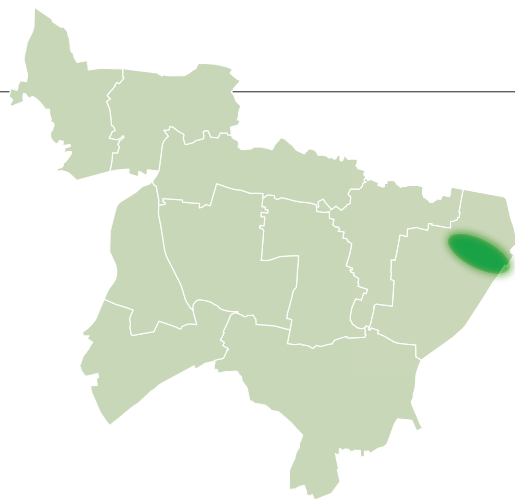


3

神楽坂エリア



1 エリアの概要

- ・ 神楽坂界わいは、多くの文豪や芸術家に愛されたまちで、明治時代末から花街・繁華街として栄えており、今では新宿区内に唯一残った花街です。地区内に残る石畳や黒塀による路地景観は、神楽坂界わいのシンボルとなっています。路地に入ると料亭と並んでフランス料理店があるなど、和と洋が織りなす風情が、多くの人を惹きつけています。
- ・ 放射第25号線(大久保通り)の整備、近隣区の再開発などが進められています。

2 まちづくりの歩み

- ・ 神楽坂では、平成2(1990)年に本格的なまちづくりが始まり、段階的に神楽坂通り沿いの活気と賑わいや、路地景観を保全するためのまちづくりが展開されています。

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・平成3年 神楽坂地区まちづくりの会の設立 ・平成6年 神楽坂まちづくり憲章の策定 ・平成9年 神楽坂通り沿道・1~5丁目地区まちづくり協定(*) ・平成16年 神楽坂まちづくり興隆会の設立 ・平成17年 神楽坂本多横丁地区 小粋な横丁づくり協定の締結(*) ・平成19年 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の策定 | <ul style="list-style-type: none"> ・平成21年 景観区分地区「粋なまち神楽坂地区」指定 ・平成23年 神楽坂通り地区地区計画の策定 ・平成23年 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更 ・平成24年 景観区分地区「粋なまち神楽坂地区」拡大 ・平成31年 屋外広告物に関する地域別ガイドライン(神楽坂地区)策定 ・令和2年 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画の変更 <p>(*)：地域の自主的なルール</p> |
|---|--|



神楽坂を代表する路地景観

3 主な課題

- ① 放射第25号線の拡幅整備に伴い、まちの賑わいの連続性が分断されることが危惧されています。
- ② 神楽坂三・四丁目の路地沿道では、建替え時に道路(路地)を拡幅することから、神楽坂のシンボルである伝統的な路地景観が失われつつあります。
- ③ 神楽坂通り沿道には、彩度の高い屋外広告物がみられるなど、神楽坂にふさわしくない景観へと変化する恐れがあります。
- ④ 神楽坂通り等は、店舗の置き看板や放置自転車などの路上等障害物が歩行の妨げになっています。また、観光等を目的に多くの来街者が訪れていることから、バスの乗り降りや団体での写真撮影などが歩行者の妨げとなっています。
- ⑤ 木造住宅が密集する地域では、火災の延焼の恐れ、災害時の消防活動の困難さへの対応などの防災面の課題があります。
- ⑥ 来街者の増加に伴う歩行環境の悪化、地下鉄飯田橋駅の出入口付近の混雑といった課題があります。
- ⑦ 早稲田通りの都市計画道路として整備が予定されている区間では、道路拡幅により賑わいが失われる恐れがあります。
- ⑧ 神楽坂は観光客が多いため宿泊施設が不足しています。

