

新宿区都市マスタープラン 骨子（草案）

令和8（2026）年

目次

はじめに	都市マスタープラン骨子の全体像
第1章	めざす都市の骨格 の骨子
第2章	部門別まちづくり方針 の骨子
第3章	地域別まちづくり方針 の骨子 ※第4回部会に向けて調整中
第4章	都市マスタープランの実現に向けて の骨子

都市マスタープラン骨子の全体像

1 都市マスタープラン策定案の枠組み

(1) 新宿区都市マスタープランの策定について

- 新宿区では、都市計画法第18条の2に基づく都市計画に関する基本的な方針として、平成19(2007)年に「新宿区都市マスタープラン」を策定しました。
- その後、社会経済情勢の変化等を踏まえ、平成29年(2017)12月に「都市マスタープラン」を見直すとともに、都市マスタープランの実現に向けた計画として新たに「まちづくり戦略プラン」を加え、両者を合わせて「新宿区まちづくり長期計画」として策定しました。
- 平成29年に策定した現行の「まちづくり長期計画」の計画期間は令和9年度までであり、「新宿区基本計画」と「都市マスタープラン」を一体的に定めた「新宿区総合計画」の期間も令和9年度までとなっています。
- このため、令和9年度の新たな「都市マスタープラン」の策定に向けて検討をしていきます。策定にあたっては、現在基本構想審議会で検討が進められている新たな「新宿区基本構想」を踏まえることとします。

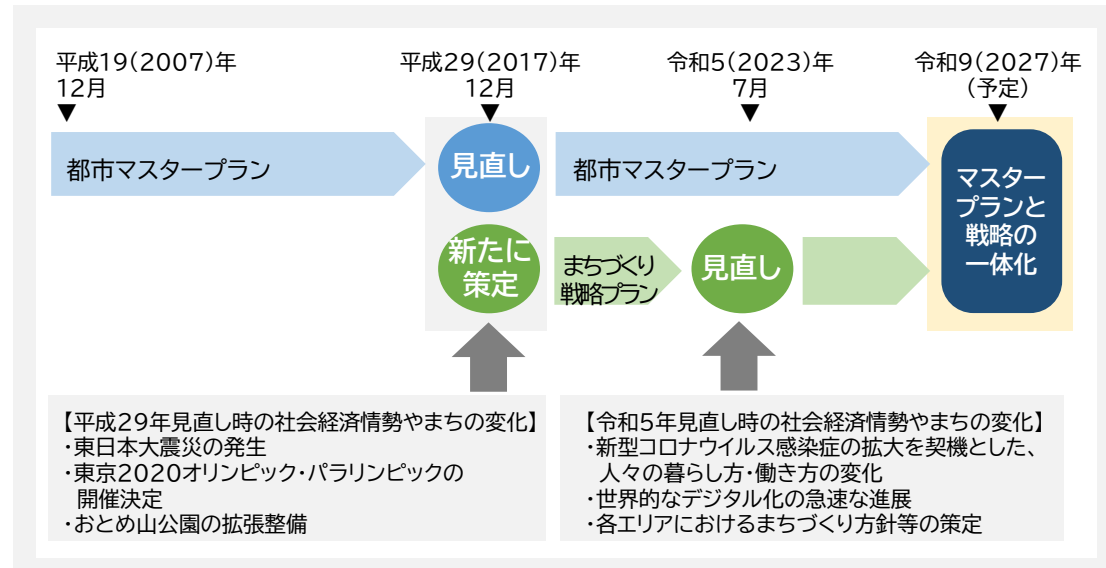
(2) 策定の考え方

- 今策定では、「まちづくり戦略プラン」を「都市マスタープラン」に取り込み、より区民にとって分かりやすく、区民等と行政、それぞれが果たすべき役割が見える計画としていきます。
- 「都市マスタープラン」は、都市計画に関する基本的な方針として、将来の都市像「暮らしと賑わいの交流創造都市」の実現に向けた、「めざす都市の骨格」及び「部門別まちづくり方針」、「地域別まちづくり方針」を示します。

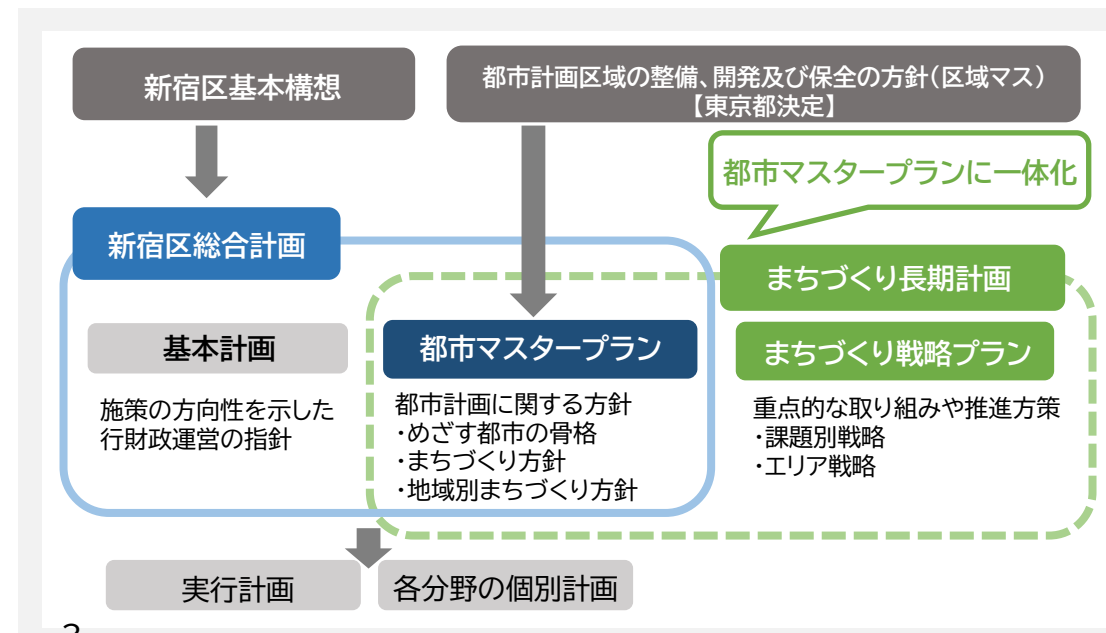
(3) 計画期間

- 計画期間は令和9年度(2027年度)から令和29年度(2047年度)の概ね20年とします。
- 社会経済情勢の変化やまちづくりの進捗などに適切に対応するため、概ね10年ごとに検証し、必要に応じて見直しを行います。

<都市マスタープラン これまでの計画見直しの背景>



<都市マスタープランの位置づけ>



都市マスタープラン骨子の全体像

2 策定に向けた検証・分析

- 策定にあたっては、まちづくりの取組実績や、基礎調査データ、区民等の意向、社会動向などを踏まえ、現行計画の検証・評価・分析を行い、新宿区の現状の特性と今後に向けた課題を整理しました。

1 まちづくりの取組実績【平成20(2008)年度から令和7(2025)年度】

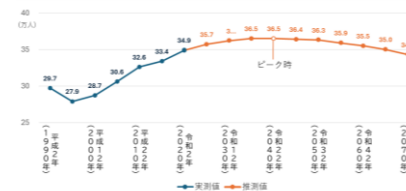
- 新宿グランドターミナルの再編、七つの都市の森の充実など、都市マスタープランに基づく都市基盤整備が進展した。
- 地区計画やまちづくりルールの策定、耐震化・不燃化、細街路拡幅、公園整備等、8部門にわたる取組を継続的に推進した。
- 個別計画等による計画的な整備が引き続き進んでおり、中長期的な取組みの必要性は今後も変わらない。



西新宿五丁目北地区防災街区整備事業

2 基礎調査データ

- 区全体の人口は令和22年頃に約36.5万人でピークを迎え、その後は緩やかな減少と高齢化の進行が見込まれる。
- 外国人比率は13.6%(約4.8万人)で23区中1位。訪日外国人旅行者数や住宅宿泊事業者数も急増している。
- 建物棟数は減少傾向にある一方、平均敷地面積は拡大し、敷地の統合・大規模化が進む。
- 耐震化率・不燃化率・緑被率は着実に向上している一方、地域危険度の高い地区が残る。



人口推移(過去経緯・将来推計)

3 アンケートデータ(居住者・事業者アンケート、町会等意見等)

- 日常の飲食・買い物の便や公共交通機関の利用しやすさなど、暮らしの利便性向上を実感する声が多い。
- 一方、災害への安全性や発災後の迅速な復興、住民マナーの悪化や地域コミュニティの希薄化を心配する声が集まっている。
- 居住者の愛着度分析では、地域への愛着の違いにより生活実感に差がみられ、地域特性を踏まえた対応の必要性が示された。

まちづくりへの現状の満足度
(満足・どちらかという満足と回答した人の割合)

●満足なこと

1. 公共交通機関の利用しやすさ …70.8%
2. 日常的な飲食・買い物の便利さ …63.7%

●不満足なこと

1. 地域の安全性 …35.9%
2. 自転車での移動のしやすさ …29.2%

新たな都市マスタープランの策定に向けたまちづくり等に関するアンケートより
(居住者向け、R8年4～5月実施)

4 社会動向

- 新宿区全体の人口は2040年頃のピーク後、高齢化率は21%を超える見込みで、AI・自動運転等の技術革新が加速する。
- 都市インフラの老朽化が全国的な課題となる中、新宿グランドターミナル等の大規模再編が2040年代の完成を見据えて進行中。
- 2050年ゼロカーボンシティの実現に向けた取組みが求められる。
- 風水害の甚大化等により気候変動や防災への意識が高まっている。



自動運転

2050東京戦略(東京都 R7年3月)より

都市マスタープラン骨子の全体像

3 策定の方向性—今後のまちづくりに必要な視点

- 区民の意向やまちづくりの取組実績、現況分析、社会動向など策定に向けた検証・分析を踏まえ、20年後の新宿を見据えた上で着目すべき視点を整理しました。

① 区民の意向やまちづくりの取組実績、現況分析、社会動向などを踏まえ、20年後の新宿を見据えた上で着目すべき事項

A. 防災・気候変動	B. 社会動向・技術革新	C. 多様性の発展	D. 地域コミュニティ
複合リスクへの確実な備え - 首都直下地震のリスクが高まっています。 - 気候変動の影響による風水害の甚大化等が進行しています。 - 災害発生後の速やかな復興への意識が高まっています。	社会動向を見据えた都市更新 - 計画期間中は人口の増加、維持傾向が予測されていますが、中長期的な人口減少や高齢化の進行が想定されます。 - 都市インフラの老朽化が想定されます。 - ITを中心に急速な技術革新が進行しています。	暮らしと賑わいの共存 - 住民人口と外国人観光客の両方について、増加傾向が続くと予想されます。 - 世界一のターミナルを中心に国際的な都市としての役割が期待される一方、来街者の増加に伴う生活環境への影響が懸念されています。	都市課題を下支えする地域の個性とコミュニティ - 新宿区は、商業・業務・文化・居住機能が集積する魅力ある都市としての強みを持っています。 - 新宿区では、地域コミュニティを重視し、地域ごとの多様な個性を活かした区民主体のまちづくりを進めています。

