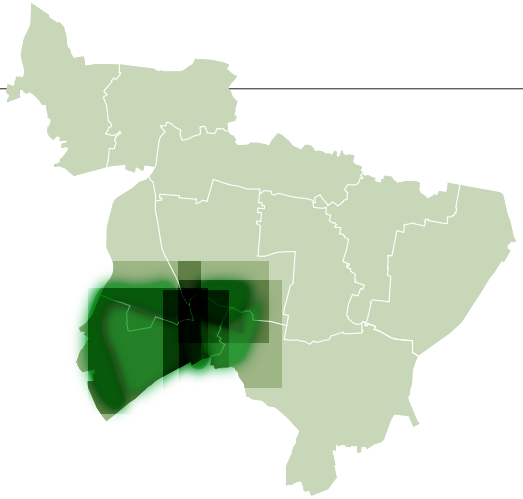
CHAPTER 2

11

新宿駅周辺地区



11-1 | 新宿駅直近エリア

11-2 | 新宿駅東口エリア

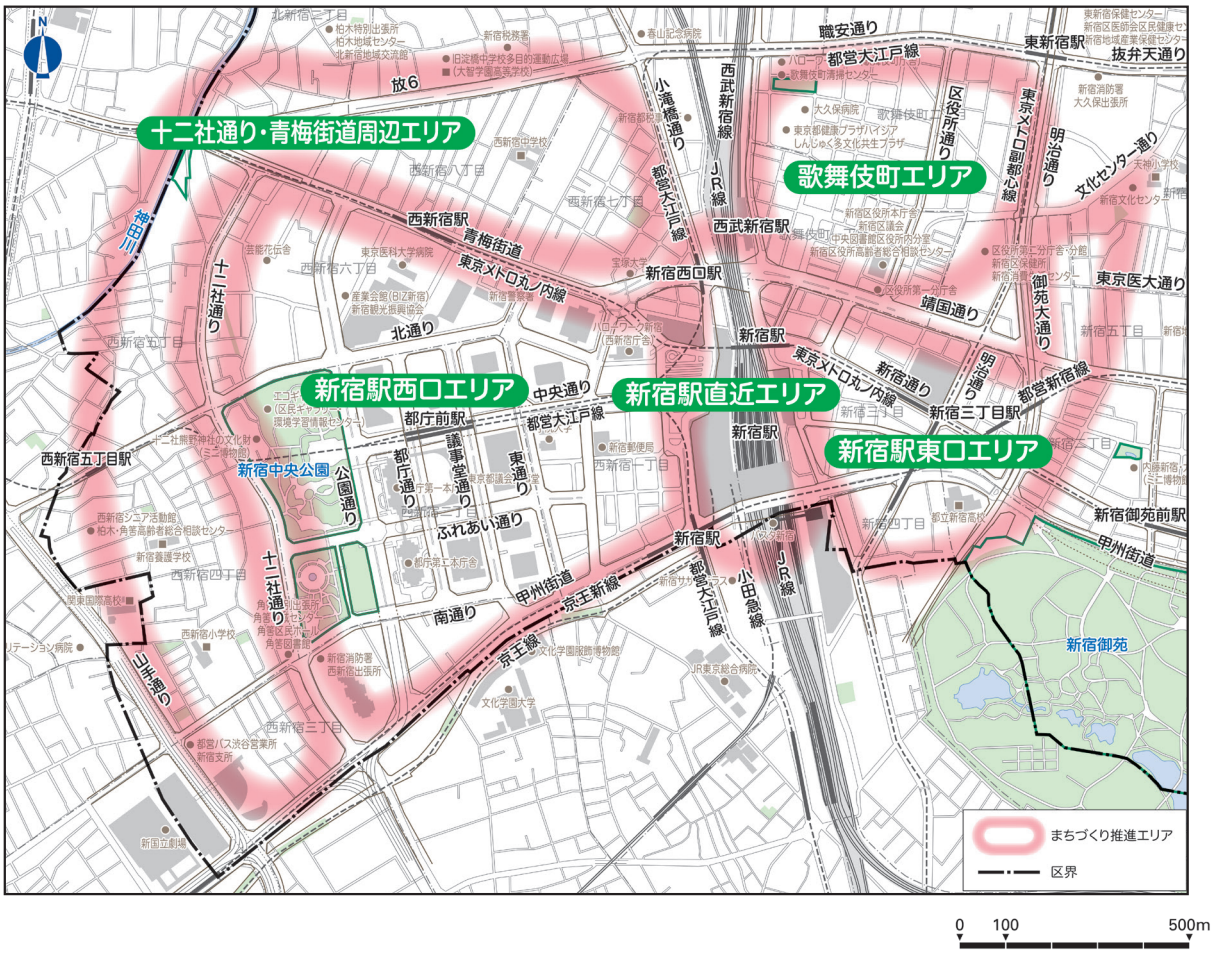
11-3 | 新宿駅西口エリア

11-4 | 十二社通り・青梅街道周辺エリア

11-5 | 歌舞伎町エリア

1 新宿駅周辺地区図

・本地区は、新宿駅周辺で設定された5つのエリアを包括的に捉える地区です。



2 地区の概要

・新宿の地名は、甲州街道の宿場町「内藤新宿」に由来します。江戸時代の元禄11（1698）年に江戸の町人高松喜兵衛らの請願に基づき、五街道最後の宿場町として誕生しました。
本地区は、主に農地となっていましたが、熊野神社や十二社池は行楽地となっていました。
明治時代に、現在の新宿駅ができます。私鉄や市電が新宿駅まで入ってきたことを機に、百貨店や飲食店、専門店、映画館が集まってきました。

・7路線8駅が結節する世界一の乗降客数を誇る新宿駅では、公共交通の利便性はさらに高まり、近年では東急東横線と副都心線の相互直通運転の開始、バスタ新宿の開業など、より多様で広範囲な方面へのアクセスが可能となりました。

3 現状と課題

- 商業・娯楽・業務・宿泊・居住機能等が、それぞれのエリアに分かれて高度に集積していますが、相乗効果が十分発揮されていないため、各エリアの特色を活かしながら、連携・交流を高めるまちづくりが必要です。
- 商業施設の老朽化やオフィスの機能性不足などにより、都市間における競争力が低下しつつあるため、商業機能の更新、高規格オフィス機能・業務支援機能の導入が必要です。
- 多層間にわたり歩行者ネットワークが形成されているものの、利用者にわかりにくい状況にあるため、まちの回遊性や快適性を高める歩行者中心の基盤整備への転換が必要です。

4 「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」による将来像

世界に注目され、
誰もが自由に行き交う国際集客都市
～世界と日本をつなぐ快遊都市へ～

誰もが快適に回遊できる人中心のまち
国内・海外からの注目を惹きつけ、様々な文化や賑わいが交差する国際観光商業都市
多様な機能の集積が、魅力的なワークスタイル・ライフスタイルを提供するまち

5 各エリアの位置づけ

- 「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」による区分を参考に、まず新宿駅を中心に、駅直近（11-1）と隣接する東口・西口（11-2、11-3）を位置づけます。次いで、それらの周囲にあたる十二社通り・青梅街道周辺（11-4）と歌舞伎町（11-5）を位置づけます。

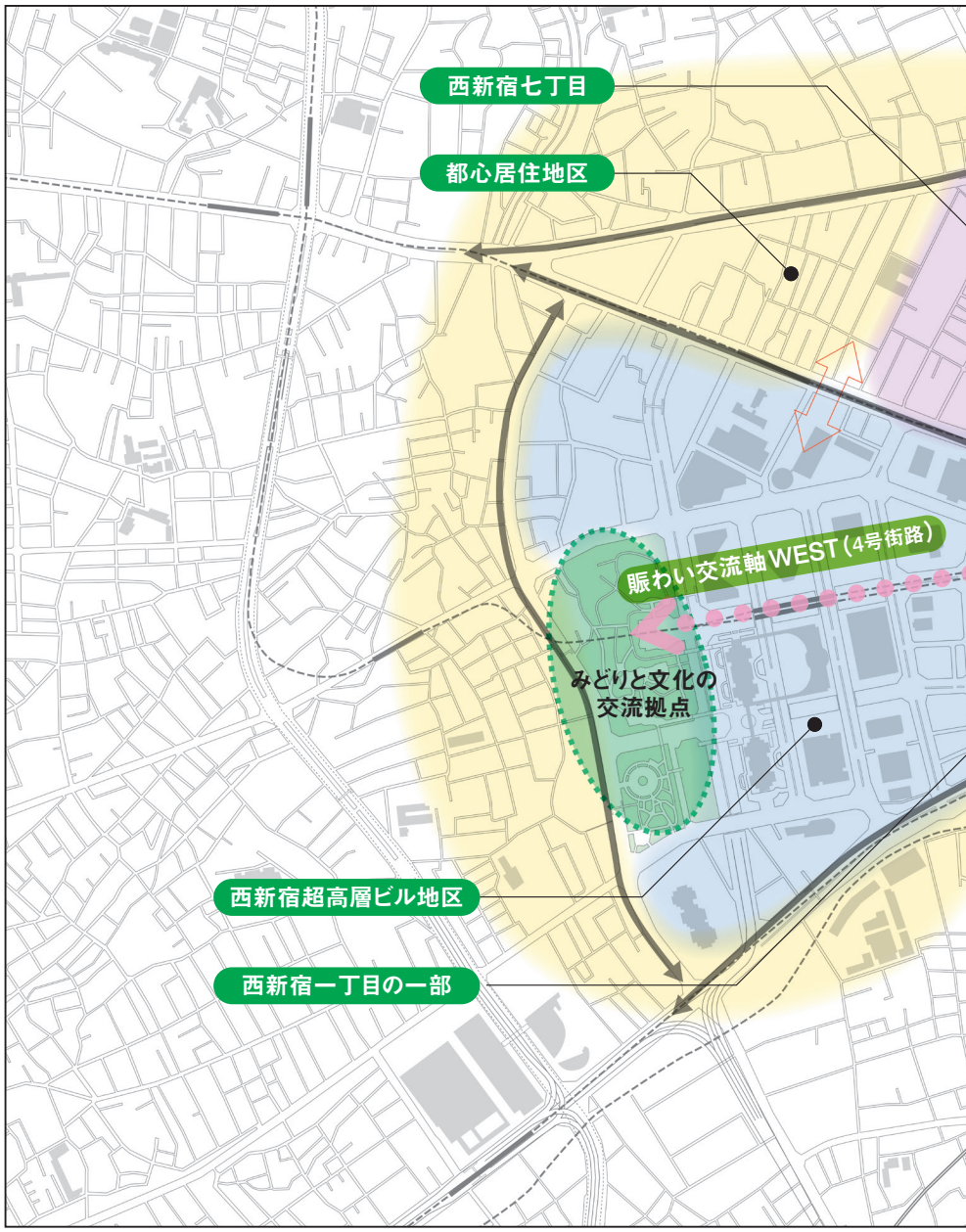
11-1 新宿駅直近エリア	新宿駅と新宿駅周辺地区の特色ある各エリアをつなぎ、新宿の国際競争力・都市の活力を牽引し、新宿の顔となる地区の形成
11-2 新宿駅東口エリア	世界からの集客、交流を誘導する商業地区の形成
11-3 新宿駅西口エリア	業務・商業・宿泊・教育・医療等複合用途の高度集積の強化
11-4 十二社通り・青梅街道周辺エリア	密集市街地では防災機能の向上と居住機能をはじめとした複合市街地の形成
11-5 歌舞伎町エリア	日本・新宿を象徴する文化の創造・発信機能、娯楽、商業、宿泊等の機能集積によるエンターテイメントの強化

新宿駅周辺地域のまちの構造（拠点と軸で形成するまちの骨格）

西新宿超高層ビル地区のオープンスペース※

新宿中央公園

新宿を象徴する超高層ビル群



注：出典は、新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン（平成28年3月）のなかの「まちの構造」。ただし、本計画の内容に合わせ、一部を修正・加工。

