

新宿の新たなまちづくり（案）

～2040年代の新宿の拠点づくり～



— 東京都・新宿区 —

はじめに

東京都では、現在、2040年代の東京が目指すべき都市像とその実現に向けた道筋の検討を進めております。その中でも新宿は、東京が持続的に発展するための重要な拠点の一つとしています。

また、新宿区では、各地区ごとの特色ある取り組みを包含し地元と連携した地域全体のまちづくりを行うため、2016年3月に概ね20年後の将来像を描いた『新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン』を策定しています。

こうした背景を踏まえて、東京都と新宿区では、長期的・広域的な視点から、2040年代に想定される社会変化の見込みを踏まえ、新宿の拠点づくりに取り組むこととし、この度、目指すべきまちづくりの方向性を公表することとしました。

今後、都民や関係者のみなさまからのご意見をいただき、2040年代の新宿駅周辺地域が目指すべき将来像を取りまとめるとともに、関係機関等と連携して、2017年の夏を目途に検討を進め、段階的再編を踏まえた具体的な整備方針を策定・公表する予定です。

【担当部署】

（全体に関すること）

東京都都市整備局都市づくり政策部開発企画課 (03-5388-3245)

（基盤整備に関すること）

東京都都市整備局都市基盤部街路計画課 (03-5388-3292)

（地区ごとのまちづくりに関すること）

新宿区都市計画部新宿駅周辺整備担当課 (03-5273-4164)

1. 新宿拠点再編への取組み

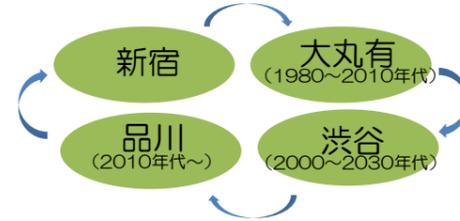
■ 新宿の拠点整備の必要性

グローバル化の進展、アジア諸国の急成長、急速な少子高齢化・人口減少社会の到来など、大きな社会経済情勢の変化の中にあっても、東京は日本の首都として、これまでと同様に、世界をリードしていく国際都市としての役割が求められています。

そのためには、東京の経済成長を牽引する国際的なビジネス・交流機能を担う複数の拠点を順次更新し、相互に刺激・補完し合いながら、東京の国際競争力の強化を図っていくことが重要です。

既に大手町・丸の内・有楽町(大丸有)や渋谷、品川などの各地区では、まちづくりの方向性を官民で共有しながら、拠点としての機能更新が順次進んでいます。

新宿駅周辺は、1960年の「新宿副都心計画」に基づき、自動車社会に対応した都市整備が行われて以降、約半世紀にわたり大規模な再編整備が行われておらず、都市の魅力や活力が低下するなど、今まさに機能更新の時期を迎えています。



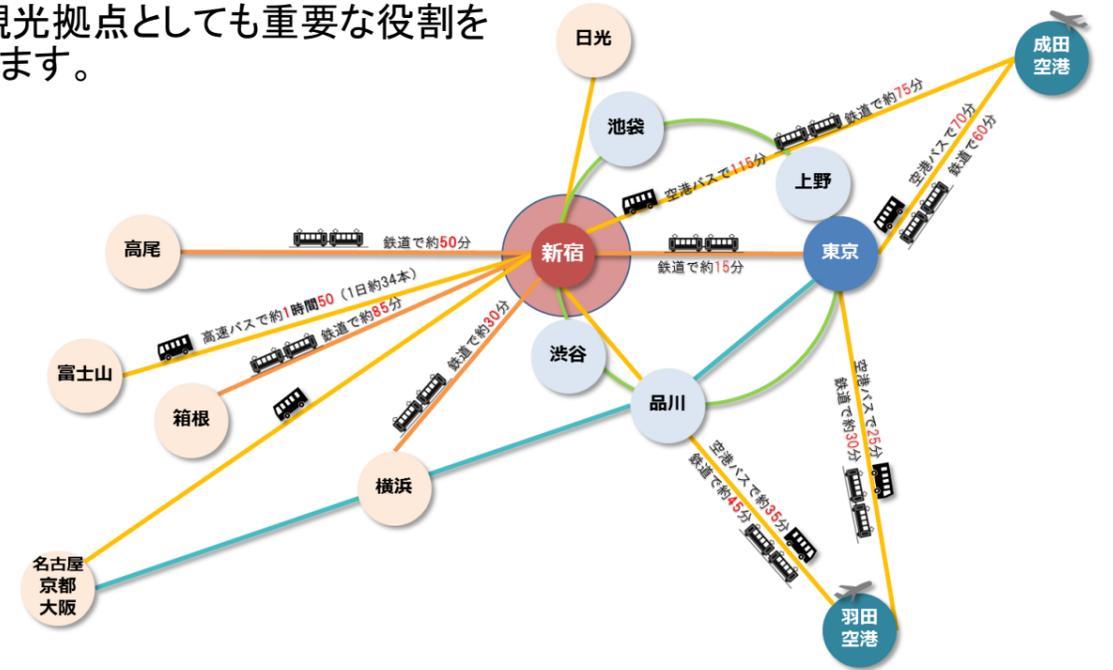
2040年代の東京の将来像とその実現に向けた道筋について (2016.9 東京都都市計画審議会 都市づくり調査特別委員会 答申) より

