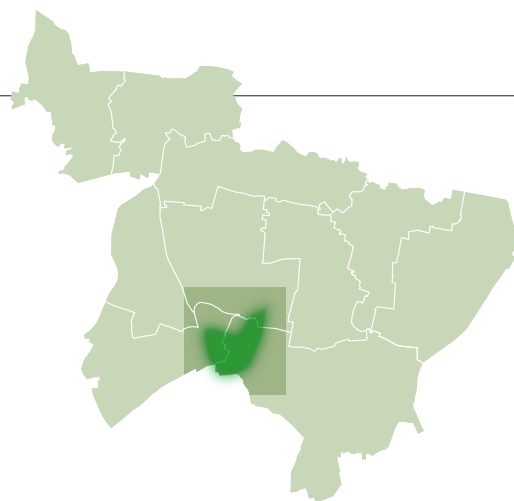


# 11-2

## 新宿駅東口エリア



# 1 エリアの概要

- ・江戸時代には、五街道の一つである甲州街道の宿場町として「内藤新宿」が開かれました。太平洋戦争で、一面焼け野原となったものの、戦災復興を経て現在は国内有数の繁華街となりました。
- ・商業を中心に多様な都市機能が集積し、常に新しい文化・娯楽・芸能等を発信してきたまちです。
- ・多くの建物が更新期を迎えるなか、駐車場の地域ルール<sup>※</sup>や地区計画を活用したまちづくりが進んでいます。

# 2 まちづくりの歩み

- ・更新期を迎えた建物の建替えを促進するため、地区計画などを活用した段階的なまちづくりが進んでいます。

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成23年 新宿 EAST 推進協議会の設立</li> <li>・平成23年 新宿駅東口まちづくり構想の策定</li> <li>・平成25年 新宿駅東口地区駐車場地域ルールの策定</li> <li>・平成29年 新宿駅東口地区地区計画の策定</li> <li>・平成31年 新宿駅東口地区まちづくりビジョンの策定</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和元年 新宿駅東口地区街並み再生地区の指定、街並み再生方針の策定</li> <li>・令和元年 新宿駅東口地区地区計画の変更</li> <li>・令和2年 新宿駅東西自由通路の開通、新宿駅東口広場等の緊急整備</li> <li>・令和3年 新宿駅東口地区地区計画の変更</li> <li>・令和5年 新宿三丁目駅周辺まちづくり誘導方針の策定</li> </ul> |
|---|--|



新宿通り

## 3 主な課題

- ① 多くの建物が更新期を迎えていることから、建替えを誘導するとともに、さらなる賑わいの創出が課題となっています。
- ② 一定規模以上の建替えでは、駐車場の附置義務があるため、駐車場の出入口設置による低層部分の賑わいの分断などが懸念されます。
- ③ 商業集積地であることから、店舗等への配達のための路上荷さばき車両や自転車等が歩行者動線を阻害しています。
- ④ 新宿通り等の沿道は、公共的空間を活用したまちの滞在性を高める仕掛けづくりや、安心してまちを楽しむことのできる環境整備が必要です。
- ⑤ 東口駅前広場は、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。
- ⑥ 歩行者空間の不足や鉄道駅間の乗換経路の段差、自動車と歩行者の錯綜などがみられます。
- ⑦ 地下鉄駅の出入口がわかりにくく、地下や地上のバリアフリー動線の拡充が課題となっています。
- ⑧ 歴史ある建造物、ランドマークとなる大型ビジョン、モア4番街のオープンカフェ等の地域独自の景観があり、地域の個性や歴史、文化を踏まえた景観の形成について検討が必要です。
- ⑨ 国内外からの来街者にとって、わかりにくい案内表示や都市空間となっています。
- ⑩ 地域の住民、就業者、駅利用者、来街者など多くの人が地域で活動していることから、大規模地震等の災害時の混乱が懸念されます。
- ⑪ 繁華街の客引きなどによる勧誘などの防犯対策、商業ビルの火災に対する防災対策、公共空間を活用したイベントやオープンカフェ開催による賑わいの創出など地域によるまちづくりの体制の維持・向上が課題となっています。
- ⑫ 環状第5の1号線の整備が完了し、整備後のまちづくりの検討が必要です。
- ⑬ 東京医大通りは歩行者空間が狭く、歩行者の安全を確保することが必要です。
- ⑭ 新宿文化センターでは、文化芸術活動の拠点として様々なイベントが開かれており、さらなる文化芸術活動の拠点づくりが必要です。

### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅東口地区、文化センター通り、御苑大通り沿道、甲州街道沿道に囲まれた一帯をおおむねの対象とします。



