

(仮称) 西早稲田駅前地区まちづくり協議会 準備会

1 開会

2 挨拶

3 まちづくり協議会の進め方等について

- ① まちづくり勉強会での検討経緯**
- ② 西早稲田駅前地区周辺の現況**
- ③ 協議会の進め方と活動目的**

4 まちづくり協議会の設立について

5 アンケートの実施について

6 意見交換

7 閉会

まちづくり協議会の位置づけ

これまでの勉強会

令和3年10月
～令和5年4月

西早稲田駅前地区まちづくり勉強会

- ・ 地区の特性及び課題を踏まえながら、魅力あるまちづくりを進めるため、勉強会を設立。
- ・ まちづくりの方向性（テーマ）を取りまとめ、今後は対象者・対象区域を拡大して議論を深めることを確認。



■ 勉強会の対象者

対象区域に土地・建物に権利をお持ちの方の代表者

今回

令和5年11月
以降

西早稲田駅前地区まちづくり協議会

- ・ まちづくり勉強会での議論も踏まえつつ、区域・対象を拡大し、魅力あるまちづくりについてさらなる検討。
- ・ 将来の地区計画を見据え、まちづくりの方針を示す成果（（仮称）まちづくり誘導方針）を検討。
※再開発の検討を行う組織ではありません。

■ 協議会の対象区域



■ 協議会の対象者

対象区域にお住まいの方、営業されている方、土地・建物に権利をお持ちの方

（仮称）まちづくり誘導方針 等の策定

まちづくり勉強会の開催・検討経緯

<p>第1回 勉強会</p>	<p>令和3年 10月</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の現況 ・ 地区の特性、課題 ・ 今後のまちづくり
<p>第2回 勉強会</p>	<p>令和4年 3月</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりの事例紹介①（中野セントラルパーク、コモレ四谷） ・ アンケート調査の予定
<p>アンケート 調査</p>	<p>令和4年 4～5月</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ①地区の特性、②地区の課題、③今後のまちづくり、④所有している建物について
<p>第3回 勉強会</p>	<p>令和4年 7月</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ アンケート調査結果 ・ 現在のまちづくりのルール ・ まちづくりの事例紹介②（中野セントラルパーク、コモレ四谷）
<p>第4回 勉強会</p>	<p>令和4年 11月</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりの事例紹介③（北青山三丁目地区） ・ まちづくりの方向性の検討
<p>第5回 勉強会</p>	<p>令和5年 4月</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりの方向性（テーマ）の確認 ・ 今後の進め方

勉強会で取りまとめられた「まちづくりの方向性（テーマ）」

地域資源（戸山公園・諏訪神社など）を大切にしたまちづくり

地域の憩いの場、活動の場となっている戸山公園や諏訪神社などの地域資源を大切にした、みどりとの一体感も感じられるまちづくりを目指す。

地区の暮らしや活動を支える、誰にとってもやさしいまちづくり

地区に暮らす人、図書館、スポーツセンター、教育施設、福祉施設などの施設を訪れる人が過ごしやすいまちづくりを目指す。

建物の老朽化の課題を解決し、安全・安心に過ごせるまちづくり

建物の老朽化に悩んでいる方や建替えには法規制上の課題があると認識されている方がいることから、その課題を解決し、安全で安心して過ごせるまちづくりを目指す。



令和2年度の西早稲田駅前地区周辺の航空写真



西早稲田駅前地区
(当協議会の対象範囲)

西早稲田駅周辺地区
(西早稲田駅周辺地区
まちづくり構想の範囲)

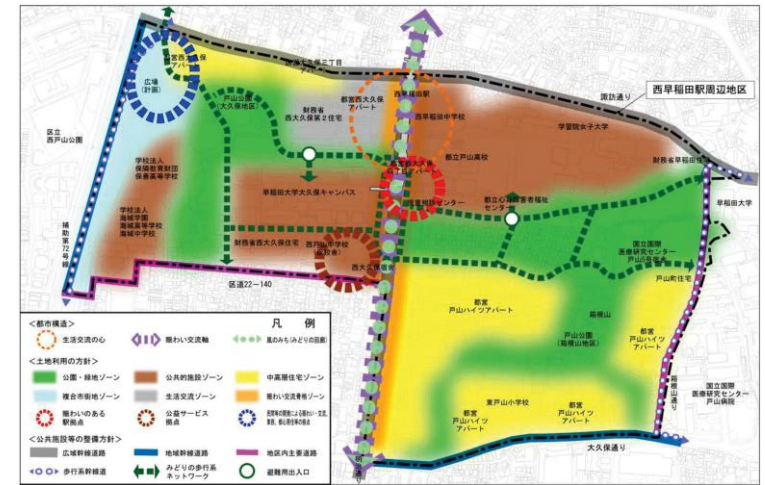
まちづくりの位置づけ等

平成23年2月に「西早稲田駅前地区まちづくり構想」を策定しており、**駅周辺のまちづくりが期待されている地区**です。

新宿区都市マスタープランにおいては「生活交流の心」として、**生活者にとって利便性の高い新たな地域拠点の形成をめざし、駅周辺を整備**すると位置づけられています。

