

第3章

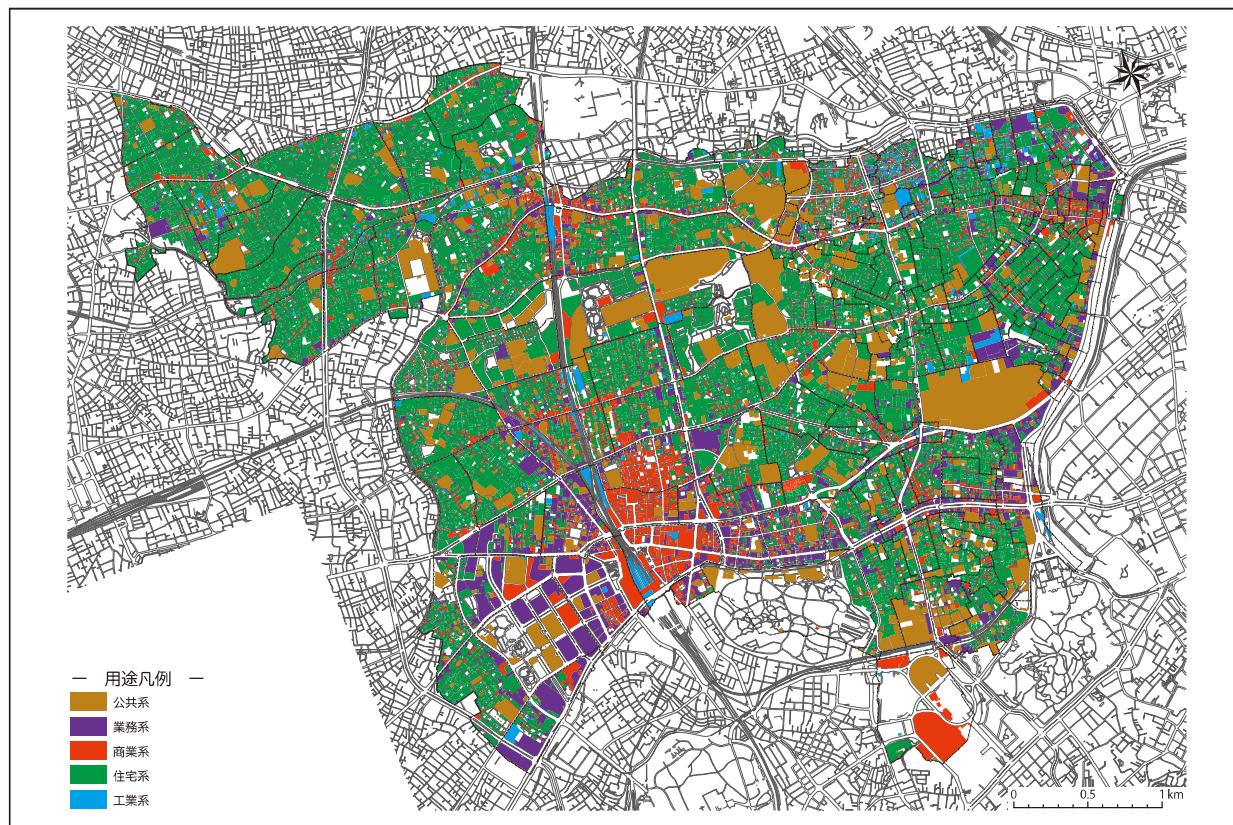
土地利用の現況

第3章では、平成28年度に実施された土地利用現況調査の結果を基に、現在の新宿区の姿を探ります。土地利用現況調査は概ね5年に一度実施されており、区内の土地と建物について外観目視による全棟調査を行っているものです。調査の概要はP83からの「付録 土地利用現況データ」をご参照ください。

I . 土地利用の動向	32
II . 用途別床面積の動向	38
III . 建築物の動向	42
IV . 構造別の建物現況	48
V . 道路の現況	52
VI . 公園・みどりの現況	54
column 「武家屋敷跡地の土地利用」	56



I. 土地利用の動向 ～区の全体像～



土地・建物用途別現況図（平成28年土地利用現況調査）

(i) 土地・建物用途別現況図

平成28年に行った土地利用現況調査の結果から区全体の土地・建物用途別現況を上図のように示しました。この現況図では、用途を住宅・業務・商業・公共・工業の5種類で色分けしています。

「新宿」といえば新宿駅周辺の高層ビルや繁華街の風景がよく取り上げられますが、新宿区の実地の土地利用は約半分が住宅用途となっています。上の現況図を見ても新宿駅周辺を除いては、緑色の住宅用途が多い様子が分かります。さらに、住宅地の分布傾向を見ていきますと、区西北部の落合地域において住宅地が広く集積しています。その他の地域では北新宿や笹塚地域に住宅地の集積を見ることができます。一方、山吹町周辺や四谷地域の住宅地は、他の用途が混在した土地利用になっています。

また、新宿駅周辺の商業・業務用途が集積したエリアが目立ちます。一つの建物にはオフィスや商業テナントが両方入っている場合もありますが、土地利用

現況調査では主たる用途で判断をしています。新宿駅周辺は東西でエリアの性格が異なっており、西側は大規模敷地の業務用途のエリア、東側は新宿三丁目から歌舞伎町二丁目に至るまでのエリアで商業施設が高密度に集積しています。

その他の商業・業務の拠点として商業用途が集積しているのは、高田馬場駅、大久保駅・新大久保駅、神楽坂の周辺です。

区内には大規模な敷地がいくつかあり、茶色で示した公共系用途として、官

公庁施設や学校施設、病院施設などがあります。また、大規模な空地として、新宿御苑、戸山公園、新宿中央公園などの公園が区内のオープンスペースとして、貴重な存在になっています。

土地利用の構成比率を区全体で平成18年と平成28年と比べると、公共系は0.23%増加しています。また、商業・業務系は1.43%の減少、住宅系は2.09%の増加、工業系は0.89%の減少となっています。

■地域別土地利用構成比率の推移

単位：(%)

	公共系				商業・業務系				住宅系				工業系			
	H18	H23	H28	H18-28	H18	H23	H28	H18-28	H18	H23	H28	H18-28	H18	H23	H28	H18-28
四谷地域	20.45	21.15	22.09	1.64	39.07	37.84	34.23	△4.84	39.00	39.65	42.59	3.59	1.48	1.36	1.09	△0.39
笹塚・榎地域	22.21	21.93	22.00	△0.21	22.20	21.40	20.97	△1.23	48.80	50.87	52.56	3.76	6.79	5.80	4.48	△2.31
若松地域	31.92	32.46	32.49	0.57	11.68	12.39	12.43	0.75	55.23	54.02	54.12	△1.11	1.17	1.13	0.96	△0.21
戸塚地域	22.28	22.25	22.10	△0.18	20.97	19.92	19.44	△1.53	54.35	55.30	56.00	1.65	2.40	2.53	2.46	0.06
落合地域	12.18	12.09	12.39	0.21	9.86	9.17	8.95	△0.91	74.99	76.21	76.60	1.61	2.97	2.53	2.06	△0.91
大久保・柏木地域	19.57	18.60	18.82	△0.75	19.44	19.26	18.45	△0.99	58.87	60.47	61.15	2.28	2.12	1.67	1.58	△0.54
新宿駅周辺地域	13.28	13.40	13.40	0.12	60.57	60.84	60.97	0.40	22.55	22.44	22.50	△0.05	3.60	3.32	3.13	△0.47
新宿区合計	19.87	19.89	20.10	0.23	24.96	24.45	23.53	△1.43	51.86	52.78	53.95	2.09	3.31	2.88	2.42	△0.89

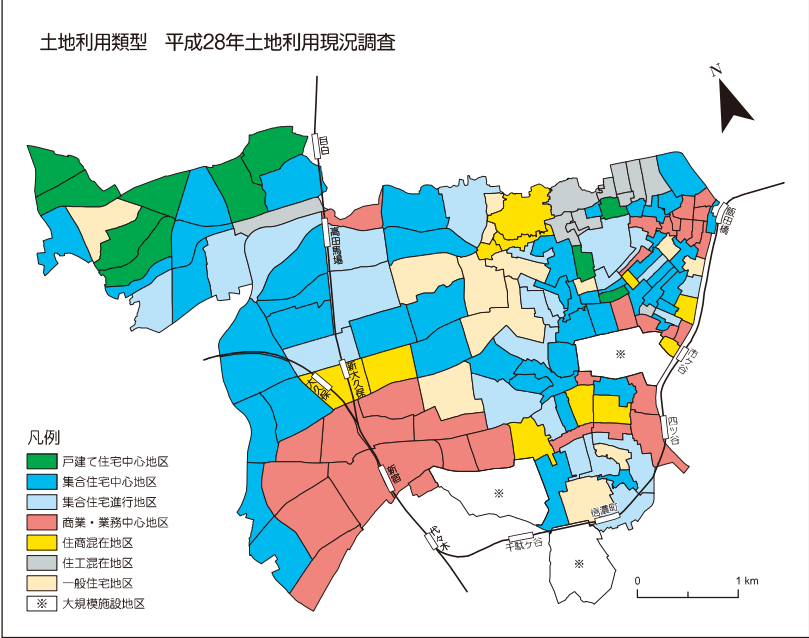
(ii) 土地利用特性

新宿区は、一般の住宅市街地や商業地に特化した市街地と異なり、多様な用途や建物形態がモザイク状に混じりあった土地利用の特性を持っています。

町丁別に土地利用現況調査の結果を基に、戸建て住宅中心地区、集合住宅中心地区、集合住宅進行地区、商業・業務中心地区、住商混在地区、住工混在地区、一般住宅地区、さらに大規模な都市公園や自衛隊等が中心の大規模施設地区の8区分に類型化しました。

これらの指標および類型化の方法は以下の通りです。(①から⑧の条件の順にあてはまる町丁を類型化しています)

戸建て住宅中心地区、商業・業務中心地区、住工混在地区は特定の地域での集積が見られますが、その他の地区は区内全域に分布しています。



■土地利用特性の指標

①独立住宅用地比率45%以上	→ 戸建て住宅中心地区
②集合住宅用地比率40%以上、工業系10%未満	→ 集合住宅中心地区
③集合住宅用地比率30～40%、商業・業務系30%未満、工業系10%未満	→ 集合住宅進行地区
④商業・業務系用地比率40%以上	→ 商業・業務中心地区
⑤商業・業務系用地比率30～40%、工業系10%未満	→ 住商混在地区
⑥工業系用地比率10%以上	→ 住工混在地区
⑦その他	→ 一般住宅地区
⑧大規模都市公園、官公庁施設等、(市ヶ谷本村町、内藤町、霞ヶ丘町)	→ 大規模施設地区

■土地利用類型の特性

種類	①戸建て住宅中心地区	②集合住宅中心地区	③集合住宅進行地区	④商業・業務中心地区	⑤住商混在地区	⑥住工混在地区	⑦一般住宅地区	⑧大規模施設地区
分布特性	落合地区に多く分布しています。他に鞆笥・榎地域他に点在しています。	百人町、大久保、落合、北新宿、戸山等、区に点在しています。	山手線の内側に多く、戸建住宅中心地区と集合住宅中心地区の周りに分布しています。	新宿駅周辺に大半が集中し、他にはJR駅周辺に分布しています。	商業・業務中心地区の周辺や、早稲田鶴巻町に分布しています。	鞆笥・榎地域の北部に多く分布しており、印刷関連の工場が多くあります。	新宿区の中央部を南北に分布しています。	市谷本村町、内藤町、霞ヶ丘町が該当します。
土地利用特性	戸建住宅が多く、低層建物で構成される良好な住宅地を形成しています。	集合住宅団地が多く、中高層建物を中心です。	マンション等の中高層住宅の建設が進んでおり、集合住宅中心地区に準じて集合住宅が多くあります。	商業・業務系の用途に特化しており、中高層建物が多くあります。	商業・業務系用途の建物と住宅用途の建物が混在しています。	住宅用途と、大規模印刷工場及びその関連工場で構成される工業用途が混在しています。	住宅用途、商業・業務系用途が混在しています。	大規模公園、運動場、官公庁施設等が立地しています。

第3章

I. 土地利用の動向 ～専用独立住宅地、集合住宅地～

(i) 専用独立住宅地比率

専用独立住宅地比率とは、宅地面積に占める専用独立住宅の敷地の割合を表しています。

平成28年度調査による区全域の専用独立住宅地比率は21.5%です。昭和56年度調査では36.9%であったことと比べるとかなりその割合は減っていることが分かります。

具体的に地域をみると、落合地域が現在も専用独立住宅の割合が多くなっています。しかし、中落合二丁目、四丁目、下落合三丁目、四丁目では割合が減少しています。建替え等が進んだと考えられます。

その他の地域では、矢来町周辺の地域では現在も専用独立住宅地比率が高くなっています。ところが、笹岡地域・榎地域・四谷地域の東側においては、町丁目によって変化の度合いが違います。例えば、若葉二丁目では隣接する若葉三丁目に比べて専用独立住宅地比率が大きく減っています。これは、木造密集地域における建替え等が行われた結果などと推測できます。

■地域別の推移

	H18(ha)	H23(ha)	H28(ha)	H18～H28増減
四谷地域	26.3	26.3	25.7	△0.6
笹岡・榎地域	56.3	54.7	53.5	△2.8
若松地域	28.9	28.6	27.6	△1.3
戸塚地域	25.4	24.8	24.3	△1.1
落合地域	96.7	97.6	97.3	0.6
大久保・柏木地域	31.9	31.4	30.7	△1.2
新宿駅周辺地域	9.8	8.8	7.9	△1.9

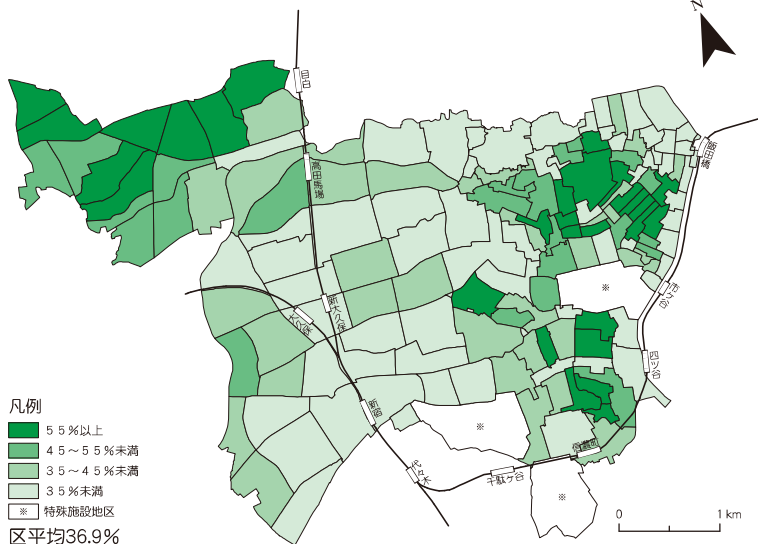


落合地域の戸建住宅地

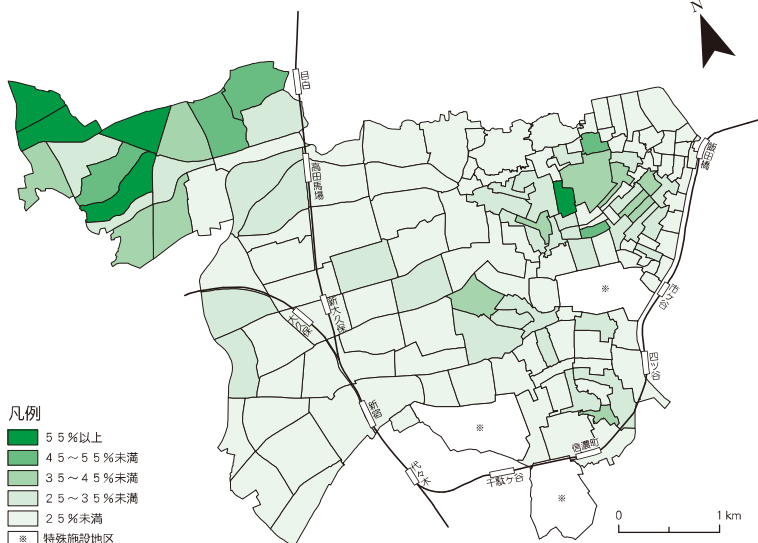
■専用独立住宅地面積・比率の推移

	昭和56年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
専用独立住宅地	—	36.9	275.3	22.5	272.1	21.8	266.9	21.5	△8.4	△1.0
宅地	—	—	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—

