

西新宿地区の再整備方針案

第4回西新宿地区再整備方針検討委員会
(第3回検討委員会の意見を踏まえた整理)

～ 目 次 ～

1. 将来像のターゲット
2. 現状・課題
3. 西新宿地区の将来像と再整備のイメージ

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、アクティ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在施設を整備し、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

主要テーマである方針①および②について検討を深度化

- 災害時においても都市機能が維持される強靱な都市空間を形成
- 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

1. 将来像のターゲット

1 将来像のターゲット

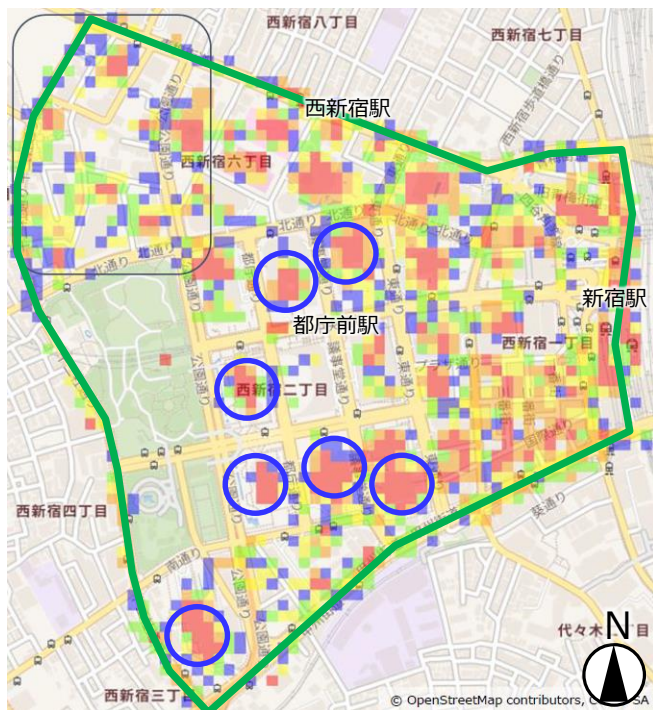
(西新宿利用者)

- 西新宿地区は、オフィスやホテルを中心に超高層ビル群を形成し、その周囲には百貨店や大学、高層マンションが立地するなど、ワーカーだけでなく来街者や居住者などがある。
通勤者・通学者：西新宿地区の従業員数は約21万8千人（2016年）であり、1haあたりの従業員数についても都内トップクラスの集積地である。
来街者：新宿駅の日別乗降客数は約350万人（2018年）である。新宿駅周辺のホテルの客室数も約1万室である。（ともに都内NO.1）（第一回・第三回検討委員会資料より）
居住者：再開発等に伴い、西新宿地区の居住者数は約6千人（2020年）であり、1995年からの約25年間で約1.6倍に増加している。
- 一方、こうしたユーザーは単に地区内を通過、目的地しか訪れていないなど、西新宿地区で居心地良く過ごしているとは言い難い。

■GPSデータに基づくユーザーごとの地区内の滞在状況 ※分析概要は次頁参照

<通勤者・通学者>

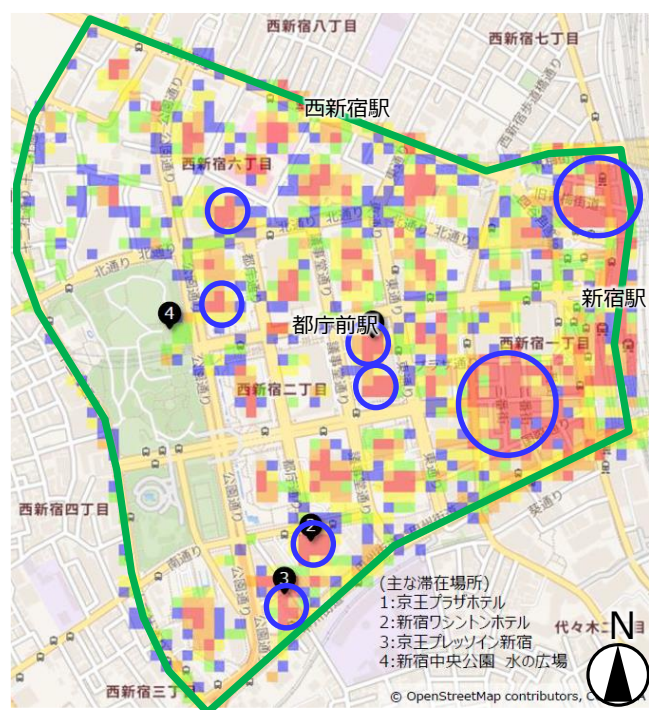
地区中央の超高層ビル街区では、オフィス内での滞在が主となっており、屋外での活動はあまり見られない。



※ヒートマップの色は滞在人数を示す。（多い順に赤、橙、黄、緑、青）

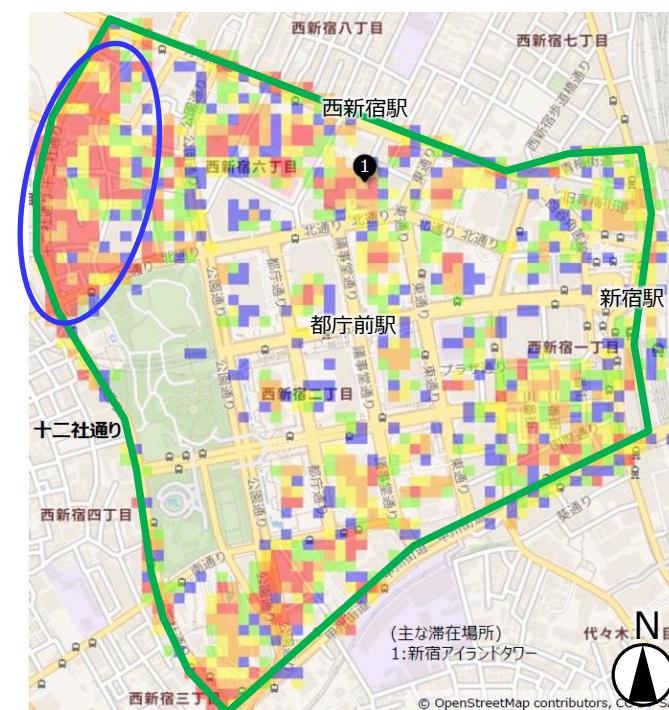
<来街者>

新宿駅周辺の商業施設での滞在や、ホテルでの滞在が主となっている。



<居住者>

西新宿地区北西方面での滞在が主となっており、中央の超高層ビル街区内での滞在はほとんどみられない。



<ターゲットと目的>

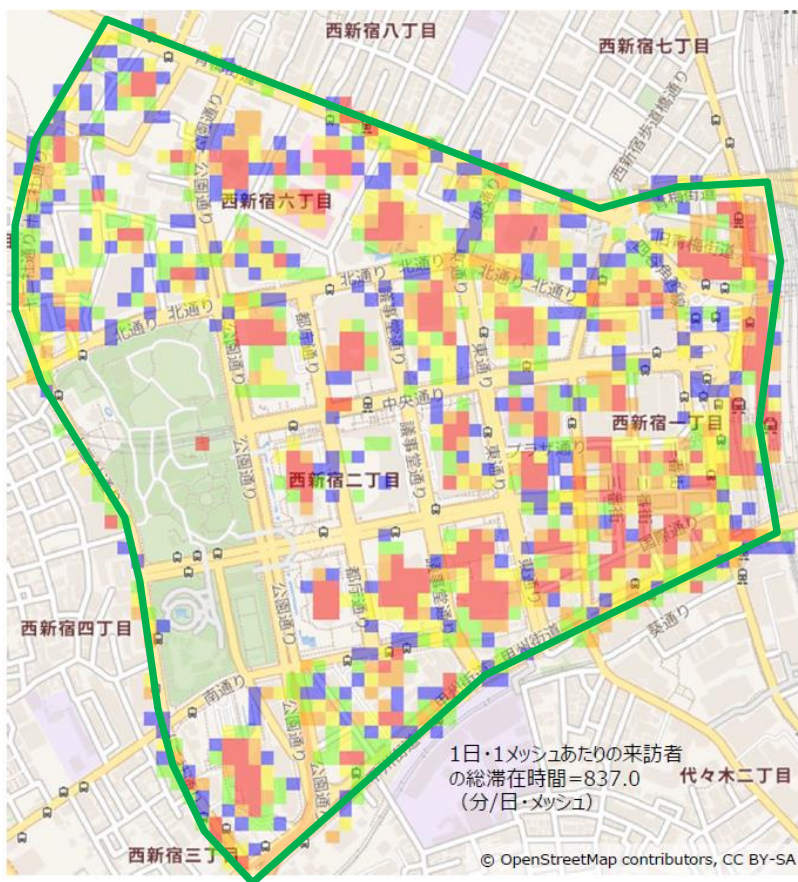
多様なユーザーに対して、超高層ビル群を中心に地区全体で居心地の良い時間を過ごせる西新宿地区へ再編することを目的として、現状・課題を踏まえた再整備方針を検討

(参考)GPSデータを活用した西新宿ユーザーの滞在分析の概要

(GPSの分析概要)

- GPSデータ期間 : 2019年1月～12月
- 時刻 : 00:00～24:00
- 歩行速度 : 0～0.5km/h未満(滞在)
- メッシュ単位 : 20mメッシュ(計2,525メッシュ)
- 可視化方法 : 滞在時間が長いメッシュから、累計時間が総量の50%になるまで多い順に赤、橙、黄、緑、青で表現

■滞在時における全属性の傾向



■歩行速度0～0.5km/h未満のユーザ数等の内訳

属性	計測数		ユーザー数	
通勤者・通学者	84,608,972	79.5%	156,202	16.8%
来街者	18,402,019	17.3%	771,928	83.1%
居住者	3,425,464	3.2%	1,297	0.1%
合計	106,436,455	100.0%	929,427	100.0%

