資料3

西新宿地区の再整備方針案

（令和3年度のまとめ）

～ 目 次 ～

１．西新宿地区の成り立ち・まちづくりの思想
２．新宿の将来像とまちづくりの視点
３．現況・課題・社会ニーズ
４．西新宿地区のまちづくりの考え方
５．西新宿地区の将来像と再整備のイメージ
６．将来像の実現に向けた再整備方針案

1 西新宿地区の成り立ち・まちづくりの思想

（新宿副都心計画、新宿副都心建設公社）：行政主体

○　都心の業務機能の分散化を図るため新宿副都心計画として「**総合的業務街の形成**」を目指し、新宿副都心建設公社が、**街路・広場・駐車場・公園・宅地造成等**を**一体的に整備**。

（新宿新都心開発協議会（SKK））：民間主体

○　新宿副都心計画における街区の建築計画を踏襲しながら、超高層ビル街区を形成し、「**生き生きとしたヒューマンスペースの創造**」を理念に掲げた。

○　具体的には、街区内に**多様な人々が集まる広場とするオープンスペースの創出**を果たすため、「**人と車の完全分離**」「**公共駐車場の設置**」「**地域冷暖房の採用**」を計画の柱とした。

新宿副都心建設公社（S35年～43年（1960年～1968年））：総合的業務街の形成

それまで一般的に単独の事業として実施された都市施設の整備について、街路・広場・駐車場・公園・宅地造成等の総合的な事業として整備された。

西口駅前広場

西口駅前広場・地下駐車場

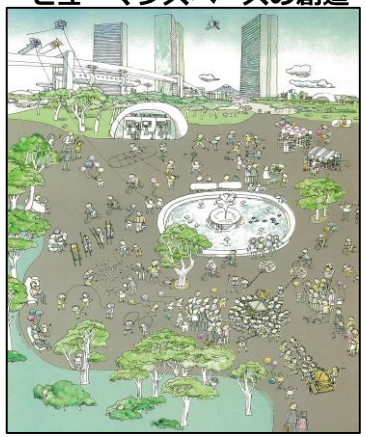
４号街路、10号街路の立体交差

新宿中央公園

（出典：財団法人新宿副都心建設公社，「財団法人新宿副都心建設公社事業史」，S43年（1968年））

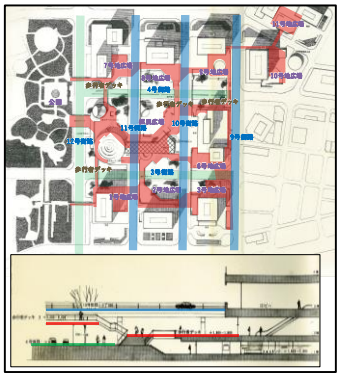
新宿新都心開発協議会（S43年（1968年））：生き生きとしたヒューマンスペースの創造

生き生きとしたヒューマンスペースの創造



実現方策

人と車の完全分離



街区内外に歩行者デッキを計画し、人中心の都市空間を計画。

公共駐車場の設置

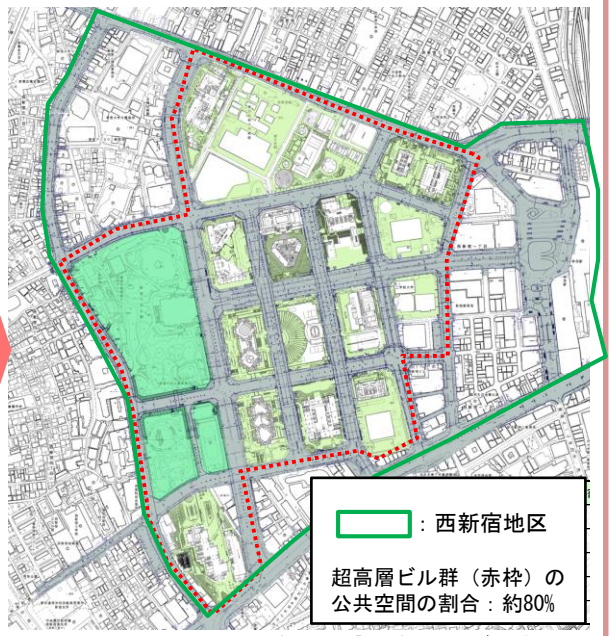
当時のモータリーゼーションの進展にともない街区内の駐車場とは別で高架下に公共駐車場を整備。

地域冷暖房の採用

大阪万博を契機に日本で初めて地域冷暖房が採用された大阪千里ニュータウン中央地区と同時期に首都圏では初めて導入。

（出典：SKK専門部会，「新宿新都心開発計画」，S44年（1969年）／　新宿新都心開発協議会，「新宿ーこの新しいヒューマンスペース　創造への出発」，S48年（1973年））

現在の西新宿



（出典：西新宿懇談会，「西新宿地区まちづくり指針」）

○　公開空地、道路、公園などが占める割合が大きく、充実した都市基盤・オープンスペースによって支えられた都市が形成。

○　行政と民間事業者の取組により、現在の西新宿地区のベースを形成。

【先人が描いたまちの理念】

○　都心の業務機能の分散化を図った「**総合的業務街の形成**」。

○　**生き生きとしたヒューマンスペースの創造**。
※「人と車の完全分離」は実現していない。

⇒ **行政と民間事業者の連携**により西新宿を形成。

【西新宿地区の再整備方針検討の方向性】

先人が描いたまちの理念について、官民が連携して築いてきたまちの成り立ちを踏まえ、**更に発展させるもの**、**時代に応じて変えていくもの**を検証しつつ、**新宿全体の新たなまちづくりとも整合**を図りながら、次の時代の**西新宿地区の将来像**と**その実現に向けた整備の考え方**を整理する。

2 新宿の将来像とまちづくりの視点

（新宿の将来像）　新宿の新たなまちづくり～２０４０年代の新宿の拠点づくり～（東京都、新宿区　H29年（2017年）6月）

○　「**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』**」を掲げ、以下の視点で整理。

（新宿駅周辺地域の現状）

○　新宿駅は７路線８駅が結節し、**１日に約340万人の乗降客数**を誇る世界一のターミナル駅。
○　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**。
○　都心居住を支える**住宅地**。　など

【官民の分担でできたまち】

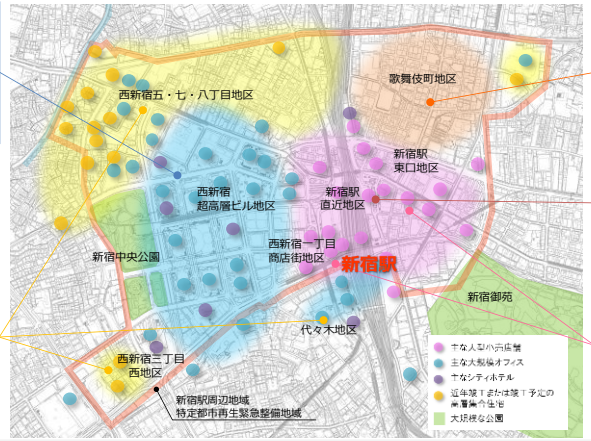
○　民間の計画・発意で発展。（**歌舞伎町地区**）
○　鉄道事業者により整備。（**新宿駅直近地区**）
○　淀橋浄水場跡地を活用し、立体的な都市基盤やエネルギーインフラ等を計画的に整備。（**西新宿超高層ビル地区**）
○　地区特性を活かした**エリアマネジメント**。（モア4番街、**西新宿超高層ビル地区**、シネシティ広場等）

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

（新宿駅周辺地域の問題点）

○　都市機能の主な課題

【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**が点在し、**ビジネスエリア**としての競争力の低下。　など

【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**。

○　都市基盤の主な課題

【歩行者空間の少ない駅前広場周辺】

・　新宿駅周辺は、自動車社会を想定した基盤を整備していたため、**歩行者空間が少ない**。
・　待ち合わせや憩いの場となる**滞留空間が不足**。

【鉄道や道路によるまちや歩行者動線の分断】

・　鉄道や道路により、**駅とまち、まちとまちとが分断**され、歩行者回遊性の確保や地区間の連携が図りにくい。

【災害時対応への懸念】

・　帰宅困難者のための**一時滞在場所等が不十分**。

（まちづくりの視点）

多様な都市機能を活かして、相互に連携・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。等

歩行者中心で交流や賑わいを生む空間へと変えていく

○　交流や賑わいを生む質の高い歩行者空間の形成。
○　地域交通や多層的な歩行者ネットワークを充実・強化。等

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ホームを構築。
○　継承する担い手を育成し、次世代へ継承。

（西新宿地区の再整備方針検討の方向性）

○　新宿全体のまちづくりの視点を踏まえ、「都市機能」「都市基盤」「官民連携」などの観点から**現況と課題**、**社会ニーズ**を分析し、**西新宿地区のまちづくりの考え方を整理**。

3 現況・課題【都市機能】

【ビジネス】

（消費者）

○ 駅や東口には商業施設があるなど**新宿は都内最大の商業集積地**であり、駅を中心に**消費意欲が旺盛な買い物客**が集まっている。

（企業）

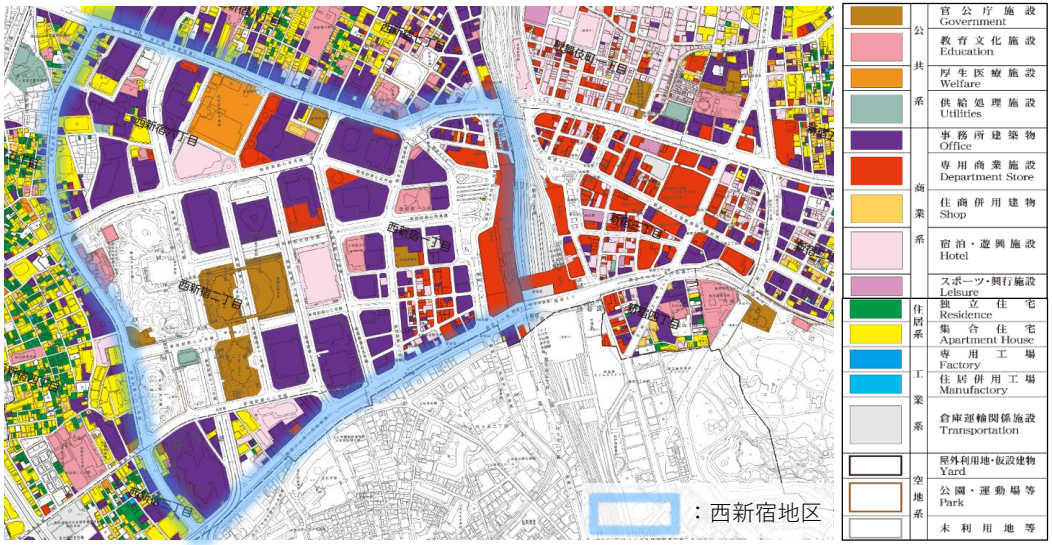
○ 西新宿には**上場企業**や**スタートアップ企業**が集積しており、**事業規模に応じたオフィスが選択**できるとともに、**通勤**、**業務移動に伴う駅のアクセス性の高さ**が評価されているものと推察される。また業種としては、**企業を顧客ターゲット**としたサービス業や情報・通信業が多い傾向である。

○ **ショールーム**を有するなど**来街者を求める企業**が集積しており、**居住地域からのアクセス性の高さ**が評価されているものと推察される。

（交流機会・空間）

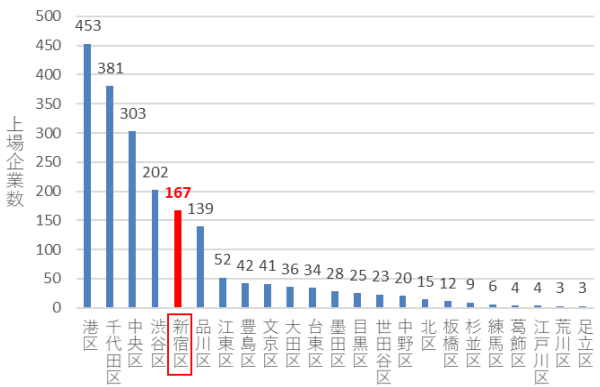
○ ショールームといった単一目的としての交流空間は存在するが、まちなかに**消費者と企業**、**企業と企業**などを結ぶ**交流機会**や**交流空間が少ない**。

■土地利用状況（新宿区土地利用現況図（用途別）（H29（2017）年3月）より）



■都内の区別上場企業数

（出典：Web情報（上場企業サーチ）を基に作成）



■西新宿地区(※)における上場企業の業種

（出典：Web情報（上場企業サーチ）を基に作成）

業種	数
サービス業	27
情報・通信業	23
不動産	9
卸売業	5
建設業	4
小売業	4
金属製品	2
その他金融業	2
精密機器	2
保険業	2
食料品	1
機械	1
電気機器	1
輸送用機器	1
その他製品	1
証券、商品先物取引業	1
空運業	1
化学	1
計	88

※西新宿１～４・６～８丁目の範囲

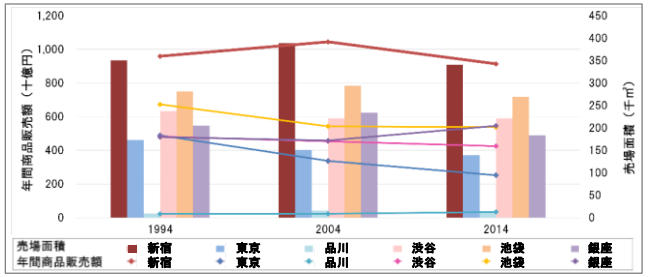
■都内のスタートアップ企業の集積状況

（出典　第4回 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 事務局説明資料より抜粋、一部加筆）

	クラスター	企業数	集積率（企業数/㎢）	面積（㎢）
1	渋谷	491	235	2.09
2	青山・表参道	268	84	3.19
3	恵比寿	192	72	2.66
4	新宿	190	66	2.87
5	六本木	174	92	1.9
6	秋葉原・神田	155	106	1.46
7	赤坂	112	84	1.34
8	五反田	105	54	1.94
9	銀座	103	55	1.88
10	虎ノ門・新橋	102	56	1.81
11	代々木	87	38	2.32
12	芝・三田	87	30	2.87
13	本郷	72	26	2.78
14	平河町・麹町	71	70	1.02
15	大手町・丸の内	62	47	1.31
16	中目黒	60	26	2.28
17	東品川	49	20	2.49
18	浜松町	48	48	0.99
19	日本橋室町	43	64	0.67
20	九段・飯田橋	38	49	0.78