賑わいのつながりの形成
エリア間のつながりの形成
東西をつなぐ軸の形成
文化のつながりの形成

■みどりと文化の交流拠点

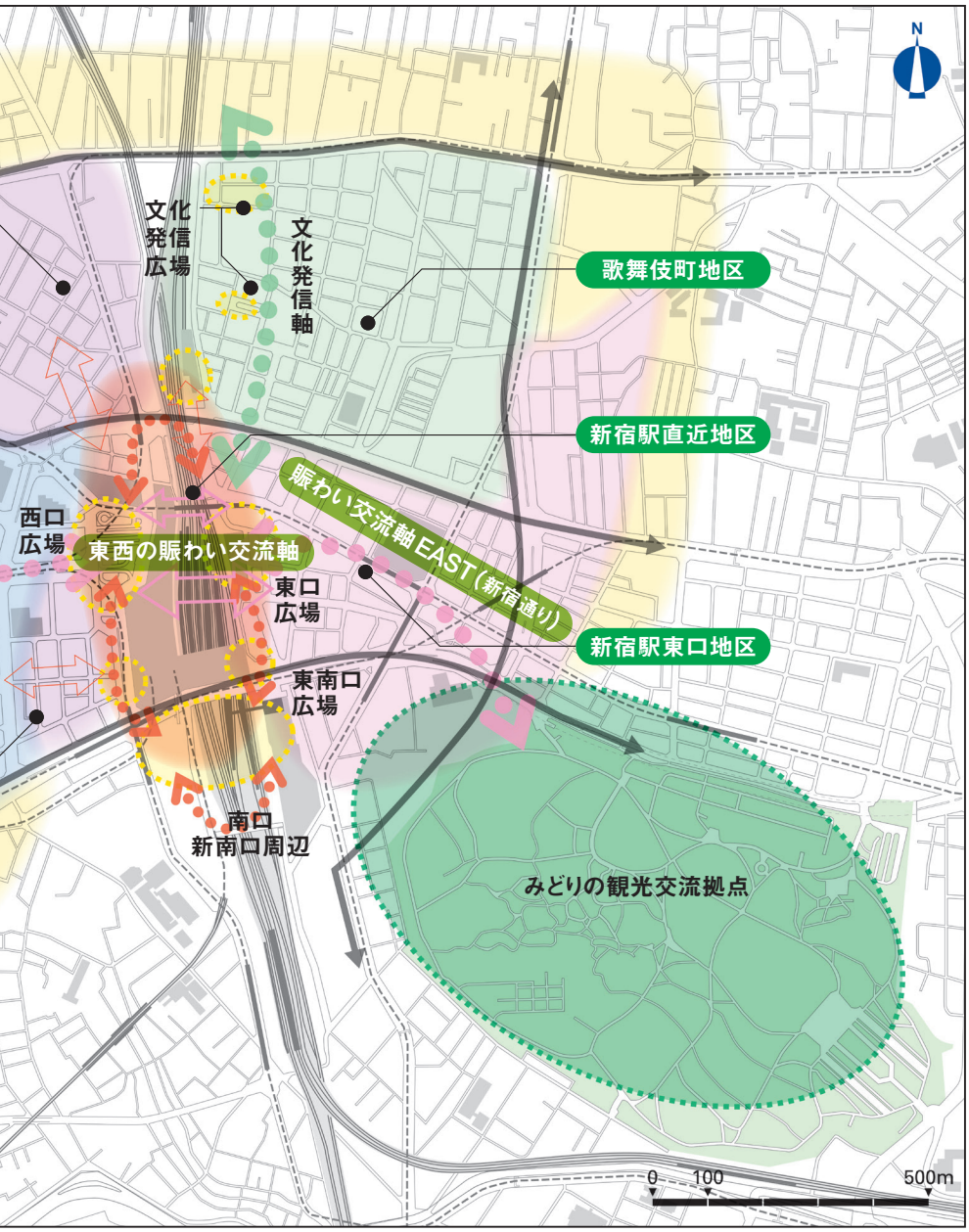
だれもが誇りと愛着をもてる「憩い」と「賑わい」のセントラルパーク。

■賑わい交流軸WEST（4号街路）

みどりと多様な賑わい機能が連続する心地よい空間の中で、様々な目的を持った人々が憩い楽しむ軸。

■南口・新南口周辺

日本各地と新宿をつなぐ交通結節拠点。



歌舞伎町

新宿モア4番街

新宿御苑

新宿駅を囲む
歩行者ネットワークの充実

まちの顔づくり

■東西の賑わい交流軸
新宿駅東西自由通路とともに、賑わい交流軸の結節空間として、新宿駅の線路上空にデッキや広場空間などを整備し、多層な歩行者ネットワークを形成。

■賑わい交流軸EAST（新宿通り）
日本・新宿の歴史や文化が表出し、世界から買い物客が集まるショッピングストリートを形成。

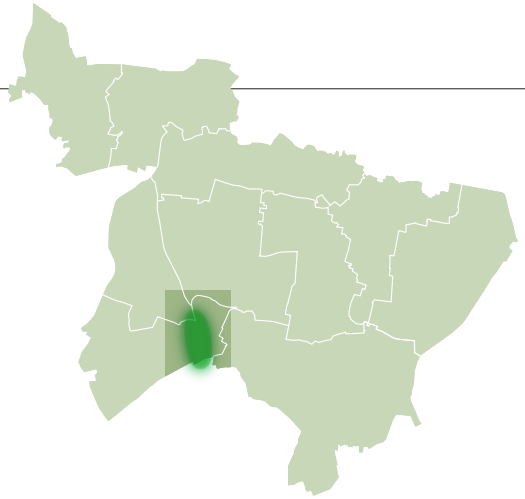
■文化発信軸
新宿の文化の創造・発信により賑わいを創出。

■みどりの観光交流拠点
世界に誇る歴史ある大規模庭園として新宿駅東口の観光拠点・オアシス。

CHAPTER 2

11-1

新宿駅直近エリア



1 エリアの概要

- 江戸時代は、高須藩松平家の下屋敷（角筈屋敷）などの大名屋敷がありました。明治時代には日本鉄道（現山手線）の新宿駅が誕生し、やがて甲武鉄道（現中央線）も乗り入れました。大正以降、私鉄や市電、地下鉄も加わりターミナル駅としての拠点性とともに市街化が進展してきました。
- 駅前広場は1960年代に整備され、駅ビルや周辺建物が更新期を迎えており、自動車から歩行者中心のまちづくりへの転換が必要です。
- 近年、新宿駅の南口にはバスタ新宿が開業するとともに、東南口では観光案内所等が整備されました。
- 令和2（2020）年7月に新宿駅東西自由通路が開通し、歩行者の回遊性及び来街者の利便性が向上しました。また、新宿駅直近地区土地区画整理事業による線路上空の東西デッキや、西口及び東口駅前広場の整備など、歩行者の回遊性を高める人中心のまちづくりが進められています。

2 まちづくりの歩み

- 新宿駅・駅前広場・駅ビル等が一体となった新宿グランドターミナルとして再編するため、「新宿の拠点再整備方針」に基づくまちづくりを進めています。

- 平成18年　西新宿一丁目7地区地区計画※の策定
- 平成26年　一般社団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会の設立
- 平成27年　新宿ターミナル協議会の設立
- 平成28年　「新宿ターミナル基本ルール※」の策定
- 平成29年　新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～の策定
- 平成30年　新宿の拠点再整備方針の策定
- 令和元年　都市基盤等に係る都市計画の決定（都市施設、地区計画、用途地域、土地区画整理事業）
- 令和2年　東西自由通路の開通、東口駅前広場の緊急整備完了
- 令和3年　駅ビルの建物計画の具体化に合わせた都市計画変更（都市施設、地区計画）
- 令和3年　西武新宿駅と東京メトロ丸ノ内線新宿駅をつなぐ地下通路に関する都市計画変更（都市施設）

新宿駅東口駅前広場と更新期を迎える駅ビル

3 主な課題

①新宿駅周辺の個性あるまち同士のつながりが弱く、賑わいが地域全体に展開されにくいなどの課題があります。また、東口と西口をつなぐみどりの確保が懸念されます。

②都内の他の拠点で段階的な機能更新が進む一方、商品販売額、売り場面積が共にほぼ横ばいであるとともに、国際的な中枢業務や交流機能を支える環境が不足しているなど、新宿の相対的な地位が低下しています。

③新宿駅東西自由通路に加え、東西方向をむすぶ多層な歩行者回遊動線の確保が必要です。

④駅前広場は、自動車中心の空間構成となっており、膨大な歩行者が滞留できる空間が不足しています。

⑤駅ビルや周辺建物が更新期を迎えており、駅前広場とあわせた賑わいや活気の創出、新宿の玄関口にふさわしい顔づくりなどの課題があります。

⑥荷さばき車両が路上駐車しており、自動車や歩行者の円滑な通行を阻害しています。

⑦新宿駅は、歩行者流動が局所的に集中・交錯しているほか、乗換経路が複雑で段差があるといった課題があります。

⑧甲州街道や靖国通りなどの幹線道路を横断できる空間が不足しており、駅とまち、まちとまちの移動がしにくくなっています。

⑨思い出横丁は、昭和レトロな名店街として観光スポットになっていますが、木造店舗等が密集しており、防災面に課題があります。

⑩東日本大震災の際は、交通渋滞や帰宅困難者※が多発したため、多数の来街者で賑わう本エリアでは、災害に備えた連携と備えなどの取組みが必要です。

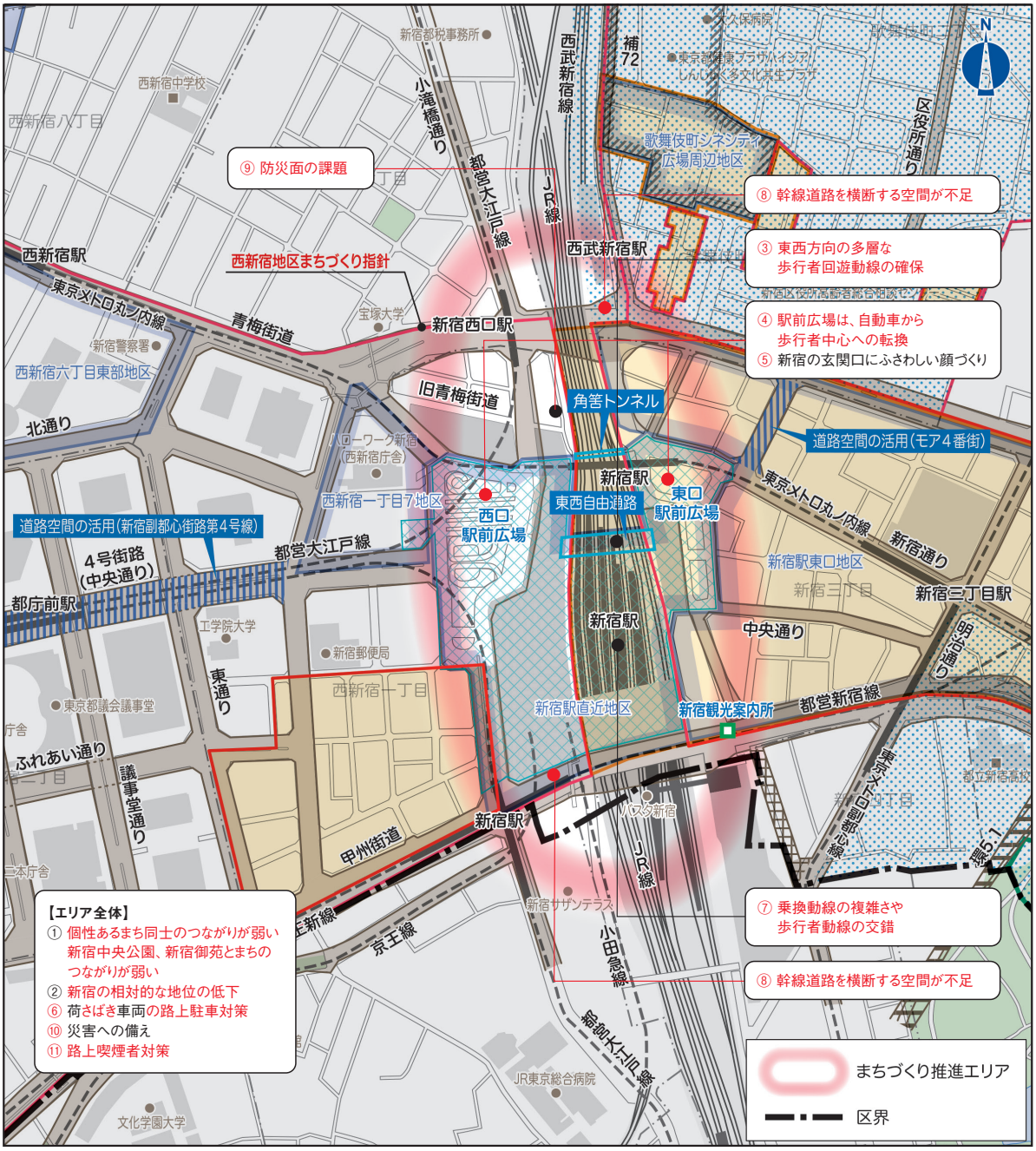
⑪新宿駅周辺は路上喫煙者が多く見られることから、公衆喫煙所の整備と路上喫煙対策が課題です。

対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅を中心に、駅東西の駅前広場と周辺街区一帯をおおむねの対象とします。

