

第3回 西早稲田駅前地区まちづくり協議会

- 1 開会
- 2 挨拶
- 3 西早稲田駅前地区のまちづくりについて
 1. 前回の振り返り
 2. アンケートを踏まえた西早稲田駅前地区の課題
 3. 今後の予定
- 4 意見交換
- 5 閉会

1. 前回の振り返り

日時

令和6年2月3日(土) 10:00 ~ 11:30

会場

新宿区立 新宿スポーツセンター 2階 大会議室

参加者数

36名

主な内容

○アンケート調査結果の報告

令和5年12月に実施したアンケートの結果を踏まえて、まちづくりの方向性の確認を行いました。今後は「防災のまちづくり」、「みどりのまちづくり」、「住環境の良いまちづくり」の3つの議題を中心に検討していくことを確認しました。

○まちづくり誘導方針の事例紹介

飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想を紹介しました。



3. まちづくり誘導方針の事例紹介：飯田橋駅東口周辺地区 まちづくり構想 18

飯田橋駅東口周辺地区
まちづくり構想

平成31年3月
新宿区立 新宿スポーツセンター

地区の課題

飯田橋駅周辺の課題 ● 駅前開発のペースの遅さによる人の流れの滞り ● 駅前広場の整備 ● 駅前周辺に十分な歩道 ● 駅前周辺に十分な緑地 ● 駅前周辺に十分な公共施設	幹線道路沿道の課題 ● 幹線道路沿道に沿って安全な歩道の整備 ● 幹線道路沿道に沿って安全な自転車道の整備 ● 幹線道路沿道に沿って安全なバス停の整備 ● 幹線道路沿道に沿って安全な駐輪場の整備	防災・みどり・暮らしやすさの課題 ● 防災・みどり・暮らしやすさの課題 ● 防災・みどり・暮らしやすさの課題 ● 防災・みどり・暮らしやすさの課題
--	--	---

まちづくりの基本方針

地区の課題を踏まえ、飯田橋駅東口周辺地区を3つのテーマに分け、テーマごとの目標を定めました。

テーマ1 飯田橋駅東口と周辺のまちづくり 目標：使いやすく、魅力あふれるこれからのまちづくり	テーマ2 幹線道路沿道のまちづくり 目標：人にやさしく、うるおいあるまちなみづくり	テーマ3 暮らしやすいまちづくり 目標：歴史を活かした、安全・安心のまちづくり
--	---	---

飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想では、3つのテーマを整理し、まちづくり基本方針としています。次頁以降で、各テーマを紹介します。

出典：飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想

3. まちづくり誘導方針の事例紹介：飯田橋駅東口周辺地区 まちづくり構想 22

新宿区 上位計画
(新宿区まちづくり長期計画など)

↕

新宿区

まちづくり協議会
 ・課題の抽出・将来像の検討 など
 まちづくり構想
 (※まちづくり誘導方針に相当)
 ※協議会では会則・役員を定め、地元主体の形式で構想を策定

→

区に提出
(平成31年3月)

→

協議会からの提案を踏まえ、
 まちづくりガイドライン
(令和2年12月)
 飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン
(令和4年8月)
 を地域の方針として策定

位置づけ

第1章
まちづくり構想の検討背景や区域等

第2章
まちの現状と課題

第3章
まちづくりの基本方針

第4章
テーマ別まちづくりの方向性
飯田橋駅東口と周辺まちづくり
幹線道路沿道のまちづくり
暮らしやすいまちづくり

第5章
まちづくり構想の実現に向けて

構成

第1章
まちづくり構想の検討背景や区域等

第2章
まちの現状と課題

第3章
まちづくりの基本方針

第4章
テーマ別まちづくりの方向性
飯田橋駅東口と周辺まちづくり
幹線道路沿道のまちづくり
暮らしやすいまちづくり

第5章
まちづくり構想の実現に向けて

主なご意見と区からの回答

- 地区の課題を解決するために協議会で何ができるのか、今後何を行っていくのか。**
⇒当協議会では、まず地区全体の課題を整理し、まちの将来像を共有していきたいと考えています。その後、皆様のまちづくりの方向性に関する意見を取りまとめていく予定です。
- 協議会という名称だが、事務局の区が説明しているだけで、検討が深まっていないのではないか。**
⇒協議会設立の趣旨が十分に伝わっていないと認識しており、まずは目的をしっかりと伝えるため、区が皆様に説明する形式で協議会を開催しています。
- 現在自分が住んでいる場所が立ち退き等も含め、どうなるかに関心がある。**
⇒建替え等は地権者の皆様の意向によるため、現時点で立ち退きは検討していません。協議会では、まちの将来像を皆様で話し合う予定です。
- 二つの組織があるようだが、区による協議会とURによる再開発勉強会はどのように関係しているのか。**
⇒再開発勉強会は地元の有志の方から依頼を受けてURが事務局となっており、まずは再開発の制度の勉強をしている状況と聞いています。一方で区の協議会は、まちの特性や課題を把握した上で、まちの将来像を検討することを目的としています。今後の進め方としては、再開発勉強会を踏まえた地権者の方の意向を、協議会で説明して頂き、まちの将来像に反映していくことが考えられます。



