

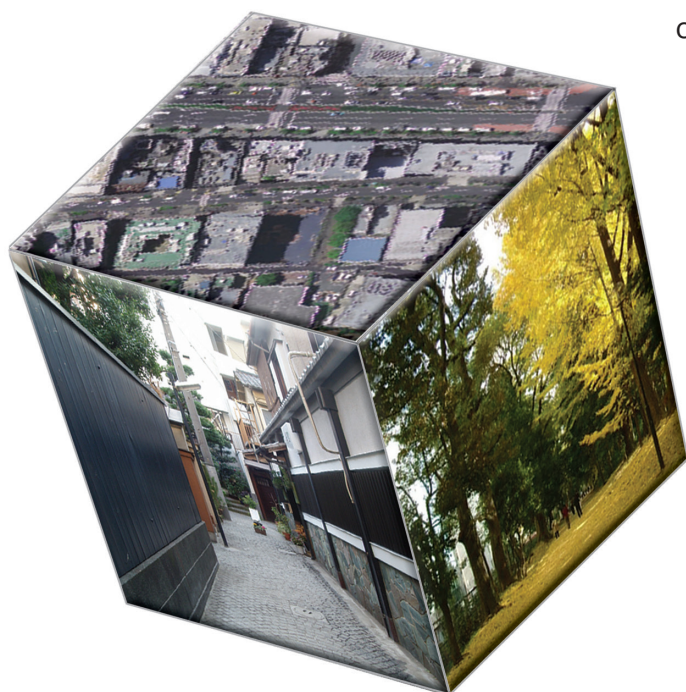
第4章

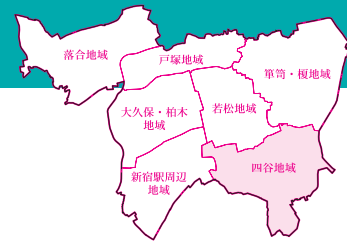
地域別の土地利用

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います。

I . 四谷地域	58
II . 箆笥・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、内藤新宿が江戸四宿の一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街並みが残り、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風格ある都市景観と豊かな自然環境を有する大規模公園が立地しています。また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会のメイン会場となった国立競技場が整備されるとともに、周辺の関連施設の整備が進んでいます。

■地域の指標

	四谷地域(割合)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	305.18ha (16.7%)	1,822ha	3位
人口	40,230人 (11.5%)	349,226人	5位
世帯数	26,472世帯 (11.6%)	227,339世帯	5位
世帯密度	86.8世帯/ha	124.8世帯/ha	6位
単身世帯数 ※	18,531世帯 (12.3%)	150,831世帯	4位
単身世帯比率 ※	69.80%	67.7%	3位
昼間人口 ※	97,229人 (12.3%)	793,528人	3位
建物棟数	6,480棟 (13.0%)	49,778棟	4位
耐火率	78.05%	70.62%	2位
不燃化率	87.02%	82.06%	2位
建物平均階数	5.26階	5.29階	2位
容積率	294.67%	291.26%	2位
建蔽率	56.05%	55.08%	3位
建物棟数密度	21.23棟/ha	27.32棟/ha	6位
平均敷地面積	279.41㎡	251.36㎡	3位
道路率	17.94%	18.06%	2位
空地比率	40.67%	31.33%	1位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

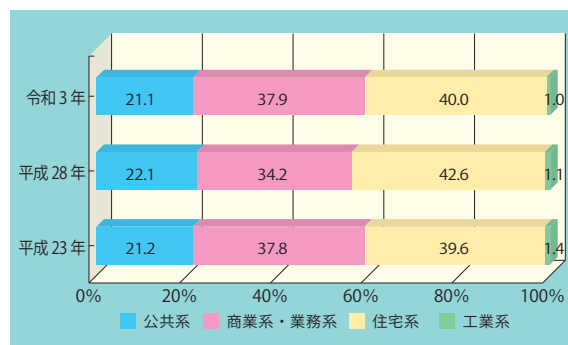
■四谷地域に含まれる町丁目

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	四谷三栄町	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

【四谷地域の特徴】

- ・新宿通り沿道を中心に、商業系・業務系のビルが建ち並んでいます。四ツ谷駅前に、新たな賑わい拠点が整備されました。
- ・耐火率・不燃化率ともに区内で2番目に高い地域ですが、若葉周辺はどちらも低くなっています。
- ・新宿御苑や明治神宮外苑があり、区内で最も空地比率が高い地域です。

土地利用の現況



■土地利用構成比率

四谷地域の土地利用は、令和3年度調査では住宅系が商業系・業務系より大きいものの、これまでの推移をみるとその割合には変化が見られます。平成28年度調査では住宅系が増え、商業系・業務系を約8.4%上回りましたが、令和3年度調査ではその差が約2.1%に縮まりました。

四谷地域は、新宿通り沿いに商業系・業務系のビルが建ち並び、その奥には独立住宅や集合住宅、住商併用施設が混在した地域です。

防災性の指標になる耐火率・不燃化率はともに区平均を上回っていますが、地域内には若葉周辺など木造住宅が密集している場所もあります。

また、地域内には新宿御苑や明治神宮外苑などの大規模な公園や広幅員の道路が整備されており、区内で最も空地比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、南北線と複数の路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、市街地再開発事業により、新たな拠点が整備されました。



自然資源に恵まれています

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、国立競技場などの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。



防災面での課題のある地域があります

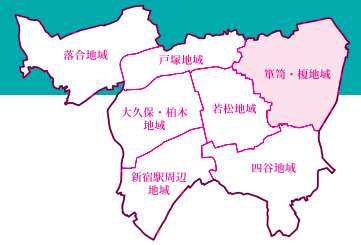
若葉周辺は細街路が多く、木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地域があります。また、幹線道路の後背地には、防災性に課題のある地域があります。

