

新宿ゴールデン街 まちづくりニュース

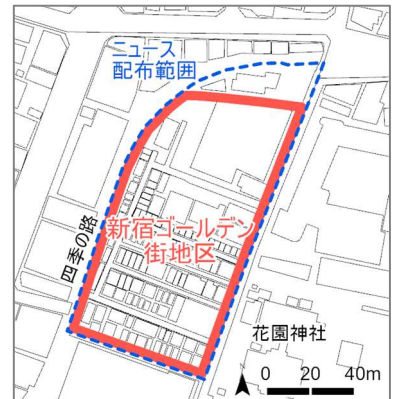
第11号

令和8年3月 発行:新宿ゴールデン街まちづくり協議会

新宿ゴールデン街まちづくり協議会を開催しました

本協議会では、平成30年7月に「新宿ゴールデン街まちの将来像（まちづくり指針）」を策定し、「まちの風情を守り、防災性を向上したまち」の実現に向けて取り組んでいます。

令和7年度は、「**新たな建替えルール（3項道路の指定、地区計画の策定）**」の検討を進めるため、**土地・建物の権利者で構成される「新たな建替えルールに向けた検討部会（以下、部会）」**を中心に意見交換を行いました。



3項道路とは？

建築基準法第42条第3項の規定に基づいて指定される道路。土地の状況等により4mの幅員が確保できない場合、道路幅員を2.7m以上4m未満となるように指定できます。

令和7年度 新宿ゴールデン街まちづくり協議会等の開催概要

第1回部会

日時 ● 令和7年6月2日（月）14:00～15:35
会場 ● 区役所本庁舎6階 第4委員会室
主な内容 ● まちづくりの検討経緯と今後の検討内容について ほか

10名参加

第1回組合個別協議

ゴールデン街商業協同組合 5名参加

三光事業組合 7名参加

第2回組合個別協議

ゴールデン街商業協同組合 6名参加

三光事業組合 6名参加

※各組合（ゴールデン街商業協同組合と三光事業組合）で新たな建替えルールに向けた取組について検討



第2回部会

日時 ● 令和7年12月9日（火）14:30～16:10
会場 ● 区役所第二分庁舎分館分室新宿北西ビル9階
主な内容 ● 組合個別協議の結果の共有と今後の進め方について

9名参加

第19回協議会

日時 ● 令和8年3月12日（木）14:30～15:45
会場 ● 区役所本庁舎4階 入札室
主な内容 ● 令和7年度の活動共有と今後の進め方

7名参加

令和7年度 新宿ゴールデン街まちづくり協議会等での主な意見 ●:部会等 ●:協議会

- あかるい花園1番街は、ゴールデン街商業協同組合の体制は整っているが、現時点で三光事業組合側の体制は整っていないため、協議を進めることが難しい。
- 三光事業組合を新しい組織に組成し直す（法人化）ことが第一歩だと思う。
- 不明権利者の調査には、時間も費用も掛かるため、これまで来るべき時期を待ち現状を維持してきた結果、現在の状況に至っている。今がやるべき時である。
- 3項道路の指定が実現しても、約3坪程度の狭い敷地では、階段の配置等の関係で、現行法の下で建替えができるか確認が必要だ。
- 不明権利者の調査では、大家の情報も把握したいので、テナントにもご協力頂きたい。

令和7年度の新宿ゴールデン街まちづくり協議会等の主な検討事項

1 新たな建替ルール(案)のおさらい



当地区
の主な
課題

- 老朽木造建物が密集し、火災時の延焼拡大に繋がる恐れがある。
- 簡易な改修にとどまり、防災性を向上させる建替えや改修が進んでいない。
- 建替え時の道路拡幅により、風情ある路地空間や現状の店舗面積が維持できない。

新たな建替ルール(案)

建築基準法に基づくルール

3項道路の指定

- 道路(通り)の幅員を2.7m以上 4.0m未満に指定する

令和7年度から
優先して検討

都市計画法に基づくルール

地区計画(街並み誘導型)の策定

- 地区のまちづくりの目標や方針を定める
- 壁面後退等の制限を定めて、斜線制限等を緩和する



新たな
建替ルール(案)
の効果

- 建物の不燃化による防災性の向上
- 風情ある路地空間の維持
- 店舗面積の維持

2 3項道路の指定等に向けて

3項道路等新たな建替ルールの対象となる通りや区域(案)

現状(令和8年2月現在)



新たな建替ルール(案)



凡例	区道(法42条1項1号)	通路(法に規定されない道)
	位置指定道路(法42条1項5号)	新宿ゴールデン街まちづくり協議会の区域
	2項道路(法42条2項)	地区計画の検討範囲 (新宿ゴールデン街まちづくり協議会より広い範囲)
	2項道路(法42条2項)※位置指定道路と重複	
	3項道路(法42条3項)	
	3項道路(法42条3項・要検討)	

【注釈】法：建築基準法

今後の検討事項

3項道路指定等に向け、
今後地元が主体的に取り組む事項

- 1 TO DO 道路線形等の検討
(道路中心線の確認)
- 2 TO DO 建替え促進のための
仕組みづくりの検討
- 3 TO DO 不明権利者の調査

※当まちづくりニュースは新宿ゴールデン街地区の配布区域内で、登記簿(令和7年12月時点)に記載されている土地所有者・建物所有者の方、営業業者の方、居住者の方等を対象にお送りしています。

お問い合わせ先 (新宿ゴールデン街のまちづくりについて、ご質問等がある方はご連絡ください)



【新宿ゴールデン街まちづくり協議会 事務局】

新宿区 新宿駅周辺整備担当部
新宿駅周辺まちづくり担当課 (担当：牛久保、三浦)
〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 区役所本庁舎7階
TEL：03-5273-4214 FAX：03-3209-9227

新宿ゴールデン街まちづくり 検索