新宿の新たなまちづくり ~2040年代の新宿の拠点づくり~



平成29(2017)年6月

一東京都・新宿区 —

■はじめに

東京都では、現在、2040年代の東京が目指すべき都市像とその実現に向けた道筋の検討を進めています。その中で新宿は、これまでの「副都心」という業務機能を重視した視点から脱却し、「地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、新たな価値を創造する拠点として再編することが重要」と位置付けられています。

また、新宿区では、各地区ごとの特色ある取組を包含し、地元と連携した地域全体のまちづくりを行うため、2016年3月におおむね20年後の将来像を描いた『新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン』を策定しています。

東京都と新宿区では、2040年代に想定される社会変化の見込みを踏まえ、長期的・広域的な視点から、新宿の拠点づくりに取り組むこととし、このたび、目指すべき将来像とまちづくりの方向性を示す 指針として、「新宿の新たなまちづくり~2040年代の新宿の拠点づくり~」を策定しました。

国の位置付け

特定都市再生緊急整備地域指定 (平成24年1月·都市再生本部)

国家戦略特別区域指定 (平成26年5月・内閣府)

東京都の計画

東京の都市づくりビジョン (平成21年7月・東京都)

東京都長期ビジョン (平成26年12月・東京都)

関係区(新宿区・渋谷区)の計画

新宿区都市マスタープラン (平成19年・新宿区)

渋谷区都市計画マスタープラン 2000 (平成12年・渋谷区)



平成24年 1月 特定都市再生緊急整備地域 新宿駅周辺地域整備方針の策定(都市再生本部)

都市再生に向けた整備の目標

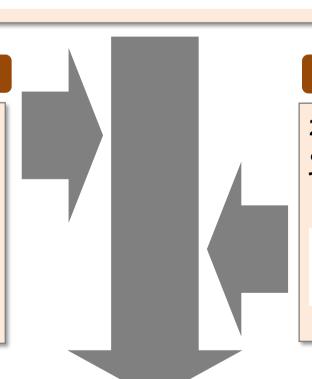
平成28年3月

新宿駅周辺地域まちづくり ガイドライン (新宿区)

20年後(2035年)をイメージした**新宿駅周辺地域の将来像**と将来像実現に向けた**まちづくりの戦略**

【対象範囲】

おおむね特定都市再生緊急整備地域の範囲



平成28年9月

2040年代の東京の都市像 とその実現に向けた道筋に ついて 答申

(東京都都市計画審議会)

2040年代を見据えた東京 の目指すべき都市構造のイ メージと地域像

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)

平成29年 6月

より長期的・広域的な視点からの新宿駅周辺地域が果たすべき役割とまちの将来像 将来像実現に向けた**地域全体のまちづくりの方向性**

拠点再編への取組

■新宿の拠点整備の必要性

〇世界をリードする国際都市・東京の段階的な 拠点更新

- ・東京は日本の首都として、世界をリードしていく 国際都市としての役割が求められている。
- ・東京の経済成長を牽引する国際的なビジネス・交流 機能を担う複数の拠点を順次更新し、相互に刺激・ 補完し合いながら、東京の国際競争力の強化を図っ ていくことが重要である。
- ・大手町・丸の内・有楽町(大丸有)や渋谷、品川な どの各地区では、まちづくりの方向性を官民で共有 しながら、拠点としての機能更新が順次進んでいる。

〇大規模な再編が行われていない新宿駅周辺

- ・新宿駅周辺は、1960年の「新宿副都心計画」に 基づく都市整備が行われて以降、約半世紀にわた り大規模な再編整備が行われていない。
- ・老朽化等により、都市の魅力や活力が低下するな ど、機能更新の時期を迎えている。

○東京の成長や国際競争力を担う、新宿の 拠点づくり

・拠点としての新宿の再編整備は、東京の成長を牽引 し、国際競争力を高めていく上で必要不可欠

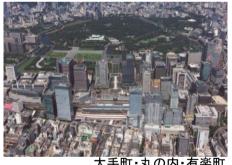
▼東京の国際的なビジネス・交流機能を担う拠点 (東京都市白書(2015年度版 東京都)に加筆)

