

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

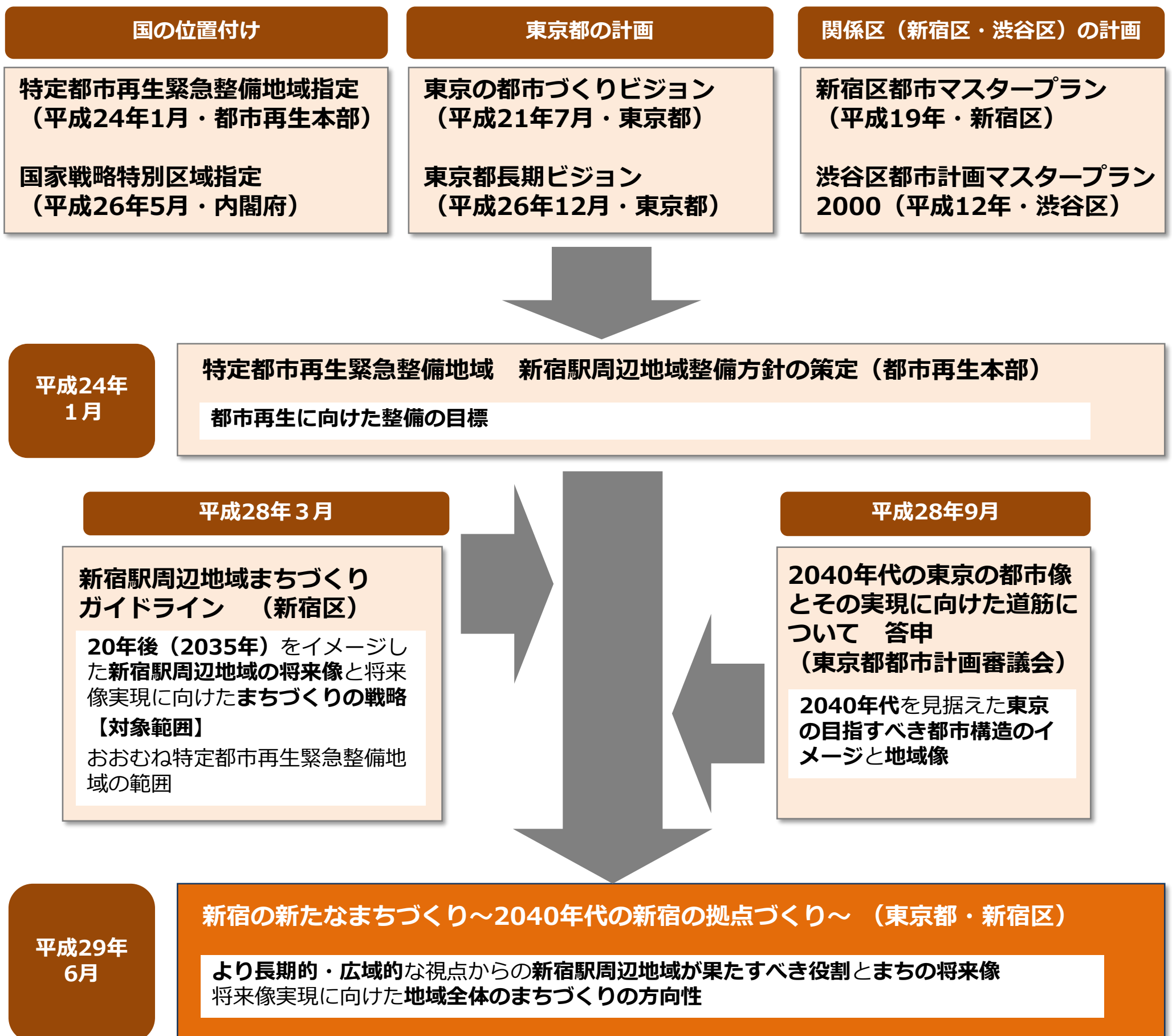
— 東京都・新宿区 —

■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。



1 拠点再編への取組

■新宿の拠点整備の必要性

○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。

○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

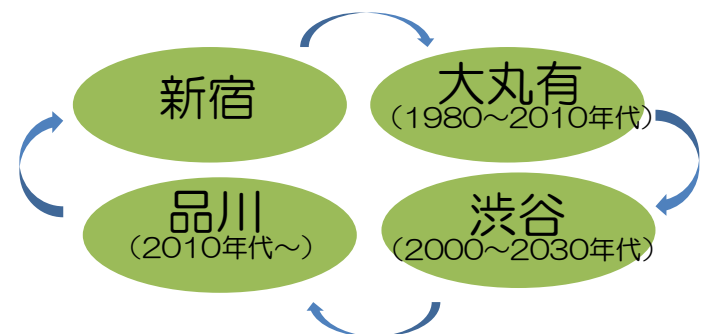
(2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について答申(平成28年9月・東京都都市計画審議会)から)



