概要版







新宿区都市マスタープラン
骨子案

令和8(2026)年１１月
新宿区都市計画審議会

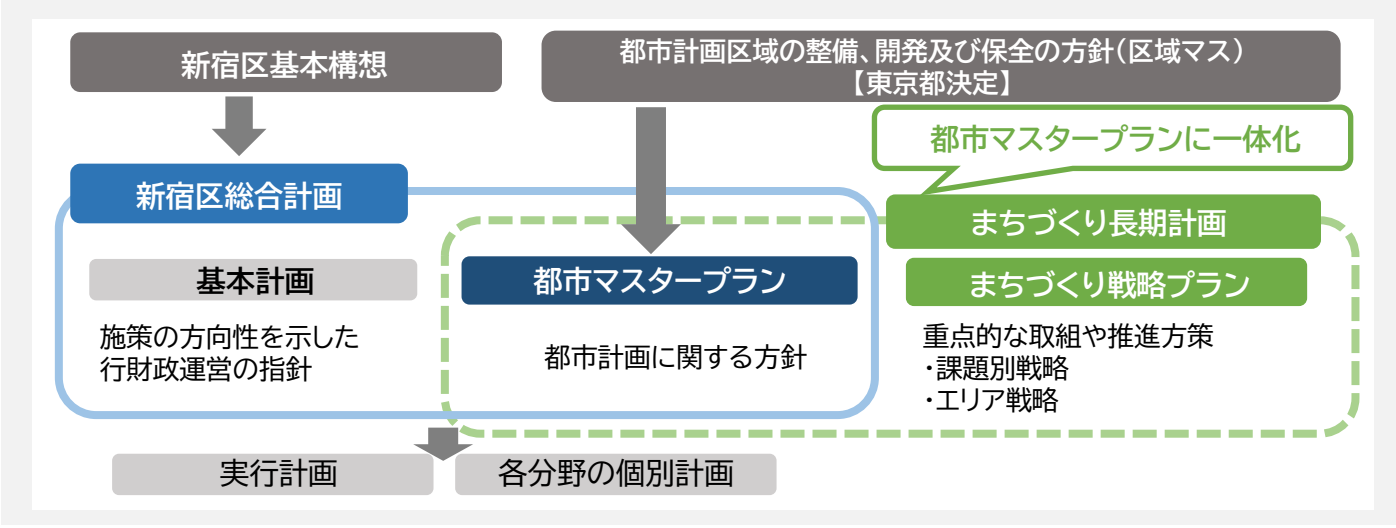






都市マスタープランとは

- 都市マスタープランとは、都市計画に関する基本的な方針のこと
- 計画期間は令和10(2028)年度から令和29(2047)年度



序章　都市マスタープラン策定の背景

新宿区の現況・課題

今後は人口減少も見据えながら、
社会情勢の変化や多様化・複雑化する都市課題への対応が求められる

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」の再編を進めるとともに、都市計画道路の整備や七つの都市の森の充実など、都市基盤整備が進展した。
- 住民参画を通じた地区計画やまちづくりルールの策定などにより、地域特性に応じた土地利用・景観形成・住環境整備を推進した。
- 耐震化・不燃化、駅のバリアフリー化等を着実に進め、安全・安心で誰もが暮らしやすい持続可能な都市基盤を強化した。

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者の割合が高まっていくことが見込まれている。
- 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。
- 建物棟数が減少傾向にあるとともに平均敷地面積が拡大していることから、敷地の統合が進んでいると考えられる。
- 耐震化率・不燃領域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っている。

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、愛着が高い人ほど、継続居住意向や地域活動への参加意向が高いほか、歴史・文化、景観、みどりなど地域資源への満足度も高い傾向がみられる。