新宿駅東口周辺

現状・課題図







※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。



 地区計画	 地元まちづくり組織
 景観まちづくり計画区分地区	 土地区画整理事業
 まちづくりルール	

**都市計画道路**

	完了
	事業中
	優先整備路線
	未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進』

## 4-1 | 重点的な取組み

### 1. 歩いて楽しい活力と賑わいのあるまちの整備

#### ① 車両流入の段階的な抑制

- a. 新宿駅東口地区（東口駅前広場を含む、以下同じ）内への流入車両について、先行して通過交通の抑制を進め、これと並行して一般車や荷さばき車両などのアクセス交通を段階的に抑制することを検討していきます。
- b. 新宿駅東口地区内の歩行者優先化を目指し、東口駅前広場の再編や新宿駅付近街路第10号線の整備等の機会を捉えて交通動線の段階的な整理について検討していきます。

#### ② 大規模な開発と連携した交通施設整備

- c. 大規模店舗等の機能更新を進めるとともに、周辺建物の建替え更新にあわせ、東口駅前広場の再整備や靖国通り地下通路の延伸整備、新宿三丁目駅周辺におけるわかりやすい駅の出入口、歩行者滞留空間、バリアフリー経路の確保等を誘導します。
- d. 大規模な開発等を契機として、新宿駅東口地区外側からアクセスできる隔地・集約駐車場、集約駐輪場、路外共同荷さばき場<sup>※</sup>等の整備を誘導します。

#### ③ 歩いて楽しいまちづくりの推進

- e. まちの回遊性を向上する、地下の歩行者ネットワークの拡充を検討していきます。
- f. 増加する来街者等に対応するため、適切な交通コントロールにより、新宿駅東口地区内における道路の歩行者優先化を図ります。新宿通りや中央通りなどの道路空間を歩行者優先の空間に再編します。
- g. ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、地上と地下及び地下間でシームレスな移動ができる歩行者動線の充実を図ります。
- h. 業務交通のコントロールなど路上駐車対策を進めます。また、駐車場の地域ルールを着実に運用し、新宿駅東口地区内への車両流入の抑制等を誘導します。
- i. 通りに面して多様な賑わい機能や回遊性を向上させる空間づくりを誘導します。
- j. 明治通りの沿道では、安全で快適な歩行者空間の形成を図ります。



賑わい空間の創出の事例(中央区銀座)



客引き防止パトロールの事例(西新宿一丁目)

## 2. 賑わいと交流を生み出す都市空間の形成

### ① 新たな商業や文化を体験し共感できるまちづくりの推進

- k. 賑わいの拠点として、常に新しい文化・芸術を発信してきたまちであることを踏まえ、多様なニーズに対応した新たな商業・娯楽・芸能・芸術・業務等の都市機能を誘導します。
- l. 通りに面して多様な賑わい空間の創出を誘導します。
- m. 歩行者ネットワークの補完や縦動線、滞留空間等の充実を図ります。
- n. 新宿文化センター等の文化施設を活かすとともに、新たな文化施設の立地を誘導し、文化活動の拠点を創出していきます。

### ② みどりと潤いの創出

- o. まちの賑わいと人の動きが感じられる活気ある空間を形成し、個性的で魅力的な景観の形成を図ります。
- p. 新宿御苑と新宿中央公園をつなぐみどりの軸を、屋上緑化や壁面緑化など、多様で視覚に訴えるみどりにより創出します。
- q. 多言語に対応したわかりやすい案内サインやICT等を活用した案内誘導の整備を促進します。
- r. 明治通りの沿道では、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化などを進め、みどり豊かな都市空間を形成します。

## 3. 誰もが安心して滞在できるまちの創造

### ① 安心して滞在できるまちづくりの推進

- s. 客引き防止パトロール、ビル火災予防の査察等の取り組みなどを推進します。
- t. 地域と行政が連携して置き看板等対策を推進します。
- u. 災害時における滞留者の円滑な避難を誘導するため、情報発信体制の構築等を図ります。
- v. 一時滞在施設の整備や地域、民間企業、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。
- w. 東京医大通り沿道では、安全で快適な歩行者空間を創出します。