新宿



大手町・丸の内・有楽町



品川



渋谷



■東京における新宿の役割

○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。



○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

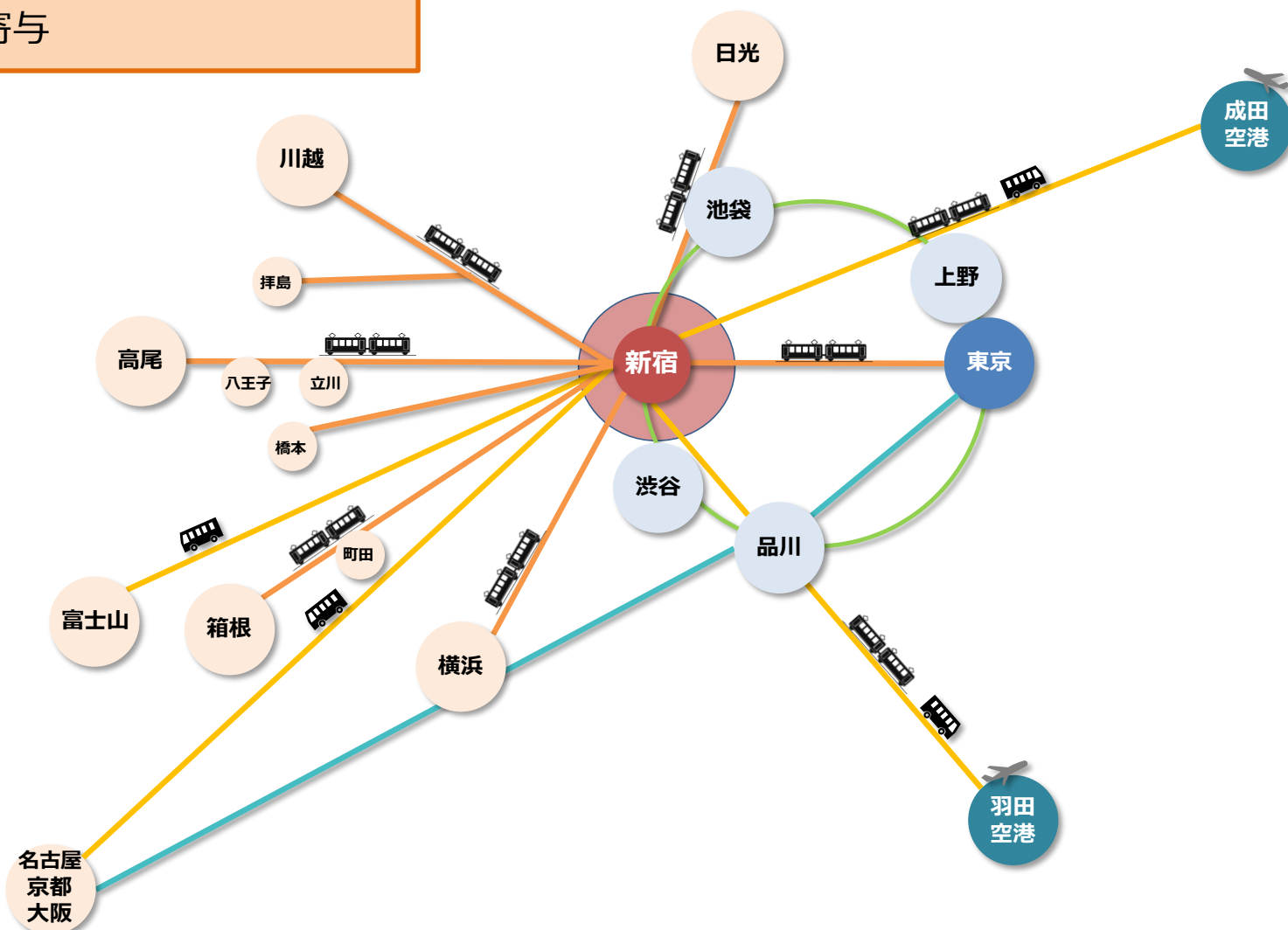
○成熟社会における機能更新のモデルとなる新宿

- ・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

