西新宿地区再整備方針

WEST SHINJUKU

令和5（2023）年3月

東京都　新宿区 SHINJUKU CITY

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）まちづくりの方向性・将来像・コンセプト … 9
（5）再整備方針 … 11
（6）再整備イメージ … 27
（7）再整備に向けた役割とスケジュール … 31

（1） 策定の趣旨と位置付け

策定の趣旨

西新宿地区は、1960（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ます。

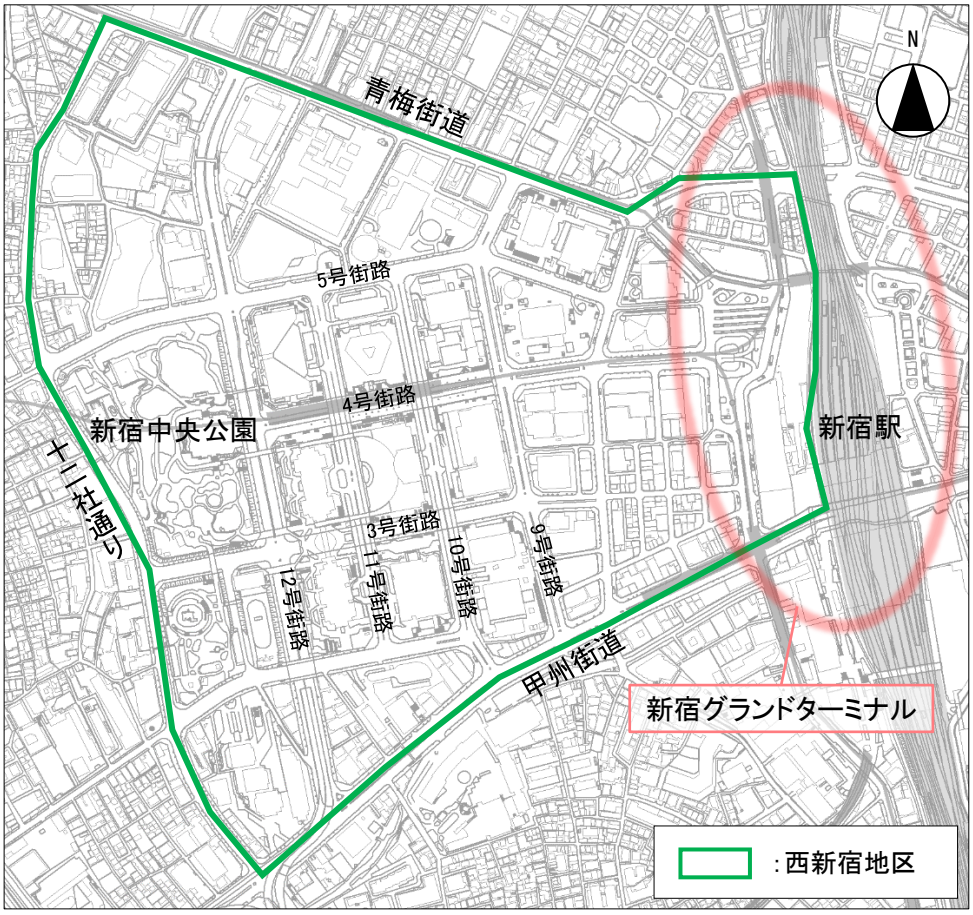
また、新宿駅周辺では、駅、駅前広場、駅ビル等が有機的に一体化した次世代のターミナルとして、新宿グランドターミナルの再編が進められているなど、周辺のまちづくりとの連携を図りながら、新宿全体をより一層魅力的なものとしていくことが必要です。

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、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。

※公開空地
建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に開放される部分

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

新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン
（2016年3月　新宿区）

世界に注目され、誰もが自由に行き交う
国際集客都市
～世界と日本をつなぐ快遊都市へ～

2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について 答申（2016年9月　東京都都市計画審議会議会）

2040年代を見据えた東京の目指すべき
都市構造のイメージと地域像

新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～（2017年6月　東京都・新宿区）

長期的・広域的な視点から**新宿駅周辺地域が果たすべき役割**と**まちの将来像**
将来像実現に向けた**地域全体のまちづくりの方向性**

～「交流・連携・挑戦」が生まれる人中心のまちへ～
（1）車中心のまちから人中心のまちへ　（2）多様な都市機能が近接し、連携するまち

西新宿地区まちづくり指針
（2021年4月　西新宿懇談会）

《 Shinjuku Innovation Park 》
新たなライフスタイルやビジネスを創造・発信
し続ける豊かな交流と潤いにあふれたまち

西新宿地区再整備方針
（2023年3月 東京都・新宿区）

西新宿地区再整備方針検討委員会における検討を踏まえて取りまとめたものであり、今後、行政及び地元地権者等が連携して取り組む再整備の方針を示すもの

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～
（2018年3月　東京都・新宿区）

《 新宿グランドターミナル 》
駅、駅前広場、駅ビル等が有機的に一体化した次世代のターミナル
誰にとっても優しい空間がまちとつながり、様々な目的を持って訪れる人々の多様な活動にあふれ、交流・連携・挑戦が生まれる場所

西新宿地区再整備方針検討委員会

○検討内容

西新宿地区の超高層ビルの機能更新を見据えつつ、道路や公開空地等の一体的な再編に向け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

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　：千葉大学大学院 園芸学研究科 教授 池邊このみ
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
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

ｵﾌﾞｻﾞｰﾊﾞｰ：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

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

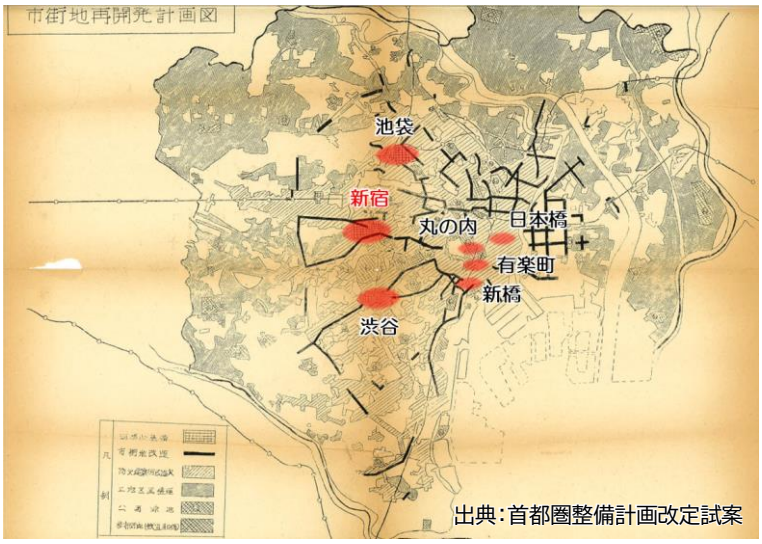
西新宿地区のまちづくりの経緯

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

1898（M31）
淀橋浄水場
開設

1958 首都圏整備計画における副都心地区の再開発の決定



出典：首都圏整備計画改定試案

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

出典：財団法人 新宿副都心建設公社資料

西新宿と淀橋浄水場周辺
（1958（S33）年）

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。

■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とすることを「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)及び形態規制(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

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

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（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、総合的なまちづくりを目指して1968（S43）年に**「新宿新都心開発協議会（SKK）」**が設立された。

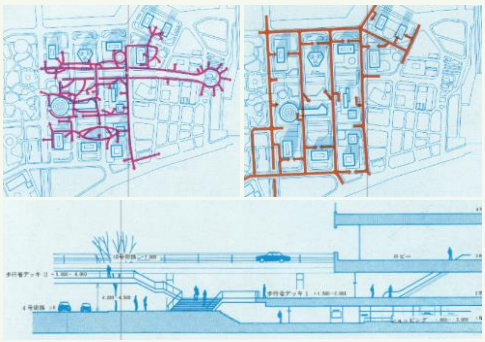
○計画の概要：「新宿新都心開発計画（1969（S44）年 ）」

- SKKは新宿副都心計画を基に「生き生きとしたヒューマンスペースの創造」をまちづくり理念に掲げ、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

