

新宿EAST推進協議会 平成23年度の成果（まちの将来イメージ）

目 次

1. 新宿EAST推進協議会の目的／これまでの活動経緯	P1
2. 平成22年度「新宿駅東口まちづくり構想(新宿区)」と 平成23年度「新宿EAST推進協議会・検討内容」について	P2
3. 新宿EAST地域の現況と特性	P3
4. 現況・特性からみた新宿EAST地域の課題	P6
5. 新宿EAST地域の将来像および将来像実現に向けた目標	P7
6. 地域の将来イメージ	P8
7. 駐車場、駐輪場の考え方	P14
8. 推進スケジュール	P15

平成24年3月
新宿EAST推進協議会

1. 新宿EAST推進協議会の目的／これまでの活動経緯

● 新宿EAST推進協議会の目的

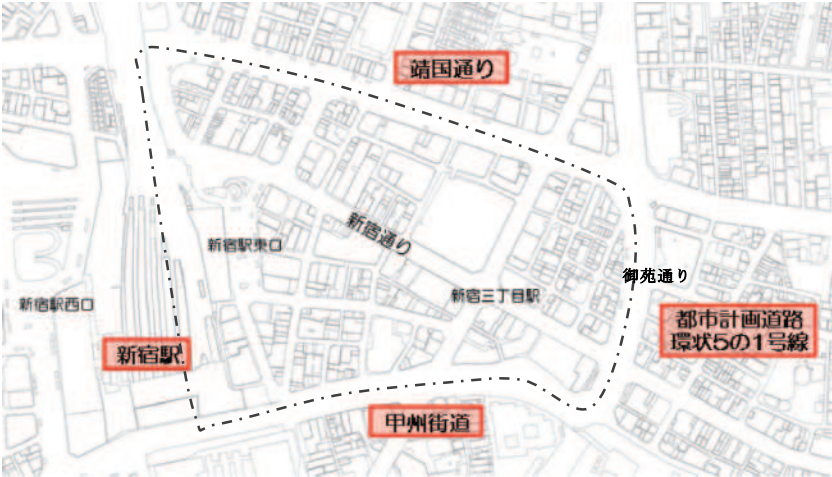
「新宿EAST推進協議会(以下「本協議会」)」は、下図範囲の「新宿駅東口まちづくり構想(以下「構想」)」を検討・推進・実現・運営する地元組織として、東口地区の四商店街団体が母体となり、次表中のメンバーが竹之内勉(新宿大通商店街振興組合理事長)を会長に、新宿区長 中山弘子の創立支援により、平成23年2月に誕生しています。

会 長	竹之内 勉	新宿大通商店街振興組合	理 事	内野 一	新宿東口商店街振興組合	監 事	片桐 基次	歌舞伎町商店街振興組合
副会長	蛭川 和勇	新宿駅前商店街振興組合		藏本 一郎	新宿東口商店街振興組合		松井 脩	新宿三丁目明治通り商店会
	安田 眞一	新宿東口商店街振興組合		古川 哲也	新宿東地区まちづくり研究会		事務局長 泉 耿介	新宿研究会
	宮内 長吉	新宿東地区まちづくり研究会		生方 伊左雄	新宿東地区まちづくり研究会		事務局	西澤 俊一
理 事	高野 吉太郎	新宿大通商店街振興組合	会 計	藤井 俊明	新宿大通商店街振興組合	濱中 治男		新宿駅前商店街振興組合
	一色 誠孝	新宿大通商店街振興組合		志村 久弥	新宿東口商店街振興組合	小俣 文二		新宿東口商店街振興組合
	川島 平次	新宿駅前商店街振興組合		濱中 治男	新宿駅前商店街振興組合	古川 哲也		新宿東地区まちづくり研究会
	和田 総一郎	新宿駅前商店街振興組合		委 員	新井 丈一	新宿東地区まちづくり研究会		同上代表 戸沼 幸市

本協議会は日本一の繁華街である新宿駅の東側に位置する地域にふさわしい、快適で魅力あるまちづくりを検討、推進し、これを実現、運営することを目的としています。

また、地元住民、事業主等の方々が本協議会の会員となって、構想に示された取組や事業の主体的な推進のために、近隣の地域や企業との協力、行政機関等との協議など、構想の具体化を進めることとしています。

今回、まちづくりを進めていく上で、“地域の将来イメージ”を平成23年度の成果としてまとめました。今後、この成果を基にして、具体的な「建築物等のルール(地区計画)」、「駐車場・駐輪場の地域ルール」づくりを進めます。



新宿EAST地域の範囲

● これまでの活動経緯

□ 新宿EAST推進協議会定例理事会の流れ

月	日	回	テーマ
H 22年度	2月	4日	新宿EAST推進協議会創立総会
	3月	4日	No.1 ・協議会の今年度の運営について
H 23年度	4月	8日	No.2 ・地区計画制度について 1 ・新宿EAST地域将来像 ・駐車場附置義務について 1
	5月	13日	No.3 ・地区計画制度について 2 ・新宿EAST地域将来像 ・駐車場附置義務について 2
	6月	17日	No.4 ・地区計画制度について 3 ・新宿EAST地域将来像
	7月	1日	No.5 ・地域の将来像について
	8月	5日	No.6 ・地域の課題の整理 1
	9月	2日	No.7 ・地域の課題の整理 2
		16日	No.8 ・地区計画制度について ・駐車場附置義務の区内事例の紹介
	10月	7日	No.9 ・地区計画のメニューについて ・地域内の附置義務駐車場の実態調査について
		21日	No.10 ・壁面後退の通り別シミュレーション ・地域内の附置義務駐車場の実態調査について
	11月	4日	No.11 ・地域に積極的に誘導すべき用途について ・地域内の附置義務駐車場の実態調査について
		18日	No.12 ・これまでの議論のまとめと今後の方向性 ・地域内の附置義務駐車場の実態調査について
		22日	新宿EAST推進協議会まちづくりニュース創刊号 発行
	12月	2日	No.13 ・12m未満の道路に面する敷地の建替え促進について ・駐車場の第1回地域ルール策定協議会について
		14日	No.14 ・地元の意向把握について ・駐車場の第1回地域ルール策定協議会について
H 24年度	1月	6日	No.15 ・地区計画のたたき台について
		20日	No.16 ・平成23年度の成果について 1
	2月	3日	No.17 ・平成23年度の成果について 2 (地域の将来イメージ)
		17日	No.18 ・平成23年度の成果について 3 (地域の将来イメージ)
	3月	2日	No.19 ・平成23年度の成果について 4 (地域の将来イメージ)
		15日	新宿EAST推進協議会まちづくりニュース第2号 発行
		16日	No.20 ・平成23年度の成果について 5 (地域の将来イメージ) 予定

□ 新宿駅周辺地区地域ルール策定協議会の流れ

H 24年度	11月	24日	No.1	新宿駅周辺地区の現状・課題と対策について
	12月	20日	No.2	駐車対策メニューの詳細について
	1月	27日	No.3	地域ルールの方向性(案)について
	2月	7日	No.4	新宿駅周辺のまちづくりを踏まえた駐車対策について
	3月	27日	No.5	(予定)