「西早稲田駅前地区まちづくり構想」 めざすまちの将来像より

■ 西早稲田駅周辺地区まちづくり構想における「目指すまちの将来像」



整備方針

新たに開設した西早稲田駅を中心とした拠点形成と連携しながら、**教育・研究施設、文化・スポーツ施設、福祉・生活施設等、多様な都市機能が集積し、緑豊かな市街地を形成する地区特性を活かし、公園やまちのみどりと周辺市街地を融合させ、賑わいのある空間形成、歩行者の回遊性及び地域の防災性の向上等を図り、「生活交流の心」にふさわしい拠点の形成をめざします。**



東京都の方針（出典：東京都「『未来の東京』戦略」（令和3年3月）より一部抜粋）

令和3年3月には、東京都が策定した「『未来の東京』戦略」において、**都営住宅の建替えを梃子にしたまちの再生を推進していく**ことが示され、西早稲田駅前地区を含む周辺地区が取り上げられました。

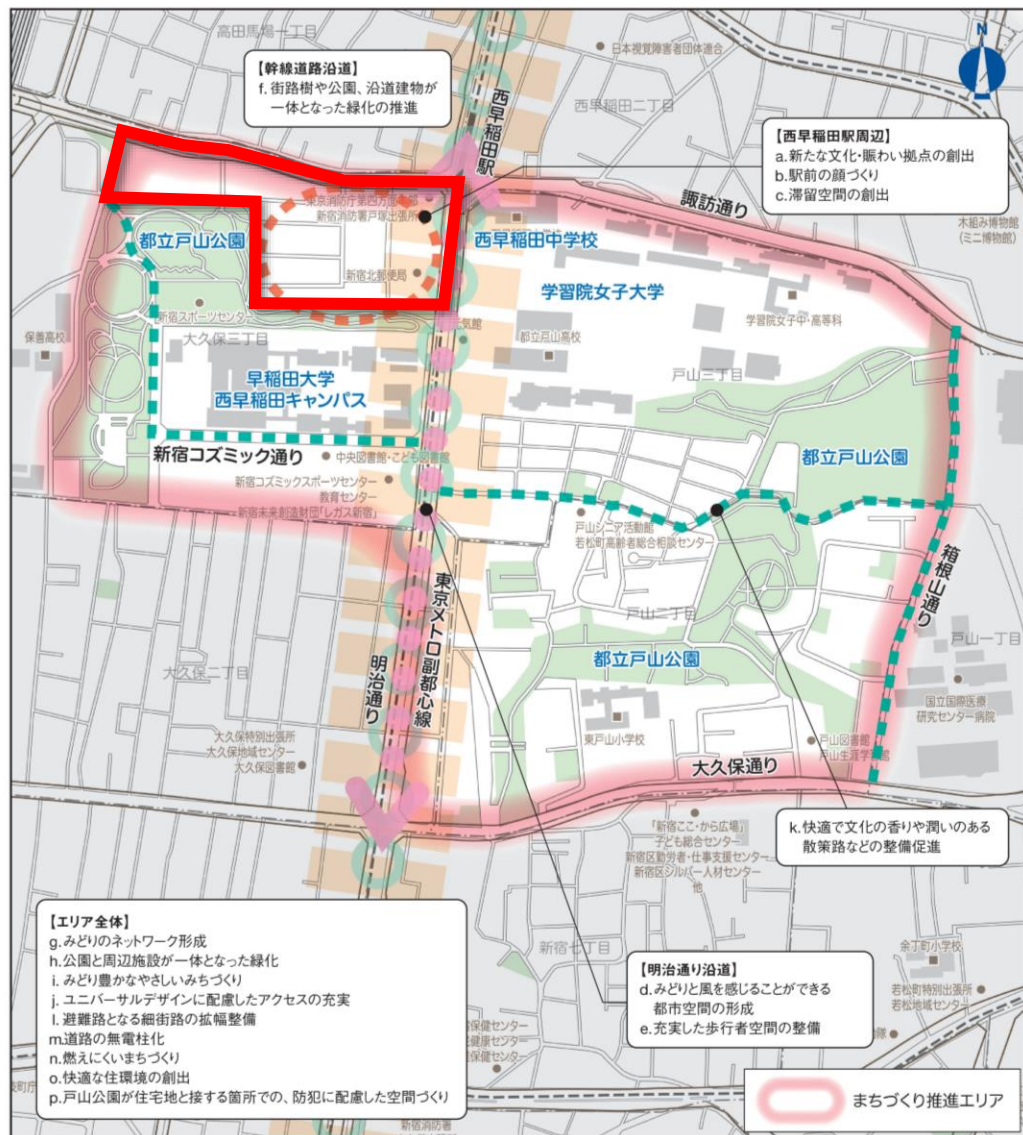
都営住宅の建替えを梃子に、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、まちの再生を推進