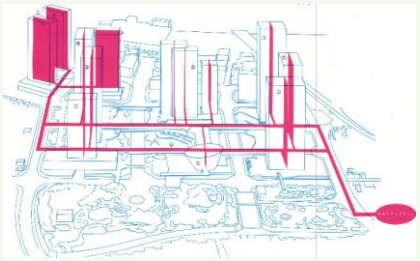
新宿新都心開発計画において、民間各社の合意の基に自発的な「よりよいまちづくり」を進める上で、下記を計画の骨子とした。

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伴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,「新宿ー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

1969（S44）
「新宿新都心開発計画」
策定

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)

2020(R2)
西新宿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
新宿中央公園の
SHUKNOVA、芝生広場 完成

2015(H27)～
道路・公開空地を活用した社会実験
(エリアマネジメント)

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

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。

出典:新宿区

1997(H9)
都営地下鉄大江戸線
(光が丘-新宿)開通

1996(H8)
西新宿駅
開業

1992(H4)
エステック
情報ビル　竣工

1991

都庁舎新宿 移転
特定街区を活用した西新宿超高層ビル街の形成

京王プラザホテルから始まり、都庁舎が新宿への移転を終え、現在につながる西新宿超高層ビル街が形成された。特定街区制度を活用しているため、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ある。

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

新宿野村ビル (西新宿一丁目 (11-1号地))
S53年(1978年)竣工

1990(H2)
4号街路の歩道拡幅
新宿モノリスビル　竣工

1989(H1)
工学院大学(新宿校舎)
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

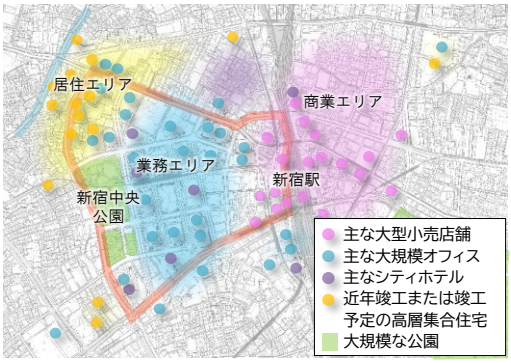
1978(S53)
新宿野村ビル
竣工

（3） まちの特性・課題

まちの特性 ～人と企業が集積し、広大な公共空間が備わっている～

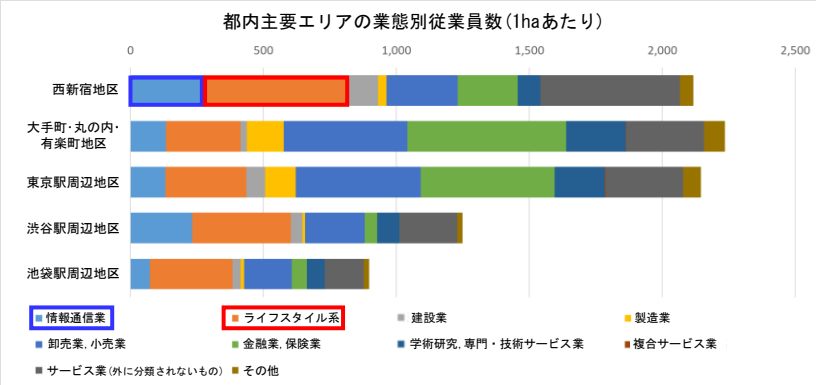
1 西新宿地区周辺に「多様な都市機能」が集積

- ○ 世界一の乗降客数を誇り、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



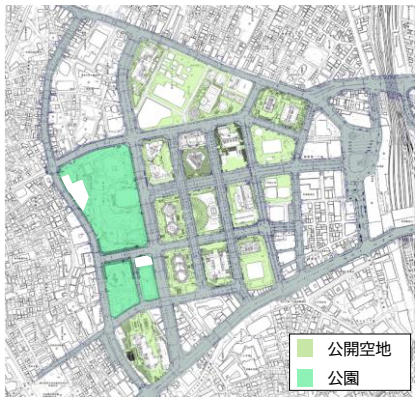
※ライフスタイル系企業：
不動産業・物品賃貸業・宿泊業・飲食サービス業・生活関連サービス業・娯楽業・教育・学習支援業・医療・福祉と定義している

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」

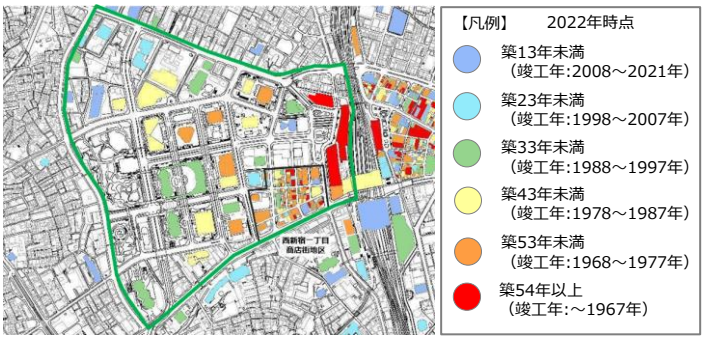
- ○ 超高層ビル地区につくられた広大な公開空地や広幅員道路
- ○ 居住者や就業者等の憩いの場となる新宿中央公園
- ○ 新宿中央公園や道路、公開空地に多くの樹木が配置



まちの課題 ～人やまちの交流が不足し、まちに賑わいがない～

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

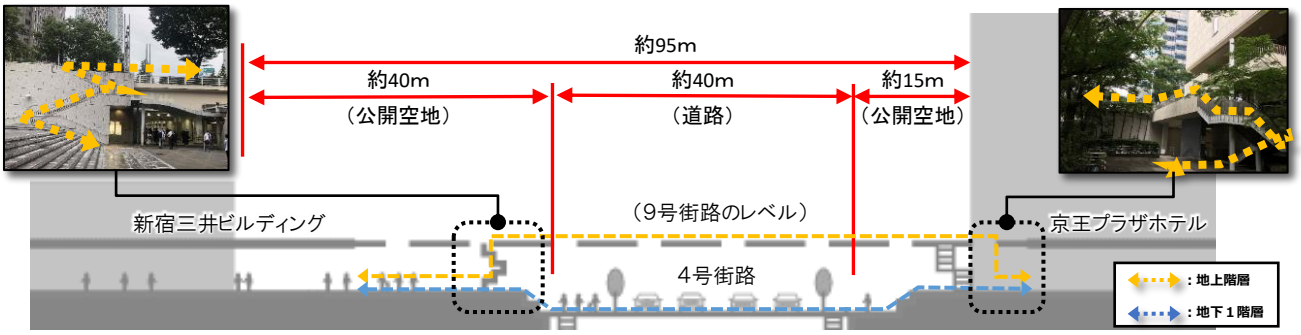


2 広大な公開空地等が生かされていない

- ○ 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

出典:https://12so-kumanojinja.jp/page-05.html

出典:https://www.pics.tokyo/works/ooh-tokyo-experience/

まちの特性・課題を踏まえた、これからのまちづくりへの視点

【再整備方針】

- ✓ 多様な機能集積を生かした人やまちとの交流促進や持続可能な環境整備など、次の時代を見据えたまちの更新を図る。 ▶ 方針1 方針3
- ✓ 広大なオープスペースの利活用やまちのバリアの解消などに取り組み、人が憩い、楽しく歩けるまちづくりを進める。 ▶ 方針2
- ✓ 先端技術を活用した挑戦的な活動がまちなかで展開されるなど、多様な人々を惹きつける新たな魅力づくりをみんなで進める。 ▶ 方針4 方針5

（4） まちづくりの方向性・将来像・コンセプト

まちづくりの方向性

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、

業務・宿泊・教育・行政・住・交通・みどりなど、

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

まちの将来像

東京の新しいライフスタイルを創造・実現するまち

再整備に向けたコンセプト

WEST SHINJUKU

Walkable　歩きたくなる

Everyone　みんなで

Sustainable　持続可能な

Try　新しいことを試みる

（5） 再整備方針

再整備に向けたコンセプト「WEST SHINJUKU」

Walkable

歩きたくなる

人中心のまちづくりに向け、
まちの垣根を取り払い、
居心地の良いウォーカブルな空間と
モビリティでまち全体をつなげる

Try

新しいことを試みる

西新宿地区が、東京の新しい働き方・暮らし方の創出に
つながる新たな取組を試す場・育む場となることで、
新しい挑戦を生み続ける

Everyone

みんなで

産学官民が連携する仕組みを作り、
西新宿地区を訪れる誰もが愛着を持ち、
自慢したくなるまちづくりを
みんなで進める

Sustainable

持続可能な

まちのストックを最大限に生かしながら、
最先端技術の活用やマネジメントを通じて
次の時代の要請に応える
持続可能なまちをつくる

再整備方針

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

1－① 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

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会や場を創出

1－④ 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

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 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