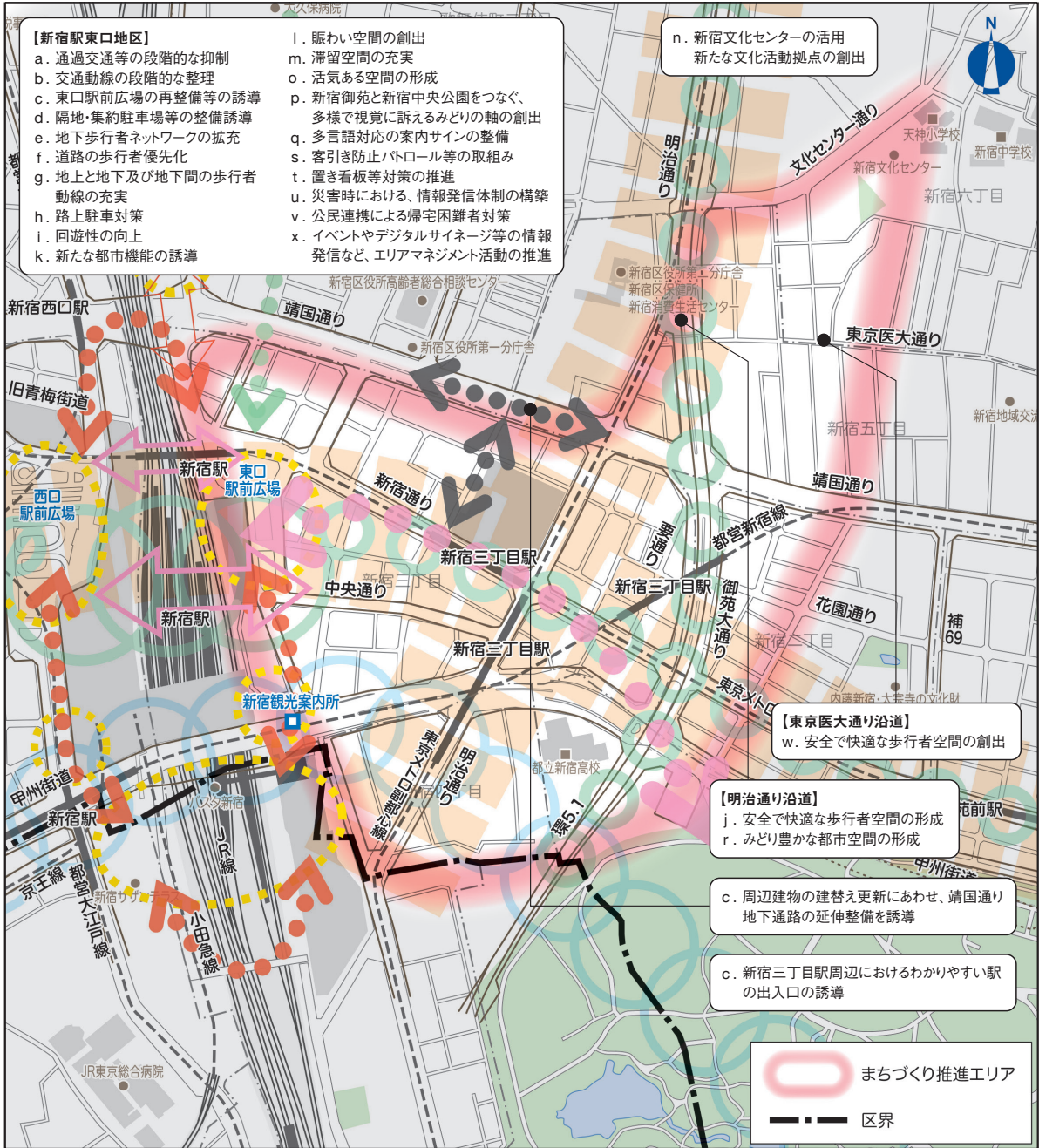
### ② エリアの魅力の発信

- x. イベントやオープンカフェ等による賑わい空間の創出、デジタルサイネージ等による情報発信などを、地域のエリアマネジメント活動にあわせて推進します。

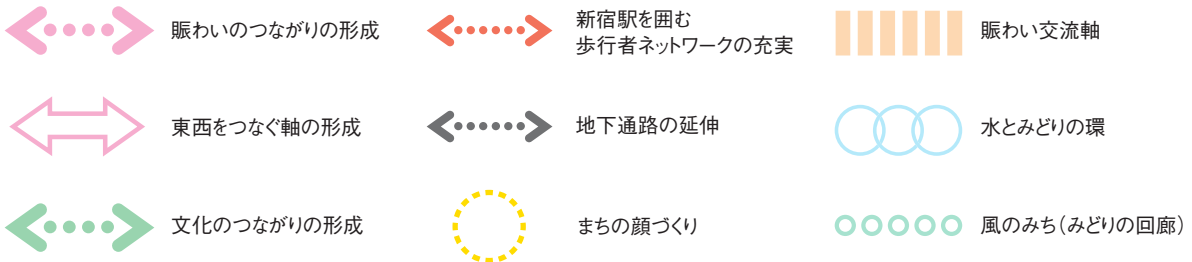
戦略図

戦略の方向性

『日本を代表する賑わいと歩きたくなるまちづくりの推進』



※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。



## 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

- ・「東京のしゃれた街並みづくり推進条例<sup>\*</sup>」などの活用による、老朽建物の建替え促進
- ・都市再生特別地区などを活用した敷地の再編と建物の共同化にあわせた地域課題の解消
- ・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

