

西新宿五丁目南エリア

まちづくり  
构想

令和3年3月

西新宿五丁目まちづくり協議会

## <目次>

1. はじめに .....	1
2. 地区の現況と課題 .....	2
(1) 地区の現況 .....	2
(2) 南エリアの特徴と課題 .....	4
(3) 現況と課題のまとめ .....	6
3. 南エリアの将来像とまちづくりの目標 .....	7
4. まちづくりの方向性 .....	8
方向性① 建物の不燃化・耐震化等を促進する .....	8
方向性② 災害時の避難や消火活動に資する、生活道路の整備とネットワークをつくる .....	10
方向性③ みどり豊かで快適な居住環境をつくる .....	12
方向性④ まちづくりを進める体制やルールをつくる .....	13
5. まちづくり構想の実現に向けて .....	14



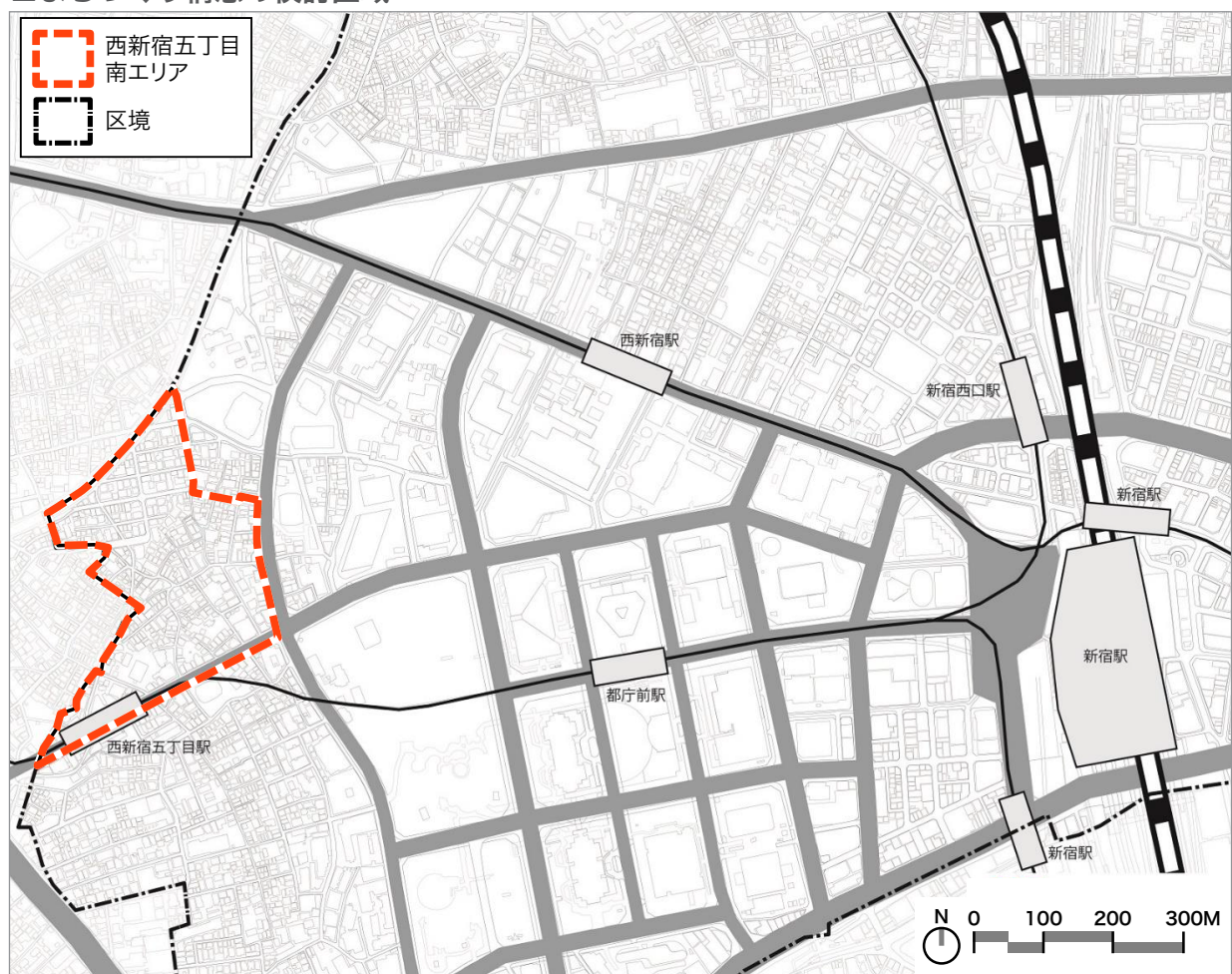
# 1. はじめに

西新宿五丁目南エリアは、JR 新宿駅から西に約 1.2km の距離に位置しており、新宿副都心に隣接しています。エリア内部には老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園などのオープンスペースが少なく、防災上の課題を抱えた地域となっています。また、北エリアを含む周辺街区では、市街地再開発事業や防災街区整備事業によるまちづくりが進んでおり、当エリアも開発ポテンシャルの高い地区となっています。一方で、中野区や渋谷区の木造住宅が密集した地区に接しており、当エリアを含めて、東京都より不燃化特区に指定されています。

当エリアでは、平成 26 年 12 月から平成 28 年 8 月にかけて「西新宿五丁目のまちづくりを考える懇談会」を計 6 回行った後、平成 28 年 11 月に「西新宿五丁目まちづくり協議会」を設立しました。懇談会および協議会では、地区の現況及び課題を整理した上で、地区の将来像や将来像の実現に向けた方策等の検討を行ってきました。

今後も、地区の特性を活かしつつ、課題解決につながるまちづくりを推進していくために、協議会で検討してきた成果を「西新宿五丁目南エリアまちづくり構想」としてとりまとめます。このまちづくり構想は、今後まちづくりをさらに進めるためのきっかけや、エリア内で動きのある大規模な開発を行う際に、無秩序に開発されないように誘導するための指針となります。

