

(仮称)西新宿地区再整備方針

(事務局案)

令和5(2023)年3月

目次

(1) 策定の趣旨と位置付け	…1
(2) まちの成り立ち	…3
(3) まちの特性・課題	…7
(4) まちの将来像とまちづくりのコンセプト	…9
(5) 再編に向けた考え方	…10
(6) 再整備方針	…11
(7) 再編イメージ	…25
(8) 再編に向けた役割とスケジュール	…27

(1) 策定の趣旨と位置付け

策定の趣旨

西新宿地区は、1960年(S35年)に決定した新宿副都心計画等に基づき、道路や公園、駐車場、超高層ビル、公開空地等の整備が進められ、東京の高度経済成長期を象徴するビジネス街として発展してきました。

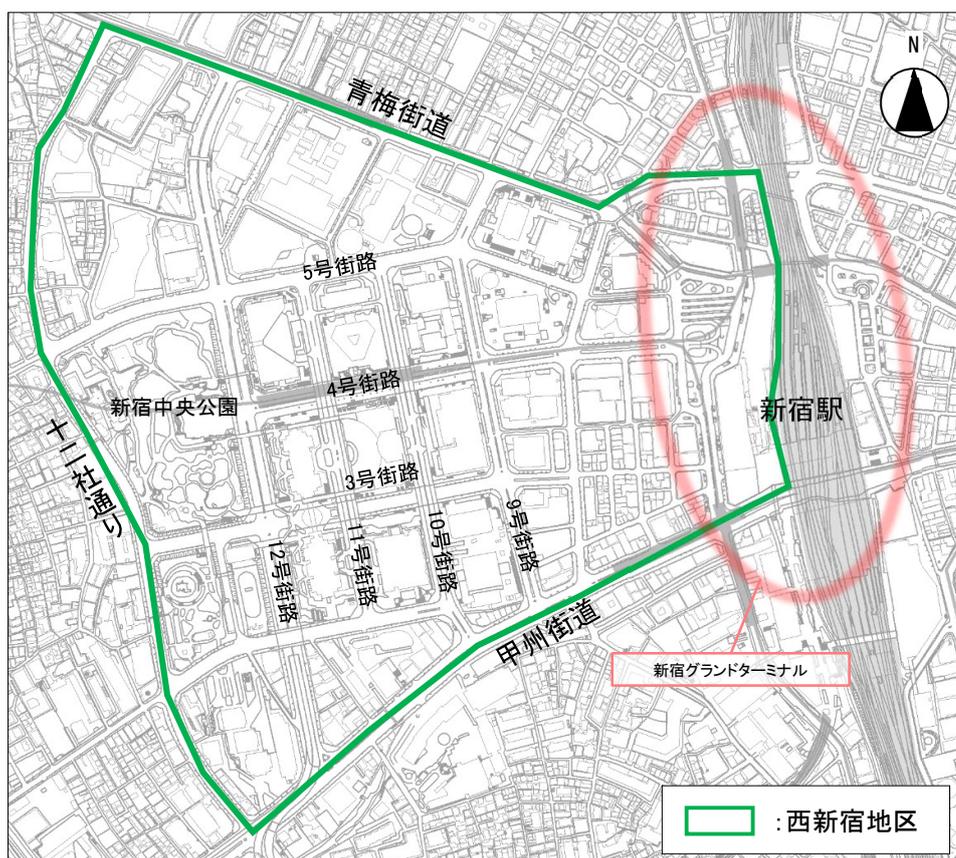
一方で、道路と公開空地の高低差等により、一体的な空間形成や賑わいの連続性が欠けていることに加え、近年、地区内及び周辺における居住者の増加や、様々な都市で取り組まれているウォーカブルなまちへの転換、デジタル技術進展への対応、災害対応の強化など、社会状況・周辺環境が変化してきていることから、新宿副都心計画から60年以上経過した当地区の都市機能・都市空間について再検討すべき時期にきています。

また、新宿駅周辺では、駅、駅前広場、駅ビル等有機的に一体化した次世代のターミナルとして、新宿グランドターミナルの再編が進められているなど、周辺のまちづくりとの連携を図りながら、新宿全体をより一層魅力的なものとしていくことも必要です。

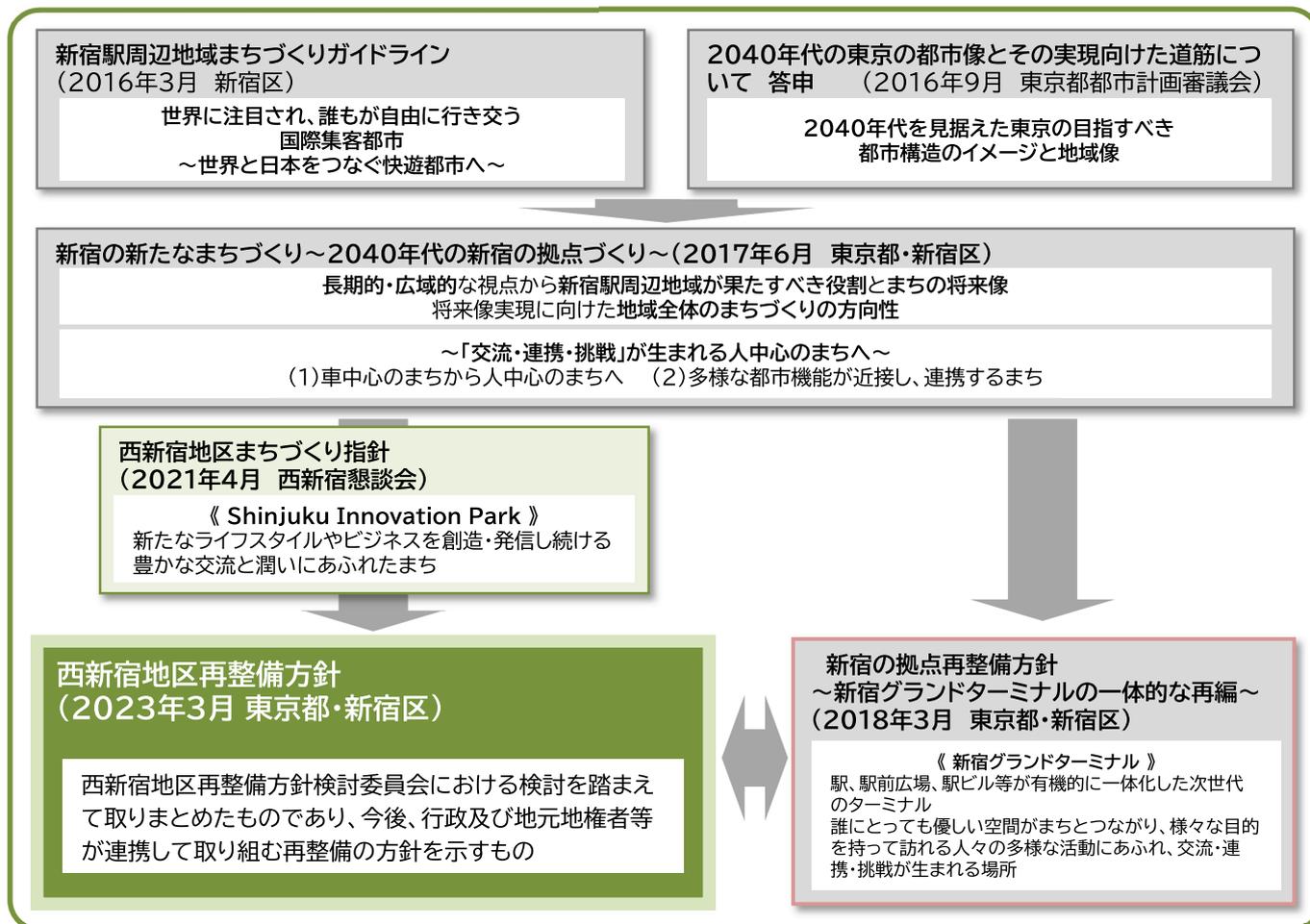
これらの状況を踏まえ、これまで進められてきたビジネス街としての競争力の強化に加え、多様な人々の交流を促すとともに、歩きやすく居心地の良い都市空間に再編し、新しい働き方や過ごし方が実現できる西新宿地区の再整備に向けて、本方針を策定します。

対象区域

- 青梅街道、甲州街道、十二社通り及び新宿駅で囲まれた区域を西新宿地区とします。
- 本方針は、西新宿地区のうち、幹線道路、公園、公共駐車場及び公開空地を有する超高層ビル群のある地区(以下、超高層ビル地区という。)を主な対象として、再整備の方針を示すものです。



西新宿地区再整備方針の位置付け



西新宿地区再整備方針検討委員会

○検討内容

地区内の道路等の公共空間及び公開空地等の公共的空間との一体的な活用方法、並びに超高層ビルの機能更新を見据えたまちづくりの方向性を示す「西新宿地区再整備方針」について検討