風情ある街並みと

歴史的・文化的資源が点在するまちです

荒木町周辺は、路地が入り組み、昔ながらの風情ある街並みを残す、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。

凡	例
官公庁施設	独立住宅
教育文化施設	集合住宅
厚生医療施設	専用工場
供給処理施設	住居併用工場
事務所建築物	倉庫・運搬関係施設
専用商業施設	
住商併用施設	
宿泊・遊興施設	
スポーツ・興行施設	



Ⅱ. 笹子・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、東側を外濠に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、台地から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。

江戸時代に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・製本関連工場が多く立地していました。また、早稲田大学等の文教施設も立地し、それらの周辺では学生相手の商店が軒を連ねていました。拡幅事業が進められている環状第3号線、第4号線沿いでは地元を中心にまちづくりの検討を行い、地区計画が策定された地区もあります。

■地域の指標

	笹子・榎地域(割合)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	364.00ha (20.0%)	1,822ha	1位
人口	76,615人 (21.9%)	349,226人	1位
世帯数	47,083世帯 (20.7%)	227,339世帯	1位
世帯密度	129.3世帯/ha	124.8世帯/ha	5位
単身世帯数 ※	30,125世帯 (20.0%)	150,831世帯	1位
単身世帯比率 ※	64.20%	67.7%	7位
昼間人口 ※	125,397人 (15.8%)	793,528人	2位
建物棟数	10,928棟 (22.0%)	49,778棟	2位
耐火率	71.51%	70.62%	5位
不燃化率	83.46%	82.06%	4位
建物平均階数	4.52階	5.29階	5位
容積率	246.33%	291.26%	4位
建蔽率	54.52%	55.08%	5位
建物棟数密度	30.02棟/ha	27.32棟/ha	3位
平均敷地面積	247.22㎡	251.36㎡	4位
道路率	17.15%	18.06%	3位
空地比率	25.78%	31.33%	7位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

■笹子・榎地域に含まれる町丁目

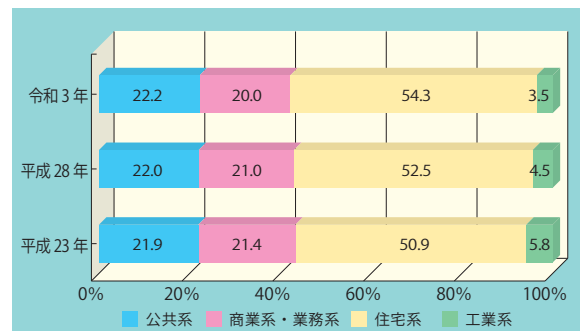
市谷田町一～三丁目	市谷本村町	市谷左内町
市谷砂土原町一～三丁目	市谷加賀町一～二丁目	
市谷甲良町	市谷船河原町	市谷長延寺町
市谷八幡町	神楽坂一～六丁目	細工町
揚場町	津久戸町	東五軒町
南榎町	袋町	弘方町
納戸町	南山伏町	北山伏町
矢来町	若宮町	岩戸町
横寺町	筑土八幡町	新小川町
市谷柳町	市谷仲之町	赤城下町
東榎町	早稲田町	早稲田南町
原町一～三丁目	喜久井町	築地町
山吹町	改代町	水道町
		早稲田鶴巻町
		馬場下町
		弁天町
		中里町
		市谷薬王寺町
		榎町
		北町
		下宮比町
		二十騎町
		赤城元町
		西五軒町
		神楽河岸
		天神町
	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

【笹子・榎地域の特徴】

- ・神楽坂周辺には複数の商店街があります。地域の北側にある神田川沿いには工場等が立地しています。
- ・工業系の土地利用が区内で最も高い地域ですが、年々減少しています。
- ・空地比率は区内で最も低く、建物棟数密度も高いため、防災性に課題のある地区があります。

また、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。

土地利用の現況



■土地利用構成比率

笹子・榎地域では、神楽坂に複数の商店街があり、外堀通りや新目白通り沿いには事務所ビルが建ち並んでいます。また、神田川沿いや市谷加賀町周辺には、工場等が立地しています。さらに、幹線道路に囲まれた街区の内側には、住宅系の土地利用がなされています。工業系の土地利用は、他の地域と比べると高い割合ですが、年々減少傾向にあります。空地比率は約25.78%と、区内で最も低い地域です。

