



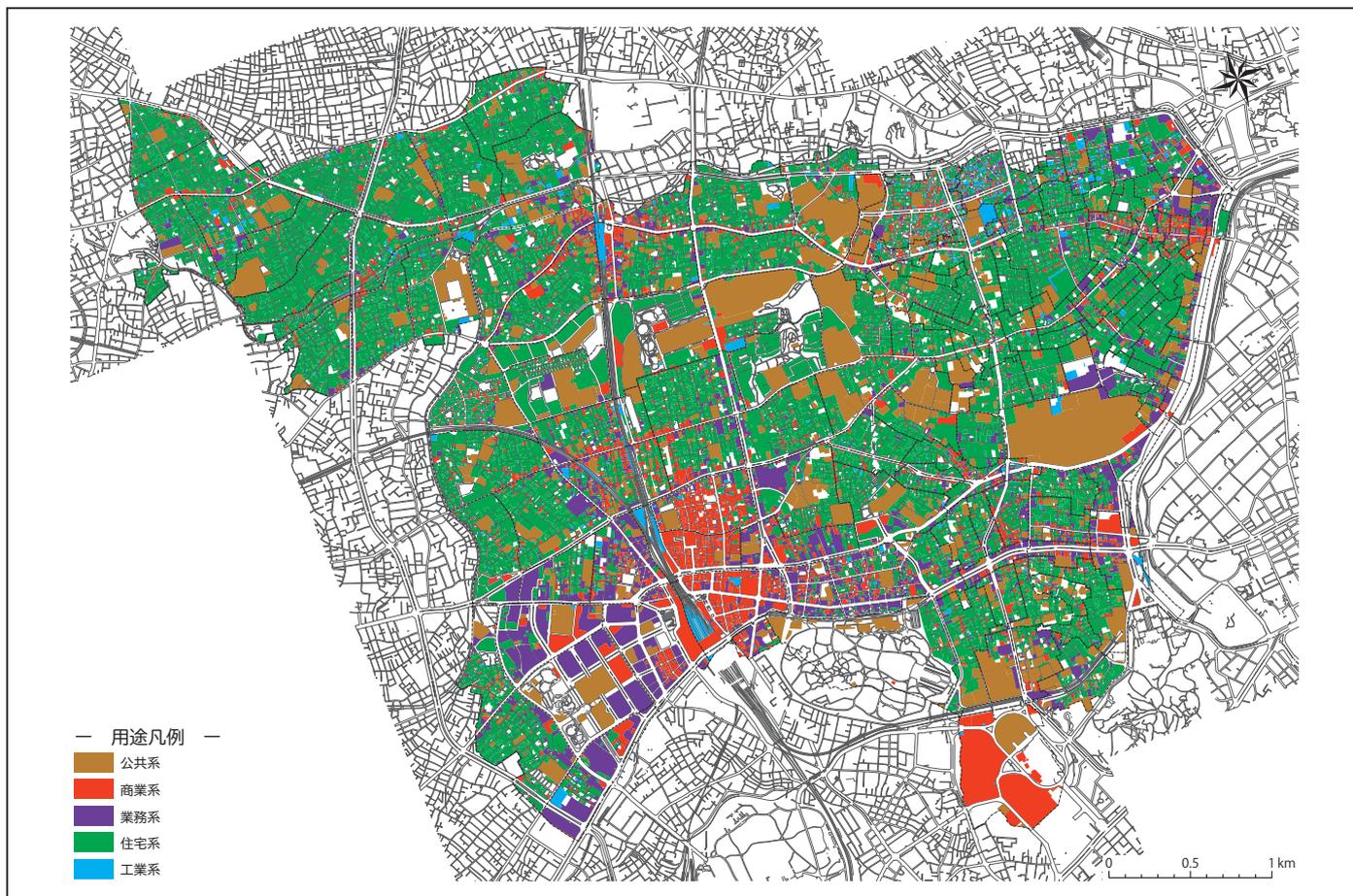
## 土地利用の現況

第3章では、令和3年度に実施された土地利用現況調査の結果を基に、現在の新宿区の姿を探ります。土地利用現況調査は概ね5年に一度実施されており、区内の土地と建物について外観目視による全数調査を行っているものです。調査のあらましや集計データはP83からの「付録 土地利用現況データ」をご参照ください。

I . 土地利用の動向 .....	32
II . 用途別床面積の動向 .....	38
III . 建築物の動向 .....	42
IV . 構造別の建物現況 .....	48
V . 道路の現況 .....	52
VI . 公園・みどりの現況 .....	54
column 「武家屋敷跡地の土地利用」 .....	56



# I. 土地利用の動向 ~区の全体像~



土地・建物用途別現況図(令和3年度土地利用現況調査)

## (i) 土地・建物用途別現況図

令和3年度に行った土地利用現況調査の結果から区全体の土地・建物用途別現況を上図のように示しました。この現況図では、用途を公共系・商業系・業務系・住宅系・工業系の5種類で色分けしています。

「新宿」といえば新宿駅周辺の高層ビルや繁華街の風景がよく取り上げられますが、実際の土地利用は約半分が住宅系用途となっています。上の現況図を見ても新宿駅周辺を除いては、緑色の住宅系用途が多い様子が分かります。さらに、住宅地の分布傾向を見ると、区北西部の落合地域において住宅地が広く集積しており、その他北新宿や笹塚地域で住宅地の集積を見ることができます。一方、早稲田鶴巻町や新大久保駅周辺の住宅地は、他の用途が混在した土地利用になっています。

また、新宿駅周辺の商業系・業務系用途が集積したエリアが目を見せます。一つの建物にオフィスや商業テナントが両方入っている場合もありますが、土地利

用現況調査では主たる用途で判断をしています。新宿駅周辺は東と西でエリアの性格が異なっており、東側は新宿三丁目から歌舞伎町二丁目に至るまでのエリアで商業系用途が高密度に集積しているのに対し、西側は大規模敷地の業務系用途のエリアとなっています。その他、商業系・業務系の拠点としては、高田馬場駅、大久保駅・新大久保駅、神楽坂駅の周辺があげられます。

区内には大規模な敷地がいくつかあり、茶色で示した公共系用途として、官公庁施設や学校施設、病院施設などが

あります。また、新宿御苑、戸山公園、新宿中央公園などの公園が区内のオープンスペースとして、貴重な存在になっています。

区全体の土地利用構成比率を平成23年度と令和3年度で比べると、公共系は0.19%増加しています。また、商業系・業務系は0.50%の減少、住宅系は1.21%の増加、工業系は0.90%の減少となっています。

■地域別土地利用構成比率の推移(年度)

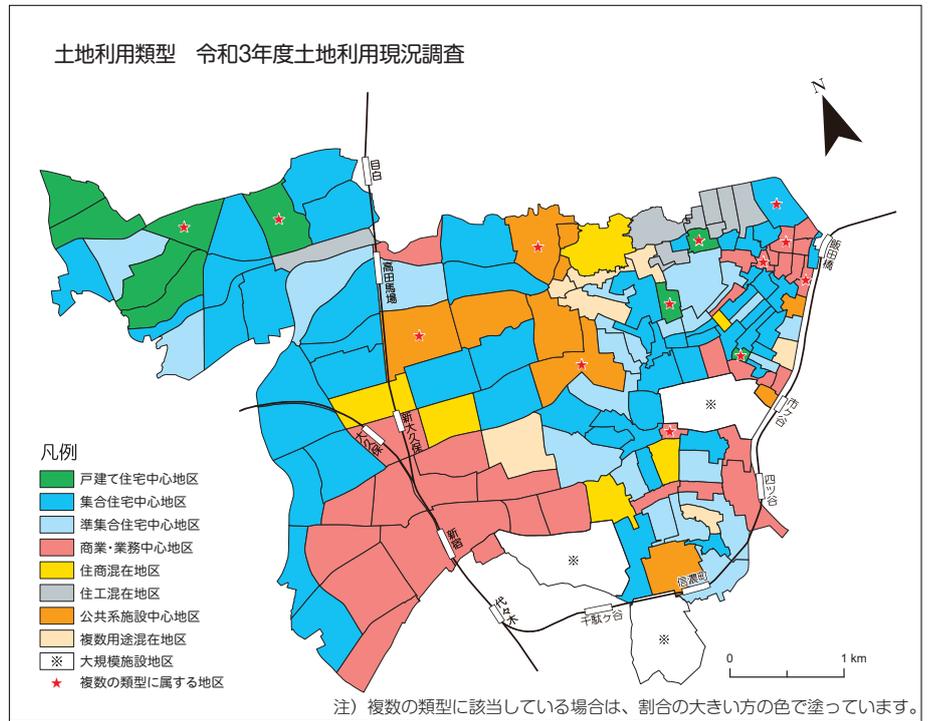
単位:(%)

	公共系				商業系・業務系				住宅系				工業系			
	H23	H28	R3	H23とR3増減	H23	H28	R3	H23とR3増減	H23	H28	R3	H23とR3増減	H23	H28	R3	H23とR3増減
四谷地域	21.15	22.09	21.17	0.02	37.84	34.23	37.89	0.05	39.65	42.59	39.95	0.30	1.36	1.09	0.98	△0.38
笹塚・榎地域	21.93	22.00	22.18	0.25	21.40	20.97	20.05	△1.35	50.87	52.56	54.27	3.40	5.80	4.48	3.50	△2.30
若松地域	32.46	32.49	32.81	0.35	12.39	12.43	12.12	△0.27	54.02	54.12	54.23	0.21	1.13	0.96	0.85	△0.28
戸塚地域	22.25	22.10	22.05	△0.20	19.92	19.44	19.02	△0.90	55.30	56.00	56.60	1.30	2.53	2.46	2.34	△0.19
落合地域	12.09	12.39	12.91	0.82	9.17	8.95	8.32	△0.85	76.21	76.60	77.00	0.79	2.53	2.06	1.77	△0.76
大久保・柏木地域	18.60	18.82	18.51	△0.09	19.26	18.45	18.58	△0.68	60.47	61.15	61.92	1.45	1.67	1.58	0.98	△0.69
新宿駅周辺地域	13.40	13.40	13.23	△0.17	60.84	60.97	62.15	1.31	22.44	22.50	21.85	△0.59	3.32	3.13	2.76	△0.56
新宿区合計	19.89	20.10	20.08	0.19	24.45	23.53	23.95	△0.50	52.78	53.95	53.99	1.21	2.88	2.42	1.98	△0.90

(ii) 土地利用特性

新宿区では、その地域の特性に応じて多様な土地利用がなされています。右図は、令和3年度の土地利用現況調査の結果を基に、各町丁目の土地利用特性から9区分に類型化したものです。類型化の方法については、以下のとおりです。

令和3年度は、落合地域を中心に集合住宅中心地区へ変わった地区が多くありました。また、大久保駅・新大久保駅を含む百人町一丁目は、住商混在地区から商業・業務中心地区に変わりました。新宿駅周辺から連続する商業・業務地が拡大しています。



■土地利用特性の指標とその類型

①専用独立住宅地比率 45%以上	→ 戸建て住宅中心地区
②集合住宅地比率40%以上、工業系用地比率 10%未満	→ 集合住宅中心地区
③集合住宅地比率 30～40%、商業・業務系用地比率 30%未満、工業系用地比率 10%未満	→ 準集合住宅中心地区
④商業・業務系用地比率40%以上	→ 商業・業務中心地区
⑤集合住宅地比率 30～40%、商業・業務系用地比率 30～40%、工業系用地比率 10% 未満	→ 住商混在地区
⑥集合住宅地比率 20% 以上、工業系用地比率 10%以上	→ 住工混在地区
⑦公共系用地比率 40% 以上	→ 公共施設中心地区
⑧その他	→ 複数用途混在地区
⑨大規模都市公園、官公庁施設等、(市谷本村町、内藤町、霞ヶ丘町)	→ 大規模施設地区

■土地利用類型の特性

種類	①戸建て住宅中心地区	②集合住宅中心地区	③準集合住宅中心地区	④商業・業務中心地区	⑤住商混在地区	⑥住工混在地区	⑦公共施設中心地区	⑧複数用途混在地区	⑨大規模施設地区
分布特性	落合地域に多く分布しています。他には単筒・複地域に点在しています。	区内全域にわたって広く分布しています。	山手線の内側に多く、集合住宅中心地区の周りに分布しています。	新宿駅周辺に大半が集中し、他にはJR駅周辺に分布しています。	商業・業務中心地区の周辺や、早稲田鶴巻町周辺に分布しています。	単筒・複地域の北部に多く分布しており、印刷関連の工場が多くあります。	大学等が立地している戸山周辺や信濃町などに分布しています。	新宿六丁目や喜久井町、若葉二丁目などに分布しています。	市谷本村町、内藤町、霞ヶ丘町が該当します。
土地利用特性	戸建て住宅が多く、良好な住宅地を形成しています。	集合住宅を中心とした街並みが広がっています。	集合住宅の割合が比較的多くなっています。	商業系・業務系用途の建物が多くなっています。	商業系・業務系用途の建物と集合住宅が混在しています。	集合住宅と、大規模印刷工場及びその関連工場で構成される工業系用途が混在しています。	敷地規模の大きな教育文化施設が立地しています。	戸建て住宅や集合住宅、商業系・業務系用途の建物、公共施設などが混在しています。	大規模公園、スポーツ施設、官公庁施設等が立地しています。

# I. 土地利用の動向 ～専用独立住宅地、集合住宅地～

## (i) 専用独立住宅地比率

専用独立住宅地比率とは、宅地面積に占める専用独立住宅の敷地面積の割合を表しています。

令和3年度調査では20.6%となっており、昭和56年度調査と比べるとかなりその割合は減っています。

具体的に地域別の推移を見ると、全ての地域で割合が減少しています。落合地域では現在も専用独立住宅の割合が多いですが、中落合二丁目、四丁目、下落合三丁目、四丁目では割合が減少しています。これは共同住宅への建替えなどが影響しているものと考えられます。

その他の地域を見ると、筆筒・榎地域では現在も専用独立住宅地比率が高くなっています。

■専用独立住宅地面積・比率の推移

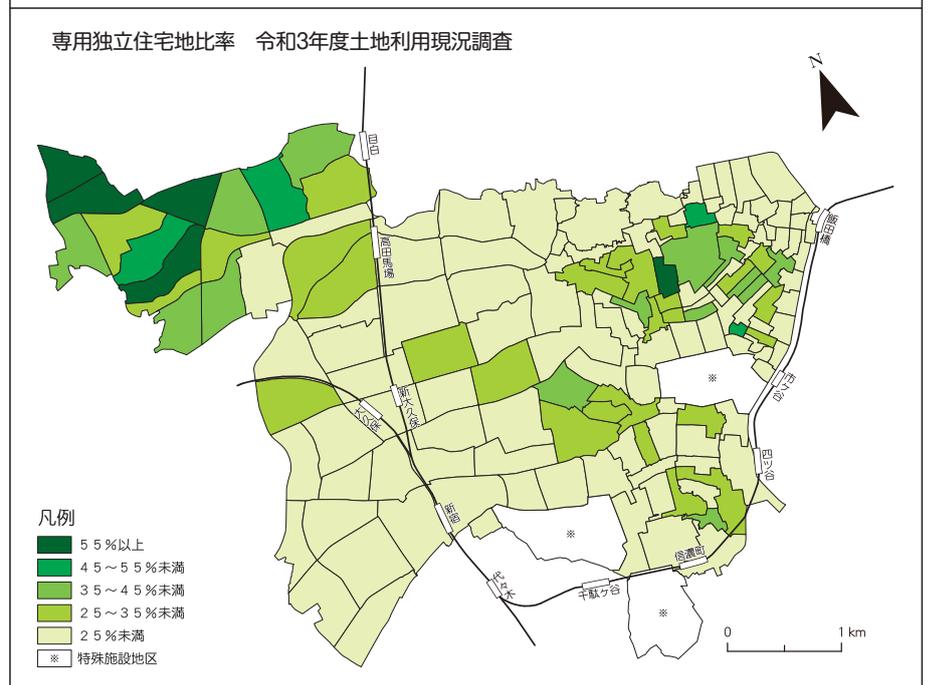
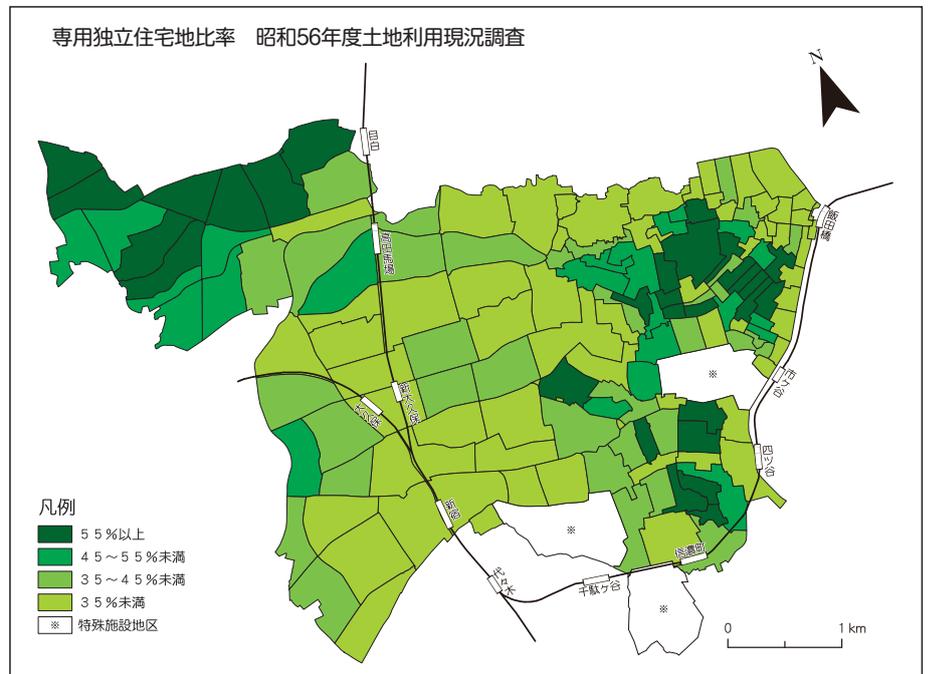
	昭和56年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
専用独立住宅地	—	36.9	272.1	21.8	266.9	21.5	258.2	20.6	△13.9	△1.2
宅地	—	—	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	100.0

