針（P28～32）

地区内の主要な通りをその特性に合わせてネットワークとして位置づけます。将来像の実現に向けてまちに必要なとなる機能ごとに、それぞれの通りを性格づけるネットワークの考え方を示します。

主要な通りの位置づけ（地上）



主要な通りの位置づけ



## 4-1 分野別まちづくり方針

### 分野 1

### 商業

日本を代表する国際商業都市として、高密度で多様な商業活動等を発展させるための機能・空間を誘導します。



#### ①国際商業都市としての魅力の創出

##### 1) 通りに面した連続的な賑わいの創出

- 物販店、飲食店等の賑わい施設を低層部に誘導し、当地区の特性をいかした、連続的な賑わいの街並みを形成します。
- 地下通路に接続する建物については、接続部分に賑わい施設を誘導し、地上地下を含めた一体的な賑わい空間を創出します。



建物の低層部の賑わい施設の連続

##### 2) 沿道と一体になった賑わい空間の創出

- 建物の低層部は、通りと建物内が一体的に感じられるような開放的な設えとし、商業施設等の賑わいを沿道へ波及させます。

#### ②国際商業都市としての機能の充実

##### 1) 商業の拠点性を強化する都市機能の充実

- 来街者や就業者、居住者など、まちで活動する人々の多様なライフスタイルに対応するため、生活支援施設や子育て支援、産業支援などの都市機能の充実を図り、誰もが快適に過ごせるまちを形成します。

##### 2) 国際的な集客の原動力となる大規模店舗の機能更新

- 大規模店舗の機能更新を誘導し、高水準な商業機能の導入による国内外からの集客や観光の拠点としての機能を強化します。



新宿通り沿いの大規模店舗等

## 分野 2

## 観光 ・ 文化

多様な魅力が集積する交通結節拠点としての特性をいかし、国内外から訪れる多くの観光客を受け入れ、国内・海外へ向けた新宿の魅力発信機能の強化を進めます。



### ①国際観光拠点としての機能の充実

#### 1) 宿泊・滞在機能の強化

- 観光客の増加へ対応するため、多様な滞在スタイルに応じた宿泊機能の整備を誘導し、国際観光拠点としての機能強化を図ります。
- 海外からの観光客が昼間夜間ともに不便なく滞在できるよう、滞在支援機能の強化を図ります。

#### 2) 文化・交流機能の強化

- 新宿の文化発信機能を強化し、新宿の持つ観光資源・伝統産業・文化等を継承し、発信、体験する機会の拡充を図ります。
- 大規模開発等にあわせ、全天候型の大規模なイベント空間の整備を誘導し、観光や商業を含めた、新宿の多様な魅力のプロモーション機能を拡充します。
- 観光客や家族連れなど様々な人々が楽しめるエンターテインメント機能の強化を図ります。



大規模なイベント空間

### ②ユニバーサルデザインに配慮した案内機能の充実

#### 1) 観光情報提供機能の強化

- 観光客の多様なニーズに対応した、多言語対応の観光情報提供機能を強化します。

#### 2) ユニバーサルデザインに配慮した案内誘導設備の整備

- 多言語対応のサインやデジタルサイネージ等を活用し、多様な来街者に配慮した情報提供機能の強化を促進します。

## 分野 3

### 土地利用

地区の更なる賑わいの創出のため、都市開発諸制度等の活用や規制緩和により老朽建物の建替えに合わせた土地の有効利用を促進することで、国際集客都市の形成を図ります。



#### ①地区特性に応じた街区の形成

##### 1) 個別建替えによる更なる賑わいの創出

- 新宿通りなど、地区内の幹線となる通り沿いにおける建替えの際は、将来像の実現に向けた取組を促進し、更なる土地の有効利用を進めます。
- 地区内の回遊を担う通り沿いの建替えの際は、パサージュにおける賑わいの創出と、土地の有効利用を進めます。

##### 2) 街区の再編と建物の共同化によるまちの魅力向上

- 通りや街区の特性に応じ、地区内歩行者ネットワークの形成などの新たな都市機能の導入を促進します。
- 都市開発諸制度等を活用した街区再編や共同建替えにより、新宿駅、新宿三丁目駅周辺の更なる拠点性の強化や、地区の新たな拠点形成を進めます。

#### ②国際集客都市を目指した土地利用

##### 1) 通りに面した連続的な賑わいの創出

- 物販店、飲食店等の賑わい施設を低層部に誘導し、当地区の特性をいかした、連続的な賑わいの街並みを形成します。
- 地下通路に接続する建物については、接続部分に賑わい施設を誘導し、地上地下を含めた一体的な賑わい空間を創出します。



地下通路に面する賑わい機能

##### 2) 宿泊・滞在機能の強化

- 観光客の増加へ対応するため、多様な滞在スタイルに応じた宿泊機能の整備を誘導し、国際観光拠点としての機能強化を図ります。

##### 3) 健全な商業都市の形成

- 風俗店等の出店を抑制し、子ども連れなど様々な人々が楽しめる健全な都市の形成を図ります。

## 分野 4

## 安全 ・ 安心

国内外から多くの来街者が集まる商業・観光拠点としてのまちを支える、高い防災・防犯機能を有した、誰もが安全・安心に過ごせるまちの形成を進めます。



### ①建物の安全性の向上

#### 1) 老朽建物の建替え促進

- 現在、建替えの支障となっている建築規制の緩和を図り、老朽建物の建替えを促進します。
- まちの特性に合わせた附置義務駐車制度の運用を検討します。

#### 2) 災害発生時の被害の軽減

- 特定緊急輸送道路における沿道建物の耐震化を促進し、災害発生時の緊急輸送等の円滑化を図ります。

#### 3) 既存建築物等の維持管理

- 建物の外壁や看板等について、建物の所有者や管理者の定期的な点検により、落下物防止等に向けた適切な維持管理を促進します。

### ②防災拠点と避難施設の充実

#### 1) 帰宅困難者対策の強化

- 一時滞在施設や防災備蓄倉庫の整備を促進し、多数の帰宅困難者への対応を強化します。
- デジタルサイネージ等の情報提供設備の整備等により、帰宅困難者への情報提供や一時滞留者の円滑な避難を促進します。

