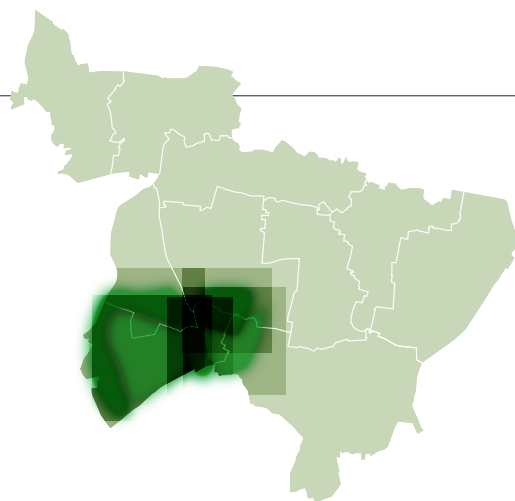


# 11

# 新宿駅周辺地区



11-1 | 新宿駅直近エリア

11-2 | 新宿駅東口エリア

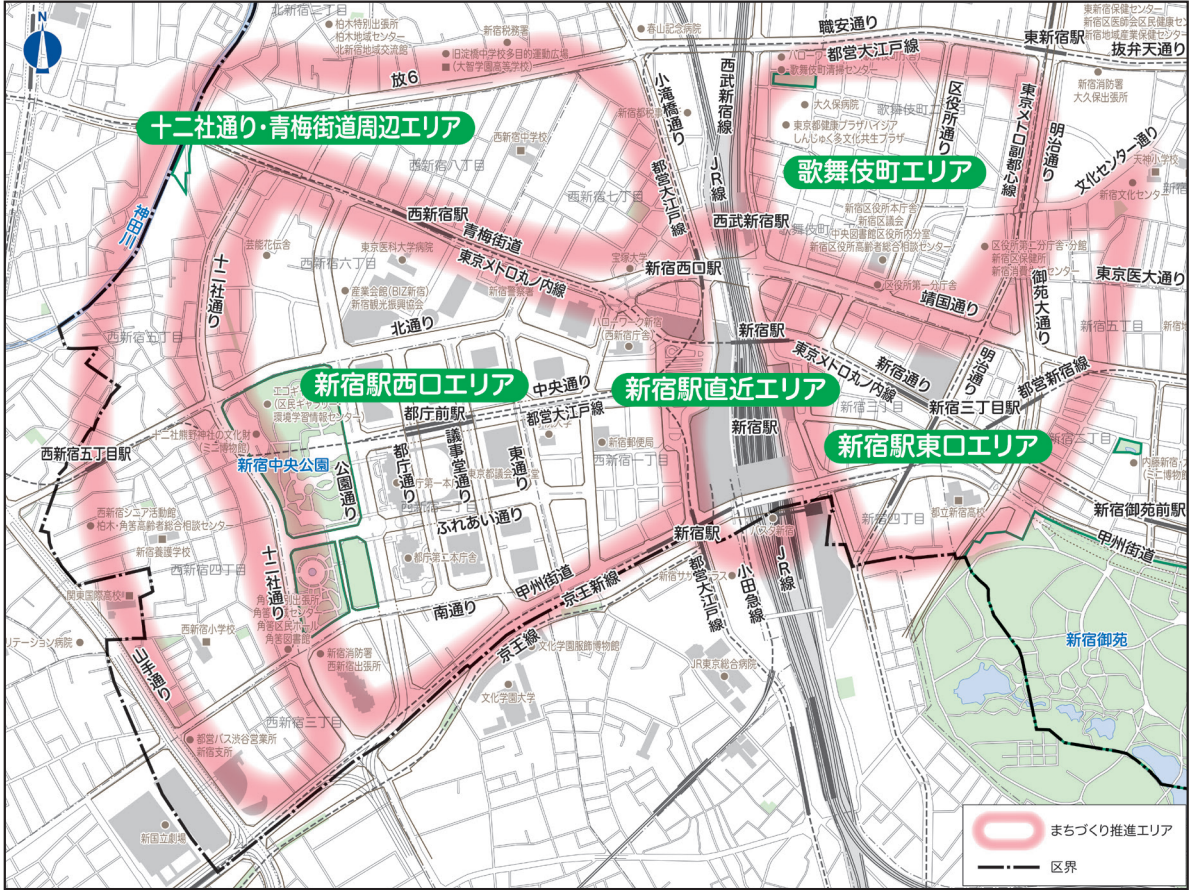
11-3 | 新宿駅西口エリア

11-4 | 十二社通り・青梅街道周辺エリア

11-5 | 歌舞伎町エリア

# 1 新宿駅周辺地区図

- ・本地区は、新宿駅周辺で設定された5つのエリアを包括的に捉える地区です。



## 2 地区の概要

- ・新宿の地名は、甲州街道の宿場町「内藤新宿」に由来します。江戸時代の元禄11(1698)年に江戸の町人高松喜兵衛らの請願に基づき、五街道最後の宿場町として誕生しました。本地区は、主に農地となっていました。熊野神社や十二社池は行楽地となっていました。明治時代に、現在の新宿駅ができます。私鉄や市電が新宿駅まで入ってきたことを機に、百貨店や飲食店、専門店、映画館が集まってきました。
- ・7路線8駅が結節する世界一の乗降客数を誇る新宿駅では、公共交通の利便性はさらに高まり、近年では東急東横線と副都心線の相互直通運転の開始、バスタ新宿の開業など、より多様で広範囲な方面へのアクセスが可能となりました。
  - ※7路線8駅の内訳は、JR線、東京地下鉄丸ノ内線、都営地下鉄新宿線、都営地下鉄大江戸線(新宿駅・新宿西口駅)、小田急線、京王線、西武新宿線(西武新宿駅)です。

## 3 現状と課題

- ・ 商業・娯楽・業務・宿泊・居住機能等が、それぞれのエリアに分かれて高度に集積していますが、相乗効果が十分発揮されていないため、各エリアの特色を活かしながら、連携・交流を高めるまちづくりが必要です。