まちづくり協議会 と 再開発勉強会の関係については、次ページ以降を参照

補足説明：まちづくり協議会 と 再開発勉強会の関係

当会（まちづくり協議会）

再開発勉強会

目的

- ・ 地域特性の把握
- ・ 課題の抽出
- ・ まちの将来像の検討

※再開発の検討を行う組織ではない

- ・ 市街地再開発事業の仕組み、事例
- ・ 今後の進め方

※再開発をすることは決まっていない
 ※勉強の結果、「個別建替え」等を選択可能

区域



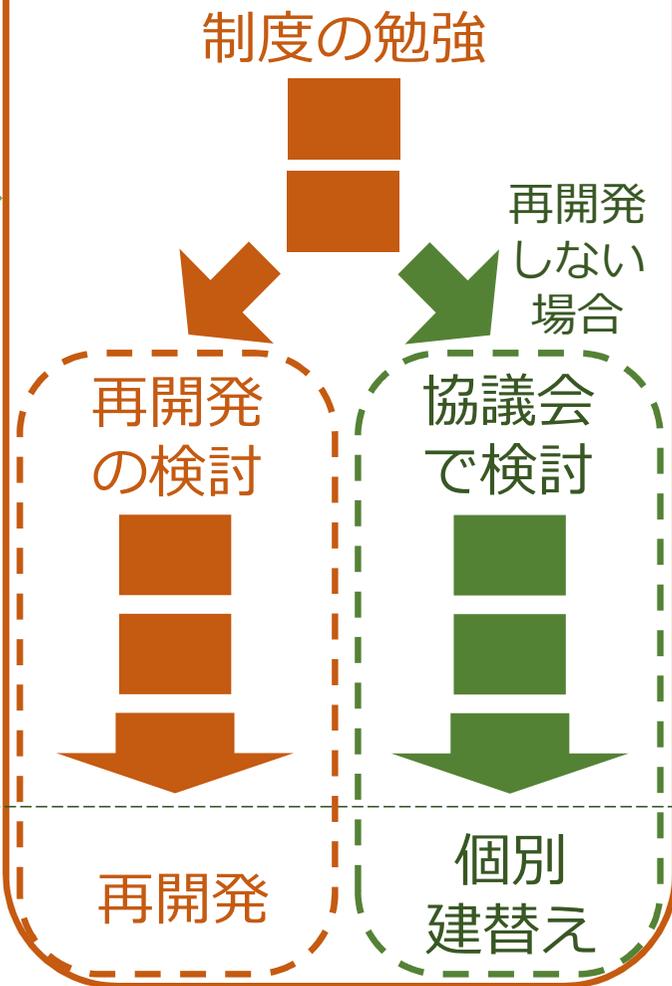
今後の流れ
将来

まちづくり協議会の流れ

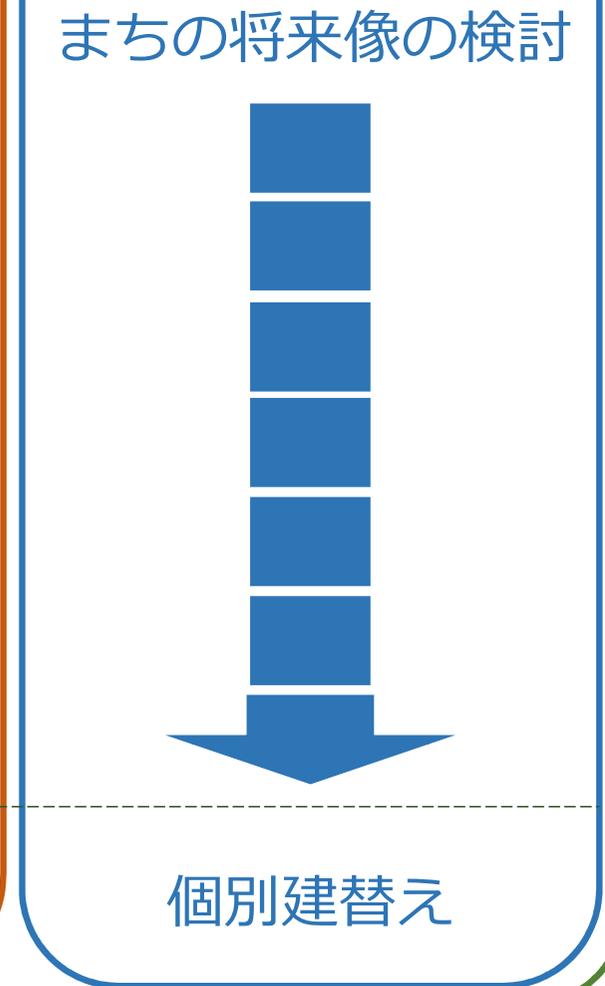


区が地区計画を運用

再開発勉強会 区域内の方



再開発勉強会 区域外の方



まちの将来像の実現

補足説明：まちづくり誘導方針について

【区の上位計画】

- ・ 新宿区基本構想
- ・ 新宿区総合計画
- ・ 新宿区基本計画

【東京都の上位計画】

都市計画区域マスタープラン

- ・ 都市再開発の方針
- ・ 住宅市街地の開発整備の方針
- ・ 防災街区整備方針

新宿区都市マスタープラン

実行計画

個別計画

まちづくり誘導方針

地区計画制度など

まちづくりの推進（まちづくり誘導方針の実現）

【誘導方針とは】

- ・ 住民と行政が一体となってまちの将来像や方向性の指針を示すもの
- ・ 法的拘束力はありません

協議会における検討事項

- ・ 地区計画を活用した良好な住環境の形成
- ・ 一団地の住宅施設見直しによる老朽化建物の建替促進
- ・ 都市開発諸制度の活用による賑わいの創出と土地の高度利用