#### 2) 災害発生時における都市機能の継続性向上

- 自立分散型エネルギーシステムの構築を促進し、エネルギーの多様化による災害発生時におけるまちの機能の継続性向上を図ります。



防災情報発信も可能なビジョンイメージ

### ③安全・安心な都市空間づくり

#### 1) 安全・安心に回遊・滞在ができる都市空間づくり

- 見通しがよく、夜間も明るい空間づくりや、昼間・夜間における継続的な賑わいの創出等に取り組むことで、まちを訪れる人々が安全に、安心して回遊・滞在ができるまちを形成します。

# 分野 5

## まちへの 愛着心

地元まちづくり組織によるエリアマネジメントの活動を支援し、地域が主体となったまちづくりの推進、まちの運営体制の構築を進めることで、世代を重ねて地域で育まれてきたまちへの愛着心の継承を図ります。



### ①エリアマネジメント活動の促進

#### 1) 持続可能なエリアマネジメント活動の促進

- 昼夜問わず楽しめるイベント等の運営、まちの文化の継承、まちを特性づける道路空間づくりや美化・清掃等のまちの維持管理など、様々な取組を促進し、エリアマネジメント活動における地域主体のまちの運営を推進します。
- 道路空間や公開空地を活用したイベントやオープンカフェ等の取組により、様々な人々が賑わい、憩う交流空間の創出と持続可能なまちづくり活動を支援します。

#### 2) 周辺地区の地元まちづくり組織との連携

- 周辺地区の各まちづくり団体との連携を図り、地域全体でのイベント開催等を通して、地域全体での更なる賑わいを創出します。

### ②地域が主体となった防災・防犯の取組の推進

#### 1) 帰宅困難者対策の強化

- 民間施設における一時滞在施設の確保や防災備蓄の充実・運用を促進し、災害発生時に予測される多数の帰宅困難者への対応を強化します。

#### 2) 防災力強化のための相互協力

- 防災訓練の実施や災害時の活動ルール（新宿ルール）の実践等、地域における防災活動を促進し、地域主体の防災力向上を図ります。



地元主体の防災訓練

出典：新宿大通商店街振興組合 70 年誌

#### 3) 災害発生時における体制整備

- 区、都、鉄道事業者及び一時滞在施設管理者と連携した発災時の体制を整備します。
- 災害発生時に多くの帰宅困難者が想定される新宿駅周辺において、民間事業者等による自助の対策を推進します。

#### 4) 地域と行政が連携した防犯の取組

- 地域と行政が連携し、客引き防止パトロール、置き看板の対策等に取り組み、誰もが安心して過ごせるまちを形成します。

# 分野 6

## 交通

歩行者優先のまちづくりを進めるため、歩きやすく快適に過ごせる歩行者空間を創出します。



### ①歩行者ネットワークの更なる拡充

#### 1) まちの回遊性・滞在性を高める歩行者空間の形成

- ゆとりある歩行者空間や滞留空間等を創出し、来街者の回遊性、滞在性の向上を推進します。
- 大規模開発に合わせた建物敷地内の貫通通路の整備など、新たな歩行者ネットワークの形成による回遊性向上を図ります。



新宿駅東口周辺の空間イメージ

出典：新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン

#### 2) 新宿通りモール化の推進

- 歩きやすく魅力的な歩行者空間の創出のため、新宿通りのモール化に向けた取組を推進します。

### ②重層的なネットワークの強化

#### 1) 地上と地下を結ぶ縦動線の確保

- わかりやすく円滑に移動できる地上地下を結ぶ歩行者ネットワークの充実を図ります。
- 地下通路沿道においては、建物の建替えに合わせて、地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線や吹き抜け空間を確保します。



地下・地上を結ぶ吹き抜け空間

#### 2) 地下ネットワークの拡充

- 地下通路沿道建物との接続箇所に歩行者が滞留できる空間を設け、地下通路の歩行者環境の向上を図ります。
- 街区再編や共同化にあわせ、靖国通り地下通路の延伸整備や、既存の地下通路を結ぶ新たな地下通路の整備を誘導します。

