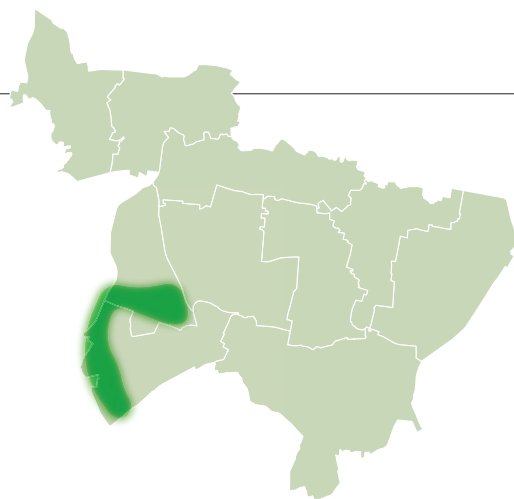


# 11-4

十二社通り  
青梅街道  
周辺エリア



# 1 エリアの概要

- 江戸時代、玉川上水から神田川に分水する助水堀が流れていました。現在の十二社通りに並んで大小二つの池や滝があり、多数の茶屋もならぶ景勝地でした。明治時代以降は、浄水場の建設に伴い、池や助水堀といった水路は次第に埋め立てられ、その水路跡は、現在、散歩道として存在しています。
- 西新宿五丁目では、不燃化推進特定整備地区<sup>\*</sup>の指定を受け、地区計画等による個別建替えの検討や市街地再開発事業等によるまちづくりに取り組んでいます。
- 西新宿三丁目西地区では、地区計画に基づいた市街地再開発事業が進んでいます。
- 西新宿七丁目や西新宿八丁目では、市街地再開発事業等を見据えたまちづくりの検討が開始されています。

# 2 まちづくりの歩み

- 防災性の向上等のため、各地区でまちづくりが進められています。再開発が完了した地区や、今後、事業を予定している地区もあります。

## 西新宿三丁目西地区

- 平成30年 西新宿三丁目西地区地区計画の策定
- 令和5年 西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業の事業認可

## 北新宿地区

- 平成14年 北新宿地区地区計画の策定
- 平成28年 北新宿地区第二種市街地再開発事業完了

## 西新宿八丁目成子地区

- 平成15年 西新宿八丁目成子地区地区計画の策定
- 平成26年 西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業完了

## 西新宿五丁目中央北地区

- 平成20年 西新宿五丁目中央北地区地区計画の策定
- 平成31年 西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業完了

## 西新宿五丁目中央南地区

- 平成29年 西新宿五丁目中央南地区地区計画の策定
- 令和元年 西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業の事業認可

## 西新宿五丁目北地区

- 平成27年 西新宿五丁目北地区地区計画の策定

- 平成28年 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業の事業認可

## 西新宿五丁目南エリア

- 令和3年 西新宿五丁目南エリアまちづくり構想の策定
- 令和3年 西新宿五丁目南エリアまちづくり構想運用委員会の設立

## 西新宿五丁目南地区

- 平成28年 西新宿五丁目南地区市街地再開発準備組合の設立

## 西新宿七丁目地区

- 平成21年 西新宿七丁目地区市街地再開発準備組合の設立



市街地再開発事業等が進む西新宿五丁目

## 3 主な課題

- ① 西新宿五丁目は、老朽化した木造住宅が密集し、狭い道路が多い地域です。また、買い物ができる店舗やコミュニティの場が不足しています。
- ② 西新宿五丁目では、複数の市街地再開発事業等が進んでいることから、神田川、新宿中央公園などと連続した、みどりやオープンスペースの一体的な空間形成が望まれます。
- ③ 西新宿四丁目、西新宿八丁目では、火災時に建物の延焼の恐れがあります。また、避難経路や防災拠点不足しています。
- ④ 西新宿五丁目や西新宿三丁目は、超高層ビル地区や駅からの歩行者ネットワークが十分に整備されておらず、回遊性に課題があります。また、新宿駅からの歩行者動線のバリアフリー化に課題があります。
- ⑤ 西新宿七丁目は、南北に長い道路が多い地域ですが、東西に接続する道路が少なく、補助第73号線（小滝橋通り）に未整備区間があります。隣接する大久保・百人町エリアとのつながりが乏しい状況です。
- ⑥ 青梅街道沿道は、再開発等により人の流れが変わり、歩道に人があふれ、歩きにくい状況となっています。

