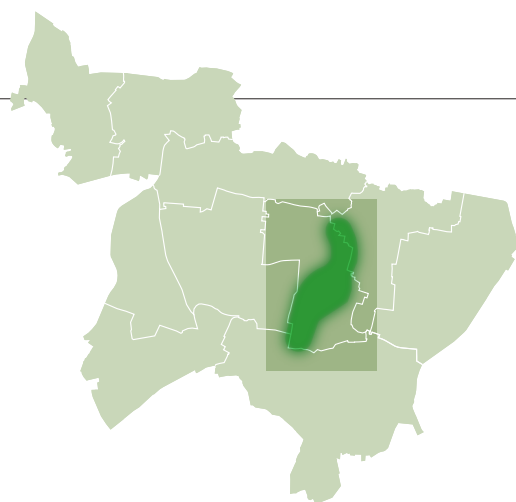


# 6

## 若松環4 沿道エリア



# 1 エリアの概要

- ・江戸時代、余丁町周辺は武家地でした。一方、早稲田駅周辺は、江戸時代初期には早稲田村と呼ばれており、水田の多い農村地域でした。
- ・西富久地区の再開発による建物が竣工し、地域の拠点となっています。また、環状第4号線（夏目坂通り、富久町区間）が事業中で、用地買収や工事が進められています。

# 2 まちづくりの歩み

- ・地域の防災性向上や良好な住環境の形成をめざしたまちづくりの検討が進むなか、東京都による環状第4号線（余丁町・河田町区間）の道路整備が完了しました。

## 環4沿道余丁町・河田町地区

- ・平成23年 環4沿道余丁町・河田町地区まちづくり勉強会の設立
- ・平成26年 環4沿道まちづくり検討分科会の設立

## 富久地区

- ・平成21年 富久地区まちづくり協議会の設立
- ・平成22年 富久公園部会の設立

- ・平成22年 環状四号線沿道部会の設立

## 西富久地区

- ・平成20年 西富久地区地区計画の策定
- ・平成27年 西富久地区市街地再開発事業の完了



整備が完了した環状第4号線（余丁町・河田町区間）

### 3 主な課題

- ① 事業中の環状第4号線(富久町区間)沿道では、道路沿道におけるまちなみの変化や、周辺の歩行者ネットワークが分断される恐れがあります。
- ② 新たに開通した環状第4号線(余丁町・河田町区間)や事業中の環状第4号線(富久町区間)は、地域の分断とともに沿道の土地利用に変化が生じることが懸念されます。
- ③ 事業中の環状第4号線(夏目坂通り)は、これまでの賑わいの喪失や歩行者ネットワークの分断などが懸念されるとともに、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全の確保が課題です。
- ④ 環状第4号線(富久町区間)と都市計画公園(富久)の整備区域が一部重複していることから、公園の再編が課題です。また、木造住宅が密集していることや狭あいな道路が多いことから、防災面で課題があります。
- ⑤ 環状第4号線に面していない地域には、狭あいな道路や行き止まり道路が多く、災害時の消防活動が困難な街区が多くみられます。
- ⑥ 都市計画道路の整備により、自動車の交通量増加など交通の環境が変化するなか、自転車利用の安全性の確保が危惧されます。
- ⑦ 女子医大通りや水野原通りは、多くの歩行者が利用していますが、自動車の交通量が多いなか、歩行者空間が狭くなっています。

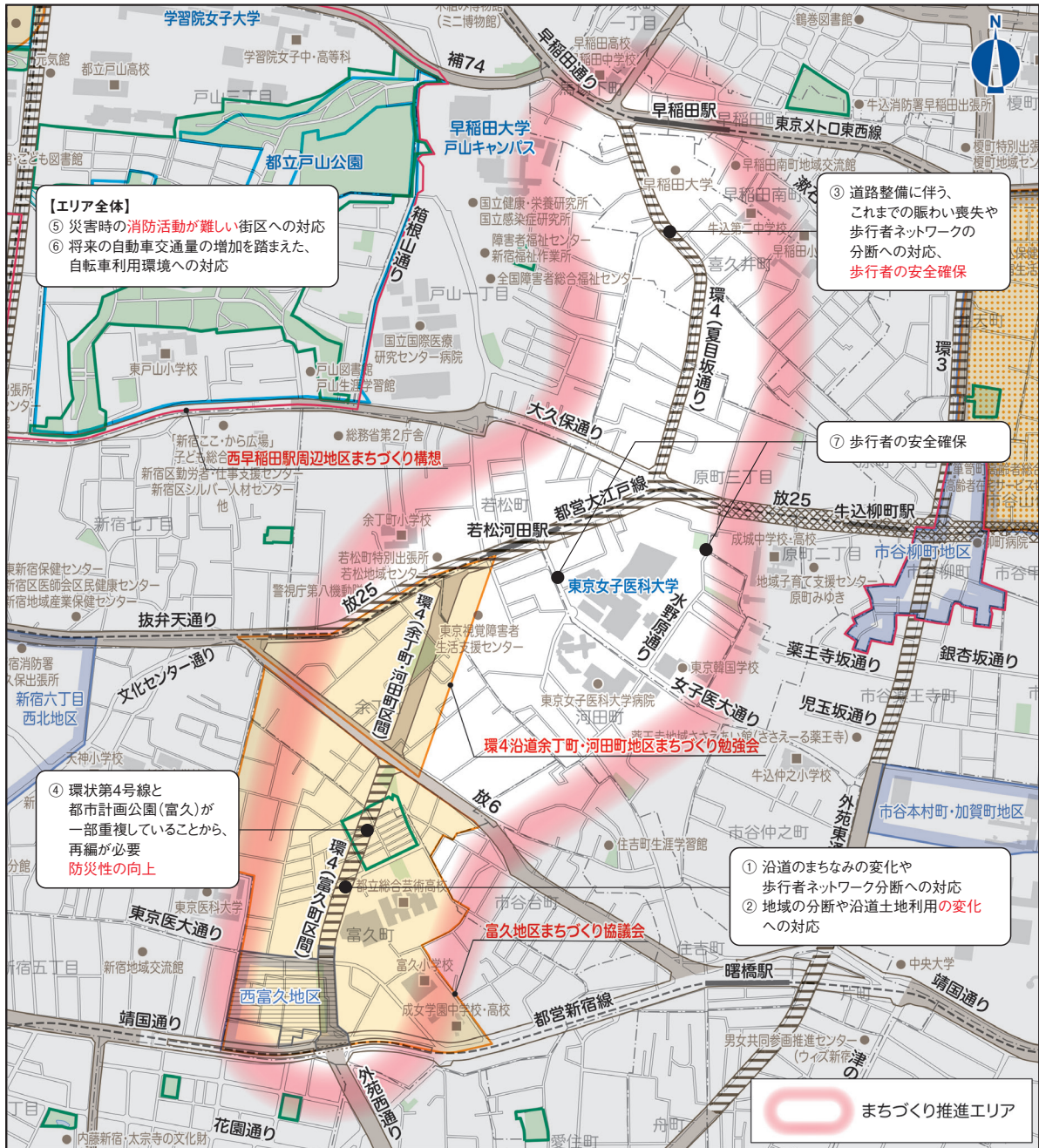
#### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、再開発が完了した西富久地区と早稲田駅周辺をつなぐ環状第4号線(一部区間は放射第25号線と重複)沿道一帯をおおむねの対象とします。








環状第4号線(夏目坂通り)

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		都市計画公園	<b>都市計画道路</b>	
	市街地再開発事業				完了
	地元まちづくり組織				事業中
					優先整備路線
					未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

## 『災害に強く潤いある住環境整備の推進』

### 4-1 | 重点的な取組み

#### 1. 環状第4号線の整備の推進

##### ① 地域特性を踏まえた整備

- a. 歩道や交差点のバリアフリー化などを含めた、環状第4号線の整備を促進します。
- b. 環状第4号線整備を契機に、周辺住宅地からの歩行者ネットワークを形成し、歩いて楽しい快適な歩行者空間を創出するとともに、自転車利用の環境の向上を図ります。また、沿道は、周辺の良い住環境に配慮した地域にふさわしいまちなみの形成を図ります。
- c. 道路整備により地域の分断を生じさせる区間においては、従前コミュニティに配慮するため、地域における住民の往来の確保と交通安全対策について検討します。
- d. 事業中の環状第4号線(夏目坂通り)の整備後を見据え、地域特性を踏まえた道路と沿道のあり方を検討するとともに、地域住民のまちづくりの意識を醸成していきます。

##### ② 道路・交通体系の構築

- e. 環状第4号線の整備による、西富久地区から早稲田駅までの道路交通ネットワークの形成を見据え、エリア一帯の道路・交通体系の構築を図ります。
- f. 女子医大通りと水野原通りでは無電柱化による道路環境の改善を推進するとともに、沿道の開発にあわせて、敷地と連携した歩行者空間の確保や、敷地と道路の段差解消を図ります。



都市計画道路の整備の事例  
(放射第25号線沿道：津久戸町～新小川町間)



道路交通ネットワークの形成(西富久地区市街地再開発事業)

## 2. みどり豊かな潤いある空間の創出

### ① 潤いのある住環境の整備

g. 環状第4号線の整備にあたっては、道路緑化と沿道緑化を図るとともに、沿道に面さない住宅地の住環境と調和した落ち着いた落ち着きのあるまちなみの形成を誘導します。

