資料

新宿ゴールデン街のまちづくりについて

まちの風情を守り、防災性を向上したまちへ

平成29年6月5日

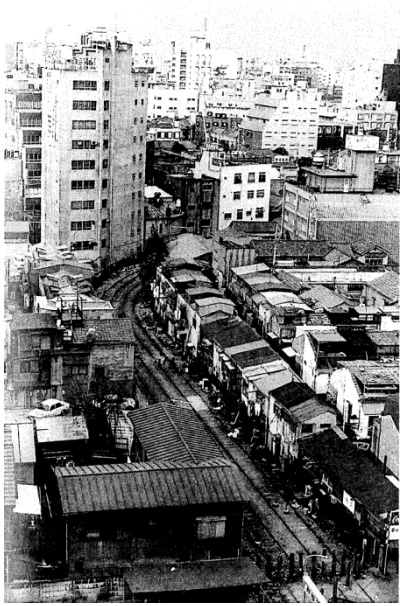
新宿区都市計画部　景観・まちづくり課

1）当地区の歴史

1）当地区の歴史

年表

昭和20年　　新宿駅周辺に闇市が現れる
（昭和24年～25年までにGHQによる露店の撤去・移転命令）
昭和25年頃～　青線地帯化
昭和32年　　売春防止法一部施行
昭和44年　　新宿三光商店街振興組合が発足
昭和45年　　都電13系統（新宿駅～水天宮前）が廃止、都より区へ譲渡
昭和40年代　「花園街」から「ゴールデン街」へ
昭和51年　　常連であった佐木隆三、中上健次が直木賞、芥川賞を受賞
→文化人の街として脚光を浴びる
昭和53年8月　「三光町」の一部が「歌舞伎町一丁目1番地」へ町名変更
昭和61年4月　7軒の店舗が全半焼する不審火
1年間で29店舗が廃業・移転しゴーストタウン化
→有志団体「新宿花園ゴールデン街を守ろう会」結成
平成28年4月　地区内の一角にて4棟300㎡が焼ける火災発生

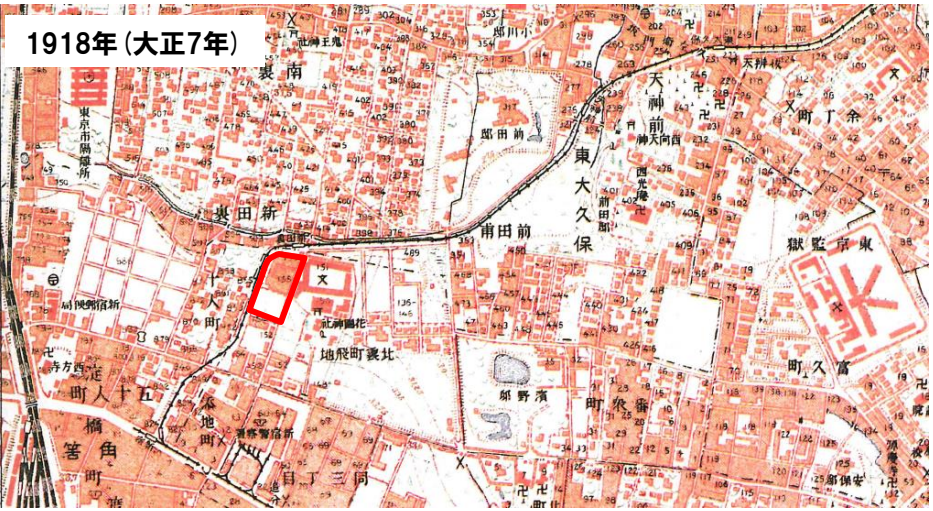


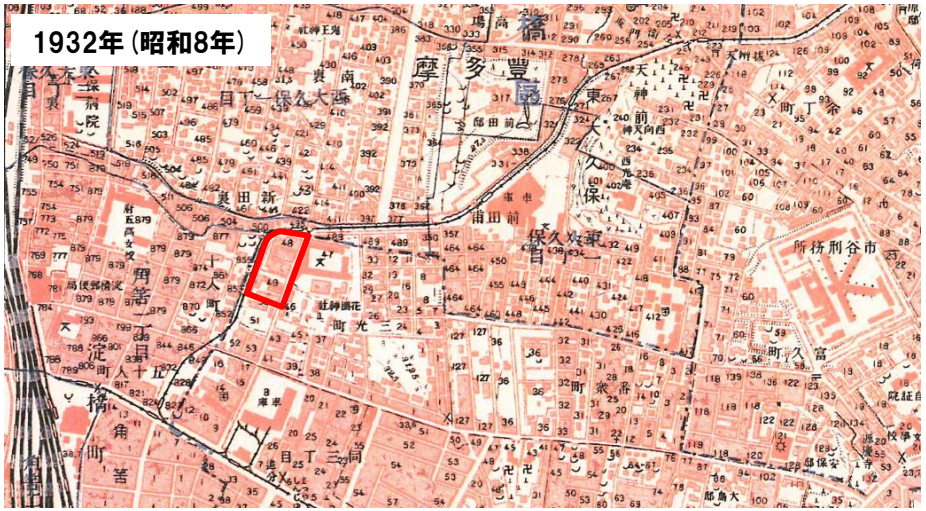
▲写真　都電引込線（昭和43年）
（出典）新宿歴史博物館
『新宿風景－明治・大正・昭和の記憶－』2009年

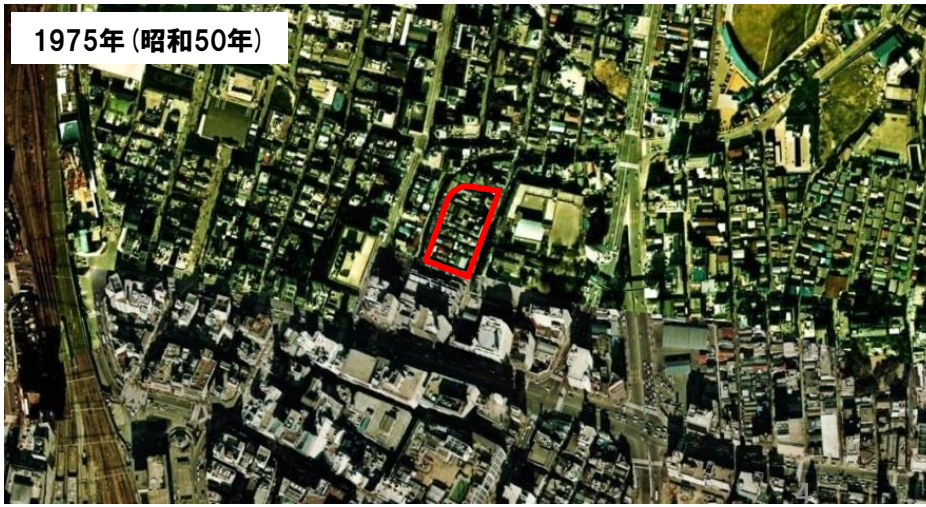
▼写真　昭和20年代の闇市の様子
（出典）頼朝『THIS IS KABUKI-CHO』2011年