など

補足説明：地区計画について

概要

地区の課題や特性を踏まえ、住民と区市町村が連携しながら、まちの将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けてまちづくりを進めていく手法。

地区計画区域内で建替え等を行う場合には、法令に基づき、地区計画に従って建築する必要があります。

具体的な例

【地区計画の参考例】

<内容>

- ◆ 高さの最高限度
 - ◆ 壁面の位置の制限
 - ◆ 建築物等の用途の制限
- など

<目的>

<保全型の場合>

既存の高さの維持
(40m等)

既存の街並みの保全
(50cm等)

定住化の促進
(ワンルームの規制)

など

<開発型の場合>

高さ制限の緩和
(100m等)

歩行者の安全確保
(2m等)

駅前拠点の形成
(賑わい施設等を誘導)

など



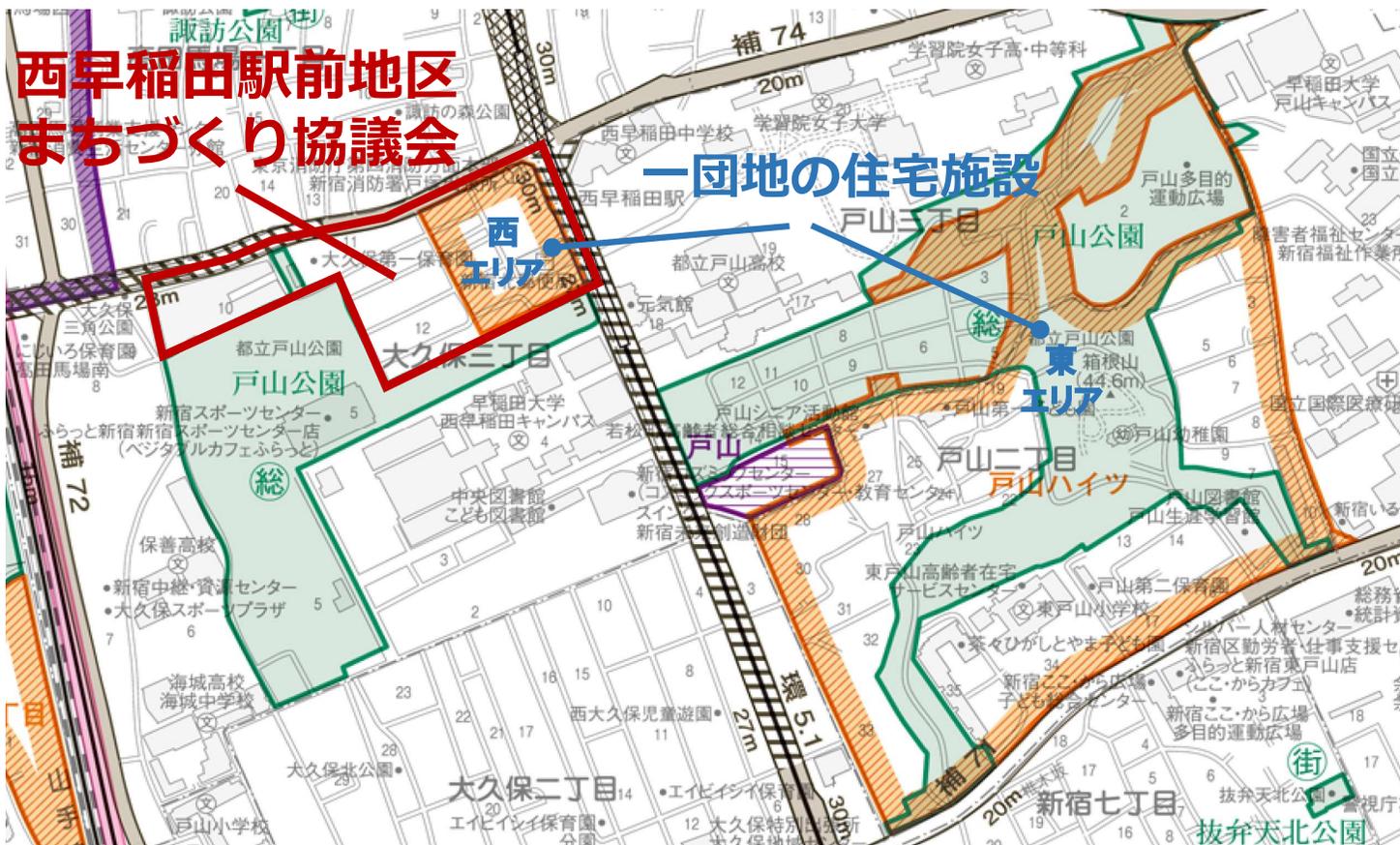
協議会の検討に基づき、地区計画で上記のような規制・緩和を行い、区が地区計画を運用していくことで、まちの将来像を実現します。

その他

地区計画により良好な住環境を担保することで、一団地の住宅施設を廃止し、通常の建築ルールに基づく建替えが可能となります。

補足説明：「一団地の住宅施設」とは

第1回協議会
資料 一部加工



西早稲田駅前地区まちづくり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。

凡例

都市計画施設

- 都市計画道路（完了）
- 都市計画道路（事業中）
- 都市計画道路（優先整備）
- 都市計画道路（計画決定）
- 駐車場
- 公園・緑地
- 一団地の住宅施設

