

Ⅲ 参考報告・参考資料

7. 新宿研究会のまちづくり活動 その1

－発足期から新宿 EAST 推進協議会の誕生まで

吉田拓生

(新宿研究会の目的とまちづくり活動の経緯)

「新宿学」研究と「まちづくり」が2本柱で、「まちづくり」の活動は「新宿 EAST 推進協議会」の誕生（2011年2月）を境に変容、以降は同協議会への専門的技術的支援がメインとなった。本稿では「まちづくり活動」について、同協議会の誕生までを以下の2つに大きく括ってまとめた。

○新宿のまちづくりに関わる研究会・シンポジウム等の開催、あるいは参加

○新宿駅周辺の街づくりについての提言、構想の提案

1. まちづくりの研究会・シンポジウム等の開催、参加（附表1）

新宿駅周辺のまちづくりの問題・課題、地元関係者のまちづくりの意向、行政のまちづくりの計画や施策など広く知見を得るために専門家、地元関係者、行政を交えた研究会やシンポジウムを開催、あるいは外部の研究会、委員会や会議等に参画した。

また街づくり活動をとりまとめ会報や冊子の発行、新宿駅周辺の街づくりのパネル制作「新宿東口の過去・現在・未来」（新宿駅東口商店街振興組合40周年記念 平成20年10月）などを行った。
「新宿研究会会報(No1～No3)」(別添2)

2. 新宿駅周辺のまちづくりの提言、提案（附表2）

新宿区が掲げる「安心・安全、歩きたくなる街・新宿」がまちづくり活動の原点で、街のモータリ化・回遊性向上を目指し「新宿東口メガ広場構想」、次いで「淀橋・追分・御苑 散策大路・散策小路 構想」を提案、その実現に向け課題や条件等を探るため「新宿駅周辺の歩いて楽しい街づくりのための公共空間再生調査」を実施、研究会・ワークショップなどを開催した。

3. 新宿 EAST 推進協議会のまちづくり活動への専門的技術的支援（平23年～）

「新宿駅東口まちづくり構想」の提言により、まちづくりを推進するエリアマネジメント組織「新宿 EAST 推進協議会」が設立され（平成23年2月）、協議会・新宿研究会・新宿区は「新宿駅東口地区のまちづくりに関する覚書」を締結、新宿研究会は協議会、新宿区に対し専門的技術的に支援する役割を担う形で活動することになった。

○「プランナーズ会議」の設置とまちづくり支援活動

協議会のまちづくり活動を支援するため専門家・コンサルタントなどによる<プランナーズ会議>（「検討作業グループ」）を設けて街づくりの課題やテーマについて検討、具体的には「新宿駅東口地区 地区計画等策定支援業務」を新宿区から受託、実施した。（なお受託業務の内容については9節を参照のこと）

(附表1)

研究会・シンポジウムの開催一覧

(敬称略)

- H16. 10. 14 「新宿周辺のまちづくりについて」(地元商業関係者による意見交換)
- H16. 10. 27 「新宿の街づくりについて—近未来を展望して」/ 河村茂(新宿区都市計画部長)
- H16. 12. 17 「新宿駅の将来について」/ 山崎隆司(東日本旅客鉄道(株)総合計画部担当部長)
- H17. 7. 5 「新宿駅東口における商業空間の変遷」/ 初田 亨(工学院大学建築学科教授)
- H17. 11. 7 「新宿東口地区のモール化と交通計画」(新宿区担当部局と意見交換)
/ 久保田 尚(埼玉大学工学部教授)
- H18. 2. 17 「街の回遊性を高めるための勉強会」(新宿区担当部局と意見交換)
/ 望月真一(アトリオUDI 都市設計研究所 代表)
- H18. 3. 3 「新宿駅および周辺の変遷(過去・現在の動向)」/ 生方良雄(前小田急電鉄(株))
/ 戸沼幸市(早稲田大学名誉教授) 松本泰生(早稲田大学理工学研究センター研究員)
- H18. 6. 23 「新宿の盛り場と商人—新宿と伊勢丹」/ 大川恵之輔((株)伊勢丹 取締役常務執行役員)
- H18. 8. 2 「新宿駅周辺の将来構想—都市マスタープランに向けて」/ 戸沼幸市(新宿研究会会長)
- H18. 11. 27 「新宿駅東口の地価と商業の動向」/ 櫻田直樹((財)日本不動産研究所 主席専門役)
秋山節雄((財)日本開発構想研究所 担当部長)
- H19・4. 5 「新宿区都市マスタープランと新宿駅周辺のまちづくり」/ 橋口敏男(新宿区区政情報課長
/ 前都市計画部副参事) 戸沼幸市(新宿区都市計画審議会 会長)
「新宿駅周辺交通量実態調査(結果報告)」/ 中川義英(早稲田大学理工学術院教授)
- H19. 11. 21 「新宿東口の魅力あるまちづくりに向けて」(地元商業者、新宿区の意見交換会)
—東口まちづくりと都市マスタープラン、新宿通りモール化と都市再生モデル調査について
- H21. 2. 20 「新宿駅東口の過去・現在・未来」(稲田都市計画フォーラムと共催)
—新宿学講座と都市再生モデル調査の成果の報告をもとに意見交換
- H21. 8. 24 「街の歴史からみた将来方向」/ 青柳幸人(新宿研究会副会長)
「新宿駅周辺の街づくりの状況と実現の課題」/ 新宿区担当部局 新宿研究会
- H24. 8. 28 「新宿駅の歴史と開発計画」/ 新井良亮((株)JR 東日本副支社長)
- H25. 8. 20 「新宿 EAST のまちづくりと文化」を語ろう
/ 片山文彦(花園神社宮司) 中山弘子(新宿区長) 戸沼幸市(新宿研究会会長)
- H26. 8. 28 「新宿 EAST の将来像」を語ろう
/ 戸沼幸市(早稲田大学名誉教授) 吉田拓生(日本開発構想研究所 顧問)
- H26. 12. 11 「新宿文化の特質と新宿の近未来」(「新宿学」講座 記念シンポジウム)
第1部「新宿文化の特質」 第2部「新宿の近未来」 (別紙2)

注1:平成16年10月から平成19年4月までの活動の概要は別添2「新宿研究会会報」(P79〜)に掲載

注2:平成26年以降の研究会シンポジウムの概要は 8節 別紙5 (P51〜)に掲載

(附表 2)

○まちづくり活動成果に基づく提言・提案の一覧

- H17. 4 「高田馬場駅早稲田口の環境整備プロジェクト」(協力)
—地元町内会や商店街振興組合等から依頼を受け「早稲田口高架下のあり方」について調査検討、駅前歩車道の改良整備案を協働で提案 (注1)
- H17. 3. 14 「新宿東口メガ広場構想」
—「道路」も「人々の交歓の場」と考え、「店舗」も含めて街全体を「広場」ととらえる街づくり(オープンカフェ、通りのモール化、駅上空に「コア広場」の整備)を提案 (注1)
- H17. 11 「新宿東口地区モール化構想」(新宿区、地元関係者と意見交換)
(~H18. 3) —「歩いて楽しい街・新宿」の実現を目指して、新宿大通りモール化を軸に歩行者空間のネットワーク化と交通計画について提案
- H18. 8. 2 「新宿駅周辺の将来構想—都市マスタープランに向けて」
—新宿駅周辺の状況を分析し、街づくりの将来方向について新宿通りのモール化と新宿駅上部を活用した人工地盤(広場)の構築を提言
- H19・8. 7 「淀橋・追分・御苑 散策大路・散策小路構想」
—新宿通りをモール化し、新宿駅上部に広場を創り駅東西を結ぶ快適な緑の大路を整備、これを軸に中路・小路がつながる街づくりを提案
- H19. 8. 7 「新宿駅周辺の歩いて楽しい街づくりのための公共空間再生調査」
(H20. 3) —新宿大通りモール化を軸に中路・小路のネットワーク化や駅広整備により、歩行者優先の街づくり実現の条件・課題を検討、報告書を作成 (別紙3)

○まちづくり会議・構想案の策定委員会等への参加

- H17. 6 「新宿区民会議(第3分科会/まちづくり・防災・景観)」
~H18. 6 —委員として参加し、<新宿中央公園と御苑を結ぶ快適なプロムナード>の整備を軸に、駅周辺地区歩行者優先街区とする街づくりを提言 (別紙1)
- H19. 6 「西新宿副都心再生会議(仮称)準備会」(新宿区都市計画部)
~H20. 4 —新宿研究会はまちづくり活動の地元組織として委員参加。超高層オフィス街区の通りの活性化に向けてのまちづくりのあり方について提言
- H21. 3 「新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会」(新宿区都市計画部)
~H22. 10 —構想案作成部会(会長竹之内勉)に準備段階からオブザーバーとして参加、
(H23. 2) (報告書公表23年2月) (別紙4)

注1 : (別添2) 新宿研究会会報(P76)に概要を掲載

新宿駅周辺地区についての具体的提案

賑わいと交流



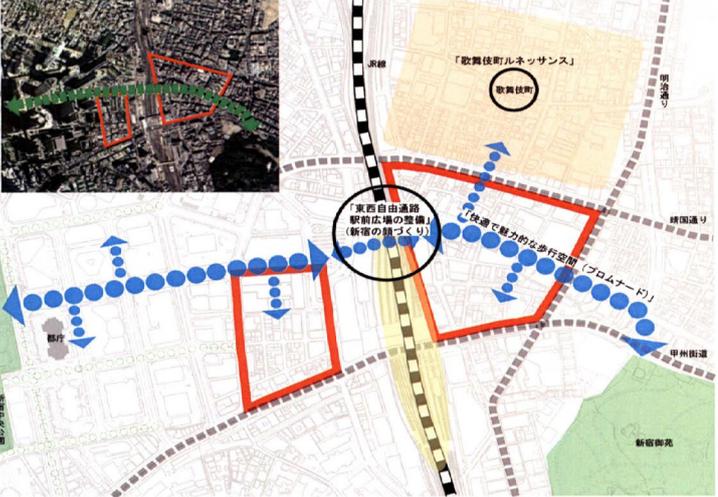



バリアフリー化のイメージ
老若男女が集まり、一日中楽しめる街
楽しいイベントの開催(エイサー祭り2004)
駐車場と歩行者優先地区を走行する低速・環境対応型バス

新宿駅東西自由通路



東西自由通路の設置イメージ(例: 島川駅)



「歌舞伎町ルネッサンス」
歌舞伎町

「東西自由通路 駅前広場の整備」
(新宿の街づくり)

「快速で魅力的な歩行空間(プロムナード)」

新宿中央公園

新宿御苑

甲州街道

明国通り

靖国通り

歩きたくなる新宿駅東口



歩行者優先地区のモール化のイメージ



明治通りを歩行者天国とした時のイメージ



緑豊かな新宿御苑

歩行者優先地区
 ←●●●→ 歩行者優先道路
 ■ 緑地
 主要幹線道路

(別紙2)

早稲田大学エクステンションセンター講座「新宿学」200回記念シンポジウム
「新宿文化の特質と新宿の近未来」

2014年12月11日 13:00~16:00
於：早稲田大学大隈記念タワー(26号館)
地下1階 多目的講義室

2004年春に早稲田大学エクステンションセンター・オープンカレッジにおいて開講した「新宿学」は、2014年秋、200回を迎えました。これを記念して、参画された講師の方々とともに、「新宿文化の特質と新宿の近未来」を主題として「新宿学」の総括を試みるものです。

「新宿学」講座主宰
戸沼幸市

第1部 新宿文化の特質

21世紀の初頭、1日350万人の乗降客を一点で集散させる新宿駅を挟み、西側と東側でこれほどコントラストの強い景観を持った都市は世界にも例があるまい。東口商店街と西口超高層ビル街は人も街もいかにも強烈なコントラストを描いている。そしてまた新宿区内には神楽坂、四谷、落合、戸塚など個性的なまちが息づいている。新宿らしさ、新宿文化の特質について議論を展開します。

主題説明・司会 戸沼幸市(早稲田大学名誉教授・新宿研究会名誉会長)

パネラー 中山弘子(新宿区前区長)
喜多崇介(大阪屋商店社長)
加藤哲夫(早稲田大学教授・早稲田大学エクステンションセンター長)

第2部 新宿の近未来

新宿区は、新宿都市マスタープラン(2007年)では「新宿力で創造するやすらぎとにぎわいのまち」を策定した。2020年、東京オリンピック・パラリンピックの開催、新宿駅自由通路の開通、歌舞伎町ルネッサンスの新しいかたちづくりなど、新宿は新しい動きを見せはじめている。新宿の近未来について議論を展開します。

司会進行 吉田拓生(新宿研究会会長)
パネラー 高野吉太郎(東京商工会議所新宿支部長・新宿高野社長)
安田眞一(新宿東口商店街振興組合理事長・大安商事社長)
片桐基次(歌舞伎町商店街振興組合理事長)
中山弘子(新宿区前区長)

主催：新宿学講座(戸沼幸市・青柳幸人・高橋和雄・松本泰生)

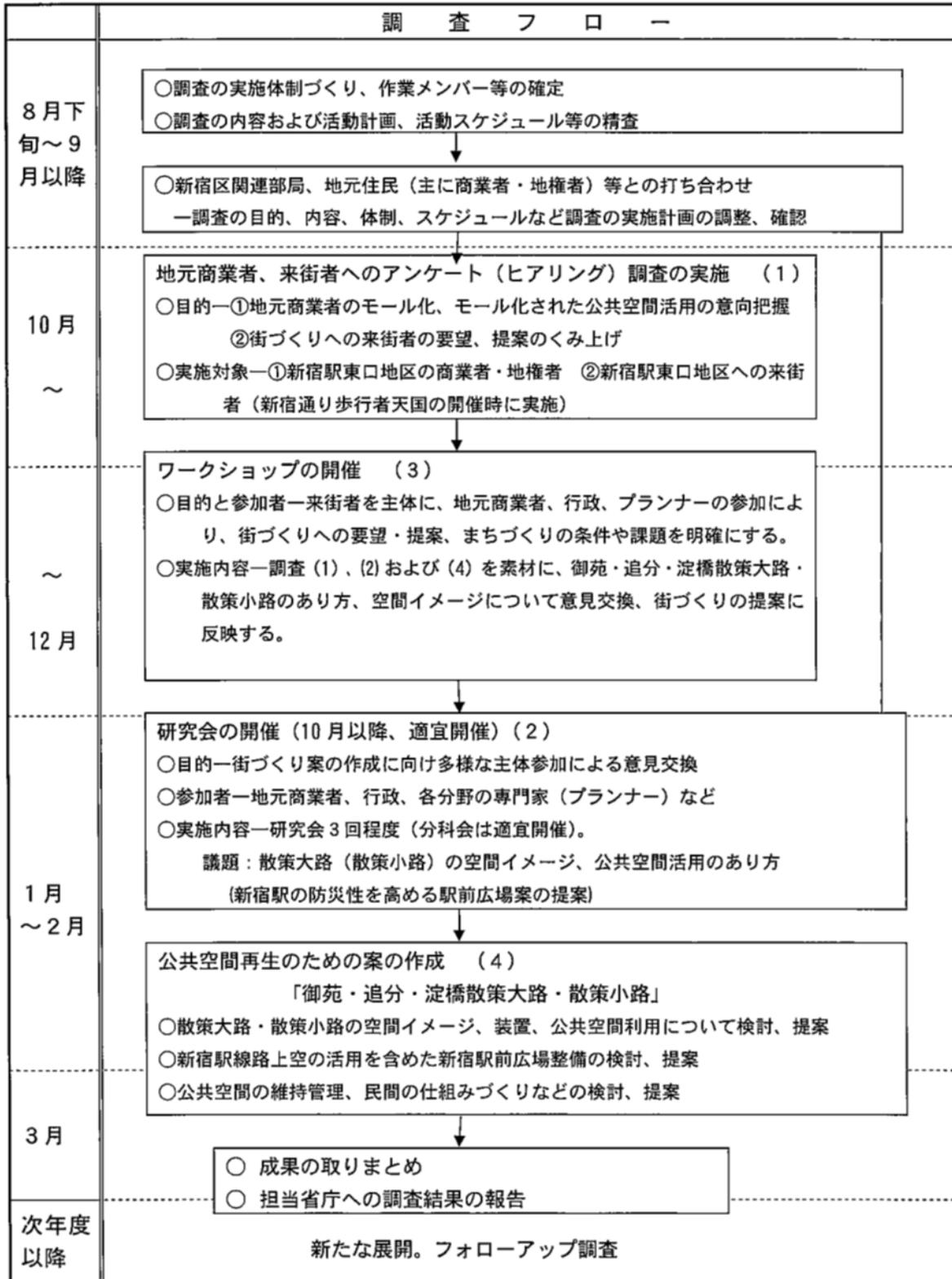
共催：新宿研究会

協賛：早稲田大学エクステンションセンター

平成19年度 全国都市再生モデル調査提案書(様式1)

応募団体名	新宿研究会
担当者名	吉田拓生・安田眞一
推薦団体名	東京都新宿区
調査名	「新宿駅周辺の歩いて楽しい街づくり」のための公共空間再生調査
対象地域	新宿駅周辺地区(東京都新宿区3丁目を中心とするエリア)
提案する活動の概要 1) テーマ・課題、 調査で達成・実現 したいこと	<p>新宿区は「歩きたくなる街・新宿」「安心安全のまちづくり」を目標にかかげているが、新宿駅周辺は乗降客・来街者が日本最大であるにも拘わらず、駅前広場や歩道は狭隘であり、防災性の危惧もある。また歩行空間は魅力と快適性に欠ける。</p> <p>このため「新宿研究会」は、課題解決の戦略的プロジェクトとして、快適で魅力的な歩行空間のイメージ新宿御苑から新宿中央公園に至る新宿駅の東西を貫通する「御苑・追分・淀橋散策大路・散策小路」を提案したが、最大の課題は合意の形成である。</p> <p>したがってその実現には、行政が実施するハードな空間整備に加え、モール化される公共空間をどう活用し維持管理していくか、民間側のソフトな仕組みや体制づくりが不可欠であり、地元商業者や地権者等が合意を形成し積極的に取り組んでいく必要がある。</p> <p>このため本調査では、以下のテーマや整備課題について検討、合意の形成を図る。</p> <p>①歩いて楽しい魅力的な駅前広場や街路のあり方(公共空間の整備と魅力的な活用策)。 ②新宿駅の防災性を高める駅前広場のあり方(来街者の誘導、駅前広場構想) ③地元住民等(商業者)のみならず、来街者の要望・提案などを反映させた案の作成</p> <p>これらを通じて、道路等の公共空間を多様な都市活動の場として捉えなおし、公共空間を都市文化の発信、来街者等の交流交歓の場として再生していく。</p>
2) 活動内容の案	<p>①合意形成に向けて、街路や広場の整備のあり方、公共空間活用の提案</p> <p>イ) 散策大路・散策小路の具体的な空間イメージ、装置、街路樹、空間利用(イベント、オープンカフェ、広告塔)とその維持管理の仕組み・体制などを検討、提案する。</p> <p>ロ) 新宿駅周辺の防災性を高めるため、駅の東西自由通路や駅前広場の整備と関連させて、線路上空を活用する防災性も備えた仮称「中央広場」案を検討、提案する。</p> <p>②多様な意見をくみあげるため研究会、ワークショップの開催</p> <p>行政、地元商業者、専門家等による意見交換、討議の場として研究会を開催する。また、来街者が参加するワークショップを実施する。</p> <p>③地元商業者・地権者の公共空間利用の意向や条件についてアンケート調査の実施</p> <p>④来街者への街づくりアンケート(ヒアリング)調査の実施</p> <p>来街者の観点を重視。老若男女、家族連れや恋人同士など、様々な来街者の街づくりへの要望、提案などをくみ上げる。</p>
3) 先導性、創意工夫、当該地域初等の アピール点	<p>①多数の来街者が集まる日本最大の繁華街において、街路や広場などの公共空間を快適で魅力的な人間優先の空間として再整備(モール化)し、イベントやオープンカフェ等として恒常的に活用する試みは、先例がなく、それが実現した場合の意義は極めて大きく、波及効果、情報発信効果も高い。</p> <p>②行政の指導のもと、地元商業者や地権者、各分野の専門家、大学等が協働して調査を実施し計画案を作成する、多様な主体の参画による街づくり活動である。</p> <p>③また案の検討にあたって、地元商業者へのアンケート調査、特に来街者を対象とするアンケート調査やワークショップの実施は、新宿の街づくりにおいて初めての試みであり、来街者の観点を重視し公共空間のソフト活用策を提案するまちづくりは、先駆的な試みである。</p>
来年度以降の展望や 活動内容、波及効果	<p>①提案の実現に向け、さらにハード・ソフトの課題や条件等について検討、修正提案を行う。このため地元関係者(商業者、行政、JR東日本など)が参画する研究会を開催する。</p> <p>②検討内容は、行政が整備する東西自由通路や駅前広場と関連させて イ) 散策大路・散策小路および線路上空活用案の再検討、ロ) 道路や広場等公共空間の活用と維持管理の財務的な検討などフィジビリティスタディを行う。</p> <p>③本提案は、新宿駅東口周辺の街づくりの先導役となるものであり、周辺街区整備への波及効果として、魅力的な街路や歩行空間に見合うような古い建物の建替え・修復、街並みや街の景観の向上、エリアマネジメントの導入などの展開が期待しうる。</p>
実施体制の整備状況	<p>①新宿研究会は、地元商業者、プランナー・コンサルタント、大学教授、学識経験者などをメンバーに、既に新宿駅周辺の街づくり活動を行っており、当研究会のメンバーを中心に実施体制が組める。</p> <p>②アンケート調査やワークショップの開催などでは、当新宿研究会のメンバーである大学関係のマンパワーを期待しうる。</p>

平成19年度 全国都市再生モデル調査提案書(様式2)



「新宿駅周辺の歩いて楽しい街づくり」のための
公共空間再生に向けて



2008. 8

新宿研究会

(別紙3-4)

「新宿駅周辺の歩いて楽しい街づくり」のための公共空間再生に向けて

目次

はじめに

序. 調査の趣旨、概要	1
序-1. 調査の趣旨、目的	1
序-2. 調査の概要	1
1. 新宿駅東口周辺まちづくり 現状と課題	3
1-1. 新宿駅周辺地域まちづくりの将来方向	3
1-2. 来街者へのアンケート	6
1-3. 地元商業者、学生等の意見	7
1-4. 地元商業者・学生等のまちづくりに関する意見、ワークショップ	8
2. 新宿駅東口周辺の街づくりの提案	17
2-1. 新宿駅東口周辺のまちづくり	17
(1) まちづくりの目標	
(2) 新宿の多様性をいかすモール化	
(3) 線から面への展開	
2-2. 新宿駅東口駅前広場の提案	21
(1) 東口駅前広場の現状	
(2) 東口駅前広場に対する提案	
2-3. 新宿通りのモール化の提案	29
(1) 歩行者優先空間（モール）のタイプと特色	
(2) 新宿通りモール化のデザイン提案	
2-4. 新宿通りの街路景観（街並み）の提案	33
(1) 現状の特色・課題と将来の方向性	
(2) 新宿通りの沿道景観についての提案	
3. 実現に向けての方策	37
3-1. 新宿通りモール化の条件・課題	37
3-2. 荷捌きスペース、駐車場の確保	37
3-3. モール化された街路空間の活用 - 維持管理	40