- ・ 商業施設の老朽化やオフィスの機能性不足などにより、都市としての競争力が低下しつつあるため、商業機能の更新、高規格オフィス機能・業務支援機能の導入が必要です。
- ・ 多層間にわたり歩行者ネットワークが形成されているものの、利用者にわかりにくい状況にあるため、まちの回遊性や快適性を高める歩行者中心の基盤整備への転換が必要です。

## 4 「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」による将来像

### 世界に注目され、 誰もが自由に行き交う国際集客都市 ～世界と日本をつなぐ快遊都市へ～

誰もが快適に回遊できる人中心のまち

国内・海外からの注目を惹きつけ、様々な文化や賑わいが交差する国際観光商業都市  
多様な機能の集積が、魅力的なワークスタイル・ライフスタイルを提供するまち

## 5 各エリアの位置づけ

- ・ 「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」による区分を参考に、まず新宿駅を中心に、駅直近(11-1)と隣接する東口・西口(11-2、11-3)を位置づけます。次いで、それらの周囲にあたる十二社通り・青梅街道周辺(11-4)と歌舞伎町(11-5)を位置づけます。

11-1 新宿駅直近エリア	新宿駅と新宿駅周辺地区の特色ある各エリアをつなぎ、新宿の国際競争力・都市の活力を牽引し、新宿の顔となる地区の形成
11-2 新宿駅東口エリア	世界からの集客、交流を誘導する商業地区の形成
11-3 新宿駅西口エリア	業務・商業・宿泊・教育・医療等複合用途の高度集積の強化
11-4 十二社通り・青梅街道周辺エリア	密集市街地では防災機能の向上と居住機能をはじめとした複合市街地の形成
11-5 歌舞伎町エリア	日本・新宿を象徴する文化の創造・発信機能、娯楽、商業、宿泊等の機能集積によるエンターテインメントの強化



