

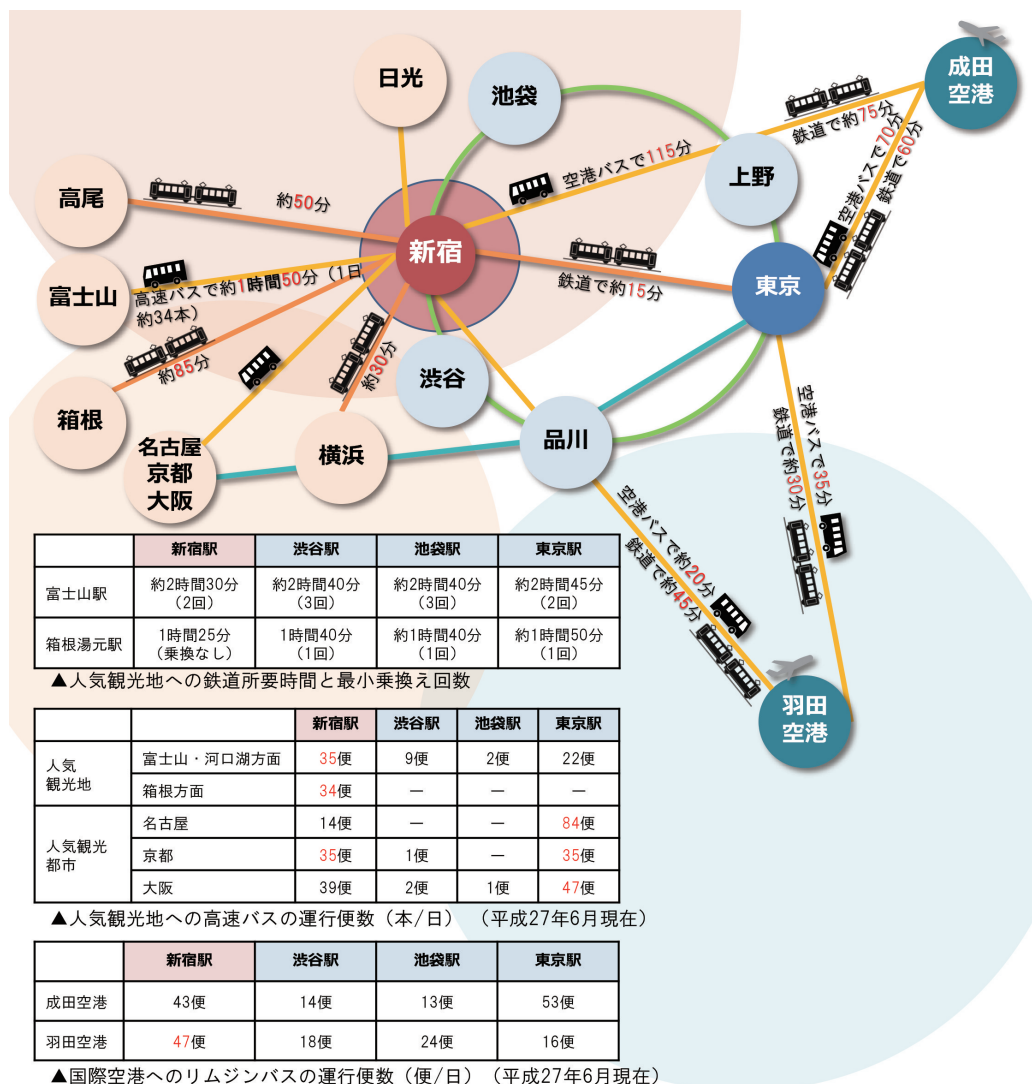
新宿区における市街地再開発事業のあゆみ

新宿区 都市計画部 防災都市づくり課

1. はじめに

新宿区は東京23区のほぼ中央に位置し、人口は約34万人、うち外国人が、約12%を占めています。面積は約18.22km²、東西6.5km、南北約6.3kmで23区中13番の広さです。新宿区の土地利用は、新宿駅西口の超高層ビルの林立する業務商業地や歌舞伎町を中心とする世界最大規模の繁華街から、落合の低層戸建住宅地や神楽坂などの歴史の面影を残す風情あるまちなみまで、懐が深く多様性に富んでいます。

