

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会  
(令和6年度)  
概 要 書

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 発表テーマ | 西新宿地区の再整備に向けた取組<br>～社会実験「FUN MORE TIME SHINJUKU」の実施を通じて～                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 発表の概要 | <p>西新宿地区は、昭和35年に決定した新宿副都心計画等に基づき、道路や公開空地の整備等を進め、今日まで発展してきたが、まち全体が更新期を迎えている。</p> <p>そのため、都は、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、人が憩い、楽しく歩くことができる都市空間に再編する」とし、令和5年3月に「西新宿地区再整備方針（以下「再整備方針」という。）」を策定した。</p> <p>また、再整備方針を踏まえ、都庁舎においても、多様な人々の交流機会の創出や滞在を誘発する取組を先導するため、令和6年3月に、「都庁周辺の空間再編計画（以下「都庁再編計画」という。）」を策定した。</p> <p>一方、西新宿地区の地元エリアマネジメント団体「（一社）新宿副都心エリア環境改善委員会」は、新宿区と連携し、ウォークアブルな地区構造の形成に向けて、新宿副都心中央通りを中心に、平成26年度から、官民オープンスペース（公開空地、歩道空間及び新宿中央公園）を活用した社会実験を実施してきた。</p> <p>令和4年度からは都が共催となり、「FUN MORE TIME SHINJUKU」として、都民広場や車道空間において、デジタルサービスの提供やモビリティ体験など、実験の場や内容を広げながら、再整備方針や都庁再編計画に示す西新宿地区の将来像により近い形で、社会実験を実施してきた。</p> <p>本発表では、上記方針や計画の内容にふれ、各計画に基づき推進する事業の試行の場「FUN MORE TIME SHINJUKU」での取組内容等を紹介し、3年間の社会実験を通じて得られたことを考察する。</p> |

# 西新宿地区の再整備に向けた取組 ～社会実験「FUN MORE TIME SHINJUKU」の実施を通じて～

## 1 はじめに

西新宿地区は、1960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、東京都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にぎわいの連続性が欠けていることに加え、近年、ウォークブルなまちへの転換、デジタル技術発展への対応等への社会的ニーズが高まるなど、社会状況・周辺環境が変化している。さらに、新宿駅周辺における大規模再開発も進んでおり、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求められている。

これらの状況を踏まえ、令和3年度、都と新宿区は、地元地権者及び学識経験者で構成される委員会を立ち上げ、同地区の再整備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」を令和4年度に策定した。令和5年度には、西新宿地区再整備方針を踏まえ、都庁周辺の空間についても新しい西新宿地区も象徴する空間を再整備するとし、そのための基本計画として「都庁周辺の空間再編計画」を策定した。

一方、「FUN MORE TIME SHINJUKU」は、地元の民間企業等で構成される「一般社団法人新宿副都心エリア環境改善委員会」（以下「環境改善委員会」という。）が主催となって実施する社会実験であり、令和4年からの3年間は、都も共催として参加し、自らも社会実験に取り組んできた。

本稿では、西新宿地区の再整備に向けたまちづくりの計画にふれ、各計画に基づき推進する事業の試行の場「FUN MORE TIME SHINJUKU」での取組内容等を紹介し、3年間の社会実験を通じて得られたことをとりまとめる。（図1、図2参照）

