第230回新宿区都市計画審議会
資料１-２「都市マスタープラン策定に向けた検討状況について」

一部のページにて誤記がありましたので、正誤表のとおり訂正します。

誤

資　料１－２

令 和 ８ 年 ９ 月 １ 日
第230回新宿区都市計画審議会資料

都市マスタープラン策定に向けた検討状況について

１　都市マスタープラン検討部会での検討の進め方について　p. ２～p. ３
２　検討事項①　めざす都市の骨格　p. ４～p. ６
３　検討事項②　部門別まちづくり方針　p. ７～p. 15
４　検討事項③　地域別まちづくり方針　p. 16～p. 110

※本資料は、今後の検討に向けた論点整理及び方向性の検討を目的として作成したものであり、今後の検討状況等を踏まえ内容を更新していく予定です。

訂正版

正

資　料１－２

令 和 ８ 年 ９ 月 １ 日
第230回新宿区都市計画審議会資料

都市マスタープラン策定に向けた検討状況について

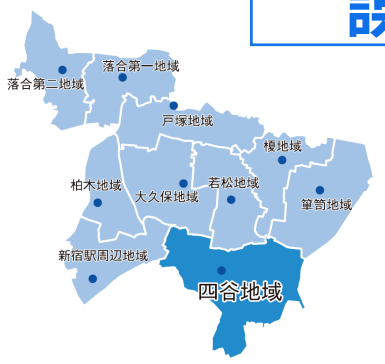
１　都市マスタープラン検討部会での検討の進め方について　p. ２～p. ３
２　検討事項①　めざす都市の骨格　p. ４～p. ６
３　検討事項②　部門別まちづくり方針　p. ７～p. 15
４　検討事項③　地域別まちづくり方針　p. 16～p. 110

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

※本資料は、今後の検討に向けた論点整理及び方向性の検討を目的として作成したものであり、今後の検討状況等を踏まえ内容を更新していく予定です。

誤

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



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

■定量データ（住民基本台帳等）

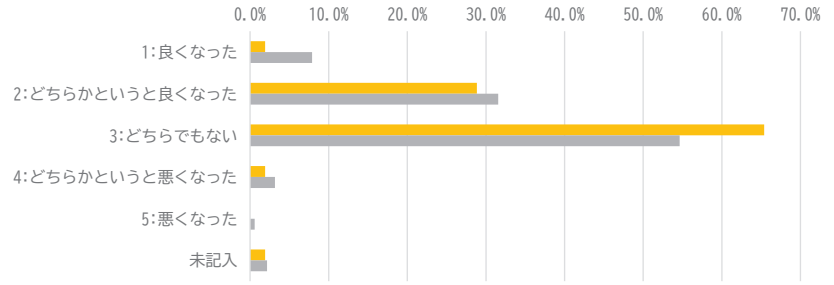
人口は37,509人（区全体の10.7%）で平成19年より+7.8%と増加。年少人口（+25.7%）・高齢人口（+19.6%）がともに大きく伸び、単身世帯率65.3%・人口密度117.6人/haと高い。また緑被率は23.4%と区内でも特に高く、みどりが多い地域である。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率(H19→R7)
面積	320 ha	319 ha	319 ha	17.5%	−0.3%
人口	34,799人	37,549人	37,509人	10.7%	+7.8%
日本人	32,024人	35,214人	34,742人	11.8%	+8.5%
0〜14歳	2,375人(7.4%)	3,052人(8.7%)	2,986人(8.6%)	11.4%	+25.7%
15〜64歳	22,913人(71.5%)	24,480人(69.5%)	23,698人(68.2%)	12.0%	+3.4%
65歳以上	6,736人(21.0%)	7,682人(21.8%)	8,058人(23.2%)	11.6%	+19.6%
外国人	2,775人	2,335人	2,767人	5.7%	−0.3%
人口密度	108.7人/ha	117.7人/ha	117.6人/ha	—	+8.2%
世帯数	—	24,114世帯	24,261世帯	11.3%	—
世帯構成人員	—	1.56人/世帯	1.55人/世帯	—	—
単身世帯率	59.2%	65.1%	65.3%	—	+6.1pt
緑被率	22.8%	23.5%	23.4%	区内2位	+0.6pt
不燃化率	84.4%	87.3%	87.1%	区内上位	+2.7pt

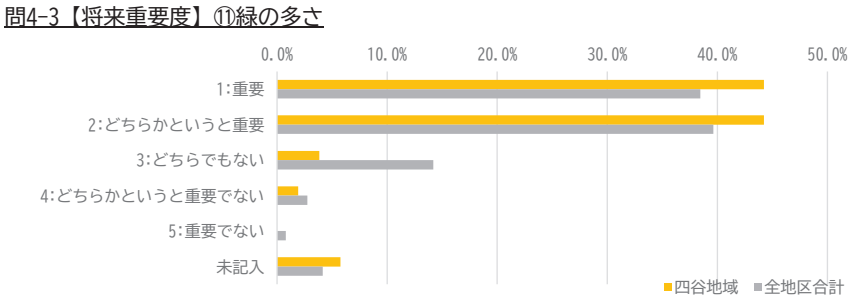
■アンケート集計

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

問4-1【10年前比較】①災害への安全性



問4-3【将来重要度】⑪緑の多さ



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

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

正

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



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

■定量データ

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

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

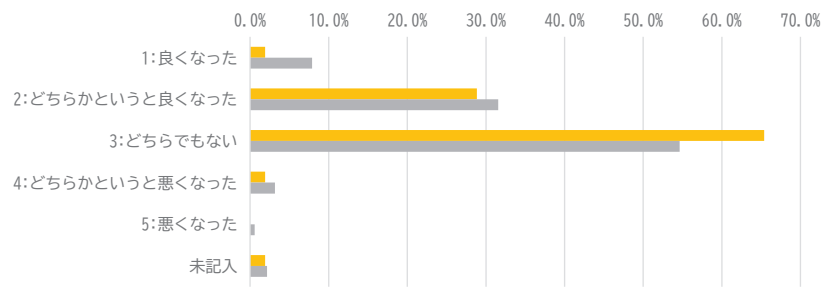
不燃化率（土地利用現況調査）

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

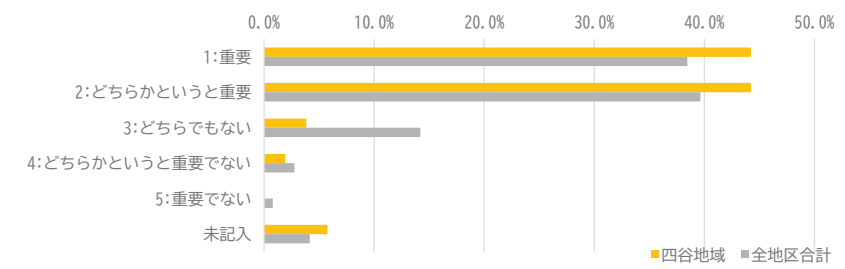
■アンケート集計

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

問4-1【10年前比較】①災害への安全性



問4-3【将来重要度】⑪緑の多さ



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

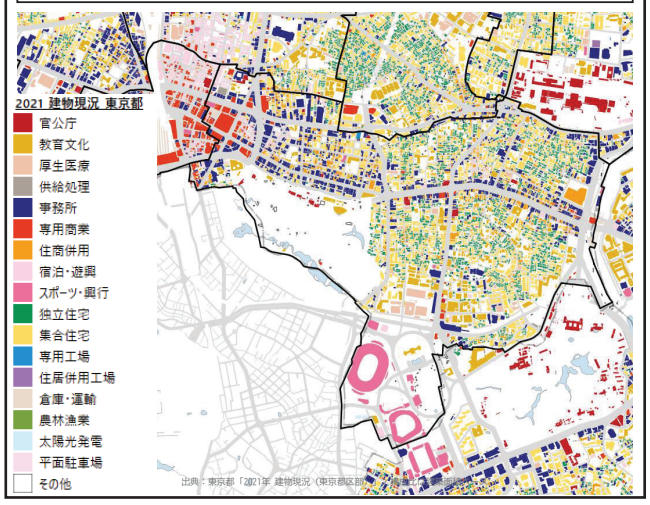
〇四谷地域（主なご意見）
・幅広い住民が交流できる機会の創出
・駅、商業施設周辺の駐輪場の利便性向上

誤

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

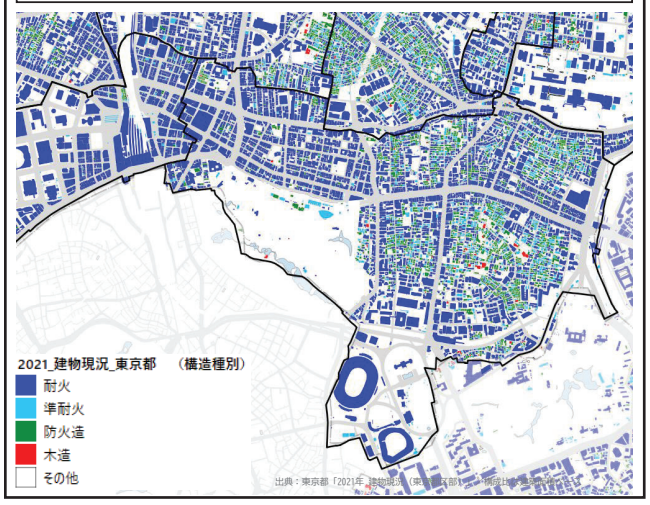
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：事務所20.8%は10地域中2位で、集合住宅25.9%・独立住宅12.7%、教育文化10.3%が混在する複合市街地。



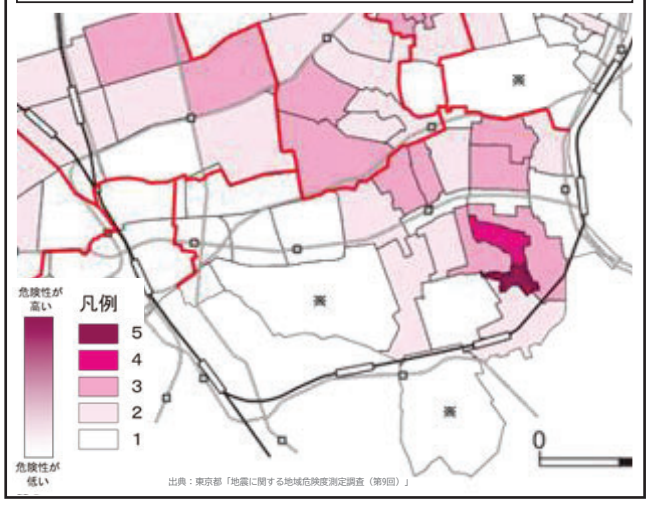
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造77.9%で新宿駅周辺に次ぐ水準（区全体69.7%）。防火造11.9%・木造0.6%と非耐火系は少ない。



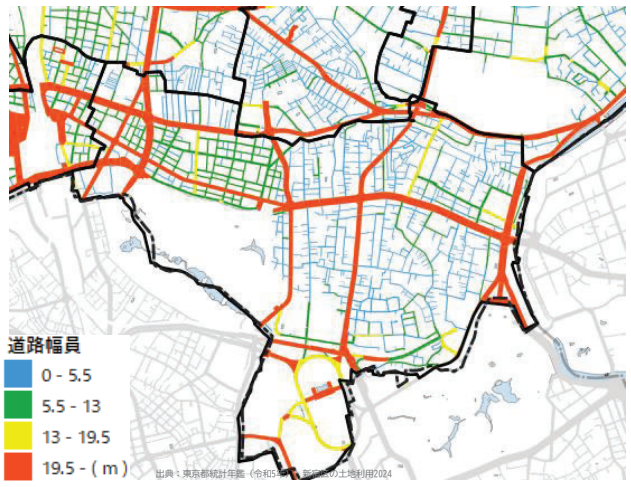
■地域別危険度

総合危険度はランク1～2が大半を占め、御苑・外苑周辺は最も低いランク1。東部にランク3以上が分布し、1か所ランク5がみられる。



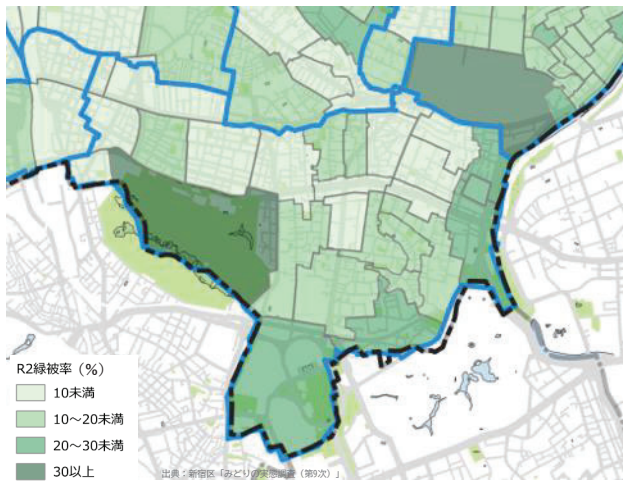
■道路幅員

幅員5.5m以下は55.3%で区平均（64.1%）を6.7pt下回り、19.5m以上が16.6%と区平均（10.0%）の1.7倍。幹線道路が骨格を形成し、狭あい道路の比率は区内で2番目に低い。



■緑被率

R7の緑被率は23.4%で10地域中2番目に高い。H19（22.8%）から+0.6pt、H29（23.5%）比は-0.1ptでほぼ横ばい。新宿御苑・神宮外苑・外濠の大規模なみどりが骨格を形成。

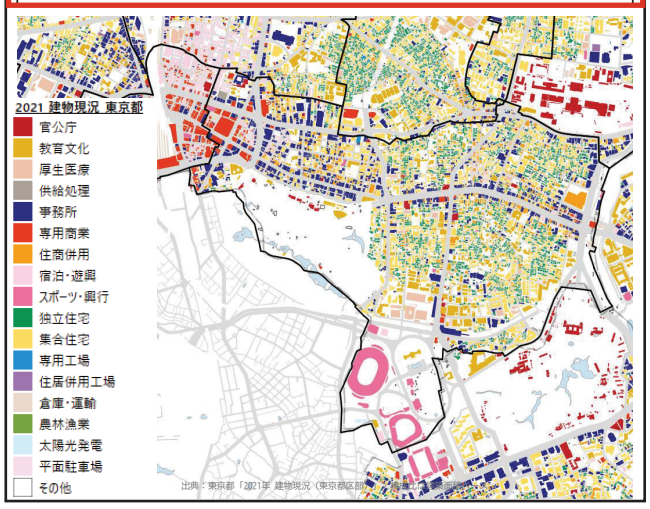


正

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

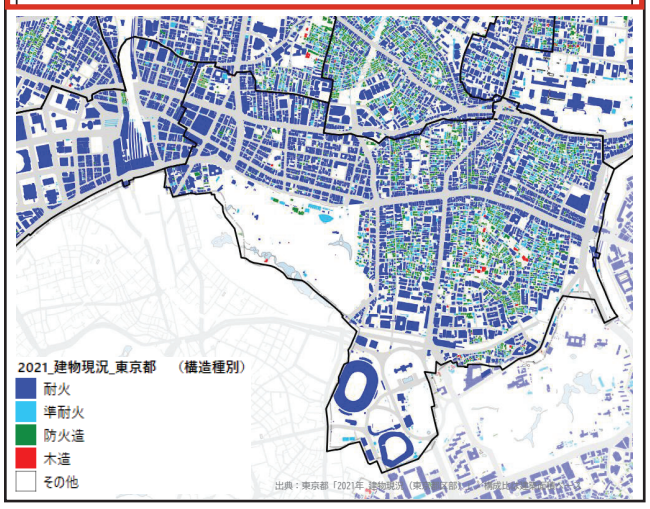
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



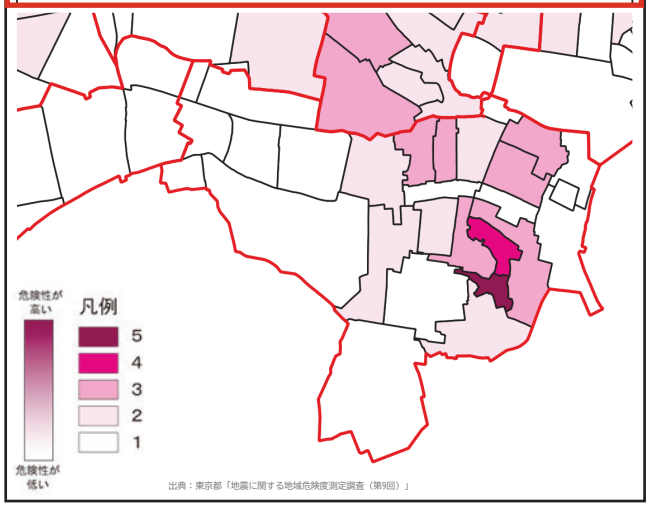
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

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



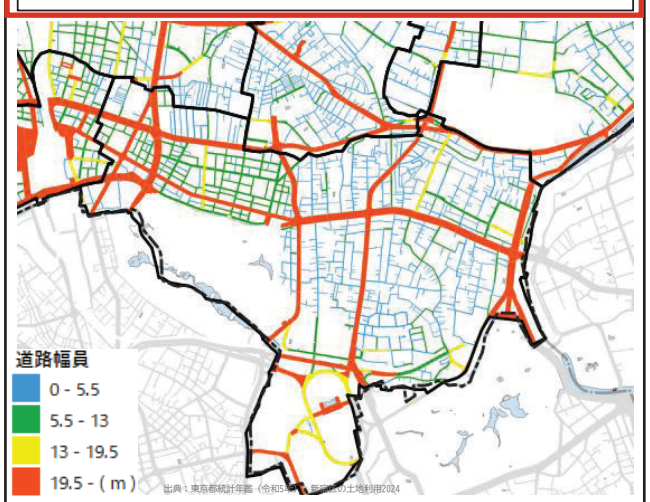
■地域別危険度

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



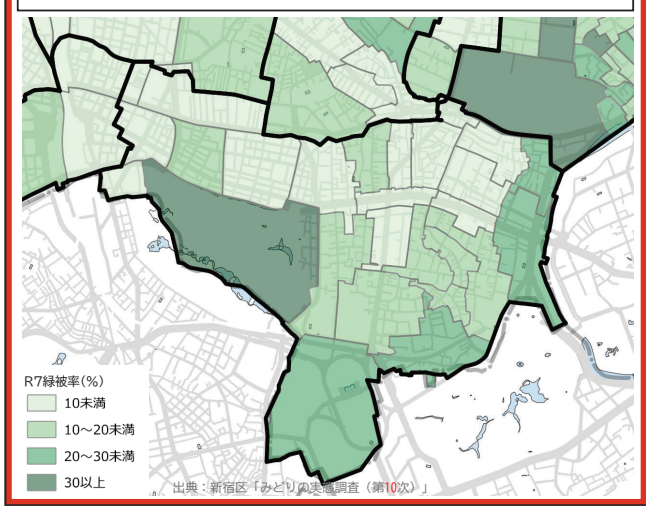
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

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



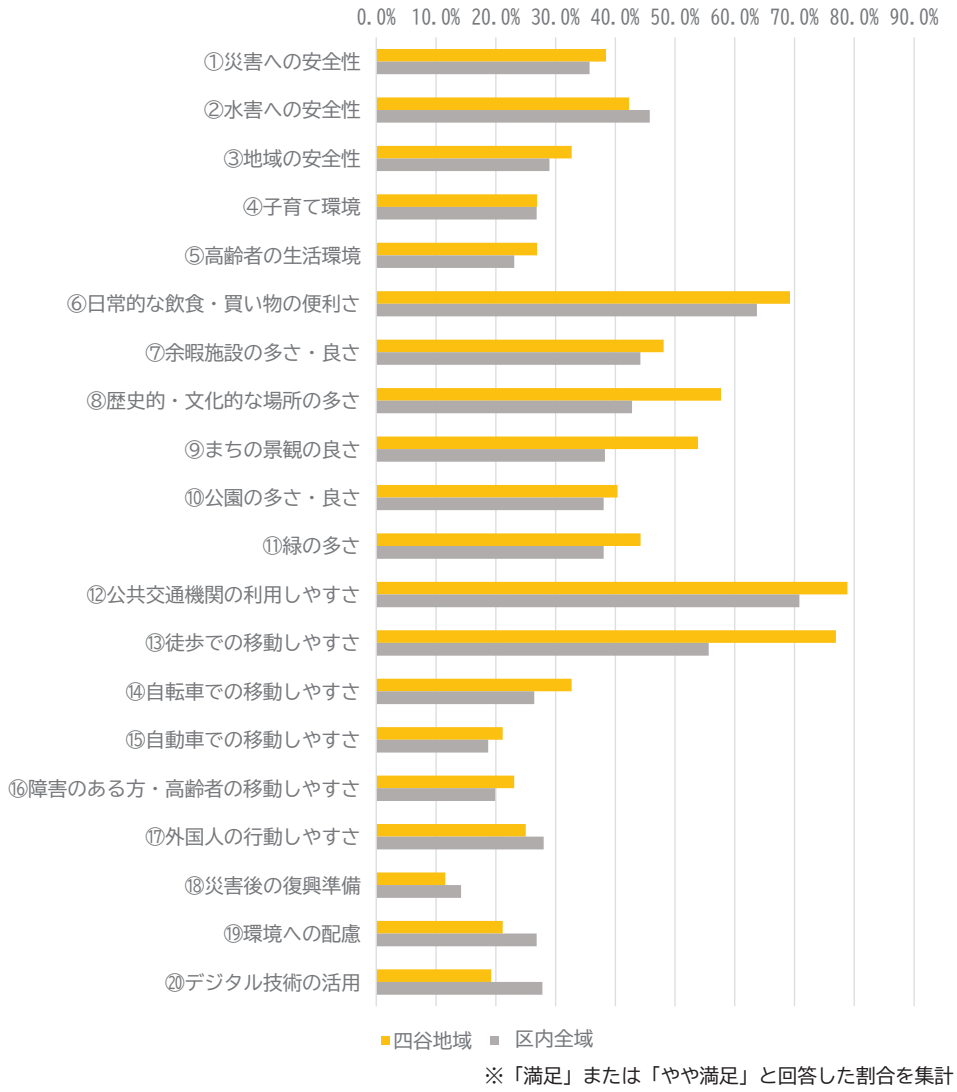
誤

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

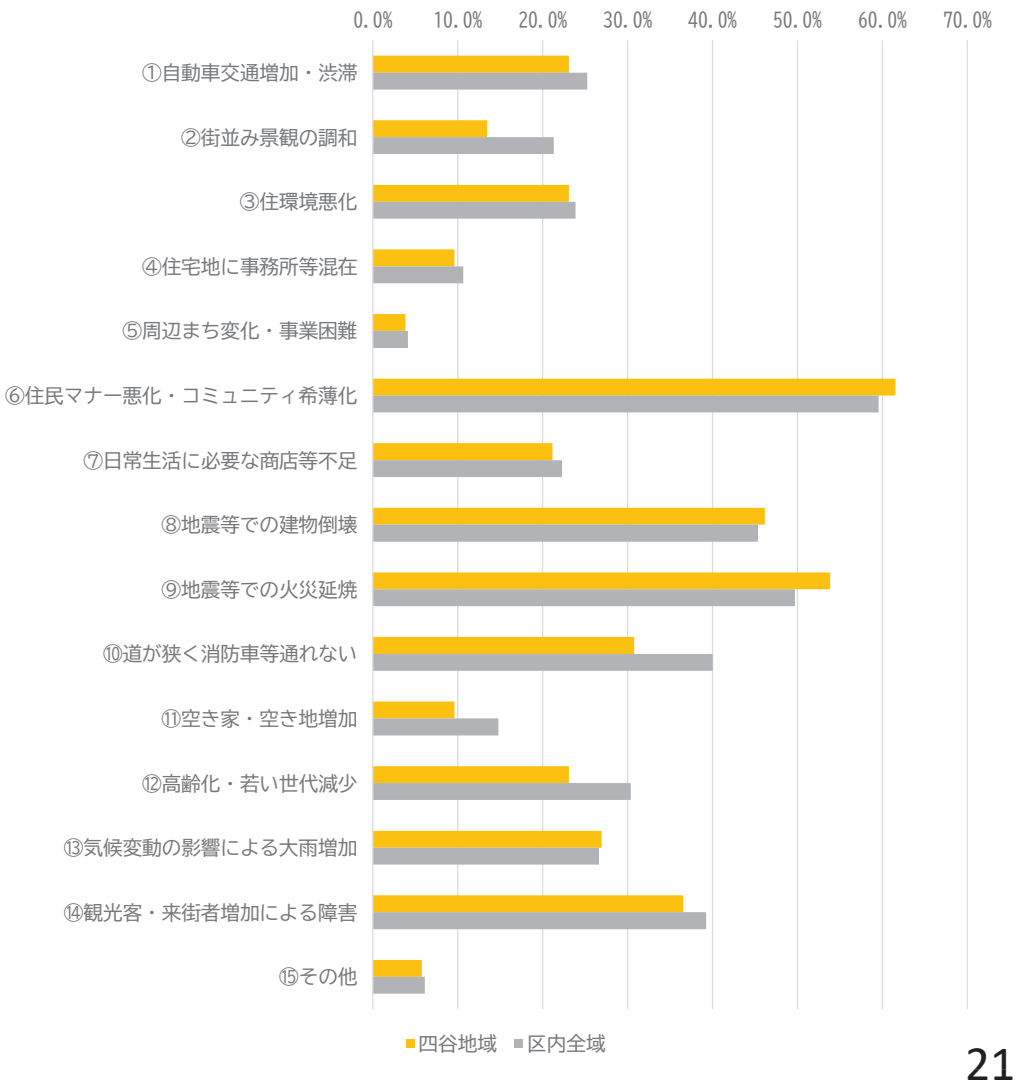
・「⑬徒歩での移動しやすさ」が21.3ポイント、「⑨まちの景観の良さ」が15.5ポイント地域全体を上回る。
・「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」も14.9ポイント上回る一方、「⑳デジタル技術の活用」は8.6ポイント下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



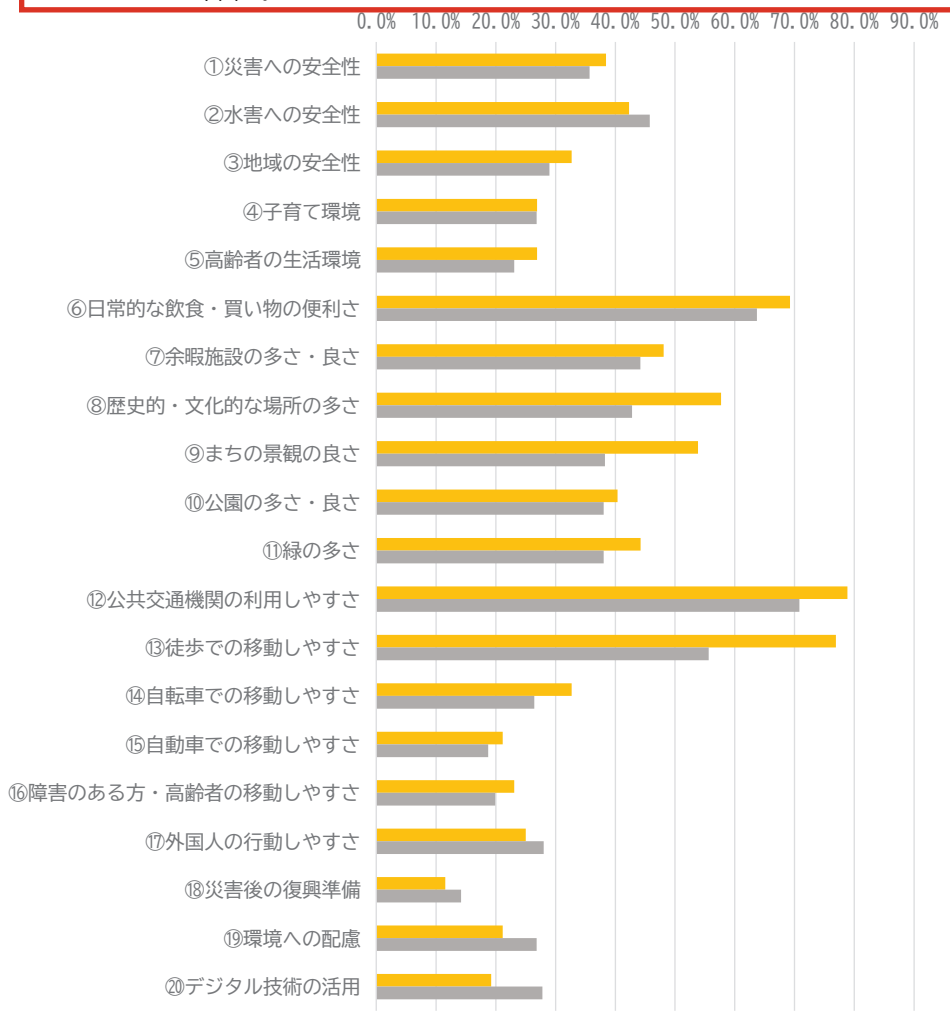
正

01 四谷地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

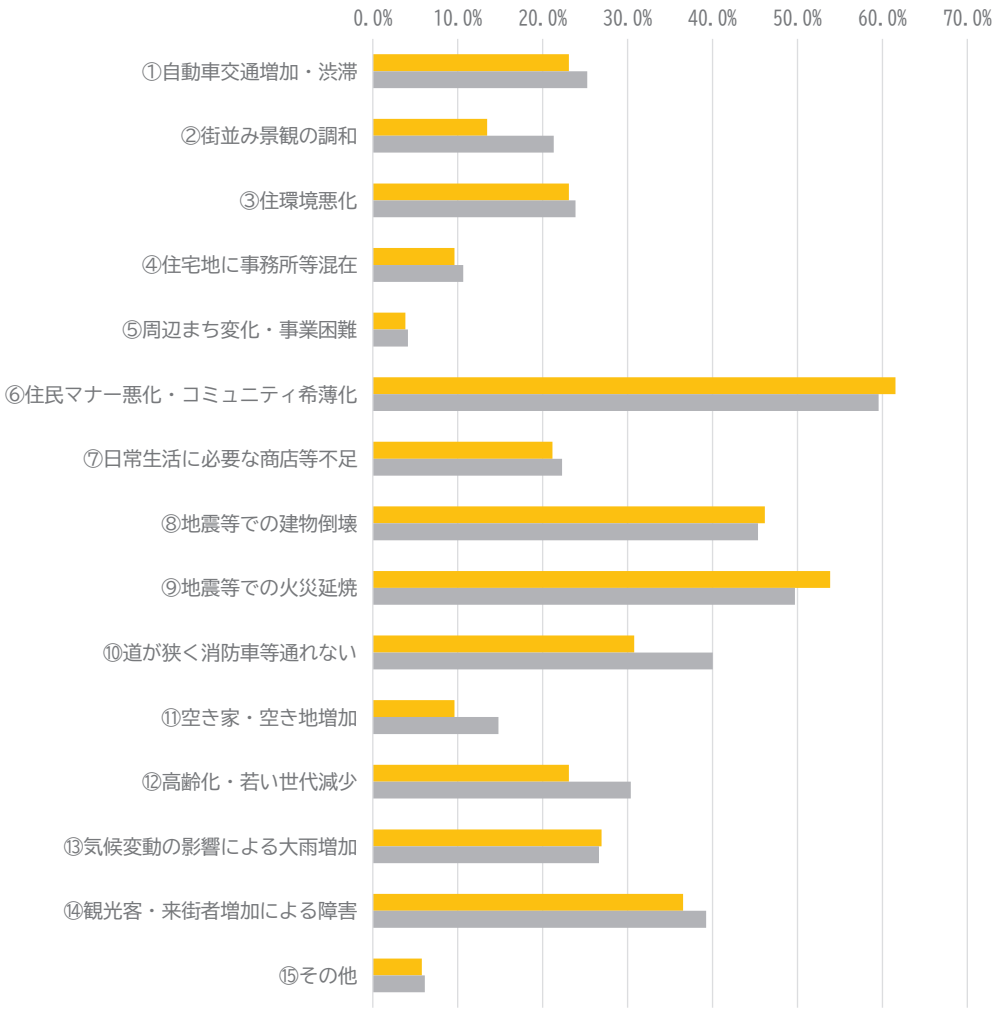
・「⑬徒歩での移動しやすさ」が21.3ポイント、「⑨まちの景観の良さ」が15.5ポイント区内全域を上回る。
・「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」も14.9ポイント上回る一方、「⑳デジタル技術の活用」は8.6ポイント下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



21

誤

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



地域の歴史・文化的要素を地域の魅力と感じている住民が多い地域。
一方で、不燃化率は区内上位であるが、将来の災害リスクを見据えた密集市街地の更新と歴史・文化的な景観の保全が求められる。

■定量データ（住民基本台帳等）

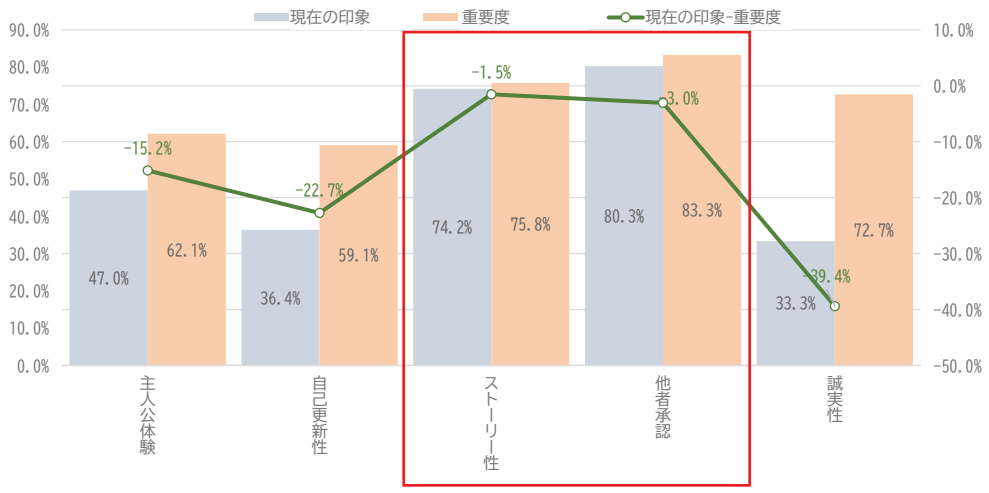
人口37,621人（区全体比10.7%）は平成19年より+15.7%と大きく増加。外国人が+113.3%と倍増し、年少（+32.3%）・高齢（+25.5%）人口もともに伸長。人口密度168.7人/ha・単身世帯率65.2%と高く、不燃化率87.5%は区内上位。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率（H19→R7）
面積	223 ha	223 ha	223 ha	12.2%	0.0%
人口	32,513人	37,057人	37,621人	10.7%	+15.7%
日本人	30,583人	33,736人	33,505人	11.4%	+9.5%
0～14歳	2,109人(6.5%)	2,838人(7.7%)	2,791人(7.4%)	10.6%	+32.3%
15～64歳	22,779人(70.1%)	25,220人(68.1%)	25,264人(67.2%)	12.8%	+10.9%
65歳以上	7,625人(23.5%)	8,999人(24.3%)	9,566人(25.4%)	13.8%	+25.5%
外国人	1,930人	3,321人	4,116人	8.6%	+113.3%
人口密度	145.8人/ha	166.2人/ha	168.7人/ha	—	+15.7%
世帯数	—	22,047世帯	23,358世帯	10.9%	—
世帯構成人員	—	1.68人/世帯	1.61人/世帯	—	—
単身世帯率	57.7%	62.7%	65.2%	—	+7.5pt
緑被率	14.9%	15.4%	15.6%	区内中位	+0.7pt
不燃化率	—	—	87.5%	区内上位	—

■アンケート集計

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

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



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

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

正

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



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

■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)
14.2	15.6	18.2	+4.0 pt	4位

※H17・H27・R7みどりの実態調査より

不燃化率（土地利用現況調査）

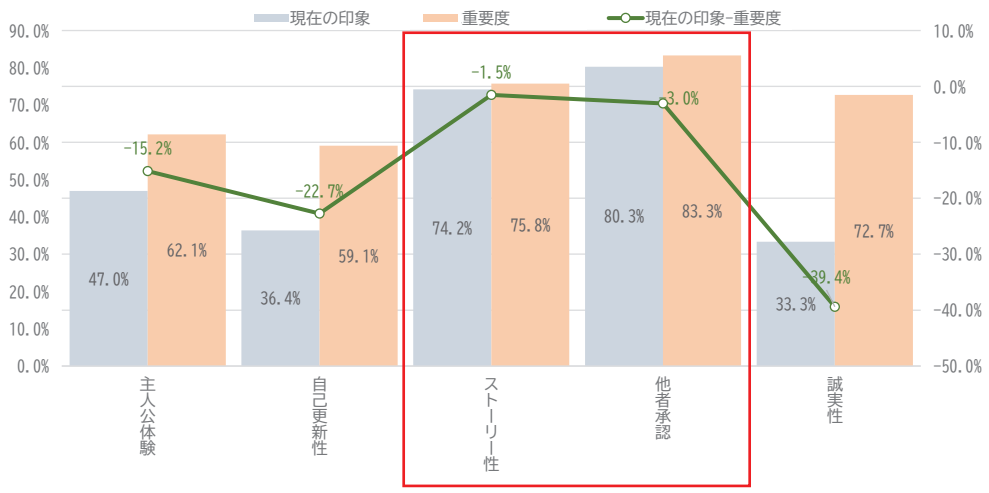
H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)
83.60	85.63	+2.03 pt	4位

※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

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

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



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

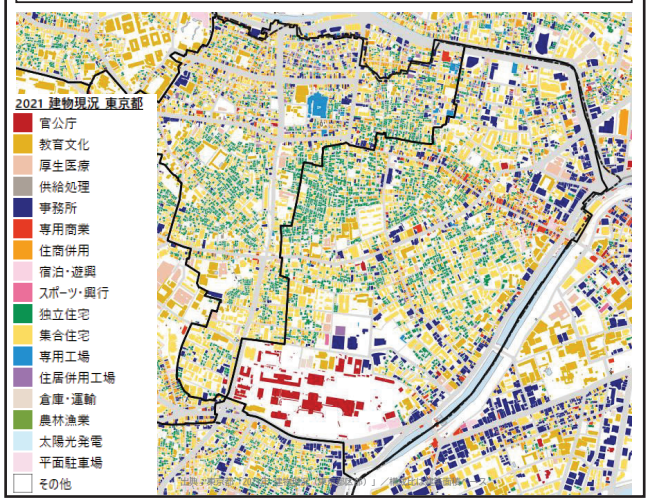
（指標名）	（質問文）
主人公体験	地域の人がつながる場・機会がある
自己更新性	学んだり成長できる場・機会がある
ストーリー性	地域特有の歴史・文化・ストーリーがある
他者承認	他地域からよいと言われる魅力がある
誠実性	お互いに助け合いながら暮らせる

誤

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

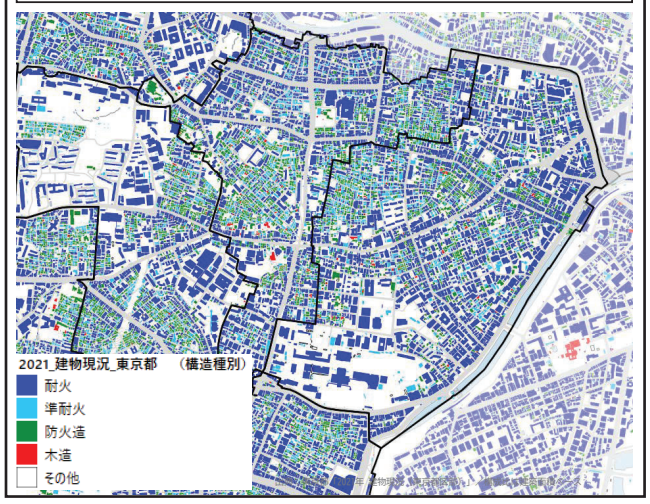
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅35.3%・独立住宅18.9%と住宅主体だが、事務所15.4%と業務用途も比較的多い複合市街地。



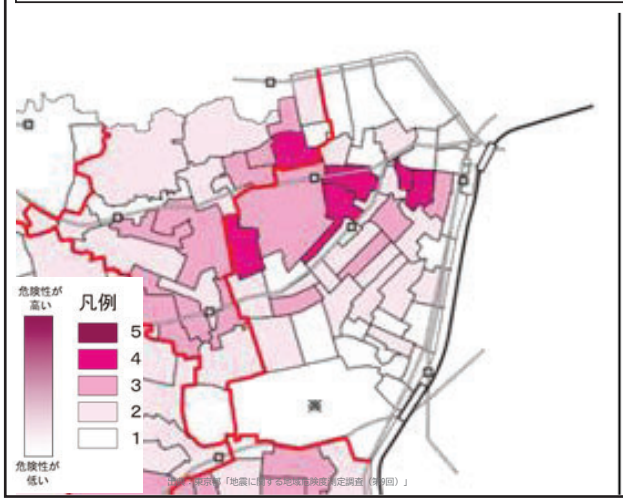
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造73.9%で区全体（69.7%）を上回る。準耐火11.5%・防火造13.5%・木造0.6%。