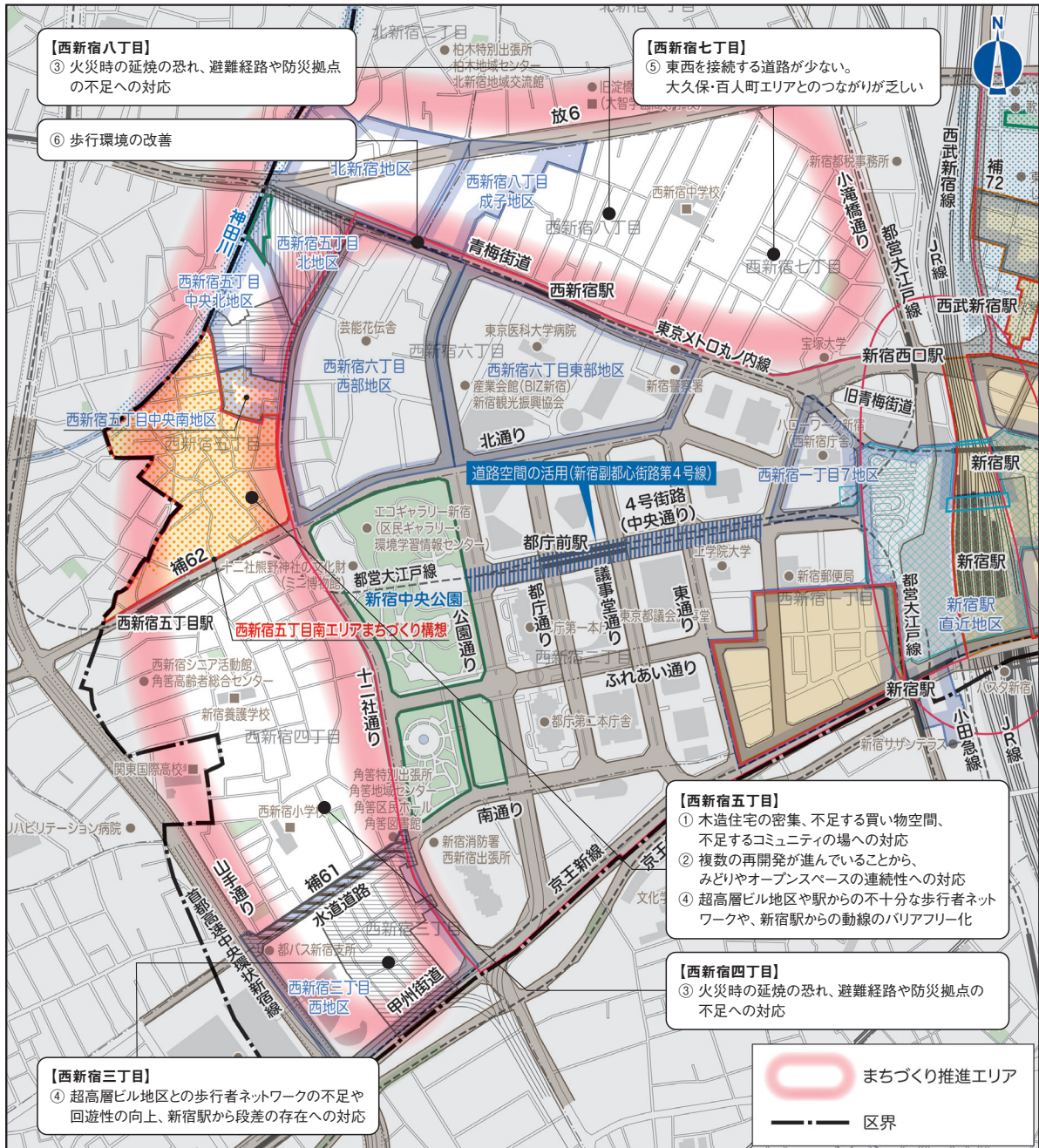
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅西口エリアの外周部で放射第6号線、青梅街道、十二社通り、甲州街道、区界に囲まれた一帯をおおむねの対象とします。