2. 平成22年度「新宿駅東口まちづくり構想(新宿区)」と平成23年度「新宿EAST推進協議会・検討内容」について

● 平成22年度「新宿駅東口まちづくり構想(新宿区)」と平成23年度「新宿EAST推進協議会・検討内容」について

新宿区新宿駅東口まちづくり構想

新宿区・新宿駅東口まちづくり構想では将来像実現のために4つの基本戦略と9つの取り組みが示されています。

基本戦略1 歩いて楽しい回遊性のあるまちづくり

取組1 駅前広場の整備・顔づくり

取組2 靖国通り地下通路の整備

取組3 新宿通りのモール化

基本戦略2 老朽建築物の更新による活気あるまちづくり

取組4 駐車場附置義務の新宿ルールづくり

取組5 地区計画等による建替えの促進

基本戦略3 風格と活力が調和した魅力あるまちづくり

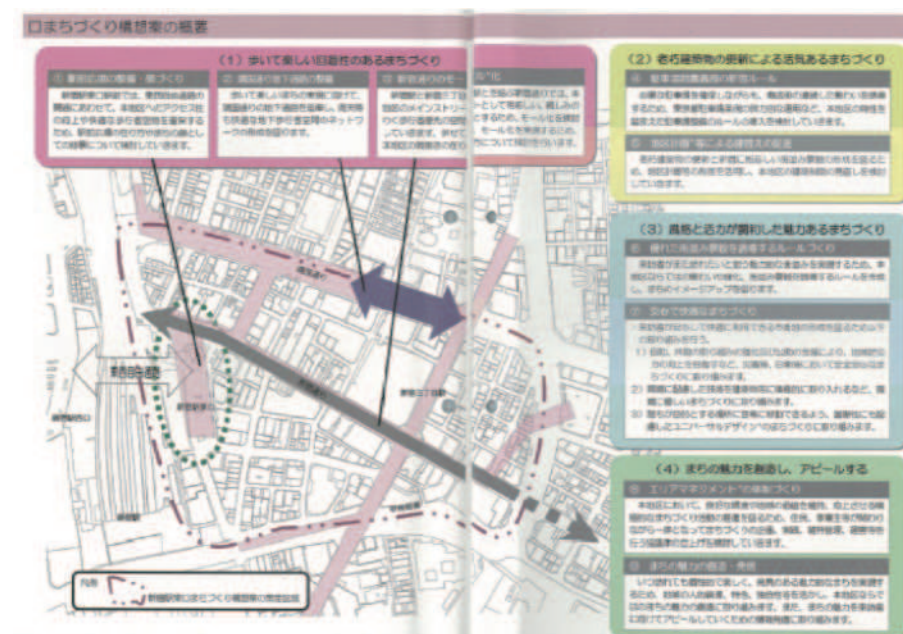
取組6 優れた街並み景観を誘導するルールづくり

取組7 安心で快適なまちづくり

基本戦略4 まちの魅力を創造し、アピールする

取組8 エリアマネジメントの体制づくり

取組9 まちの魅力の創造・発信

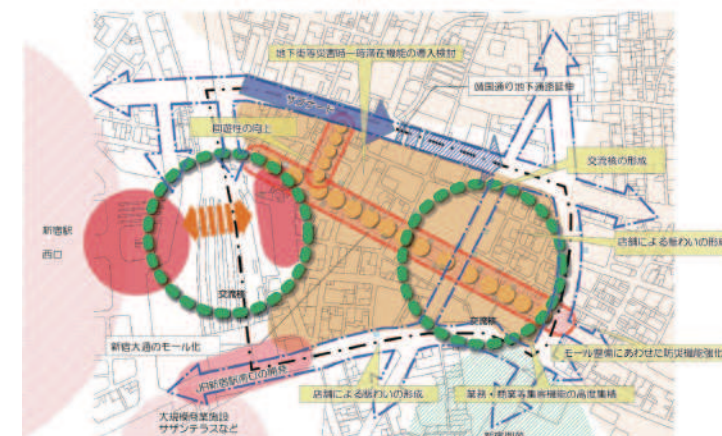


※新宿駅東口まちづくり構想(平成23年2月)

平成23年度 新宿EAST推進協議会・検討

平成23年度の新宿EAST推進協議会では「新宿駅東口まちづくり構想」の内容を踏まえ、新宿EAST推進協議会として、将来のまちのイメージの実現に向けた方策などについて検討しました。

新宿EAST地域の問題、課題特に、区構想の取組4と取組5について、関係者で共有し、地域の将来像について検討しました。



※将来の街並みイメージ検討資料



※新宿EAST推進協議会ニュース創刊号の発行

下記の内容については地域としてどのように取り組むか、具体的に検討しました。

駐車場附置義務(都条例・地域ルール規定有り)の地域ルールの検討

駐輪場附置義務(区条例・地域ルール規定なし)に対し、地域としての対応方法の検討

地区計画の内容検討



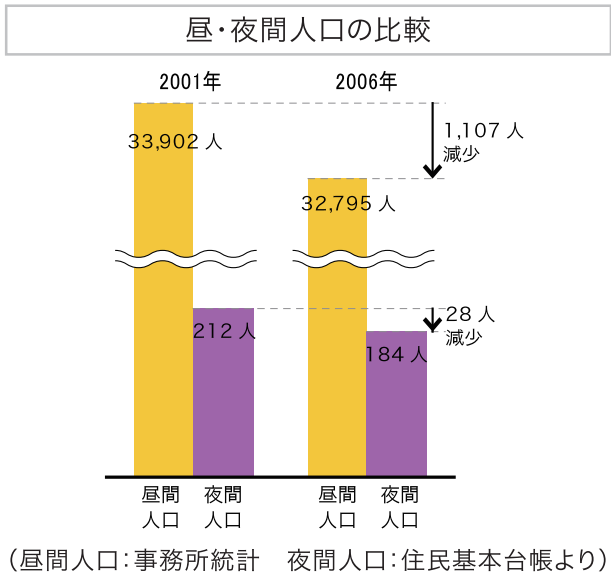
※地区計画の検討資料

3. 新宿EAST地域の現況と特性

※○は現況データからみた問題点 ●は、地元からの意見（新宿EAST推進協議会理事会議事録より抜粋）

● 人口の推移でみた地域の問題点

- 昼間人口は夜間人口の180倍、定住者が少ない
- チェーン店ばかりでは、どこにでもあるまち
- 映画を見る客が、お台場や汐留等各所にできたシネコンに流れていた（2006年）



● 駐車場の問題点

- 需要を上回る駐車場が整備されている
- ピーク時の駐車需要の1/6を貨物車が占めており、違法路上駐車が発生している
- 障害者用駐車場については、位置・場所よりも、情報提供などの使いやすさの方が重要になる（障害者団体ヒアリングより）
- 駐車場が余っている状況をふまえると、附置義務でさらに駐車場を整備することには疑問がある
- 駐車場及び駐輪場の附置義務により、延べ床面積（特に1階部分）が減少してしまうため、経済的な負担が大きく建て替えが進まない

	駐車場 供給量	駐車需要量			駐車場 利用率
		駐車場 利用台数	路上 駐車台数	駐車需要計	
	A	B	C	D=B+C	E=B/A
東口エリア	1341台	515台	109台	624台	38.4%

駐車場の問題点：注

- ＊「駐車場供給量」は、平成21年8月実態調査に基づく時間貸し駐車場収容台数（台数不明のものを除く）
- ＊「駐車需要量」は、平成21年11月5日（木）ピーク時（13:30）の実態調査に基づく乗用車及び貨物車の時間貸し駐車場利用台数及び路上駐車台数（一部調査不能の駐車場についてゾーンの駐車場利用率と収容台数を用いて推計した値を含む）

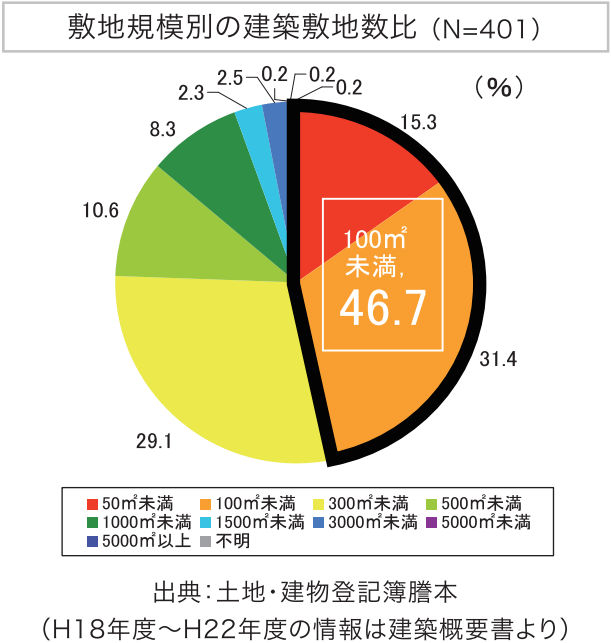
● 駐輪場の問題点

- 駅付近を中心に放置自転車が発生しているが、附置義務で整備された駐輪場の利用率は低い
- 附置義務で整備された駐輪場は、地下や屋上などに設置されているものが多い
- 利用されない駐輪場を、附置義務で整備することに疑問がある
- 駐車場及び駐輪場の附置義務により、延べ床面積（特に1階部分）が減少してしまうため、経済的な負担が大きく建て替えが進まない