新宿駅西口駅前広場と更新期を迎える駅ビル

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

地区計画
景観まちづくり計画区分地区
まちづくりルール
地元まちづくり組織
土地区画整理事業

都市計画道路

完了
事業中
優先整備路線
未整備

4 戦略

戦略の方向性

『多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点』

4-1 重点的な取組み

1. 多様な都市機能の集積による国際交流拠点の形成

①新宿の魅力を発信する交流・商業・業務・観光機能の強化

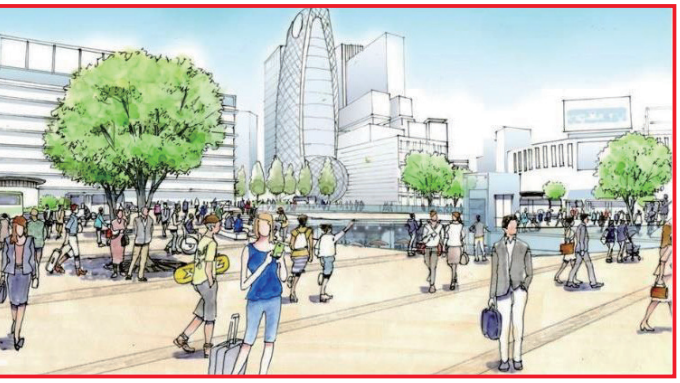
a. 新宿の魅力の発信とともに、国内観光の起点となる観光・滞在支援機能、商業・賑わい機能等の充実・強化を図ります。

b. ビジネス拠点として、新たな産業創発や交流を促す業務機能やこれを支える各種の機能を誘導します。

②新宿駅の顔づくり

c. 新宿駅の再編にあわせ、次世代ターミナルにふさわしい駅の顔となる空間の整備を東西南北に誘導します。

d. 新宿のランドマークとなる駅ビルの更新など、国際交流拠点の形成を図ります。



新宿駅西口より西新宿超高層ビル街方面を望む
出典：東京都HP

新宿駅東口より歌舞伎町方面を望む
出典：東京都HP

新宿駅東西自由通路｜撮影協力：東日本旅客鉄道㈱

新宿駅周辺防災対策協議会訓練

2．誰もがわかりやすい人中心の都市空間

①東西南北の歩行者ネットワークの強化

e. 線路上空に東西デッキを新設し、地下の東西自由通路とともに、東西をつなぐ軸を形成します。

f. 駅・駅前広場・建物の一体的な再編などにより、駅とまち、まちとまちをつなぐ多層の歩行者ネットワークの形成を図ります。また、4号街路や新宿通り、中央通りの道路空間を再構成し、歩行者優先の空間への再編を図ります。

②多様な来街者に配慮した空間の形成

g. 歩行者優先の駅前広場に再構成するとともに、駅前広場への車両流入を抑制し、人中心の広場とまちへの再編を図ります。

h. 次世代ターミナルにふさわしい賑わいや憩いを生む新たな空間として、線路上空に駅の核となる広場空間と駅前広場に面した建物内に駅の顔となる公共的空間を誘導します。

i. 地上と地下の縦動線、再編する広場と鉄道・タクシー・バス間の乗り換え動線など歩行者ネットワークの充実を図ります。また、歩行者優先の考え方を踏まえた駐車場と駐輪場への再編を図ります。

j. 新宿駅では、誰にでも目的地等がわかりやすい空間整備や 、ユニバーサルデザインで段差のない、多言語に対応したターミナル整備を促進します。

③連続したまちなみの形成

k. 駅前広場及び周辺ビルは、まちなみの連続性や人の動きに配慮しながら、低層部を中心に賑わいが創出される空間づくりを行い、魅力ある個性が連続した景観の形成を図ります。

l. まちなみの連続性に配慮しながら、まちの魅力向上に資する屋外広告物を誘導します。

3．賑わいと魅力ある都市環境の形成

①防災対策の充実

m. 一時滞在施設の整備や地域、民間企業、大学、新宿区、東京都など公民連携による帰宅困難者※対策を推進します。

②環境にやさしい持続可能なまちの形成

n. 再生可能エネルギーの利活用の推進や、コージェネレーション※等の高効率なエネルギー設備の導入の促進などを図ります。

③潤いあふれる快適な都市環境の形成

o. 新宿中央公園と新宿御苑をつなぐみどりの軸を、重層的な緑化により創出します。また、屋上や壁面緑化等、多様な空間を活用した潤いのあるオープンスペース※の創出を図ります。

p. 新宿駅の玄関口としてふさわしい喫煙所の整備等を推進します。

戦略図 | **戦略の方向性** | 『多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点』

※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。
※重点的な取組みは、新宿の拠点再整備検討委員会における検討との整合を図っていきます。

賑わいのつながりの形成
新宿駅を囲む歩行者ネットワークの充実
賑わい交流軸
東西をつなぐ軸の形成
まちの顔づくり
水とみどりの環
エリア間のつながりの形成
風のみち(みどりの回廊)
文化のつながりの形成

4-2｜推進方策

1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

①土地利用

- 都市再生特別地区※等の活用による、さらなる土地の高度利用とともに、駅前にふさわしい賑わいと滞留空間の創出及びターミナルにふさわしい駅と周辺地区をつなぐ拠点の形成
- 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

②建物

- 都市再生特別地区※等を活用した容積率等の緩和による、子育て支援施設や帰宅困難者※の待機スペース、備蓄倉庫など区の施策に応じた機能の誘致と設置の要請
- 地域冷暖房※の拡充、ICT※によるエネルギーの管理等の充実、コージェネレーション※設備の導入、ZEB化※の誘導、環境に配慮した電力調達※の誘導、新技術等を活用した環境負荷低減の推進
- 大規模災害時の建築物の自立性の確保
- AI※、IoT※等の先端技術を活用した都市開発事業※の促進
- 都市開発事業※において、ゆとりある共用スペースや良質なオープンスペースの充実
- 大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による総合的な緑化の推進
- 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成

③公共空間

- 新宿駅直近地区土地区画整理事業において、線路上空の東西デッキの新設、西口及び東口駅前広場の再整備等を行い、人中心の新宿グランドターミナル※へ再編
- 多言語表示の案内サインをはじめとした案内誘導の整備の推進
- 東西自由通路や線路上空の東西デッキの整備等による東西をつなぐ軸の強化、新宿グランドターミナル※を一体化し、駅とまちをつなぐ多層な歩行者ネットワークの構築による、回遊性の向上

④その他

- 防災性の高さやまちの魅力を次世代に引き継ぐ、持続可能なエリアマネジメント※組織の育成
- エリアマネジメント※による、地域が主体となった、まちの賑わいや魅力の創出
- エリアマネジメント※活動とあわせた東京都景観条例や東京都屋外広告物条例の規制緩和等による、地域特性に応じた屋外広告物の誘導

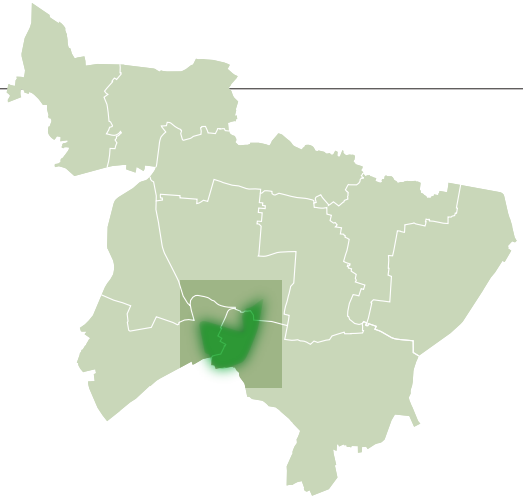
2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・地権者等として、駅東西の駅前広場再編計画を踏まえ、他の地権者等との連携による一体的な開発を検討します。	・鉄道事業者や施設運営者等として、開発とあわせて、施設整備や歩行者ネットワークの改善・拡充の検討を行います。また、新宿区をはじめ関係機関等と連携し、駅周辺と駅前広場の整備を進めます。	・事業者や関係機関等と連携し、駅周辺や駅前広場の整備を進めます。
まちの運営・管理	・エリアマネジメント組織の設立を検討します。	・エリアマネジメント※組織の設立を検討するとともに、駅周辺のエリアマネジメント組織と連携した取組みを行います。	・区民や事業者によるエリアマネジメント※組織の設立を支援します。

CHAPTER 2

11-2

新宿駅東口エリア



1 エリアの概要

- 江戸時代には、五街道の一つである甲州街道の宿場町として「内藤新宿」が開かれました。太平洋戦争で、一面焼け野原となったものの、戦災復興を経て現在は国内有数の繁華街となりました。
- 商業を中心に多様な都市機能が集積し、常に新しい文化・娯楽・芸能等を発信してきたまちです。
- 多くの建物が更新期を迎えるなか、駐車場の地域ルール※や地区計画※を活用したまちづくりが進んでいます。

2 まちづくりの歩み

- 更新期を迎えた建物の建替えを促進するため、地区計画などを活用した段階的なまちづくりが進んでいます。

- 平成23年　新宿EAST推進協議会の設立
- 平成23年　新宿駅東口まちづくり構想の策定
- 平成25年　新宿駅東口地区駐車場地域ルールの策定
- 平成28年　新宿駅東口地区駐車場地域ルールの改定
- 平成29年　新宿駅東口地区地区計画の策定
- 平成31年　新宿駅東口地区まちづくりビジョンの策定
- 令和元年　新宿駅東口地区街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定
- 令和元年　新宿駅東口地区地区計画の変更
- 令和2年　新宿駅東西自由通路の開通、新宿駅東口広場等の緊急整備
- 令和3年　新宿駅東口地区地区計画の変更

（検討中）

新宿通り

3 主な課題

①多くの建物が更新期を迎えていることから、建替えを誘導するとともに、さらなる賑わいの創出が課題となっています。

②一定規模以上の建替えでは、駐車場の附置義務があるため、駐車場の出入口設置による低層部分の賑わいの分断などが懸念されます。

③商業集積地であることから、店舗等への配達のための路上荷さばき車両や自転車等が歩行者動線を阻害しています。

④新宿通り等の沿道は、公共的空間を活用したまちの滞在性を高める仕掛けづくりや、安心してまちを楽しむことのできる環境整備が必要です。

⑤東口駅前広場は、自動車中心の空間構成となっており、膨大な数の歩行者が滞留できる空間が不足しています。

⑥地区内の一部では、歩行者空間の不足や鉄道駅間の乗換経路の段差、自動車と歩行者の錯綜などがみられます。

⑦地下鉄駅の出入口がわかりにくく、地下や地上のバリアフリー動線の拡充が課題となっています。

⑧歴史ある建造物、ランドマークとなる大型ビジョン、モア4番街のオープンカフェ※等の地域独自の景観があり、一方で、活発な経済活動がまちなみに絶えず変化をもたらしているため、景観の形成について検討が必要です。

⑨国内外からの来街者にとって、わかりにくい案内表示や都市空間となっています。

⑩地域の住民、就業者、駅利用者、来街者など多くの人が地域で活動していることから、大規模地震等の災害時の混乱が懸念されます。

⑪繁華街の客引きなどによる勧誘などの防犯対策、商業ビルの火災に対する防災対策、公共空間を活用したイベントやオープンカフェ開催による賑わいの創出など地域によるまちづくりの体制の維持・向上が課題となっています。

⑫環状第5の1号線の整備が進み、整備後を見据えたまちづくりの検討が必要です。

⑬東京医大通りは歩行者空間が狭く、歩行者の安全を確保することが必要です。

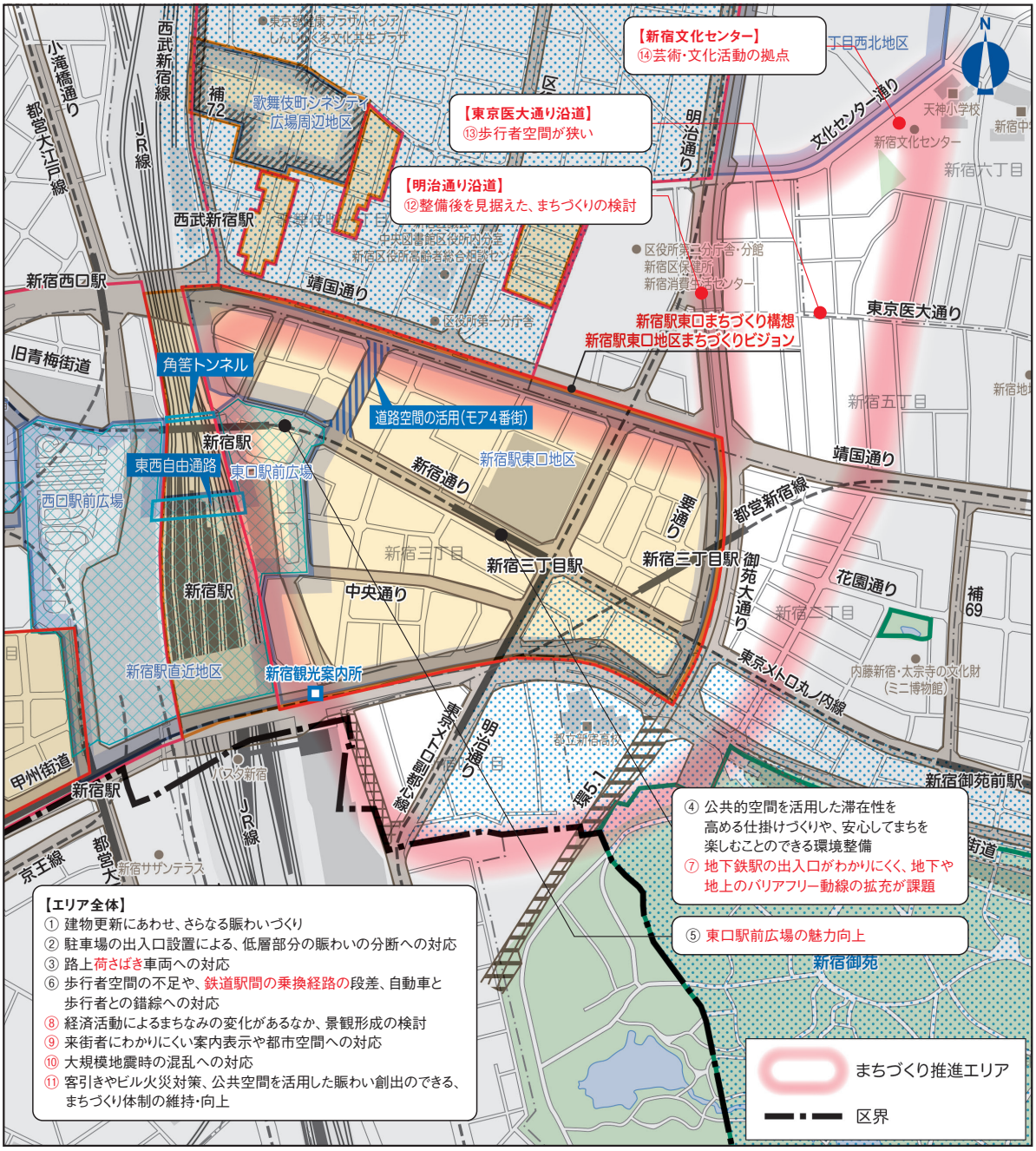
⑭新宿文化センターでは、文化芸術活動の拠点として様々なイベントが開かれており、さらなる文化芸術活動の拠点づくりが必要です。

