

都市空間検討部会での検討状況（開催報告）

目的

西新宿地区再整備検討委員会設置要綱第8条に基づき、西新宿地区再整備方針の具体化に向け、西新宿グランドモール・回遊軸沿道の公開空地や建物低層部における空間デザインや活用方法について関係者で検討を進める。

議事

第2回 主な議事内容（令和6年2月21日開催）

- ・再整備ガイドラインの構成案と記載内容について
 - ・西新宿グランドモール・回遊軸等の整備の方向性について
 - ・歩行者ネットワークについて
 - ・景観形成の考え方について
- 等

各委員からの主な意見

- ガイドラインの取組方針について、再整備方針の章分けと違っているが、変えるのであれば整理が必要。
- 公開空地に増築する場合、壁面後退の距離だけではなく屋内・屋外一体的に使えるようにするなど、総合的な検討が必要。
- 西新宿の特徴として、国内には珍しいほど広場があり、うまく使えていないところもあるが、55広場のような空間もあるため、ただ建てこんでしまうものではない在り方を考えたい。
- 空地に建物を新設するにあたっては、壁面位置の制限が理由というよりは、この地区に必要なものがあるから、建物を建てるという整理であるべきであり、機能・空間を深堀していく必要がある。
- 今回定めるガイドラインをいわゆるガイドラインと捉え、空間等について詳細説明するものだとすれば細かく定めなければならないが、果たしてそういうものなのか。今後起こることが明確であるのであればそれで良いが、十分規定できない状況であるのであれば、大きな方向性・手順等を書いておくべきなのではないか。
- エリア全体の再整備のなかで、エリマネ組織の役割、街路ごとのゾーン別検討の進め方等を整理していく必要があると考える。

都市空間検討部会資料

- (仮称) 西新宿地区再整備ガイドラインの構成案と記載内 …P.1～P.2
- 西新宿グランドモール・回遊軸などの整備の方向性 …P.3～P.4
- デジタルサイネージ等の活用 …P.5～P.7
- 西新宿地区の景観形成の考え方 …P.8～P.16

(仮称) 西新宿地区再整備ガイドラインの構成案と記載内容

(仮称) 西新宿地区再整備ガイドラインの記載内容 (検討案)

取組方針		分類	主な記載内容
(1)	ウォークラブルな都市空間に向けた道路の再編	歩車道の断面構成	道路再編の考え方・方向性、道路基盤の再編案 (平面図、断面図) 段階的な再整備の考え方、安全対策
(2)	回遊性を高める 歩行者ネットワークの形成	歩行者ネットワーク	地区内の歩行者ネットワークの考え方 横断歩道設置イメージ (4号、3号、12号など)
		立体結節空間	縦動線 (ESC・EV) の配置イメージ
(3)	多様な活動・交流が生まれる 居心地の良い都市空間の形成	テラス・ロビー ラボ	西新宿テラスに求められる要素、西新宿アーバンロビーに求められる要素 テラスやロビーに面したラボの配置
		道路空間の活用	動線空間・滞留空間の考え方・イメージ、施設配置の考え方・イメージ
		デジタルサイネージ	デジタルサイネージ等の活用、収益は地域に還元
		みどり	居心地の良さ、身近に感じるみどり バイオフィリックデザイン、グリーンインフラの導入
		トンネル部	沿道の賑わい創出や地上とのつながりを感じられる空間形成 歩いて楽しい都市空間に向けた重要な要素
(4)	東京のシンボルとなる風格ある超高層ビル群 と豊かな歩行空間があるまちなみを形成	低層部の景観形成	低層部の景観形成の考え方 (壁面線、建物高さなど)、重要な視点場
		みどり	みどりの軸の実現に向けた方向性 (街路樹や壁面緑化など)
(5)	回遊性を高める 次世代モビリティ等の導入	次世代モビリティ	次世代モビリティの導入イメージ、安全対策
		パーソナルモビリティ	モビリティサービス拠点のイメージ
(6)	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	魅力の発信・創出 管理運営	道路空間等を活用した魅力的なコンテンツの創出 道路や公開空地などの管理運営

西新宿グランドモール・回遊軸の整備の方向性

西新宿グランドモール・回遊軸などの整備の方向性

西新宿グランドモール (4号街路)

新宿グランドターミナルから新宿中央公園をつなぎ、人々の豊かな活動が生まれる象徴的な賑わい空間

①明かり部

【道路再編】

- 道路空間の再配分

【空間再編】

- 街区ごとの特色を生かし、歩道及び公開空地、建物低層部等と一体となった賑わい空間を形成



△明かり部

②トンネル部

【道路再編】

- 明るく見通しの良い開放的な歩行空間へ再編 (動く歩道や歩車道境界にある壁の撤去など)

【空間再編】

- 歩いて楽しい都市空間を形成
- 沿道街区で地上とのつながりを感じられる空間を形成



△トンネル部

立体結節空間

(4号街路と新宿中央公園)

異なる階層を分かりやすく一体的につなぎ、明るく開放的な歩行・滞留空間

【空間再編】

- 4号街路と11号街路等をつなぐ縦動線 (エレベーター等) を検討
- 新宿中央公園や歩道、沿道街区などで縦動線と一体となった滞留空間を形成

回遊軸

(11号街路)

都庁周辺の滞在・交流空間と一体となったゆとりある歩行空間

①11号街路 (高架上)

【道路再編】

- 歩行空間の充実

【空間再編】

- 視点場・人々が憩えるスペースを設置
- 都庁と連携した取り組みが行える空間づくり



△11号街路 (高架上)

②11号街路 (高架下)

【空間再編】

- 文化・活動等を発信・受信し、挑戦ができるラポストリートの形成 (ラボや多目的スペースの設置など)



△11号街路 (高架下)

回遊軸

(5号街路)