	駐輪場供給量			駐輪需要量				利用率	
	公共	附置義務	駐輪場 供給量計	公共駐輪場 利用台数	附置義務 駐輪場 利用台数	路上 駐輪台数	駐輪需要計	公共 駐輪場 利用率	附置義務 駐輪場 利用率
	A	B	C=A+B	D	E	F	G=D+E+F	H=D/A	I=E/B
東口エリア	700台	774台	1,432台	430台	74台	505台	979台	61%	10%

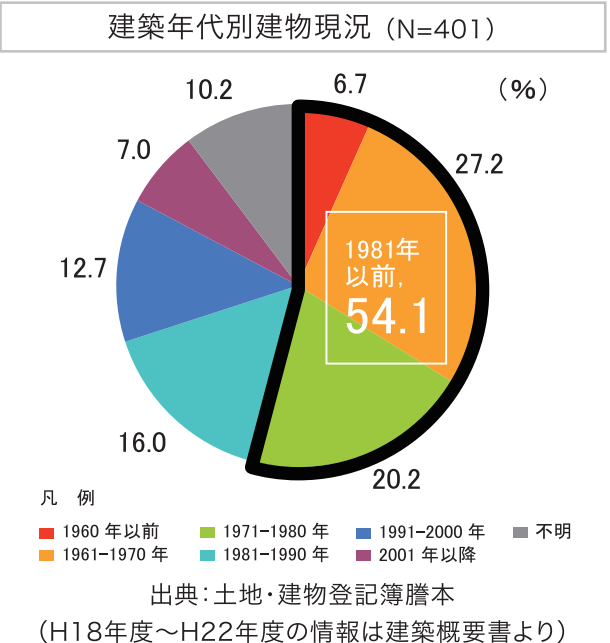
● 敷地規模別にみた地域の問題点

- 100㎡未満の小規模敷地が半数近い
- 現在、住みづらく、生活しにくい街になっている



● 建築年代別にみた地域の問題点

- 新耐震以前（1981年以前）の建物が全体の半数を超える
- 震災訓練はしてきたが自己防衛で精一杯



参考：東日本大震災の建物被害における新・旧耐震基準の建物比較（仙台市太白区）



駐輪場の問題点：注

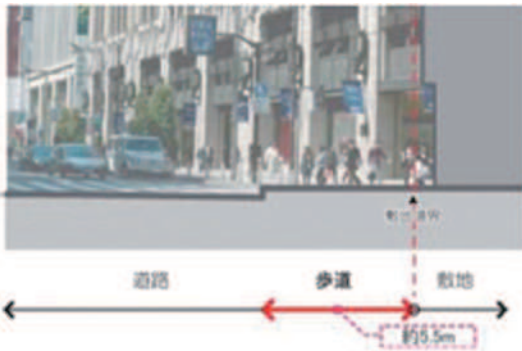
- ＊「駐輪場供給量：公共」は、A区画、東南口駐輪場、靖国通り区画、3丁目区画の合計。ただし、3丁目区画は、総台数190台の1/2としている。
- ＊「附置義務」の供給量、利用台数は、平成23年アンケート調査（新宿EAST推進協議会調べ）の結果及び推計による
- ＊「公共駐輪場利用台数」及び「路上駐輪台数」は、平成23年10月17日（木）調査（10時頃、新宿区調べ）による

● 歩行環境からみた地域の問題点

【地上部】

- 他の商業拠点の沿道と比較して歩道幅員が狭い
- 駅を降りてから分かりづらい

新宿通り歩道部断面図（歩道幅員 5.5m）



※他の商業拠点の歩道幅員現況

* 丸の内仲通り	7.00m
* 横浜日本大通	13.50m
* 東京表参道	8.15m
* 銀座通り	6.50m
* 仙台定禅寺通り	7.00m

【地下歩行者ネットワーク】

- 全域にわたる地下ネットワーク化が図られていない
- 乗降客は一番でも、駅を出てまちを歩く人が少なくなった

地下店舗の接続の状況



出典：Yahoo!JAPAN地下街地図

3. 新宿EAST地域の現況と特性

● 道路幅員による形態制限からみた、地域の問題点

- 容積率を最大限活用できていない建物は、道路斜線によるケースが多い
- 道路幅員が、斜線制限等で建物形状・建物利用に大きく影響している

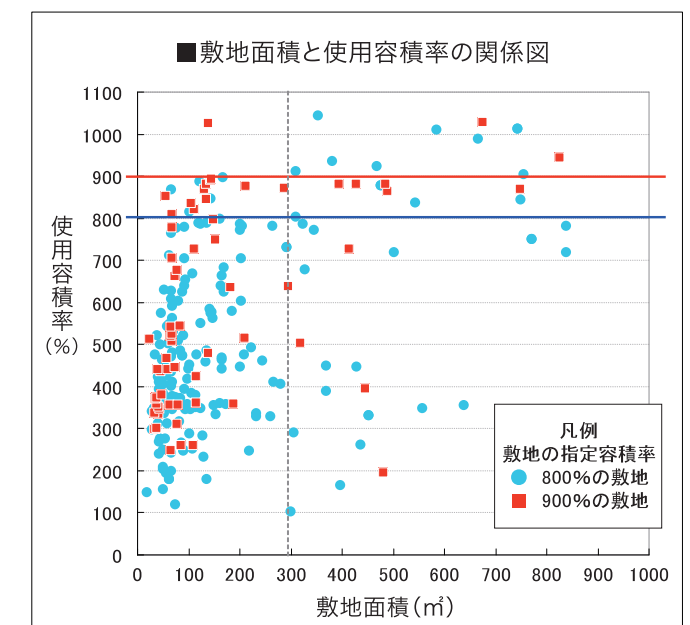
【道路幅員の現況】



【容積率未消化の建物群】



- 小規模敷地(300㎡未満)で、指定容積率(800%または900%)に満たない敷地が多い
- 現在の指定容積率の制度が定められる以前に立てられた建物(容積率の既存不適格建物)も複数存在



※平成18年度 土地・建物登記面積による

3. 新宿EAST地域の現況と特性

● 新宿EAST地域の業種・業態の分布について

● 低層部の特性マップ

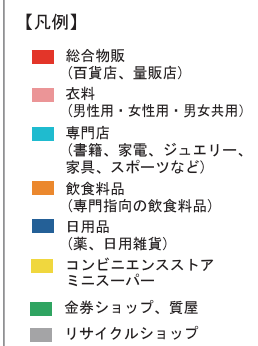
低層部特性(総合 業種業態マップ(1階))



低層部の床利用は、物販(赤色)が地域に広く分布し、飲食(ピンク色)が狭い通り周囲に集積し、通りの賑わいに寄与

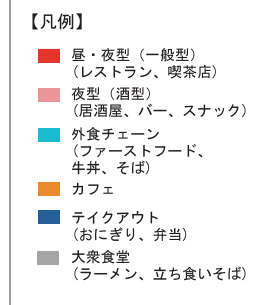


物販 業種業態マップ (1階)



- 大小様々な規模の、衣料、身の回り(ピンク)、専門店(水色)が大半を占め、地域に広く分布している。
- 総合物販(赤色)は規模の大きい百貨店などが目立つ。

飲食 業種業態マップ (1階)



- 比較的小規模な老舗など、(新宿特有の昼・夜型(赤色)、夜型(ピンク)飲食店が大半を占める。
- 幅員の狭い通り沿いに集中し、通りの個性を個々の店舗が演出している。

● 高層部の特性マップ

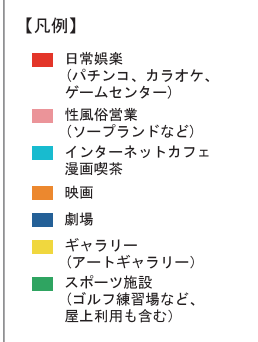
高層部特性(総合 業種業態マップ(9階))



高層部の床利用は、物販(赤色)、飲食(ピンク)に加え、サービス系(水色)、娯楽・レジャー(オレンジ色)など、多様な床利用がなされている

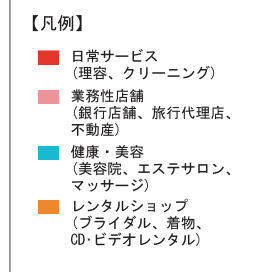


娯楽・レジャー 業種業態マップ (9階)