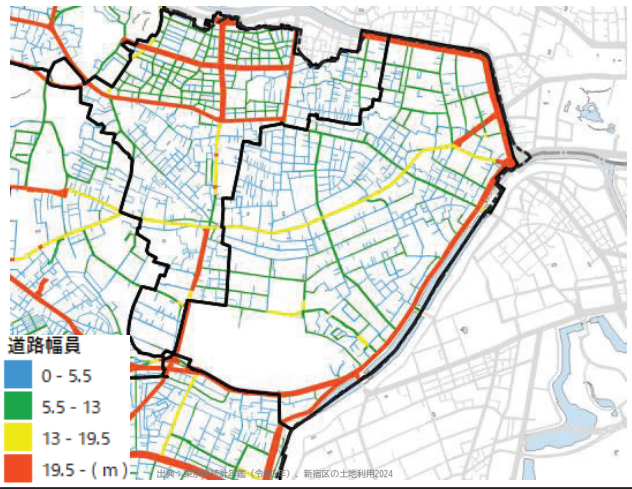
■地域別危険度

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



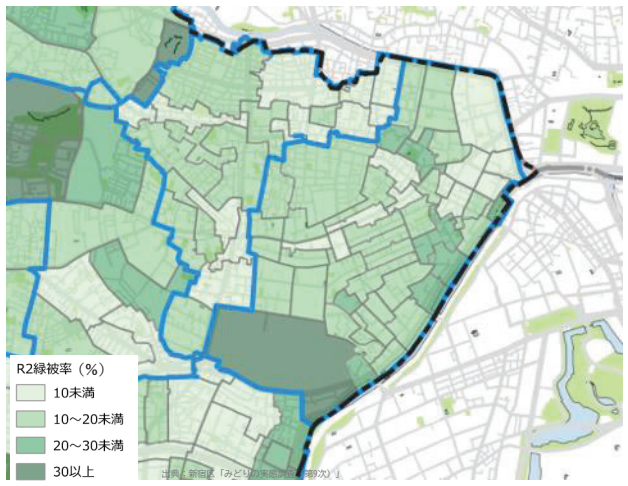
■道路幅員

幅員5.5m以下は64.7%で区平均と同水準。19.5m以上は8.1%と区平均（10.0%）を下回り、5.5-13mの中幅員（23.0%）が骨格を担う構成。



■緑被率

R7の緑被率は15.6%で10地域中6位。H19（14.9%）から+0.7pt、H29（15.4%）比+0.2ptと緩やかに増加しているが、水準は区内中位にとどまる。

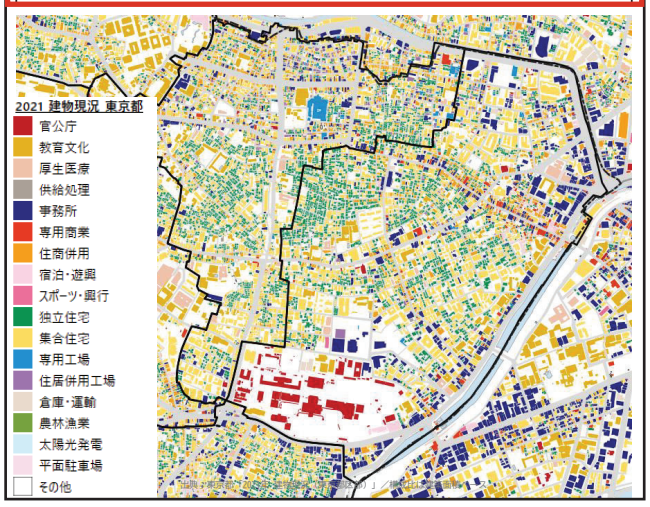


正

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



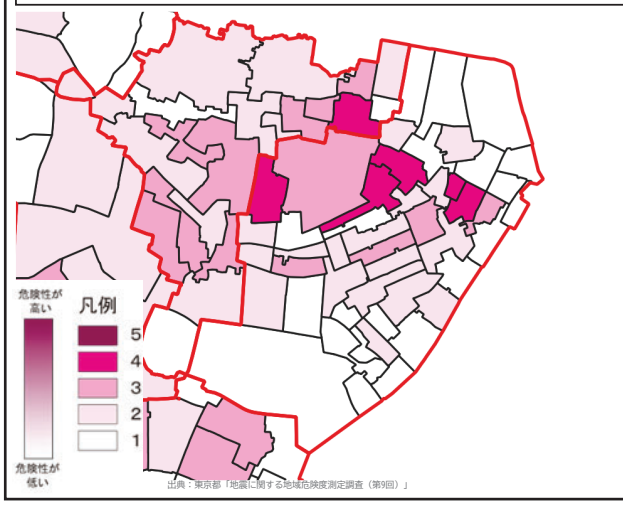
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

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



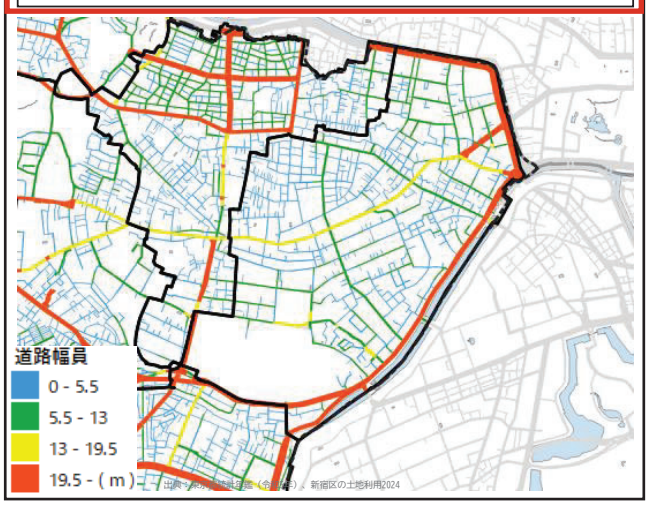
■地域別危険度

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



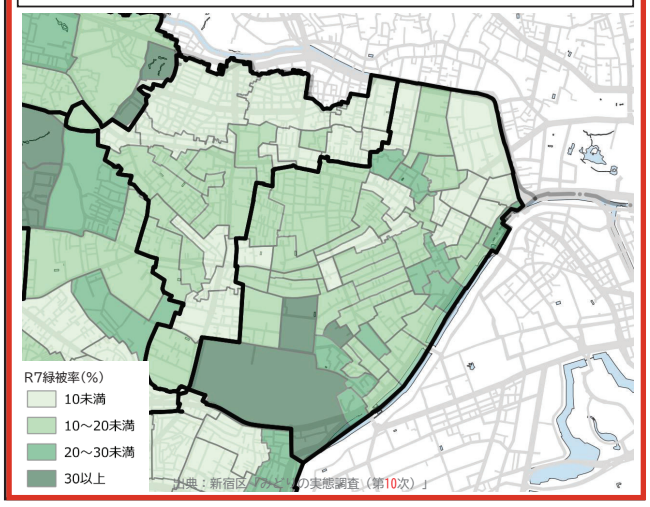
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

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



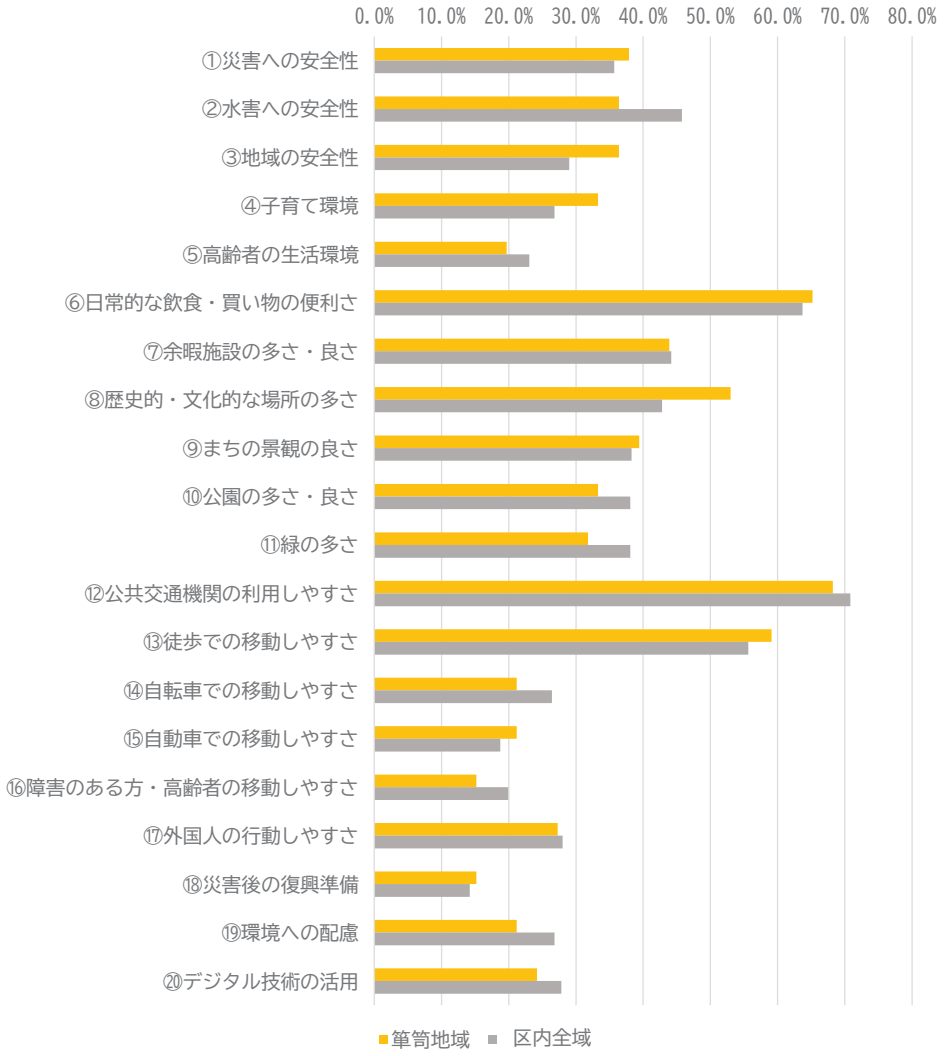
誤

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

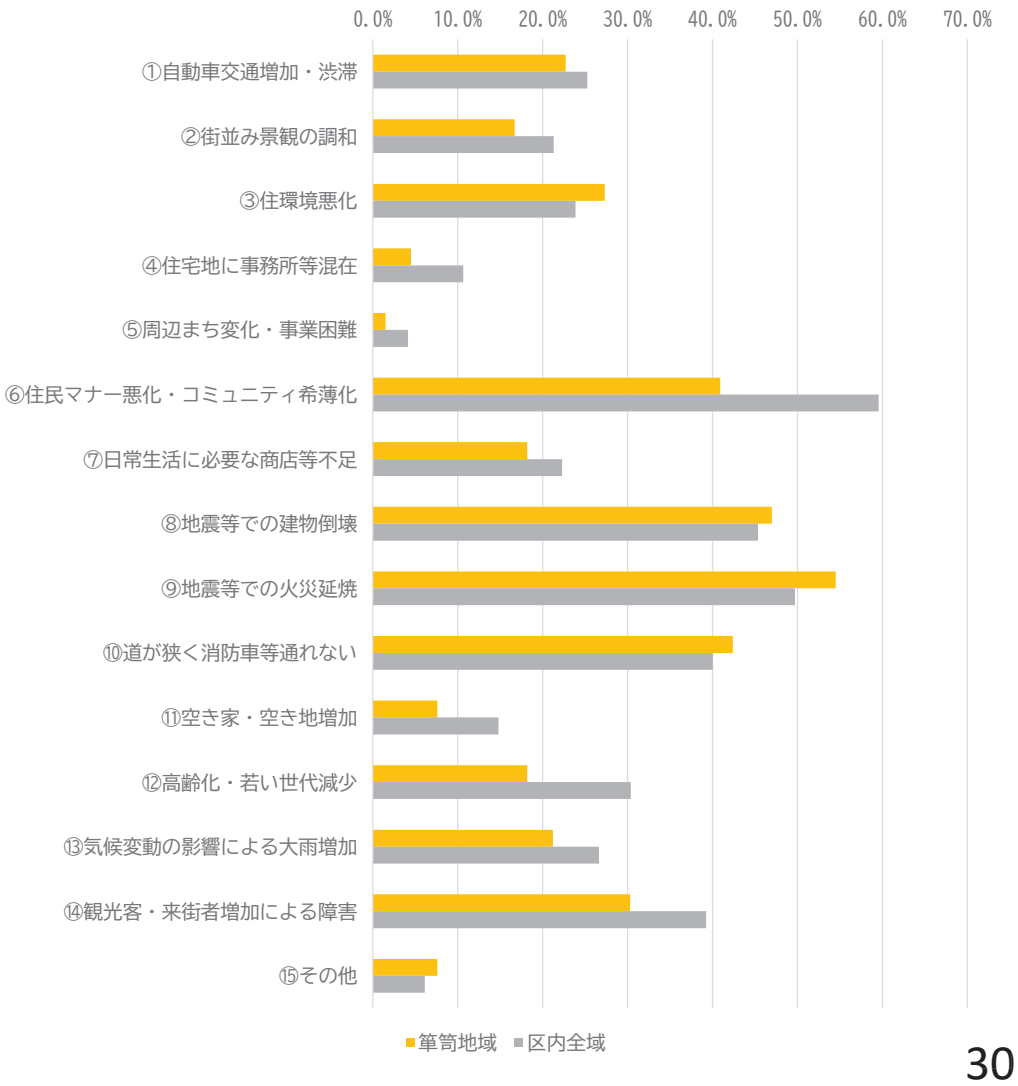
・「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」53.0%、「③地域の安全性」36.4%、「④子育て環境」33.3%が地域全体（42.8%、29.0%、26.8%）を上回る。
・一方、「②水害への安全性」36.4%、「⑪緑の多さ」31.8%は地域全体（45.8%、38.1%）を下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



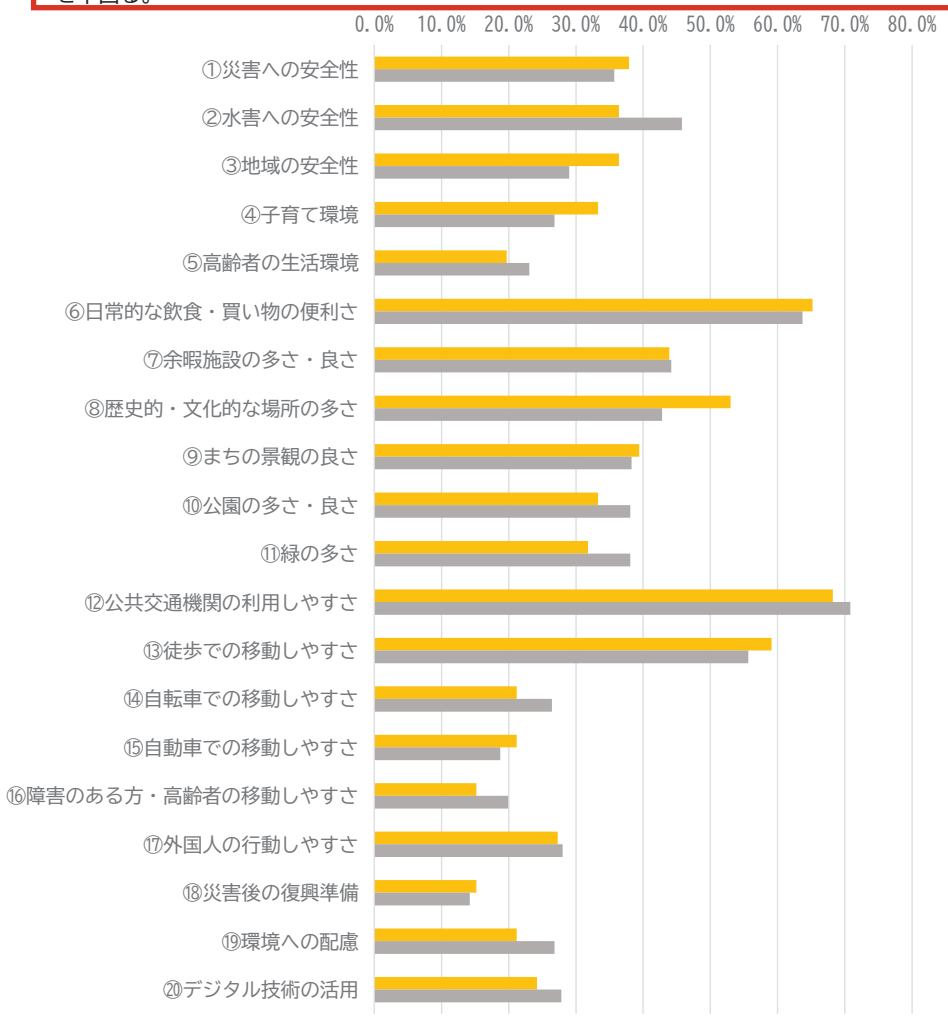
正

02 箪笥地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

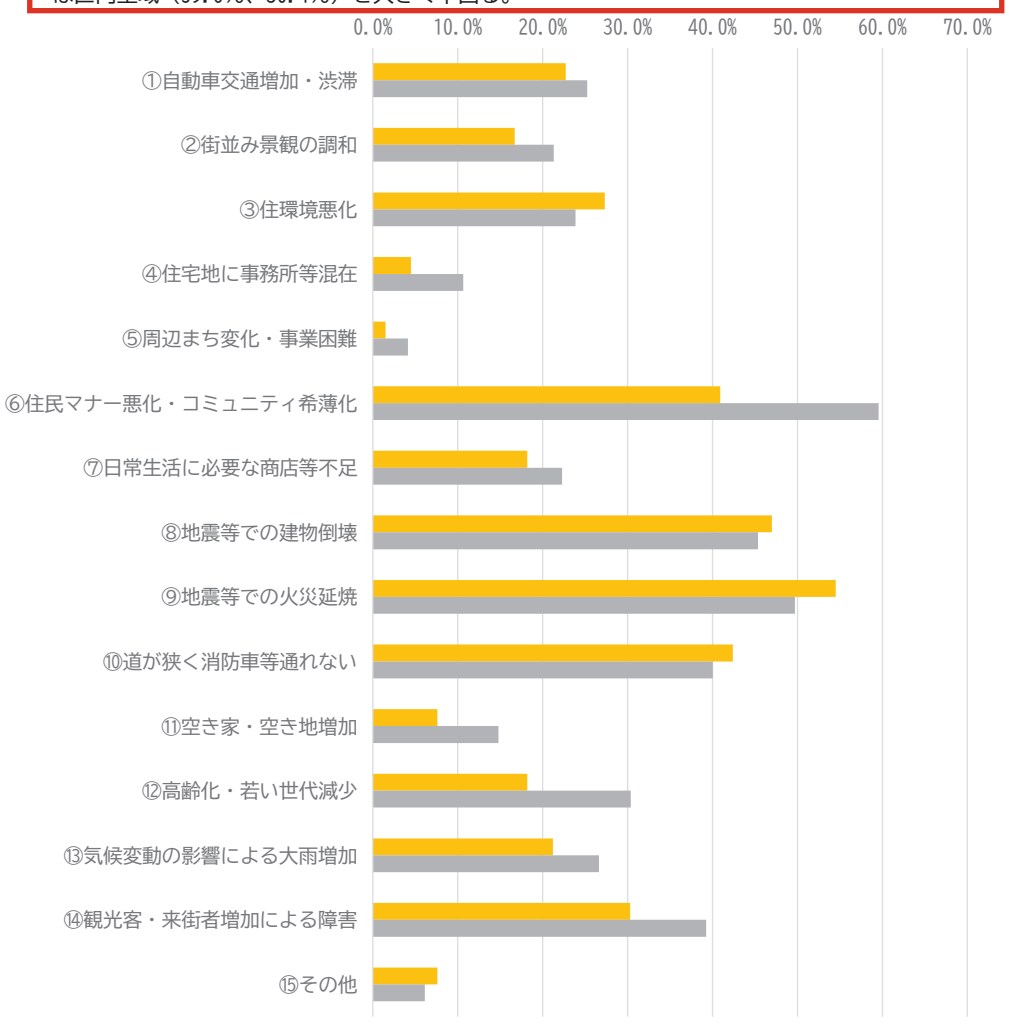
・「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」53.0%、「③地域の安全性」36.4%、「④子育て環境」33.3%が区内全域（42.8%、29.0%、26.8%）を上回る。
・一方、「②水害への安全性」36.4%、「⑪緑の多さ」31.8%は区内全域（45.8%、38.1%）を下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

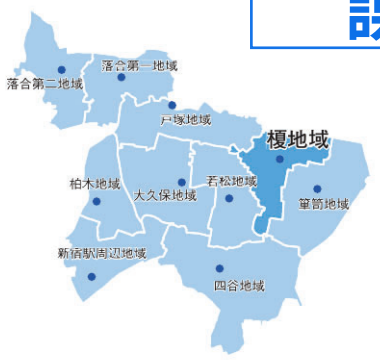
・「⑨地震等での火災延焼」54.5%、「⑩道が狭く消防車等が通れない」42.4%、「⑧地震等での建物倒壊」47.0%が区内全域を上回り、地震・火災への不安が強い。
・一方、「⑥住民マナー悪化・コミュニティ希薄化」40.9%、「⑫高齢化・若い世代減少」18.2%は区内全域（59.6%、30.4%）を大きく下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

誤

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



アンケートでは10年前の比較して歴史的・文化的な要素に関する魅力の向上を評価する意見が多く、引き続き地域の歴史・文化を活かしたまちづくりを求める声が多い。また緑被率は11%と区内でも低く、みどりの充実が課題となる地域。

■定量データ（住民基本台帳等）

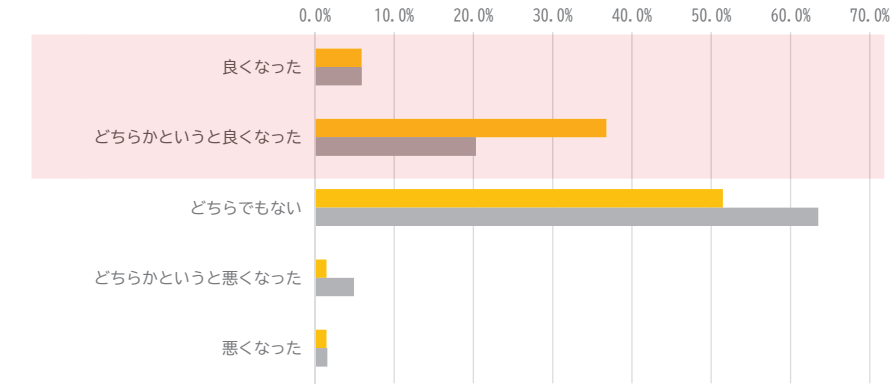
人口33,393人（区全体比9.5%）は20年前より+13.5%増。外国人が+90.5%とほぼ倍増し、高齢人口も+34.0%（高齢化率27.5%）と大幅に伸長。単身世帯率67.3%と高い一方、緑被率11.0%は区内最低、不燃化率79.5%も区内低位。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率(H19→R7)
面積	231 ha	234 ha	234 ha	12.8%	+1.3%
人口	29,419人	33,044人	33,393人	9.5%	+13.5%
日本人	27,505人	29,734人	29,747人	10.1%	+8.1%
0〜14歳	1,818人(6.2%)	2,393人(7.2%)	2,317人(6.9%)	8.8%	+27.4%
15〜64歳	20,754人(70.5%)	22,543人(68.2%)	21,902人(65.6%)	11.1%	+5.5%
65歳以上	6,847人(23.3%)	8,108人(24.5%)	9,174人(27.5%)	13.2%	+34.0%
外国人	1,914人	3,310人	3,646人	7.6%	+90.5%
人口密度	127.4人/ha	141.2人/ha	142.7人/ha	—	+12.0%
世帯数	—	19,745世帯	20,680世帯	9.6%	—
世帯構成人員	—	1.67人/世帯	1.62人/世帯	—	—
単身世帯率	60.7%	66.8%	67.3%	—	+6.6pt
緑被率	10.5%	11.2%	11.0%	区内最低	+0.5pt
不燃化率	—	—	79.5%	区内低位	—

■アンケート集計

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

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



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

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

正

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



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

■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)
10.8	11.0	11.2	+0.4 pt	10位

※H17・H27・R7みどりの実態調査より

不燃化率（土地利用現況調査）

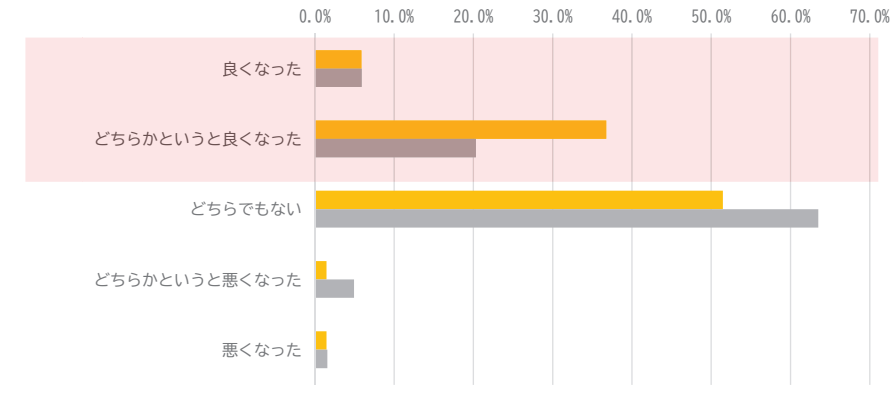
H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)
77.24	80.19	+2.95 pt	8位

※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

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

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



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

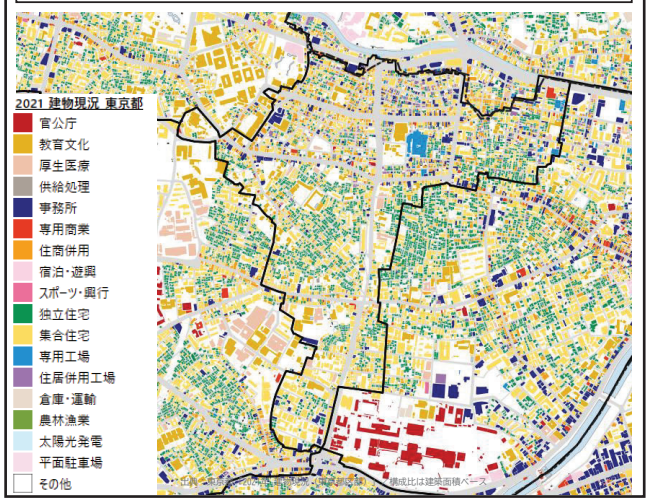
○榎地域（主なご意見）
- 都市計画道路整備に伴うまちの分断への懸念
- 古くからの商店街の衰退への懸念
- 箪笥地域と合わせた「牛込」としての歴史、文化を活かしたまちづくり
- 多様な街路樹によるみどりの充実
- 将来像の「早稲田」とする記載への疑問（早稲田より榎、牛込という意識が強い）

誤

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

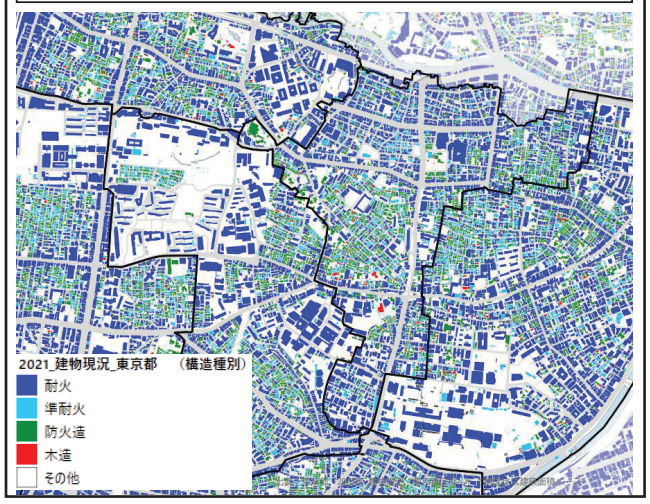
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅39.4%・独立住宅21.7%・住商併用10.1%で住宅系は約71.2%。事務所8.7%と業務用途は少ない。



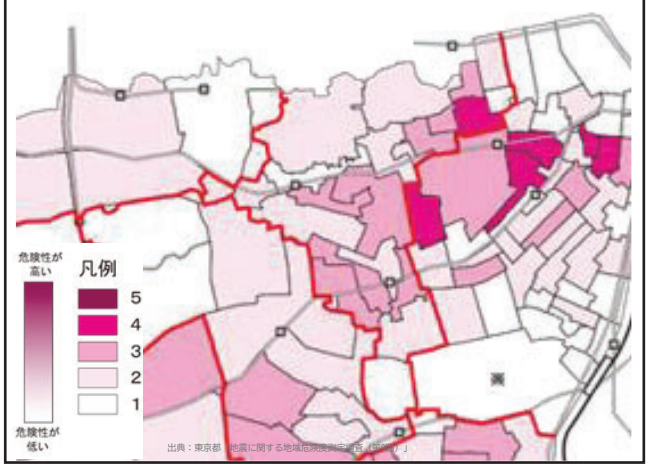
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造64.2%で区全体（69.7%）を下回り、防火造19.2%・木造1.1%と非耐火系が比較的多い。



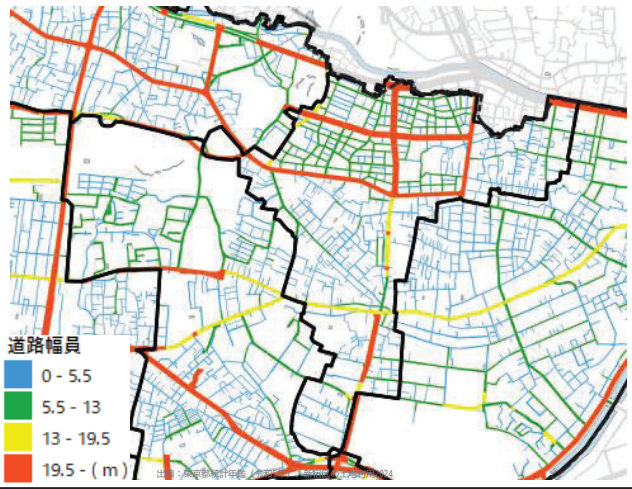
■地域別危険度

中央～北東部にはランク3～4が広がる。南部及び北西部はランク1～2である。



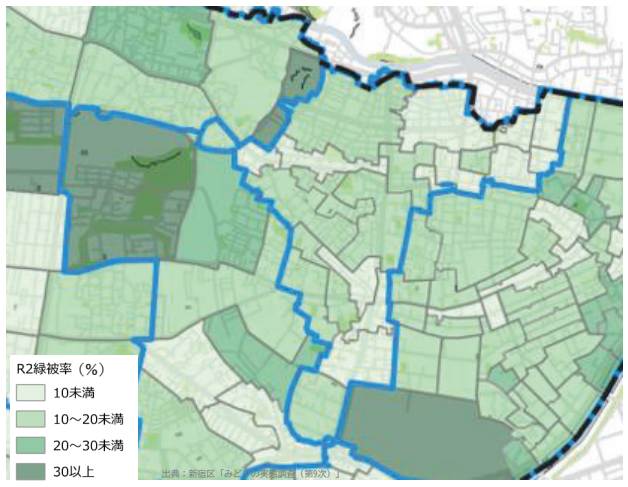
■道路幅員

幅員5.5m以下は59.0%で区平均（64.1%）を5.1pt下回る一方、5.5-13mが28.9%と区内最多。13-19.5mは3.1%と少なく、中幅員中心の道路構成。



■緑被率

R7の緑被率は11.0%で10地域中最低。H19（10.5%）比では+0.5ptだが、H29（11.2%）からは-0.2ptと減少。みどりの確保・充実が課題。

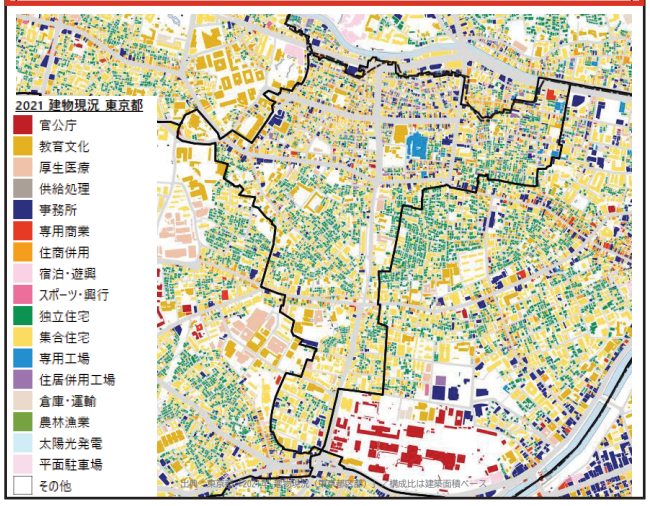


正

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

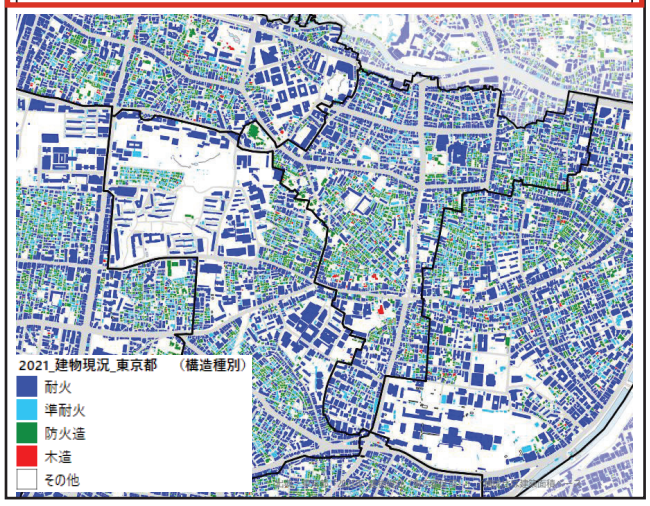
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



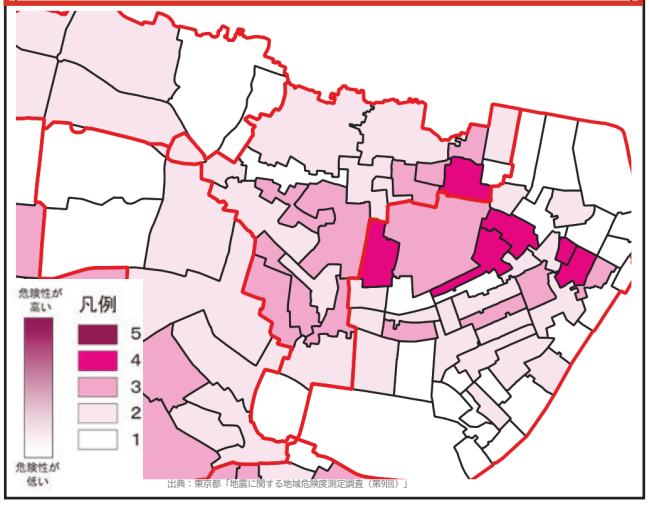
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：**耐火造64.8%**。**防火造18.6%**、**木造1.1%**。



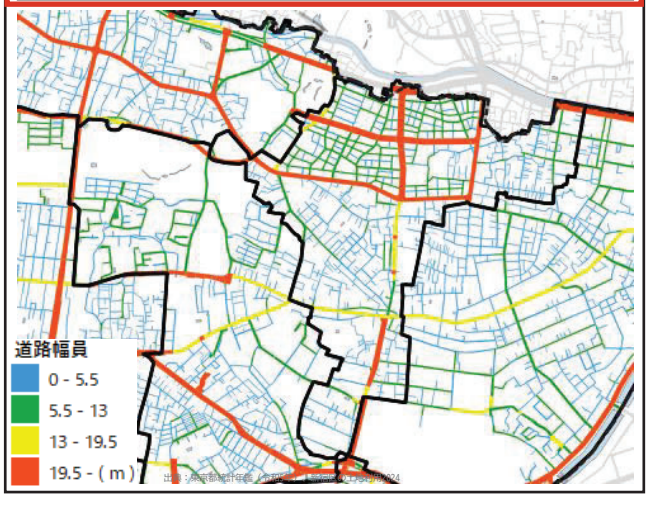
■地域別危険度

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



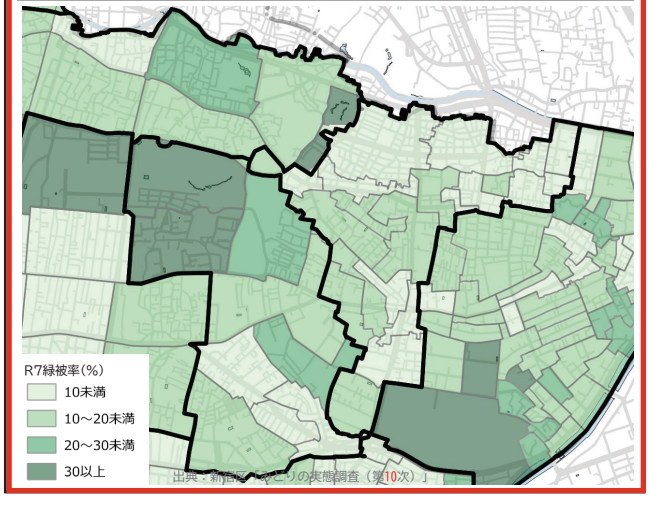
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

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



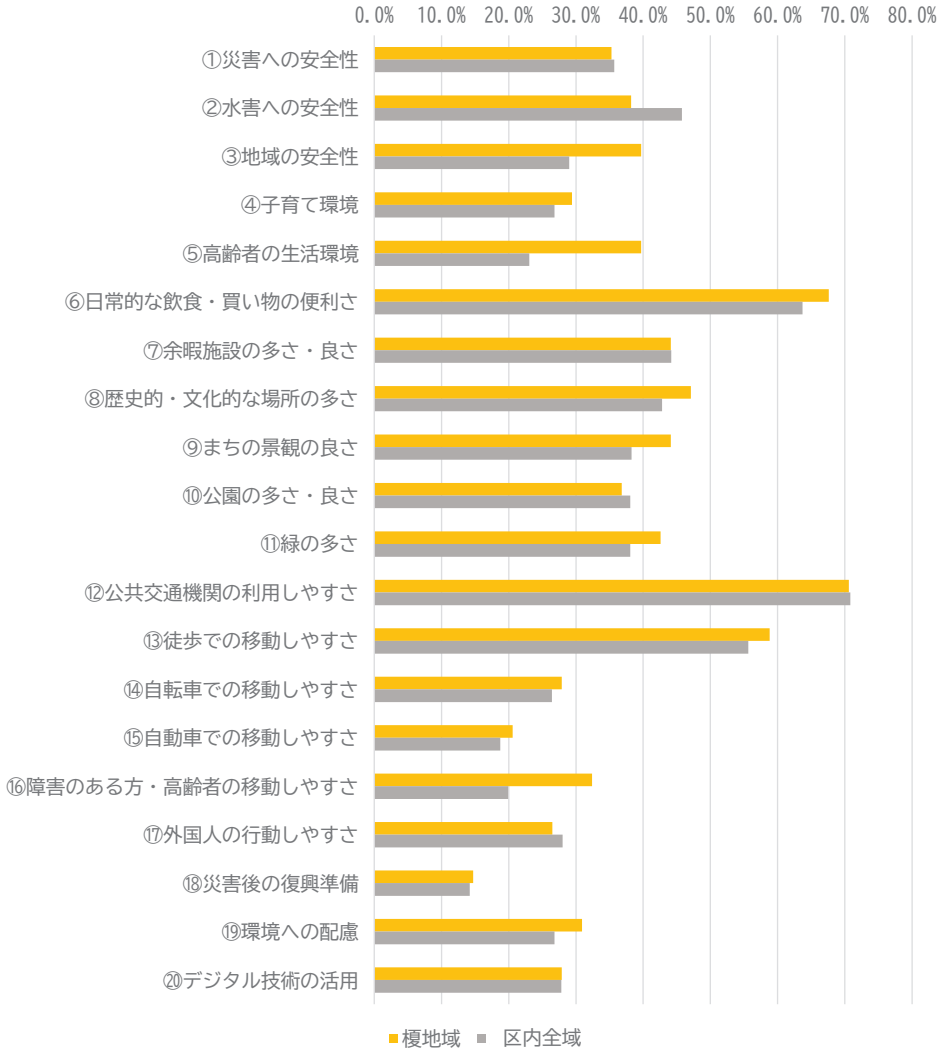
誤

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

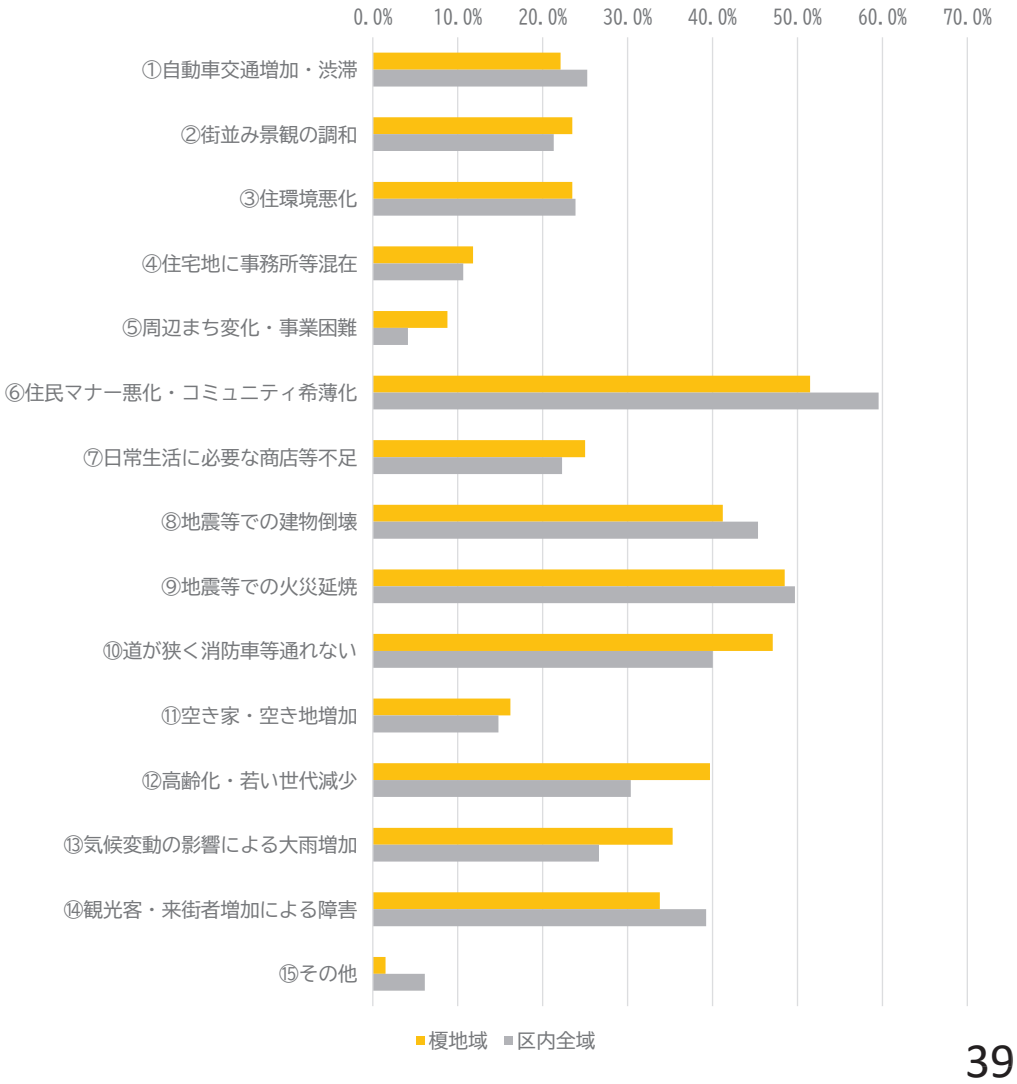
・「⑤高齢者の生活環境」39.7%、「⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ」32.4%、「③地域の安全性」39.7%が地域全体（23.1%、19.9%、29.0%）を10ポイント以上上回る。
・「⑨まちの景観の良さ」44.1%、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」47.1%も上回る一方、「②水害への安全性」38.2%は地域全体45.8%を下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