なかでも新宿駅は、7路線8駅が集積し、1日約350万人（平成25年度現在）が乗降する世界最大の鉄道ターミナルです。また、首都圏の人気観光地である富士山周辺・箱根方面への所要時間も短く、かつ高速バス発着数は東京最大で、東京都心と首都圏の観光地をつなぐ玄関口です。また、羽田空港とのバス発着便数も東京最大で、東京・日本と世界をつなぐ交通結節点として、世界から多くの人々が訪れる場所となっています。



新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン（平成28年3月）

2. 新宿副都心のまちの成り立ち

江戸～明治（～1910年頃）

大正・昭和前期（～1945年頃）

昭和中期（～1990年頃）

平成・現在



新宿副都心の整備は、わが国の政治、経済、文化等の中心としてふさわしい首都圏の建設とその秩序ある発展を図ることを目的として制定された首都圏整備法に基づき昭和33年7月に定められた「第一次首都圏基本計画」において、渋谷、池袋とともに副都心として位置付けられたことに始まります。

昭和35年6月には東京都において新宿副都心計画の都市計画決定がなされ、淀橋浄水場跡地を中心とした新宿駅西口の約96haの区域において新宿副都心建設計画を定め、このうち淀橋浄水場跡地地区約56haの区域で副都心建設事業を施行しました。この基盤整備を踏まえ、その後「特定街区制度」等を活用して街区単位に民間建築活動の誘導に努め、昭和46年の京王プラザホテル本館の竣工を皮切りに、今日の西口超高層ビル街が形成されました。

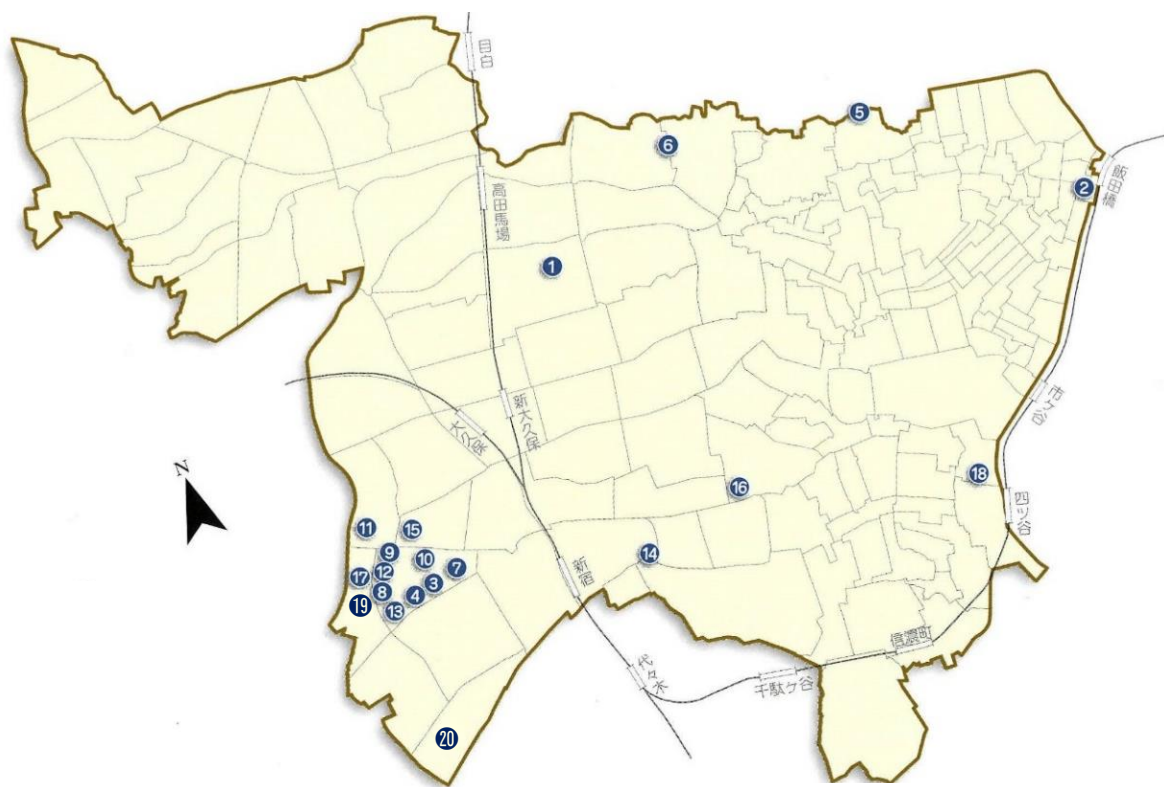
なお、新宿副都心区域は、平成6年2月策定の「東京副都心育成・整備方針」により、新宿駅東口を含む約270haの区域に拡大され、平成14年7月には、ほぼ同じ区域に「新宿駅周辺地域」として都市再生緊急整備地域に、平成24年1月、特定都市再生緊急整備地域に指定されています。