- 高層部には、規模の大きい建物において、映画館(オレンジ)・スポーツ(緑)など、文化的・アミューズメント機能が存在している。
- その他、カラオケ(赤色)も見受けられる。

サービス 業種業態マップ (6階)



- サービス系施設は、地域に広く分布し、健康・美容(水色)等、店舗利用者にとって、目的性の高い床利用が多い。

4. 現況・特性からみた新宿EAST地域の課題

地域の現況・特性

幅員の狭い通り沿いでは、新宿特有の老舗店舗が集積し、通りの賑わいや個性を演出している

建物高層階にサービス系施設、映画館等が多く、地域で時間消費ができる場所が提供されている

チェーン店が多くなり、地域の固有性が失われつつある

旧耐震以前(1981年以前)の建物が全体の半数を超え、災害時には倒壊の危険性が地域全体に及ぶ可能性がある

幅員の狭い通りでは、道路幅員による制約が建物形状・建物利用に影響し、円滑な建替えを阻害している

駅から地域への道のりがわかりにくく、地下・地上出入りの連携も図られていない

地域の主要な通りである新宿大通は、他の商業地域に比べ歩道の幅員が狭く、歩行者の回遊性が劣る

地下階店舗利用は多いものの、全域にわたる地下ネットワーク化が図られておらず、多様に移動する来街者に向けた展開を図ることができない

需要を上回る駐車場が整備されている

駅付近を中心に放置自転車が発生しているが、附置義務で整備された駐輪場の利用率は低い

新宿御苑などの身近に存在する資源を、十分に活かしてきていない

課題

新宿らしい空間構成、機能の充実

- ・将来の新宿を支える用途の検討・導入
- ・老舗商業機能など、既存商業の持続

災害発生に的確に対応できるまち

- ・建物の防災性向上
- ・来街者のための一時避難場所の確保

来街者にとって安心で、わかりやすい、あるきやすいまち

- ・地域のための駐輪場・駐車場のしくみの検討
- ・地下空間の活用と連携
- ・新宿EAST地域と周辺とのつながりの強化
- ・新宿通りと地域内商店街通りの連携

分野別課題

- ・歩く人々が店舗のにぎわいを感じられる
建物のしつらえ整備
(低層部へのにぎわい用途の誘導、1階部分の駐車場解消等)

- ・新宿の特徴的な施設・用途の育成、新規導入

- ・既存建物規模(延べ面積)の維持

- ・来街者が楽しく歩ける
歩行空間ネットワークづくり
(地上の回遊性向上、地下空間との連携、立体的回遊性の創出)

- ・新宿の顔となる景観形成
- ・風格ある商店街の形成

- ・新宿御苑との近接性を活かした
みどり豊かな街並み形成

5. 新宿EAST地域の将来像および将来像実現に向けた目標

将来像

新宿EAST地域は、魅力があり、元気であり続けるまちづくりを目指す（「交流核+モール&パサージュ」による魅力づくり P8参照）

3つの
大目標

世代の交差点となる多様な空間・機能構成

まち全体の防災性の向上

来街者の快適性・回遊性の向上

※個別目標に対応したまちのイメージを示しています。

■低層部における
賑わい用途の連続性の確保

（駐車場の出入口等、賑わいを阻害する床利用の解消）



低層部店舗の連続によるにぎわいの連担
（新宿大通）



公共空間を利用したオープンカフェ
（MOA 4番街）

■国際的な商業拠点として
ふさわしい用途の導入

■歩行者が楽しくなる通りの魅力向上



ベンチ等のストリートファニチャー
設置による憩い空間創出



建物内通り抜け通路により
回遊性を高める

（丸の内）

■土地の有効利用による
新宿にふさわしい
規模の創出

■風格ある商店街を
形成する建築物
ファサード※の連続
（※ 通りから見た正面）

■来街者が楽しく歩ける
回遊性の高い空間の創出



通りに面して開放的な低層部のしつらえ
（丸の内）

■新宿通りの一体感が
感じられる景観・建物
高さ（スカイライン）の維持



建物高さの揃った街並みの例
（幕張）

■時代に対応した
機能導入が可能となる
建物階高・建物高さの確保

■公共空間（街路樹や新宿御苑）と
連続した緑の創出



歩道に面した部分の緑化
（東京MIDTOWN）

■建物更新における
現建物以上の規模（延床面積）の確保
（建替え後における従前以上の実面積の確保）

■地下歩行者空間と建物の
連携、地下通路の
ネットワーク化・立体的
回遊性の創出



地上と一体化の工夫をした
サンクンガーデン
（西新宿 アイランドタワー）



地下空間と連続した
開放的な足元空間
（大阪 フープ）

11の
個別目標

6. 地域の将来イメージ

● 全体イメージ

将来像

新宿EAST地域は、魅力があり、元気であり続けるまちづくりを目指す（「交流核+モール&パサージュ」による魅力づくり）

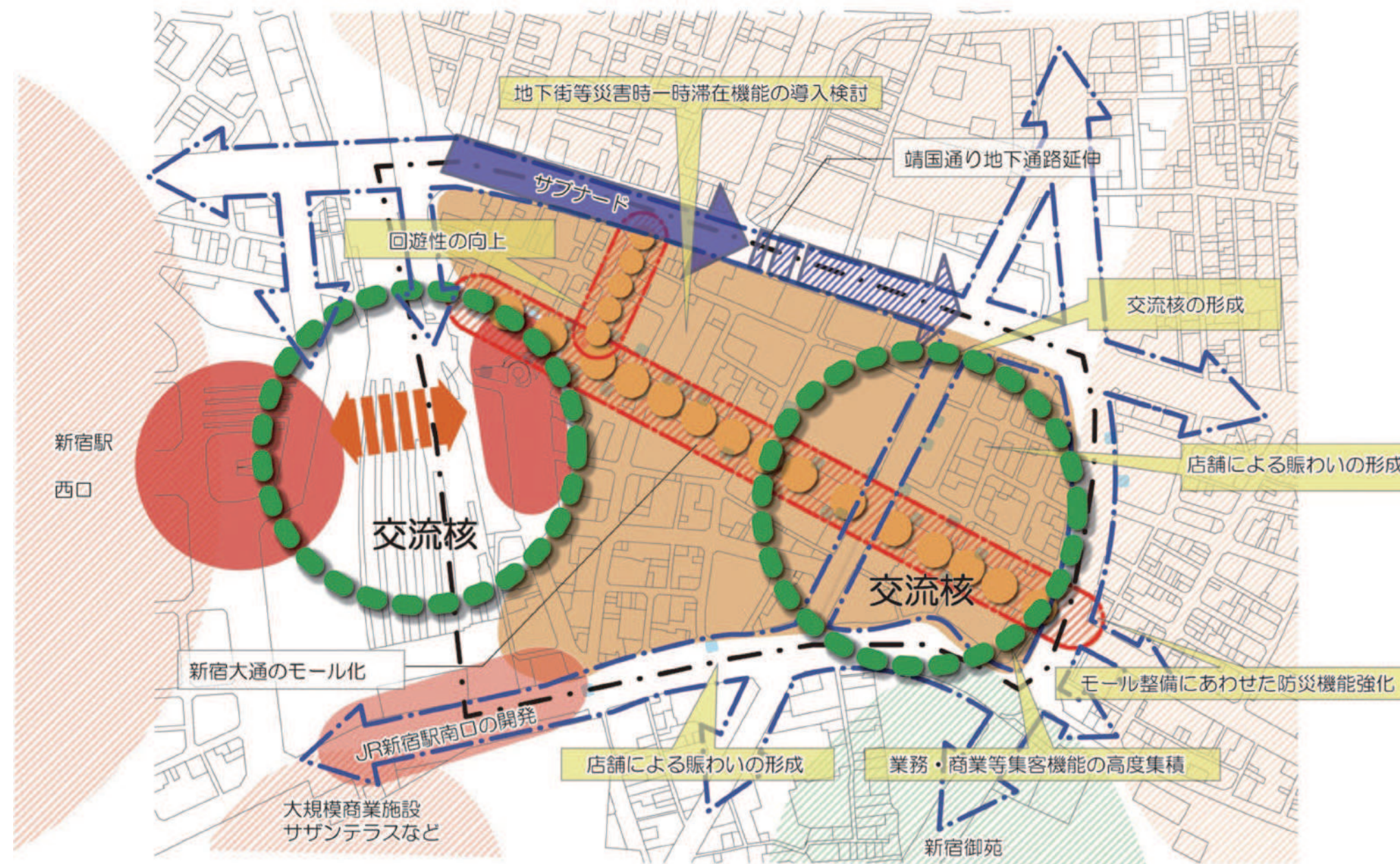
3つの
大目標

世代の交差点となる多様な空間・機能構成(*)