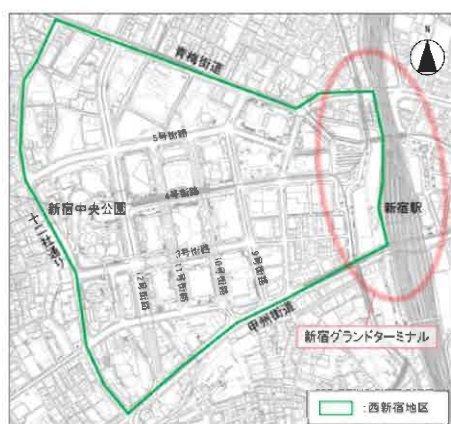


図1 西新宿地区の範囲

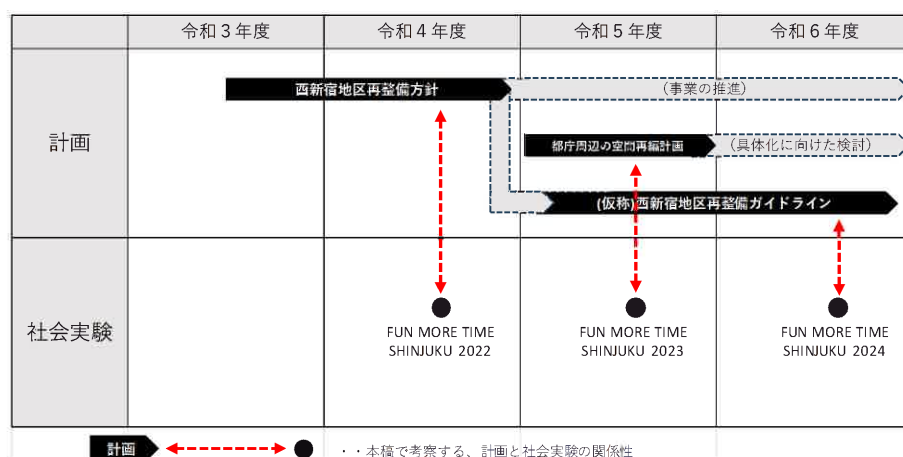


図2 まちづくりの計画と社会実験の関係性

## 2 まちづくりの計画について

都は、新宿区、環境改善委員会等と連携しながら、日々、再整備に向けた検討や事業の推進に取り組んでおり、それらは主に次の二つの計画に基づいて行っている。

### 2-1 西新宿地区再整備方針（令和5年3月策定）

令和5年3月、都及び新宿区は、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ものとして、「西新宿地区再整備方針」（以下「再整備方針」という。）を策定した。同方針では、再整備に向けた五つの方針を掲げており、ここでは主な方針について紹介する。（図3参照）

方針1では、多様な人々の交流や滞在を促す機能として「西新宿テラス」「アーバンロビー」「ラボ」と呼ぶ空間を、公開空地や建物低層部等に誘導整備することとした。（図4参照）また、都庁周辺はシティホールとして「新しい西新宿地区」を先導する象徴的な空間として位置付けた。

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| 方針1<br>【都市機能】  | 多様な機能の交流・融合を促進する<br>機会や場の充実による新たな付加価値の創出 |
| 方針2<br>【都市空間】  | 西新宿グランドモールを骨格軸とした<br>ウォーカブルな都市空間の構築      |
| 方針3<br>【環境・防災】 | 次世代都市インフラの創出による<br>環境にやさしく強靱なまちの実現       |
| 方針4<br>【デジタル】  | デジタルの力で質の高いサービスを<br>提供するスマートシティの実現       |
| 方針5<br>【まちの運営】 | 持続的発展と価値向上につながる<br>エリアマネジメントの実現          |