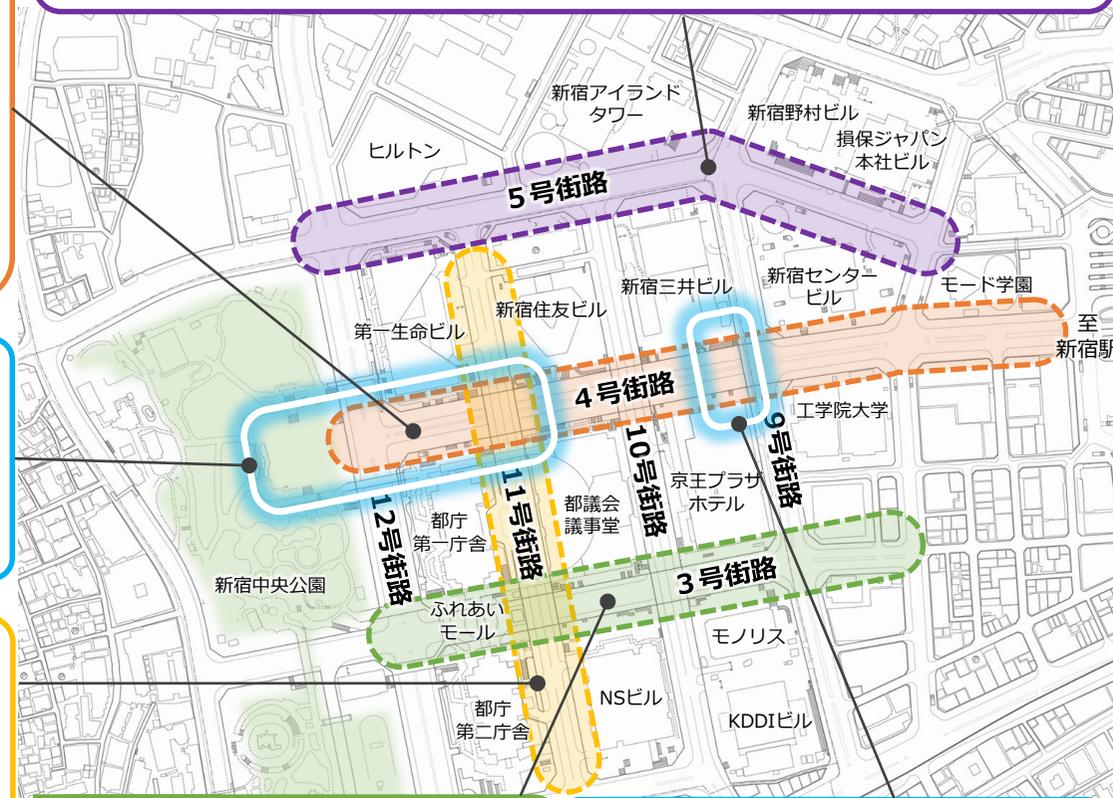
来街者・居住者等が芸術・文化を感じられるとともに、安心して歩きやすい歩行空間

【道路再編】

- 歩行空間の充実

【空間再編】

- 交差点において、賑わいや文化、芸術などが感じられる周辺街区と一体となった滞留空間を創出するとともに、街区間のつながりを強化する空間について検討



回遊軸

(3号街路)

来街者等が楽しんで歩くことができる歩行空間

【道路再編】

- 歩行空間の充実

【空間再編】

- ふれあいモールをウェルビーイングが高まる空間に再編するとともに、3号街路や新宿中央公園への回遊性を向上

立体結節空間

(4号街路と9号街路)

【空間再編】

- 4号街路と9号街路、公開空地をつなぐ縦動線 (エレベーター等) を検討
- 歩道、沿道街区などで縦動線と一体となった滞留空間を形成

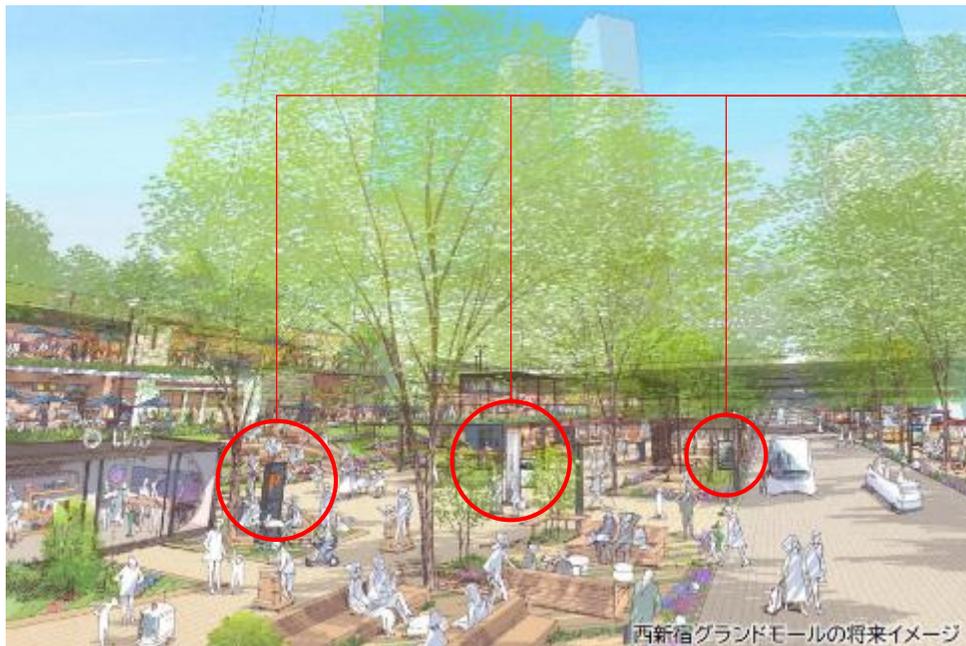
デジタルサイネージ等の活用

デジタルサイネージ等を活用した屋外広告物の必要性

○西新宿再整備方針において、方針4【デジタル】の「デジタルサイネージを活用した案内情報の発信」や、方針5【まちの運営】の「エリアマネジメントを通じた情報発信」や「国内外へ向けた新宿駅周辺の魅力や情報のプロモーションの促進」が示されており、西新宿地区が目指すまちの将来像の実現にあたっては、再整備の方向性を踏まえた景観のあり方や、屋外広告物のルールについて検討が必要である。

■再整備方針（抜粋）

方針4 【デジタル】	4-① 市民参加・企業参加による最先端のまちづくりへ挑戦	○ <u>既存施設の壁面等にデジタルサイネージを整備し、分かりやすい案内情報やまちの魅力、災害情報などを機動的かつ効果的に発信</u> します。
方針5 【まちの運営】	5-② エリアマネジメントによる新たな魅力を創出	○ 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、テラス、道路空間などの都市空間を活用し、まちづくり団体等による <u>エリアマネジメントを通じて誰もが行きたくなる魅力的なコンテンツの創出や情報発信を促進</u> します。 ○ <u>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</u> します。