## ■まちづくり構想の検討区域



## 2. 地区の現況と課題

### (1) 地区の現況

#### ●都市計画

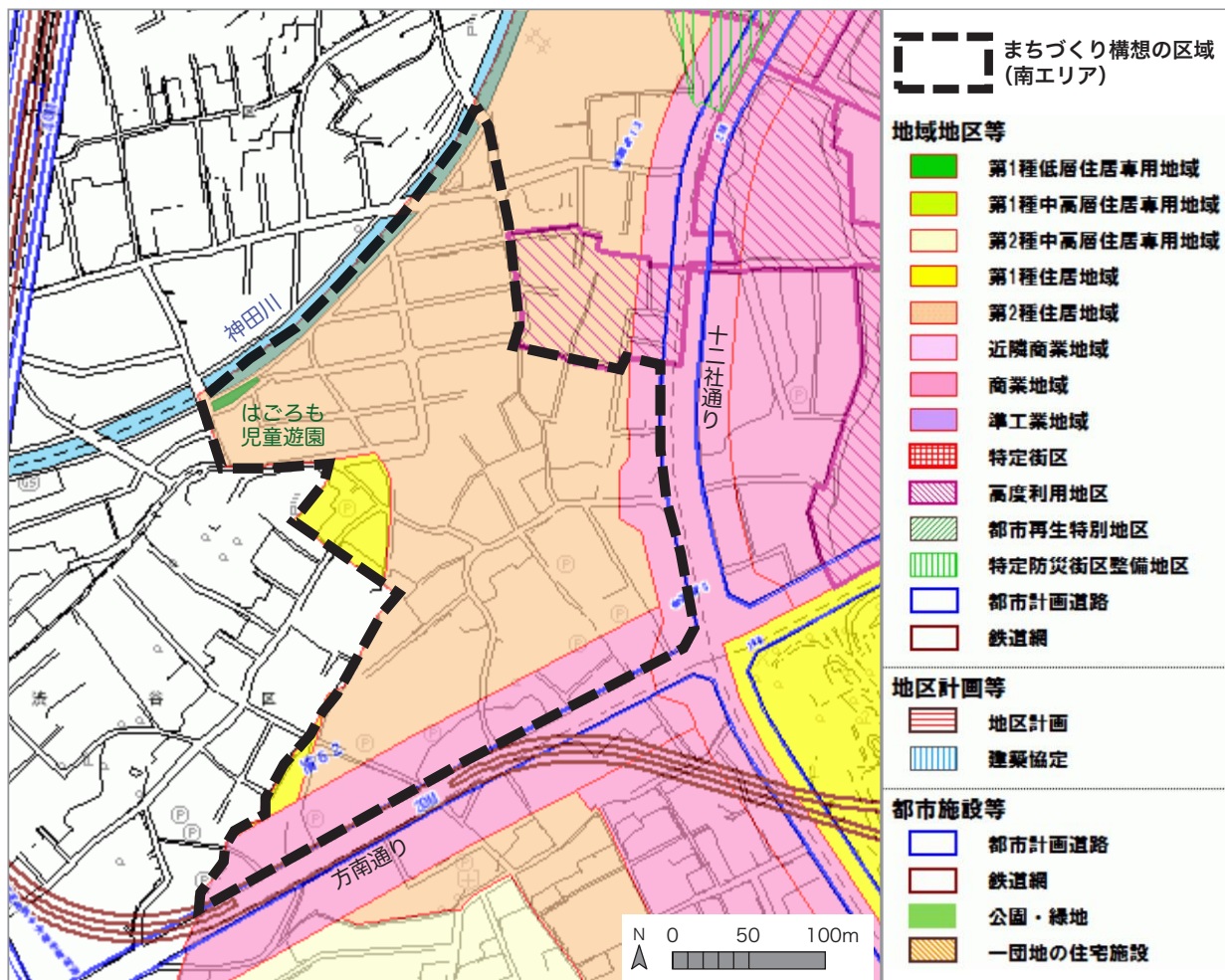
##### ①用途地域

- ・当エリアの大半は第2種住居地域となっており、区界付近が一部第1種住居地域に指定され、容積率は300%で準防火地域に指定されています。
- ・十二社通りおよび方南通り沿道は商業地域となっており、容積率は600%・700%で、防火地域に指定されています。

##### ②都市施設

- ・当エリアの北側では市街地再開発事業等が行われており、当エリアとの境界まで幅員10～12mの広幅員道路が整備されています。(下図及び右図参照)
- ・また、当エリア内の北西部においては、戦前の土地区画整理事業により幅員6mの道路が整備されていますが、それ以外の区域では、幅員4m前後の細街路や行き止まり路が多く存在しています。
- ・当エリア内には、唯一の公園である「はごろも児童遊園」が神田川沿いに位置しています。

