資　料　２－３

令　和　８　年　１　１　月　２　日
第231回新宿区都市計画審議会資料

新宿区都市マスタープラン
骨子案（素案）

令和8（2026）年11月

目次

はじめに　都市マスタープラン骨子の全体像

序章　都市マスタープラン策定の背景

第1章　めざす都市の骨格　の骨子

第2章　部門別まちづくり方針　の骨子

第3章　地域別まちづくり方針　の骨子

第4章　都市マスタープランの実現に向けて　の骨子

はじめに

都市マスタープラン骨子の全体像

1　都市マスタープラン策定の枠組み

⑴　新宿区都市マスタープランの策定について

- 新宿区では、都市計画法第18条の2に基づく都市計画に関する基本的な方針として、平成19(2007)年に「新宿区都市マスタープラン」を策定しました。
- その後、社会情勢の変化等を踏まえ、平成29(2017)年12月に「都市マスタープラン」を見直すとともに、都市マスタープランの実現に向けた計画として新たに「まちづくり戦略プラン」を加え、両者を合わせて**「新宿区まちづくり長期計画」**として策定しました。
- 平成29年に策定した現行の「まちづくり長期計画」の計画期間は令和9(2027)年度までであり、「新宿区基本計画」と「都市マスタープラン」を一体的に定めた**「新宿区総合計画」**の期間も令和9年度までとなっています。
- このため、新たな「都市マスタープラン」を策定するものです。

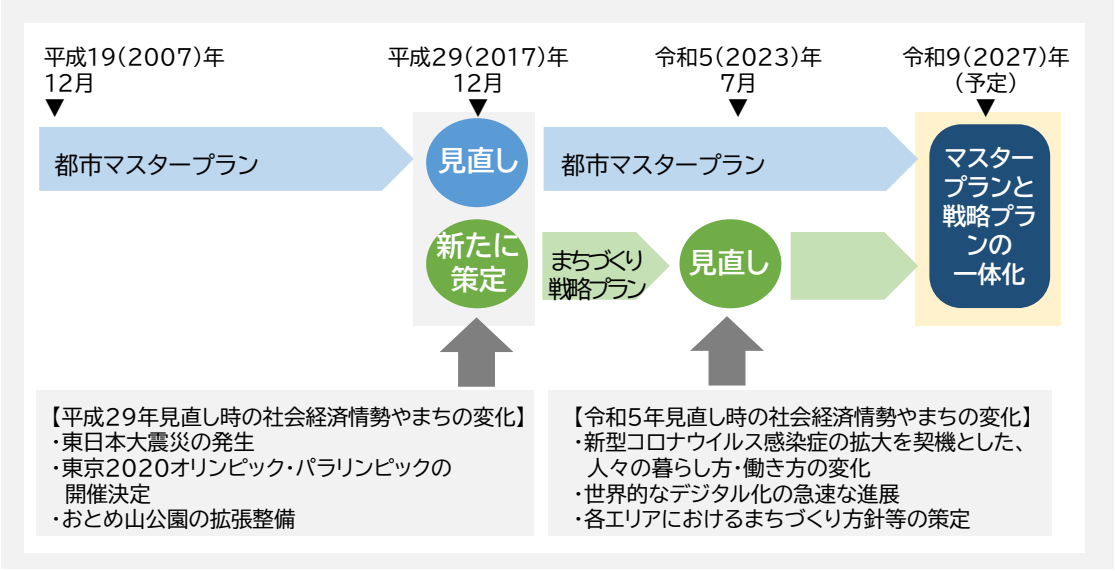
⑵　策定の考え方

- 今回の策定では、「まちづくり戦略プラン」を「都市マスタープラン」に取り込み、より区民にとって分かりやすく、区民等と行政、それぞれが果たすべき役割が見える計画としていきます。
- 「都市マスタープラン」は、都市計画に関する基本的な方針として、将来の都市像の実現に向けた、「めざす都市の骨格」及び「部門別まちづくり方針」、「地域別まちづくり方針」等を示します。

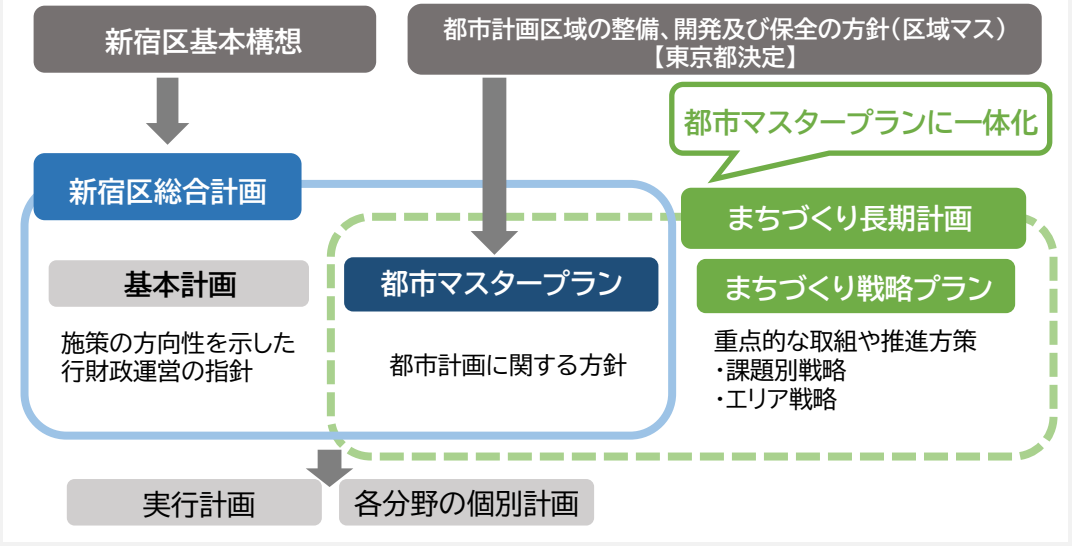
⑶　計画期間

- 計画期間は令和10(2028)年度から令和29(2047)年度のおおむね20年とします。
- 社会経済情勢の変化やまちづくりの進捗などに適切に対応するため、おおむね10 年ごとに検証し、必要に応じて見直しを行います。

＜都市マスタープラン　これまでの計画見直しの背景＞



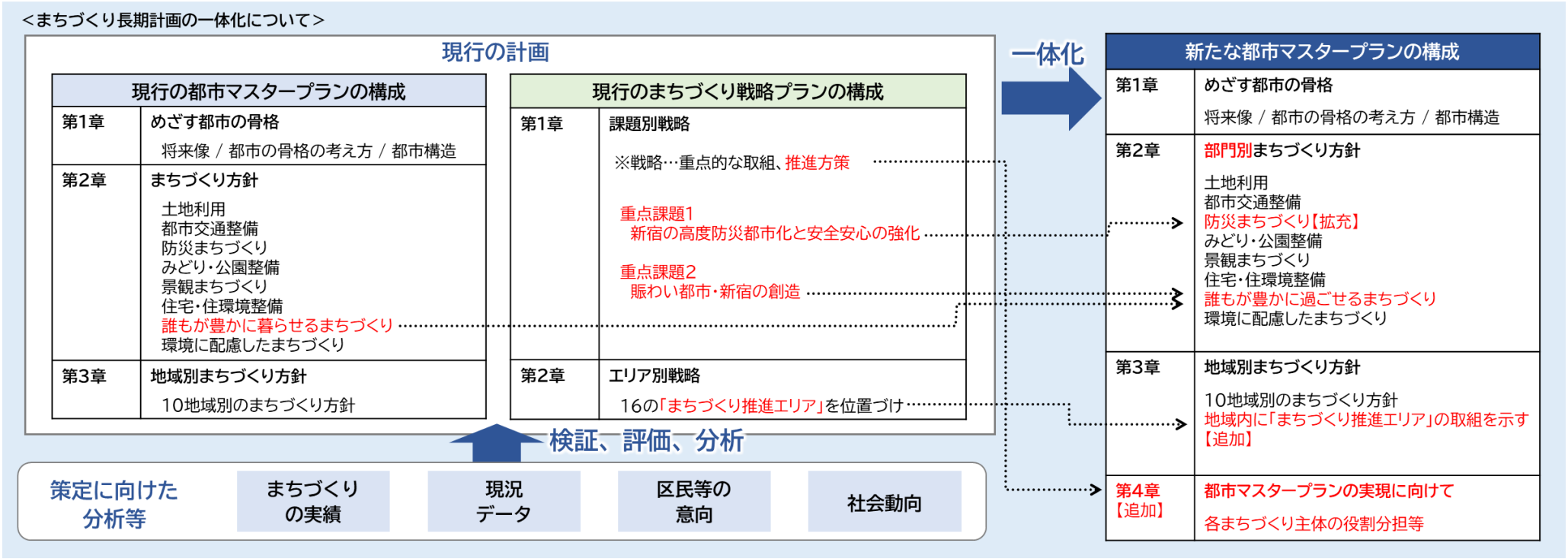
＜都市マスタープランの位置づけ＞



2　骨子の構成

- 基本的な構成は現行の都市マスタープランを継承します。
- 社会情勢やまちの変化を踏まえて、部門別まちづくり方針を再編するとともに、位置づけの見直しや内容の強化などを行います。
- 「まちづくり戦略プラン」を「都市マスタープラン」に取り込み、より区民にとって分かりやすく、区民等と行政、それぞれが果たすべき役割が見える計画とします。

＜新たな構成＞



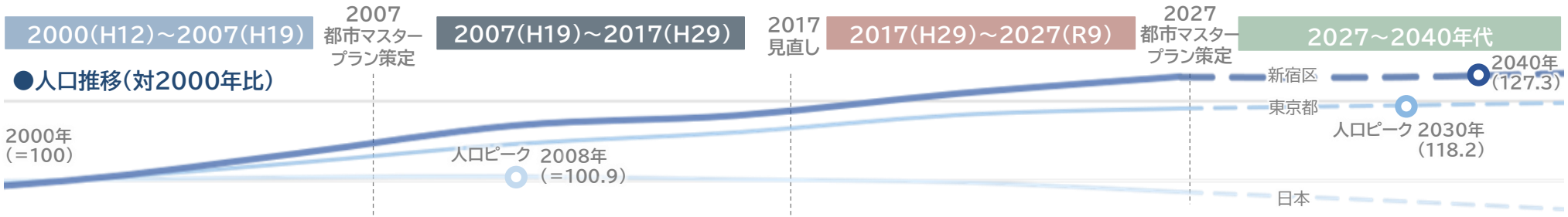
序章

都市マスタープラン策定の背景

1　社会情勢の変化と都市計画を取り巻く潮流の変遷

都市の資源を活かし、都市の質や価値を高め、育てていくことが重視される時代へ

- 人口増加や量的拡大を前提とした成長社会のまちづくりを経て、これからの都市は、豊かさや生活の質、都市の価値を重視する成熟社会のまちづくりへと移行しています。新たな都市基盤を整備するだけでなく、既存ストックや地域固有の資源を活かしながら、多様な主体との共創によって都市の質や価値を高め、持続的に育てていくことが重視されています。



●社会情勢

2000(H12)~2007(H19)
- ・人口減少、少子高齢化社会への移行
- ・情報化社会
- ・地球温暖化、環境問題

主な政策キーワード
- 2001　e-Japan戦略
- 2003　循環型社会
- 2004　少子化社会対策
- 2006　人口減少の世紀

2007(H19)~2017(H29)
- ・東日本大震災の発生
- ・東京2020オリンピック パラリンピックの開催決定
- ・スマートフォン・SNS普及

主な政策キーワード
- 2014 国土強靭化
- 2015 気候変動適応
- 2016 Society 5.0
- 2017 働き方改革

2017(H29)~2027(R9)
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機としたテレワークなど人々の暮らし方・働き方の変化
- ・世界的なデジタル化の急速な進展

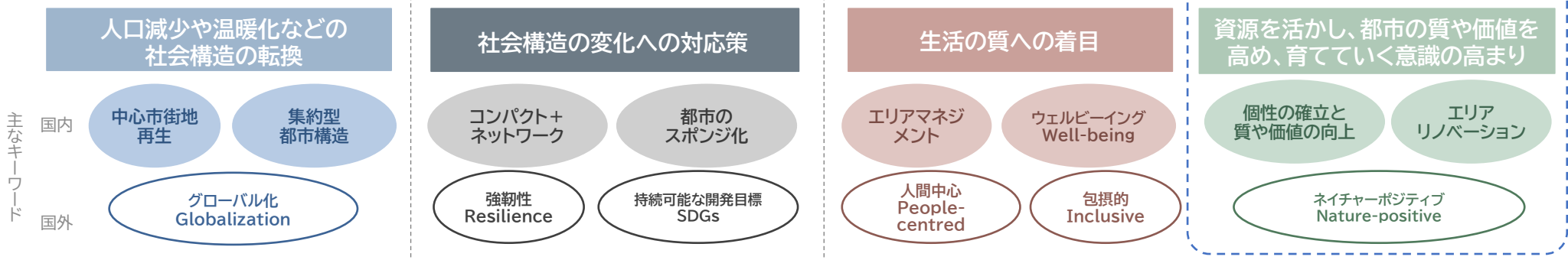
主な政策キーワード
- 2018 外国人材の受入れ・共生
- 2020 2050年カーボンニュートラル宣言
- 2021 デジタル社会
- 2026 AIの徹底活用

●今後の見通し

2027~2040年代
- ・ゼロカーボンの実現
- ・風水害の激甚化等による気候変動や防災への意識の高まり
- ・AI・気候変動・人口構造等の変化の急速化、複合化

主な政策キーワード
- AIロボティクス社会実装、自動運転
- 脱炭素
- 気候激甚化・災害リスク
- インフラ更新

●都市計画の潮流(国内外)



都市計画の潮流(国内外) 出典:「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか」社会資本整備審議会答申(H18年2月)、「国土のグランドデザイン2050」国交省(H26年7月)、「都市のスポンジ化への対応」都市計画基本問題小委員会(H29年8月)、「多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して」都市計画基本問題小委員会(R5年4月)、「「成熟社会の共感都市再生ビジョン」都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会(R7年5月)、「地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進」都市計画基本問題小委員会(R8年1月)、「CITIES IN A GLOBALIZING WORLD GLOBAL REPORT ON HUMAN SETTLEMENTS 2001」UN-Habitat(2001年)、「ENHANCING URBAN SAFETY 2007」UN-Habitat(2001年)、持続可能な開発目標(SDGs)(2016年1月発効)、「World Cities Report 2022 Envisaging the Future of Cities」UN-Habitat(2022年)、「Nature-positive cities A conceptual framework」OECD(2026年)

2　新宿区の現況・課題

まちづくりの進展により利便性の高い市街地の形成が進んできた中、今後は人口減少も見据えながら、社会情勢の変化や多様化・複雑化する都市課題への対応が求められる

- 都市基盤整備等の推進により利便性が向上した一方、地域の安全性向上や地域コミュニティの希薄化などが課題となっています。
- また、高齢化の進行や人口ピークの到来、外国人住民の増加、インフラの老朽化、脱炭素化への対応、デジタル技術の革新など、新宿区をとりまく社会情勢等が大きく変化することが見込まれます。

1　まちづくりの取組実績【平成20(2008)年度から令和7(2025)年度】

●「**新宿グランドターミナル**」の**再編**を進めるとともに、都市計画道路の整備や七つの都市の森の充実など、都市基盤整備が進展した。

●**住民参画**を通じた**地区計画やまちづくりルールの策定などにより**、地域特性に応じた**土地利用・景観形成・住環境整備**を推進した。

●**耐震化・不燃化**、**駅のバリアフリー化**等を着実に進め、**安全・安心で誰もが暮らしやすい持続可能な都市基盤を強化**した。



西新宿五丁目北地区防災街区整備事業

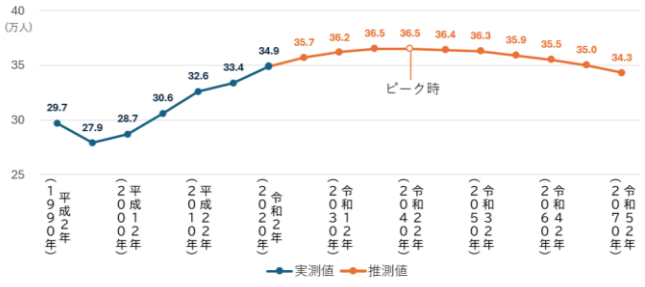
2　基礎調査データ

●区全体の人口は**令和22年頃に約36.5万人でピーク**を迎え、その後は緩やかな減少と高齢者の割合が高まっていくことが見込まれている。

●**外国人比率は13.6%(約4.8万人)で23区中1位。**訪日外国人旅行者数や住宅宿泊事業者数も急増している。

●建物棟数が減少傾向にあるとともに**平均敷地面積が拡大していることから、敷地の統合**が進んでいると考えられる。

●**耐震化率・不燃領域率は着実に向上**している一方、**地域危険度の高い地区**が残っている。



人口推移(過去経緯・将来推計)

3　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)

●日常の飲食・買い物の便や**公共交通機関の利用しやすさ**など、暮らしの利便性向上を実感する声が多い。

●一方、**災害への安全性や発災後の迅速な復興**、**住民マナーの悪化や地域コミュニティの希薄化**を心配する声が集まっている。

●**居住者の愛着度分析**では、**愛着が高い人ほど**、**継続居住意向や地域活動への参加意向が高い**ほか、歴史・文化、景観、みどりなど**地域資源への満足度も高い傾向**がみられる。

まちづくりへの現状の満足度
(満足・どちらかというと満足と回答した人の割合)

●満足なこと
1. 公共交通機関の利用しやすさ　…70.8%
2. 日常的な飲食・買い物の便利さ　…63.7%

●不満足なこと
1. 地域の安全性　…35.9%
2. 自転車での移動のしやすさ　…29.2%

新たな都市マスタープランの策定に向けた
まちづくり等に関するアンケートより
(居住者向け、R8年4～5月実施)

3　これからの新宿区のまちづくりにおける方向性と着目すべき視点

「どのように進めるか」「何に着目するか」　2つの観点で今後20年のまちづくりを捉える

- 「社会情勢の変化と都市計画を取り巻く潮流」と「新宿区のまちの現況・課題」を踏まえ、今後20年のまちづくりについて、「どのように進めるか」という方向性と、「何に着目して取り組んでいくべきか」という視点の2つの観点から整理します。

●今後20年を見据えた新宿区のまちづくりの方向性

「つくる」ことに加え、様々な人が使い続け、関わり続け、ともに育てる都市をめざす

- これまで整備してきた都市空間を活かし、居住者や就業者、来街者など様々な人がまちを使い、地域と関わりながら、その価値をともに育てていく段階へとまちづくりを発展させる。
- さらに、地域の個性を活かしながら、歴史、文化等に触れる体験や様々な人が交流できる機会や場を創出することで、まちへの誇りや愛着を育み、持続的に価値が高まる都市を目指す。

●今後20年を見据えた着目すべき視点

地域の個性を活かしたまちづくりの推進

現況課題まとめ
- 商業・業務・文化・居住機能が集積する魅力ある都市
- 地域ごとの多様な個性を活かした区民主体のまちづくり

着眼点
- 地域ごとの個性や魅力を活かしたまちづくりの推進
- 地域コミュニティを都市の重要な基盤として捉え、まちづくりに活用

強靭で持続可能な都市の実現

現況課題まとめ
- 高まる首都直下地震のリスク
- 気候変動による風水害の激甚化
- 脱炭素化や環境負荷の低減に向けた取組の重要性の高まり

着眼点
- 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推進
- 脱炭素化など持続可能な都市の実現に向けた環境配慮の取組を推進

暮らしの質と国際的な魅力の向上

現況課題まとめ
- 外国人の住民、観光客が増加傾向
- 新宿駅周辺などにおける国際都市としての役割の高まり
- 来街者の増加に伴う生活環境への影響

着眼点
- 誰もが安全・安心に暮らし、活動できる都市環境の確保
- 新宿駅周辺における国際交流拠点としての魅力向上
- 様々な人々が快適で豊かな時間を過ごせる都市空間の形成

社会情勢の変化に対応した都市の更新

現況課題まとめ
- 中長期的な人口減少や高齢化の進行
- 都市インフラの老朽化
- AIやデジタル技術をはじめとする技術革新の進展

着眼点
- 都市インフラの計画的、戦略的な更新
- 社会情勢の変化に柔軟に対応し、新技術も活用しながら、都市機能と都市基盤の更新を推進

第１章

めざす都市の骨格　の骨子

１　将来の都市像、めざす都市の骨格の考え方

- 新宿区基本構想の「めざすまちの姿」を都市計画の面から実現するため、20年後を見据えた将来像と、その実現に向けためざす都市の骨格を示します。

（１）将来の都市像

多彩な日常を育み 新たな魅力を未来へつなぐ都市

- 地域に受け継がれてきた歴史や文化、みどりや水辺、人々の暮らしなど、新宿の多彩な資源を大切にしながら、新たな発想や技術を取り入れ、それぞれの地域の魅力を高めます。歩いて巡ることができる範囲に個性豊かなまちが連なる新宿の強みを活かし、誰もが快適に移動できることで、地域を越えた回遊や交流を促進して、多彩な日常の暮らしや活動の可能性が広がる都市を目指します。
- 災害や気候変動への対応力を高めるとともに、脱炭素化や豊かなみどりの創出に取り組み、持続可能な都市環境を形成します。誰もが安全・安心に居心地よく、心身ともに健やかに過ごし、子どもから高齢者まで、それぞれの世代が自分らしい豊かさを感じられる都市を育みます。
- 国籍や世代を超えた多様な人々の営みや交流を通じて、新たな文化や魅力を創造し、まちへの誇りや愛着を育みながら次世代へつなぎます。こうした取組を通じて、新宿の豊かさを未来へと継承・発展させる都市を区民とともに実現します。

＜それぞれの地域で次世代につなぎたい日常風景・新たに生み出していきたい日常風景＞














１　将来の都市像、めざす都市の骨格の考え方

（２）めざす都市の骨格の考え方

１ まちに集うすべての人の暮らしを豊かにする都市	①誰もが快適に過ごし、豊かさを実感できる多様な都市空間の整備を進めます。 ②官民の公共的空間などを活用し、多様な活動を創出するまちづくりを進めます。
２ まちに関わる人々が誇りと愛着をもち自ら育てていく都市	①多様な主体がそれぞれの役割を担い、協働しながらまちづくりを進めます。 ②地域で活動する人々が担い手となってまちを運営し、価値を高める仕組みを作ります。 ③住みたいと思う人が将来にわたり暮らし続けられるまちづくりを進めます。
３ 安全・安心に暮らし続けられる都市	①自然災害や火災などの複合的なリスクに強いまちづくりを進めます。 ②災害に強い体制づくりを進め、早期に復興できる仕組みを作ります。 ③まちで過ごすすべての人が安心して過ごせるまちづくりを進めます。
４ 社会の変化に柔軟に対応できる持続可能な都市	①社会動向の変化を柔軟に受け止め、対応し、発展し続けるまちづくりを進めます。 ②技術革新を積極的に活用したまちづくりを進めます。 ③気候変動等の環境課題への対応と、ゼロカーボンシティ新宿の実現を進めます。
５ まちの個性や記憶を活かし躍進する多彩な都市	①新宿駅周辺から、新たな魅力と価値を生み出し、世界に発信していきます。 ②多彩なまちの個性や地域資源を活かし、高めるまちづくりを進めます。 ③新宿の骨格を形成するまち、道路、みどり、水辺を連携させたまちづくりを進めます。 ④まちの個性や課題に応じたまちづくり制度を活用します。

2　将来の都市構造

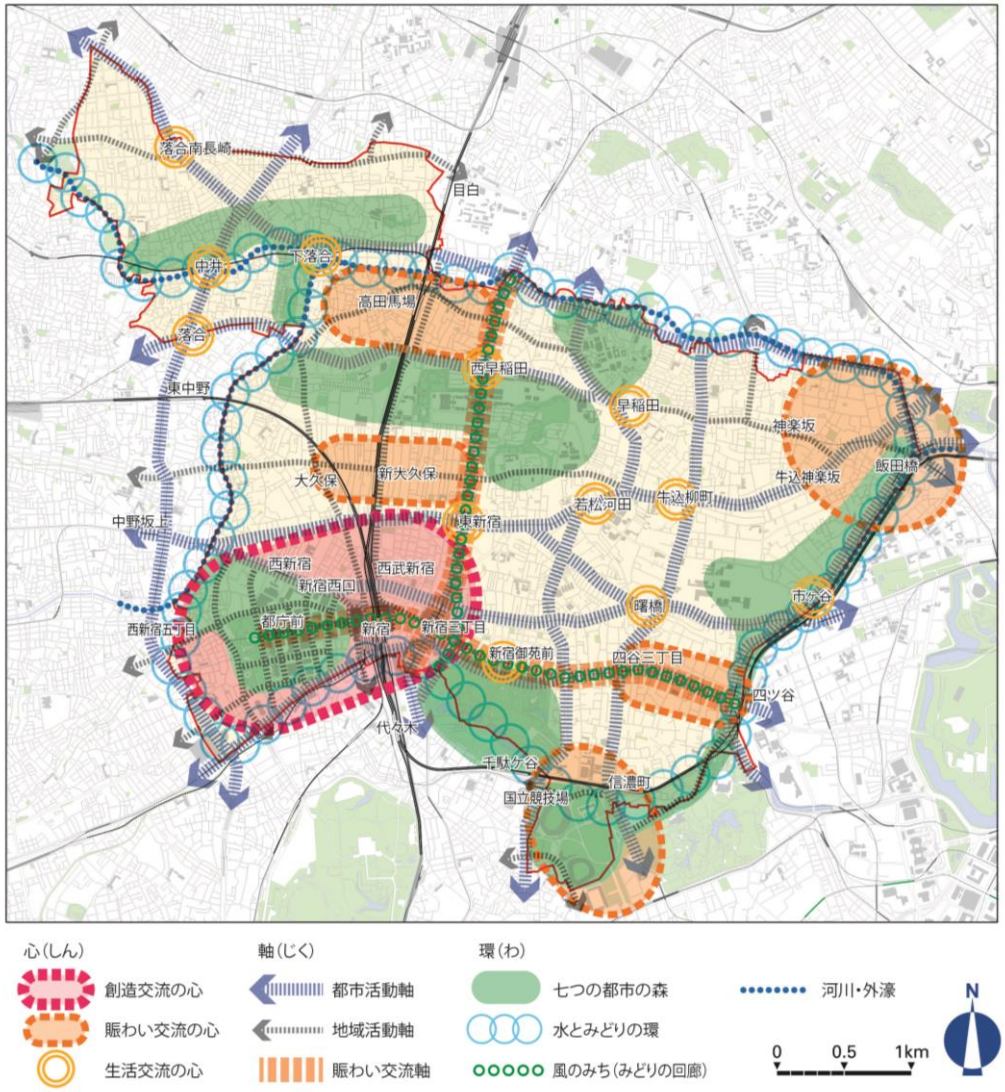
- 新宿区では、これまで形成してきた都市基盤を活かしながら、地域それぞれの個性や魅力をさらに高め、その魅力が人々の交流や回遊を通じてまち全体へ広がっていく都市構造をめざします。
- そこで、現行の都市構造（「心（しん）」「軸（じく）」「環（わ）」）の骨格を継承しつつ、地域ごとの個性を高めながら、人々がまちを歩き、使い、交流し、新たな活動や価値が生まれるまちを形成していくため、「心」「軸」「環」の役割を明確化しました。

※都市構造図…
将来的な都市機能や都市施設等の基本的な骨格を、
将来の都市構造として示したものです。

賑わいと交流を先導する地区を「心（しん）」
高い都市活動を支える幹線道路やその沿道を「軸（じく）」
都市に潤いを与える水辺やみどりのつながりを「環（わ）」

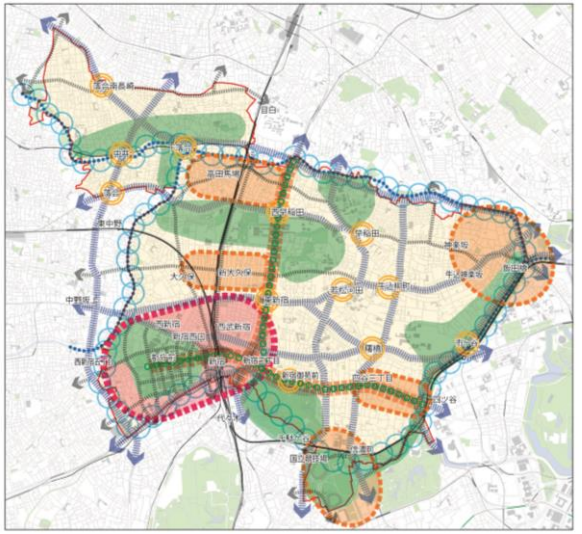
と位置づけています。

都市構造図



2　将来の都市構造

都市構造図



心（しん）

拠点の個性を明確化します。

創造交流の心

多様な交流によって新たな価値を創造し周辺へ展開する

- 新宿駅周辺は、首都圏・国内・海外とつながる交通機能を有し、商業・観光・娯楽・滞在機能、都心居住・公園機能等多様な都市機能が国際水準で高度に集積しています。
- 新しい魅力と価値を持続的に創出し、国内外から集まる人々の交流・連携・挑戦が生まれる人中心のエリアとして、「創造交流の心」と位置づけます。
- 高い防災機能を備えながら、人にやさしい歩行者優先の都市空間を東西南北につなげ、特色ある各地区をつなぎ、誰もが行き交い、滞在し、交流できる環境を形成します。

賑わい交流の心

地域の個性を活かした多様な賑わいと交流を生み出す

- 高田馬場、四谷、神楽坂・飯田橋、大久保、神宮外苑・信濃町など、多様な人々が集まり賑わいと交流を先導する拠点を「賑わい交流の心」と位置づけます。
- 防災性を高めながら、歴史、文化、商業、業務、スポーツ、教育などそれぞれの「心」が持つ固有の魅力や都市機能を高め、駅や道路、公園などの公共空間を活用し、その地域ならではの活動や交流が生まれ、地域の個性がまちの中に表れる拠点を形成します。
- また、それぞれの「心」に近接する「七つの森」のみどりを活かし、都市の豊かさや賑わいの質を高めます。
- なお、隣接自治体とともにまちづくりをすすめている「心」については区境をまたがった表現に更新しました。

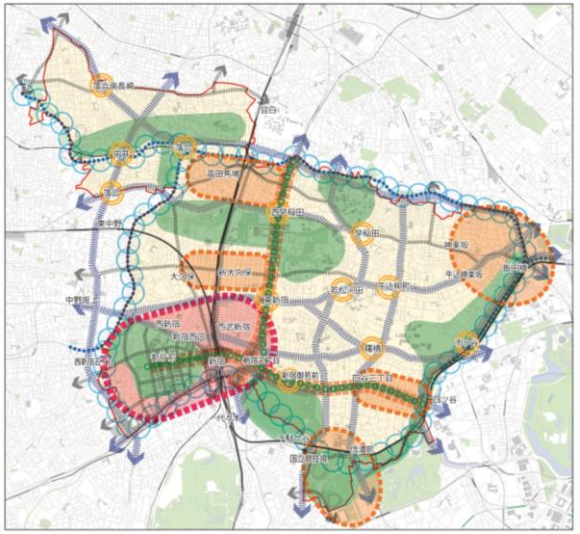
生活交流の心

日常の暮らしを支え地域への誇りと愛着を育む

- 下落合、中井、落合、早稲田、曙橋等の駅周辺など、生活利便機能や地域の活動が集まり日常の生活圏の核となるエリアを「生活交流の心」と位置づけます。
- 公共交通（鉄道やバス）の利便性の高い立地特性や、商店街、公共施設、公園等の地域資源を活かし、自由度の高い移動手段であるシェアサイクルのポートの集積や防災を含めた生活に必要な情報の発信などを図り、交流を先導する地域に密着したまちづくりを進めます。
- 駅前商店街や周辺の公共施設等と連携し、身近な空間を活かした地域コミュニティの場づくりを進めることで、多様な人々が日常の中で地域と関わり、交流し、地域への誇りや愛着が育まれる拠点を形成します。

2　将来の都市構造

都市構造図



軸（じく）

「心」とのつながりを明確化します。

都市活動軸

広域的な都市活動を支え、沿道へ賑わいを広げる

- 広域的な交通を担う幹線道路とその沿道を「都市活動軸」と位置づけ、身近な交流の場である「生活交流の心」を繋ぐ骨格として位置づけます。
- 円滑な自動車交通の処理のほか、沿道にふさわしい土地利用の更新や自転車・歩行者が安全・快適に移動できる都市空間の確保、沿道を含めた賑わい空間の形成、街路樹の整備によるみどりの充実、沿道建物の不燃化等を進めます。

地域活動軸

地域間の交流を支え安全で快適な沿道をつくる

- 「都市活動軸」を補助する軸として、地域間の交流を図る主要な幹線道路を「地域活動軸」と位置づけます。
- 円滑な自動車交通の処理、自転車や歩行者のための安全な空間の確保、街路樹の整備によるみどりの充実及び沿道建物の不燃化、沿道の賑わいの誘導などを進めます。

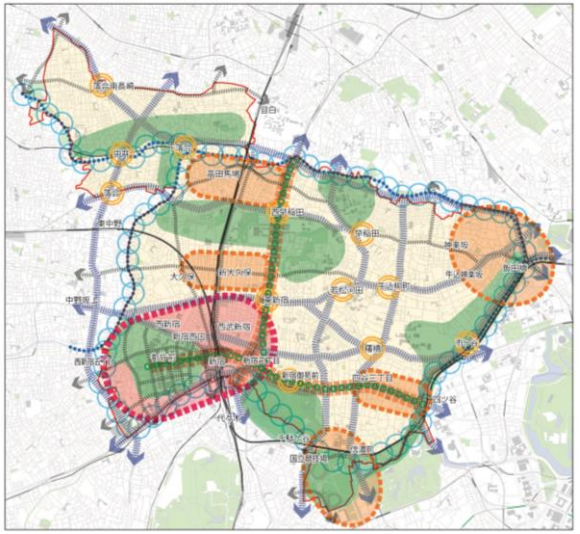
賑わい交流軸

「心」をつなぎ歩いて賑わいを連続させる

- 明治通り、新宿通りから中央通り（新宿副都心街路第４号線）までとそれらの沿道を、新宿の賑わいと交流の骨格となる軸として「賑わい交流軸」と位置づけます。
- 「創造交流の心」や「賑わい交流の心」の機能を沿道へ滲み出させ、個性の異なるそれぞれの「心」がつながり、多様な賑わいが連続する軸を形成します。
- 街路樹や連続した路面店舗、ゆとりある歩行空間の形成などを進め、歩いて魅力的な通りを形成します。

2　将来の都市構造

都市構造図



環(わ)　都市に近接するみどり・水辺の価値を明確化します。

七つの都市の森　みどりを守り都市活動を支えるインフラとして活かす

- 新宿中央公園周辺、戸山公園周辺、落合斜面緑地、早稲田大学周辺、外濠周辺、明治神宮外苑周辺、新宿御苑周辺のまとまったみどりを「七つの都市の森」と位置づけます。
- いずれも「心」に近接している貴重なみどりとして保全・拡充を進めるとともに、激甚化する豪雨や猛暑等の気候危機に対し、雨水の貯留・浸透による防災・減災、暑熱環境の緩和、生物多様性の確保など、自然環境が有する多様な機能を発揮するグリーンインフラとして活かしていきます。
- あわせて、周辺市街地や「心」とのつながりを高め、住む人、働く人、訪れる人が憩い、交流し、活動できる場として活かすことで、「心」で形成される賑わいや都市活動の価値や質を高めていきます。

水とみどりの環　水とみどりで「心」をつなぐ

- 新宿区の外周に沿った神田川、妙正寺川や外濠の水辺、外濠の緑地、明治神宮外苑、新宿御苑のみどりを「水とみどりの環」と位置づけます。
- 「創造交流の心」や「賑わい交流の心」の多くが区の外周部にあるため、「水とみどりの環」をたどって「心」から「心」へ行き来できる環状の骨格を形成します。
- 高密な都心において都市に潤いを与え、都市の品格を高める貴重な資源として、水辺やみどりを保全しつつ、「心」や周辺の道路、公園、市街地等との連続性を高め、地域の人々や訪れる人々が歩き、憩い、回遊できる、快適で魅力ある都市空間を形成します。

風のみち（みどりの回廊）　水とみどりでさわやかな風をまちへ導く

- 賑わい交流軸となる明治通り及び新宿通りから中央通りを「風のみち（みどりの回廊）」と位置づけ、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化などを進め、新宿御苑のみどりや外濠の水辺からさわやかな風を導く、厚みと広がりをもった、みどり豊かな都市空間を形成します。
- また、身近な地域のみどりをつなげ、新宿区の外周を囲む「水とみどりの環」や、まとまったみどりの保全・拡充をめざす「七つの都市の森」と結ぶように、幹線道路の街路樹のみどりを充実させます。

