

西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会 平成28年度検討内容とりまとめ

平成29年3月

西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会

目次

1. まちづくり協議会の活動経緯・・・・・・・・・・・・・・・・P 1
 2. まちの現況・・・・・・・・・・・・・・・・P 3
 3. まちの位置付け（行政が定めるまちづくりの方針等）・・・P 7
 4. 検討の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・P 9
 5. まちの特性・・・・・・・・・・・・・・・・P 1 1
 6. まちの将来像（まちづくりのコンセプトと目標）・・・・・・P 1 5
 7. まちづくりの目標の具体的内容・・・・・・・・・・・・・・・・P 1 7
 8. まちの将来像のイメージ・・・・・・・・・・・・・・・・P 1 9
- 参考. まちの将来像の実現に向けた取り組み（例）





(1) まちづくり協議会の目的

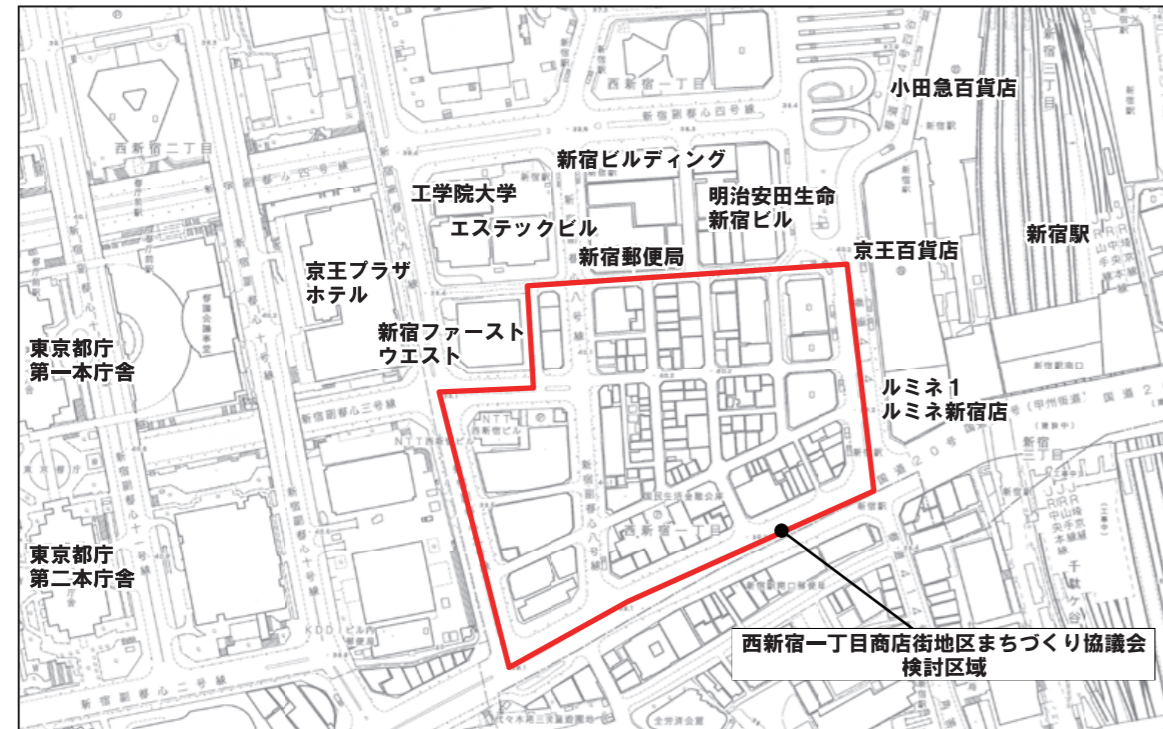
当まちづくり協議会は、平成26年より開催されたまちづくり勉強会を経て、平成27年3月7日に設立されました。

検討区域内の土地・建物所有者、事業営業者、居住者の方々を対象に西新宿一丁目商店街地区のまちづくりについて検討し、まちづくりの将来像を策定・提言することによって、当地区にふさわしいまちづくりを実現することを目的としています。

(2) まちづくり協議会の検討区域

○新宿区西新宿一丁目10番地から22番地及び西新宿一丁目23番地の一部

■検討区域図



(3) まちづくり協議会での検討内容

○第1回～第4回まちづくり協議会

- ・まちづくりに関する意見交換
- ・まちの現況、特性、課題の整理・把握
- ・「まちづくりの方向性」の検討

○第5回～第6回まちづくり協議会

- ・「まちづくりのコンセプト」の検討
- ・「まちづくりの目標」の検討

■まちづくり協議会の活動経緯

年月	活動内容
平成26年 9月～	地元有志（西新宿一丁目町会、西新宿一丁目商店街振興組合）と新宿区によるまちづくり検討を開始
平成26年11月	「(仮称)西新宿一丁目まちづくり勉強会(準備会)」開催
平成27年 1月	「(仮称)西新宿一丁目まちづくり勉強会」開催
平成27年 3月	「西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」設立 「(仮称)西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」開催
平成27年 6月	「第2回 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」開催
平成27年12月	「第3回 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」開催
平成28年 2月	「まちづくりに関するアンケート」実施
平成28年 5月	「第4回 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」開催
平成28年11月	「第5回 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」開催
平成28年12月	「まちの将来像に関するアンケート」実施
平成29年 3月	「第6回 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会」開催



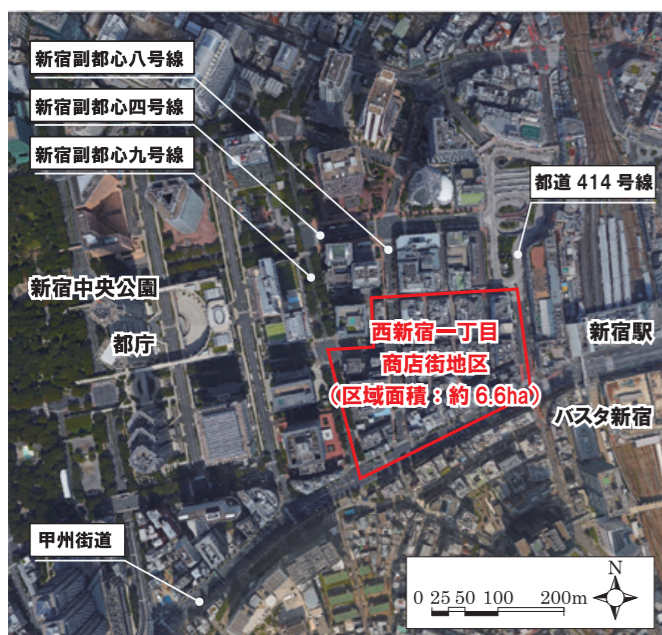
(1) 位置・規模

【位置・規模】

- 本地区は、新宿駅の西側に隣接した区域面積約 6.6ha の地区となる。
- 隣接する新宿駅には、「JR 東日本」「京王電鉄」「小田急電鉄」「東京メトロ」「都営地下鉄」の各路線が乗り入れている他、地下通路等により「西武新宿駅（西武鉄道）」「新宿西口駅（都営大江戸線）」「新宿三丁目駅（東京メトロ丸ノ内線・副都心線、都営新宿線）」と接続しており、大規模な鉄道ターミナルとなっている。

【新宿駅乗り入れ路線】

- JR 東日本 : 山手線、中央・総武線、中央本線、中央線、湘南新宿ライン、埼京線、成田エクスプレス
- 京王電鉄 : 京王線・京王新線
- 小田急電鉄 : 小田原線
- 東京メトロ : 丸ノ内線
- 都営地下鉄 : 新宿線、大江戸線