② 今後の新宿のまちづくりに必要な4つの視点

I 安全で強靱なまちをつくる	II 変化に対応できるまちをつくる	III 国際的な魅力と暮らしの質をともに高めるまちをつくる
- 迫りくる災害に備え、都市の防災力向上を進めるとともに、災害発生後の速やかな復興に向けた取組を進める必要があります。 - 持続可能な都市の実現に向けて、積極的な環境配慮の取組を進める必要があります。	- 老朽化が進む都市インフラの機能更新を戦略的に進めていく必要があります。 - 機能更新にあたっては、中長期的な人口動態や社会動向の変化に柔軟に対応し、技術革新を最大限活用していく視点が重要です。	- 外国人の住民、観光客が多い特性を踏まえ、住む人が安全に安心して住み続けられるまちをつくっていく必要があります。 - 世界一のターミナルを中心としたまちのポテンシャルを活かした魅力の向上と、住む人や働く人の心地よさの両輪を強みとして伸ばしていくことが重要です。
IV 地域の個性を活かしたまちをつくる		
- 防災や社会動向の変化、国際化といった都市課題への対応を下支えするためには、地域ごとの個性とコミュニティの力が重要です。 - 他の3つの視点（I～III）に関する実効性を高めるため、地域コミュニティを都市の基盤のひとつとして捉え、まちづくりに活かしていく必要があります。		

都市マスタープラン骨子の全体像

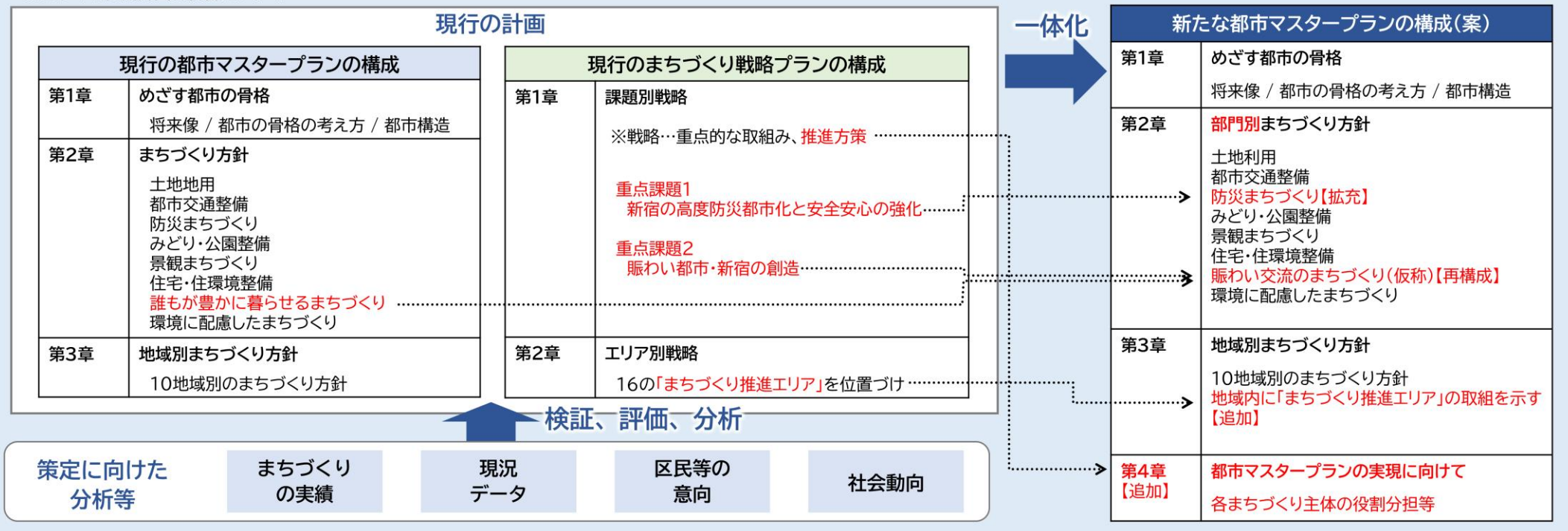
4 骨子の構成案

- 基本的な構成は現行の都市マスタープランを継承します。
- 社会経済情勢やまちの変化を踏まえて、新たに部門別まちづくり方針を再編するとともに、位置付けの見直しや内容の強化などを行います。
- 「まちづくり戦略プラン」を「都市マスタープラン」に取り込み、より区民にとって分かりやすく、区民等と行政、それぞれが果たすべき役割が見える計画とします。

<新たな構成（案）>

2

<まちづくり長期計画の統合について>



第1章

めざす都市の骨格 の骨子

めざす都市の骨格

1 社会潮流や都市の変化を踏まえた、将来像・めざす都市の骨格・将来の都市構造の考え方

現状と課題・見直しの方向性

現状と課題

■社会潮流

- ・インフラの老朽化、首都直下地震や気候変動等の自然リスク、訪日外国人旅行者数や民泊増加など都市利用の変化、AI等デジタル技術の急速な進展への対応が求められる。
- ・成熟社会の進行に伴い、都市づくりには量的な充足だけでなく、既にある都市基盤や地域資源を活かして暮らしの質や都市の価値を高める視点が重要になる。

■新宿区の都市の変化

- ・これまで新宿区は、都市の様々な課題に対応するため、道路・公園・オープンスペース等の都市空間の整備や、土地利用・建築等に関する計画・ルールを策定してきた。
- ・2040年に人口のピークを迎え、その後は緩やかに減少する見込み。
- ・地域コミュニティの希薄化や持続的な地域コミュニティの実現に向けた担い手不足が課題となっている。
- ・新宿区は世界1位の乗降客数を誇る巨大なターミナルや国内有数の商業・業務地を擁しており国内外から多くの人が訪れている。

方向性

- ・これまで整備してきた都市空間や地域特性を活かし、多様な人がまちを使い、地域と関わりながら、その価値をともに育てていく段階へまちづくりを進めていく。
- ・地域の個性を活かしながら、歴史、文化等に触れる体験や様々な人が交流できる機会や場をつくることで、まちへの誇りや愛着を育んでいく。



「つくる」ことに加え、多様な人が使い続け、関わり続け、ともに育てる都市をめざす。

めざす都市の骨格

2 策定案

(1) 将来像

- 都市マスタープランでは、新宿区基本構想の「めざすまちの姿」の実現に向けた、めざす将来の都市像を描きます。

※検討中(部会④で提示)

(2) めざす都市の骨格

- 成熟社会における都市の質や価値の向上を見据え、まちをつくる視点だけでなく、多様な人々がともに「使い、育てる」視点を強化した5つの考え方として見直します。

1 まちの個性や記憶を活かし躍進する多彩な都市	①多様なまちの個性や地域資源を活かし、高めるまちづくりを進めます。 ②新宿の骨格を形成するまち、道路、みどり、水辺を連携したまちづくりを進めます。 ③まちの個性や課題に応じたまちづくり制度を活用します。
2 社会の変化に柔軟に対応できる持続可能な都市	①社会動向の変化を柔軟に受け止め対応し、発展し続けるまちづくりを進めます。 ②技術革新を積極的に活用したまちづくりを進めます。 ③気候変動等の環境課題への対応と、ゼロカーボンシティ新宿の実現を進めます。
3 まちに関わる人々が誇りと愛着をもち自ら育てていく都市	①多様な主体がそれぞれの役割を担い、協働しながらまちづくりを進めます。 ②地域で活動する人々が担い手となってまちを運営し、価値を高める仕組みを作ります。 ③住みたいと思う人が将来に渡り暮らし続けられるまちづくりを進めます。
4 安全・安心に暮らし続けられる都市	①自然災害や火災などの複合的なリスクに強いまちづくりを進めます。 ②災害に強い体制づくりを進め、早期に復興できる仕組みを作ります。 ③まちで過ごすすべての人が安心して過ごせるまちづくりを進めます。
5 まちに集うすべての人の暮らしを豊かにする都市	①多様な人々が快適に過ごし、豊かさを実感できる都市空間の整備を進めます。 ②官民の公共的空間などを活用し、多様な活動を創出するまちづくりを進めます。

- 新宿区では、これまで形成してきた都市基盤を活かしながら、地域それぞれの個性や魅力をさらに高め、その魅力が人々の交流や回遊を通じてまち全体へ広がっていく都市構造をめざします。
- そこで、現行の都市構造(「心」「軸」「環」)の骨格は継承しつつ、以下の①②の視点を追加します。

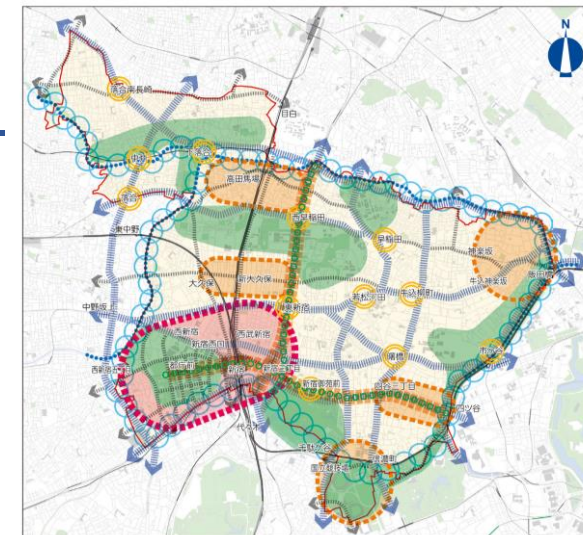
- 隣接自治体とともにまちづくりをすすめている「心」については区境をまたがった表現に更新します。(調整中)

将来的な都市機能や都市施設等の基本的な骨格を、
将来の都市構造として示したものです。

と位置付けています。

A horizontal line representing a road of total length 1 km. The line is divided into two segments by a vertical tick mark in the middle. The left segment is labeled '0.5' and the right segment is labeled '1km'.

めざす都市の骨格



②それぞれの骨格の個性を明確化

- 地域ごとの個性を高めながら、人々がまちを歩き、使い、交流し、新たな活動や価値が生まれるまちを形成していくため、「心」「軸」「環」の役割を明確化しました。

心(しん)

拠点の個性を明確化します。

創造交流の心



多様な交流によって新たな価値を創造し周辺へ展開する

- 新宿駅周辺は、首都圏・国内・海外とつながる交通機能を有し、商業・観光・娯楽・滞在機能、都心居住・公園機能等多様な都市機能が国際水準で高度に集積しています。
- 新しい魅力と価値を持続的に創出し、国内外から集まる人々の交流・連携・挑戦が生まれる人中心のエリアとして、「創造交流の心」に位置づけます。
- 高い防災機能を備えながら、駅、駅前広場、道路、公園、民間敷地などを一体的に活用し、歩行者優先の公共空間を東西につなげ、誰もが行き交い、滞在し、交流できる環境を形成します。

賑わい交流の心



地域の個性を活かした多様な賑わいと交流を生み出す

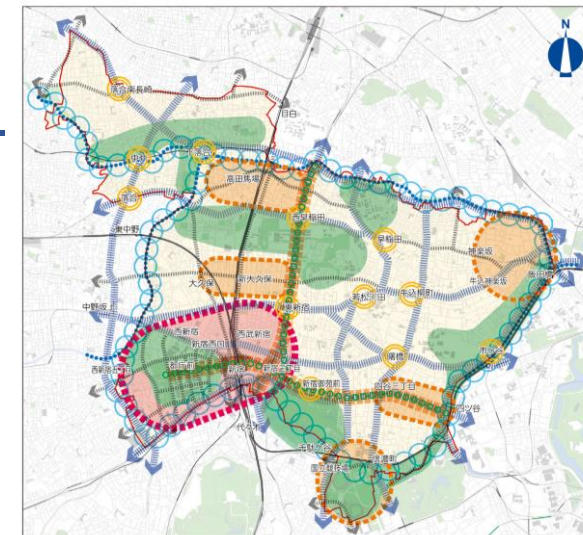
- 高田馬場、四谷、神楽坂・飯田橋、大久保、神宮外苑・信濃町など、多様な人々が集まり賑わいと交流を先導する拠点を「賑わい交流の心」と位置づけます。
- 防災性を高めながら、歴史、文化、商業、業務、スポーツ、教育などそれぞれの「心」が持つ固有の魅力や都市機能を高め、駅や道路、公園などの公共空間を活用し、その地域ならではの活動や交流が生まれ、地域の個性がまちの中に表れる拠点を形成します。
- また、それぞれの「心」に近接する「七つの森」のみどりを活かし、都市の豊かさや賑わいの質を高めます。

