

## 1 概況

### 1 | 土地利用の動向

- ・ 区全体の土地利用は、平成23(2011)年現在で、宅地が68.4%を占めています。また、平成13(2001)年と比較すると、宅地と公園・運動場が増加しています。
- ・ 平成23(2011)年における宅地の内訳をみると、住居系が52.8%と最も高く、次いで業務商業系の24.5%が続きます。新宿区将来推計人口によると平成47(2035)年をピークとして、今後人口は増加すると予測されていることから、住居系土地利用の増加が想定されます。

### 2 | 建物の利用動向

- ・ 区全体の建物の延床面積は、平成23(2011)年現在で3,359haであり、総宅地面積に対して約270%となります(利用容積率<sup>\*</sup>)。東京23区全体では約180%であることから、土地の高度利用が進んでいることがわかります。
- ・ 平成23(2011)年の利用容積率は、平成13(2001)年と比較すると、43ポイント増加し、土地の高度利用がさらに進んでいます。特に、業務商業系の64ポイント増加と、住居系の43ポイント増加が目立ち、住居系の利用容積率は200%を超えました。
- ・ 平成23(2011)年の建物用途別の延床面積は、集合住宅が最も広く、区全体の建物の全延床面積の約33%を占めています。次いで事務所が26%、公共系建物が14%と続き、高密度居住都市、業務商業都市としての特徴をあらわしています。
- ・ 平成23(2011)年の建物用途別の延床面積は、平成13(2001)年と比較すると、集合住宅の増加が目立ちます。

### 3 | 建物棟数と敷地規模の動向

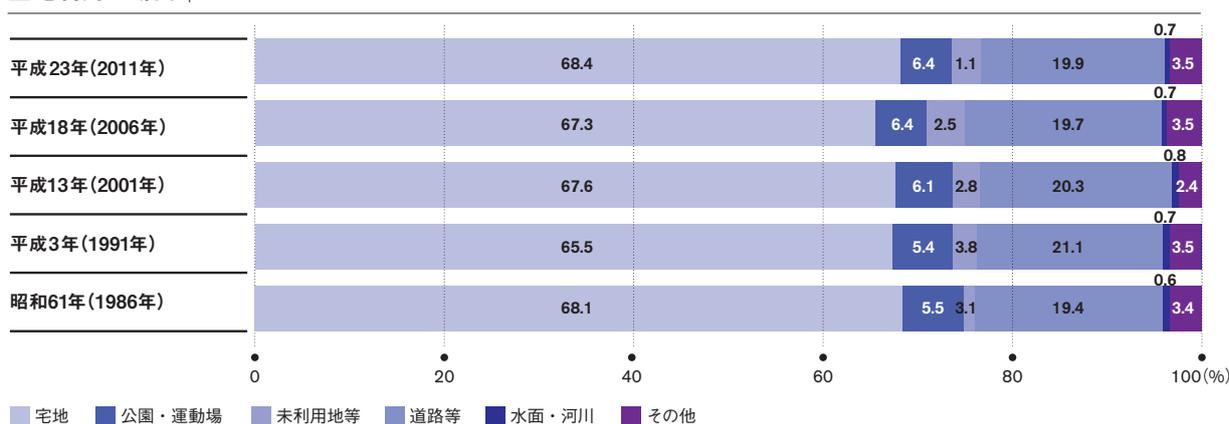
- ・ 区全体の建物棟数は、平成23(2011)年現在で約50,500棟であり、平成13(2001)年と比較すると約420棟減少しました。

- ・ 区全体での平均敷地規模は、平成13(2001)年と平成23(2011)年と比較すると、増加率は2.0%とわずかであり、平成8(1996)年までさかのぼっても極めて緩い伸びとなっています。

## 4 | 地区計画<sup>※</sup>の現況

- ・ 地区計画は、平成28(2016)年10月現在で、22地区(190.2ha)定められており、区の総面積の10.4%を占めます。平成19(2007)年末と比較すると11地区(88.7ha)増加しました。