市街地再開発事業が進められている西新宿三丁目西地区

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		不燃化推進特定整備地区		都市計画道路
	市街地再開発事業		地元まちづくり組織		都市計画公園		完了
	防災街区整備事業*						事業中
							優先整備路線
							未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進』

## 4-1 | 重点的な取組み

### 1. 利便性の高い都心居住の推進

#### ① 新たな生活空間の確保

- a. 質の高い住環境、みどり豊かな憩いの空間等の整備を図ります。
- b. 魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導します。
- c. 土地の高度利用を図ることで空地を創出し、地域の交流の場の整備を図ります。

#### ② 地域の歩行者ネットワークの拡充

- d. 西新宿三丁目西地区は、水道道路の拡幅とともに初台駅からの歩行者のバリアフリー動線の充実を促進します。
- e. 青梅街道沿いなど、まちの変化等により増加した歩行者が快適に通行できる空間の形成を図ります。
- f. 西新宿七丁目や西新宿八丁目地区については、新宿駅西口エリアや新宿駅直近エリア、大久保・百人町エリアとのエリア間のつながりを形成し、回遊性の向上を図ります。



質の高い住環境の整備イメージ



歩行者ネットワークの充実(オペラシティ)



親水公園イメージ  
(西新宿五丁目北地区防災街区整備事業)



オープンスペースと消防水利の確保の事例  
(西富久地区市街地再開発事業)

## 2. 潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成

### 1 潤いと憩いの空間整備

- g. 西新宿五丁目北地区の神田川沿いは、親水空間の整備を推進します。
- h. 西新宿五丁目では、新宿中央公園につながるみどりやオープンスペースを創出するため、複数の市街地再開発事業が連携して一体的な空間の形成を図ります。

### 2 環境に配慮したエネルギー供給の推進

- i. 家庭用燃料電池を含む、コージェネレーションや再生可能エネルギーなどの導入を誘導します。

### 3 一体的な景観形成

- j. 西新宿五丁目において進む複数の市街地再開発事業等の計画は、周辺との連続性に配慮した景観の形成を図ります。

## 3. 地域の安心や魅力の形成

### 1 災害に強いまちづくりの推進

- k. 市街地再開発事業等では、周辺を含めた防災性の向上を推進します。
- l. 木造住宅密集地域では共同建替え、不燃化建替え等を誘導するとともに、市街地再開発事業等を含めたまちづくりを検討し、まちの不燃化を推進します。
- m. 災害時における地域の防災拠点の形成を図ります。
- n. 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を図ります。