これからの新宿区のまちづくりにおける方向性と着目すべき視点

今後20年を見据えた新宿区のまちづくりの方向性

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

今後20年を見据えた着目すべき視点

- 地域の個性を活かしたまちづくりの推進
- 強靭で持続可能な都市の実現
- 暮らしの質と国際的な魅力の向上
- 社会情勢の変化に対応した都市の更新

都市マスタープラン骨子案の構成

第1章	めざす都市の骨格	将来の都市像/めざす都市の骨格の考え方/将来の都市構造
第2章	部門別まちづくり方針	土地利用/都市交通整備/防災まちづくり/みどり・公園整備/景観まちづくり/住宅・住環境整備/誰もが豊かに過ごせるまちづくり/環境に配慮したまちづくり
第3章	地域別まちづくり方針	10地域別のまちづくり方針 「まちづくり推進エリア」の取組
第4章	都市マスタープランの実現に向けて	まちづくりの進め方や推進方策等

1章 めざす都市の骨格

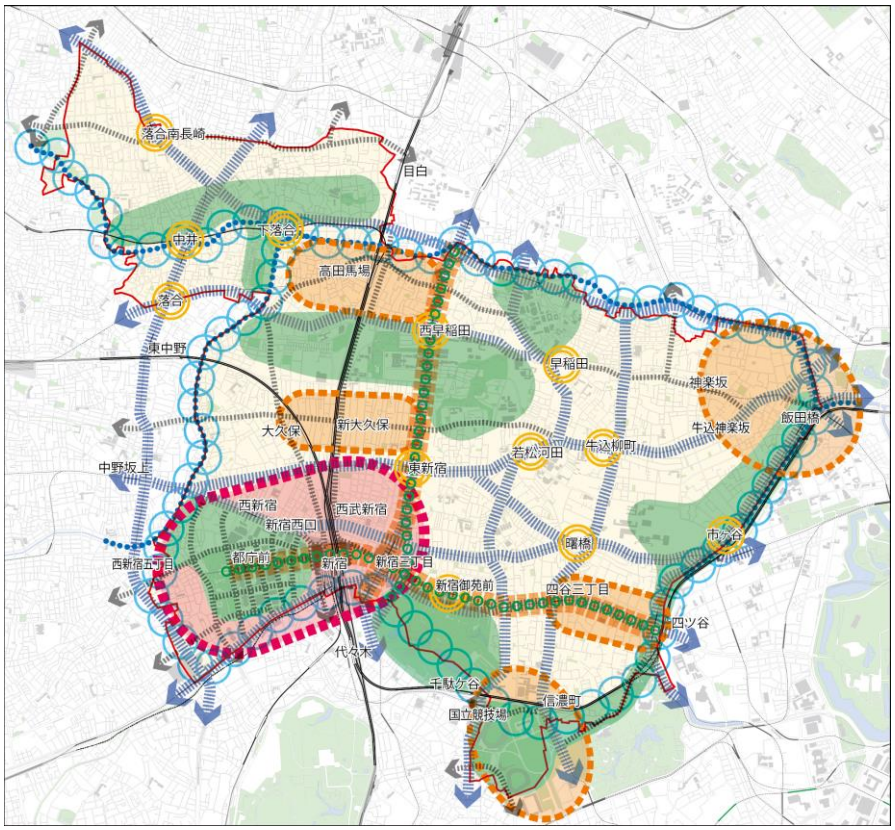
将来の都市像

多彩な日常を育み 新たな魅力を未来へつなぐ都市

めざす都市の骨格の考え方

1	まちに集うすべての人の暮らしを豊かにする都市	①誰もが快適に過ごし、豊かさを実感できる多様な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。
2	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わたり暮らし続けられるまちづくりを進めます。
3	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。
4	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。
5	まちの個性や記憶を活かし躍進する多彩な都市	①新宿駅周辺から、新たな魅力と価値を生み出し、世界に発信していきます。 ②多彩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。 ③新宿の骨格を形成するまち、道路、みどり、水辺を連携させたまちづくりを進めます。 ④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。

将来の都市構造



心	創造交流の心
	賑わい交流の心
	生活交流の心
軸	都市活動軸
	地域活動軸
	賑わい交流軸
環	七つの都市の森
	水とみどりの環
	風のみち（みどりの回廊）