専用独立住宅地比率 昭和56年土地利用現況調査



専用独立住宅地比率 平成28年土地利用現況調査



(ii) 集合住宅地比率

集合住宅地比率とは、宅地面積に占める集合住宅の敷地の割合を表しています。

平成28年度調査による区全域の集合住宅地比率は32.5%です。昭和56年度調査では21.5%となっており、集合住宅の割合が増えています。この点は専用独立住宅とは対照的です。

地域別に推移を見ていきますと、平成28年調査では区全域に渡って集合住宅地比率が高くなっていることが分かります。特に傾向をみていくと、落合地域や北新宿、西新宿などの独立住宅の多かった地域でも集合住宅の割合が増え、四谷地域の新宿通りの裏手などの商業エリアに近接する地域でも、集合住宅が増えていることがわかります。

集合住宅地比率が低いままの地域に目を移してみると、新宿駅周辺の商業業務エリアと新宿通り沿道の新宿二丁目・三丁目、戸山公園や公共施設が多い戸山三丁目となっています。特に新宿駅周辺は商業業務に特化したエリアであることが集合住宅比率の低さにも現れています。

■地域別の推移

	H18(ha)	H23(ha)	H28(ha)	H18～H28増減
四谷地域	41.9	43.2	46.4	4.5
笹塚・櫻地域	75.2	83.9	88.9	13.7
若松地域	48.5	51.0	52.5	4.0
戸塚地域	38.6	40.5	42.0	3.4
落合地域	73.5	76.4	78.8	5.3
大久保・柏木地域	61.6	67.9	71.2	9.6
新宿駅周辺地域	21.4	22.6	23.4	2.0

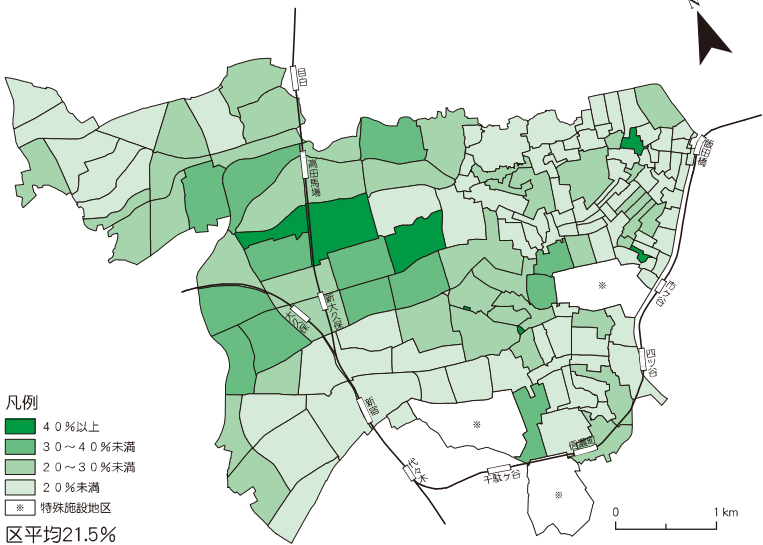


集合住宅地

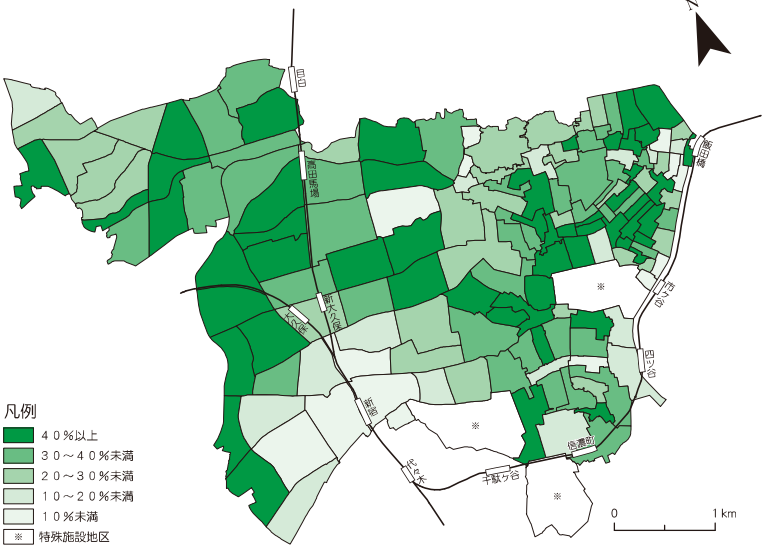
■集合住宅地面積・比率の推移

	昭和56年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
集合住宅地	—	21.5	360.6	29.4	385.8	31.0	403.2	32.5	42.6	3.1
宅地	—	—	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—

集合住宅地比率 昭和56年土地利用現況調査



集合住宅地比率 平成28年土地利用現況調査



第3章

I. 土地利用の動向 ～商業・業務系、工業系、公共系、空地～

(iii) 商業・業務系用地比率

商業・業務系用地比率とは、宅地面積における専用商業施設や事務所施設、住商併用施設等の割合です。

平成28年度調査では23.5%になっており、昭和56年度調査の18.7%に比べると商業業務系の割合はかなり増えています。区の傾向をみると、新宿区の商業拠点は新宿駅の周辺から四ツ谷駅へと延びる新宿通り沿道に団一の商業業務拠点が形成されています。また神楽坂周辺に大きな集積が見られ、高田馬場駅周辺にも一定の商業集積が見られます。

30年間の変化をみると、駅周辺で商業集積が進んでいることがわかります。全体の色の推移を俯瞰してみると、一層集積度が高まりメリハリのついた地図になっているようにみえます。商業業務地がまとまって発展してきていると考えられます。

(iv) 工業系用地比率

工業系用地比率とは、宅地面積に占める専用工業・作業所、倉庫等の工業系施設の敷地面積の割合です。新宿区全体では少なく、平成28年度調査では2.4%になっています。昭和56年度調査の5.1%よりもさらに減少しています。

工業系用地は区内でも特定の地域に

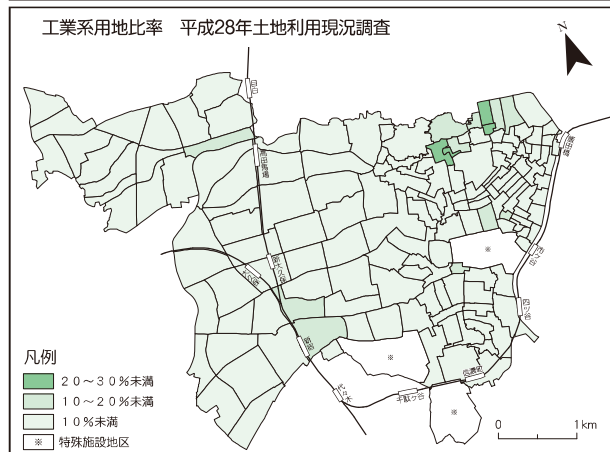
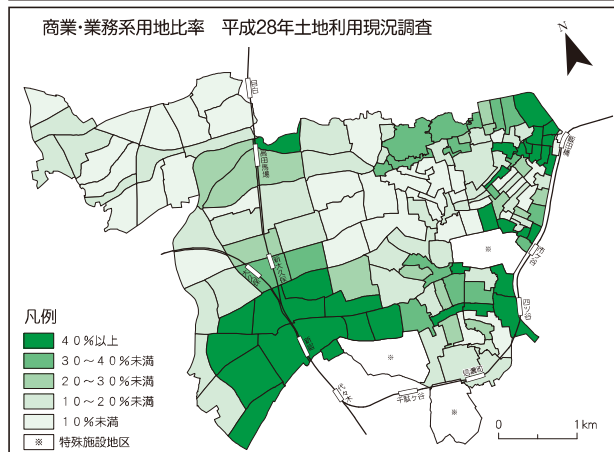
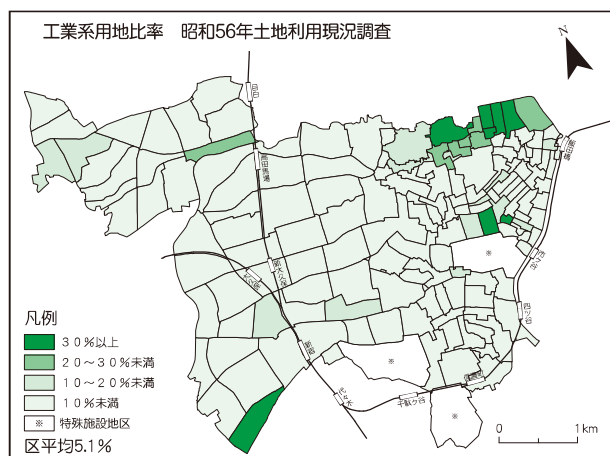
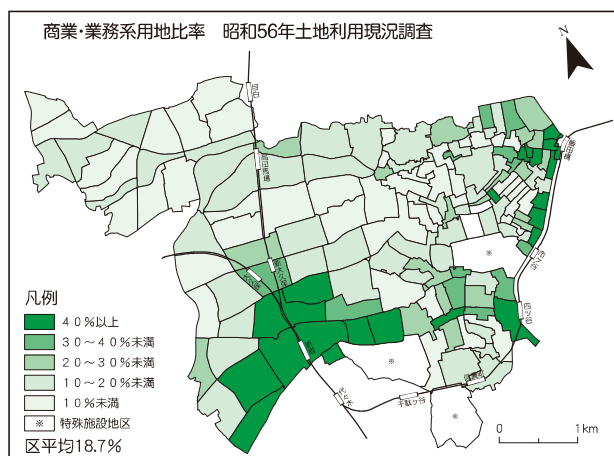
多く存在しています。用途地域としては概ね準工業地域であり、地域としては、下落合一丁目などにも見受けられますが、特に山吹町から東五軒町にかけてのエリアと市谷加賀町の周辺に工業系用地が集積しています。その他の地域での工業系用地はほとんどありませんが、平成28年度においては下落合一丁目、歌舞伎町一丁目には工業系用地があります。

■商業・業務系用地面積・比率の推移

	昭和56年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
商業・業務系用地	—	18.7	306.1	25.0	304.9	24.5	292.3	23.5	△13.8	△1.5
宅地	—	—	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—

■工業系用地面積・比率の推移

	昭和56年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
工業系用地	—	5.1	40.4	3.3	36.0	2.9	30.0	2.4	△10.4	△0.9
宅地	—	—	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—



(v) 公共系用地比率

公共系用地比率とは、宅地面積に占める官公庁施設、教育文化施設、厚生医療施設、供給処理施設等の公共系施設の敷地面積の割合です。区全体では20.1%を占めており、公共系用地は大規模敷地が多くなっています。昭和56年度調査の17.8%からは微増しており、公共系用地はその用途の特性として土地利用の変化が少ないといえます。

区の中央部の戸山公園周辺では学校施設や病院施設が立地しており、公共施設が多い地域となっています。



公共系用地（東戸山小学校）

(vi) 空地比率

空地比率とは、全土地面積に占める宅地以外の屋外利用地、公園、未利用地等や道路などの空地の面積の割合です。

区全体の割合は平成28年調査で31.8%です。全体としては昭和56年時の31.1%から微増しています。

地域ごとにみると空地率が増えた地

域と、建築が進み空地が少なくなった地域が見受けられます。



空地系用地（新宿御苑）

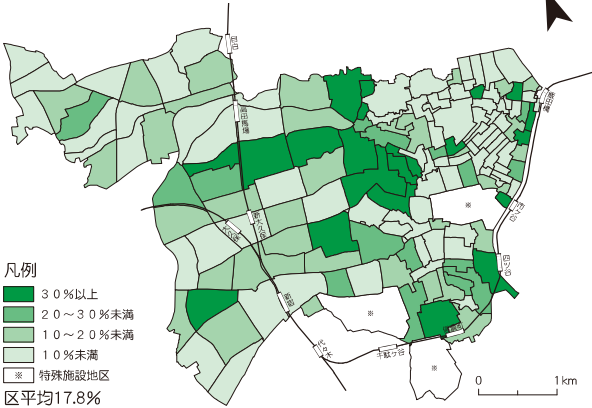
■公共系用地面積・比率の推移

	昭和56年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
公共系用地	—	17.8	243.6	19.9	248.0	19.9	249.7	20.1	6.1	0.2
宅地	—	—	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—

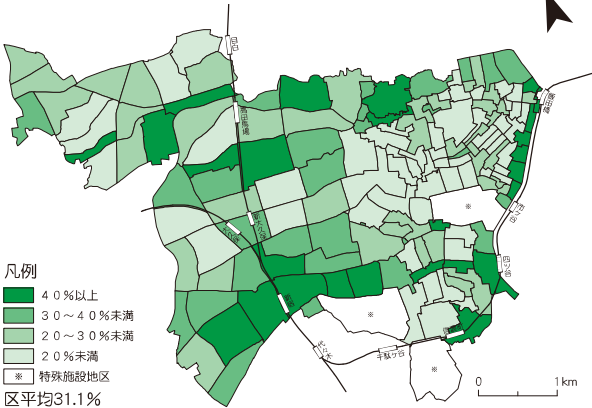
■空地比率の推移

	昭和56年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
空地系用地	—	31.1	597.0	32.7	576.3	31.6	579.9	31.8	△17.1	△0.9
全土地	—	—	1,823.0	100.0	1,823.0	100.0	1,822.0	100.0	△1.0	—

