参考5

これまでの委員会資料の取りまとめ

～　目　次　～

１．まちの成り立ち
２．まちの現状
３．まちの主な課題
４．社会ニーズ等

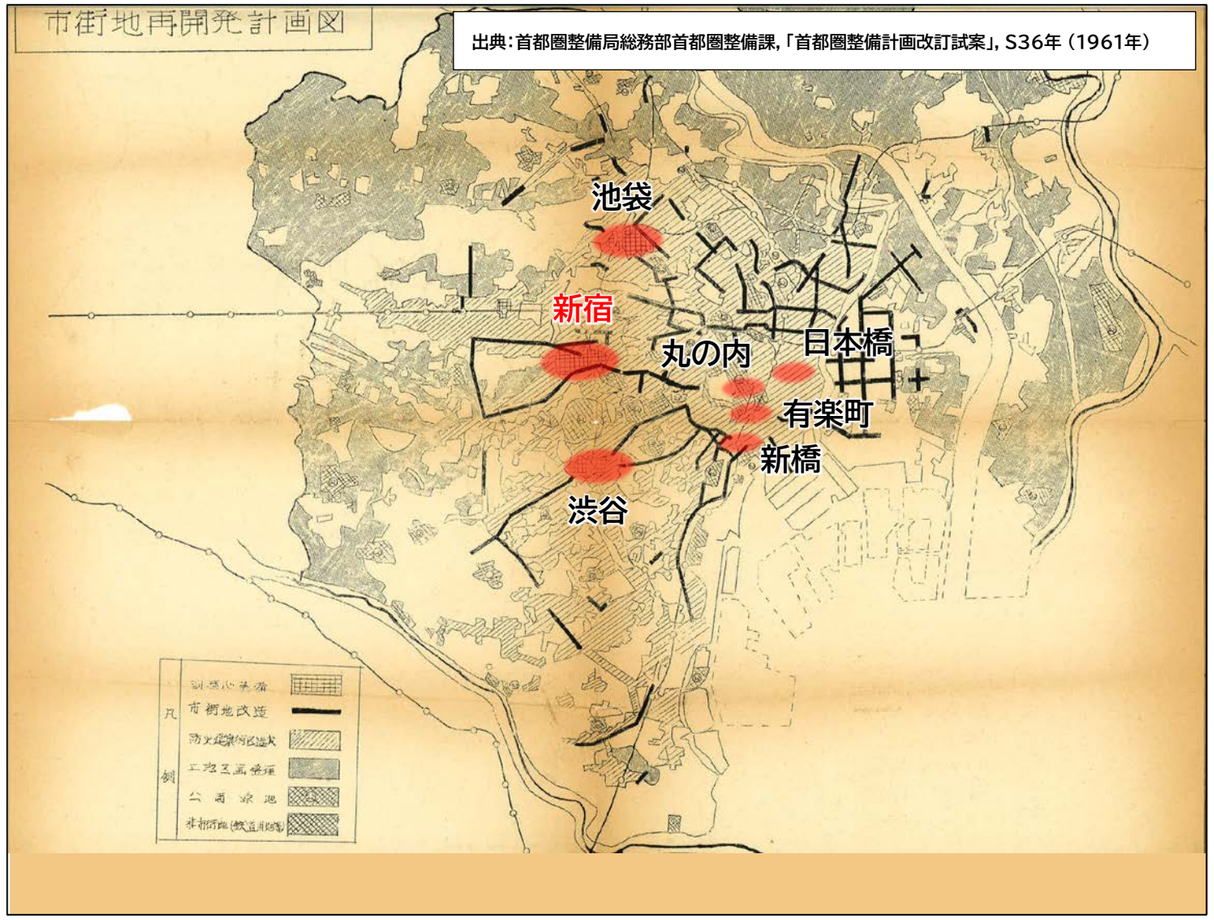
1. まちの成り立ち

1 新宿副都心計画(S35年(1960年))

○**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。

○新宿は、**総合的業務街**を目標として、**事務所街・官公庁街・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。

■首都圏整備計画における副都心地区の再開発の決定(S33 首都圏整備委員会)



出典:首都圏整備局総務部首都圏整備課,「首都圏整備計画改訂試案」, S36年 (1961年)

■新宿副都心計画(S35)

出典:東京都首都整備局,「新宿副都心建設関係資料集」, S42年(1967年)

○**淀橋浄水場を移転**し、その跡地及び周辺地区を含めた区域(約290千坪)について計画を行うものとし、必要な区域について一団地の宅地整備を行うほか、青梅街道と甲州街道を連絡する幹線道路を設け、首都高速4号線に連絡する分岐線を考慮する。

○総合的業務街とすることを目標として、その主要部分を都市施設の完備した**事務所街**、**官公庁街**とし、一部**商業施設**にあてることとする。

○地区内において高度地区の指定を行い、景観の整備についても十分の考慮を払うものとする。

○商店街は地区内及び周辺地区の需要に応ずるものとして、交通の利便度の高い位置に、これを配置し、業態的にも景観的にも業務地区と調和する品位あるものとする。

○交通条件を整備するため、**街路は極力立体交差型式**とし、必要な**駐車場**等を地区内において**整備**するほか、**約30千坪の公園**(運動公園を含む)を設けるものとする。

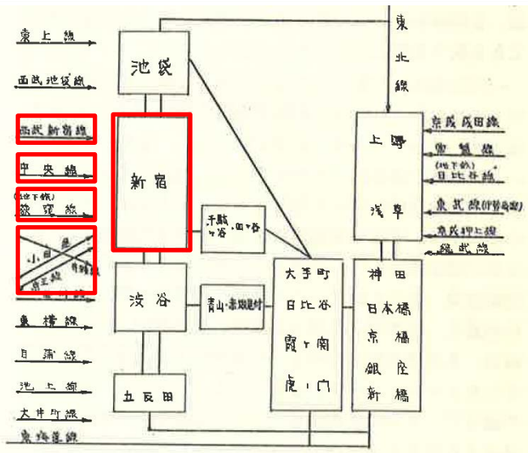
西新宿と淀橋浄水場周辺(S33年(1958年))

出典:財団法人 新宿副都心建設公社資料

後背地の人口増加への対応

○ 都心部における各種機能の分散に加え、**西方郊外における極端な人口増加に対応**するために、各副都心の開発が計画される。

○ 新宿については、「西武新宿線」、「中央線」、「地下鉄荻窪線(現東京メトロ)」、「小田急線」、「京王線」などの鉄道沿線に居住する人々を受け止める役割が求められた。



出典:東京都首都整備局総務部,「渋谷副都心地区実態調査報告書」, S36年(1961年)

1　新宿副都心建設公社（S35～43年（1960~1968年））

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）

○「新宿副都心計画」の実現にあたり、都の代行機関として「新宿副都心建設公社」を設立（S35年（1960年））。

○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、新宿副都心建設公社により、**街路・広場・駐車場・公園等の総合的な事業としての整備がされた**。

■設立の背景

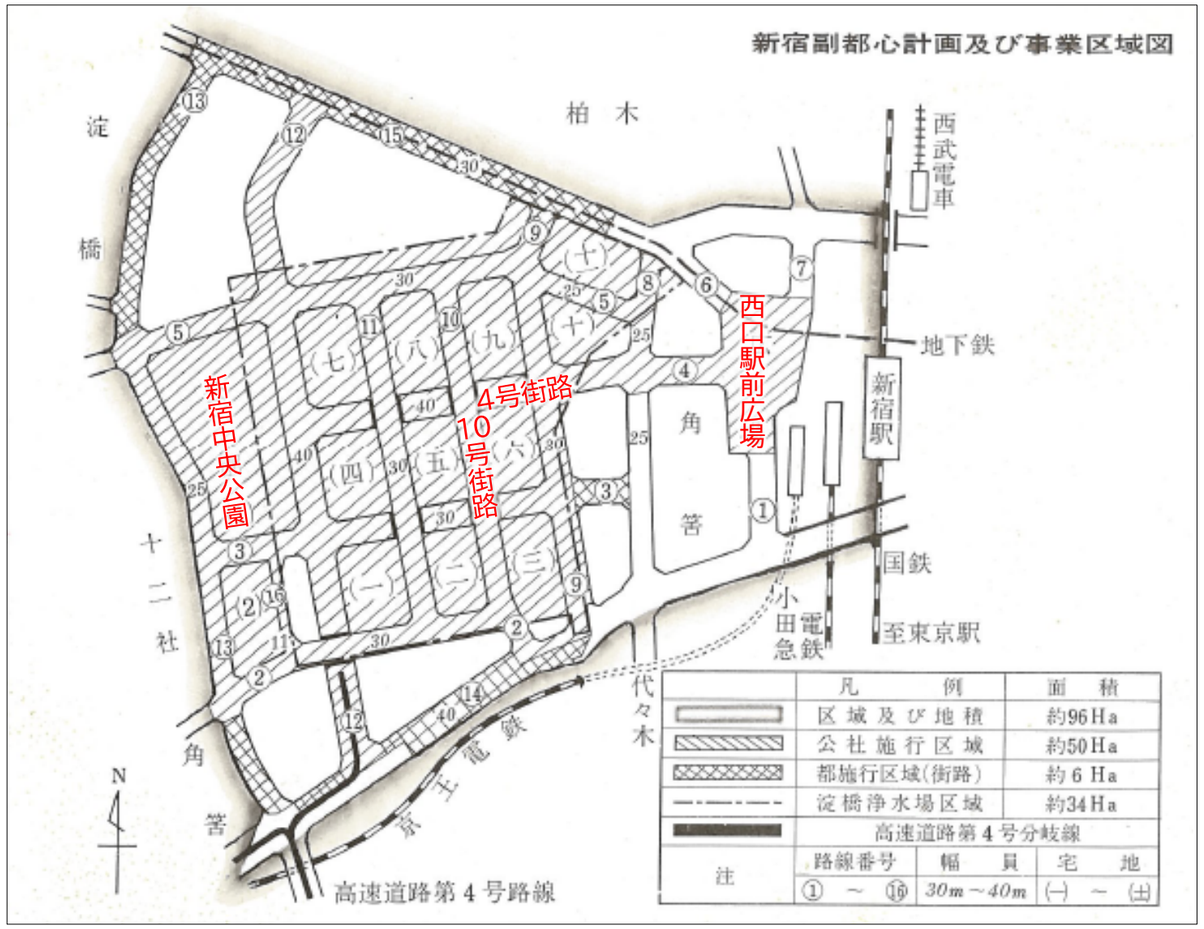
○ 「新宿副都心計画」は東京都においてはもちろん、**我が国でも例をみない試み**であり、また莫大な資金が必要とされた。