生活交流の心



日常の暮らしを支え地域への誇りと愛着を育む

- 下落合、中井、落合、早稲田、曙橋等の駅周辺など、生活利便機能や地域の活動が集まり日常の生活圏の核となるエリアを「生活交流の心」と位置づけます。
- 鉄道やバス、自転車など公共交通の利便性の高い立地特性や、商店街、公共施設、公園等の地域資源を活かし、防災を含めた生活に必要な情報の発信や人の交流を先導する地域に密着したまちづくりを進めます。
- 駅前商店街や周辺の公共施設等と連携し、身近な空間を活かした地域コミュニティの場づくりを進めることで、多様な人々が日常の中で地域と関わり交流し、地域への誇りや愛着が育まれる拠点を形成します。



軸(じく)

「心」とのつながりを明確化します。

都市活動軸



広域的な都市活動を支え、沿道へ賑わいを広げる

- ・ 広域的な交通を担う幹線道路とその沿道を「都市活動軸」と位置づけ、**身近な交流の場である「生活交流の心」同士を繋ぐ骨格として位置付けます。**
- ・ 円滑な自動車交通の処理の他、沿道土地利用の更新や自転車・歩行者空間のための安全・快適に移動できる都市空間確保による賑わい空間の形成、街路樹の整備によるみどりの充実、沿道建物の不燃化等を進めます。

地域活動軸



地域間の交流を支え安全で快適な沿道をつくる

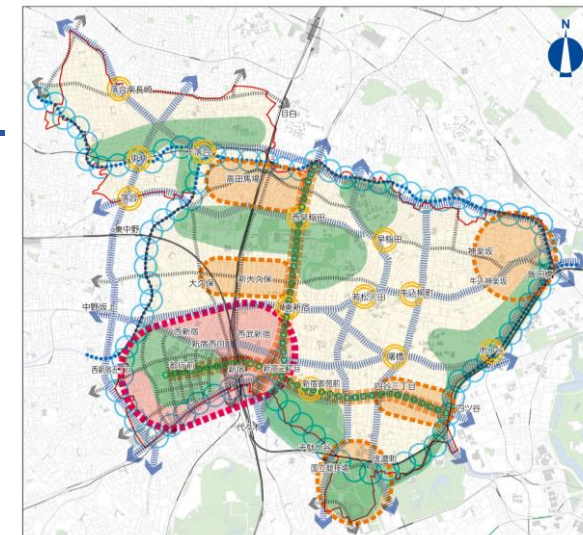
- ・ 「都市活動軸」を補助する軸として、地域間の交流を図る主要な幹線道路を「地域活動軸」と位置付けます。
- ・ 円滑な自動車交通の処理、自転車や歩行者のための安全な空間の確保、街路樹の整備によるみどりの充実及び沿道建物の不燃化、沿道の賑わいの誘導などを進めます。

賑わい交流軸



「心」をつなぎ歩いて楽しい賑わいを連続させる

- ・ 明治通り、新宿通りから新宿駅を介して中央通りに至る道路とその沿道を、新宿の賑わいと交流の骨格となる軸として「賑わい交流軸」と位置付けます。
- ・ 「創造交流の心」や周辺の「賑わい交流の心」の機能を沿道へしみ出させ、個性の異なる「心」同士がつながり多様な賑わいが連続する軸を形成します。
- ・ 都市活動を支える人の移動の軸として、街路樹や路面店舗などの連続やゆとりある歩行空間形成などをすすめ、歩くこと自体が楽しい魅力的な通りを形成します。



環(わ)

都市に近接するみどり・水辺の価値を明確化します。

七つの都市の森

みどりを守り都市活動を支えるインフラとして活かす

- まとまったみどりを「七つの都市の森」と位置づけます。いずれも「心」に近接していることが特徴であり、高密な都心においてきわめて希少な資源です。
- みどりの保全・拡充を進めるとともに、周辺市街地や「心」とのつながりを高め、住む人、働く人、訪れる人が憩い、交流し、活動できる場として活かすことで、「心」で形成される賑わいや都市活動の価値や質を高めていきます。
- あわせて、激甚化する豪雨や猛暑等の気候危機に対し、雨水の貯留・浸透による防災・減災、暑熱環境の緩和、生物多様性の確保など、自然環境が有する多様な機能を発揮するグリーンインフラとして活かしていきます。

水とみどりの環



水とみどりと「心」が区を一周してつながる

- 新宿区の外周に沿った神田川、妙正寺川や外濠の水辺、外濠の緑地、明治神宮外苑、新宿御苑のみどりを「水とみどりの環」と位置づけます。
- 「心」の多くが区の外周部に分布する新宿区において、「水とみどりの環」は、水とみどりをたどって「心」から「心」へ行き来できる環状の骨格です。
- 高密な都心において都市に潤いを与え、都市の品格を高める貴重な資源として、水辺やみどりを保全しつつ、「心」や周辺の道路、公園、市街地等との連続性を高め、地域の人々や訪れる人々が歩き、憩い、回遊できる、快適で魅力ある都市空間を形成します。

風のみち
(みどりの回廊)

街路樹のみどりでさわやかな風をまちへ導く

- 賑わい交流軸となる明治通り及び新宿通りから中央通りを「風のみち(みどりの回廊)」と位置づけ、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化などを進め、新宿御苑のみどりや外濠の水辺からさわやかな風を導く、厚みと広がりをもった、みどり豊かな都市空間を形成します。
- また、身近な地域のみどりをつなげ、新宿区の外周を囲む「水とみどりの環」や、まとまったみどりの保全・拡充をめざす「七つの都市の森」と結ぶように、幹線道路の街路樹のみどりを充実させます。

第2章

部門別まちづくり方針 の骨子

第2章

新旧マスタープランの部門構成の変化について

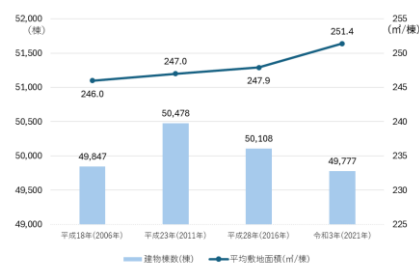
- ・ 基本的な構成は現行の都市マスタープランを継承しながら、構成を一部見直しました。

赤字＝変更・新設した項目 黒字＝継続 青字＝他部門へ移動

部 門	旧マスタープラン	新マスタープラン
1 土地利用の方針	(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成 (2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成 (3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導 (4) 都市の貴重なオープンスペースの保全 (5) 国際都市の拠点整備の推進 (7-(2)へ移動)	(1) 快適でゆとりある住宅市街地の形成 (2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成 (3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導 (4) 都市のオープンスペースの保全・拡充
2 都市交通整備の方針	(1) 人にやさしい公共交通への改善 (2) 人と環境に配慮した道路整備 (3) 歩きたくなる歩行者空間の充実 (4) 交通需要の管理の推進 (5) 公共空間を活用した都市の魅力の向上 (7-(2)へ移動)	(1) 人にやさしい公共交通の整備誘導 (2) 道路ネットワークの整備 (3) 歩きたくなる歩行者空間の整備 (4) 安全で快適な交通環境の整備
3 防災まちづくりの方針	(1) 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり (2) 建物・都市施設等の安全性の向上 (新(1)へ統合) (3) 防災拠点と避難施設等の充実 ((2)へ統合) (4) 災害発生時の応急・復旧対策の整備 ((2)へ統合) (5) 風水害対策の強化	(1) 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり (2) 災害発生時の対応力強化 (3) 事前復興のまちづくり (新設) (4) 風水害対策の強化
4 みどり・公園整備の方針	(1) みどりの骨格の形成 (2) みどりを残し、まちへ広げる (3) 水やみどりに親しめる環境づくり (4) 生活や活動の場にある身近なみどりの充実 (5) 公園を活かした賑わいづくり	(1) みどりの骨格の形成 (2) 豊かなみどりと水辺空間の保全・継承 (3) 魅力あふれるみどりの創出 (4) 生活や活動の場にある身近なみどり(コミュニティガーデン)の充実
5 景観まちづくりの方針	(1) 地域の個性を活かした景観誘導 (2) 賑わいと潤いのある景観誘導 (3) 国際観光都市・新宿の顔づくりの推進 (4) 区民との連携による景観まちづくりの推進	(1) 地域の個性を活かした景観誘導 (2) 賑わいと潤いのある景観誘導 (3) 国際観光都市・新宿の顔づくりの推進 (4) 区民との連携による景観まちづくりの推進
6 住宅・住環境整備の方針	(1) 安心して暮らせる住まいづくり (2) 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり (3) 安定した居住を確保できるしくみづくり (4) 地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくり (5) 子ども、障害者、高齢者、外国人等にやさしい暮らしづくり (7-(1)へ移動)	(1) 安心して暮らせる住まいづくり (2) 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり (3) 安定した居住を確保できるしくみづくり (4) 地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくり
7 賑わい・交流のまちづくりの方針 (旧:「誰もが豊かに暮らせるまちづくりの方針」から変更)	(1) ユニバーサルデザインまちづくり (2) 人々の交流を創出する都市空間づくり	(1) ユニバーサルデザインまちづくりの推進 (2) 安全で快適な国際都市の整備推進 (3) 人々の交流を創出する都市空間づくり
8 環境に配慮したまちづくりの方針	(1) エネルギー利用の効率化を推進するまちづくり (2) ヒートアイランド対策を推進するまちづくり (3) 資源循環型のまちづくり (4) 誰もが快適に過ごせる都市空間づくり	(1) エネルギー利用の効率化の推進 (2) ヒートアイランド対策の推進 (3) 資源循環型のまちづくり (4) 誰もが快適に過ごせる都市空間づくり

まちづくりの取組実績

- 住民参画により地区計画やまちづくりルールを策定し、地域特性に応じた土地利用を誘導した。
- 新宿駅直近地区において、駅・駅前広場・駅ビル等を一体化する新宿グランドターミナルの再編を進めた。
- 公園の再整備等により都市のオープンスペースを創出し、潤いとゆとりある空間づくりを推進した。



建物棟数・平均敷地面積(出典:土地利用現況調査)

基礎データから見た現状

- 住宅系用途の割合が高まり、都心5区の中でも住宅割合が高いことが新宿区の特徴となっている。
- 共同住宅の中高層化、民泊の増加等、住宅系土地利用の質的な変化がみられる。
- 区全体では敷地の統合・大規模化が進む一方、落合第二・榎地域等には小規模宅地が密集する地区が残る。

アンケートデータから見た現状評価

- 区民アンケートでは、多様な世代・世帯が住み続けられる住宅市街地の形成や、良好な市街地環境の維持に対する将来的な重要度が高い。

重要な視点

視点	○住宅系用途の割合が高く、都心5区でも住宅比率が高い。 ○多様な世代・世帯が住み続けられる住宅市街地への期待が高い。
方向性	都心居住を推進し、良好な住宅市街地を形成する。
(1)に追加	交通・生活利便性の高さを活かしながら地域固有の住宅地の魅力を高め、快適でゆとりある質の高い住宅市街地の形成を図る。
視点	○新宿グランドターミナルの再編が進行中。 ○共同住宅の中高層化や民泊の増加など質的变化。
方向性	多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地を形成する。
(2)に追加	新宿グランドターミナル等の拠点整備を踏まえた新宿駅周辺の拠点性の強化や宿泊機能の適切な誘導により、地域の個性を活かした賑わい拠点を形成する。
視点	○敷地の統合・大規模化が進み、まとまったオープンスペース確保の機会が増加。
方向性	都市の貴重なオープンスペースを利活用する。
(4)に追加	大規模なオープンスペースが担う豪雨対策、市街地環境の改善、都市生活の質の向上等の多様な役割を明確にし、官民が一体となった利活用により憩いと賑わいの空間づくりを進める。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) 快適でゆとりある住宅市街地の形成

