

第2章 土地利用とまちづくり

江戸時代に端を発し、戦災や高度成長期などいくつかの時代の変遷に対応してきた新宿区の土地利用。私たちはその歴史の上で暮らし、また常にその歴史を築いています。

第2章では時代の流れの中で、新宿区がどのような都市計画の手法でまちづくりを行ってきたかをご案内します。

地域地区	18
地区計画	22
市街地再開発事業	24
土地区画整理事業、その他の整備事業等	26
都市施設	28
column 「都市交通の発達」	30



地域地区 1 ～用途地域、特別用途地区、高度地区～

地域地区は、都市計画の中でも主要な制度であり、都市における土地利用計画を実現していくための規制及び誘導という役割を果たします。地域ごとに立地条件や市街地の整備状況に応じて、健康で快適な住環境や産業や文化などを踏まえた都市環境の形成や保全等を目的に、適切な指定を行います。新宿区では、右表に掲げる地域地区を定めています。

地域地区の指定によって、都市における土地利用の全体像を示すことにより、主に、建築規制等の方法により都市計画の目的を達成していきます。

用途地域

地域地区の中でも市街地の建築物の用途について規制及び誘導を行う用途地域は、昭和45年の都市計画法及び建築基準法の改正により充実が図られ、それぞれの用途地域に応じて容積率や建蔽率の制限が定められることになりました。

その後、社会情勢の変化に伴い、業務系用途の建築物が住居系用途地域に進出することによる問題が指摘され、平成8年に住居系用途地域の細分化の見直しが行われました。また、都市の構成要素としての農地を都市計画に位置付けるため、平成30年に田園住居地域が加わりました。

【新宿区に指定されている地域地区】

- 用途地域
- 特別用途地区
- 高度地区
- 高度利用地区
- 特定街区
- 都市再生特別地区
- 防火地域及び準防火地域
- 特定防災街区整備地区
- 風致地区
- 駐車場整備地区



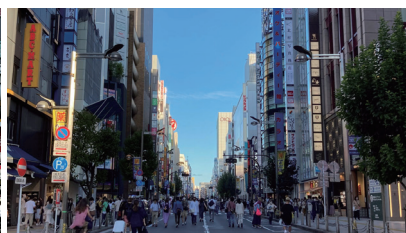
▲第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域▶

▼商業地域(歌舞伎町)

▼商業地域(新宿駅東口)



【用途地域の種類】

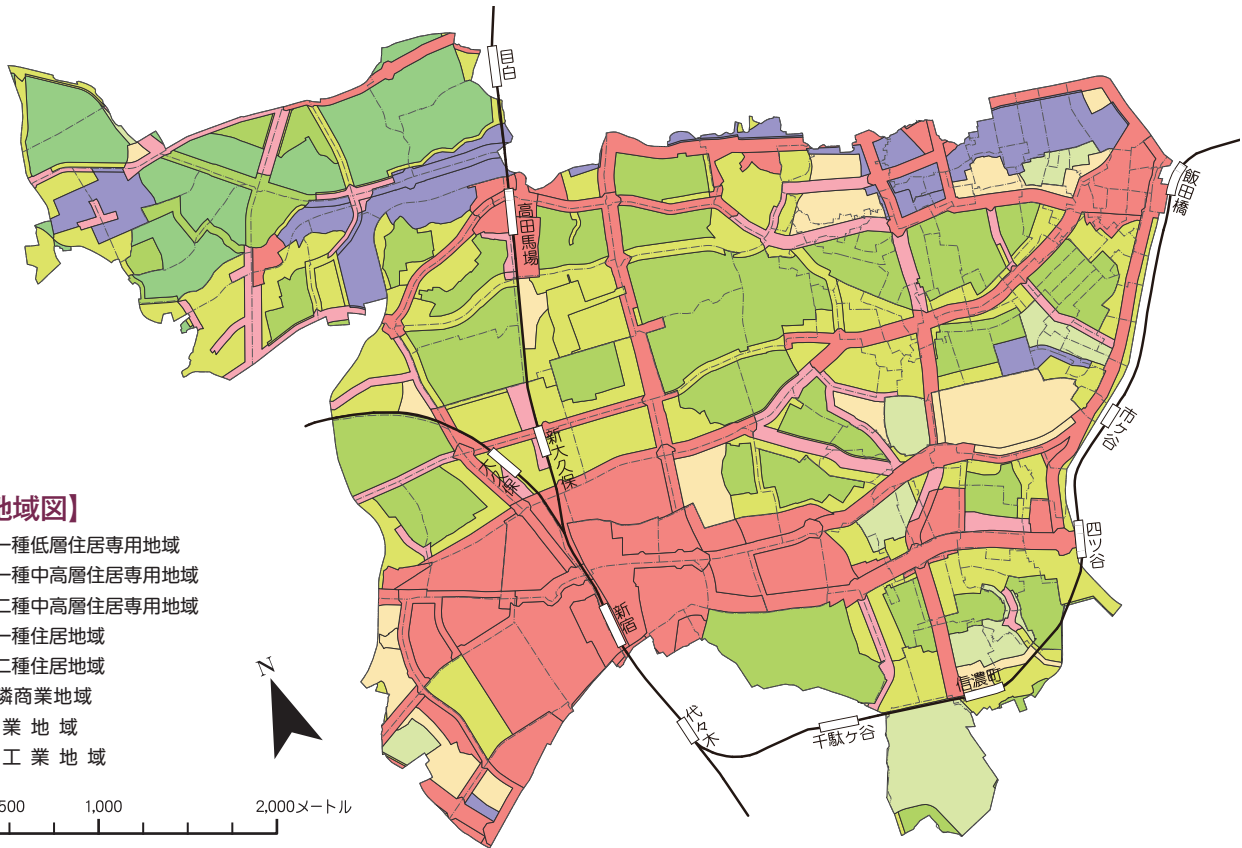
用 途 地 域	指 定 す べ き 区 域 及 び 目 的	新宿区面積	割合
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住居環境を保護する区域	125.0ha	6.8%
第二種低層住居専用地域	良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設が立地している区域又は計画的に立地を図る区域	—	—
第一種中高層住居専用地域	良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域	424.2ha	23.2%
第二種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護しつつ、中規模の店舗等の立地は認める区域	84.1ha	4.6%
第 一 種 住 居 地 域	用途が混在している地域や幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域	385.7ha	21.1%
第 二 種 住 居 地 域	大規模な店舗や事務所が混在している地域や幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域	108.2ha	5.9%
準 住 居 地 域	住宅地を貫通する幹線道路の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域	—	—
田 園 住 居 地 域	農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境を保護する区域	—	—
近 隣 商 業 地 域	隣接する住宅地との環境の調和を図る商業地等で、近隣の住宅地の住民に対する日用品供給を目的とする店舗等の生活利便施設の立地を図る区域	91.3ha	5.0%
商 業 地 域	副都心・地区中心等の業務、商業施設を計画的に整備する区域	492.4ha	27.0%
準 工 業 地 域	都市型の工業、家内工業、地場産業等の保全又は育成を図るべき区域	114.2ha	6.3%
工 業 地 域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図るべき区域	—	—
工 業 専 用 地 域	主として工業の利便の増進を図るべき区域	—	—
計		1,825.1ha	100.0%