防災性の面では、耐火率・不燃化率はともに区平均を上回っていますが、空地比率が低く、また建物棟数密度も高いため、地震等の災害に対して危険度の高い場所があります。



筆筒・榎地域現況図

防災面で課題のある地域があります

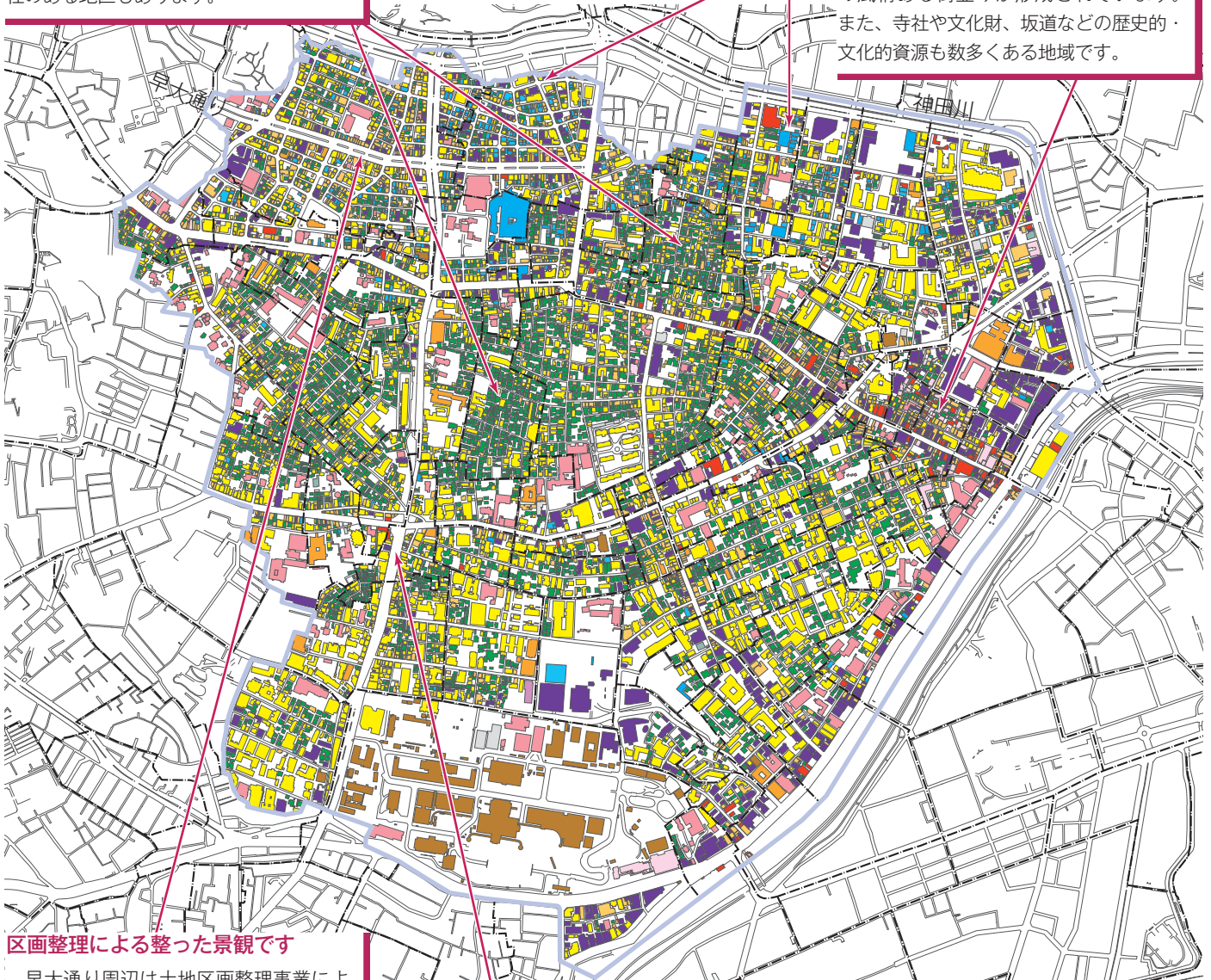
南榎町や赤城周辺等、細街路が多く、木造の建物が密集し、地震に対する地域危険度の高い地区があります。また北側の神田川沿いの低地部では、水害の危険性のある地区もあります。

新宿の地場産業である印刷・製本工場が多く立地しています

地域の北側には新宿区の地場産業である印刷・製本関連工場が比較的多く立地しています。

風情ある江戸情緒を残す街並みをもつ地域です

神楽坂周辺は、神楽坂通りから一本裏に入ると地割りや路地など、江戸時代の形態が今も残っており、黒塀の続く石畳の風情ある街並みが形成されています。また、寺社や文化財、坂道などの歴史的・文化的資源も数多くある地域です。



区画整理による整った景観です

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。



交通渋滞が多く発生する地域です

広域的な幹線道路ネットワークの形成により、周辺の交通渋滞を抑制するため、環状第3号線の道路整備が進められています。この道路整備を契機に、地元でまちづくりの検討が始まり、地区計画を策定しました。

凡	例
官公庁施設	独立住宅
教育文化施設	集合住宅
厚生医療施設	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
専用商業施設	
住商併用施設	
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、東京女子医科大学病院等の公共、文教施設が多く立地しています。

また、明治・大正期には、坪内逍遙・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)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	204.00ha (11.2%)	1,822ha	6位
人口	44,035人 (12.6%)	349,226人	4位
世帯数	27,870世帯 (12.3%)	227,339世帯	4位
世帯密度	136.6世帯/ha	124.8世帯/ha	3位
単身世帯数 ※	18,232世帯 (12.1%)	150,831世帯	5位
単身世帯比率 ※	64.90%	67.7%	6位
昼間人口 ※	70,122人 (8.8%)	793,528人	5位
建物棟数	5,093棟 (10.2%)	49,778棟	6位
耐火率	71.80%	70.62%	4位
不燃化率	83.24%	82.06%	5位
建物平均階数	4.82階	5.29階	3位
容積率	235.55%	291.26%	6位
建蔽率	48.86%	55.08%	7位
建物棟数密度	24.97棟/ha	27.32棟/ha	5位
平均敷地面積	288.02㎡	251.36㎡	2位
道路率	14.46%	18.06%	7位
空地比率	28.09%	31.33%	4位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

