第4章 地域別の土地利用

第４章では、新宿区内を７つの地域に分け、それぞれの地域について土地利用の現況を分析しています。

地域の位置と成り立ちなど、記述の一部については、新宿区都市マスタープランの地域別まちづくり方針から抜粋しております。

Ⅰ．四谷地域 …… 58

Ⅱ．箪笥・榎地域 …… 60

Ⅲ．若松地域 …… 62

Ⅳ．戸塚地域 …… 64

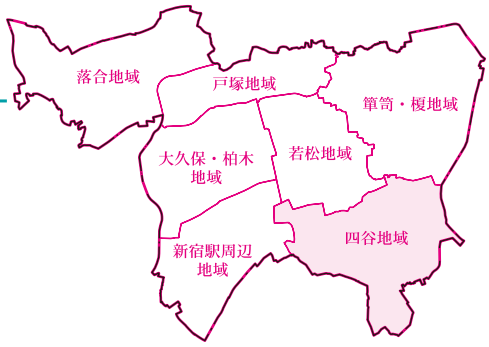
Ⅴ．落合地域 …… 66

Ⅵ．大久保・柏木地域 …… 68

Ⅶ．新宿駅周辺地域 …… 70

column「産業の発達と土地利用」…… 72

Ⅰ．四谷地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区の南東に位置し、千代田区、港区、渋谷区に隣接する地域です。

地形は淀橋台地にありほぼ平坦ですが、新宿通り沿道や若葉などに部分的な窪地があり、そこでは坂や崖が形成されています。

本地域は、江戸時代当初に開け、武家屋敷が数多く置かれ、また、寺社が江戸の中心部より移転し、門前町屋が形成されました。さらに、江戸城外堀や甲州街道の整備、内藤新宿が江戸の四宿のひとつとして栄えたことで、街道を中心に早い時期より市街化が進みました。若葉や須賀町、荒木町等では昔の面影を偲ぶ坂道やまちなみを残し、歴史や文化が感じられます。

明治以降は四ツ谷駅の開設や交通網の発達とともに、新宿通り沿道に商店が軒を連ね、商業地として栄えました。

その後、戦災で被害を受けましたが、閑静な住宅地の形成とともに、四ツ谷駅、新宿三丁目一帯や、幹線道路沿道を中心に業務商業機能が集積し発展してきました。

一方、新宿御苑や明治神宮外苑といった大規模公園が立地しており、国民的なスポーツ施設である新国立競技場及び周辺は現在建設工事中です。

■地域の指標

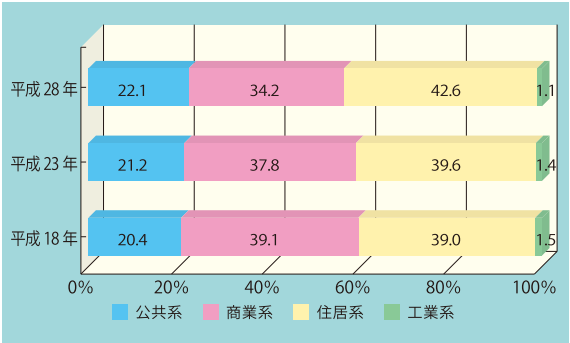
	四谷地域(割合･比率)	新宿区
面積	305ha (16.7%)	1,822ha
人口	37,234人 (11.0%)	338,488人
住民基本台帳	34,907人 (11.7%)	297,253人
外国人登録	2,327人 (5.6%)	41,235人
世帯数	23,873世帯 (11.2%)	213,800世帯
世帯密度	78.3世帯/ha (66.7%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	14,746世帯 (12.1%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	64.5% (103.4%)	62.4%
昼間人口 ※	105,278人 (14.0%)	750,120人
建物棟数	6,586棟 (13.1%)	50,108棟
耐火率	75.70% (109.1%)	69.40%
不燃化率	83.97% (105.2%)	79.83%
平均階数	4.80階 (95.1%)	5.05階
容積率	269.72% (97.1%)	277.75%
建ぺい率	56.20% (102.1%)	55.05%
棟数密度	21.59棟/ha (78.5%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	257.04m² (103.7%)	247.88m²
老朽建物比率	38.94% (94.4%)	41.23%
道路率	17.97% (100.6%)	17.87%
空地率	44.50% (139.8%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名

四谷一丁目	四谷二丁目	四谷三丁目	四谷四丁目
四谷本塩町	三栄町	四谷坂町	若葉一丁目
若葉二丁目	若葉三丁目	須賀町	左門町
信濃町	南元町	荒木町	舟町
愛住町	大京町	霞ヶ丘町	内藤町
片町	新宿一丁目	新宿二丁目	新宿五丁目

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

四谷地域の土地利用上の特徴は、住居系用地が、商業系用地より、年々大きくなっています。平成23 年には住宅系用地が増え、商業系用地を 1.8%上回り、平成28 年には8.4%上回りました。四谷地域は商業系の用途や大規模な空地のイメージが強いですが、実際、まちを歩くと、商業・業務系のビルが立ち並ぶ幹線道路の奥に住宅と商店が混在した商店街も形成されていて、魅力的な地域でもあります。

防災上の指標になる耐火率・不燃化率ともに区平均を上回っていますが、地域内を細かくみると、幹線道路沿道や新宿一丁目・二丁目の業務・商業建物が集中している場所と、また若葉地区などの奥に入ったところでは木造住宅が密集している場所もあるなど、地域内での差が大きくなっています。

なお、新宿御苑などの大規模な公園や広幅員の道路も整備されており、区内で一番空地率の高い地域になっています。

四谷地域現況図

２つの顔を持つ地域です

外苑西通りを挟んで西側は大規模小売店舗やオフィス等の業務・商業機能と都心居住を中心とした新宿エリア、東側は幹線道路の後背地を中心に閑静な住宅地の四谷エリアを形成しています。

駅周辺のまちづくりが期待される地域です

四ツ谷駅はＪＲ線、地下鉄丸ノ内線、南北線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺には業務商業施設が数多く立地していますが、更なる駅周辺の賑わいのまちづくりを進めるため、再開発事業や地区計画が決定しています。

自然資源に恵まれています

みどりの核の役割を担う新宿御苑や明治神宮外苑等の大規模公園が立地し、自然資源に恵まれた地域です。また、明治神宮外苑にはスポーツ施設が立地し、イベント時には多くの来訪者があります。

風情あるまちなみと歴史的・文化的資源の点在するまちです

荒木町周辺は、路地が入り組み、昔ながらの風情あるまちなみを残す、魅力的な商業地となっています。また、四谷見附橋をはじめ、寺社や坂道など、歴史的・文化的資源が多く点在する地域です。

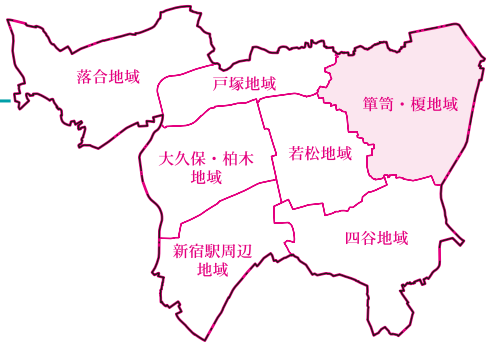
防災面での課題のある地域があります

若葉周辺や坂町等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地域があります。また、幹線道路の後背地には、防災性に課題のある地域があります。