◆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））

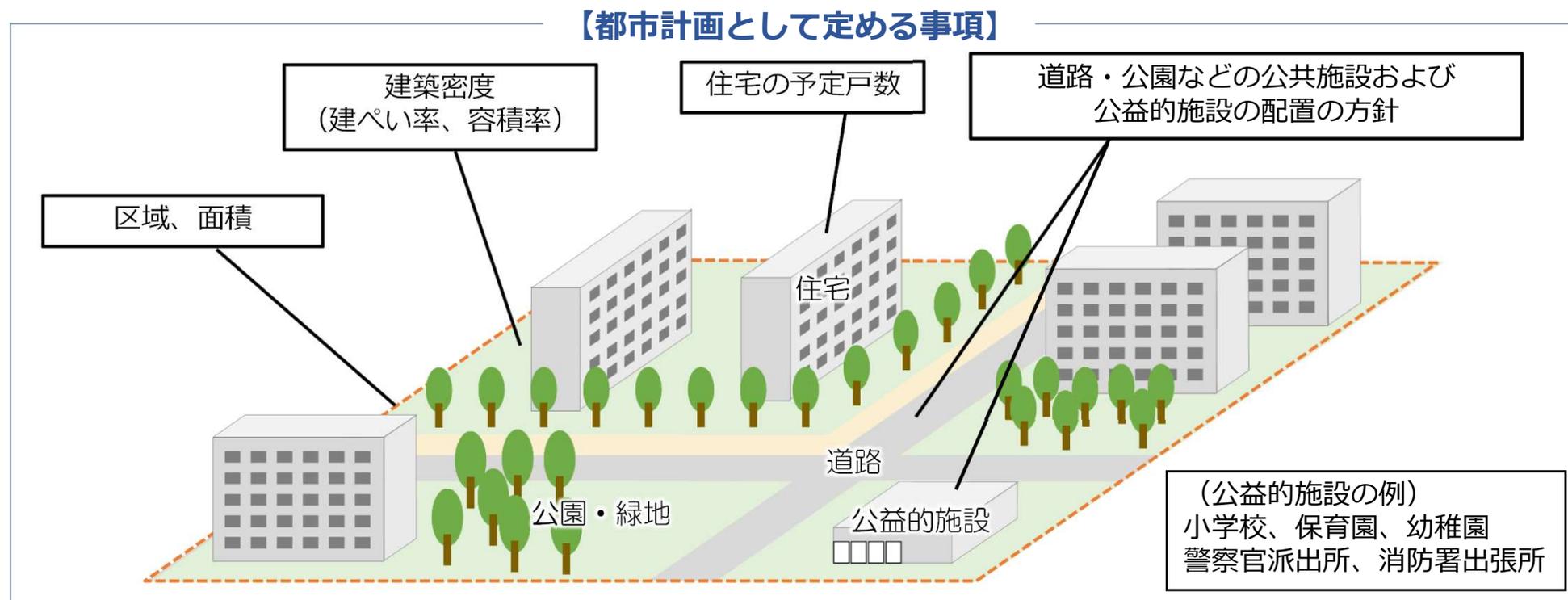
名称	面積	団地面積に対する建築密度		住戸の予定戸数	公共施設・公益的施設 (代表的な施設を抜粋)
戸山ハイツ	26.0ha	建築面積の割合	3/10	3,550	警察官派出所：1、小学校：1 戸山公園1、消防署出張所：1 集会所：3、保育所：3、幼稚園：2、 給水塔：1、店舗：6か所96、その他
		延べ面積の割合	16/10		