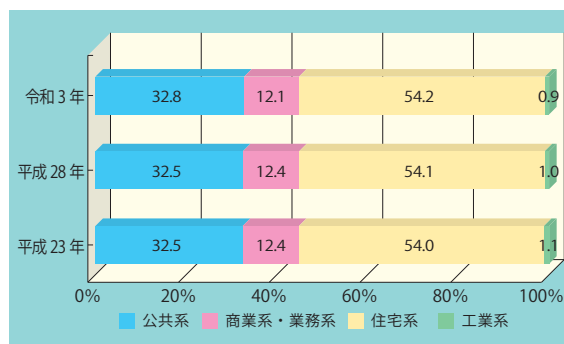
■若松地域に含まれる町丁目

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	

【若松地域の特徴】

- ・学校や病院など公共的な施設が多く立地しており、区内で最も公共系の土地利用が多い地域です。
- ・戸山公園やその周辺の大規模公共施設の緑化により、区内で最も緑被率の高い地域です。
- ・平均敷地面積は区内で2番目に大きく、建物棟数密度も区内で3番目に低いため、ゆとりのある街並みとなっています。

土地利用の現況



■土地利用構成比率

若松地域は、区内で最も公共系の土地利用が多い地域です。右頁の現況図からも分かるように、学校や病院が多数立地しています。また、大規模な住宅団地が地域の中心部にあります。

公共系の土地利用が多いことから、平均敷地面積は大きく、建物棟数密度は低くなっています。

地域の中心部を南北に通る環状第4号線の道路整備が進められており、まちづくりの検討が進められている地区もあります。



若松地域現況図



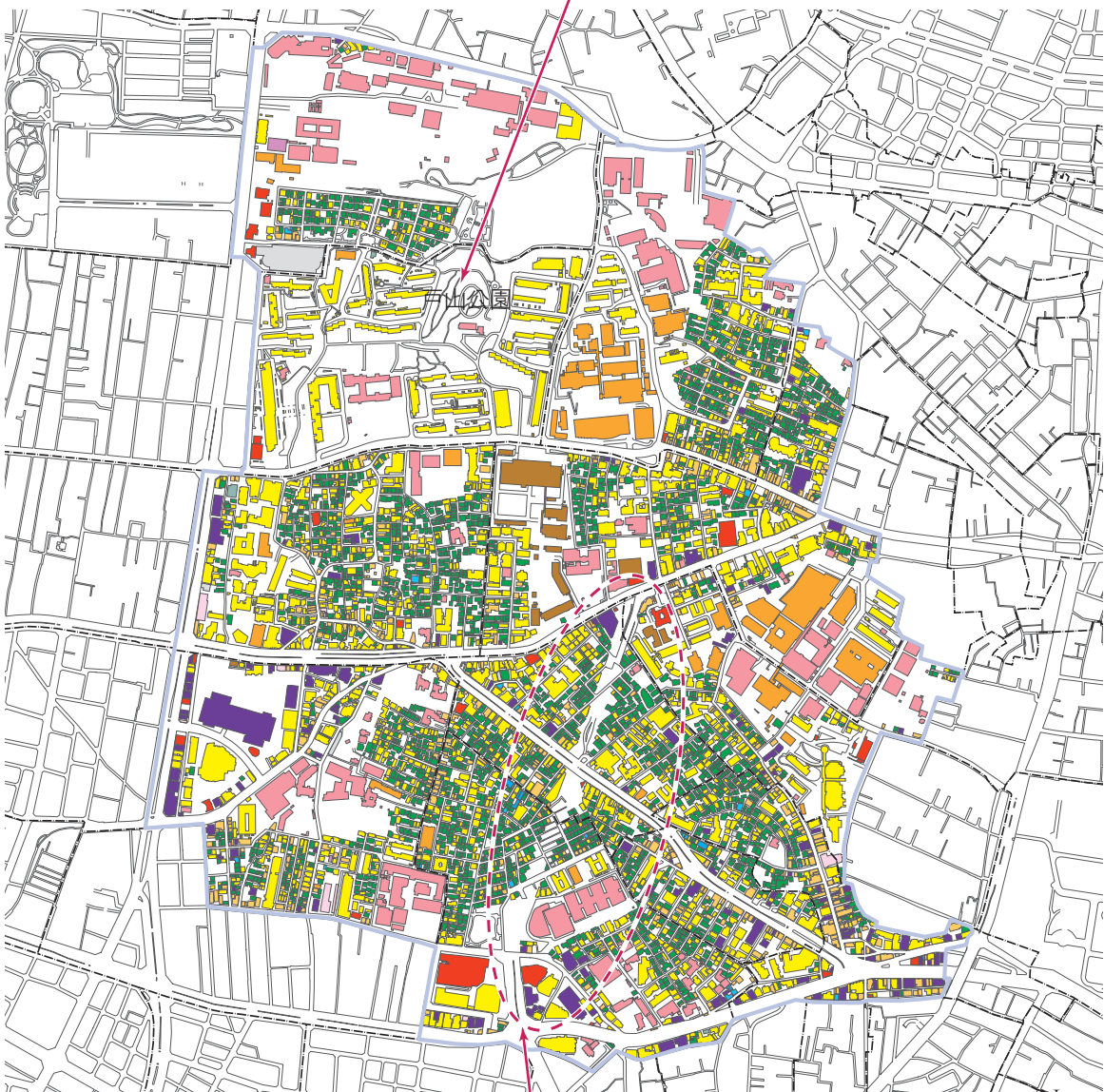
みどりの核となる 大規模公園があります

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、大規模公共施設において緑化が進み、区内で最も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。

区内で最も公共系用地比率の高い地域です。



都市計画道路の整備が 進められています

環状第4号線（余丁町・河田町区間）は工事が完了し、開通しました。環状第4号線（富久町区間）と環状第4号線（夏目坂通り）は、現在事業中です。

凡	例
官公庁施設	独立住宅
教育文化施設	集合住宅
厚生医療施設	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
専用商業施設	
住商併用施設	
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、淀橋台地と豊島台地の間にあり、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がっています。

