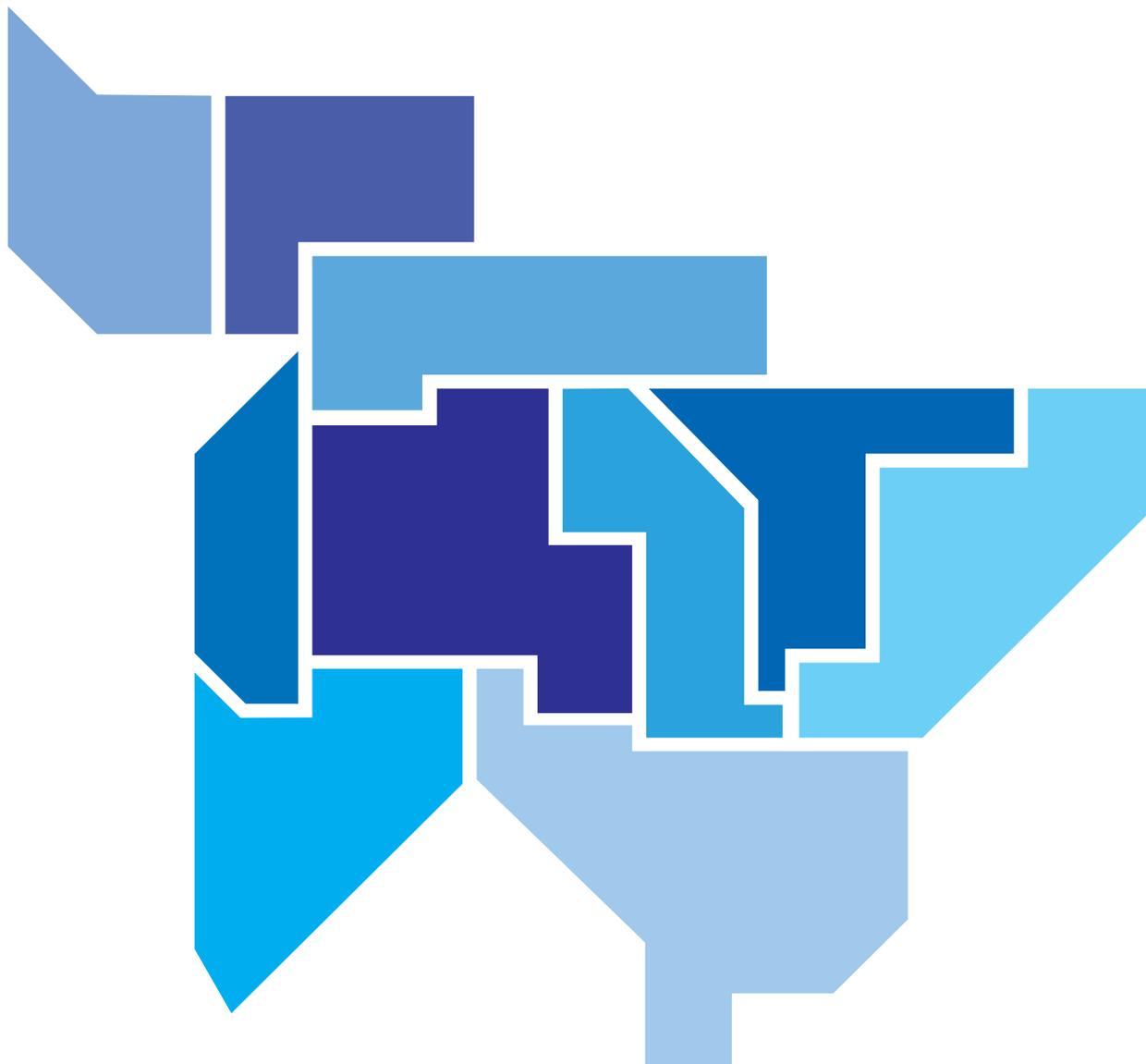


# 新宿区まちづくり長期計画

## 都市マスタープラン

THE MACHIZUKURI LONG-RANGE PLAN  
FOR THE CITY OF SHINJUKU  
MASTER PLAN

平成29(2017)年12月



# 新宿区まちづくり長期計画

## 都市マスタープラン

THE MACHIZUKURI LONG-RANGE PLAN  
FOR THE CITY OF SHINJUKU  
MASTER PLAN

平成29(2017)年12月

新宿区



# 新宿区まちづくり長期計画の 策定にあたって



新宿区のまちは、新宿駅周辺をはじめとする繁華街や超高層のビル群のみならず、みどり豊かな住宅街とともに、歴史・文化が感じられるまち、都市に潤いを与える新宿御苑、神田川、外濠など多彩な顔と豊かな表情を持っています。そして、30万人を超える区民が暮らし、国内外から多くの人を訪れ、働き、学び、遊ぶなど、多様性が新宿区の魅力になっています。

新宿区は昭和から平成にわたる急速な社会の流れのなかで、区民の皆様を支えられながら発展し、平成29(2017)年に区成立70周年を迎えました。2020年7月には、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会が開催されます。新国立競技場を擁する新宿区には、今後も国内外からの来街者の増加が見込まれます。一方で、切迫性が高まる首都直下地震や近年増加する集中豪雨などの自然災害が懸念されています。

新宿区が持続的に発展していくためには、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催とその後を見据えた都市機能の充実を図り、まちの回遊性の向上などにより、新たな賑わいを創出していくとともに、さらなるまちの防災性の向上と安全・安心の強化を進めていくことが重要です。

このため、平成29(2017)年12月、行財政運営の指針である基本計画と都市計画に関する基本的な方針である都市マスタープランを一体とした「新宿区総合計画」の策定に合わせて、「新宿区まちづくり長期計画」を新たに策定しました。

まちづくり長期計画は、都市マスタープランで掲げる“暮らしと賑わいの交流創造都市”の実現に向けて、区民・事業者・行政が連携して進める重点的な取り組みなどを「まちづくり戦略プラン」として示しています。

私は、まちづくり長期計画をまちづくりのロードマップとして、区民をはじめとするまちづくりに携わる皆様と共有し、共にまちづくりに取り組むことで、地域の課題をひとつひとつ乗り越えて、新しい新宿の未来を創ってまいります。

計画の策定にあたり、多大なるご尽力をいただいた新宿区都市計画審議会の委員の皆様、地域説明会、パブリック・コメント等を通じて貴重なご意見をお寄せいただいた皆様に、心から感謝申し上げます。

平成29(2017)年12月

新宿区長 吉住 健一

# 目次 | 新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン

はじめに	第1章   まちづくり長期計画とは	006	第2章   新宿区の概況	009
	1 計画の目的	006	1 新宿区の成り立ち	009
	2 計画の体系	007	2 人口	014
	3 計画の位置づけ	007	3 新宿区のまちづくりを取り巻く状況	016
	4 計画の役割	008		
	5 計画の要点	008		