■ 東京における新宿の役割

東京駅周辺や六本木・虎ノ門地区、品川駅周辺では、金融や新産業、新技術などを核とした特徴あるビジネス拠点として整備が進んでいます。

一方、新宿は業務機能だけでなく、観光や商業など様々な都市機能が古くから集積しており、また先進的な文化やアート・カルチャーを特徴とする渋谷や池袋の各拠点とも近接していることから、一体の拠点域として機能を発揮していくことが期待されます。

また、新宿駅は多くの鉄道やバス路線を抱える巨大ターミナルであり、都外各地区への観光拠点としても重要な役割を担っています。



新宿の拠点づくりは、東京の成長を牽引し、国際競争力を高めていく上で必要不可欠です。
また、新宿のような多様な機能の集積する拠点の再編は、成熟社会における機能更新のモデルとなり、東京の都市力向上にも繋がります。

2. 新宿駅周辺地域の現状と問題点

■ 都市機能

【多様な都市機能の高度な集積】

- 商業、娯楽、業務、宿泊や居住機能等が、地区に分かれて集積 (P6 (参考) 新宿の歴史的なまちの成立ちを参照)

新宿駅周辺地域における主要な都市機能の分布状況

(新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン/新宿区/H28.3に加筆)

西新宿超高層地区
 ・超高層オフィス、ホテル等が集積
 ・新宿副都心計画と大街区によるゆとりある市街地を形成



歌舞伎町地区
 ・飲食店や娯楽施設が集積する特徴的な娯楽街
 ・シネシティ広場周辺の再整備でエンターテイメントやホテルが集積

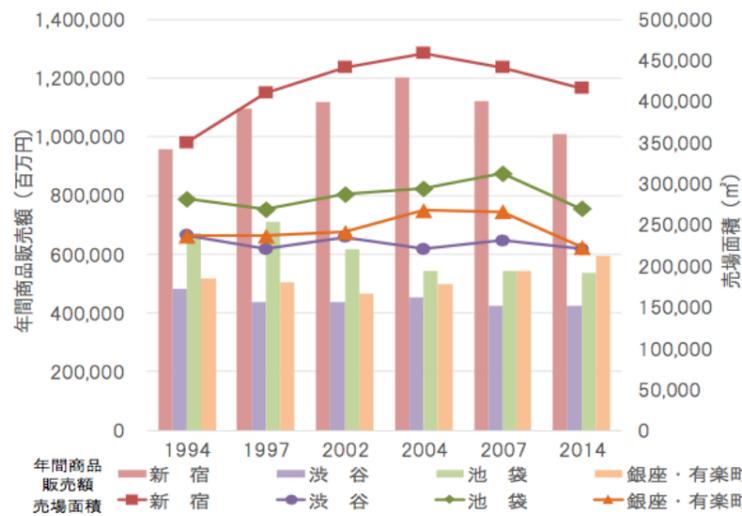
新宿駅直近地区
 ・鉄道網の発展とともに、商業施設が集積

新宿駅東口地区・西新宿一丁目商店街地区
 ・多様な商業・文化機能の集積による一大商業集積地区

西新宿七・八丁目地区・西新宿三丁目西地区・代々木地区
 ・再開発等による環境整備が進む居住系複合市街地

- 都内一の年間販売額や売り場面積を有するが、近年は下降傾向
- 訪都外国人が最も多く宿泊する国内観光の拠点

年間販売額と売場面積の推移 (1994-2014年商業統計表/経産省より)



