第1章 土地利用の変遷

第1章では、新宿区の概要を示し、今日に至る新宿のまちの歴史を土地利用の側面から解き明かしていきます。私たちが暮らす場所には過去からの記憶があり、人々が繋いできた歴史があります。その記憶を理解せずに、今の新宿も明日の新宿も描くことはできません。

新宿区の概要……2

新宿区の地形……4

まちの成り立ちと市街地の発展……6

まちの記憶……14

column「新宿区の坂道」……16

新宿区の概要

55年（1980）	地下鉄都営新宿線、新宿ー岩本町間開通
56年（1981）	地下街サブナード開設
58年（1983）	用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域等の一部変更を決定
59年（1984）	地域・地区等に関する都市計画決定権限の一部区移管
平成元年（1989）	新宿初の再開発ビル完成
3年（1991）	地域・地区の見直し
6年（1994）	都庁舎新宿移転
8年（1996）	新宿副都心育成・整備指針策定
9年（1997）	地域・地区の見直し　中高層階住居専用地区の指定
16年（2004）	新宿副都心整備計画（1997～2005）策定
18年（2006）	都営地下鉄12号線　新宿ー光が丘間開通
20年（2008）	地域・地区の見直し
22年（2010）	絶対高さ制限を定める高度地区変更
23年（2011）	都営地下鉄13号線、和光市ー渋谷間開通
28年（2016）	首都高速中央環状新宿線、大橋JCTー熊野JCT間開通
	東日本大震災
	新宿南口交通ターミナル開業

私達のまち新宿が都市としての第一歩を踏み出したのは、江戸中期（元禄11年）に甲州街道の新しい宿場として開設されたことに始まります。それ以降、今日まで約400年の時間を経て、西口には都庁をはじめ超高層ビルが立ち並び、東口には賑やかな商店街が形成され、国際的な商業・業務の中心都市として発展してきました。また、落合地域の閑静な住宅地や江戸の粋を伝える神楽坂の街並みなど、地域個性にあふれ多様で懐の深い新宿のまちが形成されて、現在に至っています。

新宿区の都市計画年表

慶長8年（1603）	江戸幕府開かれる
9年（1604）	甲州街道定められる
11年（1606）	青梅街道定められる
元禄11年（1698）	内藤新宿開設許可（翌年、オープン）
文政10年（1827）	角筈村、人口七三二人
明治18年（1885）	日本鉄道品川線（山手線）新宿駅開設
22年（1889）	甲武鉄道（中央線）開設
大正4年（1915）	京王線、新宿ー調布間開通
9年（1920）	市街地建築物法施行
10年（1921）	新宿大火、新宿二丁目遊廓街全滅
11年（1922）	東京都市計画区域に編入され決定
12年（1923）	関東大震災
15年（1926）	明治神宮内外苑付近風致地区指定
昭和2年（1927）	都市計画用途地域において集団的に商業地域が指定される
6年（1931）	小田急電鉄、新宿ー小田原間開設
16年（1941）	新宿駅の乗降客日本一に
20年（1945）	西口駅前広場整備、角筈区画整理完了
21年（1946）	東京大空襲、終戦、闇市たつ
22年（1947）	東口駅前広場整備、歌舞伎町等の区画整理事業の都市計画決定
26年（1951）	新宿区誕生、翌年区役所を歌舞伎町に設置
27年（1952）	東京23特別区制度発足
33年（1958）	早稲田周辺等3カ所が文教地区指定
34年（1959）	弁慶橋、市谷の2カ所が風致地区指定
35年（1960）	西武新宿線、新宿乗り入れ
36年（1961）	首都圏整備計画に新宿が副都心として位置付けられる
39年（1964）	地下鉄丸ノ内線、池袋ー新宿間開通
41年（1966）	新宿通り地下にメトロプロムナード完成
43年（1968）	副都心計画及び事業の都市計画決定
45年（1970）	東京都市計画新宿駐車場整備地区指定
46年（1971）	新宿西口広場整備に着工
48年（1973）	東京でオリンピック開催
50年（1975）	西口地下広場・自動車駐車場（小田急エースタウン併設）完成
	新宿副都心計画の施設整備ほぼ完了
	新宿副都心事業完了
	新宿区全域が市街化区域に決定
	新宿の都電は完全撤去
	新宿副都心に超高層ビル第1号が完成
	地域・地区の全面改定
	（現行の用途地域・地区の大綱はこの時点で決定）
	区長公選制の実施にともなう都市計画決定権限の一部区移管

新宿区の位置と区域

新宿区は東京23区のほぼ中央に位置し、千代田・港・文京・豊島・中野・渋谷の各区に隣接しています。区役所庁舎（歌舞伎町1-4-1）中央部の地点は北緯35度41分26秒、東経139度42分22秒です。

面積は18.22㎢、周囲約29.4km、東西約6.5km、南北約6.3kmで、23区中13番目の広さです。

新宿区の人口・世帯

平成29年1月1日現在の住民基本台帳登録人口は338,488人、そのうち男性170,255人、女性168,233人となっています。このうち、65才以上の高齢者は67,020人(19.8%)となっています。