※面積は、令和5年度の用途地域等の一括変更の際にGISで計測した数値であり、3ページの数値とは一致しない。

【用途地域図】

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

0 500 1,000 2,000メートル



特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内において生活環境の保全や都市活動の維持及び増進を図るため、用途地域による制限では対応できないことを補うために定めます。具体的には、条例で建築物の建築制限又は禁止について必要なものを規定し、国土交通大臣の承認を前提に用途地域制限の緩和も行うことができます。

新宿区内には、中高層階住居専用地区、特別工業地区、文教地区が指定されています。

①中高層階住居専用地区

中高層階住居専用地区は、路線式指定幅を30mに拡大した地域と、道路基盤が整い高度利用が可能な地域で、居住機能の保全、回復を目的に建築物の中高層階を主に住宅等として利用するよう制限するものです。新宿区内には、第一種から第五種まで、第三種を除く4種類が指定されています。

②特別工業地区

特別工業地区は、準工業地域内に指定して用途地域の規制に加えて建築物の用途の制限を行います。具体的には、周辺環境を著しく害する工場の進出や大規模工場の進出を制限しています。

③文教地区

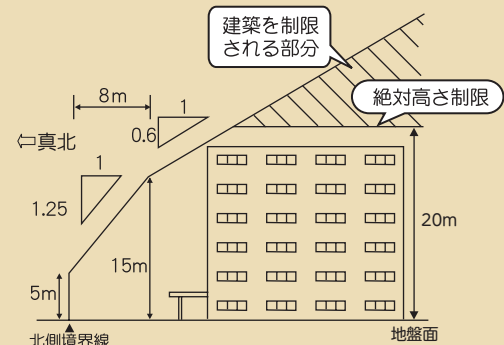
文教地区は、学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的な環境の保護を図るために指定します。第一種文教地区と第二種文教地区の2種類があり、原則として、第二種住居地域を除く住居系の地区には第一種文教地区、その他の地区には第二種文教地区を指定しています。新宿区内には、早稲田周辺地域、新宿御苑、神宮外苑付近が指定されています。

高度地区

高度地区は、市街地環境の維持のために建築物の高さの最高限度を指定する場合、又は、土地利用の高度化を図るために、建築物の高さの最低限度を指定する場合があります。

新宿区では、従来から日照の確保を主な目的に居住環境の保護を特に図るべき地区において、北側境界線からの距離に応じた斜線型高さ制限を定めていました。その後、法令の改正により建築物の高さに関する制限の緩和が進み、比較的小規模な敷地でも高層の建築物が建つようになり、建築主と近隣住民との間で、街並みや居住環境の保護等をめぐり紛争が多発し、対応が求められるようになりました。そこで、土地の有効高度利用と居住環境の維持との間の調和を図るとともに、街並み景観の形成に資することを目的に、用途地域、容積率及び道路の整備状況等を基に、建築物の高さの最高限度を定める（絶対高さ制限）高度地区を平成18年3月31日に導入しました。

20m 第二種高度地区



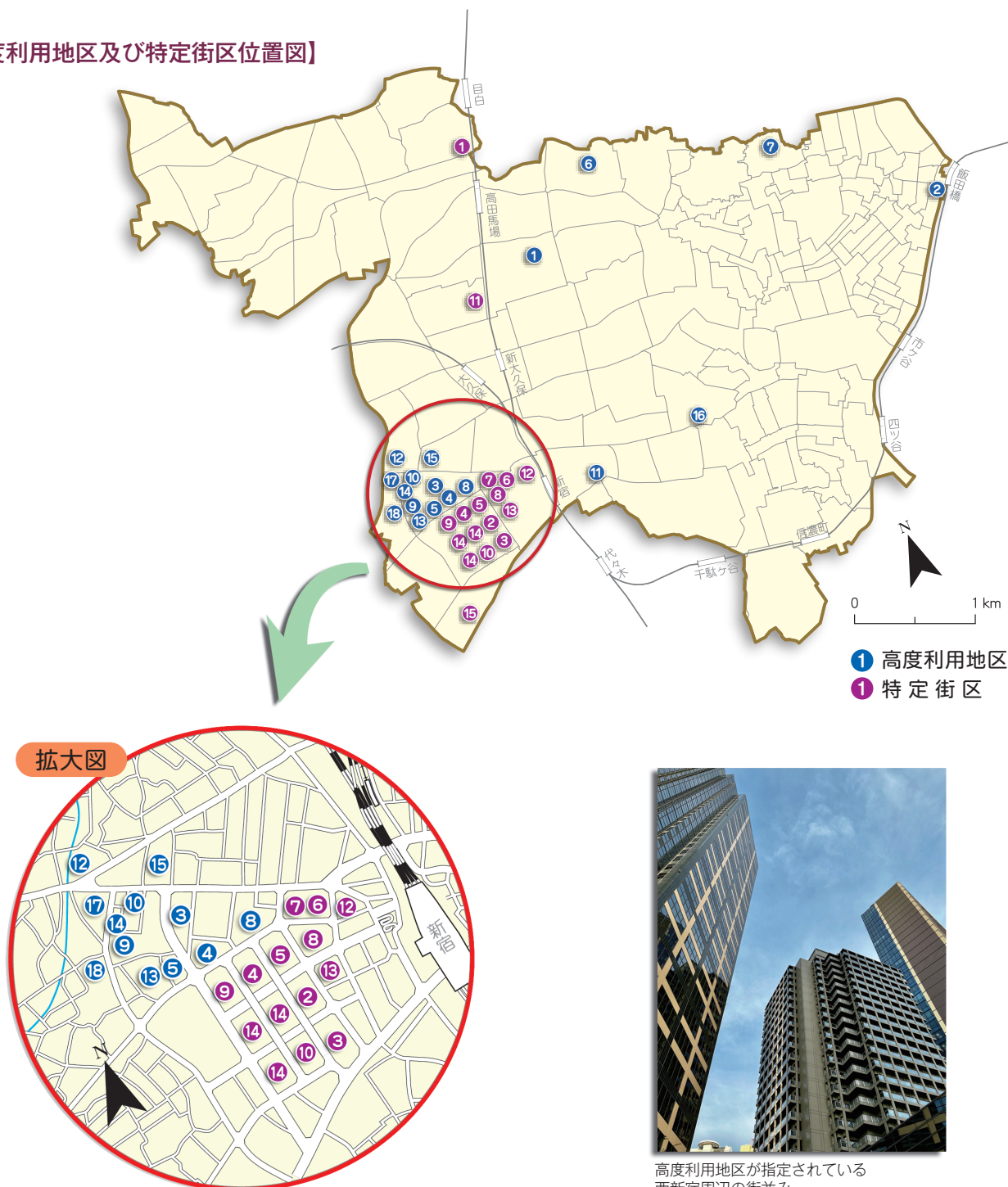
地域地区 2 ～高度利用地区、特定街区～

高度利用地区

高度利用地区は、昭和44年の都市再開発法の制定に伴い創設されました。市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。制限の内容としては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）の最高限度、建築

面積の最低限度、壁面の位置の制限の5種類です。高度利用地区の都市計画が定められると、用途地域ごとに指定された容積率ではなく、高度利用地区の都市計画で定められた容積率が適用されます。新宿区では市街地再開発事業が行われる地区に指定され、実際の施設は市街地再開発事業によって造られています。

