

# 第2回 西早稲田駅前地区まちづくり協議会

- 1 開会
- 2 挨拶
- 3 当地区のまちづくりについて
  1. 前回の振返り
  2. アンケート調査結果の報告
  3. まちづくり誘導方針の事例紹介
  4. 今後の予定
- 4 意見交換
- 5 閉会

# 1. 前回の振り返り

# 1. 前回の振り返り

**日時**

令和5年11月16日（木） 14：10～15：15

**会場**

新宿コズミックセンター 3階大会議室

**参加者数**

約110名

**主な内容**

## ○協議会の活動目的

西早稲田駅前地区の課題や特性を整理し、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。

## ○協議会での具体的な検討事項

(仮称)まちづくり誘導方針を検討する。

※方針の策定により、昭和30年代に決定された都市計画である「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く建築計画の検討が可能となります。なお、当会は再開発を検討する場ではありません。

## ○地区の主な課題



バリアフリーレートのさらなる改善が必要



戸山公園とのつながりが乏しい



多くの建物が更新時期を迎えており、建替えや耐震化が必要だが、建物の更新を進める上で都市計画が課題となる



## 主なご意見と区からの回答



### ○まちづくり協議会設立の目的は何か。

⇒当地区の課題整理や今後のまちづくりの方向性の検討を行い、それらを取りまとめて(仮称)まちづくり誘導方針を作成することです。

〈なお、当協議会は再開発を検討する会ではありません〉

### ○これまでのまちづくり勉強会の区域と、今回の協議会の区域が異なるのは何故か。

⇒これまでの勉強会では、昭和30年代に決定された都市計画である「一団地の住宅施設」を廃止し、建物老朽化の課題を解決したいとの意見がありました。

「一団地の住宅施設」を廃止するには、国や都の指針に基づき新たなまちづくりのルールである「地区計画」を策定する必要があります。このことから、将来の都市計画手続きを見据えて皆様から広く意見を聴くため対象区域を拡大しました。

### ○何故この時間帯に開催したのか。

⇒これまでの勉強会を同様の時間に開催していたためです。今後はより多くの方の意見を集めるべく、アンケート調査にてご希望の時間帯等をお聞きします。

# 1. 前回の振り返り

## 補足説明：まちづくりの一般的な流れ（例）

まちづくり協議会の設立

### まちづくり誘導方針の立案に向けた検討

#### 1. まちの現況や課題の把握

- ・協議会での検討
- ・アンケート調査
- ・まち歩き など

#### 2. まちづくり誘導方針等の検討

- ・まちの将来像やビジョンの検討
- ・他地区の事例の学習 など

まちづくり誘導方針案（地元案）の策定

区に提出

まちづくり誘導方針の策定（新宿区）

具体的なまちづくり

地区計画など

## 補足説明：まちづくり誘導方針とは

### まちづくり誘導方針とは、

目指すまちの将来像や具体的なまちづくりの方向性を示し、住民・事業者・行政が一体となってまちづくりを進めるための指針を示すものです。

将来の住環境や地区の魅力の向上を図るうえで、重要な意味を持っています。

誘導方針の策定にあたっては、地域の方々のご意見やご協力が欠かせません。

⇒ 本日は後ほど、まちづくり誘導方針の事例として飯田橋駅の周辺エリアにおける「飯田橋駅東口周辺地区 まちづくり構想」をご紹介します。（本編資料P.18へ）

## 2. アンケート調査結果の報告

## 2. アンケート調査結果の報告

### ■ 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のお願い

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。

■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

具体化した建物の建替え等によるまちづくりの推進

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 ■対象区域  
回答用紙の右上に記載の URL か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

