

(仮称) 下宮比町地区第一種市街地再開発事業

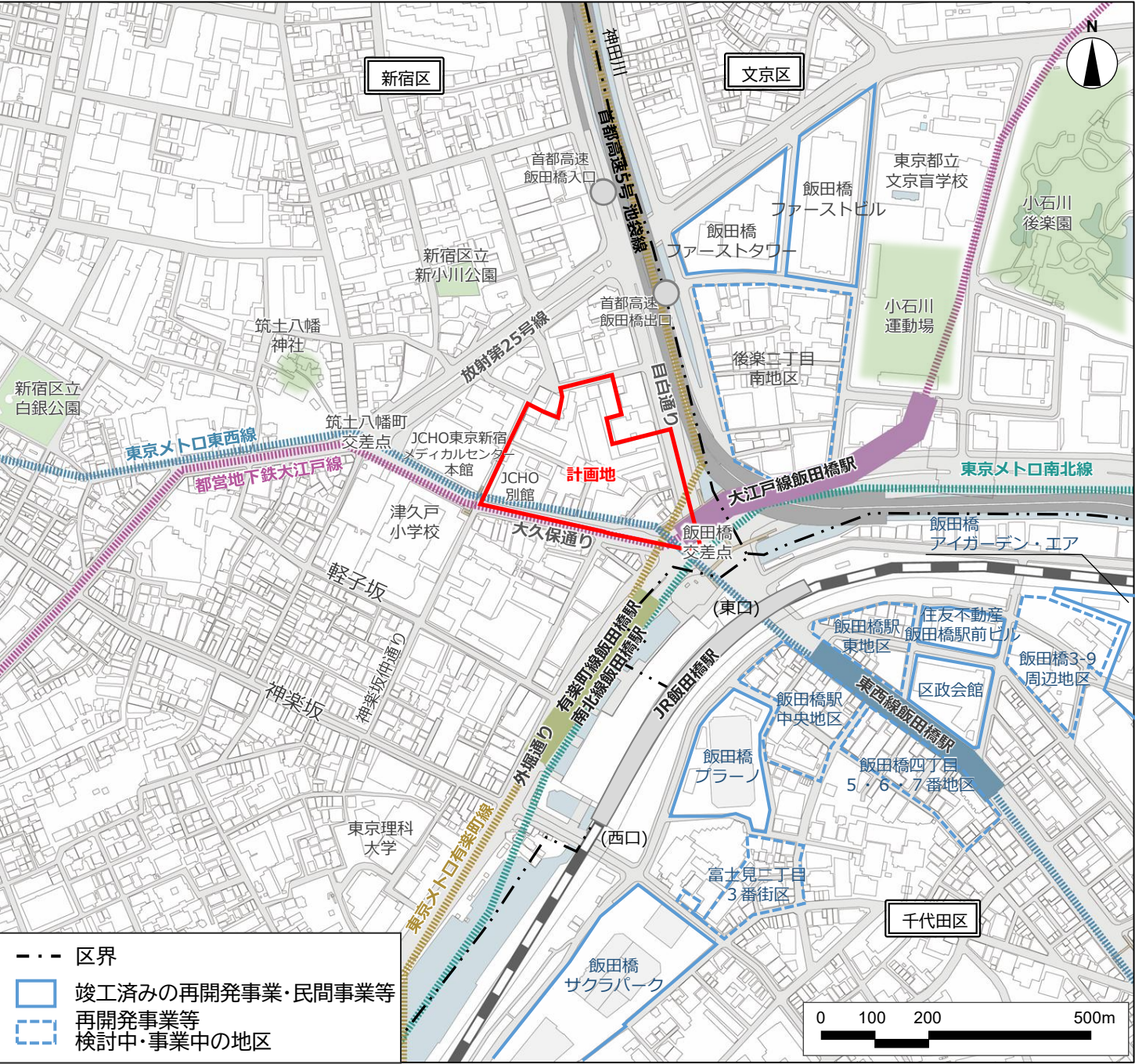
- I. 計画概要 P1
- II. 計画地周辺の現状と課題 P4
- III. 上位計画における位置づけ・方針 P5
- IV. ユニバーサルデザインに配慮した整備方針 . . . P7

I. 計画概要

■ 計画地諸元

計画地	東京都新宿区下宮比町地区内
用途地域 / 指定容積率 / 指定建蔽率	商業地域 / 513%(500%、600%)/ 80%
地域地区等	防火地域・50m高度地区
計画手法	再開発等促進区を定める地区計画
事業手法	第一種市街地再開発事業(組合施行)
事業区域	約2.0ha
工期 (予定)	着工：2029年度ごろ、全体供用開始：2038年度ごろ

■ 計画地の位置



■ 配置図



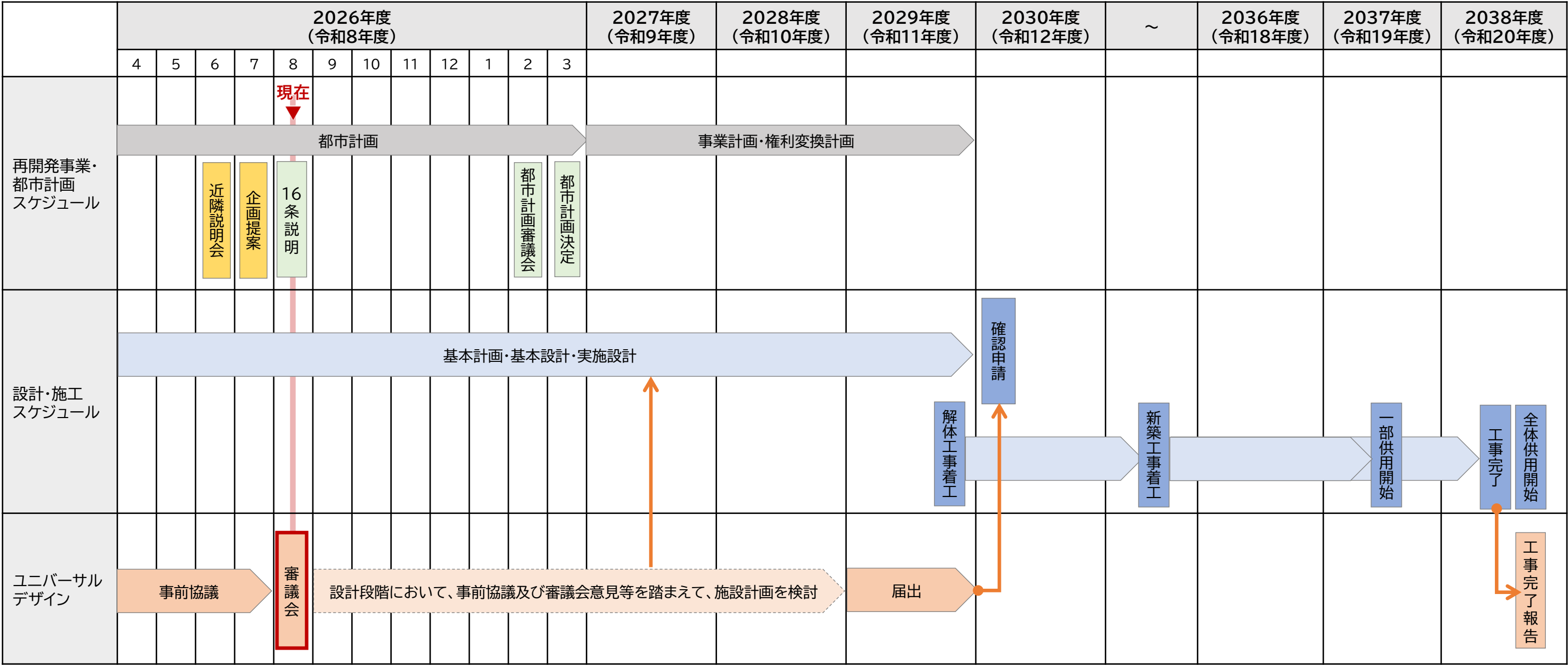
■ イメージパース



※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

I. 計画概要

■ 事業スケジュール



※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

I. 計画概要

■ 貢献整備内容

1. 飯田橋駅周辺エリアの交通利便性向上や地域環境改善に資する都市基盤の整備

- ・飯田橋駅周辺における都市基盤施設の整備への協力
- ・地下、地上、デッキをつなぐ立体広場の整備
- ・デッキ・地上の歩行者ネットワーク整備
- ・地域広場の整備