「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。

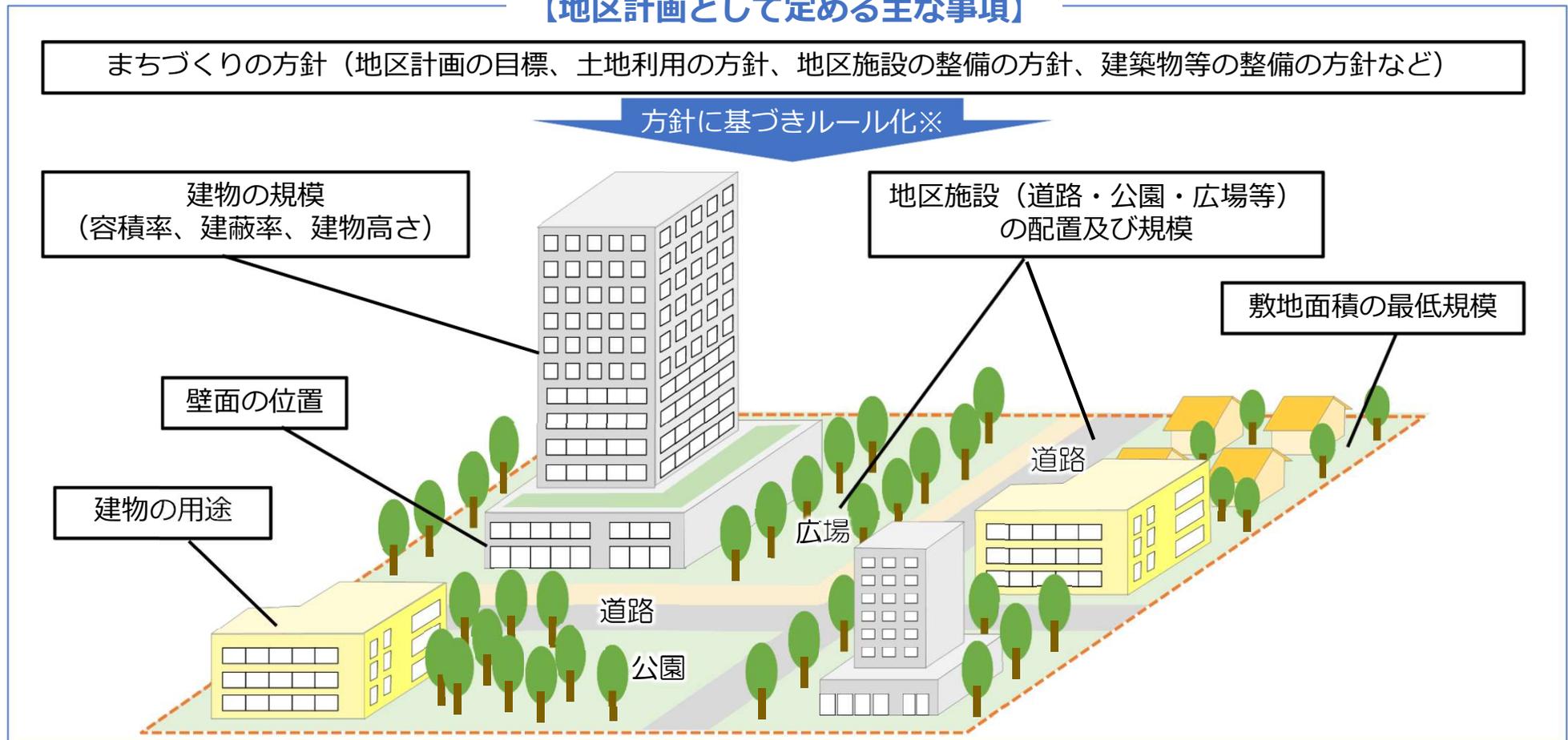


「一団地の住宅施設」とは？

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。）

2. アンケートを踏まえた 西早稲田駅前地区の課題

2. アンケートを踏まえた西早稲田駅前地区の課題

第2回協議会 資料の再掲

■ 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」等を把握するまちづくりの方針を示す「(仮称)まちづくり誘導方針」を検討するため、皆さまの意向を把握する事が目的です。今後の協議会では、皆さまの関心が高かった項目について取り上げることも想定しています。

■ 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

■ 調査期間

令和5年12月11日(月)～12月22日(金)

■ 回答数

199件

(配布数：955件 / 回収率：20.8%)

新宿区からのお知らせ

**西早稲田駅前地区
まちづくりアンケートへのご協力へお願い**

◆今後の進め方のイメージ

協議会の開催
協議会の立ち上げ
まちの課題解決やまちづくりの方向性について検討
まちづくりの方向性等の取りまとめ
(仮称)まちづくり誘導方針の作成
実用化した建物の建替え等によるまちづくりの推進

令和5年11月16日に「西早稲田駅前地区まちづくり協議会」が設立しました。
(対象区域は下図のとおり)
この協議会は、将来の地区計画を見据え、まちづくりの方針を示す「(仮称)まちづくり誘導方針」を検討していきます。
このアンケートは、上記検討の一環として、当地区の居住者・営業者・土地建物所有者を対象に新宿区が実施するものです。
お忙しいところ恐れ入りますが、ご協力よろしくお願い申し上げます。

アンケートの実施方法について

対象者 西早稲田駅前地区(右下图参照)の区域内にお住まいの方、営業をされている方、土地・建物に権利をお持ちの方

回答方法① WEB回答
回答用紙の右上に記載のURLから二次元コードからご回答ください。

回答方法② 用紙回答
回答用紙にご記入いただき、同封の返信用封筒に入れて郵便ポストに投函してください。(切手は不要です)

※いずれか1回限りの回答をお願いします。

回答期限 令和5年12月22日(金)まで(消印有効)

問い合わせ先：新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課 (担当：石井、富松、中戸、田中)
〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 本庁舎8階
TEL：03-5273-3569 FAX：03-3209-9227

1

■ 調査対象区域



まちづくりの方向性の確認

まちづくりの方向性に関する皆さまのご意見の整理

防災のまちづくり

- ・ 建物が老朽化しており、災害時に不安（設問 2 )
- ・ 大規模な災害が起きても地区に留まれる、災害に強いまちに（設問 3 )
- ・ 新宿区全体の広域的な観点から見ても災害に強い地域づくりを（自由意見）
…など

住環境の良いまちづくり

- ・ 駅や通りに近く、利便性が高い（設問 1  )
- ・ 夜間に暗い箇所が多く、防犯上危険（設問 2 )
- ・ 商業施設の連続した便利なまちに（設問 3 )
- ・ 落ち着いた雰囲気の中を維持（自由意見）
- ・ 商業と公園が連携し、憩いや賑わいの空間を（自由意見）
…など

みどりのまちづくり

- ・ 周辺に緑豊かな空間が充実（設問 1 )
- ・ 公園や通りと連続した緑豊かな空間のまちに（設問 3 )
- ・ 戸山公園の豊かな緑が失われることのない計画に（自由意見）
…など

 当協議会では、上記の3つの議題をベースに、具体的な方向性を議論していきたいと考えています。

参考：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）での整理

- 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**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。
- 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。