訪都外国人旅行者の宿泊先 (H24年度国別外国人旅行者行動特性調査/東京都/H25.3)

順位	宿泊先 (複数回答)	割合
1位	新宿	15.3%
2位	東京丸の内	7.7%
3位	赤坂六本木	4.3%
4位	浅草	4.3%
5位	銀座	4.0%

問題点

- 特色ある地区が存在するが、地域としての一体性に欠けており、相乗効果が十分発揮できていない
- 駅を中心に老朽化した建築物が点在
- 駅西口側は、機能の陳腐化や賑わい不足等により、都市の競争力が低下など



■ 都市基盤

【鉄道ネットワーク】

- 7路線8駅が結節し、1日に約340万人の乗降客数を誇る世界一のターミナル駅
- 鉄道網の発達にあわせ鉄道駅が面的に分布

鉄道駅1日平均乗降客数 (H26年度)

駅	乗降客数	路線数	鉄道路線
新宿	約340万人	7	JR、小田急、京王、メトロ(丸ノ内)、都営(新宿・大江戸)、西武
渋谷	約315万人	7	JR、東急(東横・田園都市)、京王、メトロ(銀座・半蔵門・副都心)
池袋	約258万人	6	JR、西武、東武、メトロ(丸ノ内、有楽町、副都心)
東京	約135万人	2	JR、メトロ(丸ノ内)

【道路交通】

(東京都統計年鑑より)

- 駅周辺の幹線街路が概ね整備済
- 結節機能が駅付近に集積



問題点

- 駅周辺は、自動車社会を想定した基盤整備のため、歩行者空間が少なく、社会変化に機能が不応 (駅前広場)
- 鉄道や道路により、まちが分断



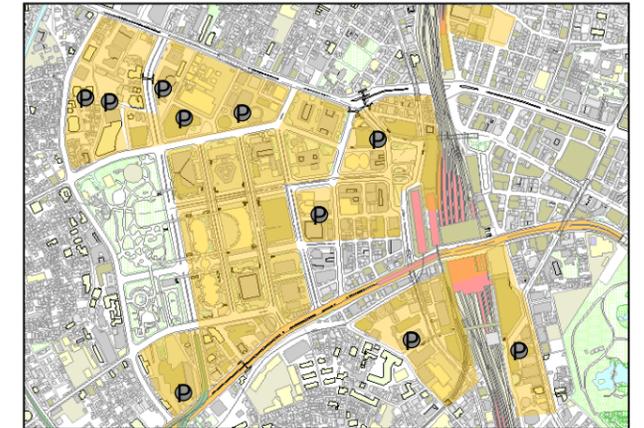
新宿駅周辺地域における鉄道駅の分布状況



(新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン/新宿区/H28.3)

【エネルギー】

- 西新宿を中心に地域冷暖房によるエネルギーを供給



- 歩行者動線に段差があるうえ複雑
- 案内版等がわかりにくい
- 被災時に発生する滞留者等の対応が不十分



など

3. 新たなまちづくりの視点

新宿駅周辺地域が目指す2040年代のまちづくりを検討する際の視点を整理しました。

【新宿らしさ】

○人の集積を源泉としたまち

- ・甲州街道の内藤新宿から始まり、鉄道網の発展や大規模公有地の活用等により、拠点性を強化（P6（参考）新宿の歴史的なまちの成立ち参照）



○多様な都市機能が集積

- ・日本最大の床面積と売上を有する一大商業地
- ・多くの就業人口を抱える業務地
- ・先進性と寛容性のある大衆文化・娯楽地
- ・都心居住を支える住宅地
- ・都心のオアシスとしてのみどり空間



○官民の分担でできたまち

- ・民間の計画・発意で発展（歌舞伎町地区）
- ・鉄道事業者により整備（駅直近地区）
- ・淀橋浄水場跡地を活用し、立体的な都市基盤やエネルギーインフラ等を計画的に整備（西口地区）
- ・地区特性を生かしたエリアマネジメントの展開【モア4番街・西新宿超高層地区・シネシティ広場等】



