

新小川町・津久戸町
放射第25号線沿道地区

まちづくりガイドライン

目 次

第Ⅰ章	まちづくりガイドラインについて・・・・・・・・・・	1
第Ⅱ章	まちの現況と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
第Ⅲ章	まちの将来像・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
第Ⅳ章	将来像の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・	13

令和2年12月
新宿区

第Ⅰ章 まちづくりガイドラインについて

1 まちづくりの背景

飯田橋駅東口周辺では、ＪＲ飯田橋駅のホーム移設工事や放射第25号線の開通により、まちを取り巻く状況が変化しています。また、大きな病院や公共施設等が立地しているにも関わらず、駅や駅とまちを行き来する動線のバリアフリー対応が遅れていること、飯田橋五差路の歩道橋の老朽化、鉄道間の煩雑な乗り換え動線等が課題となっています。

こうした状況の中、平成29（2017）年4月に、飯田橋駅東口周辺地区に土地・建物を所有する方、お住まいの方等で構成される「飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会」が設立されました。同協議会は、まちの現況や課題を整理するとともに、まちづくりの目標や方向性について検討を行い、平成31（2019）年3月に「飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想」を取りまとめました。

「新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドライン」（以下、「まちづくりガイドライン」という。）は、同構想を踏まえて検討した、当地区のまちの将来像やその実現方策について、広く区民の方々へ周知するものです。

今後は、まちづくりガイドラインに基づいて、当地区の用途地域の変更、地区計画の策定等を行い、個別建替え等を誘導していくことで、まちの将来像の実現を進めていきます。

また、当地区を含む飯田橋駅前地区においては、まちづくりガイドラインの内容と駅まち一体開発※を想定したまちづくりの調査・検討を踏まえた「（仮称）飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン（以下、「基盤整備ビジョン」という。）」を策定し、駅周辺の都市開発と連携した都市基盤整備を誘導することを目指します。