2－② 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

2－③ 次世代モビリティの導入により回遊性を向上

2－④ 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

3－① 持続可能な社会を目指し、エネルギーの脱炭素化を実現

3－② 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

3－③ 生物多様性を維持する生態系ネットワークを形成

3－④ 持続可能な資源利用を図り循環型社会を実現

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・企業参加による最先端のまちづくりへ挑戦

4－② 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

4－③ 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

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産学官民の連携を強化

5－② エリアマネジメントによる新たな魅力を創出

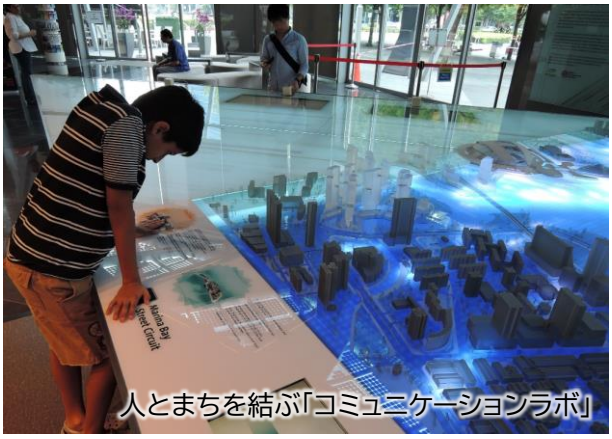
方針 1 【都市機能】	多様な機能の交流・融合を促進する 機会や場の充実による新たな付加価値の創出

1－① 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

○ 企業と来街者や居住者等との交流による新たなビジネス創出や、魅力的なコンテンツに触れ、新たなライフスタイルを体験する場として、企業と来街者等とを結ぶ**「新生活創造ラボ」**の整備を誘導します。

○ 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地区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まちを結ぶ**「コミュニケーションラボ」**の整備を誘導します。

企業と来街者などを結ぶ「新生活創造ラボ」


人とまちを結ぶ「コミュニケーションラボ」

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・半屋外の誰でも利用できるまちに開かれたロビー的空間として、「私のまち」感覚を醸成する**「西新宿アーバンロビー」**の整備を誘導します。

○ 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滞在空間として、日々のライフスタイルを彩る**「西新宿テラス」**の整備を誘導します。

誰もが利用できる「西新宿アーバンロビー」

日々のライフスタイルを彩る「西新宿テラス」

出典：https://the-campus.net/floorguide/commons/

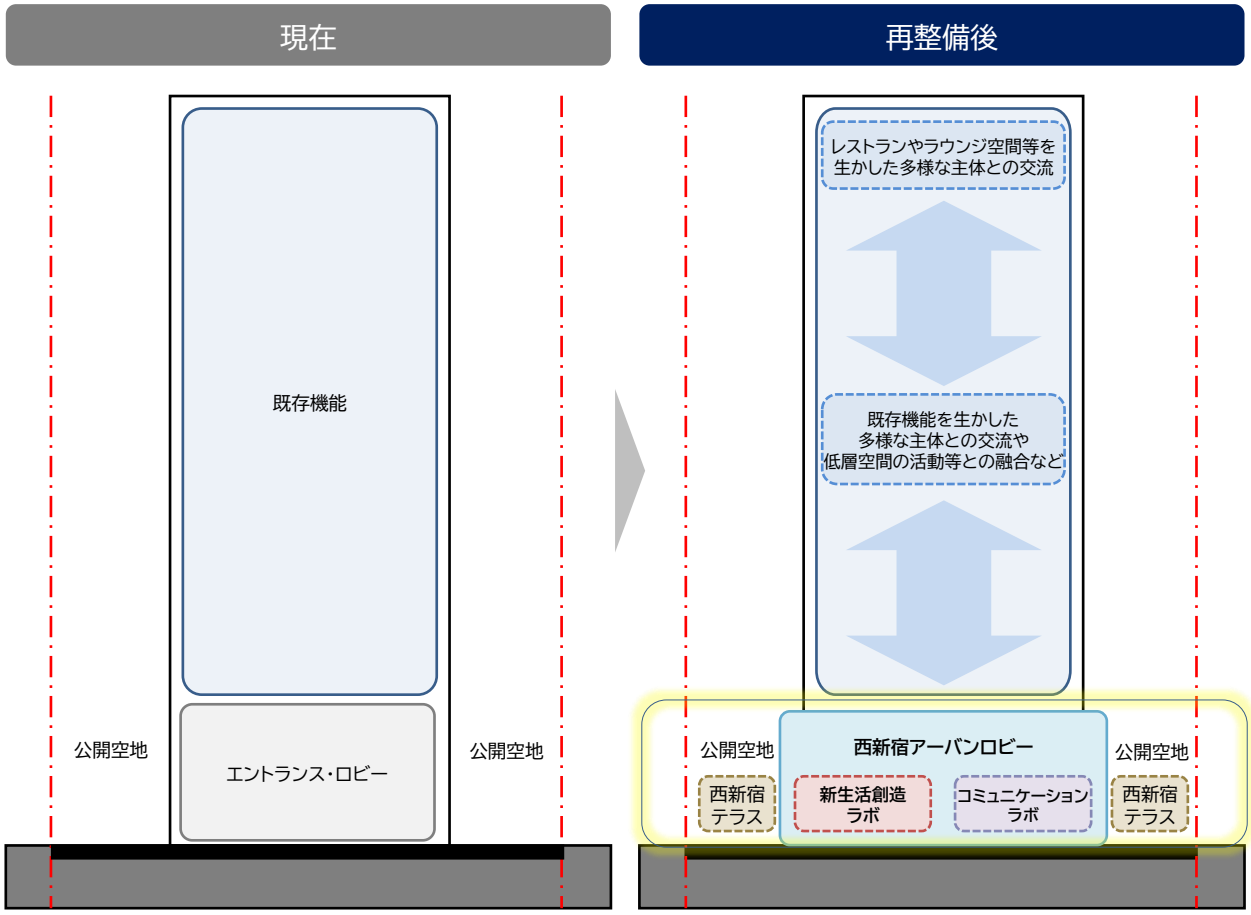
1－③ 業務・宿泊・教育等の既存機能の交流を誘発する機会や場を創出

○ 超高層ビルの既存機能を生かし、スタートアップ企業、行政、大学、市民など多様な主体との交流や、低層空間で生み出される活動等との融合など、新たに交流できる機会や場を創出します。

○ 建物高層部にあるレストランやラウンジ空間等を生かし、多様な主体が多目的に交流できる機会や場を創出します。

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



凡例

新生活創造ラボ	企業と来街者や居住者等との交流による新たなビジネス創出や、魅力的なコンテンツに触れ、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	観光やイベント等の情報収集や、大学や美術館など西新宿地区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
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に開かれたロビー的空間
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滞在空間

1－④ 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

○ 多様な主体が集い、交流できる新たなシティホールとして、各施設の使われ方について検討します。

○ 都庁周辺は、シティホールとしての設計思想を継承し、多様な人々の交流機会の創出や滞在誘発を図るとともに、周辺街路や新宿中央公園と一体となった、「新しい西新宿地区」を先導する象徴的な空間として再整備を進めます。

多様な主体が集まる広場空間

魅力的なコンテンツを絶えず発信

出典：東京都

周辺街路と一体となった、「新しい西新宿地区」を先導する象徴的な空間

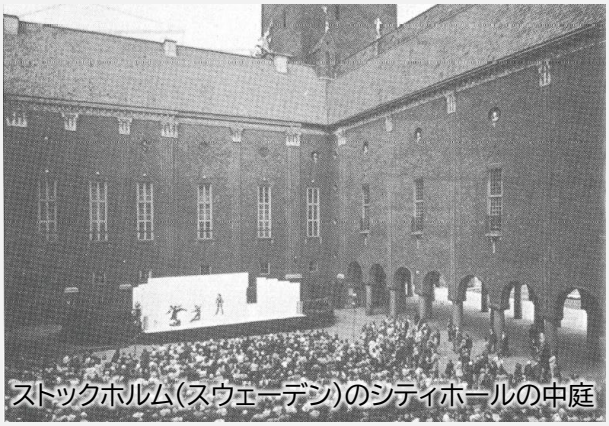
column

都庁舎・都民広場の設計理念

現在の都庁舎は、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、その考え方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」の理念が取り入れられています。