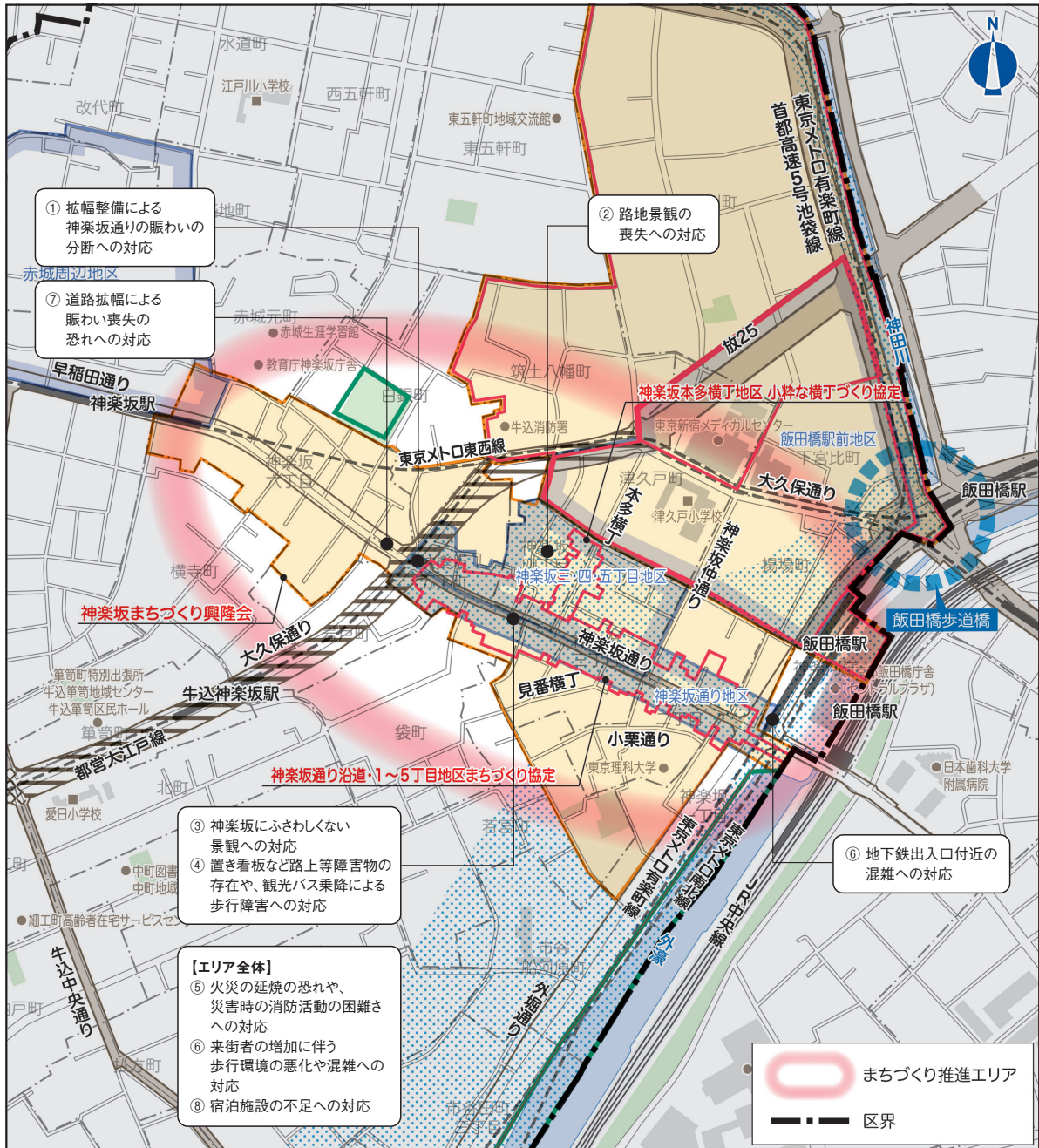
対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、神楽坂通りから神楽坂駅周辺、事業中の放射第25号線の一部区間を含む一帯をおおむねの対象とします。












来街者で賑わう神楽坂通り

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	 まちづくりルール	都市計画道路
 景観まちづくり計画区分地区	 地元まちづくり組織	 完了
 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