### ② 公園配置の見直し

h. 地域のコミュニティの場となる公園づくりについて検討します。

## 3. 安心・きれい・快適なまちの創造

### ① 地域の防災体制の強化

i. 環状第4号線の整備にあわせ、沿道建物の不燃化を促進し、周辺に燃え広がらないまちの形成を図ります。

j. 環状第4号線の整備を踏まえた**防災性の向上**や、狭あいな道路が多い地域特性を踏まえ、初期消火体制等の充実を図ります。

k. **地区計画により良好な地域コミュニティの形成や防災性の向上を図ります。**

### ② 地域コミュニティの再生

l. 大規模施設の広場の活用等により、地域の交流を促進します。



道路と沿道の緑化の事例(渋谷区代官山)



幹線道路沿道建物の不燃化の事例(外苑東通り)

戦略図

戦略の方向性

『災害に強く潤いある住環境整備の推進』



※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。



- 都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
- 道路環境の向上
- 良好な住環境の形成
- 地域にふさわしいまちづくりの推進

## 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<sup>\*</sup>の変更や地区計画の策定等による、環状第4号線沿道にふさわしい建物の誘導
- ・ 地域との連携による環状第4号線の整備を契機とした、良好な住環境の創出
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 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
- ・ 防火地域<sup>\*</sup>又は新たな防火規制区域の指定による、建物の不燃化の促進
- ・ 容積率制限や道路斜線制限等の緩和などによる、建物の建替えの促進
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### ③ 公共空間

- ・ 環状第4号線の整備にあわせた、自転車レーン等の設置の促進
- ・ 公園の再編整備を踏まえた都市計画公園(富久)の見直し
- ・ エリア一帯の地区内主要道路や主要区画道路等の配置の見直しと、道路・交通体系の構築

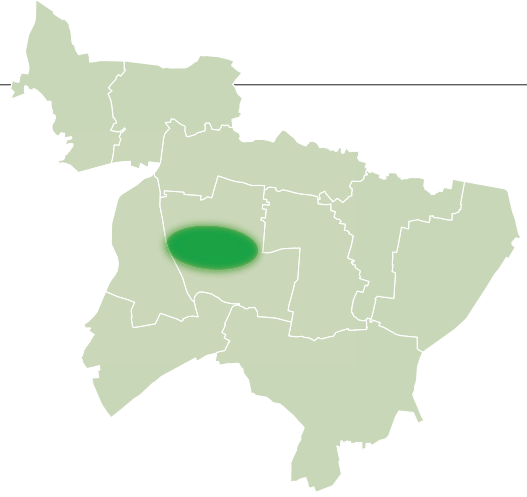
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・ 環状第4号線の整備に伴うまちづくりについて参画・検討します。	・ 環状第4号線の整備進捗にあわせ、まちづくりに協力・支援を行います。	・ 区民の合意形成を踏まえ、都市施設や地区計画等の都市計画の手続きを進めます。 ・ 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支援します。
まちの運営・管理	・ 良好な住環境やコミュニティの維持に向け、継続的にまちづくり活動を行います。	・ 区民によるまちづくり活動について、協力や技術提案などを行います。	・ 区民や事業者の活動を支援します。



# 7

# 大久保・ 百人町エリア



## 1 エリアの概要

- 江戸時代は、鉄砲組百人隊同心たちが住み、彼らが栽培したつつじが有名でした。百人隊同心の屋敷があった百人町は、当時とほぼ変わらない短冊状の町割りが残っています。また、広大な尾張藩徳川家下屋敷の庭園もありました。明治時代には、小泉八雲、島崎藤村らの明治の文豪が暮らしていました。
- エリアの北側では、大久保三丁目西地区の開発がありました。

## 2 まちづくりの歩み

- 新大久保駅舎の建替えが令和2(2020)年に完了したことにより、区内の鉄道駅全てにバリアフリールートが1ルート以上確保されました。また、補助第72号線のうち職安通りから大久保通りまでの区間が、令和2(2020)年9月に開通したことにより、補助第72号線は全線で開通しました。こうしたなか、周辺では大規模な開発計画が想定されています。

- 平成22年 大久保三丁目西地区地区計画の策定
- 平成23年 補助第72号線(大久保通りから諏訪通り)の開通
- 令和2年 補助第72号線(職安通りから大久保通り)の開通



多くの人で賑わう商店街

## 3 主な課題

- ① 補助第72号線の全線開通により、沿道のまちなみとともに人や自動車等の流れが大きく変わるため、補助第72号線沿道の土地利用の変化に対応したまちづくりが必要です。
- ② 本エリアを含む周辺地域では、外国人をはじめ多くの人々が営業及び居住しており、地域の賑わいが形成されています。地域の方々や国内外からの多くの来街者が快適に過ごせる空間形成、良好な住環境の維持が必要です。
- ③ 大久保通りの駅前の交差点は、滞留空間が狭く信号待ちの人であふれています。特に電車が到着した際の混雑が、課題となっています。また、大久保通りの歩道も混雑しており、安全で快適な歩行者空間の確保が必要です。
- ④ 大久保通りに面していない住宅地は、老朽化した木造住宅や木造店舗が密集しており、震災時の火災延焼の恐れがあります。また、避難経路が不足しています。
- ⑤ 新大久保駅周辺に、大規模工場跡地があり、今後の土地利用の状況によっては連続した賑わいが不足する恐れがあります。
- ⑥ 桜美林大学の新キャンパスが開設され、学生をはじめ大学の関係者により、駅利用者や歩行者が増加することから、駅や駅前空間の混雑、歩行環境の変化への対応が必要です。

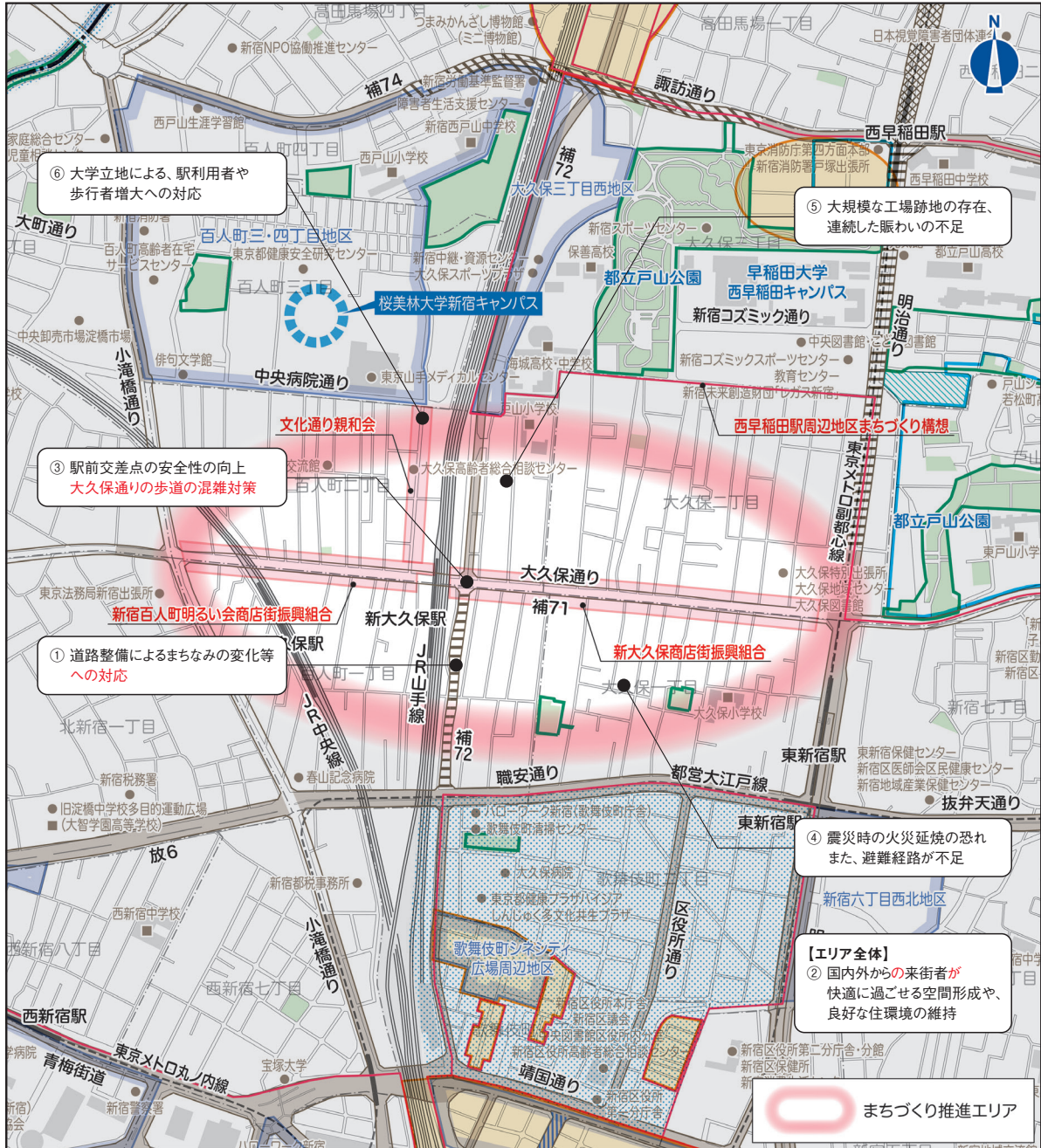
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、大久保駅、新大久保駅、東新宿駅周辺がつながる、大久保通り沿道一帯をおおむねの対象とします。