■地域別専用独立住宅地面積の推移（年度）

	H23(ha)	H28(ha)	R3(ha)	H23とR3増減
四谷地域	26.3	25.7	24.9	△1.4
筆筒・榎地域	54.7	53.5	52.2	△2.5
若松地域	28.6	27.6	26.2	△2.4
戸塚地域	24.8	24.3	23.4	△1.4
落合地域	97.6	97.3	95.6	△2.0
大久保・柏木地域	31.4	30.7	28.7	△2.7
新宿駅周辺地域	8.8	7.9	7.1	△1.7



落合地域の戸建住宅地



## (ii) 集合住宅地比率

集合住宅地比率とは、宅地面積に占める集合住宅の敷地面積の割合を表しています。

令和3年度調査では33.4%となっており、昭和56年度調査と比べると、かなりその割合は増えています。専用独立住宅地比率の傾向とは対照的です。

地域別に推移を見ると、令和3年度調査では区全域に渡って集合住宅地比率が高くなっていることが分かります。特に、落合地域や筆筒・榎地域で割合が増えています。

集合住宅地比率が低い地域は、新宿駅周辺の商業・業務エリアと神楽坂周辺、戸山公園や公共施設が多い戸山三丁目です。特に、新宿駅周辺は商業・業務に特化したエリアであるため、集合住宅地比率が低くなっています。

■地域別集合住宅地面積の推移（年度）

	H23(ha)	H28(ha)	R3(ha)	H23とR3増減
四谷地域	43.2	46.4	47.4	4.2
筆筒・榎地域	83.9	88.9	94.4	10.5
若松地域	51.0	52.5	53.3	2.3
戸塚地域	40.5	42.0	43.4	2.9
落合地域	76.4	78.8	81.4	5.0
大久保・柏木地域	67.9	71.2	73.9	6.0
新宿駅周辺地域	22.6	23.4	23.4	0.8

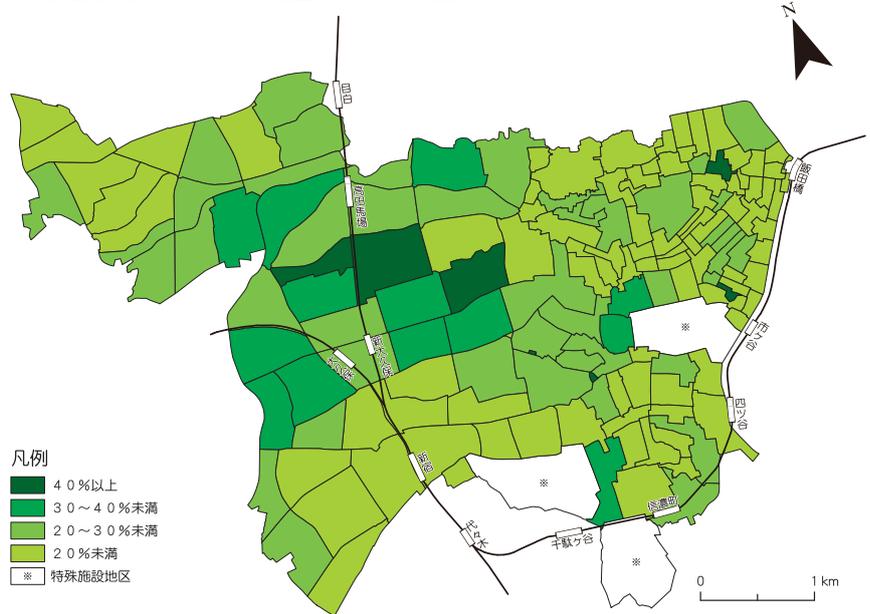


集合住宅地

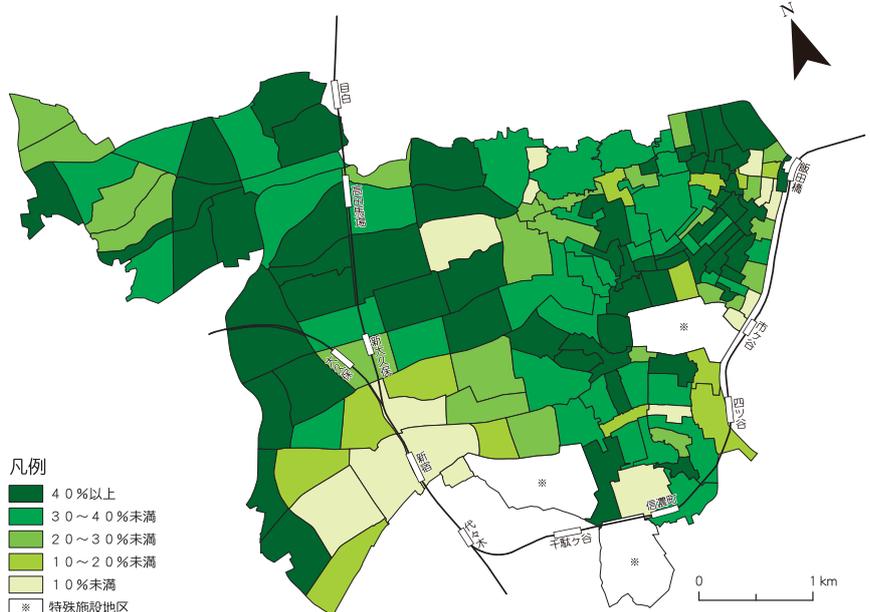
■集合住宅地面積・比率の推移

	昭和56年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
集合住宅地	—	21.5	385.8	31.0	403.2	32.5	417.3	33.4	31.5	2.4
宅地	—	—	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	100.0

集合住宅地比率 昭和56年度土地利用現況調査



集合住宅地比率 令和3年度土地利用現況調査



# I. 土地利用の動向 ～商業・業務系、工業系、公共系、空地～

## (iii) 商業・業務系用地比率

商業・業務系用地比率とは、宅地面積に占める専用商業施設や事務所、住商併用建物等の敷地面積の割合です。

令和3年度調査では24.0%になっており、昭和56年度調査の18.7%に比べるとかなり増えています。近年の推移を見るとほぼ横ばいです。

地域別に見ると、新宿駅周辺と四ツ谷駅へつながる新宿通りの沿道一帯に商業・業務拠点が形成されています。また、飯田橋駅・神楽坂周辺にも大きな集積が見られ、高田馬場駅周辺や市ヶ谷駅周辺にも一定の集積が見られます。

約40年間の変化を見ると、区内の主要駅周辺で商業・業務の集積が進み、さらにその範囲が拡大していることがわかります。

## (iv) 工業系用地比率

工業系用地比率とは、宅地面積に占める専用工場、作業所、倉庫等の工業施設敷地面積の割合です。

区全体では少なく、令和3年度調査では2.0%になっており、年々減少し続けています。

工業系用地は区内でも特定の地域に

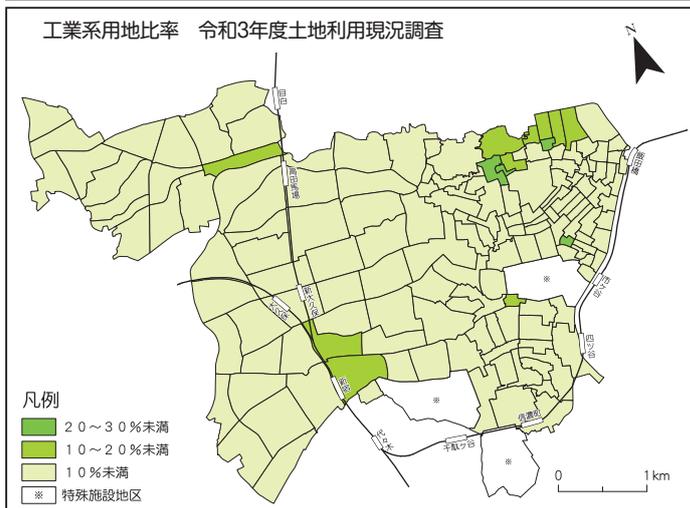
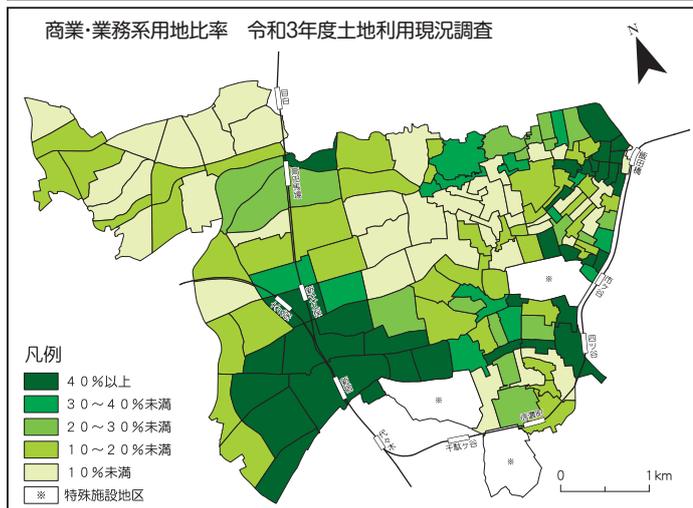
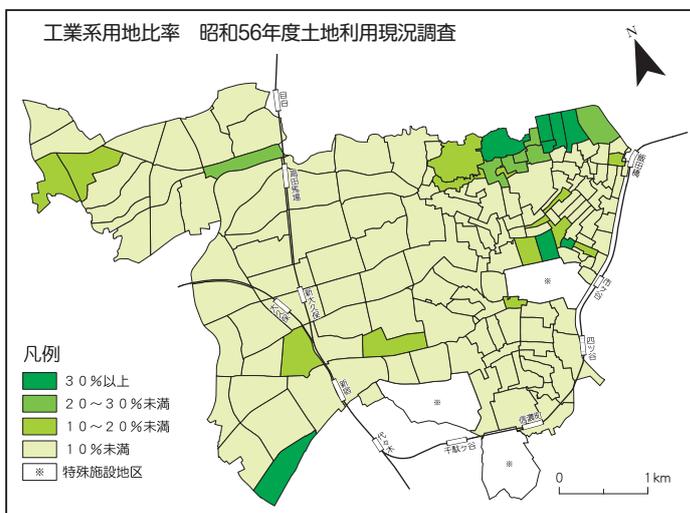
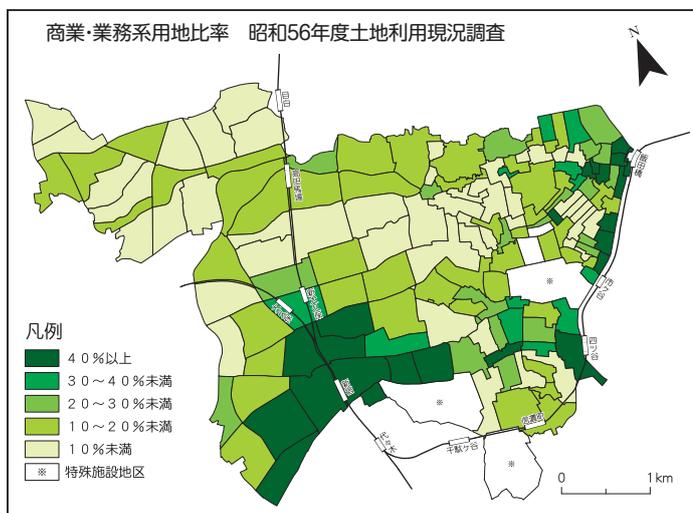
存在しています。地域別に見ると、用途地域が準工業地域である下落合一丁目や山吹町から東五軒町にかけてのエリアなどに見受けられます。

■商業・業務系用地面積・比率の推移

	昭和56年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
商業・業務系用地	—	18.7	304.9	24.5	292.3	23.5	299.7	24.0	△5.2	△0.5
宅地	—	—	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	100.0

■工業系用地面積・比率の推移

	昭和56年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
工業系用地	—	5.1	36.0	2.9	30.0	2.4	24.8	2.0	△11.2	△0.9
宅地	—	—	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	100.0



(v) 公共系用地比率

公共系用地比率とは、宅地面積に占める官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設等の公共系施設の敷地面積の割合です。

令和3年度調査では20.1%を占めており、公共系用地は大規模敷地が多くなっています。昭和56年度調査の17.8%からは微増しており、公共系用地はその用途の特性として土地利用の変化が少ないといえます。

区の中央部の戸山公園周辺では学校施設や病院施設が立地しており、公共系施設が多い地域となっています。



公共系用地(東戸山小学校)

(vi) 空地比率

空地比率とは、全土地面積に占める宅地以外の屋外利用地、公園、未利用地、道路などの空地系用地の面積の割合です。

区全体の割合は、令和3年度調査では31.3%です。全体として見ると、昭和56年度調査と比べてほぼ横ばいです。

地域ごとに見ると、外堀通り沿道や西新宿で空地比率が高くなった地域も見られます。



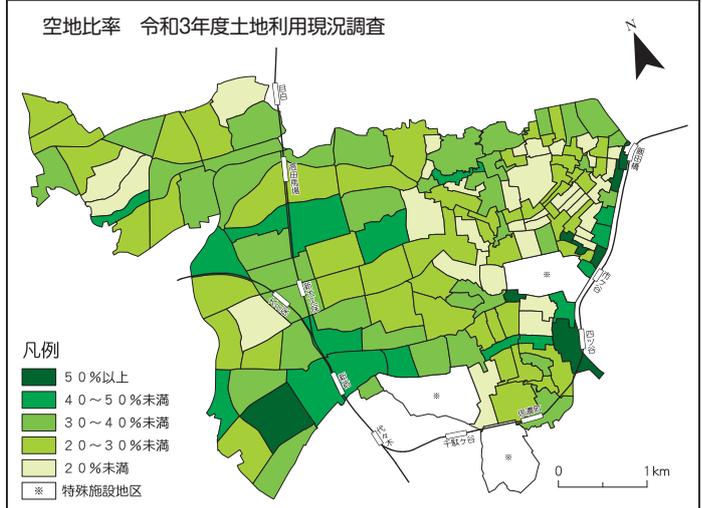
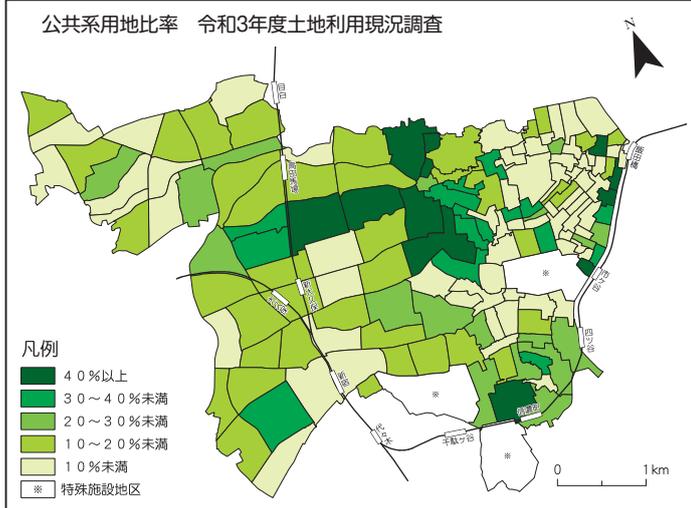
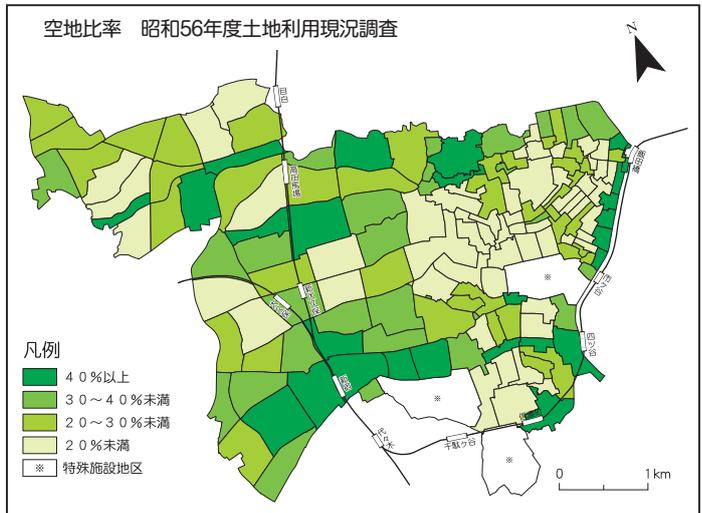
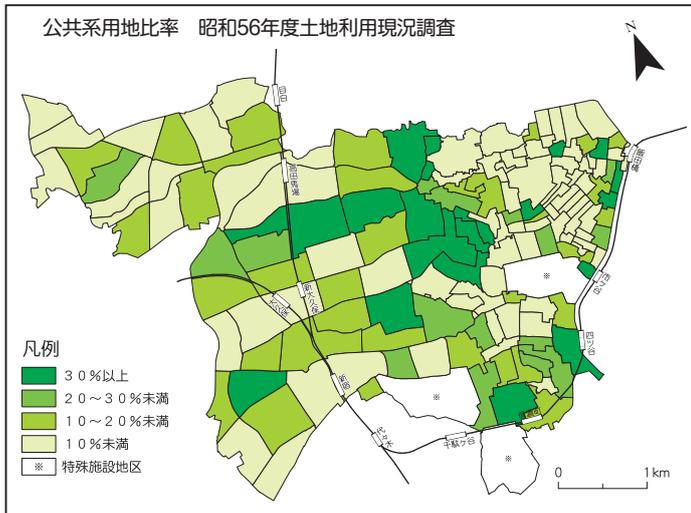
空地系用地(新宿御苑)