### ③地区内車両の流入抑制による路上環境の改善

#### 1) 車両流入抑制の推進

- 大規模開発等にあわせた地区外縁部への集約駐車場の整備や地下車路ネットワークの形成を誘導し、駐車場地域ルールの円滑な運用を進めます。

#### 2) 地域物流の適正化

- 地域と連携した荷さばき集約のルールづくりの推進や、共同荷さばき集約施設の整備を誘導し、地区内部における地域物流の適正化を推進します。



荷さばき集約化の社会実験

# 分野 7

## みどり ・ 環境

みどりの充実など、環境に配慮したまちづくりを推進し、安らぎと潤いが感じられる都市空間の形成を進めます。



### ①エリア特性に応じた多様なみどりの創出

#### 1) 多様なみどりの整備

- 屋上緑化、壁面緑化などの多様な緑化を推進し、新宿御苑のみどりと連続した、潤いを感じられる都市空間づくりを進めます。

#### 2) 地域へ開かれたみどりの創出

- 大規模開発等でつくられたオープンスペースにみどりを創出し、来街者にとって楽しく、地域に開かれたみどりの整備を推進します。



重層的に連続する緑化空間

### ②環境負荷低減に配慮したまちづくり

#### 1) 環境負荷の低い建築物の整備

- 設備システムのエネルギー利用や建築物の熱負荷の低減を誘導することで、省エネルギー化による低炭素で持続可能なまちの形成を推進します。
- 大規模開発における ICT によるエネルギーの管理や、コージェネレーションなどの高効率なエネルギー設備の導入等を促進します。

#### 2) 地区全体のスマートエネルギーシステムの構築

- 大規模開発における地域冷暖房システムの導入など、面的なエネルギー利用を誘導し、効率的なエネルギー利用を推進します。

### ③環境負荷低減に配慮した交通手段の利用促進

#### 1) 公共的駐輪場の整備促進

- 大規模開発等に合わせた駐輪場の整備を促進し、利便性の高い駐輪場の確保と放置自転車の抑制を促進します。

#### 2) シェアサイクルの利用促進

- 大規模開発等に合わせ、サイクルポートの整備を誘導し、環境負荷低減に配慮した交通手段の利用と回遊性の向上を促進します。



サイクルポート（自転車シェアリング）

# 分野 8

## 景観

新宿の賑わい交流軸である新宿通りを中心に、通りの風格と賑わいの歴史、文化をいかした景観の形成を誘導します。



### ①モール&パサージュを中心とした賑わいと風格のある沿道景観の形成

#### 1) 通りの特性をいかした街並みの形成

- 主要な通りでは、壁面線の連続性や賑わいの演出などに配慮した建物デザインとし、街並みの統一や賑わいの連続を図ります。

#### 2) 沿道景観に配慮した屋外広告物のデザインの誘導

- 建物デザインと調和した良好な屋外広告物のデザインを誘導し、沿道の賑わいと風格の演出を図ります。

#### 3) まちの新たな景観の創出

- 日本を代表する商業集積地として時代を先取りしてきた当地区にふさわしい、新しい景観の創出を誘導します。

### ②賑わいの歴史・文化をいかした景観の形成

#### 1) まちの景観資源をいかした景観の形成

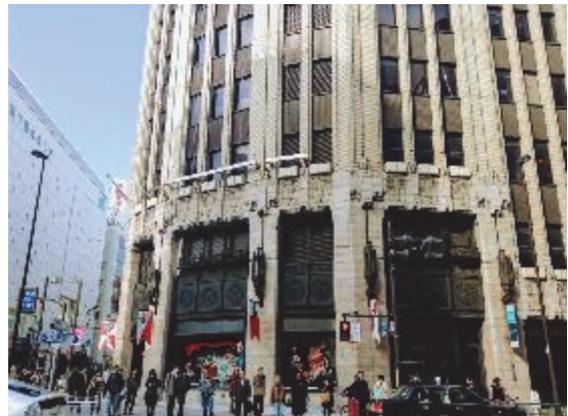
- 歴史的建造物の保全や風格ある建物デザインの継承により、まちの景観資源をいかした賑わいあふれる景観形成を図ります。