まち全体の防災性の向上

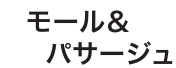
来街者の快適性・回遊性の向上

(*) 街が、多世代の人々の行き交う、人々の絆となることを目指す



2つの交流核

- ・ 駅、大型集客施設、広場空間など、多様な人々の交流を促進する場
- ・ 2つは、新宿EAST地域の来街者行動の起点



モール(大通り等)

- ・ 日本を代表する商業集積地である新宿の「顔」として、広く人々を迎える街並み
- ・ 通りの特性を踏まえ、来街者の様々な活動を支える歩行者優先空間
- ・ 人々が観る・観られる劇場空間

— 新宿大通:

「新宿駅東口まちづくり構想」の位置づけを踏まえ、新宿EAST地域のメインストリートとして相応しい、親しみのわく歩行者空間

— MOA 4番街:

オープンカフェ、イベントなど来街者が楽しめる『コト』に出会える歩行者空間

パサージュ

- ・ 通行だけでなく、買物・ウィンドウショッピング・ぶらぶら歩き・立ち話など、まちの居間のように使える歩行者空間。
(P9 パサージュ体系図 参照)



車の主な流れ

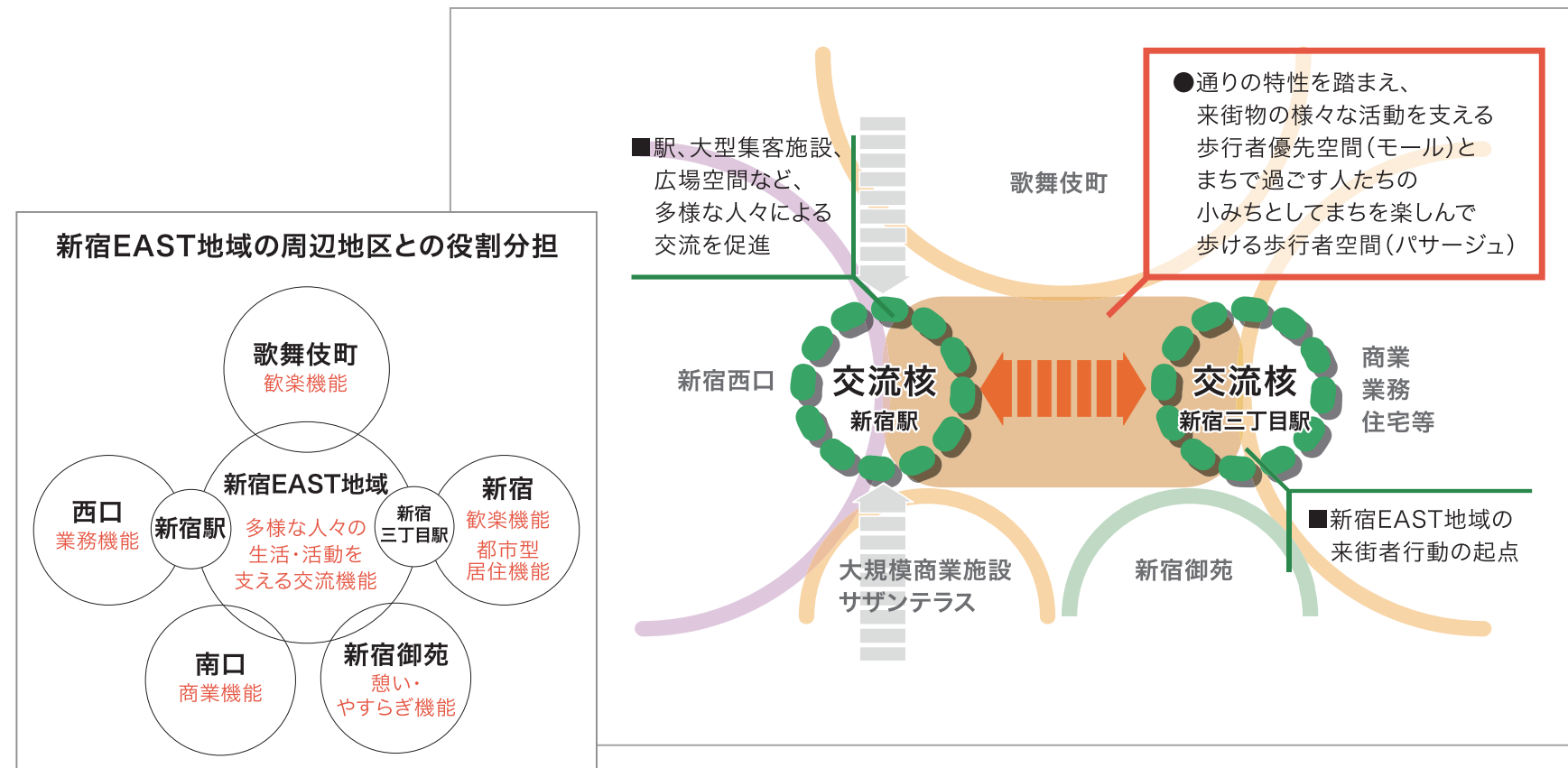


駅前広場

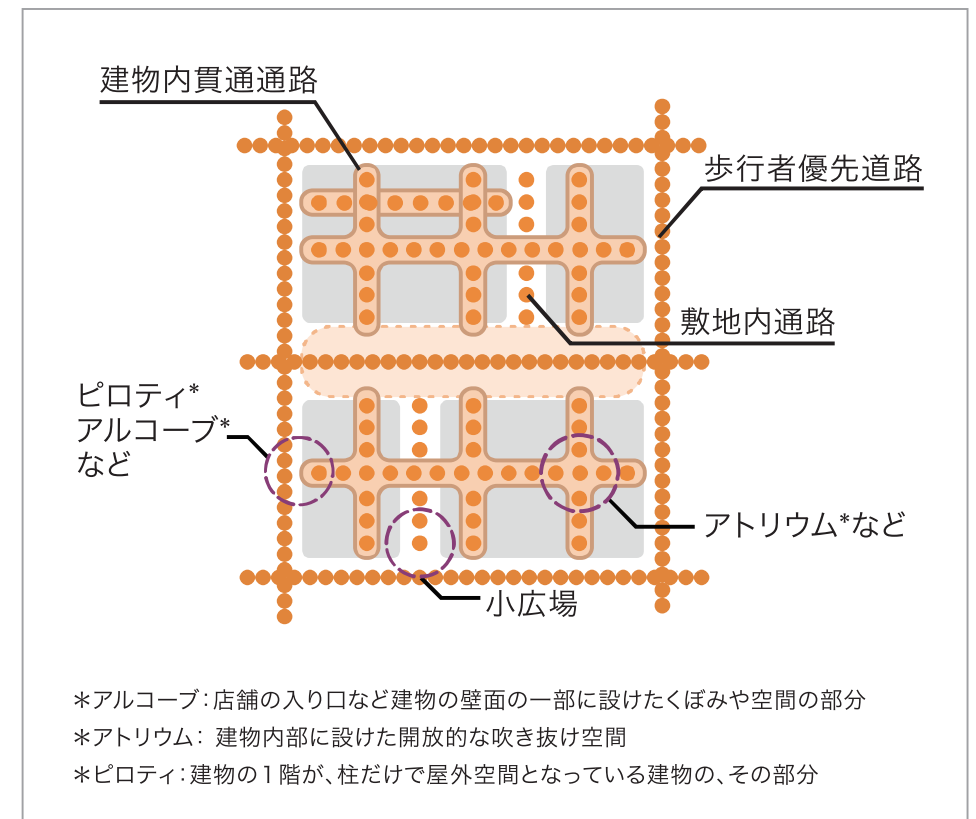
6. 地域の将来イメージ

● 空間イメージ

2つの交流核とモール&パサージュによるまちの概念図



パサージュ体系図



モールの例 (MOA 4番街)