■公共系用地面積・比率の推移

	昭和56年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
公共系用地	—	17.8	248.0	19.9	249.7	20.1	251.2	20.1	3.2	0.2
宅地	—	—	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	100.0

■空地比率の推移

	昭和56年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
空地系用地	—	31.1	576.3	31.6	579.9	31.8	571.0	31.3	△5.3	△0.3
全土地	—	—	1,823.0	100.0	1,822.0	100.0	1,822.2	100.0	△0.8	100.0



## Ⅱ.用途別延べ面積の動向 ～推移、木造系住宅～

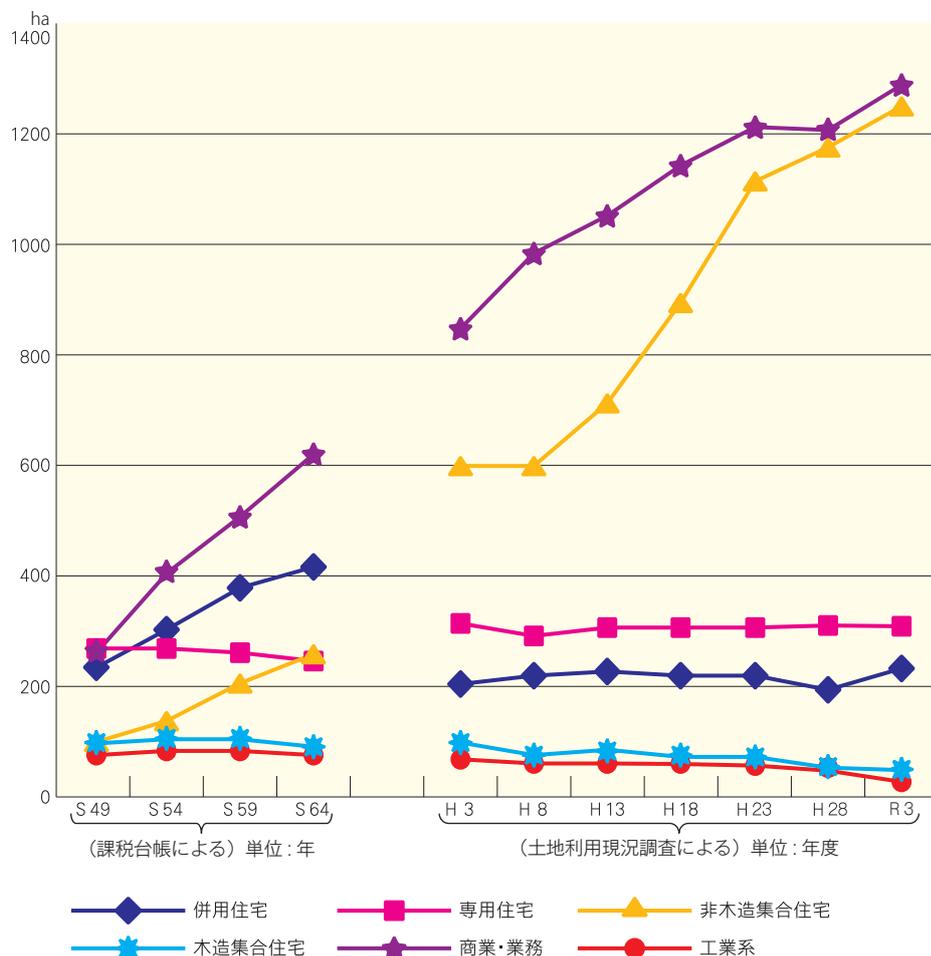
### (i) 用途別延べ面積の推移

右のグラフは区内の用途別延べ面積の推移です。途中でグラフが途切れている部分は、昭和64年までは課税台帳に基づいた数値であり、平成3年度からは土地利用現況調査に基づいた数値になっているためです。傾向としては連続性も見られますが、用途の判断基準に違いがあるため、グラフとしては不連続な表現にしています。

全体の傾向としては、昭和49年は商業・業務、専用住宅、併用住宅がそれぞれ同程度の延べ面積となっていました。令和3年度には商業・業務と非木造集合住宅が突出して多くなっています。特に非木造集合住宅の延べ面積は平成8年度から急激に伸びています。このことは集合住宅の土地利用が多くなったことに加えて、集合住宅の中高層化の進行によるものと推察できます。

下表を見ると、区全体では延べ面積構成比において、住宅系が約半分の割合を占めており、その中でも集合住宅が約36%と大きな割合を占めています。また、残りを商業系・業務系・公共系に分けていますが、商業系・業務系は土地利用構成比率と比べても多い約35%となっています。中でも事務所が約25%と多く、このことから事務所は中高層建物に多いことがわかります。

■用途別延べ面積の推移



■用途別 延べ面積・延べ面積構成比・建物棟数 (令和3年度土地利用現況調査)

地域	用途	独立住宅	集合住宅	併用住宅	事務所	専用商業、宿泊遊興、入ボーツ興行	専用工場、倉庫・運輸	公共系	延べ面積建物棟数合計
		延べ面積	30.46ha	160.86ha	73.18ha	139.30ha	57.35ha	2.07ha	70.29ha
	延べ面積構成比	5.71%	30.15%	13.72%	26.11%	10.75%	0.39%	13.17%	100.00%
	建物棟数	2,274棟	1,697棟	880棟	921棟	299棟	50棟	359棟	6,480棟
四谷地域	延べ面積	66.69ha	307.42ha	61.51ha	108.07ha	14.20ha	10.23ha	97.35ha	665.48ha
	延べ面積構成比	10.02%	46.20%	9.24%	16.24%	2.13%	1.54%	14.63%	100.00%
	建物棟数	4,714棟	2,695棟	1,885棟	846棟	243棟	154棟	391棟	10,928棟
笹筈・榎地域	延べ面積	33.78ha	180.19ha	14.58ha	32.03ha	5.99ha	3.41ha	75.54ha	345.53ha
	延べ面積構成比	9.78%	52.15%	4.22%	9.27%	1.73%	0.99%	21.86%	100.00%
	建物棟数	2,673棟	1,451棟	496棟	171棟	50棟	24棟	228棟	5,093棟
若松地域	延べ面積	27.61ha	128.82ha	26.95ha	30.56ha	20.48ha	2.66ha	50.35ha	287.42ha
	延べ面積構成比	9.61%	44.82%	9.38%	10.63%	7.12%	0.93%	17.52%	100.00%
	建物棟数	2,176棟	1,567棟	724棟	291棟	148棟	45棟	260棟	5,211棟
戸塚地域	延べ面積	104.39ha	178.65ha	18.86ha	15.82ha	4.99ha	4.03ha	40.28ha	367.03ha
	延べ面積構成比	28.44%	48.68%	5.14%	4.31%	1.36%	1.10%	10.97%	100.00%
	建物棟数	7,178棟	2,897棟	808棟	167棟	84棟	88棟	245棟	11,467棟
落合地域	延べ面積	36.15ha	224.69ha	25.78ha	53.39ha	18.80ha	1.45ha	56.11ha	416.36ha
	延べ面積構成比	8.68%	53.96%	6.19%	12.82%	4.51%	0.35%	13.48%	100.00%
	建物棟数	2,975棟	2,267棟	736棟	386棟	186棟	37棟	228棟	6,815棟
大久保・柏木地域	延べ面積	8.96ha	120.85ha	13.90ha	519.27ha	269.77ha	5.69ha	90.49ha	1,028.93ha
	延べ面積構成比	0.87%	11.74%	1.35%	50.47%	26.22%	0.55%	8.79%	100.00%
	建物棟数	723棟	799棟	299棟	655棟	1,114棟	59棟	134棟	3,783棟
新宿駅周辺地域	延べ面積	308.04ha	1,301.48ha	234.76ha	898.44ha	391.58ha	29.56ha	480.41ha	3,644.28ha
	延べ面積構成比	8.45%	35.71%	6.44%	24.65%	10.74%	0.81%	13.18%	100.00%
	建物棟数	22,713棟	13,373棟	5,828棟	3,437棟	2,124棟	457棟	1,845棟	49,777棟
新宿区合計	延べ面積	30.46ha	160.86ha	73.18ha	139.30ha	57.35ha	2.07ha	70.29ha	533.52ha
	延べ面積構成比	5.71%	30.15%	13.72%	26.11%	10.75%	0.39%	13.17%	100.00%
	建物棟数	2,274棟	1,697棟	880棟	921棟	299棟	50棟	359棟	6,480棟

\*小計は小数点以下第三位を四捨五入し、小数点以下第二位までを表記しているため、合計と計算して求めた値が異なる場合があります。

(ii) 木造系住宅延べ面積比率

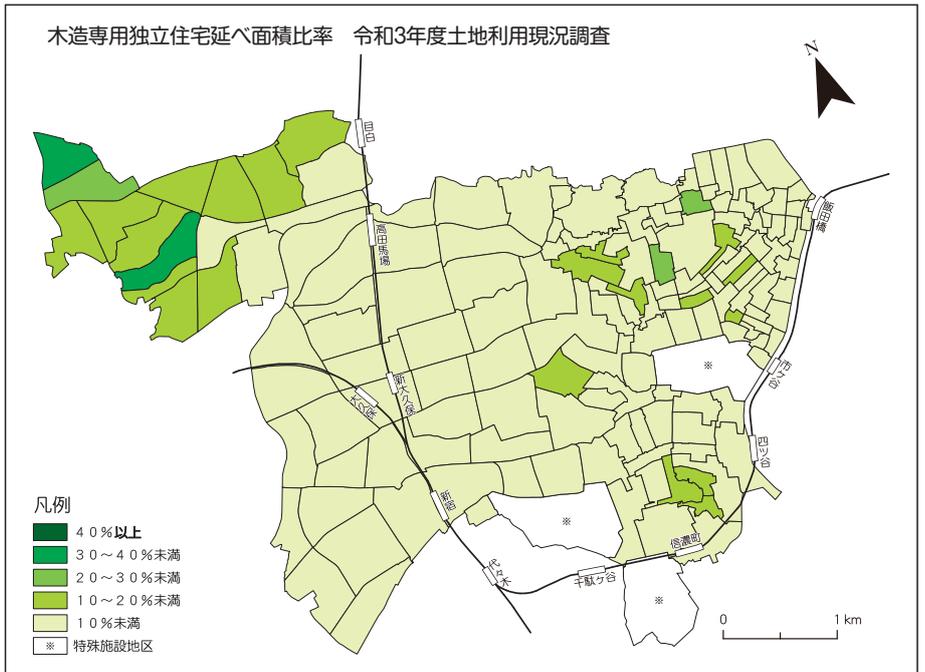
木造専用独立住宅延べ面積比率とは、全延べ面積に対する木造専用独立住宅延べ面積の割合を示しています。また木造集合住宅延べ面積比率は全延べ面積に対する木造集合住宅延べ面積の割合を示しています。

これらの木造系住宅が比較的多い地域は、主に落合地域、筆筒・榎地域の中心部、若葉周辺の3つがあります。

平成23年度からの推移をみると、全延べ面積が増えている中で、木造専用独立住宅、木造集合住宅ともに面積・割合が減っています。木造住宅が密集している地域では防災上の課題を抱えることが多く、地区計画や市街地再開発事業などの都市計画制度や建替えによる不燃化の促進などに取り組んでいるため、その成果が表れてきていると言えます。

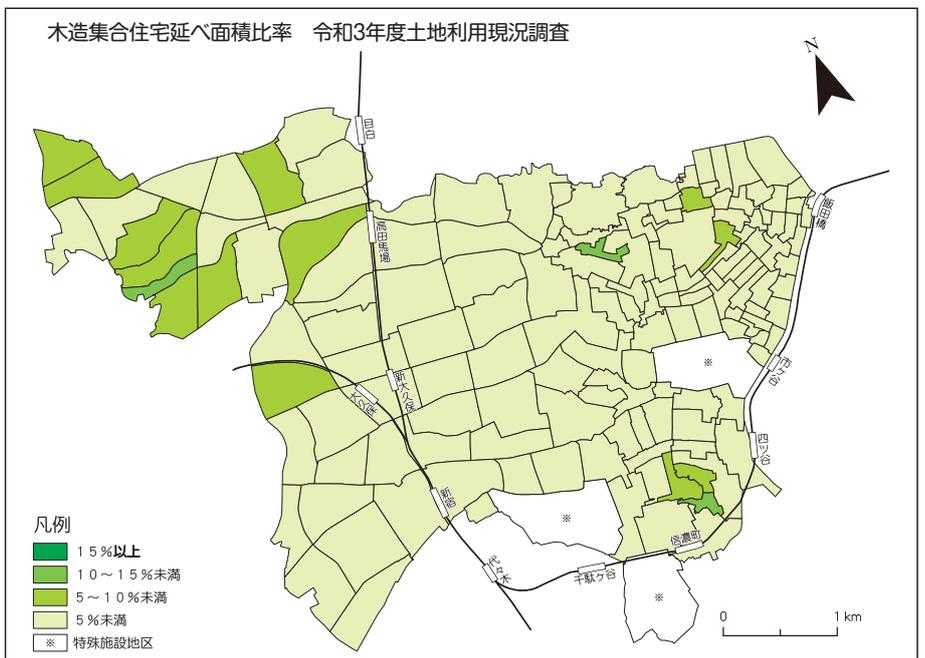
■木造専用独立住宅延べ面積比率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
木造専用独立住宅延べ面積	223.4	8.0	179.7	5.4	157.6	4.6	142.9	3.9	△36.8	△1.5
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	3,644.3	100.0	285.7	0.0
棟数(総合計棟数)	— (50,897)		14,245 (50,478)		12,547(50,108)		11,463(49,777)		△2,782(△701)	

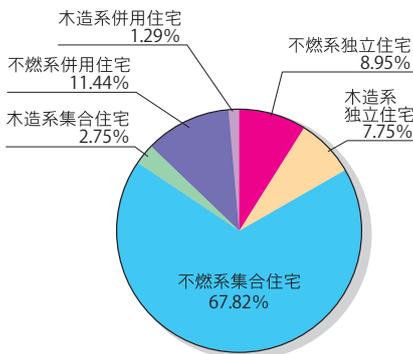


■木造集合住宅延べ面積比率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
木造集合住宅延べ面積	82.1	2.9	64.1	1.9	55.5	1.6	50.8	1.4	△13.3	△0.5
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	3,644.3	100.0	285.7	0.0
棟数(総合計棟数)	— (50,897)		4,015 (50,478)		3,478(50,108)		3,199(49,777)		△816(△701)	



■住宅の種類別内訳(令和3年度土地利用現況調査)



地区計画による防災性の向上(赤城周辺地区)

## II. 用途別延べ面積の動向 ~非木造集合住宅、併用住宅、事務所、商業建物~

### (iii) 非木造集合住宅延べ面積比率

非木造集合住宅延べ面積比率とは、全延べ面積に対する木造以外の集合住宅（鉄筋コンクリート造のマンションなど）の延べ面積の割合です。

令和3年度調査では34.3%となっており、平成13年度と比べると面積・割合ともに大きく増加しています。非木造集合住宅は中高層建築物が多いため、延べ面積が大きくなるといった傾向があります。

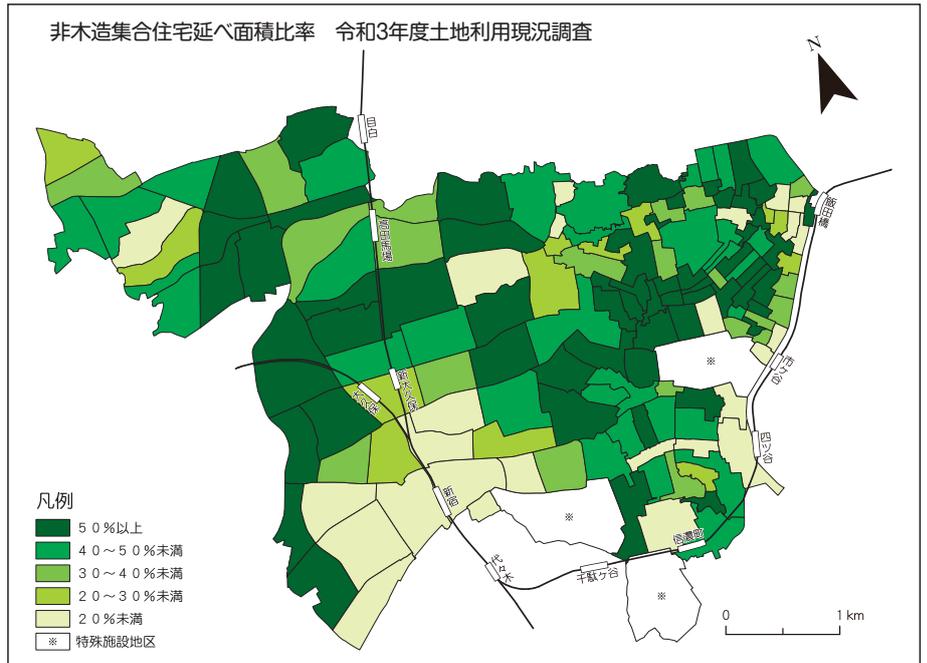
地域別に見ていくと、その割合が50%以上の地域は区全域に渡っており、一方、割合が低い地域は、商業系・業務系が集積している新宿駅周辺や神楽坂周辺、新宿通り・外堀通りの沿道などです。