■凡例

メッシュ滞在時間	着色
上位10%まで	赤
20%まで	橙
30%まで	黄
40%まで	緑
50%まで	青
下位50%	無色

※滞在時間が長いメッシュから、累計時間が総量の50%になるまで、多い順に赤、橙、黄、緑、青で表現

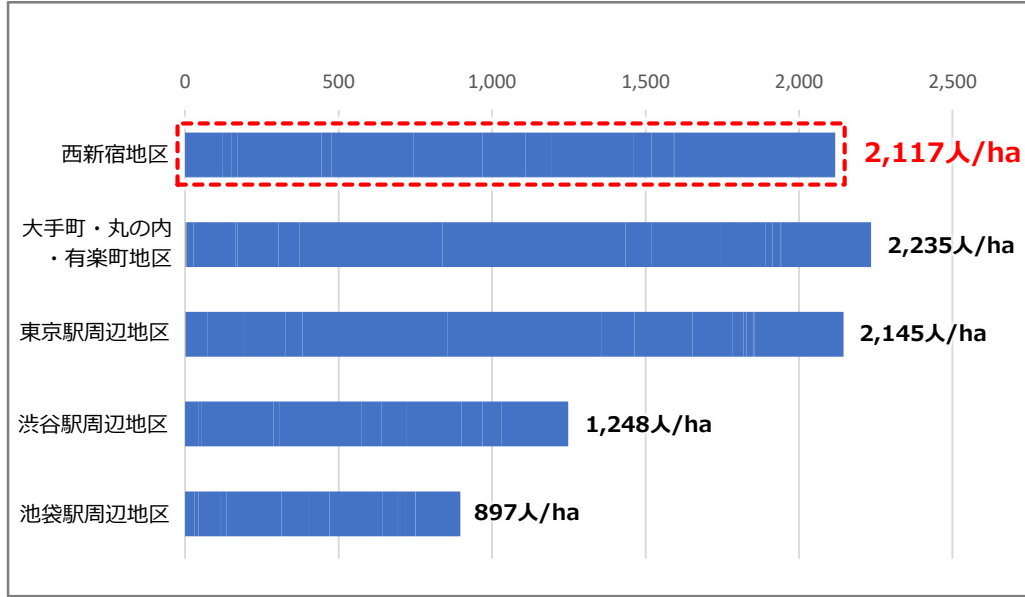
※GPSデータは特定携帯会社から購入したものであるため、西新宿ユーザー全体を示しているものではない

※「居住者」「通勤者・通学者」「来街者」は、既往文献を目安に来訪日数や居住地域における夜間滞在状況などを踏まえて設定

(参考)西新宿ユーザーの特性

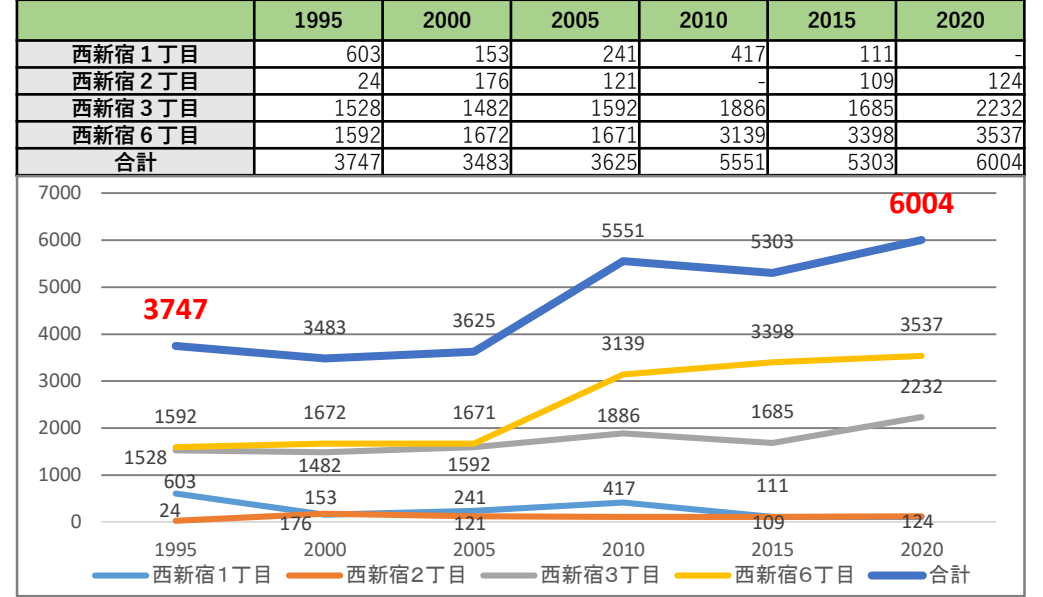
■都内主要エリアの従業員数

出典：平成28年経済センサス

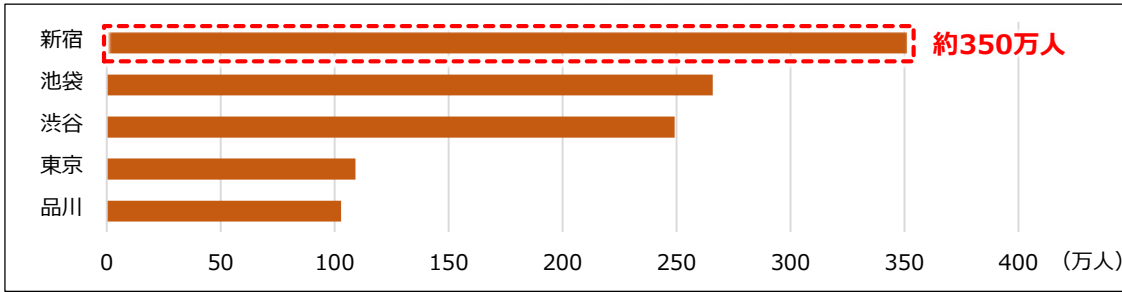


■西新宿地区の人口増減

出典：国勢調査



■都内主要駅の日別乗降客数 [2018年] (第1回検討委員会資料より)



出典：平成30年 国土数値情報 駅別乗降客数データ

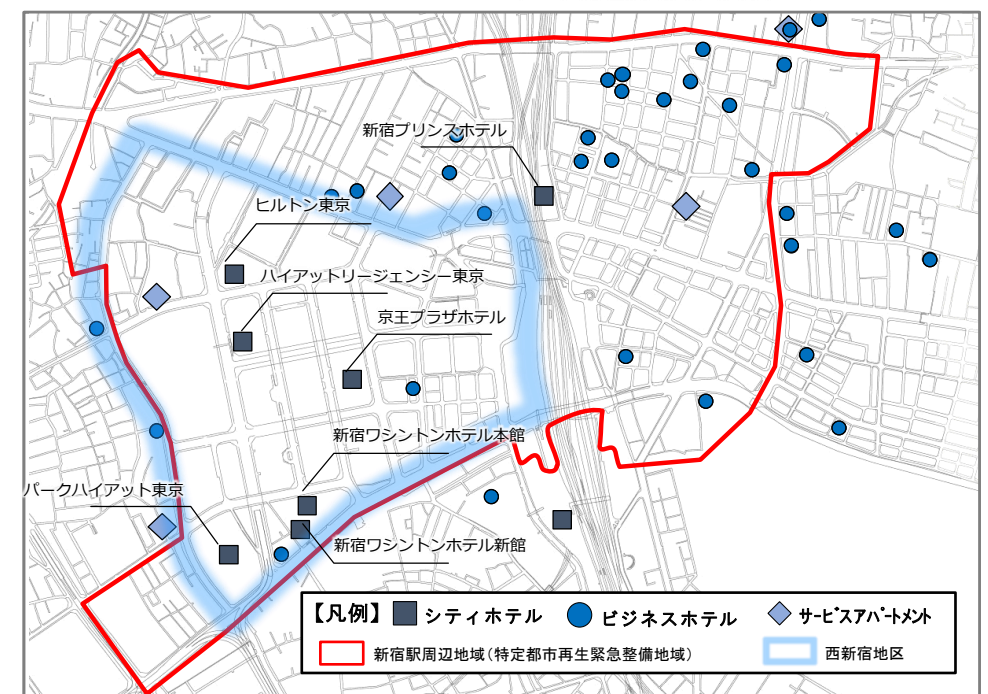
■都心主要駅周辺の主な宿泊施設数と室数 (第3回検討委員会資料より)

	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10,099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	31	9	18	8	12	21

出典：第5回 新宿の拠点再整備検討委員会 (平成30年3月) ※一部加筆

※Google Map検索により対象区域内に該当するシティホテル、ビジネスホテル及びサービスアパートメントの立地数を集計、客室数はホテル名鑑2009およびホテルHPより調査2016年6月時点

■新宿駅周辺の主な宿泊施設の立地状況 (第3回検討委員会資料より)



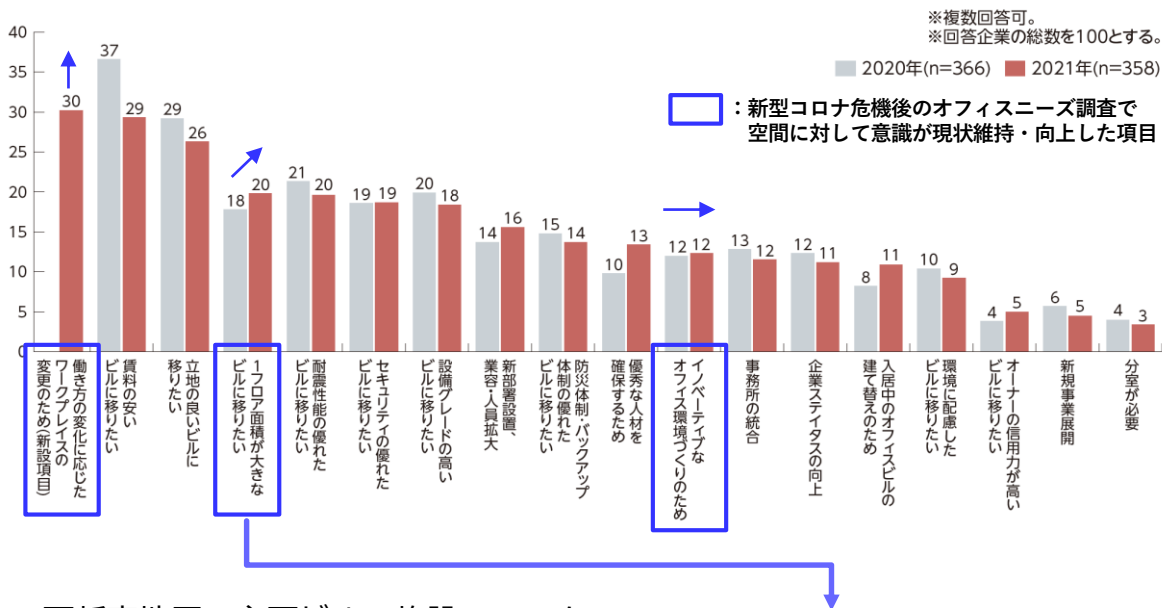
2. 現状・課題(都市機能)