ワーキングメンバー：吉田拓生、秋山節雄（日本開発構想研究所）、
松本泰生（早大理工学術院客員講師）、泉 耿介（ECO）、
相沢伸一（タイセイ総研）、辰巳寛太（RIA）



新宿駅東口まちづくり構想案



2010年12月

新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会

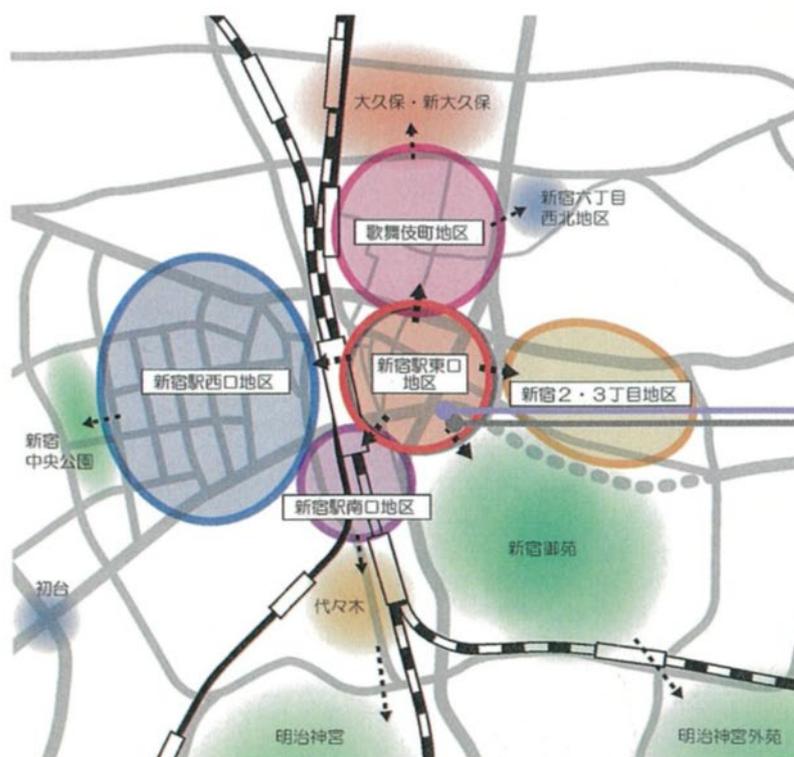
口はじめに 新宿駅東口のまちづくり

今、新宿駅東口地区を取り巻く環境は大きく変わりつつあります。

まず、地下鉄副都心線*の開通により、新宿三丁目駅を利用してより多くの人が新宿を訪れるようになっていきます。新宿駅でも、東西自由通路の開通に向け着々と事業が進められており、新宿駅西口からの来訪者が増えることが予想されます。新宿駅南口では、基盤整備*事業が進められており、歩行者広場やバスターミナル、新宿駅と新宿三丁目駅を結ぶ地下道等の整備により、人、物、車の流れが大きく変化することが予想されます。

本地区が今後とも日本一の繁華街として発展していくためには、これらの変化を将来を見据えたまちづくりの好機と捉え、「顕在化しつつある諸問題を解決し、まちの利便性の向上に取組むこと」「新宿駅東口地区のまちとしての魅力を創造し、アピールしていくこと」そして「目指すべきまちの将来像やまちづくりの進め方のイメージを地元と行政が共有し、一体となってまちづくりを進めていくこと」が重要です。

「新宿駅東口まちづくり構想案」は、このような考え方のもと、新宿駅東口地区において魅力あるまちづくりの実現を図る第一歩として策定するものです。目指すまちづくりの実現に向けて関係者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。



参考-1

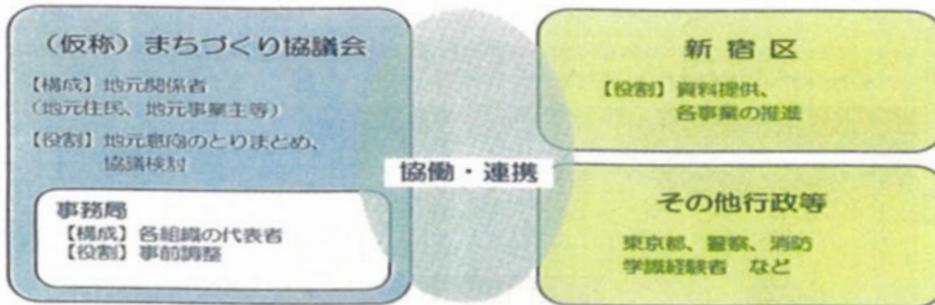
□まちづくり構想案の実現に向けた取組み

① (仮称)まちづくり協議会の立ち上げ

- 地元住民、地元事業主等によるまちづくり構想案の具体化に向けた検討・推進組織として、「(仮称)まちづくり協議会」を立ち上げる
- 主要な取組、事業については、必要に応じて「(仮称)まちづくり協議会」の内部に専門の部会を設置し、関係者の中で効率的に議論を深めていく
- 「(仮称)まちづくり協議会」を中心とした検討・推進作業を進める中で、具体の事業等の実施主体となるエリアマネジメント*組織が設立されることも想定する

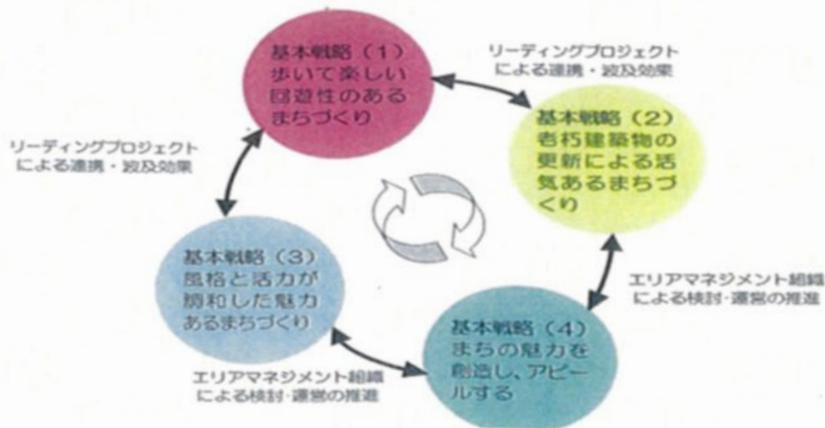
② 主体間の適切な連携と役割分担

- まちづくり構想案の具体化にあたっては、新宿駅東口地区に関わる住民、事業主、行政等が適切な役割分担をしながらそれぞれの活動の中でまちづくりに積極的に関わっていく
 - 一まちが主体：機能更新にあわせた賑わいづくり、看板等に関する相互協定、エリアマネジメントの推進 など
 - 一まちと行政が協働：まちづくりルール・ガイドライン等の策定・運用 など
 - 一行政が主体：都市計画*事業等の実施、行政計画等の策定・修正 など
- 「(仮称)まちづくり協議会」を中心に、まちづくりに関わる主体の連携と情報共有を図る



③ 基本戦略・取組間の連携

- まちに与えるインパクトが大きく、他の戦略への波及効果が期待できる「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」は、まちづくり構想案実現のリーディングプロジェクト*と位置づけ積極的に検討を進める
- 老朽建築物の更新や景観まちづくりの実践などその他の項目について、住民・事業主は当事者として積極的な関わりが求められることから、「取組8 エリアマネジメントの体制づくり」をその推進体制の足がかりと位置づけ、既存のまちぐるみのイベントなどをはじめとした活動を積み上げながら、エリアマネジメント組織の構築を進める



(別紙4-4) まちづくり構想の関係者名簿 (『新宿駅東口まちづくり構想』2011.2)

新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会等名簿

新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会名簿

委員長	中川 義英	早稲田大学教授
副委員長	永木 秀人	新宿区副区長
委員	窪田 亜矢	東京大学准教授
〃	早田 宰	早稲田大学教授
〃	戸沼 幸市	早稲田大学名誉教授
〃	中野 恒明	芝浦工業大学教授
〃	蛭川 和勇	新宿駅前商店街振興組合理事長
〃	安田 眞一	新宿東口商店街振興組合理事長
〃	竹之内 勉	新宿大通商店街振興組合理事長
〃	宮内 長吉	新宿東地区まちづくり研究会会長
〃	寺田 好孝	新宿区区长室長
〃	酒井 敏男	新宿区地域文化部長
〃	野崎 清次	新宿区みどり土木部長
〃	伊藤 憲夫	新宿区環境清掃部長
〃	鹿島 一雄	新宿区都市計画部長
アドバイザー	土井 弘次	東京国道事務所長
〃	市川 恵一	東京消防庁新宿消防署長
〃	田島 松一	東京消防庁四谷消防署長
〃	山村 明毅	東京地下鉄株式会社鉄道本部鉄道統括部長
〃	平野 邦彦	東日本旅客鉄道株式会社総合企画本部 ターミナル計画部担当部長

関係行政連絡部会名簿

部長	鹿島 一雄	新宿区都市計画部長
委員	平井 光雄	新宿区区长室危機管理課長
〃	玉川 司	新宿区区长室危機管理課安全安心対策担当副参事
〃	大柳 雄志	新宿区区长室特命プロジェクト推進課長
〃	山田 秀之	新宿区地域文化部文化観光国際課長
〃	小沢 健吾	新宿区地域文化部産業振興課長
〃	柏木 直行	新宿区みどり土木部土木管理課長
〃	並木 芳憲	新宿区みどり土木部道路課長
〃	城倉 馨	新宿区みどり土木部みどり公園課長
〃	小野川 哲史	新宿区みどり土木部交通対策課長
〃	木村 純一	新宿区環境清掃部環境対策課長
〃	鈴木 健生	新宿区環境清掃部生活環境課長
〃	折戸 雄司	新宿区都市計画部都市計画課長
〃	折戸 雄司	新宿区都市計画部景観と地区計画課長
〃	新井 建也	新宿区都市計画部建築指導課長
アドバイザー	木村 義信	東京国道事務所事業対策官
〃	平本 隆司	東京消防庁新宿消防署予防担当課長
〃	寄田 茂巳	東京消防庁四谷消防署予防課長
〃	米影 彰	東京地下鉄株式会社鉄道本部鉄道統括部次長
〃	奥野 剛司	東日本旅客鉄道株式会社総合企画本部 ターミナル計画部次長

まちづくり構想案作成部会名簿

部長	竹之内 勉	新宿大通商店街振興組合理事長
委員	蛭川 和勇	新宿駅前商店街振興組合理事長
〃	川島 平次	新宿駅前商店街振興組合理事長
〃	和田 総一郎	新宿駅前商店街振興組合専務理事
〃	濱中 治男	新宿駅前商店街振興組合事務局長
〃	安田 眞一	新宿東口商店街振興組合理事長
〃	池田 治幸	新宿東口商店街振興組合理事長
〃	内野 一	新宿東口商店街振興組合副理事長
〃	藏本 一郎	新宿東口商店街振興組合副理事長
〃	志村 久弥	新宿東口商店街振興組合専務理事
〃	高野 吉太郎	新宿大通商店街振興組合理事長
〃	藤井 俊明	新宿大通商店街振興組合理事長
〃	一色 誠孝	新宿大通商店街振興組合専務理事
〃	西澤 俊一	新宿大通商店街振興組合事務局長
〃	宮内 長吉	新宿東地区まちづくり研究会会長
〃	新井 丈一	新宿東地区まちづくり研究会常任理事
〃	生方 伊左雄	新宿東地区まちづくり研究会常任理事
〃	古川 哲也	新宿東地区まちづくり研究会事務局長
〃	折戸 雄司	新宿区都市計画部都市計画課長
〃	折戸 雄司	新宿区都市計画部景観と地区計画課長
アドバイザー	鹿島 一雄	新宿区都市計画部長
〃	吉田 拓生	新宿研究会事務局長
〃	秋山 節雄	新宿研究会
〃	泉 耿介	新宿研究会
〃	松本 泰生	新宿研究会

□新宿駅東口まちづくり構想案策定の経緯

期 日	内 容
平成 19 年 6 月	シンポジウム「賑わい先導都市『新宿』を語る」を紀伊國屋ホールで開催 ・新宿駅東口地区の将来ビジョンについてパネルディスカッション
平成 19 年 11 月	意見交換会「新宿東口の魅力あるまちづくりに向けて」 ・協働でまちづくり構想を検討するための組織づくりについて
平成 21 年 1 月	新宿駅東口まちづくりアンケート実施 ・新宿駅東口の今後のまちづくりについて
平成 21 年 3 月	新宿駅東口まちづくりニュース創刊号発行 ・アンケート結果について
平成 21 年 3 月	第1回 まちづくり構想案検討委員会準備会
平成 21 年 6 月	第2回 まちづくり構想案検討委員会準備会
平成 21 年 10 月	第3回 まちづくり構想案検討委員会準備会
平成 21 年 11 月	意見交換会「新宿駅東口まちづくり意見交換会」 ・新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会の趣旨と概要について
平成 21 年 12 月	第1回 新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会 ・新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会の発足
平成 22 年 2 月	新宿駅東口まちづくりニュース第2号発行 ・第1回 新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会の報告について
平成 22 年 2 月	第1回 まちづくり構想案作成部会 ・基本戦略1 (取組1、2の説明、意見交換)
平成 22 年 3 月	第2回 まちづくり構想案作成部会 ・基本戦略1、2 (取組3、4の説明、意見交換)
平成 22 年 4 月	第3回 まちづくり構想案作成部会 ・基本戦略2、3 (取組5、6の説明、意見交換)
平成 22 年 6 月	第4回 まちづくり構想案作成部会 ・基本戦略3、4 (取組7、8、9の説明、意見交換)
平成 22 年 7 月	第5回 まちづくり構想案作成部会 ・まちづくり構想骨子案について
平成 22 年 8 月	第6回 まちづくり構想案作成部会 ・まちづくり構想骨子案について
平成 22 年 10 月	第7回 まちづくり構想案作成部会 ・まちづくり構想案作成部会案のとりまとめ
平成 22 年 11 月	第1回 関係行政連絡部会 ・関係行政連絡部会案のとりまとめ
平成 22 年 12 月	第2回 新宿駅東口まちづくり構想案策定委員会 ・新宿駅東口まちづくり構想案のとりまとめ

8. 新宿研究会のまちづくり活動 その2

－新宿 EAST 推進協議会発足期以降の活動

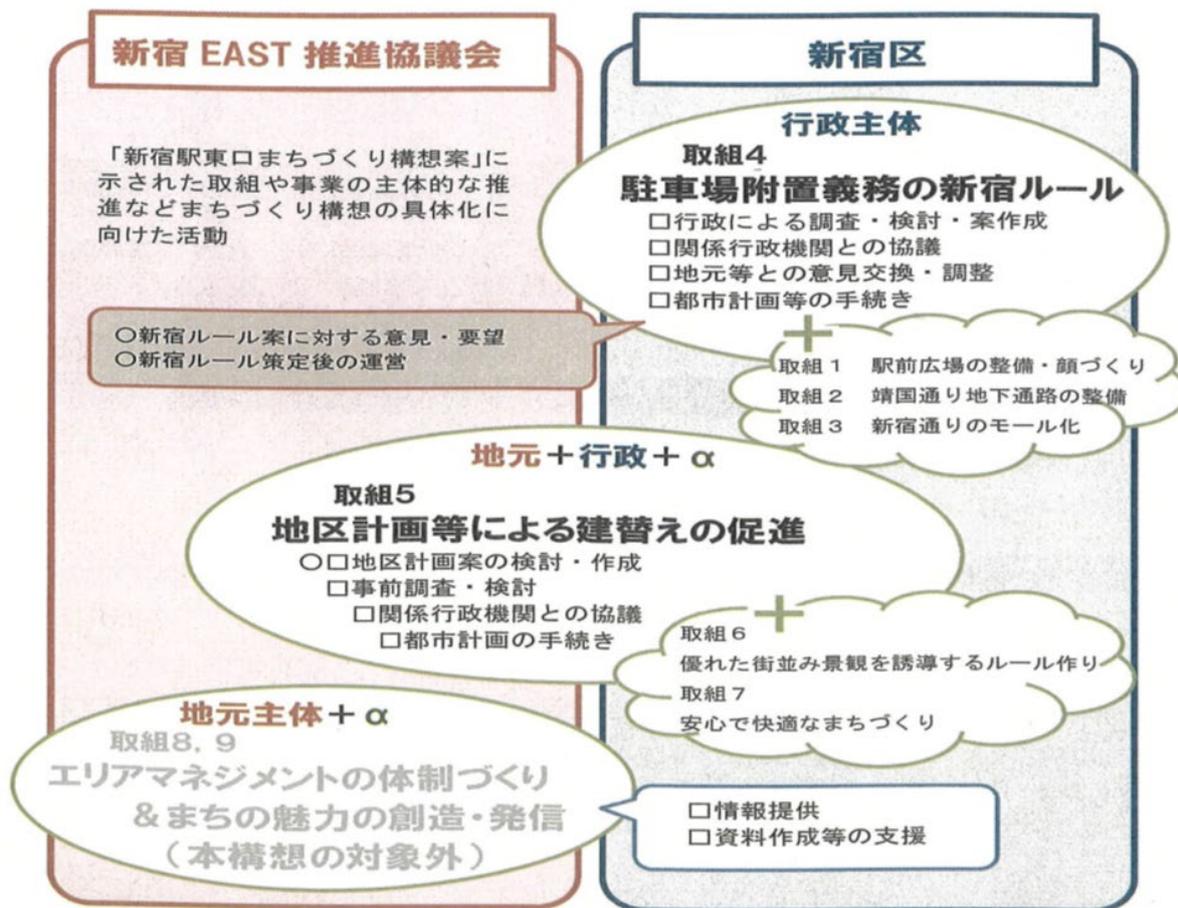
新宿研究会事務局長 小畑晴治

新宿研究会の役割と活動は、新宿 EAST 研究会が立ち上がり、「地権者参加型まちづくり」を基軸として本格的に進むようになった平成26年頃から大きく変わってゆく。

2011年に整理された『新宿駅東口まちづくり構想』の中で、図—1のように、新宿区と新宿 EAST 推進協議会の役割分担と方向性が位置付けられており、新宿研究会は、この両者と一緒に“三者協定”を結び、新宿 EAST 推進協議会に対して“専門的・技術的支援を行うことが位置付けられた。

これらを受け、新宿 EAST 推進協議会の事務局支援に参画するとともに、研究会内部に平成26年度から経験豊かなプランナーや建築専門家、学識経験者による「プランナーズ会議」を結成、新宿 EAST 推進協議会メンバーや域内の地権者を対象とした「シンポジウム」や研究会、勉強会などを行うようになった。また、平成27年度からは、それらの専門的技術的支援の活動を、一部新宿区からの調査委託費の形で実施するようになった。

図—1 まちづくりの取組の方向性（『新宿駅東口まちづくり構想』2011.2）



(別紙5) 新宿 EAST 推進協議会の取組と新宿研究会・同プランナーズ会議の連携

平成23年から、新宿 EAST 推進協議会の専門的・技術的支援を行う中で、新宿 EAST 地区のまちづくり活動の情報とりまとめと発信に合わせ、プランナーズ会議で活動の企画、調整、フォローを行った。

	新宿 EAST 推進協議会	新宿研究会	同プランナーズ会議
平成23年	平成23年2月発足	1. 新宿 EAST の将来像や空間イメージの検討 (重層都市構想/立体都市論)(新宿らしさ/多様性...) <ul style="list-style-type: none"> ・現状整理ー(的状況/空間的特徴、街づくりの問題等) ・まちづくりの目標と将来像(交流核+モール&パサージュ) ・快適な歩行者空間のネットワーク化(地上と地下、駅広) ・広場や道路の活用(道路上部空間活用、狭い道路の通路化) 2. 新宿 EAST 地区の地区計画案の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・容積緩和、道路斜線制限、壁面後退のあり方 ・街区や通りの個性化、空間ボリューム 3. 附置義務駐車場(駐輪場)や荷捌き場のあり方 <ul style="list-style-type: none"> ・隔地駐車整備の考え方、新宿ルール(暫定基準)の検討 ・荷捌き場の確保 4. 旧耐震建物の建替え促進 <ul style="list-style-type: none"> ・協調(共同)建替え促進の手法・法制度 	
平成24年			
平成25年			
平成26年	地区計画によるまちづくり構想の可能性について地元説明建替予定建物の通り毎説明会	新宿区からの受託調査等で、同左の支援・地元説明会立ち合いを実施	2014.12 シンポジウム開催
平成27年	地区計画適用可能性に関する都庁協議開始 通り毎説明会での要望調整	新宿区からの受託調査 同左の支援 同左の支援	2015.4 ミニシンポジウム 2015.6 シンポジウム開催
平成28年		新宿区からの受託調査	2016.4 シンポジウム開催 2016.7 ミニシンポ見学会
平成29年	新宿駅東口地区 地区計画の都市計画決定	新宿区からの受託調査	2017.7 シンポジウム開催 2017.8 シンポジウム開催
平成30年		新宿区からの受託調査 新宿駅東口商店街振興組合50周年記念展示パネル受託	2018.8 シンポジウム開催
平成31年	新宿駅東口地区地区計画変更計画の都市計画決定	新宿区からの受託調査 都市計画法100周年表彰式に立ち合い(3月) 最終総会(8月)	2019.8 シンポジウム開催
令和2年		(7月)	2020.7 記念シンポジウム

2009年頃から、地元まちづくり組織の設立と新宿研究会の果たすべき役割についての検討が始まり、銀座や大丸有、渋谷などの事例調査と、“取り組むべきテーマ”(新宿における「地区計画」のあり方、検討課題、検討体制、手順について検討がなされた。

また、高経年建物の建替えの問題や課題、既存不適格建物問題の実態についても検討され、建替え促進の条件や共同化の意義に関し、また渋義務駐車場問題について検討が始まった。

(別紙6) 新宿研究会開催のシンポジウム一覧及び概要 (H26～)