○ 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することによって、公民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とされ、以上の方針は「新宿副都心建設に関する基本方針（S35.3）」で定められた。

■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（S35年（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**新宿駅西口広場**の整備、⑤**公園**などの公共施設と宅地の整備



西口駅前広場

西口駅前広場

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資料

1 新宿新都心開発協議会(S43年(1968年))

出典:新宿新都心開発協議会,「SKKリポート」No3(S51年(1976年))、No15(S54年(1979年))、No21(S63年(1988年))

○公社によって実施された「新宿副都心建設計画」を参照し、開発主体となった民間企業間でビジョンを共有するため、民間12社による「**新宿新都心開発協議会(SKK)**」が設立。

○SKKによる「新宿新都心開発計画(S44)」では**「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、**「歩車の完全分離」「駐車場の共同建設」「地域冷暖房の採用」**を計画の柱としている。
○**建築協定を締結**し、「天空建蔽率」や「ビル高さ」に関する規定を定めるとともに、都に対する都庁移転や4号街路の歩行者への開放に関する提言を行っている。

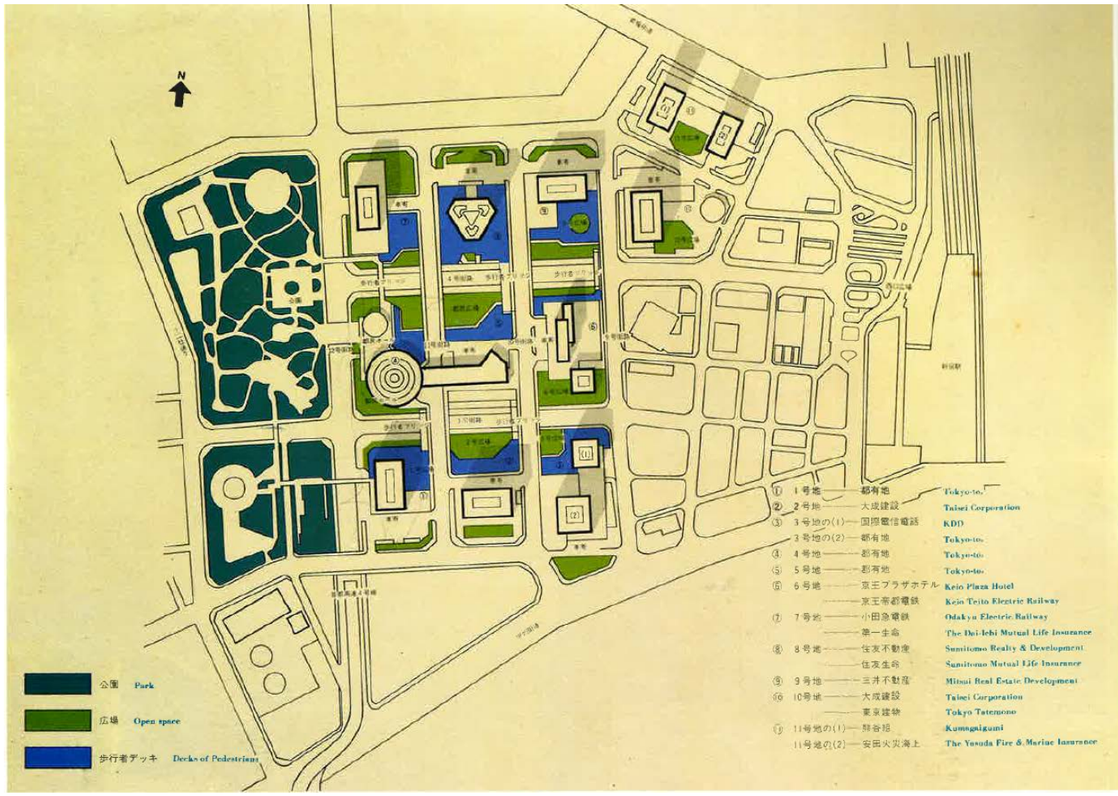
■設立の背景

○ 主たる基盤整備が完成したことで、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S43年(1968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(S44年(1969年))」

【新宿新都心開発計画】
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。
この計画の3本の柱は以下の通りである。

①歩車の完全分離
②駐車場の共同建設
③地域冷暖房の採用



新宿新都心開発計画図(「新宿新都心開発計画」,SKK専門部会より引用)

■SKKのまちづくりへの取組

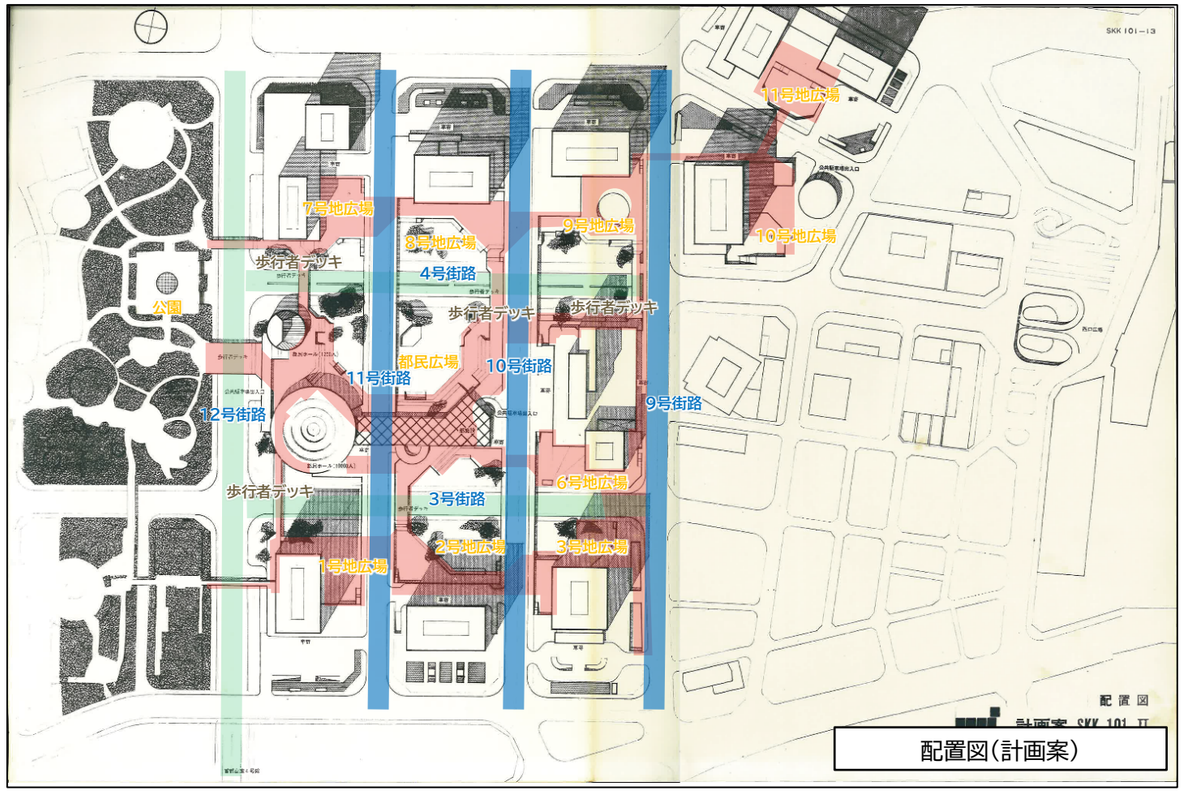
【建築協定の締結】
SKKでは、各開発の検討を行うにあたって一つのビジョンを共有することを目的に、宅地売却時の売却条件で買い手からの不評により削除された「建築協定の締結」がSKKによりS46年(1971年)に見直されることとなった。

第1条 地域冷暖房の採用
大気汚染公害防止に協力するために各ビルの冷暖房は地域冷暖房を採用する。
第2条 人、車動線の分離
人、車双方にとって快適な都市空間を実現するために、新都心内には街区相互間には歩道橋、歩行者デッキ、歩行者通路を設置して有効に連絡させる。
第3条 公共駐車場
新都心内には公共のための駐車場を10、11号街路下に設ける(約500台)
第4条 建築物
①壁面線
3、4号街路に面するビルに関しては街路から15m後退して建設する。
②斜線制限
道路からの斜線制限を設けると同時に各街路面の明るさを保つために**「天空建蔽率」**を守る。
③空地率
各街区内の空地率は最低30%を確保し、隣接街区の空地と連続させて快適な広場とする。
④最高高さ
ビルの地上からの高さは250m以下とする。
第5条 協定事項の継承
各所有地を第三者に譲渡するときは、必ず本協定を譲渡者に継承させる。