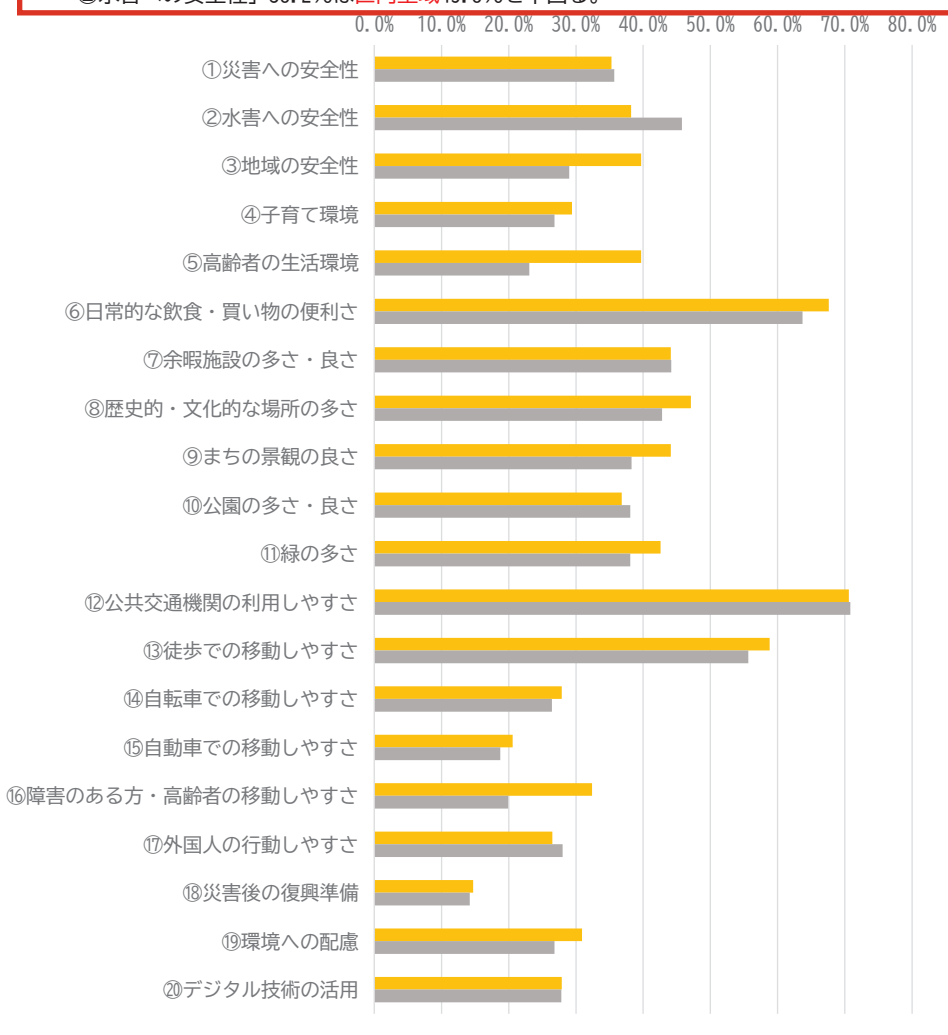
正

03 榎地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

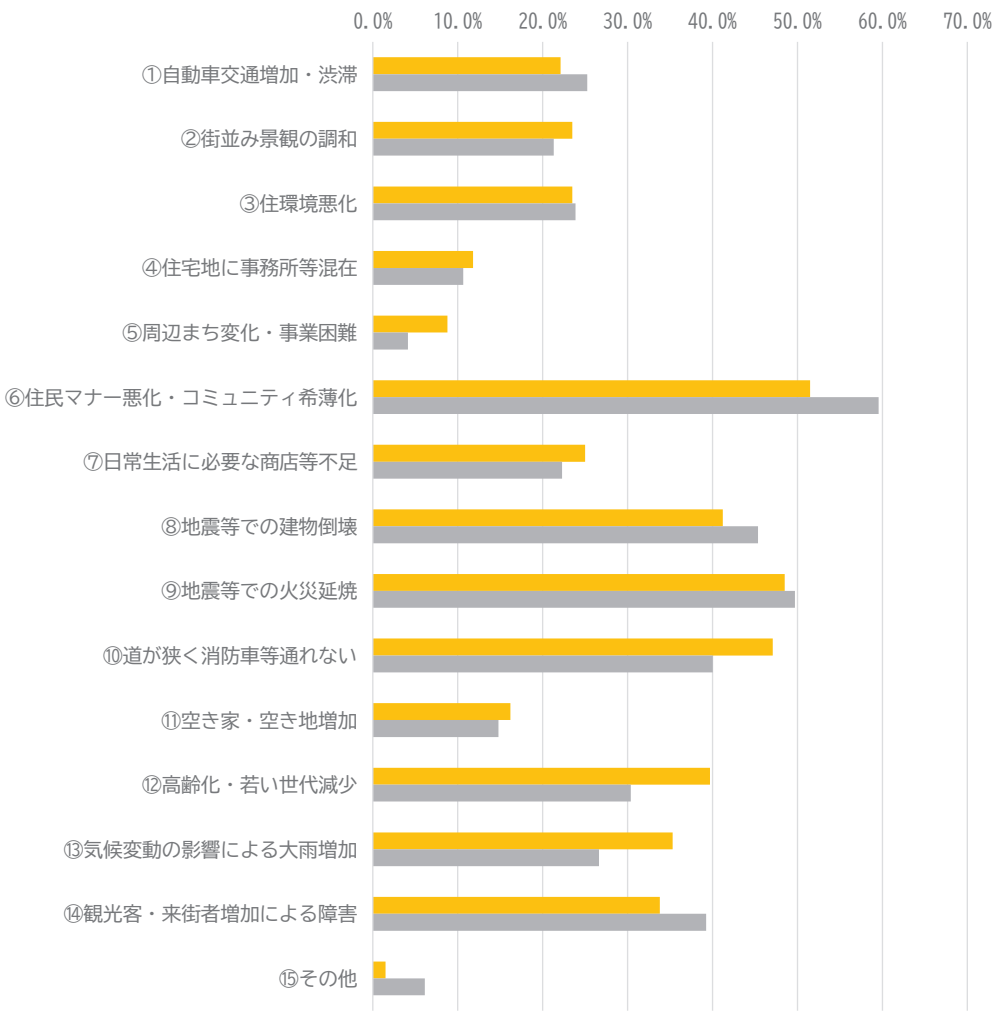
・「⑤高齢者の生活環境」39.7%、「⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ」32.4%、「③地域の安全性」39.7%が区内全域（23.1%、19.9%、29.0%）を10ポイント以上上回る。
・「⑨まちの景観の良さ」44.1%、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」47.1%も上回る一方、「②水害への安全性」38.2%は区内全域45.8%を下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



39

誤

03 榎地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き	地域のポテンシャル	地域の課題
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。	**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。	**みどりの不足** 緑被率11.0%は区内最低であり、公園面積が少ない地域となっている。
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。	**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。	**木造住宅密集地の防災性** 不燃化率79.5%は区内低位で、建物棟数密度の高さや狭あいな道路等、防災上の課題がある。
		道路整備に伴うまちの分断 環状第３号線、環状４号線の整備によるコミュニティや賑わいの分断、歩行環境等の変化が懸念されている。
		歴史・文化資源のさらなる発信 バリアフリー動線の整備やわかりやすい発信など、歴史・文化資源を活用したまちづくりが引き続き求められている。

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

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

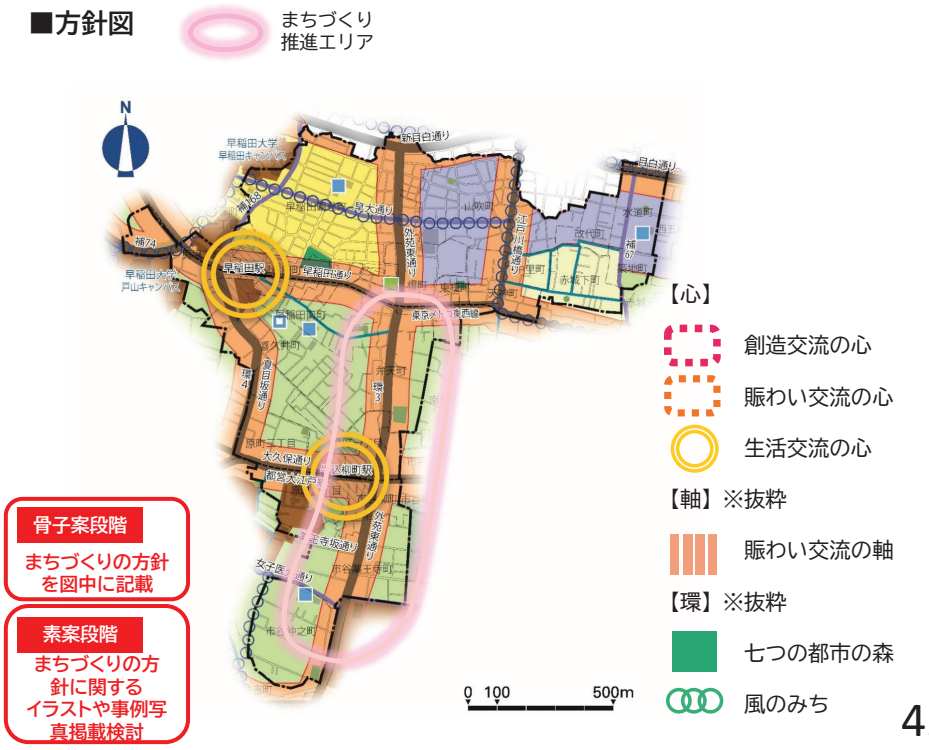
今も昔も文化と活力のあるまち 榎

■まちづくり方針

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

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

■方針図



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

正

03 榎地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き	地域のポテンシャル	地域の課題
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。	**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。	**みどりの不足** 緑被率11.2%は区内最低であり、公園面積が少ない地域となっている。
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。	**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。	**木造住宅密集地の防災性** 不燃化率80.19%は区内8位で、建物棟数密度の高さや狭あいな道路等、防災上の課題がある。
		道路整備に伴うまちの分断 環状第３号線、環状４号線の整備によるコミュニティや賑わいの分断、歩行環境等の変化が懸念されている。
		歴史・文化資源のさらなる発信 バリアフリー動線の整備やわかりやすい発信など、歴史・文化資源を活用したまちづくりが引き続き求められている。

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

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

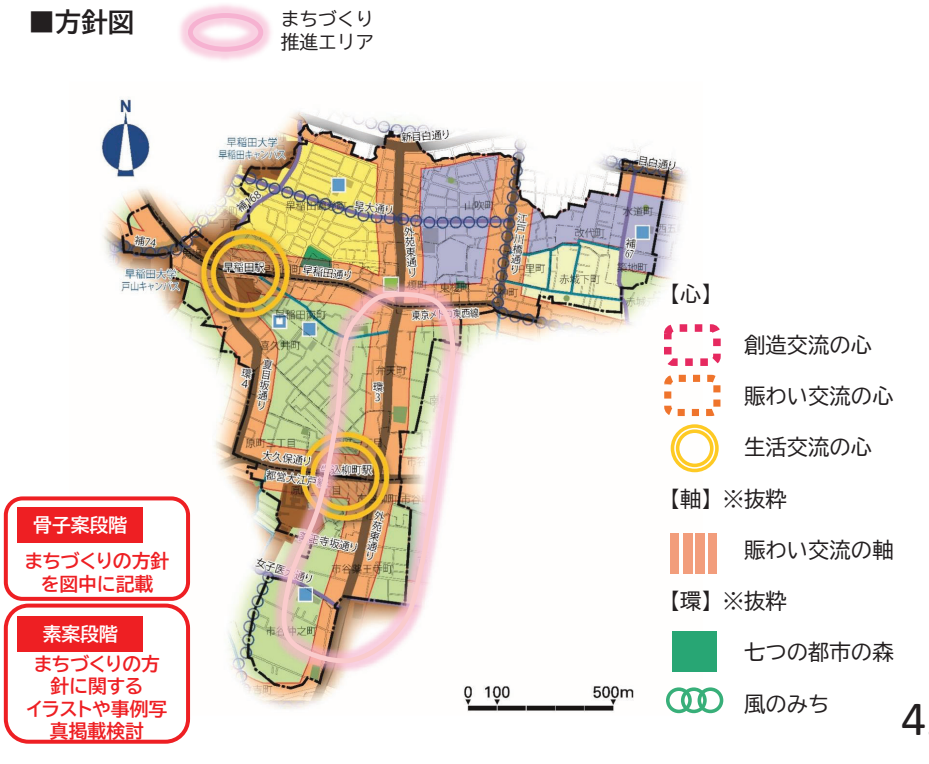
今も昔も文化と活力のあるまち 榎

■まちづくり方針

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

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

■方針図



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

誤

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

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



■定量データ（住民基本台帳等）

65歳以上の人口が29.8%であり、区内でも多くの高齢者が暮らす地域。
また緑被率23.5%と区内最高値であり、緑が豊かな地域である。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率(H19→R7)
面積	234 ha	231 ha	231 ha	12.7%	-1.3%
人口	32,147人	33,175人	32,839人	9.3%	+2.2%
日本人	29,660人	29,780人	29,133人	9.9%	-1.8%
0～14歳	2,283人(7.1%)	2,487人(7.5%)	2,429人(7.4%)	9.2%	+6.4%
15～64歳	22,185人(69.0%)	21,870人(65.9%)	20,621人(62.8%)	10.4%	-7.1%
65歳以上	7,679人(23.9%)	8,818人(26.6%)	9,789人(29.8%)	14.1%	+27.5%
外国人	2,487人	3,395人	3,706人	7.7%	+49.0%
人口密度	137.4人/ha	143.6人/ha	142.2人/ha	-	+3.5%
世帯数	-	19,498世帯	20,217世帯	9.4%	-
世帯構成人員	-	1.70人/世帯	1.62人/世帯	-	-
単身世帯率	57.5%	62.3%	64.7%	-	+7.2pt
緑被率	22.6%	23.3%	23.5%	区内1位	+0.9pt
不燃化率	-	-	83.0%	区内中位	-

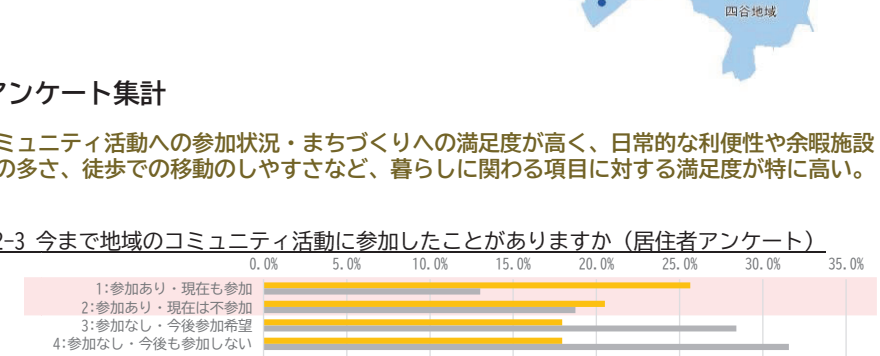
■アンケート集計

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

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



問4-1以下のまちづくりに関する項目について、現状の満足度を選んでください。（居住者アンケート）



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

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

正

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

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



■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

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

不燃化率（土地利用現況調査）

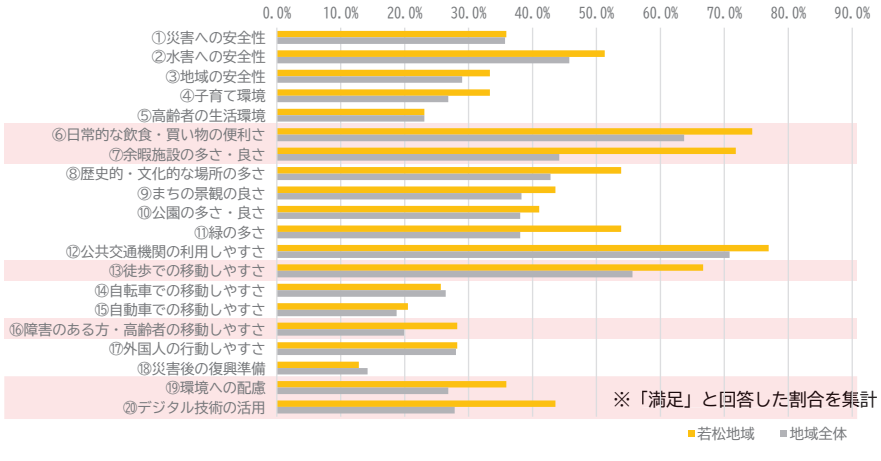
H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
82.14	84.32	+2.18 pt	5位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

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

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

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



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

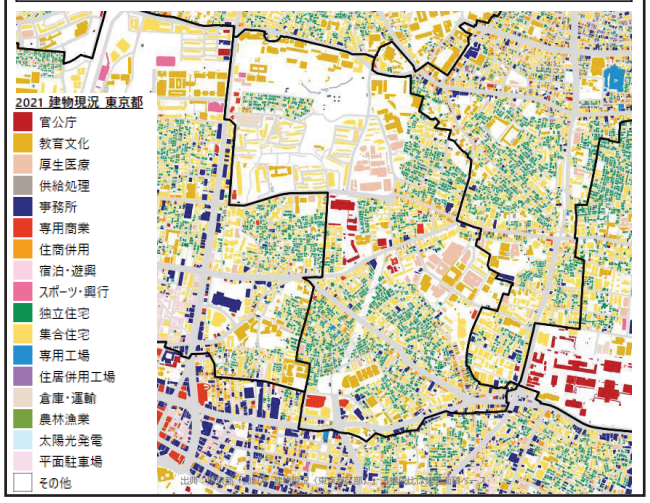
○若松地域
・地域公共交通の充実
・地域のニーズに応じた公園の整備
・道路整備等により変化したまちの現状を踏まえたまちづくり方針の見直し

誤

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅37.9%・独立住宅20.1%に加え、教育文化15.9%・厚生医療9.5%が高く教育・医療施設の存在感が大きい。



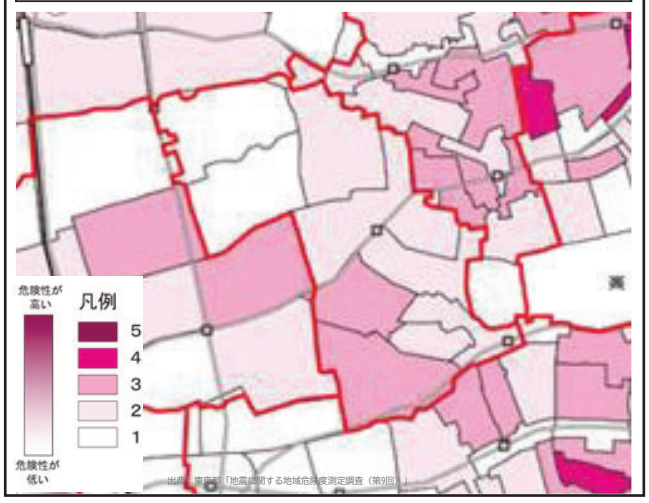
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造72.0%で区全体（69.7%）を上回る。防火造15.0%・木造0.3%と木造は少ない。



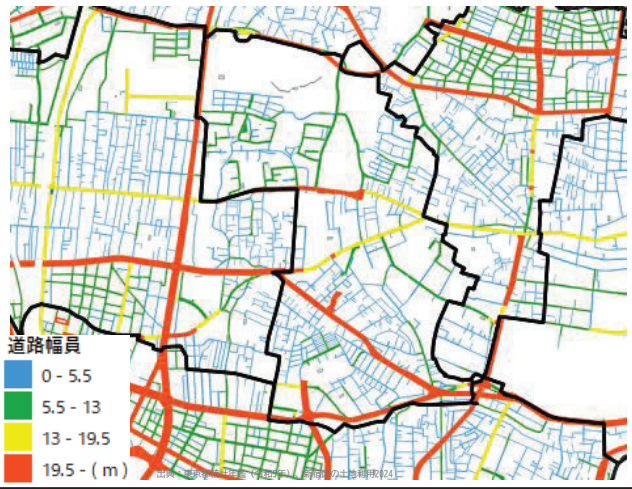
■地域別危険度

地域内は概ねランク1～2が中心だが、南部の縁辺にランク3の町丁目が分布する。



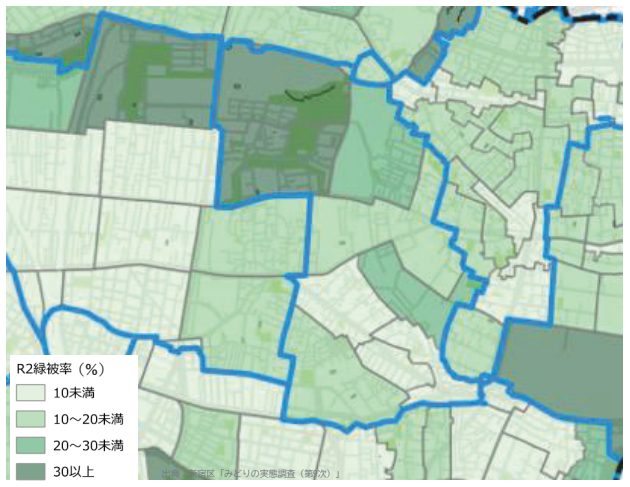
■道路幅員

幅員5.5m以下が66.2%と区平均（64.1%）を上回り、13m以上は計12.2%にとどまる。狭あい道路が主体で、広幅員道路の比率は区平均を下回る。



■緑被率

R7の緑被率は23.5%で10地域中最高。H19（22.6%）から+0.9pt、H29（23.3%）比+0.2ptと一貫して増加し、まとまったみどりが分布する。

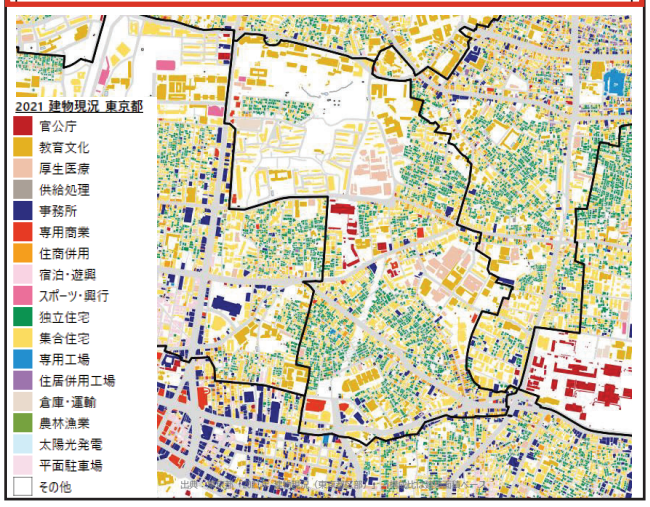


正

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



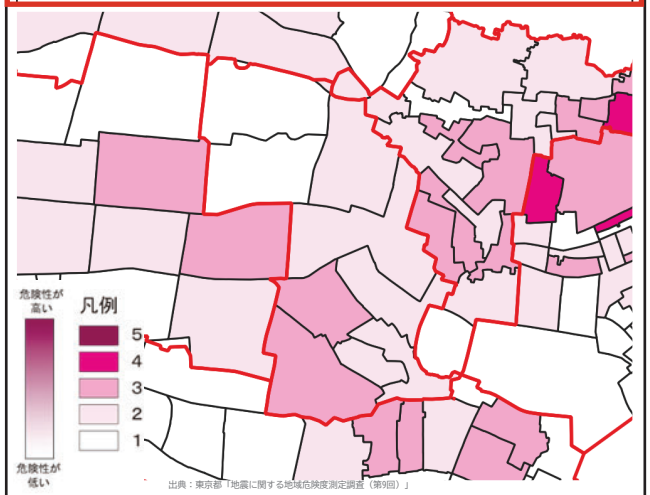
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造71.9%。
防火造15.0%・木造0.3%。



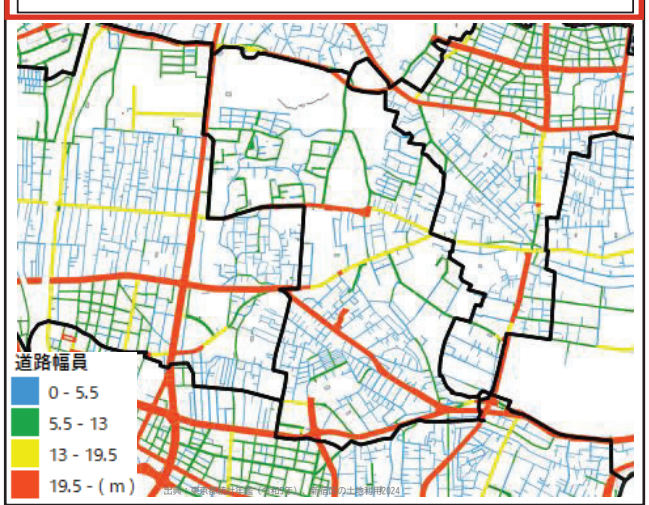
■地域別危険度

地域内は概ねランク1～2が中心だが、南部にランク3が分布する。



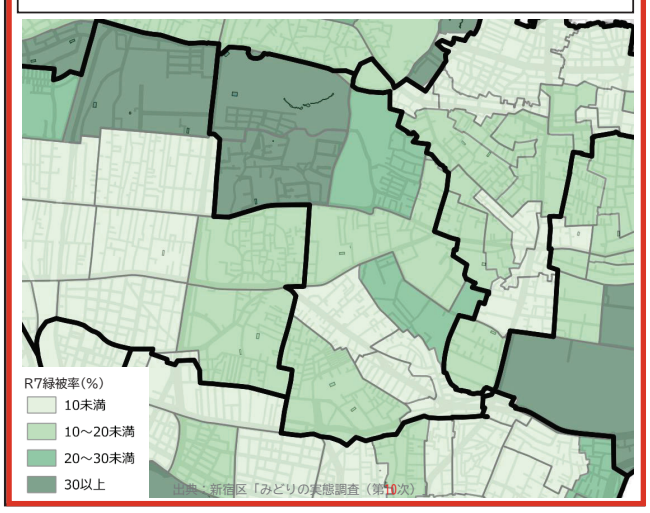
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

R7の緑被率は22.8%で区内2位。H17（23.1%）から-0.3pt。



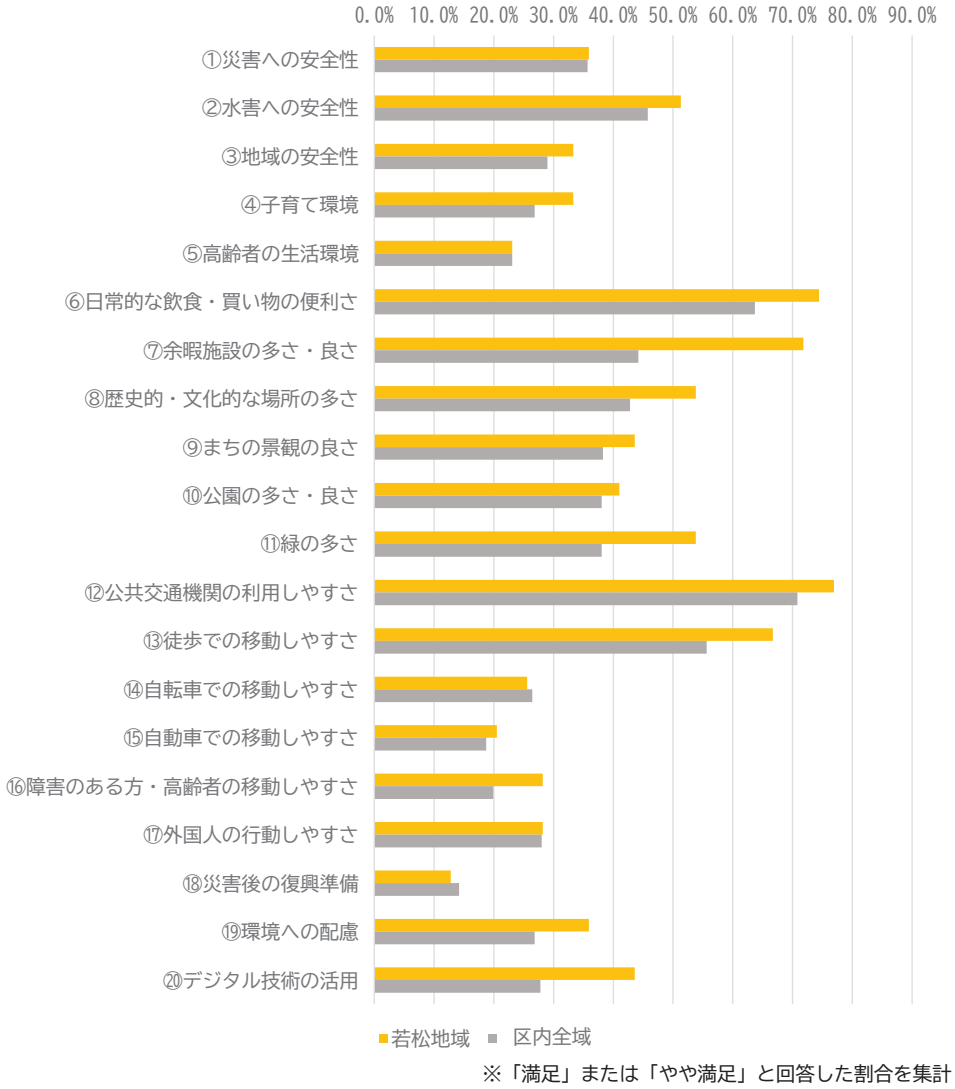
誤

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

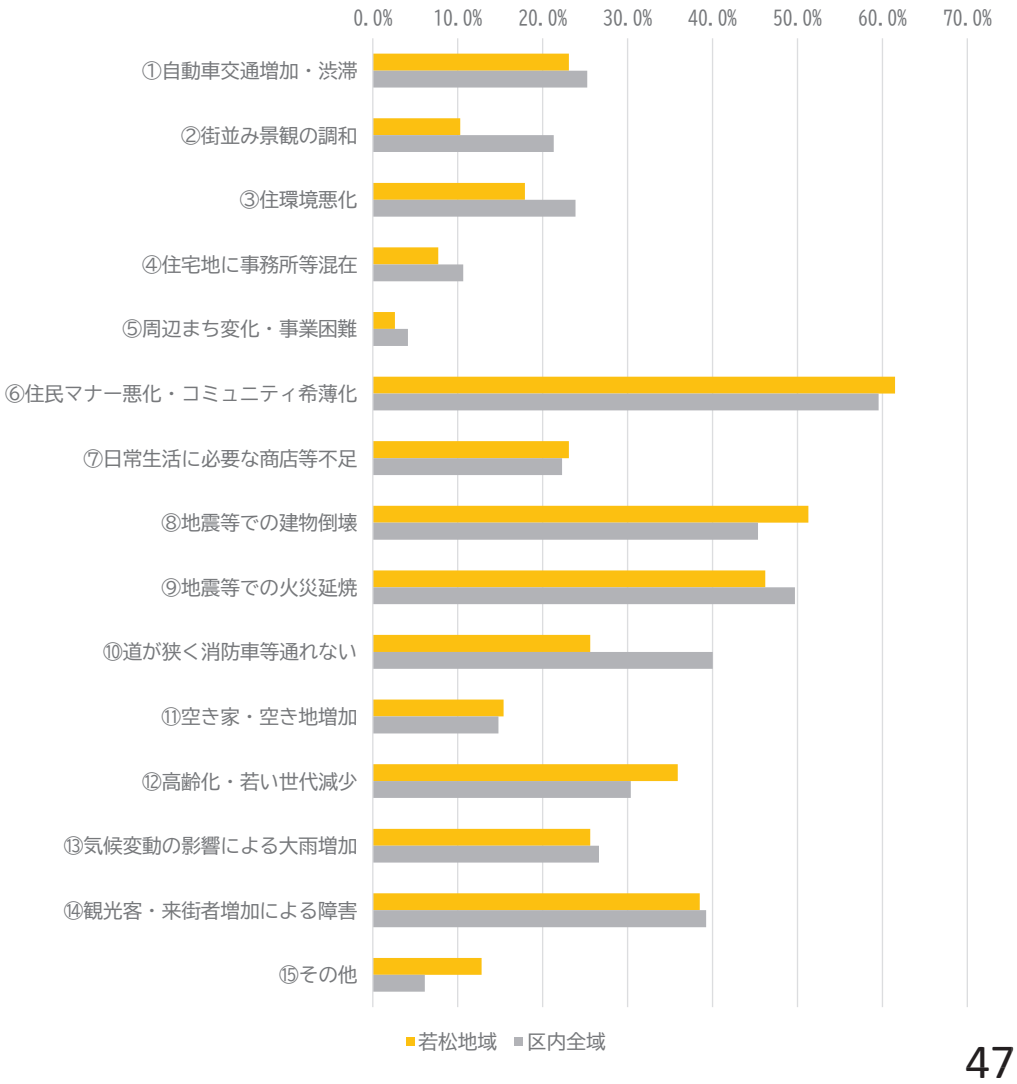
・「⑦余暇施設の多さ・良さ」71.8%が地域全体44.2%を27.6ポイント上回り、最も特徴的な項目となっている。
・「⑳デジタル技術の活用」43.6%、「⑪緑の多さ」53.8%、「⑬徒歩での移動しやすさ」66.7%も地域全体を10ポイント以上上回り、多くの項目で高い満足度となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



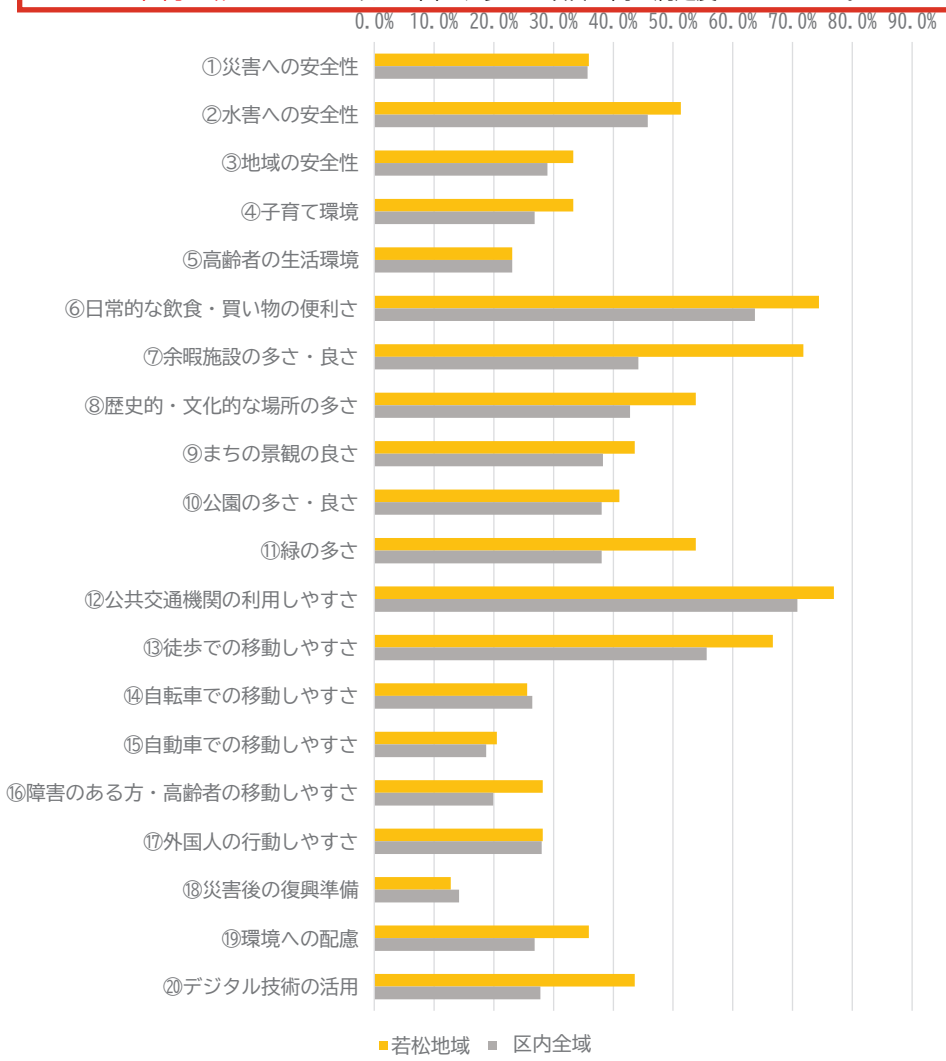
正

04 若松地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

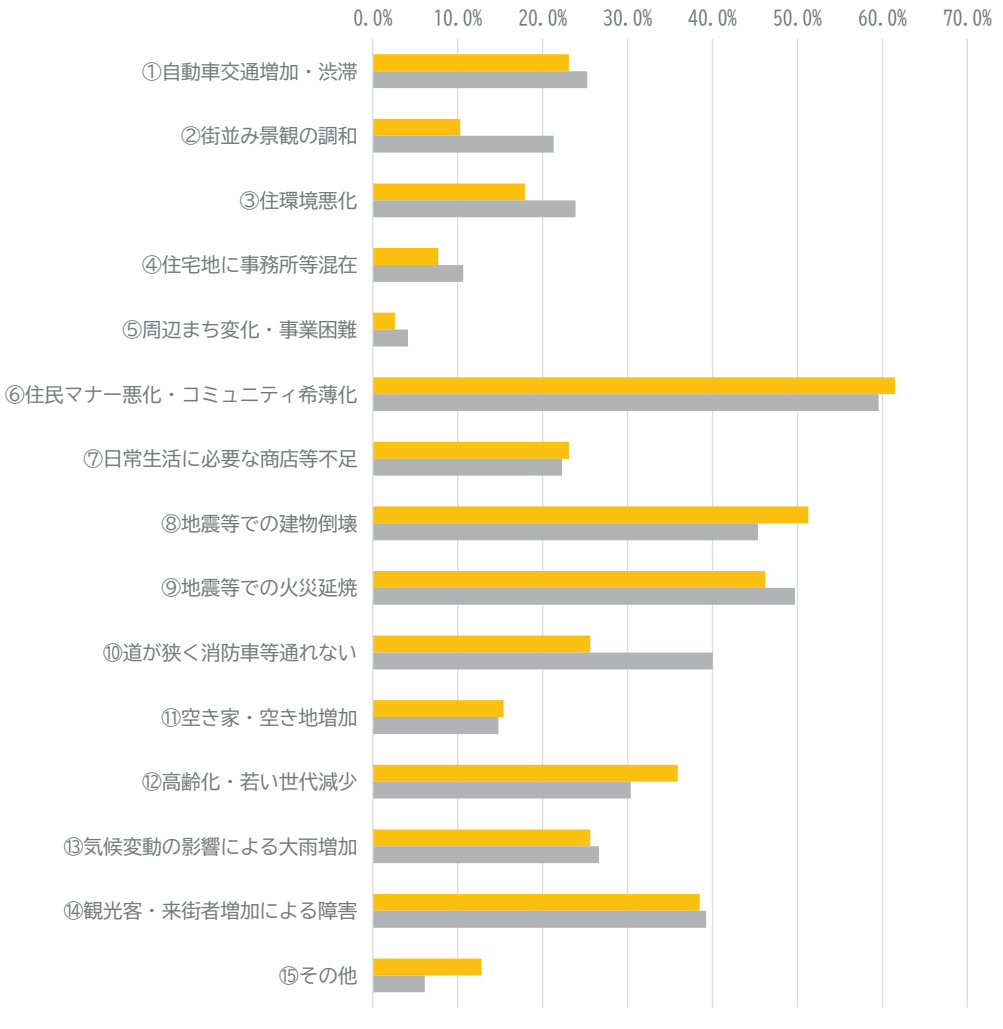
・「⑦余暇施設の多さ・良さ」71.8%が区内全域44.2%を27.6ポイント上回り、最も特徴的な項目となっている。
・「⑳デジタル技術の活用」43.6%、「⑪緑の多さ」53.8%、「⑬徒歩での移動しやすさ」66.7%も区内全域を10ポイント以上上回り、多くの項目で高い満足度となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