2. 地域の交流拠点形成に向けた都市機能の導入

- ・宿泊施設の整備
- ・地域医療機能の更新への協力

3. 環境負荷低減と防災対応力強化

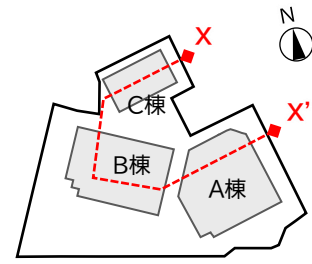
- ・環境負荷低減に向けた取組
- ・地域の防災対応力強化に向けた取組

〈計画諸元〉

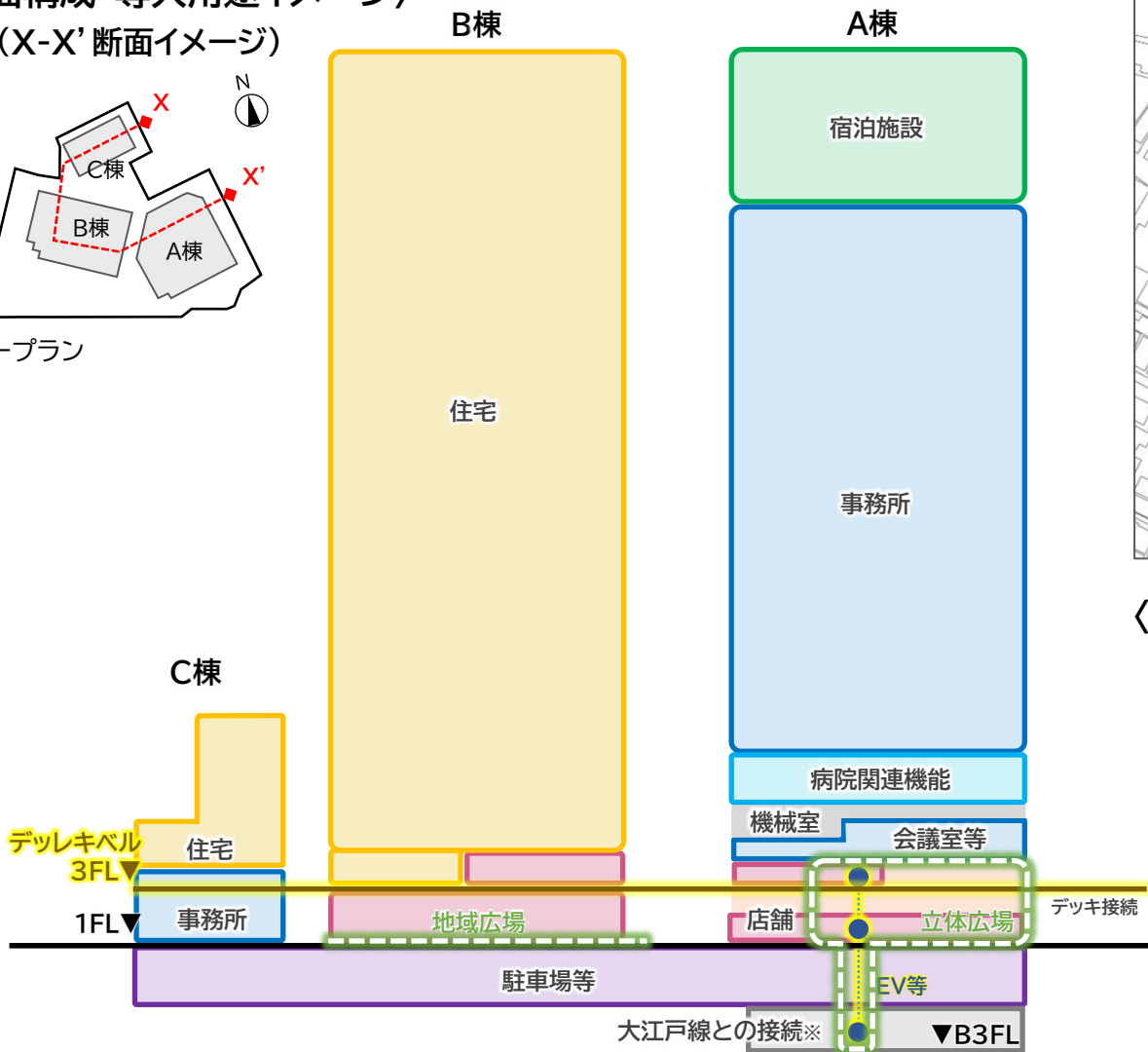
計画容積率	1,050%
敷地面積	約14,700㎡
延床面積	約208,000㎡
最高建物高さ	A棟・B棟:約180m、C棟:約50m
主要用途	事務所、店舗、住宅、ホテル、駐車場等

〈断面構成・導入用途イメージ〉

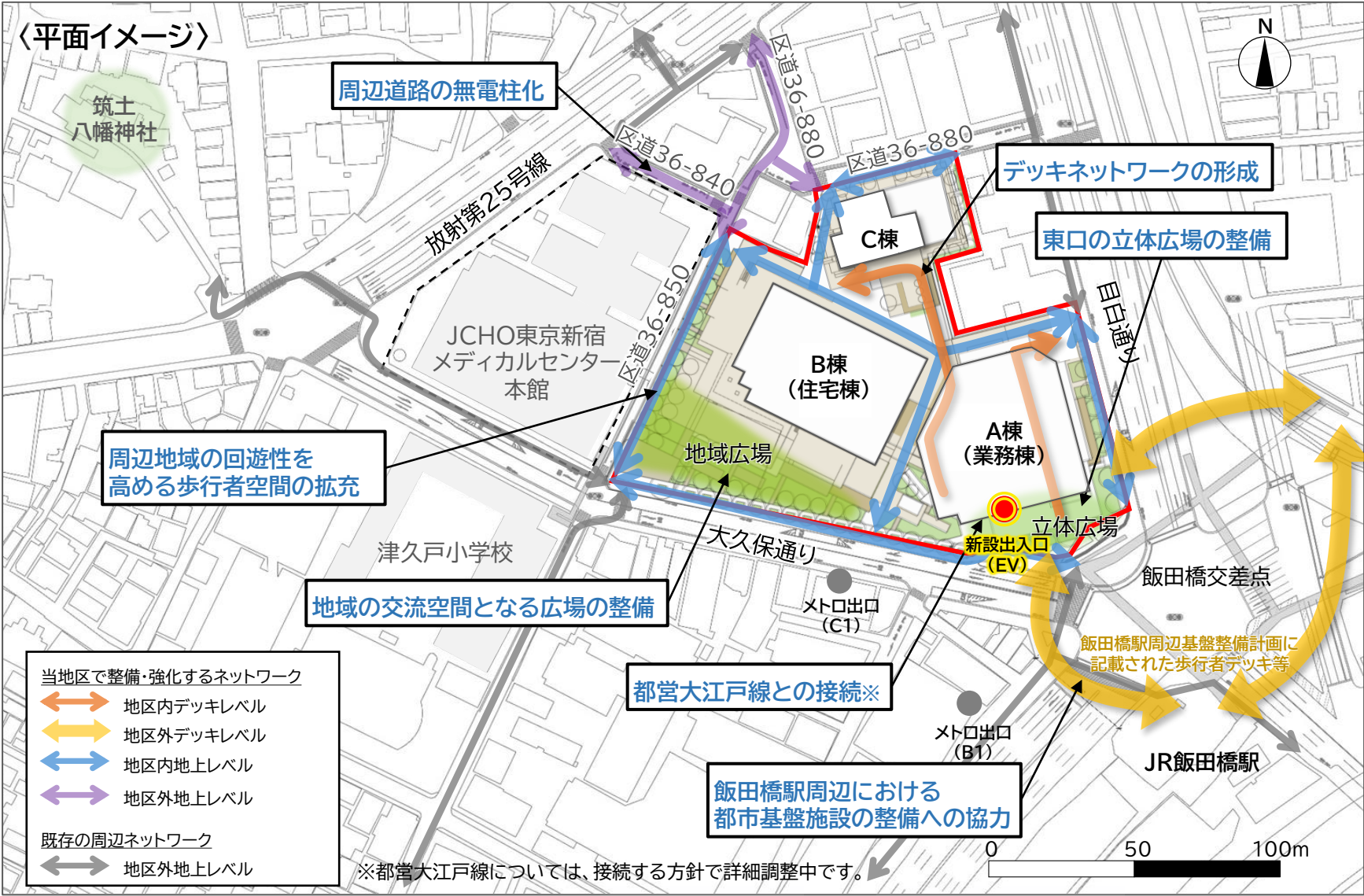
(X-X' 断面イメージ)