西新宿グランドモールの将来イメージ

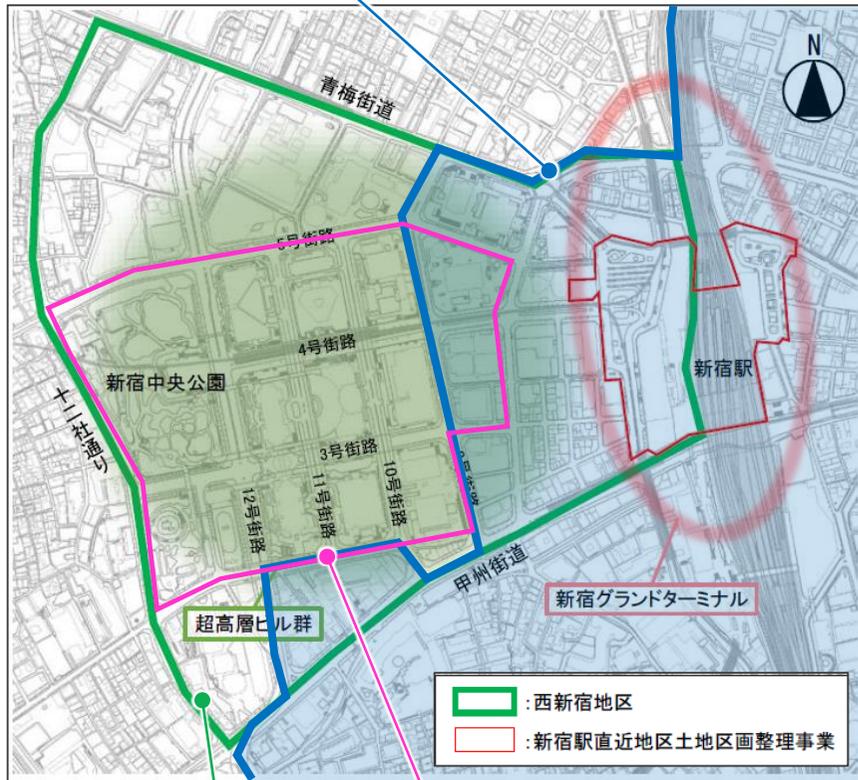


西新宿グランドモールのトンネル部の将来イメージ

西新宿地区の屋外広告物に係る規制内容

○ 屋外広告物の設置については、東京都景観計画や東京都屋外広告物条例により、規制がある。

【東京都景観計画】
文化財庭園等の周辺の景観誘導区域
(大規模建築物等の建築等が対象)



【東京都屋外広告物条例】
規制区域 (西新宿地区)

【東京都屋外広告物条例】
規制区域 (都庁周辺)

■東京都景観計画による規制

- ・ 特定街区を含む都市開発諸制度などを活用した大規模建築物は、**3階を超える部分又は地盤面から10m以上の部分に設置する屋外広告物について規制**があり、自家用広告物に限られるとともに、**光源の点滅 (動画含む) についても禁止**
- ・ 「文化財庭園等の周辺の景観誘導区域」については、**新宿御苑から見える範囲に壁面広告物の表示を禁止**

規制緩和

- ・ 必要に応じ、地域の個性を生かした「特定区域景観形成指針」を定めること等により、規制緩和を受けることができる。

⇒ **デジタルサイネージ等の活用にあたっては、3階以下の部分又は地盤面から10m未満の部分で検討 (規制外)**

■東京都屋外広告物条例による規制

【禁止事項等】

《西新宿地区》

- ・ 赤色光を使用するもの (表示面積の20分の1以下かつ5㎡以下のものを除く)
- ・ 点滅するもの (緩慢なものを除く)
- ・ 露出したネオン管を使用するもの

《都庁周辺》

- ・ 全面禁止 (自家用広告物などの適用除外あり)

規制緩和

- ・ 特にやむを得ないと認めるものについては、東京都屋外広告物審議会の審議を経て、特例許可できることになっている

- ※ ・ 一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会では、新宿副都心エリア (4号街路周辺) で、東京都広告審議会の許可を得て、自主審査基準に基づき第三者広告を掲出
- ・ 掲出した第三者広告収益は、4号街路周辺の清掃活動や道路維持管理への協力に使用

⇒ **4号街路周辺だけでなく、地区全体において デジタルサイネージ等の活用を検討**

西新宿地区の景観形成の考え方

西新宿再整備方針で目指す姿

- 西新宿再整備方針では、西新宿グランドモールには街区側に「ラボ」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ることとしている。
- 沿道に建物を配置するにあたり、規模や設えなどについて西新宿グランドモールなどの景観形成について検討が必要である。