- 低層住宅地区では、保全型の地区計画の策定や適正な敷地規模の土地利用の誘導など、良好な低層住宅地の環境を保全する。
- 低中層住宅地区では、地区計画や新たな防火規制制度等の活用により、周辺環境と調和した快適な住環境を形成する。
- 中高層住宅地区では、住環境の維持向上を図りながら、周辺環境と調和した建替えを誘導する。
- 交通・生活利便性の高さを活かしながら地域固有の住宅地の魅力を高め、快適でゆとりある質の高い住宅市街地の形成を図る。

(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

- 創造交流地区では、新宿駅周辺の拠点性の向上を見据え、駅周辺の歩行者動線の整備・拡充や利便性の高い集合住宅等の確保とあわせ、宿泊機能を他の誘導用途に調和させながら適切に位置づける。なお、都心居住推進地区としての位置づけは維持する。
- 賑わい交流地区では、地区の個性を活かしたまちづくりを進め、宿泊機能を含む国内外からの来街者への配慮と生活環境の調和を図る。
- 生活交流地区では、商店街振興や賑わいのある街並みの形成等により、地域コミュニティを強化する。
- 幹線道路沿道地区では、商業業務機能の集積等による賑わいの形成と、延焼遮断帯としての防災機能の形成をあわせて進める。
- 新宿グランドターミナル等の拠点整備を踏まえた新宿駅周辺の拠点性の強化や宿泊機能の適切な誘導により、地域の個性を活かした賑わい拠点を形成する。

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

- 都市型産業地区では、地場産業の歴史や文化を踏まえた機能更新を誘導し、職住近接の市街地形成を図る。

(4) 都市のオープンスペースの保全・拡充

- 大規模な公園、大学キャンパス、公共施設、寺社等有するみどりを、都市の貴重なオープンスペースとして保全する。
- オープンスペースが担う防災性向上、良好な景観形成、生態系の保全、ヒートアイランド緩和、生活の質の向上、コミュニティ形成の場としての多様な機能を位置づけ、地域特性に応じて活用を図る。
- 官民が有するオープンスペースの一体的な利活用を進め、憩いと賑わいの空間づくりを推進する。

まちづくりの取組実績

- 補助第72号線の全線開通や新宿駅東西自由通路の整備完了など、道路や歩行者空間の整備に関する長期的な取組が成果を上げた。
- AIオンデマンド交通の実証運行を実施するなど、地域公共交通の新たな取組を進めた。
- 駅施設や駅前広場等のバリアフリー化、区内すべての駅における車いす利用者の移動経路確保を進めた。



補助第72号線(第Ⅱ期)

基礎データから見た現状

- 世界有数のターミナル駅である新宿駅を中心に、鉄道駅やバス、自転車等の公共交通が区内全域に分布している。
- 幅員55m未満の道路が総延長の半数を超え、区内全域に分布している。

アンケートデータから見た現状評価

- 区民アンケート結果では公共交通機関の利用しやすさの改善がみられるとの意見が多かったものの、自転車の移動に関する課題や、今後のまちづくりへの要望も約8割近くと高い水準にある。

重要な視点

視点	○区民アンケートで公共交通機関の利用しやすさの改善を実感する声が多い。
方向性	鉄道やバスの利便性の向上、駅施設やその周辺のバリアフリー化、駅前広場等の充実を進め、人にやさしい公共交通への改善を図るとともに、早期に実装が予想される自動運転車などへの対応を早急に検討する。
(1)に追加	利便性の高い地域公共交通の維持・確保に努めるとともに、技術革新を踏まえた自動運転などの次世代のモビリティへの対応を検討する。
視点	○世界有数のターミナル駅新宿駅を中心に公共交通が集積。 ○自転車の移動に関する課題の指摘。
方向性	歩いて楽しい歩行者空間の整備や、ユニバーサルデザインの視点を踏まえた安全で快適なみちづくり、新宿駅周辺の歩行者ネットワークの整備を進め、歩きたくなる歩行者空間を充実させる。
(3)に追加	新宿グランドターミナルの整備とあわせ、ウォーカブルなまちづくりを推進する。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) 人にやさしい公共交通等の整備誘導

- まちづくりと連携した事業者との協働により、駅の利便性向上を図るとともに、技術革新に応じた新たな地域公共交通の導入を検討する。
- 駅・駅周辺・駅前広場等における交通バリアフリー化を推進するとともに、必要性の高い駅における駅前広場の充実を検討する。
- 利便性の高い地域公共交通の維持・確保に努めるとともに、技術革新を踏まえた自動運転などの次世代のモビリティへの対応を検討する。

(2) 道路ネットワークの整備

- 幹線道路や生活道路の整備・改善を推進し、防災性・快適性を備えた道路ネットワークを形成する。

(3) 歩きたくなる歩行者空間の整備

- 沿道の賑わいや景観、回遊性、休憩機能に配慮した歩いて楽しい歩行者空間を整備するとともに、都市計画道路の再整備や健康づくりに資する歩行環境の形成を進める。
- バリアフリーや福祉団体等との協働を踏まえ、安全で快適な歩行者空間を整備する。
- 新宿グランドターミナルの整備にあわせ、新宿駅周辺の歩行者ネットワークを整備する。
- 新宿グランドターミナルの整備とあわせ、ウォーカブルなまちづくりを推進する。

(4) 安全で快適な交通環境の整備

- 広域交通ネットワークや防災性の向上に資する都市計画道路の整備を進めるとともに、速度規制等による自動車交通の円滑化を図る。
- 駐車場整備計画や地域ルールに基づき、地域特性に応じた駐車場整備と荷捌き駐車場の集約化を推進する。
- 自転車ネットワークの整備、駐輪場の付置義務化、放置自転車対策、利用マナーの啓発により、自転車利用環境を向上させる。

まちづくりの取組実績

- 建築物等の耐震化の周知・啓発や補助対象の拡充等により、耐震化率が向上した。
- 四谷駅前や西新宿五丁目等の再開発による市街地整備が完了し、安全で安心して住めるまちの実現を進めた。
- 木造住宅密集地域のまちづくりの推進により不燃化を促進するとともに、細街路の拡幅整備や区道の無電柱化により道路等の公共施設の防災性向上を推進した。



西新宿五丁目北地区防災街区整備事業

基礎データから見た現状

- 耐震化率、不燃化率は着実に向上している一方、四谷・筆筈・榎・落合第二の一部地区などで地域危険度が高い状態が続いている。
- インフラの老朽化が進行している。

アンケートデータから見た現状評価

- 10年前と比較して災害や水害への関心がますます高まっており、災害時の地域の復興については迅速な復旧や医療・福祉の再建を重要視する意向が強い。

重要な視点

視点	○耐震化率・不燃化率は向上している一方、地域危険度の高い地区が残る。 ○インフラの老朽化が進行している。
方向性	延焼遮断帯の整備、地区計画や新たな防火規制、市街地再開発事業等の活用による面的整備に加え、建物の耐震化、都市施設の耐震化・長寿命化など、建築物・都市施設等の安全性を向上させ、災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくりを進める。
▶ (1) に追加	老朽建物の建替え促進に向けたまちづくり手法の活用や、新たな技術等を活用した効率的、効果的なインフラの維持管理を推進する。
視点	○10年前と比較し災害・水害への関心が一層高まっている。
方向性	防災拠点の充実、避難施設の体制づくりなど、災害発生時の対応力を強化する。
▶ (2) に追加	マンション防災対策を推進するとともに、新宿駅周辺をはじめとする駅滞留者・帰宅困難者対策の充実を図る。
視点	○発災後の迅速な復旧や医療・福祉の再建を重視する意向が強い。
方向性	事業継続計画に基づく応急対策の体制整備、ライフラインの早期復旧に向けた連携強化を進める。
▶ (3) に追加	発災後の迅速な復興に向けた「事前復興まちづくり」の計画づくりを推進する。
視点	○水害・風害への関心が高まっている。
方向性	水害対策・風害対策を促進し、風水害への備えを強化する。
▶ (4) に追加	グリーンインフラの活用による風水害対策の強化を図る。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり

- 延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域における防災性の向上を、地区計画、新たな防火規制、街区再編まちづくり、都市計画事業等により面的に進める。
- 都市計画道路の整備、道路の拡幅、無電柱化、道路橋りょうの長寿命化、ライフラインの確保、液状化対策、消防水利の整備等により、道路等の公共施設の防災性を向上させる。
- 建築物の耐震化・不燃化、外壁や屋外広告物・エレベーター・がけ・擁壁・ブロック塀等の安全化、長周期地震動対策、老朽建物の建替え促進により、建物の防災性を向上させる。
- 老朽建物の建替え促進に向けたまちづくり手法の活用や、新たな技術等を活用した効率的、効果的なインフラの維持管理を推進する。

(2) 災害発生時の対応力強化

- 備蓄倉庫等の防災拠点の整備を進める。
- 事業継続計画(BCP)に基づく応急対策の迅速化に向けた体制を整備する。
- 避難所の充実、公園における防災施設の充実、大規模開発時の誘導、初期消火体制の強化、マンション防災対策の推進により、避難施設等を充実させる。
- 新宿駅周辺をはじめとする駅滞留者・帰宅困難者対策を充実させる。

(3) 事前復興のまちづくり

- 関係事業者等との連携による電力等ライフラインの早期復旧対策を推進する。
- 発災後の速やかな復興に向け、復興まちづくりの進め方の深度化を図る。
- 発災後の迅速な復興に向けた「事前復興まちづくり」の計画づくりを推進する。

(4) 風水害対策の強化

- 河川改修や下水道施設の整備、雨水流出抑制、道路の透水性舗装等に、グリーンインフラの視点を取り入れた総合的な水害対策を促進する。
- 外壁や看板等の維持管理誘導、街路樹等の安全管理など、風害対策を促進する。
- グリーンインフラの活用による風水害対策の強化を図る。

まちづくりの取組実績

- 「新宿中央公園の魅力向上推進プラン」に基づく再整備を実施するなど、区立公園の魅力向上を推進した。
- 地域の身近な公園において住民との協働による公園づくりを進め、地域の利用ニーズを反映した魅力ある公園を整備した。
- 公園等の樹木の健全度調査を実施するなど、みどりの計画的な保全の取組を推進した。



新宿中央公園 花のもり

基礎データから見た現状

- 緑被率はH27からR2で05%増加し、R2現在で180%となっているが、都心3区(千代田・港・中央)と比較すると緑被率及びその上昇割合は低い水準にある。
- 新宿御苑・明治神宮外苑・戸山公園等、「心」に近接してまとまったみどりが分布しており、高密度な都心においてきわめて希少な資源となっている。

アンケートデータから見た現状評価

- 「グリーンインフラ推進戦略2030」(国土交通省)が示すとおり、自然の多様な機能をインフラに活用することへの社会的な関心が高まっており、みどりの持つ多様な機能を活かした身近なみどりの充実や公園の魅力向上への期待は今後も高い水準で続くと見込まれる。

重要な視点

視点

○新宿御苑・明治神宮外苑・戸山公園等、「心」に近接してまとまったみどりが分布していることが、新宿区の都市の骨格となっている。

方向性

高密度な市街地に近接する豊かなみどりと水辺空間を保全・継承しつつ、市街地の活動を周辺市街地や「心」とのつながりを高め、住む人、働く人、訪れる人が憩い、交流し、活動できる場として活かすことで、都市の豊かさや賑わいの質を高めていく。

