

西新宿地区再整備方針について

～ 目 次 ～

1. 策定の趣旨・対象区域
2. まちの特性・課題
3. まちづくりの方向性、まちの将来像・コンセプト
4. 再整備方針
5. まちの将来イメージ
6. 再編に向けたスケジュール

1 策定の趣旨・対象区域

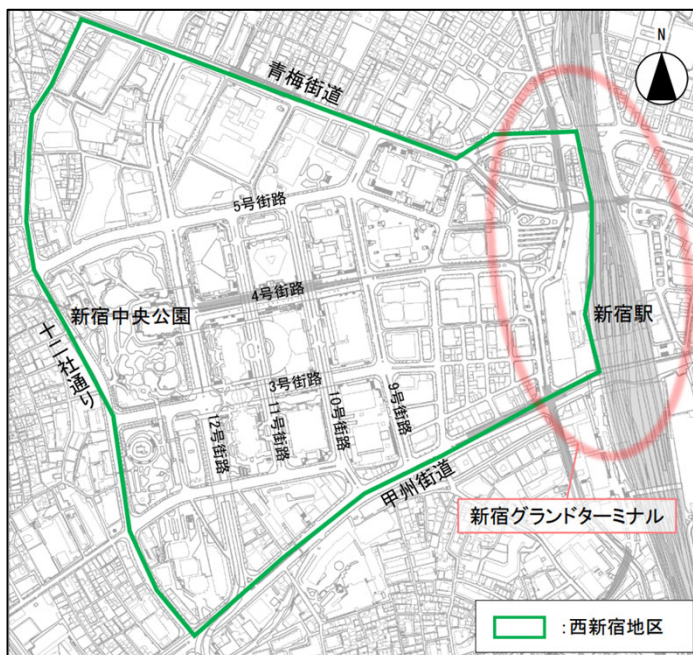
- 西新宿地区のうち、幹線道路、公園、公共駐車場及び公開空地を有する超高層ビル群のある地区を主な対象として、2023年3月に策定。
- ビジネス街として発展した地区特性や社会状況・周辺環境等を踏まえ、新しい働き方や過ごし方が実現できる再整備を目指しています。

■ 策定の趣旨

- 西新宿地区は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。
- 一方で、一体的な空間形成や賑わいの連続性の欠如、ウォークラ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ます。
- 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、就業者や来街者、居住者、学生など西新宿を訪れる多様な人々の交流を促すとともに、人が憩い、楽しく歩くことができる都市空間に再編し、新しい働き方や過ごし方が実現できる西新宿地区への再整備に向けて、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ています。
- 本方針では、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、再整備の方針を示しています。



西新宿地区再整備方針 WEST SHINJUKU



令和5（2023）年3月



2 まちの特性・課題

- 新宿駅を中心として周辺に多様な都市機能が集積しており、広大なオープンスペースやみどりを有しています。
- 機能更新が図られている他地域と比較するとエリアとしての競争力が低下していることや、分かりにくい都市空間等が課題。

■まちの特性

1. 西新宿地区周辺に「多様な都市機能」が集積

- 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と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、情報通信業やライフスタイル系企業が集積
- 東京の行政機能を支える東京都庁が立地
- 近年、スタートアップ企業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」

- 超高層ビル地区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

1. 新宿副都心建設から半世紀経過し、「まちの更新期」を迎えている

- 西新宿地区は築30から50年が経過した建物が多く分布
- 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
- 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活かされていない

- 一街区が大きく、広大な公開空地等が確保されているが、居心地の良い空間となっていない
- 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」

- 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

3 まちづくりの方向性・将来像・コンセプト

- 西新宿超高層ビル地区を作り上げてきた「挑戦する精神」を受け継ぎ、多様な機能の交流・融合や新たな挑戦を促す空間・仕組みをつくり、次の時代の東京を体感できるまちへ再生するというまちづくりの方向性を示しています。
- 「東京の新しいライフスタイルを創造・実現するまち」を将来像として、「Walkable」「Everyone」「Sustainable」「Try」をキーワードとしたコンセプトを掲げています。