- ・地区計画での壁面位置の制限と高さ制限等による、良好なまちなみの誘導
- ・地区計画を活用した建物の個別建替えや共同化による、老朽建物の建替え促進と賑わいの連続性の確保
- ・大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
- ・大規模施設への、ICTによるエネルギーの管理、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
- ・多様な都市機能の誘導による、地域の魅力向上や新たな交流の場の創出
- ・AI、IoT等の先端技術を活用した都市開発事業の促進
- ・都市開発事業において、ゆとりあるオープンスペースや建物内の交流空間づくり
- ・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

- ・地下通路の延伸や新設、新宿通りのモール化等による、まちの賑わい形成や歩行者ネットワーク化の推進
- ・東口駅前広場の再編等の機会を捉えた交通動線の段階的な整理と、地域にふさわしい道路や広場の配置による、良好な環境の街区の創出
- ・新宿通りや中央通りなど、道路空間を歩行者優先空間へ再編
- ・事業者や地域と連携し、隔地・集約駐車場、集約駐輪場、路外共同荷さばき場の確保や駐車場、荷さばきの運用に係るルールづくりの推進
- ・事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進

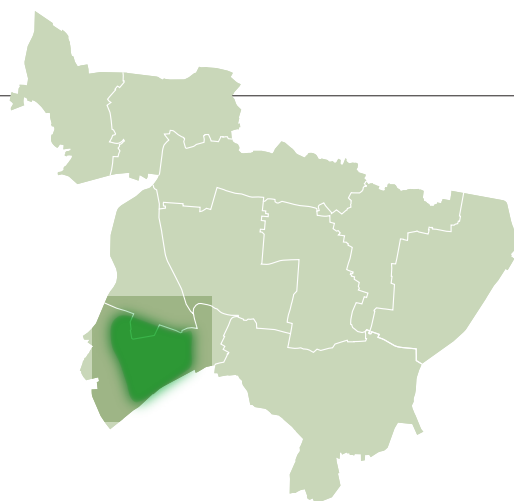
### 2. 各主体の役割とまちづくりの推進

	区民	事業者	行政
計画・場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の歩行者優先化や、新たな賑わい創出に向けた取組みに参画します。</li> <li>・地区計画等の検討を行います。</li> <li>・新宿駅東口地区内の歩行者優先化に向けた取組みに協力・支援します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿駅東口地区内の歩行者優先化に向けた取組みに協力・支援します。</li> <li>・地域がめざす方向性に合った施設整備や機能導入などを行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区民や事業者の活動を支援します。</li> <li>・新宿駅東口地区内の歩行者優先化に向けた取組みの支援・調整を行います。</li> <li>・基盤整備等について、関係者との調整等を行っていきます。</li> </ul>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿駅東口地区内では、新宿EAST推進協議会が主体となり、エリアマネジメント活動など、一層の持続的な取組みができるよう検討します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿駅東口地区内では、新宿EAST推進協議会が主体となり、駐車場、荷さばき等の運用に係る地元ルールを検討します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新宿駅東口地区内では、新宿EAST推進協議会との協働によるまちづくりを進めていきます。</li> </ul>



# 11-3

## 新宿駅西口エリア



# 1 エリアの概要

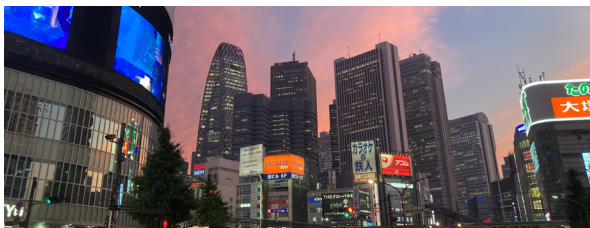
- ・江戸時代の角筈村にあたる場所であり、周辺も多くが農村でした。明治時代には、近代的な上水道整備のため、東京市が淀橋浄水場を開設しました。昭和40（1965）年、淀橋浄水場が廃止となり、跡地には新宿副都心計画に基づき超高層ビルが次々と建設されました。
- ・国家戦略特区<sup>\*</sup>の道路占用<sup>\*</sup>事業の認定を受けた新宿副都心第4号街路等では、公共空間を活用したイベント開催などの社会実験が行われています。また、公開空地を活用した全天候型屋内広場や美術館などが、賑わい創出のため整備されました。
- ・南口にバスタ新宿が開業し、高速バスのバス乗り場が廃止となりました。
- ・超高層ビルのオフィス街から新宿駅西口につながる飲食店街は、多くの人で賑わいをみせています。
- ・新宿中央公園の魅力向上のため、カフェなどが入る交流拠点施設や芝生広場、眺望のもり、ちびっこ広場が整備されました。