幹線道路沿いの集合住宅（外苑東通り）

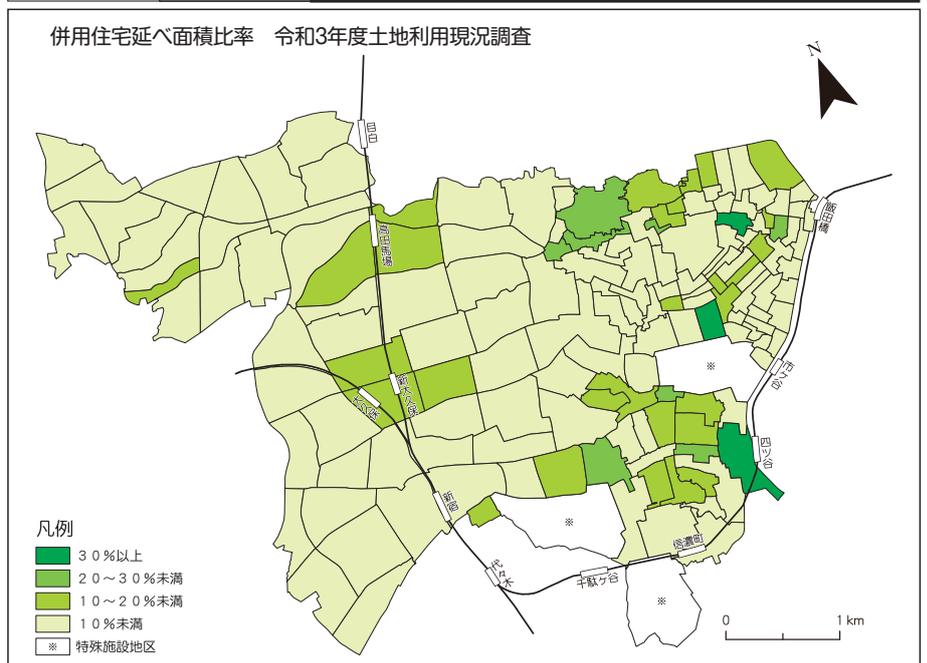
■非木造集合住宅延べ面積比率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
非木造集合住宅延べ面積	704.1	25.2	1,057.1	31.5	1,175.2	34.1	1,250.7	34.3	193.6	2.8
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	3,644.3	100.0	285.7	0.0
棟数(総合棟数)	— (50,897)		8,519 (50,478)		9,405(50,108)		10,174(49,777)		1,655(△701)	



■併用住宅延べ面積比率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
併用住宅延べ面積	228.4	8.2	207.4	6.2	193.5	5.6	234.8	6.4	27.4	0.2
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	3,644.3	100.0	285.7	0.0
棟数(総合棟数)	— (50,897)		6,890 (50,478)		6,280(50,108)		5,828(49,777)		△1,062(△701)	



### (iv) 併用住宅延べ面積比率

併用住宅延べ面積比率とは、全延べ面積に対する住商併用施設及び住居併用工場などの延べ面積の割合です。

令和3年度調査では6.4%となっており、近年の推移を見るとほぼ横ばいです。

地域別に見ていくと、比較的割合の高い地域は笹筥・榎地域や四ツ谷駅周辺に分布しています。

■事務所延べ面積比率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と 令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
事務所延べ面積	745.7	26.7	870.5	25.9	856.9	24.8	898.4	24.7	27.9	△1.2
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	3,644.3	100.0	285.7	0.0
棟数(総計棟数)	— (50,897)		3,665(50,478)		3,558(50,108)		3,437(49,777)		△228(△701)	

(v) 事務所延べ面積比率

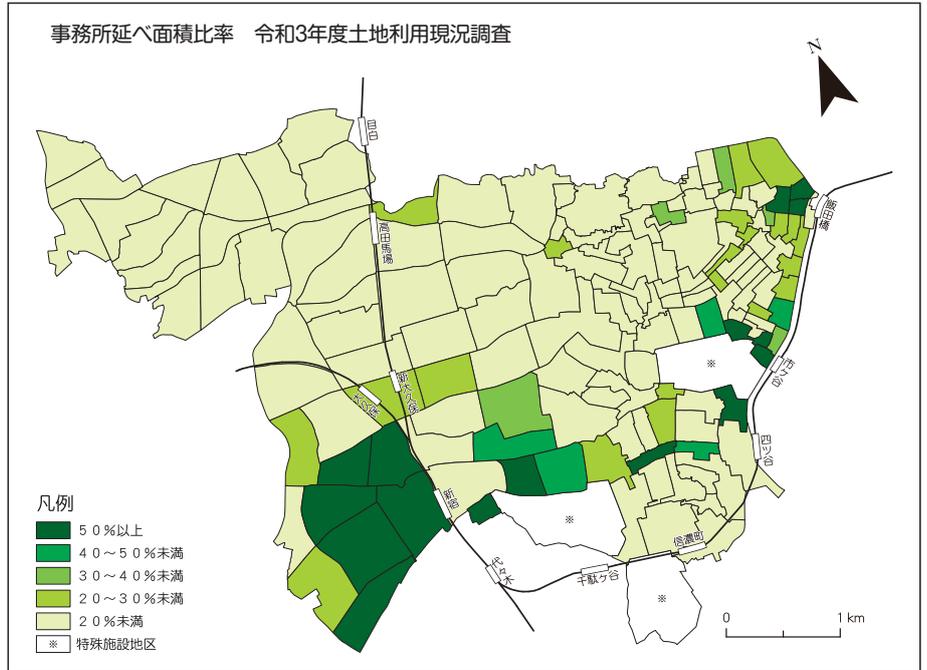
事務所延べ面積比率とは、全延べ面積に対する事務所延べ面積の割合を示しています。

令和3年度調査では24.7%となっており、割合は年々減少していますが、延べ面積は全体的に増えているため、平成23年度と比較して約27.9haの増となっています。用途地域による立地制限があるため、特定の地域に集中しています。

地域別に見ていくと、その割合が50%を超えている地域は西新宿と新宿通り・外堀通り沿道などです。



西新宿のオフィス街



■商業建物延べ面積比率の推移

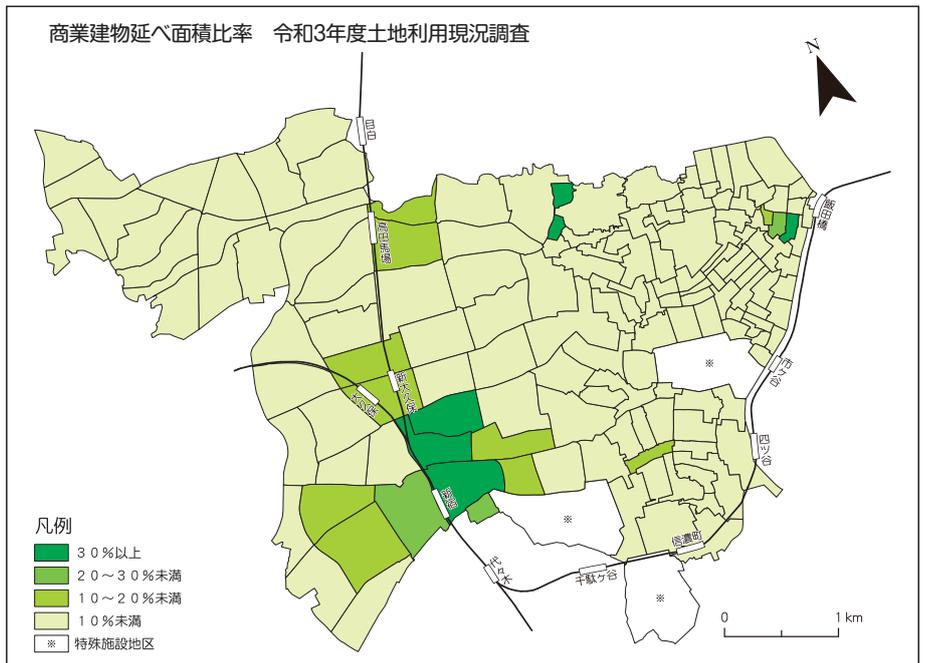
	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と 令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
商業建物延べ面積	306.1	11.0	335.7	10.0	349.5	10.1	391.6	10.7	55.9	0.7
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	3,644.3	100.0	285.7	0.0
棟数(総計棟数)	— (50,897)		2,062(50,478)		2,062(50,108)		2,124(49,777)		62(△701)	

(vi) 商業建物延べ面積比率

商業建物延べ面積比率とは、全延べ面積に対する専用商業施設、宿泊・遊興施設、スポーツ・興行施設などの延べ面積の割合を示しています。

令和3年度調査では10.7%となっており、近年の推移を見ると割合はほぼ横ばいですが、延べ面積は全体的に増えているため、平成23年度と比較して約55.9haの増となっています。商業建物も用途地域による立地制限があるため、特定の地域に集中しています。

地域別に見ていくと、新宿三丁目及び歌舞伎町、神楽坂周辺、戸塚町一丁目でその割合が特に高くなっています。また、西新宿や大久保駅・新大久保駅周辺、高田馬場駅周辺も比較的割合が高くなっています。



# Ⅲ. 建築物の動向～建蔽率・容積率～

## (i) 建蔽率

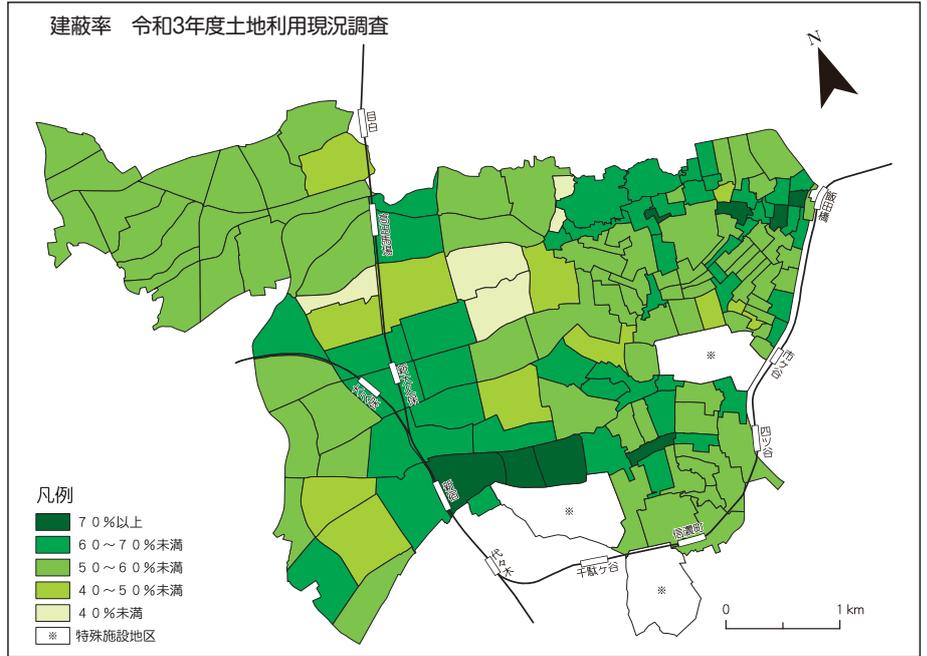
建蔽率は建築面積の敷地面積に対する割合で、区の指定建蔽率は商業地域・近隣商業地域が80%、それ以外の地域では60%（第一種低層住居専用地域で50%の地域あり）です。

令和3年度調査では55.1%となっており、近年の推移を見るとほぼ横ばいです。この調査結果は、地形図の建物形状に基づくもので、実際の建築物の建蔽率を正確に捉えているものではなく、傾向として把握するためのものです。

地域別に見ると、新宿駅東口から新宿通りの沿道に沿って建蔽率が高くなっています。その他の地域では、神楽坂周辺で高い建蔽率を示しています。

■建蔽率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
建築面積	665.4	53.3	686.4	55.0	683.7	55.0	689.2	55.1	2.8	0.1
敷地(宅地)面積	1,232.0	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	—



## (ii) 容積率

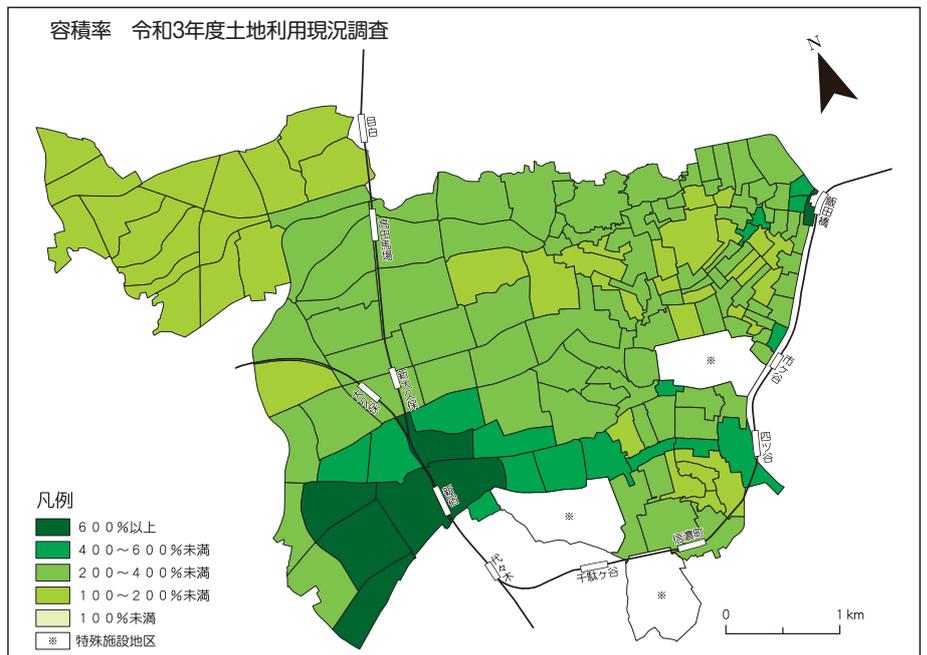
容積率は延べ面積の敷地面積に対する割合です。区の指定容積率は用途地域等に応じて100%から1,100%となっています。

令和3年度調査では291.3%となっており、近年の推移をみると継続的に増加しています。この調査結果は、地形図の建物形状に階数や形状による係数を乗じて算出しており、実際の建築物の容積率を正確に捉えているものではなく、傾向として把握するためのものです。

地域別に見ると、新宿駅周辺と新宿通りの沿道で容積率が高くなっています。特に西新宿では、特定街区や高度利用地区を活用することにより、建蔽率が低く容積率が高い超高層ビル群が集積しているという特性が、これらの結果から分かります。

■容積率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
延べ面積	2,791.6	226.6	3,358.6	269.4	3,449.9	277.7	3,644.3	291.3	285.7	21.9
敷地(宅地)面積	1,232.0	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	1,251.2	100.0	4.5	—



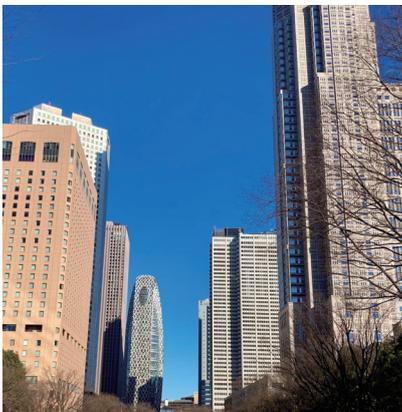
(iii) 指定容積率と容積率充足率

右上の図は指定容積率の分布を示しています。100%～1,100%まで非常に幅の広い容積率が指定されています。特に、新宿駅を中心として高い容積率が指定され、さらに幹線道路に沿って延びています。