## 都市マスタープラン 019

### 第1章 | めざす都市の骨格 021

1 将来の都市像	022	3 将来の都市構造	025
2 めざす都市の骨格の考え方	022		

### 第2章 | まちづくり方針 029

基本的な考え方及び部門の設定	030	5 景観まちづくりの方針	067
1 土地利用の方針	031	6 住宅・住環境整備の方針	073
2 都市交通整備の方針	042	7 誰もが豊かに暮らせるまちづくりの方針	079
3 防災まちづくりの方針	052	8 環境に配慮したまちづくりの方針	084
4 みどり・公園整備の方針	060		

### 第3章 | 地域別まちづくり方針 091

基本的な考え方及び地域の区分	092	6 戸塚地域まちづくり方針	144
1 四谷地域まちづくり方針	094	7 落合第一地域まちづくり方針	154
2 筆筈地域まちづくり方針	104	8 落合第二地域まちづくり方針	164
3 榎地域まちづくり方針	114	9 柏木地域まちづくり方針	174
4 若松地域まちづくり方針	124	10 新宿駅周辺地域まちづくり方針	184
5 大久保地域まちづくり方針	134		

### 策定の主な経緯 195

資料編	1 用語解説	198
	2 データ集	205
	3 策定の全体の流れ・検討経緯の概要	221

文中で※を付けた用語は、資料編の用語解説に説明文を記載しています。  
編集の都合上、「筆」の文字については、「筆」と表記しています。

## はじめに

### まちづくり長期計画とは

- 1 計画の目的
- 2 計画の体系
- 3 計画の位置づけ
- 4 計画の役割
- 5 計画の要点

# まちづくり戦略プラン

## 第1章 | 課題別戦略

### 課題別戦略とは

#### 重点課題1 | 新宿の高度防災都市化と安全安心の強化

戦略 a | 建物の安全安心の強化

戦略 b | 地域の防災性の強化

戦略 c | 防災体制の強化

#### 重点課題2 | 賑わい都市・新宿の創造

戦略 d | 国際観光都市の推進

戦略 e | 愛着と誇りをもてるまちの発展

戦略 f | 持続的に発展する都市の推進

## 第2章 | エリア戦略

### エリア戦略とは

- 1 四谷駅周辺エリア
- 2 神宮外苑・信濃町駅周辺エリア
- 3 神楽坂エリア
- 4 飯田橋駅東口周辺エリア
- 5 外苑東通り沿道エリア
- 6 若松環4沿道エリア
- 7 大久保・百人町エリア
- 8 高田馬場駅周辺エリア

### 9 中井駅・下落合駅周辺エリア

### 10 西落合エリア

### 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

### 12 西早稲田駅周辺エリア

## 策定の主な経緯

### 資料編

### 用語解説

## はじめに

## 第1章 | まちづくり長期計画とは

## 1 | 計画の目的

新宿区では、平成19(2007)年に「基本構想」を見直し、おおむね20年後を想定した区のめざすまちの姿を、「『新宿力』で創造する、やすらぎとにぎわいのまち」と決めました。

これを受け、同年に策定した「都市マスタープラン」では、将来の都市像として、“暮らしと賑わいの交流創造都市”を描き、まちづくりに取り組んできました。

都市マスタープランの策定以降、少子高齢化や都市インフラの老朽化が進むとともに、東日本大震災(平成23(2011)年)や熊本地震(平成28(2016)年)などの大規模災害の発生や東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催決定など、まちづくりを取り巻く環境は大きく変化しています。

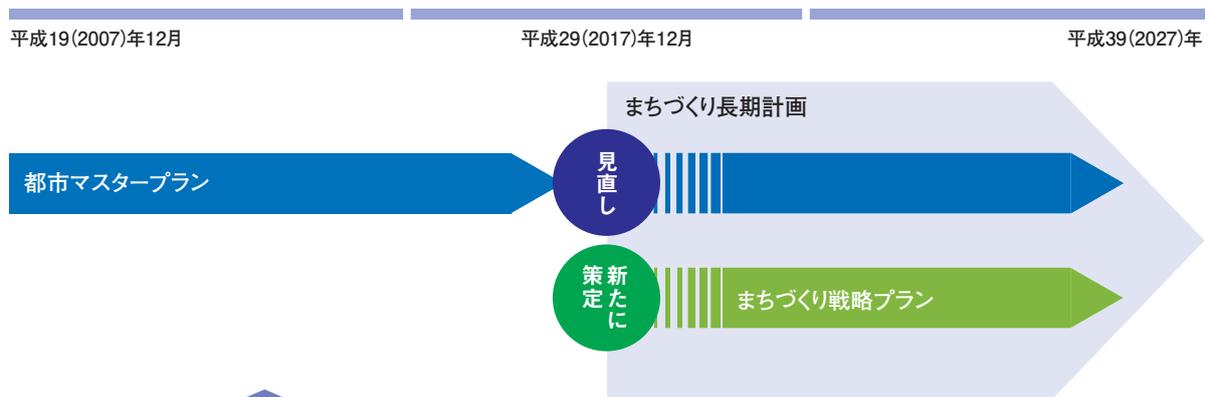
こうしたなか、国は平成27(2015)年度に「首都圏広域地方計画」を定め、東京都では、平成26(2014)年度に「東京都長期ビジョン」を、平成29(2017)年度に「都市づくりのグランドデザイン」を決めました。

このように社会経済情勢等が変化するなか、まちづくりに対するニーズや地域の課題も多様化し、区民・事業者・行政が連携し、それぞれの役割を担いながらまちづくりに取り組むことが重要となっています。

このため、新宿区は、「都市マスタープラン」を見直すとともに、新たに「まちづくり戦略プラン」を加えた「まちづくり長期計画」を平成29(2017)年12月に策定しました。

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催とその後も見据えて、新宿区が持続的に発展していくために、区民・事業者・行政が「まちづくり長期計画」をロードマップとして共有し、まちづくりを進めていきます。

## まちづくり長期計画策定の背景



## この10年間の社会経済情勢やまちの変化



東日本大震災の発生(平成23(2011)年)