【高度利用地区及び特定街区位置図】



【高度利用地区一覧】

地 区 名	地区面積	指 定 年 月 日 (告 示 日 ・ 番 号) 都 (東 京 都 告 示) 区 (新 宿 区 告 示)
① 西 大 久 保 四 丁 目	約2.9ha	S47. 3. 4 都第 234号 S51.10.12 都第 979号 S51.12.24 都第1260号
② 飯 田 橋	約2.3ha	S47. 7. 1 都第 759号 S51.10.12 都第 979号
③ 西 新 宿 六 丁 目 (医 大 、 南 地 区)	約5.2ha	S49. 3.11 都第 254号 S51.10.12 都第 979号 H 4.12.15 区第 314号
④ 西新宿六丁目中央 (ヒ ル ト ン ホ テ ル)	約1.7ha	S55.10.18 都第1086号
⑤ 西新宿浄風寺周辺	約1.2ha	S58. 1.20 都第 66号
⑥ 西 早 稲 田	約1.9ha	S63.11.18 区第 193号
⑦ 関 水	約0.5ha	H 元. 3.20 区第 47号
⑧ 西 新 宿 六 丁 目 東	約3.4ha	H 元. 3.24 区第 49号
⑨ 西新宿六丁目西第3	約1.2ha	H 元. 6.16 区第 117号
⑩ 西新宿六丁目西第1	約1.4ha	H 2. 3.30 区第 66号
⑪ 新 宿 三 丁 目 東	約0.6ha	H 3.10.14 区第 268号 H13.11.26 区第 320号
⑫ 北 新 宿	約4.9ha	H 6.10.25 区第 280号 H14. 6.28 区第 173号
⑬ 西新宿六丁目西第6	約1.7ha	H14.11.20 区第 293号
⑭ 西新宿六丁目西第7	約0.3ha	H14.11.20 区第 294号
⑮ 西新宿八丁目成子	約2.8ha	H15. 7.25 区第 309号
⑯ 西 富 久 地 区	約2.6ha	H20.10.30 区第 483号
⑰ 西新宿五丁目北地区	約1.9ha	H27.8. 25 区第 641号
⑱ 西新宿五丁目中央南地区	約0.8ha	H29.12. 25 区第 880号

特定街区

特定街区は、街区単位の市街地の整備改善を図り、良好な環境をつくり出すことを目的にしています。具体的には、一般的な形態制限とは別に建築物の容積率、高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めます。併せて、街区内に有効な空地を確保することに応じた容積率及び高さの最高限度を緩和することができます。

新宿区では、昭和42年に初めて特定街区の指定を行い、現在まで15地区の指定がされています。

京王プラザホテル

② 西新宿最初の特定街区による建築物

東京都庁舎

⑭ 東京都庁舎も特定街区による建築物

【特定街区一覧】

地 区 名 (建 築 物 名 称)	街区面積	指 定 年 月 日 (告 示 日 ・ 番 号) 都 (東 京 都 告 示) 区 (新 宿 区 告 示)
① 下 落 合 一 丁 目 (住 宅 供 給 公 社 分 譲 住 宅)	約0.6ha	S42. 8.15 都第2426号
② 西 新 宿 二 丁 目 (京 王 プ ラ ザ ホ テ ル)	約1.5ha	S44. 5. 8 都第1801号 S53. 3. 8 都第 231号
③ 西新宿二丁目<3号地> (KDDIビル・新宿モノリスビル)	約1.8ha	S46. 7. 9 都第 744号 S62.11.25 都第1248号
④ 西新宿二丁目<8号地> (新 宿 住 友 ビ ル デ ィ ン グ)	約1.4ha	S46.11. 9 都第1234号 H11.12. 1 都第1318号 H28.12.16 都第2000号
⑤ 西新宿二丁目<9号地> (新 宿 三 井 ビ ル)	約1.4ha	S47. 3. 4 都第 238号
⑥ 西新宿一丁目<11-2号地> (損 保 ジ ャ パ ン 本 社 ビ ル)	約0.9ha	S47.12.23 都第1435号 H29. 3.30 区第 219号
⑦ 西新宿一丁目<11-1号地> (新 宿 野 村 ビ ル)	約0.9ha	S48.11.13 都第1164号
⑧ 西新宿一丁目<10号地> (新 宿 セ ン タ ー ビ ル)	約1.5ha	S48.11.13 都第1164号
⑨ 西新宿二丁目<7号地> (小田急センチュリーホテル第一生命ビル)	約1.4ha	S53. 3. 8 都第 233号
⑩ 西新宿二丁目<2号地> (N S ビ ル)	約1.4ha	S54.11.10 都第1205号
⑪ 百 人 町 三 丁 目 (西 戸 山 タ ワ ー ホ ー ム ズ)	約1.99ha	S60.11.12 都第1172号
⑫ 西 新 宿 一 丁 目 (新 宿 エ ル タ ワ ー)	約0.7ha	S61. 1.21 都第 48号
⑬ 西新宿一丁目<その2> (工 学 院 大 学)	約0.89ha	S61.12. 2 都第1273号
⑭ 西新宿二丁目<1,4,5号地> (東 京 都 庁 舎)	全体約4.3ha 1号約1.4ha 4号約1.4ha 5号約1.5ha	S62.11.25 都第1246号
⑮ 初 台 淀 橋 (東 京 オ ペ ラ シ テ ィ)	約4.4ha	H 4. 2. 7 都第 131号

地区計画

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえた将来のまちのあり方や、その実現に向けて定めるまちづくりのルールです。建築物の形態、道路や公園といった公共施設の配置を決め、良好な市街地形成を誘導します。また、計画の策定にあたっては、住民からの提案や住民と区市町村が協働、連携し、都市計画としてまちづくりを進めていく手法です。