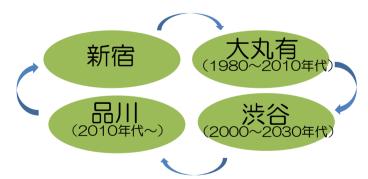


▼東京の国際的なビジネス・交流を担う拠点の段階的な更新の イメージ

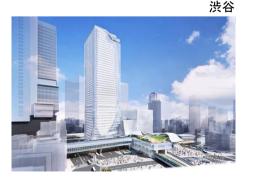
(2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について 答申(平成28年9月・東京都都市計画審議会)から)











■東京における新宿の役割

〇東京中心部における業務·商業・観光の拠点

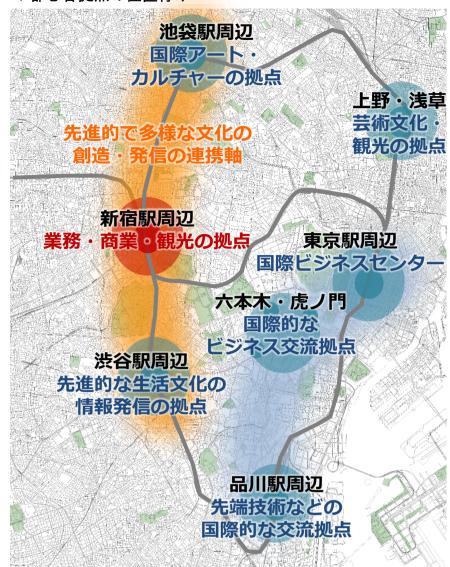
- ・東京駅周辺、六本木・虎ノ門、品川駅周辺等は、 金融や新産業、新技術等を核としたビジネス拠点 として機能更新が進んでいる。
- ・渋谷駅周辺、池袋駅周辺等は、先進的な文化や アート・カルチャーの発信拠点として機能更新が 進んでいる。
- ・新宿は業務機能だけでなく、観光や商業など、 様々な都市機能が古くから集積しており、近接す る渋谷や池袋などと一体の拠点域として機能を発 揮していくことが期待される。



〇都内外とつながる交通ターミナル拠点

- ・新宿駅は多くの鉄道やバス路線を抱える巨大ターミナルであり、都外各地区への観光拠点としても重要
- ・多摩エリアの主要な駅と都心とを結節する交通ター ミナルとしての拠点

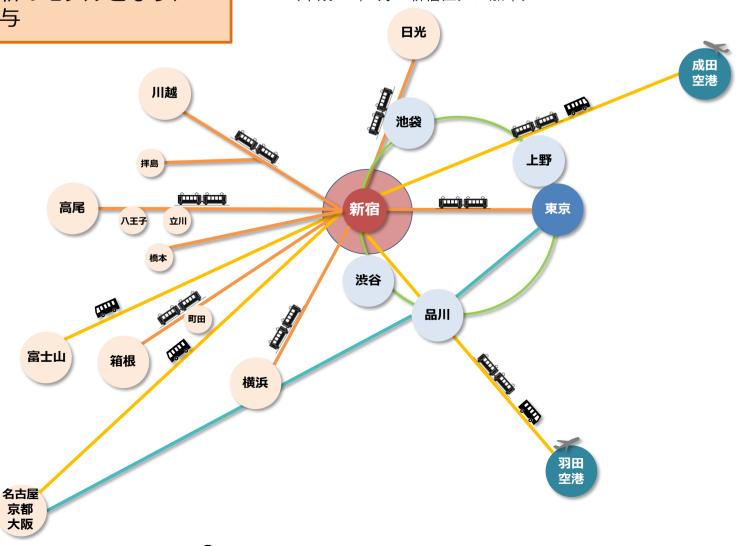
▼都心各拠点の位置付け



O成熟社会における機能更新のモデルとなる 新宿

・新宿のように、多様な機能が集積する拠点の再編は、成熟社会における機能更新のモデルとなり、 東京の都市力向上に大きく寄与 ▼都心、国際空港、観光拠点など、多方面と 結節する新宿駅のイメージ

(新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン (平成28年3月・新宿区)に加筆)