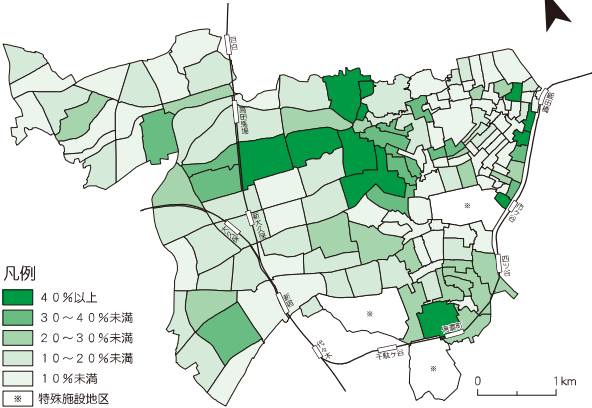
公共系用地比率 昭和56年土地利用現況調査



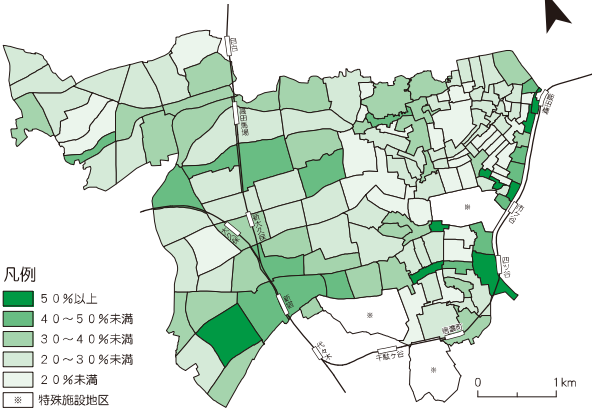
空地比率 昭和56年土地利用現況調査



公共系用地比率 平成28年土地利用現況調査



空地比率 平成28年土地利用現況調査



第3章

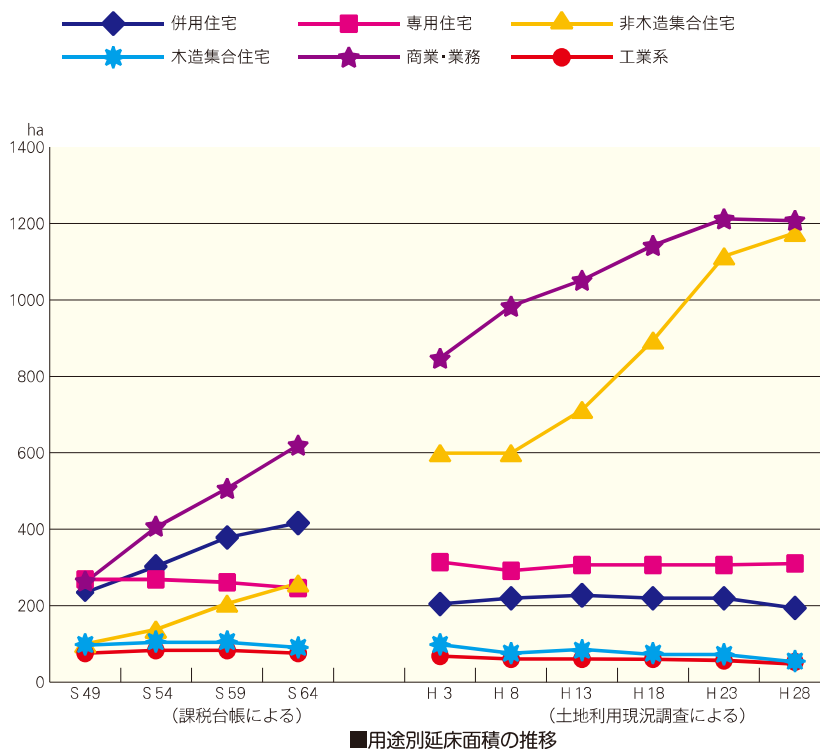
Ⅱ.用途別床面積の動向 ～推移、木造系住宅～

(i) 床面積の推移

右のグラフは区内の用途別延床面積の推移です。途中でグラフが途切れている部分は、昭和64年までは課税台帳に基づいた数値であり、平成3年から土地利用現況調査に基づいた数値になっているためです。傾向としては連続性も見られますが、用途の判断基準に違いがあるため、グラフとしては不連続な表現にしています。

全体の傾向としては、昭和49年は商業・業務、専用住宅、併用住宅がそれぞれ同程度の床面積となっていました。平成28年では商業・業務と非木造集合住宅が突出して多くなっています。特に非木造集合住宅は平成8年から急激に延べ面積が伸びています。このことは集合住宅の土地利用が多くなったことに加えて、集合住宅の中高層化も推察できます。

表を見ると、区全体では、延床面積構成比において、住宅系が約半分の割合を占めており、その中でも集合住宅が約35%と大きな割合を占めています。また、残りを商業・業務・公共系で分けていますが、商業・業務は土地利用面積と比べて多い約35%となっています。中でも事務所が約25%と多く、事務所は中高層建物が多いことが分かります。



■用途別、延床面積・延床面積構成比・建物棟数（平成28年土地利用現況調査）

		独立住宅	集合住宅	併用住宅	事務所	専用商業、宿泊遊興、スポーツ興行	専用工場、倉庫・運輸	公共系	延床面積 建物棟数合計
四谷地域	延床面積	30.32ha	151.52ha	38.58ha	136.90ha	35.87ha	1.98ha	61.43ha	456.60ha
	延床面積構成比	6.64%	33.19%	8.45%	29.98%	7.86%	0.43%	13.45%	100.00%
	建物棟数	2,310棟	1,654棟	943棟	973棟	293棟	50棟	363棟	6,586棟
簗筒・榎地域	延床面積	66.50ha	282.83ha	54.28ha	115.86ha	13.48ha	15.43ha	99.64ha	648.03ha
	延床面積構成比	10.26%	43.64%	8.38%	17.88%	2.08%	2.38%	15.38%	100.00%
	建物棟数	4,723棟	2,522棟	2,034棟	882棟	245棟	202棟	399棟	11,007棟
若松地域	延床面積	34.51ha	173.16ha	15.11ha	32.57ha	5.23ha	3.46ha	77.05ha	341.08ha
	延床面積構成比	10.12%	50.77%	4.43%	9.55%	1.53%	1.01%	22.59%	100.00%
	建物棟数	2,719棟	1,409棟	550棟	178棟	44棟	30棟	230棟	5,160棟
戸塚地域	延床面積	28.07ha	124.12ha	26.91ha	30.76ha	20.37ha	2.92ha	50.06ha	283.20ha
	延床面積構成比	9.91%	43.84%	9.50%	10.86%	7.19%	1.03%	17.67%	100.00%
	建物棟数	2,204棟	1,512棟	766棟	288棟	147棟	50棟	262棟	5,229棟
落合地域	延床面積	103.14ha	168.50ha	20.08ha	17.62ha	4.78ha	4.74ha	37.20ha	356.05ha
	延床面積構成比	28.97%	47.32%	5.64%	4.95%	1.34%	1.33%	10.45%	100.00%
	建物棟数	7,075棟	2,779棟	883棟	172棟	81棟	99棟	240棟	11,329棟
大久保・柏木地域	延床面積	37.64ha	218.59ha	25.97ha	53.43ha	17.42ha	3.02ha	56.19ha	412.25ha
	延床面積構成比	9.13%	53.02%	6.30%	12.96%	4.23%	0.73%	13.63%	100.00%
	建物棟数	3,073棟	2,201棟	763棟	392棟	163棟	55棟	240棟	6,887棟
新宿駅周辺地域	延床面積	9.76ha	111.97ha	12.62ha	469.77ha	252.36ha	6.82ha	89.37ha	952.68ha
	延床面積構成比	1.02%	11.75%	1.32%	49.32%	26.49%	0.72%	9.38%	100.00%
	建物棟数	798棟	806棟	341棟	673棟	1,089棟	66棟	137棟	3,910棟
新宿区合計	延床面積	309.93ha	1230.70ha	193.54ha	856.90ha	349.51ha	38.37ha	470.94ha	3449.89 ha
	延床面積構成比	8.98%	35.68%	5.61%	24.84%	10.13%	1.11%	13.65%	100.00%
	建物棟数	22,902棟	12,883棟	6,280棟	3,558棟	2,062棟	552棟	1,871棟	50,108棟

(ii) 木造系住宅床面積

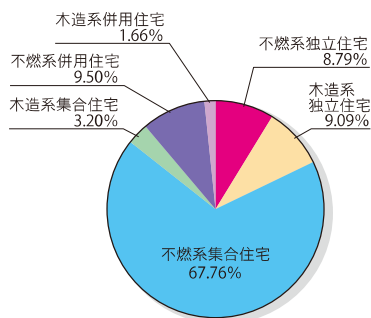
木造専用独立住宅床面積比率とは、全床面積に対する木造専用独立住宅床面積の割合を示しています。また木造集合住宅床面積比率は全床面積に対する木造専用独立住宅床面積の割合を示しています。

二つの地図を見比べると、木造住宅の拠点は主に落合地域、簗笥・榎地域の中心部、若葉周辺地域の3つになることが分かります。しかし細かく見ていくと、同じ地域の中でも専用独立住宅と集合住宅ではその特性に従って分布が違ふようです。

落合地域と簗笥・榎地域には木造住宅でも、専用独立住宅の割合が高いといえます。一方、北新宿や若葉周辺地域では木造の専用独立住宅と集合住宅の割合が同じか、集合住宅のほうが多い割合を占めています。

平成18年からの推移をみると、全延べ面積が増えている中で、専用独立住宅、集合住宅ともに面積・割合が減っています。木造住宅が密集している地域では防災上の課題を抱えることが多く、地区計画や市街地再開発事業などの都市計画制度や建替えによる不燃化の促進や老朽建物の耐震改修などにより、まちの安全性を高めることができます。

■住宅円グラフ

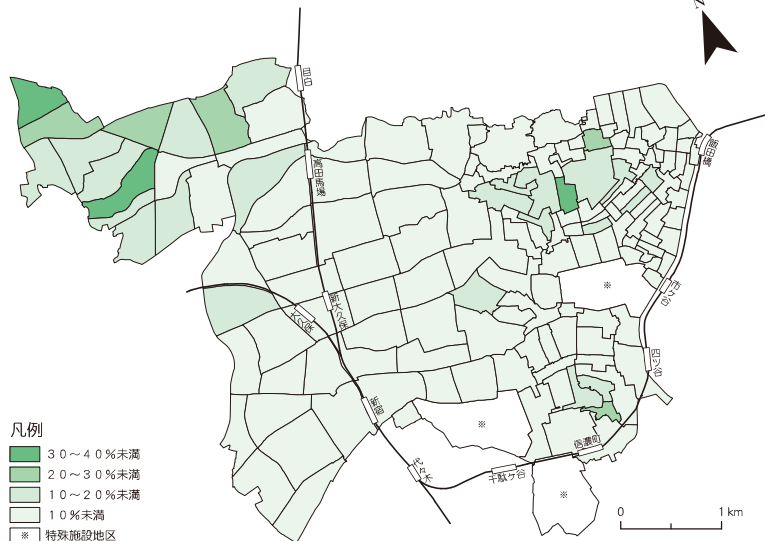


再開発が進む木造の市街地（西新宿五丁目中央北地区）

■木造専用独立住宅床面積比率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
木造専用独立住宅床面積	223.4	8.0	198.7	6.3	179.7	5.4	157.6	4.6	△41.1	△1.7
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,129.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	320.3	0.0
棟数(総計棟数)	— (50,897)		15,613(49,847)		14,245 (50,478)		12,547(50,108)		△3,066(261)	

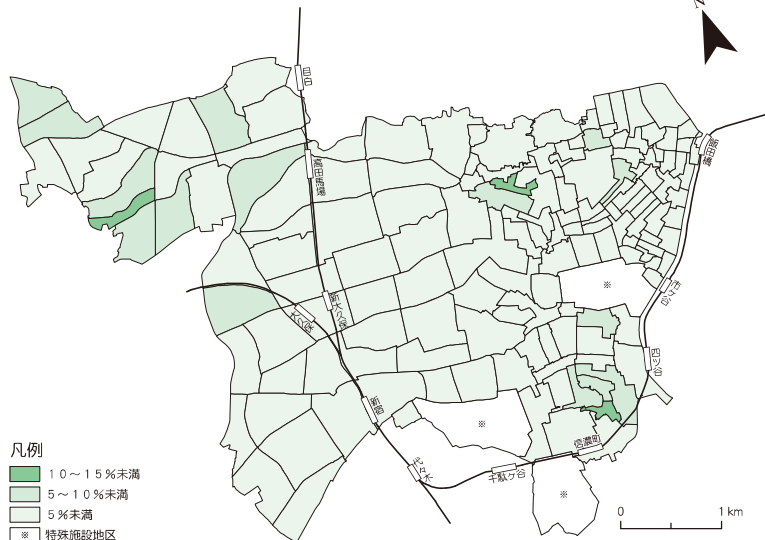
木造専用独立住宅床面積比率 平成28年土地利用現況調査



■木造集合住宅床面積比率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
木造集合住宅床面積	82.1	2.9	72.0	2.3	64.1	1.9	55.5	1.6	△16.5	△0.7
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,129.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	320.3	0.0
棟数(総計棟数)	— (50,897)		4,434(49,847)		4,015 (50,478)		3,478(50,108)		△956(261)	

木造集合住宅床面積比率 平成28年土地利用現況調査



Ⅱ. 用途別床面積の動向 ～非木造集合住宅、併用住宅建物、事務所、商業建物～

(iii) 非木造集合住宅床面積比率

非木造集合住宅床面積比率とは、全床面積に対する鉄筋コンクリート造のマンションなど、木造以外の集合住宅床面積の割合を示しています。

木造住宅に比べると中高層建築になりやすいため、延べ面積が大きくなります。また、都心回帰の流れや都心居住の推進、さらには集合住宅の高層化によって延べ面積はますます増えています。

地域分布をみていくと、割合が50%以上の地域が区全域にわたってあります。割合が低い地域は、商業・業務が集積している新宿駅周辺と四ツ谷駅から新宿通りと外堀通りにつながる地域、木造独立専用住宅が多い落合地域、公共施設の多い戸山周辺地域になっています。地域がある用途に特化している場合には、集合住宅の割合は少なくなり、逆に、それ以外の特定の用途に特化していない多くの地域では集合住宅の割合が高くなっているといえます。



幹線道路沿いの集合住宅（大久保通り）

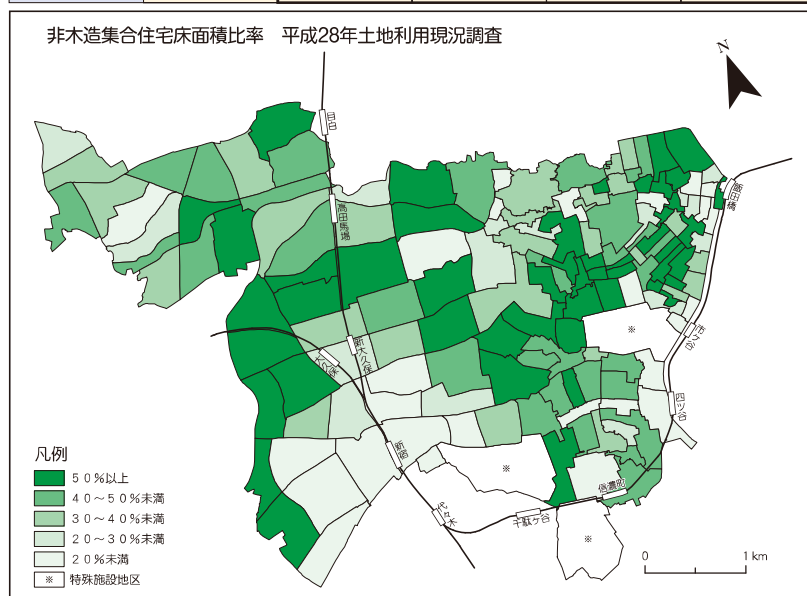
(iv) 併用住宅建物床面積比率

併用住宅建物とは、住商併用建物及び住居併用工場、住居併用作業場を指しています。

地図を見ると、併用住宅建物は山吹町周辺と四谷地域の二つに大別されることがわかります。区北部の山吹町周辺では工場との併用住宅が分布しており、四谷地域には商業との併用住宅が分布している特徴があります。それぞれの地域の歴史的背景から培われてきた地域特性といえます。