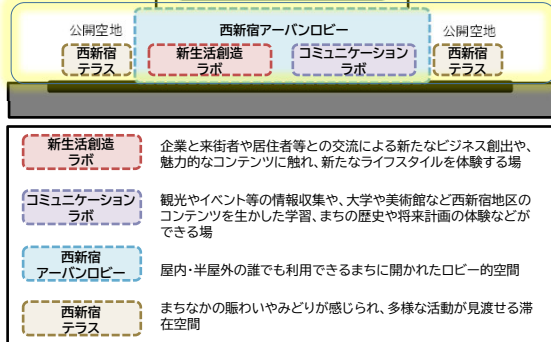
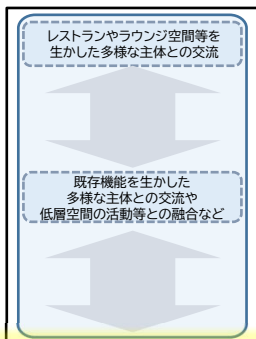
4 再整備方針

○ 街の将来像の実現に向けて、コンセプトを踏まえた都市機能／都市空間／環境・防災／デジタル／まちの運営といった5つの方針を定めます。

方針 1【都市機能】 多様な機能の交流・融合を促進する機会や場の充実による新たな付加価値の創出

- ① 公開空地や建物低層部等に、多様な交流を実現するラボを創出
- 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
- ③ 業務・宿泊・教育等の既存機能の交流を誘発する機会や場を創出
- ④ 都庁周辺を人やまちの交流を促進する新たなシティホールへ再編

超高層ビルの機能更新の誘導イメージ



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クラブルな都市空間の構築

- ① 4号街路や沿道空間を一体的に再編した象徴的なパブリック空間「西新宿グランドモール」を形成
- ② 道路・公園・街区が一体となった誰もが安心して楽しく歩ける歩行空間を形成
- ③ 次世代モビリティの導入により回遊性を向上
- ④ まちの価値を高めるみどりの整備を推進



方針 3【環境・防災】 次世代都市インフラの創出による環境にやさしく強靭なまちの実現

- ① 持続可能な社会を目指し、エネルギーの脱炭素化を実現
- ② 自然災害においても都市機能が維持される強靭なまちを形成
- ③ 生物多様性を維持する生態系ネットワークを形成
- ④ 持続可能な資源利用を図り循環型社会を実現



出典:国土交通省

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

- ① 市民参加・企業参加による最先端のまちづくりへ挑戦
- ② デジタル技術を活用した次世代の交通・物流システムを実現
- ③ 多様なデジタルサービスが実装されるスマート街区を実現



出典:大成建設株式会社

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 将来像の実現に向けた産学官民の連携を強化
- ② エリアマネジメントによる新たな魅力を創出

