

都市計画の検討にあたっての 可視化の活用

～特別用途地区（中高層階住居専用地区）の見直し～

新宿区 都市計画部
都市計画課

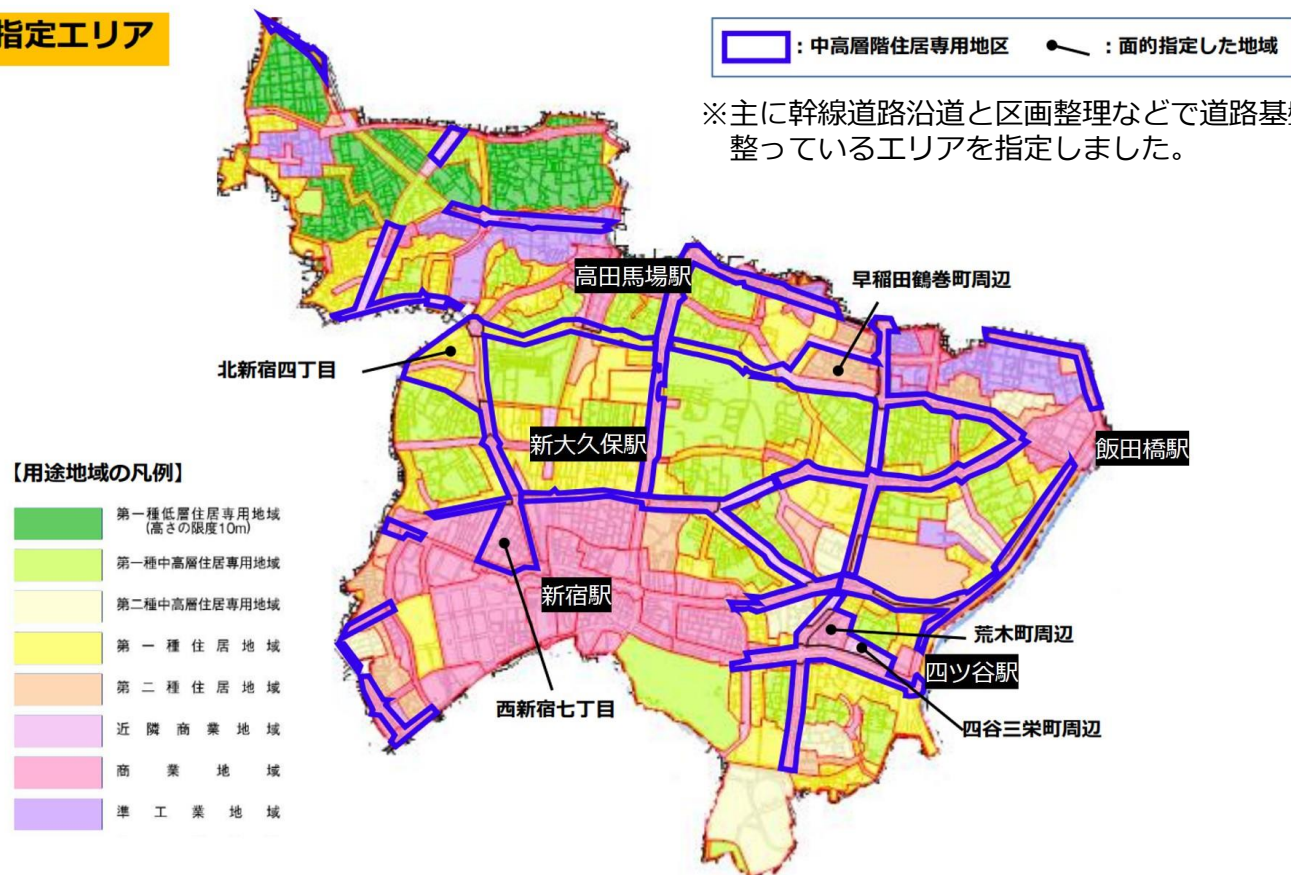


補注：地理院地図を使用

1. 特別用途地区（中高層階住居専用地区）の見直し検討

新宿区では、1990年代のバブル経済による人口流出や業務地化を受け、1996年に定住化の促進を図るため、特別用途地区として中高層階住居専用地区を指定しました。その後約30年が経過する中で、**新宿区の人口や住宅の状況は改善したため**、中高層階住居専用地区も含めた住宅施策のあり方を検討し始めました。

指定エリア



2. 特別用途地区（中高層階住居専用地区）の制限内容

指定されたエリアでは、指定階以上の階に住宅等の付置が義務付けられます。指定した当初は、住宅面積の確保に役立っていましたが、現在の状況を踏まえると制限の必要性について検討が必要でした。