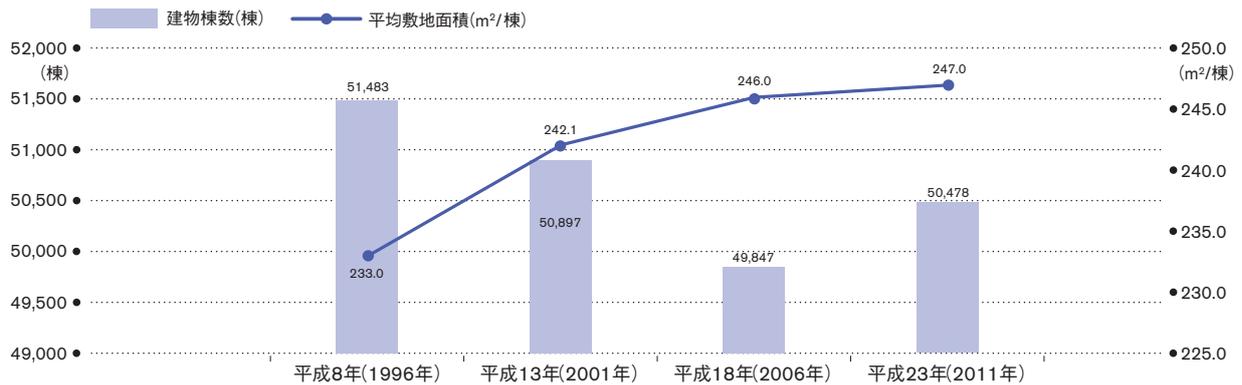
土地利用の動向 | 出典◎土地利用現況調査



建物利用の動向 | 出典◎土地利用現況調査

		公共系	住宅系	業務商業系	工業系	合計
平成23年 (2011年)	宅地面積(ha)	248.0	657.8	304.9	36.0	1,246.7
	延床面積(ha)	465.0	1,433.6	1,396.9	63.1	3,358.6
	利用容積率 <sup>※</sup>	187.5%	217.9%	458.2%	175.2%	269.4%
平成18年 (2006年)	宅地面積(ha)	243.6	635.9	306.1	40.4	1,226.1
	延床面積(ha)	444.0	1,264.2	1,348.9	72.6	3,129.6
	利用容積率	182.2%	198.8%	440.6%	179.7%	255.2%
平成13年 (2001年)	宅地面積(ha)	247.2	620.6	319.8	44.4	1,232.0
	延床面積(ha)	371.2	1,085.1	1,260.3	75.0	2,791.6
	利用容積率	150.1%	174.8%	394.1%	169.0%	226.6%
平成8年 (1996年)	宅地面積(ha)	229.7	611.8	312.7	45.5	1,199.6
	延床面積(ha)	335.7	955.3	1,174.4	73.1	2,538.5
	利用容積率	146.2%	156.2%	375.6%	160.6%	211.6%

## 建物棟数と敷地規模の動向 | 出典◎土地利用現況調査



	平成8年 (1996年)	平成13年 (2001年)	平成18年 (2006年)	平成23年 (2011年)	増減(H13~23)	
					実数	増減率
建物棟数(棟)	51,483	50,897	49,847	50,478	-419	-0.8%
宅地面積(ha)	1,199.6	1,232.0	1,226.1	1,246.7	+14.7	+1.2%
平均敷地面積(m <sup>2</sup> /棟)	233.0	242.1	246.0	247.0	+4.9	+2.0%

## 2 基本的な考え方

### 土地利用の方針

- 1 | 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成
- 2 | 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成
- 3 | 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導
- 4 | 都市の貴重なオープンスペース<sup>※</sup>の保全
- 5 | 国際都市の拠点整備の推進

新宿区の土地利用は、新宿駅西口の超高層ビルの林立する業務商業地や歌舞伎町を中心とする世界最大規模の繁華街から、落合の低層戸建住宅地や神楽坂などの歴史の面影を残す風情あるまちなみまで、懐が深く多様性に富んでいます。また、新宿区の人口は、今後も増加することが予想され、都心居住の需要も一層高まっています。

人々が住み、働き、学び、遊ぶ、多様性のあるまちとして、住・職・学・遊の機能が融合した複合的な土地利用を誘導するとともに、住環境の保全とまちの安全性の向上、環境と調和した潤いのある市街地の形成を図っていきます。

また、外国人居住者が多いという新宿区の特長や、都市交通の発達、観光立国の取組みの本格化や東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催決定などにより、国内外からの訪日外国人が増加していることを踏まえ、国際都市にふさわしい拠点の整備を誘導していきます。