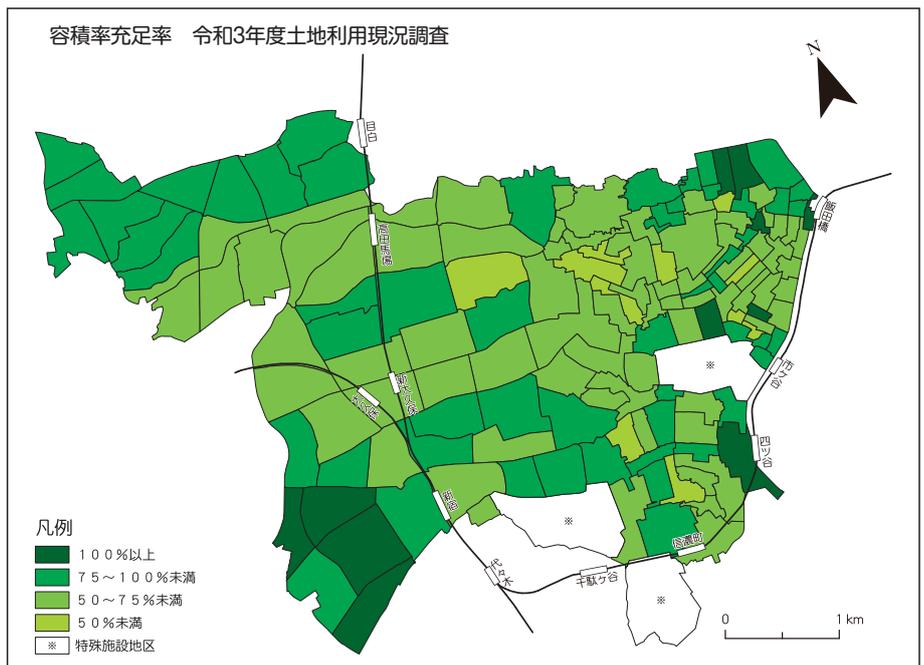
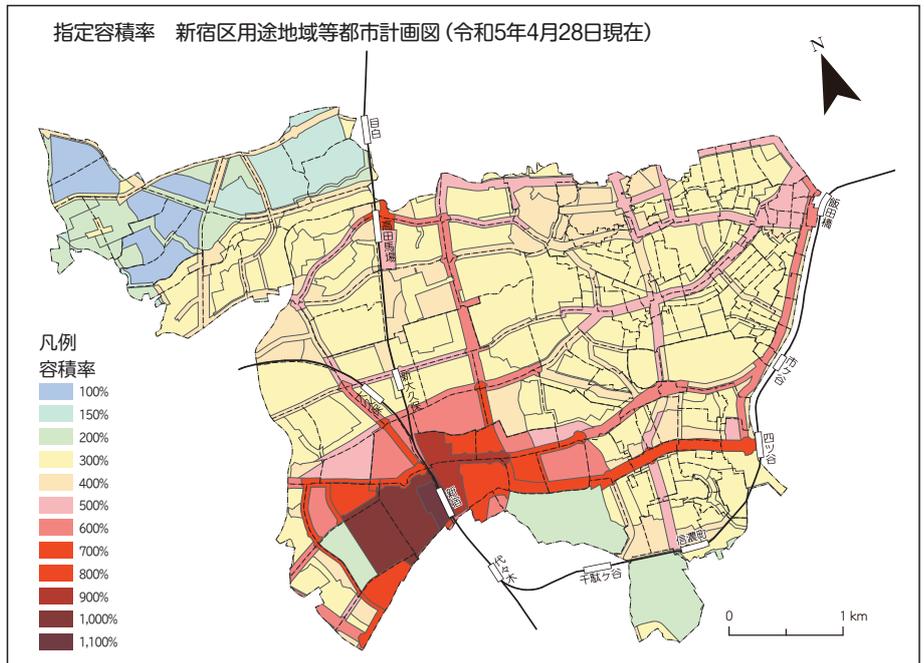
右下の図は容積率充足率を示しています。これは、指定容積率に対して実際にどれだけの容積率を使っているのかを示しています。

地域別に見ると、新宿駅周辺地域では新宿三丁目が約70%で、現状よりもさらに高度利用が可能だと言えます。一方、西新宿では100%を超えているエリアもありますが、これは西新宿の超高層ビル群が特定街区や高度利用地区の都市計画を活用し、指定容積率よりも高い容積率を個別に決定し、建てられているためです。

また、住居系の用途地域のエリアを見ると、落合地域は第一種低層住居専用地域で指定容積率が100%～150%と低い場所が多いため、容積率充足率は高くなっています。その一方で、若葉二丁目や須賀町、笹塚・榎地域では指定容積率が300%の場所が多いのですが、道路が狭いことや地形に高低差があることなどにより規模の大きな建物が建てづらく、容積率充足率は低くなっています。



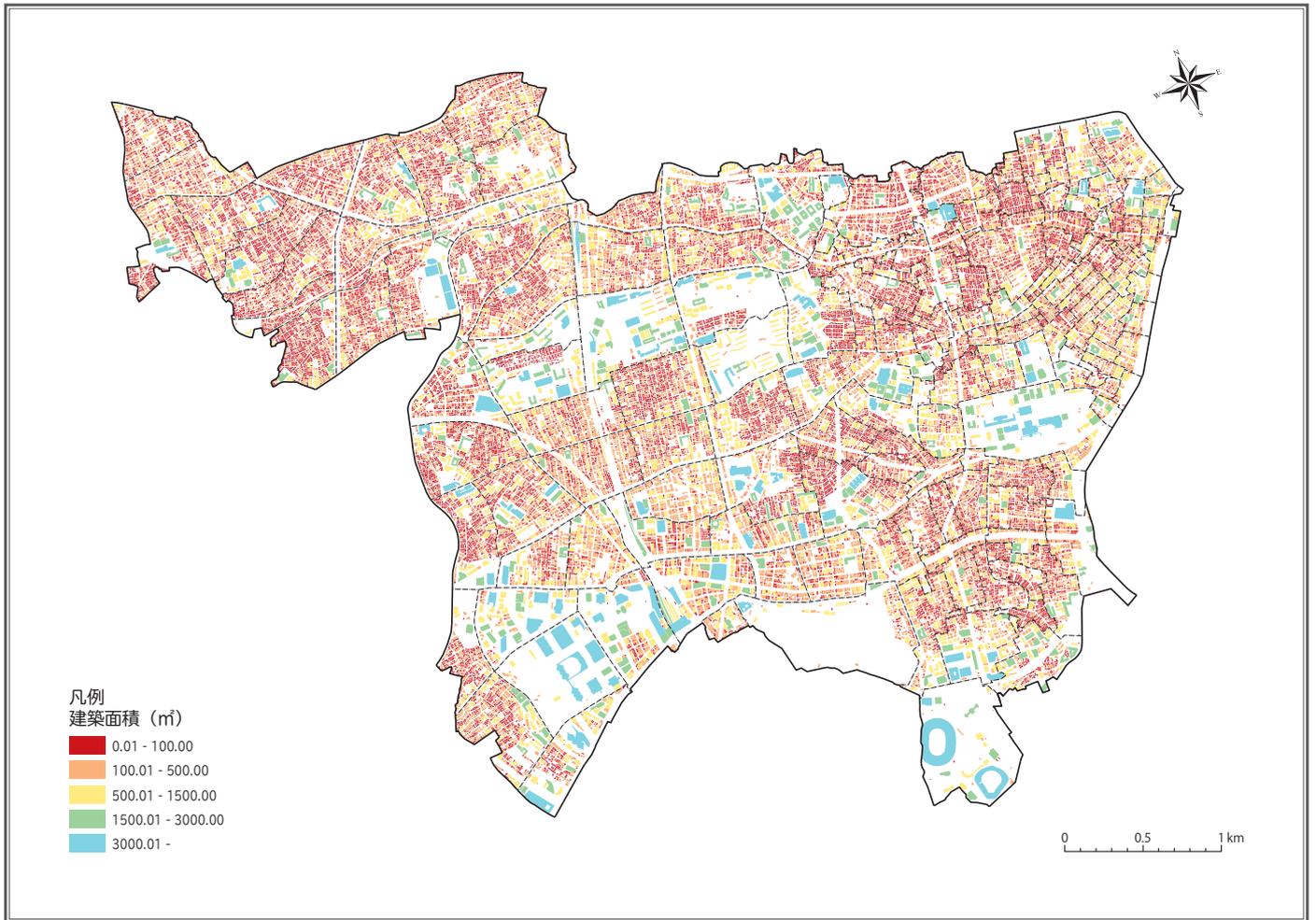
容積率充足率が100%を超える西新宿



■地域別の容積率充足率(令和3年度土地利用現況調査)

四谷地域	75.37%
笹塚・榎地域	70.00%
若松地域	68.48%
戸塚地域	65.43%
落合地域	74.56%
大久保・柏木地域	71.24%
新宿駅周辺地域	107.36%
新宿区合計	78.58%

# Ⅲ. 建築物の動向 ~ 建築面積、建物棟数密度、平均敷地面積 ~



建築面積色分け図（令和3年度土地利用現況調査）

## (iv) 建築面積

上図は建物を建築面積に応じて色分けした図です。

西新宿や戸山周辺には、建築面積の大きな建物が集積しています。一方で、落合地域や笹筒・榎地域は専用独立住宅が多いため、建築面積の小さな建物が多くなっています。

平成28年度と令和3年度を比較すると、全体的に微増しており、特に四谷地域ではそれぞれの面積が増えています。

■地域別 全土地面積・宅地面積・建築面積・平均敷地面積の推移(年度)(土地利用現況調査)

地域	全土地面積 (ha)		宅地面積 (ha)		建築面積 (ha)		平均敷地面積 (㎡)	
	H28	R3	H28	R3	H28	R3	H28	R3
四谷地域	305.0	305.2	169.3	181.1	95.1	101.5	257.0	279.4
笹筒・榎地域	364.0	364.0	271.0	270.2	148.2	147.3	246.2	247.2
若松地域	204.0	204.0	147.9	146.7	72.2	71.7	286.6	288.0
戸塚地域	162.0	162.0	118.4	118.0	67.2	66.9	226.4	226.5
落合地域	313.0	313.0	229.9	229.9	124.0	125.1	202.9	200.5
大久保・柏木地域	239.0	239.0	166.5	165.8	91.9	91.6	241.8	243.2
新宿駅周辺地域	235.0	235.0	139.1	139.6	85.0	85.1	355.8	369.1
新宿区合計	1,822.0	1,822.2	1,242.1	1,251.2	683.7	689.2	247.9	251.4



密集地域



密集していない地域

(v) 建物棟数密度

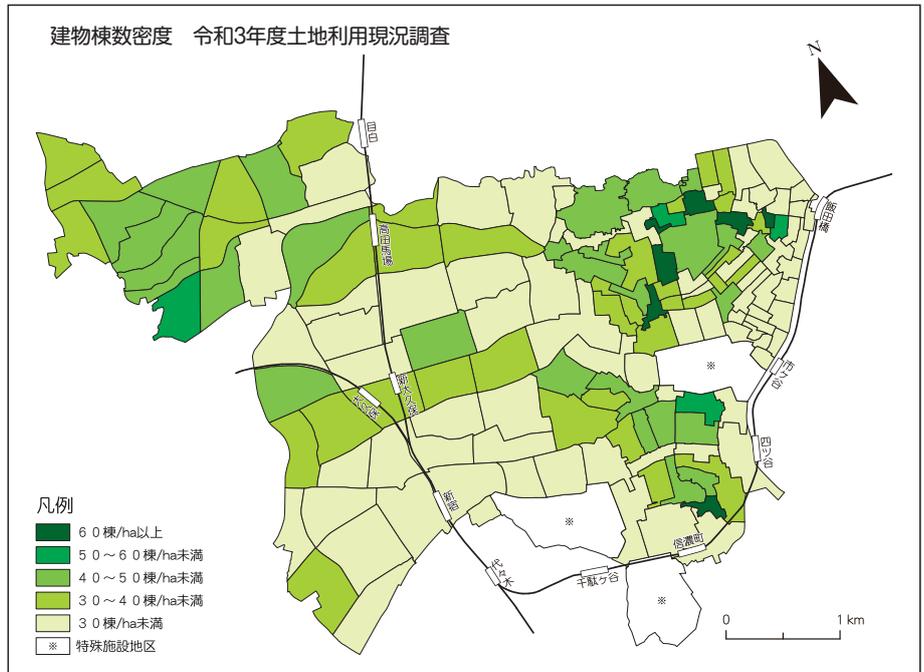
建物棟数密度は建物棟数を全土地面積で割ったもので、1ha 当たり何棟の建物が建っているかという、建物の密度を表しています。

令和3年度調査では27.3棟/haであり、近年の推移を見ると年々減少し続けています。

右図から分かるように、新宿駅周辺や戸山公園周辺などといった大規模な敷地が集積し、空地が多いエリアと、若葉三丁目や筆筒・榎地域といった建物が密集しているエリアなど、場所によって異なる状況を示しています。

■建物棟数密度の推移

	平成13年度	平成23年度	平成28年度	令和3年度	平成23年度と令和3年度増減
建物棟数	50,897	50,478	50,108	49,777	△701
全土地面積(ha)	1,823.0	1,823.0	1,822.0	1,822.2	△0.8
建物棟数密度(棟/ha)	27.9	27.7	27.5	27.3	△0.4



(vi) 平均敷地面積

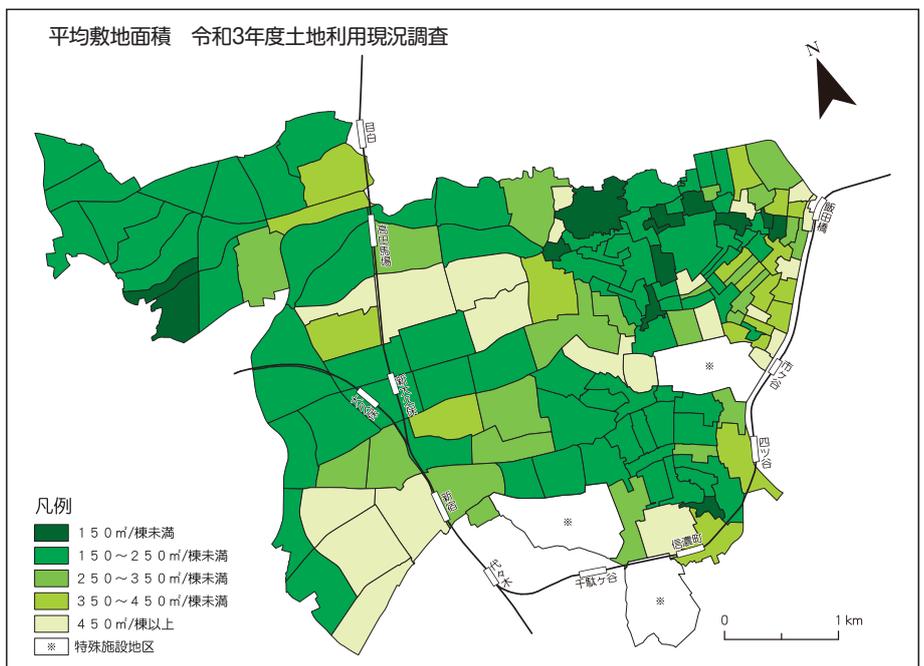
平均敷地面積とは、宅地面積を建物棟数で割ったもので、一棟あたりの敷地面積の大きさを表すものです。

令和3年度調査では251.4㎡であり、近年の推移を見ると継続的に増加傾向にあります。

右図から分かるように、西新宿や戸山公園周辺、外堀通りの沿道で平均敷地面積が大きくなっています。

■平均敷地面積の推移

	平成13年度	平成23年度	平成28年度	令和3年度	平成23年度と令和3年度増減
建物棟数	50,897	50,478	50,108	49,777	△701
宅地面積(ha)	1,232.0	1,246.7	1,242.1	1,251.2	4.5
平均敷地面積(㎡/棟)	242.1	247.0	247.9	251.4	4.4



共同化の進む西新宿五丁目

### Ⅲ. 建築物の動向 ~建物の階数、絶対高さ制限を定める高度地区変更、高度地区別平均階数~

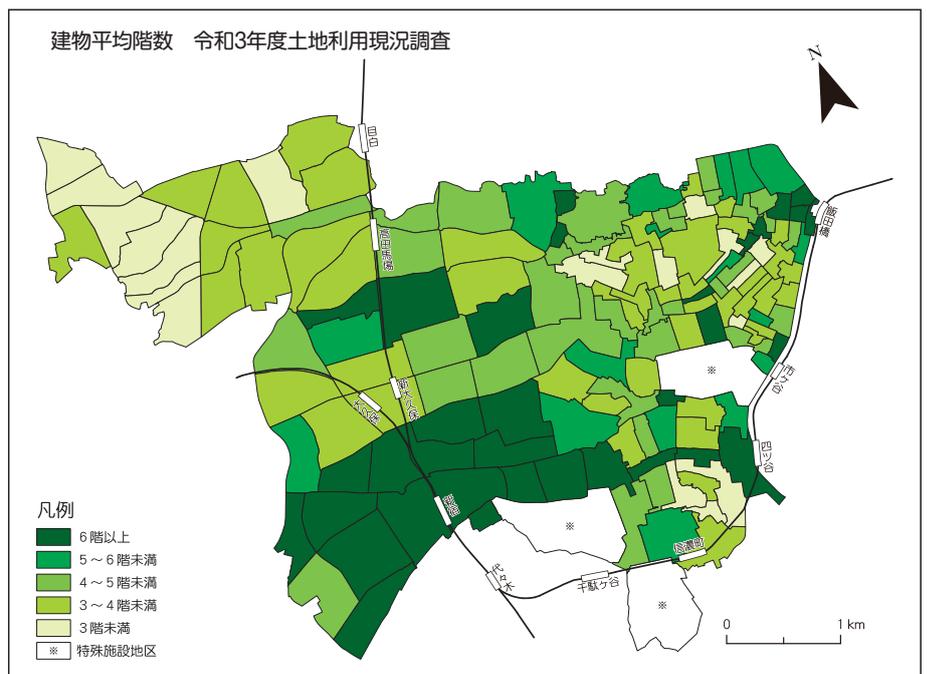


階数別建物現況図(令和3年度土地利用現況調査)