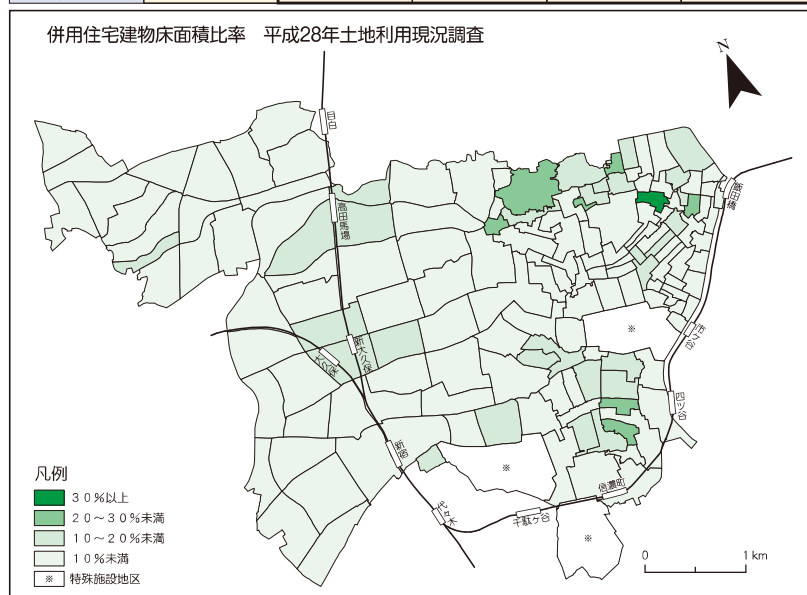
■非木造集合住宅床面積比率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
非木造集合住宅床面積	704.1	25.2	960.4	30.7	1,057.1	31.5	1,175.2	34.1	214.8	3.4
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,129.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	320.3	0.0
棟数(総合棟数)	— (50,897)		7,529(49,847)		8,519 (50,478)		9,405(50,108)		1,876(261)	



■併用住宅床面積比率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
併用住宅床面積	228.4	8.2	220.7	7.1	207.4	6.2	193.5	5.6	△27.2	△1.5
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,129.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	320.3	0.0
棟数(総合棟数)	— (50,897)		7,316(49,847)		6,890 (50,478)		6,280(50,108)		△1,036(261)	



(v) 事務所床面積比率

事務所とは、専用事務所や銀行などを指しています。区全体での割合は、減少が見られましたが、床面積は約40.9haの増となっています。用途地域により立地制限があるので、その分布も一定の地域にしかありません。

分布傾向は西新宿から新宿通りを通して四ツ谷駅までの東西軸と四ツ谷駅から飯田橋駅までの外堀通りの南北軸に特化して分布しています。商業地域かつ広幅員道路に面した敷地ではオフィスビルが立地しやすいといえます。過去からの推移をみると、さらに分布の集中化が進んできています。



オフィス街

(vi) 商業建物床面積比率

商業建物とは、デパートなどの専用店舗、ホテルや映画館などをいいます。商業建物は事務所建物より一層特定地域に特化して多く分布していることがわかります。

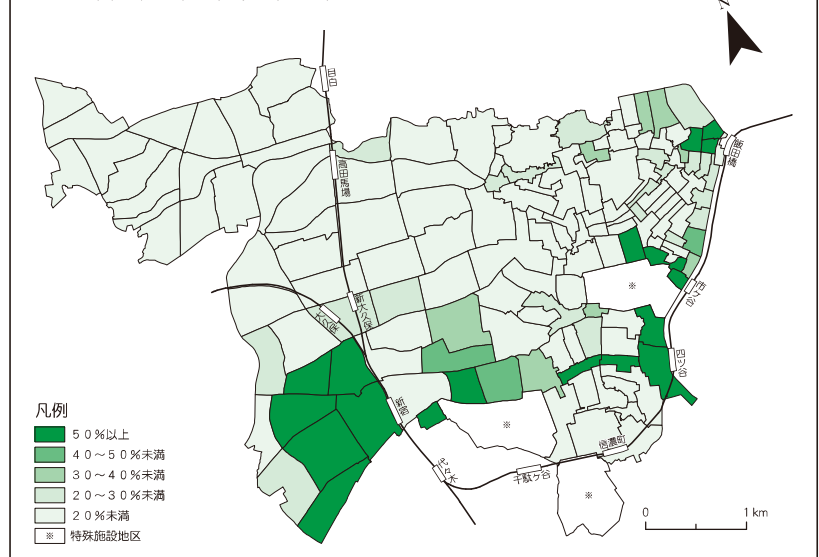
新宿駅周辺地域での割合は突出しており、特に東口エリアには純度の高い商業集積が存在しているといえます。もう一つの商業拠点として、観光地としても人気のある神楽坂をみることができます。また事務所建物の集積地であった新宿通り沿道の地域でも四谷三丁目では駅の存在もあり、商業建物の集積地となっています。

大久保駅・新大久保駅から高田馬場駅にかけての南北方向にも、集積がみられます。これらの地域は商業建物も多くにぎわいがありますが、商業建物に加えて、住宅系用途の建物も多く混在した地域です。

■事務所床面積比率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18~28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
事務所床面積	745.7	26.7	816.0	26.1	870.5	25.9	856.9	24.8	40.9	△1.3
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,129.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	320.3	0.0
棟数(総合棟数)	— (50,897)		3,634(49,847)		3,665(50,478)		3,558(50,108)		△76(261)	

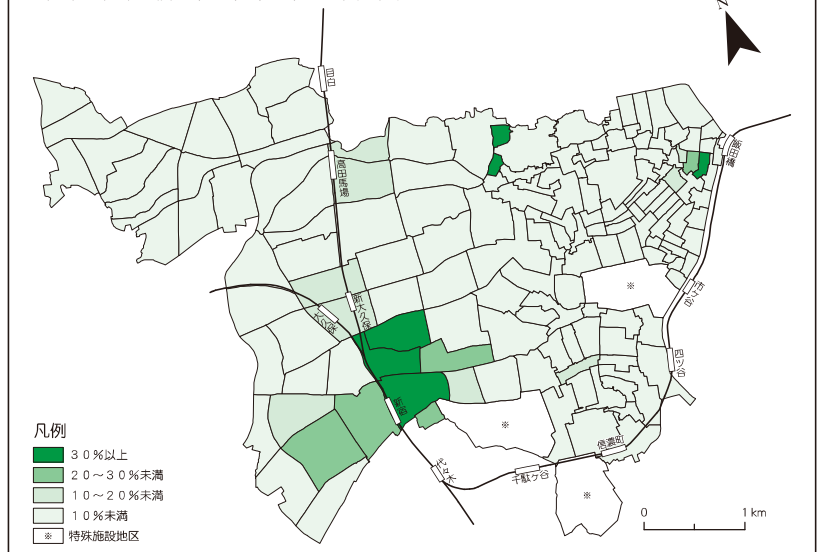
事務所床面積比率 平成28年土地利用現況調査



■商業建物床面積比率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18~28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
商業建物床面積	306.1	11.0	330.4	10.6	335.7	10.0	349.5	10.1	19.1	△0.5
全延べ面積	2,791.6	100.0	3,129.6	100.0	3,358.6	100.0	3,449.9	100.0	320.3	0.0
棟数(総合棟数)	— (50,897)		2,084(49,847)		2,062(50,478)		2,062(50,108)		△22(261)	

商業建物床面積比率 平成28年土地利用現況調査



第3章

Ⅲ. 建築物の動向～建ぺい率・容積率～

(i) 建ぺい率

建ぺい率は建築面積を敷地面積で割ったもので、新宿区では商業地域・近隣商業地域が80%、それ以外の地域では60%（第一種低層住居専用地域で50%の地域あり）に指定されています。実際の建物の建ぺい率は土地利用現況調査の結果によれば、右図のようになります。この調査結果は、地形図の建物形状に基づくもので、実際の建築物の建ぺい率や容積率を正確に捉えているものではなく、傾向として把握しているものです。

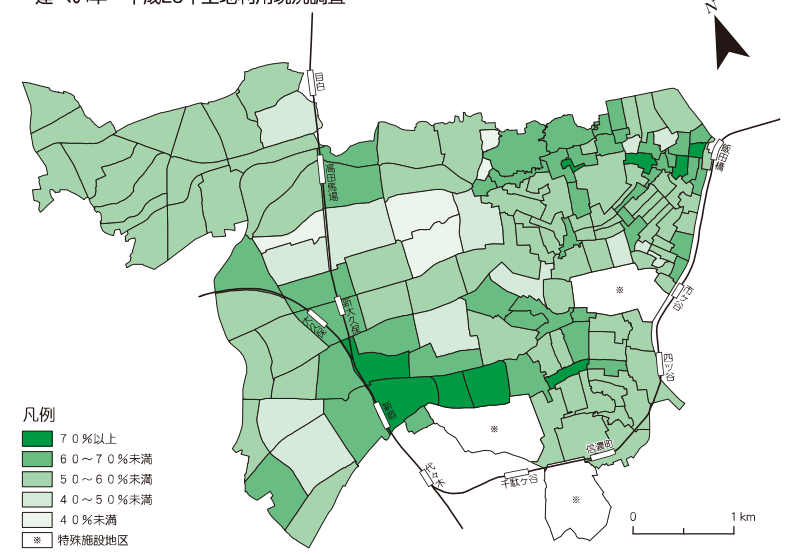
地域の特性をみると、新宿駅前である新宿三丁目から新宿通り沿道の歌舞伎町一丁目、新宿二丁目、新宿一丁目に渡って建ぺい率が高くなっています。

その他の地域では、神楽坂地区で高い建ぺい率を示しており、建物同士の隙間が少ない地域になっています。

■建ぺい率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
建築面積	665.4	53.3	671.4	54.8	686.4	55.0	683.7	55.0	12.3	0.2
宅地面積	1,232.0	100.0	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—

建ぺい率 平成28年土地利用現況調査



(ii) 容積率

容積率は敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合です。

現況調査において容積率は建築面積に階数をかけて、建物形状による係数を乗じて算出しているものです。

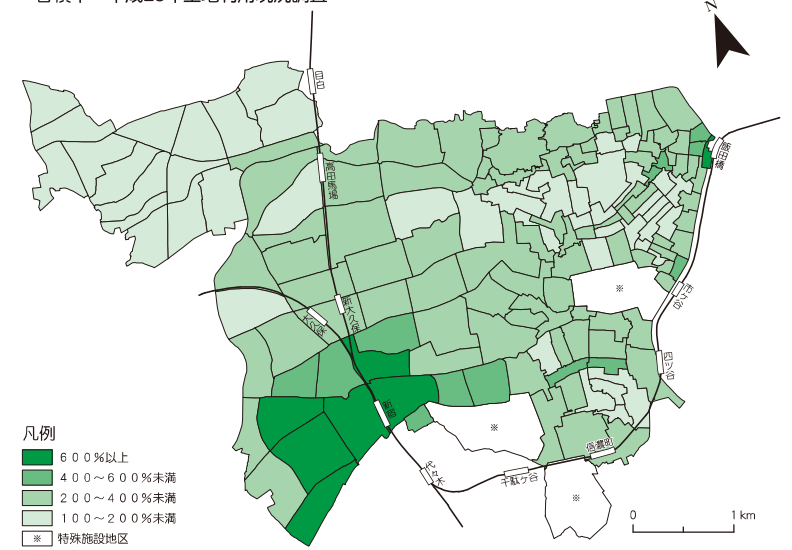
容積率の現況をみると、新宿駅周辺の地域で高くなっていますが、建ぺい率とは逆に駅の東側より西側で高い容積率を示しています。これは西新宿の特性であり、特定街区や高度利用地区の活用により、空地を多く設け、建物を高層化している超高層街区の現状を示しています。

その他の地域では四谷の新宿通り沿道と飯田橋駅周辺で、高い容積率を示しています。

■容積率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
延べ面積	2,791.6	226.6	3,129.6	255.3	3,358.6	269.4	3,449.9	277.7	320.3	22.4
宅地面積	1,232.0	100.0	1,226.1	100.0	1,246.7	100.0	1,242.1	100.0	16.0	—

容積率 平成28年土地利用現況調査



(iii) 指定容積率と充足率

右図に区内の指定容積率を示しました。凡例から分かるように 100%～1,000%まで、非常に幅広い容積率の指定となっています。特に新宿駅を中心に高い容積率の指定が放射状に広がっている様子がみえます。

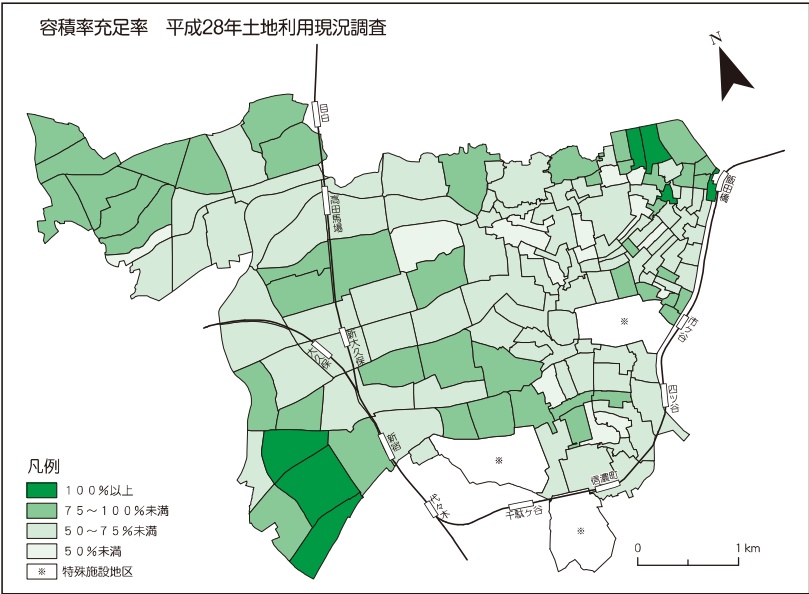
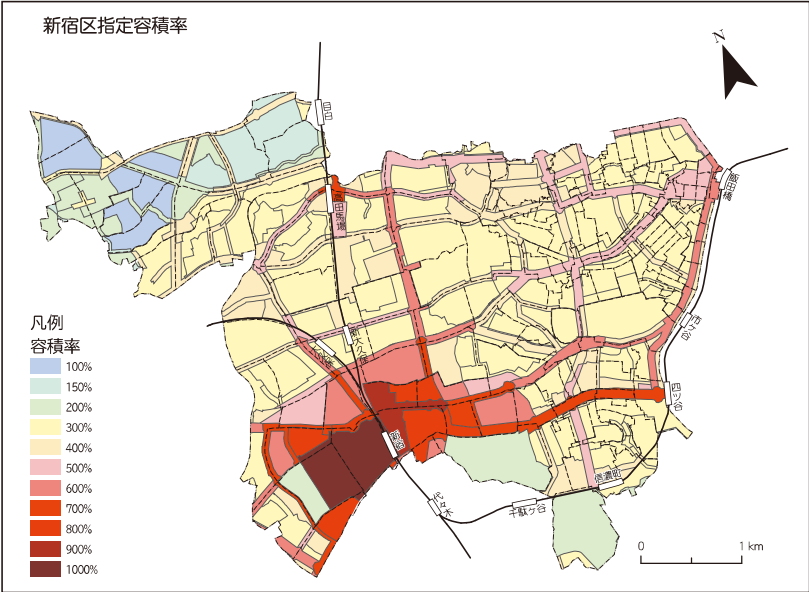
もう一つ容積率に関する地図として、容積率充足率というもの示しています。これは、指定されている容積率に対して、実際にどれだけの容積率を使っているかという指標です。この指標はこれまでの単一事象の指標ではなく、いくつかの要素に起因しているので少し変わった分布を示しています。