『賑わい創出と風情あるまちなみの保全』

4-1 | 重点的な取組み

1. さらなるまちづくりの推進による賑わい創出

① 粋なまち神楽坂のまちづくりの推進

- a. 神楽坂三・四・五丁目等は、地域と連携しながら「粋なまち神楽坂」にふさわしい建物等の誘導を行います。
- b. 路地景観の保全のため、道路の幅員やまちづくりルールについて検討します。
- c. 神楽坂にふさわしいまちなみの形成のため、地域の意向を踏まえ、神楽坂のまちづくりの推進を検討します。
- d. 多くの観光客に対応するため神楽坂にふさわしい宿泊施設の整備を誘導します。

② 地域特性を踏まえた都市計画道路の整備

- e. 賑わいの連続性に配慮した、放射第25号線(大久保通り)の整備を促進します。
- f. 未整備区間の補助第74号線(早稲田通り)のあり方について検討します。



観光資源となる路地景観の保全(神楽坂)



都市計画道路の整備を踏まえたまちづくり
(放射第25号線沿道：津久戸町～新小川町間)

2. 粋なまちの保全と誰もが楽しむことのできるまちの推進

① 粋なまち神楽坂の景観まちづくりの拡充

- g. 神楽坂通り等の沿道では、景観形成ガイドラインにおける屋外広告物の地区別ガイドライン等による規制やデザイン誘導を図ります。
- h. 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 ユニバーサルデザインまちづくりの推進

- i. 神楽坂通りを含めた坂道では、高齢者など誰もが歩きやすい道路空間の整備を図ります。
- j. 観光名所や主要な施設の周辺では、多言語表示などわかりやすい都市空間を形成します。

3. 安心・快適に暮らせ、集えるまちの創造

① 災害に強いまちの形成

- k. 木造住宅が密集する場所では、地域特性を踏まえた、木造建物の不燃化・耐震化を促進します。
- l. 伝統的な建物や路地景観などの地域特性を踏まえた初期消火体制等の充実を図ります。
- m. 狭い道路が多い場所では、災害時の避難経路となる細街路の拡幅整備を図ります。