■放射第25号線



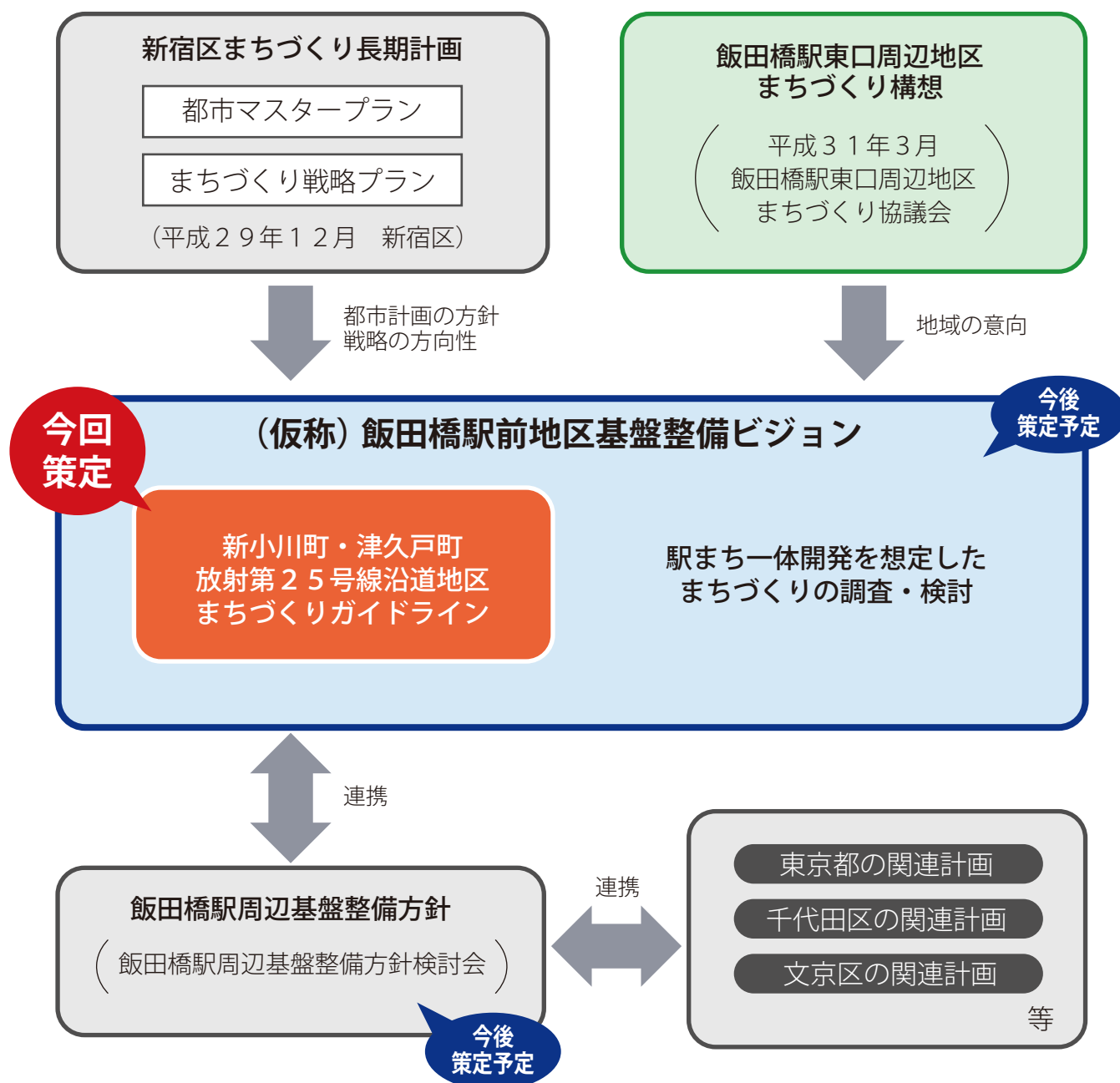
※駅まち一体開発

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成31年3月改定 東京都）」に定める駅とまちが一体となる都市づくりに寄与する取組。

2 まちづくりガイドラインの位置づけ

まちづくりガイドラインは新宿区まちづくり長期計画や飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想が掲げるまちの目標、方向性等に基づいたものとなっています。

今後、まちづくりガイドラインを踏まえて策定される基盤整備ビジョンは、東京都、千代田区、新宿区、文京区、国土交通省、鉄道事業者で構成される飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会により策定される、飯田橋駅周辺基盤整備方針と連携を図りながら、飯田橋駅前地区のまちづくりを推進するためのものです。



3 対象区域

まちづくりガイドラインの対象区域は、放射第25号線の目白通りから筑土八幡町交差点までの区間のうち、北側は放射第25号線から20mの範囲、南側は区画道路で囲まれた、約3.2haの区域を対象とします。

令和2年12月



平成31年3月



将来



(仮称) 飯田橋駅前地区
基盤整備ビジョン

4 上位計画等

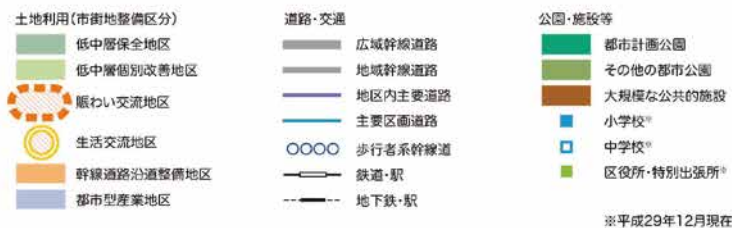
●新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン（平成29（2017）年12月 新宿区）

【筆筈地域】

地域の将来像 『坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筈』

飯田橋駅周辺地区 【賑わい交流の心】

- 放射第25号線の開通や飯田橋駅ホームの安全対策などに対応し、賑わいと交通の拠点形成を進め、住宅と業務が調和した新しい魅力を周辺につなげるまちづくりについて、地域の住民等とともに検討します。
- 飯田橋駅周辺は、業務・商業、宿泊、住宅、教育、医療施設などの集積を誘導し、駅改良や駅前広場などの整備による安全で快適な空間と、魅力的な拠点の創出を図ります。



●新宿区まちづくり長期計画 まちづくり戦略プラン（平成29（2017）年12月 新宿区）

【飯田橋東口周辺エリア】

戦略的方向性 『住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進』

重点的な取り組み

(1) 新たな拠点と基盤整備の推進

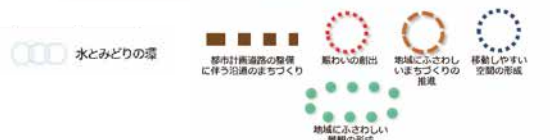
- ① 基盤整備を契機としたまちづくりの推進
- ② 放射第25号線沿道のまちづくりの推進

(2) 誰もが快適に移動できる趣のある空間形成

- ① ユニバーサルデザインまちづくりの推進
- ② 地域特性を活かし周辺の景観資源と調和した景観形成
- ③ 多様な来街者に配慮した空間の形成

(3) 安心して人々が集えるまちの創造

- ① 防災対策の充実
- ② 地域の魅力を紹介する情報の発信



●飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想（平成31（2019）年3月 飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会）

【幹線道路沿道のまちづくり】

課題

- ・放射第25号線及び新五差路における安全な横断のための環境整備
- ・統一感のない放射第25号線沿道のまちなみ
- ・大久保通り・目白通りの手狭な歩行空間

目標

人にやさしく、うるおいあるまちなみづくり

放射第25号線について

- 方向性1 歩行者が安全に横断できる動線の確保
 方向性2 統一感あるまちなみの形成
 方向性3 道路空間の活用



●飯田橋駅周辺基盤再整備構想（令和2（2020）年9月 飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会）

