

序章 西新宿地区まちづくり指針について

1. これまでの経緯

- 平成25（2013）年3月 西新宿懇談会の設立（新宿区、環境改善委員会）
- 平成26（2014）年3月 西新宿地区まちづくり指針の策定
- 令和元（2019）年7月 西新宿懇談会の拡充（地元町会、商店街振興組合等の参画）
- 令和3（2021）年4月 西新宿地区まちづくり指針の策定（改定）

2. まちづくり指針の目的

- 令和22（2040）年を見据えて、官民が連携してまちづくりを進めていくため、西新宿地区の将来像やその実現方策等を共有する
- 社会情勢の変化やまちづくりの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて見直しを行う

4. 検討体制

- 西新宿懇談会は、地元町会、商店街振興組合、環境改善委員会、新宿区等で構成する
- 事務局は、新宿区及び環境改善委員会の共同運営とする

3. 対象区域



第1章 西新宿地区の現状と課題

(1)都市空間

- 広幅員道路や公開空地によるまちの分断や、道路と公開空地の高低差などから、空間的な一体性や賑わいの連続性が確保しにくい
- 人々の交流・回遊を促すために、賑わい・交流を促す拠点等の整備とネットワーク化を進めていく必要がある
- 道路占用等の社会実験や超高層ビルの足元周りの整備等が回遊や賑わい創出に寄与しており、これらを更に進める取組みが望まれる
- 将来の建物更新も念頭においた都市空間のあり方や、歩きたくなる魅力的な都市景観形成について、検討すべき時期に来ている
- 地形に伴う段差などが見られ、多様な来街者に配慮したバリアフリー動線の確保を進めていく必要がある

(2)都市サービス

- 業務・商業等の多様な都市機能の集積を活かし、「国際観光商業都市」を実現すべく、都市機能の強化を図る必要がある
- 芸術や文化、産業等を世界に発信し、多様な人々の交流を図っていくことが求められている
- 周辺住民、家族連れ、来訪者等、あらゆる人が「豊かで高質な時間を過ごす」ことができるまちが求められている
- 世界水準の環境を持つビジネスエリアとしての機能強化を進めるため、MICE（企業の会議や研修旅行、国際会議、展示会等）や産業支援機能の導入と、それを下支えする中核的拠点整備、ビジネス拠点を構えられるワークスペース機能が必要である
- 「スマート東京」の実現に向けた次世代の技術導入への積極的な取組みを進め、新たな都市サービスの展開など、エリア全体で付加価値を提供していくことが求められている

(3)エリア防災

- 地域全体の安全性・事業継続性の向上に向けた取組みを強化する必要がある
- 官民が一体となって一時滞在施設整備に向けた更なる備えを進める必要がある
- 平常時から災害対策や防災意識の向上に取り組んでいく必要がある

(4)みどり・エネルギー

- 都心のみどり豊かな空間を更に充実させていくため、目に見える多様なみどりを創出していくことが求められている
- 広面積の公開空地・緑地を有しているにも関わらず、確認される生物が限られているため、周辺地域とみどりを繋げ、広域の生態系ネットワーク化等を図っていくことが求められている
- 既存のエネルギー基盤（地域冷暖房）を活かした面的な取組みを更に進めていく必要がある
- 自立分散型電源の普及、再生可能・未利用エネルギーの導入による脱炭素化等、地区全体での更なる積極的な取組みが求められている