1）当地区の歴史

ゴールデン街地区の変遷

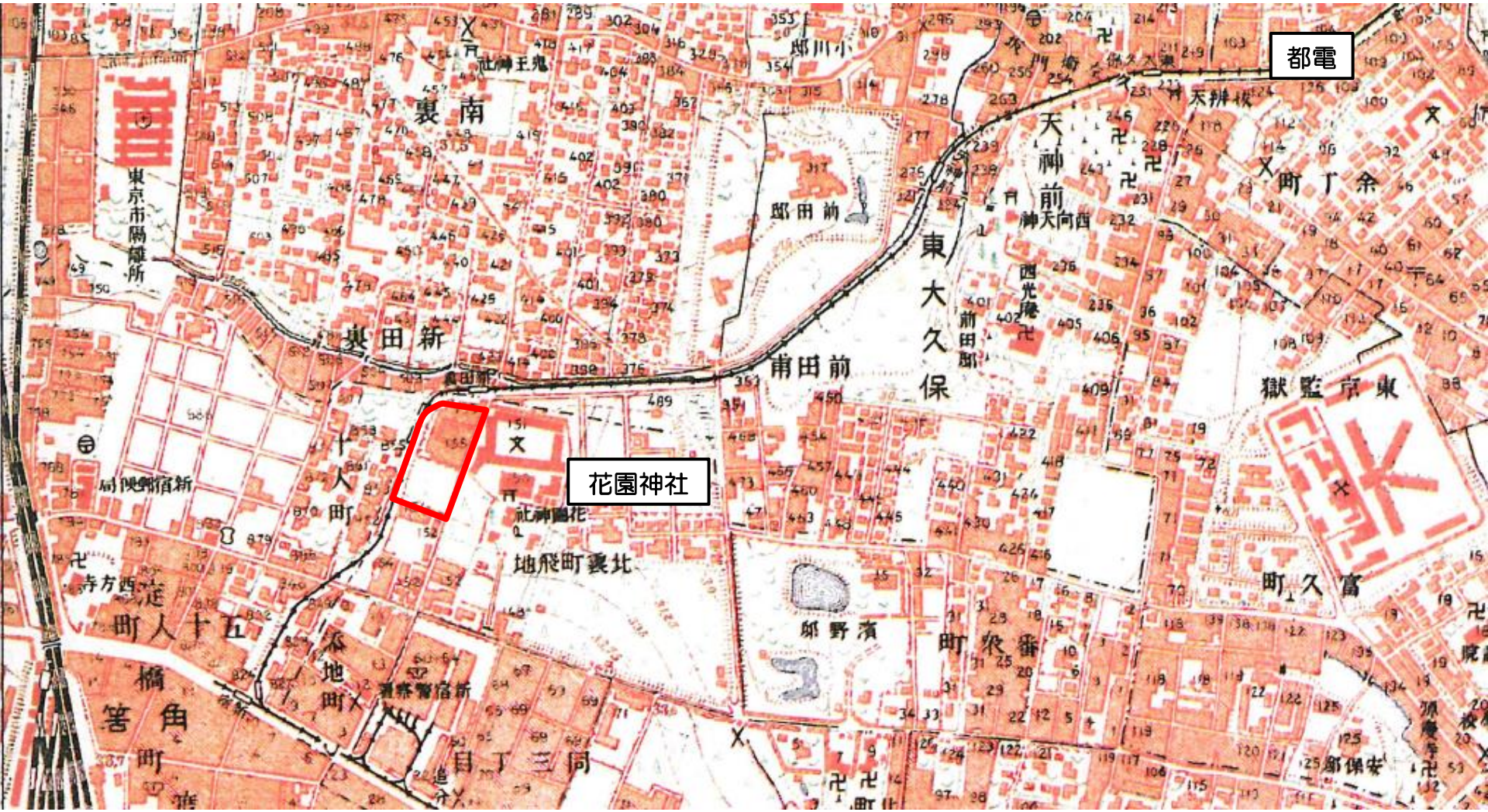






1）当地区の歴史

ゴールデン街地区の変遷

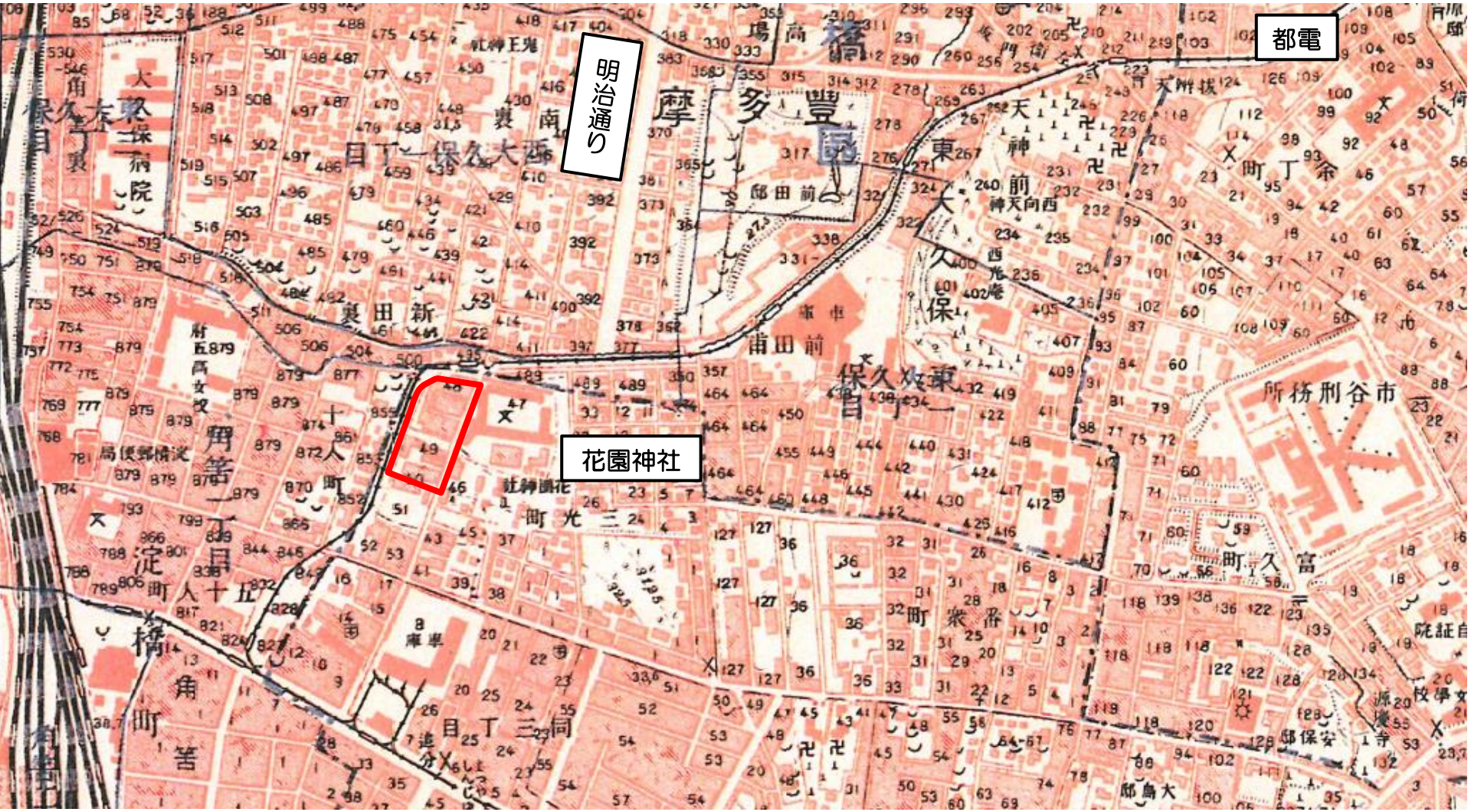


1918年（大正7年）

（出典）東京都新宿区教育委員会『地図で見る新宿区の移り変わり〈淀橋・大久保編〉』1984年

1）当地区の歴史

ゴールデン街地区の変遷



1932年（昭和7年）

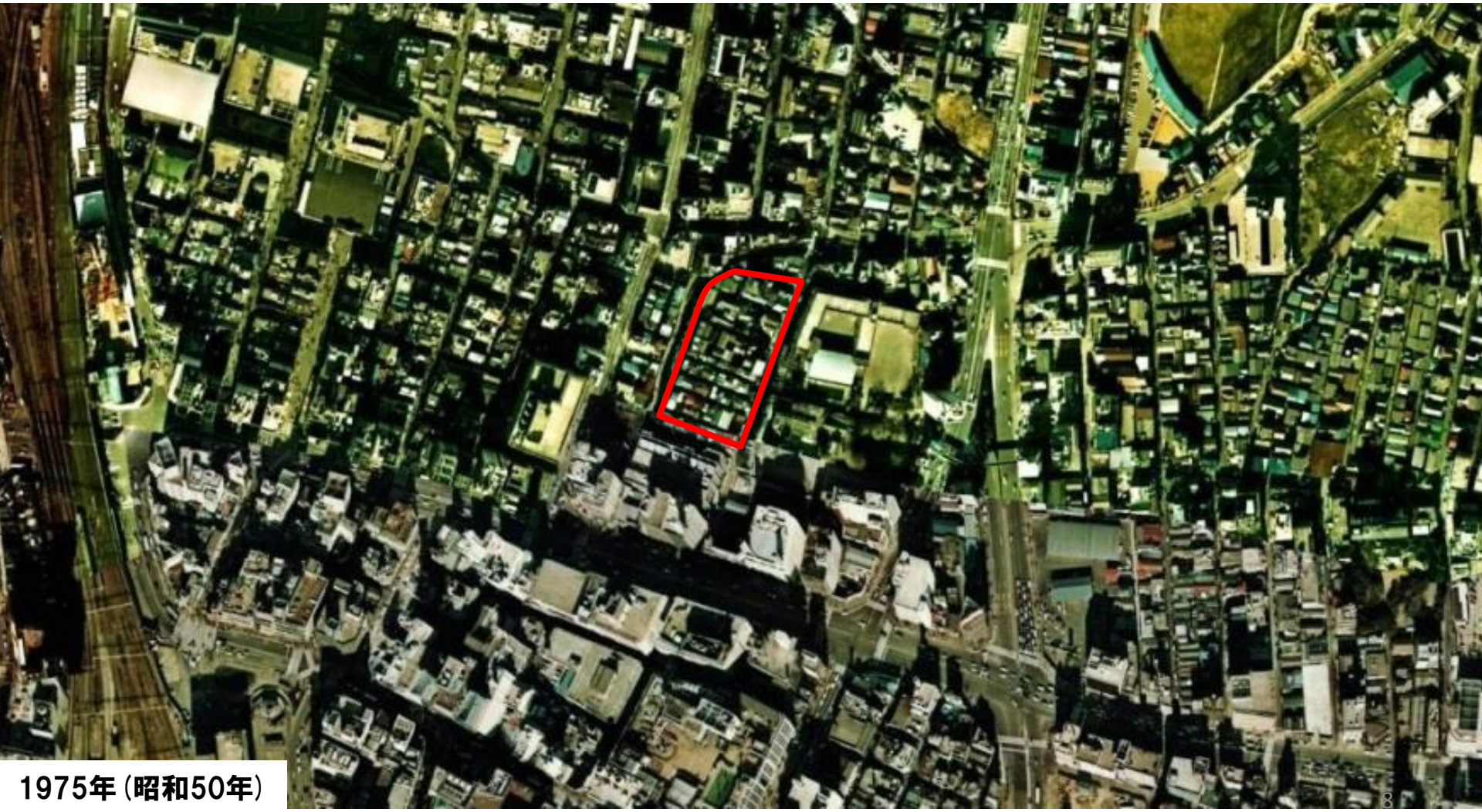
（出典）東京都新宿区教育委員会『地図で見る新宿区の移り変わり〈淀橋・大久保編〉』1984年

ゴールデン街地区の変遷

1947年（昭和22年）