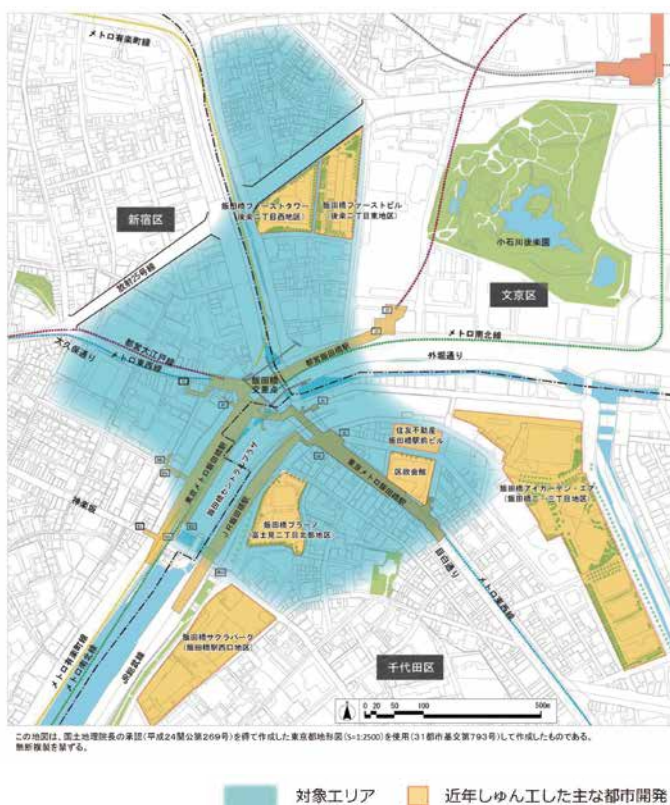
飯田橋駅周辺の道路、鉄道駅及びコンコース等の都市基盤について、駅周辺のまちづくりと連携し、充実・強化を図るための指針となる「飯田橋駅周辺基盤整備方針」の前段として、整備の方向性を取りまとめています。

【まちづくりの目標】

- “地域らしさを育て、活力と
にぎわいを呼び込む”まちづくり
 “つながりを強化する”まちづくり
 “安全・安心で潤いのある”まちづくり

【基盤再整備構想】

- 柱1 駅を中心とした、分かりやすく快適な移動空間の形成
 柱2 まちの結節強化と顔づくり
 柱3 地震・水害などの災害時にも安全・安心に過ごすことができる環境づくり
 柱4 外濠のみどりが周辺へ連続する景観づくり



第Ⅱ章 まちの現況と課題

1 まちの歴史・現況

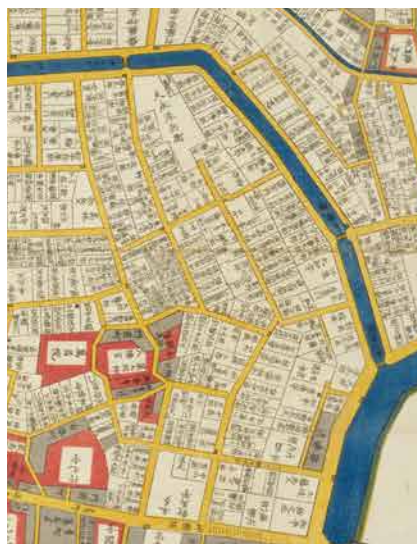
江戸時代には多くの武家屋敷が立ち並び、現在の飯田橋駅付近の堀には、「牛込揚場」と呼ばれる荷上げ場がありました。

明治以降は市街化が進み、隣接する神楽坂を中心とする商業地になるとともに、神田川の水利を求めて製紙工場が進出したことで、以降、印刷業・出版業の事業所が多く立地するようになりました。

