訂正版

資　料　３

令和８年８月２５日
第２回新宿区都市計画審議会部会資料

地域別まちづくり方針について

１　都市マスタープラン検討部会での検討の進め方について

２　第３章地域別まちづくり方針の位置づけと再整理の考え方について

３　１０地域別資料

４　地域別まちづくり方針　主な改定の概要（まとめ）

※各数値は表示単位未満を四捨五入しているため、合計や増減値が一致しない場合があります。なお、これらの差異は端数処理によるものです。

1. 都市マスタープラン検討部会での検討の進め方について

部会(第1回～第4回)での検討の進め方

・現行都市マスタープランの第１章から第３章、新設する第４章について、骨子作成の方向性を検討の上、骨子案を作成する。

現行の計画

現行の都市マスタープランの構成	
第1章	めざす都市の骨格 将来像 / 都市の骨格の考え方 / 都市構造
第2章	まちづくり方針 土地地用 都市交通整備 防災まちづくり みどり･公園整備 景観まちづくり 住宅･住環境整備 誰もが豊かに暮らせるまちづくり 環境に配慮したまちづくり
第3章	地域別まちづくり方針 10地域別のまちづくり方針

現行のまちづくり戦略プランの構成	
第1章	課題別戦略 ※戦略…重点的な取組み、推進方策 重点課題1 新宿の高度防災都市化と安全安心の強化 重点課題2 賑わい都市･新宿の創造
第2章	エリア別戦略 16の「まちづくり推進エリア」を位置づけ

統合

新たな都市マスタープランの構成(案)

第1章	めざす都市の骨格 将来像 / 都市の骨格の考え方 / 都市構造	第１回部会で検討
第2章	部門別まちづくり方針 土地利用 都市交通整備 防災まちづくり【拡充】 みどり･公園整備 景観まちづくり 住宅･住環境整備 賑わい交流のまちづくり(仮称)【再構成】 環境に配慮したまちづくり	
第3章	地域別まちづくり方針 10地域別のまちづくり方針 地域内に「まちづくり推進エリア」の取組を示す 【追加】	第２回部会で検討（本日）
第4章【追加】	都市マスタープランの実現に向けて 各まちづくり主体の役割分担等	第３回部会で検討

骨子案（第４回部会で検討）

本日の検討事項

① 地域別まちづくり方針について

- **本章の位置づけと再整理の考え方について**
- **地域カルテを踏まえた各地域のまちづくりの方向性について**

検討に向けて重視していく視点(再掲)

Ⅰ 安全で強靭なまちをつくる

・迫りくる災害に備え、**都市の防災力向上**を進めるとともに、**災害発生後の速やかな復興**に向けた取組を進める必要があります。
・持続可能な都市の実現に向けて、**積極的な環境配慮**の取組を進める必要があります。

取組みを検討していく部門等（案）
・防災まちづくり
・環境に配慮したまちづくり　など

視点に基づいた施策例
・耐震化、不燃化等の着実な推進
・事前復興まちづくりの検討
・ゼロカーボンシティ実現に向けた取組

Ⅱ 変化に対応できるまちをつくる

・老朽化が進む**都市インフラの機能更新を戦略的に進めていく必要**があります。
・機能更新にあたっては、**中長期的な人口動態や社会動向の変化に柔軟に対応し、技術革新を最大限活用していく**視点が重要です。

取組みを検討していく部門等（案）
・都市交通整備
・みどり･公園整備　など

視点に基づいた施策例
・新たな技術等を活用した効率的な道路の維持管理
・利便性の高い地域公共交通の維持、確保
・グリーンインフラの整備

Ⅲ 国際的な魅力と暮らしの質をともに高めるまちをつくる

・外国人の住民、観光客が多い特性を踏まえ、**住む人が安全に安心して住み続けられるまち**をつくっていく必要があります。
・世界一のターミナルを中心としたまちのポテンシャルを活かした**魅力の向上**と、住む人や働く人の心地よさの**両輪を強みとして伸ばしていく**ことが重要です。

取組みを検討していく部門等（案）
・土地利用　・住宅･住環境整備
・景観まちづくり　・賑わい交流のまちづくり　など

視点に基づいた施策例
・拠点整備による都市の競争力強化
・安心して暮らせる、質の高い住宅市街地の整備

Ⅳ 地域の個性を活かしたまちをつくる

・防災や社会動向の変化、国際化といった都市課題への対応を下支えするためには、**地域ごとの個性とコミュニティの力が重要**です。
・他の3つの視点(Ⅰ～Ⅲ)に関する実効性を高めるため、**地域コミュニティを都市の基盤のひとつとして捉え、まちづくりに活かしていく**必要があります。

取組みを検討していく部門等（案）　・地域別のまちづくり　・まちづくりの実現方策　など
視点に基づいた施策例　・地区特性に応じたまちづくりの検討　・まちづくりにおける区民、事業者、行政の役割分担の整理

2. 第3章地域別まちづくり方針の位置づけと再整理の考え方について

今回の策定方針

- 現行のまちづくり長期計画においては、個別地域に関するまちづくりの考え方は以下のとおり示していました。
  都市マスタープラン　：地域の将来像、地域の課題に応じたまちづくりの方針
  まちづくり戦略プラン：まちづくり推進エリアにおける重点的な取組
- 今回、まちづくり戦略プランを都市マスタープランへ統合し、**各地域の将来像からその実現に向けた重点的な取組みまでを一体的に示す内容へ更新**します。

これまでの位置づけ

都市マスタープラン　地域別まちづくり方針
地域の将来像、まちづくりの方針

まちづくり戦略プラン　エリア戦略
まちづくり推進エリア※における重点的な取組など

統合

反映

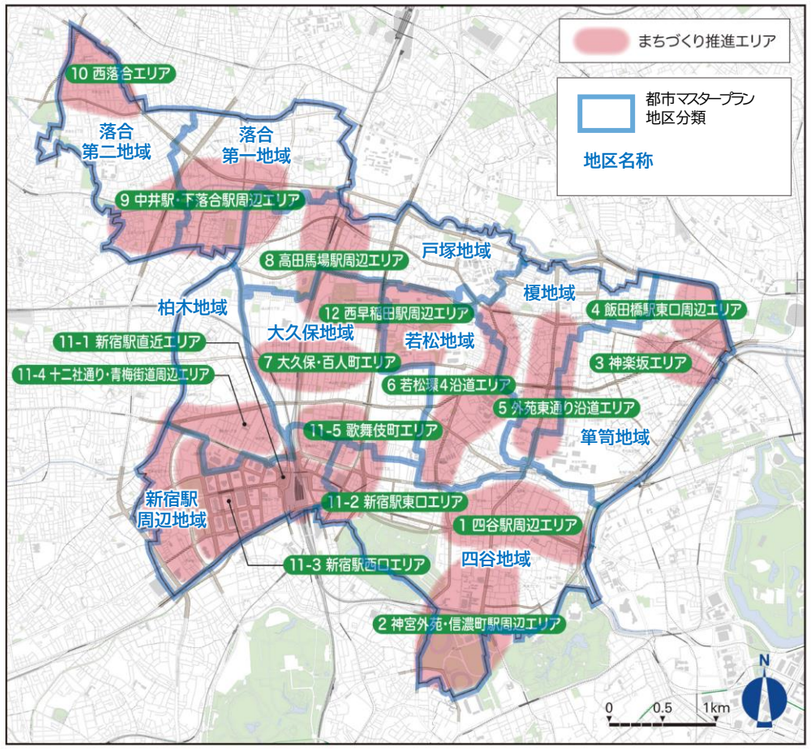
地域カルテを作成し、
まちづくりの
方向性を検証

- 定量データ
- アンケート分析結果
- 地域資源、課題
- まちづくりの取組実績

再整理

地域別まちづくり方針（今回策定案）

**各地域の将来像から
その実現に向けた重点的な取組みまでを
一体的に示す内容へ更新**



現行都市マスタープラン
地域別まちづくり方針における
地区分類（10地域）と
現行まちづくり戦略プラン
まちづくり推進エリア（16エリア）
の対応図

※まちづくり戦略プラン　まちづくり推進エリアについて

- まちづくり戦略プランでは、まちづくりを先導するエリアを「まちづくり推進エリア」として設定し、エリアごとの課題解決に向けた重点的な取組みと推進方策を「戦略」として示しています。
- エリアの課題を解決するとともに、生活の利便性の向上や来街者の増加などによるまちの活性化やその効果を、周辺地域、さらには区全体に波及させることを目的としています。
- まちづくり推進エリアは、下記の考え方に基づいて設定しています。

「心」、「軸」、「環」に位置づけられている地域やその周辺地域

次の項目に適合するエリア

❶ 地域の魅力の向上や地域相互のネットワークの拡充など、
周辺地域へ波及することや相乗効果をもたらすことが期待できる。
- 魅力的なまちづくりによる来街者の増加や周辺地域を含めたまちの活性化が期待できる。
- 駅や駅周辺が再整備されて駅利用者の生活の質の向上が期待できる。
- その他

❷ まちづくり主体による地域の課題解決に向けた動向がある。
- 地域の住民によるまちづくり組織の設立がある。
- 都市計画道路の優先整備路線※の指定がある。
- 民間開発の動向がある。
- その他

❸ 具体的な基盤整備、まちの状況の変化や進捗がある。
- 防災性の向上等に向けた都市計画道路の整備が進んでいる。
- 駅などの拠点施設の整備が進んでいる。
- その他

設定の結果

16のエリアを設定している（右図）

2. 本章の位置づけと再整理の考え方について

再整理の考え方

- 検討にあたっては、地域ごとの定量データやまちづくり上の課題、取組実績などを整理した**地域カルテを作成し、まちづくりの方向性を改めて検証**しました。
- また、各地域で取り組むまちづくりが読み手にわかりやすく伝わり、より区民にとって**読みやすい内容となるよう、記載分類などを再整理した案を作成**しました。

＜まちづくり戦略プランとの統合後の構成案＞

現行都市マスタープラン　第3章

○○地域

1　地域の概況
- 1)地域の位置と成り立ち
- 2)地域の主な特徴

2　地域の将来像
- 将来像
- まちづくりの目標

3　まちづくりの方針
- 1)都市の骨格に関するまちづくり方針
- 2)地域のまちづくり方針
  - 分野別に記載
  - 区全域に係るまちづくり方針についても、地域特性等を踏まえて、再度記載しているものがある

4　地域が主体に進めるまちづくり

＋

現行まちづくり戦略プラン

○○エリア（まちづくり推進エリア）

1　エリアの概要

2　まちづくりの歩み

3　主な課題

4　戦略
- 戦略の方向性
- 重点的な取り組み
- 推進方策

↓

4章　推進体制に記載

→

【今回策定案】 第3章

○○地域

1　地域の概況
- 1)地域の位置と成り立ち
- 2)地域の主な特徴

2　地域の将来像
- 将来像
- まちづくりの目標

3　まちづくりの方針
- 1)地域のまちづくり方針
- 2)都市の骨格に関するまちづくり方針※

※創造交流の心、賑わい交流の心に該当する場合に記載

※軸や環に関する記載はまちづくり方針の一部として記載

4　地域が主体に進めるまちづくり

※まちづくり推進エリアが含まれる地域には以下を記載

5　まちづくり推進エリア
- 1)戦略の方向性
- 2)重点的な取り組み

再整理の考え方

地域区分は、区民にとって行政サービス区分として定着している10地域を維持します。

地域カルテを作成し、まちづくりの方向性を改めて検証します。

地域カルテを踏まえ、現行将来像（地元作成）の踏襲について検討します。

地域カルテを踏まえ、各地域の将来像からその実現に向けた重点的な取組みまでを一体的に示す内容へ更新します。

① 部門別まちづくり方針と重複する（区全域で取組む）施策の記載をとりやめ、各地域での取組事項を明確にします。

② まちづくり方針の分類は、部門別ではなく、地域ごとに推進するまちづくりの大きな方向性が一目でわかる分類に更新します。

③ 各地域に位置する創造交流・賑わい交流の心の方針については、他の心と差別化し個性を明確にした記載に更新します。

まちづくり戦略プランで示した「まちづくり推進エリア」での取組は、エリアが属する地域の方針の中で示します。

※複数の地域をまたがるまちづくり推進エリアは、エリアの過半が含まれる地域の方針の中で取組を示します。

３．１０地域別資料

1	四谷	P. 6～14
2	箪笥	P. 15～23
3	榎	P. 24～31
4	若松	P. 32～40
5	大久保	P. 41～48
6	戸塚	P. 49～56
7	落合第一	P. 57～64
8	落合第二	P. 65～72
9	柏木	P. 73～79
10	新宿駅周辺	P. 80～95

各地域ごとに下記を整理

■地域カルテパート
・定量データ、アンケートデータ
※出典：基礎調査データ（第229回都市計画審議会資料）
アンケートデータ（居住者・事業者アンケート、町会等意見等）等

・地域資源と課題
※出典：現行都市マスタープラン、現行まちづくり戦略プラン、
景観まちづくり計画・新宿区景観形成ガイドラインなど上位計画
基礎調査データ（第229回都市計画審議会資料）等

・取組実績（地域別）：平成20（2008）年度～令和7（2025）年度
※出典：まちづくり実績（第1回都市計画審議会資料）

■まちづくりの方針パート
・まちづくりの将来像
・まちづくりの方針の再整理
・まちづくり推進エリアの取組方針



01 四谷地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

四谷駅前地区の拠点整備
大規模スポーツ施設の集積

地域の課題

後背地の木密・狭あい道路
駅周辺のバリアフリー動線の充実
風情ある景観の保全
駅前の賑わい・観光機能の充実

地域のポテンシャル

御苑・外苑・外濠のみどり
歴史・文化資源

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①賑わいと暮らしが調和するまち
②水とみどりを身近に感じる潤いあるまち
③誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤歴史・文化と風情ある景観にふれるまち

■賑わい交流の心⇒地域の個性が伝わりやすい記載を方針に追加

賑わい交流の心	追記案
四ツ谷駅周辺	・品格ある都市空間を形成 ・歴史文化やみどりを楽しみながら歩きたくなるまちをつくる ・知的・文化的な交流が生まれる賑わい交流拠点
神宮外苑・信濃町駅周辺地区	・国際的なスポーツ・文化交流拠点を形成 ・スポーツと豊かなみどりを日常的に楽しめる都市空間を形成

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



緑被率が区内で最も高く、アンケートでは将来のまちづくりにおいても緑の多さを重要視している声が多い。都内有数の豊かな緑を今後も保全・活用していくことが重要である。不燃化率は区内では２位であるものの、10年前との比較で「災害への安全性が良くなった」と感じている人が少なく、引き続き災害時の安全性確保に向けた取組が求められる。

■定量データ

人口40,514人（区全体比11.5%）はH19年比+16.4%。
日本人人口は+17.4%、年少人口は+40.6%、高齢人口は+10.9%、外国人人口は+4.6%、
人口密度127.0人/ha、単身世帯率69.9%。
緑被率23.2%(R7年)は区内1位、不燃化率87.08%(R3年)は区内2位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	320ha	319ha	319ha	17.5%	-0.3%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	34,799人	37,578人	40,514人	11.5%	16.4%	
うち日本人人口(人)	32,024人	35,250人	37,612人	12.3%	17.4%	
0～14歳	2,375人	3,060人	3,339人	12.4%	40.6%	
15～64歳	22,913人	24,473人	26,802人	12.6%	17.0%	
65歳以上	6,736人	7,717人	7,471人	11.5%	10.9%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち外国人	2,775人	2,328人	2,902人	6.0%	4.6%	
人口密度(人/ha)	108.7人/ha	117.8人/ha	127.0人/ha	－	16.8%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	24,135世帯	26,854世帯	11.6%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.56人/世帯	1.51人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	59.2%	65.1%	69.9%	－	18.1%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
25.6	22.7	23.2	-2.4 pt	1位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

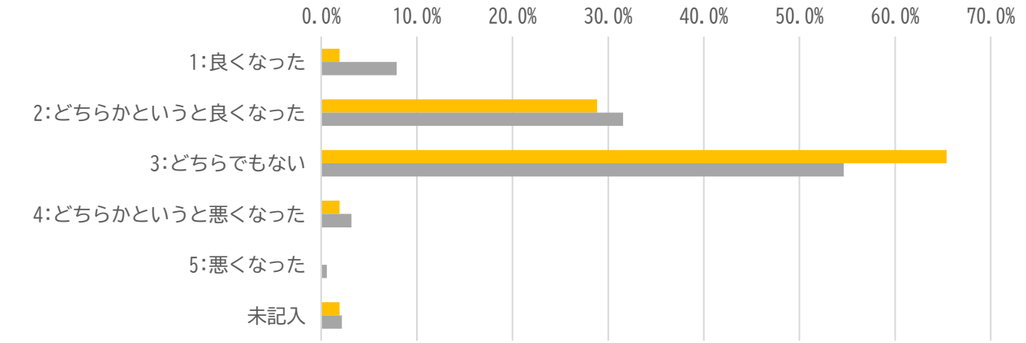
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
84.05	87.08	+3.03 pt	2位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

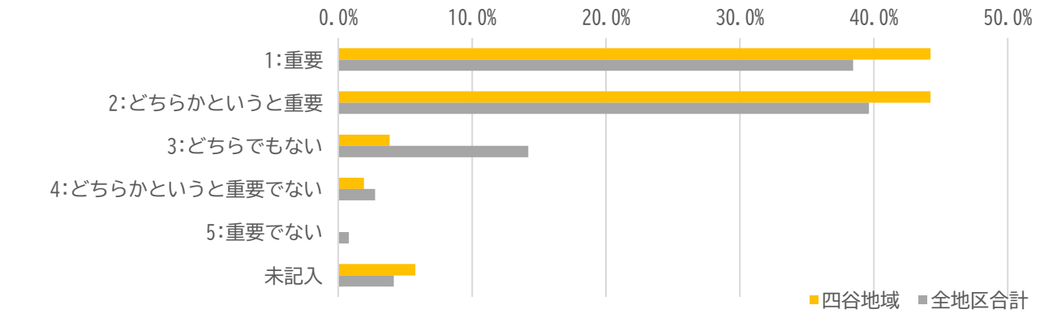
■アンケート集計

「災害への安全性について、10年前と比較して良くなった・どちらかというと良くなったと回答した人が30.8%で区内で最も少ない。
将来のまちづくりとして「緑の多さ」を重要・どちらかというと重要と回答した人が88.5%で、区内で最も多い。

問4-1【10年前比較】①災害への安全性



問4-3【将来重要度】⑪緑の多さ



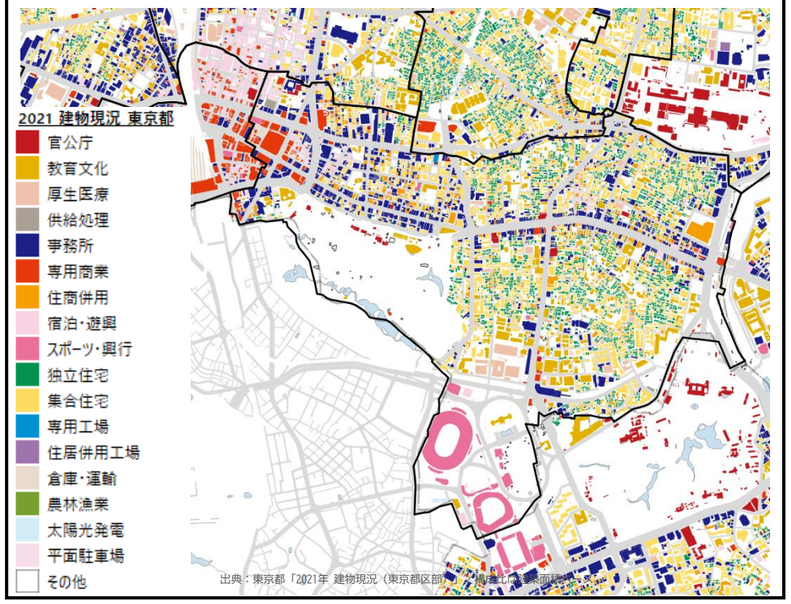
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇四谷地域（主なご意見）
・幅広い住民が交流できる機会の創出
・駅、商業施設周辺の駐輪場の利便性向上

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

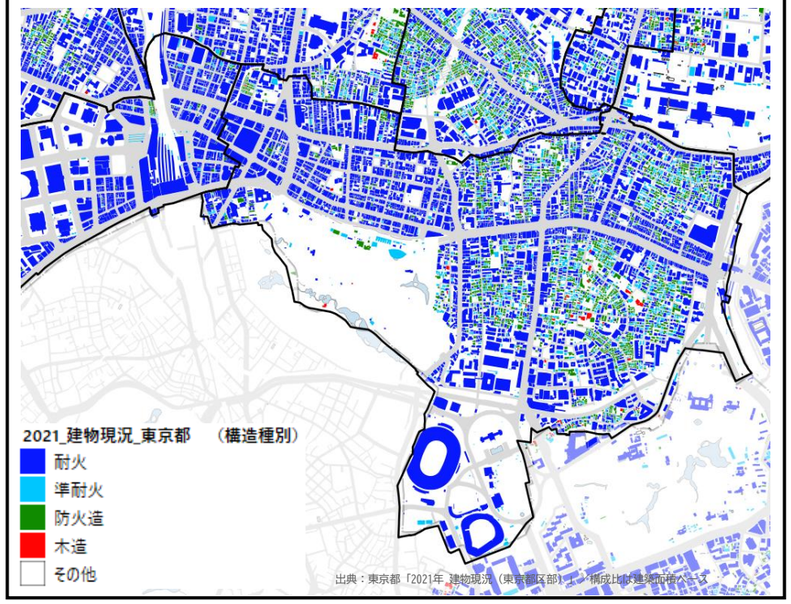
建築面積ベース：事務所20.9%、集合住宅27.2%、
独立住宅13.3%、教育文化11.0%。



出典：東京都「2021年 建物現況（東京都区部）」、構成比は建築面積ベース

■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

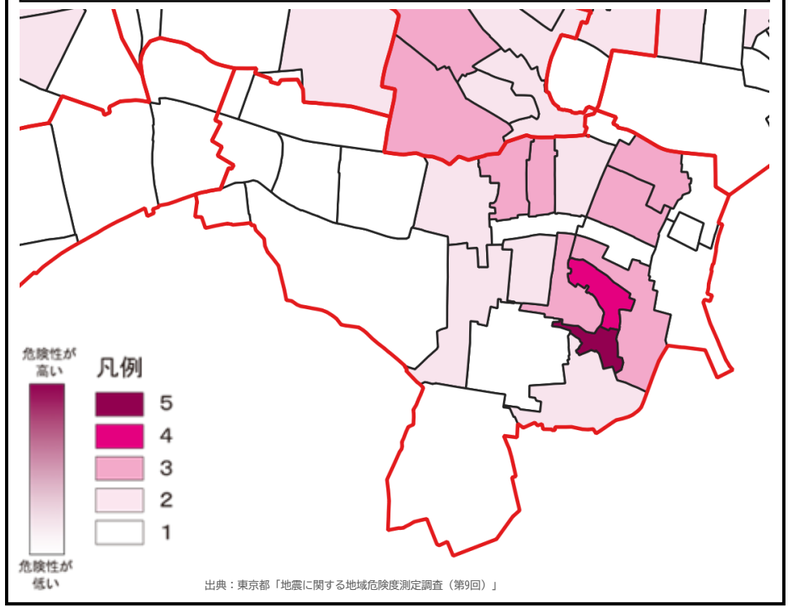
建築面積ベース：耐火造77.1%、防火造12.2%、木造0.6%と
非耐火系は少ない。



出典：東京都「2021年 建物現況（東京都区部）」、構成比は建築面積ベース

■地域別危険度

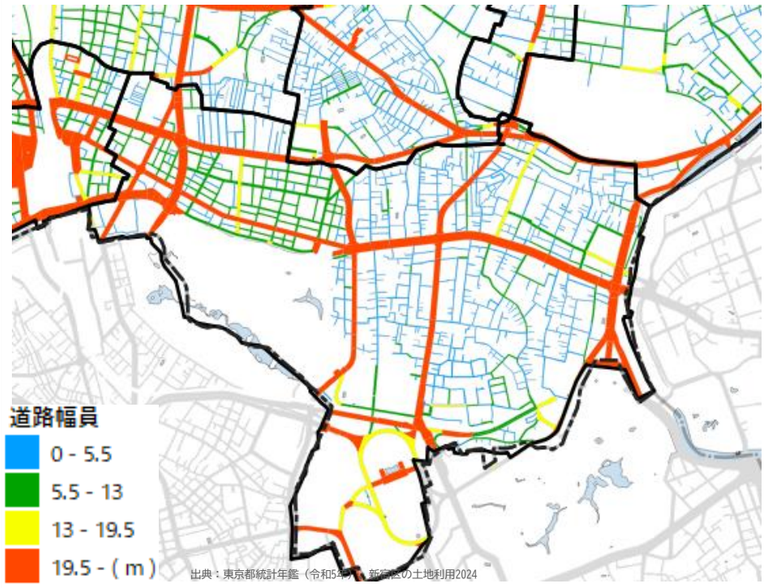
ランク1～2が大半を占め、新宿御苑・神宮外苑周辺は最も低いランク1。東部にランク3以上が分布し、1か所ランク5がみられる。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

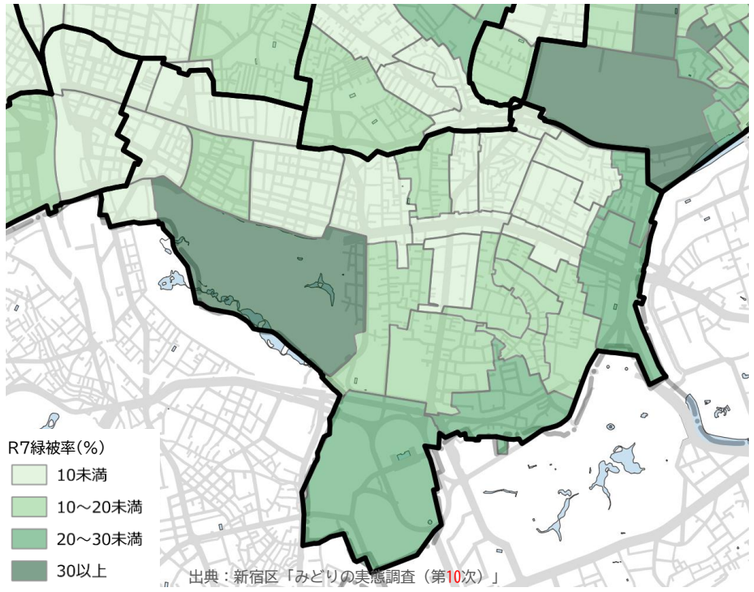
幅員5.5m未満は54.9%、19.5m以上が16.5%。幹線道路が骨格を形成し、幅員5.5m未満の比率は区内で2番目に低い。



出典：東京都統計年鑑（令和5年）、新宿区の土地利用2024

■緑被率

R7の緑被率は23.2%で10地域中最も高い。
H17（25.6%）から-2.4pt。新宿御苑・神宮外苑・外濠の大規模なみどりが骨格を形成。



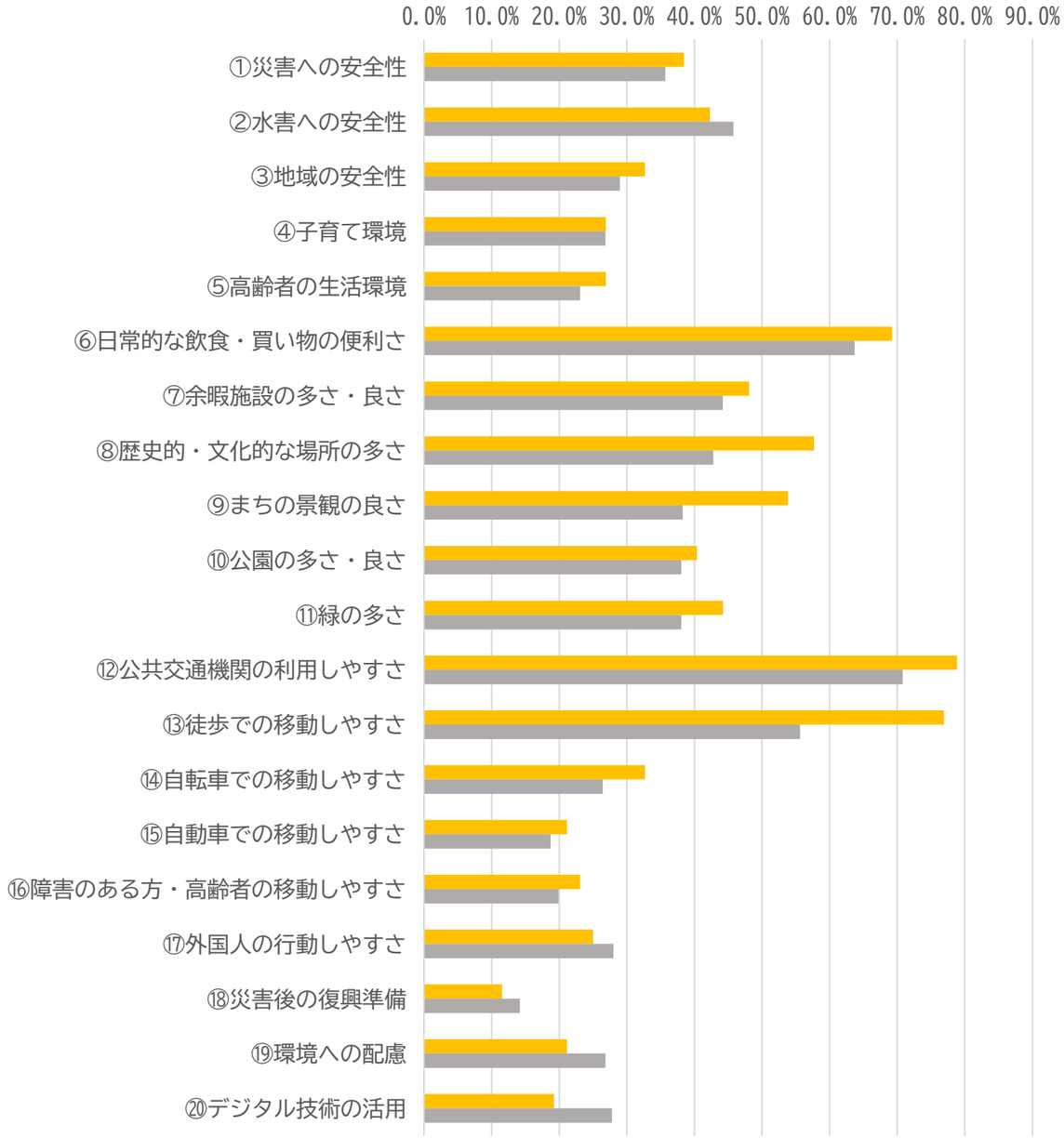
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

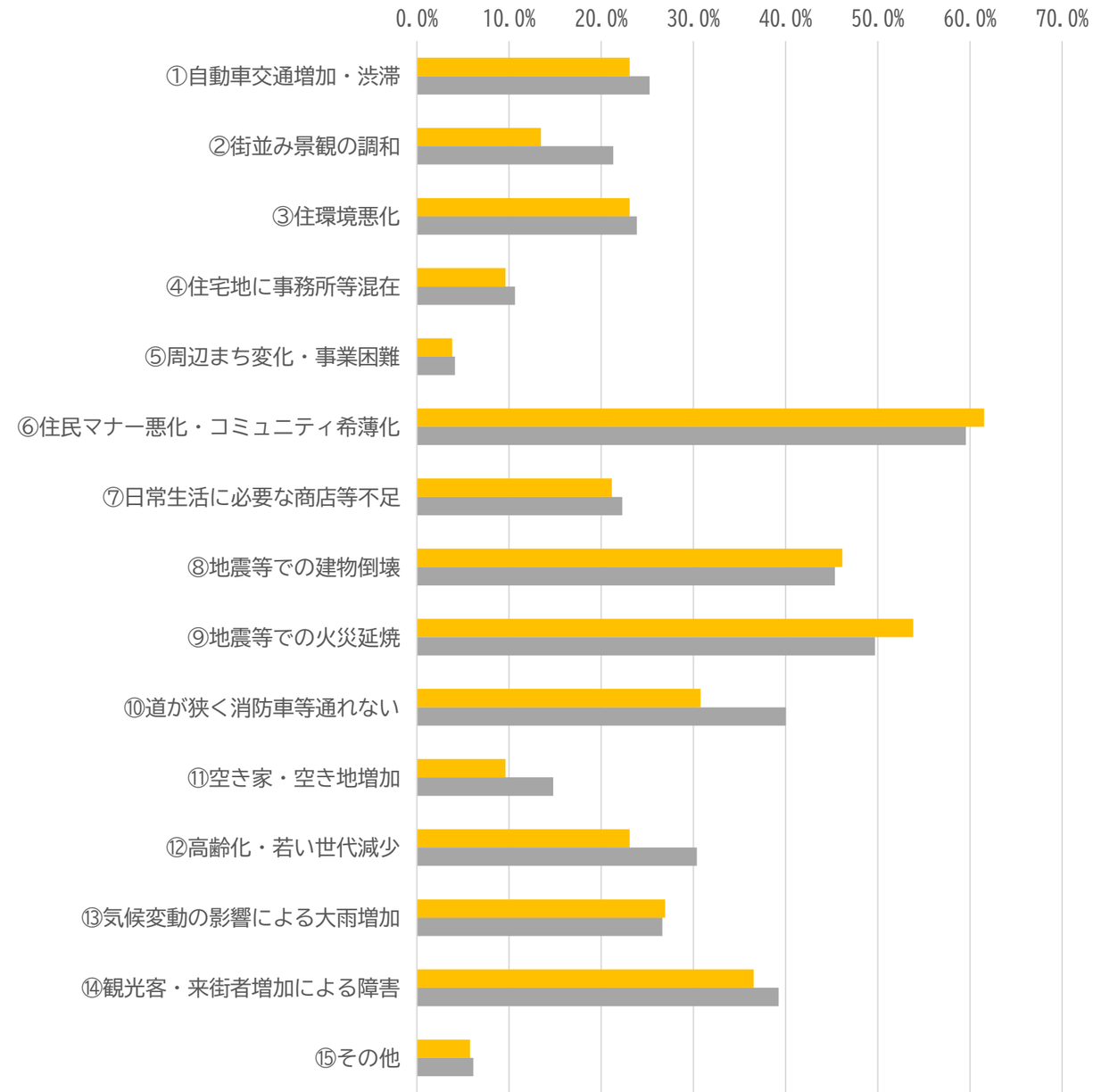
- 「⑬徒歩での移動しやすさ」が21.3ポイント、「⑨まちの景観の良さ」が15.5ポイント区内全域を上回る。
- 「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」も14.9ポイント上回る一方、「⑳デジタル技術の活用」は8.6ポイント下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 区内全域を7ポイント以上上回る項目はない。
- 「⑩道が狭く消防車等が通れない」が9.2ポイント、「②街並み景観の調和」が7.8ポイント区内全域を下回る。



01 四谷地域：地域カルテ②地域資源・課題

<四谷地域　まちの特徴と地域資源>

- 四谷地域は、外苑西通りの西側に新宿三丁目などの業務･商業機能と都心居住が集まる一方、東側には四ツ谷駅や新宿通り沿道の業務･商業地と、その後背に若葉、須賀町、荒木町などの落ち着いた住宅地や昔ながらのまちなみが広がる、二つの顔をもつ地域です。四ツ谷駅前ではコモレ四谷の整備などにより、業務･商業･交流機能の更新も進んでいます。
- 荒木町の入り組んだ路地や商業地、若葉･須賀町などに残る坂道や寺社、外濠や四谷見附橋、迎賓館などが、江戸時代から続く土地の成り立ちや歴史･文化、風格ある景観を今に伝えています。
- 新宿御苑、明治神宮外苑、外濠が連なる水とみどりの骨格の中に、日本を代表するスポーツ施設や四ツ谷駅･信濃町駅周辺の都市機能が位置し、都心の利便性と豊かな自然環境、歴史的なまちなみが近接しています。









地域界

まちづくり推進エリア

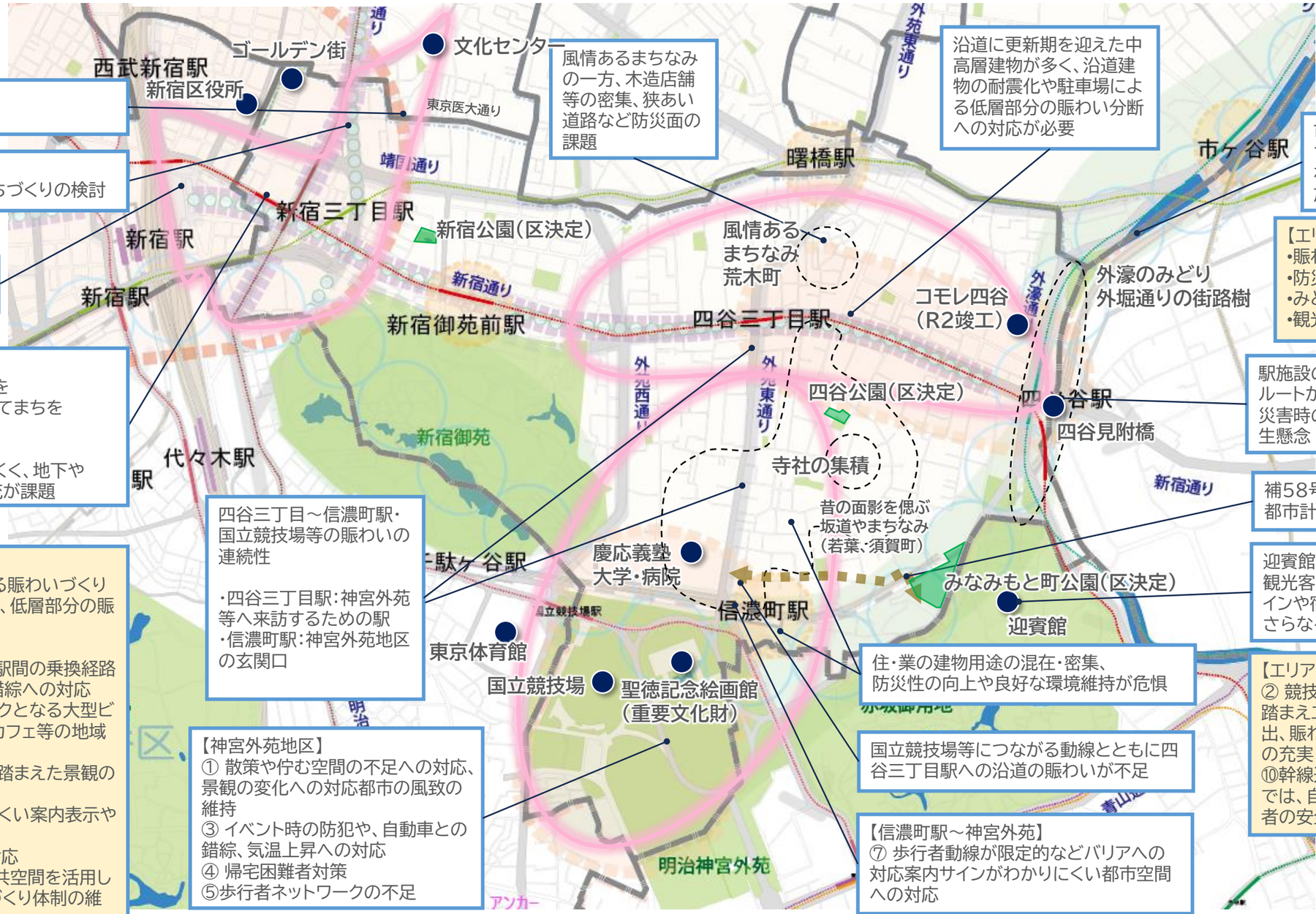
課題

都市計画道路

未着手

都市計画公園

■地域資源・課題



【東京医大通り沿道】
歩行者空間が狭い

【明治通り沿道】
環状第5の1号線整備後のまちづくりの検討

東口駅前広場における歩行者滞留空間の不足

【新宿通り等の沿道】
公共的空間を活用した滞在性を高める仕掛けづくりや、安心してまちを楽しむことのできる環境整備

地下鉄駅の出入口がわかりにくく、地下や地上のバリアフリー動線の拡充が課題

【エリア全体(新宿駅東口)】
① 建物更新にあわせ、さらなる賑わいづくり
② 駐車場の出入口設置による、低層部分の賑わいの分断への対応
③ 路上荷さばき車両への対応
⑥ 歩行者空間の不足や、鉄道駅間の乗換経路の段差、自動車と歩行者との錯綜への対応
⑧歴史ある建造物、ランドマークとなる大型ビジョン、モア4番街のオープンカフェ等の地域独自の景観があり、地域の個性や歴史、文化を踏まえた景観の形成について検討
⑨ 国内外の来街者にわかりにくい案内表示や都市空間への対応
⑩ 大規模地震時の混乱への対応
⑪ 客引きやビル火災対策、公共空間を活用した賑わい創出のできる、まちづくり体制の維持･向上

四谷三丁目～信濃町駅･国立競技場等の賑わいの連続性

･四谷三丁目駅:神宮外苑等へ来訪するための駅
･信濃町駅:神宮外苑地区の玄関口

【神宮外苑地区】
① 散策や佇む空間の不足への対応、景観の変化への対応都市の風致の維持
③ イベント時の防犯や、自動車との錯綜、気温上昇への対応
④ 帰宅困難者対策
⑤歩行者ネットワークの不足

風情あるまちなみの一方、木造店舗等の密集、狭あい道路など防災面の課題

沿道に更新期を迎えた中高層建物が多く、沿道建物の耐震化や駐車場による低層部分の賑わい分断への対応が必要

市ヶ谷濠･新見附濠･牛込濠について外濠浄化整備が予定されている(外濠浄化に向けた実施計画　R8.3東京都)

【エリア全体(四谷駅周辺)】
･賑わい不足への対応
･防災性の向上
･みどりの創出
･観光機能のさらなる充実

駅施設の乗換のバリアフリールートが不便で分かりづらい災害時の多くの帰宅困難者発生懸念

補58号線(廃止候補路線)
都市計画決定権者:区

迎賓館が一般公開され多くの観光客が訪れているが、案内サインや宿泊施設等の観光機能のさらなる充実が必要

住･業の建物用途の混在･密集、防災性の向上や良好な環境維持が危惧

国立競技場等につながる動線とともに四谷三丁目駅への沿道の賑わいが不足

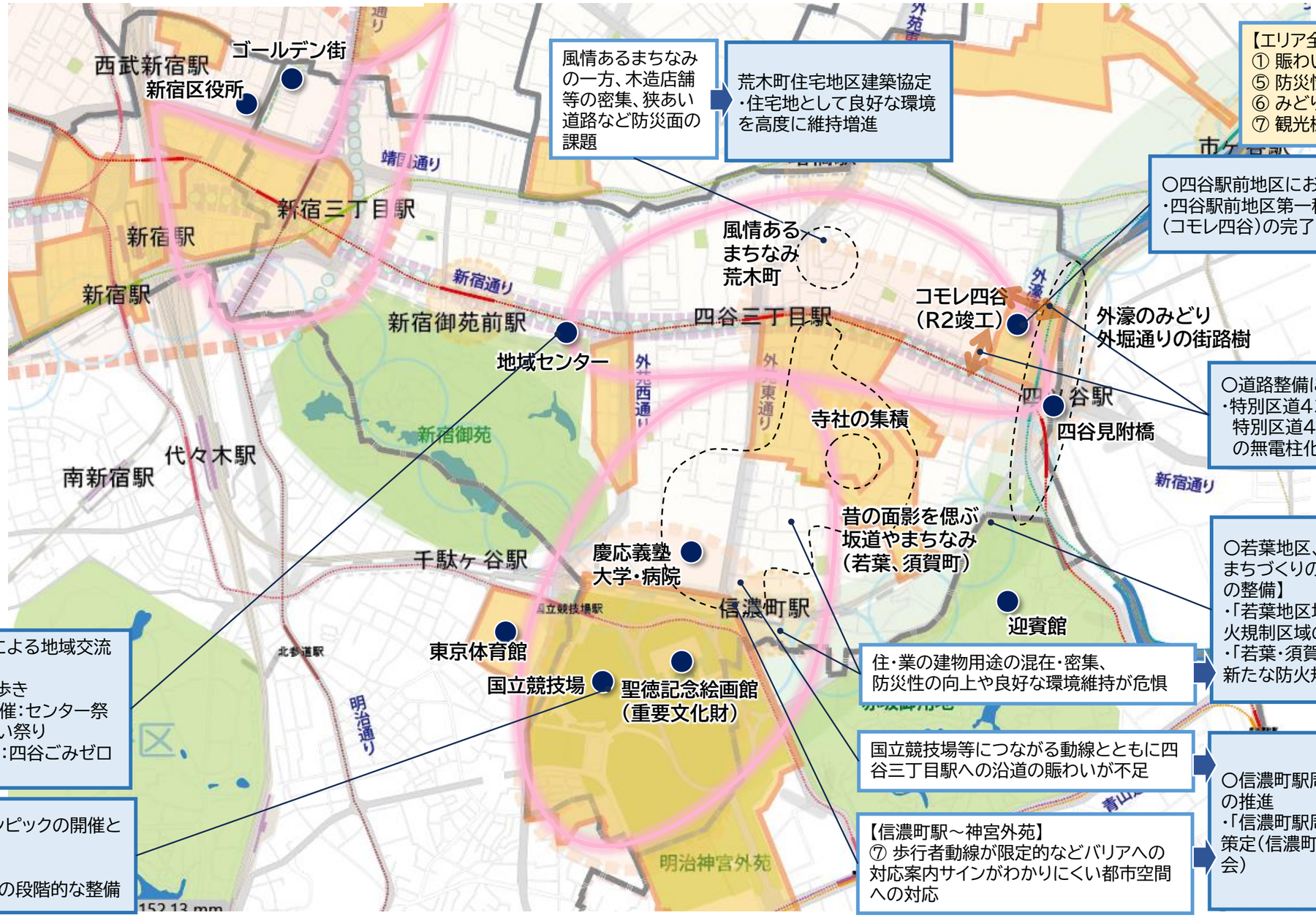
【信濃町駅～神宮外苑】
⑦ 歩行者動線が限定的などバリアへの対応案内サインがわかりにくい都市空間への対応

【エリア全体(神宮外苑･信濃町駅周辺)】
② 競技場建て替えや関連施設の整備を踏まえエリア全体でのみどりの保全･創出、賑わい･宿泊機能やバリアフリー化の充実
⑩幹線道路や幹線道路を補完する道路では、自動車の交通量が多いため、歩行者の安全確保への対応

01 四谷地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

四谷地域は、四ツ谷駅周辺・新宿通り沿道の業務商業集積と神宮外苑の大規模スポーツ施設集積を特徴とする歴史あるまちである一方、後背地の住宅地には木密や狭あい道路が多く、住環境・防災面の課題がある。これに対し、拠点では大規模施設整備による賑わい・魅力形成を、後背地では建築協定や地区計画による防災性向上・住環境の安全性確保を、それぞれ進めてきた。

■まちづくりの取組実績



01 四谷地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

四谷駅前地区の拠点整備
駅前の新たな賑わい拠点が整備され、業務・商業機能の強化及び文化・交流機能の導入、広場整備による交流機能や地域の防災性強化が図られた。

大規模スポーツ施設の集積
神宮外苑では新国立競技場が整備されるとともに、周辺の関連施設整備が進められている。

地域のポテンシャル

御苑・外苑・外濠のみどり
新宿御苑・神宮外苑・外濠のみどりが連続し、都心随一の水とみどりの骨格を形づくっている。

歴史・文化資源
迎賓館や荒木町、若葉・須賀町の坂と路地など、江戸以来の歴史・文化資源が集積する。

地域の課題

後背地の木密・狭あい道路
若葉・須賀町等の木造密集市街地で、不燃化の推進と細街路改善による防災性向上が求められる。

駅周辺のバリアフリー動線の充実
四ツ谷駅前の乗換時のバリアフリー動線がわかりにくいなど、利便性向上が課題。

風情ある景観の保全
荒木町等の風情ある景観や良好な住宅地を保全していくことが求められる。

駅前の賑わい・観光機能の充実
エリア全体の賑わい不足への対応や、観光機能の充実が求められる。

キーワード：賑わいと住まいの調和／新宿御苑・神宮外苑・外濠の大きなみどり／移動のしやすさ／防災性／風情ある街並み

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①賑わいと暮らしが調和するまち	・「賑わい交流の心」として駅周辺の一体的なまちづくりによる業務商業と都心居住の調和歴史的な文化・景観を保全しつつ賑わい交流機能や教育機能を備えた拠点の形成（四谷地区、神宮外苑地区） ・後背の住宅地の生活交流の中心とし魅力ある商店街等の整備を促進（四谷三丁目駅周辺等） ・住機能と商業機能が調和した複合市街地の誘導（新宿一・二・五丁目等） ・業務商業の重要な路線として多くの人々が往来する賑わいの創出（新宿通り・靖国通り）
②水とみどりを身近に感じる潤いあるまち	・外濠・新宿御苑・明治神宮外苑のみどりの保全・充実・活用による連続した水とみどりの骨格の形成 ・「風のみち」における街路樹整備・沿道緑化の推進（新宿通り・明治通り） ・新宿御苑から明治神宮外苑・外濠の歩行系幹線道の街路樹の充実、区民協働のみどりの創出 ・玉川上水・内藤新宿水散歩道の管理・保全 ・大規模公園を核に周辺へみどりを拡大（地区計画・景観計画等の活用）
③誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち	・「賑わい交流軸」における業務商業機能の誘導と快適な歩行者空間の創出の推進（新宿通り） ・沿道商業に配慮した歩道景観整備・緑化を推進（明治通り・新宿通り・靖国通り等） ・新宿駅南口・東口から御苑方面の動線の検討・サイン整備等により回遊性を向上
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	・木造住宅密集地域等におけるまちの防災性向上（若葉三丁目等） ・駅前拠点を中心とした防災機能の強化
⑤歴史・文化と風情ある景観にふれるまち	・風情を活かした歩きたいまちなみを創出（荒木町等） ・寺社・坂道の歴史資源を観光資源として活用（若葉・須賀町等） ・まちづくり制度を活用し風情ある景観を保全（荒木町等） ・スポーツ拠点を活かしたまちの活性化

■都市の骨格に関するまちづくり方針

・創造交流の心、賑わい交流の心に該当する場合に記載
・軸や環に関する記載はまちづくり方針の一部として記載

賑わい交流の心	方針（例）	追記案
四ツ谷駅周辺	・駅周辺の一体的なまちづくりにより業務商業と都心居住が調和した歴史的な文化・景観を保全しつつ賑わい交流機能や教育機能を備えた拠点を形成し新しい魅力をもつまちを創出	・品格ある都市空間を形成 ・歴史文化やみどりを楽しみながら歩きたくなるまちをつくる ・知的・文化的な交流が生まれる賑わい交流拠点
神宮外苑・信濃町駅周辺地区	・スポーツクラスターとして再生し、賑わいと快適な歩行者空間を整備 ・明治神宮外苑周辺の、みどり豊かな潤いと調和したまちづくりを推進 ・スポーツ施設や大学病院など周辺施設の利用者に向けた宿泊施設の整備を誘導 ・信濃町駅周辺で、地域にふさわしいまちづくりを推進 ・新国立競技場や神宮球場などのスポーツ施設でのイベント開催を通じ、地域の活性化を促進	国際的なスポーツ・文化交流拠点を形成 スポーツと豊かなみどりを日常的に楽しめる都市空間を形成

■方針図

骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討



【心】
創造交流の心
賑わい交流の心
生活交流の心
【軸】※抜粋
賑わい交流の軸
【環】※抜粋
七つの都市の森
風のみち

01 四谷地域：まちづくりの方針

「賑わい交流の心」として位置付けている四谷地区と神宮外苑・信濃町駅周辺地区を
まちづくり推進エリアとして、先導的にまちづくりを進めていく。

■四谷駅周辺エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
潤いと賑わいが調和した新たな拠点の形成

【取組方針】

①品格ある新たな賑わい創出

沿道を含めた賑わいの形成	・賑わい交流軸にふさわしいまちなみへ誘導（新宿通り沿道） ・「風のみち（みどりの回廊）」にふさわしい空間を創出（新宿通り沿道） ・商店街等と連携し連続した賑わいを形成（外苑東通り沿道） ・更新期を迎えた中高層建物の建替えを誘導
新たな賑わい交流拠点の形成	・業務商業・文化交流機能を備えた拠点を形成（四谷駅前地区） ・魅力あるまちなみ形成、歩行空間の拡充（四谷一丁目北地区） ・地域にふさわしいまちづくりを推進（四谷一丁目南地区） ・迎賓館赤坂離宮の一般公開に伴う賑わいを創出（新宿通り沿道など） ・宿泊施設の整備を誘導し、歴史的文化資源等を活用して魅力を発信
駅と駅周辺のユニバーサルデザインの強化	・バリアフリー化により快適な歩行環境を確保（JRと地下鉄の乗換ルート等）

②歴史と潤いのある駅周辺の空間形成

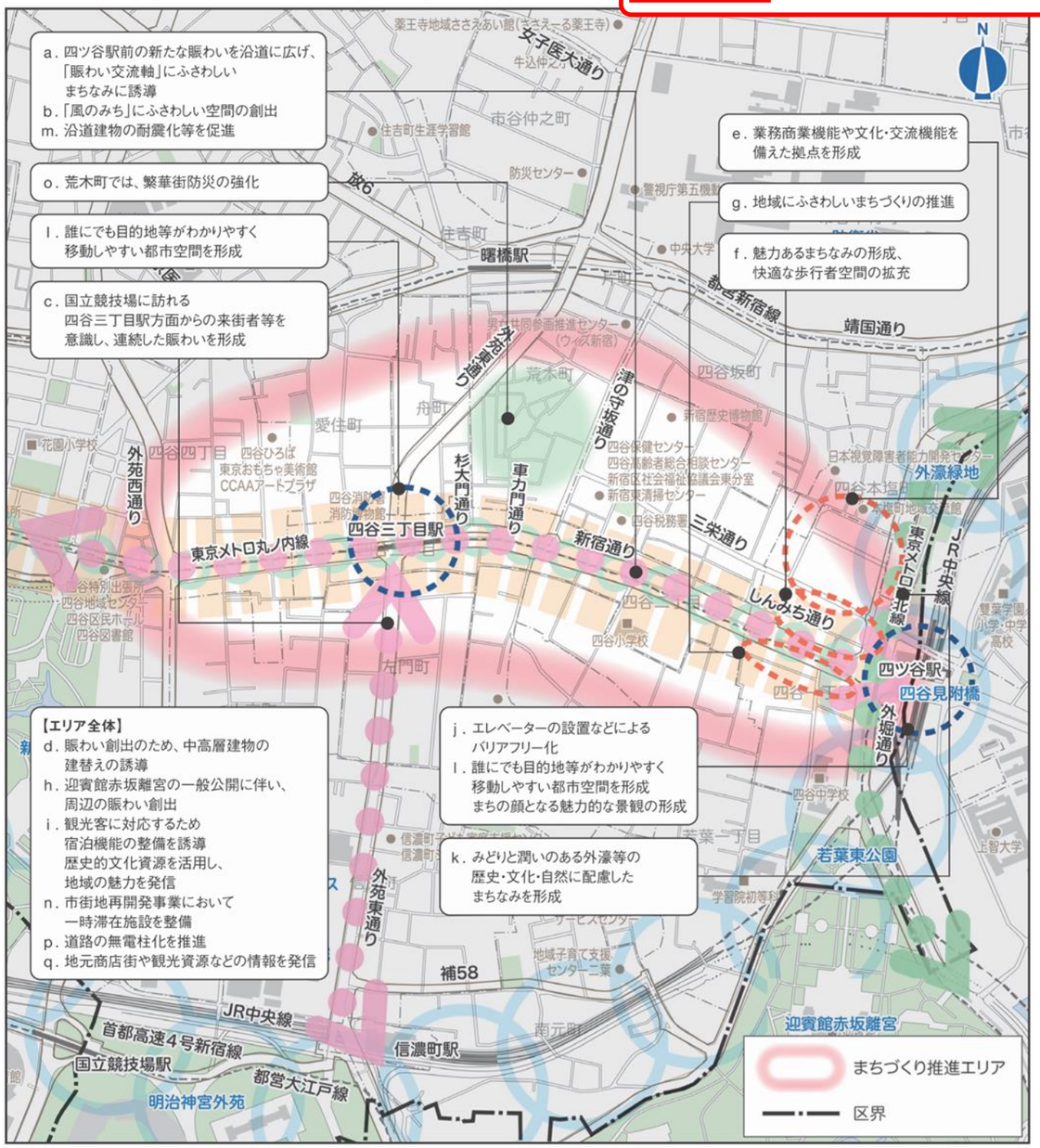
歴史・自然・賑わいが調和した都市空間の形成	・歴史・文化・自然に配慮したまちなみを形成（四ツ谷駅周辺、外堀通り沿道）
多様な来街者に配慮した空間の形成	・分かりやすく移動しやすい都市空間を形成（四ツ谷駅、四谷三丁目駅周辺）

③地域の安全性と魅力の向上

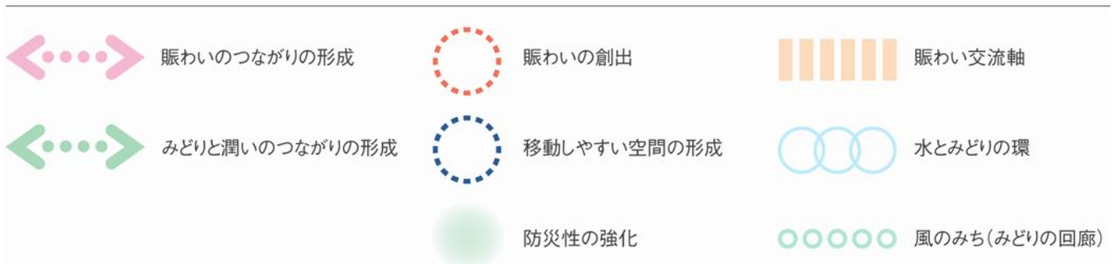
防災対策の充実	・沿道建物の耐震化等を促進（新宿通り） ・一時滞在施設の整備など帰宅困難者対策を推進 ・繁華街防災を強化（荒木町） ・道路の無電柱化を推進
地域の魅力を紹介する情報の発信	・商店街や観光資源の情報を各団体と連携して発信

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。



01 四谷地域：まちづくりの方針

■神宮外苑・信濃町駅周辺エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
国際的なスポーツ拠点とつながる玄関口の整備の推進

【取組方針】

①世界的なスポーツ施設群を結ぶ駅と駅周辺の整備

神宮外苑地区の整備	・老朽化したスポーツ施設等の段階的な整備を促進（神宮外苑地区） ・都市機能の充実や賑わいを創出（国立競技場駅及び駅周辺）
信濃町駅周辺の賑わい創出	・駅前の顔づくりなど風格ある都市空間を形成（信濃町駅周辺） ・四谷三丁目駅にもつながる沿道の賑わいを創出（外苑東通り沿道） ・周辺施設利用者向けの宿泊機能の整備を誘導（スポーツ施設・大学病院周辺）
神宮外苑地区の見通しの良い空間の創出	・死角や暗がりのない防犯に配慮した空間を創出（神宮外苑地区）

②潤いあふれる快適な都市空間の形成

地域の自然・歴史・文化を活かした景観形成	・絵画館を臨む眺望景観を保全し、風格ある景観を創出（神宮外苑地区） ・地域特性を踏まえた良好な景観を形成（信濃町駅周辺、外苑東通り沿道）
環境に配慮した道路対策の推進	・道路等の改修時に環境配慮型の素材・製品を導入（神宮外苑地区内）
自由に歩いて快適に過ごせる空間の創出	・バリアフリー動線の整備（信濃町駅～神宮外苑） ・多言語表示などわかりやすい都市空間を形成（信濃町駅周辺） ・歩行者空間の確保やみどりの創出で良好な住環境を創出（外苑東通り西側など） ・スポーツ施設の再編で交流空間や歩行者ネットワークを創出（神宮外苑地区）