② 路上等障害物の対策の推進

- n. 神楽坂通り等では、地域と行政が連携して置き看板等の対策を推進します。

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、地域と行政が連携して発信します。

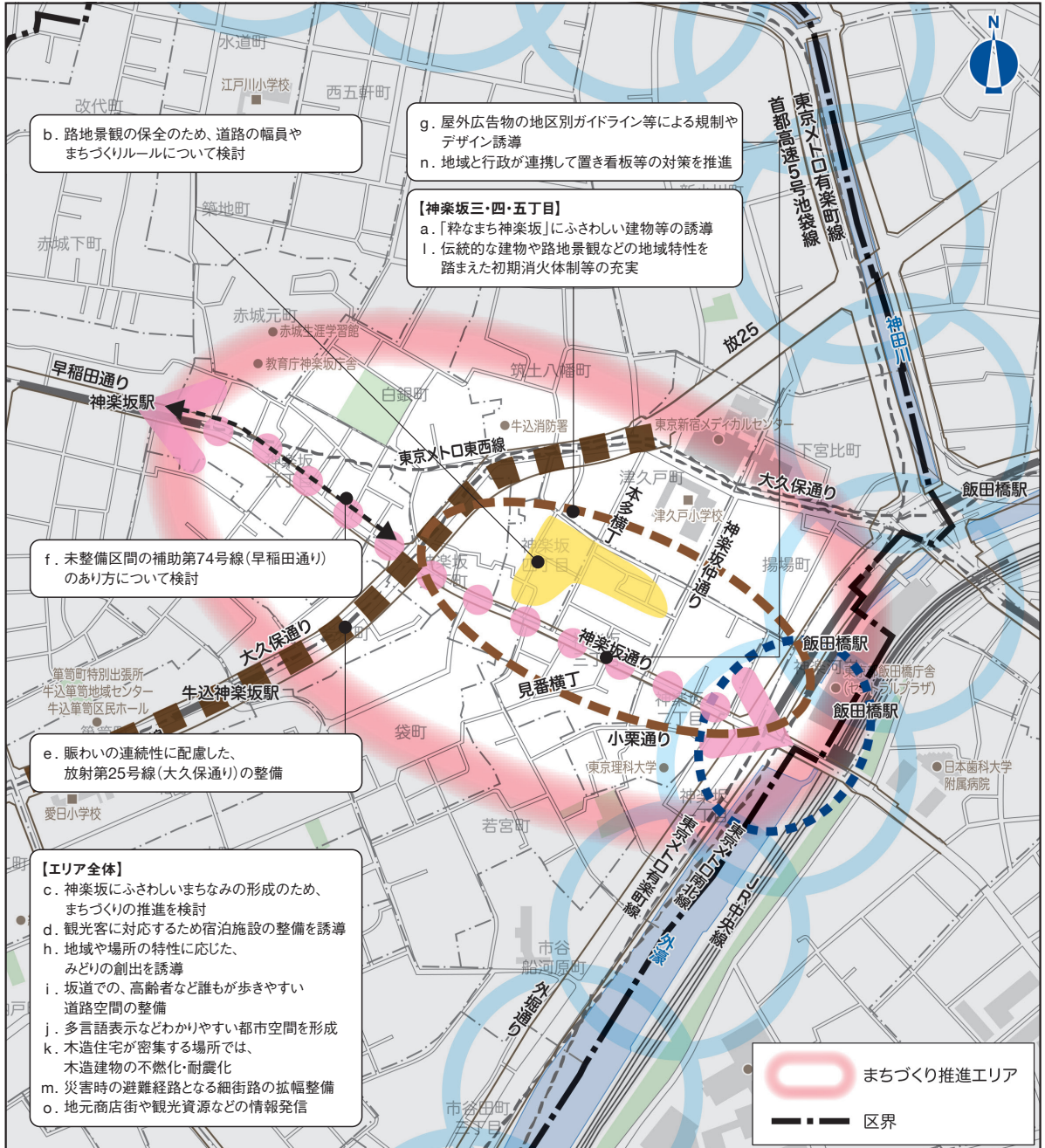


落ち着いた色彩を用いた屋外広告物



和風の設えに合わせ大きさや色数を抑えた屋外広告物

戦略図 戦略の方向性 『賑わい創出と風情あるまちなみの保全』



※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

- ・ 地区計画の活用による活気ある街並みの維持と風情ある路地景観の保全
- ・ 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
- ・ 景観形成ガイドラインにおける屋外広告物の地区別ガイドライン等の活用による、伝統と賑わいを感じる沿道景観の保全

② 建物

- ・ 建築基準法に基づく道路幅員の見直しによる、伝統的路地景観や風情あるまちなみの保全
- ・ 地区計画を活用した路地からの見え方への配慮や色彩・意匠の制限や、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
- ・ 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、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

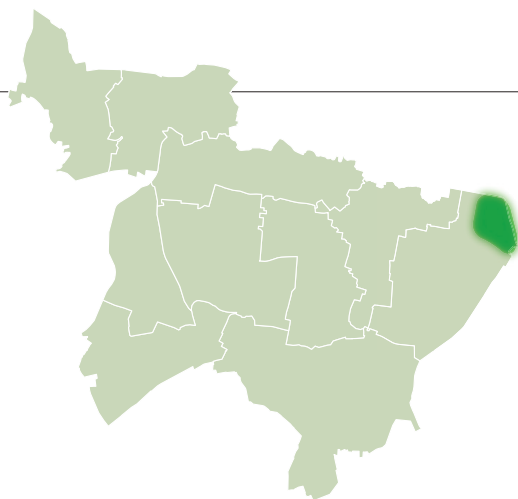
- ・ 地域の住民や来街者などがわかりやすいサイン整備や、案内板の改修等の促進

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路地景観保全のため、地区計画等の検討を行います。 ・ 事業者との協議において、屋外広告物に関する地区別ガイドラインを活用し、伝統と賑わいを感じる沿道景観となるよう誘導します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路地景観保全のため、協力・支援を行います。 ・ 屋外広告物に関する地区別ガイドラインに沿って、協力・支援を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区民の意向を踏まえ、地区計画の策定等を進めます。 ・ 地元まちづくり組織と連携し、事業者との協議において、屋外広告物に関する地区別ガイドラインを活用し、伝統と賑わいを感じる沿道景観となるよう誘導します。
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 置き看板等の防止の推進や、まちの情報発信、来街者に対応するおもてなしや防災対策などに協力します。また、持続的な取組みができるよう検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区民や事業者の活動を支援します。