新宿駅周辺地域のまちの構造（拠点と軸で形成するまちの骨格）



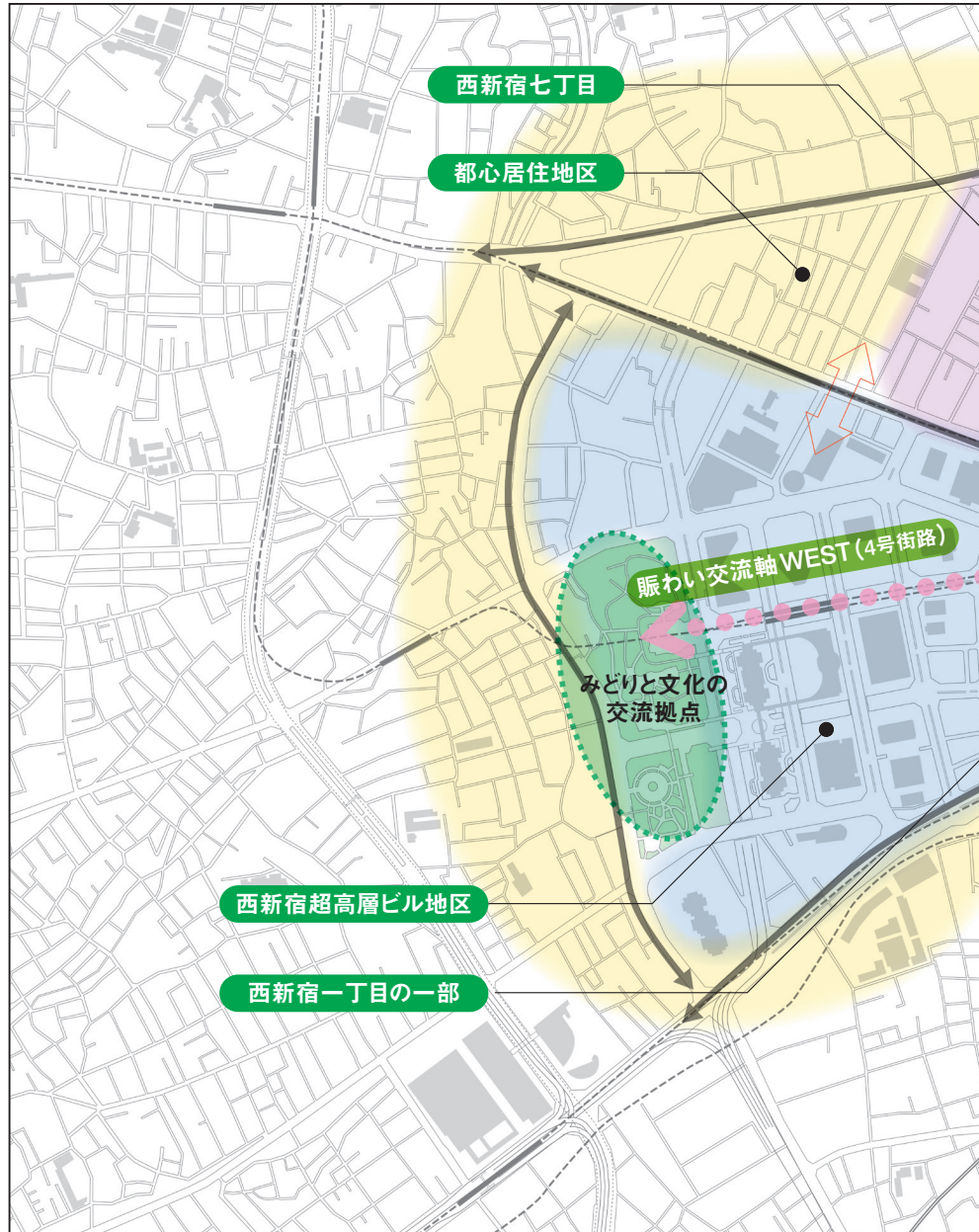
西新宿超高層ビル地区のオープンスペース



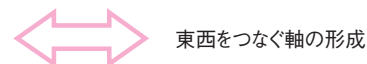
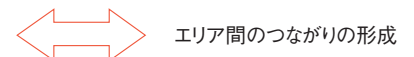
新宿中央公園