第２章

部門別まちづくり方針　の骨子

部門別まちづくり方針の構成について

- 基本的な構成は現行の都市マスタープランを継承しながら、構成を一部見直しました。

赤字＝タイトルを変更・新設した項目　黒字＝継続　青字＝他部門へ移動

部　門	現行都市マスタープラン	今回策定する都市マスタープラン（案）
1　土地利用	(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成 (2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成 (3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導 (4) 都市の貴重なオープンスペースの保全 (5) 国際都市の拠点整備の推進　(7-(2)(3)へ移動、1-(2),3-(2)の記載に内包)	(1) 良好な住環境が整う住宅市街地の形成 (2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成 (3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導 (4) 都市のオープンスペースの保全・拡充・活用
2　都市交通整備	(1) 人にやさしい公共交通への改善 (2) 人と環境に配慮した道路整備 (3) 歩きたくなる歩行者空間の充実 (4) 交通需要の管理の推進 (5) 公共空間を活用した都市の魅力の向上（一部7-(4)へ移動）	(1) 人を中心とした移動環境の形成 (2) 道路ネットワークの整備 (3) 歩きたくなる歩行者空間の充実 (4) 交通環境の適正化
3　防災まちづくり	(1) 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり (2) 建物・都市施設等の安全性の向上 (3) 防災拠点と避難施設等の充実 (4) 災害発生時の応急・復旧対策の整備 (5) 風水害対策の強化	(1) 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり (2) 災害発生時の対応力強化 (3) 復興まちづくり (4) 激甚化する風水害への対応強化
4　みどり・公園整備	(1) みどりの骨格の形成 (2) みどりを残し、まちへ拡げる (3) 水やみどりに親しめる環境づくり (4) 生活や活動の場にある身近なみどりの充実 (5) 公園を活かした賑わいづくり	(1) みどりの骨格の形成 (2) 豊かなみどりと水辺空間の保全・継承 (3) 魅力あふれるみどりの創出 (4) 生活や活動の場にある身近なみどりの充実
5　景観まちづくり	(1) 地域の個性を活かした景観誘導 (2) 賑わいと潤いのある景観誘導 (3) 国際観光都市・新宿の顔づくりの推進 (4) 区民との連携による景観まちづくりの推進	(1) 地域の個性を活かした多様な景観誘導 (2) 賑わいと潤いのある景観誘導 (3) 新宿を象徴する都市景観の形成 (4) 区民との連携による景観まちづくりの推進
6　住宅・住環境整備	(1) 安心して暮らせる住まいづくり (2) 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり (3) 安定した居住を確保できるしくみづくり (4) 地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくり (5) 子ども、障害者、高齢者、外国人等にやさしい暮らしづくり（一部7-(1)へ移動）	(1) 安心して暮らせる住まいづくり (2) 住生活の豊かさを実感できる住まいづくり (3) 安定した居住を確保できるしくみづくり (4) 地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくり
7　誰もが豊かに過ごせるまちづくり	(1) ユニバーサルデザインまちづくり (2) 人々の交流を創出する都市空間づくり	(1) ユニバーサルデザインまちづくりの推進 (2) 多文化共生のまちづくりの推進 (3) 国内外から人を惹きつけ、新たな魅力と交流を生み出すまちづくり (4) 多様な人々の活動・交流を育む都市空間づくり
8　環境に配慮したまちづくり	(1) エネルギー利用の効率化を推進するまちづくり (2) ヒートアイランド対策を推進するまちづくり (3) 資源循環型のまちづくり (4) 誰もが快適に過ごせる都市空間づくり	(1) 脱炭素化の推進 (2) 気候変動に適応した暑熱対策の推進 (3) 資源循環型のまちづくり (4) 誰もが快適に過ごせる都市環境の整備

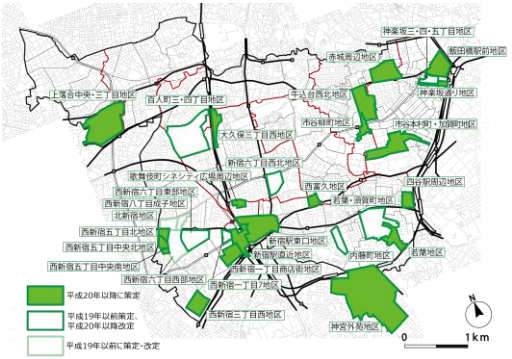
1　土地利用

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

- 住民参画により地区計画やまちづくりルールを策定し、地域特性に応じた土地利用を誘導した。
- 創造交流の心である新宿駅直近地区において、駅・駅前広場・駅ビル等を一体的に再編する新宿グランドターミナルの整備を進めている。今後は引き続き賑わい交流の心などで基盤整備と合わせた市街地の更新も見込まれる。
- 公園の再整備等によりオープンスペースの充実を図るなど、潤いとゆとりある空間づくりを推進した。

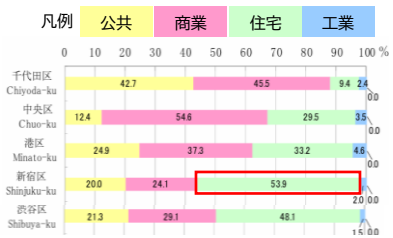
地区計画策定地区



基礎データから見た現況課題

- 住宅系用途の割合が過半を占めている。
- 区全体では敷地の統合・大規模化が進み、まとまったオープンスペース確保の機会が増加。

新宿区及び近隣区の宅地利用比率（R3）



出典）「東京の土地利用
令和３年東京都区部　Ⅱ計量・解析」

社会情勢の変化

- 今後の都市は成長社会から、豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点などが重視されている。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 住民参画により地区計画やまちづくりルールを策定し、地域特性に応じた土地利用を誘導した。 ● 住宅系用途の割合が過半を占めている。	
方向性	住宅市街地の良好な環境を整える。	暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針(1)に追加	・歴史・文化、景観、みどりなど地域資源を活かして地域固有の住宅地の魅力を高める。

現況課題	● 公園の再整備等によりオープンスペースの充実を図るなど、潤いとゆとりある空間づくりを推進。 ● 敷地の統合・大規模化が進み、まとまったオープンスペースを確保する機会が増加。 ● 今後の都市は成長社会から、豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点などが重視されている。	
方向性	オープンスペースの多様な機能を位置づけ、活用を図る。	暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針(4)に追加	・オープンスペースは、規模に関わらず、滞在や交流、移動など日常生活を豊かにする場であるとともに、防災性向上や景観形成、暑熱緩和、環境改善など都市を支える多様な機能を有する重要な空間であるため、様々な機会を捉え、積極的に確保・誘導を図るとともに、地域特性に応じた積極的かつ柔軟な活用を図る。

1　土地利用

【基本的な考え方】
●生活利便性が高く災害に強く暮らしやすい住環境を形成するとともに、地域資源を活かして各住宅地の魅力を高める。
●多様な都市機能の集積と地域の個性を活かし、魅力ある質の高いまちを形成する。
●公園や民地のみどりについて都市の貴重なオープンスペースとして保全・拡充・活用を進める。

方針(骨子)

(1) 良好な住環境が整う住宅市街地の形成

●住み続けられるまちとして、店舗などの生活利便施設が身近に立地し、災害に強く、コミュニティが豊かで暮らしやすい良好な住環境の保全･形成を図るとともに、歴史･文化、景観、みどりなど地域資源を活かして各住宅地の魅力を高める。
●戸建住宅を中心とする住宅地では、良好な住環境の維持･形成を図り、みどり豊かな住宅地としてのまちづくりを進める。(低層住宅地区)
●戸建住宅や低中層の集合住宅等を中心とする住宅地では、まちづくり制度を活用して、都心居住の魅力を活かした低中層市街地の形成を図る。(低中層住宅地区)
●区画整理等により道路や公園等の都市基盤が整備された中高層住宅地では、現在の住環境を維持しながら、周辺環境と調和した都市型住宅地を形成する。(中高層住宅地区)

(2) 多様性や懐の深い新宿の魅力を活かした業務商業系市街地の形成

●新宿駅周辺では、業務･商業･娯楽･滞在･宿泊･居住など多様な機能の集積を誘導するとともに、みどり豊かで回遊性の高い観光･交流拠点として魅力の向上や国際競争力の強化を図る。(創造交流地区)
●高田馬場地区、四谷地区、神楽坂･飯田橋地区、大久保地区、神宮外苑･信濃町地区では、住宅、商業、宿泊機能等が融合した拠点として、地区の個性を活かした魅力ある質の高いまちを形成する。(賑わい交流地区)
●区内の鉄道各駅の周辺は、地区の生活中心として、商店街の振興や賑わいのある街並みの形成等により、地域コミュニティを強化する。(生活交流地区)
●幹線道路及びその沿道は、みどり豊かな道路整備と魅力的な沿道建物を誘導するとともに、延焼遮断帯としての防災機能の強化を図る。(幹線道路沿道地区)

(3) 都市型産業地区における土地利用の適正な誘導

●印刷･製本関連業など都市型産業が根ざした地区では、地場産業の歴史や伝統を踏まえた機能更新を誘導するとともに、職住近接の市街地形成を図る。(都市型産業地区)

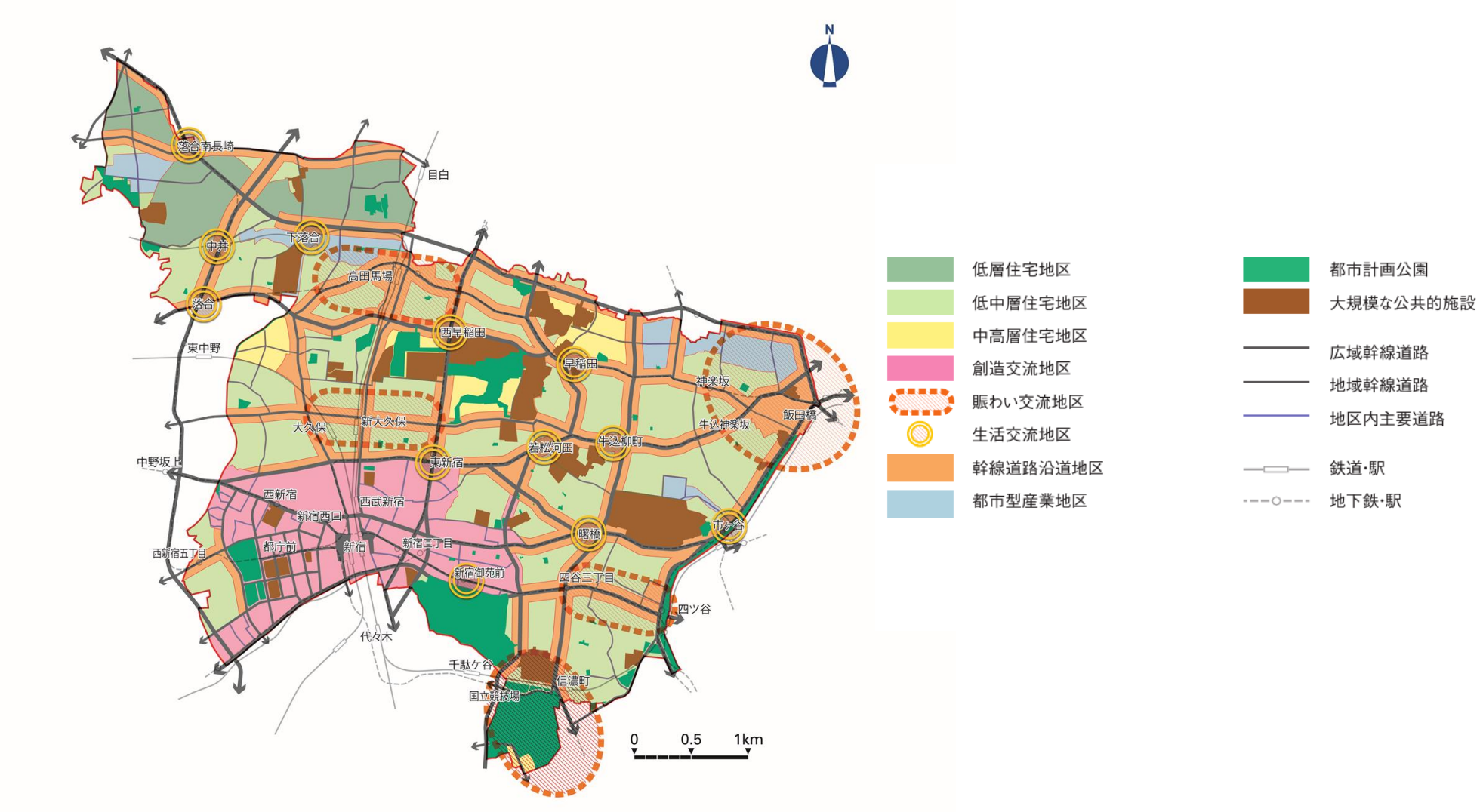
(4) 都市のオープンスペースの保全・拡充・活用

●大規模な公園、大学キャンパス、公共施設、寺社、公開空地等が有するみどりを、都市の貴重なオープンスペースとして保全する。
●オープンスペースは、規模に関わらず、滞在や交流、移動など日常生活を豊かにする場であるとともに、防災性向上や景観形成、暑熱緩和、環境改善など都市を支える多様な機能を有する重要な空間であるため、様々な機会を捉え、積極的に確保･誘導を図るとともに、地域特性に応じた積極的かつ柔軟な活用を図る。

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加･拡充した項目

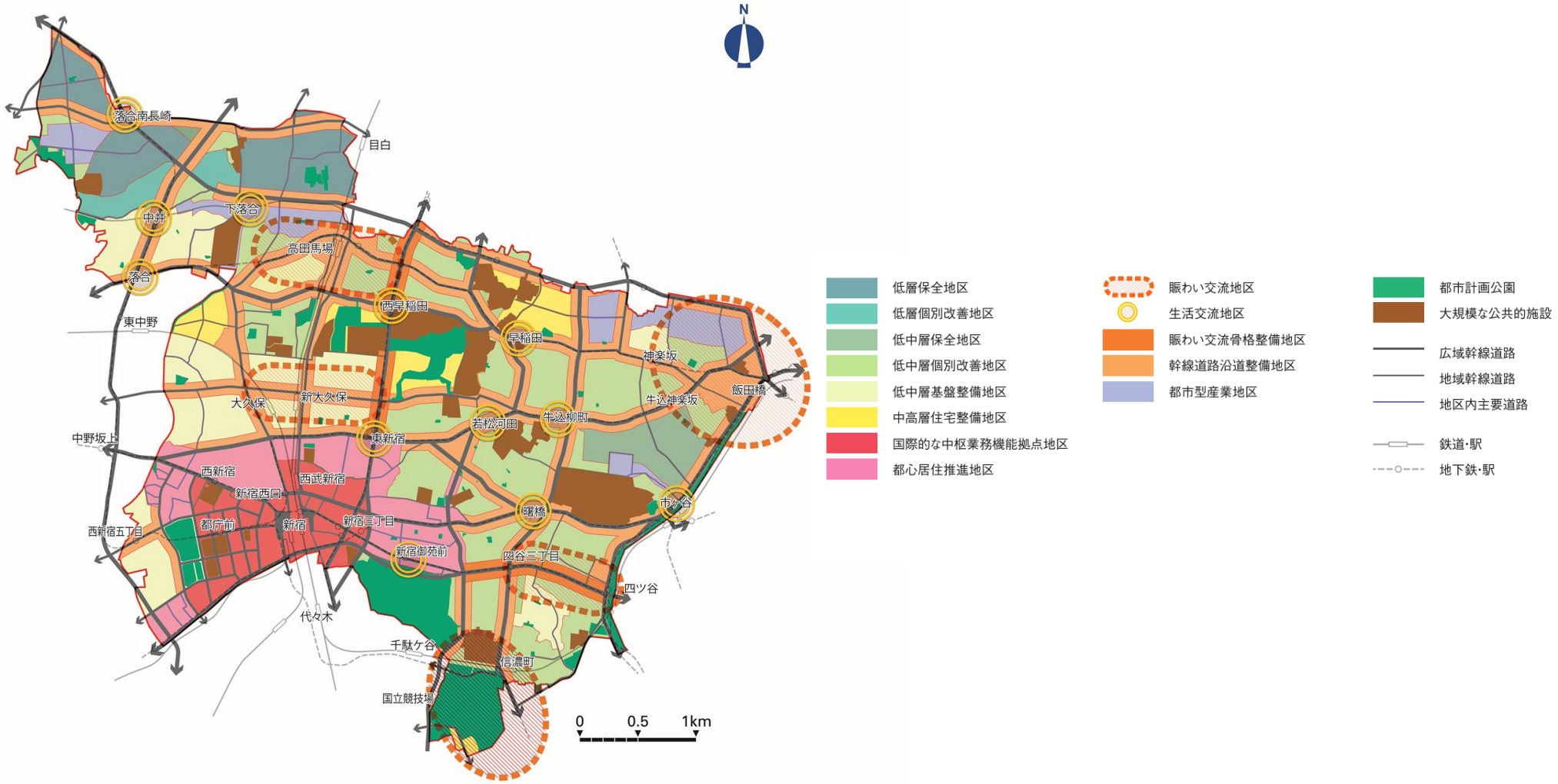
1　土地利用

土地利用方針図



1　土地利用

市街地整備方針図



2　都市交通整備

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

- 補助第72号線の全線開通や新宿駅東西自由通路の整備完了など、道路や歩行者空間の整備に関する長期的な取組が成果を上げた。
- 駅施設や駅前広場等のバリアフリー化、区内すべての駅における車いす利用者の移動経路確保を進めた。
- シェアサイクルのポートが区内全域に普及した。

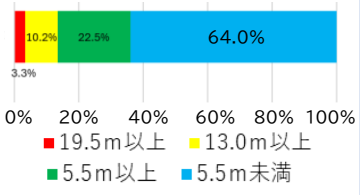
補助第72号線（第Ⅱ期）



基礎データから見た現況課題

- 幅員5.5m未満の道路が半数を超え、区内全域に広がっている。
- 世界有数のターミナル駅である新宿駅を中心に、鉄道駅やバス、自転車等の公共交通が区内全域に分布しているが、一部利便性が低い地域が残る。

幅員別道路延長比率



出典）東京都統計年鑑（令和5年）、新宿区の土地利用2024

居住者アンケートデータから見た現況課題

- 公共交通機関の利用しやすさの改善がみられるとの意見が多かった一方、自転車の移動のしやすさに関しては不満足との意見も多い。

社会情勢の変化

- 道路施設の老朽化が進む中、限られた財源・人員のもと計画的かつ効率的な維持管理が求められている。
- 気候変動に伴う暑さへの対応も含め、来街者や高齢者等、誰もが安全・快適に歩き続けられるウォーカブルなまちづくりが求められている。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 鉄道駅やバス、自転車等の公共交通が区内全域に分布しているが、一部利便性が低い地域が残る。	
方向性	公共交通の維持・拡充と次世代モビリティへの対応を進める。	変化への対応
方針(1)に追加	・誰もが安全・快適に移動できる人を中心とした移動環境の形成を図る。 ・利便性の高い地域公共交通の維持・確保に努める。次世代のモビリティへの対応については、交通施策と道路インフラの整備・活用を一体的に検討する。 ・公共交通や地形等により利便性が低い地域では、次世代モビリティの活用を検討する。 ・大規模開発や駅の再整備などの機会を捉えて、モビリティハブとしての機能の強化を図る。	

現況課題	● 世界有数のターミナル駅新宿駅を中心に公共交通が区内全域に分布。 ● 自転車の移動に関する課題の指摘。 ● 気候変動に伴う暑さへの対応も含め、来街者や高齢者等、誰もが安全・快適に歩き続けられるウォーカブルなまちづくりが求められている。	
方向性	歩きたくなる歩行者空間を充実させる。	暮らしの質と国際的な魅力
方針(3)に追加	・ウォーカブルなまちづくりを推進する。 ・道路や公園、公開空地等の樹木による緑陰や、沿道建築物等による日陰を確保するとともに、道路とその沿道が連携し、歩行空間の幅員確保、ベンチ等の設置などを推進することにより、誰もが快適に歩き続けられる歩行者ネットワークを形成する。	

現況課題	●自転車の移動のしやすさに関しては不満足との意見も多い。	
方向性	安全・快適な自転車利用環境を確保する。	暮らしの質と国際的な魅力
方針(4)に追加	・歩行者と分離された安全・快適な自転車走行空間の確保を含む自転車ネットワークを整備する。	

2　都市交通整備

【基本的な考え方】
●交通ネットワークの整備に加え、歩行者の安全と移動の快適性を重視した「人を中心とした移動環境」の形成を図る。
●沿道と連携し、魅力的な緑化や良好な景観形成、賑わいや休憩機能の創出などを図り、ウォーカブルなまちづくりを推進する。
●歩行空間や自転車利用環境の向上により、安全で快適な交通環境を形成する。

方針(骨子)

（1）人を中心とした移動環境の形成

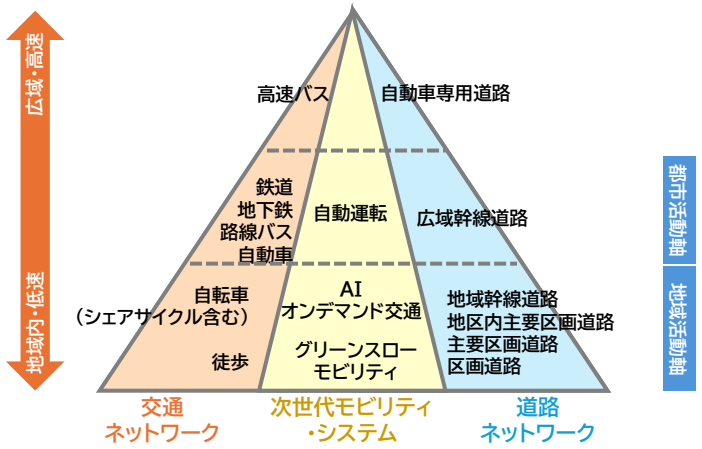
●徒歩や公共交通など多様な交通手段を適切に組み合わせ、誰もが安全・快適に移動できる人を中心とした移動環境の形成を図る。

●利便性の高い地域公共交通の維持・確保に努めるとともに、駅やバス停から目的地までの移動手段としてシェアサイクルを推進する。

●自動運転などの次世代のモビリティへの対応については、交通施策と道路インフラの整備・活用を一体的に検討する。

●公共交通や地形等により利便性が低い地域では、AIオンデマンド交通やパーソナルモビリティ等の次世代モビリティの活用を検討する。

●鉄道や路線バス、シェアサイクル、次世代モビリティなどの乗り換え拠点となる駅周辺等では、大規模開発や駅の再整備などの機会を捉えて、モビリティハブとしての機能の強化を図るとともに、住宅地等においても地域の特性に応じたモビリティハブの形成や機能強化を図る。



図：新宿区の交通体系（公共交通・道路）イメージ

（2）道路ネットワークの整備

●幹線道路は、地域の住民の意見や周辺環境に十分配慮しながら、通過交通を適切に処理する道路として整備を推進する。
●生活道路は、多様な活動が繰り広げられる生活空間として、歩行者の安全性・快適性を確保するとともに、バリアフリー化や環境に配慮した舗装等を進める。
●生活道路や細街路は、防災性の向上をめざし、拡幅整備を進める。

（3）歩きたくなる歩行者空間の充実

●沿道と連携し、魅力的な緑化や良好な景観形成、賑わいや休憩機能の創出など、健康づくりにも資する歩行者空間の充実を図るとともに、既存の街路空間の再構築・利活用なども検討しながら、ウォーカブルなまちづくりを推進する。
●道路や公園、公開空地等の樹木による緑陰や、沿道建築物等による日陰を確保するとともに、道路とその沿道が連携し、歩行空間の幅員確保、ベンチ等の設置などを推進することにより、誰もが快適に歩き続けられる歩行者ネットワークを形成する。
●「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」や「新宿区移動等円滑化促進方針」に基づき、障害者等の当事者団体等との協働も踏まえながら、バリアフリー化を推進するとともに、歩道拡幅や無電柱化等により、安全で快適な歩行者空間を整備する。
●新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルの再整備とあわせて、周辺のまちづくりと連携しながら、歩行者ネットワークの整備・拡充を図り、回遊性の高いまちづくりを推進する。

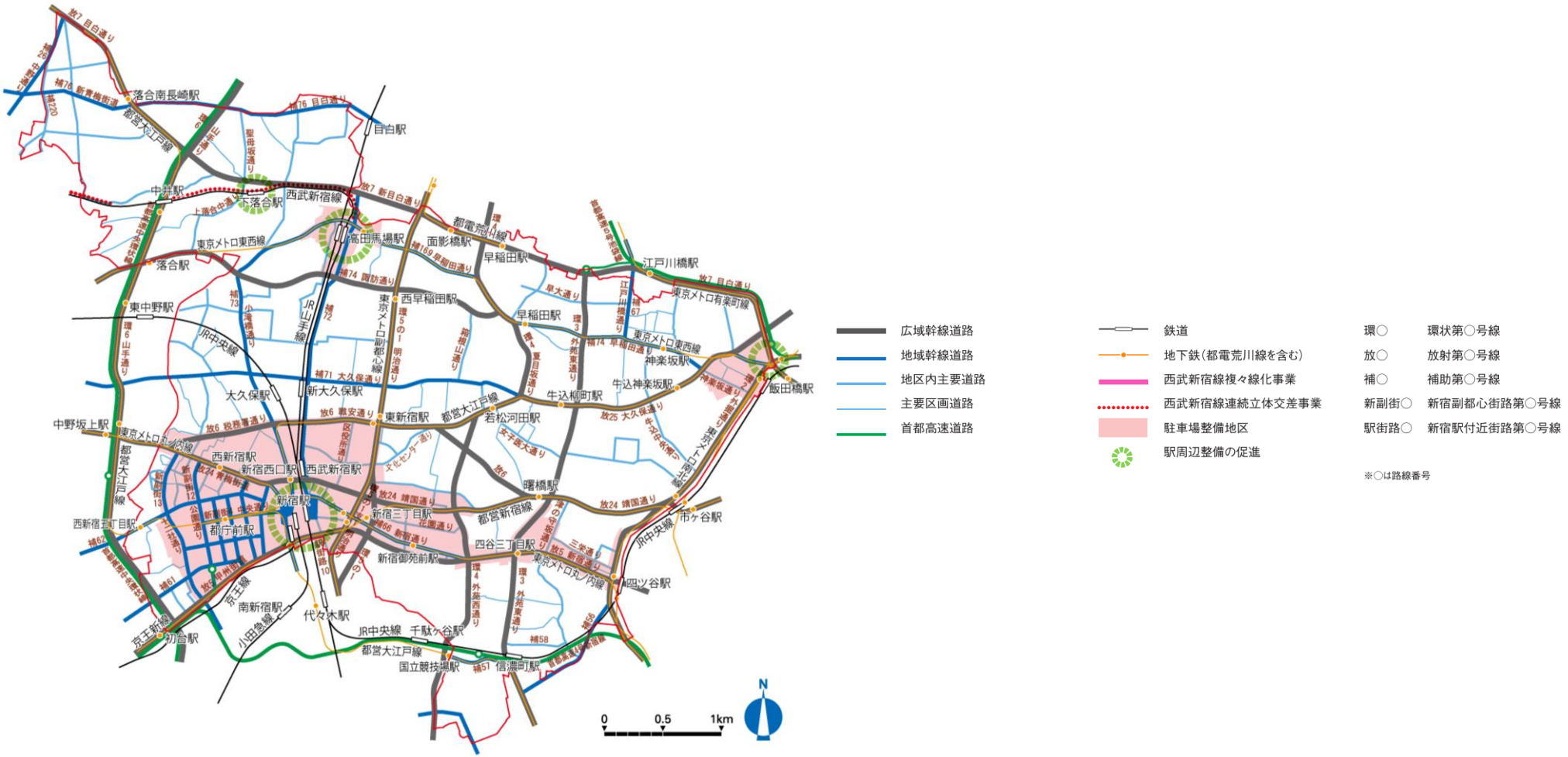
（4）交通環境の適正化

●自動車の流入抑制や速度規制を行うことで、歩行者の安全を確保するとともに、共同荷さばき施設への誘導や渋滞抑制のための未整備都市計画道路の整備推進など、地域に応じた総合的な交通施策を検討する。
●駐車場整備計画や地域ルール等に基づき、地域特性に応じた駐車施設及び荷さばき駐車施設の適正化を推進する。
●安全で快適な自転車通行空間の整備を進め、その連続性やネットワーク化を図るとともに、駐輪場の附置義務制度の推進、利用マナーの啓発等により、自転車利用環境を向上させる。

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

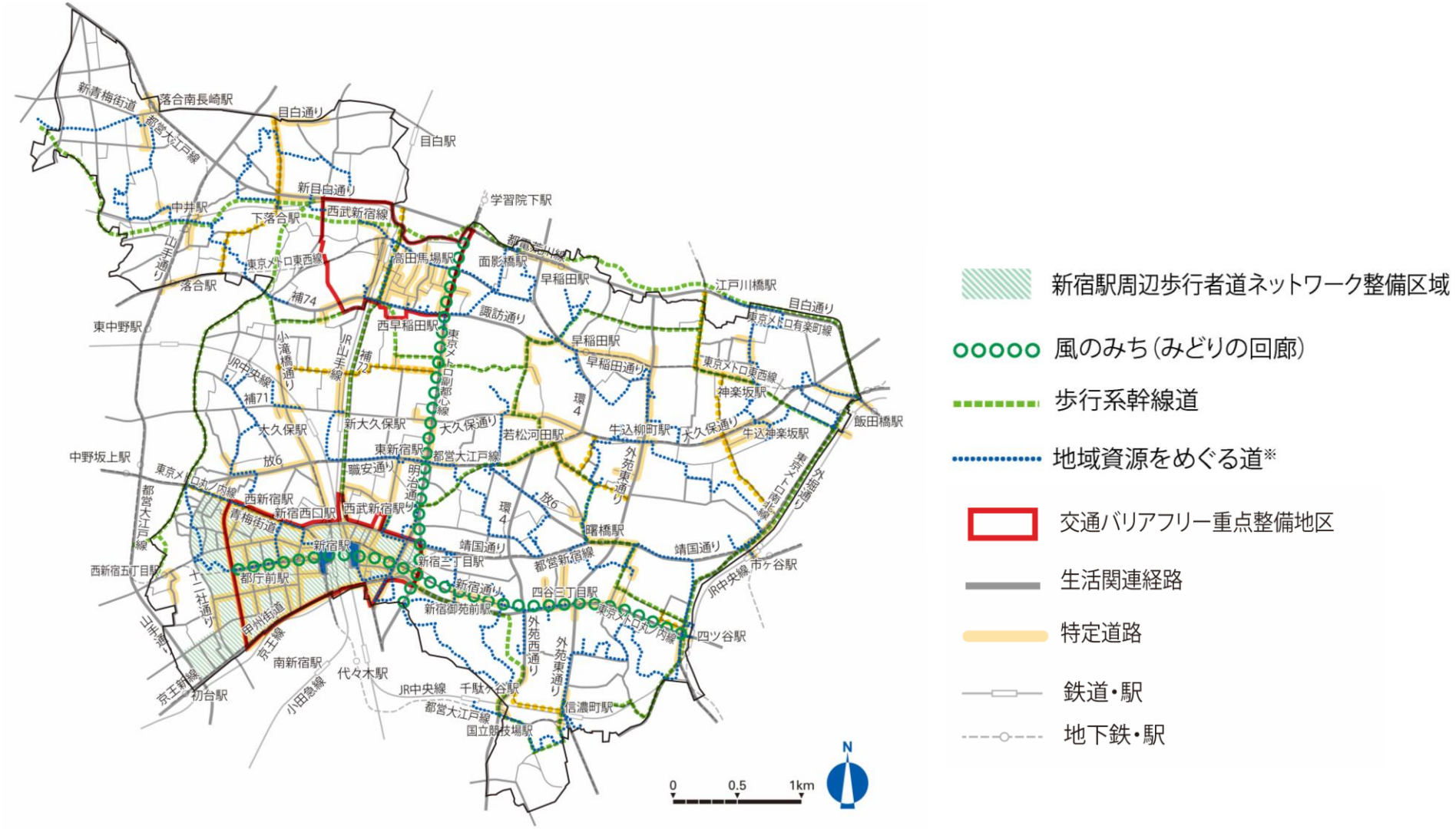
２　都市交通整備

都市交通整備方針図



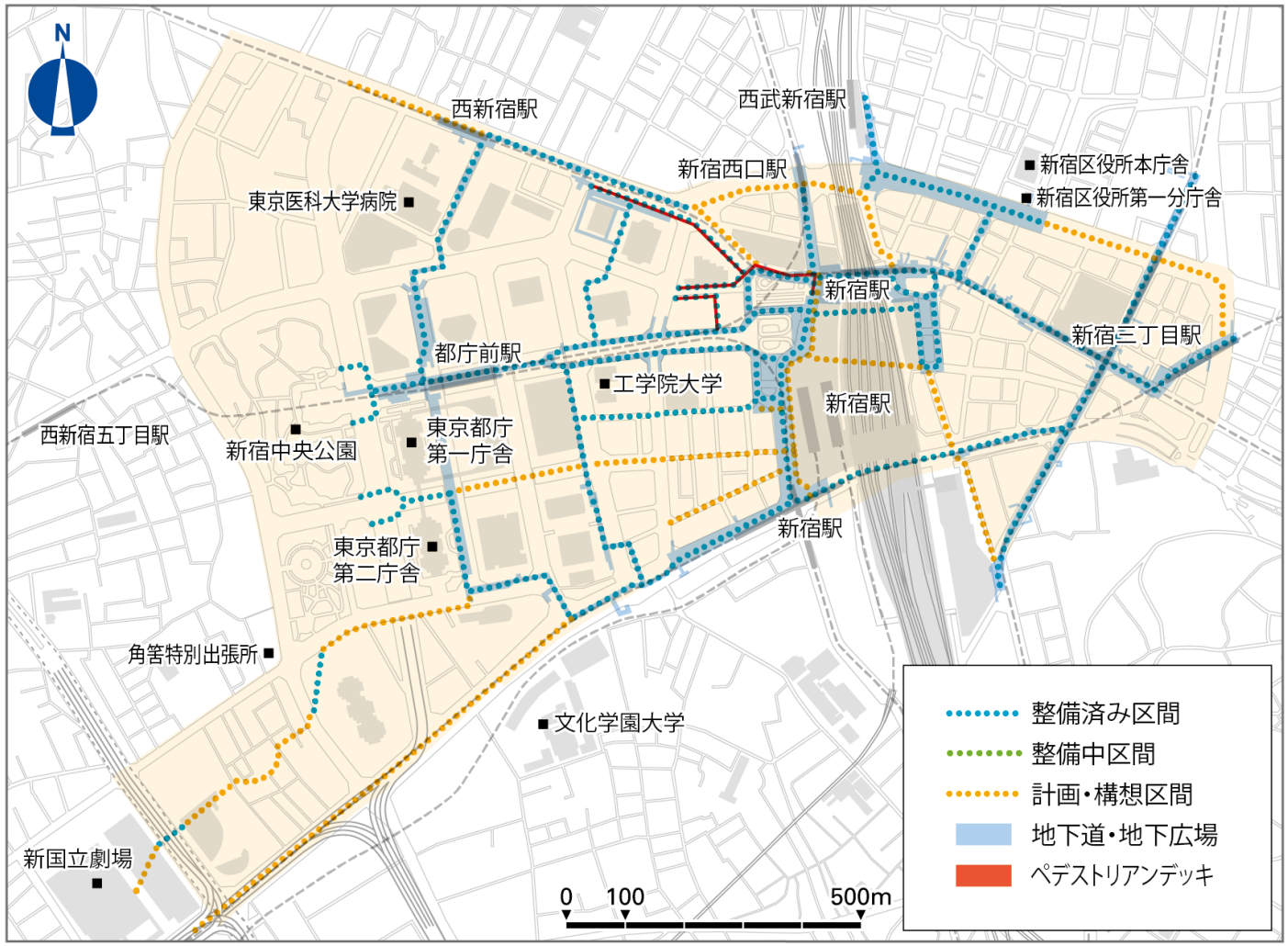
２　都市交通整備

歩行系ネットワーク図



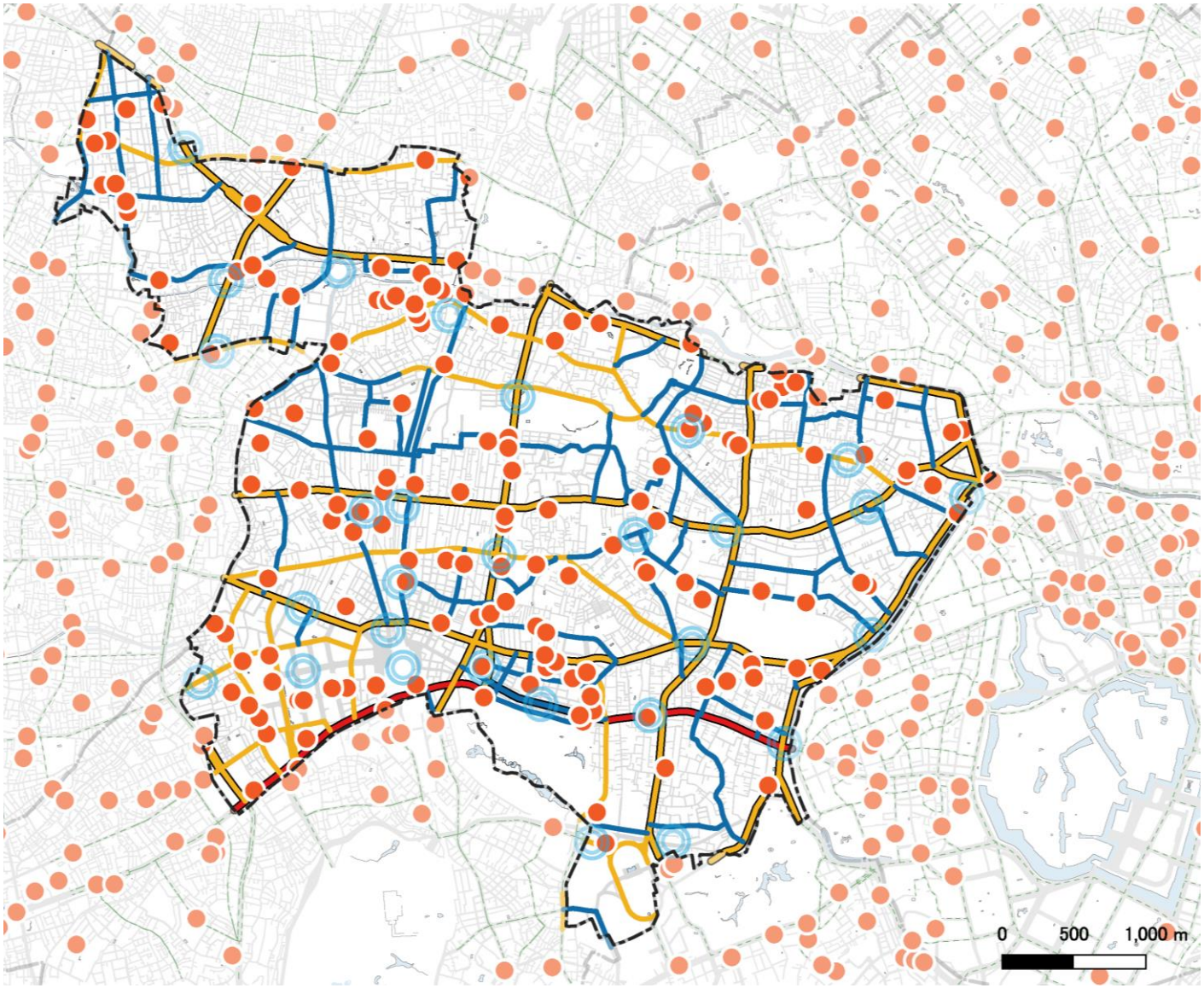
2　都市交通整備

新宿駅周辺歩行者道ネットワーク図



2　都市交通整備

将来の都市構造に関する自転車通行空間のネットワークの考え方



3　防災まちづくり

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

- 建築物等の耐震化の周知・啓発や助成制度の拡充等により、耐震化率が向上した。
- 四谷駅前や西新宿五丁目等の再開発による市街地整備が完了し、安全で安心して住めるまちの整備を進めた。
- 木造住宅密集地域のまちづくりの推進により不燃化を促進するとともに、細街路の拡幅整備や区道の無電柱化により道路等の公共施設の防災性向上を推進した。