凡例

	公共施設	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

Ⅱ. 箪笥・榎地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区の北東に位置し、北側を神田川、東側を外濠で囲まれている地域です。豊島台地と淀橋台地で構成されており、台地より神田川と外濠に向かって下っているため、坂の多い地域となっています。

江戸時代は武家地や町屋をはじめ、江戸中心部より移転した寺社と門前町屋が混在し、神田川周辺には農村がありました。

明治以降は市街化が進み、高台の住宅地や神楽坂を中心とする商業地とともに、工業地として栄え、市谷加賀町、新小川町、東五軒町、西五軒町周辺は新宿の地場産業である印刷・製本関連事業者が多く立地しています。また、早稲田大学等の文教施設も立地し、それらの地域では学生相手の商店が軒を連ねていました。

現在、拡幅事業が進められる環状第３号線、第４号線沿いではまちなみに変化が起きており、まちづくりの活動が活発に行われています。

一方では、水とみどりのある外濠や昔を偲ばせる町名や寺社、坂道をはじめ、夏目漱石などの文学者も在住していたまちでもあり、歴史や文化が感じられる地域となっています。

■地域の指標

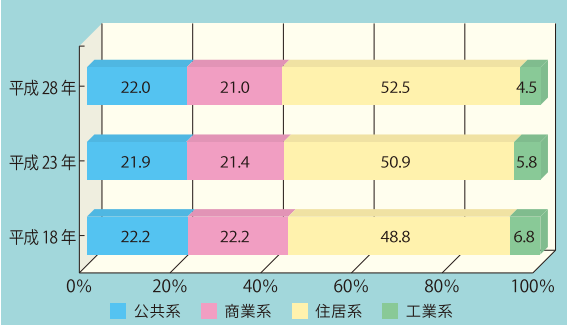
	箪笥・榎地域(割合･比率)	新宿区
面積	364ha (20.0%)	1,822ha
人口	71,003人 (21.0%)	338,488人
住民基本台帳	67,049人 (22.6%)	297,253人
外国人登録	3,954人 (9.6%)	41,235人
世帯数	41,939世帯 (19.6%)	213,800世帯
世帯密度	115.2世帯/ha (98.2%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	23,158世帯 (19.0%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	59.8% (95.9%)	62.4%
昼間人口 ※	123,358人 (16.4%)	750,120人
建物棟数	11,007棟 (22.0%)	50,108棟
耐火率	70.56% (101.7%)	69.40%
不燃化率	81.09% (101.6%)	79.83%
平均階数	4.37階 (86.7%)	5.05階
容積率	239.16% (86.1%)	277.75%
建ぺい率	54.68% (99.3%)	55.05%
棟数密度	30.24棟/ha (110.0%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	246.17m² (99.3%)	247.88m²
老朽建物比率	40.24% (97.6%)	41.23%
道路率	16.75% (93.7%)	17.87%
空地率	25.56% (80.3%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名

市谷田町一～三丁目　市谷本村町　市谷左内町
市谷砂土原町一～三丁目　市谷加賀町一～二丁目
市谷甲良町　市谷船河原町　市谷長延寺町　市谷鷹匠町　市谷山伏町
市谷八幡町　神楽坂一～六丁目　細工町　二十騎町
揚場町　津久戸町　東五軒町　西五軒町　赤城元町
南榎町　袋町　払方町　南町　北町
納戸町　南山伏町　北山伏町　白銀町　下宮比町
矢来町　若宮町　岩戸町　中町　箪笥町
横寺町　筑土八幡町　新小川町　神楽河岸　市谷薬王寺町
市谷柳町　市谷仲之町　赤城下町　天神町　榎町
東榎町　早稲田町　早稲田南町　馬場下町
原町一～三丁目　喜久井町　築地町　弁天町　中里町
山吹町　改代町　水道町　早稲田鶴巻町

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

箪笥・榎地域の土地利用の特徴をみると、公共系と商業系が同じ割合で、その２倍ぐらいが住居系の土地利用となっています。 また、他の地域と比べると工業系が 4.5% と際立って高い割合（他地域は１～３%前後）になっていますが、年々減少傾向にあります。この地域の北側と市谷加賀町は工業の集積が見られ、駅周辺の商業地とは違った新宿の一面が見ることのできる地区です。平成 18 年からの動きをみると、わずかながら商業系と工業系が減少し、住居系が増えています。また、空地率は区内で最も低い 25.56% となっており、オープンスペースが少ない地域となっています。

防災の面ではオープンスペースが少ないことに加えて、耐火率が低い地区や建物棟数密度の高い地区が存在し、これらの地域では災害に対する危険度が高くなります。地域全体としては区平均から道路率や空地率は低く、棟数密度が高くなっていますが、不燃化率は高くなっています。

地域全体の土地利用を俯瞰してみると、工業地、商業地、住宅地、公共地が混在した地域であることが分かり、それが地域の特色となっています。

簞笥・榎地域現況図

防災面で課題のある地域があります

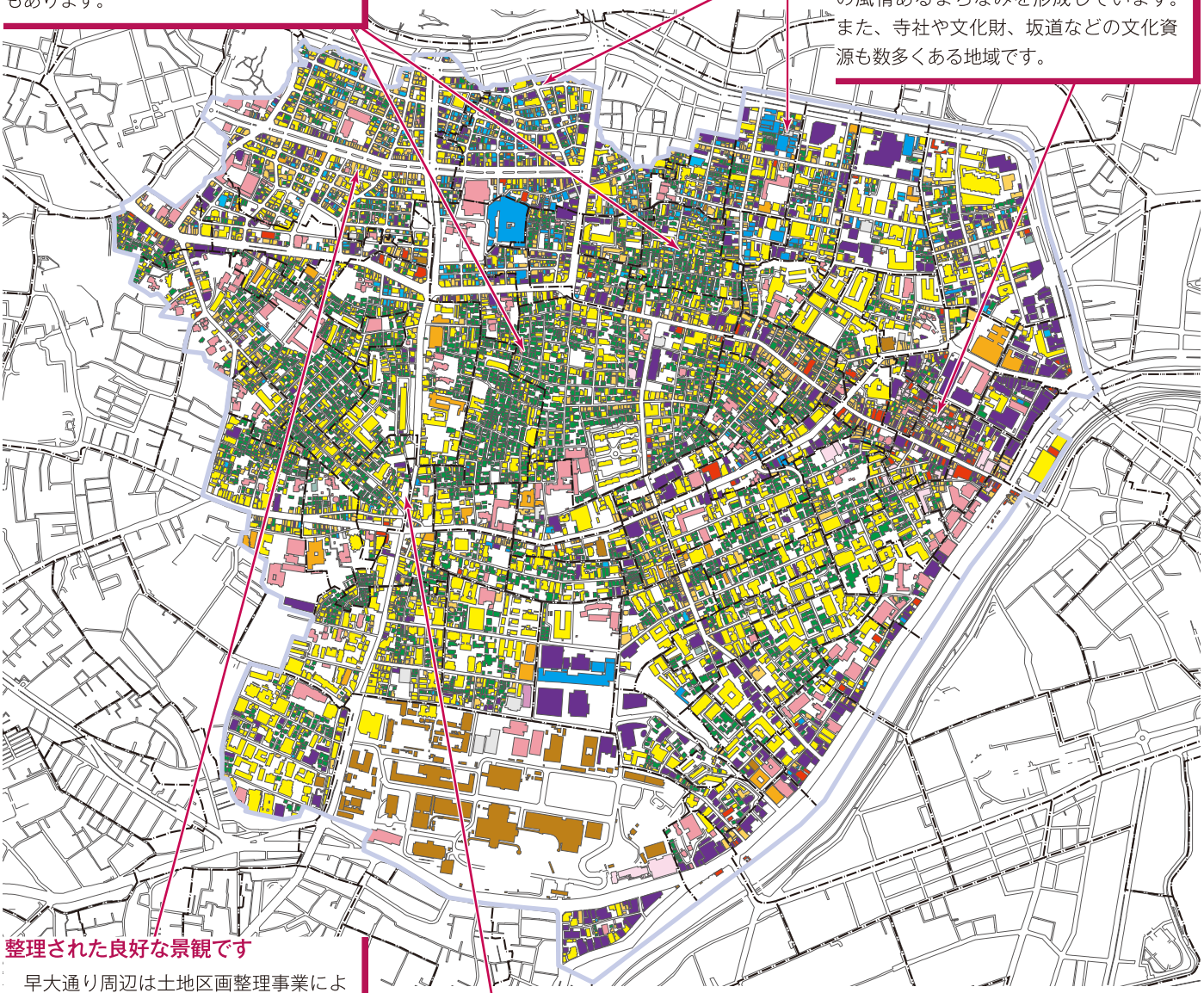
南榎町や赤城周辺等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地区があります。また北側の低地部では水害の危険性のある地区もあります。