【社会変化の見込み】

※「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋 答申」

○想定される社会状況

- ・多様な人々が共生（外国の企業や人材、高齢者や子育て世代が活躍）
- ・国内外からビジネスや観光で多くの人々が来訪（国際都市東京を確立）
- ・ライフスタイルや価値観が多様化（ゆとりや質を重視）
- ・創造的な芸術・文化活動が増加（魅力創出や経済的価値）
- ・危機対応能力を向上（自然災害、テロやサイバー攻撃等への脅威）

○社会の変化を支える主な技術革新

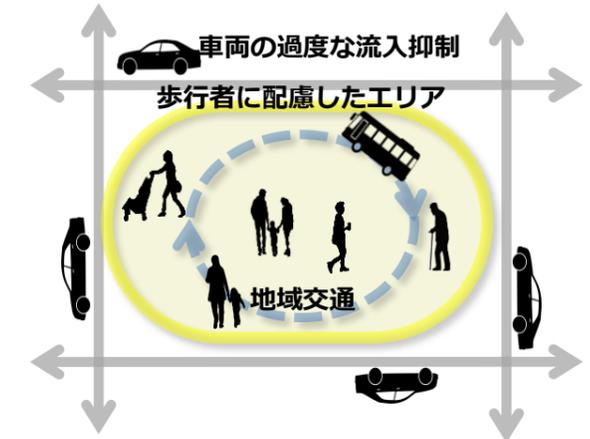
- ・道路空間を多目的に活用（自動運転により、効率的な交通が実現）
- ・水素や再生可能エネルギーの活用（持続可能な低炭素社会が実現）
- ・知性を持つロボットを幅広く導入（生活支援や労働力等に活用）
- ・IoT技術により情報を活用（生活や産業の利便性・効率性が向上）

【まちづくりの3つの視点】

【変え、整える】

新宿では、多様な人が集積する駅を中心に、公共空間を多目的に活用しながら、歩行者の快適性に配慮したエリアを整える。

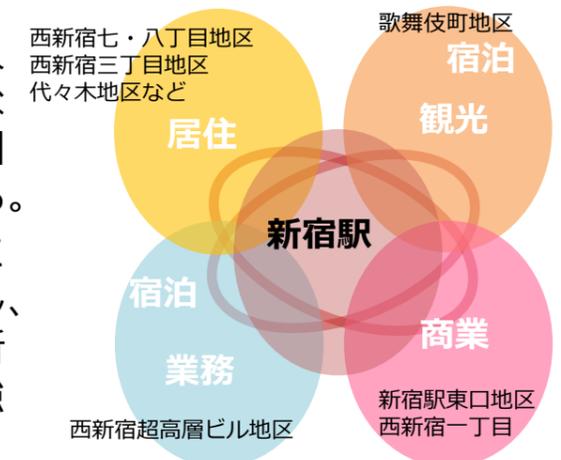
また、新たな技術の積極的な活用により、中心部への自動車交通の過度な流入を抑制するとともに、地域交通や多層的な歩行者ネットワークを充実・強化し、まちの連続性に配慮した景観や街並みを誘導した、交流や賑わいを生む質の高い歩行者空間を形成する。



【繋ぎ、広げる】

新宿の特徴である多様な機能や人の集積を生かし、事業継続に努めながら、駅を中心として都市機能を相互に連携・融合した拠点に更新する。

また、その相乗効果を発揮することで、周辺の都市機能の更新を促し、世界水準のエネルギー環境へと更新することで、新宿の魅力の充実・強化を図る。



【育て、伝える】

まちの魅力や危機対応力の高さを更なる次世代に引き継ぐため、既存の地元活動を生かしたプラットフォームの構築や、継承する担い手の育成など、官民連携した持続可能なまちづくりを推進する。