西新宿五丁目北地区
防災街区整備事業



基礎データから見た現況課題

- 耐震化率、不燃領域率は着実に向上している一方、四谷・箪笥・榎・落合第二の一部などで地域危険度が高い地区が見られる。



地域危険度（総合）
出典）地震に関する地域危険度測定調査（第9回）

居住者アンケートデータから見た現況課題

- 自然災害では地震への関心が最も高い（約90%）。また、心配に感じていることとして地震の際の火災延焼や建物倒壊、狭い道路による消防活動への不安が4～5割に及ぶ。
- 「災害への安全性」「災害後の復興準備」は共に現状の満足度が低く（約36%、約14%）、将来の重要度が高い（約91%、約79%）。

社会情勢の変化

- 気候変動に伴う集中豪雨の激甚化・頻発化により、河川増水や内水氾濫による浸水リスクが深刻化している。
- 建物やインフラの老朽化が進行している。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 耐震化率・不燃領域率は向上している一方、地域危険度の高い地区が見られる。 ● 建物やインフラの老朽化が進行している。
方向性	災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくりを継続推進。 強靭で持続可能
方針(1)に追加	• 予防保全型の計画的な維持管理や新たな技術等の活用、区民ニーズを見据えたインフラ更新、道路空間の利活用による財政負担軽減などにより、持続可能な道路の維持管理を進める。

現況課題	● 自然災害では地震への関心が最も高い（約90%）。また、心配に感じていることとして地震の際の火災延焼や建物倒壊、狭い道路による消防活動への不安が4～5割に及ぶ。
方向性	災害発生時の対応力を強化する。 強靭で持続可能
方針(2)に追加	• マンション自主防災組織の結成・活動支援による住民主体の防災体制強化や、避難所防災訓練や総合防災訓練等を通じた区民の防災意識の醸成を図る。 • 新宿駅をはじめとする主要な駅周辺では、駅滞留者等の帰宅困難者対策を充実させる。

現況課題	● 「災害への安全性」「災害後の復興準備」は共に現状の満足度が低く（約36%、約14%）、将来の重要度が高い（約91%、約79%）。
方向性	発災後に早期に市街地の復興に対応できるよう、具体の市街地整備手法を整理・想定する。 強靭で持続可能
方針(3)に追加	• 地域特性に応じた復興まちづくりの方向性を示し、行政だけでなく区民や事業者等と事前に共有することで、災害発生時の迅速な復興計画策定・実行につなげる。 • 地籍情報の調査とあわせて道路区域線調査を推進する。

現況課題	● 気候変動に伴う集中豪雨の激甚化・頻発化により、河川増水や内水氾濫による浸水リスクが深刻化している。
方向性	気候激甚化に対応した都市基盤を強化する。 強靭で持続可能
方針(4)に追加	• 激甚化する集中豪雨等による都市型水害への対応、地下街・地下鉄駅・建築物の地下部分における浸水対策や、止水板・出入口対策、避難確保計画の作成を促進

３　防災まちづくり

【基本的な考え方】
●震災・火災・風水害に備え、逃げないですむ安全な市街地の形成を進める。
●帰宅困難者一時滞在施設や備蓄倉庫等の防災拠点の整備に加え、地域主体の防災対策の推進を行い災害発生時の対応力強化を図る。
●発災前から復興の備えを進め、早期に暮らしを再建できる仕組みをつくる。

方針(骨子)

(1) 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり

●延焼遮断帯の形成、木造住宅密集地域や地域危険度の高い地域における防災性の向上を図る。
●都市計画道路の整備、道路の拡幅、無電柱化、道路や橋りょうの長寿命化、ライフラインの確保、オープンスペース等の確保、消防水利の整備などにより、道路等の公共的空間における防災性を向上させる。
●予防保全型の計画的な維持管理や新たな技術等の活用、区民ニーズを見据えたインフラ更新、道路空間の利活用による財政負担軽減などにより、持続可能な道路の維持管理を進める。
●建築物の耐震化・不燃化や老朽建築物の建替えの促進を図るとともに、長周期地震動対策、液状化対策、外壁や看板等の落下対策、がけ・擁壁・ブロック塀等の崩壊防止の推進を図る。

(2) 災害発生時の対応力強化

●帰宅困難者一時滞在施設や備蓄倉庫等の防災拠点の整備を進める。
●事業継続計画(BCP)に基づく応急対策の迅速化に向けた体制を整備する。
●高齢者や障害者、外国人、性別などに配慮した避難施設等の充実を図る。
●公園における防災機能の確保、大規模開発等の機会を捉えた地域の防災に資する施設の誘導、初期消火体制の強化、マンション防災対策の推進により、災害への備えを促進する。
●マンション自主防災組織の結成・活動を支援し、住民主体の防災体制を強化する。
●避難所防災訓練や総合防災訓練等を通じて、区民の防災意識の醸成を図る。
●新宿駅をはじめとする主要な駅周辺では、駅滞留者等の帰宅困難者対策を充実させる。

(3) 復興まちづくり

●関係事業者等との連携による電力等ライフラインの早期復旧対策を推進する。
●災害発生後に策定する復興計画の基本的な考え方として、あらかじめ地域特性に応じた復興まちづくりの方向性を示し、行政だけでなく区民や事業者等と事前に共有することで、災害発生時の迅速な復興計画策定・実行につなげる。
●震災前の地域コミュニティを基盤とした住民の生活再建を考慮する 。
●大規模災害時の道路復旧を迅速に行うため、地籍情報の調査とあわせて道路区域線調査を推進する。

(4) 激甚化する風水害への対応強化

●激甚化する集中豪雨等による都市型水害に対応するため、公共施設や大規模民間施設などにおいて雨水貯留施設やグリーンインフラ等を活用した雨水浸透施設などの整備を進めるとともに、道路の浸透性舗装整備、広域調整池などの河川整備や下水道幹線等の整備などを進め、流域全体での治水対策を推進する。
●地下街・地下鉄駅・建築物の地下部分における浸水対策や、止水板・出入口対策、避難確保計画の作成を促進する。
●区民や事業者へのハザードマップの配付、止水板のあっせん等により、事前の備えを促進する。
●強風による外壁・看板等の落下や街路樹等の倒木、工事現場における仮設物の崩壊などが発生しないよう、風害対策を促進する。

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

3　防災まちづくり

復興まちづくりの方向性（案）

- 大規模災害からの復興では、被災状況に加え、都市機能の集積状況、道路や公園等の都市基盤の整備状況、地区計画等によるまちづくりの取組状況など、地域特性を踏まえる必要がある。
- このため、あらかじめ復興まちづくりの方向性を以下の4類型に整理し、迅速かつ円滑な復興につなげる。

①拠点型復興まちづくりエリア　―都市機能を回復・強化する―

- 創造交流の心や賑わい交流の心等については、市街地再開発事業等による都市機能の早期回復及び更なる充実・強化を図る。
- 都市基盤の再編が必要な場所については、土地区画整理事業等により駅前広場や都市計画道路等の整備と市街地の再建を一体的に検討し、拠点性の高い市街地への復興を目指す。

②改造型復興まちづくりエリア　―都市基盤を面的に再整備する―

- 木造住宅密集地域等災害危険性が比較的高く、道路や公園等の都市基盤が十分に整備されていない地域については、土地区画整理事業等による面的整備を進め、防災性強化と住環境の向上を図る。

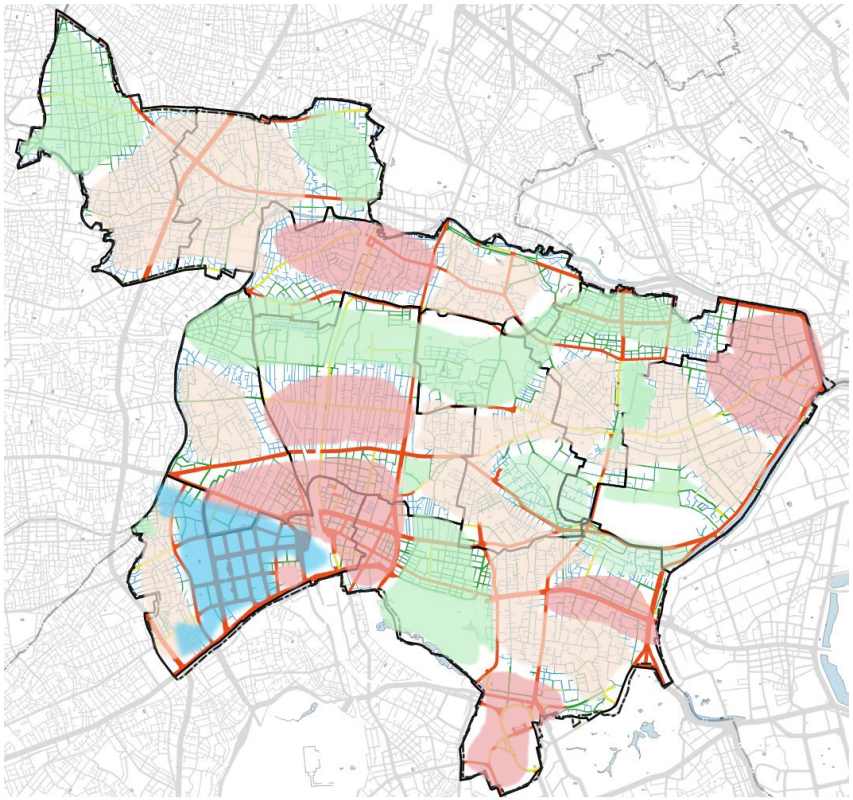
③個別再建・修復型復興まちづくりエリア　―都市基盤を活かし個別再建を図る―

- 過去の土地区画整理事業等により都市基盤が一定程度整備された地域については、個別建替えを基本に市街地の復興を進めるとともに、地域の状況に応じて地区計画等の策定や見直しを検討しながら、防災性強化と住環境の向上を図る。

④機能継続型復興まちづくりエリア　―被災後も機能を維持し区全域を支える―

- 新宿グランドターミナルや西新宿超高層ビル地区等の平時から高い防災性を確保し、被災後も必要な機能を継続できる地域については、発災後、区役所と連携し、行政機能の継続、情報の収集・発信、物資の供給等の拠点として、区全域の迅速かつ円滑な復旧・復興を支える。

復興まちづくりの方向性　4類型



①拠点型	②改造型	③個別再建・修復型	④機能継続型

4　みどり・公園整備

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

- 「新宿中央公園魅力向上推進プラン」に基づく再整備を実施するなど、区立公園の魅力向上を推進した。
- 地域の身近な公園において住民との協働による公園づくりを進め、地域の利用ニーズを反映した魅力ある公園を整備した。
- 公園等の樹木の健全度調査を実施するなど、みどりの計画的な保全の取組を推進した。
- 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業により、都市計画公園（淀橋さくら公園）を整備

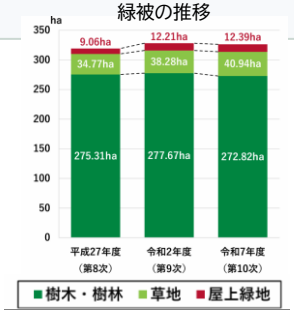
新宿中央公園



基礎データから見た現況課題

- 新宿御苑・明治神宮外苑・戸山公園等、「心」に近接してまとまったみどりが分布しており、高密な都心においてきわめて貴重な資源となっている。
- 区全体の緑被率（R7年度）は17.87%であり、17.48%（H27年度）と比べ0.39%増加している。
- 大規模開発等により質の高いみどりが創出される一方、小規模敷地では建替え等に伴う樹木や庭木の減少がみられ、保全・緑化誘導が課題となっている。

緑被の推移



出典）新宿区みどりの実態調査（第10次）

居住者アンケートデータから見た現況課題

- みどりや公園に対する評価は10年前と比べ良くなったとの回答はどちらも約30%程度であり、「どちらでもない」が5割を超えている。

社会情勢の変化

- 気候変動による集中豪雨や暑熱環境の悪化が進み、みどりの多面的な機能への期待が高まっている。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	●「心」に近接するまとまったみどりが貴重な資源となっている。	
方向性	みどりの骨格を形成し、みどりと水辺を保全・継承する。	暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針（1）に追加	・「七つの都市の森」「水とみどりの環」「風のみち（みどりの回廊）」を骨格に、「心」や市街地とのつながりを高める。新宿グランドターミナルの整備にあわせ東西をつなぐみどりの軸を形成する。

現況課題	● 気候変動による集中豪雨や暑熱環境の悪化が進み、みどりの多面的な機能への期待が高まっている。	
方向性	みどりをグリーンインフラとして多面的に活かす。	暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針（1）に追加	・公園や道路などまちの様々な場所のみどりをグリーンインフラとして活用し、雨水貯留・浸透による防災減災、暑熱環境の緩和、健康の向上など、みどりが有する多面的な価値や機能を活かした持続可能な都市環境の形成を図る。

現況課題	● 小規模敷地では建替え等に伴う樹木や庭木の減少がみられ、保全・緑化誘導が課題となっている。 ● みどりや公園に対する評価は10年前と比べ「良くなった」が30%程度であり、「変わらない」が5割を超えている。	
方向性	身近なみどりの創出を進めるとともに、地域の利用ニーズを反映した魅力ある公園の拡充を図る。	地域の個性を活かす 暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針（2）に追加	・保護樹木・保護樹林等の指定やみどりの保全モデル地区の指定により、地域のみどりの保全・継承を図るとともに、その価値や魅力の発信を充実させる。
▶	方針（3）に追加	・生き物の生息環境の確保とエコロジカルネットワークの形成を図ることで、地域特性に応じた生物多様性に配慮したまちづくりを推進する。
▶	方針（3）に追加	・街路樹については、緑量を確保しつつ安全性・快適性に配慮した整備・維持管理を進める。
▶	方針（4）に追加	・区民、地域団体、事業者など多様な主体との協働により、公園や緑地の柔軟な利活用や運営管理を進めることで、多様なイベントの開催や交流機会の創出など憩いと賑わいの形成を図るとともに、効果的・効率的な維持管理を推進する。

４　みどり・公園整備

【基本的な考え方】
●「七つの都市の森」を骨格に、みどりと水辺をつなぐネットワークを形成する。
●既存のみどりを保全・継承し、グリーンインフラの多様な機能を活かす。
●地域特性に応じたみどりを創出し、多様な主体との協働により公園・緑地の魅力を高める。

方針（骨子）

（1）みどりの骨格の形成

●「七つの都市の森」の保全・拡充を図るとともに、周辺市街地や「心」とのつながりを高めながら水とみどりのネットワークを形成する。
●神田川や妙正寺川、外濠等では、様々な機会を捉えて、水辺を要所とした親水空間づくりを促進するとともに、周辺の道路・公園等との連続性を高めることで、「水とみどりの環」を形成する。
●緑陰ある街路樹の整備や沿道建築物の緑化などを進め、「風のみち（みどりの回廊）」を形成する。あわせて、新宿グランドターミナルの整備にあわせ、東西をつなぐみどりの軸を形成する。
●「心」に水とみどりの潤いをもたらすため、「七つの都市の森」や「水とみどりの環」、「風のみち（みどりの回廊）」との連続性を高める。
●公園や道路などまちの様々な場所のみどりをグリーンインフラとして活用し、雨水貯留・浸透による防災減災、暑熱環境の緩和、健康の向上など、みどりが有する多面的な価値や機能を活かした持続可能な都市環境の形成を図る。

（2）豊かなみどりと水辺空間の保全・継承

●歴史をもつ公共施設や公園を中心としたみどりの保全・創出などにより、「みどりの記憶」を継承する。
●保護樹木・保護樹林等の指定やみどりの保全モデル地区の指定により、地域のみどりの保全・継承を図るとともに、その価値や魅力の発信を充実させる。
●公園施設の老朽化対策、樹木の計画的保全、バリアフリー・ユニバーサルデザイン化、防災性の向上などにより、誰もが安心して利用できる公園づくりを進める。
●水辺に親しめる空間づくりや適切な維持管理により、水辺空間を充実させる。

（3）魅力あふれるみどりの創出

● 緑化計画書制度や緑化助成制度、地区計画を活用した緑化誘導などにより、接道部や屋上、壁面等の緑化を進め、特に目に見える緑化の充実を図る。
● 公共施設のみどりに加え、オープンスペースや広場等においても、昆虫や野鳥の生息に配慮したまとまりのあるみどりの創出を誘導し、生き物の生息環境の確保とエコロジカルネットワークの形成を図ることで、地域特性に応じた生物多様性に配慮したまちづくりを推進する。
● みどりの持つ多様な機能の維持・向上を図るとともに、区民との協働による特色ある公園づくりを進める。
● 街路樹については、街路樹管理指針の改定等を踏まえ、緑量を確保しつつ安全性・快適性に配慮した整備・維持管理を進める。

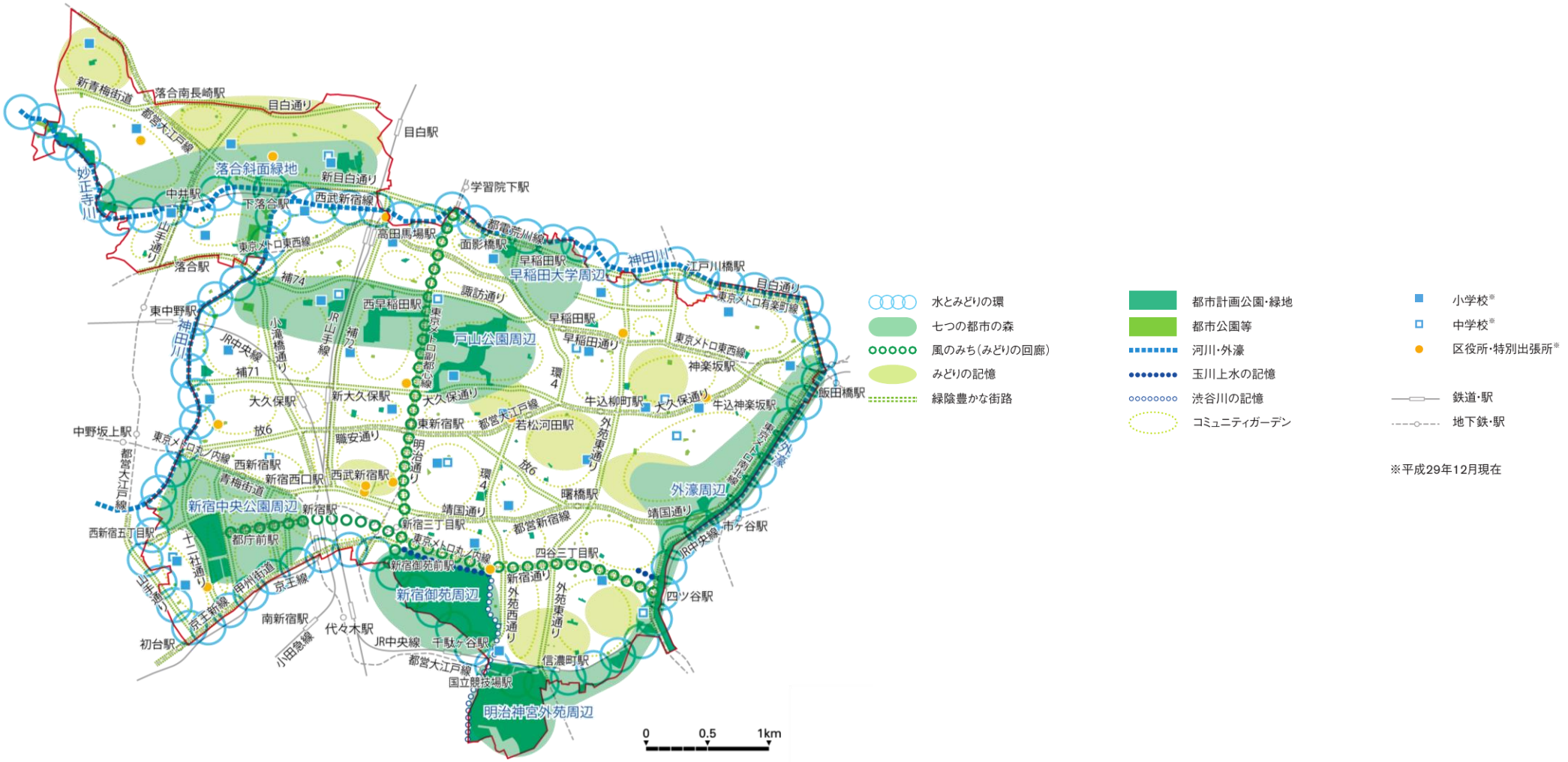
（4）生活や活動の場にある身近なみどりの充実

●庁舎・学校等の公共施設、寺社、病院などの大規模な敷地のみどりやオープンスペースを、生活や活動の場にある身近なみどり（コミュニティガーデン（地域の庭））と位置づけ、地域の住民や施設利用者等が楽しめるように、みどりの充実と地域への開放を進める。
●区民、地域団体、事業者など多様な主体との協働により、公園や緑地の柔軟な利活用や運営管理を進めることで、多様なイベントの開催や交流機会の創出など憩いと賑わいの形成を図るとともに、効果的・効率的な維持管理を推進する。
●桜の開花などみどりの状況に関する区民への広報等、みどりの啓発を進める。

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

４　みどり・公園整備

みどり･公園整備方針図



5　景観まちづくり

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

- 「新宿区景観まちづくり計画」や「新宿区景観形成ガイドライン」を策定・改定し、多様な地域特性に応じた新宿らしい景観づくりを着実に推進した。
- 「新宿区景観まちづくり計画」等の改定にあたり、夜間景観、公共空間に関する景観形成について追加した。
- 新宿駅直近地区において、駅・駅前広場・駅ビル等を一定的に再編する新宿グランドターミナルの整備が進行中。

夜間景観



基礎データから見た現況課題

- 新宿区の変化に富んだ地形や水とみどりを活かした景観資源が区内に広く分布している。



景観まちづくり計画で位置づけた景観資源
出典）新宿区景観まちづくり計画
（令和 5年3月改定）

居住者アンケートデータから見た現況課題

- まちの景観の良さについては、現状の満足度が、「満足」約38%、「不満足」約25%、10年前と比較して「良くなった」約35%、「悪くなった」約21%と回答
- まちの景観の良さに対する将来の重要度が高い。（重要・どちらかというと重要が約79%）

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 「新宿区景観まちづくり計画」や「新宿区景観形成ガイドライン」を策定・改定し、多様な地域特性に応じた新宿らしい景観づくりを着実に推進した。 ● まちの景観の良さに対する将来の重要度が高い。	
方向性	新宿区特有の歴史や国際色など文化的な特色のほか、夜間景観、公共空間での活動に新たに着目しながら、地域の個性を活かした景観誘導をさらに推進する。	暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針(1)に追加	・新宿区特有の歴史や国際色などの文化的な特色を活かし、新宿区特有の歴史や国際色などの文化的な特色を活かし、より個性豊かで魅力的な景観形成を進める。
▶	方針(1)に追加	・西新宿周辺と新宿駅周辺の超高層ビル群が一団となってなだらかな丘状のスカイラインを形成するように適切に誘導する。
▶	方針(2)に追加	・繁華街、住宅地など地域特性を活かしながら日中とは違った夜間景観創出を図り、まちの魅力向上を進める。
▶	方針(2)に追加	・道路や広場、オープンスペース等について、周辺のまちなみやみどり、建物との調和を図るとともに、公共空間で展開される人々の多様な活動がまちの魅力として感じられる景観を誘導する。
現況課題	●新宿グランドターミナルの整備が進行中。	
方向性	人が集まる「心」の顔づくりに取り組み、新宿を象徴する都市景観を誘導する。	暮らしの質と国際的な魅力
▶	方針(3)に追加	・新宿を象徴する魅力ある景観形成を進める。 ・特に新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルにおけるまちの新たなランドマークとなる景観を中心に、それぞれのまちの特徴を活かした景観を創出するとともに、まちの魅力を高める情報発信の設えを検討し、新宿ならではの都市の魅力を世界に発信する。

5　景観まちづくり

【基本的な考え方】
●地域に刻まれたまちの記憶や文化、水とみどりや眺望を活かし、地域の個性が読み取れる景観を誘導する。
●新宿駅周辺では、賑わいや夜間景観とあわせ、まちの新たなランドマークにふさわしい象徴的な景観形成を進める。
●区民・事業者・関係自治体との連携により、公共空間での人々の活動がまちの魅力として感じられる景観を誘導する。

方針(骨子)

（1）地域の個性を活かした多様な景観形成

● 地域に刻まれたまちの記憶や、新宿区特有の歴史や国際色などの文化的な特色を活かし、新宿区特有の歴史や国際色などの文化的な特色を活かし、より個性豊かで魅力的な景観形成を進める。
●地形や水辺、みどりなど、地域ごとの自然的な特色を活かした景観形成を図る。
●地域の水辺、斜面緑地や寺社等のみどりを保全・創出し、水とみどりを活かした潤いのある景観形成を図る。
●明治神宮聖徳記念絵画館等の歴史的建造物を中心とした眺望景観や新宿御苑からの良好な眺望景観を保全する。
●西新宿周辺と新宿駅周辺の超高層ビル群が一団となってなだらかな丘状のスカイラインを形成するように適切に誘導する。

（2）賑わいと潤いのある景観形成

●「創造交流の心」等での賑わいある景観創出とあわせ、繁華街、住宅地など地域特性を活かしながら日中とは違った夜間景観の創出を図り、まちの魅力向上を進める。
●水辺とみどり豊かな潤いのある景観形成を進める。
●「新宿区景観形成ガイドライン」や景観事前協議等を活用し、建物や屋外広告物等について適切に誘導することで、多様な地域特性に応じた景観形成を推進する。
●道路や広場、オープンスペース等について、周辺のまちなみやみどり、建物との調和を図るとともに、公共空間で展開される人々の多様な活動がまちの魅力として感じられる景観を誘導する。

（3）新宿を象徴する都市景観の形成

●「創造交流の心」「賑わい交流の心」では、それぞれの拠点が有する歴史や文化、自然、個性ある都市空間などを活かし、新宿を象徴する魅力ある景観形成を進める。
●特に新宿駅周辺では、新宿グランドターミナルにおけるまちの新たなランドマークとなる景観を中心に、それぞれのまちの特徴を活かした景観を創出するとともに、まちの魅力を高める情報発信の設えを検討し、新宿ならではの都市の魅力を世界に発信する。

（4）区民との連携による景観まちづくりの推進

●地域住民、事業者等多様な主体との連携・協働により景観まちづくりを進める。
●東京都・隣接区・関係自治体との連携による広域的な景観誘導を推進する。

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

6　住宅・住環境整備

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

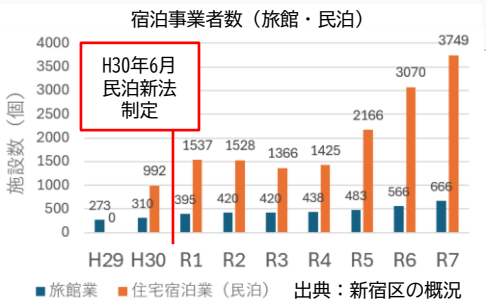
- マンションや空家等の適正管理に向けた取組により、良好な生活環境づくりを推進した。
- 社会情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した住環境づくりに向け、「マンション等まちづくり方針」に基づく条例等を整備した。
- 民泊に起因する近隣住民からの苦情の増加を踏まえ、ルールの明確化や事業者に対する監視指導を実施した。
- 地域コミュニティの維持・発展に向け、「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」を策定した。

ワンルーム条例手引き



基礎データから見た現況課題

- 区内全域で人口、外国人人口、外国人比率が増加している。
- 住宅宿泊事業者数（旅館・民泊）が急増している。



居住者アンケートデータから見た現況課題

- 地域の心配ごとは「住民マナーの悪化・コミュニティの希薄化」が約60%で最多。
- コミュニティ活動への参加割合は低調。「現在参加なし・今後も参加しない（約32%）」などコミュニティ活動への参加意欲が低い層が一定数存在するものの、「現在参加なし・今後参加希望（約28%）」など、新たな参加意向も確認されている。
- 定住意向は約90%と高い。
- 子育て・高齢者の生活環境に対する現状の満足度はそれぞれ約27%、約23%にとどまる一方、将来の重要度はどちらも約76%、約77%と高い。
- 住環境の心配として、日当たり・風通し等の悪化121件、空き家・空き地の増加75件。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 住環境について、日当たり・風通し等の悪化、空き家・空き地の増加が心配されている。 ● 社会情勢や人々のライフスタイルの変化に対応した住環境づくりに向け、「マンション等まちづくり方針」に基づく条例等を整備した。	
方向性	条例等の適切な運用により 安心して暮らせる住まいづくりを進める。	暮らしの質と国際的な魅力
▶ 方針(1)に追加	・大規模マンション等条例の運用による良好な住環境の形成を図る。 ・住宅ストックが量的に充足してきたことを踏まえ、地域との調和や防災、環境に配慮するなど住宅や住環境の質の向上を図る。	
現況課題	● マンションや空家等の適正管理に向けた支援により、良好な生活環境づくりを推進した。 ●定住意向は約90%と高い。	
方向性	既存ストックを活かしながら多様なライフスタイルに対応し住生活の豊かさを実感できる住まいづくりを図る。	暮らしの質と国際的な魅力
▶ 方針(2)に追加	・住宅性能表示制度や長期優良住宅制度の活用促進、既存住宅の改修支援等により、人と環境に配慮した質の高い住宅を整備する。	
▶ 方針(3)に追加	・セーフティネット住宅として、区営住宅の適正な管理・運営を進めるとともに、民間住宅の有効活用も図っていく。 ・市街地再開発事業等の機会を捉えて、居住サポート住宅やセーフティネット住宅、アフォーダブル住宅など多様な住宅を誘導していく。	
現況課題	● 心配ごとは「住民マナーの悪化やコミュニティの希薄化」が約60%で最多。 ● コミュニティ活動への参加意欲が低い層が一定数存在するものの、「参加なし・今後参加希望（約28%）」など、新たな参加意向も確認される。 ● 地域コミュニティの維持・発展に向け、「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」を策定。	
方向性	地域コミュニティを主体とした 魅力ある住環境づくりを支援する。	地域の個性を活かす
▶ 方針(4)に追加	・「新宿区未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例」に基づき、マンション等居住者を含む地域の様々な主体による町会・自治会活動への参加・協力・連携を促進し、地域コミュニティの活性化を図る。	

6　住宅・住環境整備

【基本的な考え方】
●災害への備えや防犯性の向上、空家等への適切な対応により、安心して暮らせる住まいづくりを進める。
●人口と住宅供給量のバランスや多様な居住ニーズを踏まえ、人と環境に配慮した質の高い住宅の整備・誘導を進める。
●高齢者、障害者、子育て世帯などの居住支援と住宅セーフティネットの充実により、安定した居住を確保する。
●地域の多様な主体との連携により、地域コミュニティを活かした魅力ある住環境づくりを進める。

方針(骨子)

（1）安心して暮らせる住まいづくり

●災害に備えたまちづくり･住まいづくりや防犯性の向上、大規模マンション等条例の運用により良好な住環境の形成を図る。
●住宅ストックが量的に充足してきたことを踏まえ、地域との調和や防災、環境に配慮するなど住宅や住環境の質の向上を図る。
●空家等対策計画に基づき、空家等の発生抑制･適正管理･管理不全対策及びごみ屋敷対策を促進する。
●良好な住環境の維持等を目的に、住宅宿泊事業法等に基づく民泊の適切な運営等について、新宿区にふさわしい取組を推進。

（2）住生活の豊かさを実感できる住まいづくり

●多様な居住ニーズに対応するため、事業者と連携した住宅の供給、住み替えなどを誘導する。
●ユニバーサルデザインの視点を踏まえた住宅整備の誘導や、外国人居住者への多言語生活情報の提供等により、多様な居住者に対応する住宅を整備･誘導する。
●住宅性能表示制度や長期優良住宅制度の活用促進、既存住宅の改修支援等により、人と環境に配慮した質の高い住宅を整備する。
●管理組合等に対する相談事業･啓発の実施やマンション管理状況届出制度の運用を行うとともに、ワンルームマンション条例等に基づいた適正な管理を誘導し、マンションの適正な維持管理･再生を支援する。

（3）安定した居住を確保できるしくみづくり

●不動産団体と連携した住み替え相談会等の実施により、高齢者や障害者等の住まいの安定確保を図る。
●子育て世帯のニーズに応じた居住継続の支援や、大規模開発等に伴う需要と既存施設の状況を踏まえた民間子育て支援施設の整備との連携により、安心して子育てできる居住環境をつくる。
●セーフティネット住宅として、区営住宅の適正な管理･運営を進めるとともに、民間住宅の有効活用も図っていく。
●市街地再開発事業等の機会を捉えて、居住サポート住宅やセーフティネット住宅、アフォーダブル住宅など多様な住宅を誘導していく。

（4）地域コミュニティを主体とした魅力ある住環境づくり

●まちづくり制度等を活用し、地域主体の良好な住環境づくりを進める。
●地域団体やまちづくり活動団体への支援とともに、「新宿区未来につなぐ町会･自治会ささえあい条例」に基づき、マンション等居住者を含む地域の様々な主体による町会･自治会活動への参加･協力･連携を促進し、地域コミュニティの活性化を図る。