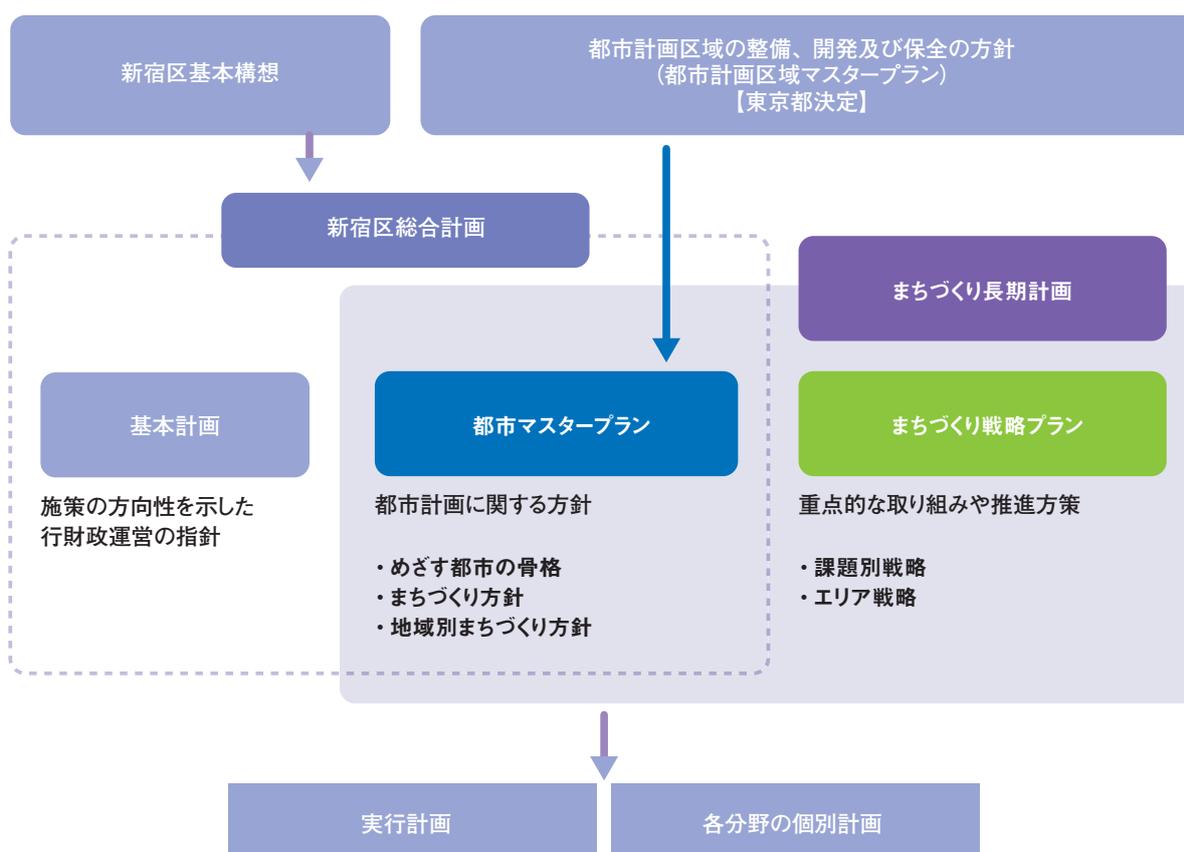


東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催決定(平成25(2013)年)



おとめ山公園の拡張整備(平成26(2014)年)

## 2 | 計画の体系



新宿区では、「新宿区基本構想」を実現するために、「基本計画」と「都市マスタープラン」の性格をあわせもつ「新宿区総合計画」を策定しています。

「まちづくり長期計画」は、総合計画のうちの「都市マスタープラン」と、「まちづくり戦略プラン」で構成する計画です。

「実行計画」では、「まちづくり長期計画」を踏まえた具体的な計画・事業等のうち、新宿区が実施するものについて、その財源やスケジュールなどを示します。

## 3 | 計画の位置づけ

「都市マスタープラン」は、東京都「都市づくりのグランドデザイン」など長期的なビジョンとの整合を図りながら、おおむね10年後を展望して策定し、社会経済情勢等の変化に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

「まちづくり戦略プラン」は、「都市マスタープラン」の実現に向けて今後10年間を見据えた計画として策定し、おおむね5年ごとに検証し、まちづくりの進捗などにあわせて、必要に応じて見直しを行います。

「都市マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に基づく「都市計画に関する基本的な方針」として策定するものです。

## 4 | 計画の役割

### 1. 都市マスタープラン

都市マスタープランでは、「めざす都市の骨格」、「まちづくり方針」、「地域別まちづくり方針」を示します。都市マスタープランの役割は、次のとおりです。

- 都市計画など、都市整備に関する計画を作成するにあたっての総合的な指針
- 区民と新宿区とが、協働してまちづくりを進めていくための指針
- 新宿区が定める個別計画を、総合的に調整する指針

### 2. まちづくり戦略プラン

まちづくり戦略プランでは、「課題別戦略」と「エリア戦略」を示します。

まちづくり戦略プランでは次のことを示します。

- 区内全域または、地区が抱える課題に対する重点的な取組み
- 重点的な取組みを推進するための各まちづくり主体(区民・事業者・行政)の役割

## 5 | 計画の要点

「まちづくり長期計画」では、平成19(2007)年の都市マスタープランで示す「将来の都市像」・「地域の将来像」を継承するとともに、策定以降の社会経済情勢やまちの変化等を踏まえ、主に「防災」、「環境」、「観光」、「ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>」の視点を強化しました。

大規模な地震、地球温暖化の影響等による大型台風や局地的豪雨などの気象災害に対応するため、災害に強いまちづくり、緊急時・災害時のエネルギーの確保や再生可能エネルギー<sup>\*</sup>の利用など、総合的な防災や環境対策等に関する内容について拡充しました。

また、観光立国の取組みが進むなか、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催とその後も見据え、新宿に住む人、働く人、訪れる人など、誰もが移動しやすく利用しやすい快適な都市空間の形成に関する内容について拡充しました。