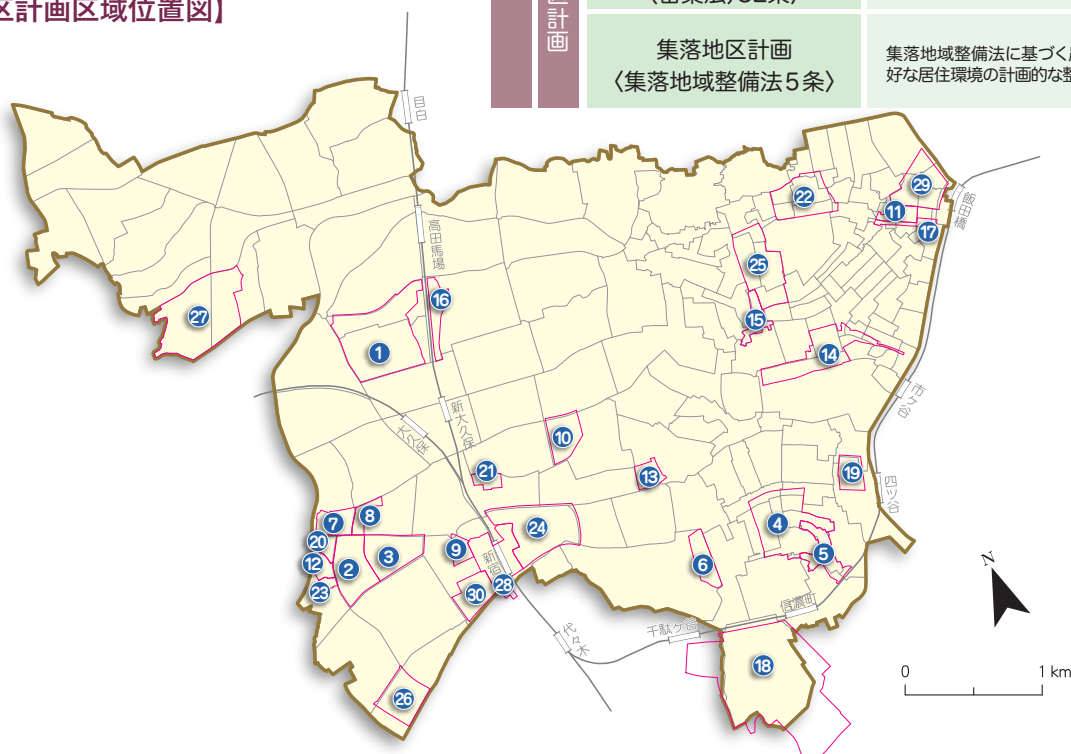
【地区計画の種類】

地区計画は、その目的によってさまざまな類型に分けられ、めざすまちの姿に応じて使い分けます。

新宿区内にも多様なタイプのものがあります。

地区計画	一般的な活用のもの	一般 (都市計画法12条の5)	一定の地区を範囲に、敷地の使い方や建築物の形態等を独自にルール化して、良好な環境を形成したり保全したりすることができる。
		再開発等促進区 (都市計画法12条の5)	土地の合理的かつ、健全な高度利用及び道路等の公共施設の整備を図るため、一定の範囲で建築物等の規制を緩和することができる。
		開発整備促進区 (都市計画法12条の5)	大規模集客施設の立地が規制された第2種住居地域、準住居地域及び工業地域において、商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備をする場合に、一定の範囲で用途制限を緩和することができる。
	特例的な活用のもの	誘導容積 (都市計画法12条の6)	公共施設が未整備のため、土地の有効利用が図られていない地区において、公共施設の整備に応じた容積率を指定し、公共施設の整備が土地の有効利用を誘導する。
		容積適正配分 (都市計画法12条の7)	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成を図る。
		高度利用 (都市計画法12条の8)	適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、敷地の統合を促進し、有効な空地を確保し、機能更新に必要な用途の導入を行い、土地の高度利用を図る。
		用途別容積 (都市計画法12条の9)	地区の特性に応じ、住宅とそれ以外の用途とを適正配分し、住宅供給の促進を図る区域において、住宅部分の容積を緩和し、立地誘導を図る。
		街並み誘導 (都市計画法12条の10)	統一的な街並みを誘導するため、地区の特性に応じた高さ・配列・形態、工作物の設置の制限などの規制を定めて、建築物の形態の緩和を行う区域において、壁面の位置を制限し、適切な公共空間を確保することにより、良好な環境形成を図る。
		立体道路制度 (都市計画法12条の11)	都市計画道路の整備と道路上の建築物等の整備を一体的に行う区域において、道路整備の進捗と一体となる建築物等を含む市街地環境を良好に維持する。
		その他の地区計画	
		沿道地区計画(促進区を含む) 〈幹線道路の沿道の整備に関する法律(沿道法)9条〉	沿道法に基づく沿道整備道路に接する区域において、道路交通に伴う騒音による障害の防止を図るために一体的に市街地を整備し、沿道にふさわしい土地利用を誘導する。
		防災街区整備地区計画 〈密集市街地整備法(密集法)32条〉	密集法に基づく特定防災機能に支障がある区域において、計画的な街区整備、公共施設整備に伴う防災機能の確保を目的に、健全な土地利用を誘導する。
		集落地区計画 〈集落地域整備法5条〉	集落地域整備法に基づく農業振興地域において、営農と良好な居住環境の計画的な整備と適正な土地利用を誘導する。

【地区計画区域位置図】



【新宿区内の地区計画の概要】

地区名	地区計画の種類	地区面積	指定年月日 (告示日・番号) 都(東京都告示) 区(新宿区告示)
① 百人町三・四丁目	一般型	約30.6ha	H 2. 1.26 区第 14号 H15.11. 7 区第 449号 H20. 4. 1 区第 151号
② 西新宿六丁目西部	一般型	約11.3ha	H 3.12.16 区第 325号 H11.11.11 区第 336号
③ 西新宿六丁目東部	一般型	約10.3ha	H 4.12.15 区第 315号 H11.11.11 区第 336号 H30. 2. 2 区第 93号
④ 若葉・須賀町	一般型	約18.6ha	H 6. 8.29 区第 218号
⑤ 若葉	促進区 (旧再開発 地区計画)	約5.6ha	H 6. 8.29 都第 996号
⑥ 内藤町	一般型	約4.7ha	H13.11.26 区第 322号 H30. 2. 2 区第 88号
⑦ 北新宿	一般型	約4.9ha	H14.11.20 区第 297号
⑧ 西新宿八丁目成子	一般型	約2.8ha	H15. 7.25 区第 308号
⑨ 西新宿一丁目7	一般型	約2.4ha	H18. 3.10 区第 116号 R元.12.20 区第 548号
⑩ 新宿六丁目西北	促進区	約7.0ha	H19. 8.22 都第1101号 H20.12.19 都第1572号
⑪ 神楽坂三・四・五丁目	街並み誘導型	約3.1ha	H19. 9. 4 区第 409号 H23.12.19 区第 582号 R 2. 7.21 区第 478号 R 5. 8.21 区第 541号
⑫ 西新宿五丁目中央北	促進区	約2.3ha	H20. 4.11 区第 158号 H30. 2. 2 区第 90号
⑬ 西富久	一般型	約3.2ha	H20.10.30 区第 483号 H30. 2. 2 区第 91号
⑭ 市谷本村町・加賀町	促進区	約14.2ha	H21. 6.22 都第 946号 R 5. 3. 8 都第 199号
⑮ 市谷柳町	一般型	約3.8ha	H21.10.29 区第 555号 H30. 2. 2 区第 87号
⑯ 大久保三丁目西	促進区	約4.9ha	H22. 3. 5 都第 259号 R 5. 3. 8 都第 199号
⑰ 神楽坂通り	一般型	約1.7ha	H23.12.19 区第 581号
⑱ 神宮外苑	促進区	約66.0ha	H25. 6.17 都第 896号 H28.10. 3 都第1678号 H29. 3. 6 都第 342号 R 4. 3.10 都第 283号
⑲ 四谷駅周辺	促進区・ 街並み誘導型	約4.3ha	H25.12.20 区第 816号 H30. 2. 2 区第 92号
⑳ 西新宿五丁目北	一般型	約2.5ha	H27. 8.25 区第 641号 H30. 2. 2 区第 89号
㉑ 歌舞伎町シネシティ広場周辺	街並み誘導型	約2.2ha	H28. 4.21 区第 313号 H30. 6.21 区第 489号
㉒ 赤城周辺	街並み誘導型	約11.6ha	H28. 4.22 区第 320号 H30.12.21 区第 951号
㉓ 西新宿五丁目中央南	一般型	約0.8ha	H29.12.25 区第 880号
㉔ 新宿駅東口	街並み誘導型・ 高度利用型	約18.9ha	H29.12.28 区第 884号 R元. 9. 5 区第 280号 R 3. 4.13 区第 354号
㉕ 牛込台西北	一般型	約14.8ha	H30. 3.23 区第 223号
㉖ 西新宿三丁目西	促進区	約9.0ha	H30.12.21 都第1725号
㉗ 上落合中央・三丁目	一般型	約27.7ha	H31. 3.27 区第 228号
㉘ 新宿駅直近	一般型	約11.6ha	R元.12.20 区第 547号 R 3. 4. 9 区第 348号 R 4.11. 9 区第 647号
㉙ 飯田橋駅前	一般型	約10.4ha	R 4. 1.24 区第 52号
㉚ 西新宿一丁目商店街	一般型	約6.5ha	R 5. 1.23 区第 46号