#### (vii) 建物の階数

土地利用現況調査では建物階数の調査をしています。令和3年度調査では建物平均階数は5.29であり、年々少しずつ増えています。区全体で、中高層化が進んでいると言えます。

地域別に見ると、新宿駅周辺は建物平均階数が高くなっており、中でも西新宿二丁目は29.00階と特に高くなっています。その他の地域を見ると、商業地域で指定容積率が高い広幅員道路の沿道でも、建物平均階数は高くなっています。



■建物平均階数の推移

単位：階

	平成13年度	平成23年度	平成28年度	令和3年度	平成23年度と 令和3年度増減
建物平均階数	4.30	4.89	5.05	5.29	0.40

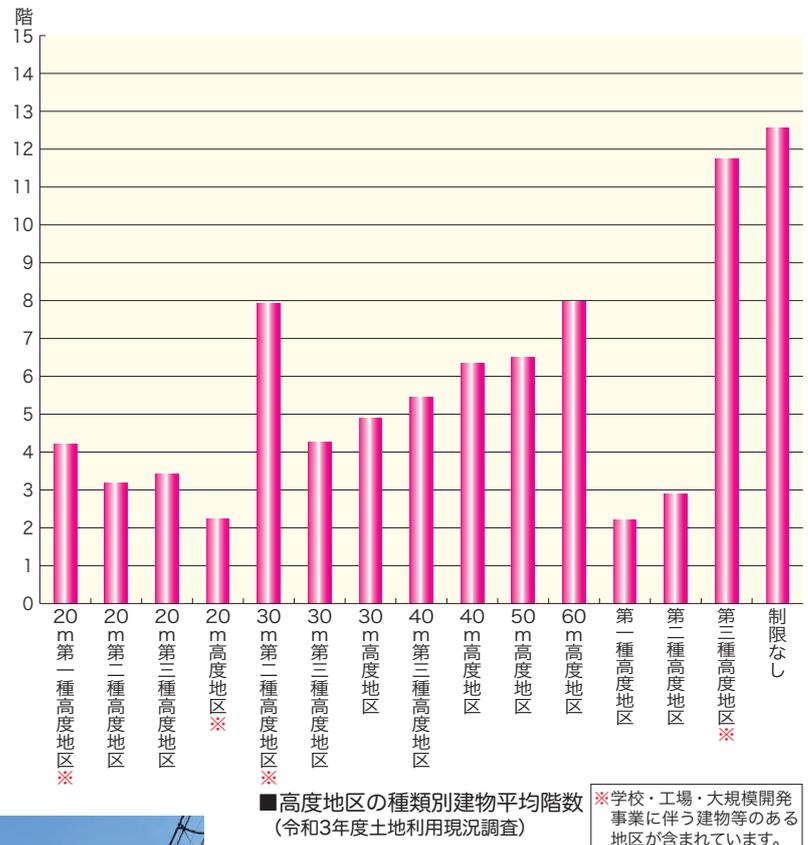
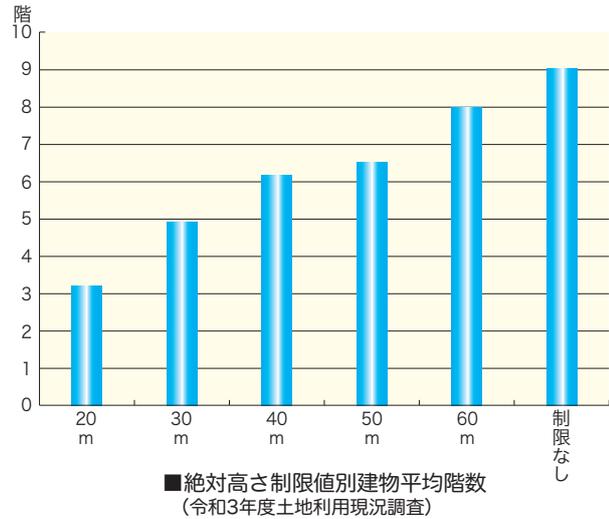
(viii) 絶対高さ制限値別建物平均階数

区では平成18年3月31日より、従来の斜線型の高さ制限に建物の絶対高さ制限を加え、施行しました。これにより区内の約8割の地域に20m～60mの絶対高さ制限を定めています。

背景としては、建築基準法の改正により建築物の高さについての緩和が進み、地域にそれまでになかったような高層建築物が増えることによる、近隣紛争が激しくなってきたことがあります。

そこで、土地の有効利用と居住環境の維持との調和を図る目的で“絶対高さ制限”を導入しました。この数値は既に指定されている用途地域や容積率に加え、道路の整備状況等も考慮し決定したものです。また、大規模な敷地については別途認定基準を設けて、適切に高さを誘導しています。

右上のグラフは絶対高さ制限値別に、建物平均階数を示したものです。絶対高さの制限値が高くなるにつれて、3階から9階まで緩やかに高くなっているのがわかります。



(ix) 高度地区の種類別建物平均階数

高度地区の種類別に建物の平均階数を示しました。おおむね高さの制限が緩くなるにしたがって平均階数が高くなる結果となっていますが、学校や工場、大規模な開発事業に伴う建物等を含む場合には異なる結果となっています。高度地区の指定のない地域は平均階数が12.58階と高い建物が建っていることがわかります。



西新宿の超高層ビル群

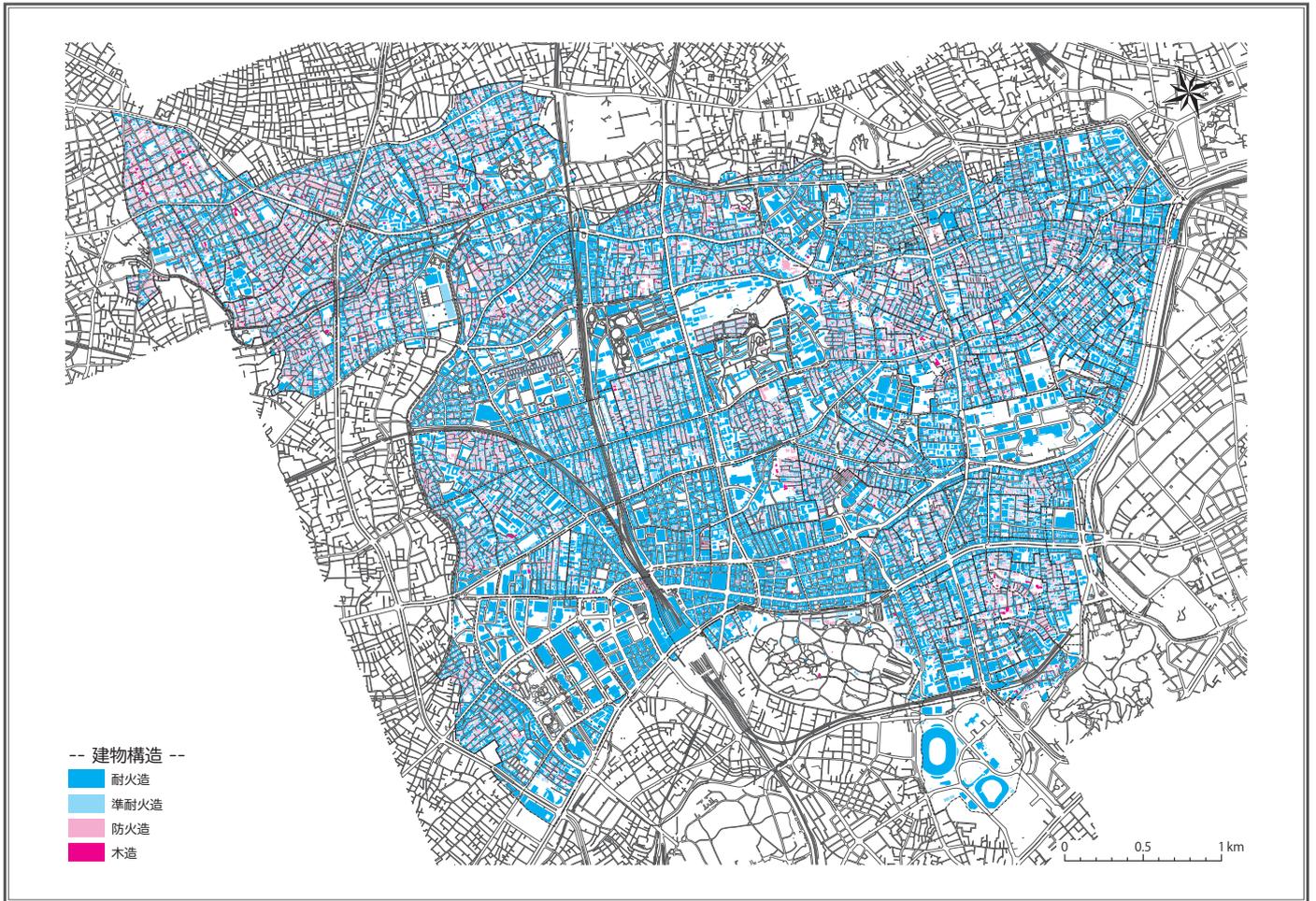


低層住宅地から高層ビルを望む



落合地域の低層住宅地

# IV. 構造別の建物現況～現況図、耐火率～



構造別建物現況図(令和3年度土地利用現況調査)

上図は、建物の構造に応じて耐火造・準耐火造・防火造・木造の4分類で色分けをしたものです。このうち、耐火造と準耐火造をまとめて不燃系建物、防火造と木造をまとめて木造系建物と呼んでいます。

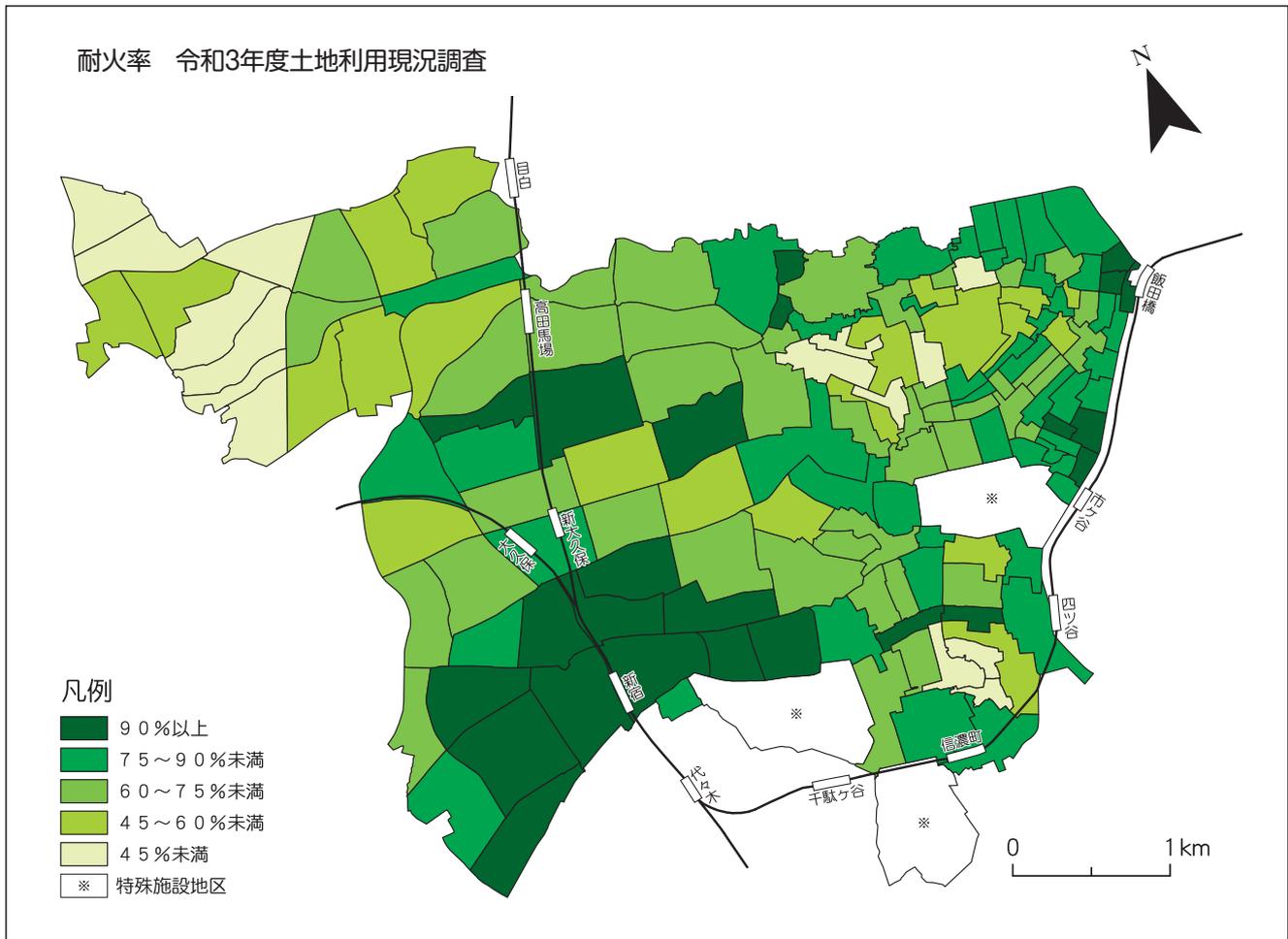
令和3年度調査を見ると、区全体で不燃系建物の占める割合は65.03%となっており、前回の平成28年度調査(未掲載)と比べると約3.34%増えています。

地域別に見ると、新宿駅周辺や幹線道路の沿道を中心に、耐火造の建物が多くなっています。一方で、落合地域や笹塚・榎地域などで幹線道路から奥に入った場所には、防火造や木造の木造系建物が多くあります。

■構造別建物棟数、構成比率 (令和3年度土地利用現況調査)

地域名	不燃系			木造系			合計
	耐火造	準耐火造	小計	防火造	木造	小計	
四谷地域	3,262棟 50.34%	1,295棟 19.98%	4,557棟 70.32%	1,851棟 28.56%	72棟 1.11%	1,923棟 29.68%	6,480棟 100.00%
笹塚・榎地域	4,973棟 45.51%	2,537棟 23.22%	7,510棟 68.72%	3,242棟 29.67%	176棟 1.61%	3,418棟 31.28%	10,928棟 100.00%
若松地域	1,887棟 37.05%	1,387棟 27.23%	3,274棟 64.28%	1,761棟 34.58%	58棟 1.14%	1,819棟 35.72%	5,093棟 100.00%
戸塚地域	2,066棟 39.65%	1,238棟 23.76%	3,304棟 63.40%	1,787棟 34.29%	120棟 2.30%	1,907棟 36.60%	5,211棟 100.00%
落合地域	3,161棟 27.57%	2,948棟 25.71%	6,109棟 53.27%	5,072棟 44.23%	286棟 2.49%	5,358棟 46.73%	11,467棟 100.00%
大久保・柏木地域	2,863棟 42.01%	1,728棟 25.36%	4,591棟 67.37%	2,160棟 31.69%	64棟 0.94%	2,224棟 32.63%	6,815棟 100.00%
新宿駅周辺地域	2,527棟 66.80%	497棟 13.14%	3,024棟 79.94%	729棟 19.27%	30棟 0.79%	759棟 20.06%	3,783棟 100.00%
新宿区合計	20,739棟 41.66%	11,630棟 23.36%	32,369棟 65.03%	16,602棟 33.35%	806棟 1.62%	17,408棟 34.97%	49,777棟 100.00%