※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。

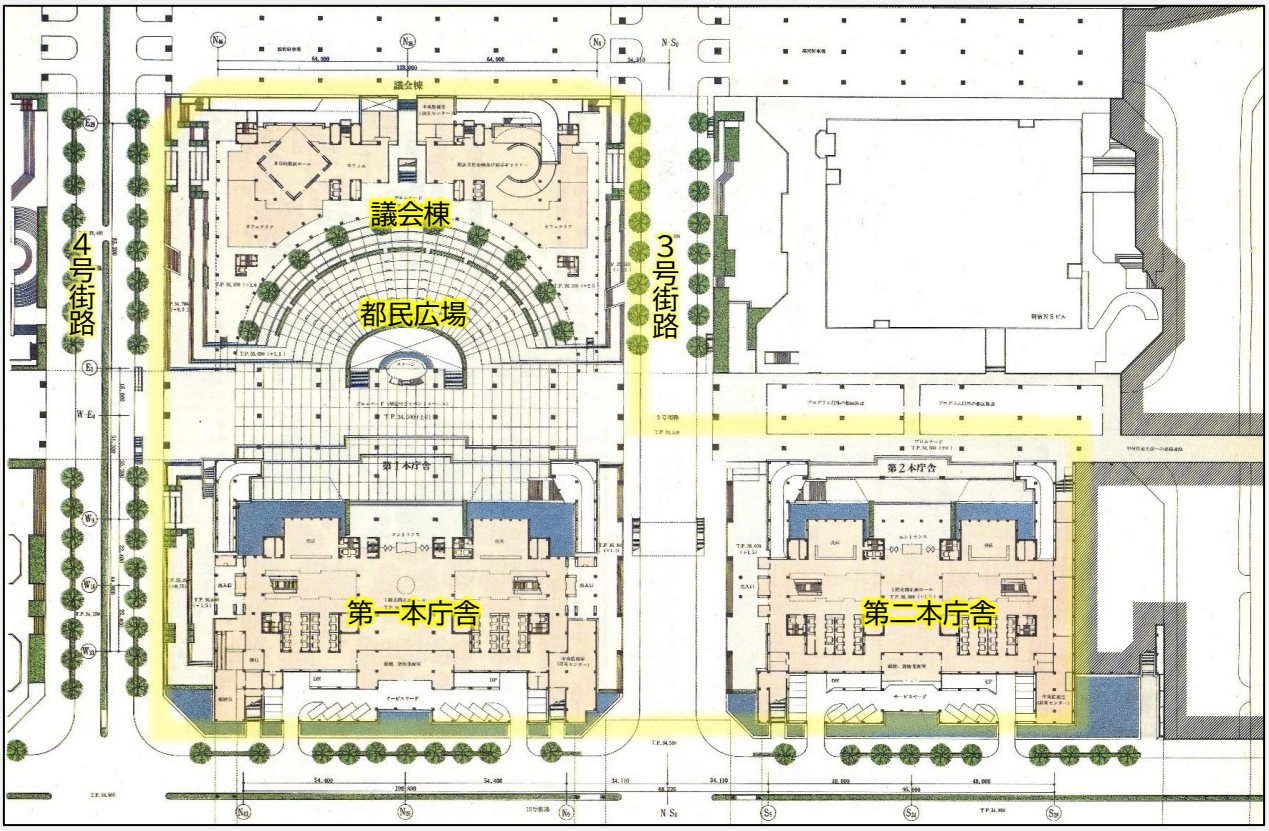


ストックホルム（スウェーデン）のシティホールの中庭

トロント（カナダ）のシティホール

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-広場-第1本庁舎-中央公園という新宿新都心の中心軸をつくりだすことにより、第2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。

（引用：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）　原文ママ）



出典：東京都情報連絡室,「新都庁舎建設誌」,（1992年）
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）
※一部加筆

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 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

○ 4号街路を再編し、道路空間を再配分するとともに、公開空地や建物低層部等と一体となったウォーカブルな都市環境の形成を図ります。

○ 西新宿グランドモールには、街区側に「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について、道路部分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、街区や公共空間を生かし、エレベーターなどのバリアフリー動線を確保することなどにより、異なる階層を分かりやすく一体的につな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）を継承して、自然光を取り入れることで明るく開放的な空間とします。

2－② 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号街路や11号街路は、歩行空間の充実を図るとともに、滞在・交流を促す都庁周辺と一体的な空間形成を図ります。

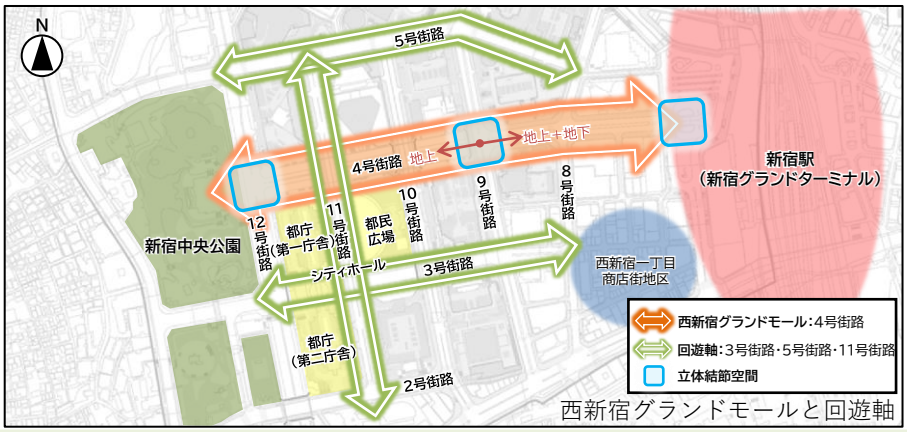
○ 5号街路は、沿道街区の公開空地と一体となって、来街者・居住者等が芸術・文化を感じられるとともに、安心して歩きやすい歩行空間とします。

○ 街区内において、通路やエレベーターなどの縦動線を確保することで、歩行者の回遊性向上やバリアフリー動線の拡充を図ります。

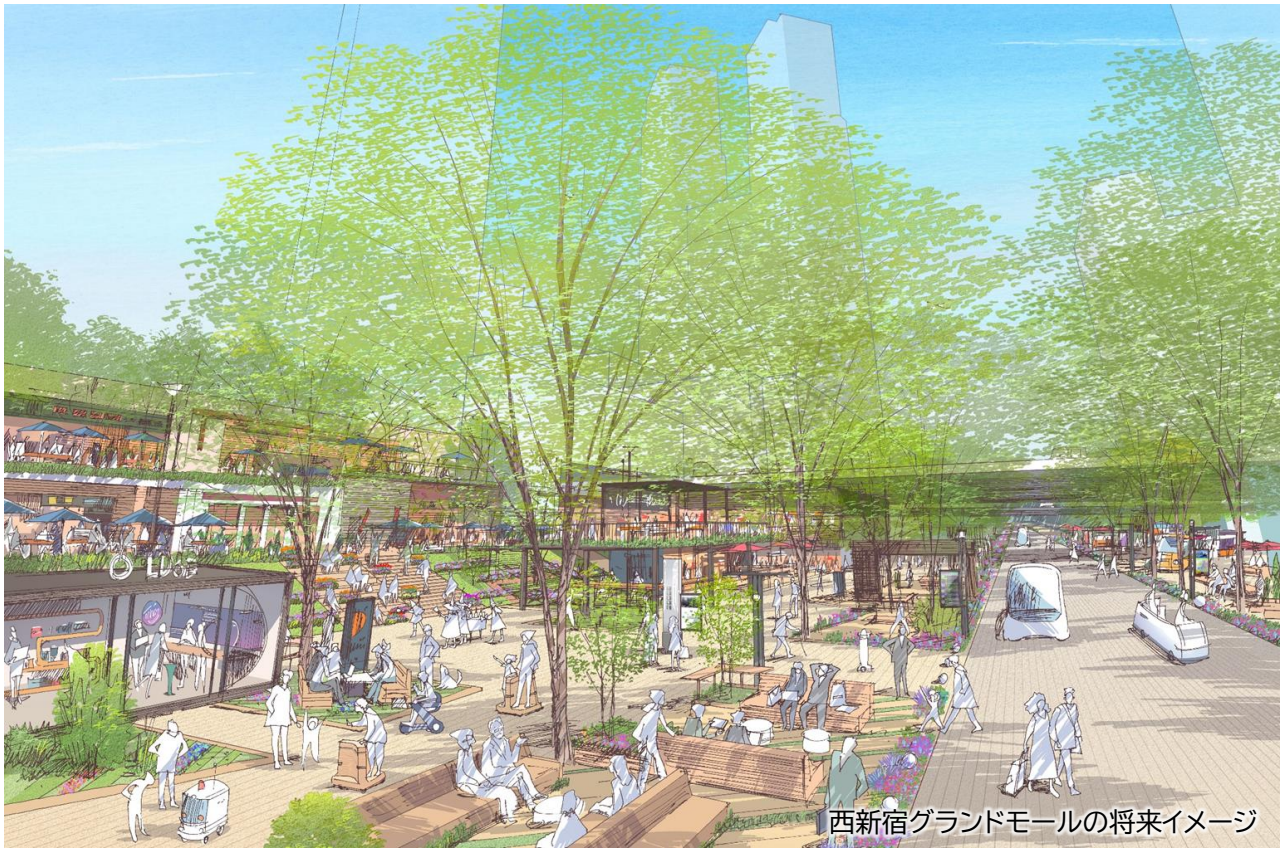
○ 横断歩道の新設の検討や、デッキネットワークの強化を進め、歩行者の回遊性を高めます。