一般型：一般型地区計画

街並み誘導型：街並み誘導型地区計画

促進区：再開発等促進区を定める地区計画

高度利用型：高度利用型地区計画

適用例

一般型

●内藤町地区

内藤町地区に指定している地区計画は、一般型のうち良好な住環境を保全するまちづくりを進める「保全型」です。

内藤町は、江戸時代の宿場町「内藤新宿」として知られ、新宿御苑に隣り合う歴史と文化の香りが漂うみどり豊かなまちです。

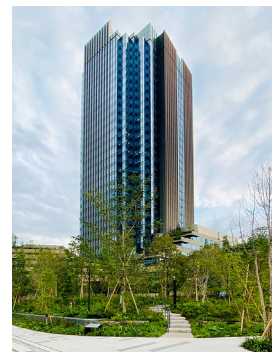
このまちの良好な住環境を保全するために、地区の住民の方々の発意により地区計画が策定されました。

再開発等促進区

●四谷駅周辺地区

四谷駅周辺地区では、地区内の旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舍跡地の大規模な公有地の土地利用転換を契機として、土地の合理的かつ健全な高度利用により、「賑わい交流の心」の形成と地域の防災性の向上を促進するため、再開発等促進区を定める地区計画が策定されました。

当地区では、道路の再配置と敷地の統合により街区再編を行い土地の高度利用を図るとともに、周辺市街地との緩衝空間となる広場を整備し、賑わい交流の拠点を形成しながら地域の防災性の向上を図っています。



四谷駅周辺地区

街並み誘導型

●神楽坂三・四・五丁目地区

神楽坂三・四・五丁目地区は、歴史があり、独特の賑わいがある街並みを残しています。この街並みを未来に継承していくことを目的に「神楽坂まちづくりの会」が平成3年に発足しました。このことを契機に、「まちづくり憲章」、「神楽坂通り沿道・一～五丁目地区まちづくり協定」、「神楽坂本多横丁地区 小粋な横丁づくり協定」の策定等、積極的にまちづくりを進めてきました。

その後、地域のまちづくりに対する機運の盛り上がりとともに、地区内外で神楽坂界隈の路地景観など趣が有るまちの保全を一層進めるため、地区計画の策定を求める声が大きくなりました。このようなことから平成19年9月に、地区計画が策定されました。



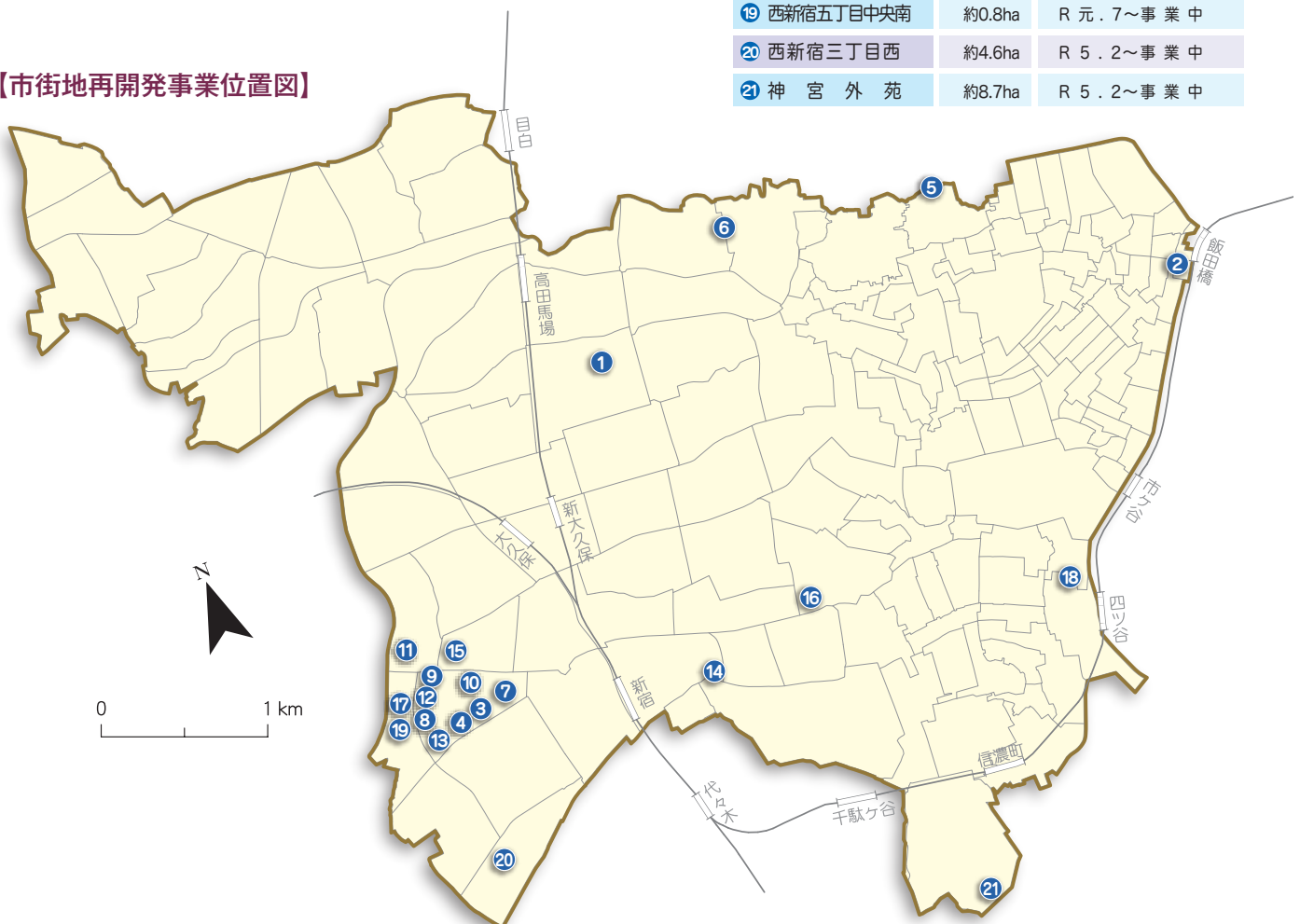
市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、都市計画法及び都市再開発法に基づいて行われます。具体的には、不足している道路・公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化を図るなど、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うものです。

新宿区では、現在継続中のものから完了したものを含めて21の事業地区があります。その多くが新宿区の西側、西新宿に点在しています。これらの地区は、区の都市マスタープランで市街地再開発事業等を活用して、国際都市にふさわしい、風格のあるまちづくりを進めていくとしています。また、住機能と業務・商業機能の調和や建築物が密集している地域では、市街地再開発事業等を活用して、都心の生活拠点にふさわしいまちづくりを進めていくとしています。