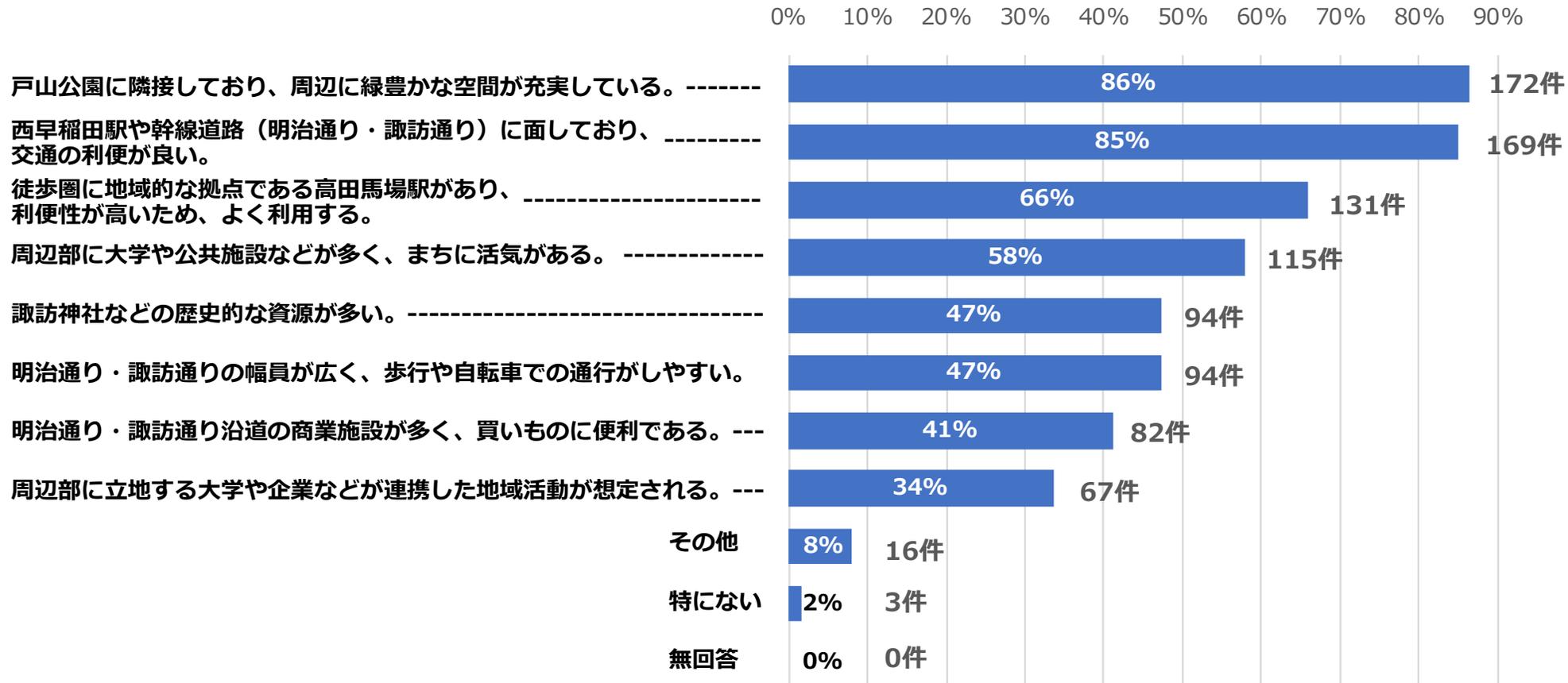
### ■ 調査対象区域



## 2. アンケート調査結果の報告

### 「地区の特性」について、特に重要と思われる点（設問 1 より）

（有効回答数:199）  
※複数回答可の設問



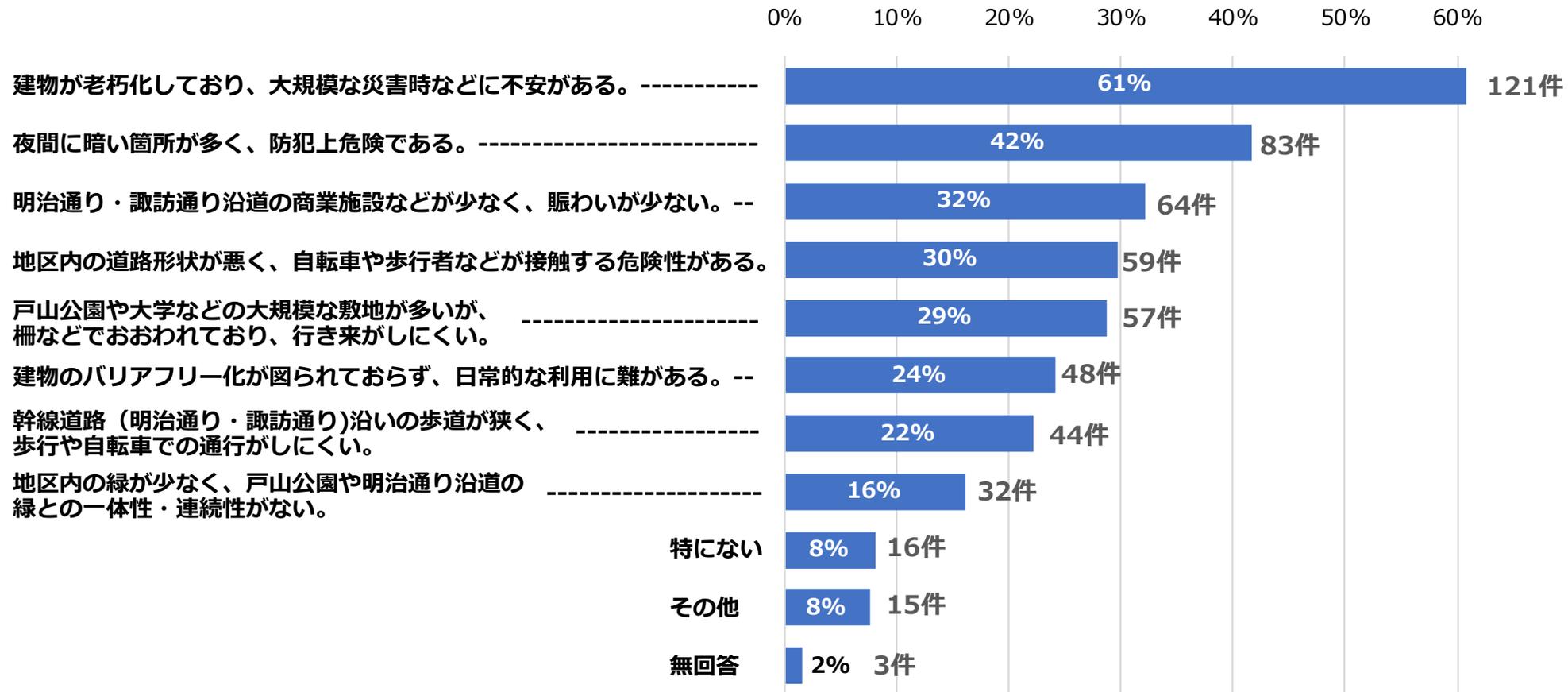
- その他のご意見
- ・図書館やスポーツセンターなど、地域住民向けの公共施設を利用しやすい。
  - ・視覚障害者施設が立地している。また、利用者が多い。
  - ・公園に商業施設、区の施設が隣接していて子どもだけで歩いても安全だ。 など