## 3 方針(土地利用の方針)

- ・土地利用の方針を示すにあたっては、土地の利用特性を踏まえ、以下に示すとおり区分します。

### 土地利用区分と市街地整備区分一覧

土地利用区分	市街地整備区分	土地利用区分	市街地整備区分
低層住宅地区	(a) 低層保全地区	創造交流地区	(g) 国際的な中枢業務機能拠点地区
	(b) 低層個別改善地区		(h) 都心居住推進地区
低中層住宅地区	(c) 低中層保全地区	賑わい交流地区	(i) 賑わい交流地区
	(d) 低中層個別改善地区	生活交流地区	(j) 生活交流地区
	(e) 低中層基盤整備地区	幹線道路沿道地区	(k) 賑わい交流骨格整備地区
中高層住宅地区	(f) 中高層住宅整備地区		(l) 幹線道路沿道整備地区
		都市型産業地区	(m) 都市型産業地区
		大規模な公園等	(n) 大規模な公園
			(o) 大規模な公共的施設

### 1 | 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成

- ・人々が住み続けられるまちとして、災害に強く、コミュニティが豊かで暮らしやすい良好な住環境の保全・形成を図ります。また、多様なライフワークスタイルに対応した、職住近接の都心居住を積極的に誘導するとともに、都市基盤の整備状況や敷地規模などの地域特性に配慮した土地利用を図ります。

### 住宅市街地における土地利用区分と市街地整備区分

市街地整備区分		土地利用区分		
		①低層住宅地区	②低中層住宅地区	③中高層住宅地区
保全地区	道路基盤がおおむね整備されており、現在の良好な住宅・住環境を保全します。	(a) 低層保全地区	(c) 低中層保全地区	(f) 中高層住宅整備地区
個別改善地区	道路基盤はおおむね整備されているが、敷地規模が小さいため、建物や敷地に関して改善を進め、より良好な住環境の形成をめざします。	(b) 低層個別改善地区	(d) 低中層個別改善地区	—
基盤整備地区	細街路*が多い地区であり、道路基盤整備とあわせて、建物及び敷地の改善を図ります。	—	(e) 低中層基盤整備地区	—

## ① 低層住宅地区

- ・主に、戸建住宅を中心とする低層住宅により形成されてきた地区です。低層共同住宅等への建替えが進み、みどりの減少がみられます。本地区では、良好な住環境の維持形成を図り、みどり豊かな住宅地としてのまちづくりを進めます。

## 低層住宅地区の市街地整備区分

市街地整備区分	方針
(a) 低層保全地区	・保全型の地区計画 <sup>*</sup> の策定や緑地協定 <sup>*</sup> 、建築協定 <sup>*</sup> などにより、計画的なまちづくりを進めます。
(b) 低層個別改善地区	・地区のまとまりを維持しながら、適正な敷地規模の土地利用を誘導し、修復・改善型まちづくりを進めます。

\*低層の高さは、10m程度を想定

## ② 低中層住宅地区

- ・低層及び中層住宅を中心とする市街地で、住宅と店舗、事務所等との適切な共存を図る地区です。戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地として、地区計画等を活用して、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を図ります。

## 低中層住宅地区の市街地整備区分

市街地整備区分	方針
(c) 低中層保全地区	・戸建住宅と中層集合住宅の調和した良好な都市型住宅地として、地区計画等を活用し整備します。
(d) 低中層個別改善地区	・地区の特性を考慮した良好な住環境へと改善するため、地区計画等を活用し整備します。
(e) 低中層基盤整備地区	・木造住宅密集地域 <sup>*</sup> で、地区計画や新たな防火規制 <sup>*</sup> 制度等を活用して、道路等の都市基盤の整備、木造建物の不燃化・耐震化を進めます。

\*低中層の高さは、20m程度を想定

## ③ 中高層住宅地区

- ・区画整理等により道路や公園等の都市基盤が整備された中高層住宅地で、現在の住環境を維持しながら、周辺環境と調和した都市型住宅地を形成します。

## 中高層住宅地区の市街地整備区分

市街地整備区分	方針
(f) 中高層住宅整備地区	・道路や公園等の都市基盤が充実した都市型住宅地として、住環境の維持向上、周辺環境と調和した建物への建替えを誘導します。

\*中高層の高さは、30～40m程度以上を想定

## 2 | 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

- ・新宿の都市構造を踏まえながら、歴史とともに形成されてきた商店街や、社会経済情勢の変化を先取りした様々な事業活動を行う企業の集積など、多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした、業務商業系市街地の形成を進めていきます。

