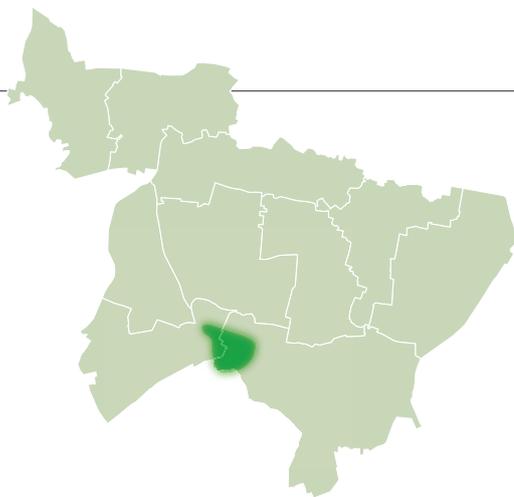


# 11-2

## 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。
- ・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>を活用した建替えが進んでいます。また、訪日外国人の増加に伴い、多くの人が集い、賑わいをみせています。

# 2 まちづくりの歩み

- ・モア4番街のオープンカフェ<sup>\*</sup>の開設、駐車場の地域ルールの運用、新宿通りのモール<sup>\*</sup>化に向けた社会実験など、地域主体のまちづくりが進んでいます。

- ・平成23年 新宿EAST推進協議会の設立
- ・平成23年 新宿駅東口まちづくり構想の策定
- ・平成25年 新宿駅東口地区駐車場地域ルールの策定
- ・平成28年 新宿駅東口地区駐車場地域ルールの改定



新宿通り(歩行者天国)

## 3 主な課題

- ① 日本一の販売額を誇る商業集積地であり、多くの訪日外国人が訪れています。老朽建物の更新期を迎えていますが、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荷捌き車両が自動車の渋滞の原因や歩行者空間の障害となっています。
- 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 駅前広場は、滞留機能や歩行者空間が乏しく、公共空間としての魅力に欠けます。
- ⑥ 地区内の一部では、歩行者空間の不足や高低差による段差、自動車と歩行者の錯綜などがみられます。
- ⑦ 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<sup>※</sup>等の地域独自の景観があり、一方で、活発な経済活動がまちなみに絶えず変化をもたらしているため、景観の形成について検討が必要です。
- ⑧ 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。
- ⑨ 地域の住民、就業者、駅利用者、来街者など多くの人々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。
- ⑩ 繁華街の客引きなどによる勧誘などの防犯対策、商業ビルの火災の安全確保などの防災対策、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・向上が課題です。