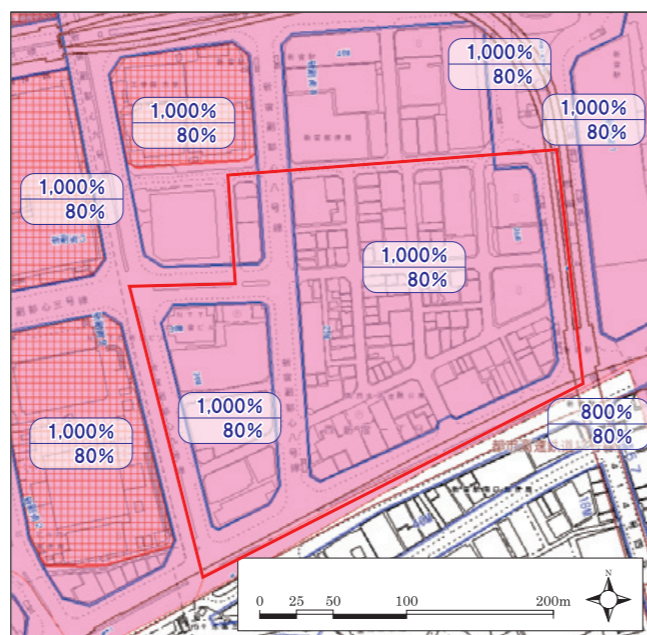
(2) 用途地域等の都市計画

【用途地域】

- 本地区および地区周辺は、「商業地域」に指定されており、主として商業や業務の利便性を増進する地域とされている。

【その他の指定状況】

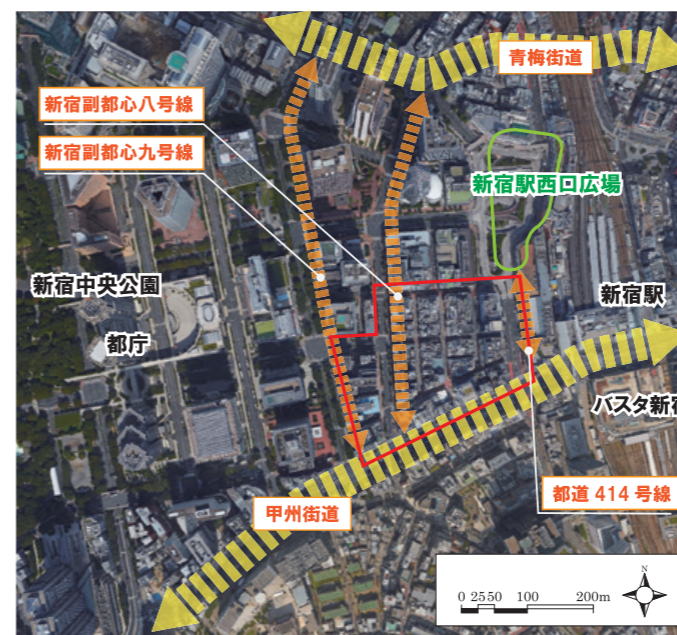
- 容積率 : 1,000%
- 建ぺい率 : 80%
- 防火地域



(3) 広域的な道路ネットワークの状況

- 新宿駅東西を連絡する広域幹線道路は、地区南側に位置する「甲州街道」と地区北側に位置する「青梅街道」があり、特定緊急輸送道路※に指定されている。
- 広域幹線道路（甲州街道、青梅街道）を連絡する道路として、「新宿副都心八号線」および「新宿副都心九号線」が地区を縦断している。
- 地区東側に位置する「都道 414 号線」は、「甲州街道」から「新宿駅西口広場（交通広場）」への接続道路となっている。

※) 特定緊急輸送道路とは…
震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送に活用する主要な幹線道路。



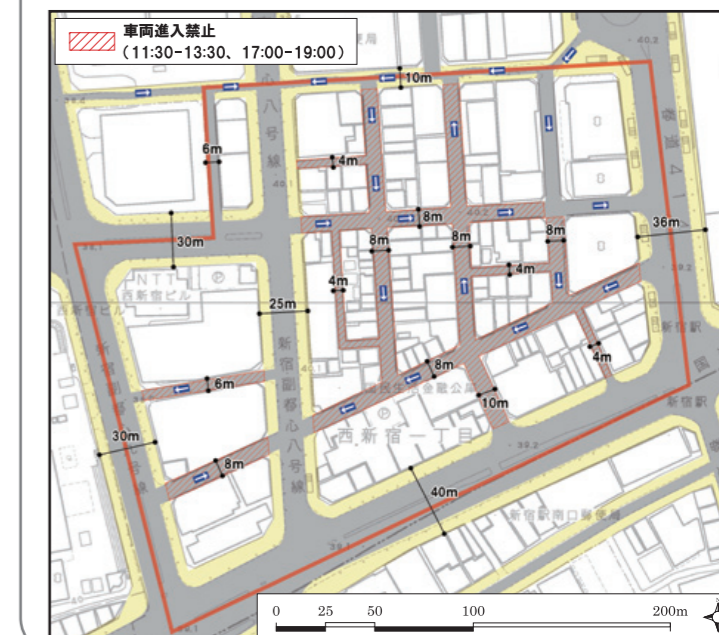
(4) 地区内の道路ネットワークの状況・交通規制状況

【道路ネットワーク状況】

- 地区内には、歩道のない幅員 8.0m 以上の道路が格子状に整備されている。
- 一部の街区には、歩道のない幅員 6.0m 未満の道路が位置している。

【交通規制状況】

- 地区内の道路は、一部を除き一方通行規制の道路となっている。
- 地区内の道路は、一部を除き「11:30～13:30、17:00～19:00」の間、車両進入禁止となっている。





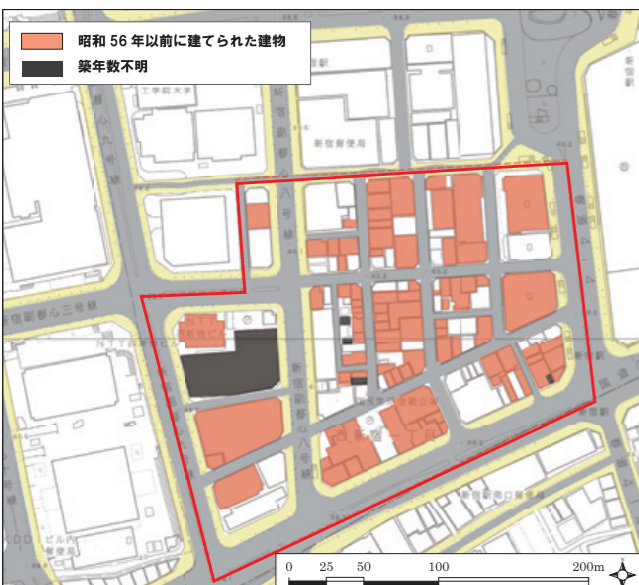
(5) 土地利用の状況（建物構造）

- 地区内の建物構造のほとんどは、耐火造または準耐火造の不燃系となっている。
- 西新宿一丁目全体では約90%が不燃系の建物構造となっている。
- 地区内には、昭和56年以前（建築基準法施行令の改正による新耐震基準の導入以前）に建てられた建物が多く見受けられ、約70%が築30年以上の建物となっている。

出典「新宿区の土地利用 2013」



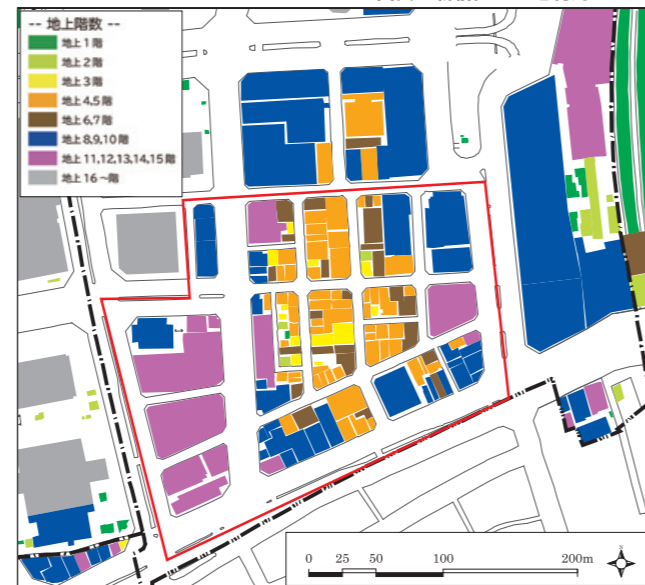
※登記簿情報（平成26年2月時点）より確認



(6) 土地利用の状況（建物階数）

- 地区外周部では、東側（新宿駅、甲州街道側）に地上8～10階の建物が立地しており、西側に地上11～15階の建物が立地している。
- 地区内側では、建物階数が地上3～5階の建物を中心となっている。

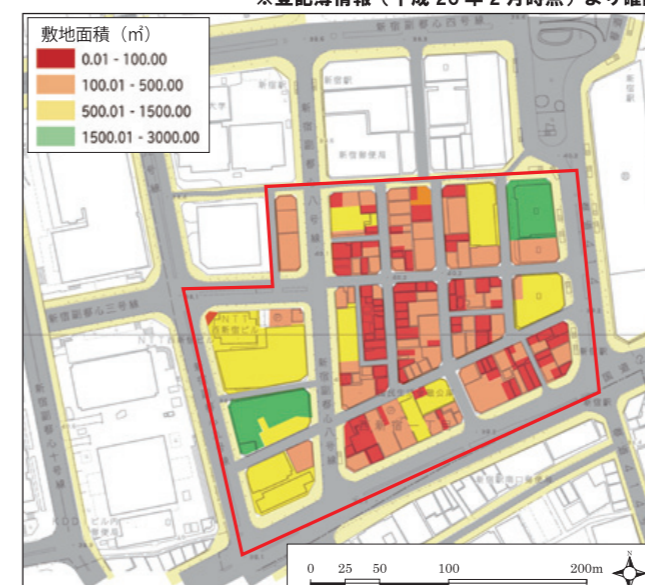
出典「新宿区の土地利用 2013」



(7) 土地利用の状況（敷地規模）

- 敷地面積500㎡以下のものが地区内60%を占めており、地区内側に多くみられる。
- 敷地面積500㎡を超えるものは、地区外周部で広幅員道路に面している場所に見られる。