○ 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、「新宿中央公園魅力向上推進プラン」に基づき、多彩なみどりの空間の創出や活用を進めるとともに、官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、さら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。



西新宿グランドモールと回遊軸



4号街路・公開空地・建物低層部を一体的に再編し、ウォーカブルな都市空間を形成

明るく見通しの良い開放的な通りへと再編し、歩いて楽しい都市空間を形成

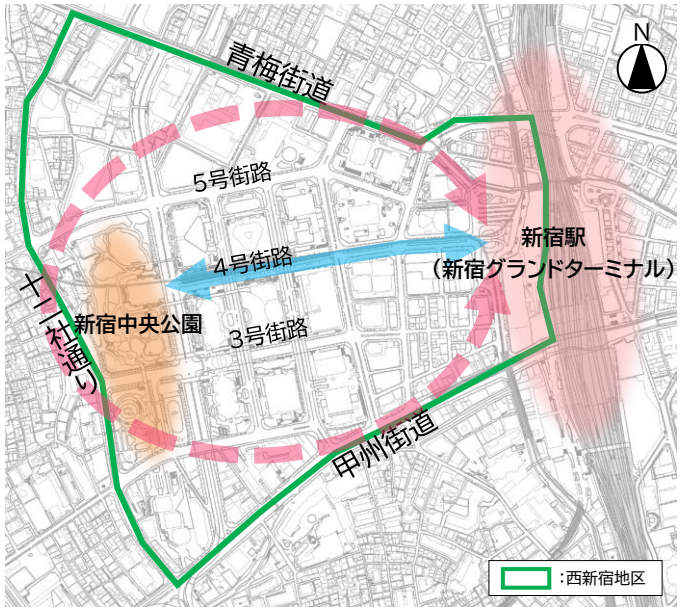
2－③ 次世代モビリティの導入により回遊性を向上

○ 自動運転などの技術進展を踏まえ、新宿駅西口駅前広場から新宿中央公園をつなぐ自動運転車などを導入します。

○ 周辺開発の動向等を踏まえて、自動運転車などのルートを検討し、歩行者の回遊性を高めます。

○ 自動運転車などによる公共交通を補完し、街区間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。

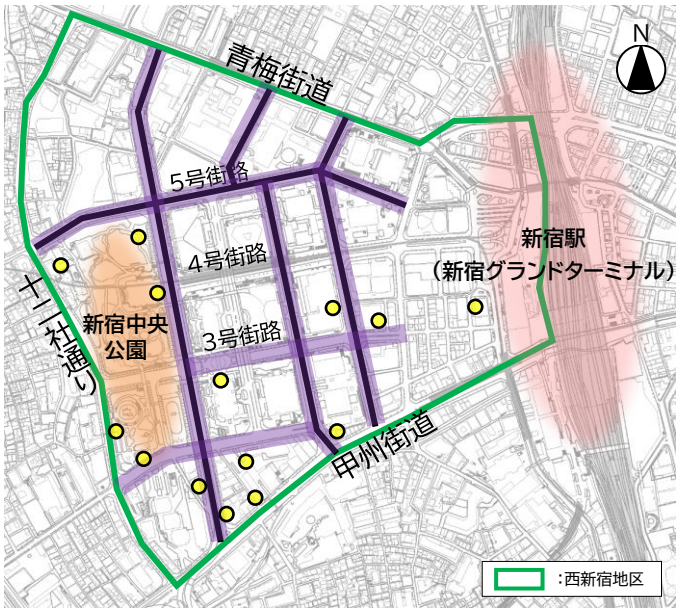
次世代モビリティの導入イメージ



：自動運転車　2030年代
西口駅前広場と新宿中央公園とをつなぐモビリティ

：自動運転車（地上）2040年代
地上部における街区間の回遊性を高めるモビリティ

自動運転車の導入イメージ



：モビリティポート設置推進エリア
（パーソナルモビリティなど）

：2030年頃までに自転車通行空間整備に取り組む区間

※「東京都自転車通行空間整備推進計画」及び「新宿区自転車ネットワーク計画」で示す整備計画区間（西新宿地区のみを抜粋）

：既存シェアサイクルポート

パーソナルモビリティの導入イメージ

2－④ まちの価値を高めるみどりの整備を推進

○ 既存のみどりを生かしつつ、立ち入りや見通しを妨げるみどりを再配置するなど、居心地の良い緑化空間を誘導し、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ビル地区全体へ拡張します。

○ 道路や沿道街区に色鮮やかなみどりや草花等を配置することで、誰もが行きたくなり、地域の人々もまちに愛着が持てるような歩行者空間を創出するとともに、将来にわたって良質な空間が保たれるよう民間活力を生かした整備・維持管理・運営方法について検討します。

○ まちに所縁のある在来種や毎年花が咲く宿根草等を花壇や階段緑化に配置するなど、持続可能で美しい緑化空間を創出します。

○ バイオフィリックデザインやグリーンインフラを活用し、自然を身近に感じる環境をつくります。

見通しが良く、人が滞在できる緑化空間

居心地の良い緑化空間

出典：Photo c2020 Nacasa & Partners Inc.

色鮮やかな階段緑化

出典：http://www.balmori.com/portfolio/the-garden-that-climbs-the-stairs

自然を身近に感じるバイオフィリックデザイン

※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様々な課題解決に活用するという考え

【column】
民間活力を生かした施設整備・管理・運営（新宿中央公園）

新宿中央公園では、Park-PFI（公募設置管理制度）を活用し、飲食店やスポーツ施設が入る「SHUKNOVA（シュクノバ）」を2020年に整備。新たな賑わいを創出するとともに、土地の使用料を新宿中央公園の維持管理費用に充当するなど、民間活力を生かした管理・運営を行っています。

出典：Photo c2020 Nacasa & Partners Inc.