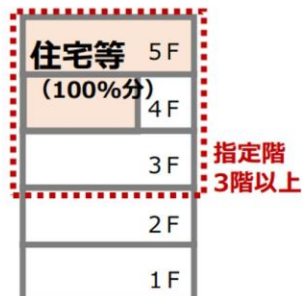
【建築制限の内容】 指定階*¹以上には、住宅割合*²以上の部分には住宅等*³の用途を建築しなければならない。また、指定階以上の階には、風俗営業等の用に供するものは建築できない。

区分	第1種 中高層階住居専用地区	第2種 中高層階住居専用地区	第4種 中高層階住居専用地区	第5種 中高層階住居専用地区
指定容積率	300%以下	400%	500%	600%以上
指定階* ¹	3階以上	4階以上	4階以上	4階以上
住宅割合* ²	1/3以上	1/4以上	1/5以上	1/6以上

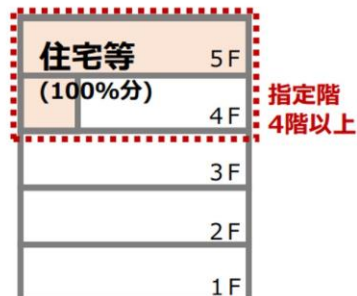
【住宅等*³】

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、診療所、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類する用途

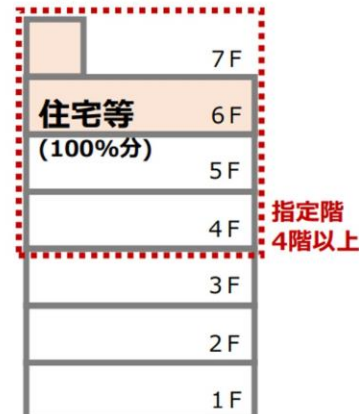
第1種中高層階住居専用地区のイメージ
(建蔽率60%)



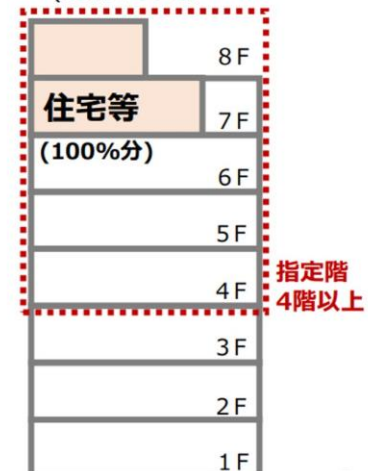
第2種中高層階住居専用地区のイメージ
(建蔽率80%)



第4種中高層階住居専用地区のイメージ
(建蔽率80%)



第5種中高層階住居専用地区のイメージ
(建蔽率80%)



3. 指定時と現在の状況の比較

検討に当たっては、特別用途地区（中高層階住居専用地区）の導入当初の目的（人口や住宅の状況の改善）がどのような状況になっているのかを把握することが、重要でした。そこで、国勢調査や土地利用現況調査の結果を基に、指定時と現在の状況を比較したところ、区全体では大きく改善していることが分かりました。

	【指定時】 1995～1998年頃	【現在】 2020～2023年頃	25年間の変化
人口 人口増減率 出典：国勢調査	人口：279,048人 人口増減率：▲6.0% (平成7(1995)年)	人口：349,385人 人口増減率：4.7% (令和2(2020)年)	人口：70,337人増 人口増減率：10.7%増
住宅数 出典：住宅・土地統計調査	158,870戸 (平成10(1998)年)	261,030戸 (令和5(2023)年)	102,160戸増
集合住宅地面積 出典：土地利用現況調査 割合：宅地面積に対する割合	面積：309.8ha 割合：25.8% (平成8(1996)年)	面積：417.3ha 割合：33.4% (令和3(2021)年)	面積：107.5ha増 割合：7.6%増
集合住宅床面積 出典：土地利用現況調査 割合：全延べ面積に対する割合	面積：670.5ha 割合：26.4% (平成8(1996)年)	面積：1,301.5ha 割合：35.7% (令和3(2021)年)	面積：631.0ha増 割合：9.3%増