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加･拡充した項目

7　誰もが豊かに過ごせるまちづくり

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

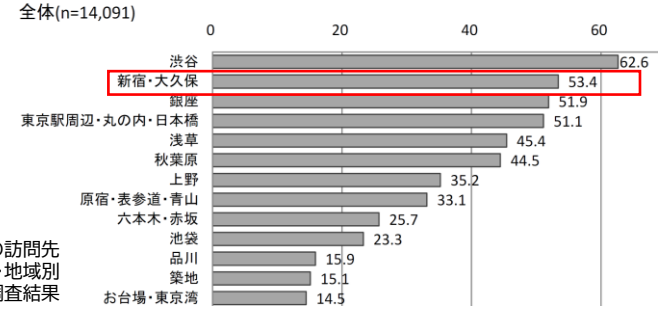
- 「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」を制定し、事前協議制度等により質の高い建物や道路、公園などの整備を誘導した。
- 区内すべての駅で車いす利用者の移動経路を確保し、鉄道駅のバリアフリー化を推進した。
- 当事者意見を踏まえ、道路改良等の歩行環境整備を進めた。
- 戸山公園等の地域資源や公共・民間施設を活用し、賑わい・交流を創出してきた。

鉄道駅ホームドア



基礎データから見た現況課題

- 2024年の訪日外国人旅行者数は過去最高となり、訪都外国人旅行者の訪問先では「新宿・大久保」が都内2位となっている。



訪都外国人旅行者の訪問先
出典)東京都 令和6年国・地域別外国人行動特性調査結果

居住者アンケートデータから見た現況課題

- 「心配に感じていること」では、「観光客・来街者の増加による日常生活への支障」が、コミュニティの希薄化や災害関連項目に次いで上位に挙がっており、ルール・マナーへの対応や住環境との両立が課題となっている。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」を制定し、事前協議制度等により質の高い建物や道路、公園などの整備を誘導した。	
方向性	多様な人々が安心して利用・活動できる都市環境を整える。	暮らしの質と国際的な魅力
▶ 方針(1)に追加	・「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」により、全ての人が円滑に利用できる建物や道路、公園などの整備を推進。	
現況課題	● 訪日外国人旅行者数は過去最高となり、訪都外国人旅行者の訪問先では「新宿・大久保」が都内2位となっている。 ● 「観光客・来街者の増加による日常生活への支障」が心配ごとの上位に挙がっており、ルール・マナーへの対応や住環境との両立が課題となっている。	
方向性	多文化共生のまちづくりと安全・安心で誰もが楽しめる市街地環境の整備を推進する。	暮らしの質と国際的な魅力
方針(2)に追加	・多言語による公共サインの整備、外国人への生活情報の提供、同時翻訳等の新たな技術の活用等により、多文化共生のまちづくりを推進する。	
▶ 方針(3)に追加	・新宿駅周辺を中心に、最先端技術を活用した情報発信や、国内外からの来街者が新宿の多彩な文化や活動に触れられる機会、多様な人々が集い交流できる場の充実により、新たな価値や魅力を生み出し、国内外に発信するまちづくりを進める。 ・繁華街における防犯対策の強化や、混雑・雑踏事故等の防止対策により、安全・安心な賑わい都市を形成する。	
現況課題	●地域資源や公共・民間施設を活用し、賑わい・交流を創出してきた。	
方向性	これまでの取組を、多様な人々が過ごし、参加・交流できる都市空間づくりへ発展させる。	地域の個性を活かす 暮らしの質と国際的な魅力
▶ 方針(4)に追加	・多様な都市空間を活用し、地域の歴史・記憶や、地域ごとの多様な資源を活かしながら、地域コミュニティの醸成に資する賑わいづくりを進める。 ・住民や来街者など多様な人々が思い思いに過ごし、様々な活動に参加できる場や機会を創出することで、公共空間での豊かな過ごし方を育むまちづくりを進める。	

7　誰もが豊かに過ごせるまちづくり

【基本的な考え方】
●ユニバーサルデザインと多文化共生を中心に、全ての人が安心してまちを利用し、活動できる環境を整える。
●安全・安心を確保しながら、国内外から多様な人々を迎え、多様な文化や活動の交わりから新たな魅力や交流を生み出し、世界に発信するまちづくりを進める。
●公共空間等を活かし、多様な人々が思い思いに過ごし活動・交流できる場を創出することで、まちなかでの豊かな過ごし方を育む。

方針(骨子)

(1) ユニバーサルデザインまちづくりの推進

●「新宿区ユニバーサルデザインまちづくり条例」に基づく事前協議制度等により、全ての人が円滑に利用できる建物や道路、公園などの整備を誘導する。

(2) 多文化共生のまちづくりの推進

●多言語による公共サインの整備、外国人への生活情報の提供、同時翻訳等の新たな技術の活用等により、多文化共生のまちづくりを推進する。

(3) 国内外から人を惹きつけ、新たな魅力と交流を生み出すまちづくり

●新宿駅周辺を中心に、最先端技術を活用した情報発信や、国内外からの来街者が新宿の多彩な文化や活動に触れられる機会、多様な人々が集い交流できる場の充実により、新たな価値や魅力を生み出し、国内外に発信するまちづくりを進める。

●繁華街における防犯対策の強化や、混雑・雑踏事故等の防止対策により、安全・安心な賑わい都市を形成する。

(4) 多様な人々の活動・交流を育む都市空間づくり

●道路、公園、広場、公共施設、民間施設などの多様な都市空間を活用し、地域の歴史や記憶、地域ごとの多様な資源を生かしながら、地域コミュニティの醸成につながる賑わいを創出するとともに、区民が健康増進等のために気軽に歩いて楽しめる環境づくりを進める。

●公園、図書館、カフェなどの公共的空間において、年齢や国籍、文化的背景などにかかわらず、住民や来街者をはじめとする多様な人々が思い思いに過ごし、それぞれの関心や目的に応じて滞在や交流、活動ができる場や機会を創出することで、一人ひとりの豊かな過ごし方を育むまちづくりを進める。

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

8　環境に配慮したまちづくり

「新宿区の現況・課題」抜粋

まちづくりの取組実績

- 2050年までにCO_2排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ新宿」の実現に向け、省エネ・創エネ機器等補助制度の実施等によりCO_2排出量の削減を推進した。
- 路面補修とあわせて遮熱性舗装を計画的に施工するなど、環境に配慮した道路空間の整備を推進した。

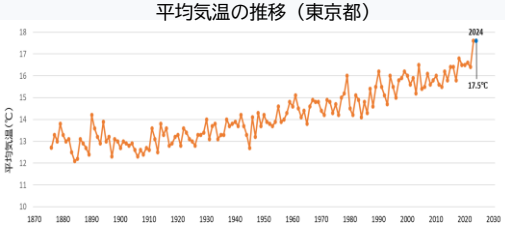
「ゼロカーボンシティ新宿」
普及啓発キャラクター「もんぼん」



基礎データから見た現況課題

- 二酸化炭素排出量は減少が進んでいる一方、東京都全体として気候変動による温度上昇が継続している。

平均気温の推移（東京都）



出典）気象庁データ

居住者アンケートデータから見た現況課題

- 自由記述では、路上喫煙、ポイ捨て、不法投棄、ごみ出しルール等、身近な生活環境の改善を求める意見が挙がっている。

社会情勢の変化

- 国や東京都では、建築物のZEB・ZEH化、再生可能エネルギーの導入、ライフサイクルCO_2の削減など、脱炭素化に向けた取組が推進されている。
- 気候変動に伴う猛暑等への適応として、暑熱対策やグリーンインフラの導入が注目されている。
- 資源利用の面では、廃棄物の適正処理等による資源循環が求められている。

「これからの新宿のまちづくりにおいて着目すべき視点」

地域の個性を活かす　強靭で持続可能　暮らしの質と国際的な魅力　変化への対応

新たに追加する方針

現況課題	● 2050年までにCO_2を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ新宿」の実現を目指す。	
方向性	脱炭素化を推進する。	強靭で持続可能
方針(1)に追加	・新築及び既存建築物について、ZEB・ZEH水準を満たした建築物を誘導する。 ・市街地再開発事業等の大規模開発でZEB化を誘導する。 ・更なる再生可能エネルギーの創出に向けて取り組む。 ・ライフサイクルCO_2の排出量削減に配慮した建築物の整備を誘導する。 ・エリア・エネルギーマネジメントの導入を検討する。	

現況課題	● 気候変動に伴う猛暑等への適応として、暑熱対策やグリーンインフラの導入が注目されている。	
方向性	気候危機への対応をより強化する。	強靭で持続可能
方針(2)に追加	グリーンインフラを積極的に導入する。 気候変動に伴う猛暑の頻発・長期化に対応するため、熱中症予防に関する普及啓発等を充実するとともに、クーリングシェルター等の暑熱対策施設の確保を推進する。	

現況課題	● 廃棄物の適正処理等による資源循環が求められている。	
方向性	資源循環型のまちづくりを進める。	強靭で持続可能
方針(3)に追加	・事業者に対し、使い捨てプラスチックの使用を抑制した事業活動への転換、再資源化の推進、廃棄物保管場所の確保等による廃棄物の適正処理を働きかけることで、ごみの減量及び資源化を推進する。	

現況課題	● 路上喫煙、ポイ捨て、不法投棄、ごみ出しルール等、身近な生活環境の改善を求める意見が挙がっている。	
方向性	環境美化を推進する。	暮らしの質と国際的な魅力
方針(4)に追加	・ポイ捨て防止、路上喫煙禁止、放置自転車や路上看板の撤去、不法投棄対策等を進め、快適なまちづくりを推進。	

８　環境に配慮したまちづくり

【基本的な考え方】
●省エネルギーの徹底・再生可能エネルギー等の導入により脱炭素化を推進し、ゼロカーボンシティ新宿の実現につなげる。
●みどりやグリーンインフラを活かすとともに、熱中症予防や暑熱対策施設の確保など、気候変動に適応したまちづくりを進める。
●資源循環や公害・環境美化対策を進め、環境負荷が少なく、誰もが快適に過ごせる都市環境をつくる。

方針（骨子）

（1）脱炭素化の推進

- 新築及び既存建築物について、断熱性・気密性の向上等による省エネルギー化や、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用を促進することで脱炭素化を図る。また、エネルギーマネジメントシステムの普及や、排熱等の未利用エネルギーの使用を組み合わせることで、ZEB・ZEH水準を満たした建築物を誘導する。
- 特に市街地再開発事業等の大規模開発においては、地域冷暖房施設の受入の検討に加え、エネルギーマネジメントシステムやコージェネレーションシステムなどの高効率なエネルギー設備の導入を促進し、ZEB化を誘導する。
- 壁面や耐荷重の小さい屋根にも設置可能なペロブスカイト太陽電池等の次世代太陽電池を活用した太陽光発電設備の導入を検討し、更なる再生可能エネルギーの創出に向けて取り組む。
- 建築物の建設、運用、修繕・更新、解体、廃棄に至るまでのライフサイクルCO_2の排出量軽減に配慮した建築物の整備を誘導する。
- 地域冷暖房区域及びエネルギーの面的利用の受け入れ検討エリアを中心に、街区・地区単位で複数の建物のエネルギー需給を一体的に最適化するエリア・エネルギー・マネジメントの導入を検討する。
- 環境負荷の少ない区民の新たな移動手段として、また、観光の活性化やまちの回遊性の向上が期待される、シェアサイクルを推進する。

（2）気候変動に適応した暑熱対策の推進

●交通渋滞の緩和、自動車交通の抑制、公共交通機関の整備と利用を進める。
●道路や公共公益施設は、遮熱透水性舗装などによる整備を進める。
●建物の敷地の接道部緑化、建物の屋上や壁面緑化、工作物の緑化を進めるとともに、樹木による緑陰空間の確保、広場や駐車場の芝生化などを誘導するなどグリーンインフラを積極的に導入する。
●気候変動に伴う猛暑の頻発・長期化に対応するため、熱中症予防に関する普及啓発や情報提供を充実するとともに、クーリングシェルター等の暑熱対策施設の確保を推進する。

（3）資源循環型のまちづくり

●大規模開発・商業施設建設時の資源・廃棄物の効率的な排出促進、建設リサイクル法に基づく分別解体と再資源化を進める。
●事業者に対し、使い捨てプラスチックの使用を抑制した事業活動への転換、再資源化の推進、廃棄物保管場所の確保等による廃棄物の適正処理を働きかけることで、ごみの減量及び資源化を推進する。

（4）誰もが快適に過ごせる都市環境の整備

●工事に伴う騒音・振動等の規制・監視・指導、アスベスト対策、土壌汚染調査により、公害対策を推進する。
●ポイ捨て防止、路上喫煙禁止、放置自転車や路上看板の撤去、不法投棄対策などを進め、快適なまちづくりを推進する。

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

第３章

地域別まちづくり方針　の骨子

計画の位置づけ

- 今回の策定では、都市マスタープラン「地域別まちづくり方針」とまちづくり戦略プラン「エリア戦略」を一体化し、各地域の将来像からその実現に向けた重点的な取組までを示す内容へ更新します。

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

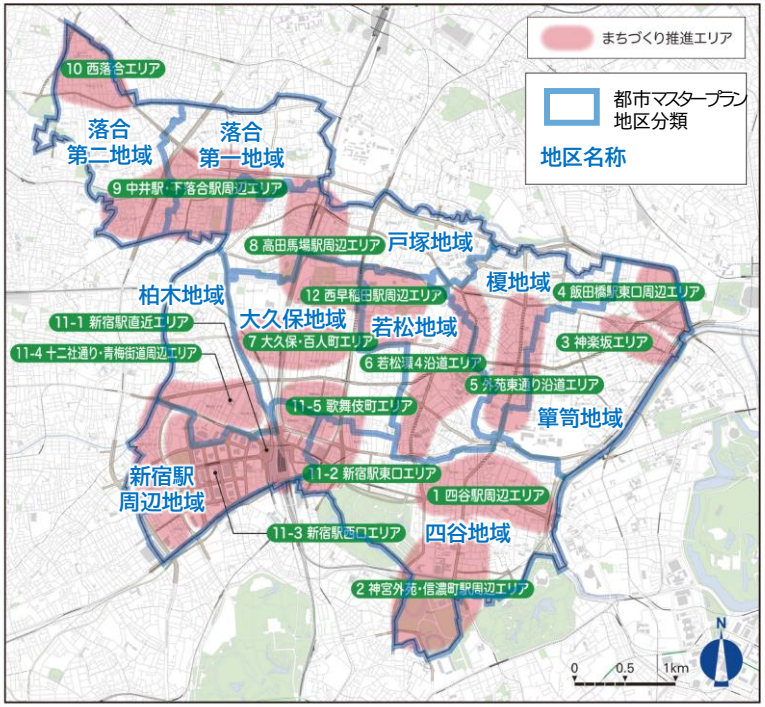
一体化

再整理

改訂版　都市マスタープラン
地域別まちづくり方針（今回策定案）

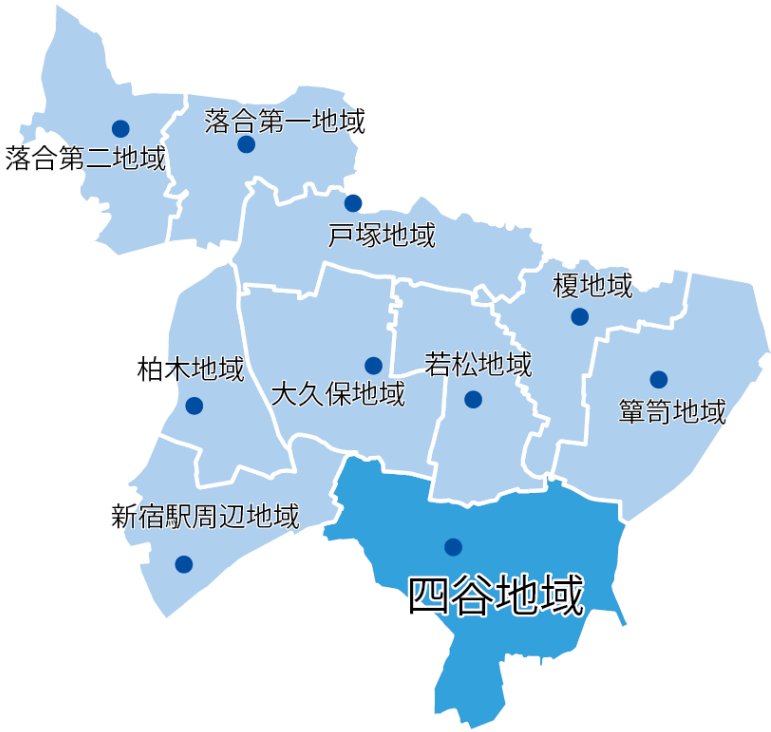
各地域の将来像から
その実現に向けた重点的な取組までを
示す内容へ更新

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



第３章

地域別まちづくり方針：四谷地域



1　四谷地域

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、広場整備により、地域の防災性強化や憩いと賑わいの場の創出が図られた。
- **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。
- **木密市街地の防災性向上**：若葉・須賀町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。

地域の課題

- **後背地の木密・狭あい道路**：若葉・須賀町等の木造住宅密集市街地で、不燃化と細街路の拡幅整備による防災性向上が求められる。
- **歴史景観と建替えの調整**：荒木町等の風情ある景観を守りつつ、建替え時の高さ・意匠・用途をまちづくり制度を活用した誘導が必要。
- **みどりと歩行者の回遊性**：駅前の歩行者滞留空間やバリアフリー動線に課題があり、御苑～外苑～外濠をつなぐ回遊の充実が必要。
- **駅前の賑わい・観光対応**：賑わい不足への対応に加え、迎賓館公開や大規模イベント時の案内・宿泊・帰宅困難者対策の充実が課題。

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成している。
- **歴史・文化の奥行き**：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。









まちづくりのキーワード：
暮らしと賑わいの調和／歩行者の回遊性／防災性向上／新宿御苑・神宮外苑・外濠の大きなみどり／風情ある街並み

1　四谷地域

地域の将来像：　歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

方針（骨子）

（1）暮らしと賑わいが調和するまち

●四ツ谷駅周辺における一体的なまちづくりを通じて、業務・商業機能と都心居住が調和する市街地を形成するとともに、歴史・文化や景観を活かした品格ある都市空間を形成
また、歴史・文化やみどりを楽しみながら歩ける環境を整備するとともに、大学などの教育施設が立地する地域特性を活かし、多様な人々が集い交流する拠点を形成（「賑わい交流の心」 四谷地区）

●国際的なスポーツ・文化交流拠点としての特性を活かし、スポーツ施設の機能更新や多様な都市機能の充実を図るとともに、国内外から多くの人々が集い交流する魅力ある拠点を形成
また、豊かなみどりの保全・創出や歴史と風格ある都市景観の継承、広場や歩行者空間の整備を通じて、誰もがスポーツやみどりに親しみ、快適に過ごせる都市空間を形成（「賑わい交流の心」 神宮外苑・信濃町駅周辺地区）

●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）

●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）

●幹線道路後背の住宅地の生活交流の中心として魅力ある商店街等の整備を促進（四谷三丁目駅周辺）

（2）誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち

●業務商業の誘導とともに快適な歩行空間等創出（新宿通り沿道）

●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）

●補助第58号線について、地域へのまちづくりへの影響などを確認し、都市計画変更等の検討を進める。

●新宿駅南口・東口から新宿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

（3）災害に強く安全・安心に暮らせるまち

●木密地域で道路等の基盤整備・共同建替えによる不燃化を進める（若葉三丁目等）

（4）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

●外濠・新宿御苑・明治神宮外苑により連続した水とみどりの骨格を形成

●「風のみち（みどりの回廊）」として街路樹整備・沿道緑化を推進（新宿通り・明治通り）

●玉川上水・内藤新宿分水散歩道の管理・保全

●大規模公園を核に周辺へみどりを拡大

（5）歴史・文化と風情ある景観にふれるまち

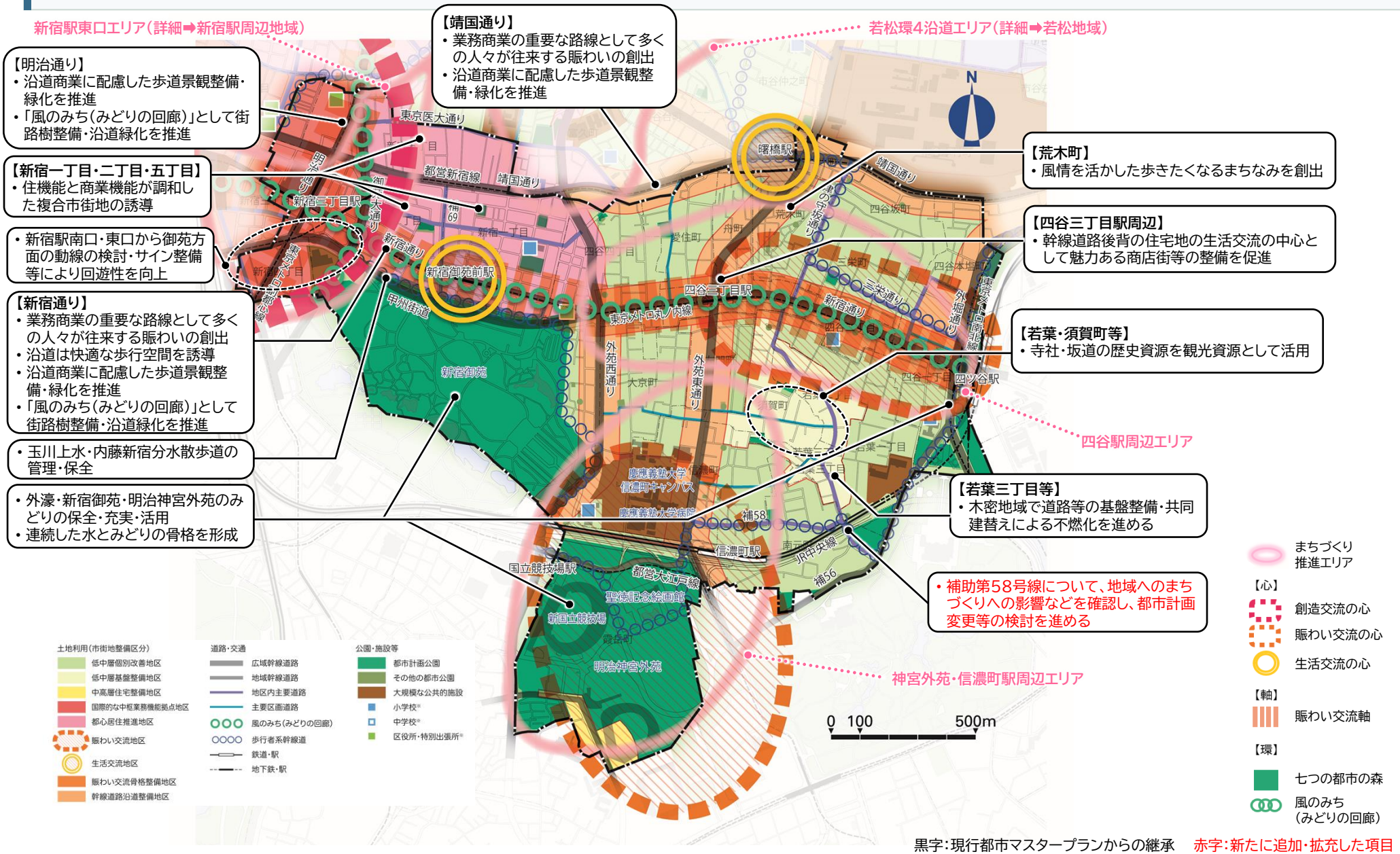
●まちづくり制度を活用し風情を活かした歩きたくなるまちなみを創出（荒木町等）

●寺社・坂道等の歴史的・文化的資源を観光資源として活用（若葉・須賀町等）

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

1　四谷地域

方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

1　四谷地域

まちづくり推進エリア　①四谷駅周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性：**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

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、快適な歩行空間の拡充（四谷一丁目北地区）
・駅前空間にふさわしい拠点の形成（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）
・宿泊施設の誘導とあわせて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

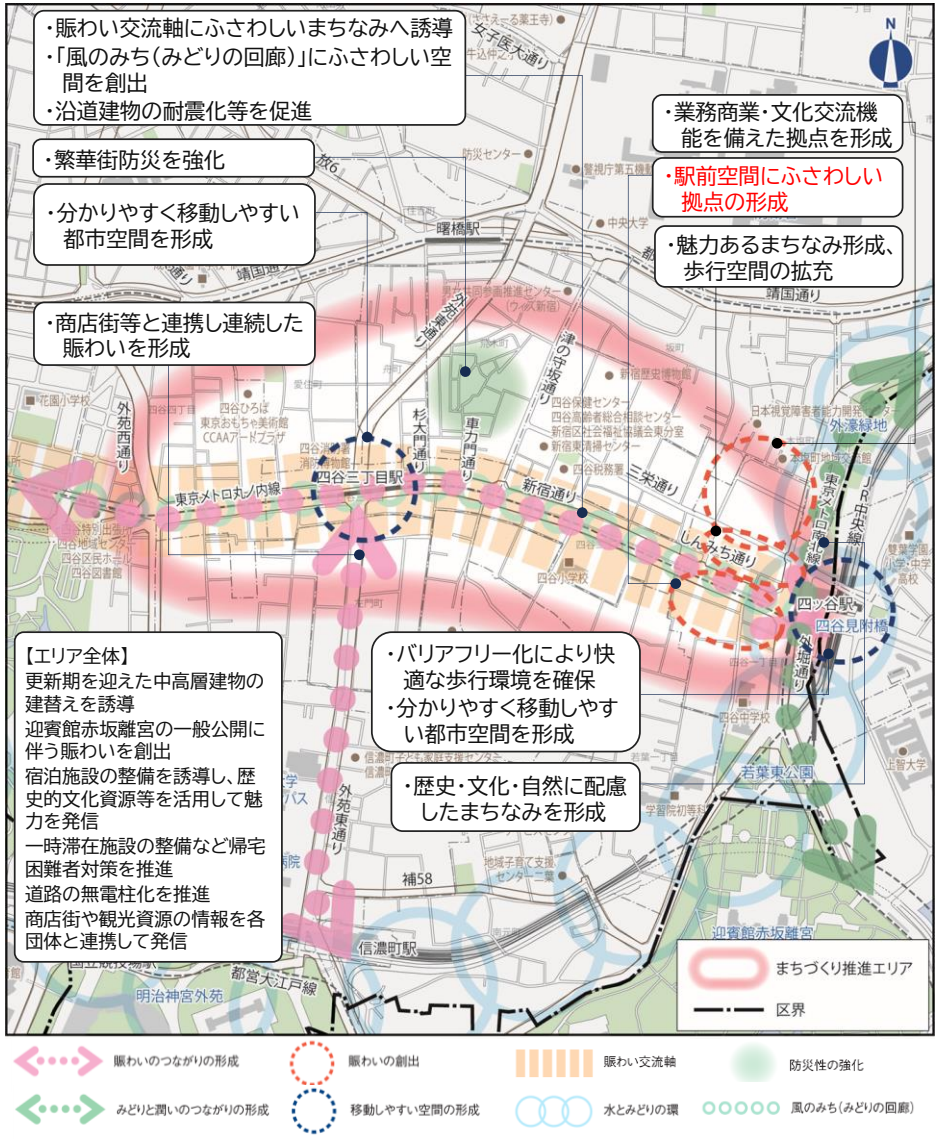
防災対策の充実

・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

方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

1　四谷地域

まちづくり推進エリア　②神宮外苑・信濃町駅周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性：**国際的なスポーツ拠点とつながる玄関口の整備の推進**

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

・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

・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

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

・聖徳記念絵画館を臨む眺望景観を保全し、みどり豊かな風格ある景観を創出

・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
（外苑東通り東側後背地）

・スポーツ施設の再編を通じ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

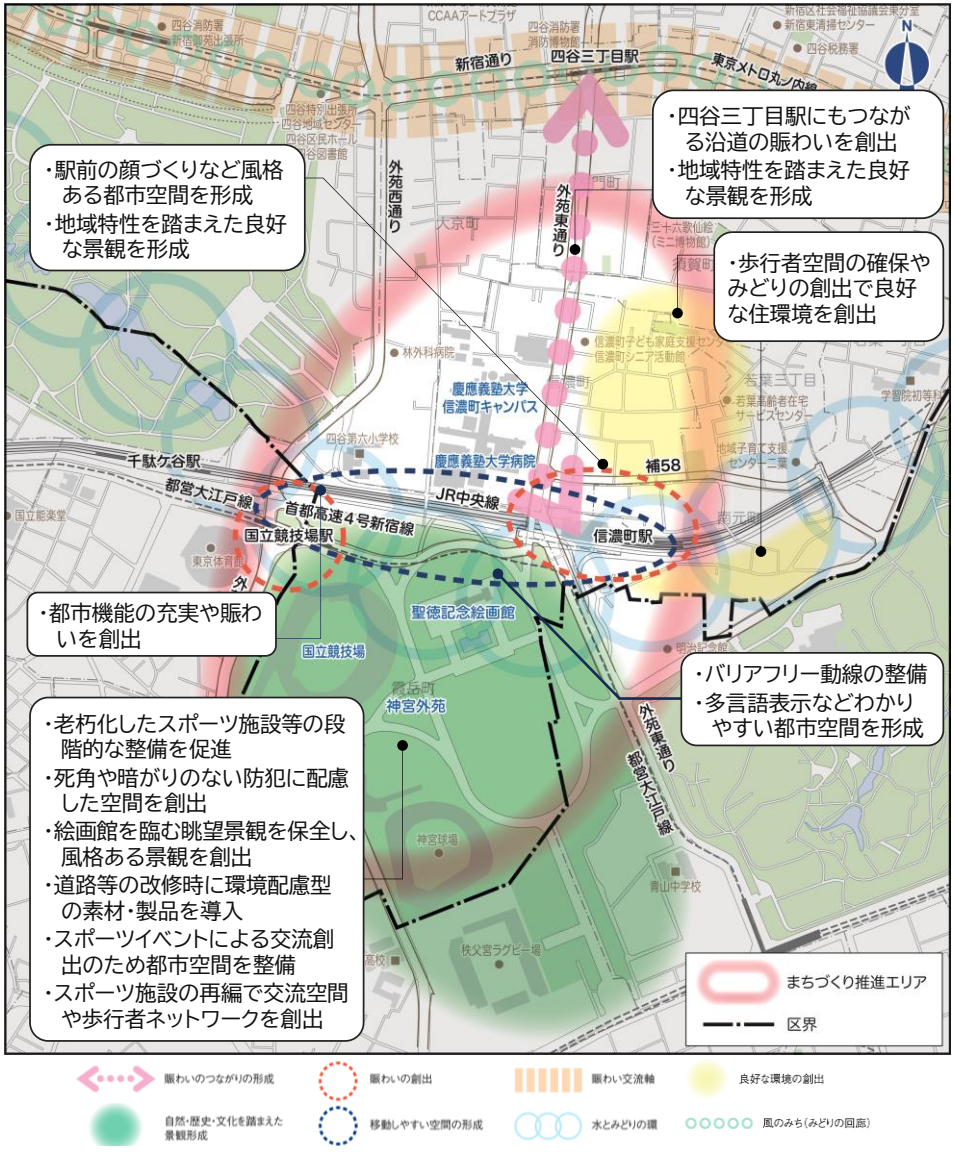
・避難経路となる細街路の拡幅整備と歩行者空間を確保

・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を推進

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を図るため都市空間を整備（神宮外苑地区）

方針図



第３章

地域別まちづくり方針：簞笥地域



2　簞笥地域

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。
- **路地景観の保全：**神楽坂三・四・五丁目地区でのまちづくり制度を活用した取組により、路地景観の保全が進められている。

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。

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。


神楽坂を代表する路地景観
出典：まちづくり戦略プラン


神楽坂通り
出典：都市マスタープラン


整備が完了した放射第25号線
出典：まちづくり戦略プラン


飯田橋歩道橋
出典：都市マスタープラン

まちづくりのキーワード：
住まいと商い・ものづくりの共存／地域の回遊性／防災性向上／外濠・神田川の水とみどり／歴史や風情

2　簞笥地域

地域の将来像：　坂と水 歴史を綴る 粋なまち 簞笥

方針（骨子）

（1）住まいと商い、ものづくりが共存するまち

●歴史ある路地や坂、昔ながらの風情を大切にしながら、商業・業務機能と都心居住が調和するまちづくりを推進
また、商いと暮らしが共存する地域特性を活かし、路地景観の保全や屋外広告物の適切な景観誘導を通じて、歩いて楽しめる粋な街並みを継承・形成するとともに、多様な来街者が地域の文化や暮らしに触れ、交流する拠点を形成（「賑わい交流の心」 神楽坂地区）

●道路や歩行者ネットワークの改善・強化、防災性の向上を図りながら、業務・商業・宿泊・住宅・教育・医療・公共施設など、多様な都市機能が集積・融合するまちづくりを推進
また、地域の住民等と連携し、賑わいと交流を創出するとともに、神楽坂、市谷、九段下、後楽園などの多様なまちをつなぎ、広域的な回遊や交流を生み出す拠点を形成（「賑わい交流の心」 飯田橋駅周辺地区）

●まちづくり制度を活用し、防災性の向上を図る

●地場産業の維持と住機能の調和

●将来を見据えて産業再構築等に向けた地域の実情にあわせたきめ細かな土地利用計画を検討

●まちづくり制度を活用し高層ビルや大規模建物が周辺環境と調和するよう誘導

●まちづくり制度を活用し良好な住宅地として保全（北町・中町・南町・払方町・市谷砂土原町等）

●マンション等で一定規模以上の建築計画について、住戸面積の最低規模や緑化等の義務付け等を行い良好な住環境を誘導

（2）誰もが移動しやすく歩いて楽しめるまち

●荷捌き車両等による交通渋滞の緩和に向けて商業施設に荷捌き駐車場等の整備を誘導

●歩行者の安全確保のため道路の状況に応じた道路空間の再配分を検討

（3）災害に強く安全・安心に暮らせるまち

●木造密集地域では、まちづくり制度を活用したまちづくりを推進（南榎町等）

●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（外堀通り）

●放射第25号線（大久保通り）の整備促進について地域ニーズを踏まえ関係機関と協議

（4）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

●遊歩道の緑化や桜のライトアップ等の魅力的な水辺空間の創出、水質改善の促進などにより、水とみどりで連続したみどりの骨格を形成（外濠・神田川）

●坂道や寺社のみどりを保全・充実・活用するとともに、緑化を誘導

●様々な機会等を捉えた公園確保の検討とともに既存公園を再整備

（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を活用

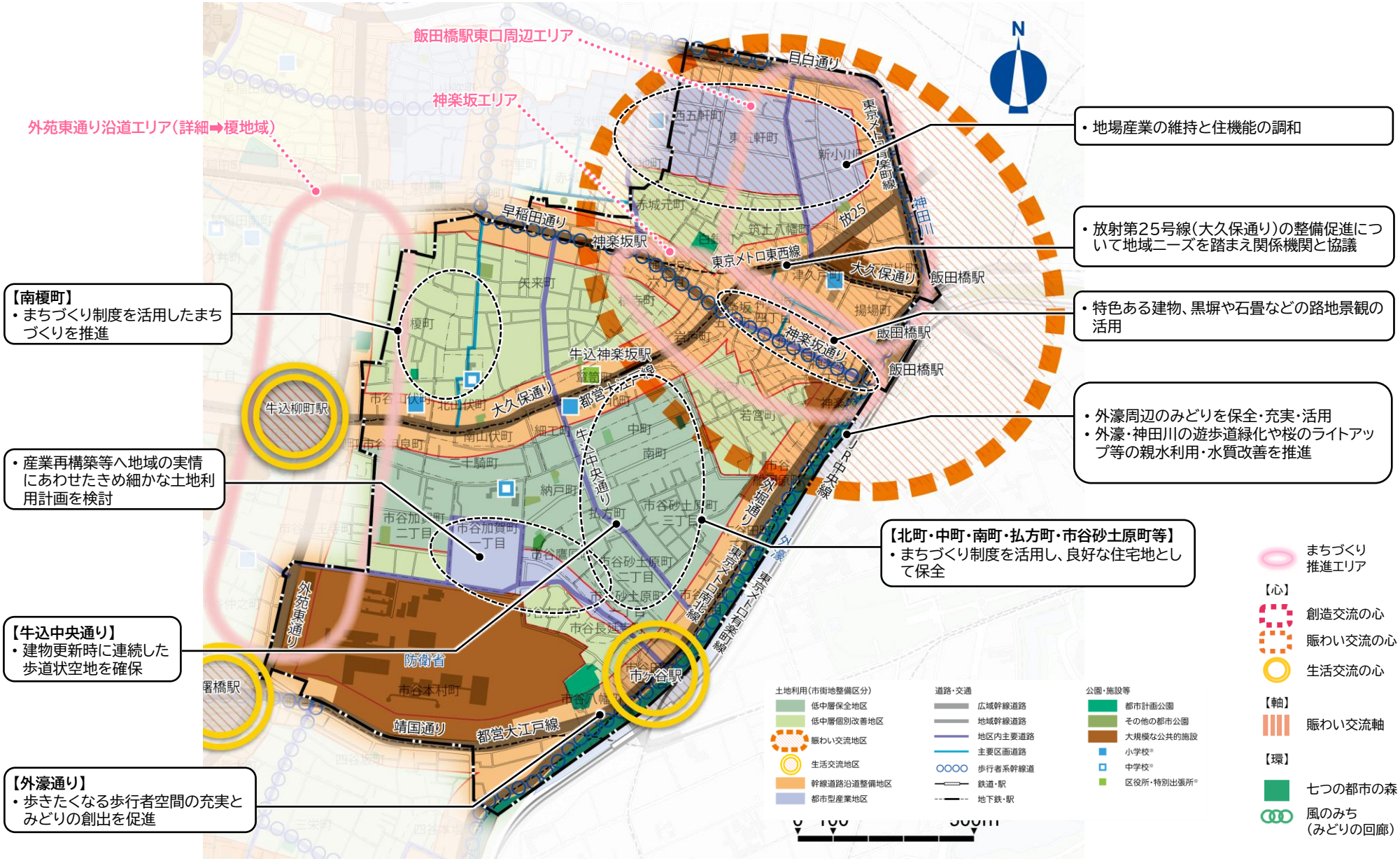
●歴史的資源の発掘や案内表示板の設置等により地域資源をまちづくりに活用

●寺社等の歴史的・文化的資源を活かし回遊性が高い賑わいあるまちづくりを推進

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

2　簞笥地域

方針図


飯田橋駅東口周辺エリア
神楽坂エリア
外苑東通り沿道エリア（詳細➡榎地域）
【南榎町】
・まちづくり制度を活用したまちづくりを推進
・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
【牛込中央通り】
・建物更新時に連続した歩道状空地を確保
【外濠通り】
・歩きたくなる歩行者空間の充実とみどりの創出を促進
・地場産業の維持と住機能の調和
・放射第25号線（大久保通り）の整備促進について地域ニーズを踏まえ関係機関と協議
・特色ある建物、黒塀や石畳などの路地景観の活用
・外濠周辺のみどりを保全・充実・活用
・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
【北町・中町・南町・払方町・市谷砂土原町等】
・まちづくり制度を活用し、良好な住宅地として保全
N
目白通り
早稲田通り
神楽坂駅
東京メトロ東西線
大久保通り
飯田橋駅
神楽坂通り
牛込神楽坂駅
牛込柳町駅
都営大江戸線
牛込中央通り
外苑東通り
防衛省
靖国通り
市ケ谷駅
土地利用（市街地整備区分）
低中層保全地区
低中層個別改善地区
賑わい交流地区
生活交流地区
幹線道路沿道整備地区
都市型産業地区
道路・交通
広域幹線道路
地域幹線道路
地区内主要道路
主要区画道路
歩行者系幹線道
鉄道・駅
地下鉄・駅
公園・施設等
都市計画公園
その他の都市公園
大規模な公共的施設
小学校※
中学校※
区役所・特別出張所※
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】
賑わい交流軸
【環】
七つの都市の森
風のみち（みどりの回廊）