【目標】 地域に必要な都市基盤や緑地空間等を備えた拠点を整備

<イメージ>

- ・ 都営住宅等の建替え
- ・ 地域の核となる拠点の形成
- ・ 周辺施設の更新に合わせた緑の連続性・一体性の確保
- ・ 安全で快適な歩行空間・オープンスペースの創出

新宿区の方針（出典：新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」（令和5年7月）より一部抜粋）



西早稲田駅前地区

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

重点的な取り組み

1. 西早稲田駅周辺の賑わいの創出
2. みどり豊かな都市空間の形成
3. 安全・安心なまちの創出

※おおも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。
 ※重点的な取り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。



主な課題（出典：新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」（令和5年7月）より一部抜粋）

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、**滞留空間の創出や賑わいの創出**が求められている。



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ている。



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、**建替えや耐震化**が必要である。



主な課題（出典：新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」（令和5年7月）より一部抜粋）

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る。



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、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。



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る。

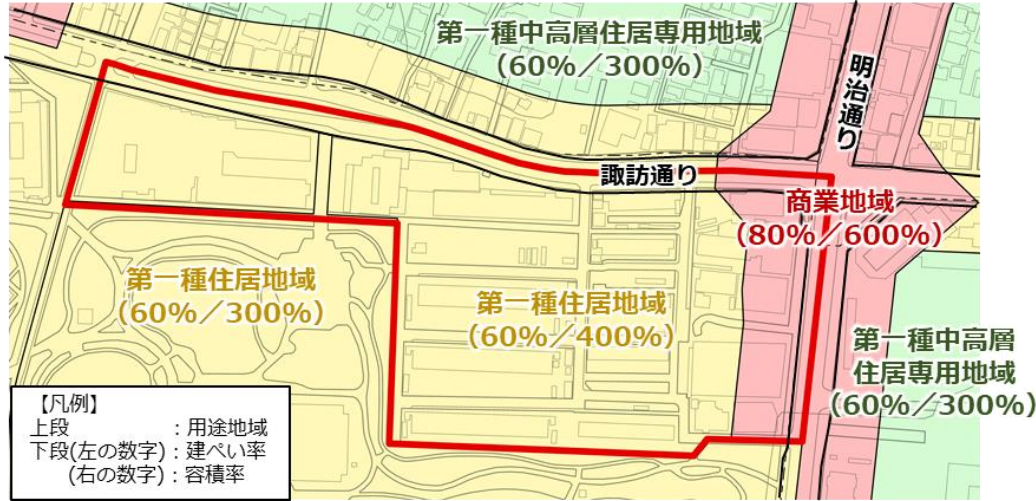


※一団地の住宅施設：都市の総合的な土地利用に基づき、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集合的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的とするもの。