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

3－① 持続可能な社会を目指し、エネルギーの脱炭素化を実現

○ 地域冷暖房の熱供給事業者と熱供給を受ける建物側が連携し、熱需要情報の相互共有を図るとともに、地区内の未利用熱を活用するなど、地区の省エネルギーを推進します。

○ 地域冷暖房プラントにおいて、電力や熱を創るコージェネレーションシステムや蓄熱システム等の導入を推進し、エネルギーの調整機能を高めます。

○ 地下空間等を有効活用した最新鋭の地域冷暖房プラントを新設し、周辺ビルとつながったブロックの形成により、まちのスマートエネルギー化を進めるとともに、再生可能エネルギーやメタネーション等によるカーボンニュートラルな都市ガス等を導入し、地区全体の脱炭素化を推進します。

○ ビルの大規模更新等を契機に、太陽光発電設備や太陽熱利用設備、蓄電池などを導入し、地区内外の再生可能エネルギーを積極的に活用するなど、ゼロエミッションビルディングの拡大を推進します。

○ 地域交通として活用する次世代モビリティ等について、環境にやさしいゼロエミッションビークルの導入を推進します。

※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

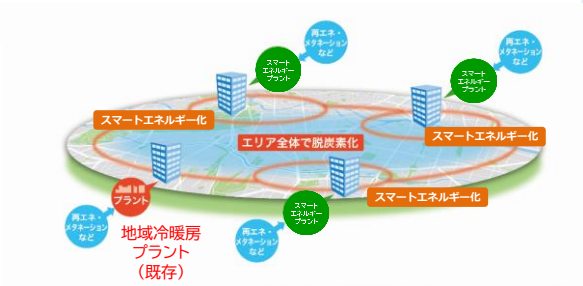
※スマートエネルギー
自立分散型のエネルギーシステムを構築することで、非常時にエネルギー供給を継続するとともに、平常時は最新のICTを活用した効率的な機器運転等によりCO_2排出量を削減

※メタネーション
CO_2と水素を化学反応させ、都市ガスの主成分であるメタンを合成する技術。利用に伴いCO_2は発生するが、吸収(化学反応)に伴いCO_2が相殺され、実質的に大気中のCO_2は増加しない

※カーボンニュートラル
温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること

※ゼロエミッションビルディング
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次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CO_2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



地域冷暖房の将来イメージ

column

脱炭素化に向けた西新宿地区の取組

西新宿地区の脱炭素化を推進するため、今後の地域冷暖房におけるCO_2排出量の削減方策について試算。

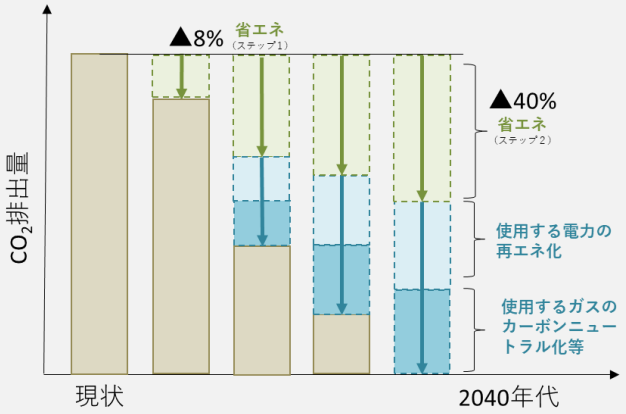
方策1 省エネ

ステップ1 熱需要情報の相互共有や最新鋭プラントを設置したビルを中心に、近隣の複数ビル※とネットワーク・ブロック化し、効率的な熱供給等が実現されることで、現状より約8%のCO_2排出量削減。
※隣接する2つのビルを想定

ステップ2 地区全体にステップ1を広げることで、現状より約40%のCO_2排出量削減。

方策2 使用エネルギーの脱炭素化

電気の再エネ化、都市ガスのカーボンニュートラル化等を図り、2040年代の地区の脱炭素化を推進。



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

3－② 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

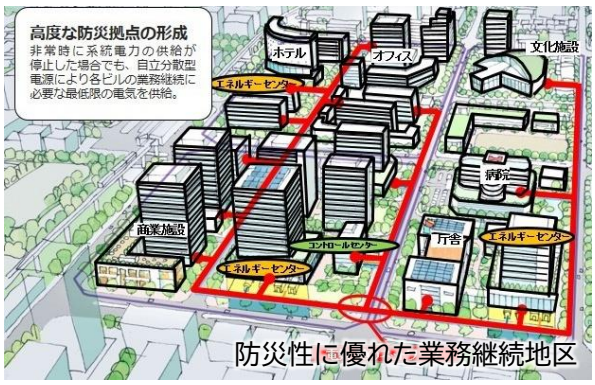
○ 系統電力に加え、コージェネレーションシステムなどの自立分散型電源の設置を誘導し、エネルギーの多重化を図ります。

○ 既存の地域冷暖房を生かし、熱や電気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、電気自動車などの蓄電機能の活用、周辺地域と連携した防災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・浸透桝などの整備を促進します。

○ 壁面緑化や遮熱性材料等を採用するほか、ドライミストなど、都市を温めない様々な取組をまちなか全体で展開します。



防災性に優れた業務継続地区

出典：国土交通省ウェブサイト
(https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000045.html)

周辺地域と一体となって行う防災訓練

出典：住友不動産株式会社

3－③ 生物多様性を維持する生態系ネットワークを形成

○ 自然の力を生かして多様な社会課題の解決につなげる取組（NbS）を推進し、グリーンインフラの活用や子どもへの自然体験プログラムの実施など生き物と共生する都市環境を創出します。

○ 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地や草花、水辺空間等を創出します。

新宿中央公園で行う田植え体験

出典：新宿区

※NbS（Nature-based Solutions）
社会課題に効果的かつ順応的に対処し、人間の幸福及び生物多様性による恩恵を同時にもたらす、自然及び人為的に改変された生態系の保護、持続可能な管理、回復のため行動

※グリーンインフラ
自然環境が有する多様な機能を様々な課題解決に活用するという考え方

3－④ 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促進します。

○ 植栽灌水や水洗トイレの洗浄用水など、再生水の利用を促進します。

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・企業参加による最先端のまちづくりへ挑戦

○ デジタル技術を活用して、まちのニーズを把握・共有し、課題解決に向けて、就業者や来街者、居住者、学生など西新宿を訪れる誰もが参加できるコミュニティを形成するなど、市民や企業等がまちづくりに参加できる機会や場を創出します。

○ スタートアップ企業や市民などに対して、デジタル技術の実験・体験の場や機会を創出し、様々な課題の解決等につながるデジタルサービスの実装を図ります。

○ 都市のデジタルツインを活用し、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、市民や企業等にまちの情報を分かりやすく発信します。

○ XRやメタバース等の最先端技術を活用し、新しいライフスタイルにつながるデジタルコンテンツを生み出し、まちの魅力を創出します。

○ 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します。

出典：大成建設株式会社

※スタートアップ企業
新たなビジネスモデルを開発する企業で、市場を開拓する段階にあるもの

※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

※デジタルアーカイブ
重要文書や文化資源の情報を長期保存することを目的としてデジタル化すること

※XR
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

※メタバース
コンピュータの中に構築された3次元の仮想空間やそのサービス

column
デジタル技術を活用したまちづくり(西新宿)

西新宿地区では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。

出典：大成建設株式会社

出典：西新宿スマートシティ協議会

出典：https://sounding.city/

出典：小田急電鉄株式会社

出典：東京都

出典：
https://news.kddi.com/kddi/corporate/newsrelease/2023/01/31/6525.html

4－② 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

○ 電車やバスなど複数の交通手段のデータ連携によるMaaSの実装や自動運転技術の進展、居心地の良い待合場の創出などにより、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把握し情報提供を図り、効果的な駐車場管理や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・物流体系の在り方について検討します。

○ 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行います。

ARを活用した目的地情報の提供

出典：西新宿スマートシティ協議会

既存駐車場を活用したタクシー駐停車場

出典：東京都

※MaaS（Mobility as a Service）
一連の交通サービスとしてモビリティの最適化を図るため、複数の交通手段を組み合わせ、アプリ等により一括検索・予約・決済を可能とする取組

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

4－③ 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

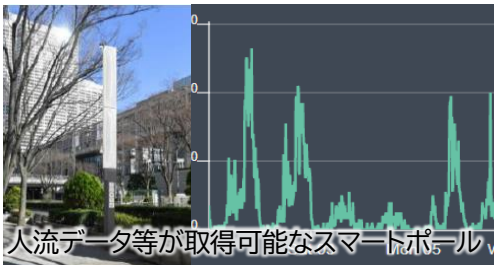
○ 最先端の共通通信インフラにより屋内外問わない快適なワークスペースを創出するとともに、非常時の案内誘導や災害時にもつながる強靭な通信環境の整備を推進します。