公共空間での語らい、憩いの様子が、新しい文化となることを期待



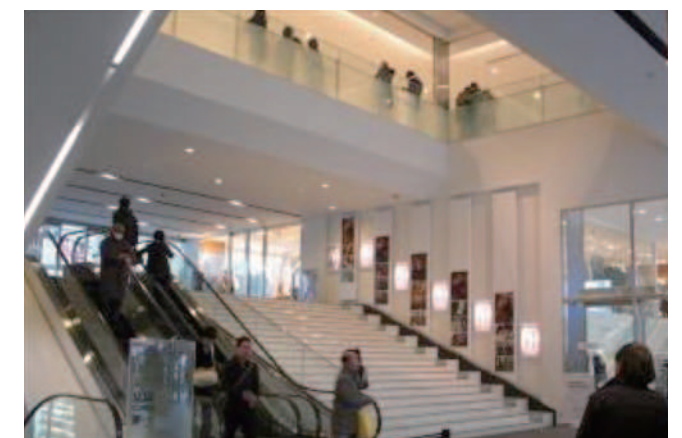
歩行者専用道路の例 (新宿武蔵野通り)

道路空間も含めて来街者が楽しく安心して歩けるよう、一日のうち数時間、交通規制をかけている



敷地内通路の例 (新宿バルト9横)

敷地内に反対側の通りにつながる通路を作ること、回遊性の向上を図っている

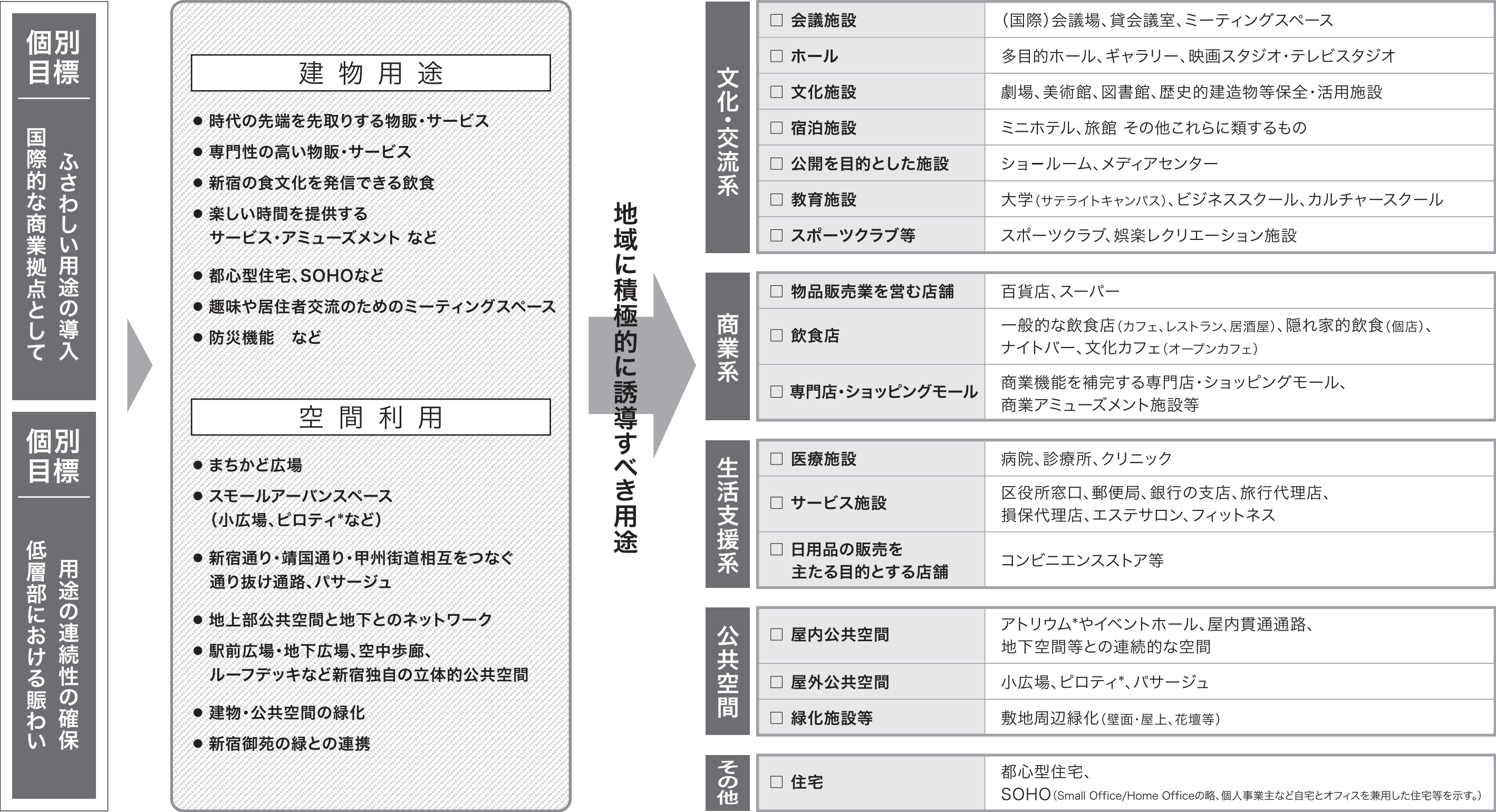


アトリウムの例 (新宿ピカデリー)

建物の中に大きなアトリウムを組み込み、2つの通りを1つの空間でつないでいる

6. 地域の将来イメージ

● 機能イメージを踏まえた誘導用途(案)