#### 2) 新宿御苑からの眺望の保全

- 大規模開発や新宿御苑の近接地での建替えの際は、庭園内の主要な眺望点からの見え方に配慮し、新宿御苑の歴史的、文化的な景観を保全・継承します。



末廣亭



新宿伊勢丹本店

## 4-2 ネットワーク別まちづくり方針

地区内の主要な通りをその特性に合わせてネットワークとして位置づけます。

### (1) 主要な通りの位置づけ

将来像の実現に向けてまちに必要となる機能ごとに、それぞれの通りを性格づけるネットワークの考え方を示します。

#### ① 広域幹線ネットワーク



##### <位置づけ>

地区内外を繋ぐ、広域的な車両交通機能を担う主要な通り

##### <対象となる通り>

靖国通り、環状5の1号線、甲州街道



靖国通り

#### ② 地区内幹線ネットワーク



##### <位置づけ>

地区内の地上歩行者交通を担う幅員12m以上の主要な通り

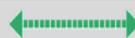
##### <対象となる通り>

新宿通り、明治通り、中央通り、  
MOA1番街、MOA2番街、MOA4番街 等



新宿通り

#### ③ 地区内回遊ネットワーク

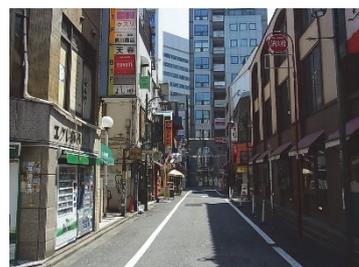


##### <位置づけ>

地区の界限性を演出し、歩行者の回遊を担う  
幅員約6m~12m未満の主要な通り

##### <対象となる通り>

武蔵野通り、双葉通り、末広通り 等



末広通り

#### ④ 地下ネットワーク



##### <位置づけ>

地区内の地下歩行者交通を担う主要な通り

##### <対象となる通り>

靖国通り地下通路（新宿サブナード）、  
メトロプロムナード 等

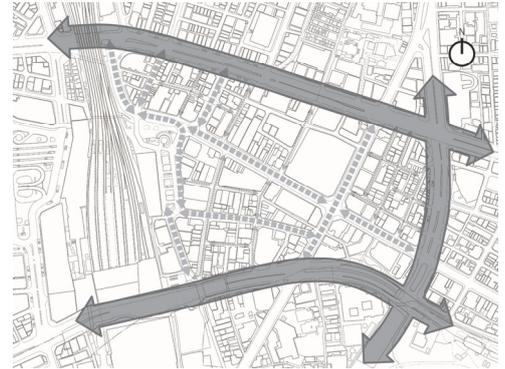


新宿サブナード



## (2) 広域幹線ネットワーク

広域的な車両交通機能を担う通りとして、地区内への自動車交通の流入抑制や歩行者環境の向上と沿道における連続的な賑わいの創出を図ります。



### ■通りに面した連続的な賑わいの創出

- 物販店、飲食店等の賑わい施設を低層部に誘導し、当地区の特性をいかした、連続的な賑わいの街並みを形成します。

### ■沿道と一体になった賑わい空間の創出

- 建物の低層部は、通りと建物内が一体的に感じられるような開放的な設えとし、商業施設等の賑わいを沿道へ波及させます。

### ■まちの回遊性・滞在性を高める歩行者空間の形成

- ゆとりある歩行者空間や滞留空間等を創出し、来街者の回遊性、滞在性の向上を推進します。

### ■車両流入抑制の推進

- 大規模開発等に合わせた地区外縁部への集約駐車場の整備や地下車路ネットワークの形成を誘導し、駐車場地域ルールの円滑な運用を進めます。

### ■地域物流の適正化

- 地域と連携した荷さばき集約のルールづくりの推進や、共同荷さばき集約施設の整備を誘導し、地区内部における地域物流の適正化を推進します。

### ■多様なみどりの整備

- 屋上緑化、壁面緑化などの多様な緑化を推進し、新宿御苑のみどりと連続した、潤いを感じられる都市空間づくりを進めます。

### ■公共的駐輪場の整備促進

- 大規模開発等に合わせた駐輪場の整備を促進し、利便性の高い駐輪場の確保と放置自転車の抑制を促進します。

### ■シェアサイクルの利用促進

- 大規模開発等に合わせ、サイクルポートの整備を誘導し、環境負荷低減に配慮した交通手段の利用と回遊性の向上を促進します。

### ■通りの特性をいかした街並みの形成

- 主要な通りでは、壁面線の連続性や賑わいの演出などに配慮した建物デザインとし、街並みの統一や賑わいの連続を図ります。

### (3) 地区内幹線ネットワーク

地区内の主要な通りとして、沿道の歩行者環境の向上と沿道における連続的な賑わいの創出を図ります。

#### ■通りに面した連続的な賑わいの創出

- 物販店、飲食店等の賑わい施設を低層部に誘導し、当地区の特性をいかした、連続的な賑わいの街並みを形成します。

#### ■沿道と一体になった賑わい空間の創出

- 建物の低層部は、通りと建物内が一体的に感じられるような開放的な設えとし、商業施設等の賑わいを沿道へ波及させます。

#### ■まちの回遊性・滞在性を高める歩行者空間の形成

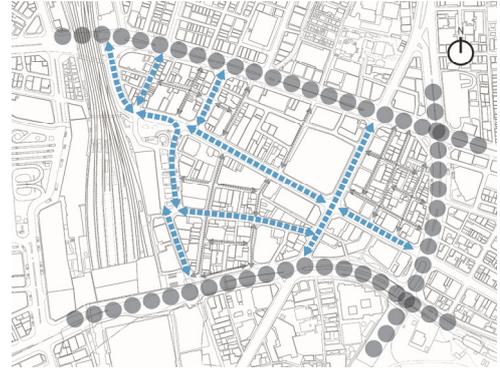
- ゆとりある歩行者空間や滞留空間等を創出し、来街者の回遊性、滞在性の向上を推進します。