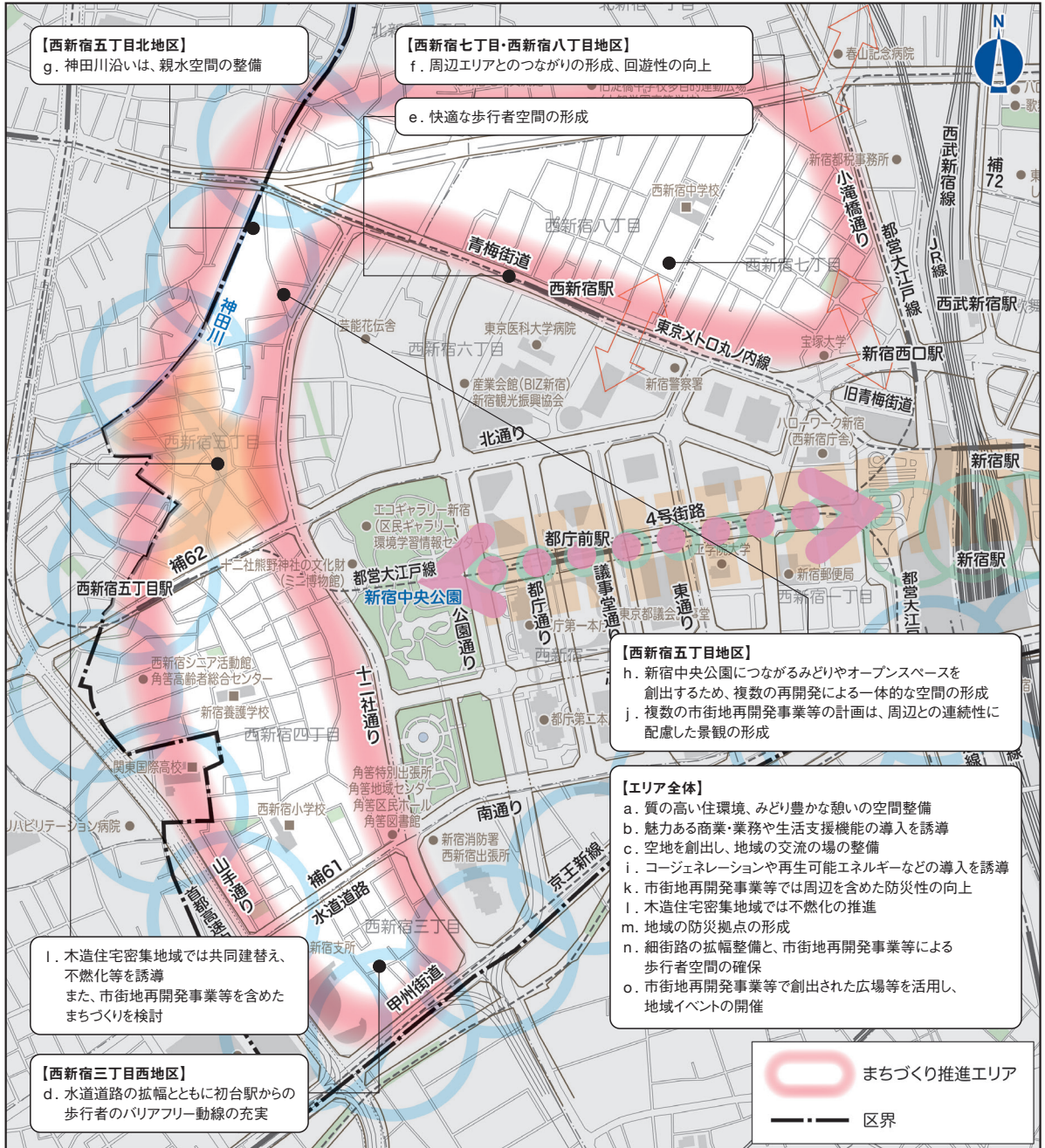
### 2 地域の交流の場づくりの推進

- o. 市街地再開発事業等で創出された広場等を活用した、地域イベントの開催等を促進します。

戦略図

戦略の方向性

「災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進」



※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。



エリア間のつながりの形成



木造住宅密集地域における  
共同建替え、不燃化の推進



賑わい交流軸



水とみどりの環



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

- ・ 市街地再開発事業等の推進による、新たな賑わい拠点の形成
- ・ 都市開発諸制度の活用による、道路や広場等の基盤整備と、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

- ・ 大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
- ・ 隣接して再開発が進められる際の一体的な景観事前協議による、連続した景観とみどりの形成
- ・ 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と設置の要請
- ・ 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
- ・ 地区計画や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建物の不燃化
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成

#### ③ 公共空間

- ・ 市街地再開発事業等による広場や歩行者空間の整備等の誘導
- ・ 容積率の緩和による土地の高度利用を活用した、防災施設やコミュニティ施設など地域貢献の誘導

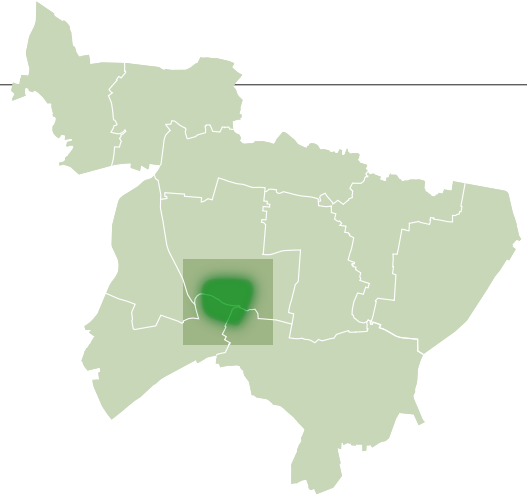
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地再開発事業等の推進に協力します。</li> <li>・ 防災性の向上に向けたまちづくりのルールを検討します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画の内容に沿った整備等を進めます。また、市街地再開発事業等をはじめ地域がめざすまちづくりに向け、協力・支援、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> <li>・ 防災性の向上に向けたルールの検討を支援します。</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、継続的に活動のできる組織を設立し、運営・管理します。</li> <li>・ 複数の市街地再開発事業等で整備される施設や広場等の運営・管理について連携を図り、地域全体の魅力を高める活動を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民による組織設立や運営・管理について、協力や技術提案などを行います。</li> <li>・ 市街地再開発事業等により「歩行者道ネットワーク」の計画・構想区間の実現や都市計画道路の拡幅等の提案を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組織設立など、区民や事業者の活動を支援します。</li> </ul>