○委員会の構成

- | | |
|--|--|
| <p>会 長 : 政策研究大学院大学 客員教授 岸井隆幸
副会長 : 東京理科大学 理工学部建築学科 教授 伊藤香織
委 員 : 埼玉大学 理工学研究科環境科学・社会基盤部門 准教授 小嶋文
千葉大学大学院 園芸学研究科 教授 池邊このみ
東京大学 先端科学技術研究センター 特任准教授 吉村有司
東京都 都市整備局 先端技術調整担当部長
東京都 都市整備局 まちづくり調整担当部長
東京都 都市整備局 都市基盤部長
東京都 都市整備局 交通政策担当部長
東京都 建設局 企画担当部長
東京都 デジタルサービス局 ネットワーク整備担当部長
新宿区 みどり土木部長
新宿区 都市計画部 新宿駅周辺整備担当部長
一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会 技術担当理事</p> | <p>事務局 : 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 開発企画課
東京都 都市整備局 都市基盤部 街路計画課
新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺基盤整備担当課
新宿区 新宿駅周辺整備担当部 新宿駅周辺まちづくり担当課</p> |
|--|--|
- ワザバ - : 国土交通省 都市局 都市計画課 都市計画調査室長
国土交通省 都市局 街路交通施設課 街路事業調整官
警視庁 交通部 交通規制課 都市交通管理室長
東京都 財務局 建築保全部長
東京都 財務局 庁舎管理担当部長
東京都 建設局 道路管理部長
東京都 建設局 道路保全担当部長
東京都 交通局 バス事業経営改善担当部長

(2) まちの成り立ち

西新宿地区のまちづくりの経緯

西新宿地区は、1958(S33)年の首都圏整備計画の策定以来、新宿新都心開発協議会(SKK)を中心に描いたまちの理念に基づき、官民が連携してまちづくりが進められ、超高層ビルが立ち並ぶ中でも、建物の足元レベルでは公共空間が充実し、立体的な特徴ある都市構造を有するまちが形成されています。

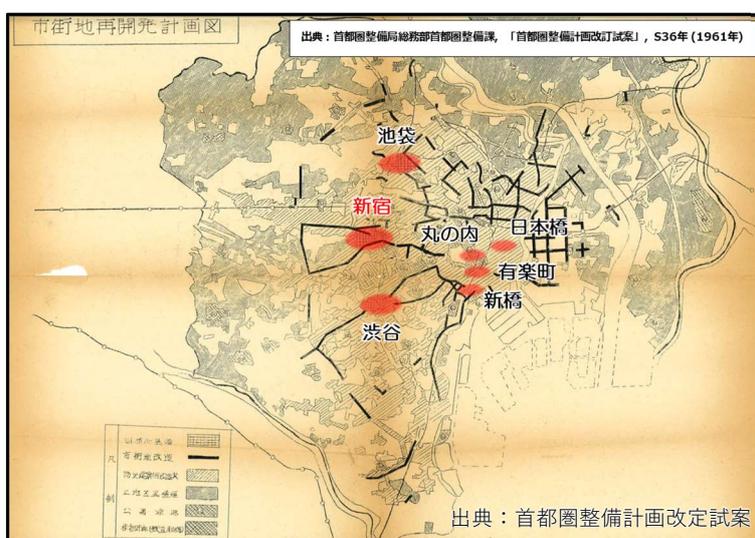
1956(S31)
首都圏整備法
制定

首都圏整備計画における
副都心地区の再開発の決定

1958

1898(M31)
淀橋浄水場
開設

東京都心（丸の内、有楽町、新橋、日本橋等）への**都市機能の過集中**を防ぐため、都心の業務機能を一部収容する**多心型都市構造の実現**に向け、「新宿、渋谷、池袋」が**副都心地区**に位置づけられる。



1960

東京都市計画新宿副都心計画の決定と
「財団法人新宿副都心建設公社」の設立



新宿は、**総合的業務街を目標**として、**事務所・官公庁・商業施設**の形成が計画され、骨格的な基盤整備の方向性（**立体交差型式の道路計画**、**駐車場**、**大規模公園の整備**）が示された。

西新宿と淀橋浄水場周辺
(1958 (S33) 年)

■新宿副都心建設公社（1960～1968(S35～43)年）

○設立の背景

- 「新宿副都心計画」は東京都においてはもちろん、**我が国でも例をみない試み**であり、また莫大な資金が必要とされた。
- その中で、事業の総合性、資金調達方法など種々の角度から検討した結果、国が採用している公団方式に準拠し、都の代行機関として「**新宿副都心建設公社**」を設立、これに民間の資金を導入し、公民が連携・協力して副都心の骨格の建設と中核地区の基盤整備にあたることを「新宿副都心建設に関する基本方針（S35.3）」に定めた。

○東京都市計画新宿副都心計画並びに同新宿副都心計画事業及びその執行年度割並びに特許すべき同事業の種類及び範囲（1960年6月 東京都）

- この計画は、**それまでの都市計画事業が街路・広場・駐車場・公園等の都市施設をそれぞれ単独の事業として実施してきたのに対し、それらを総合的に整備し、あわせて建築物の用途規制（用途地域）および形態規制（容積地区）を行うというものである**、公社が実施することとなった事項は下記の通りである。

- ①用地の買収と要移転建造物の補償
- ②宅地の造成・整備
- ③**街路の整備**
- ④**西口駅前広場**の整備
- ⑤**公園**などの公共施設と宅地の整備



出典：財団法人 新宿副都心建設公社資料

1961(S36)
特定街区制度
の導入

1963(S38)
高さ制限(31m)の撤廃
容積地区制の導入

1964(S39)
東京オリンピック開催
首都高速道路4号線開通

1965(S40)
淀橋浄水場
廃止

1966(S41)
西口駅前広場及び
4号街路 完成

■新宿新都心開発協議会：SKK（1968年(S43年)）

○設立の背景

- 主たる基盤整備が完成したことで、1968(S43)年に建設公社は解体し、以降は土地を購入した事業主体が個々に開発を進める段階となる。
- その中で、かつての公社が描いた具体的な建設計画を参照し、総合的な街づくりを目指して1968(S43)年に「新宿新都心開発協議会（SKK）」が設立された。



○計画の概要：「新宿新都心開発計画（1969(S44年）」

- SKKは新宿副都心計画をもとに「生き生きとしたヒューマンスペースの創造」を街づくり理念に掲げ、基本計画として「新宿新都心開発計画」をとりまとめた。

新宿新都心開発計画の3つの柱

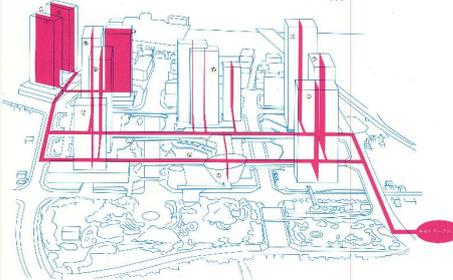
新宿新都心開発計画において、民間各社の合意のもとに自発的な「よりよい街づくり」を進める上で、下記を計画の骨子とした。

①人とクルマの完全分離



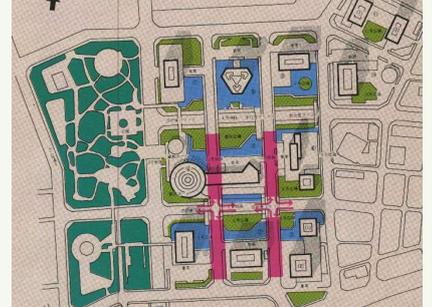
街区内外に歩行者デッキを計画し、人中心の都市空間を計画

②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区と同時期に首都圏では初めて導入

③公共駐車場の設置



当時のモータリ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

出典：新宿新都心開発協議会、「新宿—この新しいヒューマンスペース 創造への出発」

1968

「財団法人 新宿副都心建設公社」の解体と「新宿新都心開発協議会：SKK」の設立

1968(S43)
新宿中央公園
開園（東京都）

1969(S44)
「新宿新都心開発計画」

2023

西新宿地区再整備方針 策定

2021(R3)

西新宿地区まちづくり指針 策定 (改定)

1990年代からは、従来の業務・商業機能に加え、住宅機能の整備が進み、居住者が増えた。

2020(R2)

西新宿地区スマートシティ協議会 設置

新宿住友ビル三角広場 改修

SOMPO美術館 完成



出典：新宿区HPより



出典：新宿区HPより



出典：内閣府HPより

2014(H26)

西新宿地区まちづくり指針 策定

2012(H24)

特定都市再生緊急整備地域
(新宿駅周辺地域) 指定

2010(H22)

新宿副都心エリア環境改善委員会 発足

1996(H8)

都営大江戸線
開通

1996(H8)

西新宿駅
開業

1992(H4)

エステック情報ビル
竣工

1991(H3)

都庁舎新宿移転

1990(H2)

4号街路の歩道拡幅
新宿モノリス 竣工

特定街区を活用した 西新宿超高層ビル街の形成

1990

西新宿の超高層ビルでは、特定街区制度に基づき都市が形成されてきたため、近年の都市開発諸制度で形成された地区と比較して、**地上部の有効空地の割合が多い**という特徴が挙げられる。



京王プラザホテル(西新宿二丁目(6号地))
546年(1971年)竣工



新宿住友ビル(西新宿二丁目(8号地))
549年(1974年)竣工



新宿三井ビル(西新宿二丁目(9号地))
549年(1974年)竣工



新宿野村ビル(西新宿一丁目(11-1号地))
553年(1978年)竣工

1987(S62)

工学院大学
竣工

1985(S60)

都庁舎新宿移転
決定

1982(S57)

新宿NSビル
竣工

1980(S55)

小田急第一生命ビル
竣工

1979(S54)

新宿センタービル
竣工

1971(S46)

京王プラザホテル
竣工

1974(S49)

新宿住友ビル
新宿三井ビル
KDDIビル 竣工

1976(S51)

損保ジャパン
本社ビル 竣工

1978(S53)