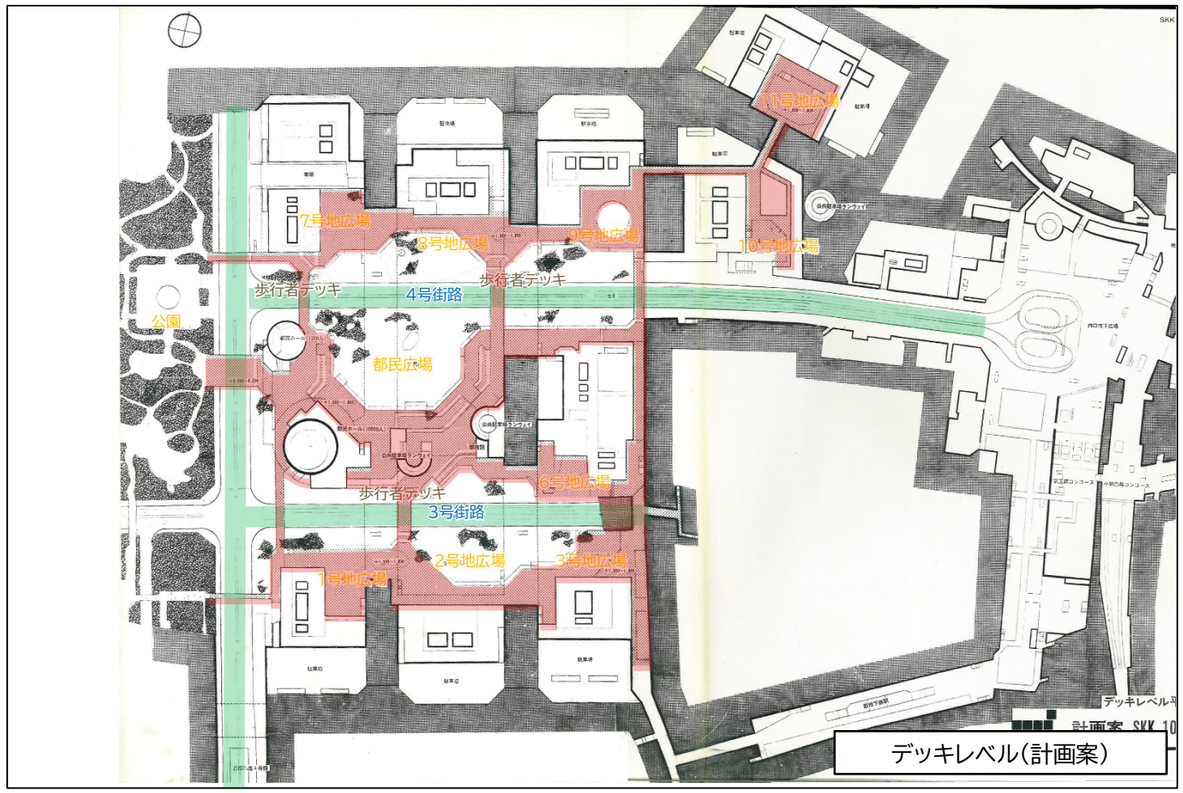
【その他の取組】
上記の建築協定の締結の他、S45年(1970年)前後には、**指定容積率の割り増し**、**都庁移転**、**4号街路の歩行者への開放**、**都営地下鉄大江戸線設置**などの都への要望書を提出し、実現またはそれに近い改善策を促している。

1 新宿新都心開発協議会（S43年（1968年））

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）



配置図（計画案）

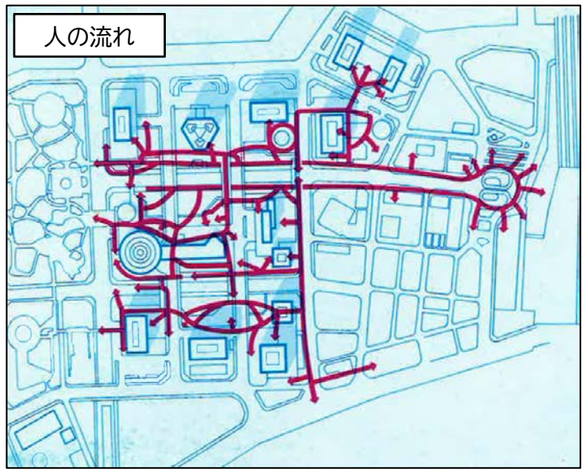


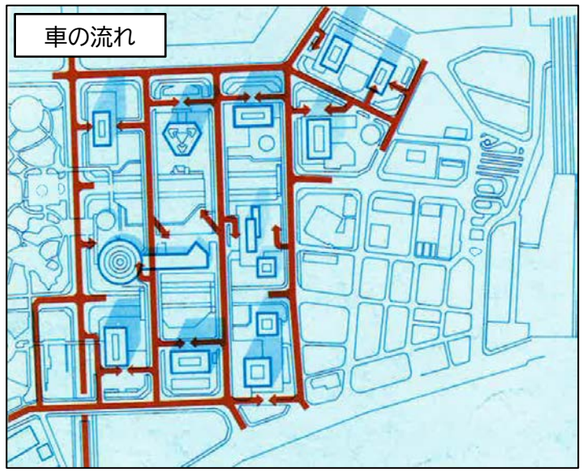
デッキレベル（計画案）

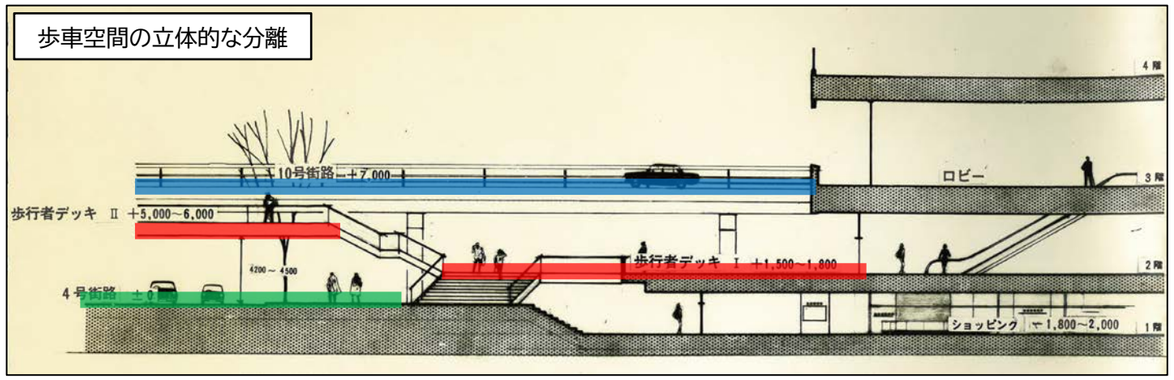
■人とクルマの完全分離

○ まちづくりのコンセプトであった**「生き生きとしたヒューマンスペース」**の実現に向け、歩行者および自動車の動線の完全分離が構想される。

○ **人・クルマの動線を立体的に分離させることで歩車分離を図り**、また歩行者用デッキのレベルを統一することで、広場を最大にし、また各ビルへの人の流れを自然にすることで、ヒューマンスペース構想の基盤をつくることを目指した。



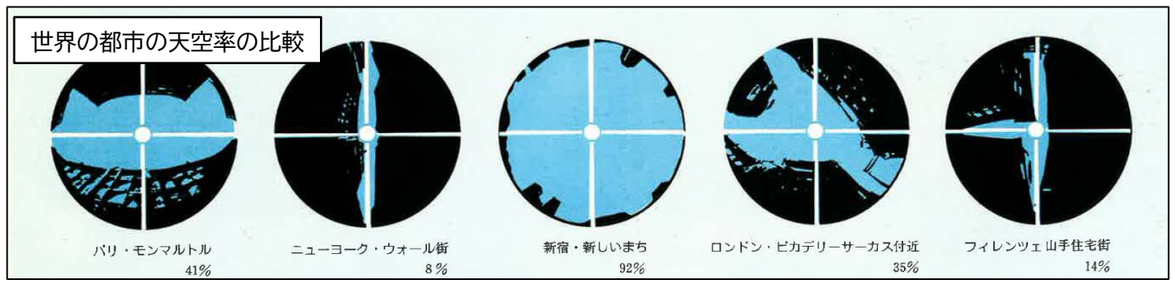




■SKKが抱いた「広場の思想」

○ 当時の日本の都市では、公園その他の公共スペースが少なく、道路幅も不十分であり、また建設の高密化が進むなど、都市としての広場空間の不足していた。

○ 新宿新都心の計画にあたっては、**緑・光・青空を十分に確保**し、また**人々が集まり、語らい、憩い、遊びが生まれるヒューマンスペースとしての広場**の創出を目指した。

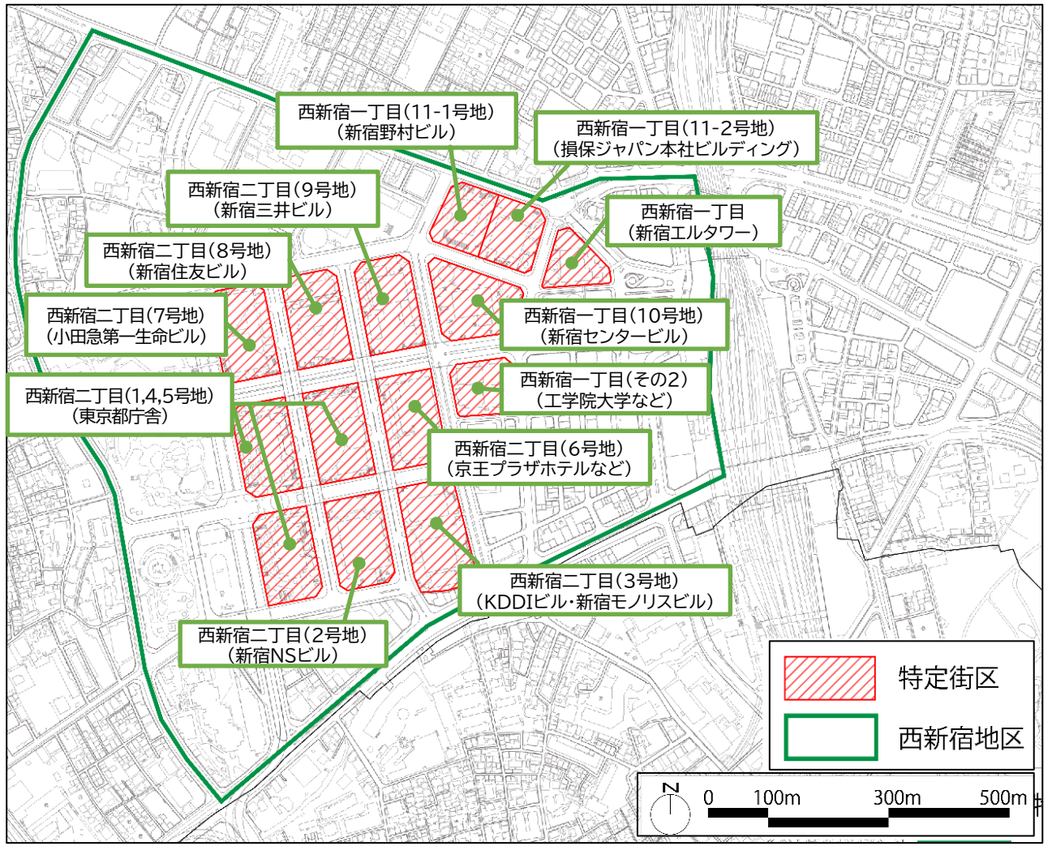


1 特定街区制度を活用した西新宿超高層ビル街の形成(S43～H2年(1968～1990年))