また、住民基本台帳登録による世帯数は213,800世帯で、1世帯あたりの人口は1.58人となっています。

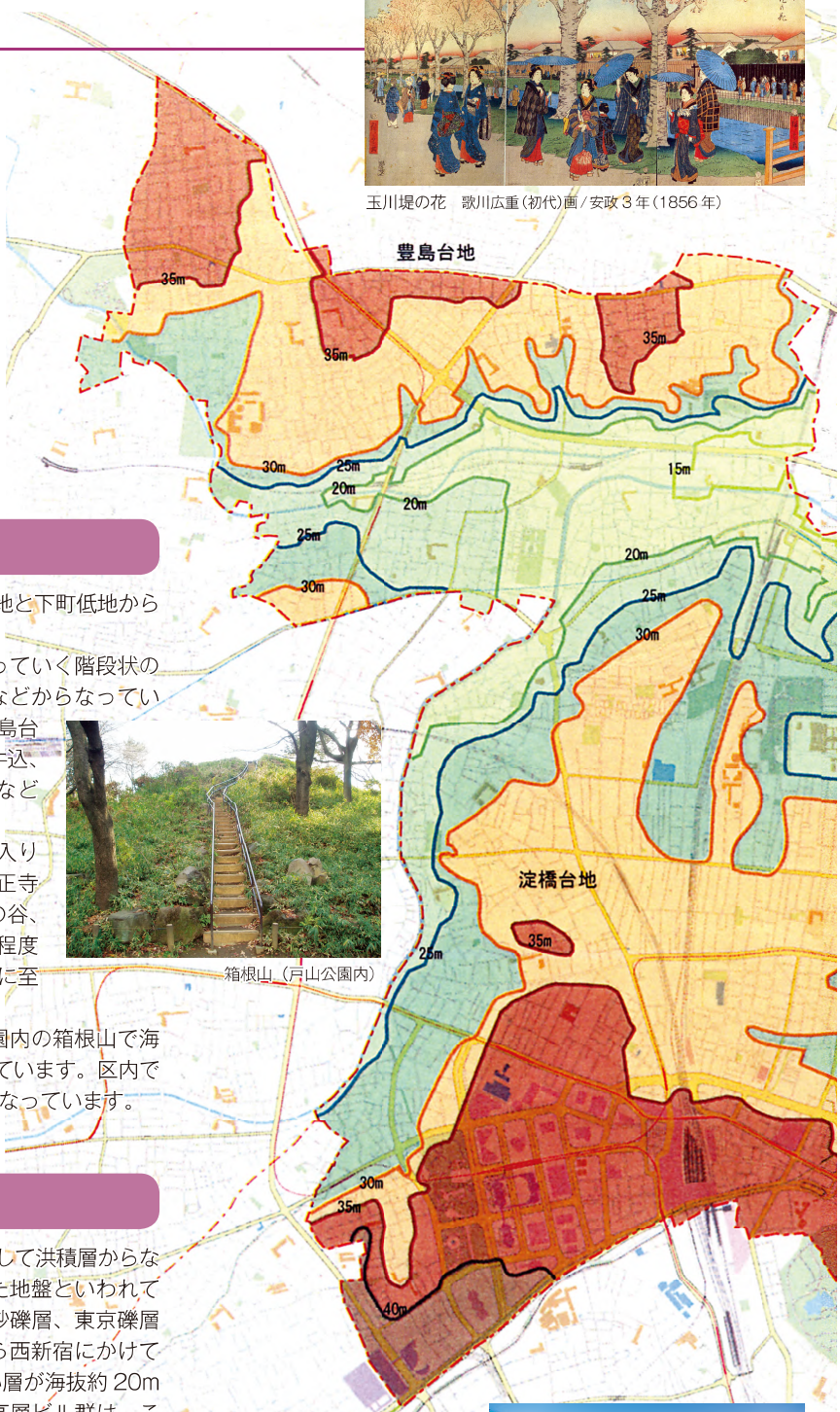
新宿区の土地利用

新宿駅周辺をはじめ、高田馬場駅、四ツ谷駅、飯田橋駅など鉄道駅周辺や幹線道路沿いで商業・業務施設の立地が進んでいます。区内北部を流れる神田川沿いでは印刷製本業などの工業系施設が立地しています。西新宿では副都心街区の超高層ビルの立地が特化し、その周辺では再開発事業等による都市の更新が行われています。その他の区内の地域では、住宅、公園・緑地、文教施設などの住宅系の土地利用が主となっています。

新宿区の地形

中井四の坂・落合の斜面緑地

玉川堤の花　歌川広重（初代）画／安政３年（1856年）



（1）新宿の地形

新宿は、武蔵野台地の東端に位置し、台地と下町低地からなる起伏に富んだ地形からなっています。

台地は、概ね南から北へ標高が低くなっていく階段状の地形で、淀橋台地、豊島台地、本郷台地などからなっています。淀橋台地は概ね海抜30～35m、豊島台地は概ね海抜20～25mで、区内の四谷、牛込、新宿、北新宿、大久保、高田馬場、落合などの台地を構成しています。

下町低地は、これらの台地を刻む形で入り込んでいます。区の北側には神田川・妙正寺川沿いの谷、南側には代々木や千駄ヶ谷の谷、東側には四谷の谷などがあり、海抜10m程度で若葉、坂町、神楽坂から高田馬場、落合に至る地形を構成しています。

区内でもっとも高い所は、都立戸山公園内の箱根山で海抜44.6m、23区内でも最も高い所となっています。区内で最も低い所は、飯田橋付近で海抜4.2mとなっています。

箱根山（戸山公園内）

（2）新宿の地層

台地部分の淀橋台地と豊島台地は、主として洪積層からなり、古い時代に堆積したことから安定した地盤といわれています。地表から関東ローム層、武蔵野砂礫層、東京礫層という構成になっており、特に、柏木から西新宿にかけての地域は、東京礫層という地耐力の大きい層が海抜約20mのところに分布しています。西新宿の超高層ビル群は、この堅固な東京礫層に地盤を置いて建築されています。

下町低地部分の地層は、武蔵野台地を刻む谷の部分で、比較的新しく堆積した沖積層からなっています。

【参考】
洪積層＝ 第四紀更新世（約200万年前～約１万年前）を中心に生成した地層。生成した時期によって相違はあるが、比較的硬質で安定しているといわれている。
沖積層＝ 第四紀完新世（約１万年前～現在）を中心に生成した地層。約２万年前（最終氷期の最低温期）以降に生成した地層を指すこともある。地質学上、最新の地層であり比較的軟質のものが多い。

新宿御苑の緑地

（3）新宿の河川・水路

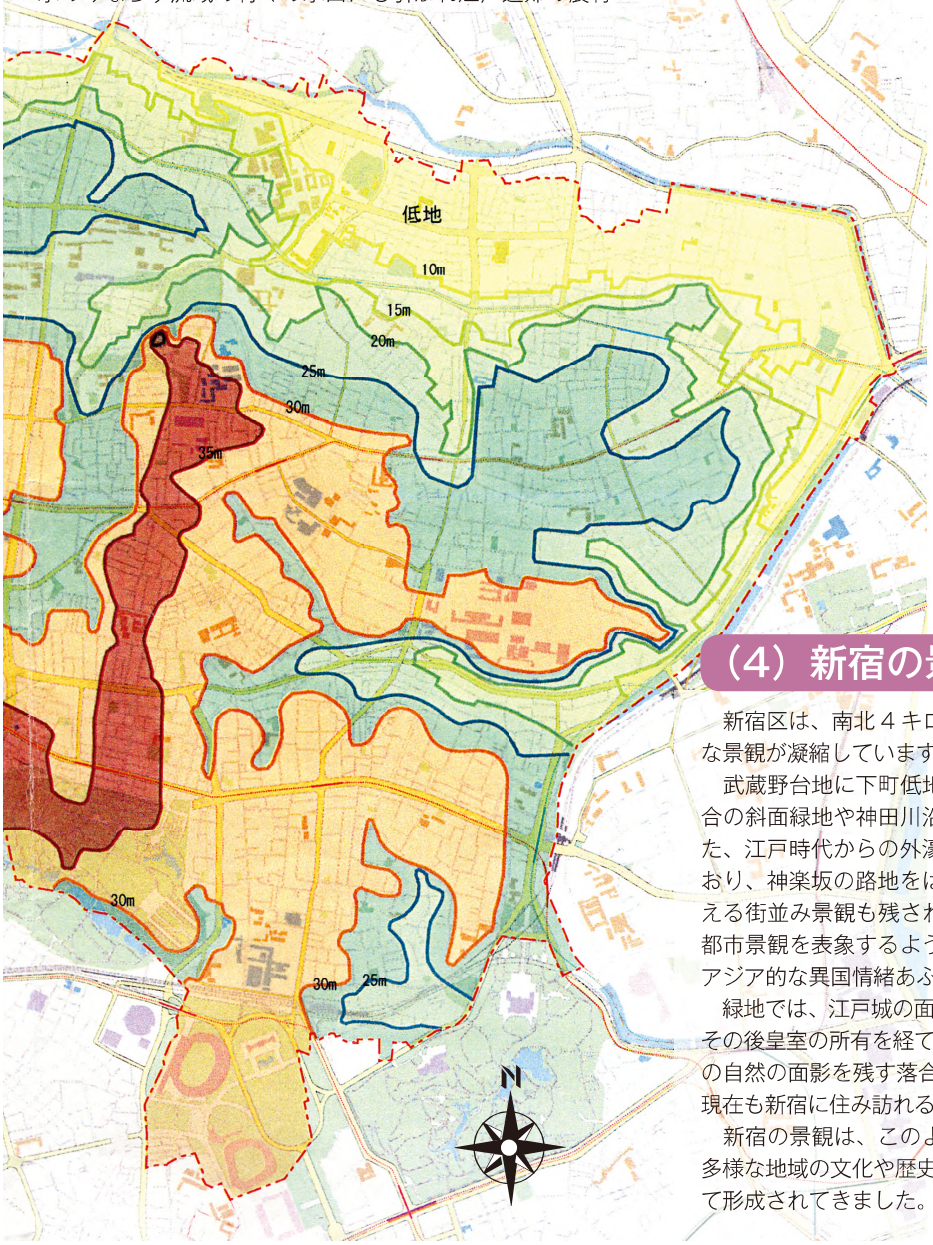
新宿区内には、神田川と妙正寺川が流れています。

神田川は、武蔵野台地の湧水を水源として井の頭池（三鷹市）より発し、新宿区と中野区、豊島区、文京区等の境界を流れ、隅田川に注いでいます。妙正寺川は、同じく武蔵野台地の湧水を水源とする妙正寺池（杉並区）より発し、中野区を経て、中井、落合を流れ、高田馬場で神田川に合流しています。