誤

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



外国人住民は区全体の37.2%を占める多文化共生の高密度市街地であり、観光地として来街者も多い地域。地域住民からは「つつじのさと」としての地域の魅力づくりを求める声が挙がっている。
一方、地域の安全性への満足度は区内でも低い水準であり、賑わいと暮らしの安心確保の両立が課題である。

■定量データ（住民基本台帳等）

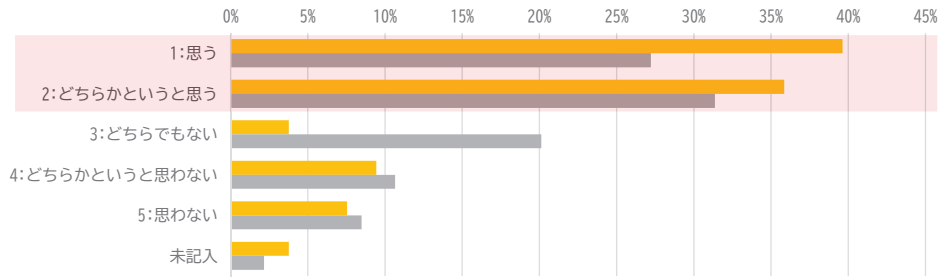
人口が平成19年から+22.2%増加しており、人口密度と単身世帯率は区内最高値である。
また外国人17,804人は区全体の37.2%を占め区内最多。緑被率15.0%・不燃化率79.3%はともに区内低位。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率(H19→R7)
面積	165 ha	165 ha	165 ha	9.0%	0.0%
人口	37,299人	46,050人	45,577人	13.0%	+22.2%
日本人	25,855人	28,671人	27,773人	9.4%	+7.4%
0～14歳	2,175人(5.8%)	3,027人(6.6%)	2,939人(6.4%)	11.2%	+35.1%
15～64歳	27,827人(74.6%)	33,437人(72.6%)	32,050人(70.3%)	16.2%	+15.2%
65歳以上	7,297人(19.6%)	9,586人(20.8%)	10,588人(23.2%)	15.3%	+45.1%
外国人	11,444人	17,379人	17,804人	37.2%	+55.6%
人口密度	226.1人/ha	279.1人/ha	276.2人/ha	—	+22.2%
世帯数	—	30,461世帯	32,011世帯	14.9%	—
世帯構成人員	—	1.51人/世帯	1.42人/世帯	—	—
単身世帯率	63.0%	70.3%	70.9%	—	+7.9pt
緑被率	13.8%	14.7%	15.0%	区内低位	+1.2pt
不燃化率	—	—	79.3%	区内低位	—

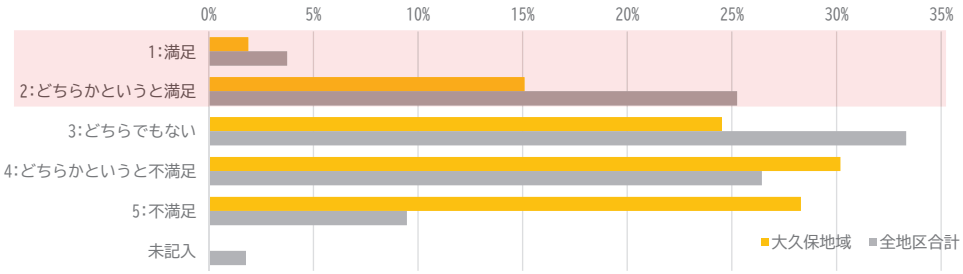
■アンケート集計

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

問3-2【将来イメージ】④観光のまち



問4-2【現状満足度】③地域の安全性



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

〇大久保地域（主なご意見）
・「つつじのさと」としての魅力づくり
・大久保通りの混雑、滞留対策

正

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

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



■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

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

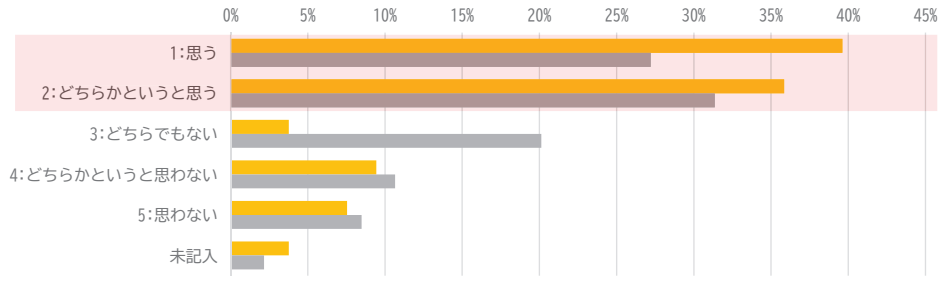
不燃化率（土地利用現況調査）

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

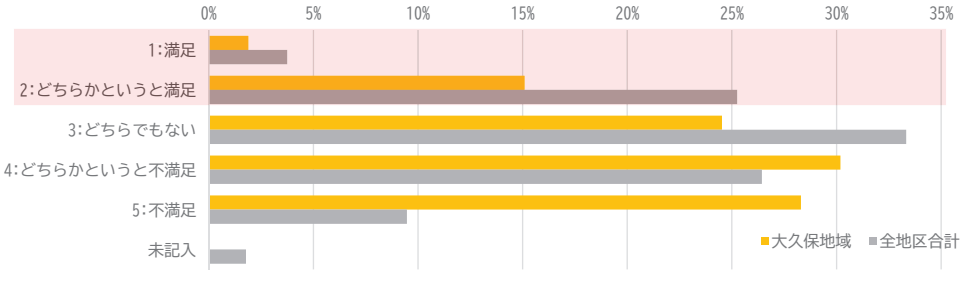
■アンケート集計

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

問3-2【将来イメージ】④観光のまち



問4-2【現状満足度】③地域の安全性



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

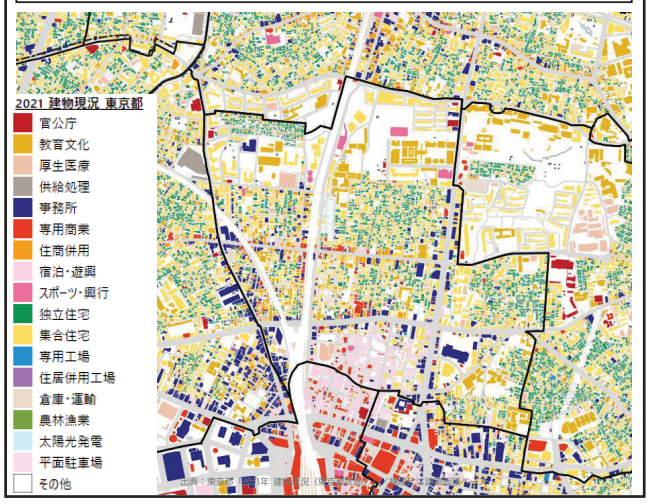
〇大久保地域（主なご意見）
・「つつじのさと」としての魅力づくり
・大久保通りの混雑、滞留対策

誤

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

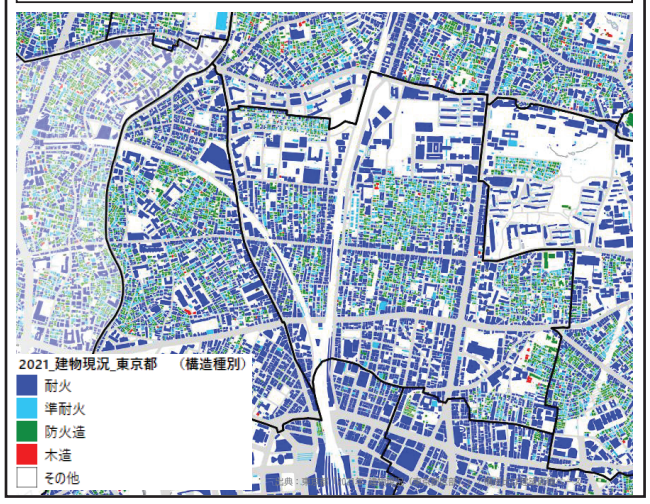
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅35.1%を主体に、宿泊遊興7.5%（10地域2位）・事務所12.6%・教育文化12.8%が混在し用途多様性が高い。



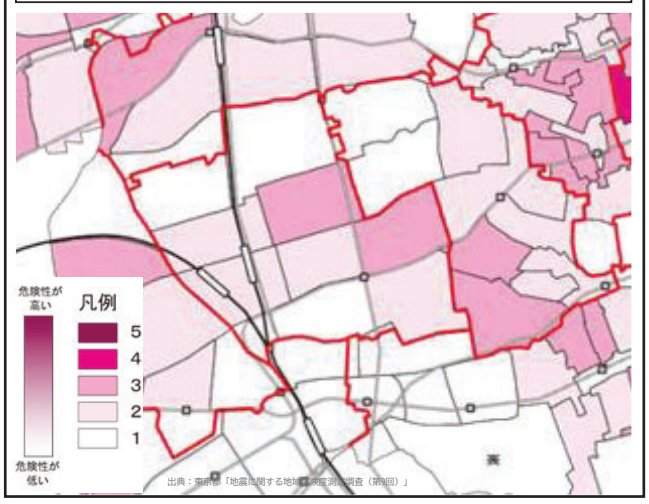
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造73.6%で区全体（69.7%）を上回る。準耐火12.9%・防火造13.0%・木造0.5%。



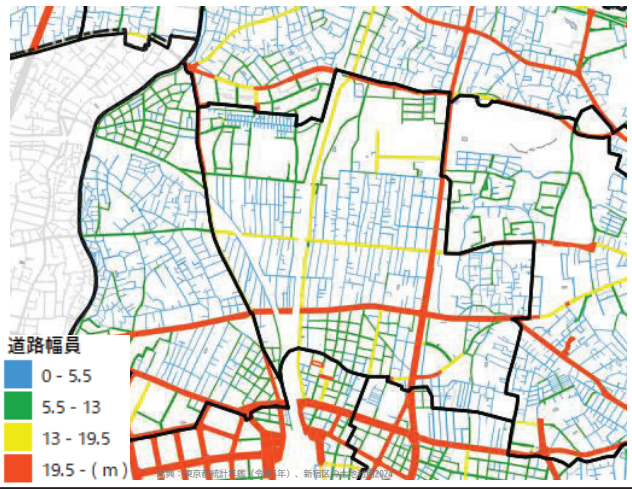
■地域別危険度

地域内は概ねランク1～2が中心だが、北東部の縁辺にランク3の町丁目が分布する。



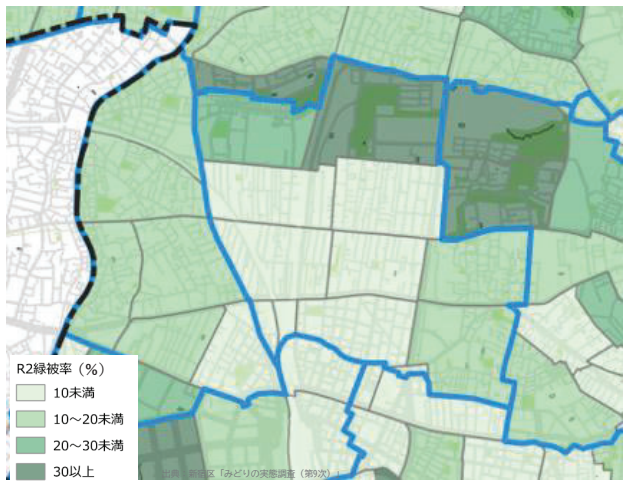
■道路幅員

13-19.5mが8.2%と区内最高。一方19.5m以上は6.6%と少なく、中～準広幅員の道路が地域の骨格を担う構成。



■緑被率

R7の緑被率は15.0%で10地域中8位。H19（13.8%）から+1.2pt、H29（14.7%）比+0.3ptと増加傾向にあるが、依然として区内低位の水準。

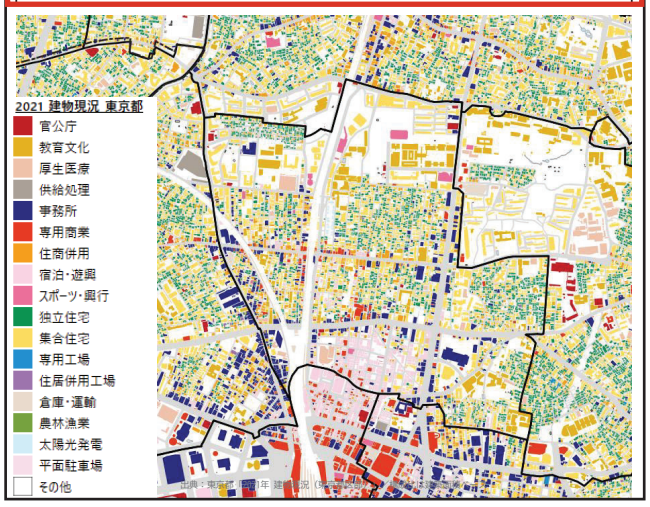


正

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

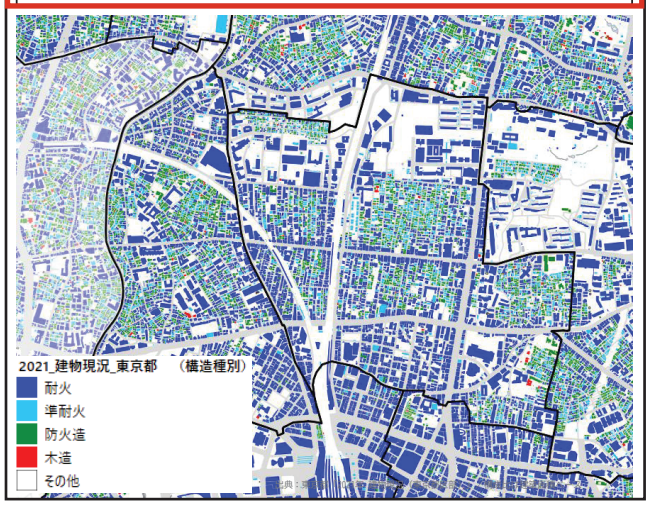
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



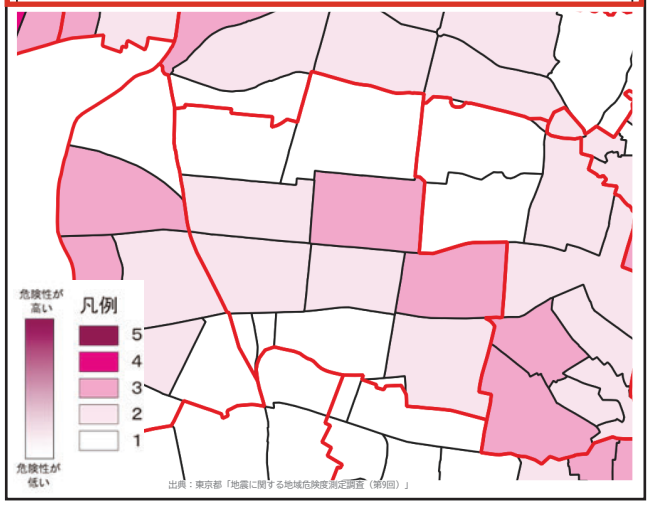
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造73.0%。防火造13.3%、木造0.5%。



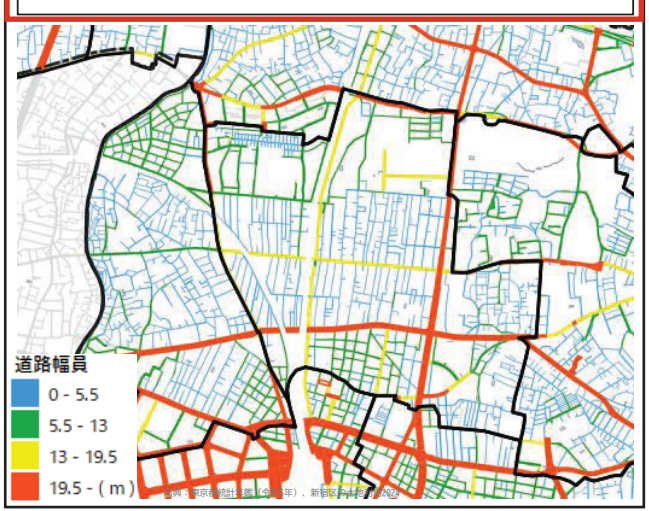
■地域別危険度

地域内は概ねランク1～2が中心だが、一部にランク3が分布する。



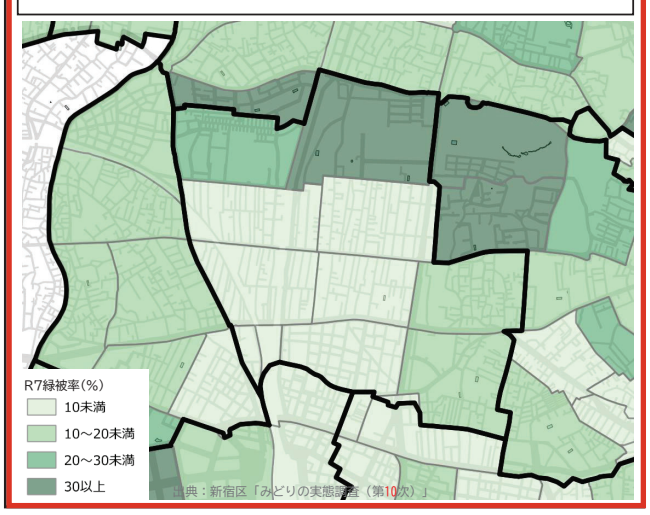
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

R7の緑被率は15.5%で区内7位。H17（14.6%）から+0.9pt。



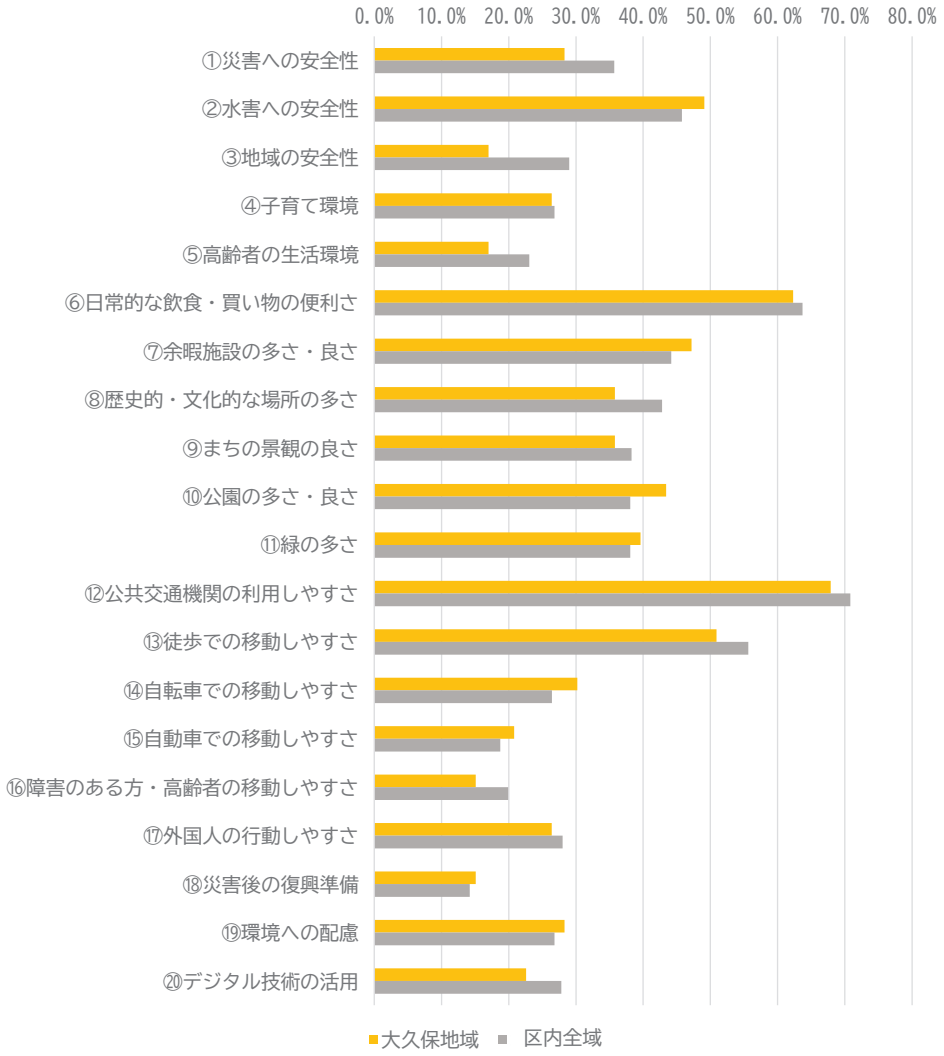
誤

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

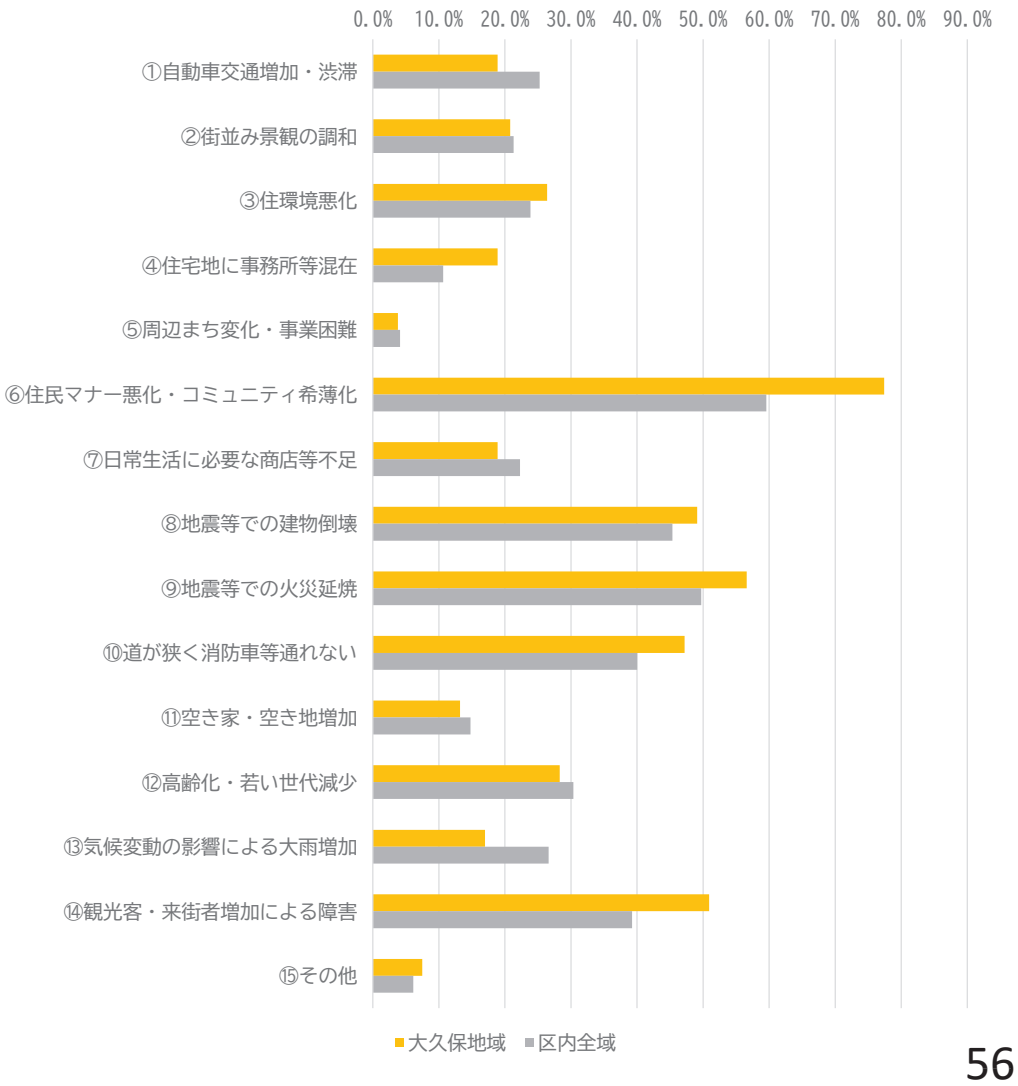
・「③地域の安全性」17.0%、「⑤高齢者の生活環境」17.0%、「①災害への安全性」28.3%が地域全体（29.0%、23.1%、35.7%）を下回り、安全・安心に関する満足度が低い。
・一方、「⑩公園の多さ・良さ」43.4%、「②水害への安全性」49.1%は地域全体（38.1%、45.8%）を上回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



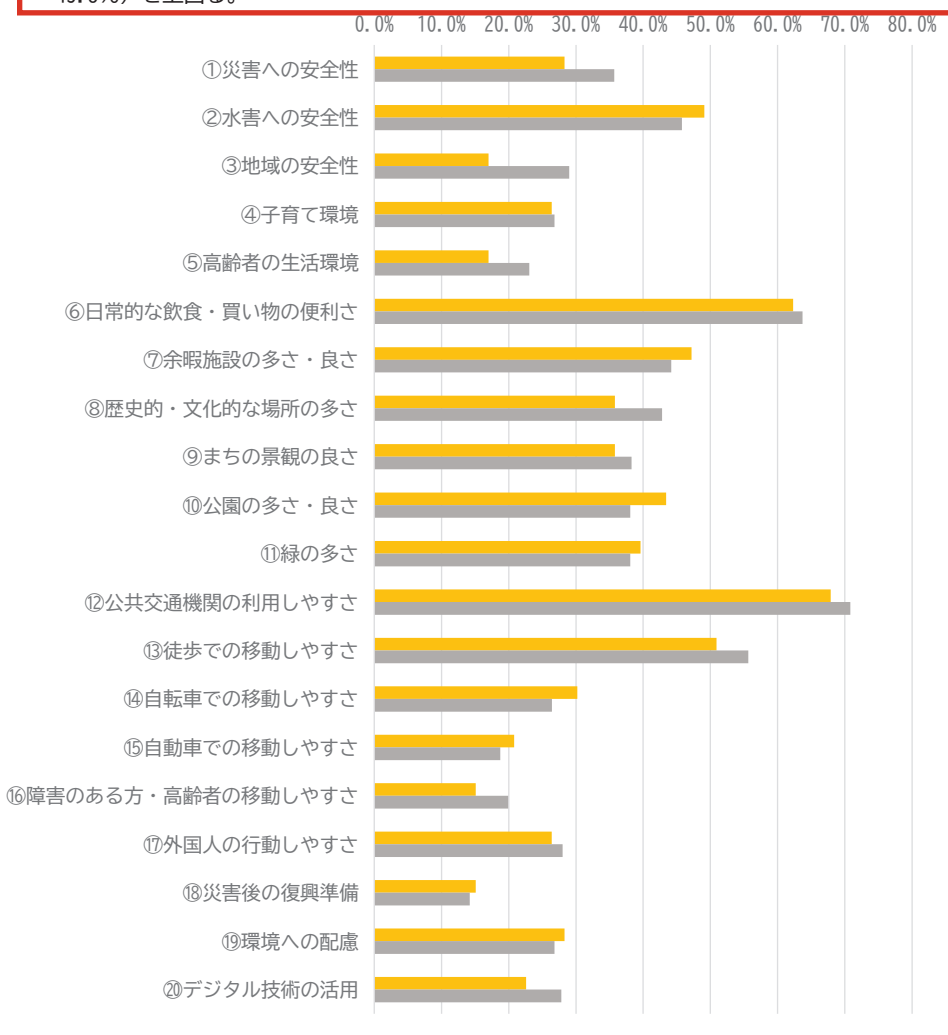
正

05 大久保地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

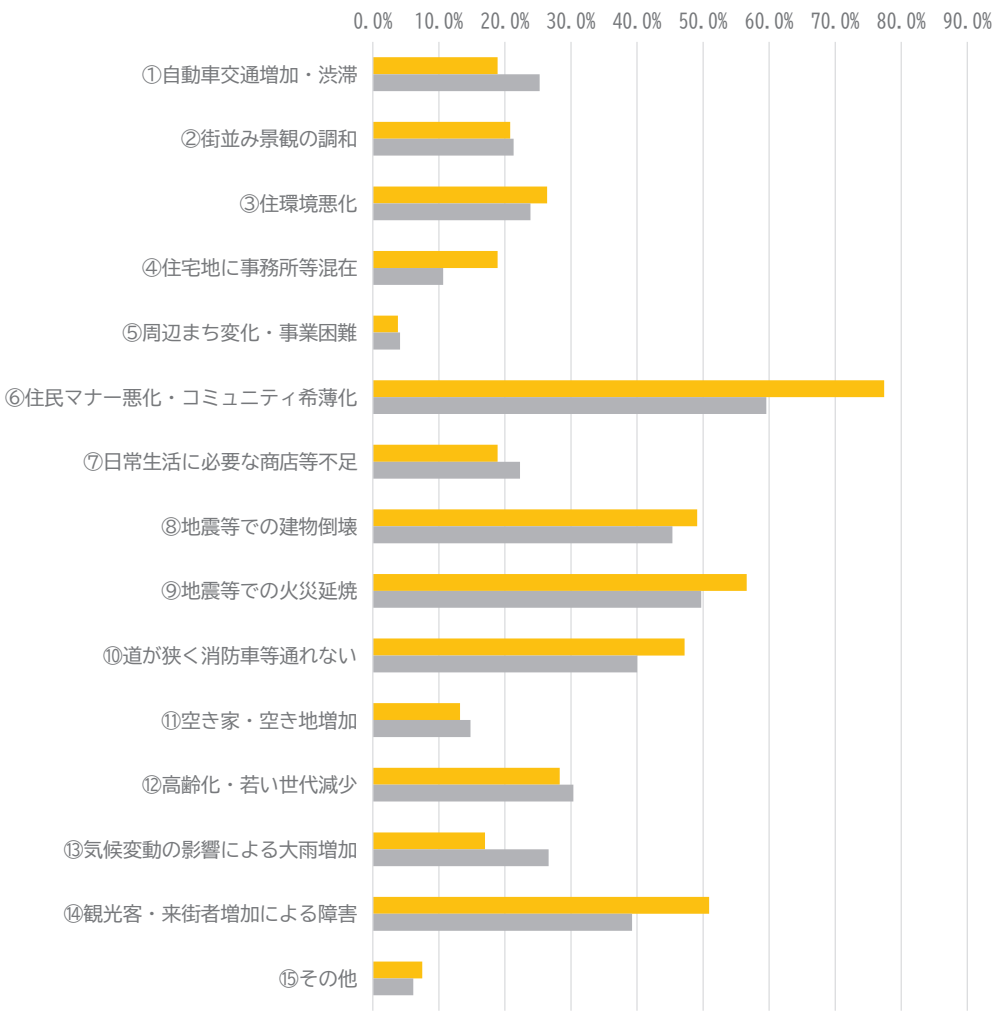
・「③地域の安全性」17.0%、「⑤高齢者の生活環境」17.0%、「①災害への安全性」28.3%が区内全域（29.0%、23.1%、35.7%）を下回り、安全・安心に関する満足度が低い。
・一方、「⑩公園の多さ・良さ」43.4%、「②水害への安全性」49.1%は区内全域（38.1%、45.8%）を上回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



56

誤

05 大久保地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

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

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

地域のポテンシャル

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

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

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

地域の課題

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

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

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

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

つつじのさと大久保　―人にやさしい多文化共生のまち―

■まちづくり方針

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

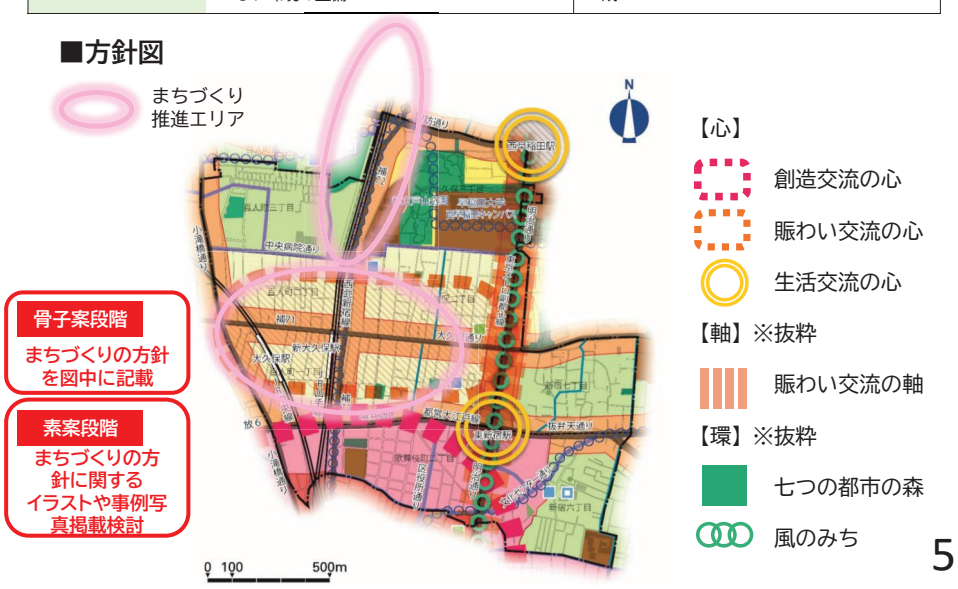
分類項目	まちづくりの方針（例）
①住まいと賑わいが共存する多文化のまち	・「賑わい交流の心」におけるまちの個性を活かしたまちづくりの推進（大久保地区） ・「生活交流の心」における生活利便性の高い地域拠点の形成（東新宿駅、西早稲田駅周辺） ・大規模施設跡地で多様な都市機能が集まる複合市街地と緑豊かな環境を形成 ・「新宿ここ・から広場」を地域コミュニティ・活動の拠点として周辺のまちづくりを誘導 ・開発や道路整備の進捗を拠点として周辺のまちづくりに広げる（大久保三丁目西地区等）
②豊かなみどりに親しむまち	・まとまったみどりを「七つの都市の森」として保全・活用（戸山公園周辺等） ・「風のみち」とし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

■都市の骨格に関するまちづくり方針

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

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

■方針図



正

05 大久保地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

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

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

地域のポテンシャル

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

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

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

地域の課題

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

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

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

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

つつじのさと大久保　―人にやさしい多文化共生のまち―

■まちづくり方針

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

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

■都市の骨格に関するまちづくり方針

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

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

■方針図



誤

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

人口・世帯が伸び続け、外国人人口は平成19年から倍増以上（+105.1%）と急速に多様化が進む地域。高齢人口も大きく増加し、単身世帯率も上昇傾向にある。多様化・人口増・都市化が進む一方で、地域の安全性や魅力を活かした景観づくりに対する課題がみられる。



■定量データ（住民基本台帳等）

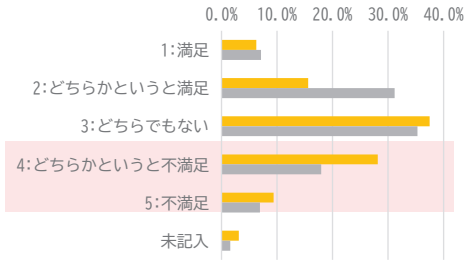
外国人人口は6,947人（区全体比14.5%）で平成19年より+105.1%と倍増。高齢人口も+30.5%増。緑被率・不燃化率はともに区内中位。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率（H19→R7）
面積	236 ha	234 ha	234 ha	12.8%	−0.8%
人口	34,416人	39,988人	39,728人	11.3%	+15.4%
日本人	31,030人	33,640人	32,781人	11.1%	+5.6%
0〜14歳	2,211人(6.4%)	2,837人(7.1%)	2,774人(7.0%)	10.5%	+25.5%
15〜64歳	24,505人(71.2%)	27,856人(69.7%)	26,904人(67.7%)	13.6%	+9.8%
65歳以上	7,700人(22.4%)	9,295人(23.2%)	10,050人(25.3%)	14.5%	+30.5%
外国人	3,386人	6,348人	6,947人	14.5%	+105.1%
人口密度	145.8人/ha	170.9人/ha	169.8人/ha	—	+16.4%
世帯数	—	24,633世帯	25,682世帯	12.0%	—
世帯構成人員	—	1.62人/世帯	1.55人/世帯	—	—
単身世帯率	61.8%	67.6%	68.3%	—	+6.5pt
緑被率	15.8%	17.1%	17.0%	区内中位	+1.2pt
不燃化率	—	—	82.6%	区内中位	—

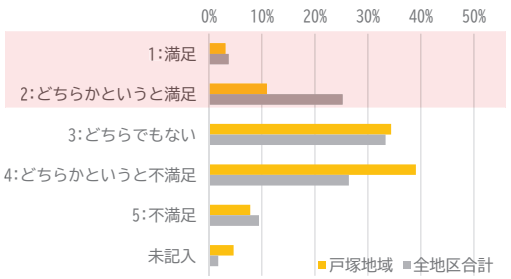
■アンケート集計

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

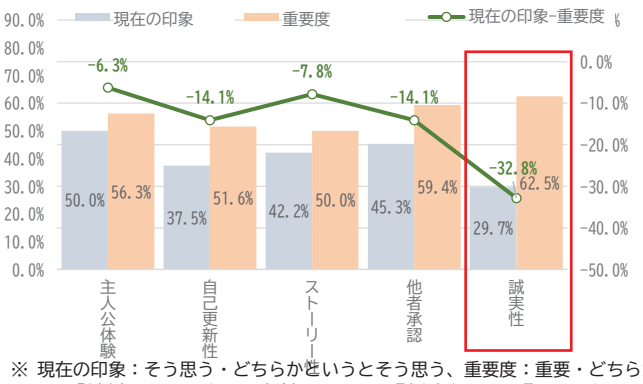
問4-2【現状満足度】⑨まちの景観の良さ



問4-2【現状満足度】③地域の安全性



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



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

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

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

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

62

正

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

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

■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

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

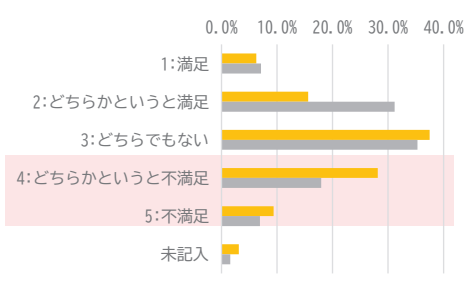
不燃化率（土地利用現況調査）

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

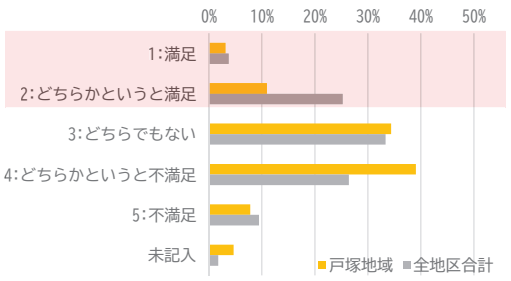
■アンケート集計

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

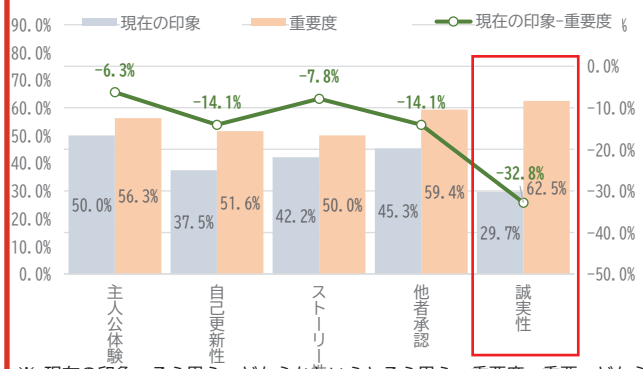
問4-2【現状満足度】⑨まちの景観の良さ



問4-2【現状満足度】③地域の安全性



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



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

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

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

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

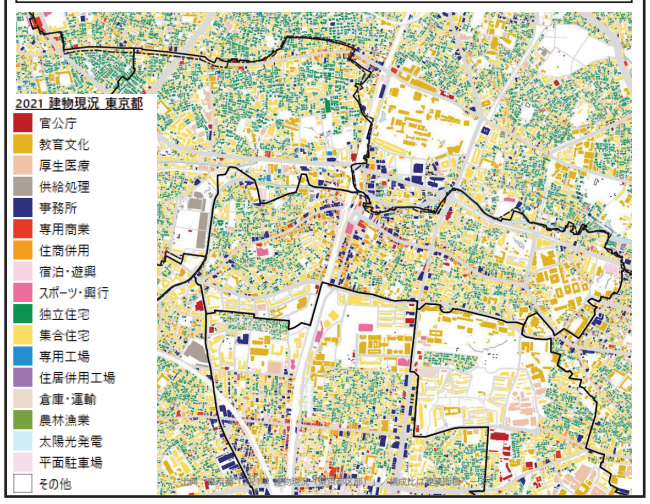
62

誤

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

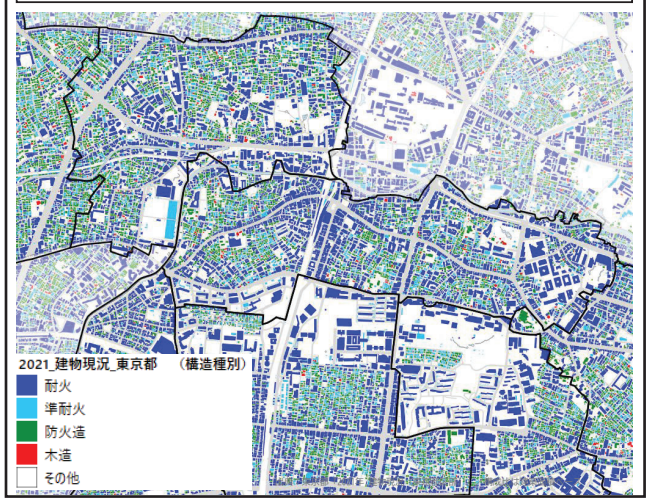
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅39.2%・独立住宅18.6%に教育文化15.4%が加わり、住宅・教育機能が中心。事務所は8.2%。