③安心して人々が交流できるまちの創造

防災対策の充実	・避難経路となる細街路の拡幅整備と歩行者空間の確保 ・一時滞在施設の整備など隣接区と連携し帰宅困難者対策（国立競技場など周辺）
交流を創出する都市空間づくりの推進	・スポーツイベントによる交流創出のため都市空間を整備（神宮外苑地区）

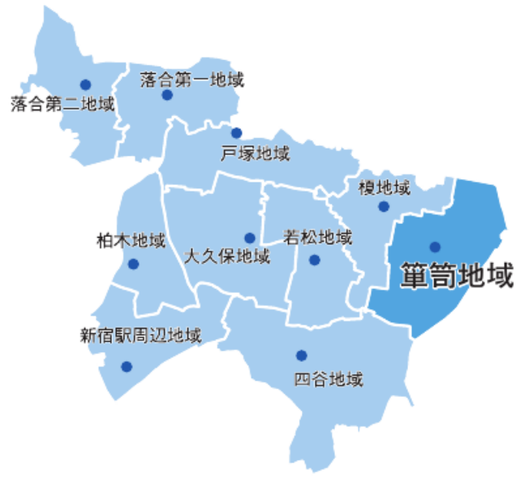
※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成
賑わいの創出
賑わい交流軸
自然・歴史・文化を踏まえた景観形成
移動しやすい空間の形成
水とみどりの環
良好な環境の創出
風のみち（みどりの回廊）



02 箪笥地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

木密市街地の防災性向上
隣接区と連携したまちづくりの取組

地域のポテンシャル

神楽坂の歴史・文化資源
外濠・神田川の水とみどり
製本印刷業などの地場産業
飯田橋駅周辺の拠点機能

地域の課題

路地景観の保全
地域の回遊性向上

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①住まいと商い、ものづくりが共存するまち
②水とみどりを楽しむまち
③誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤歴史や風情を楽しめるまち

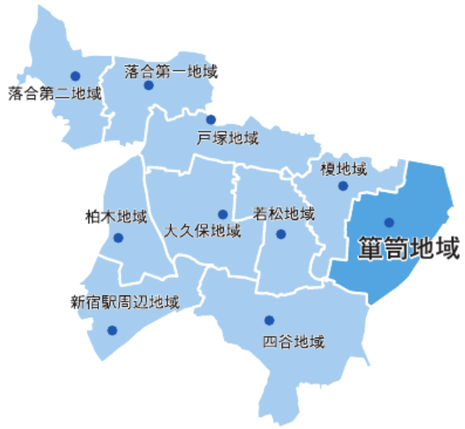
■賑わい交流の心⇒地域の個性が伝わりやすい記載を方針に追加

賑わい交流の心	追記案
神楽坂地区	粋な文化･商業･暮らしが調和するまち 文化や暮らしに触れながら交流を楽しめるまち 路地や坂を歩いて楽しめる魅力あるまちなみを形成
飯田橋駅 周辺地区	住宅･商業･業務等多様な都市機能が融合するまちをつくる 神楽坂、市谷、九段、後楽園など多様なまちをつなぎ、 新宿区東側の回遊を生み出す交流拠点

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

地域の歴史・文化的要素を地域の魅力と感じている住民が多い地域。
将来の災害リスクを見据えた密集市街地の更新と歴史・文化的な景観の保全が求められる。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口40,475人（区全体比11.5%）はH19年比+21.5%。
日本人人口は+21.1%、年少人口は+40.6%、高齢人口は+41.4%、外国人は+28.0%、
人口密度179.1人/ha、単身世帯率60.2%。
緑被率18.2%(R7年)、不燃化率85.63%（R3年）はともに区内4位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	226ha	226ha	226ha	12.4%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	33,319人	37,596人	40,475人	11.5%	21.5%	
うち日本人人口(人)	31,493人	36,040人	38,137人	12.5%	21.1%	
0～14歳	2,997人	3,986人	4,215人	15.7%	40.6%	
15～64歳	23,259人	25,336人	26,516人	12.5%	14.0%	
65歳以上	5,237人	6,718人	7,406人	11.4%	41.4%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち外国人	1,826人	1,556人	2,338人	4.9%	28.0%	
人口密度(人/ha)	147.4人/ha	166.4人/ha	179.1人/ha	－	21.5%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	21,307世帯	23,746世帯	10.3%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.76人/世帯	1.70人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	54.3%	56.8%	60.2%	－	10.9%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
14.2	15.6	18.2	+4.0 pt	4位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

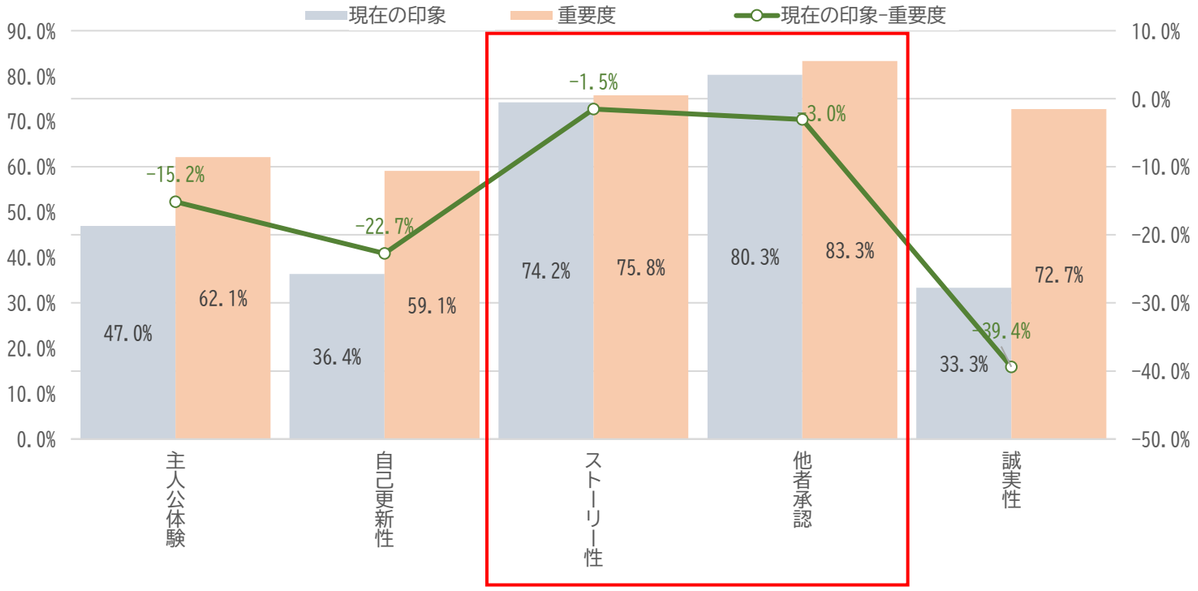
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
83.60	85.63	+2.03 pt	4位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

「地域特有の歴史・文化・ストーリー」および「他地域からよいと言われるような魅力」の２点に対する現状評価および重要度が区内で最も高くなっており、箪笥地域ならではの歴史・文化的要素に誇りを持っている住民が多い。

問2-4 「お住まいの地域」の場や機会に関する【現在の印象】について、次のうちから選んでください。
問2-5 「お住まいの地域」の場や機会に関する【重要度】について、次のうちから選んでください。



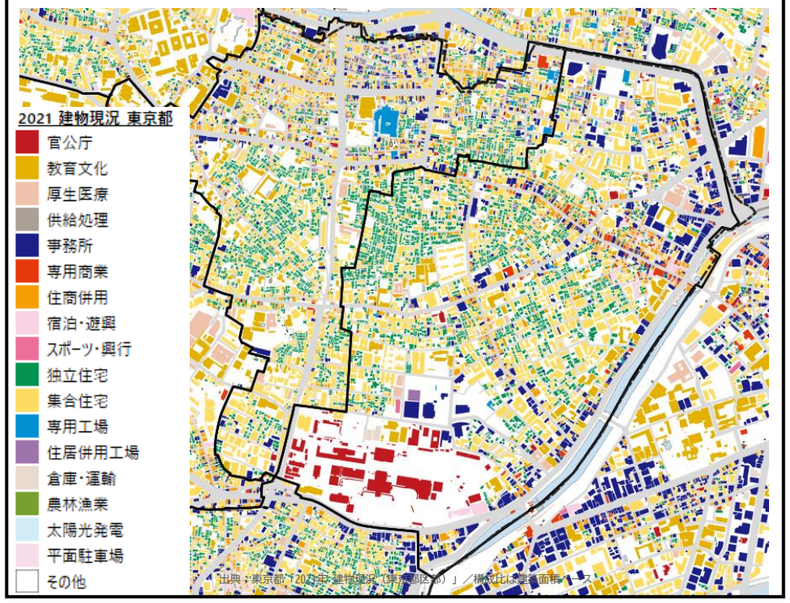
※ 現在の印象：そう思う・どちらかというとそう思う、重要度：重要・どちらかというと重要 と回答した割合を集計

（指標名）	（質問文）
主人公体験	地域の人がつながる場・機会がある
自己更新性	学んだり成長できる場・機会がある
ストーリー性	地域特有の歴史・文化・ストーリーがある
他者承認	他地域からよいと言われる魅力がある
誠実性	お互いに助け合いながら暮らせる

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

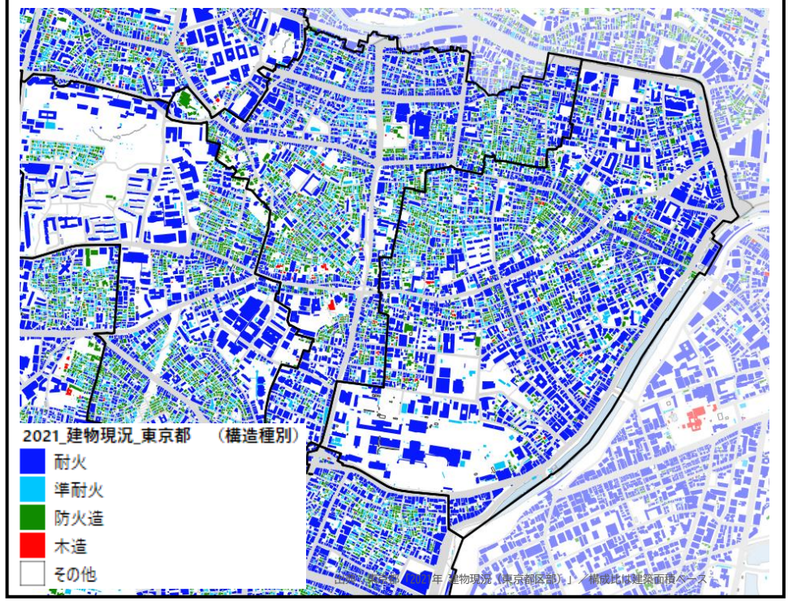
建築面積ベース：集合住宅**35.4%**・独立住宅18.9%と住宅主体だが、事務所15.4%と業務用途も比較的多い複合市街地。



出典：東京都「10万分の1建物現況（東京都区部）」／構成比は建築面積ベース

■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

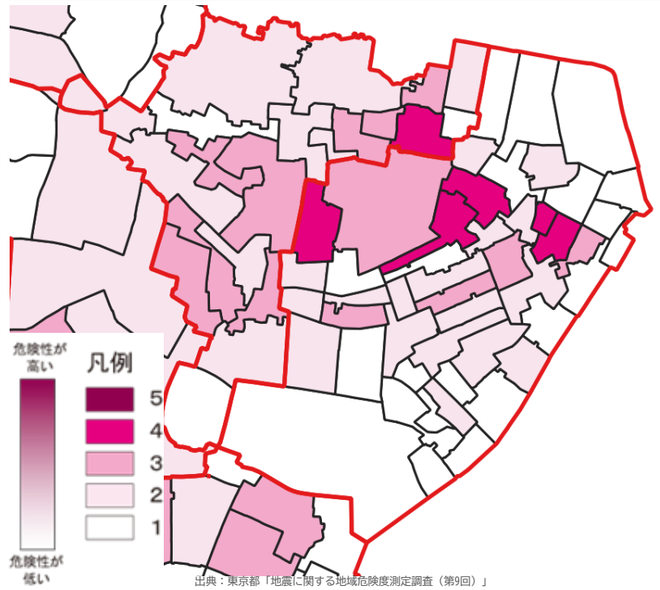
建築面積ベース：耐火造73.9%で区全体（69.7%）を上回る。防火造13.5%・木造0.6%。



出典：東京都「10万分の1建物現況（東京都区部）」／構成比は建築面積ベース

■地域別危険度

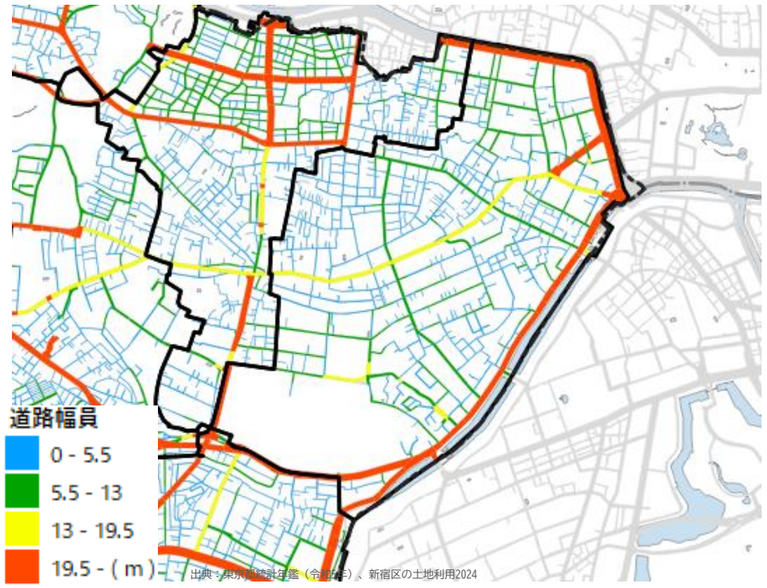
中央部にランク4の町丁目がまとまって分布し、その周囲もランク3。北部・南部はランク1～2で、地域内の差が大きい。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

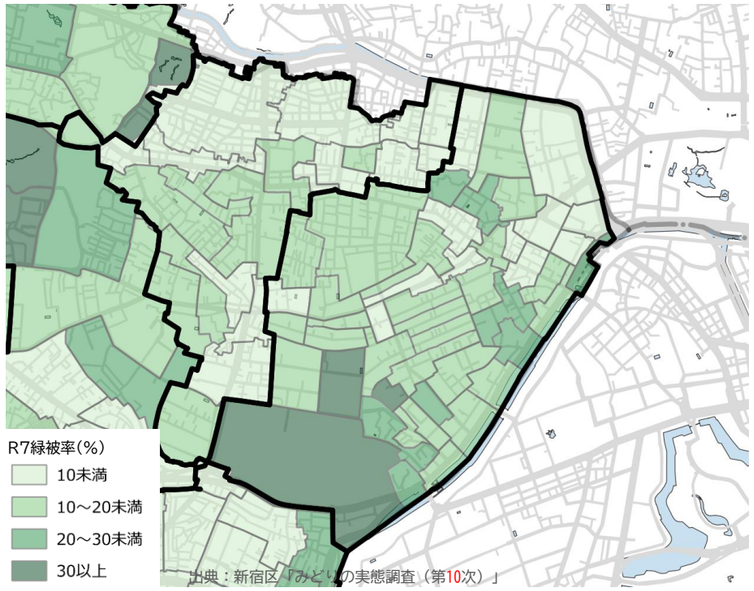
幅員5.5m未満は**66.2%**。5.5-13m未満は**22.4%**。
19.5m以上は**7.9%**と区平均（10.0%）を下回る。



出典：東京都統計年鑑（令和5年）、新宿区の土地利用2024

■緑被率

R7の緑被率は**18.2%**で区内**4位**。**H17（14.2%）から+4.0pt**。



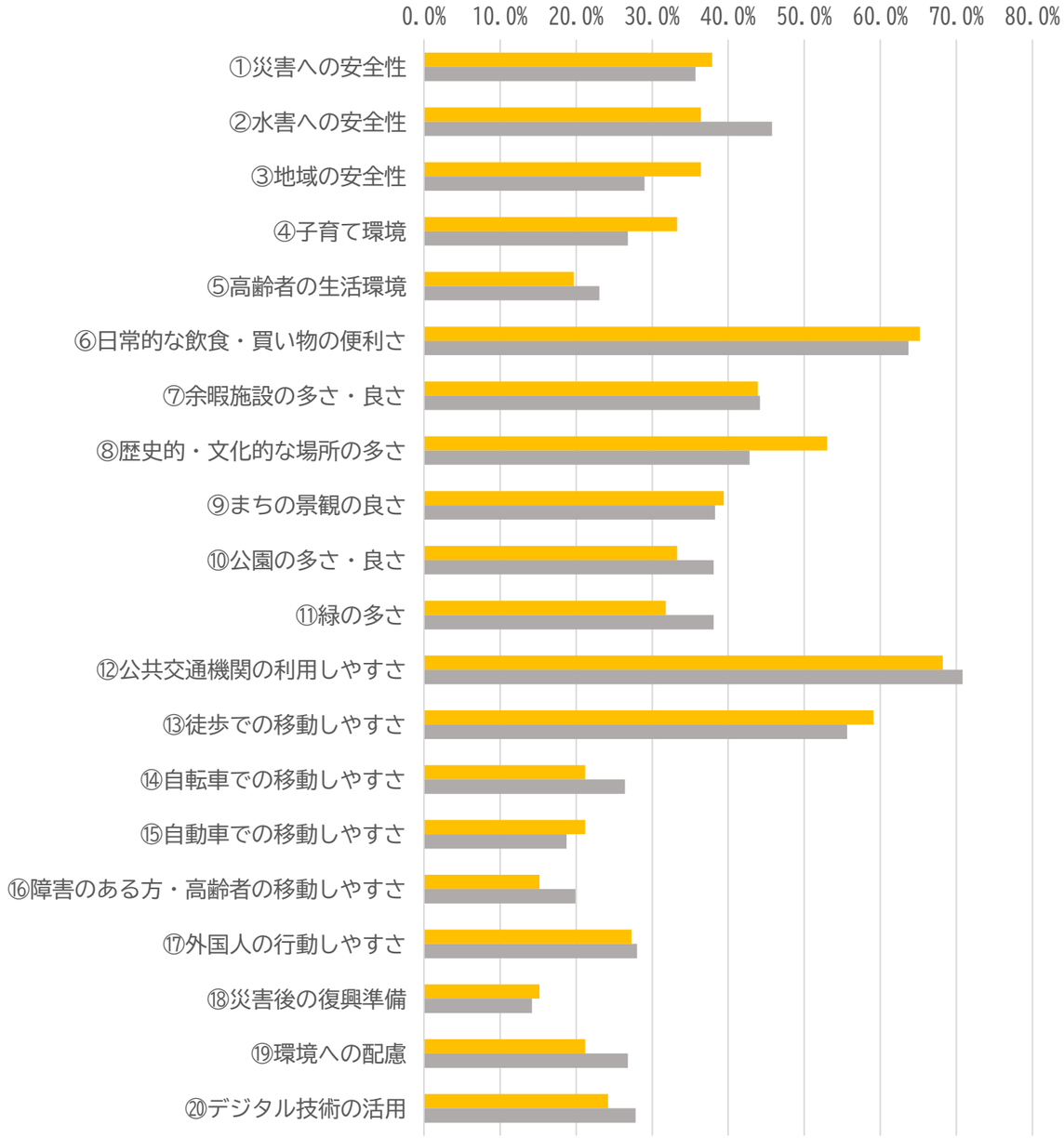
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

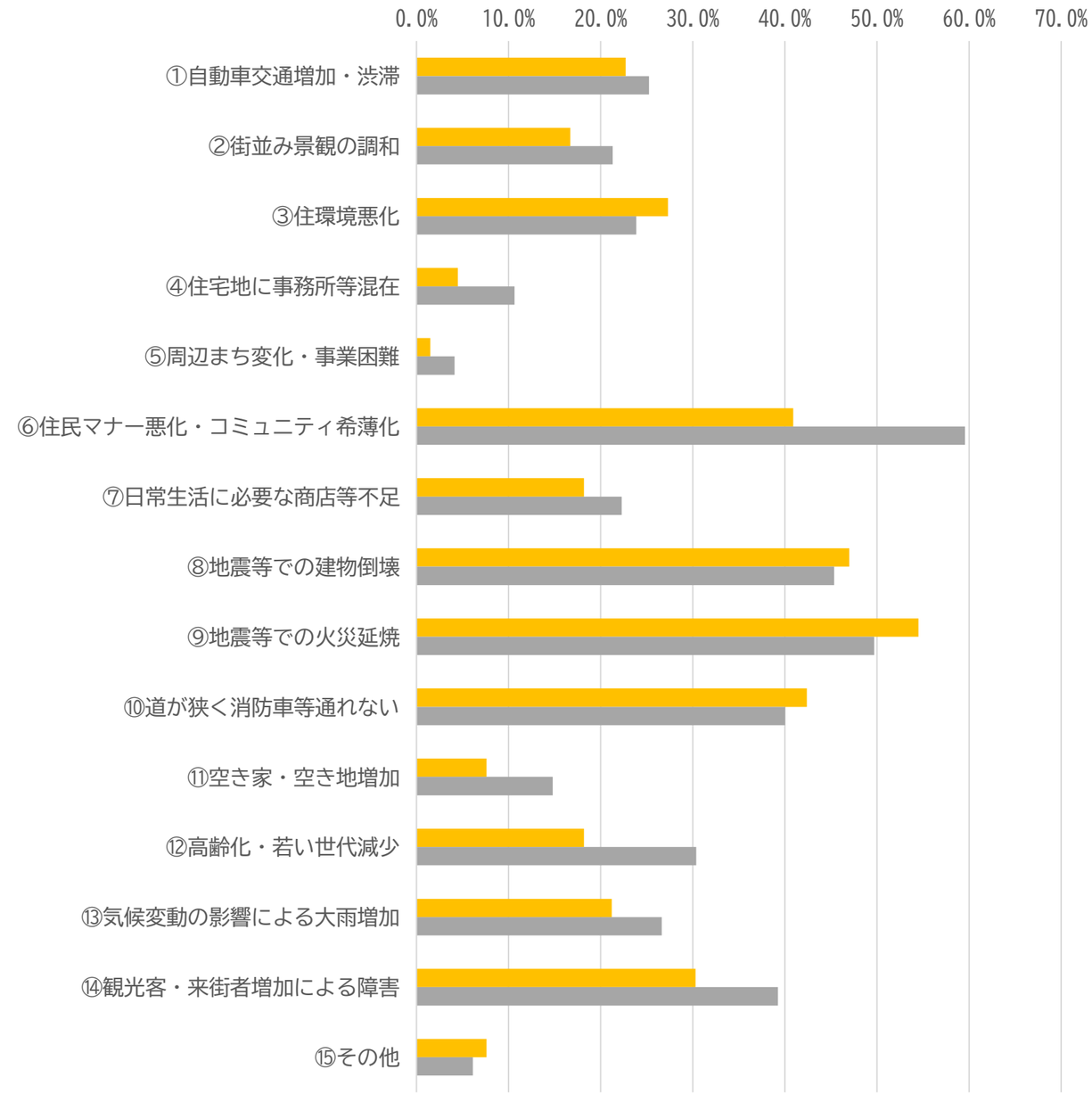
- 「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」53.0%、「③地域の安全性」36.4%、「④子育て環境」33.3%が区内全域（42.8%、29.0%、26.8%）を上回る。
- 一方、「②水害への安全性」36.4%、「⑪緑の多さ」31.8%は区内全域（45.8%、38.1%）を下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑨地震等での火災延焼」54.5%、「⑩道が狭く消防車等が通れない」42.4%、「⑧地震等での建物倒壊」47.0%が区内全域を上回り、地震・火災への不安が強い。
- 一方、「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」40.9%、「⑫高齢化・若い世代減少」18.2%は区内全域（59.6%、30.4%）を大きく下回る。



02 箪笥地域：地域カルテ②地域資源・課題

<箪笥地域　まちの特徴と地域資源>

・箪笥地域は、複数の鉄道・地下鉄路線が集まる飯田橋駅周辺の業務・商業・医療・教育等の都市機能と、神楽坂の情緒ある商業地を中心に、北側の印刷・製本関連事業所、高台の北町・中町・南町・払方町・市谷砂土原町などの閑静な住宅地、南側の防衛省等の大規模施設が近接する、住・商・工・公共の土地利用が重なる地域です。

・神楽坂通りから一歩入った路地には、江戸時代の地割りや坂道、黒塀と石畳のまちなみが残り、花街文化、寺社、旧町名、文化人ゆかりの場所とともに、古き良き風情と現在のにぎわいを伝えています。

・東側の外濠と北側の神田川、その沿岸の桜並木や水辺のみどりが、坂の多い地形、歴史的な市街地、印刷・製本の地場産業、大学・文化施設と結びつき、「坂と水」「歴史と文化」「生産と暮らし」が重なり合う地域の個性をつくっています。









地域界

まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路
- 事業中
- 未着手

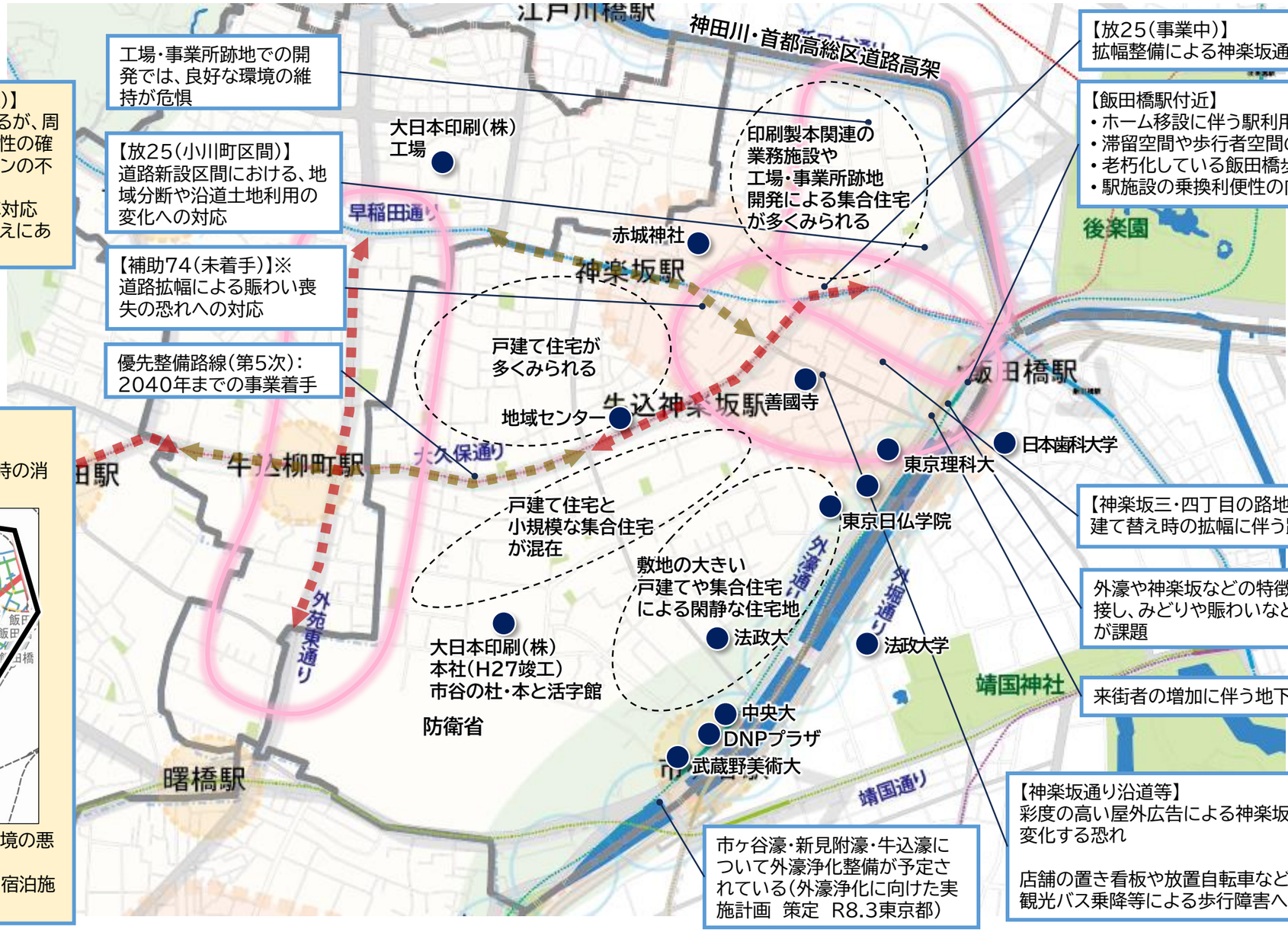
■地域資源・課題

【エリア全体（飯田橋東口周辺）】
- 多くの来街者が利用しているが、周辺とあわせた賑わいの連続性の確保、宿泊施設の不足や、サインの不足への対応
- 飯田橋駅周辺の放置自転車対応
- 更新期を迎えた建物の建替えにあわせたまちの更新への対応

【エリア全体（神楽坂）】
【木造住宅が密集する地域】
- 火災の延焼の恐れや、災害時の消防活動の困難さへの対応



- 来街者の増加に伴う歩行環境の悪化や混雑への対応
- 神楽坂は観光客が多いため宿泊施設が不足



工場・事業所跡地での開発では、良好な環境の維持が危惧

【放25（小川町区間）】
道路新設区間における、地域分断や沿道土地利用の変化への対応

【補助74（未着手）】※
道路拡幅による賑わい喪失の恐れへの対応

優先整備路線（第5次）：
2040年までの事業着手

印刷製本関連の業務施設や工場・事業所跡地開発による集合住宅が多くみられる

戸建て住宅が多くみられる

戸建て住宅と小規模な集合住宅が混在

敷地の大きい戸建てや集合住宅による閑静な住宅地

【放25（事業中）】
拡幅整備による神楽坂通りの賑わいの分断への対応

【飯田橋駅付近】
- ホーム移設に伴う駅利用者の流れの変化への対応
- 滞留空間や歩行者空間の不足への対応
- 老朽化している飯田橋歩道橋のバリアフリー化
- 駅施設の乗換利便性の向上、帰宅困難者対策

【神楽坂三・四丁目の路地沿道】
建て替え時の拡幅に伴う路地景観の喪失への対応

外濠や神楽坂などの特徴のある景観特性を有する地域に隣接し、みどりや賑わいなどについて、周辺との調和への配慮が課題

来街者の増加に伴う地下鉄出入口付近の混雑への対応

【神楽坂通り沿道等】
彩度の高い屋外広告による神楽坂にふさわしくない景観へ変化する恐れ

店舗の置き看板や放置自転車など路上等障害物の存在や、観光バス乗降等による歩行障害への対応、

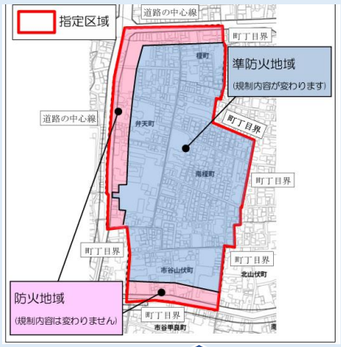
市ヶ谷濠・新見附濠・牛込濠について外濠浄化整備が予定されている（外濠浄化に向けた実施計画　策定　R8.3東京都）

02 箪笥地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

神楽坂の花街文化、製本印刷業の地場産業、外濠通り沿道の大学等の集積、幹線道路内側に広がる閑静な住宅地などを特色とするまちで、飯田橋駅周辺のまちづくりの検討や神楽坂の路地空間の保全による拠点整備と、木造住宅密集地域における防災性向上の両立を目指したまちづくりが進められている。

■まちづくりの取組実績

〇牛込台西北地区・赤城地区における防災性向上
・「牛込台西北地区地区計画」の決定
・新たな防火規制区域の指定



【エリア全体（神楽坂）】
【木造住宅が密集する地域】
・火災の延焼の恐れや、災害時の消防活動の困難さへの対応





本社建て替えに伴う大規模緑地の創出

出典）大日本印刷株式会社HP

【飯田橋駅付近】
・ホーム移設に伴う駅利用者の流れの変化への対応
・滞留空間や歩行者空間の不足への対応
・老朽化している飯田橋歩道橋のバリアフリー化
・駅施設の乗換利便性の向上、帰宅困難者対策

〇飯田橋駅周辺におけるまちづくりの推進
・「飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想」の策定（飯田橋駅東口周辺地区まちづくり協議会）
・「新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくりガイドライン」の策定
・「飯田橋駅東地区地区計画」の策定、放射25号線沿道の用途地域変更
・「飯田橋地区基盤整備ビジョン」の策定

【神楽坂三・四丁目の路地沿道】
建て替え時の拡幅に伴う路地景観の喪失への対応

〇神楽坂地区における路地空間保全の取組
・地区計画の変更
・建築基準法第42条第3項道路指定

出典：都市マスタープラン



出典：新宿観光振興協会HP



〇外濠沿いのさくらのライトアップ
・H29年度から、新見附橋～市ヶ谷橋にかけてライトアップを行い、さくらの名所としての魅力を向上

出典）広報しんじゅく

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

02 箪笥地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

木密市街地の防災性向上

赤城周辺地区、牛込台西北地区でのまちづくり制度を活用した取組により、防災性の向上が進められている。

隣接区と連携したまちづくりの取組

飯田橋駅周辺地区では、隣接区などと連携したまちづくりにより、駅周辺の回遊性向上等の取組が進められている。

地域のポテンシャル

神楽坂の歴史・文化資源

路地景観や坂などの歴史的、文化的資源により、風情ある商業地が形成されている。

製本印刷業などの地場産業

市谷・新小川町等に印刷・製本関連産業が集積し、地域の産業を支えている。

外濠・神田川の水とみどり

外濠・神田川の水辺と桜並木が連続し、良好な景観や潤いある空間が形成されている。

飯田橋駅周辺の拠点機能

複数路線が集まる交通結節点であり、業務・商業施設や病院機能が多く立地している。

地域の課題

路地景観の保全

建替え・道路拡幅に伴う路地景観の喪失が懸念され、防災性を高めながら路地保全を進めていく取組が求められている。

地域の回遊性向上

飯田橋駅周辺の滞留空間・歩行者空間・バリアフリー動線等の整備による利便性向上など、地域の回遊性向上が求められている。

キーワード：住宅・商業・業務・工業の調和／外濠・神田川のみどり／地域の回遊性／防災性／歴史や風情

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

坂と水 歴史を綴る 粋なまち 箪笥

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針
①住まいと商い、ものづくりが共存するまち	・「賑わい交流の心」におけるまちの個性を活かしたまちづくりの推進（神楽坂地区、飯田橋駅周辺地区） ・地場産業の維持と住機能の調和 ・産業再構築等へ地域の実情にあわせたきめ細かな土地利用計画を検討 ・地区計画等で高層ビルや大規模建物が周辺環境と調和するよう誘導 ・北町・中町・南町等を良好な住宅地として保全し地区計画等を活用 ・良好な住環境を誘導（緑化等の義務付け等）
②水とみどりを楽しむまち	・外濠周辺のみどりを保全・充実・活用 ・外濠・神田川の水とみどりで連続したみどりの骨格を形成 ・外濠・神田川の遊歩道緑化や桜のライトアップ等の親水利用・水質改善を推進 ・坂道や寺社のみどりを保全・充実・活用し、緑化を誘導 ・まちづくりの機会を捉えた公園の整備・再整備、子どもが楽しめる公園の整備
③誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち	・荷捌き車両等の交通渋滞緩和へ商業施設に荷捌き駐車場等の整備を誘導 ・歩行者の安全確保へ道路の状況に応じた道路空間の再配分を検討 ・建物更新時に連続した歩道状空地を確保（牛込中央通り等） ・歩きたくなる歩行者空間の充実とみどりの創出を促進（外濠通り） ・放射第25号線（大久保通り）の整備促進を地域ニーズを踏まえ関係機関と協議 ・未整備の都市計画道路内の敷地で暫定活用策を検討
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	・地区計画や新たな防火規制制度を活用したまちづくりを検討（南榎町等）
⑤歴史や風情を楽しめるまち	・特色ある建物、黒塀や石畳などの路地景観の活用 ・歴史的資源の発掘や案内表示板の設置等で地域資源をまちづくりに活用 ・寺社等の歴史的・文化的資源を活かし回遊性の高い賑わいのまちづくりを推進

■都市の骨格に関するまちづくり方針

・創造交流の心、賑わい交流の心に該当する場合に記載
・軸や環に関する記載はまちづくり方針の一部として記載

賑わい交流の心	方針	追記案
神楽坂地区	・昔ながらの情緒と業務商業・都心居住機能が調和した賑わい交流のまちに誘導 ・多様な来街者を踏まえたサイン整備や景観まちづくりを推進 ・神楽坂周辺で商業と住宅が共存したまちづくりを推進 ・神楽坂地区で防災性向上へ地区計画等のまちづくりルールを検討 ・神楽坂地区で路地景観の保全や屋外広告物のルールづくりを推進	粋な文化・商業・暮らしが調和するまち 文化や暮らしに触れながら交流を楽しめるまち 路地や坂を歩いて楽しめる魅力あるまちなみを形成
飯田橋駅周辺地区	・飯田橋駅周辺で業務・商業等の集積を誘導し駅前広場等の整備で快適な拠点を創出 ・放射第25号線開通等に対応し賑わいと交流の拠点形成を地域と検討	住宅・商業・業務等多様な都市機能が融合するまちをつくる 神楽坂、市谷、九段、後楽園など多様なまちをつなぎ、新宿区東側の回遊を生み出す交流拠点

■方針図

骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

まちづくり推進エリア



【心】
創造交流の心
賑わい交流の心
生活交流の心
【軸】※抜粋
賑わい交流の軸
【環】※抜粋
七つの都市の森
風のみち

02 箪笥地域：まちづくりの方針

「賑わい交流の心」である神楽坂地区と飯田橋駅周辺地区を
まちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく。

■神楽坂エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
賑わい創出と風情あるまちなみの保全

【取組方針】

①さらなるまちづくりの推進による賑わい創出

粋なまち神楽坂のまちづくりの推進	・地域と連携し「粋なまち神楽坂」にふさわしい建物等を誘導（神楽坂三・四・五丁目等） ・路地景観の保全に向け道路幅員やまちづくりルールを検討 ・地域の意向を踏まえたまちづくりの推進を検討（神楽坂） ・観光客に対応した宿泊施設の整備を誘導（神楽坂）
地域特性を踏まえた都市計画道路の整備	・賑わいの連続性に配慮した整備を促進（放射第25号線（大久保通り）） ・未整備区間のあり方を検討（補助第74号線（早稲田通り））

②粋なまちの保全と誰もが楽しむことのできるまちの推進

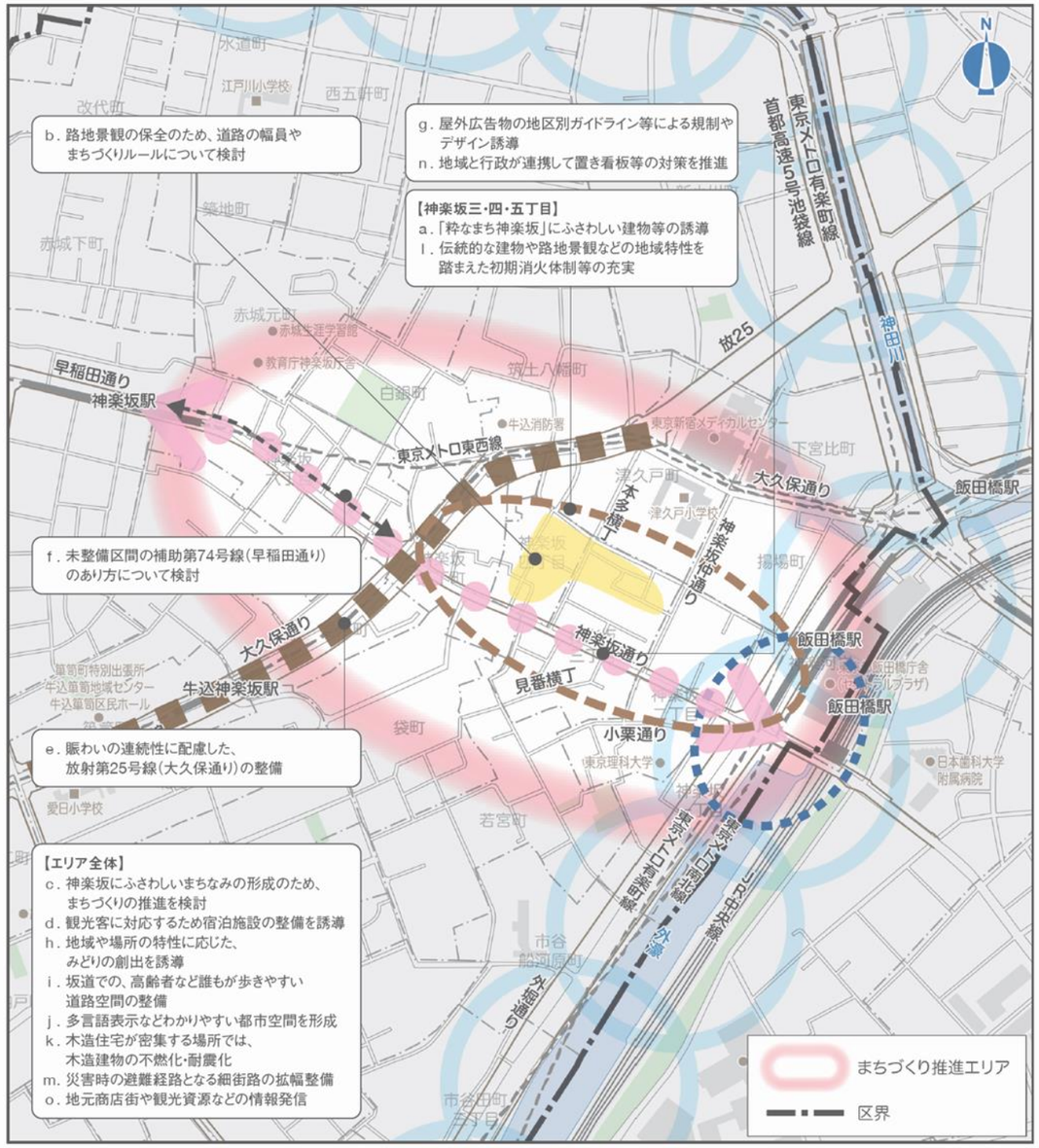
粋なまち神楽坂の景観まちづくりの拡充	・屋外広告物のガイドライン等による規制・デザイン誘導（神楽坂通り等沿道） ・地域や場所の特性に応じたみどりの創出を誘導
ユニバーサルデザインまちづくりの推進	・誰もが歩きやすい道路空間を整備（神楽坂通りを含む坂道） ・多言語表示などわかりやすい都市空間を形成（観光名所・主要施設周辺）

③安心・快適に暮らせ、集えるまちの創造

災害に強いまちの形成	・木造建物の不燃化・耐震化を促進（木造住宅密集地） ・地域特性を踏まえた初期消火体制等を充実 ・避難経路となる細街路の拡幅整備（狭あいな道路が多い場所）
路上等障害物の対策の推進	・地域と行政が連携して置き看板等対策を推進（神楽坂通り等）
地域の魅力を紹介する情報の発信	・商店街や観光資源の情報を地域と行政が連携して発信

骨子案段階　まちづくりの方針を図中に記載

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。



02 箪笥地域：まちづくりの方針

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

■飯田橋駅東口周辺エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進

【取組方針】

①新たな拠点と基盤整備の推進

基盤整備を契機としたまちづくりの推進	・隣接区と連携し、人の流れの変化を考慮したまちづくり（飯田橋駅） ・周辺地域をつなぐ歩行者ネットワークを形成（神楽坂、外濠、小石川後楽園） ・大規模開発で回遊性・賑わい・防災性・環境配慮のまちづくりを誘導 ・地域特性にふさわしい宿泊機能の整備を誘導 ・歩行者空間の拡充と防災性向上のため建物の建替えを促進
放射第25号線沿道のまちづくりの推進	・土地利用の転換と広幅員道路にふさわしいまちなみを誘導（放射第25号線沿道）
地域の魅力を紹介する情報の発信	・観光資源などの情報を各団体と連携して発信

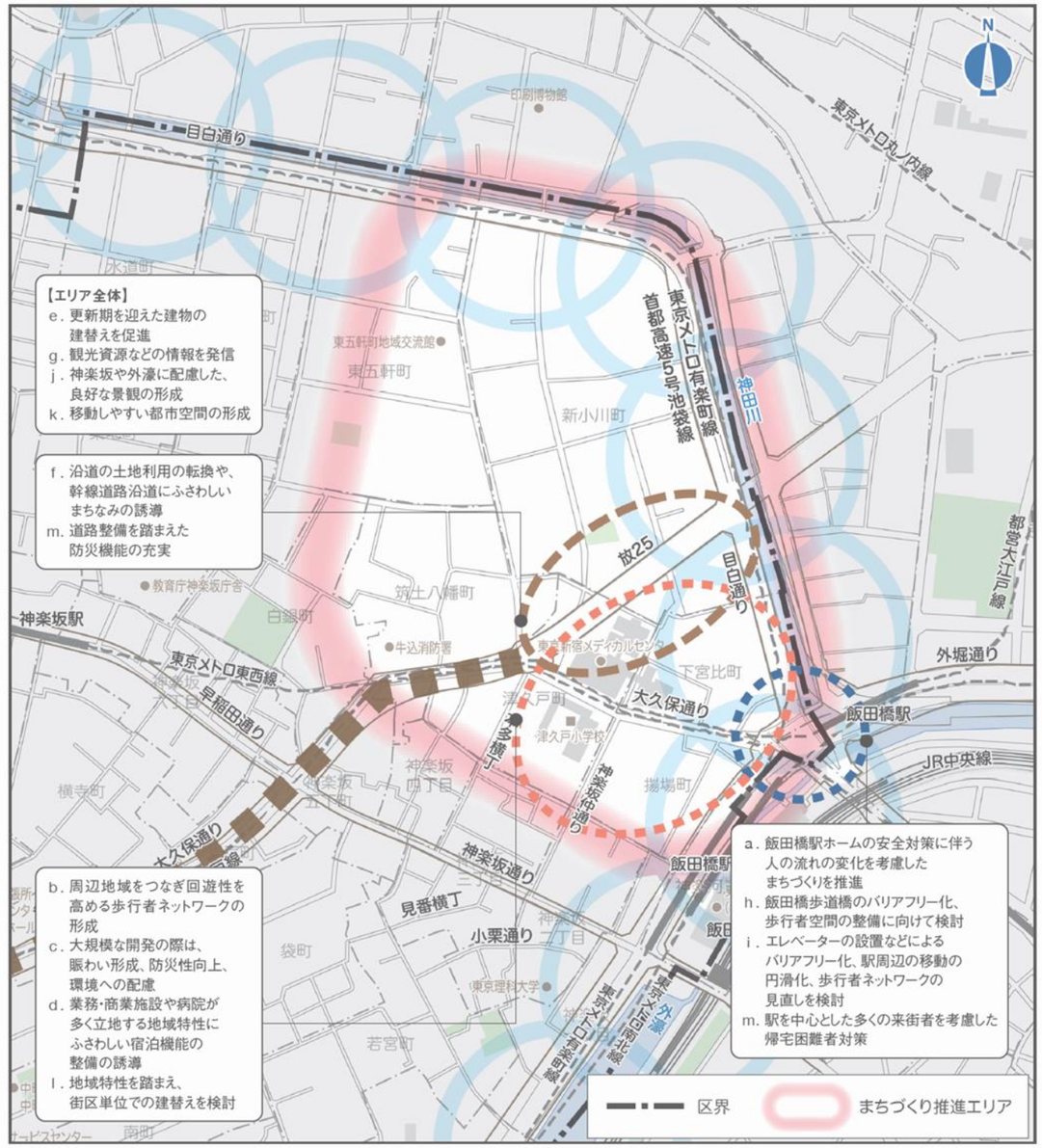
②誰もが快適に移動できる趣のある空間形成

ユニバーサルデザインまちづくりの推進	・安全で快適な歩行空間の整備とバリアフリー化を検討（飯田橋歩道橋） ・バリアフリー化による歩行環境の確保と歩行者ネットワークの見直しを検討
地域特性を活かし周辺の景観資源と調和した景観形成	・神楽坂や外濠の景観に配慮した良好な景観を形成
多様な来街者に配慮した空間の形成	・目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間を形成

③安心して人々が集えるまちの創造

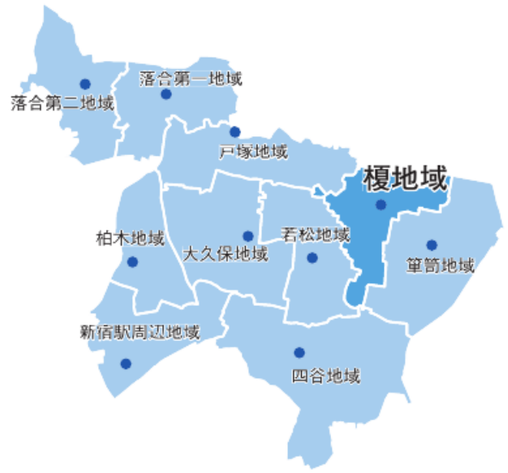
防災対策の充実	・合意形成された地区から街区単位の建替えを検討し防災性を向上 ・防災機能の充実と帰宅困難者対策を推進（放射第25号線、飯田橋駅中心）

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

都市計画道路の整備に伴う沿道のまちづくり
賑わいの創出
水とみどりの環
地域にふさわしいまちづくりの推進
移動しやすい空間の形成



03 榎地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

都市計画道路の整備
木密市街地の防災性向上

地域の課題

みどりの不足
木造住宅密集地の防災性
道路整備に伴うまちの分断
歴史・文化資源のさらなる発信

地域のポテンシャル

住・商・工の土地利用の混在
文化資源の点在

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①住まいと調和した賑わいが連続するまち
②身近な水とみどりに親しむまち
③安全で快適な道路と沿道空間を育むまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤牛込の歴史や文化に親しむまち

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

アンケートでは10年前と比較して歴史的・文化的な要素に関する魅力の向上を評価する意見が多く、引き続き地域の歴史・文化を活かしたまちづくりを求める声が多い。また緑被率は11.2%と区内でも低く、みどりの充実が課題となる地域。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口37,316人（区全体比10.6%）はH19年比+25.7%。
日本人人口は+19.4%、年少人口は+27.8%、高齢人口は+14.0%、外国人は+127.8%と倍増。
人口密度266.5人/ha、単身世帯率68.2%。
緑被率11.2%(R7年)は区内最低、不燃化率80.19%(R3年)は区内8位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	140ha	140ha	140ha	7.7%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	29,689人	33,744人	37,316人	10.6%	25.7%	
うち日本人人口(人)	27,968人	31,330人	33,395人	11.0%	19.4%	
0～14歳	2,358人	2,747人	3,013人	11.2%	27.8%	
15～64歳	19,876人	21,935人	23,847人	11.2%	20.0%	
65歳以上	5,734人	6,648人	6,535人	10.1%	14.0%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち外国人	1,721人	2,414人	3,921人	8.2%	127.8%	
人口密度(人/ha)	212.1人/ha	241.0人/ha	266.5人/ha	－	25.7%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	20,816世帯	24,419世帯	10.5%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.62人/世帯	1.53人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	58.8%	64.5%	68.2%	－	16.0%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
10.8	11.0	11.2	+0.4 pt	10位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

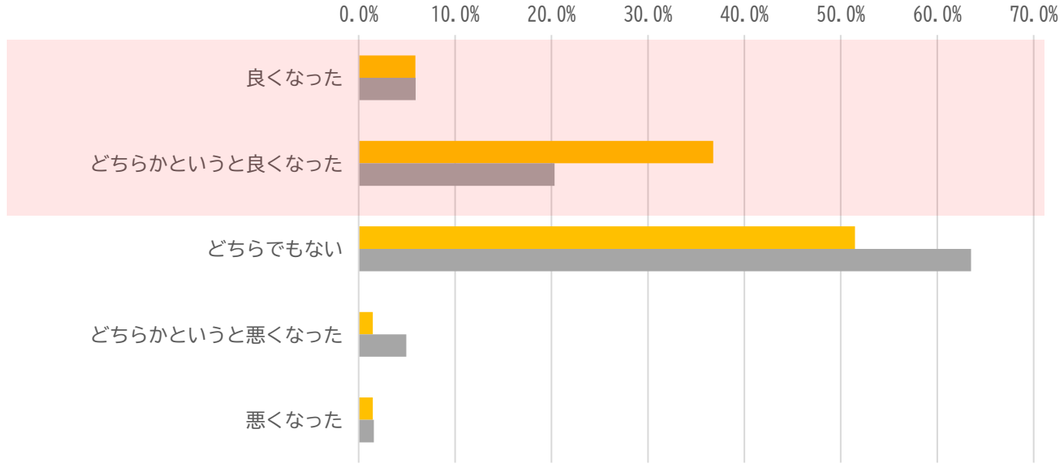
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
77.24	80.19	+2.95 pt	8位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

10年前との比較で「歴史的・文化的な場所の多さ」が良くなった・どちらかというと良くなったと回答した人が42.6%で区内で最も高い。自治会・町会アンケートでは都市計画道路整備によるまちへの影響の懸念や、歴史文化を活かしたまちづくりの声が挙がっている。

問4-1以下のまちづくりに関する項目について、概ね10年前(新宿区に居住している期間が10年未満の場合は、居住し始めた時)と比較して良くなったと感じますか。
（うち、⑧ 歴史的・文化的な場所の多さ・良さ　への回答）



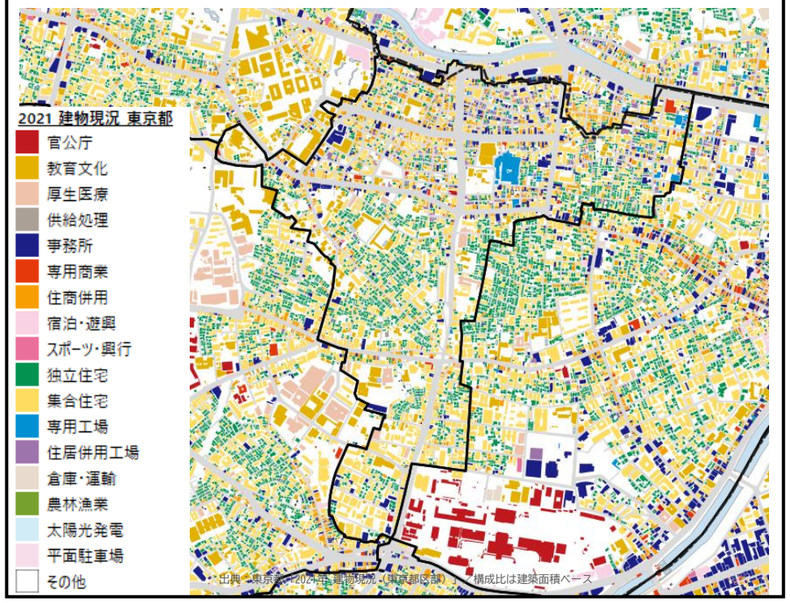
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇榎地域（主なご意見）
- 都市計画道路整備に伴うまちの分断への懸念
- 古くからの商店街の衰退への懸念
- 箪笥地域と合わせた「牛込」としての歴史、文化を活かしたまちづくり
- 多様な街路樹によるみどりの充実
- 将来像の「早稲田」とする記載への疑問（早稲田より榎、牛込という意識が強い）

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

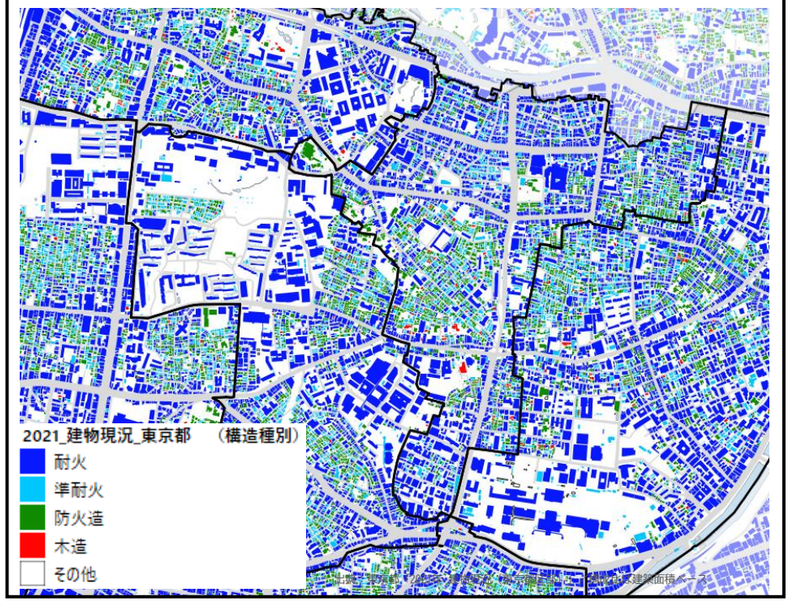
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：集合住宅39.4%・独立住宅21.8%・住商併用10.2%で住宅系は71.4%。事務所8.8%と業務用途は少ない。



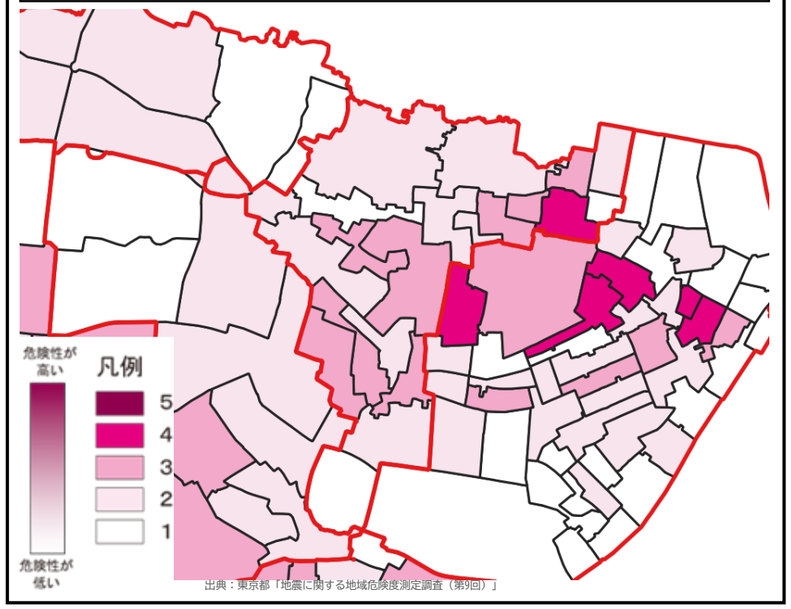
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造64.8%。防火造18.6%、木造1.1%。