#### ■都市計画の現況



(出典) 新宿区都市計画図

## ●地区周辺の開発動向

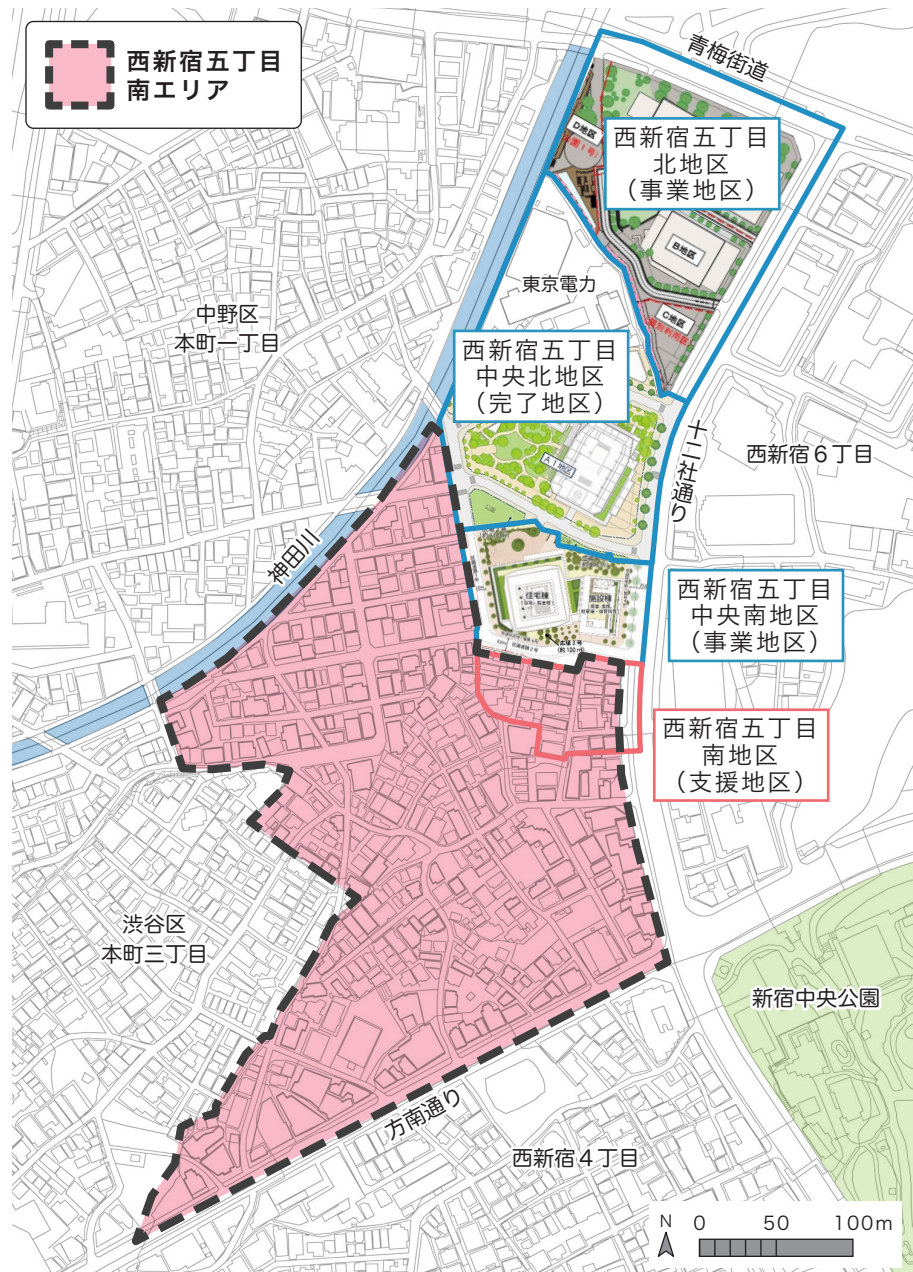
北エリアにおいて、以下の市街地再開発事業等が施行されています。

- ・西新宿五丁目中央北地区（約 1.5ha）で第一種市街地再開発事業が完了（平成 30 年度）
- ・西新宿五丁目北地区（約 2.5ha）で防災街区整備事業が事業中
- ・西新宿五丁目中央南地区（約 0.8ha）で第一種市街地再開発事業が事業中

また、当エリア東側に隣接する西新宿六丁目西部においては、すでに6地区で再開発等が完了しています。

なお、南エリアにおいても、西新宿五丁目南地区で市街地再開発事業に向けた準備組合が設立されています。

### ■開発動向の状況



## (2) 南エリアの特徴と課題

### 【南エリアの特徴】

#### ● 新宿副都心の隣接地

- ・ 南エリアを含む西新宿五丁目は、新宿副都心に隣接する至便な地区です。南エリアの北側や東側では、大規模な共同建替え等により、道路、公園、広場などの都市基盤が整備されつつあるとともに、商業、業務、住宅等の複合市街地の形成が進んでいます。



幹線道路沿道の街並み

#### ● 神田川の水と中央公園の緑

- ・ 南エリアの北西側には神田川、東側には新宿中央公園が位置しています。また、周辺街区は、水と緑を感じられる環境となっています。



神田川とはごろも児童遊園

#### ● 南エリアにおける幹線道路沿道の大規模な共同建替え等の動きがある地区と、低層戸建て住宅の多い地区が共存する市街地

- ・ 十二社通りなどの幹線道路沿道では、準備組合の結成や勉強会など大規模な共同建替え等の動きが見られます。
- ・ 一方、南エリア内部には、低層の戸建て住宅が建ち並んでいます。平成30年度の新たな防火規制の指定により、今後建物の新築や建替えの際に、火災が発生しても燃えにくい建物に建て替わっていきます。しかしながら現状として木造や防火造の建築物が多く、一部の街区には、老朽化した木造住宅が密集しています。



エリア内部の低層戸建



区画整理事業による整った街並み

## 【南エリアの課題】

### ○避難路などとなる道路空間とネットワークの確保

- ・南エリア内には幅員4m未満の道路が多いことや行き止まり道路が存在し、その沿道には木造住宅が建ち並んでいることから、震災時の建物倒壊による道路の閉塞が懸念されます。また、消防活動困難区域（幅員6mの道路から140m以遠の区域）について、現状、該当する区域はありませんが、緊急車両の進入が困難な状況となっています。このため、避難路の確保や延焼防止の面から、南エリア内部を緊急車両が進入しやすくしていくとともに、幅員4m未満の道路を建築基準法の定める最小幅員である4mに拡幅整備することが重要となります。
- ・南エリア内部で道路を整備する際には、北エリアで整備される道路やオープンスペースと連続した道路ネットワークを形成することがより効果的です。