第2章 西新宿地区の将来像

1. 西新宿地区の将来像

《 Shinjuku Innovation Park 》

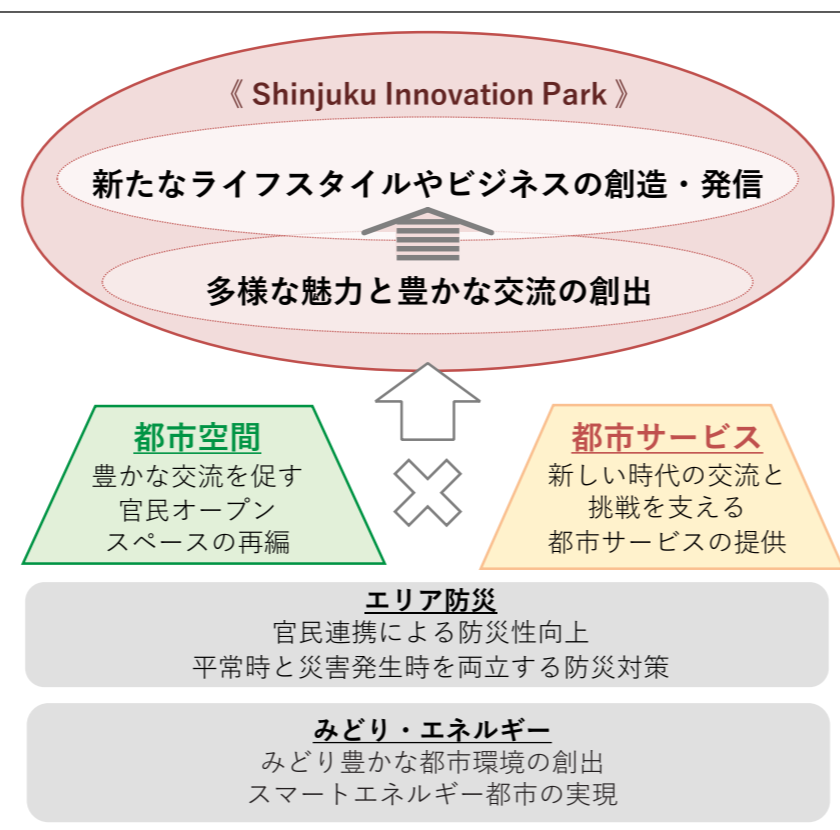
新たなライフスタイルやビジネスを創造・発信し続ける
豊かな交流と潤いにあふれたまち

地区全体にわたって、官民オープンスペースの再編と多様な都市サービスの提供を並行的に展開し、豊かな交流と潤いを創出することを通じて、新たなライフスタイルやビジネスを創造・発信し続けるまち『Shinjuku Innovation Park』となることを目指す



（参考）環境改善委員会が描く将来像のイメージ

2. 将来像を実現するための方針



3. 将来像を実現するための進め方

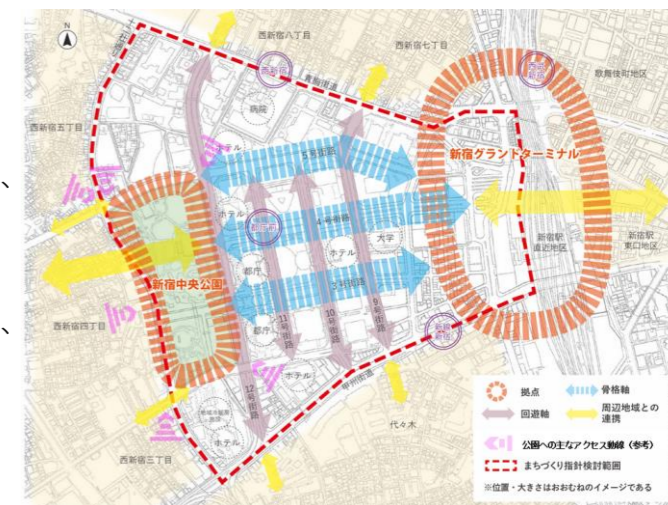
(1)居心地が良く歩きたくなる（ウォーカブルな）地区構造の形成

- 新宿グランドターミナルと新宿中央公園をつなぐ3つの街路とその沿道を《骨格軸》と位置づけ、歩行者優先の空間として整備することを検討する
- [3号街路沿道] 地元のまちづくりと連携した、賑わいある街路づくり
- [4号街路沿道] 車交通の空間からまちの広場へ転換し、世界に誇る空間を創出
- [5号街路沿道] 豊かな並木に沿ったアートや文化的な魅力、新たな価値を創出

- 官民オープンスペースを豊かな交流を促す空間への再編するとともに、多様な賑わいや交流の拠点施設の整備の促進により、回遊性を高め、デジタル情報等を活用した新しい都市サービスの提供を図る

(2)個別プロジェクトをつなぐ
エリアマネジメントの推進

- 個別プロジェクト相互をつなぎ、地区全体での相乗効果を発揮できるように、エリアマネジメントの体制・財源等の強化を図る
- エリアマネジメント活動により、地区構造の形成の取組みを地区全体に展開していくとともに、周辺地域との連携を図る