2章 部門別まちづくり方針

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。

1 土地利用

基本的な考え方

- ●生活利便性が高く災害に強く暮らしやすい住環境を形成するとともに、地域資源を活かして各住宅地の魅力を高める。
- ●多様な都市機能の集積と地域の個性を活かし、魅力ある質の高いまちを形成する。
- ●公園や民地のみどりについて都市の貴重なオープンスペースとして保全・拡充・活用を進める。

方針

- （1）良好な住環境が整う住宅市街地の形成
- （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・活用

2 都市交通整備

基本的な考え方

- ●交通ネットワークの整備に加え、歩行者の安全と移動の快適性を重視した「人を中心とした移動環境」の形成を図る。
- ●沿道と連携し、魅力的な緑化や良好な景観形成、賑わいや休憩機能の創出などを図り、ウォーカブルなまちづくりを推進する。
- ●歩行空間や自転車利用環境の向上により、安全で快適な交通環境を形成する。

方針

- （1）人を中心とした移動環境の形成
- （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充実
- （4）交通環境の適正化

3 防災まちづくり

基本的な考え方

- ●震災・火災・風水害に備え、逃げないですむ安全な市街地の形成を進める。
- ●帰宅困難者一時滞在施設や備蓄倉庫等の防災拠点の整備に加え、地域主体の防災対策の推進を行い災害発生時の対応力強化を図る。
- ●発災前から復興の備えを進め、早期に暮らしを再建できる仕組みをつくる。

方針

- （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）復興まちづくり
- （4）激甚化する風水害への対応強化

4 みどり・公園整備

基本的な考え方

- ●「七つの都市の森」の保全・拡充を図りながら、水辺や街路などのみどりの連続性を高め、みどりがつながる骨格を形成する。
- ●生物多様性やグリーンインフラの視点を取り入れながら、魅力と機能性を備えたみどりを創出する。
- ●公共施設や公園・緑地等のみどりの充実と利活用、普及啓発を進め、生活や活動の場にある身近なみどりに親しめる環境づくりを進める。

方針

- （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に親しめる環境づくりの推進

5 景観まちづくり

基本的な考え方

- ●地域に刻まれたまちの記憶や文化、水とみどりや眺望を活かし、地域の個性が読み取れる景観を誘導する。
- ●新宿駅周辺では、賑わいや夜間景観とあわせ、まちの新たなランドマークにふさわしい象徴的な景観形成を進める。
- ●区民・事業者・関係自治体との連携により、公共空間での人々の活動がまちの魅力として感じられる景観を誘導する。

方針

- (1) 地域の個性を活かした多様な景観形成
- (2) 賑わいと潤いのある景観形成
- (3) 新宿を象徴する都市景観の形成
- (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

基本的な考え方

- ●災害への備えや防犯性の向上、空家等への適切な対応により、安心して暮らせる住まいづくりを進める。
- ●人口と住宅供給量のバランスや多様な居住ニーズを踏まえ、人と環境に配慮した質の高い住宅の整備・誘導を進める。
- ●高齢者、障害者、子育て世帯などの居住支援と住宅セーフティネットの充実により、安定した居住を確保する。
- ●地域の多様な主体との連携により、地域コミュニティを活かした魅力ある住環境づくりを進める。

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

7 誰もが豊かに過ごせるまちづくり

基本的な考え方

- ●ユニバーサルデザインと多文化共生を中心に、全ての人が安心してまちを利用し、活動できる環境を整える。
- ●安全・安心を確保しながら、国内外から多様な人々を迎え、多様な文化や活動の交わりから新たな魅力や交流を生み出し、世界に発信するまちづくりを進める。
- ●公共空間等を活かし、多様な人々が思い思いに過ごせ、滞在・交流・活動できる場や機会を創出することで、まちなかでの豊かな日常を育む。

方針

- (1) ユニバーサルデザインまちづくりの推進
- (2) 多文化共生のまちづくりの推進
- (3) 国内外から人を惹きつけ、新たな魅力と交流を生み出すまちづくり
- (4) 多様な人々の滞在・交流・活動を育む都市空間づくり