印刷・製本は新宿の地場産業

地域の北側には新宿区の地場産業である印刷・製本関連事業者が多く立地しています。

風情ある江戸情緒を残すまちなみをもつ地域です

神楽坂周辺は、神楽坂通りから一歩裏に入ると地割りや路地など、江戸時代の形態を今も残しており、黒塀の続く石畳の風情あるまちなみを形成しています。また、寺社や文化財、坂道などの文化資源も数多くある地域です。



整理された良好な景観です

早大通り周辺は土地区画整理事業により、街区が整備された地区です。また、早大通りの道路の無電柱化や街路樹の植樹により良好な景観を形成しています。

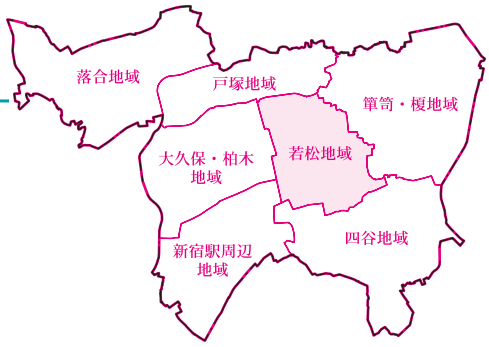
交通渋滞の発生の多い地域です

未整備の都市計画道路や基盤整備の進んでいない内部市街地等により、通過交通の生活道路への進入や交通渋滞が頻繁に発生していました。その解消に向けて、現在、環状３号線の道路整備が進められ、あわせてまちづくりの活動により、地区計画が決定しています。

凡例

	公共施設	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

Ⅲ．若松地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区のほぼ中央に位置し、また、淀橋台地の北部に位置しています。本地域には23区内で標高の一番高い「箱根山」があります。

本地域は、江戸外周部にあり、江戸時代には尾張徳川家下屋敷などの武家屋敷を中心に、寺社地、町屋によって形成されていました。

明治期より、武家屋敷等の大規模な敷地は軍用地や公共的施設へと移り変わり、併せて市街化が進みました。

戦災復興の際には、当時都電の沿線に位置していた若松町には商店等が軒を連ね、現在は、お台場へ移転したフジテレビが昭和34年に河田町で開局し、まちの装いが大きく変化しました。

その後、住宅地と公共施設を中心にまちが形成され、現在でも江戸時代の武家屋敷の名残りで、大規模な敷地が数多く残り、都立戸山公園、戸山ハイツ、国立国際医療センター、早稲田大学戸山キャンパス、学習院女子大学、総務省統計局、東京女子医大等の公共、文教施設が多く立地しています。

また、明治・大正時代には、坪内逍遥・永井荷風等の文化人が好んで居を構えた地域でもあります。東京都選定歴史的建造物である旧小笠原伯爵邸は、昭和初期より姿を変えず歴史的資源として地域に残っています。

■地域の指標

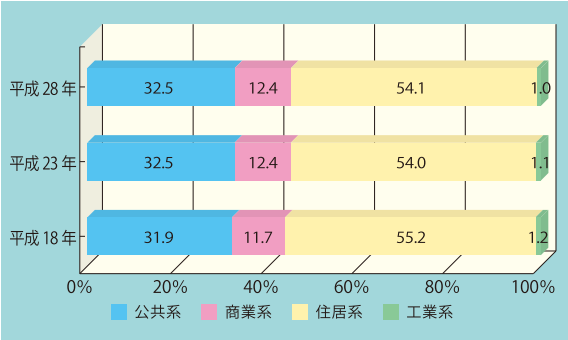
	若松地域（割合･比率）	新宿区
面積	204ha (11.2%)	1,822ha
人口	43,394人 (12.8%)	338,488人
住民基本台帳	38,806人 (13.1%)	297,253人
外国人登録	4,588人 (11.1%)	41,235人
世帯数	26,385世帯 (12.3%)	213,800世帯
世帯密度	129.3世帯/ha (110.3%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	13,907世帯 (11.4%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	58.2% (93.4%)	62.4%
昼間人口 ※	54,495人 (7.3%)	750,120人
建物棟数	5,160棟 (10.3%)	50,108棟
耐火率	70.86% (102.1%)	69.40%
不燃化率	80.99% (101.5%)	79.83%
平均階数	4.72階 (93.6%)	5.05階
容積率	230.60% (83.0%)	277.75%
建ぺい率	48.84% (88.7%)	55.05%
棟数密度	25.29棟/ha (92.0%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	286.64m² (115.6%)	247.88m²
老朽建物比率	43.44% (105.3%)	41.23%
道路率	13.80% (77.2%)	17.87%
空地率	27.50% (86.4%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名

住吉町	市谷台町	富久町	河田町
若松町	戸山一丁目	戸山二丁目	戸山三丁目
余丁町	新宿六丁目	新宿七丁目	

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

若松地域の土地利用の一番の特徴は、公共系用地の多さです。右頁の地図からも分かりますように、学校や病院が多数立地しています。また、区内では落合の次に商業地域の割合が少なく、大規模な住宅団地等もあり、住宅の多い地域になっています。地域の西端は、地下鉄と道路の整備が完了し、これらの動きに合わせて、今後土地利用の変化が予想される地域でもあります。また、地域の南西部では「新宿六丁目西北地区」の開発が完了し、今後のまちのにぎわいが期待されます。

公共系の施設は敷地の規模も大きくなる傾向にあり、それに住宅団地等もあるため、平均敷地面積は大きくなり、また棟数密度は低くなっています。

公共系の大規模敷地が目立つ一方で、幹線道路に囲まれた中の住宅地では、細街路が多い木造密集住宅地になっており、防災面で課題のある地域が存在しています。

若松地域現況図

駅周辺のまちづくりが期待される地域です

地下鉄副都心線の西早稲田駅の開設と明治通りの拡幅整備に伴い、交通利便性の向上とともに、駅周辺のまちづくりが期待される地域です。

みどりの核となる大規模公園があります

地域の北西部には、憩いの場として戸山公園が整備され、みどりの多い地域です。また、戸山公園のほかにも、大規模公共施設周辺において緑化が進み、区内では、四谷地域に次いで緑被率の高い地域になっています。