地区名	地区面積	事業期間 (事業計画認可～解散認可等)
① 西大久保	約2.9ha	S 52.9～S 57.7
② 飯田橋	約2.3ha	S 53.3～S 61.3
③ 西新宿六丁目中央	約1.7ha	S 56.12～S 61.1
④ 西新宿浄風寺周辺	約1.2ha	S 58.7～S 61.6
⑤ 関水	約0.5ha	H 元.10～H 5.11
⑥ 西早稲田	約1.9ha	H 元.5～H 6.12
⑦ 西新宿六丁目東	約3.0ha	H 元.11～H 7.7
⑧ 西新宿六丁目西第3	約1.2ha	H 2.7～H 8.1
⑨ 西新宿六丁目西第1	約1.4ha	H 3.4～H 12.2
⑩ 西新宿六丁目南	約2.2ha	H 10.2～H 16.5
⑪ 北新宿	約4.7ha	H 10.5～H 28.3
⑫ 西新宿六丁目西第7	約0.3ha	H 15.8～H 19.9
⑬ 西新宿六丁目西第6	約1.7ha	H 16.1～H 23.12
⑭ 新宿三丁目東	約0.6ha	H 16.6～H 19.9
⑮ 西新宿八丁目成子	約2.5ha	H 16.6～H 26.12
⑯ 西富久	約2.6ha	H 21.11～H 30.9
⑰ 西新宿五丁目中央北	約1.5ha	H 23.3～H 31.3
⑱ 四谷駅前	約2.4ha	H 26.11～R 2.8
⑲ 西新宿五丁目中央南	約0.8ha	R 元.7～事業中
⑳ 西新宿三丁目西	約4.6ha	R 5.2～事業中
㉑ 神宮外苑	約8.7ha	R 5.2～事業中

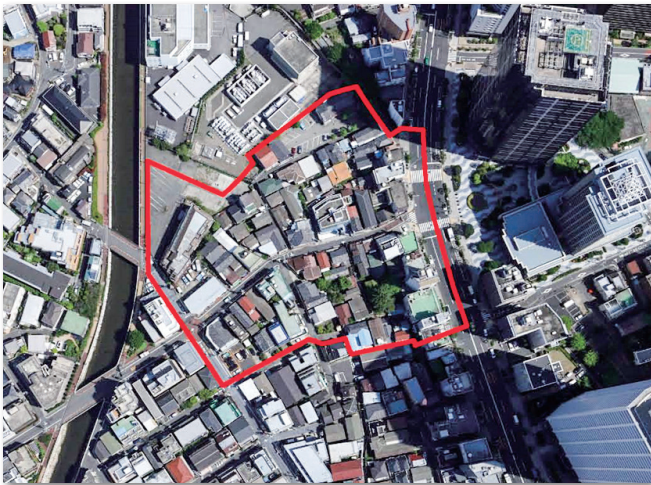
【市街地再開発事業位置図】



●西新宿五丁目中央北地区

当地区は、新宿副都心に隣接する利便性に優れた地区です。その一方、木造住宅密集地域で老朽木造住宅が密集し、細街路が多い、防災上の課題の多い地区でした。

このような課題の解決に向けて、平成 4 年に地元のまちづくりの組織が発足し、平成 29 年 8 月に建築物本体の工事完了となりました。



従前の状況 (平成 25 年 3 月)



竣工写真

●西富久地区

当地区は、バブル経済期の地上げの影響を受け、人口、世帯数が激減し、バブル崩壊後は空き家や空き地が虫食い状に散在していました。また、老朽化が進んだ建築物が多数を占め、地区内の道路は幅員が狭く、緊急車両の進入が困難であるなど、都市防災、防犯、地域コミュニティの形成、土地の有効利用といった観点で多くの課題を抱えていました。

このような状況を受け、地元では住民主導のもと、まちづくりの取り組みが続けられ、平成 27 年 9 月に建築物本体の工事完了となりました。



竣工写真

●四谷駅前地区

当地区は、四ツ谷駅の北西側に位置し、低未利用となっている大規模な公有地がある地区でした。

こうした状況を受け、平成 16 年に地元のまちづくり組織が発足し、令和 2 年 1 月に建築物本体の工事完了となりました。



竣工写真 (撮影：㈱エスエス東京支店)

土地区画整理事業、その他の整備事業等

土地区画整理事業

土地区画整理事業は、既存市街地の再開発を行うとともに道路等の公共施設の整備を進める制度として、大正8年に誕生しました。施行にあたっては、耕地整理法(明治42年法律第30号)の内容を準用する形をとりました。古くは関東大震災の復興事業を始めとして、第二次世界大戦の復興や現在でも基盤整備の主な手法として活用され、新宿区内でも多くの事例を見ることができます。

土地区画整理事業位置図



区内の土地区画整理事業

新宿区では、主に次の4種類の事業が行われました。

①(一般)土地区画整理事業

この制度は、都市計画区域内の土地について、主として宅地の利用増進を図ることを目的につくられました。昭和29年に土地区画整理法が制定されるまで耕地整理法を準用した旧都市計画法の規定に基づく事業で、区内では5地区、約22haで実施されました。

施行区域名	面積
① 淀橋	約 3.1ha
② 東京物理学校	約 0.4ha
③ 角筈第一	約 1.3ha
④ 新宿駅広場	約 6.2ha
⑤ 新宿駅付近	約10.7ha

②戦災復興土地区画整理事業

この制度は、第二次大戦後の都市復興を目的につくられたもので、昭和21年、旧都市計画法の特別法として制定された特別都市計画法に基づくものです。当初東京都では、都内全域で約20,130haの範囲を対象に指定しましたが、最終的に

は42地区、約1,403haの区域に縮小されました。区内では6地区、約173haで実施されました。

施行区域名	面積
⑥ 第2(新宿二丁目付近)	約 37.4ha
⑦ 第9、第1・2(新宿駅東・西側)	約 44.4ha
⑧ 第21(早稲田大学東側)	約 27.5ha
⑨ 第40(戸山ヶ原付近)	約 38.2ha
⑩ 新宿(歌舞伎町付近)	約 10.5ha
⑪ 西大久保(西大久保一丁目付近)	約 15.2ha

③都市改造土地区画整備事業

この制度は、昭和30年代の急速な都市化の進展や道路等公共施設整備の立ち遅れなど、都市の環境や機能の改善を目的に、土地区画整理法に基づいてつくられました。区内では3地区、約28haで実施されました。

施行区域名	面積
⑫ 三光町(三光町付近)	約 1.2ha
⑬ 高田馬場(高田馬場駅付近)	約 8.0ha
⑭ 早稲田(早稲田付近)	約18.8ha

④敷地整序型土地区画整理事業

この制度は、既存の制度内で柔軟な運用を行う、いわゆる「ミニ区画整理事業」の一つで、既成市街地内の一定の基盤整備がなされている地域で、空地、駐車場等の小規模かつ不整形で散在した低未利用地等の有効利用を進めるためにつくられました。区内では5地区で実施されています。

施行区域名	面積	事業時期
⑮ 東京オペラシティ	約 1.7ha	H11.11終了
⑯ 富久町	約 0.4ha	H12.2終了
⑰ 富久町第二	約 0.3ha	H15.3終了
⑱ 霞ヶ丘町付近	約 2.8ha (渋谷区内を含む)	R 2.11終了
⑲ 新宿駅直近	約10.1ha	事業中

その他の整備事業等

(1) 防災街区整備事業

防災街区整備事業は、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的に、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づいて行われます。従前の土地・建物を共同化による建築物の床へ権利変換することを基本としながら、土地から土地への権利変換も可能とする柔軟な手法を用いて、老朽化した建築物を除去し、防災機能を備えた建築物及び道路・公園などの公共施設の整備を行う事業です。

区内では1地区で事業が行われています。

施行区域名	面積	事業時期
西新宿五丁目北	約 2.4ha	事業中

(2) 都市再生

新宿区内には、都市再生緊急整備地域が1つあります。この地域内では、都市計画や経済等の諸活動の活発な取組みが想定され、市街地整備を緊急かつ重点的に推進する必要があると判断された地域です。特に、都市再生特別地区が指定された場合、既存の用途地域等に基づく規制を適用除外としたうえで、自由度の高い計画が実現できる都市計画を個別に定めることができます。