○ まち全体の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。

○ データドリブン社会を見据え、地区内の基幹的サービスとして、人流・気温データ等の都市情報を経年的に取得・蓄積し、広く共有・活用を図ります。

屋外における快適なワークスペース

出典：一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会


人流データ等が取得可能なスマートポール

出典：東京都

※データドリブン
得られたデータを総合的に分析し、未来予測・意思決定・企画立案などに役立てること

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産学官民の連携を強化

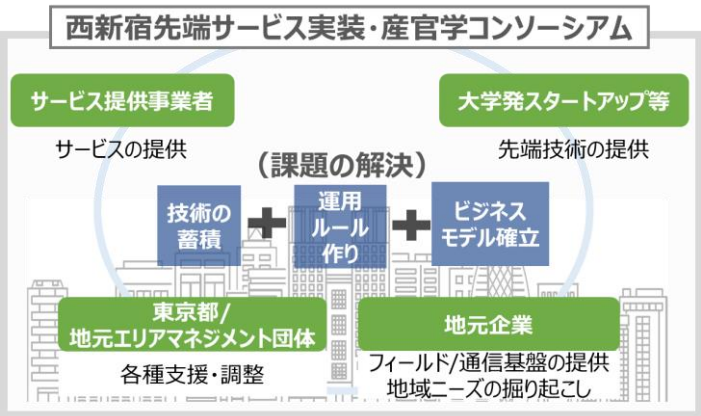
○ 地元町会や商店街振興組合、まちづくり団体、企業、大学、行政などが連携し、新宿・東京の持続的な発展と価値向上につながる活動を展開していきます。

○ 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。

○ 道路や公開空地などオープンスペースの一体的な利活用を検討し、持続可能な管理運営の仕組みを官民連携により実現します。

○ 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くるなど、周辺のまちづくりと連携を図ります。

○ 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。



参画者数：68者(2023年2月時点)

挑戦的な取組を生み続けるコンソーシアム

出典：東京都

※コンソーシアム
　2つ以上の個人、企業、団体、政府（あるいはこれらの任意の組合せ）から成る団体であり、共同で何らかの目的に沿った活動を行ったり、共通の目標に向かって資源を蓄える目的で結成される

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します。

○ 民間活力を生かした道路や公開空地等の管理運営・緑化推進により、美しい都市景観の創出を図るとともに、地域清掃等の様々なサービスを展開することで、より清潔で安全・安心なまちづくりを推進します。