図3 5つの再整備の方針

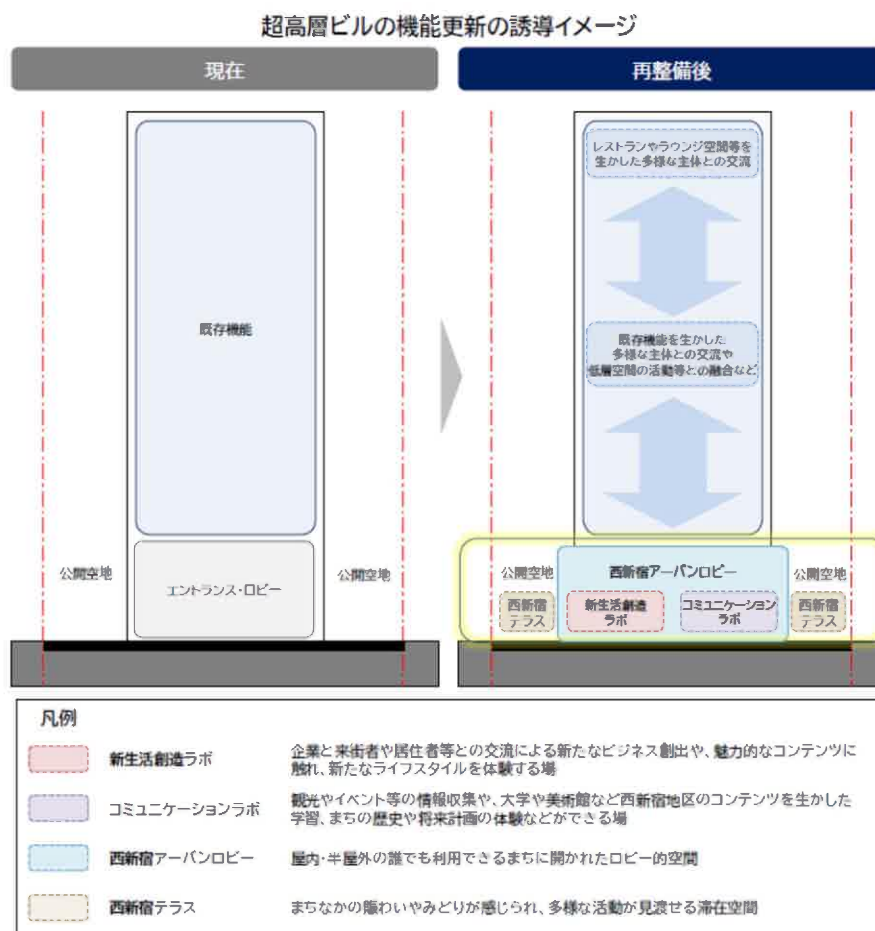


図4 方針1で示す機能の誘導イメージ

方針2では、ウォークラブルな都市空間の構築を目指し、新宿駅と新宿中央公園をつなぐ4号街路において、車道減幅や歩道拡幅等による道路空間の再配分を行うとともに、沿道街区の公開空地や建物低層部など一体となって再編することとした。また、道路が立体交差している都市構造を踏まえ、異なる階層をバリアフリー動線でつなぐ。さらに、次世代モビリティとして自動運転車やパーソナルモビリティを導入することで、広い地区内での歩行者の利便性や回遊性を高めるとした。

方針3では、地区全体の脱炭素化に向けた取組等を推進することで、環境にやさしく強靱なまちを実現するとした。

方針4では、デジタル技術を活用してまちの課題解決や質の高いサービスの提供が行えるようなスマートシティを実現するとした。

方針5では、官民連携した道路や公開空地等の一体的な利活用を検討し、強化していくとし、道路などにおけるエリアマネジメントを通じて魅力的なコンテンツ創出や情報発信等を促進するとした。

これらの方針を下に、各主体が連携しながら事業に取り組み、2040年代にはまち全体が再整備されていることとした。(図5参照)

策定後は、同方針の実現を具体化するため、「(仮称)西新宿地区再整備ガイドライン」の検討等、引き続き、会議体の形を変えながら、継続して関係者で協議を重ねている。



図5 4号街路の将来イメージ

## 2-2 都庁周辺の空間再編計画（令和6年3月策定）

令和6年3月、都市整備局及び財務局は2-1の再整備方針に基づき、都庁周辺を多様な人々の交流機会を創出し、滞在を誘発する空間へ再整備するための基本計画を示し、今後の具体の設計や整備につなげていくことを目的として、「都庁周辺の空間再編計画」（以下「都庁再編計画」という。）を策定した。同計画において、4号街路沿い、都民広場等は「西新宿テラス」として整備、11号街路下は庁舎低層部と一体の「アーバンロビー」として機能するとともに各所に「ラボ」を整備するとした。(図6参照) また、再編後の都民広場は、民間活力を生かした管理運営方法を検討することやイベントの使用可能な事業範囲を拡大することなど、運営面での再編にもふれた。



図6 空間別の整備イメージ

(左から、4号街路沿い、都民広場、11号街路下)

現在、策定からおおむね3年程度で、4号街路沿い及び都民広場を優先的に整備することを目標に、西新宿地区の再整備を先導するリーディングプロジェクトとして詳細検討を進めている。その他の空間についても、財務局や関係各局と連携して、具体化に向けた検討を進めている。

### 3 社会実験「FUN MORE TIME SHINJUKU」について

#### 3-1 実施の背景

西新宿地区では、環境改善委員会が主体となり、4号街路が国家戦略道路占用事業の区域として認定された平成27年から、4号街路を中心に、にぎわい向上のための社会実験を継続して行ってきた。当時は、「Shinjuku Share Lounge」という名称で、民間街区や新宿中央公園でのイベントと連携しながら、歩道部においてラウンジ空間の創出、キッチンカーの出店、特例許可による屋外広告物の掲出などを行い、環境改善委員会が独自に道路や公開空地等における様々な利活用を試みてきた。