開通した補助第72号線

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	 都市計画公園	<b>都市計画道路</b>
 エリア内のおもな商店会		 完了
		 事業中
		 優先整備路線
		 未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進』

## 4-1 | 重点的な取組み

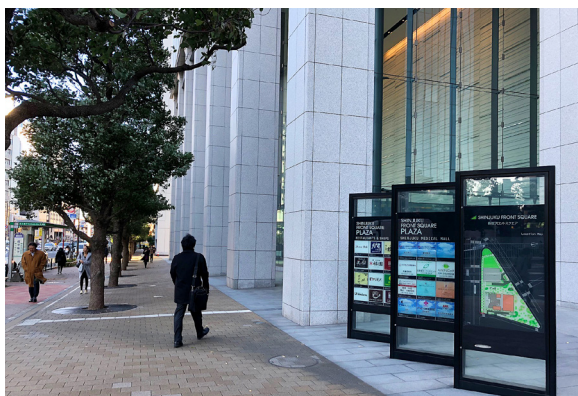
### 1. 新たな賑わい創出

#### ① 民間開発と連携したまちづくりの推進

- a. 民間開発と連携した歩行者空間の充実、周辺の住環境に配慮した新たな賑わい創出などを誘導します。  
また、大学立地による若者層の増加を踏まえ、エリア全体の賑わい創出の誘導や快適な歩行者空間の創出について、検討します。
- b. 大規模な低未利用跡地の開発を契機としたまちづくりの推進を図ります。

#### ② 地域特性を踏まえた都市計画道路整備

- c. 大久保通りと補助第72号線の交差点は、駅からの人の流れ等に配慮した滞留場所を含めた空間を確保するとともに、バリアフリー化を図ります。
- d. 補助第72号線の沿道では、地域にふさわしいまちづくりを検討します。
- e. 未整備の都市計画道路である補助第71号線（大久保通り）のあり方について検討します。



再開発と連携した歩行者空間の充実の事例  
(北新宿地区市街地再開発事業)



建物の壁面後退等による空間の創出の事例  
(西新宿八丁目成子地区市街地再開発事業)

## 2. 地域特性を活かした都市空間の形成

### ① 大久保通りの歩行者空間の改良

f. 大久保通りとその沿道は、賑わいを維持しながら、安全で快適な歩行者空間の確保を図ります。

### ② 地域特性を踏まえた景観形成

g. まちの記憶や異国情緒あふれる、地域特性を踏まえた景観の形成を図ります。

### ③ ユニバーサルデザインに配慮した空間の形成

h. 新大久保駅周辺の歩道や交差点におけるバリアフリー化など、快適な歩行者空間の形成を図ります。

i. 大学の立地や駅周辺店舗利用者の増加を踏まえ、安全で快適な歩行者空間のあり方の検討を行います。

j. 誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図ります。また、多言語情報の発信等を進めます。

## 3. 誰もがともに暮らせるまちの創造

### ① 地域の防災性の向上

k. 大規模な開発がある場合は、滞留空間や防災広場等の確保を誘導します。

l. 大久保通りに面していない木造住宅や店舗が密集した地区は、災害時に建物倒壊や延焼等により被害が拡大しないよう、建物の耐震化を促進します。

m. 災害時の避難経路となる細街路の拡幅整備を図ります。

n. 多文化共生<sup>\*</sup>の視点を踏まえた、防災体制の強化を推進します。

### ② 地域の生活環境の向上

o. 大久保通りなどでは地域と行政が連携した置き看板・放置自転車対策を推進します。

p. 地域に移り住んできた人には、ごみ出しの生活マナー等について周知徹底を図り、地域コミュニティの醸成に努めます。

q. 道路上に滞留し飲食する歩行者等には、区が指定公共スペースへ誘導し、良好な住環境の維持に努めます。



道路改良による歩道の拡幅の事例(京都市四条通り)



オープンスペースと消防水利<sup>\*</sup>の確保の事例  
(西富久地区市街地再開発事業)

戦略図

戦略の方向性

『人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進』



※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。



-  賑わいのつながりの形成
-  滞留空間の確保  
バリアフリー化
-  賑わい交流軸
-  快適な歩行者空間の創出
-  風のみち(みどりの回廊)

## 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

- ・ 大規模な低未利用跡地における開発計画においては、周辺の住宅地に配慮した土地の高度利用を図るとともに、大久保通りや新大久保駅と一体となった賑わいの創出
- ・ 都市開発諸制度の活用による、道路や広場などの基盤整備と土地の高度利用
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドライン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
- ・ 大規模な開発等の際の防災にも配慮した、総合的な緑化の推進
- ・ 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
- ・ 容積率制限や道路斜線制限等の緩和などによる、建物の建替えの促進
- ・ 建物の不燃化・耐震化による、地域の防災性の向上
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### 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の推進
- ・ 事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進
- ・ 大久保通りにおける快適な歩行者空間の創出

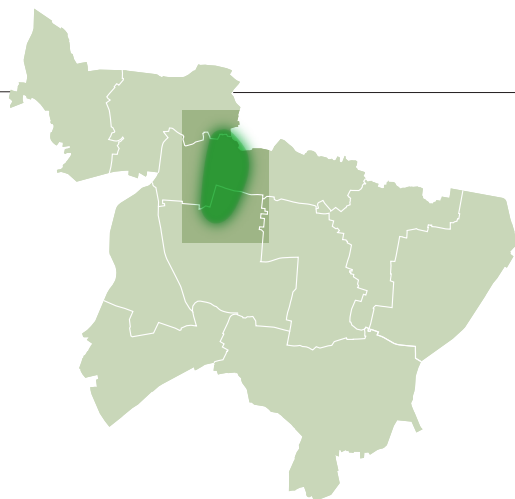
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
意識づくり 計画・場づくり	・ 大規模な開発を契機とする、今後のまちづくりに参画します。	・ 完成または事業中区間の補助第72号線沿道において、再開発等に参画・協力します。大学は区民や区と連携し地域課題の解決に取り組めます。	・ 区民主体のまちづくりの検討を支援します。 ・ 新たな賑わいの創出に向け、適切な手法の検討を進めます。 ・ 大久保通りの快適な歩行者空間の形成に向けた検討を行います、また、補助第72号線沿道における民間再開発等を誘導します。
まちの運営・管理	・ 看板の路上設置の排除や、ごみ出し等の生活マナーについての徹底、多文化共生の推進などに参加・協力します。	・ 区民の活動と連携した取組みを行うとともに、積極的な技術提案を行います。	・ 区民や事業者の活動を支援します。



# 8

## 高田馬場駅 周辺エリア



# 1 エリアの概要

- 江戸の初期につくられた「馬場」で、このあたりの地名であった高田に、武士の馬術演習場であった馬場が置かれたため、のちに「高田馬場」の地名の由来となりました。
- 明治期の早稲田大学創設や高田馬場駅の開設によって賑わいが生まれ、市街地の形成が進みました。昭和40年代には、区画整理の実施や「BIGBOX」の建設などが行われました。
- 戸塚地域の玄関口といえる高田馬場駅は、エリア内外の交通の結節機能を有するとともに、駅周辺には商業施設などが集積しています。
- エリア内や周辺地域には、教育施設、福祉施設、オフィス、住宅などがあり、早稲田通りや駅前通りなどは学生をはじめ多くの人で賑わっています。

# 2 まちづくりの歩み

- 駅前通り周辺を中心に建物の建替えや共同化が見込まれ、まちづくりの方向性やルールの検討、再開発によるさらなる賑わい創出をめざした、まちづくりが進められています。

- 平成28年 高田馬場駅周辺地区まちづくり協議会の設立
- 平成28年 高田馬場駅東口再開発協議会の設立
- 平成30年 高田馬場駅周辺地区まちづくり構想案の策定
- 令和2年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり検討委員会の設立
- 令和3年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり協議会の設立
- 令和4年 高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針の策定



高田馬場駅前

## 3 主な課題

- ① 高田馬場駅は乗降客数が多い国内有数の駅であり、駅周辺には多数の福祉施設が立地しています。駅の混雑やバス、タクシーなどの交通環境、駅前広場等の魅力向上など、駅舎や駅前空間に課題があります。
- ② 高田馬場駅の鉄道3社間の乗換のバリアフリールートは駅施設外の地上の歩道を経由し、移動距離もあるため、複雑でわかりにくくなっています。また、案内サインも不足しています。
- ③ 高田馬場駅は、学生、就業者等が利用しており、発災時には駅利用者等の多くの帰宅困難者の発生が懸念されます。
- ④ 駅周辺では、大久保三丁目西地区開発の完了により、歩行者や自動車が増加しています。また、補助第74号線が事業中であり、開通後は交通量の変化が予想されます。このため、駅前通りをはじめ駅周辺の歩行者空間の不足や駅の戸山口の安全性の確保などが懸念されます。
- ⑤ 高田馬場駅周辺は、公共交通機関の利便性が高いため、大学の会議やイベント等で海外から多数の来街者が訪れますが、宿泊施設や多言語対応の案内表示などが不足しています。
- ⑥ 高田馬場駅周辺は、更新時期を迎えた建物が多く立地しています。
- ⑦ 早稲田通りや駅前通りは、置き看板や放置自転車などの路上等障害物がみられ、歩行者の交通の妨げとなっています。
- ⑧ 早稲田通りは、都市計画道路の事業による道路拡幅に伴うまちなみの変化、賑わいの分断などの懸念があります。
- ⑨ 駅周辺の新たな賑わいの創出の他、都立戸山公園の魅力の向上が課題となっています。また、持続して地域の魅力を維持するための体制や取組みが課題となります。
- ⑩ 西武新宿線の高田馬場駅から西側の区内の踏切は全て、開かずの踏切となっています。