▼都心各拠点の位置付け



▼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

○ 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

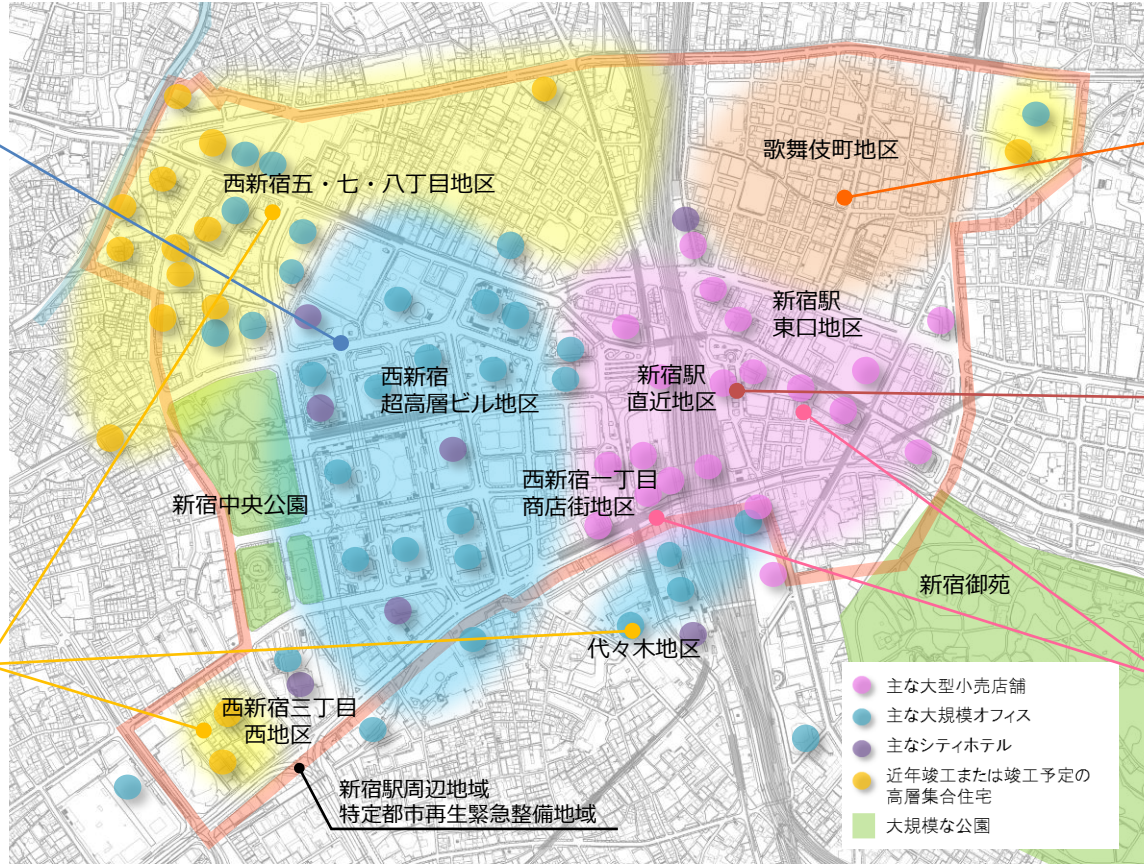
▼ 新宿駅周辺地域における主要な都市機能の分布状況
(新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン(平成28年3月・新宿区)に加筆)

