



## ○協議会の活動についてお知らせします

新宿EAST推進協議会（以下、「新宿EAST」）は、平成23年2月の創立以来、**地区計画、附置義務駐車場・駐輪場の地域ルール、まちを育てる活動**を柱として、まちづくりの検討を進めています。

ニュース第7号の発行（2017年3月）以降、皆様のお手元には、2回の「地区計画特別号」を発送させていただいたところです。本号では、今年度の協議会活動を、まとめて報告いたします。

## 1 EAST 地域のまちづくりに向けた地域検討会について(報告)

### ■「第1ステップ」の成果＝地区計画の都市計画決定による斜線制限の緩和

- ・ 昨年暮れ、新宿駅東口地区について初の、地区計画の「都市計画決定」が、新宿区長名で告示されました（平成 29 年 12 月 28 日）。これは、新宿 EAST が建替えを急ぐためにまとめ、区に引継いだ地区計画の地元案（同年5月10日。特別号2017年6月で既報）が、正式に制度化された、ということです。
- ・ この成果の一つに、建替えの一大ネックであった斜線制限の大幅な緩和があります。（今後、この決定までをまちづくりの「第1ステップ」と呼ぶことにします）

### ■「第2ステップ」の検討開始＝街区ごとの勉強会をスタート

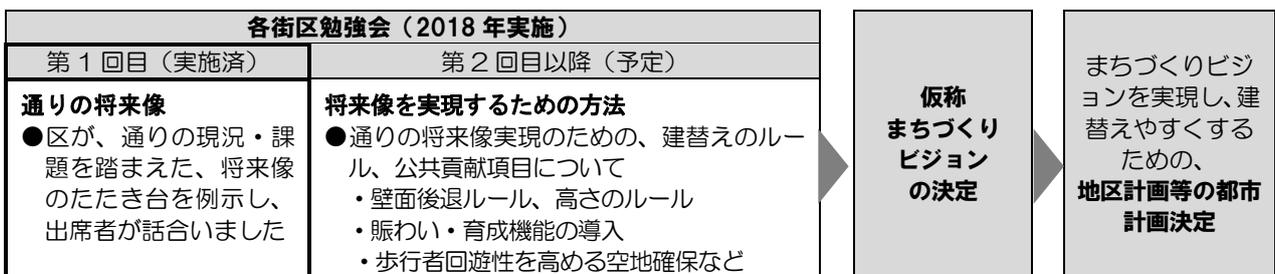
- ・ しかし、「建替えを急ぐためのまちづくり」は、第1ステップで終わりではありません。急ぐための緩和策が必要な箇所は、まだ他にもあるためです。
- ・ そこで、今回、新宿区の一層の協力を得ながら「第2ステップ」をスタートしました。
- ・ 第2ステップでは、建替えを急ぐ箇所を漏れなく把握しようと考えました。そのため、従来の申出のあった通りからの着手でなく、いくつかの通りをまとめることにしました。まとめ方は、EAST 全体を四つになるようにしました。（右図の「四街区図」を参照ください）。
- ・ そして、街区毎の説明会、あるいは勉強会としてスタートしました。会の議題・話題は、主に次の二つです。
  - ・ 通り毎の目指すべき、将来のまちづくりのあり方
  - ・ 地区の課題を解決するための「建替えルール・規制緩和のあり方」や「公共貢献」

図：四街区図



### ■「第2ステップ」の成果＝（仮称）まちづくりビジョンにまとめ、建替えしやすいしくみづくりにつなげる

- ・ 四街区の勉強会で話し合いを積み重ねた内容は、最終的に「（仮称）まちづくりビジョン」としてまとめ、そのビジョンを実現するための地区計画等につないでいく予定です。



▲本号で報告（P2）

～区ホームページにまちづくりニュースを掲載しています～

新宿区公式ホームページで、これまでのニュースを閲覧することができます。

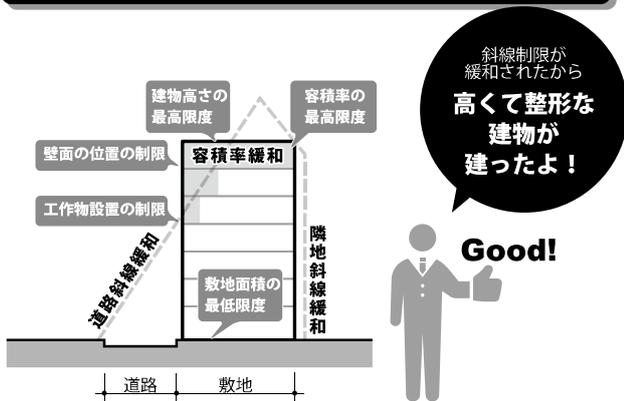
ページ名「新宿駅東口地区のまちづくり」[http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/keikan01\\_001031.html](http://www.city.shinjuku.lg.jp/kusei/keikan01_001031.html)