■エリア別年間商品販売額と売場面積の推移

（出典：「商業統計」（経済産業省））



■駅周辺におけるショールームの集積

（出典：各施設情報を基に作成）

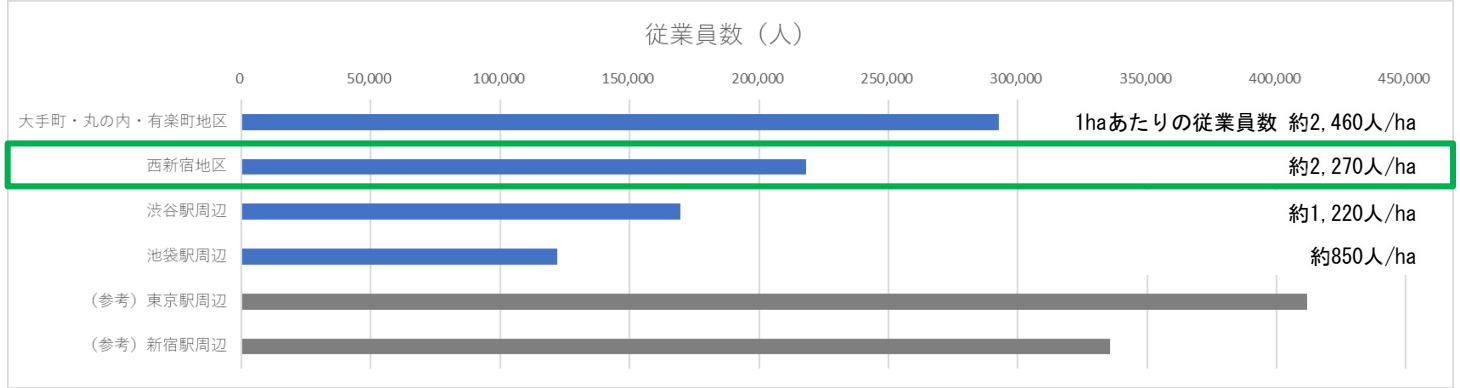
3 （参考）都内主要エリアとの従業員数の比較

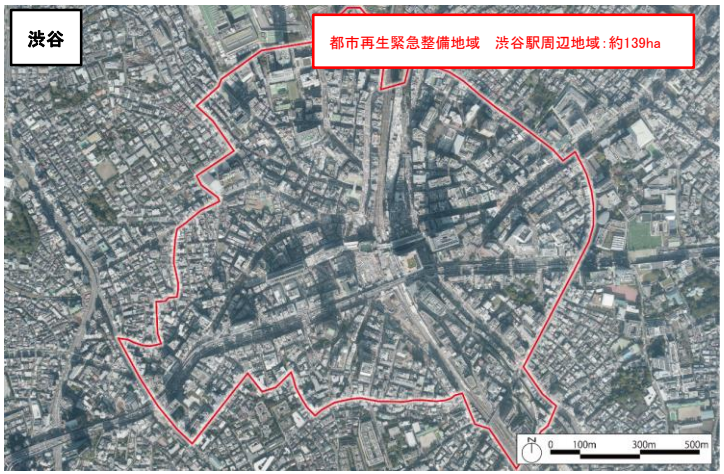
【ビジネス】
（従業員数）

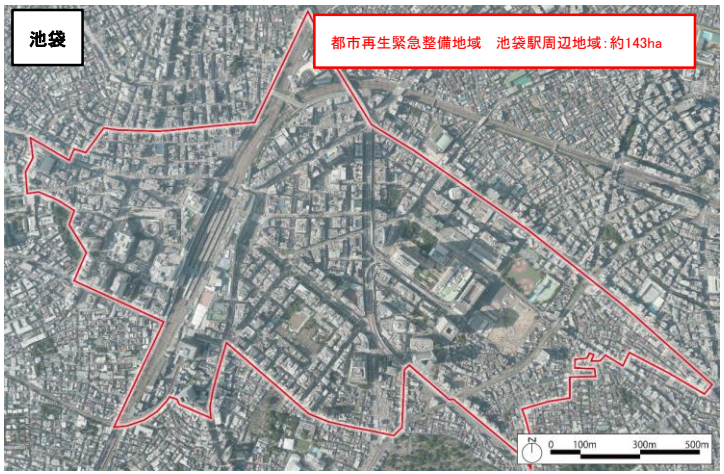
○ 西新宿地区の**従業員数は約22万人**であり、新宿駅周辺の従業員数の2/3程度を占めており、渋谷駅周辺や池袋駅周辺の従業員数を上回っている。

○ **1haあたりの従業員数としては約2,270人/ha**であり、同様に、渋谷駅周辺や池袋駅周辺を大きく上回り、大手町・丸の内・有楽町地区に近い数値となっている。

■都内主要エリアの従業員数 （出典：H28年(2016年)経済センサス）







出典：国土地理院　地図・空中写真閲覧サービス（R1年（2019年）撮影）

＊各主要地域の範囲を下記町丁目と定義し計上している。また、区域には鉄道施設や公園等も含まれた数値にて算出している。
大手町・丸の内・有楽町地区：丸の内1,2,3丁目、大手町1,2丁目、有楽町1,2丁目。
西新宿地区：西新宿1,2,3,6丁目。
渋谷駅周辺：宇田川町、円山町、桜丘町、渋谷1,2,3丁目、神南1丁目、道玄坂1,2丁目、南平台町。
池袋駅周辺：西池袋1丁目、東池袋1,3,4,5,丁目、南池袋1,2丁目。
東京駅周辺：丸の内1,2,3丁目、大手町1,2丁目、有楽町1,2丁目、八重洲1,2丁目、京橋1,2,3丁目、日本橋1,2丁目。
新宿駅周辺：歌舞伎町1,2丁目、新宿3,4丁目、西新宿1,2,3,6,7,8丁目。

3 現況・課題【都市機能】

追加資料

【宿泊・観光】

（ホテル）

○　新宿駅周辺地域のホテルの客室数は約10,000室と**都内の他の拠点エリアと比べて最大規模**であり、**西新宿地区内のホテルで約5割の客室数を占めている**。

○　**西新宿地区はシティホテルの割合が高く、そのほとんどが築40年程度経過したもの**となっている。歌舞伎町などではビジネスホテルが多い状況である。

（訪都外国人）

○**訪都外国人**の**約15%は新宿に宿泊**しており、**訪問地**としても**「新宿・大久保」**は**6割**を占めている。

○観光目的については、一般的な買物・食事に加え、他地域と比べて「**高層ビルや近代的な街並み探索**」「**宿泊施設での滞在を楽しむ**」「**ナイトライフ**」などの満足度が高い。

■都心主要駅周辺の主な宿泊施設数と室数

	新宿駅周辺	西新宿地区内	東京駅周辺	品川駅周辺	渋谷駅周辺	池袋駅周辺
■ シティホテル	7（計5,381室）	6（計4,819室）	8（計1,516室）	5（計5,504室）	2（計819室）	2（計1,961室）
● ビジネスホテル	21（計4,718室）	2（計465室）	8（計1,681室）	2（計1,098室）	9（計1,298室）	18（計2,442室）
ホテル合計	28（計10,636室）	8（計5,284室）	**16（計3,197室）**	**7（計6,602室）**	**11（計2,117室）**	**20（計4,403室）**
◆サービスアパートメント	3	1	2	1	1	1
総計	**34**	9	**18**	**8**	**12**	**21**

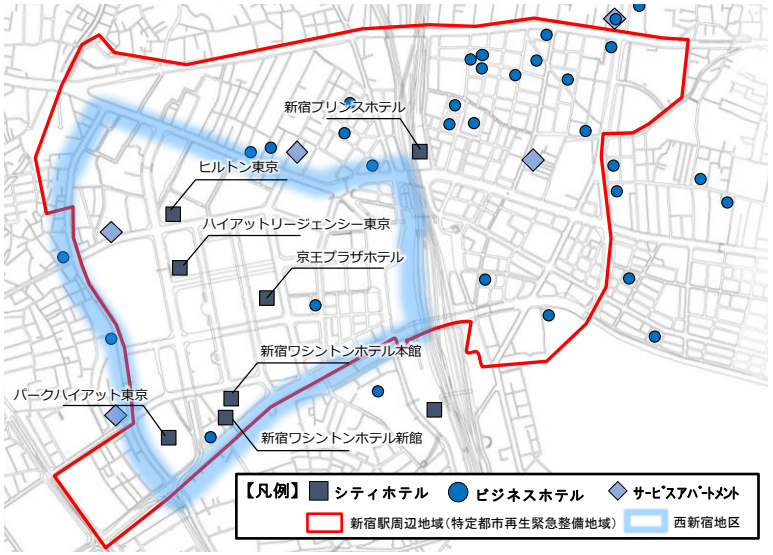
（出典：第５回　新宿の再整備検討委員会（平成30年3月））※一部加筆

■都心主要駅周辺のシティホテルの建築年次

	新宿駅周辺	東京駅周辺	品川駅周辺	渋谷駅周辺	池袋駅周辺
竣工年・ホテル名	1971　京王プラザホテル 1977　新宿プリンスホテル 1980　ハイアットリージェンシー東京 1983　新宿ワシントンホテル本館 1984　ヒルトン東京 1986　新宿ワシントンホテル新館 1994　パークハイアット東京	2002　フォーシーズンズホテル丸の内東京 2004　丸ノ内ホテル 2007　ザ・ペニンシュラ東京 2007　ホテルメトロポリタン丸ノ内 2009　シャングリ・ラホテル東京 2010　KKRホテル 2012　東京ステーションホテル 2014　アマン東京	1953　グランドプリンスホテル高輪 1978　品川プリンスホテル 1982　グランドプリンスホテル新高輪 1998　ザ・プリンス　さくらタワー東京 2003　ストリングスホテル東京インターコンチネンタル	2000　渋谷エクセルホテル東急 2001　セルリアンタワー東急ホテル	1980　サンシャインシティプリンセスホテル 1985　ホテルメトロポリタン

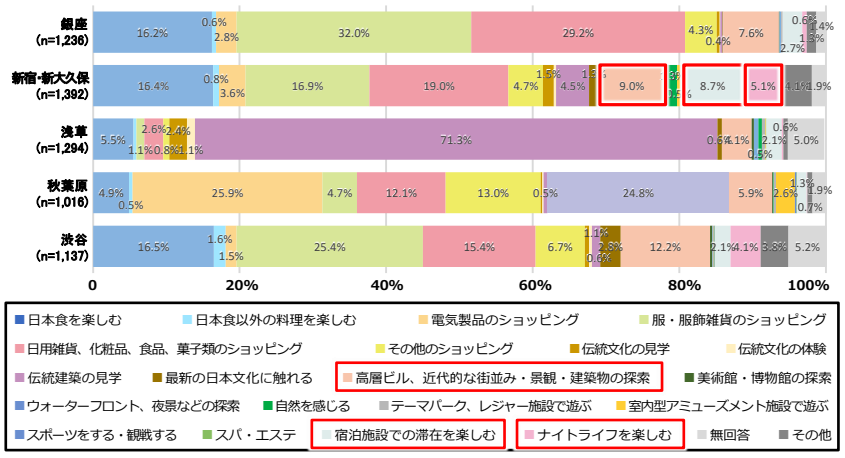
（出典：第５回　新宿の再整備検討委員会（平成30年3月））※一部加筆

■新宿駅周辺の主な宿泊施設の立地状況

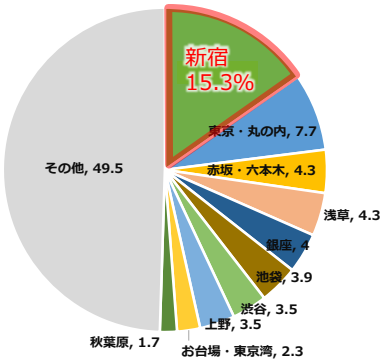


■外国人旅行者が訪問して一番満足した場所で行った行動

（「H28年国別外国人旅行者行動特性調査報告書」より作成）

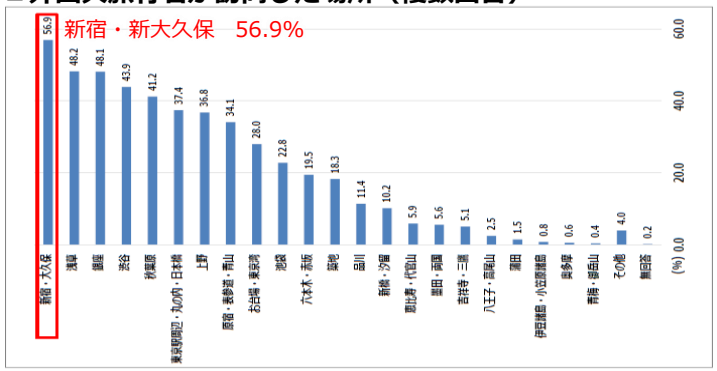


■外国人旅行者の宿泊先（複数回答）



（出典：第５回　新宿の再整備検討委員会（平成30年3月））※一部加筆

■外国人旅行者が訪問した場所（複数回答）



（出典：第５回　新宿の再整備検討委員会（平成30年3月））※一部加筆

3 社会ニーズ【都市機能】

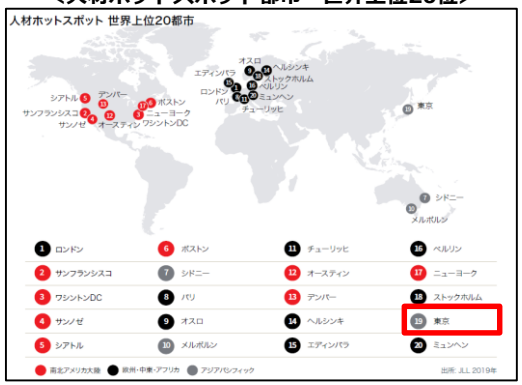
【ビジネス・イノベーションに関する社会潮流】

- ○ **世界ではスタートアップが時代の最先端ニーズ**を機敏に捉え、新たな製品やサービスを生み出しており、**こうしたイノベーションの創出が都市の競争力を高めていく**。
- ○ イノベーション都市として、「**東京**」は一定以上の評価を受けているものの、「**人材の集積**」「**スタートアップ環境**」については必ずしも高い評価を受けていない。
- ○ イノベーション創出の要因として「**企業や人の集積**（経済資産）」「**人と人の交流**（ネットワーク資産）」「**職場環境や周辺環境の整備**（空間資産）」が重要視されている。
- ○ 職場環境については、従来の効率性に加え、**健康・快適性**といった「**ウェルネス**」な環境が求められている。

■世界のイノベーション都市

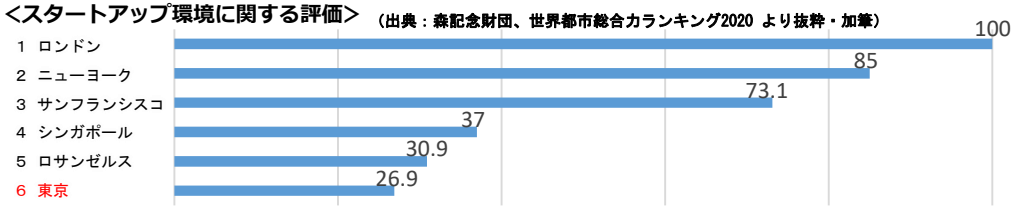
<イノベーション都市　世界上位20位>

<人材ホットスポット都市　世界上位20位>



（出典：JLL, 世界のイノベーション都市2019 より抜粋・加筆）

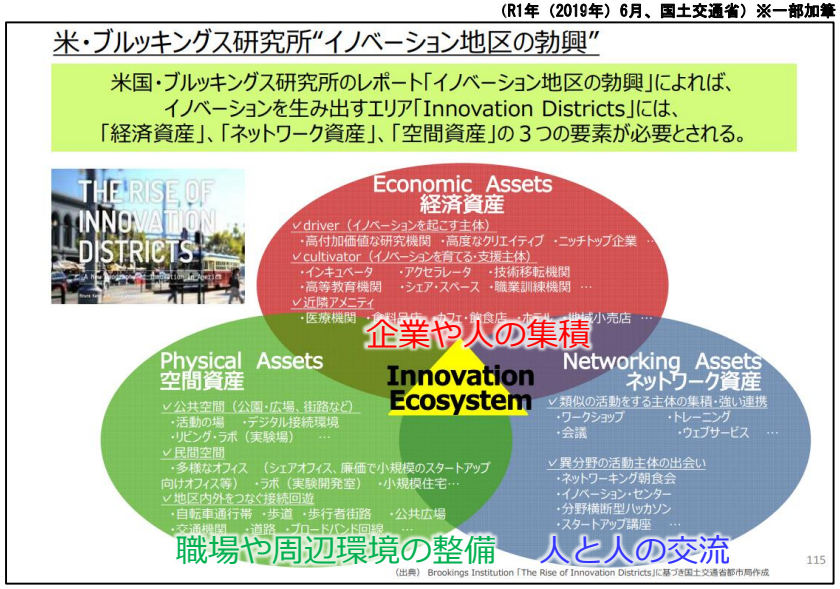
<スタートアップ環境に関する評価>（出典：森記念財団、世界都市総合カランキング2020 より抜粋・加筆）



<シリコンバレー（サンフランシスコ）に立地する企業のビジネス環境>

■都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会 提言

（R1年（2019年）6月、国土交通省）※一部加筆



■職場環境における「健康・快適性」の重要性の高まり

○ 企業・ワーカーに選ばれる競争力のあるオフィスを整備するにあたって、近年では、海外のワークプレイスで数多く取り入れられている「健康」や「快適性」を重視した認証制度が新たに生まれており、国内でも取得件数が増えつつある。

グリーンビルディング関連の主な評価指標

	グローバル指標		ローカル指標		
	米国	英国	EU	アジアオセアニア	日本
グリーンビルディング総合評価	LEED	BREEAM		GreenMark（シンガポール） GreenStar（オーストラリア）	CASBEE 建築環境総合性能評価システム
健康・ウェルネス視点での建物評価	WELL Building Standard				CASBEE ウェルネスオフィス（2019年 春～）
建物エネルギー性能評価	Building EQ Energy Star		EU Energy Rating Label		BELS 建築物省エネルギー性能表示制度
不動産ファンド・アセットの評価	GRESB				

（出典：GREEN BUILDONG JAPAN HP）

【西新宿地区の状況と再整備に向けたポイント】

- ○ 新宿駅周辺地域には**様々なニーズを持った消費者**が存在し、また、西新宿地区には**多くの企業**やそこで働く**ワーカー**が存在している。
- ○ ビジネス機能を高める上で、こうした**人と企業の集積を生かし、交流機会や交流空間を設けることで、新たなビジネス**や**イノベーションの創出**を誘導していく必要がある。
- ○ また、上記取組を通じて、**外国人観光客等の来街者に対する滞在・交流空間の充実**を図り、消費者にとっても楽しめる**魅力的な都市空間を整備**していく必要がある。