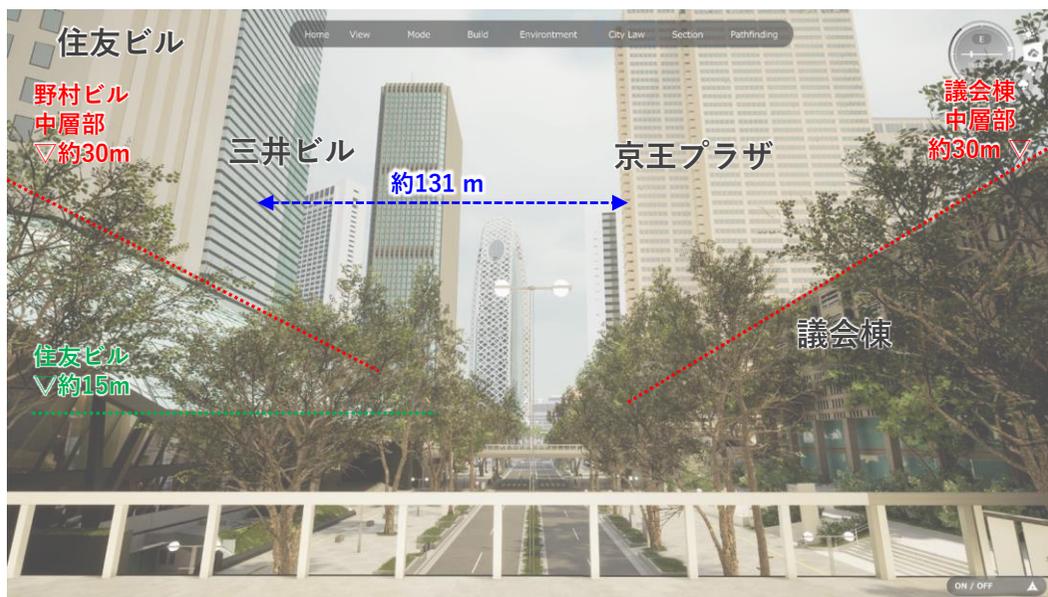


西新宿グランドモールの将来イメージ

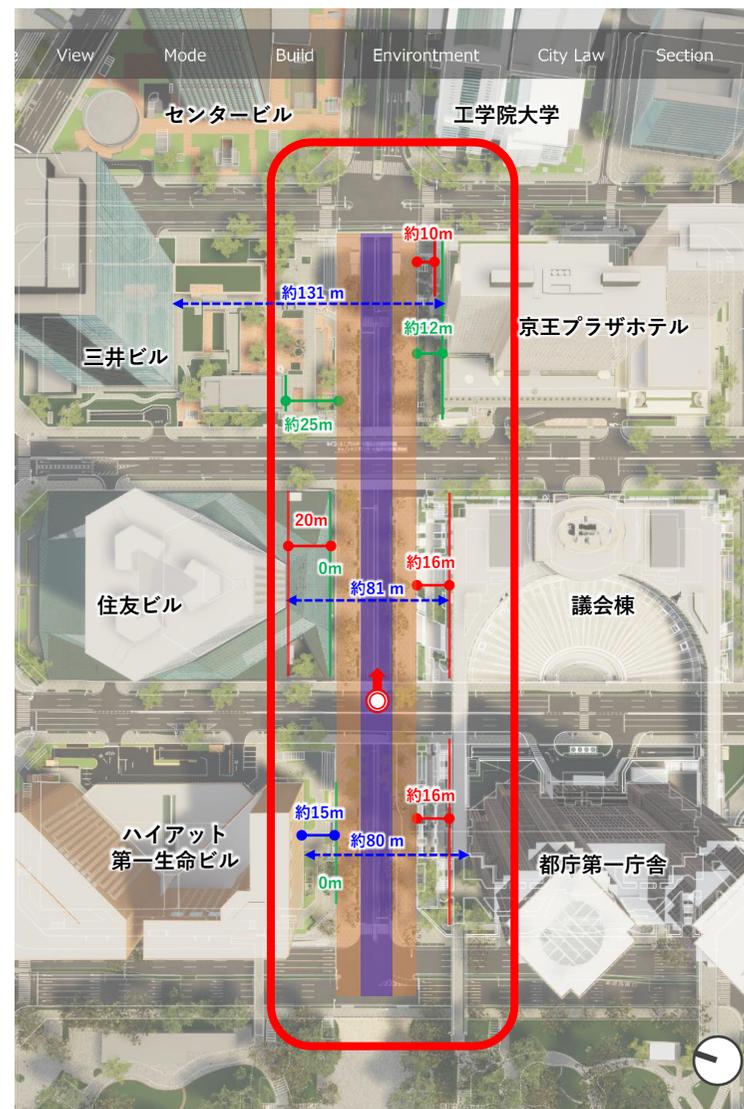
出典：西新宿再整備方針

4号街路（11号街路から新宿駅方面を見る）

アイレベル



鳥瞰



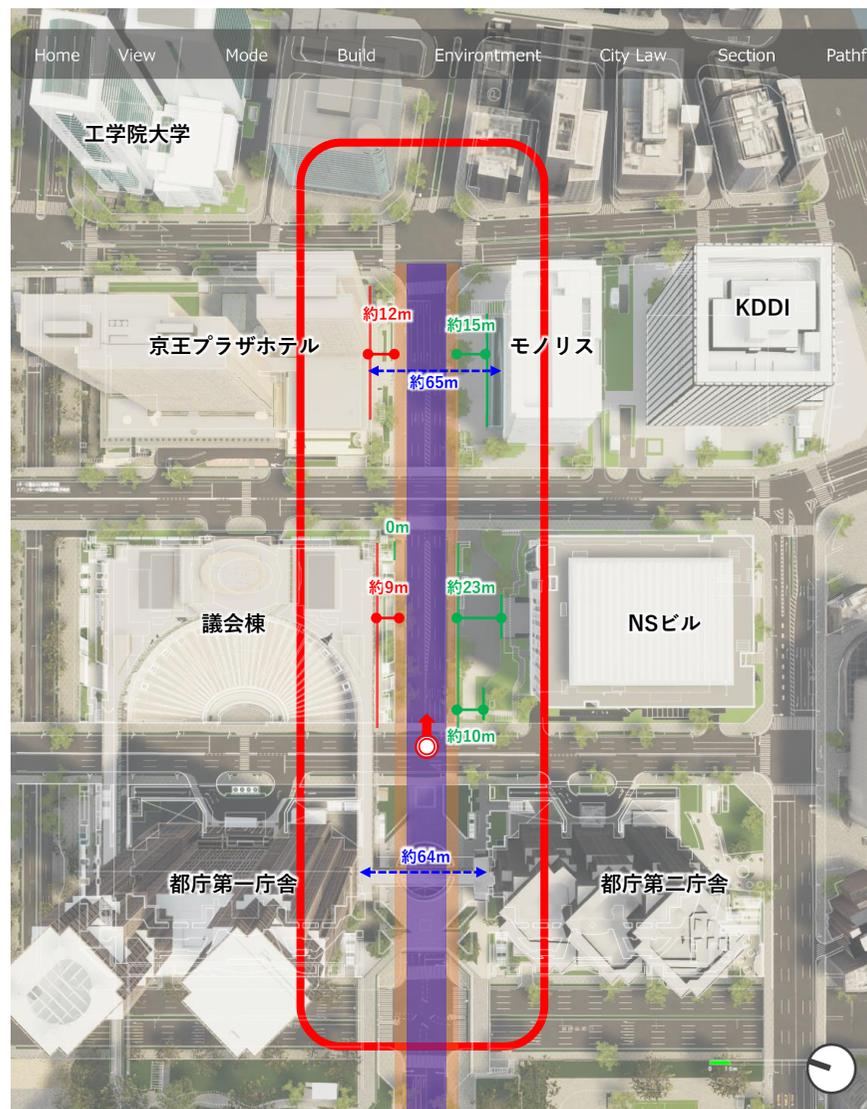
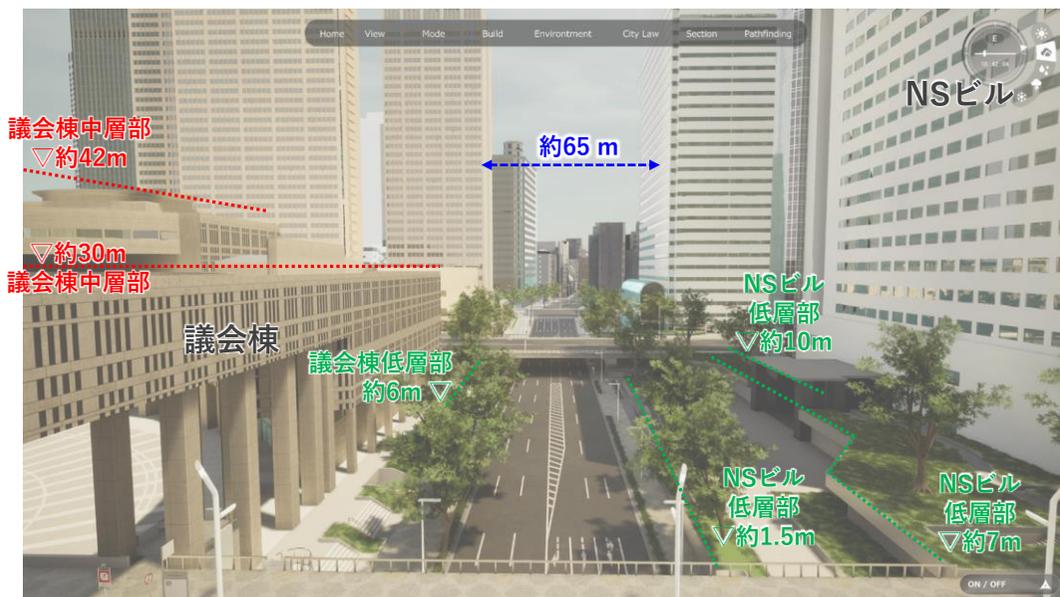
● 視点
 — 高層部
 — 中層部
 — 低層部