〈将来像を実現するための基本戦略図〉

第3章 西新宿地区のまちづくり方針

1. 都市空間

(1) 官民オープンスペースの活用

■オープンスペースを活かした一体的な広場的空間の創出

- ・官民オープンスペースのネットワークを構築し、これらが一体的に機能する広場的空間の創出を図る
- ・新たな交流拠点の創出等、街路毎の特性や隣接街区との連携を考慮した交差点や沿道の空間づくりを検討する

(2) 空地の有効活用による多様な活動の促進

■空地の質の向上

- ・大屋根やピロティ空間の整備、サンクンガーデンを活かした立体的な空間活用等、空地の質の向上を図る
- ・5号街路沿道は、アートや文化的な魅力、新たな価値を創出するため、新たな拠点づくりを進めていく

(3) 居心地が良く歩きたくなる（ウォークブルな）歩行者空間の創出

■表情豊かな街並みの形成

- ・変化に富んだ街並みの形成により、表情豊かな歩行者空間を形成する
- ・歩きたくなるような魅力的な都市景観形成に配慮する

■歩行者空間の整備

- ・道路と公開空地の高低差の解消など、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備を進める

■歩行者ネットワークの拡充と拠点整備による回遊性の向上

- ・鉄道駅等へのアクセス性の向上、視認性の高い縦動線の確保、統一性のあるサイン計画、安全・安心なバリアフリー動線の確保等により、快適な歩行者ネットワークの形成を進めていく
- ・賑わい・交流を促す拠点等をネットワーク化し、人々の交流・回遊を促す、歩行者目線での沿道の魅力の連続性を創出する

(4) 新型コロナ危機を契機としたまちづくりへの対応

- ・職住近接のニーズに対応したまちづくりを推進する
- ・まちづくりと一体になった総合的な交通戦略を推進する
- ・緑やオープンスペースの柔軟な活用を行う
- ・リアルタイムデータ等の活用による過密を避けられるような人の行動の誘導等を行う

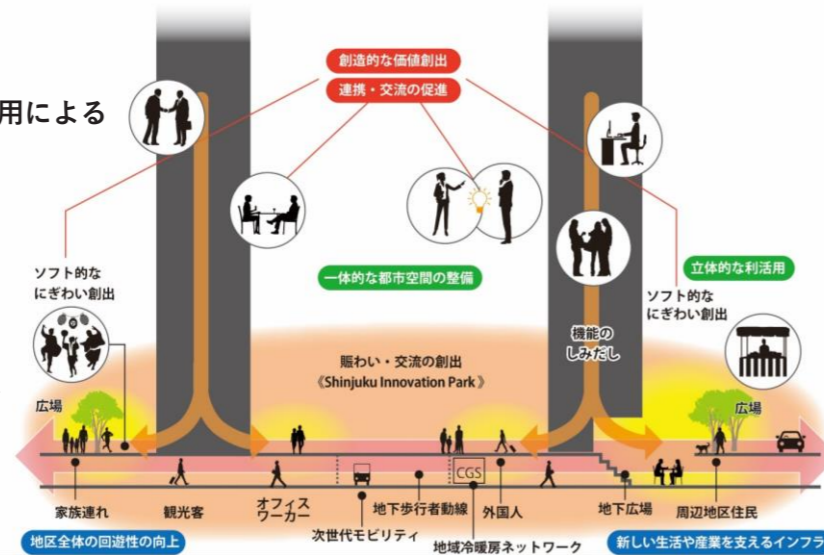


〈歩行者ネットワークのイメージ〉

(参考) 官民オープンスペースの再編イメージ

公開空地と建築物の一体的・重層的な活用による豊かな交流の促進

- ・空地と建築物の立体的な利活用により、地区全体の賑わいや交流の創出を検討する
- ・建物内の歩行者動線の改善や公共空間との一体的な整備など、回遊性の向上を図る
- ・官民オープンスペースの活用や居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の創出等により、《Shinjuku Innovation Park》を実現する



〈(参考) 官民オープンスペースの再編イメージ〉

2. 都市サービス

(1) 多様な都市機能の充実

■低層部における賑わい、交流の創出

- ・地区全体では、業務・商業・宿泊・教育・医療等を強化していく
- ・オープンスペースや低層部空間では、賑わい・交流を創出することで多様な人々が集まり、新たな価値が創造されるまちづくりを進めていく