3 現況・課題【都市基盤】

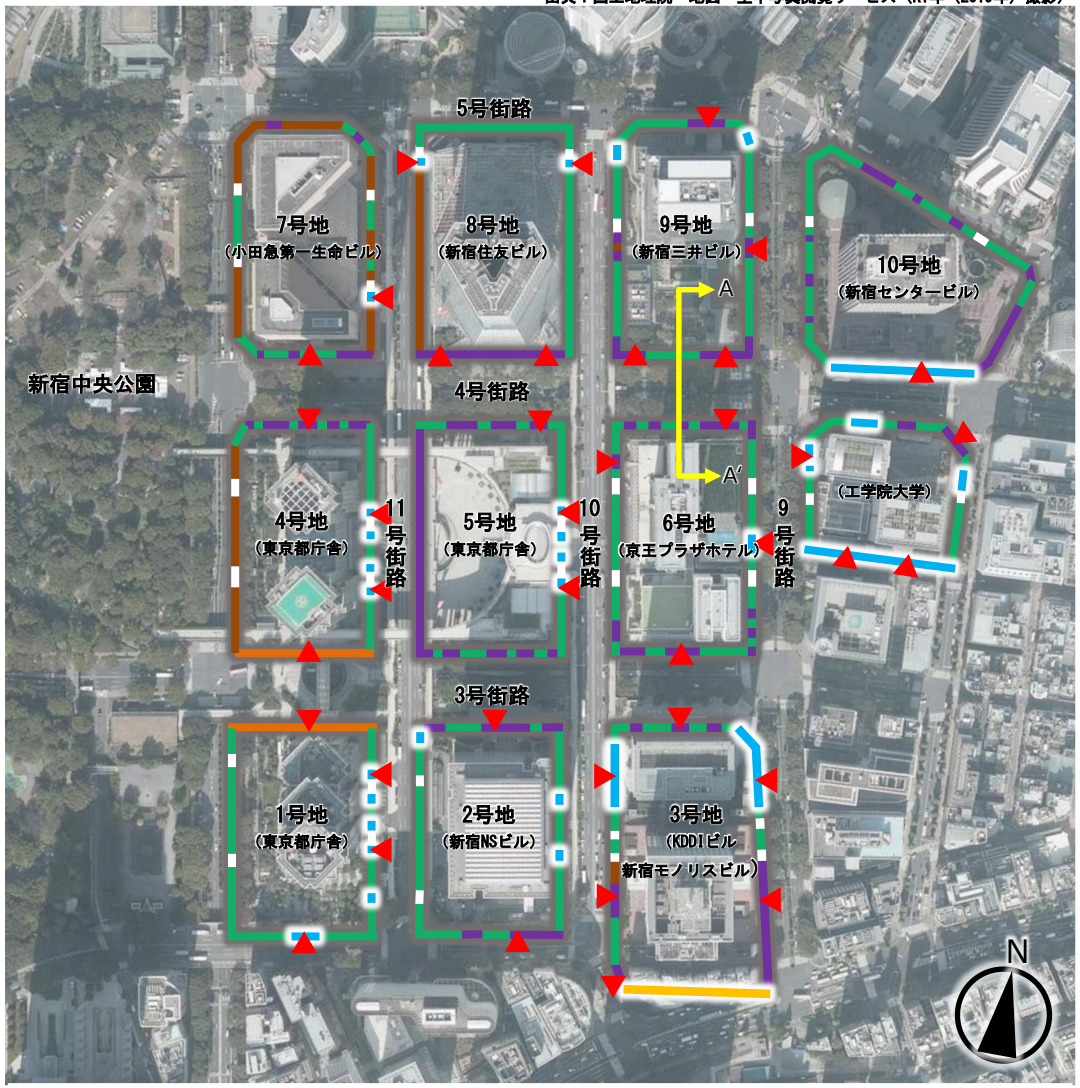
【街区、道路】

○ **街区**については、街区周辺から立ち入ることができない**緑や壁面で囲んでいる**割合が高い。

○ **道路**については、**歩車共存の道路構造**で整備されている。**道路と街区間**、**街区と街区間**には、**物理的な境界**があり、**人の移動**の観点から**一体的に利用しにくい**状況である。

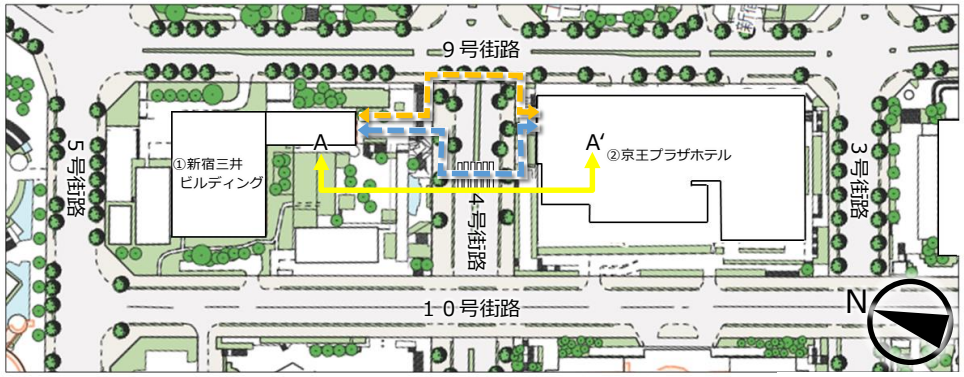
■超高層ビル街の公開空地

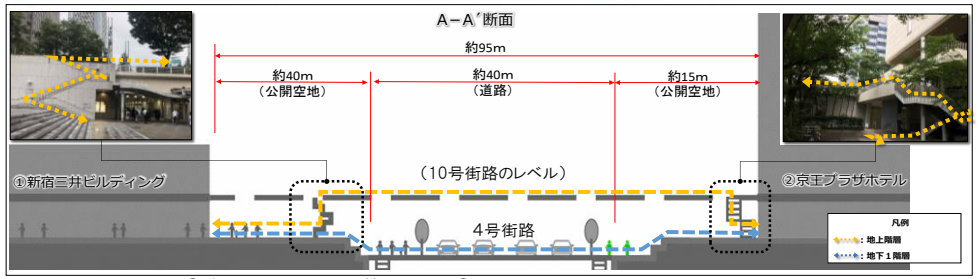
出典：国土地理院　地図・空中写真閲覧サービス（R1年（2019年）撮影）



凡例
- バリアフリー
  - ：空地（青空）
  - ：空地（歩道状）
- ：空地（緑化※立入不可）
- ：車路
- ：空地（青空+段差）
- ：空地（歩道状+段差）
- ：壁面
- ▲：沿道からの主要なアプローチ

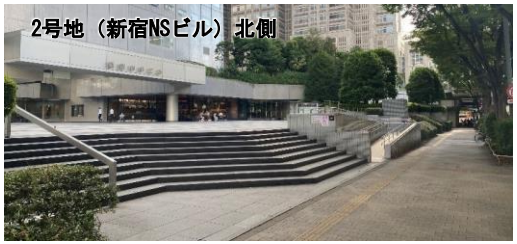
■現在の歩行者空間





■官民境界の状況（公開空地の沿道の設え）

<3号・4号街路レベル>



<10号・11号街路レベル>

3 現況・課題【都市基盤】

追加資料

【街区・道路】

○ 近年では、世界各地の様々な都市において、**街区・道路等のオープンスペースの一体的な再整備**について検討がなされ、人中心の都市空間が生み出されている。

○ **ビジネス拠点や観光地の価値を高める交流空間**（丸ノ内仲通り、新虎通り、タイムズスクエア）、**生活の質を高める自然豊かな憩い空間**（赤坂・虎ノ門緑道、ベルストリートパーク）、**観光客等が非日常の体験として楽しめるイベント空間**（日本橋室町）などの各地区のコンセプトに基づき、オープンスペースが利活用されている。

事例		丸ノ内仲通り	日本橋室町仲通り	赤坂・虎ノ門緑道	新虎通り
コンセプト		○アーバンリビングルーム （都市におけるリビングルームのような空間）	○ゆとりや豊かさが感じられ、ビジネス環境の価値も高まる歩行者中心の空間づくり	○大規模な緑道の創出	○シンボルストリートに相応しい歩いて楽しい空間を創出し、新虎通りならではの魅力を作り出す
整備イメージ・使われ方イメージ					
沿道状況		○店舗・アトリウム・建物エントランス　など	○店舗・建物エントランス　など	○広場・店舗・建物エントランス　など	○業務・商業地
居心地の良い滞在やアクティビティを誘発するための工夫	道路内の環境整備	○道路表層の高質化 ○時間帯別歩行者天国化 ○テーブル・椅子の設置　など	○道路表層の高質化 ○時間帯別歩行者天国化 ○テーブル・椅子の設置　など	○道路表層の高質化　など	○店舗・広告塔・看板の設置 ○テーブル・椅子の設置　など
	公開空地内等の環境整備	○ベンチ・テーブル・椅子の設置 ○アートの設置　など	○ベンチ・照明 ○通りのライトアップ　など	○ベンチ・テーブルの設置 ○水盤の設置　など	－
	備考	○国家戦略道路占用事業	○国家戦略道路占用事業	－	○特例道路占用

事例		タイムズスクエア（ニューヨーク）	ベルストリートパーク（シアトル）
コンセプト		○まちの芸術的・創造的で多様な文化を体現するハブ	○公園の活動とストリート機能のハイブリッド
整備イメージ・使われ方イメージ			
沿道状況		○業務・商業地	○業務・商業・住宅地
居心地の良い滞在やアクティビティを誘発するための工夫	道路内の環境整備	○屋外店舗スペースの設置 ○テーブル・椅子の設置　など	○屋外店舗スペースの設置 ○テーブル・椅子の設置　など
	公開空地内等の環境整備	－	－
	備考	○道路を歩行者空間化	○道路を歩車共存のストリートパーク化

3 現況・課題【都市基盤】

追加資料

【治水対策】

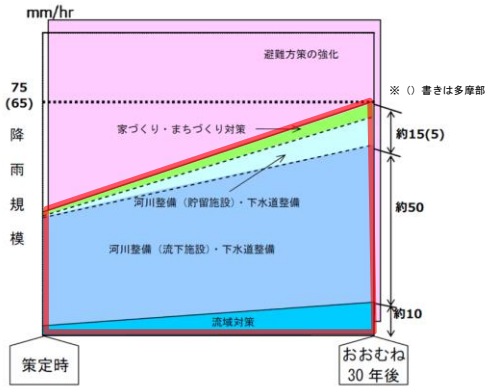
- ○ **区部では時間７５mm**対応を目指し、河川・下水道整備とともに**流域対策**も進めている。
- ○ 河川・下水道整備については、神田川の護岸改修や調節池、下水道管の雨水貯留管等の整備を進めてきており、近年は大規模な**浸水被害は報告されていない**。
- ○ 流域対策については、平成元年に新宿区が雨水流出抑制施設の設置に関する要綱を策定し、開発事業者に対して、**雨水流出抑制施設の設置を指導**している。
- ○ 一方、超高層ビル群の多くは、竣工年次が古いため**雨水貯留槽が設置されていない**街区が多く、神田川流域として**流域対策を進める**必要がある

■東京都豪雨対策基本方針（H26.6）

○概ね３０年後を目標に以下の対策を推進

・年超過確立１／２０規模の降雨（区部：時間７５㎜）に対し床上浸水等を防止

・目標を超える降雨に対しても生命の安全を確保



出典： 東京都豪雨対策基本方針（H26.6）を基に作成

■流域対策

○平成元年に「新宿区雨水流出抑制施設の設置に関する要綱※１」を施行

○平成30年に流域別の対策計画である「神田川流域豪雨対策計画※２」を策定し、令和6年度までに時間６㎜、令和19年度までに時間10㎜を目標

○これまで新宿区内の雨水流出抑制対策量は、約23.7m³を確保（令和19年度までに36.2万m³の確保を目標）

流域対策１０㎜の実現に向けて必要な対策量
※１，２を基に作成

対象施設	対策量
公共施設	６００㎥／ha
大規模民間施設（敷地面積500㎡～）	
小規模民間施設（敷地面積250～500㎡）	３００㎥／ha

■西新宿付近の浸水被害

○近年は西新宿地区付近で大規模な浸水被害は発生していない（高層ビル等が立地する西新宿地区では浸水被害はなし）

主な浸水被害の状況

時期・発生源	床下床上の棟数	西新宿の町丁
昭和62年7月25日（集中豪雨）	208棟（新宿区域全体） **18棟（西新宿付近）**	西新宿４丁目
平成元年８月1日（集中豪雨）	219棟（新宿区域全体） ※西新宿のみの棟数は不明	西新宿４、５丁目
平成５年８月27日（台風11号）	814棟（新宿区域全体） ※西新宿のみの棟数は不明	西新宿５丁目
平成17年9月4日（台風14号）	99棟（新宿区域全体） **3棟（西新宿付近）**	西新宿５丁目
平成23年8月26日（集中豪雨）	39棟（新宿区域全体） **3棟（西新宿付近）**	西新宿7、8丁目

※東京都ＨＰを基に作成

■雨水貯留槽の設置状況

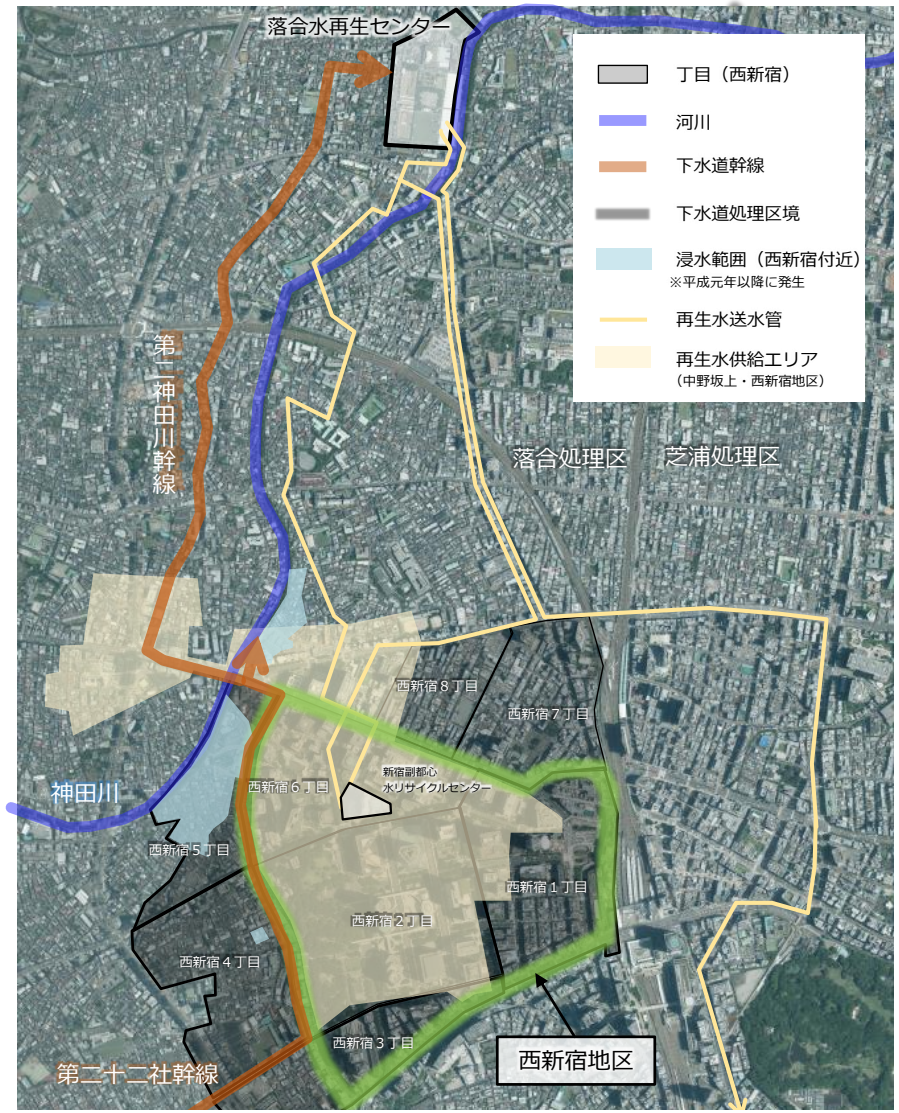
○超高層ビル群は、昭和45年～60年で建築されたものが多く、その後、改築のタイミングで区要綱等に基づき、雨水貯留槽を設置