大規模公共施設が多く立地しています

大学、高校等の教育機関、国や都、区の福祉関連施設等の公共系施設が多く立地しています。

区内でも公共系の土地利用構成比率の高い地域です。

防災面で課題のある地域があります

余丁町等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。

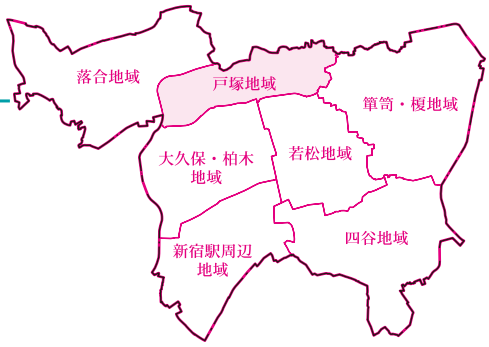
道路事業が進められています

広域的な幹線道路である環状第４号線は現在事業中ですが新たな広幅員道路が住居地域を通過するため、まちの変化が生じています。そのため、まちづくりの動きが活発化しています。

凡例

	公共系	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

Ⅳ. 戸塚地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区の中央北部に位置し、北側は神田川に接し、早稲田通りを中軸とする東西に細長い地域です。

地形は、豊島台地と神田川に浸食された下町低地によって構成され、地域の南部より神田川方向に緩やかに下っています。

本地域は、江戸時代には武家屋敷も点在していましたが、主に農地でした。

明治期になると、東京専門学校 (現 : 早稲田大学) が開校し、学生の利用する商店が軒を連ね、学生や文化人の集まる、活気溢れるまちへと変貌していきました。

また、高田馬場駅の開設に伴い市街化が急速に進み、商工業地へと移り変わりました。

その後、地下鉄東西線の開通に伴い、高田馬場駅を中心に早稲田通りには東西に長い商店街、後背地には住宅地が形成されました。

現在でも、大学等の文教施設が多く立地し、学生を中心とした、賑わいのあるまちとなっています。福祉関連施設も多く立地し、福祉のまちづくりが進められています。

また、車社会の到来により、都電路線の廃止が進められましたが、地域内を通過する「都電荒川線」が、今も唯一残る都電として走り続けています。

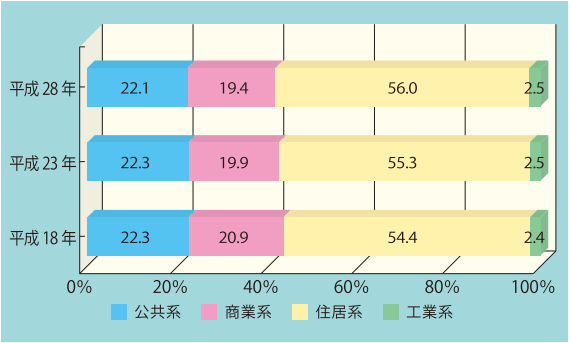
■地域の指標

	戸塚地域 (割合･比率)	新宿区
面積	162ha (8.9%)	1,822ha
人口	37,012人 (10.9%)	338,488人
住民基本台帳	30,833人 (10.4%)	297,253人
外国人登録	6,179人 (15.0%)	41,235人
世帯数	24,124世帯 (11.3%)	213,800世帯
世帯密度	148.9世帯/ha (127.0%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	14,945世帯 (12.3%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	65.8% (105.5%)	62.4%
昼間人口 ※	75,008人 (10.0%)	750,120人
建物棟数	5,229棟 (10.4%)	50,108棟
耐火率	67.25% (96.9%)	69.40%
不燃化率	77.96% (97.7%)	79.83%
平均階数	4.21階 (83.5%)	5.05階
容積率	239.24% (86.1%)	277.75%
建ぺい率	56.80% (103.2%)	55.05%
棟数密度	32.28棟/ha (117.4%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	226.38m² (91.3%)	247.88m²
老朽建物比率	42.25% (102.5%)	41.23%
道路率	17.09% (95.6%)	17.87%
空地率	26.93% (84.6%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名
戸塚町一丁目
西早稲田一丁目　西早稲田二丁目　西早稲田三丁目
高田馬場一丁目　高田馬場二丁目
高田馬場三丁目　高田馬場四丁目

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

戸塚地域の土地利用は、半分強を住居系が占めており、残りを公共系と商業系で分け合う形になっています。この地域の中心には交通の拠点である高田馬場駅があり、駅を中心に幹線道路沿いに商業施設が立地し、その奥に住宅地があるような分布になっています。また、地域の東側には、早稲田大学が立地しており、大規模敷地に学校施設が多数立地しています。高田馬場駅と早稲田大学を結ぶ形で、東西に人の流れをもつので、その軸線沿いに建築物が分布しています。

平成 18 年からの推移をみると、商業系用途の割合が減少しており、住居系用途の割合が増えています。

耐火率・不燃化率は区平均をわずかに下回っていますが、棟数密度は区平均より高く建物が建て詰まっている状況を示しています。さらに、老朽建物比率が区平均を上回っていること、道路率・空地率ともに区平均を下回っているということなどもあり、他地域より防災上の危険が存在する地域といえます。

戸塚地域現況図

自然資源に恵まれています

神田川の水辺や周辺のみどりは都心部における貴重な景観資源です。春には文京区と隣接する神田川沿いの遊歩道の桜並木が満開になり、見物客で賑わいます。

しかし、住民一人当たり公園面積は区平均を下回っています。

路面電車が走る地域です

まちのシンボルであり文化的な資源でもある、都電荒川線が新目白通りに沿って地域を走っています。地域内には早稲田駅と面影橋駅があり、地域に密着した交通機関として利用されています。

福祉関連施設の多い地域です

障害者施設や点字図書館等の福祉関連施設が数多く立地しています。

高田馬場駅を中心とした一帯は、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めている地域です。

防災面での課題のある地域があります

高田馬場三・四丁目等、細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。

また、神田川周辺では水害の危険性のある地域があります。

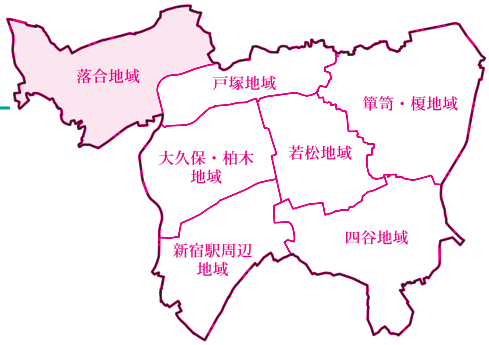
駅周辺のまちづくりが期待される地域です

高田馬場駅はＪＲ山手線、西武新宿線、地下鉄東西線と複数の線が乗り入れるターミナル駅です。駅周辺部の業務商業、教育施設の立地により、区内では新宿駅に次ぐ乗降客数を誇る駅です。更なる駅周辺の賑わい形成のため、まちづくりが活発化しています。