○SKKを中心に定められた建築協定を共通ルールとしながら、「特定街区」制度を活用し、超高層ビルの建設が進む。

○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。

■西新宿地区における特定街区制度の指定状況

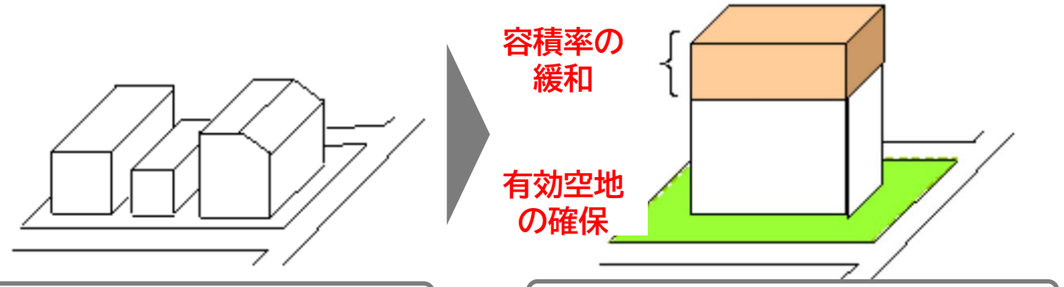


■制度概要(東京都都市整備局HPより)

○ 特定街区は、都市機能の更新や優れた都市空間の形成・保全を目的とした相当規模のプロジェクトを、一般の建築規則にとらわれず、都市計画の観点から望ましいものへと誘導していくために設けられた制度。特定街区内の建築物については、容積率、建蔽率、高さ制限などの一般の形態制限を適用せず、その街区に適した建築物の形態等についての制限を個別に都市計画決定することにより、良好な都市空間の整備を図っていくものである。

○ 有効な空地の確保、地域の整備改善に寄与する程度、都心居住を推進するための住宅の確保、及び街区の整備と併せて歴史的建築物等の保全・修復を行なう場合等に応じて、容積率の割増が受けられる。また、隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、街区間で容積移転することもできる。

○ 23区内においては、特定街区(1haを超えるもの)の都市計画は、都が定めることとなっており、「東京都特定街区運用基準」に基づき運用する。



原則として、都市基盤の整った街区が対象

有効な空地の確保、壁面の位置の制限等を併せ、容積率、斜線制限、絶対高さ制限等を緩和

京王プラザホテル(西新宿二丁目(6号地))
S46年(1971年)竣工

新宿住友ビル(西新宿二丁目(8号地))
S49年(1974年)竣工

新宿三井ビル(西新宿二丁目(9号地))
S49年(1974年)竣工

損保ジャパン本社ビル(西新宿一丁目(11-2号地))
S51年(1976年)竣工

新宿野村ビル(西新宿一丁目(11-1号地))
S53年(1978年)竣工

東京都庁(西新宿二丁目(1号地))
H3年(1991年)竣工

1 （参考）東京都庁舎、都民広場

（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、**民間事業者が利用**する場合は、**都が主催、共催、後援する行事等**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。

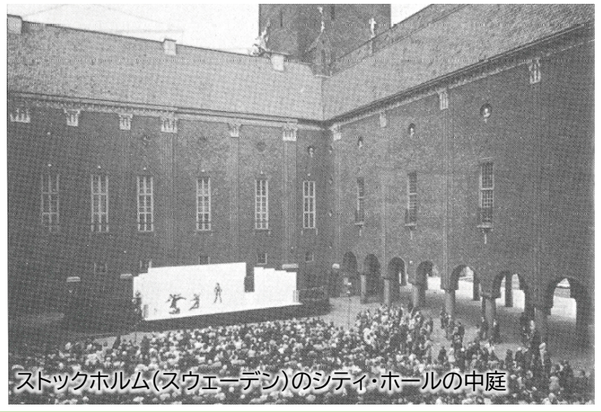
○ 旧都庁は丸の内旧庁舎に加え、32か所に分散しており、建物の老朽・分散・狭隘、業務量の増大、OA化をはじめとする都の事務の進め方など、21世紀に備えた都政の体質改善が目指された。

○ 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。

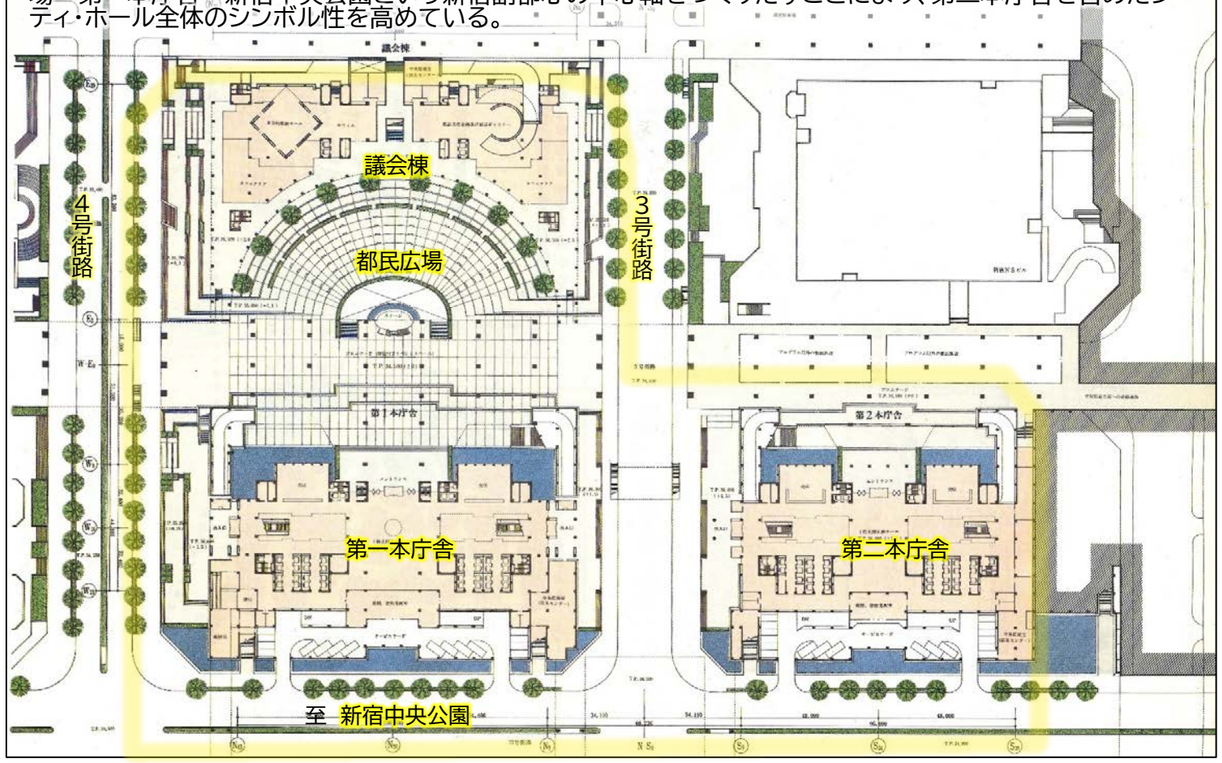
トロント（カナダ）のシティホール

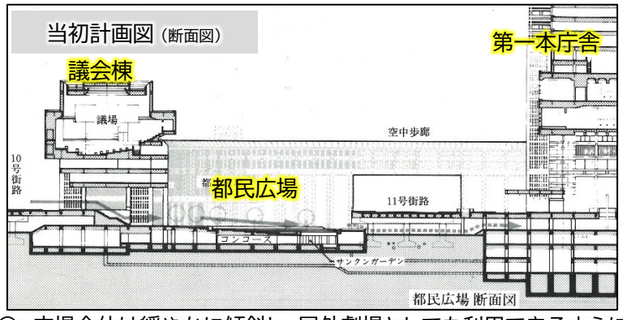

ストックホルム（スウェーデン）のシティ・ホールの中庭

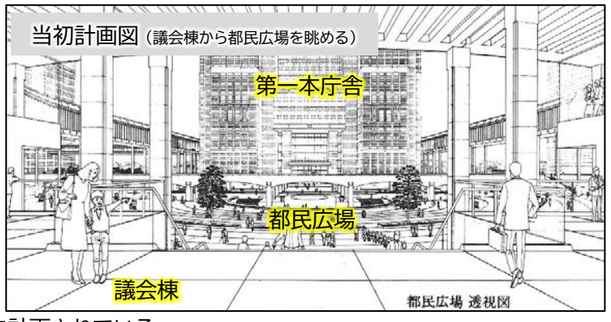
■新都庁舎の基本計画案

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れる歩行者動線の構想があったことが推察される。

1　4号街路の計画変更(H2年(1990年))

出典:財団法人 新宿副都心建設公社,「新宿副都心建設事業　街路第4号線(地下、地上)計画概要」, S35年(1960年)
新宿新都心開発協議会,「西新宿環境整備計画80」, S55年(1980年)
東京都都市計画局,「新宿副都心地区歩行者道路ネットワークに関する調査」, S61年(1986年)　　など

○計画当初(S35)は将来的な交通手段は、自動車中心という思想のもと、街路空間・交通ネットワークが計画された。
○また、淀橋浄水場の地盤レベル違いを考慮し、渋滞の原因となる交差点を減らすため、立体構造で道路が整備された。

○**交通システムの変化(自動車→鉄道)・*ビルの超高層化***など、社会要請の変化により**4号街路を中心に歩行者空間が不足**。
○上記のような課題を受けH2年に**4号街路の歩道拡幅(地上)**及び**歩車道間の隔壁を設置(地下)**し、歩行者空間を改善。

	S35	S41	S49	S50	S55	S59	S61	S63	S64	H2	H8
	1960	1966	1974	1975	1980	1984	1986	1988	1989	1990	1996
建設事業		新宿駅西口広場及び4号街路 完成						4号街路地下歩道拡張工事 開始	4号街路隔壁工事 開始	4号街路歩道拡幅、歩車道間隔壁設置	「動く歩道」の設置
関連する計画・構想	「新宿副都心建設に関する基本方針」 決定		「新宿副都心総合整備計画調査」の実施(建設省都市局)	「新宿駅西口広場及び副都心地下4号線整備基本計画報告書」(坂倉建築研究所)	「西新宿環境整備計画80」(新宿新都心開発協議会)	「シティ・ホール建設基本計画交通計画調査」(東京都企画審議室)	「新宿副都心地区歩行者道路ネットワークに関する調査」(東京都都市計画局)				

■4号街路の築造(S41年(1966年))