雨水貯留槽が設置されている街区

場所	貯留量	備考
東京都庁 ＊平成３年竣工	約2,100㎥	
工学院大学、エステック情報ビル ＊平成４年竣工	約330㎥	
新宿パークタワー ＊平成６年竣工	約3,000㎥	
新宿アイランドタワー ＊平成7年竣工	約810㎥	
東京モード学園 ＊平成18年竣工	約350㎥	
東京医科大学病院 ＊平成31年竣工	約950㎥	
新宿住友ビル ＊令和２年改築（昭和49年竣工）	約210㎥	改築時に設置

※一部の街区の状況が正確に反映されていない可能性がある

■治水対策の概要



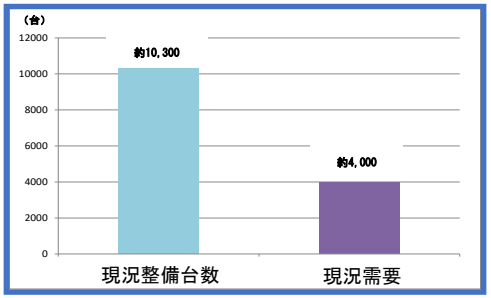
※主要な関連施設のみ記載、事務局調べに基づき作成

3 現況・課題【都市基盤】

【駐車場、地域冷暖房】

- ○ **駐車場**については、**現況需要は整備台数に対して半数以下**であり、**需要に対して供給過多となっている**。
- ○ 一方で、新宿区の**自転車シェアリング利用状況は増加**しており、パーソナルな移動環境の充実について検討する必要がある。
- ○ **地域冷暖房施設**については、**超高層ビル群を中心**に**エネルギー供給**がされているが、**更なる環境負荷低減**のため、設備の入れ替えやプラントの増設等の**機能更新を図る**必要がある。

■駐車需給バランス（新宿駅西口駐車場地域ルール適用地区内）



※新宿駅西口駐車場地域ルール策定協議会　資料を参考に作成
※附置義務概要書及びH25附置義務実態調査結果、都条例基準等を用いた場合における推定台数

■新宿駅西口地区駐車場地域ルールの概要

東京都駐車場条例に基づく附置が義務付けられた駐車施設

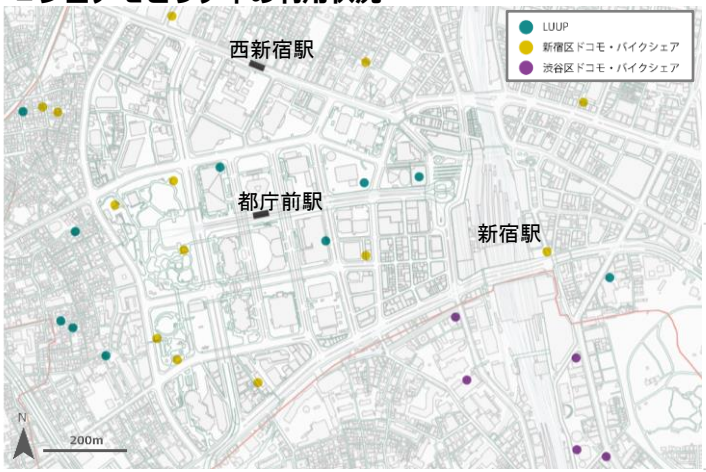
（1）駐車施設の適正化
附置すべき駐車施設の台数は、将来の将来の需要及び供給のバランス等を踏まえ、建築物ごとに算出する。

（2）駐車場の隔地・集約化
特定空間のうち、新宿駅西口駅前地区の外周道路に面しない敷地においては、隔地・集約化による確保を積極的に推奨する。

（3）駐車施設の効率的な活用
駐車需要に対して十分な供給量を有する既存建築物の駐車施設を効率的に活用する。

（4）地域貢献策の実施
地域の駐車課題等の解決を含むまちづくりの実現に向け、地域まちづくり貢献策を促進する。

■シェアモビリティの利用状況（出典：各事業者HPより作成）

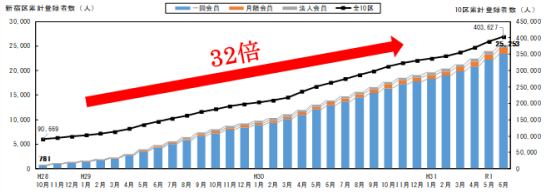


概要
自転車シェアリングとは、乗りたい時に借りて、行きたい場所で返すことができる自転車のシェアサービス。WEBから会員登録し、サイクルポートにある自転車にICカードをタッチすることで誰でも借りることができる。

概要
「LUUP」は、街中のポートに置いてある電動マイクロモビリティのシェアリングサービス。好きなポートで借りて、好きなポートで返すことができる。電動アシスト自転車と電動キックボードを用いたシェアリングサービスを展開中。（電動キックボードのライドには、①免許証の登録・承認 ②確認テストの受講が必要）

■利用登録者数の推移

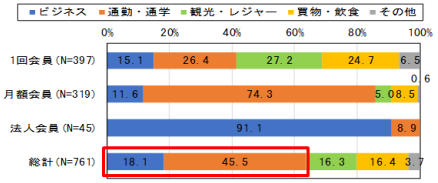
○　令和元年6月の利用登録者数は25,253人と約32倍に増加【平成28年10月（781人）比較】



新宿区自転車シェアリングの月別利用登録者数の推移

■シェアサイクルの利用目的・利用希望目的

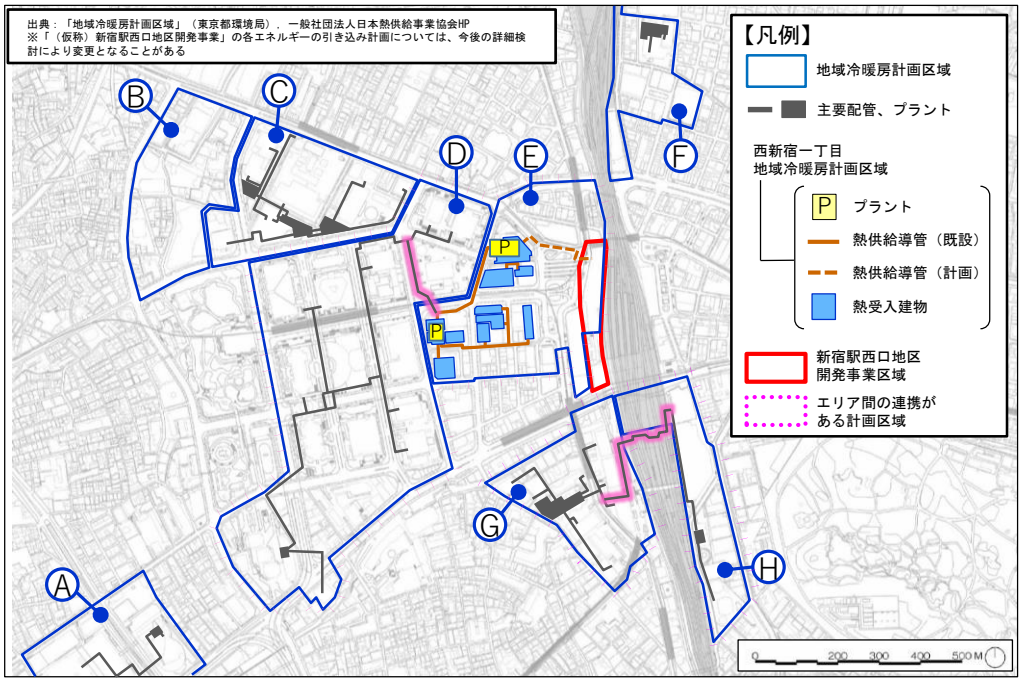
○　会員の利用目的は、ビジネス・通勤通学の利用が全体の約6割を占め、非利用者の利用希望目的は観光・レジャーが4割で最も多い。



新宿区自転車シェアリング会員種別の利用目的

（出典：新宿区自転車シェアリング事業効果検証業務報告書概要版　R1年（2019年）12月）

■新宿駅周辺の地域冷暖房計画区域・主要配管等の配置【既設・計画】



（出典：「地域冷暖房計画区域」（東京都環境局），一般社団法人日本熱供給事業境界HPを基に作成）

■新宿駅周辺の地域冷暖房計画区域の概要

位置	名称	面積[ha]	使用燃料等	熱供給媒体の種類			熱供給事業者等
				冷熱	温熱		
				冷水	蒸気	温水	
A	初台淀橋	10.5	都市ガス、電気	○	○	○	東京オペラシティ熱供給㈱
B	西新宿六丁目西部	11.7	電気	○		○	東京都市サービス㈱
C	西新宿六丁目	11.8	都市ガス、電気	○	○		新都市熱供給㈱
D	西新宿	33.6	都市ガス、電気	○	○		東京ガスエンジニアリングソリューションズ㈱
E	西新宿一丁目	14.4	都市ガス、電気	○	○		東京ガスエンジニアリングソリューションズ㈱
F	歌舞伎町	5.3	都市ガス、電気、購入排熱	○	○		新宿熱供給㈱
G	新宿南口西	9.4	都市ガス、電気、購入排熱	○	○	○	新宿南エネルギーサービス㈱
H	新宿南口東	6.1	都市ガス、電気、購入排熱	○	○		新宿南エネルギーサービス㈱

3 社会ニーズ【都市基盤】

【都市空間に関する潮流】

○ 街路空間を車中心から**“人間中心”の空間（ウォーカブル）**へと再構築し、沿道と道路を一体的に使い、**人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場**づくりが進められている。これにより**イノベーションの創出**や**人間中心の豊かな生活の実現**が期待されている。

○ 新型コロナ危機を契機に**オープンスペースを中心とした快適なオフィス・住環境**が求められている。

【都市インフラに関する潮流】

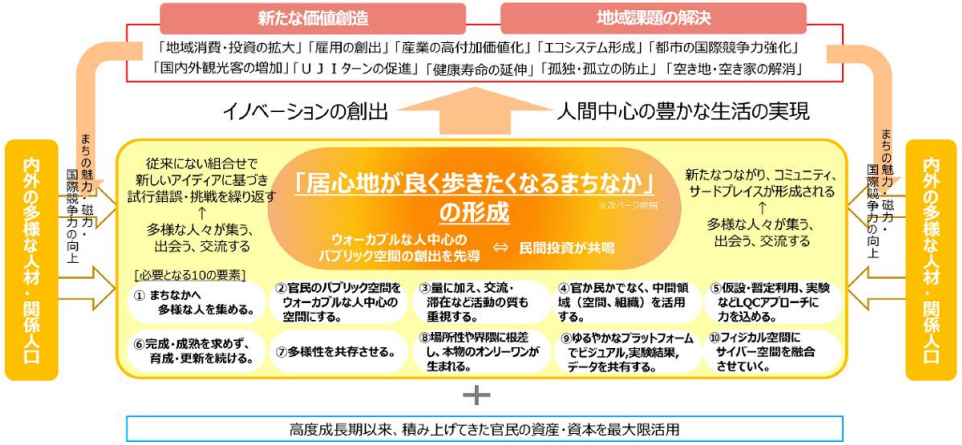
○ **脱炭素社会の実現**にむけ、2030年・2050年を目標に国・都としても目標・アクションプランを定めている。

○ 「グリーンインフラ」「インフラサービスの省エネ化」など**都市インフラ**に対する**公的役割**が高まっている。

■「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

○ ウォーカブルな人中心の空間へ転換・先導し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成。

○ これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市を構築。



出典：国土交通省

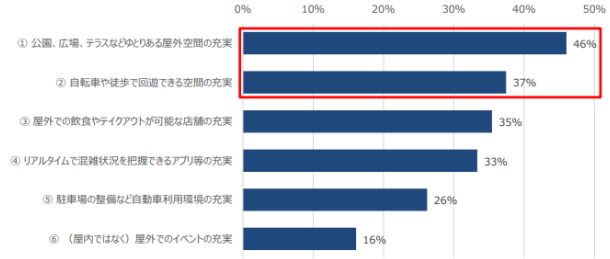
■ゼロエミッション東京戦略2020Update&Report

（R3年（2021年）3月）

○ 脱炭素社会・気候変動への対応に向けた取組が進められている。

■都市空間に対する意識調査（充実してほしい空間）に関するアンケート

○ 豊かな屋外空間・自転車や徒歩で回遊できる空間の充実に対するニーズが高まっている。



出典：全国の都市における生活・行動の変化―新型コロナ生活行動調査概要―（別紙）
（R2年（2020年）10月 国交省都市局都市計画課）

■新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

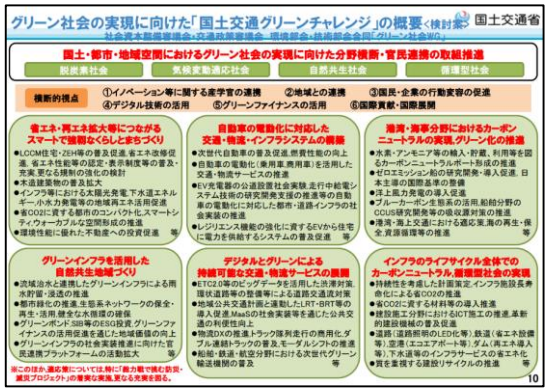
○ リアルの場に求められるものは、偶然の交流や議論、実体験を伴うもの、文化やエンターテイメントといった、オンラインでは代替しがたい経験を提供する機能が中心に。

出典：国土交通省

■グリーン社会の実現に向けた国土交通省の取組概要

（R3年（2021年）5月）

○ 分野横断・官民連携してグリーン社会の実現に取り組む必要がある。



【西新宿地区の状況と再整備に向けたポイント】

○ **ビジネス機能**や**都市空間の質を高める**上で、十分に活用されていない**街区内の公開空地**や**道路空間**を**ウォーカブルな人中心の空間に再編**することは重要である。

○ **都市インフラ**は**自然災害**や**脱炭素化**などの様々なリスクや社会ニーズを踏まえて**機能更新・強化、利活用**していく必要がある。

3 （参考）地域冷暖房の将来イメージ

追加資料

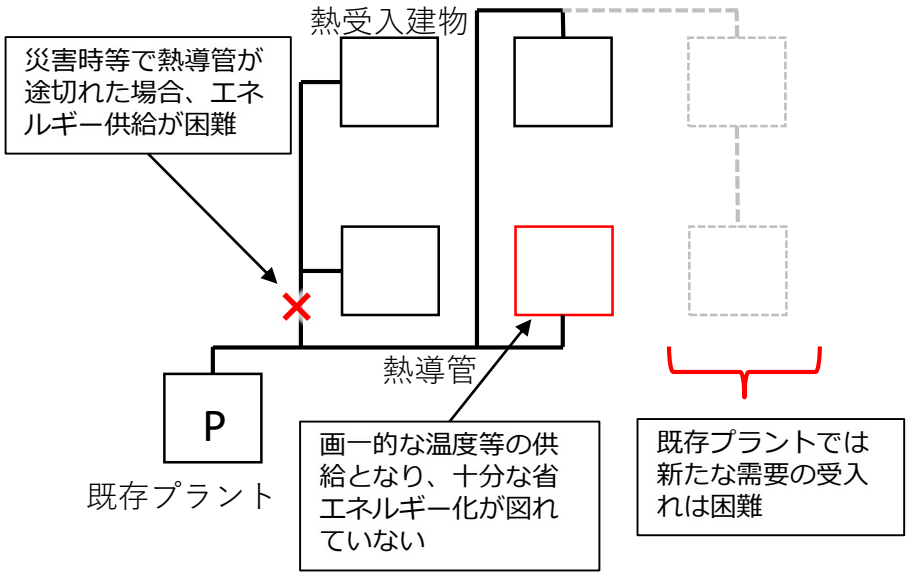
（これまで果たしてきた役割）
○1970年代に深刻化していた「**大気汚染対策**」として、新宿副都心エリアに地域冷暖房システムを導入するため、東京ガス敷地に地冷センター、プラントを建設し、超高層ビルの開発とともにプラント機能を増強してきた。
○2010年代に入り、新たな社会課題である「**低炭素**」「**防災**」に対応し、設備更新に伴い従前比で**ＣＯ２排出量を約３割削減**するとともに、災害時においても電力を確保し、業務継続を可能とするため、都庁舎への電力供給を開始した（**自立分散型エネルギーの導入**）

（現況と課題）
○ 現在のプラント容量では、**新たな需要の受入れに対応することは困難**であるとともに、更なる**省エネルギー化**が図るため設備更新が必要である。
○ エリア全体で画一的な温度、圧力で供給されており、**需要や季節に応じた最適な供給条件**の調整がなされれば、更なる省エネルギー化が期待できる。
○ 災害時においても、安定したエネルギー供給を図るため、**リダンダンシー機能を強化**する必要がある。