(2)に追加

公園の老朽化対策やバリアフリー・ユニバーサルデザイン化、防災性の向上、子どもの安全確保など、誰もが安心して利用できる公園づくりを進める。

視点

○グリーンインフラ活用への社会的関心が高まっている。

方向性

生物多様性の確保や雨水貯留・浸透による防災減災の機能、心身のリラックスなどウェルビーイングな環境形成への効果など、みどりの持つ多様な機能を身近な空間においても感じられるような整備を図る。

(3)に追加

みどりの持つ多様な機能を、地域特性に応じて身近な公園や緑地にも広げていくことを、区民協働による特徴ある公園づくりとあわせてすすめ、魅力あふれるみどりを創出する。

視点

○身近なみどりの充実や公園の魅力向上への期待が高水準で継続。

方向性

身近なオープンスペースの活用、公園・緑地の運営管理、公園を活かした賑わいづくり、みどりの啓発により、生活や活動の場にある身近なみどりを充実させる。

(4)に追加

Park-PFIの活用等民間活力の導入により、公園を活かした賑わいづくりを進める。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) みどりの骨格の形成

- 「七つの都市の森」の保全・拡充を図り、水とみどりのネットワークを形成する。
- 「水とみどりの環」を形成し、水辺を要所とした親水空間づくりを促進する。
- 「風のみち(みどりの回廊)」を整備し、街路樹の整備や沿道建築物の緑化を進める。あわせて、新宿グランドターミナルの整備にあわせ、東西をつなぐみどりの軸を形成する。
- 「心(しん)」と「七つの都市の森」「水とみどりの環」「風のみち」とのネットワークの連続性を高める。

(2) 豊かなみどりと水辺空間の保全・継承

- 歴史をもつ公共施設や公園を中心としたみどりの保全・創出により、「みどりの記憶」を継承する。
- 保護樹木・保護樹林等の指定やグリーンバンク制度の活用により、みどりの保全・活用を進める。
- 公園設備・樹木の老朽化対策、バリアフリー・ユニバーサルデザイン化、防災性の向上、子どもの安全確保により、誰もが安心して利用できる公園づくりを進める。
- 水辺に親しめる空間づくりの充実・維持管理により、水辺空間を充実させる。

(3) 魅力あふれるみどりの創出

- 地域特性に応じたみどりの誘導、地区計画やみどりの協定の活用、大規模開発における緑化誘導、街路樹の充実、生物多様性への配慮により、みどりのまちづくりを進める。
- みどりの持つ多様な機能を、地域特性に応じて身近な公園や緑地にも広げる。
- 区民協働による公園整備や、地域の歴史・文化を活かした特徴ある公園づくりを進める。

(4) 生活や活動の場にある身近なみどり（コミュニティガーデン）の充実

- 公共施設や寺社等のオープンスペースにおけるみどりの充実・開放により、身近なオープンスペースを活用する。
- Park-PFIの活用等、多様な主体との協働による公園・緑地の運営管理を進める。
- 幅広い利用者層を対象にした魅力的なイベント開催や、民間活力を活用した公園内でのにぎわいづくりを進める。
- みどりの状況に関する区民への広報等、みどりの啓発を進める。
- Park-PFIの活用等民間活力の導入により、公園を活かした賑わいづくりを進める。

まちづくりの取組実績

- 「景観まちづくり計画」及び「景観形成ガイドライン」を活用し、多様な地域特性に応じた新宿らしい景観づくりを着実に推進した。
- 「景観形成ガイドライン」の改定にあたり、夜間景観、公共空間に関する景観形成の考え方を明示した。



夜間景観の形成

基礎データから見た現状

- 新宿御苑からの眺望景観など、新宿区の変化に富んだ地形や水とみどりを活かした景観資源が区内に広く分布している。

アンケートデータから見た現状評価

- 10年前と比較すると、まちの景観の良さへの満足度は高まっている。

重要な視点

視点	○新宿御苑からの眺望など、変化に富んだ地形や水とみどりを活かした景観資源が広く分布。
方向性	「まちの記憶」を活かした景観形成、変化に富んだ地形を活かした景観形成、水とみどりを活かした景観形成、眺望景観の保全・創出により、地域の個性を活かした景観を誘導する。
(1)に追加	まちの文化を活かした景観形成を進め、国際色などの文化性にも言及した景観誘導を図る。
視点	○10年前と比較し、まちの景観の良さへの満足度が高まっている。
方向性	賑わいある都市空間の創出、潤いのある景観形成、建物等や公共施設の景観誘導、屋外広告物の景観誘導により、賑わいと潤いのある景観を誘導する。
(2)に追加	個性豊かな夜間景観の誘導や、公共施設の景観誘導を強化する。
視点	○新宿グランドターミナルの整備が進行中。
方向性	「創造交流の心」「賑わい交流の心」でのまちの顔となる景観の保全・創出や、新宿駅周辺での個性と魅力あるまちづくりにより、国際観光都市・新宿の顔づくりを推進する。
(3)に追加	新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルにふさわしい景観形成を進める。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) 地域の個性を活かした景観誘導

- 地域に刻まれたまちの記憶や文化を活かした景観形成を誘導する。景観計画の改定を踏まえ、国際色などの文化性についても言及する。
- 地形・水辺・みどり等、変化に富んだ地形を活かした景観形成を誘導する。
- 地域の水辺・斜面緑地や寺社等のみどりの保全・創出により、水とみどりを活かした景観形成を誘導する。
- 新宿御苑からの眺望景観をはじめ、超高層建築物を含む新宿駅周辺の眺望景観の保全・創出を図る。
- まちの文化を活かした景観形成を進め、国際色などの文化性にも言及した景観誘導を図る。

(2) 賑わいと潤いのある景観誘導

- 「創造交流の心」等での賑わいある景観創出とあわせ、夜間景観を盛り込んだ賑わいのある景観形成を進める。
- 水辺とみどり豊かな潤いのある景観形成を進める。
- 景観形成ガイドライン・景観事前協議等の活用や公共施設ガイドラインを踏まえ、建物等や公共施設の景観誘導を進める。
- 地域特性を活かした広告ルールづくり等により、屋外広告物の景観誘導を進める。
- 個性豊かな夜間景観の誘導や、公共施設の景観誘導を強化する。

(3) 国際観光都市・新宿の顔づくりの推進

- 「創造交流の心」「賑わい交流の心」でのまちの顔となる景観の保全・創出、新宿駅周辺での個性と魅力あるまちづくりを進める。
- 新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルにふさわしい景観形成を進める。

(4) 区民との連携による景観まちづくりの推進

- 地域住民、事業者等多様な主体との連携・協働により景観まちづくりを進める。
- 東京都・隣接区・関係自治体との連携による広域的な景観誘導を推進する。

第2章

部門別まちづくり方針

6 住宅・住環境整備

P1/2

まちづくりの取組実績

- マンションや空家等の適正管理に向けた支援により、良好な生活環境づくりを推進した。
- 社会情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した住環境づくりに向け、「マンション等まちづくり方針」に基づく条例等を整備した。
- 民泊に起因する近隣住民からの苦情の増加を踏まえ、ルール明確化や事業者に対する監視指導を実施した。



新宿区大規模マンション等条例

基礎データから見た現状

- 区内全域で人口、外国人人口、外国人比率が増加している。
- 住宅宿泊事業者数(旅館・民泊)が急増している。

アンケートデータから見た現状評価

- 区民アンケート結果では、心配事として「住民マナーの悪化やコミュニティが希薄化していること」(60%)が最も多く見られた。

重要な視点

視点	○住宅宿泊事業者数(旅館・民泊)が急増している。 ○管理不全な空家等の増加が懸念される。
方向性	災害に備えたまちづくり・住まいづくり、住まい等の防犯、空き家等の対策により、安心して暮らせる住まいづくりを進める。
(1)に追加	大規模マンション等条例による良好な住環境整備を進め、多様な住民が共存できる安全安心な住環境の保全のあり方を検討する。
視点	○外国人人口・比率が区内全域で増加している。
方向性	多様な居住ニーズに対応するしくみづくり、ユニバーサルデザインの視点を踏まえた住宅の質の向上、マンションの適正な維持管理・再生への支援、環境に配慮した住宅の普及促進により、住生活の豊かさを実感できる住まいづくりを進める。
(2)に追加	ユニバーサルデザインや外国人居住者への対応など多様な居住者に対応する住宅の整備・誘導と、人口・住宅供給量のバランスを踏まえた質の高い住宅整備を進める。
視点	○住まいの安定確保へのニーズが高まる。
方向性	高齢者や障害者等の住まいの安定確保、安心して子育てできる居住環境づくり、セーフティネット機能の向上により、安定した居住を確保できるしくみづくりを進める。
(3)に追加	大規模開発等の機会を捉え需要に応じた居住機能や付帯機能などの誘導を図る。
視点	○区民アンケートで「住民マナーの悪化やコミュニティの希薄化」への心配が60%と最多。
方向性	地区計画制度等を活用した良好な居住環境の形成、地域団体やまちづくり活動団体への支援等による地域コミュニティ形成の推進により、地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくりを進める。
(4)に追加	町会・自治会条例の周知やマンション居住者の町会加入促進により、地域力の強化を図る。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) 安心して暮らせる住まいづくり

- 市街地再開発事業等を活用した災害に備えたまちづくり・住まいづくりを進めるとともに、防犯性の向上や大規模マンション等条例による良好な住環境の保全を図る。民泊の適正な運営に向けた管理を進める。
- 管理不全空家・土地・建物の解消に向けた支援により、空家等の適正管理を促進する。

(2) 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり

- ユニバーサルデザインの視点を踏まえた住宅整備の誘導や、公営住宅のセーフティネットとしての有効活用、外国人居住者への対応等により、多様な居住者に対応する住宅を整備・誘導する。
- 人口と住宅供給量のバランスを踏まえた住宅整備の誘導、住宅性能表示制度や長期優良住宅制度の活用促進、既存住宅の改修支援等により、人と環境に配慮した質の高い住宅を整備する。
- ワンルームマンション条例等に基づいた管理誘導等により、マンションの適正な維持管理・再生を支援する。

(3) 安定した居住を確保できるしくみづくり

- 不動産団体と連携した住み替え相談会等の実施により、高齢者や障害者等の住まいの安定確保を図る。
- 子育て世帯のニーズに応じた居住継続の支援や、大規模開発における需要に応じた子育て支援施設の誘導により、安心して子育てできる居住環境をつくる。
- 区営住宅管理の適正化・効率化を進め、セーフティネット機能を向上させる。
- 大規模開発等の機会を捉え需要に応じた居住機能や付帯機能などの誘導を図る。

(4) 地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくり

- 地区計画制度等を活用し、地域主体の良好な住環境づくりを進める。
- 地域団体やまちづくり活動団体への支援、町会・自治会条例の周知、マンション居住者の町会加入促進により、地域力を強化する。
- 町会・自治会条例の周知やマンション居住者の町会加入促進により、地域力の強化を図る。

まちづくりの取組実績

- 「ユニバーサルデザインまちづくり条例」を制定し、事前協議制度を活用した質の高い都市施設の整備を誘導した。
- 区内すべての駅で、駅出入口からホームまで車いす利用者が円滑に移動できる経路を1ルート以上確保し、鉄道駅のバリアフリー化を推進した。
- 高齢者・障害者等の当事者意見を踏まえ、幹線道路や地区内主要道路の改良など歩行環境整備を推進した。



