



新宿 EAST 推進協議会 まちづくりニュース

～EAST 地域の“まちづくりのいま”をお知らせします～

編集：新宿 EAST 推進協議会 / 発行：新宿区都市計画部 景観と地区計画課

第 6 号

2016 年 3 月発行

新宿EAST推進協議会 6年目を迎えます



新宿EAST推進協議会（以下、「EAST協議会」）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。

EAST協議会設立から現在までの活動内容についてご報告します。

年度（平成）	地区計画の検討	駐車場・駐輪場地域ルール検討	まちを育てる活動の推進
22 ～ 23	●「地域の将来像」、「地域の問題点」、「地域で取り組むべき目標」等を検討	●駐車場地域ルールの検討 ●地域内の駐車場の現況調査	●東日本大震災被災地への支援
24	●新宿 EAST 地域に求められる空間・機能の共有、アンケート実施 ●まちづくりの5つの目標を定める	●地域内駐輪の実態の把握（現況調査） ●駐車場地域ルール暫定基準の運用を開始（（用地整備が可能となる））	●民間まちづくり計画策定調査の実施（国土交通省補助認定及び地元負担にて） ●都市サロンの開催（伊藤滋・早稲田大学特命教授講演）
25	●まちづくり更新イメージの検討 ●将来のまちの姿、イメージ共有 ●実現に向けた手法等の検討	●駐車場地域ルール、マニュアル等の検討 ●駐車場の地域ルールの運用開始 ●駐輪場の協議継続	●区防災計画検討組織への協力 ●憩いのスポットも兼ねた違法駐車防止策としてよりかかりベンチの提案・実施
26	●モデル通りごとの建替えに関するルール案の検討会開催 ●建替えに関するルールの地元案の作成	●駐車場地域ルール適用申請3件うち2件が竣工 ●駐輪場附置義務の地域ルールの検討	●新宿研究会主催シンポジウム1（セットバックの意味について考える）
27	●容積緩和のための建替えルール案の検討会開催 ●建替えに関するルールの地元案のとりまとめ	●駐車場地域ルール適用申請1件 ●駐車場地域ルールの改定	●新宿研究会主催シンポジウム2（来訪者からまちを考える） ●JR 新宿ミライナタワー地元見学会 ●新宿芸術祭 2015 開催に合わせた荷捌き集約化試行
これまでの成果	まちづくりに関する地元案について基本合意の形成	駐車場地域ルール適用によるまちづくりの推進	多様で広がりあるまちづくり活動の展開・定着
今後の活動	まちづくりの地元案の実現に向けて都市計画の提案	駐輪場の地域ルールの早急な検討と案のとりまとめ	「歩くとハッピーになるまち」実現に向けての様々な取り組みの推進（荷さばき集約化の試行継続等）

ひろがる・まちづくりの輪（他地域との連携についてご紹介）

EAST 協議会事務局では、福島第一原発の事故により全町避難を余儀なくされている浪江町の皆さんのまちづくり活動の支援を続けてきました。その中で住民が主体的に運営する移動サービスの試行をしてきました。

本格運営に際して車輛の準備に苦慮していたところ、高野副会長（株式会社新宿高野 代表取締役）が写真の車輛を快く寄付してくださいました。浪江町の皆さんには、非常に嬉しいクリスマスプレゼントとなりました。ありがとうございます。



■寄付車輛

～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

新宿駅東口 まちづくり で検索してください。



“EAST 地域のまちづくり”に関し、地元での基本合意に至りました (→建替えのためのルールづくり)

更新期を迎えた建物が数多く存在するEAST地域では、円滑な建替え促進に向けたまちづくりの検討が急がれます。

このような中、建替えをしやすいためのルールづくりによるEAST地域のまちづくりについて、地元が主体となって進めています。

①モデル通りにおける地区計画の地元案ができました

○前号でお伝えしたとおり、今年度は、先行してまちづくりの検討（街並み誘導型地区計画の検討）を進める5箇所の通りをモデルとして選定し、地権者の方々と、建替えに関するルールの検討会を実施しました。（「建物を建替え易くする等、新情報の説明会」。平成26年2月より、各通りにおいて、2・3回ずつ実施）

○各通りについて、**建替えに関するルールの基本合意ができ、それを地区計画の地元案として、取りまとめました。**

○この地元案をもとに、新宿区・東京都と協議を進め、地区計画の都市計画決定を目指します。



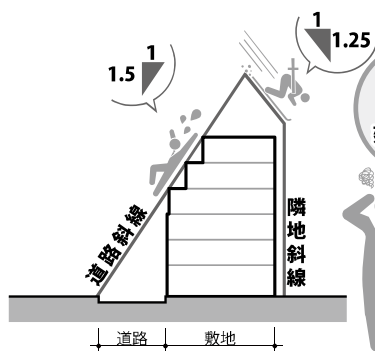
■モデル通りの位置図



■検討会の様子

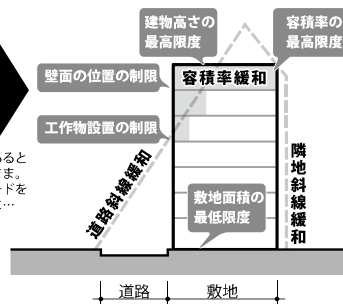
今のまま建替えると・・・

建替えルールを適用すると・・・



もう少し大きく建てたいな

斜線制限があると階高が低いまま。ビルのグレードを高めたいのに...