新宿野村ビル
竣工

(3) まちの特性・課題

まちの特性 ~超高層ビル周辺に人と企業が集積し、公共空間が確保されている~

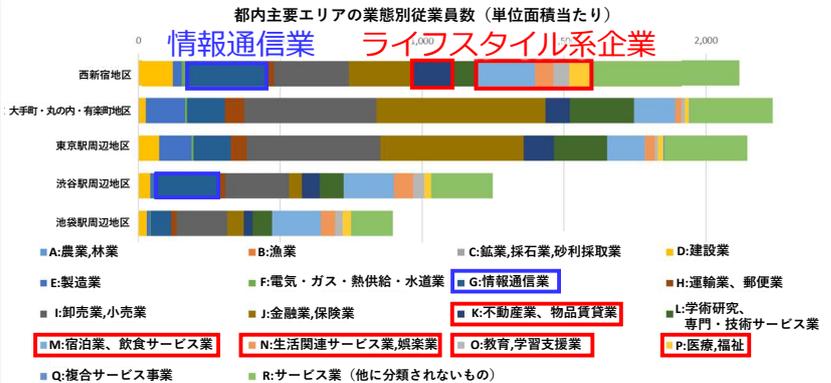
1 多くの人が活動し、多様な都市機能が集積する「新宿」

- 世界一の乗降客を誇り、首都圏の交通結節機能を担う新宿駅
- 国際空港や国内主要都市のバス路線を結ぶバスタ新宿
- 都内有数の商業圏を形成する新宿駅周辺
- 外国人観光客等のニーズに対応したホテルが集積
- 再開発事業等の誘導により住環境等の整備が進む居住エリア



2 超高層ビル地区を中心に都内有数の「ビジネスエリア」

- 都内トップクラスの就業者数を誇り、情報通信企業やライフスタイル系企業の割合が高い
- 東京の行政機能を支える東京都庁が立地
- 近年、スタートアップの成長を支援する取組が加速



3 これまでの挑戦的な取り組みにより生まれた「立体的な都市構造」

- 最新の技術と制度を活用して建設された超高層ビル
- 高度経済成長の車社会を見据えた立体交差道路
- 無秩序な開発を防ぐため、約1.5haある街区は一敷地を基本とし、総合的業務街としての機能性を踏まえたスーパーブロック構造



4 広大な「オープンスペース・みどり」

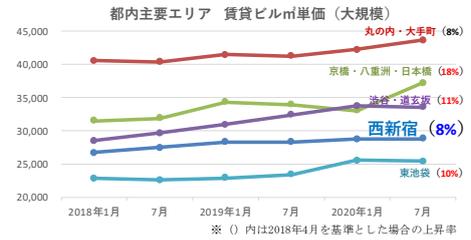
- 超高層ビルの足元につくられた広大な公開空地や広幅員道路
- 居住者や就業者等の憩いの場となる新宿中央公園
- 新宿中央公園や道路、公開空地に多くの樹木が配置



まちの課題 ～人やまちの交流が不足し、まちに賑わいが無い～

1 副都心建設から半世紀経過し、「まちが更新期」を迎えている

- 拠点としての機能更新が図られている他地域と比較し、相対的にビジネスエリアとしての競争力が低下
- 世界の潮流として、車社会から人中心のまちづくりへの転換が求められている
- 新たな需要の受け入れや脱炭素社会に向けて、地域冷暖房システムの機能強化が必要



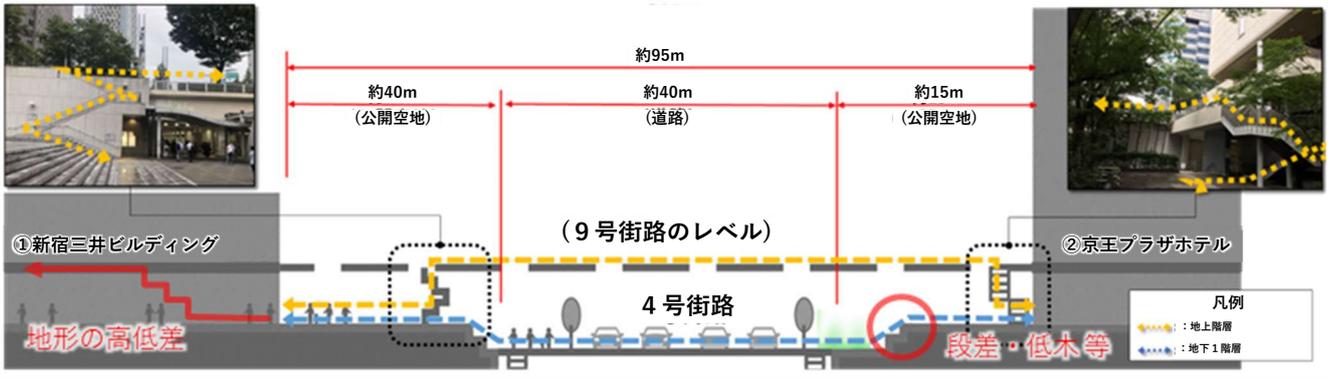
2 広大な公開空地等がいかされていない

- 一街区が大きく、広大な公開空地等が確保されているが、歩行者にとって居心地の良い空間が十分につくられていない
- コロナ禍を受け、自然との触れ合いや屋外での働き方など、まちに対して新しい環境づくりが求められている



3 分かりづらく移動しにくい都市空間

- 道路や公開空地が広く、低木や段差・高低差等のバリアが多いため、移動の負担が大きい
- 立体的な都市構造のため目的地までの経路が把握しづらい



4 人々の生活を充実させる「仕組みづくりが不十分」

- 就業目的等に限定され、来街者や居住者等が惹きつけられるコンテンツや交流・滞在空間が少ない
- 市民や企業が様々な活動に挑戦できる仕組みづくりの強化が必要



まちづくりの方向性

西新宿超高層ビル地区をつくり上げてきた挑戦する精神を受け継ぎ、新宿駅周辺の多様な機能集積を生かしつつ、まちの課題を解決するため、新たな挑戦と多様な主体による交流を生み出していく

(4) まちの将来像とまちづくりのコンセプト

まちの将来像

東京の発展を先導する挑戦と 多様な交流から人々の豊かさを生み出すまち

まちづくりのコンセプト

UPGRADE City

道路・公園・街区を一体的に再編し 新しい東京のライフワークスタイルを実現するまちへ

新宿は首都圏全域からの就業者や国内外から観光客が集まるなど、東京を象徴する人の活動・生活の中心地であり、多様な都市機能が集積されています。

西新宿地区では、一定の成熟を迎える超高層ビル地区の機能が有機的に交じり合い、まちや人の交流を促進し、豊かで創造的な活動や時間を生み出し、次の時代に向けて成長し続けていく必要があります。

そのためには、道路・公園・街区を一体的に再編し、新しい東京のライフワークスタイルを創造・発信し、実現するまちへ発展していきます。

(5) 再編に向けた考え方

創る

超高層ビルの更新を通じて、まちに新たな機能・空間を創る

業務、宿泊、教育などの既存機能に加えて、
交流・体験できる場や、居心地が良く滞在できる空間を創ります。

多様な主体が交流・体験できる場



居心地が良く滞在できる空間



繋げる

まちの垣根を取り払い、ウォーカブルな空間で繋げる

新宿グランドターミナルと新宿中央公園を結ぶ軸線を中心に
道路や公園、公開空地等を一体的にウォーカブルな空間とし、まち全体を繋げます。

これまでの西新宿地区



一体的な再整備イメージ

各施設の垣根を取り払い、
人が集い・憩う
ウォーカブルな
都市空間を構築



生み 続ける

まちを使いこなし、人々の挑戦や多様な活動・交流を生み続ける

デジタル技術の活用や、まちの一体的なマネジメントを通じて、
まちの新たな機能・空間を使いこなし、人々の挑戦や多様な活動・交流を生み続けます。

まちのニーズに応じた柔軟な空間活用のイメージ

平日
(日中)

ビジネス交流を
促進するワークプレイス



平日
(夕方～)

誰にとっても居心地の良い
アメニティ空間



休日

多様なニーズの受け皿と
なるアクティビティ空間



西新宿地区をアップグレードし、
新しい東京のライフワークスタイルを実現するまちへ発展

(6) 再整備方針

方針 1 【都市機能】

多様な交流と滞在を誘発し
新たなライフワークスタイルを生み出す

方針 2 【都市空間】

西新宿グランドモールを骨格軸とした
ウォーカブルな都市空間の構築

方針 3 【環境・防災】

環境にやさしく強靱なまちを実現する
都市インフラの強化

方針 4 【デジタル】

デジタルの力で質の高いサービスを
提供するスマートシティの実現

方針 5 【まちの運営】

持続的発展と価値向上につながる
エリアマネジメントの実現

1-① 公開空地や建物低層部等に、実験的・挑戦的な活動が生まれ、
多様な交流を実現するラボを創出

1-② 多様な人々の滞在を誘発し、居心地が良く誰もが利用できるロビーやテラスを創出

1-③ 業務・宿泊・教育等の既存機能の交流を誘発する機能を強化

2-① 新宿グランドターミナルと新宿中央公園を結ぶ4号街路を、
まちを象徴するウォークアブル空間 《西新宿グランドモール》として再編

2-② 公共施設等と連携した、誰もが安心して楽しく歩ける歩行空間として回遊軸を形成

2-③ 快適に移動ができる次世代モビリティを導入

2-④ まちの価値を高める緑の整備を推進

3-① 持続可能な都市活動を支えるゼロエミッション地区を形成

3-② 持続可能な資源利用を図り循環型社会を実現

3-③ 生物多様性を維持する生態系ネットワークを形成

3-④ 災害時においても都市機能が維持される強靱なまちの形成

4-① 市民参加による最先端のまちづくりへの挑戦

4-② まちの魅力向上に資するコンテンツを創出

4-③ デジタル技術を活用した次世代の交通・物流システムの実現

4-④ スマート街区の実現

5-① 将来像の実現に向けた官民の連携

5-② エリアマネジメントによる新たなライフワークスタイルを実現

方針 1 【都市機能】

多様な交流と滞在を誘発し 新たなライフワークスタイルを生み出す

1-① 公開空地や建物低層部等に、実験的・挑戦的な活動が生まれ、 多様な交流を実現するラボを創出

- 企業と消費者の交流により新たなビジネス創出の契機を提供するとともに、来街者や居住者などが魅力的なコンテンツに触れ、休日にも楽しめる新たなライフスタイルを体験する場として就業者や来街者を結びつける「新生活創造ラボ」を創出します。
- 観光やイベント等の情報収集や、大学や美術館など西新宿のコンテンツを生かした学習、まちの歴史や将来計画の体験などができる場として人と街を結びつける「コミュニケーションラボ」を創出します。