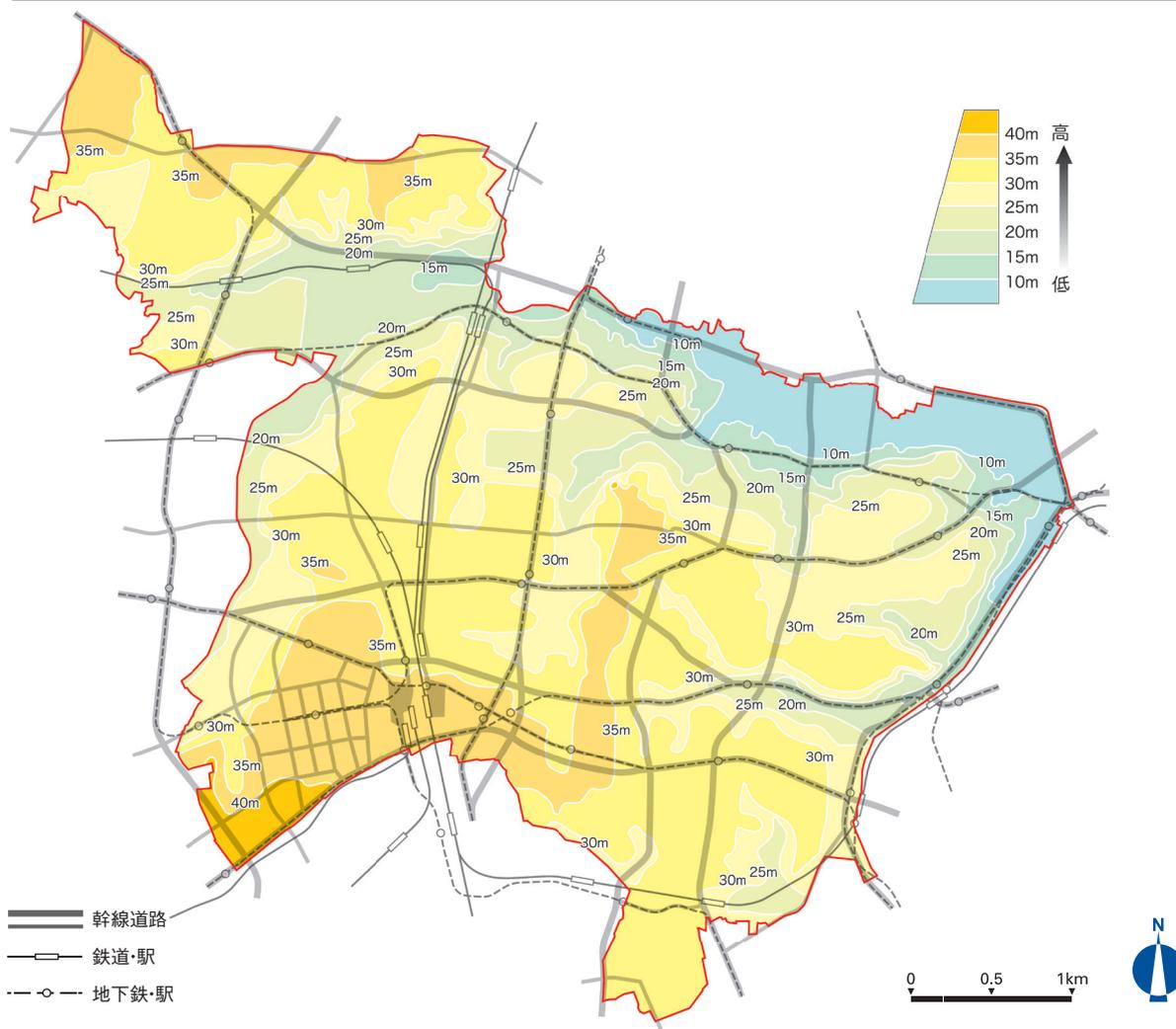
## 第2章 | 新宿区の概況

### 1 新宿区の成り立ち

#### 1 | 地形

- ・新宿区は、武蔵野台地の東端に位置し、面積は18.22km<sup>2</sup>であり23区中13番目の広さを擁します。
- ・地形は、平坦な部分と武蔵野台地を刻む谷の部分からなり、ほぼ南から北へ標高が低くなっていく階段状となっています。また、低地面に神田川、妙正寺川及び外濠などの水辺が、新宿区の外周を沿うように取り巻いています。
- ・このような地形の高低差は、多くの由緒ある坂や、視覚の変化に富むまちなみを生み出し、地形に根ざした斜面緑地などは、貴重な自然として現在も残されています。

#### 新宿区の地形



## 2 | 歴史

### ① 縄文、古代と中世の新宿

- ・新宿区内では、約4,000年前の人骨と縄文土器がまとめて発見されています。
- ・古代の新宿区域は、武蔵野台地の東端に位置する穏やかな農村地帯でした。地区内にはさほど広い水田もなく、人口も多くなかったため、わずかに平将門の伝説があるのみで、歴史の表舞台に登場することはありませんでした。
- ・中世の江戸は、太田道灌の江戸城築城、北条氏の江戸進出により、政治的にも重要さをもつようになり、近世の発展の基礎が築られました。仏教文化も広がりを持ち、関連の遺物が残されています。

### ② 近世(江戸時代)の新宿

- ・江戸時代の新宿には、大きく4つの面がありました。内藤新宿にみられる甲州街道の宿場町、牛込・四谷にあった江戸の盛り場としての町、高遠藩内藤家や尾張藩徳川家の大名や旗本・御家人たちの住む屋敷町、戸塚や落合に広がる農村としての新宿です。
- ・大名屋敷の跡は、現在、大規模な公園などとして区のみどりの骨格を形成し、下町低地に沿った神田川や外濠は、区の外周をめぐる水とみどりの環となっています。

### ③ 近代の新宿

- ・大正12(1923)年の関東大震災を契機に、東京の人口中心が西側に移動するにつれて、都心と郊外の交通結節点として発展し、牛込・四谷周辺や、甲州街道・青梅街道沿いには、高密度な市街地が形成されました。
- ・第二次世界大戦の戦火で区内の住宅の約9割が失われましたが、戦後の復興によって再び高密度な市街地が形成され、その後、昭和43(1968)年の副都心建設事業を契機に、新宿駅西口において超高層ビルの開発が相次ぎました。
- ・西新宿の開発は当初、民間による業務ビルやホテル建設が主体でしたが、平成3(1991)年には東京都庁舎も新宿に移転するなど、官公庁を含む新都心として現在のような機能の集積をみえています。
- ・明治期には、印刷・製本関連の業種が市谷加賀町周辺に集積しました。また、大正期には、神田や浅草の染色業者が良質な水を求めて神田川や妙正寺川の畔に集積し、それぞれ新宿区の地場産業として発展しました。
- ・近代の新宿の発展とともに、100を超えるバラエティに富んだタイプや規模の商店街、先進的な分野を含む多様な業種の産業・企業の事業所、多くの大学・専修学校等の教育機関、日本でも有数の大学病院・基幹病院等の医療機関などが集積しました。

### ④ 新宿区の現在

- ・昭和22(1947)年3月15日にかつての四谷・牛込・淀橋区が統合して新宿区が成立しました。
- ・地域個性にあふれ多様で懐の深い新宿のまちが発展し、平成29(2017)年に区成立70周年を迎えました。
- ・「新宿」という区の名称は歴史的な由来のほか、新宿御苑や新宿駅が全国的にも有名であり、普遍的であるとして採用されたものです。



四谷見附橋から新宿方向 昭和28(1953)年頃(出典:新宿区)

新宿駅西口周辺。立体構造になる前であり、二幸、ミラノ座など東口の建物が見える 昭和32(1957)年(出典:新宿区)



商店街の様子(若松町) 昭和32(1957)年(出典:新宿区)



新宿駅東口前の新宿通り 昭和34(1959)年(出典:新宿区)