新宿を象徴する超高層ビル群



注：出典は、新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン(平成28年3月)のなかの「まちの構造」。ただし、本計画の内容に合わせ、一部を修正・加工。



■みどりと文化の交流拠点

だれもが誇りと愛着をもてる「憩い」と「賑わい」のセントラルパーク。

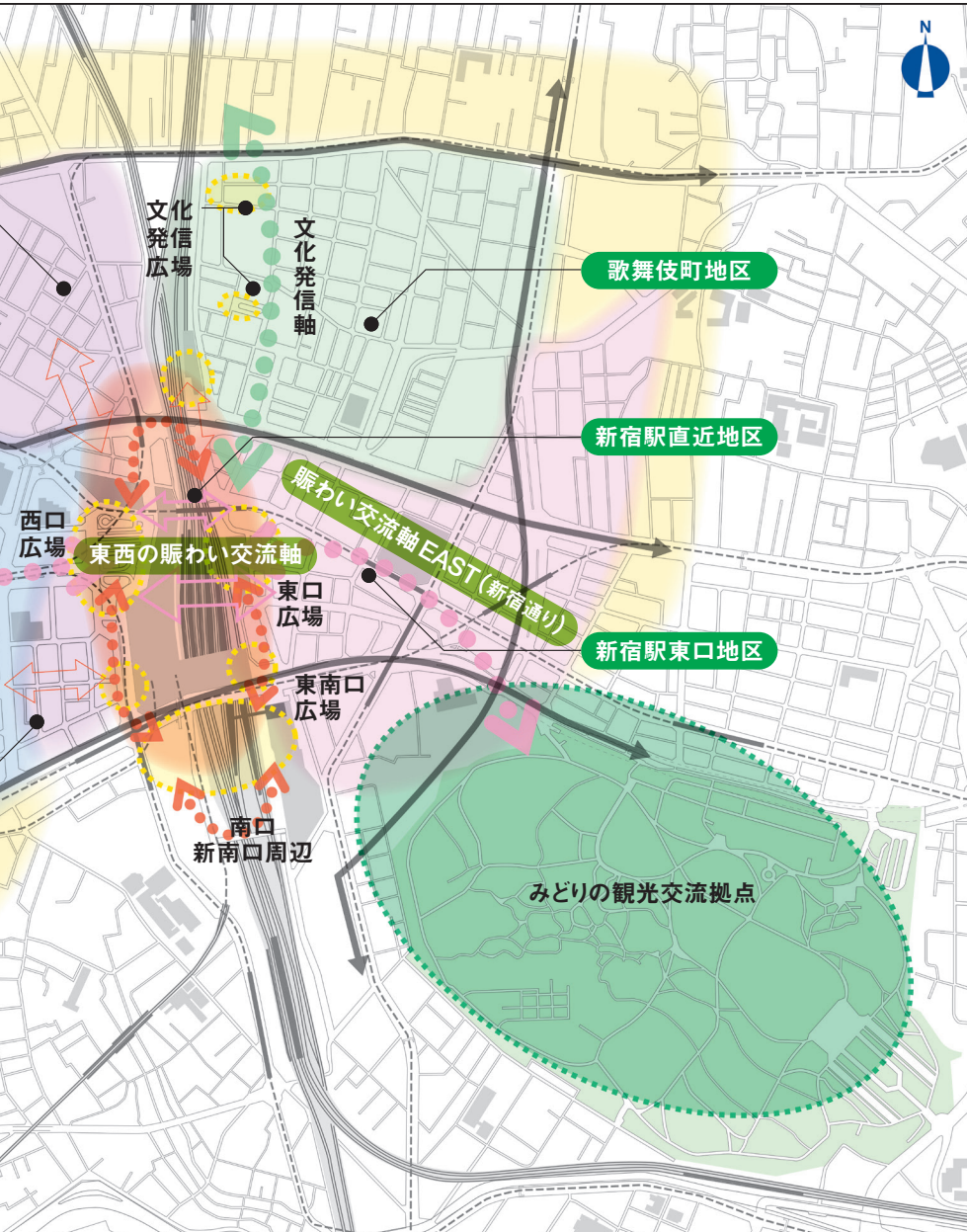
■賑わい交流軸WEST(4号街路)