（出典）沼津工業高等専門学校地理教室より

ゴールデン街地区の変遷



1975年（昭和50年）

（出典）沼津工業高等専門学校地理教室より

2）当地区の現況

2）当地区の現況

対象範囲

ゴールデン街地区

・新宿区歌舞伎町一丁目1番2号～10号

・約0.8haのエリア内に283店舗
（平成28年10月時点）

当地区に土地又は建物を所有する人数

地区内外合計146人
（平成28年8月時点登記簿情報）

上位計画における位置づけ

ゴールデン街地区

歌舞伎町まちづくり誘導方針

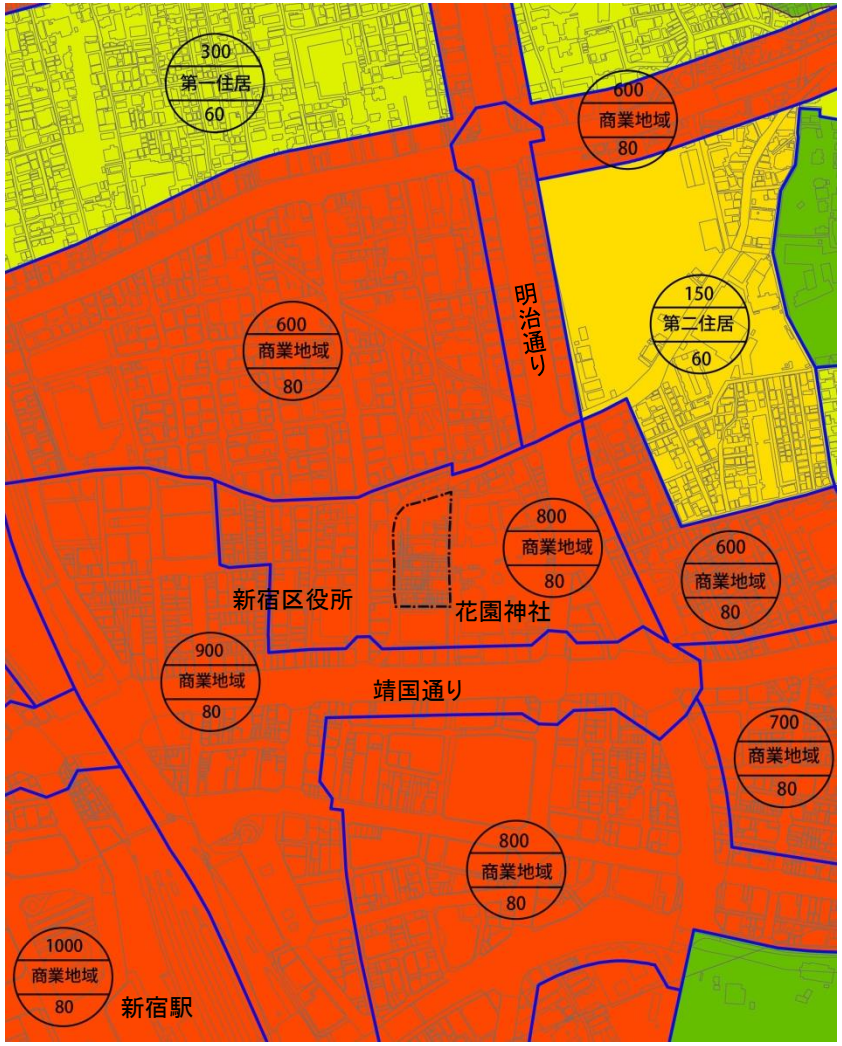
【5つの核】
①シネシティ広場を囲む中心街区
②ゴールデン街
③新宿区役所
④旧四谷第五小学校
⑤大久保公園