開催日時	開催名称と概要	備考
H26. 12. 11	「新宿学」200回記念シンポジウム (早稲田大学オープンカレッジ講座)	7節 別紙2 参照
H26. 12. 18	シンポジウム『セットバックの意味について考える』(於 T&T ビル会議室) 講師 芝浦工大 中野恒明教授、 工学院大 遠藤 新准教授 「新宿らしい街」をつくるために、この空間が本当に必要なのか? 必要だとすればどう生かすべきか? について経験豊かな学識者を交えて語る場とする	新宿研究会幹事 田島 泰コーディネーターによるシンポジウムを開催であった。 繁華街の都市空間における“セットバックの意味について考える”ための示唆をたくさん頂いた。
H27. 4. 30	勉強会『新宿駅周辺のまちづくり動向』 講師講師: 早稲田大学教授 中川義英氏 新宿研究会副会長 新宿 EAST 地区のまちづくり構想の基盤となるインフラ関連の都市計画～技術面に関するミニシンポジウム(勉強会)を開催した	新宿研究会プランナーズ会議メンバーが関わる、将来ビジョンの原案づくりや、地元説明会での質疑高騰対応に備えるための勉強会となった。
H27. 6. 11	シンポジウム『来訪客からまちを考える』(於 T&T ビル会議室) 講師 遠藤 薫 東京電気大特任教授 東京大学工学部 窪田 亜矢特任教授 新宿を訪れる来訪者を想像しながら、新宿駅東口地区の将来像を議論する会とし、近年増える外国人観光客の視点からも考える。	新宿研究会幹事 梅澤 隆コーディネーターによる「地区計画の地元案」の意味づけの再確認と今後のまちづくりを考える参考情報の提供に寄与できた。
H27. 8. 26	総会時シンポジウム『新宿のにぎわいと持続性』柿傳 安与ホール 講師 島村美由紀(ラスアソシエイツ代表) 大型商業施設等のコンサルティングの他、マーケットとして生活者の意識変化や流行現象をいち早く察知、消費状況を分析する経験からの講演を頂く	実践的な商業コンサルティングの他、生活者の意識変化や流行現象をいち早く察知し、独自の視点で消費状況を分析する等の取組の 経験からの事例紹介であった。 総会時の研究会で催行
H28. 4. 28	シンポジウム『中小規模敷地ビルの協調建替を考える』(於 T&T ビル会議室) 講師 日本不動産研究所上席研究員 村越博茂氏 元 UR 事業部長 白岩 光氏 元明海大不動産学部非常勤講師 小畑晴治氏 EAST 地区の地区計画原案では、広幅員道路に面していない中小ビルであっても、建物の建替え更新時に”斜線制限”やそれによる実質容積率の低減の緩和を見込んでいるが、更に上手にその効用を使う手法の可能性について複数の実例に即し解説して頂く	3名のパネラーにより、『中小規模敷地ビルの協調建替を考える』のテーマで、パネルディスカッション方式のシンポジウム(ワークショップ)を実施した。 27名の参加者の熱心な質疑応答があった。

開催日時	開催名称と概要	備 考
H28. 7. 28	<p>シンポジウム（見学会）“新宿アイランド地区における協調建替え建物の見学”</p> <p>新宿アイランドの運営管理を行う新宿アイランド㈱の協力で、「中小規模敷地ビルの協調建替」の際の参考事例となる商業施設の敷地・建物の取り合い詳細を学び、緑と水を活かした広場・パッサージュ空間実現の参考事例等の見学を行う</p>	<p>当地区の建物と屋外空間の設計を担当した日本設計の上口泰位氏と住都公団の小畑氏の説明と案内で実施した。14名の参加者で、熱心な質疑と見学が行われた。</p>
H28. 8. 29	<p>総会時研究会『新宿の“街×文化”』 早大演劇博物館 館長・教授 岡室美奈子氏</p> <p>戦後～1970年頃の社会運動（歌声喫茶、ベトナム反戦、演劇運動、大学闘争等）が新宿を舞台に展開された状況を振り返る講話を頂く</p>	<p>早大演劇博物館の記念行事が行われ、関連展示が高野ビル特設会場で催されたりする動きと呼応した時期の開催であったが、「新宿の文化発信力」を再確認できたと評価有</p>
H29. 7. 14	<p>シンポジウム『官能都市としての新宿駅東口地区を考える』（於 T&T ビル会議室） 講師 ㈱LIFULL HOMEs 総研所長 島原万丈氏</p> <p>「新宿らしさ」の持続するまちづくりのために、各地の現代のまちづくりや都市再生で見落とされ見失われがちな「まちの官能性」について独自の調査研究を行い、警鐘を鳴らしつつ情報発信している島原氏に、固定観念にとらわれないまちづくり情報やヒントを頂く</p>	<p>新宿駅東口地区の限界性を考え再評価するため“官能都市としての都市の魅力を考える”という趣旨で開催した。25名参加があった。</p>
H29. 8. 31	<p>総会時研究会（シンポジウム）『新宿駅周辺のまちづくり動向』（柿伝会議室） 講師：早稲田大学教授 中川義英氏 新宿研究会 副会長</p> <p>新宿東口地区周辺のまちづくりを振り返り、整備展開で期待される方向性について、よく伝わってこない事情と、現時点での状況について、解説して頂く</p>	<p>新宿駅東口地区まちづくり構想(2010)の構想策定委員長として参画され、新宿研究会副会長としても貢献された取組を振り返りながら今後期待される方向性に関する参考情報も頂いた (総会時の研究会で催行)</p>
H30. 8. 30	<p>総会時シンポジウム（研究会）『新宿駅東口地区周辺の整備展開の可能性』を考える 講師：梅澤 隆（新宿研 PN 会議メンバー） 小畑晴治（同上、事務局長）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・梅澤「新宿研究会の活動を振り返る」 ・小畑「新宿駅周辺整備への期待と可能性」 	<p>突然の講演予定者が事情でキャンセルとなったため、プランナーズ会議メンバーからの問題意識提供を兼ねた研究報告となった</p>
R2. . 7. 30	<p>新宿研究会記念シンポジウム 『路地と横丁のある繁華街づくり』</p> <p>本活動報告書の第1章参照</p>	<p>新型コロナウイルス感染症対策の中での開催であったが、会議室一杯の参加があり、熱心な聴講、質疑応答があった</p>

(別紙 7) 新宿駅東口商店街振興組合の発足 50 周年記念資料の作成

新宿東口商店街振興組合 50 周年記念

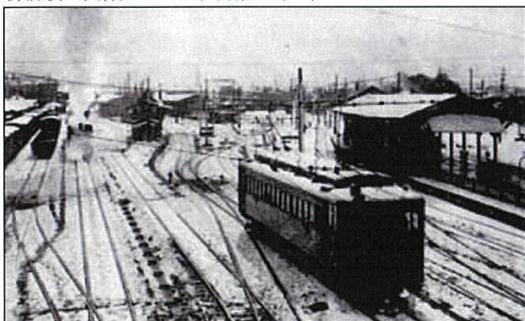
新宿東口の過去・現在・未来

五街道の整備 1604(慶長9)年



「名所江戸百景 四ツ谷内藤新宿」
歌川広重 1857(安政4)年

新宿駅の開業 1885(明治18)年



新宿駅構内 1914(大正3)年頃 (新宿歴史博物館蔵)

新宿駅三代目駅舎完成 1925(大正14)年



新宿停車場 (震災復興絵はがきより)

新宿ステーションビル・東口広場完成 1964(昭和39)年



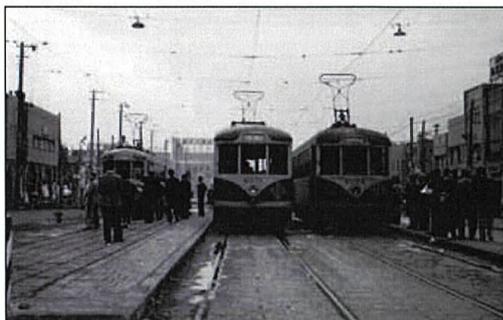
(新宿歴史博物館蔵)

内藤新宿の開設 1699(元禄12)年



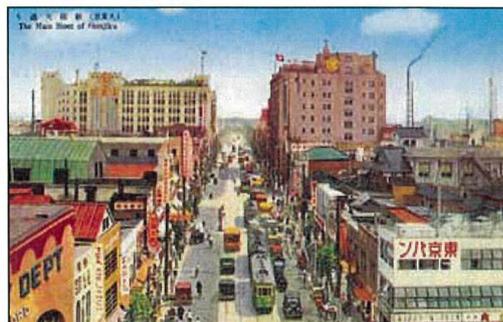
「江戸名所図会 四谷内藤新宿」

市電開通 1893(明治26)年～



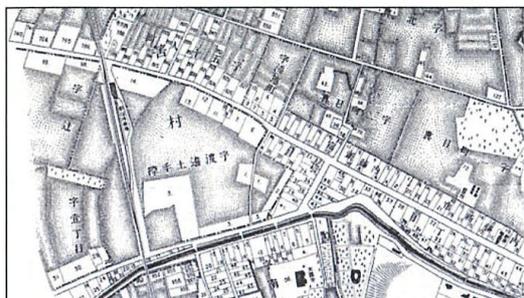
靖国通りの「新宿駅前」都電発着所(昭和20年代)
(新宿歴史博物館蔵)

新宿大通り 昭和初期

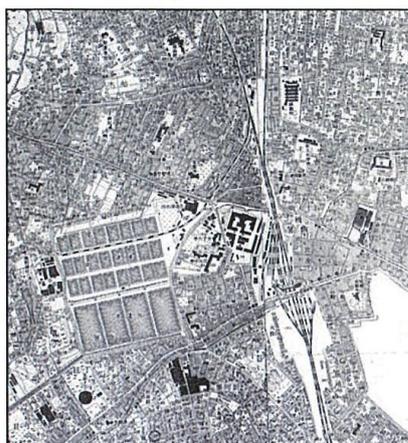


昭和初期の新宿大通り (震災復興絵はがきより)

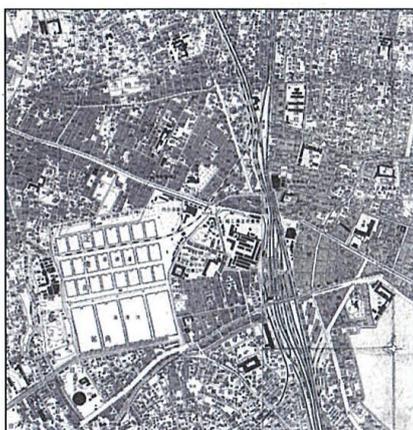
地図で見る新宿の移り 変わり



1891(明治24)年



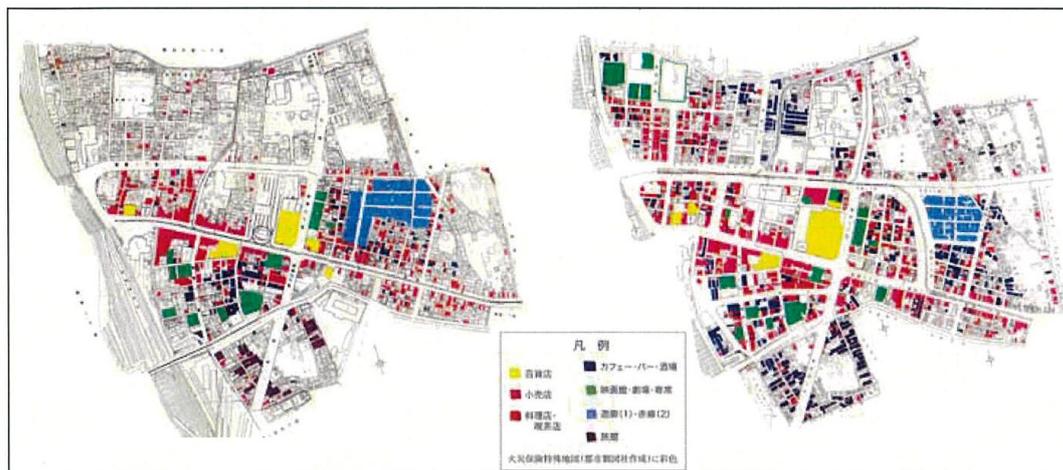
1921(大正10)年



1958(昭和33)年



2008(平成20)年



1935～37(昭和10～12)年頃の新宿駅東口

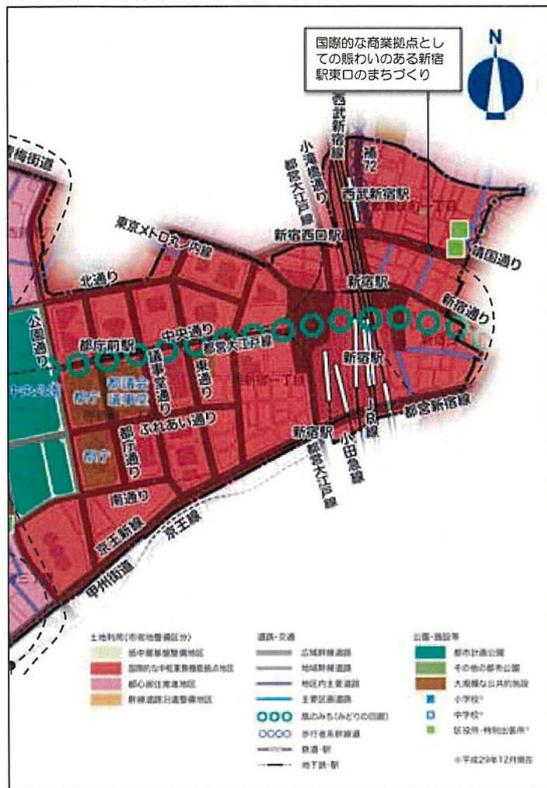
1955～60(昭和30～35)年頃の新宿駅東口

出典『鉄道と街・新宿駅』三島富士夫・生方良雄、大正出版、1989

『新宿区の民俗(3)新宿地区篇』新宿区立新宿歴史博物館、1993

新宿駅周辺地区の都市計画（現在）

新宿駅周辺地域まちづくり方針図 図1



新宿駅周辺地域まちづくり方針図 図2

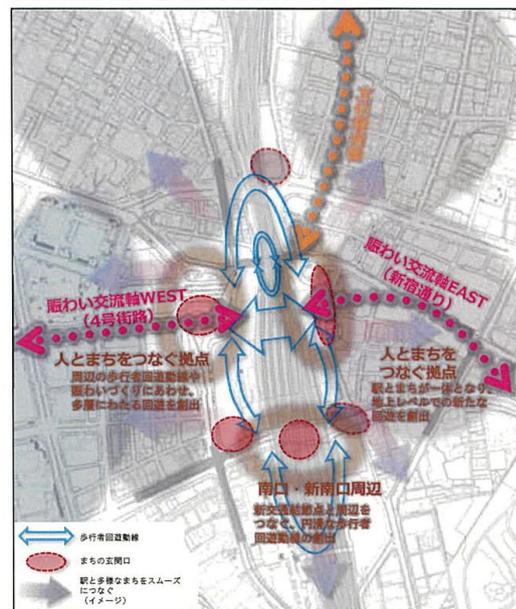


新宿駅周辺の歩行者道ネットワーク



『新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン』
2017.12 新宿区

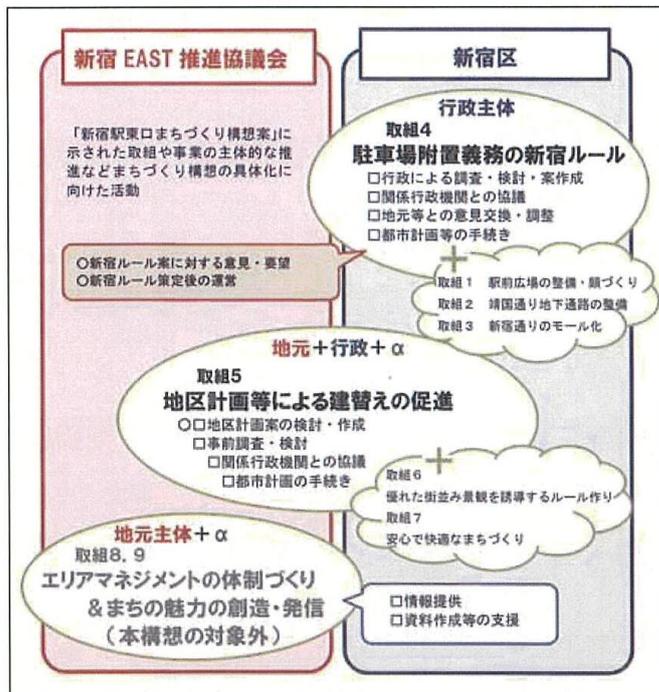
交流軸と、地区を結節する拠点のイメージ



『新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン』2016.3 新宿区

新宿駅周辺地区のまちづくりの経緯

新宿EAST推進協議会	新宿研究会	新宿区
2004	新宿研究会設立	
2005	「歩いて楽しい街 新宿東口地区モール化計画の提案」(メガ広場づくりの提案)	「歩きたくなるまち新宿」(新宿区まちづくり懇談会)
2006		
2007		
2008	「新宿駅周辺の歩いて楽しいまちづくりのための公共空間再生に向けて」	
2009	新宿駅東口地区まちづくり構想案策定委員会	
2010		「新宿駅東口まちづくり構想」
2011	新宿EAST推進協議会設立 駐車場・地区計画の具体的検討開始	三者覚書 三者覚書
2012	「新宿EAST推進協議会平成23年度の成果」モール&パッサージュの提唱	プランナーズ会議 発足 プランナーズ会議からEAST協議会へまちづくりアイデア集 提案
2013	駐車場ルール of 運用開始	「新宿学」出版
2014		新宿シンポ第1回 (セットバックの意味について考える)
2015	駐車場地域ルール of 改定 荷捌き集約化実験	新宿シンポ第2回 (来訪客からまちを考える)
2016	荷捌き集約化実験	新宿シンポ第3回 (中小規模敷地ビルの協調建替を考える)
2017	地区計画説明会、まちづくり説明会開催 新宿駅東口地区計画決定	「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」(未来に向かって世界をあとと言わせよう!) 「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～」 地区計画説明会、まちづくり説明会開催 新宿駅東口地区計画決定
2018	検討の第二ステップへ	「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～」



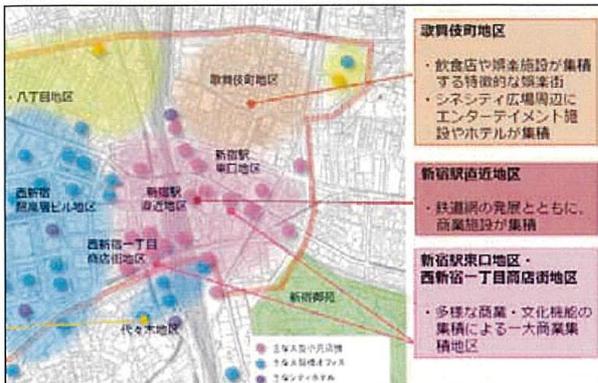
まちづくりの取組体制と活動の方向性

『新宿駅東口まちづくり構想』

2011年2月 新宿区

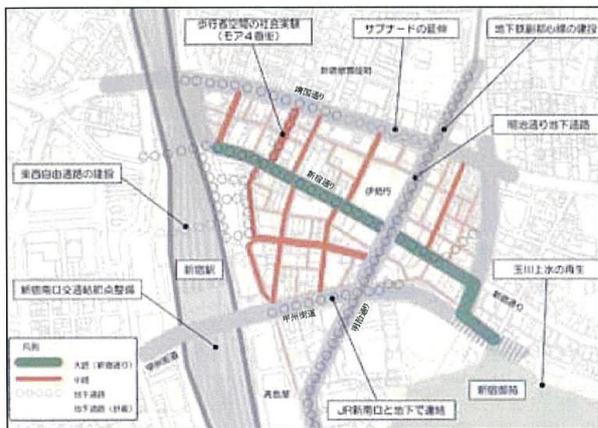
歩いて楽しい街づくり - 快適な歩行環境の実現に向けて

新宿駅東口周辺における主要な都市機能の分布状況



『新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～』
東京都・新宿区 2017年6月

モール & パッセージ



たくさんの方が回遊する街 界限性を重視する。



熊野神社大祭



新宿通りのモール化イメージ

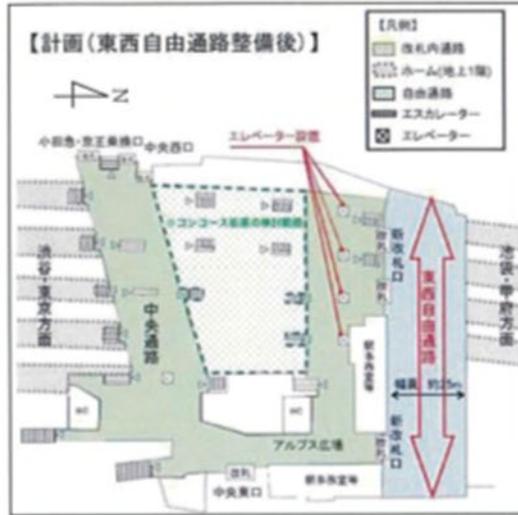
新宿の東西を結ぶ「淀橋・追分・御苑・散策大路・中路・小路」
新宿研究会作成 2008年

単断面、街路樹を千鳥に配置



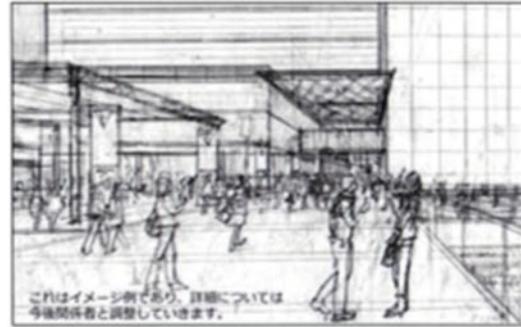
新宿駅東口地区の周辺整備計画(決定・公表分)

新宿駅東西自由通路 2020年完成予定



出典: 東日本旅客鉄道株式会社 2016

「東西骨格軸」のイメージ



線路上空の東西デッキのイメージ



歩行者空間の拡大のイメージ(中央通り)

『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～』東京都・新宿区、2018.3

新宿駅周辺地区の未来

東口を中心とした賑わいや文化の交流軸の拡張イメージ



駅周辺の回遊性の向上イメージ



『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～』東京都・新宿区に加筆

9. 新宿区からの受託調査の概要

新宿研究会事務局 藤森 真一

新宿研究会の活動の目的の一つとして、新宿区からの受託調査がある。平成 23 年度から調査が行われ、当初新宿研究会として受託していたが、平成 27 年度より、新宿研究会の事務局が設置されている一般財団法人日本開発構想研究所が調査主体となり行われるようになった。

受託調査の主な項目は、①地区計画等のまちづくりルールの策定支援、②まちづくり会議等の運営支援、③まちづくりの啓発活動である。

①地区計画等のまちづくりルールの策定支援

調査の大きな目的として、新宿区と新宿 E A S T 推進協議会が協働で行うまちづくりの支援、特に自転車等駐輪場の整備のあり方・ルールづくりや地区計画等を活用した建て替えの促進の支援を行った。

②まちづくり会議等の運営支援

毎月 1 回開催（平成 26 年 7 月までは毎月 2 回開催）される新宿 E A S T 推進協議会の理事会の支援として、会議資料の作成、会議録の作成など運営全般の支援を行った。また、地区計画等に関する地元説明会の運営支援も行った。