3号街路（11号街路から新宿駅方面を見る）

アイレベル



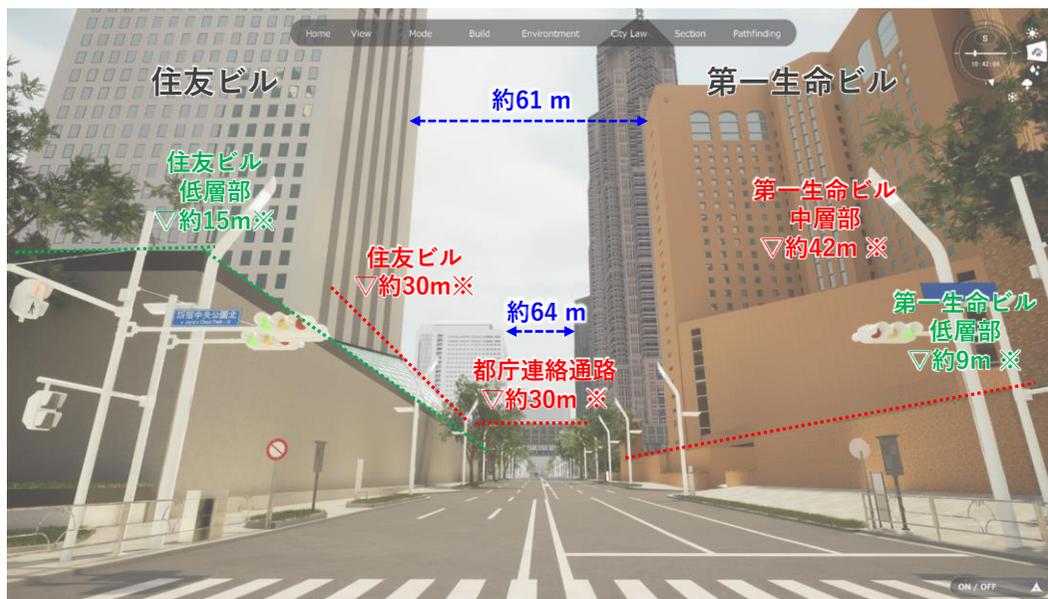
鳥瞰



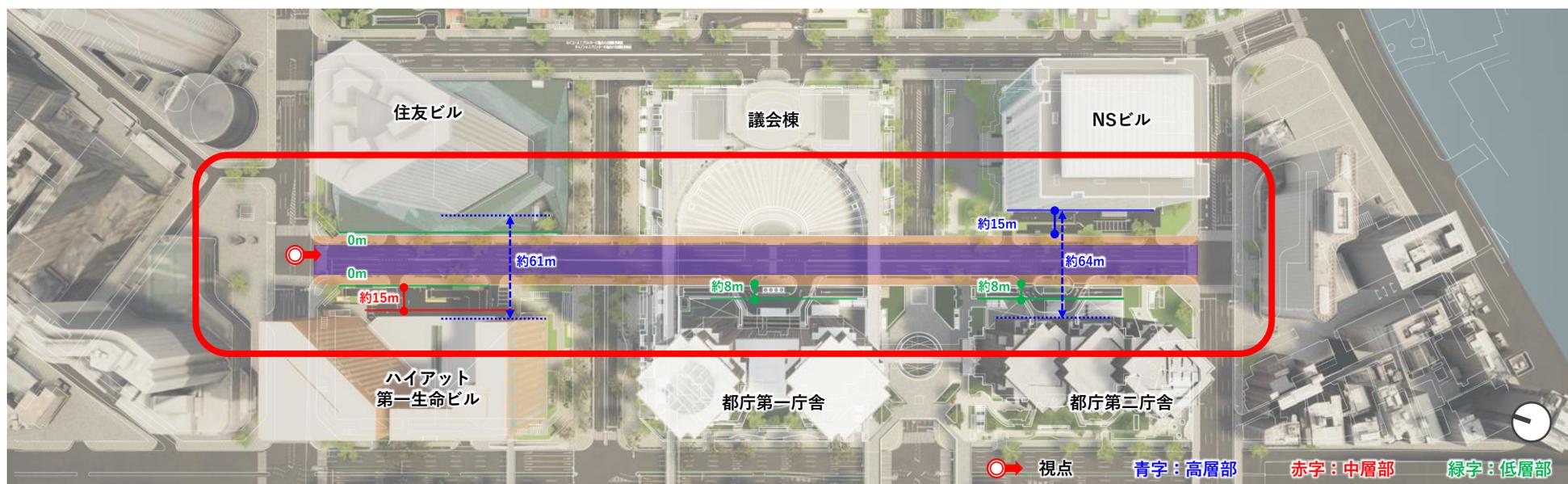
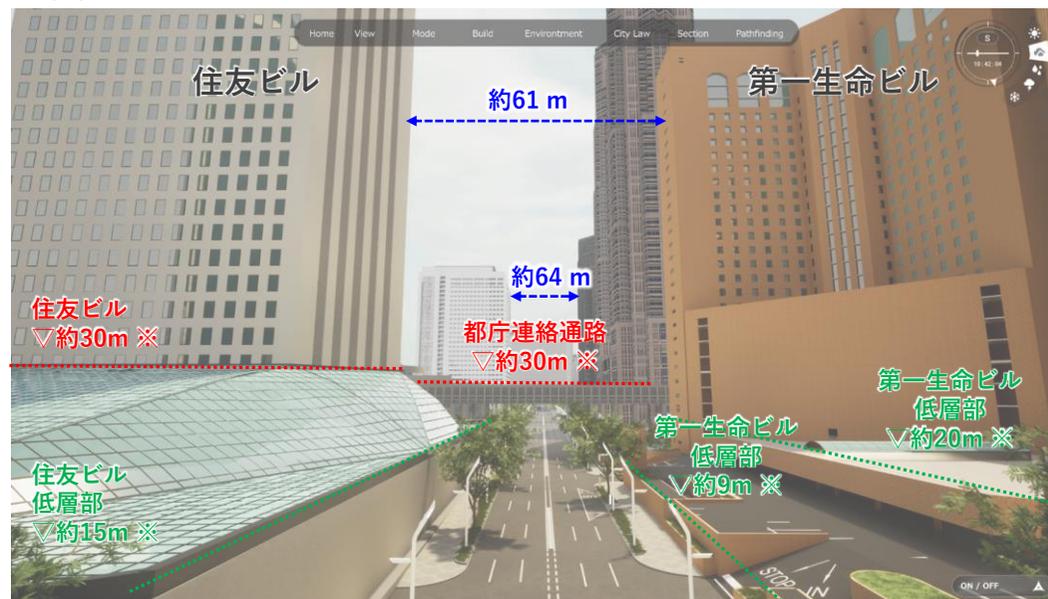
●→ 視点
 青字：高層部
 赤字：中層部
 緑字：低層部