（課題①）ビジネス競争力の低下

- 新型コロナ危機以降、働き方に応じてオフィスが選択されているが、依然としてビルの立地や大きなフロア面積などの需要は高い傾向がある。
- 西新宿地区の超高層ビルは、1970～80年代に竣工されたものが多く、2000年代に竣工されたビルと比較するとビルとしてのスペックが劣っている状況にある。
- 建替え等が進んでいる渋谷、八重洲・日本橋・京橋、池袋エリアと比較すると、西新宿の賃料の上昇率は低く、都心エリアの中で相対的な地位が落ちている。

■ オフィスを新規賃借する理由

出典：2021年 東京23区オフィスニーズに関する調査（森ビル）



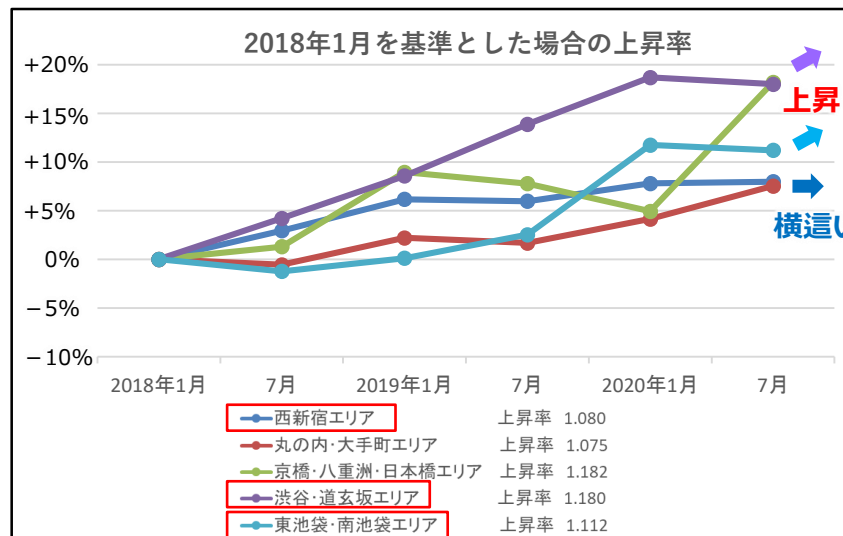
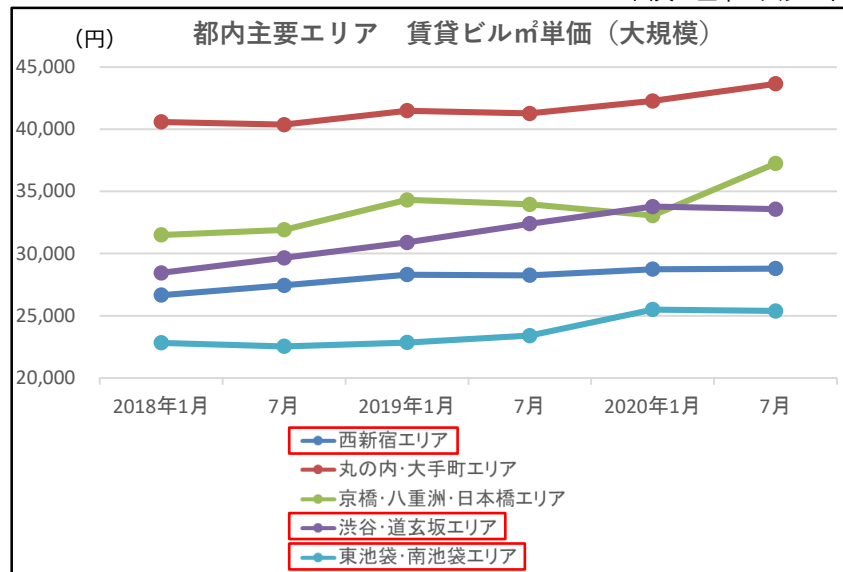
■ 西新宿地区の主要ビルの施設スペック

- 近年建設されているオフィスと比べて**奥行きが狭く、基準階面積も小さい傾向**

	竣工年	基準階面積(m ²)	奥行(m)
新宿三井ビル	1974	約2,700	約13.5
新宿住友ビル	1974	約2,600	約11
新宿野村ビル	1978	約1,900	約10
新宿アイランドタワー	1995	約3,600	約18.5
(参考)新丸の内ビルディング	2007	約4,300	約17
(参考)丸の内パークビルディング	2007	約4,800	約22
(参考)東京ミッドタウン日比谷	2018	約4,400	約19
(参考)渋谷スクランブルスクエア	2019	約4,300	約18

■ 賃貸ビルm²単価

出典：三幸エステート



■(西新宿ユーザーからの意見)

- 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、ワーカーが一般的に評価が低く、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。

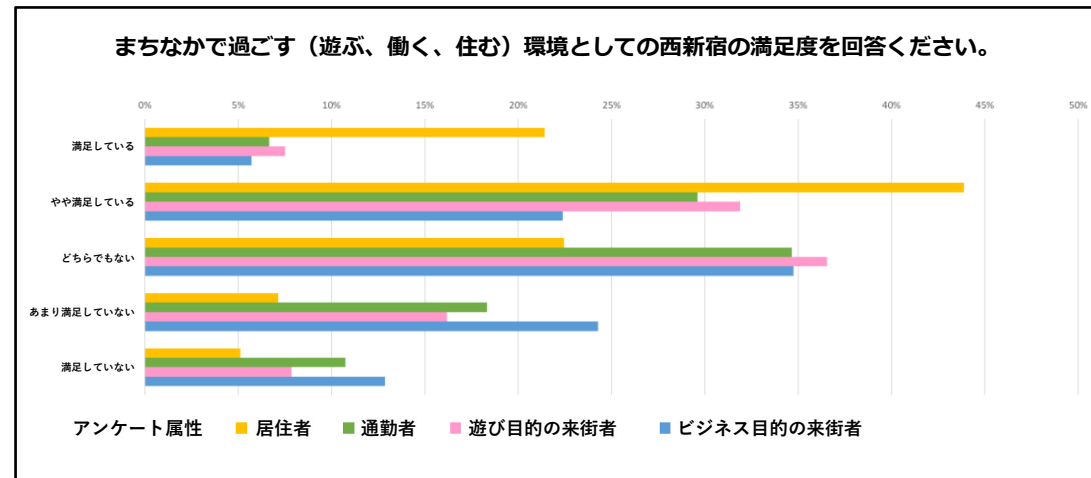
出典：プレイスマネジメント研究所
オフィス立地ブランド調査2018の結果より

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	新大塚二丁目・新大塚駅前	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	麹ヶ関	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・後樂園	19.8%	49	49	台場	11.2%
30	32	広尾・西麻布	19.4%	50	50	天王洲	10.5%

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%

■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



■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

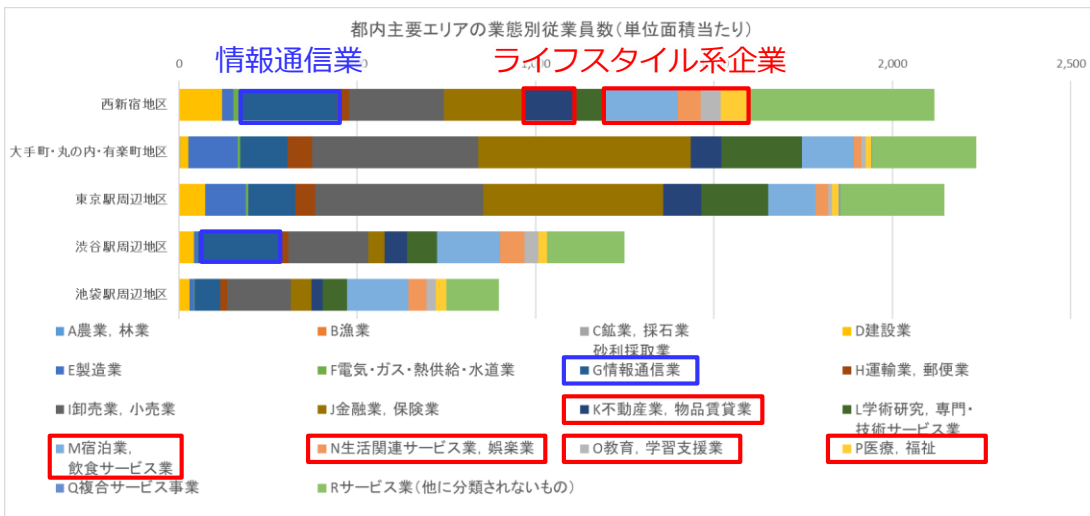
質問主旨	調査結果の概要
西新宿のイメージ (全属性)	<ul style="list-style-type: none"> ● 便利でビジネス交流が盛んな街として認識されている。
働く環境 (ワーカー)	<ul style="list-style-type: none"> ● プライバシーの確保された環境（オンライン会議に適した個別ブースなど）に加え、屋外での働く環境（オープンカフェなど）やコワーキングスペースなど、オフィスの中だけでは充足しきれない、新しい働き方への対応が求められている。
まちなかで過ごす際の満足度と環境 (全属性)	<ul style="list-style-type: none"> ● 各属性性別（「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)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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)	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