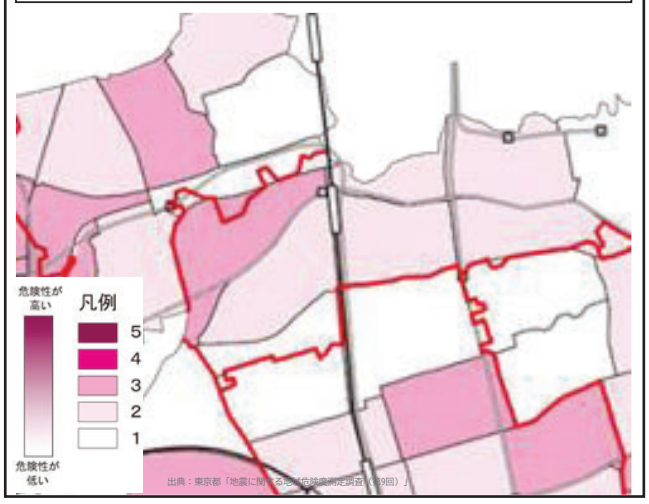
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造68.7%で区全体（69.7%）とほぼ同水準。防火造17.2%・木造1.3%とやや非耐火系が多い。



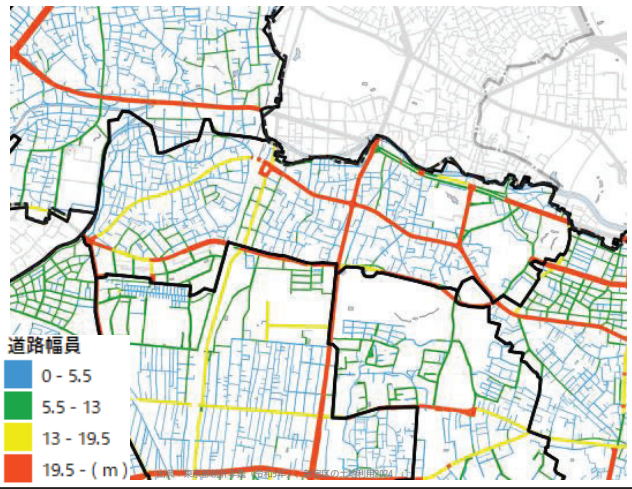
■地域別危険度

地域内は大半がランク1～2であり、西部にランク3が一部存在する。



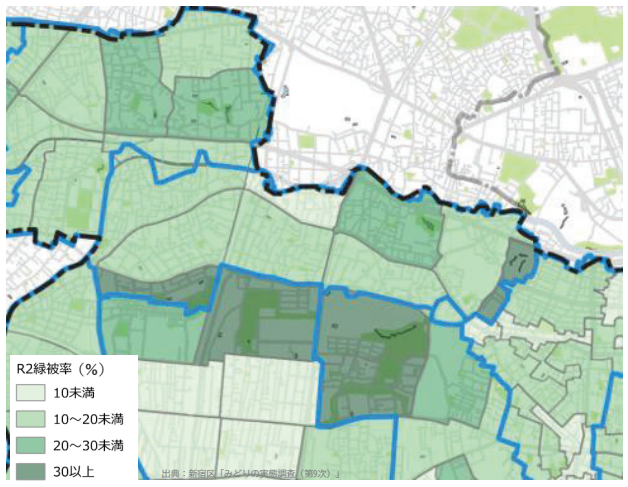
■道路幅員

幅員5.5m以下が71.6%と区平均（64.1%）を7.5pt上回り、5.5-13mは15.7%と区内で2番目に低い。狭あい道路への依存度が高い構成。



■緑被率

R7の緑被率は17.0%で10地域中5位。H19（15.8%）から+1.2pt増加したが、H29（17.1%）比は-0.1ptで横ばいに転じている。

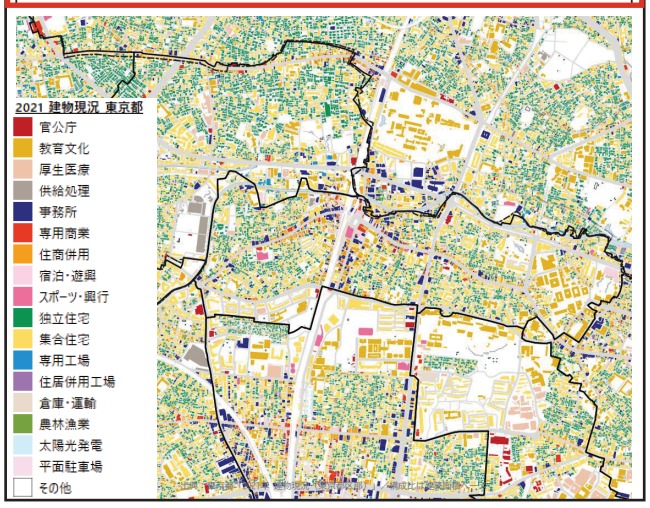


正

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

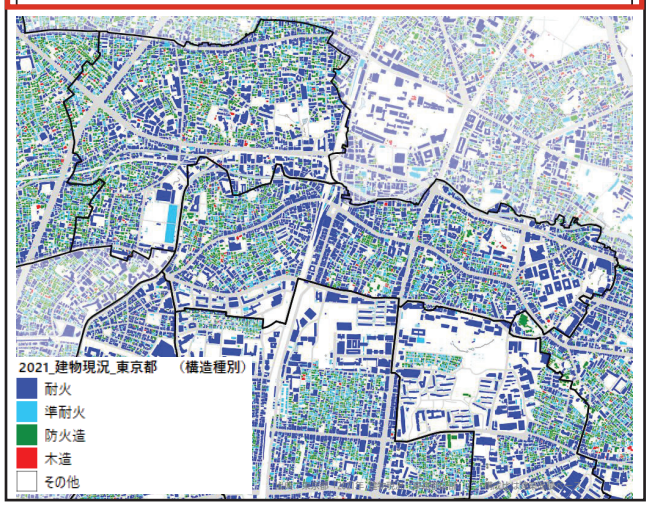
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



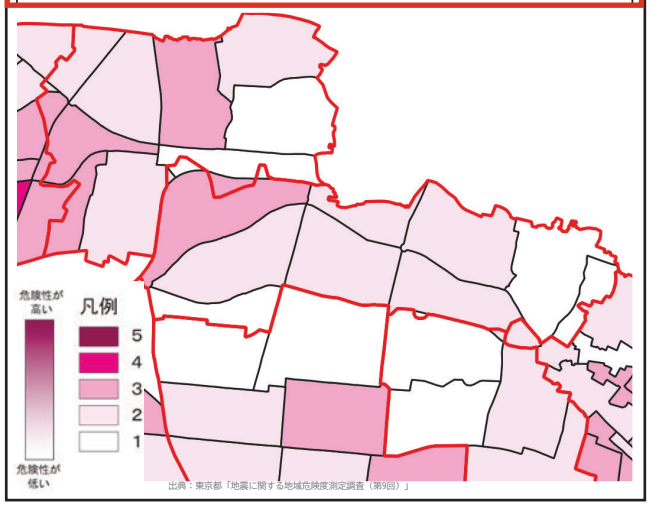
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造68.3%。防火造17.6%、木造1.3%。



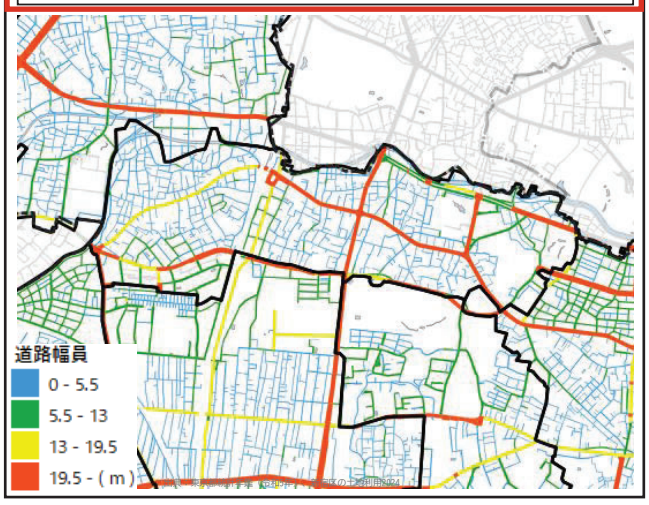
■地域別危険度

地域内は大半がランク2であり、西部にランク3が一部存在する。



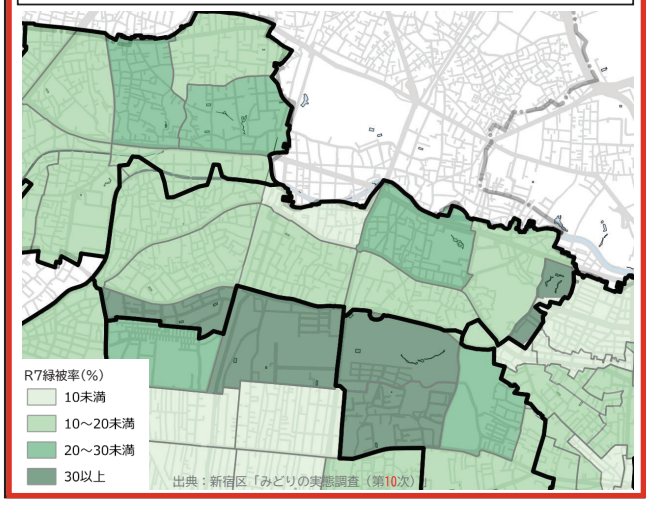
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

R7の緑被率は16.5%で区内6位。H17（17.9%）から-1.4pt。



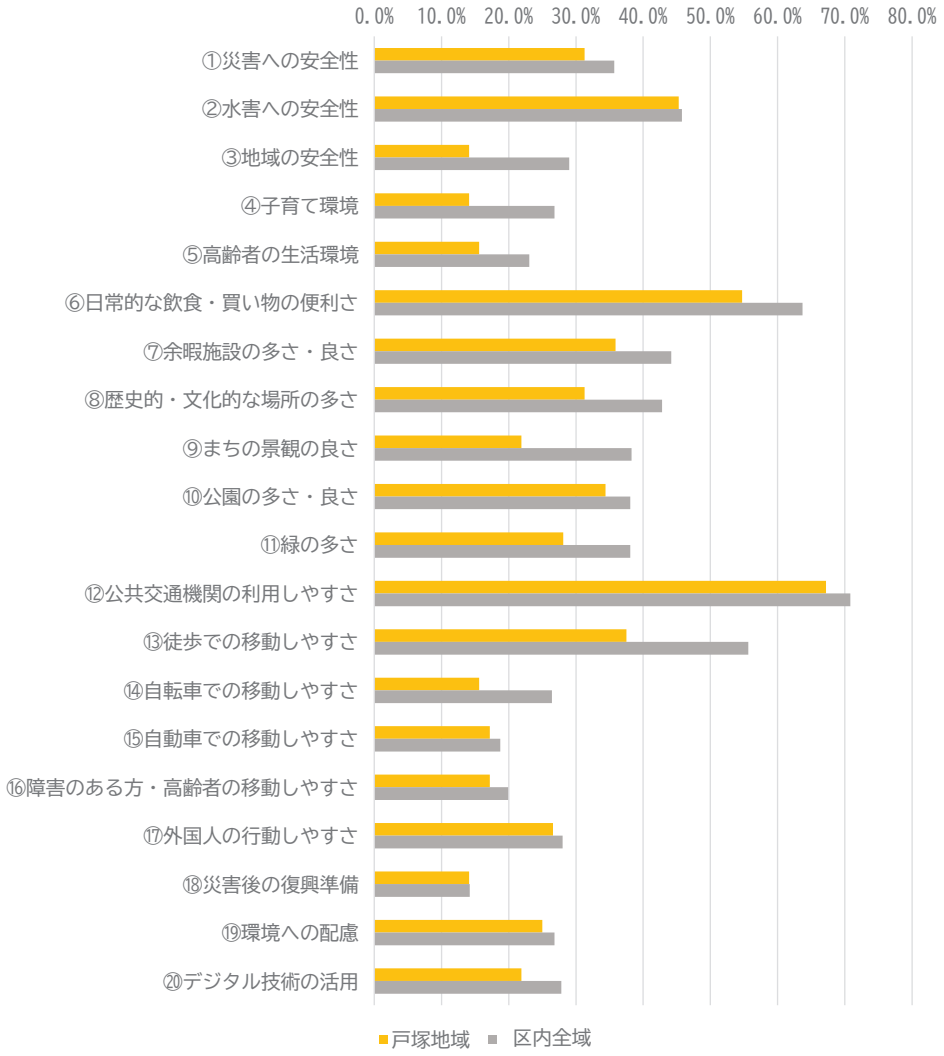
誤

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

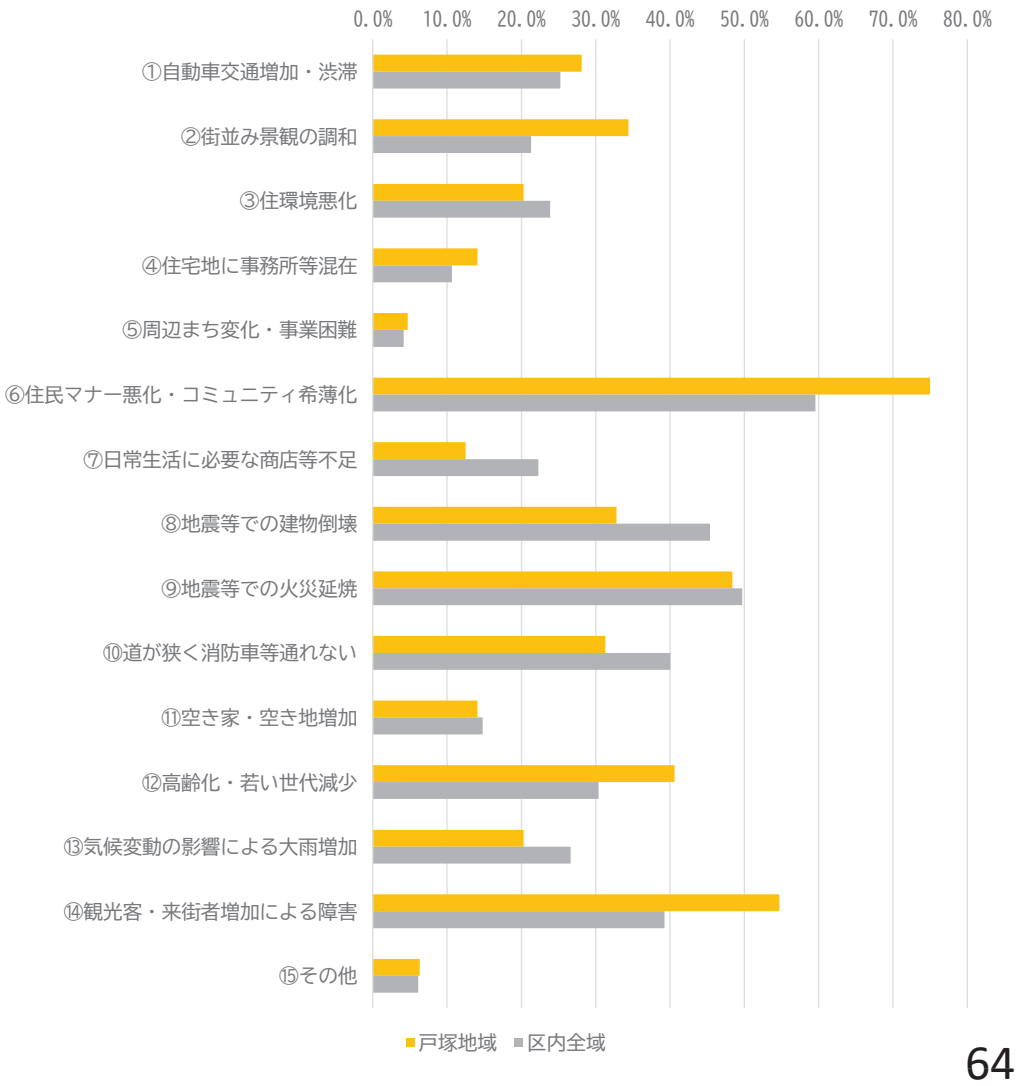
・「⑬徒歩での移動しやすさ」37.5%、「⑨まちの景観の良さ」21.9%、「③地域の安全性」14.1%が地域全体（55.6%、38.3%、29.0%）を15ポイント前後下回る。
・「④子育て環境」14.1%も地域全体26.8%を下回る一方、「②水害への安全性」45.3%は地域全体45.8%とほぼ同水準となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



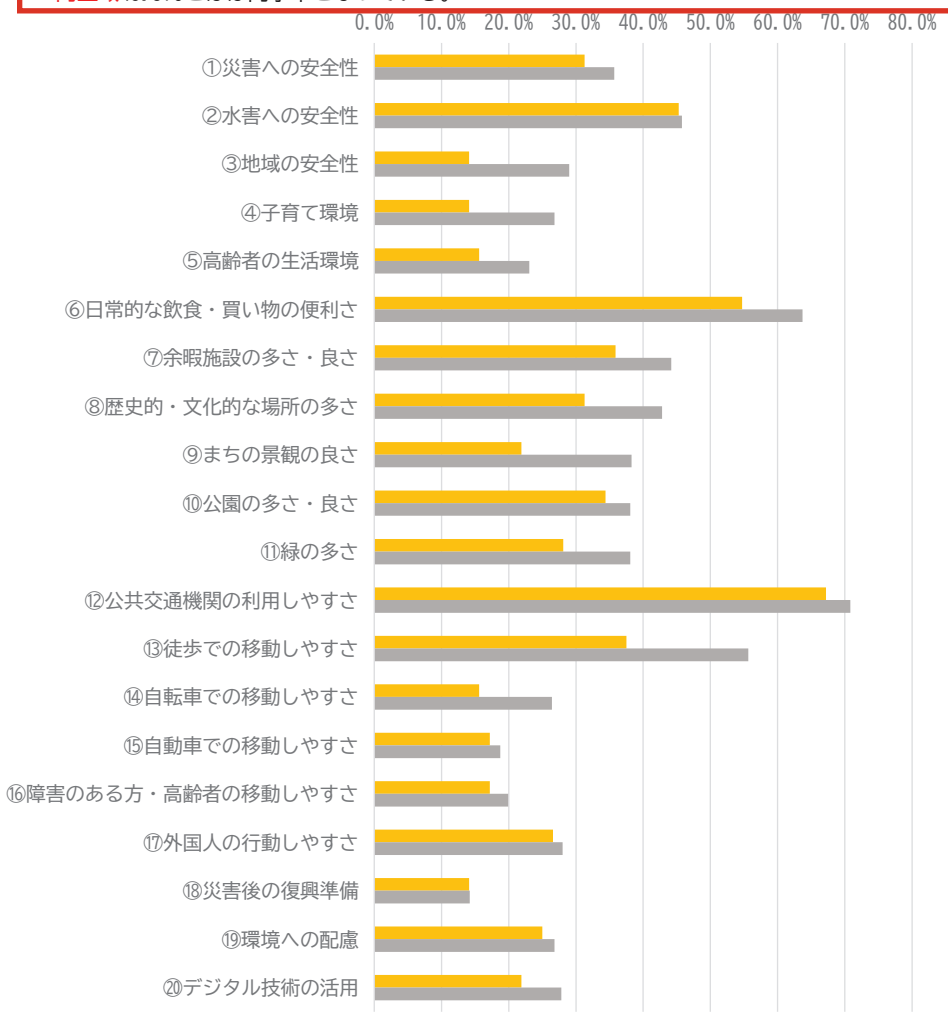
正

06 戸塚地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

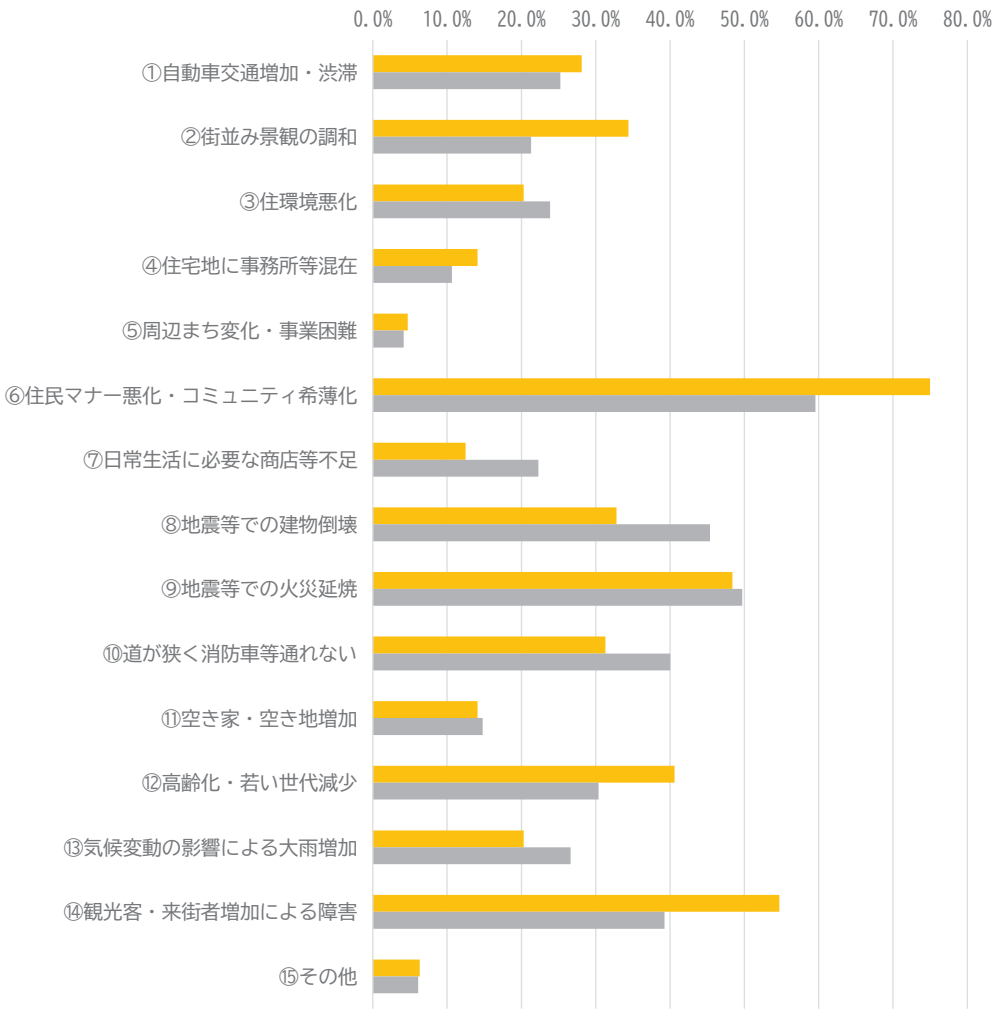
・「⑬徒歩での移動しやすさ」37.5%、「⑨まちの景観の良さ」21.9%、「③地域の安全性」14.1%が区内全域（55.6%、38.3%、29.0%）を15ポイント前後下回る。
・「④子育て環境」14.1%も区内全域26.8%を下回る一方、「②水害への安全性」45.3%は区内全域45.8%とほぼ同水準となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

誤

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



65歳以上人口は平成19年から+49.5%増加し、高齢化が急速に進む。外国人住民も倍近くに増加するなど構成が変化しており、アンケートでは地域交流に対する関心・満足度が全体的に低い。また不燃化率が区内でも低い水準であり、防災性向上も課題として挙げられる地域。

■定量データ（住民基本台帳等）

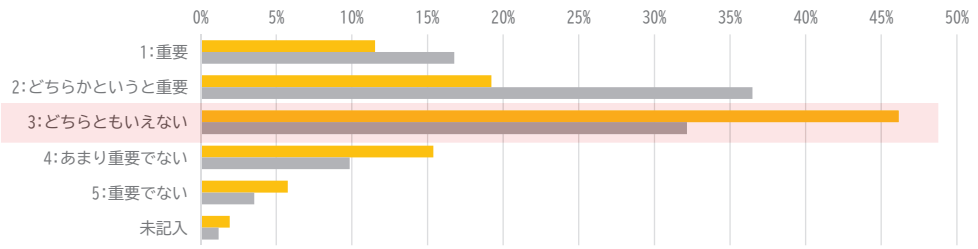
65歳以上人口は10,478人で平成19年より+49.5%と大きく増加し高齢化が進行。外国人も+91.8%増。不燃化率は73.2%と区内低位で、防災性の向上が課題となる地域。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率（H19→R7）
面積	193 ha	192 ha	192 ha	10.5%	−0.5%
人口	29,413人	33,660人	33,702人	9.6%	+14.6%
日本人	27,416人	30,199人	29,872人	10.1%	+8.9%
0〜14歳	1,914人(6.5%)	2,393人(7.1%)	2,319人(6.9%)	8.8%	+21.2%
15〜64歳	20,490人(69.7%)	21,789人(64.7%)	20,905人(62.0%)	10.6%	+2.0%
65歳以上	7,009人(23.8%)	9,478人(28.2%)	10,478人(31.1%)	15.1%	+49.5%
外国人	1,997人	3,461人	3,830人	8.0%	+91.8%
人口密度	152.4人/ha	175.3人/ha	175.5人/ha	—	+15.2%
世帯数	—	19,840世帯	20,818世帯	9.7%	—
世帯構成人員	—	1.70人/世帯	1.62人/世帯	—	—
単身世帯率	58.2%	65.2%	65.5%	—	+7.3pt
緑被率	17.8%	18.9%	19.0%	区内中位	+1.2pt
不燃化率	—	—	73.2%	区内低位	—

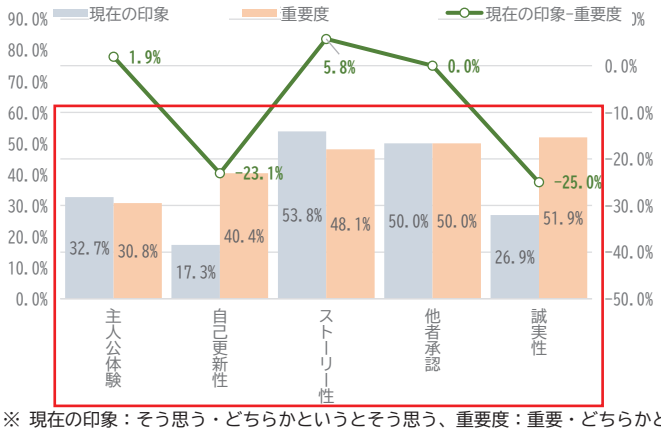
■アンケート集計

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

問2-5【重要度】①地域の人がつながる場・機会



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



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

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

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

○落合第一地域（主なご意見）
・下落合駅の開かずの踏切対策

正

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



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

■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

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

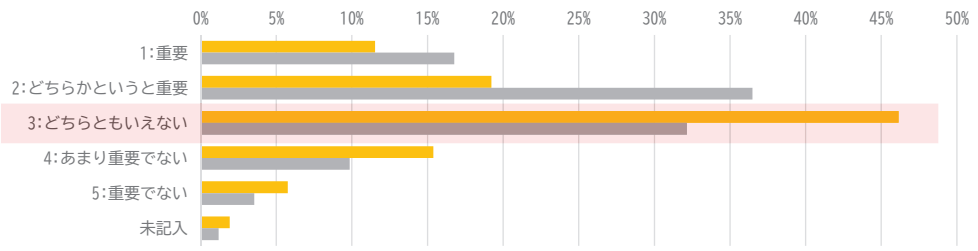
不燃化率（土地利用現況調査）

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

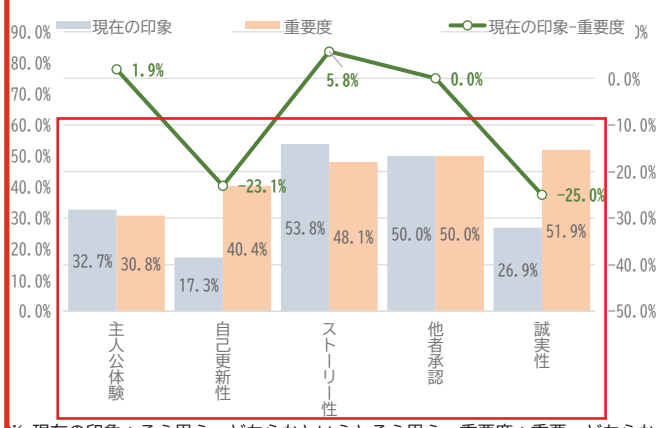
■アンケート集計

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

問2-5【重要度】①地域の人がつながる場・機会



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



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

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

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

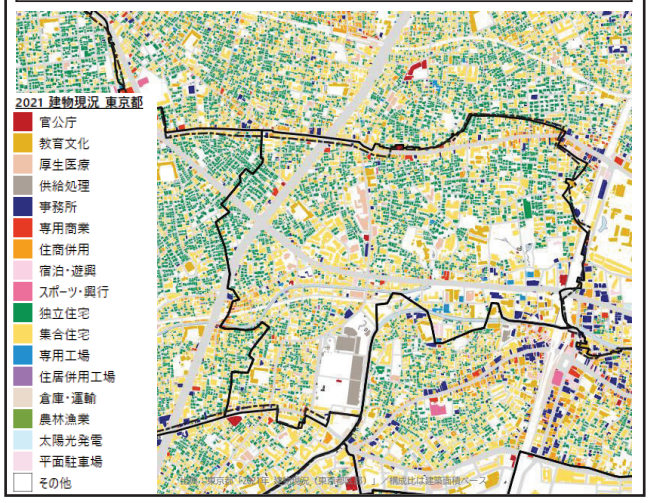
○落合第一地域（主なご意見）
・下落合駅の開かずの踏切対策

誤

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

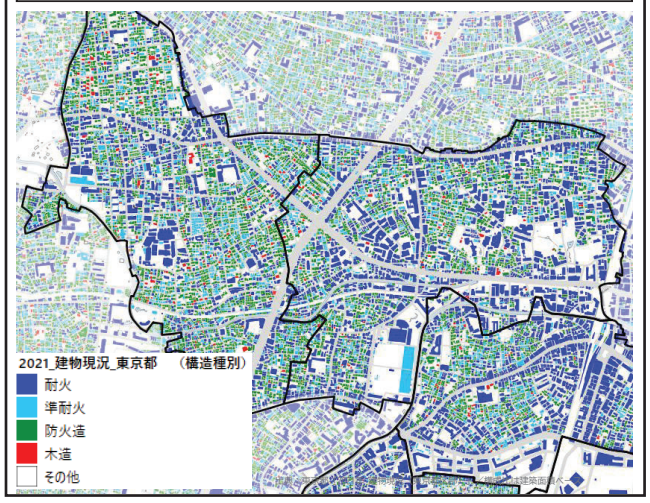
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅41.3%・独立住宅33.7%で、住商併用を含む住宅系は約79.9%。事務所3.0%と業務用途は僅少。



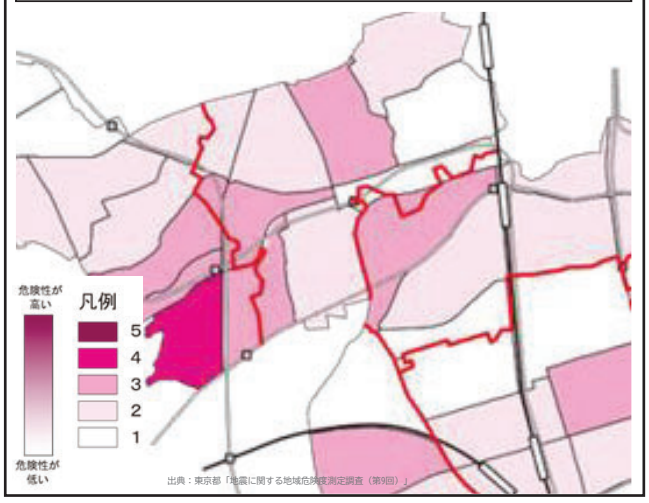
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造58.6%で区全体（69.7%）を大きく下回り、防火造24.7%・木造1.2%と非耐火系の割合が高い。



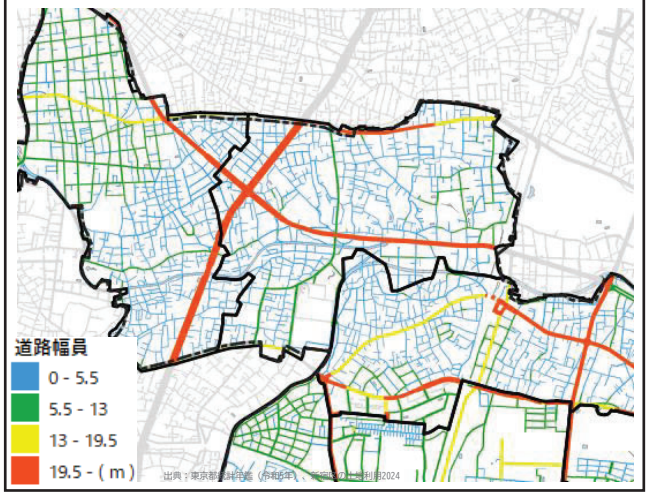
■地域別危険度

ランク1～3が存在する。狭あい道路の多さとあわせ、局所的な危険度に留意が必要。



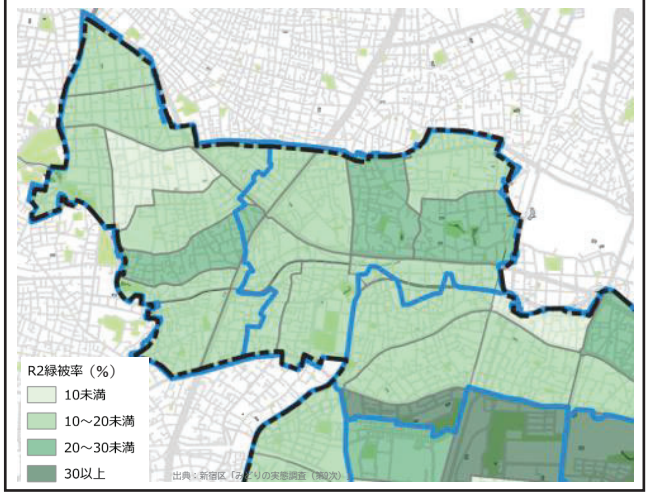
■道路幅員

幅員5.5m以下が80.9%と区内最高（区平均64.1%）。5.5-13mは11.5%で区内最低、13m以上も計7.6%にとどまり、狭あい道路が突出して多い。



■緑被率

R7の緑被率は19.0%で10地域中3位。H19（17.8%）から+1.2pt、H29（18.9%）比+0.1ptと緩やかに増加し、区内では高い水準を維持。

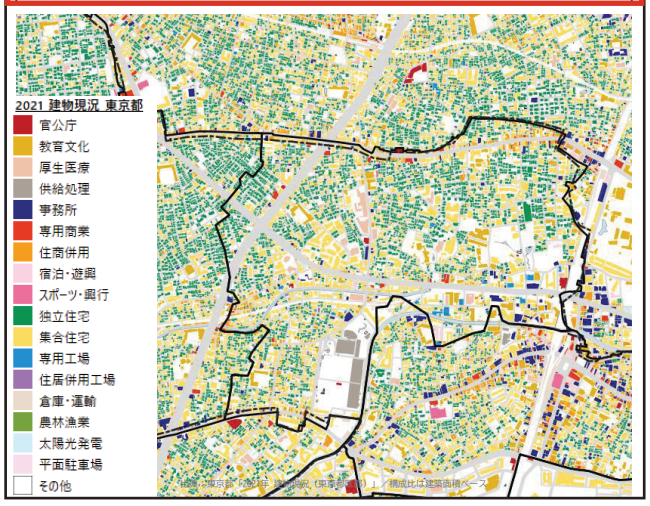


正

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

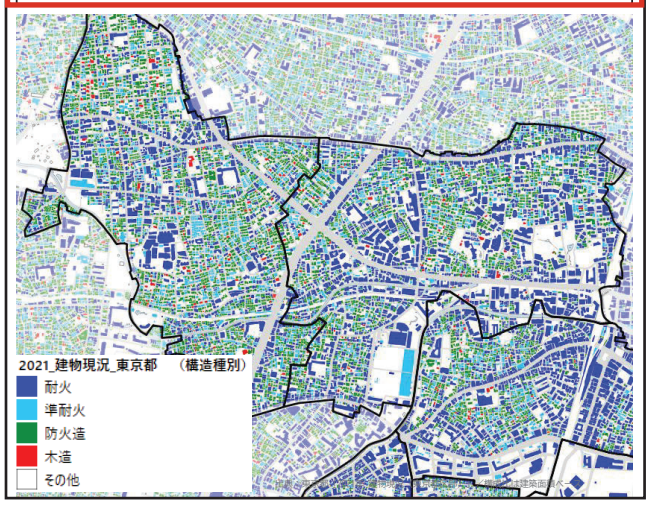
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



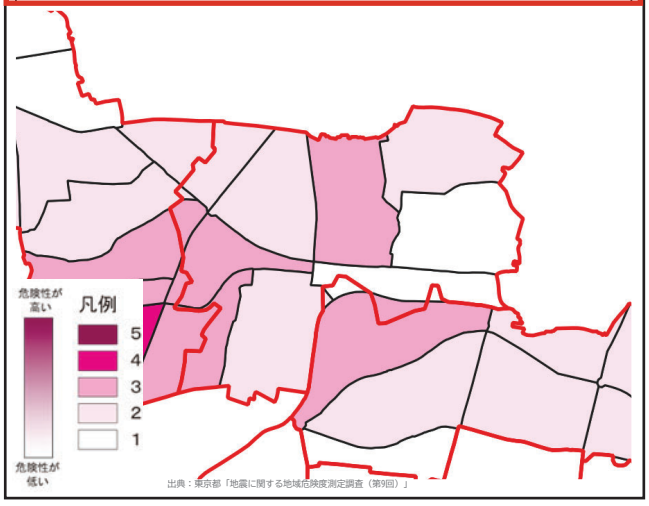
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造59.0%、防火造25.0%、木造1.1%。



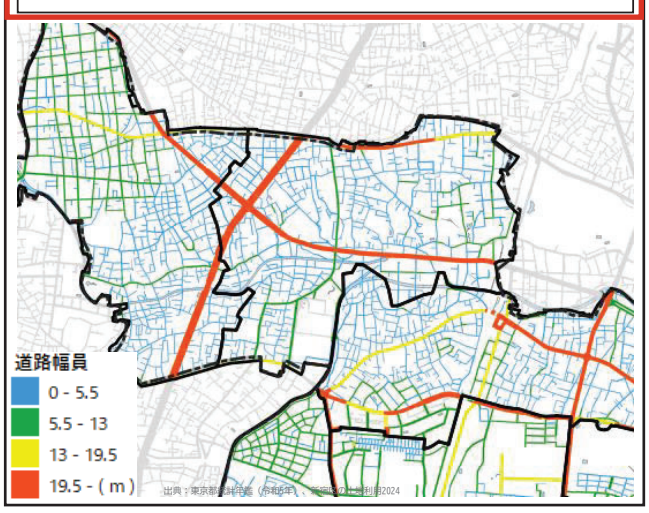
■地域別危険度

西部等にランク3が存在する。



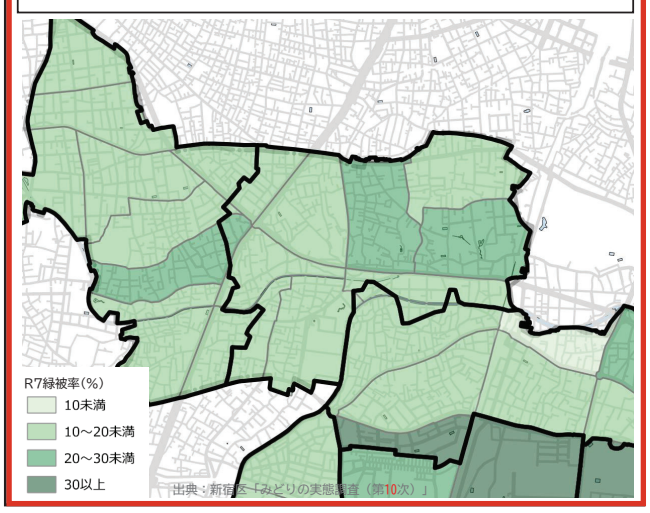
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