③まちづくりの啓発活動

新宿 E A S T 推進協議会の活動状況や地区計画の策定状況等について、まちづくりニュースとして毎年原則 2 回発行し、新宿三丁目を基本とする対象区域の地権者への配布を行った。

地区計画等のまちづくりルールの策定支援について、これまでの調査内容は次頁表の通りである。

表 地区計画等のまちづくりルールの策定支援の調査内容

	主な内容	新宿区の 都市計画関連動向
平成 24 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○新宿 EAST 地域地区計画の骨子案の検討 ・地区計画の検討の経緯、地区計画の骨子案 ○自転車等駐輪場の整備のあり方・ルールのとりまとめ ・新宿 EAST 地域における自転車に関する問題認識、地域ルールの方向性 	
平成 25 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○長期的な視野に立った将来像と実現のための検討に係る支援 ・将来像実現に向けたまちづくりの目標検討の考え方 ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ・地区計画の目標・方針の検討手順、目標方針の地元案骨子 など ○建替え促進に資する具体的な都市計画手法等の検討に係る支援 ・街並誘導型地区計画、機能更新型高度利用地区、前面道路幅員 	
平成 26 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ・理事会におけるまちづくりの目標の検討プロセス、過年度の検討内容、理事会意見の集約、地区計画の目標および区域の整備・開発及び保全に関する方針のたたき台 ○地区全体や、地区内の主要な通り毎の地区整備計画等、建替えの促進に資する具体的な都市計画手法等の検討 	<p>地区計画策定意向のある5地区について地元説明会を開催 (平成26年7月～平成27年1月)</p>
平成 27 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ・地区を取り巻く課題の整理、地区の将来像、地元案のとりまとめ ○地区全体や、地区内の主要な通り毎の地区整備計画等、建替えの促進に資する具体的な都市計画手法等の検討 ・検討を行う手法、各手法のルール、公共貢献メニューの整理 ○東京都等、関係行政庁との協議、都市計画決定に必要な図書等の作成に必要な専門的な視点からの支援 	<p>各種都市計画手法等の適用に向けた東京都との協議開始 (平成27年6月～)</p>
平成 28 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ・地区の概要、新宿駅東口地区の現況と特性、新宿駅東口地区に関する上位計画、将来地区構造イメージ、将来像実現に向けたステップ(目標) ○地区全体や、地区内の主要な通り毎の地区整備計画等、建替えの促進に資する具体的な都市計画手法等の検討 	
平成 29 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ○地区全体や、地区内の主要な通り毎の地区整備計画等、建替えの促進に資する具体的な都市計画手法等の検討 ・街並み再生方針の図書、再開発等促進区を定める地区計画のとりまとめに係る支援 	<p>新宿駅東口地区地区計画都市計画決定 (平成29年12月)</p>
平成 30 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ○地区全体や、地区内の主要な通り毎の地区整備計画等、建替えの促進に資する具体的な都市計画手法等の検討 ・街並み再生方針の図書、高度利用型地区計画のとりまとめに係る支援 	<p>新宿の拠点再整備方針策定 (平成30年3月)</p>
平成 31 年度	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画の目標・方針について地元案のとりまとめに係る支援 ・説明会に用いた資料、当日出された意見 ○地区全体や、地区内の主要な通り毎の地区整備計画等、建替えの促進に資する具体的な都市計画手法等の検討 ・地区計画の変更案、区長取り扱い基準・案の作成 ○今後検討すべき項目 ・地区計画の変更のための地元体制の支援、エリアマネジメント等の詳細検討、新宿三丁目交差点における拠点整備の検討 	<p>新宿駅東口地区地区計画都市計画変更 (令和元9月5日)</p>

10. 新宿研究会プランナーズ会議の活動報告（1）

新宿研究会 梅澤 隆

新宿研究会では、新宿区からの受託調査、新宿EAST推進協議会への支援とともに、都市計画の専門家集団「プランナーズ会議」が活動の骨格のひとつとなっており、2004年の新宿研究会発足当初より、新宿駅東口の将来像について検討を続けてきた。

2008年に新宿研究会は「新宿駅周辺の歩いて楽しいまちづくりのための公共空間再生に向けて」を取りまとめたが、その構想案「淀橋・追分・御苑 散策大路・散策小路構想」の作成にも中心的な役割を担った。この案をきっかけに、2009年には、新宿区により「新宿東口地区まちづくり構想案」が策定された。因みに、新宿研究会もその策定委員会に参加している。

この都市計画専門家集団の会議は、2011年から「プランナーズ会議」として定例化した。その

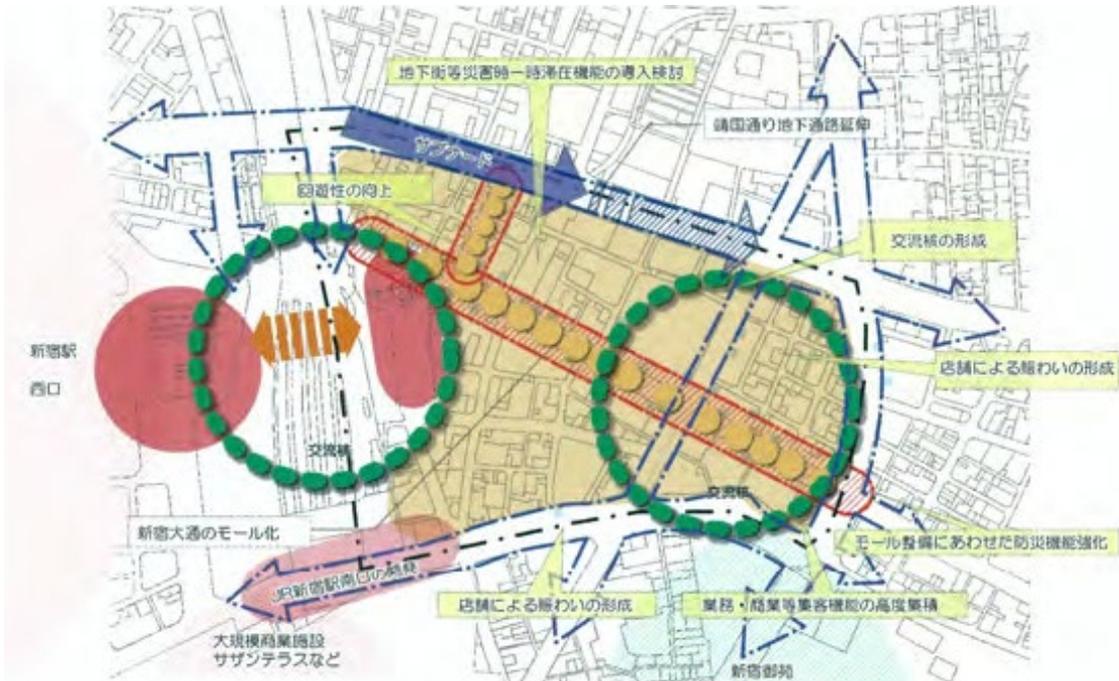


新宿通りのモール化イメージ（新宿駅周辺の歩いて楽しいまちづくりのための公共空間再生に向けて）

中で、まち並みの考え方や、歩行者動線、導入機能の考え方など東口の将来像について幅広く検討を行ってきたが、歩いて楽しい回遊性のある人中心の空間づくり、が一貫した方向性として議論されてきたところである。

地元組織「新宿EAST推進協議会」が2011年に設立され、新宿研究会も事務局の支援をするとともに、同協議会、新宿区、新宿研究会の3者により「新宿駅東口地区のまちづくりに関する覚書」が締結された。

同協議会では「平成 23 年度の成果」をまとめたが、プランナーズ会議も、新宿 EAST 推進協議会の事務局と議論を重ね、この提言に重要な役割を果たしてきた。その中では、魅力があり元気であり続けるまちづくりを目指すために来街者の快適性、回遊性の向上の重要性とともに、「交流核+モール&パサージュ」の概念が示された。



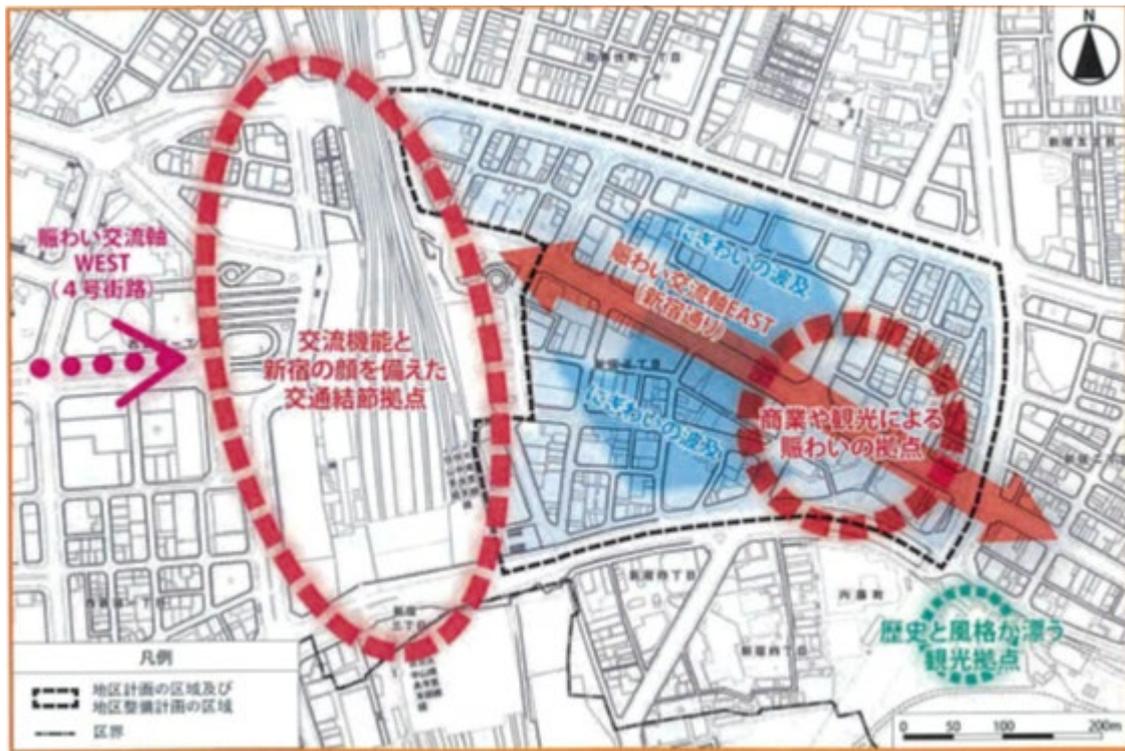
地域の将来イメージ(新宿 EAST 推進協議会平成 23 年度の成果)

2017 年には、街並み誘導型地区計画による「新宿東口地区地区計画」が策定された。

その背景には、東口では建物の老朽化が進み、建替えの必要性が迫ってきており防災上の問題が浮上していたことがある。既存不適格となっている建物が多いため、現行法の道路斜線制限や道路幅員による床面積の制限で、建て替えても規模を縮小せざるを得ず、なかなか建て替えが進まないという現状への危機感もあった。

その解決策として出されたのが、斜線制限の緩和、容積率の緩和等のインセンティブがある街並み誘導型地区計画であり、建替えと併せて新宿らしい賑わいの形成を誘導しようというものである。

この地区計画は、新宿区に新宿 EAST 推進協議会が協力して実現された。これらの計画づくりには新宿区からの受託調査として新宿研究会も参加し、プランナーズ会議でも議論を行ってきた。



地域の将来イメージ(新宿駅東口地区地区計画)

これに先立って、新宿ルールと言われる付置義務駐車場に関する独自ルールも制定されており、これらを含めて、プランナーズ会議の活動は、具体的効果のある大きな成果に繋がったと言える

新宿区	新宿EAST推進協議会	新宿研究会
2004		新宿研究会設立
2005	「歩きたくなるまち新宿」(新宿区まちづくり懇談会)	「歩いて楽しい街 新宿東口地区モール化計画の視察」
2006		
2007		
2008	(地下鉄副都心線新宿三丁目駅開業)	「新宿駅周辺の歩いて楽しいまちづくりのための公共空間再生に向けて」
2009	新宿駅東口地区まちづくり構想審定委員会	新宿駅東口地区まちづくり構想審定委員会
2010	「新宿駅東口まちづくり構想」	
	新宿EAST推進協議会設立	
2011	「新宿駅東口地区のまちづくりに関する覚書」締結 駐車場・地区計画の具体的検討開始	プランナーズ会議 発足
2012	「新宿EAST推進協議会平成23年度の成果」	
2013	駐車場ルールの運用開始	「新宿学」出版
2014		新宿シンホ第1回(セットバックの意味について考える)
2015	駐車場地域ルールの改定 荷捌き集約化実験開始	新宿シンホ第2回(歩行者からまちを考える)
2016	「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」 (新宿南口交通ターミナル(バスタ新宿)開業)	新宿シンホ第3回(中小規模敷地ビルの協議建替を考える)
2017	「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～」	新宿シンホ第4回(官能都市としての新宿駅東口を考える)
	新宿駅東口地区計画決定	
2018	「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～」	「新宿駅東口地区まちづくりビジョン案」
2019	「新宿グランドターミナル・デザインホリデー2019」 「新宿駅東口地区まちづくりビジョン」	
2020	(JR新宿駅東西自由通路供用開始)	記念シンポジウム(路地と横丁のある繁華街づくり) 新宿研究会 収束総会

1 1. 新宿研究会プランナーズ会議の活動報告（2）

－ 業種・業態調査からみた 新宿三丁目地区 －

新宿研究会 田島 泰

1-1. 調査の目的

新宿研究会が果たした重要な役割のひとつが、新宿東口における地区計画策定の支援である。策定に先駆けて、新宿三丁目地区における業種・業態の実態調査を実施した。実施時期は2011年8月である。時期は古いものの常に変化し続ける生きた街のある時期の断片を切り取った記録として重要である。ここに当時の実態調査の一部をご紹介します、新宿東口のこれからについて考察した。

地図からわかる都市の静態としての姿は、街区や建築の規模、建物高さ等の実態であり、これは誰もが容易に知ることができる。しかし、建物の使われ方としての業種・業態は、街を訪れる人が感覚的には理解しているものの、外見から全貌を把握することは困難である。特に街路に面する階の建物用途は、歩く人から把握できるため、理解することは比較的容易であるが、建物上層階の用途まで把握することは困難である。最近では建物ごとの個別用途情報を有料のデータとして入手することも可能であるが、必要な詳細情報を入手するためには実態調査が必要となる。

2011年8月に3名のインターンシップの学生が実態調査に参加してくれた。街を歩き建物ひとつひとつの実態を調査し、これを地図上に表現し、表現した結果から考察した仮説を議論する、という学生の方々にはたいへんな作業に従事していただいた。

1-2. 調査の範囲

調査範囲は新宿3丁目とした。北は靖国通り、南は甲州街道、西はJR線路、東は明治通り（新宿柳通り）に挟まれた約23haの範囲である。



図 1 調査対象範囲

1-3. 業種・業態分類

大分類	中分類	小分類	考え方
物販	総合物販		百貨店・量販店また、ある程度の床を仕切って各種物販が組み合わされている駅ビル等も含む
	衣料、身の回り	男性中心	ファッション性のあるもののみとする。なお、これらをさらに『フォーマル』と『カジュアル』に区別する(高級品・フォーマル、ファストファッション系・カジュアル)
		女性中心	
		男・女共	
	専門店	CULTURE	書籍、カメラ、CD、オーディオ、画材
		LIVING	家具、高級雑貨、電器、家電量販店、高級花屋、園芸品専門店
		SPORTS	スポーツ、テニス、ツリ、アウトドア(C)、ゴルフ、登山、ツリ(F)
		GOODS	ファンシーグッズ、専門化粧品(C)、贈答品、コトウ品、時計(F)、メガネ、ステーションリー
	飲食料品	高級食料品	専門指向の食料品店(パン、洋菓子、和菓子など)高級食料品(輸入、果物専門店)
		一般食料品	普通の酒屋、八百屋、乾物屋、肉屋、菓子屋
日用品		薬屋、日用雑貨、など日用のものを扱っているもの	
コンビニエンスストア		24時間営業の小規模店舗等	
ミニスーパー			
金券ショップ、質屋		宝くじ販売等	
リサイクルショップ		古本チェーンも含む ※専門特化業種で買取も実施しているものは、③専門店の分類で対応する(時計、カメラなど)	
飲食	昼・夜型(一般型)	洋食・レストラン	(普通のラーメン屋、ソバ屋は大衆食堂へ)
		和食	
		中華	
		アジア系飲食(中華以外)	
	夜型(酒型)	喫茶店	(夜まで営業し、酒を出すのはスナック)
		洋風	バー、キャバレー、ナイトクラブ
		和風	小料理屋、縄のれん
		居酒屋チェーン店	
	外食チェーン	スナック	(昼は喫茶、夜は酒を出す店)
		ファストフード	ハンバーガーなど(立ち食いソバ屋は大衆食堂へ)
カフェ	その他	牛丼、そば、カレーなど	
テイクアウト		持ち帰り専門(オニギリ、弁当など)	
大衆食堂			
サービス	日常サービス業		理容、クリーニング、風呂屋など
	業務性店舗		銀行店舗、旅行代理店、不動産、サービスステーション、ショールームなど
	健康・美容		美容院、エステサロン、マッサージ、スパサジカド
	レンタルショップ		ブライダル、着物、CD・ビデオレンタル
娯楽・レジャー	日常娯楽		パチンコ、ゲームセンター、マージャン、カラオケなど
	インターネットカフェ、漫画喫茶		
	性風俗営業		ソープランド、ファッションヘルス、出会い喫茶、デリヘルなど
	映画		映画館
	劇場		常設劇場、舞台、TVスタジオ
	ギャラリー		アートギャラリー
スポーツ施設		プール、ジム、テニス、卓球場 屋上利用も含む	
駐車場 自動車関連 工場・物流	駐車場	一般・客用	一般の客用のみコインパーキングなどドミ
		業務・専用	企業専用(台数)
	自動車関連		販売代理店、ガソリンスタンド、整備場、レンタカー
	工場		生産を伴うもの
物流		倉庫、運送業、卸業	
荷さばきスペース			
病院・学校	病院		診療所、病院、ハリ、キウウ
	学校一般		小・中・高・大学(6・3・3・4性にのるもの)
	その他学校・教室		専門学校、〇〇教室(語学教室)、塾
オフィス	民間企業		(物流を伴うものは物流へ)
	公共		官公庁舎、半公共(半官半民的経営法人)
	附属、小規模		店舗に附属しているもの、規模(数人以下)の小さいもの(事務所など)
会館 ホール	文化会館		県・市民会館、各種ホール、公共集会施設(コミュニティセンター)
	複合会館施設		会議室、事務室を伴うもの、農協会館、建設会館
	民間集会施設		民間の貸ホール、結婚式場会館、パーティールーム、レンタルルームなど
ホテル 旅館	ホテル		シティホテル、ビジネスホテル等一般のホテル
	旅館・宿泊寮		旅館・宿泊寮(出張用)
住居	住宅		一戸建て・マンションなどすべて
空室			
その他			判別不能のもの、上記分類以外のもの

業種・業態分類は利用実態の詳細が把握できるように既往の分類を参照しながら表1のとおりとした。衣料・身の回り品であれば男女別の把握、飲食料品であれば高級か一般か、飲食が夜型か昼型か外食チェーン店かなどの小分類に至る把握を試みた。

1-4. 調査結果からの考察

建物別・階数ごとの用途分類の結果を地図上に色分けして表現することによって、特徴が一目で見てわかるように工夫した。(図2)また、実際に街を歩いて調査した学生の率直な印象も重要な情報である。彼らの意見も街の利用者の意見と考え、考察を試みる上で参照した。

不動産取引の結果として、賃料に応じたテナントが決まる。この市場原理に基づいた都市の生身の実態が業種・業態である。街の利用者にとって業種・業態がどのように分布していることが正しいのか？指標となる基準は無いが、わかりやすく表現された地図の色模様を眺めていると、この街の特徴が明らかになってくる。正確な実態を把握するためには、利用者属性や売上げなど、まだまだ具体的な利用に関する調査が必要ではあるが、あえて仮説を立てながら今後の街づくりに繋がる議論の端緒とするため、以下の考察を試みた。

1) 交通の要衝の恩恵

東京の人口増大時期の都市の発展は都心の西側エリア沿線開発に偏っていた。この玄関口ともいえる地の利を生かして、新宿駅を中心とした近傍駅合計の1日乗降客数は約350万人となり、日本一の巨大ターミナル駅になった。歴史を遡れば、内藤新宿の宿場町から始まった新宿東口の交通の要衝としての歴史が根底にある。常に人が行き交う地の利は、新宿東口の業種・業態構成にも大きく影響を与えていると考えられる。巨大ターミナル駅に近接した徒歩圏内に中小規模の床があることは、限られた供給量に対して大きな需要があり、空室が殆ど無く埋め尽くされている実態がこのことを物語っている。新宿は人が集まることが当たり前前の街であり、この当たり前なことを前提として特徴ある床の用途構成が決まっている。

2) 中小規模建物の上層階利用

多くの街では、商業床は1階から2階までであり、それ以上は住宅や事務所用途等、一般利用客を相手にしない特定用途に限られるのが通例である。しかし、新宿三丁目地区では中小規模の建物上層階には、美容・健康のサービス用途や教室等、目的意識のある利用者を対象とした用途が多く見受けられる。特に表通りの目立つ位置に無い建物であっても、上層階がこのような目的性の高い用途で埋まっている。インターネットによる「新宿駅から徒歩〇分」という広告が集客の大きな要因とも想像され、交通の要衝の恩恵を受けた新宿東口の特徴のひとつである。

インターネットによるヴァーチャルな広告を頼りに集まる人たちを受け入れるリアルな場所としての新宿。もしくは、知る人ぞ知る馴染みの客を相手にした商売ではあるが、その固定客の対象エリアが広く、枯渇しないだけの広大な範囲をカバーしている。このような場所の中心的な存在としての新宿。大規模な商業床だけでなく中小規模の床を提供している集積地としての新宿が多様な需要を受け入れ、交通の利便性を武器にして独自の空間を形成している。その集積地としてリアルに表れている姿は多様であり、雑多な様相を呈している要因ともいえる。これが新宿の持つパワーの源泉ではないだろうか。