新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～（平成30年3月）

3. 再開発事業のあゆみ

新宿区では、市街地再開発事業の完了地区が16地区、現在事業中の地区が2地区、都市計画・市

街地再開発事業等手続き中の地区が2地区あります。



新宿の土地利用2018（平成30年3月）

「完了地区」

- ①西大久保地区②飯田橋地区
- ③西新宿六丁目中央地区④西新宿浄風寺周辺地区
- ⑤関水地区⑥西早稲田地区⑦西新宿六丁目東地区
- ⑧西新宿六丁目西第3地区
- ⑨西新宿六丁目西第1地区⑩西新宿六丁目南地区
- ⑪北新宿地区⑫西新宿六丁目西第7地区
- ⑬西新宿六丁目西第6地区⑭新宿三丁目東地区
- ⑮西新宿八丁目成子地区⑯西富久地区

「事業中の地区」

- ⑰西新宿五丁目中央北地区⑱四谷駅前地区

「手続き中の地区」

- ⑲西新宿五丁目中央南地区⑳西新宿三丁目西地区

(1) 新宿区初の市街地再開発事業

【①西大久保地区】

西大久保地区は、高田馬場駅から南東約600mの所に位置し、都市計画道路補助第74号線（諏訪

通り）及び都営住宅団地の一部を含む区域です。

地区の諏訪通りに面する部分には、店舗併用住宅が建ち並び、その裏側では老朽木造住宅が密集した状態で、防災上、土地利用上問題のある地区となっていました。

このような問題を解決するため、東京都が施行者となり、市街地再開発事業による地区の一体的整備が図られることになりました。

整備にあたっては、(1)商店街の近代化を図る、(2)都営住宅の集約化を図り跡地を公園として整備する、(3)諏訪通りを拡幅整備し、交通混雑の緩和を図る等を目的として事業が行われました。

昭和47年3月に都市計画決定、昭和52年9月に事業計画決定、昭和53年9月に建築工事着手、昭和57年5月に事業完了しました。

事業主	東京都
施行地区面積	約2.9ha
敷地面積	約14,020m ²
建蔽率	約60%
容積率	約350%
延べ面積	約49,400m ²
最高建物高さ	約45m
主要用途	住宅、公共施設、事務所、店舗、 駐車場、公益施設
竣工	昭和57年 5 月



(2) 複数の市街地再開発事業が進められてきた新宿駅周辺地域

新宿駅周辺地域では、特定街区などを活用した地区をはじめ、市街地再開発事業の完了地区が11地区あり、1地区が事業中です。また、平成29年12月に都市計画決定した「⑩西新宿五丁目中央南地区」、都市計画手続き中の「⑫西新宿三丁目西地区」があります。

【⑦西新宿六丁目東地区】

地区は、新宿副都心区域の北側に位置し、広幅員の道路に面して一部耐火建築物が建っていたものの、地区の大半は、幅員2m程度の細街路に老朽化した木造建築物が建ち並び、防災上・土地利用上からも問題のある地区となっていました。

地元では、こうした問題を解決するため、昭和49年に協議会を設立するなど、再開発の検討を行ってきました。昭和57年には、権利者も多く大規模事業となることなどの理由から、協議会は、新宿区及び東京都から住宅・都市整備公団（現在のUR）に対して事業の施行の要請を行いました。

平成元年3月に都市計画決定、同年11月に事業計画認可、平成2年10月に建築工事着手、平成7

年1月に事業完了しました。「LOVE」のモニュメントがひと際目につきます。

事業主	住宅・都市整備公団
施行地区面積	約3.0ha
敷地面積	約21,510m ² 、約240m ² 、約490m ²
建蔽率	約52%、約83%、約83%
容積率	約970%、約698%、約398%
延べ面積	約240,059m ² 、約1,675m ² 、約1,943m ²
最高建物高さ	約190m、約30m、約18m
主要用途	事務所、店舗、専門学校、住宅、 駐車場
竣工	平成7年 1 月



