

### 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

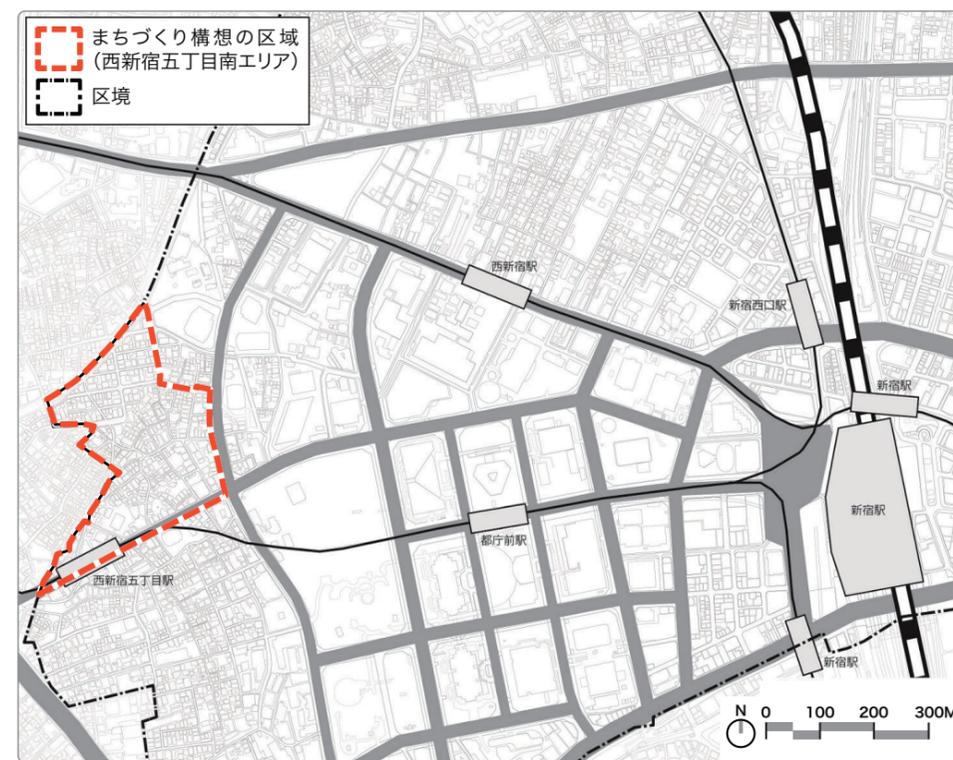
まちづくり構想を誘導するためのルールや、災害時の避難、防災マップ等災害時に有効なルールを検討し、街区ごとの進捗により地区計画の策定を目指します。

### ■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。



まちづくり構想の区域

お問い合わせ先： 新宿区都市計画部 (事務局) 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

## ■ 現況と課題

### ■ 南エリア全体

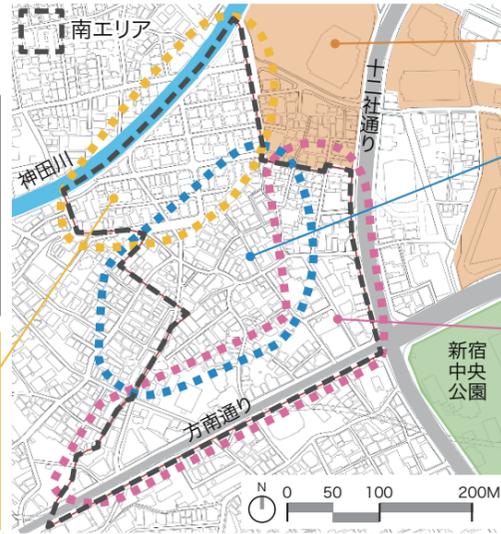
**[現況・特徴]**  
・新宿副都心に隣接する至便な立地となっている。

**[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。

### ■ 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。



### ■ 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。

### ■ 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。

## 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

<b>目標1</b> 燃えない、壊れないまちをつくる 防災	<b>目標2</b> 快適な居住環境があるまちをつくる 住環境	<b>目標3</b> ともに住み続けられるまちをつくる 住民主体
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

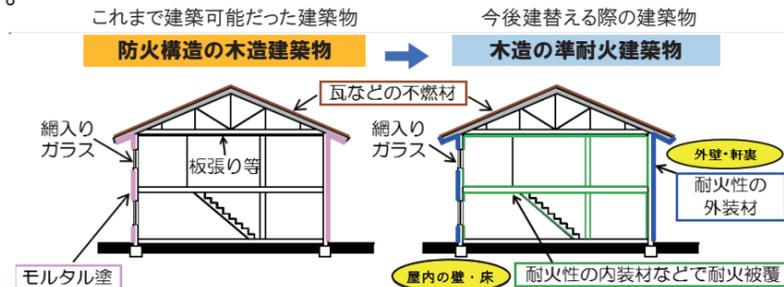
方向性①	建物の不燃化・耐震化等を促進する	【建築物の方向性】
方向性②	災害時の避難や消火活動に資する、生活道路の整備とネットワークをつくる	【道路の方向性】
方向性③	みどり豊かで快適な居住環境をつくる	【みどりの方向性】
方向性④	まちづくりを進める体制やルールをつくる	【仕組みの方向性】

## 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。

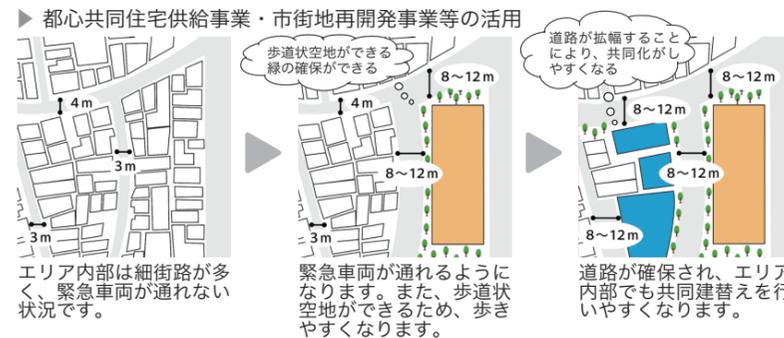
### ● 不燃化建替えの推進

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。

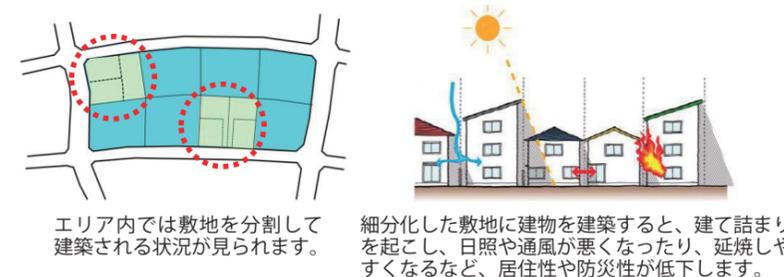


### ● 耐震化の促進

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。

### ● 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。



## 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。

### ● 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。

### ● 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。