【5つの軸】
6　西武新宿駅前通り
7　一番街、セントラルロード
8　大久保公園東側通り
9　区役所通り
10　花道通り

・魅力ある核の1つとしての位置付け

（出典）歌舞伎町まちづくり誘導方針（平成21年11月）

用途地域



ゴールデン街地区

用途地域	商業地域
容積率	800%
建ぺい率	80%
防火指定	防火地域

第１種中高層住居専用地域
第１種住居地域
第２種住居地域
商業地域

0 25 50 100 150 200 250 300 m

N

（出典）平成23年東京都土地利用建物状況

用途別建物現況

ゴールデン街地区

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 倉庫運輸関係

・周辺の建物は比較的規模の大きい事務所、宿泊・遊興施設が建ち並んでいる。

・地区内の建物の大半が遊興施設となっている。

・小規模な建物が密集している。

（出典）平成23年東京都土地建物現況調査

階層別建物現況

ゴールデン街地区

- 1階
- 2階
- 3階
- 4階
- 5階
- 6階
- 7階
- 8階
- 9階
- 10階
- 14階

・周辺の建物の大半が4階以上なのに対して、当地区では2階建ての建物が密集している。

・指定容積率に対して低未利用となっている。

（出典）平成23年東京都土地建物現況調査

構造別建物現況

ゴールデン街地区

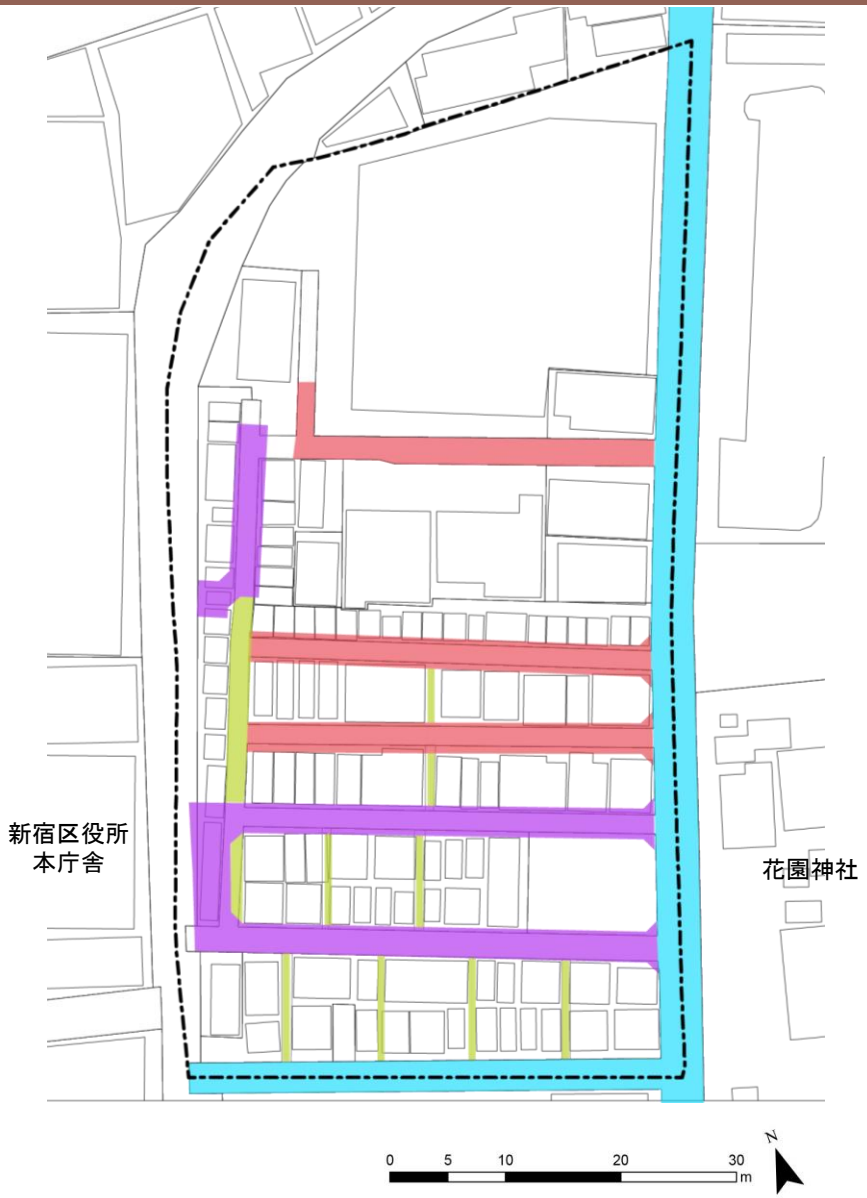
耐火造　準耐火造

防火造　木造

・周辺の建物の大半が耐火造なのに対して、当地区は防火造や木造が密集している。

（出典）平成23年東京都土地建物現況調査

道路種別現況



ゴールデン街地区

道路種別

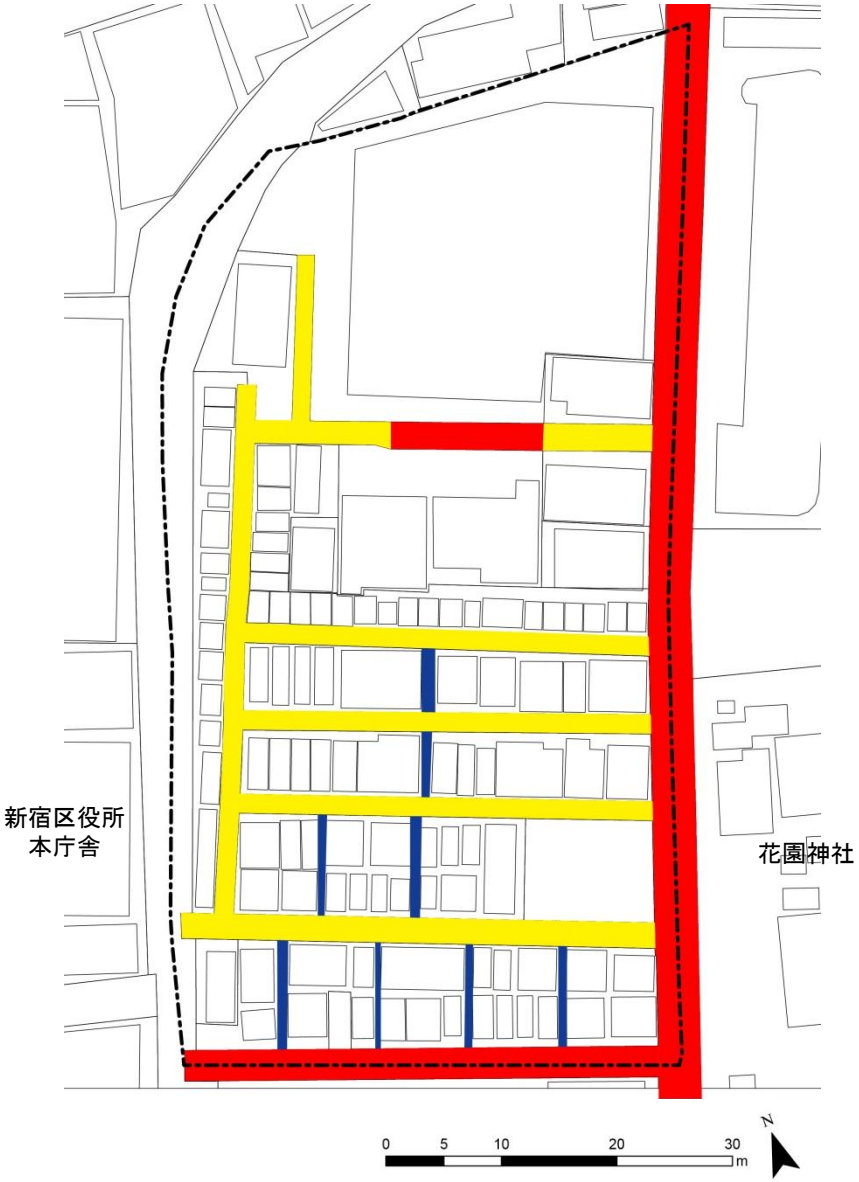
- 建築基準法第42条１項１号
- 建築基準法第42条２項
- 建築基準法第42条１項５号（位置指定道路）
- 敷地内通路