凡例

	公共系	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

V. 落合地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区の北西端に位置し、豊島区と中野区に隣接する地域です。

地形は、豊島台地の高台、神田川や妙正寺川によって浸食された下町低地、台地と低地を結ぶ斜面地によって構成されています。

本地域は、石器や土器が多数出土し、古代から生活に適していた地であり、江戸時代には蛍狩りや寺社参りの経路でもある風光明媚な景勝地として賑わいました。また、将軍家の狩猟地である御留山がありました。地域の大半は大正末期まで、主に農地となっていました。

大正初期、御留山周辺の台地部には、華族・軍人が大邸宅を構え、その後、画家や学者の家も増えていきました。大正末期には、中落合一帯の農地は、高級住宅地として分譲され目白文化村と称されました。昭和初期には、西落合北部台地の大規模な耕地整理に伴い、整然とした住宅地が整備されました。また、農地から工業地への転用もみられ、妙正寺川流域を中心とした低地部に工場の集積が進みました。

その後、西武新宿線の整備に伴い宅地化か急速に進み、台地部を中心にみどり豊かな閑静な住宅地としての骨格が形成されました。

現在は、新目白通り以北の高台には斜面緑地や屋敷林などがあり、みどり豊かな住宅地が形成され、以南には工業地も残り、住工混在した密集市街地となっています。戦災の被害を受けた妙正寺川以南の上落合地域は、住宅地が形成されましたが、基盤整備が進まず、密集市街地となっています。

また、大正末期より続く、新宿の地場産業である染色業は、現在も神田川、妙正寺川沿いで営まれています。

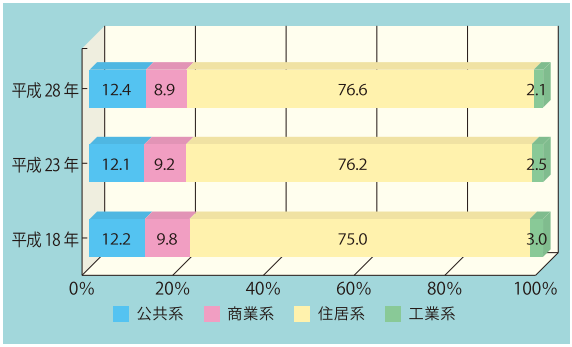
■地域の指標

	落合地域（割合・比率）	新宿区
面積	313ha (17.2%)	1,822ha
人口	64,062人 (18.9%)	338,488人
住民基本台帳	58,968人 (19.8%)	297,253人
外国人登録	5,094人 (12.4%)	41,235人
世帯数	38,863世帯 (18.2%)	213,800世帯
世帯密度	124.2世帯/ha (105.9%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	22,267 世帯 (18.3%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	60.8% (97.5%)	62.4%
昼間人口 ※	42,283人 (5.6%)	750,120人
建物棟数	11,329棟 (22.6%)	50,108棟
耐火率	48.59% (70.0%)	69.40%
不燃化率	64.67% (81.0%)	79.83%
平均階数	2.87階 (56.9%)	5.05階
容積率	154.88% (55.8%)	277.75%
建ぺい率	53.94% (98.0%)	55.05%
棟数密度	36.19棟/ha (131.6%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	202.91m² (81.9%)	247.88m²
老朽建物比率	44.10% (106.9%)	41.23%
道路率	15.70% (87.8%)	17.87%
空地率	26.56% (83.4%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名
下落合一丁目・二丁目・三丁目・四丁目
上落合一丁目・二丁目・三丁目
中落合一丁目・二丁目・三丁目・四丁目
中井一丁目・二丁目　　西落合一丁目・二丁目・三丁目・四丁目

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

落合地域は、住居系用地が 76.6%という区内でもっとも住宅地割合が多い地域です。公共系用地と商業系用地はいずれも他地域と比べて区内でも低い地域ですが、工業系用地は区平均と同じ割合となっています。また、区内で唯一昼間人口より夜間人口が多い地域であり、住居系用途の多さを示しています。

落合地域は昔からみどり豊かな住宅地としての良好な環境がありますが、近年では集合住宅等の建設や宅地の細分化により環境に変化が起きており、現在の土地利用は独立住宅が 42.34%、集合住宅が 34.27%となっています。

地域の多くの場所が第一種低層住居専用地域（絶対高さ 10m）の指定になっているため、平均階数は 2.87 階と低く、良好な低層住宅地が多くあります。

落合地域で際立っているのが、耐火率・不燃化率の低さです。落合地域には昔からの木造住宅が多く、棟数密度が高い地域や道路率・空地率が低い地域では防災面で課題があるといえるでしょう。

落合地域現況図

古き良き住宅地の面影を残す地域です

大正期に開発された住宅地「目白文化村」、昭和初期に耕地整理が行われた西落合三・四丁目等は、西武線の開通を受けた宅地開発の歴史を物語る古き良き面影を残す住宅地となっています。

また、生活道路への通過交通の流入対策や、歩行者の安全等に配慮した、歩行者と自動車との共生をめざすコミュニティゾーンが整備されています。

住居系の土地利用を中心とした地域です

台地部には戸建て住宅を中心とする良好な住宅地、低地部には木造を中心とする密集住宅地と、住居系の土地利用が中心の地域です。

近年は、住民の世代交代等により、ミニ開発や幹線道路沿道を中心にマンション等の建設も多くなり、良好な住宅地の環境に変化が見られます。

防災面で課題のある地域があります

細街路が多く、木造の建築物が密集し、防災面で課題のある地域が数多くあります。不燃化率も区平均を下回っています。

また、神田川、妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域があります。

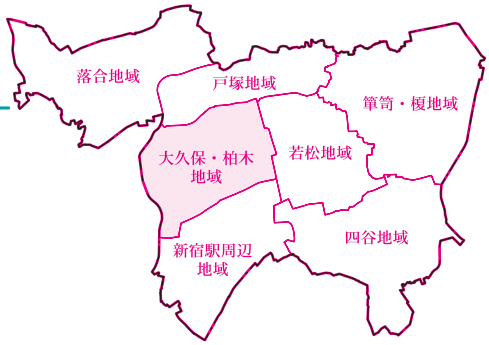
貴重な地場産業の残る地域です

地域南部の神田川及び妙正寺川周辺で行われている染色業は、伝統工芸品として国、都の指定を受け、区の文化的な資源であり貴重な地場産業として残っています。

凡例

	公共施設	官公庁施設		住居系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

Ⅵ. 大久保・柏木地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区の西側中央に位置し、西は神田川を挟んで中野区に接した地域です。

地形は豊島台地に位置し、大久保地域はほぼ平坦で、柏木地域は神田川の方向に緩やかに下っています。

本地域は、江戸時代には、主に武家地と農地によって形成されていました。社寺や祠がまちの所々にありました。

明治期には、武家屋敷跡を中心に、戸山ヶ原一帯が軍用地として利用されるようになりました。また、都市部の近代化とともに、住宅を中心とする市街化が進行し、内村鑑三、西条八十など、多くの文化人、著名人が住んだことでも知られています。

その後、周辺部の農地は、東京の近代化とともに、住宅地や商工業地へと変貌していきました。

戦後になると、戸山ヶ原に戦後初の鉄筋コンクリート造住宅団地「戸山アパート」が誕生し、鉄道を挟んだ東側には、大学等の公共、文教施設が建ち並びました。地域の東西に走る大久保通り、大久保駅周辺には繁華街、後背地には住宅地が形成されました。