⇒豊かな緑の空間と交通利便性が高いという特性を共有している。

## 2. アンケート調査結果の報告

### 「地区の課題」について、特に重要と思われる点（設問2より）

（有効回答数:199）  
※複数回答可の設問



#### ○その他のご意見

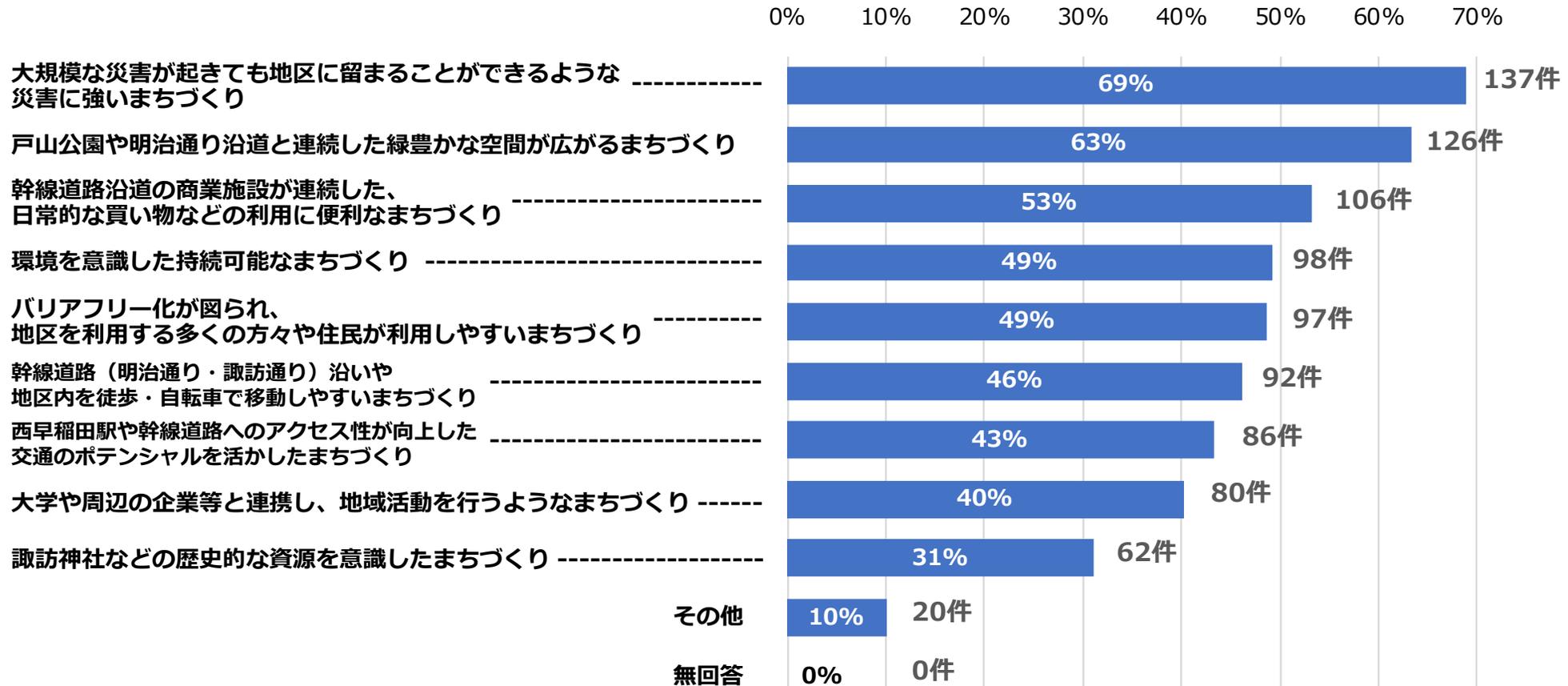
- ・自転車利用者が多いので、歩行者と自転車を安全に分離してほしい。
- ・保育園はあるが児童館等は近隣になく子供が遊べる屋内スペースが少ない。 など