新宿駅東口 まちづくり で検索してください。

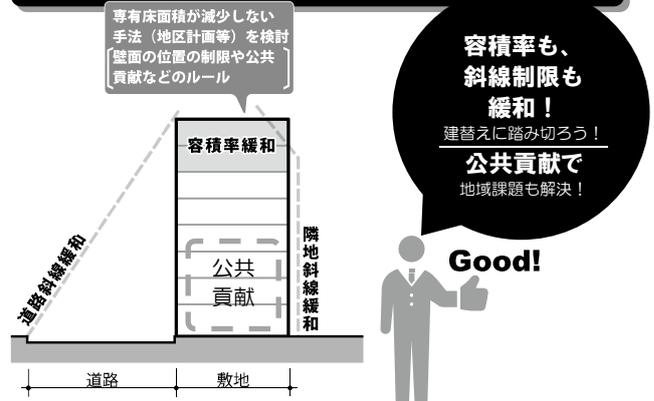
MOA 街区 2018/1/19 三平ビル7階 会議室 24名	新宿三丁目 14~17 街区 2017/12/20 カワセビル5階 20名
	
駅東街区 2017/11/22 安与ビル7階 安与ホール 37名	末広通り要通り街区 2017/12/22 カワセビル5階 10名
	

■当日説明内容の骨格（「建替えルール・規制緩和のあり方」や「公共貢献」の仕組み）

前面道路幅員が狭く道路斜線が厳しい建物では…



幅員が広く、より敷地を有効に活用したい建物では…



当日の主なご意見

Q: 斜線緩和のための建替えルールはどのように決めていくのか。壁面後退以外の制約はあるのか？

A: →上図左に示すように、「壁面位置の制限」の他に「建物高さの最高限度」「敷地面積の最低限度\*」「壁面後退部分の工作物の設置制限」の制約となります（「街並み誘導型地区計画」）。ルールは、基本的には斜線制限の緩和や公共貢献による緩和が、十分に生かされるような設定が考えられます。 ※土地の分筆は可

Q: 複数の通りに面する場合は、全て壁面後退しなくてはならないのか？

A: →通りが緩和を望まなければ、その通りに面する部分については壁面後退をする必要もなくなります。斜線緩和を行いたい通りは壁面後退をして頂くという考え方です。

Q: 地階も含めると、建替え後、今の床面積が確保できないので緩和して欲しい。

A: →上図右のように、公共貢献をすることで、法律で規定されている容積率の上限値を上げていく方向で考えております。

Q: 公共貢献にはどのようなものがあるのか。

A: →地上地下のバリアフリー動線整備や共同荷捌き場の整備など、地区の課題解決に繋がることが考えられます。また、公共貢献をするかしないかは、各建物における判断となります。

Q: 前面道路幅員が12m以上の敷地では、壁面後退しても斜線緩和のメリットがない。

A: →皆さんと一緒に使いやすい公共貢献項目を検討していきたいと考えております。。

Q: まちづくりビジョンはどのように作成を進めていくのか？

A: →区で案を作成し、このような会で意見を頂きながら作成を進めたいと考えております。まずは、通りごとの特色や、ビジョンにおける通りの位置づけをするかどうかを考えて頂きたいです。

## 2 賑わい創出・物流効率化の複合型社会実験について(報告)

昨年度に引き続き、物流効率化に向けた社会実験を実施しました。

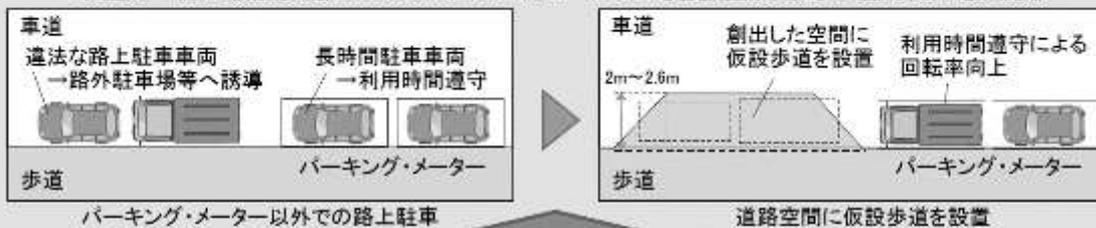
今年度は、荷捌き集約化実験等に加えて、「新宿モール&パサージュ」計画と題して、“賑わい”創出に重心を置き、道路空間の活用実験も行いました。

### ■実施概要

- ①道路空間の活用による賑わい創出実験：10月14日(土)～11月30日(木) ※10/12 夜間設置工事、11/30 夜間撤去工事
- ②荷さばき集約化実験：11月21日(火)、11月22日(水)8:00～18:00
- ③駐車場所・駐車時間の適正化実験：10月14日(土)～11月30日(木)週3回(月・水・金) 12:00～15:00

### 新宿モール&パサージュ計画 ～歩きたくなるみちづくり～

「SHINJUKU STREET SEATS」①道路空間の活用による賑わい創出実験(新宿通り)  
車道の一部に仮設歩道「SHINJUKU STREET SEATS」を設置し、まちの魅力向上を図る。