・北側は2項道路（建築基準法第42条2項）が多くなっている。

・南側は位置指定道路（建築基準法第42条1項5号）が多くなっている。

（出典）新宿区資料

道路幅員現況



ゴールデン街地区

道路幅員
- 0.5m～1.5m
- 1.5～4.0m
- 4.0m以上

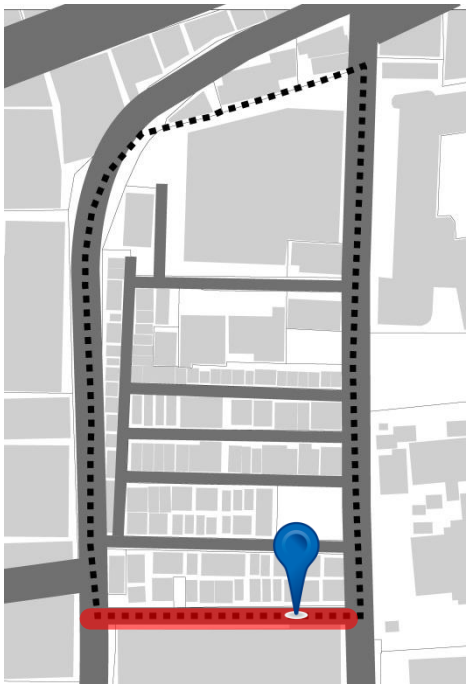
・道路幅員は大半が2mから3.5m
　となっている。

・路地の幅員は1.5m未満となっている。

（出典）新宿区資料、及び「道路台帳平面」
（新宿区ホームページ「新宿区みんなのGIS」より）

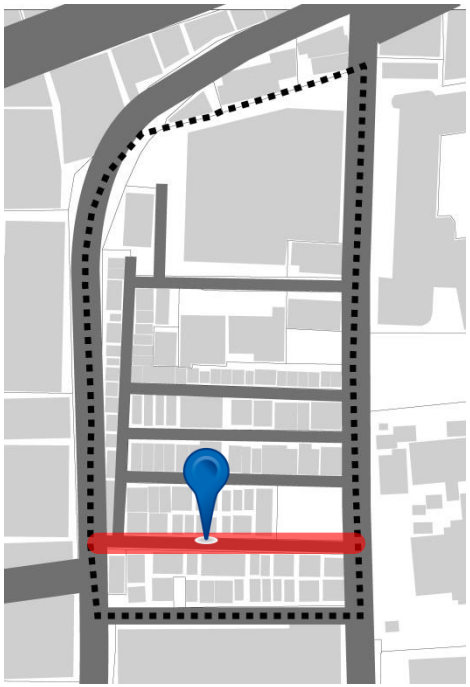
現況写真

G1通り



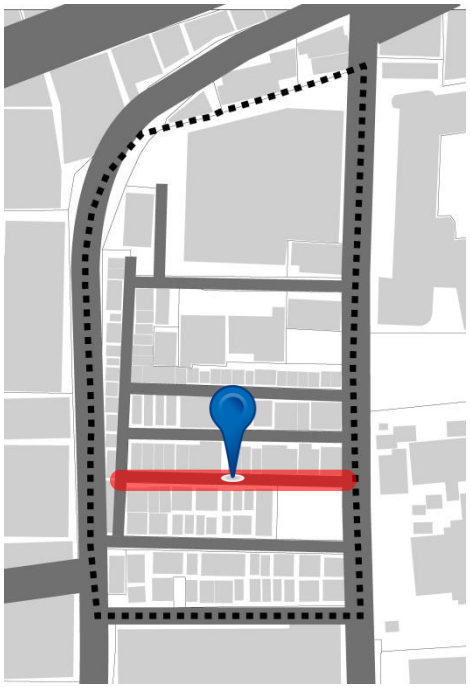
現況写真

G2通り



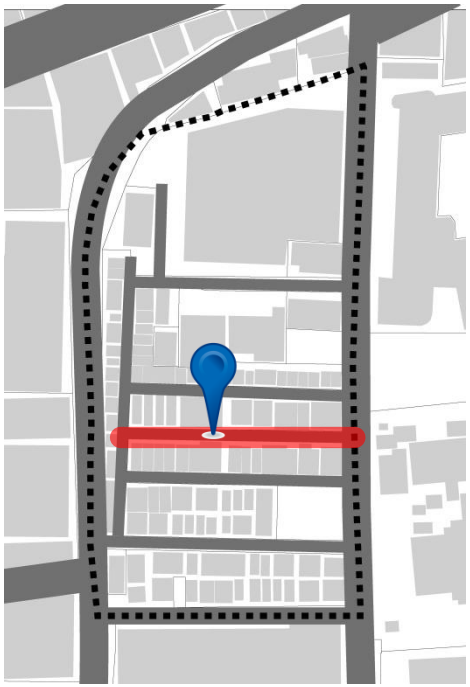
現況写真

あかるい花園1番街



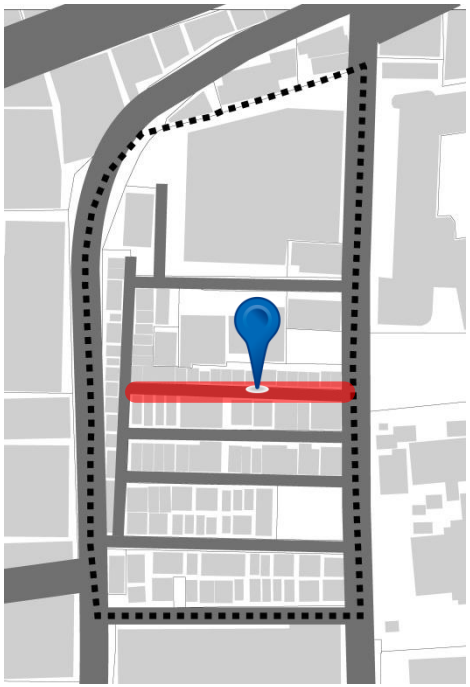
現況写真

あかるい花園3番街



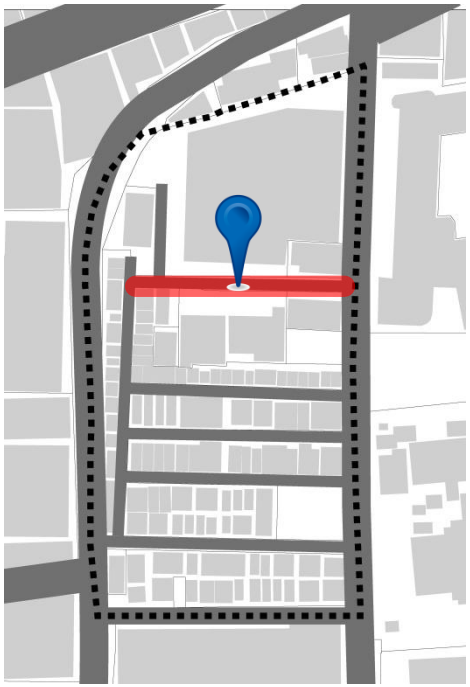
現況写真