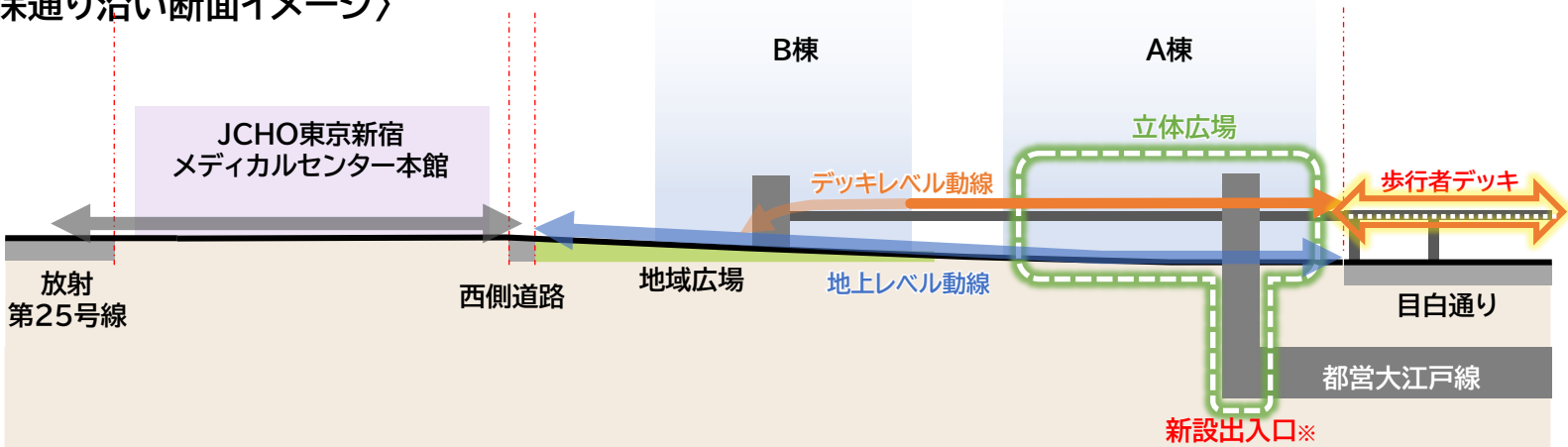
キープラン



〈平面イメージ〉



〈大久保通り沿い断面イメージ〉



※都営大江戸線については、接続する方針で詳細調整中です。

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

※都営大江戸線については、接続する方針で詳細調整中です。

Ⅱ. 計画地周辺の現状と課題

課題1) 駅とまち、まちとまちのアクセスがしにくい

- 計画地が面する五差路の飯田橋交差点には一部横断歩道がないため、目白通り東側の街区との横断には横断歩道橋の利用が必須となる
- 下宮比町側には地下鉄出入口がないため、地下鉄利用の場合は幹線道路の横断が必須となる
- 横断歩道橋は通勤時間帯など歩行者交通量に対して幅員が狭いため快適に通行しにくく、一部エレベーターが設置されているものの、新宿区側はバリアフリー未対応のため、アクセスがしにくい

課題2) 多様な利用者にとって快適に歩行しにくい道路空間

- 計画地に面する区道は、小学生の通学や病院利用者の通院ルートとしても利用されるが、歩道がなく歩車分離が図られていない上に、歩行者用路側帯が狭く、電柱もあるため、安全に歩行できる環境となっていない
- 幹線道路(目白通り、大久保通り)は歩道幅員が狭く、特に歩行者交通量が多い通勤時間帯などは歩きにくい
- 大久保通りはJR飯田橋駅からJCHOメディカルセンターへの病院利用者の通行も想定されるが、一部勾配が急な箇所もあり、歩行者の負担となっている

課題3) オープンスペースが少ない

- 駅周辺には、駅利用者が足を止めて待ち合わせをしたり、休憩ができる滞留空間が少ない
- 飯田橋駅周辺の中でも特に新宿区側には地域の方が交流をしたり、憩える広場や公園がない

課題4) 多様な利用者がまちで快適に滞在するための機能が十分ではない

- 新宿区側には車椅子利用者用便所や授乳室などが少ない
- 新宿区側には大規模災害に来街者や駅利用者が一時的に避難できる一時滞在施設が少ない
- 地下鉄連絡通路や横断歩道橋が交錯している一方で、バリアフリー動線なども限定的なため、初めて訪れた車いす利用者やベビーカー利用者にもわかりやすい動線や案内表示が必要