⇒建物の老朽化に加え、夜間防犯・賑わい等も重要な課題と認識されている。

## 2. アンケート調査結果の報告

### 「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3より）

（有効回答数:199）  
※複数回答可の設問



○**その他のご意見** ・地域住民の生活に寄与しながらも、来訪者にとっても魅力あるまち ・バリアフリーで買物ができるまち  
・将来起こりうる大災害に備え、新宿区全体の広域的な観点から災害に強い地域づくり など

⇒「災害に強いまちづくり」や「緑豊かな空間が広がるまちづくり」が特に重要な要素として挙げられている。

## 2. アンケート調査結果の報告

### その他主なご意見（要旨）（自由記述欄より）

#### ○居住環境

- ・穏やかで清潔で、落ち着いた雰囲気が保たれた地区であってほしい。
- ・建物低層部に交流スペースや広場を設け、歩いて楽しいウォーカブルな空間にしてほしい。

#### ○商業環境（店舗など）

- ・西早稲田駅前には、特徴のある施設やお店が増えると良い。
- ・カフェや商業施設などと公園が連携し、憩いの空間や賑やかさが向上されると良い。

#### ○建物

- ・都営住宅の建て替えは10年以上先と聞いているが、高齢者も多いため、計画があるのなら早く教えてほしい。
- ・マンションに居住しているが、阪神大震災も経験しており、耐震化は必須だと思う。

#### ○道路・交通

- ・諏訪通りは歩道が狭く、夜は暗い箇所もあるので、改善してほしい。
- ・西早稲田駅周辺にシェアモビリティのポートがあると便利だ。

#### ○みどり

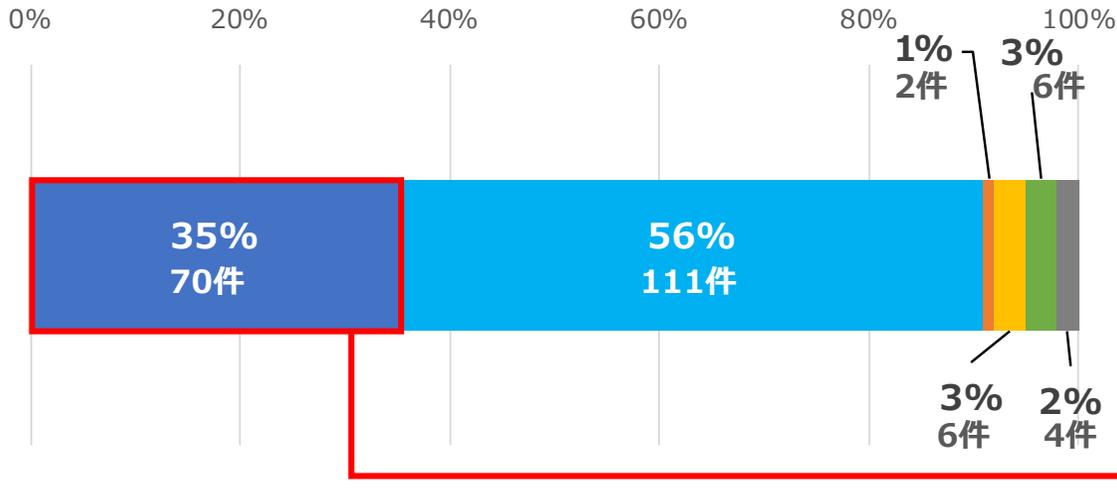
- ・大規模な建物が建設されることで、戸山公園の豊かな緑が失われることがないようにしてほしい。
- ・明治通り沿いに植栽があると良い。

- その他：生活マナー、自転車、公共施設、一団地の住宅施設、地域活動、まちづくり協議会、他地区のまちづくりなど様々なご意見がありました。

## 2. アンケート調査結果の報告

### 協議会の開催にあたり、参加等についてのお考え（設問4より）

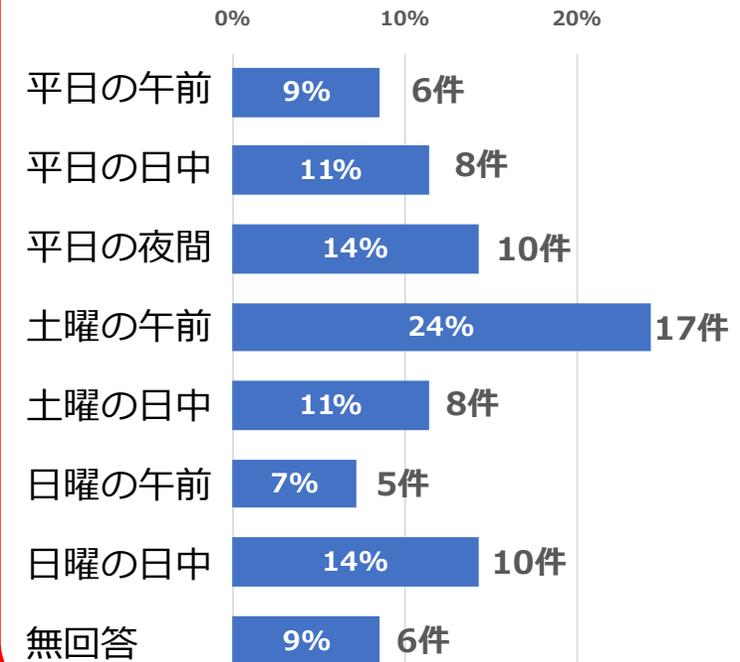
#### 【協議会への参加等について】（有効回答数:199）



- 関心があり、議論を進めたい。
- 関心があるが、参加は考えていない。（まちづくりニュース等で情報を知りたい。）
- 関心がない。
- 必要を感じない。
- その他
- 無回答・複数選択