あかるい花園5番街



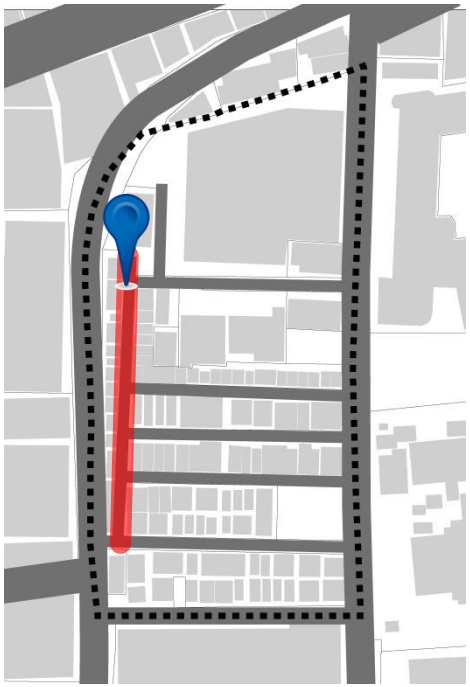
現況写真

あかるい花園8番街



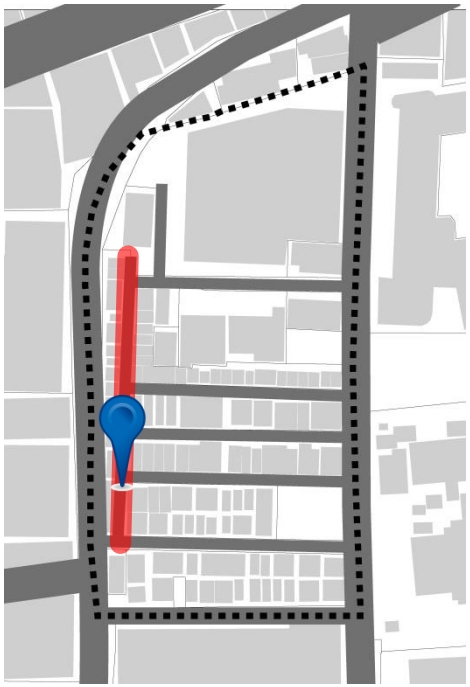
現況写真

まねき通り①



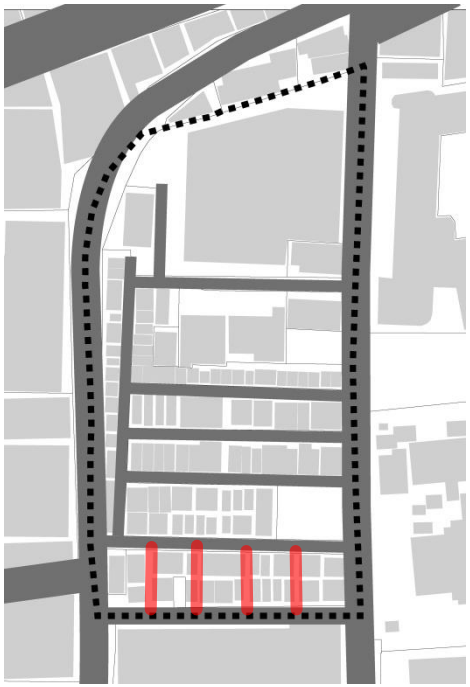
現況写真

まねき通り②



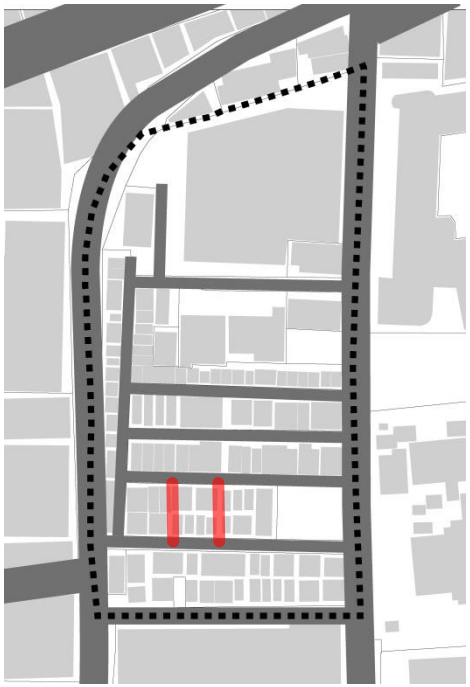
現況写真

G1通り－G2通り



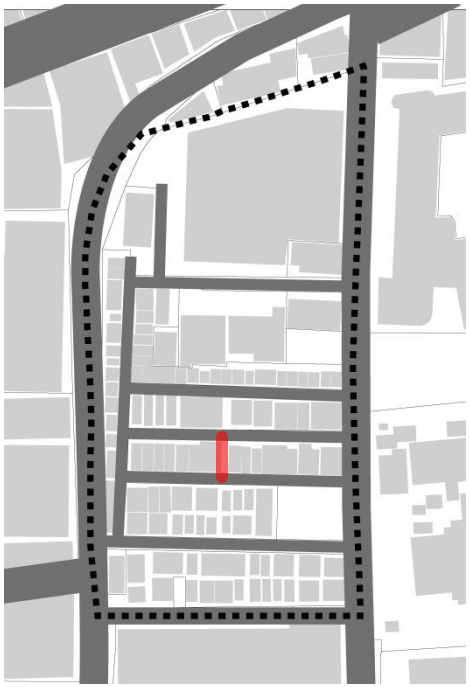
現況写真

G2
|
あかるい花園１番街



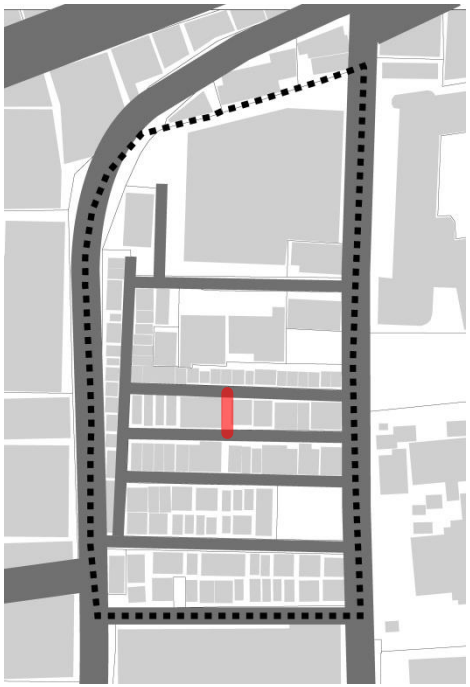
現況写真

あかるい花園1番街
|
あかるい花園3番街



現況写真

あかるい花園3番街
|
あかるい花園5番街



3）課題と特徴

建物の構造の制限

ゴールデン街地区は防火地域に定められており原則木造（防火構造）のものは建築できない

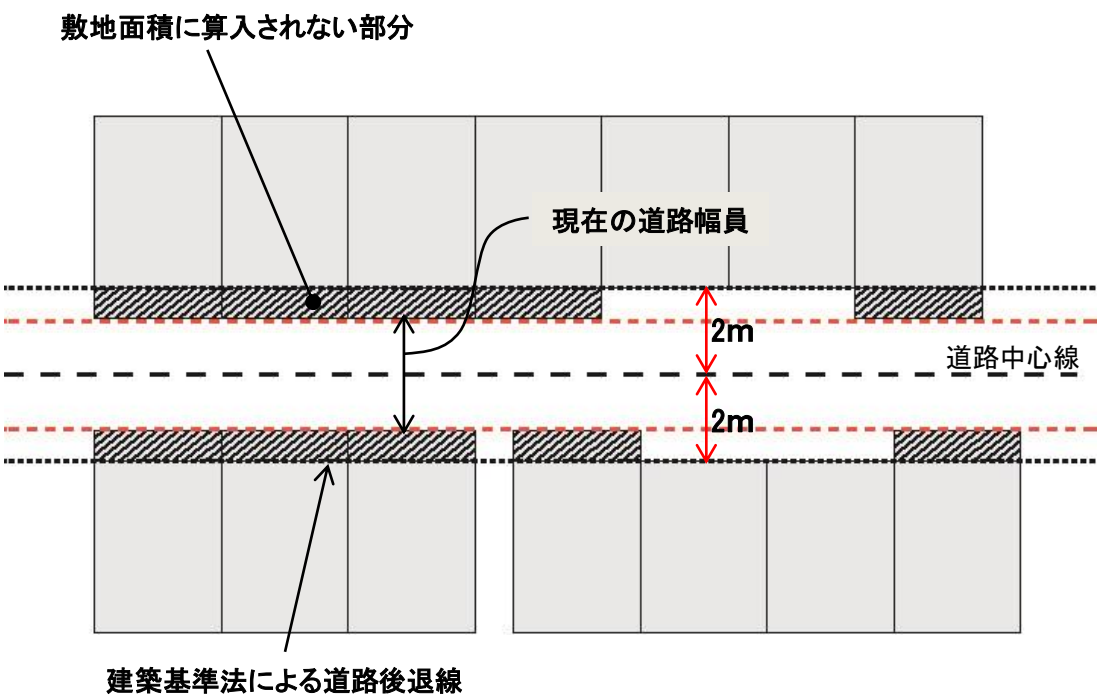
階数が3階以上又は延べ床面積100㎡を超える建物は耐火建築物
それ以外は準耐火建築物