2　簞笥地域

まちづくり推進エリア　①神楽坂エリア

重点的な取組

取組の方向性：**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

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）

・まちづくり制度を活用した路地景観の保全

・地域の意向を踏まえたまちづくりの推進を検討

・観光客に対応した神楽坂にふさわしい宿泊施設の整備を誘導

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

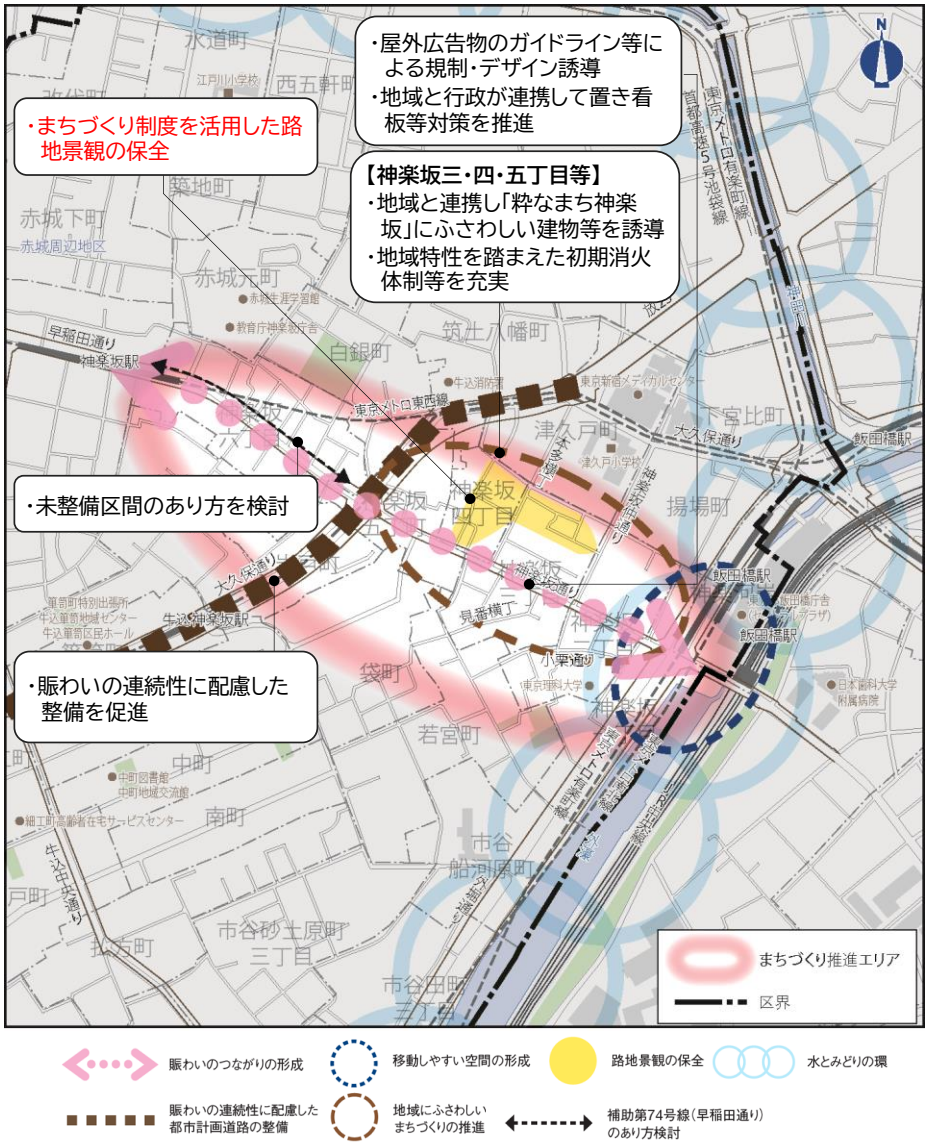
路上等障害物の対策の推進

・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

方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

2　簞笥地域

まちづくり推進エリア　②飯田橋駅東口周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性：**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

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を推進（飯田橋駅）
- ・「駅と駅」「駅とまち」をつなぎ歩行者ネットワークの改善・強化を図る（飯田橋駅）
- ・周辺地域をつなぐ歩行者ネットワークを形成
- ・大規模開発で回遊性や防災性の向上、賑わいの創出、環境の配慮に向けたまちづくりを誘導
- ・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等のため更新期を迎える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沿道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・滞留空間の整備と飯田橋歩道橋のバリアフリー化を検討
- ・バリアフリー化による歩行環境の確保とともに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

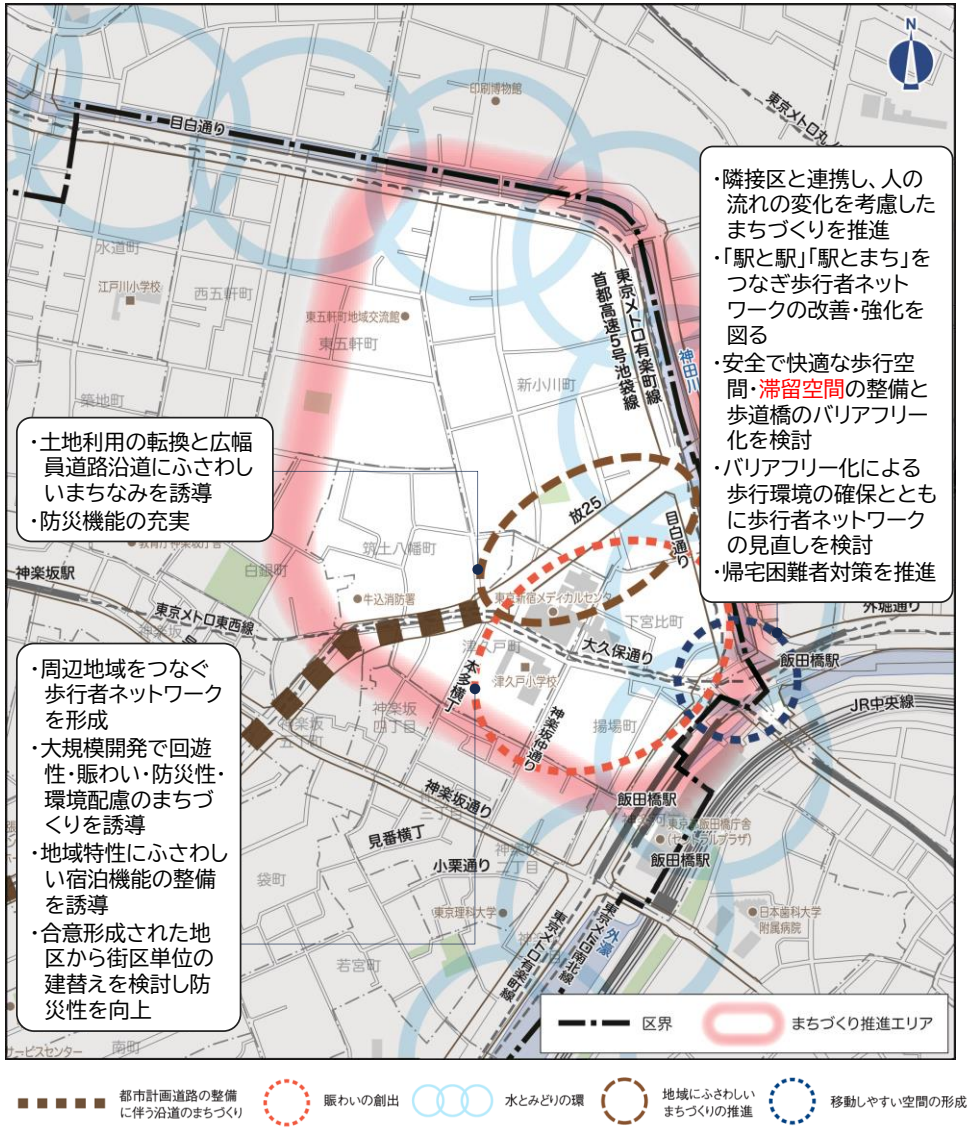
- ・目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間を形成

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
- ・放射第25号線の整備を踏まえた防災機能の充実と帰宅困難者対策を推進

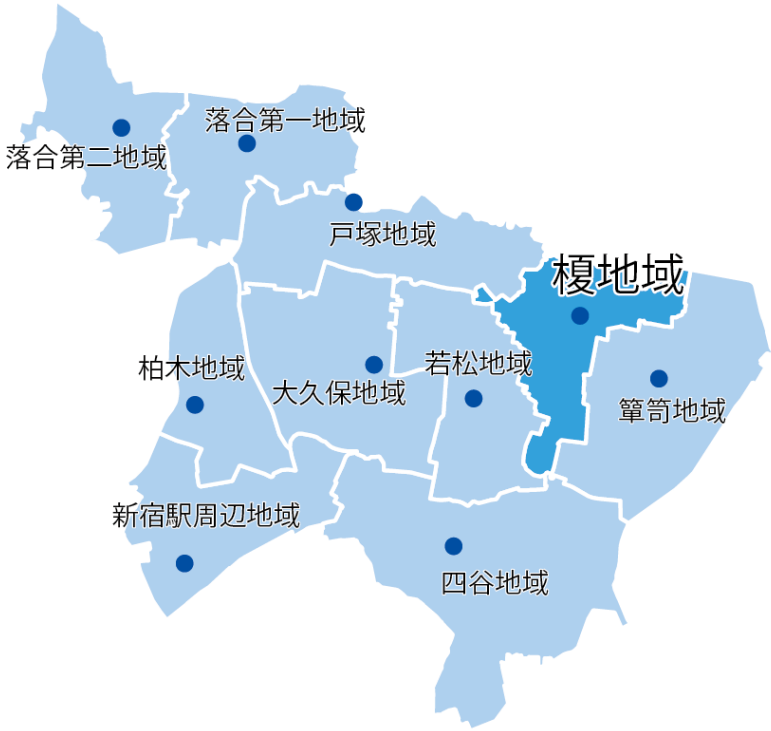
方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

第３章

地域別まちづくり方針：榎地域



３　榎地域

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。

地域の課題

- **みどりの不足：**緑被率は11.2%（R7年度）と区内で最も低く、公園面積も他の地域に比べて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、環状第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：**地域全体の不燃領域率は約8割（R3年度）と延焼防止の目安（7割）を上回っているが、赤城下町（53.35%）、早稲田南町（63.03%）など局所的に地域危険度が高い地区が残っており、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。

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。


整備が進む外苑東通り
出典：まちづくり戦略プラン


漱石山房記念館
出典：まちづくり戦略プラン


早大通り
出典：景観形成ガイドライン


草間彌生美術館
出典：新宿観光振興協会HP

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

３　榎地域

地域の将来像：　今も昔も文化と活力のあるまち 早稲田

方針（骨子）

（1）住まいと調和した賑わいが連続するまち

●生活交流の心として歩道の拡幅や駐輪環境の整備を進め賑わいの創出と利便性が高い魅力ある拠点を誘導（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を推進

（2）安全で快適な道路と沿道空間を育むまち

●幹線道路の整備に伴う商店街の賑わいや地域コミュニティに配慮した総合的なまちづくりを推進（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））

●都市計画道路の整備促進について、地域コミュニティや快適な歩行者空間の確保など地域ニーズ等を踏まえて関係機関と協議（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）

（3）災害に強く安全・安心に暮らせるまち

●生活道路の拡幅や共同建替えにより防災性を強化（赤城周辺地区）

（4）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

（5）牛込の歴史や文化に親しむまち

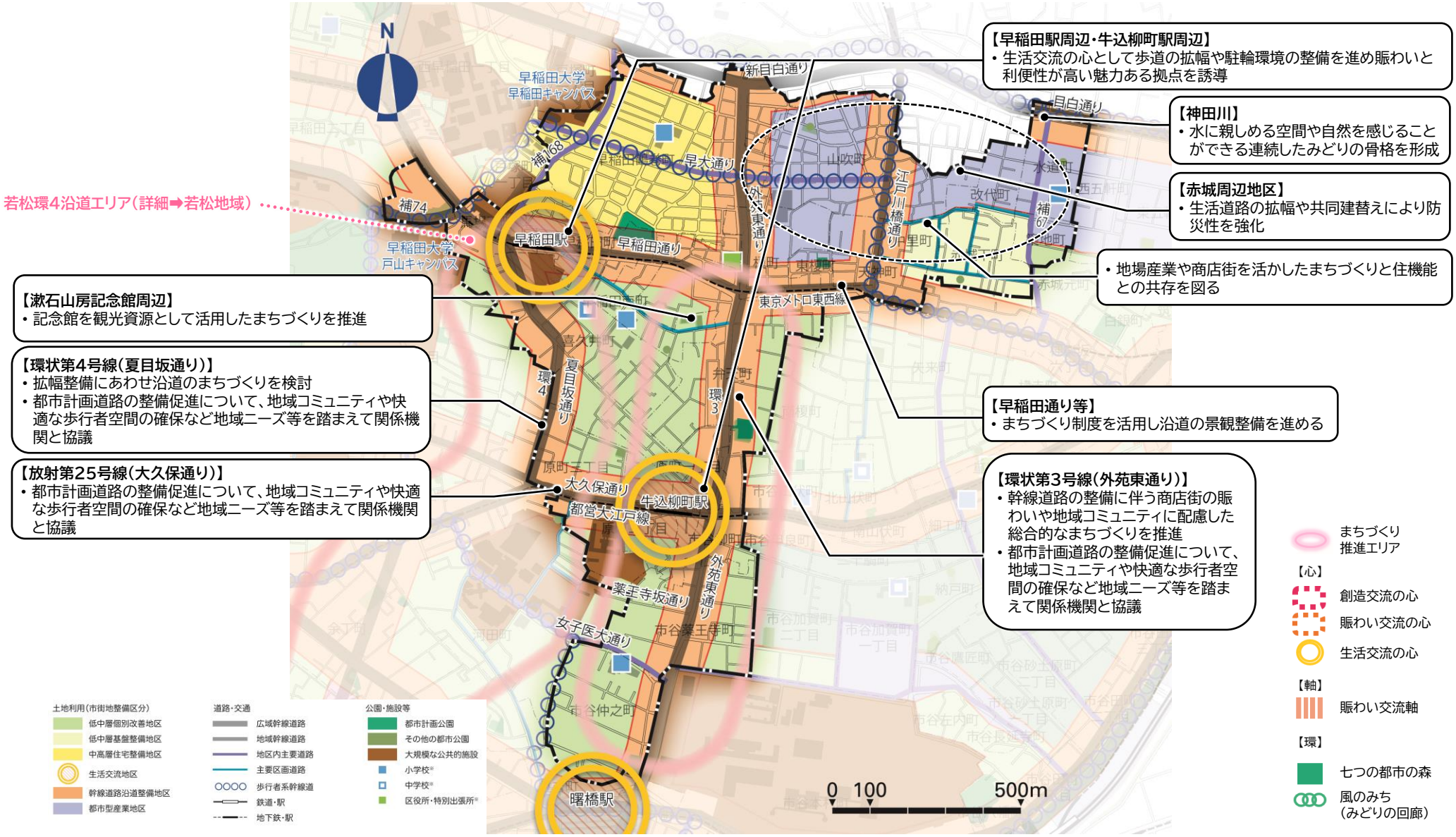
● 漱石山房記念館等を観光資源として活用したまちづくりを推進

● 散歩道の設定や案内板を整備するなど寺社・坂道等の歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりを推進

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

3　榎地域

方針図


若松環4沿道エリア（詳細➡若松地域）
【早稲田駅周辺・牛込柳町駅周辺】
・生活交流の心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が高い魅力ある拠点を誘導
【神田川】
・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
【赤城周辺地区】
・生活道路の拡幅や共同建替えにより防災性を強化
・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
【漱石山房記念館周辺】
・記念館を観光資源として活用したまちづくりを推進
【環状第4号線（夏目坂通り）】
・拡幅整備にあわせ沿道のまちづくりを検討
・都市計画道路の整備促進について、地域コミュニティや快適な歩行者空間の確保など地域ニーズ等を踏まえて関係機関と協議
【放射第25号線（大久保通り）】
・都市計画道路の整備促進について、地域コミュニティや快適な歩行者空間の確保など地域ニーズ等を踏まえて関係機関と協議
【早稲田通り等】
・まちづくり制度を活用し沿道の景観整備を進める
【環状第3号線（外苑東通り）】
・幹線道路の整備に伴う商店街の賑わいや地域コミュニティに配慮した総合的なまちづくりを推進
・都市計画道路の整備促進について、地域コミュニティや快適な歩行者空間の確保など地域ニーズ等を踏まえて関係機関と協議
N
早稲田大学 早稲田キャンパス
早稲田駅
早稲田大学 戸山キャンパス
新目白通り
早大通り
早稲田通り
外苑東通り
江戸川橋通り
東京メトロ東西線
夏目坂通り
環4
環3
大久保通り
牛込柳町駅
都営大江戸線
薬王寺坂通り
女子医大通り
曙橋駅
補74
補168
補67
0 100 500m
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】
賑わい交流軸
【環】
七つの都市の森
風のみち（みどりの回廊）
土地利用（市街地整備区分）
低中層個別改善地区
低中層基盤整備地区
中高層住宅整備地区
生活交流地区
幹線道路沿道整備地区
都市型産業地区
道路・交通
広域幹線道路
地域幹線道路
地区内主要道路
主要区画道路
歩行者系幹線道
鉄道・駅
地下鉄・駅
公園・施設等
都市計画公園
その他の都市公園
大規模な公共的施設
小学校*
中学校*
区役所・特別出張所*

3　榎地域

まちづくり推進エリア　①外苑東通り沿道エリア

重点的な取組

取組の方向性:**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

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・発展と安全・快適に住むことができる住環境づくり等を推進（市谷柳町地区）
- 不燃化と良質な住宅供給の誘導とともに、みどりを保全・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を形成（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）
- 漱石山房記念館などの施設・名所等への歩行者ネットワークを充実
- 無電柱化により道路環境を改善（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を推進（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）
- がけ上、台地上からの眺めなど変化に富んだ地形を活かした景観を誘導
- 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～漱石山房記念館など）

みどりの保全と創出

- 寺社の樹木、住宅地のみどりなど地域特性を活かしたみどりの保全と創出

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）
- 狭あいな道路の多い住宅地では建物の不燃化と細街路の拡幅整備により防災性を強化
- がけ・擁壁の適切な維持を推進
- 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

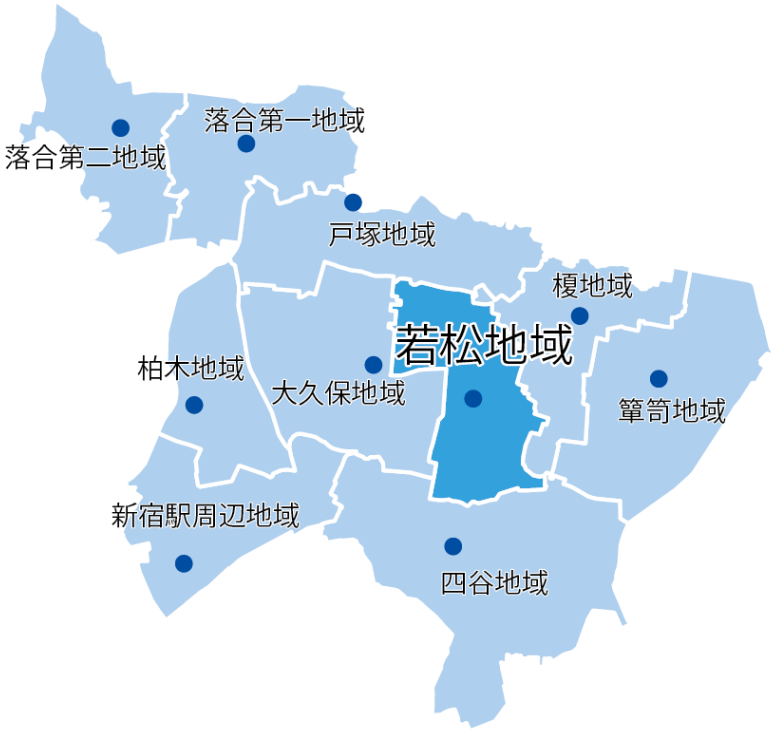
- 祭りやイベント等を通じたコミュニティの維持を支援

方針図



第３章

地域別まちづくり方針：若松地域



4　若松地域

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る。
- **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。

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、学習院大学等の公共、文教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とした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。









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

4　若松地域

地域の将来像：　誰にもやさしい元気のあるまち

方針（骨子）

（1）豊かな住まいと賑わいを育むまち

●「生活交流の心」における生活利便性の高い拠点を形成するとともに、教育機関と連携し、活力あるみどり豊かで歩きたくなる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、商店街の賑わい創出により利便性の高い拠点を誘導（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の誘導とともに快適な歩行者空間と良好な景観を創出し歩きたくなるまちづくりを推進（明治通り）

●幹線道路整備に合わせ、沿道にふさわしい土地利用や建築物の誘導を図るため、まちづくり制度の活用を検討（環状第4号線・夏目坂通り）

（2）誰もが安全に歩きやすいまち

●地域内に医療・福祉・障害者施設が数多く立地しているため、バリアフリー化を推進するなど誰もが安全に利用しやすいみちづくりを進める

●歩行系幹線道として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等で無電柱化を検討

（3）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

●老朽木造建築物等は耐火建築物等への建替えや耐震化を誘導

●細街路の拡幅整備や主要区画道路の整備等により防災性の強化を図る

（4）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）

●スポーツ・レクリエーションの場、憩いの場としてみどりの充実・活用とともに、緑地保全により生物の生息環境を充実（戸山公園周辺）

●「風のみち（みどりの回廊）」として街路樹や沿道の緑化を促進（明治通り沿道）

●富久さくら公園等のみどりと街路樹を連続させゆとりある空間のネットワークを形成（環状第4号線沿道）

●公園等を地域コミュニティの場・地域活動の拠点と位置づけ、これらを活かして周辺のまちづくりを誘導（富久さくら公園周辺等）

●樹木や植樹帯の維持管理を充実させることで、公園等における快適な滞在空間の創出を図る

●幹線道路の整備を促進するとともに沿道のまちづくりや公園整備を推進（環状第4号線沿道・富久さくら公園等）

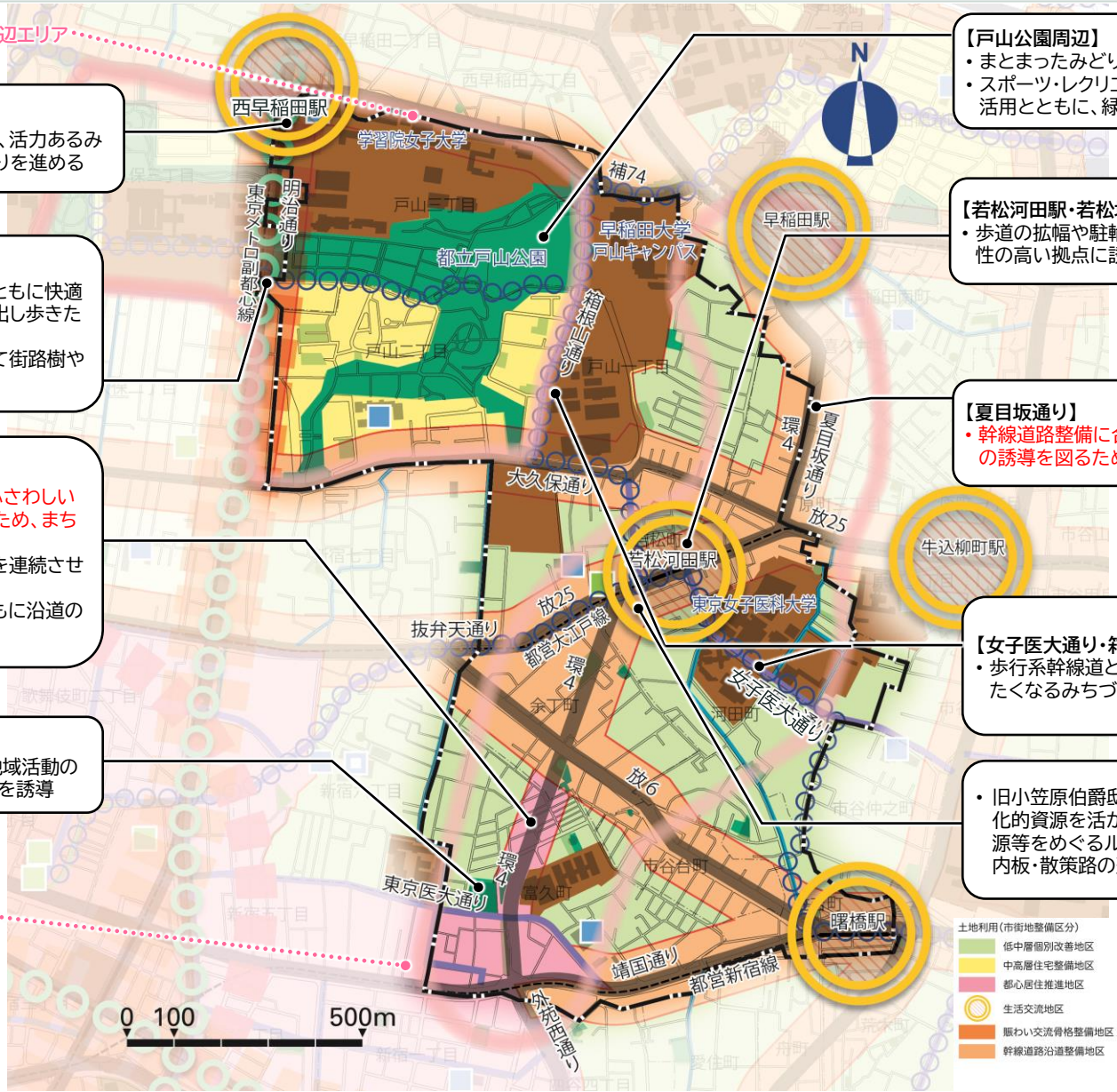
（5）歴史・文化にふれ、歩いて楽しむまち

●旧小笠原伯爵邸等の歴史的・文化的資源を活かし、これらの資源等をめぐるルートの設定や案内板・散策路の整備を検討

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

4　若松地域

方針図



【西早稲田駅周辺】
- 生活拠点として教育機関と連携し、活力あるみどり豊かで歩きたくなるまちづくりを進める

【明治通り沿道】
- 魅力ある業務商業施設の誘導とともに快適な歩行者空間と良好な景観を創出し歩きたくなるまちづくりを推進
- 「風のみち（みどりの回廊）」として街路樹や沿道の緑化を促進

【環状第4号線】
- 幹線道路整備に合わせ、沿道にふさわしい土地利用や建築物の誘導を図るため、まちづくり制度の活用を検討
- 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
- 幹線道路の整備を促進するとともに沿道のまちづくりや公園整備を推進

【富久さくら公園周辺等】
- 公園等を地域コミュニティの場・地域活動の拠点と位置づけ周辺のまちづくりを誘導

【戸山公園周辺】
- まとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用
- スポーツ・レクリエーションの場、憩いの場としてみどりの充実・活用とともに、緑地保全により生物の生息環境を充実

【若松河田駅・若松地域センター周辺】
- 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

【夏目坂通り】
- 幹線道路整備に合わせ、沿道にふさわしい土地利用や建築物の誘導を図るため、まちづくり制度の活用を検討

【女子医大通り・箱根山通り等】
- 歩行系幹線道として安全で歩きたくなるみちづくりを進める

- 旧小笠原伯爵邸等の歴史的・文化的資源を活かし、これらの資源等をめぐるルートの設定や案内板・散策路の整備を検討

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

4　若松地域

まちづくり推進エリア　①若松環4沿道エリア

重点的な取組

取組の方向性：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

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）
・沿道に面さない住宅地と調和したまちなみを誘導（環状第4号線沿道）
・歩いて快適な歩行者空間を創出するとともに自転車利用環境の向上や住環境に配慮したまちなみの形成を図る（環状第4号線周辺）
・地域の分断が生じる区間では住民の往来の確保とともに交通安全対策を検討
・地域特性を踏まえ道路と沿道のあり方を検討するとともに、住民のまちづくり意識を醸成（環状第4号線（夏目坂通り））
・権利者の合意形成のもと、大規模な開発等を進める場合は、地域の魅力向上、防災機能の向上、オープンスペースの拡充を図る（富久町等）

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の円滑化を図る
・無電柱化による道路環境の改善を推進するとともに、歩行者空間の確保や敷地と道路の段差解消を図る（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

・道路や沿道の緑化を図る（環状第4号線沿道）

公園の充実

・コミュニティの場となる公園づくりを推進

③安心・きれい・快適なまちの創造

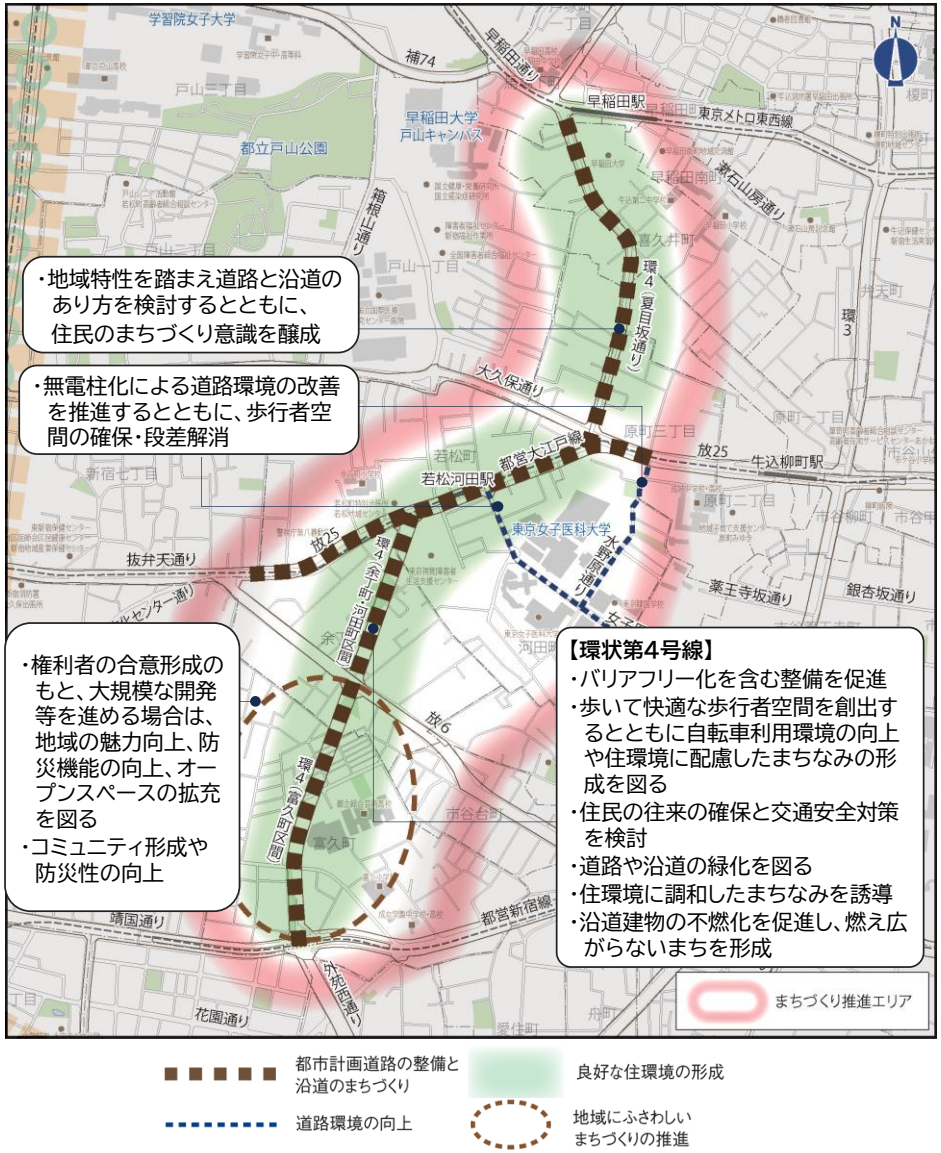
地域の防災体制の強化

・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）
・狭あいな道路が多い地域特性を踏まえた初期消火体制等を充実
・コミュニティの形成や防災性の向上を図る（富久町等）

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

方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

4　若松地域

まちづくり推進エリア　②西早稲田駅周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性：**新たな文化・賑わい拠点とみどり豊かな住環境の創出**

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（西早稲田駅周辺）

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都市空間を創出するとともに、ゆとりある歩道や賑わいの誘導などにより充実した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みどり豊かな沿道景観を形成（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

・戸山公園のみどりの保全・拡充とともにその周辺の連続性に配慮した緑化によりみどりのネットワークを形成
・公園等の憩いの場や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
・駅から周辺の福祉・文教施設へのユニバーサルデザインに配慮したアクセスを充実
・みどりの散策路、坂道など快適で文化の香りや潤いのある散策路などの整備を促進