神田川は、江戸時代初期に、江戸府内へ給水するために設けられたもので、江戸時代には、目白台下の大洗堰でせき止め、一部は小日向下から水戸徳川家上屋敷（現在の後楽園付近）に引き、御茶ノ水堀上を木樋を渡して、神田・日本橋方面の江戸市中に上水を供給していました。このことから「神田上水」と呼ばれていました。この神田川は、江戸市中への上水のみならず流域の村々の水田にも引かれ江戸近郊の農村に多くの利益をもたらした反面、大雨による洪水被害ももたらしていたようです。

玉川上水は、江戸の拡大発展・人口増加に伴って神田上水のみでは飲料水が不足することとなったため、1653年に江戸幕府が多摩川沿岸に住む庄右衛門・清右衛門に命じて造らせた水路です。西多摩郡の羽村取水堰で多摩川から取水し、四谷大木戸まで約43kmを素掘りで、大木戸からは暗渠で、江戸城内や市中（現在の千代田区・中央区）に上水を供給し、余水を渋谷川へ流すというものでした。現在の四谷区民センターの地には、当時の水番屋が置かれていました。

区では、この玉川上水の歴史を活かし、土地の記憶として、新宿御苑に「玉川上水・内藤新宿分水散歩道」を整備しました。



神田上水公園

玉川上水・内藤新宿分水散歩道

（4）新宿の景観

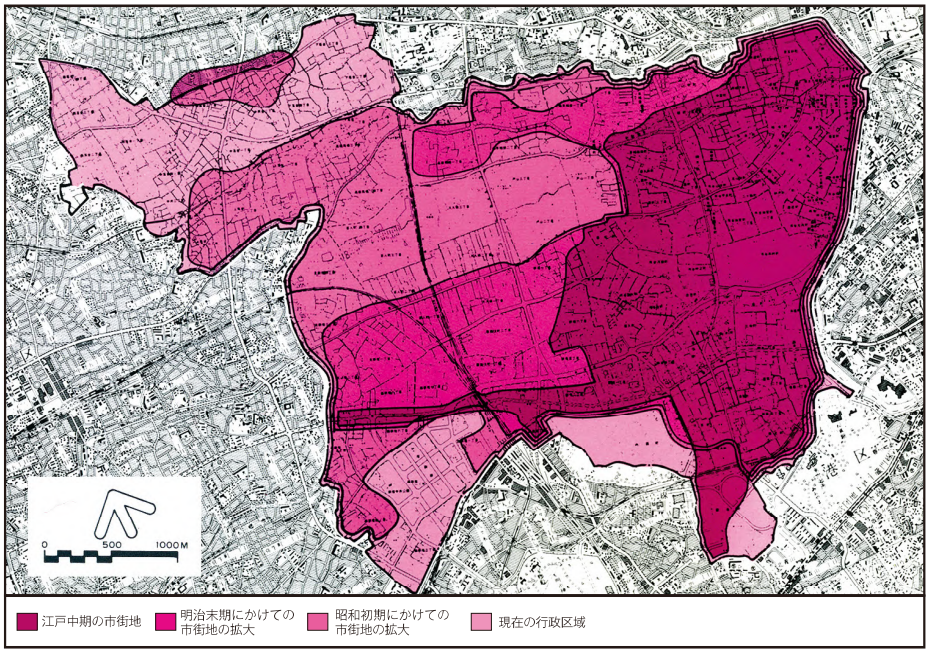
新宿区は、南北４キロ東西５キロの範囲に個性的で多様な景観が凝縮しています。

武蔵野台地に下町低地が入り込んでできる地形から、落合の斜面緑地や神田川沿いの景観が形成されています。また、江戸時代からの外濠や寺社、坂道や町割りが残されており、神楽坂の路地をはじめ江戸の文化・歴史を現代に伝える街並み景観も残されています。また一方では、現代の都市景観を表象するような西新宿副都心の超高層ビル群やアジア的な異国情緒あふれる通りも存在しています。

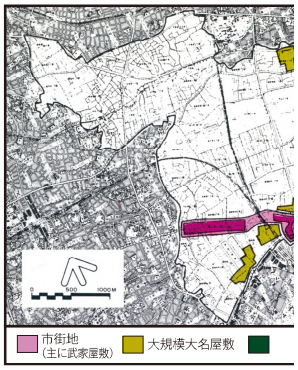
緑地では、江戸城の面影を残す外濠緑地、内藤家下屋敷でその後皇室の所有を経て国民公園となった新宿御苑、武蔵野の自然の面影を残す落合おとめ山公園などが残されており、現在も新宿に住み訪れる人々の憩いの場所となっています。

新宿の景観は、このような起伏に富んだ地形、個性的で多様な地域の文化や歴史、人々の活発な都市活動などによって形成されてきました。

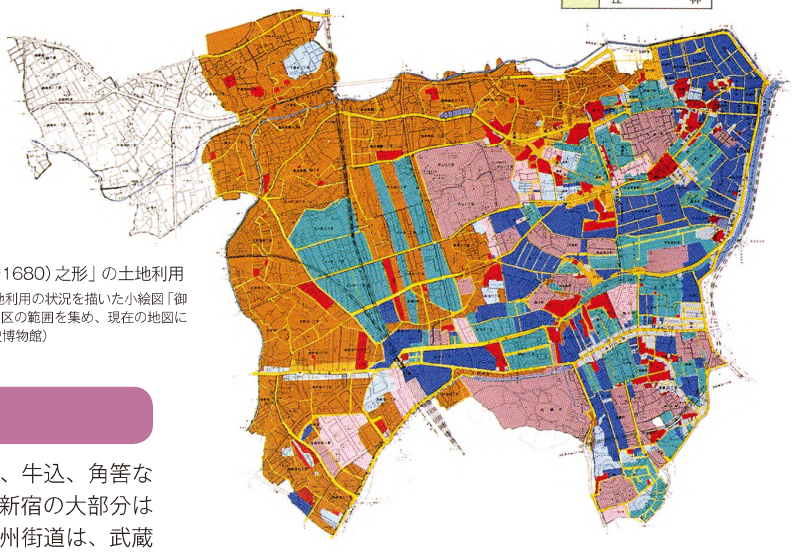
まちの成り立ちと市街地の発展～土地利用から見る新宿の歴史～



市街化形成の変遷



江戸中期の市街化形成状況



「御府内沿革図書延寛年中（1673～1680）之形」の土地利用

注：「御府内沿革図書」のうち、延寛年中の土地利用の状況を描いた小絵図「御府内沿革図書延寛年中之形」について、新宿区の範囲を集め、現在の地図にあてはめて一図に合成（資料提供：新宿歴史博物館）