令和4年になると、再整備方針の検討を契機に、都も共催として参加することとなり、名称も「FUN MORE TIME SHINJUKU」に改めた。都が主体で進めるスマートシティ事業等の推進を目的とした社会実験「スマートシティフェスタ」も同時に実施し、都庁周辺の空間も活用するような大規模な社会実験となった。

さらに、令和5年は、道路の再配分に向けた事業の具体的検討のため、車両の交通規制を行うなど車道空間の活用を含めた社会実験も行った。

また、令和6年は、都庁再編計画に示す空間イメージの具体化を見据え、都庁敷地内での試行内容を拡充しながら社会実験を行うなど、FUN MORE TIME SHINJUKUは、様々な取組を積極的に試行できる社会実験の場となっていった。

#### 3-2 役割分担と連携

本社会実験では、主に環境改善委員会及び都（都市整備局都市基盤部街路計画課（以下、「街路計画課」という。）、都市整備局都市づくり政策部開発企画課（以下、「開発企画課」という。）及びデジタルサービス局が、将来像の実現に向けた推進事業の具体化を見据え、様々な試行的取組を実施した。（図7参照）

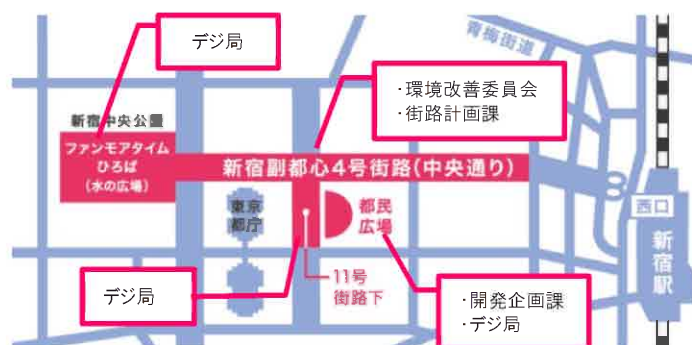


図7 各主体による取組の主な実施場所

実施主体が多く、取組内容也多岐に及ぶことから、取組内容の調整、申請等手続の連携などのため、半年間は週一回の頻度で定例会を開催し、密に全体調整を行った。それぞれが取組内容を企画する中で、例えば、歩道上に導入するモビリティの走行空間や滞在空間のゾーニング分け、出展するにぎわいブースの内容の差別化など、企画の段階から細かく調整した。

また、取組内容とは別に、実施に向けて必要な手続等の作業は、役割を分担しながら効率的に進めた。例えば、各種申請について、道路占用許可は環境改善委員会、道路使用許可は街路計画課、新宿中央公園の占用許可申請はデジタルサービス局、都民広場の使用承認は開発企画課において取りまとめを行うなど、申請の受入れ側による負担が大きくなるよう配慮した。

一方で、広報活動については、環境改善委員会によるホームページ、ポスター、チラシ等の作成のほか、都や新宿区の広報媒体の活用等、各主体の持つネットワークを活用して効果的に情報発信を行った。

### 3-3 実施内容と目的

令和6年のFUN MORE TIME SHINJUKUで実施した内容について、目的別に整理し、その実施状況を報告する。

#### (1) 歩行者利便性及び回遊性の向上に向けた取組内容

道路再編後の将来像を再現するため、4号街路において車両の通行規制を行い、一時はフルモール化するなど、段階的に空間を変化させ、歩行者等の交通量調査を行った。その上で、車道空間にテーブル・椅子の設置、キッチンカーの出店など、にぎわいや情報発信のためのブース出展等に利活用し、歩行者の回遊を促進する空間を広げた。通常通行できない車道空間を自由に行き来可能となったことで歩道上の重厚な植栽帯や中央分離帯の柵が回遊の支障となることがわかった。(図8参照)

また、自動運転車やパーソナルモビリティの試乗体験を行い、回遊性や走行性の高さを評価する体験者が多いことがわかった。(図9参照) 一方で、「歩行者とぶつかりそうになった」、「路上の段差を通過する際に衝撃を感じた」などの意見もあり、安心して走行できる環境整備に向けた対策の必要性を感じた。