8 環境に配慮したまちづくり

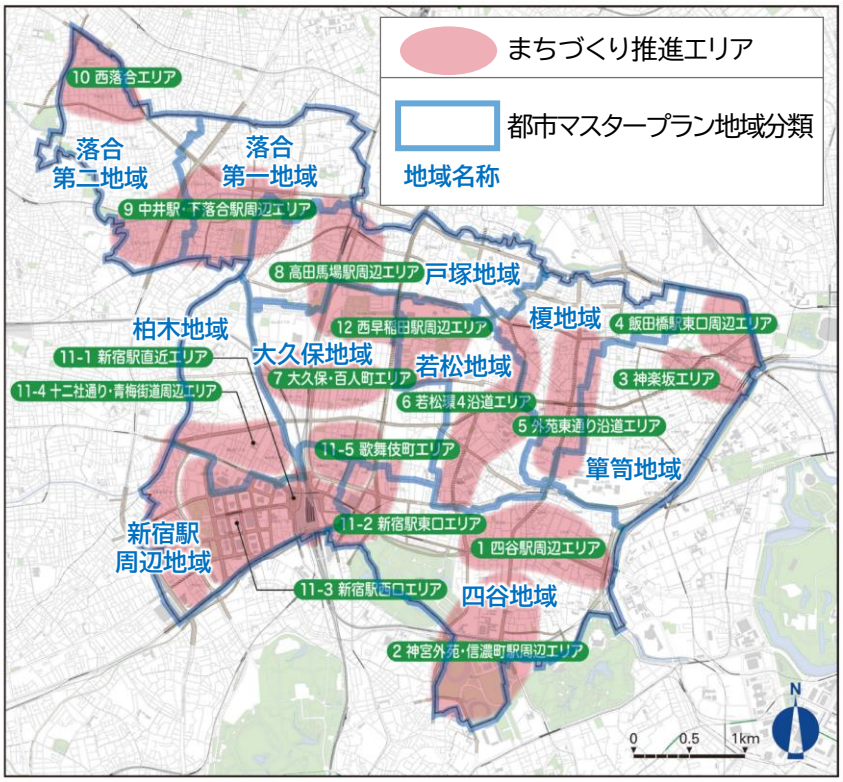
基本的な考え方

- ●省エネルギーの徹底・再生可能エネルギー等の導入により脱炭素化を推進し、ゼロカーボンシティ新宿の実現につなげる。
- ●みどりやグリーンインフラを活かすとともに、熱中症予防や暑熱対策施設の確保など、気候変動に適応したまちづくりを進める。
- ●資源循環や公害・環境美化対策を進め、環境負荷が少なく、誰もが快適に過ごせる都市環境をつくる。

方針

- (1) 脱炭素化の推進
- (2) 気候変動に適応した暑熱対策の推進
- (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環境の整備

3章 地域別まちづくり方針



今回の策定では、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までを示す内容へ更新します。

1 四谷地域

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

方針
(1)暮らしと賑わいが調和するまち
(2)誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)水とみどりを身近に感じる潤いあるまち
(5)歴史・文化と風情ある景観にふれるまち

推進エリア
- 四谷駅周辺エリア：潤いと賑わいが調和した新たな拠点の形成
- 神宮外苑・信濃町駅周辺エリア：国際的なスポーツ拠点とつながる玄関口の整備の推進

2 簞笥地域

将来像：坂と水 歴史を綴る 粋なまち 簞笥

方針
(1)住まいと商い、ものづくりが共存するまち
(2)誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)水とみどりを楽しむまち
(5)歴史や風情を楽しめるまち

推進エリア
- 神楽坂エリア：賑わい創出と風情あるまちなみの保全
- 飯田橋駅東口周辺エリア：住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進

3 榎地域

将来像：今も昔も文化と活力のあるまち 早稲田

方針
(1)住まいと調和した賑わいが連続するまち
(2)安全で快適な道路と沿道空間を育むまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)身近な水とみどりに親しむまち
(5)牛込の歴史や文化に親しむまち

推進エリア
- 外苑東通り沿道エリア：安全で潤いと賑わいあるまちづくりの推進

4 若松地域

将来像：誰にもやさしい元気のあるまち

方針
(1)豊かな住まいと賑わいを育むまち
(2)誰もが安全に歩きやすいまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)豊かなみどりに親しむまち
(5)歴史・文化にふれ、歩いて楽しむまち