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

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



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ンメント施設やホテルが集積

新宿駅直近地区

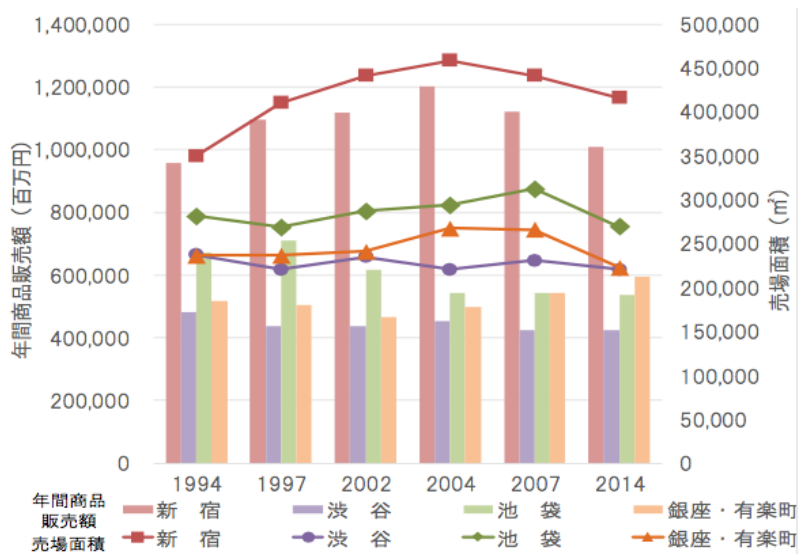
- ・ 鉄道網の発展とともに、商業施設が集積

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

- ・ 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

○ 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

○ 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

○ 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

3 新たなまちづくりの視点

■新宿らしさ

○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

○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

○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

○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々が来訪（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）

○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

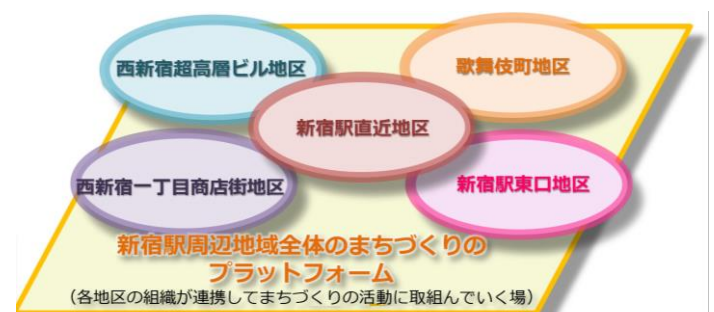
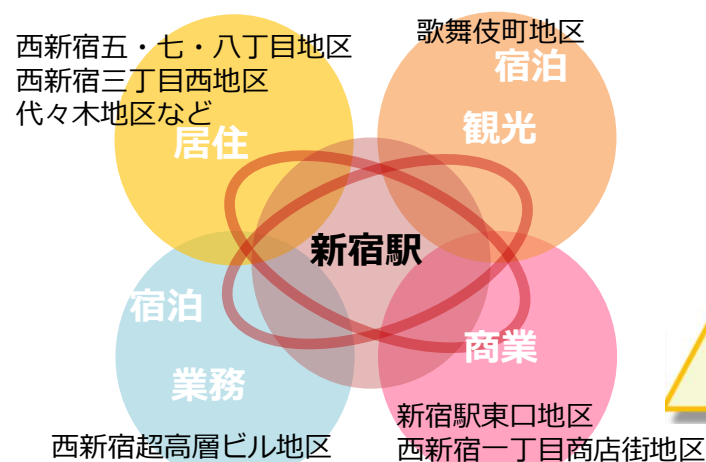
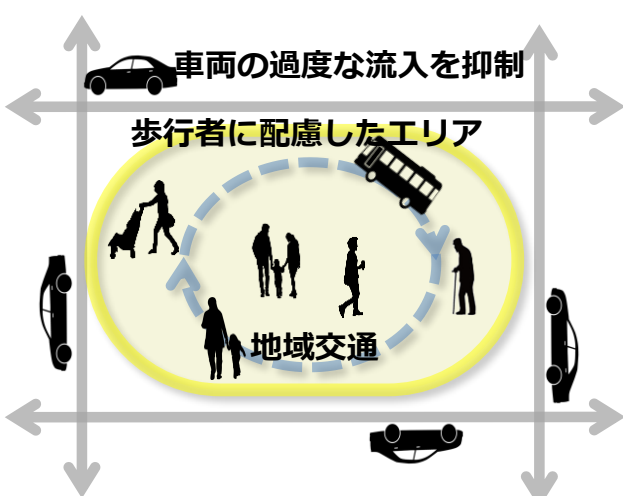
- ・ 新たな技術の積極的な活用により、中心部への自動車交通の過度な流入を抑制
- ・ 地域交通や多層的な歩行者ネットワークを充実・強化
- ・ まちの連続性に配慮した景観や街並みの誘導
- ・ 交流や賑わいを生む質の高い歩行者空間の形成

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、新宿の魅力を増強・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フォームを構築
- ・ 継承する担い手を育成し、次世代へ継承



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

1 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

方向性

①多様な都市機能の充実・強化

- 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、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

- 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
- 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ジ

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

方向性

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
- 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

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
- みどりが感じられる都市環境の形成
- 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

2 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



方向性

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

- 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

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
- 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