3② . 西早稲田駅前地区周辺の現況

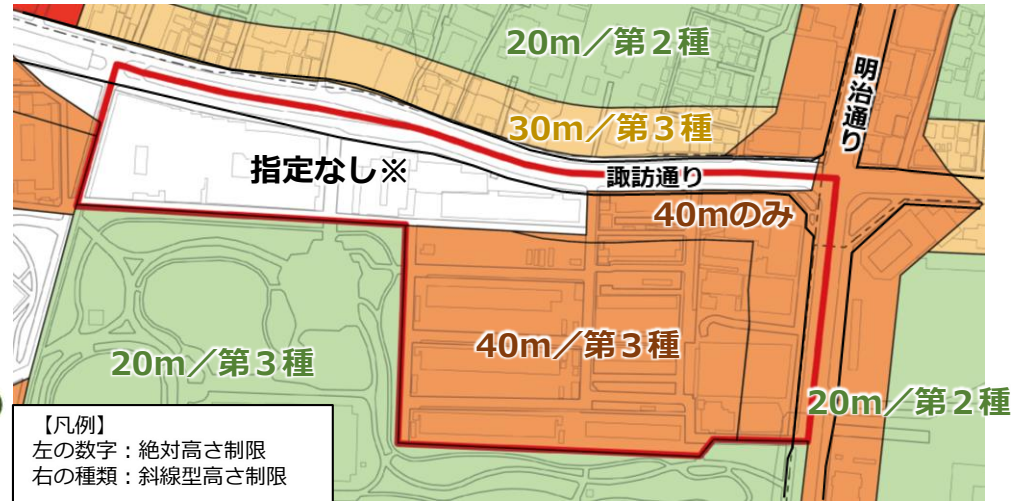
現在のまちづくりルール

■ 用途地域



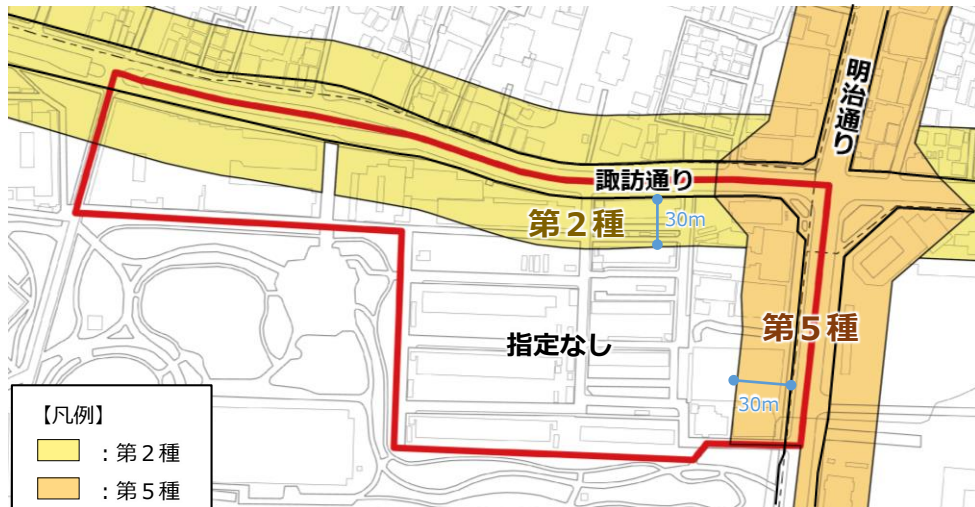
※基盤地図情報（基本項目）を加工して作成

■ 高度地区



※基盤地図情報（基本項目）を加工して作成

■ 中高層階住居専用地区（特別用途地区）



※基盤地図情報（基本項目）を加工して作成

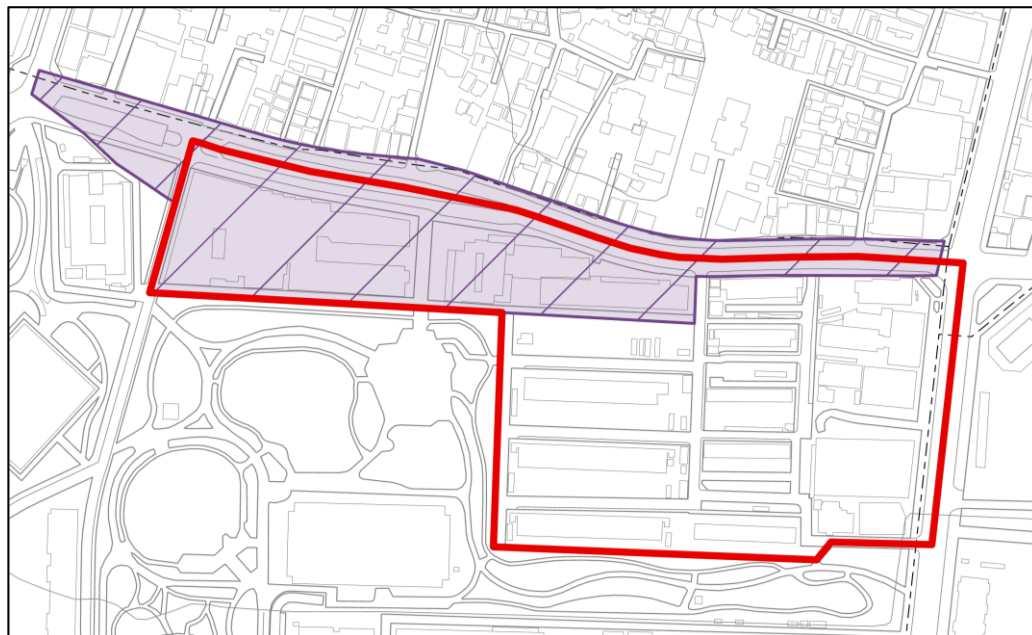
「用途地域」は、建築物の用途や容積率等を定めています。

「高度地区」は、日照確保を主目的に、居住環境の保護を図っています。

「中高層階住居専用地区」は、都心部の職住のバランスを回復することを目的としています。（住宅の付置）

現在のまちづくりルール：「高度利用地区及び市街地再開発事業」

■ 高度利用地区

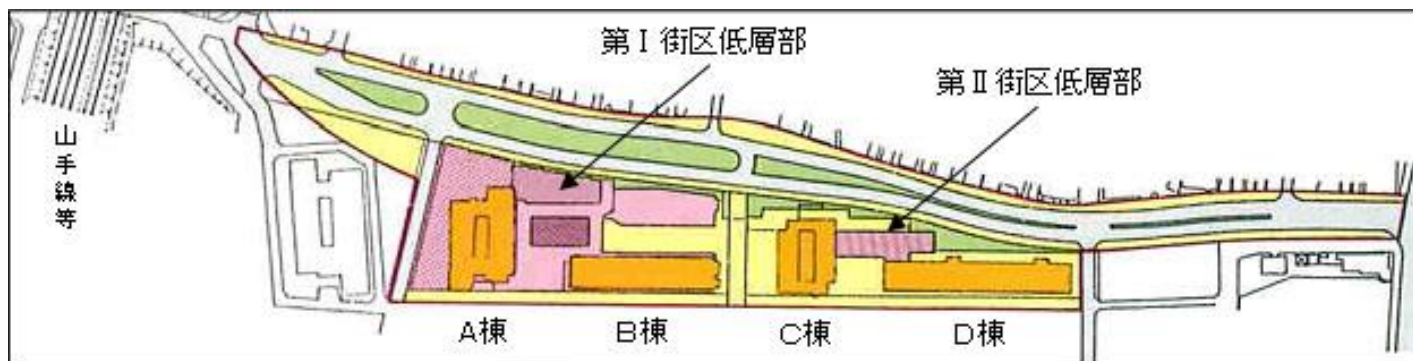


※基盤地図情報（基本項目）を加工して作成

西大久保四丁目地区（左図の紫色の範囲）では以下のとおりに高度利用地区（都市計画）が定められており、第一種市街地再開発事業により再開発が行われました。

地区名	面積	容積率の 最高限度	建ぺい率の 最高限度	容積率の 最低限度	建築物の 建築面積の 最低限度
西大久保 四丁目 地区	約2.9ha	40/10 以下	7/10 以下	20/10 以上	300㎡ 以上