対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅東口地区、文化センター通り、御苑大通り沿道、甲州街道沿道に囲まれた一帯をおおむねの対象とします。

新宿駅東口周辺

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

地区計画
景観まちづくり計画区分地区
まちづくりルール
地元まちづくり組織
土地区画整理事業

都市計画道路

完了
事業中
優先整備路線
未整備

4 戦略

戦略の方向性

『日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進』

4-1 重点的な取組み

1. 歩いて楽しい活力と賑わいのあるまちの整備

① 車両流入の段階的な抑制

a. 新宿駅東口地区（東口駅前広場を含む、以下同じ）内への流入車両について、先行して通過交通の抑制を進め、これと並行して一般車や荷さばき車両などのアクセス交通を段階的に抑制することを検討していきます。

b. 新宿駅東口地区内の歩行者優先化を目指し、東口駅前広場の再編等の機会を捉えて交通動線の段階的な整理について検討していきます。

② 大規模な開発と連携した交通施設整備

c. 大規模店舗等の機能更新を進めるとともに、周辺建物の建替え更新にあわせ、東口駅前広場の再整備や靖国通り地下通路の延伸整備、新宿三丁目駅周辺におけるわかりやすい駅の出入口、歩行者滞留空間、バリアフリー経路の確保等を誘導します。

d. 大規模な開発等を契機として、新宿駅東口地区外側からアクセスできる隔地・集約駐車場※、集約駐輪場※、路外共同荷さばき場※等の整備を誘導します。

③ 歩いて楽しいまちづくりの推進

e. まちの回遊性を向上する、地下の歩行者ネットワークの拡充を検討していきます。

f. 増加する来街者等に対応するため、適切な交通コントロールにより、新宿駅東口地区内における道路の歩行者優先化を図ります。新宿通りや中央通りなどの道路空間を歩行者優先の空間に再編します。

g. ユニバーサルデザイン※の考え方に基づき、地上と地下及び地下間でシームレスな移動ができる歩行者動線の充実を図ります。

h. 業務交通のコントロールなど路上駐車対策を進めます。また、駐車場の地域ルール※を着実に運用し、新宿駅東口地区内への車両流入の抑制等を誘導します。

i. 通りに面して多様で連続的な賑わい機能や回遊性を向上させる空間づくりを誘導します。

j. 明治通りの沿道では、安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。

検討中

地下街におけるネットワークの事例（札幌市）

検討中

新宿駅東口周辺の空間イメージ

賑わい空間の創出の事例（中央区銀座）

客引き防止パトロールの事例（西新宿一丁目）

2．賑わいと交流を生み出す都市空間の形成

①建物の更新にあわせたまちづくりの推進

k. 通りに面して多様な賑わい空間の創出を誘導します。

l. 既存の商業や文化等の発信機能を維持するとともに、多様なニーズに対応した新たな商業・業務・交流等の都市機能を誘導します。

m. 歩行者ネットワークの補完や縦動線、滞留空間等の充実を図ります。

n. 新宿文化センター等の文化施設を活かすとともに、新たな文化施設の立地を誘導し、文化活動の拠点を創出していきます。

②みどりと潤いの創出

o. まちの賑わいと人の動きが感じられる活気ある空間を形成し、個性的で魅力的な景観の形成を図ります。

p. 新宿御苑と新宿中央公園をつなぐみどりの軸を、屋上緑化や壁面緑化など、多様で視覚に訴えるみどりにより創出します。

q. 多言語に対応したわかりやすい案内サインやICT※等を活用した案内誘導の整備を促進します。

r. 明治通りの沿道では、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化などを進め、みどり豊かな都市空間を形成します。

3．誰もが安心して滞在できるまちの創造

①安心して滞在できるまちづくりの推進

s. 客引き防止パトロール、ビル火災予防の査察等の取組みなどを推進します。

t. 地域と行政が連携して置き看板等対策を推進します。

u. 災害時における滞留者の円滑な避難を誘導するため、情報発信体制の構築等を図ります。

v. 一時滞在施設の整備や地域、民間企業、新宿区、東京都など公民連携による帰宅困難者対策を推進します。

w. 東京医大通り沿道では、安全で快適な歩行者空間を創出します。

②エリアの魅力の発信

x. イベントやオープンカフェ※等による賑わい空間の創出、デジタルサイネージ等による情報発信などを、地域のエリアマネジメント※活動にあわせて推進します。

戦略図 | 戦略の方向性 『日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進』

※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0 100 400m

賑わいのつながりの形成
新宿駅を囲む歩行者ネットワークの充実
賑わい交流軸
東西をつなぐ軸の形成
地下通路の延伸
水とみどりの環
エリア間のつながりの形成
まちの顔づくり
風のみち（みどりの回廊）
文化のつながりの形成

4-2｜推進方策

1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

①土地利用

・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例※」などの活用による、老朽建物の建替え促進
・都市再生特別地区※などを活用した敷地の再編と建物の共同化※にあわせた地域課題の解消
・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

②建物

・地区計画※での壁面位置の制限と高さ制限等による、良好なまちなみの誘導
・地区計画※を活用した建物の個別建替えや共同化による、老朽建物の建替え促進と賑わいの連続性の確保
・大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
・大規模施設への、ICT※によるエネルギーの管理、コージェネレーション※設備の導入、ZEB化※の誘導、環境に配慮した電力調達※への切替の誘導
・多様な都市機能の誘導による、地域の魅力向上や新たな交流の場の創出
・AI※、IoT※等の先端技術を活用した都市開発事業※の促進
・都市開発事業※において、ゆとりある共用スペースや良質なオープンスペースの充実
・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成

③公共空間

・地下通路の延伸や新設、新宿通りのモール※化等による、まちの賑わい形成や歩行者ネットワーク化の推進
・東口駅前広場の再編等の機会を捉えた交通動線の段階的な整理と、地域にふさわしい道路や広場の配置による、良好な環境の街区の創出
・新宿通りや中央通りなど、道路空間を歩行者優先空間へ再編
・事業者や地域と連携し、隔地・集約駐車場※、集約駐輪場※、路外共同荷さばき場※の確保や駐車場、荷さばきの運用に係るルールづくりの推進
・事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進

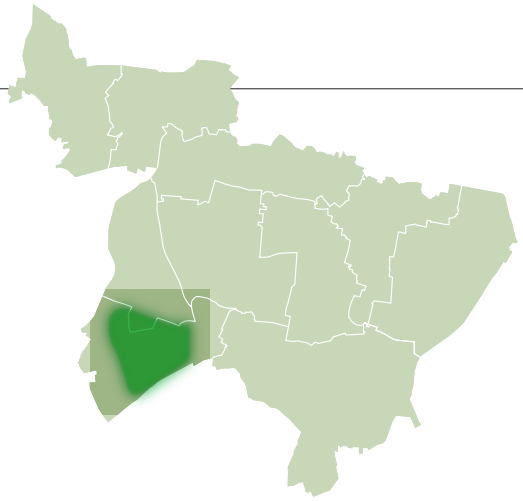
2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・道路の歩行者優先化や、新たな賑わい創出に向けた取組みに参画します。 ・地区計画等の検討を行います。 ・新宿駅東口地区内の歩行者優先化に向けた取組みに協力・支援します。	・新宿駅東口地区内の歩行者優先化に向けた取組みに協力・支援します。 ・地域がめざす方向性にしたがった施設整備や機能導入などを行います。	・区民や事業者の活動を支援します。 ・新宿駅東口地区内の歩行者優先化に向けた取組みの支援・調整を行います。 ・基盤整備等について、関係者との調整等を行っていきます。
まちの運営・管理	・新宿駅東口地区内では、新宿EAST推進協議会が主体となり、エリアマネジメント活動など、一層の持続的な取組みができるよう検討します。	・新宿駅東口地区内では、新宿EAST推進協議会が主体となり、駐車場、荷さばき等の運用に係る地元ルールを検討します。	・新宿駅東口地区内では、新宿EAST推進協議会との協働によるまちづくりを進めていきます。

CHAPTER 2

11-3

新宿駅西口エリア



1 エリアの概要

- 江戸時代の角筈村にあたる場所であり、周辺も多くが農村でした。明治時代には、近代的な上水道整備のため、東京市が淀橋浄水場を開設しました。昭和40（1965）年、淀橋浄水場が廃止となり、跡地には新宿副都心計画に基づき超高層ビルが次々と建設されました。
- 国家戦略特区※の道路占用事業の認定を受けた新宿副都心第4号街路等では、公共空間を活用したイベント開催などの社会実験が行われています。また、公開空地を活用した全天候型屋内広場や美術館などが、賑わい創出のため整備されました。
- 南口にバスタ新宿が開業し、高速バスのバス乗り場が廃止となりました。
- 超高層ビルのオフィス街から新宿駅西口につながる飲食店街は、多くの人で賑わいをみせています。
- 新宿中央公園の魅力向上のため、カフェなどが入る交流拠点施設や芝生広場、眺望のもり、ちびっこ広場（令和4年10月完成予定）が整備されました。

2 まちづくりの歩み

- 西新宿に拠点を置く企業などで構成する新宿副都心エリア環境改善委員会により、公共空間を活用したオープンカフェ※の社会実験の実施など、賑わい創出や安全安心なまちづくりに向けた取組みが進められています。
- 西新宿一丁目商店街の一部地区においては、地区の課題の解決とともに、あるべき将来像に向けたまちづくりの検討が進められています。
- 地元町会、商店街振興組合、新宿副都心エリア環境改善委員会、区等からなる西新宿懇談会は、2040年を見据えたまちの将来像等をまとめた「西新宿地区まちづくり方針」を策定し、区は都とともに、まちづくり指針の実現に向けて検討を進めています。

- 平成3年　西新宿六丁目西部地区地区計画※の策定
- 平成4年　西新宿六丁目東部地区地区計画の策定
- 平成11年　西新宿六丁目西部地区地区計画の変更
- 平成11年　西新宿六丁目東部地区地区計画の変更
- 平成18年　西新宿一丁目7地区地区計画の策定
- 平成26年　西新宿地区まちづくり指針の策定
- 平成26年　一般社団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会の設立
- 平成27年　西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会の設立
- 平成27年　新宿駅西口地区駐車場地域ルール※の策定
- 平成27年　新宿副都心第4号街路等の国家戦略道路占用事業の認定
- 令和元年　西新宿一丁目7地区地区計画の変更
- 令和3年　西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想の策定
- 令和3年　西新宿地区まちづくり指針の策定

西新宿の超高層ビル群

3 主な課題

①超高層ビル群が建ち並ぶ地区（超高層ビル地区）は、世界基準のビジネスエリアの形成に向けて機能強化が課題です。また、来街者向けの賑わい施設が少なく、休日の賑わいが不足しています。