2 現状・課題（都市機能）

（課題②）新たなビジネスを生み出す交流機会が少ない

- 業態別では、渋谷駅周辺と同様に「情報通信業」の従業員数が多く、加えて「宿泊業、飲食サービス業」「不動産業、物品賃貸業」「生活関連サービス業、娯楽業」「教育、学習支援業」「医療、福祉」といった「ライフスタイル（生活様式）に関する企業」（以下、ライフスタイル系企業という）の従業員数が他地域と比較して多い傾向がある。
- スタートアップの観点では、全国の半数が都心5区（港、中央、千代田、渋谷、新宿）に集中しており、西新宿地区においても一定の企業集積があり、業態別と同様に「情報通信業」「ライフスタイル系企業」の割合が高い傾向がある。
- 西新宿地区には、ショールームといった消費者が体験を目的とした訪問場所がいくつかあるが、ビル内の特定フロアで行われているなど、不特定多数の消費者との交流機会は限定的である。

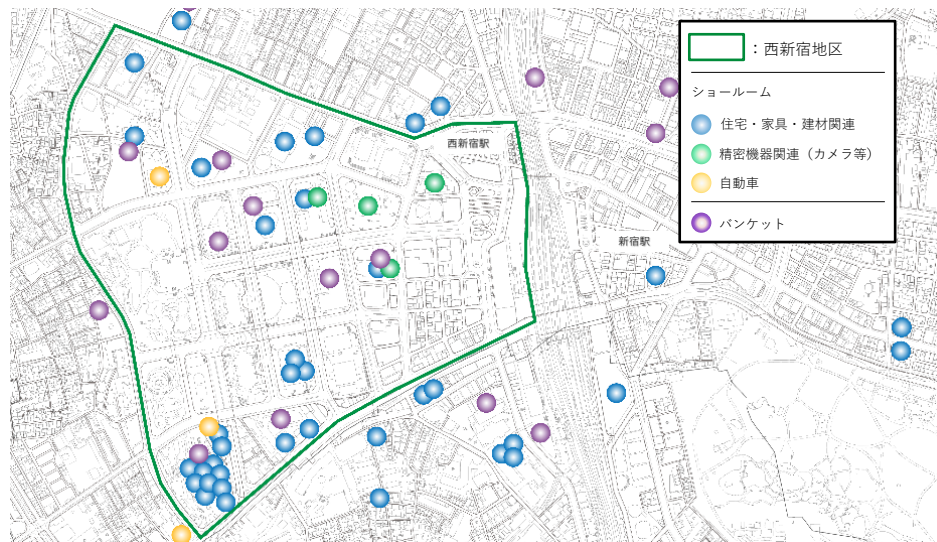
■ 都内主要エリアの業態別従業員数（単位面積当たり）



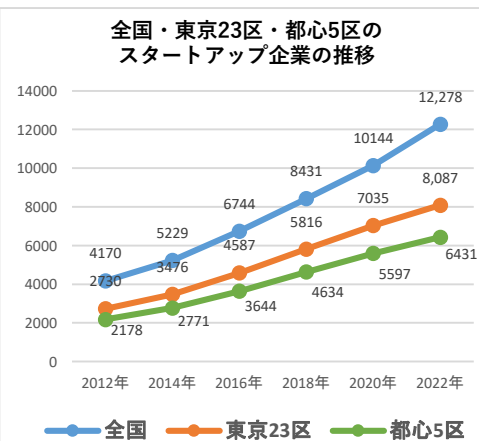
*各主要地域の範囲を下記町丁目と定義し計上している。また、区域には鉄道施設や公園等も含まれた数値にて算出している。

■ ショールーム・バンケット等の立地

(出典：各施設情報を基に作成)



■ スタートアップ企業の企業数の推移

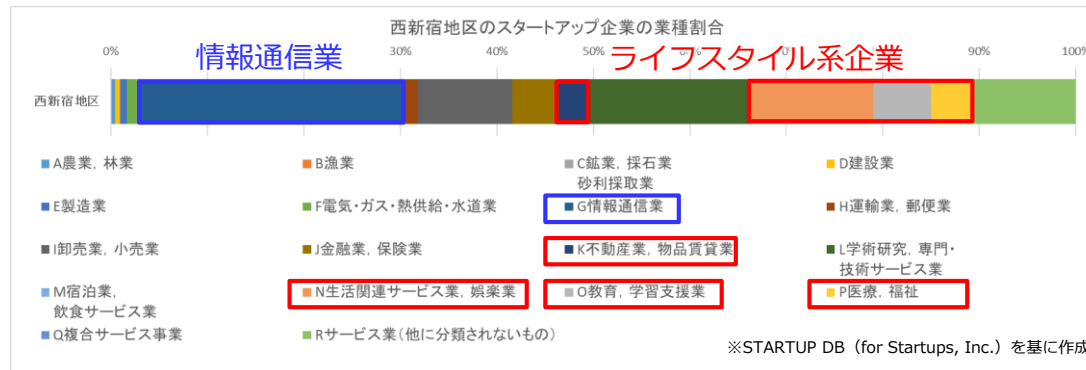


※STARTUP DB (for Startups, Inc.) を基に作成

■ スタートアップ企業の立地と業種割合



※Google mapを基に作成



※本ページの各地区の定義は以下の取り

西新宿地区：西新宿1,2,3,6丁目。
 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。
 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。
 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。
 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。

(参考)西新宿地区のビジネス交流機能

(情報通信・ライフスタイル系企業の集積を生かした取組)

- 西新宿地区では、スタートアップの企業成長を支援する取組や来街者・居住者と企業などが交流できる空間の整備が進んでいる。
- 新宿駅直近地区の開発では、多くの駅利用者が集まる特性を生かして、消費者と企業の交流を促すビジネス創発機能を創出する開発計画がある。
- 周辺地域とも連携し、西新宿に消費者・他地区の企業を惹きつけ、西新宿地区内で交流や出会いを通じて、新たな商品やサービスが生まれるビジネス交流拠点を形成していく。

OpenData Hackathon (東京都)

行政機関が保有するデータを積極的に公開し、市民や企業等が取り組む新たなサービス創出を支援



令和3年11月から取組をスタート

出典: <https://portal.data.metro.tokyo.lg.jp/hackathon/detail.html#about>

ビジネス交流空間の創出 (住友不動産)

新宿住友ビル三角広場の全天候型のアトリウム (公開空地) を活用して、商品展示の企画展を開催するなど、消費者と企業の交流を促進



出典: <https://office-b.sumitomo-rd.co.jp/sankakuhiroba/>

新宿駅西口地区開発計画 (小田急電鉄、東京地下鉄)

都市再生特別地区を活用した開発計画により、消費者とサプライヤーの交流を促すビジネス創発機能を創出予定



令和11年度に開業予定

出典: <https://www.odakyu.jp/news/o50aa10000021x3z-att/o50aa10000021x46.pdf>

TOKYO UPGRADE SQUARE (東京都)

行政機関とスタートアップのビジネスマッチング等を通じた企業成長を支援



令和2年1月
新宿住友ビル内にオープン

出典: <https://upgrade-square.jp/>

ライフスタイルホテル (ザノット東京新宿)

ラウンジ等をホテルユーザー以外にも開放し、近隣の住民、たまたま新宿へやってきた人、あらゆる人が心地よく過ごせる空間を創出



出典: <https://www.leon.jp/staytravel/59770?page=3>

コンソーシアムの組成 (東京都)

スタートアップ、5G事業者、大学等が連携し、継続的に新たなサービスが創出されるエコシステムを構築

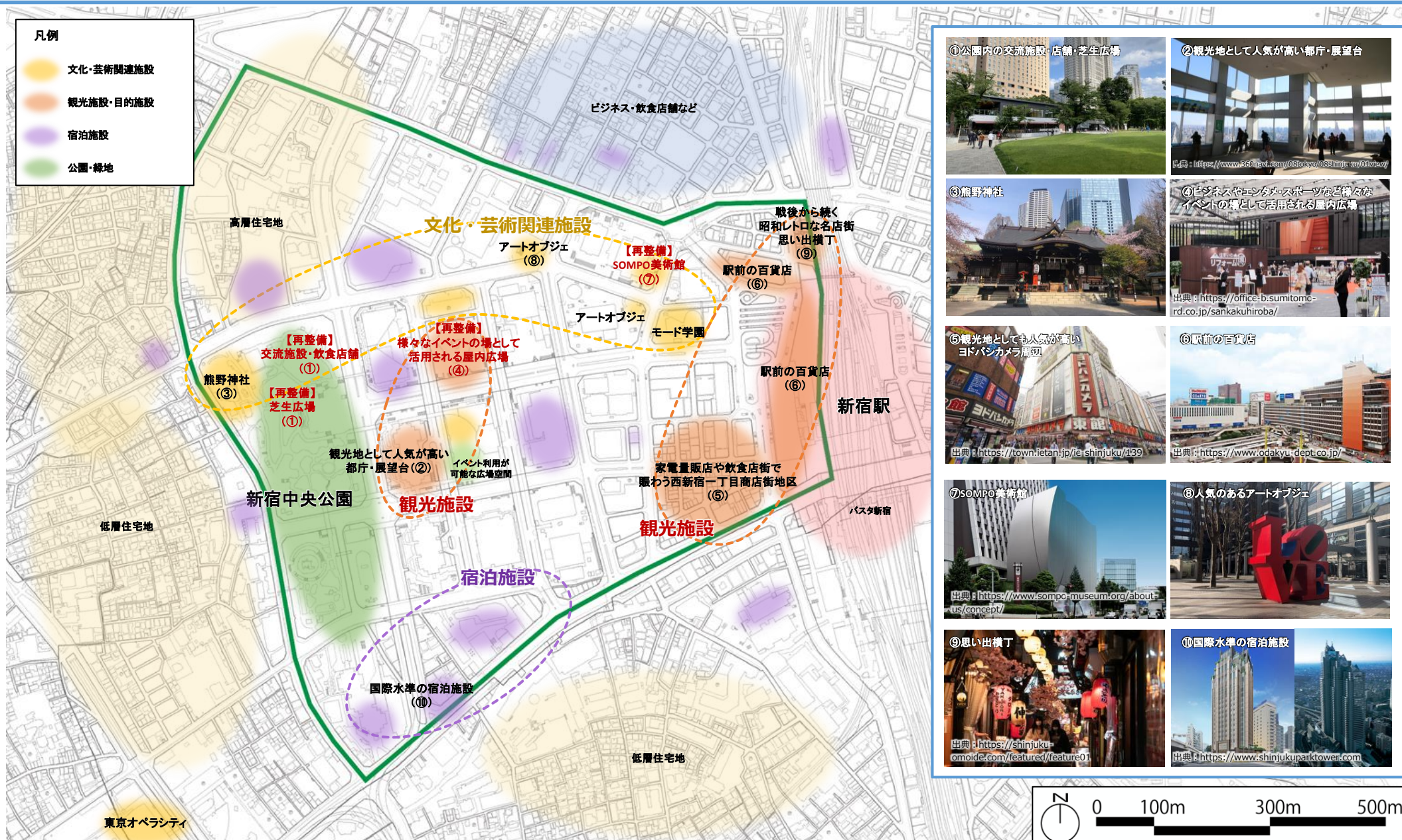


令和4年度より
取組スタート

出典: https://smartcity-nishishinjuku.jp/pdf/r03_04_materials.pdf

（課題③ まちに魅力が感じられにくい）

- 観光施設などが立地しているが、その周辺に立ち寄りたくなる場所やコンテンツ等が少なく、まち全体として魅力が感じられにくい。
- イベントなど、個別の取組に留まっており、まち全体で効果的な情報発信ができていない。