4

飯田橋駅 東口周辺エリア



1 エリアの概要

- ・ 飯田橋駅付近には、江戸時代に堀があり、「牛込揚場」と呼ばれる荷揚げ場がありました。また、目白通りは、かつて江戸の上水道でもあった神田川に沿って通っています。
- ・ JR飯田橋駅は、千代田区との連携のもと、ホームの安全対策、飯田橋駅西口駅舎改良の工事が完了しました。公共交通が極めて便利な地域であることから、事業所・工場跡地などでマンション等の立地が進んでいます。また、業務・商業施設や病院が多く立地していることもあり、新宿の東端にあって、都心部や都内各地を結ぶ玄関口としての機能を果たしています。
- ・ 隣接する神楽坂は、神楽坂通り沿道の商業施設や伝統的な路地による風情あるまちなみなど、観光等を目的に多くの来街者や地域の住民等で賑わっています。

2 まちづくりの歩み

- ・ 放射第25号線の開通に伴う土地利用の変化、飯田橋歩道橋の問題、JR飯田橋駅ホーム移設工事によるまちへの影響など、様々な課題解決のためのまちづくりの検討が進んでいます。

飯田橋駅東口周辺地区

- ・ 平成29年 飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会の設立
- ・ 平成31年 飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想の策定
- ・ 令和2年 新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドラインの策定
- ・ 令和4年 飯田橋駅前地区地区計画の策定

新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区

- ・ 令和元年 新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくり勉強会の設立
- ・ 令和2年 新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドラインの策定

飯田橋前地区

- ・ 令和2年 飯田橋前地区まちづくり勉強会の設立
- ・ 令和4年 飯田橋前地区地区計画の策定
- ・ 令和4年 飯田橋前地区基盤整備ビジョンの策定

飯田橋駅周辺

- ・ 令和元年 飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会の設立
- ・ 令和2年 飯田橋駅周辺基盤再整備構想の策定
- ・ 令和5年 飯田橋駅周辺基盤整備方針の策定



多くの人が利用する飯田橋駅東口周辺

3 主な課題

- ① JR 飯田橋駅のホームが西へ200m移設され、列車の停止位置から東口改札までの歩行距離が長くなり、出入口の位置や地下鉄との乗り換えなどの課題が生じ、駅利用者の流れの変化など周辺地域への影響が懸念されます。
- ② 放射第25号線の新小川町区間の整備が完了しましたが、新設道路であるため、地域の分断や沿道土地利用の変化などが懸念されます。
- ③ 交通の利便性が高く、業務・商業・住居・教育施設等が集積し、多くの来街者で賑わう神楽坂に隣接するため、駅前の滞留空間や歩行者空間が不足しています。
- ④ 多くの来街者が利用していますが、周辺とあわせた賑わいの連続性の確保、宿泊施設の不足、案内サインの不足によるわかりにくい空間になっています。
- ⑤ 老朽化している飯田橋歩道橋など、飯田橋駅から周辺への歩行者動線のバリアフリー化、歩行者空間の整備が不十分です。
- ⑥ 飯田橋駅にはJRや地下鉄4路線が乗り入れ、多くの人々が利用している状況です。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、複雑で分かりにくくなっています。また、駅周辺では震災時、駅利用者等の多くの帰宅困難者の発生が懸念されます。
- ⑦ 飯田橋駅周辺には歩道上に自転車等駐車が整備されていますが、放置自転車が多くみられます。
- ⑧ 更新期を迎えている建物があり、建替えとともにまちの更新が求められています。
- ⑨ 外濠や神楽坂など特徴のある景観特性を有する地域に隣接していることから、みどりや賑わいなどについて、周辺との調和への配慮が課題です。
- ⑩ 工場・事業所跡地での開発では、良好な環境の維持が危惧されます。