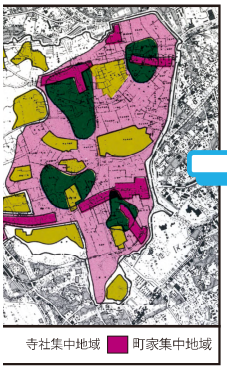
（1）江戸時代の新宿

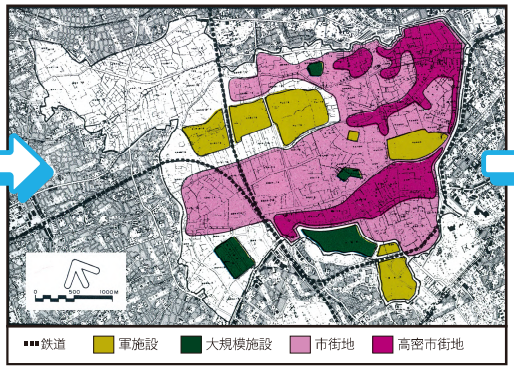
徳川家康の江戸入城の頃の新宿は、四谷、牛込、角筈などの地名がありました。いずれも村落で、新宿の大部分は武蔵野の雑木林や農地でした。その頃の甲州街道は、武蔵野の雑木林を通る荒涼とした一本道だったようです。

江戸に幕府が開かれた1603年の翌年に日本橋を起点として五街道が定められ、甲州街道の整備が進められました。日本橋から最初の宿場である高井戸まで距離が長く旅人が難儀をしていたことから、名主高松喜六らの願いにより元禄11年（1698年）に新しい宿場の設置が認められました。内藤氏が幕府に返上した屋敷地に置かれたことから「内藤新宿」と呼ばれ、新宿の地名の起こりとなっています。

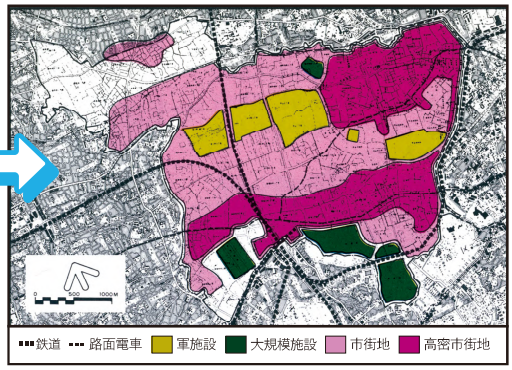
「内藤新宿」の宿場町は、現在の新宿一・二丁目の新宿通りにほぼ沿った形で、南側に内藤家下屋敷（現在の新宿御苑）と玉川上水を置き、約1,000mにわたり旅籠や茶屋、駕籠屋、馬宿、髪結いの店などが並ぶ江戸の新たな盛り場として繁盛していきました。

また、区内のその他の地域には、尾張徳川家の上屋敷（現在の防衛省周辺）や中屋敷（現在の東京女子医科大学病院周辺）、下屋敷（現在の戸山公園周辺）などの武家地、鉄砲隊で名高い大久保百人組屋敷、神楽坂の毘沙門天や市谷亀岡八幡宮などの寺社地がありました。新宿全体の土地利用という面では、武蔵野の自然を残し、江戸という大消費都市を控えた近郊農村という性格を持っていたようです。



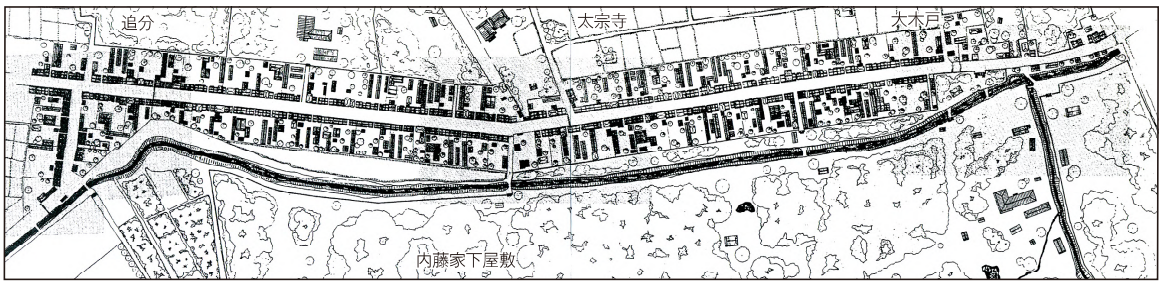


明治末期の市街化形成状況



昭和初期の市街化形成状況

内藤新宿復元模型



内藤新宿の宿場と街道（江戸中期）

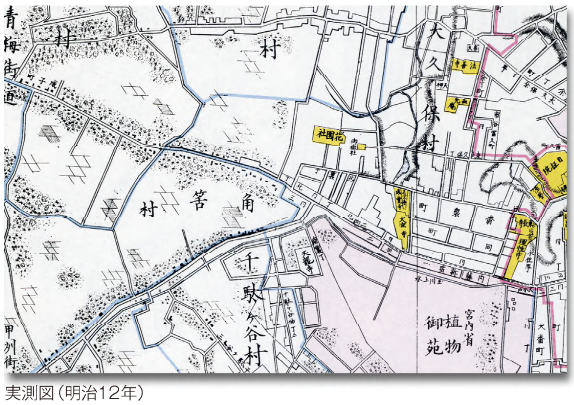
（2）明治時代の新宿

明治初期の新宿の土地利用で特徴的な点は、明治新政府による江戸幕府の旧武家地の陸軍施設への転用です。明治６年尾張徳川家の下屋敷だった戸山山荘跡地には陸軍兵学校寮戸山出張所が置かれ、翌年陸軍の戸山学校となっています（現在の戸山公園・戸山ハイツ周辺）。尾張徳川家の上屋敷跡地（現在の防衛省周辺）は徳川家から明治政府に献上され、明治８年陸軍士官学校が置かれています。 中屋敷のあった市谷河田町には、陸軍経理学校が開校されています。

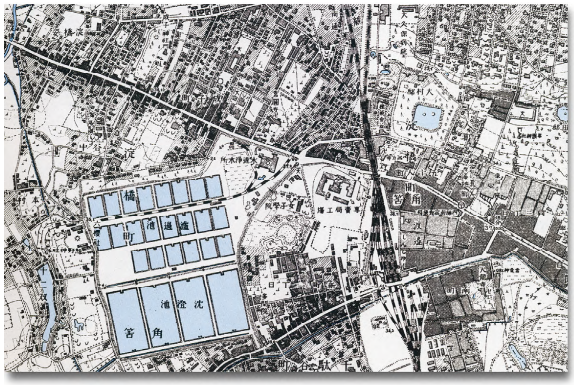
また、明治 11 年には東京市 15 区制が実施され、四谷区・牛込区が誕生しました。この２区は江戸市街地の外周の寺社地、町家、武家地を形成していましたが、大久保、角筈、戸塚、落合、早稲田などの新宿の大半の地域はまだ近郊農村で、東京府南豊島郡の町や村でした。（淀橋、大久保、戸塚、落合の４町が合併して淀橋区が誕生したのは、ずっと後の昭和７年でした。）

明治 18 年新宿駅が誕生しています。今の賑わいはなく街はずれにあり、乗降客の少ない淋しい駅だったようです。明治 21 年（1888 年）には東京市区改正条例が公布され、翌年東京市区改正設計認可がなされています。「市区改正」とは都市改造の意味で、「市区改正設計」は我が国初の近代的な都市計画といえるものです。この中で、路面電車の走る都心部の道路の拡幅整備、上水道の整備、日比谷公園の新設などが進められました。銀座などの都心部が整備されるにつれ、新宿は次第に都心と郊外をつなぐ交通ターミナルとしての役割を果たすようになりました。明治 18 年（1885 年）に日本鉄道品川線（現在の山手線）が開通、22 年に甲武鉄道（現在の中央線）開通、36 年に市電（新宿～半蔵門間）開通、37 年に飯田町～中野間電車化、39 年甲武鉄道（現中央線）国有化、42 年日本鉄道品川線（現山手線）国有化がなされています。

また、都心への上水の供給として、明治 25 年（1892 年）に淀橋浄水場の建設が始まり 31 年に完成しています。新宿西口には浄水場や煙草工場、ガスタンクなどがあり、土地利用の面から見ると、新宿のまちは、まだ銀座など都心への供給施設が配置される都市の近郊に過ぎませんでした。