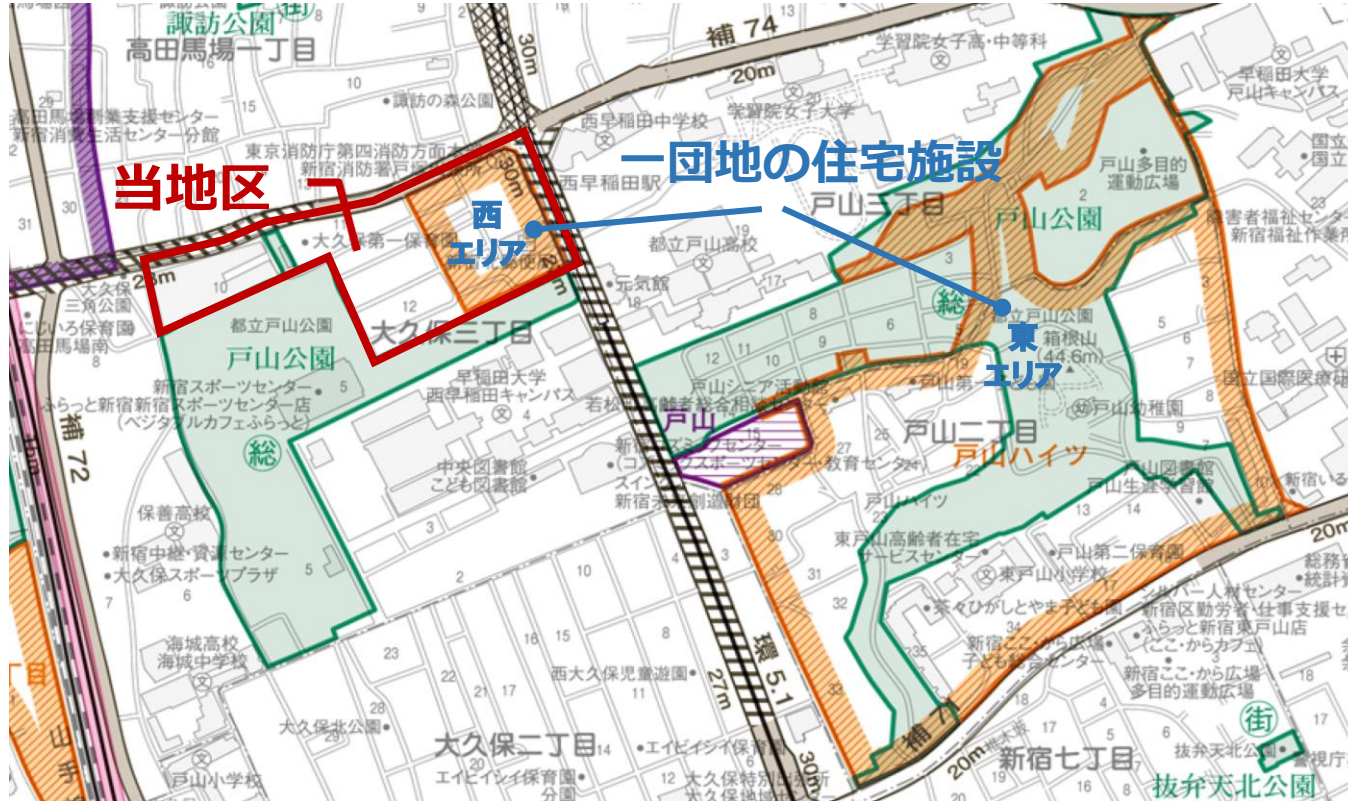
■ 市街地再開発事業（昭和56年竣工）



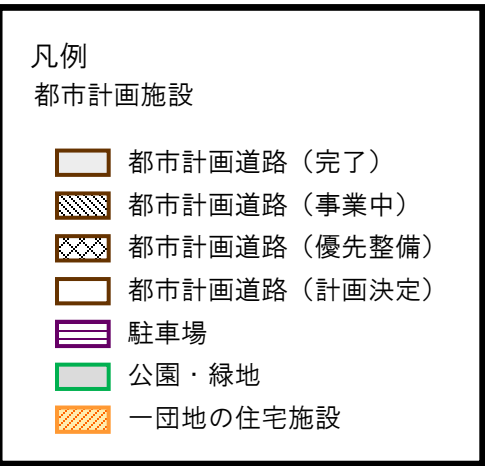
出典：東京都第二市街地整備事務所HP

3② . 西早稲田駅前地区周辺の現況

現在のまちづくりルール：「一団地の住宅施設」



当協議会の対象区域及び周辺には、「一団地の住宅施設」という都市計画が定められています。