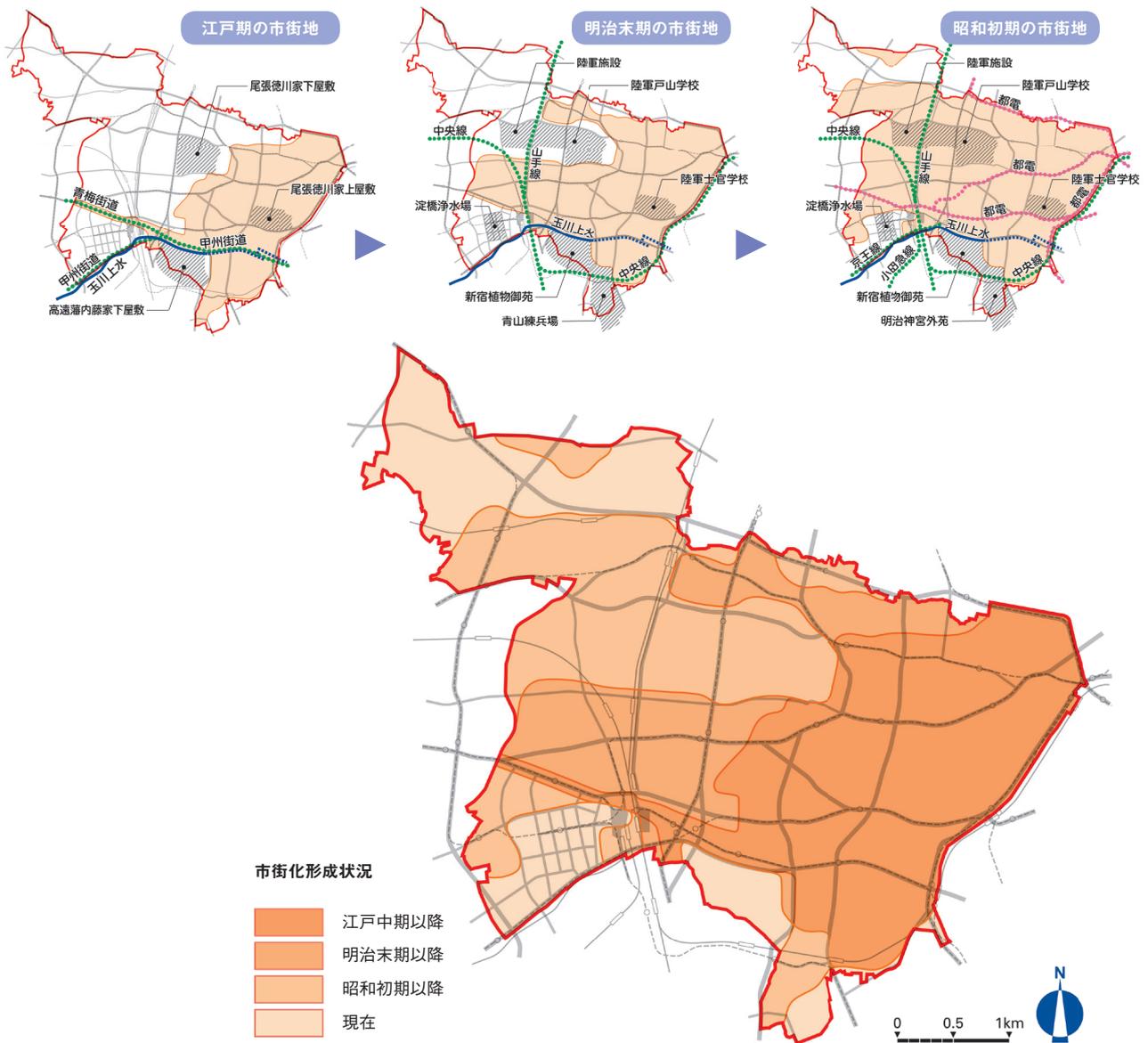
青梅街道の成子坂上の淀橋警察署(現新宿警察署)前の商店街の歳末風景 | 昭和20(1945)年代(出典:新宿区)

### 3 | 地域コミュニティ

- ・新宿区では、歴史や時代の変遷とともに、経済・産業の発展や人々の生活や活動などによって、市街地が形成されてきました。幹線道路、鉄道駅、大規模な公園などの基盤整備が進み、都市の利便性・安全性・快適性等の充実が図られてきました。
- ・近年、都市で活動する人々のニーズを捉え、まちづくりが進められています。道路は交通機能だけでなく、地域の賑わい創出のために活用されています。東日本大震災以降、公園は地域コミュニティが活動する災害拠点として重要視されました。
- ・都市マスタープランでは、地域コミュニティの重要性を共有するため、地域で活動するコミュニティの場を都市基盤の一つとして捉え、様々なコミュニティの範囲を概念的に表現した「都市コミュニティ概念図」を示します。これを今後のまちづくりに活用します。

#### 江戸中期～現在に至る市街化形成の変遷 | 出典○新宿の土地利用2013

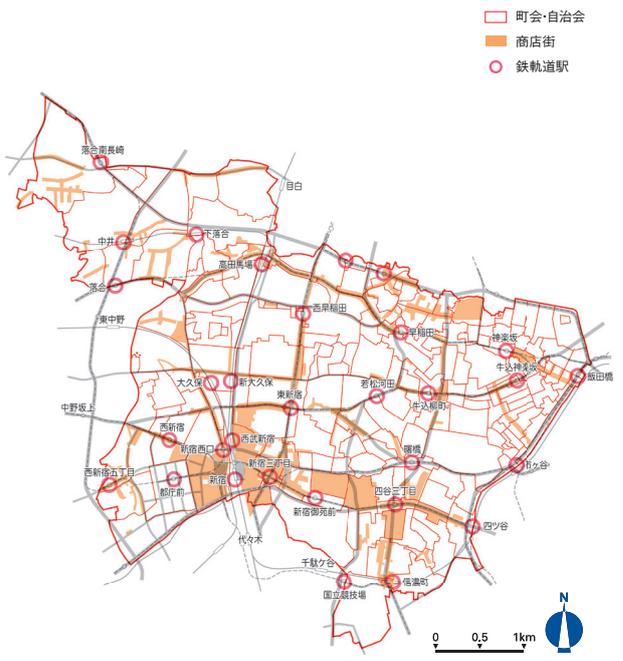
新宿区の市街地は、江戸時代の主に武家地を中心に発展し、現在、区内全域に広がっています。