#### 【曜日と時間帯のご希望について】

（有効回答数:70）



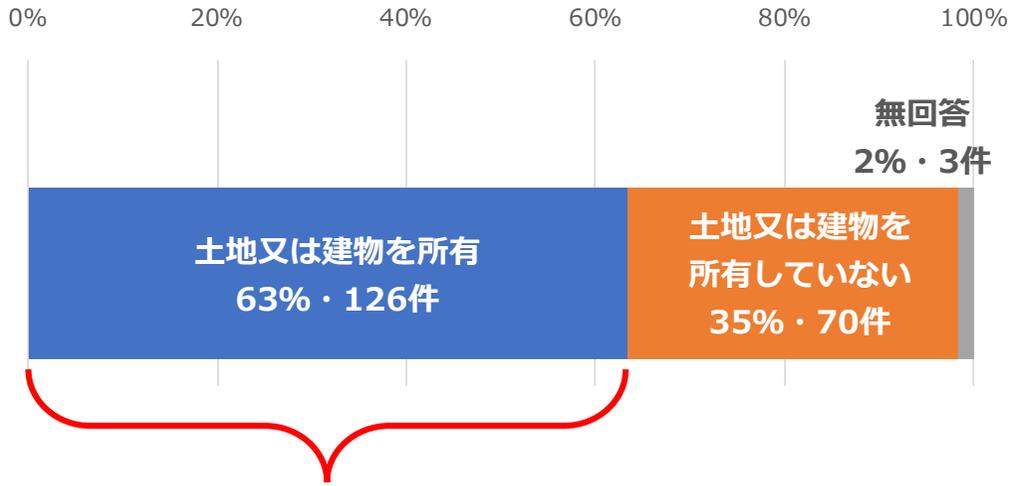
- ・「協議会に関心がある」と回答した方は91%となっている。
- ・一方で、「関心があるが、参加は考えていない」を回答した方が56%となっているため、まちづくりニュースや区のホームページなどによる情報発信も重要となる。
- ・協議会の開催日時のご希望は「土曜日の午前」を回答した方が最も多くなっている。