まず新宿駅周辺地域の商業地域では東口と西口で容積率充足率からみると性格が違うことが分かります。中高層建物が詰まっているように見える新宿三丁目では 70%程度、歌舞伎町一丁目では 60%程度で、まだ指定容積率から考えると土地に“余裕がある”と言えます。一方、西新宿では 100%を超える充足率になっています。これは、西新宿の超高層建築は特定街区や高度利用地区の都市計画により、通常より高い容積率を個別に決定しているためです。

住宅の多い地域の中でも、充足率の面からみると落合地域の西部では高いのに対し、若葉や簗筒・榎地域では低くなっています。これはやはり道路が狭いことや地形に高低差があることなどが、大きな規模の建物が建てられない理由と考えられます。

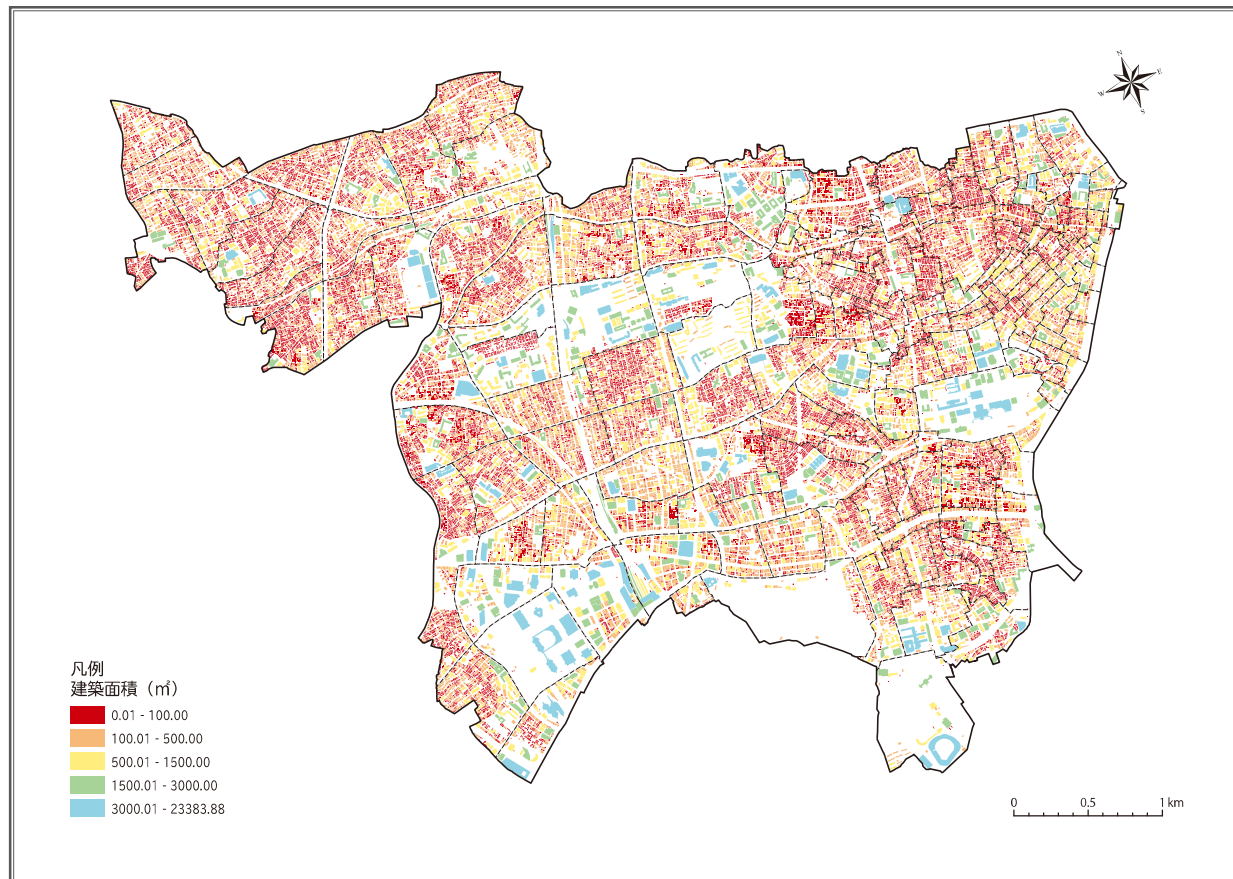
■地域別の容積率充足率

四谷地域	67.34%
簗筒・榎地域	68.21%
若松地域	66.89%
戸塚地域	64.20%
落合地域	72.36%
大久保・柏木地域	70.28%
新宿駅周辺地域	100.35%
新宿区合計	74.88%



容積率充足率が100%以上を示す西新宿

Ⅲ. 建築物の動向～建築面積、建物棟数密度、平均敷地面積～



建築面積色分け図

(iv) 建築面積・宅地面積

上図は建物を建築面積が小さいもの(赤色)から大きなもの(水色)へとグラデーションで表現したものです。直感的に区内の建物の様子が大きさの観点から分かるようになっています。

同じ住宅地でも、小さな建物が密集している場所とある程度ゆとりのある場所が見つかります。そのほかにも、建物の大きさ、密度、道路の広さによって様々な地域が形作られています。建物の建ち方にはどんなパターンが発見できるでしょうか。

■平均敷地面積 (平成28年土地利用現況調査)

地 域	全土地面積 (ha)	宅地合計 (ha)	建築面積 (ha)	平均敷地面積 (㎡)
四谷地域	305.0	169.3	95.1	257.0
笹塚・榎地域	364.0	271.0	148.2	246.2
若松地域	204.0	147.9	72.2	286.6
戸塚地域	162.0	118.4	67.2	226.4
落合地域	313.0	229.9	124.0	202.9
大久保・柏木地域	239.0	166.5	91.9	241.8
新宿駅周辺地域	235.0	139.1	85.0	355.8
新宿区合計	1,822.0	1,242.1	683.7	247.9



密集地域



密集していない地域

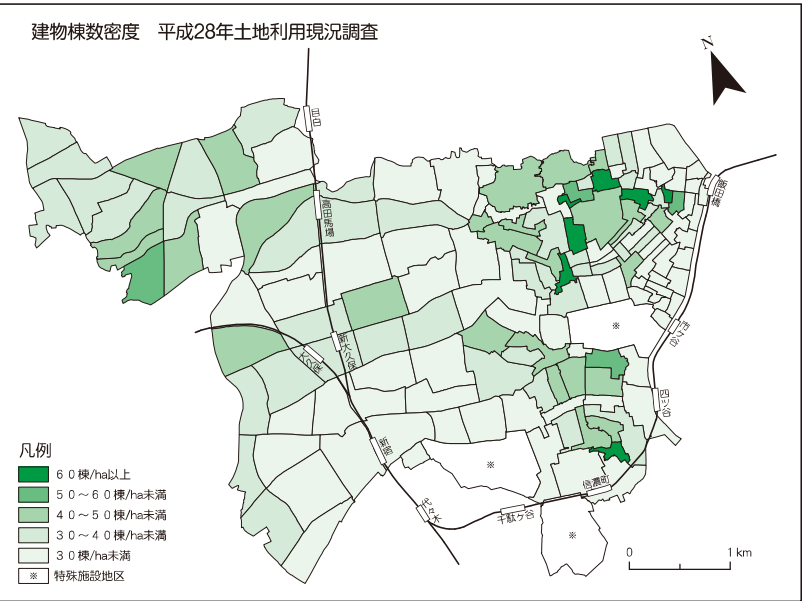
(v) 建物棟数密度

建物棟数密度は建物棟数を全土地面積で割ったもので、1ha 当たり何棟建物が建っているかという建物の混雑状況を表しています。

平成 18 年度と比べると微増傾向にあり、平成 28 年度は 27.5 棟 /ha でした。区全体の傾向として微減傾向が続いているもののあまり変化はありません。建物面積を色分けした図でも分かるように、区内には大規模な敷地が集積し、空地が多いエリアと建物が密集しているエリアの濃淡がはっきりしています。建物が密集しているのは、若葉三丁目や南榎町の周辺となっています。一方、戸山公園の周辺や西新宿の高層ビル街では低い密度になっています。

■建物棟数密度の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
		棟/ha		棟/ha		棟/ha		棟/ha		棟/ha
建物棟数	50,897	27.9	49,847	27.3	50,478	27.7	50,108	27.5	261	0.2
全土地面積(ha)	1,823.0						1,822.0		△1.0	



(vi) 平均敷地面積

平均敷地面積とは、宅地面積を建物棟数で割ったもので、一棟あたりの敷地の大きさ (㎡) を表すものです。

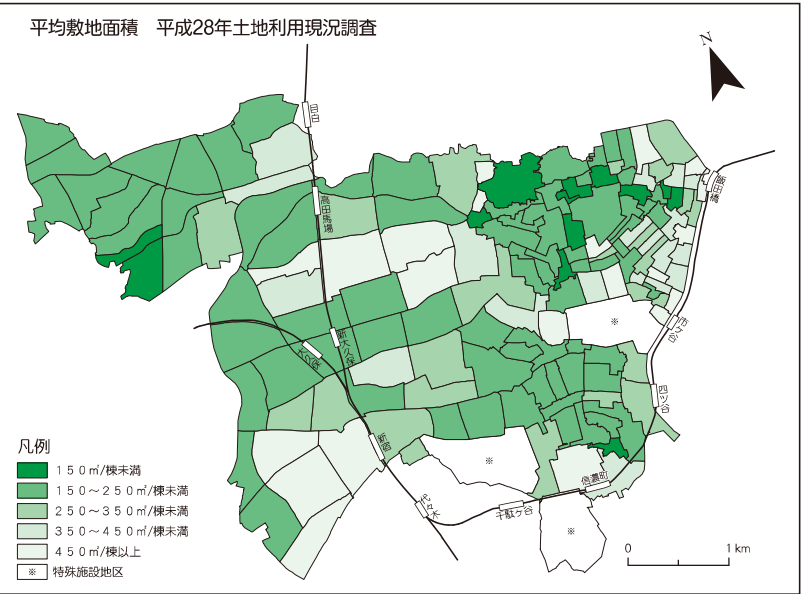
建物棟数密度と同様にあまり変化はなく、全体としてはわずかながら微増しています。建物棟数密度と平均敷地面積を併せてみると、少しずつ土地・建物が大きくなっているような推移となっています。建物棟数密度とは対の関係になっており、戸山周辺や西新宿、また外堀通り沿いの市ヶ谷周辺の地域で大きい敷地面積を示しています。大学病院などが立地している信濃町駅周辺でも敷地面積が大きいことを示しています。



西新宿五丁目・六丁目方向を望む

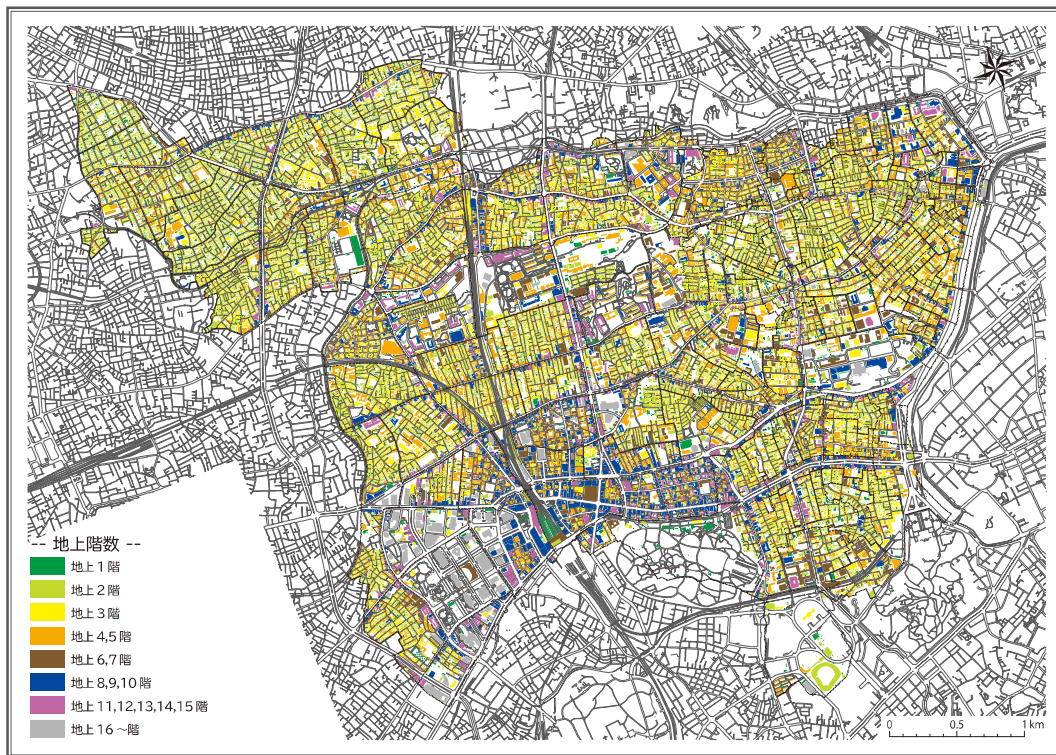
■平均敷地面積の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
		㎡/棟		㎡/棟		㎡/棟		㎡/棟		㎡/棟
建物棟数	50,897	242.1	49,847	246.0	50,478	247.0	50,108	247.9	261	1.9
宅地面積 (ha)	1,232.0		1,226.1		1,246.7		1,242.1		16.0	



第3章

Ⅲ.建築物の動向 ～建物の高さ、絶対高さ制限を定める高度地区変更、高度地区別平均階数～



階数別建物現況図（平成28年土地利用現況調査）

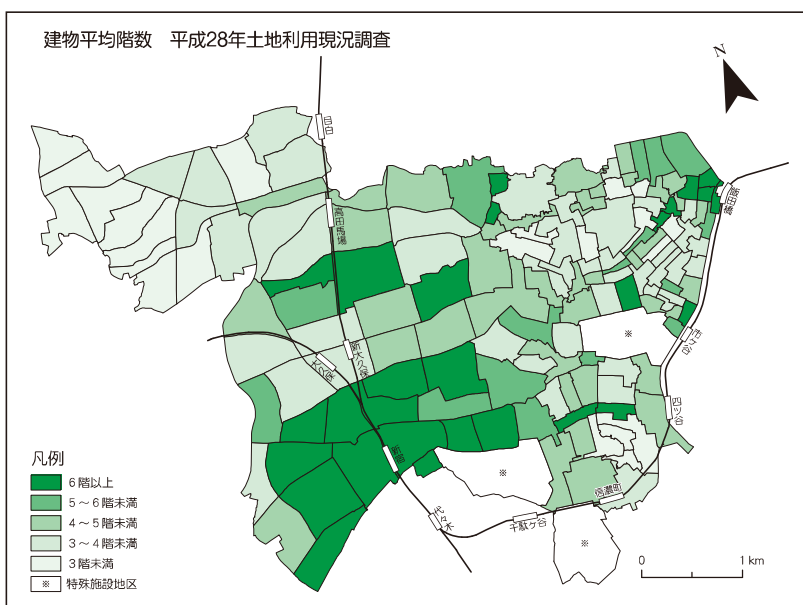
（Ⅶ）建物の高さ

建物の高さについて、土地利用現況調査では建物階数を調査しています。新宿区は土地利用も幅広いですが、建物の高さも非常に幅広い地域です。落合地域の低層の地域から西新宿の超高層ビル街まで、それぞれ地域の特性があります。

一方、昨今の建築基準関係法令の改正やマンション需要の高まりから、低層中心の地域でも中高層の集合住宅が建てられるようになり、建物の高さに関する問題も多く出てきました。