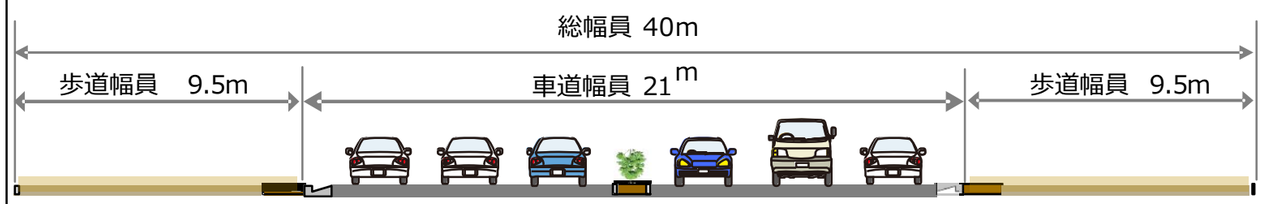
○ **当初は交通手段は自動車中心であると想定**された街路空間・交通ネットワークが計画された。

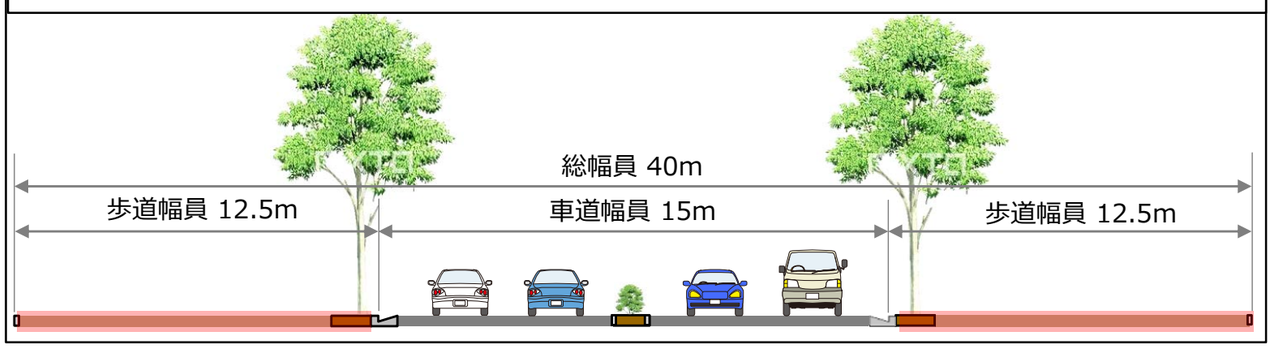
■4号街路の歩道拡幅および歩車道間の隔壁の設置(H2年(1990年))

○ 交通システムの変化(自動車→鉄道)・ビルの超高層化など、当初の計画と実際の環境に乖離が生じ、結果として**4号街路を中心に歩行者空間が不足**。
○ 上記のような課題を受け、**「新宿副都心地区歩行者道路ネットワークに関する調査(S61年(1986年)」**を実施し、西新宿エリアを中心とした歩行者道路の見直しを実施。このような計画を受け、**4号街路の歩道拡幅(車道の減少)(地上)**及び**歩車道間の隔壁を設置(地下)**し、歩行者空間の改善・歩車の分離を実現。

歩道拡幅前の4号街路の断面図

(「新宿副都心地区歩行者道路ネットワークに関する調査」　を参考に作成)





1 まちの成り立ち｜21世紀初頭における副都心の方向性（ H2年（1990年）～ ）

出典：東京都都市計画局 ,「副都心育成・整備指針」, H6年（1994年）2月

○開発による業務集積に伴い、人々が交流する空間づくりの必要性が高まる。
○人口増により新宿副都心を支える都市基盤が不十分となった。
○業務機能の外延的拡大が著しく、コミュニティの崩壊が進行した。

▶

○業務・商業に加え、**職と住の調和を図り**、定住人口の確保を目指すことが位置づけられる。
○**各施設と一体となった歩行者空間等のふれあい空間**の形成が誘導される。

■新宿副都心の目標像の変遷

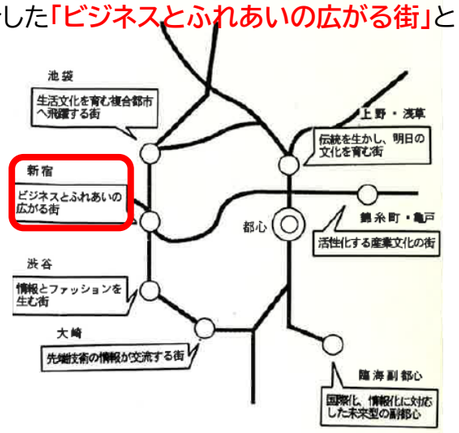
【東京都第三次長期計画】

新宿は、新宿東口周辺における商業集積、西口を中心とした大規模オフィス等の集積を生かしつつ、計画的に都市基盤を整備し、業務・商業・文化機能等の複合した**「ビジネスとふれあいの広がる街」**としていく。

1. ふれあい空間の形成
⇒**快適な歩行者空間**や**うるおいのあふれる広場**等、副都心にふさわしいふれあい空間を積極的に生み出す。

2. 景観的な都市基盤の整備
⇒副都心の**諸機能集積に伴う混雑の緩和**のため、鉄道網の充実を図るとともに、地区内の自動車交通を円滑に処理するため、**道路及び駐車場等の強化**を図る。

3. 職と住の調和したまちづくり
⇒複合市街地ゾーンにおいては、業務・商業機能と調和を図りながら、地区計画制度等を活用し、**定住人口の確保**を目指す。



●参考

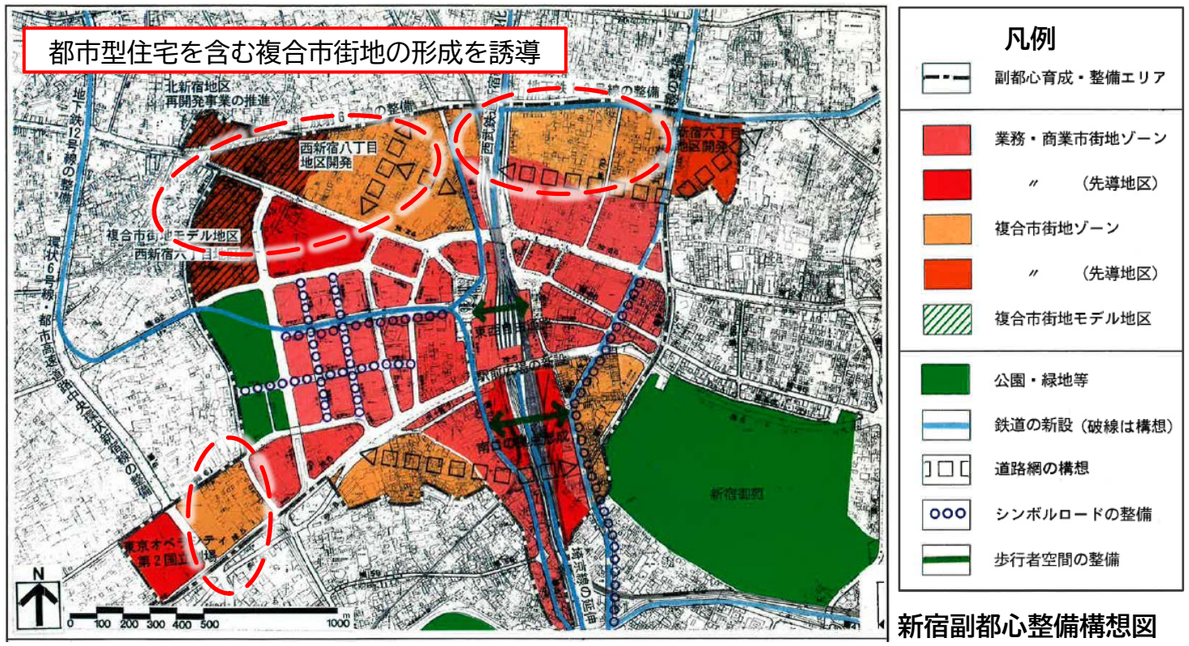
東京都第三次長期計画, H2年（1990年）

渋谷副都心	池袋副都心	上野・浅草副都心	錦糸町・亀戸副都心	大崎副都心
「情報とファッションを生む街」	「生活文化を育む複合都市へ飛躍する街」	「伝統を生かし明日の文化を育む街」	「活性化する産業・文化の街」	「先端技術の情報が交流する街」
・交通結節機能の強化 ・道路基盤等の整備 ・業務、商業機能と調和した居住機能の確保	・生活文化拠点の形成 ・複合都市を支える交通基盤の整備 ・副都心全体の歩行者流動性の向上	・鉄道網の整備、拠点づくり、歩行者空間等の整備 ・伝統を生かしたまちづくりと都市景観作成 ・居住機能の維持増進と都市環境の形成	・鉄道網の整備と業務、商業機能の立地誘導 ・錦糸町と亀戸の一体性を高めるまちづくり ・魅力ある文化施設の立地と居住機能の維持増進	・鉄道網の整備とターミナル機能の強化 ・道路基盤の整備 ・居住機能や都市環境等に配慮したまちづくり

【副都心整備計画】

出典：東京都都市計画局総合計画部開発企画室,「副都心整備計画」, H9年（1997年）

新宿副都心は、あふれる都市活力をいかし、21世紀の東京の発展を先導する、新たな都市の活動拠点、広域的な都市生活の中心としての役割を担っていくものとし、**「東京の発展を先導する都市活力あふれるまち」**としていく。