11号街路（5号街路から11号街路を見る）

アイレベル



鳥瞰



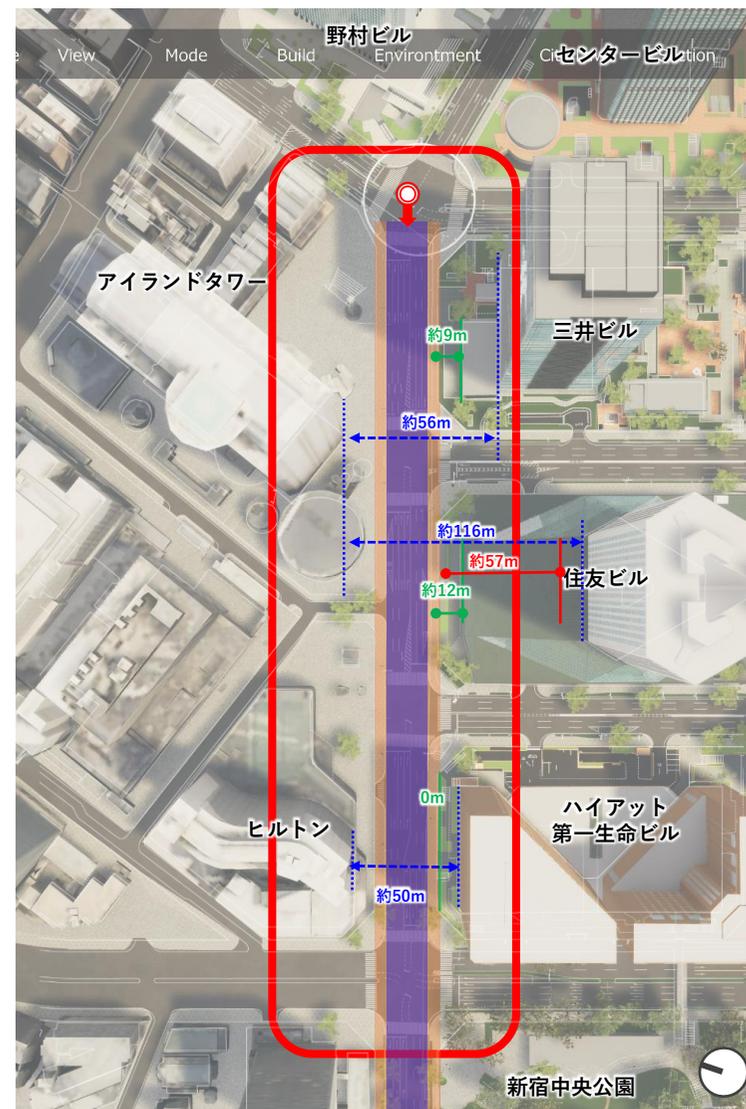
※4号街路レベルからの高さ。11号街路レベルからの場合、住友ビル低層部は8m、中層部は約23m、第一生命ビル低層部は約2m、13m、中層部は約35m、都庁連絡通路は約23mと想定。