# 11-5

## 歌舞伎町エリア



# 1 エリアの概要

- ・歌舞伎町では、戦災被害の大きかった新宿駅周辺で、戦後、地元を中心に民間主導のまちづくりが行われました。計画された歌舞伎座の誘致は実現しませんでした。高度経済成長期へと移り変わり、人々の暮らしが豊かになるとともに、世相を反映しながら映画、演劇、音楽など大衆文化・娯楽の発展により、まちの独自の文化を生み出してきました。
- ・新宿東宝ビルのオープンや、セントラルロードとシネシティ広場の再整備により、人の流れが大きく変わりました。新宿東宝ビルのゴジラヘッドは新たなランドマークとなっています。

# 2 まちづくりの歩み

- ・本エリアは、国内外から人が集まる世界的な繁華街として賑わう一方、まちの安全安心、建物の老朽化などの面で課題を抱えています。平成17(2005)年に「歌舞伎町ルネッサンス<sup>\*</sup>推進協議会」が設立され、地域主体の本格的なまちづくりが進み、新宿東宝ビルの竣工、セントラルロードとシネシティ広場の整備など実績を積んでいます。
- ・新宿ゴールデン街地区では、まちの風情を守りながら、防災性を向上するまちづくりの検討が進められています。

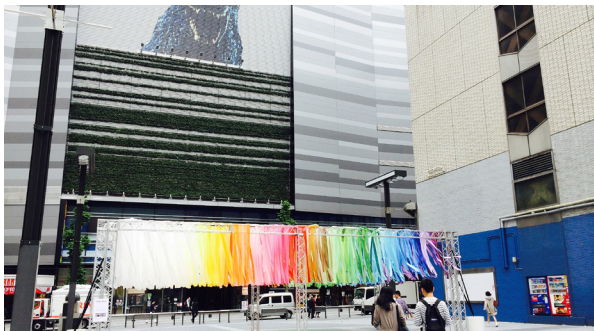
## 歌舞伎町一・二丁目

- ・平成17年 歌舞伎町ルネッサンス推進協議会の設立
- ・平成19年 歌舞伎町まちづくり誘導方針の策定
- ・平成20年 歌舞伎町タウン・マネージメントの設立
- ・平成21年 歌舞伎町まちづくり誘導方針の改定
- ・平成25年 歌舞伎町街並みデザインガイドラインの策定
- ・平成25年 シネシティ広場周辺まちづくりの会の設立
- ・平成28年 歌舞伎町一丁目平和会地区まちづくり指針の策定
- ・平成28年 歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の策定
- ・平成29年 歌舞伎町一丁目一番街地区まちづくり協議会の設立
- ・平成30年 歌舞伎町一丁目一番街地区まちづくり指針の策定

歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の変更  
歌舞伎町シネシティ広場の国家戦略道路占用事業の認定

## 新宿ゴールデン街地区

- ・平成29年 新宿ゴールデン街まちづくり協議会の設立
- ・平成30年 新宿ゴールデン街まちの将来像(まちづくり指針)の策定
- ・令和2年 新宿ゴールデン街地区における火災予防ルール策定の策定