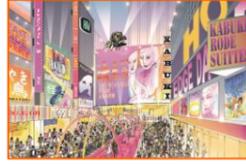


4. 2040年代に向けたまちづくりの方向性

まちづくりの3つの視点を踏まえ、新宿駅周辺地域が目指す2040年代のまちづくりの方向性をイメージしました。

①新宿の魅力の充実・強化

- 再編期を捉えて多様な機能を充実・強化
- まちの一体感を醸成する連携軸や交流空間の形成



②活動しやすい歩行者空間の創出

- 交通結節点としての乗換利便性を向上
- 人が回遊しやすい公共空間の再編
- 無電柱化や段差の解消など、移動円滑化に配慮した多層的な歩行者動線を整備



③国際水準の環境整備

- 多言語等ユニバーサルデザインによるわかりやすいまちへ再編
- 拠点の集積性に対応した視認性の高い都市フォルムの形成

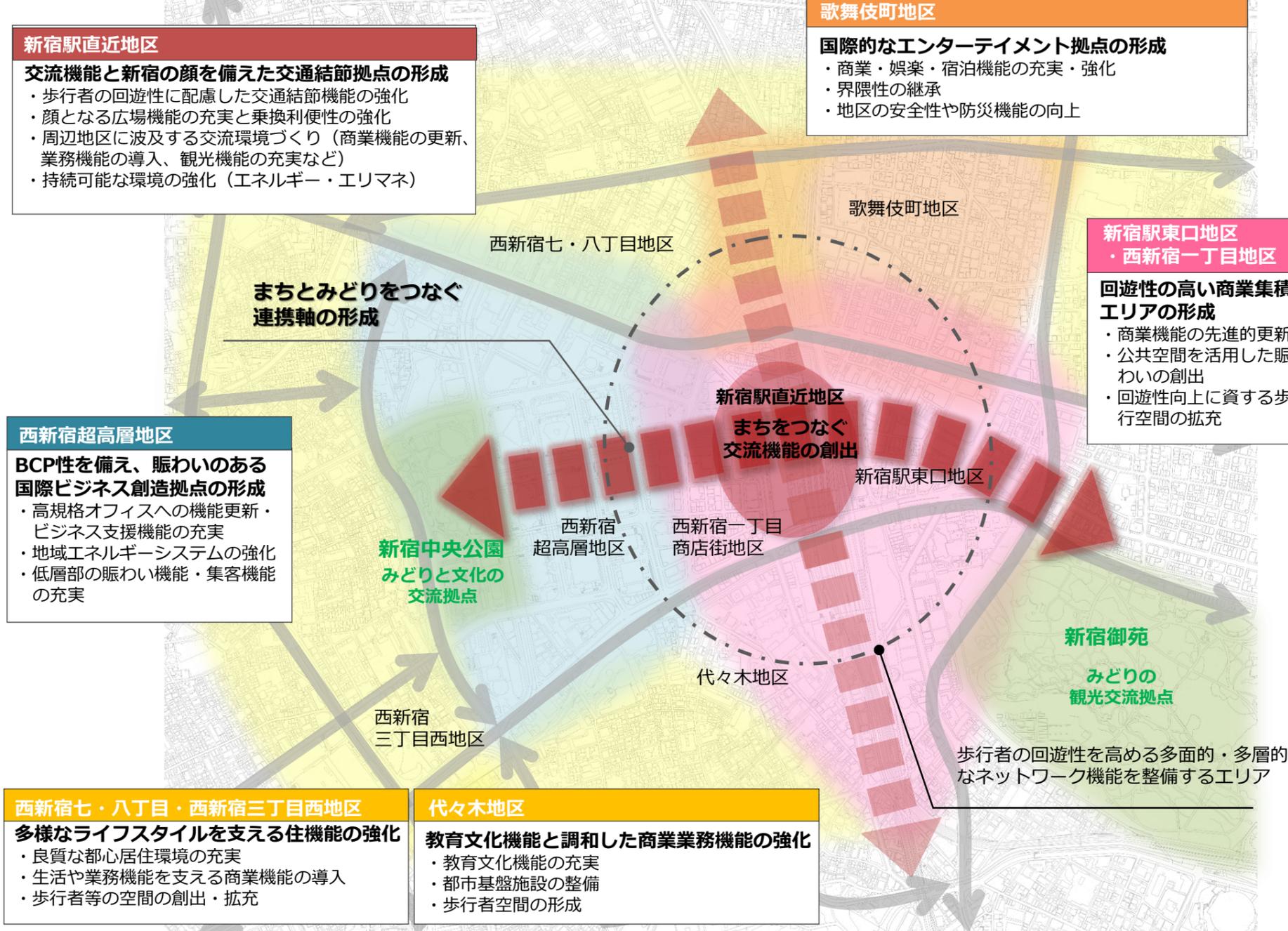


④まちの魅力を引き継ぐ

- 地域の一体性を確保するエリアマネジメントの構築・連携
- 再編期を捉え、環境・防災性に優れたエネルギーシステムを導入



【新宿駅周辺地域の主な方向性イメージ】

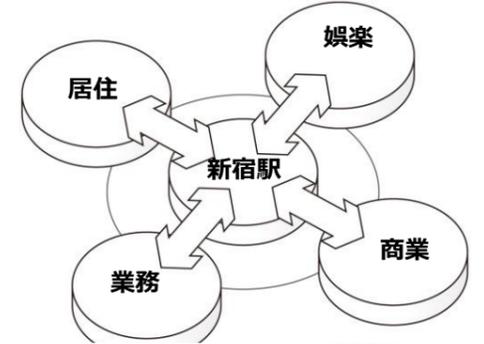


■段階的再編のイメージ

多様な機能や人が集積し、各地区が結節する拠点である駅直近地区から再編を始める。また、その効果を周辺地区の更新へと波及しながら、回遊性のあふれる国際交流拠点を実現していく。