斜線制限が緩和されたから高くて整形な建物が建ったよ！

Good!

※建物のルールを定めて、各種制限を緩和

②容積率の緩和による建替え促進について、地元での検討会を開催しました

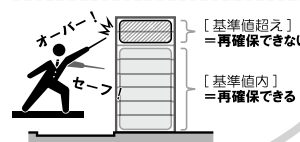
○「今の法律に基づく基準に従って建物を建替えると、現在の床面積が減ってしまう建物」（いわゆる容積率の既存不適格建物）が、EAST 地域内には多く存在します。円滑な建替えを進めていくためには、**建替えても床面積が減少しないようなルールづくり**が求められています。

○そこで、EAST 協議会では、モデル通りでの地区計画づくりと並行して、現在の床面積が減少しない手法について、地元の皆さんと検討会を開催し、手法の適用に関する合意ができました。（「建物を建替え易くする等、新情報の説明相談会」。平成 27 年 11 月 11 日・12 日開催）

○今後は、新宿区・東京都と協議・研究を進め、具体的な手法について更なる検討を深めていきます。

えっ?!
今の床面積減っちゃうの?
～容積率の既存不適格について～

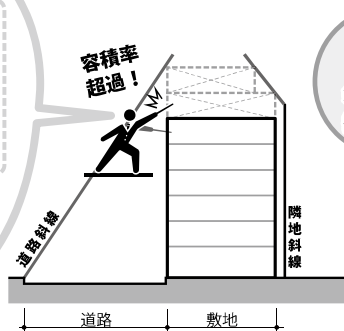
○「容積率制限」は 1963 年の建築基準法改正で初めて登場しました。
○建物は、今の法律で定められた容積率の基準値を超えて建てることができません
○容積率制限導入以前は、「絶対高さ制限」によって、建物の大きさの基準値 (31m) が決まっていた。
○現在、古く・大きな建物ほど、今の容積率制限の基準値を大きく上回る可能性があります。



「基準値超え」
＝再確保できない
「基準値内」
＝再確保できる

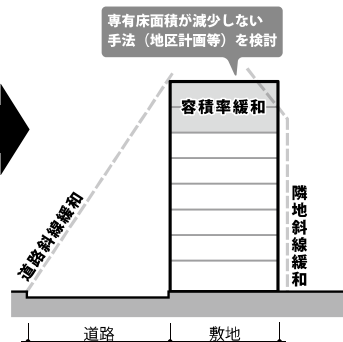
今のまま建替えると・・・

建替えルールを適用すると・・・



床面積も減るし斜線制限も掛かるし...

建替えは見送ろうかな...

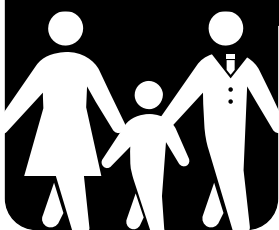


建替えに踏み切ろう！

容積率も斜線制限も緩和！

Good!

「歩くとハッピーになるまち」実現にむけ、交通環境改善に取り組んでいます



EAST地域には、年齢・世代、性別を問わず、多様な目的・志向の来訪者に応える、多様性に富んだ物販・飲食・サービス施設が、高度に集積しています。

EAST協議会では、このような多様性を維持しながら更なる商業集積を図り、**交通環境の改善**に取り組むことで、歩行者の快適性を向上させることで、回遊性の高い、「歩くとハッピーになるまち」の実現を目指し、様々な取り組みを進めています。

① 駐車場地域ルールが改定されます

- 平成25年度から運用が開始された駐車場地域ルールですが、これまでは新築の建物にしか適用ができませんでした。
- しかし、駐車場地域ルールの運用開始前に建築された既存建物の駐車場は、利用率が低く有効活用されないままとなっていました。
- 今回の改定では、このような**既存建物についても、申請により地域ルールの適用ができるようになり**、今後建替えられる建物の駐車場の隔地受け皿として活用されることが期待できます。