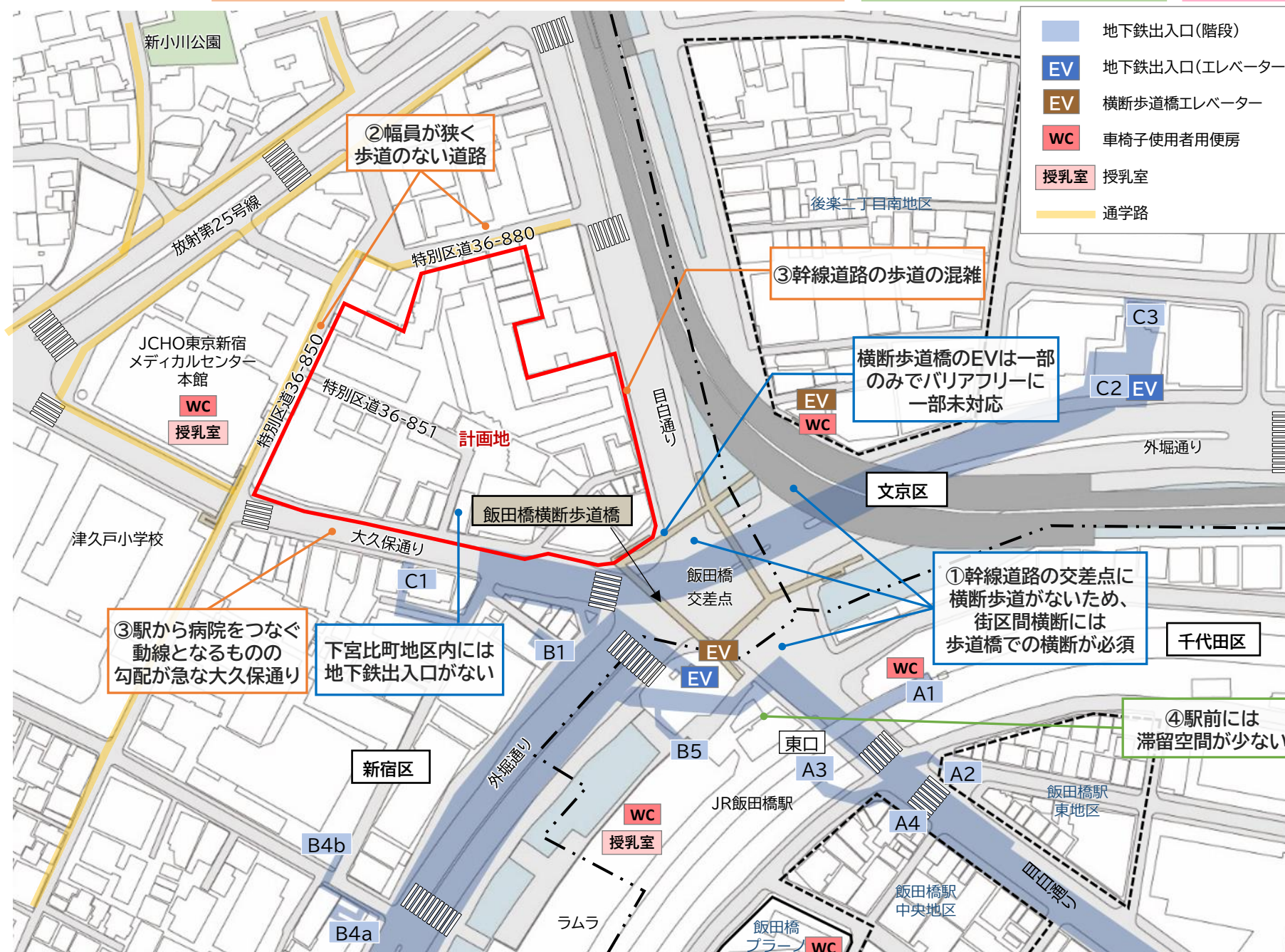
②歩行者用路側帯が狭く電柱が残る特別区道36-850号線



②歩行者用路側帯が狭く電柱が残る特別区道36-880号線



③歩道が狭く勾配が急な大久保通り



①五差路にかかる飯田橋横断歩道橋



③歩行者で混雑する目白通り



④滞留空間が少ないJR飯田橋駅前

Ⅲ. 上位計画における位置づけ・方針

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 新宿区)

【ユニバーサルデザインまちづくりの推進】

- 誰もが安全で快適に歩行できる空間の整備とともに、飯田橋歩道橋のバリアフリー化に向けて検討
- 各鉄道間の利便性の高い乗換ルートなど、エレベーターの設置などによるバリアフリー化を図り、誰に対しても快適な歩行環境の確保に努めるとともに、駅周辺における移動の円滑化、歩行者ネットワークの見直しを検討

【多様な来街者に配慮した空間の形成】

- 誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図る

飯田橋駅周辺基盤整備計画(第2版)(令和8年7月 飯田橋駅周辺基盤整備推進会議)

【「駅とまち」のつながりを強化する】

- 「JR線から新宿区まで」のアクセス利便性の向上及びバリアフリー化(歩行者デッキ等の整備を検討)

- 「地下鉄駅から新宿区まで」のアクセス利便性の向上及びバリアフリー化(地下、地上、歩行者デッキ等をつなぐ縦動線(階段、EVなど)の整備を実施)

- 駅とまちをつなぐ“印象的でわかりやすい”空間の整備(駅周辺のまちづくりと合わせた、縦方向の動線強化)

【「まちとまち」のつながりを強化する】

- 駅周辺のまちづくりによる来街者の増加などを見据え、あらゆる歩行者が安心・安全で快適に移動できる歩行者デッキ等の整備を検討

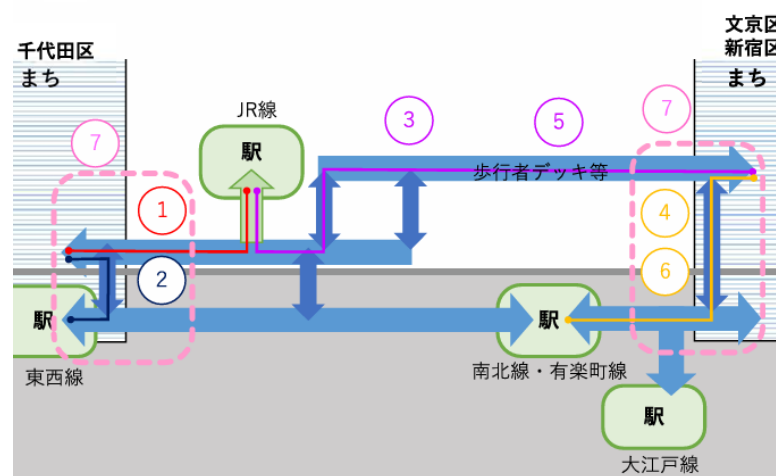
- 医療、福祉、教育、スポーツなどの「暮らしやすさ」を高める施設や、公園、広場、神社仏閣などの地域資源へアクセスする歩行者ネットワークの形成を図る

【まちの顔となる、ゆとりとにぎわいのある広場空間を創出する】

- ゆとりある通行機能及び人々が交流・滞在できる機能を備えた、まちの顔となる広場空間を整備

【災害時にも安心して避難・滞在できる環境を整備する】

- 歩行者デッキ等により、幹線道路や神田川を横断できる避難経路の確保を検討
- 目白通り沿いJR高架下の歩行空間の整備などの歩行空間拡充により、駅から避難場所、病院及び一時滞在施設へのアクセス動線を強化
- 駅周辺のまちづくりと連携して、発災時における帰宅困難者のための一時滞在施設や防災備蓄倉庫などの確保を検討
- 駅周辺においても、一時滞在できるスペースを確保



飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン(令和4年8月 新宿区)

【地区内及び周辺地域との連携による回遊性の強化】

- 五差路における、当地区と周辺地域をつなぐ歩道橋の機能更新(バリアフリー化など)
- 大久保通りや目白通りなどの歩道と敷地が一体となった、ゆとりある歩行者空間の整備
- 敷地内における、道路や空地等を相互につなぐ、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備

【駅とまちをつなぐ、安全で快適な歩行者空間の整備促進】

- 大久保通りや軽子坂などの高低差を解消する、地上・地下・デッキレベルでの歩行者空間の整備
- 地上・地下・デッキレベルの歩行者空間を相互につなぐ、ユニバーサルデザインに配慮した、視認性が高く分かりやすい縦動線(エスカレーター、エレベーターなど)の整備

【ユニバーサルデザインに配慮した、まちの顔となる印象的な滞在空間の整備促進】

- 五差路付近や地下鉄出入口周辺などにおける、待ち合わせや憩い・交流の場となる多層に繋がる印象的な滞在空間の整備
- 駅前の滞在空間における、ユニバーサルデザインに配慮した、視認性が高く分かりやすい、地下鉄駅へつながる縦動線(エスカレーター、エレベーターなど)の整備

【多機能で誰もが使いやすいオープンスペースの整備促進】

- 憩いや交流、地域のイベントなど、多目的に利用できる規模を備えた広場の整備
- 坂道の途中で休憩などにも利用できる、大小様々な規模の滞在空間の整備
- 高低差のある地形を活かした多層に繋がる広場の整備

【建物更新等による防災性の向上】

- 震災時の避難や救助活動時の、安全で円滑な交通の確保などに向けた、無電柱化の整備
- 帰宅困難者を対象とした一時滞在施設や、地域住民も利用可能な一時滞在スペースの整備



Ⅲ. 上位計画における位置づけ・方針

ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン(平成23年3月 新宿区)

さまざまな人々が“自由に”“快適に”“安心して”
“楽しく”“わかりやすく”活動できる都市空間づく
りを進めるために、まちを利用するつかい手（利用
者、居住者）の視点からまちづくりの取組を提案し
ます。

居住者、来街者、健常者、高齢者、障害者
子ども、外国人など
さまざまな人々の生活・多様な活動
(暮らし、働き、学び、遊ぶ)