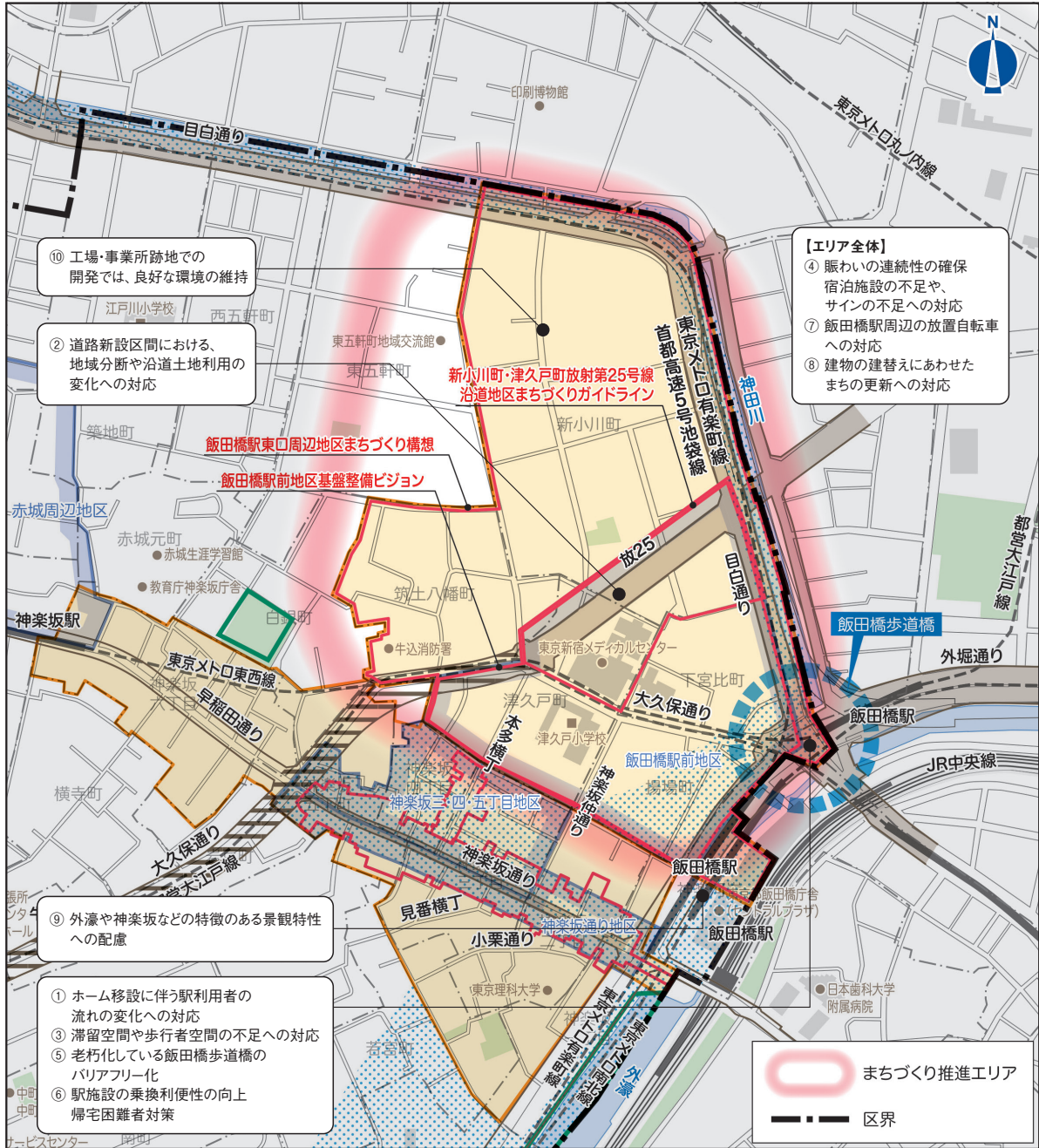
対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、飯田橋駅周辺及び新たに開通した放射第25号線沿道、工場・事業所等が集積する地域一帯をおおむねの対象とします。



整備が完了した放射第25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
- 景観まちづくり計画区分地区