消費者とサプライヤーを結ぶ交流機能

1-② 多様な人々の滞在を誘発し、居心地が良く誰もが利用できるロビーやテラスを創出

- 屋内・半屋外に誰でも利用できるまちのロビー的空間として、「私の街」感覚を醸成する「西新宿アーバンロビー」を創出します。
- まちなかの賑わいやみどりが感じられ、多様な活動が見渡せる空間として、日々のライフスタイルを彩る「西新宿テラス」を創出します。



誰でも利用できるロビー空間

出典：<https://www.adfwebmagazine.jp/design/kokuyos-the-campus-an-office-that-coexists-with-nature/>



サードプレイスとして憩える滞在機能

1-③ 業務・宿泊・教育等の既存機能の交流を誘発する機能を強化

- 「何かに出会える・出来る・生み出されるまち」を目指し、挑戦的で魅力的なサービスが生まれ、大企業からスタートアップ企業、行政、大学、市民など多様な主体が集い・交流できる場を創出します。



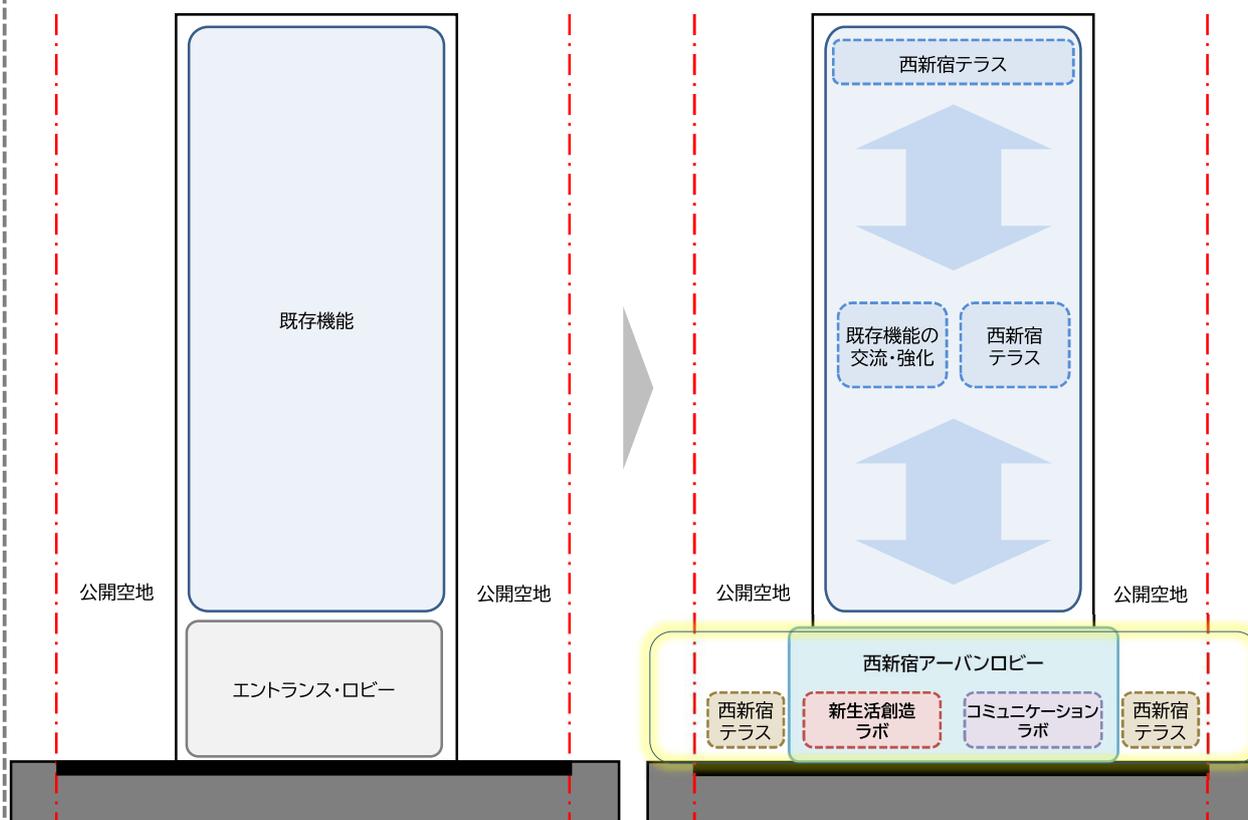
多様な主体が集い・交流できる場

出典：https://jp.cic.com/lp_99/

超高層ビルの機能更新の誘導イメージ

これまでの西新宿地区

再編のイメージ



新生活創造ラボ: 企業と消費者の交流により新たなビジネス創出の契機を提供するとともに、来街者や居住者などが魅力的なコンテンツに触れ、休日にも楽しめる新たなライフスタイルを体験する場

コミュニケーションラボ: 観光やイベントなどの情報収集や、大学や美術館など西新宿のコンテンツをいかした学習、まちの歴史や将来計画の体験などができる場

西新宿アーバンロビー: 屋内・半屋外の誰でも利用できるまちのロビー的空間

西新宿テラス: まちなかの賑わいやみどりが感じられ、多様な活動が見渡せる空間

方針 2 【都市空間】

西新宿グランドモールを骨格軸とした ウォーカブルな都市空間の構築

2-① 新宿グランドターミナルと新宿中央公園を結ぶ4号街路を、 まちを象徴するウォーカブル空間 《西新宿グランドモール》として再編

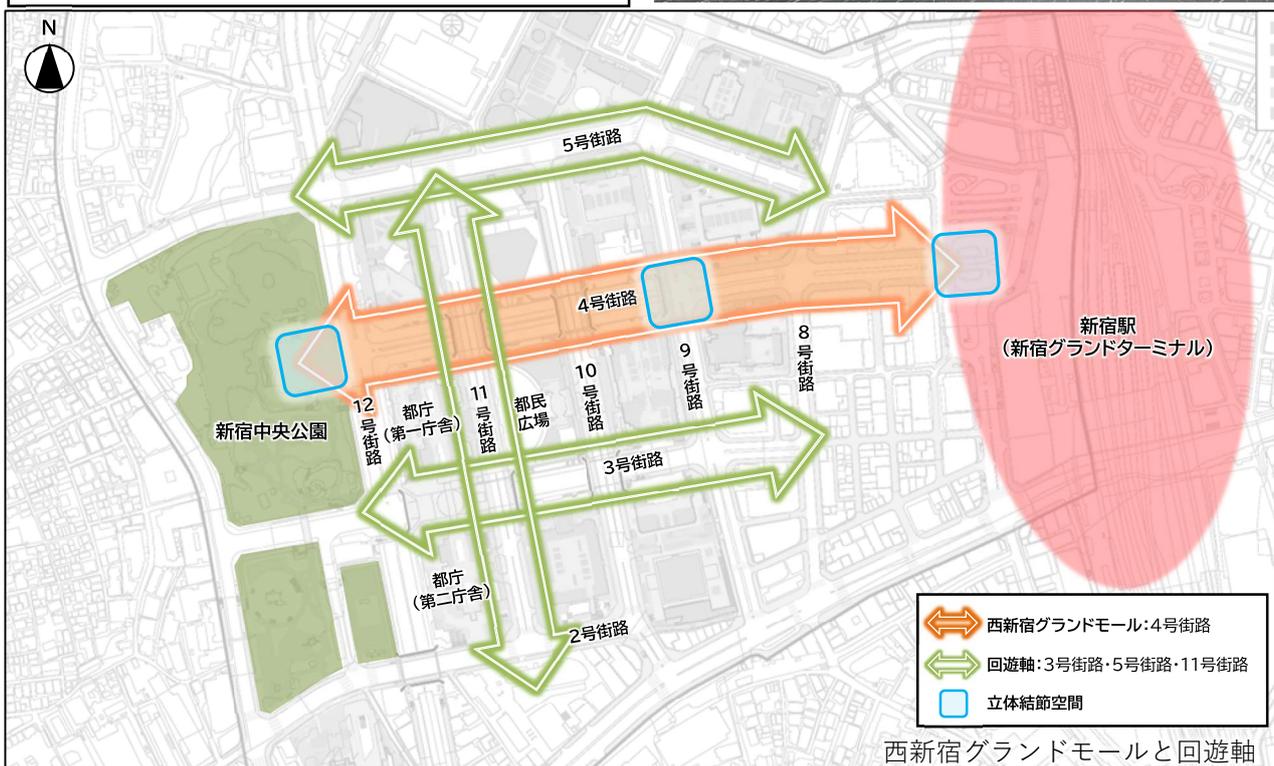
- 4号街路を再編し、人々の豊かな活動が生まれる象徴的な賑わい空間の形成を図ります。
- 西新宿グランドモール沿道に「新生活創造ラボ」、「コミュニケーションラボ」、「西新宿テラス」等を配置することで道路空間と一体的な賑わい空間の形成を図ります。
- 西新宿グランドモールのトンネル部を、明るく見通しの良い開放的な歩行空間に再編するとともに、その沿道街区において地上とつながりが感じられる空間形成を図ります。
- 新宿グランドターミナル、9号街路、新宿中央公園との接続部においては、街区や公共空間を生かし、異なる階層を分かりやすく一体的に繋ぐ立体結節空間を創出します。
- 新宿駅西口駅前広場は、地上と地下のつながりが感じられる大穴(ボイド)を整備することで、自然光で明るく開放的な空間とします。