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。

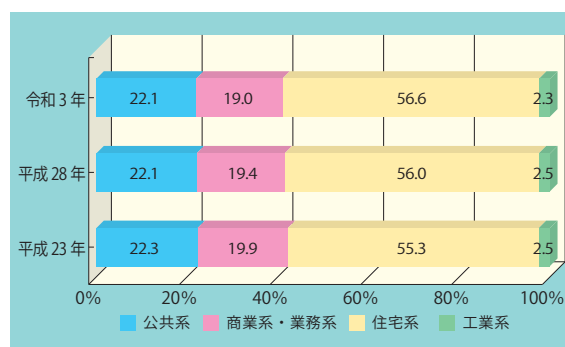
現在でも、大学等の文教施設が多く立地し、学生を中心とした、賑わいのあるまちとなっています。福祉関連施設も多く立地し、福祉のまちづくりが進められています。

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。

【戸塚地域の特徴】

- ・高田馬場駅周辺と早稲田通り沿道には業務・商業ビルが建ち並び、地域の東側には大規模な教育施設が立地しています。
- ・地域の面積が区内で最も小さく、世帯密度も区内で2番目に高い地域となっています。
- ・建物棟数密度が高く、平均敷地面積が狭いため建物が建て詰まっており、防災性に課題のある地区があります。

土地利用の現況



■土地利用構成比率

戸塚地域の土地利用は、これまでの推移を見ると構成比率に大きな変化は見られません。約半分強を住宅系が占めており、残りの大半を公共系と商業系・業務系で分け合っています。この地域の中心にはターミナル駅である高田馬場駅があり、駅の周辺や駅前通り、早稲田通り沿いに商業施設が立地しています。その奥には、住宅地が広がっています。

建物棟数密度は区内で2番目に高く、平均敷地面積も区内で2番目に狭いため、建物が建て詰まっており、防災性に課題のある地区があります。



■地域の指標

	戸塚地域(割合)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	162.00ha (8.9%)	1,822ha	7位
人口	37,984人 (10.9%)	349,226人	6位
世帯数	25,851世帯 (11.4%)	227,339世帯	6位
世帯密度	159.6世帯/ha	124.8世帯/ha	2位
単身世帯数 ※	17,252世帯 (11.4%)	150,831世帯	6位
単身世帯比率 ※	70.10%	67.7%	2位
昼間人口 ※	68,284人 (8.6%)	793,528人	6位
建物棟数	5,211棟 (10.5%)	49,778棟	5位
耐火率	68.01%	70.62%	6位
不燃化率	80.30%	82.06%	6位
建物平均階数	4.29階	5.29階	6位
容積率	243.53%	291.26%	5位
建蔽率	56.71%	55.08%	2位
建物棟数密度	32.17棟/ha	27.32棟/ha	2位
平均敷地面積	226.49㎡	251.36㎡	6位
道路率	17.08%	18.06%	4位
空地比率	27.15%	31.33%	5位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

■戸塚地域に含まれる町丁目

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

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、文京区や豊島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。



路面電車が走る地域です

まちのシンボルである、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

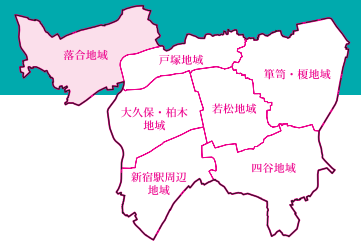
点字図書館など福祉関連の施設が数多く立地しています。
高田馬場駅周辺では、バリアフリーのまちづくりを重点的に進めています。



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路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。駅前通り周辺を中心に建物の建替えや共同化が見込まれ、再開発によるにぎわい創出をめざしたまちづくりが進められています。

凡 例	
官公庁施設	独立住宅
教育文化施設	集合住宅
厚生医療施設	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
専用商業施設	
住商併用施設	
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。

本地域では、石器や土器が多数出土し、古代から生活に適した地でした。江戸時代には主に農地となっていました。、蛭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もありました。

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、西武新宿線の開通や幹線道路の整備に伴う宅地化が急速に進み、台地から斜面地にかけて広がる住宅地には、多くの文化人が居を構え、みどり豊かで閑静な住宅地が形成されました。

現在では、おとめ山公園を含む斜面緑地や台地部には屋敷林などがあり、みどり豊かな住宅地が形成されています。

■地域の指標

	落合地域(割合)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	313.00ha (17.2%)	1,822ha	2位
人口	66,431人 (19.0%)	349,226人	2位
世帯数	41,800世帯 (18.4%)	227,339世帯	2位
世帯密度	133.5世帯/ha	124.8世帯/ha	4位
単身世帯数 ※	26,749世帯 (17.7%)	150,831世帯	2位
単身世帯比率 ※	65.60%	67.7%	5位
昼間人口 ※	58,089人 (7.3%)	793,528人	7位
建物棟数	11,468棟 (23.0%)	49,778棟	1位
耐火率	49.57%	70.62%	7位
不燃化率	66.86%	82.06%	7位
建物平均階数	2.93階	5.29階	7位
容積率	159.65%	291.26%	7位
建蔽率	54.40%	55.08%	6位
建物棟数密度	36.64棟/ha	27.32棟/ha	1位
平均敷地面積	200.48㎡	251.36㎡	7位
道路率	15.70%	18.06%	6位
空地比率	26.55%	31.33%	6位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