地区内の主要な道路である商店街の通り 北エリアの区画道路からみた南エリアの道路

### ○地域の特性を活かした良好な居住空間の整備

- ・南エリアの十二社通りや方南通り沿道は、東京都の防災都市づくり推進計画で延焼遮断帯として位置づけられているため、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の強化が重要です。また、利便性の高い都市活動や都市生活を支える、職住遊の複合した土地利用を誘導するとともに、質の高い中高層の複集合住宅を中心とした整備が必要です。
- ・西新宿五丁目のほぼ全域が、大雨による神田川の増水や雨水により浸水が予想される区域となっており、浸水被害に備えたまちづくりが求められます。
- ・南エリア内部では、木造や防火造の建築物が多く、一部の街区には老朽化した木造住宅が密集していることから、道路等の都市基盤の整備や新たな防火規制制度等を活用し、木造建物の不燃化・耐震化を進めることが必要です。

### ○緑豊かな市街地環境の形成

- ・南エリア内唯一の公園である「はごろも児童遊園」は、小規模なものです。また、宅地内の緑が少なく、緑被率が低い状況です。
- ・南エリアの防災性向上や快適な市街地環境の形成のため、緑を確保することが重要となります。そのため、北エリアで進行中の大規模な共同建替えなどによりオープンスペースの整備等が図られることから、これらのオープンスペースとつなげて、緑を確保していくことがより効果的です。

### (3) 現況と課題のまとめ

#### ■南エリア全体

##### [現況・特徴]

- ・ 新宿副都心に隣接する至便な立地となっている。

##### [課題]

- ・ 防災性向上や快適な市街地環境の形成のため、道路ネットワークやオープンスペース、緑を確保することが重要。

#### ■北南エリアや周辺街区

##### [現況・特徴]

- ・ 西新宿五丁目北南エリアや隣接する街区では再開発事業が進展。

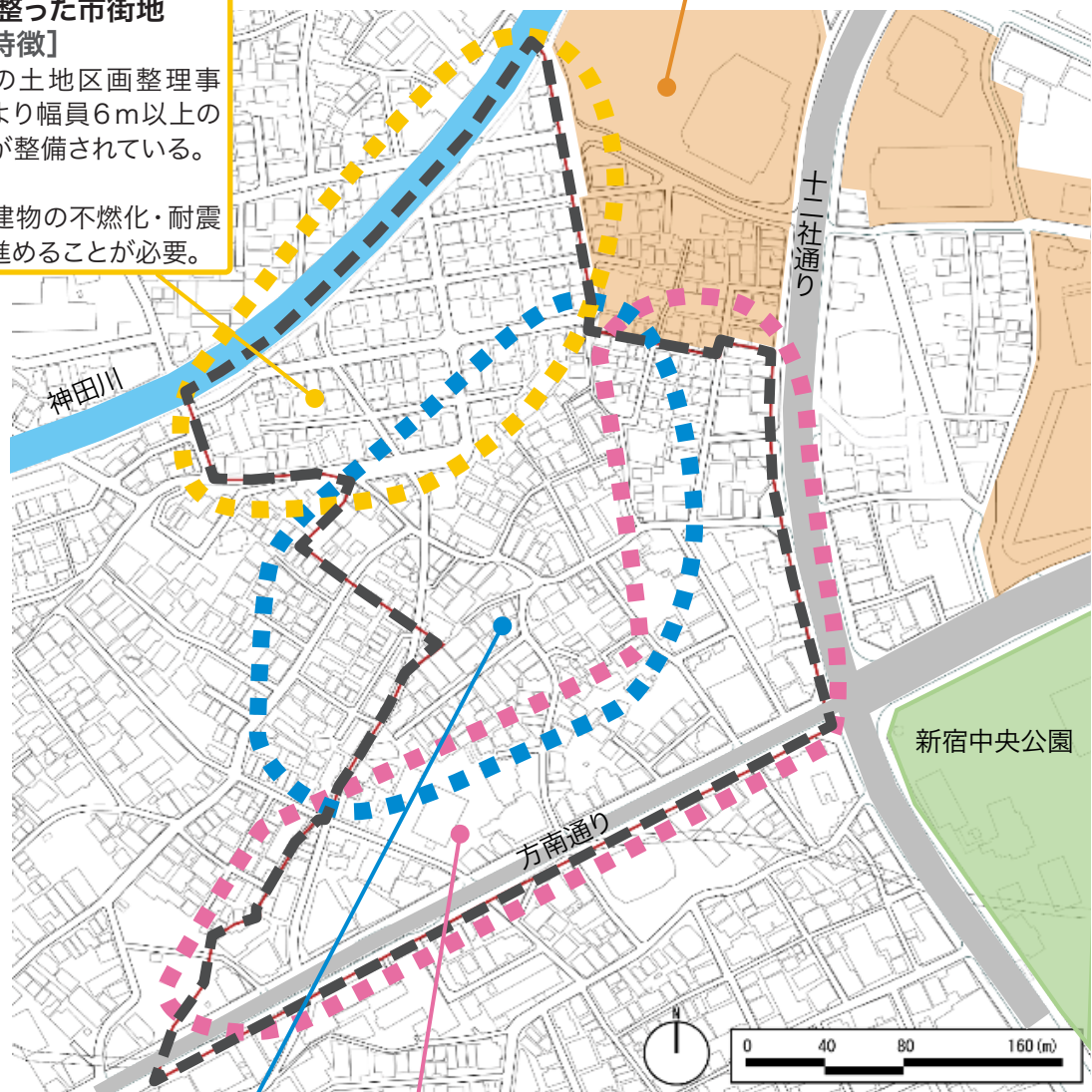
#### ■道路が整った市街地

##### [現況・特徴]

- ・ 戦前の土地区画整理事業により幅員6m以上の道路が整備されている。

##### [課題]

- ・ 木造建物の不燃化・耐震化を進めることが必要。



南エリア

#### ■南エリア内部の市街地

##### [現況・特徴]

- ・ 木造老朽住宅や細街路、行き止まり道路が多く存在する。

##### [課題]

- ・ 道路等の都市基盤の整備や木造建物の不燃化・耐震化を進めることが必要。

#### ■幹線道路沿道

##### [現況・特徴]

- ・ 十二社通り沿道では、準備組合の結成や勉強会など大規模な共同建替え等の動きが見られる。

##### [課題]

- ・ 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の強化が重要。
- ・ 質の高い中高層の複合集合住宅を中心とした整備が必要。