### 業務商業系市街地における土地利用区分と市街地整備区分

土地利用区分	市街地整備区分	地域
①創造交流地区	(g) 国際的な中枢業務機能拠点地区	新宿駅周辺
	(h) 都心居住推進地区	
②賑わい交流地区	(i) 賑わい交流地区	高田馬場駅、四ツ谷駅、 神楽坂・飯田橋駅、 新大久保・大久保駅、信濃町駅周辺
③生活交流地区	(j) 生活交流地区	上記以外の鉄道駅周辺
④幹線道路沿道地区	(k) 賑わい交流骨格整備地区	幹線道路及びその沿道
	(l) 幹線道路沿道整備地区	

### ①創造交流地区

- ・新宿駅周辺は、日本の国際競争力の強化・活力創出を牽引し、東京の発展を先導していく拠点の形成をめざし、商業・娯楽・業務・滞在・宿泊機能と、充実した居住・公園機能が近接して集積する、多様性をもつまちの賑わいの創出を図ります。さらに、みどり豊かなアメニティ<sup>※</sup>の中心として、回遊性の高い観光・交流拠点として、魅力の向上を図ります。

### 創造交流地区の市街地整備区分

市街地整備区分	方針
(g) 国際的な中枢業務機能拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿駅西口周辺は、超高層ビル群を中心とした先導的な中枢業務拠点と多様な賑わい・交流空間の形成を図ります。また、特定街区<sup>※</sup>や市街地再開発事業<sup>※</sup>等の都市計画手法を活用してオープンスペース<sup>※</sup>の創出と賑わいのあるまちなみを形成します。</li> <li>・新宿駅東口周辺は、高度な商業集積、多様な魅力をもつ繁華街、特徴的な娯楽街などの特色を活かし、国際的な商業機能と業務、娯楽、文化、交流機能の融合したまちづくりを進めます。</li> <li>・新宿駅の東西をつなぐ歩行者動線や駅周辺を回遊する歩行者動線を整備・拡充し、広域業務商業地としての魅力の向上を図ります。</li> </ul>
(h) 都心居住推進地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住、職、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導します。</li> </ul>

## ② 賑わい交流地区(i)

- ・住宅機能、商業機能及び宿泊機能等が融合した賑わい・交流の中心として、また、地区に根ざした商業・文化の拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちに育てます。
- ・国内外からの来街者に配慮し、ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の視点を踏まえたまちづくりや、災害に備えた防災まちづくりを進めます。

## 賑わい交流地区を構成する地区区分

地区区分	方針
高田馬場地区	・高田馬場駅と駅周辺の一体的なまちづくりを進め、誰もが自由に行動でき、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。
四谷地区	・四ツ谷駅周辺や新宿通り沿道のまちづくりを進め、潤いと賑わいが調和した拠点の形成をめざします。
神楽坂・飯田橋地区	・神楽坂通り周辺の伝統的なまちなみを保全し、風情と賑わいの調和した拠点の形成をめざします。 ・飯田橋駅周辺の基盤整備や放射第25号線沿道のまちづくりを進め、住宅・商業・業務機能が調和した、賑わいあふれる拠点の形成をめざします。
大久保地区	・新大久保駅の建替えや補助第72号線の整備を契機として、民間開発と連携したまちづくりを進め、地域特性を活かした賑わいあふれる拠点の整備をめざします。
神宮外苑・信濃町地区	・国際的なスポーツ拠点(神宮外苑)への玄関口として、信濃町駅と駅周辺の基盤整備を進め、潤いと賑わいの調和した拠点の整備をめざします。

## ③ 生活交流地区(j)

- ・区内の鉄道各駅の周辺を地区の生活中心として、周辺の商店街の振興、賑わいのあるまちなみの形成、歩きやすい道路空間の整備などを進め、コミュニティの強化を図ります。

## ④ 幹線道路沿道地区

- ・幹線道路及びその沿道は、みどり豊かな道路整備と魅力的な沿道建物を誘導します。また、建物の不燃化を進め、延焼遮断帯<sup>\*</sup>としての機能を強化します。

## 幹線道路沿道地区の市街地整備区分

市街地整備区分	方針
(k) 賑わい交流骨格整備地区	・明治通り及び新宿通りから中央通りの沿道は、魅力ある業務商業機能の集積や歩行者空間の回遊性を向上させ、賑わいや交流の骨格となるよう誘導します。
(l) 幹線道路沿道整備地区	・利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用を誘導するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯としての機能を強化を図ります。