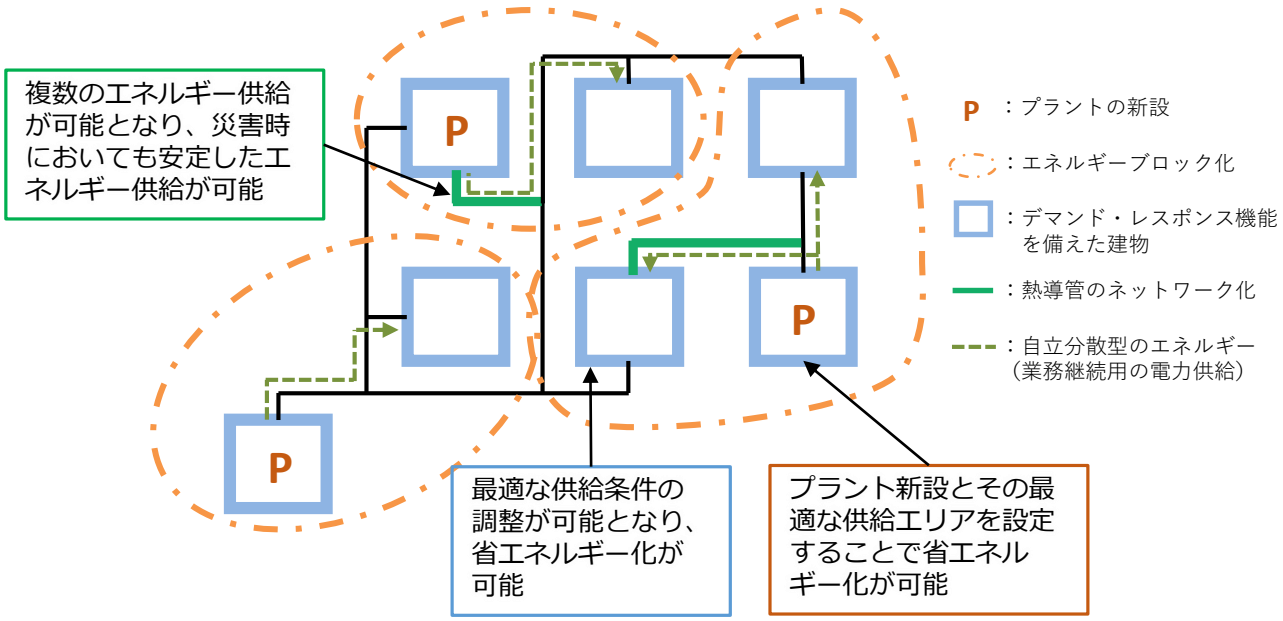
（将来イメージ）
○ 最新鋭の**プラントの新設**、最適なエネルギー利用単位とする**ブロック化**
⇒地域冷暖房エリアの拡大と省エネルギー化
○ 地冷プラントと建物間の需給連携（**デマンド・レスポンス機能**）の導入
⇒最適な供給条件の調整による省エネルギー化
○ 熱導管の**ネットワーク化**、**自立分散型エネルギー**の拡大
⇒リダンダンシー機能の強化

エリア・エネルギー・マネジメントを推進
（最終的には、カーボンニュートラル都市ガスや再エネ電力により脱炭素化を実現）

現在の地域冷暖房イメージ



将来の地域冷暖房イメージ



3 （参考）東京都庁舎、都民広場

追加資料

（東京都庁舎）
- ○ 現在の東京都庁舎は、昭和60年に行われた指名設計競技によって丹下健三・都市・建築設計研究所の設計案が選定された。
- ○ そこには、行政機能だけではなく、市民交流の場としての機能が重要視され、**市民の様々な活動の場とする「シティホール」の理念**取り入れられている。
- ○ 平成3年に開庁し、現在は、**月に約１０万人**（令和2年1月）**もの多くの来庁者を受け入れている。**　※現在はコロナの影響もあり、約７万人（令和3年12月）

（都民広場）
- ○ 「**都民が集い、交流する出会いの場**」「**都民と都政を結ぶ象徴的な空間**」などの思想のもと、来街者の主動線となる**３・４号街路の間に都民広場**を設計。
- ○ 来街者が自由に訪問できるなど公共性の高い空間特性を踏まえ、**民間事業者等が利用**する場合は、**都が主催、共催、後援する行事など**を公的な利用目的を条件に認めている。

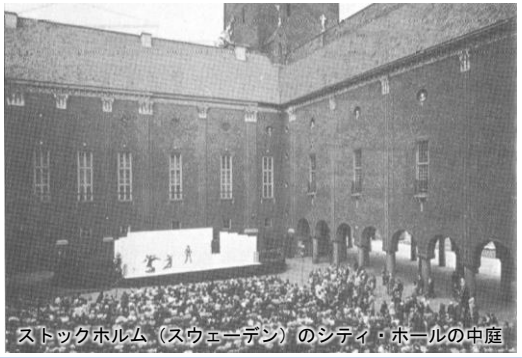
■新都庁舎建設のねらい

出典：東京都情報連絡室,「新都庁舎建設誌」,（1992年）

- ○ 当時の東京都は、**都心への一点集中**による問題解決のため、新宿/池袋/渋谷/大崎/上野・浅草/錦糸町・亀戸/臨海部を**副都心**とし、八王子、立川、町田、青梅、多摩ニュータウンを**多摩の「心」**とした、地域特性をいかしてバランスのとれた均衡ある**多心型都市づくり**が目指された。
- ○ 旧都庁は丸の内旧庁舎に加え、32か所に分散しており、建物の老朽・分散・狭隘、業務量の増大、OA化をはじめとする都の事務の進め方など、21世紀に備えた都政の体質改善が目指された。
- ○ また、行政への関心、地域への関心、文化への関心などが市民の間で高まるにつれて、庁舎は、**単に行政の場**としてのみではなく、**自治と文化のシンボル**、**市民交流の場としての機能**が重要視され、ヨーロッパの中世都市中心部でみられる**「シティ・ホール※」**の理念が目指された。
- ○ 新庁舎の設計要件として、行政機能を最も基本的なものとし、**広場機能**、情報センター機能、防災センター機能、文化機能**を備えた施設**とすることとし、**広場は、各種イベント開催など、都民が集い、交流する出会いの場**であるとともに、新都庁舎の一体性を高める空間とし、また**都民と都政を結ぶ象徴的な空間**として設ける。なお、**隣接する新宿中央公園との連携にも配慮**することとされている。

※シティ・ホール
ヨーロッパの中世都市では、広場を取り囲んだ庁舎、教会、市場という３種類の施設によりシティ・ホールが形成され、市民はことあるごとにシティ・ホールに集い、政治や文化、生活などの様々な活動を通じて自らの手で都市を育んできた。

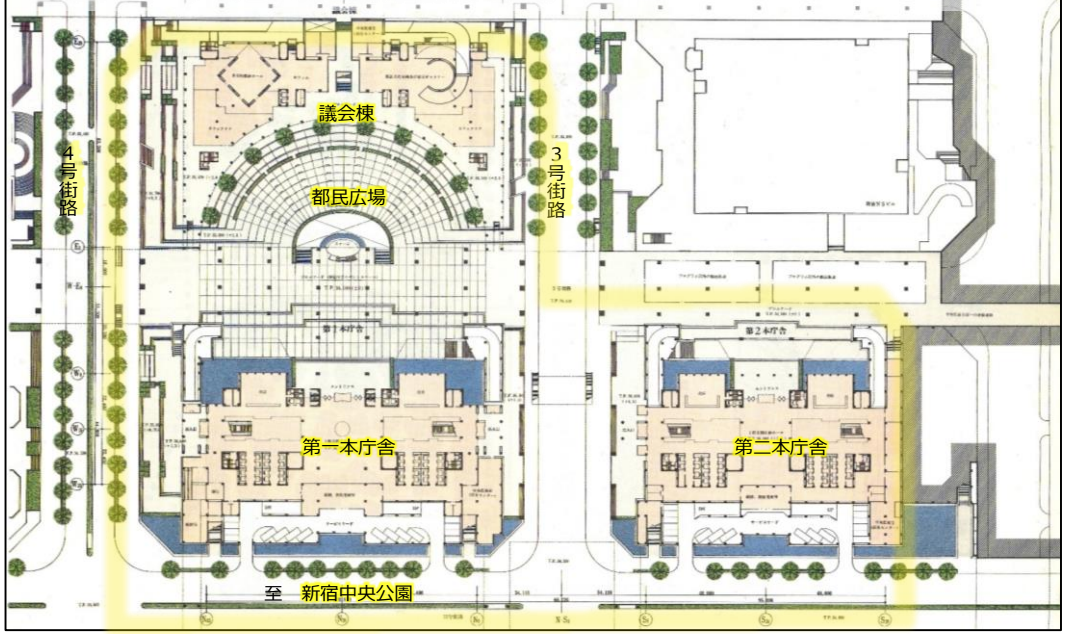
トロント（カナダ）のシティホール

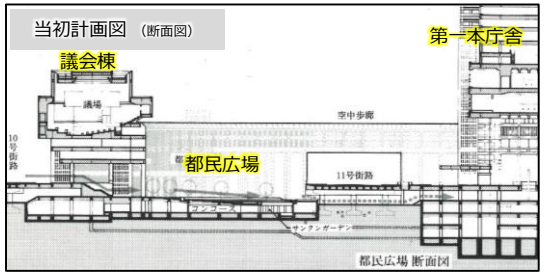

ストックホルム（スウェーデン）のシティ・ホールの中庭

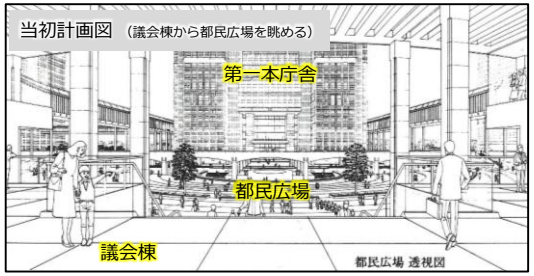
■新都庁舎の基本計画案

出典：プロセスアーキテクチュア特別号4「東京都新都庁舎・指名設計競技応募作品集」,（1986年）

議会棟は、広場を半楕円形に囲むように建っている。それは４号地に建つ第１本庁舎に対峙し、議会棟～都民広場～第一本庁舎～新宿中央公園という新宿副都心の中心軸をつくりだすことにより、第二本庁舎を含めたシティ・ホール全体のシンボル性を高めている。







- ○ 広場全体は緩やかに傾斜し、屋外劇場としても利用できるように計画されている。
- ○ 広場地下は地下コンコースに接続しており、広場の中心にサンクンガーデンを計画。中央にはイベントなどの演出が可能な舞台が設けられている。
- ○ 当初計画図では、議会棟から都民広場に抜ける歩行者動線の構想があったことが推察される。

3 現況・課題【官民連携】

【エリアマネジメント】
○ **一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会**が中心となり、公開空地や歩道等を活用した**賑わい空間の創出**や**環境改善**等に資する様々な社会実験が取り組まれている。

【新宿副都心エリア公共空間利活用 Shinjuku Share Lounge2015/2016 】主催：一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会 等 後援：新宿区

■イベント概要

○ 歩道空間を活かした賑わいの創出と空間活用拡大の社会実験を実施。国家戦略道路占用事業の区域として認定された新宿副都心中央通りにおいて、“「すわる新宿計画」はじまる”のコンセプトのもと、歩道空間に腰を下ろし、いつもの場所でいつもとは違う経験を提供。

■実施期間と実施場所

Shinjuku Share Lounge2015
期間：10/22～10/30
場所：新宿副都心 中央通り(西新宿2丁目 周辺 都道新宿副都心4号線)

Shinjuku Share Lounge2016
期間：8/31～10/2
（一部イベントについては9/23~9/30）
場所：新宿副都心 中央通り(西新宿2丁目周辺 都道新宿副都心4号線)・5号街路・ビル広場（公開空地等）

■社会実験の目的

○ 「官民オープンスペース」(公開空地、歩道空間、公園)を一体的に活用した賑わい空間の創出。
○ イベントに合わせたエリアマネジメント組織による質の高い道路空間の維持管理の試行。
○ まちづくり活動の収益源の充実のための屋外広告物事業の試行。
以上を通じ、新宿エリアの国際ビジネス拠点、国際観光の拠点としての魅力向上と情報発信。

■結果

【新宿エリアの道路空間におけるポテンシャルの把握】

○ 歩道空間の一部を利用した今回の社会実験では、比較的交通量の多い朝晩の通勤時間帯においても、許容量を超える交通負荷は見受けられず、十分な歩行空間・動線を確保することで、交通機能と賑わい機能が両立できた。

【イベント実施によるエリア内の環境改善 】

○ 行政と連携し、期間中に周辺エリアの清掃・違法駐輪の撤去指導・路上生活者への声掛けを実施。違法駐輪台数はイベント前と比較して、期間中・期間後、共に減少する等、街環境を改善し、整備された空間を維持する効果が見受けられる。

【外部環境の評価】

○ 利用者アンケートからは、利用の決め手や良かった点に対し、環境面(開放感、日当たりなど)を示す回答が多く、普段と異なる外部空間を楽しまれた利用者が多かった。
○ キッチンカ―を目的とした利用が多い場所とその他目的での利用が多い場所があり、シーンに合わせた利用場所の選択肢が多い特徴があった。(視界の開けた賑やかな場所、少し奥まった静かな場所、緑の多い場所、日向の時間が長い場所、観光バスと関係の深い場所など)

■道路におけるラウンジ空間の創造

新宿副都心中央通りにおいて、移動式店（キッチンカー）を配置し、立寄りや滞留による新たな人の流れと賑わいを創出。

テーブル、椅子、バナーフラッグを設置し、公共空間活用の拡大を図ると共に、オフィスワーカー、観光客、来街者の多様な利用を促進。

■ショールーム展開への発展

屋外ファニチャーのメーカーである㈱コトブキによる、企画品の利用社会実験を実施。多摩産の木材を利用した、木製ファニチャーを展開することで、屋外公共空間の質を改善しワーカーに好まれる落ち着いた空間を創出。

屋外空間を利用した多様なイベントや展示を実施することで、幅広い世代間の交流を促進し、国内外の利用者を呼び込む賑わいを創出した。

■道路空間での屋外広告掲出 (ﾊﾞﾅｰﾌﾗｯｸﾞ等)

○ 屋外広告物禁止区域である本地区において、特例許可を得て道路上にバナーフラッグを掲出。
○ スポンサーからの広告料を街づくりの活動の充実に還元。

■各ビルとの連携イベントの開催

○ 新宿副都心中央通りを中心に、周辺ビルや公園管理者主催の連携イベントを実施。空間の多様性、来街者の多様性を活かした新宿らしい賑わいと魅力を創出。

3 社会ニーズ【官民連携】

【エリアマネジメント・シビックプライドに関する社会潮流】

○ 世界各地ではエリアマネジメント団体と行政で運営スキームを構築し、**民間事業者の創意工夫**により**地域を運営**し、**持続的にまちの価値を高める**取組が推進されている。

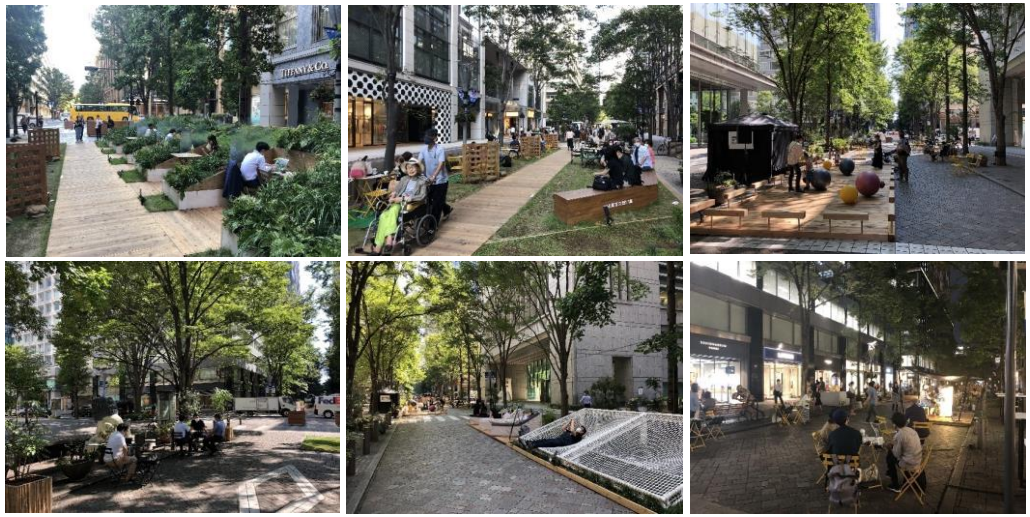
○ 「**シビックプライドを持つ住民**は、**まちづくりの大きな資源**になる」の考えに基づき、市民参画のまちなかでの活動を通じて、そのまち独自の魅力を形成。