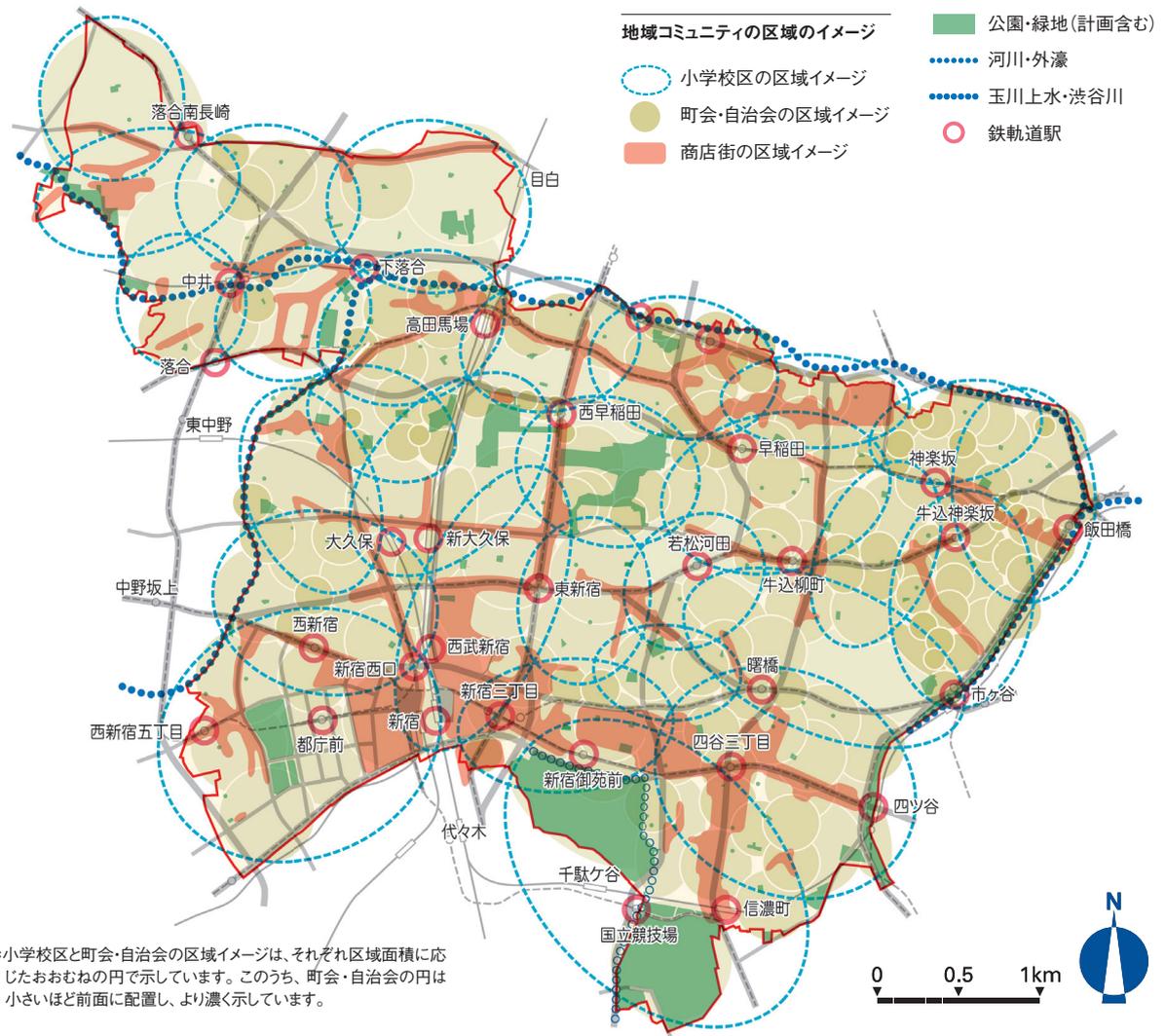
### 主なコミュニティ施設



### 町会・自治会と商店街の区域



### 都市コミュニティ概念図



## 2 人口

### 1 | 総人口と外国人人口の推移

- ・新宿区の人口は、平成29(2017)年1月1日現在で338,488人です。20年前と比べ57,250人(20.4%)、10年前と比べ31,073人(10.1%)増加しています。
- ・外国人人口は、平成29(2017)年1月1日現在で41,235人であり、総人口の12.2%を占めています。平成24(2012)年に一時的に減少しましたが、翌年の25(2013)年には増加に転じました。

### 2 | 年齢別人口の推移

- ・年齢別の割合は、平成27(2015)年国勢調査によると14歳以下が8.3%、15～64歳が71.6%、65歳以上が20.1%です。
- ・少子・高齢化が進むなか、15～64歳の生産年齢人口の割合が低下しています。

### 3 | 将来人口

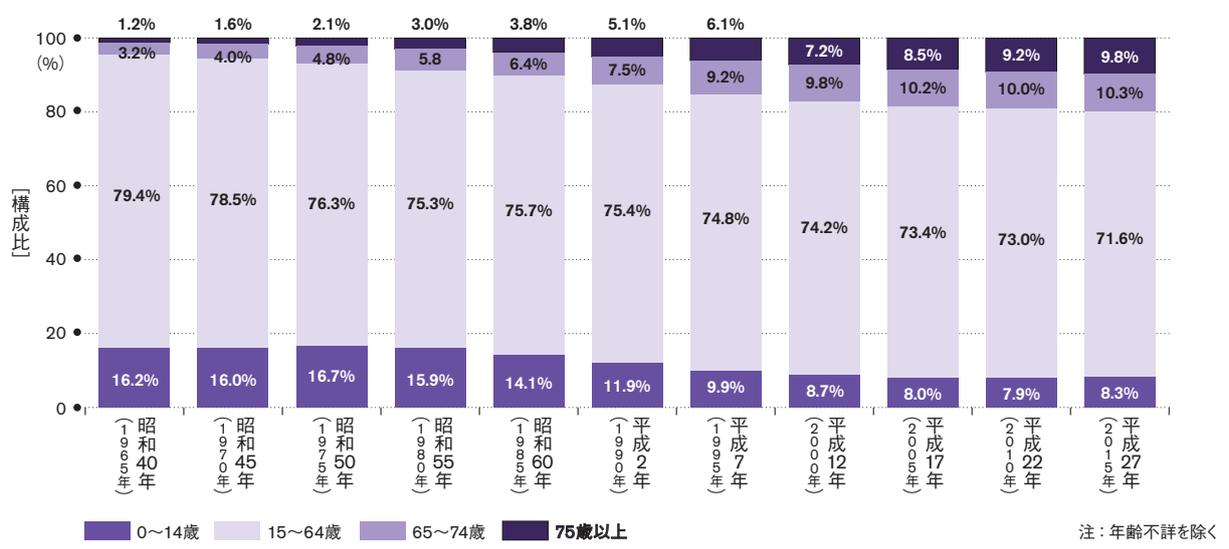
- ・新宿自治創造研究所では、新宿区の政策立案の基礎となる人口・世帯に関する調査研究を行っており、平成29(2017)年9月に、平成27(2015)年国勢調査に基づく将来人口推計を公表しました。
- ・これによると、新宿区の総人口はしばらく増加が続き、平成27(2015)年を基準として20年後の平成47(2035)年に35万2千人でピークを迎えます。その後、平成57(2045)年まで横ばいが続き、平成62(2050)年以降、減少に転じ、50年後の平成77(2065)年には33万6千人となり、平成27(2015)年の人口とほぼ同規模になるという見通しを示しています。

総人口と外国人人口の推移 | 出典◎住民基本台帳、外国人登録(各年1月1日現在)