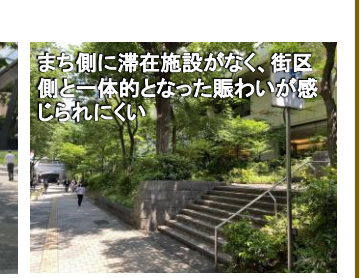


2. 現状・課題(都市空間)

2 現状・課題（都市空間）

（課題④ 滞在したくなる空間が少ない）

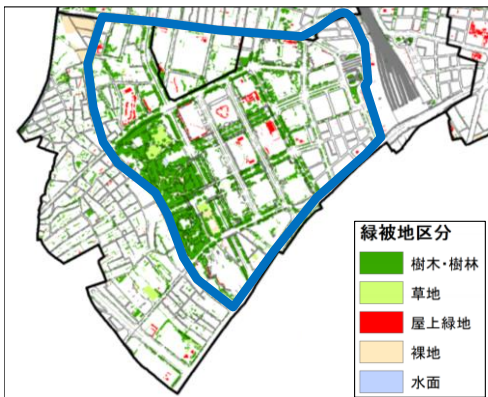
- 他地域と比較してオープンスペース（道路・公園・公開空地）が確保されているが、居心地が良く、滞在したくなる空間が少ない。（気軽に利用できる施設が少ない、長時間寛げるアメニティ機能を備えた空間が少ないなど）



（課題⑤）植栽により人の歩ける空間が限定的

- 西新宿地区は、街区の道路際や公開空地の中に低木が配置されているなど、緑が多いエリアだが、歩行者が自由に歩ける空間が限定されている。
- 道路上にも低木や高木が設置されており、オープンスペースの利活用の検討とあわせて、植栽の配置や種類、大きさなどの緑の質を高めていく必要がある。

■緑被の状況



出典：新宿区みどりの実態調査報告書（第9次）(R3.2)



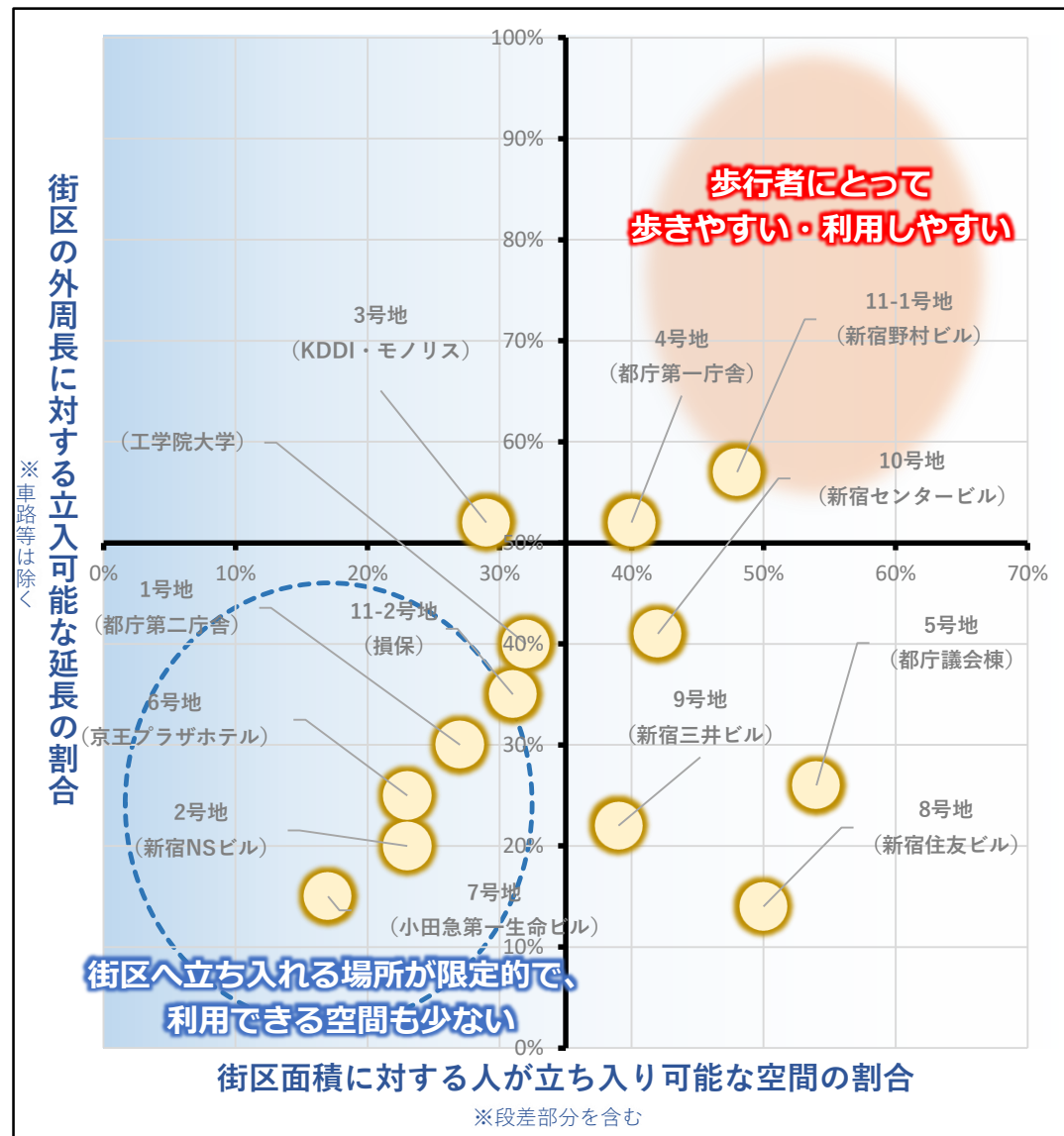
■公開空地の植栽の状況



■道路上の植栽の状況



■公開空地の歩きやすさ・利用しやすさ

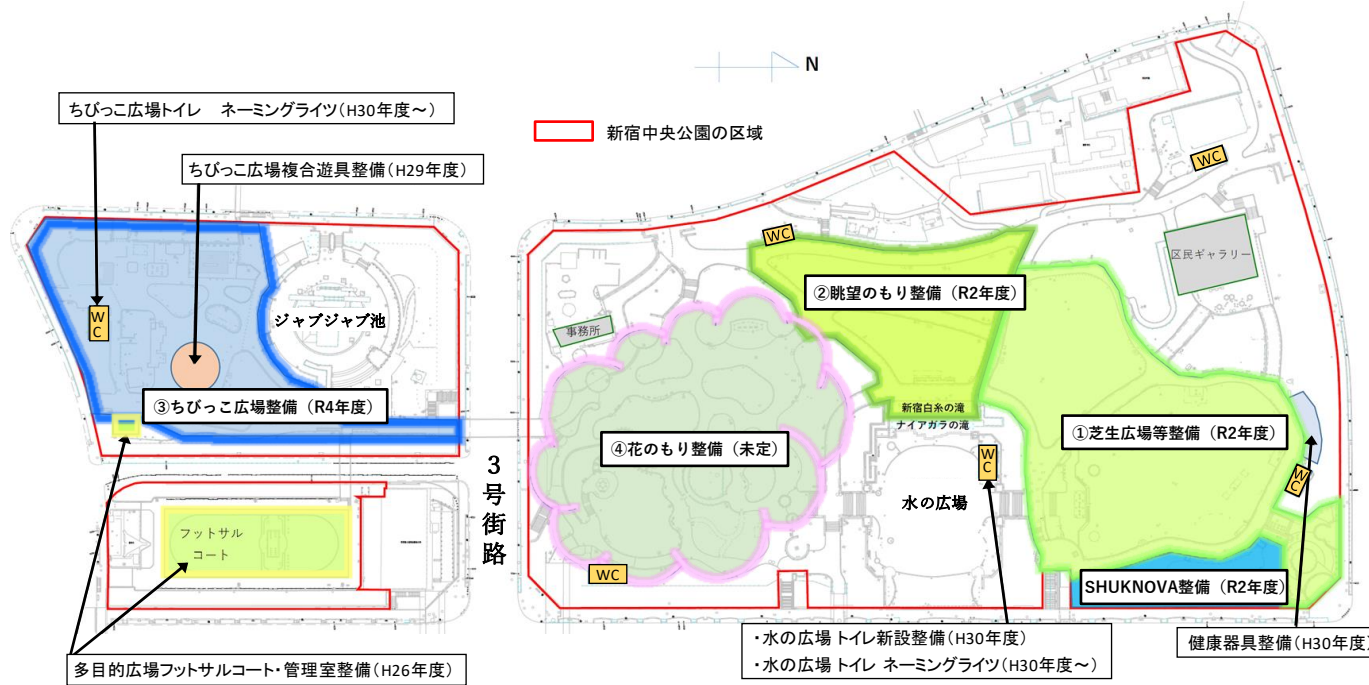


※各面積・延長については、図上求積にて算出しており、実際の数値と一致しない場合があります。

(参考)新宿中央公園の取組

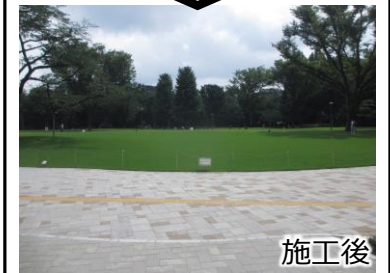
- 新宿区では、区立公園で最大の面積を誇る新宿中央公園を、憩いと賑わいのセントラルパークとしてさらなる魅力向上を図るため、平成29年9月に「新宿中央公園魅力向上推進プラン」を策定した。
- 令和2年7月にカフェ・レストラン等が入る交流拠点施設「シュクノバ」や芝生広場、令和3年3月には眺望のもりがオープンするなど、新たな魅力を創出している。
- 整備にあたっては、従前は高木等により鬱蒼とした暗い印象であったため、「樹冠による天空率」の多様化を図り、多彩なみどりの空間を創出している。