戦後は、大空襲による焼野原から復興を遂げます。

現在では、飯田橋駅周辺や外堀通り沿道を中心に、業務商業施設が集積していますが、一方で、外濠や寺社、坂道などの歴史や文化が感じられる地域となっています。

江戸時代



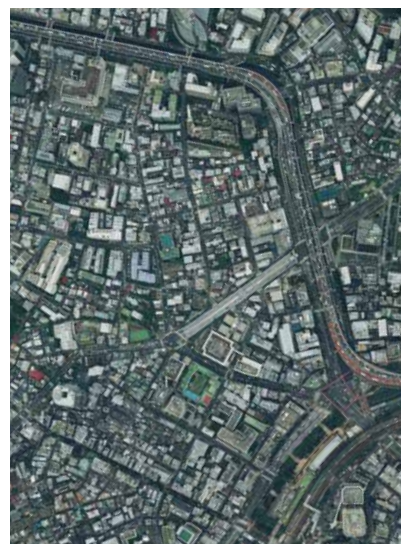
(出典) 江戸切絵図

昭和 戦後



(出典) 国土地理院

平成 現在



(出典) 国土地理院

●都市計画

①用途地域

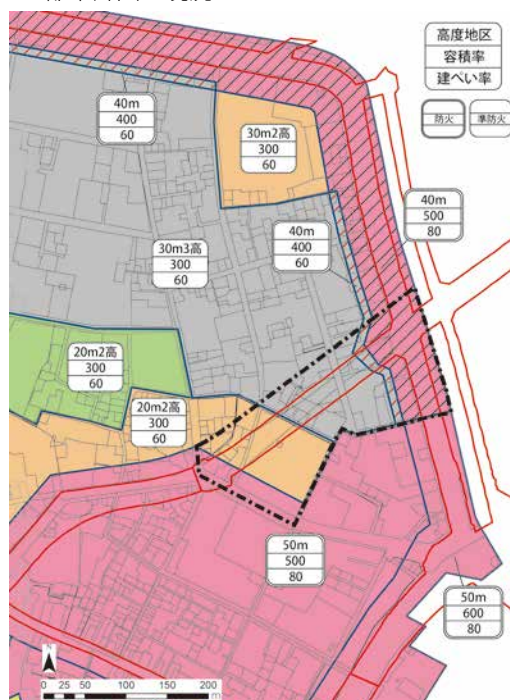
飯田橋駅に近い津久戸町、下宮比町、揚場町は主に商業地域となっており、商業・業務施設が多く立地しています。一方、筑土八幡町や新小川町は主に第二種住居地域や準工業地域となっており、地場産業でもある印刷業・出版業の事業所と住宅が混在した地域となっています。

②都市計画道路

当地区の中央を走る放射第25号線（新小川町）は、幅員30m、延長280mの都市計画道路で、平成28年3月に開通しました。放射第25号線は、新宿7丁目を起点に、文京区本郷2丁目に至る道路であり、現在、筑土八幡（津久戸町から北町）が事業中となっています。