3) 住宅の無い街

新宿3丁目には住宅が殆ど無い。従って生活者向けの日用品を販売する物販店なども少ない。

以前、横浜の関内から山下町付近の街並み調査の経年変化の記録を目にしたことがある。横浜市は市内都心部にまで東京のベッドタウン化が進むことを避けるため、都心部における住宅用途禁止エリアを都市計画で定めていた。このエリアのひとつが山下町付近であるが、みなとみらい線延伸に伴う沿線開発により、住宅用途を許容するよう都市計画変更した。この結果、山下公園付近の港の風景の重要なエリアに中高層住宅が林立し、景観上問題視する意見もあった。しかし住宅建設に伴い、生活者用の小規模店舗の需要が高まり、日用雑貨からワイン専門店・家具屋などが立地し、街の雰囲気が一変した。今の関内エリアは新規再開発事業が進み、特徴あるエリア開発が進められつつあるが、かつて関内・山下町付近は、横浜駅周辺やみなとみらい21地区と比較され、衰退しつつあるエリアとして問題視されていただけに、この変化は歓迎された流れであった。住宅は街の様相を変化させる劇薬となる。

新宿東口への住宅用途導入の可否については、議論のあるところである。新宿研究会のメンバーともこの点について議論した時期があった。近年の住宅はオフィス兼用住宅やサービスアパートメント、外国人住宅等多様化してきており、これまでオフィス中心であった東京都心エリアにも住宅用途が浸透しつつある。新宿がこれら東京都心部の傾向と同様な流れを受け入れるのか？それともこれまで通り住宅用途を拒みながら、人が集まることによって新宿東口の独自性を確保するのか？私は後者の意見であり、新宿は他と異なる特異な街であり続けて欲しいと考えている。

4) パブリックスペースの観点から

調査した学生の感じた街の印象として語られた言葉に、この街には、カフェが少ない・広場が少ない、休む場所が無いという報告があった。他の街と比較してもこの点に劣るといえる。近傍には広大な新宿御苑があるのだが、有料のためか学生にとってここはパブリックスペースとしては捉えられていなかったようだ。路上でのオープンカフェの先駆けとしてモア4番街ができたことは、新宿に必要なパブリックスペースの不足を補う必然として現れた空間であったのかもしれない。現在検討されている新宿通りのモール化や新宿駅を中心とした開発事業によって生み出されようとしている鉄道上空の広場は、これからの新宿に必要とされているパブリックスペースといえる。これらの空間形成を契機として、街がどのように変化していくのか、今後の展開に期待したい。

5) イノベーションを起こす場所

古き良き新宿には学生も多く、有名なジャズ喫茶があり、日本のカフェ文化の象徴ともいえる有名拠点であった。この場所に多くの才能ある人たちが集まり、刺激しあうことで演劇や文学などの多様な文化が生み出された。人の集まる場所としての都市は、都市が都市であるための重要な役割であり、近年街づくり専門家の議論でもイノベーションを起こすための仕掛けとしての都市の在り方がホットな話題となっている。

今、コロナ禍の中で多くの人が集まり、情報交換し、高め合うリアルな場所としての価値が見直されている。本来の都市としての役割や運用の仕方の工夫が問われる時代となっており、新宿東口はこの観点から現在の在り方を見直す時期にある。地の利というリアルなメリットを活かして、いつまでも新宿らしく変わり続ける街であって欲しい。

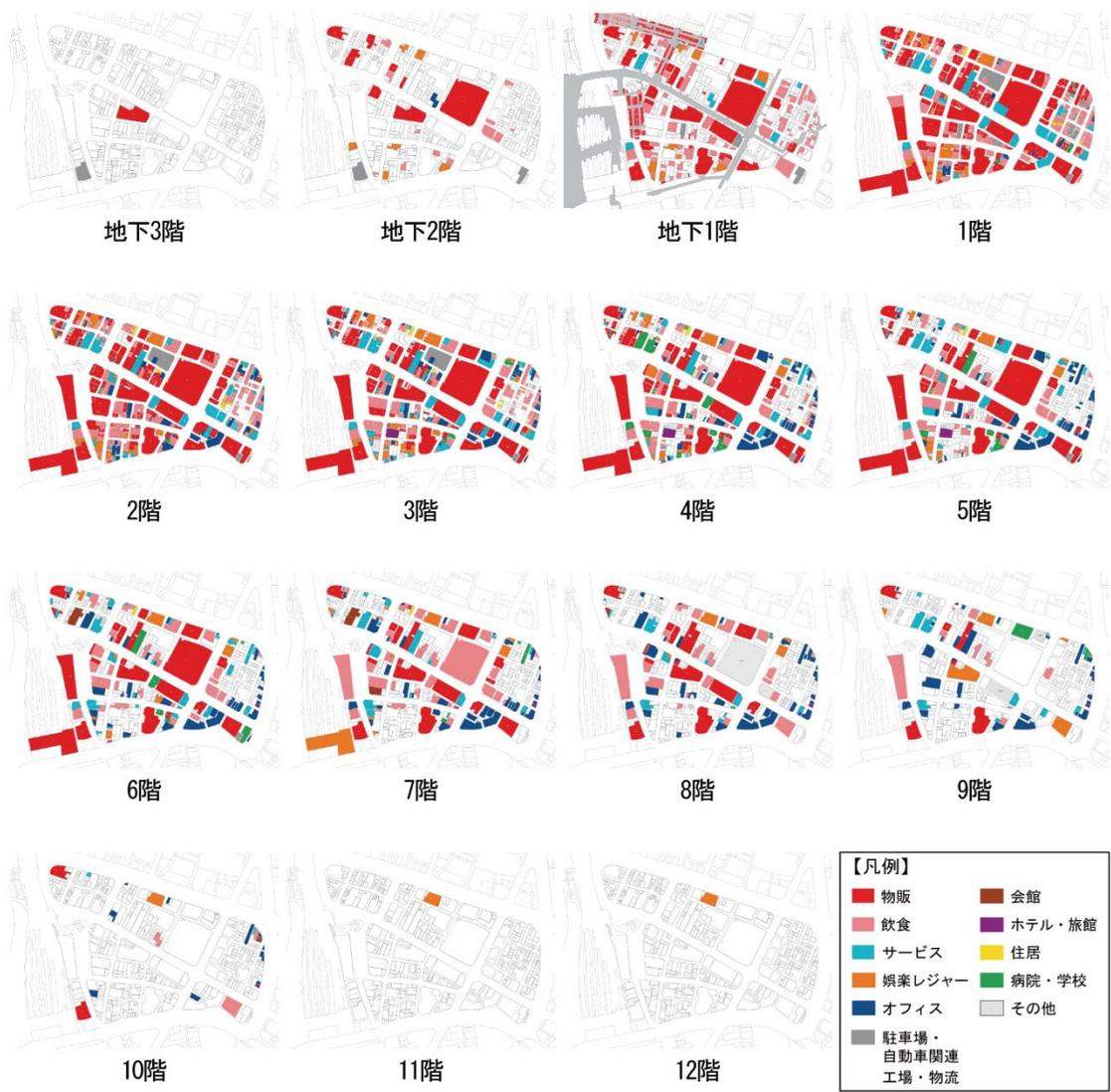


図 2 建物別 業種・業態分布図

12. 別添資料

(別添1) 歴代の新宿研究会会員名簿

「新宿研究会」会員名簿(平成19年7月31日時点)

<正会員>

会長	戸沼幸市	早稲田大学 名誉教授/参与 (新宿区都市計画審議会会長)
副会長	青柳幸人	前早稲田大学 客員教授/元住宅・都市整備公団 理事
副会長	高橋和雄	前新宿区 助役
事務局長	吉田拓生	(財)日本開発構想研究所 副理事長
	近藤正一	(株)アール・アイ・エー 取締役会長
	泉 耿介	(株)都市環境計画研究所 代表取締役社長
	田中滋夫	(株)都市デザイン 代表取締役
	濱田甚三郎	(株)首都圏総合計画研究所 代表取締役
	関 研二	(株)都市環境計画研究所 取締役会長
	佐々木群	(株)佐藤総合計画 名誉会長
	七字祐介	(株)タイセイ総合研究所 代表取締役
	田中幹彦	フジミコンサルタント(株) 代表取締役

<特別会員>

秋山尚夫	(有組)交通運用研究所 代表
天野秀二	ギャラリー新宿高野 支配人
井出久登	早稲田大学 客員教授/東京大学 名誉教授
岩澤忠重	新宿東地区まちづくり協議会 代表
荻野善昭	(株)オギノ 代表取締役
喜多崇介	(株)大阪屋商店 取締役社長
倉田直道	工学院大学 教授
小柴和正	(株)伊勢丹 会長
後藤春彦	早稲田大学 教授
小林政志	(株)中村屋 取締役 総括部長
佐藤一夫	元東京都 技監/大成建設(株) 顧問
佐藤滋	早稲田大学 教授
下村得治	元区議/下村装飾(株)代表取締役
山之内秀一郎	都立新宿高等学校朝陽同窓会 会長/JR 東日本(株) 顧問
高野英彦	(株)新宿高野 相談役
高橋重雄	新宿東地区まちづくり研究会 会長
坪内ミキ子	新宿区教育委員会 委員
内藤頼誼	新宿区教育委員会 委員
中川義英	早稲田大学 教授
新谷洋二	東京大学 名誉教授
灰谷香奈子	早稲田大学芸術学校 講師
初田亨	工学院大学 教授
土方正夫	早稲田大学 教授
廣江彰	立教大学 教授
増田幾太郎	(株)伊勢屋 代表取締役
町田靖之	町田商事(株) 代表取締役
竹之内勉	新宿大通商店街振興組合 理事長
新村雅彦	歌舞伎町商店街振興組合 理事長
蛭川和勇	新宿駅前商店街振興組合 理事長代行
安田真一	新宿東口商店街振興組合 理事長

<顧問>

白井克彦	早稲田大学 総長
中山弘子	新宿区 区長

(五十音順・敬称略)

新宿研究会名簿（平成 22 年 8 月 26 日時点）

会 長	戸 沼 幸 市	早稲田大学 名誉教授／参与（新宿区都市計画審議会会長）
副会長	青 柳 幸 人	前早稲田大学 客員教授／元住宅・都市整備公団 理事
副会長	高 橋 和 雄	前新宿区 助役
事務局長	吉 田 拓 生	(財)日本開発構想研究所 副理事長
	近 藤 正 一	(株)アール・アイ・エー 取締役会長
	泉 耿 介	(株)都市環境計画研究所 代表取締役社長
	田 中 滋 夫	(株)都市デザイン 代表取締役
	濱 田 甚 三 郎	(株)首都圏総合計画研究所 代表取締役
	関 研 二	(株)都市環境計画研究所 会長
	佐 々 木 群	(株)佐藤総合計画 名誉会長
	本 田 徹 彦	(株)タイセイ総合研究所 代表取締役
	田 中 幹 彦	フジミコンサルタント(株) 代表取締役
	秋 山 尚 夫	(有組)交通運用研究所 代表
	相 川 友 彌	(株)トデック 代表取締役
	井 出 久 登	早稲田大学 客員教授／東京大学 名誉教授
	荻 野 善 昭	(株)オギノ 代表取締役
	笠 井 一 朗	(株)日本設計 企画本部企画部 部長
	喜 多 崇 介	(株)大阪屋商店 取締役社長
	倉 田 直 道	工学院大学 教授
	後 藤 春 彦	早稲田大学 教授
	佐 藤 一 夫	元東京都 技監／大成建設(株) 顧問
	佐 藤 滋 生	早稲田大学 教授
	下 村 治 生	区議／下村装飾(株)代表取締役
	高 野 吉 太 郎	(株)新宿高野 代表取締役
	坪 内 ミ キ 子	新宿区教育委員会 委員
	内 藤 頼 誼	新宿区教育委員会 委員
	中 川 義 英	早稲田大学 教授
	新 谷 洋 二	東京大学 名誉教授
	灰 谷 香 奈 子	早稲田大学芸術学校 講師
	橋 本 幹 雄	(株)三越伊勢丹ホールディングス 会長
	土 方 正 夫	早稲田大学 教授
	廣 江 彰	立教大学 教授
	増 田 幾 太 郎	(株)伊勢屋 代表取締役社長
	宮 内 長 吉	新宿東地区まちづくり研究会 会長
	竹之内 勉	新宿大通商店街振興組合 理事長
	片 桐 基 次	歌舞伎町商店街振興組合 理事長
	蛭 川 和 男	新宿駅前商店街振興組合 理事長
	安 田 眞 一	新宿東口商店街振興組合 理事長
<顧問>	白 井 克 彦	早稲田大学 総長
	中 山 弘 子	新宿区 区長

(五十音順・敬称略)

新宿研究会 役員名簿 (平成26年9月1日時点)

名誉会長	戸 沼 幸 市	早稲田大学 名誉教授／新宿区都市計画審議会会長
会 長	吉 田 拓 生	(一財)日本開発構想研究所 顧問
副会長	中 川 義 英	早稲田大学 教授
事務局長	小 畑 晴 治	(一財)日本開発構想研究所 理事
代表幹事	泉 耿 介	(株)都市環境計画研究所 代表取締役社長
幹 事	梅 沢 隆	(株)アール・アイ・エー 取締役名古屋支店長
幹 事	田 島 泰	(株)日本設計 都市計画群長
代表幹事	竹之内 勉	新宿大通商店街振興組合 理事長
幹 事	安 田 眞 一	新宿東口商店街振興組合 理事長
幹 事	蛭 川 和 勇	新宿駅前商店街振興組合 理事長
幹 事	片 桐 基 次	歌舞伎町商店街振興組合 理事長
監 事	関 研 二	(株)都市環境計画研究所 取締役会長
〃	中 村 悟	早稲田大学 都市・地域研究所 客員研究員
顧 問	高 橋 和 雄	前新宿区 助役
〃	青 柳 幸 人	元住宅・都市整備公団 理事
特別顧問	中 山 弘 子	新宿区長

<事務局の体制>

事務局長 小畑晴治 (藤森真一)

事務局次長 梅沢 隆、田島 泰

新宿研究会 会員名簿 (令和元年8月)

名誉会長	戸沼 幸市	早稲田大学 名誉教授/新宿区都市計画審議会会長
会長	吉田 拓生	(一財)日本開発構想研究所 顧問
副会長	中川 義英	早稲田大学名誉教授
事務局長	小畑 晴治	(一財)日本開発構想研究所 理事
代表幹事	泉 耿介	(株)都市環境計画研究所 代表取締役社長
幹事	梅澤 隆	(株)アール・アイ・エー 東京支社長
幹事	田島 泰	(株)日本設計 執行役員 都市計画群長
代表幹事	竹之内 勉	新宿大通商店街振興組合 理事長/新宿 EAST 推進協議会 会長
幹事	安田 眞一	新宿東口商店街振興組合 理事長
幹事	蛭川 和勇	新宿駅前商店街振興組合 理事長
幹事	片桐 基次	歌舞伎町商店街振興組合 理事長
監事	関 研二	(株)都市環境計画研究所 相談役
	野村 俊夫	大成建設(株) 土木本部土木部 理事
	神崎 修爾	(株)トータルソリューション研究所 代表取締役
	高野 吉太郎	(株)新宿高野 代表取締役
	山谷 政紀	(株)三越伊勢丹 伊勢丹新宿本店 総務部長
	角田 修一	(株)UDP都市再開発企画 代表取締役
	倉田 直道	工学院大学 名誉教授
	下村 治生	区議 下村装飾(株)代表取締役
	田中 滋夫	(株)都市デザイン会長
	中野 恒明	芝浦工業大学 教授
	古木 守靖	(独)国際協力機構
	後藤 春彦	早稲田大学 教授
顧問	高橋 和雄	元新宿区 助役
	青柳 幸人	元住宅・都市整備公団 理事

新宿研究会会報

2005年7月1日
- No.1 -

新宿研究会創設

早稲田大学 戸沼幸市

「若い人を集めてゆつくり始めましょうか。」先生面白そうだ。勝手なことを言わせてね、その中から面白そうなものをつかめばいいのだね。(二〇〇四年一月二十日)これは、明日の新宿を考えるための、私たちのインタビュに答えしてくれた故高野吉太郎さんの熱い言葉であり、今となっては遺言となっていました。

また、このインタビュシリーズでは、新宿の発展を支えてくれた多くの方々から新宿の歴史と将来像について貴重なお話を伺うことができた。と同時に、新宿が現在大きな転換期に差し掛かっていることが実感された。治安が極度に悪化している歌舞伎町問題、乗降客一日三百万人を超える新宿駅と、その周辺地域の地震災害に対する脆弱性、また近年、六本木や汐留、東京駅周辺の再開発による活発な都市更新に対して、現状維持型の新宿の都市発展力の低下などが問題とされた。

新宿研究会の創設は、このような地場の方々の新宿の歴史に対する思い入れと未来に対する問題意識から生まれたものである。私自身、青春の門として新宿に居場所を得て五十年、新宿に育てられたという思いがある。昨年(平成十六年七月二十九日)の早稲田大学大隈会館「楠亭」における発足の集まりであった。早稲田大学白井克彦総長、新宿区中山弘子区長も参加された。

設立趣意書は次のようにした。

早稲田大学と新宿区は、平成十五年三月五日に協同提携に関する基本協定を結んでおり、幅広く新宿について研究し、必要な提案をすることとしている。

早稲田大学側としては、大学のオープンカレッジに「新宿学」を開講し、戸沼がコーディネーターとなり平成十六年の春・秋そして今年(平成十七年)春学期を実施し、新宿研究会から多くの講師陣をお招きして成果を上げつつある。本格的な「都市学」「地域学」として、世界でもっとも先端的なこの都市を読み解き、三年、五年かけて記述したいと考えている。有志が資金を持ち寄って立ち上

「新宿研究会」設立趣意書

本研究会は、「早稲田大学と新宿区との共同提携に関する基本協定書」に基づき設立するものです。「新宿」は、新宿東口を中心に東京の最大の盛り場として発展してきました。現在は、「新宿西口」「新宿駅周辺」「歌舞伎町」「四谷」「牛込」「神楽坂」「早稲田・戸塚」「大久保」「落合」など、それぞれ特性をもつ多様な地区が形成されております。これらの地区は時代の大きな転換にあつて、新しい街づくりへの胎動もみられ、様々な課題への対応を迫られています。

本研究会の目的は、「新宿」の歴史、文化、空間等の特性を、新たな視点から再評価し、少子高齢化、国際化・情報化、地方分権、市民参加、民間活力の活用など時代の要請に応え、精気溢れる商業娯楽文化を創造し、まちの魅力を高め、安心して快適に住み、働き、学び、楽しみ、憩う「新宿」のまちづくりについて、多角的、総合的に考察提案することにあります。

研究会の運営に当たっては、我が街としてまちづくりに取り組んでいる行政や区民、地元商工業者、企業、大学など関連機関・諸団体との協働連携を図るとともに、新宿のまちを愛し、来街する多様な人々との交流の輪が広がるよう、開かれた活動を意図します。

発起人代表 戸沼幸市



設立総会には五十余名が参加し、研究会は盛大にスタートした。



新宿研究会設立総会・中山弘子新宿区長と白井克彦早稲田大学総長を迎えて
二〇〇四年七月二十九日

【研究会の経過】

新宿のまちづくりについて

・第一回研究会（平成十六年十月十四日 於：安与ホール）
商工関係者の特別会員の新宿まちづくり意向（発言順、敬称略）

●小柴和正（株）伊勢丹会長 ①まちづくりのコンセプトは「ファッション」 ②新規出店希望者に幹旋できるシステム（家賃と業種の問題あり） ③看板（強烈な赤い色等）の色の基準作成を研究会で

④新宿の各鉄道駅をつなぐ地下街ネットワーク（一朝一夕には実現困難。都・国からの援助要請の推進母体に研究会がなれないか）

●下村得治 前歌舞伎町商店街振興組合理事長 ①新宿に足りない浅草の「伝統」と銀座の「ファッション」を ②歌舞伎町をファミリーのまちに ③新宿コマを中心に歌舞伎町をシネマシティーにする ④地下街網の整備について国の補助が受けいられるよう世論喚起を研究会で

●平 正幸 新宿駅前商店街振興組合理事長 ①新宿駅の東西南北が発展したのに回遊性に欠けている ②歌舞伎町の交通路整備によりコマ前に観劇者バスを乗り入れ、地元消費の拡大（現在は職安都通より徒歩でピストン誘導） ③東口の顔づくり（駅の出入り口が狭

い。駅前から歌舞伎町方面、大通り方面等が明確に分かるように）

④全商店街が協力して催し物を（三年続けている沖繩のエイサー等）

●高野英彦（株）新宿高野相談役 ①かつての「花の都（パリ）？」新宿の再生を。売らんかな商法の転換 ②歌舞伎町はラスベガスの再生に学ぶべき ③日本の伝統文化の集場所を（淀橋第三小跡地に）

●田邊禮一（株）紀伊国屋書店副会長 ①「なんでもありの新宿」「渾然一体」がコンセプト ②看板の色（赤のほか黄色もある）の問題 ③新宿人は少ない「周辺の人通る人」の意見も聞くべき ④単機能の美術館よりも多目的機能の文化施設を

●増田幾太郎 新宿大通商店街振興組合理事長 ①大通りの商店街の風格（銀座に匹敵か？）（カラオケ店出店は疑問） ②歌舞伎町もプロドウェイを目指すべき ③新宿御苑をセントラルパークのように二十四時間開放を（以前、関係方面に提案したが拒否された。ホームレス対策が必要） ④新宿商店街の連合会的なものが必要（銀座にはある） ⑤場外車券場設置の動きがあるが個人的には反対（風紀の問題がある）

●安田真一 新宿東口商店街振興組合理事長 ①マスコミの発信基地を（南口歩道橋架け替え跡地周辺）（現在文化放送はあるが、お台場のフジ、汐留の電通のように）

②看板の色（カラオケは青 ③赤 ④は黄で三原色）の問題 ③文化施設の増強（新宿ルミネの中の吉本が好評。銀座を撤退） ④雑多の中にオアシス（紀伊国屋 伊勢丹等）があるという「まちの構成」

⑤南口の渋谷区区域と新宿区区域との調整
△このほか早稲田大学オープンカレッジ講座「新宿学」での講演▽

●天野秀二 ギャラリー高野 支配人 ①区立美術館を（区は財政困難。渋谷区、大田区、世田谷区等にはある）（芸術家の登竜門的役割も果たせる） ②タウン誌が育たない。力を入れるべき ③商業経営者は「BUY ME 新宿」ではなく「LOVE ME 新宿」を

（整理者 青柳幸人）



新宿のまちづくり — 近未来を展望して —

・第二回研究会（平成十六年十月二十七日（水）…安与ホール）
講師：新宿区 河村都市計画部長



1 新宿駅東口を中心としたまちの現状と課題

①交通の結節点で乗降客数は350万人。そのうち新宿のまちに出てくる人は半分以上。もつと増やせないか。②新宿はなんでもあるのが魅力だが、ないものは品格ではないか。③日本最大集客能力があるのに生かしきれていない。東京大都市圏の中心としての盛り場という社会のニーズに応えていない。