推進エリア
- 若松環4沿道エリア：災害に強く潤いある住環境整備の推進
- 西早稲田駅周辺エリア：新たな文化・賑わい拠点とみどり豊かな住環境の創出

5 大久保地域

将来像
つつじのさと大久保
―人にやさしい多文化共生のまち―

方針
(1)住まいと賑わいが共存する多文化のまち
(2)楽しく快適に回遊できるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)豊かなみどりに親しむまち
(5)多様な文化が息づくまち

推進エリア
大久保・百人町エリア：人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進

6 戸塚地域

将来像
心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

方針
(1)暮らしと調和した活気あふれる賑わいのまち
(2)誰もが安全で快適に移動できるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)水とみどりに親しむまち
(5)文化資源を身近に感じられるまち

推進エリア
高田馬場駅周辺エリア：賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進

7 落合第一地域

将来像
ともにつくるみどり豊かで安心なまち

方針
(1)みどりを身近に楽しむ暮らしを育むまち
(2)誰もが楽しく快適に移動できるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)水辺に親しみ水害に備えるまち
(5)歴史・文化が薫るまち

推進エリア
中井駅・下落合駅周辺エリア：安心して暮らせる防災まちづくりの推進

8 落合第二地域

将来像
住みつづけられるみどり豊かなまち
落合

方針
(1)良好な住環境と身近な賑わいが調和するまち
(2)誰もが楽しく快適に移動できるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)水辺と斜面緑地のみどりを楽しむ暮らしのまち
(5)落合の歴史・文化を育むまち

推進エリア
西落合エリア：住み続けられるまちの魅力の発展

9 柏木地域

将来像
―輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし―
住みたくなるまち　柏木

方針
(1)高い利便性と良好な住環境が整うまち
(2)誰もが安全で快適に移動できるまち
(3)災害に強く安全・安心に暮らせるまち
(4)豊かな水辺空間による潤いあるまち
(5)歴史・文化を活かしたまちづくり

10 新宿駅周辺地域

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

方針
(1)国際交流による賑わいあふれるまち
(2)暮らしと賑わいが調和するまち
(3)誰もが安全で歩きやすいまち
(4)災害に強く持続可能で安全・安心に過ごせるまち
(5)水とみどりを身近に親しむまち
(6)歴史と文化が薫るまち

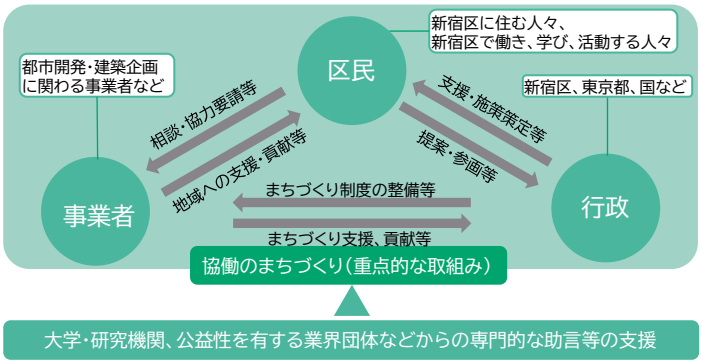
推進エリア
- 新宿駅直近エリア：多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点
- 新宿駅東口エリア：日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進
- 新宿駅西口エリア：新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実
- 十二社通り・青梅街道周辺エリア：災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進
- 歌舞伎町エリア：世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進

4章 都市マスタープランの実現に向けて

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、町会・自治会、まちづくり団体（エリアマネジメント団体、NPOなど）、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

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

整備とその後の活用・運営を一体的に考え、技術革新を積極的に活用しながら、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。

※パブリックライフ：広場や公園、図書館、カフェなど、誰もが使える場所で人々が出合い交流する機会や繋がりのこと

1 使う人とともにつくる

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

2 空間を使う

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

3 地域で育てる

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
- デジタル技術を活用した利用状況検証と継続的な改善

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。

2 都市マスタープランの見直し

社会情勢の変化やおおむね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。