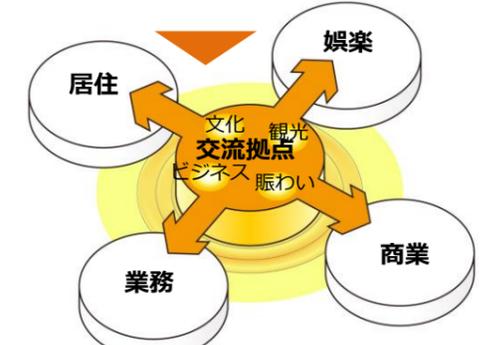
（現在）

駅直近で、まちの繋がり・連携が不足している。



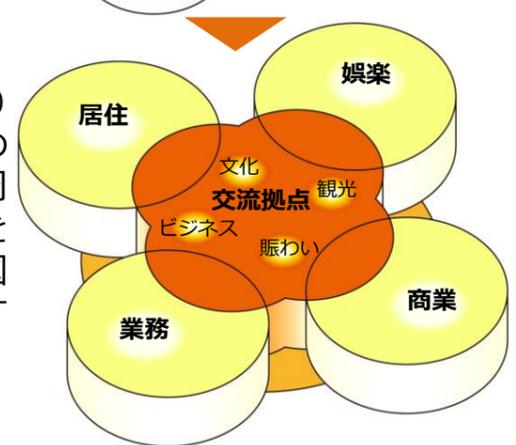
（駅直近地区の更新）

駅直近地区の再編を契機に、拠点性を生かした多様な機能の集積や交流・回遊性を高める。



（将来）

更にまちとの繋がりを充実強化し、その効果を波及させ、周辺地区の機能更新を促進し、質の高い国際交流拠点を形成する。

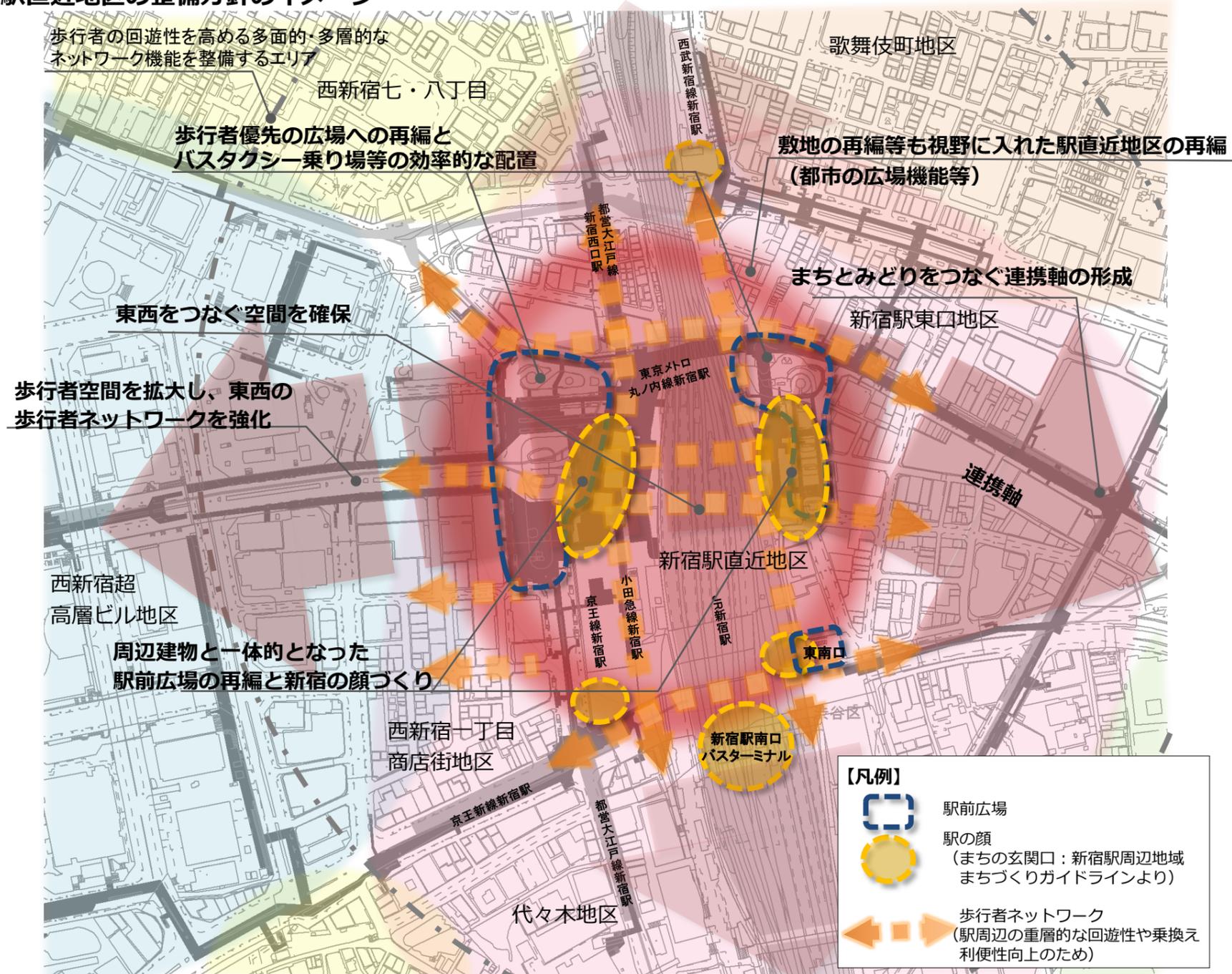


5. 新宿駅直近地区の整備の方向性

新宿駅周辺地域が目指す2040年代のまちづくりの方向性を見据え、再編を先行する駅直近地区では、拠点性を象徴しまちをつなぐ交流機能の強化が求められます。そこで、整備の方向性を以下のように整理し、今後、具体的な整備方針をとりまとめます。

- ①都市機能：国際水準の多様な機能集積による高質な交流拠点の形成
- ②都市基盤：賑わいと交流を生み出す歩行者に配慮した駅前広場への再編や多層的ネットワークの形成
- ③賑わい交流：まち全体の魅力や活力を高める、わかりやすく人に優しい多層な都市空間の創出
- ④空間・景観：まちが結節する空間における、快適で高質な「顔づくり」

■新宿駅直近地区の整備方針のイメージ



■新宿駅直近地区の空間イメージ



(新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン関連より/新宿区/H28.3)

(参考) 新宿の歴史的なまちの成立ち

江戸時代

1603 江戸幕府開府 (新宿駅周辺の出来事)
1698 内藤新宿開設

明治～昭和初期

1869 明治維新 (新宿駅周辺の出来事)
1885 新宿駅開業
1923 関東大震災
1889 淀橋浄水場竣工
1933 伊勢丹本店開業

戦後～高度成長期

1945 第二次世界大戦終戦 (新宿駅周辺の出来事)
1964 東京オリンピック開催
1973 オイルショック
1991 バブル崩壊
1950 西口広場完成
1958 副都心指定
1971 京王プラザホテル開業
1991 東京都庁移転