路上駐車等の減少により、車道を歩行者のための空間に転換

### 「新宿東口荷さばき集約化プロジェクト」

②荷さばき集約化実験  
地区内に流入する荷さばき車両を減少させ、路上駐車が発生を抑制する。

③駐車場所・駐車時間の適正化実験  
違法な路上駐車車両の路外駐車場への誘導やパーキング・メーターの利用時間遵守を図る。

### ■実施結果(速報)

#### ①道路空間の活用による賑わい創出実験

- ・カワセビル前、マルイ前ともに多数の利用者が見受けられた。外国人も数多く見受けられた。
- ・写真撮影、待ち合わせ、食事など、様々な用途で利用されていた。



カワセビル前(昼間)



カワセビル前(夜間)



マルイ前(昼間)



マルイ前(夜間)

#### ②荷捌き集約化実験

- 実験当日は28店舗、21社が参加した。
- 2日間の実験で、昨年度の実績を上回る、138個の荷物と2個の帰り荷を取り扱った。



【1次デポ】東宝ビル



【2次デポ】文化ビル



【2次デポ】新宿駅東口駅前広場



【2次デポ】ピカデリー

#### ③駐車場所・駐車時間の適正化実験

- 実験期間(10/14～11/30の月・水・金曜日)のうち、11/6(月)・11/13(月)・20日(月)・27日(月)の4日間、地元主体での声かけ活動を行った。
- 違法駐車や駐車時間を超過している車両に対して、適正な場所・時間で駐車を行うよう呼びかけを行い、実験への協力を促すチラシを配布した。



声かけの様子



声かけの様子

### 3 EAST地域内のまちの動きをお知らせします。

#### ①賑わいを隅々までいきわたらせる「新宿アプリ（仮称）」の導入を進めています。

- ・EAST 地域内は全体的に賑わってはいますが、この賑わいに偏りがあり、所々に取り残された箇所もあります。
- ・現在導入を進めている「新宿アプリ（仮称）」は、取り残された箇所でもお客が来なくなる情報を流せるようにし、賑わいを、EAST 地域全体にまんべんなく波及させること、そして EAST 地域に近づいた人だけが受取れるお得情報を発信することで来街客の増加をねらっています。
- ・今年度は、新宿アプリを EAST 地域内で機能させるための「ビーコン端末」設置を進めました。ビル内及び交差点、広場等、計 50 か所の設置を、目標としています。
- ・2017 年 10 月 15 日現在で、8 か所の取付けが完了いたしました。



#### ②シンポジウムの開催

##### (1)新宿EAST推進協議会 第6回定例総会を開催しました

- ・さる 2017 年 6 月 13 日に、EAST 協議会第 6 回定時総会を開催しました。
- ・総会后、野口浩平氏（(代官山ステキなまちづくり協議会) を講師に特別講演会を催し、『合意形成とまちづくり-代官山のまちづくりを参考に-』と題し、お話をいただきました。

##### (2)新宿研究会と共催でまちづくりシンポジウムを開催しました

- ・さる 2017 年 7 月 14 日（金）に第 4 回新宿シンポ（主催：新宿研究会）を開催しました。
- ・シンポジウムでは、島原万丈先生※1、から『官能都市としての新宿駅東口地区を考える』と題し、ご講演をいただきました。その後、倉田直道先生※2をコメンテーターにお迎えし、地元の方々も交えながら、活発な意見交換が行われました。



■新宿シンポの様子

※1 (株)LIFULL HOME'S 総研 所長 ※2 工学院大学名誉教授、再開発プランナー (株)アーバン・ハウス都市建築研究所 代表

#### ◆今後の検討内容について◆

引き続き、地区計画、駐車場地域ルール<sup>①</sup>の運用・駐輪場の地域ルールづくり、まちを育てる活動等、EAST 地域にふさわしいまちづくりについて検討を進めていきます。

#### ■編集：新宿EAST推進協議会事務局（事務局長：泉 耿介<sup>いずみこうすけ</sup>）

〒160-0022 新宿区新宿 3-9-7 T&TⅡビル 10 階

Tel 03-5379-0227 Fax 03-5379-0238 e-mail: izumi@shinjuku-east.jp

#### ■発行：新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1

Tel 03-5273-3843（直） Fax 03-3209-9227

#### ■新宿 EAST 推進協議会とは…

「新宿EAST推進協議会」は、「新宿駅東口まちづくり構想」等を検討・推進・実現・運営する地元組織として、新宿駅東口地区の四つの商店街振興組合等が母体となり、中山弘子前区長に創立支援者となっただき、平成23年2月に創立しました。

吉住健一現区長には、さらに運営支援者ともなっただき、毎月1回を基本として、EAST協議会理事メンバーで構成する理事会で、まちづくりの検討を進めています。



(新宿 EAST 地域の範囲)