鉄道駅ホームドア

基礎データから見た現状

- 2024年の訪日外国人旅行者数は過去最高となり、訪都外国人旅行者の訪問先では「新宿・大久保」が都内2位となっている。

アンケートデータから見た現状評価

- 居住者、事業者アンケートや町会等アンケートにおいて、外国人観光客等の増加による生活環境への影響について懸念の声が挙がっている。

重要な視点

視点	○「ユニバーサルデザインまちづくり条例」に基づく取組を推進中。
方向性	都市空間の整備や改善、公共施設等の整備、バリアフリー住宅の整備、多様な主体との協働により、ユニバーサルデザインまちづくりを推進する。
(1)に追加	同時翻訳等の新たな技術を活用した多文化共生を推進する。多言語サインの充実やマナー啓発を進める。ユニバーサルデザイン条例の事前協議制度により施設整備を誘導する。
視点	○繁華街における混雑・雑踏事故等への懸念。
(2)に追加	繁華街の防犯対策や、混雑・雑踏事故等の防止により、安全・安心な賑わい都市を形成する。
視点	○外国人観光客等の増加による生活環境への影響を懸念する声。
方向性	道路・公園の質の向上、公共施設の質の向上、交流の場の活用推進、健康に暮らせるまちづくりにより、人々の交流を創出する都市空間づくりを進める。
(3)に追加	戸山公園をはじめとする戦略プランの取組を移設し、まちの記憶を活かした賑わいづくりを進める。スポーツ関連施設の整備や民間施設と一体となった都市の賑わい創出により、多様な人々の活動・交流を促進する。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) ユニバーサルデザインまちづくりの推進

- 「ユニバーサルデザインまちづくり条例」に基づく事前協議制度の活用により、不特定多数が利用する施設の整備を誘導する。道路・鉄道のバリアフリー化は都市交通整備の方針に基づき推進する。
- 多言語による公共サインの整備、外国人へのマナー啓発等により、多文化共生のまちづくりを推進する。(旧6-(5)から移動)
- 同時翻訳等の新たな技術を活用した多文化共生を推進する。

(2) 安全で快適な国際都市の整備推進

- 新宿駅周辺の拠点整備を推進するとともに、シェアサイクルや公共無線LAN等の最先端技術を活用した国際都市としての都市基盤整備を進める。多文化共生のまちづくりや国内外からの来街者の受け入れ施設の整備を推進する。(旧1-(5)・2-(5)から移動)
- 繁華街における防犯対策の強化や、混雑・雑踏事故等の防止対策により、安全・安心な賑わい都市を形成する。

(3) 人々の交流を創出する都市空間づくり

- 戸山公園をはじめとする地域の歴史・記憶を活かした賑わいづくりを進める。
- スポーツ関連施設の整備推進、公共施設を活用した交流づくり、民間施設と一体となった都市の賑わい創出により、多様な人々の活動・交流を促進する。

まちづくりの取組実績

- 「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向け、省エネ・創エネ機器等補助制度の実施等によりCO2排出量の削減を推進した。
- 路面補修とあわせて遮熱性舗装を計画的に施工するなど、環境に配慮した道路空間の整備を推進した。
- フードドライブの実施等による食品ロス削減を推進し、資源循環型社会の構築に向けた取組を推進した。



ごみゼロデーでの清掃活動

基礎データから見た現状

- 二酸化炭素排出量は減少が進んでいる一方、東京都全体として気候変動による温度上昇が継続している。

アンケートデータから見た現状評価

- 東京都「ゼロエミッション東京戦略 Beyondカーボンハーフ2050」(2025年3月)では、脱炭素戦略を都市のレジリエンスと産業競争力を高めるチャンスと位置付け、各種施策を展開している。

重要な視点

視点	○「ゼロカーボンシティ新宿」を目指すことを表明するとともに、脱炭素化に向けた社会的要請が強まっている。
方向性	区内全域、大規模施設、住宅における再生可能・未利用エネルギーの普及や省エネルギー化・高断熱化を推進し、エネルギー利用の効率化を推進するまちづくりを進める。
(1)に追加	ゼロカーボンシティ実現に向けた更なる脱炭素化を推進するとともに、脱炭素化とレジリエンスの向上を両立するエネルギーシステムを推進する。
視点	○東京都全体で気候変動による温度上昇が継続している。
方向性	遮熱透水性舗装や保水性舗装の整備、自転車シェアリングの推進、緑化の誘導により、ヒートアイランド対策を推進するまちづくりを進める。
(2)に追加	グリーンインフラの活用による気候変動への適応を進める。
視点	○食品ロス削減等、資源循環型社会構築への関心が高まっている。
方向性	都市施設・施設建築物のライフサイクルコストの軽減、資源・廃棄物の効率的な排出促進、建設リサイクル法に基づく分別解体と再資源化により、資源循環型のまちづくりを進める。
(3)に追加	食品ロス・プラスチックごみ削減等の3Rを推進する。
視点	○二酸化炭素排出量は減少が進んでいるが、更なる対策が求められる。
方向性	低騒音舗装の導入、路上喫煙禁止・不法投棄対策、建設工事の騒音・振動等の監視・規制・指導、管理不全空き家等の適正管理により、誰もが快適に過ごせる都市空間づくりを進める。
(4)に追加	公害対策や路上喫煙・ごみの適正排出等の対策を推進する。

※赤字は変化を踏まえた追加事項を含む内容

方針(骨子)

(1) エネルギー利用の効率化の推進

- 再生可能エネルギー等の導入支援(普及・助成)、大規模開発における整備誘導、区有施設の電力調達を通じて、再生可能エネルギー等の導入を促進する。
- 省エネルギー設備の導入支援、環境配慮型住宅の整備、大規模開発における省エネルギー対策(高断熱化、地域冷暖房等の高効率化、EV充電施設の設置等)、公共施設のLED化により、CO2排出削減を更に推進する。
- 既存建物のZEB・ZEH改修推進を検討する。

(2) ヒートアイランド対策の推進

- 遮熱性舗装等の整備や、接道部・屋上・壁面等の緑化、緑陰空間の確保を進め、気候変動に適應したヒートアイランド対策を推進する。
- グリーンインフラの活用による気候変動への適應を進める。

(3) 資源循環型のまちづくり

- 都市施設・施設建築物のライフサイクルコストの軽減、大規模開発・商業施設建設時の資源・廃棄物の効率的な排出促進、建設リサイクル法に基づく分別解体と再資源化を進める。
- フードロス対策やプラスチックごみ削減など、3R(リデュース・リユース・リサイクル)の取組を推進する。

(4) 誰もが快適に過ごせる都市空間づくり

- 工事に伴う騒音・振動等の規制・監視・指導、アスベスト対策、土壌汚染調査により、公害対策を推進する。
- 路上喫煙・ポイ捨ての禁止、路上障害物・不法投棄対策、新築時のごみ集積所協議、事業ごみの適正化等により、路上喫煙対策やごみの適正排出等を推進する。

※第4回部会に向けて内容調整中

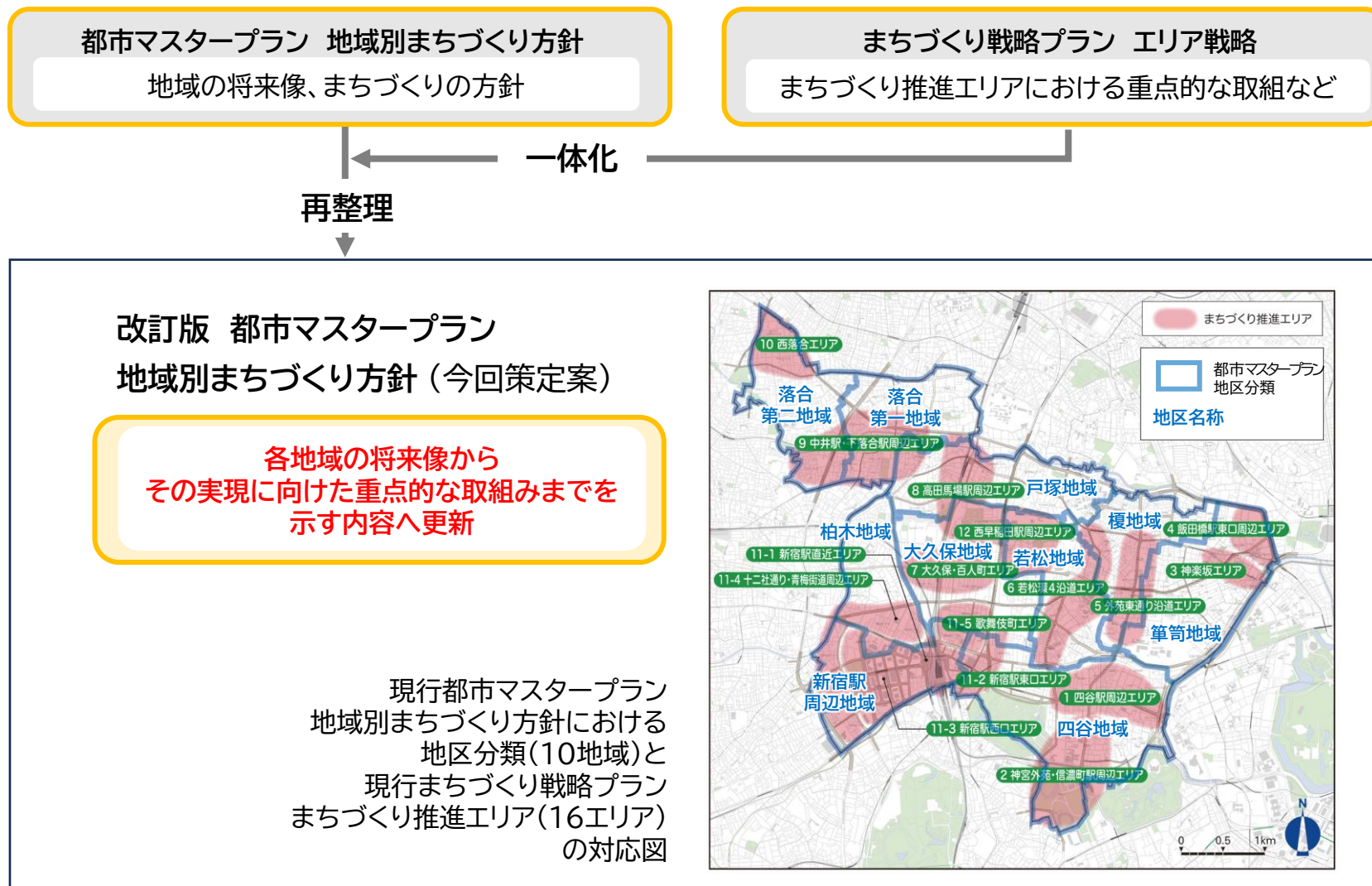
第3章

地域別まちづくり方針 の骨子

計画の位置づけ

※第4回部会に向けて内容調整中

- 今策定では、都市マスタープラン「地域別まちづくり方針」とまちづくり戦略プラン「エリア戦略」を一体化し、各地域の将来像からその実現に向けた重点的な取組みまでを示す内容へ更新します。



第3章

地域別まちづくり方針：四谷地域



1 四谷地域

まちづくりの動き

- 四谷駅前地区の拠点整備：駅前の新たな賑わい拠点が整備され、業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入、広場整備による交流機能や地域の防災性強化が図られた。
- 大規模スポーツ施設の集積：神宮外苑では新国立競技場が整備されるとともに、周辺の関連施設整備が進められている。

地域の課題

- 後背地の木密・狭あい道路：若葉・須賀町等の木造密集市街地で、不燃化と細街路改善による防災性向上が求められる。
- 歴史景観と建替えの調整：荒木町等の風情ある景観を守りつつ、建替え時の高さ・意匠・用途を地区計画等で丁寧に誘導する。
- みどりと歩行者の回遊性：駅前の歩行者滞留空間やバリアフリー動線に課題があり、御苑～外苑～外濠をつなぐ回遊の充実が必要。
- 駅前の賑わい・観光対応：賑わい不足への対応に加え、迎賓館公開や大規模イベント時の案内・宿泊・帰宅困難者対策の充実が課題。