### 3 | 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

#### ① 都市型産業地区 (m)

- ・ 新宿区の地場産業である印刷・製本関連業などをはじめとする都市型産業が根ざした地区として、事業活動に配慮した空間の充実を図るとともに、良好な市街地環境の形成を図ります。
- ・ 地場産業の歴史や伝統を踏まえ、地域特性に配慮した機能更新の誘導を図ります。
- ・ 都市型産業と住機能が共存し、産業環境と居住環境が調和する職住近接の市街地の形成を誘導します。

### 4 | 都市の貴重なオープンスペース<sup>※</sup>の保全

#### ① 大規模な公園等

- ・ 大規模な公園や大学キャンパス、公共施設、寺社等のみどりを、都市における貴重なオープンスペースとして保全するとともに、生物多様性<sup>※</sup>に配慮した整備を誘導します。
- ・ 大規模な敷地において、土地利用の転換等を行う場合には、オープンスペースの機能が確保されるよう誘導します。
- ・ 公共施設の整備にあたっては、設計や施設の管理運営を地域の住民と協働で行うなど、誰もが利用しやすく、区民が愛着をもてる施設として整備します。

#### 大規模な公園及び大規模な公共的施設の市街地整備区分

市街地整備区分	方針
(n) 大規模な公園	・ 明治神宮外苑や新宿御苑等の大規模公園は、賑わいのある身近なオープンスペースとして、また、防災拠点、ヒートアイランド現象 <sup>※</sup> 等を緩和する拠点、昆虫や野鳥などの生物が生息できる自然の拠点などとして、保全や整備を進めます。
(o) 大規模な公共的施設	・ 大規模なキャンパスをもつ大学や高校等の教育機関や大規模な病院、公共施設等のオープンスペースは、身近な都市のみどりとして、みどりの保全や整備を誘導します。

### 5 | 国際都市の拠点整備の推進

#### ① 多文化共生<sup>※</sup>のまちづくりの推進

- ・ 国籍や民族等の異なる人々が互いの文化的違いを認めあい、一人ひとりが地域社会の一員として活躍できる「多文化共生のまち」をめざします。このため、住む人、働く人などが活動・交流できる都市空間の創出を図ります。

#### ② 新宿駅周辺の拠点整備の推進

- ・ 新宿駅周辺は、国内外から多くの来街者が訪れることを踏まえ、商業施設や観光施設、案内施設等の機能更新や充実を図るとともに、歩行者を重視した回遊・滞留機能を備えた都市空間の整備を進めます。

- ・ 災害発生時に、国内外からの多くの来街者等を一時滞在施設<sup>※</sup>や避難場所<sup>※</sup>へ適切に誘導するため、ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>の視点に立ったわかりやすい案内サイン等を整備するとともに、一時滞在施設のさらなる確保に取り組みます。