5号街路（野村ビル・センタービル側から新宿中央公園方面みる）

アイレベル



鳥瞰

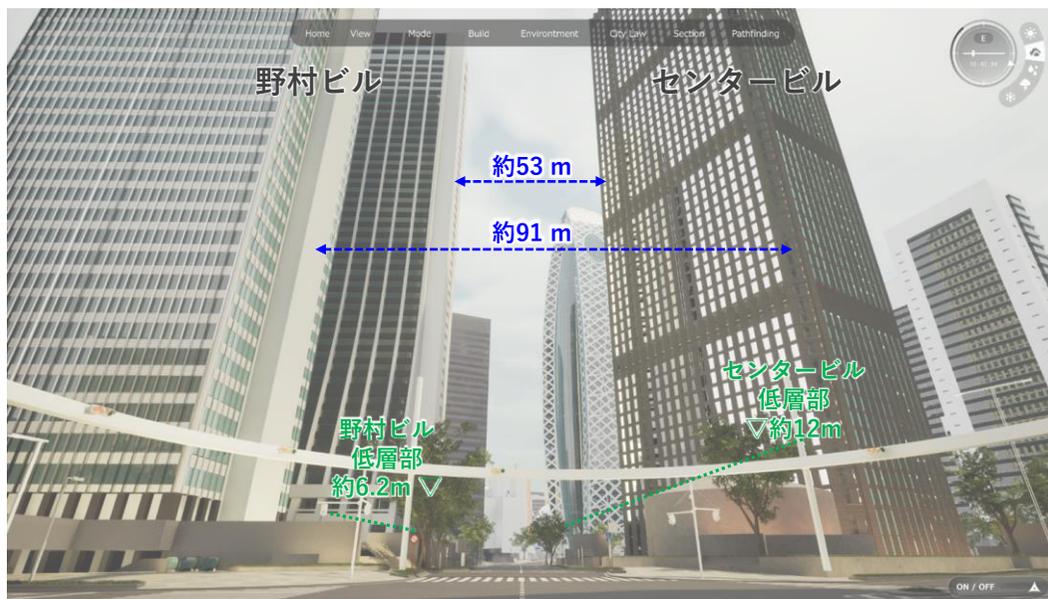


● 視点 青字：高層部 赤字：中層部 緑字：低層部

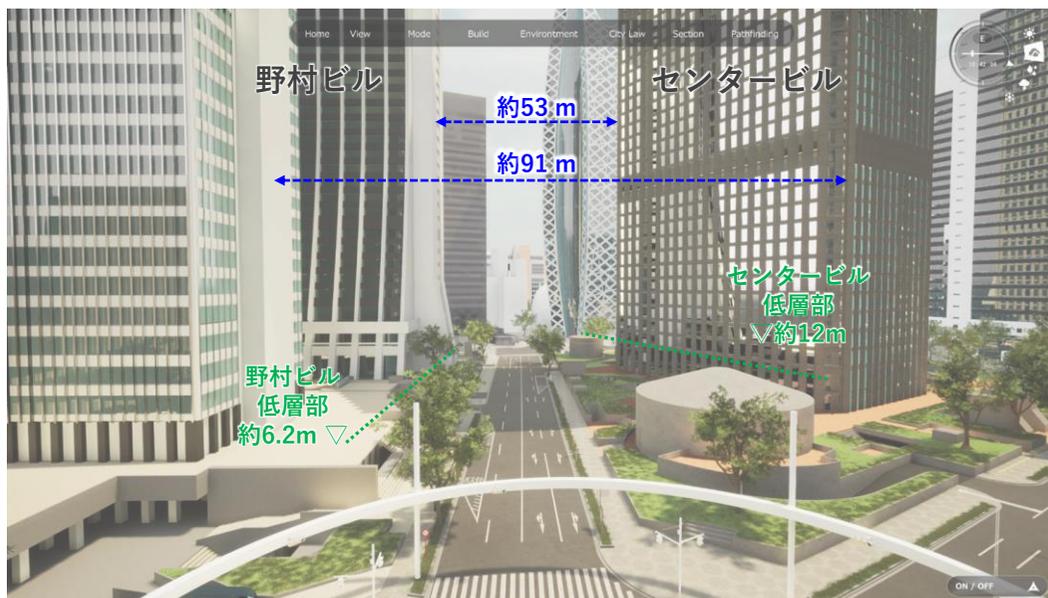
※4号街路レベルからの高さ。5号街路レベルからの場合、三井ビル低層部は約10m、住友ビル中層部は約23m、低層部は約8m程度と想定。

5号街路（野村ビル・センタービル側から新宿駅方面みる）

アイレベル



鳥瞰



※9号街路レベルからの高さ。



👁️ 視点 青字：高層部 赤字：中層部 緑字：低層部

景観形成における検討の視点と方向性

- 特定街区では、各街区の建物形状に合わせ壁面の位置の制限が設定されている。
- 街区の再整備にあたり、道路と街区が一体となった歩いて楽しい都市空間を形成するため、各街路の特性に応じた新しい壁面後退の考え方を検討をする。
- 検討の範囲は、西新宿グランドモール及び回遊軸沿道とする。
- 特定街区で定めている壁面の位置の制限の変更にあたっては、都市計画の変更が必要となる。

■新しい壁面後退の考え方（案）

※【図1】参照

- (1) SKKの建築協定で定めている壁面後退線を参考とし、街路ごとに新しい壁面後退線を設定する。（4号街路と3号街路南側：15m、その他：5m）
- (2) 壁面後退線の変更に伴い建築する建物については、下表に合致するものであること。

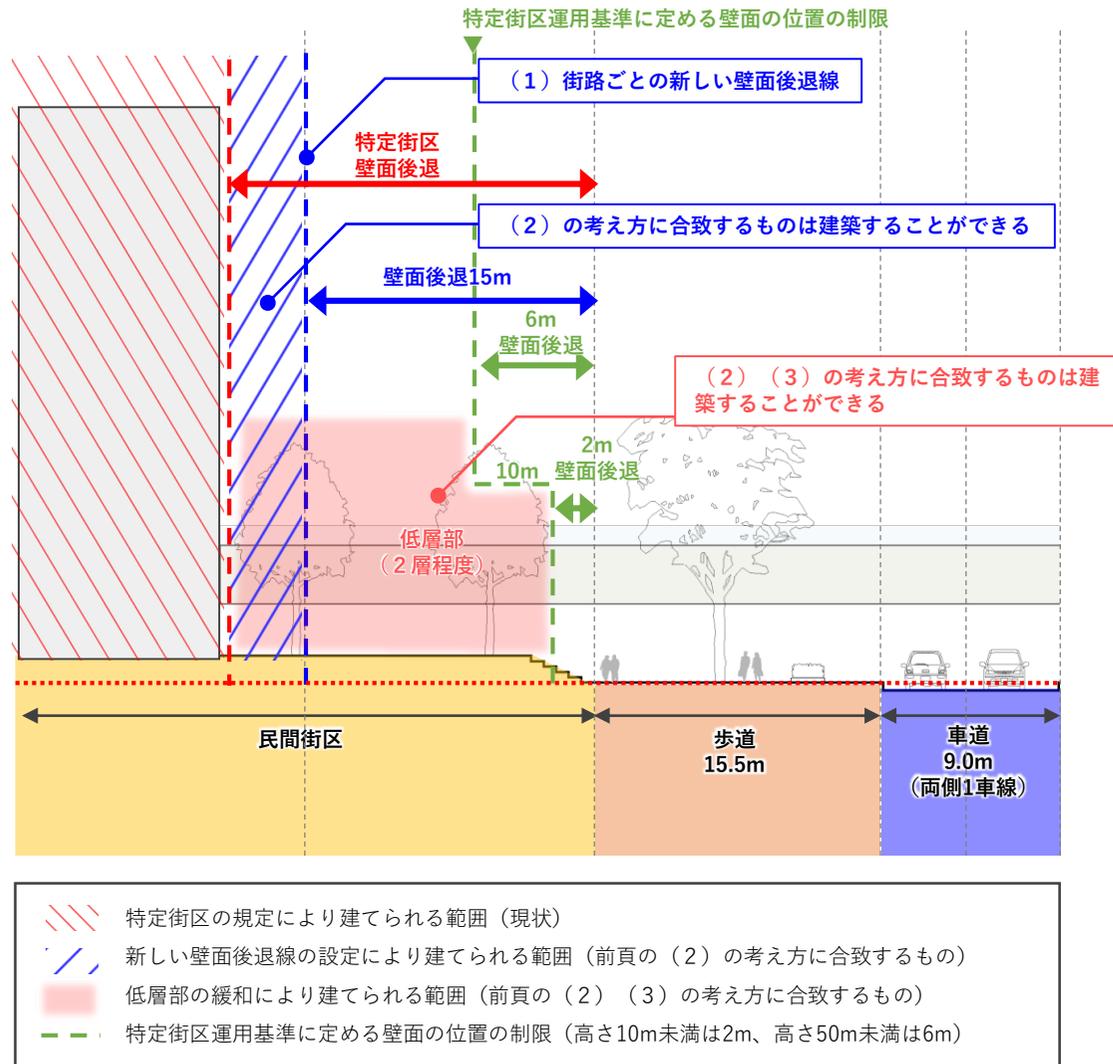
検討の視点	検討の方向性
① 壁面の分節化	単調な壁面の連続を防ぐため、沿道に面する壁面の在り方について検討する
② 壁面の設え	歩いて楽しい沿道空間を創出するため、建物内のアクティビティを感じられる壁面の設えを検討する
③ 用途	歩いて楽しい沿道空間を創出するための建物用途の誘導や屋外付属施設の設置の在り方等を検討する
④ 緑化	壁面緑化や屋上緑化を推進する