新宿副都心整備構想図

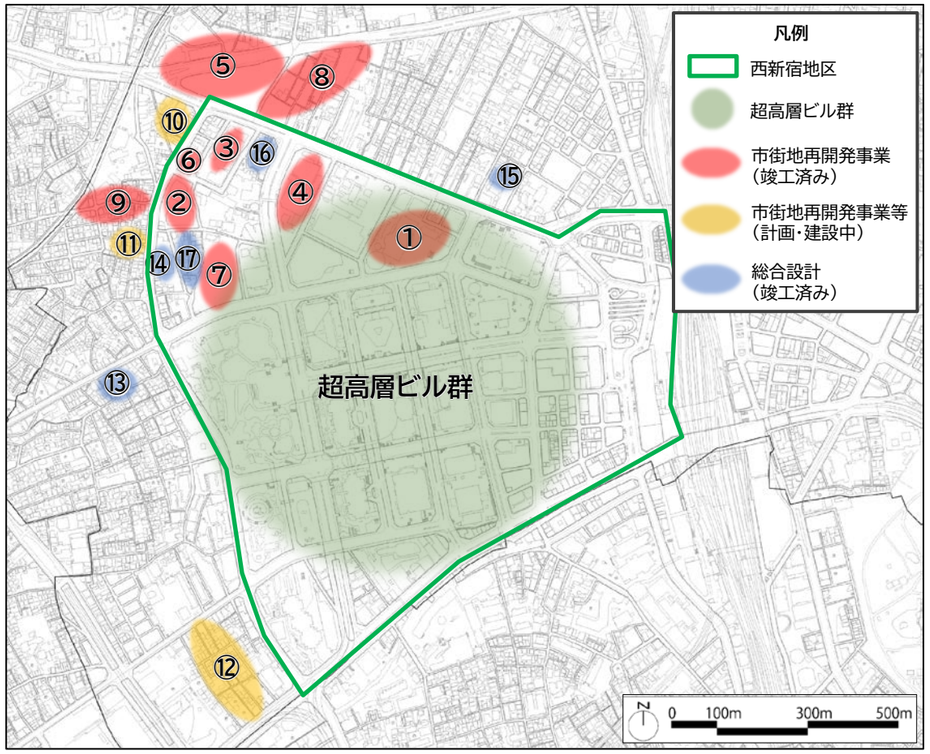
育成・整備の重点施策

歩行者空間の整備	新宿駅東西の歩行者流動の円滑化を図るため、歩行者空間のネットワークの一環として新宿駅東西自由通路の整備に向けて検討する。
駅周辺再開発とふれあい空間の形成	・新宿駅南口の国鉄清算事業団用地等における再開発では、ホテル・業務・商業施設と**歩行者空間等とが一体となったふれあい空間の形成**を誘導する。 ・**うるおいのある空間の創出**のため、景観形成に配慮したシンボルロード整備事業を推進する。
幹線道路等の整備	・副都心間の連絡を強化するため、環状6号線、都市高速道路中央環状線新宿線の整備の推進及び促進を図る。 ・副都心における通過交通を排除し、交通流を円滑化するため、放射6号線等幹線道路の整備促進を図る。
鉄道網の整備	・副都心の発展を促進するために、地下鉄12号線の整備の推進及び13号線の事業化を図る。
再開発事業の推進	・北新宿地区では、都施行の市街地再開発事業により、**定住人口の確保を目指し、業務・商業機能と住宅**、公園、ペデストリアンデッキ、幹線道路等の整備を図る。 ・隣接する西新宿八丁目地区では、**定住人口の確保を目指す再開発の事業化を促進**する。
複合市街地モデル地区の整備	西新宿六丁目西地区等において、副都心のモデル化的な複合市街地を形成するため、組合施行市街地再開発事業等の促進と地区計画等を活用した民間再開発等の誘導を行い、**業務・商業機能にあわせた都市型住宅の立地を図る。**

1 まちの成り立ち｜職と住が融合する副都心への展開（ H2年(1990年)～ ）

○西新宿超高層ビル群の周辺地区において、住宅用途を主とした再開発が多数進行している。

○従来の業務・商業機能に加え、住宅機能の整備が進み、居住者が増えたことで、**西新宿で整備されてきた公共空間や公開空地等の利用ニーズや利用状況**が変化してきていると考えられる。

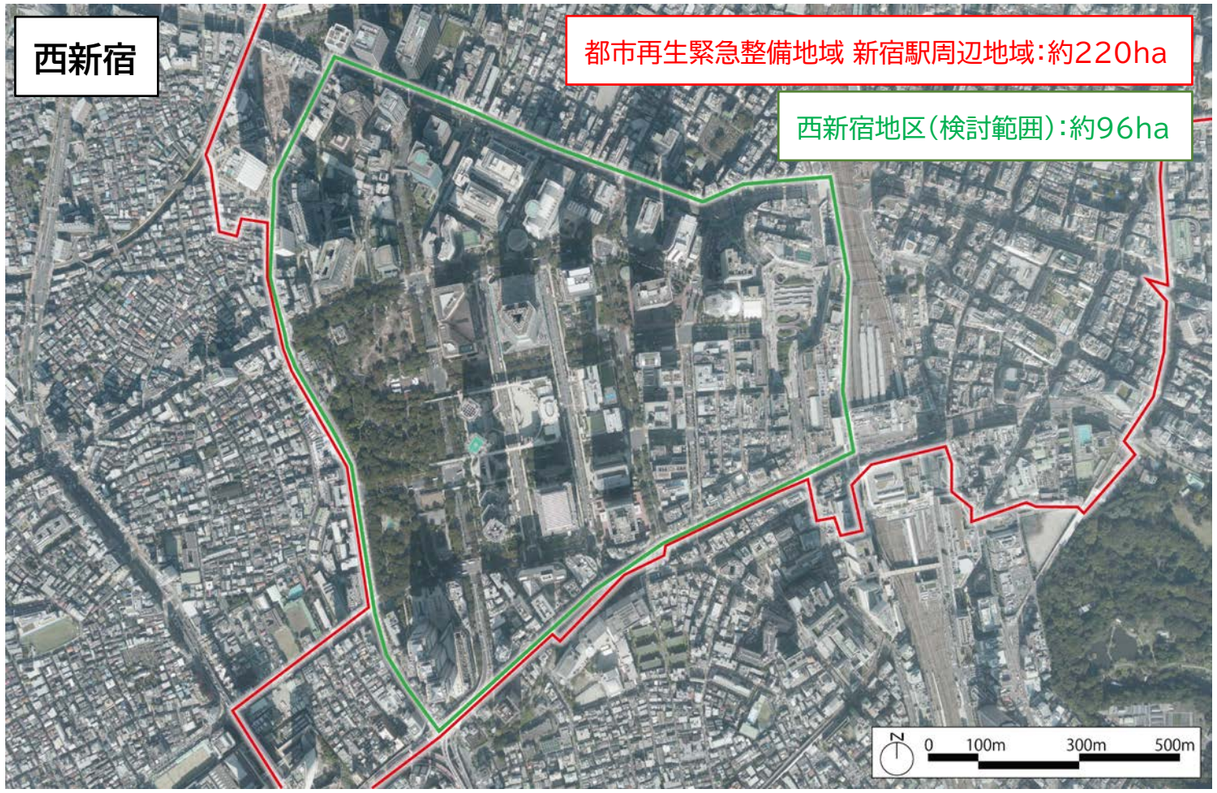


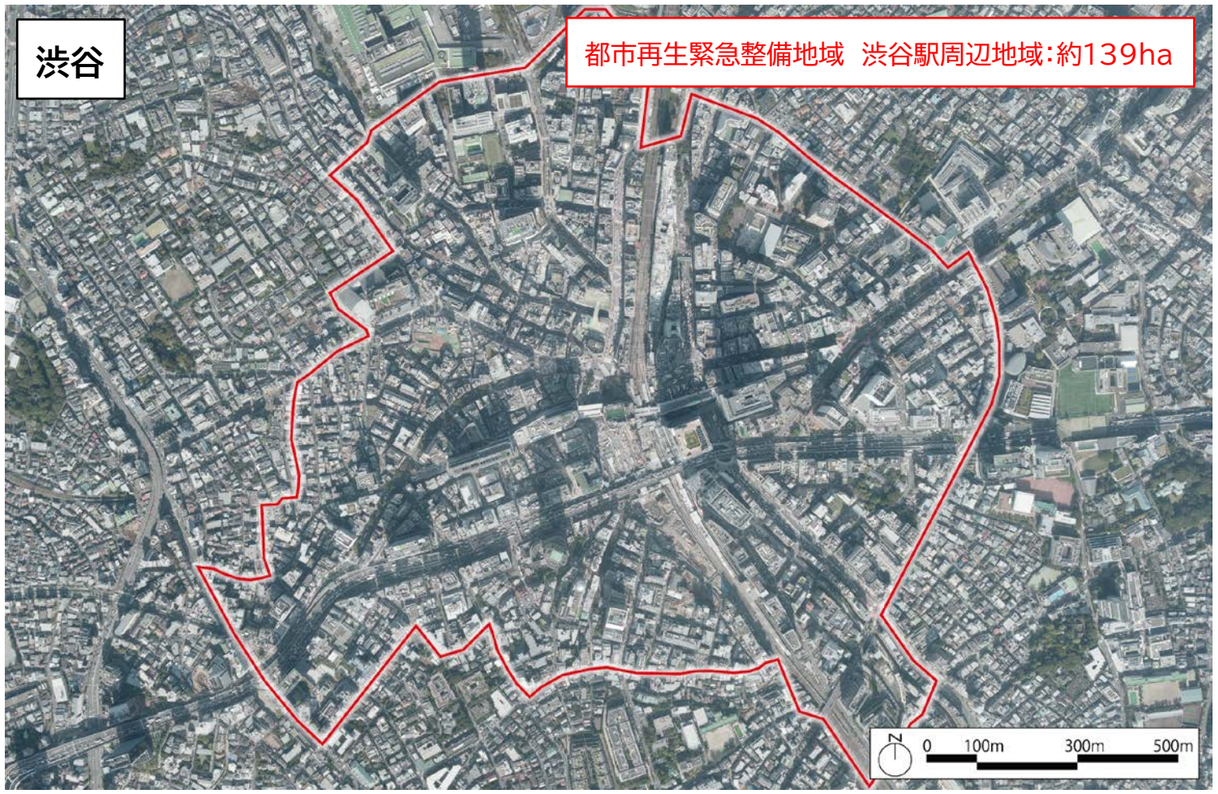
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	新宿区HPより	新宿区HPより	新宿区HPより	新宿区HPより	三菱地所株式会社HPより	新宿区HPより	新宿区HPより
計画名称	西新宿六丁目東地区 第一種市街地再開発事業	西新宿六丁目西第3 地区 第一種市街地再開発事業	西新宿六丁目西第1地区 第一種市街地再開発事業	西新宿六丁目南地区 第一種市街地再開発事業	北新宿地区 第二種市街地再開発事業	西新宿六丁目西第7 地区 第一種市街地再開発事業	西新宿六丁目西第 6 地区 第一種市街地再開発事業
竣工予定年	1995年竣工	1994年竣工	1999年竣工	2003年竣工	2015年竣工	2007年竣工	2010年竣工
敷地面積	約22,240㎡	約8,400㎡	約10,014㎡	約14,833㎡	約27,900㎡	約1,870㎡	約12,616㎡
延床面積	約243,677㎡	約82,138㎡	約86,576㎡	約163,097㎡	約163,400㎡	約23,863㎡	約153,464㎡
高さ	190m（事務所など） 80m（事務所など） 20m（店舗） 30m（事務所など） 18m（事務所など）	約82m（住宅棟） 約128m（事務所棟） 約16m（施設棟） 約10m（地域冷暖房施設棟）	約70m（住宅棟） 約111（事務所棟）	約184m（業務Ａ棟） 約110m（業務Ｂ棟） 約48m（住宅棟） 約13m（店舗棟） 約21m（産業会館棟）	約185m（業務・住宅） 約30m（住宅） 約23m（住宅） 約20m（業務）	約110m	約160m
主要用途	事務所、店舗、住宅など	住宅、事務所、店舗等	住宅、事務所等	住宅、業務、店舗等	住宅、業務、商業等	住宅、事務所、店舗	住宅、事務所等