# 2 まちづくりの歩み

- ・西新宿に拠点を置く企業などで構成する新宿副都心エリア環境改善委員会により、公共空間を活用したオープンカフェの社会実験の実施など、賑わい創出や安全安心なまちづくりに向けた取組みが進められています。
- ・西新宿一丁目商店街の一部地区においては、地区の課題の解決とともに、あるべき将来像に向けたまちづくりの検討が進められ、地区計画を活用した段階的なまちづくりが進んでいます。
- ・地元町会、商店街振興組合、新宿副都心エリア環境改善委員会、区等からなる西新宿懇談会は、2040年を見据えたまちの将来像等をまとめた「西新宿地区まちづくり指針」を策定し、区は都とともに、まちづくり指針の実現に向けて検討を進めています。

- ・平成3年 西新宿六丁目西部地区地区計画の策定
- ・平成4年 西新宿六丁目東部地区地区計画の策定
- ・平成11年 西新宿六丁目西部地区地区計画の変更
- ・平成11年 西新宿六丁目東部地区地区計画の変更
- ・平成18年 西新宿一丁目7地区地区計画の策定
- ・平成26年 西新宿地区まちづくり指針の策定
- ・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
- ・平成27年 西新宿一丁目商店街地区まちづくり協議会の設立

- ・平成27年 新宿駅西口地区駐車地域域ルール<sup>1</sup>の策定
- ・平成27年 新宿副都心第4号街路等の国家戦略道路占用事業の認定
- ・令和元年 西新宿一丁目7地区地区計画の変更
- ・令和3年 西新宿一丁目商店街地区まちづくり構想の策定
- ・令和3年 西新宿地区まちづくり指針の策定
- ・令和5年 西新宿一丁目商店街地区地区計画の策定
- ・令和5年 西新宿地区再整備指針の策定



西新宿の超高層ビル群

## 3 主な課題

- ① 超高層ビル群が建ち並ぶ地区（超高層ビル地区）は、世界基準のビジネスエリアの形成に向けて機能強化が課題です。また、来街者向けの賑わい施設が少なく、休日の賑わいが不足しています。
- ② 青梅街道沿道は、再開発等による人の流れの変化により、歩道に人があふれ、歩きにくい状況となっています。
- ③ 一定規模以上の建替えでは、駐車場の附置義務があるため、駐車場の出入口による低層部分の賑わいの分断などが懸念されます。
- ④ 西新宿一丁目商店街地区では、多くの建物が更新期を迎えるとともに、荷さばき車両、放置自転車、置き看板等が歩行者や自動車の円滑な通行を阻害しています。
- ⑤ 新宿中央公園は、都心のみどり豊かな貴重な空間として、さらなる魅力的な活用が求められています。
- ⑥ 超高層ビル地区では、地域冷暖房を活用したエネルギー供給を先進的に進めています。さらなる地球温暖化対策への積極的な取り組みが求められます。
- ⑦ 超高層ビル地区は、高低差のある地形や建物へのアクセス部分の段差により、バリアフリー動線が不足しています。
- ⑧ 災害に対応するため、帰宅困難者の滞留空間等の整備が進んでいます。さらなる公民連携による備えが必要です。
- ⑨ 超高層ビル群は一定の築年数を過ぎ、建替えを含めた更新期を迎えています。
- ⑩ 超高層ビル地区は、道路と公開空地の高低差等により、一体的な空間形成や賑わいの連続性が欠けています。