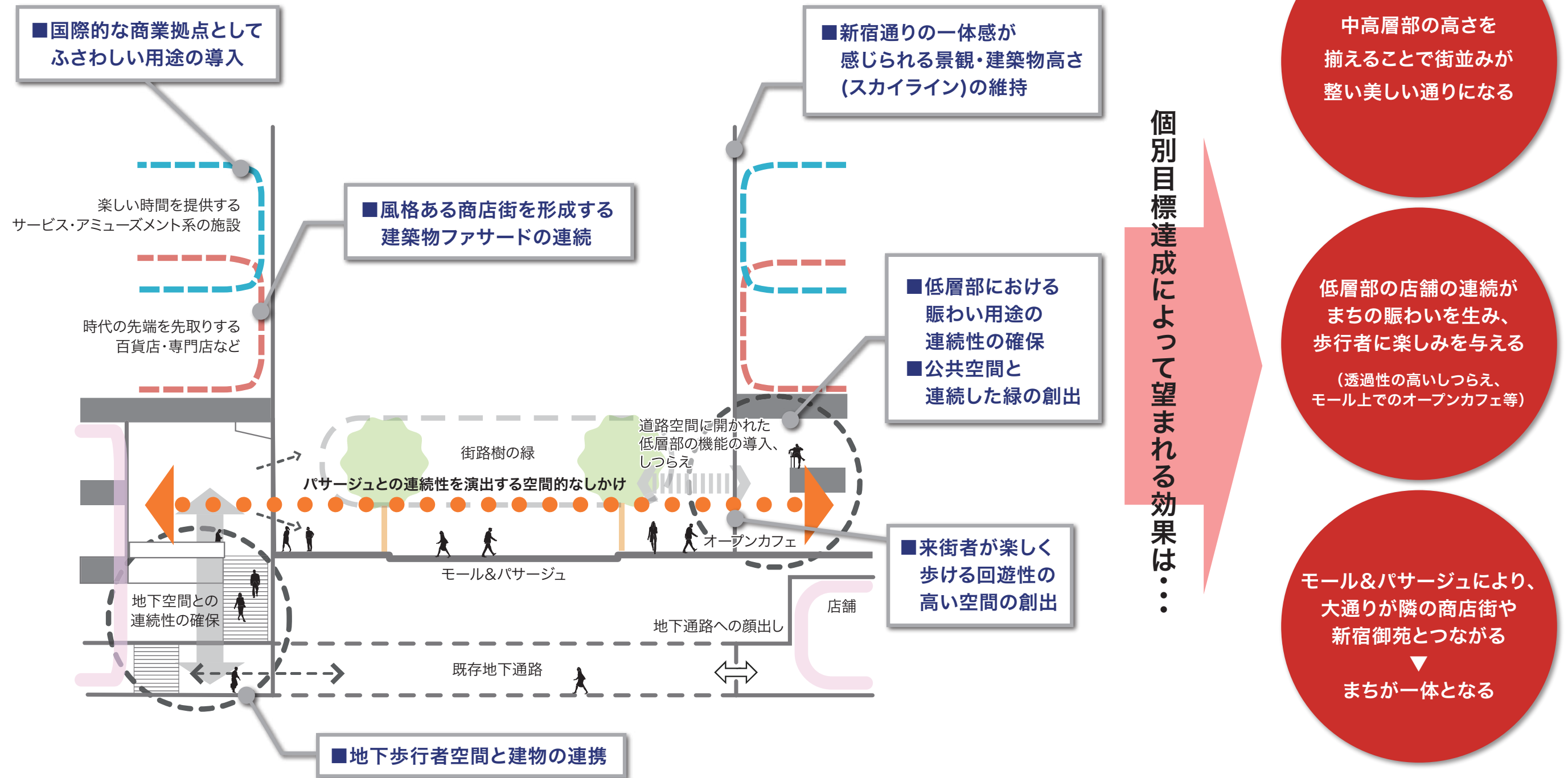
*アトリウム：建物内部に設けた開放的な吹き抜け空間

*ピロティ：建物の1階が、柱だけで屋外空間となっている建物の、その部分

6. 地域の将来イメージ

● 通りごとの街並みイメージ 【大通り】

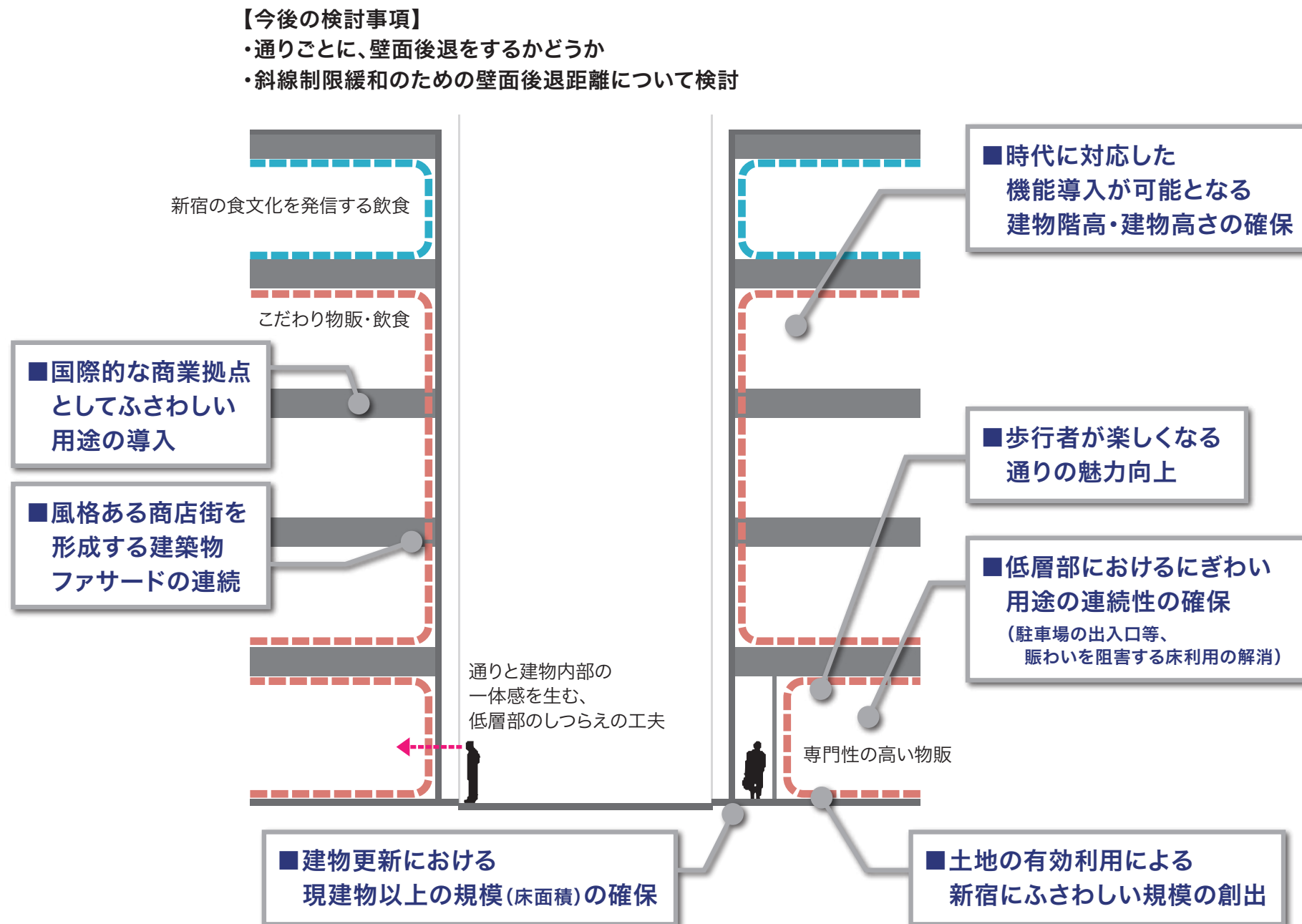
将来の街並み整備イメージ（案）（断面構成イメージ）



6. 地域の将来イメージ

● 通りごとの街並みイメージ 【パサージュ等の12m未満の通り】

将来の街並み整備イメージ（案）（断面構成イメージ）



個別目標達成によって望まれる効果は…

ヒューマンスケールの商店街に多様な空間や仕掛け（ピロティ*、小広場、オープンカフェ等）を導入

より一層親しみやすい商店街になる

様々な業種・業態が立体的・横につながることで、来街者にとって多様な選択が可能となる商店街となる

建物からの車の出入りを気にせず、来街者が楽しくまちを歩けることで回遊性が高まる

*ピロティ：建物の1階が、柱だけで屋外空間となっている建物の、その部分

7. 駐車場・駐輪場の考え方

● 駐車場の考え方

駐車場附置義務については、新宿区主催の新宿駅周辺地区地域ルール策定協議会（以下、「地域ルール協議会」）が平成23年11月に発足しました。新宿EAST推進協議会を代表して、会長・副会長の4名が地域ルール協議会のメンバーになっています。

新宿EAST推進協議会では、駐車場附置義務の基本認識と期待をとりまとめ、新宿駅周辺地区地域ルール策定協議会に提出しました。

また、新宿区は、平成24年度末を目標に地域ルールの検討を進めているところですが、平成23年度中に、暫定基準の運用を始める予定です。

新宿駅周辺地区地域ルール策定協議会
会長 高橋 洋二 先生

2011年12月20日

新宿EAST推進協議会
会長 竹之内 勉

駐車場附置義務・新宿ルールの基本認識と期待

I 基本認識

新宿EAST地域のまちづくり、ならびにエリアマネジメント団体として発足した新宿EAST推進協議会は「駐車場は、まちづくりのための大切な手段・方法」を前提とし、①誰にも誤解無く理解できる簡明な内容、②地域の主体的参加で誰もが守れる内容とすることを基本認識として、表題の新宿ルール（新宿駅周辺地区地域ルール）に、次のことを期待します。

II 新宿ルールへの期待

基本認識にしたがって、新宿ルールへ期待するのは次の三項目です。

1. 駐車場・附置義務の新たな原単位は、地域のデータに基づいて定める
2. 駐車場・附置義務の新たな隔地措置は、地域の実情に基づいて定める
3. 隔地措置は三点セット(*)で考え、隔地の距離と場所は、三点各々の特性に応じて決める

以上

(*) 三点セット：一般用、障害者用、荷捌き用の駐車場（施設）

● 駐輪場の考え方

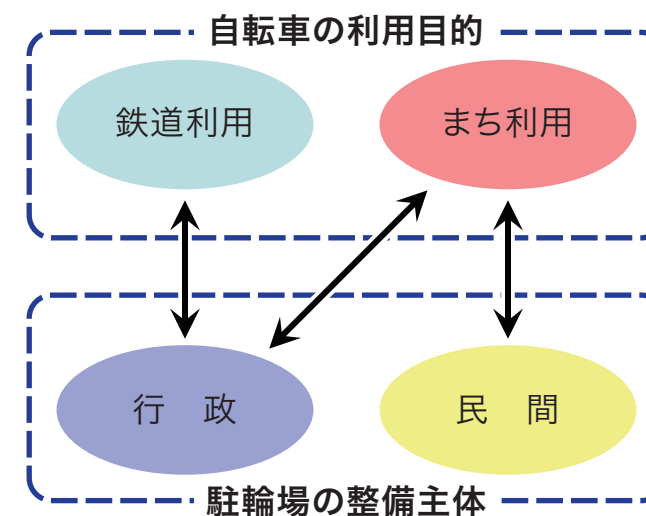
新宿EAST推進協議会では、駐輪場の附置義務についても、駐車場と同様に新宿EAST地域の特性に対応した地域ルールの策定に向けて、以下のような方針で、検討を進めています。