■官民連携によるエリアの活性化に向けた取組の実施（NYブライアントパーク）

○ ニューヨークのブライアント・パークでは、緑地を良好な状態に維持管理するため、BID（Business Improvement District）賦課金や、イベントの使用料収入、公園内キヨスクによるテナント収入、企業のスポンサーシップ等の収入など、様々な資金調達が行われ、活用されている。

■ビジネス街における新たな体験・交流の創造（MARUNOUCHI STREET PARK）

○ 丸の内の仲通りでは、期間限定の社会実験を通じて、道路空間をまちなかでの新しいワークスタイルやライフスタイルを体験できる空間として再構築しており、「働く・遊ぶ・リラックスする・体を動かす・アートに触れる・食事をする・寝転ぶ」など、豊かな都市活動に繋がる様々な場を提供している。

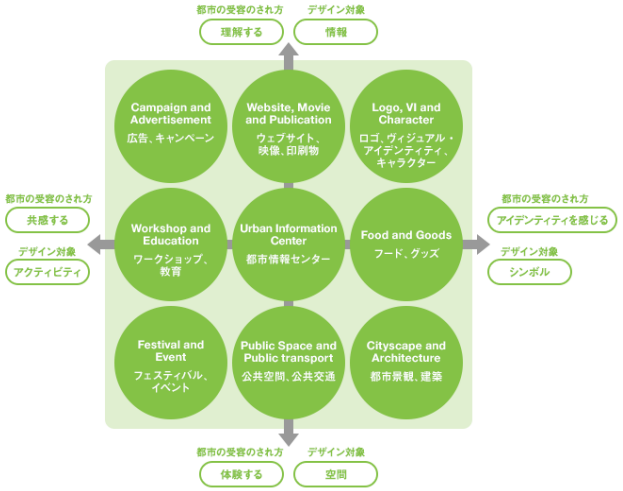


■シビックプライドの醸成による、まちづくりの担い手の創出

○ 近年まちづくり・地域づくりにあたり、「**シビックプライドを持つ住民は、まちづくりの大きな資源になる**」という考え方のもと、シビックプライド醸成のための取り組みを進める自治体も増加。

○ シビックプライド自体は住民・自治体が自発的に持つものであるが、**シビックプライドを盛り立てることにつながるまちと住民の接点（コミュニケーションポイント）はデザイン可能**である。

（出典：シビックプライドが地域の価値を再定義する）



○ 地元豊島区のさまざまなヒトやコトを紹介し、参加者同士の交流を促す、サロン型イベント「としま会議」を通じて、参加者同士のネットワークが構築され、その後、自らが住みたいまちをつくり出そうという思いが、グリーン大通りの空間活用に繋がっている。

https://ja-jp.facebook.com/toshimakaigi?form=MY01SV&OCID=MY01SV

https://re-re-re-renovation.jp/projects/2280

【西新宿地区の状況と再整備に向けたポイント】

○ 将来にわたって良好な都市空間の維持管理やにぎわいの創出を図っていくためには、まちづくりの担い手づくりと**活躍できる環境の整備**が必要不可欠である。

○ 現在活動の中心である法人企業主体の組織に留まらず、**様々な市民・担い手が参画し、西新宿地区や新宿駅周辺地域としての価値を高める**取組に繋げていく必要がある。

3 （参考）将来像の実現に向けた段階的な取組

追加資料

【社会実験】

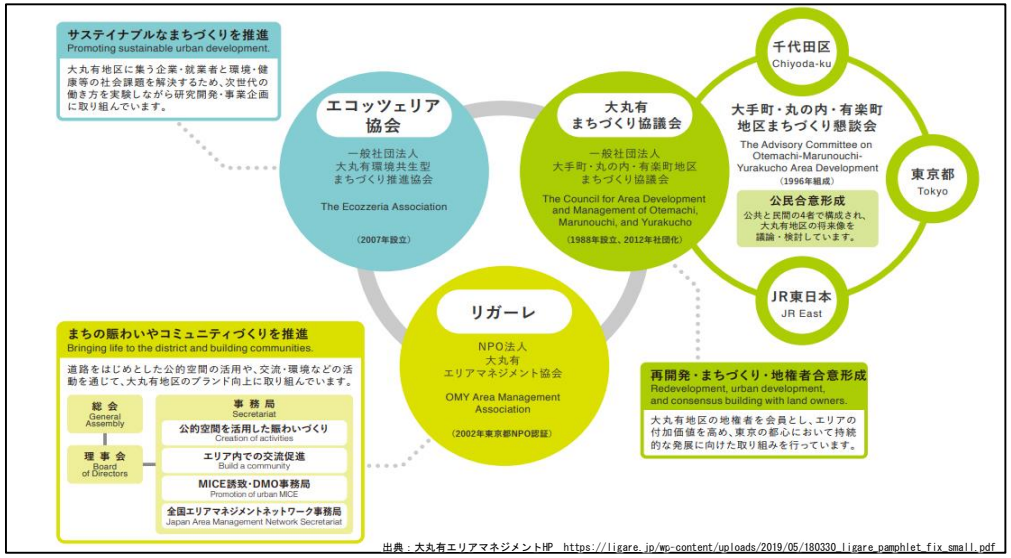
○ まちの将来像を検討・実現する有効な手段の一つとして、社会実験による空間活用の検証が全国各地で行われている。

○ **街区・道路空間の一体的な利用・活用**した際の**効果や課題**等を明らかにするため、**段階的、継続的に官民が連携して取り組んでいる**。

■ 丸の内ストリートパーク

- 「Marunouchi Street Park」は、2019 年からスタートした、丸の内仲通りの今後のあり方や活用方法を検証する社会実験。
- 2020年度は春、夏、冬の 3 回の実施を行い、より歩行者に開かれた「“人”中心に道路」を目指して、デジタル技術などの導入を図りながら様々な検証を実施。
- 「Marunouchi Street Park 2021 Summer」では、「Sports & Relaxation」、「Enjoy Eating Out」、「PARKcation」をコンセプトとし、人中心の空間を道路内に創出。

■組織体制｜一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会



出典：大丸有エリアマネジメントHP https://ligare.jp/wp-content/uploads/2019/05/180330_ligare_pamphlet_fix_small.pdf

■ 御堂筋チャレンジ

- 大阪市では、「御堂筋将来ビジョン」(2019年3月策定)に基づき、御堂筋を車中心から人中心の道路へと空間再編を進めている。
- 「御堂筋チャレンジ2020」では、広がった歩道の滞在空間の利活用状況やエリア周辺の回遊状況などの検証を行うために、大阪市指定の道路協力団体「ミナミ御堂筋の会」と大阪市建設局により社会実験を実施。
- 「御堂筋チャレンジ2021」では、約1ヵ月の期間にわたり歩行者の回遊状況だけでなく、自転車との分離効果や道路の管理状況についても検証を実施。

出典：大阪市HP https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/cmsfiles/contents/0000525/525987/gaiyouban.pdf

■組織体制｜大阪市 / 一般社団法人ミナミ御堂筋の会

出典：ミナミ御堂筋の会HP https://minami-midosuji.net/wp-content/uploads/2021/10/leaf_ver08-.pdf

3 現況・課題【西新宿ユーザーからの意見】

【西新宿ユーザーからの意見（オフィス立地ブランド調査2018、西新宿スマートシティプロジェクト2020年アンケートより）】

○ 西新宿地区は、便利でビジネス交流が盛んな街としての認知度が高い一方で、**働く場としての魅力度が他のエリアと比べて相対的に低下**してきている。

○ 居住者に比べ、**ワーカーが全般的に評価が低く**、コロナ禍を受け、屋内外での**新しい働き方に対応した環境づくり**が期待されている。

○ 各属性の共通の傾向として「**自然とふれあえる居心地の良い空間**」「**屋外で飲食できる空間**」「**目的地まで分かりやすくスムーズな移動**」などが求められている。

■働く魅力度ランキング

○ 都内エリアにおいて、西新宿の順位は**2018年時点で19位**となっており、2015年以降で順位を落としてきている。

出典：プレイスマネジメント研究所
オフィス立地ブランド調査2018の結果より

トップ10

順位	前回順位（2015年）	エリア	%
1	1	丸の内	40.0%
2	4	大手町	36.1%
3	3	日比谷・有楽町	35.3%
4	2	銀座	34.9%
5	5	日本橋	33.9%
6	7	恵比寿	31.0%
7	6	八重洲	30.7%
8	8	表参道	27.9%
9	9	外苑前・青山一丁目	25.7%
10	10	品川	25.6%

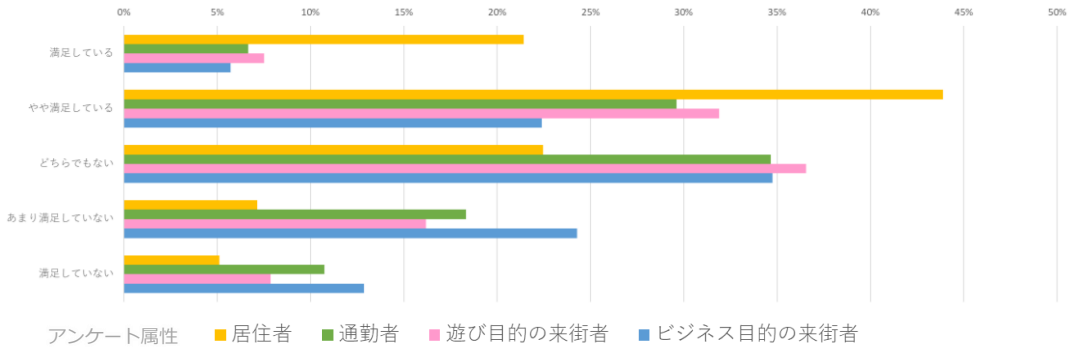
11～50位

順位	前回順位（2015年）	エリア	%	順位	前回順位（2015年）	エリア	%
11	11	飯田橋・神楽坂	25.1%	31	31	代々木	19.3%
12	18	京橋	24.6%	32	17	原宿・神宮前	19.2%
13	13	渋谷	24.2%	33	33	秋葉原	18.8%
13	12	御茶ノ水・神保町	24.2%	34	34	上野	18.4%
13	15	赤坂・溜池山王	24.2%	34	36	六本木一丁目	18.4%
16	14	新橋・内幸町	23.8%	36	39	浜松町・大門	17.3%
17	22	虎ノ門	23.2%	37	35	池袋東口	17.0%
18	20	東銀座・築地	22.7%	38	40	人形町・小伝馬町	16.8%
19	19	新宿三丁目・新宿御苑	22.5%	39	37	麹町・半蔵門	16.7%
19	16	西新宿	22.5%	40	38	池袋西口	16.4%
21	23	汐留	22.0%	41	42	茅場町・八丁堀	15.8%
22	21	目黒	21.9%	42	45	大崎	15.0%
23	25	永田町・赤坂見附	21.8%	43	41	芝公園	14.7%
24	28	六本木	21.3%	43	43	田町	14.7%
25	30	霞ヶ関	20.9%	45	46	五反田	13.7%
26	26	神田	20.7%	46	44	神谷町	13.4%
27	29	四ツ谷・市ヶ谷	20.0%	47	47	錦糸町	12.9%
28	27	九段下	19.9%	48	48	豊洲	12.2%
29	24	水道橋・後楽園	19.8%	49	49	台場	11.2%
30	32	広尾・西麻布	19.4%	50	50	天王洲	10.5%

■西新宿ユーザーのアンケート結果

出典：西新宿スマートシティプロジェクト2020年アンケート

まちなかで過ごす（遊ぶ、働く、住む）環境としての西新宿の満足度を回答ください。



■西新宿ユーザーの声

出典：西新宿スマートシティプロジェクト2020年アンケート

質問主旨	調査結果の概要
西新宿のイメージ （全属性）	● **便利でビジネス交流が盛んな街**として認識されている。
働く環境 （ワーカー）	● プライバシーの確保された環境（オンライン会議に適した個別ブースなど）に加え、屋外での働く環境（オープンカフェなど）やコワーキングスペースなど、**オフィスの中だけでは充足しきれない、新しい働き方への対応**が求められている。
まちなかで過ごす際の満足度と環境 （全属性）	● 各属性別（「居住者・通勤者・遊び目的の来街者・ビジネス目的の来街者」）で見ると、**「居住者」の満足度が高い**一方で、「通勤者・ビジネス目的の来街者」といった**西新宿ワーカーの満足度が相対的に低い**結果となっている。 ● 各属性共通で「清潔感が保たれていること・静かで落ち着いていること・緑や水等の自然が溢れていること・ソーシャルディスタンスの確保・休憩できるスポット」などの満足度が低く、**自然（緑や水等）と触れ合えるゆとりのある居心地の良い滞留・滞在の場**が求められている。
昼休みなどやアフターファイブの環境 （全属性）	● 昼休み等で利用する、オフィスでの勤務を一度離れての**自然とのふれあい等を通じた気分転換**や、**飲食・団らん等で利用するためのまちなかの充実**が求められている。 ● アフターファイブなどでも、特に西新宿ワーカーが利用できる地域独自の**飲食店や豊富な自然**に触れられること、**屋外で飲食できるスペースの充実**が求められている。
移動環境・移動空間 （全属性）	● コロナ禍を踏まえた**３密を回避する移動空間**に加え、各属性共通で「まちなかの**歩行空間にゆとり**があること・**目的地までの経路が分かりやすい**こと・**目的地まで最短距離で移動**できること」への**満足度が低い**結果となっている。

【西新宿地区の状況と再整備に向けたポイント】

○ 西新宿地区の価値を高めるためには、**現在のユーザーの声も踏まえ、都市空間、都市サービス等を充実**させる必要がある。

○ その実現方策の一つとして、**最先端のデジタル技術**を効果的に活用し、魅力的な都市サービスの提供が進められている。

3 社会ニーズ【都市サービス】

【都市サービスに関する社会潮流】

○ **デジタル技術の進展**により、従来にない**まちに新しい価値やサービスを生み出し、市民のＱＯＬを向上**させる取組が推進されている。

○ 社会実験を通じて**市民の理解**を得つつ、**段階的に都市空間に実装していく動き**が加速している。

■スマート東京実施戦略（R２年（2020年）2月～　東京都）

○ 都庁があり、高層ビルが立ち並ぶ、東京・日本におけるビジネスと商業と観光の中心エリアである西新宿において、スマート東京の取組を他エリアに先行して実施。

○ 先行・試行的な取組として、５Ｇアンテナとともにデジタルサイネージや人流解析カメラで通行人数等が把握可能なスマートポールを設置。

○ 令和２年度には９基を設置し、令和３年度には新たに２０基を設置予定。

■西新宿スマートシティ協議会

（R2年（2020年）5月～　東京都、新宿副都心エリア環境改善委員会、通信事業者、新宿区）

○ デジタル技術を活用することで人と人、人と都市をつなげ、西新宿に関わる人のQOL向上に貢献を目指し、現在、西新宿の課題毎に５つのプロジェクトを推進。

テーマ	実現される2~3年後の状態	プロジェクト名	プロジェクトリーダー	施策概要
①地域の魅力創出	平日・休日や時間帯を問わず、西新宿の特性を活かしたコンテンツを提供・体験し、楽しんでいる状態	①-1. 新宿WoW プロジェクト	odakyu ELECTRIC RAILWAY	地域資源を活用した魅力的なコンテンツの創出・コンテンツ間の連携促進
②認知度向上・地域への参画促進	個人のニーズに合った情報や地域内コミュニティ活動の情報が手に入ることで「人と人」「人と都市」がつながれる状態	②-1. コミュニティ形成・交流人口増加プロジェクト	NTT東日本	地域内外での交流活性化を図る部活動コミュニティ活動等の実施
		②-2. スマートシティカレンダー	Jorte	エリア内情報をカレンダーアプリに連携することによる情報集約と情報発信
		②-3. 西新宿LOVE Walker プロジェクト	角川アスキー総合研究所 KADOKAWA ASCII Research Laboratories, Inc.	生活者参加型のWebメディアによるエリアの情報発信
③移動環境の整備	誰もがニーズに合った移動方法を選択し、ゆとりある空間で、安心・快適にエリア内を移動できる状態	③-1. 次世代モビリティプロジェクト	SOMPO 損保ジャパン	西新宿の魅力スポット、ワークスペースをつなぐ次世代モビリティの提供
④新たなワークスタイルの確立	特定のオフィスに限らず快適に働ける環境があり、エリア内外のワーカーが高い生産性で働けている状態	④-1. 西新宿CAMP プロジェクト	KDDI 大成建設	先端技術を備えた屋外ワークスペースやジョブマッチングプラットフォームの構築
⑤エリア共通基盤の整備	エリア内の実証や各種サービス実装に必要となる共通基盤（ハード・データ・ルール等）の利活用が円滑かつ迅速にできる状態	⑤-1. 西新宿TSUNAGU プロジェクト	新宿副都心エリア環境改善委員会 東京都	各プロジェクトの拡大に係るエリア共通基盤の整備