平成～現在

2010 羽田空港国際定期便就航 (新宿駅周辺の出来事)
2011 東日本大震災
2013 東京オリンピック招致決定
2016 南口バスタ開業

まちの成立ち

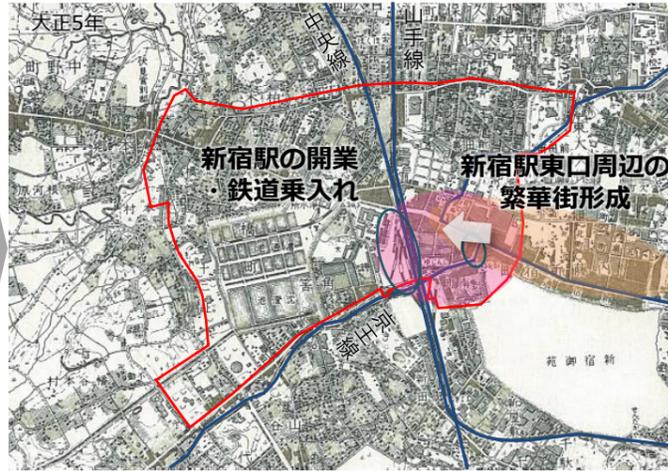
江戸と甲州を結ぶ宿場町

大名屋敷などが集まっていたエリアに、日本橋と高井戸の間の宿場町として内藤新宿が甲州街道に沿って誕生



都心と郊外を結ぶターミナルとして繁華街形成

明治期に、現在の位置に新宿駅が開業し、その後西側へ居住地が広がるにつれ、都心と郊外をつなぐ東京の西の玄関口として栄え始める



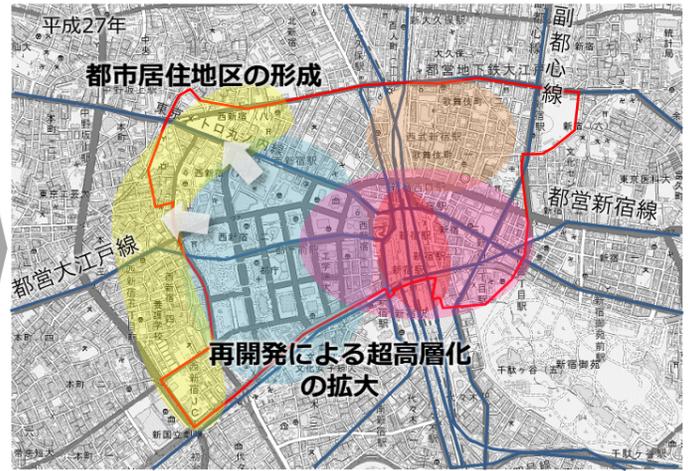
歌舞伎町、西新宿の形成による市街地拡大

戦後復興により歌舞伎町が、鉄道網の発展とともに駅直近が、淀橋浄水場跡地活用により西新宿超高層ビル街が形成され、東口の繁華街が西口駅前に拡大



都心住宅開発による副都心の拡張

周辺部において、市街地再開発事業により、大街区化と超高層化が進展し、高層住宅が建ち並ぶ住宅地としても市街地が拡大



民による

民の発意によるまちの形成

「内藤新宿」は、「新しい宿場」の開創許可を幕府に請願した、浅草阿部川町の商人たちの手で開設された



(資料提供：新宿歴史博物館)



(資料提供：新宿歴史博物館)

大衆文化の普及によるまちの発展

講談・落語、映画・演劇等、大衆文化が市民の娯楽として親しまれ、寄席・映画館・劇場等が東口周辺に集積。買物、外食文化などの衣食住文化も市民の生活に根付き、デパート、書店、食堂、カフェなどが集積。



(資料提供：新宿歴史博物館)

官民連携による市街地、都市基盤整備

地元組織により歌舞伎町の復興計画案が作成され、繁華街の原型となる。西新宿では行政主導で浄水場跡地の整備計画を推進しつつ、民間事業者が特定街区制度等を活用し、個性的で自由度のある超高層ビル群の開発を推進

業務機能と自動車中心の基盤整備(1960新宿副都心計画)

多核型都市構造への転換に向けた業務機能の集積
自動車交通への対応に重点を置いた基盤整備(立体交差道路や歩車分離、大規模駐車場など)

歩行者基盤の強化と周辺環境の保全(1974新宿副都心総合整備計画調査)

鉄道ターミナルの整備や、新交通システムなどの歩行者基盤の強化、リングロードによる土地利用境界の設定や、緑道ネットワークによる周辺環境の保全

街としての繋がりの強化(1982新宿駅周辺にかかわる諸問題について)

デッキレベルを含む駅東西の連絡強化、駅前広場の歩行者空間拡充、サテライトターミナルやリング道路等による歩行者ネットワーク強化

業務機能の受け皿から広域的な拠点へ(1997副都心整備計画)

文化・娯楽など多様な生活機能を備えた、高次多機能集積のまちとして育成・整備

行政の取組み