みどりと多様な賑わい機能が連続する心地よい空間の中で、様々な目的を持った人々が憩い楽しむ軸。

■南口・新南口周辺

日本各地と新宿をつなぐ交通結節拠点。





新宿駅を囲む  
歩行者ネットワークの充実



まちの顔づくり

### ■東西の賑わい交流軸

新宿駅東西自由通路とともに、賑わい交流軸の結節空間として、新宿駅の線路上空にデッキや広場空間などを整備し、多層な歩行者ネットワークを形成。

### ■賑わい交流軸 EAST (新宿通り)

日本・新宿の歴史や文化が表出し、世界から買い物客が集まるショッピングストリートを形成。

### ■文化発信場

新宿の文化の創造・発信により賑わいを創出。

### ■みどりの観光交流拠点

世界に誇る歴史ある大規模庭園として新宿駅東口の観光拠点・オアシス。



歌舞伎町



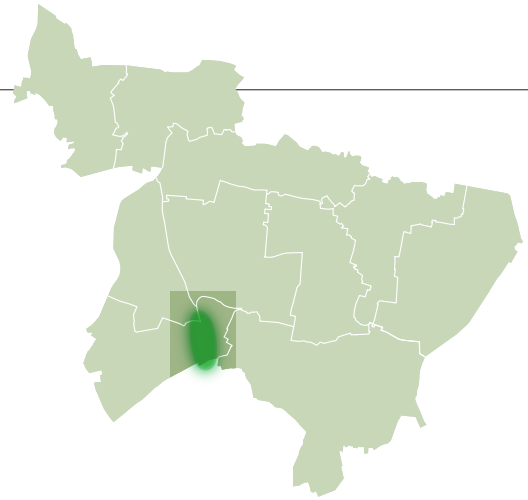
新宿モア4番街



新宿御苑

# 11-1

## 新宿駅 直近エリア



# 1 エリアの概要

- 江戸時代は、高須藩松平家の下屋敷(角筈屋敷)などの大名屋敷がありました。明治時代には日本鉄道(現山手線)の新宿駅が誕生し、やがて甲武鉄道(現中央線)も乗り入れました。大正以降、私鉄や市電、地下鉄も加わりターミナル駅としての拠点性とともにより市街化が進展してきました。
- 駅前広場は1960年代に整備され、駅ビルや周辺建物が更新期を迎えており、自動車から歩行者中心のまちづくりへの転換が必要です。
- 近年、新宿駅の南口にはバスタ新宿が開業するとともに、東南口では観光案内所等が整備されました。
- 令和2(2020)年7月に新宿駅東西自由通路が開通し、歩行者の回遊性及び来街者の利便性が向上しました。また、新宿駅直近地区土地区画整理事業による線路上空の東西デッキや、西口及び東口駅前広場の整備など、歩行者の回遊性を高める人中心のまちづくりが進められています。