2 新宿駅周辺地域の現状と問題点

■都市機能の現状

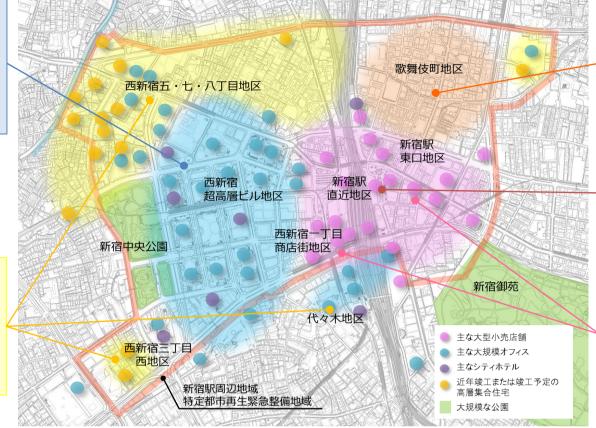
〇多様な都市機能の集積

- 商業や娯楽、業務、宿泊や居住等多様な都市機能が、地区に分かれて集積
- ▼新宿駅周辺地域における主要な都市機能の分布状況

(新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン(平成28年3月・新宿区)に加筆)

西新宿超高層ビル地区

- 超高層オフィス、ホテル等が集積
- ・新宿副都心計画と大街区 による、ゆとりのある市 街地を形成



歌舞伎町地区

- ・飲食店や娯楽施設が集積 する特徴的な娯楽街
- ・シネシティ広場周辺に エンターテイメント施 設やホテルが集積

新宿駅直近地区

・鉄道網の発展とともに、 商業施設が集積

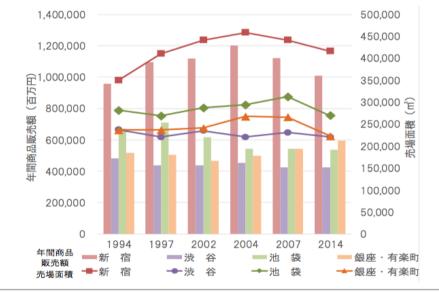
新宿駅東口地区・ 西新宿一丁目商店街地区

・多様な商業・文化機能の 集積による一大商業集 積地区

西新宿五·七·八丁目地区·西新宿三丁目西地区· 代々木地区

・再開発等による環境整備 が進む居住系複合市街地

- 都内一の年間販売額や売場面積を有する
- ▼年間販売額と売場面積の推移(1994-2014年商業統計表/経産省から)



• 訪都外国人が最も多く宿泊する国内観光の拠点

▼訪都外国人旅行者の宿泊先

(平成24年度国別外国人旅行者行動特性調査 (平成25年3月・東京都)から)

	宿泊先(複数回答)			
1位	新宿	15.3%		
2位	東京・丸の内	7.7%		
3位	赤坂•六本木	4.3%		
4位	浅草	4.3%		
5位	銀座	4.0%		

■都市機能の問題点

〇都市機能の国際競争力の低下

- ・駅を中心に老朽化した建築物が点在
- ・ビジネスエリアとしての競争力の低下(老朽化、新規供給が少ない、賃料水準の低下、高い空室率)
- ・将来需要に対応した宿泊施設の不足(駅直近に宿泊施設が不足、国際水準のホテル等の不足)
- ・観光客の訪問目的性が低い

〇交流機能・交流空間の不足

- ・新たな出会い・賑わい・ビジネスを生み出す交流機能・交流空間の不足
- ・駅直近地区を中心に、イベント開催等に利活用できるオープンスペースが少ない

〇賑わいが地域全体に展開されていない

- ・特色ある地区が存在するが、地域としての一体性に欠けており、相乗効果が十分発揮できていない
- ・賑わいが駅周辺や商業エリアにとどまり、地域全体への広がりが希薄

■都市基盤の現状

〇世界一のターミナル駅

- 7路線8駅が結節し、1日に約340万人の乗降客数を 誇る世界一のターミナル駅
- 鉄道網の発達に合わせ、鉄道駅が面的に分布

▼鉄道駅1日平均乗降客数

(統計年鑑 JR駅別乗車人員、地下鉄の駅別乗降者人員、私鉄の駅別 垂降者人員 (亚成26年度・東古都) から))