地区内は木造の建物が密集している。

準耐火建築物の例

耐火建築物の例

道路幅員確保のためのセットバック

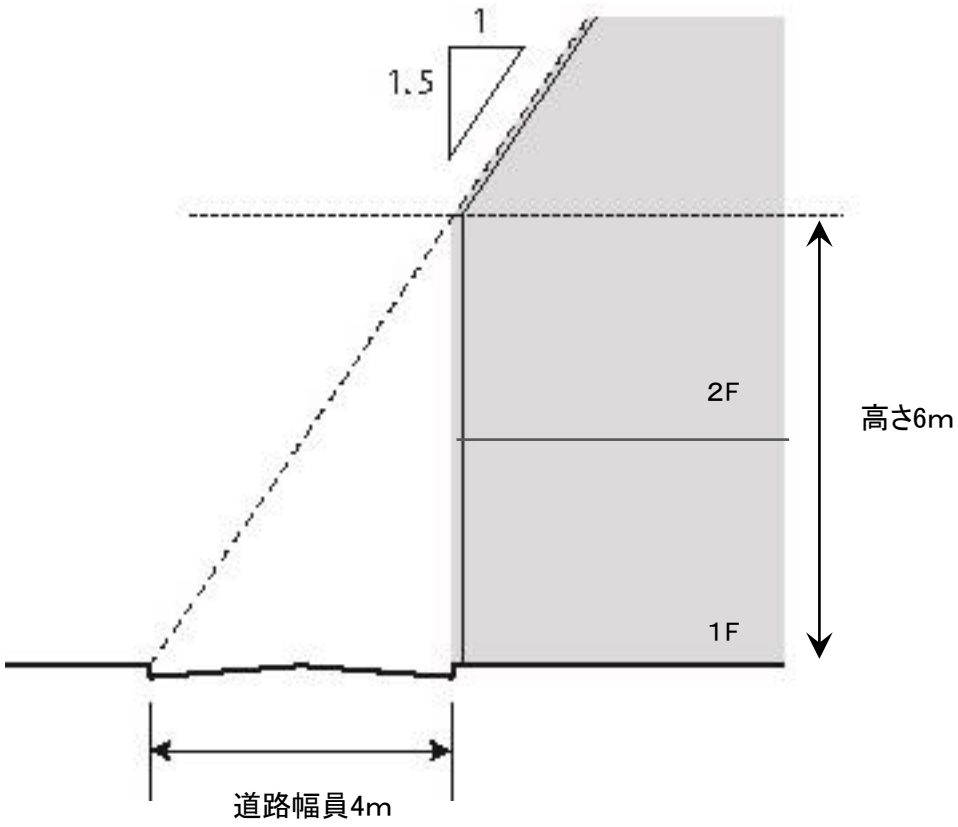


- 建築基準法上、道路の幅員は4m以上と定められている

- 当地区の現在の道路幅員は多くが4m未満の為、建替えの際に、道路中心線から2mのセットバックが必要

- 建築可能な敷地が小さくなってしまう可能性がある

道路斜線制限

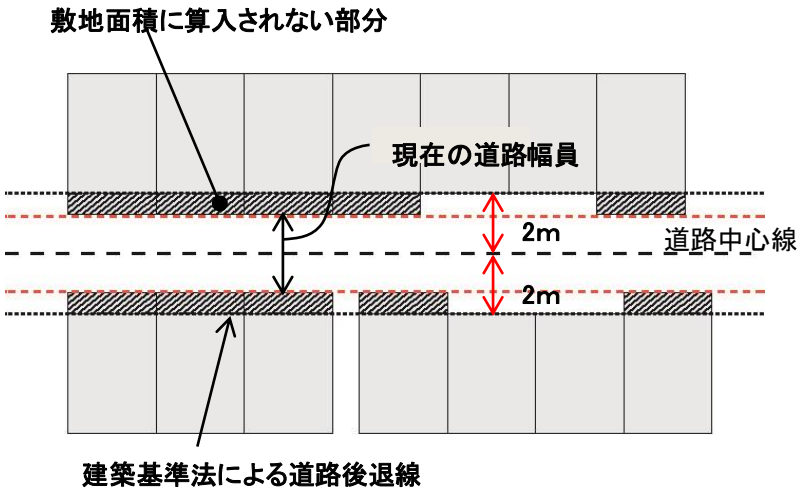


・前面道路の幅員に応じて
道路斜線が定められている

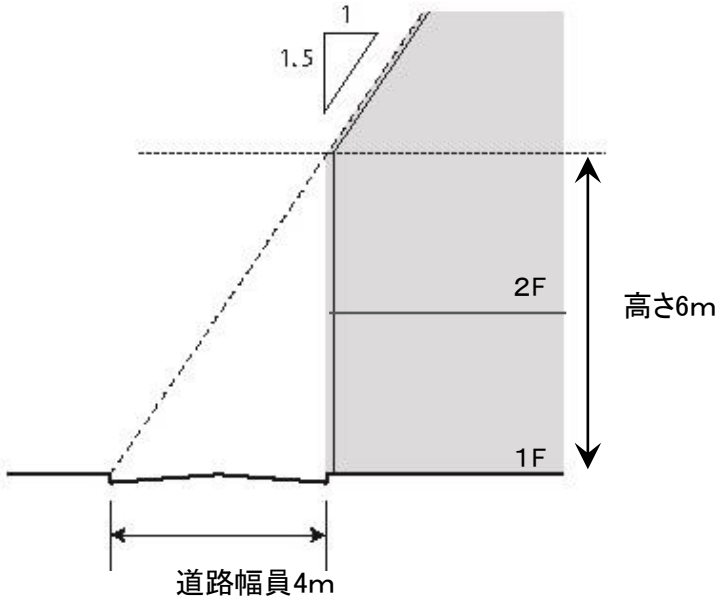
・現在の道路幅員では道路斜線
により高さが規制され、
概ね2階建程度の建物までしか
建てることができない

建替えの際の課題

セットバック



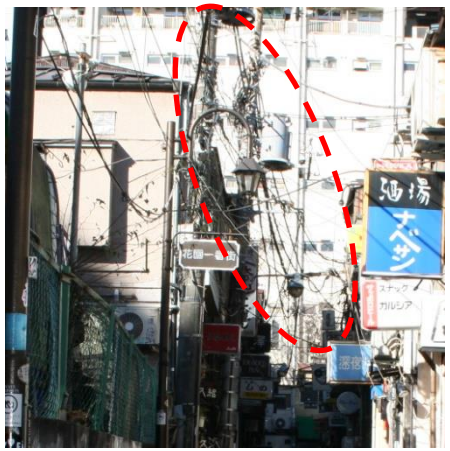
形態規制



建替えを行うと
現在営業を行っている床面積の確保が難しい

3）課題と特徴

建物外部の電気配線



凡例

電柱

街灯

・多種のケーブルが複雑に配線されている状況

・電柱のない場所では、建物に沿ってケーブルが支持されている

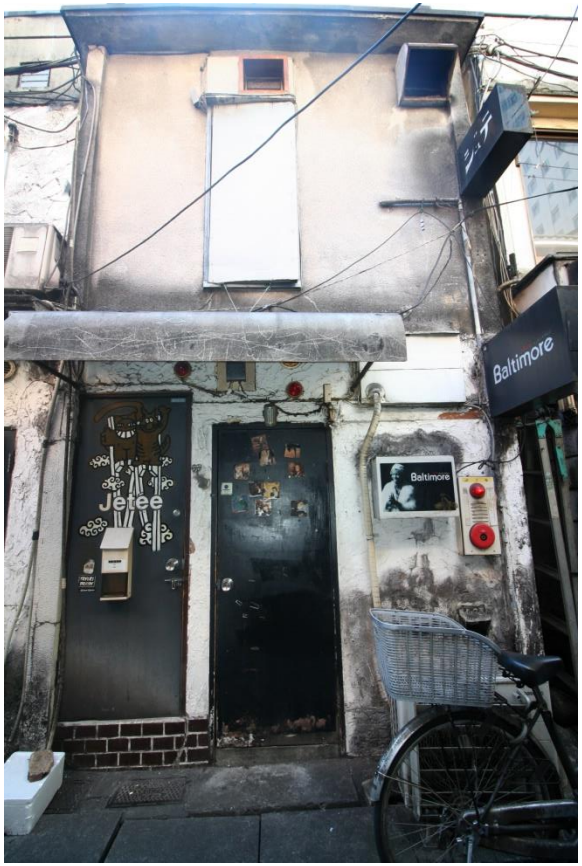
・電柱を設置するにも、道路や敷地が狭く設置場所の検討が必要

景観的特徴

雰囲気のある袖看板

景観的特徴

二つ並んだ入口扉



4）まとめ

4）まとめ

～まちの風情を守り、防災性を向上したまちへ～