図8 道路上の中央分離帯や植栽帯



図9 モビリティの試乗風景

## （２）人々の滞在やにぎわいを促す空間の創出に向けた取組内容

道路空間、新宿中央公園など、会場の各所ではテーブルや椅子、キッチンカー等を配置し、人々の滞在やにぎわいを促す空間をしつらえた。（図 10 参照）また、地元の企業や大学による参加を誘致し、展示やワークショップ形式により取組を発信したことで、普段建物内で行われている活動を来街者に知ってもらう機会となった。

一方で、参加者側から、来街者の回遊が促されるようなコンテンツの配置関係が望まれるなど、空間の使い方に工夫の必要性を感じた。

また、民間街区内の公開空地で行われるコンテンツは、道路と公開空地との高低差、立体道路構造による異なる階層等により、道路からの見通しやアクセスが悪く、今後の再整備に際しても視覚的・身体的なバリアを解消する対策の必要性を感じた。（図 11 参照）



図 10 道路空間のにぎわい



図 11 道路と公開空地の高低

## （３）都庁周辺の利活用に向けた取組内容

都民広場においては、芝生上にクッション等の什器をしつらえたことで、座る、寝転ぶ、遊ぶ、空を眺めるなど、来街者の様々な過ごし方を誘発させた。

また、各テーブルに設置した A I センサーにより、社会実験期間中の利用者による滞在時間や配置別の利用頻度等のデータが収集できた。

さらに、夜間もしつらえを継続して開放し、スポット照明や D J ミュージック、都庁プロジェクションマッピング等の演出を加えることで、夜間におけるにぎわいや滞在空間としてのニーズも調査した。（図 12 参照）

都民広場のステージにおいては 3 年連続活用され、市民団体によるよさこいパフォーマンスや地元大学生によるアカペラライブが実施され、発表の場として一定程度のニーズがあることがわかった。（図 13 参照）



図 12 都民広場の夜の過ごし方



図 13 都民広場とステージの様子

そのほか、新宿駅直近地区のエリアマネジメント団体や都庁内の複数部署が手を挙げ、PRブースを出展するなど、様々な団体による取組発信の場としての利用ニーズが高く、将来の情報発信等の場として整備する「ラボ」の必要性を実感した。

11号街路下は、デジタルサービス局によるスマートシティフェスタの会場の一部となり、様々な企業によりスマートサービスを紹介するブースが立ち並んだ。これにより、通行がメインの空間から、にぎわいや情報発信といった「ラボ」的機能が集約する「ラボストリート」を再現でき、また、都民広場、都庁展望室入口等の都庁内低層部を一体的につなぐ空間としても機能した。(図14参照)



図14 11号街路下の様子

#### (4) スマートシティ化に向けた取組内容

同時開催のスマートシティフェスタによる各コンテンツでは、デジタル技術を活用したスマートサービスを提供することで、デジタル技術に馴染みのない人々にとって、西新宿が「初めて」を体験させてくれる場が変わった。(図15参照)



図15 サービス体験の様子

歩道では、自動運転によるモビリティや配送ロボットが歩行者の横で走行し、立ち止まっては歩行者とコミュニケーションを交わす様子が見られ、再整備方針で描く将来像が垣間見えた。(図16参照)



図16 配送ロボットの様子

また、高い関心を持って参加する外国人観光客の姿が多く見られ、都市におけるスマートサービスの充実は、世界に誇る都市をけん引する上で、必要不可欠な要素であることを実感した。

### 4 3年間の社会実験による効果

「3-3 実施内容と目的」では、3年目となる令和6年の取組について紹介したが、1年目からこのような多岐に渡る取組を行っていたわけではない。本項では、令和4年からの3年間を振り返りながら、社会実験の実施が、並行して進めるまちづくりの計画検討に何をもたらしたか、効果として二つ挙げる。

#### 4-1 様々な主体との連携することによる効果

3年間のFUN MORE TIME SHINJUKUの実施の中で、西新宿地区及びその周辺でまちづくりを進める様々な主体を巻き込み、取組の試行を重ねてきた。

例えば、当初は開発企画課とデジタルサービス局が参加していたが、2年目からは街路計画課が加わり、試行場所が、歩道、公開空地、都民広場等から、車道では広がった。車道にキッチンカー等のにぎわいを歩道側に向け、歩道では、環境改善委員会及び街路計画課によるパーソナルモビリティや、デジタルサービス局による配送ロボットを走行させる空間が生まれ、それらと歩行者との共存環境を再現できた。（図 17 参照）