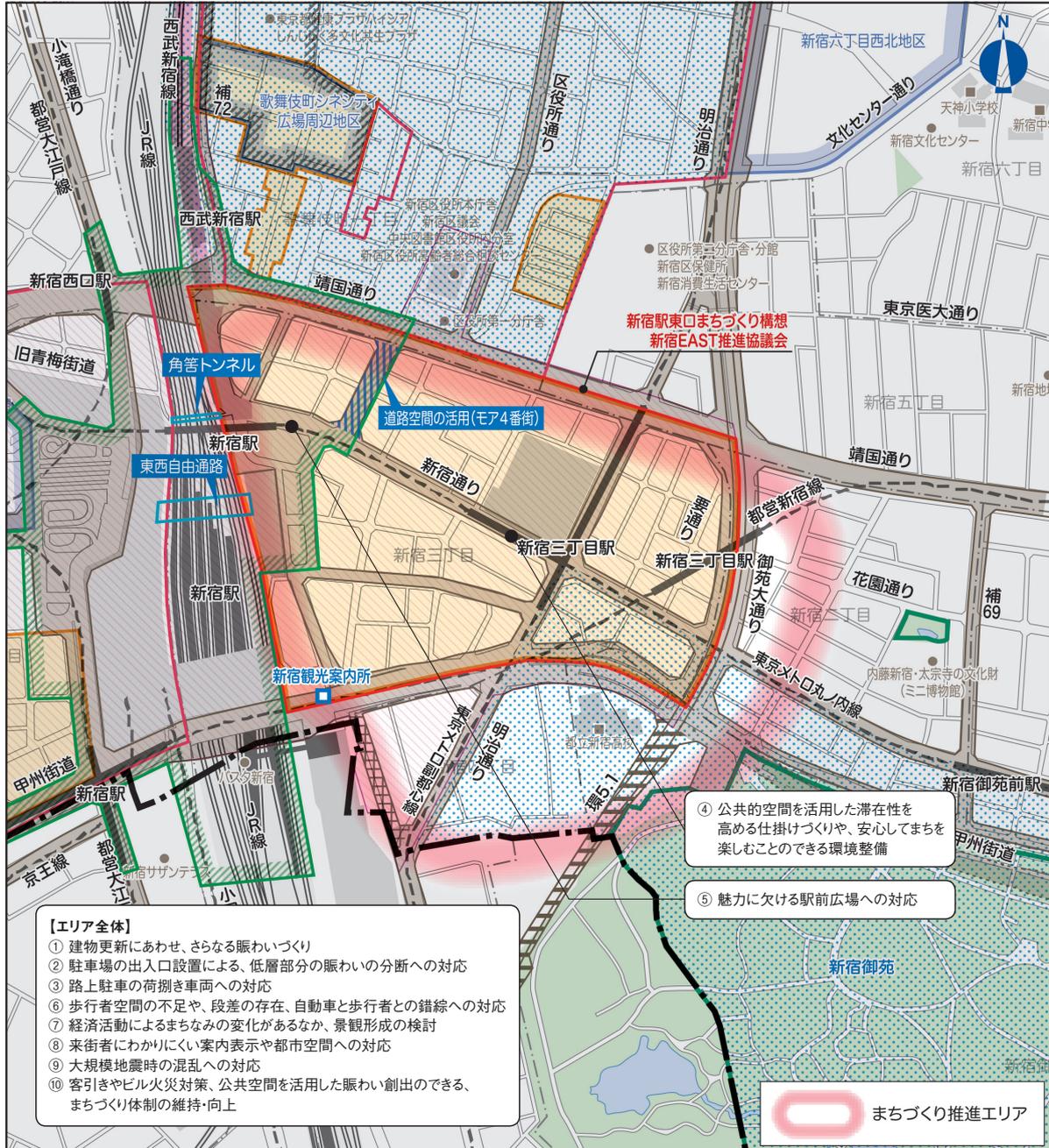
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅東口周辺、靖国通り、御苑大通り、甲州街道に囲まれた一帯をおおむねの対象とします。



道路空間を活用した賑わい創出実験(新宿通り)

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。

バリアフリー基本構想  
重点整備地区

景観まちづくり計画区分地区

まちづくりルール

地元まちづくり組織

新宿ターミナル基本ルール

都市計画公園

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 大規模な開発と連携した交通施設整備

- a. 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、駅前広場の再整備や靖国通り地下通路の延伸整備を誘導します。
- b. 大規模な開発等の際には、共同荷捌き集配所など地域物流の適正化に資する施設を誘致します。

#### ② 歩いて楽しいまちづくりの推進

- c. 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、エリア内における道路の歩行者優先化を図ります。
- d. ユニバーサルデザイン<sup>\*</sup>の考え方に基づき、地上と地下の移動の歩行者動線の充実を図ります。
- e. 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<sup>\*</sup>を着実に運用し、隔地の集約駐車場<sup>\*</sup>の整備を誘導します。
- f. 急増する訪日外国人等に対応するため、地域特性に応じた宿泊機能の整備を誘導します。



地下街におけるネットワークの事例(札幌市)



新宿駅東口周辺の空間イメージ



賑わい空間の創出の事例(中央区銀座)



客引きパトロールの事例(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 建物の更新にあわせてまちづくりの推進

- g. 敷地の高度利用を図るとともに、賑わい空間の創出を誘導します。
- h. 歩行者ネットワークの補完や縦動線、たまり空間等の充実を図ります。

### ② みどりと潤いの創出

- i. 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。
- j. エリアに潤いを与えるため、新宿御苑と新宿西口を結ぶ軸上を中心に、屋上緑化や壁面緑化など、多層な空間を活用した、多様で視覚に訴えるみどりの創出を図ります。
- k. サインをはじめデジタルサイネージ<sup>※</sup>やICT<sup>※</sup>等を活用した案内誘導の整備を促進します。

## 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

- l. 客引き防止パトロール、ビル火災予防の査察等の取組みなどを推進します。
- m. 地域と行政が連携して置き看板等対策を推進します。
- n. 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。

### ② エリアの魅力の発信

- o. イベントやオープンカフェ<sup>※</sup>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、地域のエアーマネジメント<sup>※</sup>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。