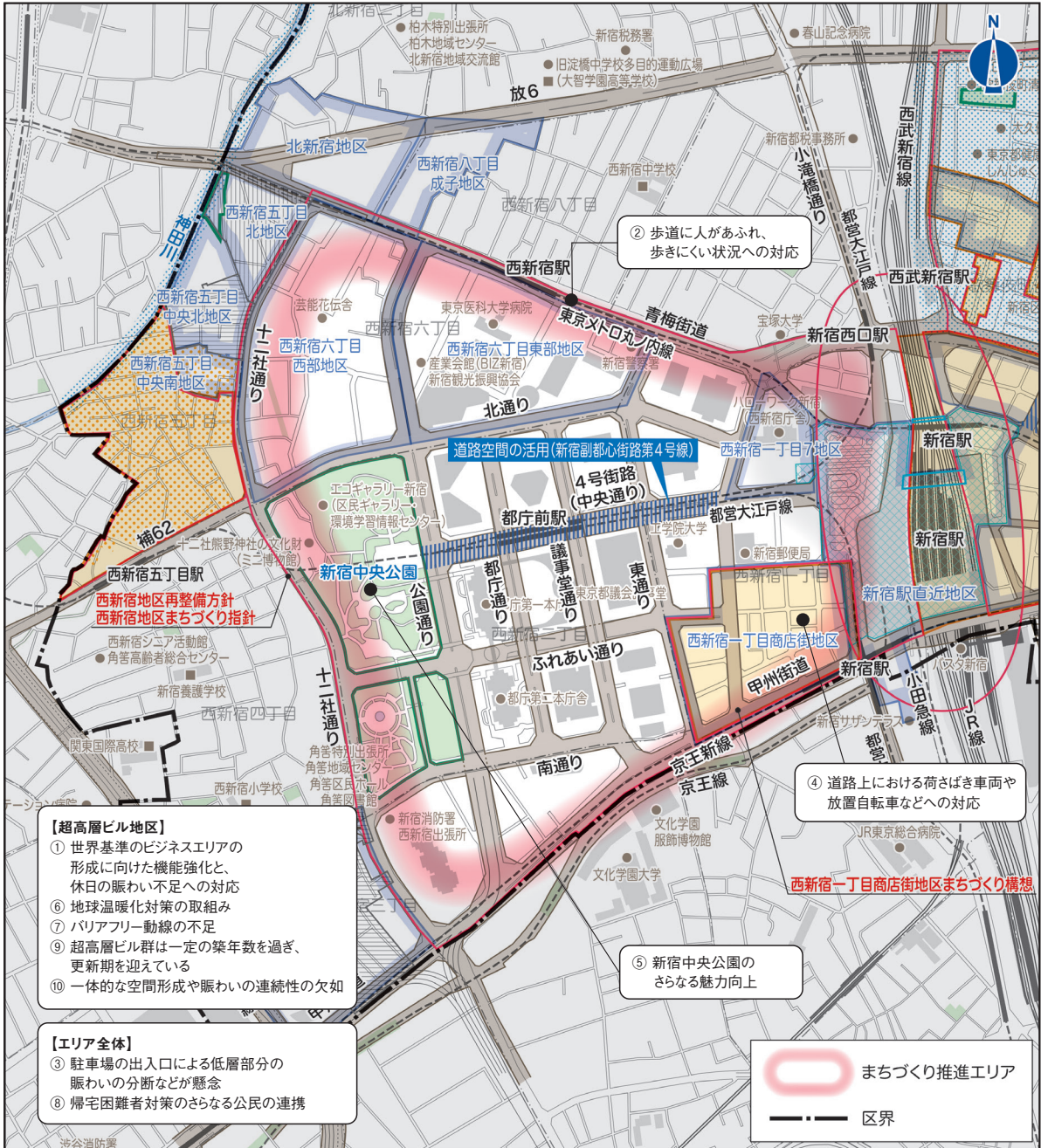
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、西新宿にある超高層ビル地区を中心に、青梅街道、甲州街道、十二社通りに囲まれた一帯をおおむねの対象とします。



西新宿一丁目商店街地区

現状・課題図



※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。



地区計画

まちづくりルール

地元まちづくり組織

都市計画公園

土地区画整理事業

都市計画道路

完了

事業中

優先整備路線

未整備

## 4 戦略

### 戦略の方向性

# 『新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実』

## 4-1 | 重点的な取組み

### 1. 賑わいの創造と回遊性の向上

#### ① 超高層ビル地区の再生

- a. ビジネス街としての競争力を強化するとともに、来街者や観光客、居住者などに向けた多様な都市機能の導入を図ります。
- b. 賑わいや歩きやすく居心地の良い空間の創出を図るため、建物低層部・公開空地・道路・新宿中央公園の一体的な活用や再編について検討します。
- c. 屋外広告物等を活用した情報発信や賑わい創出を図ります。