実測図（明治12年）



実測図（明治43年）

（3）大正時代の新宿

大正期の新宿は、東京の発展・市街化の拡大の中で東京西部と都心を結ぶ新しい交通拠点として発展していく時代です。

近郊の住宅地であった新宿が、都心を走る市電や山手線と京王線などの郊外電車を結ぶ交通ターミナル、乗換え客が行き来する新興の盛り場として、成長していきました。

大正９年（1920 年）４月には内藤新宿町が東京市の市域として四谷区に編入されています。この年、都市の拡張傾向を受け都市施設を効率的に整備し適切な土地利用を誘導するために、用途地域制度を柱とする都市計画法（旧法）が制定されました（大正８年制定、９年施行）。また、その用途地域の実効性の確保や建築物の安全性の確保を図るために、市街地建築物法（旧法、現在の建築基準法）が制定・施行（９年施行）されています。

大正 12 年（1923 年）９月１日に起きた関東大震災によって、都心部と下町のほぼ全域が火災等の被害に遭いました。東京の西部は比較的被害が少なく、震災後都心部や下町の人口が東京の西部に移動していく傾向が生まれました。

新宿では、駅周辺に火災等の被害を受けましたが建築物更新の契機ともなり、大正 14 年にほていや新宿店（現在の伊勢丹の場所）、翌 15 年に三越新宿分店（現在のアルタの場所）が開店し、結果として新宿が都心と郊外を結ぶ「西の玄関」として重要な位置を得て、発展していくこととなりました。

（4）昭和初期の新宿

昭和初期の新宿は、東京の西の新興の商業拠点としての位置を強め、「新宿文化」を創出する一大繁華街・盛り場として繁栄していった時代です。

昭和２年には小田急線新宿小田原間が開通し、５年には三越新宿支店が開店、８年には伊勢丹が新宿進出、隣接するほていやを買収し11年には店舗を新しくしています。このようなデパートと、「中村屋サロン」と呼ばれた喫茶部を設け世界の菓子を売り出した中村屋、材木木炭問屋から書店に転向し知識人を集めた紀伊国屋、「ムーランルージュ（新宿座）」による軽演劇などにより、新宿東口は華やかな最先端の文化を発信する繁華街として賑わっていきました。

東京市の拡大・新宿駅周辺の繁栄を受けて、昭和７年（1932年）に、新宿駅西口にあった専売局の煙草工場と淀橋浄水場の移転が計画されています。新宿駅の混雑緩和を目的に西口にあった煙草工場を移転させ、小田急・京王の私鉄が乗り入れるターミナル駅や駅前広場を建設し新宿を新しい都市拠点としていく構想で、昭和９年（1934年）「新宿駅付近及び街路」の計画として都市計画決定され、同日都市計画事業の施行認可も行われました。また、警視庁はこの広場計画と連携する形で広場周辺の建築敷地造成区域を対象に高度地区の指定を行っています。戦前の高度地区の指定はあまり例がなく貴重な都市計画でした。

新宿区戦災焼失区域図
資料：『新宿区史（昭和63年3月）』

新宿大通り（昭和10年頃）

（5）戦後まもなくの新宿

昭和20年（1945年）の東京大空襲により新宿区内は、面積の約９割を焼失し、約6,700人の死傷者と22万人の被災者を生じてしまいました。人口も、昭和15年（旧四谷、牛込、淀橋区）約394,000人であったのが、終戦直後は約111,000人と1/3に激減しました。しかしながら、新宿駅周辺には敗戦の日から10日と立たないうちに闇市が出現し、食料を求める人達で溢れていたといいます。

終戦後ただちに、「戦災復興院」が設置され（同年11月）、「戦災地復興計画基本方針」が閣議決定されています（同年12月）。この方針では、土地利用計画の策定、都市施設としての街路の整備、事業手法としての土地区画整理事業が大きな柱となっています。

新宿駅周辺では、駅一帯に木造バラックが立ち並び闇市が出現していましたが、新しい都市を築くために昭和23年（1948年）に東京都の戦災復興事業として、新宿西口、東口に土地区画整理事業が事業決定されました。この戦災復興事業により、今日の新宿東口駅前広場や街路が整備されています。また、新宿西口にあった戦前の都市計画「新宿駅付近及び街路」（西口広場）は廃止され、その内容はこの戦災復興事業に吸収され、やがて「新宿副都心計画」に引き継がれていきます。

終戦直後のヤミ市

また、この時期に特筆すべきは、歌舞伎町のまちづくりです。昭和20年空襲で灰塵に帰した町を復興すべく、終戦の２か月後に地主・借地人・罹災町民などで「復興協力会」が組織されています。「道義的繁華街」を目指し、鈴木喜兵衛を中心として「自分達の町は自分たちで創る」意思で、組合施行による土地区画整理事業が開始されました。この時の街の土地利用イメージと街区の構成が、現在の歌舞伎町に引き継がれています。

昭和22年（1947年）には四谷区・牛込区・淀橋区を統合して「新宿区」が誕生しています（昭和22年３月15日）。当時の人口は約13万人でした。戦後の引き揚げ者等のための住まいの提供として、翌23年に、旧陸軍戸山学校・幼年学校の敷地に公営住宅の建設が計画されました。木造平屋建ての都営住宅で「戸山ハイツ」と名づけられ、その後、鉄筋コンクリート造に建替えられながら現在に至っています。

また、昭和25年には、市街地建築物法に代わり新たに建築基準法が施行され、朝鮮戦争の特需などを背景に、区内においても盛んに住宅や店舗・事務所等の建設が行われました。

都心と郊外を行き来する人々も増加し、昭和27年に新宿駅の乗降客が約283,000人に達し、日本一乗降客の多い駅となっています。

（6）高度成長期の新宿

昭和30年代の新宿は、高度成長・超高層の曙の時代です。昭和39年のオリンピックの開催に併せて、首都高速道路４号線等の建設や幹線道路整備、地下鉄の整備等が進み、新宿が東京を代表する繁華街・盛り場として、またビジネスセンター・副都心として発展していった時代です。

昭和30年に外苑東通りの合羽坂跨道橋の建設が決定され、32年に完成し「曙橋」と名づけられています。34年には首都高速道路公団が設置され、同年８月に区内を通る4･5号線の都市計画が告示されています。35年には、「東京都市街路事業計画」が立案され、区内を通る放射・環状道路の整備が促進されていきました。また、地下鉄丸ノ内線・東西線もこの時期に開通し、小田急鉄道が新宿駅立体化に着手しています。このような都市交通基盤の整備を受けるように、37年に西武新宿駅新駅舎が完成、38年に京王電鉄地下新宿駅が完成、39年に京王新宿駅ビルが完成（京王百貨店開店）、39年に東口に駅ビルとしてステーションビル（現在のルミネエスト）が完成しています。

新宿駅周辺は、交通結節点としての特徴を高めると共にこのような駅に直結した百貨店の集積等により、郊外住民を引き寄せ、東京西部の一大消費拠点となっていきました。

また、この時期、淀橋浄水場を移転させその跡地に未来都市を造ろうとする計画が始まっています。昭和35年３月、東京都議会で「新宿副都心建設に関する基本方針」が議決されています。同年６月には「東京都市計画新宿副都心計画及び同新宿副都心計画事業」の都市計画決定がなされ、同月に東京都を含め事業執行の中心となる（財）「新宿副都心建設公社」が設立されています。96haの土地に、街路・公園・広場などの都市基盤を整備し、スーパーブロックの街区構成で約４万人の就業人口を含む一大ビジネスセンターを建設しようというものです。