### 3. 南エリアの将来像とまちづくりの目標

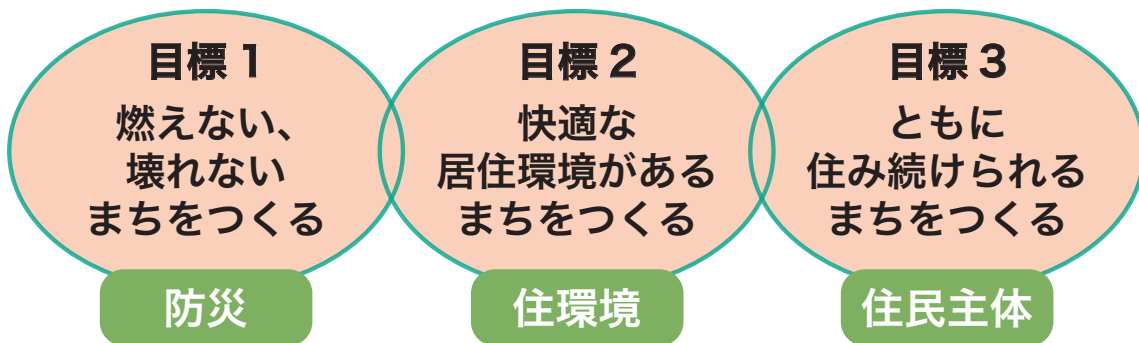
南エリアの特徴や課題、および都市計画マスタープラン等の上位計画等で示されたまちづくりの方向性等を踏まえ、防災性の向上や、住み続けられる快適な住環境の確保の両面の調和を目指し、南エリアの将来像とまちづくりの目標を、以下のように掲げます。

また、将来像とまちづくりの目標を実現するために、4つのまちづくりの方向性を定めます。

#### まちの将来像

**災害に強く、安全で安心して住み続けられるまち**

#### まちづくりの3つの目標



避難しやすく、燃え広がらない安全なまちづくりを進めます。

地区の特性を活かしながら、住み続けることができる、快適で魅力あるまちづくりを進めます。

住民がともに考えるとともに、区と協力しながらまちづくりを進めます。

#### まちづくりの方向性

方向性 ①	建物の不燃化・耐震化等を促進する	【建築物の方向性】
方向性 ②	災害時の避難や消火活動に資する、生活道路の整備とネットワークをつくる	【道路の方向性】
方向性 ③	みどり豊かで快適な居住環境をつくる	【みどりの方向性】
方向性 ④	まちづくりを進める体制やルールをつくる	【仕組みの方向性】

# 4. まちづくりの方向性

4つのまちづくりの方向性について、南エリアで実施する可能性のあるまちづくり手法を、以下のように整理します。

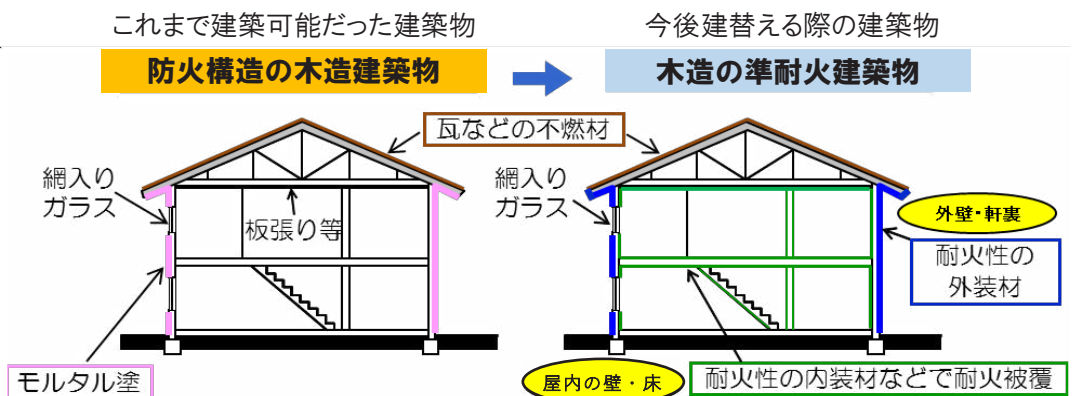
## 方向性① 建物の不燃化・耐震化等を促進する

建物の不燃化・耐震化などを進め、燃えにくく壊れにくい建物への建替え等を目指します。また、都市型水害を含めた様々な災害に備え、公園・街路などの整備を行う面的なまちづくりを支援し、市街地の防災性の向上を目指します。

### ● 不燃化建替えの推進

燃えにくいまちを実現するため、区の不燃化建替助成を活用するなど、積極的に不燃化建替え等を進めていくことを目指します。

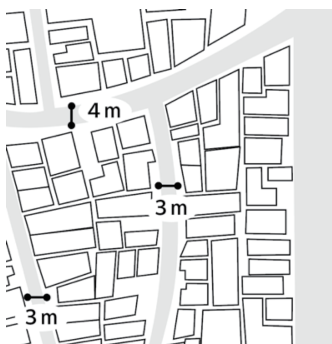
平成30年に新たな防火規制が指定されたことから、建物の新築や建替えの際に、火災が発生しても燃えにくい建物が建築されます。