②青梅街道沿道は、再開発等による人の流れの変化により、歩道に人があふれ、歩きにくい状況となっています。

③一定規模以上の建替えでは、駐車場の附置義務があるため、駐車場の出入口による低層部分の賑わいの分断などが懸念されます。

④西新宿一丁目商店街地区では、多くの建物が更新期を迎えるとともに、荷さばき車両、放置自転車、置き看板等が歩行者や自動車の円滑な通行を阻害しています。

⑤新宿中央公園は、都心のみどり豊かな貴重な空間として、さらなる魅力的な活用が求められています。

⑥超高層ビル地区では、地域冷暖房※を活用したエネルギー供給を先進的に進めています。さらなる地球温暖化対策への積極的な取組みが求められます。

⑦超高層ビル地区は、高低差のある地形や建物へのアクセス部分の段差により、バリアフリー動線が不足しています。

⑧災害に対応するため、帰宅困難者※の滞留空間等の整備が進んでいます。さらなる官民連携による備えが必要です。

⑨超高層ビル群は一定の築年数を過ぎ、建替えを含めた更新期を迎えています。

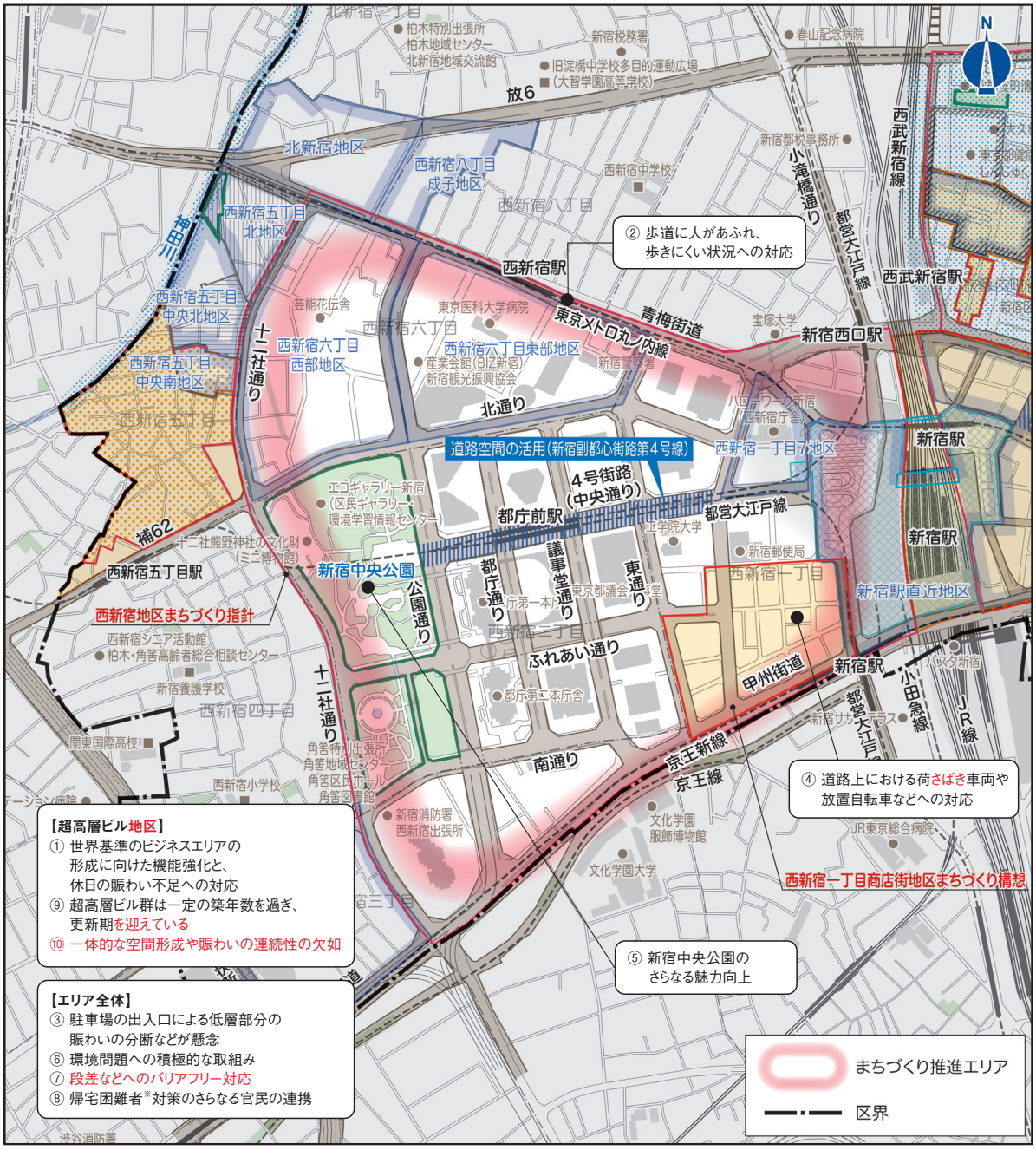
⑩超高層ビル地区は、道路と公開空地の高低差等により、一体的な空間形成や賑わいの連続性が欠けています。

対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、西新宿にある超高層ビル地区を中心に、青梅街道、甲州街道、十二社通りに囲まれた一帯をおおむねの対象とします。

西新宿一丁目商店街地区

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

0 100 500m

地区計画
まちづくりルール
地元まちづくり組織
都市計画公園
土地区画整理事業

都市計画道路
完了
事業中
優先整備路線
未整備

4 戦略

戦略の方向性

『新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実』

4-1 重点的な取組み

1. 賑わいの創造と回遊性の向上

①超高層ビルの屋内外にわたる足元の空間の活用

a. 建物低層部・公開空地・道路・新宿中央公園を一体的に活用した賑わいや憩い空間の創出を図ります。

②増加する来街者等を考慮した交通ネットワークの拡充

b. 青梅街道沿いなど、まちの変化等により増加した歩行者対策を促進します。

c. 地上と地下の歩行者ネットワークの充実を図ります。

③超高層ビル地区の再生

d. 世界基準のオフィス環境をもつビジネスエリアを形成し、新宿の活力・産業を世界に発信します。

e. 多様な都市機能の導入に加え、建物低層部・公開空地・通路の一体的な再編など、今後の超高層ビルのあり方について検討します。

f. 屋外広告物等を活用した情報発信や賑わい創出を図ります。

④西新宿一丁目商店街地区における「誰もが訪れやすく、賑やかで魅力的な通りが集まるまち」の実現

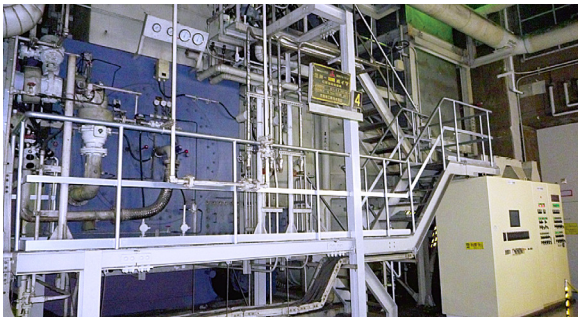
g. 誰もが訪れたくなる多様な用途の集積や歩行者優先のまちづくりにあわせた良好な交通環境の形成等を誘導します。

h. 通りの沿道で賑わいあるまちなみや快適な歩行者空間の創出等を図ります。

i. まちの魅力向上に資する屋外広告物等を誘導します。

イブニングバー（新宿中央公園）

道路空間と一体となった賑わいあるまちなみの事例（金沢市片町）



地域冷暖房（西新宿）｜写真提供：東京ガス株式会社

道路空間を活用したイベント（4号街路（中央通り））

2．快適で環境にやさしい都市空間の形成

①地球温暖化対策に向けたエネルギー利用の効率化

j. 既存の地域冷暖房※の活用とともに、自立分散型電源※の普及やエネルギーネットワークの拡大などを進め、エネルギー利用の効率化を図ります。

②多様なみどりと潤いある空間の形成

k. 新宿中央公園では、引き続き、多彩なみどりの創出や公民連携の活用等を進め、公園の魅力を高めていきます。また、公開空地等の再整備にあたっては、新宿中央公園とのつながりに配慮した空間づくりを誘導します。

l. 新宿中央公園と新宿御苑をつなぐみどりの軸を、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化により創出します。

③多様な来街者に配慮した空間の形成

m. 公開空地等の再整備とあわせて、バリアフリー動線の確保を図ります。

n. 誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図ります。

o. 先端技術を活用したまちづくりについて検討します。

3．災害に強く地域の魅力にあふれるまちの創造

①防災対策の充実

p. 一時滞在施設の整備や地域、民間企業、大学、新宿区、東京都など公民連携による帰宅困難者※対策を推進します。

②公共空間等におけるイベントの開催

q. 公共空間や公開空地、民間施設等におけるイベント等の開催やオープンカフェ※等による利活用を図ります。

r. 地元商店街や観光資源などの情報を、地域の各団体と連携して発信します。

③地域の資源を活かした芸術・文化の創出

s. 地域の文化施設を活用し、芸術・文化の発信拠点を創出していきます。

戦略図 | 戦略の方向性 『新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実』

※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0 100 500m

賑わいのつながりの形成
新宿駅舎を囲む歩行者ネットワークの充実
賑わい交流軸
東西をつなぐ軸の形成
まちの顔づくり
水とみどりの環
エリア間のつながりの形成
地域にふさわしいまちづくりの推進
風のみち（みどりの回廊）

4-2｜推進方策

1．具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

①土地利用

- 特定街区※の見直しによる公開空地や建物低層部、道路等における一体的な賑わいや憩い空間の創出
- 敷地の再編による、土地の高度利用と老朽建物の建替えの促進や既存の建物の規模確保
- 都市開発諸制度※や都市再生特別地区等を活用した容積率※等の緩和による、土地の高度利用と魅力ある商業施設や質の高い宿泊施設などの誘導
- 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

②建物

- 地区計画での道路斜線制限※等の緩和による良好なまちなみの誘導
- 建物の個別建替えや建物の共同化※等による、老朽建物の建替え促進と賑わいの連続性の確保
- 新宿駅西口地区駐車場地域ルール※の運用による、まちの賑わいや連続性の確保
- 大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
- 壁面後退等の誘導による、歩行者空間の充実
- 地域冷暖房※の拡充、ICT※によるエネルギーの管理等の誘導、コージェネレーション※設備の導入、ZEB化※の誘導、環境に配慮した電力調達※の誘導
- エリア・エネルギー・マネジメント※の導入
- 大規模災害時の建築物の自立性の確保
- AI※、IoT※等の先端技術を活用した都市開発事業※の促進
- 都市開発事業※において、ゆとりある共用スペースや良質なオープンスペースの充実
- 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成

③公共空間

- 新宿副都心第4号街路などの公共空間における、オープンカフェ※の開設
- 都市再生特別地区※や歩行者利便増進道路※による道路占用※など特例の活用による、公共空間の賑わい創出
- 新宿中央公園を中心とした魅力ある多彩なみどりの創出と公園の特性に応じた活用

④その他

- エリアマネジメント活動とあわせた東京都景観条例や東京都屋外広告物条例の規制緩和等による、地域特性に応じた屋外広告物の誘導

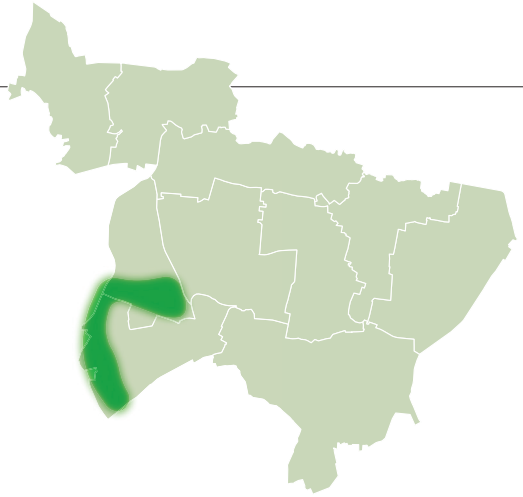
2．各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・賑わい施設など、地域の憩いの場として積極的に活用します。 ・まちづくりのルールを作成します。	・新たな魅力の創出に向けて、エリア全体で連携しながら、企画立案、技術支援を行います。 ・地区がめざす方向性に沿った施設整備や機能導入などに協力します。	・区民や事業者の活動を支援します。 ・新たな魅力の創出に向けて、都市計画の手続きを支援します。 ・まちづくりのルールの策定を行います。
まちの運営・管理	・公共空間を活用した賑わい創出の推進のため、新宿副都心エリア環境改善委員会などと連携したエリアマネジメントを推進します。	・公共空間を活用した賑わい施設等を整備するなど、新宿副都心エリア環境改善委員会などと連携したエリアマネジメントに取り組みます。	・新宿副都心エリア環境改善委員会などと連携したまちづくりを進めます。

CHAPTER 2

11-4

十二社通り・青梅街道周辺エリア



1 エリアの概要

- 江戸時代、玉川上水から神田川に分水する助水堀が流れていました。現在の十二社通りに並んで大小二つの池や滝があり、多数の茶屋もならぶ景勝地でした。明治時代以降は、浄水場の建設に伴い、池や助水堀といった水路は次第に埋め立てられ、その水路跡は、現在、散歩道として存在しています。
- 西新宿五丁目では、不燃化推進特定整備地区※の指定を受け、地区計画※等による個別建替えの検討や市街地再開発事業※等によるまちづくりに取り組んでいます。
- 西新宿三丁目西地区では、地区計画に基づいた市街地再開発事業が進んでいます。
- 西新宿七丁目や西新宿八丁目では、市街地再開発事業等を見据えたまちづくりの検討が開始されています。