- 

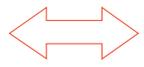
賑わいのつながりの形成
- 

新宿駅を囲む  
歩行者ネットワークの充実
- 

賑わい交流軸
- 

東西をつなぐ軸の形成
- 

地下通路の延伸
- 

水とみどりの環
- 

エリア間のつながりの形成
- 

まちの顔づくり
- 

風のみち(みどりの回廊)
- 

文化のつながりの形成

## 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

- ・ 地区計画<sup>\*</sup>での壁面位置の制限と高さ制限による、良好なまちなみの誘導
- ・ 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例<sup>\*</sup>」などの都市計画手法の活用による、老朽建物の建替え促進や既存の建物の規模の確保
- ・ 都市再生特別地区<sup>\*</sup>などを活用した敷地の再編と建物の共同化<sup>\*</sup>による、地域課題の解消
- ・ 地区計画の策定等にあわせた、景観まちづくり計画<sup>\*</sup>における区分地区の指定による、地域特性に配慮した景観の形成

#### ② 建物

- ・ 地区計画を活用した建物の共同化による、老朽建物の建替えの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

#### ③ 公共空間

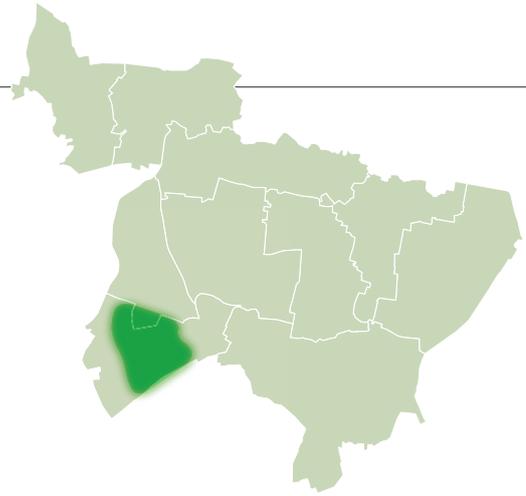
- ・ 地下通路の延伸や新設、新宿通りのモール<sup>\*</sup>化の推進による、まちの賑わいや歩行者ネットワーク化
- ・ 地域にふさわしい道路や広場の配置による、良好な環境の街区の創出
- ・ 地域特性に応じた建物用途の誘導
- ・ 地域と連携した荷捌き集約のスペース確保やルールづくりの推進
- ・ 事業者などと連携したバリアフリー施設の整備の促進

### 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>・ 新宿通りのモール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>・ 新宿通りのモール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しが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>・ 新宿通りのモール化に向けた取組み支援・調整を行います。</li> <li>・ 地区計画等を策定します。</li> </ul> |
| まちの運営・管理 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新宿 EAST 推進協議会が主体となり、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 EAST 推進協議会の活動に参画します。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新宿 EAST 推進協議会の活動を支援します。</li> </ul>   |

# 11-3

## 新宿駅西口エリア



# 1 エリアの概要

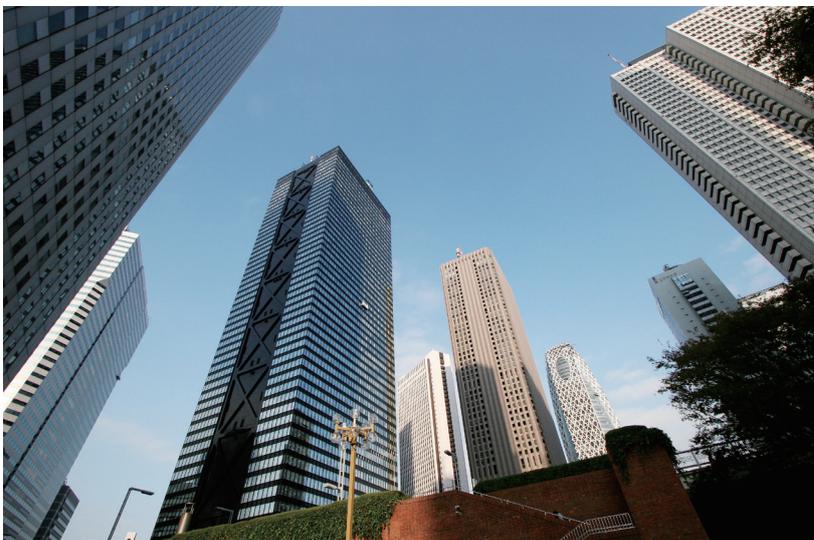
- ・江戸時代の角筈村にあたる場所であり、周辺も多くが農村でした。明治時代には、近代的な上水道整備のため、東京市が淀橋浄水場を開設しました。昭和40（1965）年、淀橋浄水場が廃止となり、跡地には新宿副都心計画に基づき超高層ビルが次々と建設されました。
- ・国家戦略特区<sup>\*</sup>の道路占用事業の認定を受けた新宿副都心第4号街路等では、公共空間を活用したイベント開催などの社会実験が行われています。また、新宿住友ビルや損保ジャパン日本興亜本社ビルでは、公開空地を活用した賑わい創出の取組みが行われています。
- ・南口にバスタ新宿が開業し、高速バスのバス乗り場が廃止となりました。
- ・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。