# 2 まちづくりの歩み

- 新宿駅・駅前広場・駅ビル等が一体となった新宿グランドターミナルとして再編するため、「新宿の拠点再整備方針」に基づくまちづくりを進めています。

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年 西新宿一丁目7地区地区計画の策定</li> <li>平成26年 一般社団法人 新宿副都心エリア環境改善委員会の設立</li> <li>平成27年 新宿ターミナル協議会の設立</li> <li>平成28年 「新宿ターミナル基本ルール<sup>*</sup>」の策定</li> <li>平成29年 新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～の策定</li> <li>平成30年 新宿の拠点再整備方針の策定</li> <li>令和元年 都市基盤等に係る都市計画の決定(都市施設、地区計画、用途地域、土地区画整理事業)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年 東西自由通路の開通、東口駅前広場の緊急整備完了</li> <li>令和3年 新宿駅西口地区に関する都市計画変更(都市施設、地区計画)</li> <li>令和3年 西武新宿駅と東京メトロ丸ノ内線新宿駅をつなぐ地下通路に関する都市計画変更(都市施設)</li> <li>令和4年 新宿駅西南口地区に関する都市計画変更(都市施設、地区計画)</li> </ul> |
|--|--|



新宿駅東口駅前広場と更新期を迎える駅ビル



## 3 主な課題

- ① 新宿駅周辺の個性あるまち同士のつながりが弱く、賑わいが地域全体に展開されにくいなどの課題があります。また、東口と西口をつなぐみどりの確保が懸念されます。
- ② 都内の他の拠点で段階的な機能更新が進む一方、商品販売額、売り場面積が共にほぼ横ばいであるとともに、国際的な中枢業務や交流機能を支える環境が不足しているなど、新宿の相対的な地位が低下しています。
- ③ 新宿駅東西自由通路に加え、東西方向をむすぶ多層な歩行者回遊動線の確保が必要です。
- ④ 駅前広場は、自動車中心の空間構成となっており、多くの歩行者が滞留できる空間が不足しています。
- ⑤ 駅ビルや周辺建物が更新期を迎えており、駅前広場とあわせた賑わいや活気の創出、新宿の玄関口にふさわしい顔づくりなどの課題があります。
- ⑥ 荷さばき車両が路上駐車しており、自動車や歩行者の円滑な通行を阻害しています。
- ⑦ 新宿駅は、歩行者流動が局所的に集中・交錯しているほか、乗換経路が複雑で段差があるといった課題があります。
- ⑧ 甲州街道や靖国通りなどの幹線道路を横断できる空間が不足しており、駅とまち、まちとまちの移動がしにくくなっています。
- ⑨ 思い出横丁は、昭和レトロな名店街として観光スポットになっていますが、木造店舗等が密集しており、防災面に課題があります。
- ⑩ 東日本大震災の際は、交通渋滞や帰宅困難者が多発したため、多数の来街者で賑わう本エリアでは、災害に備えた連携と備えなどの取組みが必要です。
- ⑪ 新宿駅周辺は路上喫煙者が多く見られることから、公衆喫煙所の整備と路上喫煙対策が課題です。

### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅を中心に、駅東西の駅前広場と周辺街区一帯をおむねの対象とします。



新宿駅西口駅前広場と更新期を迎える駅ビル





## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点』

## 4-1 | 重点的な取組み

### 1. 多様な都市機能の集積による国際交流拠点の形成

#### ① 新宿の魅力を発信する交流・商業・業務・観光機能の強化

- a. 新宿の魅力の発信とともに、国内観光の起点となる観光・滞在支援機能、商業・賑わい機能等の充実・強化を図ります。
- b. ビジネス拠点として、新たな産業創発や交流を促す業務機能やこれを支える各種の機能を誘導します。

#### ② 新宿駅の顔づくり

- c. 新宿駅の再編にあわせ、次世代ターミナルにふさわしい駅の顔となる空間の整備を東西南北に誘導します。
- d. 新宿のランドマークとなる駅ビルの更新など、国際交流拠点の形成を図ります。