シネシティ広場

### 3 主な課題

- ① まちの活力や賑わいをさらに創出していくため、シネシティ広場を活用する必要があります。
- ② 靖国通りや区役所通りの渋滞が課題です。
- ③ 西武新宿駅前通りでは、荷さばき車両の路上駐車が多くみられ、自動車の円滑な通行を阻害しています。
- ④ 本エリアでは、地域冷暖房を活用し周辺地域にエネルギー供給を進めています。さらなる地球温暖化対策への積極的な取組みが求められます。
- ⑤ セントラルロード沿道やシネシティ広場周辺は、地域特性に応じた緑化による潤いのある空間創出が課題です。
- ⑥ 繁華街特有の防災・防犯面の課題があります。
- ⑦ 置き看板や放置自転車により歩行者の通行の障害となっています。また、悪質な客引きが問題となっています。
- ⑧ 多くの来街者が訪れ、飲食店が集積することから、ごみの放置や散乱などがみられます。
- ⑨ 新宿ゴールデン街地区では、風情を守りながら、防災性を向上させることなどが課題です。

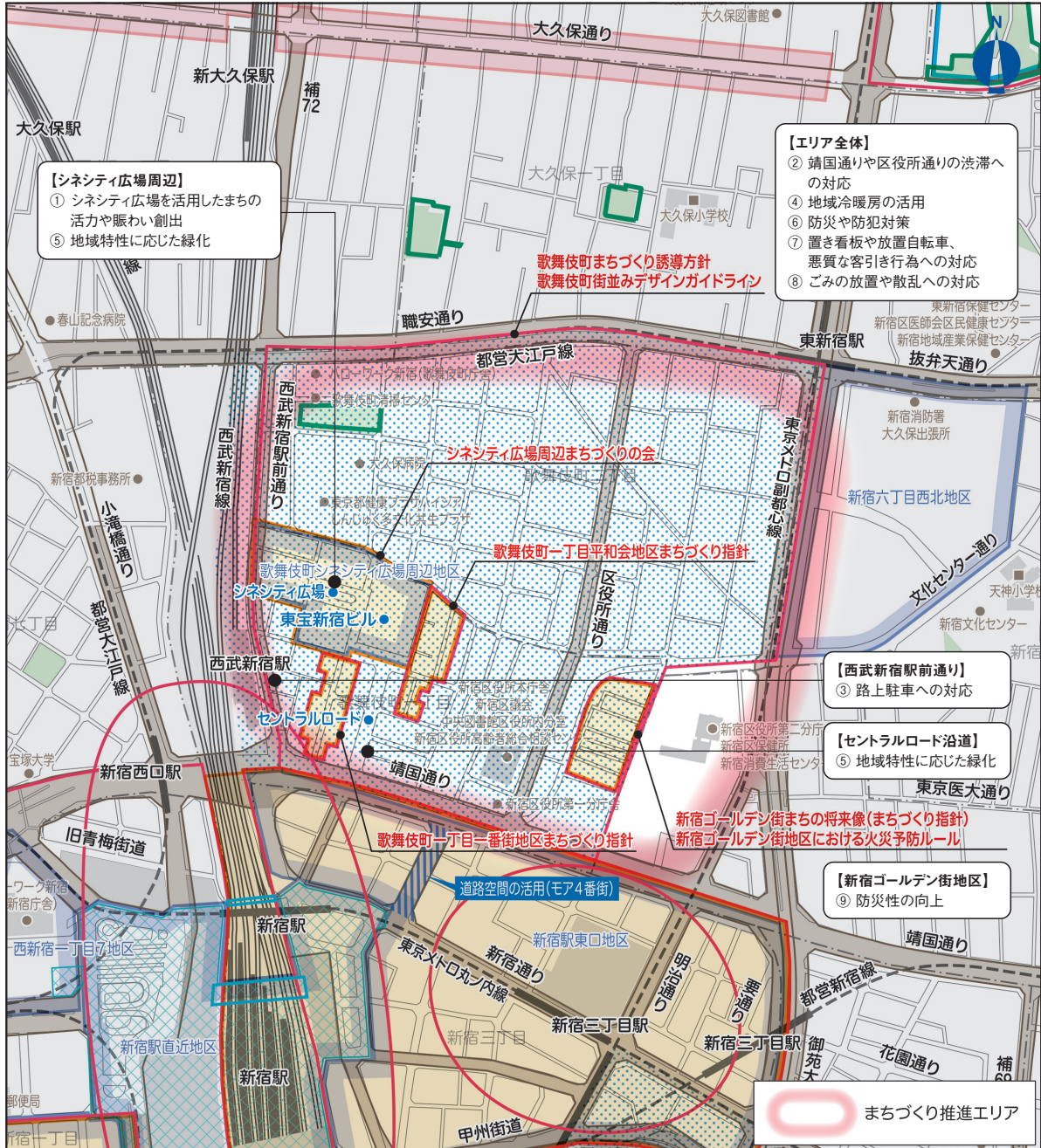
#### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、歌舞伎町一・二丁目周辺一帯をおおむねの対象とします。