2 社会や都市をめぐる動き

時代の推移にもなると都市をめぐる動きも変わってくる。①建設期（明治政治中心）、成長期（大正から昭和バブル期、経済中心・量的拡大期、効率基準）、成熟期（バブル期以降は文化中心、質的充実、満足が基準） ②成熟期Ⅰ伝統文化の再評価、日本は通りの文化、道歩く人が大勢いるのが都会。歩行者中心のまちづくりへ ③社会の動きⅠ人口減少 ii 世

帯は単身増（新宿区は60%） iii 経済はグローバル iv 文化はローカル v 生活は満足度 ④都市は生産の場から暮らしの場へ。都市の主役は若者・核家族から中高年・単身者へ。空間構成は用途純化から用途の適度な融合へ

3 新宿のまちづくりの方向性

①地域個性を生かす、i 先進性 ii 多様性 iii 交通の結節点 iv 歴史的積み重ねがある v 二十四時間活動するまち ②まちづくりのテーマは i 緑をもつと（妙正寺川 神田川 外堀に囲まれた中をどうするか） ii 知識・情報を iii 観光都市へ iv まちなみが美しい 賑わい 親しみのあるまち v 安心・安全 ③まちづくりの考え方Ⅰ地域個性を生かす まちのブランド化 空間はヒューマンスケール 商店街はストリート型で

4 新宿駅東口のまちづくりへの期待と、将来イメージ

①新宿駅を中心は東口なのに現在、「狭い 汚い 時代遅れ」の三重苦を負っている。その打破が必要 ②自由通路、東口広場の整備（広場の拡幅 一時避難広場の役割 緑の確保） ③表玄関としての都市の顔づくり（駅を出たら顔が） ④駅前大通りのトランジットモール化 ⑤新宿御苑へのアクセス（緑を意識して） ⑥歌舞伎町を変え、それぞれのまちの役割をう



まく仕分けしていく。⑦東・西・南口の歩行者の回遊性を地下・地上・空中のネットワークで

質疑応答（敬称略）
▲増田▼

新宿東口についての指摘は、おおむね結構かと思うが、新宿は品がないと言うのが銀座には不良性が無い。マンハッタンに新宿が一番近いのでは。品の良さは無いが行きやすいという点もある。繁栄には「行きやすい」という点が重要だ。
▲安田▼

まちの品格というのはあまりすぎてもどうかと思う。歌舞伎町で東京国際ファンタスティック映画祭が先日開催された。関係者の他大学の映画クラブも参加した。女子大学生から「歌舞伎町の映画館へ行って

たことがない。理由は行くまでが怖い。観終わっても余韻が楽しめないのでは」の発言があった。何か「駆け込み寺」的な店が必要では無いかという意見もあった。まちの清掃の問題「女子学生には「汚い、危ない、臭い」という意見もあるが、先日イエローハット会長が主催している「日本を美しくする会」が新宿東口の掃除をしたという会」が参加者の出勤前に六時半から七時半まで大掃除をした。ドブもさらった。まちの人全員に聞いてもらいたいと思った。

▲平山（小柴会員代理）▼
東口が遅れたといっても西口・南口はあとから出来た。まちの動きには商業者の活動もあるが、東西自由通路にしても、サブナードの延伸地下街にしても、行政の協力が不十分では無い。

▲回答▼まちは民と行政の共同でつくっていくもので、東口の遅れは双方の責任かと。
▲青柳▼

回遊性について。新宿は人が中心のまちであるべき。東口は勿論西口も改札口を出てもホテルはどこにあるか分からない。例えばニューヨークでは車の道、ストリートと人の道、アベニューの機能が分かれている。車は地下へ、地上は歩行者が網の目のように自由に動き回れるようにしたらどうか。
▲回答▼既存の地下街は財産として活用し地上は人がメイン。地下

はその補完とし、又新しい要素として空中回廊も考えていったらどうか。
▲井出▼

東口はわかりにくい、地震が起きたらどこに逃げようかと不安だ。緑の問題だが、新宿のまちは交通の要所、面白い遊び、名所旧跡、漱石等の文人等のDNAがある。その中で緑の受け持つ機能はなにかあるか検討が必要ではないか。新宿の大きな緑として新宿御苑、外苑。神社仏閣等がある。それらを系統化、ルート化していく中で新宿御苑のオープン化（地元要望）も位置づけていくのがベターではないか。
▲近藤▼

来街者の立場、①毎日通った昔（昭二十〜三五年頃）と違い、今はまちが分りにくくなってしまった。②緑の話は花園神社と御苑を結ぶルートがポイント。ほっとする空間として設えたらよい。③東口の整備は街区ははつきりしている、それぞれに 特長を持たせたらどうか。それに横丁に入ったら、ちよつと不安感がある所も新宿の活性化につながる。
▲戸沼▼

「はとバスめぐり」ではないが、「歌舞伎町七福神」とか、「東口七福神」とか、「夜の七福神」とか、観光と分かりやすさを兼ねたイメージ作戦が新宿のまちに必要ではないか。
（整理者 青柳幸人）

新宿駅の将来について

・第三回研究会（平成十六年十二月十七日（金）於・安与ホール）
講師・山崎隆司氏

1 新宿駅の現状と課題

○乗降客は一日三百五十万人で世界最大。十線十駅、これに十三号線が加わる。
○昨年十月より湘南新宿ラインが大増発され、南は東海道線、北は東北線、高崎線につながり非常に便利となった。
○日本で一番賑わいがある。これを活かすには鉄道と街の連携、駅広や駅周辺の整備や歩行者ネットワーク整備など回遊性向上が非常に重要である。

○現在、甲州街道付け替え工事が進行中であり、今後、南側の基盤整備、南口駅ビルの整備、東西自由通路の整備、マイシティの建替が課題となる。



新宿駅東口広場・マイシティ周辺の様子

2 駅南口の整備

○甲州街道の建替工事（幅員を五十mに拡張）と合わせ交通広場、ゆとり空間、自動車やバスのターミナル、中央高速バス乗り場、歩行空間、鉄道駅などを整備する。

3 駅東口の整備

○駅周辺整備と歩行者ネットワークの整備。駅が関所となって人の流れを阻んでいる。東西を結ぶ歩行者ネットワークの整備は街の発展にとって非常に大事。地下には中央通路のほか北側に青梅通路がある。これを拡張、自由通路化する必要がある。

○マイシティは相当老朽化、耐震上の問題もある。建替えが課題となるが、その際周辺や広場などとの調整の問題がある。
○東口広場は使い勝手が悪く、東西自由通路と合わせ見直す必要がある。

○東西自由通路の整備は関連項目（幅員、費用負担、広場の改変、ビルの見直しなど）が多くあり、密度をあげた取り組みが必要である。
（整理者 吉田拓生）

新宿東口メガ広場（仮称）構想

・第四回研究会（平成十七年三月十四日（月） 於・安与ホール）

新宿研究会では「新宿東口メガ広場」を提案いたします。この構想は、JR・明治通り・靖国通り・甲州街道に囲まれた東口エリアを「メガ広場」と名づけ、エリア全体をひとつの巨大なネットワークの核・拠点と位置づけるものです。

新宿が、世界一の乗降客数による集客力に頼ることもなく、また、よくある消費型の商店街に埋没することもなく、新宿らしいまちであり続けるために、混沌としていながらもあらゆる「こと」「もの」を吸収するふところの深さ、そしてエネルギーとパワーをもち続けるまちであること、それがメガ広場の狙いです。

メガ広場の中では新宿大通り、中央通り・モア街などそれぞれの「通り」も「広場」ととらえます。また、それぞれの建物内の人々が入り出す半公共空間も「広場」ととらえます。それぞれの通りや建物内の空間を一体化して考えれば、そこは人々が縦横無尽に往来する巨大な広場であり、その中で買い物をし、食事をし、遊び、イベントを楽しむことでさまざまな出会い、予想を超えた交流が展開し、さまざまな行為が触発されていくのです。メガ広場となる東口のまち全体が共同してさまざまな

整備をし、オープンカフェや路上イベントなどの演出を展開していけば、無限の可能性をもつまちとなるでしょう。

ここでは「エアーマネジメント」という概念が重要です。回遊バスなどの交通戦略、ストリートファニーチャイ広告を管理することによる資金調達戦略、イベントの運営や看板・色彩・デザイン戦略など、まちの価値を高めていくことをいいます。その実現には、まちの組織化は不可欠です。



として「コア広場」を提案します。「コア広場」は、駅上空に設置された階段状の人工地盤を中心として、周囲を建物を取り囲みながら現状の東口駅前広場に對して開かれた空間となります。東西自由通路の入り口は、階段状の人工地盤に挿入された店舗等の表情を通りがかかりの人も見ることのできる開放的な「コア広場」となるものです。昼間はサンクンガーデンからの光が地下をつなぐ東西自由通路まで注ぎ込み、通路を明るく照らし、夜は逆に人工地盤に挿入された店舗からの光がサンクンガーデンを照らすような、これまでの閉鎖的

な駅前空間とは違った人々が「出会い・共鳴する」場とします。そして、地元組織が結束すれば、連続した建物の壁面を利用して「メ

高田馬場駅早稲田口の環境整備に関するプロジェクト提案

高田馬場駅はJR、西武、東京メトロが交差する交通結節点であり、全国でも有数の乗降客がある駅です。しかし、現状は駅周辺空間が狭く、早稲田口ではガード下の歩道が狭く、昼間でも薄暗い状態です。また、バス停があることで歩行者が錯綜していたり、段差があつたりということで非常に利用しにくい空間になっています。

戸塚地域では平成十五年に課題別地域会議「高田馬場駅とその周辺のバリアフリー化に関する地域会議」がつけられました。こうした中、目に見える形で駅周辺を変えていきたいとの地域の声が上がっており、とりわけ早稲田口の環境整備について、より良いものとするために意見集約の場として、清和会町の会長の加納由雄氏を会長、高田馬場西商店振興組合の中川博昭氏を副会長とする「高田馬場早稲田口の環境整備に関する地域会議」が二十八名の参加者（他に戸塚地区町会連合会の賛同者二十五名）で平成十七年一月に立ち上がりました。

ガビジョン」を設置して、まち全体を広告メディアとすることもでき、世界に類をみない都市の顔となるのです。

域会議から、「早稲田口高架下のあり方」についての調査検討依頼が、新宿研究会に寄せられ、具体的には早稲田大学の中川研究室のメンバーがお手伝いする事になりました。



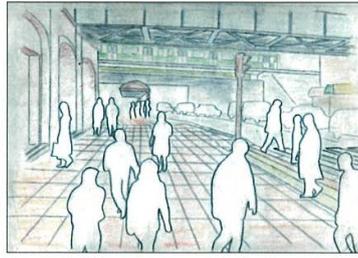
バス停付近の様子

西武線ガード下の現状

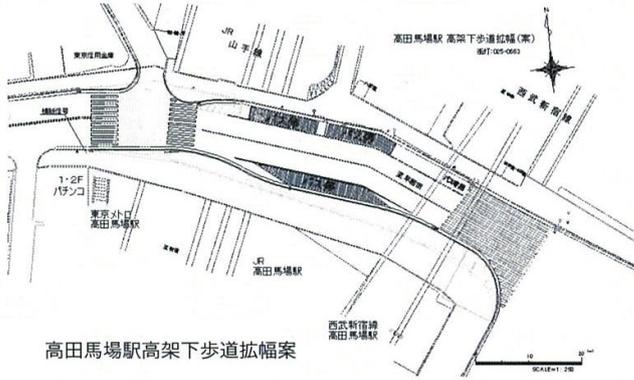
地域会議をはじめとした地域住民の方々と地元早稲田大学に關係する新宿研究会メンバー、新宿区役所の協力者が協働することとして取りまとめることができました。四月十二日に中山弘子新宿区長に要望書として提出しましたが、現在、要望書を反映する形で関係部署との調整、東京都建設局等への要請がおこなわれていると聞いております。

今回は、高田馬場駅周辺における環境整備の課題として「早稲田

口高架下」に焦点を絞って検討を重ねました。しかし他にも、「駅前広場」、「補助169号(早稲田通り)」、「戸山口」のあり方など、幾多の検討課題が存在しており引き続き検討を行っていく必要があると考えています。それとともに、フィージビリティを備えた地元からの要望をもとに、ガード下の改良整備の早期実現がはかれることが、将来にわたる地元の積極的協力と自主的参加につながっていくものと思えます。(中川義英)



歩道拡幅のイメージ



高田馬場駅高架下歩道拡幅案

シリーズ「新宿とわたし」第一回

新宿への思い 田邊禮一(紀伊國屋書店副会長)

「六十年前、日本人は今では想像もつかない日々を送っていた...」

毎日、此のフレーズで始まるNHK衛星放送の「あの日、昭和十二年の記録」を日課のように見ている。早朝、たった十分間のミニ番組だが、元日に始まって大晦日まで続く。映像は戦争末期の日本の悲惨な光景を描き出し、往時を語る識者の言葉は重い。男性アナの語りも心にしみる。

昭和二十年の「新宿」。五月二十五日の大空襲で、幼時を過ごした我が家も、十八年続いた父の書店も、それ以前からあった家業の炭屋も跡形もなく消えて、廃墟と化した。家族たちはリヤカーを引いて、家財を運び杉並の外れにあった知人宅に身を寄せた。

小学六年生だった私は、秋十月、集団疎開先の信州から帰り、ひとりその焼け跡に立ちつくす。この時の光景が私の新宿の原点である。見渡す限りの焦土。空間ははるか彼方まで続き、辛うじて焼け残った伊勢丹がすぐ近くに見えた。背中越しに、「坊や危ないよ、手を切るよ。」の声。溶けたガラスの塊で

も手が切れることを初めて知った。肉親を亡くした友もいたが、再開を喜び互いの無事を祝って、抱き合って涙する人達が、まだそこそこにいた。

新宿を思うとき、その姿が私の頭から離れない。原色がセピア色に変わっても思いは同じである。闇市が出来、バラックが建ち、その年の暮れには父の書店も曲がりなりにも再開した。二年後、バラックは本建築になった。しかし、もはやそこには我が家はなく、私は二度と此の土地に住むことはなかった。

昭和三十九年、東京オリンピック



クの年、町は大きく変わった。店はビルになり、そして今までおかげさまで繁栄が続いている。しかし私には新宿にネイティブの実感はないし意識もない。新宿の町も私もランジットかパッセンジャーとしてしか見ていないと思う。今も、私の仕事場は渋谷であり、住居は杉並だ。新宿はただの通過点に過ぎないのである。

私の母校には色々な種類の同窓会がある。同期の会、職域の会、そして地域の同窓会。ちなみに新宿地区の同窓会は、そこに住む人勤めを持つ人だけでなく、通過する人も会員と認めているのが特徴である。私も、通過者こそ、新宿への思いが強いのだと自負している。

母校に戦後すぐ新しい校歌が出来た。「燃ゆる火のほなかに死にてもまた生るる不死鳥のごと、やれ淋し廃墟の上に立ち上がれ...」高名な学者の手になる此の歌詞に接すると、私はいつも昭和二十年の「新宿」を思い出す。

六十年前、新宿には今では想像もつかない人々の暮らしがあった。

「新宿学」

(早稲田大学オープンカレッジ講座)

新宿研究会では、早稲田大学オープンカレッジに「新宿学」を開講し、戸沼幸市(新宿研究会会長・早稲田大学名誉教授)をコーディネーターとして、平成十六年の春期、秋期、更に今年の春期に各十回、主に社会人向けの講義を行っている。新宿研究会からも多くの講師をお招きして、本格的な「都市学」「地域学」として、様々な角度から先端都市・新宿を読み解こうと試みている。秋期でも片山文彦氏(花園神社宮司)ほかをお招きし、講義して頂く予定である。またまたあるきを行い、新宿の歴史と現在を实地から考える取り組みを行っている。これまでに神楽坂、歌舞伎町、新宿御苑の見学会を開催してきた。秋期ではまたあるきの回



新宿御苑見学 (2005年度春期講座 5月19日)

数を増やし、内藤新宿、四谷、戸山・百人町、早稲田の各界隈を見学し、多角的に新宿という街の歴史や現状、将来について考察する予定である。

これまでに講義頂いたのは以下の方々である(五十音順・敬称略)・・・天野秀二(ギャラリー新宿高野支配人)、井手久登(早稲田大学大学院客員教授、高橋和雄(新宿区前助役、田邊禮一(紀伊國屋書店副社長)、内藤頼誼(元朝日新聞アメリカ総支局長)、中山弘子(新宿区長)、吉岡修一(中村屋広報室課長)。

「インタビュー集 新宿を語る」

早稲田大学と新宿区が結んだ、協働連携に関する基本協定に基づき、戸沼幸市研究室と新宿区都市計画部は「新宿駅東口地区のまちの歴史と将来像に関する共同研究覚書」を平成十五年四月に取り交わした。以後、新宿駅東口の歴史とまちづくりをテーマとして、新宿の現在の発展に関わり、街を創ってこられた、二十二名の地元の方々からインタビューを行った。本書は、戦前から発展し続けてきた新宿の歴史と、現在の街に対する想い、未来の新宿に対する期待をとりまとめたものである。
編著・・・新宿区都市計画部、発行・・・平成十七年三月

「新宿の都市計画」

「課題と将来像」
(財)第一住宅建設協会報告書

本報告書は、(財)第一住宅建設協会から助成金を得て、新宿の都市形成の歴史、現在の課題、将来に期待されることをまとめ、考察したものである。

世界有数の繁華街、歌舞伎町を抱える新宿、巨大なターミナルと盛り場を抱える新宿区は三十万人の住民が住み続けている生活都市でもあり、国際化や情報化、少子高齢化の大きな波を受けて変貌している、世界的に見ても特異で先鋭的な都市である。本報告書では、新宿が将来何処にゆくのか?という都市計画的な課題について、歴史の中に埋め込まれた街の遺伝子(DNA)に着目して、都市形成史を記述することで、将来に対する示唆を得ている。

働き、楽しみ、往来する人々、商業、企業家など地場の人々であること、そしてその蓄積の上に今日の新宿があることを明らかにしている。また今後の都市計画においては環境共生型の都市づくりが共通課題で、大地と水と緑(森)を中心に都市を再生すべきである旨を提言している。

また本報告書では、新宿との関わりが深く、新宿の街を創ってきた方々十名にインタビューを行い、街の歴史と将来像について、それぞれの立場からの御感想、御意見を伺った。その他、新宿駅東口周辺の写真、新宿に関する書籍をリストアップし、研究資料として整理している。

本報告書では、新宿の都市発展の歴史を5期(Ⅰ江戸期、Ⅱ明治期、Ⅲ大正・昭和初期、Ⅳ昭和中期、Ⅴ現在)に分けて概観し、各時代において、新宿の発展を支えてきたのが、この地域に住み



新宿研究会

本部： 戸沼幸市都市計画研究室
〒162-0041
東京都新宿区早稲田鶴巻町557 増田ビル2F
TEL/FAX 03-3200-0361
事務局：(財)日本開発構想研究所内 新宿研究会
〒105-0001
東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル7F
TEL 03-3504-1766 FAX 03-3504-0752

<新宿研究会総会の開催について>

日時：平成17年8月1日
総会：午後5時30分から6時
懇親会：午後6時30分から7時30分
(会員各位のご出席をお願いします)

<編集後記>

新宿研究会が発足して早一年が経過。その間の活動をまとめました。二年目は飛躍の年としたい。会員のご支援をお願いします。(事務局長 吉田)

新宿研究会会報

2006年6月20日
- No.2 -

新宿研究会のこれまでの活動と成果

新宿研究会副会長 高橋和雄

平成一六年七月二十九日、早稲田大学大隈会館補講で、新宿研究会の設立総会が開かれてから、二年近くになろうとしています。

この間、当研究会では、行政やJRの責任者、まちづくりの分野で活躍されている大学の研究者などをお招きし、新宿のまちづくりについて、講演をして頂くとともに、会員の皆様との意見交換、また会員相互の意見交換の場を作っていました。

そこで示された認識や、出されたご意見は大変貴重なものがあり、さまざまな領域におよんで、いろいろな角度からご意見を頂戴しております。それらのご意見まとめ、整理するのは、簡単なことでは有りませんが、賢明であると思えません。新宿のまちづくりについては、もっと、もっと多角的に議論を重ね、深めて行く必要があると思います。しかし、研究会に出席された皆さんから出された、新宿のまちについての認識やご意見の中に、多くの方々が共感され、賛同された、新宿のまちへの共通の思いがあることも分かってきました。

今日まで、さまざまな形で新宿の

まちに係ってこられた方々、すなわち新宿のまちで長く、親の代から商業を営んでこられた方々、新宿のまちに関心を持って長く研究をされてこられた大学の先生方、それに新宿のまちづくり携わってこられた行政関係者の皆さん、そして、青春時代を新宿で過ごし、少なからずノスタルジアを新宿のまちに抱いている来街者の方々は、それぞれ新宿のまちへの思いを、ご自分の胸に抱いていられました。その思いを、新宿研究会の場で吐露されました。新宿研究会はいろいろの立場の個人々が、胸に仕舞い込んでいた新宿のまちへの思いを披露し合える場になったのではないのでしょうか。

その結果、今日まで曖昧模糊としていた新宿のまちの問題点や将来の方向がぼんやりとしてではあるが、見えて来たように思えます。それらを、ここで挙げてみたいと思います。

まず、第一に、新宿のまちの現状認識についてです。
(一)「何でもありの新宿」渾然一体が新宿の特色であるということ。
(二)看板の色に原色を使っているものが多いなど、銀座にくらべると品性に欠ける点があること。

(三)新宿駅を中心として、東西南北にまちがそれぞれ発展をとげているが、連携がなく、回遊性に欠けていること。
(四)東京の他の副都心や東京駅周辺、諸外国の都市の駅周辺に比べてみても、新宿駅東口の広場は貧弱であること。
(五)マイシティの建替えが予定されているようであり、その際高層化されて、顧客の困り込みがなされること、新宿のまちは衰退することが懸念されること。

そして、第二に、今後のあるべき方向としては、
(一)新宿のまちは雑然、混沌を特色としながらも、その中に落ち着けるオアシスとなる空間が欲しいこと。
(二)新宿のまちに、ファッショニ性を求めたいこと。
(三)新宿駅の東西自由通路、新宿駅東口広場の拡充、整備、新宿通りのモール化を図るなど、新宿のまちの回遊性を向上させる装置が欲しいこと。
(四)ニューヨークのように、歩いて楽しいまち、文化の発信力のあるまちにしたいこと。
(五)地下鉄一三号線が平成二十年三月に開業するのに合わせて、地下レベルの歩行者導線を整備すべきであること。
(六)新宿御苑のみどりと、新宿東口のまちとを結びつける装置が欲しいこと。などで、あつたように思います。



また、今後新宿のまちづくりの議論を進めて行くために、新宿の商店会の連合会的な組織が必要ではないかと、いう貴重なご意見もいただきました。

こうした、会員の皆様などから寄せられた、新宿のまちへの思いを、部分的にでも、形にして、お示しすることができないか検討し、平成一七年三月一四日の研究会で、「新宿東口メガ広場構想」にまとめ、議論を深めるための素材として提案させていただきます。