※将来イメージを掲載

2-② 公共施設等と連携した、誰もが安心して楽しく歩ける歩行空間として回遊軸を形成

- 3号街路や11号街路は、超高層ビル街区とその周辺のまちを繋ぎ、回遊性を高めるため、歩行空間の充実を図るとともに、都庁周辺の滞在・交流空間との一体性を高めます。
- 5号街路は、沿道街区の公開空地と一体となって、通行機能を強化します。
- 街区内の建物内通路や縦動線を生かし、歩行者の回遊性を高めるとともに、バリアフリー動線を確保します。
- 横断歩道の新設の検討や、デッキネットワークの強化を進め、歩行者の回遊性を高めます。
- 歩行者が分かりやすく目的地に向かえるよう、案内誘導の充実を図ります。
- 新宿中央公園は、多彩なみどりの空間の創出や活用を進めるとともに、公民連携による質の高いサービスを提供することで、公園の魅力を高め、更にまち全体の滞在性や回遊性の向上につなげていきます。

※将来イメージを掲載



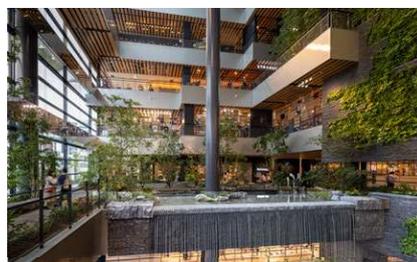
2-③ 快適に移動ができる次世代モビリティを導入

- 新宿駅西口駅前広場から新宿中央公園をつなぐ次世代モビリティを導入します。
- 周辺開発の動向等を踏まえて、次世代モビリティのルートを検討し、歩行者の回遊性を高めます。
- まちの回遊性を高めるパーソナルモビリティの導入を推進します。

※次世代モビリティの導入イメージ
について掲載

2-④ まちの価値を高めるみどりの整備を推進

- 日陰や都市景観といった既存のみどりを生かしつつ、立ち入れない・見通しを妨げるみどりを見直し、居心地の良い緑化空間を誘導することで、まち全体の価値の向上を図ります。
- 新宿中央公園で感じる居心地の良さや身近なみどりを超高層街の足元空間全体へと拡張します。
- 道路や沿道街区に明るいまどりや草花等を配置することで、来街者の目的性を高める歩行者空間を創出するとともに、地域の人々もまちに愛着が持てるよう民間活力を生かした整備・運営方法について検討します。
- 毎年花が咲く宿根草など持続可能な花壇や階段緑化などの美しい緑化空間を配置します。
- バイオフィリックデザインなどの新技術やグリーンインフラを積極的に活用し、自然を身近に感じる環境をつくります。



出典：https://www.nikken.co.jp/ja/news/awards/2022_05_24.html?cat=ALL&archive=ALL

※バイオフィリックデザイン

バイオフィリア (Biophilia) は、「人間には“自然とつながりたい”という本能的欲求がある」とする概念であり、この概念を空間に反映し、建築物に植物、自然光、水、香り、音等の自然環境の要素を反映したデザイン。

※グリーンインフラ

自然環境が有する多様な機能をインフラ整備など様々な課題解決に活用するという考え

みどりの誘導イメージ



方針 3 【環境・防災】

環境にやさしく強靱なまちを実現する都市インフラの強化

3-① 持続可能な都市活動を支えるゼロエミッション地区を形成

- 地域冷暖房の熱供給事業者が各ビル側の需要情報を踏まえてエネルギー供給の最適化を図るとともに、デジタル技術を活用し、建物内のエネルギー利用の最適化を図ります。
- 地下空間等を有効活用し、新たなエネルギー需要地に対応できる最新鋭のプラントを新設し、段階的にスマートエネルギーブロック化を図ります。
- カーボンニュートラル都市ガスや再生可能エネルギー電力等を導入します。
- コージェネレーションシステムの導入など、地区内で電力を創出し、季節等に左右されやすい再生可能エネルギーを補完する仕組みを強化します。
- ビルの大規模更新等を契機に、太陽光発電や蓄電池などを導入し、再生可能エネルギー電力を活用するなど、ゼロエミッションビルディングの拡大を推進します。
- 環境にやさしいゼロエミッションビークルの普及を推進するため、地域交通への導入を目指します。

※スマートエネルギーブロック

既存地冷エリア内で、最新鋭の地冷プラント（スマートエネルギープラント）を新たに整備し、その周辺の合意形成可能なビル群で供給条件を柔軟に調整・最適制御できるように再構築した部分的な供給網（ブロック）

※ゼロエミッションビル

快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一時エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物

※ゼロエミッションビークル

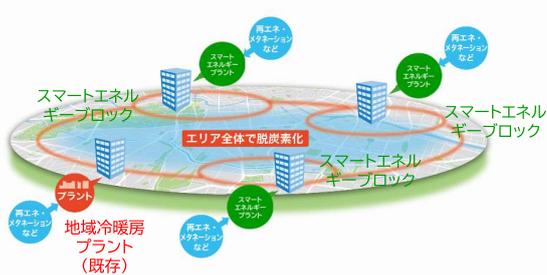
走行時にCo2等の排出ガスを出さない電気自動車（EV）や燃料電池自動車（FCV）、プラグインハイブリッド自動車（PHV）の総称

※カーボンニュートラル都市ガス

事業活動に伴って発生するガス由来のCo2を、森林等で創出されたCo2で相殺することにより、全体として排出量ゼロとなる都市ガス

※コージェネレーションシステム

ガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステム



地域冷暖房の将来イメージ

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HP一部加工

※スマートエネルギーブロックの導入イメージ について掲載

3-② 持続可能な資源利用を図り循環型社会を実現

- 事業活動に伴って生じる廃棄物などの削減やリサイクルを推進します。
- 植栽灌水や水洗トイレの洗浄用水など、再生水の利用を推進します。

3-③ 生物多様性を維持する生態系ネットワークを形成

- 野鳥や昆虫等の生息実態を踏まえ、新宿中央公園を拠点に、道路や公開空地等において緑や草花、水辺空間等を創出します。

3-④ 災害時においても都市機能が維持される強靱なまちの形成

- 系統電力に加え、コージェネレーションシステムなどの自立分散型電源の設置を誘導し、エネルギーの多重化を図ります。
- 既存の地域冷暖房を生かし、熱電を供給するエネルギーの面的ネットワーク化を図り、防災性に優れた業務継続地区を目指します。
- 帰宅困難者の一時滞在施設の拡充や非常用発電機の導入、周辺地域と連携した避難訓練の実施など災害対策を進めます。
- 東京都豪雨対策基本方針等を踏まえて、雨水貯留施設などの整備を促進します。
- 壁面緑化やドライミスト、遮熱性材料の採用等を通じて、都市を温めない取組をまちなか全体で展開します。
- グリーンインフラの考え方を踏まえた植栽基盤や雨水浸透柵の整備を促進し、浸透機能を強化します。

※グリーンインフラ

自然環境が有する多様な機能をインフラ整備など様々な課題解決に活用するという考え



雨水貯留機能を備えた屋上緑化

出典：<https://www.mlit.go.jp/common/001179745.pdf>



防災性に優れた業務継続地区

出典：https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000045.html

方針 4 【デジタル】

デジタルの力で質の高いサービスを提供する スマートシティの実現

4-① 市民参加による最先端のまちづくりへの挑戦

- デジタル技術を活用して、就業者や来街者、居住者などのまちづくりに関するニーズを把握・共有し、課題解決に向けて誰もが参画できるコミュニティを形成します。
- 効率的・効果的なまちづくりを進めるため、まちの将来像を可視化するなど、都市のデジタルツインとなる3D都市モデルを活用します。
- 過去・現在のまちの情報をデジタルアーカイブとして残すとともに、未来の都市像を可視化するなど就業者や来街者、居住者などに対して分かりやすいまちの情報発信を図ります。

※デジタルツイン

センサー等の取得データから道路・建物等のインフラ、経済活動、人の流れなど様々な現実空間の要素を、仮想空間上に再現したもの

column

デジタル技術を活用したまちづくり(西新宿)

西新宿では東京都デジタルサービス局をはじめ、一般社団法人新都心環境改善委員会、また両者で共同事務局を務め、多様な主体が参画する「西新宿スマートシティ協議会」などにより、デジタルサービスの都市実装に向けた挑戦的な取り組みが展開され、最先端のまちづくりが進められています。