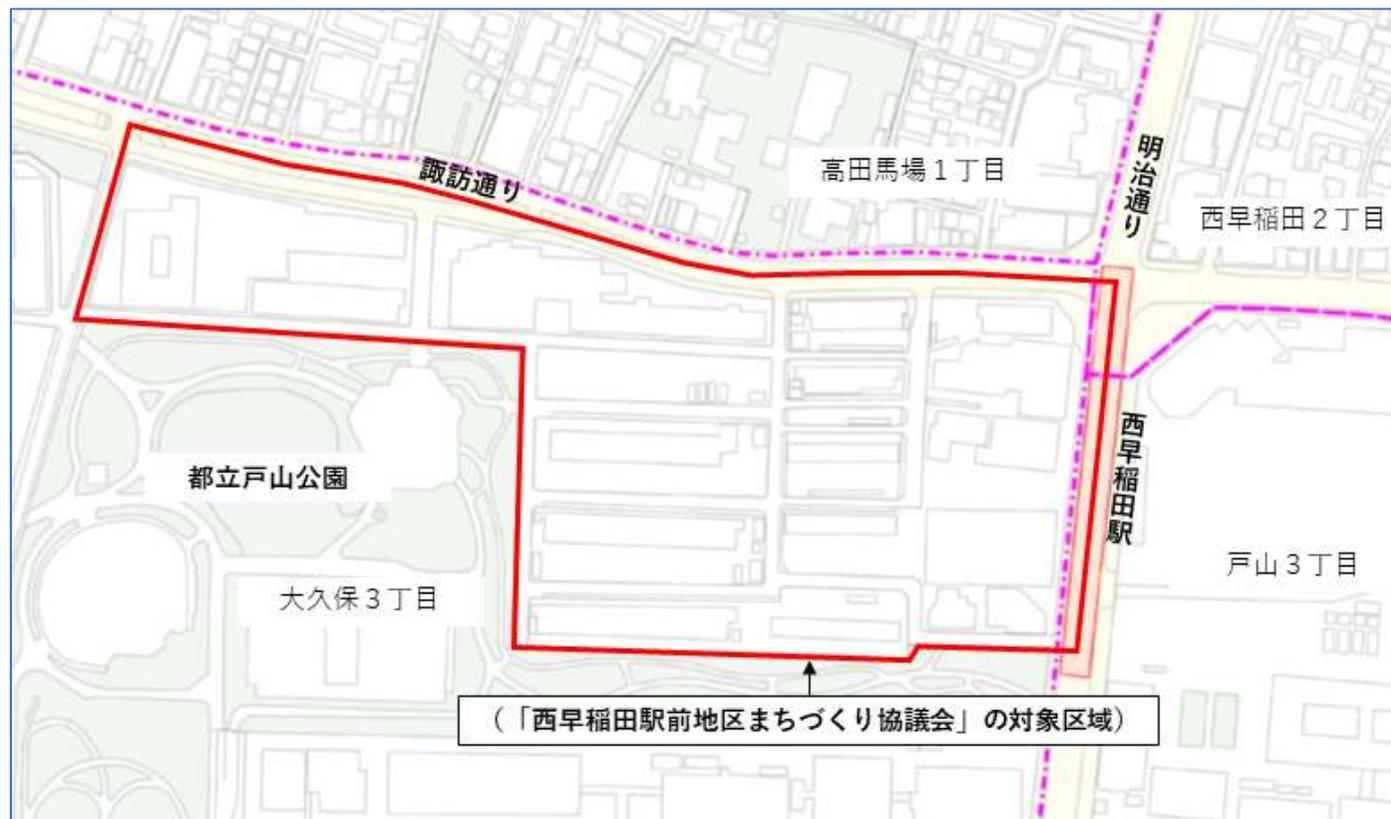


新宿区の長期計画で整理した事項についても、今後の協議会において議論を深めていきたいと考えています。

2. アンケートを踏まえた西早稲田駅前地区の課題

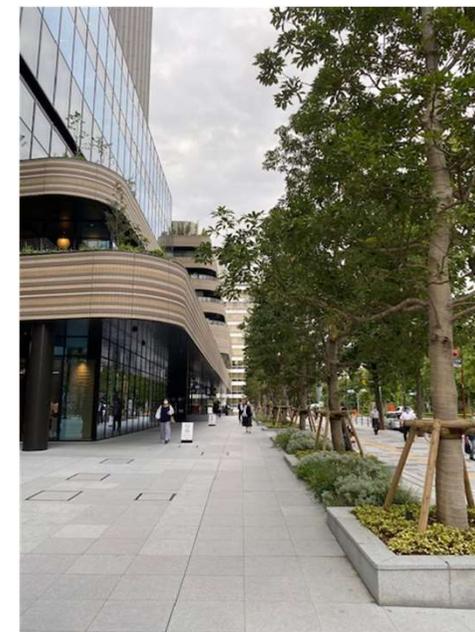
“防災のまちづくり”における課題

更新時期を迎えている建物が多く存在している



“防災のまちづくり”における取り組み例

- 更新時期を迎えている建物が多く存在している
 - ➡ 老朽化した建物の更新（一団地の住宅施設の廃止）
 - ➡ 建物・エレベーターの耐震化
- 大規模災害が起きても地区に留まれる、災害に強いまちに
 - ➡ 飲料水・食料・生活必需品等の整備
 - ➡ 災害用トイレの確保