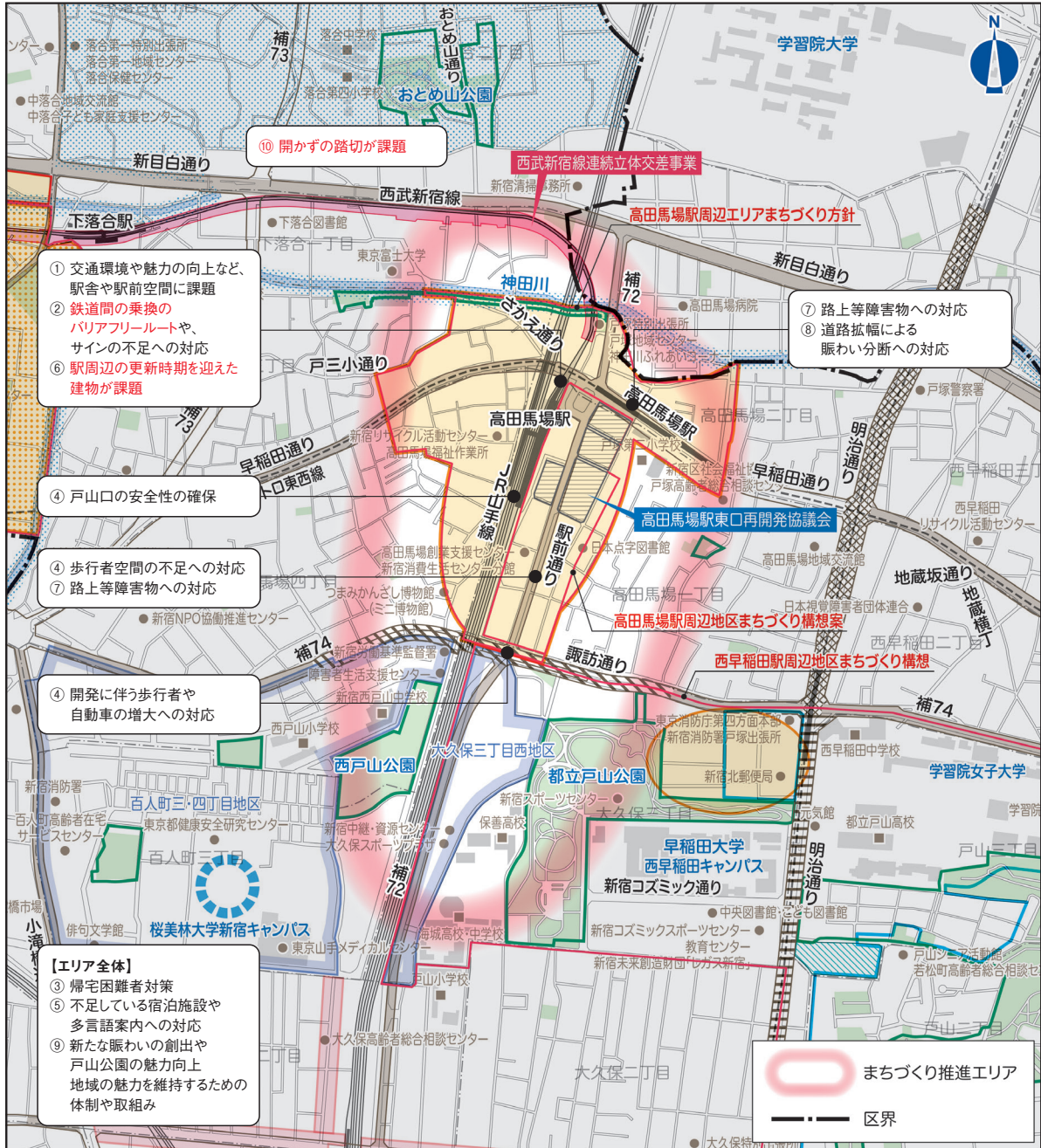
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、高田馬場駅周辺及び補助第72号線を軸とする周辺一帯をおむねの対象とします。














多くの人が行き交う駅前通り

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	 景観まちづくり計画区分地区	 都市計画道路
 都市高速鉄道(西武新宿線)連続立体交差化等の検討	 地元まちづくり組織	 完了
 まちづくりルール	 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

## 『賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進』

### 4-1 | 重点的な取組み

#### 1. 賑わいあふれる都市空間の整備

##### ① 再開発等を視野に入れたまちづくりの推進

- a. 駅周辺の建物等の更新にあわせて、区有施設も含めた周辺建物と一体となった駅舎や駅出入口、駅前広場のあり方について検討します。
- b. 駅前の顔づくりのため、良好な景観の形成を図ります。
- c. 駅舎や駅前空間などの安全性の強化や歩行者動線の改善を検討します。
- d. 国際的な学术交流にも対応する地域特性にふさわしい宿泊機能の整備を誘導します。

##### ② 快適な歩行者空間や空地の整備

- e. 賑わいの連続性確保のため、沿道建物の更新等を捉え、低層部分について商業施設等の誘導を進めます。また、駅前通りの歩行者空間の創出を図ります。
- f. 未整備区間の補助第169号線(早稲田通り)のあり方について検討します。
- g. 高田馬場駅周辺と都立戸山公園との間の歩行者ネットワークの向上を図るとともに、都立戸山公園の魅力化を促進します。
- h. 連続立体交差化など、開かずの踏切対策を検討します。



駅舎と広場等の一体整備の事例(奈良市奈良駅)



地域にふさわしい宿泊機能の整備(戸塚町)

## 2. ユニバーサルデザインの推進の強化

### ① 高田馬場駅及び周辺における歩行者の安全性や利便性の向上

- i. 駅前**広場**について、バスやタクシー、一般車両の移動等の円滑化を図ります。
- j. 駅前通りの歩行者空間の拡充、福祉施設へのバリアフリー経路の確保を図ります。
- k. まちづくりとあわせ、JRから西武、西武からメトロなど、**利便性の高い乗換ルート**の整備等について検討します。

### ② 多様な来街者に配慮した空間の形成

- l. 訪日外国人を含む、誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図ります。

## 3. きれい・安心・楽しいまちの創造

### ① 防災対策の充実

- m. 高田馬場駅周辺は、多くの来街者等を考慮し、**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。