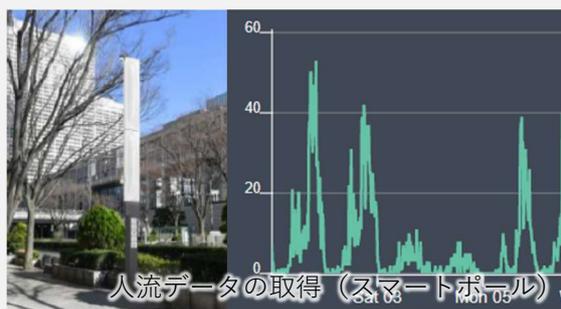
都市のデジタルツイン（3D都市モデル）

出典：一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会
提供資料

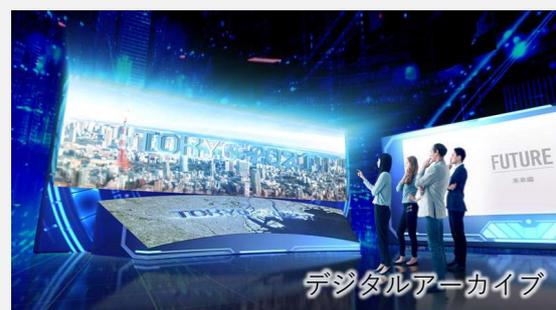


市民参画・情報発信

出典：西新宿スマート協議会HP



出典：東京都



デジタルアーカイブ

出典：東京都

4-② まちの魅力向上に資するコンテンツを創出

- XR等のデジタル技術を活用し、これまで体験したことないライフスタイルやまちの魅力を高めるコンテンツの創出を図ります。
- 既存施設の壁面等にデジタルサイネージを整備し、観光情報やまちの魅力などを発信します。

※XR

XRとは、VR(仮想現実)・AR(拡張現実)・MR(複合現実)・SR(代替現実)など、現実世界と仮想世界を融合して、新しい体験を作り出す技術の総称



魅力的なコンテンツが絶えず発信

出典：https://www.digitalservice.metro.tokyo.lg.jp/news/2022/doc/202209_003_03.pdf

4-③ デジタル技術を活用した次世代の交通・物流システムの実現

- 広域的なデータ連携によるMaaSの実装などの自動運転技術の進展により、シームレスな交通体系を実現します。
- 歩行者優先の交通システムや自動運転などの技術進展を踏まえ、歩行者中心の都市空間の形成を図ります。
- 既存駐車場等の利用実態を踏まえながら、多様なモビリティの駐停車場等としての活用を検討します。
- 自動配送技術の開発動向を踏まえて、物流の効率化、交通負荷低減、既存駐車場等の利活用など交通・物流体系のあり方について検討します。



多様なモビリティの駐停車場等の活用

出典：東京都



西新宿でテストが行われる自動配送ロボット

出典：<https://xtech.nikkei.com/atcl/nxt/news/18/12217/>

4-④ スマート街区の実現

- エネルギーマネジメントや防犯・感染症対策のほか、環境の見える化など、まちと調和したスマートビル・スマート街区を実現します。
- 非常時の案内誘導や災害時もつながる通信環境等を整備します。
- 地区内の基幹的なサービスとして、人流・気温データ等の都市情報を経年的に取得・蓄積するとともに広く共有します。
- AR等を活用し、分かりにくい移動経路のナビゲーションや、目的地情報等の提供をします。

※AR

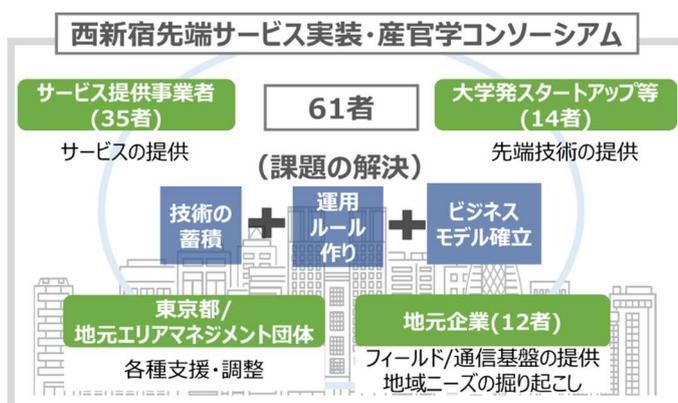
「AR(拡張現実)」は、Augmented Reality (オーグメンテッドリアリティ)の略で、現実空間に仮想世界を重ねて投影して見せる技術

方針 5 【まちの運営】

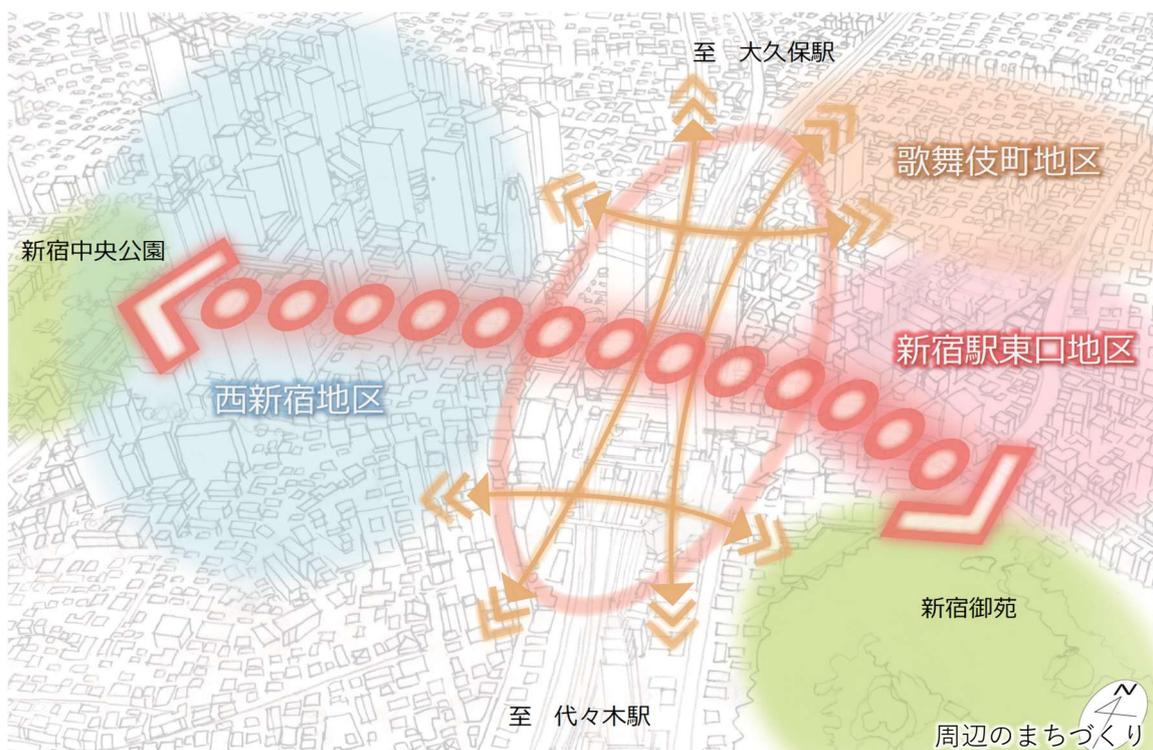
持続的発展と価値向上につながる エリアマネジメントの実現

⑤-1 将来像の実現に向けた官民の連携

- 地元町会や商店街振興組合、まちづくり団体、企業、大学、行政などが連携し、新宿・東京の持続的な発展と価値向上につながる活動を展開していきます。
- まちづくり団体等と連携し、道路、公園、街区の一体的な再編の実現に向けた具体策を検討します。
- 公開空地等の一元的な管理・運営方法や、公共空間との一体的な利活用について検討し、柔軟な都市空間の運営を目指します。
- 新宿駅東口地区や歌舞伎町地区など周辺のまちづくり団体等とも一体的な取組が図れる交流の場をつります。
- 多様な主体によるコンソーシアムの組成や、産学官民連携によるエコシステムなど、デジタルサービスを通じて、挑戦的な取組を生み出し続ける環境を構築します。



挑戦的な取組を生み続けるコンソーシアム
出典：東京都



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～

⑤-2 エリアマネジメントによる新たなライフワークスタイルを実現

- 多様な機能の交流を実現するラボや多様な人々の滞在を誘発するロビーやテラス、道路空間などにおいて、エリアマネジメントを通じて目的性を高める魅力的なコンテンツの創出や情報発信を促進します。
- 民間活力を生かした公開空地や道路等における緑化を通じて、美しい都市景観の形成を図ります。
- 地域清掃等の社会活動を通じて、多様な関係者と連携を図り、より清潔で安全・安心なまちづくりを推進します。
- 国内外に向けて、新宿駅周辺の魅力や情報のプロモーションを促進します。