- 都市計画道路
- 第二種中高層住居専用地域
- 第二種住居地域
- 準工業地域
- 商業地域
- 第二種中高層階住居専用地区
- 第四種中高層階住居専用地区

■都市計画の現況



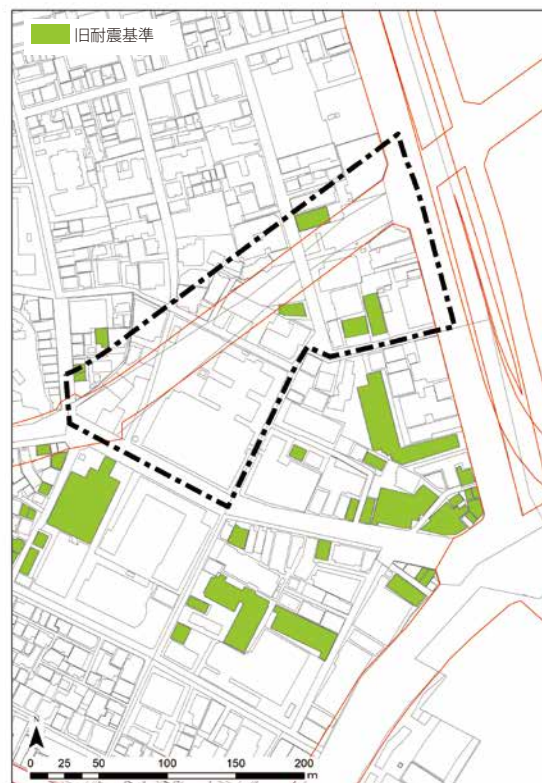
(出典) 新宿区都市計画図

●建物用途



(出典) 平成28年東京都土地利用現況調査

●建築年代



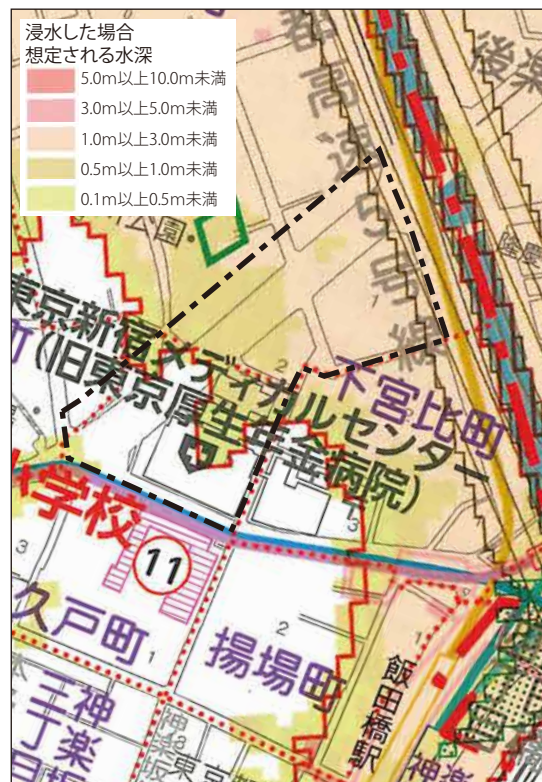
※H29登記簿を基に作成

●建物構造



(出典) 平成28年東京都土地利用現況調査

●洪水ハザードマップ



(出典) 新宿区洪水ハザードマップ 平成30年2月版

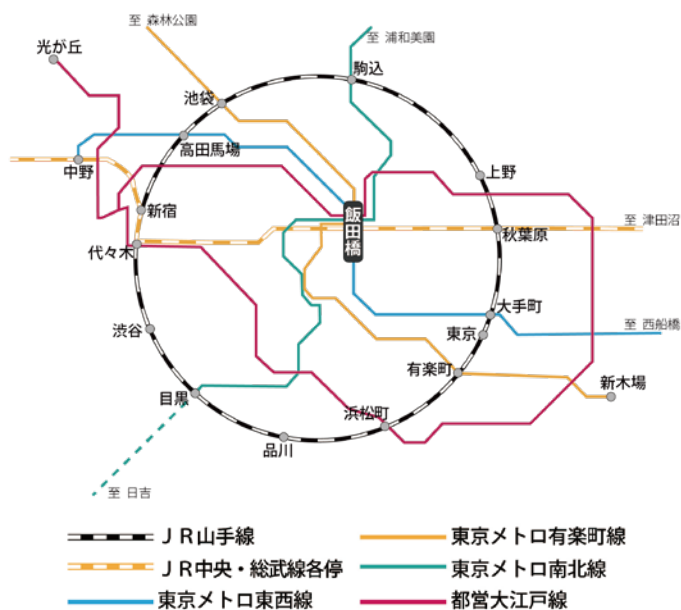
●人口構成

当地区は、商業・業務系の建物が多いことから、昼間人口と夜間人口の差が大きく、特に、飯田橋駅に近い津久戸町、下宮比町、揚場町は昼間人口が夜間人口を大きく上回っています。

●鉄道網

飯田橋駅は、1日の乗降客数が40万人を超える乗換駅となっており、区内では新宿駅、高田馬場駅に次ぐ規模となっています。また、JR中央線・総武線各駅停車、東京メトロ東西線、有楽町線、南北線、都営大江戸線の5路線が乗り入れており、各方面へのアクセスが便利な地域となっています。