※小計は小数点以下第三位を四捨五入し、小数点以下第二位までを表記しているため、上段：棟数  
合計と計算して求めた値が異なる場合があります。 下段：構成比率



### (i) 耐火率

耐火率は全建物の建築面積に対する耐火造建物の建築面積の割合を示しています。

令和3年度調査では70.6%となっており、近年の推移を見ると年々増えてきています。

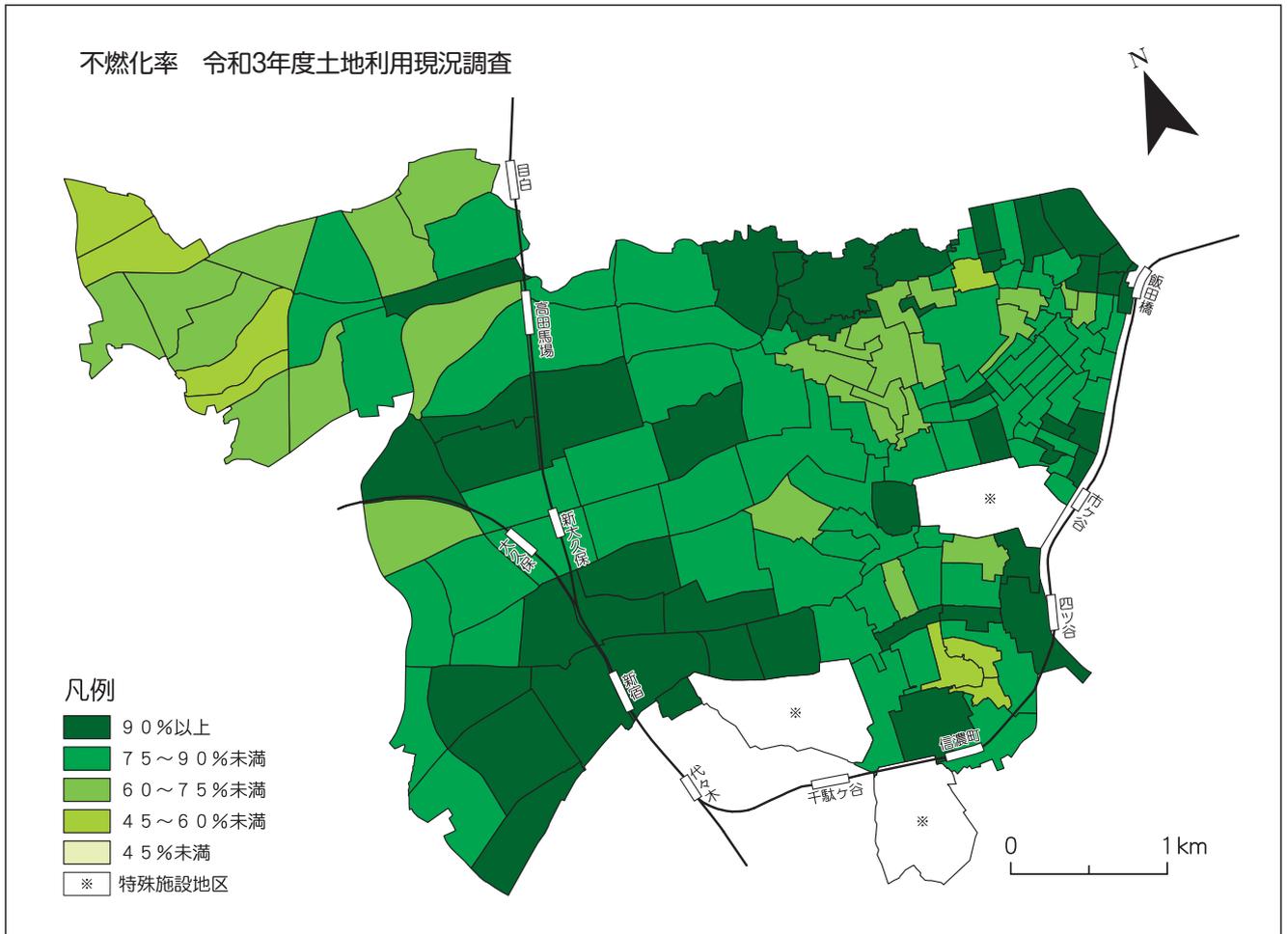
地域別に見ると、新宿駅周辺や飯田橋駅周辺で高くなっている他、大規模な学校や住宅団地が立地している区の中央部も高くなっています。一方で、落合地域や笹筒・榎地域、若葉周辺では低くなっています。

■耐火率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
耐火造建物建築面積	418.1	63.7	467.7	68.1	474.5	69.4	486.7	70.6	19.0	2.5
準耐火造建物建築面積	36.8	5.6	60.3	8.8	71.3	10.4	78.9	11.5	18.6	2.7
木造系建物 <sup>※</sup> 建築面積	201.5	30.7	158.4	23.1	137.9	20.2	123.6	17.9	△34.8	△5.2
全建物建築面積	656.4	100.0	686.4	100.0	683.7	100.0	689.2	100.0	2.8	—

※木造系建物とは、防火造建物と木造建物の合計です。

# IV. 構造別の建物現況～不燃化率、不燃領域率～



## (ii) 不燃化率

不燃化率とは、全建物の建築面積に対する、不燃系建物の建築面積の割合を示しています。

令和3年度調査では82.1%で、近年の推移を見ると年々増加しています。

不燃化率は区全体では高くなっていますが、地域別に見ると、木造専用独立住宅の多い落合地域や若葉周辺、赤城下町では低くなっています。

■不燃化率の推移

	平成13年度		平成23年度		平成28年度		令和3年度		平成23年度と令和3年度増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
耐火造建物建築面積	418.1	63.7	467.7	68.1	474.5	69.4	486.7	70.6	19.0	2.5
準耐火造建物建築面積	36.8	5.6	60.3	8.8	71.3	10.4	78.9	11.5	18.6	2.7
不燃系建物建築面積※	455.0	69.3	528.0	76.9	545.8	79.8	565.6	82.1	37.7	5.2
木造系建物建築面積※	201.5	30.7	158.4	23.1	137.9	20.2	123.6	17.9	△34.8	△5.2
全建物建築面積	656.4	100.0	686.4	100.0	683.7	100.0	689.2	100.0	2.8	—

※不燃系建物とは、耐火造建物と準耐火造建物の合計です。

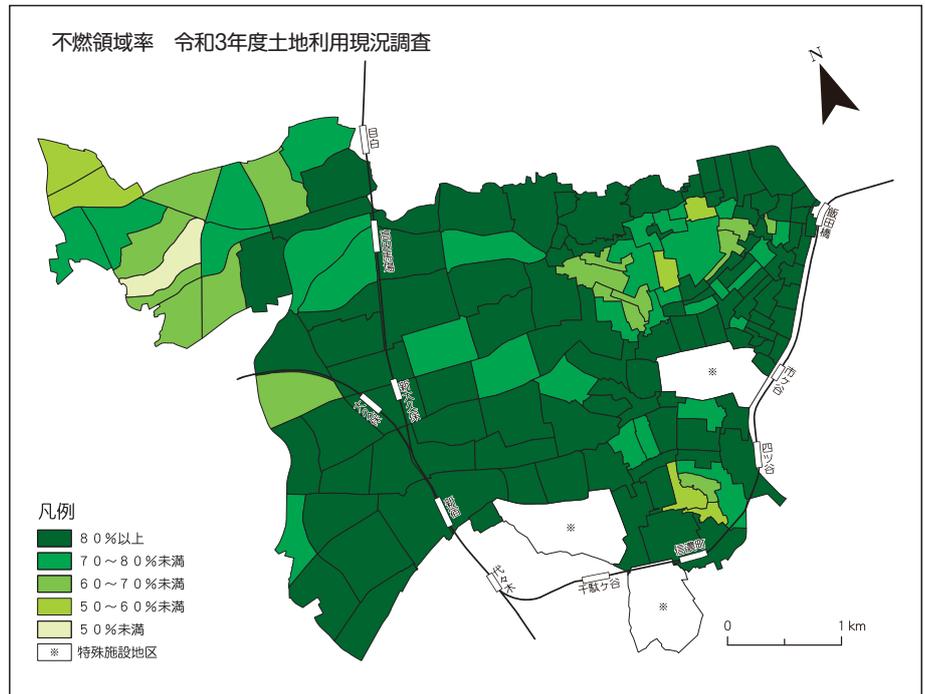
※木造系建物とは、防火造建物と木造建物の合計です。

※面積(ha)は小数点以下第三位を四捨五入し、小数点以下第二位までを表記しているため、合計と計算して求めた値が異なる場合があります。

### (iii) 不燃領域率

不燃領域率とは、市街地の「燃えにくさ」を表す指標です。建物の不燃化率や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の消失率は、ほぼゼロになります。

令和3年度調査では、区全体は84.34%で高くなっています。地域別に見ると、落合地域や笹岡・榎地域の中心部、若葉周辺に低い場所があります。



#### 不燃領域率の定義

不燃領域率 = 空地率※1 + (1 - 空地率※1 / 100) × 不燃化率※2 (%)

●空地率 =  $\{(S+R)/T\} \times 100$  (%)

S: 短辺又は直径10m以上で、かつ、100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積

R: 幅員6m以上の道路面積

T: 対象市街地面積

※1 前述(P37)の空地比率とは、定義が異なります。

●不燃化率 =  $(\text{耐火造建物等の建築面積} + \text{準耐火造建物等の建築面積} \times 0.8) / (\text{全建物建築面積}) \times 100$  (%)

※2 前述(p50)の不燃化率とは定義が異なります。



幹線道路沿いの耐火建築物

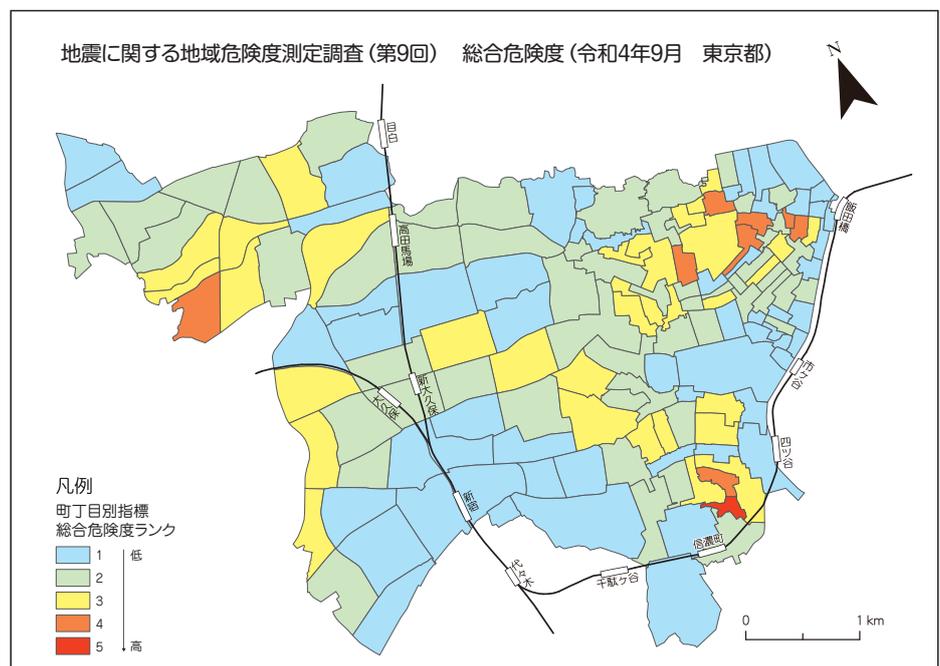
### 地域危険度測定調査

地域危険度測定調査とは、東京都がおおむね5年毎に実施しているもので、以下の危険性について町丁目ごとに測定し、5段階の相対評価をしたものです。

- ・建物倒壊危険度
- ・火災危険度
- ・総合危険度

右図は、令和4年に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)」の結果のうち、総合危険度の図です。

地域別に見ると、若葉三丁目がランク5で高くなっており、上落合三丁目や赤城下町、南榎町などがランク4と比較的高くなっています。



# V. 道路の現況

## (i) 道路率（公道）

道路率（公道）とは、区全体の面積に占める全ての公道の面積の割合を示しています。

令和3年度調査では区全体の道路率は18.1%であり、近年の推移を見ると徐々に増加してきています。

地域別に見ると、最も道路率の高いのは新宿駅周辺地域で約28.8%です。一方、最も道路率の低いのは若松地域で約14.5%です。

## (ii) 都市計画道路の整備状況

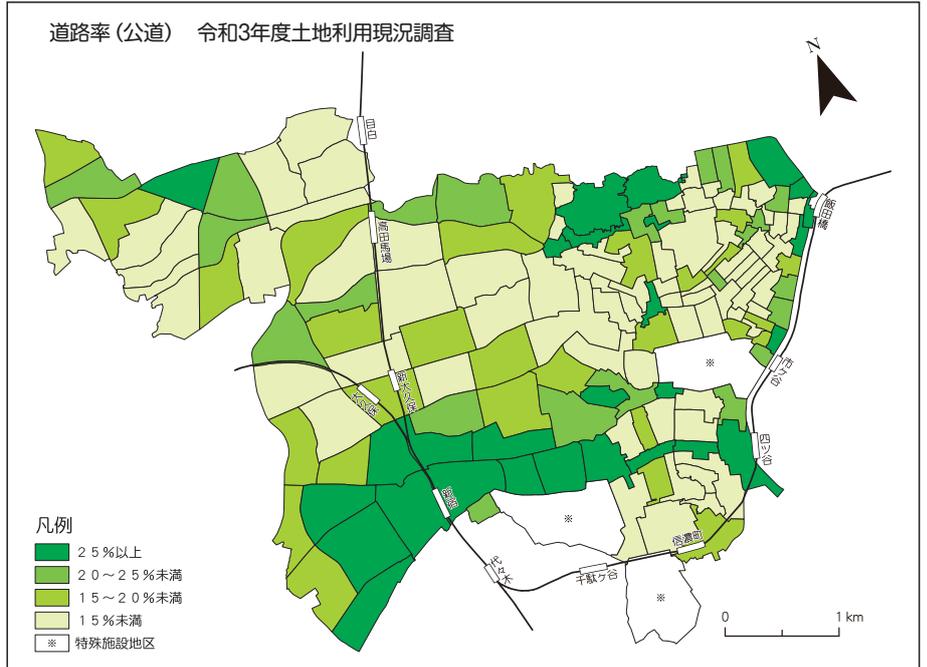
主要な都市計画道路は環状と放射状の街路とそれらをつなぐ補助街路の3種類によって構成されています。これらの都市計画道路は昭和21年に都市計画決定されています。23区内では、これらの都市計画道路が皇居から蜘蛛の巣状に広がった道路網が構成されており、広域の幹線道路を形成しています。新宿区内の主なものは、南北を環状2号線から6号線までが、東西を放射5号線から7号線までが主要な交通軸となっており、これらに補助街路を加えた道路網で構成されています。

環状街路では整備がまだ完了していないところが見受けられます。環状2号線（外堀通り）は事業未定の部分が多く、現在でも広幅員の道路ですが、さらに広い道路が計画されています。その他の環状街路では、渋滞の発生や歩道が不便になっている部分もあり、事業中の路線では整備が待たれます。

一方、環状5の1号線の地下には、地下鉄東京メトロ副都心線が平成20年6月に開業しており、環状6号線の地下では、首都高速中央環状新宿線が平成19年12月に開通しました。これらは地上から地下にわたって、強力な交通幹線として整備されています。

■道路率（公道）の推移（資料：土地利用現況調査）

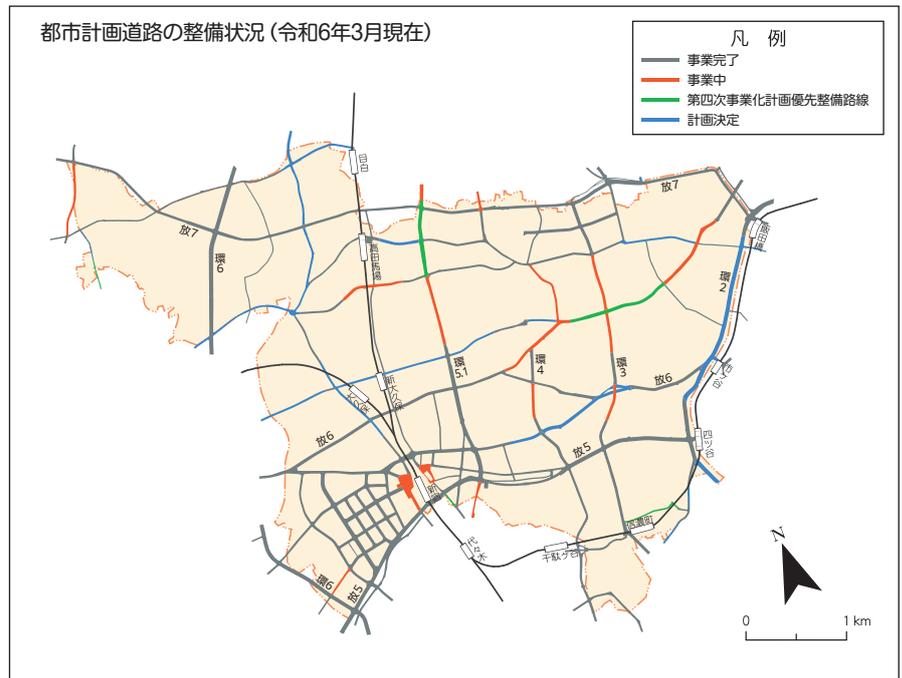
		平成13年度	平成18年度	平成23年度	平成28年度	令和3年度	平成23年度と令和3年度増減
区全体の面積(ha)		1,823.0	1,823.0	1,823.0	1,822.0	1,822.0	△1.0
全ての公道	面積(ha)	314.8	320.4	322.6	325.6	329.1	6.5
	道路率(%)	17.3	17.6	17.7	17.9	18.1	0.4
4m未満公道	面積(ha)	32.9	29.5	29.1	30.0	29.8	0.7
	道路率(%)	1.8	1.6	1.6	1.6	1.6	0.0
4m以上公道	面積(ha)	281.9	290.9	293.5	295.6	299.3	5.8
	道路率(%)	15.5	16.0	16.1	16.2	16.4	0.3