出典：<https://upgrade-square.jp/>

市民の参画を促す交流の場



出典：西新宿スマートシティ協議会HP

柔軟な都市空間の活用イメージ

平日(夕方)
誰にとっても居心地の良いアメニティ空間



休日
多様なニーズの受け皿となるアクティビティ空間



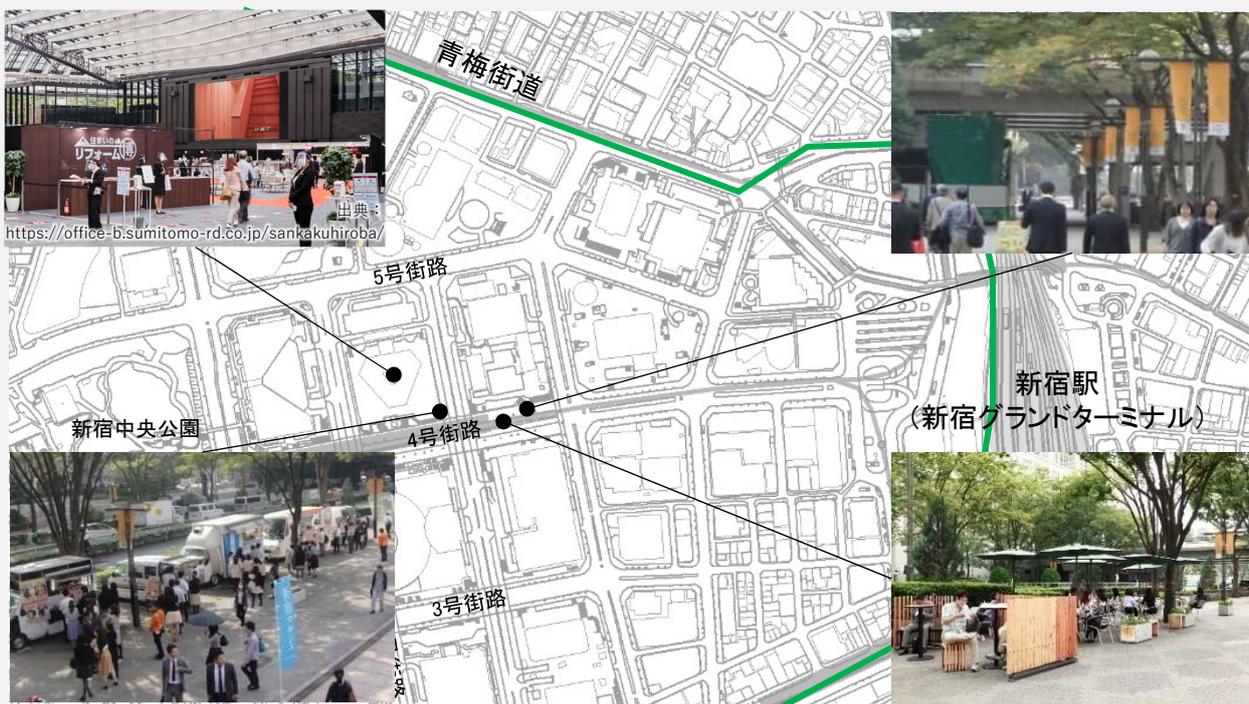
column

西新宿地区のまちづくり

2015年より国家戦略道路占用事業を活用し、地元エリマネ団体が中心となり道路・公開空地を活用した賑わい創出、地域管理等に関する社会実験を実施しています。

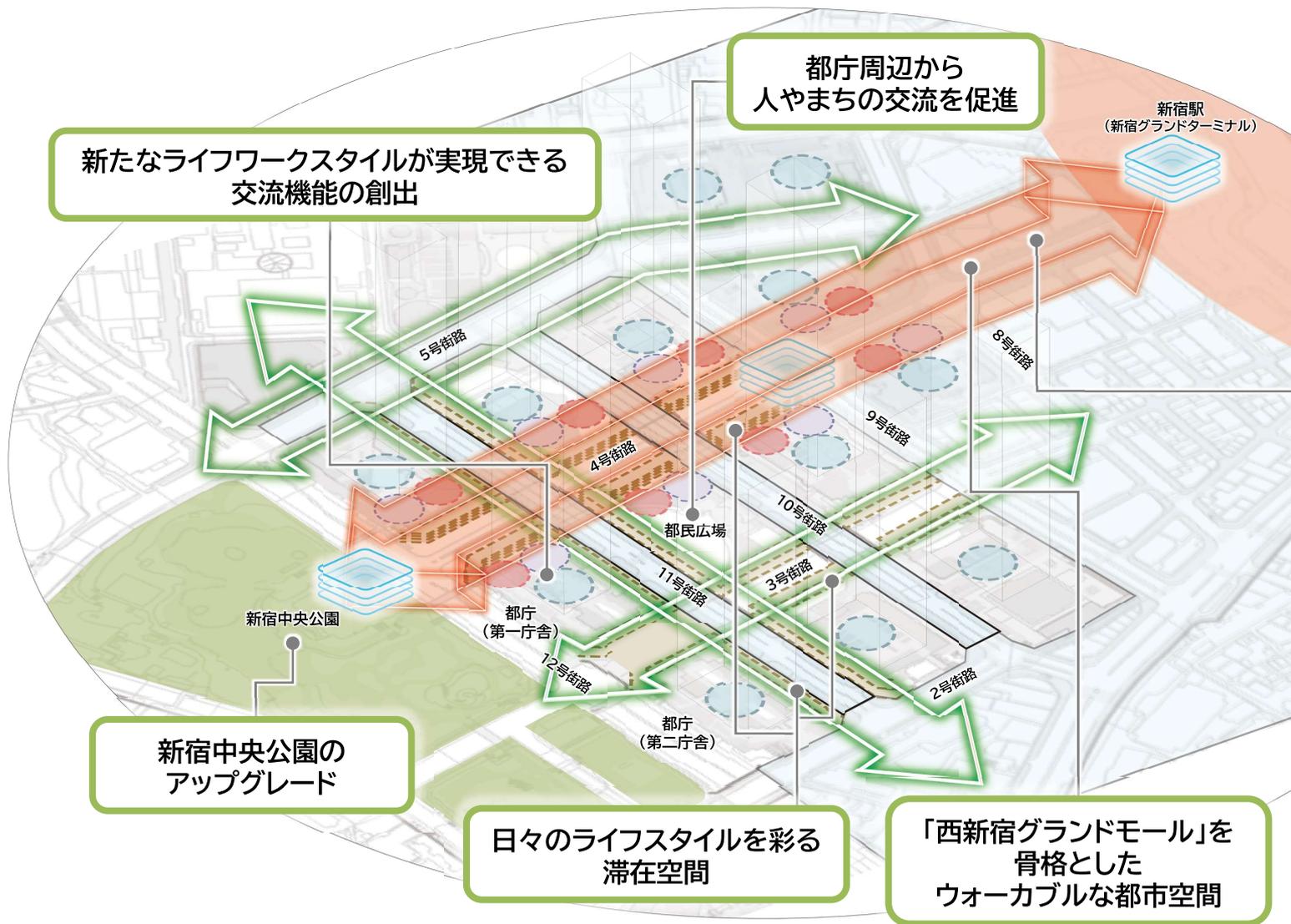


出典：<https://office-b.sumitomo-rd.co.jp/sankakuhiroba/>

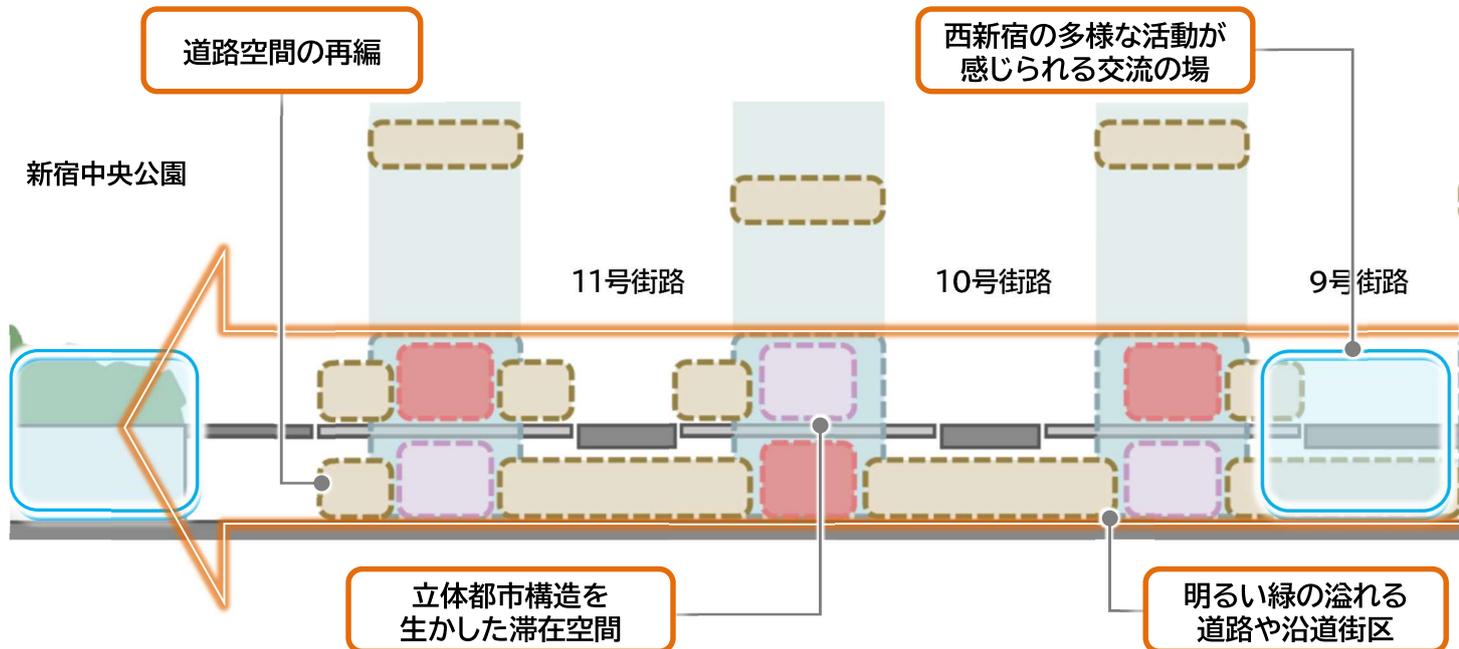


(7) 再編イメージ

【西新宿超高層ビル地区】



【西新宿グランドモール沿いの再編イメージ】



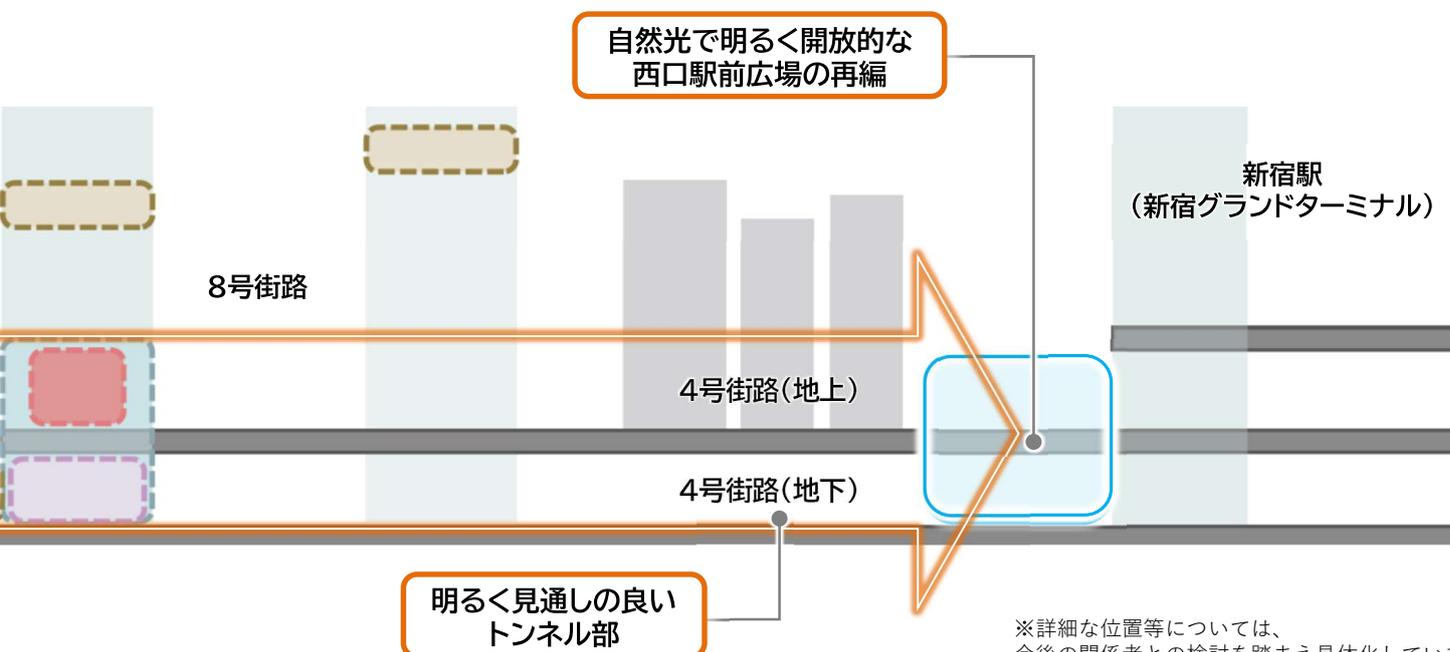
次世代モビリティ
による快適な移動

■ウォークブル空間

- ⇔ 西新宿グランドモール:新宿グランドターミナルから新宿中央公園を繋ぎ、人々の豊かな活動が生まれる**象徴的な賑わい空間**
- ⇔ 回遊軸:超高層ビル街区とその周辺のまちを繋ぎ、**回遊性を高める歩行者空間**
 - *3号街路周辺 :来街者等が楽しんで歩ける歩行空間
 - *5号街路周辺 :来街者・居住者等が芸術・文化を感じられるとともに、安心して歩きやすい歩行空間
 - *11号街路周辺:都庁周辺の滞在・交流空間との一体性を高めるゆとりある歩行空間
- 立体結節空間:異なる階層を分かりやすく一体的に繋ぎ、**明るく開放的な歩行・滞留空間**

■交流・滞留機能