※登記簿情報（平成26年2月時点）より確認



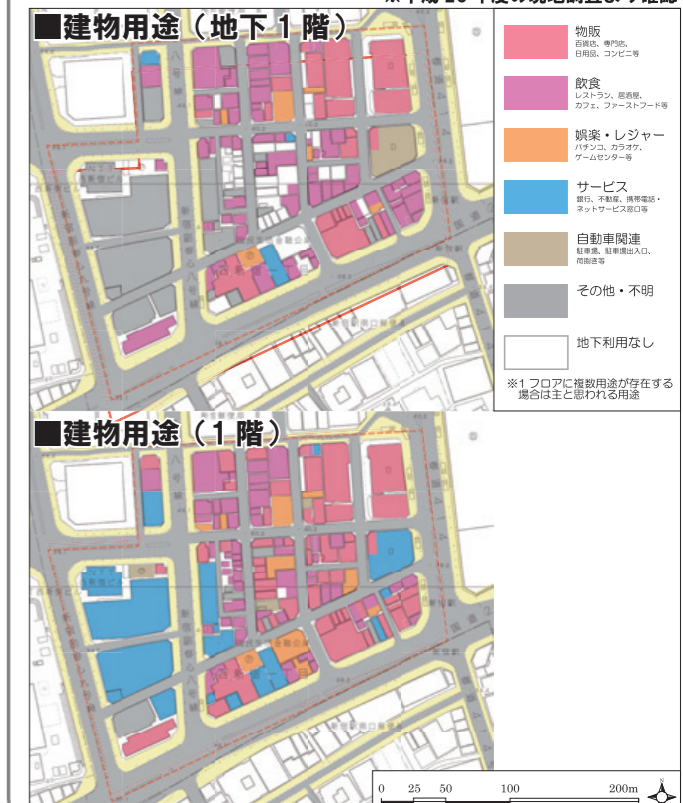
(8) 土地利用の状況（建物用途）

- 地区外周部の幹線道路沿道では、事務所利用が主な用途となっており、地区内側は、商業利用が多く立地している状況だが、建物低層階（1階および地下1階）については、中小規模の飲食店を中心とした様々な商業施設（店舗）利用となっている。

出典「新宿区の土地利用 2013」



※平成26年度の現地調査より確認



3. まちの位置付け（行政が定めるまちづくりの方針等）



(1) 新宿区都市マスタープラン：平成 19 年 12 月 新宿区

【位置づけ】

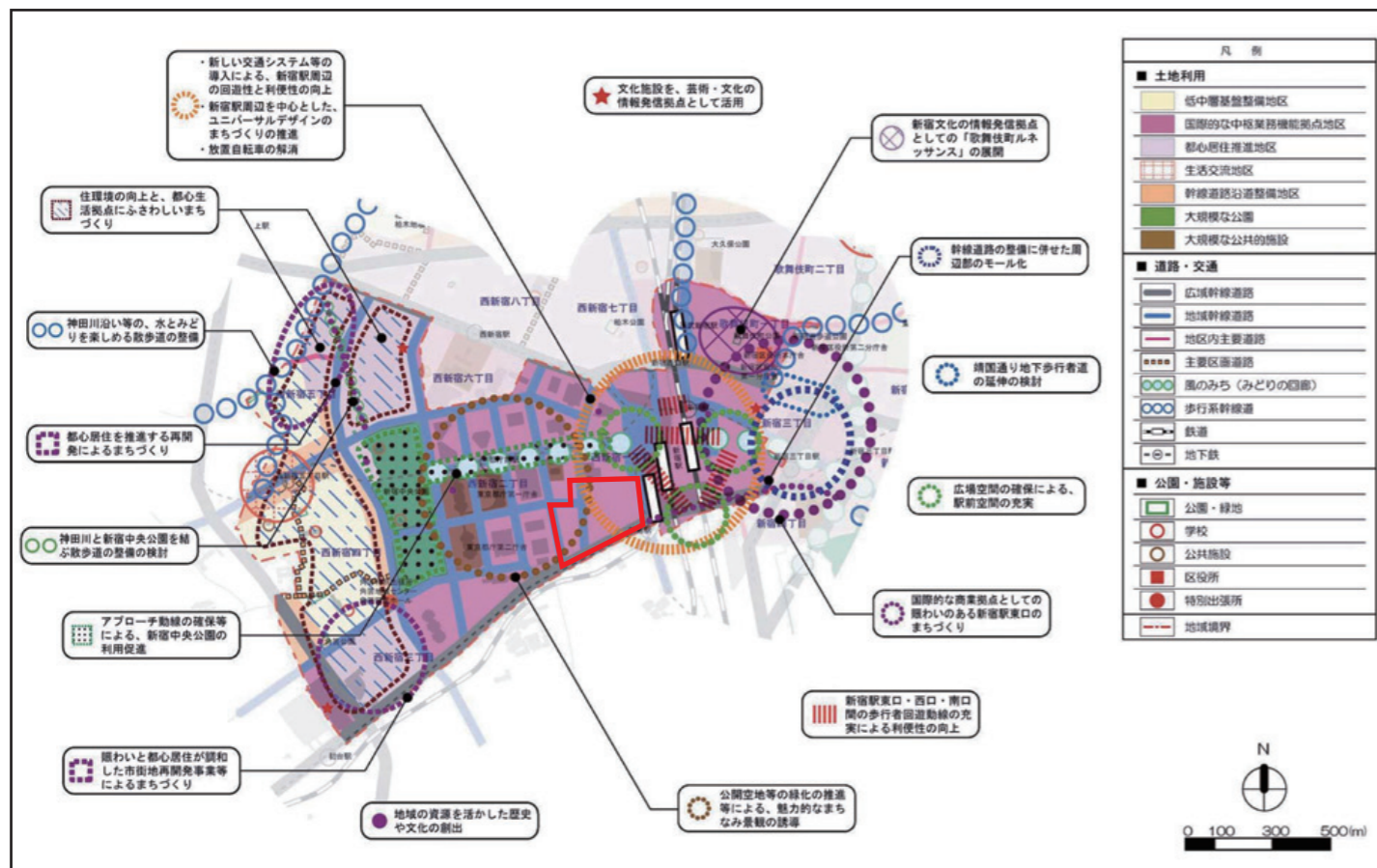
- 新宿駅周辺地域
- 国際的な中枢業務機能拠点地区

【地域の将来像】

『人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち』

【まちづくりの目標】

- 人を魅せるまち
世界中から集まる人を温かく迎え入れ、このまちに「来て良かった」と感じてもらえるような魅力あるまちをめざします。
- 活力と文化の薫りあふれるまち
まちに残る近代文化都市としての歴史的・文化的資源、文化施設、新宿文化の歴史を語る商業地や施設など、人の活動や営みに基づく、文化の薫りあふれるまちをめざします。
- 「わ」のまち
生活・文化・商業・遊びの空間を「輪（わ）」状につなげ、人波がしなやかに流れるようにするとともに、人と人がふれあい「和（わ）」みあるまち、環境に配慮した「環（わ）」境にやさしいまちをめざします。