ユニバーサルデザインの 視点でのまちづくり

—誰もが移動しやすく、利用しやすく、
わかりやすいまちに—

さまざまな人々の
新宿の都市空間における

移動 利用
情報

基本目標1 誰もが自由に歩ける 都市空間づくり

新宿のまちを誰もが自由に歩き回れ
るように、連続的かつ回遊性の高い歩
行空間のネットワーク化を図ります。

- 取組 1：駅周辺での移動の連続性を確保し、自由に歩けるようにする
《駅周辺の回遊性の向上》
- 取組 2：さまざまな歩行者のために十分な空間を確保し、ゆったりと歩けるよう
にする
《歩行空間の充実》
- 取組 3：上下階の移動や地下街などの立体的な都市空間の移動を、負担が少なく
スムーズにできるようにする
《立体的な連続性の確保》
- 取組 4：道路から建築物などに不自由なく入れるようにする
《接続空間における連続性確保》
- 取組 5：自動車による交通負荷を軽減し、さまざまな人々が安全に歩けるようにする
《自動車交通の整序化による歩行空間の確保》

基本目標2 誰もが快適に過ごせる 都市空間づくり

新宿のまちを誰もがゆったりと行動
できるように、まちのなかのゆとり空
間の充実や、美しいまちの形成を図り
ます。

- 取組 6：まちを美しく保ち、みどり豊かで快適に利用できる空間を形成する
《美しくうるおいのある都市空間の形成》
- 取組 7：さまざまな人々に配慮した快適な歩行空間を確保する
《ゆとりある歩行空間確保》
- 取組 8：混雑する駅やバスターミナルでも、快適に利用できる空間を確保する
《交通結節点の利便性や快適性の向上》

基本目標3 誰もが安心できる 都市空間づくり

新宿のまちで、誰もが安心して行動
できるように、歩行空間等の安全性を
高め、安全・安心なまちの形成を目指
します。

- 取組 9：都市空間を活用・改善して、まちの防災力を高める
《防災性の高い都市環境の形成》
- 取組10：歩車分離されていない道路などでは、自動車の交通を制限し、歩行者が
安心して歩けるようにする
《歩行者優先の道路空間形成》
- 取組11：公共施設と民間施設の連携により、まちを歩くことの安心感を高める
《民間のトイレやエレベーター活用による都市空間のシームレス[※]化》
- 取組12：防犯に配慮した都市空間の改善を行い、まちの防犯力を高める
《防犯性の高い都市環境の形成》

基本目標4 誰もが楽しめる 都市空間づくり

新宿のまちの豊かさを誰もが味わ
えるように、まちの魅力を高めます。

- 取組13：歴史や文化、個性など、まちの魅力に容易にアクセスできる配慮をする
《魅力あるまちの回遊性の向上》
- 取組14：道路や広場などの公共的な空間を活用して、さまざまな人々の交流を創出する
《空間の活用・演出によるにぎわい創出》

基本目標5 誰にでもわかりやすい 都市空間づくり

- 取組15：新宿のまちをわかりやすく伝える情報提供を行う
《わかりやすい案内・誘導》
- 取組16：利用者のさまざまな特性に配慮して、わかりやすい情報提供を行う
《利用者特性に配慮した案内・誘導》

歩きたくなる、
新宿

Ⅳ. ユニバーサルデザインに配慮した整備方針

【計画地周辺の現状・課題】

課題1)

駅とまち、まちとまちのアクセスがしにくい

- ・交差点には一部横断歩道がないため、横断歩道橋の利用が必須
- ・下宮比町側には地下鉄出入口がない
- ・横断歩道橋は快適に通行しにくく、新宿区側はバリアフリー未対応

課題2)

多様な利用者にとって快適に歩行しにくい道路空間

- ・計画地に面する区道は、安全な歩行者空間が確保されていない
- ・通勤時間帯の目白通りは、歩道幅員が狭く、歩きにくい
- ・大久保通りは、一部勾配が急な箇所もあり、歩行者の負担となっている

課題3)

オープンスペースが少ない

- ・駅周辺には、滞留空間が少ない
- ・新宿区側には広場や公園がない

課題4)

多様な利用者がまちで快適に滞在するための機能が十分ではない

- ・新宿区側には車椅子利用者用便房や授乳室などが少ない
- ・新宿区側には一時滞在施設が少ない
- ・初めて訪れた利用者にもわかりやすい動線や案内表示が必要

【上位計画における位置づけ・方針】

(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)

- ・歩道橋の機能更新
- ・ユニバーサルデザインに配慮した、視認性が高く分かりやすい、地下鉄駅へつながる縦動線の整備

(飯田橋駅周辺基盤整備計画)

- ・「地下鉄駅から新宿区まで」のアクセス利便性の向上及びバリアフリー化
- ・駅とまちをつなぐ“印象的でわかりやすい”空間の整備

(新宿区まちづくり長期計画まちづくり戦略プラン)

- ・誰もが安全で快適に歩行できる空間の整備
- ・駅周辺における移動の円滑化、歩行者ネットワークの見直し

(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)

- ・歩道と敷地が一体となった、ゆとりある歩行者空間の整備
- ・大久保通りなどの高低差を解消する、地上・地下・デッキレベルでの歩行者空間の整備

(ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン)

- ・様々な歩行者のために十分な空間を確保し、ゆったりと歩けるようにする

(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)

- ・坂道の途中で休憩などにも利用できる滞留空間の整備

(飯田橋駅周辺基盤整備計画)

- ・人々が交流・滞留できる機能を備えた、まちの顔となる広場空間を整備

(新宿区まちづくり長期計画まちづくり戦略プラン)

- ・誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図る

(飯田橋駅周辺基盤整備計画)

- ・幹線道路や神田川を横断できる避難経路の確保

(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)

- ・帰宅困難者を対象とした一時滞在施設や、地域住民も利用可能な一時滞留スペースの整備

(ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン)

- ・公共施設と民間施設の連携により、街を歩くことの安心感を高める

【計画地におけるユニバーサルデザインに配慮した整備方針】

整備方針1) 駅とまち、まちとまちの回遊性を高める動線の整備

- ①幹線道路を横断した駅や街区間の回遊性を高める**歩行者デッキ整備への協力やわかりやすい接続空間（立体広場）の整備**
- ②地下鉄駅改札(※)～地上～歩行者デッキを接続する、**視認性の高いバリアフリー動線の整備**
※都営大江戸線については、接続する方針で詳細調整中

整備方針2) 誰もが安全かつ快適に歩行できる歩行者空間の整備

- ①歩車分離が図られた安全な歩行者空間を創出するため、**区道の歩道整備（拡幅整備）や無電柱化整備**
- ②快適で、ゆとりある歩行者空間を確保するため、幹線道路の歩道空間を補完する**民地内歩道状空地の整備**
- ③駅と周辺地区との回遊性を高め、幹線道路沿いの歩行者の混雑を分散させる**地上・デッキレベルの地区内歩行者通路の整備**
- ④大久保通り沿いの高低差を低減する、歩行者デッキから病院方面への**デッキレベルの動線の整備**

整備方針3) 多様な利用者が休み、憩うことのできる滞留空間・広場空間の整備

- ①歩行者通路に面して多様な利用者が足を止めて休むことのできる**地上・デッキレベルの滞留空間**の整備
- ②地域住民の憩いや病院利用者のウェルネス空間、まちの賑わい空間となる**地域広場の整備**

整備方針4) 多様な利用者が安心して過ごすことのできる各種機能の整備

- ①駅や周辺地区からもアクセスしやすい位置における**車椅子利用者用便房やベビールーム(おむつ替えスペース、授乳室等)**の整備
- ②身体が不自由な方や高齢者、子連れなど様々な帰宅困難者も**安全に移動できる避難経路の確保**と安心して待機できる駅直近の**一時滞在施設の整備**
- ③誰にとっても**わかりやすく明快な動線計画**や**案内サイン**計画等