■飯田橋駅を通る鉄道路線

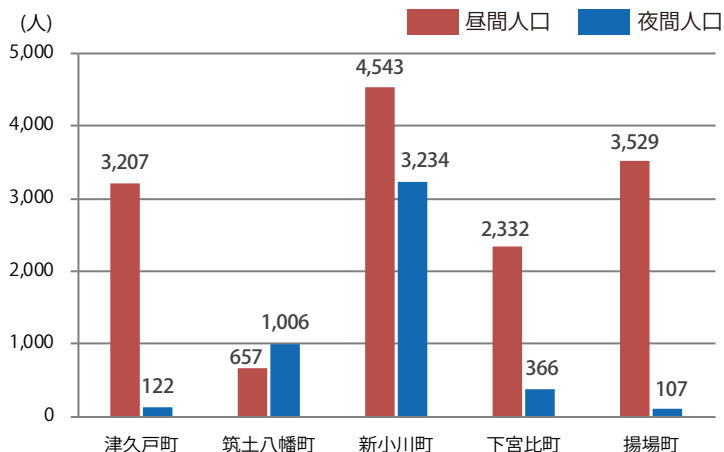


●地区周辺の開発動向

飯田橋駅周辺のうち、千代田区や文京区では複数の都市開発が実施されており、現在もまちづくりの検討が複数の地区で進められています。

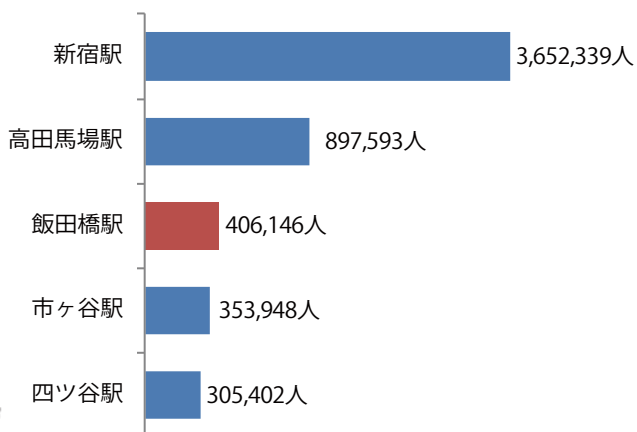
近年しゅん工した主な都市開発

■町丁目別昼夜間人口



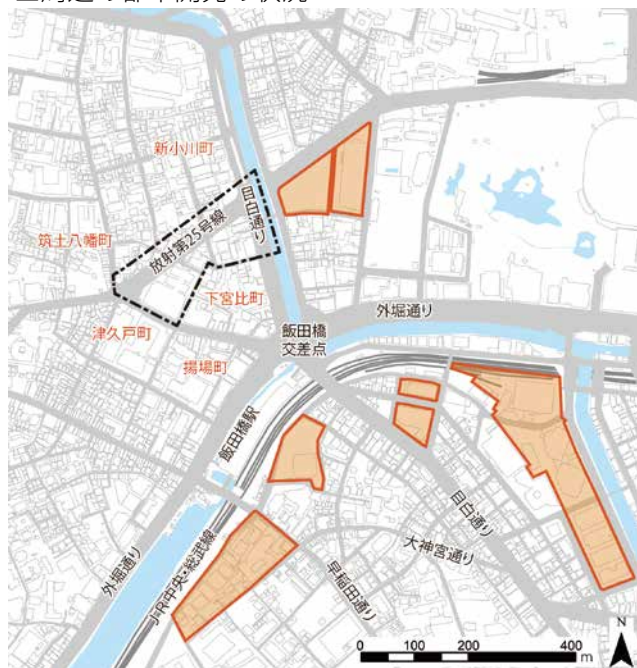
(出典) 東京都の統計 平成27年国勢調査による東京都の昼夜間人口

■区内主要駅の乗降客数



(出典) グラフ新宿区 資料編2017

■周辺の都市開発の状況



2 まちの特性・課題

●放射第25号線の北側と南側で異なる地域の特徴

飯田橋駅周辺は、オフィスビルや店舗といった商業・業務施設が多く立地していることから来街者が多く賑わいある地域となっています。

一方、放射第25号線以北は、住宅や地場産業である印刷業・出版業の事業所が混在しており、放射第25号線を境に地域の特徴の変化が見られます。



飯田橋駅周辺の店舗やオフィスビル



印刷業・出版業の事業所

●統一感のない放射第25号線沿道のまちなみ

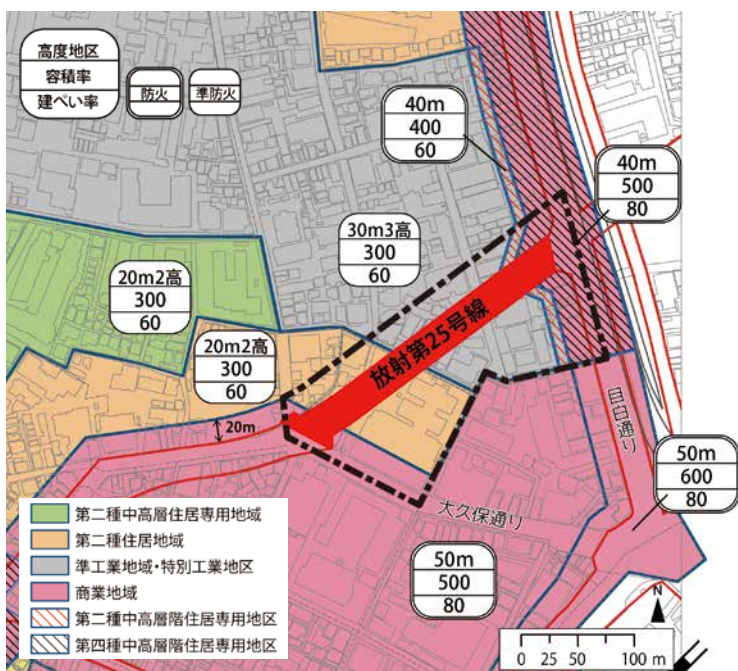
放射第25号線は、現道のない区間で整備されたため、沿道が整った賑わいあるまちなみになっていません。

沿道で同じ用途地域に指定されていないため、建物の建替えが進んでも建物の規模や誘導可能な用途に差があり、良好なまちなみ形成とならない可能性があります。

■放射第25号線沿道のまちなみ



■放射第25号線沿道の用途地域



(出典) 新宿区都市計画図

●病院や小学校等の公共施設の立地

大きな病院や津久戸小学校等の公共施設が立地した利便性の高い地域となっていますが、駅とまちを繋ぐ歩行者動線のバリアフリー化が十分でないことや、幹線道路沿道の立地特性を活かした機能の充足が図れていないことが課題となっています。



津久戸小学校



JCHO 東京新宿メディカルセンター



外堀通り

●飯田橋駅周辺における再開発の検討

飯田橋駅周辺では、千代田区や文京区において再開発が進んでおり、新宿区においても、まちづくり構想でまとめられたように、駅周辺における再開発等を活用した再整備が求められています。

また、飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会においても、都市開発と連携した基盤整備について検討を行っています。

■再開発等とあわせて基盤整備を行った事例



ペデストリアンデッキの整備例
大崎駅



乗換え動線整備例
渋谷駅

■飯田橋駅周辺の再開発事業



千代田区・富士見二丁目北部地区
飯田橋プラーノ

(出典) 東京都都市整備局資料

第Ⅲ章 まちの将来像

上位計画等での位置づけや、まちの特性・課題を踏まえ、将来像を掲げます。

飯田橋駅に近接した幹線道路沿道にふさわしい

まちの将来像を実現するため、4つの方針を示します。

方針1 駅近接地の利便性を活かした都市機能の充実

- 飯田橋駅に近接した立地にふさわしい都市環境を形成するため、既存都市機能の更新の促進や、新たな都市機能の誘導を行い、住宅・商業・業務機能の充実を図ります。



放射第25号線沿道の病院機能



低層階の商業機能のイメージ

方針2 幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成

- 賑わいや周辺環境に配慮した良好な建築物を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい整った街並みの形成を図ります。