地域のポテンシャル

- 御苑・外苑・外濠のみどり：新宿御苑・神宮外苑・外濠のみどりが連続し、都心随一の水とみどりの骨格を形づくっている。
- 歴史・文化の奥行き：迎賓館や荒木町、若葉・須賀町の坂と路地など、江戸以来の歴史・文化資源が集積する。



キーワード：賑わいと住まいの調和／新宿御苑・神宮外苑・外濠の大きなみどり／移動のしやすさ／防災性／風情ある街並み

1 四谷地域

方針

地域の将来像： 歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

(1) 賑わいと暮らしが調和するまち

- 「賑わい交流の心」として駅周辺の一体的なまちづくりによる業務商業と都心居住の調和 歴史的な文化・景観を保全しつつ賑わい交流機能や教育機能を備えた拠点の形成(四谷地区、神宮外苑地区)
- 業務商業の重要な路線として多くの人が往來する賑わいの創出(新宿通り・靖国通り)
- 住機能と商業機能が調和した複合市街地の誘導(新宿一・二・五丁目等)
- 後背の住宅地の生活交流の中心とし魅力ある商店街等の整備を促進(四谷三丁目駅周辺等)

(2) 水とみどりを身近に感じる潤いあるまち

- 外濠・新宿御苑・明治神宮外苑のみどりの保全・充実・活用
- 外濠・新宿御苑・明治神宮外苑により連続した水とみどりの骨格を形成
- 新宿通り・明治通りを「風のみち」として街路樹整備・沿道緑化を推進
- 新宿御苑から明治神宮外苑・外濠の歩行系幹線道の街路樹の充実、区民協働のみどりの創出
- 玉川上水・内藤新宿水散歩道の管理・保全
- 大規模公園を核に周辺へみどりを拡大(地区計画・景観計画等の活用)

(3) 歴史・文化と風情ある景観にふれるまち

- 新宿通り沿道は業務商業と快適な歩行空間を誘導
- 風情を活かした歩きたいまちなみを創出(荒木町等)
- 寺社・坂道の歴史資源を観光資源として活用(若葉・須賀町等)
- 風情ある景観を維持するため、高さ・意匠のルールを検討(荒木町等)

(4) 誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち

- 明治通り・新宿通り・靖国通り等で沿道商業に配慮した歩道景観整備・緑化を推進
- 補助第58号線の整備促進を関係機関と協議
- 新宿駅南口・東口から御苑方面の動線の検討・サイン整備等により回遊性を向上

(5) 災害に強く安全・安心に暮らせるまち

- 木密地域で基盤整備・共同建替えによる不燃化を進める(若葉三丁目等)
- 大規模施設跡地の避難施設などへの有効利用を検討

賑わい交流の心

<四ツ谷駅周辺>

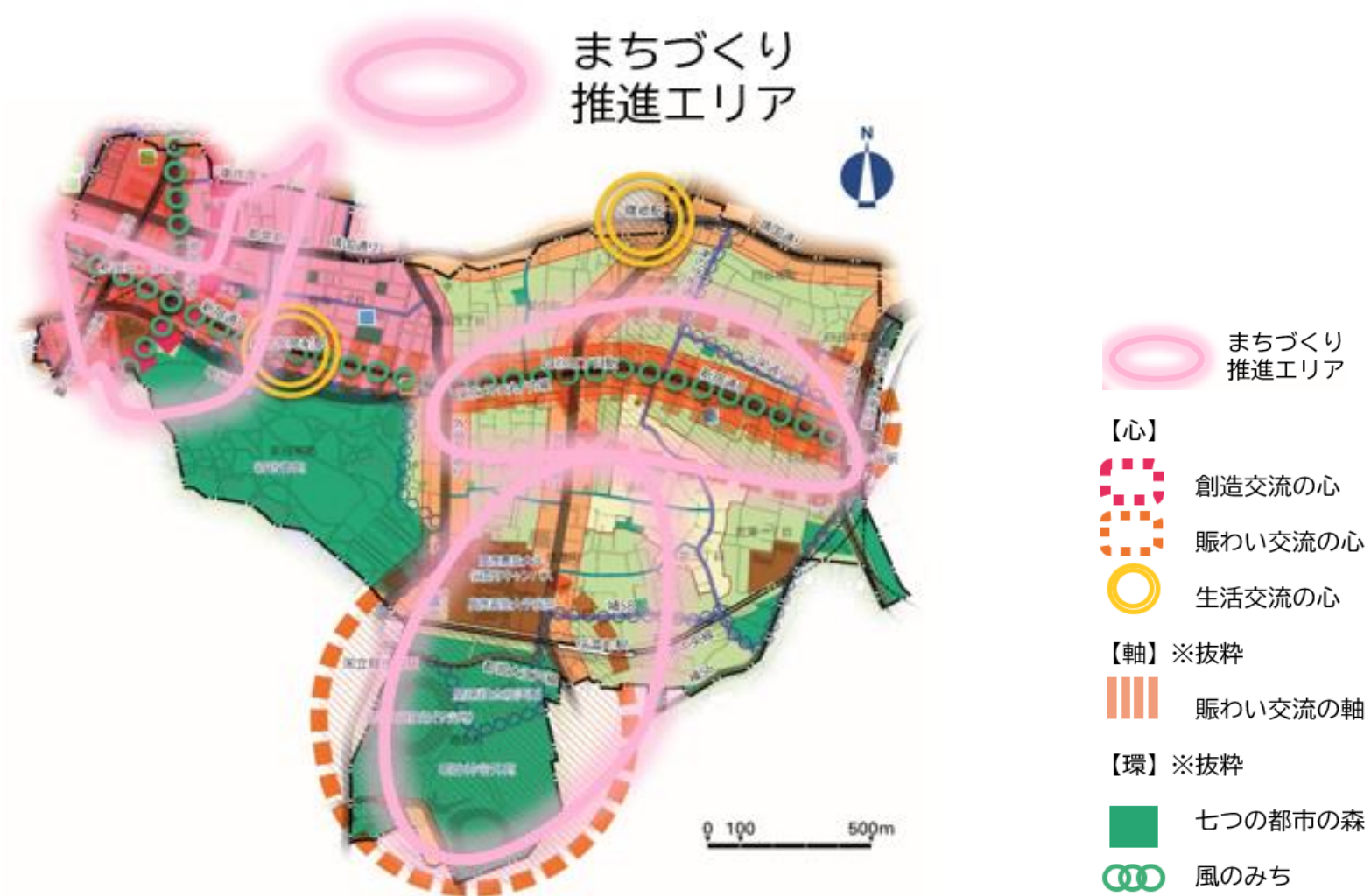
- 駅周辺の一体的なまちづくりにより、業務・商業機能と都心居住が調和したまちを形成するとともに、歴史的な文化・景観を保全・活用し、品格ある都市空間を形成
- 歴史文化やみどりを楽しみながら歩きたくなるまちをつくり、教育機能の集積を生かした知的・文化的な交流が生まれる賑わい交流拠点を形成

<神宮外苑・信濃町駅周辺地区>

- 国内外から多くの人が訪れる国際的なスポーツ・文化交流拠点が形成されており、今後は区のイベント開催を行うなど、地域の交流の場としても活用される拠点づくりを進める
- 国立競技場をはじめとする大規模施設の周辺においては、みどり豊かな風格ある都市景観を保全しつつ、魅力ある複合市街地の形成と快適な歩行者空間の整備を進め、スポーツと豊かなみどりを日常的に楽しめる都市空間を形成

1 四谷地域

方針図



1 四谷地域

重点的な取組み

取組みの方向性：潤いと賑わいが調和した新たな拠点の形成

(1) 品格ある新たな賑わい創出

◆ 沿道を含めた賑わいの形成 取組内容(例)：

- ・ 賑わい交流軸にふさわしいまちなみへ誘導(新宿通り沿道)
- ・ 商店街等と連携し連続した賑わいを形成(外苑東通り沿道)

◆ 新たな賑わい交流拠点の形成 取組内容(例)：

- ・ 業務商業・文化交流機能を備えた拠点を形成(四谷駅前地区)
- ・ 迎賓館赤坂離宮の一般公開に伴う賑わいを創出(新宿通り沿道など)

◆ 駅と駅周辺のユニバーサルデザインの強化 取組内容(例)：

- ・ バリアフリー化により快適な歩行環境を確保(JRと地下鉄の乗換ルート等)

(2) 歴史と潤いのある駅周辺の空間形成

◆ 歴史・自然・賑わいが調和した都市空間の形成 取組内容(例)：

- ・ 歴史・文化・自然に配慮したまちなみを形成(四ツ谷駅周辺、外堀通り沿道)

◆ 多様な来街者に配慮した空間の形成 取組内容(例)：

- ・ 分かりやすく移動しやすい都市空間を形成(四ツ谷駅、四谷三丁目駅周辺)

(3) 地域の安全性と魅力の向上

◆ 防災対策の充実 取組内容(例)：

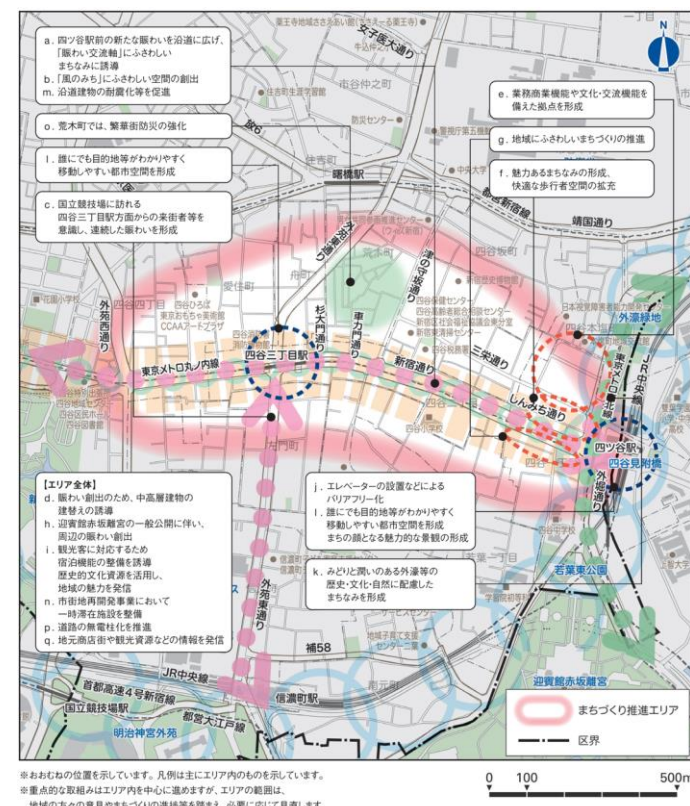
- ・ 沿道建物の耐震化等を促進(新宿通り)
- ・ 繁華街防災を強化(荒木町)

◆ 地域の魅力を紹介する情報の発信 取組内容(例)：

- ・ 商店街や観光資源の情報を各団体と連携して発信(エリア内)

重点的な取組み方針図

①四谷駅周辺エリア



まちづくり推進エリアの方針図

1 四谷地域

重点的な取組み

取組みの方向性：国際的なスポーツ拠点とつながる玄関口の整備の推進

(1) 世界的なスポーツ施設群を結ぶ駅と駅周辺の整備

◆ 神宮外苑地区の整備 取組内容(例)：

- ・ 老朽化したスポーツ施設等の段階的な整備を促進(神宮外苑地区)
- ・ 都市機能の充実や賑わいを創出(国立競技場駅及び駅周辺)

◆ 信濃町駅周辺の賑わい創出 取組内容(例)：

- ・ 駅前の顔づくりなど風格ある都市空間を形成(信濃町駅周辺)
- ・ 周辺施設利用者向けの宿泊機能の整備を誘導(スポーツ施設・大学病院周辺)