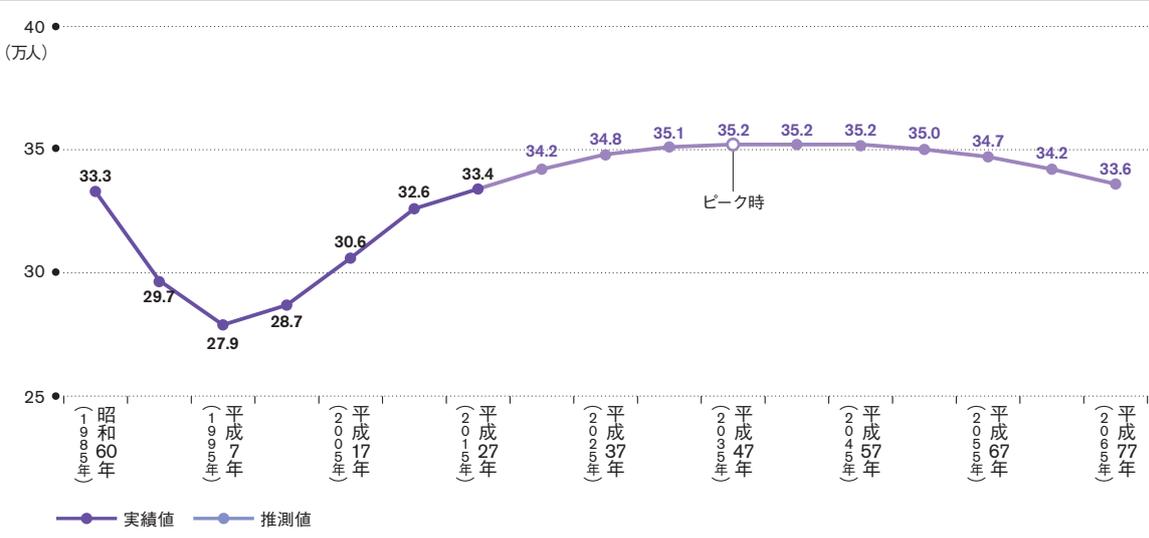
注:外国人人口は、平成24(2012)年までは外国人登録、平成25(2013)年以降は住民基本台帳による。

年齢別人口の推移 | 出典◎国勢調査



注:年齢不詳を除く

将来人口の推計 | 出典◎2015年国勢調査に基づく新宿区将来推計(速報版)(2017(平成29)年9月 新宿自治創造研究所)



## 3 新宿区のまちづくりを取り巻く状況

### 1 | 社会経済情勢の変化

#### ① 自然災害

- ・ 大規模な地震、地球温暖化の影響等による大型台風や局地的豪雨などの気象災害が日本各地で発生し、被害が出ています。
- ・ いつ起こるかかわからない災害への備えが必要となっています。

首都直下地震 M7クラスの発生確率	2012年から30年以内の確率	70%程度(2042年まで)
----------------------	-----------------	----------------

出典◎内閣府

#### ② 観光

- ・ 観光立国の取組みが進むなか、海外からのアクセスが充実し、国内外から多くの観光客が新宿区を訪れています。今後、観光客がさらに増えることが予想されます。
- ・ 東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会では、様々な国や地域から多くの選手や観光客などが東京を訪れることが予想されます。

大会	オリンピック競技大会			パラリンピック競技大会		
	第30回ロンドン	第31回 リオデジャネイロ	第32回東京	第14回ロンドン	第15回 リオデジャネイロ	第16回東京
時期	2012年 7/27～8/12	2016年 8/5～8/21	2020年 7/24～8/9予定	2012年 8/29～9/9	2016年 9/7～9/18	2020年 8/25～9/6予定
競技数	26競技・ 302種目	28競技・ 306種目	33競技 予定	20競技・ 503種目	22競技・ 528種目	22競技 予定
参加国数	204 国・地域	205 国・地域	未定	164 国・地域	159 国・地域	未定
参加 選手数	約10,500人	約11,000人	未定	約4,200人	約4,300人	未定

出典◎文部科学省、スポーツ庁

政府目標	現状(2016年)	2020年	2030年
訪日外国人 旅行者数	2,404万人	4,000万人 現状比:約1.7倍	6,000万人 現状比:約2.5倍
訪日外国人 旅行消費額	3.7兆円	8.0兆円 現状比:約2.2倍	15.0兆円 現状比:約4.1倍

出典◎観光庁

## ③ 環境

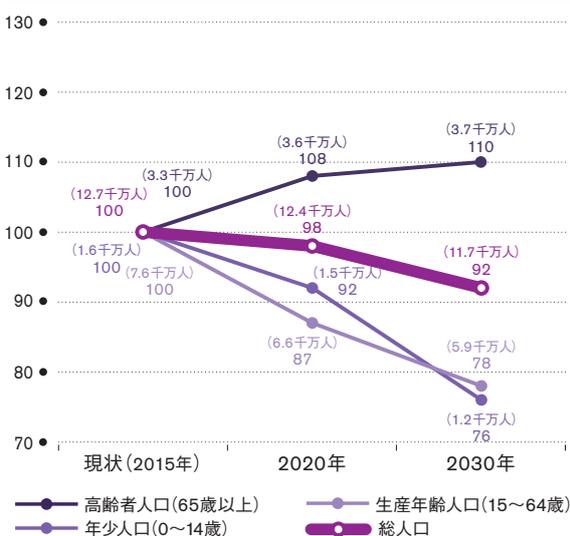
- ・ 環境問題への対応については、便利で快適な都市機能を維持しつつ、CO<sub>2</sub>をはじめとする温室効果ガス<sup>※</sup>の排出削減などの低炭素まちづくりが求められています。
- ・ 東日本大震災を契機に、エネルギーに関する新たな取組みが各地で行われています。

政府目標	現状(2013年)	2030年
温室効果ガス排出量	14億800万t-CO <sub>2</sub>	約10億4200万t-CO <sub>2</sub> 2013年比：26.0%減
電源構成比における再生エネルギーの活用	10.3%	20.0% 現状比：約2倍

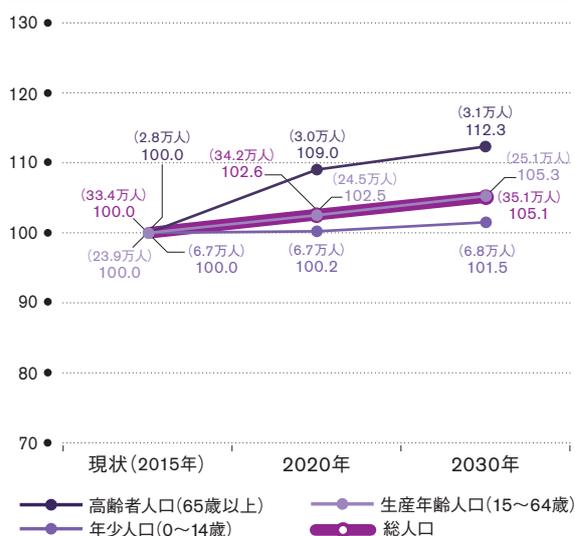
## 2 | 全国と新宿区の将来人口の比較

- ・ 全国で人口が減少するなか、新宿区は増加傾向にあり、新たな居住に対応したインフラ整備などが求められます。

## 全国の人口推移



## 新宿区の人口推移



注：左の70~130は、平成27(2015)年を100とした場合の指数（ ）内の値は各人口のおおむねの実数  
 出典◎全国は総務省統計局、新宿区は2015年国勢調査に基づく新宿区将来推計(速報版)／平成29年9月