幹線道路沿道の街並みのイメージ
(外苑東通り)



幹線道路沿道の街並みのイメージ
(明治通り)

住・商業・業務が調和する潤いあるまち

方針3 周辺の良好な住環境に配慮した沿道環境の形成

- 放射第25号線の北側後背地等における良好な住環境を維持するため、周辺の住環境に配慮した沿道環境の形成を図ります。



放射第25号線後背に広がる住宅地



放射第25号線後背に広がる住宅地

方針4 みどりあふれる賑わいある通り

- 幹線道路沿道にふさわしい賑わいの創出や、飯田橋駅からの賑わいの連続性を確保し、賑わいある通りの形成を図ります。
- みどり豊かな、潤いある街並みの形成を図ります。



飯田橋駅からの商業の連続



沿道の賑わいのイメージ

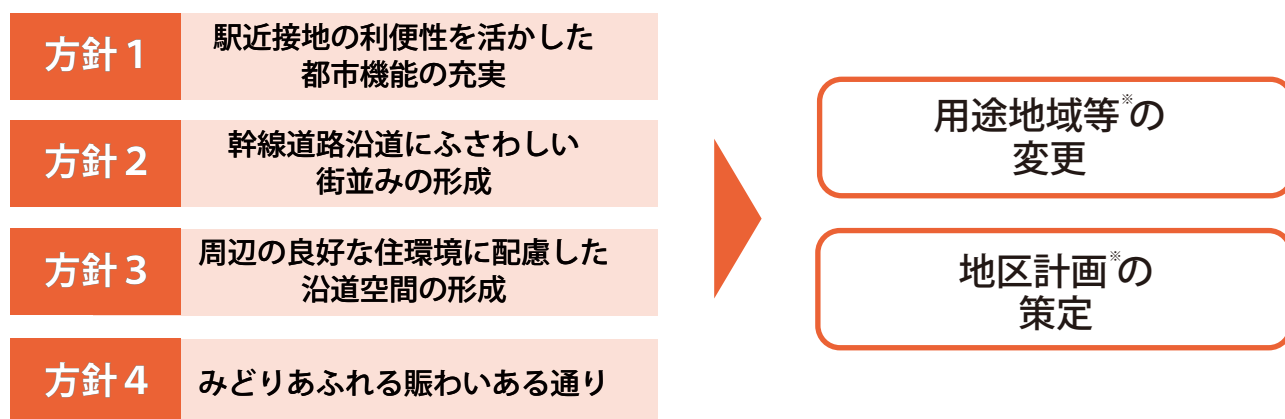
第Ⅳ章 将来像の実現に向けて

1 将来像実現のための方策

まちづくりガイドラインに示すまちづくりの方針を、具体的な取組として都市計画に定めることで、将来像の実現を進めます。

●個別建替え等による将来像の実現

用途地域等の変更や地区計画の策定により、まちづくりの方針を都市計画に定めます。その後、各敷地での個別建替え等によって、まちの将来像の実現を図っていきます。



※用途地域等
用途地域のほかに、高度地区、防火地域及び準防火地域、特別用途地区といった都市計画

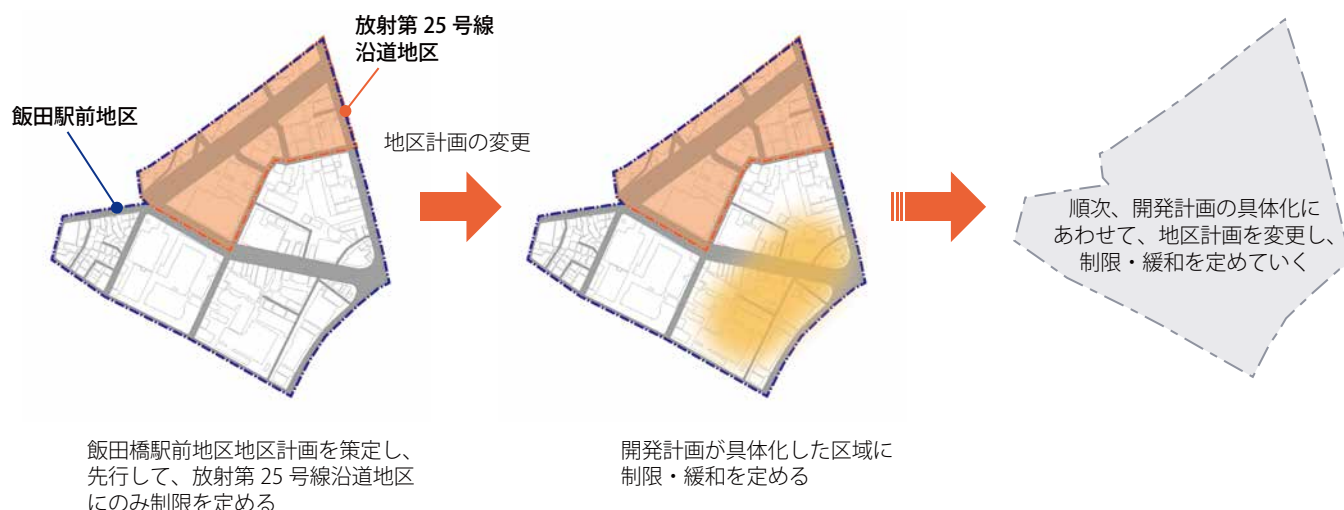
※地区計画
都市計画法に基づき一定の区域を対象に、建物の形態、公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備・保全するための計画