■多様な来街者を生む文化、芸術、宿泊、観光支援施設の整備

- ・多様な人々が、いくつもの滞在目的を有し、豊かな時間の過ごし方ができるまちづくりを進めていく
- ・多様な人々の感性をくすぐるような、文化、芸術、観光支援の機能の他、エンターテインメント性の高い機能の導入を進めていく
- ・国際水準のホテルの充実を図る

■ビジネス機能を強化するMICE、産業支援施設の導入

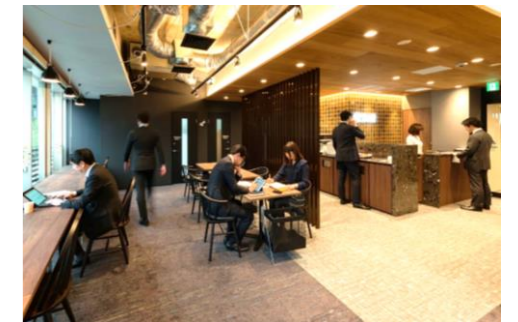
- ・MICE（企業の会議や研修旅行、国際会議、展示会等）の展開を図る
- ・多様な働き方に対応できる機能の導入と、事業継続性を高めることで、国際競争力の高いまちをつくる
- ・企業の成長に応じて西新宿でビジネス拠点を構えられるワークスペース機能を導入する

■新宿の活力・産業を世界に発信する機能の整備

- ・芸術や文化、産業等の情報発信力の高いまちづくりを進め、多様な人々の交流の試みを進めていく
- ・新たな産業を創造する機能の導入により、世界から創造的な人々や企業を呼び込む



〈Shinjuku Share Lounge (賑わい・交流機能の導入例)〉



〈新たな形態のワークスペースのイメージ〉

(2) 次世代インフラを活用した新しいサービスの提供

■5Gなど新しいインフラを活用した付加価値の提供

- ・先端デジタル技術を活用し、新たな産業の創出や創造的なビジネス、ライフスタイルの実現など、新たな都市サービスを展開する

■歩行者の移動を補助するモビリティの導入

- ・次世代モビリティ等の導入を検討する



〈スマートシティのイメージ〉



〈次世代モビリティ等のイメージ〉

3. エリア防災

(1) 官民連携による防災性の向上

■自助・共助・公助の取組み推進

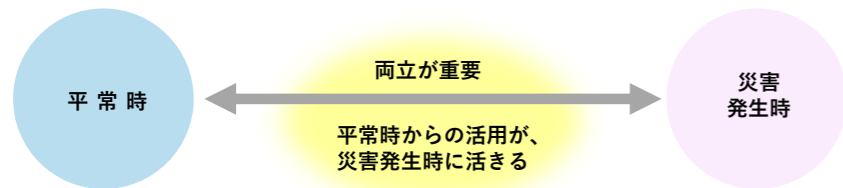
- ・業務継続のための自助を優先しつつ、自助で解決できない課題に対して、共助・公助で解決していく
- ・自助・共助・公助が密接に連携していくことで、「安全・安心のブランド化の形成」を実現することを目指す

■官民一体となった帰宅困難者対策等の推進

- ・災害発生時には、イベント用ホールや会議スペース等、建物内低層部を中心とした官民オープンスペースにおいて、帰宅困難者受入スペースの確保を検討する
- ・建替えや大規模改修、官民オープンスペースの再編等の機会では、新宿区と帰宅困難者一時滞在施設の協定締結の検討を行う
- ・災害発生時に必要な「医療」「通信」「備蓄」「エネルギー」機能を確保するため、自立分散型電源設備や備蓄倉庫の整備等を検討する

(2) 平常時と災害発生時を両立した防災対策

- ・平常時から防災を身近に感じ、防災活動への参加意識を高められる取組みを行う



〈帰宅困難者受入れ訓練の様子〉

4. みどり・エネルギー

(1) みどり豊かな都市環境の創出

■多様なみどりと潤いのある空間の形成

- ・地区全体で、潤いのあるみどり豊かな都市空間を創出する
- ・西新宿地区における緑化コンセプト等を検討する

■生物多様性に向けた取組みの推進

- ・地区全体で生態系に配慮した緑地の整備を推進し、西新宿地区が大きなエコロジカルネットワークの形成に寄与することを目指す

■ヒートアイランド対策の推進

- ・みどり豊かなオープンスペースや打ち水、ミスト装置の設置等により、ヒートアイランド対策を推進する



〈ミスト装置（新宿中央公園）〉

(2) スマートエネルギー都市の形成

■エネルギー利用の効率化、拡充

- ・地域冷暖房の活用、自立分散型電源の普及など、エネルギー利用の効率化及び熱電併給自立分散型エネルギーネットワークの拡充を図る
- ・水素エネルギーの利用、技術導入を推進する