- 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

4 まちの魅力を次世代へ継承

課題

- ・ 地域全体での魅力を向上させ、賑わいを展開



方向性

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

6 新宿駅周辺地域の方向性

新宿駅直近地区

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
- ・駅の顔となる東西駅前広場の再編と乗換利便性の強化
- ・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）
- ・持続可能な環境の強化（自立・分散型エネルギーの導入、エリアマネジメントの展開）

歌舞伎町地区

国際的なエンターテインメント拠点の形成

- ・商業・娯楽・宿泊機能、情報発信機能の充実・強化
- ・界隈性の継承
- ・シネシティ広場を核とした賑わいの創出
- ・歩行者環境の改善と回遊性の向上
- ・地区の安全性や防災機能の向上

西新宿五・七・八丁目地区

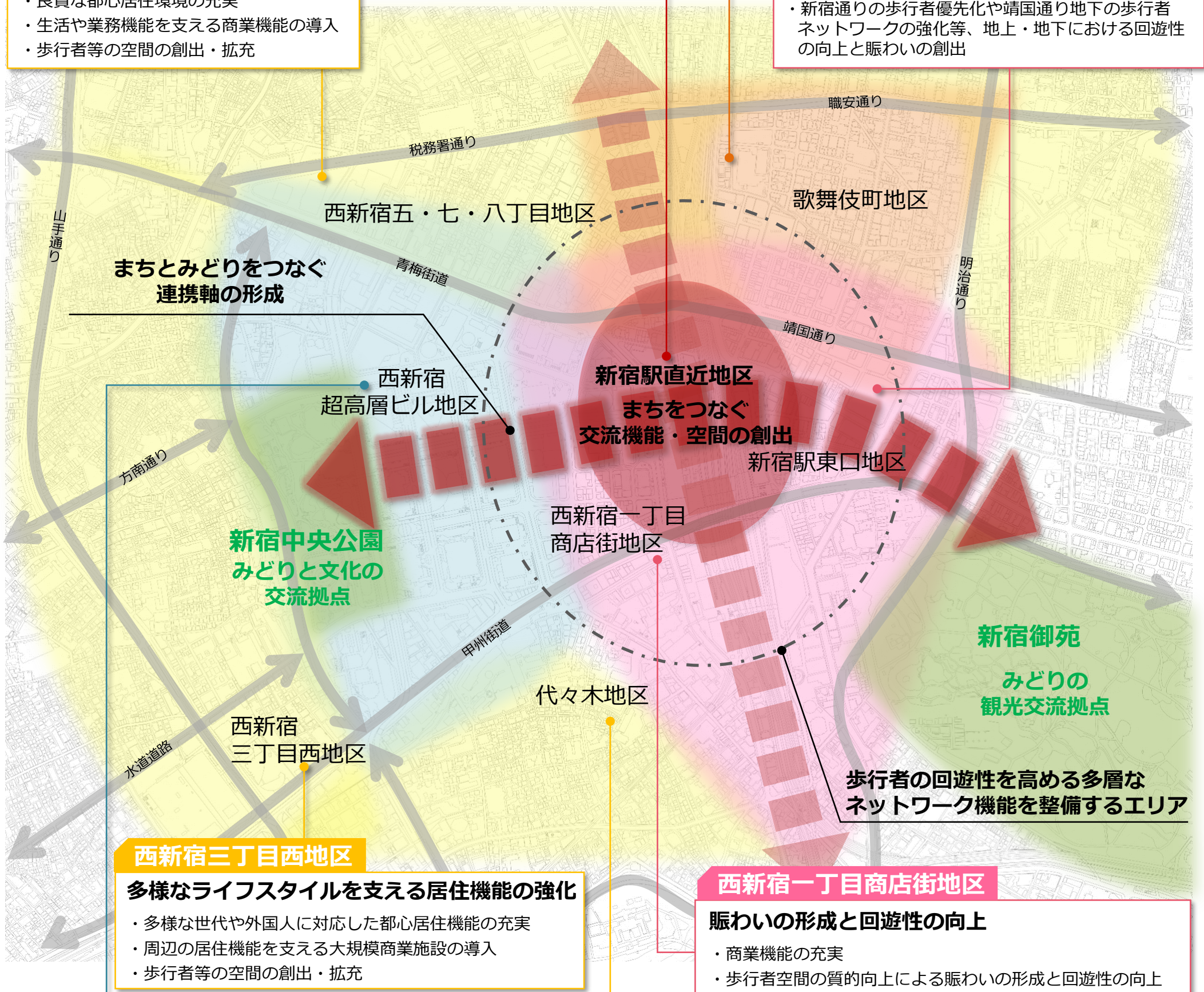
居住機能の充実

- ・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

新宿駅東口地区

回遊性の高い商業集積エリアの形成

- ・多様な商業活動を支えるための機能・空間の整備、商業機能の更新
- ・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の向上と賑わいの創出