近年は、大久保通りや職安通り沿道に多国籍の店舗が軒を連ね、都内でも有数の多文化のまちとなっています。小滝橋通り等の幹線道路沿いには業務商業ビルが建ち並び、JR 中央線以北では、区画整理が行われた住宅地が形成され、以南では、細街路等も多く、密集住宅地となっています。

一方、青梅街道沿道の副都心エリアの周辺は、都市計画道路の整備や再開発事業が進み、交通利便性向上とともに、まちなみに変化が見られます。

また、江戸時代には、「鉄砲組百人隊」という武士達が住んでいたことが百人町の地名の由来となっており、この百人隊の武士達が、副業としてつつじを栽培したことから、大久保はつつじの名所としても知られています。

■地域の指標

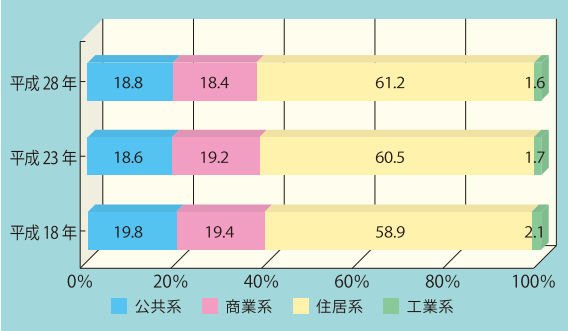
	大久保・柏木地域(割合・比率)	新宿区
面積	239ha (13.1%)	1,822ha
人口	62,074人 (18.3%)	338,488人
住民基本台帳	45,425人 (15.3%)	297,253人
外国人登録	16,649人 (40.4%)	41,235人
世帯数	41,552世帯 (19.4%)	213,800世帯
世帯密度	173.9世帯/ha (148.2%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	20,254世帯 (16.6%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	60.9% (97.7%)	62.4%
昼間人口 ※	56,567人 (7.5%)	750,120人
建物棟数	6,887棟 (13.7%)	50,108棟
耐火率	70.68% (101.8%)	69.40%
不燃化率	82.03% (102.8%)	79.83%
平均階数	4.49階 (88.9%)	5.05階
容積率	247.53% (89.1%)	277.75%
建ぺい率	55.18% (100.2%)	55.05%
棟数密度	28.82棟/ha (104.8%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	241.83m² (97.6%)	247.88m²
老朽建物比率	41.23% (100.0%)	41.23%
道路率	15.69% (87.8%)	17.87%
空地率	30.32% (95.2%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名

大久保一丁目・二丁目・三丁目　百人町一丁目・二丁目・三丁目・四丁目
北新宿一丁目・二丁目・三丁目・四丁目

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

韓国料理店をはじめ、多国籍の香り漂う商店街が印象的な大久保地域ですが、実際の土地利用をみると、落合地域に次いで、区内で２番目に住居系用地の割合が高い地域になっています。また、世帯密度は区内で一番高い数値になっています。平成 18 年から比べると、2.3%住居系用地が増えています。一方、商業系用地は減少傾向です。

分布としては、大久保駅と新大久保駅をつなぐ大久保通りを中心として商業系用地が立地しており、幹線道路に囲まれた中に密集した住宅地が存在しています。また、地域の北側には住宅団地や公共系の施設の大規模敷地による土地利用が見られます。

地域全体としては、耐火率・不燃化率ともに区平均より高い数値ですが、棟数密度や老朽建物比率は区平均より若干低い数値となっています。右頁の現況図をみると、ゆとりのある地区と建て詰まっている地区が極端に存在しており、防災上危険な場所もみえてきます。

地域の南側では放射６号線の道路事業と再開発事業、東側の明治通りでは地下鉄事業が完成し、これからの土地利用転換やまちの変化が予想される地域です。

大久保･柏木地域現況図

住居系の土地利用が中心の地域です

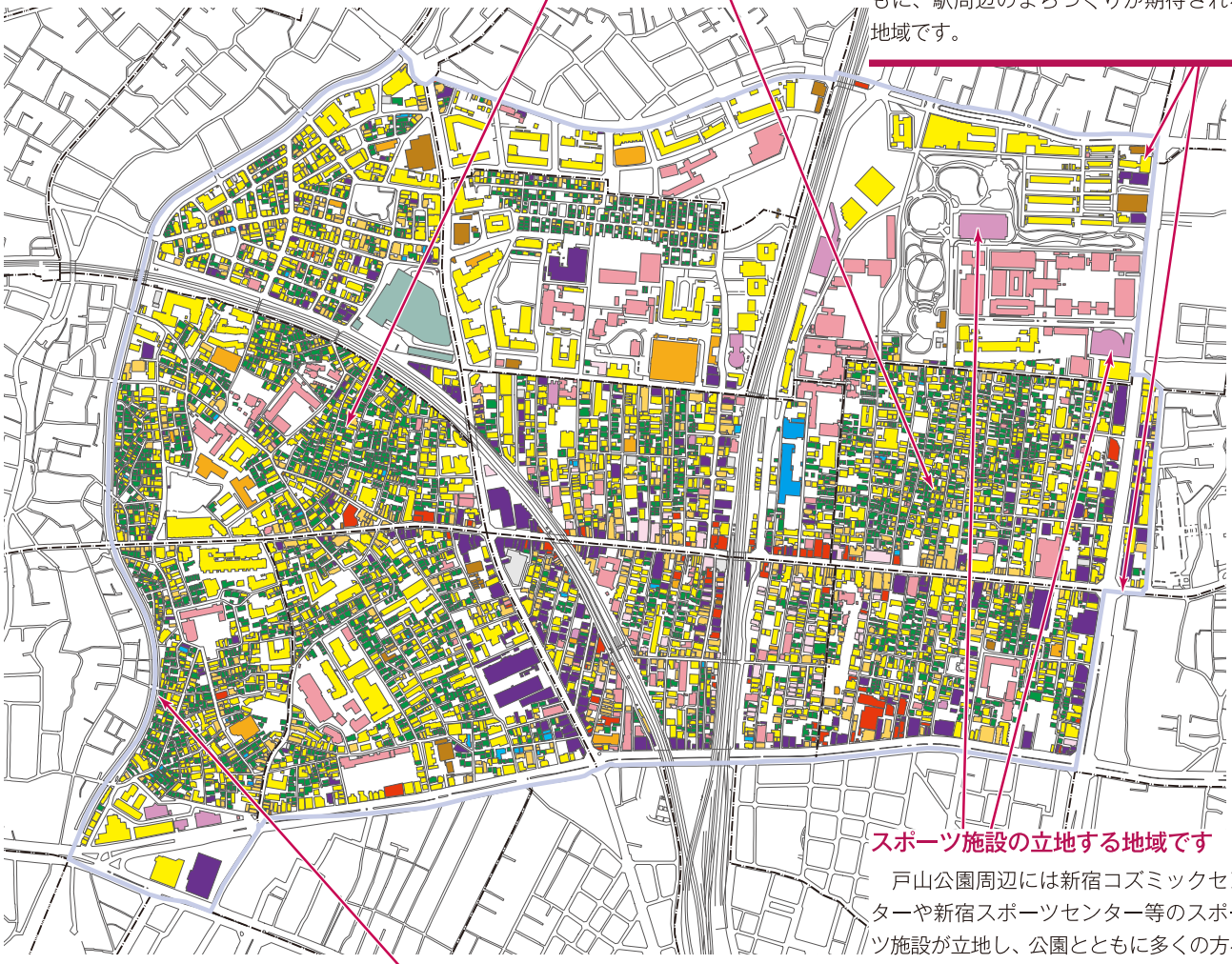
地域での主要な土地利用は住居系で、北部は昭和後期に区画整理された住宅地、中央部は細街路が多く、密集した住宅地、南部は市街地再開発事業等が行われ、業務機能の中高層の建築物が中心に立地しています。近年では、幹線道路の沿道周辺において、中高層の集合住宅の立地が進んでいます。