◆一団地の住宅施設 概要（決定年月日：昭35.8.13、告示番号:建告第1619号 ※都市計画変更3回（昭43、昭45、昭51））

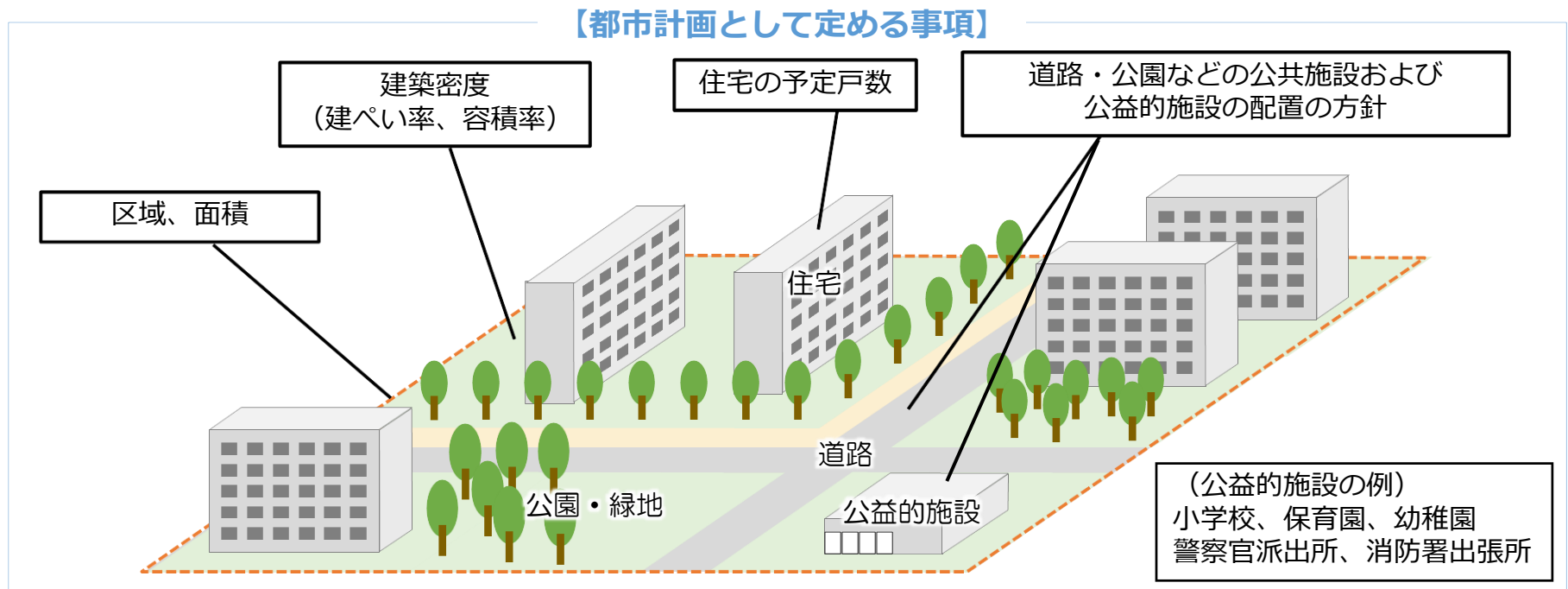
名称	面積	団地面積に対する建築密度		住戸の予定戸数	公共施設・公益的施設 (代表的な施設を抜粋)
戸山ハイツ	26.0ha	建築面積の割合	3/10	3,550	警察官派出所：1、小学校：1 戸山公園1、消防署出張所：1 集会所：3、保育所：3、幼稚園：2、 給水塔：1、店舗：6か所96、その他
		延べ面積の割合	16/10		