#### ■多様なみどりの整備

- 屋上緑化、壁面緑化などの多様な緑化を推進し、新宿御苑のみどりと連続した、潤いを感じられる都市空間づくりを進めます。

#### ■通りの特性をいかした街並みの形成

- 主要な通りでは、壁面線の連続性や賑わいの演出などに配慮した建物デザインとし、街並みの統一や賑わいの連続を図ります。



### (4) 地区内回遊ネットワーク

地区の界隈性と回遊性を形成する主要な通りとして、街並みの統一による建物低層部の賑わいの連続を図ります。

#### ■沿道と一体になった賑わい空間の創出

- 建物の低層部は、通りと建物内が一体的に感じられるような開放的な設えとし、商業施設等の賑わいを沿道へ波及させます。

#### ■まちの回遊性・滞在性を高める歩行者空間の形成

- ゆとりある歩行者空間や滞留空間等を創出し、来街者の回遊性、滞在性の向上を推進します。

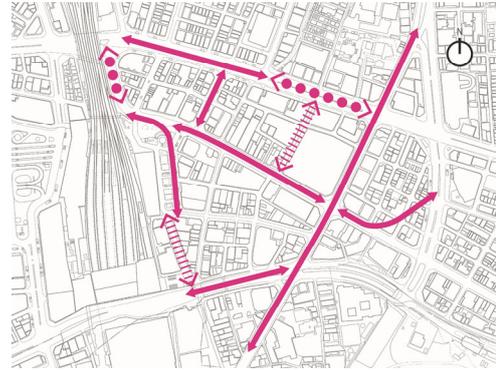
#### ■通りの特性をいかした街並みの形成

- 主要な通りでは、壁面線の連続性などに配慮した建物デザインとし、街並みの統一や賑わいの連続を図ります。



## (5) 地下ネットワーク

地下の歩行者交通を担う主要な通りとして、地上とのバリアフリー動線の形成や地下動線の拡充により、歩行者環境の向上と地上地下を含めた一体的な賑わいの創出を図ります。



### ■通りに面した連続的な賑わいの創出

- 地下通路に接続する建物については、接続部分に賑わい施設を誘導し、地上地下を含めた一体的な賑わい空間を創出します。

### ■地上と地下を結ぶ縦動線の確保

- 地下通路沿道においては、建物の建替えに合わせて、地上と地下のネットワークを結ぶバリアフリーの縦動線や吹き抜け空間を確保します。

### ■地下ネットワークの拡充

- 地下通路沿道建物との接続箇所に歩行者が滞留できる空間を設け、地下通路の歩行者環境の向上を図ります。
- 街区再編や共同化にあわせ、靖国通り地下通路の延伸整備や、既存の地下通路を結ぶ新たな地下通路の整備を誘導します。