#### ② 増加する来街者等を考慮した交通ネットワークの拡充

- d. まちの変化等により増加した歩行者対策を促進します。
- e. 地上と地下の歩行者ネットワークの充実を図ります。

#### ③ 西新宿一丁目商店街地区における「誰もが訪れやすく、賑やかで魅力的な通りが集まるまち」の実現

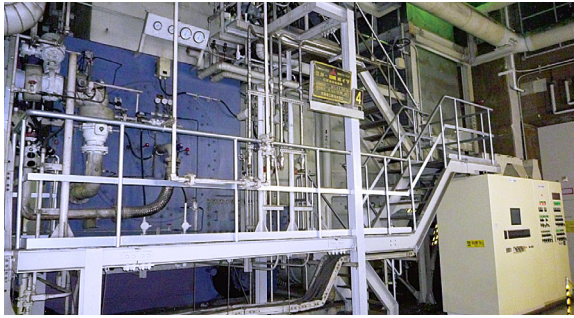
- f. 誰もが訪れたいくなる多様な用途の集積や歩行者優先のまちづくりにあわせた良好な交通環境の形成等を誘導します。
- g. 通りの沿道で賑わいあるまちなみや快適な歩行者空間の創出等を図ります。
- h. まちの魅力向上に資する屋外広告物等を誘導します。



イブニングバー（新宿中央公園）



道路空間と一体となった賑わいあるまちなみの事例（金沢市片町）



地域冷暖房（西新宿） | 写真提供：東京ガス株式会社



道路空間を活用したイベント（4号街路（中央通り））

## 2. 快適で環境にやさしい都市空間の形成

### ① 地球温暖化対策に向けたエネルギー利用の効率化

- i. 既存の地域冷暖房の活用とともに、自立分散型電源<sup>\*</sup>の普及やエネルギーネットワークの拡大などを進め、エネルギー利用の効率化を図ります。

### ② 多様なみどりと潤いある空間の形成

- j. 新宿中央公園では、引き続き、多彩なみどりの創出や公民連携の活用等を進め、公園の魅力を高めていきます。また、公開空地等の再整備にあたっては、新宿中央公園とのつながりに配慮した空間づくりを誘導します。
- k. 新宿中央公園と新宿御苑をつなぐみどりの軸を、緑陰のある街路樹の整備や沿道建物の緑化により創出します。

### ③ 多様な来街者に配慮した空間の形成

- l. 公開空地等の再整備とあわせて、バリアフリー動線の確保を図ります。
- m. 誰にでも目的地等がわかりやすく移動しやすい都市空間の形成を図ります。
- n. 先端技術を活用したまちづくりについて検討します。