③安全・安心なまちの創出

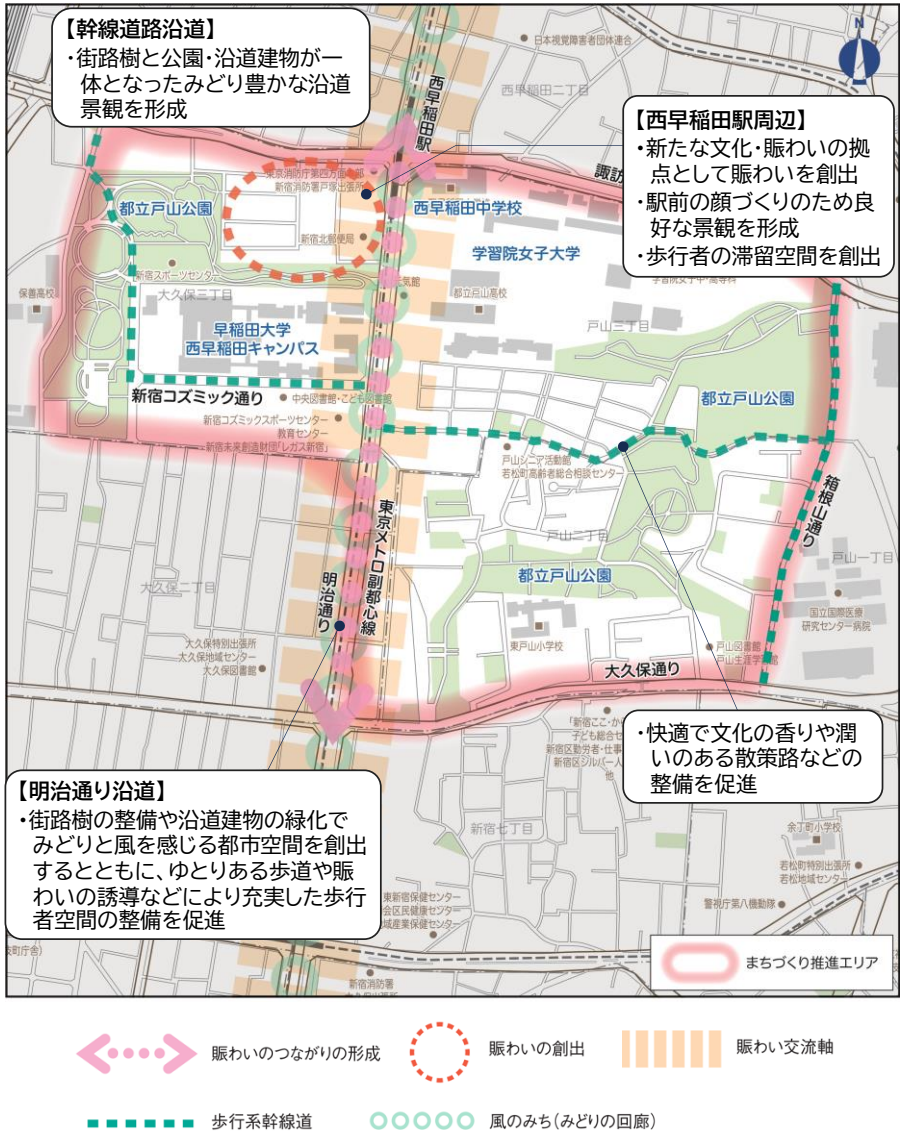
地域の防災性向上

・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

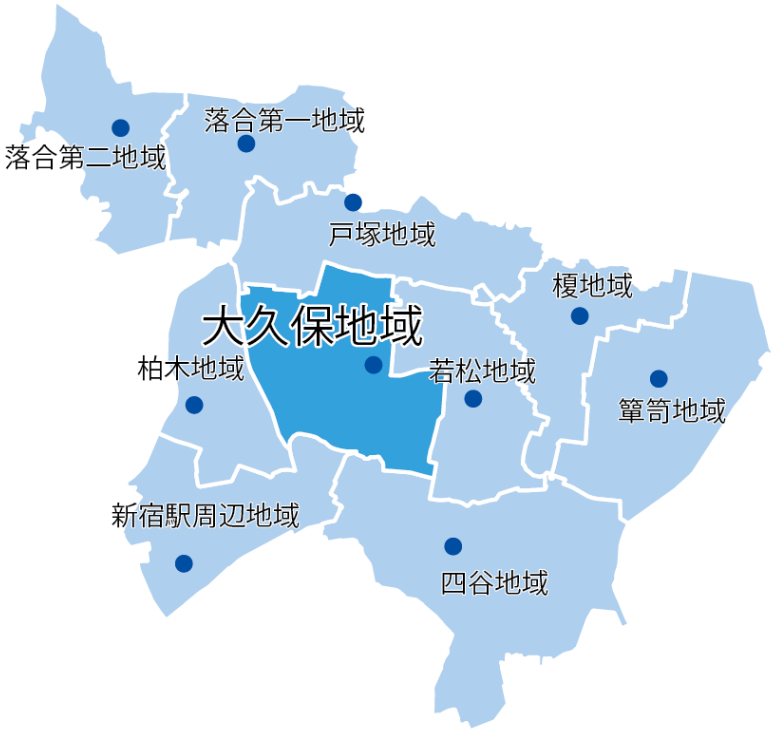
・公園のみどりとつながる緑化・景観形成で快適な住環境を創出
・戸山公園周辺の住宅地では見通しを確保し防犯に配慮した空間を形成

方針図



第３章

地域別まちづくり方針：大久保地域



5　大久保地域

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、補助第74号線の整備が進められている。

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：**老朽化した木造住宅や細街路が多く、防災面で課題のある地区が存在している。

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。
- **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。
- **文化・スポーツ施設等の集積地の活用：**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。


全面開通した補助第72号線
出典：まちづくり戦略プラン


コズミックセンター
出典：新宿区HP


多くの人で賑わう商店街
出典：まちづくり戦略プラン


文化センター
出典：新宿区HP

まちづくりのキーワード：
多文化共生の暮らしと賑わい　／快適な歩行環境／防災性向上／戸山公園等の大きなみどり／文化活動拠点

5　大久保地域

地域の将来像：　つつじのさと大久保　―人にやさしい多文化共生のまち―

方針（骨子）

（1）住まいと賑わいが共存する多文化のまち

●国際色豊かな商業・宿泊機能と住宅地の調和を図るとともに、個性ある商業空間や人々が集い交流できる場の充実を図り、多国籍な食文化や異文化に触れられる賑わいと交流の拠点を形成
また、駅周辺のまちづくりとあわせて、歩行者環境の改善や道路などの都市基盤を整備（「賑わい交流の心」大久保地区）
●「生活交流の心」における生活利便性の高い拠点の形成（東新宿駅、西早稲田駅周辺）
●「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

（2）楽しく快適に回遊できるまち

●魅力ある業務商業施設の誘導とともに快適な歩行者空間と良好な景観を創出（明治通り沿道）
●安全で魅力ある快適な歩行者空間を確保（明治通り沿道、新大久保駅周辺の大久保通り等）
●補助第74号線を整備し大久保通りへの通過交通を流入抑制
●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（明治通り沿道等）
●歩行者空間の充実など安心して歩ける道路整備を促進（補助第74号線等）

（3）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・戸山公園周辺等）
●共同化や不燃化により防災性を向上するとともに、基盤整備や歩行者空間の充実を推進（百人町一・二丁目、大久保一・二丁目等）

（4）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・充実・活用（戸山公園周辺）
●「風のみち（みどりの回廊）」として街路樹の設置や沿道の緑化を促進（明治通り沿道）
●「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）

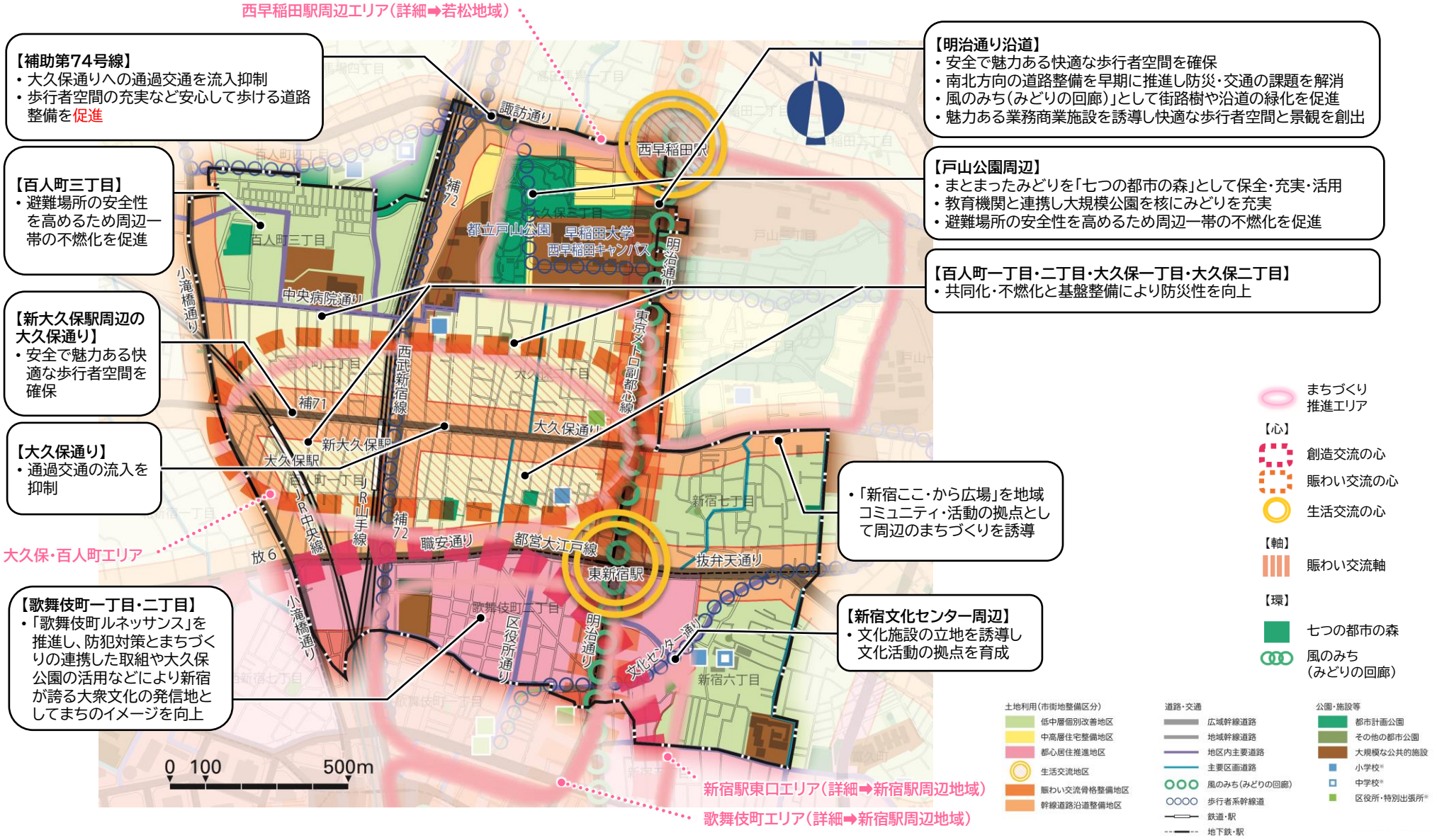
（5）多様な文化が息づくまち

●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）
●「大久保つつじ」を活かし景観的にも魅力ある資源をめぐる散歩道を整備
●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
●「歌舞伎町ルネッサンス」を推進し、防犯対策とまちづくりの連携した取組や大久保公園の活用などにより新宿が誇る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）

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

5　大久保地域

方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

5　大久保地域

まちづくり推進エリア　①大久保・百人町エリア

重点的な取組

取組の方向性:人々を惹きつける新たな賑わいのまちづくりの推進

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住環境に配慮した新たな賑わい創出を誘導

・大規模な低未利用跡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を推進

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

・大規模開発において滞留空間や防災広場等の確保を誘導

・建物の耐震化を促進(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防災体制を強化

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を図る

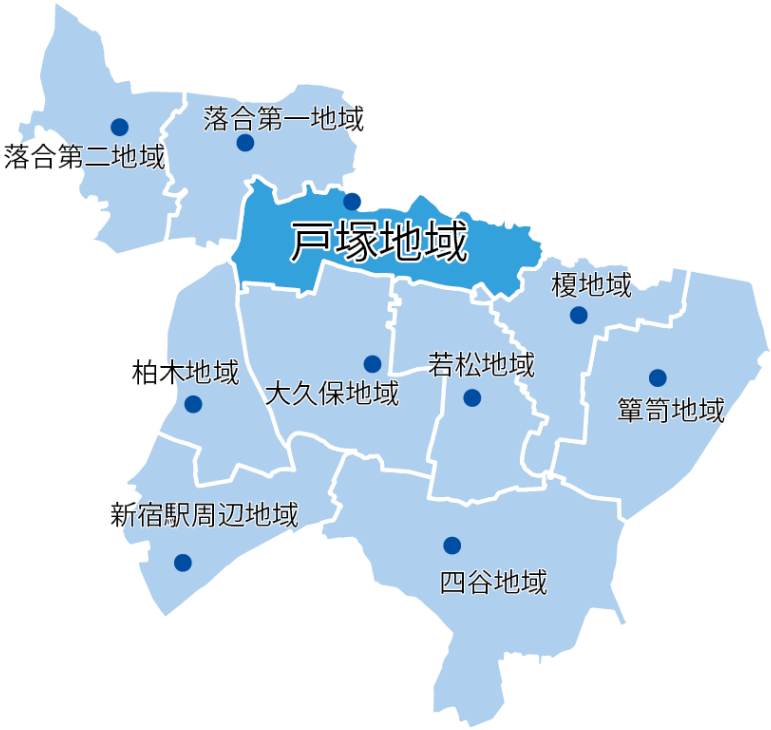
・道路上で滞留・飲食する歩行者等を指定公共スペースへ誘導

方針図



第３章

地域別まちづくり方針：戸塚地域



6　戸塚地域

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検討が進められている。

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、駅の乗換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おり、バリアフリー化が十分ではない。

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。

● **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。

● **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。

● **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。









まちづくりのキーワード：
学生街としての賑わい／駅周辺のバリアフリー／神田川の水とみどり／文化資源

6　戸塚地域

地域の将来像：　心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

方針（骨子）

（1）暮らしと調和した活気あふれる賑わいのまち

●駅の整備と周辺のまちづくりを連携させ、高低差のある地形においても、誰もが自由に、安全かつ快適に移動できる歩行者ネットワークを構築
また、JR山手線・西武新宿線・東京メトロ東西線の3路線が結節するターミナルにふさわしい、活力と賑わいがあふれる駅まち空間を形成（「賑わい交流の心」高田馬場地区）

●「生活交流の心」における生活利便性の高い拠点の形成（西早稲田駅周辺）

●沿道の商業集積を活かし快適で魅力的な商業空間を形成するとともに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）

●魅力ある業務商業施設の誘導とともに快適な歩行者空間や良好な景観を創出（明治通り沿道）

（2）誰もが安全で快適に移動できるまち

●乗り換えの利便性向上、まちのバリアフリー化を重点的に推進（高田馬場駅周辺）

●さかえ通りの混雑緩和に向けた高田馬場早稲田口への別のアクセスルートを検討

（3）災害に強く安全・安心に暮らせるまち

●木造住宅密集地域の安全性の向上（高田馬場三・四丁目等）

●建物の耐震化や細街路の拡幅整備を進めるとともに水害対策を検討し防災性の高いまちづくりを目指す

●防災拠点としての戸山公園や学校の防災機能の充実や避難所の緑化などによる快適な避難環境整備

（4）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）

●神田川の遊歩道の整備を進め公園と一体の潤いあるみどりの空間とする（甘泉園公園等）

●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（神田川周辺）

●まとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・充実・活用（早稲田大学周辺）

●「風のみち（みどりの回廊）」として街路樹の設置とともに沿道緑化を促進（明治通り沿道）

●公共施設・大学等の地域に開かれた緑地の活用を検討し斜面緑地の保全・充実・活用を促進

（5）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のあるまちなみを誘導

●点在する歴史的・文化的資源をめぐる散歩道等を検討

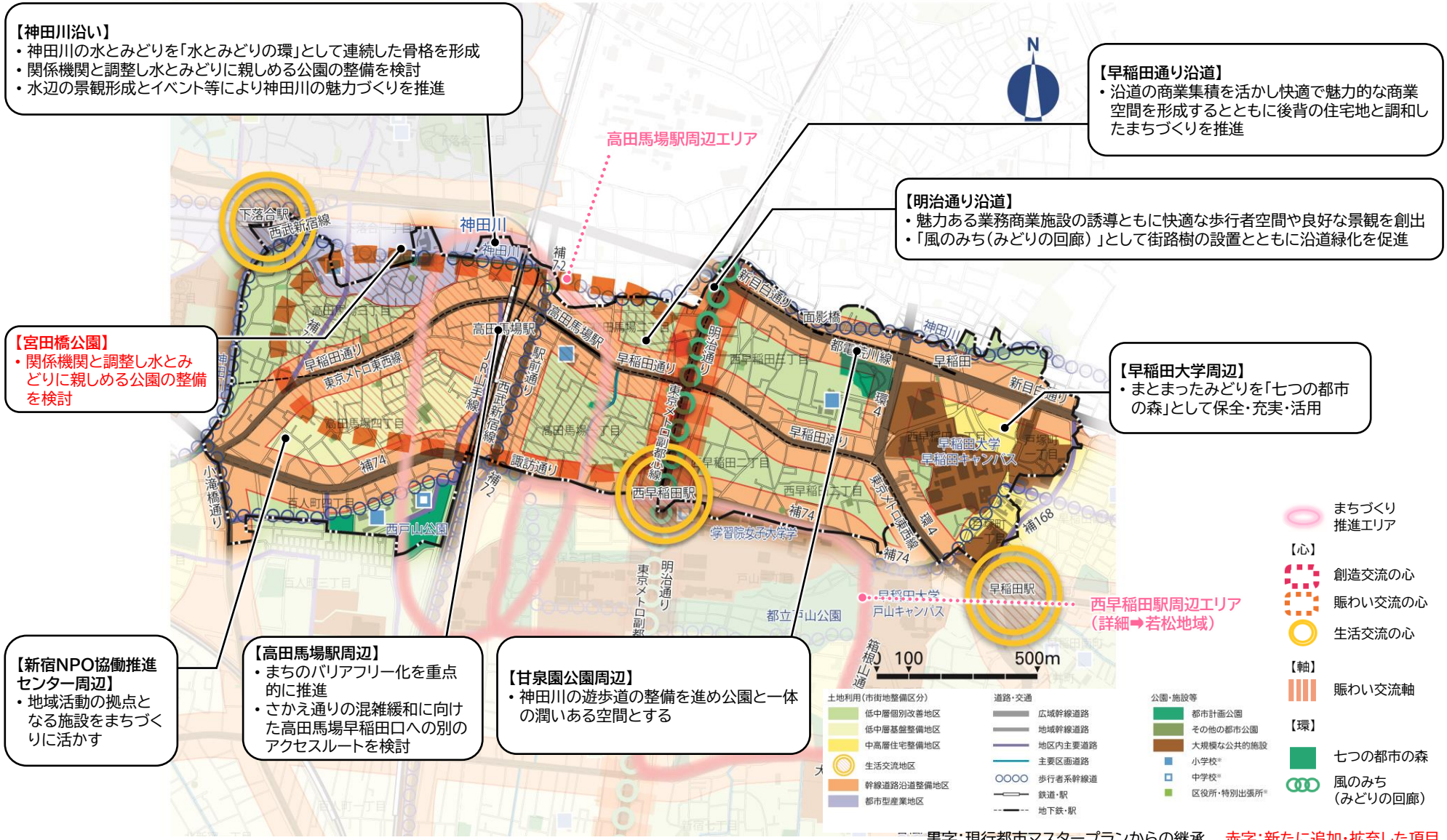
●地域活動の拠点となる施設をまちづくりに活かす（新宿NPO協働推進センター周辺等）

●古本屋、染色業、「鉄腕アトム」などの地域産業の支援を検討し地域の活性化を図る。

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

6　戸塚地域

方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

6　戸塚地域

まちづくり推進エリア　①高田馬場駅周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性：賑わいとユニバーサルデザインのまちづくりの推進

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

- ・駅と周辺まちづくりが連携して駅舎・駅出入口・駅前広場のあり方を検討
- ・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
- ・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向上を促進（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）
- ・駅前通りの歩行者空間の拡充
- ・福祉施設へのバリアフリー経路の確保
- ・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

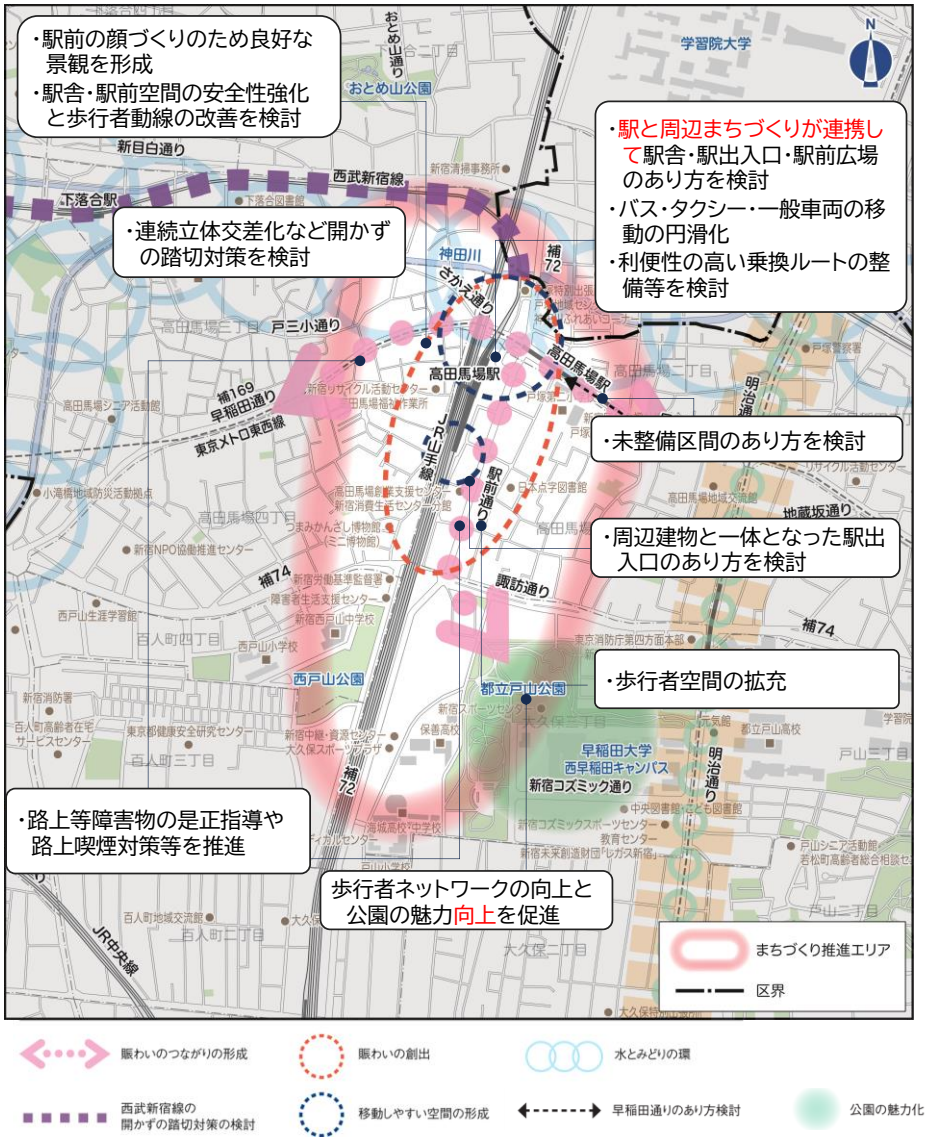
道路の通行障害の防止と美化活動の推進

- ・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

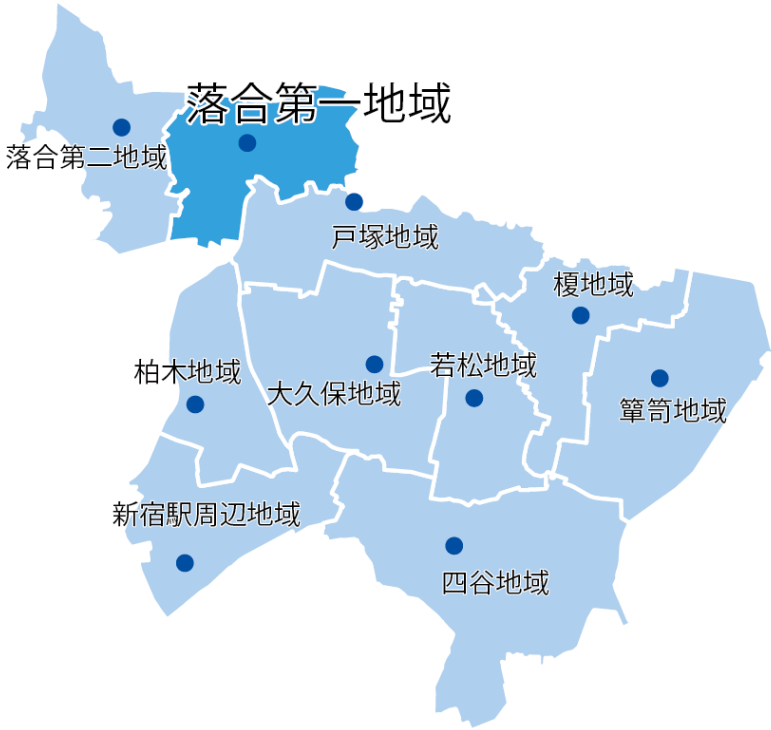
方針図



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

第３章

地域別まちづくり方針：落合第一地域



7　落合第一地域

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。
- **水辺環境の向上：**神田川、妙正寺川沿いにおいて、遊歩道の整備を行った。

地域の課題

- **木造住宅密集地域の防災性向上：**木造の戸建てが密集し、細街路が多いため、防災面で課題のある地域がある。また、地域全体の不燃領域率は延焼防止の目安となる7割を上回っている（R3年度）が、区内では落合第二地域に次いで低位であり、下落合4丁目（63.38%）や上落合2丁目（65.22%）など目安の7割を下回る地区が残っている。
- **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。

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。
- **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。
- **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。
- **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見られる。









まちづくりのキーワード：
良好な住環境／地域の移動利便性／防災性向上／神田川・妙正寺川の水とみどり／歴史・文化資源

7　落合第一地域

地域の将来像：　ともにつくるみどり豊かで安心なまち

方針（骨子）

（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、幹線道路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
●戸建て住宅を中心とする低層住宅地では、まちづくり制度を活用し、緑化等により良好な住環境を保全
●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・充実・活用（落合斜面緑地）
●公園を拠点にみどりを充実し、周辺にある寺社等の公園的空間の活用も検討（おとめ山公園、下落合野鳥の森公園等）
●公園を地域コミュニティの場や・地域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
●まちづくり制度を活用しまちのみどりを充実

（2）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（目白通りとその沿道）
●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）
●開かずの踏切対策について事業者に要請し、安全性・利便性向上のため比較的に短期に実現できる対策についても幅広く検討（西武新宿線沿線）

（3）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推進（上落合東部地区）
●木造密集地域を中心に基盤整備とともに建物の不燃化や耐震化、細街路の拡幅整備などを進めることで防災性を強化

（4）水辺に親しみ水害に備えるまち

●神田川・妙正寺川を「水とみどりの環」として連続した骨格を形成。あわせて水質の改善に向けた取組を働きかける。（神田川・妙正寺川沿い）
●河川整備や下水道整備により水害対策を促進（神田川・妙正寺川）
●まちづくり制度を活用し、沿道の緑化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）

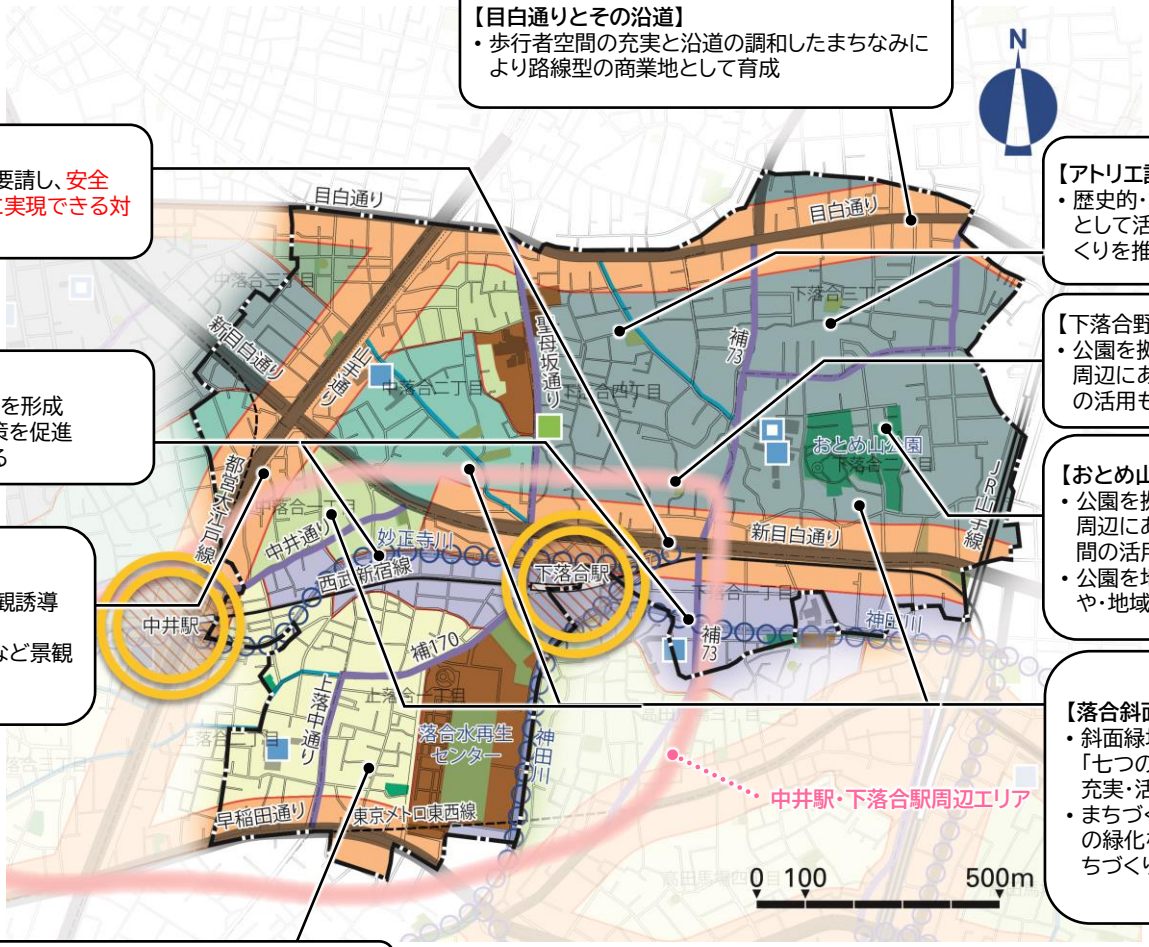
（5）歴史・文化が薫るまち

●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）

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

7　落合第一地域

方針図



【目白通りとその沿道】
- 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

【西武新宿線沿線】
- 開かずの踏切対策について事業者に要請し、安全性・利便性向上のため比較的に短期に実現できる対策についても幅広く検討

【神田川沿い・妙正寺川沿い】
- 「水とみどりの環」として連続した骨格を形成
- 河川整備や下水道整備により水害対策を促進
- 水質の改善に向けた取組を働きかける

【山手通り沿道】
- 快適で質の高い空間を維持・活用し景観誘導を進める
- まちづくり制度を活用し、沿道の緑化など景観に配慮したまちづくりを進める

【上落合東部地区】
- 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推進

【アトリエ記念館周辺】
- 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

【下落合野鳥の森公園等】
- 公園を拠点にみどりを充実し、周辺にある寺社等の公園的空間の活用も検討

【おとめ山公園】
- 公園を拠点にみどりを充実し、周辺にある寺社等の公園的空間の活用も検討
- 公園を地域コミュニティの場や・地域活動の拠点として活用

【落合斜面緑地】
- 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・充実・活用
- まちづくり制度を活用し、沿道の緑化など景観に配慮したまちづくりを進める





黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

7　落合第一地域

まちづくり推進エリア　①中井駅・下落合駅周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性:**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

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、駅周辺のバリアフリールートの案内等の充実(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

・東京都の実施する河川改修事業等にあわせて、遊歩道の延伸を検討(妙正寺川)

・開かずの踏切対策における歩行者の安全性・利便性向上の検討(下落合駅周辺)

・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

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

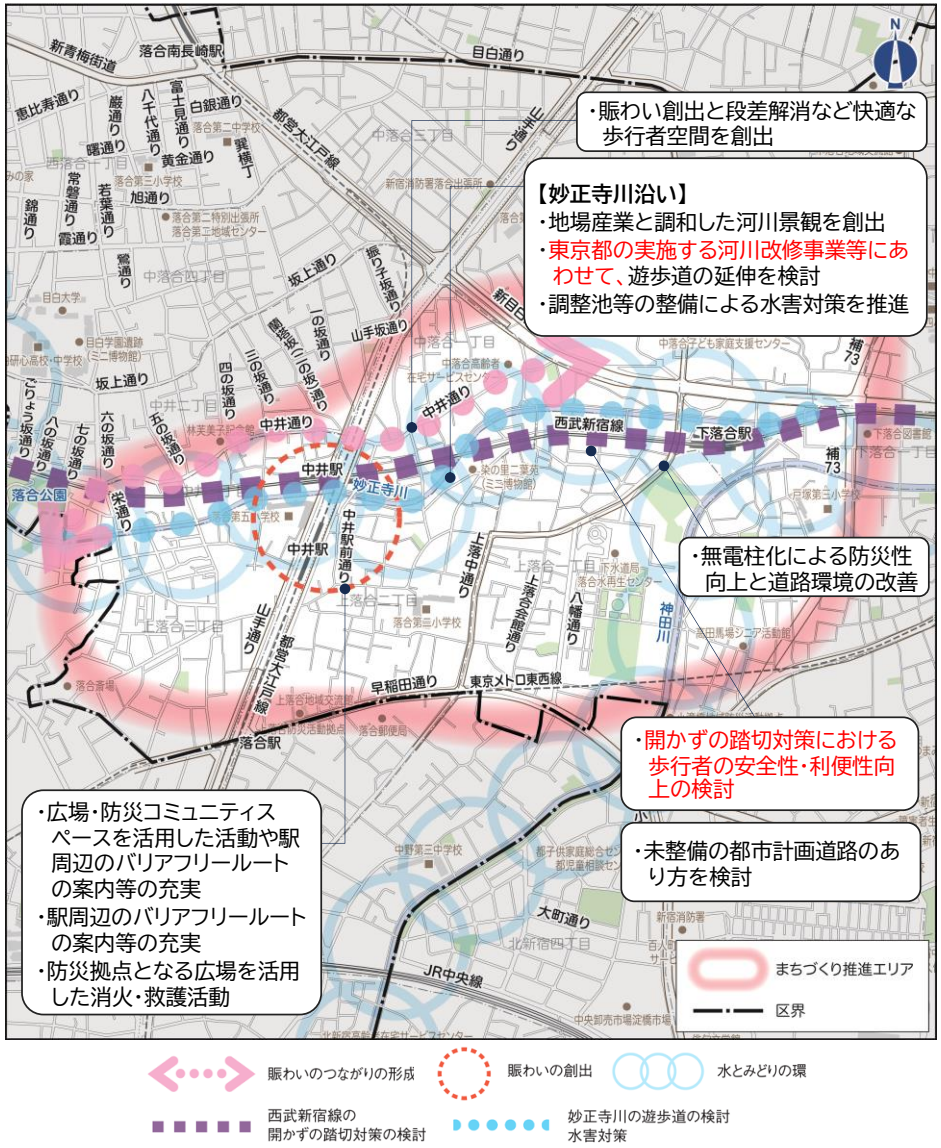
・地元ルールへの協力と地域配備消火器の効果的な配置を推進

・ブロック塀対策やがけ・擁壁の適切な維持を推進

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

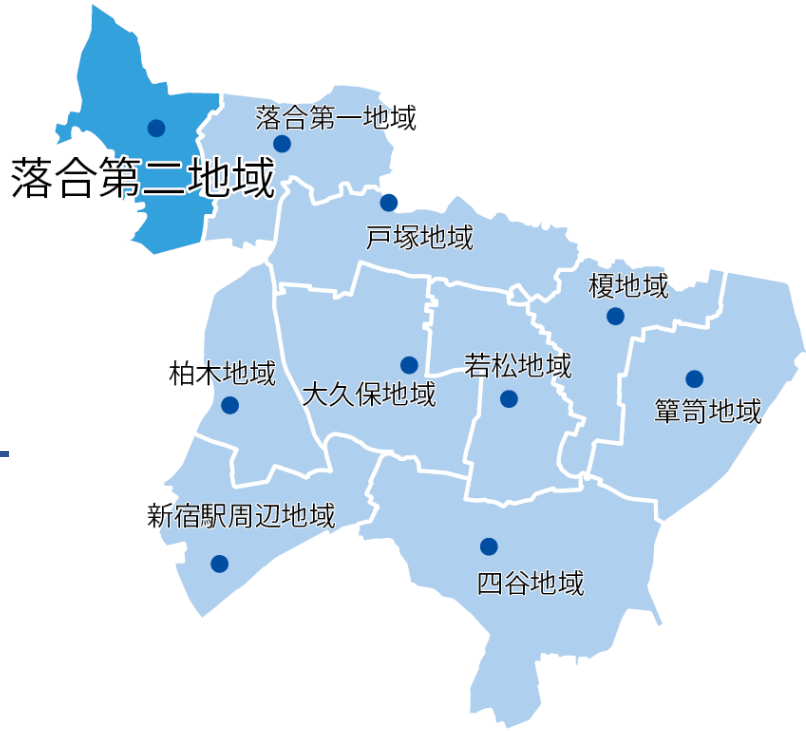
方針図



黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

第３章

地域別まちづくり方針：落合第二地域



8　落合第二地域

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、まちづくり制度を活用した良好な住環境形成が進められている。
- **駅周辺整備の推進：**中井駅において、南北自由通路や駅前広場の整備を行った。
- **水辺環境の向上：**神田川、妙正寺川沿いにおいて、遊歩道の整備を行った。