■地域別危険度

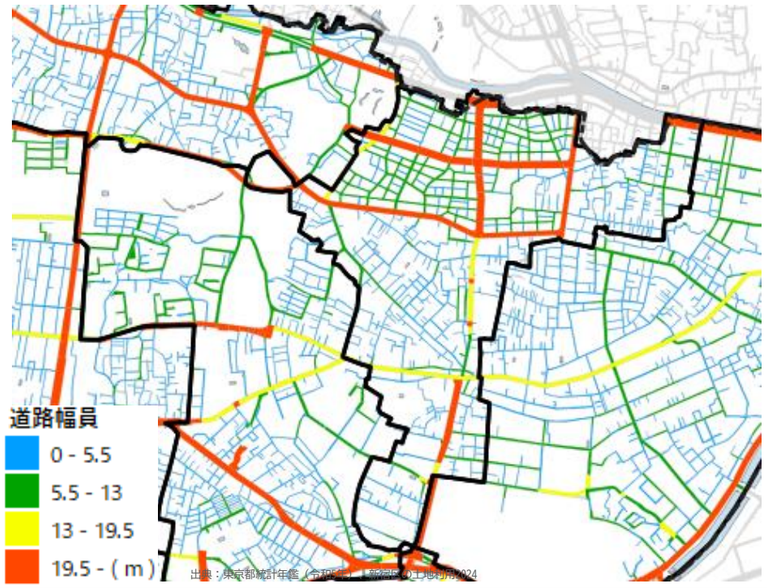
中央～北東部にはランク3～4が存在。南部及び北西部にはランク1～2が存在。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

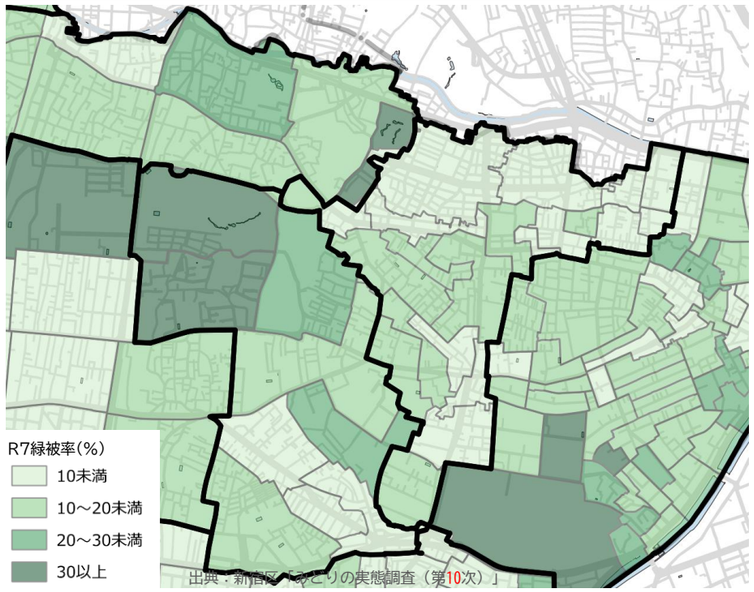
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

幅員5.5m未満は60.3%、5.5-13m未満は29.2%。
13-19.5m未満は3.5%。



■緑被率

R7の緑被率は11.2%で区内10位。H17（10.8%）から+0.4pt。
みどりの確保・充実が課題。



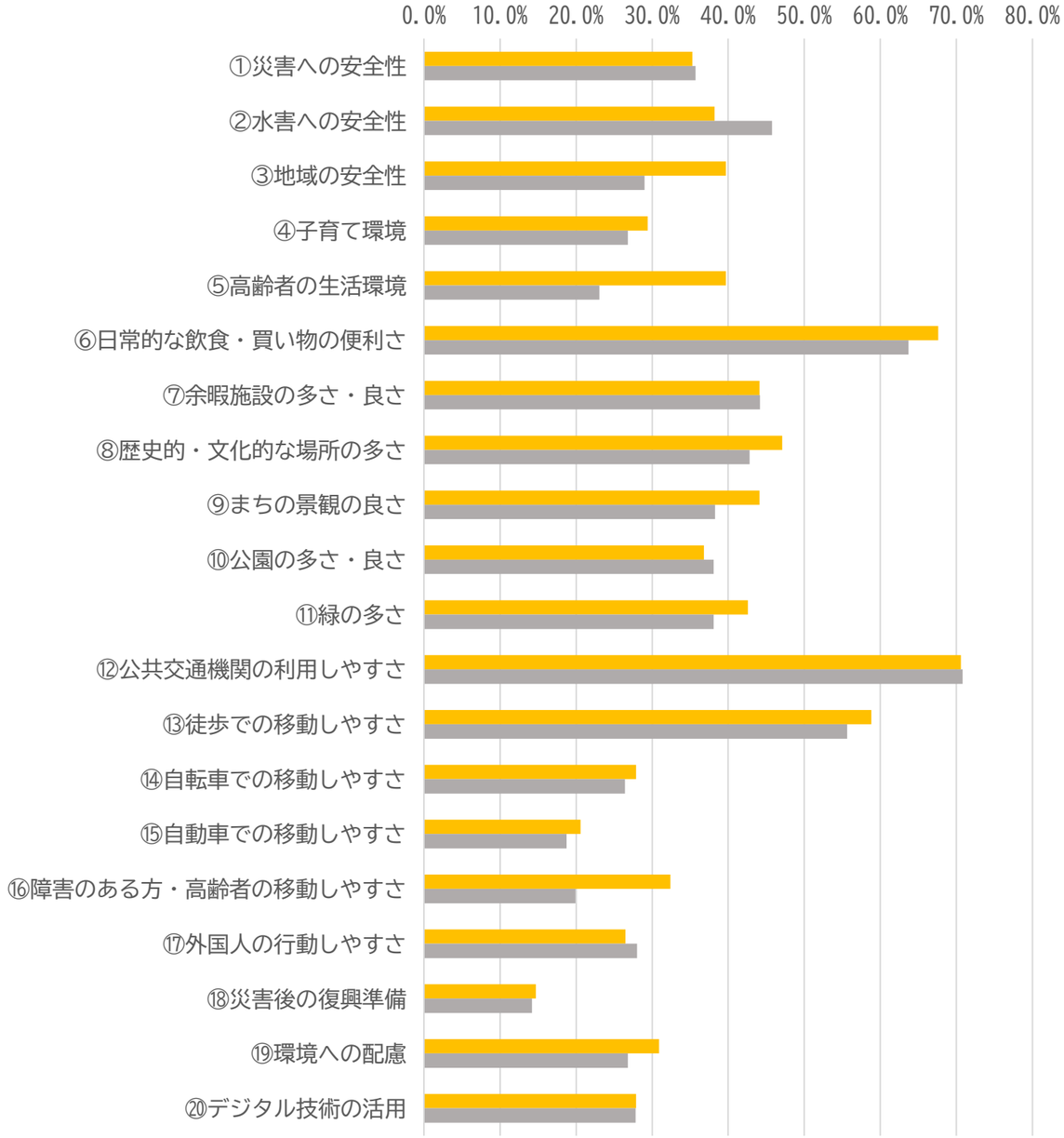
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

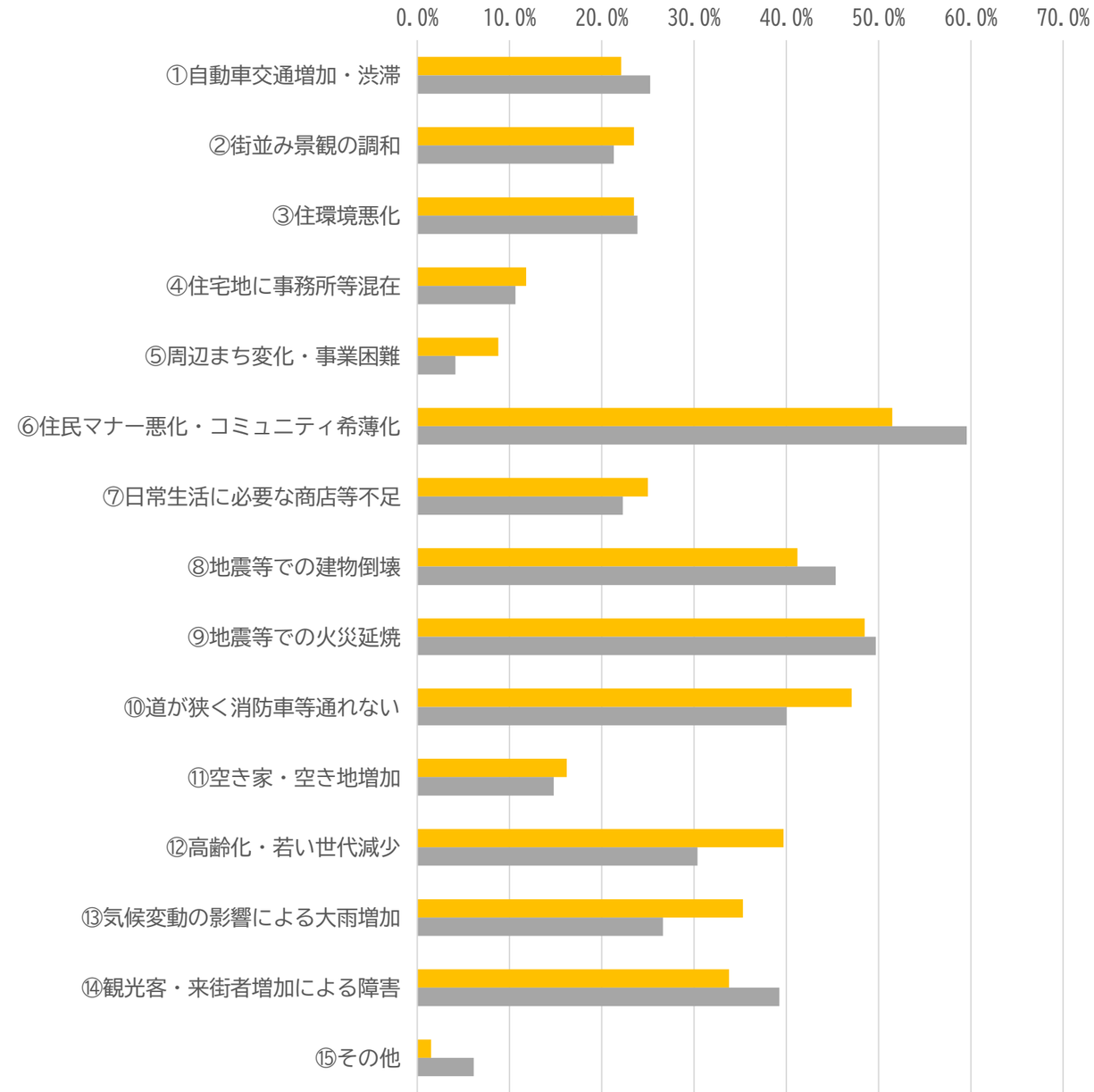
- 「⑤高齢者の生活環境」39.7%、「⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ」32.4%、「③地域の安全性」39.7%が区内全域（23.1%、19.9%、29.0%）を10ポイント以上上回る。
- 「⑨まちの景観の良さ」44.1%、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」47.1%も上回る一方、「②水害への安全性」38.2%は区内全域45.8%を下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑫高齢化・若い世代減少」39.7%、「⑬気候変動の影響による大雨増加」35.3%、「⑩道が狭く消防車等が通れない」47.1%が区内全域（30.4%、26.6%、40.0%）を上回る。
- 一方、「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」51.5%、「⑧地震等での建物倒壊」41.2%は区内全域（59.6%、45.4%）を下回る。



03 榎地域：地域カルテ②地域資源・課題

<榎地域　まちの特徴と地域資源>

- 榎地域は、北側の神田川沿いに印刷･製本関連事業所、早稲田通りや大久保通りなどの幹線道路沿いに商店、南側の市谷仲之町や早稲田鶴巻町などに住宅地が広がり、建物密度の高い市街地の中に住･商･工が細かく混在する地域です。
- 漱石山房記念館をはじめ、夏目漱石や田山花袋などの文学者ゆかりの場所、寺社、文化財、昔を偲ばせる地名や坂道が点在し、早大通りの街路樹と無電柱化された景観とともに、日常のまちなかで歴史と文化を感じられます。
- 早稲田大学などの文教施設を背景に、学生･若者や外国人を含む多様な人々が行き交い、学生街としての商店や生活サービス、出版･印刷の地場産業、住宅地での暮らしを支えており、道路整備によってまちなみが変化する中でも、学び･なりわい･文化･生活が高密度に重なっています。



出典:まちづくり戦略プラン



出典:まちづくり戦略プラン



出典:早大通り商栄会instagram



出典:新宿観光振興協会HP

地域界

まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路

事業中

未着手

■地域資源・課題

【環状第3号線】
- コミュニティや賑わい、歩行環境の分断への対応、歩行者の安全確保
- 環状第3号線の整備前は、沿道の商店街による賑わいが特徴的だった。道路拡幅による土地利用の変化が生じており、地域にふさわしい商業機能の維持･発展とともに良好な住宅機能の誘導に課題
- 低層の商店街から中高層のマンションへと、建ち並ぶ沿道の景観が大きく変化

外苑東通りに面していない西側の地域は、住宅、学校･公共施設、オフィスが混在する魅力ある住宅地が広がっているが、狭あいな道路などによる防災面の課題がある





【エリア全体】
- 駅から漱石山房記念館や東京女子医科大学病院などへの経路となる道路では、地形の高低差による歩行者空間のバリアが多くみられる。



出典:現行マスタープランより

- 漱石山房記念館、寺社などの歴史や文化の観光資源が豊富な地域ですが、案内サインが不足しているなど、わかりにくい空間となっている
- 江戸時代からのそのままの敷地を残す寺社などが景観の特性となっています。まちが大きく変化するなか、まちの記憶の継承が課題となっている
- 外苑東通りに面していない木造住宅が密集する地域では、建物の不燃化や耐震化、災害時の避難経路の確保や消防活動の困難さなど、防災面に課題がある。

03 榎地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

榎地域は、住宅地の中に地場産業や文化施設、大学等が点在する落ち着いたまちです。木造住宅が密集する地域では防災性向上が課題となっており、地区計画による防火規制区域の指定など地域特性に応じたまちづくりを進めるとともに、都市計画道路の整備にあわせた沿道のまちづくりも進められています。

■まちづくりの取組実績

○道路整備によるまちづくりの推進
・早大通り、江戸川橋通りの改良整備

早大通り


施工前


施工後

出典）区実績調査票

江戸川橋通り


施工前


施工後（イメージ）

出典）区実績調査票

○道路整備によるまちづくりの推進
・漱石山房記念館周辺道路の修景整備


※googleより　要差し替え

【環状第3号線】
・R4　4車線交通開放（薬王寺区間）
・道路擁壁工時等実施（弁天町区間）


出典）東京都HP


出典）東京都HP

○案内サインの設置
・神楽坂駅前

漱石漱石山房記念館付近

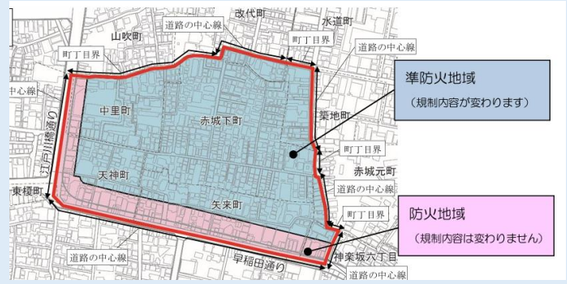
【エリア全体】
・漱石山房記念館、寺社などの歴史や文化の観光資源が豊富な地域ですが、案内サインが不足しているなど、わかりにくい空間となっている

【エリア全体】
・外苑東通りに面していない木造住宅が密集する地域では、建物の不燃化や耐震化、災害時の避難経路の確保や消防活動の困難さなど、防災面の課題

○牛込台西北地区・赤城地区における防災性向上
・「牛込台西北地区地区計画」の決定
・新たな防火規制区域の指定



○赤城地区における防災性向上
・「赤城周辺地区地区計画」の決定
・新たな防火規制区域の指定



地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

03 榎地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

都市計画道路の整備

環状３号線、環状４号線の整備が進められており、既存のまちなみに変化が生まれている。

木密市街地の防災性向上

赤城周辺地区、牛込台西北地区でのまちづくり制度を活用した取組により、防災性の向上が進められている。

地域のポテンシャル

住・商・工の土地利用の混在

地域北側の印刷・製本関連業、幹線道路沿いの商店、閑静な住宅地などの多様な土地利用が混在している。

文化資源の点在

漱石山房記念館をはじめ、寺社や文化財などの文化資源が数多く点在している。

地域の課題

みどりの不足

緑被率11.2%は区内最低であり、公園面積が少ない地域となっている。

道路整備に伴うまちの分断

環状第３号線、環状４号線の整備によるコミュニティや賑わいの分断、歩行環境等の変化が懸念されている。

木造住宅密集地の防災性

不燃化率80.19%は区内8位で、建物棟数密度の高さや狭あいな道路等、防災上の課題がある。

歴史・文化資源のさらなる発信

バリアフリー動線の整備やわかりやすい発信など、歴史・文化資源を活用したまちづくりが引き続き求められている。

キーワード：住宅・商業・工業の調和／みどりの充実／都市計画道路の整備／防災性／歴史・文化

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承し、アンケートを踏まえて見直し（青字））

今も昔も文化と活力のあるまち 榎

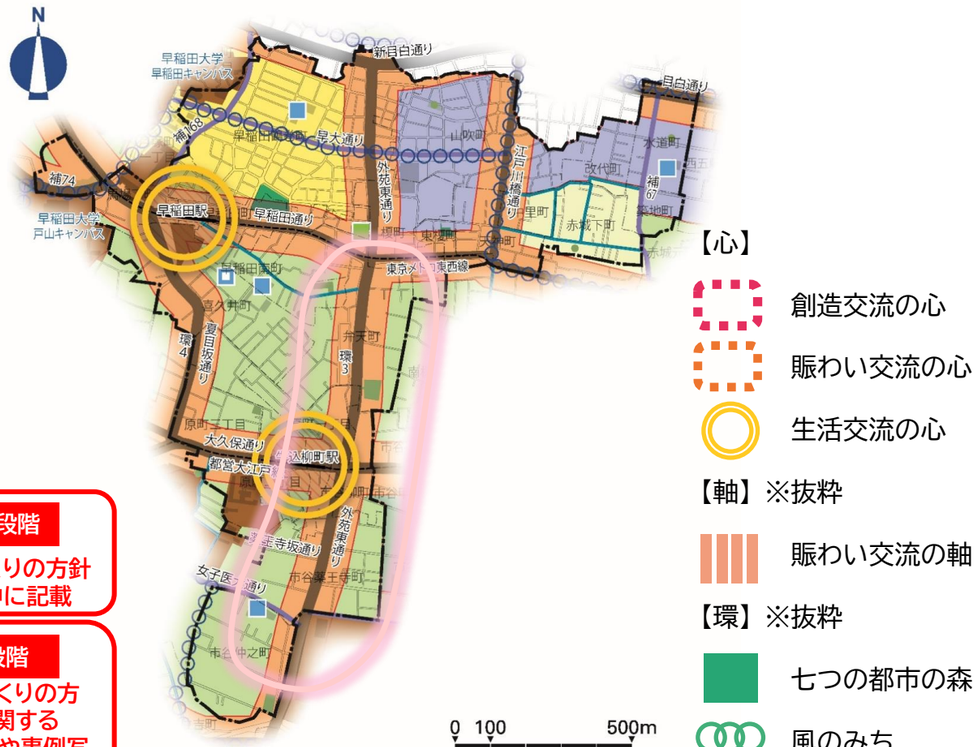
■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①住まいと調和した賑わいが連続するまち	• 生活圏の核として歩道の拡幅や駐輪環境の整備を進め賑わいと利便性を創出（早稲田駅・牛込柳町駅周辺） • 地場産業や商店街を活かした、住機能と共存するまちづくり
②身近な水とみどりに親しむまち	• 水に親しめる空間や自然を感じることができる連続したみどりの骨格を形成（神田川） • 坂道・寺社・宅地の身近なみどりを充実 • 様々な機会を捉えて公園の確保と既存公園の再整備によりみどりの空間を充実
③安全で快適な道路と沿道空間を育むまち	• 幹線道路の整備と沿道のまちづくりを推進（環状第３号線（外苑東通り）） • 拡幅整備にあわせ沿道のまちづくりを検討（環状第４号線（夏目坂通り）） • 幹線道路の整備にあたり商店街の賑わいとコミュニティに配慮（環状第3号線（外苑東通り）） • 都市計画道路の整備促進について関係機関と協議（環状第３・４号線、放射第25号線） • まちづくり制度を活用し沿道の景観整備を進める（早稲田通り等）
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	• 細街路対策や共同建替えにより防災性を強化（赤城周辺地区）
⑤牛込の歴史や文化に親しむまち	• 記念館を観光資源として活用したまちづくりを推進（漱石山房記念館周辺） • 寺社・坂道の歴史資源を活かし散歩道や案内板を整備 • 地場産業や商店街を活かしたまちづくりと住機能との共存を図る（出版・印刷業の集積地等）

■方針図

まちづくり推進エリア



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

03 榎地域：まちづくりの方針

「都市活動軸」である環状第３号線（外苑東通り）沿道を
まちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく。

■外苑東通り沿道エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
安全で潤いと賑わいあるまちづくりの推進

【取組方針】

①環状第3号線整備後の新たなまちの形成

環状第３号線を軸とした まちづくりの推進	・ゆとりある歩行空間の確保と歩道・交差点のバリアフリー化を促進（外苑東通り沿道） ・賑わいやコミュニティの分断を避けるまちづくりを検討（環状第３号線（外苑東通り）） ・商業機能の維持・発展と周辺と調和した住環境づくりを推進（市谷柳町地区） ・不燃化と良質な住宅供給の誘導、みどりの保全・創出（牛込台西北地区） ・商業機能の維持・向上と中高層住宅の誘導による複合市街地の形成（外苑東通り沿道） ・良好な環境づくりを推進（外苑東通り西側の地域）
地域の回遊性の向上	・バリアフリー化と各施設への歩行環境を改善（早稲田駅、牛込柳町駅周辺） ・施設・名所などへの歩行者ネットワークを充実（漱石山房記念館まで） ・無電柱化による道路環境の改善（女子医大通り）

②歴史が息づくみどり豊かなまちの形成

歴史・文化・景観資源を活かした まちづくりの推進	・歴史や文化の観光資源を活かした賑わいづくり（漱石山房記念館、寺社など） ・地域にふさわしい賑わいの景観を誘導（外苑東通り沿道） ・変化に富んだ地形を活かした景観を誘導（がけ上、台地上） ・わかりやすく移動しやすい都市空間を形成（早稲田駅・牛込柳町駅周辺～漱石山房記念館）
みどりの保全と創出	・地域特性を活かしたみどりの保全と創出（寺社の樹木、住宅地など）

③安全安心で地域のつながりのあるまちの形成

地域の防災体制の強化	・沿道建物の不燃化・耐震化を促進（環状第３号線（外苑東通り）沿道） ・建物の不燃化と細街路の拡幅整備で防災性を強化（狭あいな道路の多い住宅地） ・がけ・擁壁の適切な維持を推進（がけ・擁壁がある場所） ・地域特性を踏まえた初期消火体制等を充実 ・夜間の防犯体制の充実を推進
地域コミュニティの維持	・祭りやイベント等を通じたコミュニティの維持を支援

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成
都市計画道路の整備
道路環境の向上
移動しやすい空間の形成
地域にふさわしいまちづくりの推進



04 若松地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

都市計画道路の整備と沿道まちづくり
歩きやすい道路空間の整備

地域の課題

道路整備に伴うまちの分断
高齢者等の歩きやすさ
木造住宅密集地の防災性

地域のポテンシャル

医療・福祉・教育の集まる住宅地
戸山公園等の大規模なみどり

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①豊かな住まいと賑わいを育むまち
②豊かなみどりに親しむまち
③誰もが安全に歩きやすいまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤歴史・文化にふれ、歩いて楽しむまち

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

コミュニティ活動への参加や暮らしへの満足度が高く、多様化・高齢化が進むなかでも住民の定住と地域への愛着を支える基盤を備えた地域。一方で多くの高齢者が暮らす地域であり、高齢者をはじめとした地域公共交通の充実や地域のニーズに応じた公園の整備が引き続き求められる地域である。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口33,397人（区全体比9.5%）はH19年比+8.4%。
日本人人口は+2.9%、生産年齢人口は-2.1%、高齢人口は+15.9%、外国人は+84.5%。
人口密度212.7人/ha、単身世帯率62.1%。
緑被率22.8%(R7年)は区内2位、不燃化率84.32%(R3年)は区内5位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	157ha	157ha	157ha	8.6%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	30,806人	32,702人	33,397人	9.5%	8.4%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち日本人人口(人)	28,722人	29,744人	29,553人	9.7%	2.9%	
0～14歳	2,553人	2,789人	2,730人	10.1%	6.9%	
15～64歳	19,444人	18,965人	19,030人	8.9%	-2.1%	
65歳以上	6,725人	7,990人	7,793人	12.0%	15.9%	
うち外国人	2,084人	2,958人	3,844人	8.0%	84.5%	
人口密度(人/ha)	196.2人/ha	208.3人/ha	212.7人/ha	－	8.4%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	19,246世帯	20,542世帯	8.9%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.70人/世帯	1.63人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	52.7%	57.1%	62.1%	－	17.9%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
23.1	23.1	22.8	-0.3 pt	2位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

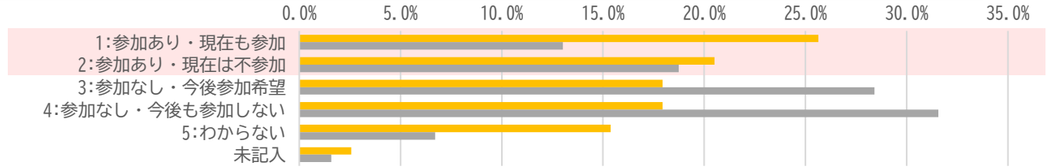
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
82.14	84.32	+2.18 pt	5位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

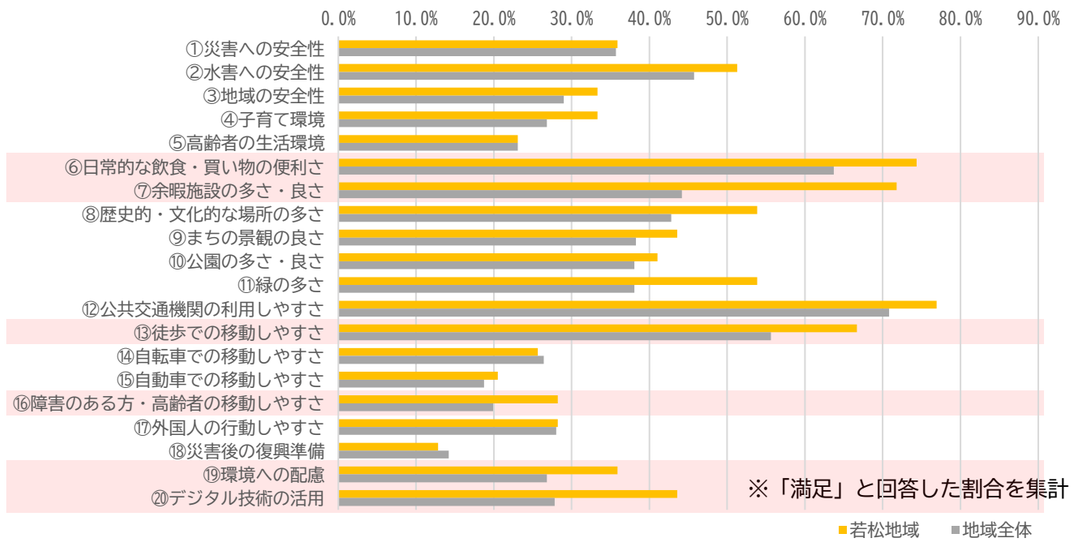
■アンケート集計

コミュニティ活動への参加状況・まちづくりへの満足度が高く、日常的な利便性や余暇施設・みどりの多さ、徒歩での移動のしやすさなど、暮らしに関わる項目に対する満足度が特に高い。

問2-3 今まで地域のコミュニティ活動に参加したことがありますか（居住者アンケート）



問4-2以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。（居住者アンケート）



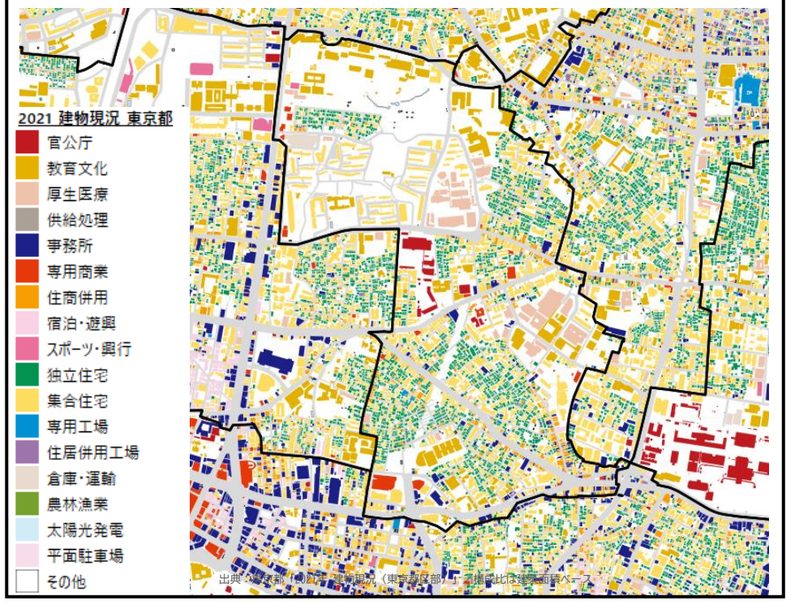
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇若松地域
・地域公共交通の充実
・地域のニーズに応じた公園の整備
・道路整備等により変化したまちの現状を踏まえたまちづくり方針の見直し

若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：集合住宅37.8%・独立住宅20.2%。
教育文化15.9%・厚生医療9.6%。



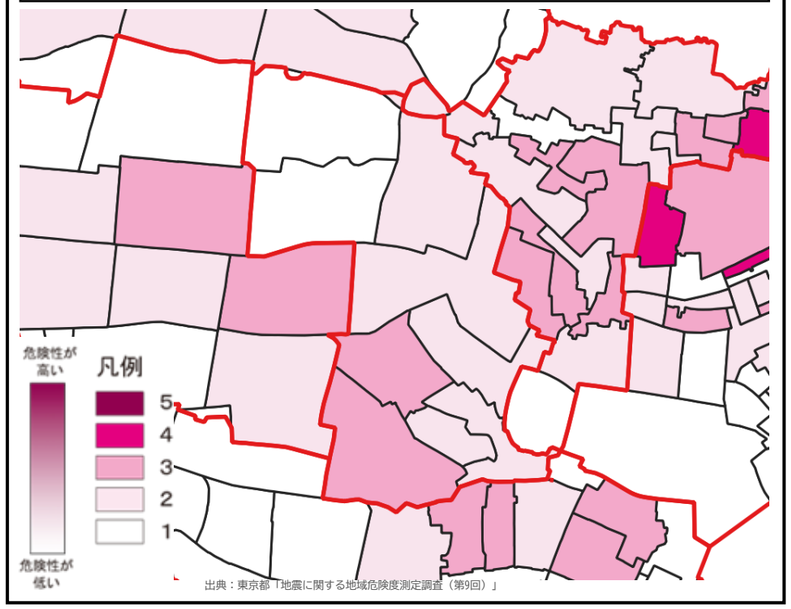
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造71.9%。
防火造15.0%・木造0.3%。



■地域別危険度

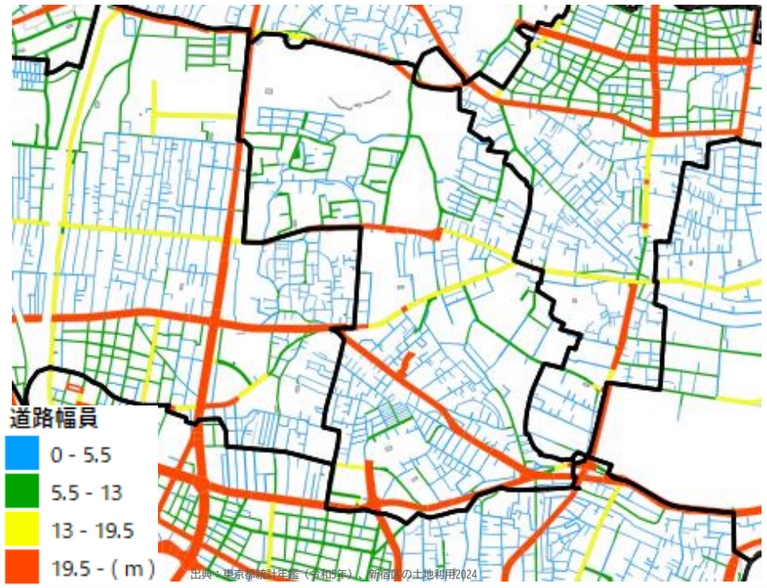
地域内は概ねランク1～2が中心だが、南部にランク3が分布する。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

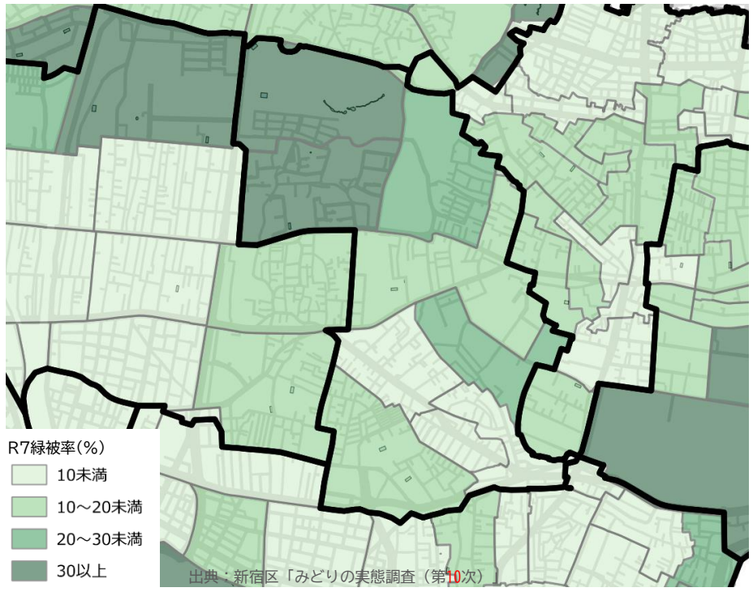
幅員5.5m未満は65.5%、5.5-13m未満は21.2%。
13-19.5m未満は3.9%、19.5m以上は9.4%。



出典：東京都土地利用現況調査（令和6年）、新宿区の土地利用2024

■緑被率

R7の緑被率は22.8%で区内2位。H17（23.1%）から-0.3pt。



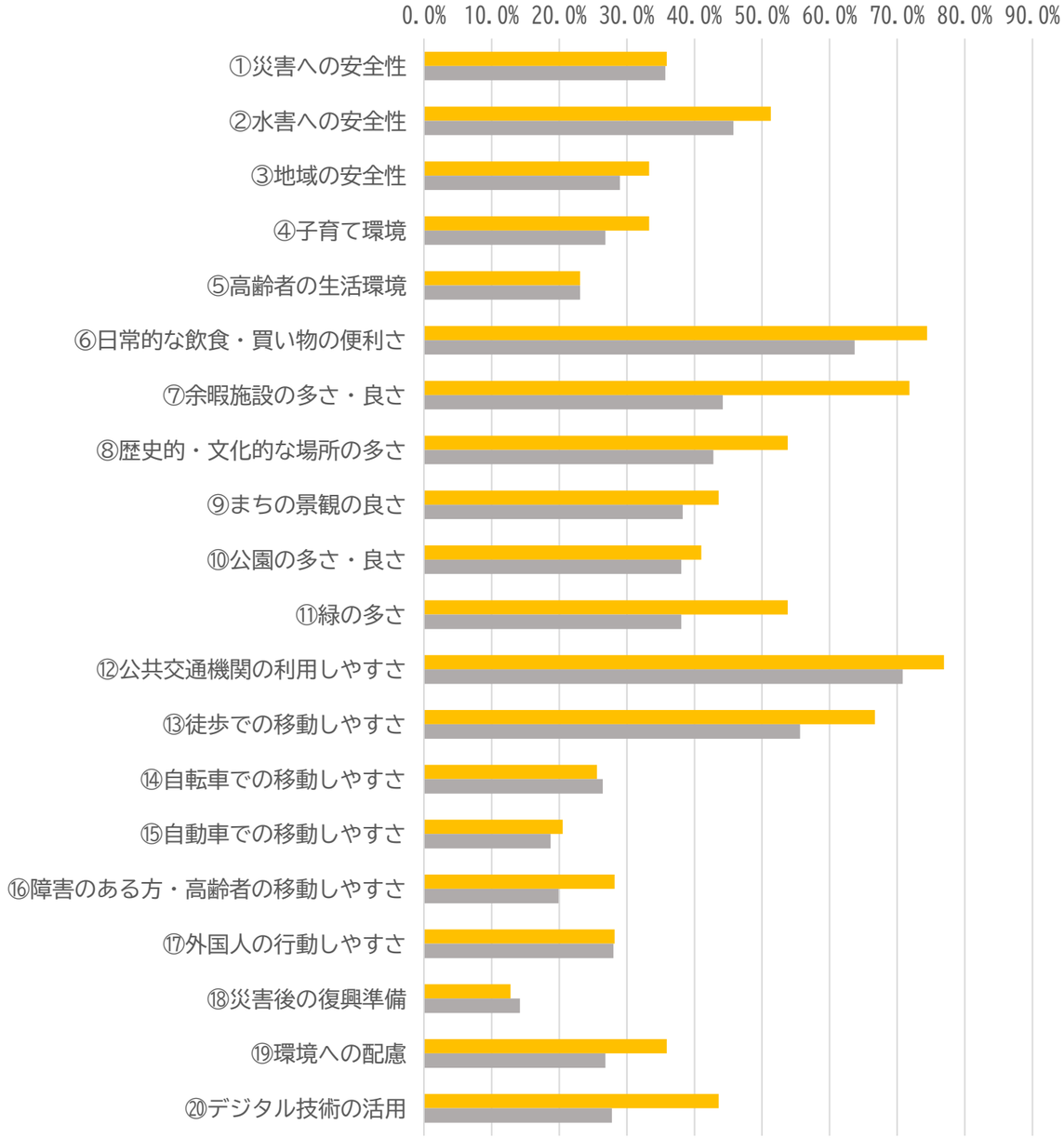
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

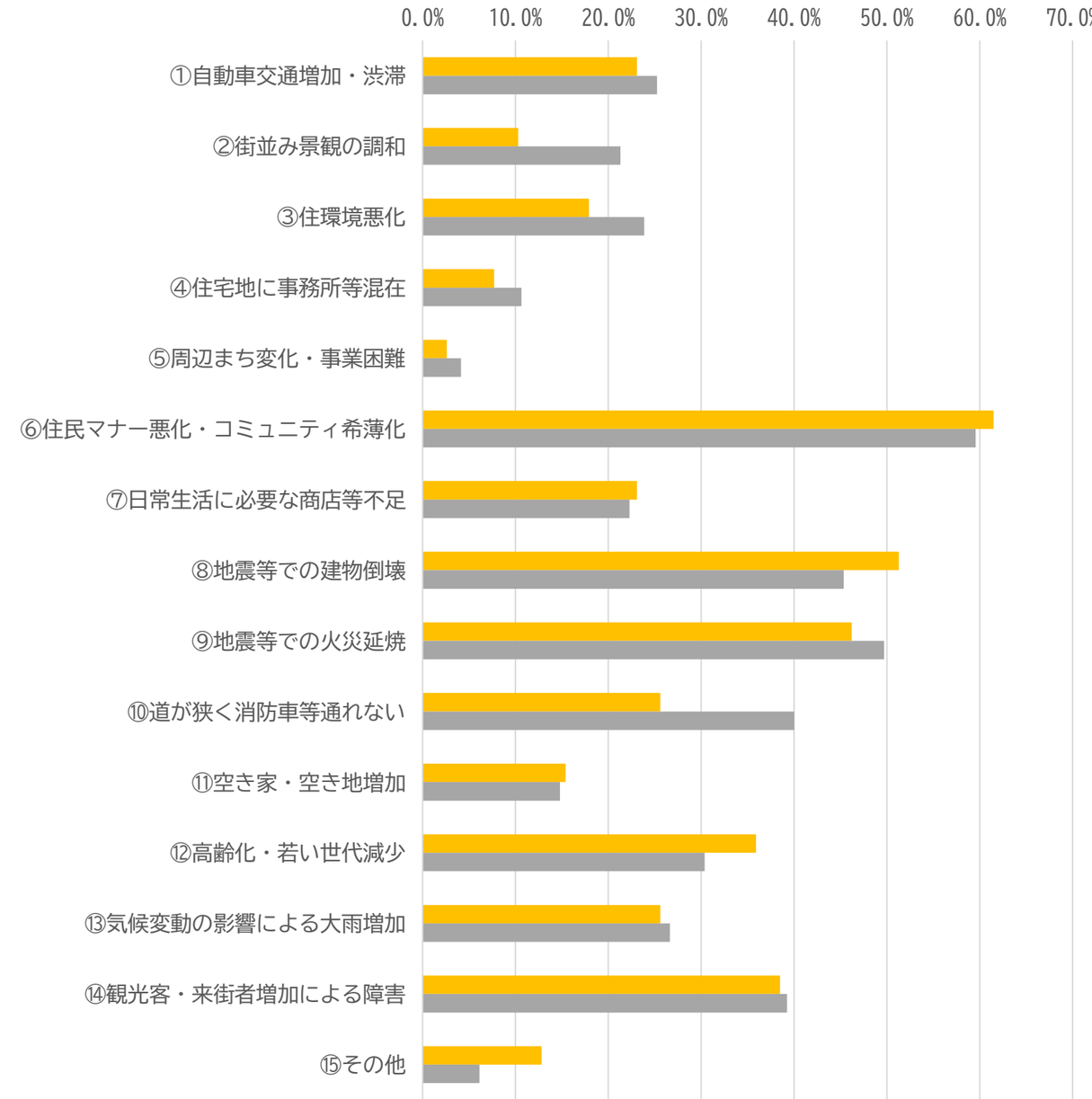
- 「⑦余暇施設の多さ・良さ」71.8%が地域全体44.2%を27.6ポイント上回り、最も特徴的な項目となっている。
- 「⑳デジタル技術の活用」43.6%、「⑪緑の多さ」53.8%、「⑬徒歩での移動しやすさ」66.7%も区内全域を10ポイント以上上回り、多くの項目で高い満足度となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑧地震等での建物倒壊」51.3%、「⑫高齢化・若い世代減少」35.9%が区内全域（45.4%、30.4%）を上回る。
- 一方、「⑩道が狭く消防車等が通れない」25.6%、「②街並み景観の調和」10.3%は区内全域（40.0%、21.3%）を大きく下回る。



04 若松地域：地域カルテ②地域資源・課題

<若松地域　まちの特徴と地域資源>

- 若松地域は、江戸時代の武家屋敷の大規模な敷地を受け継ぎ、戸山公園・箱根山を中心に、国立国際医療研究センター、東京女子医科大学病院、早稲田大学戸山キャンパス、学習院女子大学、国や区の福祉施設などがまとまって立地する地域です。
- 戸山公園のまとまったみどりと、大規模公共施設の敷地内のみどり、富久さくら公園や新宿ここ・から広場などが、住宅地や地域センター、商店街に近接し、徒歩で利用できる憩い・スポーツ・交流・福祉の空間として、日常の暮らしやすさを支えています。
- 旧小笠原伯爵邸や坪内逍遙・永井荷風など文化人ゆかりの歴史を残しながら、医療・福祉・教育施設と日常の暮らしが結びつき、長く住む人の経験や地域活動への参加、地域への愛着が、誰もが行き来し、集まり、支え合うコミュニティにつながっています。









地域界

まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路

事業中

未着手

■地域資源・課題

【事業中の環状第4号線（富久町区間）沿道】
- 道路沿道におけるまちなみの変化や、周辺の歩行者ネットワークが分断される恐れ

【新たに開通した環状第4号線（余丁町・河田町区間）や事業中の環状第4号線（富久町区間）】
- 地域の分断が生じることが懸念

【事業中の環状第4号線（夏目坂通り）】
- 道路整備に伴うこれまでの賑わい喪失や歩行者ネットワークの分断への対応、、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全の確保が課題

【環状第4号線に面していない地域】
- 狭あいな道路や行き止まり道路が多く、災害時の消防活動が困難な街区が多くみられる。

【女子医大通りや水野原通り】
- 多くの歩行者が利用していますが、自動車の交通量が多いなか、歩行者空間が狭い。

【エリア全体】
- 災害時の消防活動が難しい街区への対応
- 都市計画道路の整備による将来の自動車交通量の増加を踏まえた、自転車利用環境への対応

04 若松地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

戸山公園の大規模な緑や大学・医療機関等の公共・文教施設が集積した閑静な住宅地で、環状第4号線の整備を契機に、沿道の賑わいと後背地の防災性向上の両立を目指したまちづくりが進められている。

■まちづくりの取組実績

【事業中の環状第4号線(富久町区間)沿道】
①道路沿道におけるまちなみの変化や、
周辺の歩行者ネットワークが分断される恐れ

【新たに開通した環状第4号線(余丁町･河田町区間)や
事業中の環状第4号線(富久町区間)】
②地域の分断が生じることが懸念

④ 環状第4号線と都市計画公園(富久)が一部重複していることから、再編が必要。防災性の向上

都市計画道路の整備
• 東京都による環状4号線(夏目坂通り、富久町区間)、放射25号線の整備が進捗



環状4号線沿道におけるまちづくりの検討
•「富久･余丁町南地区まちづくり協議会」

西早稲田駅周辺地区まちづくり構想　策定(H22)
• 生活交流の心　にふさわしい拠点形成
• 公園やまちのみどりと周辺市街地を融合させ賑わいのある空間形成、歩行者の回遊性及び地域の防災性向上

西早稲田駅前地区まちづくり協議会設立（R5）

地域センター内外で町会等による地域交流活動を実施
• 地域センター主催「ふれあいまつり」
• 地区協議会による「若松カフェ」
• 町会等による「箱根山駅伝大会」

【女子医大通りや水野原通り】
⑦ 多くの歩行者が利用していますが、自動車の交通量が多いなか、歩行者空間が狭い。

道路整備による
まちづくりの推進
• 女子医大通り、水野原通りの無電柱化整備による歩行者の安全確保

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

04 若松地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

都市計画道路の整備と沿道まちづくり
環状４号線、放射２５号線の整備が進められており、環状４号線沿道富久地区では道路整備後のまちの将来像などについて検討が進められている。

歩きやすい道路空間の整備
水野原通り、女子医大通りで無電柱化整備が進められるなど、歩きやすい歩行者空間の創出を進めている。

地域のポテンシャル

医療・福祉・教育の集まる住宅地
国立国際医療研究センターや東京女子医大病院、学習院女子大学等の公共、文京施設が多く立地している。

戸山公園等の大規模なみどり
戸山公園の大規模緑地をはじめに大規模公共施設周辺での緑化などにより、緑被率の高い地域となっている

地域の課題

道路整備に伴うまちの分断
都市計画道路の整備によりまちなみの変化が想定されるとともに、賑わいや歩行者ネットワークの分断などが懸念されます。

高齢者等の歩きやすさ
医療・福祉施設の利用者が多いエリアである一方、坂道や段差などバリアフリーが十分ではない箇所がある。

木造住宅密集地の防災性
環状第4号線に面していない地域では狭あいな道路や行き止まり道路が多く、災害時の消防活動が困難な街区が多くみられる。

キーワード：暮らしと調和した幹線道路沿道のまちづくり／戸山公園等の大きなみどり／歩きやすさ・バリアフリー／防災性

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

誰にもやさしい元気のあるまち

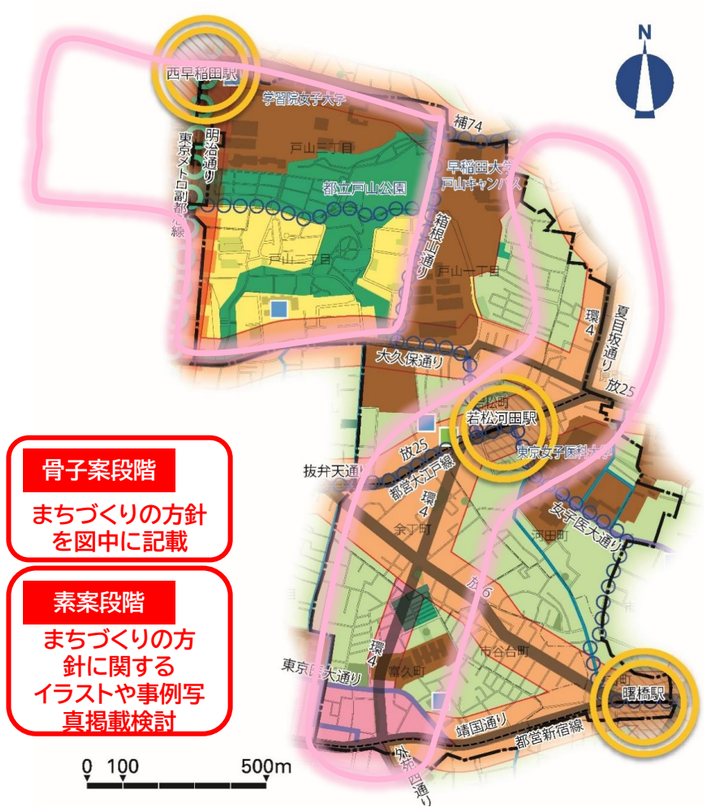
■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①豊かな住まいと賑わいを育むまち	• 生活拠点として教育機関と連携したまちづくりを進める（西早稲田駅周辺） • 歩道の拡幅や駐輪環境の整備、商店街の賑わいづくりで利便性の高い拠点に誘導（若松河田駅・若松地域センター周辺） • 魅力ある業務商業施設を誘導し快適な歩行者空間と景観を創出（明治通り沿道） • 幹線道路の整備にあわせ沿道にふさわしいまちづくりルールを検討（環状第4号線・夏目坂通り）
②豊かなみどりに親しむまち	• みどりの充実・活用と緑地保全により生物の生息環境を充実（戸山公園一帯） • まとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用（戸山公園周辺） • 「風のみち」として街路樹や沿道の緑化を促進（明治通り沿道） • 公園等のみどりと沿道の街路樹を連続させ空間のネットワークを形成（富久さくら公園・環状第4号線沿道） • 公園を地域コミュニティ・活動の拠点と位置づけ周辺のまちづくりを誘導（「富久さくら公園」等） • 樹木や植樹帯の維持管理を拡充し快適な滞在空間を充実（公園等） • 幹線道路の整備を促進し公園の再編整備や沿道のまちづくりを検討（環状第4号線沿道）
③誰もが安全に歩きやすいまち	• 誰もが安全に利用しやすいみちづくりを推進 • 医療や福祉、障害者施設及び施設周辺のバリアフリー化を推進 • 歩行系幹線道で安全で歩きたくなるみちづくりを進める（女子医大通り・箱根山通り等） • 案内板の充実や手すりの設置など坂道の安全施設を充実 • 良好な景観形成に向けて、坂道や生活道路などの無電柱化について検討
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	• 幹線道路の整備を促進し延焼遮断帯により防災機能を確保
⑤歴史・文化にふれ、歩いて楽しむまち	• 歴史的・文化的資源を活かしルートや案内板・散策路の整備を検討（旧小笠原伯爵邸等）

■方針図

まちづくり推進エリア



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

【心】
- 創造交流の心
- 賑わい交流の心
- 生活交流の心

【軸】※抜粋
- 賑わい交流の軸

【環】※抜粋
- 七つの都市の森
- 風のみち

04 若松地域：まちづくりの方針

「都市活動軸」である環状第４号線（夏目坂通り）沿道を
まちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく。

■若松環４沿道エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）

【エリアの方向性】
災害に強く潤いある住環境整備の推進

【取組方針】

①環状第４号線の整備促進と沿道まちづくりの推進

環状第4号線を軸としたまちづくりの推進	・バリアフリー化を含む整備を促進（環状第4号線） ・歩行者ネットワークの形成と自転車利用環境の向上、住環境に配慮したまちなみ形成（環状第4号線沿道） ・住民の往来の確保と交通安全対策を検討（地域が分断される区間） ・道路と沿道のあり方を検討し、住民のまちづくり意識を醸成（環状第4号線（夏目坂通り））
快適な道路交通ネットワークの創出	・エリア一帯の道路交通を円滑化（西富久地区～早稲田駅） ・無電柱化による道路環境の改善と歩行者空間の確保・段差解消（女子医大通り、水野原通り）

②みどり豊かな潤いある空間の創出

潤いのある住環境の整備	・道路・沿道緑化と住環境に調和したまちなみを誘導（環状第4号線沿道）
公園配置の見直し	・コミュニティの場となる公園づくりを検討

③安心・きれい・快適なまちの創造

地域の防災体制の強化	・沿道建物の不燃化を促進し、燃え広がらないまちを形成（環状第4号線沿道） ・防災性の向上と初期消火体制等の充実（環状第4号線） ・地区計画によるコミュニティ形成と防災性の向上
地域コミュニティの再生	・大規模施設の広場の活用等により地域の交流を促進

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0 100 500m

都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
道路環境の向上
良好な住環境の形成
地域にふさわしいまちづくりの推進

04 若松地域：まちづくりの方針

「都市活動軸」である明治通り沿道と戸山公園を含む範囲を
まちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく。

■西早稲田駅周辺エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
新たな文化・賑わい拠点とみどり豊かな住環境の創出

【取組方針】

①西早稲田駅周辺の賑わいの創出

駅前拠点の創出	・新たな文化・賑わいの拠点として賑わいを創出（西早稲田駅周辺） ・駅前の顔づくりのため良好な景観を形成 ・歩行者の滞留空間を創出（駅周辺）
幹線道路沿道のまちづくり	・街路樹の整備や沿道建物の緑化でみどりと風を感じる空間を創出（明治通り沿道） ・ゆとりある歩道や街路樹の整備などで歩行者空間の整備を促進（明治通り沿道） ・街路樹と公園・沿道建物が一体となった沿道景観を形成（明治通り、諏訪通り、大久保通り沿道）

②みどり豊かな都市空間の形成

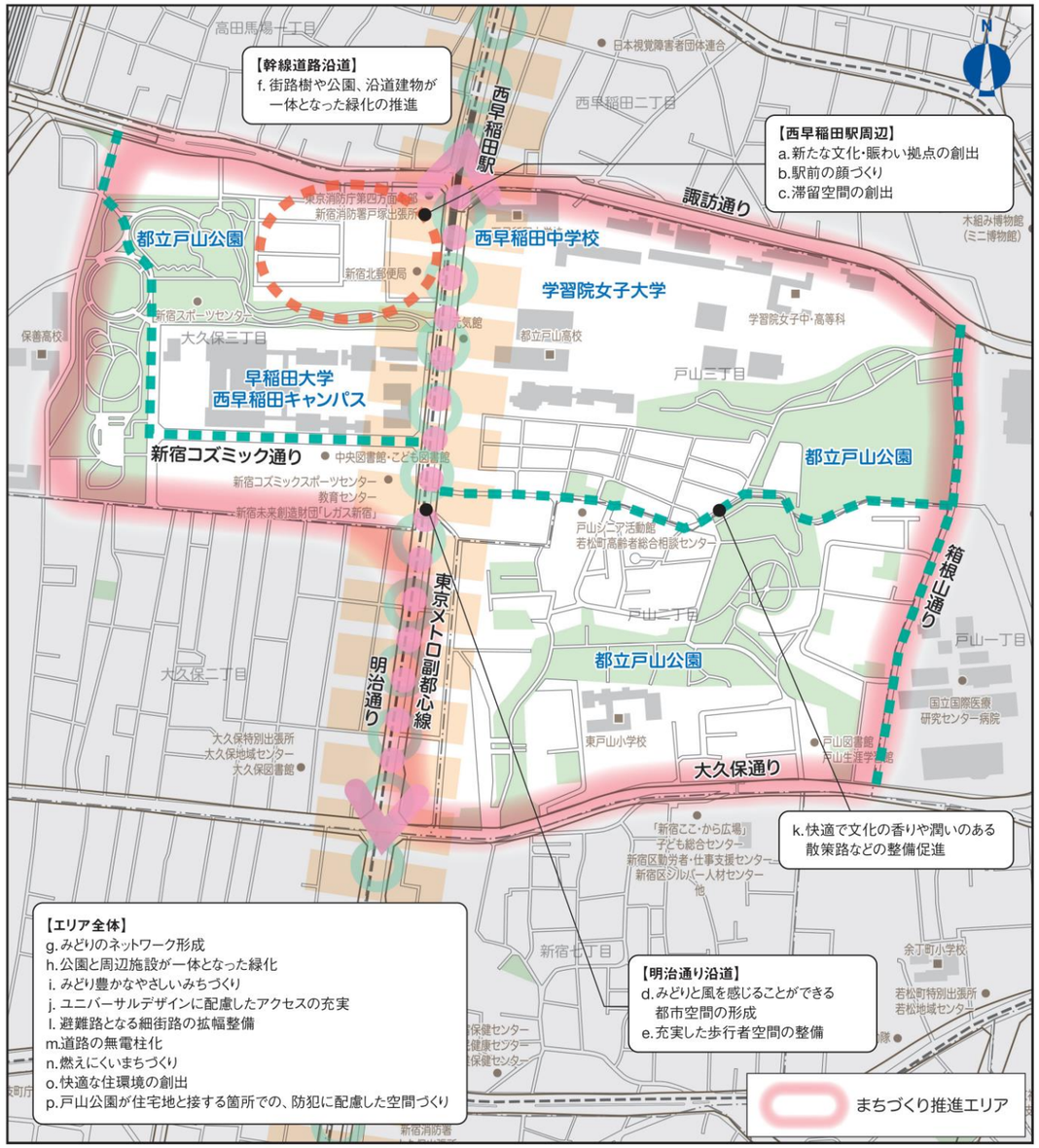
公園を中心としたみどり豊かな空間の形成	・みどりの保全・拡充と連続性に配慮した緑化でみどりのネットワークを形成（戸山公園周辺） ・公園等の憩いの場と周辺施設と一体となったみどりを充実
歩行者ネットワークの充実	・安全で快適に歩けるみどり豊かなみちづくりを推進 ・ユニバーサルデザインに配慮したアクセスを充実（駅から福祉・文教施設） ・快適で潤いのある散策路などの整備を促進（みどりの散策路、坂道など）

③安全・安心なまちの創出

地域の防災性向上	・避難経路となる細街路の拡幅整備 ・道路の無電柱化を推進 ・燃えにくいまちづくりを推進（木造住宅が多い住宅地）
良好な住環境の形成	・公園のみどりとつながる緑化・景観形成で快適な住環境を創出（戸山公園周辺） ・見通しを確保し防犯に配慮した空間を形成（戸山公園が住宅地に接する箇所）

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成　賑わいの創出　賑わい交流軸
歩行系幹線道　風のみち（みどりの回廊）



05 大久保地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

西早稲田駅前のまちづくり
都市計画道路の整備

地域のポテンシャル

多文化の住まいと賑わいのまち
大規模なみどりと大久保つつじ
文化・スポーツ施設等の集積

地域の課題

大久保通り周辺の歩行者混雑
住宅市街地の防災性

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①住まいと賑わいが共存する多文化のまち
②豊かなみどりに親しむまち
③楽しく快適に回遊できるまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤多様な文化が息づくまち

■賑わい交流の心⇒地域の個性が伝わりやすい記載を方針に追加

賑わい交流の心	追記案
大久保地区	多様な文化が日常に息づく都市空間を形成 世界の文化や食、人との出会いを楽しめるまちをつくる 多文化交流が日常的に生まれる交流拠点を形成