(2) 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

【位置づけ】

- 西新宿一丁目商店街地区（西新宿一丁目の一部）
- 西新宿超高層ビル地区（一部）

【西新宿一丁目の一部のまちづくり】

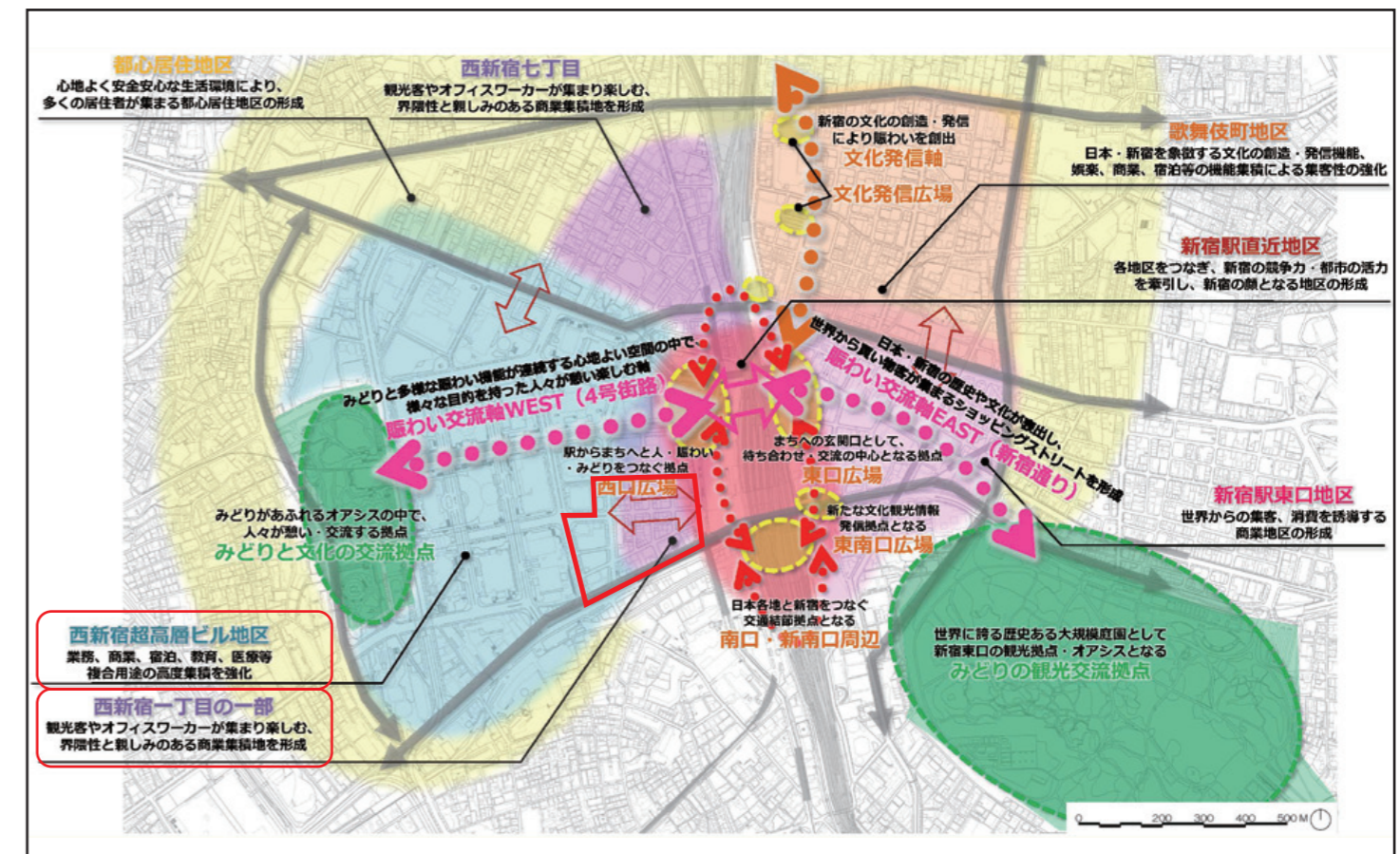
- 観光客やオフィスワーカーが集まり楽しむ、界隈性と親しみのある商業集積地を形成。

【西新宿一丁目商店街地区のまちづくり】

- にぎやかで活気のあるまちづくり
- 安全で快適な歩行者空間をつくる
- 誰もが訪れやすく心づくしのあるまちづくり

【西新宿超高層ビル地区のまちづくり】

- 業務、商業、宿泊、教育、医療等、複合用途の高度集積を強化。





平成 26 年度～平成 27 年度まちづくり協議会の検討内容

【まちの現況】

- 建築面積が比較的小さいエリアとなっているが、建物平均階数の高いエリアとなっている。
- 建物低層階には、中小規模の飲食店を中心とした様々な商業施設（店舗）が立地している。
- 約 70%の建物が、築 30 年以上の建物となっている。

【まちの位置付け】

- 観光客やオフィスワーカーが集まり楽しむ、界隈性と親しみのある商業集積地を形成するエリア。

【まちの特性】

- 「商業系（新宿駅周辺）」と「業務系（オフィス街）」の異なるゾーンの間位置している。
- 「オフィスワーカー」や「観光客」が行き交うエリアとなっている。

【まちの特徴・課題】（勉強会 / 協議会での主な意見）

【まちのイメージに関すること】

- 賑やかで活気がある。
- 治安が良い。

【交通環境に関すること】

- バリアフリーが遅れている。
- 荷捌きスペースを確保したい。
- 駐輪場が少なく違法駐輪が多い。
- 西新宿一丁目交差点の歩行者空間が少ない。

【街並みや来街者への対応に関すること】

- メインストリートがない。
- 案内板が不足しており、来街者に分かりにくい。
- ゴミや路上看板が多くて道路の見た目が悪い。
- 新たな客層を獲得したい。

【建替えに関すること】

- 老朽化したビルの建て替えが必要。
- 建て替えに関するルールの緩和が必要。

【まちづくりの方向性】

にぎやかで
活気のあるまちづくり

安全で快適な
歩行者空間をつくる

誰もが訪れやすく
心づくしのあるまちづくり

【建替えの方法】

地域に合った建替えの
仕組み作り

平成 28 年度まちづくり協議会の検討内容

【まちの将来像について】

まちづくりのコンセプト

「誰もが訪れやすく、
にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」

まちづくりの目標

- 1 道路と建物低層部が一体となった
にぎわいある街並みの創出
- 2 人が集い、憩い、語らえる、
多様な活動が可能な空間の創出
- 3 建物による圧迫感を感じさせない
快適な歩行者空間の形成
- 4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成
- 5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成