そこで区では平成18年3月31日より建物の絶対高さ制限を8割の地域に決めました。また、地区計画により地域特性に基づいた高さ制限を定める動きも出てきています。

地域別に見ると、新宿駅周辺は一帯で平均階数の高いエリアになっています。特に西新宿二丁目の平均階数は27.27階となっています。その他の地域では様々な地域に階数の高いエリアが分散していますが、これは商業地域等の容積の高いエリアで、幅員の広い幹線道路に沿って分布しているといえます。



■平均階数の推移

単位：階数

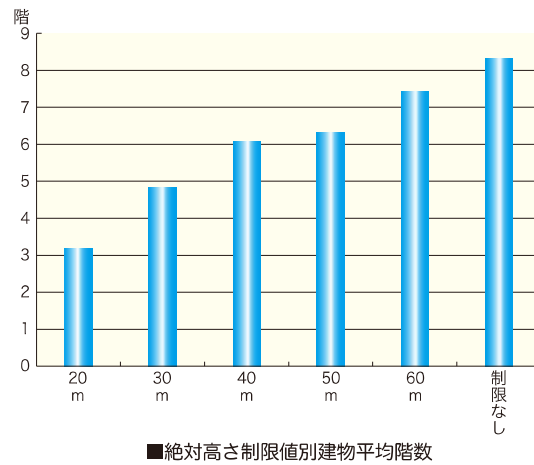
	平成13年	平成18年	平成23年	平成28年	平成18年～28年増減
平均階数	4.30	4.66	4.89	5.05	0.39

(viii) 絶対高さ制限を定める高度地区変更

区では平成18年3月31日より高度地区を変更し、従来の斜線型の高さ制限に加えて建物の絶対高さ制限を定めました。区内の8割の地域に20m～60mの絶対高さを定めています。

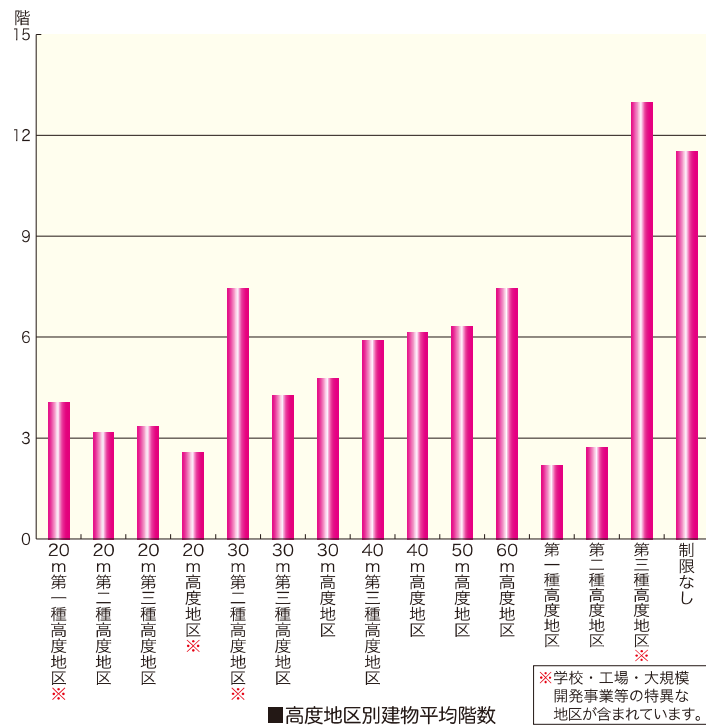
背景としては、建築基準法の改正により建築物の高さについての緩和が進み、地域にそれまでになかったような高層建築物が増えることによる、近隣紛争が激しくなっていました。そこで、土地の有効利用と居住環境の維持との間に調和を図る目的で“絶対高さ制限”を導入しました。この数値は既に指定されている用途地域や容積率に加え、道路の整備状況等も考慮し決定したものです。また、大規模な敷地については別途認定基準を設けて、適切に高さを誘導しています。

右上のグラフは高度地区変更で定めた絶対高さ制限値別に、現在の建物平均階数を示したものです。絶対高さの制限値が高くなるにつれて、3階から8階まで緩やかに高くなっているのが分かります。



(ix) 高度地区別平均階数

高度地区別に建物の平均階数を示しました。20m高度地区の平均階数は2.56階と低めな結果が出ていますが、その他の地区では概ね制限が緩くなるにしたがって、平均階数が高くなる結果となっています。高度地区の指定のない地域は平均階数が11.52階とやはり高い建物が建っていることが分かります。



西新宿の高層ビル街

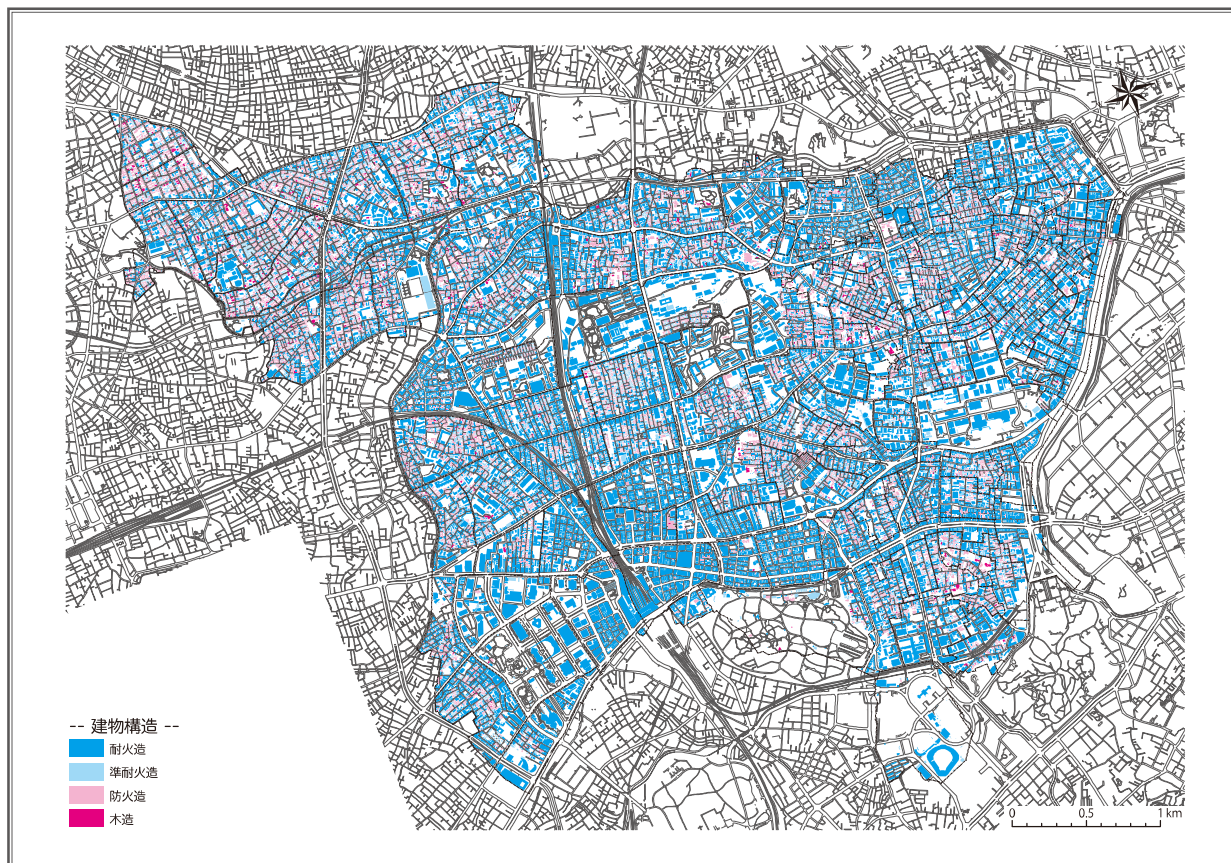


低層住宅地から高層ビルを望む



落合地域の低層住宅地

IV. 構造別の建物現況～現況図、耐火率、不燃化率～



構造別建物現況図(平成28年土地利用現況調査)

上の地図は、土地利用現況調査の結果を耐火造・準耐火造・防火造(木造)・木造の4分類で色分けをしたものです。

全体的に見ると、駅の周辺や幹線道路沿道を中心に耐火造の建物が多くなっています。

落合地域や南横町周辺、若葉地域などの幹線道路より奥に入った地域ではまだまだ防火造や木造の建築物が存在しています。

防災の観点からみると、道が細く木造建築物が多い地域は震災時に倒壊や火災の危険性が高く、消防・救援活動にも困難を来すことが予想されています。ここからは、防災的な観点からのまちづくりでも使用される指標について扱っていきます。

■構造別建物棟数、構成比 (平成28年土地利用現況調査)

地 域 名	不 燃 系			木 造 系			合 計
	耐火造	準耐火造	小 計	防火造	木 造	小 計	
四谷地域	3,252棟 49.38%	1,119棟 16.99%	4,371棟 66.37%	2,130棟 32.34%	85棟 1.29%	2,215棟 33.63%	6,586棟 100.00%
笹塚・榎地域	4,872棟 44.26%	2,264棟 20.57%	7,136棟 64.83%	3,663棟 33.28%	208棟 1.89%	3,871棟 35.17%	11,007棟 100.00%
若松地域	1,874棟 36.32%	1,216棟 23.56%	3,090棟 59.88%	1,987棟 38.51%	83棟 1.61%	2,070棟 40.12%	5,160棟 100.00%
戸塚地域	2,046棟 39.13%	1,079棟 20.63%	3,125棟 59.76%	1,958棟 37.45%	146棟 2.79%	2,104棟 40.24%	5,229棟 100.00%
落合地域	3,097棟 27.34%	2,667棟 23.54%	5,764棟 50.88%	5,203棟 45.92%	362棟 3.20%	5,565棟 49.12%	11,329棟 100.00%
大久保・柏木地域	2,812棟 40.83%	1,595棟 23.16%	4,407棟 63.99%	2,395棟 34.78%	85棟 1.23%	2,480棟 36.01%	6,887棟 100.00%
新宿駅周辺地域	2,547棟 65.14%	473棟 12.10%	3,020棟 77.24%	856棟 21.89%	34棟 0.87%	890棟 22.76%	3,910棟 100.00%
新宿区合計	20,500棟 40.91%	10,413棟 20.78%	30,913棟 61.69%	18,192棟 36.31%	1,003棟 2.00%	19,195棟 38.31%	50,108棟 100.00%

上段: 棟数 下段: 構成比

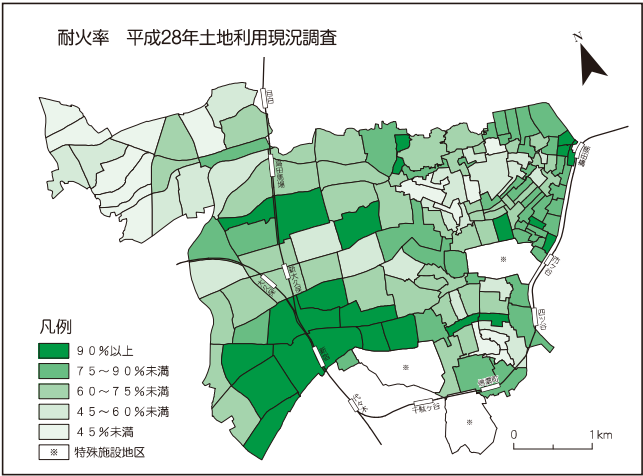
(i) 耐火率

耐火率は全建築面積に対する耐火造建築物の建築面積の割合を示しています。平成18年の区平均は65.4%で、平成28年は区平均が69.4%となっており、耐火造建築物が微増しています。

鉄道駅の周辺で耐火率が高くなっていますが、高田馬場駅や大久保駅の周辺では耐火率の低い地域もあり、防火造や木造の建物が多く分布していると考えられます。また、新宿駅周辺でも西新宿四丁目や西新宿五丁目では、周辺に比べると耐火率が低くなっていることが分かります。その他、大規模な学校や住宅団地が立地している戸山などでは、耐火率が高くなっています。耐火率が低い地域は、独立住宅の多い地域と一致しています。やはりまだ耐火造の独立住宅は多くないようです。

■耐火率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
耐火造建築物建築面積	418.1	63.7	439.0	65.4	467.7	68.1	474.5	69.4	35.5	4.0
準耐火造建築物建築面積	36.8	5.6	52.5	7.8	60.3	8.8	71.3	10.4	18.8	2.6
木造系建築物建築面積	201.5	30.7	179.9	26.8	158.4	23.1	137.9	20.2	△42.0	△6.6
合計建築面積	656.4	100.0	671.4	100.0	686.4	100.0	683.7	100.0	12.3	—



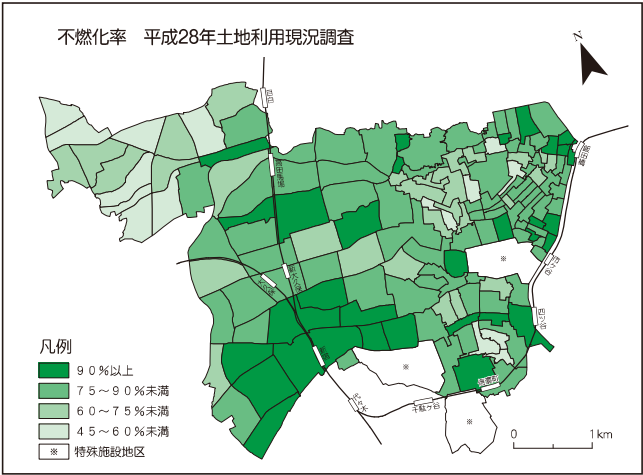
(ii) 不燃化率

不燃化率とは、全建築面積に対する、耐火造建物及び準耐火造の建築面積の合計の割合を示しています。平成28年の新宿区平均は79.8%で平成18年の73.2%と比べて、6.6%増加しています。

不燃化率は耐火率と概ね同様の傾向を示していますが、耐火率よりも割合の高い地域が多くなっています。耐火率が高い地域に加えて、集合住宅が多い地域などが高い割合を示しています。対して、木造専用独立住宅の多い地域がこの指標では際立っていて、低い割合を示しています。

■不燃化率の推移

	平成13年		平成18年		平成23年		平成28年		平成18年～28年増減	
	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)	面積(ha)	率(%)
耐火造建築物建築面積	418.1	63.7	439.0	65.4	467.7	68.1	474.5	69.4	35.5	4.0
準耐火造建築物建築面積	36.8	5.6	52.5	7.8	60.3	8.8	71.3	10.4	18.8	2.6
耐火・準耐火造建築物建築面積	455.0	69.3	491.5	73.2	528.0	76.9	545.8	79.8	54.3	6.6
木造系建築物建築面積	201.5	30.7	179.9	26.8	158.4	23.1	137.9	20.2	△42.0	△6.6
合計建築面積	656.4	100.0	671.4	100.0	686.4	100.0	683.7	100.0	12.3	—



Ⅳ.構造別の建物現況～老朽建物比率・老朽木造建物比率、不燃領域率～

(Ⅲ) 老朽建物比率・老朽木造建物比率

老朽建物比率とは、全建物棟数に占める老朽建物棟数の割合を示しています。ここでの老朽建物の定義は、木造では平成3年以前、非木造では昭和45年以前に建てられた建物としています。建物構造の耐用年数より定義しているため、平成23年調査では木造は昭和60年以前、非木造は昭和40年以前という定義で行っています。また、データは土地利用現況調査のものではなく、特別区統計情報システムデータを使用しています。

特別区統計情報システムデータによる平成28年の総建物数は44,785棟です。そのうち、上記の定義による老朽建物棟数は18,467棟で、新宿区全体の老朽率は41.2%です。平成18年の47.7%と比較すると、6.5%減となっています。