## 5 将来像実現に向けて

## 5-1 段階的な建替えによる将来像の実現

まちの将来像の実現に向け、建物の建替えに合わせて取り組む事項について示します。

### ■段階的な建替えによる将来像の実現手法

まちづくりビジョンで示すまちづくりの方針を、通りや街区の特性に合わせて、具体的な取組として都市計画に定めることで、段階的な建替えに応じた将来像の実現を進めます。

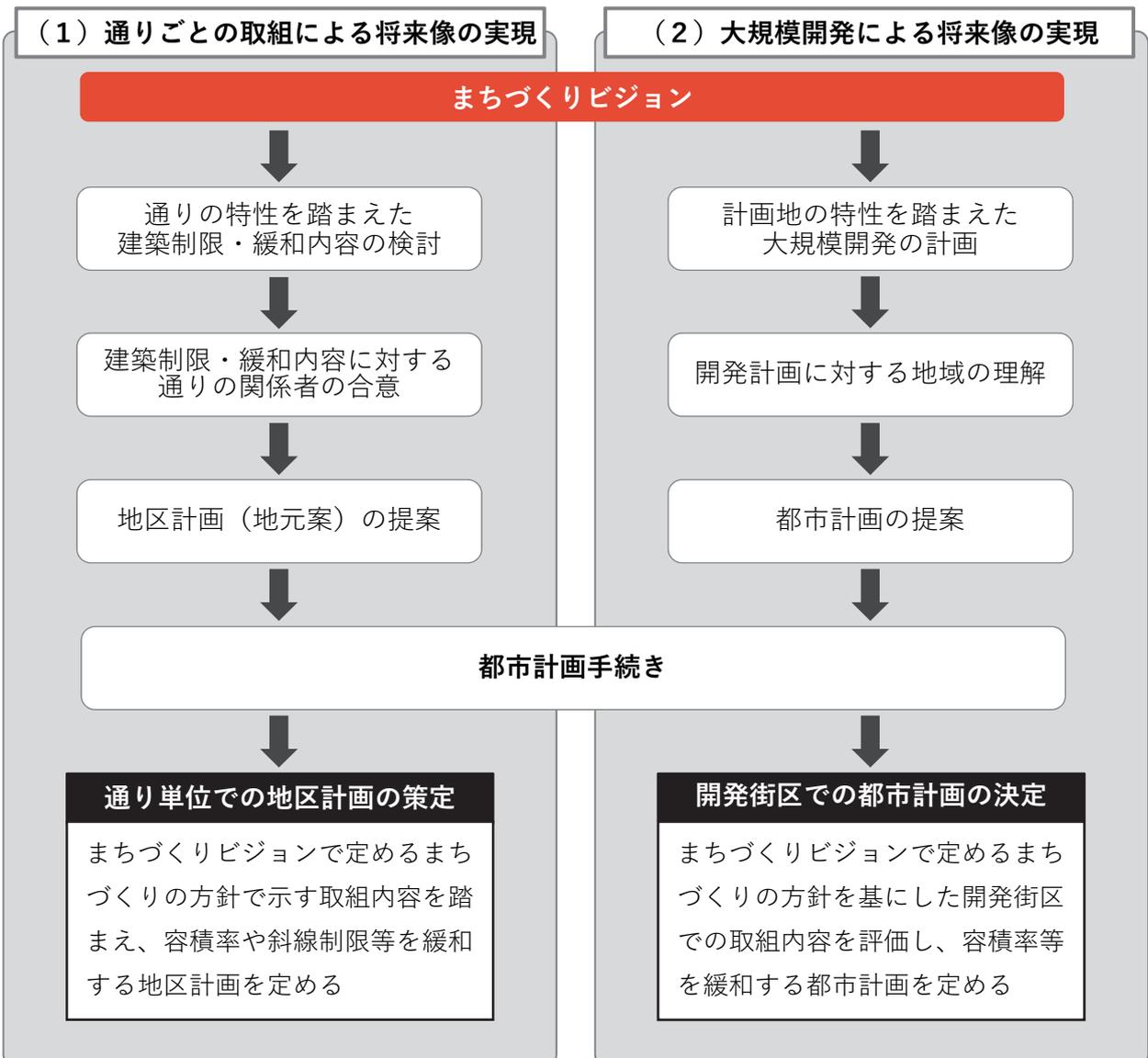
#### (1) 通りごとの取組による将来像の実現

将来像の実現に向けたネットワークごとの取組を、建築制限・緩和としてそれぞれの通りに位置付ける

#### (2) 大規模開発による将来像の実現

将来像の実現に向けた大規模な取組を開発計画の中で実施する

### ■各実現手法の取組の進め方



## (1) 通りごとの取組による将来像の実現

ネットワーク別まちづくり方針は、主要な通りの沿道での建替え等の際に、それぞれが方針に基づく具体的な取組を実施していくことで、将来像の実現を目指すものです。

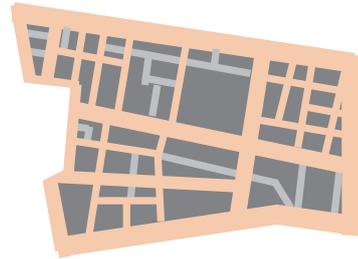
そのために、通りごとの特性に応じた取組内容について、沿道の関係者間で合意を形成し、通りごとの建築の制限や緩和について、地区計画（まちづくりのルール）を定める必要があります。

取組内容について合意が得られた通りから、順次地区計画を定めていくことによって、まちづくりビジョンで定めるまちの将来像の段階的な実現を目指します。

### 新宿駅東口地区まちづくりビジョン

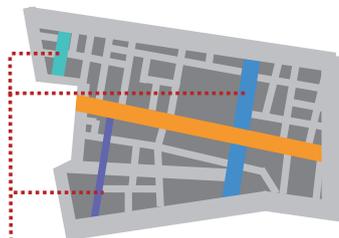
まちの将来像の実現に向けて、まちに必要な機能ごとに、主要な通りをネットワークとして位置づけ、将来像が実現した際のまちの最終形を事前に明示します。

※まちづくりビジョンに位置付ける段階では、具体的な建築制限、緩和は適用されません。



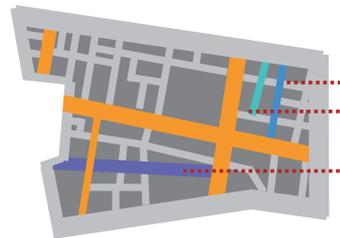
### 地区計画への反映（建築制限、緩和）

#### ■ 地区計画の変更①（例）



<新たに制限、緩和を定める通り>  
制限：最低敷地面積、壁面の位置等  
緩和：容積率の最高限度  
斜線制限等

#### ■ 地区計画の変更②（例）



<新たに制限、緩和を定める通り>  
制限：最低敷地面積、壁面の位置等  
緩和：容積率の最高限度  
斜線制限等

順次、合意形成を図りながら、地区計画の追加・変更を進め、地区全体のまちづくりを推進

### 最終形



※本ページにおける地区計画の変更図はイメージであり、特定の通りを指し示すものではありません。

## (2) 大規模開発による将来像の実現

まとまりある街区での建替えの際には、開発を適切に誘導することで、2つの駅を中心とした拠点の機能強化や、まちの新たな拠点の形成に取り組みます。

### 【具体的な取組イメージ】

#### ■通りに面した連続的な賑わいの創出

- 地下通路に接続する建物については、接続部分に賑わい施設を誘導し、地上・地下での重層的な賑わい空間を創出します。

#### ■国際的な集客の原動力となる大規模店舗の機能更新

- 大規模店舗の機能更新を誘導し、高水準な商業機能の導入による国内外からの集客や観光の拠点としての機能を強化します。

#### ■宿泊・滞在機能の強化

- 観光客の増加へ対応するため、多様な滞在スタイルに応じた宿泊機能の整備を誘導し、国際観光拠点としての機能強化を図ります。

#### ■文化・交流機能の強化

- 大規模開発等にあわせ、全天候型の大規模なイベント空間の整備を誘導し、観光や商業を含めた、新宿の多様な魅力のプロモーション機能を拡充します。
- 観光客や家族連れなど様々な人々が楽しめるエンターテインメント機能の強化を図ります。

#### ■観光情報提供機能の強化

- 観光客の多様なニーズに対応した、多言語対応の観光情報提供機能を強化します。

#### ■帰宅困難者対策の強化

- 一時滞在施設や防災備蓄倉庫の整備を促進し、多数の帰宅困難者への対応を強化します。
- デジタルサイネージ等の情報提供設備の整備等により、帰宅困難者への情報提供や一時滞留者の円滑な避難を促進します。