●都市開発等による将来像の実現

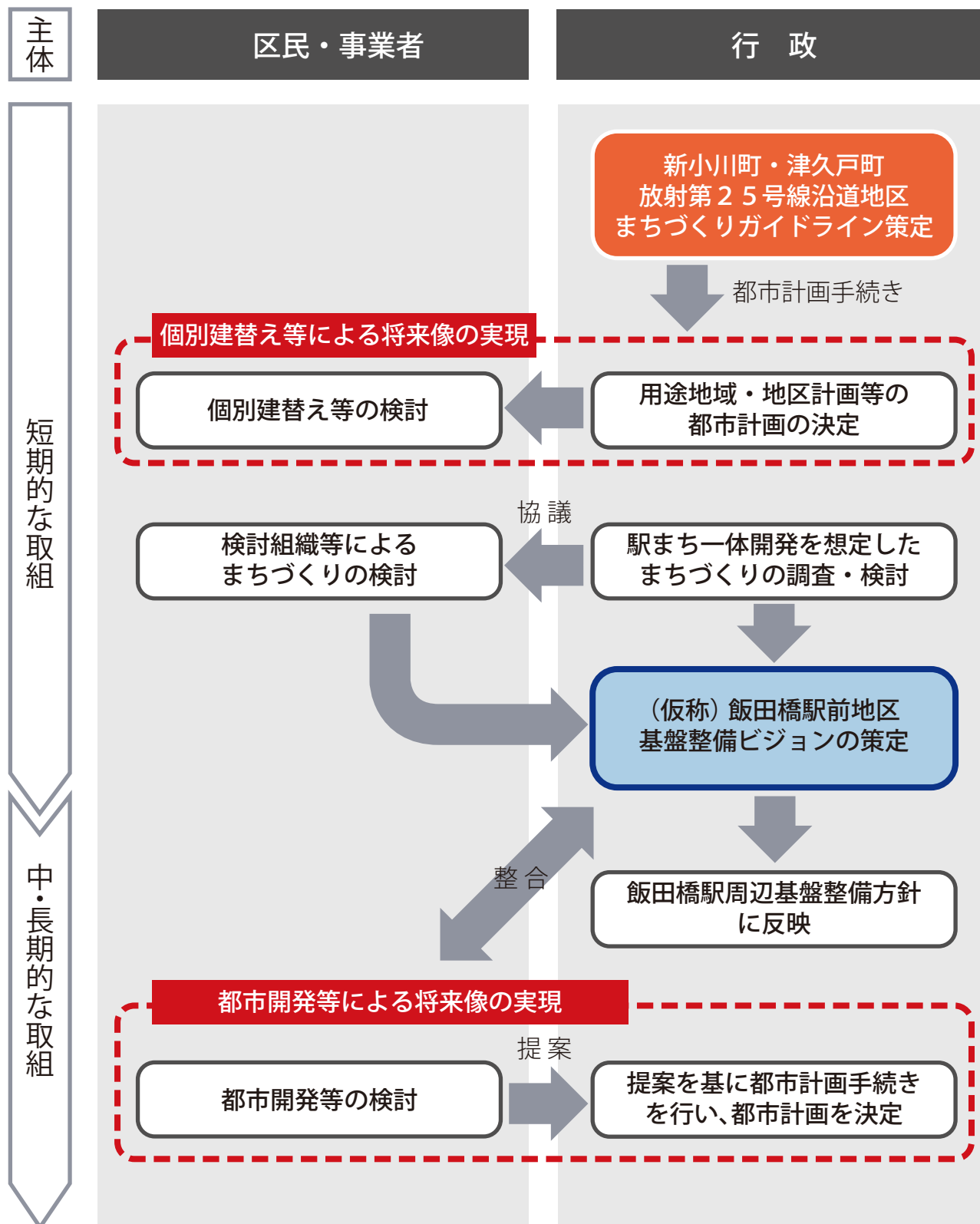
今後、都市計画諸制度を活用した都市開発等が想定される飯田橋駅前地区においては、開発計画の具体化に合わせて、地区計画を変更します。

放射第25号線沿道地区において開発が行われる場合は、まちづくりガイドラインに示すまちの将来像を実現します。

飯田橋駅前地区のその他街区で開発が行われる場合は、今後基盤整備ビジョンに示す取組を実現し、魅力ある拠点の形成を図っていきます。



2 実現に向けたスケジュール



新小川町・津久戸町 放射第25号線沿道地区
まちづくりガイドライン

発行 行：新宿区
発行年月：令和2年12月