■ポスト・コロナにおける東京の構造改革　有識者会議（R2年（2020年）10月　東京都）

○ 都市のＤＸにより、新しい価値を生み出すことが重要。東京が持つあらゆるデータ、センサーやＡＩを都市の制御に活用し、より豊かな暮らしを実現。また、デジタル技術を積極的に活用し、市民参加型の行政を実現していくべき。

■バルセロナの取組

【デシディム】

○ 多様な市民の声を拾い上げて実際の政策に反映させるデジタルプラットフォーム。

○ 世界30を超える自治体が利用しており、バルセロナ市では既に市民の70%が登録。

○ 実際にこの4年間で1,500の施策に意見が反映。

（出典：a+u, 612 アーバンサイエンスと新しいデザインツール）

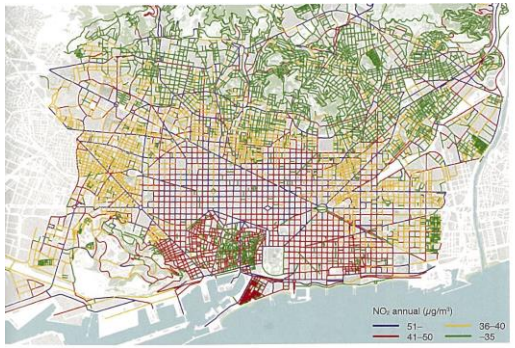
【スーパーブロック】

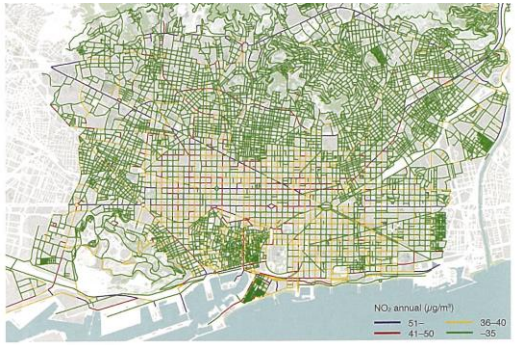
○ 複数の街区を1つの大きな塊（スーパーブロック）として捉え、その内部への自動車の乗り入れを制限し、その分を市民の生活空間を広げる取組を実験的、段階的に導入。

○ 都市空間に占める「歩行者空間：車道」の割合を、現在の「45：55」から「69：31」に再編。

○ 消費されるエネルギーや自然資源の量は街角に設置されているセンサーで計測・効果を可視化し、まちの合意形成を促進。

一酸化炭素排出量の比較（左：施行前、右：施行後）





（出典：a+u, 612 アーバンサイエンスと新しいデザインツール）

【西新宿地区の状況と再整備に向けたポイント】

○ **西新宿地区の新たな強み**として、実証実験を通じた**デジタル技術の都市実装**が進み、誰もが快適で質の高い生活が送れる**スマートシティの実現**を目指していく必要がある。

4 西新宿地区のまちづくりの考え方

先人が描いたまちの理念	**総合的業務街の形成** （行政主体：新宿副都心計画・新宿副都心建設公社）	**生き生きとしたヒューマンスペースの創造** （民間主体：新宿新都心開発協議会（SKK）） **①人と車の完全分離、②公共駐車場の設置、③地域冷暖房の採用**	**行政と民間事業により西新宿を形成**
新宿全体のまちづくりの視点	**多様な都市機能を活かして 相互に連携・融合を広げていく**	**歩行者中心で交流や賑わいを 生む空間へと変えていく**	**官民連携により まちの魅力を育て、伝えていく**

西新宿地区の既存ストック

都市機能

（強み）
- ○ 駅周辺には**購買意欲の高い消費者**、地区周辺には**ホテル**や**住宅地**が存在
- ○ **消費者の来訪**を求める企業や**企業を顧客ターゲット**とする企業等が集積

（弱み）
- ○ 他地域と比べて**働く場の魅力度が相対的に低下**
- ○ まちなかに**交流機会・空間**、魅力的な**滞在空間が少ない**

（社会ニーズ）
- ○ 様々な分野の人の出会い等により創出される**イノベーション**は、新たな事業やサービスを生み出す上で重要
- ○ **ウェルネス**な職場環境

⇓

**消費者や企業等との交流により
新たなビジネス創出を誘導**

都市基盤

＜都市空間＞

（強み）
- ○ 道路や公開空地、公園など**広大なオープンスペース**が存在

（弱み）
- ○ 道路と街区間、街区と街区間に段差や高低差等があり、**人が移動しにくい**

（社会ニーズ）
- ○ 車中心から人間中心の**ウォーカブルな空間**への再編

⇓

オープンスペースを歩行者中心の空間に再編

＜都市インフラ＞

（強み）
- ○ 地域冷暖房による**大規模エネルギー供給**　○**駐車場空間**の**確保**

（弱み）
- ○ **新規ニーズに対応**するためには現在の地域冷暖房機能では**不十分**
- ○ 需要減に伴い駐車場の**稼働率は低い**
- ○ 雨水流出抑制施設による**流域対策**が**十分ではない**

（社会ニーズ）
- ○ 脱炭素化など、**気候変動への対応**　○**自然災害への対応**

⇓

社会ニーズ等を踏まえて機能更新・強化、利活用

官民連携

（強み）
- ○ エリアマネジメント団体等により、**賑わい空間**の創出やエリアの**環境改善**などの**社会実験**が取り組まれている

（弱み）
- ○ **まちの価値**を高める取組を**持続的、効率的、効果的かつ街区横断的に実施する体制**が**不足**

（社会ニーズ）
- ○ 官民で**運営スキーム**を構築
- ○ **市民参画のまちづくり**を支援し、地域特有の魅力を創出

⇓

**まちづくりの担い手を支援し、
その活動を広げる**

＋

新たなストック

都市サービス（デジタル）

（社会ニーズ）
- ○ **デジタル技術の進展**により、**従来にないまちの価値**を生み出し、**市民のＱＯＬを向上**

まちづくりの考え方

先人の理念に基づき作り上げた<u>**まちなかのストック**</u>**に加え、**<u>**新たなデジタル技術**</u>**を最大限に活用し、官民連携のまちづくりを推進。**

5 西新宿地区の将来像と再整備のイメージ

西新宿地区の将来像

東京の発展を先導し、人間性と先進性が融合する新たなビジネス交流拠点

～世界で最も人が集まる「新宿」に世界で最も居心地が良く活動・過ごせる街にリノベーション～

実現に向けた視点

人と人の交流、挑戦から新たなビジネスを創出

人・モノ・情報の集積を生かし、人々の交流・連携・挑戦を促進し、**新たなビジネス**や**付加価値の高いサービス**が生まれる環境を整備。

まちなかのストックを活用し交流や賑わいを生み出す

まちなかのあらゆるストックの使い方が見直され、**歩行者中心の空間に再編**し、国内外の来街者や居住者が訪れて、過ごしたくなる**ウォーカブル**な環境を創出。

官民が連携しまちの魅力を育て・高め・広げる

官民が相互に連携し、まちに新たな価値を創出するとともに、**シビックプライド**の高まりや**他地域との連携**により、**まち全体の魅力**を向上。

現況

【用途】

office, hotel, shop
（業務、宿泊、店舗）

【使われ方】

平日：超高層ビル群では**オフィスが主な活動の場**であり、屋外の滞留空間や交流空間など**居心地の良い場が少ない**。

休日：業務中心の用途構成であり、**活動や交流の目的となる場が不足**していることから、**西新宿地区を訪れる人が少ない**。

再整備イメージ

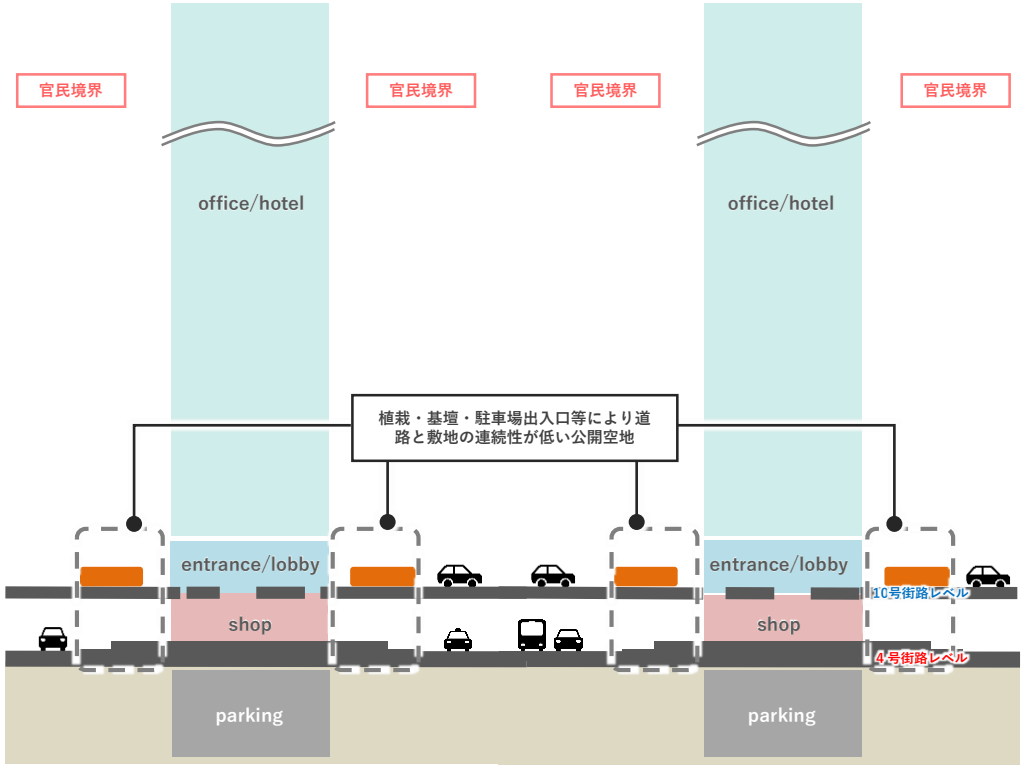
【用途】

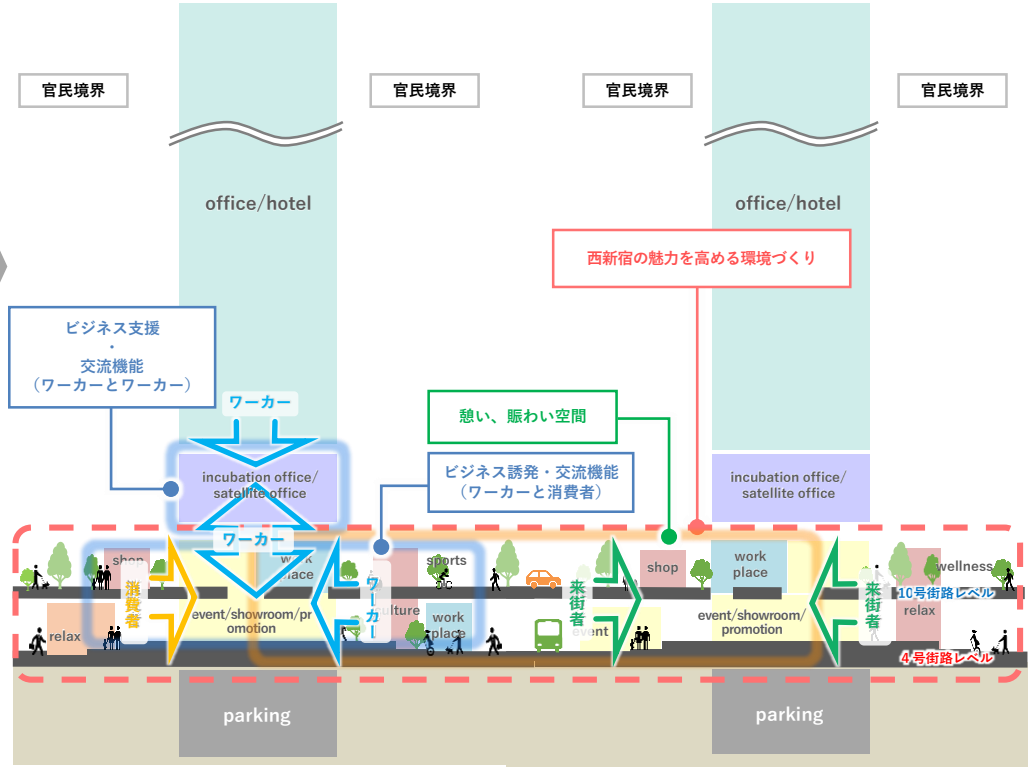
office, hotel, shop
＋
incubation office, culture, sport, relax, wellness…
（企業支援、文化・芸術、安らぎ、健康など）