■「新宿中央公園魅力向上推進プラン」に基づく公園の改修状況等



- ① 芝生広場等整備**
芝生広場の再生や、まちとの接点となるエントランス空間を整備することで開放感を演出するとともに、民間の資金やノウハウ・アイデアを活用して交流拠点施設を整備
- ② 眺望のもり整備**
「眺望のもり」には、西新宿ならではの景観を楽しむ「みどりと眺望のテラス」や、みどりに包まれた「林間広場」、「散策路」等を整備
- ③ ちびっこ広場の整備**
様々な子どもたちが安心して楽しめるよう、乳幼児専用の遊び場や、インクルーシブの視点を取り入れた誰もが利用できる遊具の設置、まちに開かれた新たなエントランスや休憩スペースを整備
- ④ 花のもり整備**
四季を感じることができるよう、季節ごとに花が咲く空間を整備

芝生広場整備前後



眺望のもり整備前後



平成17年時点：高木等により鬱蒼とした暗い印象



令和2年時点：緑にメリハリが生まれ明るい印象



SHUKNOVA -シュクノバ- (令和2年オープン)

（課題⑥ まちの情報が視認しにくい）

- 商業施設等が道路から離れており、また、障害物が存在するため、道路から街区のアクティビティを視認しづらく、賑わいが感じられない。
- 4号街路の地下から地上、地上から地下への出入口が分かりづらい。
- 周辺道路と公園に高低差があるため、道路から公園の中の様子が分かりにくい。

商業施設がサンクンガーデンに集中しており
街区内の賑わいが道路から感じられない



商業施設が奥まっているとともに
高低差により街区内の様子が視認できない



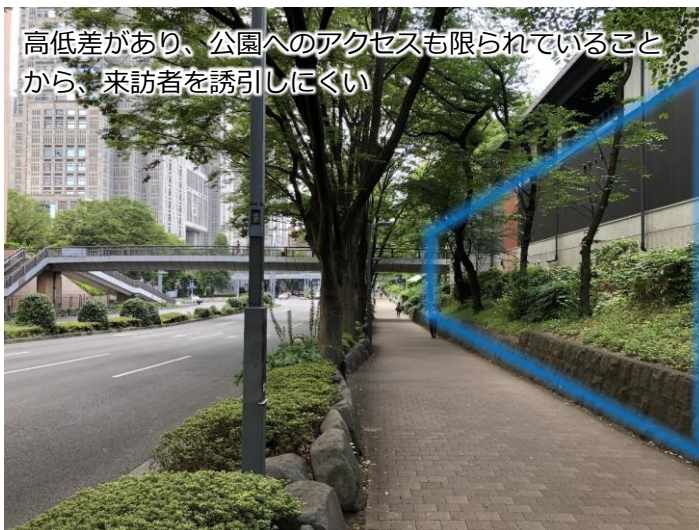
道路から公園内の様子が見えづらく
公園へのアクセスも限られている



地上から地下への出入口が分かりづらい



高低差があり、公園へのアクセスも限られていること
から、来訪者を誘引しにくい



商業施設が視認でき、通路から店内のアクティビティ
が見える



2 現状・課題（都市空間）

（課題⑦ 垂直・水平移動の負荷が大きい）

- 4号街路レベルから南北の隣地建物に移動するためには、階段を上るか、信号待ちをして横断歩道を渡る必要があり、その上、一定の距離がある公開空地を歩く必要がある。
- 高低差による負荷を軽減するため、街区内のエスカレータを利用して、南北移動しているユーザーが存在する。
- SKKの「人と車の完全分離」の計画から、道路に対して街区が約1.5~2.0m高い基壇構造となっている。
- 公園利用者のうち、約3割は新宿駅から約1.5kmの距離を徒歩で移動している。

10号街路レベル

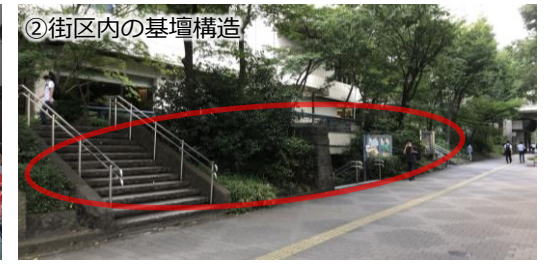
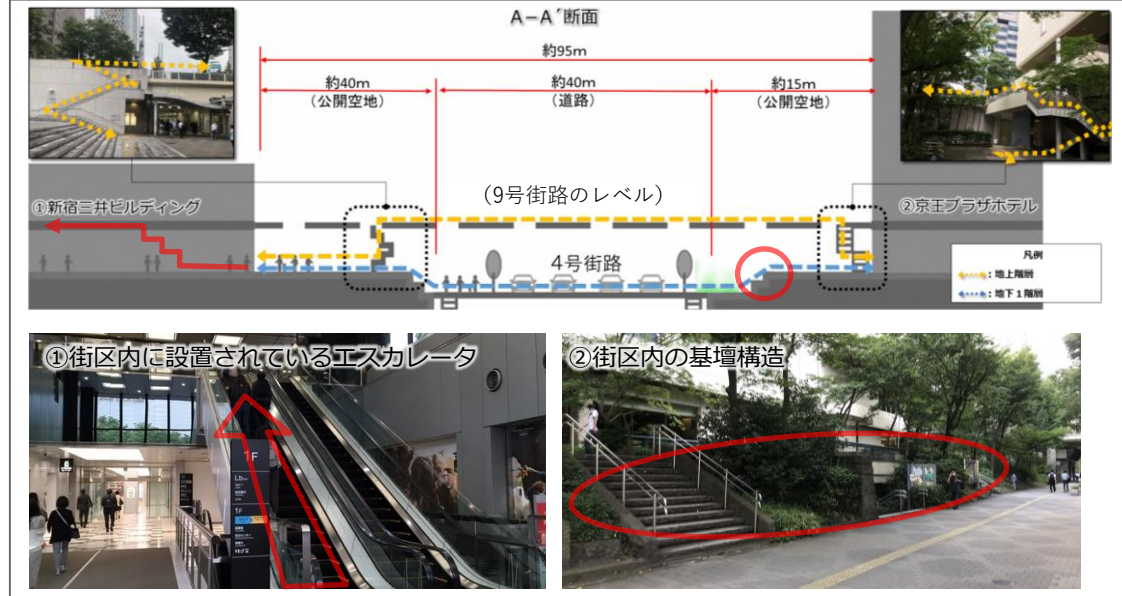


4号街路レベル



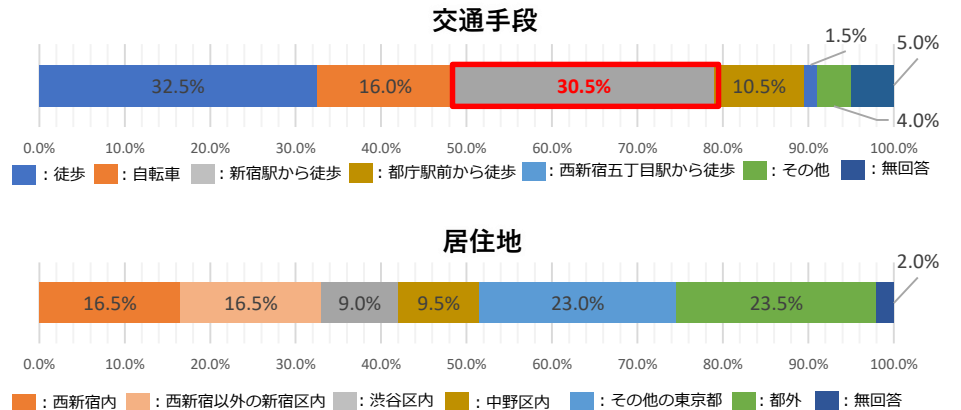
出典：新宿ターミナルマップをもとに作成

■ 道路-街区間の段差や高低差（A-A'断面）



■ 新宿中央公園の利用者の状況（休日）

出典：新宿中央公園魅力向上推進プラン 来園者意識調査（新宿区）



2. 現状・課題(新宿駅周辺のまちづくり)

2 現状・課題（新宿駅周辺のまちづくり）

（新宿グランドターミナルへの再編）

- 新宿駅・駅前広場・駅ビル等が一体的に再編される「新宿グランドターミナル」では、「東西骨格軸」を中心に東西のまちをつなぎ、賑わいを連続させ、ゆとりと緑のある歩行者中心の空間を創出する。
- 新宿駅西口側では、南北400mをつなぐスカイコリドーと重層的な駅前広場が一体となった「立体都市広場」を創出する。