2 まちづくりの歩み

- 防災性の向上等のため、各地区でまちづくりが進められています。再開発が完了した地区や、今後、事業を予定している地区もあります。

西新宿三丁目西地区

- 平成13年 西新宿三丁目西地区市街地再開発準備組合の設立
- 平成30年 西新宿三丁目西地区地区計画の策定

北新宿地区

- 平成14年 北新宿地区地区計画の策定
- 平成28年 北新宿地区第二種市街地再開発事業完了

西新宿八丁目成子地区

- 平成15年 西新宿八丁目成子地区地区計画の策定
- 平成26年 西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業完了

西新宿五丁目中央北地区

- 平成20年 西新宿五丁目中央北地区地区計画の策定
- 平成31年 西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業完了

西新宿五丁目中央南地区

- 平成29年 西新宿五丁目中央南地区地区計画の策定
- 令和元年 西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業の事業認可

西新宿五丁目北地区

- 平成27年 西新宿五丁目北地区地区計画の策定
- 平成28年 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業の事業認可

西新宿五丁目南エリア

- 令和3年 西新宿五丁目南エリアまちづくり構想の策定
- 令和3年 西新宿五丁目南エリアまちづくり構想運用委員会の設立

西新宿五丁目南地区

- 平成28年 西新宿五丁目南地区市街地再開発準備組合の設立

西新宿七丁目地区

- 平成21年 西新宿七丁目地区市街地再開発準備組合の設立

市街地再開発事業等が進む西新宿五丁目

3 主な課題

①西新宿五丁目は、老朽化した木造住宅が密集し、狭あいな道路が多い地域です。また、買い物ができる店舗やコミュニティの場が不足しています。

②西新宿五丁目では、複数の市街地再開発事業※等が進んでいることから、神田川、新宿中央公園などと連続した、みどりやオープンスペースの一体的な空間形成が望まれます。

③西新宿四丁目、西新宿八丁目では、火災時に建物の延焼の恐れがあります。また、避難経路や防災拠点が不足しています。

④西新宿五丁目や西新宿三丁目は、超高層ビル地区や駅からの歩行者ネットワークが十分に整備されておらず、回遊性に課題があります。また、新宿駅からの歩行者動線のバリアフリー化に課題があります。

⑤西新宿七丁目は、南北に長い道路が多い地域ですが、東西に接続する道路が少なく、補助第73号線（小滝橋通り）に未整備区間があります。隣接する大久保・百人町エリアとのつながりが乏しい状況です。

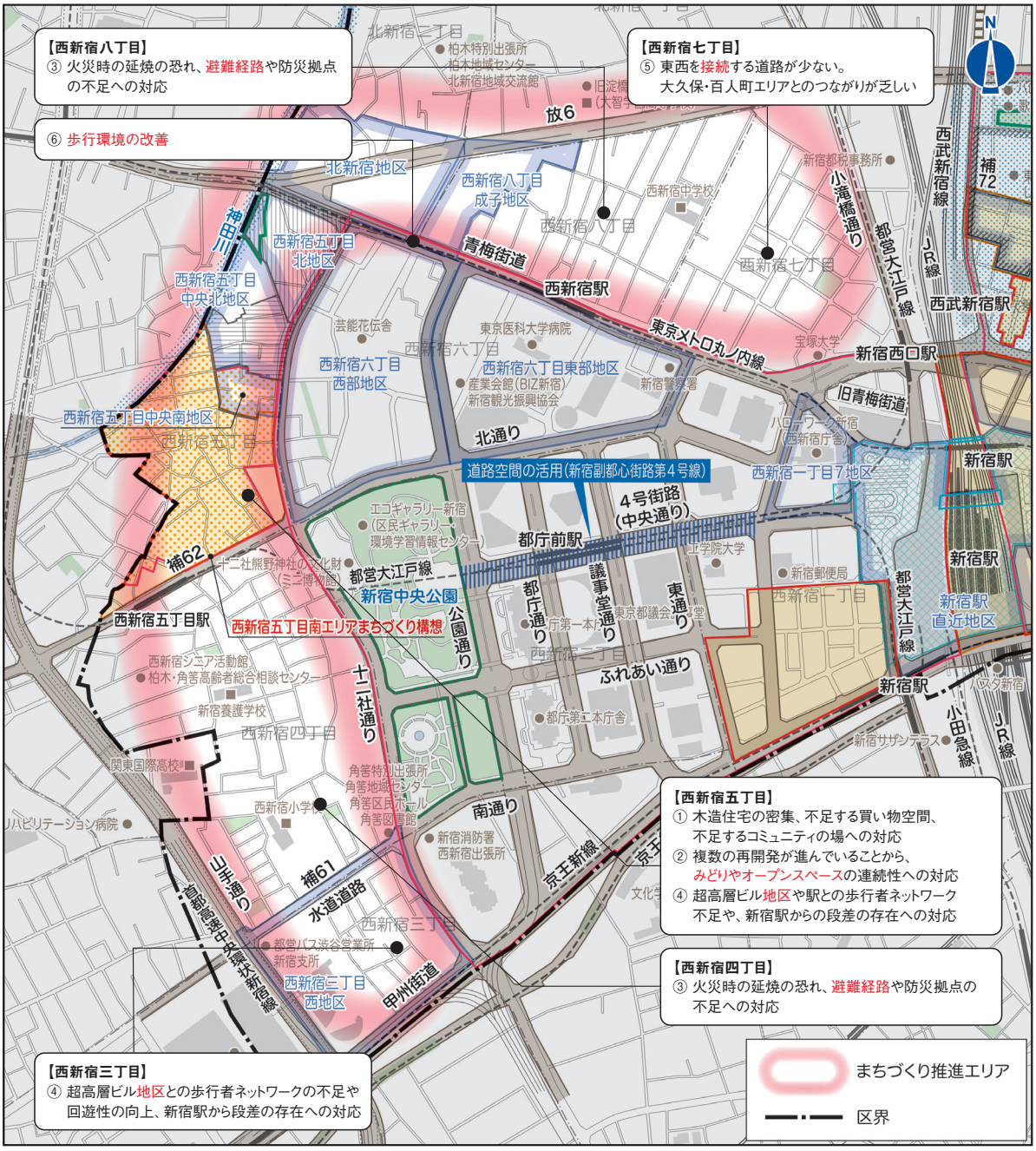
⑥青梅街道沿道は、再開発等により人の流れが変わり、歩道に人があふれ、歩きにくい状況となっています。

対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅西口エリアの外周部で放射第6号線、青梅街道、十二社通り、甲州街道、区界に囲まれた一帯をおおむねの対象とします。

市街地再開発事業が進められている西新宿三丁目西地区

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

0 100 500m

- 地区計画
- 市街地再開発事業
- 防災街区整備事業
- まちづくりルール
- 地元まちづくり組織
- 不燃化推進特定整備地区
- 都市計画公園

都市計画道路

- 完了
- 事業中
- 優先整備路線
- 未整備

4 戦略

戦略の方向性

『災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進』

4-1 重点的な取組み

1. 利便性の高い都心居住の推進

①新たな生活空間の確保

a. 質の高い住環境、みどり豊かな憩いの空間等の整備を図ります。

b. 魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導します。

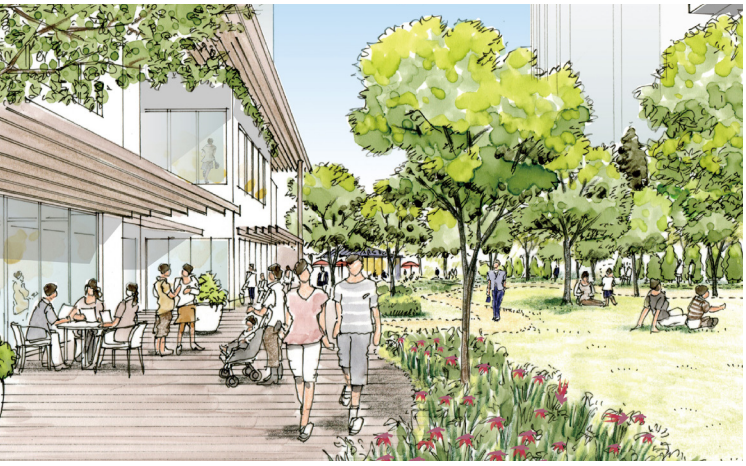
c. 土地の高度利用を図ることで空地を創出し、地域の交流の場の整備を図ります。

②地域の歩行者ネットワークの拡充

d. 西新宿三丁目西地区は、水道道路の拡幅とともに初台駅からの歩行者のバリアフリー動線の充実を促進します。

e. 青梅街道沿いなど、まちの変化等により増加した歩行者が快適に通行できる空間の形成を図ります。

f. 西新宿七丁目や西新宿八丁目地区については、新宿駅西口エリアや新宿駅直近エリア、大久保・百人町エリアとのエリア間のつながりを形成し、回遊性の向上を図ります。



質の高い住環境の整備イメージ

歩行者ネットワークの充実（オペラシティ）

（検討中）

親水公園イメージ
（西新宿五丁目北地区防災街区整備事業※）

オープンスペース※と消防水利※の確保の事例
（西富久地区市街地再開発事業）

2．潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成

①潤いと憩いの空間整備

g. 西新宿五丁目北地区の神田川沿いは、親水空間の整備を推進します。

h. 西新宿五丁目では、新宿中央公園につながるみどりやオープンスペースを創出するため、複数の市街地再開発事業※が連携して一体的な空間の形成を図ります。

②環境に配慮したエネルギー供給の推進

i. 家庭用燃料電池を含む、コージェネレーション※や再生可能エネルギー※などの導入を誘導します。

③一体的な景観形成

j. 西新宿五丁目において進む複数の市街地再開発事業等の計画は、周辺との連続性に配慮した景観の形成を図ります。

3．地域の安心や魅力の形成

①災害に強いまちづくりの推進

k. 市街地再開発事業等では、周辺を含めた防災性の向上を推進します。

l. 木造住宅密集地域※では共同建替え、不燃化建替え等を誘導するとともに、市街地再開発事業等を含めたまちづくりを検討し、まちの不燃化を推進します。

m. 災害時における地域の防災拠点の形成を図ります。

n. 災害時の避難経路として、細街路※の拡幅整備とともに市街地再開発事業等による歩行者空間の確保を図ります。

②地域の交流の場づくりの推進

o. 市街地再開発事業等で創出された広場等を活用した、地域イベントの開催等を促進します。

戦略図 | 戦略の方向性 『災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進』

※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0 100 500m

賑わいのつながりの形成

木造住宅密集地域における共同建替え、不燃化の推進

賑わい交流軸

エリア間のつながりの形成

水とみどりの環

風のみち（みどりの回廊）

4-2｜推進方策

1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

①土地利用

・市街地再開発事業※等の推進による、新たな賑わい拠点の形成
・都市開発諸制度※の活用による、道路や広場等の基盤整備と、土地の高度利用
・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

②建物

・大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
・隣接して再開発が進められる際の一体的な景観事前協議による、連続した景観とみどりの形成
・都市開発諸制度※を活用した容積緩和による、子育て支援施設や帰宅困難者※の待機スペース、備蓄倉庫など区の施策に応じた機能の誘致と設置の要請
・大規模施設には、ICT※によるエネルギーの管理、コージェネレーション※設備の導入、ZEB化※の誘導、環境に配慮した電力調達の誘導
・地区計画※や新たな防火規制※の指定による、木造建物が密集する地域における建物の不燃化
・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成

③公共空間

・市街地再開発事業等による広場や歩行者空間の整備等の誘導
・容積率※の緩和による土地の高度利用を活用した、防災施設やコミュニティ施設など地域貢献の誘導

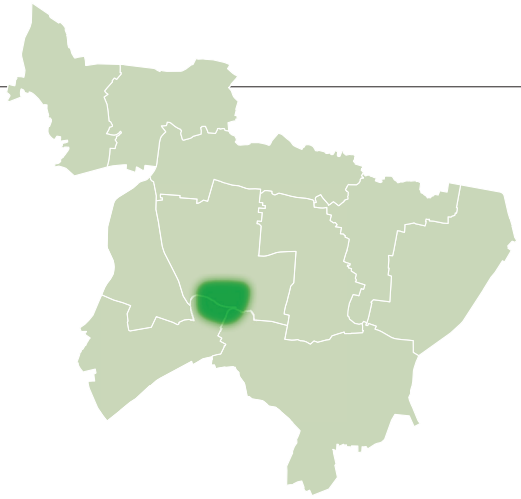
2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・市街地再開発事業等の推進に協力します。 ・防災性の向上に向けたまちづくりのルールを検討します。	・地区計画の内容に沿った整備等を進めます。また、市街地再開発事業等をはじめ地域がめざすまちづくりに向け、協力・支援、技術提案を行います。	・区民や事業者の活動を支援します。 ・防災性の向上に向けたルールの検討を支援します。
まちの運営・管理	・良好な住環境やコミュニティの維持に向け、継続的に活動のできる組織を設立し、運営・管理します。 ・複数の市街地再開発事業等で整備される施設や広場等の運営・管理について連携を図り、地域全体の魅力を高める活動を行います。	・区民による組織設立や運営・管理について、協力や技術提案などを行います。 ・市街地再開発事業等により「歩行者道ネットワーク」の計画・構想区間の実現や都市計画道路の拡幅等の提案を行います。	・組織設立など、区民や事業者の活動を支援します。