地域の課題

- **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・二丁目などは木造の建物が密集し、細街路が多いため、防災面で課題のある地域がある。地域全体の不燃領域率は約6割（R3年度）と区内で最も低く、唯一延焼防止の目安（7割）を下回っている。妙正寺川周辺では水害の危険性もある。
- **高齢者・障害者の移動しやすさの改善：**居住者アンケートにおいて障害のある方・高齢者の移動しやすさへの満足度は7.1%と区全体19.9%を下回る。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。

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。
- **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。
- **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。









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

８　落合第二地域

地域の将来像：　住みつづけられるみどり豊かなまち　落合

方針（骨子）

（1）良好な住環境と身近な賑わいが調和するまち

●低層住宅地では、まちづくり制度を活用し、宅地細分化の防止や緑化、集合住宅の周辺環境との調和など良好な住環境を実現（西落合三・四丁目、中井二丁目）
●まちなみやみどり、景観等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・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）
●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を育成（目白通りとその沿道等）

（2）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、哲学堂通り）
●開かずの踏切対策について事業者に要請し、安全性・利便性向上のため比較的に短期に実現できる対策についても幅広く検討（西武新宿線沿線）
●バリアフリー化や坂道の安全対策など高齢者・障害者が安全に移動できるみちづくりを推進
●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）

（3）災害に強く安全・安心に暮らせるまち

●基盤整備とともに建物の不燃化・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推進（上落合三丁目等）
●細街路の拡幅整備等により防災性を向上
●河川整備や下水道整備により水害対策を促進（妙正寺川）

（4）水辺と斜面緑地のみどりを楽しむ暮らしのまち

●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・充実・活用（落合斜面緑地等）
●「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するとともに良好な河川景観を誘導（妙正寺川）
●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

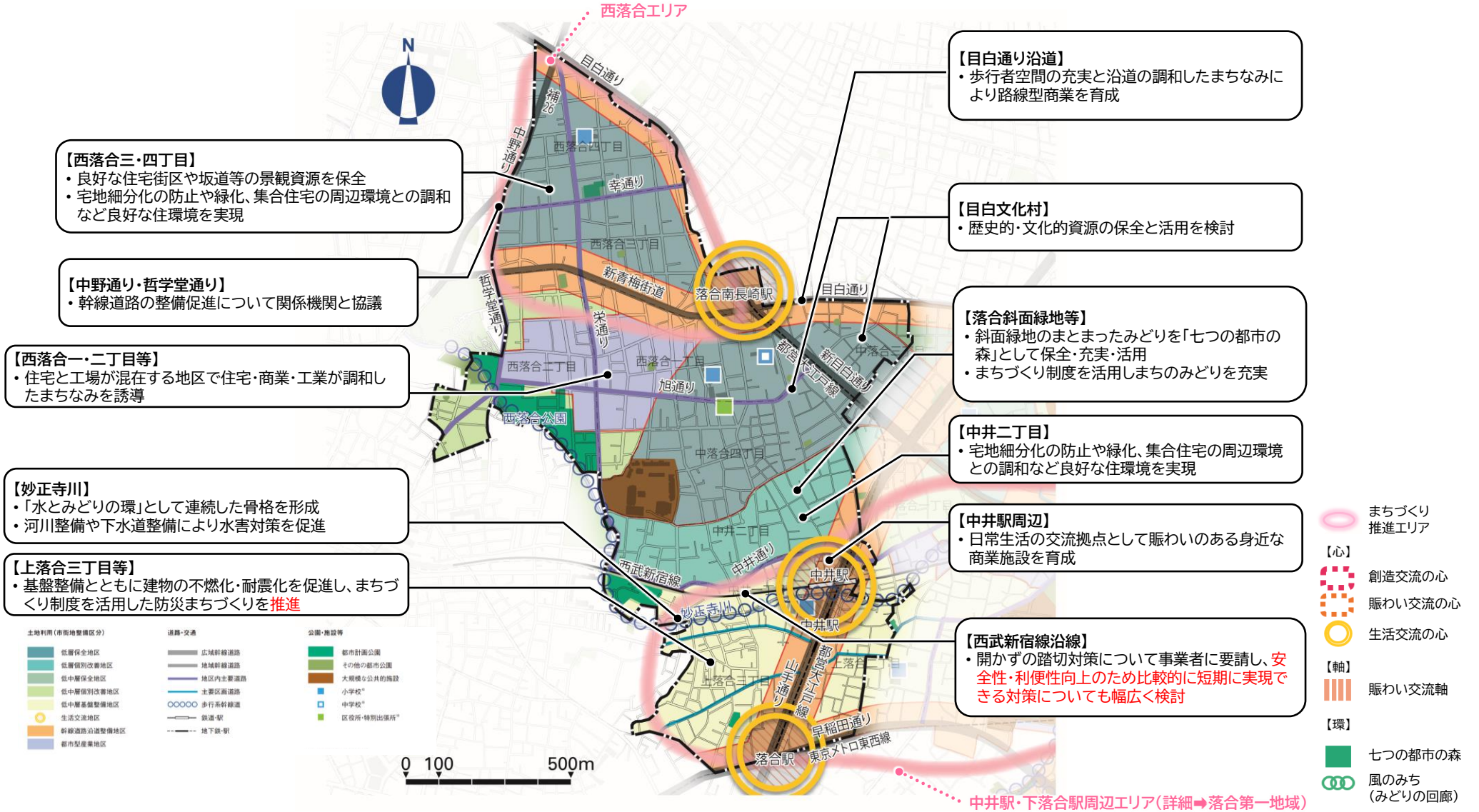
（5）落合の歴史・文化を育むまち

●目白文化村の歴史的・文化的資源の保全と活用を検討
●文化財の案内標識の活用や地域の案内パンフレット作成などにより落合の歴史や文化の魅力を伝える
●地域コミュニティの拠点として、「落合三世代交流サロン」での地域住民の取組を支援し幅広い世代の区民の交流を支援

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

8　落合第二地域

方針図


西落合エリア
N
目白通り
補26
中野通り
西落合四丁目
幸通り
西落合三丁目
新青梅街道
落合南長崎駅
哲学堂通り
栄通り
目白通り
都営大江戸線
新目白通り
中落合三丁目
西落合二丁目
西落合一丁目
旭通り
西落合公園
中落合四丁目
中井二丁目
中井通り
西武新宿線
中井駅
妙正寺川
上落合三丁目
上落合一丁目
山手通り
都営大江戸線
早稲田通り
落合駅
東京メトロ東西線
0　100　500m
【西落合三・四丁目】
・良好な住宅街区や坂道等の景観資源を保全
・宅地細分化の防止や緑化、集合住宅の周辺環境との調和など良好な住環境を実現
【中野通り・哲学堂通り】
・幹線道路の整備促進について関係機関と協議
【西落合一・二丁目等】
・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
【妙正寺川】
・「水とみどりの環」として連続した骨格を形成
・河川整備や下水道整備により水害対策を促進
【上落合三丁目等】
・基盤整備とともに建物の不燃化・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推進
【目白通り沿道】
・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を育成
【目白文化村】
・歴史的・文化的資源の保全と活用を検討
【落合斜面緑地等】
・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・充実・活用
・まちづくり制度を活用しまちのみどりを充実
【中井二丁目】
・宅地細分化の防止や緑化、集合住宅の周辺環境との調和など良好な住環境を実現
【中井駅周辺】
・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
【西武新宿線沿線】
・開かずの踏切対策について事業者に要請し、安全性・利便性向上のため比較的に短期に実現できる対策についても幅広く検討
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】
賑わい交流軸
【環】
七つの都市の森
風のみち（みどりの回廊）
中井駅・下落合駅周辺エリア（詳細➡落合第一地域）
黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

8　落合第二地域

まちづくり推進エリア　①西落合エリア

重点的な取組

取組の方向性:**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

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のルールを検討（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（落合南長崎駅周辺）
・住宅地の歩行者を優先した道路環境の維持管理
・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

みどり豊かな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

③安全安心で愛着のあるまちの保全

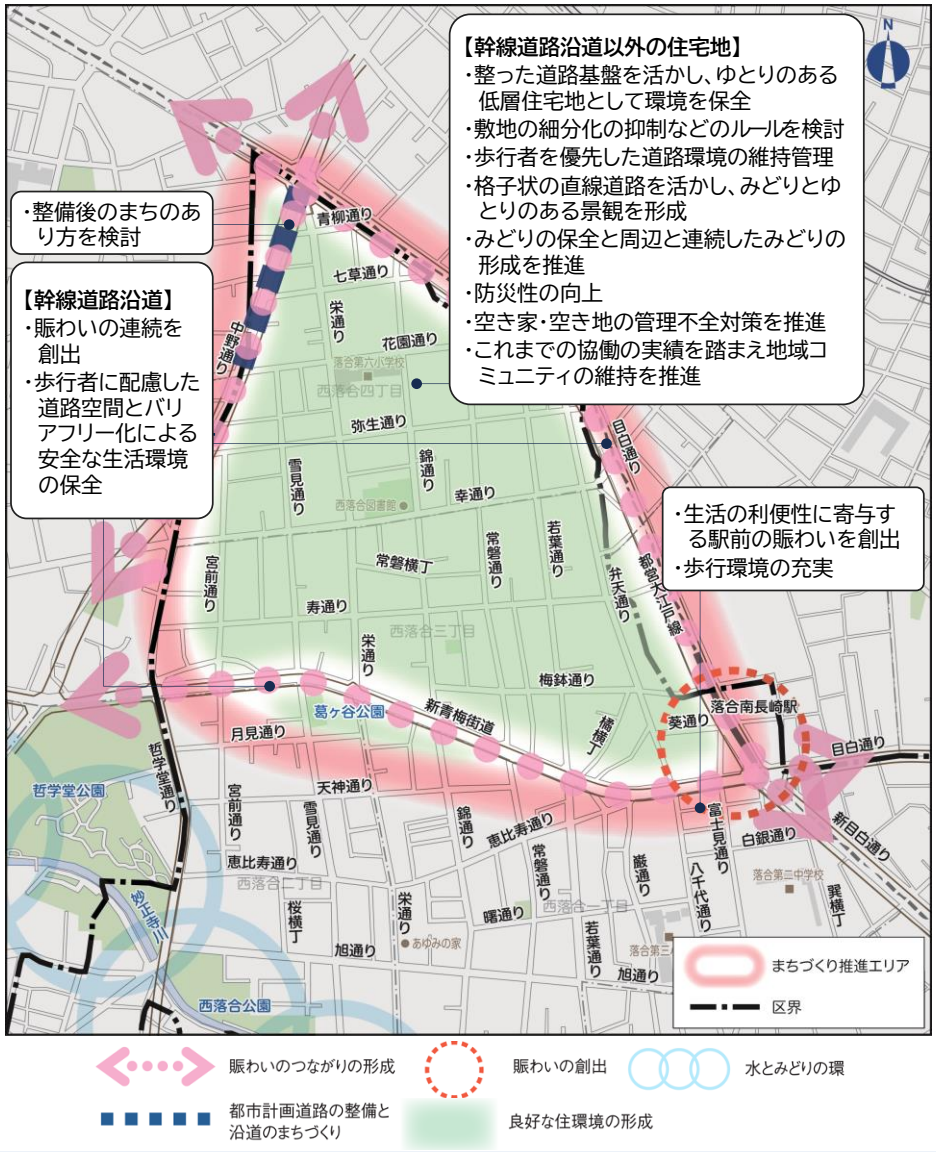
地域の防災・防犯体制の強化

・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

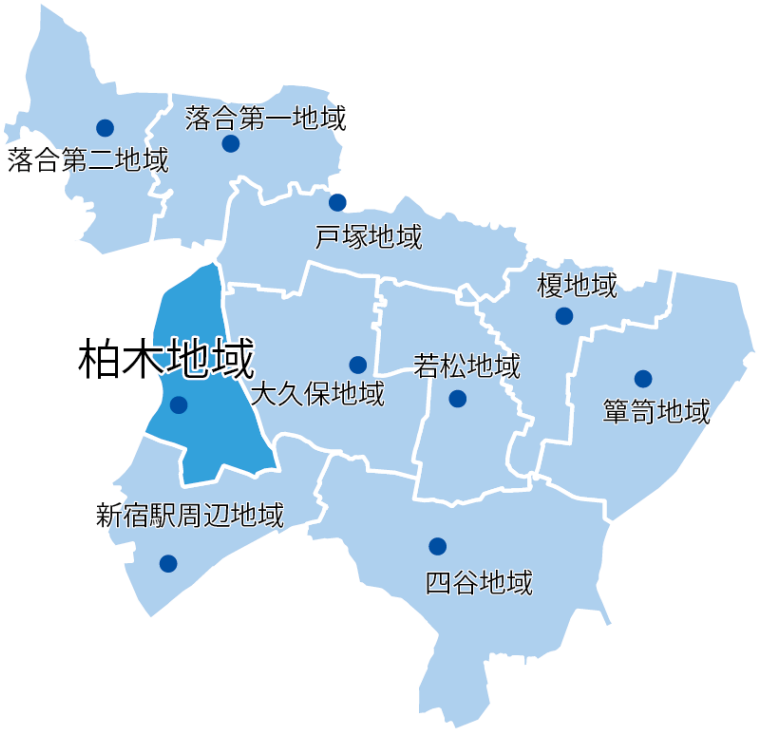
・これまでの協働の実績を踏まえ地域コミュニティの維持を推進

方針図



第３章

地域別まちづくり方針：柏木地域



9　柏木地域

まちづくりの動き

- **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）の修繕工事を実施。
- **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、町会と地域連携した、外国人生徒の地域行事への参加促進などに取り組んでいる。

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ビル地区に近接しながら、住宅地や商店街等が身近にそろい、暮らし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調和し、良好な住環境を形成している。
- **受け継がれてきた文化：**寺社や古くからの祭り、内村鑑三・西篠八十など文化人の足跡が、地域で受け継がれてきた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：**老朽化した木造住宅や細街路が多く、防災面で課題のある地域がある。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：**青梅街道沿道は、再開発等により人の流れが変わり、歩道に人があふれ、歩きにくい状況になっている。
- **みどりの不足とまちなみの調和：**緑被率13.0%（R7年度）は区内で2番目に低い。
- **住民のつながりづくり：**単身世帯率、外国人比率がともに区内有数の高さであり、住民のつながりづくりが課題となっている。









まちづくりのキーワード：
都心居住／歩行者空間の向上／防災性向上／神田川の水とみどり／柏木文化

９　柏木地域

地域の将来像：　**―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**

方針（骨子）

（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（都心居住推進地区）

●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）誰もが安全で快適に移動できるまち

●幹線道路沿道、商店街では商業環境や歩行者空間を充実し、活性化を誘導

●「創造交流の心」として都市基盤の整備やみどり・歩行者空間の充実を図り、歩いて楽しい環境の整備や、賑わいと活力あるまちづくりを進める（西新宿六～八丁目等）

●「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）

（3）災害に強く安全・安心に暮らせるまち

●老朽化した木造住宅や細街路が多い地域では、基盤整備とともに、建物の不燃化、耐震化を促進し防災機能の強化を推進（北新宿一～三丁目）

●細街路の拡幅整備により安全性を高める

（4）豊かな水辺空間による潤いあるまち

●「水とみどりの環」として水に親しめる連続した水とみどりの骨格を形成（神田川）

●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

●公共施設や寺社等のみどりを保全・充実・活用し、公園的空間として活用

（5）歴史・文化を活かしたまちづくり

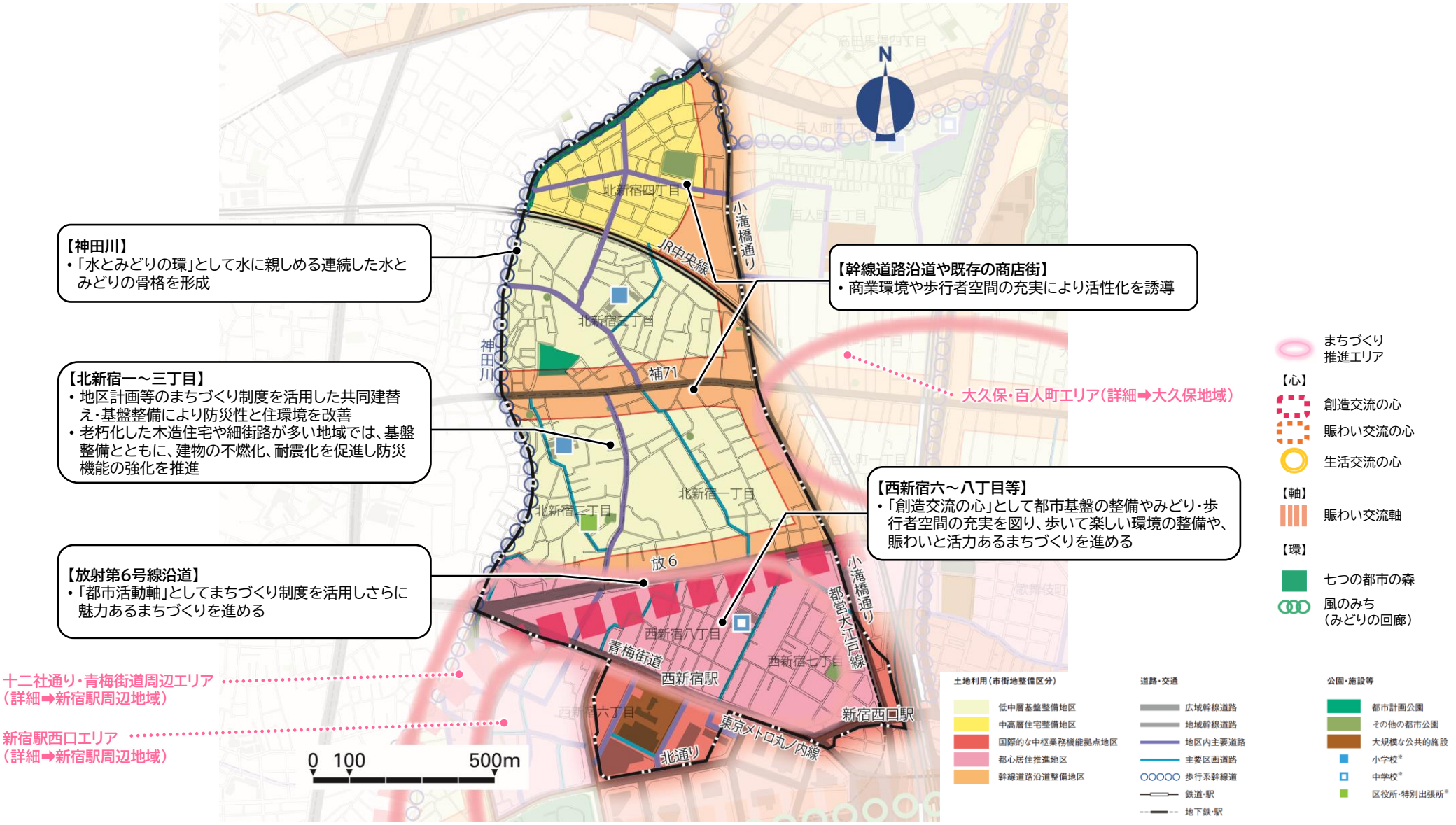
● 地域の歴史・文化資源、祭りや文化人などをまちづくりに活かす

● 外国人住民や多様な世代の地域コミュニティやまちづくりへの参加を促進

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

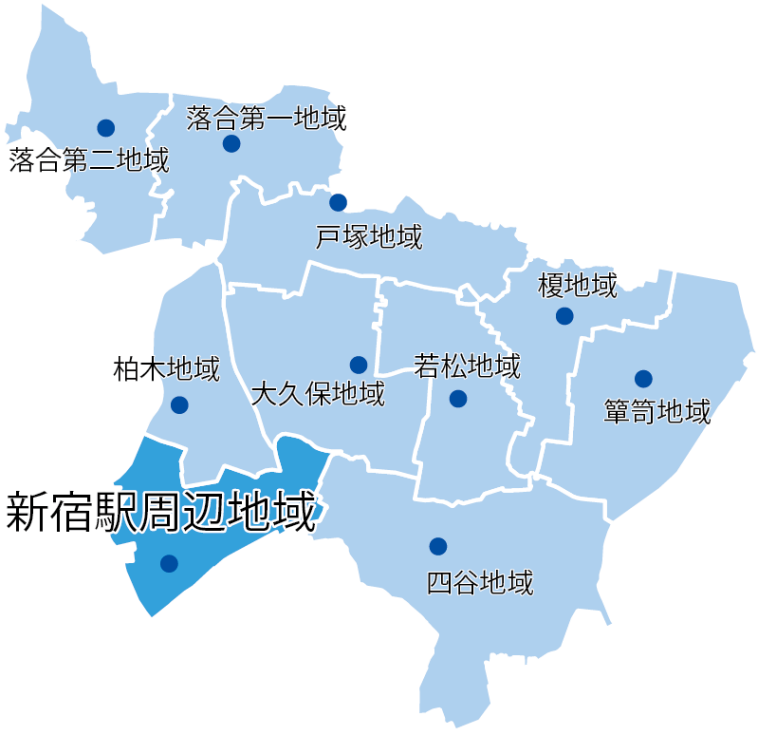
9　柏木地域

方針図


【神田川】
・「水とみどりの環」として水に親しめる連続した水とみどりの骨格を形成
【北新宿一～三丁目】
・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
・老朽化した木造住宅や細街路が多い地域では、基盤整備とともに、建物の不燃化、耐震化を促進し防災機能の強化を推進
【放射第6号線沿道】
・「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
十二社通り・青梅街道周辺エリア
（詳細➡新宿駅周辺地域）
新宿駅西口エリア
（詳細➡新宿駅周辺地域）
【幹線道路沿道や既存の商店街】
・商業環境や歩行者空間の充実により活性化を誘導
大久保・百人町エリア（詳細➡大久保地域）
【西新宿六～八丁目等】
・「創造交流の心」として都市基盤の整備やみどり・歩行者空間の充実を図り、歩いて楽しい環境の整備や、賑わいと活力あるまちづくりを進める
N
北新宿四丁目
小滝橋通り
JR中央線
北新宿二丁目
神田川
補71
北新宿一丁目
北新宿三丁目
放6
都営大江戸線
西新宿八丁目
青梅街道
西新宿駅
西新宿七丁目
西新宿六丁目
北通り
東京メトロ丸ノ内線
新宿西口駅
0　100　500m
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】
賑わい交流軸
【環】
七つの都市の森
風のみち（みどりの回廊）
土地利用（市街地整備区分）
低中層基盤整備地区
中高層住宅整備地区
国際的な中枢業務機能拠点地区
都心居住推進地区
幹線道路沿道整備地区
道路・交通
広域幹線道路
地域幹線道路
地区内主要道路
主要区画道路
歩行系幹線道
鉄道・駅
地下鉄・駅
公園・施設等
都市計画公園
その他の都市公園
大規模な公共的施設
小学校※
中学校※
区役所・特別出張所※

第３章

地域別まちづくり方針：新宿駅周辺地域



10　新宿駅周辺地域

まちづくりの動き

- **新宿グランドターミナルの再編：「世界一のターミナルにふさわしい機能の充実・強化」「駅とまち、まちとまちの回遊性向上」「国際競争力の強化に資する機能の導入」に向け**、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編し、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、バリアフリー動線の整備などを進めている。
- **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歌舞伎町実現：**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。
- **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。

地域のポテンシャル

- **世界最大級のターミナル駅：**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、西口のビジネ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。映画、演劇、音楽など大衆文化・娯楽の発展により、まちの独自の文化が生み出されてきた。
- **新宿中央公園周辺のみどりと玉川上水：**新宿中央公園や西新宿超高層ビル地区の公開空地には、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。また、江戸時代の玉川上水から神田川に分水する助水堀などの水路跡地は散歩道として存在している。













まちづくりのキーワード：
国際競争力の強化／地域の回遊性向上／防災性の向上／新宿中央公園のみどり／大衆文化・歴史

10　新宿駅周辺地域

地域の将来像：　人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環(わ)のまち

方針(骨子)

(1) 国際交流による賑わいあふれるまち

●世界最大級のターミナルである新宿駅を核に、国際水準の都市機能や人・文化・情報・技術の集積を図るとともに、新宿駅直近、新宿西口、新宿駅東口などの各エリアの特性を活かした都市機能の更新や都市空間の再編を進め、多様な交流・連携・挑戦を通じて新たな価値を創出する国際的な拠点を形成
また、新宿グランドターミナルを介して東西のまちとみどりをつなぐ歩行者中心の東西骨格軸を整備し、歩行者の回遊性と利便性を向上(「創造交流の心」新宿駅周辺地区)

●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、地域全体として質の高い国際交流拠点を形成。(「創造交流の心」新宿駅周辺地区)

●グランドターミナルを介して東西のまちとみどりをつなぐ歩行者中心の空間としての東西骨格軸を整備し、歩行者の回遊性と利便性を高める。(「創造交流の心」新宿駅周辺地区)

●観光機能を充実し国際観光都市としての魅力を向上

●国際都市にふさわしい駅の顔づくりを推進

●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

●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

●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)

●多様なニーズに対応した質の高い宿泊機能の誘導

●地域・事業者・行政等の連携によるエリアマネジメントを推進し、公共空間等を活用した多様な活動や交流を創出し、新宿駅周辺の魅力・価値を持続的に向上

●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)

(2) 暮らしと賑わいが調和するまち

● 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(都心居住推進地区)

●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

●住宅密集地域で快適な住環境の形成と都心居住を推進

(3) 誰もが安全で歩きやすいまち

●東西デッキの新設や駅周辺の再整備により快適な歩行者空間の充実と回遊性を向上

●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

●地下通路やデッキ等の整備を促進し回遊性を向上

●駐車場の出入口を移設し、駅前広場に流入する車両を抑制することで、歩行者中心の駅周辺環境を整備

●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

●地域特性に応じた地域ルールに基づく駐車場の設置を誘導

●次世代モビリティ等を活用し、駅とまち、まちとまちをつなぐ回遊性の高い移動環境を形成

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

10　新宿駅周辺地域

地域の将来像：　人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環(わ)のまち

方針(骨子)

（4）災害に強く持続可能で安全・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(青梅街道、山手通り、甲州街道沿道)

●帰宅困難者の一時滞在施設の整備を促進

●避難誘導の案内板を整備し昼間区民の避難誘導体制を強化

●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)

●歩道の拡充や地下通路の整備により避難場所へ安全に避難できるようにする

●まちづくり制度を活用し災害に強いまちづくりを推進(西新宿五丁目等)

●エネルギーの効率的利用や環境技術の導入を誘導し環境に配慮したまちづくりを促進

（5）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・充実・活用(新宿中央公園周辺)

●「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)

●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(みどりの回廊)」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・4号街路)

●多彩な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寺社などの公園的な空間の活用、低中層建物の屋上等を活かしみどりを連続させ魅力的な景観を誘導

（6）歴史と文化が薫るまち

●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

●「歌舞伎町ルネッサンス」を推進し、防犯対策とまちづくりの連携した取組や大久保公園の活用などにより新宿が誇る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)

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

10　新宿駅周辺地域

方針図

【神田川】
- 「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

【西新宿五丁目等】
- まちづくり制度を活用し災害に強いまちづくりを推進

【新宿中央公園周辺】
- 新宿中央公園とその周辺を「七つの都市の森」として保全・充実・活用
- 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】
- 多彩な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

【西新宿地区】
- 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

【甲州街道・山手通り】
- 区外周を囲む連続したみどりの骨格を形成
- 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

【青梅街道】
- 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

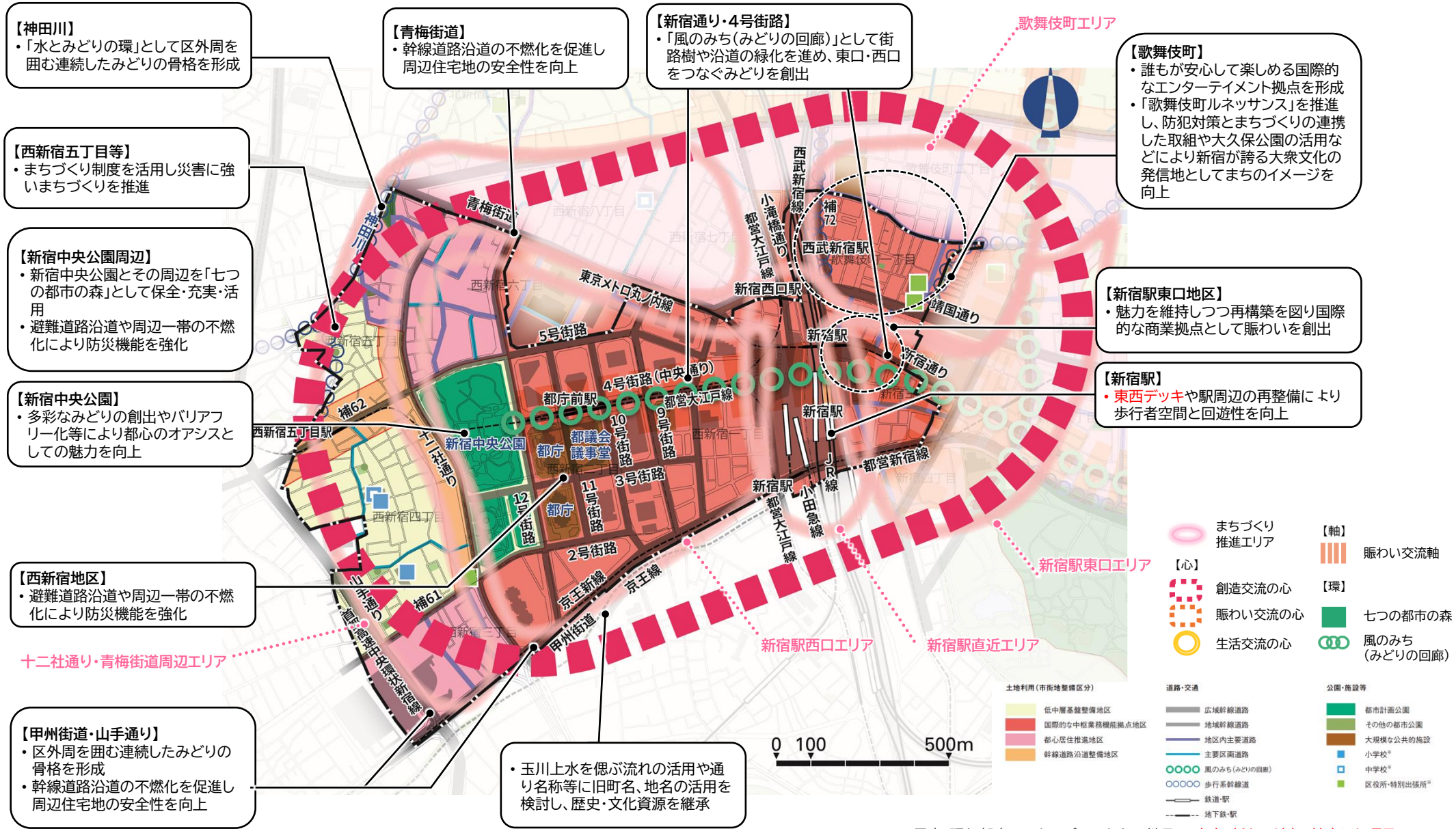
【新宿通り・4号街路】
- 「風のみち（みどりの回廊）」として街路樹や沿道の緑化を進め、東口・西口をつなぐみどりを創出

【歌舞伎町】
- 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
- 「歌舞伎町ルネッサンス」を推進し、防犯対策とまちづくりの連携した取組や大久保公園の活用などにより新宿が誇る大衆文化の発信地としてまちのイメージを向上

【新宿駅東口地区】
- 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】
- 東西デッキや駅周辺の再整備により歩行者空間と回遊性を向上

- 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



黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　①新宿駅直近エリア

重点的な取組

取組の方向性：**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**

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

・新宿の魅力の発信とともに、観光・滞在支援機能や商業・賑わい機能等を充実・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東西南北に誘導

・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）

・駅とまち、まちとまちをつなぐ多層の歩行者ネットワーク形成

・道路空間の歩行者優先化（3号街路、4号街路、6号街路、7号街路、12号街路、新宿駅付近街路第10号線、新宿通り、新宿中央通り）

多様な来街者に配慮した空間の形成

・駅前広場の歩行者優先化や車両流入の抑制を進め、次世代モビリティシステムに対応した交通環境を形成（新宿駅駅前広場）

・再編する広場と鉄道・タクシー・バス間の乗り換え動線の確保など歩行者ネットワークを充実

・線路上空の広場空間と駅前広場に面する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やバリアフリー化、多言語対応による、誰もが利用しやすい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

・再生可能エネルギーの利活用や高効率なエネル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）

・玄関口にふさわしい喫煙所の整備等を推進（新宿駅）

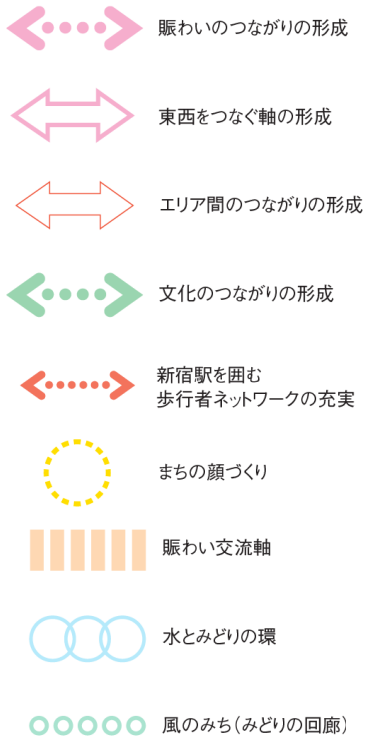
黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　①新宿駅直近エリア

方針図





10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　②新宿駅東口エリア

重点的な取組

取組の方向性：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

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
・東口駅前広場の再編や新宿駅付近街路第10号線の整備等に合わせ交通動線の段階的な整理を検討

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、靖国通り地下通路の延伸、新宿三丁目駅周辺におけるわかりやすい出入口やバリアフリー経路の確保等を誘導
・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

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
・車両流入を段階的に抑制することにより道路空間を歩行者優先へ再編（新宿通り、新宿中央通り）
・地上と地下及び地下間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
・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
・歩行を補完する自動運転グリーンスローモビリティや宅配ロボット等の導入を進め、これらが低速で共存する歩車共存型の次世代道路空間を形成

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・壁面緑化などによるみどりの軸を創出（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（御苑大通り）