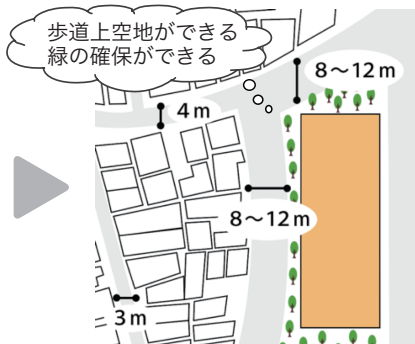
### ● 共同化の推進

無接道敷地や狭小敷地など、個別建替えが難しい場合は、共同建替え等を進めていくことを目指します。段階的に建替えを行いやすくするため、南エリア内部に区画道路が整備されるよう目指します。

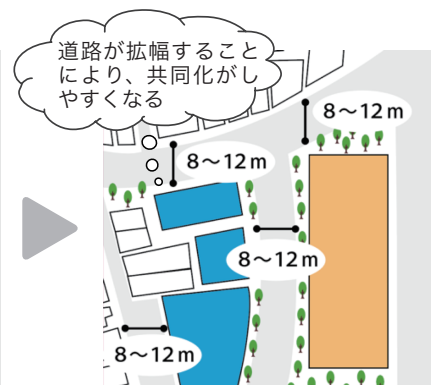
#### ▶ 都心共同住宅供給事業・市街地再開発事業等の活用



エリア内部は細街路が多く、緊急車両が通れない状況です。



緊急車両が通れるようになります。また、歩道上空地ができるため、歩きやすくなります。



道路が確保され、エリア内部でも共同建替えを行いやすくなります。

## ●耐震化の促進

既存の建物等について、耐震化を促進するよう目指します。



新宿区  
耐震化支援事業  
イメージキャラクター  
「耐震くん」

### 【木造住宅への助成】

◇対象：昭和56（1981）年5月31日以前に着工された木造2階建て以下の住宅、店舗等併用住宅（※）

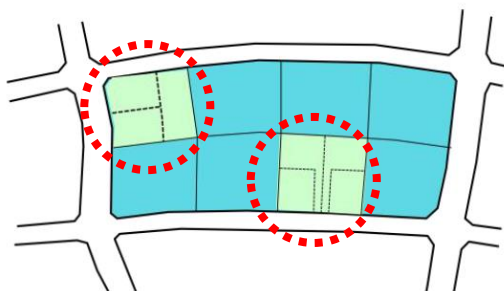
◇内容：補強設計に基づく耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成

（助成対象工事費の4分の3（上限額300万円））

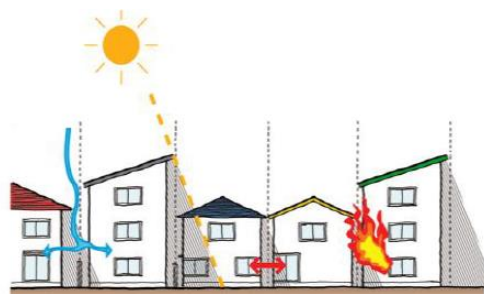
※店舗等併用住宅は延べ面積の過半が住宅であるものに限りま。

## ●木密地域の再生産の防止

防災性の向上のため、敷地の細分化による木密地域の再生産を防ぐことを目指します。



エリア内では敷地を分割して建築される状況が見られます。



細分化した敷地に建物を建築すると、建て詰まりを起こし、日照や通風が悪くなったり、延焼しやすくなるなど、居住性や防災性が低下します。

## コラム 都心共同住宅供給事業

複数の地権者等が敷地を共同化し、良質な中高層共同住宅を整備する「共同化」について、助成を行います。

### 支援内容

以下の項目のうち補助対象事業費の額の3分の2を限度として補助

- **土地整備費**：既存建築物の除却、整地に要する費用
- **共同施設整備費**：共用通行部分（廊下、エレベーター等）、供給処理施設、空地・広場等の整備に要する費用

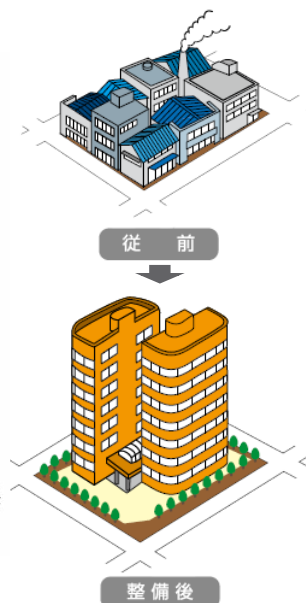
### 主な要件

#### <計画の認定基準>

- 敷地面積が300㎡以上
- 階数が地上3階以上
- 主要構造部が耐火構造
- 認定住宅戸数が10戸以上
- 住戸の専用面積が50㎡以上  
（単身世帯向けは25㎡以上で全体計画戸数の3分の1以内）

#### <助成の要件>

- 2人以上の地権者による共同化
- 延べ面積の1/2以上が住宅
- 幅員6m以上の道路に4m以上接道すること など



## 方向性② 災害時の避難や消火活動に資する、生活道路の整備とネットワークをつくる

災害時の避難や消火活動に資する、生活道路の整備とそのネットワークの形成を目指します。

### ●大規模な共同建替え等による南エリア内部への区画道路整備、区画道路ネットワークの整備

十二社通りや方南通り沿道において大規模な共同建替え等が行われる際に整備される区画道路について、北エリアで整備された区画道路との連続性の確保や南エリア内部での道路ネットワークの形成を目指します。また、区画道路整備に併せて、電線の地中化を目指します。