### ② 道路の通行障害の防止と美化活動の推進

- n. 早稲田通りや駅前通りは、路上等障害物の是正指導や路上喫煙対策等を推進します。

### ③ 地域の魅力を紹介する情報の発信

- o. 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。



ピクトグラム<sup>※</sup>を用いた案内板の事例

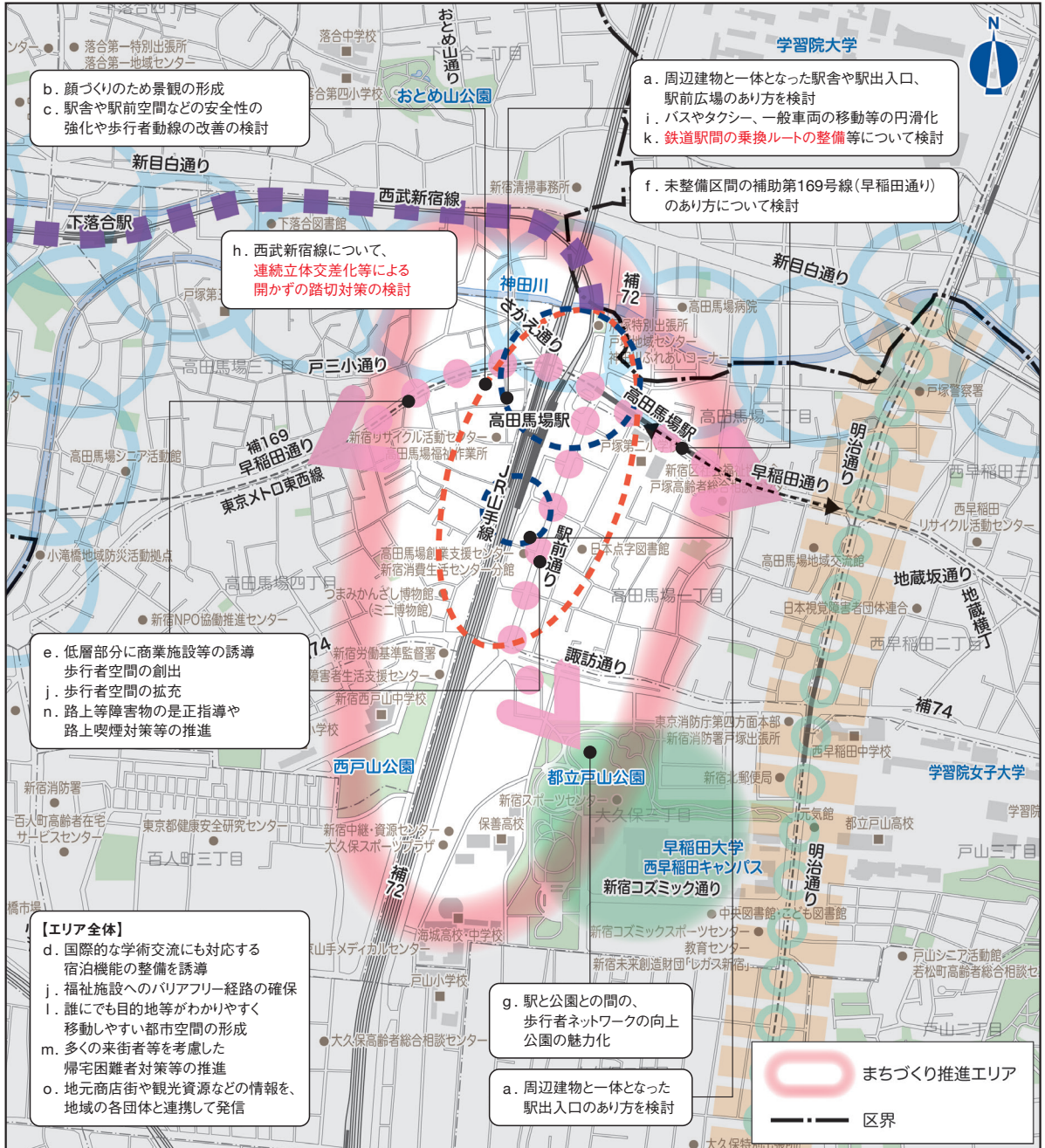


関係機関との連携による路上等障害物の除去の様子(早稲田通り)

戦略図

戦略の方向性

『賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進』



※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。



- 賑わいのつながりの形成
- 賑わいの創出
- 水とみどりの環
- 西武新宿線の開かずの踏切対策の検討
- 移動しやすい空間の形成
- 早稲田通りのあり方検討
- 公園の魅力化

## 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

- ・ 市街地再開発事業の推進による、新たな賑わい拠点の形成
- ・ **都市開発諸制度の活用による、駅前にふさわしい賑わいの創出と土地の高度利用、駅前広場など基盤の整備**
- ・ 容積率や高さ制限などの緩和による、土地の高度利用
- ・ **景観まちづくり計画及び景観形成ガイドライン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
- ・ 建物低層部分での賑わい分断の解消のため、**駐車場に関するルール**の検討
- ・ 都市開発諸制度を活用した容積率等の緩和による、宿泊施設の誘導
- ・ **大規模施設への、ICTによるエネルギーの管理、コージェネレーション設備の導入、ZEB化の誘導、再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導**
- ・ **都市開発事業による、ゆとりあるオープンスペースや建物内の交流空間づくり**
- ・ 一定規模以上の施設計画を対象にした事前協議制度の**運用**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率緩和による、子育て支援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や設置の要請**
- ・ **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**

#### 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
- ・ 駅ビルや駅周辺の大規模な開発を捉えた、JR・地下鉄・私鉄の各駅との接続方法に配慮した、駅前広場と駅周辺の一体的なバリアフリー化
- ・ **事業者や地域と連携し、隔地・集約駐車場<sup>\*</sup>、集約駐輪場の確保**

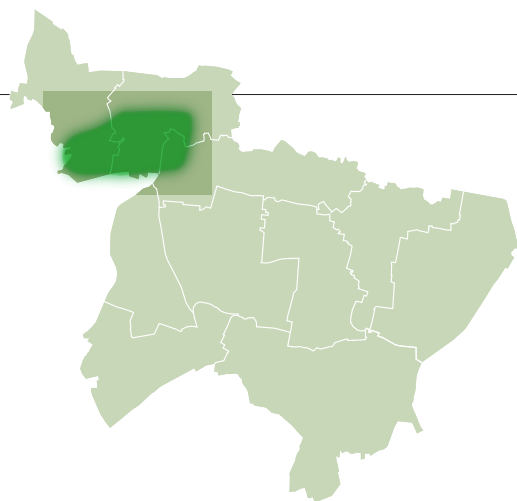
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高田馬場駅周辺のさらなる賑わい創出をめざすため、再開発を視野に入れたまちづくりのルールの方針に参画します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>鉄道事業者</b>等は駅舎・駅ビルや駅前広場、周辺建物を含め、一体的なまちづくりに協力し、区民と連携します。</li> <li>・ 再開発の検討には、積極的に参画・協力します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民によるルールづくりの支援及び民間再開発の誘導などを行います。</li> <li>・ 市街地再開発事業等にあわせて、駅前広場の整備などを行います。</li> </ul>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路の通行障害の是正や路上喫煙防止、また多くの来街者に対応する防災対策などに参加するとともに、継続的に活動のできる組織を設立し、運営・管理します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民や事業者の活動を支援します。</li> </ul>



# 9

## 中井駅・下落合駅 周辺エリア



# 1 エリアの概要

- ・江戸時代、妙正寺川一帯は水田や農地が広がり、夏は蛍の名所として有名でした。また、大正時代に入って、妙正寺川の水を使った染色業が盛んになり、新宿区の地場産業となりました。
- ・関東大震災や太平洋戦争後に急激な宅地化と、河川整備で市街化が進み、細い路地や小さな建物が密集する地域となりました。
- ・近年では、中井駅を中心に染めの街として地域発意のイベントである「染の小道」を開催しています。
- ・中井駅の南北自由通路が開通し、歩行者の南北の往来が容易になりました。駅前広場や駐輪場などが平成29(2017)年7月に整備完了し、同年9月に供用開始しました。

# 2 まちづくりの歩み

- ・中落合1丁目地区、上落合中央・三丁目地区及び上落合東部地区においては、地域自らがガイドラインを策定し、まちづくりに取り組んでいます。また、山手通りの無電柱化や歩行者空間の整備が完了しました。

## 上落合中央・三丁目地区

- ・平成21年 上落合中央・三丁目地区まちづくりの会の設立
- ・平成26年 新たな防火規制区域の指定
- ・平成28年 上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドラインの策定
- ・平成31年 上落合中央・三丁目地区地区計画の策定
- ・令和2年 上落合中央・三丁目地区まちづくりガイドラインの改定

## 上落合東部地区

- ・平成27年 上落合東部まちづくりの会の設立
- ・平成30年 上落合東部地区まちづくり構想の策定
- ・令和元年 新たな防火規制区域の指定
- ・令和2年 上落合東部地区まちづくりガイドラインの策定

## 中井駅

- ・平成28年 南北自由通路の開通
- ・平成29年 駅前広場や駐輪場、防災コミュニティスペース等の整備

## 中落合1丁目地区

- ・平成17年 中落合1丁目地区まちづくり協議会の設立
- ・平成19年 中落合1丁目地区まちづくりガイドラインの策定
- ・平成20・28年 中落合1丁目地区まちづくりガイドラインの改定



上落合2丁目付近(染の小道)

## 3 主な課題

- ① 木造住宅が密集し、震災時などに延焼の恐れがあります。また、狭い道路や行き止まり道路も多く、避難経路が十分に確保できていません。
- ② 住宅地では、道路上に放置自転車が多くみられ、災害時の避難の際の障害となります。
- ③ 住宅のブロック塀が多く存在し、災害時に倒壊の恐れがあります。
- ④ 妙正寺川沿いは、水とみどりなどの潤い空間がありますが、遊歩道の分断、彩度の高い色彩を用いた店舗の意匠や屋外広告物等による景観の変化がみられます。
- ⑤ 中井駅周辺では、**バリアフリールートの案内**、狭い歩行者空間など歩行者環境に課題があります。また、地域の多くの住民に利用されている商店街は、賑わいの連続性が不足しています。
- ⑥ 地場産業である染色業に関する都市空間を活用したイベントには、多くの来街者が訪れます。今後、来街者に対応した歩行者空間や滞留空間の不足などが懸念されます。
- ⑦ 近年、集中豪雨の発生数が増加しており、妙正寺川の水害対策が求められます。
- ⑧ 高田馬場駅から西側では、**全て開かずの踏切**となっており、**地域住民の日常の暮らしや災害時の活動の大きな課題**となっています。
- ⑨ 西武新宿線と上落中通りの交差する踏切は、**開かずの踏切**であり、その周辺では**渋滞が発生しているため対策が必要です**。