# 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<sup>\*</sup>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ています。

- ・平成3年 西新宿六丁目西部地区地区計画<sup>\*</sup>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26年 西新宿地区まちづくり指針の策定
- ・平成27年 西新宿一丁目まちづくり協議会の設立
- ・平成27年 新宿駅西口地区駐車場地域ルール<sup>\*</sup>の策定



西新宿の超高層ビル群

## 3 主な課題

- ① 超高層ビルのオフィス街は、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 駅前の商店街は、荷捌き車両、放置自転車、置き看板等が歩行者の障害となっています。
- 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 本エリアでは、地域冷暖房<sup>\*</sup>を活用したエネルギー供給を先進的に進めています。地球温暖化など世界規模で環境問題が進行しているなか、さらなる積極的な取組みが求められます。
- ⑦ エリア内には、地形に伴う段差や建物へのアクセス部分の段差があるとともに、様々な種類のサインが設置され統一性に欠けます。
- ⑧ 災害に対応するため、帰宅困難者<sup>\*</sup>の滞留空間等の整備が進んでいます。さらなる官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ます。

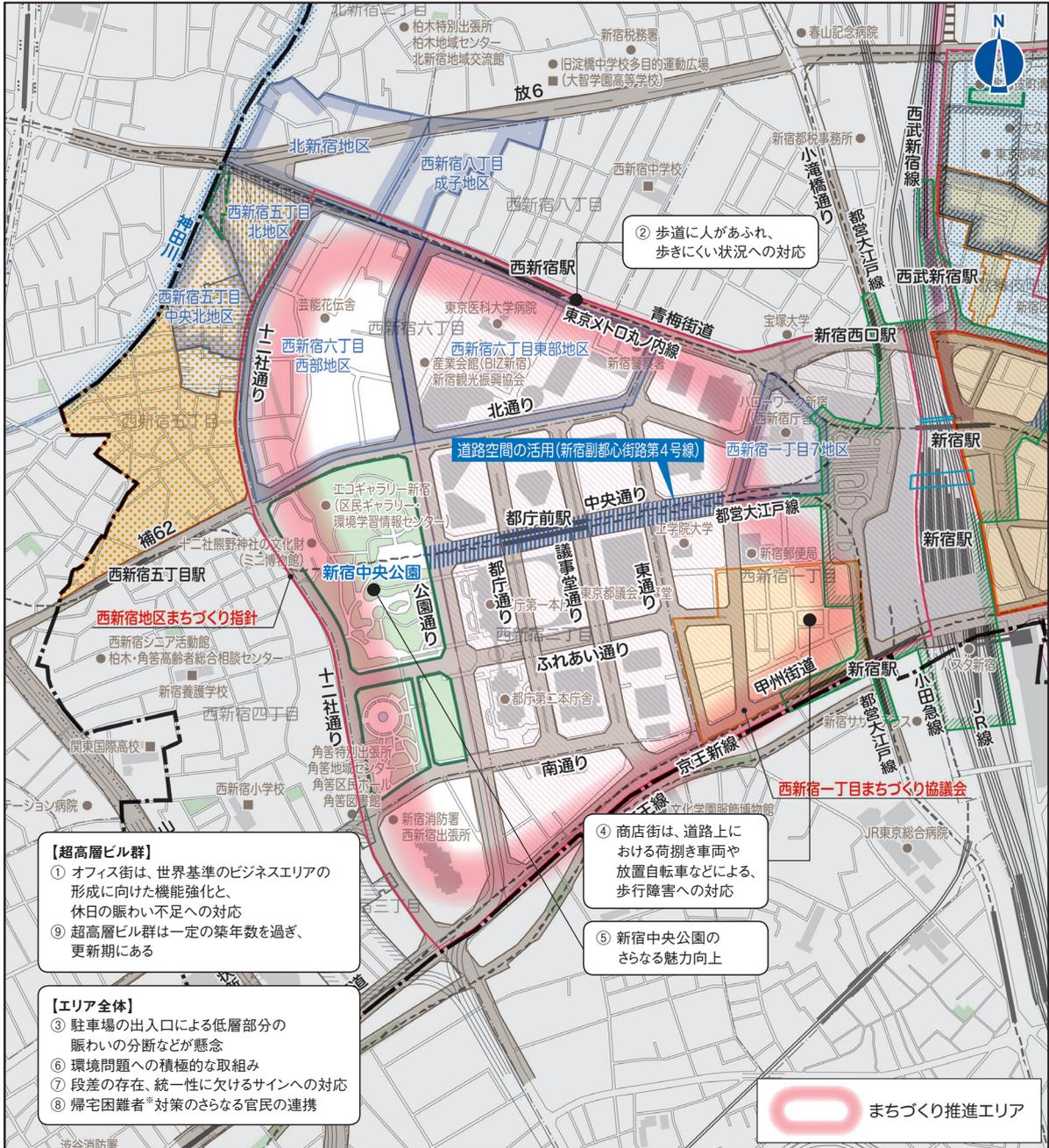
### 対象範囲

「まちづくり推進エリア」は、新宿駅西口にある超高層ビル群を中心に、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  | <b>都市計画道路</b>  |
|  バリアフリー基本構想<br>重点整備地区 |  地元まちづくり組織 |  完了     |
|  不燃化推進特定整備地区          |  都市計画公園    |  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 超高層ビルの屋内外にわたる足元の空間の活用

- a. 公開空地・道路・新宿中央公園を一体的に活用した賑わいの創出を図ります。
- b. 沿道空間と一体となった道路の賑わいの形成を図ります。

#### ② 増加する来街者等に考慮した交通ネットワークの拡充

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

#### ③ 超高層ビル群の再生

- e. 世界基準のオフィス環境をもつビジネスエリアを形成し、新宿の活力・産業を世界に発信します。
- f. 機能更新や今後の超高層ビルのあり方について検討します。

#### ④ 西新宿一丁目商店街における歩いて楽しいまちなみの創出

- g. 交通障害の除去も含め、歩行者空間や道路と建物入口のバリアフリー化等を図ります。
- h. 道路空間と建物低層部の空間が一体となった、賑わいあるまちなみの創出を図ります。
- i. 賑わいを演出するとともに、統一性のある屋外広告物を誘導します。



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(新宿副都心第4号街路)