## 2. アンケート調査結果の報告

### 回答者の属性（設問5より）及び建替え意向（設問6より）

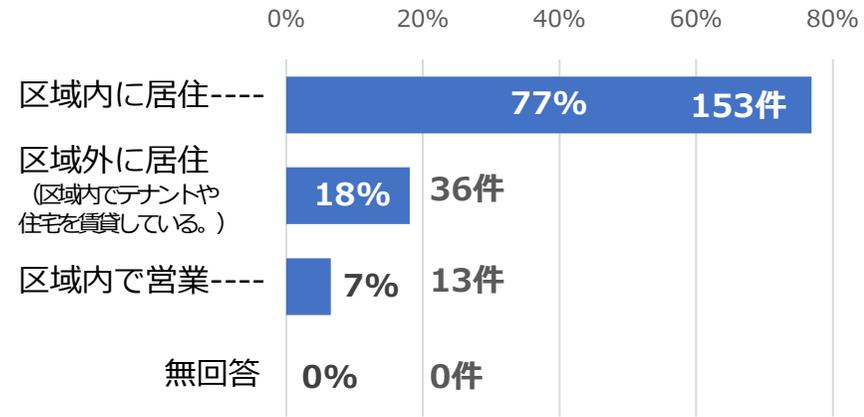
#### 【土地・建物の所有関係】

（有効回答数:199）



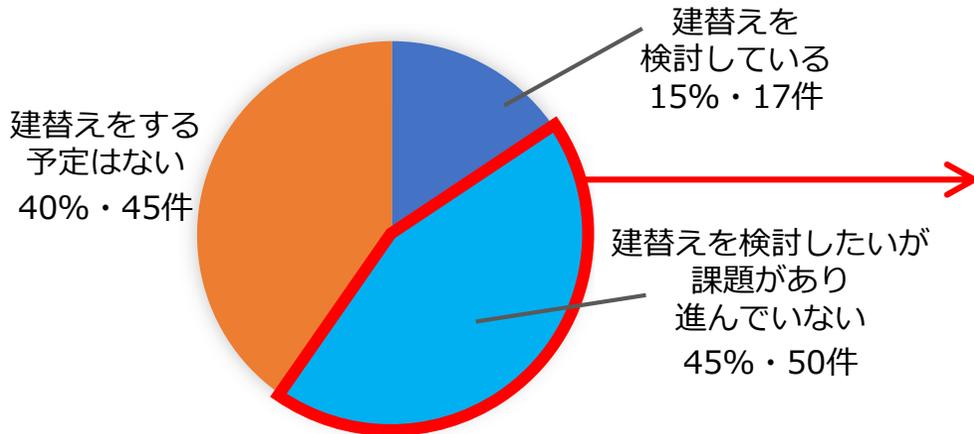
#### 【居住等の状況】

（有効回答数:199） ※複数回答可の設問



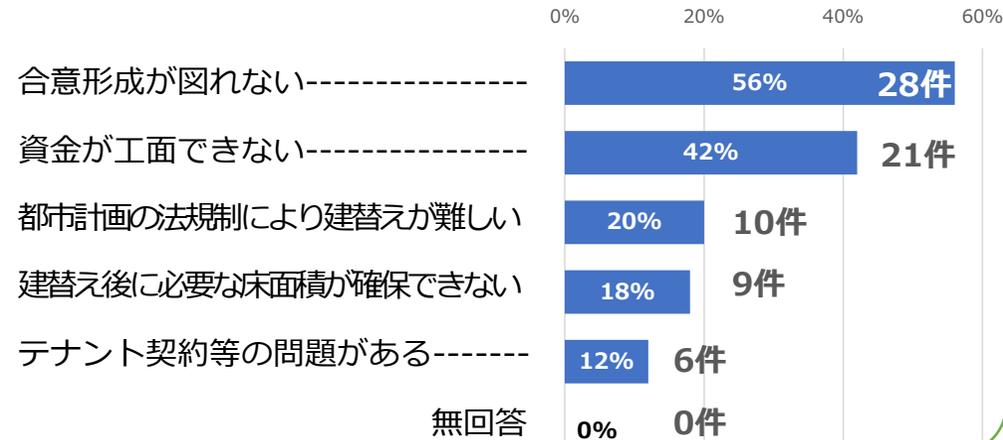
#### 【建替えに関する意向】

（有効回答数:112 ※土地・建物を所有しない方及び無回答を除く）



#### 【検討が進んでいない理由】

（有効回答数:50） ※複数回答可の設問



## 2. アンケート調査結果の報告

### まちづくりの方向性の確認

#### まちづくりの方向性に関連する皆さまのご意見の整理

##### 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

##### 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ある地区を維持（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

 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。

## 2. アンケート調査結果の報告

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。

### **3. まちづくり誘導方針の事例紹介**

### 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

#### 飯田橋駅東口周辺地区 まちづくり構想



平成31年3月  
飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会

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。

#### 地区の課題

##### 飯田橋駅周辺の課題

- J R飯田橋駅のホームの移設による人の流れの変化
- 煩雑な乗換え動線
- バリアフリー対応が不十分な五差路
- 駅周辺の建物の老朽化
- 駐車場・駐輪場の不足
- 震災時の帰宅困難者対策

##### 幹線道路沿道の課題

- 放射第25号線及び新五差路における安全な横断のための環境整備
- 統一感のない放射第25号線沿道のまちなみ
- 大久保通り・目白通りの手狭な歩行空間

##### 防災・みどり・暮らしやすさの課題

- 生活道路における歩行者の安全性の更なる向上
- 広場や店舗などの生活利便施設の不足
- 歴史資源の周知と活用
- 防災対策の充実

#### 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。

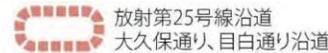
##### テーマ1 飯田橋駅東口と周辺のまちづくり

目標：使いやすく、魅力あふれる  
これからのまちづくり



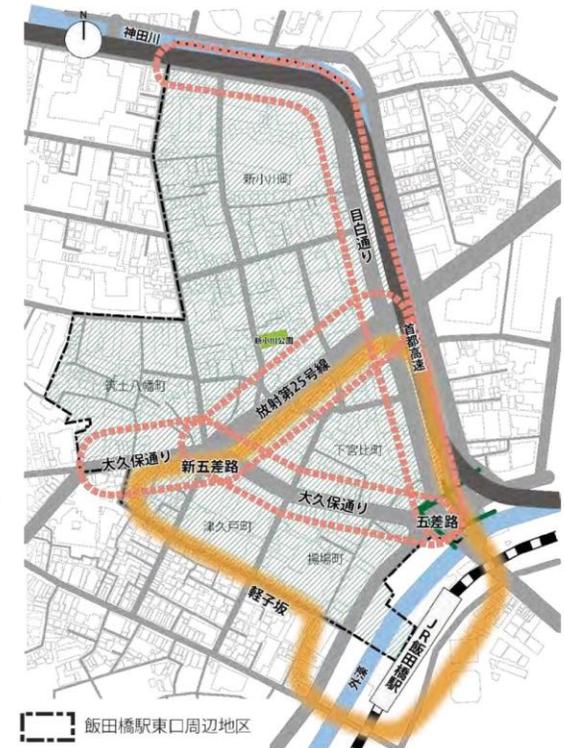
##### テーマ2 幹線道路沿道のまちづくり

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



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

## テーマ1

### 飯田橋駅東口と周辺のまちづくり

#### 1 飯田橋駅東口周辺の再整備

- 方向性 1-1**  
地域の良さを活かした、  
活気あふれるまちづくり  
・老朽化した建物の更新と商業施設やオフィス、良質な住宅の誘導  
・商業・業務・住宅のバランスのよい、活気あふれるまち  
・地域の魅力資源を活かしたまちづくり
- 方向性 1-2**  
利便性と楽しさを両立した、  
魅力ある拠点づくり  
【大久保通り】  
・駅と新五差路をつなぐ歩行者軸の形成
- 方向性 1-3**  
地元主体で考え、関係機関等と連携しながら進めるまちづくり