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

外国人住民が区全体の23.2%を占める多文化共生の市街地であり、観光地として来街者も多い地域。地域住民からは「つつじのさと」としての地域の魅力づくりを求める声が挙がっている。
一方、地域の安全性への満足度は区内でも低い水準であり、賑わいと暮らしの安心確保の両立が課題である。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口43,804人（区全体比12.4%）はH19年比+1.2%。
日本人人口は-1.7%、年少人口は-18.6%、高齢者人口は+4.9%、
外国人人口11,172人は区内最多、
人口密度210.6人/ha、単身世帯率71.0%。
緑被率15.5%(R7年)は区内7位、不燃化率85.95%(R3年)は区内3位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	208ha	208ha	208ha	11.4%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	43,289人	46,141人	43,804人	12.4%	1.2%	
うち日本人人口(人)	33,205人	33,539人	32,632人	10.7%	-1.7%	
0～14歳	3,105人	2,933人	2,526人	9.4%	-18.6%	
15～64歳	23,365人	22,618人	23,042人	10.8%	-1.4%	
65歳以上	6,735人	7,988人	7,064人	10.9%	4.9%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち外国人	10,084人	12,602人	11,172人	23.2%	10.8%	
人口密度(人/ha)	208.1人/ha	221.8人/ha	210.6人/ha	－	1.2%	
世帯数（日本人＋外国人）	-	31,187世帯	30,524世帯	13.2%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	-	1.48人/世帯	1.44人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	55.1%	69.3%	71.0%	－	28.9%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
14.6	15.1	15.5	+0.9 pt	7位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

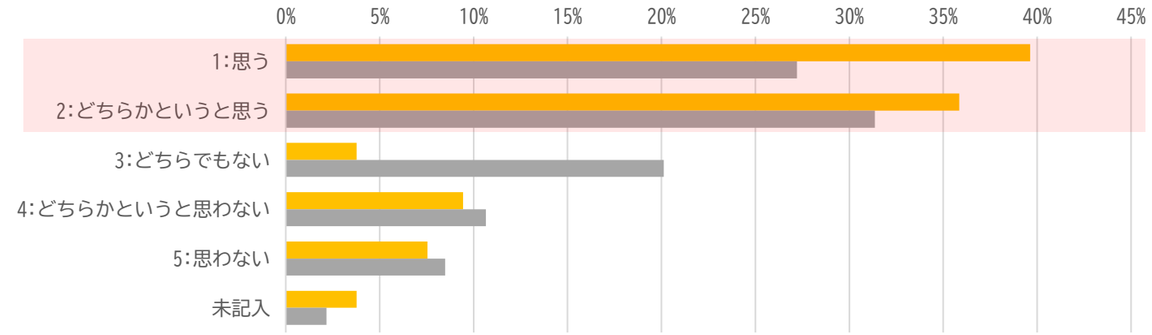
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
84.21	85.95	+1.74 pt	3位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

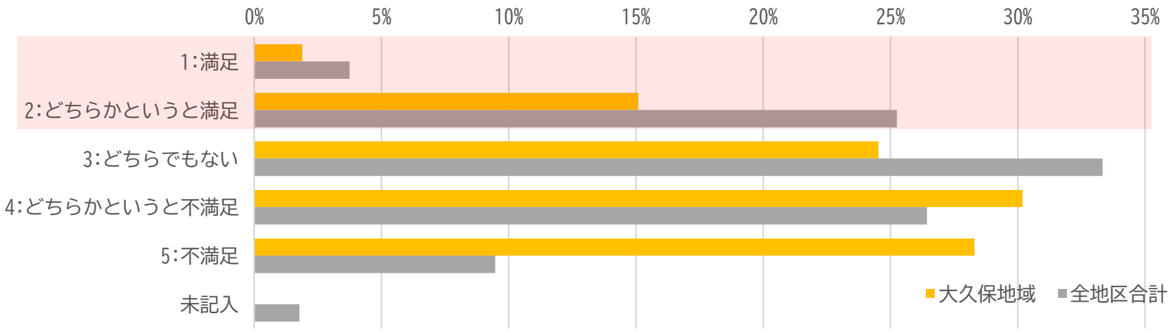
■アンケート集計

将来イメージとして「観光のまち」を挙げる回答が75.5%と区全体58.6%を大きく上回る。
一方で地域の安全性への満足は17.0%で区内でも低い水準である。

問3-2【将来イメージ】④観光のまち



問4-2【現状満足度】③地域の安全性



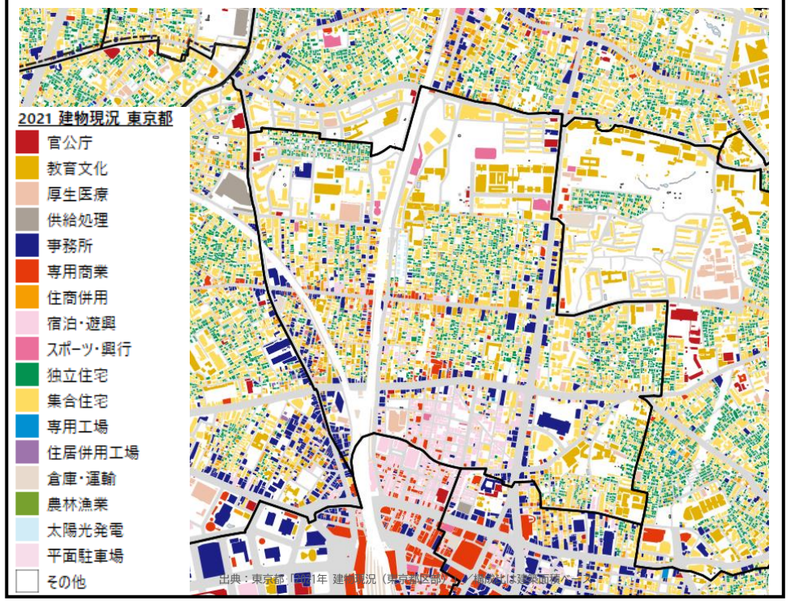
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

○大久保地域（主なご意見）
・「つつじのさと」としての魅力づくり
・大久保通りの混雑、滞留対策

大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

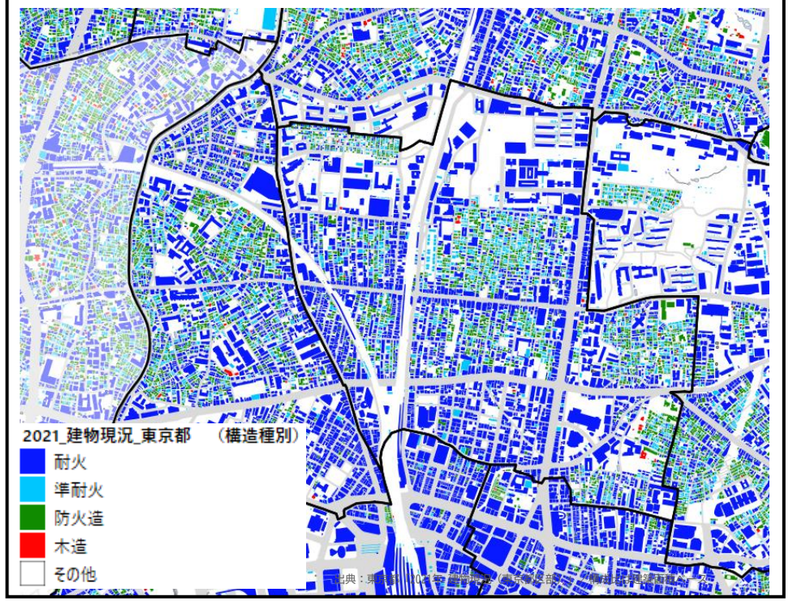
建築面積ベース：集合住宅35.8%、宿泊遊興7.7%、事務所11.4%、教育文化13.0%。



出典：東京都「令和3年 建物現況（現況調査図）」、「都市計画基礎調査」

■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

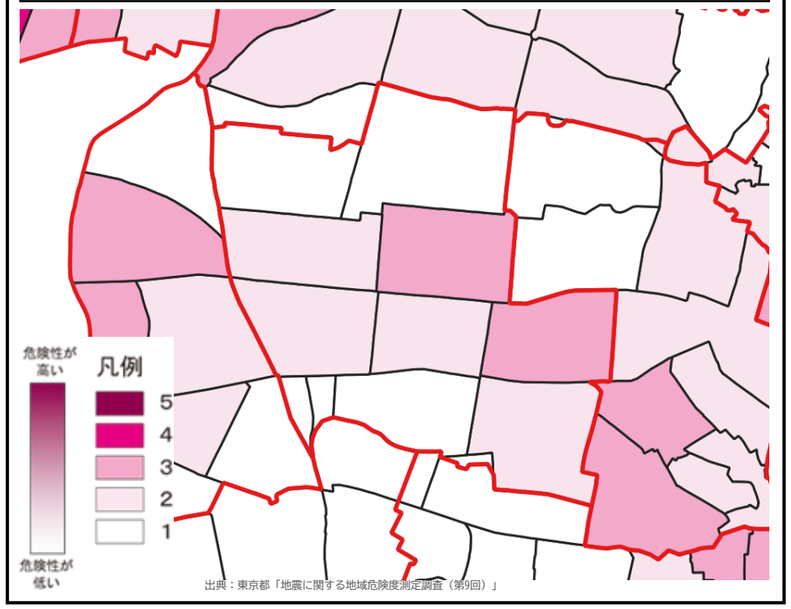
建築面積ベース：耐火造73.0%。防火造13.3%、木造0.5%。



出典：東京都「令和3年 建物現況（現況調査図）」、「都市計画基礎調査」

■地域別危険度

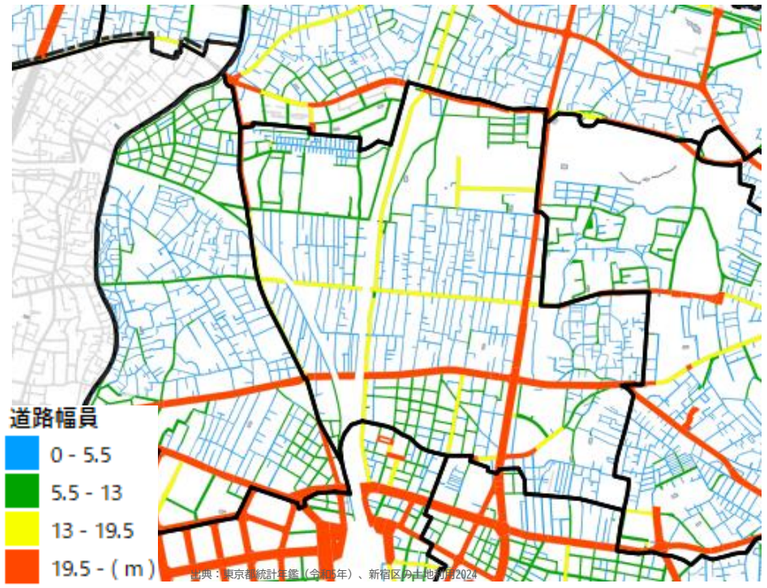
地域内は概ねランク1～2が中心だが、一部にランク3が分布する。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

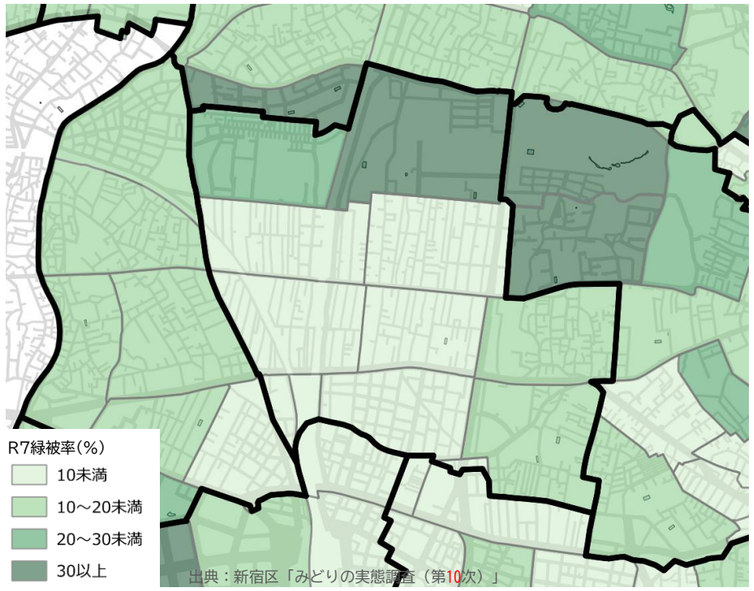
5.5m未満は68.4%。13-19.5m未満は7.2%、19.5m以上は3.9%。



出典：東京都統計年鑑（令和5年）、新宿区の土地利用2024

■緑被率

R7の緑被率は15.5%で区内7位。H17（14.6%）から+0.9pt。



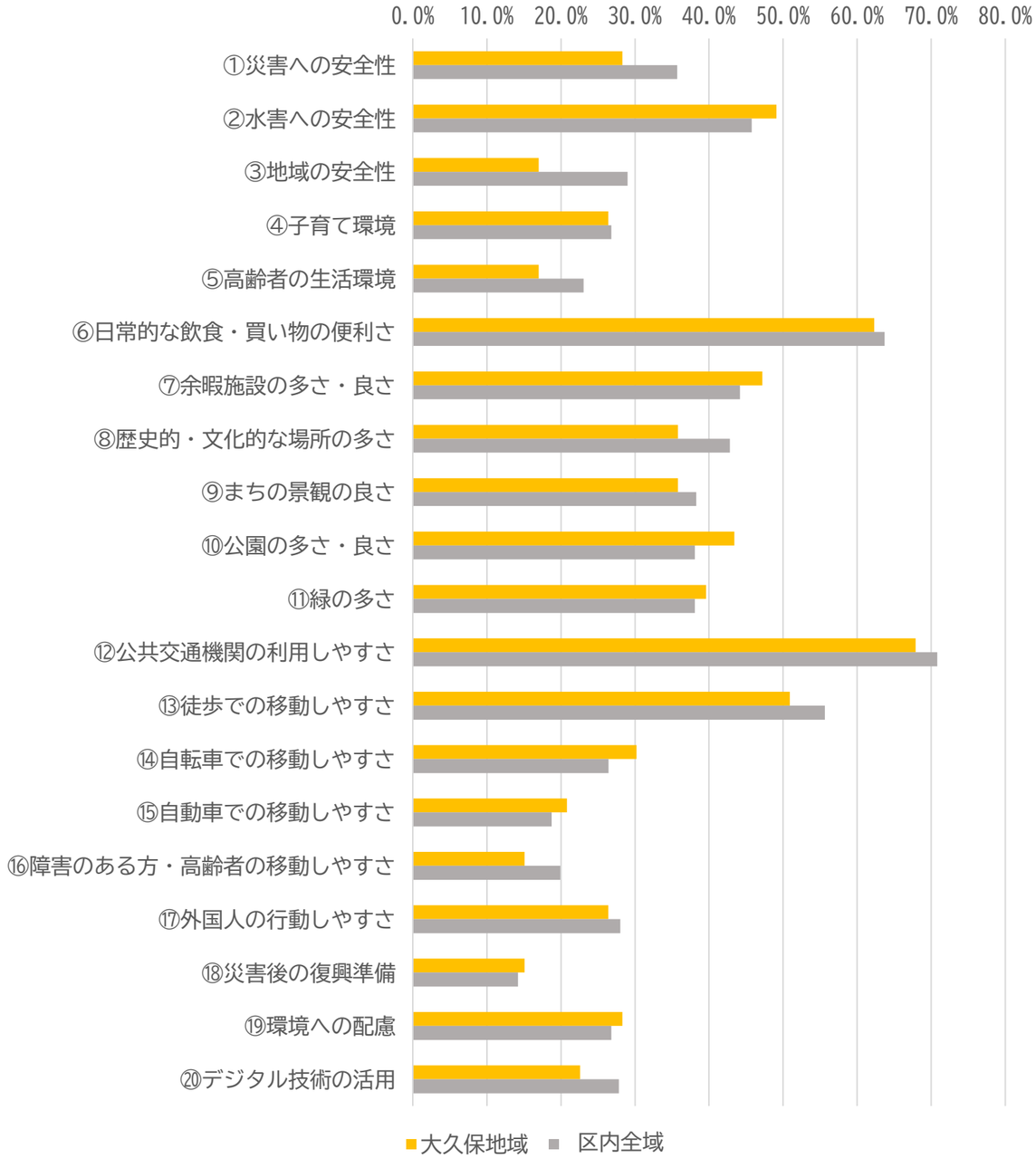
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

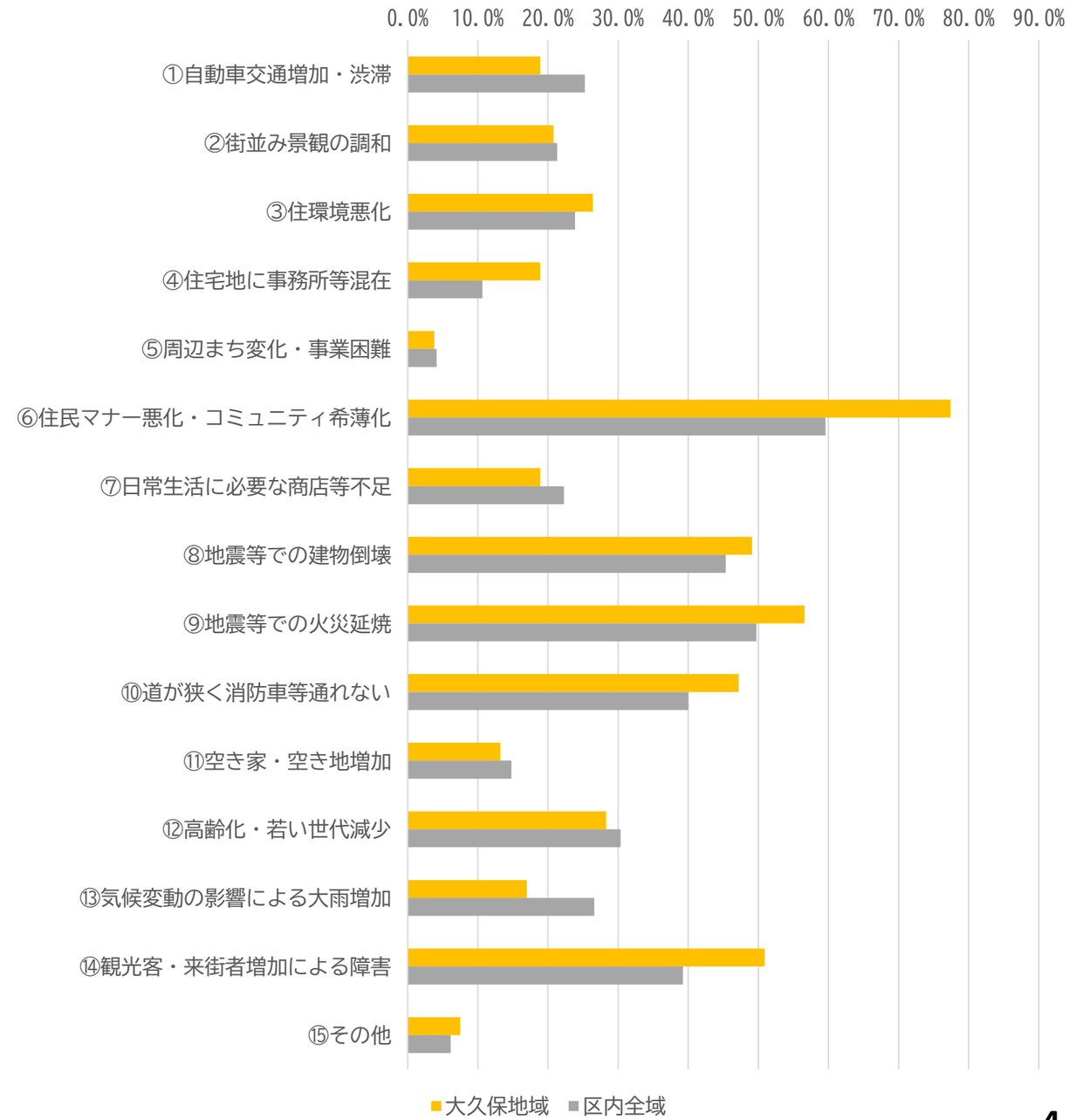
- 「③地域の安全性」17.0%、「⑤高齢者の生活環境」17.0%、「①災害への安全性」28.3%が区内全域（29.0%、23.1%、35.7%）を下回り、安全・安心に関する満足度が低い。
- 一方、「⑩公園の多さ・良さ」43.4%、「②水害への安全性」49.1%は区内全域（38.1%、45.8%）を上回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」77.4%、「⑭観光客・来街者増加による障害」50.9%が区内全域（59.6%、39.3%）を10ポイント以上上回る。
- 「⑨地震等での火災延焼」56.6%、「⑩道が狭く消防車等が通れない」47.2%も上回る一方、「⑬気候変動の影響による大雨増加」17.0%は区内全域26.6%を下回る。



05 大久保地域：地域カルテ②地域資源・課題

<大久保地域　まちの特徴と地域資源>

- 大久保地域は、人口･世帯数が区内で最も多い高密度な生活圏であり、新大久保駅、大久保駅、東新宿駅、西早稲田駅の周辺や大久保通り･職安通り沿道には多国籍の店舗や飲食店、商業･宿泊施設が集まり、その後背では多様な国籍･言語の住民が日常生活を営んでいます。
- 地域北部の戸山公園と早稲田大学、新宿スポーツセンター･新宿コズミックセンターなどのスポーツ施設、新宿文化センターなどの文化施設が近接し、買物や食だけでなく、学び、文化芸術、スポーツ、憩いの場が重なっています。
- 百人町の地名や鉄砲組百人隊に由来する大久保つつじの歴史、坂道や寺社などの地域資源と、現在の国際色豊かな商業･食文化、多文化の日常生活が共存し、来街者向けのにぎわいと地域住民の暮らしの双方から新旧の文化が交わる地域となっています。







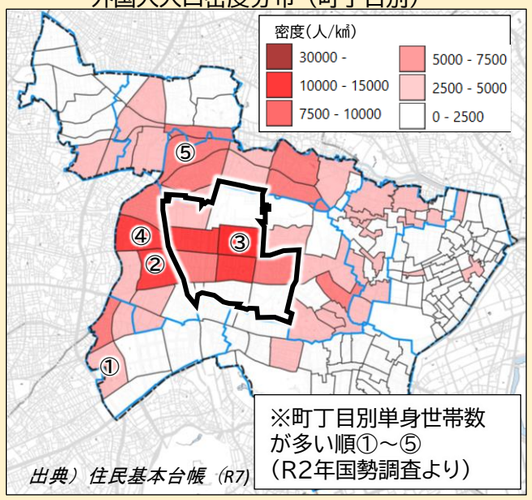


地域界
まちづくり推進エリア
課題
都市計画道路
事業中
未着手
都市計画公園

■地域資源・課題

エリア全体【大久保･百人町エリア】
- 本エリアを含む周辺地域では、外国人をはじめ多くの人が営業及び居住しており、地域の賑わいが形成されている。
- 地域の方々や国内外からの多くの来街者が快適に過ごせる空間形成、良好な住環境の維持が必要。
- 区内でも単身世帯が多いエリアとなっている。

外国人人口密度分布（町丁目別）



※町丁目別単身世帯数が多い順①～⑤（R2年国勢調査より）

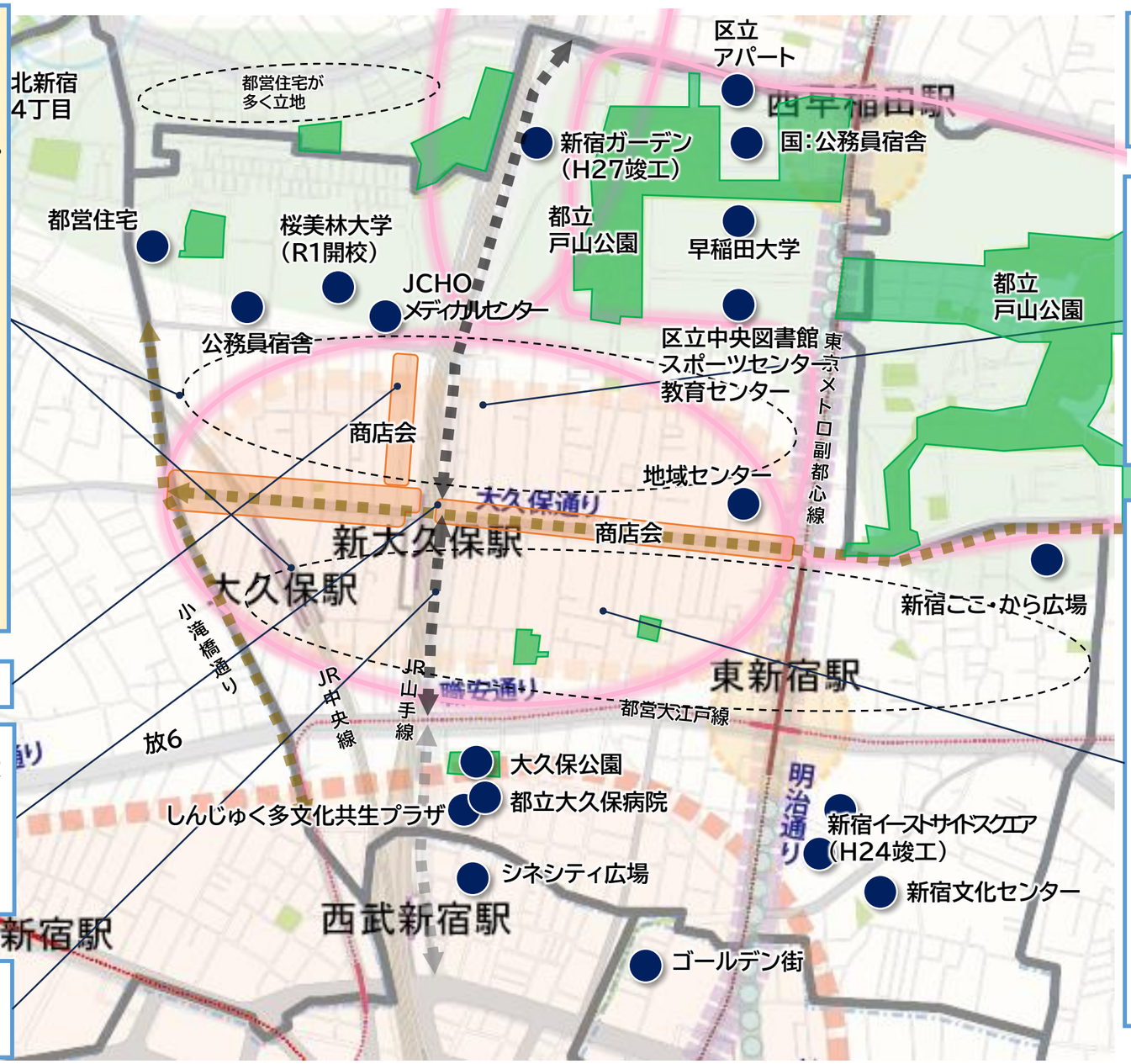
出典）住民基本台帳（R7）

大学立地による、駅利用者や歩行者増大への対応

【駅前･大久保通り】
歩道が混雑しており、安全で快適な歩行者空間の確保が必要

大久保通りの駅前の交差点は、滞留空間が狭く信号待ちの人であふれており、特に電車が到着した際の混雑が課題

補助第72号線の整備により沿道のまちなみとともに人や自動車等の流れが大きく変わるため、沿道の土地利用の変化に対応したまちづくりが必要

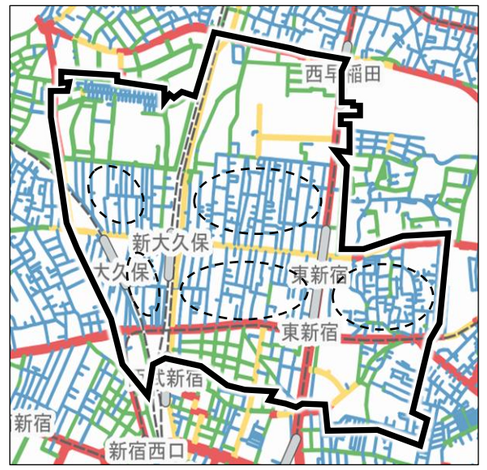


【エリア全体【高田馬場駅周辺エリア】
- 帰宅困難者対策
- 不足している宿泊施設や多言語案内への対応
- 新たな賑わいの創出や戸山公園の魅力向上、地域の魅力を維持するための体制や取組み

新大久保駅周辺に、大規模工場跡地があり、今後の土地利用の状況によっては連続した賑わいが不足する恐れがある



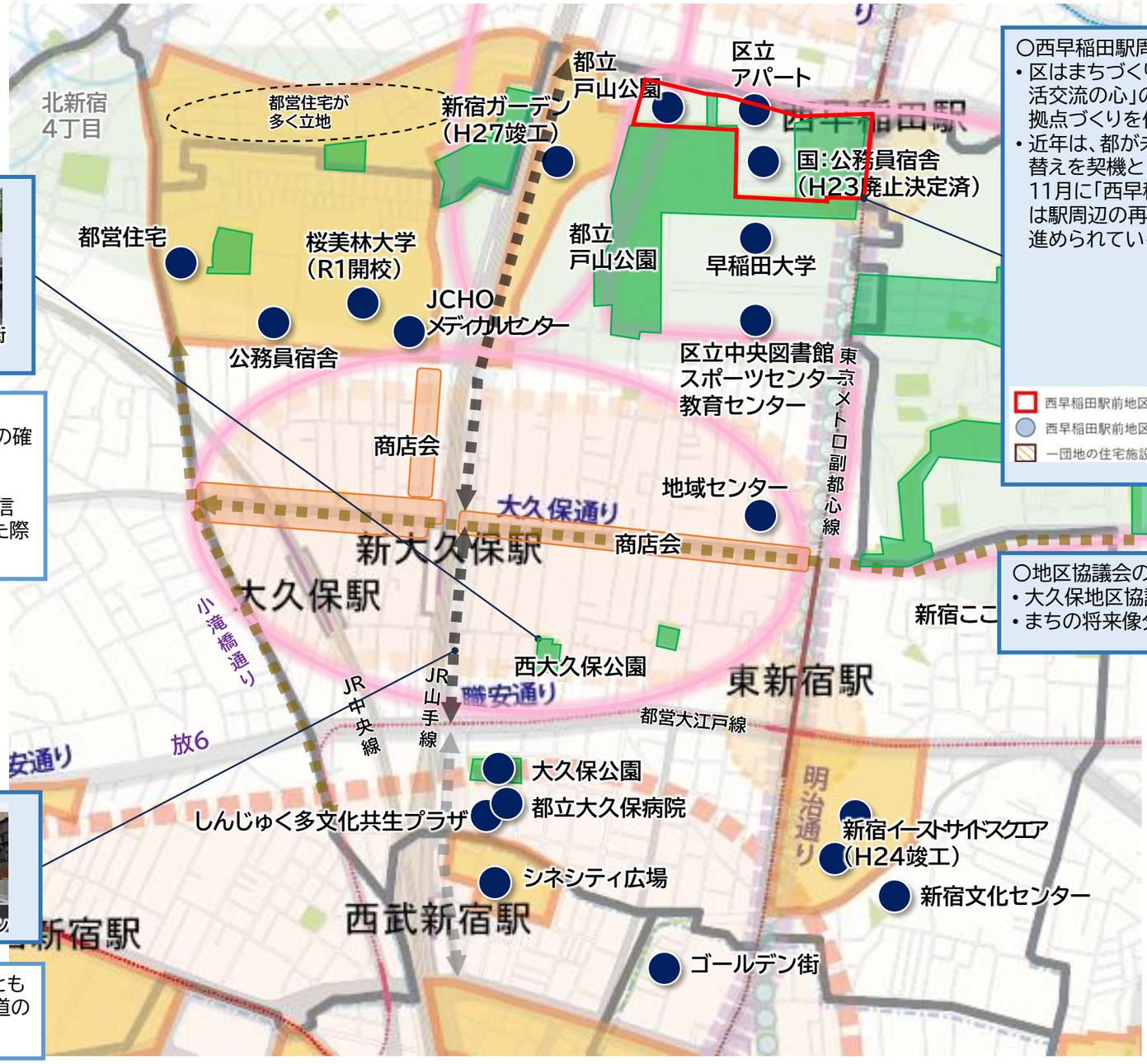
大久保通りに面していない住宅地は、老朽化した木造住宅や木造店舗が密集しており、震災時の火災延焼の恐れがあります。また、避難経路が不足しています。



05 大久保地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

大久保地域は、多文化共生を象徴する国際色豊かな商業・住宅市街地であり、大学や医療機関、公園など多様な都市機能が集積するまちです。 大久保駅・新大久保駅周辺では歩行環境の改善やにぎわいづくり、補助第72号線の整備が進められるとともに、大規模公有地の土地利用転換にあわせたまちづくりの検討などが進められています。

■まちづくりの取組実績



○大久保通り周辺の混雑・環境対策の推進
・西大久保公園の飲食スペース開設
・「新大久保ルール」の周知等による歩行環境改善


出典:新大久保商店街振興組合HP

【駅前・大久保通り】
歩道が混雑しており、安全で快適な歩行者空間の確保が必要

大久保通りの駅前の交差点は、滞留空間が狭く信号待ちの人であふれており、特に電車が到着した際の混雑が課題

○都市計画道路整備
・補助72号線（つつじ通り）の整備完了


出典:まちづくり戦略プラン

補助第72号線の整備により沿道のまちなみとともに人や自動車等の流れが大きく変わるため、沿道の土地利用の変化に対応したまちづくりが必要

○西早稲田駅周辺地区におけるまちづくりの検討
- 区はまちづくり構想(H22)を策定。西早稲田駅を中心とした「生活交流の心」の形成を位置付け、教育・文化・福祉機能が集積する拠点づくりを位置づけた。
- 近年は、都が未来の東京戦略や住宅マスタープランに都営住宅建替えを契機としたまちの再生を位置付けたことを受け、令和5年11月に「西早稲田駅前地区まちづくり協議会」が設立され、現在は駅周辺の再整備に向けた(仮称)まちづくり誘導方針の策定が進められている。



○地区協議会の独立
- 大久保地区協議会が区の事業から任意団体として独立
- まちの将来像分科会、安全・安心分科会　が発足

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手
都市計画公園

05 大久保地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

西早稲田駅前のまちづくり
まちづくり協議会において地区の課題整理やまちの将来像の検討が進められている。

都市計画道路の整備
補助７２号線が全面開通し、周辺幹線道路の混雑緩和や生活道路への通過交通の流入抑制が図られている。また、補助７４号線の整備が進められている。

地域のポテンシャル

多文化の住まいと賑わいのまち
人口の約1/4が外国人であり、日本人と外国人がともに住み、多国籍な店舗で賑わいが形成された多文化共生のまちとなっている。

文化・スポーツ施設等の集積
区の文化活動の拠点である新宿文化センターや、新宿コズミックセンターなどのスポーツ施設が多く立地し、区民活動に利用されている。

大規模なみどりと大久保つつじ
戸山公園や早稲田大学などのまとまったみどりが多く存在している。また、当地域は江戸時代からの歴史を継承したつつじの名所として知られている。

地域の課題

大久保通り周辺の歩行者混雑
来街者の増加による路上の混雑や店舗前の滞留が地域住民の通行の支障になっている。

住宅市街地の防災性
細街路が多く建物が密集し、防災面で課題のある地区が存在している。

キーワード：多文化の住まいと賑わい／戸山公園等の大きなみどり／歩行者の回遊性／防災性／文化

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

つつじのさと大久保　―人にやさしい多文化共生のまち―

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①住まいと賑わいが共存する多文化のまち	• 「賑わい交流の心」におけるまちの個性を活かしたまちづくりの推進（大久保地区） • 「生活交流の心」における生活利便性の高い地域拠点の形成（東新宿駅、西早稲田駅周辺） • 大規模施設跡地で多様な都市機能が集まる複合市街地と緑豊かな環境を形成 • 「新宿ここ・から広場」を地域コミュニティ・活動の拠点として周辺のまちづくりを誘導 • 開発や道路整備の進捗を拠点として周辺のまちづくりに広げる（大久保三丁目西地区等）
②豊かなみどりに親しむまち	• まとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用（戸山公園周辺等） • 「風のみち」として街路樹や沿道の緑化を促進（明治通り沿道等） • 「大久保つつじ」を活かしたみどりのまちづくりを推進 • 教育機関と連携し大規模公園を核にみどりを充実（戸山公園周辺等）
③楽しく快適に回遊できるまち	• 魅力ある業務商業施設を誘導し快適な歩行者空間と景観を創出（明治通り沿道等） • 快適な歩行者空間を確保（新大久保駅周辺の大久保通り等） • 東西方向の幹線道路を整備し通過交通の流入を抑制（補助第74号線・大久保通り等） • 南北方向の道路整備を早期に推進し防災・交通の課題を解消（補助第72号線等） • 幹線道路で安心して歩ける道路整備を検討（補助第74号線等） • 安全で魅力ある歩行者空間を形成（補助第72号線等）
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	• 避難場所の安全性を高めるため周辺一帯の不燃化を促進（百人町三丁目・戸山公園一帯等） • 共同化・不燃化と基盤整備により防災性を向上（百人町一・二丁目、大久保一・二丁目等）
⑤多様な文化が息づくまち	• 文化施設の立地を誘導し文化活動の拠点を育成（新宿文化センター周辺等） • 資源をめぐる散歩道を「大久保つつじ」を活かし魅力ある景観に整備 • 坂道や寺社等の情緒あるまちなみを維持する景観まちづくりを推進 • 大衆文化の発信地としてまちのイメージを向上（歌舞伎町一・二丁目等）

■都市の骨格に関するまちづくり方針

・創造交流の心、賑わい交流の心に該当する場合に記載
・軸や環に関する記載はまちづくり方針の一部として記載

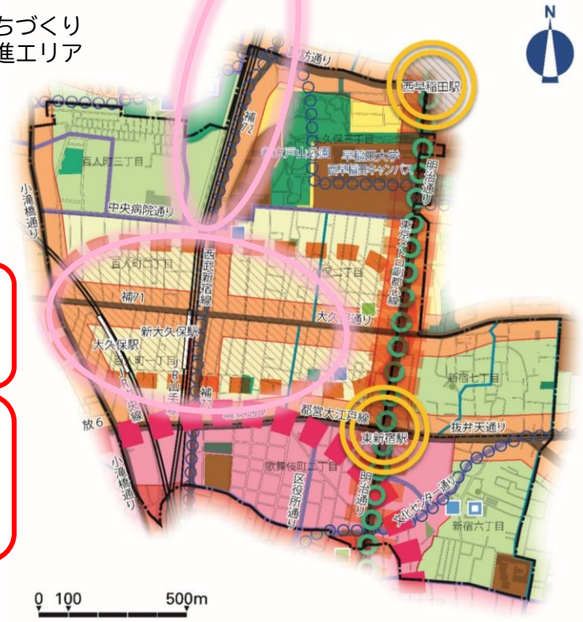
賑わい交流の心	方針（例）	追記案
大久保地区	• 国際色豊かな商業・宿泊機能の集積による住宅地と調和した賑わい拠点の形成 • 個性的で魅力ある買い物・歩行者空間を創出 • 人が集まれる空間を確保し商業空間にふさわしい環境の整備	• 多様な文化が日常に息づく都市空間を形成 • 世界の文化や食、人との出会いを楽しめるまちをつくる • 多文化交流が日常的に生まれる交流拠点を形成

■方針図

まちづくり推進エリア

骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討



【心】
創造交流の心
賑わい交流の心
生活交流の心
【軸】※抜粋
賑わい交流の軸
【環】※抜粋
七つの都市の森
風のみち

05 大久保地域：まちづくりの方針

「賑わい交流の心」である大久保地区をまちづくり推進エリアとして位置付け、
先導的にまちづくりを進めていく。

■大久保・百人町エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進

【取組方針】

①新たな賑わい創出

民間開発と連携したまちづくりの推進	・民間開発と連携した歩行者空間の充実と新たな賑わい創出を誘導（エリア全体） ・大規模な低未利用跳地の開発を契機としたまちづくりを推進
地域特性を踏まえた都市計画道路整備	・滞留場所を含む空間の確保とバリアフリー化（大久保通りと補助第72号線の交差点） ・地域にふさわしいまちづくりを検討（補助第72号線沿道） ・未整備の都市計画道路のあり方を検討（補助第71号線（大久保通り））

②地域特性を活かした都市空間の形成

大久保通りの歩行者空間の改良	・賑わいを維持しながら安全で快適な歩行者空間を確保（大久保通りと沿道）
地域特性を踏まえた景観形成	・まちの記憶や異国情緒あふれる景観を形成
ユニバーサルデザインに配慮した空間の形成	・歩道や交差点のバリアフリー化など快適な歩行者空間を形成（新大久保駅周辺） ・安全で快適な歩行者空間のあり方を検討 ・わかりやすく移動しやすい都市空間の形成と多言語情報の発信

③誰もがともに暮らせるまちの創造

地域の防災性の向上	・大規模開発で滞留空間や防災広場等の確保を誘導 ・被害拡大を防ぐため建物の耐震化を促進（大久保通りに面しない木造住宅・店舗密集地区） ・避難経路となる細街路の拡幅整備 ・多文化共生の視点を踏まえた防災体制の強化
地域の生活環境の向上	・地域と行政が連携した置き看板・放置自転車対策を推進（大久保通りなど） ・生活マナー等の周知徹底と地域コミュニティの醸成 ・道路上で滞留・飲食する歩行者等を指定公共スペースへ誘導

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成
滞留空間の確保 バリアフリー化
賑わい交流軸
快適な歩行者空間の創出
風のみち（みどりの回廊）



06 戸塚地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

高田馬場駅周辺のまちづくり

地域のポテンシャル

高田馬場駅周辺の拠点機能
賑わいある学生街
神田川の水とみどり
路面電車が走るまち

地域の課題

高田馬場駅や駅前空間の利便性向上
駅周辺のバリアフリー

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①暮らしと調和した活気あふれる賑わいのまち
②水とみどりに親しむまち
③誰もが安全で快適に移動できるまち
④文化資源を身近に感じられるまち

■賑わい交流の心⇒地域の個性が伝わりやすい記載を方針に追加

賑わい交流の心	追記案
高田馬場地区	広域交通ネットワークを生かし、通学・通勤・買物など多様な目的で利用される新宿北部の玄関口を形成 多様な都市活動を支え、誰もが安全・快適に利用できる拠点を形成

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

人口・世帯が伸び続け、外国人人口は平成19年から倍増以上（+160.8%）と多様化が進む地域。
多様化・人口増が進む一方で、地域の安全性や魅力を活かした景観づくりに対する課題がみられる。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口40,990人（区全体比11.6%）はH19年比+17.3%。
日本人人口は+2.5%、生産年齢人口は-3.1%、高齢人口は+21.2%、外国人人口は+160.8%、
人口密度235.6人/ha、単身世帯率69.5%。
緑被率16.5%(R7年)は区内6位、不燃化率81.00%(R3年)は区内7位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	174ha	174ha	174ha	9.5%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	34,931人	39,467人	40,990人	11.6%	17.3%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち日本人人口(人)	31,653人	32,674人	32,442人	10.6%	2.5%	
0～14歳	2,510人	2,770人	2,606人	9.7%	3.8%	
15～64歳	22,539人	21,884人	21,831人	10.3%	-3.1%	
65歳以上	6,604人	8,020人	8,005人	12.4%	21.2%	
うち外国人	3,278人	6,793人	8,548人	17.8%	160.8%	
人口密度(人/ha)	200.8人/ha	226.8人/ha	235.6人/ha	－	17.3%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	25,608世帯	28,051世帯	12.1%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.54人/世帯	1.46人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	62.6%	67.4%	69.5%	－	11.0%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
17.9	17.3	16.5	-1.4 pt	6位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

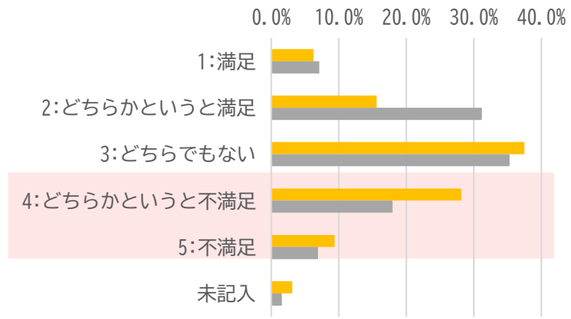
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
78.74	81.00	+2.26 pt	7位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

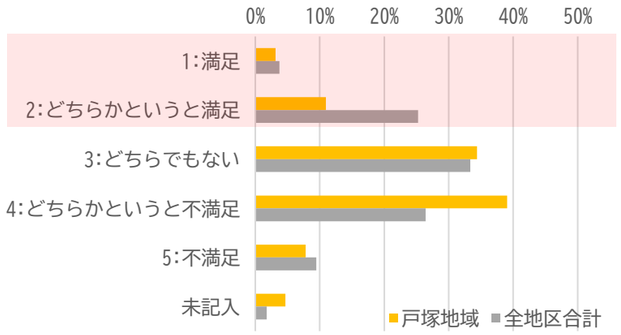
■アンケート集計

まちの景観の良さ（不満足が合計37.5%）、地域の安全性（満足度が14.1%）に対する満足度が低い傾向であり、「お互いに助け合いながら暮らせるまち」に対する評価も低い。町会自治会アンケートにおいても安心安全な駅前の場づくりや魅力ある景観形成などが求められいている。

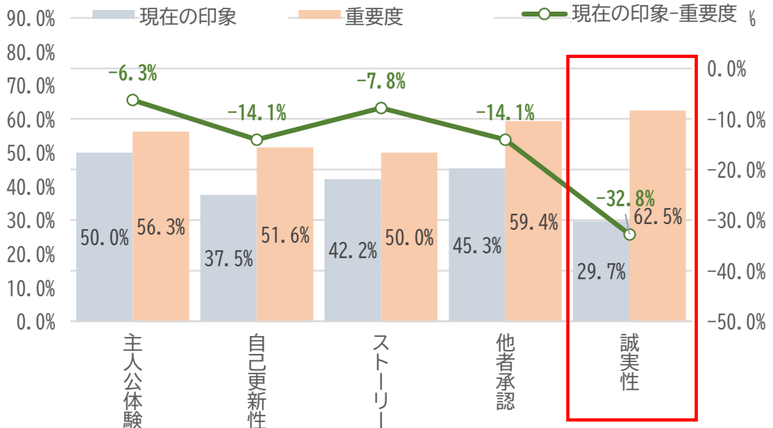
問4-2【現状満足度】⑨まちの景観の良さ



問4-2【現状満足度】③地域の安全性



問2-4 「お住まいの地域」の場や機会に関する【現在の印象】について、次のうちから選んでください。
問2-5 「お住まいの地域」の場や機会に関する【重要度】について、次のうちから選んでください。



（指標名）	（質問文）
主人公体験	地域の人がつながる場・機会がある
自己更新性	学んだり成長できる場・機会がある
ストーリー性	地域特有の歴史・文化・ストーリーがある
他者承認	他地域からよいと言われる魅力がある
誠実性	お互いに助け合いながら暮らせる

※ 現在の印象：そう思う・どちらかというとそう思う、重要度：重要・どちらかというと重要 と回答した割合を集計

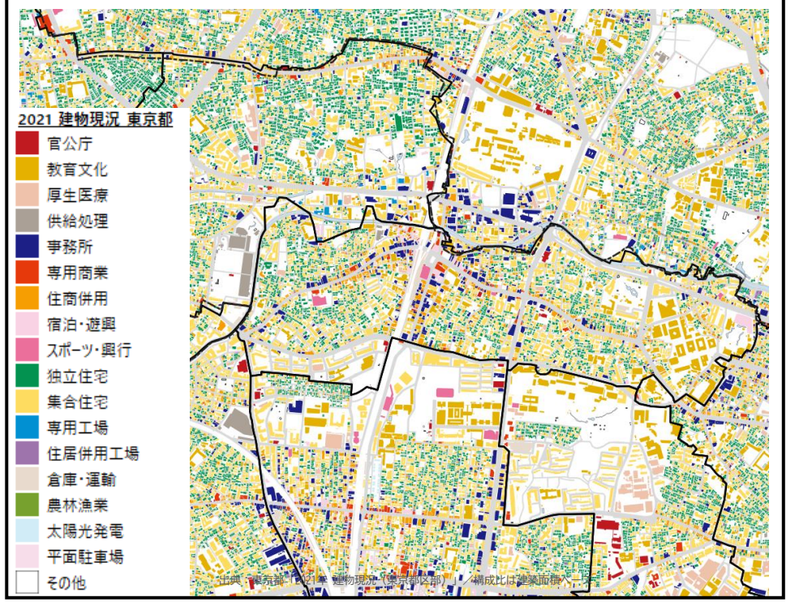
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

○戸塚地域（主なご意見）
- 高田馬場駅周辺まちづくりへの地域意見の反映
- 高田馬場駅周辺及び駅前広場の安全安心な空間づくり
- 神田川沿いの桜の魅力ある更新

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

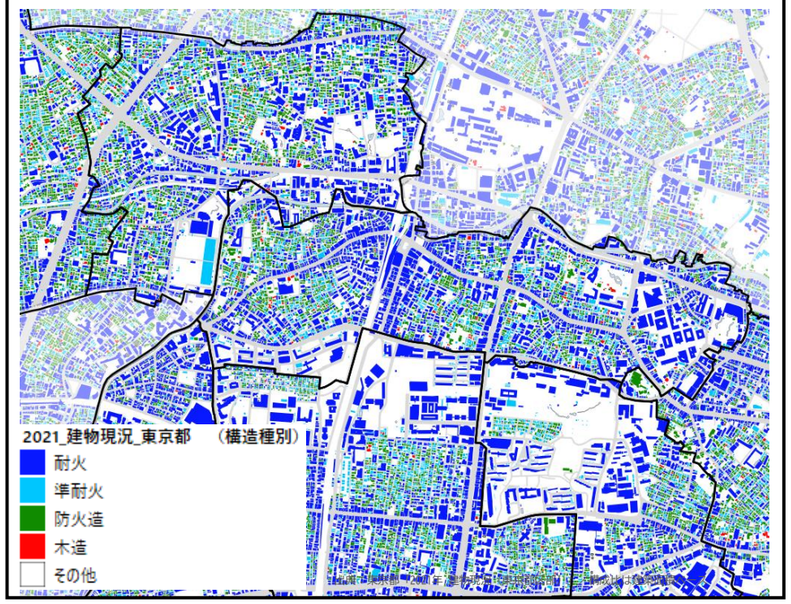
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：集合住宅39.4%・独立住宅18.5%、教育文化15.3%、事務所は8.1%。



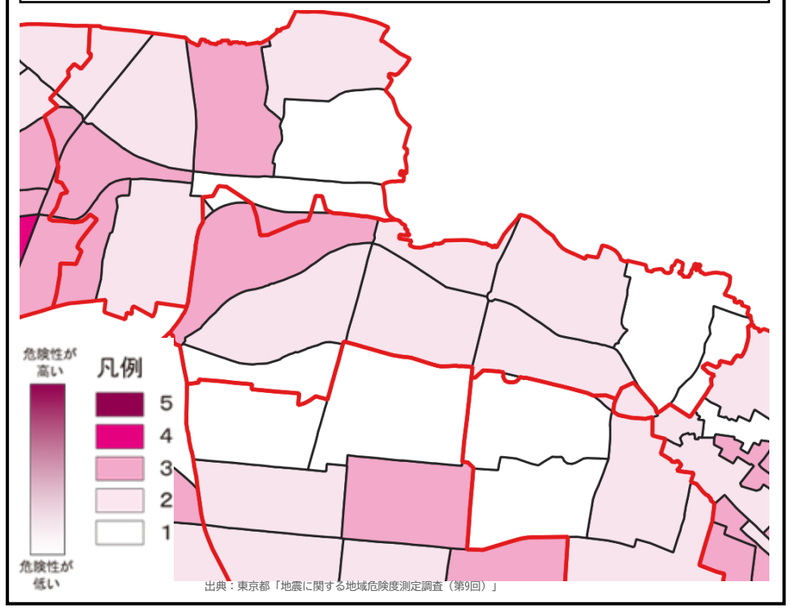
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造68.3%。防火造17.6%、木造1.3%。



■地域別危険度

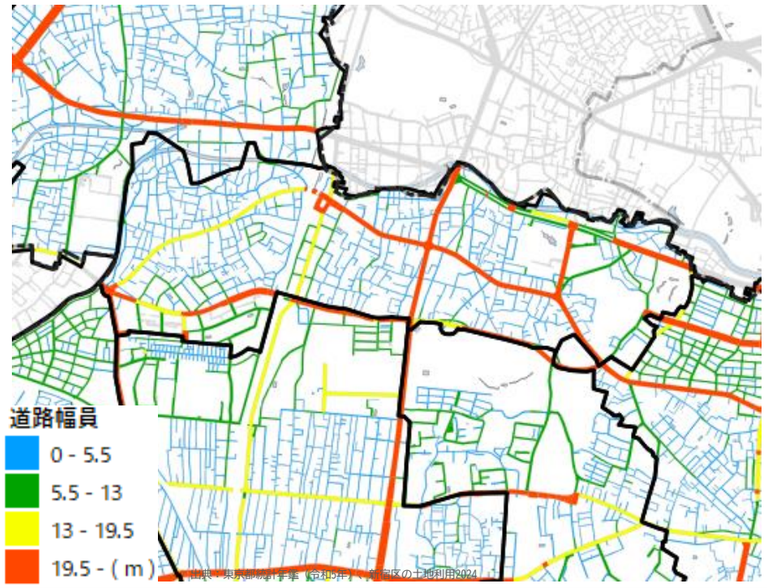
地域内は大半がランク2であり、西部にランク3が一部存在する。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

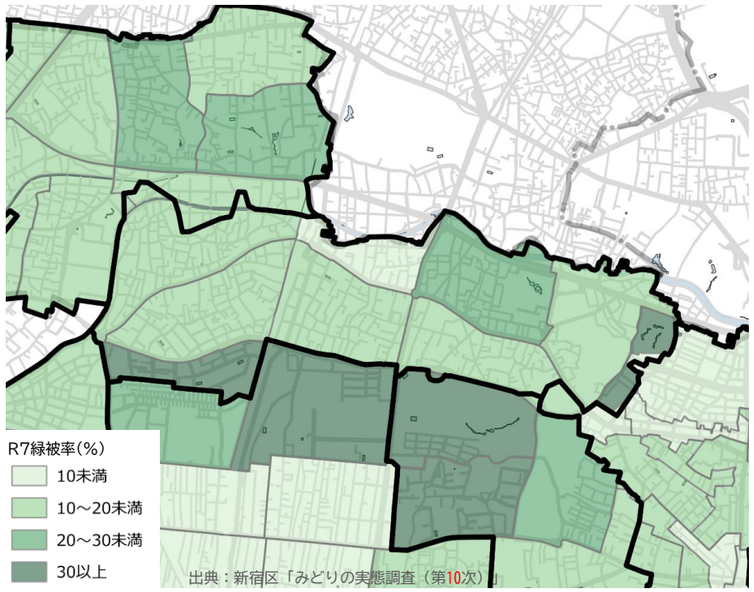
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

幅員5.5m未満は68.8%、5.5-13m未満は15.2%。19.5m以上は10.7%。



■緑被率

R7の緑被率は16.5%で区内6位。H17（17.9%）から-1.4pt。



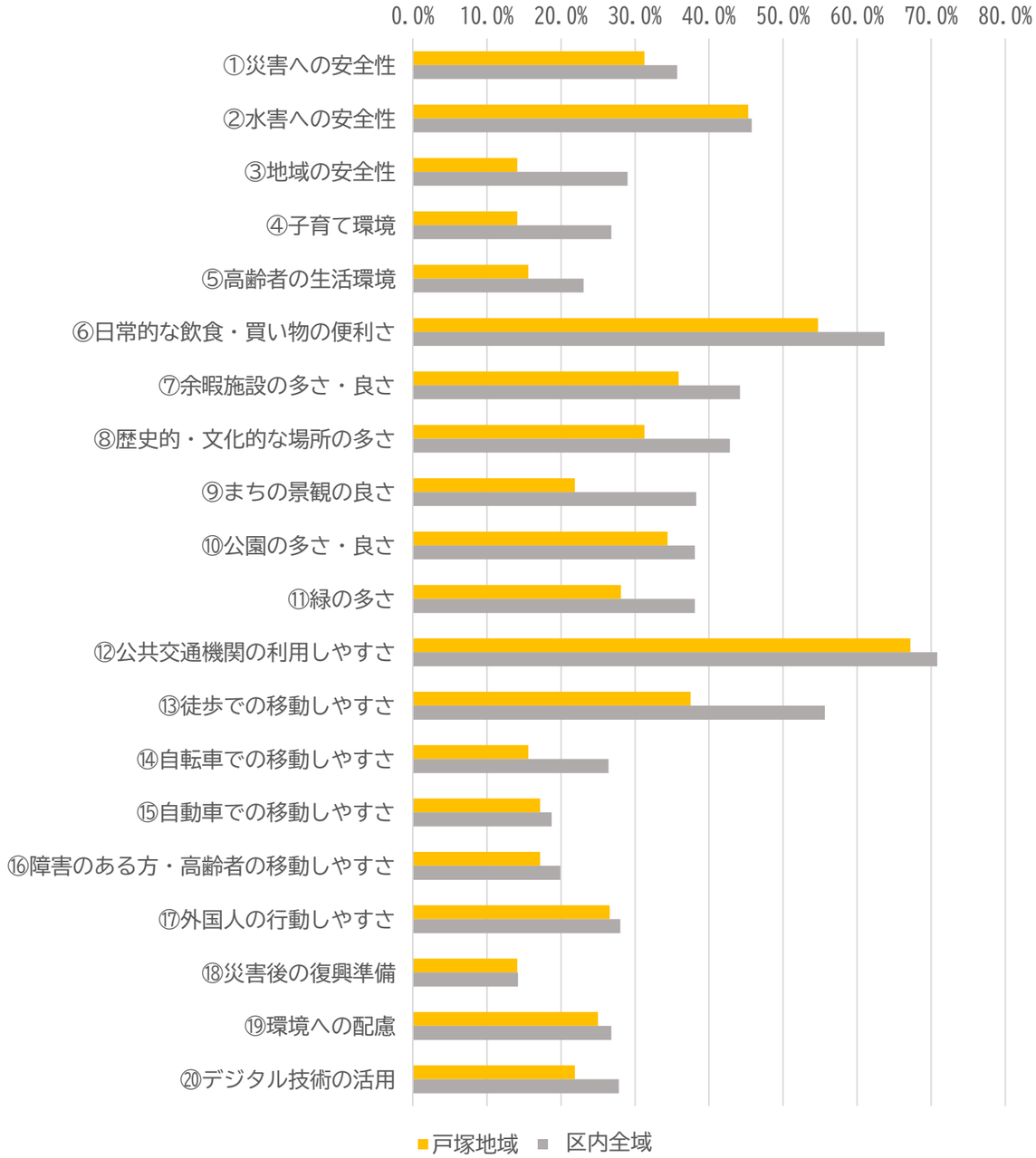
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