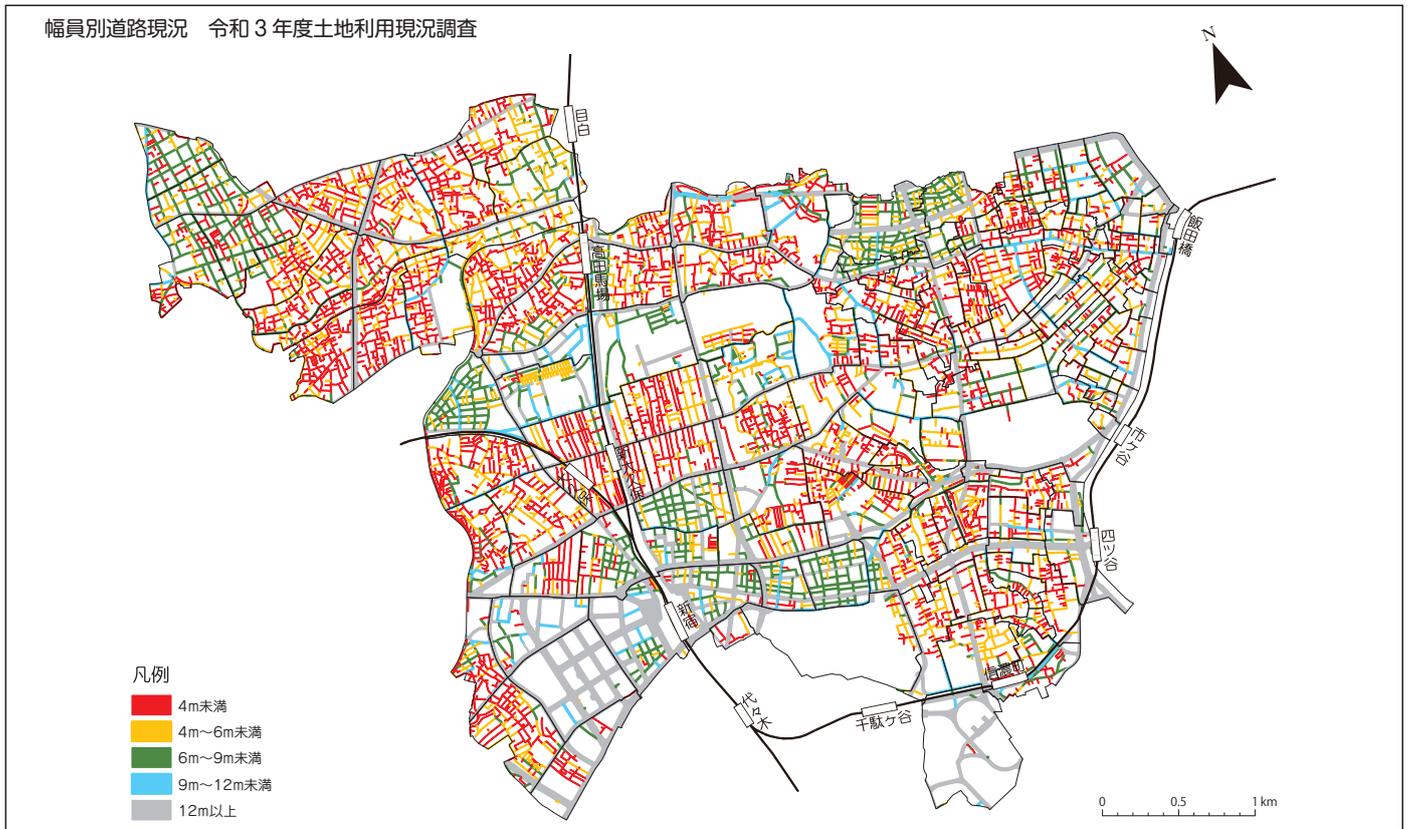


■新宿区内の都市計画道路の完成率の推移（資料：東京都・国土交通省）

	平成17年	平成22年	平成28年	令和4年	平成17年と令和4年増減
完成率(%)	58.0	61.7	66.3	66.0	8.0

※令和4年の完成率が平成28年よりも低いのは、新宿駅周辺の再整備や市街地再開発事業に伴い、完成済だった都市計画道路が都市計画変更により未完成に集計されることになったためです。





放射街路では新宿区の北端と南端を走る放射5号線と放射7号線は整備が完了しており、主要幹線道路として機能しています。また、放射6号線も事業が大部分で完了しています。

### (iii) 幅員別道路現況

上図は、道路を幅員別に色分けをしたものです。12m以上の道路は主に都市計画道路であり、広域的な交通動線になっています。西新宿では、25m～40mの広幅員道路が基盤目状に整備されています。そして、都市計画道路で囲まれた街区の中には、日常的な動線となる6m未満の道路が多くあります。一方で、6m～9mの道路は、過去に土地区画整理事業が行われた地域を中心に整備されているといった特徴があります。4m未満の道路は区全域に渡っており、今後拡幅整備を進めていくことが必要です。



幅員4m未満の道路



幅員4m～6mの道路



幅員6m～9mの道路



幅員9m～12mの道路



幅員12m以上の道路

# VI. 公園・みどりの現況

## (i) 公園

公園とは、国民公園等、都立公園等、区立公園等、区立児童遊園、ポケットパーク、区立遊び場を指しています。土地利用現況調査でも土地利用の用途として公園・運動場等を集計していますが、ここでは公園の管理面積をもとに集計を行っています。平成14年から約20年間で、箇所数、面積ともに増えています。

公園面積率は、全土地面積に占める全公園面積の割合を示しており、一人当たり公園面積とは、全公園面積を区の人口で割ったものをいいます。

令和6年の区全体の公園面積率は6.61%で、平成29年から0.14ポイント増加しましたが、一人当たりの公園面積は、令和6年は3.45㎡/人となり、減少しました。これは、人口増の影響です。

土地利用現況図（公園等）は、令和3年度調査の結果から、公園・運動場等、水面・河川・水路、森林の土地利用について表示したものです。この図からは、大規模な公園のほかに、区内には複数の小規模な公園が点在していることが分かります。



区立公園：みなみもと町公園（南元町）

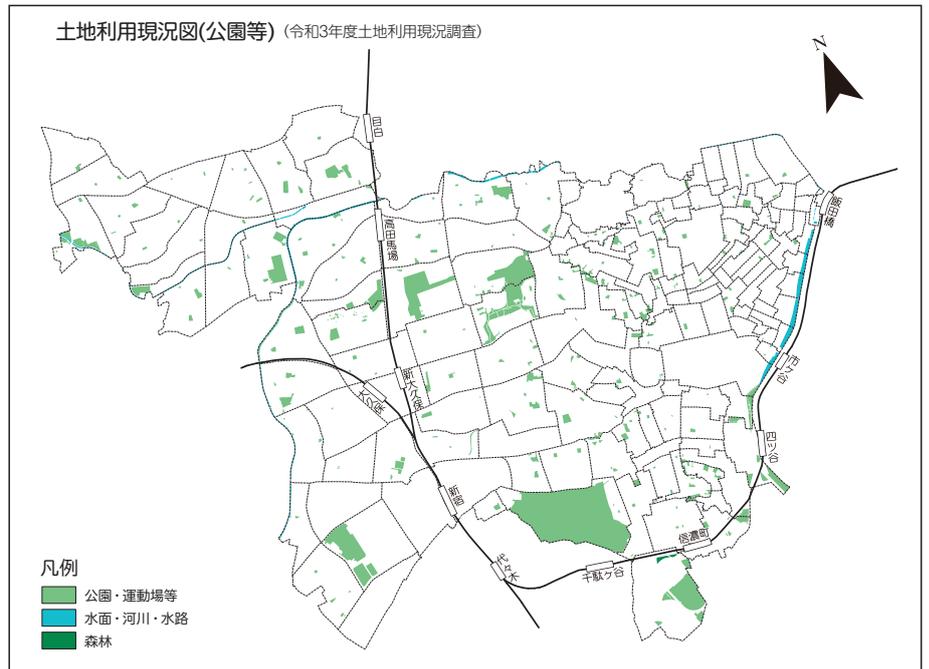


国民公園：新宿御苑（内藤町）

■公園箇所数・面積・公園面積率・一人当たり公園面積の推移

（資料：区みどり土木部）  
令和6年3月31日現在

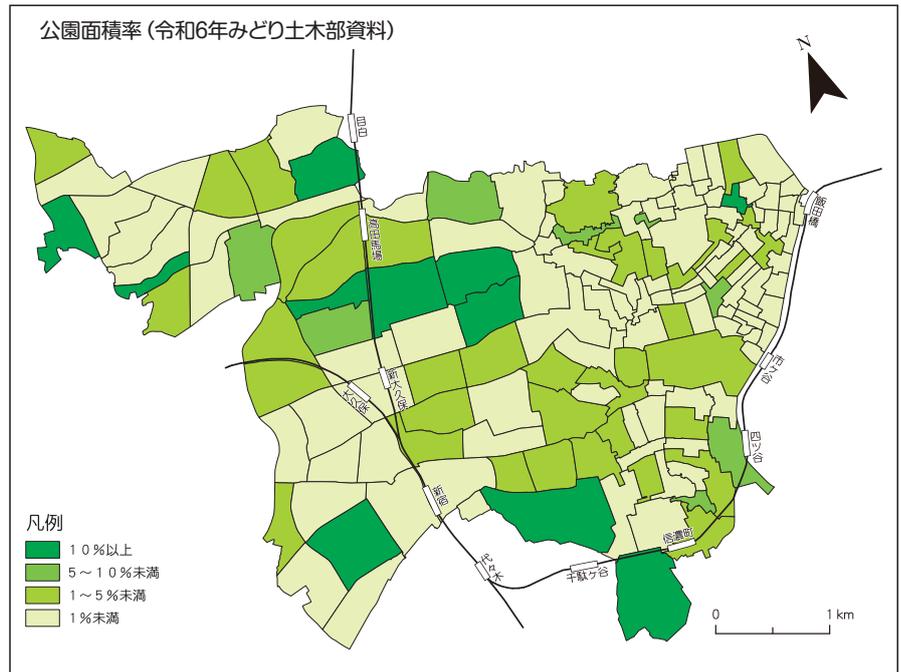
		箇所数	面積(㎡)	公園面積率(%)	一人当たり公園面積(㎡/人)
国民公園等	令和6年	2	593,011.20	3.25	1.70
	平成29年	2	593,011.20	3.25	1.99
	平成24年	2	593,011.20	3.25	2.08
	平成19年	2	587,108.04	3.22	2.12
	平成14年	2	587,108.04	3.22	2.21
都立公園等	令和6年	4	227,195.06	1.25	0.65
	平成29年	4	205,960.98	1.13	0.69
	平成24年	4	244,116.78	1.34	0.86
	平成19年	4	232,122.89	1.27	0.84
	平成14年	4	232,122.89	1.27	0.87
区立公園等	令和6年	105	353,647.44	1.94	1.01
	平成29年	100	348,074.05	1.91	1.17
	平成24年	99	338,610.14	1.86	1.19
	平成19年	94	331,299.72	1.81	1.20
	平成14年	87	310,377.10	1.70	1.17
区立児童遊園	令和6年	55	23,814.77	0.13	0.07
	平成29年	58	24,928.97	0.14	0.08
	平成24年	59	25,823.28	0.14	0.09
	平成19年	60	27,999.97	0.15	0.10
	平成14年	64	30,120.58	0.17	0.11
ポケットパーク	令和6年	19	3,872.64	0.02	0.01
	平成29年	19	3,872.64	0.02	0.01
	平成24年	19	3,872.64	0.02	0.01
	平成19年	17	3,251.47	0.02	0.01
	平成14年	16	2,133.73	0.01	0.01
区立遊び場	令和6年	5	2,881.13	0.02	0.01
	平成29年	7	3,243.72	0.02	0.01
	平成24年	10	5,168.00	0.03	0.02
	平成19年	10	5,168.00	0.03	0.02
	平成14年	10	3,221.48	0.01	0.01
合計	令和6年	190	1,204,422.24	6.61	3.45
	平成29年	190	1,179,091.56	6.47	3.97
	平成24年	193	1,210,602.04	6.64	4.25
	平成19年	187	1,186,950.09	6.51	4.28
	平成14年	183	1,165,083.82	6.39	4.38



## (ii) 公園面積率

公園面積率とは、各町丁目の面積に対する、その町丁目に含まれる公園の面積の割合です。

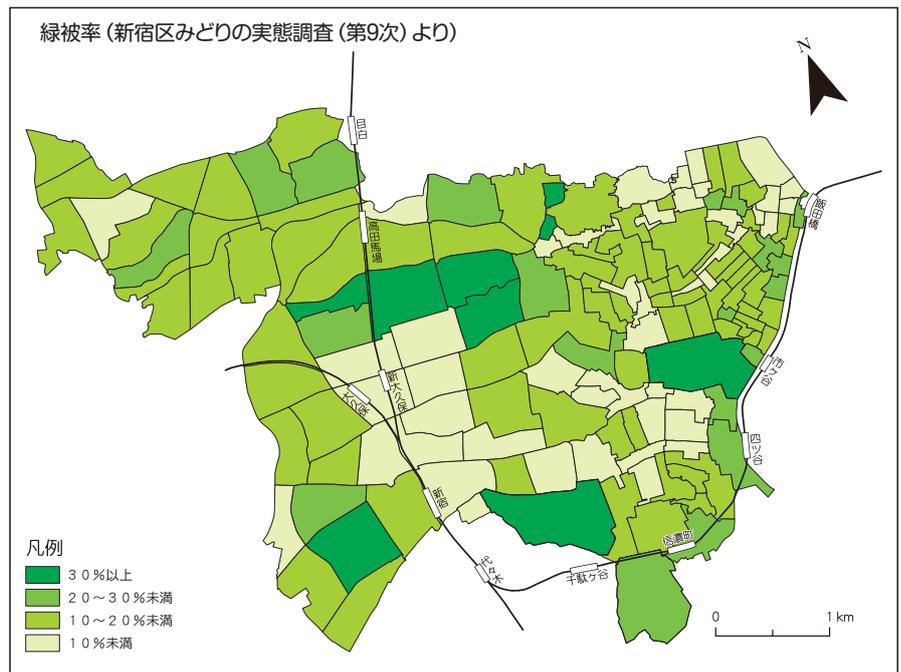
区内には、都立戸山公園（約18ha）や新宿御苑（区内約38ha）などの大規模な公園があるほか、西新宿エリアの新宿中央公園（約8.8ha）、落合エリアのおとめ山公園（約2.8ha）、百人町エリアの西戸山公園（約2.0ha）などの比較的規模の大きい区立公園があり、これらの地域では公園面積率は10%以上となっています。



## (iii) 緑被率

緑被率とは、全土地面積に対する樹木・樹林・草地・屋上緑地の割合です。

令和2年度の新宿区みどりの実態調査（第9次）によると、17.98%でした。前回から増加した要因としては、開発事業等の完了によって、新たな緑地が整備されたことが挙げられます。



■緑被の推移

（資料：新宿区みどりの実態調査（第9次）  
令和3年2月）

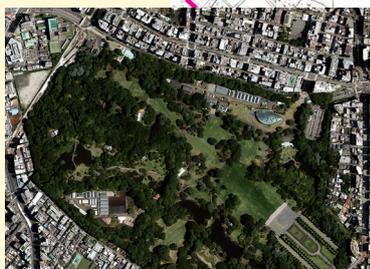
	平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度	平成22年度と 令和2年度増減
緑被地 (ha)	318.82	326.13	319.14	328.16	2.03
樹木・樹林 (ha)	292.91	275.61	275.31	277.67	2.06
草地 (ha)	21.98	41.61	34.77	38.28	△3.33
屋上緑化 (ha)	3.93	8.90	9.06	12.21	3.31
水面 (ha)	8.97	8.25	7.89	8.17	△0.08
壁面緑化 (ha)	1.27	1.95	2.91	2.58	0.63
緑被率 (%)	17.47	17.87	17.48	17.98	0.11
みどり率 (%) ※	19.84	20.36	19.94	20.43	0.07

※「みどり率」とは、「緑被率」に「公園・緑地内で樹林等のみどりで覆われていない面積の割合」と「河川等の水面が占める割合」を加えたもの。



尾張徳川家戸山下屋敷跡：明治期に陸軍戸山学校となり、現在は公共施設や住宅用地として活用されている

実測東京全図(部分)明治12(1879)年



内藤家下屋敷跡：新宿御苑として都心に潤いのある空間を形成している



尾張徳川家市谷上屋敷跡：明治期に陸軍士官学校となり、現在は防衛省をはじめ官庁施設が建ち並ぶ

新宿区の土地利用の特徴のひとつに、大きな病院や学校、官庁施設などが立地するまとまりのある敷地があります。これらの敷地は、江戸時代に大名屋敷のあったところを明治維新後、新政府が官地として買い上げ、軍事施設や教育施設、研究施設などを建設したため、現在のような土地利用がされているものです。

江戸時代の大名屋敷には、藩主の江戸在府のときの正式な居所としての上屋敷、隠居した藩主や世嗣が住む中屋敷、別荘的な下屋敷があり、区内には、高遠藩主内藤家の下屋敷四谷荘、小浜藩主酒井家下屋敷、尾張徳川家の市谷上屋敷、戸山下屋敷などがありました。内藤家の四谷荘は、明治5年に大蔵省により買い上げられ、産業振興のための動植物の試験を行う施設として内藤新宿試験場が建設されました。その後、明治12年に宮内省に引き継がれ新宿植物

御苑としたのが、現在の新宿御苑です。

また、尾張徳川家の戸山下屋敷跡は、明治6年に陸軍省に買い上げられ、翌年には陸軍戸山学校が設置されています。その後陸軍の練兵場として農地が買い足されました。現在は、病院や官庁施設、大学や高校、公園、都営住宅等の敷地として利用されています。さらに、尾張徳川家の市谷上屋敷跡は明治8年に陸軍士官学校が開校され、現在は防衛省等の官庁施設の敷地として利用されています。

小浜藩主酒井家下屋敷があったのは現在の矢来町一帯で、屋敷周囲に竹矢来がめぐらされていたことが町名の由来となっています。平成16年に福井県小浜市から「小浜藩下屋敷説明碑」と「杉田玄白生誕地顕彰碑」が寄贈され、区立矢来公園に設置されています。「解体新書」の著者である杉田玄白は、この小浜藩下屋敷で生まれました。