4.新宿区の人口分布の状況（2005年と2020年の比較）

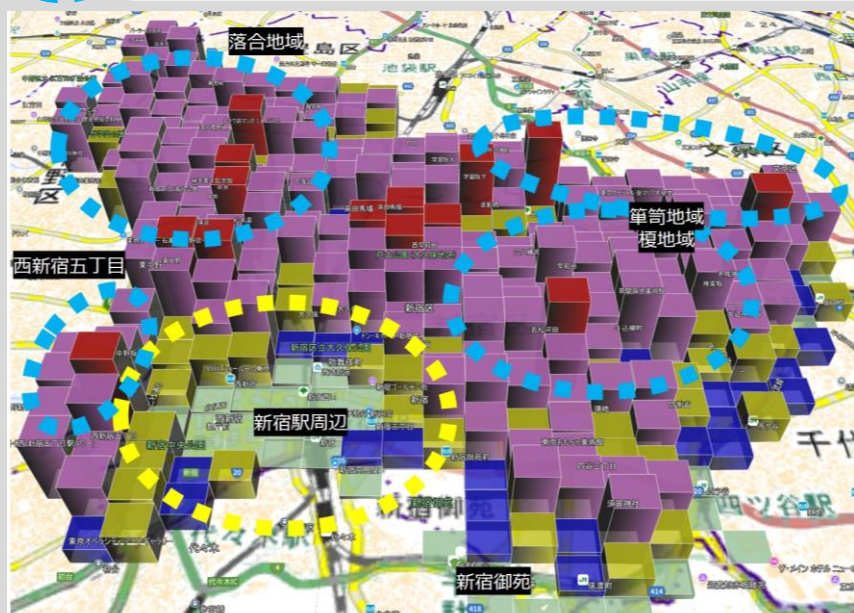
本研修で学んだことを活かし、人口分布に関する可視化を行いました。前ページでは「区全体」の状況しか分かりませんでした。可視化により「地域の状況」を理解することができるようになりました。

新宿区の人口分布

補注：地理院地図を使用



落合地域、筆筈地域、榎地域、西新宿五丁目など、新宿駅周辺を除く区内全域で人口が増加しています。



2005年（人口総数30.5万人）



2020年（人口総数34.9万人）



新宿駅周辺は新宿三丁目や西新宿、歌舞伎町といった業務商業地なので、人口は少なくなっています。これは、都市マス上の都市構造とも合致しています。

5.新宿区の集合住宅地（面積）の状況

町丁目ごとに集合住宅の土地利用について、可視化を行いました。まずは、町丁目ごとに面積ベースで整理しています。新宿区では高層化が進んでいるので、このほかにも延べ面積ベースで可視化をすることも考えています。また、過去のデータとの比較もしてみたいです。

町丁目ごとの集合住宅地面積

補注：地理院地図を使用

大規模な公的住宅があるため、集合住宅地の面積が大きくなっています。

新宿駅周辺は、業務商業地であるため、集合住宅地はほとんどありません。



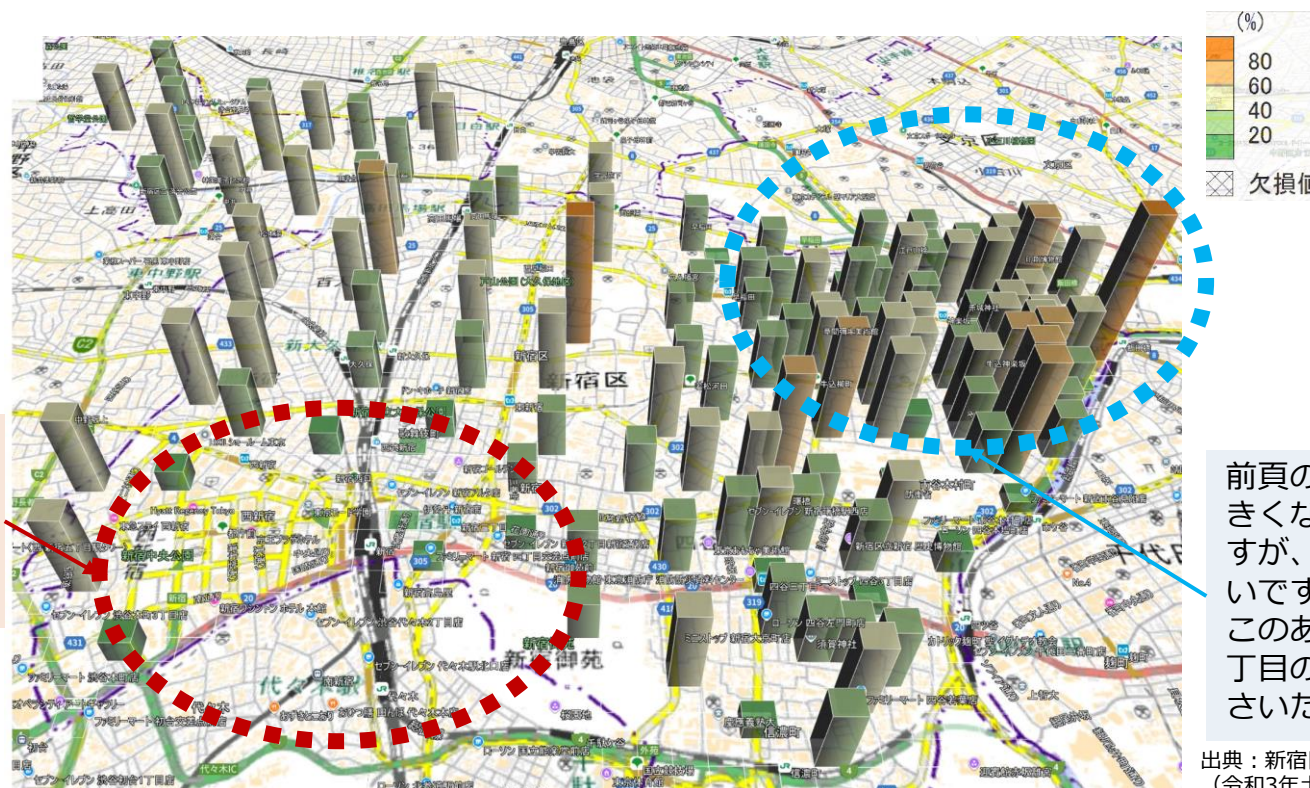
出典：新宿区の土地利用2024
(令和3年土地利用現況調査)