来街者で賑わう歌舞伎町

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

まちづくりルール

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

# 『世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進』

## 4-1 | 重点的な取組み

### 1. 誰もが楽しめる賑わい拠点の形成

#### ① 賑わい拠点の形成

- a. シネシティ広場の活用により、まちの活力や賑わいの創出を図り、誰もが楽しめる魅力あるエンターテインメントシティを形成します。
- b. 賑わいの連続性確保等のため、建物の低層部分について商業施設等の用途を誘導します。
- c. 歌舞伎町一丁目一番街地区や歌舞伎町一丁目平和会地区は、まちの魅力を向上させる取組みを行います。

#### ② 道路・交通対策の推進

- d. 観光バス等の駐車スペースの確保を誘導します。
- e. 荷さばき施設の集約化など、荷さばき対策を促進します。
- f. 西武新宿駅前通り沿道では、駅とシネシティ広場をつなぎ歩行者の回遊性の向上と賑わいの創出を図ります。



広場と周辺が連動した賑わいの創出の事例(渋谷区)



セントラルロードの整備(歌舞伎町一丁目)

## 2. 多くの人を魅了するエンターテインメント空間の形成

### ① 新たなエンターテインメントシティの景観形成

g. 屋外広告物や照明を活用した歌舞伎町独自の景観形成を図ります。

### ② 省エネルギーシステムの拡充

h. 地域冷暖房によるエネルギー供給の拡充を誘導します。

### ③ 潤いある都市空間の創出

i. 地域や場所の特性に応じた多様なみどりの創出を図ります。

## 3. 安全安心できれいなまちの創造

### ① 地域の防災性の向上

j. 新宿ゴールデン街地区は、まちの風情を守りながら、防災性の向上を図ります。

k. 地元商店街や民間企業と連携した帰宅困難者対策などを推進します。

### ② 安全で安心な地域社会の実現

l. 客引き防止パトロール、ビル火災予防の査察等の取組みなどを推進します。

m. 地域と行政が連携して、置き看板や放置自転車対策等を推進します。

### ③ きれいな歌舞伎町の推進

n. 美化活動、ごみ出しのルール徹底、定期的な道路清掃等を推進します。



屋外広告物を活用した賑わい空間の事例  
(アメリカ・ニューヨーク・タイムズスクエア)