- (3) 低層部については、上記に加え、下表に合致するものであれば、(1)の壁面線を越えた位置に壁面後退線を設定し、建築することができる。ただし、原則として、特定街区運用基準に定める壁面の位置の制限（高さ10m未満は2m、高さ50m未満は6m）は確保する。

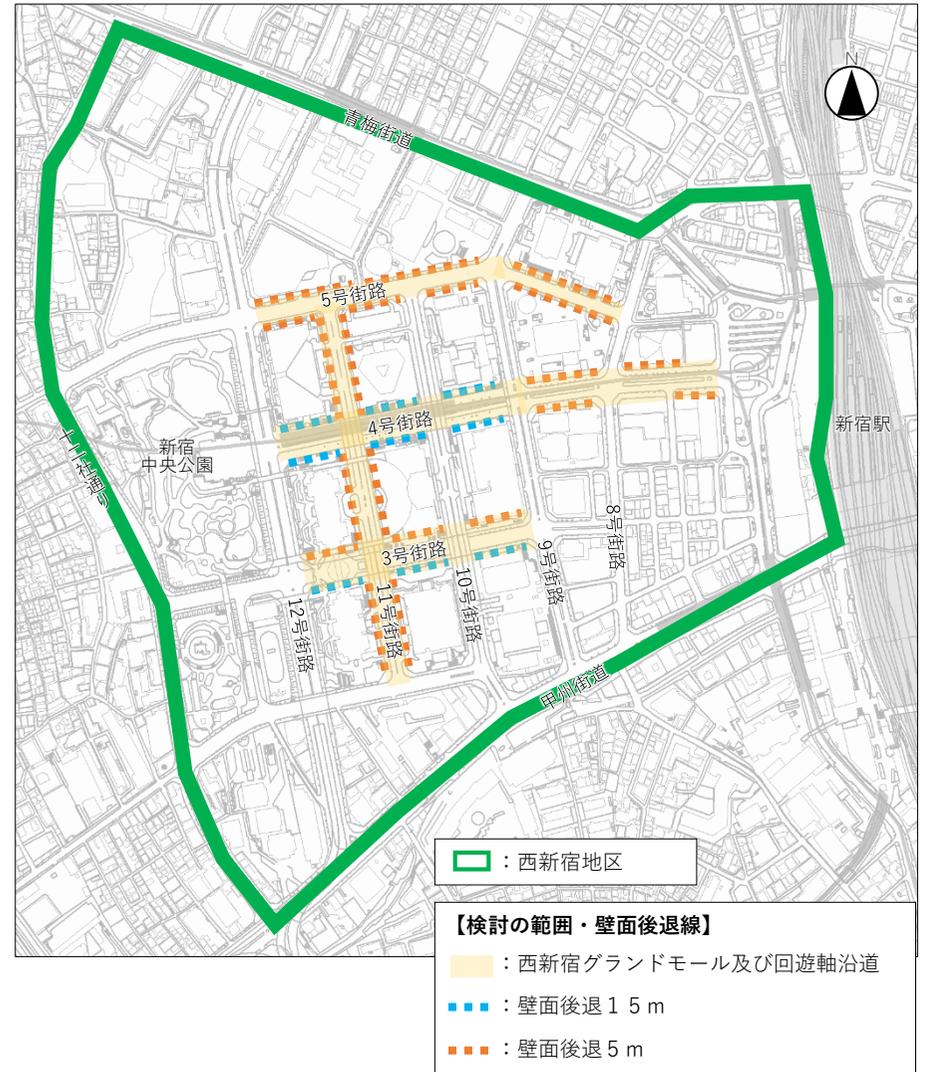
検討の視点	検討の方向性
① 高さ	西新宿再整備方針で示されたヒューマンスケールな街並みを創出するため、適当な建物高さを検討する
② 道路に面する 建物の割合	沿道には、ラボや店舗等の建物だけでなく、テラス空間なども必要となるため、適当な面積について検討する

- (4) 増築等にあたっては、西新宿再整備方針を踏まえた計画であるとともに、既存建物低層部において公開空地を確保するなど公開空地の有効面積を維持すること。
- (5) ただし、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける階段やエレベーターなどや歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける屋根やひさしなどは、これらの限りではない。

【図1】街路ごとの新しい壁面後退線の考え方（案）・検討の範囲



■街路ごとの新しい壁面後退線



次回検討委員会にて、天空建蔽率等の検証を含め、具体の景観形成の考え方について、検討を深度化していく。