6.新宿区の集合住宅地（割合）の状況

こちらは、町丁目ごとに集合住宅地の割合を求めて可視化を行いました。町丁目によって面積が大きく異なっているため、宅地面積に対する集合住宅地の割合を使用しています。こちら、過去のデータとの比較をしてみたいです。

町丁目ごとの集合住宅地の割合

補注：地理院地図を使用



多様な特徴を持つまち 新宿区

新宿区の紹介



① 良好な住宅街
落合地域



⑭ 多くの若者が行き交う
高田馬場



⑬ 都内唯一の路面電車
都電荒川線



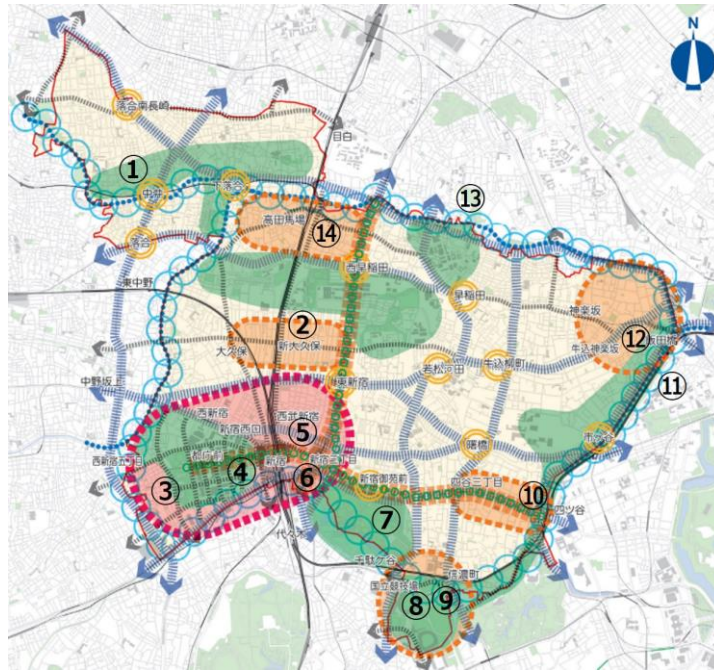
⑫ 江戸情緒の残る神楽坂
兵庫横丁



⑪ 外濠と中央線



② 多くの来街者が集い賑わう
新大久保



凡例

- 心 (I-A)
 - 創造交流の心
 - 賑わい交流の心
 - 生活交流の心
- 軸 (I-C)
 - 都市活動軸
 - 地域活動軸
 - 賑わい交流軸
- 環 (I-D)
 - 七つの都市の環
 - 水とみどりの環
 - 風のみち(みちの風)

出典：新宿区まちづくり長期計画
都市マスタープラン



③ 都庁と新宿中央公園



④ 西新宿の超高層ビル群



⑤ 国内外からの来街者で賑わう
歌舞伎町



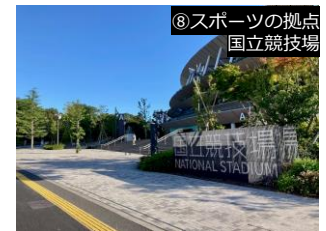
⑥ 国内外からの来街者で賑わう
新宿三丁目



⑦ 豊かな自然環境を有する
新宿御苑



⑨ 聖徳記念絵画館



⑧ スポーツの拠点
国立競技場