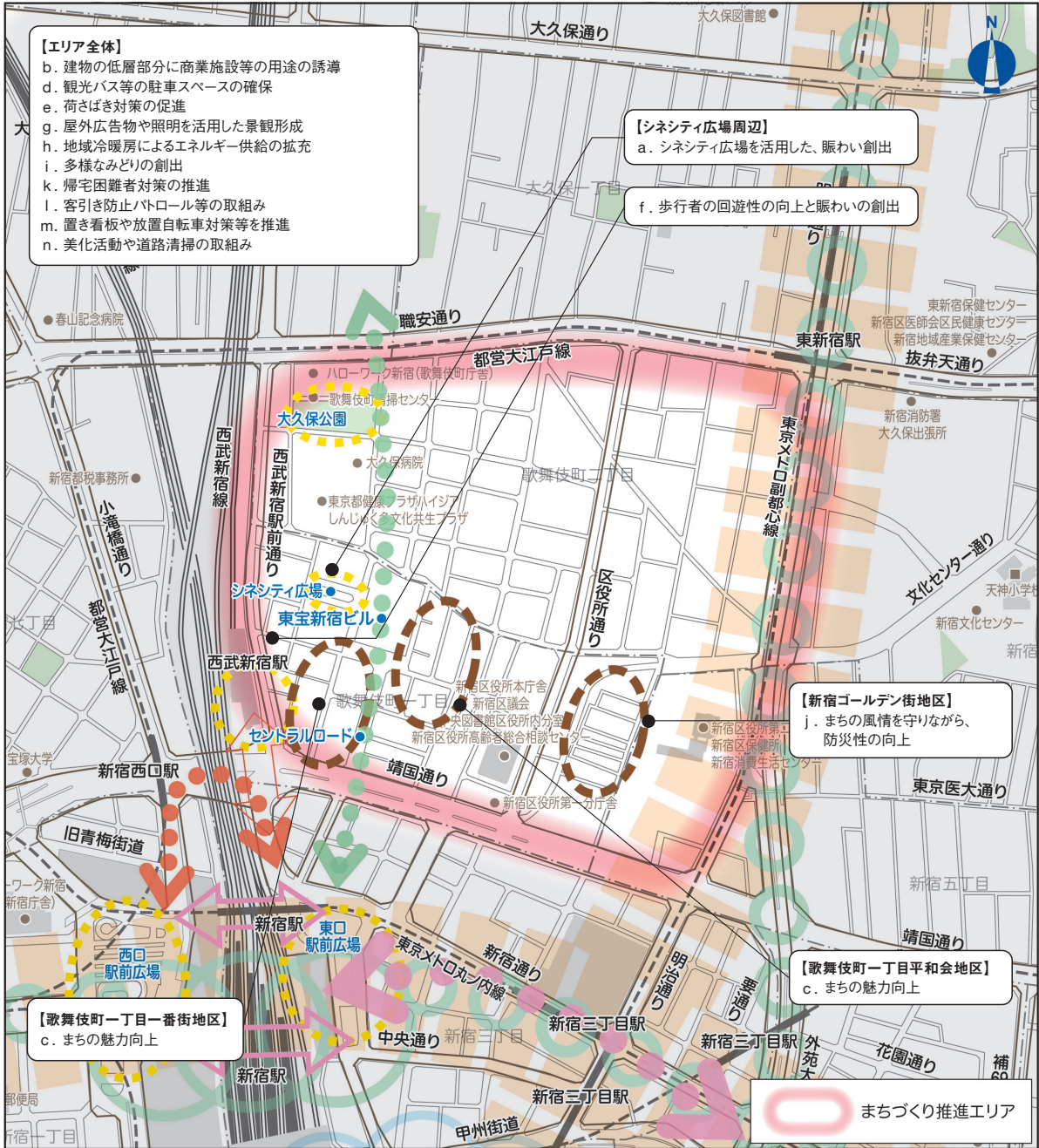


ガム除去等の清掃(歌舞伎町一丁目)

戦略図


戦略の方向性


『世界のエンターテインメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進』





※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。





- 


エリア間のつながりの形成
- 

新宿駅を囲む  
歩行者ネットワークの充実
- 

賑わい交流軸
- 

文化のつながりの形成
- 

まちの顔づくり
- 

風のみち(みどりの回廊)
- 

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

- ・ 新宿ゴールデン街地区における、建築基準法に基づく道路幅員の見直しや地区計画を活用した、風情ある路地空間の維持と建替えによる防災性の向上
- ・ 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

- ・ 容積率制限や道路斜線制限の緩和、壁面の位置の制限などを定める地区計画による、老朽建物の建替え促進や賑わいの創出
- ・ AI、IoT等の先端技術を活用した都市開発事業の促進
- ・ 都市開発事業において、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
- ・ 大規模建物の計画における、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
- ・ 地域冷暖房の拡充、ICTによるエネルギーの管理、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
- ・ 大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
- ・ 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成
- ・ 消防・警察と連携した立入検査や安全化指導による、既存ビルの避難・防火など安全確保や看板等の落下防止の安全対策

#### 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
- ・ エリアマネジメント活動とあわせた東京都景観条例や東京都屋外広告物条例の規制緩和等による、地域特性に応じた屋外広告物の誘導

### 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>・ まちづくりルールを策定します。また、まちづくりルールに基づいた取組みを行います。</li> <li>・ 建物の定期報告制度等を活用した適切な建物の維持管理を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちの将来像の実現に向けた開発計画や整備を進めるなど、まちづくりの進捗にあわせ、協力・支援します。</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>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歌舞伎町タウン・マネージメントの取組み等と連携を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歌舞伎町タウン・マネージメントの取組みについて、技術提案します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歌舞伎町タウン・マネージメントと連携したまちづくりを進めます。</li> </ul>