Ⅳ. ユニバーサルデザインに配慮した整備方針

整備方針1) 駅とまち、まちとまちの回遊性を高める動線の整備

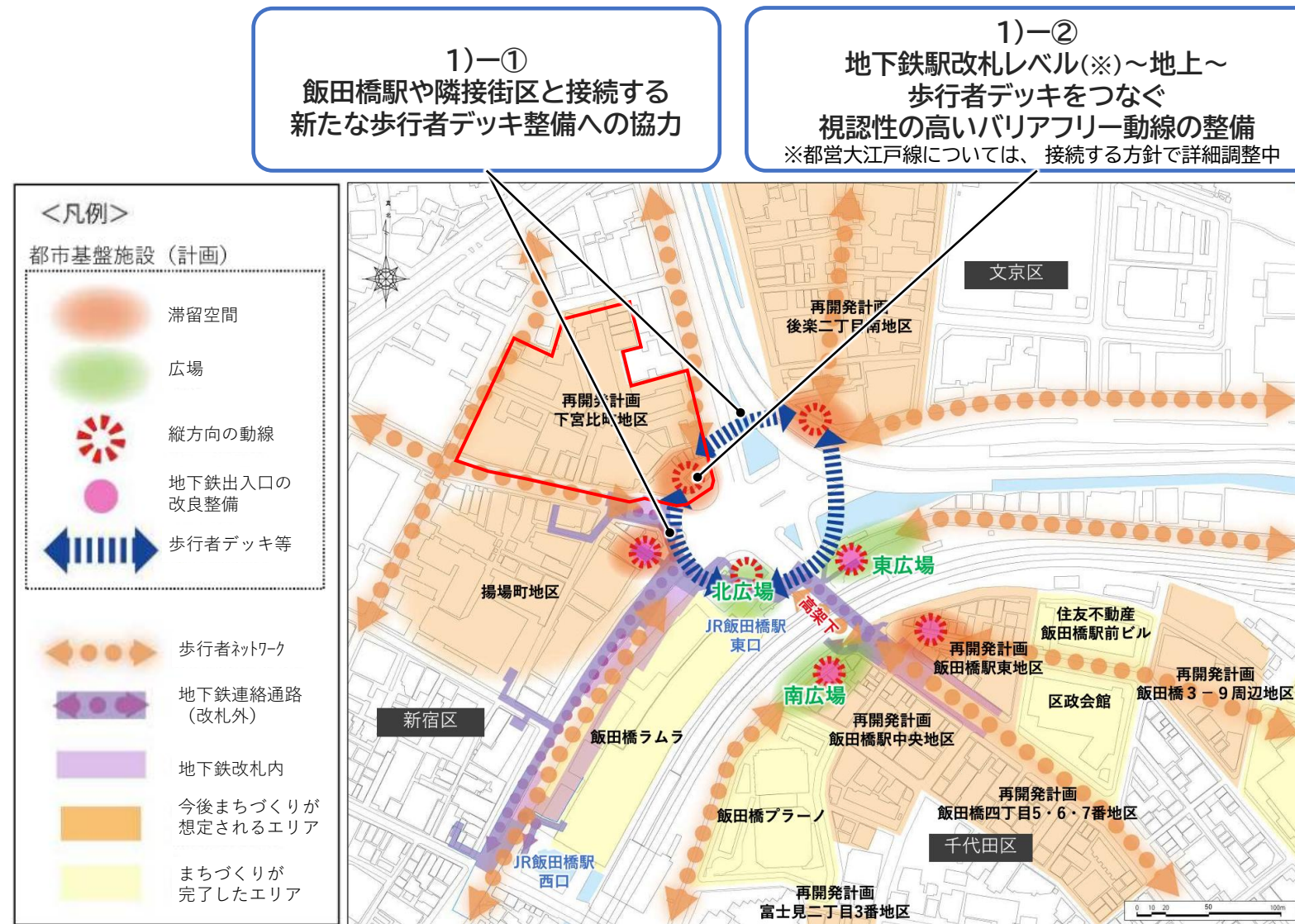
①幹線道路を横断した駅や街区間の回遊性を高める**歩行者デッキ整備への協力**や**わかりやすい接続空間(立体広場)**の整備

②地下鉄駅改札階(※)～地上～歩行者デッキを接続する、**視認性の高いバリアフリー動線の整備**

※都営大江戸線については、接続する方針で詳細調整中

<歩行者デッキと縦動線の整備イメージ>

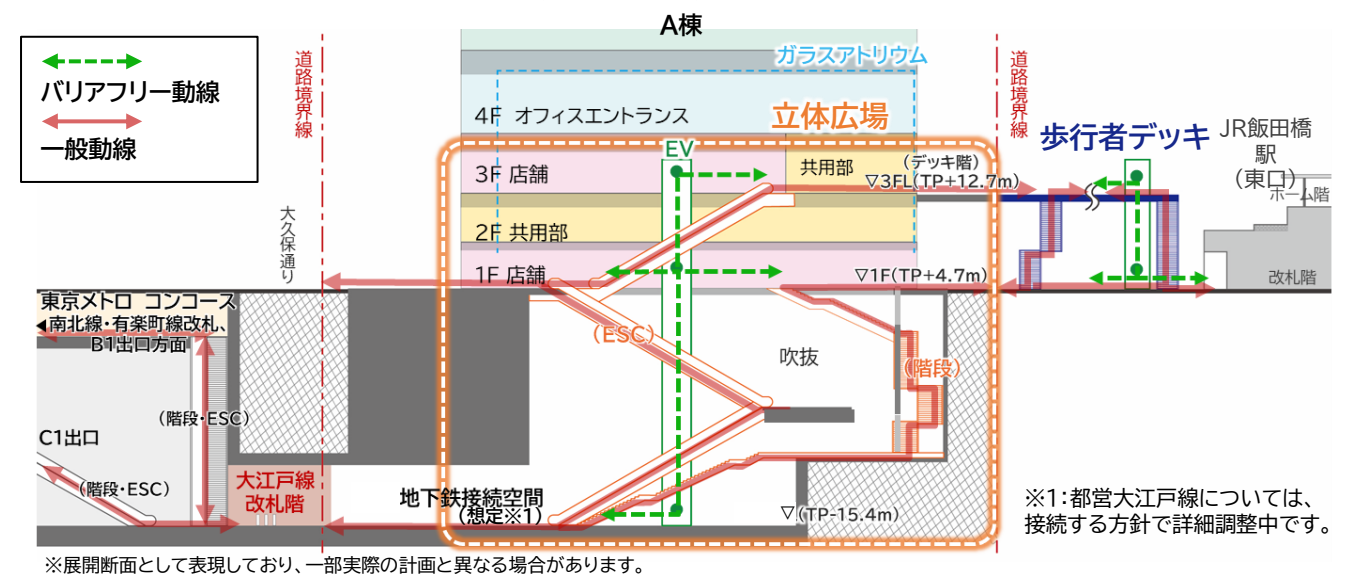
※飯田橋駅周辺基盤整備計画(第2版)(令和8年7月)より引用



<歩行者デッキと接続する計画地の整備イメージ>



<歩行者デッキとの接続空間(立体広場)やバリアフリー動線のイメージ>



整備方針2) 誰もが安全かつ快適に歩行できる歩行者空間の整備

- ①歩車分離が図られた安全な歩行者空間を創出するため、**区道の歩道整備(拡幅整備)**や**無電柱化整備**
- ②快適で、ゆとりある歩行者空間を確保するため、幹線道路の歩道空間を補完する**民地内歩道状空地の整備**