この「新宿副都心計画」によって、新宿西口のまちづくりは大きく発展していくこととなりました。

早稲田鶴巻町（戦災時）

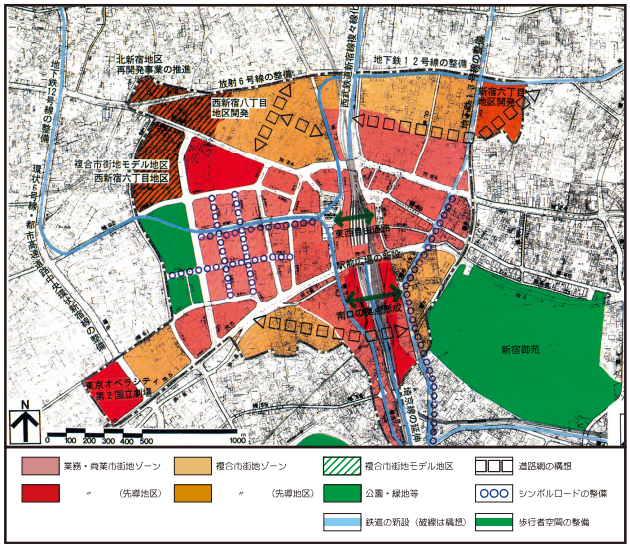
戸山ハイツ集合住宅（撮影は昭和34年頃）

伊勢丹屋上から歌舞伎町方向（昭和31年頃）

新宿駅周辺（昭和33年頃）

淀橋浄水場（昭和36年頃）

淀橋浄水場跡地（昭和59年頃）



新宿副都心整備構想図

昭和41年新宿駅西口立体広場完成

（7）新宿副都心建設時期の新宿

新宿西口広場の整備と新宿副都心の建設は、都市計画によって新しい街を創る壮大な試みでした。

昭和39年に工事着手した新宿西口広場の事業は、鉄道施設と駅前広場と街路とを一体的に計画し、地下に設ける総合的な鉄道ターミナルと歩車分離型で地上地下の立体的な広場を設け、併せて広場周辺の建築物のコントロール（形態制限・高度利用）するという、日本有数の画期的な都市計画事業でした。また超過収用の方式を導入し開発利益の公共還元をめざした計画でもありました。

この西口広場の事業と連携して淀橋浄水場跡地には、街路や公園が整備され、街区ごとに超高層ビルが建設されていきました。新宿中央公園は昭和43年竣工、46年には京王プラザホテルが竣工しています。

また、この時期、新宿東口は日本有数の商業集積地となり、47年1月に発表された地価では、これまでの銀座を抜いて高野フルーツパーラー前が、日本一地価の高い場所となっています。靖国通り地下歩行者道（新宿サブナード）が完成し（昭和48年9月）、都電の旧軌道を遊歩道として整備した「新宿遊歩道公園四季の路」もこの翌年（49年6月）完成しています。

また、都市化の進行に伴い公園の役割が保健休養・余暇活動のための施設から身近な生活関連施設・環境保全（改善）施設に変わっていく中で、44年7月におとめ山公園と甘泉園公園が区に移管され、区内の身近な公園として整備が進められました。

土地利用の面では、都市化の状況を受けて、新しい都市計画法（現法）が昭和43年に制定されました。この都市計画法に基づき土地利用をコントロールする8種類の用途地域からなる地域地区制が48年に施行されました。新宿区は、商業・業務集積が強まる新宿駅周辺地域と落合の閑静な住宅地、高田馬場や神楽坂などの繁華街、幹線道路沿いの商店街など、多様な土地利用がなされており、その現状を踏まえつつきめ細かに用途地域を指定していきました。

このときの地域地区が、現在の新宿の土地利用のベースとなっています。

(8) 地域のまちづくり始期の新宿

高度経済成長期が終わり低成長の経済社会へ軌道修正が行われていった昭和50年代は、新宿の土地利用においては、地域の個性的なまちづくりの黎明期にあたります。

昭和50年４月１日より都市計画事務及び建築確認等事務の一部が都から区へ事務移管され、これ以降、区が地域のまちづくりや建築物の安全などについて果たす役割が大きくなりました。東京都では東京都総合実施計画の中で「多心型都市構造」への転換が提起され、56年にはこの方針の中で都市計画道路と用途地域の見直しが行われています。

新宿西口では、安田火災海上本社ビル（43階建、51年完成）、新宿野村ビル（50階建、53年完成）、新宿センタービル（54階建、54年完成）、小田急ホテルセンチュリー（38階建、55年完成）、新宿ＮＳビル（30階建、57年完成）新宿国際ビルヒルトン（38階建、59年完成）と超高層ビルの建設が相次ぐなか、副都心整備事業の仕上げとして都庁の新宿移転が計画されていきました。新宿東口ではサブナードとメトロ地下通路の接続（50年10月）、西武新宿駅ビルとプリンスホテルの開業（52年３月）、東口広場にマイシティ駅ビルがオープン（53年１月）、二幸の閉店とスタジオアルタの開業（55年）などが続いて、ますます賑やかな繁華街を構成していきました。

また、百人町三・四丁目では、東京教育大や建設省建築研究所の移転などに伴い、西戸山公務員宿舎の民間活力による開発計画や広域避難場所としての防災性の向上と居住環境の整備を目指す面的なまちづくりが始まりました。昭和60年には特定街区の都市計画決定がなされ、西戸山タワーホームズが建設されていきました。また、公園整備や街路整備などの事業（都市居住更新事業）が進められるとともに、平成２年１月に、新宿区で初めての地区計画「百人町三・四丁目地区地区計画」が都市計画決定されました。昭和55年に都市計画制度の中にできた地区計画制度は、その後の制度的拡充もあって、地域のまちづくりの有効な手法として、今日に引き継がれています。

さらに、地域のまちづくり活動が成熟し、建築の共同化を進め都市基盤の整備と土地の高度利用を図る市街地再開発事業が徐々に開始されていきました。西新宿浄風寺周辺地区では57年に都市計画決定がされています。西大久保地区では53年に、飯田橋地区では55年に、東京都が事業者になり再開発事業が始められています。西新宿六丁目西部地区では、再開発事業をめざす地域のまちづくり活動が活発に進められていきました。

(9) まちづくり時代の新宿

昭和60年代から平成に至る時期は、バブル経済が崩壊し、その修復を図るべく都市整備方針・都市マスタープランが策定され、住宅や景観のまちづくり条例の制定、住宅用途を保護するきめ細かな土地利用制限（地域地区の見直し）などが行われた時期です。同時に、都庁舎の新宿移転新築がなされ、首都東京の新都心として新宿が発展していった時期でもあります。

昭和60年代になるとバブル経済を反映し地価の高騰・地上げなどがあり、まちづくりに大きな支障をきたすこととな

西新宿六丁目東地区再開発従前

西新宿六丁目東地区再開発完成

西新宿六丁目西第３地区再開発従前

西新宿六丁目西第３地区再開発完成

りました。西富久地区の地上げによる街の崩壊がマスメディアに取り上げられた時期もあります。61年に「東京都土地取引の適正化に関する条例」が制定され小規模の土地取引においても届出を要することとしたり、国土利用計画法の改正により土地取引監視区域制度等が設けられるなどの土地取引に関する対策が講じられました。

区では、63年に「新宿区都市整備方針」を策定し、安全で快適なみどりのあるまちづくりを実施していくこととし、その後、この方針を膨らませ、平成８年に新たに「都市マスタープラン」を策定しています。木造賃貸住宅地区総合事業、優良再開発事業（優良建築物等整備事業）、都心共同住宅供給事業などのまちづくり事業も開始されています。細街路拡幅整備事業も平成４年から開始され、制度の拡充を図り14年に細街路拡幅整備条例が制定されています。