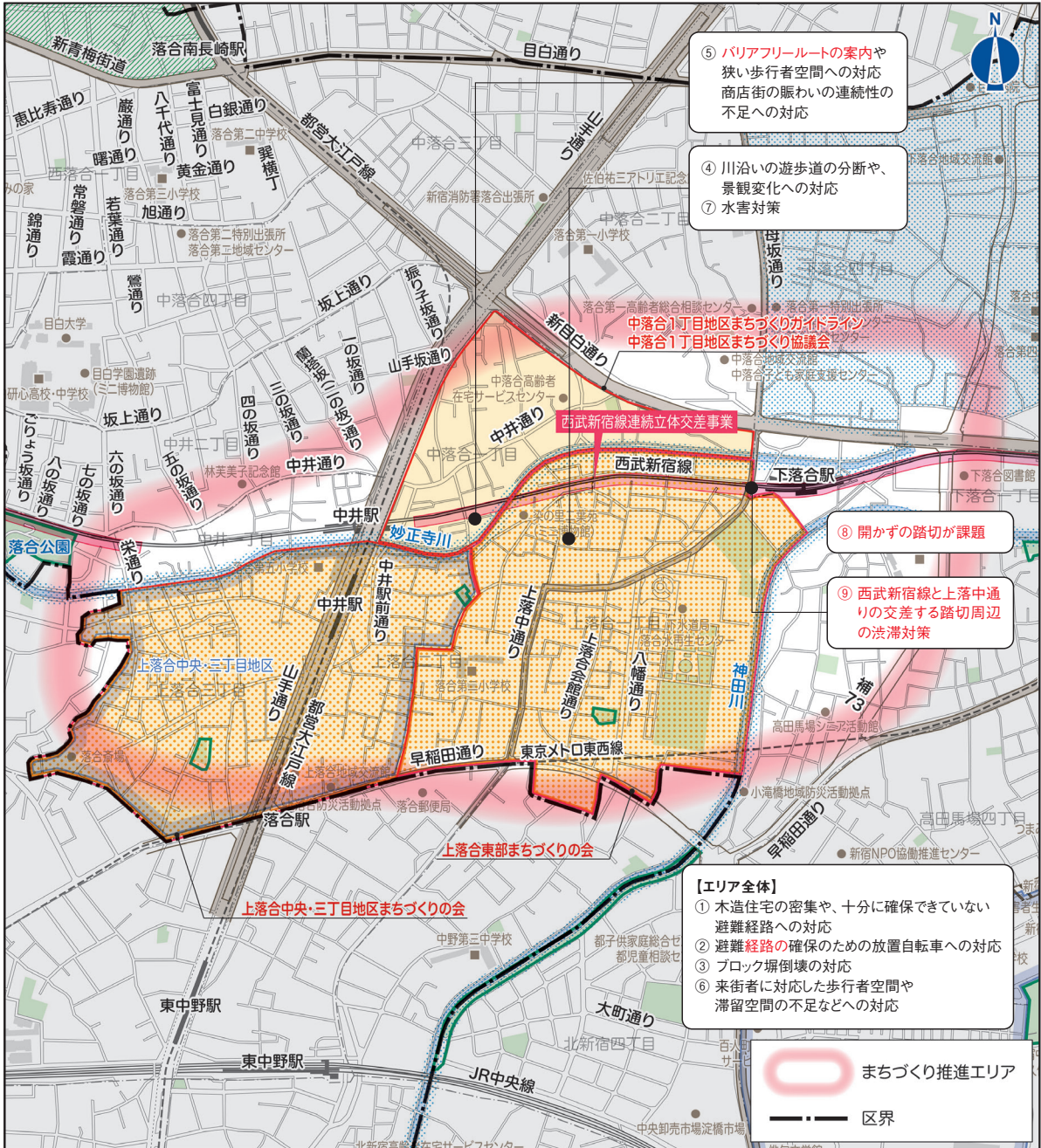
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、中井駅周辺から下落合駅周辺一帯をおおむねの対象とします。



地場産業と調和したまちなみ

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。  
注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名<sup>\*</sup>」も含まれます。



	地区計画		まちづくりルール	<b>都市計画道路</b>	
	都市高速鉄道(西武新宿線)連続立体交差化計画		地元まちづくり組織		完了
	新たな防火規制		都市計画公園		事業中
	景観まちづくり計画区分地区				優先整備路線
					未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

## 『安心して暮らせる防災まちづくりの推進』

### 4-1 | 重点的な取組み

#### 1. 駅を中心とした賑わい創出

##### ① 新たな機能を備えた中井駅と連携したまちづくりの拡充

- a. 中井駅の広場・防災コミュニティスペースを活用した、コミュニティ活動や、駅周辺のバリアフリールートのご案内等の充実を図ります。
- b. 中井通りや駅周辺の賑わい創出、沿道敷地と連携した敷地と道路の段差解消など、快適な歩行者空間の創出を図ります。



広場・防災コミュニティスペース



##### ② 歩行者ネットワーク・交通ネットワークの充実

- c. 妙正寺川の遊歩道の延伸を検討します。
- d. 西武新宿線の連続立体交差化や踏切対策の検討のため、鉄道立体化を契機としたまちづくりについて検討します。
- e. 開かずの踏切による渋滞対策のため、広域的な交通ネットワークについて検討します。
- f. 未整備の都市計画道路である補助第74号線(早稲田通り)のあり方について検討します。



遊歩道の事例(神田上水公園)



既存樹木を残した共同住宅(中落合二丁目)



河川の時間降雨50mm対応護岸整備(妙正寺川)

## 2. 水とみどりに囲まれた潤いのある空間形成

### ① 良好な住環境の形成

g. 地域や場所の特性に応じた、みどりの創出を誘導します。

### ② 地域特性を活かした景観形成

h. 妙正寺川、坂、**台地上**の閑静な住宅街などが織りなす、変化に富んだ地形を活かした景観の形成を図ります。

i. 妙正寺川沿いでは、**染色業などの地場産業と調和した、潤いのある河川景観の創出を図ります。**

## 3. 防災体制の強化と魅力の向上

### ① 災害に備えたまちの整備

j. **調整池等の整備を促進し、集中豪雨等による妙正寺川の氾濫による水害対策を推進**します。

k. **新目白通りから落水水再生センターまでの上落中通りの無電柱化を進め、防災性の向上と道路環境の改善**を図ります。

l. 中井駅に**整備した**、防災拠点となる広場を**活用し**、災害時の消火活動や救護活動などを**行います**。

m. 地域特性に配慮した、木造建物の**不燃化・耐震化**を促進します。

n. 地域のまちづくりの組織と連携し、行き止まり道路の**通り抜けなどの地元ルールへの協力**を推進します。**また、地域配備消火器の効果的な配置**などを推進します。

o. 地震時等における倒壊の被害を避けるため、ブロック塀対策やがけ・擁壁の適切な維持を推進します。

### ② 放置自転車等の対策の推進

p. 安全な避難空間を確保するため、道路上の**放置自転車や放置バイク対策**を推進します。

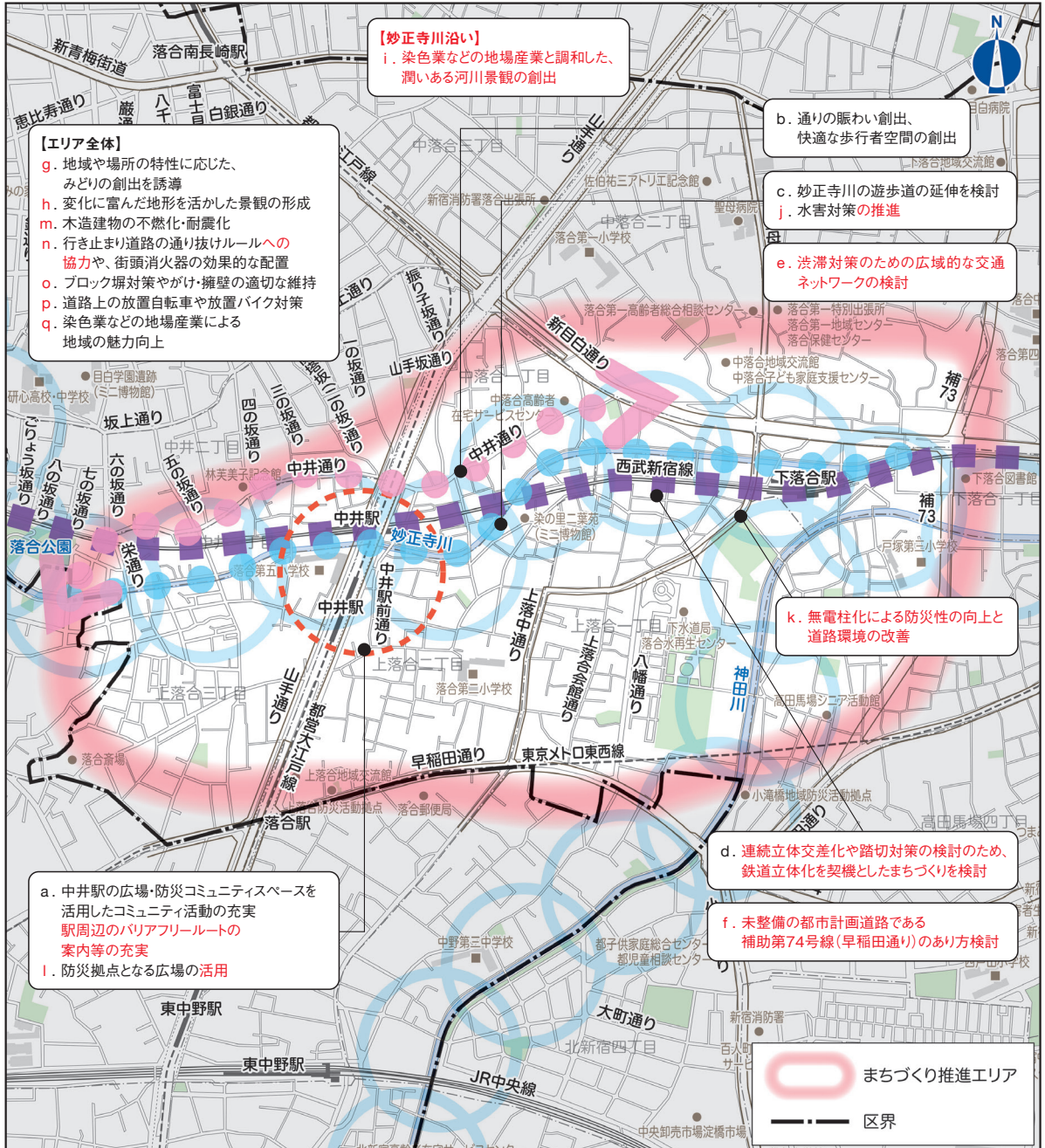
### ③ 地域の文化・産業に関する観光の推進

q. 染色業などの地場産業による地域の**魅力向上**を図ります。

戦略図

戦略の方向性

『安心して暮らせる防災まちづくりの推進』



※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。  
 注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名」も含まれます。