今後の検討内容

【まちの将来像の実現】

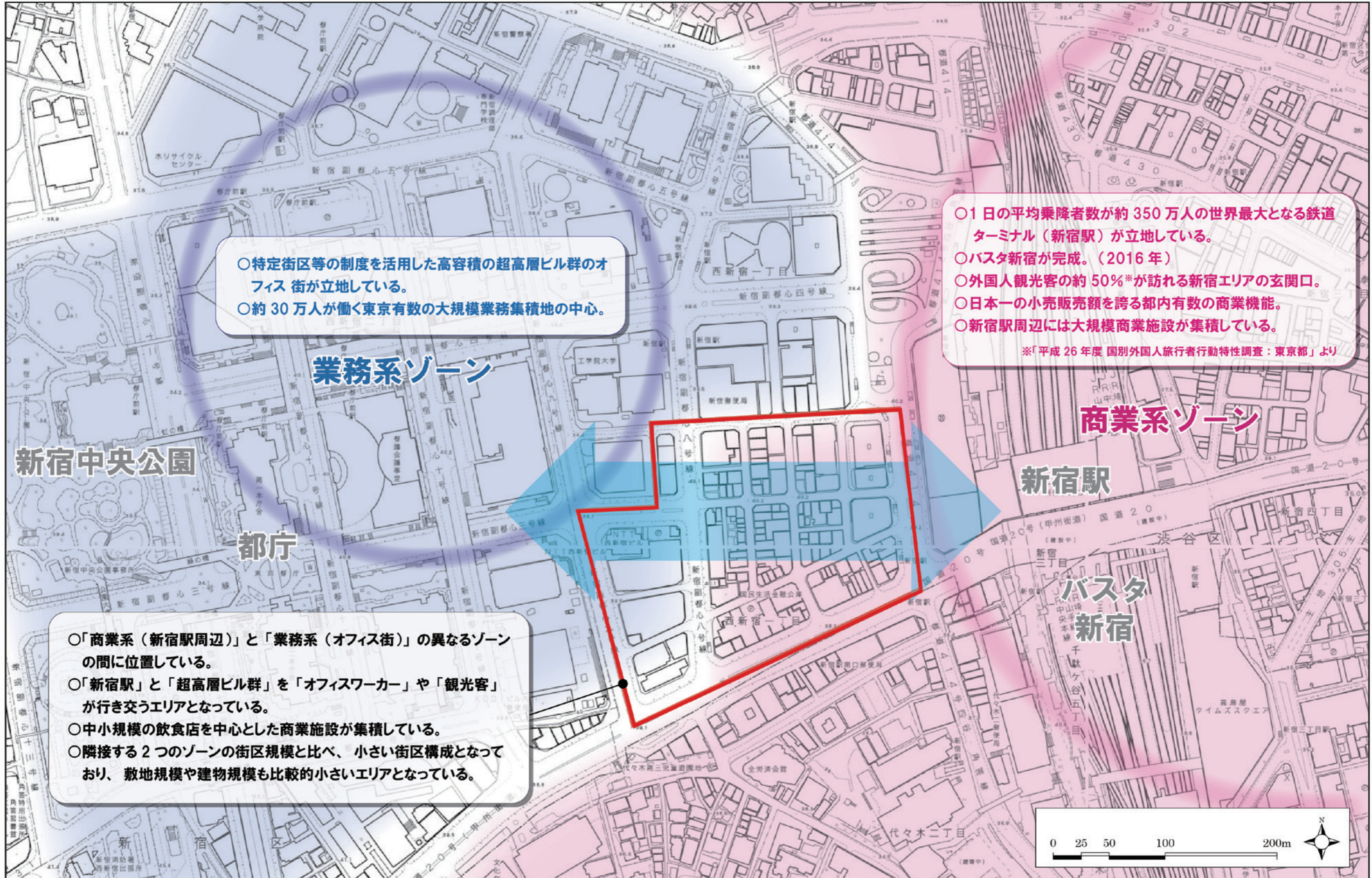
現状の土地建物で
対応可能な取り組み

- 地域活動の検討 等

建替えとあわせて
実現できる取り組み

- 個別建替えによるまちづくり
- 共同化によるまちづくり

(1) 広域的な都市構造



○特定街区等の制度を活用した高容積の超高層ビル群のオフィス街が立地している。
 ○約 30 万人が働く東京有数の大規模業務集積地の中心。

○1日の平均乗降者数が約 350 万人の世界最大となる鉄道ターミナル（新宿駅）が立地している。
 ○バスタ新宿が完成。（2016 年）
 ○外国人観光客の約 50%*が訪れる新宿エリアの玄関口。
 ○日本一の小売販売額を誇る都内有数の商業機能。
 ○新宿駅周辺には大規模商業施設が集積している。
 ※「平成 26 年度 国別外国人旅行者行動特性調査：東京都」より

○「商業系（新宿駅周辺）」と「業務系（オフィス街）」の異なるゾーン間に位置している。
 ○「新宿駅」と「超高層ビル群」を「オフィスワーカー」や「観光客」が行き交うエリアとなっている。
 ○中小規模の飲食店を中心とした商業施設が集積している。
 ○隣接する 2 つのゾーンの街区規模と比べ、小さい街区構成となっており、敷地規模や建物規模も比較的小さいエリアとなっている。



(2) 地区内の特性

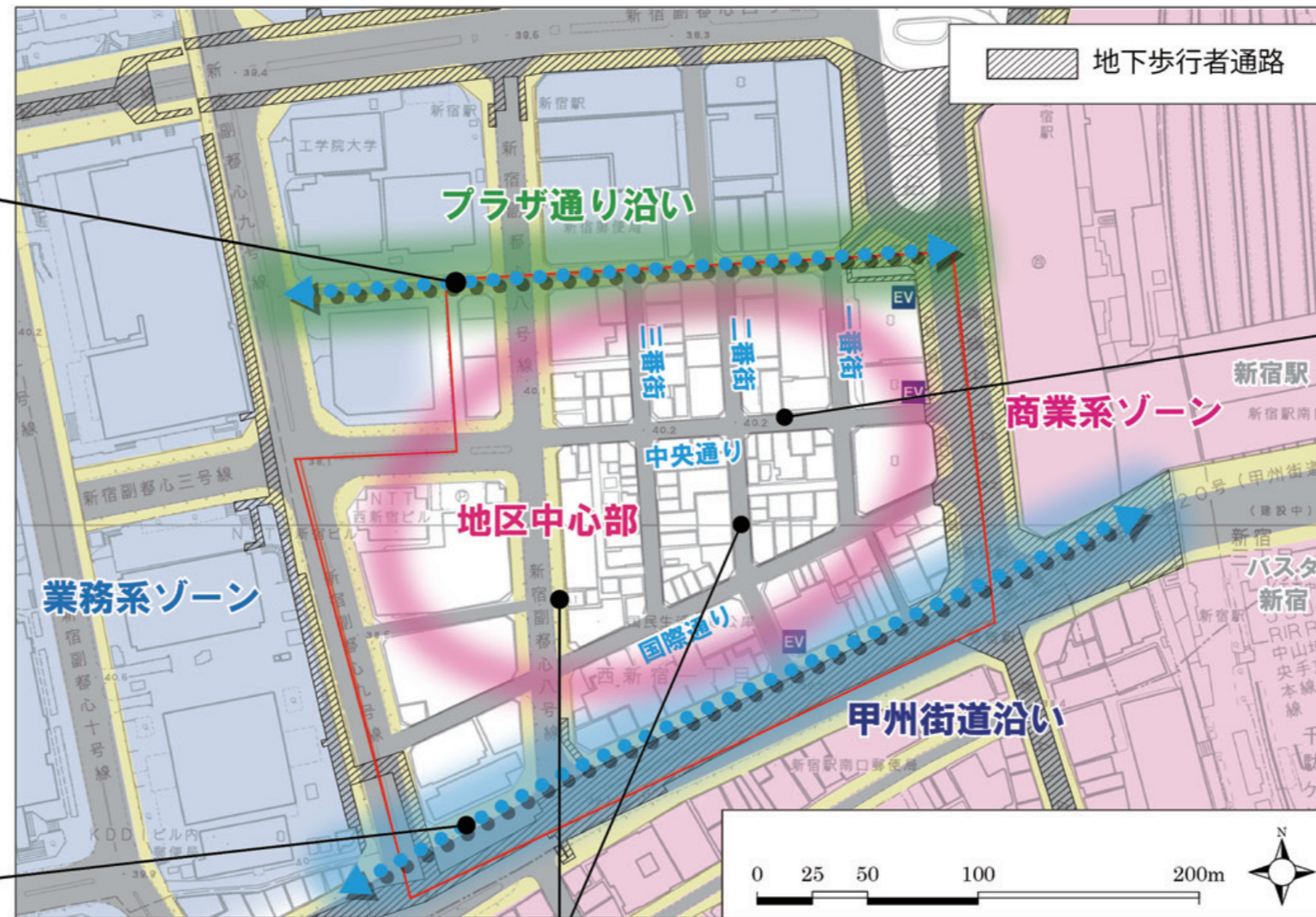
【プラザ通り沿い】

- プラザ通りは、車道部がスラローム状に整備されており、自動車の速度抑制が図られている。
- 歩道は、湾曲して連なっており、街路樹や高質な舗装と相まって落ち着いた雰囲気のある歩行者空間となっている。
- 車道が狭く、歩行者から両側の街並みが一体的に感じられる快適な空間となっている。
- 「新宿駅」側と「超高層ビル」側をつなぐ象徴的な歩行者主体の空間となっている。



【甲州街道沿い】

- 交通量の多い幹線道路沿いで、喧騒が感じられるものの、歩道部は幅員約6.5mで街路樹が整備されたゆとりある歩行者空間となっている。
- 通りに面して店舗が連なっており、連続的なにぎわいが感じられる。
- 「新宿駅」側と「超高層ビル」側を行き交う歩行者が多く、朝夕は、当地区に立ち寄り通過するだけの通勤者等が散見される。



【地区中心部】

- 幅員4m~10mの道路と、主に5階程度の中層建物からなる街区は、過度な圧迫感がなく、ヒューマンスケールさが感じられる街並みとなっている。
- 地区内は多くの飲食店が建ち並び、昼夜問わず、にぎわいを呈している。
- 飲食店以外にも薬局、家電量販店等多様な業種の店舗が集積し、買い物客も多数訪れている。



- 地区内部の細い通りや甲州街道の歩道上には、違法駐輪が多く見受けられる。



- 地区内の通り沿いには、荷捌き車両の駐車場や路上看板が多くみられ、歩行者が歩きにくくなっている。



- 地区内の一部の道路は、時間帯により車両進入禁止の交通規制を行っている。(11:30~13:30、17:00~19:00)
- 交通規制を行っていない時間帯は、主に店舗等への荷捌き車両が見受けられるものの、地区内を通り抜ける自動車交通は少ない。





まちの将来像

【まちの現況】

- 建築面積が比較的小さいエリアとなっているが、建物平均階数の高いエリアとなっている。
- 建物低層階には、中小規模の飲食店を中心とした様々な商業施設（店舗）が立地している。
- 約70%の建物が、築30年以上の建物となっている。