■新宿グランドターミナルの再編イメージ



出典：新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～

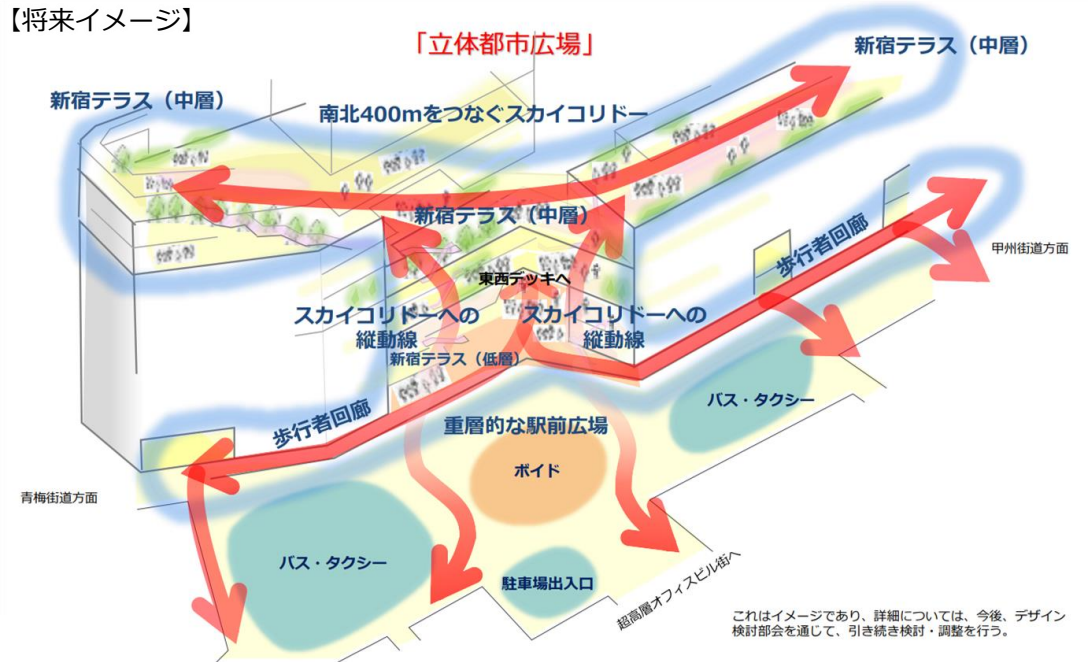
■現況と将来の新宿駅西側のイメージ

【現況】



出典：第5回 新宿の拠点再整備検討委員会より引用

【将来イメージ】



出典：新宿グランドターミナル・デザインポリシー2021

2 現状・課題（新宿駅周辺のまちづくり）

（新宿グランドターミナルへの再編）

- 東口やバスタ方面から西口方面への回遊性を高める取組として、「線路上空の東西デッキ」「南北デッキ」を整備する計画であり、また西口広場の再編により、地上と地下部ともに車両空間を縮小させ、歩行者空間を拡大する計画である。
- 西口広場の車両動線として、地上部は「バスやタクシーの乗降所」等を整備し、地下部は「次世代モビリティ」に対応する計画である。

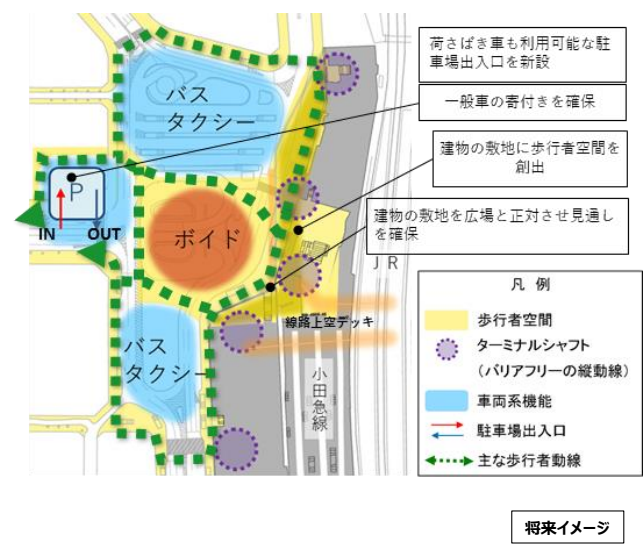
出典：東京都,新宿区「新宿駅直近地区に係る都市計画案について」（2019年）

【整備の方向性】



【西口 地上広場】

- ・バス・タクシー乗り場を再編し、交通結節機能を強化
- ・駐車場出入口を再配置し、駅前広場に流入する車両を抑制

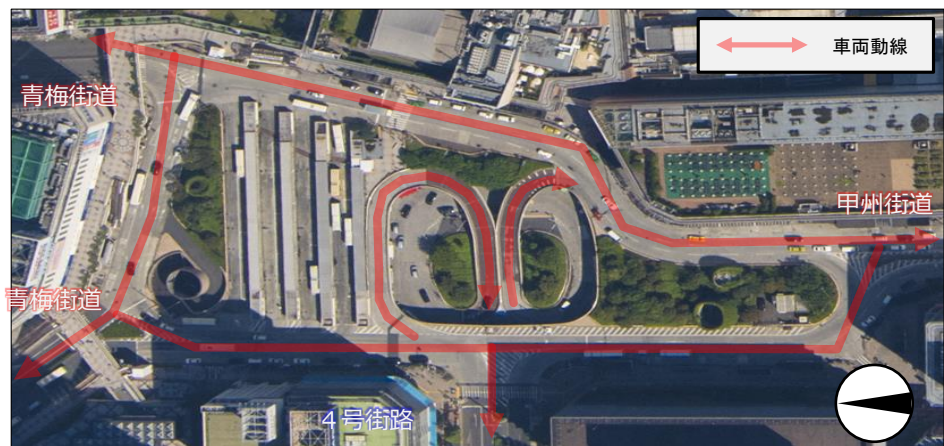


【西口 地下広場】

- ・地上と地下をつなぐループ車路を撤去し、歩行者空間を拡大
- ・地上と地下をつなぐ縦動線を拡充

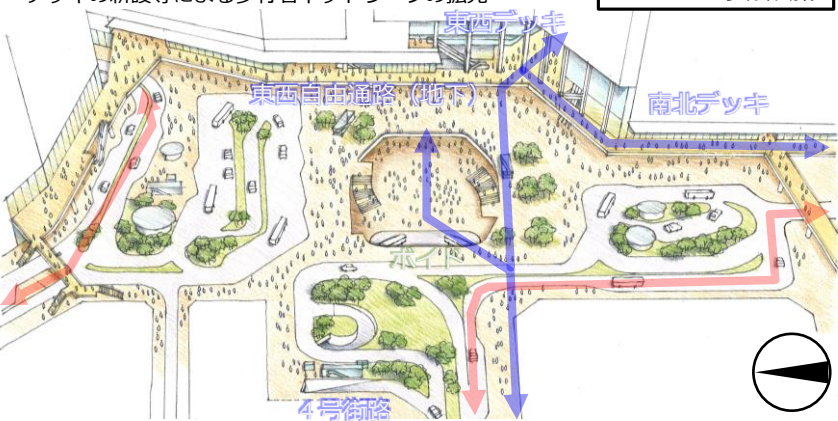


【西口広場現況】



【西口広場基将来イメージ】

- ・人中心の広場に再編
- ・デッキの新設等による歩行者ネットワークの拡充



2 現状・課題（新宿駅周辺のまちづくり）

（課題⑧ 地上・地下空間との繋がりが希薄） ～4号街路（西口広場～9号街路）周辺～

<地上部>

- 歩行者は、約1,500人/h（ピーク時）であり、歩行者交通量は少ない。車両は、約500台/h（ピーク時）であり、主に西口広場利用の一般車やバスが利用している。

<地下部>

- 歩行者は、約20,000人/h（ピーク時）であり、歩行者交通量は多く、これまで「歩車境界に隔壁」「動く歩道」を設置するなど快適な歩行者移動に対応してきた。一方で、街区や地上部との繋がりが分かりづらいため、初めて来街した人にとって、目的地までの経路を把握しづらく、回遊性の阻害要因となっている。
- 車両は、700台/h（ピーク時）であり、西口広場に寄せているタクシーや荷捌き車両等が利用している。
※交通量は平成29年度時点のものであり、下記A-A断面付近で計測



出典：新宿ターミナルマップをもとに作成



3. 西新宿地区の将来像と再整備のイメージ

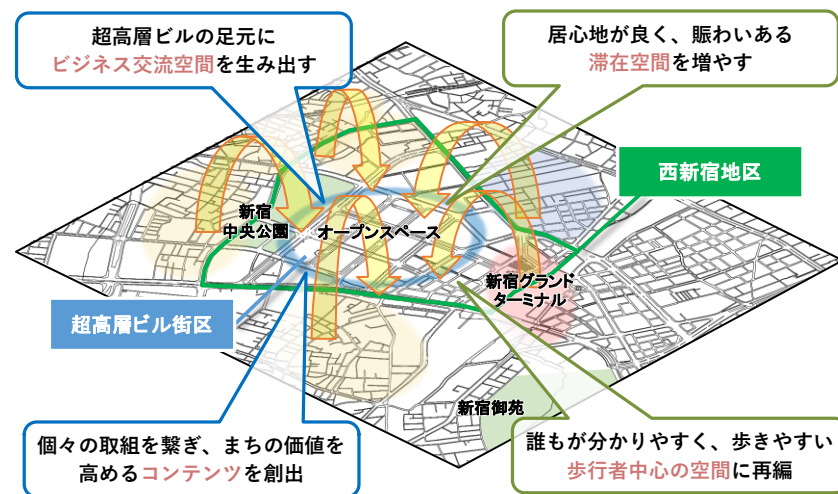
3 西新宿地区の将来像と再整備のイメージ

【再整備に向けた視点】

- 西新宿地区が抱える課題を解決するため、公開空地・建物低層部・道路・公園から構成される**オープンスペース**を活用し、**西新宿ユーザーが居心地の良い時間を過ごせるまちを実現**
- 実現にあたっては、オープンスペースにビジネスも含めた「**多様な交流機能**」や居心地が良く歩きたくなる「**ウォークブル空間**」を誘導

【再整備の考え方】

- 新宿駅～新宿中央公園など、西新宿地区内外の特色を繋ぎあわせ、**賑わい・ゆとりある歩行者中心の空間**を創出
- **魅力的なコンテンツ**とともに、その受け皿となる**交流・滞在空間**を創出