## 3. 災害に強く地域の魅力にあふれるまちの創造

### ① 防災対策の充実

- o. 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。

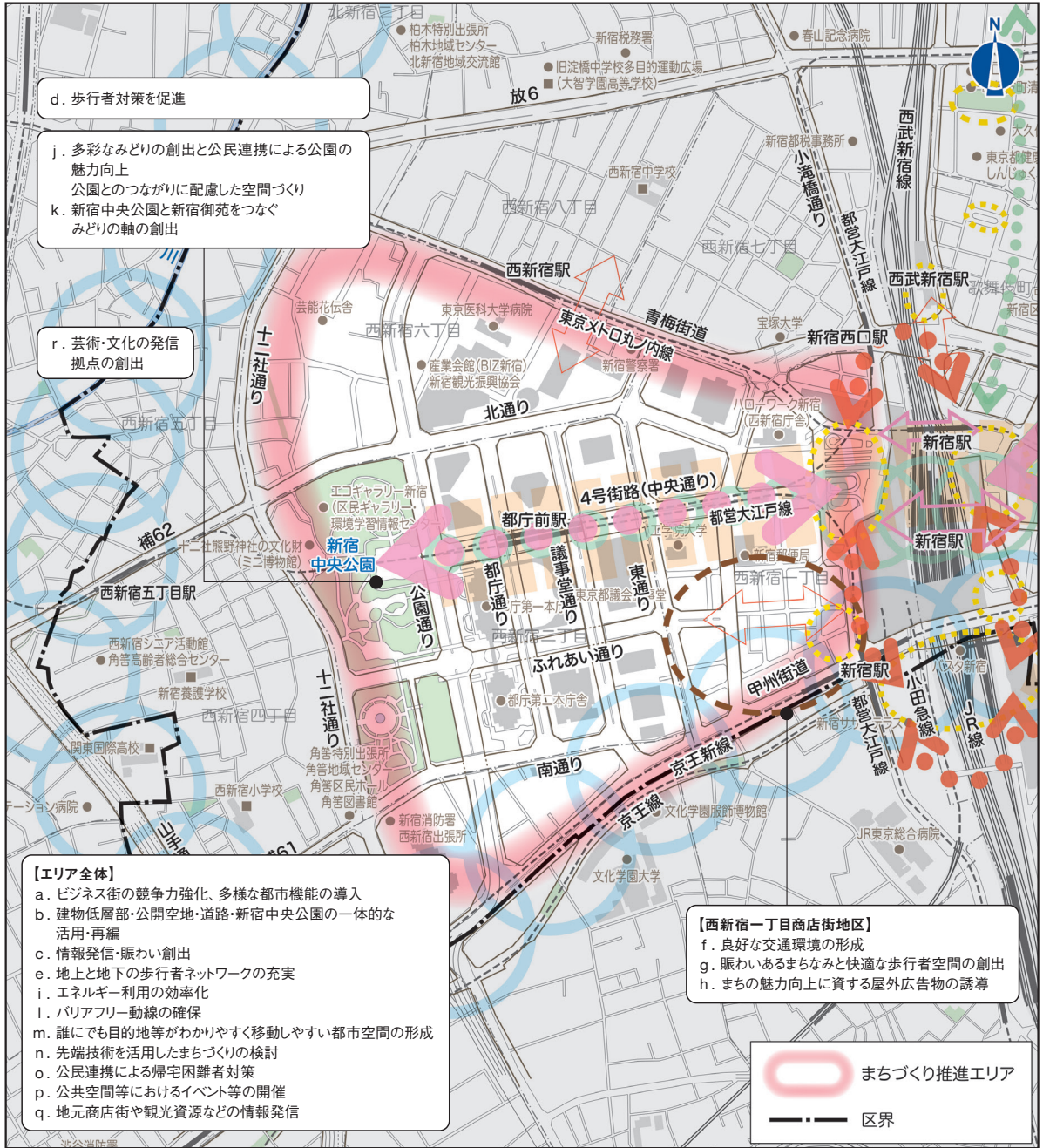
### ② 公共空間等におけるイベントの開催

- p. 公共空間や公開空地、民間施設等におけるイベント等の開催やオープンカフェ等による利活用を図ります。
- q. 地元商店街や観光資源などの情報を、地域の各団体と連携して発信します。

### ③ 地域の資源を活かした芸術・文化の創出

- r. 地域の文化施設を活用し、芸術・文化の発信拠点を創出していきます。

戦略図 | 戦略の方向性 | 『新たな魅力の創出と洗練された都市空間の充実』



※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。



## 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

- ・ 特定街区<sup>\*</sup>の見直しによる公開空地や建物低層部、道路等における一体的な賑わいや憩い空間の創出
- ・ 敷地の再編による、土地の高度利用と老朽建物の建替えの促進や既存の建物の規模確保
- ・ 都市開発諸制度や都市再生特別地区等を活用した容積率等の緩和による、土地の高度利用と魅力ある商業施設や質の高い宿泊施設などの誘導
- ・ 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

- ・ 地区計画での道路斜線制限等の緩和による良好なまちなみの誘導
- ・ 建物の個別建替えや建物の共同化等による、老朽建物の建替え促進と賑わいの連続性の確保
- ・ 新宿駅西口地区駐車場地域ルール<sup>\*</sup>の運用による、まちの賑わいや連続性の確保
- ・ 大規模な開発等の際の事前協議制度の運用による、総合的な緑化の推進
- ・ 壁面後退等の誘導による、歩行者空間の充実
- ・ 地域冷暖房の拡充、ICTによるエネルギーの管理等の誘導、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
- ・ エリア・エネルギー・マネジメントの導入
- ・ 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
- ・ 都市開発事業において、ゆとりあるオープンスペースや建物内の交流空間づくり
- ・ 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

- ・ 新宿副都心第4号街路などの公共空間における、オープンカフェの開設
- ・ 都市再生特別地区や歩行者利便増進道路<sup>\*</sup>による道路占用など特例の活用による、公共空間の賑わい創出
- ・ 新宿中央公園を中心とした魅力ある多彩なみどりの創出と公園の特性に応じた活用

#### ④ その他

- ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賑わい施設など、地域の憩いの場として積極的に活用します。</li> <li>・ まちづくりのルールを作成します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たな魅力の創出に向けて、エリア全体で連携しながら、企画立案、技術支援を行います。</li> <li>・ 地区がめざす方向性に沿った施設整備や機能導入などに協力します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区民や事業者の活動を支援します。</li> <li>・ 新たな魅力の創出に向けて、都市計画の手続きを支援します。</li> <li>・ まちづくりのルールの策定を行います。</li> </ul>
まちの運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共空間を活用した賑わい創出の推進のため、新宿副都心エリア環境改善委員会などと連携したエリアマネジメントを推進します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共空間を活用した賑わい施設等を整備するなど、新宿副都心エリア環境改善委員会などと連携したエリアマネジメントに取り組みます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新宿副都心エリア環境改善委員会などと連携したまちづくりを進めます。</li> </ul>