【まちの位置付け】

- 観光客やオフィスワーカーが集まり楽しむ、界隈性と親しみのある商業集積地を形成するエリア。

【まちの特性】

- 「商業系（新宿駅周辺）」と「業務系（オフィス街）」の異なるゾーンの間位置している。
- 「オフィスワーカー」や「観光客」が行き交うエリアとなっている。

【まちの特徴・課題】（勉強会 / 協議会での主な意見）

【まちのイメージに関すること】

- 賑やかで活気がある。
- 治安が良い。

【交通環境に関すること】

- バリアフリーが遅れている。
- 荷捌きスペースを確保したい。
- 駐輪場が少なく違法駐輪が多い。
- 西新宿一丁目交差点の歩行者空間が少ない。

【街並みや来街者への対応に関すること】

- メインストリートがない。
- 案内板が不足しており、来街者に分かりにくい。
- ゴミや路上看板が多くて道路の見た目が悪い。
- 新たな客層を獲得したい。

【まちづくりの方向性】

にぎやかで
活気のあるまちづくり



安全で快適な
歩行者空間をつくる



誰もが訪れやすく
心づくしのあるまちづくり



【まちづくりのコンセプト】

「誰もが訪れやすく、
にぎやかで魅力的な通りが集まるまち」

【まちづくりの目標】

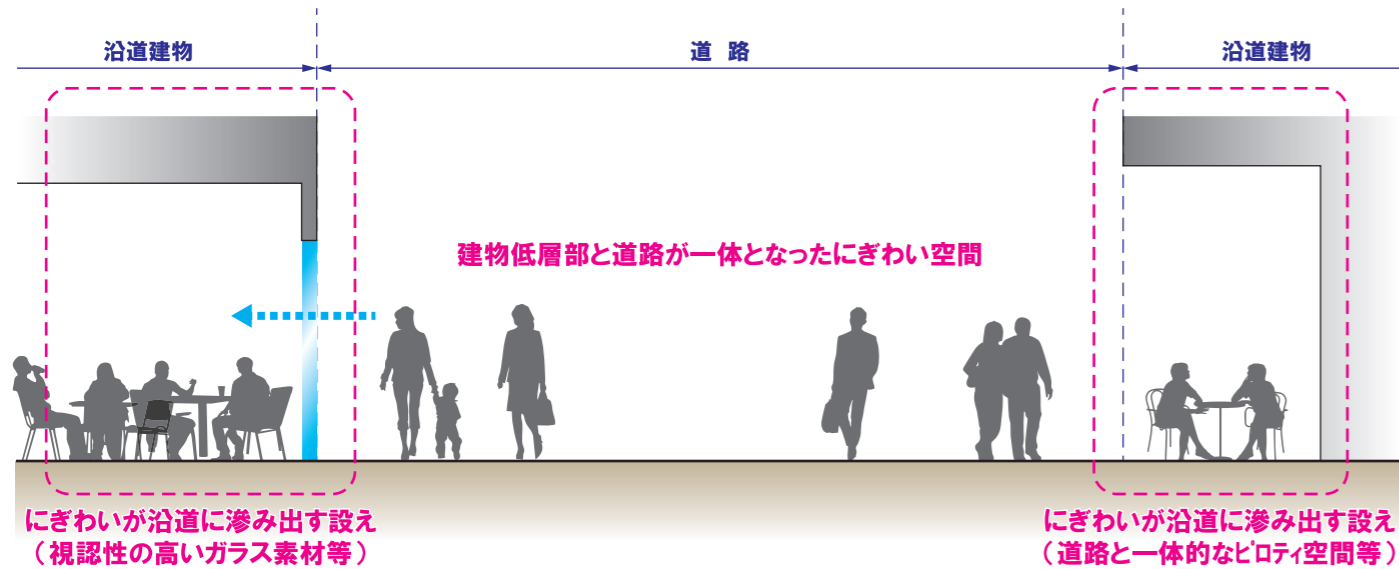
- 1 道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出
訪れる人が歩いて楽しい街並みを創出する。
- 2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出
訪れる人がまちで多様な活動ができるような空間を創出する。
- 3 建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成
訪れる人が快適に感じられる空間を形成する。
- 4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成
商業用途等のにぎわい施設を中心とした多様な用途を導入し、周辺から多くの人を誘引する。
- 5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成
まちの誇りを醸成し、行ってみたいくなるような街並みを形成する。



1 道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出

訪れる人が歩いて楽しい街並みを創出する。

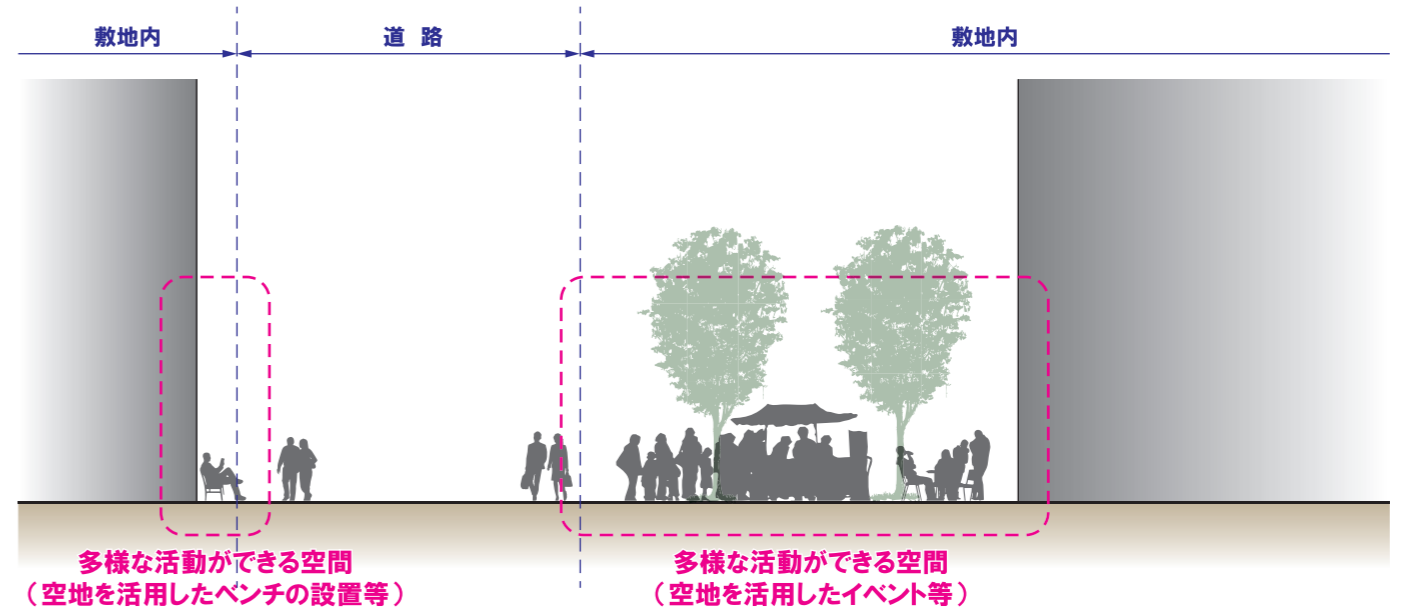
○通り沿いの建物低層部の表情や設えを工夫し、ヒューマンスケールの連続したにぎわいを形成する。