今後、このような方針をもとに、新宿区との協議を進めていきます。

方向性1

行政と民間の役割分担を明確にする

自転車の利用目的に対応した行政と民間の役割分担とします。

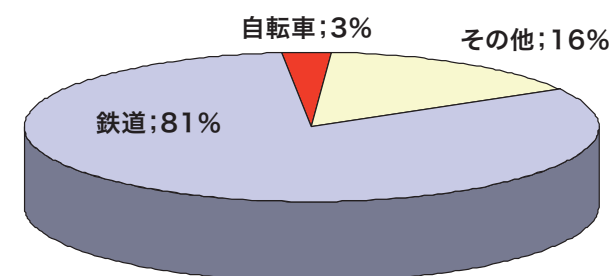


方向性3

地域特性に対応したルールとする

「EAST地域に自転車で来訪する割合は低い」等の特性に対応した地域ルールとします。

新宿への来訪時の利用交通手段（休日）
（平成20年アンケート調査）

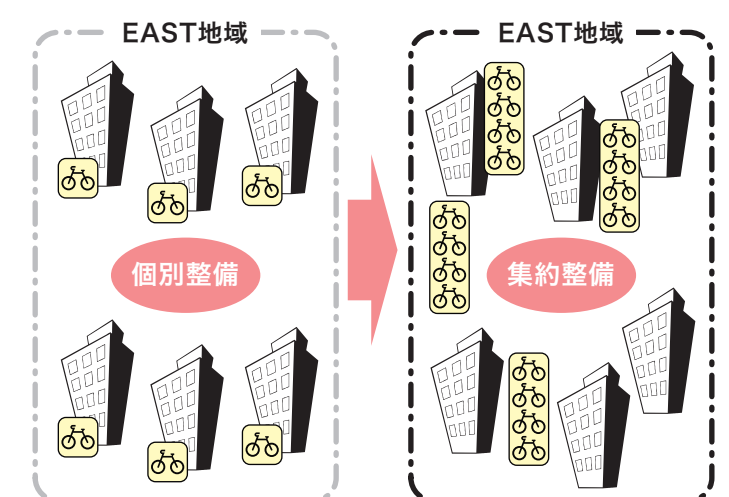


資料：「第4回新宿駅周辺地区地域ルール策定協議会検討資料」

方向性2

新宿EAST地域を一体的にとらえる

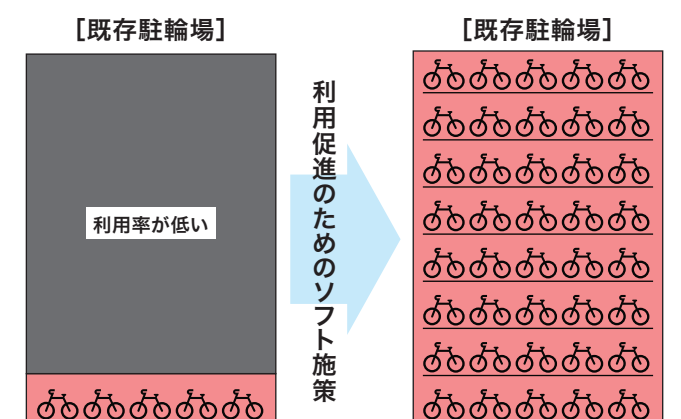
EAST地域を全体的にとらえ、整備すべき駐輪場を地域全体で確保します。



方向性4

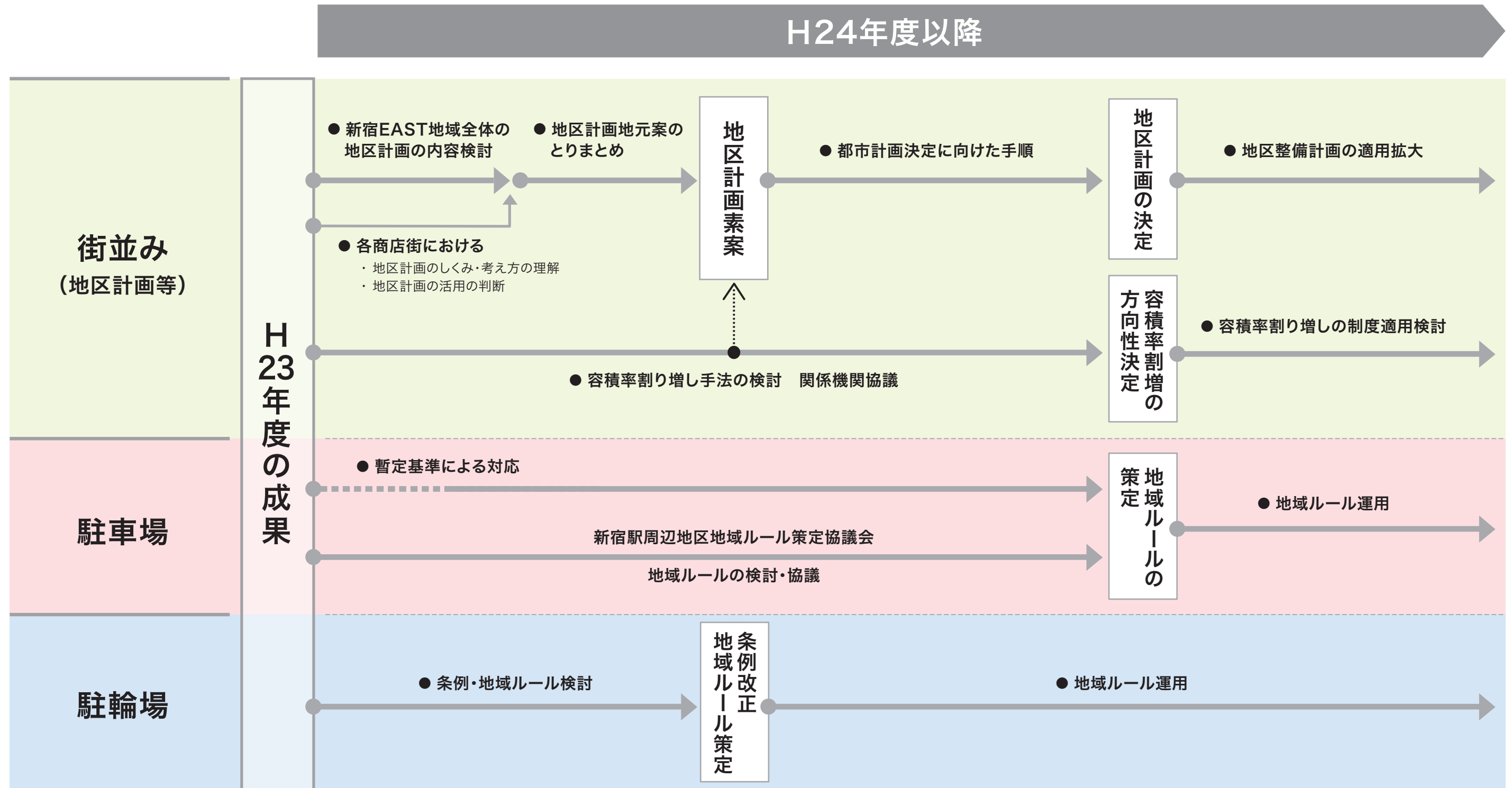
既存駐輪場を有効活用する

既存駐輪場の利用促進を図るソフト施策の展開により、有効活用します。



8. 推進スケジュール

平成23年度の成果を踏まえ、平成24年度以降、地域の具体的なルールづくりを進めます。



※上記スケジュールは、現時点でのスケジュールのため、今後の検討によって、変更の可能性があります。