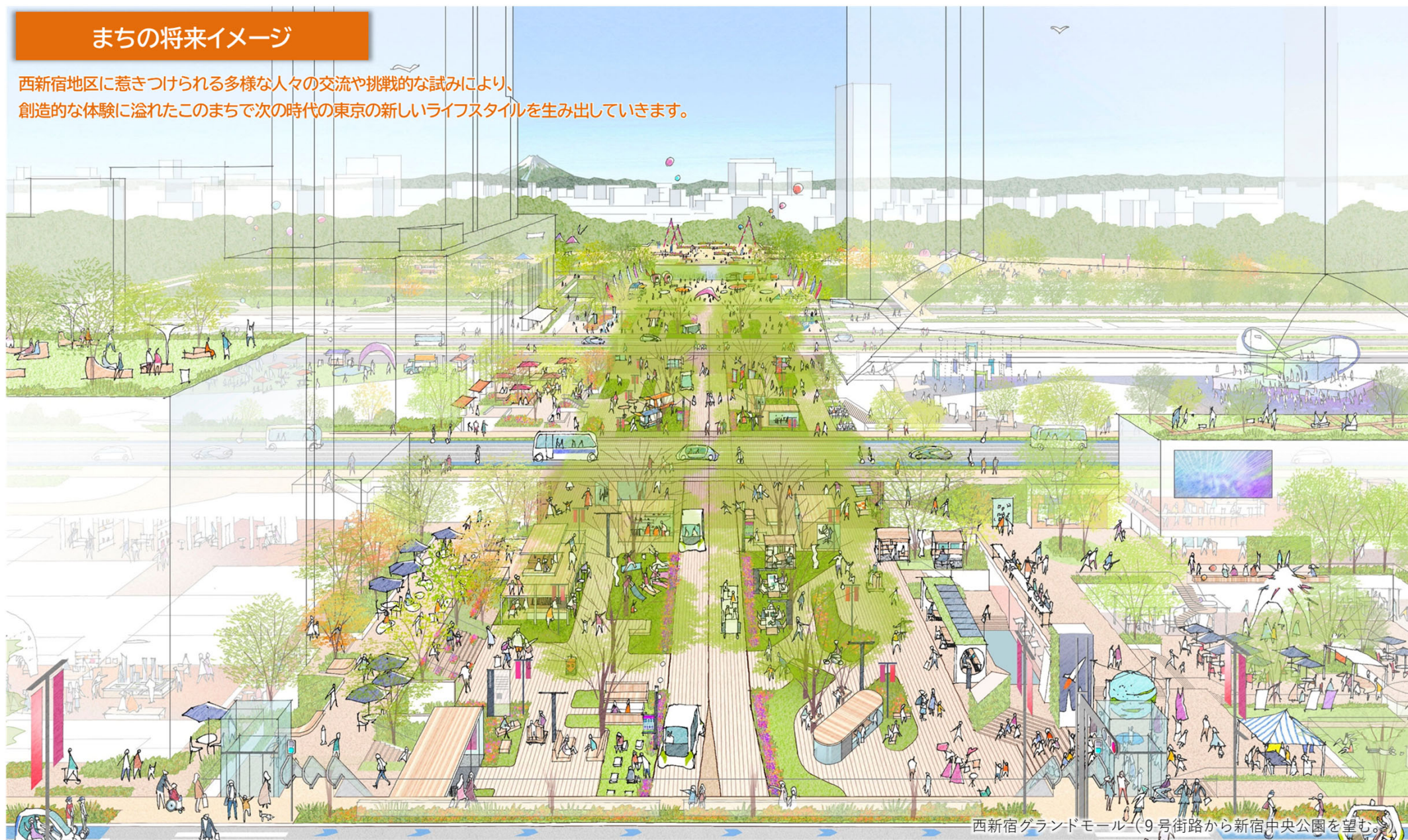


5 まちの将来イメージ

○ 西新宿地区に惹きつけられる人々の交流や挑戦的な試みにより、次の時代の東京の新しいライフスタイルを生み出すことを目指しています。

まちの将来イメージ

西新宿地区に惹きつけられる多様な人々の交流や挑戦的な試みにより、
創造的な体験に溢れたこのまちで次の時代の東京の新しいライフスタイルを生み出していきます。



西新宿グランドモール（9号街路から新宿中央公園を望む。）

6 再編に向けたスケジュール

- 策定後は、民間街区や都庁周辺、道路空間などの個別事業の具体化に向け、実験的な取組を通じて得られる効果や課題等を踏まえながら検討。
- 2040年代の新宿のまち全体の再整備を目標として、2020年代後半から個別事業の再整備を進めることとしています。

■各主体の役割

事業者
<ul style="list-style-type: none">・ 建て替え、大規模な改修などにあたっては本方針を踏まえた計画とします。・ まちづくり団体等と連携し、地元が主体となったまちづくりを進めます。
まちづくり団体等
<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。
行政
<ul style="list-style-type: none">・ 建て替え、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。・ 都庁周辺や道路空間の再編について検討するとともに、新宿中央公園の新たな魅力づくりを進めます。

■スケジュール



(個別事業の具体化)

- ・民間街区の再整備計画の促進
- ・都庁周辺の再編に関する在り方を検討
- ・道路空間の再編計画と次世代モビリティの導入に関する検討
- ・西新宿スマートシティ協議会等と連携したDXに関する検討・実装
- ・エリアマネジメントの在り方に関する検討

※個別事業の具体化にあたっては、実験的な取組を通じて得られる効果や課題等を踏まえながら検討を進めていく。

- ・民間街区の再整備
- ・都庁周辺の再整備
- ・道路空間の再整備

- ・新宿のまち全体の再整備