「一団地の住宅施設」とは？

高度経済成長期(昭和30年代)に、地方から都市部に多くの労働者が移住したことにより、都市部への住宅需要が急増し、各地に多くの団地が建設されました。

この時代背景に対応するため、団地の大量供給について国の政策として「一団地の住宅施設」が都市計画法に定められました。

「一団地の住宅施設」の区域内では、良好な住環境を形成するために都市計画法で、様々な事項が定められています。



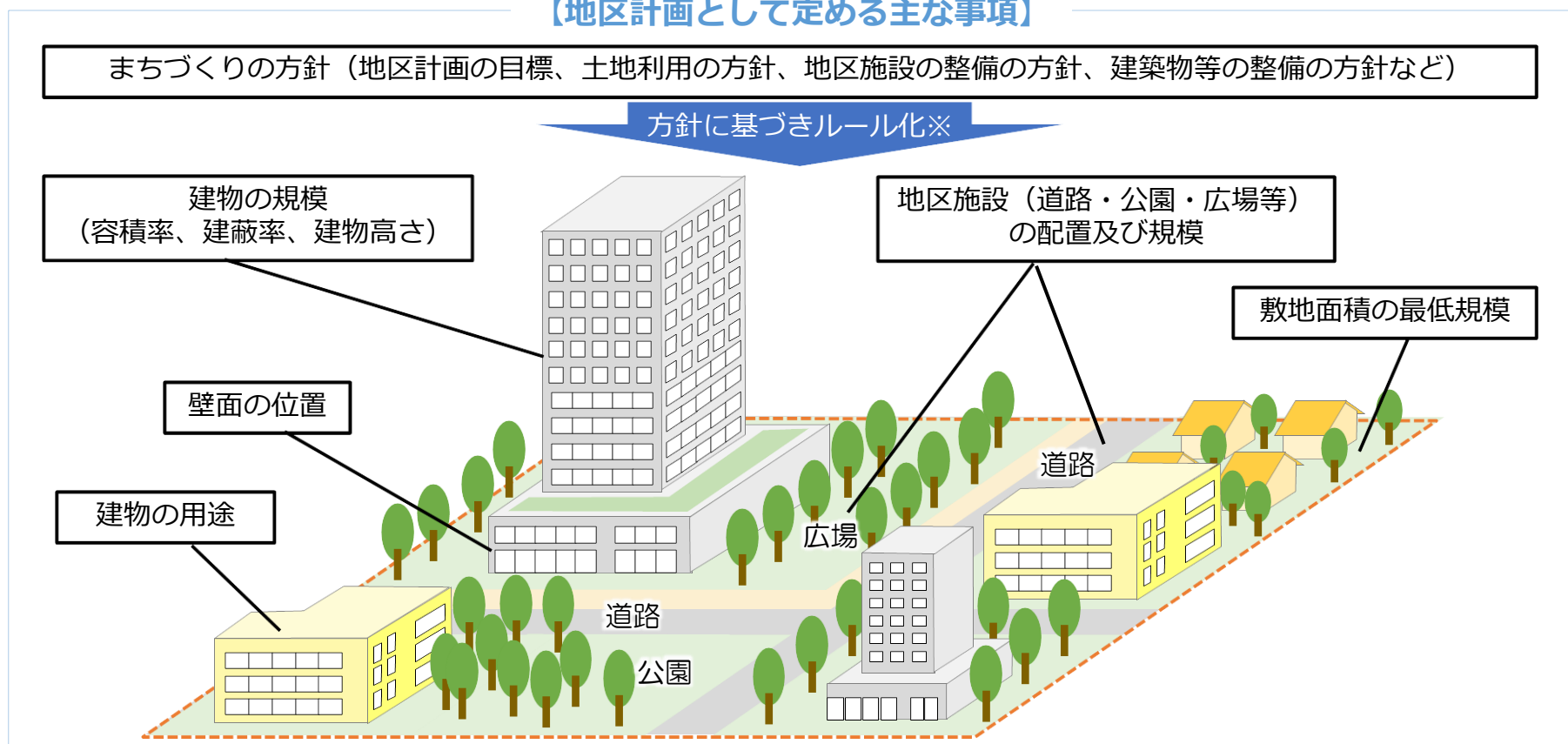
「一団地の住宅施設」とは？

社会状況の変化等により規定内容が必ずしも実態に合わなくなった場合、引き続き良好な居住環境を確保した上で「**一団地の住宅施設**」から「**地区計画**」などへ移行することが望ましいと、**国交省や東京都から指針が出ています。**