■ 駐車場地域ルールが適用された建物

② 新宿駅南口交通ターミナル見学会が開催されました

- 平成28年春に開業予定の新宿駅南口交通ターミナル「愛称：バスタ新宿」、JR 新宿ミライナタワーの見学会（平成28年2月25日）が開催されました。
- バスタ新宿は JR の線路上に敷設された人工地盤上に建てられたもので、JR 駅施設、高速バス等のターミナル、タクシーの乗降場等が設置されます。
- EAST 協議会のメンバーも多数参加し、ターミナル整備による効果・影響について知見を得ました。開業後の状況も見極めながら、EAST 地域のまちづくりに活かしていきます。



■ 見学会当日の様子

③ 「歩くとハッピーになるまち」づくりに向けた取り組みを行いました

- 新宿区と EAST 協議会が共同事務局となっている「歩行者環境改善推進協議会」では、新宿通りをはじめとしたにぎわいの創出に向けた検討をしています。
- 今年度は、新宿区主催の芸術天国での交通規制時における、交通流動の状況把握、歩行者アンケート調査を実施するとともに、**荷さばき車両の低減を図るための集約化の可能性**について試行しました。
- 今回の試行により荷さばきを集約化することで路上駐車台数を低減できることが明らかとなりました。
- 今後は、試行の結果をふまえて改善すべき点を探り、試行を繰り返しながら、本格運用に向けて検討を進めてまいります。

【試行結果】

当日荷さばき車両

40%減

□ 荷さばき集約化の試行概要（平成27年10月23日（金）・24日（土）9:00～18:00 実施）

① 荷物持込 ➡ 地域外デポ（新宿東宝ビル）



当日の様子



■ 荷物の一時保管



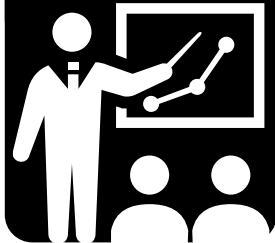
■ 台車による配達の様子

メンバー募集！

荷さばき集約化
EAST 有志懇談会
（仮々称）

- EAST 協議会では、荷さばき集約化の本格運用に向けて、「荷さばき集約化 EAST 有志懇談会（仮々称）」の立ち上げを目指しています。
- 参加店舗の増加がなにより大切で、そのために、地元の物流についての情報共有や、荷さばき集約システム構築・運用に向けての意見交換・協議実施や事業計画を立案・実行を担うものです。
- つきましては新宿 EAST 地域内の店舗・事業所の事業主・責任者および納入業者の方々に是非ご参加いただきたいと考えています。

懇談会に応募いただける方は、4 ページ下部の EAST 協議会事務局までご連絡ください。



まじめに考えてます。EAST 地域のみらいの姿

「老朽建物の建替え促進」、「歩くとハッピーになるまちの実現」、「防災性の高い安全なまちの実現」、「多様性と賑わいのある街の実現」・・・EAST地域の抱えるまちづくり課題は、多岐にわたります。

EAST協議会では、このようなまちづくり課題について、シンポジウムを重ねるなどして、地域の皆さんとひとつずつ解決の道を探っています。

① 新宿EAST推進協議会 第4回定例総会を開催しました

- さる平成 27 年 6 月 18 日に、EAST 協議会第4回定例総会を開催しました。
- 総会后、交通計画・まちづくりの専門家である玉置善生氏^{※1}を講師に講演会（主催：EAST協議会）を開催し、『新宿の今とこれから』と題してご講演をいただきました。

※1：株式会社交通総合研究所 代表取締役



■総会后講演会の様子

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

- さる平成 27 年 6 月 11 日に、第2回まちづくりシンポジウム（主催：新宿研究会）を開催しました。
- シンポジウムでは『来訪客からまちを考える』をテーマとして、遠藤薫先生^{※2}、窪田亜矢先生^{※3}をお招きし、活発な議論を行いました。

※2：東京電機大学未来科学部建築学科 特任教授 ※3：東京大学工学部都市工学科 特任教授、工学院大学 准教授



■シンポジウムの様子

③ 『新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン』がまとまりました

- 新宿区の検討委員会にて議論を重ね、新宿駅周辺地域のまちの将来像について定めた「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」がまとまりました。
- 3回（平成 28 年 2 月 15・18・22 日）にわたり地元説明会が開催され、内容の周知が図られました。

◆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[※]の運用・駐輪場の地域ルールづくり、景観区分地区の指定に向けた基準の作成、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、事務局次長：中村 悟）

〒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: nakamura@shinjuku-east.jp

■発行：新宿区 都市計画部 景観と地区計画課（担当：石井、牛久保、竹島）

〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1

Tel 03-5273-3569（直） Fax 03-3209-9227 e-mail: chikukeikaku@city.shinjuku.lg.jp

■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つていただき、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ていていただき、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。