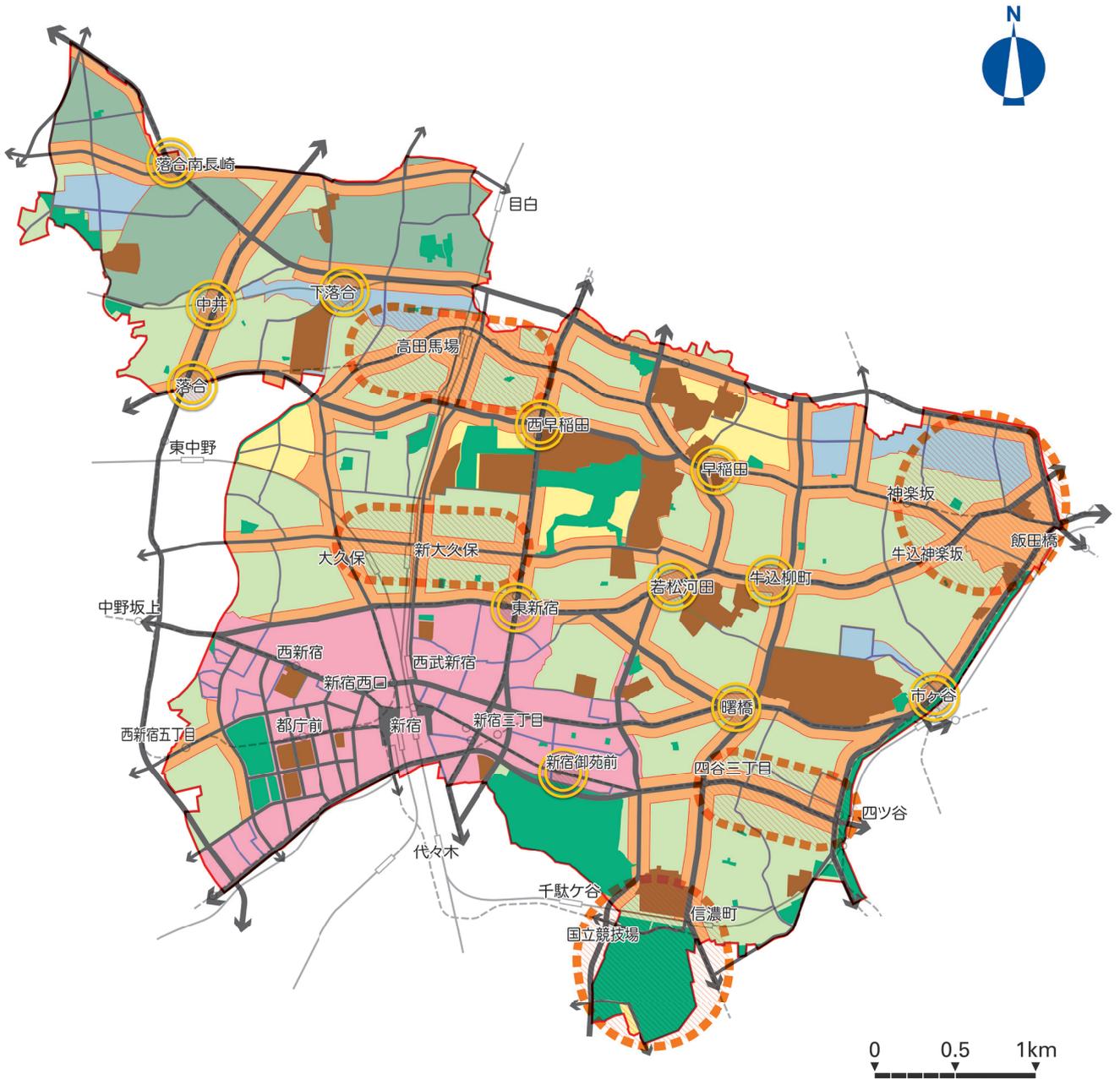
### ③ 国内外から訪れる来街者の受け入れ施設の整備の推進

- ・ 創造交流地区及び賑わい交流地区において、都市の交流機能を支える都市機能である宿泊施設や滞在施設等の整備を推進します。

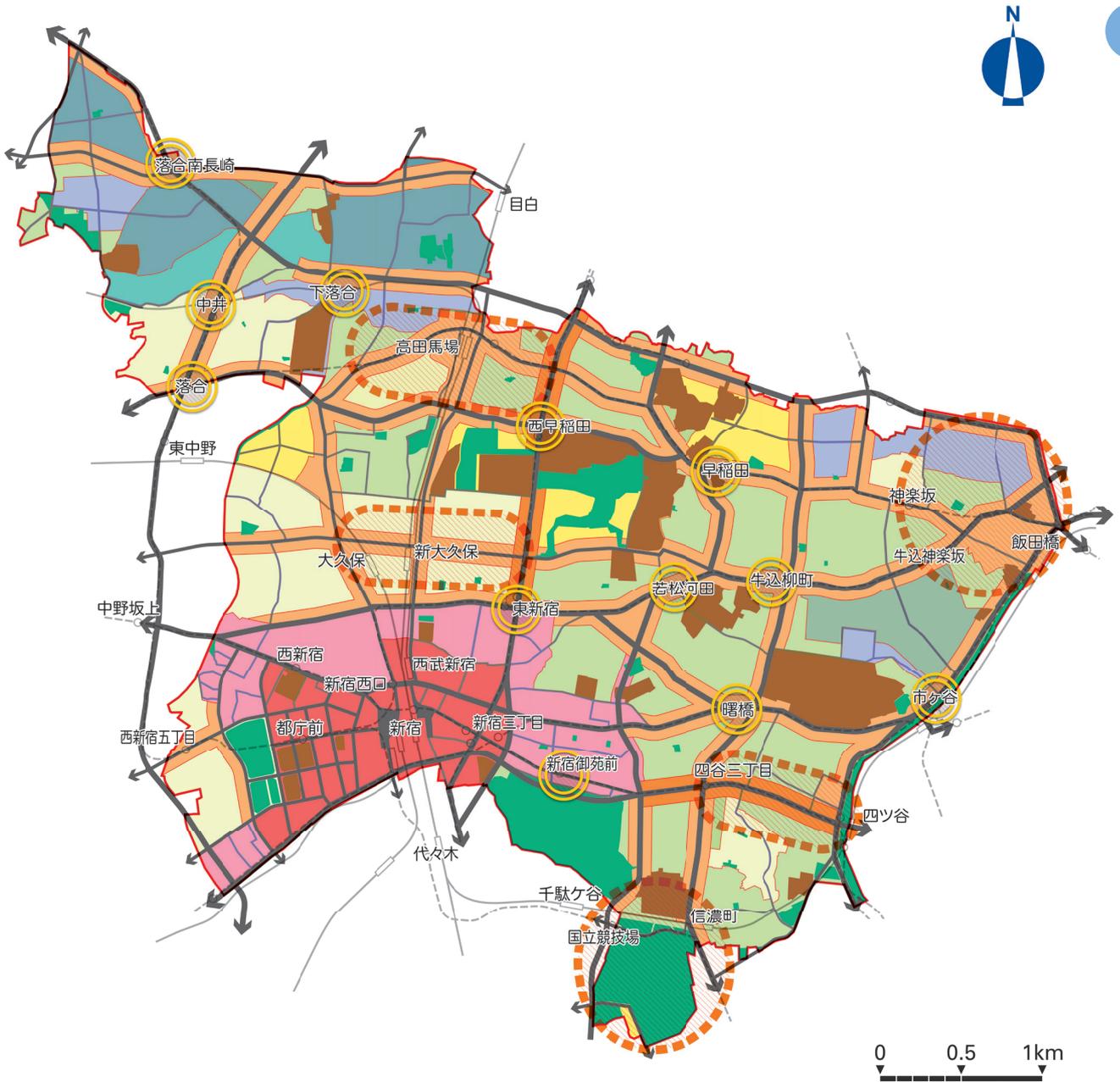
#### 宿泊施設等整備の誘導区分

土地利用区分	市街地整備地区	地域または地区	方針
創造交流地区	(g)国際的な 中枢業務機能 拠点地区	新宿駅周辺	・ 国際競争力の向上や国際観光都市の実現に向け、宿泊施設等の整備を誘導します。
	(h)都心居住 推進地区		
賑わい交流地区	(i)賑わい交流地区	高田馬場地区	・ 増加する観光客や訪日外国人、また国際的な学术交流に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します
		四谷地区	・ 増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。
		神楽坂・ 飯田橋地区	・ 神楽坂通り周辺において、増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します。 ・ 飯田橋駅周辺において、周辺に集積する業務施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。
		大久保地区	・ 増加する観光客や訪日外国人に対応するため、宿泊施設等の整備を誘導します
		神宮外苑・ 信濃町地区	・ スポーツ施設や大学病院など周辺施設利用者等のための、宿泊施設等の整備を誘導します。

土地利用方針図



- |  |   |