都市再生特別地区とは

- 都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域に指定することができます。
 - 都市計画決定等の特徴
法に規定する提案制度により、開発事業者が都市計画の決定等について提案することが可能です。
 - 計画事項
以下の事項を従前の都市計画にとらわれずに定めることができます。
 - 誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
 - 容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
 - 建蔽率の最高限度
 - 建築面積の最低限度
 - 高さの最高限度
 - 壁面の位置の制限
- これにより、以下の用途地域等による規制を適用除外とします。
- 用途地域及び特別用途地区による用途制限
 - 用途地域による容積率制限
 - 斜線制限
 - 高度地区による高さ制限
 - 日影規制

【都市再生特別地区一覧】

地 区 名	地区面積	容積率の最高限度	指 定 年 月 日 (告示日・番号)
西 新 宿 一 丁 目 7 (モード学園コクーンタワー)	約0.9ha	1,370%	H18.3.10 都第259号
歌 舞 伎 町 一 丁 目 (東急歌舞伎町タワー)	約0.6ha	1,500%	H30.6.21 都第900号
新 宿 駅 西 口	約1.6ha	1,600%	R3.4.9 都第612号
新 宿 駅 西 南 口	約1.9ha	1,540%	R4.11.9 都第1453号

新宿区内の都市再生特別地区の例

歌舞伎町一丁目地区の概要

多様な大衆娯楽文化を世界に発信するエンターテインメントの拠点、都市観光の拠点形成に資する宿泊施設、歩行者ネットワーク等を整備します。また、シネシティ広場に面して整備する屋外ビジョンや屋外ステージとシネシティ広場を一体的に活用したイベントによる賑わいを創出します。

①都市再生特別地区

- 建築物の容積率の最高限度 1,500%

- 建築物の容積率の最低限度 400%
- 建築物の建蔽率の最高限度 80%
- 建築物の建築面積の最低限度 500㎡
- 建築物の高さの最高限度 高層部：225 m 低層部：135 m
- 壁面の位置の制限

②地区計画「歌舞伎町シネシティ広場周辺地区」

- 地区整備計画
- 地区施設
歩道状空地、歩行者通路
- 建築物に関する事項
 - ・建築物の容積率の最高限度 630%
 - ・建築物の敷地面積の最低限度 500㎡
 - ・壁面の位置の制限
 - ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・建築物等の高さの最高限度 135 m
 - ・建築物等の形態又は意匠の制限



歌舞伎町一丁目地区

(3) その他

ア．住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）

当事業は、国土交通省の「住宅市街地総合整備事業制度要綱」に基づき、既成市街地において行われています。主に、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行うことを目的としています。

- 若葉・須賀町地区 区域面積約 15.6ha（事業中）

イ．都心共同住宅供給事業

都心共同住宅供給事業とは、居住に関する機能が低下している大都市の都心地域における住宅供給を推進するため、平成7年の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）」の改正により創設された制度です。

一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設を行う事業について、東京都知事が認定し、国及び地方公共団体がその事業費の一部を助成するとともに、建設された住宅の管理、処分の適正化を図るものです。

都市施設

私たちが日々安全で快適な都市居住や都市活動を行うには、道路、公園、下水道などの都市基盤が整備されていることが必要です。

これらのものを「都市施設」と呼び、都市生活や都市機能の維持に必要なものを都市計画に定めています。

なぜ、都市計画で定めるかというと、

1 将来あるべき都市の姿を実現するために必要な施設整備の区域、規模、構造などを明示し、長期的な視点に立って計画的かつ着実に都市基盤の整備を進める必要があるため。

2 土地利用計画などと整合を図り都市全体でバランスのとれた計画とし、土地利用と都市施設が一体的かつ総合的な効果を発揮する必要があるため。

3 長期的視点に立って整備するため、将来の事業遂行に支障をきたさないよう建築行為などを制限するため。

などの理由があげられます。

この様に都市計画に定められた「都市施設」を「都市計画施設」と呼びます。新宿区内の都市計画施設には、都心部から放射状に延びた放射街路、都心部を取り囲む環状街路、それらを補助する補助線街路などの幹線道路、歩行者のネットワーク機能として重要な歩行者専用道や地下道などの道路、駅前広場、新宿御苑や新宿中央公園などの公園、神田川や妙正寺川といった河川などがあります。

新宿区の都市計画施設の大きな特徴は、幹線道路網や都市高速鉄道（地下鉄）網が発達し、都市交通の利便性が高いといった点です。

新宿区内の都市計画施設

●道路

放射街路・環状街路・補助線街路・新宿副都心街路・区画街路・歩行者専用道・地下道・都市高速道路・都市高速道路附属街路

例：放射5号線（甲州街道）、6号線（税務署通り、職安通り、靖国通り）、7号線（目白通り、新目白通り）、24号線（青梅街道、靖国通り）、25号線（大久保通り）、環状2号線（外堀通り）、3号線（外苑東通り）、4号線（外苑西通り）、5の1号線（明治通り）、6号線（山手通り）など