2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出

訪れる人がまちで多様な活動ができるような空間を創出する。

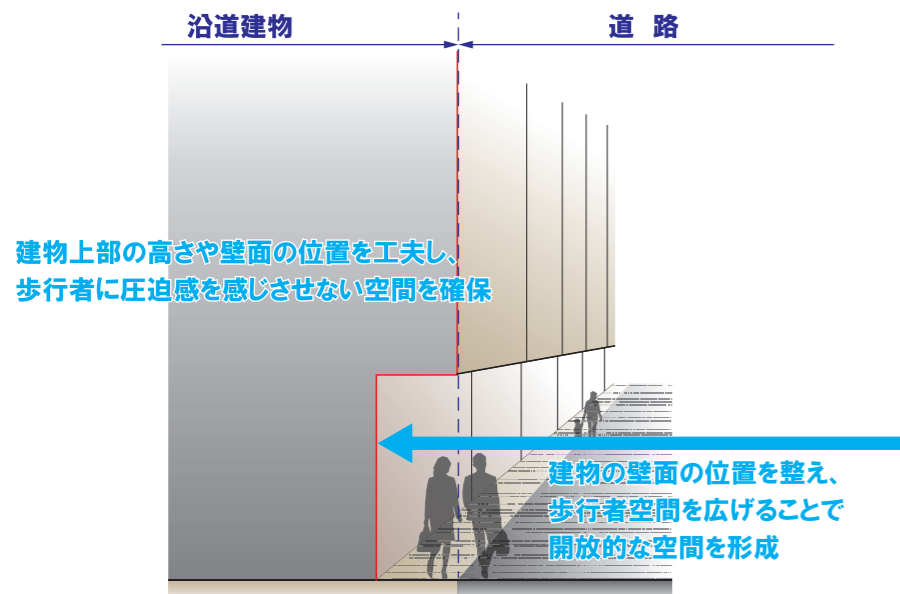
○敷地内で可能な部分には、通りに面して空地や屋内外が一体となった空間を設ける。



3 建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成

訪れる人が快適に感じられる空間を形成する。

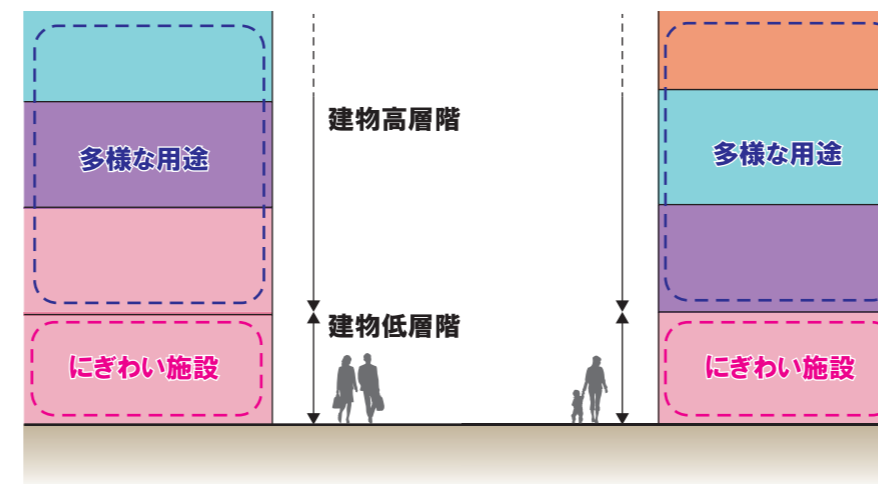
○建物の高さや壁面の位置を揃えるなど開放的な空間を形成する。



4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成

商業用途等のにぎわい施設を中心とした多様な用途を導入し、周辺から多くの人を誘引する。

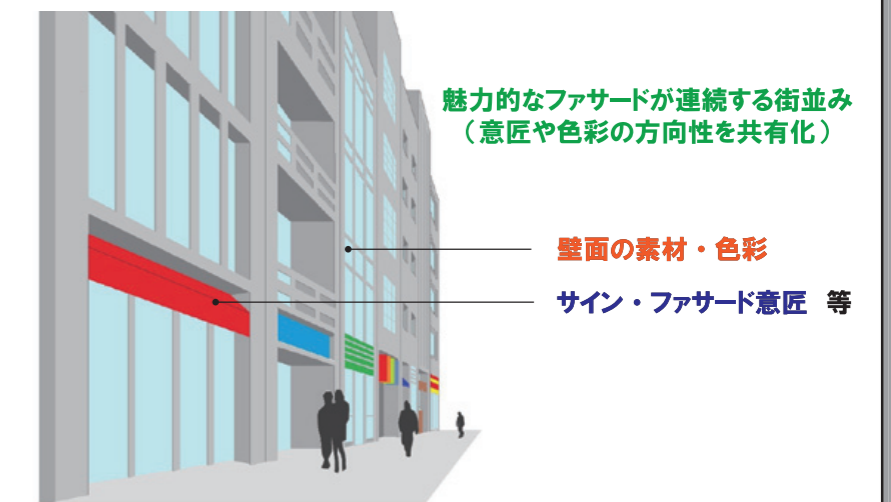
○建物低層部ににぎわい施設を誘導するとともに、多様な用途構成からなるまちを形成する。

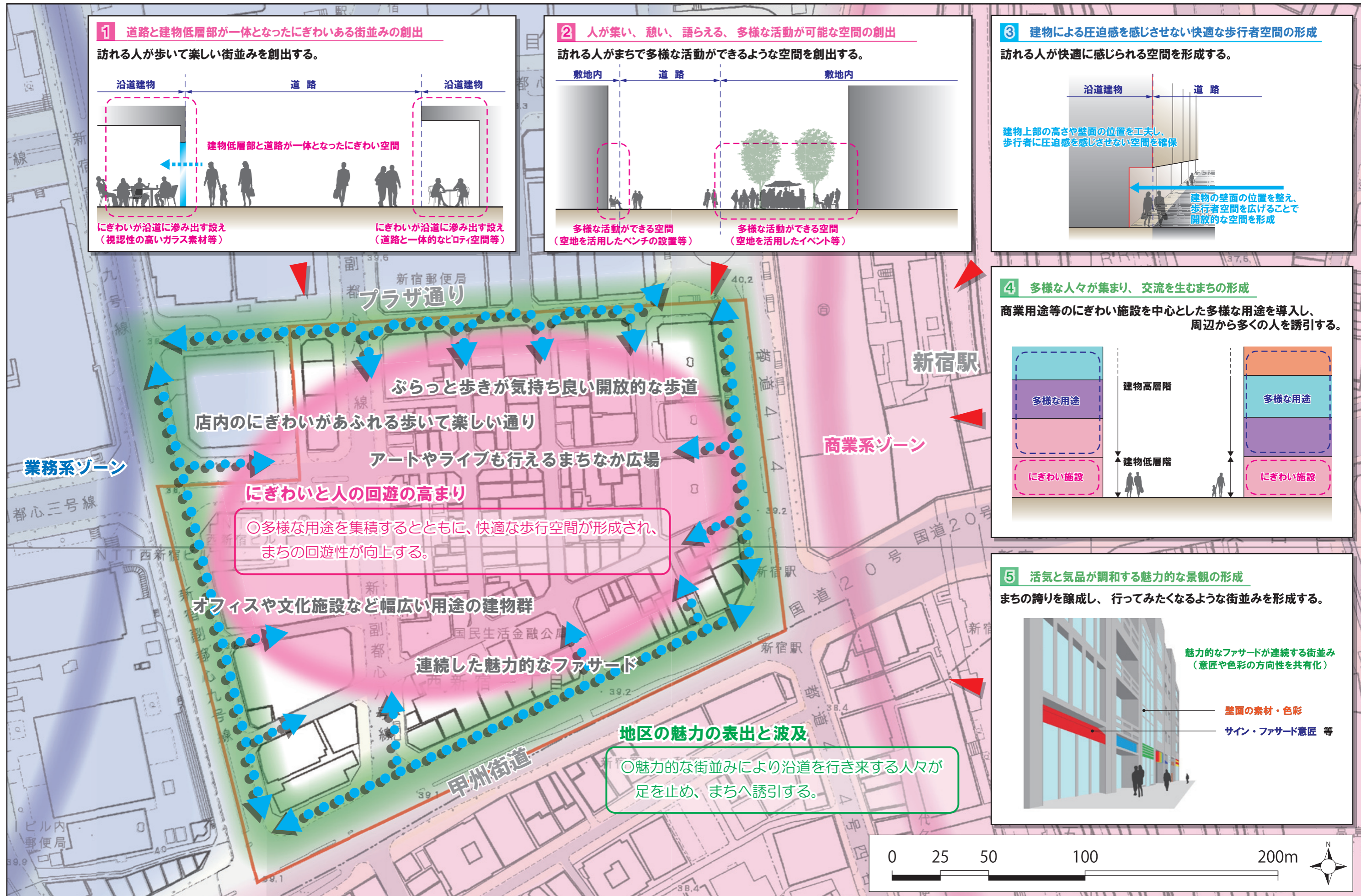


5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成

まちの誇りを醸成し、行ってみたいくなるような街並みを形成する。

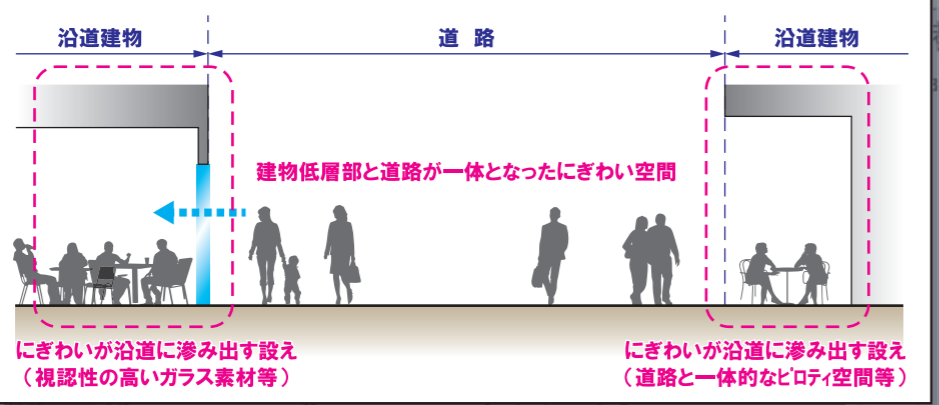
○建物や屋外広告物の形態、意匠、色彩についての方向性を共有化し、にぎわいとともに気品や秩序を持つ魅力的なファサードが連続する街並みを形成する。