CHAPTER 2

11-5

歌舞伎町エリア



1 エリアの概要

・歌舞伎町では、戦災被害の大きかった新宿駅周辺で、戦後、地元を中心に民間主導のまちづくりが行われました。計画された歌舞伎座の誘致は実現しませんでしたが、高度経済成長期へと移り変わり、人々の暮らしが豊かになるとともに、世相を反映しながら映画、演劇、音楽など大衆文化・娯楽の発展により、まちの独自の文化を生み出してきました。
・新宿東宝ビルのオープンや、セントラルロードとシネシティ広場の再整備により、人の流れが大きく変わりました。新宿東宝ビルのゴジラヘッドは新たなランドマークとなっています。

2 まちづくりの歩み

・本エリアは、国内外から人が集まる世界的な繁華街として賑わう一方、まちの安全安心、建物の老朽化などの面で課題を抱えています。平成17(2005)年に「歌舞伎町ルネッサンス※推進協議会」が設立され、地域主体の本格的なまちづくりが進み、新宿東宝ビルの竣工、セントラルロードとシネシティ広場の整備など実績を積んでいます。
・新宿ゴールデン街地区では、まちの風情を守りながら、防災性を向上するまちづくりの検討が進められています。

歌舞伎町一・二丁目

・平成17年　歌舞伎町ルネッサンス推進協議会の設立
・平成19年　歌舞伎町まちづくり誘導方針の策定
・平成20年　歌舞伎町タウン・マネージメントの設立
・平成21年　歌舞伎町まちづくり誘導方針の改定
・平成25年　歌舞伎町街並みデザインガイドラインの策定
・平成25年　シネシティ広場周辺まちづくりの会の設立
・平成28年　歌舞伎町一丁目平和会地区まちづくり指針の策定
・平成28年　歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画※の策定
・平成29年　歌舞伎町一丁目一番街地区まちづくり協議会の設立
・平成30年　歌舞伎町一丁目一番街地区まちづくり指針の策定
歌舞伎町シネシティ広場周辺地区地区計画の変更
歌舞伎町シネシティ広場の国家戦略道路占用事業の認定

新宿ゴールデン街地区

・平成29年　新宿ゴールデン街まちづくり協議会の設立
・平成30年　新宿ゴールデン街まちの将来像（まちづくり指針）の策定
・令和2年　新宿ゴールデン街地区における火災予防ルールの策定

シネシティ広場

3 主な課題

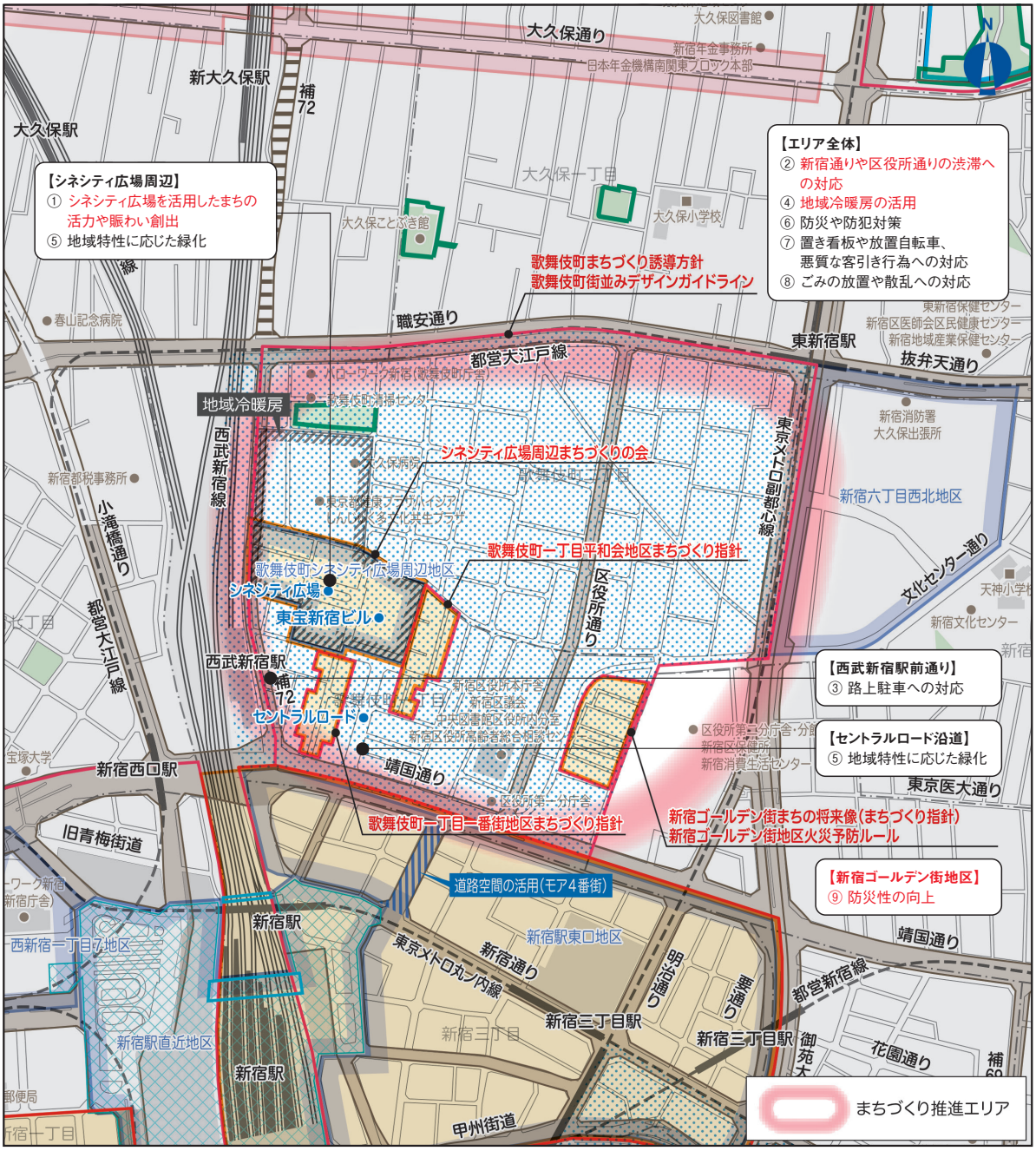
① まちの活力や賑わいをさらに創出していくため、シネシティ広場を活用する必要があります。
② 靖国通りや区役所通りの渋滞が課題です。
③ 西武新宿駅前通りでは、荷さばき車両の路上駐車が多くみられ、自動車の円滑な通行を阻害しています。
④ 本エリアでは、地域冷暖房※を活用し周辺地域にエネルギー供給を進めています。さらなる地球温暖化対策への積極的な取組みが求められます。
⑤ セントラルロード沿道やシネシティ広場周辺は、地域特性に応じた緑化による潤いのある空間創出が課題です。
⑥ 繁華街特有の防災・防犯面の課題があります。
⑦ 置き看板や放置自転車により歩行者の通行の障害となっています。また、悪質な客引きが問題となっています。
⑧ 多くの来街者が訪れ、飲食店が集積することから、ごみの放置や散乱などがみられます。
⑨ 新宿ゴールデン街地区では、風情を守りながら、防災性を向上させることなどが課題です。

対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、歌舞伎町一・二丁目周辺一帯をおおむねの対象とします。

来街者で賑わう歌舞伎町

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

0 100 400m

地区計画

景観まちづくり計画区分地区

まちづくりルール

地元まちづくり組織

都市計画道路

完了

事業中

優先整備路線

未整備

4 戦略

戦略の方向性

『世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進』

4-1 | 重点的な取組み

1. 誰もが楽しめる賑わい拠点の形成

①賑わい拠点の形成

a. シネシティ広場の活用により、まちの活力や賑わいの創出を図り、誰もが楽しめる魅力あるエンターテイメントシティを形成します。

b. 賑わいの連続性確保等のため、建物の低層部分について商業施設等の用途を誘導します。

c. 歌舞伎町一丁目一番街地区や歌舞伎町一丁目平和会地区は、まちの魅力を向上させる取組みを行います。

②道路・交通対策の推進

d. 観光バス等の駐車スペースの確保を誘導します。

e. 荷さばき施設の集約化など、荷さばき対策を促進します。

f. 西武新宿駅前通り沿道では、駅とシネシティ広場をつなぎ歩行者の回遊性の向上と賑わいの創出を図ります。

広場と周辺が連動した賑わいの創出の事例（渋谷区）

セントラルロードの整備（歌舞伎町一丁目）

2．多くの人を魅了するエンターテイメント空間の形成

①新たなエンターテイメントシティの景観形成

g.屋外広告物や照明を活用した歌舞伎町独自の景観形成を図ります。

②省エネルギー※システムの拡充

h.地域冷暖房※によるエネルギー供給の拡充を誘導します。

③潤いある都市空間の創出

i. 地域や場所の特性に応じた多様なみどりの創出を図ります。

3．安全安心できれいなまちの創造

①地域の防災性の向上

j. 新宿ゴールデン街地区は、まちの風情を守りながら、防災性の向上を図ります。

k.地元商店街や民間企業と連携した帰宅困難者※対策などを推進します。

②安全で安心な地域社会の実現

l. 客引き防止パトロール、ビル火災予防の査察等の取組みなどを推進します。

m.地域と行政が連携して、置き看板や放置自転車対策等を推進します。

③きれいな歌舞伎町の推進

n.美化活動、ごみ出しのルール徹底、定期的な道路清掃等を推進します。

屋外広告物を活用した賑わい空間の事例
（アメリカ・ニューヨーク・タイムズスクエア）

ガム除去等の清掃（歌舞伎町一丁目）

戦略図 | 戦略の方向性 | 『世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進』

※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0 100 400m

- 賑わいのつながりの形成
- 新宿駅を囲む歩行者ネットワークの充実
- 賑わい交流軸
- 東西をつなぐ軸の形成
- 道路環境の向上
- 水とみどりの環
- エリア間のつながりの形成
- まちの顔づくり
- 風のみち（みどりの回廊）
- 文化のつながりの形成
- 地域にふさわしいまちづくりの推進

4-2｜推進方策

1．具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

①土地利用

- 新宿ゴールデン街地区における、建築基準法に基づく道路幅員の見直し※や地区計画※を活用した、風情ある路地空間の維持と建替えによる防災性の向上
- 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

②建物

- 容積率制限や道路斜線制限の緩和、壁面の位置の制限などを定める地区計画による、老朽建物の建替え促進や賑わいの創出
- AI※、IoT※等の先端技術を活用した都市開発事業※の促進
- 都市開発事業※において、ゆとりある共用スペースや良質なオープンスペースの充実
- 大規模建物の計画における、子育て支援施設や帰宅困難者※の待機スペース、備蓄倉庫など区の施策に応じた機能の誘致や設置の要請
- 地域冷暖房※の拡充、ICT※によるエネルギーの管理、ZEB化※の誘導、環境に配慮した電力調達※の誘導
- 大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
- 景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成
- 消防・警察と連携した立入検査や安全化指導による、既存ビルの避難・防火など安全確保や看板等の落下防止の安全対策

③公共空間

- 事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進
- エリアマネジメント活動とあわせた東京都景観条例や東京都屋外広告物条例※の規制緩和等による、地域特性に応じた屋外広告物の誘導

2．各主体の役割とまちづくりの推進

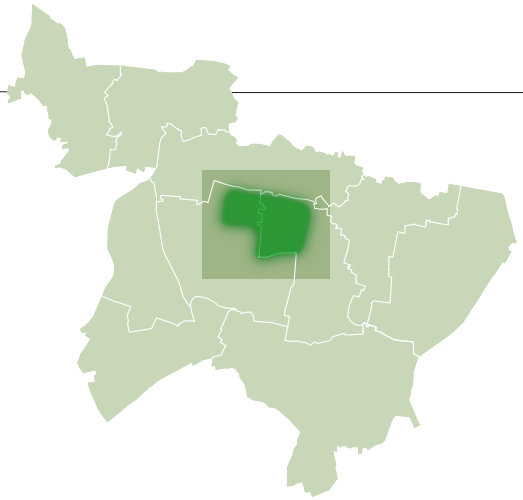
	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・まちづくりルールを策定します。また、まちづくりルールに基づいた取組みを行います。 ・建物の定期報告制度等を活用した適切な建物の維持管理を行います。	・まちの将来像の実現に向けた開発計画や整備を進めるなど、まちづくりの進捗にあわせ、協力・支援します。	・区民や事業者の活動を支援します。
まちの運営・管理	・歌舞伎町タウン・マネージメントの取組み等と連携を図ります。	・歌舞伎町タウン・マネージメントの取組みについて、技術提案します。	・歌舞伎町タウン・マネージメントと連携したまちづくりを進めます。