- 賑わいのつながりの形成
- 賑わいの創出
- 水とみどりの環
- 西武新宿線の開かずの踏切対策の検討
- 妙正寺川の遊歩道の検討  
水害対策

## 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

- ・ 地区計画を活用した、建物の建替えや不燃化の促進と地域の防災性の向上、良好な住環境の創出
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 新たな防火規制区域の指定による、木造建物が密集する地域における不燃化の推進
- ・ 建物の壁面の位置の制限や、通り抜け経路の協力による行き止まり道路の解消など、円滑な避難経路の確保
- ・ ワンルームマンション条例<sup>\*</sup>の運用による、単身者用の共同住宅での駐輪場等の整備の誘導
- ・ 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
- ・ 区の支援事業等による、道に沿ったブロック塀の除去や、生垣・植樹帯の設置の推進
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### ③ 公共空間

- ・ 開かずの踏切による渋滞解消のための、連続立体交差化の推進や広域的な交通ネットワークの充実
- ・ 災害時の避難経路として、細街路の拡幅整備とともに、市街地再開発事業等による歩行者空間の確保
- ・ 通行の支障になる電柱の移設、設置の抑制
- ・ 放置自転車及び放置原付・自動二輪に対する駐輪指導
- ・ 妙正寺川や中井駅周辺の商店街などの都市空間の活用による、染色業などのイベント開催等の促進

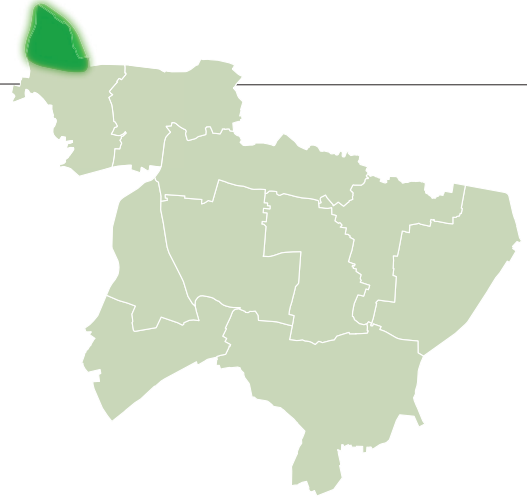
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・ 災害に強い安全・安心なまちづくりに協力します。	・ 災害に強い安全・安心なまちづくりに、協力・支援します。	・ まちづくりルールの運用支援や、地区計画の運用を行います。
まちの運営・管理	・ 駅周辺の賑わいや防災まちづくりのため、継続的にまちづくり活動を行います。	・ 区民によるまちづくり活動について、協力や技術提案などを行います。	・ 区民や事業者の活動を支援します。



# 10

# 西 落 合 エ リ ア



## 1 エリアの概要

- ・大正時代末期まで西落合一帯は、農村(旧葛ヶ谷村)でした。昭和に入ると徐々に市街化が進み、耕地整理事業が行われて、格子状の道路基盤をもつ低層戸建住宅地が形成されました。
- ・耕地整理事業が行われた当初に「雪見通り」、「若葉通り」など、それぞれの通りに名称がつけられ、当時の人々の愛着を感じることでできる道づくりが進められてきました。

## 2 まちづくりの歩み

- ・耕地整理事業による基盤整備、第一種低層住居専用地域の指定、コミュニティ・ゾーン形成事業による道路整備などにより、良好な住宅地が形成されています。

### 西落合三・四丁目地区

- ・昭和11年 耕地整理事業の完了
- ・平成11年 コミュニティ・ゾーン形成事業による道路整備完了



道路基盤が整ったゆとりのある住宅地

### 3 主な課題

- ① 道路基盤が整ったゆとりのある住宅地ですが、今後、所有者の変更などにより、敷地の細分化の可能性があります。
- ② 落合南長崎駅周辺と、目白通りや新青梅街道、中野通り沿道では、周辺住宅地のための商業・サービス施設などの賑わいが不足しています。また、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全を確保することが必要です。
- ③ 整備された道路によって、良好な住宅地の基盤を支えています。さらなる魅力の向上のため、将来を見据え、歩行者安全など道路環境のあり方について検討が必要です。
- ④ 事業中の補助第26号線(中野通り)は、地域の分断やまちなみの変化が懸念されるとともに、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全を確保することが必要です。
- ⑤ 街路樹、住宅の樹木など、みどり豊かな環境や景観が特徴となっていますが、環境問題の進行や景観の変化の恐れがあります。
- ⑥ 木造住宅が多いことから不燃領域率が低い地域であり、震災や災害時に防災上の危険性が危惧されます。
- ⑦ 住宅地の中に、空き家や空き地が点在しており、所有者による定期的な管理が必要です。
- ⑧ 地域の道路整備、葛ヶ谷公園の整備など、地域の住民と連携したハード整備を進めてきました。地域の魅力向上のためには、コミュニティのつながりが重要となります。

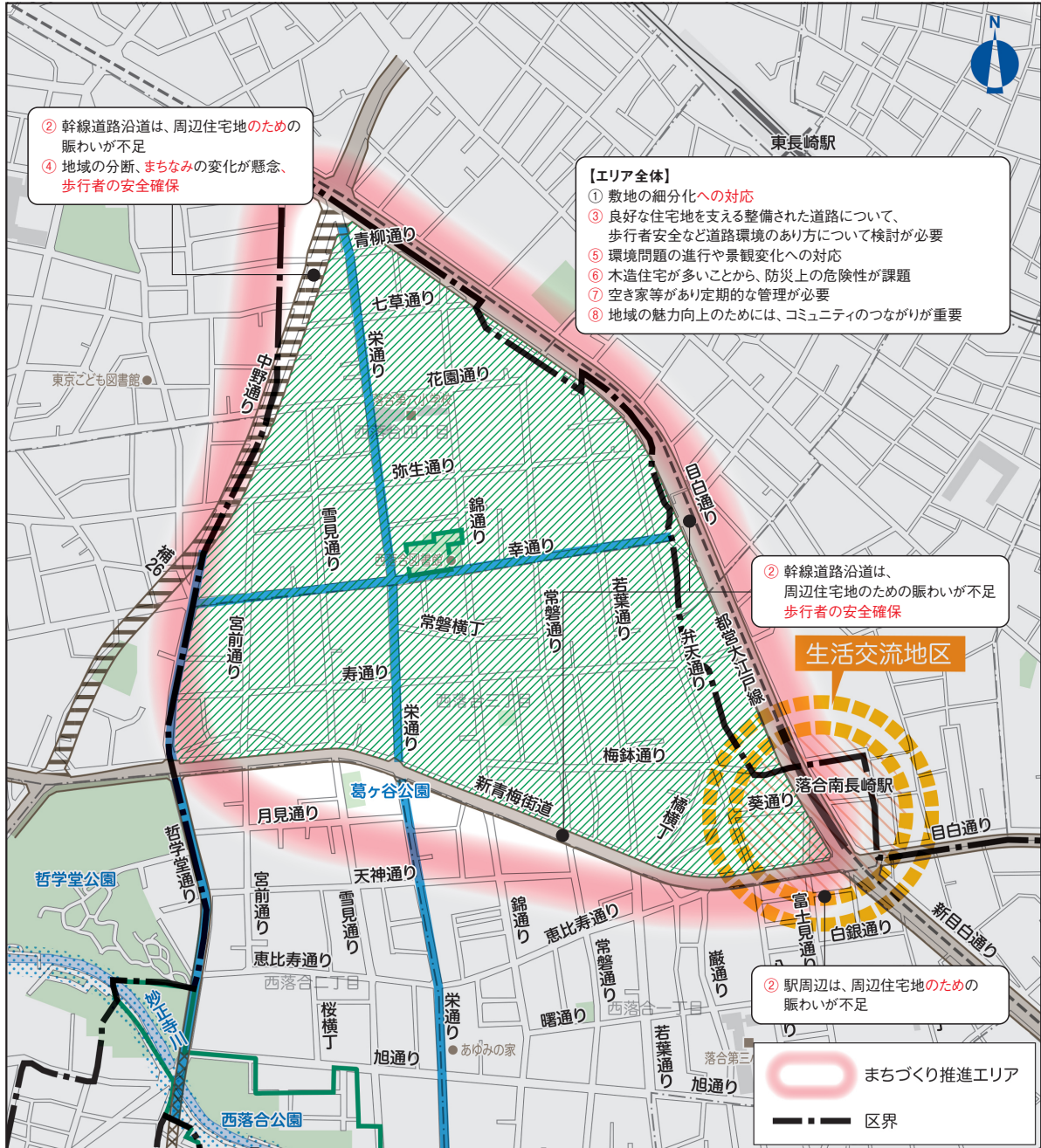
#### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新青梅街道、目白通り、中野通りに囲まれた一帯をおおむねの対象とします。