■ 「建物更新」のイメージ



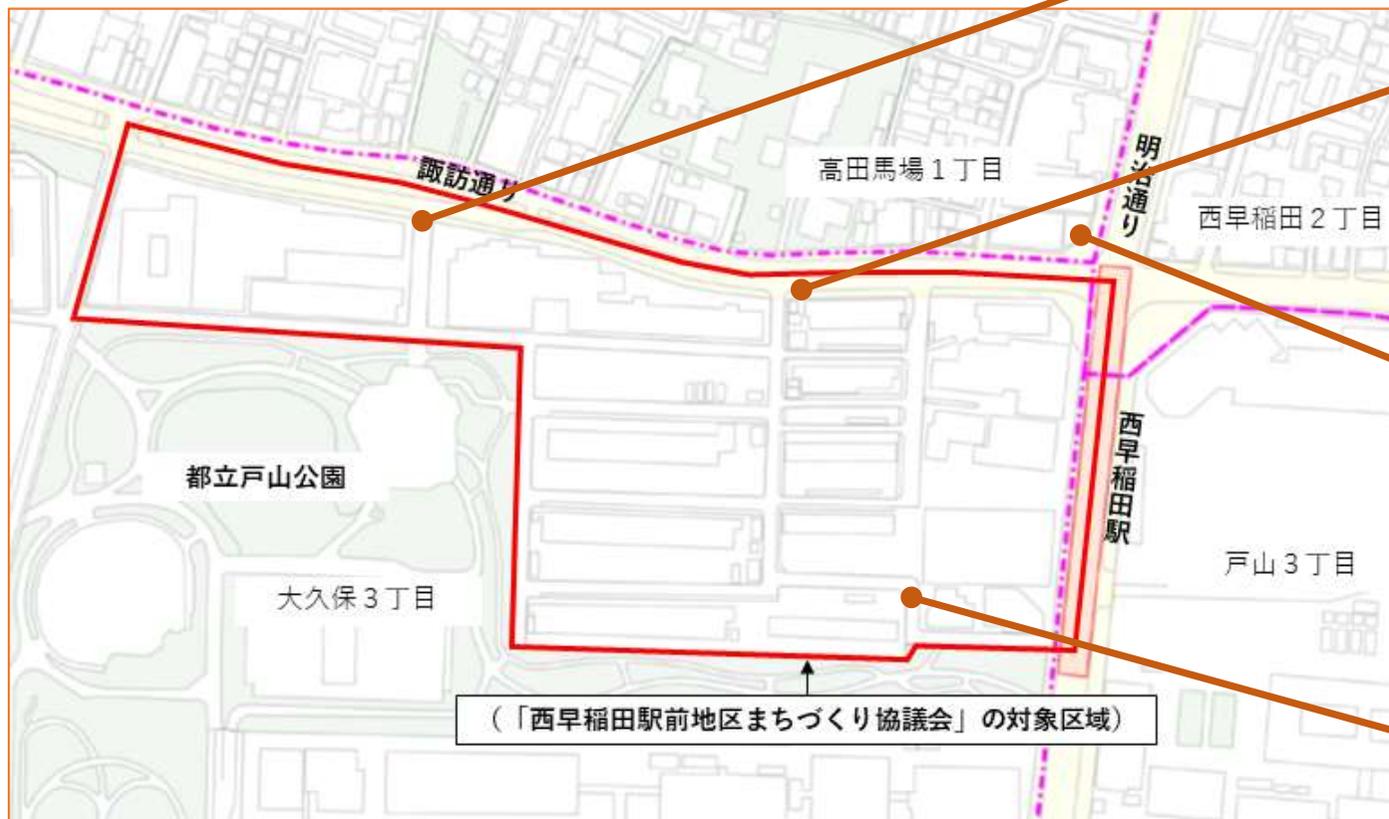
■ 「災害用トイレ」のイメージ

詳細については、次回以降の協議会で検討します

2. アンケートを踏まえた西早稲田駅前地区の課題

“住環境の良いまちづくり”における課題

明治通り・諏訪通り沿道の商業施設などが少なく、賑わいが少ない
 地区内の道路形状が悪く、自転車や歩行者などが接触する危険性がある
 公共施設等が集積しているため、バリアフリールートの改善が必要
 夜間に暗い箇所が多く、防犯上危険である



▲バリアフリールートの改善が必要



▲諏訪通りの歩道が狭い



▲商業施設などが少ない



▲地区内の道路形状が悪い

“住環境の良いまちづくり”における取り組み例

- 明治通り・諏訪通り沿道の商業施設などが少なく、賑わいが少ない
 - ➔ 賑わい施設（カフェなど）の誘導
 - ➔ 交流の場の創出
- 公共施設等が集積しているため、バリアフリールートの改善が必要
 - ➔ ユニバーサルデザインの推進
- 夜間に暗い箇所が多く、防犯上危険である
 - ➔ 見通しの良い空間整備
 - ➔ 夜間照明や防犯カメラの設置等