R7の緑被率は18.4%で区内3位。H17（18.2%）から+0.2pt。



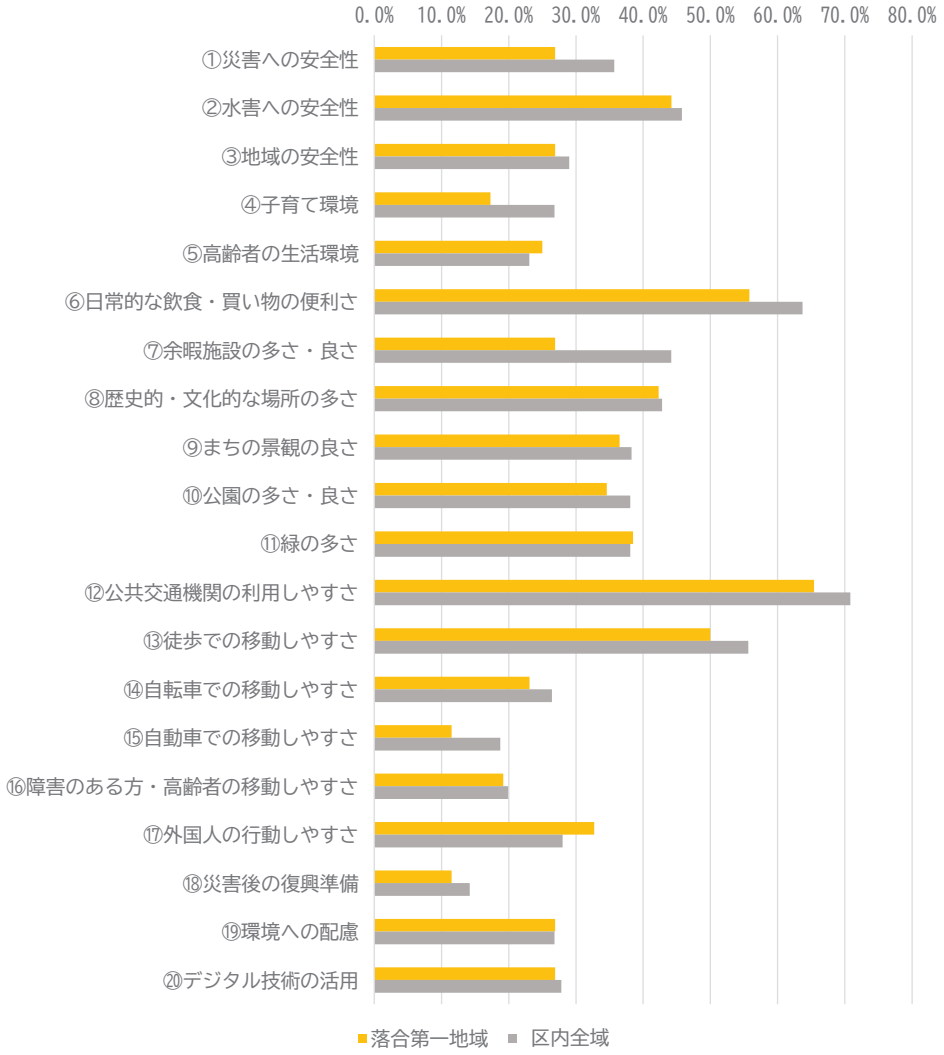
誤

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

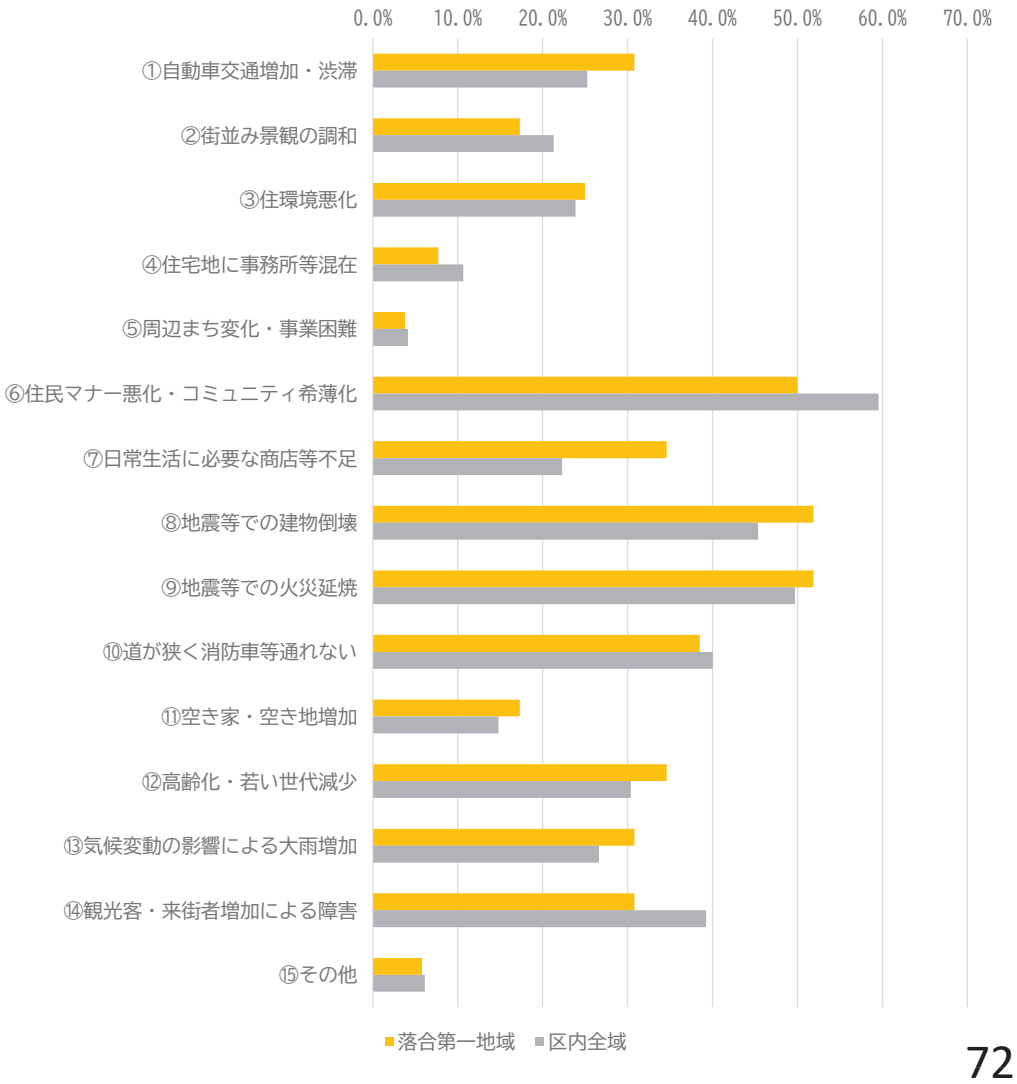
・「⑦余暇施設の多さ・良さ」26.9%が地域全体44.2%を17.3ポイント下回り、「④子育て環境」17.3%、「①災害への安全性」26.9%も地域全体を下回る。
・一方、「⑰外国人の行動しやすさ」32.7%は地域全体28.0%を上回り、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」42.3%、「⑪緑の多さ」38.5%は地域全体と同水準。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



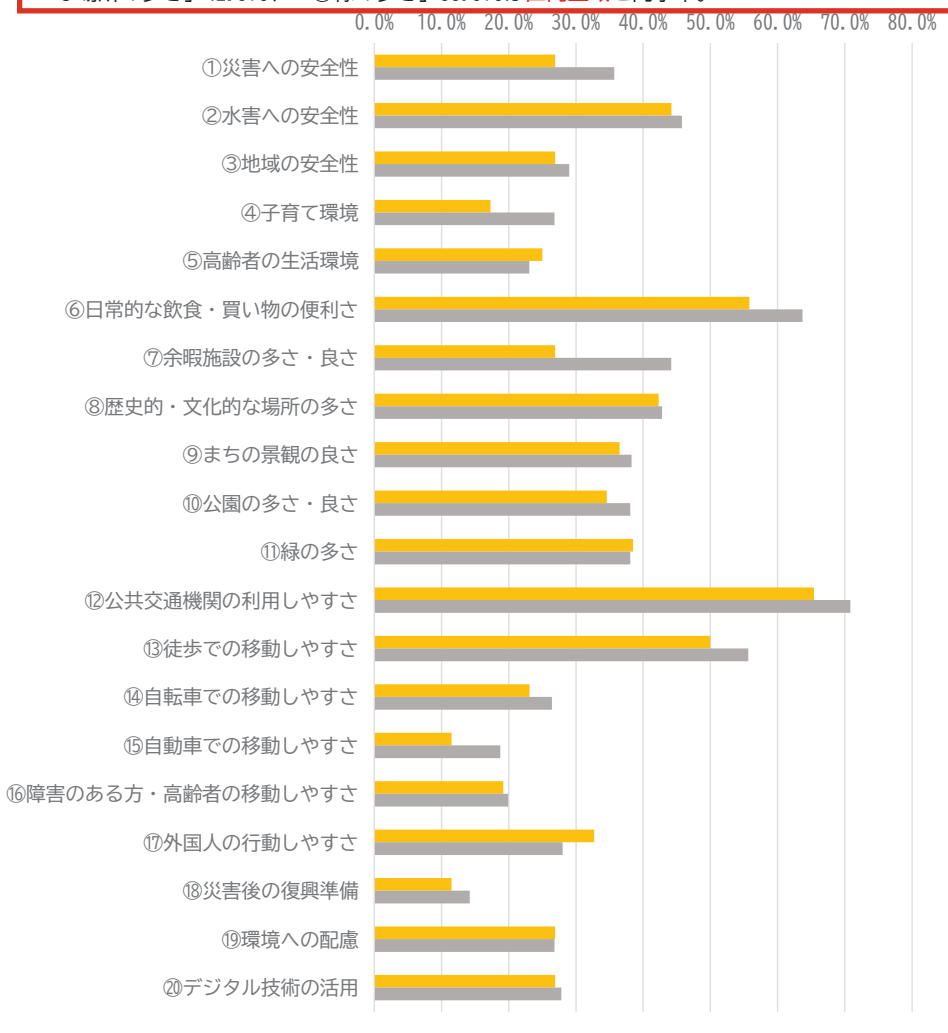
正

07 落合第一地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

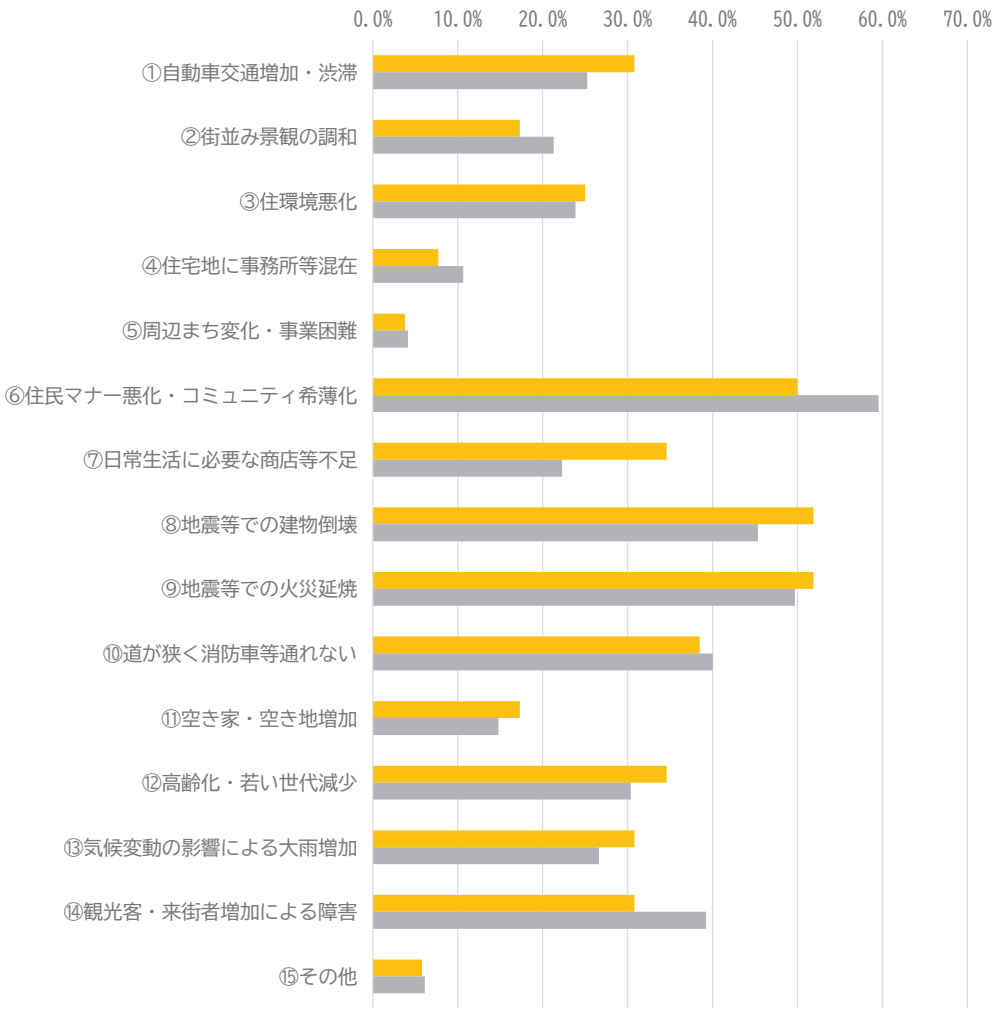
・「⑦余暇施設の多さ・良さ」26.9%が区内全域44.2%を17.3ポイント下回り、「④子育て環境」17.3%、「①災害への安全性」26.9%も区内全域を下回る。
・一方、「⑰外国人の行動しやすさ」32.7%は区内全域28.0%を上回り、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」42.3%、「⑪緑の多さ」38.5%は区内全域と同水準。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



72

誤

07 落合第一地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

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

地域のポテンシャル

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

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

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

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

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性
細街路が多く木造の戸建てが密集し、防災面で課題のある地域がある。また、不燃化率は73.2%と区内低位。

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

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

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

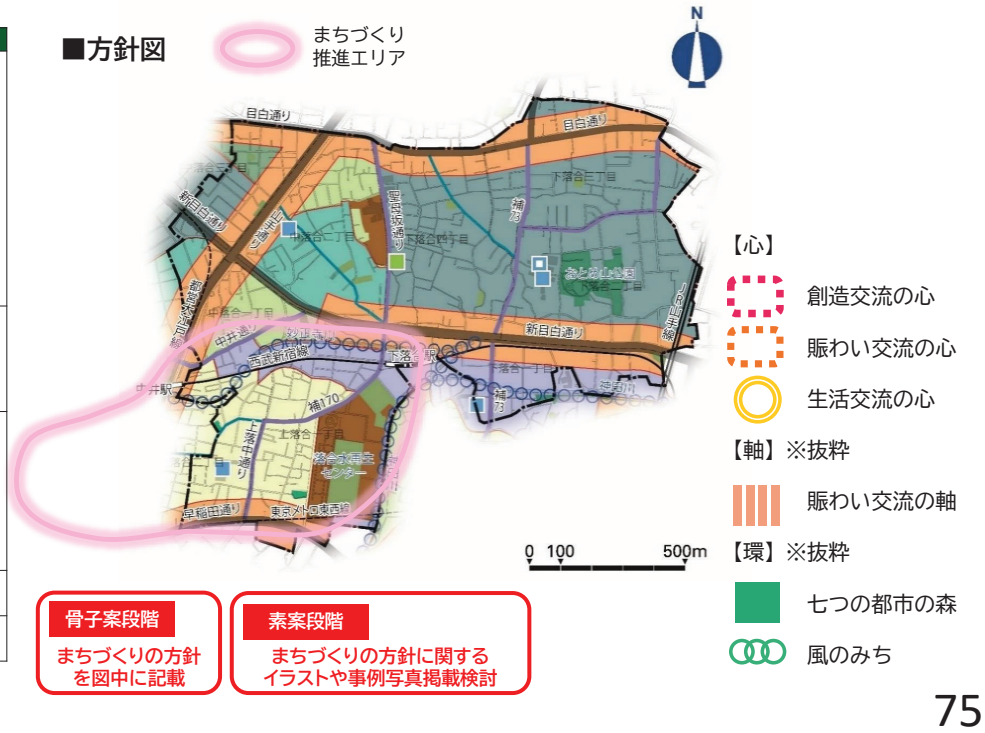
ともにつくるみどり豊かで安心なまち

■まちづくり方針

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

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

■方針図



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

正

07 落合第一地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

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

地域のポテンシャル

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

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

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

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

地域の課題

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

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

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

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

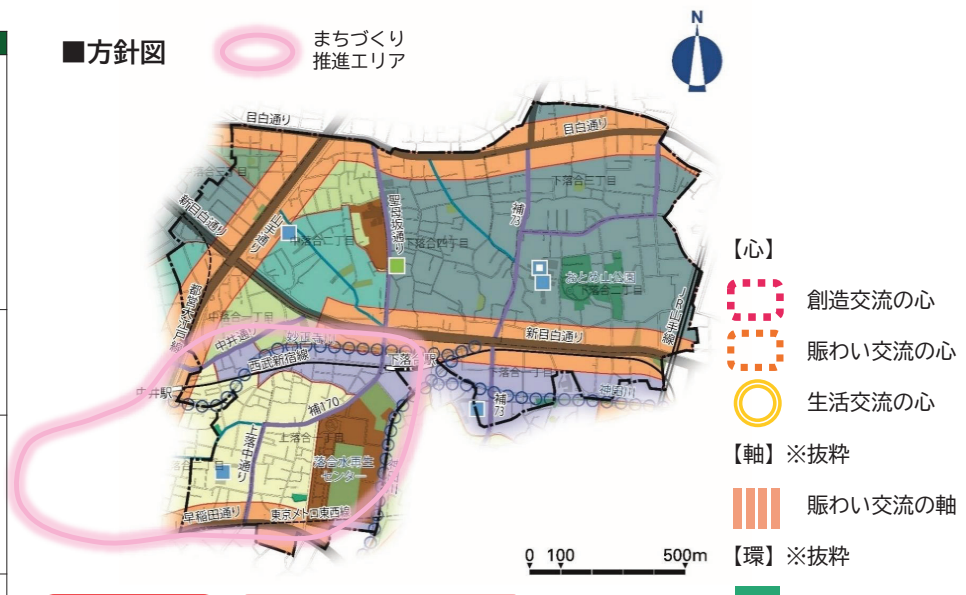
ともにつくるみどり豊かで安心なまち

■まちづくり方針

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

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

■方針図



骨子案段階
まちづくりの方針を図中に記載

素案段階
まちづくりの方針に関するイラストや事例写真掲載検討

誤

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



戸建てを中心とした落ち着いた低層住宅地で、良好な住環境が保たれている。一方、高齢化が急速に進み生産年齢人口減少。
不燃化率は区内最低水準と防災面の課題を抱える。アンケートでは障害のある方・高齢者の移動しやすさへの満足度が区内最低水準になっており、起伏地形に応じた移動支援や防災性の向上が求められる地域である。

■定量データ（住民基本台帳等）

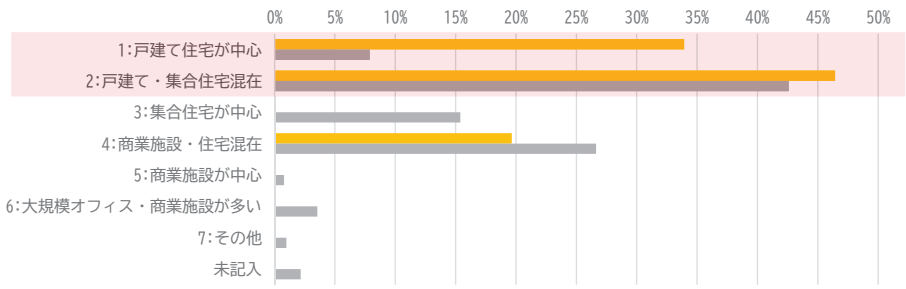
不燃化率62.6%は区内で最も低く。防災性に課題がある。
65歳以上人口は+44.5%増と高齢化が進行し、生産年齢人口はわずかに減少している。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率(H19→R7)
面積	184 ha	183 ha	183 ha	10.0%	−0.5%
人口	27,350人	30,203人	30,376人	8.6%	+11.1%
日本人	25,924人	28,189人	28,231人	9.6%	+8.9%
0〜14歳	1,873人(6.8%)	2,111人(7.0%)	2,058人(6.8%)	7.8%	+9.9%
15〜64歳	18,776人(68.7%)	19,506人(64.6%)	18,638人(61.4%)	9.4%	−0.7%
65歳以上	6,701人(24.5%)	8,586人(28.4%)	9,680人(31.9%)	14.0%	+44.5%
外国人	1,426人	2,014人	2,145人	4.5%	+50.4%
人口密度	148.6人/ha	165.0人/ha	166.0人/ha	—	+11.7%
世帯数	—	18,296世帯	19,148世帯	8.9%	—
世帯構成人員	—	1.65人/世帯	1.59人/世帯	—	—
単身世帯率	59.7%	64.7%	65.6%	—	+5.9pt
緑被率	14.1%	15.0%	15.2%	区内低位	+1.1pt
不燃化率	—	—	62.6%	区内最低	—

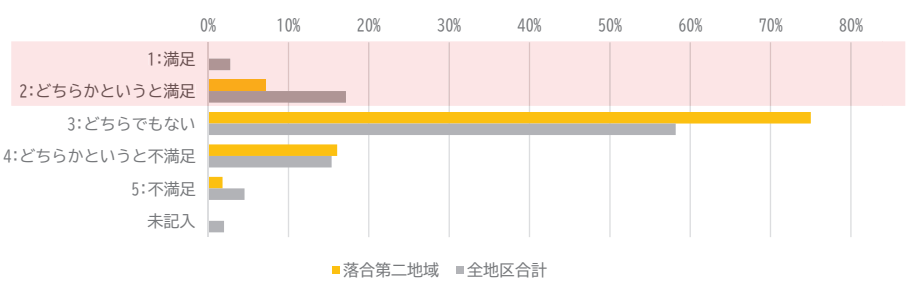
■アンケート集計

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

問1-4 地域の様子



問4-2【現状満足度】⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ



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

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

正

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ



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

■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)
16.3	14.9	15.3	-1.0 pt	8位

※H17・H27・R7みどりの実態調査より

不燃化率（土地利用現況調査）

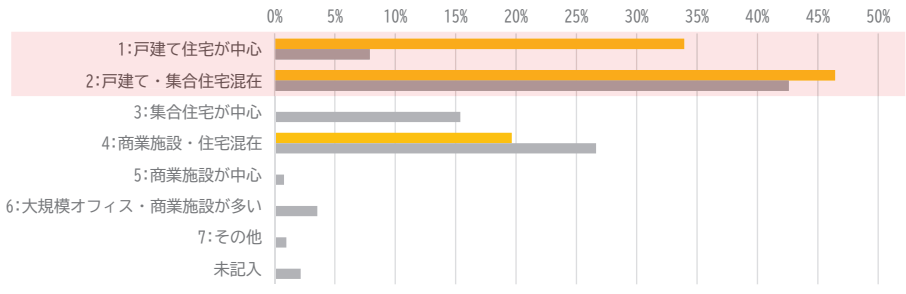
H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)
58.51	60.32	+1.81 pt	10位

※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

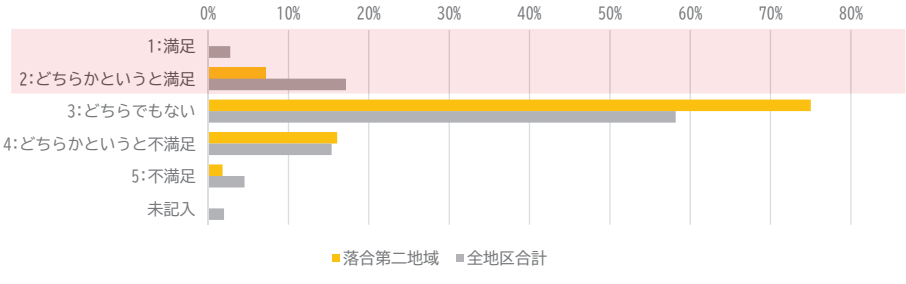
■アンケート集計

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

問1-4 地域の様子



問4-2【現状満足度】⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ



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

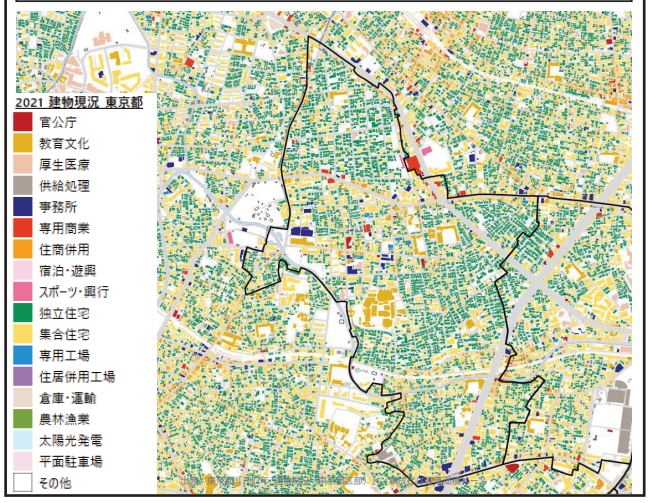
〇落合第二地域（主なご意見）
・安全安心で落ち着きがあり、みどり豊かで歴史・文化のある低層住宅地の整備推進

誤

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

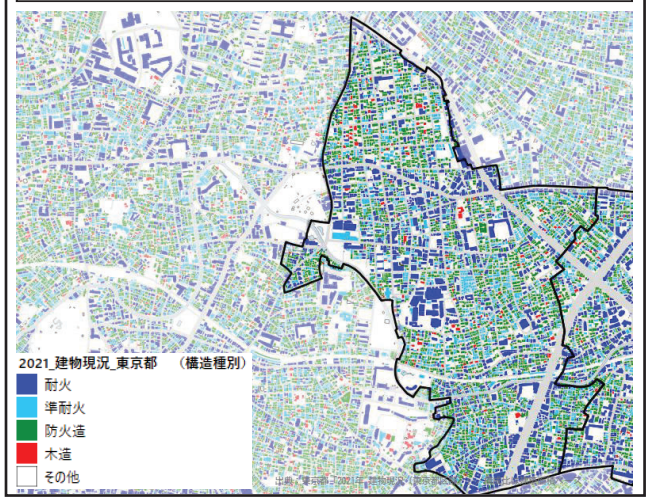
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：独立住宅47.3%は10地域最大、集合住宅33.0%と合わせ住宅系は約85.4%で最も純住宅地的な構成。



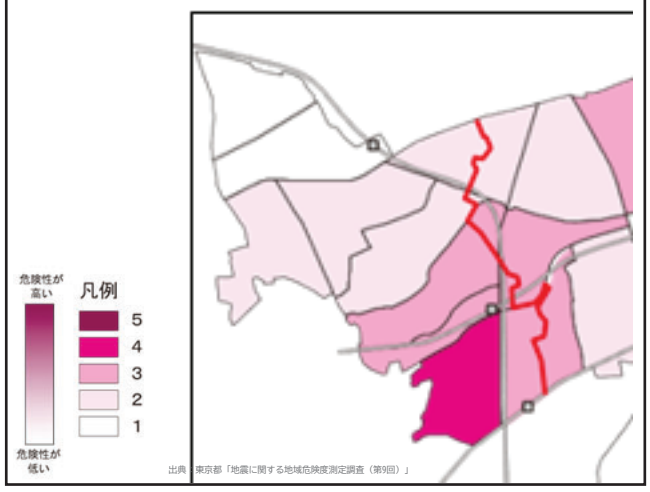
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造39.7%は10地域最低。防火造36.5%・木造2.8%はいずれも最大で、防火造＋木造は約39.3%。



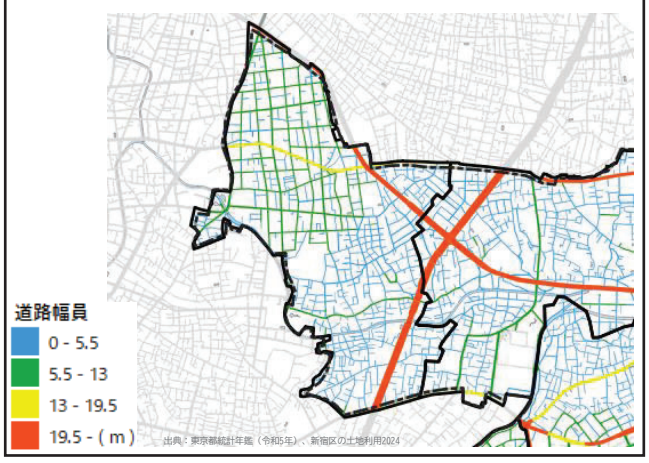
■地域別危険度

南部に行くほど危険度が高まる構造。広幅員道路がほとんどない道路構成とあわせ、災害・復興時の対応が課題。



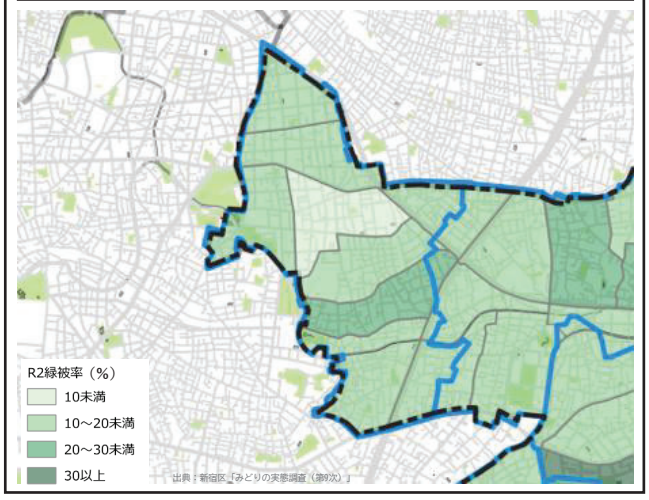
■道路幅員

幅員5.5m以下68.6%と5.5-13m 26.3%で計94.9%を占める。19.5m以上は2.8%と区内最低で、広幅員道路がほとんど存在しない構成。



■緑被率

R7の緑被率は15.2%で10地域中7位。H19（14.1%）から+1.1pt、H29（15.0%）比+0.2ptと増加傾向だが、水準は区内中位にとどまる。

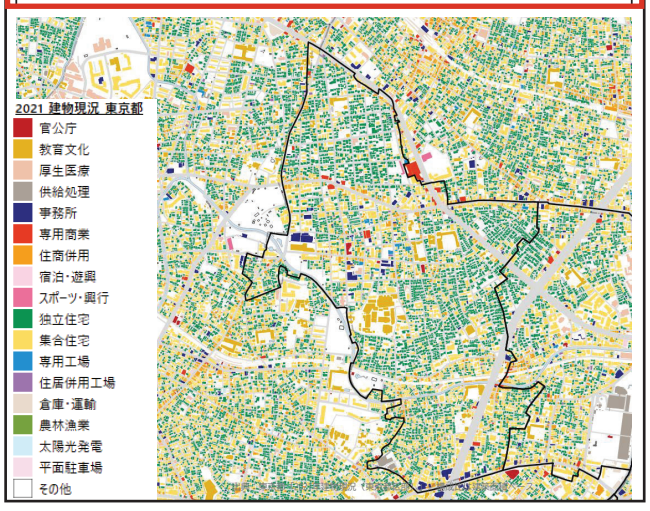


正

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

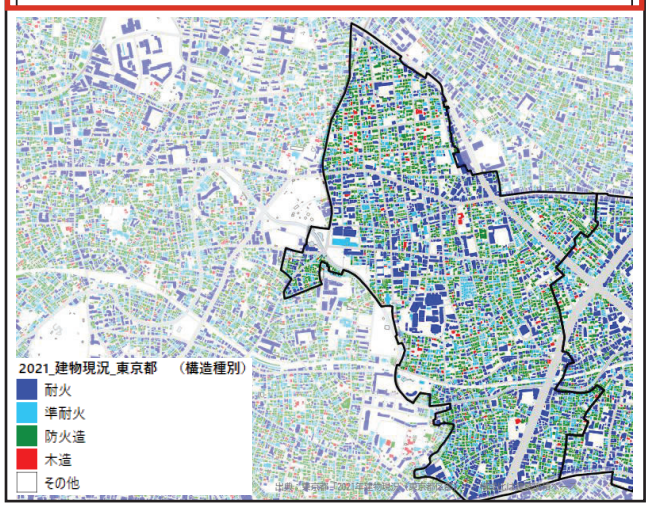
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：独立住宅48.5%、集合住宅32.0%、住商併用4.9%。



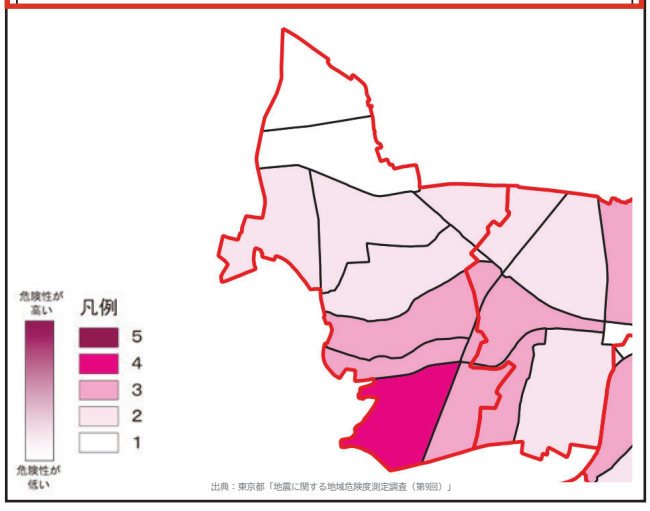
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造39.4%。防火造36.2%、木造3.0%。



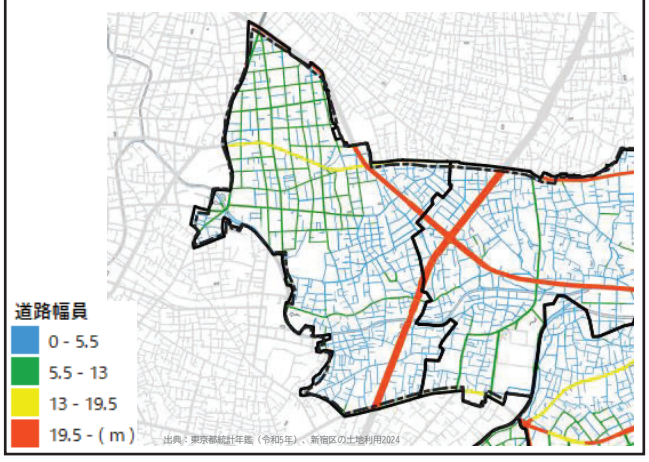
■地域別危険度

南部にランク4が存在。



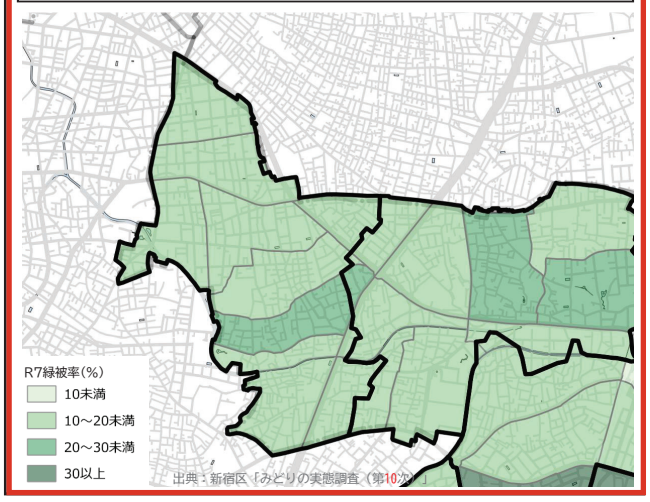
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

R7の緑被率は15.3%で区内8位。H17（16.3%）から-1.0pt。



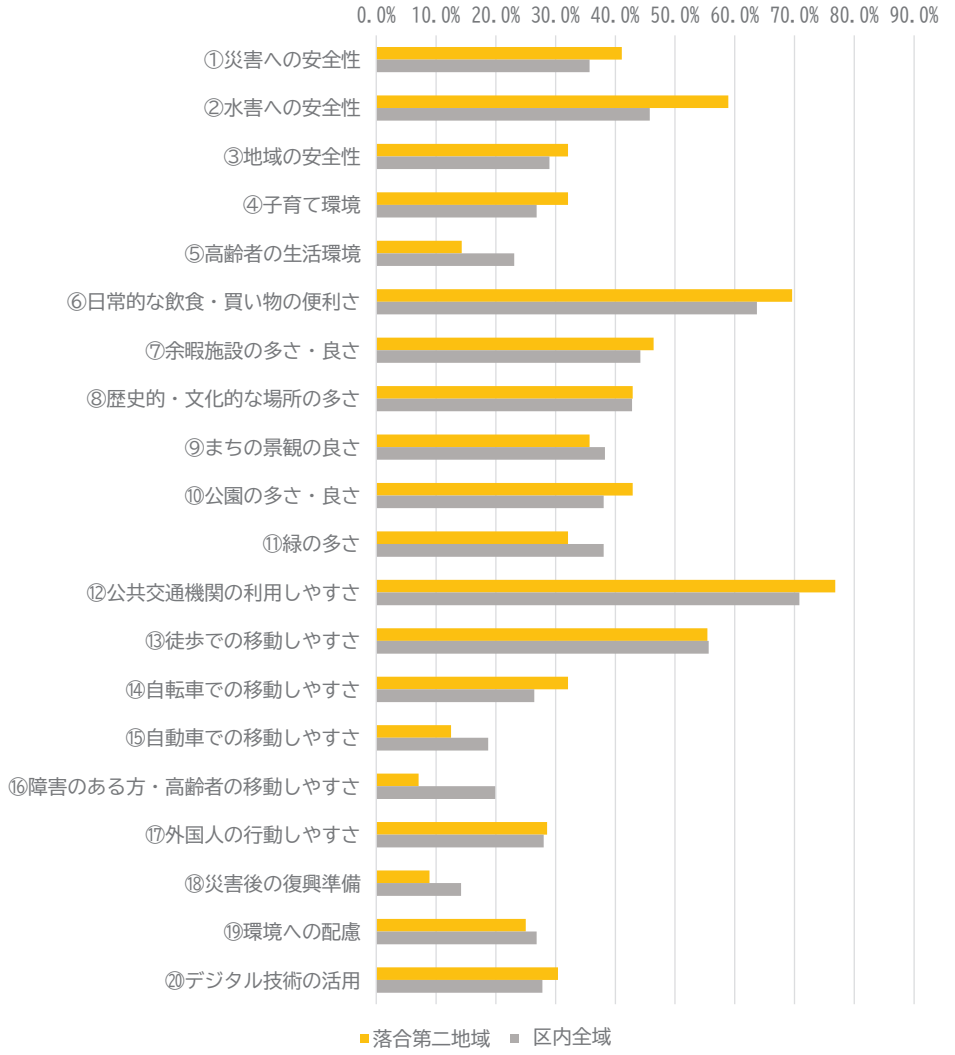
誤

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

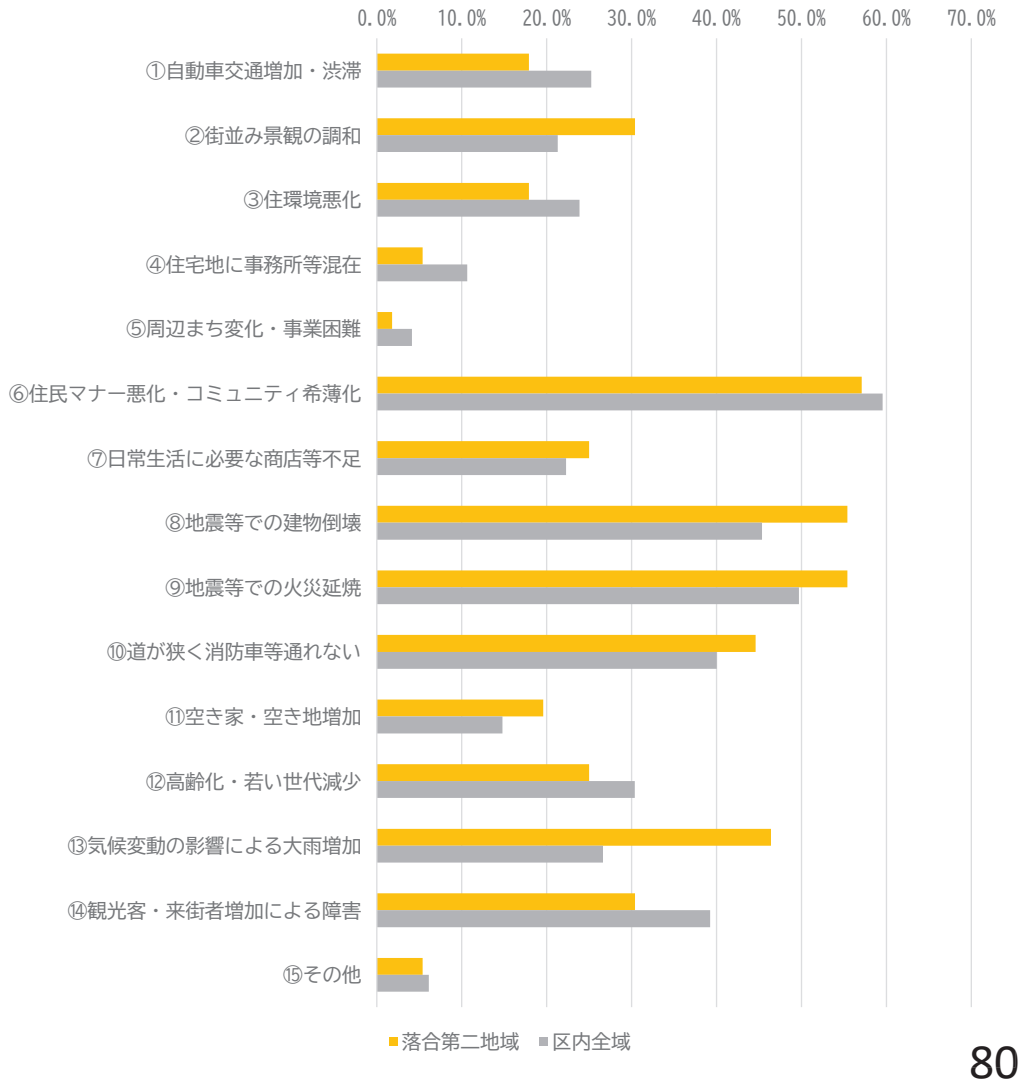
・「②水害への安全性」58.9%が地域全体45.8%を13.1ポイント上回り、「①災害への安全性」41.1%、「⑫公共交通機関の利用しやすさ」76.8%も上回る。
・一方、「⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ」7.1%、「⑤高齢者の生活環境」14.3%は地域全体（19.9%、23.1%）を大きく下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