この構想を現実のものとするためには、新宿駅東西自由通路の実現、東口駅前広場の拡充、整備、新宿大通りのモール化など、一つ一つのプロジェクトを、関係者の合意形成を是かりながら、着実に階段を登って行く必要があります。

新宿研究会は今日までの活動とその成果を礎として、今後、会員の皆様を中心として、区民、地元商店振興組合、企業、大学、行政など関係機関の皆様方と連携し、新宿のまちづくりについて、思いを述べ、議論をする場を提供し、その議論を整理し、新たな提案をするなどして、新宿のまちづくりの合意形成に努め、皆さんとともに、よりよいまちづくりを目指してまいりたいと、思っております。今後とも、よろしくご支援、ご鞭撻をお願いいたします。



【研究会の経過】

新宿における商業空間の変遷

第五回研究会(平成十七年七月五日 於・安与ホール)

講師・初田亨氏(工学院大学建築学 科教授)

1 新宿における商業空間の変遷

●新宿東口界隈の都市機能の変遷

新宿の東口界隈には大きな変わり目が三回あった。 最初は戦前から戦後にかけてで、戦前は住宅が多かったが戦後は減少。また鉄道駅の変更に、追分周辺が大きく変化し、買いまわり品の店は減り、オフィスが増えた。

昭和三十三年の売春防止法施行以降、新宿二丁目の社交娯楽機能は減り、代わりに歌舞伎町が賑やかになり、昭和四〇年代にはソーブランド、キャバレー、クラブが増えた。歌舞伎町は健全で賑やかな場所として作られたが、結果的にはやや性格を違えて発展した。東口周辺では、昭和四〇年頃に社交娯楽機能が増えた。

二度目は新宿が最も安定した七〇年頃で、駅周辺で業務管理機能が増えた。七〇年代後半からは、衣服などの買いまわり品販売機能が増えた。渋谷や池袋と同様、住宅減少の一方で、社交・娯楽施設、更に業務管理が増え、やや遅れて、買いまわり品販売機能が増加した。社交・娯楽は八〇年代末頃から減少したが、買いまわり品は九〇年代に平衡状態となるまで増加した。

三度目は最近で、〇三年頃から大きく変化し始めている。買いまわり

品販売機能が、主に南口方面で増加。 甲州街道の方で風俗産業ができて始めている。中心は新宿通りだが、サザンテラスなどができて、東口の力が相対的に弱まり、南口がもう一つの核になったために様相が変わった。

●商業空間の変遷

商店空間は数十年で段階的に変わってきた。第一段階・生活に必要なものの売買、交換。第二段階・多くの人に来て貰おうとアーケードなどの機能が付加された。第三段階・昭和四〇年代以降、エンターテイメント性が要求され、横浜イセザキモール(昭和五三年)等のモールや、ショッピングセンターが作られ、新宿でもモールが計画された。人々の生活が時間消費型で選択性の高いライフスタイルになり、そこに行けばなにか楽しいことが起きるのでとは期待させるものが商店街に要求されている。

●新宿東口周辺の現状

- ・家族連れの来訪者の減少。
- ・歌舞伎町の治安の悪さの影響で、イメージが悪い。
- ・人出のわりに新宿通りの歩道が狭い。表面的な改修でなく、更なる拡張など抜本的改修が必要。
- ・東口改札を出たあとまっすぐ出られない。駅前広場が車中心で、人間が疎外されている。整備から既に何十年も経つので再考すべき。
- ・銀座には画廊やショールームが多くあるが、新宿には少なく、銀座

より情報文化機能が少ない。 南口周辺と、新宿大通りの二つに中心が分かれ始めている。 東南口周辺に風俗産業が進出しはじめている。

モア街は広くて樹木があり快適だが、バイクや自転車放置され、良い形で人が溜まっている。 西口のオフィス街とのつながりが弱く、西口側で働く人が減るに東側に来ない。

●新宿東口周辺の可能性

- ・新宿大通りに、南口や歌舞伎町と異なる魅力を持たせ、もう一度中心性を強める。
- ・新南口はサザンテラスもあつて明るい感じの回遊路ができ、若い人が集まる。あの明るい雰囲気をもう少し大通りに作りたい。
- ・東西自由通路を造って、西口の人を大通り商店街にとり込んで、そこを一つの中心軸とする。
- ・新宿通りは靖国通り、甲州街道、明治通りに挟まれ、交通制限が可能。全てモール化できれば、緑豊かになり随分変わる。カフェが出れば、日本のシャングゼリゼのようになり、新宿の明確な特徴になる。大きな繁華街で緑豊かなモールを持つところは他にない。明治通りの交差点までで五〇〇m程度。費用もかからず、行政的、ソフト的に行けるのでは。丸の内仲通りは昔はオフィスばかりだったが、一階に店を入れた十年でかなり変わった。また車道と同じぐらいの広い歩道が両側にある。銀座の中央通りも歩道は広い。
- ・デパートの屋上も積極的に活用し

2 会員からの意見、質疑

●新宿のイメージは随分変わった。戦前の新宿は酒落で、高野や中村屋、伊勢丹に行くのはハレだった。戦後は良くなったが悪くなった。最近また少し変わってきた。JRは以前、東口を重視してマイシティを作ったが、本社の新宿移転(サザンテラス)では、南口志向の開発を進めた。今も甲州街道の南側に大きなフロアを作ろうかと考えている。イメージ変化の背景、要因は、交通、都市計画、プロジェクトなのか? ↓交通機関の影響は大きい。また売春禁止法も大きな影響を与えた。三越・伊勢丹で新宿が発展したように、店による影響もある。

○郊外開発型の街づくりは楽だが、新宿東口やモア街では、全部は建て直せないで、どのように魅力を高めたいのか? ○新宿にも良い画廊はたくさんある。美術館を増やすことが必ずしも文化度を上げるわけではない。食文化、産業文化などで魅力を高める方向もある。

○ニューヨークは一時荒廃したが、市や州が民間資本の導入を奨励し立ち直った。地方自治体と民間が力を合わせれば街の改革は相当できる。まちづくりプロジェクトを

推進する組織の提案を、大学から出してほしい。 ○文化事業は儲からないが、もう少しおろかにしたい。三越美術館がやめたのは残念だ。

3 中山弘子新宿区長から 歌舞伎町振興組合や、劇場街の事業者、関わる人々全てがお金を持ち寄り、区も一部負担して、平成十七年一月に歌舞伎町ルネッサンス協議会を立ち上げた。①クリーン作戦プロジェクト・環境美化・安心安全対策、②地域活性化プロジェクト・文化の発信・地域活性化・多文化共生施策、③まちづくりプロジェクト・歌舞伎町の現況調査とまちづくり計画の策定施策、の3つのプロジェクトを進めている。また空き室事業も始めようとしている(④喜兵衛プロジェクト(空き室物件情報)として〇六年一月より実施)。

コマ劇場も築五〇年で再開発の勉強会を始めている。将来は日本ばかりでなく、世界の大衆娯楽を企画し生産し消費するコアとし、多くの人に関心を持ってもらい、若い人や家族連れが来られる街にしたい。 一番問題な歌舞伎町がまず変わる。 ことが大事。東口は、緑と商業で持続的な発展をできる街、歩きたくなる街を目指したい。それには回避性が課題で、東西自由通路、駅前広場が、広がりを持ってモールともつながらるようにさせたい。

皆さんと一緒に東口を考えたい。 主人公は街の方々、動かすのも街の方々、行政はそれを応援したい。新宿研究会にも様々な形で関わりたい。

(文責・吉田拓生)

新宿駅および周辺の変遷（過去、現在の動向）

第六回研究会（平成十八年三月三日〔金〕・安母ホール）

1 戸沼会長挨拶

区では現在都市計画マスタープランを策定中で、6・7月には方向性が出てくる。各地区ごとに、様々な街づくりの課題を抱えているが、個々の事業を語る以前に広い視野で俯瞰的に見るのが大切である。

このような観点から、新宿駅の歴史を振り返ること、新宿駅周辺の街の形成と発展について勉強していきたい。

2 新宿駅の変遷

講師・生方良雄氏（元小田急電鉄株式会社運輸部長）

・新宿駅は明治十八（1885）年、日本鉄道品川線開通に伴い開業。その後甲武鉄道（中央線）の段階的な開設や電化、電庫庫の移設、震災を経て大改良された。

・大正十四年（1925）に新駅が落成し山手線は環状運転となる。

・昭和初期には小田急、京王といった民営鉄道の開業が続きその後延伸が進められた。

・戦後は、昭和二十七年に西武鉄道が新宿に乗り入れ、三十四年には営団丸の内線の池袋〜新宿間が開通した。

・昭和三十九年に相次いで、京王駅ビル（デパート）、マイシテイといった商業施設がオープンし、駅関連機能の拡充が行われた。

・その後周辺道路の関係改善、ター

ミナルの移設、車両編成の拡大駅ビル化の時代を経て、拡大増強を重ね、出入り口の変更や新設等が繰り返されてきた。

・乗降客数も増加し続け、今後とも地下鉄十三号線の開通などでさらに増加が見込まれる。

・総じて、新宿駅は一貫して拡大と改修を繰り返し、今もなおその延長上にある。

3 新宿駅周辺の変遷と現在の動向

講師・松本泰生（早大客員講師）・戸沼幸市新宿研究会会長

●新宿駅と駅周辺の変遷

・鉄道網や都市施設の集中と整備拡大に伴い、市街化や高層化は進んできた。新宿の街はもとも東京の郊外だったが、都心と直結し、交通の結節点となったことで急速に発展した。

・昭和八年の交通量調査では、既に一日延べ約四十三万人が新宿駅を利用していた。

・現在の駅ビル（マイシテイ）は四代目で、竣工から四十二年経っている。

・駅の東西、南それぞれ異なる性格を持った街になっている。

・駅周辺では、歩行者交通の混雑の時間帯は場所によって異なる。また駅からの出入りを見ると、地上に早く出る人が多く、地下に入るときも早めに入る傾向がある。

・新宿と他の副都心、東京駅周辺、諸外国の大都市ターミナル駅周辺

を比較してみると、新宿東口の広場が小さく貧困なことがわかる。

●将来の新宿駅とその周辺

・これからの新宿駅周辺を考えるにあたり、渋谷区方向や歌舞伎町を含めて広くとらえること、新線を含め歩行者の動線・ネットワークをどうするかを見極めることが重要である。

・東口周辺と西口超高層街区との対比で、将来の街のスケールをどう考えるか、東口側の魅力はどう高めるか等の議論が必要になる。

・ネットワークに関しては、地上、地下、デッキレベルそれぞれに、事業費の負担のあり方とあわせて、いろいろなシミュレーションしてみる必要がある。

・市街地の改善、建て詰まりの状況をどうするかなど、研究会が地元を考えを伺って提案すべき要素はたくさんあるはず。



4 会員からの意見

○世界の都市と比較すると、新宿はニューヨークのマンハッタンに似ている。御苑を街に取り込みながら改造し、成熟した都会といった特徴のある、不良中年の似合う街でありたい。

○現状で行き詰まりを感じているが街の再生を考え、実践する契機となる知恵を研究会から得たい。

○新宿らしさの一つとして、思いで横丁やゴールデン街などは新宿遺産として残したらどうか。新しいものだけでなく、新旧取り混ぜてあるのが街の良さである。

○今年の東西自由通路中央大会は何の進展も無く失望した。

○南口は超高層で高さを競うだけでなく、オープンスペースを繋ぐ発想で御苑まで緑の軸を作りたい。

○都市計画には、かつて居座りされた憶えがあり少し不信感がある。歴史や先輩の経験を生かした議論や計画が欲しい。

○マイシテイの定期借地期限があと7年に迫っており、その際には再開発が表面化する。東西自由通路は公的支援により幅員60mとなるのか？

○街づくり三法の改正で、一般市街地でなく線路上空に大きな商業ビルが整備可能になるのでは。新幹線新駅の用地は地下にリザーブされているのではないか。

○今の税制では愛する街を維持できない。固定資産税の地元還元が望まれる。個人での街づくりの実践には限界がある。情報の開示も望まれる。

○持続可能な街づくりに向けて、魅力ある街を目指しコミュニケーションを高めて行きたい。

○新宿はモルル化の可能性を持っており、家族で楽しめる街としたい。東西自由通路とモルルの接続も重要。

○ニューヨークは歩いて楽しく、文化の発信がある。新宿もそのような方向を目標としたい。

○学生時代から新宿に親しんできた。これからは複数の問題が数多く出てくるが、全体の繋がりを持つて絡脈のある計画提案を作っていきたい。

（文責・秋山節雄）



シリーズ「新宿とわたし」第二回
私の二都物語

新宿区教育委員 内藤頼顕



新宿(四谷地区)に生まれて育ち、現在も住んでいる私にとって、この街は生活の本拠であるばかりでなく故郷であり、いずれ永眠の地でもある。都庁の上の方にいる人から新宿の悪口を言われると、つい血が騒ぐ性分なのも、やむを得ないことかも知れない。その私がこれまでに訪れた諸々の地の中で唯一、そこに居ることだけで歓びを感じたのはニューヨーク(マンハッタン地区)である。初めてニューヨークを訪れたのは一九六九年秋、国連総会に出席する愛知外相(当時)の同行記者団の一員として約一週間滞在したが、この街に初めからほとんど違和感を持たなかった。リラックスした気分での夜のブロードウェイやグリニッチビレッジを散策するのは、新宿通りから歌舞伎町コマ劇場周辺をぶらぶらとくると同じように感じられた。その

個人的体験に基づく二都の評価表

	新宿 (東京)	マンハッタン (ニューヨーク)
社会全般	治安 B	B
	交通/通勤 B	A
	国際性 B	AAA
	政治との距離 C	A
	発信力 B	AAA
暮らしの中の文化	美術 C	AA
	映画・演劇・音楽 A	AAA
	スポーツ B	A
日常生活	買い物 A	B
	外食 AA	A
	住宅事情 B	B
	自然環境 A	A
	地元への愛着 A	A
	隣近所の連帯 A	B
	区民参加の祭礼・行事 A	B
	暮らし易さ(総合して) A	A

※上の表は2005年6月、早稲田大学エクステンション・センター春季講座「新宿学」で受講の方々を示したものです。独断と偏見に基づく評価ですが、読者それぞれのお考えを触発することを期待して、あえて再録いたします。

後、八〇年代前半、八九〇年代前半の二度、計約七年間をニューヨークで暮らしたが、初めの印象は変わっていない。物心がついて以来、大戦後の焼け跡の惨状から復興し、今も変貌を続ける新宿の生態を、私は目の当たりにしてきた。一方、マリワナの臭いが立ち込め、古新聞紙が風に舞う街角が、大企業の投資を受けて華やかな繁華街へと立ち直るマンハッタンの様も見た。変容を重ねながら、この二都が旺盛な生命力を維持している理由は、ともにカネと人を外から吸収し続けてきたからに他ならない。投資対象としての魅力、またよそ者を受け入れる大らかさが、因となり果となつて相乗効果を生んでいたのだ。

二〇一一年九月十一日の大規模テロは、とりわけマンハッタンに深い傷痕を刻み、また新宿では区内在住の外国人が住民の約一割に達した現在、住環境はじめ諸々の変化は避けられない。異質の人々と共生する社会にあつて、公正なルールが守られるべきことは当然である。テロ予防からゴミ出しに至るまで、新住民もそれぞれの義務を負わなければ、社会の安全はやがて大きく損なわれてしまう。しかし、初めからよそ者を敵視し、排除を企むのは全く別のことであり、発展を重ねてきた街の歴史に背く行為といえよう。新住民との摩擦は、過疎地を引合いに出すまでもなく、街の生命力の表れである。官に依らず、民が築いてきた点でも共通する新宿とマンハッタンが、これからの発展の持続力を発揮するためには、二都ともに「新しい街づくり」へ不休の挑戦が求められている。



「新宿学」(早稲田大学オープンカレッジ講座)新宿研究会は前年度から引き続き「新宿学」を支援している。「新宿学」は主に社会人を対象として、講義とまちあるきを通じて多角的に新宿を学び考えるもので、平成十六年度以来、春期と秋期に各十回ずつ計五期を実施してきた。講義では特別講師をお招きしている。昨年度秋期以降は、生方良雄(鉄道と街・新宿駅)、著者、大川恵之輔(伊勢丹常務)、片山文彦(花園神社宮司)、茅原健(新宿・大久保文士村界隈)、著者、高橋和雄(新宿区前助役)(五十音順・敬称略)他の方々に、それぞれ興味深い講義をして頂いた。また昨年度秋期以降は積極的にまちあるきを実施し、現場で新宿の歴史と現状を学ぶ活動を行っている。

新宿研究会

本部： 戸沼幸市都市計画研究室
〒162-0041
東京都新宿区早稲田鶴巻町557 増田ビル2F
TEL/FAX 03-3200-0361
事務局：(財)日本開発構想研究所内 新宿研究会
〒105-0001
東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル7F
TEL 03-3504-1766 FAX 03-3504-0752

<編集後記>

「新宿研究会」の2年目もあと1ヶ月余。その間、研究会の開催などを通して地元の人達や、新宿に熱き想いを抱く方々と交流し、新宿の街づくりについて共に考える機会もあり、活動の一端を会報にまとめました。

新宿の街は、「何でもあり」、「官に依らず、民が築いてきた」という指摘は示唆に富みます。この多様な街の生命力を21世紀の新宿にどう持続、発展させていくか。新宿研究会が微力ながら貢献できればと念じています。

(事務局長 吉田拓生)

新宿研究会会報

2007年8月7日
- No.3 -

〔研究会の経過〕

新宿駅東口の地価動向

第十回研究会（平成十八年十一月二七日 於：安与ホール）

戸沼会長挨拶

東京都の土地利用審査会の会長を務めており、東京の地価の動向を監視する立場にあるが、近年の六本木や表参道周辺の開発や商業の動向が地価とどう関連しているか、また新宿の地価が今後どのようになるかにつき大いに関心がある。

本日は、日本不動産研究所の櫻田氏に地価動向の講演をお願いし、日本開発構想研究所の秋山氏が商業の動向をフォローアップする。

1 広域レベルと地区レベルの地価動向

櫻田直樹氏（財）日本不動産研究所 主席専門役

毎年一月一日現在の標準値における正常な土地価格として公示される「地価公示」を基に、大都市圏、六大都市、東京区部、新宿駅周辺商業地、それぞれの地価動向を整理した。このデータを基に、新宿の相対的な地価を捉え、商業活動との相関（講演の3にも繋げる）を読み取ること

を主題としている。

①全国、六大都市圏の動向

戦後大きく三度の地価上昇期があった。昭和三〇年代の好景気期、四〇年代後半の列島改造期、このうち四〇年代とバブル期は過剰流動性に因るところが大きく、バブル期は商業地、特に六大都市中心部の商業の地価上昇が顕著であった。

②三大都市圏

バブル期の地価上昇は東京圏から始まり、次いで大阪圏、続いて名古屋圏と派生していったが、下落は大阪圏が早く始まり、名古屋圏は遅く下落に転じた。遅いほど下落のカーブが緩やかであった。

③東京圏

バブル期（④以下同様）の東京圏の地価上昇の展開パターンは都区部から都下へそして神奈川↓埼玉↓千葉という順にタイムラグがあり昭和六三年にピークをむかえた。

④二十三区

二十三区においても都心の千代田、中央から上昇し、渋谷、新宿

↓港ノ周辺区に派生していった。

⑤都心五区

平成三年に地価のピークがあったが、区別の標準地の平均価格では中央↓千代田↓港ノ渋谷↓新宿の順であった。平均では商業地の標準地が多い区が高くなってしまいが、平成十八年には全体にピークの十五%まで下落し、平均値の順位も変化し、中央区が千代田区を上回っている。

⑥商業地の地価と賃料

新宿東口では新宿通りの高野の前が最高価格で、今後地下鉄十三号線の東口開業に向け、近辺で上昇の気運がある。銀座は中央通りを軸にm当たり一千万円を超える高額商業地に大きな広がりがあるが、渋谷や青山も表参道エリアは広がりはしない。オフィス賃料で見ると最近三ヶ月の上昇率で新宿駅東口は二五%と、大手町に次いで高い値であった。

⑦商業活動と地価

商業と地価の相関は、これまでの地方中心城市では明らかにできると考えられるが、大都市の場合には多様な地価形成要素がある。一般的には、土地単位あたりの販売効率と地価はともに一般的な経済状況を反映することは明らかである。

2 東京の繁華街の商業動向

秋山節雄氏（財）日本開発構想研究所 担当部長

①商業集積地上位十五地区の動向
東京都が公表している商業集積地のデータはその定義が変わっており変化を素直に捉え難いが、過去八時点のうち新宿東口は七時点でトップの売り上げを示している。

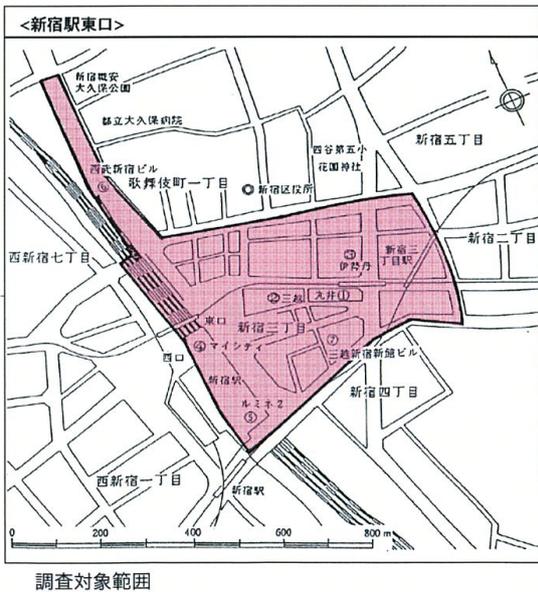
②販売額、従業者数、売り場面積
平成三年をピークとして総販売額が下落に転じ、この点地価とも連動してはいるが、長期下落状況ではなかった。販売額の下落に遅れて従業者数の下落が起きている。