	乗降客数	路線数	鉄道路線
新宿	約340万人	7	JR、小田急、京王、メトロ(丸ノ内)、 都営(新宿・大江戸)、西武
渋谷	約315万人	7	JR、東急(東横・田園都市)、京王、 メトロ(銀座・半蔵門・副都心)
池袋	約258万人	6	JR、西武、東武、メトロ(丸ノ内、有 楽町、副都心)
東京	約135万人	2	JR、メトロ(丸ノ内)

〇幹線道路と交通結節機能

- 新宿駅周辺の幹線道路はおおむね整備済み
- 交通結節機能が新宿駅付近に集積

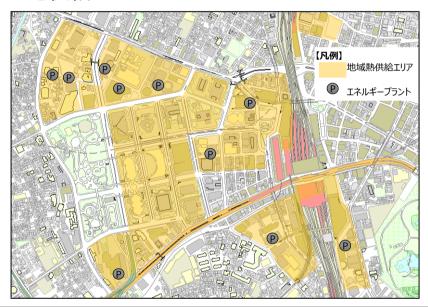


▼新宿駅周辺地域における鉄道駅の分布状況



〇先進的なエネルギー供給基盤の整備

西新宿を中心に地域冷暖房によるエネルギー を供給



■都市基盤の問題点

〇歩行者空間の少ない駅前広場周辺

- ・新宿駅周辺は、自動車社会を想定した基盤を整備して いたため、歩行者空間が少ない
- ・待ち合わせや憩いの場となる滞留空間が不足

〇鉄道や道路によるまちや歩行者動線の分断

・鉄道や道路により、駅とまち、まちとまちとが分断さ れ、歩行者回遊性の確保や地区間の連携が図りにくい

〇バリアが多く、わかりにくい駅空間

- ・駅空間は段差や柱が多く見通しがきかない等バリアが 多い上、多数の利用者により混雑・交錯している
- ・乗換動線が複雑な上、サインが統一されておらず、わ かりにくい

〇災害時対応への懸念

・帰宅困難者のための一時滞在場所等が不十分



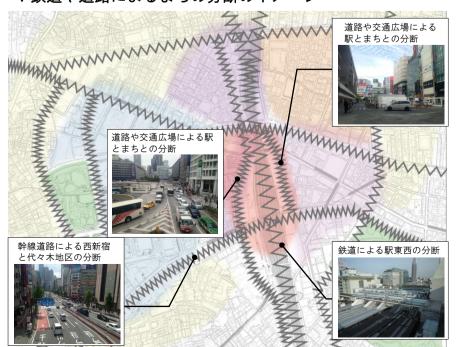


▲自動車中心の駅前広場周辺



▲駅周辺の歩行者空間の段差

▼鉄道や道路によるまちの分断のイメージ



3 新たなまちづくりの視点

■新宿らしさ

〇人の集積を源泉としたまち

• 甲州街道の内藤新宿から始まり、鉄道網の発展や 大規模公有地の活用等により、発展したまち

〇多様な都市機能が集積

- 日本最大の床面積と売上を有する一大商業地
- 多くの就業人口を抱える日本有数の業務地
- 先進性と寛容性のある大衆文化・娯楽の集積地
- 都心居住を支える住宅地
- 都心のオアシスとしてのみどり空間

〇官民の分担でできたまち

- 民間の計画・発意で発展(歌舞伎町地区)
- 鉄道事業者により整備(新宿駅直近地区)
- 淀橋浄水場跡地を活用し、立体的な都市基盤やエネルギーインフラ等を計画的に整備(西新宿超高層ビル地区)
- 地区特性を活かしたエリアマネジメント (モア4番街、西新宿超高層ビル地区、シネシティ広場等)

■社会変化の見込み

〇社会の状況

- 多様な人々が共生 (外国企業や人材、高齢者や子育て世代が活躍)
- 国内外からビジネスや観光で多くの人が来訪 (国際都市東京を確立)
- ライフスタイルや価値観が多様化 (ゆとりや質を重視)
- 創造的な芸術・文化活動が増加 (魅力の創出や経済的価値の向上)
- 危機対応能力が向上 (自然災害、テロやサイバー攻撃等の危機への対応)

〇社会の変化を支える技術革新

- 道路空間を多目的に活用 (自動運転により、効率的な交通体系が実現)
- 水素や再生可能エネルギーの活用 (持続可能な低炭素社会が実現)
- 知性を持つロボットを幅広く導入 (生活支援や労働力等に活用)
- IoT技術により情報を活用 (生活や産業の利便性・効率性が向上)