- まちづくりルール
- 地元まちづくり組織
- 都市計画公園

- 都市計画道路
- 完了
 - 事業中
 - 優先整備路線
 - 未整備

4 戦略

戦略の方向性

『住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進』

4-1 | 重点的な取組み

1. 新たな拠点と基盤整備の推進

① 基盤整備を契機としたまちづくりの推進

- 隣接する千代田区及び文京区との連携を図りながら、飯田橋駅ホームの安全対策工事に伴う人の流れの変化を考慮したまちづくりを進めます。
- 来街者の多い神楽坂や外濠、小石川後樂園といった周辺地域をつなぎ回遊性を高める、歩行者ネットワークの形成を図ります。
- 大規模な開発計画がある場合は、新宿の東の玄関口として新たな拠点となるよう、回遊性の向上、オープンスペースの整備や施設整備等による賑わいの形成、防災性の向上、環境に配慮したまちづくりなどを誘導します。
- 公共交通が極めて便利で、業務・商業施設や病院が多く立地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。
- 快適な歩行者空間の拡充、防災性の向上等を図るため、更新期を迎えた建物の建替えを促進します。

② 放射第25号線沿道のまちづくりの推進

- 放射第25号線沿道の土地利用の転換や、幹線道路としての広幅員道路の沿道にふさわしいまちなみを誘導します。



駅周辺の総合的な整備の事例（横浜市新横浜駅）



都市計画道路の整備を踏まえたまちづくり
(放射第25号線沿道：津久戸町～新小川町間)

③地域の魅力を紹介する情報の発信

g. 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。

2. 誰もが快適に移動できる趣のある空間形成

①ユニバーサルデザインまちづくりの推進

h. 誰もが安全で快適に歩行できる空間の整備とともに、飯田橋歩道橋のバリアフリー化に向けて検討します。
i. 各鉄道間の利便性の高い乗換ルートなど、エレベーターの設置などによるバリアフリー化を図り、誰に対しても快適な歩行環境の確保に努めるとともに、駅周辺における移動の円滑化、歩行者ネットワークの見直しを検討します。

②地域特性を活かし周辺の景観資源と調和した景観形成

j. 神楽坂や外濠の景観に配慮した、良好な景観の形成を図ります。

③多様な来街者に配慮した空間の形成

k. 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. 安心して人々が集えるまちの創造

①防災対策の充実

l. 地域特性を踏まえ、まちの将来像について合意形成された地区から、街区単位での建替えを検討し、防災性の向上を図ります。
m. 放射第25号線の整備を踏まえた防災機能の充実や、飯田橋駅を中心とした多くの来街者を考慮した帰宅困難者対策などを推進します。



駅舎の改修を契機とした歩行環境の整備の事例
(武蔵境駅周辺)



建替えによる建物の耐震化の事例(目白通り沿道)

戦略図

戦略の方向性

『住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進』



※おおも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に伴う沿道のまちづくり

〇 賑わいの創出

〇 水とみどりの環

〇 地域にふさわしいまちづくりの推進

〇 移動しやすい空間の形成

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

- ・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
- ・都市開発諸制度などの活用による、神楽坂と調和する駅前にふさわしい賑わい創出と土地の高度利用
- ・地区計画の変更等による、駅前にふさわしい建物の誘導
- ・都市再生緊急整備地域^{*}の指定にあわせた、駅前広場などの基盤整備の推進
- ・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

- ・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
- ・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の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
- ・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
- ・都市開発諸制度を活用した容積率緩和による宿泊施設の誘導
- ・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、集約駐輪場^{*}など区の施策に応じた機能の誘致や設置の要請

③ 公共空間

- ・都市計画道路の整備による、歩行者空間や植樹帯の確保
- ・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促進
- ・事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進

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"> ・都市基盤整備に伴うまちづくりについて参画・検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤の整備にあわせ、まちづくりに積極的に参画・協力します。 ・まちづくりのルールに沿って、協力・支援を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民や事業者の意向を踏まえ、適切なまちづくりルールの策定等を行います。 ・東京都、千代田区及び文京区と連携しながら飯田橋歩道橋のバリアフリー化を促進します。 ・民間再開発の誘導などを行います。
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・都市基盤整備に伴うまちづくりについて、継続的に活動を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民や事業者の活動を支援します。