【⑬西新宿六丁目西第6地区】

新宿中央公園の北側に位置し、新宿駅からの高層ビル群と十二社通り以西の住宅地の狭間にある地域で、再開発事業等により整備された土地と整備の遅れた空地や駐車場等が散在する地域で、地区内区道の整備や遊休土地等の有効利用が求められている地域でした。

計画の基本方針として、

1. 副都心にふさわしい業務・商業機能との調和を図りながら、質の高い中高層の住宅を供給し、都心居住を推進する。
2. 良質なファミリー向け住宅供給のための民間誘導や高齢者の都心居住推進のほか、西新宿周

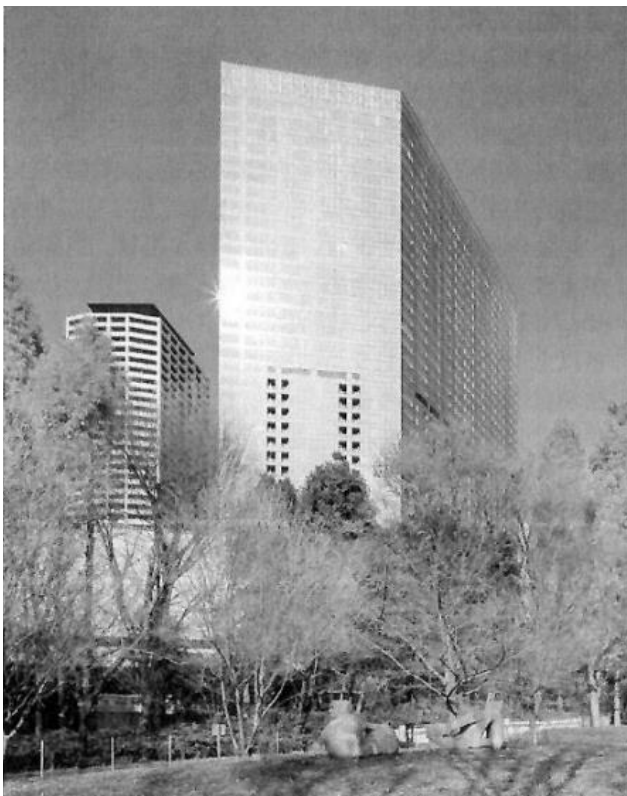
辺地区の賑わい創出を図る。

3.「西新宿六丁目西部地区地区計画」に定められた区画街路2号の整備を行う。

を掲げました。

平成14年11月に都市計画決定、平成16年1月に組合設立認可、平成19年6月に建築工事着手、平成22年2月に建築工事完了、平成23年12月に組合解散認可を受けました。

事業主	西新宿六丁目西第6地区市街地再開発組合
施行地区面積	約1.7ha
敷地面積	約12,616m ²
建蔽率	約58%
容積率	約873%
延べ面積	約153,464m ²
最高建物高さ	約160m
主要用途	住宅、業務施設、商業施設、駐車場等
竣工	平成22年2月



(3) バブル期の影響を受けたまちの再生

【⑯西富久地区】



従前写真

西富久地区は、以前は閑静な住宅地でしたが、バブル期に地上げの影響を受けて空き地等が虫食い状に発生し、住環境の悪化や空き家など防災上の問題が顕在化した地区でした。

まちの崩壊に危機感を感じた地元が、地域コミュニティを再生して安心して暮らせるまちづくりを目指して、平成2年にまちづくりに関する勉強会を開始しました。平成13年には、「市街地再開発事業として進めていくこと」、「高層マンションとペントハウス住宅の複合型開発とすること」の2点を目指して、「新宿区西富久地区市街地再開発準備組合」が設立されました。

平成20年10月に都市計画決定、平成21年11月に組合設立認可、平成24年5月に建築工事着手、平成27年9月に建築工事完了、平成30年9月に組合解散認可を受けました。