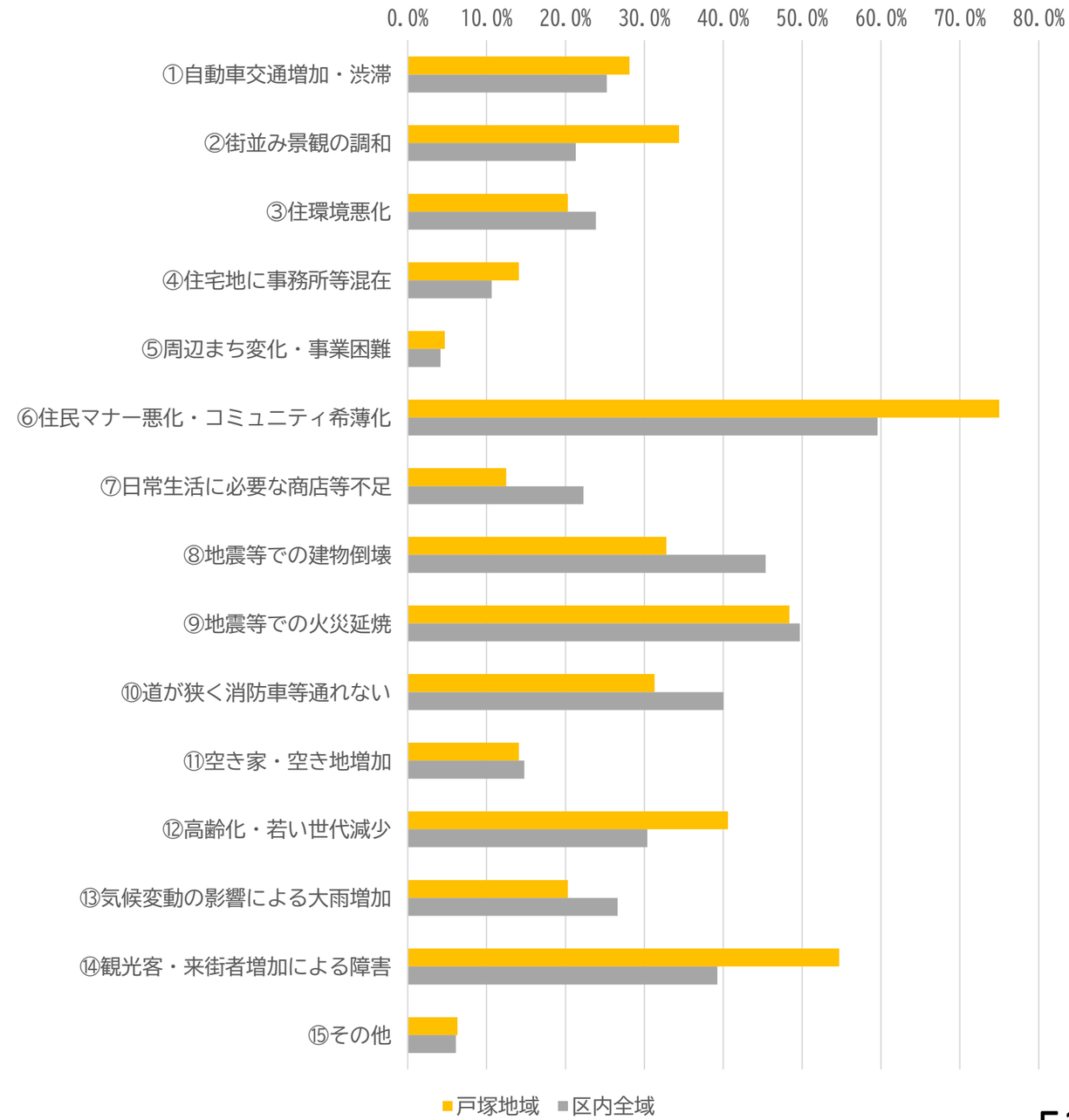
- 「⑬徒歩での移動しやすさ」37.5%、「⑨まちの景観の良さ」21.9%、「③地域の安全性」14.1%が区内全域（55.6%、38.3%、29.0%）を15ポイント前後下回る。
- 「④子育て環境」14.1%も区内全域26.8%を下回る一方、「②水害への安全性」45.3%は区内全域45.8%とほぼ同水準となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」75.0%、「⑭観光客・来街者増加による障害」54.7%がいずれも区内全域を15ポイント上回り、「②街並み景観の調和」34.4%も高い。
- 一方、「⑧地震等での建物倒壊」32.8%、「⑦日常生活に必要な商店等不足」12.5%は区内全域（45.4%、22.3%）を下回る。



06 戸塚地域：地域カルテ②地域資源・課題

＜戸塚地域　まちの特徴と地域資源＞

- 戸塚地域は、JR山手線、西武新宿線、地下鉄東西線が乗り入れる高田馬場駅と早稲田通りを中心に、業務・商業施設や商店街が連なり、早稲田大学をはじめとする大学・専門学校・語学学校、学生向けの店舗、住宅地が東西に広がる地域です。
- 新目白通りを走る東京さくらトラム（都電荒川線）、神田川沿いの遊歩道と桜並木、神田川親水テラス、甘泉園公園などが、駅前や商店街のにぎわいとは異なる、水辺とみどりの落ち着いた風景をつくっています。
- 大学・専門学校・語学学校に集まる学生や留学生、地域住民が行き交う中で、福祉関連施設や高田馬場駅周辺のバリアフリーの取組、古本屋、染色業、鉄腕アトムなどの文化・産業資源が商店街と結びつき、「若者のまち」「多文化のまち」「文化と福祉のまち」という複数の特色を形づくっています。









地域界

まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路

事業中

未着手

■地域資源・課題

- 高田馬場駅は乗降客数が多い国内有数の駅であり、駅周辺には多数の福祉施設が立地。駅の混雑やバス、タクシーなどの交通環境、駅前広場等の魅力向上など、駅舎や駅前空間に課題。
- 鉄道3社間の乗換バリアフリールートは駅施設外の地上の歩道を経由し、移動距離もあるため、複雑でわかりにくく、案内サインも不足
- 駅周辺は、更新時期を迎えた建物が多く立地

大久保三丁目西地区開発（新宿ガーデン）の完了により、歩行者や自動車が増加、補助第74号線が事業中であり、開通後は交通量の変化が予想される、駅前通りをはじめ駅周辺の歩行者空間の不足や駅の戸山口の安全性の確保などが懸念

- 細街路が多く木造の建物が密集し、防災面で課題がある



【都市計画公園：神田川河川公園（一部開設）】
一部未整備の都市計画公園（S51決定、川沿）
※区が都市計画権限をもつ

開かずの踏切が課題

【神田川】
都市計画河川事業中
（神田川流域豪雨対策）



【駅前通り・早稲田通り】
- 置き看板や放置自転車などの路上等障害物がみられ、歩行者の交通の妨げになっている。

沿道への
業務商業の集積。
後背地では戸建て住宅と
中層の集合住宅が混在

【補169（早稲田通り）】※
都市計画道路の事業による道路拡幅に伴うまちなみの変化、賑わいの分断などの懸念

障害者施設等の福祉関連施設が数多く立地

補助74号線

環状第5の1
優先整備路線（第5次）：
2040年までの事業着手

【エリア全体（高田馬場駅周辺】
- 学生、就業者等が利用しており、発災時には駅利用者等の多くの帰宅困難者の発生が懸念される
- 公共交通機関の利便性が高く、大学の会議やイベント等で海外から多数の来街者が訪れるが、宿泊施設や多言語対応の案内表示などが不足
- 駅周辺の新たな賑わいの創出、、都立戸山公園の魅力の向上が課題。また、持続して地域の魅力を維持するための体制や取組みが課題
- 障害者施設等の福祉関連施設が数多く立地

※東京都第五次事業化計画（R8年度～R22年度（2040）まで）でも優先整備路線には指定されておらず、今回の都市マスタープラン計画期間中の整備は見込まれていない。

06 戸塚地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

戸塚地域は、国内有数の乗降客数を有する高田馬場駅を中心に、早稲田大学等の文教施設や福祉関連施設が集積し、学生や就業者で賑わうまちです。駅舎・駅前空間や歩行者空間、後背地の木造住宅密集地域における防災性の向上が課題となっており、「高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針」に基づく駅周辺のまちづくりやバリアフリーの道づくり、路上等障害物の除去指導を進めるとともに、神田川の親水化やAIオンデマンド交通の実証実験など、地域資源の活用と交通利便性の向上に向けた取組も進められています。

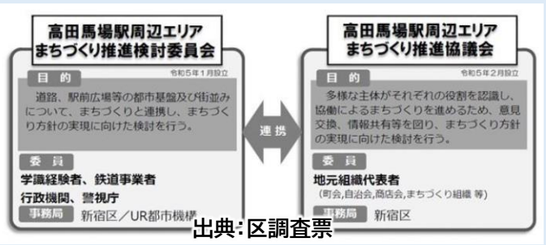
地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

■まちづくりの取組実績

- 高田馬場駅は乗降客数が多い国内有数の駅であり、駅周辺には多数の福祉施設が立地。駅の混雑やバス、タクシーなどの交通環境、駅前広場等の魅力向上など、駅舎や駅前空間に課題。
- 鉄道3社間の乗換バリアフリールートは駅施設外の地上の歩道を経由し、移動距離もあるため、複雑でわかりにくく、案内サインも不足
- 駅周辺は、更新時期を迎えた建物が多く立地

大久保三丁目西地区開発（新宿ガーデン）の完了により、歩行者や自動車が増加、補助第74号線が事業中であり、開通後は交通量の変化が予想される、駅前通りをはじめ駅周辺の歩行者空間の不足や駅の戸山口の安全性の確保などが懸念

○高田馬場駅周辺地区におけるまちづくりの推進
- 「高田馬場駅周辺地区まちづくり構想案」の取りまとめ（高田馬場駅周辺地区まちづくり協議会）
- 「高田馬場駅周辺エリアまちづくり方針」の策定



出典：区調査票



○バリアフリーの道づくりの推進
- 高田馬場駅周辺における重点整備の進捗
（戸山口東西通路（地下通路）美装化（H22）
（戸山口東側区道のバリアフリー化（H28））


出典：区調査票

開かずの踏切が課題

○アユが喜ぶ川づくり
・戸塚地域センター開設に伴い内部に神田川ふれあいコーナー設置、神田川親水テラス一般開放（H22）


出典：区調査票

○新宿区路上等障害物による通行の障害の防止に関する条例」（H28）
・地元町会や商店会、所轄警察及び東京都と連携（合同監察）を行いながら、看板などの路上等障害物設置者へ除去するように指導

【駅前通り・早稲田通り】
- 置き看板や放置自転車などの路上等障害物がみられ、歩行者の交通の妨げ

○新しい技術を活用した地域交通の導入に向けた検討
AIオンデマンド交通の実証実験



出典：区HP

06 戸塚地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

高田馬場駅周辺のまちづくり
地域・行政・鉄道事業者などが連携し、駅周辺の機能強化や地区の賑わい向上等に向けた取組の検討が進められている。

地域のポテンシャル

高田馬場駅周辺の拠点機能
複数路線が集まる交通結節点であり、周辺には商業機能が集積している。

神田川の水とみどり
神田川沿いの遊歩道や桜並木、親水テラス、甘泉園公園など、良好な景観や水とみどりに親しめる空間が形成されている。

賑わいある学生街
早稲田大学をはじめ大学・専門学校・語学学校等が立地する、学生を中心とした賑わいのまちが形成されている。

路面電車が走るまち
文化的資源でもある東京さくらトラム（都電荒川線）が走っており、地域に密着した交通機関として利用されている。

地域の課題

高田馬場駅や駅前空間の利便性向上
駅の混雑やバス・タクシーの交通環境等、駅舎や駅前空間の利便性に課題がある。

駅周辺のバリアフリー
障害者施設等の福祉関連施設が多く立地しているが、駅の乗り換えバリアフリールートが駅施設外を経由するなど複雑になっているなどバリアフリー化が十分ではない。

キーワード：学生街としての賑わい／神田川の水とみどり／バリアフリー／文化資源

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①暮らしと調和した活気あふれる賑わいのまち	• 「賑わい交流の心」におけるまちの個性を活かしたまちづくりの推進（高田馬場地区） • 「生活交流の心」における生活利便性の高い地域拠点の形成（西早稲田駅周辺） • 沿道の商業集積を活かし快適で活気ある買い物空間を形成（早稲田通り沿道） • 魅力的な商業空間を整備し後背の住宅地と調和したまちづくりを推進（早稲田通り沿道等） • 魅力ある業務商業施設を誘導し快適な歩行者空間と景観を創出（明治通り沿道）
②水とみどりに親しむまち	• 神田川の水とみどりを「水とみどりの環」として連続した骨格を形成（神田川沿い等） • 遊歩道の整備と案内表示により公園と一体の潤いある空間とする（甘泉園公園等） • 公園と神田川沿いを回遊性のある連続したみどりの空間として整備（戸塚地域等） • 関係機関と調整し水とみどりに親しめる公園の整備を検討（神田川沿い・宮田橋公園・神田川河川公園等） • 水辺の景観形成とイベント等により神田川の魅力づくりを推進（神田川・妙正寺川地区等） • まとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用（早稲田大学周辺等） • 「風のみち」として街路樹や沿道の緑化を促進（明治通り沿道等） • 地域に開かれた緑地の活用を検討し斜面緑地の保全・活用を促進（公共施設・大学周辺等）
③誰もが安全で快適に移動できるまち	• まちのバリアフリー化を重点的に推進（高田馬場駅周辺） • 乗り換えの利便性向上と駅施設の改善を促進（高田馬場駅・地域内各駅） • 混雑緩和に向け駅への別のアクセスルートを検討（さかえ通り・高田馬場駅早稲田口）
④文化資源を身近に感じられるまち	• 都電と神田川をいかした潤いと動きのあるまちなみを誘導（戸塚地域等） • 点在する歴史的・文化的資源をめぐる散歩道を検討（戸塚地域等） • 地域活動の拠点となる施設をまちづくりに活かし周辺に広げる（新宿NPO協働推進センター周辺等）

■都市の骨格に関するまちづくり方針

・創造交流の心、賑わい交流の心に該当する場合に記載
・軸や環に関する記載はまちづくり方針の一部として記載

賑わい交流の心	方針（例）	追記案
高田馬場地区	• 業務商業と都心居住が調和した快適で賑わいのあるまちに誘導 • 駅前広場や歩行者空間の整備と合わせ多様な機能が集積する拠点の形成 • 戸山公園や神田川の水とみどりが調和したまちの形成	• 広域交通ネットワークを生かし、通学・通勤・買物など多様な目的で利用される新宿北部の玄関口を形成 • 多様な都市活動を支え、誰もが安全・快適に利用できる拠点を形成

■方針図



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

06 戸塚地域：まちづくりの方針

「賑わい交流の心」である高田馬場地区をまちづくり推進エリアとして位置付け、
先導的にまちづくりを進めていく。

■高田馬場駅周辺エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進

【取組方針】

①賑わいあふれる都市空間の整備

再開発等を視野に入れたまちづくりの推進	・周辺建物と一体となった駅舎・駅出入口・駅前広場のあり方を検討（高田馬場駅周辺） ・駅前の顔づくりのため良好な景観を形成 ・駅舎・駅前空間の安全性強化と歩行者動線の改善を検討 ・学術交流にも対応する宿泊機能の整備を誘導
快適な歩行者空間や空地の整備	・建物低層部への商業施設等の誘導と歩行者空間の創出（駅前通り） ・未整備区間のあり方を検討（補助第169号線（早稲田通り）） ・歩行者ネットワークの向上と公園の魅力化を促進（高田馬場駅周辺～都立戸山公園） ・連続立体交差化など開かずの踏切対策を検討

②ユニバーサルデザインの推進の強化

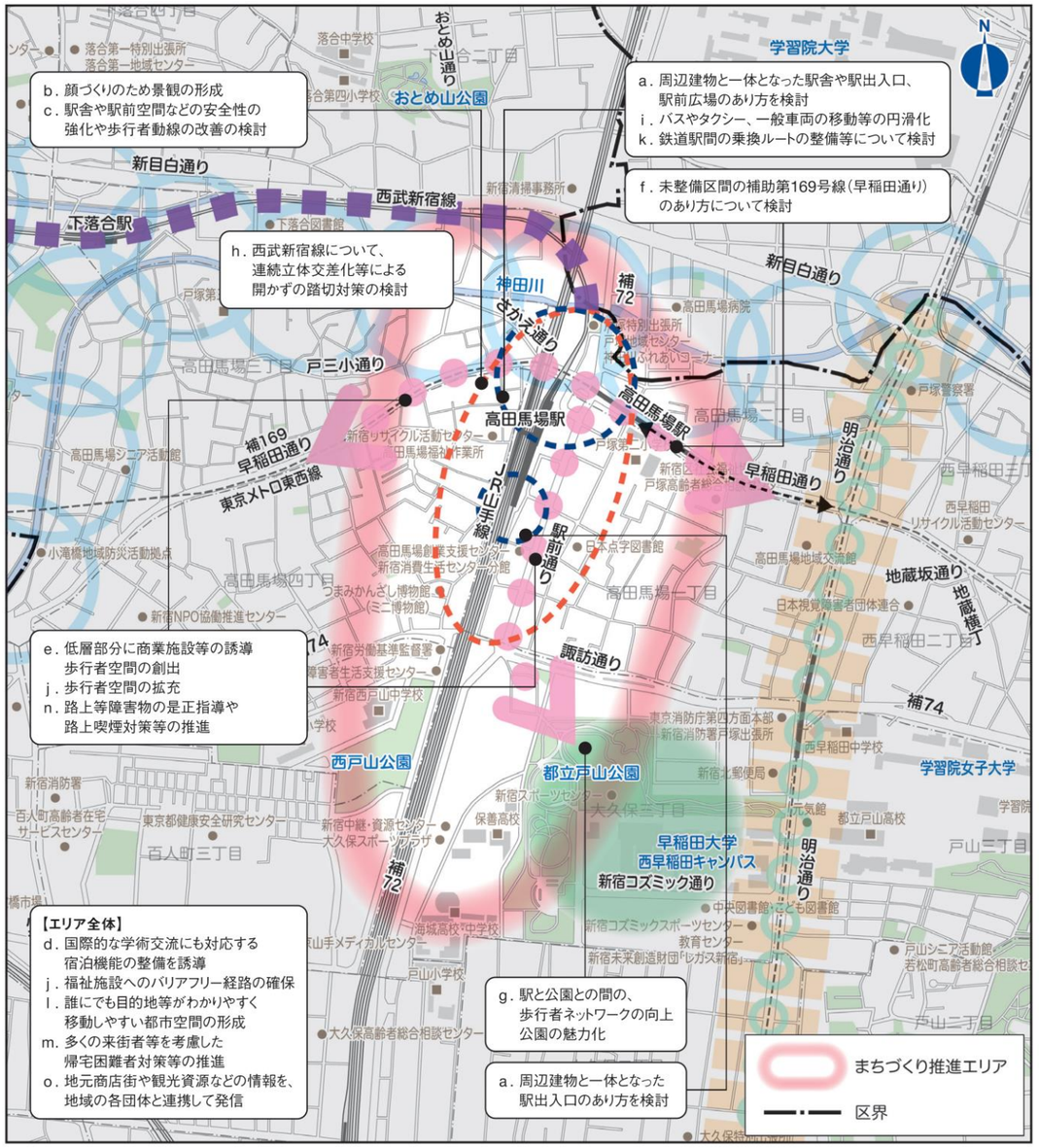
高田馬場駅及び周辺における歩行者の安全性や利便性の向上	・バス・タクシー・一般車両の移動の円滑化（駅前広場） ・歩行者空間の拡充と福祉施設へのバリアフリー経路の確保（駅前通り） ・利便性の高い乗換ルートの整備等を検討（JR～西武～メトロ）
多様な来街者に配慮した空間の形成	・目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間を形成

③きれい・安心・楽しいまちの創造

防災対策の充実	・一時滞在施設の整備など帰宅困難者対策を推進（高田馬場駅周辺）
道路の通行障害の防止と美化活動の推進	・路上等障害物の是正指導や路上喫煙対策等を推進（早稲田通り、駅前通り）
地域の魅力を紹介する情報の発信	・商店街や観光資源の情報を各団体と連携して発信

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成
賑わいの創出
水とみどりの環
西武新宿線の開かずの踏切対策の検討
移動しやすい空間の形成
早稲田通りのあり方検討
公園の魅力化



07 落合第一地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

良好な住環境形成に向けたルールづくり

地域のポテンシャル

斜面緑地とおとめ山公園のみどり
歴史・文化資源
神田川・妙正寺川の水辺
みどり豊かな住宅地

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性
鉄道による地域の分断

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①みどりを身近に楽しむ暮らしを育むまち
②水辺に親しみ水害に備えるまち
③誰もが楽しく快適に移動できるまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤歴史・文化が薫るまち

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



65歳以上人口は平成19年より+26.9%増加。外国人住民も倍以上に増加。アンケートでは地域交流に対する関心・満足度が全体的に低い。また不燃化率が区内9位であり、防災性向上も課題として挙げられる地域。

■定量データ（住民基本台帳等）

人口35,203人（区全体比10.0%）はH19年比+16.5%。
日本人人口は+8.9%、高齢人口は+26.9%、外国人は+135.8%、
人口密度221.4人/ha、単身世帯率66.5%。
緑被率18.4%(R7年)は区内3位、不燃化率73.47%(R3年)は区内9位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	159ha	159ha	159ha	8.7%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	30,219人	33,429人	35,203人	10.0%	16.5%	
うち日本人人口(人)	28,411人	30,357人	30,939人	10.2%	8.9%	
0～14歳	2,695人	2,984人	2,997人	11.1%	11.2%	
15～64歳	20,525人	20,894人	21,357人	10.0%	4.1%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
65歳以上	5,191人	6,479人	6,585人	10.2%	26.9%	
うち外国人	1,808人	3,072人	4,264人	8.9%	135.8%	
人口密度(人/ha)	190.1人/ha	210.2人/ha	221.4人/ha	－	16.5%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	20,181世帯	22,213世帯	9.6%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.66人/世帯	1.58人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	57.6%	63.0%	66.5%	－	15.4%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
18.2	19.4	18.4	+0.2 pt	3位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

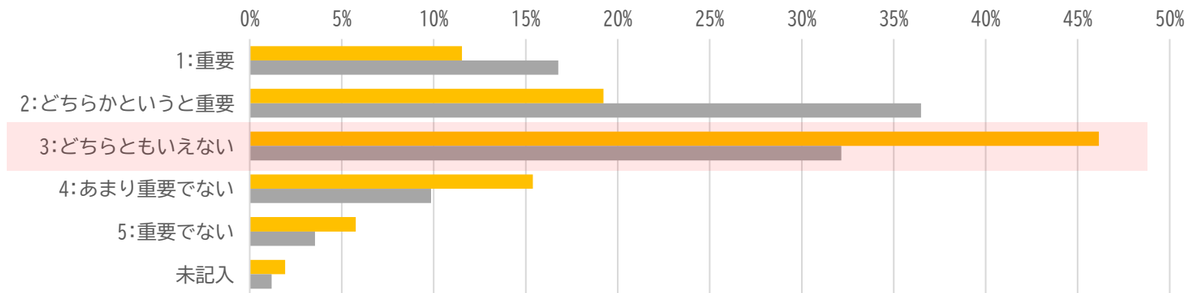
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
70.98	73.47	+2.49 pt	9位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

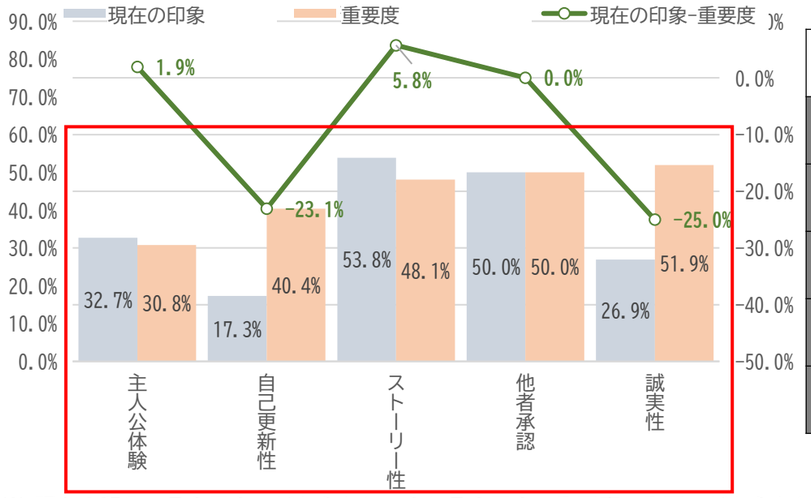
■アンケート集計

地域の人がつながる場・機会の重要度に対して「どちらでもない」の回答が46.2%。また問2-4,2-5（シビックプライド関連設問）において現状評価・将来重要度の回答割合が全体的に低く、地域への関与意識の低さが課題である。

問2-5【重要度】①地域の人がつながる場・機会



問2-4 「お住まいの地域」の場や機会に関する【現在の印象】について、次のうちから選んでください。
問2-5 「お住まいの地域」の場や機会に関する【重要度】について、次のうちから選んでください。



（指標名）	（質問文）
主人公体験	地域の人がつながる場・機会がある
自己更新性	学んだり成長できる場・機会がある
ストーリー性	地域特有の歴史・文化・ストーリーがある
他者承認	他地域からよいと言われる魅力がある
誠実性	お互いに助け合いながら暮らせる

※ 現在の印象：そう思う・どちらかというとそう思う、重要度：重要・どちらかというと重要 と回答した割合を集計

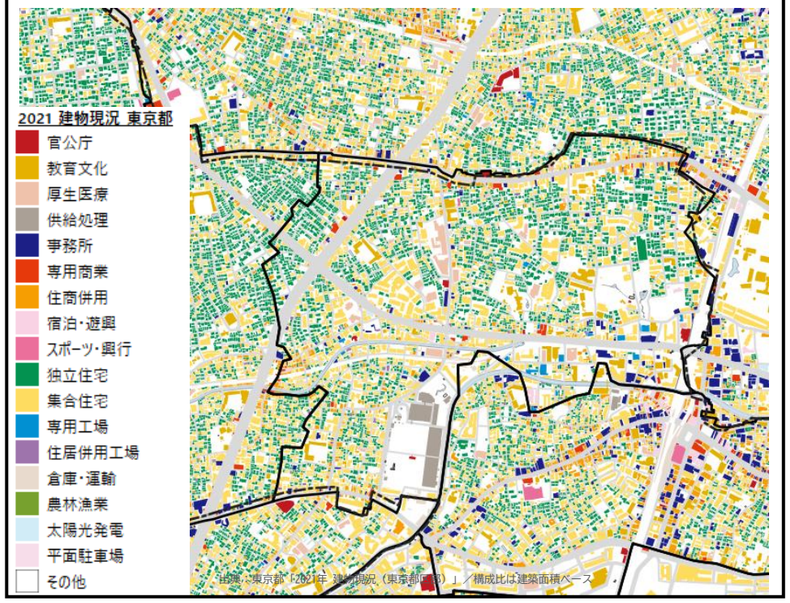
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇落合第一地域（主なご意見）
・下落合駅の開かずの踏切対策

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

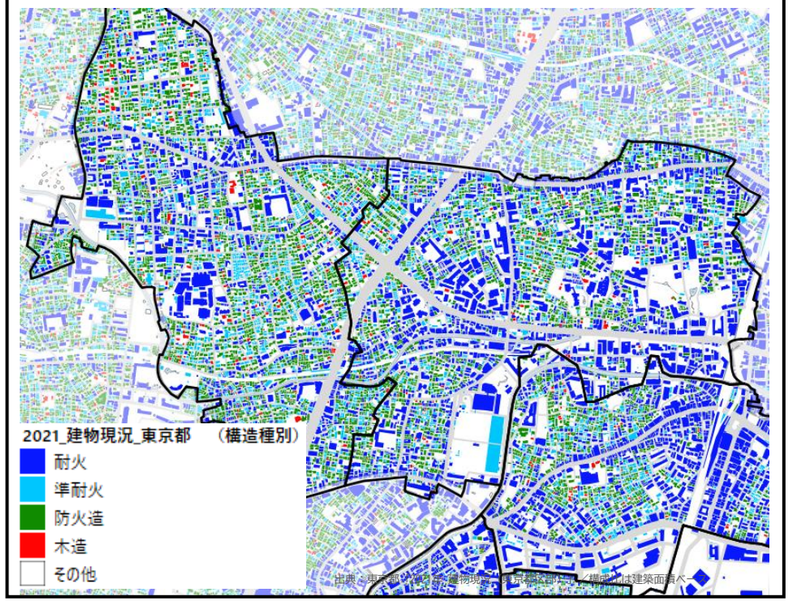
建築面積ベース：集合住宅42.2%、独立住宅32.3%、住商併用5.0%。事務所3.4%。



出典：東京都「2021年 建物現況（東京都調査）」／構成比は建築面積ベース

■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

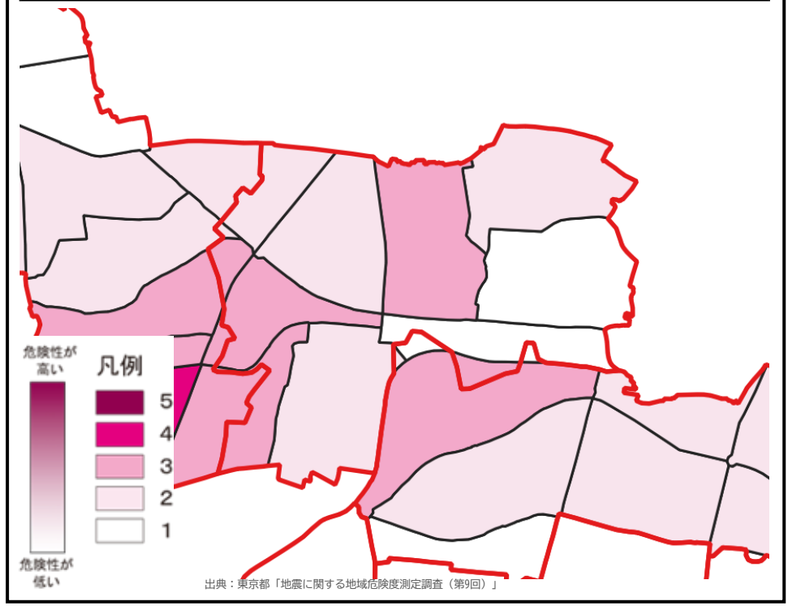
建築面積ベース：耐火造59.0%、防火造25.0%、木造1.1%。



出典：東京都「2021年 建物現況（東京都調査）」／構成比は建築面積ベース

■地域別危険度

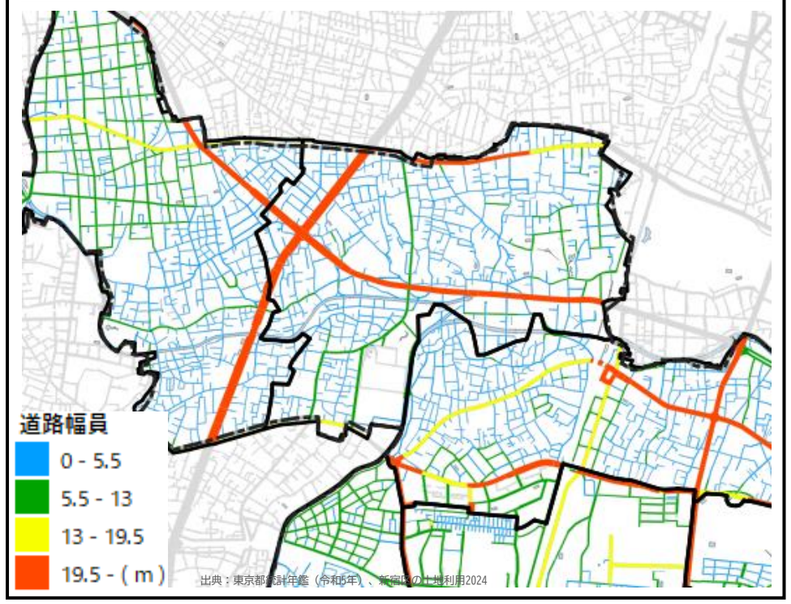
西部等にランク3が存在する。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

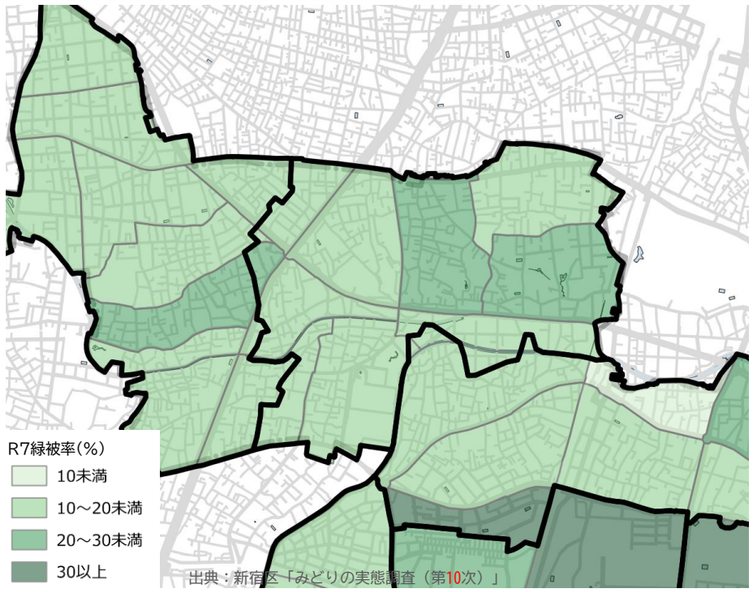
幅員5.5m未満は80.8%、5.5-13m未満は12.2%、13-19.5m未満は0.9%、19.5m以上は6.1%。



出典：東京都課税年鑑（令和6年）、新宿区の土地利用2024

■緑被率

R7の緑被率は18.4%で区内3位。H17（18.2%）から+0.2pt。



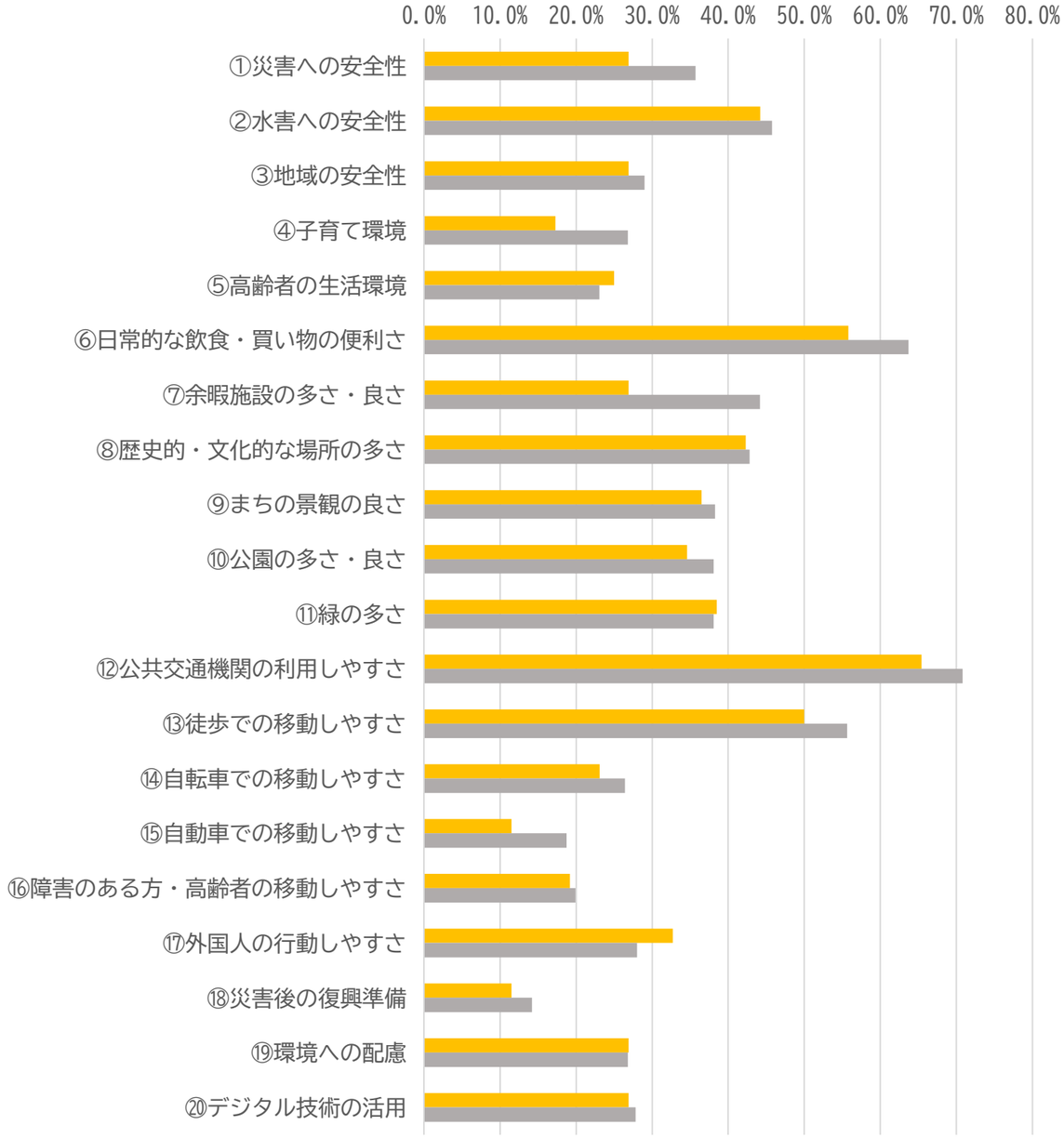
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

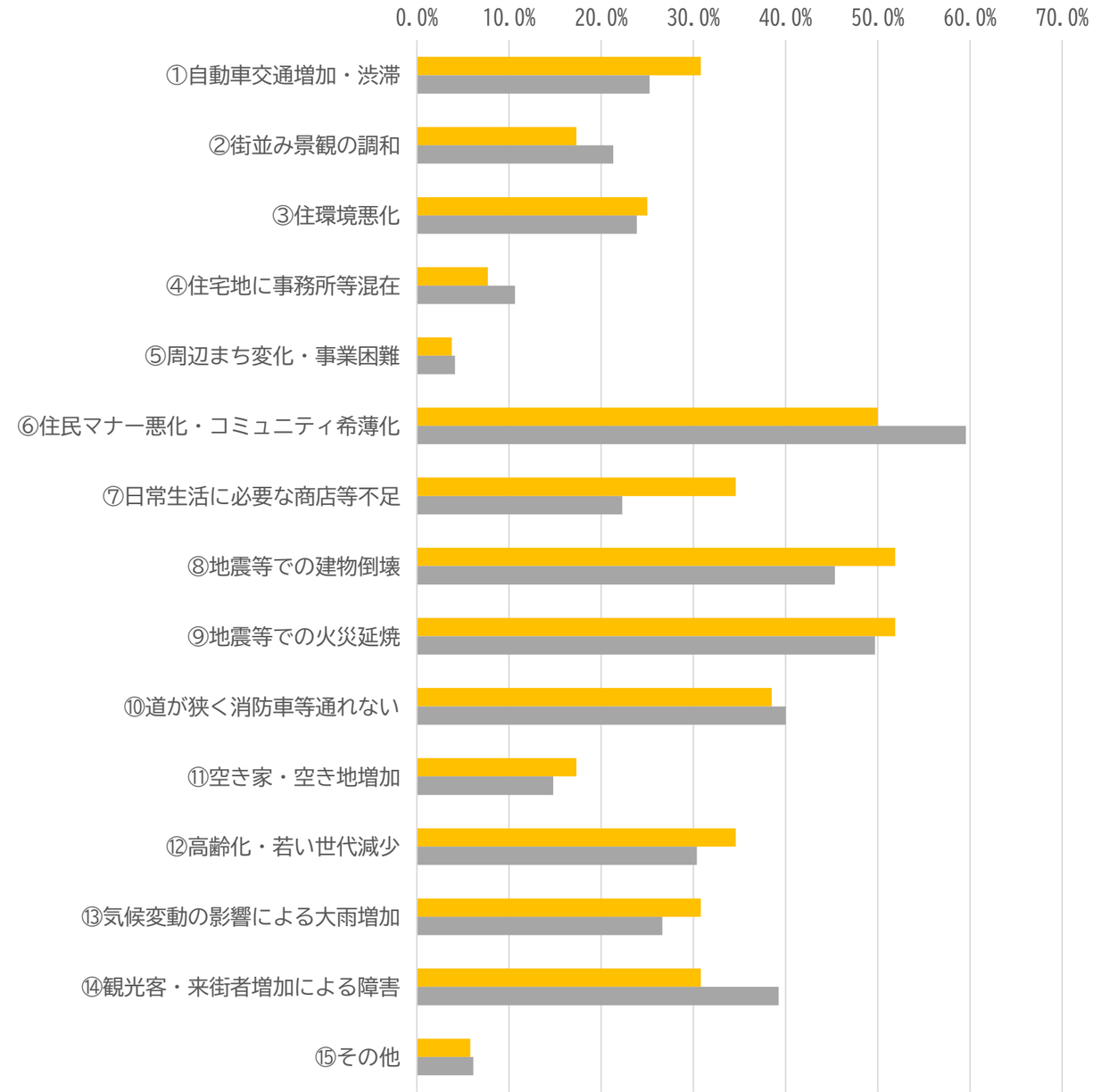
- 「⑦余暇施設の多さ・良さ」26.9%が区内全域44.2%を17.3ポイント下回り、「④子育て環境」17.3%、「①災害への安全性」26.9%も区内全域を下回る。
- 一方、「⑰外国人の行動しやすさ」32.7%は区内全域28.0%を上回り、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」42.3%、「⑪緑の多さ」38.5%は区内全域と同水準。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑦日常生活に必要な商店等不足」34.6%が区内全域22.3%を12.3ポイント上回り、「⑧地震等での建物倒壊」「⑨地震等での火災延焼」ともに51.9%と高い。
- 一方、「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」50.0%、「⑭観光客・来街者増加による障害」30.8%は区内全域（59.6%、39.3%）を下回る。



07 落合第一地域：地域カルテ②地域資源・課題

＜落合第一地域　まちの特徴と地域資源＞

- 落合第一地域は、新目白通り北側の高台に戸建て住宅を中心とするみどり豊かな住宅地、神田川・妙正寺川沿いの低地に住宅や工場が混在する市街地が広がり、台地・斜面地・低地の地形によって異なるまちなみが形成されています。
- おとめ山公園を含む斜面緑地、湧水、屋敷林、目白文化村として開発された住宅地に加え、中村彝アトリエ記念館や佐伯祐三アトリエ記念館などが、華族・軍人・画家・学者が暮らした歴史と、落ち着いた住宅地の景観・文化を今に伝えています。
- 神田川・妙正寺川の水辺では、新宿の地場産業である染色業が現在も営まれ、地域行事「染の小道」によってその文化がまちに開かれており、水とみどり、住宅地の暮らし、ものづくりのなりわいが地形に沿って重なり合っています。









地域界

まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路
- 事業中
- 未着手

■地域資源・課題

【妙正寺川沿い】
- 遊歩道の分断、彩度の高い色彩を用いた店舗の意匠や屋外広告物等による景観の変化
- 近年、集中豪雨の発生数が増加しており、妙正寺川の水害対策が求められる

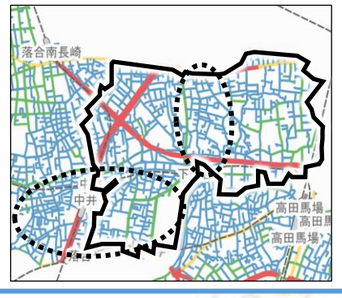
【中井駅周辺】
- バリアフリールートの案内、狭い歩行者空間など歩行者環境に課題
- また、地域の多くの住民に利用されている商店街は、賑わいの連続性が不足

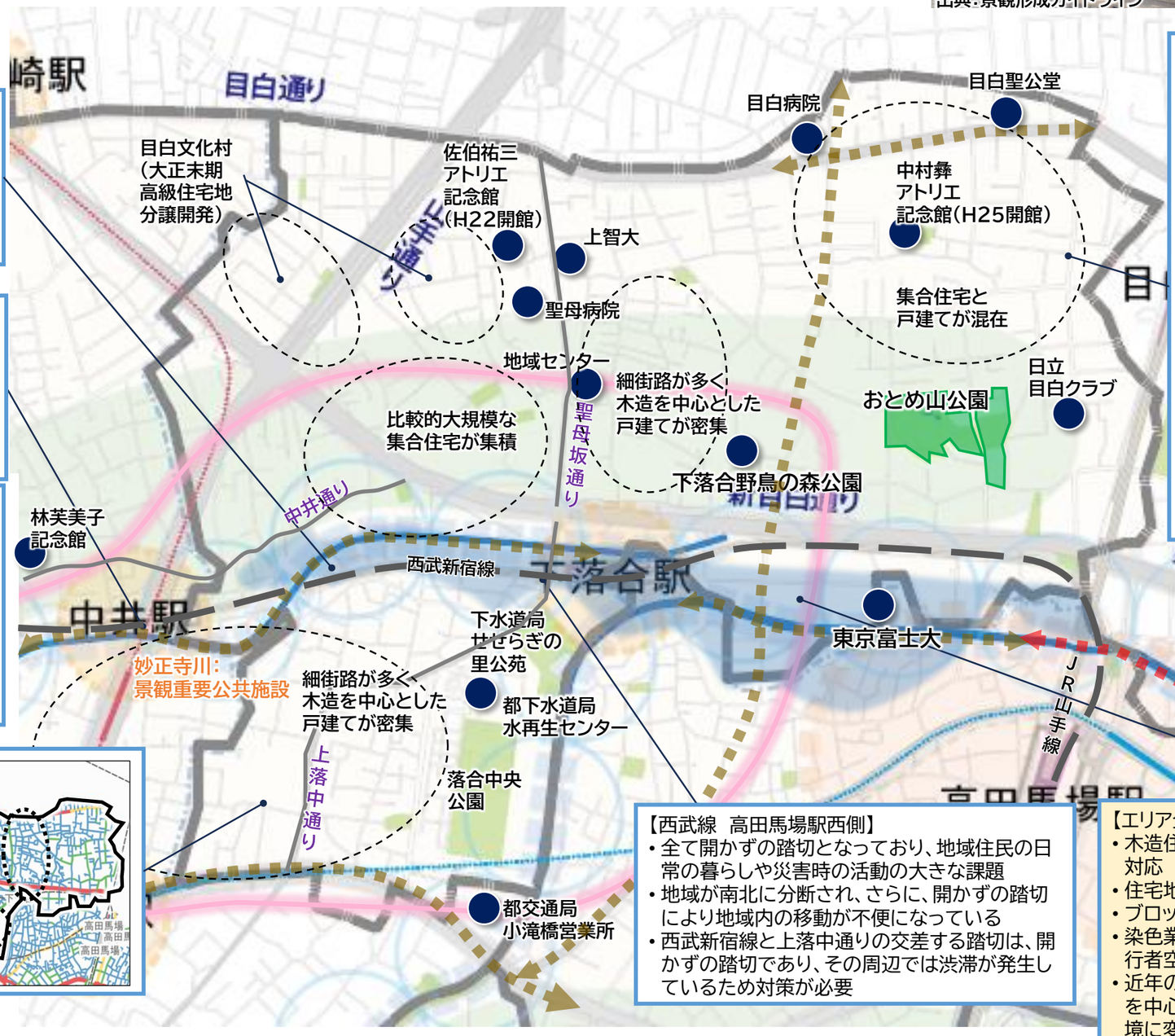
中井駅高架下の
広場・防災コミュニティスペース



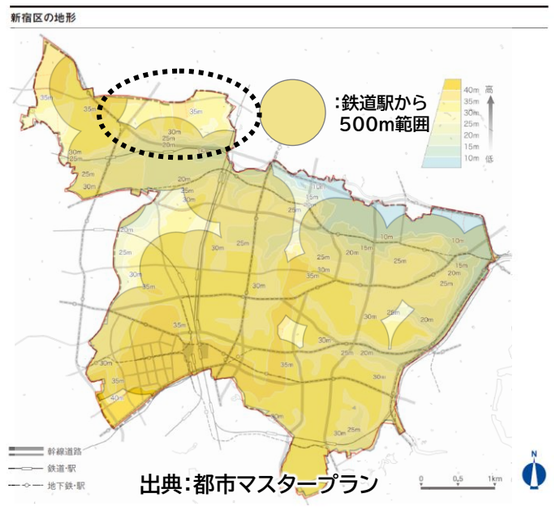
出典：まちづくり戦略プラン

細街路が多く
木造を中心
とした戸建て
が密集





下落合三丁目など、鉄道駅から500mを超えるエリアかつ区内でも標高が高い（30m超）エリアに該当しする移動が不便な地域が存在



住工が混在した密集地域
地場産業である染色業の集積もみられる

【西武線　高田馬場駅西側】
- 全て開かずの踏切となっており、地域住民の日常の暮らしや災害時の活動の大きな課題
- 地域が南北に分断され、さらに、開かずの踏切により地域内の移動が不便になっている
- 西武新宿線と上落中通りの交差する踏切は、開かずの踏切であり、その周辺では渋滞が発生しているため対策が必要

【エリア全体】
- 木造住宅の密集や、十分に確保できていない避難経路への対応
- 住宅地での避難経路の確保のための放置自転車への対応
- ブロック塀倒壊の対応
- 染色業に関するイベント（染の小道）の来街者に対応した歩行者空間や滞留空間の不足などへの対応
- 近年の住民の世代交代等により、ミニ開発や幹線道路沿道を中心にマンション等の建設も多くなり、良好な住宅地の環境に変化

07 落合第一地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

落合第一地域は、台地部にみどり豊かで閑静な住宅地が広がり、低地部には木造住宅密集地域や地場産業の染色業を含む住工混在地が残るまちです。木造建物が密集する地域の防災性向上や、交通不便地域への対応、妙正寺川沿いの水害対策が課題となっており、「上落合東部地区まちづくり構想」に基づく防火規制区域の指定やガイドライン策定など地域主体のまちづくりに加え、聖母坂通り等の無電柱化、おとめ山公園の拡張整備、AIオンデマンド交通の実証実験も進められています。

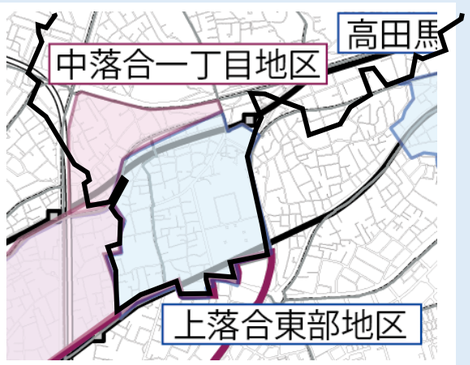
地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

■まちづくりの取組実績

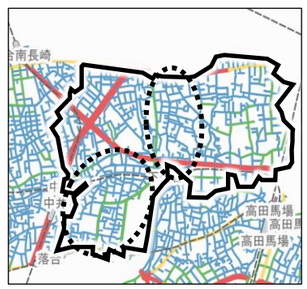
○上落合東部地区におけるまちづくりの推進
- 「上落合東部地区まちづくり構想」の決定（上落合東部まちづくりの会）
- 新たな防火規制区域の指定
- 「上落合東部地区まちづくりガイドライン」の策定（上落合東部まちづくりの会）



出典：区調査票



細街路が多く
木造を中心とした
戸建てが密集



○道路整備による
まちづくりの推進
・聖母坂通り、上落中通りの無電柱化整備
・中井通りにおける自転車通行空間の整備



出典：区調査票

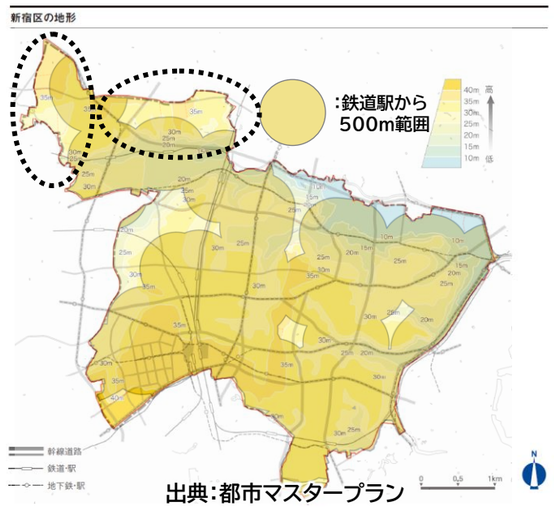
○区民ふれあいの森の整備
・おとめ山公園の拡張整備実施

拡張区域
12,533.61 ㎡


出典：区調査票



下落合三丁目など、鉄道駅から500mを超えるエリアかつ区内でも標高が高い（30m超）エリアに該当しする移動が不便な地域が存在



出典：都市マスタープラン

○新しい技術を活用した地域交通の導入に向けた検討
AIオンデマンド交通の実証実験



出典：区HP

07 落合第一地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

良好な住環境形成に向けたルールづくり
上落合東部地区では地域住民で構成するまちづくりの会において定めたまちづくりガイドラインに基づく良好な住環境形成が進められている。

地域のポテンシャル

斜面緑地とおとめ山公園のみどり
おとめ山公園を含む斜面緑地や湧水、屋敷林など、台地・斜面地の地形に沿ったまとまったみどりが身近にある。

神田川・妙正寺川の水辺
神田川・妙正寺川の水辺と遊歩道により、良好な景観や水とみどりに親しめる空間が形成されている。

歴史・文化資源
神田川・妙正寺川周辺では伝統的な地場産業の染色業が行われているほか、地区内には佐伯祐三や中村彝のアトリエ記念館などが点在している。

みどり豊かな住宅地
住居系の土地利用が中心となっており、台地部では戸建て住宅を中心とする良好な住宅地が形成されている。また、住宅地での緑化も多くなされている。

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性
細街路が多く木造の戸建てが密集し、防災面で課題のある地域がある。また、不燃化率は73.47%。

鉄道による地域の分断
西武新宿線により地域が南北に分断され、さらに開かずの踏切により地域内の移動利便性が低くなっている。

キーワード：良好な住環境／神田川・妙正寺川の水とみどり／地域の移動利便性／歴史・文化資源

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

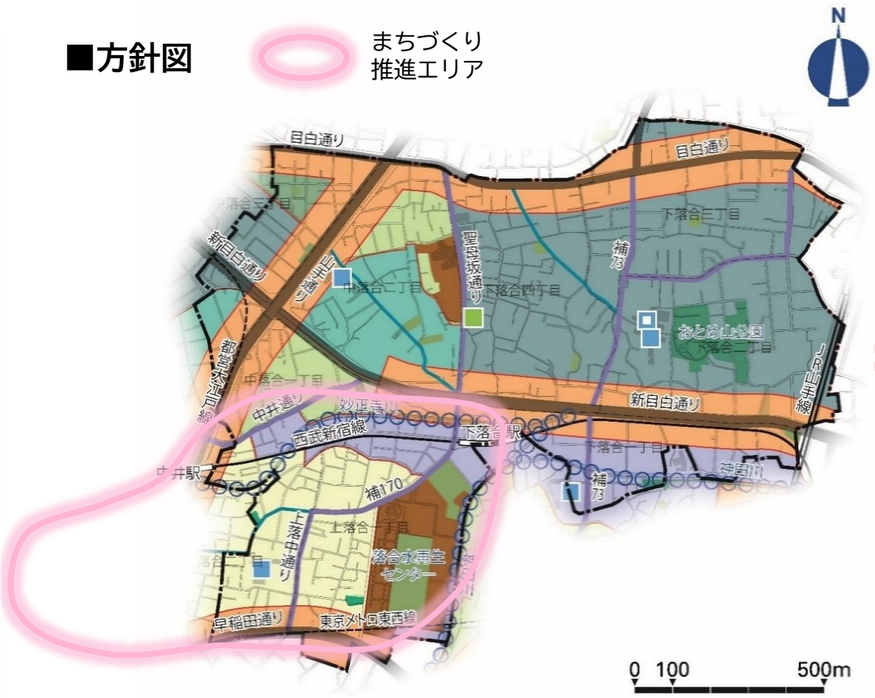
ともにつくるみどり豊かで安心なまち

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①みどりを身近に楽しむ暮らしを育むまち	• まちづくり制度を活用し、沿道の中高層建物と後背の住宅地が調和したまちなみを誘導（落合第一地域等） • まちづくり制度を活用し、宅地内の緑化等により良好な住環境を保全（戸建て住宅地等） • 斜面緑地のまとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用（落合斜面緑地等） • 公園を拠点にみどりを充実し、周辺の公園的空間の活用も検討（おとめ山公園等） • 公園を地域コミュニティ・活動の拠点として活用（おとめ山公園） • 大規模敷地のまとまったみどりを保全する制度を検討（落合第一地域等） • まちづくり制度を活用しまちのみどりを充実（落合第一地域等）
②水辺に親しみ水害に備えるまち	• 「水とみどりの環」として連続したみどりの骨格を形成（神田川・妙正寺川沿い） • 潤いのある景観と歩行者空間を充実し親水性に配慮した散歩道を整備（神田川・妙正寺川沿い） • 河川改修等により水害対策を促進（神田川・妙正寺川）
③誰もが楽しく快適に移動できるまち	• 歩行者空間の充実と沿道の調和したまちなみにより路線型の商業地として育成（目白通り沿道） • 整備された沿道の快適で質の高い空間を維持・活用し景観誘導を進める（山手通り沿道） • まちづくり制度を活用し、傾斜緑地の保全など景観に配慮したまちづくりを進める（山手通り沿道・斜面緑地等） • 鉄道による地域の分断解消を事業者に要請し踏切対策を検討（西武新宿線・下落合駅等）
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	• 木造住宅密集地域でまちづくり制度を活用した防災まちづくりを検討（上落合東部地区）
⑤歴史・文化が薫るまち	• 歴史的・文化的資源を観光資源として活かし文化が薫るまちづくりを推進（アトリエ記念館周辺等）

■方針図



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

07 落合第一地域：まちづくりの方針

「生活交流の心」である中井駅、下落合駅を中心に「都市活動軸」である目白通り、山手通りを含めて、まちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく。

■中井駅・下落合駅周辺エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
安心して暮らせる防災まちづくりの推進

【取組方針】

①駅を中心とした賑わい創出

新たな機能を備えた中井駅と連携したまちづくりの拡充	・広場・防災コミュニティスペースを活用した活動や案内を充実（中井駅周辺） ・賑わい創出と段差解消など快適な歩行者空間を創出（中井通り、駅周辺）
歩行者ネットワーク・交通ネットワークの充実	・遊歩道の延伸を検討（妙正寺川） ・鉄道立体化を契機としたまちづくりを検討（西武新宿線） ・踏切による渋滞対策のため広域的な交通ネットワークを検討 ・未整備の都市計画道路のあり方を検討（補助第74号線（早稲田通り））