防災面で課題のある地域があります

百人町一･二丁目、大久保一･二丁目、北新宿三丁目、細街路が多く、建築物が密集し、防災面で課題のある地域があります。

駅周辺のまちづくりが期待される地域です

地下鉄副都心線の東新宿駅、西早稲田駅の開設に伴い、交通利便性の向上とともに、駅周辺のまちづくりが期待される地域です。



スポーツ施設の立地する地域です

戸山公園周辺には新宿コズミックセンターや新宿スポーツセンター等のスポーツ施設が立地し、公園とともに多くの方々に利用されています。

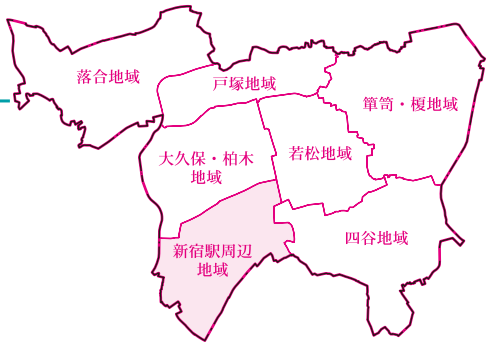
景観資源に恵まれている地域です

神田川の水辺や周辺のみどりは都心部における貴重な景観資源です。また、春には神田川沿いの神田川上水公園の桜並木が満開になり、見物客で賑わいます。

凡例

	公共系	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

Ⅶ. 新宿駅周辺地域の土地利用



地域の位置と成り立ち

新宿区の南西に位置し、北西部は神田川を境として中野区に、西側と甲州街道を挟んだ南側は渋谷区に接しています。

淀橋台地上にあり、神田川に向かって緩やかに下っていますが、おおむね平坦な地形となっています。

本地域は、江戸時代には、主に農地となっていましたが、熊野神社や十二社池は行楽地となっていました。

明治期には、新宿駅が開設され、都心部と郊外を結ぶ重要な交通拠点となり、急速に近代化が進み、新宿駅東口を中心に主に商業地が形成されました。また､新宿駅西口には、淀橋浄水場が設置され、それを囲むように住宅地が形成されました。

戦後、新宿駅東口は、歌舞伎町や新宿通りの百貨店を中心とする繁華街として、新宿駅西口は、駅舎に続く百貨店や商業地に加え、淀橋浄水場の廃止に伴い建設された超高層ビルの林立する業務商業の集積する副都心として、大きく発展を遂げました。

新宿中央公園西側に扇形の住宅地を擁しながら、乗降客数日本一を誇る新宿駅を中心に、国際的な業務商業地として先導的な役割を持つまちとして発展を続けています。

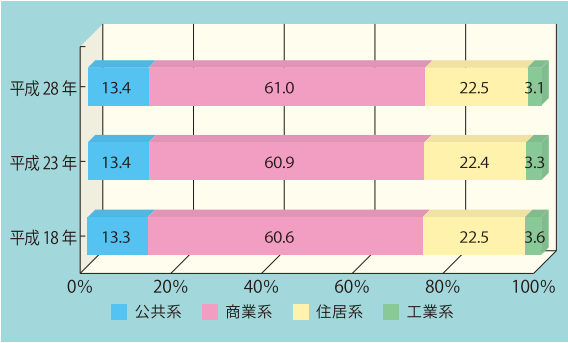
■地域の指標

	新宿駅周辺地域(割合･比率)	新宿区
面積	235ha (12.9%)	1,822ha
人口	23,709人 (7.0%)	338,488人
住民基本台帳	21,265人 (7.2%)	297,253人
外国人登録	2,444人 (5.9%)	41,235人
世帯数	17,064世帯 (8.0%)	213,800世帯
世帯密度	72.6世帯/ha (61.9%)	117.3世帯/ha
単身世帯数 ※	12,584世帯 (10.3%)	121,861世帯
単身世帯比率 ※	72.6% (116.4%)	62.4%
昼間人口 ※	293,131人 (39.1%)	750,120人
建物棟数	3,910棟 (7.8%)	50,108棟
耐火率	89.77% (129.3%)	69.40%
不燃化率	93.21% (116.8%)	79.83%
平均階数	11.20階 (222.0%)	5.05階
容積率	684.73% (246.5%)	277.75%
建ぺい率	61.12% (111.0%)	55.05%
棟数密度	16.64棟/ha (60.5%)	27.50棟/ha
平均敷地面積	355.84m² (143.6%)	247.88m²
老朽建物比率	34.59% (83.9%)	41.23%
道路率	28.67% (160.4%)	17.87%
空地率	40.79% (128.2%)	31.83%

※部分は国勢調査のデータを記載しています

■対象町名
歌舞伎町一丁目　歌舞伎町二丁目
新宿三丁目　新宿四丁目
西新宿一丁目･二丁目･三丁目･四丁目･五丁目
西新宿六丁目･七丁目･八丁目

土地利用の現況



■土地利用面積構成比

新宿駅を擁するこの地域は区内だけでなく、日本有数の商業集積地であり、他地域と比べると特異な数値ばかりです。商業系用地の割合が 61.0% となっており、この数値は平成 18 年と比べるとほとんど変化していません。また、29 万人という昼間人口からも、商業・業務に特化した地域だということが分かります。

この地域は新宿駅と新宿中央公園を境にして、土地利用の分布が用途的に３つに分かれています。新宿駅の東側は新宿三丁目と歌舞伎町によって形成する繁華街、新宿駅の西側は超高層街区によって形成されている業務地区、さらに新宿中央公園より西側には、超高層街区と対照的な密集した住宅地が広がっています。

地域全体としては耐火率が約 90%、平均階数は約 11 階、容積率は約 680%以上と、おしなべて高い数値になっていますが、前述した地区によって現況はまったく異なります。平均階数でいえば、西新宿二丁目は 27.27 階ですが、西新宿五丁目では 3.89 階となっています。