事業主	西富久地区市街地再開発組合
施行地区面積	約2.6ha
敷地面積	約16,200m ²
建蔽率	約70%
容積率	約630%
延べ面積	約139,000m ²
最高建物高さ	約180m
主要用途	住宅、集会室、商業・業務施設等、 駐車駐輪場
竣工	平成27年9月



竣工写真

(4) 公有地を活用した賑わい交流拠点の形成 【⑱四谷駅前地区】



従前写真

四谷駅前地区は、新宿区の東部、ＪＲ・東京メトロ四ツ谷駅の北西約130mに位置する約2.4haの地区です。地区東側は外堀通りに面しています。鉄道と幹線道路に近接する利便性が高い地区であるとともに、迎賓館や外濠公園などにも近く、歴

史的資源や自然環境に恵まれています。そのようななか、平成18年度に国家公務員宿舎が廃止となるとともに、区立四谷第三小学校の閉校により、大規模な公有地の有効活用の検討が必要になりました。

また、歩行者空間や広場の不足、緊急輸送道路である外苑通り沿いの既存建物の耐震化など、地区の課題がありました。

地元で、まちづくりの機運が高まり、当地区を含むより広い区域において、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が設立されました。このうち、当地区を区域とした「四谷駅前地区再開発協議会」が平成18年に発足しました。

区はこれら２つの協議会の活動を支援するとともに、平成24年に当地区のまちづくりの方向性と進め方を明らかにした「四谷駅前地区まちづくり誘導方針」を策定しました。

再開発協議会は、ＵＲの支援を受けながら検討を積み重ねることで、地元権利者の合意形成を進め、平成22年には、再開発協議会がＵＲに市街地再開発事業の施行要請を行っています。

平成25年度に都市計画決定、平成26年11月に事業計画認可、平成28年９月に建築工事着手で、竣工は2019年度の予定です。



完成予想パース

(5) 現在、都市計画手続き中の再開発

【②西新宿三丁目西地区】

西新宿三丁目西地区は、新宿駅から南西方向約1kmの距離にあり、京王線新宿駅と初台駅の間に位置します。街区は、四方を放射5号線（甲州街道）、環状6号線（山手通り）、補助線街路第61号線、十二社通りに囲まれています。

地区内部は、老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園などのオープンスペースが不足しており、防災上の課題が多い地区となっています。

当地区の再開発計画では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を図るとともに、都市基盤の整備による災害に強いまちづくり、安全で快適な歩行者ネットワークの形成、賑わい・交流空間の形成、多様な世代やライフスタイルを支える質の高い住環境の形成、良好な都市環境や景観の創出により、多様な都市機能が集積する、魅力ある複合市街地の形成を目指しており、現在、市街地再開発事業等の都市計画手続きを行っています。

4. 今後の課題

新宿区には、現在も市街地再開発事業を活用したまちづくりの相談があります。現在の傾向として、今までの木造密集地域から比較的耐火建築物が建ち並んでいる地域へと相談地区の現況が変わりつつあります。

区内には高度経済成長時代に建てられた老朽化したマンションが多く存在し、これらの更新を求められています。また、高層化するマンションと地域のコミュニティの活性化も課題となっています。

5. おわりに

新宿区は、昭和から平成にわたる急速な社会の流れのなかで、平成29年に区成立70周年を迎えました。人口減少社会において、新宿区は今後もしばらく増加傾向が続き、2035年にピークを迎え、その後、減少に転じる見通しです。新宿区が、持続的に発展していくためには、都市機能の更新や新たな賑わい創造など都市再生に加え、まちの防災性の向上、安全・安心の確保の取組みの一層の推進が必要です。

新宿の高度防災都市化と安全・安心の強化に向けて、市街地再開発事業などの手法を、今後も、時代に合わせながら地元とともに活用していきたいと考えています。

都市再開発法制定50周年記念特集記事の募集について

当協会では、設立50周年及び都市再開発法制定50周年を迎えることから、機関誌「市街地再開発」において50周年記念特集記事を募集しております。

それぞれ地方公共団体のこれまでの「市街地再開発事業のあゆみ」について振り返ってご寄稿いただきたいと思います。ご寄稿を希望される地方公共団体におかれましては事務局までご連絡ください。お待ちしております。

（連絡先）公益社団法人全国市街地再開発協会

企画情報部機関誌編集担当

TEL 03-6265-6691