＜大久保通り沿いの歩道状空地の整備イメージ＞

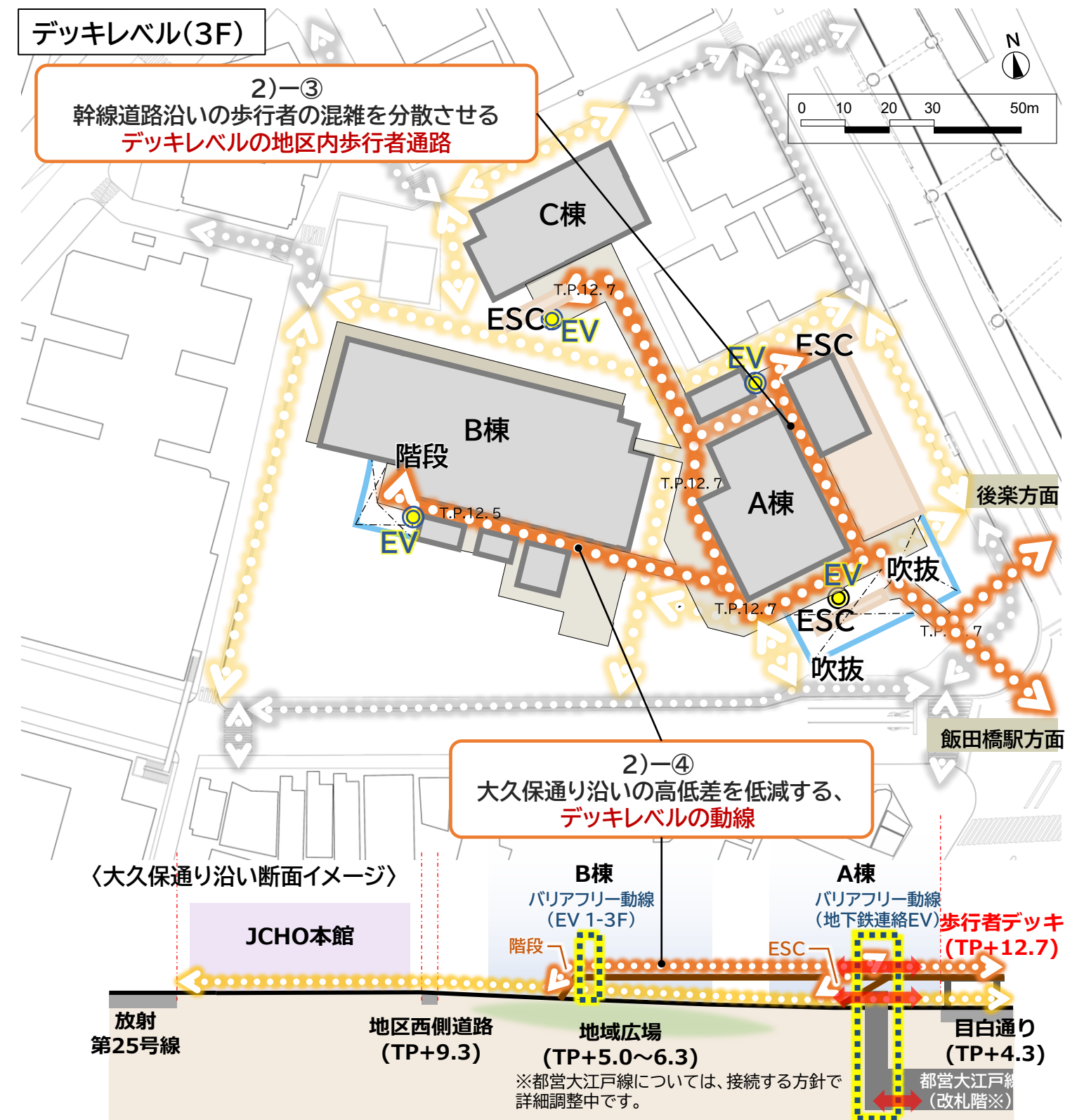


- 
 主なバリアフリー歩行者動線(地上レベル)
- 
 既存の歩行者動線(周辺)
- 
 バリアフリー縦動線

整備方針2) 誰もが安全かつ快適に歩行できる歩行者空間の整備

③駅と周辺地区との回遊性を高め、幹線道路沿いの歩行者の混雑を分散させる**地上・デッキレベルの地区内歩行者通路の整備**

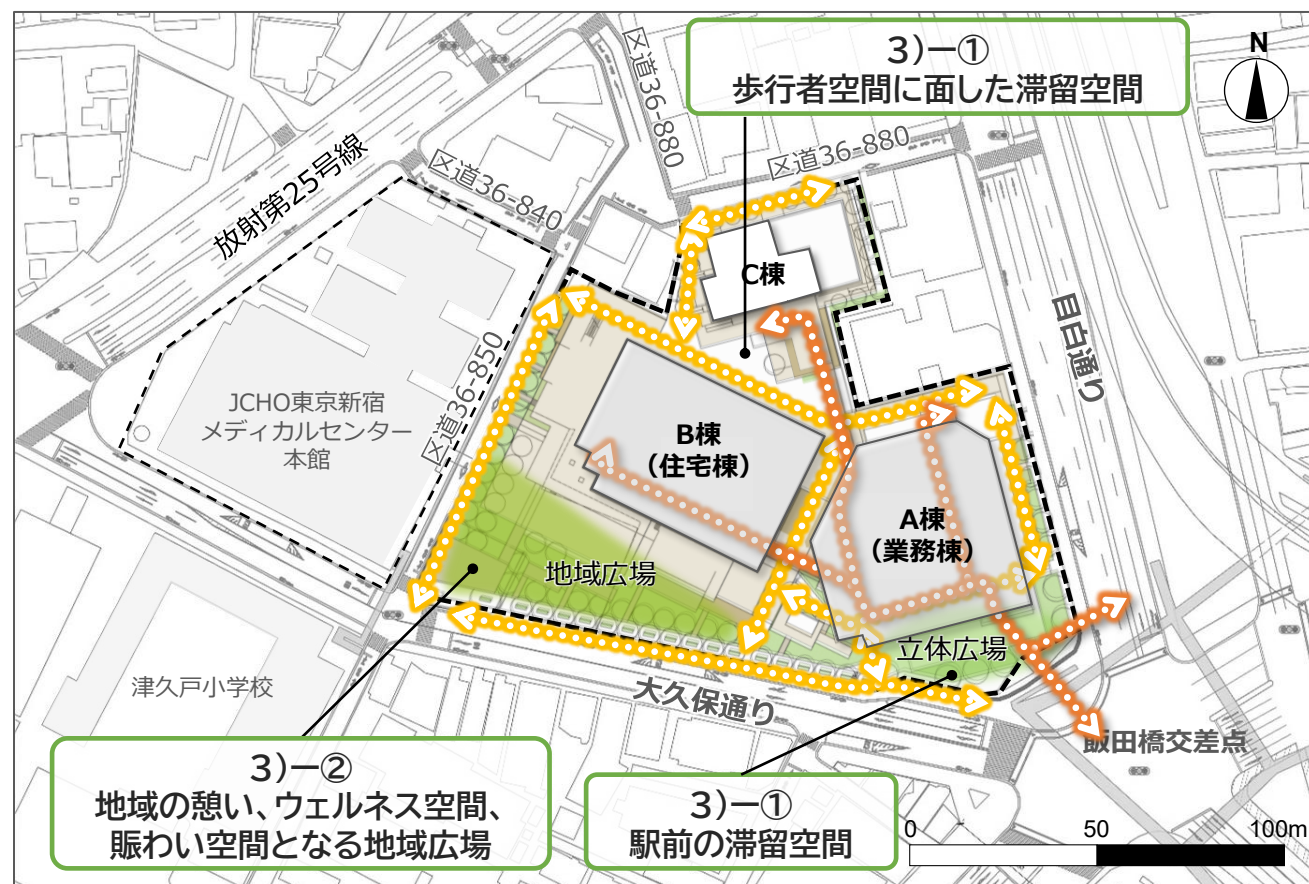
④大久保通り沿いの高低差を低減する、歩行者デッキから病院方面への**デッキレベルの動線の整備**