近年、この超高層街区周辺部では再開発事業等により、密集・老朽化した住宅地を高層住宅へと、土地の高度利用を図る開発が進んでおり、街並みが変化し続けています。

新宿駅周辺地域現況図

住・職・学・遊の機能の集積した地域です

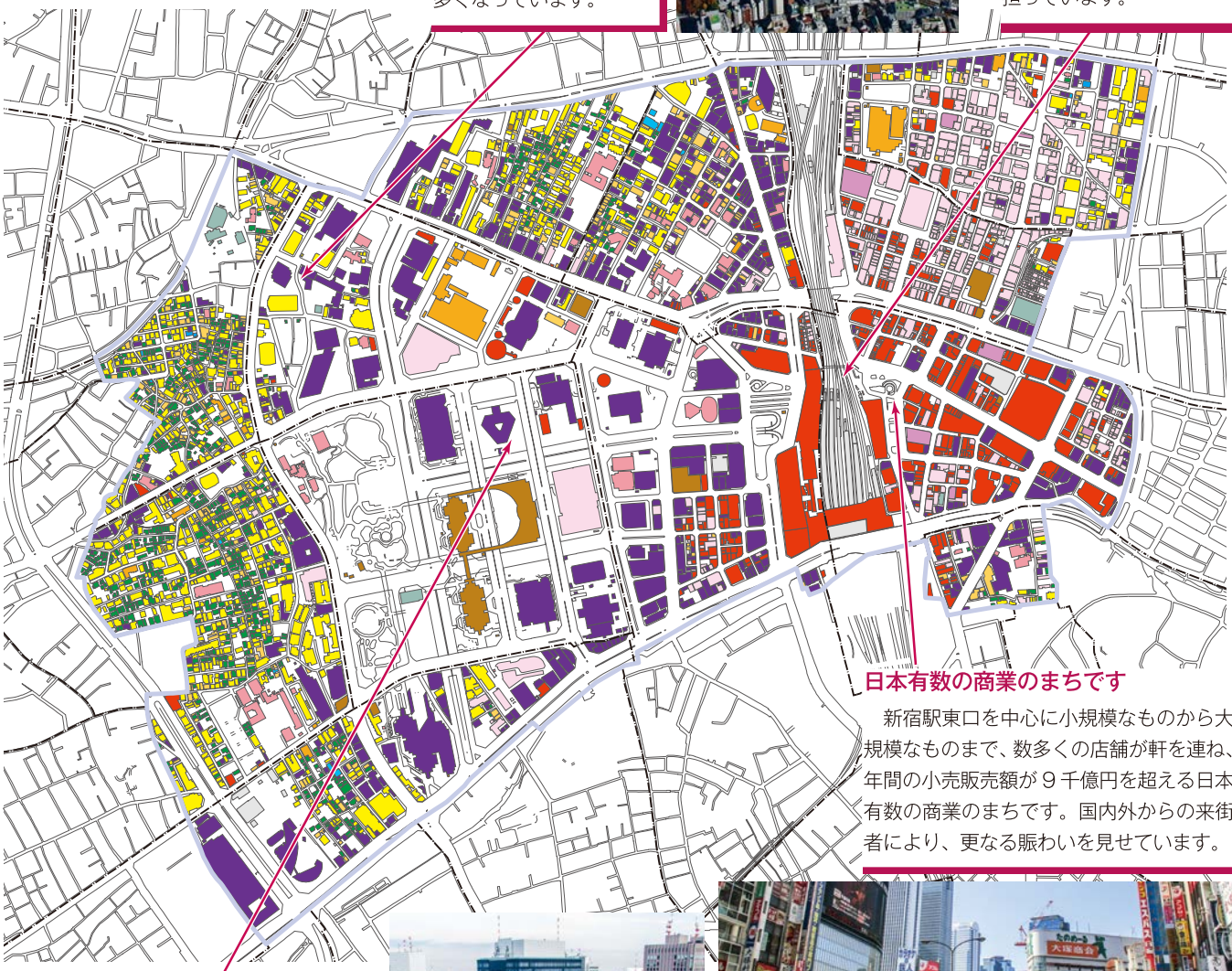
新宿駅東口には日本有数の繁華街である歌舞伎町や商業ビルが軒を連ね、新宿駅西口はオフィスや学校等が立地しています。新宿中央公園より西側には文化施設や古くからの住宅も残っており、住・職・学・遊の多様な顔をもつ地域です。

昼夜間人口の差の大きい地域です

高層集合住宅の建設等により、人口・世帯数がともに増加傾向ですが、区内で、最も人口の少ない地域です。一方、日本有数の業務商業地のため昼間人口は最も多くなっています。

日本有数のターミナル駅を抱える地域です

ＪＲ線や地下鉄、私鉄線と様々な列車が乗り入れる新宿駅は、一日の乗降客数が370万人を超える日本有数のターミナル駅です。東京の重要な交通拠点として、また、東京の玄関口の一つとしての重要な役割を担っています。



日本有数の商業のまちです

新宿駅東口を中心に小規模なものから大規模なものまで、数多くの店舗が軒を連ね、年間の小売販売額が９千億円を超える日本有数の商業のまちです。国内外からの来街者により、更なる賑わいを見せています。

超高層ビルの林立する地域です

新宿駅西口は特定街区や市街地再開発事業等の制度を活用し建設された超高層ビルが林立しています。

高さ200mを超える建築物が10棟以上建設されています。また、都内でも有数の業務機能が集積した地域です。

凡例

	公共施設	官公庁施設		住宅系	独立住宅
		教育文化施設			集合住宅
		厚生医療施設		工業系	専用工場
		供給処理施設			住居併用工場
		事務所建築物			倉庫運輸関係施設
	商業系	専用商業施設			
		住商併用建物			
		宿泊・遊興施設			
		スポーツ・興行施設			

column 産業の発達と土地利用

江戸期までの新宿区の区域は、四谷、市谷、牛込地域で武家地、寺社地、町地が入り混じり、内藤新宿をはじめ街道沿いに町屋が建ち並んでいました。また、大久保、角筈、柏木、戸塚、落合、早稲田は大消費地・江戸の近郊農村として米や野菜を栽培していました。

明治維新後は、武家地の農園化が図られ桑茶畑とされたり、大久保百人町の鉄砲組の副業として行われていた観賞用植木の栽培が種苗産業へと発展したりしましたが、明治 20 年代から急速に宅地化が進み、農地は急激に減少していきました。関東大震災（大正 12 年）後には、農地はほとんどなくなってしまいました。

現在の新宿駅西口広場

市谷加賀町大日本印刷（株）

一方、この時期には宅地化と相俟って、工業や商業が主要な産業として発展してきました。工業では、明治19年に秀英舎第一工場（後の大日本印刷㈱）が市谷加賀町で業務を開始し、周辺では印刷製本関係の業種が集積し、新宿区の主要な産業として発展しました。

また、明治20年代半ばには新宿地域に近代的なタバコ工場が進出し始め、四谷地域を中心に産業集積を形成しましたが、日清戦争後に政府がタバコの専売化を行い、明治末期には淀橋町の専売局第一製造所に統合されました。専売局工場の跡地は、現在の新宿駅西口広場となっています。そのほか、写真工業では明治 35 年に六桜社（現在のコニカミノルタ）が淀橋に工場を建設しており、西新宿が「写真工業発祥の地」となっています。

新宿中央公園にある『写真工業発祥の地』の碑

神楽坂のまち

新宿の商業は、神楽坂や四谷大横町といった地域が日清戦争後の景気により大変に賑わう商業の中心地でしたが、その後、人口の西方への拡大と、鉄道網の整備、これに伴う新宿駅の開業でその中心を新宿駅方面へ移動していきました。関東大震災後には震災を逃れて新宿以西の人口が急増し、新宿地域の立地の優位性が高まりました。震災後、三越が新宿に支店を開き、ほてい屋が追分に新築しました。昭和４年に松屋が、翌年には二幸が開店しています。さらに、昭和 10 年には伊勢丹がほてい屋を買収しています。

新宿駅東口の百貨店：伊勢丹

新宿駅東口の駅ビル

こうして、新宿の土地利用は人口構造の変化や産業構造の変化により明治中期から昭和初期にかけて激変しましたが、昭和初期には、現在の原型が、形成されました。