【使われ方】

平日：コワーキングスペースや屋外のワークプレイスなど、**新しい働き方に対応した場が屋内外に展開**されている。

休日：業務機能のみならず、**スポーツ**や**カルチャー**など**周辺住民や来街者なども訪れる憩いや活動の**場や活動がまち全体で展開。



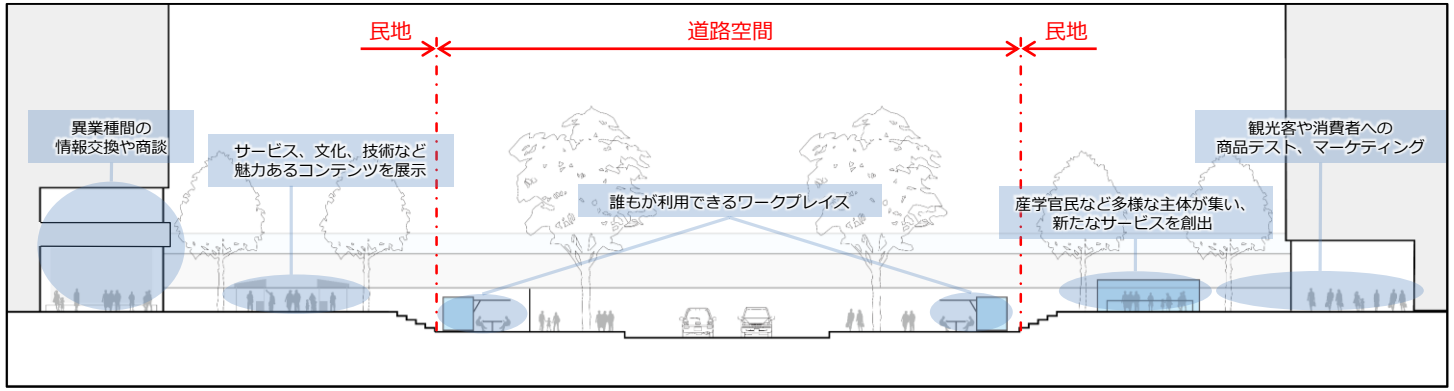


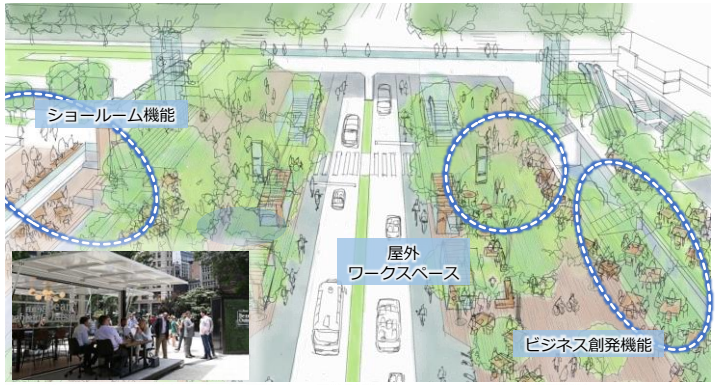
5 西新宿地区の将来像と再整備のイメージ

※委員会での議論用に作成したものであり、各種法令等に基づく検証を行ったものではありません。

追加資料

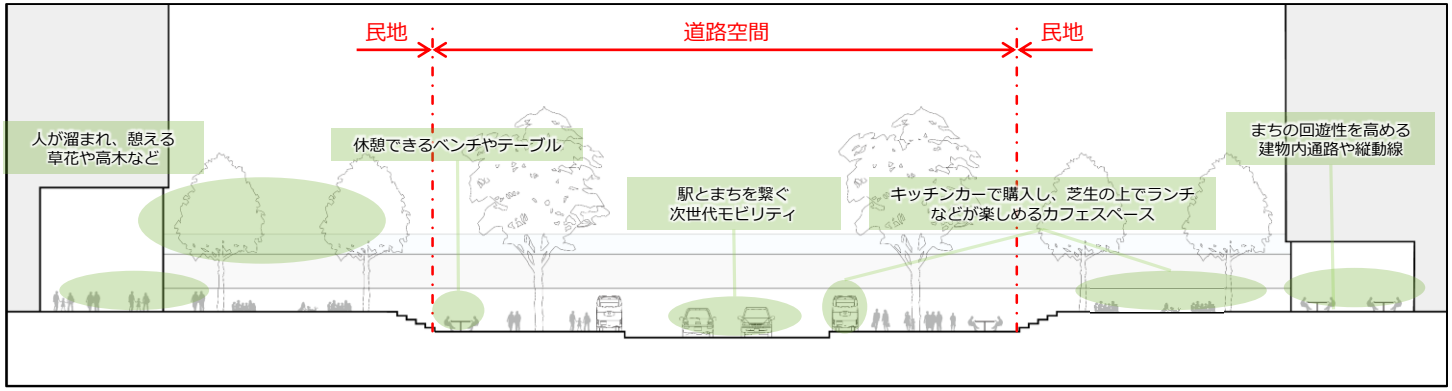
使われ方①【平日の日中】　～ビジネス交流を促進するワークプレイス～

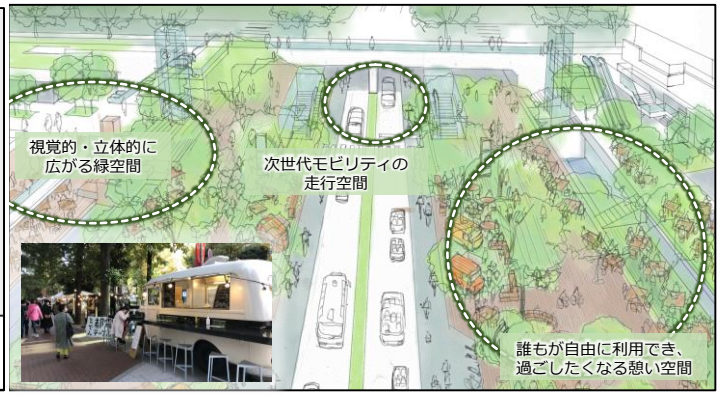




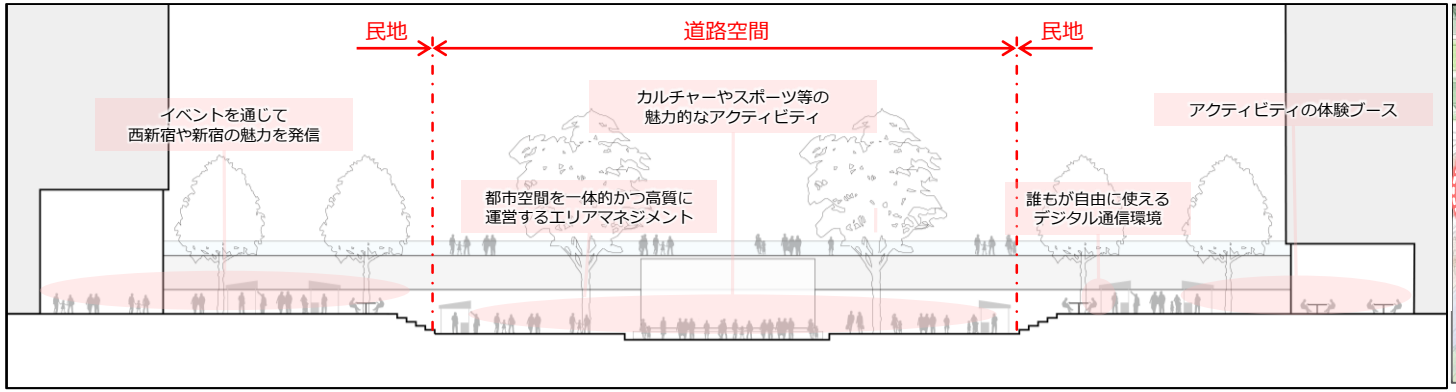
https://www.usatoday.com/picture-gallery/money/business/2018/06/28/office-space-moves-outdoors/36472035/

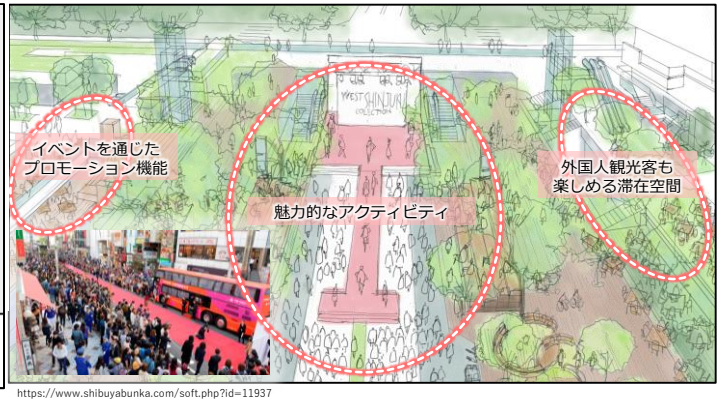
使われ方②【平日の夕方・休日】　～誰にとっても居心地の良いアメニティ空間～





使われ方③【休日のイベント時】　～多様なニーズの受け皿となるアクティビティ空間





https://www.shibuyabunka.com/soft.php?id=11937

6 将来像の実現に向けた再整備方針案

人と人の交流、挑戦から新たなビジネスを創出

まちなかのストックを活用し交流や賑わいを生み出す

官民が連携し、まちの魅力を育て・高め・広げる

ビジネス

方針①
多様なワーカーが交流・挑戦し、新たなビジネスやイノベーションを創出

- ○ **人と企業の集積**を生かし、多様な顧客ニーズを捉えて、**新たな消費やサービスが生まれる交流機能**を誘導
- ○ **ここに来れば何かに出会える・出来る・生み出される、まちなかオープン・イノベーション**を創出

オープンスペース

方針②
質の高い緑が感じられ、人が集い、憩えるオープンスペースを形成

- ○ 賑わい・安らぎ、アクテビティなど**多様なニーズ**に**フレキシブルに対応**できる**オープンスペース**へ再編
- ○ **おもてなしの緑空間**や**開放的な滞留施設**を整備し、人々がサードプレイスとして**憩える空間**を形成

都市インフラ

方針③
自然災害や脱炭素化などの様々なリスクや社会ニーズに対応できる都市インフラの強化

- ○ **災害時**においても都市機能が維持される**強靭な都市空間**を形成
- ○ **省エネルギー化**とともに**リダンダンシー機能**を確保し、**エリア・エネルギー・マネジメント**を実現

都市サービス

方針④
デジタルの力でまちのポテンシャルを引き出し、誰もが快適で質の高い生活が送れるスマートシティの実現

- ○ 歩行者の**回遊性を高め**、**快適に移動**ができる**次世代モビリティ**を導入
- ○ **５Ｇと先端技術**を活用した**都市サービスの都市実装**を推進し、都民のＱＯＬを高める**スマート東京**を実現

エリアマネジメント

方針⑤
まちに新たな魅力を生み出し、持続的な発展を支えるエリアマネジメントの実現

- ○ これまでのまちづくりの思想を継承し、**西新宿や新宿全体の価値を高める**
- ○ **まちづくりの担い手が持続的に活躍できる環境・体制**を整備

6 方針①　多様なワーカーが交流・挑戦し、新たなビジネスやイノベーションを創出

追加資料

■ 人と企業の集積を生かし、多様な顧客ニーズを捉えて、新たな消費やサービスが生まれる交流機能を誘導

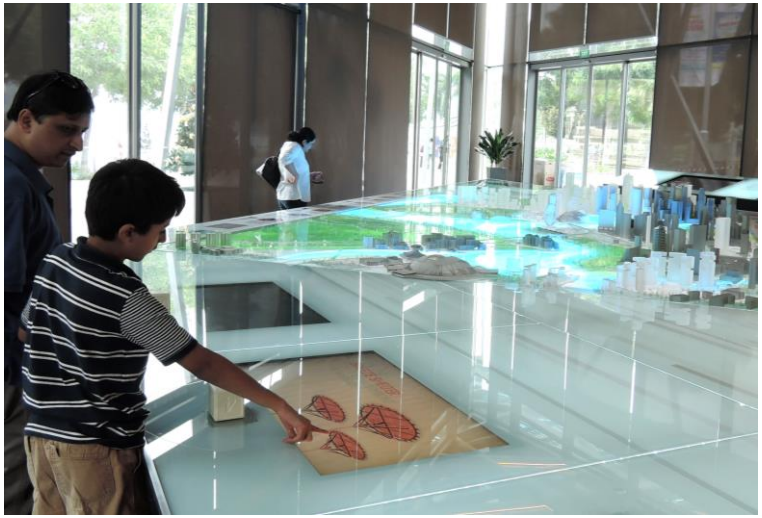
（取組例）

- ✓ 観光客や消費者等に商品テストやマーケティングが行われ、**新たな事業や商品が生み出されるビジネス創発機能**の創出
- ✓ 異業種間の情報交換、商談など**新たな交流を促進するインキュベーション機能**の充実
- ✓ **誰もが利用でき、ワーカーの仕事の質や生産性、ウェルネスが高まるワークプレイス**の整備

■ ここに来れば何かに出会える・出来る・生み出される、まちなかオープン・イノベーションを創出

（取組例）

- ✓ サービス、文化、技術など、魅力あるコンテンツを展示し、**世代や属性を問わず楽しめるショールーム機能の導入**
- ✓ 企業や行政、大学、都民など**多様な主体が集い・交流し、魅力的なサービスが生まれる新たな協働スタイル**を形成
- ✓ 通信環境を整えた屋外ワークスペースの試験的取組など、**新たな技術やサービスが生まれるビジネス誘発機能の創出**



6 方針②　質の高い緑が感じられ、人が集い、憩えるオープンスペースを形成

追加資料

■ 賑わい、安らぎ、アクテビティなど多様なニーズにフレキシブルに対応できるオープンスペースへ再編

（取組例）

- ✓ **まちなかが一体的に再編**され、**段差や使われ方等のバリアが解消**され、歩きたくなる都市空間を形成
- ✓ **街区内に建物内通路や縦動線を配置**し、バリアフリー動線など**まちの回遊性を高める歩行者ネットワーク**を形成
- ✓ **ビジネス**だけでなく、**カルチャー**や**研究・ものづくり**、**スポーツ**など、**魅力的なアクティビティ**を創出

■ おもてなしの緑空間や開放的な滞留施設を整備し、人々がサードプレイスとして憩える空間を形成

（取組例）

- ✓ オープンカフェやコワーキングスペースなど**ワーカーだけでなく国内外の来街者や居住者も訪れて過ごしたくなる憩いの空間**を創出
- ✓ **グランドレベルに人が溜まれ、憩える緑空間**を創出するとともに、**建物中層階にも緑を配置**するなど、**視覚的に緑が広がる都市景観**を形成
- ✓ **草花等により、まち全体のホスピタリティを高める**とともに**新宿中央公園から新宿駅をつなぐ都市空間を中心に緑のネットワーク**を形成

6 方針③　自然災害や脱炭素化などの様々なリスクや社会ニーズに対応できる都市インフラの強化

追加資料

■ 災害時においても都市機能が維持される強靭な都市空間を形成

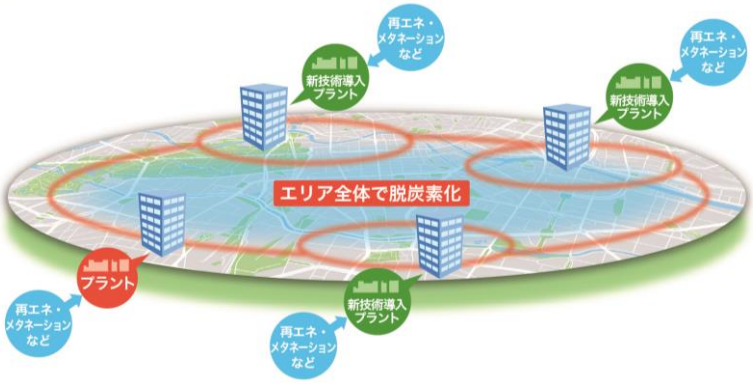
（取組例）

- ✓ 西新宿地区の**防災機能を高める流域対策を推進**
- ✓ 遮熱、水の有効利用、雨水貯留など**気候変動にも対応するグリーンインフラを導入**
- ✓ **平時は賑わいづくり等に寄与**し、**災害時は帰宅困難者などの避難空間**となるオープンスペースの整備

■ 省エネルギー化とともにリダンダンシー機能を確保し、エリア・エネルギー・マネジメントを実現

（取組例）

- ✓ **新たな需要への対応や省エネルギー効果を高めるためのプラント新設**や**最適なエネルギー利用を図るブロック化**の推進
- ✓ 街区の**需要変化に応じた**エネルギー供給が可能な**デマンド・レスポンス機能**の導入
- ✓ **業務継続地区のリダンダンシー機能を確保**する**エネルギーのネットワーク化**、**自立分散型エネルギーの強化**
- ✓ カーボンニュートラル都市ガスや再エネ電力等の**新エネルギーを導入**し、**エリア全体で脱炭素化を実現**



出典：東京ガスエンジニアリングソリューションズ株式会社

■ 歩行者の回遊性を高め、快適に移動ができる次世代モビリティを導入

（取組例）

- ✓ 広域的なデータ連携による**MaaSの実装**や**自動運転技術の導入**により、**シームレスな交通体系の実現**
- ✓ **既存の駐車場等の活用を検討**し、**次世代モビリティの乗降所や駐車場等を整備**

■ ５Ｇと先端技術を活用した都市サービスの都市実装を推進し、都民のＱＯＬを高めるスマート東京を実現

（取組例）

- ✓ 様々なデジタル情報が手軽に、身近に取得することができる**５Ｇアンテナ等を搭載したスマートポールを整備**
- ✓ **ビックデータやセンサー等の計測データからシミュレーション**を行い、その情報を**現実空間へフィードバックが可能なデジタルツインを構築**
- ✓ **自動運転のテスト走行**や**デジタル技術によるアートフェスタ**など、**まち全体でDXの先進的な取り組みを支援**

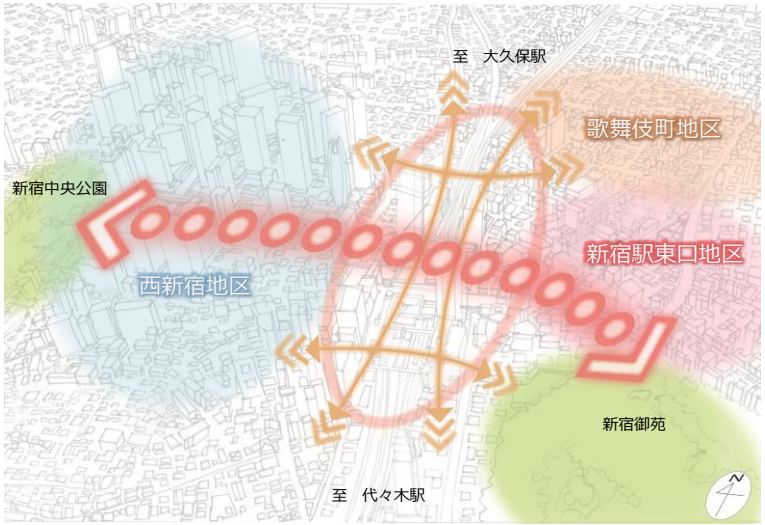
6 方針⑤　まちに新たな魅力を生み出し、持続的な発展を支えるエリアマネジメントの実現

追加資料

■これまでのまちづくりの思想を継承し、西新宿や新宿全体の価値を高める

（取組例）

- ✓ **オープンスペースを中心とした一体的な都市空間・景観**を誘導
- ✓ **周辺まちづくり団体間の連携を高め**、**新宿全体の価値向上**につながる活動を展開
- ✓ **官民連携**し、**新宿の魅力を日本、世界に発信**するプロモーションを実施



出典：新宿の拠点再整備方針（平成30年３月東京都、新宿区）　※一部加工

■ まちづくりの担い手が持続的に活躍できる環境・体制を整備

（取組例）

- ✓ 賑わいを生み出すなど**既存ストックの効果を最大限発揮させる都市サービス**の実施
- ✓ **民間活力を導入**し、オープンスペースなどの**都市空間を一体的かつ高質な運営・管理**
- ✓ **継続的に公的意義の高い活動を支える運営スキームを構築**