西新宿三丁目西地区

多様なライフスタイルを支える居住機能の強化

- ・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
- ・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

西新宿一丁目商店街地区

賑わいの形成と回遊性の向上

- ・商業機能の充実
- ・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

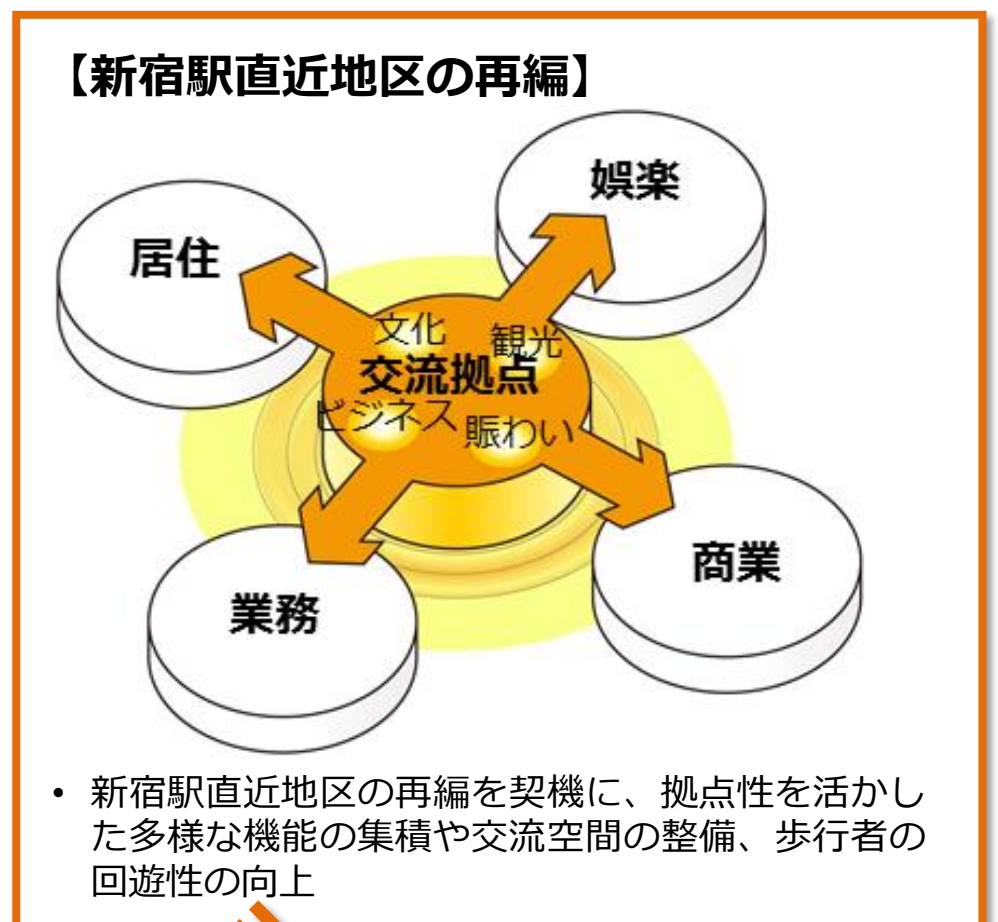
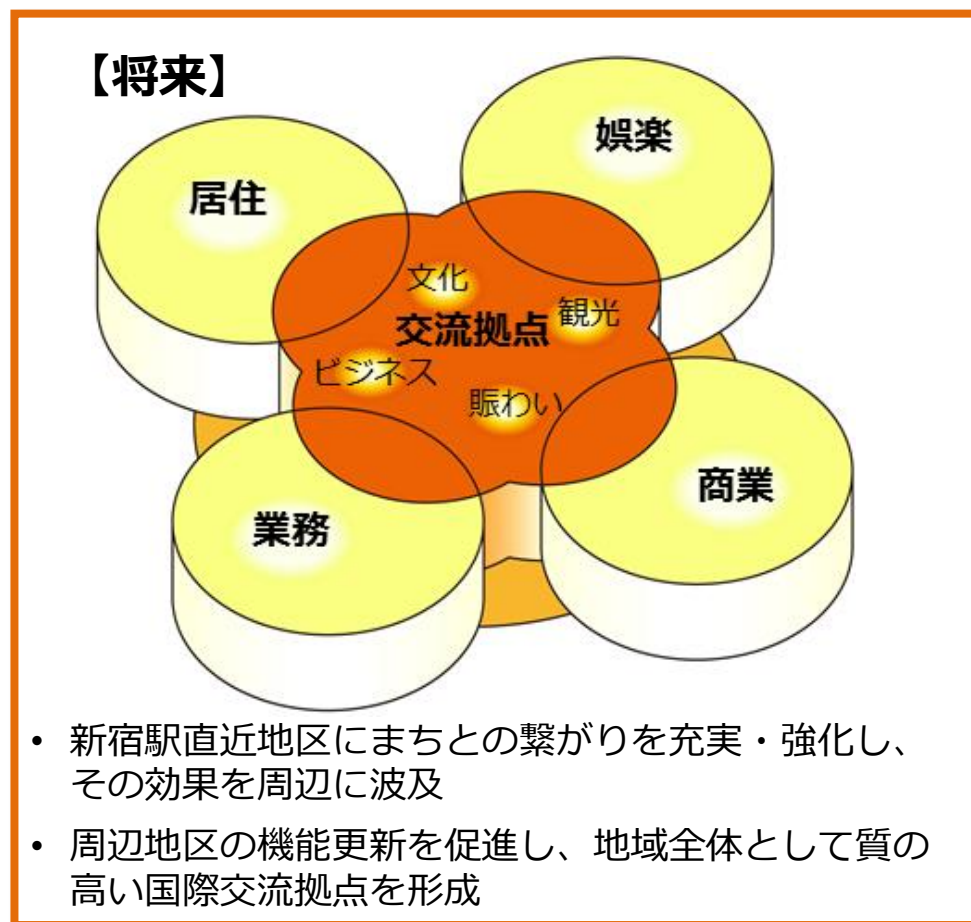
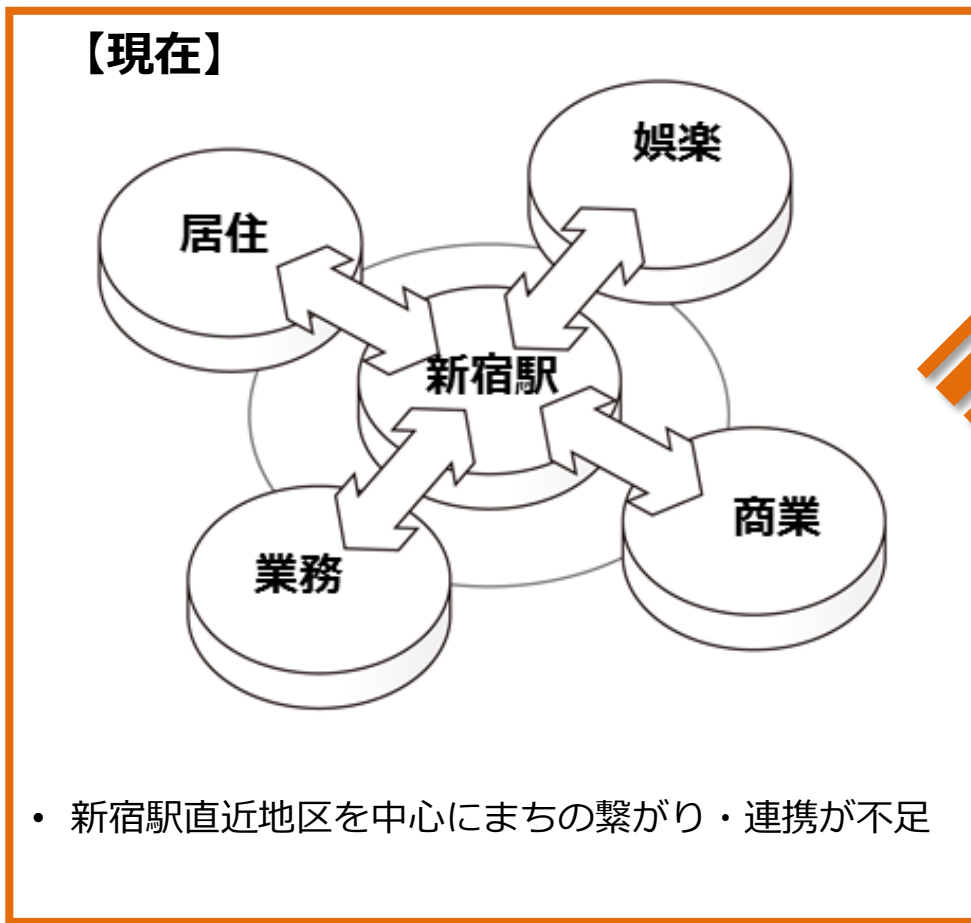
代々木地区

