

地域再生計画

1 地域再生計画の作成主体の名称

東京都新宿区

2 地域再生計画の名称

持続的な街の再生・活性化に向けた「歌舞伎町ルネッサンス」計画

3 地域再生計画の区域

東京都新宿区の区域の一部（歌舞伎町一丁目及び二丁目）

4 地域再生計画の目標

【位置及び概況】

新宿区歌舞伎町は、一日の乗降客数 350 万人という日本最大のターミナル駅である新宿駅の北側に位置し、国際的にも知名度が高い。平成 12 年の国勢調査によれば、地域内の昼間人口は 31,801 人、夜間人口は 2,203 人であり、一日の来街者数が 40 万人ともいわれ、内外から訪れる人が非常に多い地域である。

平成 13 年の産業大分類別事業所数（「新宿区の統計」平成 17 年版）によれば、歌舞伎町一丁目及び二丁目の約 600 m 四方の区域における事業所数 3,043 件のうち飲食店・宿泊業は 1,991 件であり、飲食店関連の卸売・小売業と他に分類されないサービス業を加えれば、殆どが盛り場としての商業活動を行っている。

また、地域内北西部には新宿コマ劇場を中心として、周辺に映画館、ポーリング場などの娯楽施設が配置され、多くの人々が観賞・観劇、飲食・飲酒を目的に訪れている。

【歌舞伎町の変遷】

「歌舞伎町」という名は、新宿一帯が戦災で焼け野原になった、昭和 20 年 8 月に当時の角筈一丁目北町（現在の歌舞伎町一丁目）の町会長であった鈴木喜兵衛氏が「復興協力会」を組織して会長となり、「この一帯を銀座と浅草の良さを取り入れた庶民的な娯楽センターにしたい」と構想し、歌舞伎劇場・映画館・演芸場・ダンスホールの建設計画を立てた。昭和 22 年には、区画整理事業を東京都でなく地権者が主体となって終え、東京都から「歌舞伎座を誘致するならば歌舞伎町が良い」と命名されたことに始まる。（歌舞伎劇場建設は戦後の種々な制約により不可能となった。）

その後、昭和 25 年に都市復興の一助として「東京産業文化平和博覧会」を開催したが、町民に莫大な赤字を残す結果となった。しかし、その施設がもとで諸娯楽施設ができ、初期目的は達成され、歌舞伎町は昭和 28 年ごろからは娯楽・繁華街となっている。

【まちの再生に向けた目標】

昭和 50 年代半ばになると、歌舞伎町界隈にポルノ産業が目立ち始め、昭和 57 年には新宿区は国・東京都へ法令等の要望書を提出。また、明るい地域環境づくり推進協議会

が結成され、ポルノ産業規制に対する約20万人の署名を集めた。その後、東京都は風俗営業等取締法施行条例を改正し、昭和60年には、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律が施行され、歌舞伎町の風俗産業が規制されるようになった。

また、平成8年には「新宿区空き缶等の散乱及び路上喫煙による被害の防止に関する条例」を制定し、当該地域にかかる範囲を美化推進重点地区に指定し、環境美化の対策に取り組んでいる。

以上の取り組みにもかかわらず、歌舞伎町は地域内における犯罪発生件数や性風俗店が目立つこと、さらには、ごみやタバコ殻のポイ捨て、違法看板などといった環境美化の面からも多くの課題が山積している。そのため日本の歓楽街のマイナスイメージの代表的な存在となっており、「負のイメージ」からの脱却と安全・安心なまちづくりが強く求められている。

これらの課題を解決していくためには、何よりも必要となるのは、地元・事業者や関係行政機関が一体となって、持続的な街の再生と活性化に取り組むことである。

このため「犯罪インフラの除去と環境浄化」「新たな文化の創造と発信」「健全で魅力あふれるまちづくり」「歌舞伎町ルネッサンス」をキーワードに、行政・有識者、地元・事業者等で構成する「歌舞伎町ルネッサンス推進協議会」が中心となって、積極的な取り組みを平成16年度から始めたところである。

この取り組みによる犯罪対策の強化に伴い、平成17年までには違法テナント（個室マッサージ店102店、わいせつビデオ店142店、カジノ等賭博店30店）の退去が相次ぎ、現在は空き室になっている箇所も多く見られる。

また、社会経済的理由によるオフィスビルなどの空きビルも増加してきたことから、今後さらに、空きビルや空き室が増加する恐れがある。

このことは、まちの空洞化と地域内における経済活動の衰退現象を招き、長期的には経済的な理由により、家主（オーナー）が好ましくない用途にも空き室等を賃貸せざるを得ないという「負の循環」が懸念されている。