■まちづくりの3つの視点

①**変え、整える** 歩行者中心で 交流や賑わいを生む空間へと 変えていく

- 新たな技術の積極的な活用により、中心部への自動車交通の過度な流入を抑制
- 地域交通や多層的な歩行者ネットワークを充実・強化
- まちの連続性に配慮した景観や 街並みの誘導
- 交流や賑わいを生む質の高い歩 行者空間の形成

車両の過度な流入を抑制 歩行者に配慮したエリア 地域交通

②繋ぎ、広げる

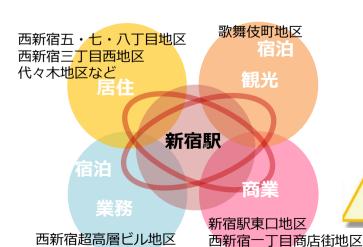
多様な都市機能を活かして、相互の連携・融合を広げていく

- 多様な機能や人の集積を活かし、 駅を中心として都市機能を相互 に連携・融合した拠点に更新
- 相乗効果を発揮することで、周辺の都市機能の更新を促進
- 事業継続性の強化や国際水準の エネルギー環境へと更新するこ とで、新宿の魅力を充実・強化

③育て、伝える

官民連携により まちの魅力を育て、伝えていく

- 既存の地元活動を活かした プラットホームを構築
- 継承する担い手を育成し、 次世代へ継承



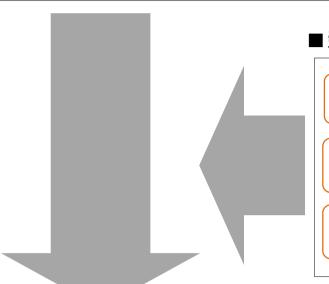
西新宿超高層ビル地区
新宿駅直近地区
新宿駅車近地区
新宿駅東口地区
新宿駅周辺地域全体のまちづくりの
フラットフォーム
(各地区の組織が連携してまちづくりの活動に取組んでいく場)

4 新宿駅周辺地域の将来像

■ 東京における新宿の役割 (再掲 p3)

成熟社会における機能更新のモデルとなる新宿

- ①東京都心における業務・商業・観光の拠点
- ②都内外とつながる交通結節拠点
- ③都心と多摩エリアとをつなぐ結節点



■新たなまちづくりの視点

- ①変え、整える 歩行者中心で交流や賑わいを生む空間へと変えていく
- ②繋ぎ、広げる 多様な都市機能を活かして、相互の連携・融合を広げていく
- ③育て、伝える 官民連携によりまちの魅力を育て、伝えていく

■2040年代を見据えた新宿駅周辺地域の将来像

国内外の人・モノ・情報が集まり、交わり、刺激し合い、 さらなる魅力や新たな価値を持続的に創出し続ける「国際交流都市・新宿」 ~「交流・連携・挑戦」が生まれる人中心のまちへ~

- (1) 車中心のまちから人中心のまちへ
- (2) 多様な都市機能が近接し、連携するまち



■まちづくりの方向性

- 1 新宿の魅力の充実・強化
- 2 活動しやすい歩行者空間の創出
- 3 国際水準の環境整備
- 4 まちの魅力を次世代へ継承

5 まちづくりの方向性



新宿の魅力の充実・強化

課題

- 新宿らしさを形成する多様な都市機能の国際競争力の強化
- 新たな出会い・賑わい・ビジネスを生み出す交流機能・交流空間の充実

①多様な都市機能の充実・強化

〇老朽化した建物の更新に合わせ、新宿らしさを強化し、世界中の人々を惹きつける 多様な都市機能の充実・強化 (国際水準のオフィス・ホテルの整備、多様化するニーズに対応した商業機能の強化

(国際水準のオフィス・ホテルの整備、多様化するニーズに対応した商業機能の強化、 観光機能の充実等)

○各地区をつなぎ、各都市機能の連携を促進する交流機能の導入 (観光や先端技術等のPRスペースやオープンラボ、カンファレンスホール等)