■落合地域に含まれる町丁目

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

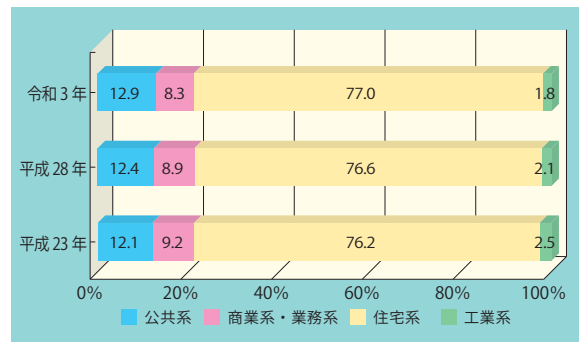
【落合地域の特徴】

- ・下落合、中落合、西落合を中心として、低層の戸建て住宅を中心とした街並みです。区内で唯一、昼間人口より夜間人口が多い地域です。
- ・住宅系の土地利用が約77%と、区内で最も多い地域です。一方で公共系及び商業系・業務系の土地利用は、どちらも区内で最も少ない地域です。
- ・区内で最も耐火率・不燃化率が低く、建物棟数密度が高い地域のため、防災面で課題があります。

神田川沿いの低地には工場等が残り、住工が混在した街並みとなっています。戦災の被害を受けた妙正寺川以南の上落合地域には、住宅地が形成されましたが、基盤整備が進まず、木造住宅密集地域となっています。

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。

土地利用の現況



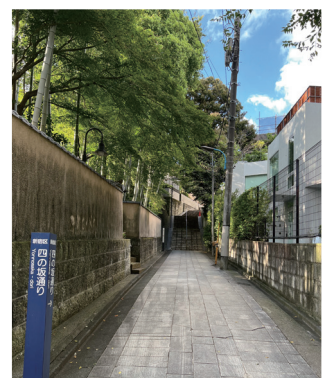
■土地利用構成比率

落合地域は、住宅系の土地利用が約77.0%と、区内で最も住宅系の多い地域である一方、公共系と商業系・業務系の土地利用は約12.9%と約8.3%になっており、いずれも区内で最も低い地域です。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、令和3年度調査によると独立住宅が約28.43%、集合住宅が約48.69%であり、集合住宅の割合が大きく増えています。

多くの場所は、第一種低層住居専用地域（絶対高さ10m）に指定されているため、平均階数は2.93階と低く、良好な低層住宅地となっています。

区内で最も耐火率・不燃化率が低く、建物棟数密度が高い地域のため、防災面で課題があります。



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・四丁目などは、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。



住宅系の土地利用を中心とした地域です

台地部には比較的敷地面積の広い戸建て住宅を中心とした良好な住宅地、低地部は住宅密集地域が広がり、住宅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

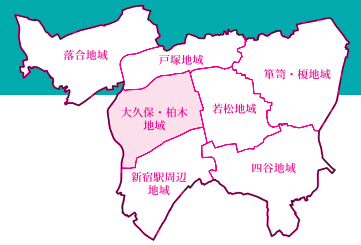
細街路が多く、木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域があります。不燃化率は区内で最も低くなっています。

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
官公庁施設	独立住宅
教育文化施設	集合住宅
厚生医療施設	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
専用商業施設	
住商併用施設	
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。

地形は淀橋台地に位置し、大久保地域はほぼ平坦で、柏木地域は神田川の方角に向かって緩やかに下がっています。

江戸時代には、主に武家地と農地によって形成されており、寺社や祠がまちの所々にありました。また、江戸時代には、「鉄砲百人隊」という武士たち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。

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、大学等の公共、文教施設が建ち並びました。地域を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共生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 中央線北側では、区画整理が行われた住宅地が形成され、南側では、細街路等も多く、住宅密集地となっています。

■地域の指標

	大久保・柏木地域(割合)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	239.00ha (13.1%)	1,822ha	4位
人口	58,506人 (16.8%)	349,226人	3位
世帯数	39,806世帯 (17.5%)	227,339世帯	3位
世帯密度	166.6世帯/ha	124.8世帯/ha	1位
単身世帯数 ※	25,923世帯 (17.2%)	150,831世帯	3位
単身世帯比率 ※	69.70%	67.7%	4位
昼間人口 ※	80,450人 (10.1%)	793,528人	4位
建物棟数	6,815棟 (13.7%)	49,778棟	3位
耐火率	71.85%	70.62%	3位
不燃化率	83.99%	82.06%	3位
建物平均階数	4.54階	5.29階	4位
容積率	251.17%	291.26%	3位
建蔽率	55.28%	55.08%	4位
建物棟数密度	28.51棟/ha	27.32棟/ha	4位
平均敷地面積	243.24㎡	251.36㎡	5位
道路率	15.88%	18.06%	5位
空地比率	30.64%	31.33%	3位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

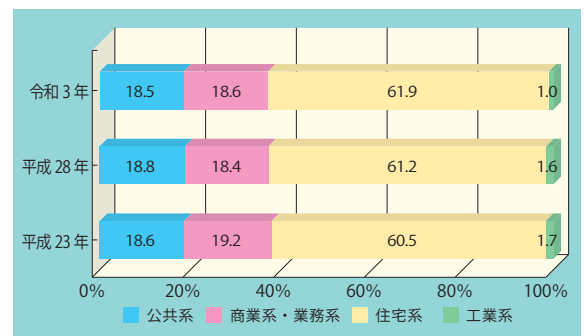
■大久保・柏木地域に含まれる町丁目

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

【大久保・柏木地域の特徴】

- ・地域の北側には、戸山公園や公営住宅、教育施設などの大規模施設が立地しています。大久保通りの沿道には、飲食店等の商業施設が集積しています。
- ・住宅系の土地利用が約62%であり、区内で2番目に多い地域です。また、世帯密度が区内で最も高い地域です。
- ・耐火率、不燃化率、空地比率がそれぞれ区内で3番目に高い地域です。