#### 2 飯田橋駅東口周辺の歩行者・交通動線

- 方向性 2-1**  
駅とまちをつなぐ機能の強化
- 方向性 2-2**  
誰でも簡単に乗換えが出来る動線の確保
- 方向性 2-3**  
周辺との回遊性の強化

### ■使いやすく、魅力あふれるこれからのまちづくりのイメージ



**凡例**

地域の魅力資源 (ICHO、津久戸小、神田川、外濠など)	駅東口周辺	乗換え動線の確保
駅と新五差路をつなぐ歩行者軸	駅前街区	新たな動線の確保
ペDESTリアンデッキや地下通路などの設置	周辺との回遊性の強化	

### 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

## テーマ2 幹線道路沿道のまちづくり

#### 1 放射第25号線

##### 方向性 1-1

歩行者が安全に横断できる動線の確保

##### 方向性 1-2

統一感のあるまちなみの形成

##### 方向性 1-3

道路空間の活用

#### 2 大久保通り・目白通り

##### 方向性 2-1

安全でゆとりある歩行空間の確保

##### ■歩行空間確保の例



歩道幅員を拡大することで歩行空間を確保  
(新宿区・三栄町)

#### ■人にやさしく、うるおいあるまちなみづくりのイメージ

##### 方向性 1-2

統一感のあるまちなみの形成

・当地区にふさわしいまちなみを形成するため、用途地域の変更や地区計画等のまちづくりルールを検討

##### 方向性 1-1

歩行者が安全に横断できる動線の確保

・歩行者の安全性や利便性の向上のための検討

##### ■沿道のまちなみの例



居住者中心で、低層階には店舗が入った通り

##### 凡例

○ ○ ○ ○ ○ ○ 歩行者に優しく  
(整備済み) (事業中) 魅力ある道路環境の形成

■ ■ ■ ■ ■ ■ 安全でゆとりある歩行空間の確保

■ ■ ■ ■ ■ ■ 沿道のまちなみの形成

● 歩行者の安全性や利便性の向上

##### 方向性 2-1

安全でゆとりある歩行空間の確保

・再開発等による歩道状空地の創出・分散  
・歩道幅員の拡大、植樹帯の工夫等による有効な歩道幅員を広げる検討

##### 方向性 1-3

道路空間の活用

・歩行者の休憩スペース等の用意  
・植込みの設え等の工夫

##### ■道路空間を活用した例



##### ■歩行空間確保の例



植樹帯をコンパクトなものに工夫しゆとりある歩行空間を確保

# 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

## テーマ3 暮らしやすいまちづくり

### 1 生活道路

方向性 1-1  
安全に通行できる空間の確保

方向性 1-2  
安全な歩行環境の形成

### 2 暮らしやすさ

方向性 2-1  
多世代が交流するみどり豊かな憩いの空間の整備

方向性 2-2  
生活利便性を支える施設の立地誘導

### 3 文化、歴史や特色

方向性 3-1  
まちの歴史や文化を活かしたまちづくり

方向性 3-2  
まちの歴史や魅力の再確認と発信

方向性 3-3  
神田川や外濠の水辺空間の再生

### 4 防災

方向性 4-1  
地震や水害などの災害に強いまちづくり

方向性 4-2  
安全に避難できる体制づくり

方向性 4-3  
帰宅困難者の受け入れ対策

### ■歴史を生かした、安全・安心のまちづくりのイメージ

方向性 1-1  
安全に通行できる空間の確保  
・沿道建物の建替えに合わせた歩行空間の確保の検討  
・再開発等の際に歩道状空地の整備や電柱の地中化の推進

### ■壁面後退により歩行空間を確保した例



■地区全体  
方向性 1-2  
安全な歩行環境の形成  
・交通規制の周知を図るなど、歩行者が安心して歩ける環境の整備

■地区全体  
方向性 2-1  
多世代が交流するみどり豊かな憩いの空間の整備  
・みどり豊かな公園や広場の整備  
・既に整備されたまちなかのスペースの積極的な活用  
方向性 2-2  
生活利便性を支える施設の立地誘導  
・商業施設や医療福祉施設など、生活に直結する施設の誘導



■地区全体  
方向性 3-1  
まちの歴史や文化を活かしたまちづくり  
・歴史ある建物保全、建替え前の面影のある意匠の採用  
方向性 3-2  
まちの歴史や魅力の再確認と発信  
・まちの歴史や魅力を発信する方法や体制づくりの検討