また、老朽木造建物比率は、全建物棟数に占める老朽木造建物棟数の割合を示しています。木造建物に焦点をあてた指標です。

地域の傾向をみてみますと、区全体的に高い割合の地域が存在し、かなりばらつきがある分布になっています。老朽建物が少ないということは、建物の更新が進んでいる地域になります。その中でやはり新宿駅周辺から四ツ谷駅に至る新宿通り沿道は老朽建物が少ない地域になっています。一方、老朽建物の割合が高い中でも若葉、上落合、赤城下町などは一帯で老朽建物が多い地域になっています。また、新宿駅周辺でも歌舞伎町一丁目は老朽建物が比較的多い地域となっています。



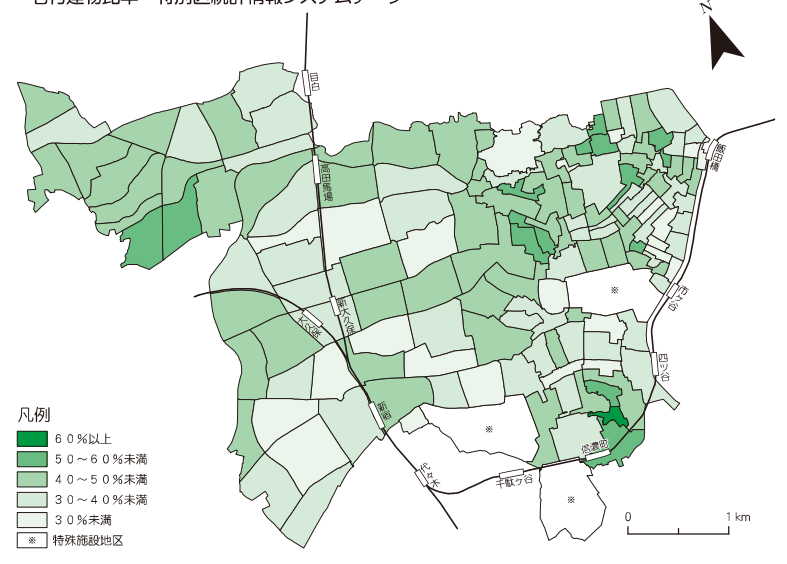
木造密集市街地

■地域別老朽建物比率

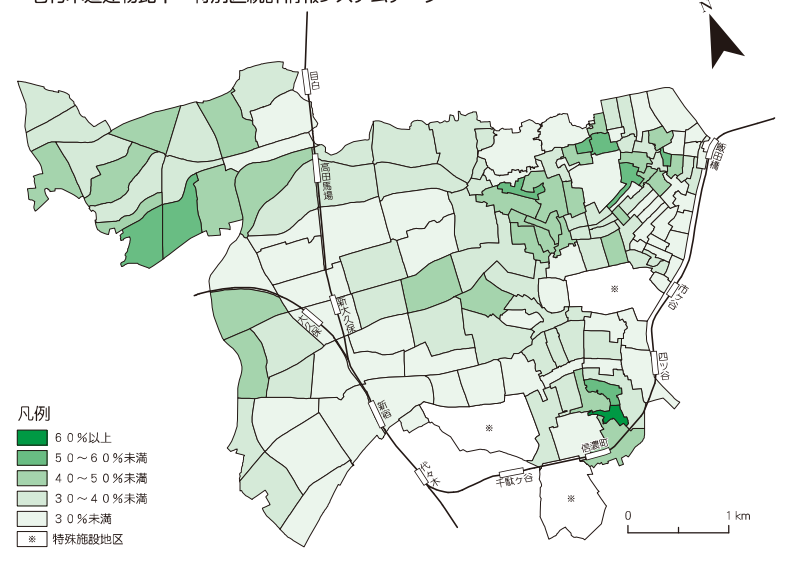
地域名	総建物棟数 (棟)	老朽建物棟数 (棟)	老朽建物比率 (%)		
			H18	H23	H28
四谷地域	5,395	2,101	45.2	38.2	38.9
笹塚・榎地域	10,301	4,145	48.9	41.1	40.2
若松地域	4,839	2,102	52.2	44.0	43.4
戸塚地域	4,762	2,012	47.2	42.2	42.3
落合地域	10,254	4,522	47.9	43.4	44.1
大久保・柏木地域	5,892	2,429	48.9	41.9	41.2
新宿駅周辺地域	3,342	1,156	41.2	34.0	34.6
新宿区合計	44,785	18,467	47.7	41.2	41.2

(特別区統計情報システムデータ)

老朽建物比率 特別区統計情報システムデータ



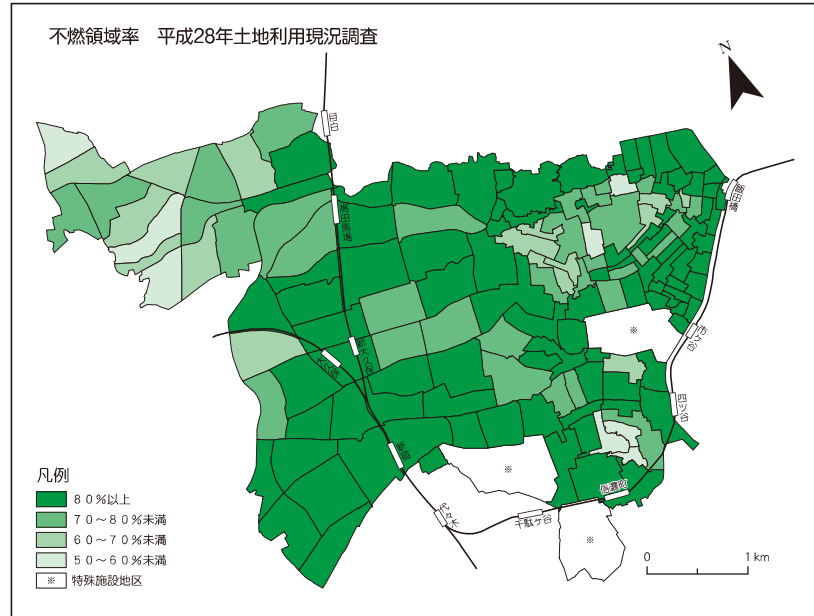
老朽木造建物比率 特別区統計情報システムデータ



(iv) 不燃領域率

不燃領域率とは、その地域内における道路や公園などの空地や不燃化率をもとに算出するもので、まちの燃えにくさを表わす指標です。不燃領域率が70%になると、焼失率がほぼゼロになるといわれています。実際の計算方法は以下のとおりです。

新宿区全体では83.58%となっており、全体としては燃えにくいといえます。しかし、地域としては落合地域で68.61%、また、町丁目別にみれば若葉三丁目や赤城下町など約50%の地区もあります。この不燃領域率と合わせて、木造建物や老朽建物が多かったり、世帯密度の高い地域では震災時や火災時などに、防災上の危険性が高いといえます。



不燃領域率の定義

不燃領域率 = 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率※

空地：短辺もしくは直径10m以上で、かつ面積が100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設など及び幅員6m以上の道路

不燃化率※ = (耐火建物の面積 + 準耐火建物の面積 × 0.8) ÷ (全建築面積) × 100

※前述 (p49) の不燃化率とは定義が異なります。

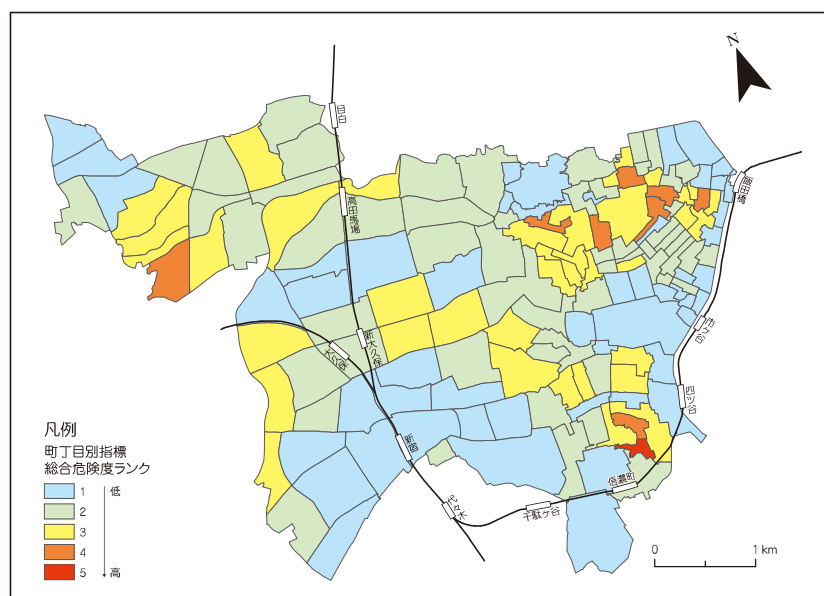


幹線道路沿いの耐火建築物

地域危険度測定調査

これは平成30年に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」の結果です。この調査では建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度の三つの危険度を町丁目別ごとに測定し、5段階にランク分けしています。数値が高いほど危険度が高くなります。ここでは、その中で総合危険度の結果を掲載しています。

区内の状況は若葉三丁目でランク5となっています。これは耐火率や不燃領域率が低い地域と一致しています。他の地域では赤城下町、南稜町などでランク4と高い地域があります。



V. 道路の現況

(i) 道路率

道路率（公道）とは、全土地面積に占める公道総面積の割合を示しています。区全体では17.9%、最も道路率の高いのは、新宿駅周辺地域で28.7%となっています。最も道路率が低いのは若松地域で、13.8%となっています。町丁目別にみると、5%前後とほとんどが宅地利用で道路の少ない地域から、50%と地域の半分の面積が道路として利用されている地域まで、様々な地域が分布しています。道路率が高いエリアを見ていきますと、広幅員の幹線道路が通っている地域と土地区画整理事業等の都市計画事業が行われて整備された地域に分布していることが分かります。

(ii) 都市計画道路の進捗

東京都市計画道路は環状と放射状の街路とそれらの補助街路の3種類によって構成されています。これらの主要な都市計画道路は昭和21年に都市計画決定されています。東京都及びその周辺の地域では、これらの都市計画道路が皇居から広がり蜘蛛の巣状の道路網が構成されており、地域の幹線道路を形成しています。新宿区内の主なもの、環状2号線から6号線までが南北の主要な交通軸となっており、東西を放射5号線から7号線のほか、放射街路と補助街路がつなぐ道路網を構成しています。

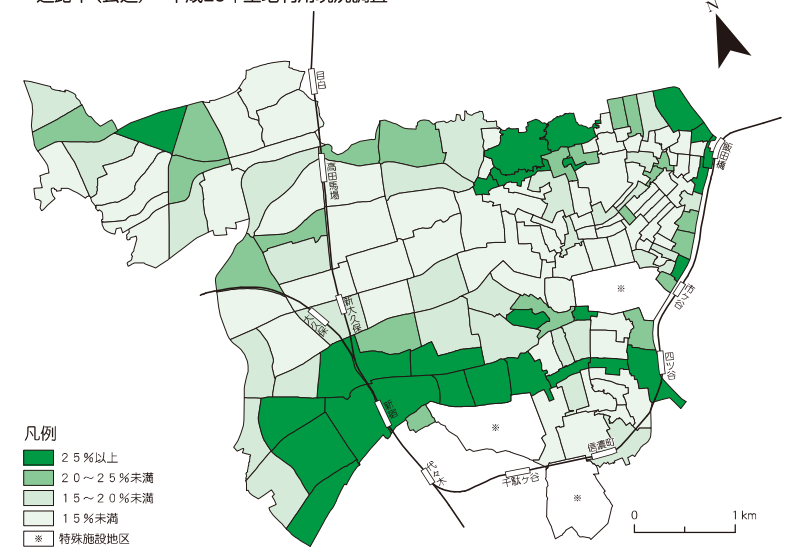
環状道路では整備がまだ完了していないところが見受けられます。環状2号線（外堀通り）は事業未定の部分が多く、現在でも広幅員の道路ですが、計画幅員は40mとなっていますので、さらに広い道路が計画されています。その他の環状街路では、渋滞の発生や歩道が不便になっている部分もあり、事業中の路線では整備が待たれます。また、環状5の1号線の地下には、地下鉄東京メトロ副都心線が平成20年6月開業しており、環状6号線の地下では、首都高速中央環状新宿線が平成19年12月に開通しました。これらは地上から地下にわたって、強力な交通幹線が整備されています。

■公道道路率の推移

（資料：土地利用現況調査）

	平成8年	平成13年	平成18年	平成23年	平成28年	平成18～平成28年増減率(%)
区全体の面積(ha)	1,823.0	1,823.0	1,823.0	1,823.0	1,822.0	△1.0
全ての公道	面積(ha)	311.8	314.8	320.4	325.6	5.2
	道路率(%)	17.1	17.3	17.6	17.7	0.3
4m未満公道	面積(ha)	32.9	32.9	29.5	29.1	0.5
	道路率(%)	1.8	1.8	1.6	1.6	0.0
4m以上公道	面積(ha)	278.9	281.9	290.9	293.5	4.7
	道路率(%)	15.3	15.5	16.0	16.1	0.2

道路率（公道） 平成28年土地利用現況調査

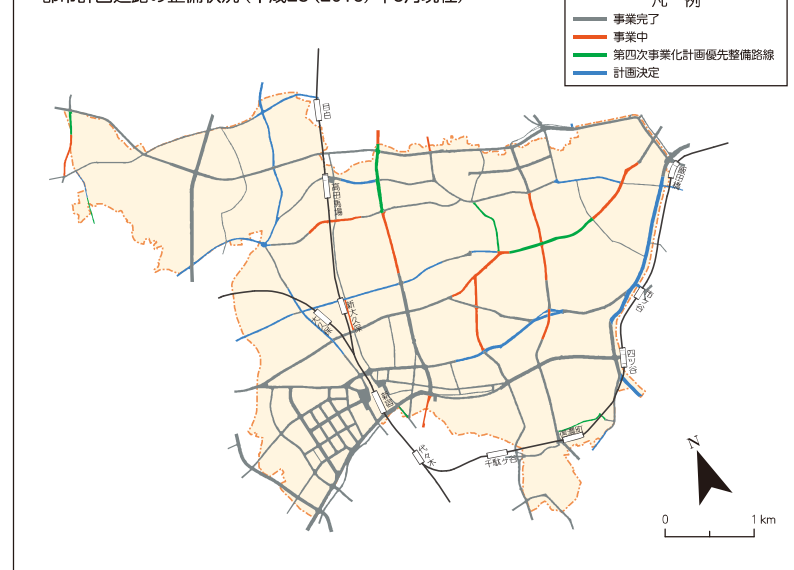


■新宿区内の都市計画道路の完成率の推移

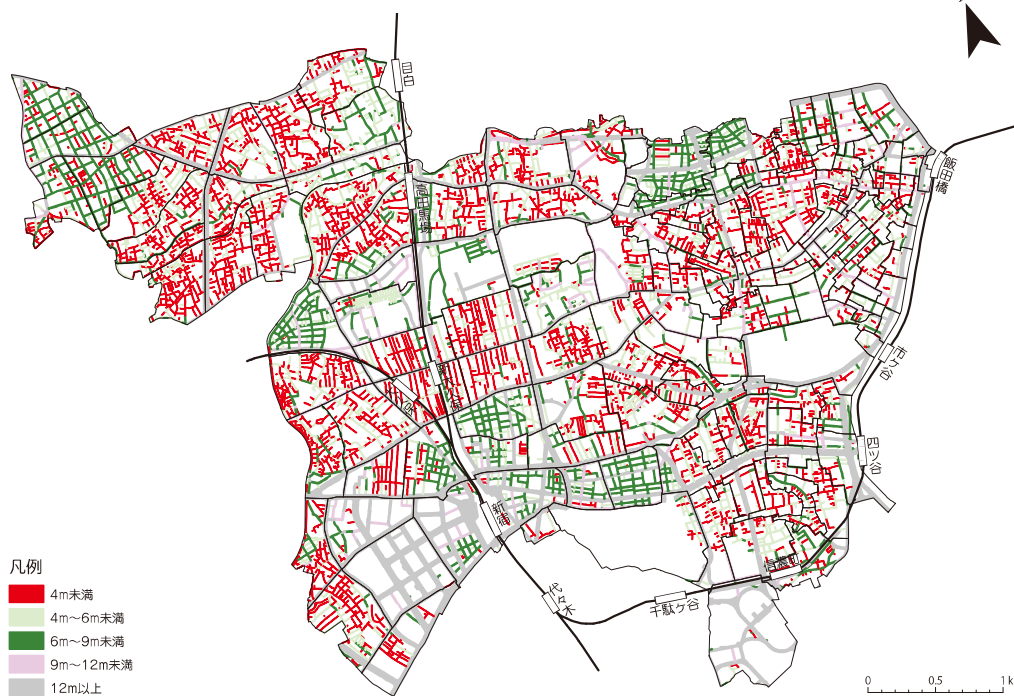
（資料：東京都）

	平成17年	平成22年	平成28年	平成17～28年増減率(%)
完成率(%)	58.0	61.7	66.3	8.3

都市計画道路の整備状況（平成28（2016）年3月現在）



幅員別道路等現況 平成28年土地利用現況調査



一方、放射街路では新宿区の北端と南端を走る放射5号線と放射7号線は整備が完了しており、主要幹線道路として機能しています。また、放射6号線も事業が順次完了しています。