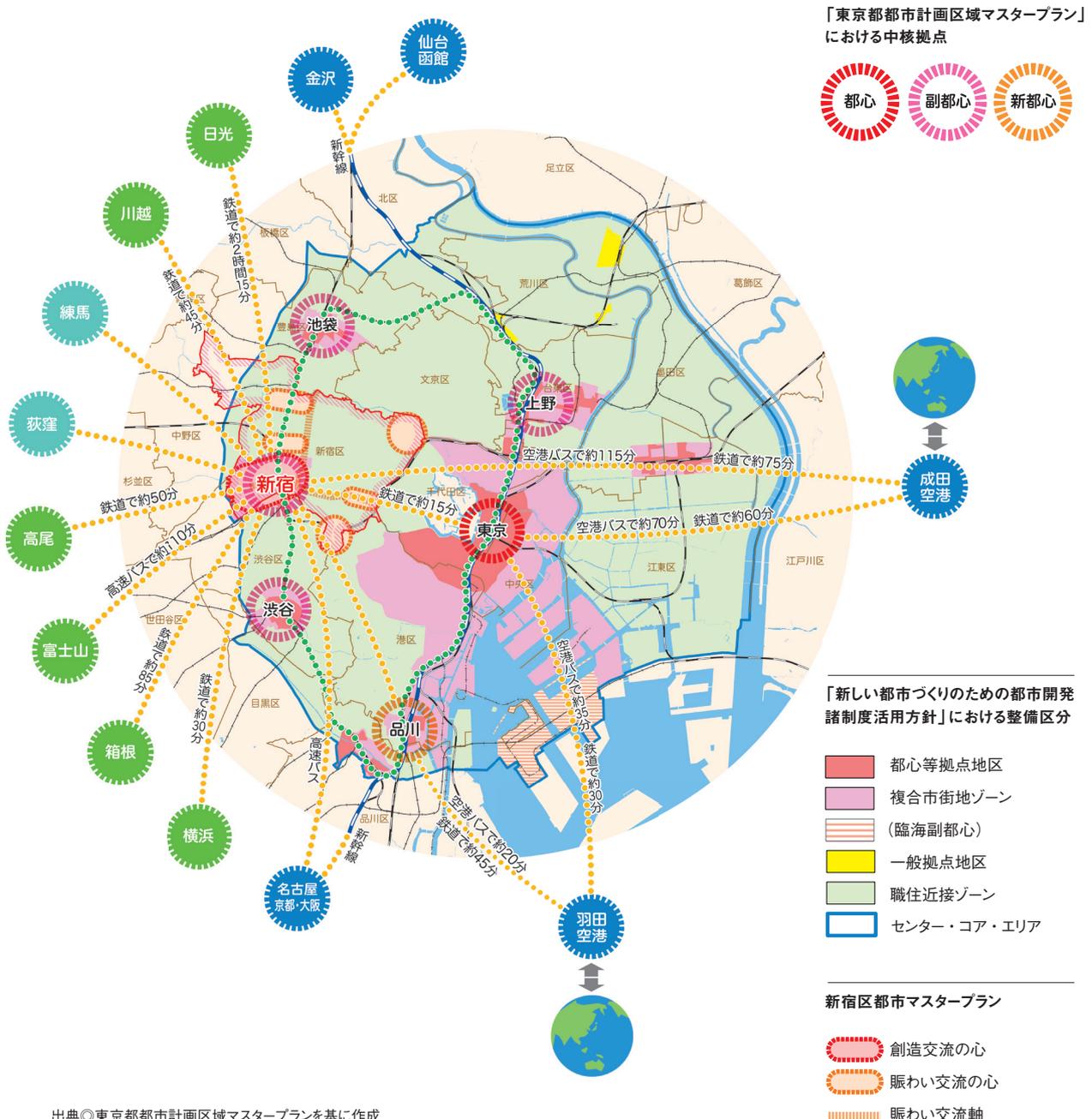
## 3 | 区民の意向

- ・ 平成27(2015)年度に実施した「新宿区都市マスタープランの見直しに関するアンケート調査」では、区内在住者、区内事業者ともに、最も関心のある自然災害は「地震」で、最も心配な地域の安全は「地域の防犯」という結果でした。
- ・ 町会・自治会等においては、「災害に強いまちづくり」が大きな課題の一つとして認識されており、主な意見には「細街路<sup>※</sup>など防災上課題がある道路を拡幅・整備する」ことなどがあります。また、「まちづくり、ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>、景観、道路、交通」も課題として認識されており、主な意見には「自転車の危険走行への対策、専用走行空間の確保、路上駐輪への対策を行う」ことなどがあります。

## 4 | 新宿区の広域的な位置づけ

- ・ 関連計画である、東京都策定の「都市づくりのグランドデザイン」や「東京都都市計画区域マスタープラン<sup>※</sup>」における位置づけと広域的な交通ネットワークを踏まえながら、新宿区の都市計画やまちづくり等を検討する必要があります。
- ・ 特に新宿駅周辺の交通結節機能は、まちづくりの歴史のなかで拡張され続け、あらゆる目的(通勤、通学、業務、観光、買い物、交流等)をもつ人々を新宿に呼び込むとともに、多様な機能集積の原動力となっています。空港とのアクセス性が向上し、今後さらに、世界最大の集客力をもつ新宿の強みを活かし、新宿の文化や活力を世界へと積極的に発信していくことが求められています。

### 新宿区の広域的な位置づけ



# 都市マスタープラン



MASTER PLAN

都市マスタープランは、「めざす都市の骨格」、「まちづくり方針」及び「地域別まちづくり方針」で構成します。

## 第1章 めざす都市の骨格

新宿区基本構想で掲げる「めざすまちの姿」の実現に向けた、都市基盤等の主にハード整備に関する「将来の都市像」とともに、「めざす都市の骨格の考え方」、「将来の都市構造」を示します。

## 第2章 まちづくり方針

新宿区のまちづくりを総合的に推進していくため、新宿区全体のまちづくりに重点を置いた土地利用や都市交通など、都市計画に関する8つの部門ごとのまちづくり方針を示します。

## 第3章 地域別 まちづくり方針

住民が身近に感じることのできる日常の生活範囲として、特別出張所の所管区域を基本とし、新宿区全体を10の地域に区分し、地域の住民の意向を踏まえたうえで、特に地域で必要となるより詳細なまちづくりの方針を示します。