②まちの一体感を醸成する連携軸や交流空間の形成

方向性

- ○歩行者優先の駅前広場の創出
- ○新宿御苑・新宿駅・新宿中央公園をつなぐ、 みどり豊かな連携軸の形成
- 〇駅前広場や連携軸を含むオープンスペースを 活用した官民連携による交流・賑わいの創出
- ○新宿中央公園はみどり・交流の拠点として憩い・賑わい を、新宿御苑はみどり・観光の拠点として憩いを創出



▲連携軸沿いのオープンスペースの活用イメーシ

③新宿の個性を活かした都市景観の形成

○新宿の拠点性を象徴する超高層ビル群の形成

(3)

国際水準の環境整備

課題

- ・ バリアが多く、わかりにくい駅空間の再整備
- ・災害時の対応

①ユニバーサルデザインによるわかりやすいまちへの再編

- ○多言語に対応した案内サイン等の充実
- ○バリアフリー動線の強化
- 〇大型ビジョン等を活用した情報発信機能の充実



▲多言語に対応した案内サインの例

方向性

②高水準の環境配慮・防災対応力を備えたまちの形成

- ○地区間の役割分担による防災対応機能の強化
- ○低炭素化の更なる推進と自立・分散型エネルギー システムの確立
- 〇みどりが感じられる都市環境の形成
- 〇都市防災機能の強化や歩行者空間の確保、都市景観 の向上に資する無電柱化の推進



無電柱化のイメージ



活動しやすい歩行者空間の創出

課題

- ・ バリアが多く、わかりにくい駅空間の再整備
- ・ 鉄道や道路によるまちや歩行者動線の分断の解消
- ・ 歩行者に対応した駅前広場周辺等の整備

①巨大ターミナルにふさわしい交通結節機能 の充実・強化

- 〇混雑や交錯を緩和し、わかりやすさに配慮した 多層な乗換動線の整備
- ○乗換利便性や駅へのアクセス性を向上させる、 視認性の高い縦動線の整備



▲視認性の高い縦動線の例

方向性

②歩行者優先の駅前広場等の整備

- ○広場と一体となった周辺建物の整備により、 「駅の顔」を形成
- 〇駅前広場を再編し、歩行者の滞留空間や賑わい 空間を創出



▲歩行者優先の駅前広場のイメージ

- ③移動の円滑化や回遊性に配慮した多層な歩行者動線の整備
- 〇駅からまちへ賑わいを導き、まちなかの回遊性 を高める多層な歩行者動線の整備



▲デッキレベルの動線の例



まちの魅力を次世代へ継承

課題

方向性

・ 地域全体での魅力を向上させ、賑わいを展開

①エリアマネジメントの構築・連携

- ○地元まちづくり組織を核とした各地区のエリア マネジメント組織の構築
- ○情報交換等を行うプラットフォームを構築し、 地域全体の連携を強化
- ○エリアマネジメントによるまちの管理運営の展開(駅前広場や連携軸等におけるオープンスペースの積極的な利活用、イベント実施・オープンカフェ等による賑わい創出、広告・デジタルサイネージ等による情報発信、環境美化活動等)



▲オープンスペースの利活用の例

新宿駅周辺地域の方向性

新宿駅直近地区 歌舞伎町地区 国際的なエンターテイメント拠点の形成 交流機能と新宿の顔を備えた交通結節拠点の形成 ・歩行者の回遊性に配慮した交通結節機能の強化 ・界隈性の継承 ・駅の顔となる東西駅前広場の再編と乗換利便性の強化 ・シネシティ広場を核とした賑わいの創出 ・周辺地区に波及する交流環境の整備(商業機能の更新、 業務・宿泊・交流機能の導入、観光・情報発信機能の充実等) ・歩行者環境の改善と回遊性の向上 ・持続可能な環境の強化(自立・分散型エネルギーの導入、 ・地区の安全性や防災機能の向上 エリアマネジメントの展開) 新宿駅東口地区 西新宿五・七・八丁目地区 回遊性の高い商業集積エリアの形成 居住機能の充実 商業機能の更新 ・良質な都心居住環境の充実 ・生活や業務機能を支える商業機能の導入 ・歩行者等の空間の創出・拡充 の向上と賑わいの創出 職安通り 税務署通り 歌舞伎町地区 西新宿五・七・八丁目地区 青梅街道 まちとみどりをつなぐ 連携軸の形成 靖国通り 新宿駅直近地区 西新宿 超高層ビル地区 まちをつなぐ 交流機能・空間の創出 新宿駅東口地区 西新宿一丁目 新宿中央公園 商店街地区 みどりと文化の 交流拠点 新宿御苑 みどりの 代々木地区 観光交流拠点 西新宿 三丁目西地区 西新宿三丁目西地区 西新宿一丁目商店街地区 多様なライフスタイルを支える居住機能の強化 賑わいの形成と回遊性の向上 ・多様な世代や外国人に対応した都心居住機能の充実 ・周辺の居住機能を支える大規模商業施設の導入 ・商業機能の充実 ・歩行者等の空間の創出・拡充