(iii) 幅員別道路現況

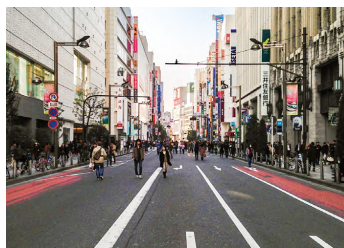
上図は道路を幅員別に色分けをしたものです。12 m以上の道路(灰)は整備された都市計画道路が多く、区内だけでなく広域的な交通動線にもなっています。9m～12mの道路(紫)は地域内の主要な道路になっている場合が多く、6m～9mの道路(緑)は土地区画整理事業が行われた地域に特に整備されています。そして、幹線道路で区切られた街区の中を6m未満の道路(黄緑、赤)が埋め尽くすように走り、生活の基盤になっています。4m未満の道路(赤)が多い地域も多くあり、これらの地域では防災上の課題も考えられます。



幅員4m未満の道路



幅員6m～9mの道路



幅員12m以上の道路



幅員4m～6mの道路



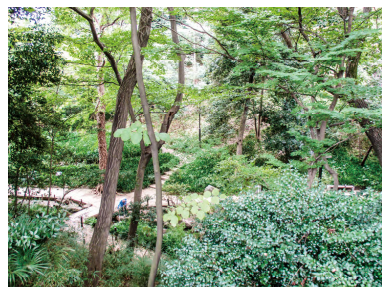
幅員9m～12mの道路

Ⅵ. 公園・みどりの現況

(i) 公園

公園とは、国民公園等、都立公園等、区立公園等、区立児童遊園、ポケットパーク、区立遊び場を指しています。土地利用現況調査でも土地利用の用途として公園・運動場等を集計していますが、ここでは公園の管理面積をもとに集計を行っています。平成14年からの15年間では、箇所数、面積ともに増えています。

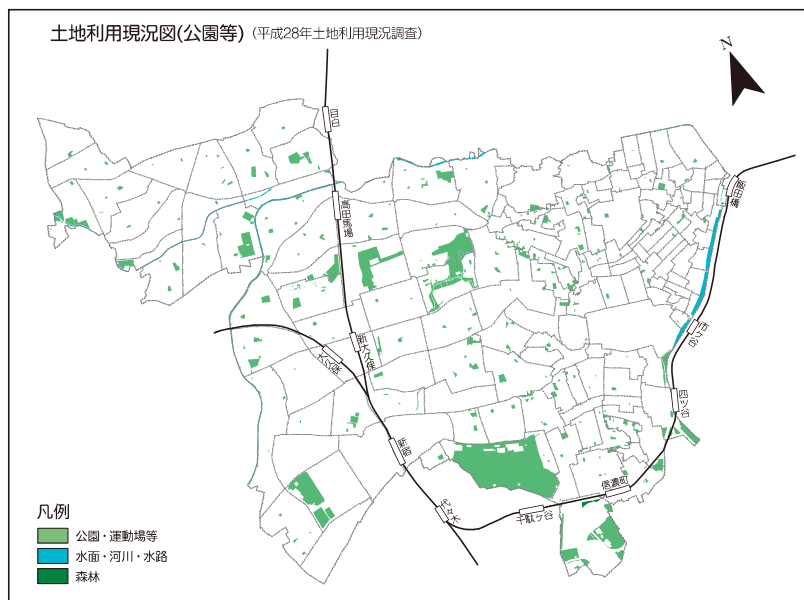
公園面積率とは土地面積に占める公園面積の割合を示しており、一人当たり公園面積とは、公園面積を人口で割ったものをいいます。平成29年の区全体の公園面積率は6.47%で、平成14年の6.39%から0.08ポイント増加しています。しかし、一人当たりの公園面積は人口増の影響のほうが強く、平成14年の4.38㎡/人から減少し、平成29年は3.97㎡/人となっています。



区立公園：おとめ山公園（下落合）



国民公園：新宿御苑（内藤町）



■区内公園の推移

(資料：区みどり土木部)

		箇所数	面積(㎡)	公園面積率(%)	一人当たり公園面積(㎡/人)
国民公園等	平成29年	2	593,011.20	3.25	1.99
	平成24年	2	593,011.20	3.25	2.08
	平成19年	2	587,108.04	3.22	2.12
	平成14年	2	587,108.04	3.22	2.21
都立公園等	平成29年	4	205,960.98	1.13	0.69
	平成24年	4	244,116.78	1.34	0.86
	平成19年	4	232,122.89	1.27	0.84
	平成14年	4	232,122.89	1.27	0.87
区立公園	平成29年	100	348,074.05	1.91	1.17
	平成24年	99	338,610.14	1.86	1.19
	平成19年	94	331,299.72	1.81	1.20
	平成14年	87	310,377.10	1.70	1.17
区立児童遊園	平成29年	58	24,928.97	0.14	0.08
	平成24年	59	25,823.28	0.14	0.09
	平成19年	60	27,999.97	0.15	0.10
	平成14年	64	30,120.58	0.17	0.11
ポケットパーク	平成29年	19	3,872.64	0.02	0.01
	平成24年	19	3,872.64	0.02	0.01
	平成19年	17	3,251.47	0.02	0.01
	平成14年	16	2,133.73	0.01	0.01
区立遊び場	平成29年	7	3,243.72	0.02	0.01
	平成24年	10	5,168.00	0.03	0.02
	平成19年	10	5,168.00	0.03	0.02
	平成14年	10	3,221.48	0.01	0.01
合 計	平成29年	190	1,179,091.56	6.47	3.97
	平成24年	193	1,210,602.04	6.64	4.25
	平成19年	187	1,186,950.09	6.51	4.28
	平成14年	183	1,165,083.82	6.39	4.38

(ii) 公園の現況

「公園面積率」の図面は、地域で区切りをつけているので、公園の有無がそのまま色分けに反映しています。そのため、公園がない地域では、まったく恵まれていないようにみえますが、新宿区は戸山公園や新宿御苑などの大規模な公園が多く、それらの公園にアクセスしやすい地域では地域内に公園がなくても、公園を利用しやすい環境にあるといえるでしょう。

前頁の土地利用現況図（公園等）は平成28年土地利用現況調査の結果から、公園・運動場等、水面・河川・水路、森林の土地利用について、表示させたものです。

この図からも、新宿御苑、戸山公園、新宿中央公園などの大規模な公園が区内には複数存在しており、地域の憩いの拠点になっている様子がわかります。そのほかの地域には小さな公園等が点在していますが、笹笹・榎地域には分布が少ない様子が分かります。

また、新宿区内の水面は、落合地域の妙正寺川と神田川以外は区域の外縁部に存在しており、水を感じることができる空間は限られています。

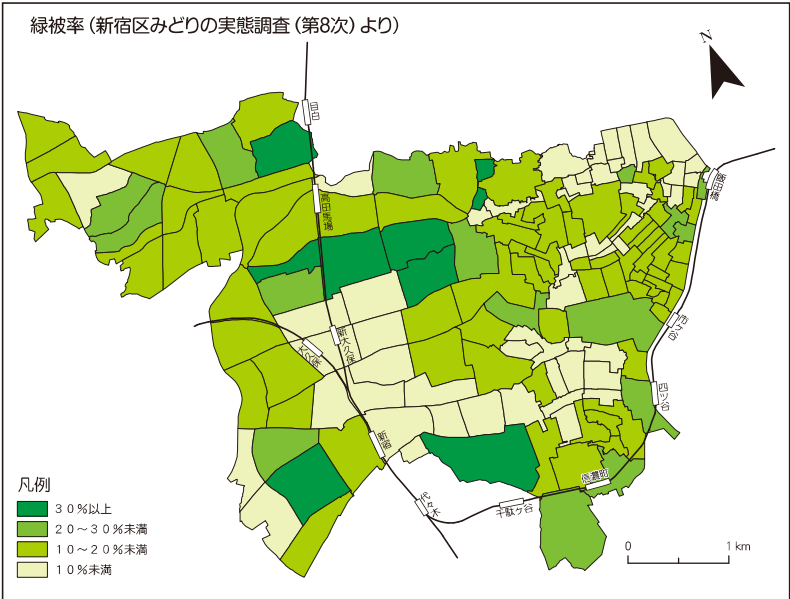
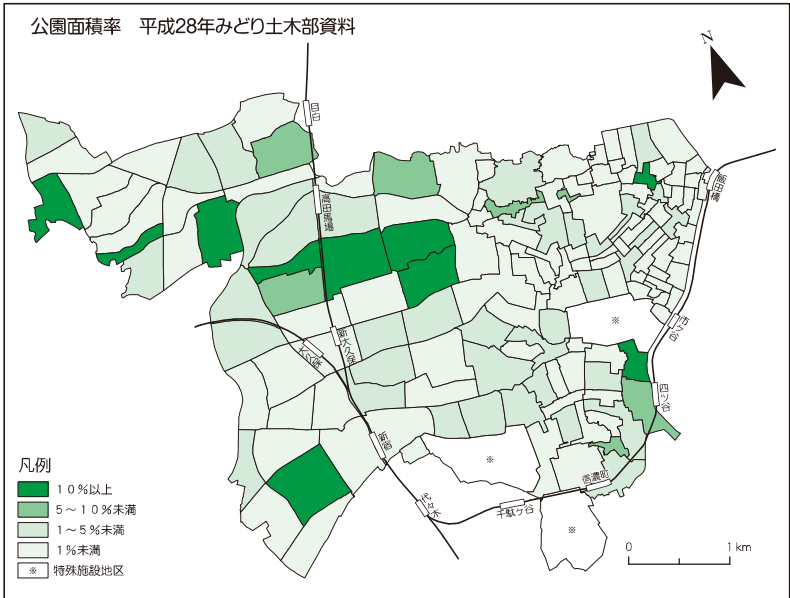
(iii) みどりの現況

地域のみどりの指標として、緑被率があります。これは全土地面積に対する樹木・樹林・草地・屋上緑地の割合です。新宿区みどりの実態調査（第8次）によると平成27年度の緑被率は、17.48%になっています。内訳をみると、草地、屋上緑化のみどりは増加していますが、樹木・樹林が減少しています。また、壁面緑化の面積は増加しています。

町丁別に緑被率を見ると、大規模な公園がある戸山公園、新宿御苑、新宿中央公園、早稲田大学、外濠や明治神宮外苑周辺の地域、また、おとめ山公園や斜面林が残る落合北部の緑被率が高くなっています。

一方、区北東部の住工混在地域や新宿駅を中心とした業務商業施設の集積した地域などの緑被率は低くなっています。

公園以外のみどりが多い落合地域以外では、やはりみどりは公園に依存している形になっています。



■緑被の推移

（資料：新宿区みどりの実態調査（第8次）
平成28（2016）年6月）

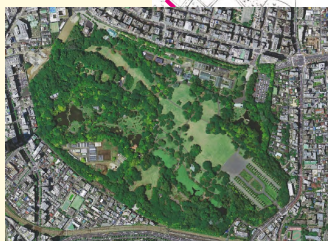
	平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	平成17年～27年増減
緑被地 (ha)	316.39	318.82	326.13	319.14	0.32
樹木・樹林 (ha)	265.86	292.91	275.61	275.31	△17.6
草地 (ha)	47.46	21.98	41.61	34.77	12.79
屋上緑化 (ha)	3.07	3.93	8.90	9.06	5.13
水面 (ha)	12.88	8.97	8.25	7.89	△1.08
壁面緑化 (ha)	0.57	1.27	2.50	2.91	1.64
緑被率 (%)	17.36	17.47	17.87	17.48	0.01
みどり率 (%)	20.04	19.84	20.33	19.94	0.10

武家屋敷跡地の土地利用



尾張徳川家戸山下屋敷跡：明治期に陸軍戸山学校となり、現在は公共施設や住宅用地として活用されている

明治12年東京実測図



内藤家下屋敷跡は新宿御苑として都心に潤いのある空間を形成している



尾張徳川家市谷上屋敷跡：明治期に陸軍士官学校となり、現在は防衛省を初め官庁施設が建ち並ぶ

新宿区の土地利用の特徴のひとつに、大きな病院や学校、官庁施設などが立地するまとまりのある敷地があります。これらの敷地は、江戸時代に大名屋敷のあったところを明治維新後、新政府が官地として買い上げ、軍事施設や教育施設、研究施設などを建設したため、現在のような土地利用がされているものです。

江戸時代の大名屋敷には、藩主の江戸在府のときの正式な居所としての上屋敷、隠居した藩主や世嗣が住む中屋敷、別荘的な下屋敷があり、区内には、高遠藩主内藤家の下屋敷四谷荘、小浜藩主酒井家下屋敷、尾張徳川家の市谷上屋敷、戸山下屋敷などがありました。内藤家の四谷荘は、明治5年に大蔵省により買い上げられ、産業振興のための動植物の試験を行う施設として内藤新宿試験場が建設されました。その後、明治12年に宮内省に引き継がれ新宿植物

御苑としたのが、現在の新宿御苑です。

また、尾張徳川家の戸山下屋敷跡は、明治6年に陸軍省に買い上げられ、翌年には陸軍戸山学校が設置されています。その後陸軍の練兵場として農地が買い足されました。現在は、病院や官庁施設、大学や高校、公園、都営住宅等の敷地として利用されています。さらに、尾張徳川家の市谷上屋敷跡は明治8年に陸軍士官学校が開校され、現在は防衛省等の官庁施設の敷地として利用されています。

小浜藩主酒井家下屋敷があったのは現在の矢来町一帯で、屋敷周囲に竹矢来がめぐらされていたことから町名の由来となっています。平成16年に福井県小浜市から「小浜藩下屋敷説明碑」と「杉田玄白生誕地顕彰碑」が寄贈され、区立矢来公園に設置されています。「解体新書」の著者である杉田玄白は、この小浜藩下屋敷で生まれました。