②水とみどりに囲まれた潤いのある空間形成

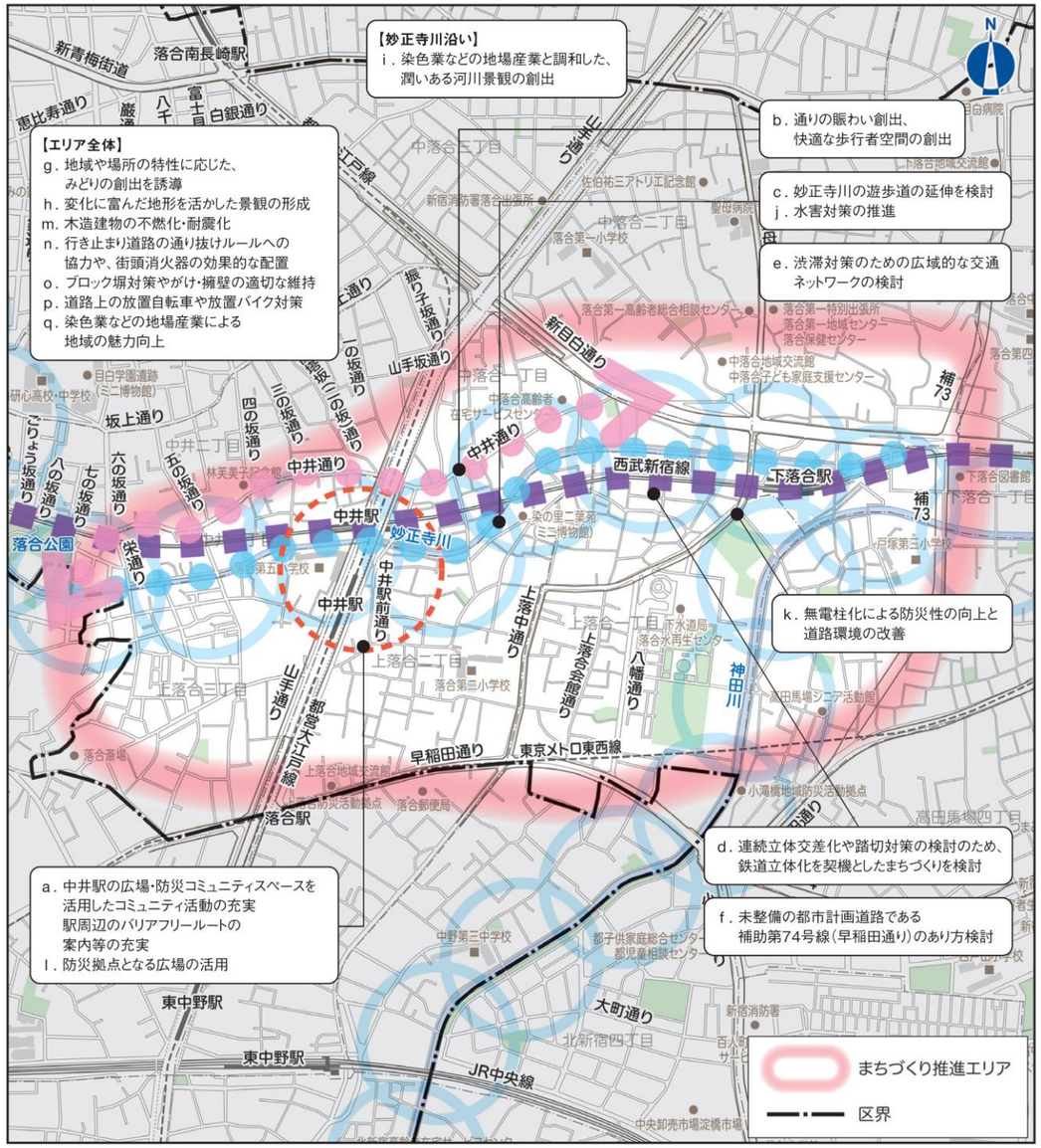
良好な住環境の形成	・地域や場所の特性に応じたみどりの創出を誘導
地域特性を活かした景観形成	・変化に富んだ地形を活かした景観を形成（妙正寺川、坂、台地上など） ・地場産業と調和した河川景観を創出（妙正寺川沿い）

③防災体制の強化と魅力の向上

災害に備えたまちの整備	・調整池等の整備による水害対策を推進（妙正寺川） ・無電柱化による防災性向上と道路環境の改善（上落中通り） ・防災拠点となる広場を活用した消火・救護活動（中井駅） ・地域特性に配慮した木造建物の不燃化・耐震化を促進 ・地元ルールへの協力と地域配備消火器の効果的な配置を推進 ・ブロック塀対策やがけ・擁壁の適切な維持を推進
放置自転車等の対策の推進	・避難空間確保のため放置自転車・バイク対策を推進
地域の文化・産業に関する観光の推進	・染色業など地場産業による地域の魅力向上

骨子案段階　まちづくりの方針を図中に記載

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。
注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名」も含まれます。

賑わいのつながりの形成　賑わいの創出　水とみどりの環

西武新宿線の
開かずの踏切対策の検討

妙正寺川の遊歩道の検討
水害対策



08 落合第二地域

- 基礎データ
- 地域カルテ
- まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

良好な住環境形成に向けたルールづくり

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性向上

高齢者・障害者の移動しやすさの改善

沿道・駅周辺の賑わいの不足

地域のポテンシャル

妙正寺川の水辺と斜面緑地のみどり
目白文化村と哲学堂公園・記念館
中井駅・落合南長崎駅の生活機能

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①良好な住環境と身近な賑わいが調和するまち
②水辺と斜面緑地のみどりを楽しむ暮らしのまち
③誰もが楽しく快適に移動できるまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
⑤落合の歴史・文化を育むまち

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

戸建てを中心とした落ち着いた低層住宅地で、良好な住環境が保たれている。
不燃化率は区内10位と防災面の課題を抱える。アンケートでは障害のある方・高齢者の移動しやすさへの満足度が低い。
移動のしやすさや防災性の向上が求められる地域である。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口31,955人（区全体比9.1%）はH19年比+9.1%。
日本人人口は+5.1%、年少人口+1.5%、生産年齢人口は+1.9%、高齢人口は+18.6%、
外国人人口は+92.2%、人口密度207.5人/ha、単身世帯率64.7%。
緑被率15.3%(R7年)は区内8位、不燃化率60.32%(R3年)は区内10位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	154ha	154ha	154ha	8.5%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	29,295人	30,680人	31,955人	9.1%	9.1%	
うち日本人人口(人)	27,942人	28,857人	29,354人	9.6%	5.1%	
0～14歳	2,547人	2,642人	2,585人	9.6%	1.5%	
15～64歳	20,009人	19,657人	20,381人	9.6%	1.9%	
65歳以上	5,386人	6,558人	6,388人	9.9%	18.6%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち外国人	1,353人	1,823人	2,601人	5.4%	92.2%	
人口密度(人/ha)	190.2人/ha	199.2人/ha	207.5人/ha	－	9.1%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	18,690世帯	20,405世帯	8.8%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.64人/世帯	1.57人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	53.6%	61.5%	64.7%	－	20.8%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
16.3	14.9	15.3	-1.0 pt	8位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

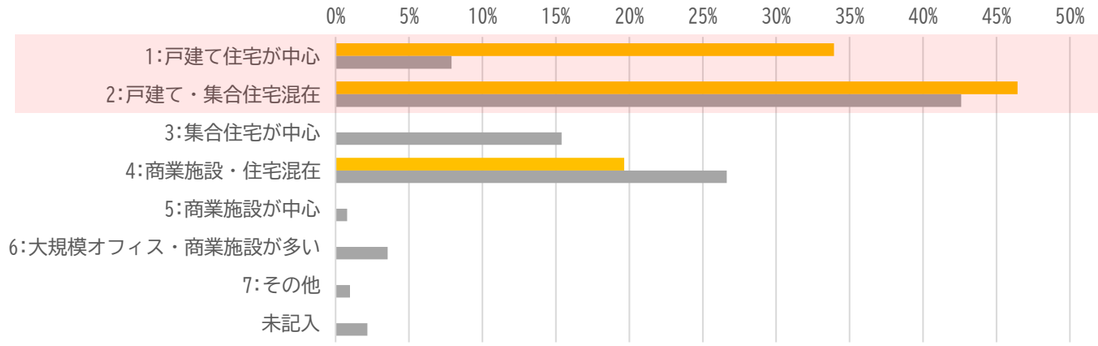
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
58.51	60.32	+1.81 pt	10位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

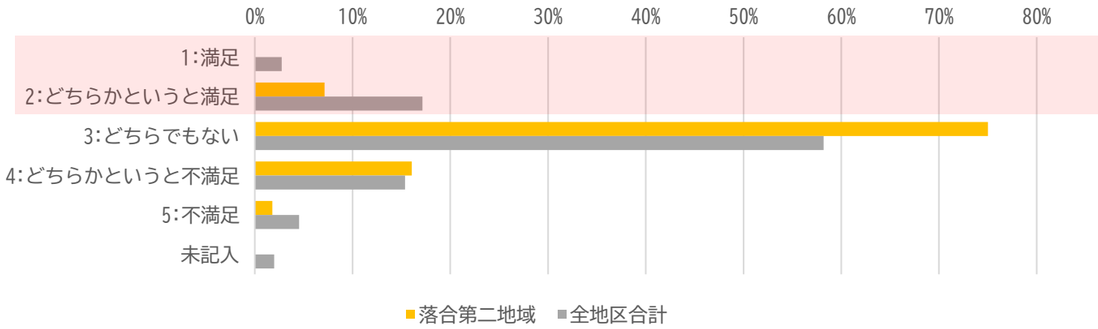
■アンケート集計

「戸建て中心」「戸建て・集合住宅混在」が計80.4%と全体50.5%を大きく上回る。
障害のある方・高齢者の移動しやすさへの満足は7.1%と区全体19.9%を下回る。良好な住環境が形成されているものの、地域の安心安全や移動のしやすさに課題がみられる

問1-4 地域の様子



問4-2【現状満足度】⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ



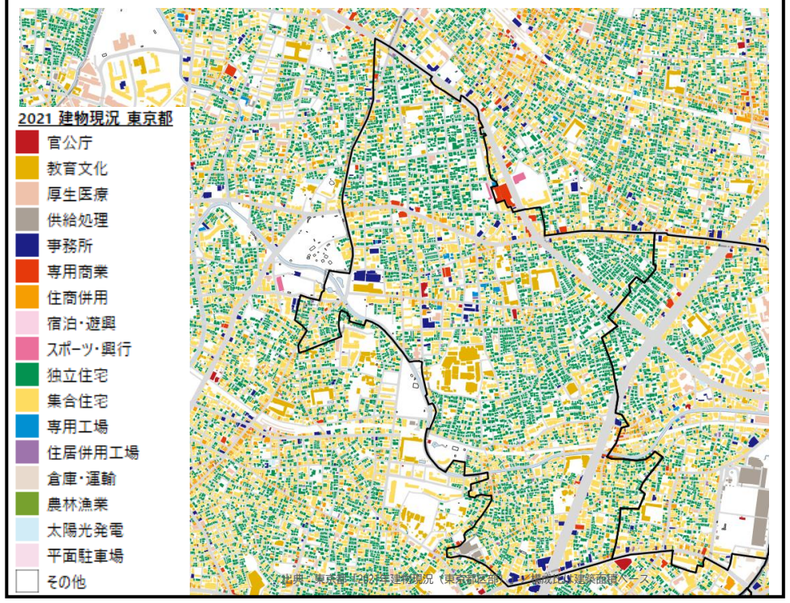
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇落合第二地域（主なご意見）
・安全安心で落ち着きがあり、みどり豊かで歴史・文化のある低層住宅地の整備推進

落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

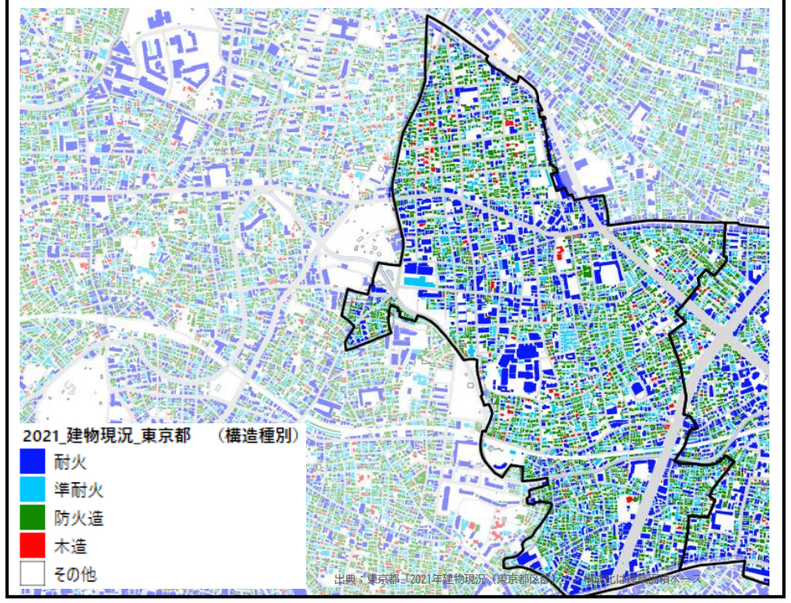
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：独立住宅48.5%、集合住宅32.0%、住商併用4.9%。



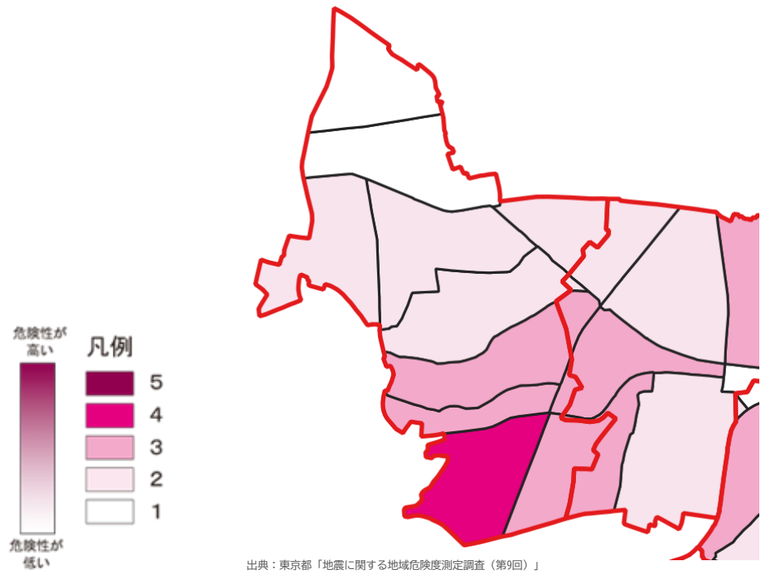
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造39.4%。防火造36.2%、木造3.0%。



■地域別危険度

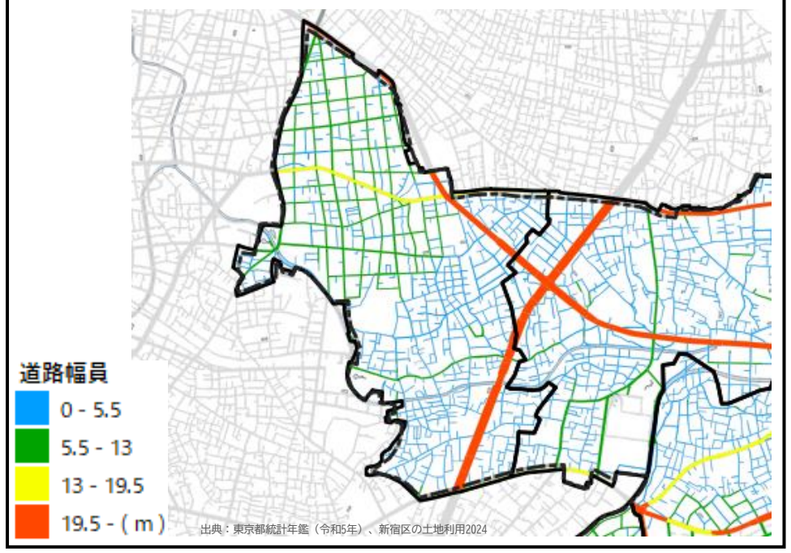
南部にランク4が存在。



出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」

■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

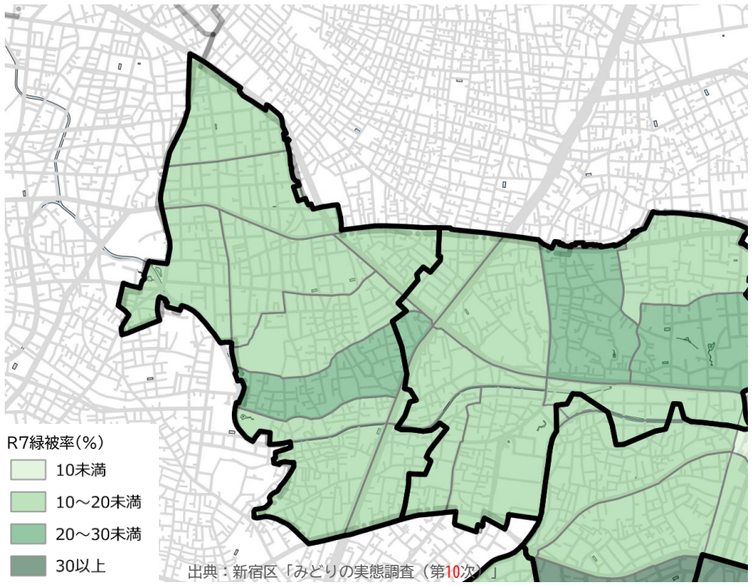
幅員5.5m未満69.2%、5.5-13m未満25.1%で計94.3%を占める。
19.5m以上は3.0%と区内最低。



出典：東京都統計年鑑（令和5年）、新宿区の土地利用2024

■緑被率

R7の緑被率は15.3%で区内8位。H17（16.3%）から-1.0pt。



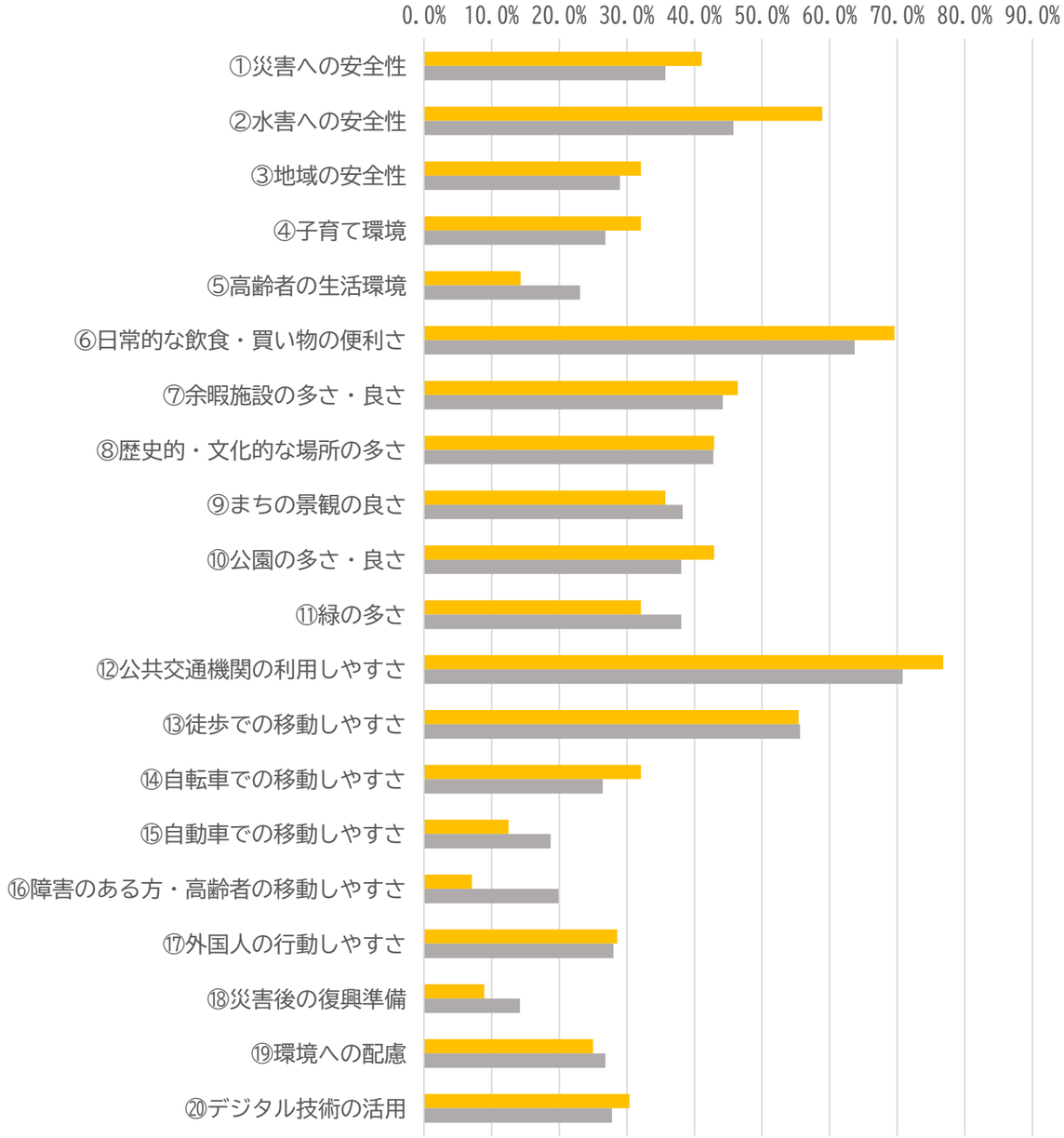
出典：新宿区「みどりの実態調査（第10次）」

落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

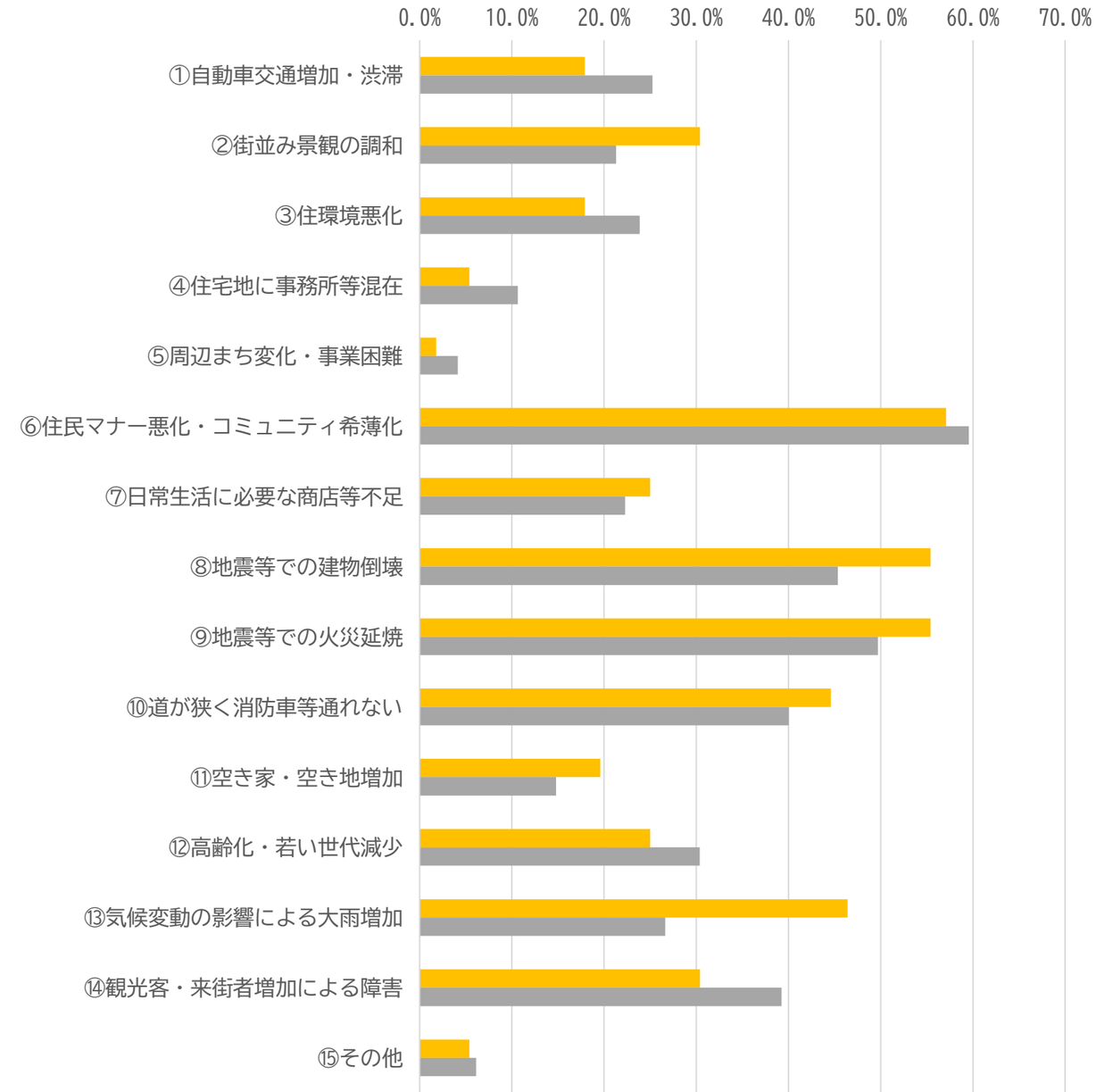
- 「②水害への安全性」58.9%が区内全域45.8%を13.1ポイント上回り、「①災害への安全性」41.1%、「⑫公共交通機関の利用しやすさ」76.8%も上回る。
- 一方、「⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ」7.1%、「⑤高齢者の生活環境」14.3%は区内全域（19.9%、23.1%）を大きく下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「⑬気候変動の影響による大雨増加」46.4%が区内全域26.6%を19.8ポイント上回り、「⑧地震等での建物倒壊」55.4%も10.0ポイント上回る。
- 「②街並み景観の調和」30.4%も高い一方、「⑭観光客・来街者増加による障害」30.4%、「①自動車交通増加・渋滞」17.9%は区内全域を下回る。



08 落合第二地域：地域カルテ②地域資源・課題

＜落合第二地域　まちの特徴と地域資源＞

- 落合第二地域は、台地部に低層の戸建て住宅を中心とする良好で静かな住宅地、妙正寺川沿いの低地に木造住宅が密集する市街地が広がり、中井駅や落合南長崎駅の周辺に、日常の買物や通院、交流を支える身近な生活機能がまとまる地域です。
- 大正期に開発された目白文化村や、昭和初期の耕地整理によって形成された西落合三・四丁目などには古き良き郊外住宅地の面影が残り、哲学堂公園や林芙美子記念館などのみどり・文化資源とともに、文化人が暮らした歴史を今に伝えています。
- 妙正寺川の水辺、東西に連なる斜面緑地、住宅地の庭木や公園のみどりが、中井駅周辺の商店や地域活動の場と身近に結びつき、静穏な住環境の中で、高齢者を含め多様な世代が住み続けやすい暮らしを支えています。


目白文化村の空気を受継ぐ住宅地
出典：景観形成ガイドライン


林芙美子記念館のゆたかなみどり
出典：景観形成ガイドライン


目白大学
出典：景観形成ガイドライン


コミュニティゾーン
出典：まちづくり戦略プラン

地域界

まちづくり推進エリア

課題

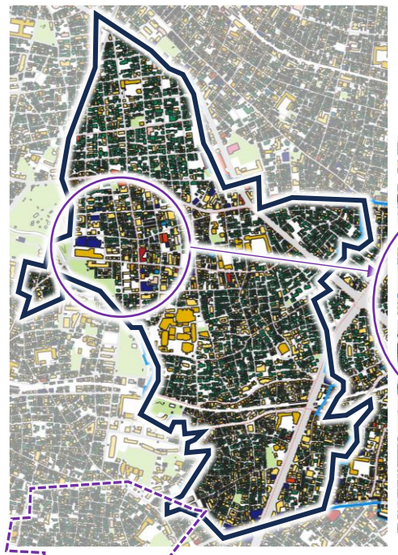
都市計画道路
事業中
未着手

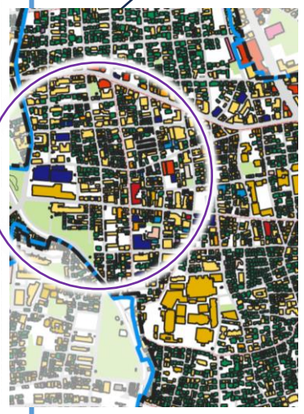
■地域資源・課題

【補26（中野通り）（事業中）】
地域の分断やまちなみの変化が懸念されるとともに、歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全を確保することが必要

【西落合三・四丁目】
- 昭和初期に耕地整理実施
- 生活道路への通過交通の流入対策や、歩行者の安全等に配慮した、歩行者と自動車との共生をめざすコミュニティゾーンが整備

【西落合一・二丁目】
・昔より操業する工場が立地（準工地域）
・工場の土地利用転換による集合住宅が多くみられる





補助220号
（未着手）
※区決定

下落合三丁目など、鉄道駅から500mを超えるエリアかつ区内でも標高が高い（30m超）エリアに該当する移動が不便な地域が存在

出典：都市マスタープラン

【エリア全体】
- 道路基盤が整ったゆとりのある住宅地だが、今後、所有者の変更などにより、敷地の細分化の可能性がある
- 良好な住宅地を支える整備された道路について、さらなる魅力向上のため、将来を見据え、歩行者安全など道路環境のあり方について検討が必要
- 街路樹、住宅の樹木など、みどり豊かな環境や景観が特徴だが、環境問題の進行や景観の変化の恐れがある
- 木造住宅が多いことから不燃領域率が低い地域であり、震災や災害時に防災上の危険性が危惧
- 住宅地の中に、空き家や空き地が点在しており、所有者による定期的な管理が必要
- 地域の道路整備、葛ヶ谷公園の整備など、地域の住民と連携したハード整備を進めてきました。地域の魅力向上のためには、コミュニティのつながりが重要

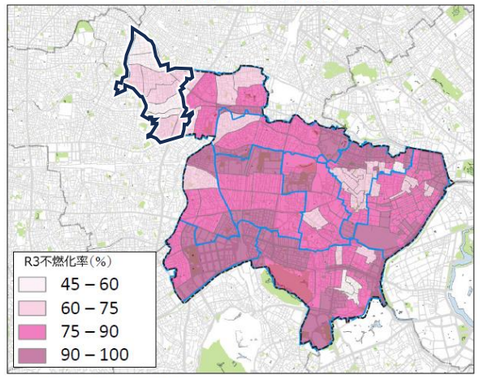
【幹線道路沿道（目白通りや新青梅街道、中野通り沿道）】
周辺住宅地のための商業・サービス施設などの賑わいが不足
歩道や交差点のバリアフリー化など、歩行者の安全を確保が必要

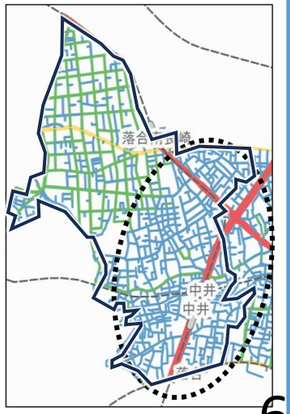
【落合南長崎駅周辺】
周辺住宅地のための商業・サービス施設などの賑わいが不足

【中井駅周辺】
- バリアフリールートの案内、狭い歩行者空間など歩行者環境に課題
- また、地域の多くの住民に利用されている商店街は、賑わいの連続性が不足

【上落合二・三丁目や中井一・二丁目など】
- 細街路が多く木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域がある
- 不燃化率は区内で最も低い
- 妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域がある

不燃化率（町丁目別）





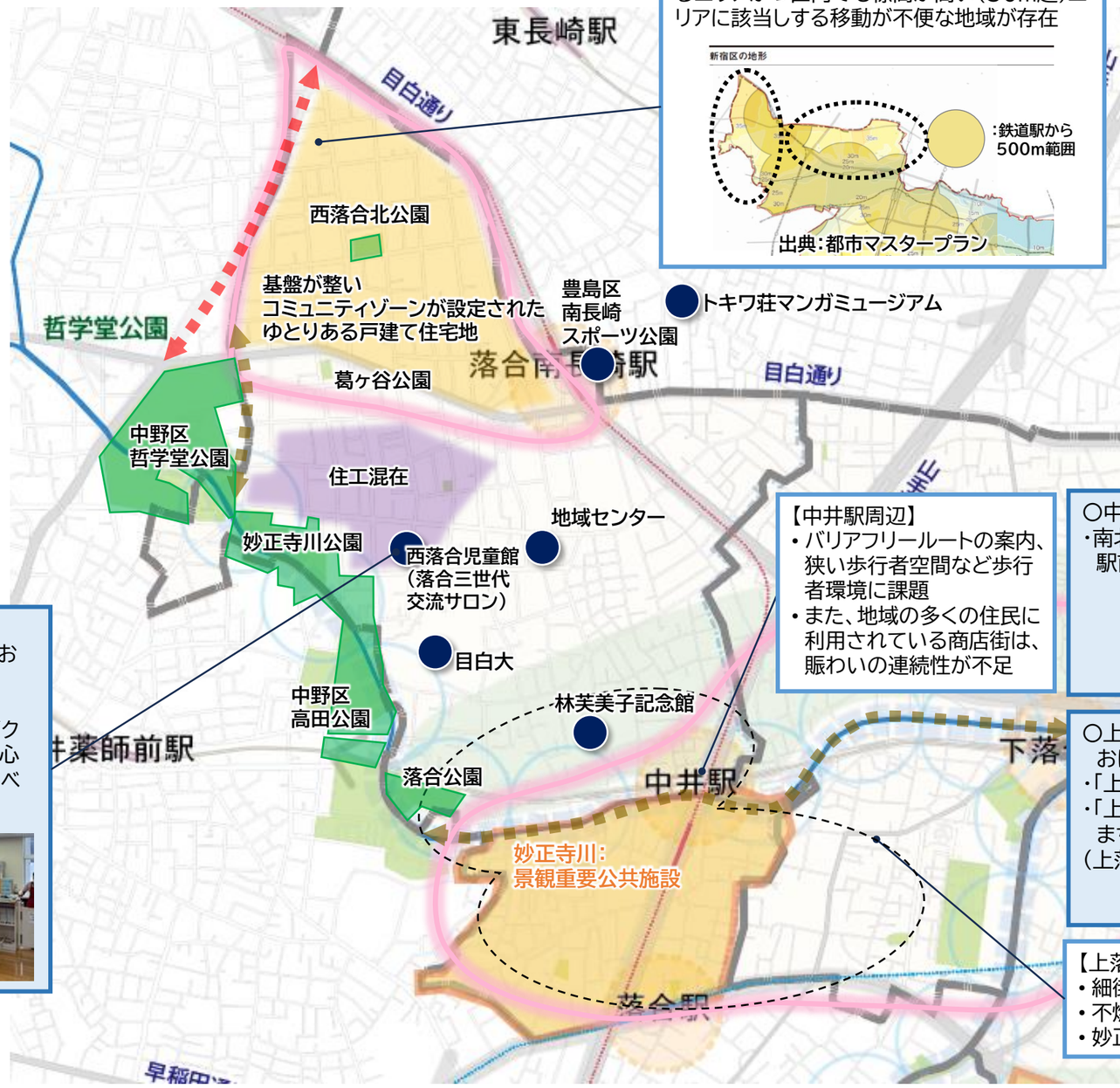
出典）東京都土地整備局

08 落合第二地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

落合第二地域は、神田川・妙正寺川沿いの豊かな水辺や斜面緑地、哲学堂公園などのみどりに囲まれた閑静な住宅地です。 木造住宅密集地域では防災性向上に取り組むとともに、中井駅周辺のバリアフリー化や駅前整備、「落合第二地区交流サロン」を中心とした地域交流の促進など、地域の暮らしやすさを高めるまちづくりが進められています。

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

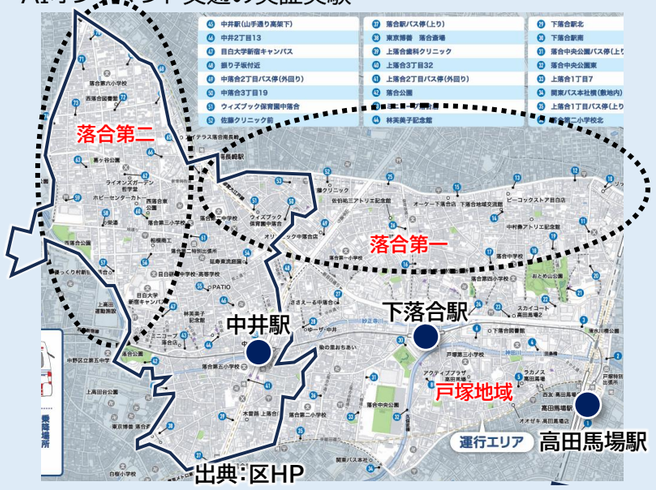
■まちづくりの取組実績



下落合三丁目など、鉄道駅から500mを超えるエリアかつ区内でも標高が高い（30m超）エリアに該当しする移動が不便な地域が存在

出典：都市マスタープラン

○新しい技術を活用した地域交通の導入に向けた検討
AIオンデマンド交通の実証実験



出典：区HP

○落合三世代交流サロン（H21～）
- 多世代間の交流を目的とした「地域のお茶の間」のような施設
- 運営は区民による組織体が実施
- 5つのプロジェクト活動（カフェ、リサイクル、レク＆カル、子育て、ミニFM）を中心に、夏まつりやクリスマス会といったイベントを開催




出典：落合三世代交流サロンHP

【中井駅周辺】
- バリアフリールートの案内、狭い歩行者空間など歩行者環境に課題
- また、地域の多くの住民に利用されている商店街は、賑わいの連続性が不足

○中井駅周辺整備の推進
・南北自由通路の整備、
駅前広場、駐輪場及び防災施設等の整備



出典：区調査票

○上落合中央・三丁目地区に
おけるまちづくりの推進
・「上落合中央・三丁目地区地区計画」決定
・「上落合中央・三丁目地区
まちづくりガイドライン」の策定
（上落合中央・三丁目地区まちづくりの会）



【上落合二・三丁目や中井一・二丁目など】
- 細街路が多く木造の建物が密集し、防災面で課題のある地域がある
- 不燃化率は区内で最も低い
- 妙正寺川周辺では水害の危険性のある地域がある

08 落合第二地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

良好な住環境形成に向けたルールづくり

上落合中央・三丁目地区では地域住民で構成するまちづくりの会において定めたまちづくりガイドラインに基づく良好な住環境形成が進められている。

地域のポテンシャル

妙正寺川の水辺と斜面緑地のみどり

妙正寺川の水辺、東西に連なる斜面緑地、住宅地の庭木や公園のみどりが、静穏な住環境と身近に結びついている。

目白文化村と哲学堂公園・記念館

大正期に開発された目白文化村や耕地整理による西落合三・四丁目に郊外住宅地の面影が残り、哲学堂公園や林芙美子記念館が歴史を伝えている。

中井駅・落合南長崎駅の生活機能

中井駅や落合南長崎駅の周辺に日常の買物や通院、交流を支える身近な生活機能がまとまり、商店街や地域活動の場と結びついている。

木造住宅密集地域の防災性向上

上落合二・三丁目や中井一・二丁目などは細街路が多く木造の建物が密集し、不燃化率60.32%は区内で最も低い。妙正寺川周辺では水害の危険性もある。

地域の課題

高齢者・障害者の移動しやすさの改善

障害のある方・高齢者の移動しやすさへの満足度は7.1%と区内最低。中井駅周辺は歩行者空間が狭く、駅から遠く標高の高い地域は移動が不便。

沿道・駅周辺の賑わいの不足

目白通りや中野通りなどの幹線道路沿道や落合南長崎駅周辺は身近な商業・サービス施設の賑わいが不足し、中井駅周辺の商店街も賑わいの連続性が不足。

キーワード：良好な住環境／沿道や駅周辺の賑わい／妙正寺川の水と斜面緑地のみどり／移動利便性／防災性向上／歴史・文化資源

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

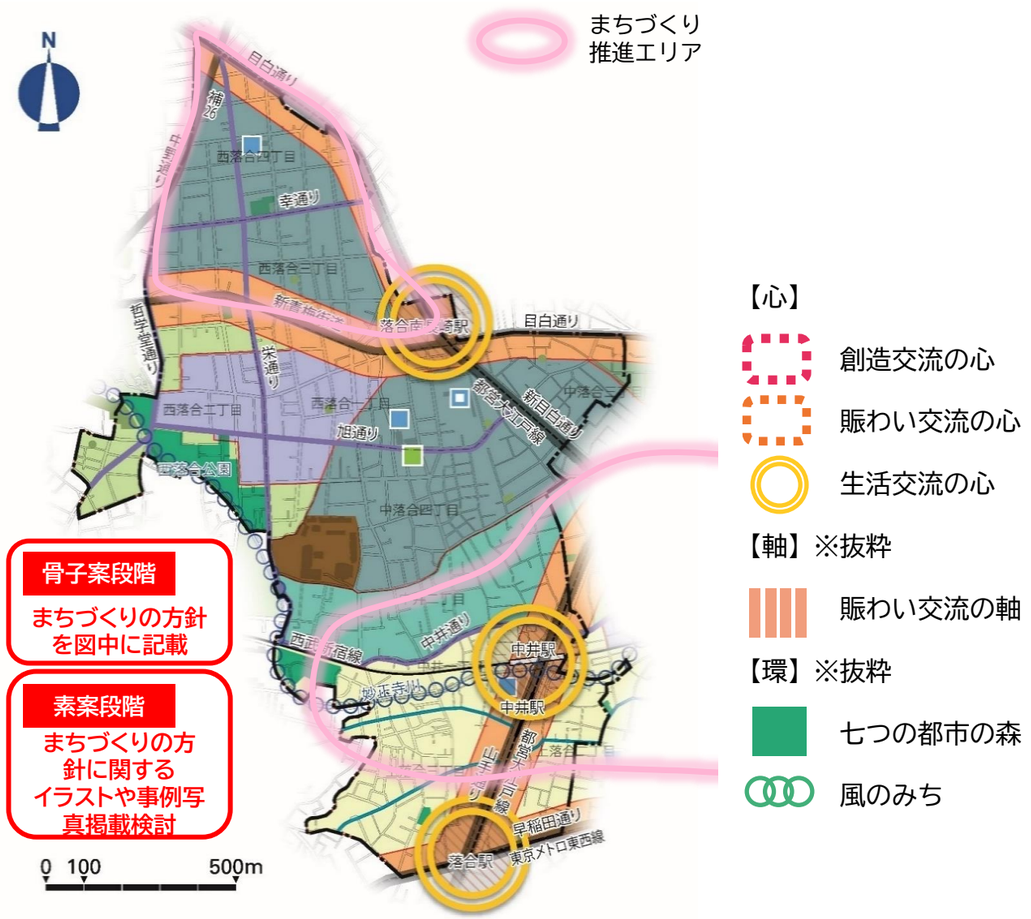
住みつづけられるみどり豊かなまち　落合

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①良好な住環境と身近な賑わいが調和するまち	• まちづくり制度を活用し、建替えの機会にゆとりと安全な避難路を確保し良好な住環境を実現（西落合・上落合の低層住宅地等） • まちなみやみどり、景観に配慮した良好な住環境を保全 • 良好な住宅街区や坂道等の景観資源を保全（西落合三・四丁目等） • 住宅と工場が混在する地区で住宅・商業・工業が調和したまちなみを誘導（西落合一・二丁目等） • 日常生活の交流拠点として賑わいのある身近な商業施設を育成（中井駅周辺等） • 日常の生活圏の核として商店街等の賑わいと利便性の高い拠点に誘導（中井駅周辺） • 駅周辺の整備を踏まえ、さらに利便性の高い魅力ある拠点とする（中井駅周辺） • 歩行者空間の充実と沿道の調和したまちなみにより路線型商業の地域として育成（目白通り沿道等）
②水辺と斜面緑地のみどりを楽しむ暮らしまち	• 斜面緑地のまとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用 • 「水とみどりの環」として連続した水とみどりの骨格を形成（妙正寺川沿い等） • 河川改修等により水害対策を促進（妙正寺川流域等） • 親水性に配慮したみどり豊かで快適な散歩道を整備（妙正寺川沿い等） • まちづくり制度を活用しまちのみどりを充実（落合斜面緑地等） • 斜面緑地や屋敷林、寺社等のみどりを守る制度の充実を検討
③誰もが楽しく快適に移動できるまち	• 幹線道路の整備促進について関係機関と協議（中野通り沿道等） • 踏切対策を事業者に要請し安全な歩行者空間づくりを推進（中井駅周辺等） • 高齢者・障害者が安全に移動できるみちづくりと自転車シェアリングの充実
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	• 基盤整備と建物の不燃化・耐震化を促進し、まちづくり制度を活用した防災まちづくりを検討（上落合三丁目等）
⑤落合の歴史・文化を育むまち	• 目白文化村の歴史的・文化的資源の保全と活用を検討（目白文化村等） • 案内表示や情報発信により落合の歴史や文化の魅力を伝える

■方針図



08 落合第二地域：まちづくりの方針

「生活交流の心」である落合南長崎や「地域活動軸」であり事業中の都市計画道路補助第26号線（中野通り）沿道を含めて、まちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく。

■西落合エリア（まちづくり推進エリア）

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
住み続けられるまちの魅力の発展

【取組方針】

①良好な住環境の保全と向上

良好な住居機能の保全と魅力向上、商業機能の充実	・整った道路基盤を活かし、ゆとりのある低層住宅地として環境を保全 ・敷地の細分化の抑制などルールを検討（住宅地） ・生活の利便性に寄与する駅前の賑わいを創出（落合南長崎駅周辺） ・幹線道路沿道の賑わいの連続を創出（目白通り、新青梅街道、中野通り）
良好な道路環境の向上	・歩行環境の充実と歩行者を優先した道路環境の維持管理（落合南長崎駅周辺、住宅地） ・歩行者に配慮した道路空間とバリアフリー化による安全な生活環境の保全（幹線道路） ・整備後のまちのあり方を検討（補助第26号線（中野通り））

②環境にやさしく潤いあるまちの保全

環境に配慮した住宅地の形成	・道路・沿道・住宅地の緑化などみどりの保全・創出 ・透水性・遮熱性舗装など環境に配慮した道路整備を推進
みどり豊かで良好な住宅地の景観保全	・格子状の直線道路を活かし、みどりとゆとりのある景観を形成 ・みどりの保全と周辺と連続したみどりの形成を推進（哲学堂公園など）

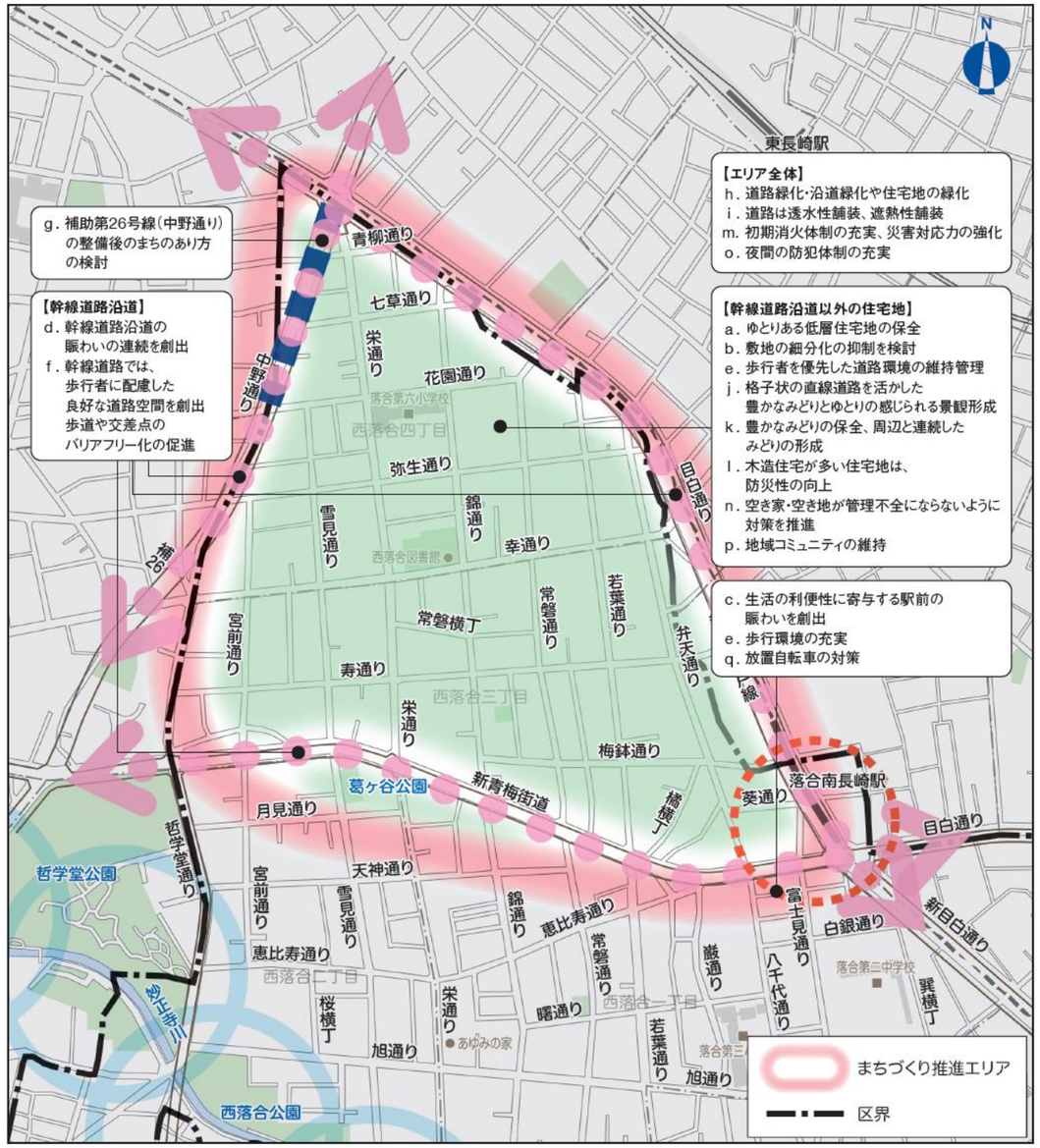
③安全安心で愛着のあるまちの保全

地域の防災・防犯体制の強化	・防災性の向上（木造住宅が多い住宅地） ・初期消火体制の充実と災害対応力の強化を促進 ・空き家・空き地の管理不全対策を推進 ・夜間の防犯体制の充実を推進
地域コミュニティの維持	・これまでの協働の実績を踏まえ地域コミュニティの維持を推進（葛ヶ谷公園など） ・放置自転車の対策を推進（落合南長崎駅周辺等）

※下図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、
凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

戦略図 | 戦略の方向性 | 『住み続けられるまちの魅力の発展』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、
地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。
注：道路名称は、新宿区が設定した「道路通称名」も含まれます。

賑わいのつながりの形成
賑わいの創出
水とみどりの環
都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
良好な住環境の形成



09 柏木地域

- 基礎データ
- 地域カルテ
- まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

地域のポテンシャル	地域の課題
新宿副都心に近接した都心居住	木造住宅密集地域の防災性
多文化が行きかう暮らしと商店街	みどりの不足とまちなみの調和
桜並木・神田川上水公園などの自然	歩行者空間の不足と移動のしにくさ
受け継がれてきた「柏木文化」	地域のつながりと納得感のあるまちづくり

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①高い利便性と良好な住環境が整うまち
②豊かな水辺空間による潤いあるまち
③誰もが安全で快適に移動できるまち
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

外国人比率・単身世帯率がともに区内有数の高さであり、単身かつ多様な世帯が集中する都市型市街地。**緑被率は区内9位。**
アンケートでは「助け合い自分らしく暮らせる地域」への評価がニーズに届かずギャップが大きい。再開発ありきでないまちづくりや方針と施策の乖離是正を求める声もみられる。
高密度で多様な住民構成のなか、**住民のつながりづくりが課題の地域。**



■定量データ（住民基本台帳等）

人口31,568人（区全体比8.9%）はH19年比+15.0%。
日本人人口は+9.6%、年少人口は-3.9%、高齢人口は+12.0%、外国人人口は+43.0%、
人口密度252.5人/haは区内2位、単身世帯率72.9%。
緑被率13.0%(R7年)は区内9位、不燃化率83.46%(R3年)は区内6位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	125ha	125ha	125ha	6.9%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より。
人口（日本人＋外国人）	27,448人	31,705人	31,568人	8.9%	15.0%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち日本人人口(人)	23,030人	25,392人	25,251人	8.3%	9.6%	
0～14歳	1,829人	1,956人	1,757人	6.5%	-3.9%	
15～64歳	16,779人	18,100人	18,541人	8.7%	10.5%	
65歳以上	4,422人	5,336人	4,953人	7.6%	12.0%	
うち外国人	4,418人	6,313人	6,317人	13.1%	43.0%	
人口密度(人/ha)	219.6人/ha	253.6人/ha	252.5人/ha	－	15.0%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	21,770世帯	22,464世帯	9.7%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.46人/世帯	1.41人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	61.3%	70.8%	72.9%	－	18.9%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)
11.4	12.3	13.0	+1.6 pt	9位

※H17・H27・R7みどりの実態調査より

不燃化率（土地利用現況調査）

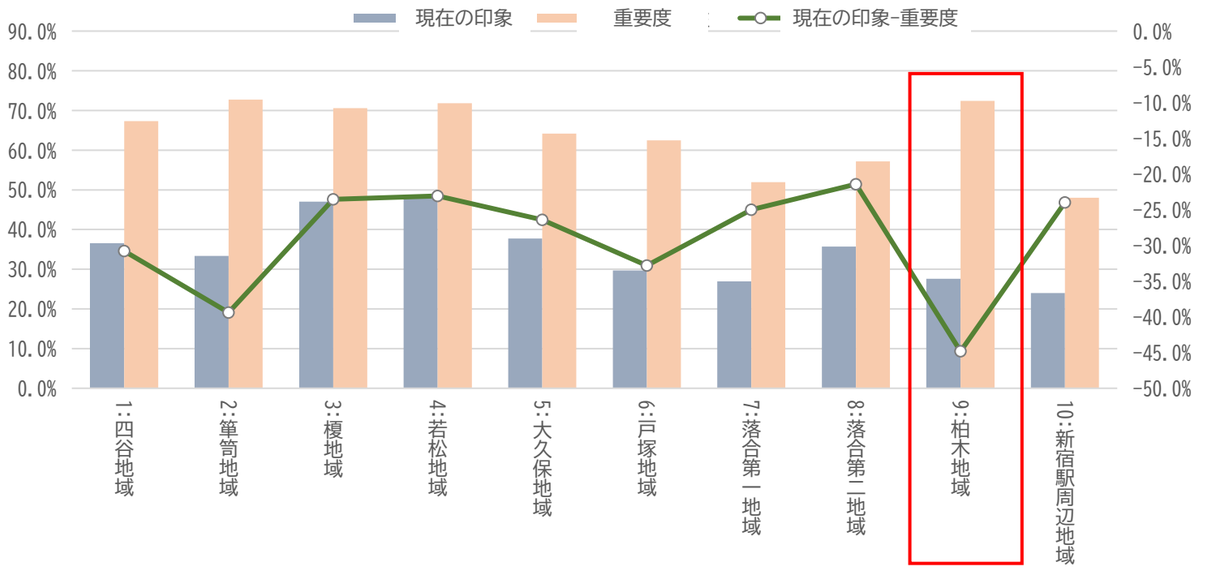
H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)
81.19	83.46	+2.27 pt	6位

※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

「お互いに助け合いながら自分らしく暮らせる地域」としての現在の印象が重要度に比べ低く、ギャップが大きい。自治会・町会アンケートからは、まちづくり方針の将来像・目標と具体施策との乖離や、再開発ありきではないまちづくりを求める声が挙がっている。

問2-4 「お住まいの地域」の場や機会に関する【現在の印象】について、次のうちから選んでください。
問2-5 「お住まいの地域」の場や機会に関する【重要度】について、次のうちから選んでください。
（うち、⑤ この地域は、お互いに助け合いながら、自分らしく暮らせるところである）



※ 現在の印象：そう思う・どちらかというとそう思う、重要度：重要・どちらかというと重要 と回答した割合を集計

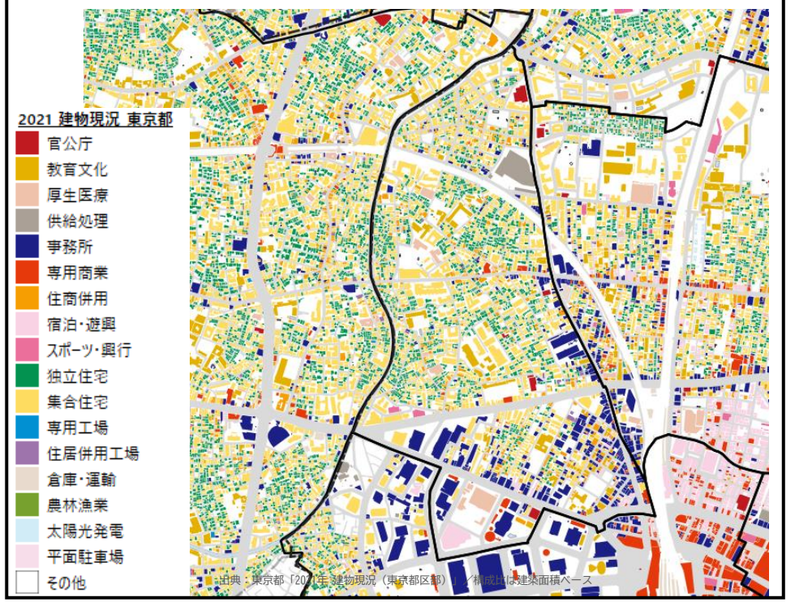
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇柏木地域（主なご意見）
・「将来像」「まちづくりの目標」と具体的な施策に乖離があり、見直すべき
・再開発ありきではないまちづくり

柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

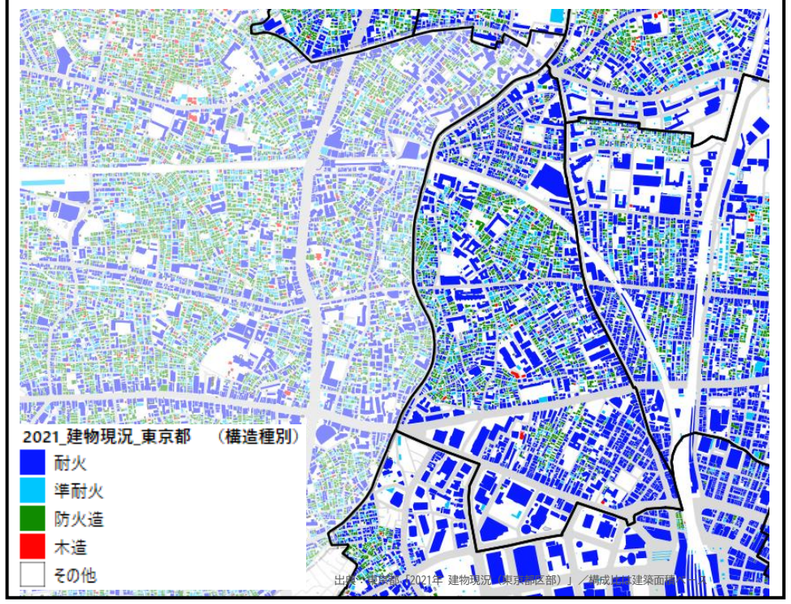
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：集合住宅43.5%。事務所16.3%。住商併用7.2%。



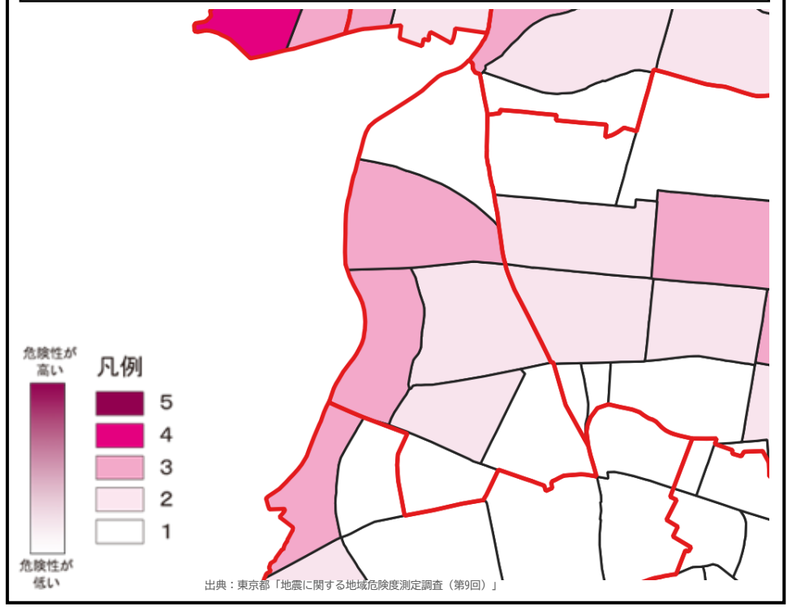
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造73.0%。防火造15.7%、木造0.7%。