整備方針3) 多様な利用者が休み、憩うことのできる滞留空間・広場空間の整備

- ①歩行者通路に面して多様な利用者が足を止めて休むことのできる**地上・デッキレベルの滞留空間**の整備
- ②地域住民の憩いや病院利用者のウェルネス空間、まちの賑わい空間となる**地域広場の整備**

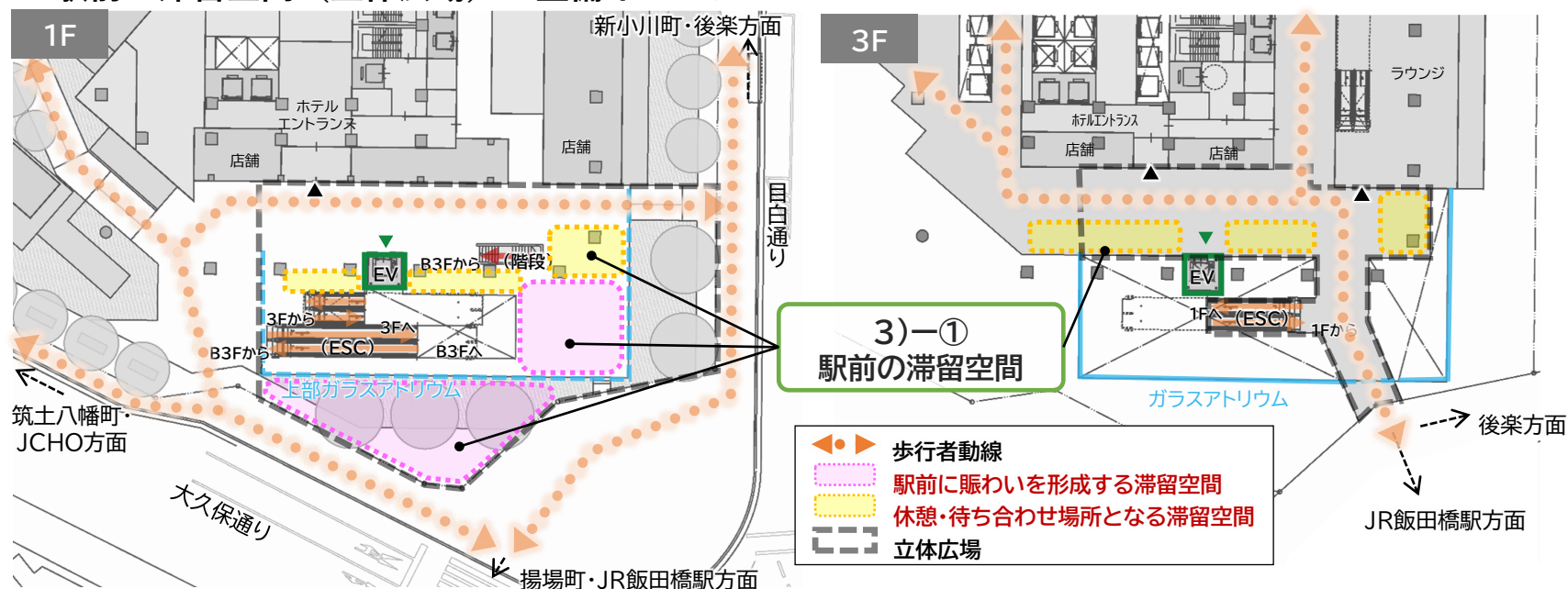
<計画地内の主要な歩行者通路と滞留空間・広場空間の配置イメージ>



<地域広場の整備イメージ>



<駅前の滞留空間 (立体広場) の整備イメージ>



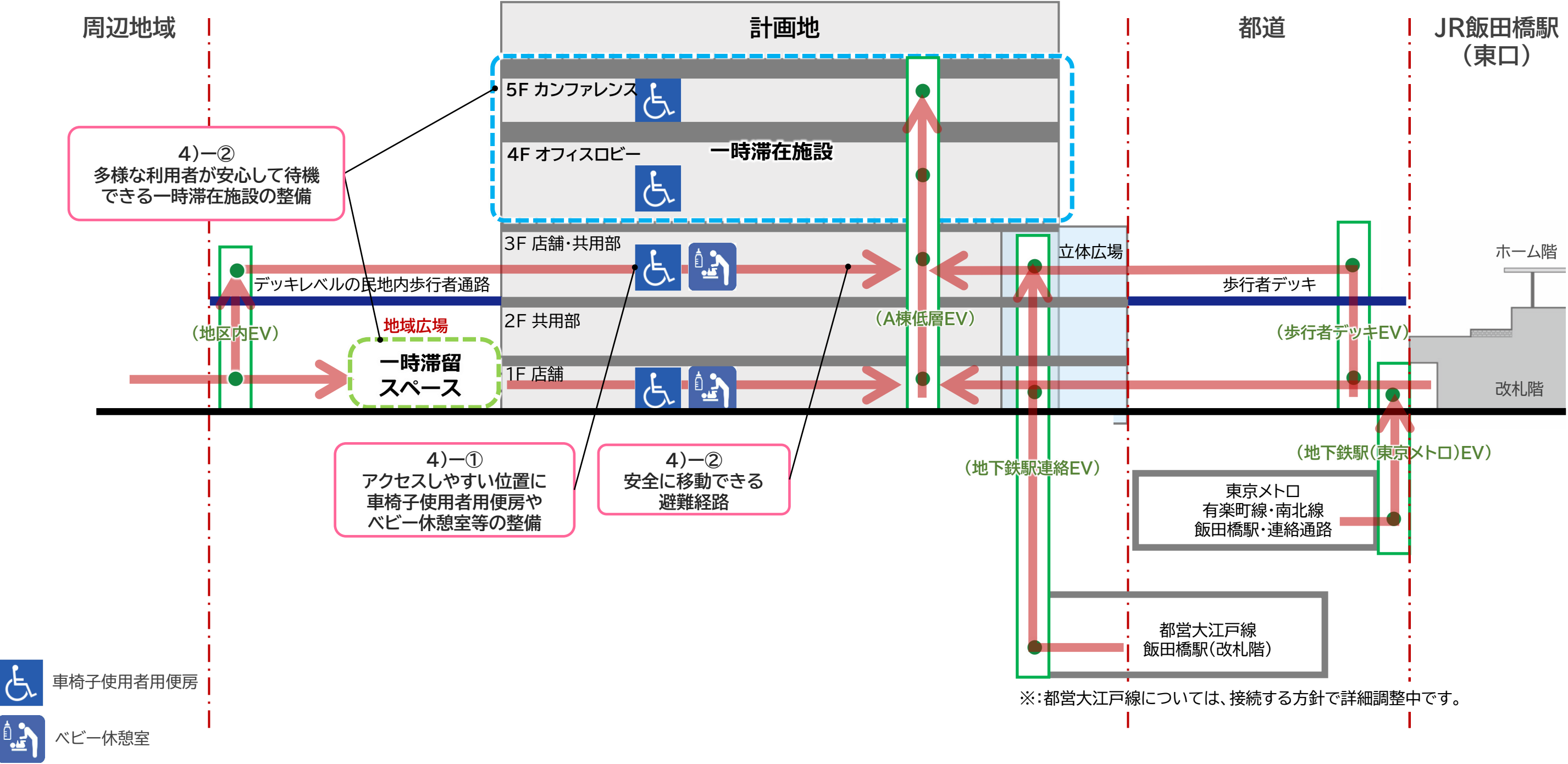
<歩行者通路に面して休憩ができる滞留空間イメージ>



整備方針4) 多様な利用者が安心して過ごすことのできる各種機能の整備

- ①駅や周辺地区からもアクセスしやすい位置における車椅子使用者用便房やベビー休憩室(おむつ交換スペース、授乳室等)の整備
- ②身体が不自由な方や高齢者、子連れなど様々な帰宅困難者も安心して待機できる駅直近の一時滞在施設の整備とそこまで安全に移動できる避難経路の確保
- ③誰にとってもわかりやすく明快な動線計画や案内サイン計画等

<断面イメージ>



※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。