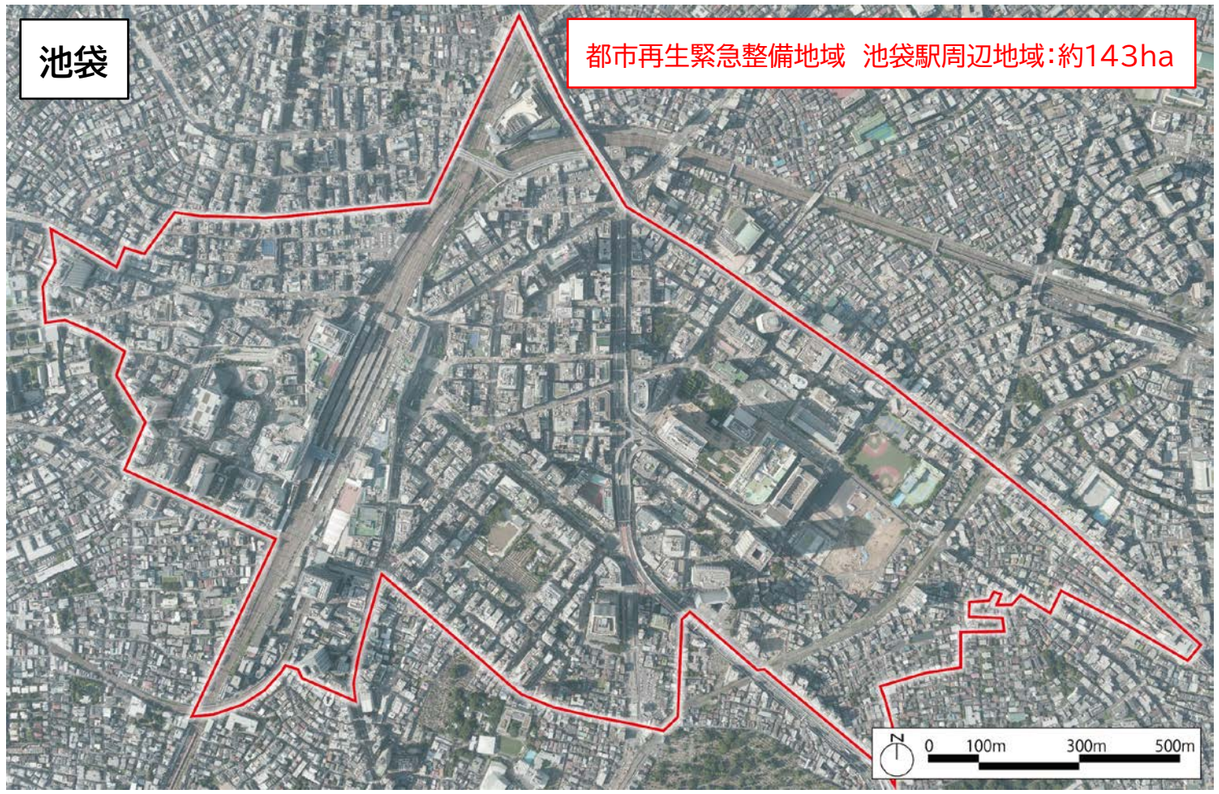
	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰
	新宿区HPより	新宿区HPより	新宿区HPより	内閣府HPより	内閣府HPより	住友不動産株式会社HPより	住友不動産株式会社HPより	住友不動産株式会社HPより	大和ハウス工業株式会社HPより	新宿区HPより
計画名称	西新宿八丁目成子地区 第一種市街地再開発事業	西新宿五丁目中央北地区 第一種市街地再開発事業	西新宿五丁目北地区 防災街区整備事業	西新宿五丁目中央南地区 第一種市街地再開発事業	西新宿三丁目西地区 第一種市街地再開発事業	シティタワー新宿新都心	コンシェリア西新宿	住友不動産西新宿ビル	西新宿六丁目計画	住友不動産 西新宿六丁目計画
竣工予定年	2011年竣工	2017年10月竣工	2023年竣工予定	2022年竣工予定	2033年竣工予定	2005年竣工	2008年竣工	2009年竣工	2020年竣工	2019年6月竣工
敷地面積	約19,696㎡	約9,350㎡	約12,247㎡	約5,922㎡	約29,630㎡	約2,473㎡	約4,374㎡	約3733㎡	約3,386㎡	約5,600㎡
延床面積	約179,842㎡	約105,488㎡	約136,564㎡	約53,742㎡	約383,500㎡	約28,727㎡	約63966㎡	39250㎡	約39,460㎡	約62,000㎡
高さ	約190m	約200m（住宅等） 約10m（集会施設） 約20m（業務）	約158m(A地区) 約131m(B地区)	約150m	約229m(A-1北棟) 約228m(A-1南棟) 約35m(A-2,3)	約131m	約159m	約139m	約130m	約160m
主要用途	住宅、事務所等	住宅、業務	住宅、事務所、店舗、保育所等	住宅、業務・商業、保育所等	住宅、店舗、事務所、生活支援施設、駐車場、保育所等	住宅、店舗	住宅、店舗、事務所	事務所、住宅	事務所、商業、住宅、駐車場等	事務所、住宅

1 まちの成り立ち｜（参考）空中写真による他地域との比較

出典：国土地理院　地図・空中写真閲覧サービス（R!年（2019年）撮影）







■公共空間

4号街路（新宿三井ビル前）

4号街路（都庁前）

4号街路（新宿住友ビル前）

4号街路（新宿中央公園前交差点）

3号街路（東通り交差点）

3号街路（新宿中央公園南交差点）

■公開空地等

4号街路から接続する55HIROBA
（新宿三井ビル）

ビル間の公開空地
（新宿野村ビル/損保ジャパン本社ビル）

再開発により生まれ変わった屋内広場
（新宿住友ビル）

4号街路から接続するサンクンガーデン
（新宿センタービル）

アートを展示する公開空地
（新宿アイランドタワー）

南通りから接続するサンクンガーデン
（新宿NSビル）

■公園：新宿中央広場の再整備

新宿中央公園（シュクノバ）

新宿中央公園

新宿中央公園

■社会実験・最新モビリティ技術の実装など

道路を活用した社会実験（ソトウェルパーク）

最新モビリティのシェアサービス（LUUP）の実証実験

自動運転タクシーの実証実験
https://response.jp/article/2020/11/06/340081.htmlより引用

1 まちの成り立ち｜（参考）西新宿地区の歩み

計画の位置付け・組閣

	M31 1898	S16 1941	S25 1950	S31 1956	S33 1958	S35 1960
計画決定（国・東京都）			首都建設法　制定	首都圏整備法　制定	**首都圏整備計画より新宿、渋谷、池袋を副都心とし再開発を行う事が定められる**	「新宿副都心建設に関する基本方針」の決定 **「東京都市計画新宿副都心計画及び同事業」都市計画決定**
組織・計画決定						財団法人新宿副都心建設公社　設立
建設事業						新宿駅舎敷地拡張 新宿駅付近戦災復興区画整理事業 西口改良計画案により広場、街路の一部完成
都市計画法 建築基準法						
関連事項						新宿区　誕生 淀橋浄水場開設

建設公社による基盤整備

	S36 1961	S38 1963	S40 1965	S41 1966	S43 1968
計画決定（国・東京都）	新宿副都心計画を東京都長期計画に位置づけ				
組織・計画決定					新宿副都心建設公社事業　完了
建設事業					第2回売却（10、11-1、11-2号地） 新宿駅西口広場及び4号街路　完成 第1回売却
都市計画法 建築基準法					容積地区制度により容積1000%が認められる **高さ制限（31m）の撤廃、容積地区制導入** **特定街区制度の導入**
関連事項					霞が関ビル完成 淀橋浄水場閉鎖 東京オリンピック開催 首都高速道路4号線開通

民間主導による再開発

	S43 1968	S50 1975	S55 1980	S60 1985	H2 1990	H9 1997
計画決定（国・東京都）			新宿副都心育成・整備指針策定			新宿副都心整備計画（1997-2005）策定
組織・計画決定	SKKの「新宿新都心開発計画」まとまる **新宿新都心開発協議会（SKK）設置、翌年街づくりの基本計画　作成**			都庁舎新宿移転　決定		
建設事業	都庁舎新宿移転 三井ビル-住友ビル歩行者デッキ連絡4号街路の歩道拡幅、歩車道間の隔壁の設置 新宿センタービル　完成 新宿三井ビル　完成 新宿住友ビル　完成 第4・5回売却（2、3-1号地） 京王プラザホテル　完成 西口中央公園　開設 第3回売却（6、7、8、9号地）					
都市計画法 建築基準法						
関連事項	新宿中央公園開園（東京都）	新宿中央公園移管（東京都→新宿区）				

近年の動向

	H22 2010	H24 2012	H26 2014	R2 2020	R3 2021
計画決定（国・東京都）	都市再生緊急整備地域（新宿駅周辺地域）指定	特定都市再生緊急整備地域（新宿駅周辺地域）指定	国家戦略特区制度　創設（国家戦略道路占用事業）		
組織・計画決定	新宿副都心エリア環境改善委員会発足		西新宿地区まちづくり指針　策定	西新宿地区スマートシティ協議会設置	西新宿地区まちづくり指針　改定
建設事業			SOMPO美術館　完成 新宿住友ビル・三角広場改修　完成		
都市計画法 建築基準法	防災倉庫等の容積率緩和		EV昇降路の容積率緩和		
関連事項			新宿中央公園「シュクノバ」オープン		

1 まちの成り立ち｜（参考）「特定街区」制定の流れ

○1919年に都市計画法、建築基準法の前身となる旧都市計画法、市街地建築物法が制定され、用途地域における高さ制限が街並み形成を形づくることとなる。
○高度経済成長期のオフィス需要増大が課題となり、平面効率の低下、空地の減少、駐車場不足の問題が顕在化する。