#### ■災害発生時における都市機能の継続性向上

- 自立分散型エネルギーシステムの構築を促進し、エネルギーの多様化による災害発生時におけるまちの機能の継続性向上を図ります。

#### ■まちの回遊性・滞在性を高める歩行者空間の形成

- 大規模開発等に合わせた建物敷地内の貫通通路の整備など、新たな歩行者ネットワークの形成による回遊性向上を図ります。

#### ■地下ネットワークの拡充

- 街区再編や共同化にあわせ、靖国通り地下通路の延伸整備や、既存の地下通路を結ぶ新たな地下通路の整備を誘導します。

#### ■車両流入抑制の推進

- 大規模開発等にあわせた地区外縁部への集約駐車場の整備や地下車路ネットワークの形成を誘導し、駐車場地域ルールの円滑な運用を進めます。

## ■地域物流の適正化

- 地域と連携した荷さばき集約のルールづくりや、共同荷さばき集約施設の整備を誘導し、地区内部における地域物流の適正化を推進します。

## ■地域へ開かれたみどりの創出

- 大規模開発等で作られたオープンスペースにみどりを創出し、来街者にとって楽しく、地域に開かれたみどりの整備を推進します。

## ■環境負荷の低い建築物の整備

- 大規模開発における ICT によるエネルギーの管理や、コージェネレーションなどの高効率なエネルギー設備の導入等を促進等します。

## ■地区全体のスマートエネルギーシステムの構築

- 大規模開発における地域冷暖房システムの導入など、面的なエネルギー利用を誘導し、効率的なエネルギー利用を推進します。

## ■公共的駐輪場の整備促進

- 大規模開発等に合わせた駐輪場の整備を促進し、利便性の高い駐輪場の確保と放置自転車の抑制を促進します。

## ■シェアサイクルの利用促進

- 大規模開発等に合わせ、サイクルポートの整備を誘導し、環境負荷低減に配慮した交通手段の利用と回遊性の向上を促進します。

まちの将来像を実現するためには、施設の整備などのハード面以外にも、施設の維持管理、地元まちづくり組織を核としたまちの運営による持続可能なまちづくり（エリアマネジメント）が必要となります。

エリアマネジメントの活動によって、まちの賑わいを維持し、更なる魅力の向上を図ります。

### 【具体的な取組のイメージ】

#### ■持続可能なエリアマネジメント活動の促進

- 昼夜問わず楽しめるイベント等の運営、まちの文化の継承、まちを特性づける道路空間づくりや美化・清掃等のまちの維持管理など、様々な取組を促進し、エリアマネジメント活動における地域主体のまちの運営を推進します。
- 道路空間や公開空地を活用したイベントやオープンカフェ等の取組により、様々な人々が賑わい、憩う交流空間の創出と、持続可能なまちづくり活動を支援します。

#### ■周辺地区の地元まちづくり組織との連携

- 周辺地区の各まちづくり団体との連携を図り、地域全体でのイベント開催等を通して、地域全体での更なる賑わいを創出します。

#### ■帰宅困難者対策の強化

- 民間施設における一時滞在施設の確保や防災備蓄の充実・運用を促進し、災害発生時に予測される多数の帰宅困難者への対応を強化します。

#### ■防災力強化のための相互協力

- 防災訓練の実施や災害時の活動ルール（新宿ルール）の実践等、地域における防災活動を促進し、地域主体の防災力向上を図ります。

#### ■災害発生時における体制整備

- 区、都、鉄道事業者及び一時滞在施設管理者と連携した発災時の体制を整備します。
- 災害発生時に多くの帰宅困難者が想定される新宿駅周辺において、民間事業者等による自助の対策を推進します。

#### ■地域と行政が連携した防犯の取組

- 地域と行政が連携し、客引き防止パトロール、置き看板の対策等に取り組み、誰もが安心して過ごせるまちを形成します。

#### ■既存建築物等の維持管理

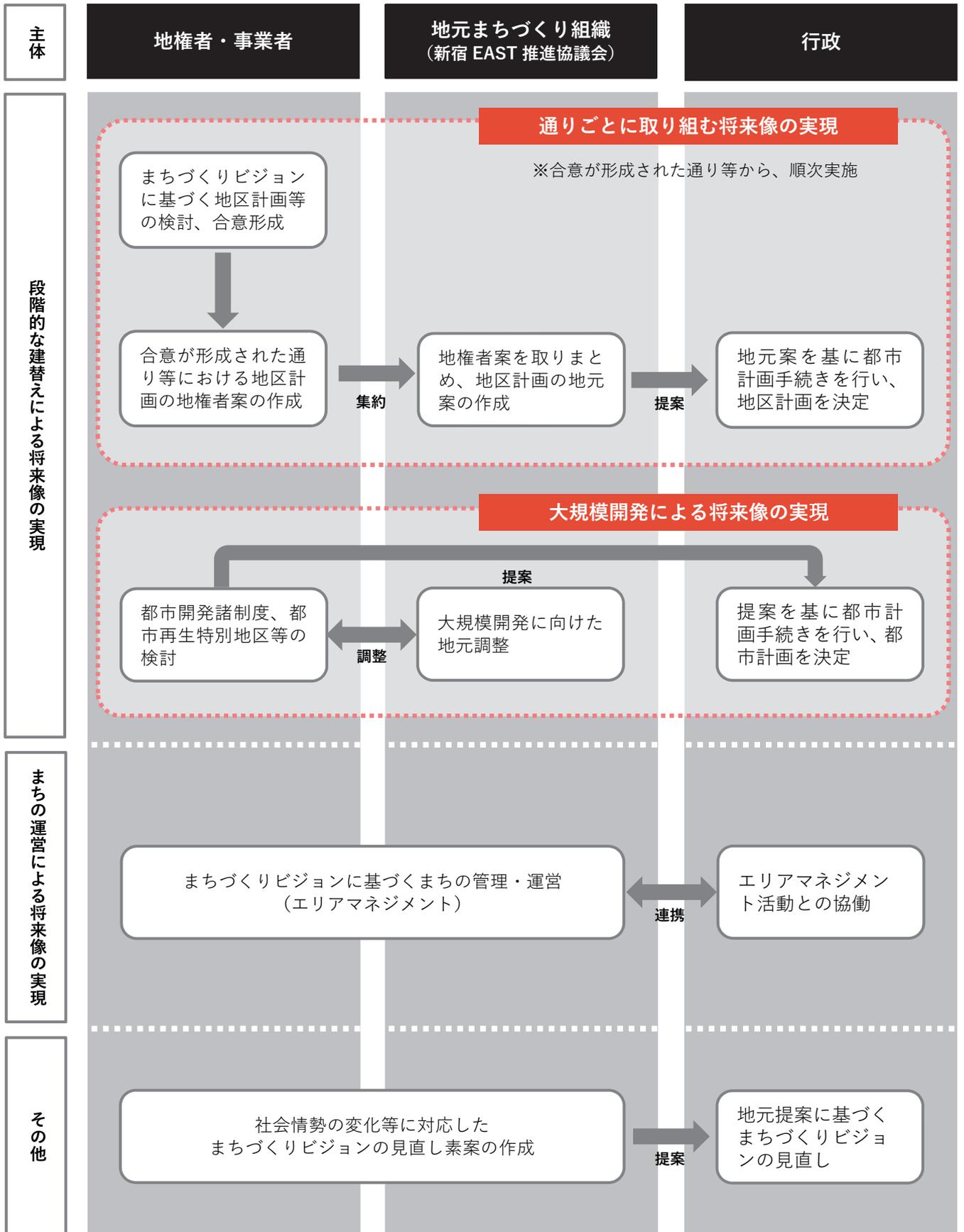
- 建物の外壁や看板等について、建物の所有者や管理者の定期的な点検により、落下物防止等に向けた適切な維持管理を促進します。