※国土交通省：都市計画運用指針 第12版

東京都：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【地区計画として定める主な事項】



※地区の実情や将来像に合わせて定める項目を取捨選択することになります。（イラストに記載の項目が全てではありません。）

協議会活動の目的

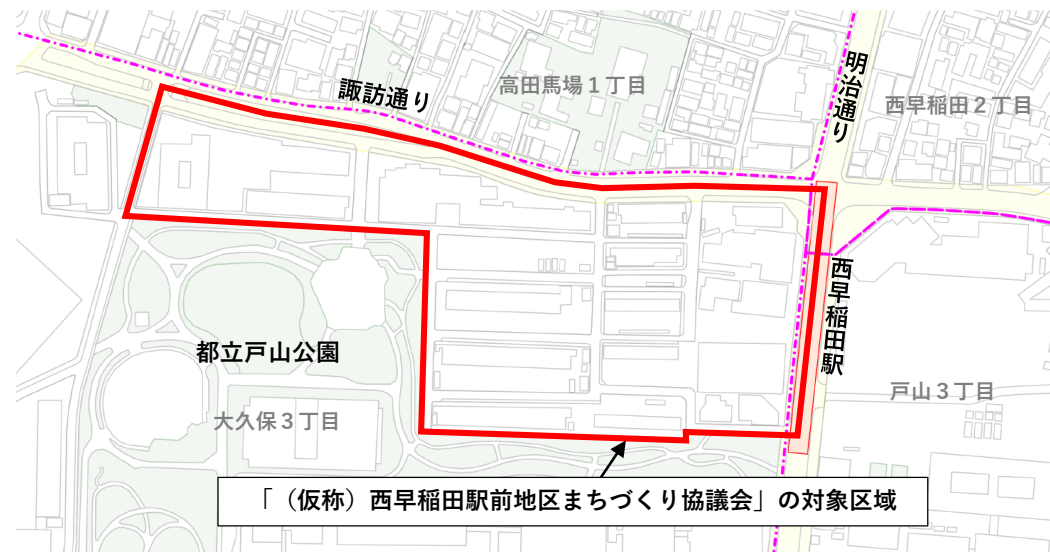
これまでのまちづくり勉強会での議論も踏まえつつ、西早稲田駅前地区のまちづくりについてさらに検討し、まちづくりの方向性や将来像を描き、当地区にふさわしいまちづくりを実現することを目的とする。

具体的な検討事項

(仮称) まちづくり誘導方針を検討する。

※まちづくり誘導方針の策定により、地区計画を導入し「一団地の住宅施設」を見直すことで、一般的なルールに基づいたまちづくりの検討が可能となります。再開発の検討をする場ではありません。

対象区域



令和5年度

今回

まちづくり協議会準備会 及び
第1回まちづくり協議会

- まちづくり協議会の進め方等
- まちづくり協議会の設立 など

12月頃

アンケート調査①

- 居住者・営業者・権利者の意向調査（現況と課題、将来像など）

2月頃

第2回まちづくり協議会

- まちづくりの方向性の確認
- アンケート調査結果の共有
- 現況と課題のとりまとめ など

第3回まちづくり協議会

第4回まちづくり協議会

第5回まちづくり協議会

第6回まちづくり協議会

- 「（仮称）まちづくり誘導方針」等の検討
 - ・将来像
 - ・まちづくりの方向性
 - ・今後の展開 など

アンケート調査②

- 「（仮称）まちづくり誘導方針（案）」等に係る意向調査

第7回まちづくり協議会

- 「（仮称）まちづくり誘導方針」等のとりまとめ

令和6年度以降

「（仮称）まちづくり誘導方針」等の策定

(仮称) 西早稲田駅前地区まちづくり協議会 準備会



西早稲田駅前地区まちづくり協議会の設立

5. アンケート調査の実施

■ 調査目的

西早稲田駅前地区における「まちづくりの方向性」等を把握する

■ 調査対象者

西早稲田駅前地区の区域内にお住まいの方、営業されている方、
土地・建物に権利をお持ちの方

■ 回答方法

WEB回答、または回答用紙に記入し郵送（返信用封筒を同封します）

■ 調査期間

令和5年12月11日（月）～12月22日（金）

■ 調査項目

- ① 当地区の特性について
- ② 当地区の課題について
- ③ 当地区のまちづくりの方向性について
- ④ 協議会への参加意向 など

5. アンケート調査の実施

■ 調査票の設問イメージ

設問1 「地区の特性」について、特に重要と思われる点

設問2 「地区の課題」について、特に重要と思われる点

設問3 「地区のまちづくりの方向性」について、特に重要と思われる点

設問4 協議会の開催にあたり、参加等についてどのようにお考えか

設問5 あなたご自身のことについて

ア 当地区内での土地・建物の所有関係について

イ 居住等の状況について

ウ 建替えに関する意向について