そこで本計画においては、空室を借入れSOHO用途等にコンバージョンし、地域の文化や産業等に即したテナントを誘致・育成するとともに、地域とテナントとの相互交流をプロデュースし、単なる空室対策にとどまらず、地域全体を活性化する「家守（やもり）事業」を実施する。

これにより、歌舞伎町地域に存在する空きビルや空き室を、「新宿区の大衆文化の企画、制作、消費の拠点」として相応しい用途へと転換を図り、もって地域における新たな経済の担い手の誘致・育成、地域経済の活性化を目指すものである。

さらには、その結果、空き室に人が入って、地域の中での見守り機能が犯罪を未然に抑止する事前対策と犯罪対策の強化に伴い、発生した空き室を解消するという事後対策が相乗効果を発揮し、歌舞伎町の再生・活性化を図ることを目指すものである。

なお、この取り組みを、より持続的に推進していくためには、ソフト面及びハード面でのまちづくりを融合し、行政及び地元、関係機関が協働して、歌舞伎町のタウンマネジメントを行っていく必要がある。

今後、そのための多様なルネッサンス活動を担っていく、行政以外の恒常的な組織、実施主体の構築をしていくものである。

- (目標1) 歌舞伎町に対する区民のイメージ向上
(区民意識調査等を実施し、まちの好感度などに対するポイントを10%向上)
- (目標2) 歌舞伎町に対する来街者・事業者のイメージ向上
(来街者・事業者アンケート等を実施し、まちの好感度などに対するポイントを10%向上)
- (目標3) 地域内の空き室・空きビルの家主・不動産業者への「家守事業」の啓発
(発生物件に対して80%以上の周知・啓蒙)

5 目標を達成するために行う事業

5 - 1 全体概要

歌舞伎町の将来ビジョンである“日本及び世界の大衆娯楽を企画して生産し消費する拠点”とするために、演劇・映画・音楽といった分野で、学校・事務所・工房・アトリエ・スタジオ・劇場などの関連産業を誘致、集積させて歌舞伎町の経済の活性化を図る。

そのために、区は平成18年度に専管組織として「(仮称)歌舞伎町ルネッサンス担当」を設置し、「家守事業」の推進を確たるものとする。

その事業の具体的な試みとしては、区域の劇場施設や付帯設備を学生などの実習場所として利用できるように各関係者に協力を要請していく。

また、地元不動産オーナーや商店街振興組合に「家守事業」の推進による歌舞伎町地域の価値の向上を啓発するとともに、空き物件の情報収集と物件ごとの使用・転用アイデアの企画・立案や事業収支計画等についても検討を行う。

なお、「家守事業」については、現在、日本政策投資銀行から既に事業化に対するアドバイス支援を受けているが、計画策定時からの協働プロジェクトとして、歌舞伎町ルネッサンス推進協議会の構成団体である歌舞伎町商店街振興組合、歌舞伎町二丁目町会、また企業、政策投資銀行と新宿区による、「家守推進チーム準備会」を平成17年度中に設置し、事業の進め方について検討していく。

5 - 2 法第4章の特別の措置を適用して行う事業

該当なし

5 - 3 その他の事業

5 - 3 1 地域再生の基本方針に基づく支援措置を適用して行う事業

(1) 支援措置の番号及び名称

番号 C0701

名称 日本政策投資銀行の低利融資等

(2) 当該支援措置を受けようとする者

支援対象となる地域において、自らが所有する物件を新宿区の大衆文化の発信地として相応しい用途へ転換（建替え・購入を含む）を図る不動産所有者、及びこれら不動産に入居することで地域における新たな経済の担い手となり得るテナント事業者等（不動産所有者とテナント事業者のマッチングを行う家守事業者を含む）。

(3) 当該支援措置を受けて実施し、又はその実施を促進しようとする取組の内容
上記(2)の事業者のうち、日本政策投資銀行から金融面での判断を得て同行の融資の利用が可能となった場合、同行の融資等を受けて本地域再生計画に基づく事業の展開を進めることとする。

（合致する日本政策投資銀行の投融資指針に定める事業）

「環境配慮型社会形成促進」のうち

・ストック・ライフサイクル・マネジメント事業

「先端技術・経済活性化」のうち

・新産業創出・活性化

等

(4) 当該支援措置が不可欠な理由

「家守事業」に係る金融手法等のノウハウを有する日本政策投資銀行による事業者等へのアドバイス、また、当該地域における既存建築物の用途転換工事を通じた長寿命化、新産業創出・活性化等に資する事業に対する資金需要に対応するためには、当該支援措置が不可欠である。