#### ■安全・安心に回遊・滞在ができる都市空間づくり

- 見通しがよく、夜間も明るい空間づくりや、昼間・夜間における継続的な賑わいの創出等に取り組むことで、まちを訪れる人々が安全に、安心して回遊・滞在ができるまちを形成します。

## 5-3 各主体の役割

まちの将来像の実現に向けた、各主体の役割イメージを示します。



## 5-4 まちづくりの手法

### 街区再編まちづくり制度

「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街区再編まちづくり制度（街並み再生地区・再生方針の策定）を活用し、共同化も含めた一定の敷地規模以上に誘導し、地域の課題解決に資する公共貢献を評価することで、都市機能の更新を図ります。

### 街並み誘導型地区計画

地区の特性に応じた壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、容積率の最高限度、工作物の設置の制限を定めることで個別建替えを通じて統一的な街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図るための地区計画です。

特定行政庁の認定により、指定容積率内での容積率制限や、道路斜線・隣地斜線各制限の緩和が可能となります。

### 高度利用型地区計画

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域を対象とし、敷地の統合を促進し、有効な空地を確保し、機能更新に必要な用途の導入を行い、土地の高度利用を図ることを目的とした地区計画です。

公共・交通施設が十分整備されている区域において、容積率の最高限度等を定めることで、指定容積率の緩和が可能となります。

### 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、都市計画法及び都市再開発法に基づいて施行されます。

区内には、低層の木造建築物が密集し、道路が狭く、接道状況も不良で、公園も不足するなど、都市基盤施設の整備が遅れていることから、防災面や居住環境面で課題を抱える地区があります。

市街地再開発事業は、このような地区において、細分化された土地を統合し、不燃・耐震化された高層の共同建築物に建替えることにより、地区内に不足している道路や公園、広場などの都市基盤施設を整備し、安全で快適なまちを実現していこうとするものです。

## 建築基準法における緩和

### 【前面道路幅員における容積率制限の緩和】

敷地の前面道路が幅員 12m未満の場合には、前面道路の幅員に応じて容積率の限度が低減されますが、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定した区域では、容積率の低減係数を変更することが可能です。

### 【隣地斜線制限の緩和】

特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定した区域では、隣地斜線制限を適用除外とすることが可能です。

## 都市再生特別地区・都市開発諸制度

### 【都市再生特別地区】

都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途規制、容積率制限等を適用除外とした上で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るための容積率・高さ・配列等の建物を誘導することを目的とした制度です。

事業者の創意工夫を最大限に発揮するため、事業者提案を基本とし、都市再生に対する貢献の度合に応じた容積率の緩和が認められます。

### 【都市開発諸制度】

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る以下の4制度のことであります。

#### ○特定街区

都市機能の更新や優れた都市空間の形成・保全を目的とした相当規模のプロジェクトを、一般の建築規則にとらわれず、都市計画の観点から望ましいものへと誘導していくための制度です。

#### ○再開発等促進区を定める地区計画

まとまった規模を有する低・未利用地（工場、鉄道操車場、港湾施設の跡地等）の土地利用転換を図り、建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画することにより、土地の有効利用、都市機能の増進、住宅・業務床の供給の促進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導する制度です。

#### ○高度利用地区

市街地において細分化した敷地等の統合を促進し、防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図るための制度です。

#### ○総合設計

一定規模以上の敷地面積及び一定割合以上の空地を有する建築計画について、各特定行政庁の許可により、容積率、斜線、絶対高さの各制限を緩和する制度です。

## 新宿駅東口地区まちづくりビジョン

---

発行年月 平成31(2019)年3月

発行 新宿区新宿駅周辺整備担当部新宿駅周辺まちづくり担当課  
東京都新宿区歌舞伎町 1-4-1  
電話 (03) 5273-4214  
FAX (03) 3209-9227

印刷物作成番号 2018-14-4203