また、平成３年に「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」が施行され、５年に「新宿区住宅マスタープラン」が策定されています。平成３年には、魅力あるまちづくりを目的として「新宿区景観基本計画」が策定され、その年「新宿区景観まちづくり条例」が制定されています。みどりの分野でも、平成元年に「新宿区みどりの基本計画」が策定され、平成６年に「新宿区公園再整備方針」が策定されています。さらに、８年には都市計画法の改正により、住宅系用途地域の再分化、立体用途制限である中高層階住居専用地区の導入があり、区内全体の土地利用の見直しが行われました。

このように、土地利用の見直しと都市整備、住宅、景観、みどりなどの区のまちづくり方針を示す中で、各地域のまちづくりや建築物の更新・開発誘導が進められました。中でも、西新宿六丁目周辺では、地区計画と市街地再開発事業により、密集市街地の整備改善・都市の更新が積極的に進められました。

西新宿六丁目地区のまちづくり

（10）現在の新宿・これからの新宿

平成14年には、都市再生特別措置法が制定され、新宿駅周辺地域が都市再生緊急整備地域に指定されています。また、平成18年３月31日より区内の約８割の地域に「絶対高さ制限」（高度地区）が導入されています。このような中で、開発と環境のバランスを保ちながら、まちづくりが進められています。

平成29年には、新宿区まちづくり長期計画が策定されています。都市マスタープランで掲げる都市の将来像“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組みなどをまちづくり戦略プランとして新たに示しています。都市マスタープランでは、①新宿に蓄積されてきた多様性を活かしていく、②まちの記憶を活かし次世代に引き継いでいく、③地域の個性を活かし区民が誇りと愛着を持てる新宿を創っていく、④災害に強い高度な防災機能を備えた新宿を創っていく、⑤世界とつながる国際都市“Shinjuku”を創っていく、の５点を都市の骨格の考え方として示しています。この考え方をもとに、土地利用では、地域の多様性を活かし、人々が住み、働き、学び、遊ぶ、まちとして、住・職・学・遊の機能が融合した複合的な土地利用を誘導していくこととしています。また、地区計画等のまちづくり制度を活用してきめ細かな土地利用を誘導していくこととしています。

新宿の土地利用は、このような長い歴史の積み重ねの中で、さまざまな人々の営みの成果や活動を反映させて、今日に至っています。都市計画で定める地域地区や都市計画事業、建築物の更新やさまざまな地域のまちづくり活動によって、新宿のまちが人々の居住や都市活動の場となり、魅力あふれる都心としてますます発展していくことを期待しています。

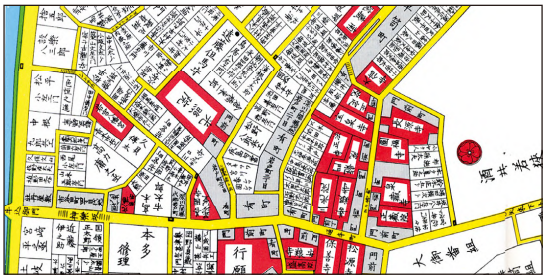
西新宿の高層ビル群

まちの記憶～地域に見る土地利用の歴史～

牛込神楽坂 ～江戸の粋を今に伝える街～

牛込神楽坂は、古くから町の形を成していた地区です。江戸時代始め、酒井忠勝が矢来町に屋敷を拝領した後、江戸城の外濠・牛込見附が完成し、神楽坂通りが整備されたようです。沿道は武家屋敷として地割りされ、旗本の本多屋敷があった辺りには、現在も「本多横丁」として地名にその面影が残っています。

江戸中期には、善国寺（毘沙門天）の門前町として栄え、縁日などで賑わう界隈でした。明治に入って武家屋敷は撤去されましたが、路地などの町の地割は残り、そのまま現在に引き継がれています。


江戸中期（安政４年）の神楽坂

石畳と黒塀、料亭の続く路地など江戸の粋を現代に伝える神楽坂の魅力を守り育てるには、地元のまちづくり活動が不可欠でした。平成３年に「神楽坂地区まちづくりの会」が発足し、６年に「まちづくり憲章」を定めています。９年には神楽坂通りに「まちづくり協定」が締結され、街並みの連続性、建物の高さ、店先空間のデザインなどのルールが定められました。また、タウン誌の発行や路地シンポジュウムの開催など、地域で多様なまちづくり活動が展開されています。そのような中で19年９月に、神楽坂の街並みの保全等をめざした「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画」が都市計画決定されています。

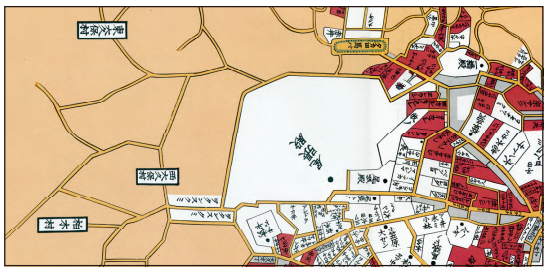
現在の神楽坂

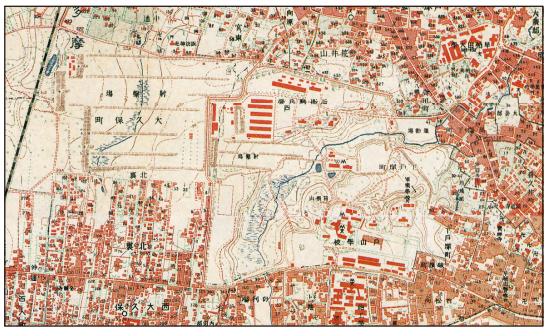
戸山が原 ～土地の記憶～

現在の戸山二･三丁目、大久保三丁目の辺りは、江戸時代、尾張徳川家の下屋敷でした。「戸山山荘」といわれ、敷地は13万6271坪、その８割が広大な敷地内に築山や池を配置した池泉回遊式の大名庭園で、田畑や茶店も設け、現代のテーマパークのようだったようです。その築山が箱根山で、現在でも区民等の憩いの場となっています。

明治時代に政府に接収され、明治６年に陸軍兵学寮戸山出張所、翌年陸軍戸山学校となっています。以降、戦前まで陸軍戸山学校・幼年学校・近衛騎兵連隊・射撃練習場など軍の用地として使用されてきました。

戦争末期の空襲で区内の住宅の約９割が建物疎開と焼失によって失われ厳しい住宅難の状況を迎えたことから、昭和24年３月、旧陸軍の軍用施設の跡地24万㎡を活用して、この地に区内で始めて公営住宅が建設されました。1,062戸の木造都営住宅団地で「戸山ハイツ」と名づけられています。戦後初めて建設された大規模な公営住宅で、23年から29年にかけては鉄筋コンクリート４階建ての集合住宅69棟、1,928戸も建設されています。戦後始めての鉄筋コンクリート住宅団地でした。


天保14年（1843年）


大正７年（1918年）

戸山アパート（昭和28年）

戸山ハイツ（昭和42年）

戸山ハイツ全景（昭和53年）

昭和 35 年に、立体集約化と公園などの公共施設を整備すべく、「一団地の住宅施設」の都市計画決定が行われています。昭和 52 年には、約 24 万㎡の区域に中高層耐火建築物の 3,348 戸の都営住宅、小学校、幼稚園、郵便局、警官派出所、都市計画公園などからなる都市計画変更を行っています。

戸山が原の雑木林から大名の下屋敷、旧陸軍の軍用地に、そして住宅団地や公園・医療センター・大学用地にと、土地利用の変貌を遂げてきたこの地は、現在、みどりあふれる快適な都心居住の場となっており、地下鉄副都心線西早稲田駅の開設を契機に、再び新たなまちづくりが始まろうとしています。