土地利用の現況



■土地利用構成比率

地域の北側には、戸山公園や公営住宅、教育施設などの大規模施設が立地しています。大久保駅を中心として大久保通りの沿道には、飲食店等の商業施設が集積しています。小滝橋通りの西側には、住宅地が広がっています。

住宅系の土地利用は約62%であり、落合地域に次いで区内で2番目に多い地域です。また、世帯密度が区内で最も高い地域です。

令和2年に補助第72号線が全線開通したため、今後土地利用の変化が予想されます。また、平成20年に開業した西早稲田駅の周辺では、魅力あるまちづくりを進めるための検討が始まっています。



大久保・柏木地域現況図

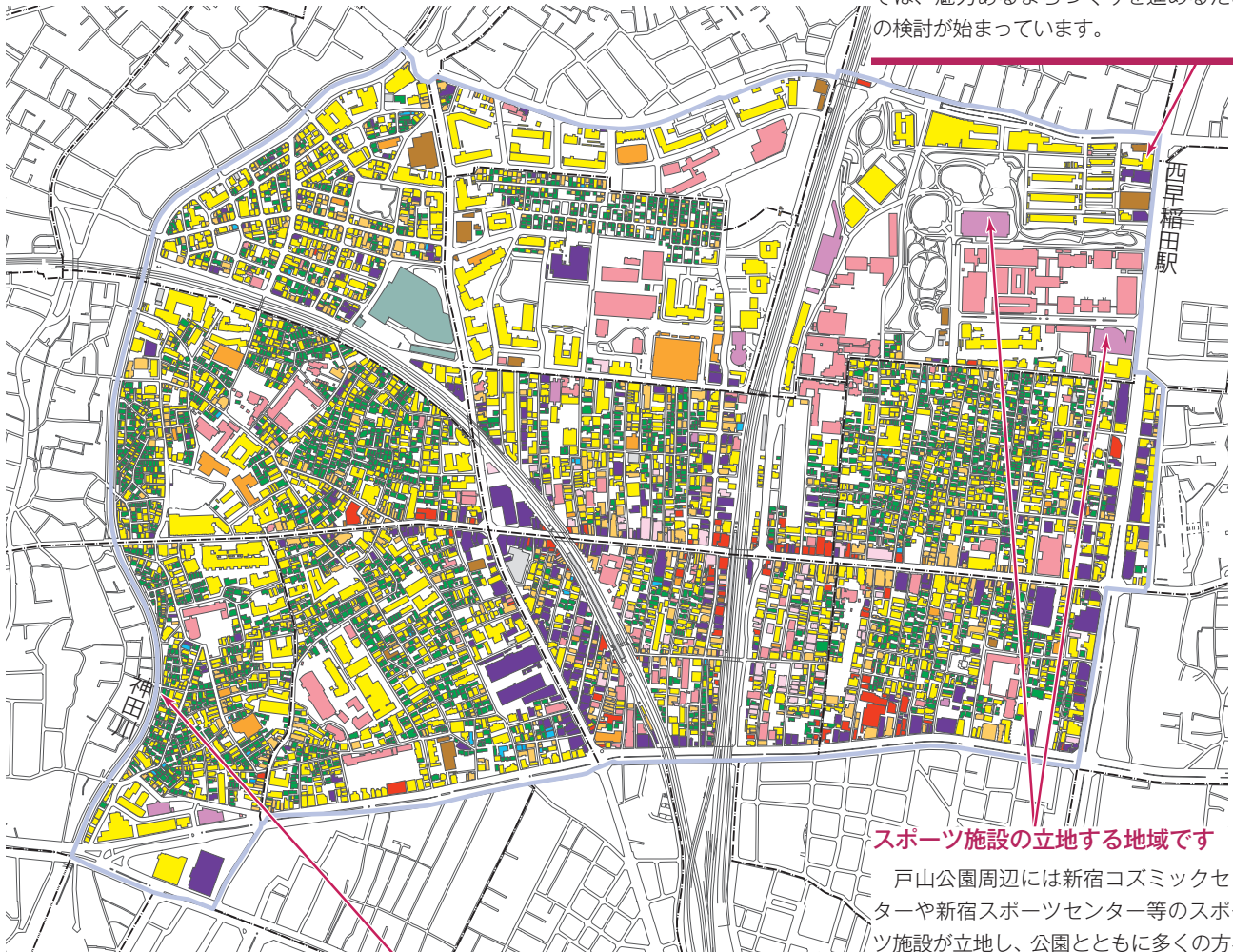
住宅系の土地利用が中心の地域です

地域の約6割を占める土地利用は住宅系で、北部は昭和後期に区画整理された住宅地、中央から南部には細街路が多く密集した住宅地が立地しています。幹線道路の沿道では、中高層の建物が立地しています。



駅周辺のまちづくりが期待される地域です

平成20年に開業した西早稲田駅の周辺では、魅力あるまちづくりを進めるための検討が始まっています。



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。春には神田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	
	官公庁施設
	教育文化施設
	厚生医療施設
	供給処理施設
	事務所建築物
	専用商業施設
	住商併用施設
	宿泊・遊興施設
	スポーツ・興行施設
	独立住宅
	集合住宅
	工 専用工場
	住居併用工場
	倉庫・運輸関係施設