③沿線開発とターミナル地区
地価の議論ではないが、今後ターミナル地区

大きな変動は見られない。

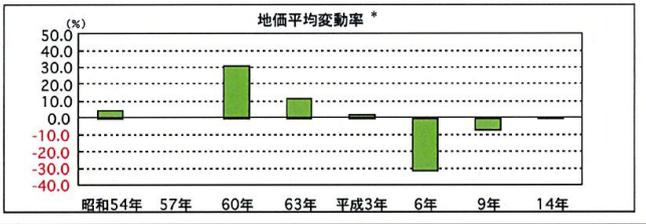
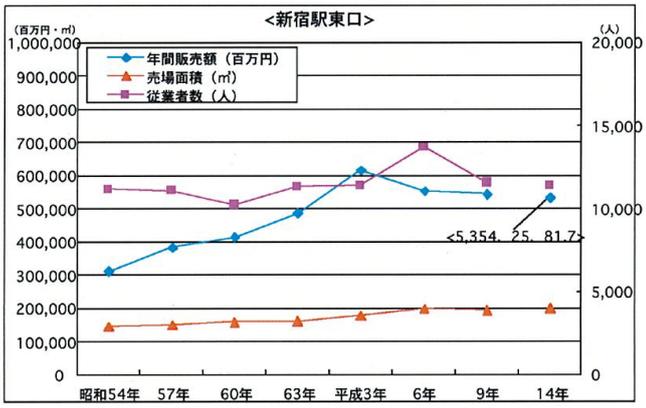
④地価と商業活動
地価と商業活動はダイレクトに相関してはいるが、これは商業集積地という広がりで見えることで、局所的な変化が読めないことに因る。地価は商業活動のみならず開発動向や交通条件の変化などが様々に影響するといえる。

外資ブランドショップの来店ラッシュが起きている銀座や青山の地価状況と、大規模再開発の新宿南口（タイムズスクエア等）、六本木（六本木ヒルズ、東京ミッドタウン）、秋葉原（クロスフィールズ、ITセンター）などは、スポーツ的な複合用途開発で、必ずしも商業主体ではなく、地価変動要因も複合的である。



3 質疑応答

○新宿の集積は相当駅ビルや大型小売店に依拠している。副都心線の開通と伊勢丹の駅ビル化を考えると東口の二極化が予想される。↓駅の商業吸引力は相当強く、最近の「エキナカ」のモデル、エ



ミナル地区の商業活動は、いくつかの鉄道沿線の拠点地区との関係で新たな展開が起きて来るのではないか。必ずしも都心エリアに依拠しない郊外地の形成に伴い、新宿でいえば、吉祥寺や所沢、立川といった遠近様々な郊外拠点との競合や連携が発生する中で特色を出していくことが重要であろう。

○中小ビル群の再開発や地区再生の推進に悩んでいるが。
↓容積のボーナスなどで土地の利用効率を高めるといった合意形成手段が必要。
↓時代変化のなかで、合意形成の手段や考え方も変化。イギリスのアーバンビレッジのように、密度を押しさえ環境を重視すること

も、新たな合意形成テーマになる。○地価動向の「タイムラグ」はどうして起きているのか。
↓バブル期の地価は、実需よりは投機筋の思惑が反映し、投資エリアに変化が起きたのではないかと。昨今は証券化やファンドによるエリア選定(タイムラグ)があるのではないかと。
○公示価格をはるかに超えた取引が発生している。今後どのように推移していくのか。
↓取引価格はスポット的なもので周辺との関連性はない。証券化による投資家の判断は明確ではなく、値付けの根拠が判らない。
○地価で地域の動向をマクロに捉える分析をするより、個々のプロジェクトの価値を高める分、重きを置くことが重要。
↓今回は東口の現在の評価や地位の把握のため地価を取り上げた。
○大都市と地方中心市街地とは状況が異なるし、車への対応のあり方も異なる。大型のショッピングモールの立地への対応なども場所によって異なるのではないかと。
↓新宿などターミナル駅周辺は、大型小売店のシェアは高いが、これらとともに「まち」の個店の集積や歴史的な特徴が全体の魅力にとって重要で、総合的なまちのマネジメントが必要である。

○新宿駅周辺は今後南口から代々木方面への重心の移動や展開が懸念される。
↓近年、小売業者は、大家、家主などとして本業が疎かになってはいるのか。小売業者としての努力に立ち返れば、どこにも負けない東口になれる筈だ。

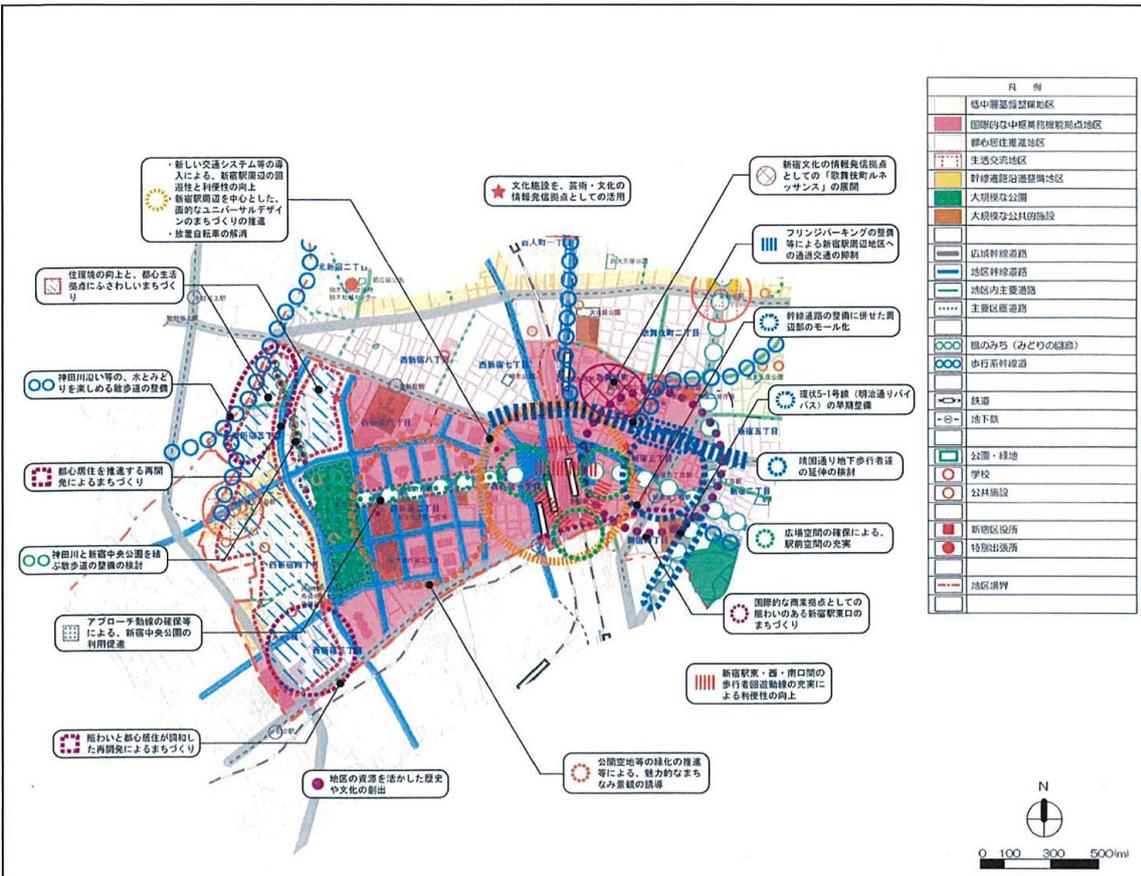
新宿区都市マスタープランと新宿駅周辺まちづくり 新宿駅周辺交通量実態調査

第十一回研究会(平成十九年四月五日 於…安与ホール)
戸沼会長挨拶
当研究会は、行政と地元を繋ぐ役割を担っており、まちづくりの専門家が多数集まっているので本日の講演内容を共有し、今後地元の方々とともに有益な提案を進めて行きたい。
本日は中山区長にご出席を頂き、また行政の方々も多数居られるので、新宿駅周辺のまちづくりにつぎつぎと活発なご議論をいただきたい。

1 新宿区都市マスタープランと新宿駅周辺まちづくり

橋口敏男氏(新宿区 区長室区政情報課長/前都市計画部副参事)
●新宿区都市マスタープラン(改定)の特徴
新宿駅の南口は渋谷区に接し、都市の集積は連担している。また地下鉄の副都心線は渋谷、新宿、池袋を結び、これらの間の活動や人の往来がさらに活性化すると見られる。このような状況にあつて、新宿の魅力と競争力を高めることが求められている。
今回の改訂の特徴は次の3点に要約できる。

- ① 区民会議の提言を踏まえた検討
……区民参加の計画づくり
 - ② 区の基本計画と都市マスタープランの総合化……ハードとソフトを総合化
 - ③ 地区協議会による地区将来像の検討……区内一〇地区のまちづくり原案
- まちづくりの視点と方針
まちづくりの7つの視点を次のとおり明確にして策定しており、このうち特に⑥の「創造型産業の育成」と⑦の「協働によるまちづくり」は重視して取り組んだ。
①住み続けられるまちづくり
②安全安心に暮らせるまちづくり
③地区の個性を育て、創出するまちづくり



新宿駅周辺地区まちづくり方針図 (新宿区資料)

④歴史、文化、景観を継承するまちづくり
 ⑤みどり豊かなまちづくり
 ⑥創造型産業を育てるまちづくり
 ⑦協働により進めるまちづくり
 まちづくりの7つの方針のうち「防災」面の方針では、新宿駅周辺に約八〇万人が就業し、毎日約三十五万人が駅を利用することから、帰宅困難者への対応も重視している。

「みどり・公園」整備の方針では、玉川上水の復活を盛り込んでいる。「景観」面とともに、武蔵野台地の入り口であることを強く意識した計画としている。

新宿駅周辺地区のまちづくり方針では、「活力と文化」をまちづくりの目標の第一に掲げた。これは、例えば中村屋さんの創業者の一人、相馬黒光と芸術家達の交友、支援や紀伊国屋ホールで続けられて来た文化活動といったまちの記憶を大切にすることを謳っている。

戸沼幸市会長 (新宿区都市計画審議会会長)
 今回の都市マスタープランの計画は、区の基本計画とともにハードとソフトを同時に策定したことは初めての経験であり、住民参加によることも大きな特徴である。

新宿駅周辺地区の計画上の課題、論点は次の点にあった。

①安全・安心のまちづくりは重要課題で、広場が無いことなどに対応するか、また東西自由通路と広場をどう繋ぐか
 ②景観については、東口の建物の高さ等のイメージが捉えにくく、どのように示していくか
 ③文化の面で、近年大規模開発による六本木ヒルズや日本橋、東京駅周辺とは異なる新宿の特徴を、二十年先を見据えてどう打ち出せるか
 これら諸々の課題に対処するために、東口に地区計画をかけることも考えられるが、その時期、タイミングが重要である。

2 新宿駅周辺交通量実態調査
 中川義英氏(新宿区都市計画審議会都市マスタープラン策定部会長)
 ●調査の目的と概要
 新宿駅東口地区のモータリ化が可能かを概略でチェックするために主要幹線道路の交通実態を調査した。

新宿通り、明治通り、靖国通り、甲州街道に關連する各交差点5地点での車種別、方向別交通量、及び新宿通りのナンバープレート調査を行った。

日時は平成十八年十一月二八日(火)午後二時から四時

●調査結果
 トランジットモールの実施について、新宿通りと明治通りを自動車交通規制した場合の対応は、大型貨物、小型貨物、タクシー、バスは規制除外または規制時間変更などで可能。乗用車は詳細検討が必要が対応は十分可能であると判断される。

問題点は次の二点である。

①甲州街道と明治通りの交差点(新宿四丁目、地点3)で、一部交通規制による迂回交通が加わりオーバードローする。十字路でなければ問題は無い。
 ②東口の利用が多く、トランジット

モータリ化は新宿大ガードと東口間を除外すべきで、駅広設置にあつては詳細な検討と工夫が必要である。今後、以下の事項を詳細検討する必要がある。

- ① 新宿駅東口への車のアクセスの対応
- ② 荷捌き駐車への対応として駐車場やタイムシェアリングなどの導入
- ③ 付置義務駐車場確保のありかた
- ④ モータリ化の影響、効果、評価

3 質疑応答、コメント

① 交通量調査に関して
広域的に見て職安通りの拡幅などによりこの東口エリアの交通負荷が低減すると考えられるが、
↓ 今回の調査では考慮していないが、靖国通りの負荷が低減すると言えらる。

② まちづくりの方向に関して
今は、新宿通りのモータリ化だけに絞って考えて欲しい。

モータリ化は新宿が他の(商業集積)地区に対し優位を得る唯一の手段と考える。

東口に地区計画をかけて魅力的かつ進歩的なまちづくりを目指すべきだ。

人口減少が近県で起きてくると現在約三五〇万人の新宿に流入する人口がこれからも継続するか予断できない。国際化の視点で捉え、新宿はすでに国際化が進んでいる面もあり、多様な集積により四〇〇万人の集積を期待することも可能ではないか。また、東口は歴史性あふれる、土着的なまちとして特徴付ける方向もある。



中山弘子新宿区長から
まちが持っている歴史の記憶、遺伝に磨きをかけることが重要で、四谷の玉川上水の水番所整備や、御苑の遊歩道などワークショップ方式でいろいろな提案が動き始めている。

東西自由通路の計画が幅員二五mで、費用負担の考えへの合意も整い始めており地区の負担への理解もいただきた。



「新宿学」
(早稲田大学オープンカレッジ講座)
新宿研究会は今年度も引き続き「新宿学」を支援してきた。主に社会人を対象としたこの講座も、今年度春期で七期目となり、受講者数も延べ二百人以上となった。

○六年度秋期 ○七年度春期も、江戸期以来の歴史の変遷から、現在の都市の実態、そして将来のまちづくりに至るまで、様々な観点からの講義を行った。また特別講師として、奥津和彦氏(新宿コマ劇場元支配人)、北見恭一氏(区立新宿歴史博物館学芸員)、中山弘子氏(新宿区長)(五十首順)といった方々に御登場頂き、街に関する様々な興味深いお話を伺った。

この間まちあるきも、新宿駅東口界隈と歌舞伎町、神田川、早稲田、市ヶ谷、旧尾張藩上屋敷(現防衛省)、新宿通り周辺、と五回行い、新宿区内をくまなく見て、現場で新宿の歴史と現状を学ぶ活動を行っている。

新宿研究会
本部： 戸沼幸市都市計画研究室
〒162-0041
東京都新宿区早稲田鶴巻町518 司ビル606号室
TEL / FAX 03-3200-0361
事務局： (財)日本開発構想研究所内 新宿研究会
〒105-0001
東京都港区虎ノ門1-16-4 アーバン虎ノ門ビル7F
TEL 03-3504-1766 FAX 03-3504-0752

<編集後記>
「歩きたくなる街・新宿」は、新宿の街づくりのキーワードだが、それには人を惹きつける街の魅力がなければならぬ。日本経済新聞社の街のイメージ調査(首都圏を対象)によると、最近話題となっている丸の内、六本木、表参道、MM21などは高い評価を得ているが、新宿は低迷している。一言で言えば人気がないのだ。その要因は何か。副都心線は街の様相を大きく変えていくことになるだろうが、人の流れが街に滞留せずに素通りして、表参道さらには横浜方面に向かうことのないようにしたいものだ。
(事務局長 吉田拓生)

むすびの挨拶

新宿研究会前会長 戸沼幸市

私どもが、新宿研究会を立ち上げることになった経緯や、活動記録が手元にあり、むすびに代えて、これを再掲しておきます。

1. 新宿研究会の設立

『新宿研究会設立総会発起人 代表挨拶』 於：早稲田大学大隈会館楠亭 2004.07.29

本日は、新宿研究会設立のため、お忙しい中お集まりいただきありがとうございます。

設立の経緯は、お配り致しました設立趣意書の通りであります。発起人として、この新宿研究会を立ち上げようと考えた背景について、若干お話ししたいと思います。

昨平成15年4月5日、「早稲田大学（総長 白井克彦）」と「新宿区（区長 中山弘子）」との間に、協力連携に関する協定が結ばれました。これは、広く今後の新宿区や早稲田大学のあり方について、相互に情報を交換し協力し合いましょうというものです。

この協定については、本日の発起人のお一人である高橋和雄前助役と大学側として私（戸沼）がお世話した経緯がございます。これにもとづいて早稲田大学としてエクステンション—社会人向けのオープンな市民向け講座『新宿学』をこの春に開講したところ、多くの方が受講して下さる状況で、内藤新宿の内藤頼誼さんや高橋前助役にもお話をさせていただくことができ、好評でした。

また、「新宿東口地区まちづくりの歴史と将来像に関する研究」を、新宿区都市計画部と戸沼研究室での共同研究として実施しました。これについては、小柴・高野・田辺・下村の各氏他に、インタビュー（「新宿を語る」）を行い、現在とりまとめ中です。実は、本日、その皆様方も特別会員としてご参加いただいております。

このようなことで「新宿」に取り組んだのですが、改めて、新宿問題の大きさを実感することになりました。そこで、もっとオープンな形で、大学と区が即かず離れずの関係を保ちつつ、開かれた議論ができないものか、そのような場、サロンが必要であるとしまして、新宿研究会を創ってみてはと考えたわけです。

それについて、新宿区中山区長と早稲田大学白井総長が賛意を示され、顧問となって応援して下さることになりました。

本日、発起人として、高橋和雄さん、住宅・都市計画の専門家の青柳幸人さんと近藤正一さん、事務局を引き受けて下さる吉田拓生さんが名を連ね、参加しております。

新宿研究会のメンバーには、「新宿」を築いてこられた地元の有力者、大学人、まちづくりの専門家集団を考えています。新宿研究会の趣旨にご賛同いただいた方々は皆様、新宿区の歴史・文化・将来像に強い関心と愛着をお持ちです。

21世紀初頭の今、時代はグローバルな大転換期にあります。日本の都市も地域も、大きな波の中で、住民参加のまちづくりを模索しております。世界の先端都市「新宿」をどうするか、担い手はだれか、人材を掘り起こして、核をつくり、「新宿型まちづくり」を、新宿区と連携して打ち出すべき時だと考えます。

新宿研究会の趣旨につき述べさせていただきました。どうぞよろしく、ご参加、ご協力をお願い申し上げます。

新宿研究会設立趣旨

「新宿」の歴史、文化、空間等の特性を、新たな視点から再評価し、少子高齢化、国際化・情報化、地方分権、市民参加、民間活力の活用など時代の要請に応え、生气溢れる商業娯楽文化を創造し、まちの魅力を高め、安心して快適に住み、働き、学び、楽しみ、憩う「新宿」のまちづくりについて、多角的、総合的に考察、提案することにあります。

研究会の運営に当たっては、我が街としてまちづくりに取り組んでいる行政や区民、地元商工業者・企業、大学など関連機関・諸団体との協働連携を図るとともに、新宿のまちを愛し、来街する多様な人々との交流の輪が広がるよう、開かれた活動を意図します。

発起人代表 戸沼幸市

2. 新宿研究会の活動

- 『新宿学』—新宿の「歴史」と「未来図」を探求する。

著者：戸沼幸市、青柳幸人、高橋和雄、松本泰生

出版：紀伊国屋書店 2013年2月

早稲田大学オープンカレッジ（社会人向け講座）『新宿学』をベースに、新宿研究会活動の一環としてとりまとめたもの。講師陣は、中山弘子（前区長）、吉住健一（現区長）他、地元の方々。

- 新宿研究会の提案

- ・歩きたくなる新宿『淀橋・追分・御苑 散策大路小路』構想



- ・「大地をつくる」—新宿駅上空人工大地構想

現在、新宿区、東京都により、2040年を目途に計画づくりが行われています。



- ・新宿の事業者・区民による街づくり協議会等の発足支援の中で、『新宿EAST推進協議会』が2011年に発足しています。

3. 新型コロナ禍と新宿の未来

2019年12月、中国の武漢で発生した、新型コロナウイルスの人への感染とその全世界に及ぶ急速な拡大は、今や感染者数1億7千万人を超え(2021.5.31)、死者は350万人にも達しています。

日本においても、感染者数74万人、死者1万4千人超(2021.5.31)となっています。首都圏1都3県での感染者数30万人超、死者4千人超は、それぞれ全国の4割、3割近い数値です。とりわけ、東京都23区の感染者は群を抜いています。そして新宿区は、世田谷区と並び感染者数が8千人を超え、多くの死者を出してもいます。

新宿区の場合、日本有数の盛り場“歌舞伎町”が、新型コロナのクラスター感染の発生源としてマスコミで取り上げられています。いわゆる“三密”(密集・密接・密閉)が感染症拡大の要因だったとされています。しかし、密接・密集は人間の社会活動の、まさに“高揚場面”であり、“盛り場”は都市に必要な“第3空間”に外なりません。

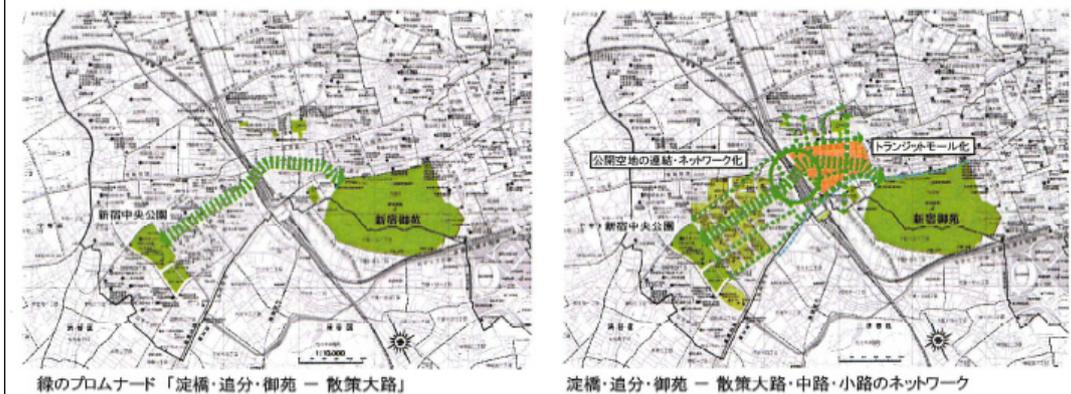
ただ、換気のできない密閉空間は、新型コロナ禍において衛生上、大いに問題があり、歌舞伎町の建築群の再検討が是非必要なことに違いはありません。

現在、新宿区では、中山区長時代に立ち上げた『歌舞伎町ルネッサンス協議会』が機能し、この問題についても議論がなされるに違いありません。

また、“三密の問題”には、平常時1日370万人の乗降客数を誇る新宿駅の抜本的改良を必要としていると考えます。

そこに関連して、新宿研究会が提案してきた“新宿の東西をつなぐ緑の軸構想”と“新宿駅の駅・線路の上空に多層の人工地盤を設け、駅前広場と一体化する構想”を提案しておりますが、三密問題解消と合わせて実現してもらいたいものです。

新宿の東西を結ぶ「淀橋・追分・御苑 — 散策大路・中路・小路」



いずれにせよ、今回の新型コロナウイルス感染症問題を受けて、新宿駅周辺地区においても衛生環境の抜本的見直しが必要な事態に至ったと考えられます。

2004年に発足した新宿研究会は、新宿EAST推進協議会など地元のまちづくり組織ができ、しっかりと根付いたこともあり、ひとまず2020年8月に役目を終えることになりましたが、この研究会で議論され提案された事柄が、“ポストコロナ感染症の時代”の新宿の再生に、いささかなりとも役立つことになれば幸いです。

令和3年5月31日