●駅付近広場

高田馬場駅付近

●都市高速鉄道（地下鉄）

第4号線（丸ノ内線）、第5号線（東西線）、第7号線（南北線）、第8号線（有楽町線）、第10号線（新宿線）、第12号線（大江戸線）、第13号線（副都心線）

●自動車駐車場

●その他交通施設

通路、交通広場

新宿駅中央通路線、新宿駅地下通路線、新宿北東部地下通路線、新宿駅西口広場

●公園

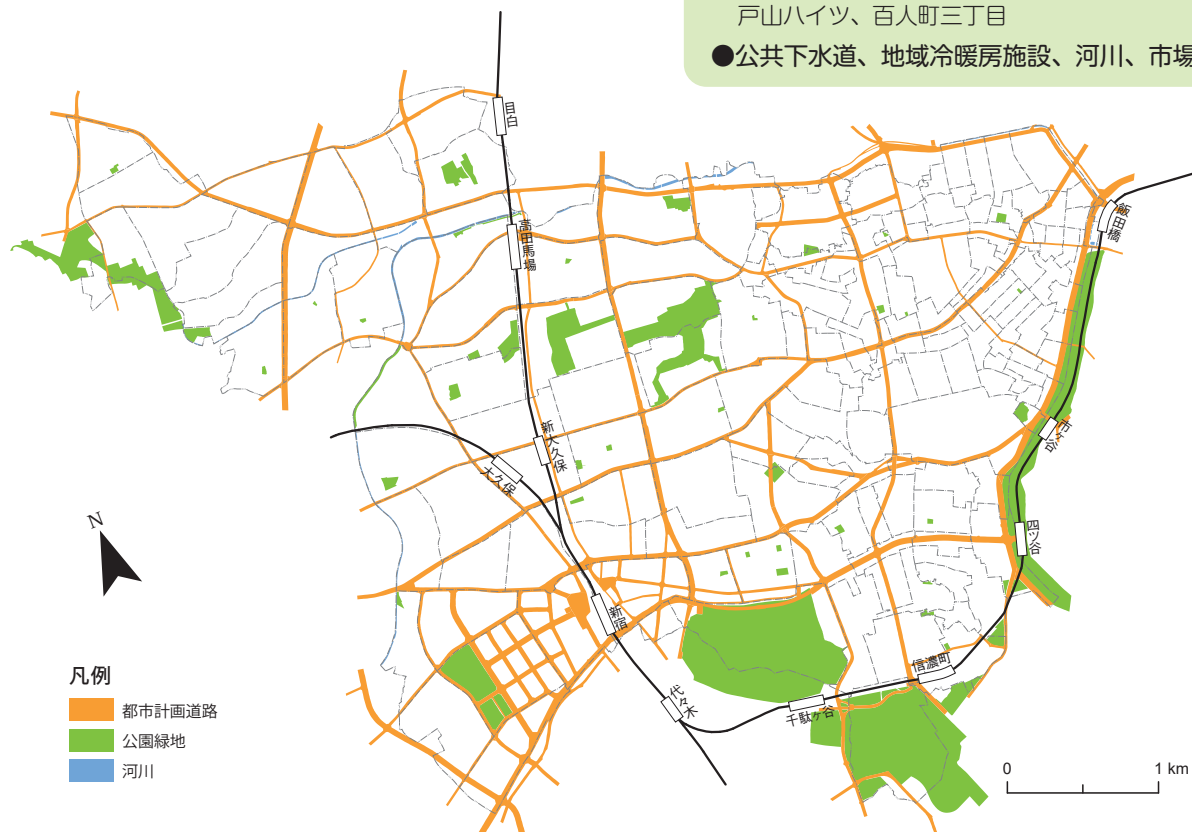
街区公園・近隣公園・総合公園・特殊公園・緑地

例：おとめ山公園、戸山公園、新宿御苑公園、若葉東緑地など

●一団地の住宅施設

戸山ハイツ、百人町三丁目

●公共下水道、地域冷暖房施設、河川、市場、火葬場



●道路

新宿区内には多くの都市計画道路が整備されています。広域道路ネットワークの機能向上や、渋滞緩和による環境負荷への軽減等が図られています。また、道路整備により道路沿いの街並みも変わってきています。

※下記写真は、都市計画道路補助 74 号線の西側から撮影した整備前と整備中の比較写真です。整備内容としては幅員 28m へ拡幅するものです。



整備前



整備中

●都市高速道路中央環状新宿線 (4号新宿線～5号池袋線)

首都高速は 1 点集中型ネットワークのため、放射方向道路から他の放射方向道路に向かう場合、ほとんどが都心環状線を経由しなければなりません。

平成 19 年 12 月における中央環状新宿線の開通で、区内の通過交通が迂回・分散され、首都高速全体の流れが良くなるとともに、目的に合わせたルート選択がより可能となりました。また、渋滞が緩和することにより排気ガスの削減にもつながっています。



新目白通り付近



大久保通り付近

●都市高速鉄道第 13 号線 (副都心線)

副都心線は平成 20 年に全線が開通しました。池袋駅以西では有楽町線、東武線及び西武線と、渋谷駅以南では東急線、横浜高速鉄道線及び相鉄線との相互直通運転がされ、埼玉県南西部方面から都心を経由し横浜方面に至る広域的な鉄道軸になりました。

この路線が開通したことにより、鉄道ネットワークがより充実し、利用者の利便性の向上に伴い沿線の発展が期待されます。

また、明治通りに沿って走る副都心線は、明治通りの慢性的な道路交通渋滞の緩和にも貢献しています。



●河川

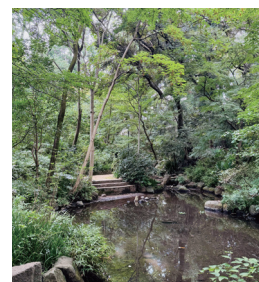
新宿区内には、神田川や妙正寺川の都市計画河川があります。これらの河川の整備により、浸水被害の軽減や河川管理用通路の緑化を進めています。(※河川改修は、東京都により降水量 1 時間当たり 50 ミリの降雨に対応できるよう河川の整備を進めています。)

また、治水対策にとどまらず、都市景観、親水性、生態系の保全、再生などにも配慮し、自然との調和を図った潤いのある水辺環境として整備することとしています。



●公園

新宿区内には、街区公園、近隣公園、総合公園や特殊公園などがあります。都市生活に潤いや安らぎをもたらすレクリエーション機能や景観形成、生態系の保全などの役割、防災性や安全性の確保、ヒートアイランド現象の緩和など、様々な課題を抱える都市において、公園の果たす役割は大きいものとなっています。



おとめ山公園

都市交通の発達

新宿区がこれまで業務商業地を中心に市街地として大きく発展してきたのは、鉄道や道路等の都市交通が発達したことによります。

新宿駅は現在でこそ一日約 330 万人を超える乗降客数のある全国一の巨大ターミナルですが、開業時には乗降客は少なく、甲州や東北方面からの木炭の集積地として利用されていました。新宿駅は、明治 18 年品川～赤羽間の日本鉄道品川線の停車場として開業しました。その後、明治 22 年に甲武鉄道が新宿～立川間で開業し、市街地の拡大とともに乗降客数も増えていきました。

大正 4 年には京王線が開業し、関東大震災後の大正 14 年には新宿駅が建替えられ、昭和 2 年には小田急電鉄、西武鉄道が開通しています。

関東大震災後の新宿以西への人口移動による市街化の波は、鉄道の整備とともに急速に拡大していきました。これにより、新宿駅周辺の商業地は、東京の西郊の玄関口としての立地の優位性により飛躍的に発展しました。

また、明治から昭和にかけて市民の足として活躍したのが東京市電（都電）です。東京市電は明治 36 年、半蔵門～新宿間で開業し徐々に整備が進められ、外濠線、飯田橋～大曲～江戸川、角筈～万世橋と開業しました。しかし、自動車交通の増加とともに、昭和 40 年代にその多くは廃線となり、現在運行しているのは早稲田～三ノ輪橋間の荒川線のみとなっています。

一方で、公共交通を担う地下鉄の整備が進められ、区内では昭和 34 年に新宿～池袋間に開通した都市高速鉄道第 4 号線（丸ノ内線）をはじめとして、第 5 号線（東西線）、第 7 号線（南北線）、第 8 号線（有楽町線）、第 10 号線（新宿線）が整備されました。また、昭和 59 年には第 12 号線（大江戸線）が都市計画決定され平成 12 年 12 月に全線開業、平成 20 年 6 月には平成 13 年に都市計画決定された第 13 号線（副都心線）が開業し、現在では区内に 7 路線の地下鉄が運行しています。

さらに、交通輸送等の基盤として重要な幹線道路の多くは、昭和 21 年の戦災復興都市計画で定められています。新宿区内では主に東西方面の放射街路 5 路線（大久保通り、新宿通り、靖国通りなど）と外苑東通りや明治通りなどの環状街路 5 路線が定められています。これらの都市計画道路は、現在も整備工事が進められています。

平成 28 年には新宿駅南口地区基盤整備事業により「バスタ新宿」が完成しました。これまで新宿駅周辺に分散されていた高速バス乗り場が南口の「バスタ新宿」に集約され、4 階にバス乗降場、3 階にタクシー乗降場、1～2 階は J R の改札やホームに直結された施設となっています。

このように、新宿区は都市交通網の発達した利便性の高さから、住宅地や賑わいのある商業地が混在した、多くの人が暮らし集うまちとして発展し続けています。



現在道路整備工事が進む環状 4 号線（目白台）（富久町）



外濠沿いを走る JR 中央線



現在も走る都電荒川線



都電の軌道敷を公園とした四季の路



バスタ新宿



平成 20 年 6 月開業の副都心線