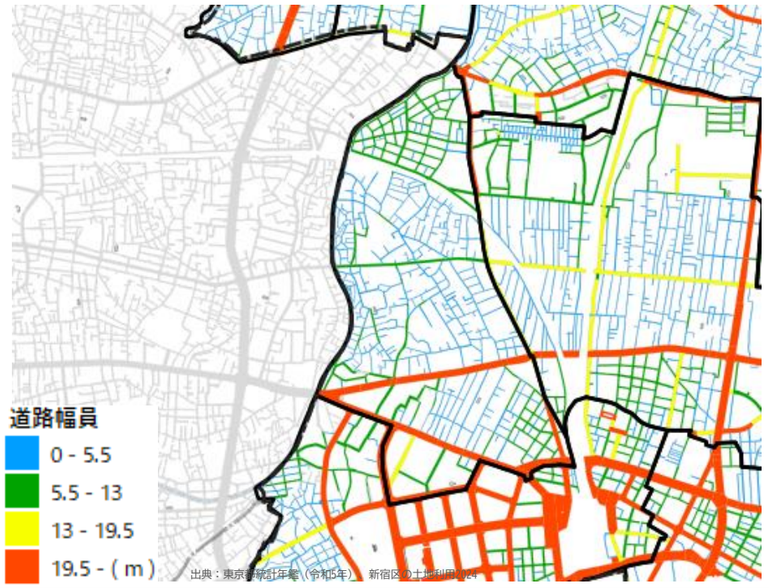
■地域別危険度

西部に沿ってランク3が存在。東部（新宿駅側）は概ねランク1～2が存在。



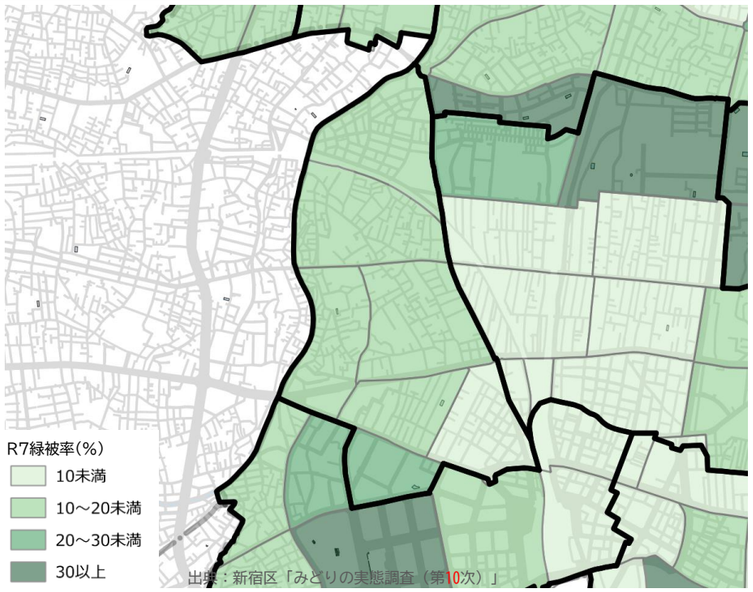
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

幅員5.5m未満は62.1%、5.5-13m未満は27.8%。13-19.5m未満は3.8%。



■緑被率

R7の緑被率は13.0%で区内9位。H17（11.4%）から+1.6pt。

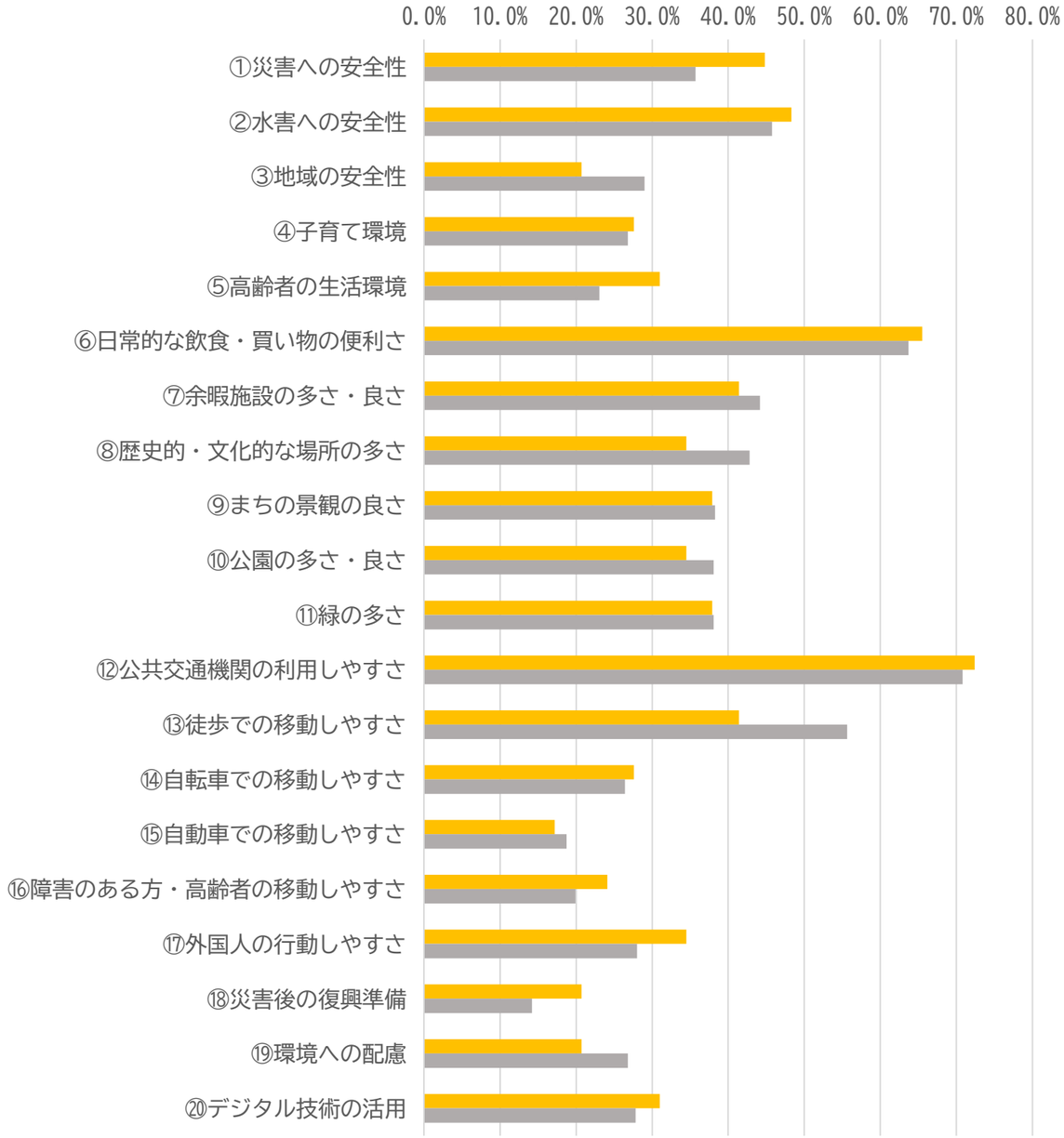


柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

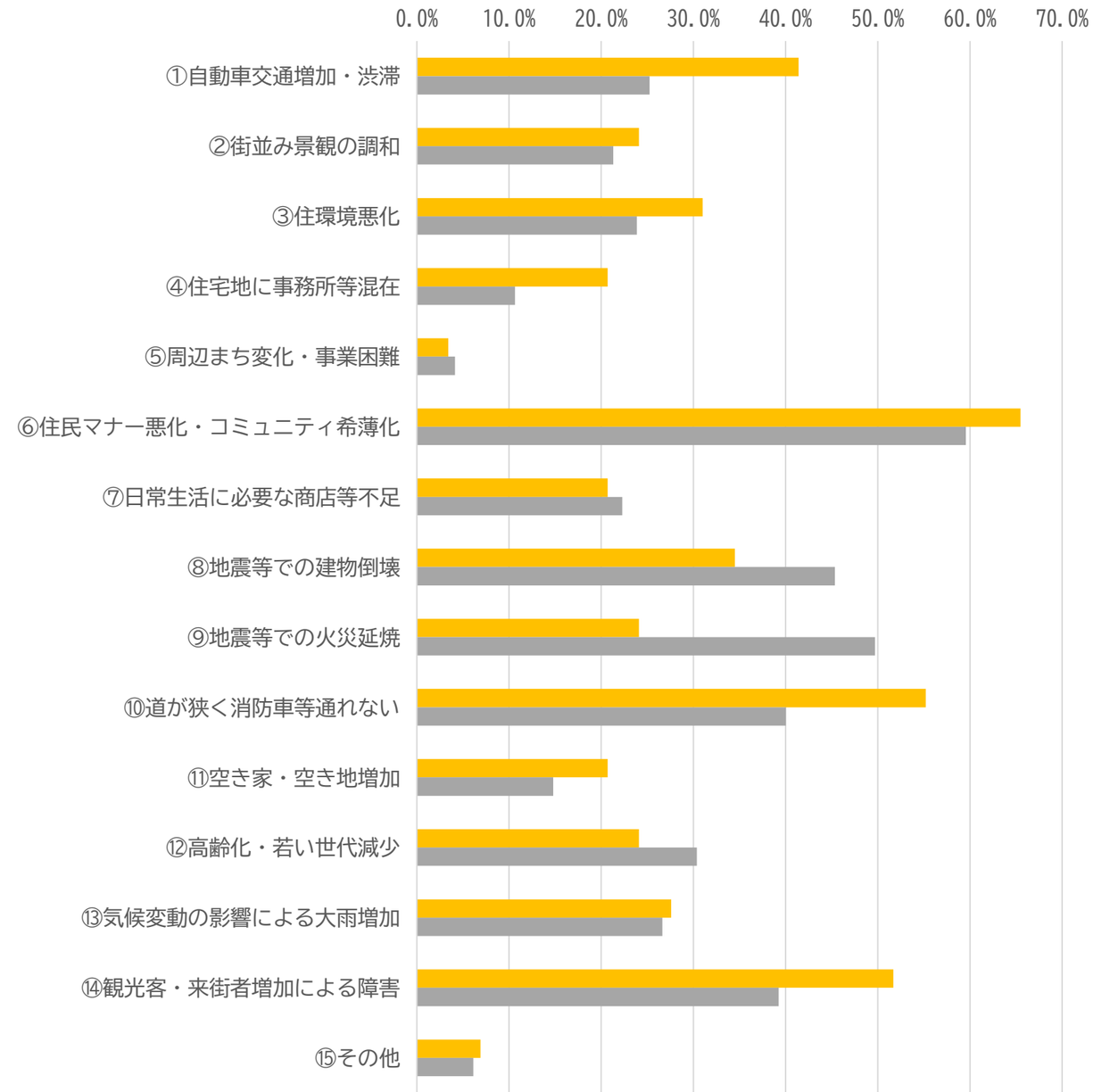
- 「①災害への安全性」44.8%、「⑤高齢者の生活環境」31.0%、「⑰外国人の行動しやすさ」34.5%が区内全域（35.7%、23.1%、28.0%）を上回る。
- 一方、「⑬徒歩での移動しやすさ」41.4%は区内全域55.6%を14.2ポイント下回り、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」34.5%も下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「①自動車交通増加・渋滞」41.4%、「⑩道が狭く消防車等が通れない」55.2%、「⑭観光客・来街者増加による障害」51.7%が区内全域を12～16ポイント上回る。
- 一方、「⑨地震等での火災延焼」24.1%は区内全域49.7%を25.6ポイント、「⑧地震等での建物倒壊」34.5%も10.9ポイント下回る。



09 柏木地域：地域カルテ②地域資源・課題

<柏木地域　まちの特徴と地域資源>

- 柏木地域は、新宿副都心の超高層業務地区に近接しながら、北部の区画整理された住宅地、中央部の細街路の多い密集住宅地、青梅街道・小滝橋通り沿道の業務・商業施設や中高層住宅、淀橋市場、商店街が身近にそろい、北新宿の中で日常生活がまとまりやすい都心居住の地域です。
- 西側の神田川と桜並木、神田上水公園などの水辺とみどりに加え、寺社、古くからの祭り、内村鑑三や西条八十など文化人の足跡が、地域で受け継がれてきた「柏木文化」と日常の風景を形づくっています。
- 単身世帯や外国籍住民が多く、語学学校に集まる学生など多様な人々の暮らし、昔からの住宅地と商店街、新宿副都心に接する都市的な景観が重なり、神田川沿いの落ち着きと都心近接の利便性の両方を感じられる地域です。









地域界
まちづくり推進エリア
課題
都市計画道路
事業中
未着手

■地域資源・取組実績・課題

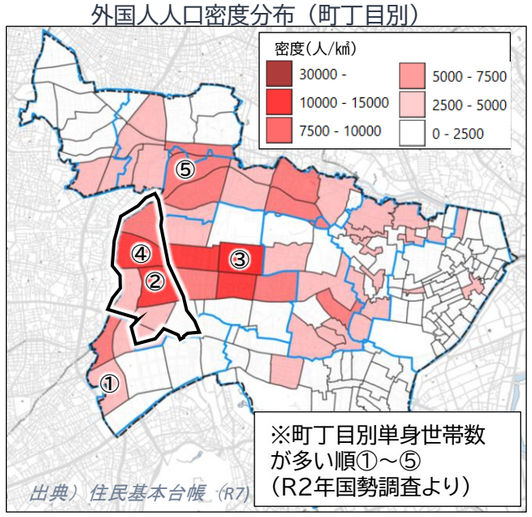
【都市計画公園：柏木公園】
未整備の都市計画公園（S32決定、川沿い）
※区が都市計画権限をもつ

JR中央線北側では
区画整理が行われた
住宅地が形成され、
南側では
細街路等も多く
木造住宅密集地域
となっている



外国人人口密度が高い地域となっている。
単身世帯数が多い地域とも重なる。
語学学校が多数立地する。

外国人人口密度分布（町丁目別）



※町丁目別単身世帯数
が多い順①～⑤
（R2年国勢調査より）

【青梅街道沿道】
再開発等により人の流れが変わり、歩道に人があふれ、歩きにくい状況

補助第74号線に未整備区間※

※2026年度拡張整備事業着工（卸売場拡張及び総合事務所棟建替等）

【エリア全体【高田馬場駅周辺エリア】
③ 帰宅困難者対策
⑤ 不足している宿泊施設や多言語案内への対応
⑨ 新たな賑わいの創出や戸山公園の魅力向上、地域の魅力を維持するための体制や取組み

大学立地による、駅利用者や歩行者増大への対応

【大久保通り】
歩道が混雑しており、安全で快適な歩行者空間の確保が必要

エリア全体【大久保・百人町エリア】
国内外からの来街者が快適に過ごせる空間形成や、良好な住環境の維持

補助第71号線に未整備区間※

【西新宿七丁目】
⑤補助第73号線（小滝橋通り）に未整備区間※

【西新宿七丁目】
⑤ 南北に長い道路が多いが、東西に接続する道路が少ない。隣接する大久保・百人町エリアとのつながりが乏しい状況。

⑧幹線道路を横断できる空間が不足しており、駅とまち、まちとまちの移動がしにくくなっている

【西新宿八丁目】
火災時の延焼の恐れ、避難経路や防災拠点の不足への対応

エリア全体【新宿駅周辺】
新宿駅周辺の個性あるまち同士のつながりが弱く、賑わいが地域全体に展開されにくいなどの課題がある。また、東口と西口をつなぐみどりの確保が懸念される。

09

柏木地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

柏木地域は、小滝橋通り・青梅街道沿いの業務商業集積とJR中央線南側の木造住宅密集地域が併存するまちで、大久保駅周辺の地域特性を引き継いで語学学校の集積なども見られ、外国人住民も多く暮らしています。こうした中、小滝橋通りの道路整備や橋梁の修繕、外国人住民との地域交流促進などが進められています。

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

■地域資源・取組実績・課題



○道路、橋梁整備によるまちづくりの推進
橋梁（新開橋、万亀橋）の修繕工事

○外国人住民との交流による地域コミュニティ参加促進のしくみを充実
- 民間語学学校開校に伴い、地域との連携について柏木特別出張所と打合せを実施。
- 町会が日本語学校と連携し、外国人生徒のお祭り、盆踊りなどへの地域行事への参加を促した。

○道路、橋梁整備によるまちづくりの推進
・小滝橋通りにおける自転車通行空間の整備

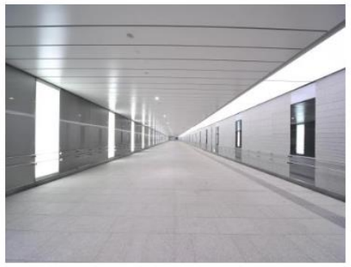
施工前（小滝橋通り）


施工後（小滝橋通り）

出典：新宿区取り組み実績調査票より

東京都第三建設事務所への要望：
新宿歩行者専用道第2号線（地下歩道　タイムズ・アベニュー）の整備
- 東京都による整備、一部区間（新宿警察署前交差点付近～新都心歩道橋下交差点）の交通開放

新宿歩行者専用道第2号線の様子



出典：東京都HPより

09 柏木地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

地域のポテンシャル

新宿副都心に近接した都心居住

新宿副都心の超高層業務地区に近接しながら、住宅地や商店街、淀橋市場が身近にそろい、日常生活がまとまりやすい都心居住の地域となっている。

桜並木・神田川上水公園などの自然

西側の神田川と桜並木、神田上水公園などの水辺とみどりが、都心近接の利便性とあわせて落ち着いた風景をつくっている。

多文化が行きかう暮らしと商店街

単身世帯や外国籍住民が多く、語学学校に集まる学生など多様な人々が暮らし、青梅街道・小滝橋通り沿道の業務・商業施設や商店街が支えている。

受け継がれてきた「柏木文化」

寺社や古くからの祭り、内村鑑三・西条八十など文化人の足跡が、地域で受け継がれてきた「柏木文化」として日常の風景に残っている。

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性

北新宿一～三丁目や西新宿八丁目など老朽木造住宅と細街路が多い地域では、火災時の延焼の恐れがあり、避難経路や防災拠点が不足している。

歩行者空間の不足と移動のしにくさ

青梅街道沿道では再開発により人の流れが変わり歩道に人があふれ、幹線道路を横断できる空間が不足して駅とまち、まちとまちの移動がしにくい。

みどりの不足とまちなみの調和

緑被率13.0%は区内低位で、都市計画公園（柏木公園）も未整備。高密な市街地の中で建物の高さや色彩とまちなみの調和も課題となっている。

地域のつながりと納得感のあるまちづくり

単身世帯率72.9%と多様な住民が集中する一方、「助け合い自分らしく暮らせる地域」の評価はニーズに届かず、再開発ありきでないまちづくりを求める声もある。

キーワード：都心居住／神田川の水とみどり／歩行者空間の向上／防災性向上

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

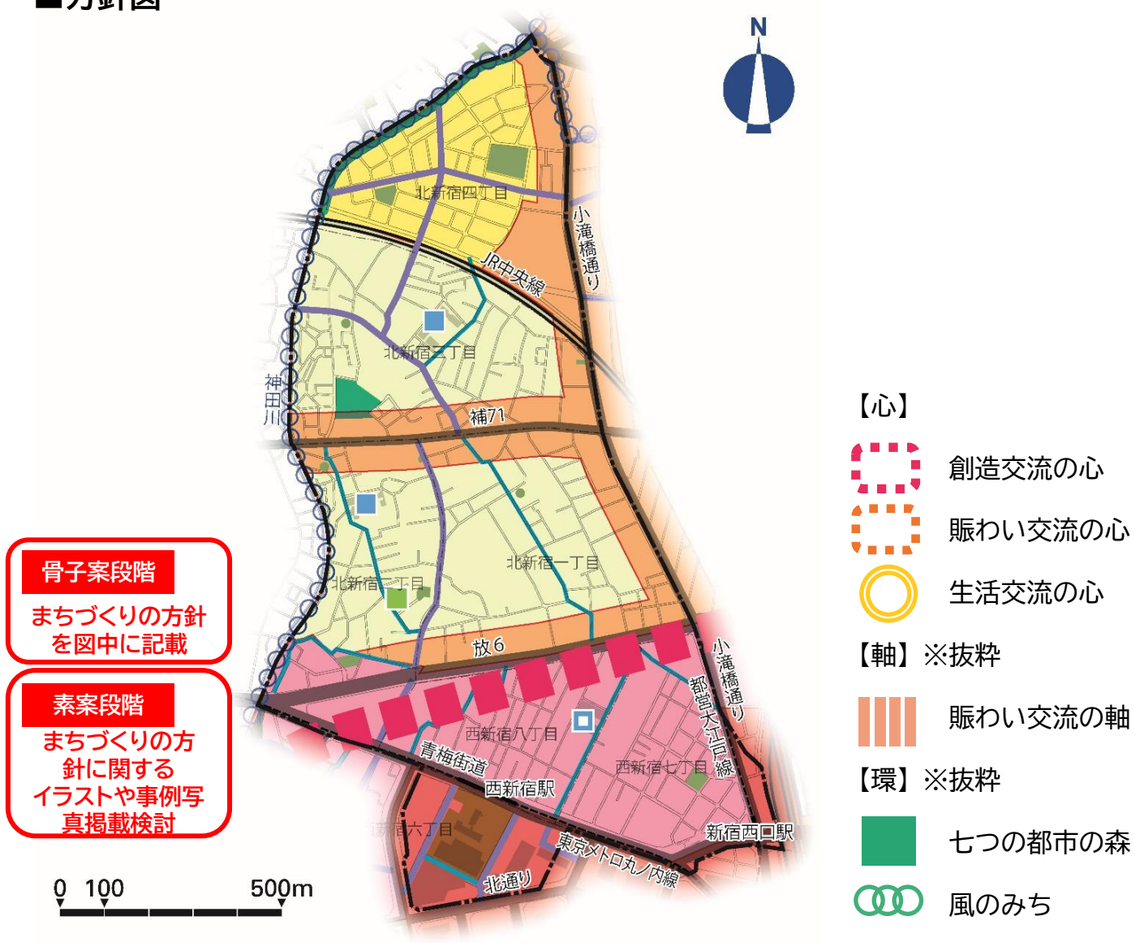
―輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし― 住みたくなるまち 柏木

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

分類項目	まちづくりの方針（例）
①高い利便性と良好な住環境が整うまち	・都心の生活拠点にふさわしい快適な住環境の形成を進める ・地区計画等のまちづくり制度を活用した共同建替え・基盤整備により防災性と住環境を改善（北新宿一～三丁目）
②豊かな水辺空間による潤いあるまち	・神田川の水とみどりを活用した、連続したみどりの骨格を形成 ・神田川を「水とみどりの環」として水に親しめる連続した骨格を形成（神田川沿い・柏木公園等） ・まちづくり制度を活用し建物の高さや色彩等が周辺のまちなみに調和するよう誘導
③誰もが安全で快適に移動できるまち	・幹線道路沿道及び既存商店街の商業環境の整備と歩行者空間の充実による活性化誘導 ・「創造交流の心」として都市基盤やみどり・歩行者空間を整え賑わいと活力あるまちづくりを進める（柏木地域南部） ・「都市活動軸」としてまちづくり制度を活用しさらに魅力あるまちづくりを進める（放射第6号線沿道）
④災害に強く安全・安心に暮らせるまち	・木造住宅密集地域等の防災機能の強化推進（北新宿一～三丁目）

■方針図





10 新宿駅周辺地域

・基礎データ

・地域カルテ

・まちづくりの方針

主な検討ポイント

■まちづくりの動き・地域のポテンシャル・課題⇒最新の状況にアップデート

まちづくりの動き

新宿グランドターミナルの再編
西新宿地区の再整備
新宿駅東口地区におけるまちづくり
再開発事業等の推進
エンターテイメントシティの実現
新宿中央公園周辺のみどり

地域の課題

歩行者空間と乗換動線の不足
災害時の混乱と繁華街の防災
路上荷さばきと放置自転車

地域のポテンシャル

世界最大級のターミナルと玄関口
賑わいとエンターテイメントの集積
東西自由通路による歩行者の回遊性向上
新宿中央公園の魅力向上

■まちづくりの将来像⇒現行の都市マスタープランの将来像を継承

■まちづくりの方針⇒部門別の項目分けから、地域の個性・まちづくりの方向性をイメージできるような項目分けに再整理

①国際交流による賑わいあふれるまち
②賑わいと暮らしが調和するまち
③水とみどりを身近に親しむまち
④誰もが安全で歩きやすいまち
⑤災害に強く安全・安心に過ごせるまち
⑥歴史と文化が薫るまち

創造交流の心	追記案
新宿駅周辺	世界最大級のターミナルを核に、国際水準の都市機能と人・企業・文化・情報が集積し、交流・連携・挑戦を通じて新たな価値を創出するその新たな価値を新宿駅直近地区から西新宿、十二社通り・青梅街道周辺、東口、歌舞伎町の各エリアに展開し、各エリアの特性を生かした機能更新や都市空間の再編を促進することで、新宿駅周辺地域全体として質の高い国際交流拠点を形成

■まちづくり推進エリア⇒現行のまちづくり戦略プランの内容を統合
（エリア設定・取組方針は現行の記載を継承）

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

新宿駅を中心とする超高密度な都心地区。人口は平成19年から+28.5%、外国人人口は+121.2%と増加し、単身世帯率も73.9%と高い。
アンケートではパブリックスペース整備に対する区民の評価が伺える。
一方で固有の歴史・文化性を感じていない人が多く、多様な要素を活かした新宿ならではの魅力的なまちづくりが求められる。



■定量データ（住民基本台帳等）

人口17,495人（区全体比5.0%）はH19年比+28.5%。
日本人人口は+21.2%、年少人口は+55.1%、外国人は+121.2%と倍増。
人口密度109.3人/ha、単身世帯率73.9%。
緑被率18.2%(R7年)は区内4位、不燃化率94.32%(R3年)は区内1位。

人口（住民基本台帳・国勢調査）

項目	H19（2007）	H29（2017）	R7（2025）	項目毎の区全体総数に対して占める割合	増減率（H19→R7）	出典
面積(ha)	160ha	160ha	160ha	8.8%	0.0%	事務事業概要(地域振興部)記載の面積より
人口（日本人＋外国人）	13,620人	15,446人	17,495人	5.0%	28.5%	新宿区の概況（H19,H29,R7）より。特別出張所単位で集計
うち日本人人口(人)	12,630人	14,070人	15,305人	5.0%	21.2%	
0～14歳	729人	922人	1,131人	4.2%	55.1%	
15～64歳	9,807人	10,621人	11,622人	5.5%	18.5%	
65歳以上	2,094人	2,527人	2,552人	3.9%	21.9%	
うち外国人	990人	1,376人	2,190人	4.6%	121.2%	
人口密度(人/ha)	85.1人/ha	96.5人/ha	109.3人/ha	－	28.5%	
世帯数（日本人＋外国人）	－	10,860世帯	12,391世帯	5.3%	－	
1世帯あたり人員(人/世帯)	－	1.42人/世帯	1.41人/世帯	－	－	
単身世帯率(%)	67.4%	71.3%	73.9%	－	9.7%	R7単身世帯率はR2国勢調査より。現行MPの地域区分で集計

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
15.0	17.6	18.2	+3.2 pt	4位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

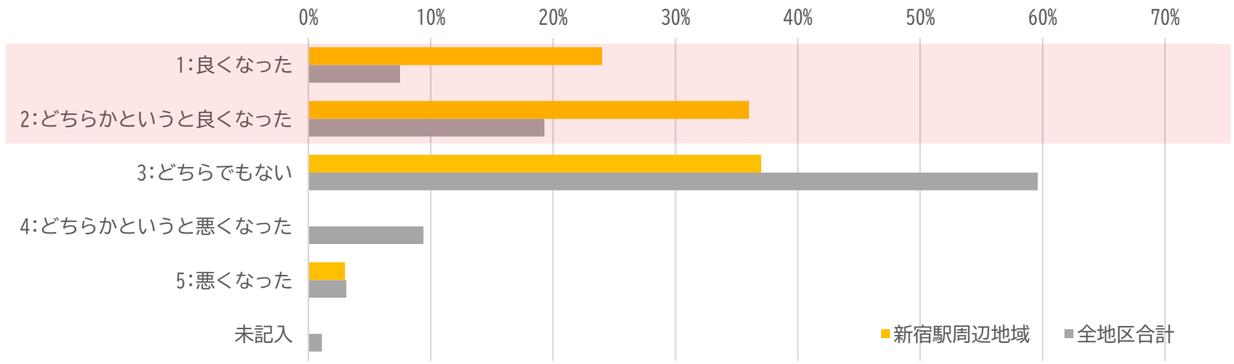
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
93.16	94.32	+1.16 pt	1位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

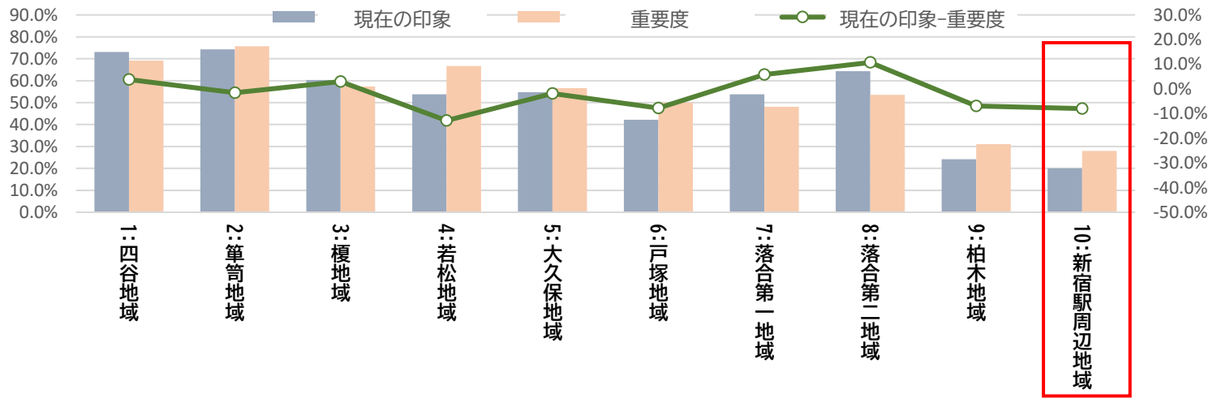
■アンケート集計

10年前と比較して公園の多さ・良さに対して「良くなった」・「どちらかというと良くなった」と回答している人が60.0%と区全体平均26.8%を大幅に上回る。一方で現在の印象として地域特有の歴史・文化・ストーリーに対する意識は低く（「あてはまる」20.0%）、自治会・町会アンケートでも他都市にはない要素を活かしたまちづくりを求める意見が挙がっている。

問4-1【10年前比較】⑩公園の多さ・良さ



問2-4 「お住まいの地域」の場や機会に関する【現在の印象】について、次のうちから選んでください。
問2-5 「お住まいの地域」の場や機会に関する【重要度】について、次のうちから選んでください。
（うち、③この地域は、地域特有の歴史・文化・ストーリーがある）



※ 現在の印象：そう思う・どちらかというとそう思う、重要度：重要・どちらかというと重要 と回答した割合を集計

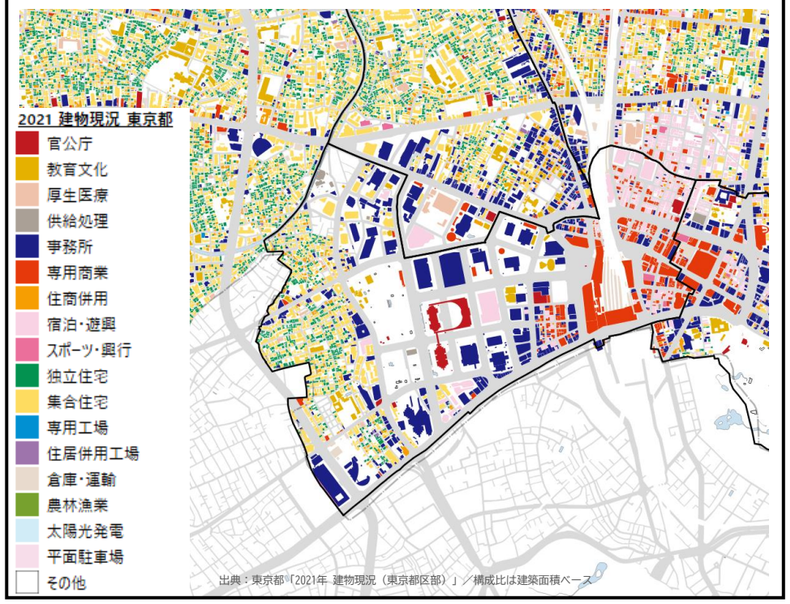
問6:「地域別まちづくり方針」にある『将来像』と『まちづくりの目標』について、課題や新たに取り組むべきこと（自治会・町会アンケート）

〇新宿駅周辺地域（主なご意見）
・他都市にない多様で雑多な要素を活かしたまちづくり
・住宅と店舗のバランスをとったまちづくり

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

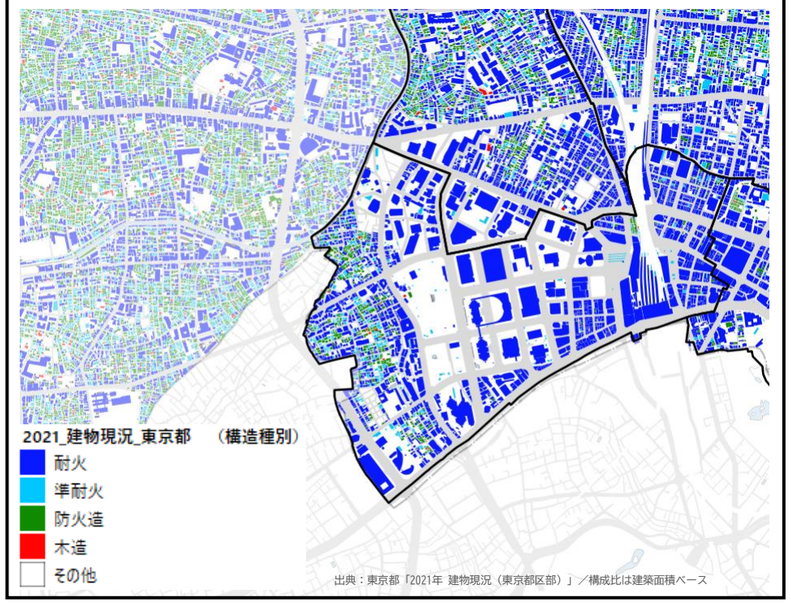
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：事務所31.9%、専用商業18.8%、宿泊遊興13.0%。住宅系22.9%。



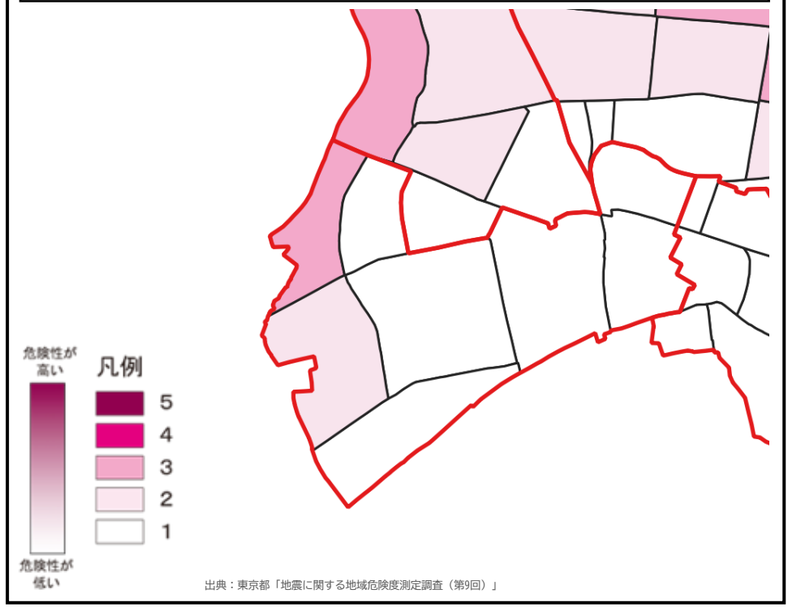
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造89.5%で10地域最大。防火造5.3%、木造0.2%。



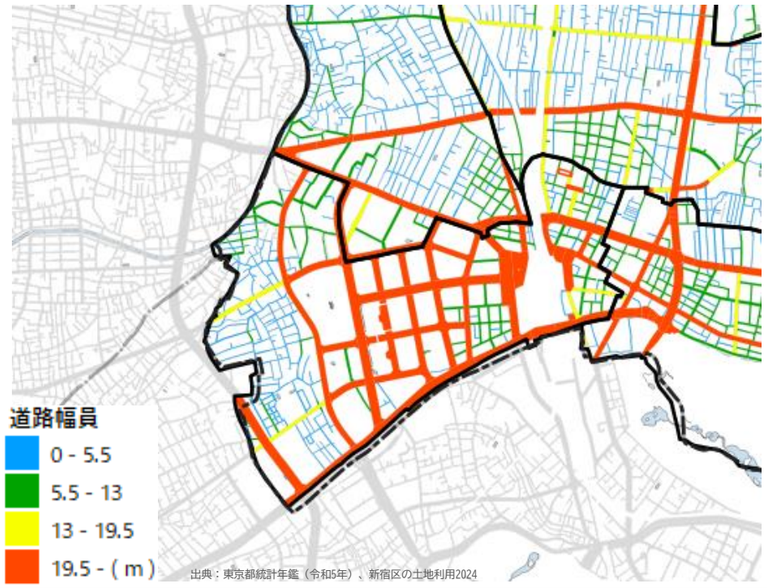
■地域別危険度

地域内はランク1～2が大半。西側にランク3が存在。ランク4以上はみられない。



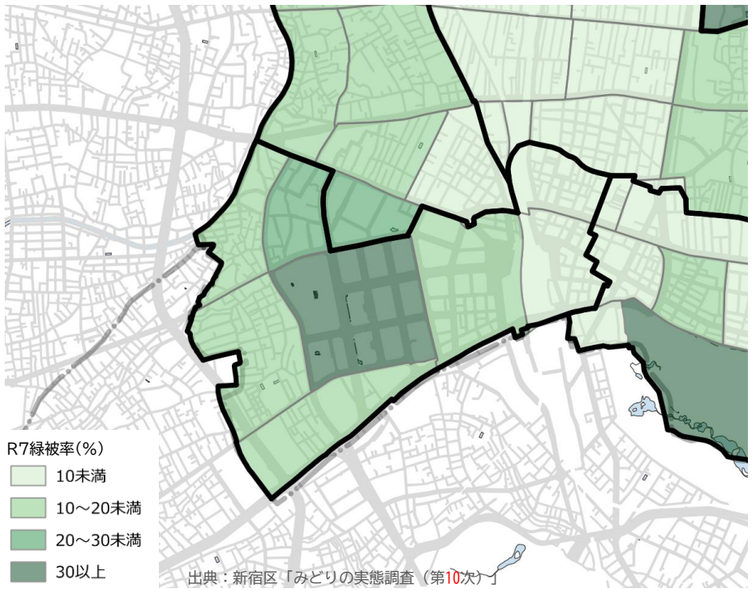
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

19.5m以上が31.9%と区内最高。5.5m未満は42.1%と区内最低。



■緑被率

R7の緑被率は18.2%で区内4位。H17（15.0%）から+3.2pt。

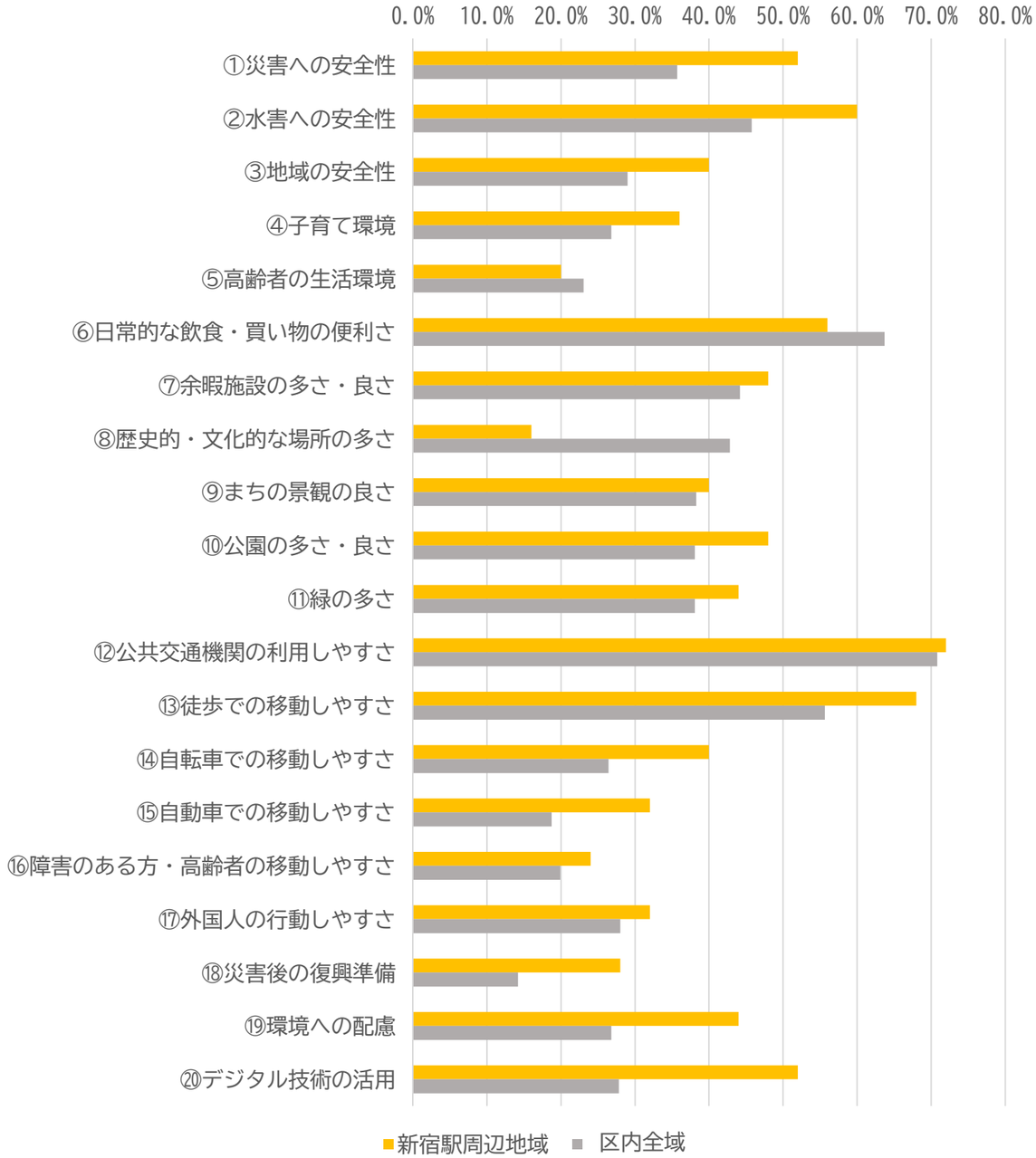


新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

問4-2:以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。

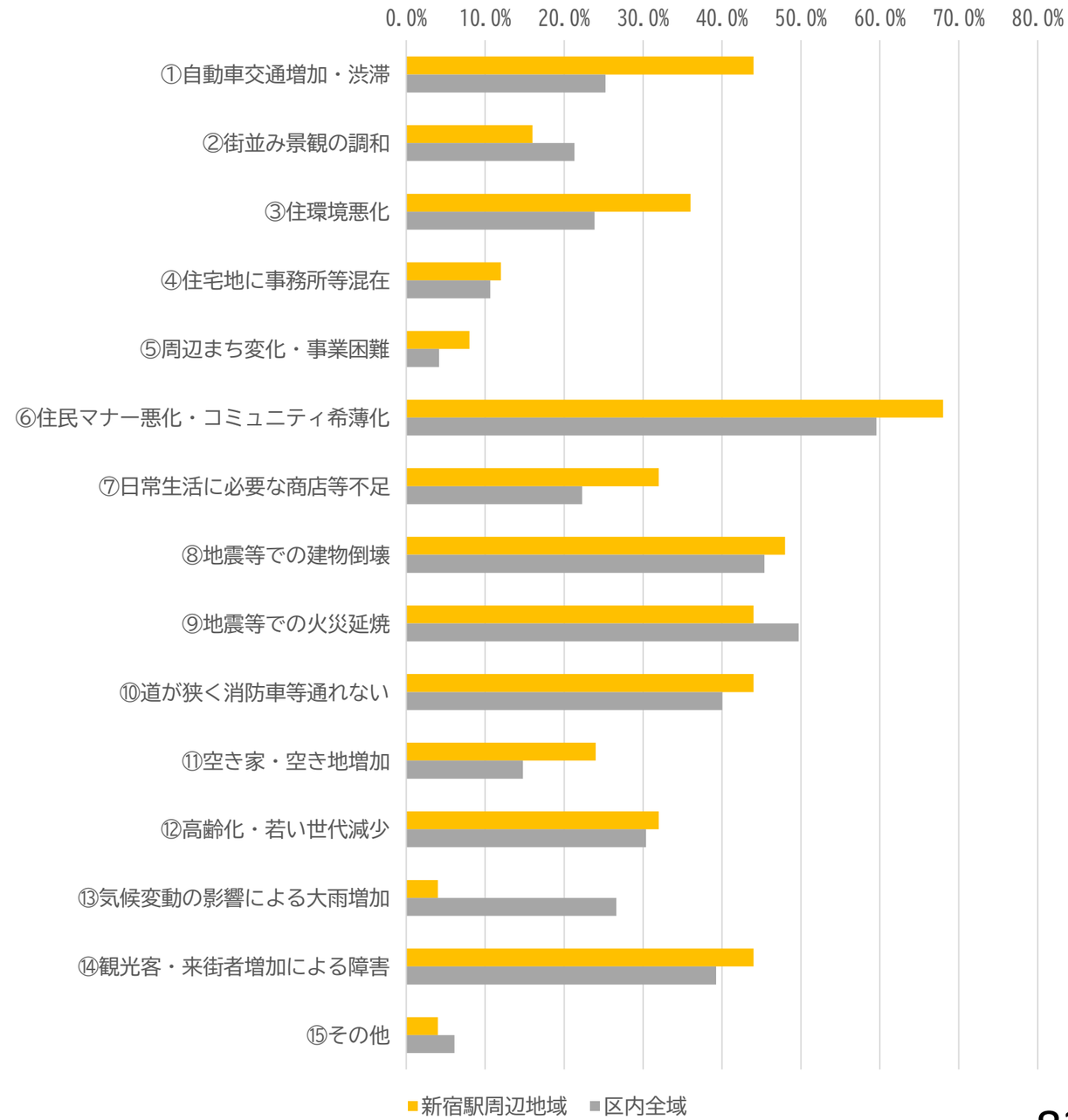
- 「⑳デジタル技術の活用」52.0%、「⑲環境への配慮」44.0%、「①災害への安全性」52.0%が区内全域（27.8%、26.8%、35.7%）を15ポイント以上上回る。
- 一方、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」16.0%は区内全域42.8%を26.8ポイント下回り、最も低い評価となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

- 「①自動車交通増加・渋滞」44.0%、「③住環境悪化」36.0%、「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」68.0%が区内全域（25.2%、23.9%、59.6%）を上回る。
- 「⑦日常生活に必要な商店等不足」32.0%も上回る一方、「⑬気候変動の影響による大雨増加」4.0%は区内全域26.6%を大きく下回る。



10 新宿駅周辺地域：地域カルテ②地域資源・課題

<新宿周辺地域　まちの特徴と地域資源>

- 新宿駅周辺地域は、世界最大級の利用者を受け入れるターミナル駅を中心に、東口の新宿通りや百貨店･大型商業施設、歌舞伎町の繁華街、西口の超高層オフィス街と業務･商業施設、新宿中央公園西側の住宅地など、性格の異なる市街地が広がる地域です。
- 買物、仕事、宿泊、教育、文化芸術、娯楽、居住などの機能が高密度に集まる中、JR新宿駅東西自由通路の開通により駅の東西を行き来しやすくなり、東急歌舞伎町タワーは歌舞伎町の新たなエンターテインメント拠点となり、新宿中央公園の再整備は飲食･交流･憩いの場を充実させています。
- 江戸期の熊野神社や十二社の記憶、戦後の歌舞伎町や新宿文化の歴史、西口超高層ビル群の都市景観に、近年の駅･広場･公園･民間開発の更新が重なり、国内外から訪れる人、働く人、暮らす人が回遊し、滞在し、交流する東京を代表する都市の玄関口となっています。









地域界

まちづくり推進エリア

課題

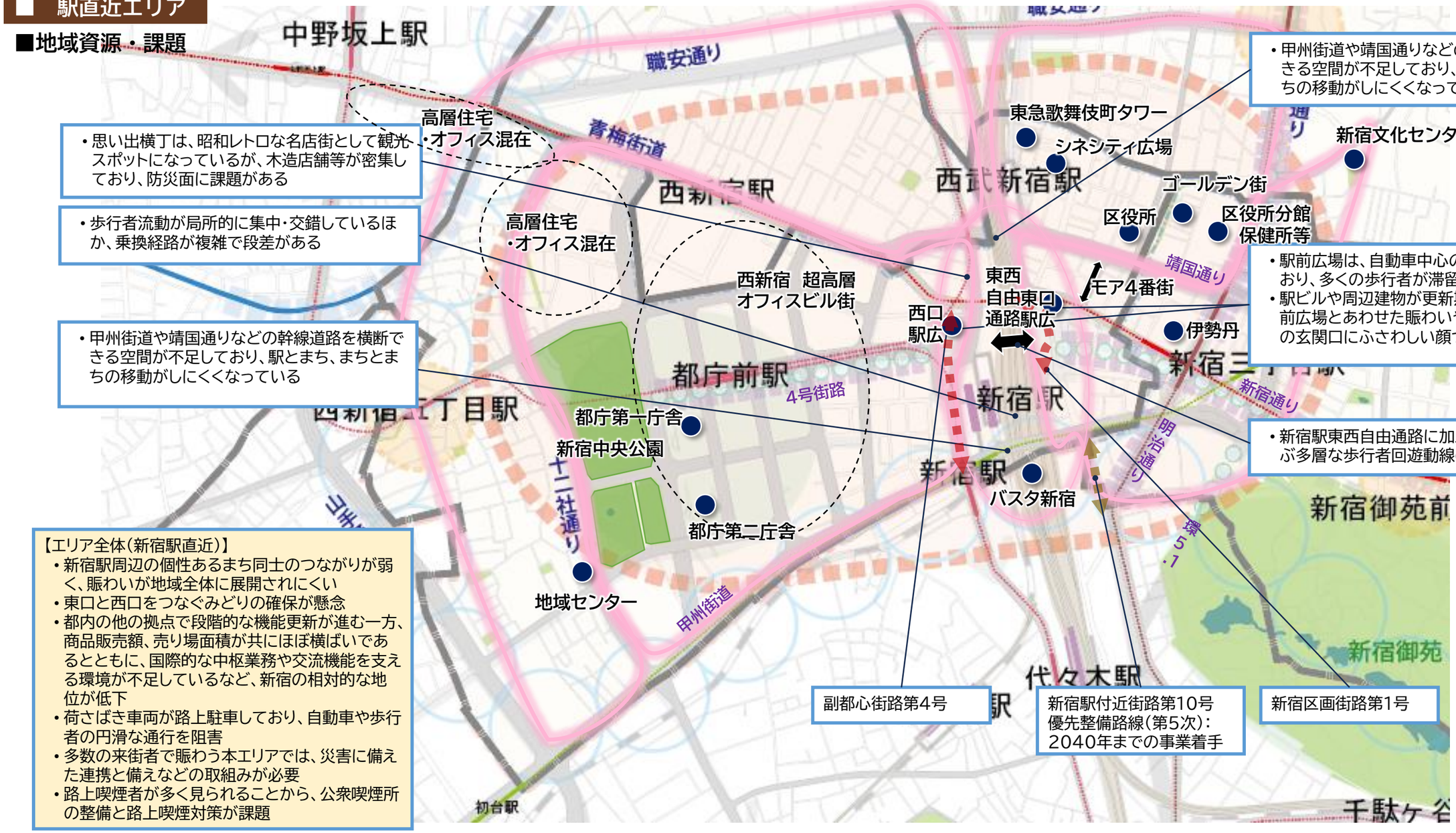
都市計画道路

事業中

未着手

■ 駅直近エリア

■地域資源・課題



- 思い出横丁は、昭和レトロな名店街として観光スポットになっているが、木造店舗等が密集しており、防災面に課題がある

- 歩行者流動が局所的に集中･交錯しているほか、乗換経路が複雑で段差がある

- 甲州街道や靖国通りなどの幹線道路を横断できる空間が不足しており、駅とまち、まちとまちの移動がしにくくなっている

- 甲州街道や靖国通りなどの幹線道路を横断できる空間が不足しており、駅とまち、まちとまちの移動がしにくくなっている

- 駅前広場は、自動車中心の空間構成となっており、多くの歩行者が滞留できる空間が不足
- 駅ビルや周辺建物が更新期を迎えており、駅前広場とあわせた賑わいや活気の創出、新宿の玄関口にふさわしい顔づくりなどが課題

- 新宿駅東西自由通路に加え、東西方向をむすぶ多層な歩行者回遊動線の確保が必要

【エリア全体（新宿駅直近）】
- 新宿駅周辺の個性あるまち同士のつながりが弱く、賑わいが地域全体に展開されにくい
- 東口と西口をつなぐみどりの確保が懸念
- 都内の他の拠点で段階的な機能更新が進む一方、商品販売額、売り場面積が共にほぼ横ばいであるとともに、国際的な中枢業務や交流機能を支える環境が不足しているなど、新宿の相対的な地位が低下
- 荷さばき車両が路上駐車しており、自動車や歩行者の円滑な通行を阻害
- 多数の来街者で賑わう本エリアでは、災害に備えた連携と備えなどの取組みが必要
- 路上喫煙者が多く見られることから、公衆喫煙所の整備と路上喫煙対策が課題

副都心街路第4号

新宿駅付近街路第10号
優先整備路線（第5次）：
2040年までの事業着手

新宿区画街路第1号

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ②地域資源・課題

＜新宿周辺地域　まちの特徴と地域資源＞

- 新宿駅周辺地域は、世界最大級の利用者を受け入れるターミナル駅を中心に、東口の新宿通りや百貨店･大型商業施設、歌舞伎町の繁華街、西口の超高層オフィス街と業務･商業施設、新宿中央公園西側の住宅地など、性格の異なる市街地が広がる地域です。
- 買物、仕事、宿泊、教育、文化芸術、娯楽、居住などの機能が高密度に集まる中、JR新宿駅東西自由通路の開通により駅の東西を行き来しやすくなり、東急歌舞伎町タワーは歌舞伎町の新たなエンターテインメント拠点となり、新宿中央公園の再整備は飲食･交流･憩いの場を充実させています。
- 江戸期の熊野神社や十二社の記憶、戦後の歌舞伎町や新宿文化の歴史、西口超高層ビル群の都市景観に、近年の駅･広場･公園･民間開発の更新が重なり、国内外から訪れる人、働く人、暮らす人が回遊し、滞在し、交流する東京を代表する都市の玄関口となっています。









地域界

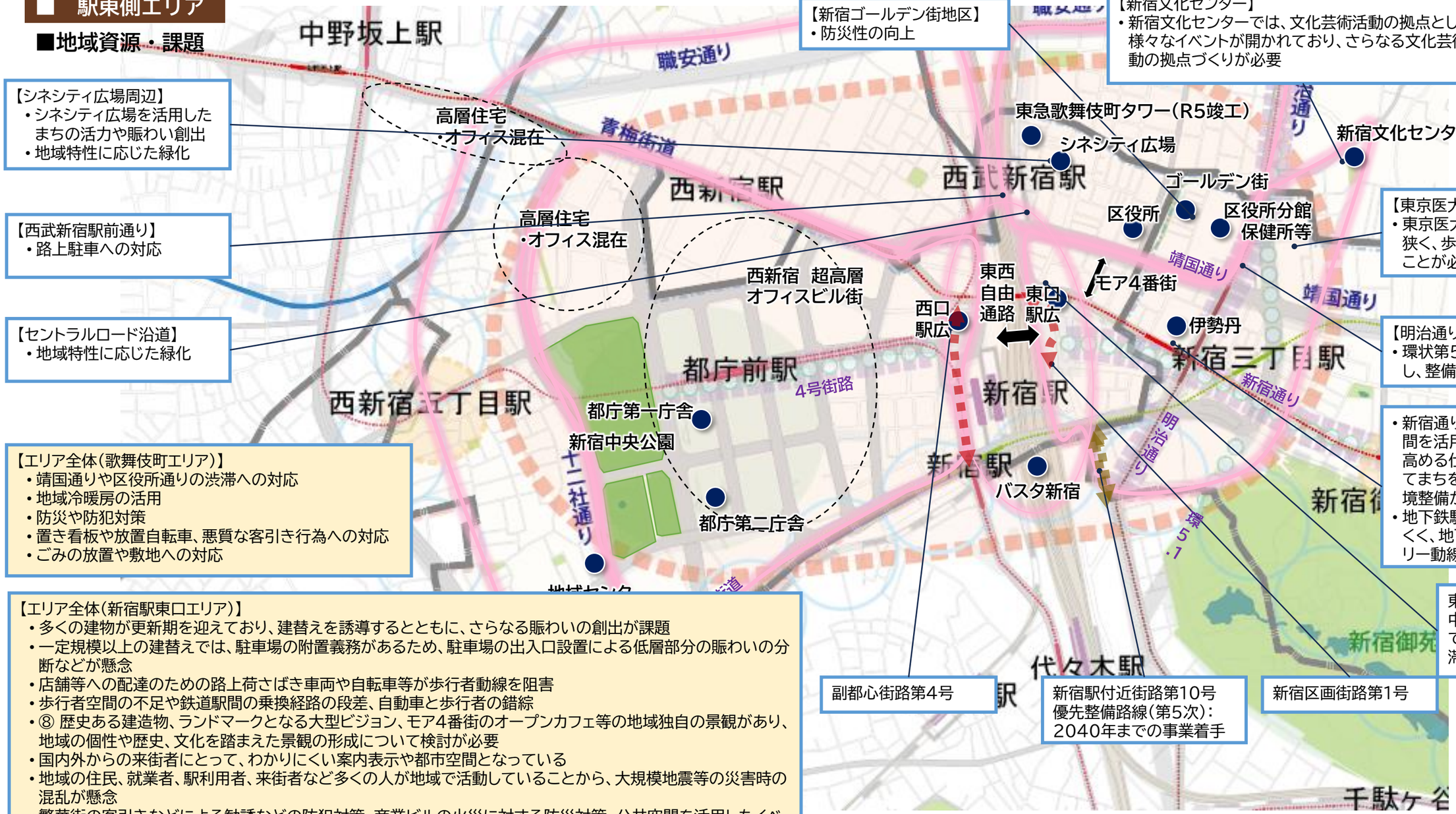
まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路　事業中　未着手

■ 駅東側エリア

■地域資源・課題



【シネシティ広場周辺】
- シネシティ広場を活用したまちの活力や賑わい創出
- 地域特性に応じた緑化

【西武新宿駅前通り】
- 路上駐車への対応

【セントラルロード沿道】
- 地域特性に応じた緑化

【エリア全体(歌舞伎町エリア)】
- 靖国通りや区役所通りの渋滞への対応
- 地域冷暖房の活用
- 防災や防犯対策
- 置き看板や放置自転車、悪質な客引き行為への対応
- ごみの放置や敷地への対応

【エリア全体(新宿駅東口エリア)】
- 多くの建物が更新期を迎えており、建替えを誘導するとともに、さらなる賑わいの創出が課題
- 一定規模以上の建替えでは、駐車場の附置義務があるため、駐車場の出入口設置による低層部分の賑わいの分断などが懸念
- 店舗等への配達のための路上荷さばき車両や自転車等が歩行者動線を阻害
- 歩行者空間の不足や鉄道駅間の乗換経路の段差、自動車と歩行者の錯綜
- ⑧ 歴史ある建造物、ランドマークとなる大型ビジョン、モア4番街のオープンカフェ等の地域独自の景観があり、地域の個性や歴史、文化を踏まえた景観の形成について検討が必要
- 国内外からの来街者にとって、わかりにくい案内表示や都市空間となっている
- 地域の住民、就業者、駅利用者、来街者など多くの人が地域で活動していることから、大規模地震等の災害時の混乱が懸念
- 繁華街の客引きなどによる勧誘などの防犯対策、商業ビルの火災に対する防災対策、公共空間を活用したイベントやオープンカフェ開催による賑わいの創出など地域によるまちづくりの体制の維持･向上が課題