○ 人流等の都市情報を蓄積・共有し、まちづくりに利用するなど、デジタル技術を活用した効果的なエリアマネジメントを推進します。

○ 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。

行政や企業間との連携

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

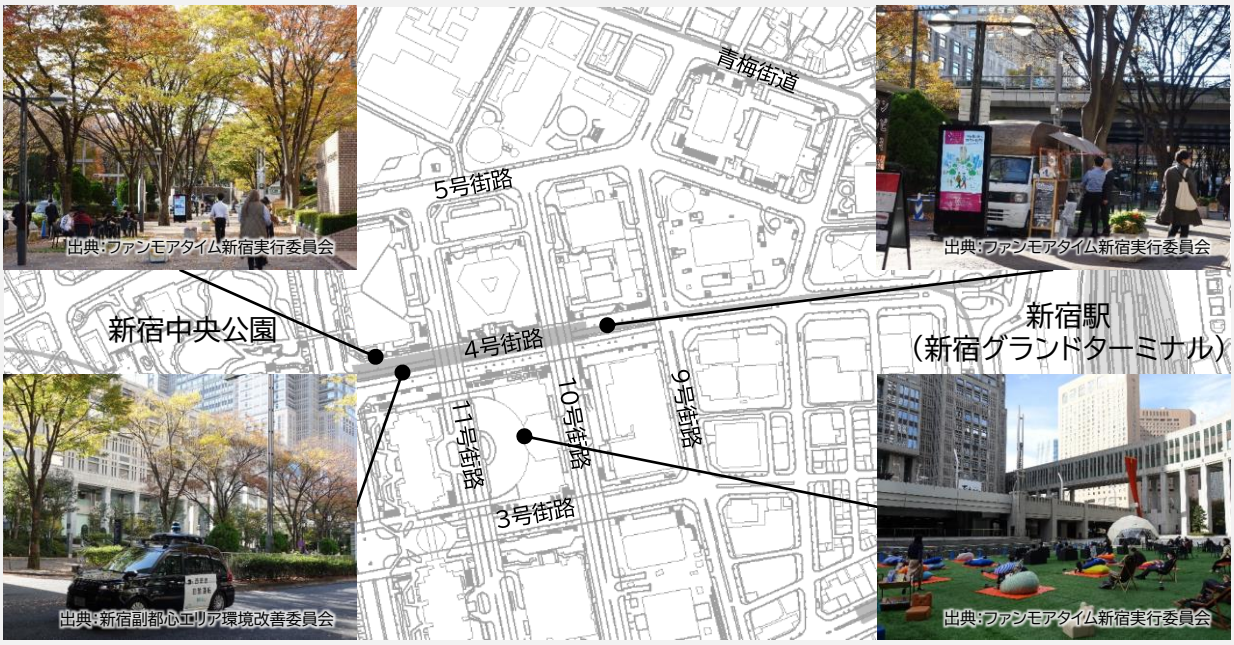
柔軟な都市空間を活用するエリアマネジメント

平日（夕方～）　誰にとっても居心地の良いアメニティ空間

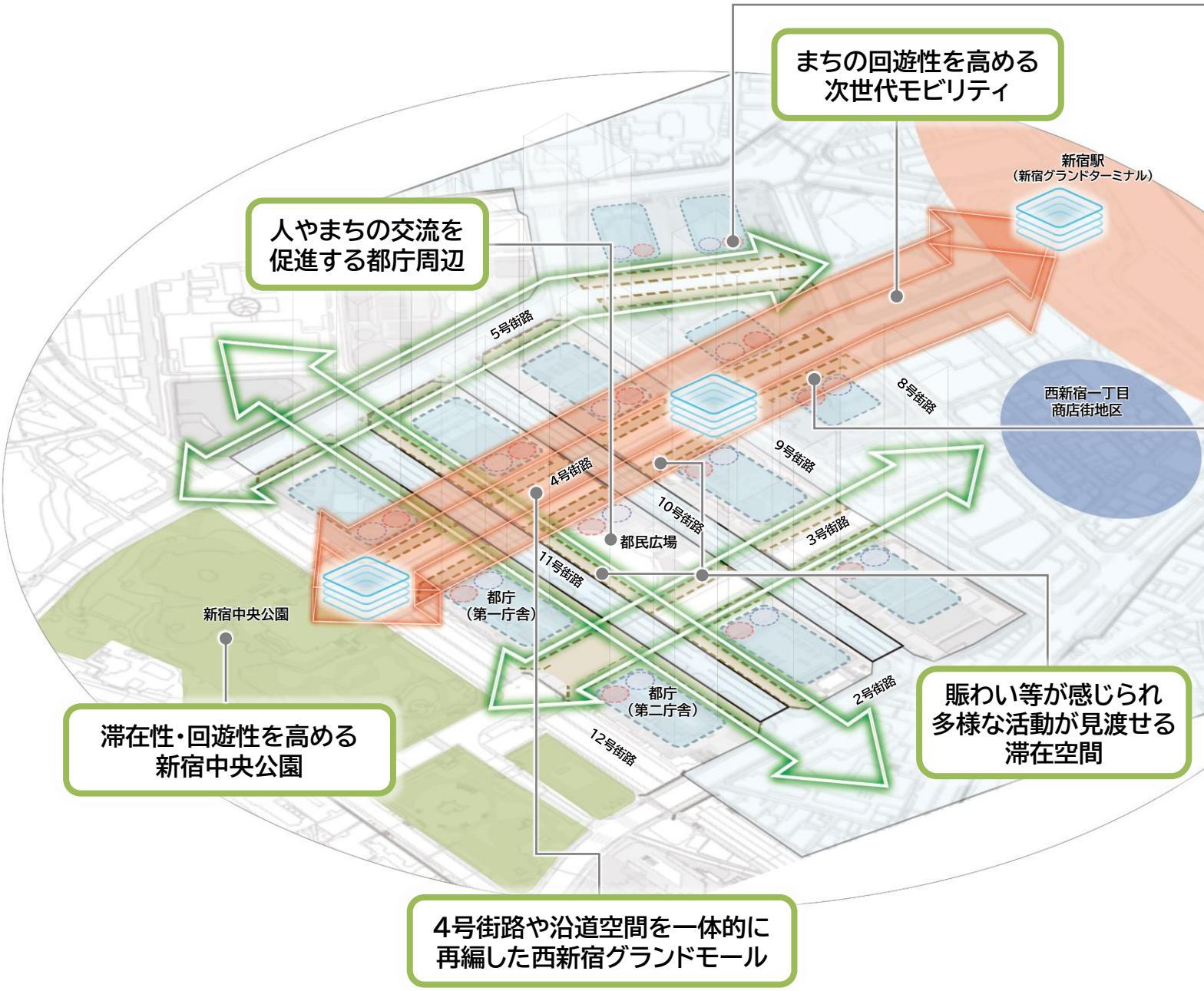
休日　多様なニーズの受け皿となるアクティビティ空間

column
西新宿地区のまちづくり

2015年より地元エリアマネジメント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。



【西新宿超高層ビル地区】



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

多様な交流を実現するラボ

企業と来街者などとを結ぶ「新生活創造ラボ」

人とまちとを結ぶ「コミュニケーションラボ」

滞在誘発を実現するロビー・テラス

誰もが利用できる「西新宿アーバンロビー」

日々のライフスタイルを彩る「西新宿テラス」

出典：https://the-campus.net/floorguide/commons/

ウォーカブル空間

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**

回遊軸
超高層ビル街区とその周辺のまちとをつなぎ、**回遊性を高める歩行空間**
- ＊3号街路周辺　：来街者等が楽しんで歩くことができる歩行空間
- ＊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・交流空間と一体となった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つなぎ、**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
企業と来街者や居住者等との交流による新たなビジネス創出や、魅力的なコンテンツに触れ、**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
観光やイベント等の情報収集や、大学や美術館など**西新宿地区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**

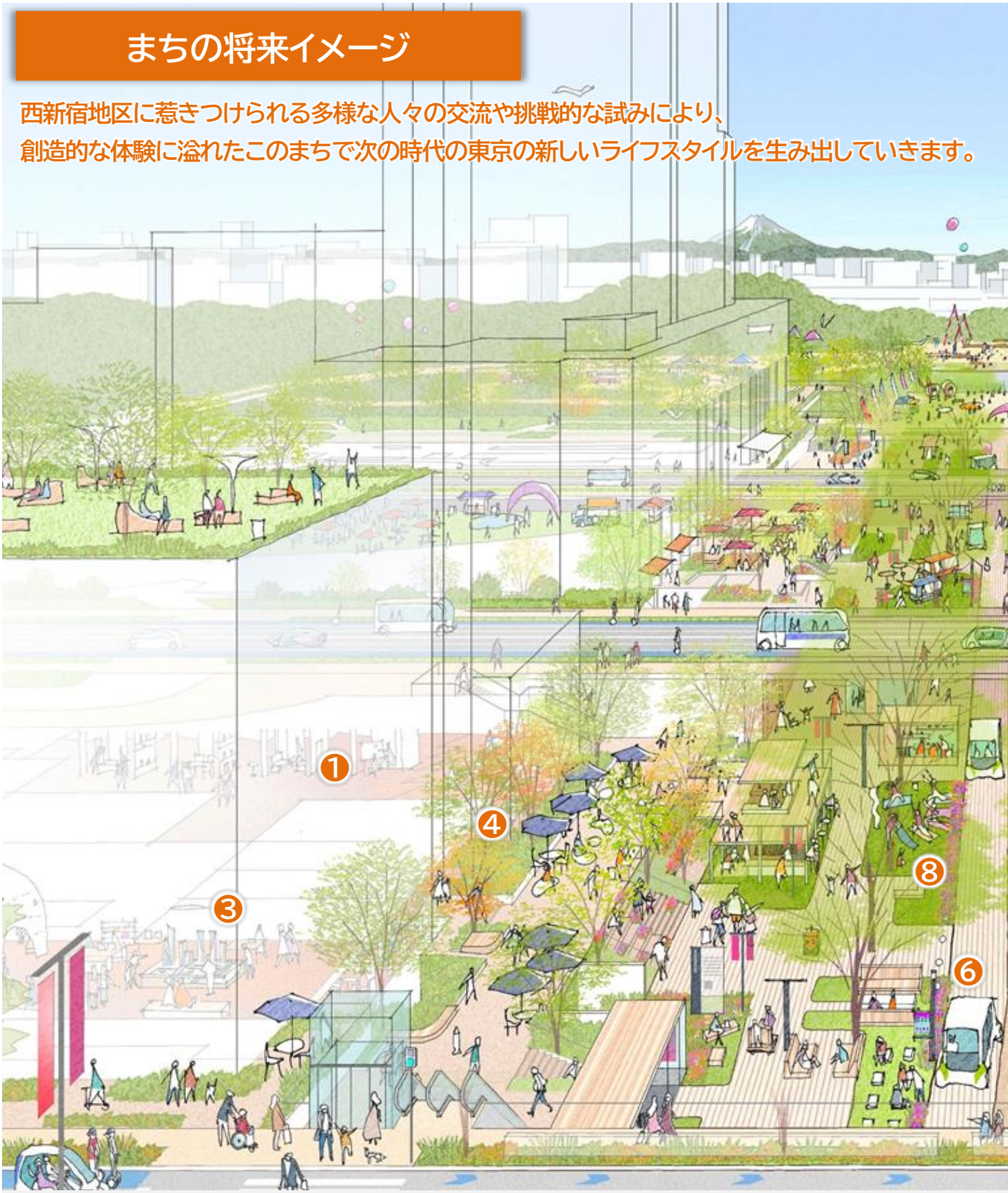
西新宿アーバンロビー
屋内・半屋外の誰でも利用できる**まちに開かれたロビー的空間**

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滞在空間**

※詳細な位置等については、今後の関係者との検討を踏まえ具体化していきます。

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。



❶ まちに開かれたロビー空間などで働いたり、休んだり、話したり、誰もが思い思いの時間を過ごすことができる。
❷ 西新宿地区の企業等と様々な人が交流し、新しいビジネス・商品・価値・体験が生まれている。
❸ まちの歴史や将来計画に触れられる機会がまちなかにあふれ、誰もが気軽にまちづくりに参加できる。
❹ 緑陰や草花等があり開放的で多様な活動が見渡せるテラス空間で、居心地の良い時間を過ごすことができる。
❺ 快適な通信環境が整備され、自然豊かなまちなかでミーティングや商談など多様なスタイルで働くことができる。

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 次世代モビリティなどにより、新技術を体験しながら西新宿のまちを回遊することができる。

⑦ まちの垣根が取り払われ、誰もが分かりやすくスムーズに歩け、どこへでも立ち寄ることができる。

⑧ 災害に強い都市インフラや避難場所、物資が確保されていて、誰もが安心して過ごすことができる。

⑨ スタートアップ企業や市民等による実験的な取り組みがまちなかで行われ、新しい何かに出会える。

⑩ 美しいまちなみや居心地の良い空間が企業や市民等により大切に育てられている。

（7） 再整備に向けた役割とスケジュール

各主体の役割

事業者	まちづくり団体等	行政
• 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。	• 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。	• 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

2023年度～

（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。

2020年代後半～

- 民間街区の再整備
- 都庁周辺の再整備
- 道路空間の再整備

2040年代

- 新宿のまち全体の再整備

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年代を迎えるまでには、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に取り入れるとともに、情勢の変化や多様な主体のニーズに柔軟に対応しながら、次の時代に誇れるまちへ産学官民が連携して取り組んでいきます。

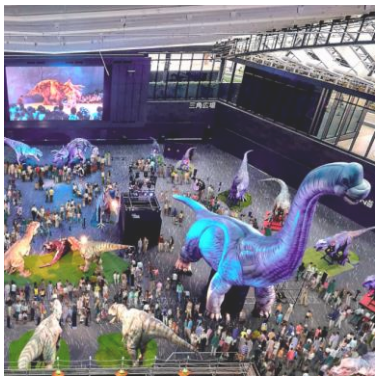
西新宿地区再整備方針

印刷物作成番号
2022－9－4203

発行年月　令和5（2023）年3月

発行　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
東京都新宿区歌舞伎町１－４－１
電話 03-5273-4214　FAX 03-3209-9227

本書に掲載した地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（4都市基交第979号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。



WEST SHINJUKU

<u>問い合わせ先</u>

■東京都

（まちづくりに関すること）

都市整備局都市づくり政策部開発企画課　03－5388－3243

（道路に関すること）

都市整備局都市基盤部街路計画課　03－5388－3292

■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　03－5273－4164

新宿駅周辺整備担当部新宿駅周辺まちづくり担当課　03－5273－4214