新宿駅西口より西新宿超高層ビル街方面を望む

出典：東京都HP



新宿駅東口より歌舞伎町方面を望む

出典：東京都HP





新宿駅東西自由通路 | 撮影協力: 東日本旅客鉄道株



新宿駅周辺防災対策協議会訓練

## 2. 誰もがわかりやすい人中心の都市空間

### 1 東西南北の歩行者ネットワークの強化

- e. 線路上空に東西デッキを新設し、地下の東西自由通路とともに、東西をつなぐ軸を形成します。
- f. 駅・駅前広場・駅ビルの一体的な再編などにより、駅とまち、まちとまちをつなぐ多層の歩行者ネットワークの形成を図ります。また、4号街路や新宿通り、中央通りの道路空間を再構成し、歩行者優先の空間への再編を図ります。

### 2 多様な来街者に配慮した空間の形成

- g. 歩行者優先の駅前広場に再構成するとともに、駅前広場への車両流入を抑制し、人中心の広場とまちへの再編を図ります。
- h. 次世代ターミナルにふさわしい賑わいや憩いを生む新たな空間として、線路上空に駅の核となる広場空間と駅前広場に面した建物内に駅の顔となる公共的空間を誘導します。
- i. 地上と地下の縦動線、再編する広場と鉄道・タクシー・バス間の乗り換え動線など歩行者ネットワークの充実を図ります。また、歩行者優先の考え方を踏まえた駐車場と駐輪場への再編を図ります。
- j. 新宿駅では、誰にでも目的地等がわかりやすい空間整備や、ユニバーサルデザインで段差のない、多言語に対応したターミナル整備を促進します。

### 3 連続したまちなみの形成

- k. 駅前広場及び周辺ビルは、まちなみの連続性や人の動きに配慮しながら、低層部を中心に賑わいが創出される空間づくりを行い、魅力ある個性が連続した景観の形成を図ります。
- l. まちなみの連続性に配慮しながら、まちの魅力向上に資する屋外広告物を誘導します。

## 3. 賑わいと魅力ある都市環境の形成

### 1 防災対策の充実

- m. 一時滞在施設の整備や地域、民間企業、大学、新宿区、東京都など公民連携による帰宅困難者対策を推進します。

### 2 環境にやさしい持続可能なまちの形成

- n. 再生可能エネルギーの利活用の推進や、コージェネレーション等の高効率なエネルギー設備の導入の促進などを図ります。

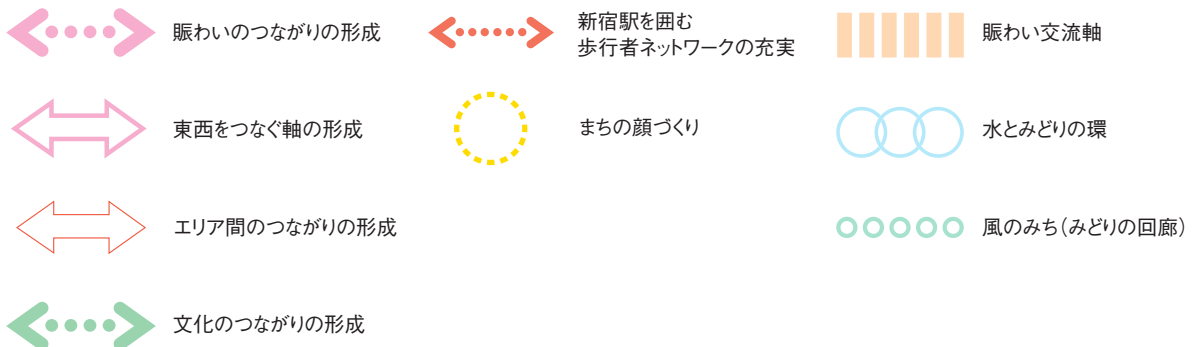
### 3 潤いあふれる快適な都市環境の形成

- o. 新宿中央公園と新宿御苑をつなぐみどりの軸を、屋上緑化や壁面緑化など、重層的な緑化により創出します。また、駅前広場や線路上空の東西デッキ、建物など、多様な空間を活用した潤いのあるオープンスペースの創出を図ります。
- p. 新宿駅の玄関口としてふさわしい喫煙所の整備等を推進します。