#### 現状

①防災性向上のため、南エリア内部に区画道路を整備する必要があります。

#### 段階的なまちづくり

②再開発事業等により、南エリア内部に道路と緑地（歩道・広場）が確保されます。

③複数の再開発事業等により、南エリア内部に整備された道路や緑地が連続につながっていきます。

④南エリア内部は区画道路に面することで利用可能な容積率が上がり、建替えや共同化がしやすくなります。



小規模な  
共同建替え  
(2~3軒)



中規模な  
共同建替え  
(集合住宅へ)



大規模な  
共同建替え  
(再開発等)



無電柱化のイメージ

## ● 歩行者ネットワークの形成や質の向上

大規模な共同建替え等の敷地内に歩道状空地や遊歩道などが連続するような整備をすることにより、歩行者の安全性と利便性に配慮した歩行者ネットワークの形成を目指します。

### コラム 市街地再開発事業等による道路や広場、歩道状空地の確保事例

#### 西新宿五丁目中央南地区 第一種市街地再開発事業

区域の外周に幅員8～10mの区画道路が整備されます。区画道路は、北側の西新宿五丁目中央北地区における再開発事業との連続性が確保されています。

また、外周道路の内側には、歩道状空地が整備されます。



## ● 細街路の整備促進と区画道路との連続性の確保

細街路(建築基準法第42号第2項道路)について、建替えの際には、法令等に基づき道路中心線から2mの道路後退を図ります。



細街路拡幅整備の例

## 方向性③ みどり豊かで快適な 居住環境をつくる

十二社通りや方南通り沿道における賑わいと南エリア内部の特性である静かな居住環境の調和がとれた、身近にみどりが感じられる街並みの形成を目指します。

### ●公園・オープンスペース等の整備

大規模な共同建替え等に伴い整備される公園や緑地、空地について、南エリア内部に「ゆとり」や「うるおい」のある空間が形成されるよう配慮した整備を目指します。

北エリアでの大規模な共同建替え等に伴い整備される公園や広場等と、南エリアにおける歩道状空地や区画道路をつなげることにより、ネットワークの形成を目指します。



西新宿五丁目中央南地区再開発事業  
広場整備イメージ

### ●賑わいの創出

十二社通りや方南通り沿道では、商業・業務・住宅の賑わいのある複合市街地の形成を目指します。また、隣接する副都心や南エリア内部の住宅地と調和した街並みの形成を目指します。

### ●緑の確保

南エリア内の「うるおい」「やすらぎ」の創出や防火性の向上のために、生垣やエントランスの樹木などによる緑化空間の確保を目指します。



生垣の事例



みどりが豊かな住宅地の事例

## 方向性④ まちづくりを進める 体制やルールをつくる

まちづくりを進める体制づくりやルールづくりなどについて、検討します。

### ●まちづくりの体制づくり

一定規模以上の建築や開発行為がまちづくり構想に基づき行われるよう、まちづくり組織などの体制づくりを目指します。加えて、大規模な共同化の完成後に生じる課題等について協議できる体制づくりを目指します。

### ●まちづくりのルール

まちづくり構想を誘導するためのルールや、災害時の避難、防災マップ等災害時に有効なルールを検討し、街区ごとの進捗により地区計画の策定を目指します。

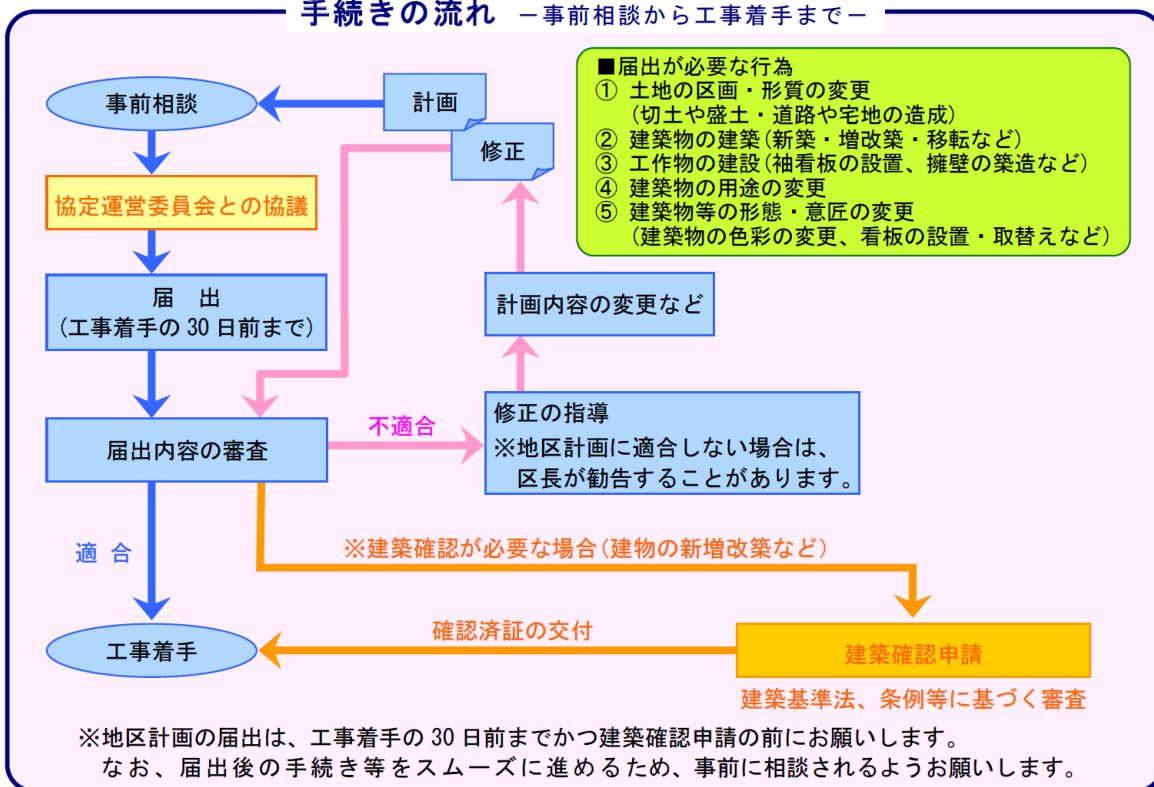
#### コラム 地元との事前協議の手続きを定めた事例

##### 神楽坂三・四・五丁目地区 地区計画

神楽坂三・四・五丁目地区では、区域内にある本多横丁の住環境や沿道環境の向上を図るために、沿道の建築物等に関する事項を定めた「神楽坂本多横丁地区 小粋な横丁づくり協定」を定めています。