【新宿ゴールデン街地区】
- 防災性の向上

【新宿文化センター】
- 新宿文化センターでは、文化芸術活動の拠点として様々なイベントが開かれており、さらなる文化芸術活動の拠点づくりが必要

【東京医大通り沿道】
- 東京医大通りは歩行者空間が狭く、歩行者の安全を確保することが必要

【明治通り沿道】
- 環状第5の1号線の整備が完了し、整備後のまちづくりの検討

- 新宿通り等の沿道は、公共的空間を活用したまちの滞在性を高める仕掛けづくりや、安心してまちを楽しむことのできる環境整備が必要
- 地下鉄駅の出入口がわかりにくく、地下や地上のバリアフリー動線の拡充が課題

東口駅前広場は、自動車中心の空間構成となっており、多くの歩行者が滞留できる空間が不足

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ②地域資源・課題

<新宿周辺地域　まちの特徴と地域資源>

- 新宿駅周辺地域は、世界最大級の利用者を受け入れるターミナル駅を中心に、東口の新宿通りや百貨店･大型商業施設、歌舞伎町の繁華街、西口の超高層オフィス街と業務･商業施設、新宿中央公園西側の住宅地など、性格の異なる市街地が広がる地域です。
- 買物、仕事、宿泊、教育、文化芸術、娯楽、居住などの機能が高密度に集まる中、JR新宿駅東西自由通路の開通により駅の東西を行き来しやすくなり、東急歌舞伎町タワーは歌舞伎町の新たなエンターテインメント拠点となり、新宿中央公園の再整備は飲食･交流･憩いの場を充実させています。
- 江戸期の熊野神社や十二社の記憶、戦後の歌舞伎町や新宿文化の歴史、西口超高層ビル群の都市景観に、近年の駅･広場･公園･民間開発の更新が重なり、国内外から訪れる人、働く人、暮らす人が回遊し、滞在し、交流する東京を代表する都市の玄関口となっています。









地域界

まちづくり推進エリア

課題

都市計画道路　事業中　未着手

■ 駅西側エリア

■地域資源・課題

【西新宿八丁目】
・火災時の延焼の恐れ、避難経路や防災拠点の不足への対応

【西新宿七丁目】
・東西を接続する道路が少ない。
大久保･百人町エリアとのつながりが乏しい

・歩行環境の改善

・歩道に人があふれ、歩きにくい状況への対応

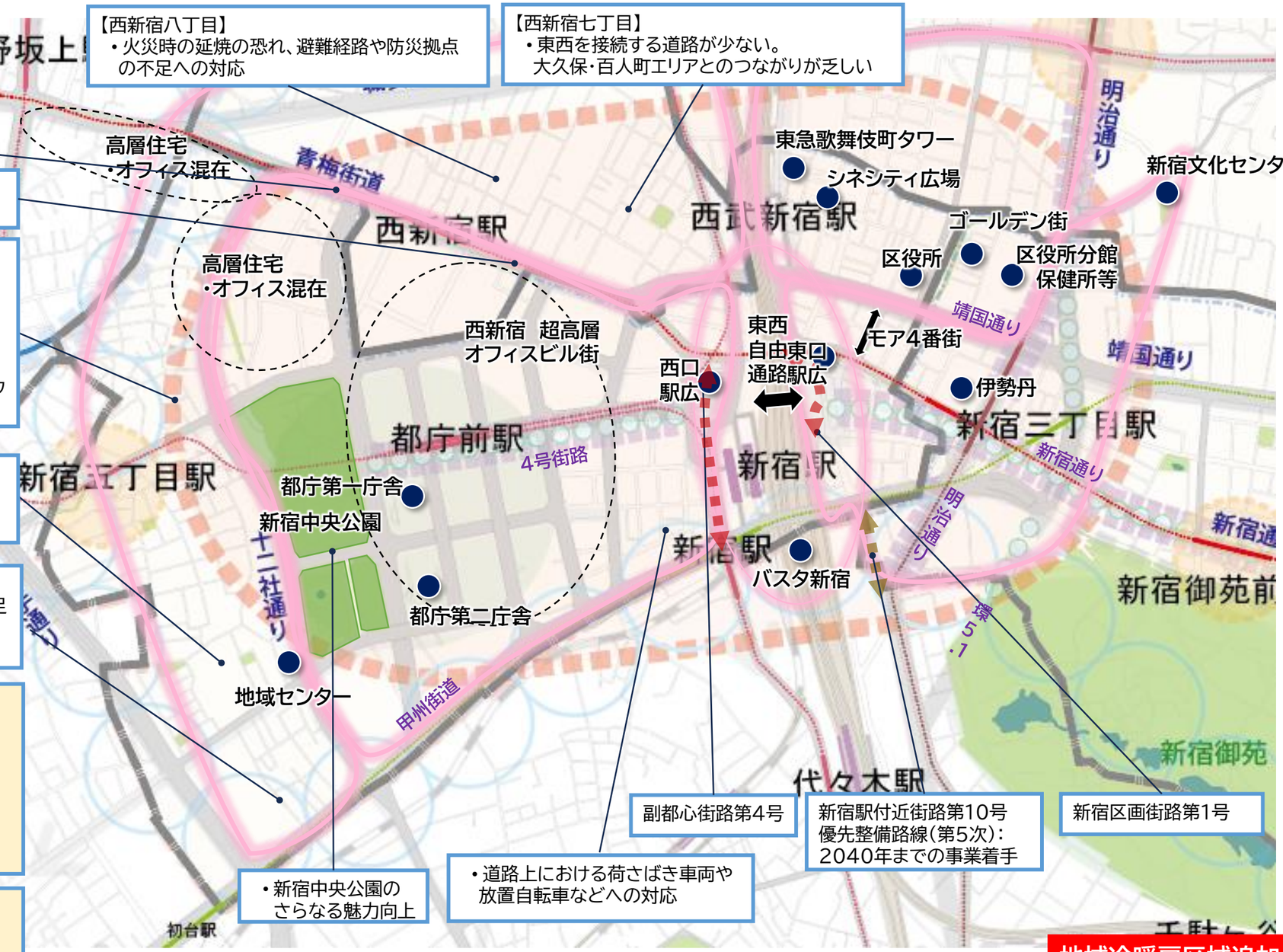
【西新宿五丁目】
・木造住宅の密集、不足する買い物空間、不足するコミュニティの場への対応
・複数の再開発が進んでいることから、みどりやオープンスペースの連続性への対応
・超高層ビル地区や駅からの不十分な歩行者ネット ワークや、新宿駅からの動線のバリアフリー化

【西新宿四丁目】
・火災時の延焼の恐れ、避難経路や防災拠点の不足への対応

【西新宿三丁目】
・超高層ビル地区との歩行者ネットワークの不足や回遊性の向上、新宿駅から良好な動線の確保への対応

【超高層ビル地区】
・世界基準のビジネスエリアの形成に向け機能強化と、休日の賑わい不足への対応
・地球温暖化対策への取組み
・バリアフリー動線の不足
・超高層ビル群は一定の築年数を過ぎ、更新期を迎えている
・一体的な空間形成や賑わいの連続性の欠如

【エリア全体(新宿駅西口)】
・駐車場の出入口による低層部分の賑わいの分断などが懸念
・帰宅困難者対策のさらなる公民の連携



・新宿中央公園のさらなる魅力向上

・道路上における荷さばき車両や放置自転車などへの対応

副都心街路第4号

新宿駅付近街路第10号
優先整備路線(第5次):
2040年までの事業着手

新宿区画街路第1号

地域冷暖房区域追加

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

新宿駅周辺地域は、日本最大の乗降客数を有する新宿駅を中心に、東口の商業・繁華街や歌舞伎町の文化・エンターテインメント、西口の超高層ビル群による業務機能が集積する国際的な広域拠点です。「新宿の拠点再整備方針」に基づく駅直近地区の都市計画決定や東西自由通路の整備に加え、東口・西新宿・歌舞伎町等の各地区で地区計画や市街地再開発事業、新宿中央公園の魅力向上など、地域特性を踏まえたまちづくりが進められています。

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

■ 駅直近エリア

■まちづくりの取組実績



〇新宿駅西口地区の開発計画
・世界一のターミナル駅「新宿駅」とさまざまな人が行き交う多様性に富んだ新宿という街において、新たなランドマークの創出を計画。

出典：第55回東京都景観審議会［報告資料4-3］

〇新宿駅南口地区の開発計画
・新宿グランドターミナルとまちをつなげる東西南北の重層的な歩行者ネットワークや縦動線の整備等で新宿エリア全体の活性化を計画。

出典：第75回新宿区景観まちづくり審議会
［報告１］資料

〇新宿駅直近地区におけるまちづくりの推進
・「新宿の拠点再整備方針」（新宿区、東京都）に基づく各種都市計画の決定

新宿グランドターミナル　整備イメージ
出典）東京都都市整備局HP

〇新宿駅東西自由通路の整備完了
・東西のまちをつなぎ、歩行者の利便性の向上

新宿駅東西自由通路
提供）東日本旅客鉄道(株)

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

新宿駅周辺地域は、日本最大の乗降客数を有する新宿駅を中心に、東口の商業・繁華街や歌舞伎町の文化・エンターテインメント、西口の超高層ビル群による業務機能が集積する国際的な広域拠点です。「新宿の拠点再整備方針」に基づく駅直近地区の都市計画決定や東西自由通路の整備に加え、東口・西新宿・歌舞伎町等の各地区で地区計画や市街地再開発事業、新宿中央公園の魅力向上など、地域特性を踏まえたまちづくりが進められています。

■ 駅東側エリア

■まちづくりの取組実績

〇新宿駅周辺各地区における
地域特性を踏まえたまちづくりの推進
- 「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」の策定
  「新宿駅東口地区地区計画」の変更
- 「西新宿一丁目商店街地区地区計画」の決定
- 「西新宿地区再整備方針」の策定(新宿区、東京都)
- 歌舞伎町一丁目地区都市再生特別地区
  (東急歌舞伎町タワー)竣工
- 「新宿ゴールデン街まちの将来像」の策定
  (新宿ゴールデン街まちづくり協議会)



新宿駅東口地区まちづくりビジョンより
出典）新宿区HP



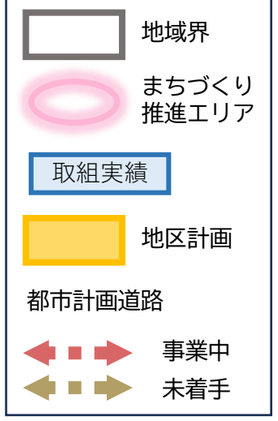
新宿ゴールデン街まちの将来像
出典）新宿区HP

〇東口地区における老朽建物の建て替え促進
・地元組織と連携しながら地区計画等を活用し、多様な規模の建築物の建替えを促進

新宿駅東口地区　街づくりの区域
出典）新宿駅東口地区のまちづくり

〇新宿通りモール化
・荷さばき集約化の実施や荷さばき時間ルールの適用等により路上駐車を削減し、歩行者優先化を計画

新宿通りモール化イメージ
出典）新宿通りモール化社会実験



10 新宿駅周辺地域：地域カルテ③まちづくりの取組実績

新宿駅周辺地域は、日本最大の乗降客数を有する新宿駅を中心に、東口の商業・繁華街や歌舞伎町の文化・エンターテインメント、西口の超高層ビル群による業務機能が集積する国際的な広域拠点です。「新宿の拠点再整備方針」に基づく駅直近地区の都市計画決定や東西自由通路の整備に加え、東口・西新宿・歌舞伎町等の各地区で地区計画や市街地再開発事業、新宿中央公園の魅力向上など、地域特性を踏まえたまちづくりが進められています。

■ 駅西側エリア

■まちづくりの取組実績

〇新宿中央公園の魅力向上の取組
・民間活力を活用した交流拠点施設「SHUKNOVA」開業
・芝生広場、花のもり等の整備



SHUKNOVA
出典） SHUKNOVA HP

〇西新宿五丁目各地区、西新宿三丁目西地区におけるまちづくりの推進
・西新宿五丁目北地区防災街区整備事業、西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業の完了
・西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業の組合設立認可



西新宿五丁目北地区防災街区整備事業



西新宿三丁目西地区
出典：東京都HP



〇西新宿グランドモール計画（4号街路）
・東京の発展を先導する国際的な拠点としてふさわしい風格あるストリートの形成

（2030年代の空間イメージ）4号街路から都庁方面を望む
出典） 東京都西新宿グランドモール（4号街路）デザインコンセプト

〇都庁周辺の空間再編計画
・都庁周辺において、多様な人々の交流機会の創出
・滞在を誘発する空間への再整備

都庁周辺の空間整備イメージ
出典） 西新宿地区再整備ガイドライン

〇西新宿地区再整備方針の策定
・西新宿地区再整備方針を策定し、まちづくりを推進

西新宿地区再整備方針
出典） 西新宿地区再整備ガイドライン

地域界
まちづくり推進エリア
取組実績
地区計画
都市計画道路
事業中
未着手

10 新宿駅周辺地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

新宿グランドターミナルの再編
駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編することで、東西デッキや東西自由通路など多層の歩行者ネットワークの整備、歩行者優先の駅前広場への再構成、バリアフリーの縦動線の配置などを進めている。

新宿駅東口地区におけるまちづくり
地区計画等を活用し、多様な規模の建築物の建替えを促進することで、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりを推進している。

エンターテイメントシティの実現
広場や公園等を活用したイベント開催や東急歌舞伎町タワーの竣工などエンターテイメントシティ歌舞伎町の実現に向けて、まちづくりを推進している。

西新宿地区の再整備
新宿駅西口駅前広場の再編に合わせて、官民が連携した４号街路の歩行者優先化の検討が進んでいるとともに、都庁周辺の空間再編計画を進めている。

新宿中央公園の魅力向上
新宿中央公園の再整備により飲食・交流・憩いの場が充実。また公園の多さ・良さが「良くなった」との回答は60.0%と区全体を大きく上回る。

再開発事業等の推進
西新宿五丁目各地区、西新宿三丁目西地区などの木造密集地域において、防災性向上に向けて市街地再開発事業などによるまちづくりを推進している。

地域のポテンシャル

世界最大級のターミナルと玄関口
世界最大級の利用者を受け入れるターミナル駅を中心に、東口の百貨店・大型商業施設、西口の超高層オフィス街など性格の異なる市街地が広がる。

賑わいとエンターテイメントの集積
歌舞伎町の繁華街や東急歌舞伎町タワー、新宿通りの百貨店・大型商業施設など、買物・娯楽・文化芸術の機能が高密度に集まっている。

新宿中央公園周辺のみどり
新宿中央公園や西新宿超高層ビル街等の公開空地には、豊富なみどりがあるとともに、災害時の避難場所にもなっている。

地域の課題

歩行者空間と乗換動線の不足
駅前広場は自動車中心の空間構成で歩行者が滞留できる空間が不足し、乗換経路は複雑で段差があり、幹線道路を横断できる空間も不足している。

災害時の混乱と繁華街の防災
多くの来街者が活動する都心として、大規模地震等の災害時の混乱や帰宅困難者の発生が懸念される。商業ビルの火災への備えも課題。

路上荷さばきと放置自転車
店舗等への配達のための路上荷さばき車両や放置自転車が歩行者動線を阻害し、靖国通りや区役所通りでは渋滞も生じている。

キーワード：国際交流・賑わい／神田川の潤い・新宿中央公園のみどり／地域の回遊性／防災性の向上／歴史や文化

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち

■まちづくり方針

・現行都市マスタープランの方針を継承しながら、まちづくりの動きに応じた見直し（青字）
・まちのキーワードに沿った分類で再構成

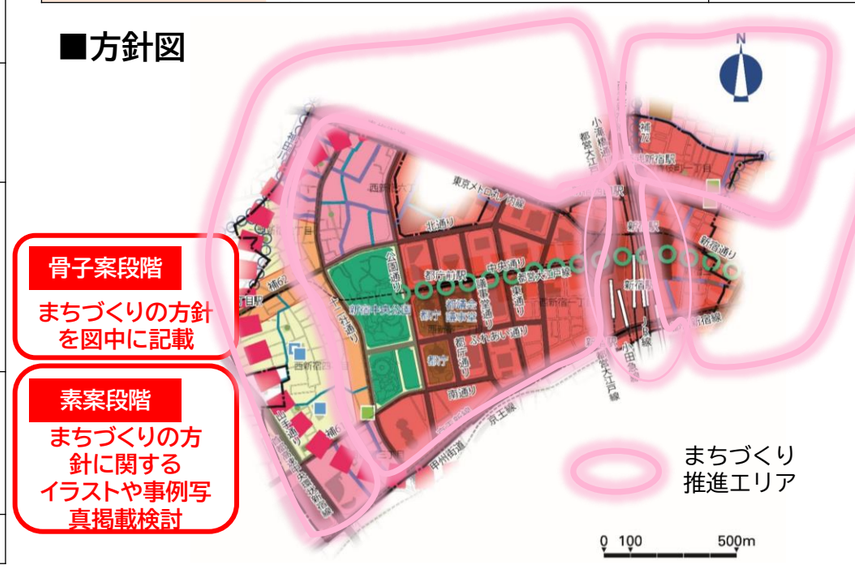
分類項目	まちづくりの方針（例）
①国際交流による賑わいあふれるまち	• 観光機能を充実し国際観光都市としての魅力を向上（新宿駅周辺等） • 国際都市にふさわしい駅の顔づくりを推進（新宿駅等） • 誰もがわかりやすい案内・サインを整備し移動しやすいまちづくりを推進（新宿駅周辺等） • 都市開発諸制度等により国際都市にふさわしい風格あるまちづくりを推進（新宿駅周辺等） • 魅力を維持しつつ再構築を図り国際的な商業拠点として賑わいを創出（新宿駅東口地区） • 誰もが安心して楽しめる国際的なエンターテイメント拠点を形成（歌舞伎町等） • 交流機能と新宿の顔を備えた交流結節拠点を形成（新宿駅直近地区） • 各地区の特色を活かし新宿の魅力を発信する印象的な空間を形成（新宿駅周辺等） • 道路空間の賑わいづくりと防災性の向上（新宿通り・中央通り）
②賑わいと暮らしが調和するまち	• 定住人口を確保し住機能と業務商業機能が調和した複合市街地を誘導（新宿駅周辺地区） • 業務商業の集積と都心居住が調和したまちづくりを誘導し、開発時にオープンスペースを確保（新宿駅周辺地区） • 住宅密集地域で快適な住環境の形成に向け都心居住を推進するまちづくりを展開（新宿駅周辺の住宅密集地域等）
③水とみどりを身近に親しむまち	• 新宿中央公園とその周辺を「七つの都市の森」として保全・活用（新宿中央公園周辺） • 神田川を「水とみどりの環」として区外周を囲む連続したみどりの骨格を形成（神田川・山手通り・甲州街道等） • 「風のみち」として街路樹や沿道の緑化を進め、東口・西口をつなぐみどりを創出（新宿通り・中央通り） • みどりの創出やバリアフリー化等により都心のオアシスとしての魅力を向上（新宿中央公園） • 建物のオープンスペースや屋上等を活かしみどりを連続させ魅力的な景観を誘導（新宿駅周辺等）
④誰もが安全で歩きやすいまち	• 東西自由通路や駅周辺の再整備により歩行者空間の回遊性を向上（新宿駅等） • 駅前空間を充実させ歩行者広場とそれらを結ぶ回遊動線を整備（新宿駅周辺） • 地下通路やデッキ等の整備を促進し回遊性を向上（新宿駅周辺） • 都市計画道路の整備促進について関係機関と協議（新宿駅周辺） • 幹線道路の整備等により交通の流入を抑制し、歩行者中心の駅周辺環境を検討（新宿駅周辺） • 共同配送や共同駐車場の整備を検討し環境負荷と歩行環境を改善（新宿駅周辺等） • 地域特性に応じた駐車場の設置を誘導（新宿駅周辺等） • 魅力ある業務商業施設を誘導し快適な歩行者空間と景観を創出（新宿通り・中央通り）
⑤災害に強く安全・安心に過ごせるまち	• 幹線道路沿道の不燃化を促進し周辺住宅地の安全性を向上（幹線道路沿道等） • 帰宅困難者等に備え支援施設の整備を促進（新宿御苑・新宿駅周辺等） • 避難誘導の案内板を整備し避難誘導体制を強化（新宿駅周辺等） • 避難道路沿道や周辺一帯の不燃化により防災機能を強化（新宿中央公園周辺・西新宿地区） • 市街地再開発事業等を活用した避難所に安全に避難できる歩道の拡充や地下通路を整備（新宿駅周辺等） • まちづくり制度を活用し災害に強いまちづくりを推進（西新宿五丁目北地区等）
⑥歴史と文化が薫るまち	• 防犯対策とまちづくりの連携により大衆文化の発信地としてイメージを向上（歌舞伎町等） • 玉川上水を偲ぶ流れの活用や通り名称等に旧町名、地名の活用を検討し、歴史・文化資源を継承（新宿駅周辺等）

■都市の骨格に関するまちづくり方針

・創造交流の心、賑わい交流の心に該当する場合に記載
・軸や環に関する記載はまちづくり方針の一部として記載

創造交流の心	方針（例）	追記案
新宿駅周辺	•「創造交流の心」として多様な都市機能を強化し各地区の連携と特色あるまちづくりを推進 •駅周辺の業務商業機能を東西方向に広げるため都市基盤の整備を推進 •賑わい等の創出に向けみどりや歩行者空間を充実させるとともに、防災性の向上と避難誘導体制を強化 •拠点整備と宿泊施設の誘導により国際観光都市の実現をめざす •他の「賑わい交流地区」への歩行者の回遊性と利便性を高める	•世界最大級のターミナルを核に、国際水準の都市機能と人・企業・文化・情報が集積し、交流・連携・挑戦を通じて新たな価値を創出する •その新たな価値を新宿駅直近地区から西新宿、十二社通り・青梅街道周辺、東口、歌舞伎町の各エリアに展開し、各エリアの特性を生かした機能更新や都市空間の再編を促進することで、新宿駅周辺地域全体として質の高い国際交流拠点を形成

■方針図



10 新宿駅周辺地域：まちづくりの方針

「創造交流の心」である新宿駅周辺地区の中で駅を中心に駅東西の広場と周辺街区一体をまちづくり推進エリアとして位置付け、先導的にまちづくりを進めていく

■新宿駅直近エリア
・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点

【取組方針】

①多様な都市機能の集積による国際交流拠点の形成

新宿の魅力を発信する交流・商業・業務・観光機能の強化	・観光・滞在支援機能や商業・賑わい機能を充実・強化 ・新たな産業創発や交流を促す業務機能等を誘導
新宿駅の顔づくり	・次世代ターミナルにふさわしい駅の顔となる空間を誘導（新宿駅東西南北） ・ランドマークとなる駅ビルの更新など国際交流拠点を形成（新宿駅）

②誰もがわかりやすい人中心の都市空間

東西南北の歩行者ネットワークの強化	・東西デッキ新設と東西自由通路による東西の軸を形成（新宿駅） ・多層の歩行者ネットワーク形成と道路空間の歩行者優先化（4号街路、新宿通り、中央通り）
多様な来街者に配慮した空間の形成	・車両流入を抑制し、人中心の広場とまちへ再編（新宿駅駅前広場） ・線路上空の広場空間と建物内の公共的空間を誘導（新宿駅・駅前広場周辺） ・縦動線や乗換動線の充実と駐車場・駐輪場の再編 ・わかりやすい空間整備と段差のない多言語対応のターミナル整備を促進（新宿駅）
連続したまちなみの形成	・低層部を中心に賑わいある空間をつくり、魅力ある景観を形成（駅前広場及び周辺ビル） ・まちなみの連続性に配慮し魅力向上に資する屋外広告物を誘導

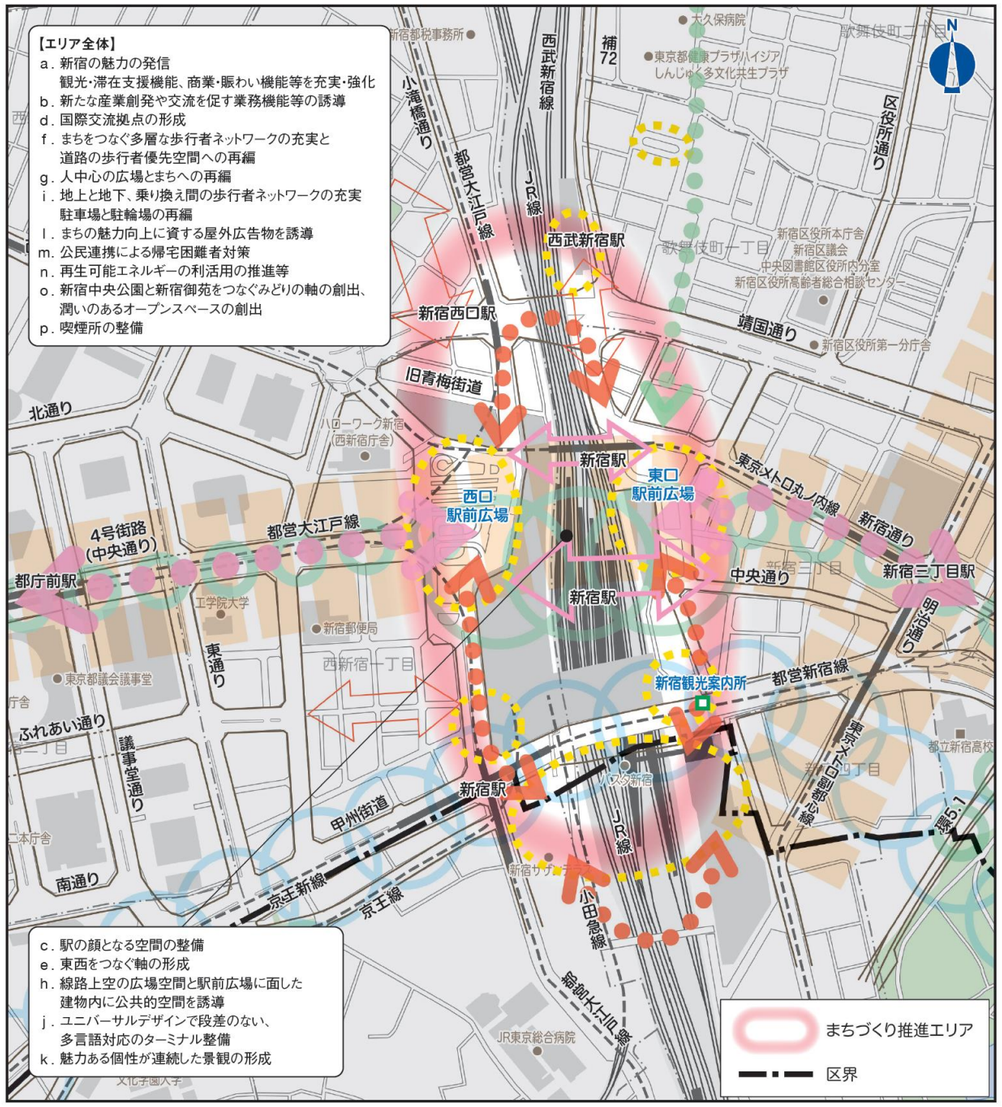
③賑わいと魅力ある都市環境の形成

防災対策の充実	・一時滞在施設の整備や公民連携による帰宅困難者対策を推進
環境にやさしい持続可能なまちの形成	・再生可能エノルギーの利活用や高効率なエレギー設備の導入を促進
潤いあふれる快適な都市環境の形成	・重層的な緑化によるみどりの軸とオープンスペースを創出（新宿中央公園～新宿御苑） ・瘞関口にふさわしい喫煙所の整備等を推進（新宿駅）

※上図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

戦略図 | 戦略の方向性 | 『多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。
※重点的な取組みは、新宿の拠点再整備検討委員会における検討との整合を図っていきます。

- 賑わいのつながりの形成
- 新宿駅を囲む歩行者ネットワークの充実
- 賑わい交流軸
- 東西をつなぐ軸の形成
- まちの顔づくり
- 水とみどりの環
- エリア間のつながりの形成
- 風のみち（みどりの回廊）
- 文化のつながりの形成

10 新宿駅周辺地域：まちづくりの方針

「創造交流の心」である新宿駅周辺地区の中で新宿駅東口地区、文化センター通り、御苑大通り沿道、甲州街道沿道に囲まれた一帯をまちづくり推進エリアとして位置づけ、先導的にまちづくりを推進していく

■新宿駅東口

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進

【取組方針】

①歩いて楽しい活力と賑わいのあるまちの整備

車両流入の段階的な抑制	・通過交通の抑制を進め、アクセス交通の段階的な抑制を検討（新宿駅東口地区） ・駅前広場の再編等に合わせ交通動線の段階的な整理を検討（新宿駅東口地区）
大規模な開発と連携した交通施設整備	・駅前広場の再整備、地下通路の延伸、わかりやすい出入口やバリアフリー経路の確保を誘導（東口駅前広場、靖国通り、新宿三丁目駅周辺） ・隔地・集約駐車場、集約駐輪場、路外共同荷さばき場等の整備を誘導（新宿駅東口地区）
歩いて楽しいまちづくりの推進	・回遊性を向上する地下の歩行者ネットワークの拡充を検討 ・交通コントロールにより道路空間を歩行者優先へ再編（新宿駅東口地区、新宿通り、中央通り） ・地上と地下をシームレスに結ぶ歩行者動線を充実 ・路上駐車対策と駐車場の地域ルール運用による車両流入の抑制（新宿駅東口地区） ・通りに面した賑わい機能と回遊性を向上させる空間づくりを誘導 ・安全で快適な歩行者空間を形成（明治通り沿道）

②賑わいと交流を生み出す都市空間の形成

新たな商業や文化を体験し共感できるまちづくりの推進	・多様なニーズに対応した商業・娯楽・芸能・芸術・業務等の機能を誘導 ・通りに面した多様な賑わい空間の創出を誘導 ・歩行者ネットワークの補完や縦動線、滞留空間等を充実 ・新たな文化施設の立地を誘導し文化活動の拠点を創出（新宿文化センター等）
みどりと潤いの創出	・活気ある空間を形成し、個性的で魅力的な景観を形成 ・屋上・壁面緑化など多様なみどりによる軸を創出（新宿御苑～新宿中央公園） ・多言語対応の案内サインやICT等を活用した案内誘導の整備を促進 ・街路樹の整備や沿道建物の緑化によるみどり豊かな都市空間を形成（明治通り沿道）

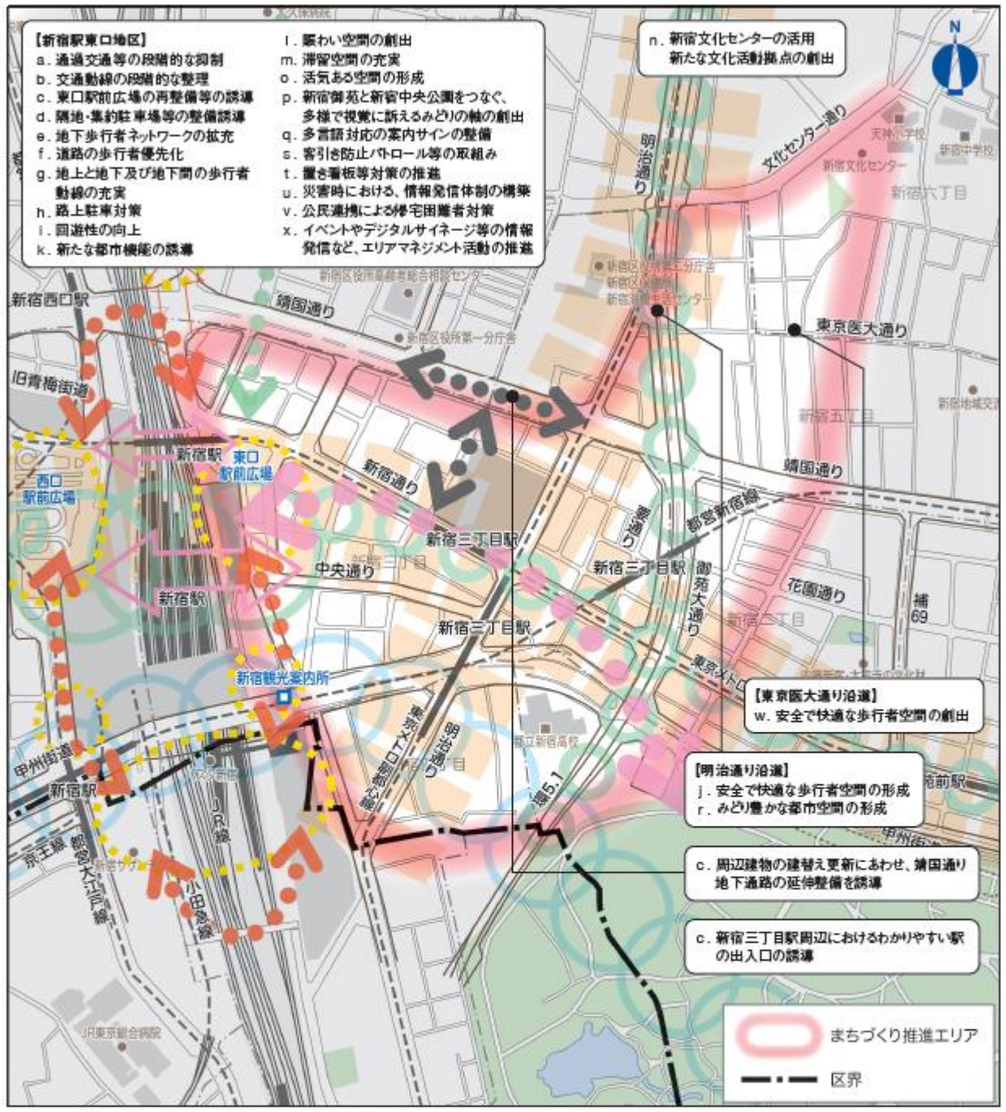
③誰もが安心して滞在できるまちの創造

安心して滞在できるまちづくりの推進	・客引き防止パトロールやビル火災予防の査察等を推進 ・地域と行政が連携して置き看板等対策を推進 ・災害時の滞留者の避難誘導のため情報発信体制を構築 ・一時滞在施設の整備や公民連携による帰宅困難者対策を推進 ・安全で快適な歩行者空間を創出（東京医大通り沿道）
エリアの魅力の発信	・イベント等による賑わい創出と情報発信をエリアマネジメント活動とともに推進

※上図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

戦略図 | 戦略の方向性 | 『日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成
新宿駅を囲む歩行者ネットワークの充実
賑わい交流軸
東西をつなぐ軸の形成
地下通路の延伸
水とみどりの環
文化のつながりの形成
まちの顔づくり
風のみち（みどりの回廊）

10 新宿駅周辺地域：まちづくりの方針

「創造交流の心」である新宿駅周辺地区の中で西新宿にある超高層ビル地区を中心に、青梅街道、甲州街道、十二社通りに囲まれた一帯をまちづくり推進エリアとして位置づけ、先導的にまちづくりを進めていく。

■新宿駅西口

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実

【取組方針】

①賑わいの創造と回遊性の向上

超高層ビル地区の再生	・ビジネス街の競争力を強化し、多様な都市機能を導入（超高層ビル地区） ・賑わい・良好な歩行者空間形成に向けた建物低層部・公開空地・道路・公園の一体的な活用や再編を検討（新宿中央公園周辺） ・屋外広告物等を活用した情報発信や賑わい創出
増加する来街者等を考慮した交通ネットワークの拡充	・増加した歩行者への対策を促進 ・地上と地下の歩行者ネットワークの充実
西新宿一丁目商店街地区における「誰もが訪れやすく、賑やかで魅力的な通りが集まるまち」の実現	・多様な用途の集積と歩行者優先に合わせた交通環境の形成を誘導（西新宿一丁目商店街地区） ・賑わいあるまちなみと快適な歩行者空間を創出（通りの沿道） ・まちの魅力向上に資する屋外広告物等を誘導

②快適で環境にやさしい都市空間の形成

地球温暖化対策に向けたエネルギー利用の効率化	・地域冷暖房の活用や自立分散型電源の普及などエネルギー利用を効率化
多様なみどりと潤いある空間の形成	・みどりの創出や公民連携で公園の魅力を高め、つながりに配慮した空間を誘導（新宿中央公園） ・街路樹の整備や沿道建物の緑化によるみどりの軸を創出（新宿中央公園～新宿御苑）
多様な来街者に配慮した空間の形成	・公開空地等の再整備にあわせバリアフリー動線を確保 ・目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間を形成 ・先端技術を活用したまちづくりを検討

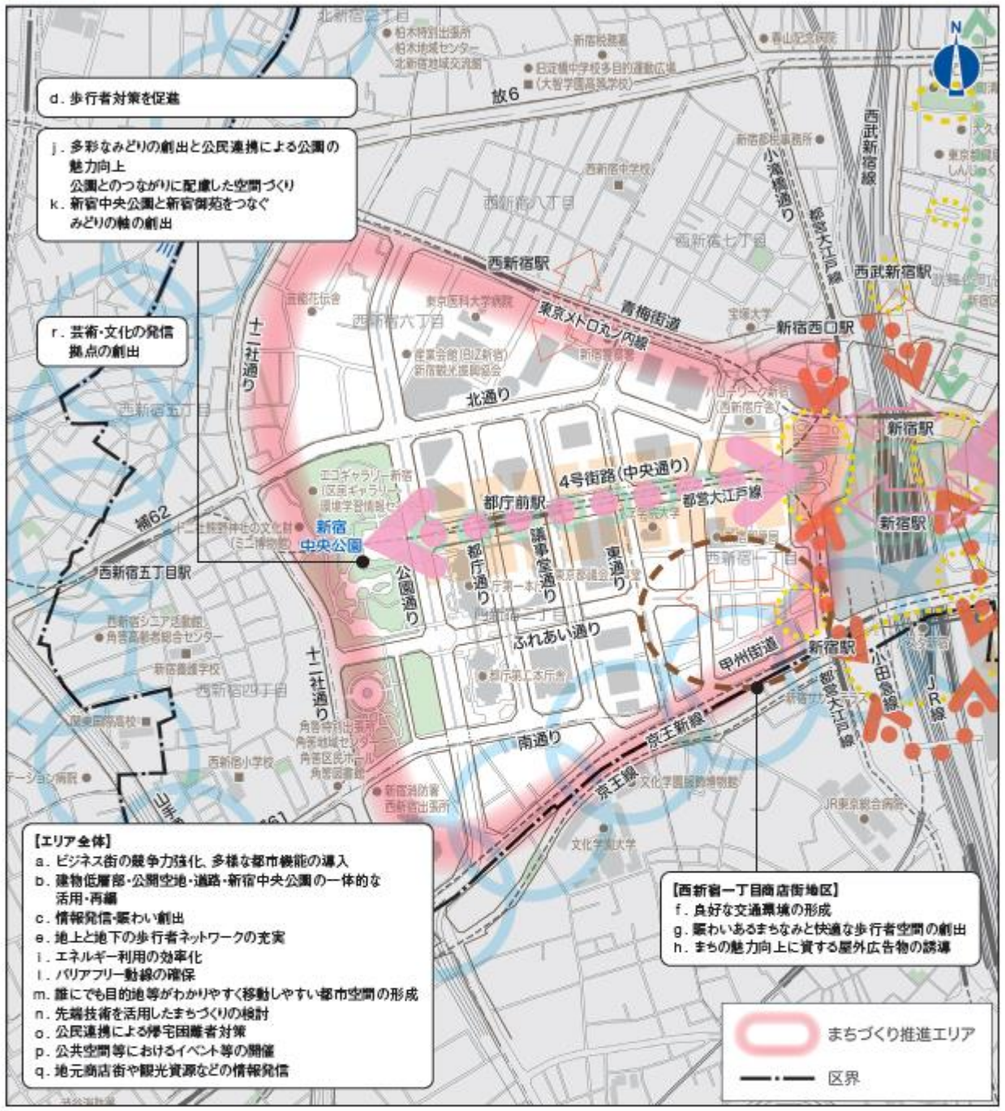
③災害に強く地域の魅力にあふれるまちの創造

防災対策の充実	・一時滞在施設の整備や公民連携による帰宅困難者対策を推進
公共空間等におけるイベントの開催	・公共空間・公開空地・民間施設等でのイベント開催による利活用 ・商店街や観光資源の情報を各団体と連携して発信
地域の資源を活かした芸術・文化の創出	・地域の文化施設を活用し、芸術・文化の発信拠点を創出

※上図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

戦略図 | 戦略の方向性 | 『新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

賑わいのつながりの形成
新宿駅舎を囲む歩行者ネットワークの充実
賑わい交流軸
東西をつなぐ軸の形成
まちの顔づくり
水とみどりの環
エリア間のつながりの形成
地域にふさわしいまちづくりの推進
風のみち（みどりの回廊）

10 新宿駅周辺地域：まちづくりの方針

「創造交流の心」である新宿駅周辺地区の中で新宿駅西口エリアの外周部で放射第６号線、青梅街道、十二社通り、甲州街道、区界に囲まれた一帯をまちづくり推進エリアとして位置づけ、先導的にまちづくりを進めていく

■十二社通り・青梅街道周辺エリア

・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進

【取組方針】

①利便性の高い都心居住の推進

新たな生活空間の確保	・質の高い住環境とみどり豊かな憩いの空間を整備 ・魅力ある商業・業務や生活支援機能の導入を誘導 ・土地の高度利用による空地の創出と交流の場の整備
地域の歩行者ネットワークの拡充	・水道道路の拡幅とバリアフリー動線の充実を促進（初台駅～西新宿三丁目西地区） ・増加した歩行者が快適に通行できる空間を形成（青梅街道沿いなど） ・エリア間（新宿駅西口、新宿駅直近、大久保・百人町エリア）のつながりを形成し回遊性を向上（西新宿七丁目・八丁目地区）

②潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成

潤いと憩いの空間整備	・親水空間の整備を推進（西新宿五丁目北地区の神田川沿い） ・複数の市街地再開発事業が連携しみどりとオープンスペースを一体的に形成（西新宿五丁目）
環境に配慮したエネルギー供給の推進	・コージェネレーションや再生可能エネルギー等の導入を誘導
一体的な景観形成	・周辺との連続性に配慮した景観を形成（西新宿五丁目）

③地域の安心や魅力の形成

災害に強いまちづくりの推進	・市街地再開発事業等で周辺を含めた防災性の向上を推進 ・木造住宅密集地区における共同建替え・不燃化建替えの誘導、まちづくり手法の検討 ・災害時の地域の防災拠点を形成 ・避難経路となる細街路の拡幅整備とまちづくり手法による歩行者空間の確保
地域の交流の場づくりの推進	・市街地再開発事業等で創出された広場等を活用した地域イベントの開催等を促進

※上図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階 まちづくりの方針を図中に記載

戦略図 | 戦略の方向性 | 『災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

エリア間のつながりの形成
木造住宅密集地域における共同建替え、不燃化の推進
賑わい交流軸
水とみどりの環
風のみち（みどりの回廊）

10 新宿駅周辺地域：まちづくりの方針

「創造交流の心」である新宿駅周辺地区の中で歌舞伎町一・二丁目周辺一帯をまちづくり推進エリアとして位置づけ、先導的にまちづくりを進めていく。

■歌舞伎町エリア
・現行まちづくり戦略プランの取組を継承

【エリアの方向性】
世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進

【取組方針】

①誰もが楽しめる賑わい拠点の形成

賑わい拠点の形成	・広場の活用で賑わいを創出し、エンターテイメントシティを形成（シネシティ広場） ・賑わいの連続性を確保等のため建物低層部に商業施設等の用途を誘導 ・まちの魅力を向上させる取組みを実施（歌舞伊町一丁目一番街・平和会地区）
道路・交通対策の推進	・観光バス等の駐車スペースの確保を誘導 ・荷さばき施設の集約化など荷さばき対策を促進 ・西部新宿駅とシネシティ広場をつなぎ歩行者の回遊性向上と賑わいの創出を推進

②多くの人を魅了するエンターテイメント空間の形成

新たなエンターテイメントシティの景観形成	・屋外広告物や照明を活用した歌舞伎町独自の景観を形成
省エネルギーシステムの拡充	・地域冷暖房によるエネルギー供給の拡充を誘導
潤いある都市空間の創出	・地域や場所の特性に応じた多様なみどりを創出

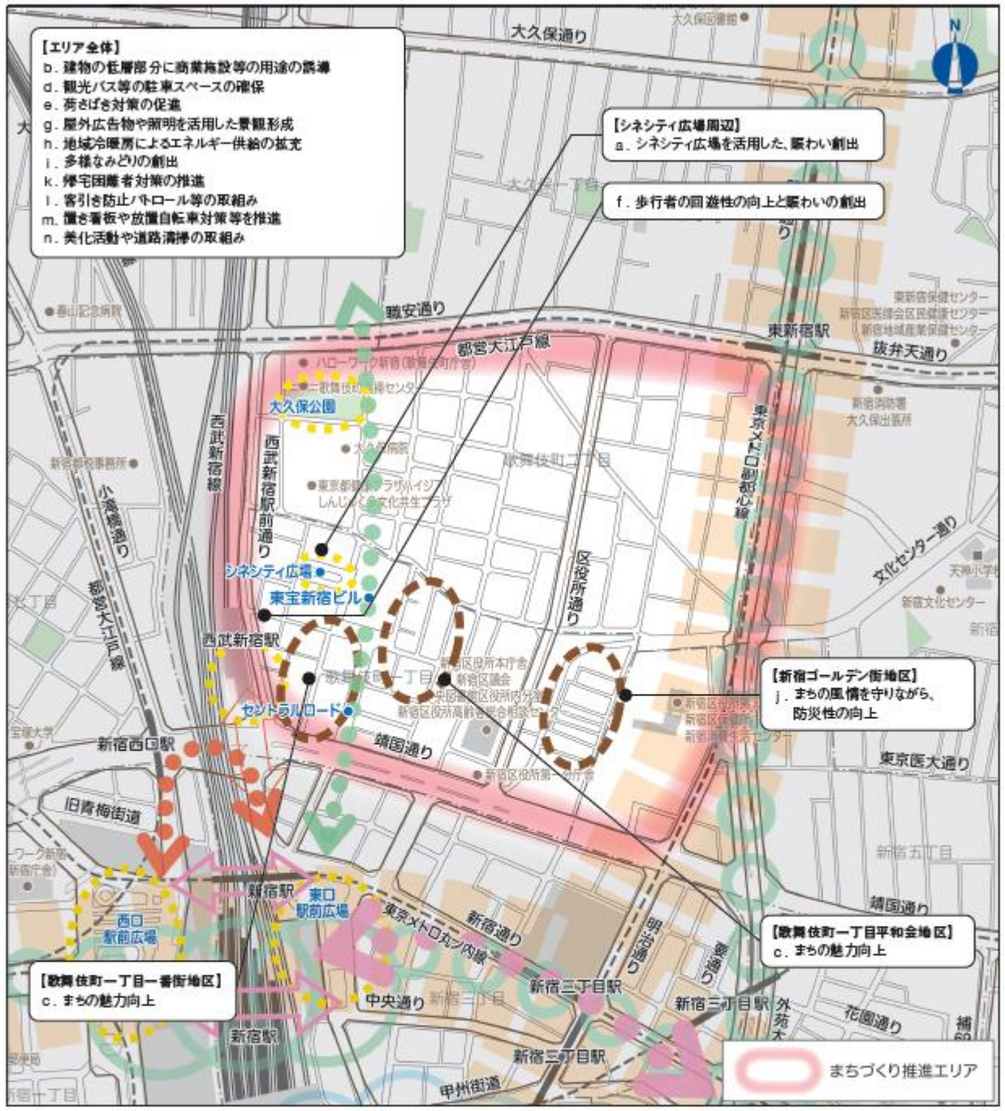
③安全安心できれいなまちの創造

地域の防災性の向上	・新宿ゴールデン街地区におけるまちの風情の保護と防災性の向上 ・地元商店街や民間企業と連携した帰宅困難者対策の推進
安全で安心な地域社会の実現	・客引き防止パトロールやビル火災予防の査察等を推進 ・地域と行政が連携し置き看板や放置自転車対策等を推進
きれいな歌舞伎町の推進	・美化活動、ごみ出しのルール徹底、道路清掃等を推進

※上図は現行まちづくり戦略プランからの転載であり、凡例・記号等の表記は今後整理・修正を予定しています。

骨子案段階　まちづくりの方針を図中に記載

戦略図 | 戦略の方向性 | 『世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。
※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。

0　100　400m

エリア間のつながりの形成
新宿駅を囲む歩行者ネットワークの充実
賑わい交流軸
文化のつながりの形成
まちの顔づくり
風のみち（みどり）の回廊
地域にふさわしいまちづくりの推進

４．地域別まちづくり方針　主な改定の概要（まとめ）

主な改定点1： 各地域の将来像からその実現に向けた重点的な取組みまでを一体的に示す内容へ更新

- まちづくり戦略プランと統合し、各地域の将来像からその実現に向けた重点的な取組みまでを一体的に示す内容へ更新します。

地域名／将来像／まちづくり推進エリアと方向性			まちづくりの方針項目／取組方針
01 四谷	歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち		①賑わいと暮らしが調和するまち　②水とみどりを身近に感じる潤いあるまち　③誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤歴史・文化と風情ある景観にふれるまち
	四谷駅周辺エリア	潤いと賑わいが調和した新たな拠点の形成	①品格ある新たな賑わい創出　②歴史と潤いのある駅周辺の空間形成　③地域の安全性と魅力の向上
	神宮外苑・信濃町駅周辺エリア	国際的なスポーツ拠点とつながる玄関口の整備の推進	①世界的なスポーツ施設群を結ぶ駅と駅周辺の整備　②潤いあふれる快適な都市空間の形成 ③安心して人々が交流できるまちの創造
02 箪笥	坂と水 歴史を綴る 粋なまち 箪笥		①住まいと商い、ものづくりが共存するまち　②水とみどりを楽しむまち　③誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤歴史や風情を楽しめるまち
	神楽坂エリア	賑わい創出と風情あるまちなみの保全	①さらなるまちづくりの推進による賑わい創出　②粋なまちの保全と誰もが楽しむことのできるまちの推進 ③安心・快適に暮らせ、集えるまちの創造
	飯田橋駅東口周辺エリア	住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進	①新たな拠点と基盤整備の推進　②誰もが快適に移動できる趣のある空間形成　③安心して人々が集えるまちの創造
03 榎	今も昔も文化と活力のあるまち 榎		①住まいと調和した賑わいが連続するまち　②身近な水とみどりに親しむまち　③安全で快適な道路と沿道空間を育むまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤牛込の歴史や文化に親しむまち
	外苑東通り沿道エリア	安全で潤いと賑わいあるまちづくりの推進	①環状第3号線整備後の新たなまちの形成　②歴史が息づくみどり豊かなまちの形成　③安全安心で地域のつながりのあるまちの形成
04 若松	誰にもやさしい元気のあるまち		①豊かな住まいと賑わいを育むまち　②豊かなみどりに親しむまち　③誰もが安全に歩きやすいまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤歴史・文化にふれ、歩いて楽しむまち
	若松環4沿道エリア	災害に強く潤いある住環境整備の推進	①環状第４号線の整備促進と沿道まちづくりの推進　②みどり豊かな潤いある空間の創出 ③安心・きれい・快適なまちの創造
	西早稲田駅周辺エリア	新たな文化・賑わい拠点と みどり豊かな住環境の創出	①西早稲田駅周辺の賑わいの創出　②みどり豊かな都市空間の形成　③安全・安心なまちの創出
05 大久保	つつじのさと大久保　―人にやさしい多文化共生のまち―		①住まいと賑わいが共存する多文化のまち　②豊かなみどりに親しむまち　③楽しく快適に回遊できるまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤多様な文化が息づくまち
	大久保・百人町エリア	人々を惹きつける新たな賑わいの まちづくりの推進	①新たな賑わい創出　②地域特性を活かした都市空間の形成　③誰もがともに暮らせるまちの創造
06 戸塚	心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち		①暮らしと調和した活気あふれる賑わいのまち　②水とみどりに親しむまち　③誰もが安全で快適に移動できるまち ④文化資源を身近に感じられるまち
	高田馬場駅周辺エリア	賑わいとユニバーサルデザインの まちづくりの推進	①賑わいあふれる都市空間の整備　②ユニバーサルデザインの推進の強化　③きれい・安心・楽しいまちの創造
07 落合第一	ともにつくるみどり豊かで安心なまち		①みどりを身近に楽しむ暮らしを育むまち　②水辺に親しみ水害に備えるまち　③誰もが楽しく快適に移動できるまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤歴史・文化が薫るまち
	中井駅・下落合駅周辺エリア	安心して暮らせる防災まちづくりの推進	①駅を中心とした賑わい創出　②水とみどりに囲まれた潤いのある空間形成　③防災体制の強化と魅力の向上
08 落合第二	住みつづけられるみどり豊かなまち　落合		①良好な住環境と身近な賑わいが調和するまち　②水辺と斜面緑地のみどりを楽しむ暮らしのまち ③誰もが楽しく快適に移動できるまち　④災害に強く安全・安心に暮らせるまち　⑤落合の歴史・文化を育むまち
	西落合エリア	住み続けられるまちの魅力の発展	①良好な住環境の保全と向上　②環境にやさしく潤いあるまちの保全　③安全安心で愛着のあるまちの保全
09 柏木	―輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし― 住みたくなるまち 柏木		①高い利便性と良好な住環境が整うまち　②豊かな水辺空間による潤いあるまち　③誰もが安全で快適に移動できるまち ④災害に強く安全・安心に暮らせるまち
10 新宿駅周辺	人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環（わ）のまち		①国際交流による賑わいあふれるまち　②賑わいと暮らしが調和するまち　③水とみどりを身近に親しむまち ④誰もが安全で歩きやすいまち　⑤災害に強く安全・安心に過ごせるまち　⑥歴史と文化が薫るまち
	新宿駅直近エリア	多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点	①多様な都市機能の集積による国際交流拠点の形成　②誰もがわかりやすい人中心の都市空間 ③賑わいと魅力ある都市環境の形成
	新宿駅東口エリア	日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進	①歩いて楽しい活力と賑わいのあるまちの整備　②賑わいと交流を生み出す都市空間の形成 ③誰もが安心して滞在できるまちの創造
	新宿駅西口エリア	新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実	①賑わいの創造と回遊性の向上　②快適で環境にやさしい都市空間の形成 ③災害に強く地域の魅力にあふれるまちの創造
	十二社通り・青梅街道周辺エリア	災害に強く利便性の高い都心居住整備の推進	①利便性の高い都心居住の推進　②潤いあふれる環境にやさしい都市空間の形成　③地域の安心や魅力の形成
	歌舞伎町エリア	世界のエンターテイメントシティ歌舞伎町のまちづくりの推進	①誰もが楽しめる賑わい拠点の形成　②多くの人を魅了するエンターテイメント空間の形成 ③安全安心できれいなまちの創造

主な改定点2： 各地域に位置する創造交流・賑わい交流の心の個性を明確にする追記案

・各地域に位置する創造交流・賑わい交流の心の方針については、まちづくり推進エリアとして具体的に示される戦略の記述との橋渡しになるよう、他の心と差別化し個性を明確にした記載に更新します。

地域・エリア	地域	区分	現行マスタープランの記載（要約） （赤字・青字部分など地域ごとの表現に差異が乏しい）	改定にあたっての追記案（骨子案で追記内容を反映した文章化を行う） 黄色塗り部分：キーワード
四谷駅周辺	四谷地域	**心**	・駅周辺の一体的なまちづくりにより**業務商業と都心居住が調和**し、歴史的な文化・景観を保全しつつ**賑わい交流機能**や教育機能を備えた拠点形成を進め、**新しい魅力をもつ**まちにしていく	・品格ある都市空間を形成 ・歴史文化やみどりを楽しみながら歩きたくなるまちをつくる ・知的・文化的な交流が生まれる賑わい交流拠点
神宮外苑 ・信濃町駅周辺	四谷地域	**心**	・神宮外苑と信濃町駅周辺をスポーツクラスターとして再生し、**賑わい**と快適な歩行者空間を整備 ・明治神宮外苑周辺の、みどり豊かな潤いと調和したまちづくりを推進する。 ・スポーツ施設や大学病院など周辺施設の利用者に向けた宿泊施設の整備を誘導する。 ・信濃町駅周辺で、地域にふさわしいまちづくりを進める（まちづくりルールの策定など） ・新国立競技場や神宮球場などのスポーツ施設でのイベント開催を通じ、地域の活性化を促進する。	・国際的なスポーツ・文化交流拠点を形成 ・スポーツと豊かなみどりを日常的に楽しめる都市空間を形成
神楽坂	箪笥地域	**心**	・昔ながらの情緒と**業務商業・都心居住機能が調和**した**賑わい交流**のまちに誘導 ・多様な来街者を踏まえたサイン整備や景観まちづくりを推進 ・神楽坂周辺で商業と住宅が共存したまちづくりを推進 ・神楽坂地区で防災性向上へ地区計画等のまちづくりルールを検討 ・神楽坂地区で路地景観の保全や屋外広告物のルールづくりを推進	・粋な文化・商業・暮らしが調和するまち ・文化や暮らしに触れながら交流を楽しめるまち ・路地や坂を歩いて楽しめる魅力あるまちなみを形成
飯田橋駅東口周辺	箪笥地域	**心**	・飯田橋駅周辺で**業務・商業等の集積**を誘導し駅前広場等の整備で快適な拠点を創出 ・放射第25号線開通等に対応し**賑わいと交流**の拠点形成を地域と検討	・住宅・商業・業務等多様な都市機能が融合するまちをつくる ・神楽坂、市谷、九段、後楽園など多様なまちをつなぎ、新宿区東側の回遊を生み出す交流拠点
大久保・百人町	大久保地域	**心**	・国際色豊かな商業・宿泊機能が集積し住宅地と調和した**賑わい**拠点を形成 ・個性的で魅力ある買い物・歩行者空間を創出 ・人が集まれる空間を確保し商業空間にふさわしい環境を整備 ・駅の整備にあわせ周辺のまちづくりと一体で道路を整備	・多様な文化が日常に息づく都市空間を形成 ・世界の文化や食、人との出会いを楽しめるまちをつくる ・多文化交流が日常的に生まれる交流拠点を形成
高田馬場駅 周辺	戸塚地域	**心**	・**業務商業と都心居住が調和**した快適で**賑わいのある**まちに誘導 ・駅前広場や歩行者空間を整備し、多様な地域が連携する拠点を形成 ・水とみどりと調和した**賑わいのある**拠点を形成	・広域交通ネットワークを生かし、通学・通勤・買物など多様な目的で利用される新宿北部の玄関口を形成 ・多様な都市活動を支え、誰もが安全・快適に利用できる拠点を形成
新宿駅周辺	新宿駅周辺地域	**心**	・「創造交流の心」として多様な都市機能を強化し各地区の連携と特色あるまちづくりを推進 ・業務商業機能を東西方向に広げるため都市基盤を整備 ・みどりや歩行者空間を充実し、防災性の向上と避難誘導体制を強化 ・拠点整備と宿泊施設の誘導により国際観光都市の実現をめざす ・他の「賑わい交流地区」への歩行者の回遊性と利便性を高める	・世界最大級のターミナルを核に、国際水準の都市機能と人・企業・文化・情報が集積し、交流・連携・挑戦を通じて新たな価値を創出する ・その新たな価値を新宿駅直近地区から西新宿、十二社通り・青梅街道周辺、東口、歌舞伎町の各エリアに展開し、各エリアの特性を生かした機能更新や都市空間の再編を促進することで、新宿駅周辺地域全体として質の高い国際交流拠点を形成