西新宿超高層ビル地区

BCP(事業継続計画)を備え、賑わいのある 国際ビジネス創造拠点の形成

- ・高規格オフィスへの機能更新、ビジネス支援機能の充実
- ・低層部の賑わい機能・集客機能の充実と歩行者回遊性の強化
- ・地域冷暖房施設等のエネルギーシステムの更新・強化

・商業・娯楽・宿泊機能、情報発信機能の充実・強化

- ・多様な商業活動を支えるための機能・空間の整備、
- ・新宿通りの歩行者優先化や靖国通り地下の歩行者 ネットワークの強化等、地上・地下における回遊性

歩行者の回遊性を高める多層な ネットワーク機能を整備するエリア

・歩行者空間の質的向上による賑わいの形成と回遊性の向上

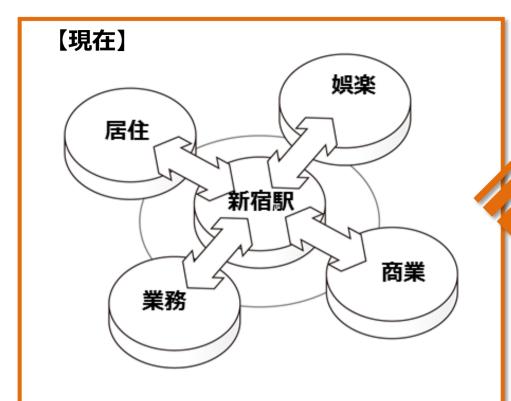
代々木地区

教育文化機能と調和した商業業務機能の強化

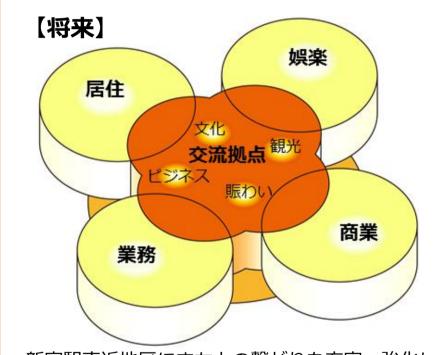
- ・教育・文化機能と調和した業務機能の充実
- ・居住機能との調和を前提とした高度利用の推進
- ・良質な都心居住環境の充実
- ・建替えに併せた生活道路等の整備(歩行者空間の形成)