○1950年代に入り、**「建物高さの制限撤廃」**と**「容積率という概念」**の検討が始まる。
○1961年に、東京都から国に対して「容積地域制」導入を求める意見書が提出される。
→**高さ制限による間接的な制限から、直接的に容積率制度を制定しようとするもの**
○同年、1970年の容積制度制定に先駆け、**容積率概念を導入した「特定街区制度」を創設。**

①19世紀初頭の街並み形成について

●1919年、現在の都市計画法、建築基準法の前身となる旧都市計画法、市街地建築物法の制定により、住居地域、商業地域、工業地域、未指定地域の4種類の**「用途地域」が設定、導入**された。

●当時の建築規制は、「建物高さ制限」と「建蔽率制限」によって、間接的に建物容量（この当時は容積率の概念はなかった）を制限し、直接的には**「建物高さ制限」によって街並み形成が形づくられていた。**

●この用途地域制度は、建築規制の制度として、「市街地建築物法」に内包され、住居地域では高さ制限65尺（約20m）、**住居地域を除く他の地域では100尺（約31m）が指定**された。

●制度導入にあたっては、
① 採光・通風の確保、都市の過密防止などを目的とした**「都市衛生」**の観点
② 地震や火災などから都市の守ることを目的とした**「建物の保安・安全」**の観点
③ 都市の交通容量をコントロールすることを目的とした**「交通改善」**の観点
などから、広域的かつ一律的な規制として**「用途地域における建物高さ制限」が指定**された。

②建物高さの制限撤廃と容積率制度の検討について

●戦災復興から朝鮮特需、神武景気、高度経済成長期に至る好景気の時代を迎え、**特にオフィス需要の増大が大きな課題**となってきた。

●前述の制限下において、たくさんの床面積を確保しようとすると、**平面効率の低下**、**基準階面積を広げることによる空地の減少**、**駐車場不足による交通混雑等の問題が顕在化**し、大規模なオフィスビルの供給障害が起こり始めた。

●そこで、**1950年代、「建物高さの制限撤廃」と「容積率という概念の検討」が始まる。**1950年、市街地建築物法に代わり建築基準法が制定されたが、「高さ制限」や「建蔽率制限」による建物容量規制は、これまでどおり継承されるとともに、建蔽率制限の強化に変更されていた。

●1952年には、日本都市計画学会において「容積地域に関する研究」が発表され、既成市街地の容積実態調査や容積基準の検討が行われた。この頃、東京や大阪では、高さ100尺を超える特例物件に許可が下りる。

●1953年からは、建物構造強化に対する「建築物の高層化の可能性を技術面、経済面等の視点」から検討が加えられた。

●また、**1957～1959年にかけて、建築基準法の一部改正が実施**され、**「建蔽率の緩和」**や**「高さの制限や建蔽率の制限措置緩和」**が追加される。

③特定街区制度の創設について

●1959年、武藤清委員長による**「建物の適正設計震度研究委員会（1959～1961年）」が発足**し、超高層ビルの実現可能性が検討された。

●東京都が、建築学会、都市計画学会、都市計画協会の3団体に「容積地域制の採用」を諮問し、**1961年、国に対して「容積地域制」導入を求める意見書が提出**される。

●容積制導入は、高さ制限の撤廃とともに、**間接的な高さ制限による容量制限から、直接的に容積率制度を制定しようとするもの**であった。

●全国一律の容積制度制定には時間を必要とした中で、1970年の容積制度制定に先駆けて、**1961年、容積率概念を導入した「特定街区制度」が創設**された。

（参考）特定街区第1号である「霞が関ビル」は、当時の高さ制限100尺（約31m）に収まる9階建ての建物を建設する予定であった。しかし、建設しようとした矢先の1961年、政府から「金融引き締め対策」による着工延期が勧告され、並行して計画を検討していた「霞会館」との協議が進み、2棟の敷地を合わせた敷地面積約16,000㎡で大規模な計画検討が進められた。

写真　霞が関ビルディング KASUMIGASEKI BUILDING 本編　より抜粋

1 まちの成り立ち｜（参考）新宿駅西口広場の歴史

出典：新宿駅西口広場建設記録刊行会,「坂倉準三の都市デザイン　新宿駅西口広場」, H29年（2017年）

■計画の始まり

- 1946年より戦災復興土地区画整理事業がスタートし、新宿駅西口広場の面積も規定されるも、後に新宿副都心計画が始まり、その交通量を捌くには定められた面積では足りず、広場の立体化が求められた。
- 小田急電鉄は1959年に臨時建設部を立ち上げ、坂倉準三建築研究所の協力を得て、ビル建設と西口の開発を構想し、国鉄、小田急、京王の三者間で工事に関する覚書を締結する。
- 各社の土地所有などの課題解決のため、1961年に4者協定（国鉄、小田急電鉄、京王電鉄、首都高速交通営団）が締結され、小田急電鉄が地下駐車場建設の特許、新宿副都心建設公社が西口広場建設の特許を得る（最終的に小田急電鉄に委託）。
- 当初、首都整備局（東京都）都市計画部の事業計画は、駐車場への車路以外は密閉され、地上広場中央に換気塔が計画された密閉式換気塔案であった。

■設計の経緯

- 当時の首都整備局（東京都）は地上中央部を駐車場として都バス乗り場の確保を考えていたが、吸排気の処理が難航する。
- 坂倉準三建築研究所と小田急臨時建設部は換気塔案の検討過程に限界を感じ、中央穴開き案を考えるも東京都はバス停や駐車場スペースの消滅を理由に反対した。
- 1963年、換気方法の検討のため、臨時技術委員会及び換気分科会が設置され、各案の比較検討が進められる。
- 1964年第10回委員会にて、自然光による採光、自然換気による電気料低減、騒音・工事費の低減、防災面での利点などから3,000㎡の中央穴開き案が採用され、1964年2月3日の東京都都市計画地方審議会において決定された。

■竣工後の動き・改修

- **フォークゲリラと広場論争：**1969年、ベトナム戦争反対運動（フォークゲリラ）の舞台となり、案内看板の「広場」が「通路」と書き換えられる。これを機に広場論争が勃発するも一過性のもので終焉する。
- **都営駐車場の撤退：**ロータリーに接続していた駐車場が歩行者の障害となっていたことから、「西新宿をよくする会」などの要望の結果1984年に廃止。跡地は総合案内所が置かれ、1998年のダンボール村大火災後の改修を経て、2000年にイベントコーナーとなった。
- **池の廃止：**当初は富士山型動水池としてスタートするも、1988年にステンレス製のモビールのある噴水地に、2012年には池も廃され、土が入れられ緑地帯となった。

「中央開口部は何故必要か

――国鉄、小田急、京王帝都、地下鉄などの乗降客及周辺建物並みに浄水場跡建物群の誘致人口が、地下1階に集まり･･･西口における最も重要な広場としての機能と環境を確保する考慮がなされねばならない――

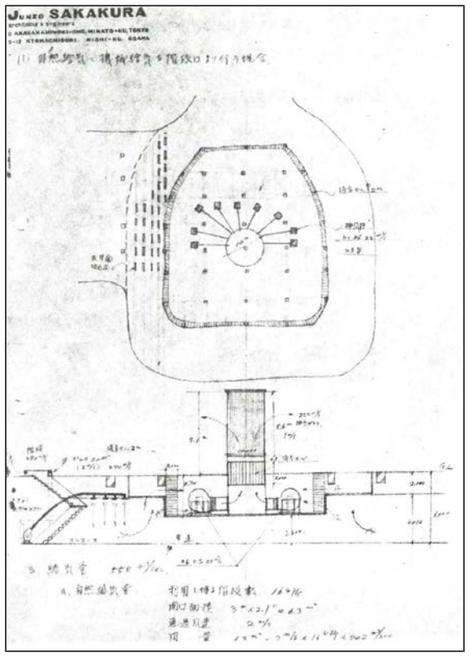
地上突出物はできるだけ少ない方が良い

――地上広場における駅前及び副都心街路、バスターミナル及周辺建物との視覚的連携は歩行者及自動車交通の円滑化を図るため――

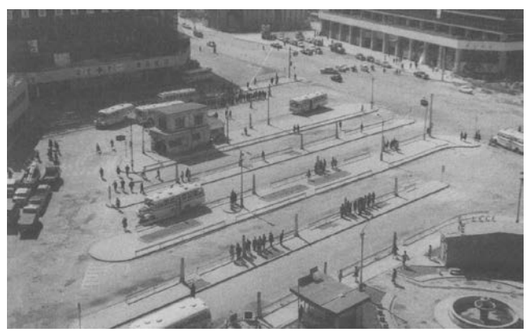
何故、スロープが中央にあるか

――同心二重重層らせん式斜路であるため、充分にゆるやかな勾配とすることが出来･･･地上地下ともに、全く、自動車の交錯を避けることができる――」

坂倉準三建築研究所 「新宿西口広場及駐車場第一案（坂倉案）の特色について」 抜粋



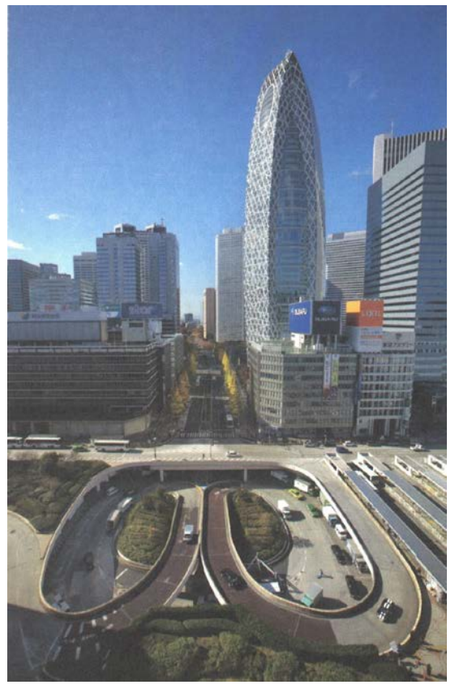
東京都の密閉式換気塔案
,都の指示で坂倉準三建築研究所作成



着工直前（1964年）の西口広場バスターミナル

1969年のフォークゲリラ

中央開口と造成中の新宿副都心



現在：動水池は植栽になり、バス停には屋根がかけられた