- 新生活創造ラボ:企業と消費者の交流により**新たなビジネス創出**の契機を提供するとともに、来街者や居住者などが魅力的なコンテンツに触れ、**休日にも楽しめる新たなライフスタイル**を体験する場
- コミュニケーションラボ:観光やイベントなどの**情報収集**や、大学や美術館など西新宿のコンテンツをいかした**学習、まちの歴史や将来計画の体験**などができる場
- 西新宿アーバンロビー:屋内・半屋外の誰でも利用できるまちの**ロビー的空間**
- 西新宿テラス:まちなかの賑わいやみどりが感じられ、**多様な活動が見渡せる空間**

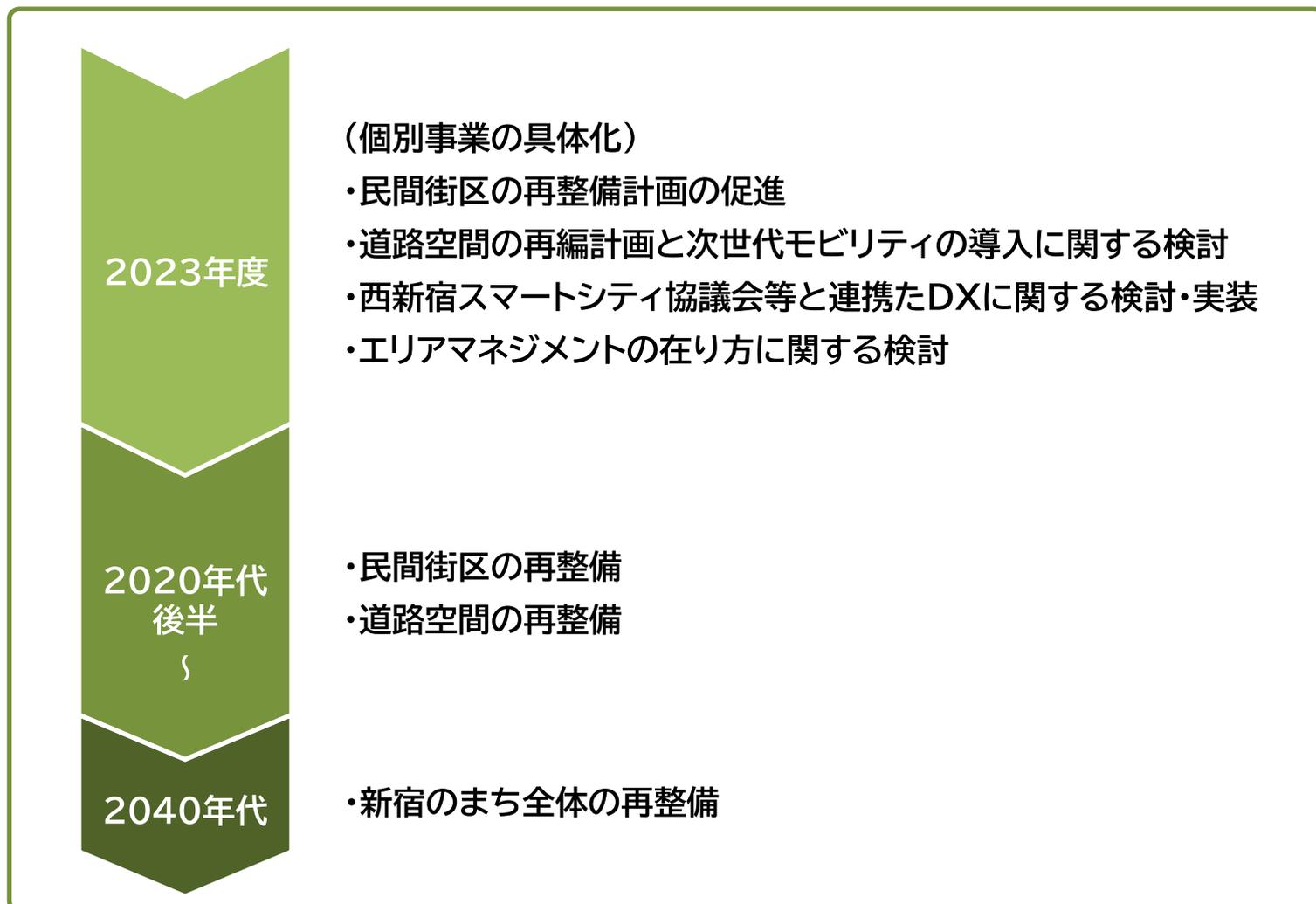


(8) 再編に向けた役割とスケジュール

各主体の役割

事業者	地元まちづくり団体	行政
<ul style="list-style-type: none">• 建て替え、増築等にあたっては本方針を踏まえた計画とします。• 地元まちづくり団体等と連携し、地域が主体となったまちづくりを進めます。	<ul style="list-style-type: none">• 将来像の実現に向けた活動や情報発信、公共空間と街区の一体的な活用・管理など地元主体のエリアマネジメントの検討・取組を行います。	<ul style="list-style-type: none">• 大規模な改修などの機会を捉え、本方針を誘導することで、まちの将来像の実現を促します。• 都庁舎や新宿中央公園、道路空間の再編について検討を進めます。

スケジュール



今後のまちづくり

本方針で位置付けた内容について、今後着実に実現を目指していく一方で、2040年代を迎えるまでの間では、デジタル、環境、エネルギーなど、様々な技術の進展や社会ニーズの変化が生じ、都市空間に求められる機能・空間が変化していくことが想定されます。

今後のまちづくりでは、こうした日々進化する技術を積極的かつ柔軟に取り組むとともに、西新宿で生活する多様な主体のニーズも的確に捉えながら、次の時代に誇れるまちを官民が連携して取り組んでいきます。

問い合わせ先