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。

江戸時代には主に農地であり、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。

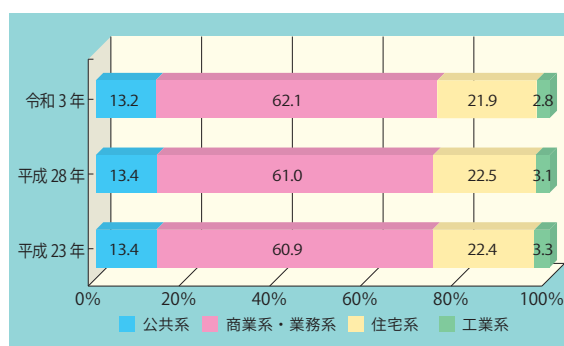
戦後、新宿駅東口は、歌舞伎町や新宿通りの百貨店を中心とする繁華街として、新宿駅西口は、駅舎に続く百貨店や商業地に加え、淀橋浄水場の廃止に伴い建設された超高層ビルの林立する業務商業の集積する副都心として、大きく発展を遂げました。

新宿中央公園の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もつまちとして発展を続けています。

【新宿駅周辺地域の特徴】

- ・日本一の乗降客数を誇る新宿駅を中心とした国際的な業務商業地です。昼間人口が約 294,000 人と区内で最も多く、地域の人口の約 11.6 倍となっています。
- ・西新宿一・二丁目には業務系が多く、新宿三丁目・歌舞伎町では商業系の用途が中心です。西新宿四・五・八丁目では、住宅系の用途が多くなっています。
- ・耐火率、不燃化率、建物平均階数、容積率、建蔽率、平均敷地面積、道路率については、それぞれ区内で最も高い数値となっています。

土地利用の現況



■土地利用構成比率

■地域の指標

	新宿駅周辺地域(割合)	区全体(区平均)	7地域中の順位 (○位/7地域)
面積	235.00ha (12.9%)	1,822ha	5位
人口	25,425人 (7.3%)	349,226人	7位
世帯数	18,457世帯 (8.1%)	227,339世帯	7位
世帯密度	78.5世帯/ha	124.8世帯/ha	7位
単身世帯数 ※	14,019世帯 (9.3%)	150,831世帯	7位
単身世帯比率 ※	75.30%	67.7%	1位
昼間人口 ※	293,956人 (37.0%)	793,528人	1位
建物棟数	3,783棟 (7.6%)	49,778棟	7位
耐火率	90.84%	70.62%	1位
不燃化率	94.38%	82.06%	1位
建物平均階数	12.09階	5.29階	1位
容積率	736.94%	291.26%	1位
建蔽率	60.97%	55.08%	1位
建物棟数密度	16.10棟/ha	27.32棟/ha	7位
平均敷地面積	369.08㎡	251.36㎡	1位
道路率	28.78%	18.06%	1位
空地比率	40.59%	31.33%	2位

※部分は令和2年の国勢調査のデータを記載しています
注) 7地域中の順位は、数値の大きい順に順位付けしたものです

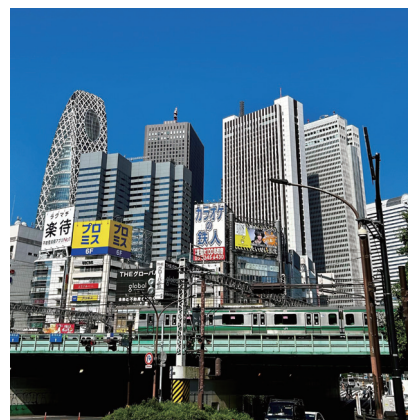
■新宿駅周辺地域に含まれる町丁目

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	西新宿二丁目
西新宿三丁目	西新宿四丁目
西新宿五丁目	西新宿六丁目
西新宿七丁目	西新宿八丁目

新宿駅周辺地域は、日本一の乗降客数を誇る新宿駅を中心とした国際的な業務商業地です。昼間人口が約 294,000 人と区内で最も多く、地域の人口の約 11.6 倍となっています。

西新宿一・二丁目には業務系が多く、新宿三丁目・歌舞伎町では商業系の用途が中心です。西新宿四・五・八丁目では、住宅系の用途が多くなっています。同じ地域内でも、それぞれの場所によって特徴が大きく異なる地域です。

耐火率、不燃化率、建物平均階数、容積率、建蔽率、平均敷地面積、道路率については、それぞれ区内で最も高い数値となっています。建物平均階数は約 12 階、容積率は約 730%ということから、かなり大規模な建物が多い地域です。また、道路率と空地比率が高いことから、都市基盤の整ったゆとりある街並みと言えます。西新宿五丁目では、複数の再開発事業により共同化が進み、道路や公園も整備され、防災性が向上しました。



新宿駅周辺地域現況図

住・職・学・遊の機能が集積した地域です

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、新宿駅西口に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、夜間人口の約11.6倍になっています。



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、私鉄線と様々な鉄道が乗り入れる新宿駅は、世界一の乗降客数を誇るターミナル駅です。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

西新宿では特定街区や市街地再開発事業等の制度を活用し、超高層ビル街が形成され、都内でも有数の業務機能が集積した地区となっています。

高さ200mを超える建築物が10棟以上建設されています。



凡 例	
官公庁施設	住宅系
教育文化施設	集合住宅
厚生医療施設	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
専用商業施設	
住居併用施設	
宿泊・遊興施設	
スポーツ・興行施設	

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。



大日本印刷（株）

一方、この時期には宅地化とあわせて、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（現在の大日本印刷（株））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、四谷地域を中心に集積しましたが、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。専売局製造所の跡地は、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（株））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

商業では、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賑わう商業の中心地でしたが、その後、人口の西側への拡大と、鉄道網の整備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。



新宿駅東口の駅ビル



新宿駅東口の百貨店：伊勢丹

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。