|--|---|
|  低層住宅地区   |  都市計画公園    |
|  低中層住宅地区  |  大規模な公共の施設 |
|  中高層住宅地区  |  広域幹線道路    |
|  創造交流地区   |  地域幹線道路    |
|  賑わい交流地区  |  地区内主要道路   |
|  生活交流地区   |  鉄道・駅      |
|  幹線道路沿道地区 |  地下鉄・駅     |
|  都市型産業地区  |   |



- |   |                |   |             |   |           |
|---|----------------|---|-------------|---|-----------|
|  | 低層保全地区         |  | 賑わい交流地区     |  | 都市計画公園    |
|  | 低層個別改善地区       |  | 生活交流地区      |  | 大規模な公共の施設 |
|  | 低中層保全地区        |  | 賑わい交流骨格整備地区 |  | 広域幹線道路    |
|  | 低中層個別改善地区      |  | 幹線道路沿道整備地区  |  | 地域幹線道路    |
|  | 低中層基盤整備地区      |  | 都市型産業地区     |  | 地区内主要道路   |
|  | 中高層住宅整備地区      |   |             |  | 鉄道・駅      |
|  | 国際的な中枢業務機能拠点地区 |   |             |  | 地下鉄・駅     |
|  | 都心居住推進地区       |   |             |   |           |