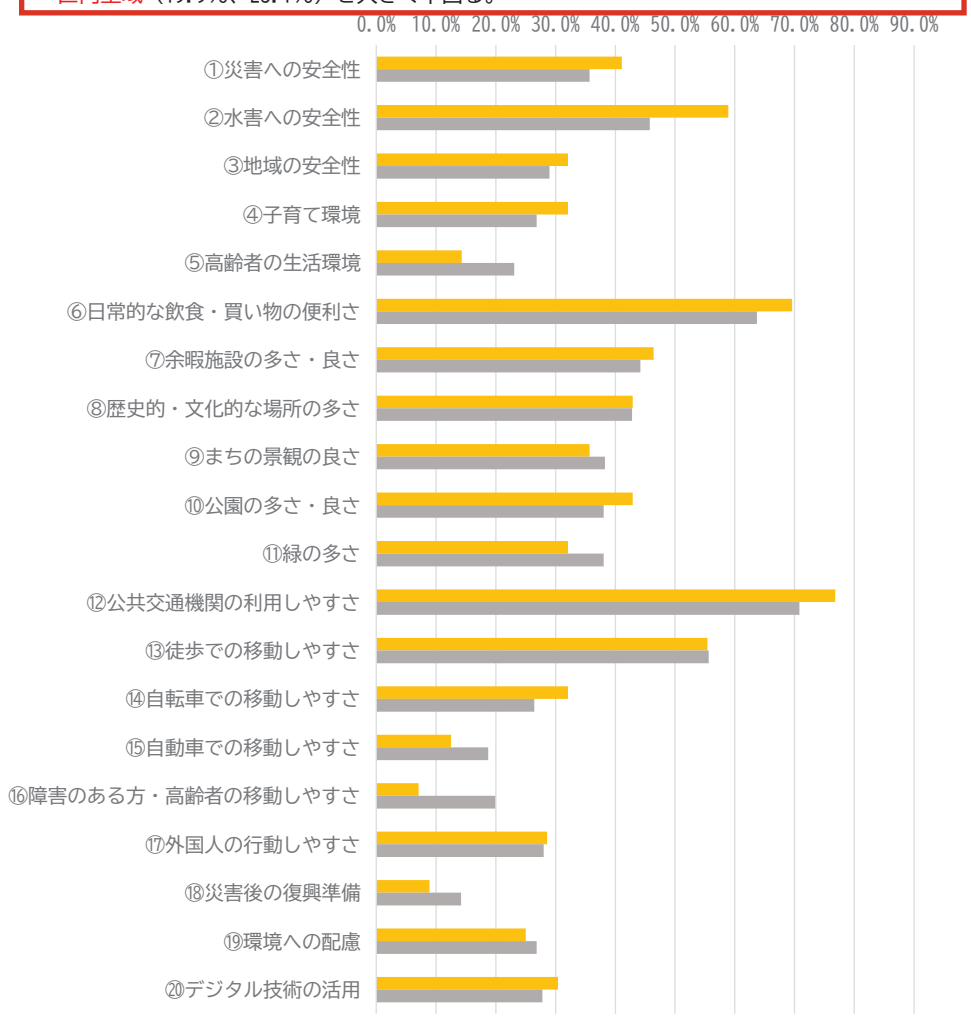
正

08 落合第二地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

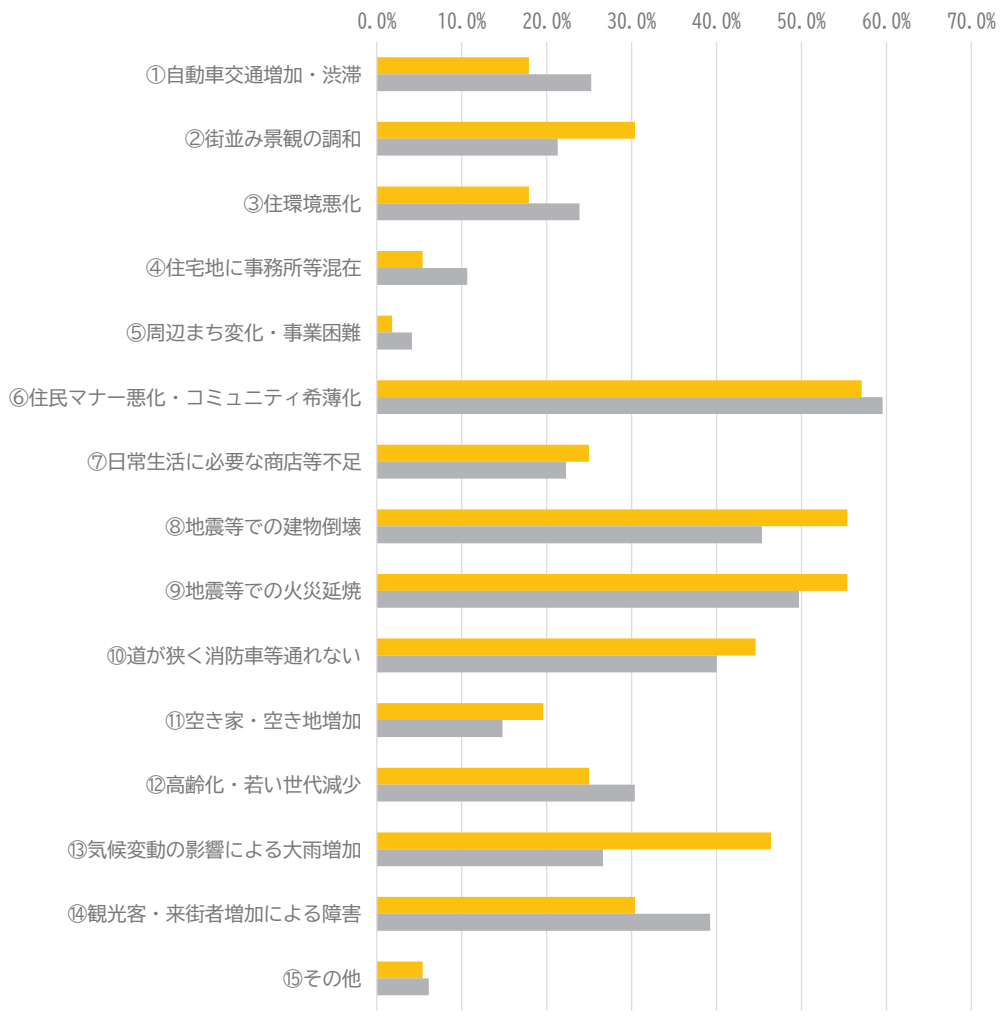
・「②水害への安全性」58.9%が区内全域45.8%を13.1ポイント上回り、「①災害への安全性」41.1%、「⑫公共交通機関の利用しやすさ」76.8%も上回る。
・一方、「⑯障害のある方・高齢者の移動しやすさ」7.1%、「⑤高齢者の生活環境」14.3%は区内全域（19.9%、23.1%）を大きく下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

誤

08 落合第二地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

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

地域のポテンシャル

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

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

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

木造住宅密集地域の防災性向上
上落合二・三丁目や中井一・二丁目などは細街路が多く木造の建物が密集し、不燃化率62.6%は区内で最も低い。妙正寺川周辺では水害の危険性もある。

地域の課題

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

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

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

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

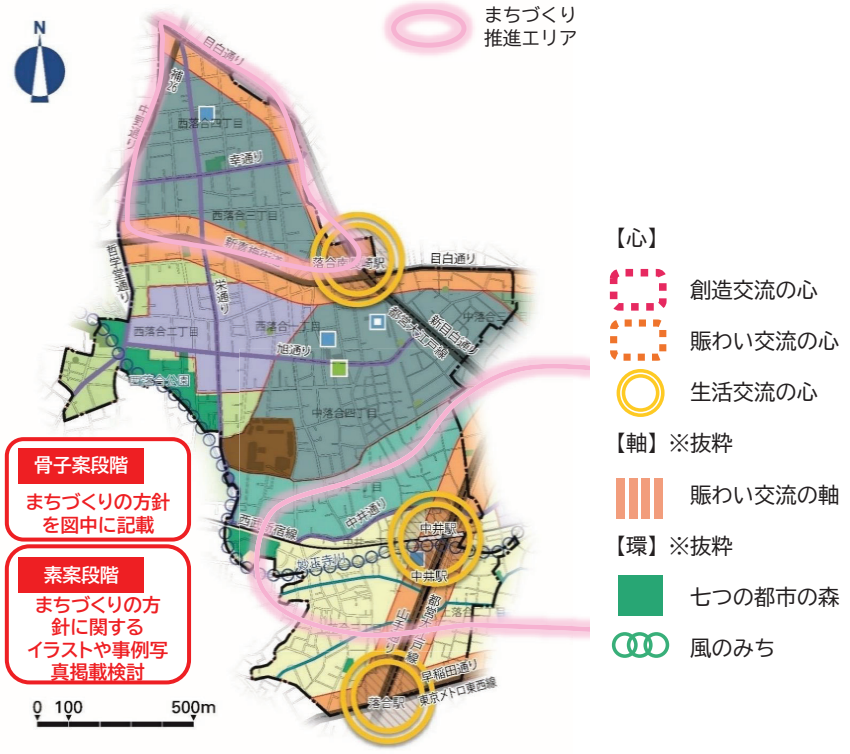
住みつづけられるみどり豊かなまち　落合

■まちづくり方針

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

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

■方針図



正

08 落合第二地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

まちづくりの動き

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

地域のポテンシャル

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

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

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

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

地域の課題

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

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

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

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

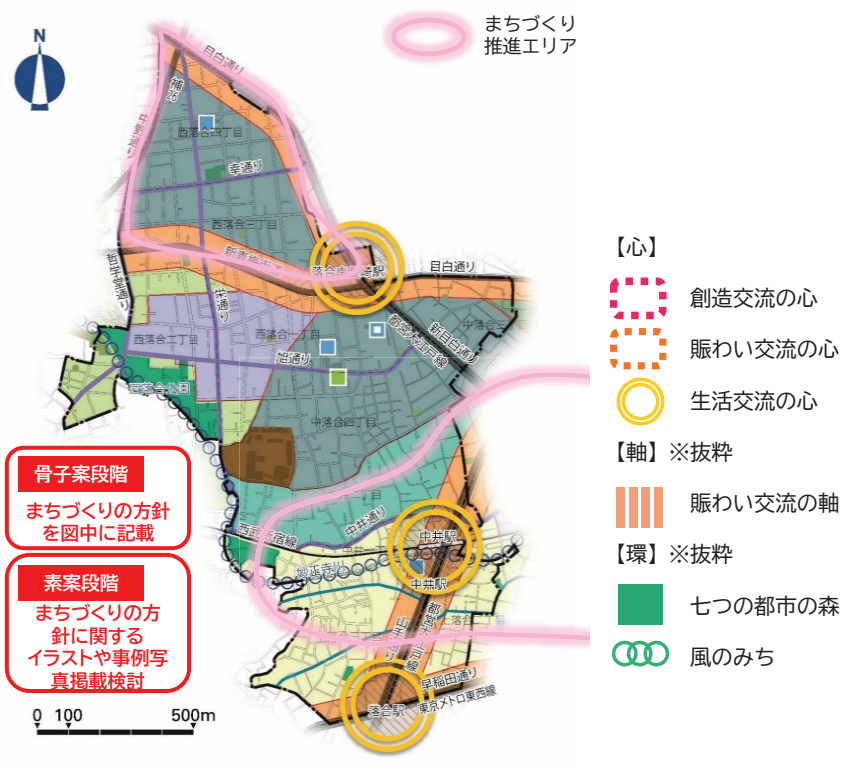
住みつづけられるみどり豊かなまち　落合

■まちづくり方針

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

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

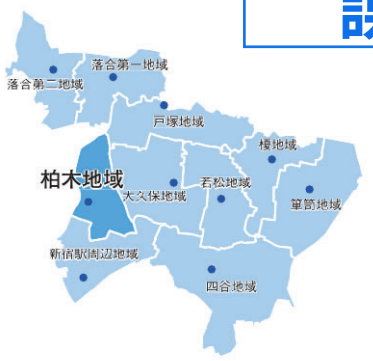
■方針図



誤

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

区内でも人口密度が突出して高く（231人/ha）、外国人比率・単身世帯率がともに区内有数の高さであり、単身かつ多様な世帯が集中する都市型市街地。人口・高齢者がともに増加する一方、緑被率は区内低位。アンケートでは「助け合い自分らしく暮らせる地域」への評価がニーズに届かずギャップが大きい。再開発ありきでないまちづくりや方針と施策の乖離是正を求める声もみられる。高密度で多様な住民構成のなか、住民のつながりづくりと納得感のあるまちづくりが課題の地域。



■定量データ（住民基本台帳等）

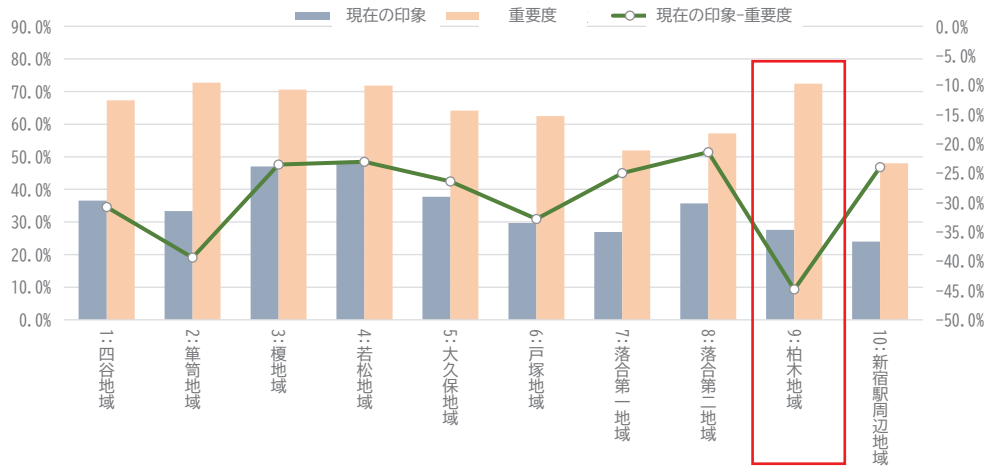
人口31,880人（区全体比9.1%）は20年前より+13.9%増。人口密度231.0人/haと区内屈指の高密度で、外国人比率14.4%・単身世帯率74.8%はいずれも区内有数の高さ。高齢人口も+33.4%と大きく伸び、緑被率12.0%は区内低位。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率（H19→R7）
面積	138 ha	138 ha	138 ha	7.6%	0.0%
人口	28,000人	32,045人	31,880人	9.1%	+13.9%
日本人	23,447人	25,461人	24,995人	8.5%	+6.6%
0～14歳	1,437人(5.1%)	1,861人(5.8%)	1,808人(5.7%)	6.9%	+25.8%
15～64歳	20,680人(73.9%)	23,009人(71.8%)	22,221人(69.7%)	11.2%	+7.5%
65歳以上	5,883人(21.0%)	7,175人(22.4%)	7,851人(24.6%)	11.3%	+33.4%
外国人	4,553人	6,584人	6,885人	14.4%	+51.2%
人口密度	202.9人/ha	232.2人/ha	231.0人/ha	—	+13.9%
世帯数	—	22,237世帯	23,282世帯	10.8%	—
世帯構成人員	—	1.44人/世帯	1.37人/世帯	—	—
単身世帯率	67.5%	73.5%	74.8%	—	+7.3pt
緑被率	11.2%	12.3%	12.0%	区内低位	+0.8pt
不燃化率	—	—	80.3%	区内中位	—

■アンケート集計

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

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



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

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

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

正

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

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



■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

H17（%）	H27（%）	R7（%）	増減（H17→R7）	区内順位(R7)	
11.4	12.3	13.0	+1.6 pt	9位	※H17・H27・R7みどりの実態調査より

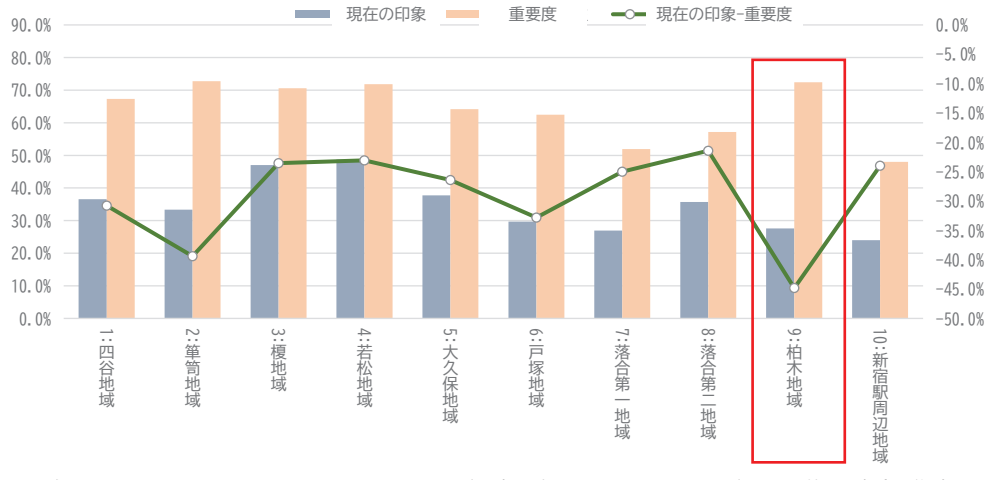
不燃化率（土地利用現況調査）

H28（%）	R3（%）	増減（H28→R3）	区内順位(R3)	
81.19	83.46	+2.27pt	6位	※土地利用現況調査（H28,R3）より算出

■アンケート集計

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

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



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

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

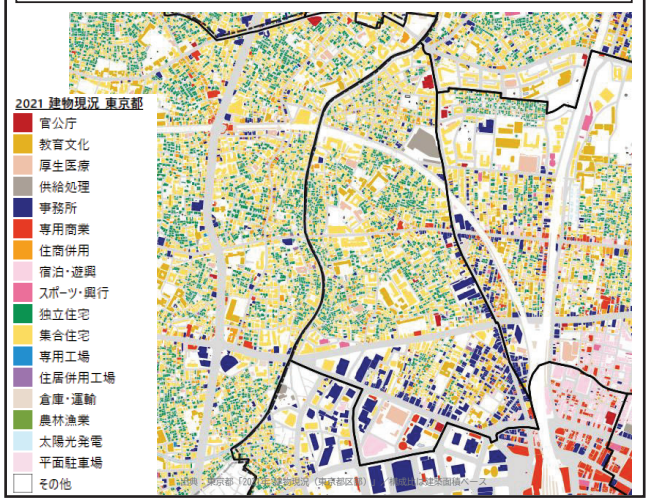
〇柏木地域（主なご意見）
・「将来像」「まちづくりの目標」と具体的な施策に乖離があり、見直すべき
・再開発ありきではないまちづくり

誤

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

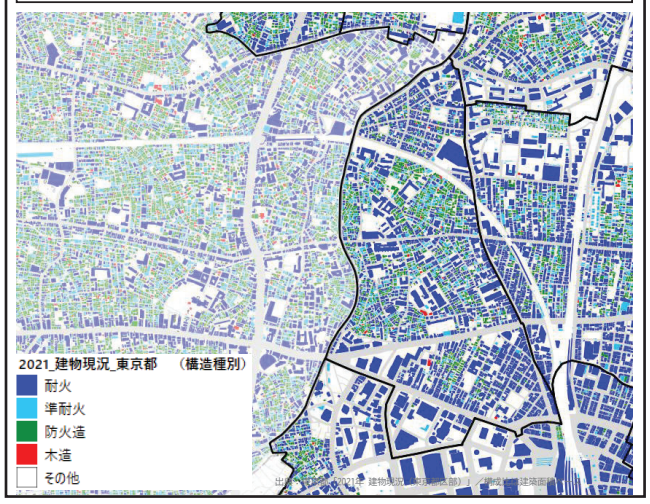
■土地建物用途別現況

建築面積ベース：集合住宅41.7%が最大用途。事務所16.2%も比較的高く、新宿駅周辺から連続する業務機能もみられる。



■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造74.0%で区全体（69.7%）を上回る。準耐火10.2%・防火造15.1%・木造0.6%。



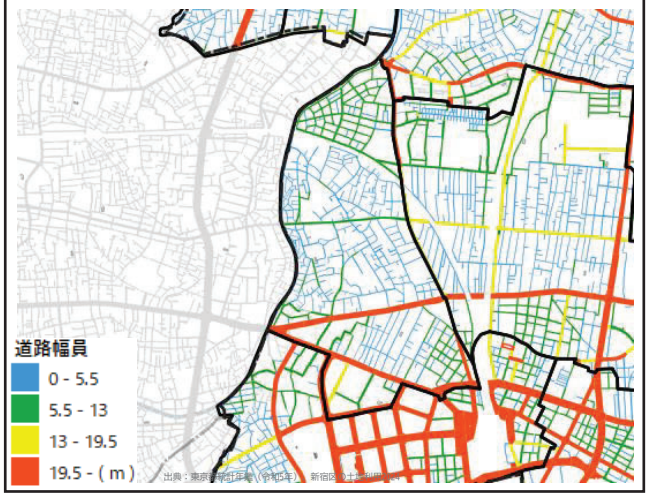
■地域別危険度

西部に沿ってランク3が帯状に分布している。東部（新宿駅側）は概ねランク1～2で、西高東低の傾向。



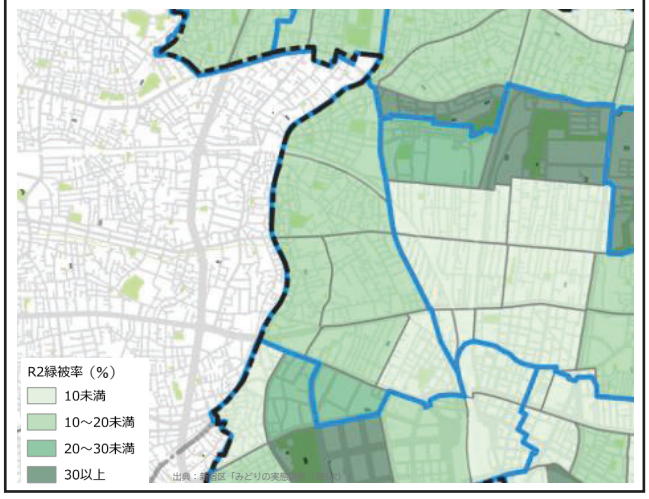
■道路幅員

幅員5.5m以下は63.5%で区平均並み、5.5-13mが27.7%と区内2番目に高い。13-19.5mは1.2%と区内最低で、中幅員と狭あい道路に二極化。



■緑被率

R7の緑被率は12.0%で10地域中9位。H19（11.2%）比+0.8ptだが、H29（12.3%）からは-0.3ptと減少。高密度市街地でみどりが少ない。



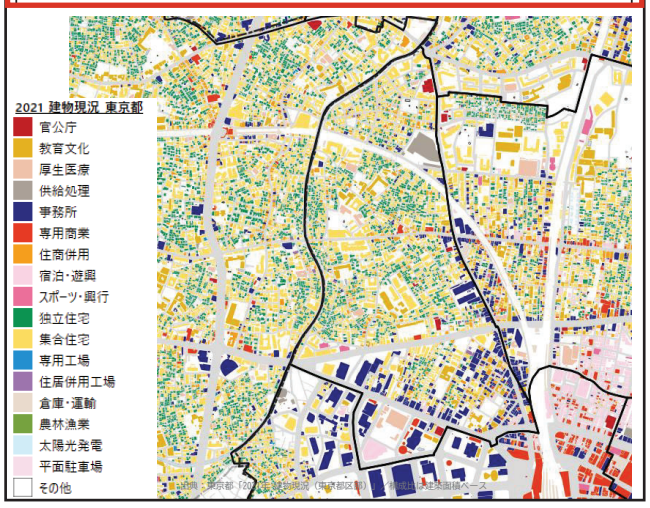
87

正

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

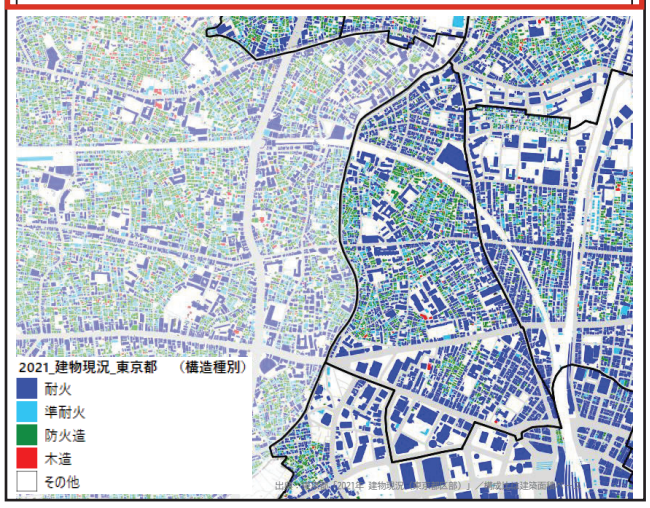
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：集合住宅43.5%。事務所16.3%。住商併用7.2%。



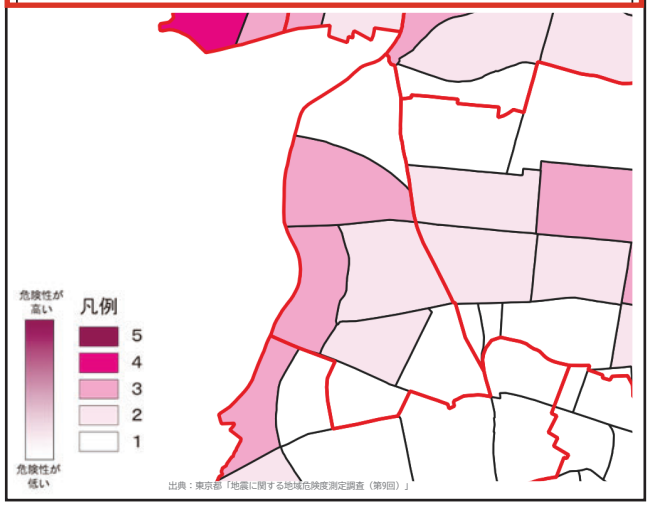
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

建築面積ベース：耐火造73.0%。防火造15.7%、木造0.7%。



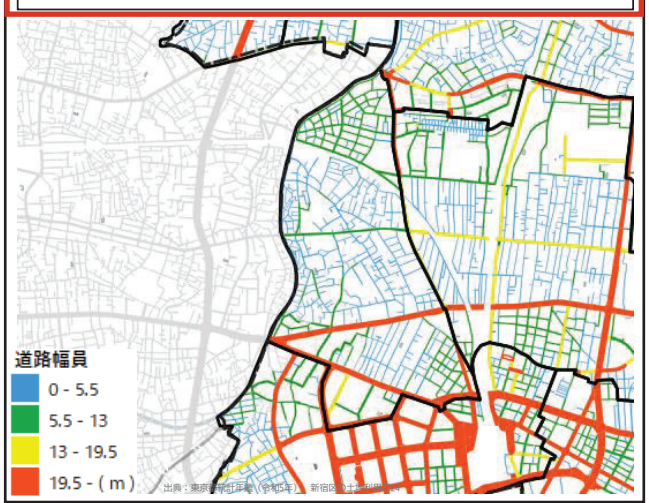
■地域別危険度

西部に沿ってランク3が存在。東部（新宿駅側）は概ねランク1～2が存在。



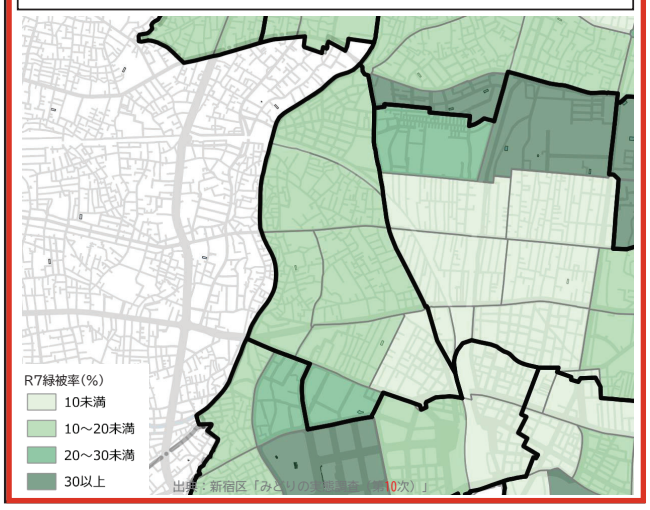
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

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



■緑被率

R7の緑被率は13.0%で区内9位。H17（11.4%）から+1.6pt。



87

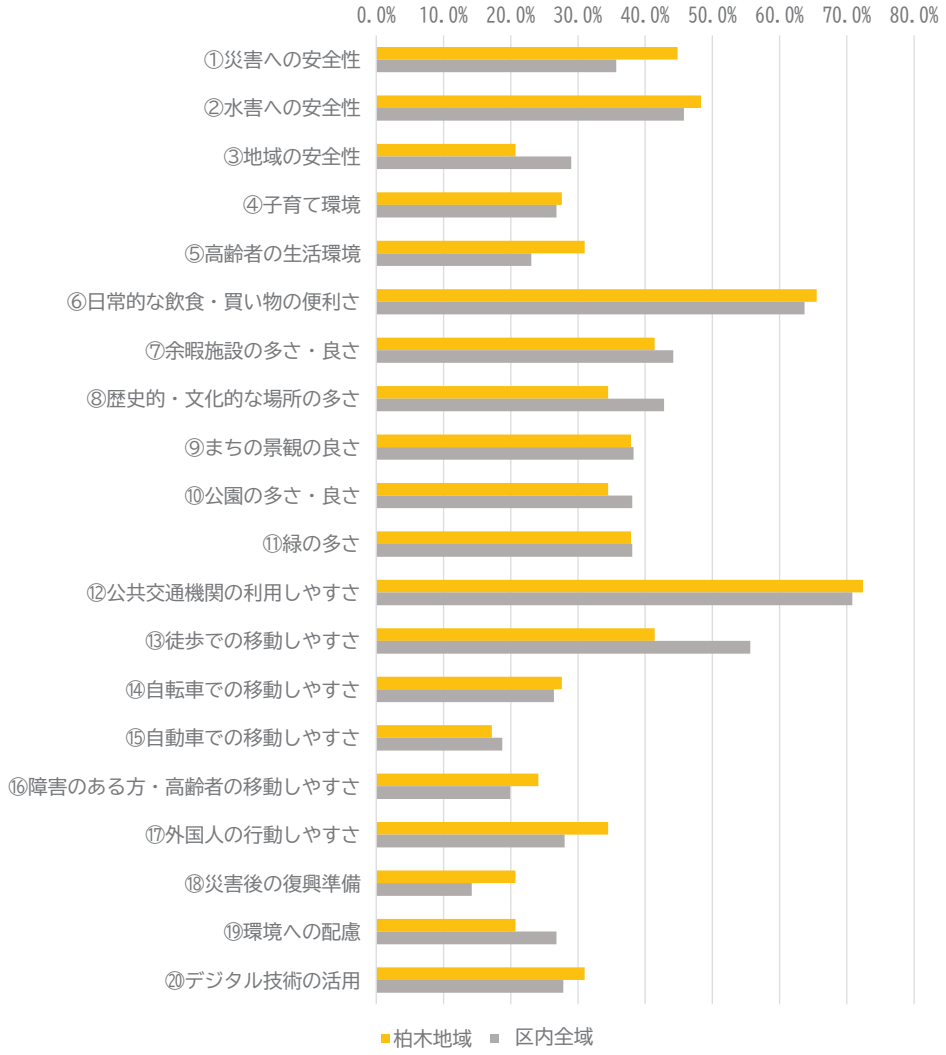
誤

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

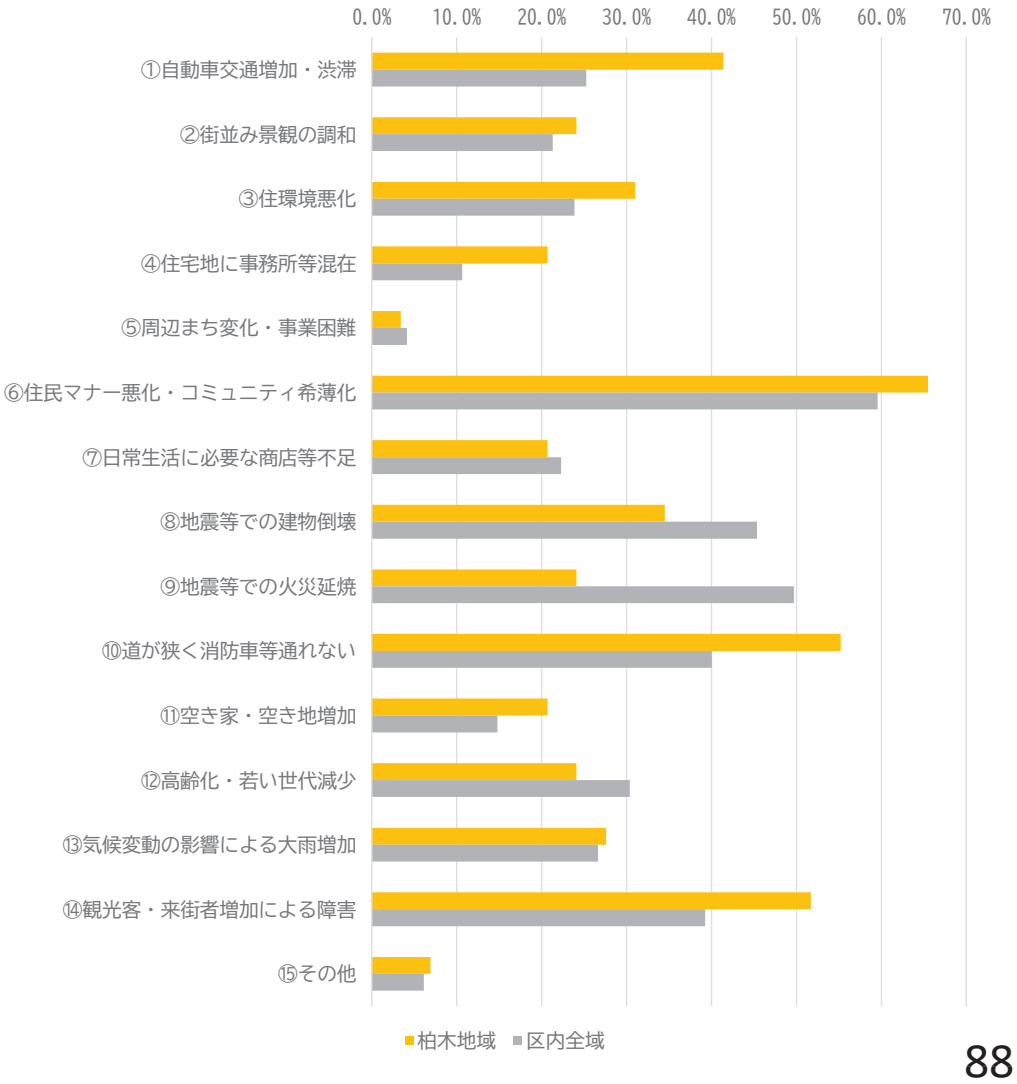
・「①災害への安全性」44.8%、「⑤高齢者の生活環境」31.0%、「⑰外国人の行動しやすさ」34.5%が地域全体（35.7%、23.1%、28.0%）を上回る。
・一方、「⑬徒歩での移動しやすさ」41.4%は地域全体55.6%を14.2ポイント下回り、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」34.5%も下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



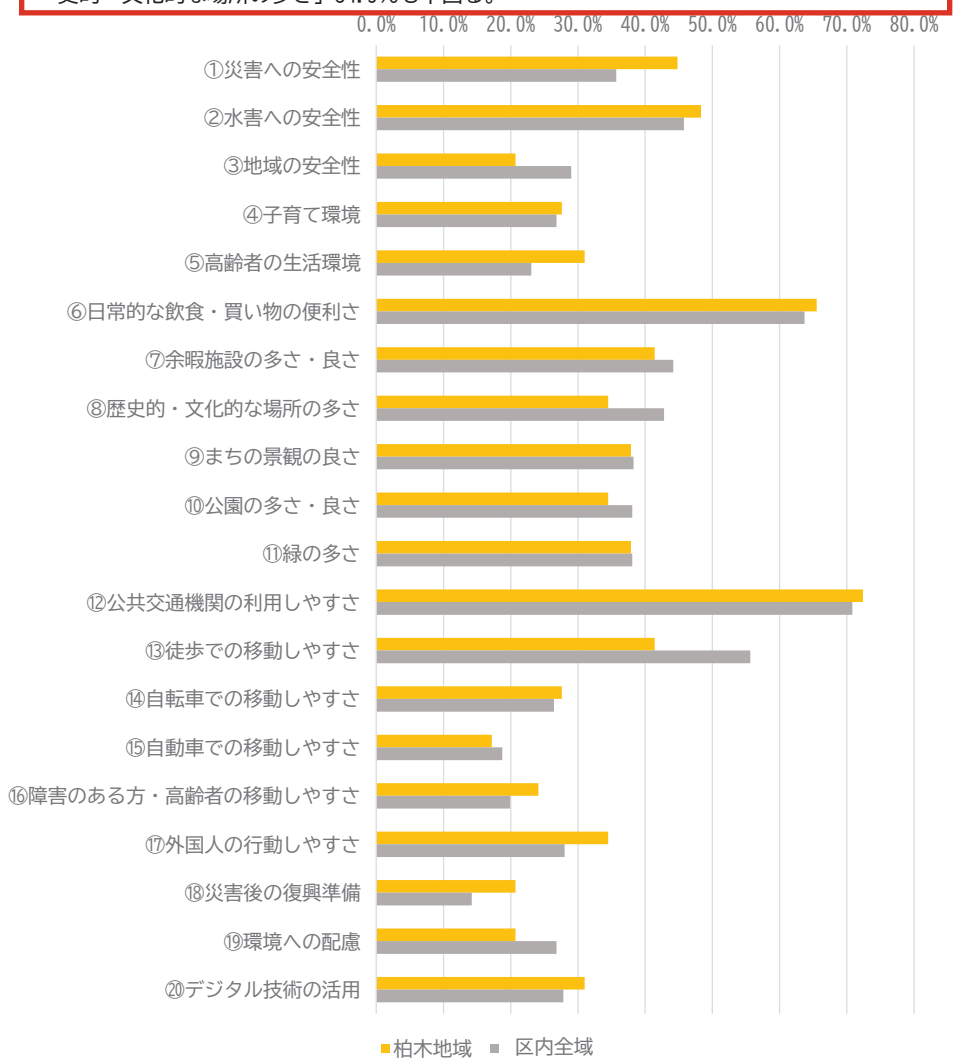
正

09 柏木地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

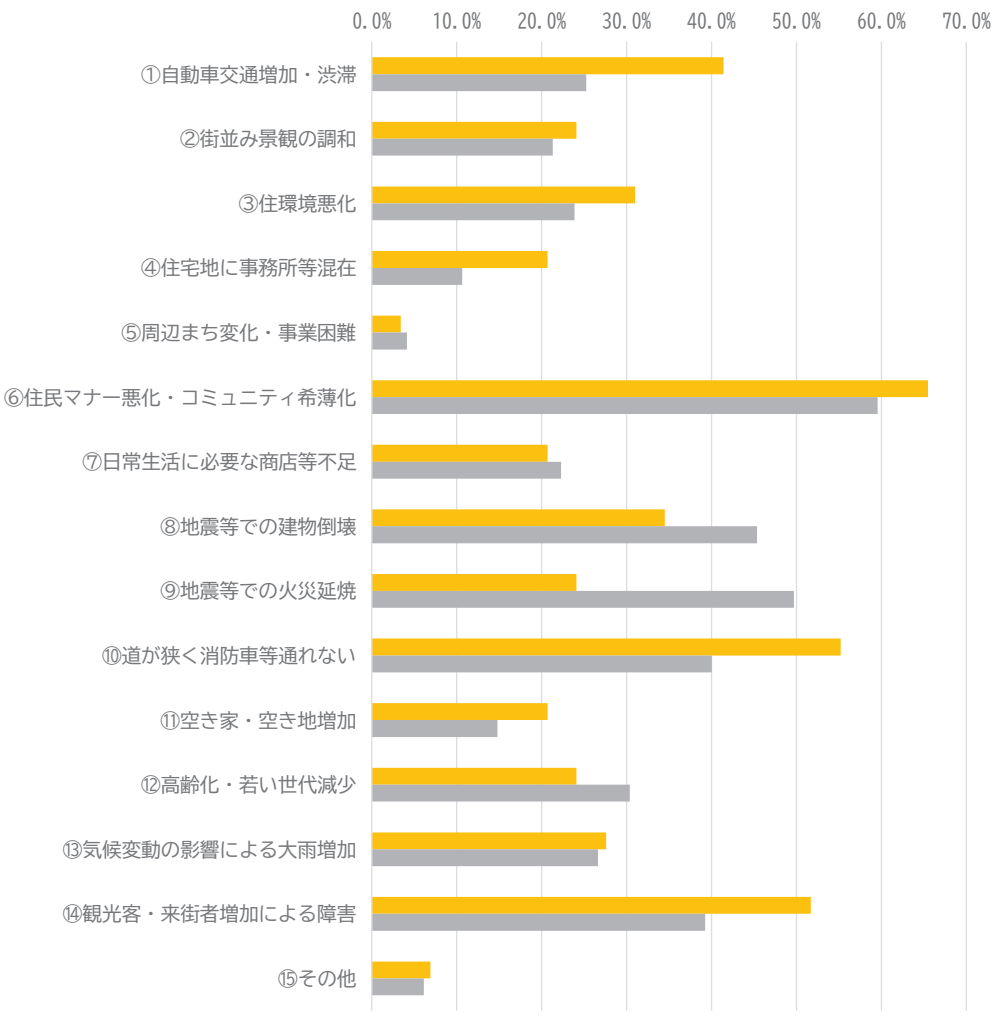
・「①災害への安全性」44.8%、「⑤高齢者の生活環境」31.0%、「⑰外国人の行動しやすさ」34.5%が区内全域（35.7%、23.1%、28.0%）を上回る。
・一方、「⑬徒歩での移動しやすさ」41.4%は区内全域55.6%を14.2ポイント下回り、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」34.5%も下回る。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