新規ページ

CHAPTER 2

12

西早稲田駅周辺エリア



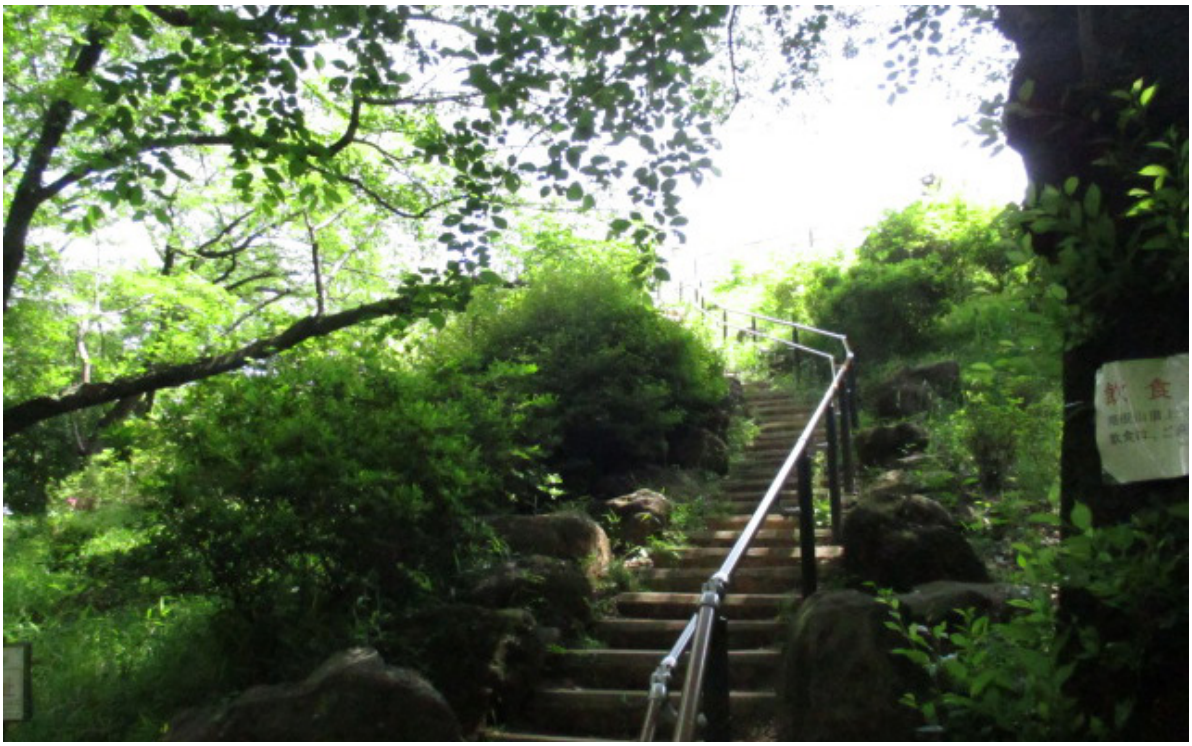
1 エリアの概要

- 平成20年に西早稲田駅が開業し、利便性が向上しました。
- 西早稲田駅周辺には、昭和32年に都市計画決定された25ha超の戸山公園や総戸数3,000戸超の大規模な都営住宅があります。また、大学・高校・中学校等の文教施設、図書館や区のスポーツ施設等の多様な公共公益施設が集中しており、比較的大規模なオープンスペースを有する地域です。

2 まちづくりの歩み

- 平成17年度に発足した早稲田大学を中心とした「新宿地域・活力ある緑の大学都市づくり研究会」から提案を受け、平成23年に新宿区が「西早稲田駅周辺地区まちづくり構想」を策定しました。
- 令和3年に「西早稲田駅前地区まちづくり勉強会」が設立され、魅力あるまちづくりを進めるための方向性の検討が始まりました。

・平成20年　東京メトロ副都心線西早稲田駅の開業
・平成23年　西早稲田駅周辺地区まちづくり構想の策定
・令和3年　西早稲田駅前地区まちづくり勉強会の設立



戸山公園（箱根山）

3 主な課題

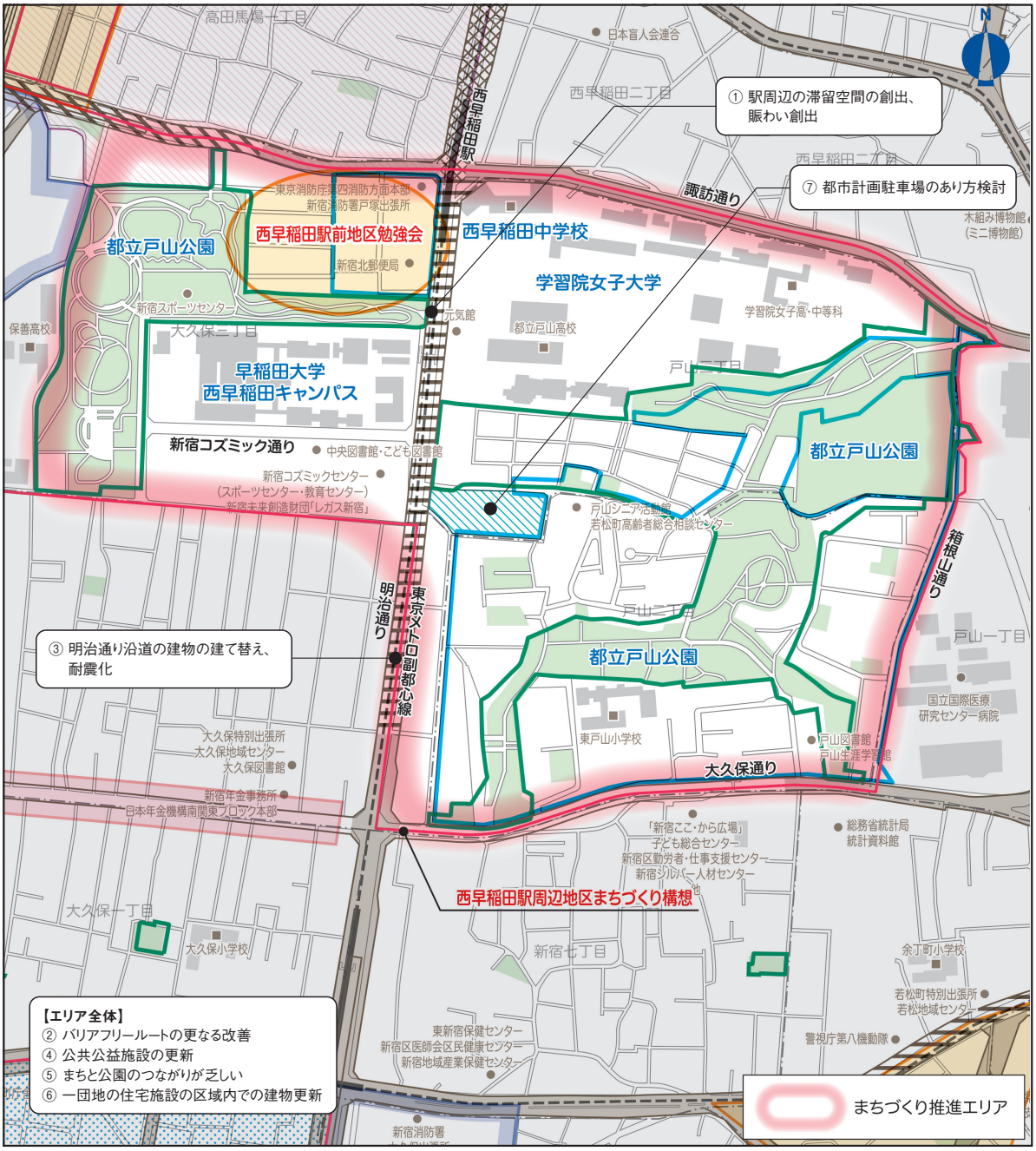
①駅周辺や幹線道路沿いに人が利用・滞在できる場所が少なく、滞留空間の創出やにぎわいの創出が求められます。
②西早稲田駅の周辺は、公共公益施設や障害者向けの施設などが集積していることから、バリアフリールートのさらなる改善が求められます。
③明治通り沿道に更新時期を迎えている建物が多く存在しており、建て替えや耐震化が必要です。
④大規模な都営住宅や地区内に集積する公共公益施設を中心に建物の老朽化が進んでおり、更新時期を迎えつつあります。
⑤都内でも有数の規模を誇る戸山公園が立地しているものの、未整備区域が課題となっているほか、駅や幹線道路から戸山公園の視認性が悪く、まちと公園のつながりが乏しい状況です。
⑥地区内の多くが一団地の住宅施設の区域内のため、建物の更新を進める上で課題があります。
⑦都市計画駐車場のあり方について、検討が必要です。

対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、諏訪通りから南側の西早稲田駅、戸山公園の周辺をおおむねの対象とします。

西早稲田駅前

現状・課題図



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。

0　100　400m

- 地区計画
- 都市計画駐車場
- 一団地の住宅施設
- まちづくりルール
- 地元まちづくり組織
- 都市計画公園

都市計画道路

- 完了
- 事業中
- 優先整備路線
- 未整備

4 戦略

戦略の方向性

『新たな文化・賑わい拠点とみどり豊かな住環境の創出』

4-1 | 重点的な取組み

1. 西早稲田駅周辺の賑わいの創出

①駅前拠点の創出

a. 西早稲田駅周辺を新たな文化・賑わいの拠点として、賑わいの創出を図ります。
b. 駅前の顔づくりのため、良好な景観の形成を図ります。
c. 駅周辺では、歩行者の滞留空間を創出します。

②幹線道路沿道のまちづくり

d. 明治通り沿道では、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化などを進め、みどりと風を感じることができる都市空間づくりを進めます。
e. 明治通りとその沿道では、ゆとりある歩道や街路樹の整備、沿道の賑わいの誘導などにより、充実した歩行者空間の整備を促進します。
f. 明治通り、諏訪通り及び大久保通りの沿道では、街路樹と公園や沿道建物が一体となり、みどり豊かな沿道景観を形成します。

（検討中）

地下鉄駅周辺の拠点の事例

（検討中）

幹線道路沿道の壁面後退の事例

2．みどり豊かな都市空間の形成

①公園を中心としたみどり豊かな空間の形成

g. 戸山公園周辺のまとまったみどりの保全と拡充を進めるとともに、その周辺では、みどりの連続性に配慮した緑化を行い、みどりのネットワーク形成を図ります。

h. 公園等の憩いの場の充実と、周辺施設と一体となったみどりの充実を図ります。

②歩行者ネットワークの充実

i. 歩行者が安全で快適に歩ける、みどり豊かなやさしいみちづくりを推進します。

j. 駅から周辺に立地する福祉施設や文教施設へのユニバーサルデザインに配慮したアクセスを充実させます。

k. みどりの散策路や歴史を偲ばせる起伏に富んだ坂道など、快適で文化の香りや潤いのある散策路などの整備を促進します。

3．安全・安心なまちの創出

①地域の防災性向上

l. 広域避難場所への避難経路となる、細街路の拡幅整備を図ります。

m. 道路の無電柱化を推進します。

n. 木造住宅が多い住宅地では、不燃化を促進し、燃えにくいまちづくりを進めます。

②良好な住環境の形成

o. 戸山公園のみどりとつながる緑化や景観形成により、快適な住環境を創出します。

p. 戸山公園が住宅地に接する箇所では、見通しを確保することで、死角や暗がりを作らない、防犯に配慮した空間を形成します。

戸山公園内の歩行者ネットワーク

良好な住環境の形成

戦略図 | 戦略の方向性 『新たな文化・賑わい拠点とみどり豊かな住環境の創出』

※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0 100 400m

賑わいのつながりの形成

賑わいの創出

賑わい交流軸

みどりと潤いのつながりの形成

風のみち（みどりの回廊）

歩行系幹線

4-2｜推進方策

1．具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

①土地利用

・市街地再開発事業※などの推進による、新たな文化・賑わい拠点の形成
・都市開発諸制度※などの活用による、駅前にふさわしい賑わい創出と土地の高度利用
・一団地の住宅施設など都市計画の見直しによる、老朽建物の建替えの促進と賑わいの創出
・地区計画※を活用した、良好な住環境の形成
・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

②建物

・幹線道路沿道における地区計画※を活用した低層部分への商業施設の誘導や、建物の壁面後退などによる歩行者空間の確保
・一定規模以上の施設計画を対象にした事前協議制度の運用による、ユニバーサルデザイン※の推進
・一定規模以上の施設計画における事前協議制度の運用による緑化の誘導

③公共空間

・多言語表示の案内サインをはじめとする案内誘導の整備の促進
・地区内に集積する公共公益施設等の連携強化

2．各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・まちの将来像やその実現に向けた手法を検討します。また、地区計画※等の策定に向けた検討を行います。	・新たな賑わい拠点の整備にあわせ、まちづくりに参画・支援します。 ・まちづくりのルールに沿った、協力・支援を行います。	・区民の意向を踏まえた地区計画※等の策定を支援します。 ・公共公益施設の連携強化について検討を行います。
まちの運営・管理	・良好な住環境やコミュニティの維持に向け、継続的にまちづくり活動を行います。	・区民によるまちづくり活動について、協力や技術提案などを行います。	・区民や事業者の活動を支援します。