■地域エネルギーマネジメントの推進

- ・建替えや大規模改修等の機会を捉え、地区全体で各建物の需要エネルギーの情報を統合し、最適化制御の先進モデルとなることを目指す

第4章 推進方策

1. エリアマネジメントの推進

地区全体を面的に管理運営するエリアマネジメントを持続的に進める

(1) エリアマネジメントの役割

- ・各種ガイドライン等の検討と策定
- ・次世代都市サービスの拡充
- ・地域ルール等の策定・運用
- ・官民オープンスペースの面的な運用・管理運営
- ・創造的な産業の創発支援

(2) 推進体制・財源・位置付け

- ・環境改善委員会は、地元町会や商店街振興組合とともに、新宿区等と連携を図り、エリアマネジメントの実践を検討する
- ・エリアマネジメントのための財源のあり方について検討し、その確保に向けた取組みを実践する
- ・西新宿地区の特性と課題に適切に対応するため、地域独自のルール等を検討し、運用を図る

2. 必要に応じた都市計画の見直し

- ・地区全体を俯瞰したまちづくりの方向性を検討し、必要に応じて都市計画の見直しを検討する

3. 段階的な推進

- ・街区間の連携を図りながら、プロジェクトを段階的、連鎖的に展開していく

〈将来像実現に向けたプログラム〉

	2020年	～2030年頃	～2040年頃
まちづくりのプロセス	既存ストックを活かしながら、広場・仮設建築物・一定規模の増築等の人々の自由な回遊や交流を促す拠点づくりにより、オープンスペースの多様な活用を行い、ハード・ソフト両面で地区再生が進展し、定常化	超高層建築物の建替えに向けた検討（特定街区の見直し等）を進めながら、機能・空間の更新を進め、さらなる拠点性を発揮	超高層建築物の建替え等を含むまちの再編が進展し、次世代を担う国際的なビジネス・交流拠点として東京を牽引
民地	公開空地地活用 ・しゃれまち条例によるイベント利用	公開空地・建物低層部空間の一体的な再編（空間・機能） ・道路・公園等の公共空間と一体的に公開空地・建物低層部空間を刷新 ・地区全体の賑わいや交流の創出を検討し、《Shinjuku Innovation Park》として新たなライフスタイルやビジネスの創造・発信を促進する環境づくり	超高層ビルの建替え ・都市計画の見直し・街路再編の可能性も見据え、官民オープンスペースと一体的に高度複合するビルへと建替え
まちづくり	官民オープンスペースの利活用に関する検討	まちづくり指針策定（改定）	街区毎の都市計画から地区全体の都市計画への転換の検討
エリア	エリアマネジメントによる官民オープンスペースの一体的なマネジメント（改良・利活用） より高次のエリアマネジメントの取組み検討		
エネルギー環境	機能更新や空間活用 ・2万kW CGSの地冷導入 ・一時避難施設としても機能するアトリウム整備	業務継続地区（BCD）の構築 ・官民オープンスペース（街路高架下・公園・駐車場等）への自立分散型電源設置	BCDの高度化 ・超高層ビル建替えにあわせ需給の最適化を含めたスマートエネルギーネットワークの形成
スマートシティ	スタートアップ活用等によるスマートシティサービス実装 ・スマートシティの持続的運営のためのビジネスモデル構築		先端技術をフォローアップ ・まちづくりに応用
（参）道路空間	社会実験 ・国家戦略道路占用事業による歩道利活用	駅前広場と新宿中央公園をつなぐ交流軸形成 自由快適な移動を実現する街路空間形成	道路空間も含めた一体的な管理・活用
（参）地区直近	新宿グランドターミナルの再編 ・新宿駅東西自由通路（2021年度完了） ・新宿駅直近地区土地区画整理事業 概成（2035年）（東西デッキ、東西駅前広場一部完成） ・駅ビルの建替え		
（参）新宿中央公園	公園空間・施設の整備		新たな公園空間の創出（施設や利用方法の見直し）等