## 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

j. 既存の地域冷暖房<sup>\*</sup>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

k. 新宿中央公園は、多様な人々が交流する憩いと賑わいあふれる整備を推進します。また、公開空地等の整備にあたっては、新宿中央公園とのつながりに配慮したみどりの創出を図ります。

### ③ 多様な来街者に配慮した空間の形成

l. 公開空地の整備とあわせて、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。

## 3. 災害に強く賑わいあるまちの創造

### ① 防災対策の充実

n. 地域や民間企業、大学、新宿区など官民一体となった帰宅困難者<sup>\*</sup>対策などを推進します。

### ② 公共空間等におけるイベントの開催

o. オープンカフェ<sup>\*</sup>等による利活用を図ります。  
p. 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。

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。



- 

賑わいのつながりの形成
- 

新宿駅舎を囲む歩行者ネットワークの充実
- 

賑わい交流軸
- 

東西をつなぐ軸の形成
- 

まちの顔づくり
- 

水とみどりの環
- 

エリア間のつながりの形成
- 

地域にふさわしいまちづくりの推進
- 

風のみち(みどりの回廊)
- 

文化のつながりの形成

## 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

- ・ 公開空地のあり方など特定街区<sup>\*</sup>の見直しによる、公開空地・建物内低層部における連続・一体的な賑わい機能の創出
- ・ 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<sup>\*</sup>を活用した容積率<sup>\*</sup>等の緩和による、魅力ある商業施設や質の高い宿泊施設などの誘導

#### ② 建物

- ・ 容積率緩和や道路斜線制限<sup>\*</sup>等の緩和による、土地の高度利用
- ・ 建物の共同化<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>設備の導入

#### 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<sup>\*</sup>の開設
- ・ 都市再生特別地区<sup>\*</sup>や国家戦略特区<sup>\*</sup>による道路占有<sup>\*</sup>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多様なみどりの創出と公園の特性に応じた活用

### 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の連携を図ります。</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に協力します。</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の活動を支援します。</li> </ul>  |