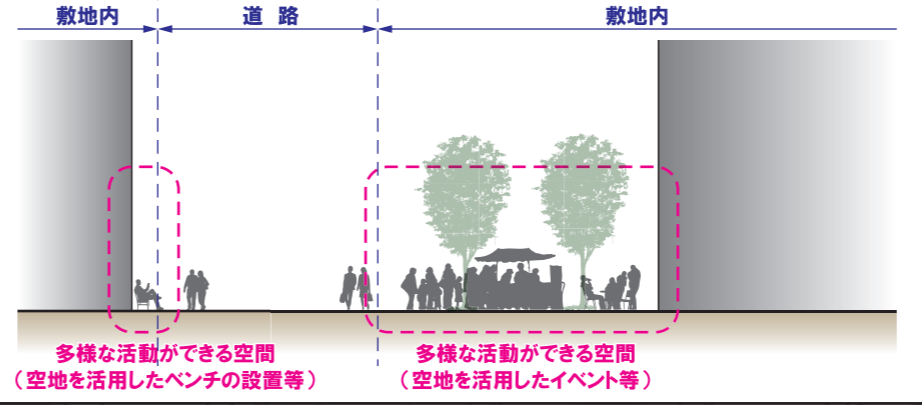
1 道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出

訪れる人が歩いて楽しい街並みを創出する。



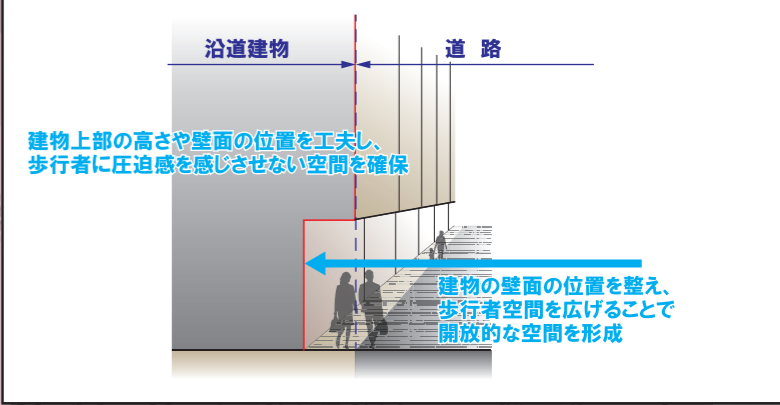
2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出

訪れる人がまちで多様な活動ができるような空間を創出する。



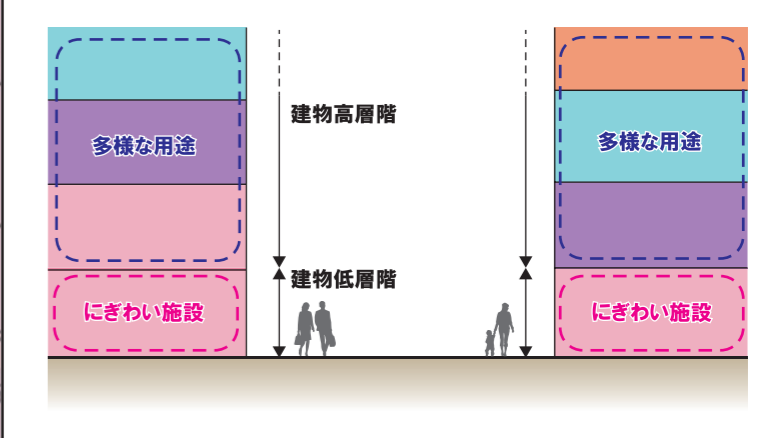
3 建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成

訪れる人が快適に感じられる空間を形成する。



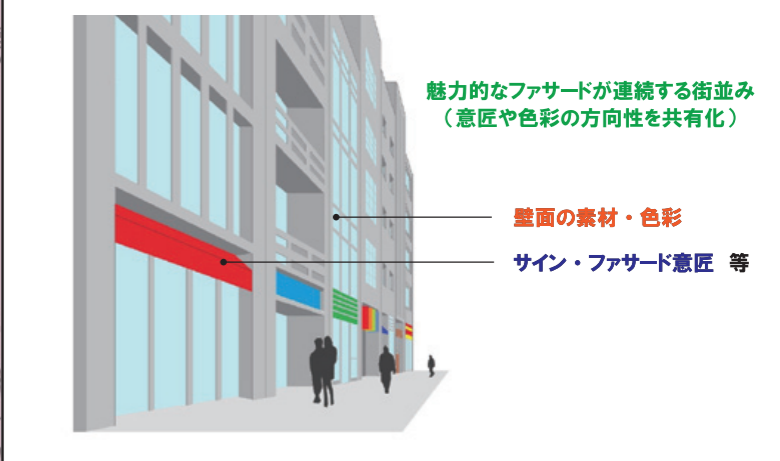
4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成

商業用途等のにぎわい施設を中心とした多様な用途を導入し、周辺から多くの人を誘引する。



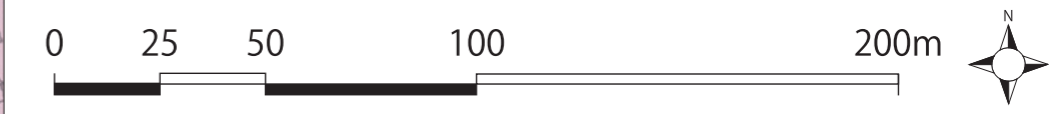
5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成

まちの誇りを醸成し、行ってみたいくなるような街並みを形成する。



〇多様な用途を集積するとともに、快適な歩行空間が形成され、まちの回遊性が向上する。

〇魅力的な街並みにより沿道を行き来する人々が足を止め、まちへ誘引する。





【まちづくりのコンセプト】

【まちづくりの5つの目標】

現状の土地建物で対応可能な取り組み

建替えとあわせて実現できる取り組み
小規模な建替え（個別建替え等）

大規模な建替え（共同化等）

誰もが訪れやすく、

にぎやかで魅力的な通りが集まるまち

1 道路と建物低層部が一体となったにぎわいある街並みの創出

例えば…
・道路空間の活用（歩行者天国、イベント等）

○通り沿いの建物低層部の表情や設えを工夫し、ヒューマンスケールの連続したにぎわいを形成する。

例えば…
・低層階に視認性の高いガラス素材等を活用したにぎわいの演出
・道路空間と一体的なピロティ空間の整備

例えば…
・共同駐輪場や共同荷捌き場を整備の整備による開放的な空間の確保

2 人が集い、憩い、語らえる、多様な活動が可能な空間の創出

例えば…
・道路空間の活用（歩行者天国、イベント等）

○敷地内で可能な部分には、通りに面して空地や屋内外が一体となった空間を設ける。

例えば…
・敷地内の空地を活用したベンチ等の設置
・敷地内の空地を活用した緑化

例えば…
・敷地内の空地を活用したイベント開催
・敷地内のピロティを活用したカフェテラス

3 建物による圧迫感を感じさせない快適な歩行者空間の形成

○建物の高さや壁面の位置を揃えるなど開放的な空間を形成する。

例えば…
・通りで建物の高さや壁面の位置を揃える
・壁面の位置を整え開放的な歩行者空間を整備
・バリアフリーに対応した移動しやすい空間を整備

例えば…
・共同駐輪場や共同荷捌き場を整備の整備による開放的な空間の確保

4 多様な人々が集まり、交流を生むまちの形成

例えば…
・まちの魅力の発信活動
・イルミネーション等のイベント開催

○建物低層部ににぎわい施設を誘導するとともに、多様な用途構成からなるまちを形成する。

例えば…
・建物低層階へにぎわい施設を誘導

例えば…
・バリアフリーに対応した誰もが訪れやすい空間を整備

5 活気と気品が調和する魅力的な景観の形成

例えば…
・美化活動
・路上看板の設置禁止活動
・違法駐輪の抑制活動

○建物や屋外広告物の形態、意匠、色彩についての方向性を共有化し、にぎわいととも気品や秩序を持つ魅力的なファサードが連続する街並みを形成する。

例えば…
・建物の形状、色彩、素材、意匠等を共有
・サイン等の形状、色彩、素材、意匠等を共有