図 17 道路空間の利活用の様子  
（左から、令和4年、令和5年、令和6年）

デジタルサービス局は1年目から同時期にスマートシティフェスタを実施するなど連携してきた。当初は新宿住友ビルの建物内等で実施していたが、3年目は、都庁再編計画による11号街路下の利活用に協力してもらい、実施場所を11号街路下に移した。これにより、11号街路下での初めての大規模な活用事例となるとともに、同計画による整備イメージ「ラボストリート」を想起させるような使われ方が実現できた。

一方、3年目の実施となる都民広場においては、産業労働局と連携し、都庁プロジェクト上映中にしつらえを利用できるように開放し、夜間の使われ方も調査するなど、都庁再編計画の枠組を超えてた取組もできた。

調査に関しては、街路計画課による交通量調査と、デジタルサービス局によるAIセンサー内蔵型スマートポールによる人流調査との両結果を踏まえて、来訪者数の把握を行うなど、データ利活用の連携を行えた。

そのほか、3年目には、区画整理課や新宿駅周直近区のエリアマネジメント団体とも連携し、新宿駅の開発事業をPRすることや、駅構内でのポスター掲出に協力してもらうなど、西新宿地区と新宿駅直近地区との初めての連携が実現した。

より多くの主体が関わることで、社会実験で試行できる取組が拡充し、描かれた将来像により近い再現が行え、多くの課題や可能性を見つける効果があった。

#### 4-2 計画検討と社会実験での試行を並行することによる効果

都、新宿区及び環境改善委員会では、4号街路等について、道路、沿道が一体となった再整備の具体化を行うため、FUN MORE TIME SHINJUKUの定例会とは別に、週一回の定例会を開催し、日頃から意見交換を行っている。各者は、FUN MORE TIME SHINJUKUという一つの場で将来の空間イメージを共有しているため、都市構造の課題や空間の使い方について理解が深く、具体性を持った調整を行っている。

また、3年間のFUN MORE TIME SHINJUKUでは、コンテンツの配置や動線計画、開催時期や時間、広報手段、安全対策などの見直しを行い、改善してきた。取組の改善内容は、今後の再整備に向けた計画検討において、ハード面の整備計画にとどまらず、管理・運営といったソフト面での計画においても有益に生かされている。

同様に、都民広場の利活用においても、キッチンカーの出店をきっかけに、手続の煩雑さや安全管理の難しさなどの課題が次々に発生したが、それらを解消するための様々な方策を施行したことにより、徐々に可能な取組が増え、将来的な利活用の展望が広がっている。

一方、計画内容を深度化させるだけでなく、事業化までをスピーディーに行えた成果もある。1年目から2年目まで、環境改善委員会により、都民広場に人工芝が敷設され、それが一定の評価を得たことから、都庁再編計画に反映され、3年目には芝の本格施工に至った。(図18参照)

まちづくりの計画検討と社会実験での試行を並行して行うことで、計画内容が深度化し、事業を加速化させる効果があった。



図18 都民広場の芝の様子

(左から、令和4年に敷設した芝シート、都庁再編計画による都民広場の整備イメージ、令和6年に施工した芝の風景)

## 5 まとめ

3年間の社会実験の実施の中で、多くの主体をまきこみながら、並行して計画検討へのフィードバックを行うことで、前述したような効果をもたらすことがわかった。(図19参照)

今後の西新宿地区の再整備に向けた取組としては、社会実験で蓄積されたデータ、ノウハウ等を生かし、各主体で個別事業を推進していくフェーズに入る。その際、各主体間の連携はこれまで以上に重要になると考える。

例えば、道路空間の整備事業と街区側の改修事業が同時期に進む場合、設計段階から連携することで、隣り合う舗装や色調などのデザインを調整できる。また、先行して開発が進む新宿駅直近地区と4号街路との接続部分を、事業主体間で連携し、良好な空間へ整備することで、新宿駅に訪れる来訪者を、西新宿地区へ引き込むことができる。

引き続き、多くの主体で連携しながら、検討に並行して試行するという姿勢で業務に臨み、計画策定時に描いた将来像の枠組にとらわれない、より魅力的な西新宿地区の早期実現を目指していきたい。