■ 「賑わい施設」のイメージ



■ 「交流の場」のイメージ

詳細については、次回以降の協議会で検討します

“みどりのまちづくり”における課題

駅や幹線道路から戸山公園の視認性が悪く、まちと公園、諏訪神社のつながりが乏しい

【地区の特性】



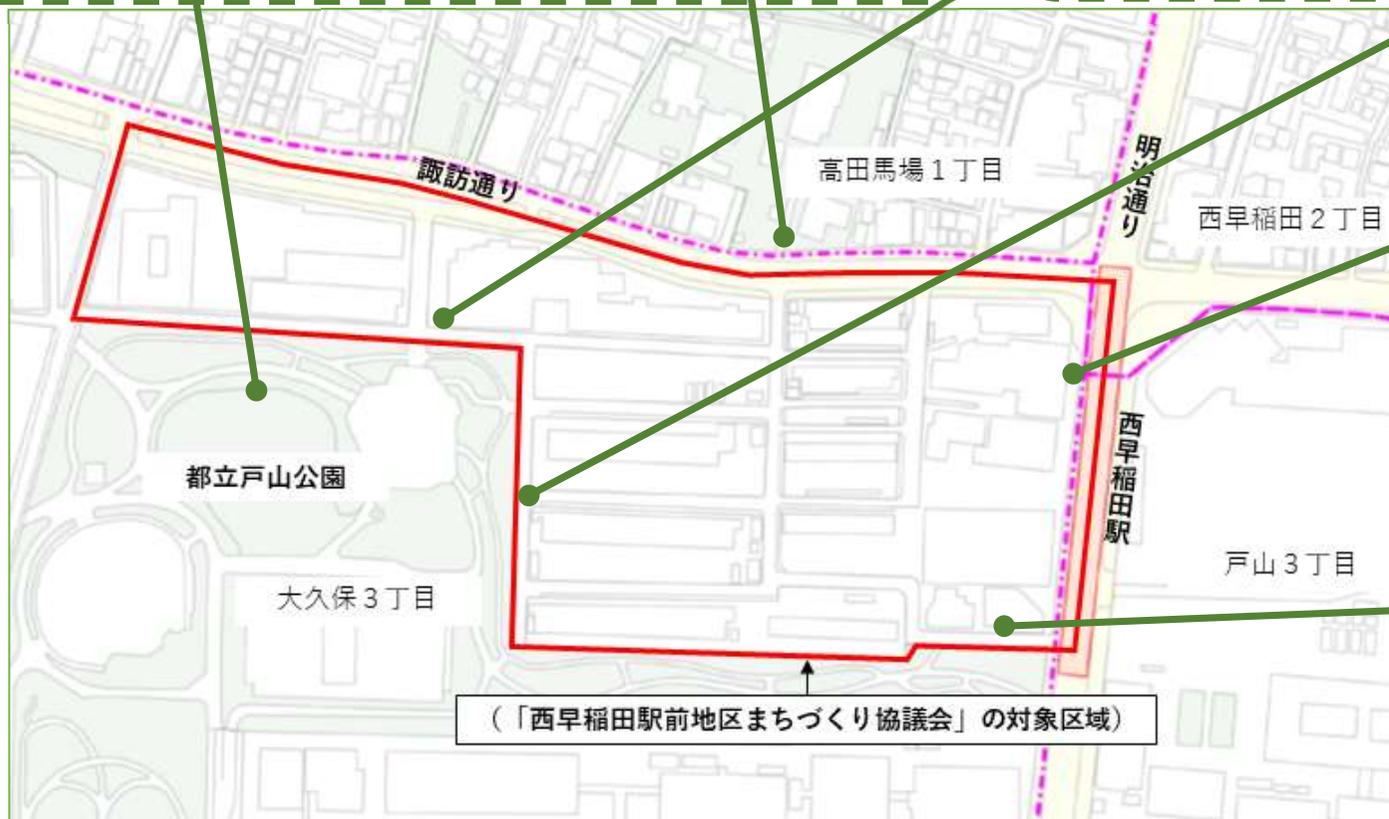
▲みどり豊かな戸山公園



▲諏訪神社



▲戸山公園とのつながりが乏しい



(「西早稲田駅前地区まちづくり協議会」の対象区域)



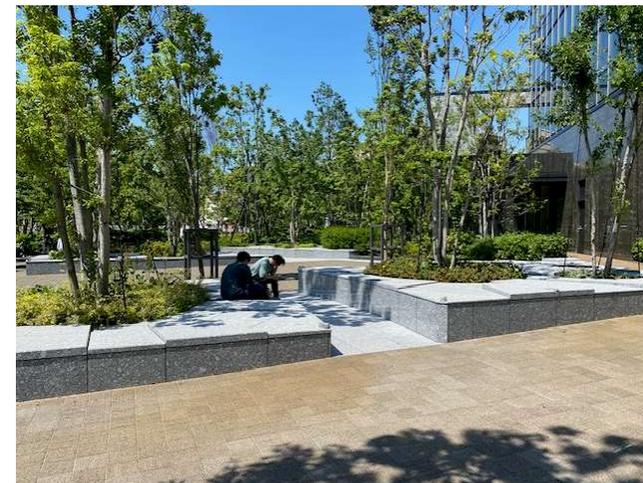
▲明治通り沿道に街路樹がない



▲幹線道路からの視認性が悪い

“みどりのまちづくり”における取り組み例

- 駅や幹線道路から戸山公園の視認性が悪く、まちと公園、諏訪神社のつながりが乏しい
 - ➡ 幹線道路沿いに連続したみどりを整備
 - ➡ 公園沿いにみどり豊かな滞留空間を創出
 - ➡ みどり豊かな歩行者ネットワークの形成
 - ➡ 屋上緑化の推進



■ 「みどり豊かな空間」のイメージ



■ 「連続したみどり」のイメージ

詳細については、次回以降の協議会で検討します

3. 今後の予定