整備が進む補助第26号線(中野通り)

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。

注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名」も含まれます。

コミュニティゾーン\*

地区内主要道路

都市計画道路

都市計画公園

完了

事業中

優先整備路線

未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

## 『住み続けられるまちの魅力の発展』

### 4-1 | 重点的な取組み

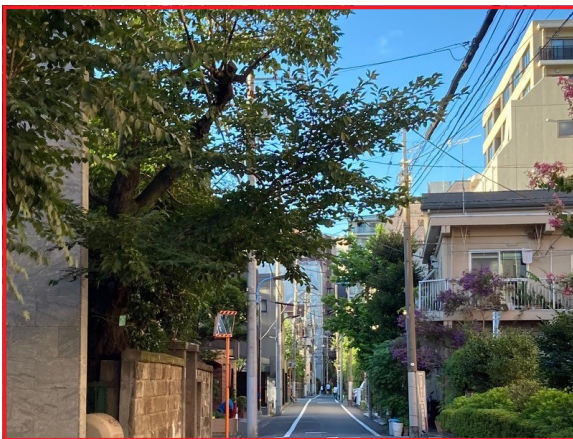
#### 1. 良好な住環境の保全と向上

##### ① 良好な住居機能の保全と魅力向上、商業機能の充実

- a. 耕地整理事業により整った道路基盤を活かし、ゆとりのある低層住宅地として、良好な環境の保全を図ります。
- b. 良好な住環境を維持するため、住宅地では敷地の細分化を抑制するなど、ルールの検討を図ります。
- c. 落合南長崎駅周辺では、生活の利便性に寄与する駅前の賑わいを創出します。
- d. 目白通り、新青梅街道、中野通りでは、幹線道路沿道の賑わいの連続を創出します。

##### ② 良好な道路環境の向上

- e. 落合南長崎駅周辺の歩行環境の充実、住宅地の歩行者を優先した道路環境の維持管理を進めていきます。
- f. 幹線道路では、歩行者に配慮した良好な道路空間を創出し、歩道や交差点のバリアフリー化を促進することで、安全な生活環境の保全を図ります。
- g. 事業中の補助第26号線(中野通り)整備後の、まちのあり方を検討します。



地区計画によるゆとりある住宅街の保全の事例(内藤町)



速度抑制や道路舗装による歩行者に配慮した道路環境(西落合)

## 2. 環境にやさしく潤いあるまちの保全

### ① 環境に配慮した住宅地の形成

- h. 道路緑化・沿道緑化や住宅地の緑化など、みどりの保全や創出を図ります。
- i. 道路整備では透水性舗装、遮熱性舗装などの環境に配慮した道路整備を進めます。

### ② みどり豊かな良好な住宅地の景観保全

- j. 見通しの良い格子状の直線道路を活かし、豊かなみどりとゆとりの感じられる景観形成を図ります。
- k. 地域の豊かなみどりの保全、哲学堂公園など周辺と連続したみどりの形成を推進します。

## 3. 安全安心で愛着のあるまちの保全

### ① 地域の防災・防犯体制の強化

- l. 木造住宅が多い住宅地では、**防災性の向上**を図ります。
- m. 初期消火体制の充実、地域特性に応じた応急・復旧活動などの災害対応力の強化を促進します。
- n. 空き家・空き地が管理不全にならないように対策を推進します。
- o. 安心して生活できる環境を維持するため、夜間の防犯体制の充実を推進します。

### ② 地域コミュニティの維持

- p. 地域コミュニティの連携により実現されたコミュニティゾーンや、**地域との協働**で整備された葛ヶ谷公園などの実績を踏まえ、地域コミュニティの維持を進めます。
- q. 落合南長崎駅周辺等では、放置自転車の対策を進めています。



太陽光パネルの設置のイメージ

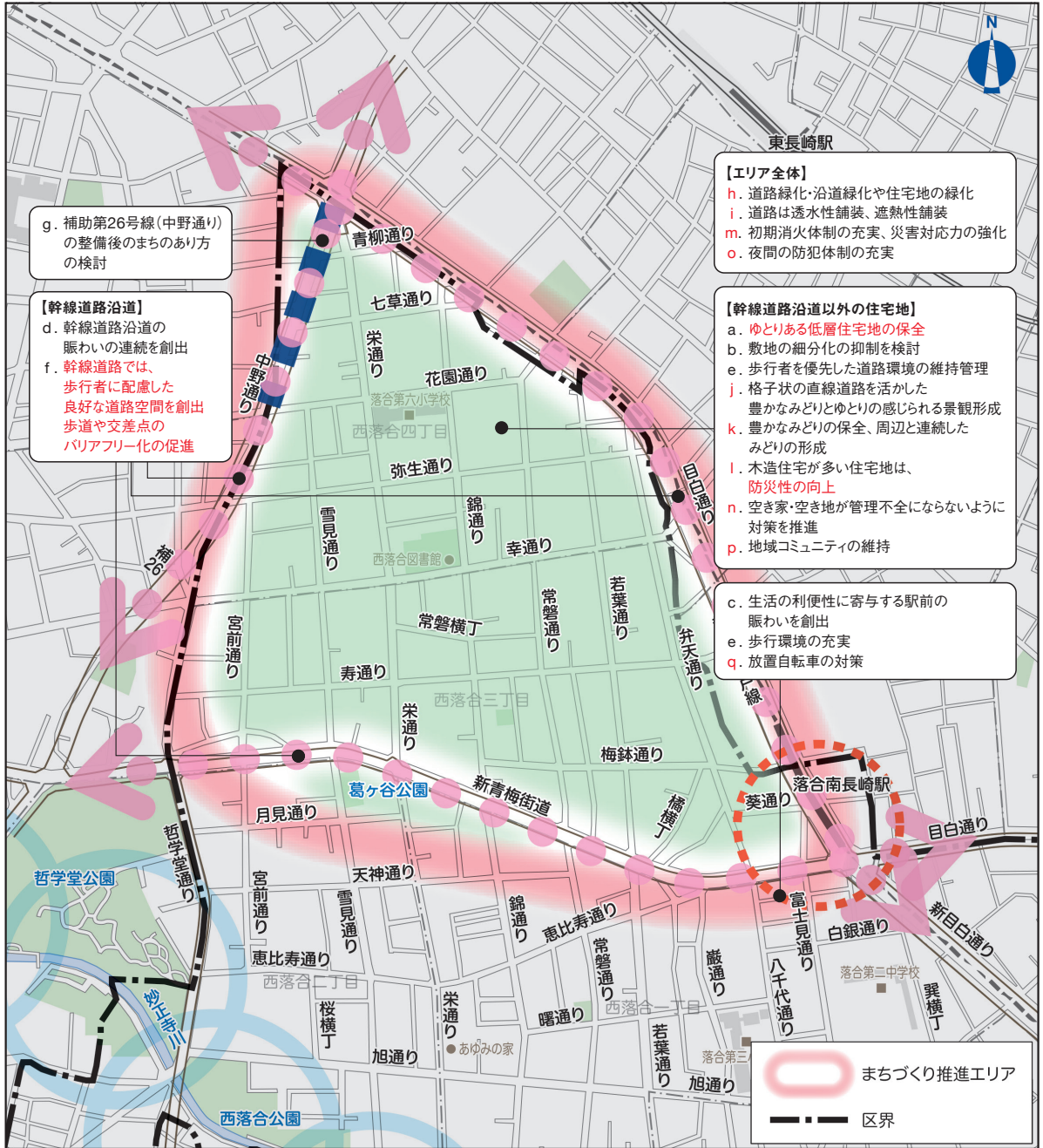


地域の住民と連携した公園整備(葛ヶ谷公園)

戦略図

戦略の方向性

『住み続けられるまちの魅力の発展』



※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。  
 注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名」も含まれます。



賑わいのつながりの形成



賑わいの創出



水とみどりの環



都市計画道路の整備と沿道のまちづくり



良好な住環境の形成

## 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

- ・ 地区計画を活用した敷地面積の最低限度の制限による、ゆとりのある敷地の確保や保全と、防災性の向上や良好な住環境の維持
- ・ 地区計画の活用による、幹線道路沿道にふさわしい建物の誘導
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 省エネルギー<sup>\*</sup>やエネルギーの効率化を目的とした太陽光発電等の設備導入の促進
- ・ 資源循環型のまちづくりを進めるため、雨水浸透ます等の導入促進
- ・ 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
- ・ 再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導

#### ③ 公共空間

- ・ 通過交通流入と速度抑制のため、カラー舗装表示などの整備
- ・ 都市計画道路整備での歩行者空間や街路樹の整備

### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
意識づくり 計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の保全に向けて、環境の維持に協力します。</li> <li>・ 都市計画道路の整備等を契機とする、今後のまちづくりの検討に参画します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の保全に向けて、地域に協力・支援します。</li> <li>・ 都市計画道路の整備に協力します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境の維持に向けて、適切な手法の検討を進めます。</li> <li>・ 機会を捉え、都市計画道路の整備後のまちづくりについて区民と検討します。</li> </ul>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な住環境やコミュニティの維持に向け、継続的にまちづくり活動を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民によるまちづくり活動について、協力や技術提案などを行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民や事業者の活動を支援します。</li> </ul>