現況

課題①

ビジネス競争力の低下

課題②

ビジネス交流の機会が少ない

課題③

まちに魅力が感じられにくい

課題④

滞在したくなる空間が少ない

課題⑤

植栽により人の歩ける空間が限定的

課題⑥

まちの情報が視認しづらい

課題⑦

垂直・水平移動の負荷が大きい

課題⑧

地上・地下空間の繋がりが希薄

方針1 多様な交流機能

※前回よりビジネス以外の視点を追加

垂直方向に独立する超高層オフィスから水平方向に繋がり合う**ビジネス交流空間**を創出

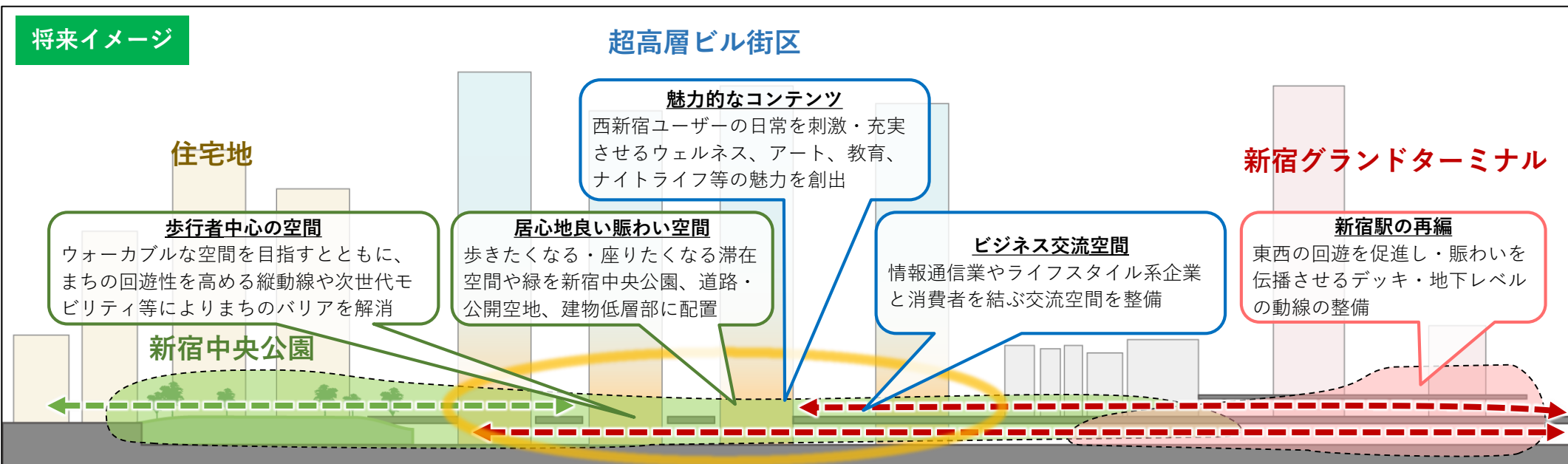
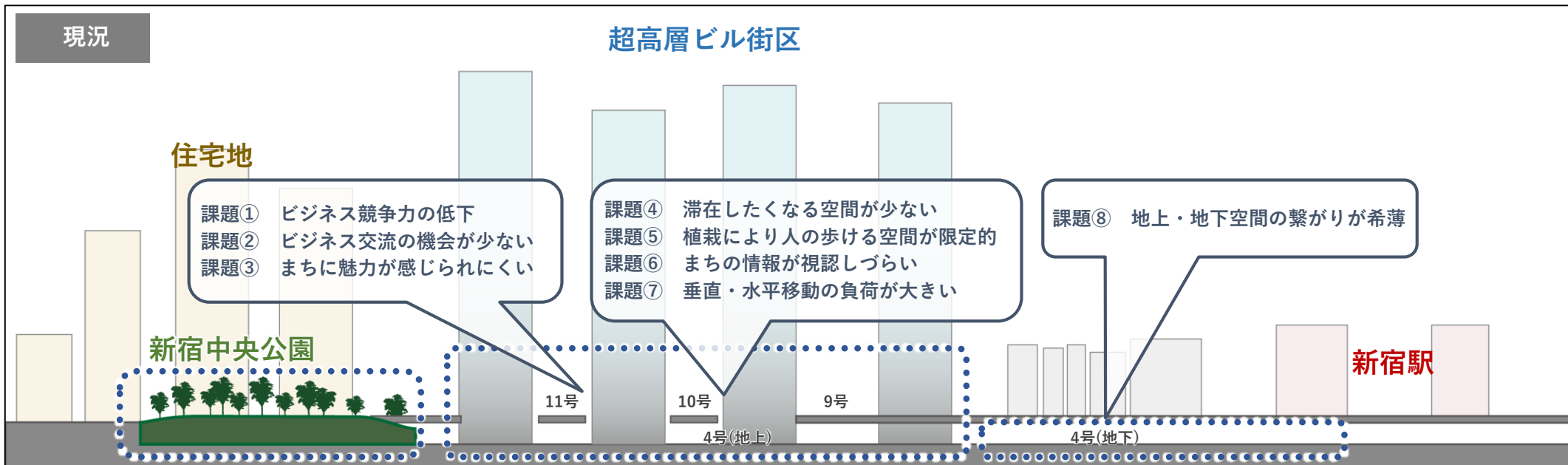
家族連れ、若者、外国人観光客等のライフスタイルを刺激する**魅力的なコンテンツ**を創出

方針2 ウォークブル空間

※前回より歩行者中心の空間の視点を追加

人の活動や緑がまち全体を繋ぎ、**居心地良い賑わい滞在空間**を創出

まちのバリアを解消し、**分かりやすく歩きやすい歩行者中心の空間**を形成



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、アクティビティなど**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**強靱な都市空間**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

■ 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)

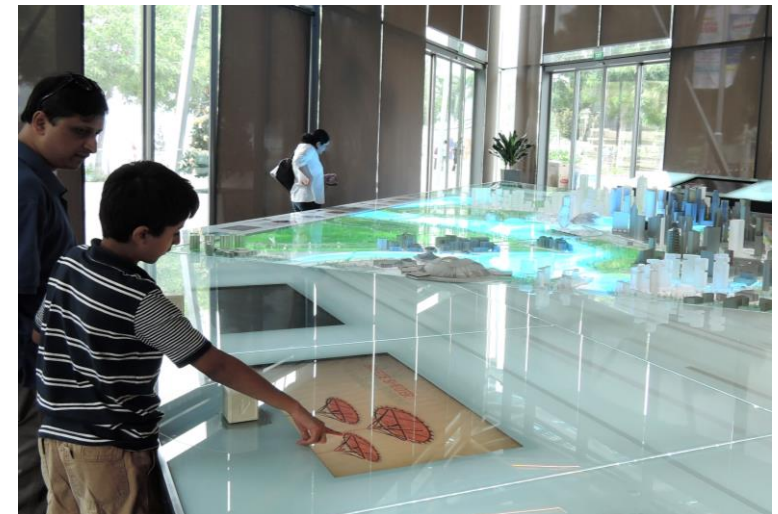
- ✓ 観光客や消費者等に商品テストやマーケティングが行われ、新たな事業や商品が生まれるビジネス創発機能の創出
- ✓ 異業種間の情報交換、商談など新たな交流を促進するインキュベーション機能の充実
- ✓ 誰もが利用でき、ワーカーの仕事の質や生産性、ウェルネスが高まるワークプレイスの整備



■ ここに来れば何かに出会える・出来る・生まれる、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



■ 賑わい、安らぎ、アクティ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



■ 災害時においても都市機能が維持される強靱な都市空間を形成

(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

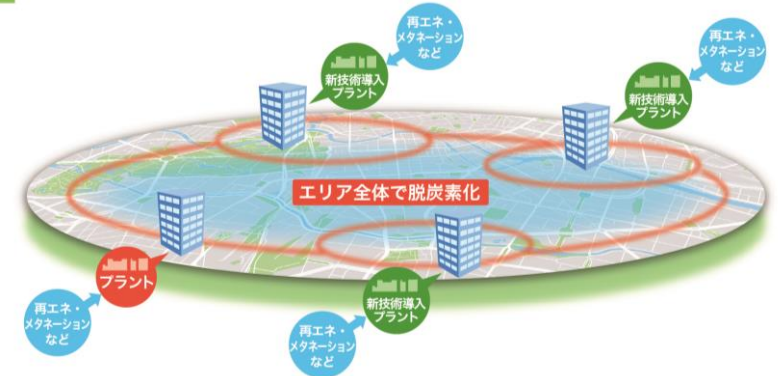


https://www.sansu-shin.com/obj/stations/area/other-01/01/2018/01/20180118_01_01.jpg

■ 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arbonフリー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)

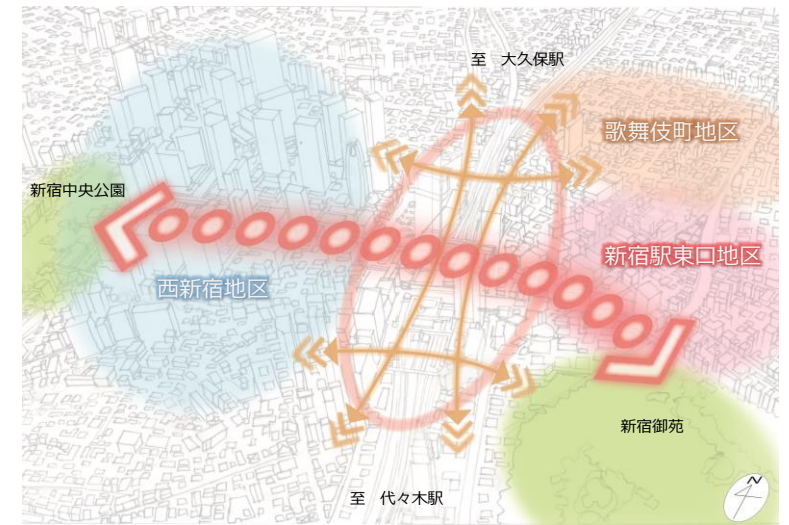
- ✓ 様々なデジタル情報が手軽に、身近に取得することができる 5Gアンテナ等を搭載したスマートポールを整備
- ✓ ビックデータやセンサー等の計測データからシミュレーション を行い、その情報を 現実空間へフィードバックが可能なデジタルツインを構築
- ✓ 自動運転のテスト走行 や デジタル技術によるアートフェスタ など、まち全体でDXの先進的な取り組みを支援



■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