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



■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

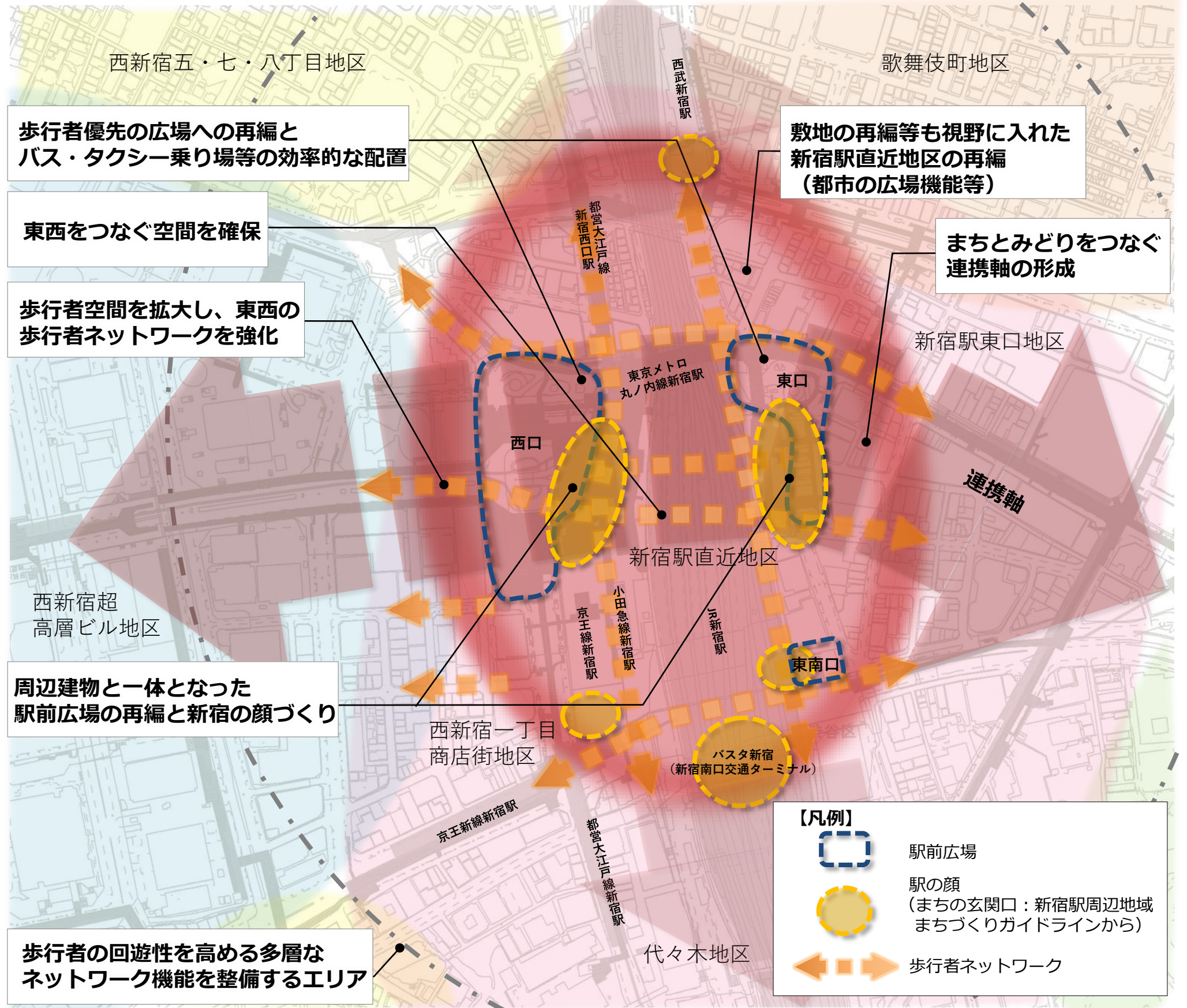
その他の地区については、これらの方針も踏まえ、各地区の地元まちづくり熟度に応じて、まちづくりを更に進めていきます。

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

▼新宿駅直近地区の整備方針のイメージ



▼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

(03-5388-3245)

(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

(03-5388-3292)

(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

(03-5273-4164)