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

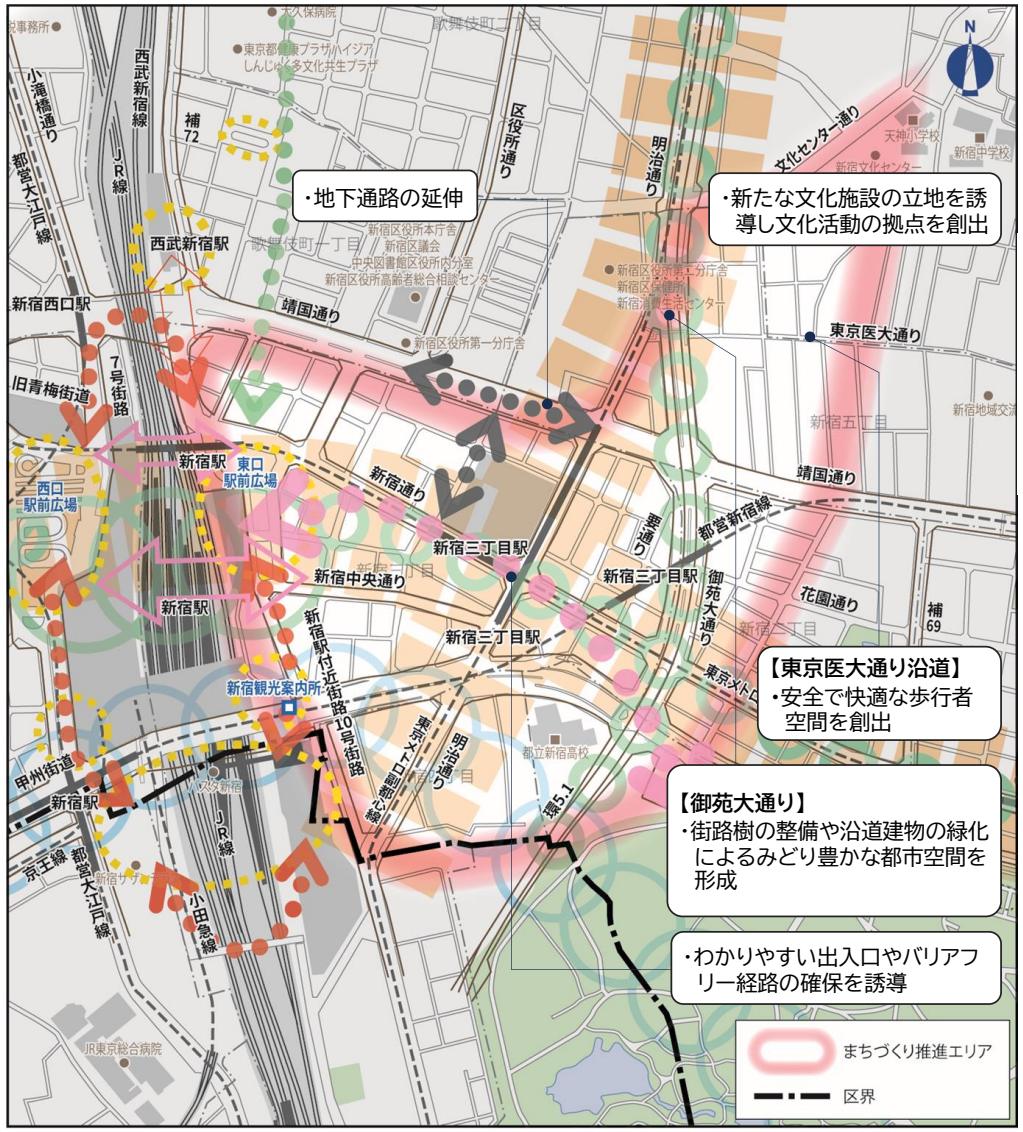
・イベント等による賑わい創出と情報発信をエリアマネジメント活動とともに推進

黒字：現行都市マスタープランからの継承　赤字：新たに追加・拡充した項目

10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　②新宿駅東口エリア

方針図



10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　③新宿駅西口エリア

重点的な取組

取組の方向性:**新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実**

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

・賑わい歩きやすく居心地の良い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（4号街路周辺）

・屋外広告物等を活用した情報発信や賑わいを創出

増加する来街者等を考慮した交通ネットワークの拡充

・道路・公園・街区が一体となった歩行者空間を形成

・地上と地下の歩行者ネットワークの充実

・新宿駅西口駅前広場から新宿中央公園をつなぐ自動運転車等や公共交通を補完するパーソナルモビリティの導入を進め、地区内の回遊性を向上

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等を誘導

・賑わいあるまちなみと快適な歩行者空間を創出

・まちの魅力向上に資する屋外広告物等を誘導

・置き看板等対策の推進

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

多彩なみどりと潤いある空間の形成

・多彩なみどりの創出や公民連携により公園の魅力を高め、公開空地等の再整備にあたっては公園とのつながりに配慮した空間づくりを誘導（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て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等の開催による利活用

・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

黒字:現行都市マスタープランからの継承　赤字:新たに追加・拡充した項目

10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　③新宿駅西口エリア

方針図



賑わいのつながりの形成

東西をつなぐ軸の形成

エリア間のつながりの形成

賑わい交流軸

水とみどりの環

風のみち（みどりの回廊）

新宿駅を囲む
歩行者ネットワークの充実

まちの顔づくり

地域にふさわしい
まちづくりの推進

10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　④十二社通り・青梅街道周辺エリア

重点的な取組

取組の方向性：**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

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等を整備
・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）
・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

・西新宿五丁目北地区の神田川沿いにおいて親水空間の整備を推進
・複数の市街地再開発事業が連携し新宿中央公園とつながる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

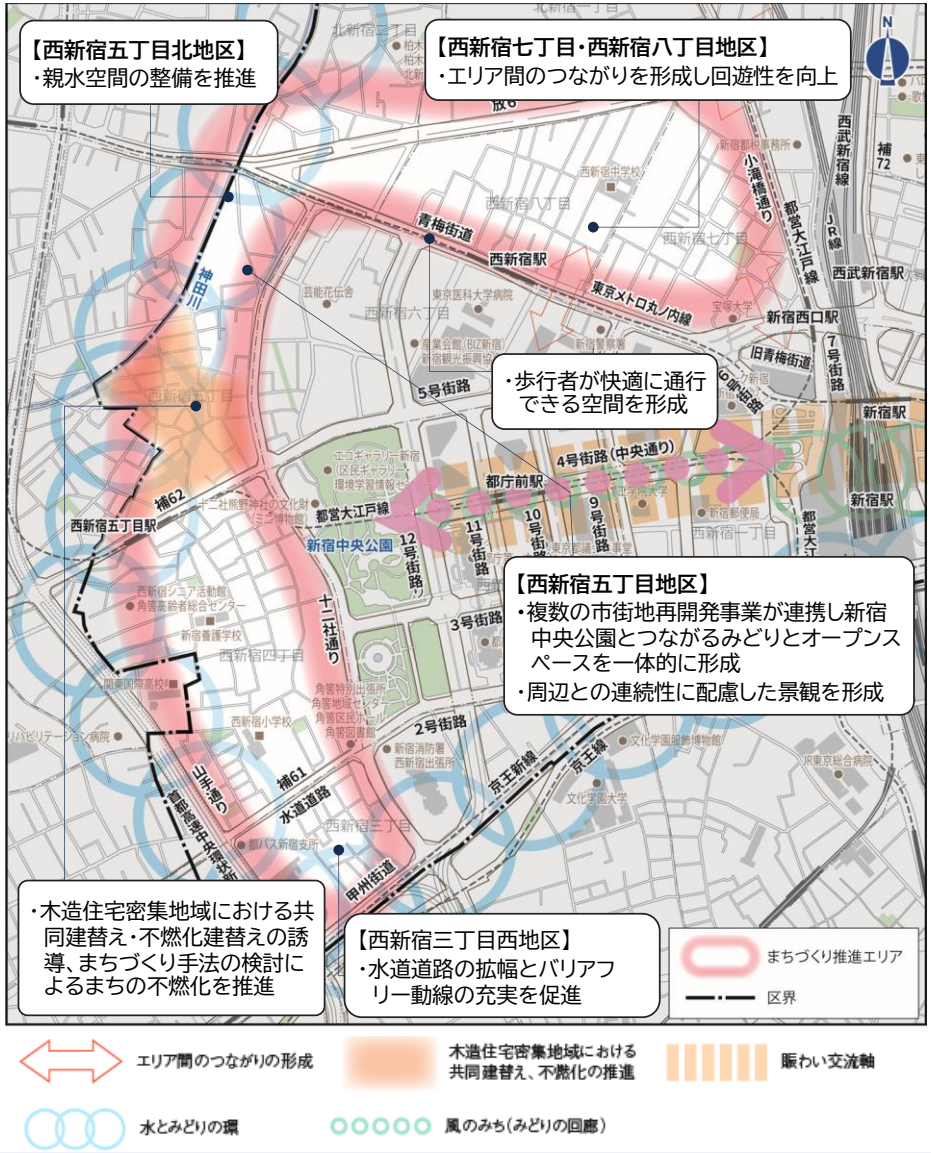
災害に強いまちづくりの推進

・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
・木造住宅密集地域における共同建替え・不燃化建替え等の誘導、まちづくり手法の検討によるまちの不燃化を推進
・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

方針図



10　新宿駅周辺地域

まちづくり推進エリア　⑤歌舞伎町エリア

重点的な取組

取組の方向性：
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

①誰もが楽しめる賑わい拠点の形成

賑わい拠点の形成

・広場の活用により賑わいを創出し、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を実施（歌舞伎町一丁目一番街・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
・西武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

・まちの風情を守りながら防災性を向上（新宿ゴールデン街地区）
・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

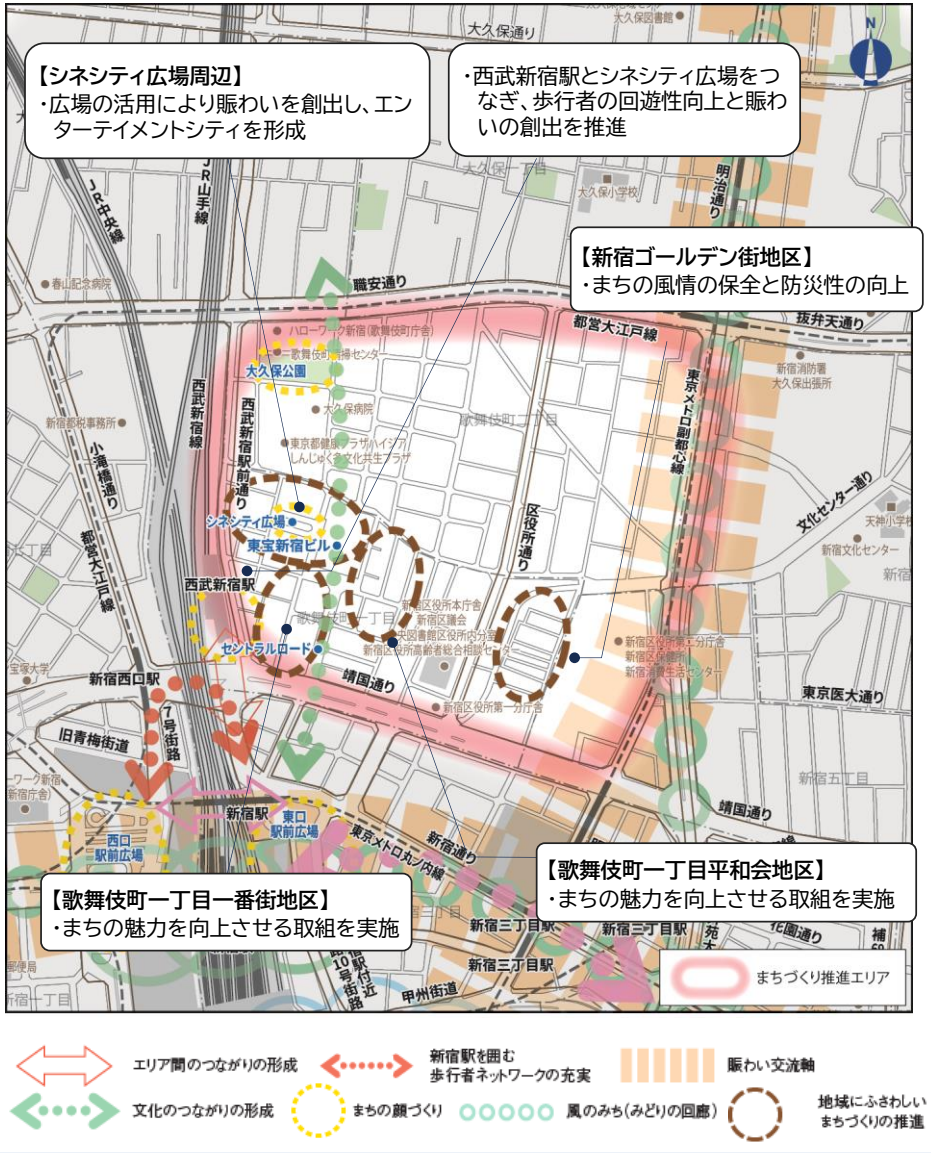
安全で安心な地域社会の実現

・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

方針図



第４章

都市マスタープランの実現に向けて　の骨子

１　まちづくりの進め方

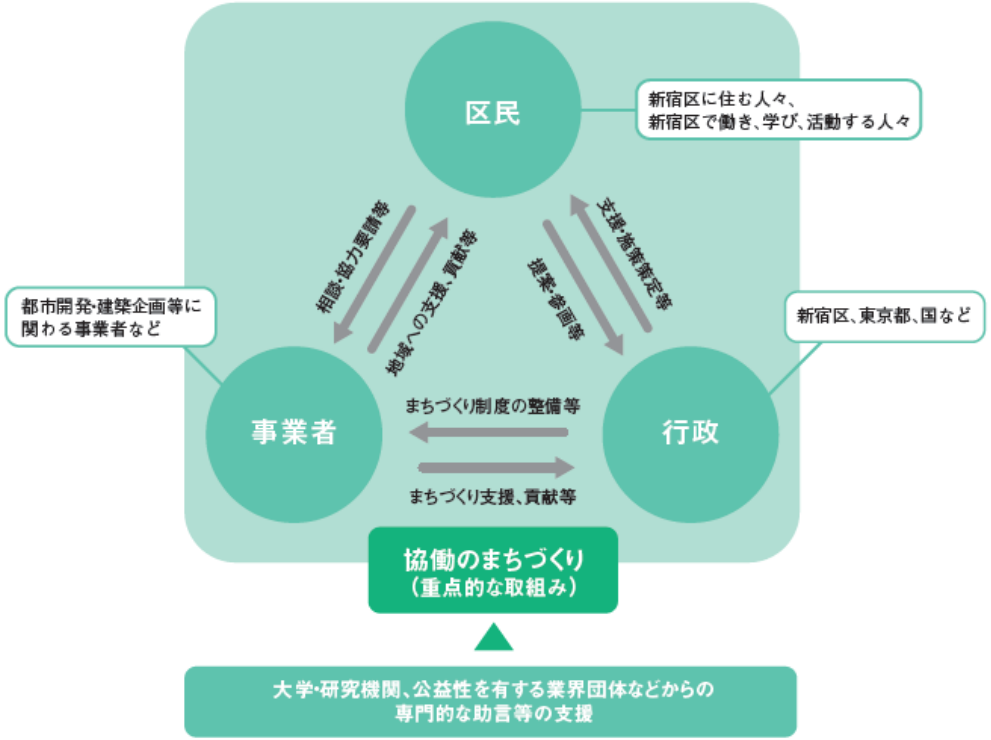
多様な主体が協働し、都市空間を「つくり、使い、育てる」まちづくりへ

区民、町会・自治会、まちづくり団体（エリアマネジメント団体、NPOなど）、事業者、行政、大学・研究機関など、多様な主体が協働し、それぞれの役割や強みを活かしながら、都市空間を整備するだけでなく、その使い方や運営、改善までをともに考え、実践する「つくり、使い、育てる」まちづくりを進めます。

また、まちづくりの課題は区の境界にとどまらないことから、東京都や隣接する周辺区と情報共有や計画・事業のすり合わせを行い、広域的な視点に立って連携しながらまちづくりを進めます。

参考：現行まちづくり戦略プランより

区民・事業者・行政の役割分担等



２　まちづくりの推進方策

これまで整えてきた制度やルールを着実に運用し、まちの魅力や安全性を高めるまちづくりへ

（１）市街地の更新に応じた戦略的なまちづくり

これまで新宿区では、地区計画やまちづくりルールの策定、景観まちづくり計画・景観形成ガイドライン、ユニバーサルデザインまちづくり条例、大規模マンション等条例など、地域特性に応じたまちづくりを支える制度やルールの整備を進めてきました。

今後は、これまで整備してきた制度やルールを着実に運用するとともに、地域の状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直し・充実を図りながら、良好な市街地環境の形成を進めます。

新宿駅周辺の大規模な都市更新をはじめ、駅周辺の拠点形成、都市計画道路の整備に伴う沿道市街地の変化、木造住宅密集地域の改善など、今後も様々な場所で市街地の更新が見込まれます。こうした地域では、地区計画、都市開発諸制度、市街地再開発事業等を特性に応じて組み合わせ、既存市街地との調和を図りながら、都市機能の更新や公共空間の充実、防災性の向上等を進めます。

例

市街地の特性	まちづくりの方向	まちづくり 制度・手法の例
鉄道駅周辺などの「心」	都市機能の集積と歩行者中心の空間づくりを進め、周辺市街地へ賑わいや交流を広げます。	地区計画／都市開発諸制度／市街地再開発事業／土地区画整理事業／駐車場地域ルール 等
幹線道路沿道	道路と沿道が一体となった土地利用を誘導し、賑わい・歩行環境・防災性の向上を図ります。	用途地域・地区計画の見直し／防火地域・新たな防火規制区域／道路・歩行空間整備 等
木造住宅密集市街地	建替えや道路・避難空間の確保を着実に進め、地域の住環境を守りながら、安全で災害に強い市街地へ更新します。	地区計画／防火規制／道路・歩行空間整備 等
歴史・文化を有する市街地	地域固有の路地やまちなみ、歴史・文化資源を活かしながら、地域の個性を継承する建物更新や空間づくりを進めます。	地区計画／景観形成ガイドライン／屋外広告物の地域別ガイドライン等

２　まちづくりの推進方策

空間の活用・運営を見据えたまちづくりへ

（２）これからのまちづくり

これまでのまちづくりにより、道路、公園、駅前広場など、都市活動を支える基盤の整備が進んできました。今後は、新たな空間をつくるだけでなく、既にある空間も含め、暮らしや地域活動、賑わいにどう活かすかが重要になります。また、デジタル技術やデータを活用したスマートシティの取組を進めることで、人々の活動や交流を支え、より快適で利便性の高い都市空間の実現を目指します。

そのため、整備とその後の活用・運営を一体的に考え、技術革新を積極的に活用しながら、区民、地域団体、事業者、来街者など、まちを使う多様な人々がまちづくりに関わり、豊かなパブリックライフが生まれる場をつくっていくことを目指します。

①使う人とともにつくる

【参画】誰と、どう考えてつくるか

行政だけで計画するのではなく、実際に使う人々の視点を取り入れ、多様な主体とともに地域にふさわしい空間や使い方を考えます。

主な制度・手法

- 計画段階からの区民・事業者の参画
- 町会・商店会・NPO等の多様な主体との連携
- ワークショップやICT活用等によるニーズ把握

など

②空間を使う

【活用検討】つくる空間を、どう使うか

空間を計画するプロセスのなかで、その空間をどう使うか、そこでどのような活動を生み出したいかなどを検討し、反映します。

主な制度・手法

- 社会実験による実践・検証
- ほこみち制度、Park-PFI、公開空地の活用等の制度活用
- データ等による利用実態の把握と計画への反映

など

③地域で育てる

【運用】つくった後、どう運営していくか

整備して完成ではなく、使いながら地域の変化や利用状況に応じて育て、使われ続ける都市空間をめざします。

主な制度・手法

- エリアマネジメントの推進
- 維持管理・運営への多様な参画
- デジタル技術を活用した利用状況検証と継続的な改善

など

３　まちづくりの進行管理

社会の変化を的確に捉え、柔軟に見直しながら進めるまちづくりへ

（１） 戦略的なまちづくりの推進

限られた財源や体制のなかで、地域の課題やまちづくりの熟度、都市基盤整備・民間開発等の動向を踏まえ、優先度を見極めながら戦略的に取組を進めます。

主な制度・手法

・地域課題やまちづくりの熟度、都市基盤整備・民間開発等の動向を踏まえた取組の優先順位付け

・個別計画・関連事業との連携

・地域のまちづくりの進捗把握

・各種データや先進技術等を活用した、まちづくりの進捗や地域の変化の把握

・社会状況の変化に応じた柔軟な対応

・都市機能の最適配置・誘導の検討

・都市基盤（道路・上下水道・エネルギー等）の計画的な更新と、更新を契機とした機能の高度化・最適配置の検討

（２） 都市マスタープランの見直し

社会情勢の変化やおおむね10年を経過した時点の施策の進捗状況を踏まえて評価を行い、必要に応じてその後の10年間を見据えた見直しを行います。
この他、社会状況の変化や地域のまちづくりの機運の高まり等を捉え、必要に応じて機動的にまちづくりを進めます。

用語解説

キーワード	解説
ICT	Information & Communications Technology の略で、アイ・シー・ティーと読む。情報や通信に関する技術の総称のこと
開かずの踏切	電車の運行本数が多い時間帯において、遮断時間が40分／時以上となる踏切のこと
アフォーダブル住宅	子育て世帯等が手頃な家賃で安心して住むことが出来る賃貸住宅
新たな防火規制	東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、災害時の危険性の高い地域について指定し、建物の耐火性能を強化する規制
一時滞在施設	駅周辺の滞留者や路上等の屋外で被災した外出者などが、帰宅が可能となるまでの間、一時的に受け入れるための施設
ウェルビーイング／Well-being	身体的・精神的・社会的に良好な状態
ウォーカブル／ウォーカブルなまちづくり	人々が歩きたくなる・出かけたくなるような居心地が良い人中心の空間づくりを進めるまちづくり
雨水流出抑制施設／雨水貯留施設	雨水を一時的に貯留、または地下に浸透させることにより、河川や下水道への雨水流出を抑制するもの
AI	Artificial Intelligenceの略で、エー・アイと読む。人工知能のこと。コンピューターで、記憶・推論・判断・学習など、人間の知的機能を代行できるようにモデル化されたソフトウェア・システム
AIオンデマンド交通	AIを活用した効率的な配車により、利用者予約に対し、リアルタイムに最適配車を行うシステム
AIロボティクス	AIの「考える力」とロボットの「動く力」を組み合わせ、現実空間で人の作業を支援・実行する技術
駅まち空間	駅や駅前広場と一体的に、周辺市街地との関係も踏まえて、必要な機能の配置を検討する空間
エコロジカルネットワーク	人と自然の共生を確保していくため、原生的な自然地域等の重要地域を核として、生態的なまとまりを考慮した上で、有機的に繋いだ生態系のネットワーク
SDGs／持続可能な開発目標	2030年までに「だれ一人取り残さない」世界をめざす、世界共通の17の目標のこと
エネルギーマネジメントシステム（EMS）	センサーや IT を用いて，家庭やビル，工場等の利用者がエネルギーを使用する状況を管理しながら，その最適化を図るシステム
エリア・エネルギー・マネジメント	ICTを活用したエネルギー管理の技術を、地区・街区（エリア）全体に適用するもの。住宅やオフィス、商業施設や公共施設、病院、学校などをエネルギー・ネットワークでつなぎ、電力のピークカットや非常時の電力融通などを行うことで、エリア全体のエネルギー利用効率を最適化することを目指す
エリアマネジメント	地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み
エリアリノベーション	空き地、空き家、空き店舗の活用などを通じて、エリアの魅力や価値を高める取組のこと
延焼遮断帯	地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う
オープンスペース	公園・広場・道路・河川・樹林地・農地など、建物によって覆われていない土地の総称。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建物間の空地などをさす
隔地・集約駐車場	隔地駐車場は、東京都駐車場条例に基づき設置が義務付けられた駐車施設を、同条例に基づく地域ルールにより敷地外に隔地した場合における、隔地先の駐車施設。集約駐車場は、複数の建物の隔地駐車場を集約した駐車施設
歌舞伎町ルネッサンス	歌舞伎町の環境浄化・環境美化を図り、歌舞伎町を映画、演劇、映像、文化芸術など「大衆文化・娯楽の企画・制作・消費の拠点」とすることにより、誰もが安心して楽しめるまちへと再生する活動

用語解説

キーワード	解説
帰宅困難者	事業所や学校などに通勤、通学または買い物その他の理由により来店、もしくは来所する人のうち、大地震等の災害時に交通機関の運行が停止したことにより、徒歩で帰宅することが困難となり保護が必要となる人
強靭性／Resilience	災害や社会の変化等のリスクに見舞われた際に、素早く復旧し、適応しながら繁栄していく力のこと
共同化	2人以上の土地や建物の所有者が共同で建物を建て替えること
共同荷さばき施設／路外共同荷さばき場	道路以外の場所に設ける共同の荷さばき駐車スペース
居住サポート住宅	居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、訪問等による見守り、福祉サービスへのつなぎ等の入居中サポートを行う賃貸住宅
クーリングシェルター	危険な暑さから避難できる場所として市町村長が指定した施設であり、熱中症特別警戒情報が発表されたとき、一般に開放される
グリーンインフラ	自然環境を活かし、地域固有の歴史・文化、生物多様性を踏まえ、安全・安心な暮らし、居心地が良く快適なまちをつくるためのもの
グリーンスローモビリティ	時速20㎞未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称のこと
グローバル化／Globalization	モノやお金だけでなく、人や技術、情報などが国境を越えて行き来し、世界のつながりが強まっていくこと
景観形成ガイドライン	新宿区景観まちづくり条例第9条に基づき、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するため、新宿区景観まちづくり計画に基づく指針として定めたもの
景観まちづくり計画	景観法第8条に基づき、良好な景観の形成に関する計画として、景観行政団体が定めるもの。新宿区は、平成21（2009）年4月に策定
公共空間／Public Space	道路や河川空間、公園や広場など一般に開放されている公共性の高い空間。私有地も含まれる
公民連携／官民連携	公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの
コージェネレーションシステム	一つのエネルギーから複数のエネルギー（電気・熱など）を取り出すシステム。具体的には、発電を行うと同時に、従来、大気中に放出していた排熱を回収して給湯や冷暖房用に利用し、エネルギー効率を高めるシステムのこと
コミュニティガーデン（地域の庭）	地域の住民が主体となって、地域のために場所の選定から造成、維持管理までを自主的な活動によって支えている「みどりの空間」やその活動そのものをさす概念。本計画では「生活や活動の場にある身近なみどり」のこと
コンパクト＋ネットワーク	店舗や公共施設、病院などの暮らしに必要な施設を拠点ごとにまとめ、それらを電車・バスや情報通信でつないで、暮らしやすくする考え方のこと
細街路	建築基準法第42条第2項の規定による現況幅員4m 未満の狭い道路。なお、細街路の拡幅整備とは、新宿区細街路拡幅整備条例に基づく事前協議等による細街路の拡幅整備のこと
再生可能エネルギー	太陽光や水力、風力、バイオマス、地熱などを活用したエネルギーのこと。エネルギー源として永続的に利用可能であり、発電時に CO_2を排出しないことが特長である
シェアサイクル／自転車シェアリング	レンタサイクルシステムの発展形。レンタサイクルが借りた場所に返す方式であるのに対し、他の駐輪場（サイクルポート）でも貸出・返却を可能としたもの
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、建物と公共施設とを一体的に整備することにより、木造住宅密集地域や住宅、店舗及び工場等が混在し、防災面や居住環境面で課題を抱える市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする事業

用語解説

キーワード	解説
事業継続計画（BCP）	「災害時に重要業務が中断しない」または、「重要業務が中断したとしても目標時間内に再開する」ことで「取引の他社流出」、「シェアの低下」、「企業評価の低下」などを防止する計画
次世代モビリティ	IT 技術を活用した、環境にやさしい乗り物のこと。例えば、電動キックボード、小型 EV 自動車、宅配ロボットなどがある
事前復興まちづくり（復興事前準備）	災害が起きる前から「被災後の復興の進め方」を話し合い、手順や目標を決めておくこと
自動運転／自動運転技術	カメラやセンサー、GPS などを活用し、システムが人に代わって運転する技術。人の関与の程度により、5段階のレベル分けがされており、レベル1とレベル2はドライバーによる監視がつき、レベル3からレベル5まではシステムによる監視となる。レベル1は自動ブレーキなどの運転支援、レベル5は完全自動運転となる
社会実験	新たな施策を本格的に導入する前に、場所や期間を限定して地域の方々とともに試行する取組み
遮熱性舗装／遮熱透水性舗装	アスファルトなどの舗装表面に赤外線を反射させる遮熱性樹脂を塗布し、昼間の路面温度上昇の低減や夜間の舗装からの放熱量を抑える舗装工法
住宅性能表示制度	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、地震や火災時の安全性、省エネルギー性、維持管理や更新への配慮に関すること等住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きが定められている制度
集約型都市構造	郊外へ拡散した市街地を見直し、都市機能や居住を複数の拠点に集約するとともに、公共交通で結ぶ都市構造へ転換する考え方
集約駐輪場	離れた場所における複数の建物の駐輪場の集約による駐輪施設
消防水利	消防法に規定する消防に必要な水利施設として指定されたもので、消火栓や防火水槽等またはこれに類する施設
省エネ	限りあるエネルギー資源の枯渇を防ぐため、エネルギーを効率よく使うこと
職住近接	居住地と勤務地を近接化し、長時間通勤による負担や通勤時の道路混雑等の抑制、CO_2排出量の削減等環境負荷の軽減等を図ること
自立分散型電源	経済効率性を高めるとともに環境に適合し、かつ災害時のエネルギーを確保するため、エネルギーを消費する地区に近い場所に設置された発電装置。コージェネレーション設備、太陽光や風力発電設備、燃料電池など、各種の多様な電源が含まれる
新宿グランドターミナル	新宿駅、駅前広場、駅ビル等が有機的に一体化した次世代のターミナルのこと。新宿駅直近地区では、東西の移動がしにくいことや人の滞留空間が不足していること、駅・駅ビルの老朽化が進んでいることなどの課題があり、都と新宿区が策定した「新宿の拠点再整備方針（平成30（2018）年3月）」で、線路上空にデッキを新設することや駅前広場を人中心に再構成すること、駅の改良や駅ビルの機能更新を進めることなどにより、新宿グランドターミナルとして再編していくこととしている
スカイライン	山並みや稜線などの地形や、都市の建築物群が連続して街並みの輪郭を形成する空との境界線のこと
スマートシティ	グローバルな諸課題や都市や地域の抱えるローカルな諸課題の解決、また新たな価値の創出を目指して、ICT 等の新技術や官民各種のデータを有効に活用した各種分野におけるマネジメントが行われ、社会、経済、環境の側面から、現在および将来にわたって、人々により良いサービスや生活の質を提供する都市または地域
生物多様性	全ての生物が、遺伝子、種、生態系（ある一定の区域に存在する動植物と、水や大気、土といった非生物的環境とのまとまり）や生物間相互の作用といった点で多様であることを指す
セーフティネット住宅	住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子どもを養育する者など住宅の確保に特に配慮が必要な方）の入居を拒まない住宅として登録された住宅
ZEB／ZEH	先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。ZEBは4段階（ZEB-Oriented, ZEB-Ready, Nearly ZEB, ZEB）、ZEHは5段階（ZEH-Oriented,Nearly ZEH,Nearly ZEH+,ZEH,ZEH+）等で評価される。
ゼロカーボンシティ	脱炭素社会に向けて、2050年二酸化炭素実質排出量ゼロに取り組むことを表明した地方公共団体のこと
ゼロカーボンシティ新宿	令和32（2050）年までに区内の二酸化炭素（CO_2）排出量実質ゼロを目指す取組み

用語解説

キーワード	解説
創エネ	太陽光発電システム等によりエネルギーを創出すること
大規模マンション等条例	大規模マンションの新築等及び開発事業の実施に関し必要な事項を定め、区と開発事業者等が連携して、良好な市街地環境の形成、防災性の向上、環境に配慮したまちづくりを推進する条例
耐震化率	全建物のうち、新耐震基準（昭和56（1981）年基準）または、これと同等の耐震性能を有する建物の割合
多文化共生	国籍や民族などの異なる人々が互いの文化的ちがいを認め合い対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員として共に生きていくこと
地域危険度	東京都震災対策条例に基づく「地震に関する地域危険度測定調査」においておおむね5年毎に測定し、公表している指標。危険性の度合いを5つのランクに分けて相対的に評価
地域ルール（駐車場地域ルール）	駐車場の附置義務について、東京都駐車場条例による一律の基準ではなく、区市が地域の実情に応じた独自の附置義務基準を制定するもの
地域冷暖房	各ビルにボイラーや冷凍機などの冷暖房用の熱源機器を設置し、ビルごとに行ってきた従来の冷房・暖房に対して、地域内の建物群の冷暖房・給湯をまとめて行うシステムのこと
地区計画	都市計画法に基づき一定の区域を対象に、建物の形態、公共施設の配置などを定め、その地区にふさわしい良好な環境を整備・保全するための計画
中心市街地活性化／中心市街地再生	まちの中心部に人が集まり、買い物や仕事、交流が盛んになるよう、にぎわいと活力を高める取組のこと
長期優良住宅制度	構造や設備等について住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための基準に適合している住宅の建築・維持保全に関する計画についての認定制度
長周期地震動	超高層建築物等に影響がある、長周期かつ長時間継続する地震動
テレワーク	「在宅勤務」、「モバイルワーク」、「サテライトオフィス勤務（施設利用型勤務）」の3つのテレワーク形態の総称。ICT（情報通信技術）を活用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと
透水性舗装／浸透性舗装	局地的な集中豪雨の発生で、河川や下水道への急激な負荷による道路冠水等の水害発生に対応するため、雨水の一部を地下に浸透させる舗装工法
都市開発諸制度	公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度
都市型水害	広域な市街地の浸水や、地下鉄、地下街などの地下空間の浸水、ライフライン機能の低下などの被害が発生する、都市地域における水害
都市施設	都市計画法で定められる都市の骨格を形成する施設で、道路、河川、公園等の施設、水道や電気、ガスの供給施設または処理施設等、良好な都市環境を保持するために必要とされる施設
内水氾濫	雨水が排水施設で川に排水できずに、宅地などにあふれること
人間中心／People-centred	技術や仕組みではなく「暮らす人のため」を第一に考え、住民が主体的にまちづくり等に参加する考え方のこと
ネイチャーポジティブ／Nature-positive	生物多様性の損失を止め、自然を回復の方向に向かわせることを目指す考え方のこと
Park-PFI	都市公園において、飲食店、売店等の公園施設の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する制度
パーソナルモビリティ	超小型モビリティや電動キックボード等の個人で移動するための移動手段
ハザードマップ	新宿区のハザードマップには、「洪水ハザードマップ」、「土砂災害ハザードマップ」、「がけ・擁壁ハザードマップ」があり、それぞれ災害時の危険箇所を地図で示している
パブリックライフ／Public Life	広場や公園、図書館、カフェなど、誰もが使える場所で人々が出会い交流する機会や繋がりのこと

用語解説

キーワード	解説
避難確保計画	洪水、雨水出水、高潮、津波等の災害時において、施設の利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な措置を定める計画
避難所	災害によって現に被害を受けた人や、災害によって現に被害を受ける恐れがある人が、災害時等において生命の安全を確保でき、一時的に生活できる施設
避難場所	大規模な市街地火災等の災害時に身の安全を確保するため、住民が避難する安全な場所。東京都が震災対策条例に基づき、避難場所を指定し、主に大規模な公園や空地が指定されている
不燃領域率	市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる
包摂性／Inclusive	お金や性別、年齢、国籍、宗教などに関係なく、だれもがまちの活動やサービスに参加・利用できるようにすること
ペロブスカイト太陽電池	ペロブスカイト結晶構造を有する材料を発電層として用いた、軽量・柔軟等の特徴を兼ね備える太陽電池
防火地域	都市計画法による地域地区の一つ。主として商業地など、建物の密集している市街地において、建物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される。建築基準法により具体的な規制が定められており、一定規模以上の建物は耐火建築物または準耐火建築物としなければならない
防災街区事業	密集市街地において特定防災機能の確保と土地の健全な利用を図る事業
ほこみち制度 （歩行者利便増進道路制度）	歩道の中に歩行者の利便性増進を図る空間を定めることが可能になる制度。道路管理者が特例区域と定めた区域内であれば、道路占用許可が柔軟に認められる。また、道路管理者は道路空間を占用する者を公募により選定することが可能。その場合、最長20年間の占用が可能となる
まちづくりルール	地区計画やまちづくり構想、ガイドライン等、地域の課題にきめ細かく対応していくために地域住民との協働でさだめるルール
未利用エネルギー	河川水・下水等の温度差エネルギー（夏は大気よりも冷たく、冬は大気よりも暖かい水）や、工場等の排熱といった、今まで利用されていなかったエネルギーの総称
無電柱化	災害の防止、安全・円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、電線を地下に埋設することなどにより、電柱または電線の道路上への設置を抑えたり、道路上の電柱または電線を撤去したりすること
木造住宅密集地域 （木密地域・木密市街地）	東京都防災都市づくり推進計画で指定する、震災時に延焼被害のおそれがある老朽住宅が密集している地域
モビリティハブ	公共交通の乗り場やシェアモビリティのポート、交流スペースなどを備え、交通ネットワーク上で連携させた複合型の交通結節点
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、個人の能力等にかかわらず、誰もが利用できるよう生活環境その他の環境を作りあげること
用途地域	都市計画法に基づき、市街地の建物の用途について規制及び誘導を行う地域地区。区内では8種類指定されている。また、建築基準法において定められた地域ごとに、建築できる建物の用途や容積率、建蔽率などが規制されている
ライフサイクルCO_2（LCCO_2）	建物を建ててから、使い、取り壊すまでの「一生」の間に出るCO_2等の合計量のこと
ライフライン	日常生活に不可欠である電気・電話・ガス・水道などのネットワークシステム
緑被率	上空から見たときの樹木・樹林、草地、屋上緑地に覆われている土地の面積比率のことで、みどりの豊かさを示す指標
緑化計画書制度	良好な都市環境づくりを進めることを目的として、新宿区みどりの条例に基づき、建築行為等を行うとき、区民や事業者によって緑化を行うことを協議・誘導する制度
ワークショップ	市民参加によるまちづくりの手法の一つで、立場や経験、考え方の異なる人が参加し、知恵と工夫を出し合い、協働作業を通じて成果をとりまとめていくこと
ワンルームマンション条例	新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例。ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、少子高齢化社会に対応した住戸の整備を促し、円滑な近隣関係の維持と良好な居住環境の形成により、様々な人が暮らしやすい地域づくりの必要性を考慮し、定められた条例。平成16（2004）年4月施行