◆ 神宮外苑地区の見通しの良い空間の創出 取組内容(例)：

- ・ 死角や暗がりのない防犯に配慮した空間を創出(神宮外苑地区)

(2) 潤いあふれる快適な都市空間の形成

◆ 地域の自然・歴史・文化を活かした景観形成 取組内容(例)：

- ・ 絵画館を臨む眺望景観を保全し、風格ある景観を創出(神宮外苑地区)
- ・ 地域特性を踏まえた良好な景観を形成(信濃町駅周辺、外苑東通り沿道)

◆ 環境に配慮した道路対策の推進 取組内容(例)：

- ・ 道路等の改修時に環境配慮型の素材・製品を導入(神宮外苑地区内)

◆ 自由に歩いて快適に過ごせる空間の創出 取組内容(例)：

- ・ バリアフリー動線の整備(信濃町駅～神宮外苑)
- ・ スポーツ施設の再編で交流空間や歩行者ネットワークを創出(神宮外苑地区)

(3) 安心して人々が交流できるまちの創造

◆ 防災対策の充実 取組内容(例)：

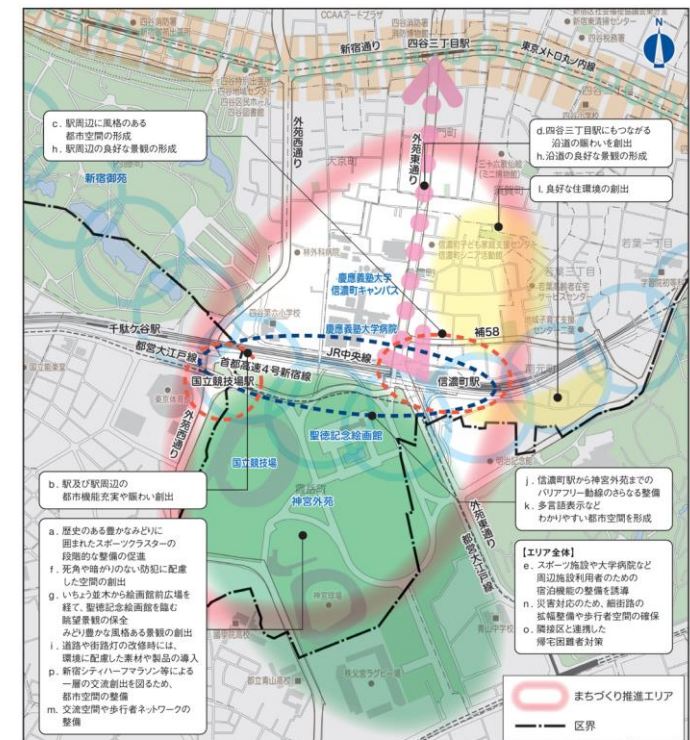
- ・ 避難経路となる細街路の拡幅整備と歩行者空間の確保
- ・ 一時滞在施設の整備など隣接区と連携し帰宅困難者対策(国立競技場など周辺)

◆ 交流を創出する都市空間づくりの推進 取組内容(例)：

- ・ スポーツイベントによる交流創出のため都市空間を整備(神宮外苑地区)

重点的な取組み方針図

②神宮外苑・信濃町駅周辺エリア



※おおよそ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。



まちづくり推進エリアの方針図

第4章

都市マスタープランの実現に向けて の骨子

1 まちづくりの進め方

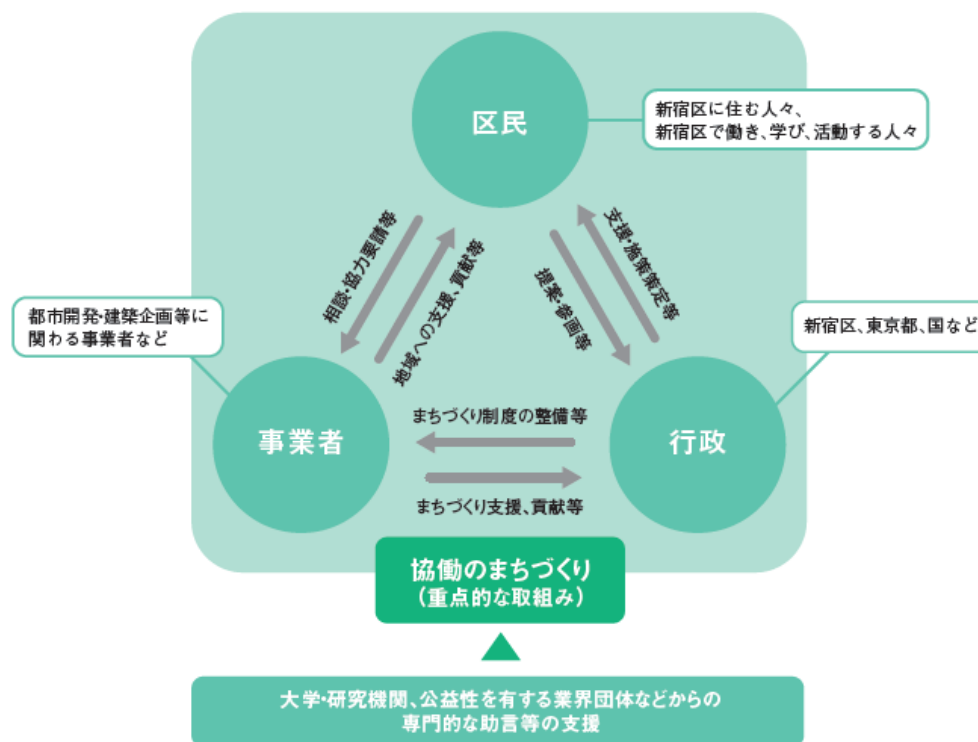
多様な主体が協働し、都市空間を「つくり、使い、育てる」まちづくりへ

区民、地域団体、事業者、行政、大学・研究機関など、多様な主体が協働し、それぞれの役割や強みを活かしながら、都市空間を整備するだけでなく、その使い方や運営、改善までをともに考え、実践する「つくり、使い、育てる」まちづくりを進めます。

また、まちづくりの課題は区の境界にとどまらないことから、東京都や隣接する周辺区と情報共有や計画・事業のすり合わせを行い、広域的な視点に立って連携しながらまちづくりを進めます。

参考：現行まちづくり戦略プランより

区民・事業者・行政の役割分担等



2 まちづくりの推進方策

制度・ルールを整える段階から、着実に運用する段階へ

(1) 全地域で活用できる基本的な制度・手法

これまで新宿区では、地区計画やまちづくりルールの策定、景観まちづくり計画・景観形成ガイドライン、ユニバーサルデザインまちづくり条例、大規模マンション等条例など、地域特性に応じたまちづくりを支える制度やルールの整備を進めてきました。

今後は、これまで整備してきた制度やルールを着実に運用するとともに、地域の状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直し・充実を図りながら、良好な市街地環境の形成を進めます。

主な制度・手法

- ・地区計画、まちづくりルール
- ・用途地域等の土地利用制度
- ・景観まちづくり計画、景観形成ガイドライン
- ・ユニバーサルデザインまちづくり条例
- ・大規模マンション等条例、ワンルームマンション条例 など

2 まちづくりの推進方策

更新の機会を捉え、まちの魅力や安全性を高めるまちづくりへ

(2) 市街地の更新に応じた戦略的なまちづくり

新宿駅周辺の大規模な都市更新をはじめ、駅周辺の拠点形成、都市計画道路の整備に伴う沿道市街地の変化、木造住宅密集地域の改善など、今後も様々な場所で市街地の更新が見込まれます。こうした地域では、地区計画、都市開発諸制度、市街地再開発事業等を特性に応じて組み合わせ、既存市街地との調和を図りながら、都市機能の更新や公共空間の充実、防災性の向上等を進めます。

例

市街地の特性	まちづくりの方向	活用する制度・手法の例
鉄道駅周辺などの「心」	都市機能の集積と歩行者中心の空間づくりを進め、周辺市街地へ賑わいや交流を広げます。	地区計画／都市開発諸制度／市街地再開発事業／土地区画整理事業／駐車場地域ルール 等
幹線道路沿道	道路と沿道が一体となった土地利用を誘導し、賑わい・歩行環境・防災性の向上を図ります。	用途地域・地区計画の見直し／防火地域・新たな防火規制区域／道路・歩行空間整備 等
木造密集市街地	建替えや道路・避難空間の確保を着実に進め、地域の住環境を守りながら、安全で災害に強い市街地へ更新します。	地区計画／防火規制／道路・歩行空間整備 等
歴史・文化を有する市街地	地域固有の路地やまちなみ、歴史・文化資源を活かしながら、地域の個性を継承する建物更新や空間づくりを進めます。	地区計画／景観形成ガイドライン／屋外広告物の地域別ガイドライン等

2 まちづくりの推進方策

空間の活用・運営を見据えたまちづくりへ

(3) これからのまちづくり

これまでのまちづくりにより、道路、公園、駅前広場など、都市活動を支える基盤の整備が進んできました。今後は、新たな空間をつくるだけでなく、既にある空間も含め、暮らしや地域活動、賑わいにとって何が重要になります。

そのため、整備とその後の活用・運営を一体的に考え、区民、地域団体、事業者、来街者など、まちを使う多様な人々がまちづくりに関わり、豊かなパブリックライフが生まれる場をつくっていくことを目指します。

①使う人とともにつくる

【参画】 誰と、どう考えてつくるか

行政だけで計画するのではなく、実際に使う人々の視点を取り入れ、多様な主体とともに地域にふさわしい空間や使い方を考えます。

主な制度・手法

- ・ 計画段階からの区民・事業者の参画
 - ・ 町会・商店会・NPO等の多様な主体との連携
 - ・ ワークショップやICT活用等によるニーズ把握
- など

②空間を使う

【活用検討】 つくる空間を、どう使うか

空間を計画するプロセスのなかで、その空間をどう使うか、そこでどのような活動を生み出したいかなどを検討し、反映します。

主な制度・手法

- ・ 社会実験による実践・検証
 - ・ ほこみち制度、Park-PFI、公開空地の活用等の制度活用
 - ・ データ等による利用実態の把握と計画への反映
- など

③地域で育てる

【運用】 つくった後、どう運営していくか

整備して完成ではなく、使いながら地域の変化や利用状況に応じて育て、使われ続ける都市空間をめざします。

主な制度・手法

- ・ エリアマネジメントの推進
 - ・ 維持管理・運営への多様な参画
 - ・ 利用状況検証と継続的な改善
- など

3 まちづくりの進行管理

社会の変化を的確に捉え、柔軟に見直しながら進めるまちづくりへ

(1) 戦略的なまちづくりの推進

限られた財源や体制のなかで、地域の課題やまちづくりの熟度、都市基盤整備・民間開発等の動向を踏まえ、優先度を見極めながら戦略的に取組を進めます。

主な制度・手法

- ・地域課題やまちづくりの熟度、都市基盤整備・民間開発等の動向を踏まえた取組の優先順位付け
- ・個別計画・関連事業との連携
- ・地域のまちづくりの進捗把握
- ・各種データや先進技術等を活用した、まちづくりの進捗や地域の変化の把握
- ・社会状況の変化に応じた柔軟な対応
- ・都市機能の最適配置・誘導の検討
- ・都市基盤(道路・上下水道・エネルギー等)の計画的な更新と、更新を契機とした機能の高度化・最適配置の検討

(2) 都市マスタープランの見直し

社会情勢の変化や概ね10年を経過した時点の施策の進捗状況を踏まえて評価を行い、必要に応じてその後の10年間を見据えた見直しを行います。この他、社会状況の変化や地域のまちづくりの機運の高まり等を捉え、必要に応じて機動的にまちづくりを進めます。