西新宿 ～都市計画によるまちづくり～

西新宿は、江戸時代、「角筈村」と「柏木村」との一部で形成されていました。内藤新宿の追分で分かれた甲州街道と青梅街道の両道に挟まれたほぼ紡錘形の地域が角筈村と呼ばれ、それ以北が柏木村でした。江戸の近郊農村だったようです。

青梅街道沿いに建物が立ち並び明治 22 年淀橋町が成立しています。東京の増大した人口の水瓶として淀橋浄水場が計画され、明治 32 年に完成しています。昭和 36 年（1961 年）から 41 年にかけて東村山浄水場に移転するまで、東京の重要な水瓶の役割を果たしてきました。

大正期から昭和にかけて、次第に市街化が進み、昭和 7 年に東京都 35 区制で淀橋区が誕生しています。東京の人口が西に伸びる中で小田急・京王の鉄道の整備と沿線の宅地開発が進み、交通の混雑解消として駅前広場の整備や西新宿の市街地の整備が不可欠となってきました。昭和 7 年（1932 年）に淀橋浄水場移転計画が決定され、それを前提に 9 年「新宿駅付近広場及び街路」の都市計画決定がなされています。

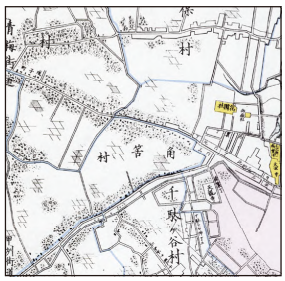
この事業は、地下の総合ターミナルの建設、地上と地下の立体的な施設配置を行うもので当時としては画期的で先駆的な都市計画事業でした。この事業は戦争で中断され、その後の「新宿副都心計画」に引継がれました。

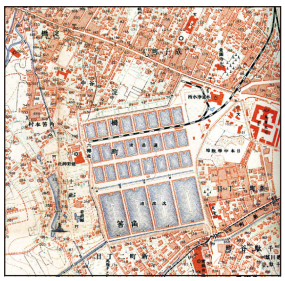
淀橋浄水場（昭和36年）

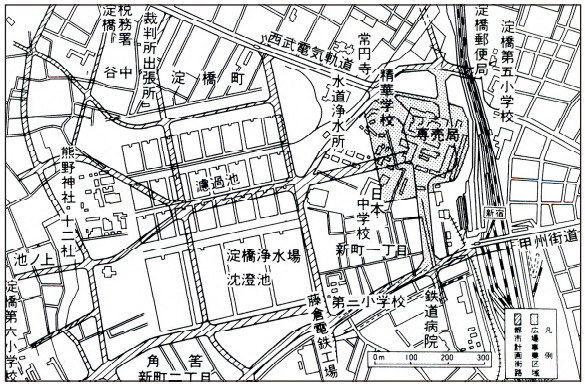
新宿西口広場（昭和41年）

副都心街路宅地造成完成（昭和43年）

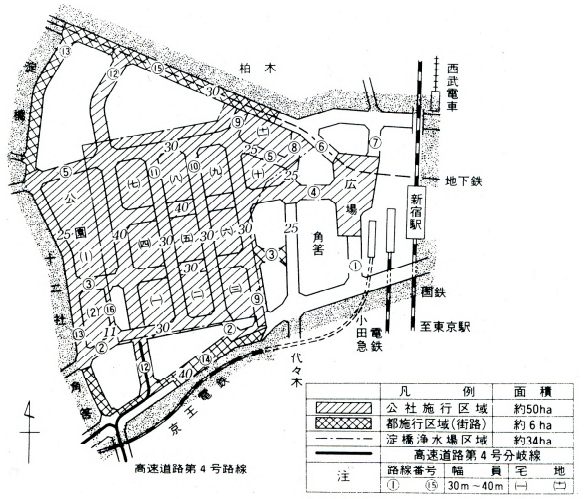
昭和35年（1960年）首都圏整備委員会により「新宿副都心計画」が策定され、同年 6 月「東京都市計画新宿副都心計画」として都市計画決定され、40年11月京王プラザホテルの竣工から平成 3 年（1991年）3 月東京都庁舎竣工に至る超高層による新たな都市の建設が行われました。特定街区制度による街区単位での超高層建設、中央公園の造成（昭和43年竣工）、西口地下広場の整備（昭和41年竣工）、周辺副都心街路の整備（昭和 43 年完成）等により、人影の少なかった淀橋浄水場跡地は、都庁や企業の本社ビル・ホテル等が集積する日本有数の国際的な業務地区に変貌を遂げました。


明治12年


大正5年



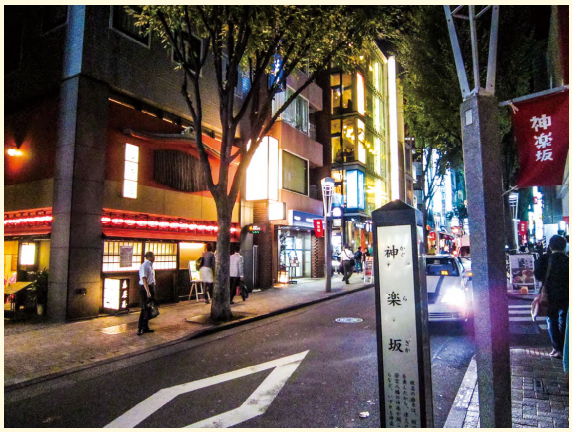
新宿駅西口広場及び浄水敷地内道路計画図（昭和 9.4 都市計画決定）



新宿副都心計画及び事業区域図（昭和 35.6 都市計画決定）

現在は、街区的な開発が周辺のエリアにも波及し、市街地再開発事業等による都市の更新が活発に行われています。結果、「新宿副都心計画」から約 50 年を経て、淀橋浄水場の跡地及びその周辺に、みどりあふれる環境と超高層が林立する西新宿の現在の都市景観が形成されてきました。

column 新宿区の坂道



神楽坂

軽子坂

新宿区は、武蔵野台地の東端に位置するため、大変「坂」の多い地形となっています。「坂」の名称・呼称は、その土地利用や人々の暮らしを偲ばせるもので、古来から親しまれてきたものです。区内の「坂」で特に有名な「神楽坂」は江戸時代から賑わい、しばしば文学作品に登場します。その東側の「軽子坂」は、船荷を運ぶ軽籠持に由来し、飯田濠にかつて船着場があったことを偲ばせます。

新宿には、江戸城建設に伴い周辺の寺院が四谷や市谷に移転されたため、多くの寺社があるのも特徴です。寺社があることによりその名がついた「坂」も多く、「赤城坂」や「八幡坂」は、赤城神社や穴八幡にちなむ名前で、寺院に由来する「円通寺坂」、「長延寺坂」、「安養寺坂」、「戒行寺坂」、「東福院坂」、「宝竜寺坂」などが見られます。

渡邊坂

中根坂

また、武家屋敷や土地の開拓者などの人名にちなむ「坂」の名称も多く見られます。四谷の「津の守坂」は松平摂津守屋敷があったため、「出羽坂」は明治期に移転して来た旧松江藩主の松平出羽守の屋敷があったためにその名がついたといわれています。旗本屋敷にちなむものとしては、「高力坂」、「中根坂」、「渡邊坂」があります。そのほか、人名の付く坂には、抜弁天近くの「久左衛門坂」、市谷の「左内坂」、落合地区の「市郎兵衛坂」、「久七坂」、「相馬坂」など、さらに夏目漱石の生家にちなむ「夏目坂」はその由来が、作品「硝子戸の中」に書かれています。

相馬坂

夏目坂

漱石山房記念館と夏目漱石像

蜀江坂