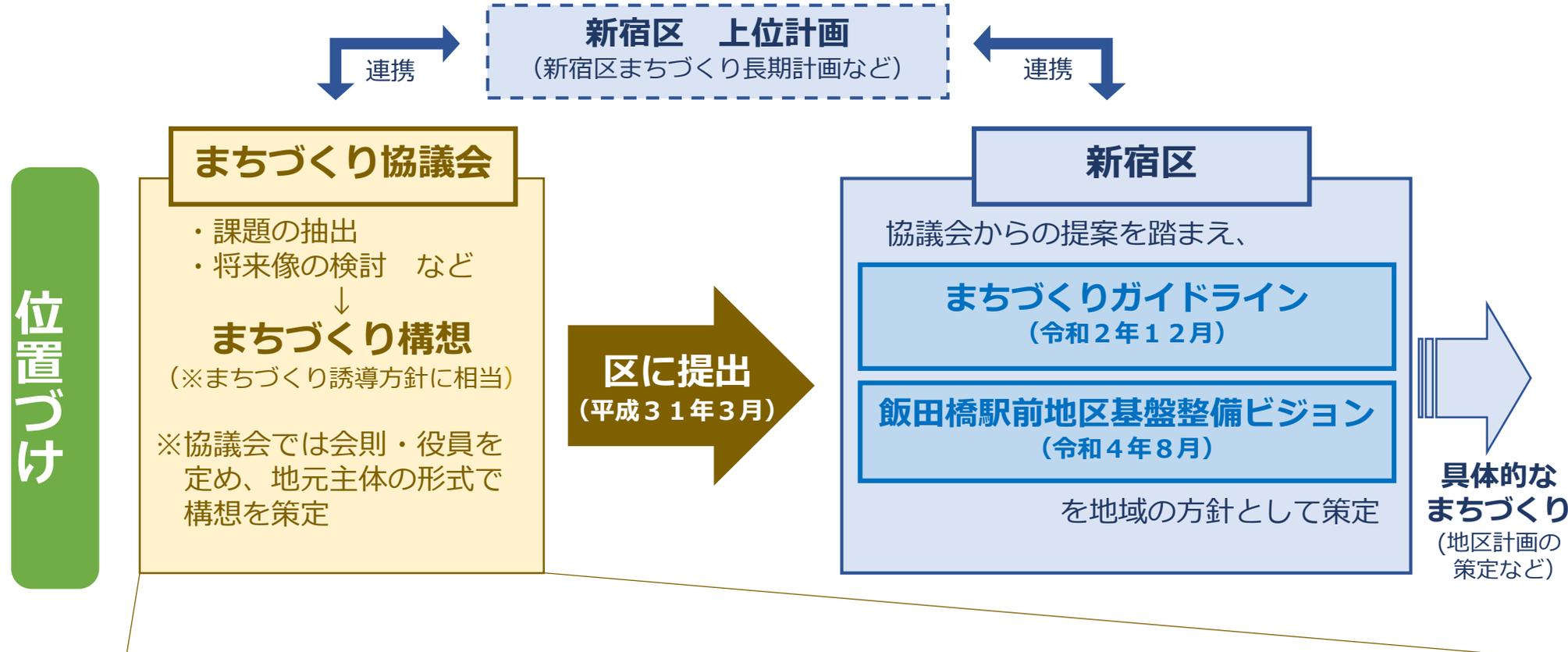
方向性 3-3  
神田川や外濠の水辺空間の再生  
・神田川や外濠の水辺空間を生かしたまちづくり

■地区全体  
方向性 4-1  
地震や水害などの災害に強いまちづくり  
・耐震改修や建替えによる建物の耐震化  
・オープンスペースの確保  
方向性 4-2  
安全に避難できる体制づくり  
・安全に避難するための経路の確認

方向性 4-3  
帰宅困難者の受け入れ対策  
・一時滞在施設として利用できる空間や備蓄倉庫の確保



### 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



位置づけ

構成

<p><b>第1章</b></p> <p>まちづくり構想の検討背景や区域等</p>	<p><b>第2章</b></p> <p>まちの現況と課題</p>	<p><b>第3章</b></p> <p>まちづくりの基本方針</p>	<p><b>第4章</b></p> <p>テーマ別まちづくりの方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>飯田橋駅東口と周辺まちづくり</li> <li>幹線道路沿道のまちづくり</li> <li>暮らしやすいまちづくり</li> </ul>	<p><b>第5章</b></p> <p>まちづくり構想の実現に向けて</p>
---	-----------------------------------	-------------------------------------	--	---

## 4. 今後の予定

# 4. 今後の予定

令和5年度

11月

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

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）

本日

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
- 課題のとりまとめ など

次回

第3回まちづくり協議会

- 「(仮称)まちづくり誘導方針」等の検討

第4回まちづくり協議会

- ・将来像
- ・まちづくりの方向性
- ・今後の展開 など

第5回まちづくり協議会

第6回まちづくり協議会

第3回  
まちづくり協議会のテーマ（案）

- ・まちづくりの方向性について  
例：みどりを活かしたまちづくりとは？
- 例：災害に強いまちづくりとは？
- 例：住環境の良いまちづくりとは？

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