戦略図 | 戦略の方向性 | 『多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点』



※おおむねの位置を示しています。凡例は主にエリア内のものを示しています。  
 ※重点的な取組みはエリア内を中心に進めますが、エリアの範囲は、  
 地域の方々の意見やまちづくりの進捗等を踏まえ、必要に応じて見直します。  
 ※重点的な取組みは、新宿の拠点再整備検討委員会における検討との整合を図っていきます。





## 4-2 | 推進方策

### 1. 具体的な手法の活用

地域や関係機関等の意向を踏まえ、次に掲げる手法などの活用を検討します。

#### ① 土地利用

- ・都市再生特別地区<sup>\*</sup>等の活用による、さらなる土地の高度利用とともに、駅前にふさわしい賑わいと滞留空間の創出及びターミナルにふさわしい駅と周辺地区をつなぐ拠点の形成
- ・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・都市再生特別地区等を活用した容積率等の緩和による、子育て支援施設や帰宅困難者の待機スペース、備蓄倉庫など区の施策に応じた機能の誘致と設置の要請
- ・地域冷暖房<sup>\*</sup>の拡充、ICTによるエネルギーの管理等の充実、コージェネレーション設備の導入、ZEB化の誘導、再生可能エネルギー電力等の導入・切替の誘導、新技術等を活用した環境負荷低減の推進
- ・大規模災害時の建築物の自立性の確保
- ・AI、IoT等の先端技術を活用した都市開発事業の促進
- ・都市開発事業による、線路上空の東西デッキや建物内におけるゆとりある良質な公共的空間の充実
- ・大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による線路上空の広場空間や建物における重層的な緑化の推進
- ・景観まちづくり計画及び景観形成ガイドラインによる超高層ビル群のスカイラインの形成

#### ③ 公共空間

- ・新宿駅直近地区土地区画整理事業において、線路上空の東西デッキの新設、西口及び東口駅前広場の再整備等を行い、人中心の新宿グランドターミナルへ再編
- ・多言語表示の案内サインをはじめとした案内誘導の整備の推進
- ・東西自由通路や線路上空の東西デッキの整備等による東西をつなぐ軸の強化、新宿グランドターミナルを一体化し、駅とまち、まちとまちをつなぐ多層でみどり豊かな歩行者ネットワークの構築による、回遊性の向上

#### ④ その他

- ・防災性の高さやまちの魅力を次世代に引き継ぐ、持続可能なエリアマネジメント組織の育成
- ・エリアマネジメントによる、地域が主体となった、まちの賑わいや魅力の創出
- ・エリアマネジメント活動とあわせた東京都景観条例や東京都屋外広告物条例<sup>\*</sup>の規制緩和等による、地域特性に応じた屋外広告物の誘導

### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	・地権者等として、駅東西の駅前広場再編計画を踏まえ、他の地権者等との連携による一体的な開発を検討します。	・鉄道事業者や施設運営者等として、開発とあわせて、施設整備や歩行者ネットワークの改善・拡充の検討を行います。また、新宿区をはじめ関係機関等と連携し、駅周辺と駅前広場の整備を進めます。	・事業者や関係機関等と連携し、駅周辺や駅前広場の整備を進めます。
まちの運営・管理	・エリアマネジメント組織の設立を検討します。	・エリアマネジメント組織の設立を検討するとともに、駅周辺のエリアマネジメント組織と連携した取り組みを行います。	・区民や事業者によるエリアマネジメント組織の設立を支援します。