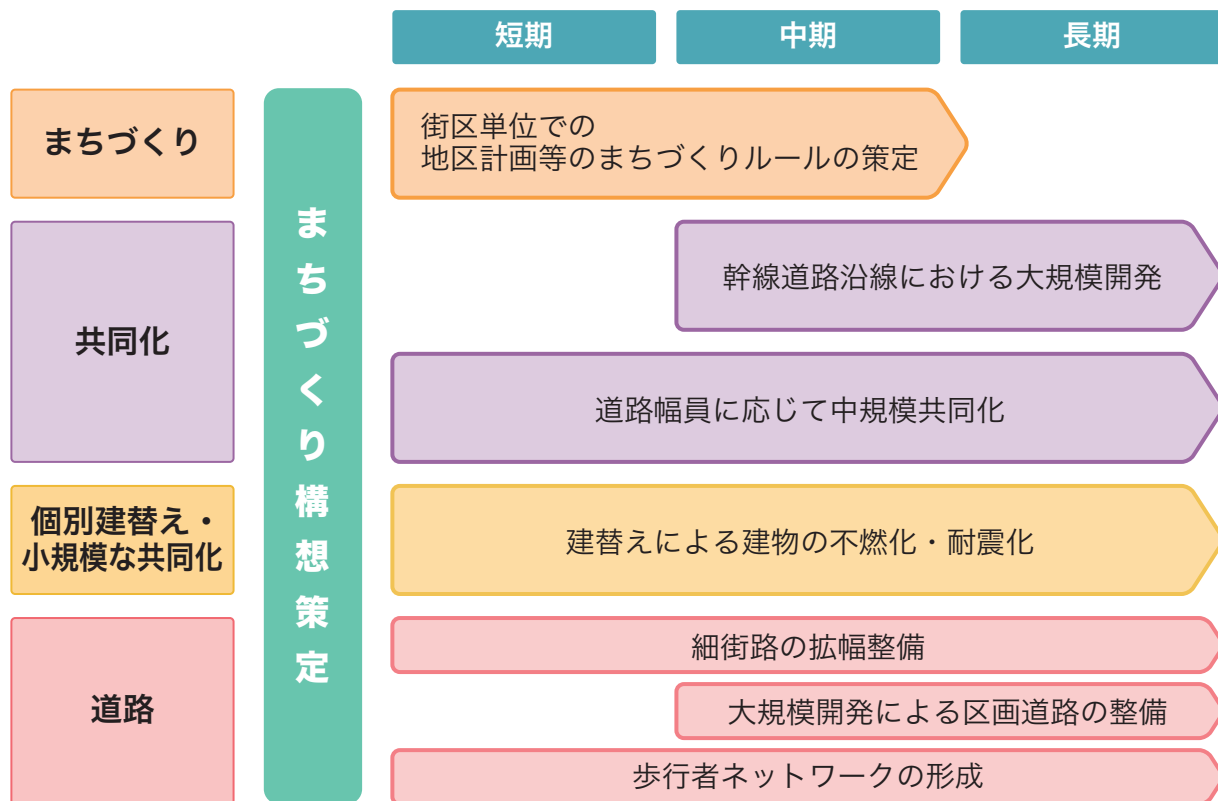
この協定を運営していくために、「協定運営委員会」を設置し、区域内において新築、増改築、改修等を行う場合には、事前協議を行うことを定めています。

##### 手続きの流れ —事前相談から工事着手まで—



# 5. まちづくり構想の実現に向けて

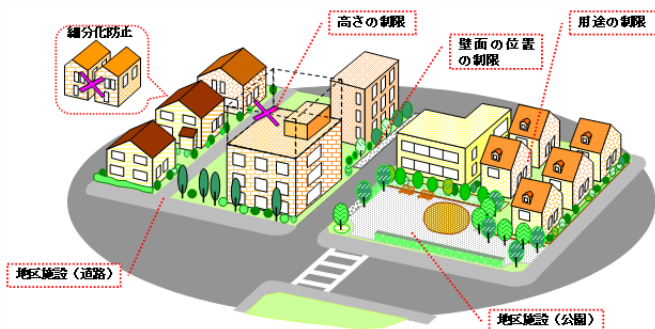
このまちづくり構想で示した地区の将来像を実現するために、以下のようなスケジュールイメージで、まちづくりの方向性に沿った取組を推進していきます。



## コラム 地区計画とは

地区計画とは、土地や建物の所有者など住民の皆さんが主体となって話し合い、地区の実情にあった独自のルールを都市計画として定める「まちづくりのルール」です。あらかじめ、建物や道路、公園等のつくり方を定めておくことで、地区にとって望ましいまちづくりを進めていくことができます。

地区計画では、地区の将来像を定める「方針」のほか、例えば、建物の用途、建物の規模（建ぺい率、容積率）、建物の高さ、道路や敷地境界からの壁面の後退距離、敷地の面積など、具体的なルールを定めることができます。



お問い合わせ先  
(事務局)

新宿区都市計画部  
防災都市づくり課

○電話 : 03-5273-3844  
○FAX : 03-3209-9227  
○メール : bosaitoshi@city.shinjuku.lg.jp