誤

09 柏木地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

地域のポテンシャル

新宿副都心に近接した都心居住

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

桜並木・神田川上水公園などの自然

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

多文化が行きかう暮らしと商店街

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

受け継がれてきた「柏木文化」

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

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性

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

歩行者空間の不足と移動のしにくさ

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

みどりの不足とまちなみの調和

緑被率12.0%は区内低位で、都市計画公園（柏木公園）も未整備。高密な市街地の中で建物の高さや色彩とまちなみの調和も課題となっている。

地域のつながりと納得感のあるまちづくり

単身世帯率74.8%と多様な住民が集中する一方、「助け合い自分らしく暮らせる地域」の評価はニーズに届かず、再開発ありきでないまちづくりを求める声もある。

キーワード：都心居住／神田川の水とみどり／歩行者空間の向上／防災性向上

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

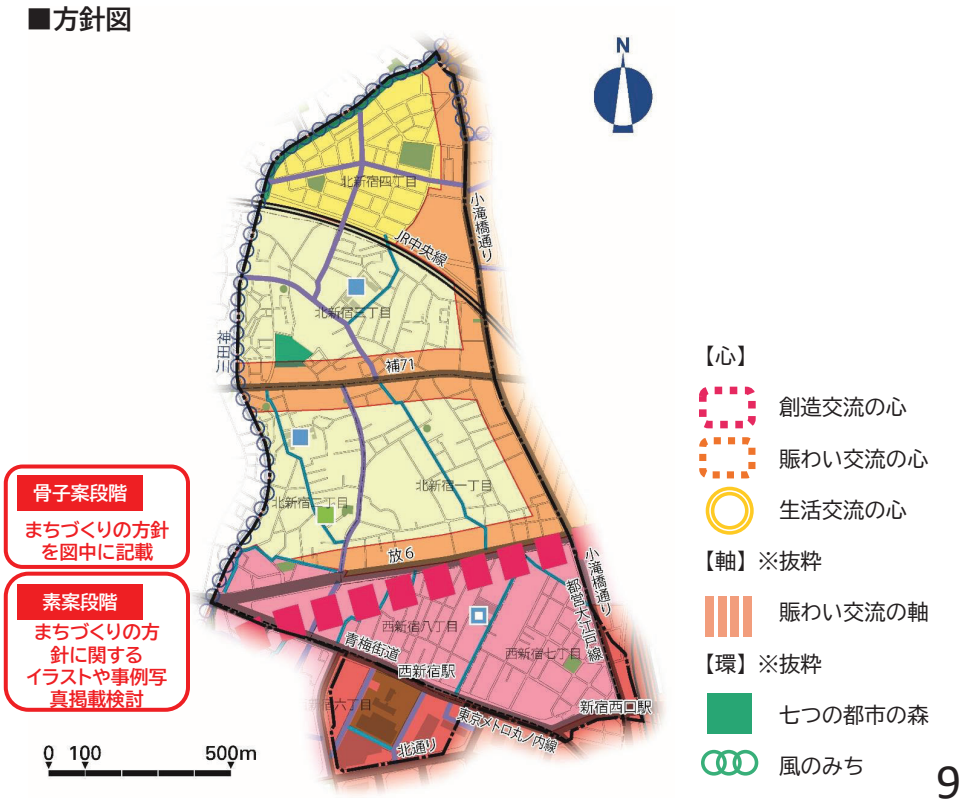
―輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし― 住みたくなるまち 柏木

■まちづくり方針

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

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

■方針図



正

09 柏木地域：まちづくりの方針

■まちの現状のまとめ

地域のポテンシャル

新宿副都心に近接した都心居住

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

桜並木・神田川上水公園などの自然

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

多文化が行きかう暮らしと商店街

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

受け継がれてきた「柏木文化」

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

地域の課題

木造住宅密集地域の防災性

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

歩行者空間の不足と移動のしにくさ

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

みどりの不足とまちなみの調和

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

地域のつながりと納得感のあるまちづくり

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

キーワード：都心居住／神田川の水とみどり／歩行者空間の向上／防災性向上

■まちづくりの将来像（現行の都市マスタープランの将来像を継承）

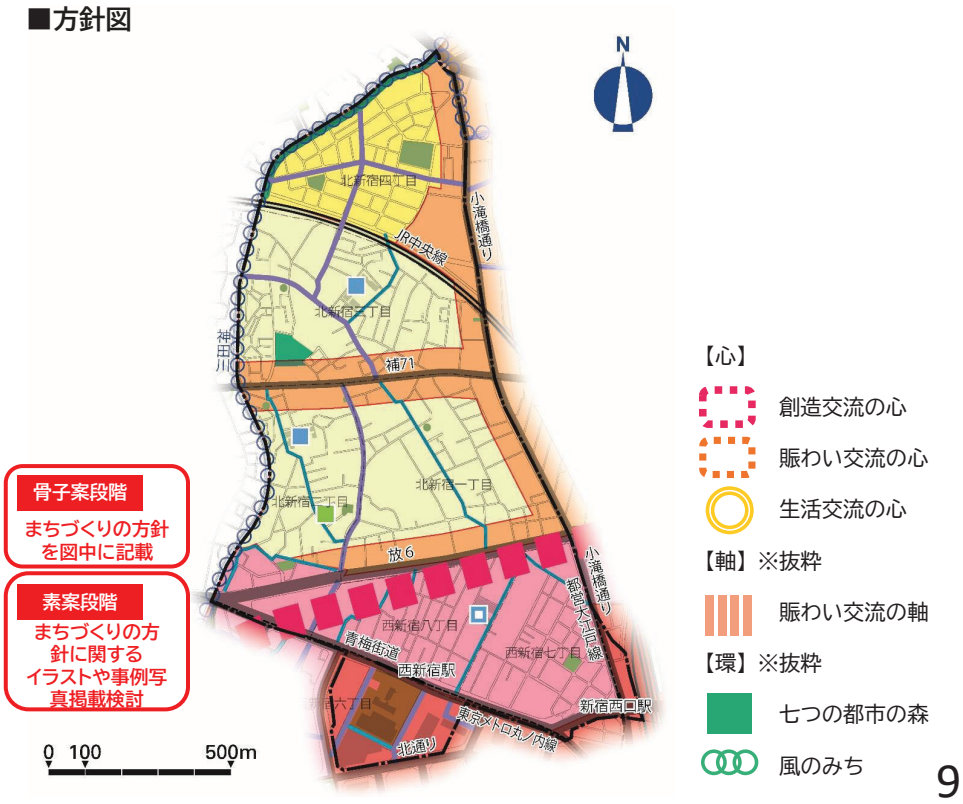
―輝く国際都市の眺め、歴史と新たな文化が息づく、やすらぎの暮らし― 住みたくなるまち 柏木

■まちづくり方針

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

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

■方針図



誤

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

新宿駅を中心とする超高密度な都心地区。人口は平成19年から+38.3%、65歳以上人口は+60.3%と大きく増加し、単身世帯率も75.3%と高い。アンケートではパブリックスペース整備に対する区民の評価が伺える。
一方で固有の歴史・文化性を感じていない人が多く、多様な要素を活かした新宿ならではの魅力的なまちづくりが求められる。



■定量データ（住民基本台帳等）

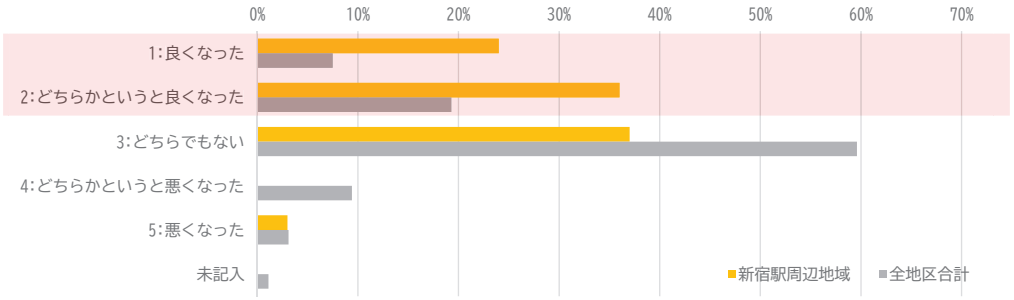
人口は平成19年から+38.3%、65歳以上は+60.3%と急増。単身世帯率75.3%と高く、都心型の人口構成が進む地域。

項目	H19(2007)	H29(2017)	R7(2025)	区全体比	増減率(H19→R7)
面積	93 ha	101 ha	101 ha	5.5%	+8.6%
人口	11,462人	14,885人	15,849人	4.5%	+38.3%
日本人	9,935人	12,143人	13,068人	4.4%	+31.5%
0〜14歳	530人(4.6%)	705人(4.7%)	726人(4.6%)	2.8%	+37.0%
15〜64歳	8,396人(73.3%)	10,520人(70.7%)	11,059人(69.8%)	5.6%	+31.7%
65歳以上	2,536人(22.1%)	3,660人(24.6%)	4,064人(25.6%)	5.9%	+60.3%
外国人	1,527人	2,742人	2,781人	5.8%	+82.1%
人口密度	123.2人/ha	147.4人/ha	156.9人/ha	—	+27.3%
世帯数	—	9,878世帯	10,888世帯	5.1%	—
世帯構成人員	—	1.51人/世帯	1.46人/世帯	—	—
単身世帯率	71.1%	73.5%	75.3%	—	+4.2pt
緑被率	16.3%	17.9%	18.2%	区内中位	+1.9pt
不燃化率	—	—	94.3%	区内最高	—

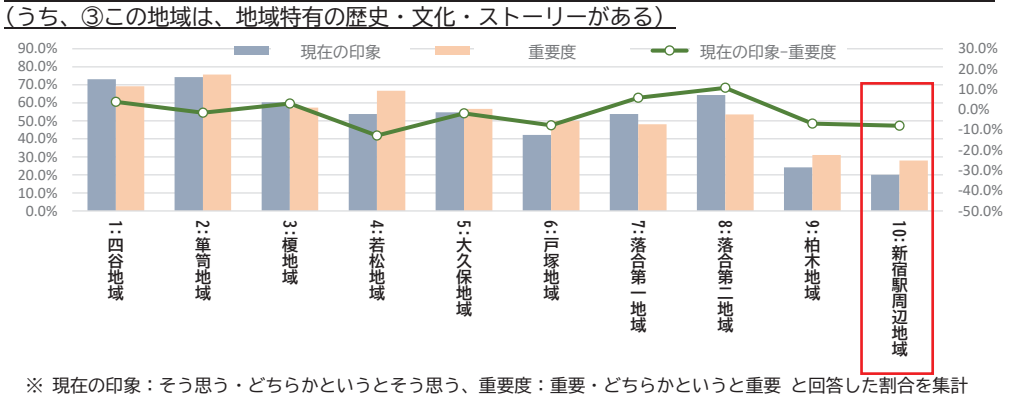
■アンケート集計

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

問4-1【10年前比較】⑩公園の多さ・良さ



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



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

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

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

正

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

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



■定量データ（住民基本台帳等）

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

人口（住民基本台帳・国勢調査）

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

緑被率（みどりの実態調査）

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

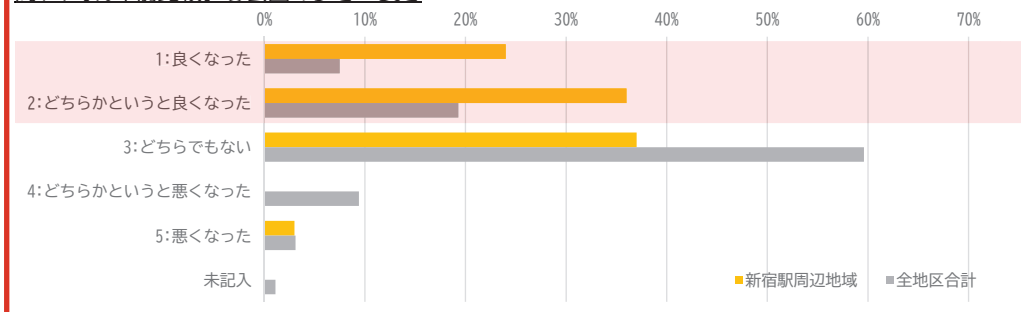
不燃化率（土地利用現況調査）

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

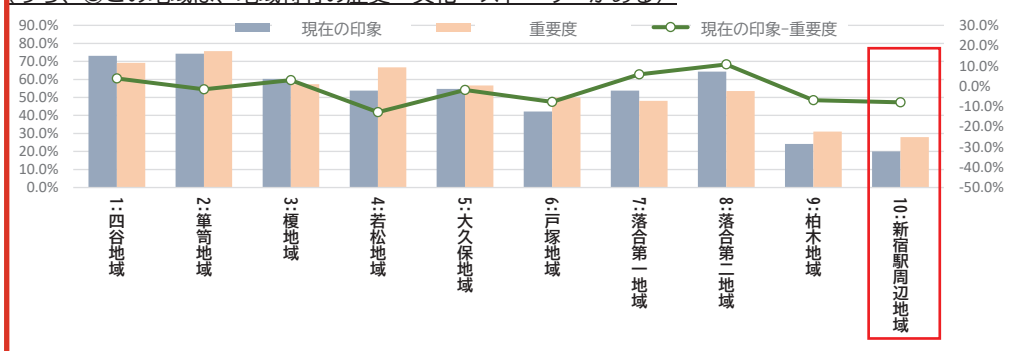
■アンケート集計

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

問4-1【10年前比較】⑩公園の多さ・良さ



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



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

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

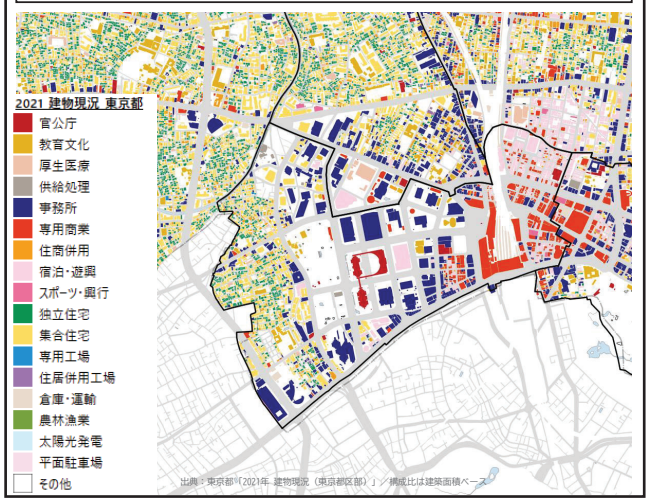
〇新宿駅周辺地域（主なご意見）
・他都市にない多様で雑多な要素を活かしたまちづくり
・住宅と店舗のバランスをとったまちづくり

誤

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

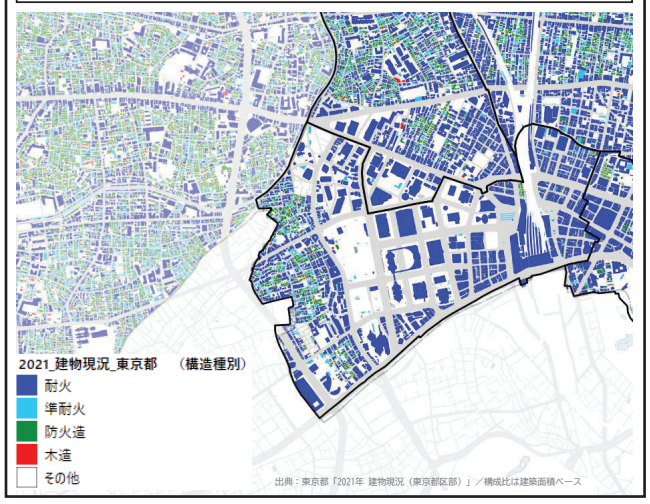
■土地建物用途別現況

新宿駅を中心に、事務所33.0%は10地域最大。専用商業16.4%・宿泊遊興12.0%を加えた商業業務系61.4%、住宅系26.4%。



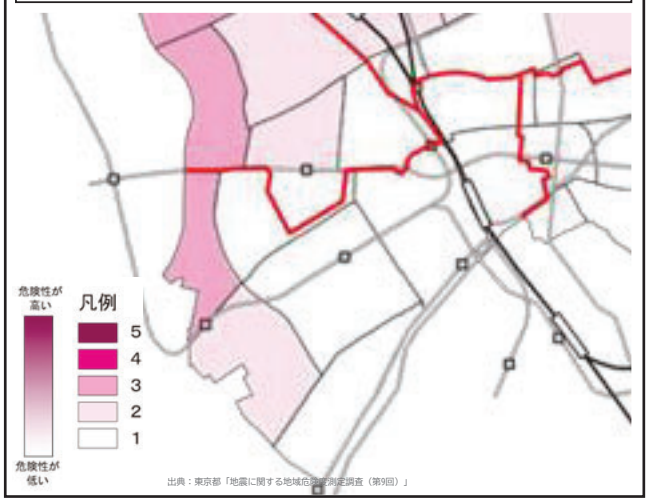
■構造別建物現況

建築面積ベース：耐火造88.6%で10地域最大。防火造＋木造は約6.0%にとどまり、高密度な商業業務市街地を反映。



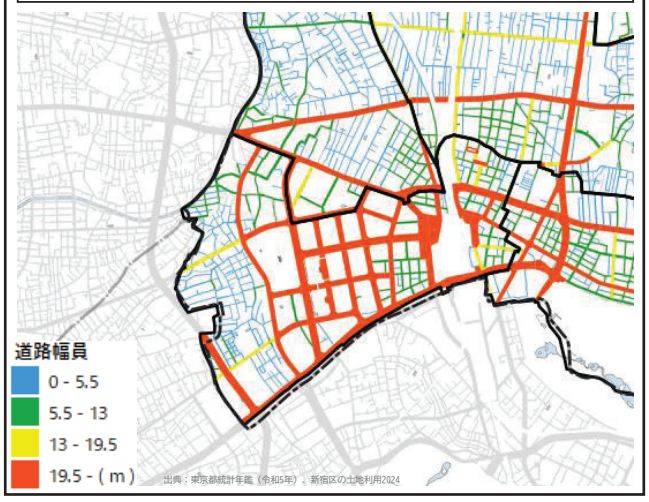
■地域別危険度

地域内はランク1～2が大半でランク4以上はみられない。西側（西新宿方面）にランク3が帯状に分布するが、駅周辺は最も低いランク1。



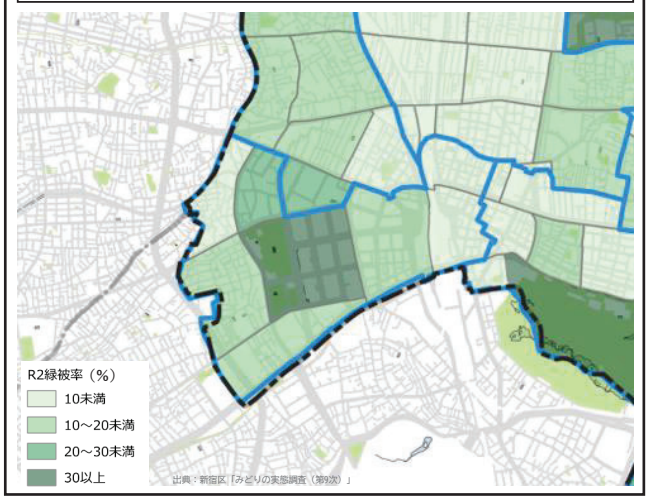
■道路幅員

19.5m以上が30.6%と区内最高。5.5m以下は44.2%と区内最低で、広幅員の幹線道路が街区の骨格を形成。



■緑被率

R7の緑被率は18.2%で10地域中4位。H19（16.3%）から+1.9ptと10地域中最大の増加幅で、H29（17.9%）比も+0.3ptと引き続き増加。

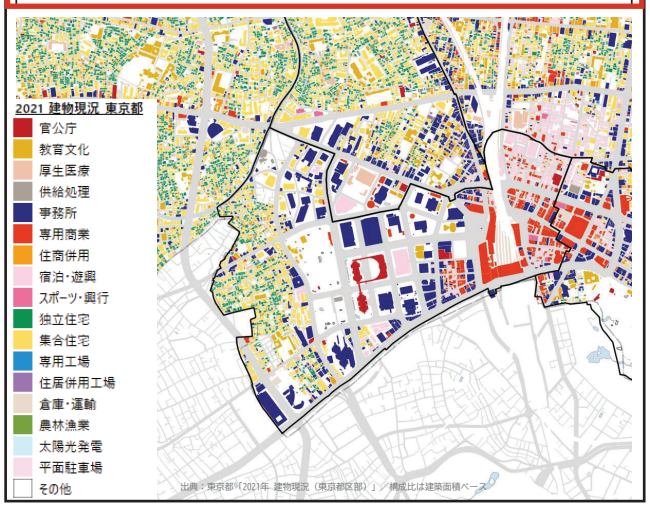


正

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

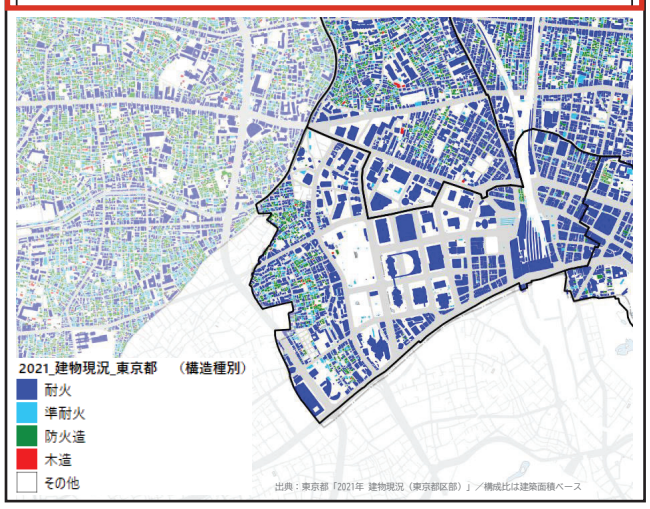
■建物用途別現況※GISデータをもとに算出

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



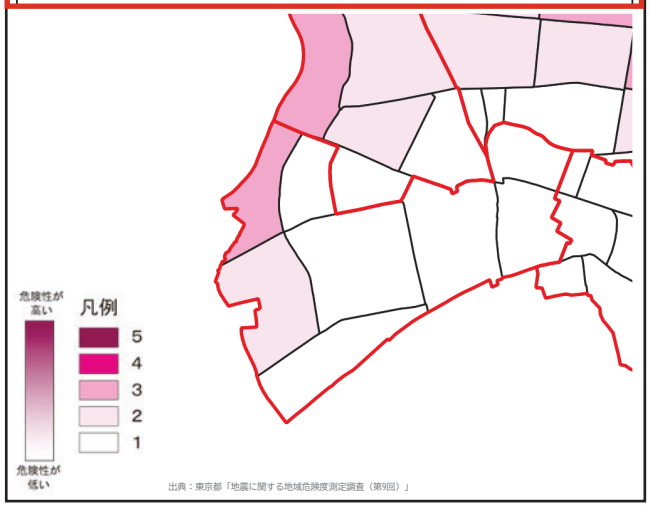
■構造別建物現況※GISデータをもとに算出

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



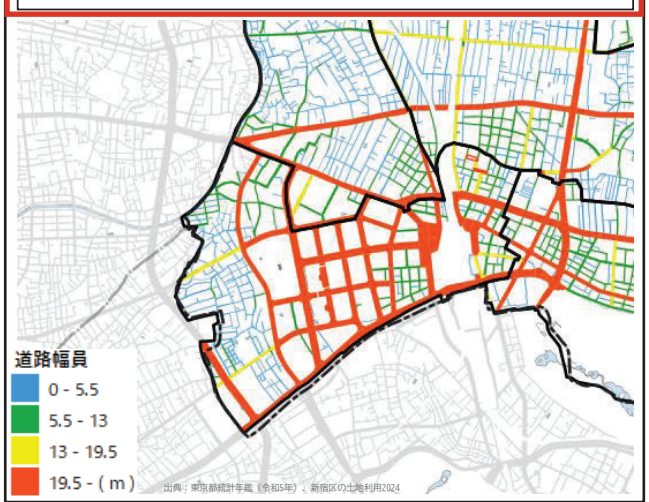
■地域別危険度

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



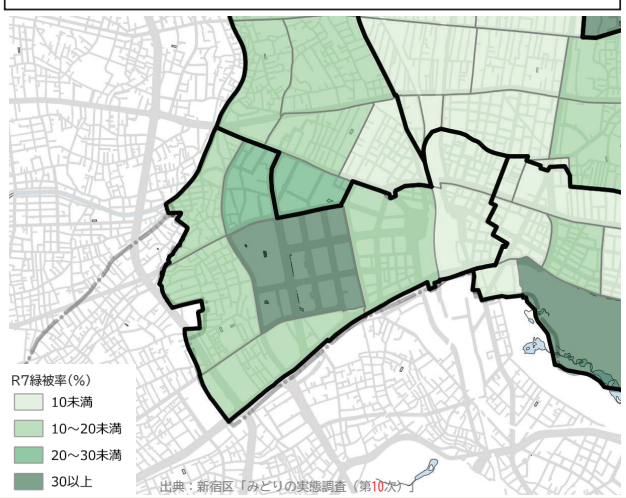
■道路幅員※GISデータをもとに道路幅員別延長比率を算出

19.5m以上が31.9%と区内最高。5.5m未満は42.1%と区内最低。



■緑被率

R7の緑被率は18.2%で区内4位。H17（15.0%）から+3.2pt。



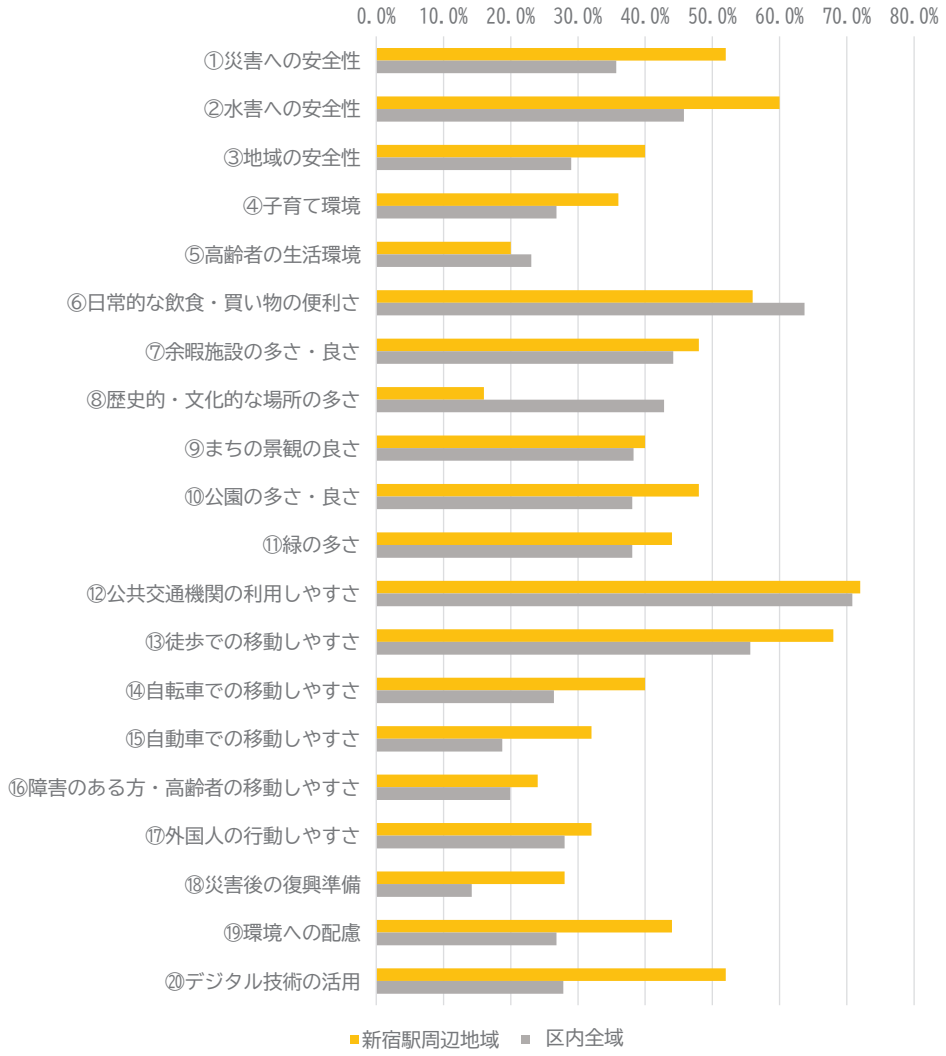
誤

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

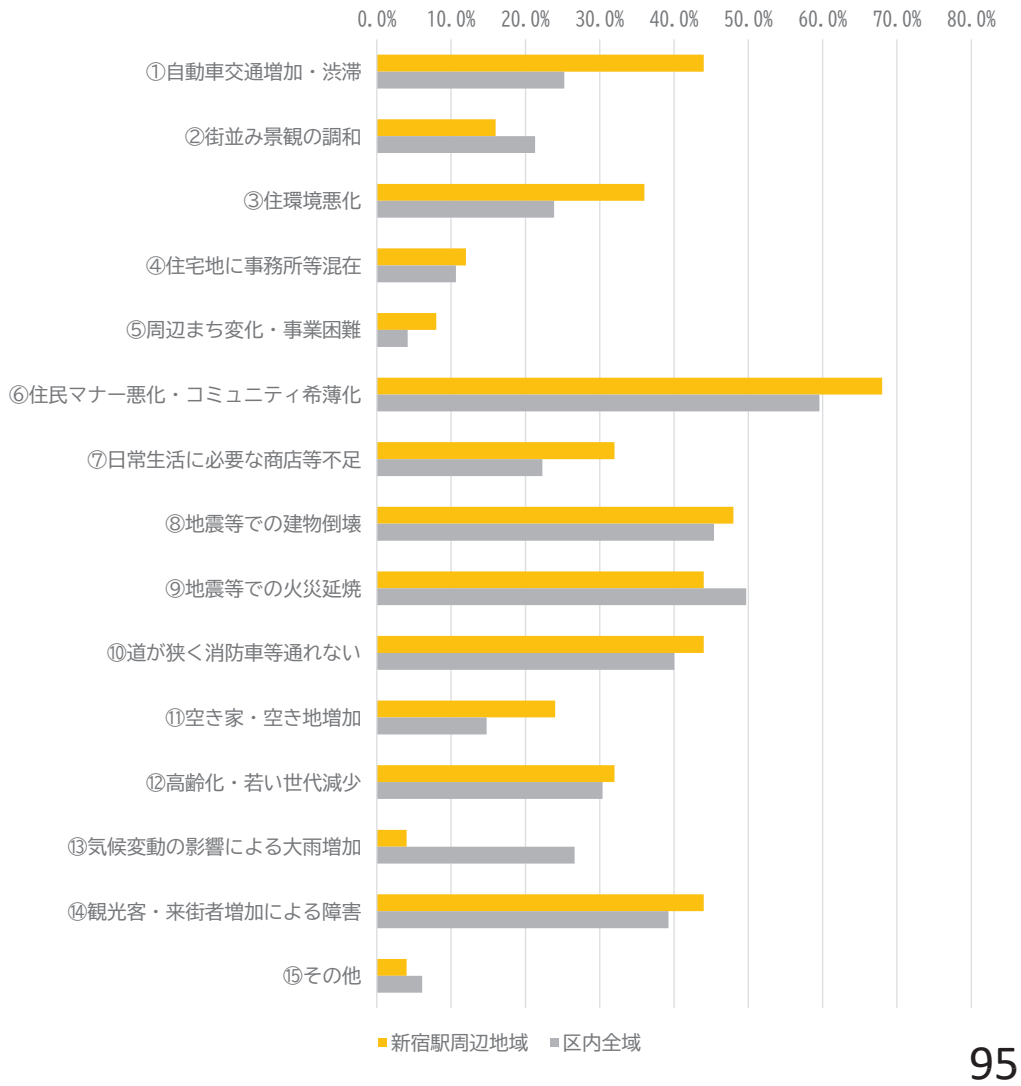
・「⑳デジタル技術の活用」52.0%、「⑲環境への配慮」44.0%、「①災害への安全性」52.0%が地域全体（27.8%、26.8%、35.7%）を15ポイント以上上回る。
・一方、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」16.0%は地域全体42.8%を26.8ポイント下回り、最も低い評価となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



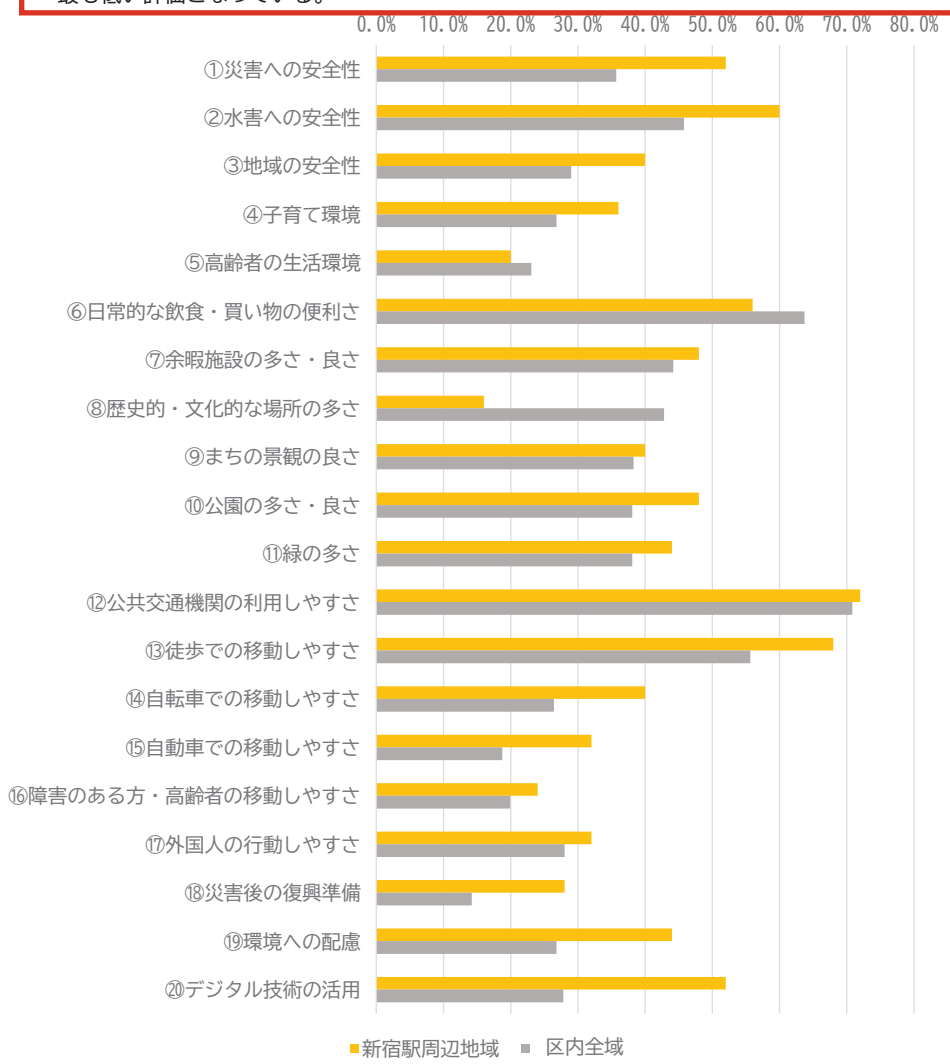
正

10 新宿駅周辺地域：地域カルテ①定量データ・アンケートデータ

■アンケート調査結果

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

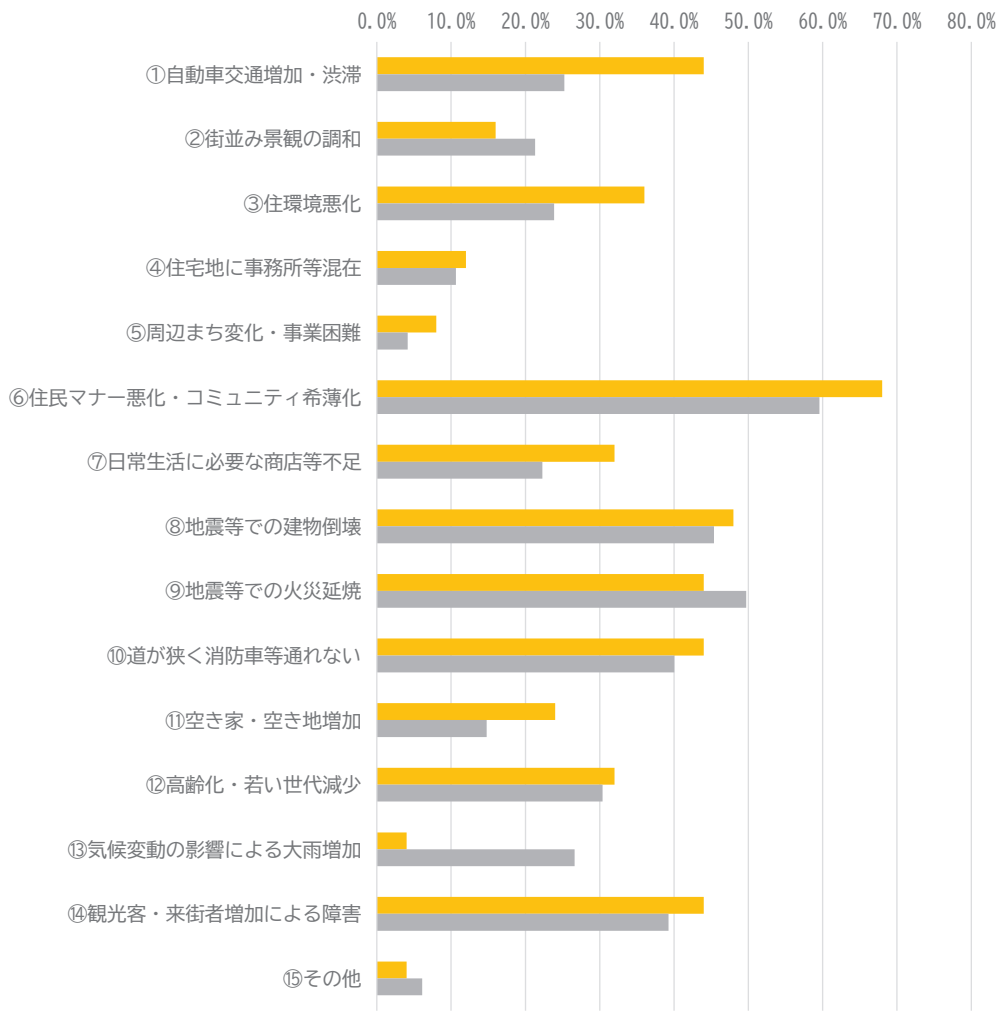
・「⑳デジタル技術の活用」52.0%、「⑲環境への配慮」44.0%、「①災害への安全性」52.0%が区内全域（27.8%、26.8%、35.7%）を15ポイント以上上回る。
・一方、「⑧歴史的・文化的な場所の多さ」16.0%は区内全域42.8%を26.8ポイント下回り、最も低い評価となっている。



※「満足」または「やや満足」と回答した割合を集計

問5-5:次の項目について、心配に感じていることを全て選んでください。

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



95