7 都市再生の実現に向けて

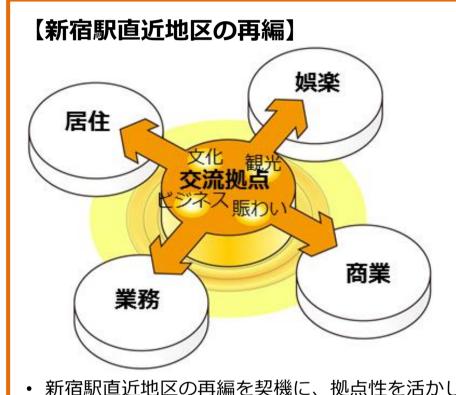
■まちづくりの展開イメージ



• 新宿駅直近地区を中心にまちの繋がり・連携が不足



- 新宿駅直近地区にまちとの繋がりを充実・強化し、 その効果を周辺に波及
- 周辺地区の機能更新を促進し、地域全体として質の高い国際交流拠点を形成



• 新宿駅直近地区の再編を契機に、拠点性を活かした多様な機能の集積や交流空間の整備、歩行者の回遊性の向上

■今後の進め方

平成29年6月

新宿の新たなまちづくり ~2040年代の新宿の拠点づくり~

平成29年夏頃

(仮称) 新宿の再整備方針

- ・駅周辺の基盤整備方針
- ・駅直近地区の具体的な整備方針

その他の地区については、 これらの方針も踏まえ、 各地区の地元まちづくり熟 度に応じて、まちづくりを 更に進めていきます。

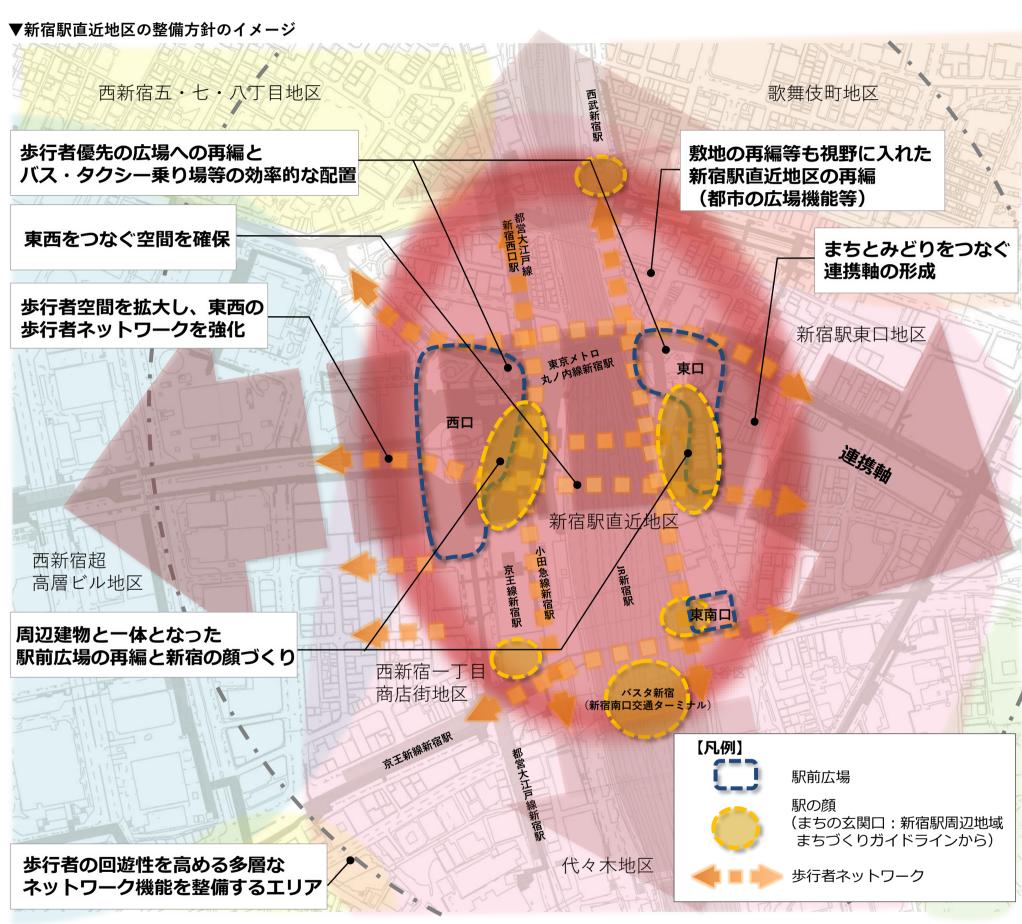
8 新宿駅直近地区の整備の方向性

先行して再編を行う新宿駅直近地区における拠点性と交流機能の強化

①都 市 機 能 : 国際水準の多様な機能集積による高質な交流拠点の形成

②都 市 基 盤 : 賑わいと交流を生み出す歩行者に配慮した駅前広場の再編や多層なネットワークの形成

③賑わい交流 : まち全体の魅力や活力を高める、わかりやすく人に優しい都市空間の創出 ④空間・景観 : まちが結節する空間特性を踏まえた、快適で高質な新宿らしい景観の形成



▼新宿駅直近地区の空間イメージ





【担当部署】

(全体に関すること)

東京都都市整備局都市づくり政策部開発企画課

(基盤整備に関すること)

東京都都市整備局都市基盤部街路計画課

(地区ごとのまちづくりに関すること)

新宿区都市計画部新宿駅周辺整備担当課

(03-5388-3245)

(03-5388-3292)

(03-5273-4164)