5 - 3 - 2 基本方針に掲げられた支援措置によらない独自の取り組み

地域再生法による特別の措置を活用するほか、「歌舞伎町ルネッサンス計画」を達成するため、「歌舞伎町ルネッサンス推進協議会」を中心に以下の取り組みを行うものとする。

【歌舞伎町ルネッサンス推進協議会】

《クリーン作戦プロジェクト》

(1) 参加団体

歌舞伎町商店街振興組合、歌舞伎町二丁目町会、商店・事業所、新宿区、新宿警察署、新宿消防署、東京都第三建設事務所、入国管理局新宿出張所、ボランティア

(2) 取り組み内容

- ・環境美化・安全安心のための作戦の展開
- ・路上の清掃、不法看板、放置自転車対策
- ・露店、路上陳列、ピンクちらし、はり紙対策
- ・違法駐車、違法バイク対策
- ・客引き、スカウト等の路上の迷惑及び違法行為対策
- ・違法風俗店対策

- ・雑居ビルの火災予防対策等
- ・暴力団、不法外国人対策

《地域活性化プロジェクト》

(1) 参加団体

歌舞伎町商店街振興組合、歌舞伎町二丁目町会、新宿三光商店街振興組合、新宿ゴールデン街商業組合、(株)東急レクリエーション、(株)東宝サービス、(株)ヒューマックス、東亜興業(株)、(株)ハイジア、(株)コマスタジアム、日本マクドナルド(株)、(株)B&V(カラオケ館)、シダックスコミュニティー(株)、島村楽器(株)、(株)東京宣伝美術社、日拓リアルエステート(株)、(株)ヤナガワ(オリエンタル・パサージュ新宿)、(株)オスロー商会、日本政策投資銀行、廣江 彰(立教大学大学院教授)、新宿区

(2) 取り組み内容

- ・シネシティ広場、コマ劇場等を活用した文化の発信・活性化イベントの展開等
(新宿エイサーまつり、東京国際ファンタスティック映画祭関連イベント、映画「トロイの木馬」オープニングイベントの開催 等)
- ・多文化共生のまちづくりの推進

《まちづくりプロジェクト》

(1) 参加団体(予定)

歌舞伎町商店街振興組合、歌舞伎町二丁目町会、(株)東急レクリエーション、東宝(株)、(株)ヒューマックス、東亜興業(株)、商店・事業所、日本政策投資銀行、東日本旅客鉄道(株)、西武鉄道(株)、新宿地下駐車場(株)、(株)ハイジア、新宿区

(2) 取り組み内容

- ・歌舞伎町まちづくり憲章の推進

《歌舞伎町ルネッサンス憲章》

新たな文化の創造を行い、活力あるまちをつくります。

健全な歓楽街を目指し、24時間365日誰もが楽しめるまちにします。

映像・演劇・音楽など最先端の情報、文化を世界に発信するまちにします。

世界の人達の交流の拠点となり、多文化が共生するまちをつくります。

アメニティ空間を想像し、魅力あふれるまちをつくります。

繁華街を再生し、21世紀を先導するアメニティを創造するまちにします。

バリアフリーに配慮した誰もが、安心して歩けるまちをつくります。

全ての観光客にとって、一度は訪れたい魅力的な空間のあるまちにします。

安全で安心な美しいまちをつくります。

常に防犯に努め、違法営業、犯罪組織を排除した安全なまちにします。

防災意識を高め、高度な防災機能を備えた安心して楽しめるまちにします。

環境美化を推進し、見違えるほど綺麗なまちにします。

- ・歌舞伎町の現況調査とまちづくりの計画（誘導方針など）の策定
- ・劇場街の活性化（再生）
- ・広告物の規制・誘導
- ・東西自由通路・新宿駅東口整備計画検討委員会との連絡調整・相互報告

6 地域再生計画の計画期間

認定の日から平成21年3月

7 地域再生計画の目標の達成に係る評価に関する事項

目標の達成状況については、計画の終了後に歌舞伎町ルネッサンス推進協議会において事業の必要性・有効性・効率性などを、区民意識調査などアンケート結果により客観的に評価し、公表する。同時に、今後のまちの再生・活性化のあり方について、改善すべき事項などの検討を行うものとする。

8 その他 地域再生計画の実施に関し当該地方公共団体が必要と認める事項

特になし