魅　力

・昭和の**風情が残る**まち

・魅力あるまち**拠点としての位置付け**

・訪日観光客、来街者の増加

課　題

・**小さな店舗が密集**している

・幅員の**狭い道路**が多い

・**木造の建物**が多い

⇒今年4月に火災発生

まちの風情を守り、防災性を向上したまちへ

ま ち づ く り の 取 組 み

まちの将来像と方向性の共有

建替えしやすくする 建築ルールづくり

まちの魅力を継承する デザインガイドライン作成

など

まちづくり組織について

新宿ゴールデン街地区

新宿ゴールデン街まちづくり協議会

平成29年1月16日に会員12名で発足

- 地元４団体を代表する者で構成
- 権利者で参加の意思を表明し、かつ、本会の承認を得た者も入会可能

情報周知

まちの皆さま

土地・建物をお持ちの方々
営業している方々
お住まいの方々

- 三光事業組合
- 花園街商業協同組合
- 新宿三光商店街振興組合
- 新宿ゴールデン街商業組合

協働・支援

各種協議

新宿区

事務局

- 景観・まちづくり課
- 庁内関係各課（危機管理課・道路課等）

関係機関

（四谷消防署等）

4）まとめ

今後の進め方（予定）

平成28年度	平成29年度	平成30年度
まちづくり協議会の発足		
まちの現況と課題の共有		
	まちの将来像と方向性について	
	まちの課題共有、将来像のとりまとめ	
		具体的な課題の解決手法の検討

協議会の開催（年4回程度）、まちづくりニュースの発行（適宜）、関係者周知

ご清聴ありがとうございました