

西新宿地区まちづくり指針

概要版

2014年3月

西新宿懇談会

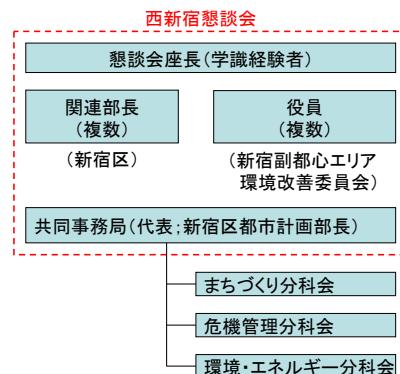
■西新宿地区まちづくり指針の位置づけ

- 2010年に発足した新宿副都心エリア環境改善委員会の活動と成果を受け、2013年3月に新宿区と環境改善委員会が協働する官民連携組織「西新宿懇談会」を発足した。
- 西新宿懇談会は、西新宿地区の将来像共有とその実現を促すため、「西新宿地区まちづくり指針」を2013年度に協議、策定することとされており、本篇がその位置づけをもつ。

- 新宿副都心エリア環境改善委員会の主な成果
- ・エリア再生ガイドプラン素案策定（2011年3月）
 - ・国際戦略総合特区提案と区域指定（2011年12月）
 - ・面的無線LAN事業開始（2012年6月）

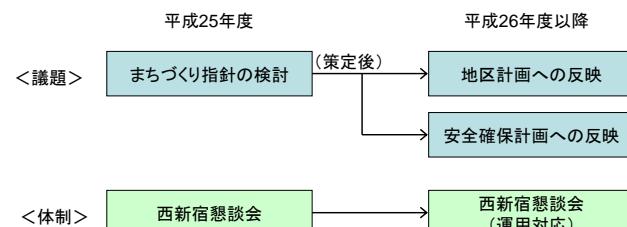
- 西新宿懇談会の体制は、新宿区関連部長、新宿副都心エリア環境改善委員会役員を構成メンバーとする。座長として、当地区に知見のある学識経験者を置く。懇談会の事務局は、新宿区並びに新宿副都心エリア環境改善委員会の共同運営とし、その代表は新宿区都市計画部長が担う。また、事務局内に「まちづくり」「危機管理」「環境・エネルギー」に関する分科会を設置する。

【西新宿懇談会の構成】

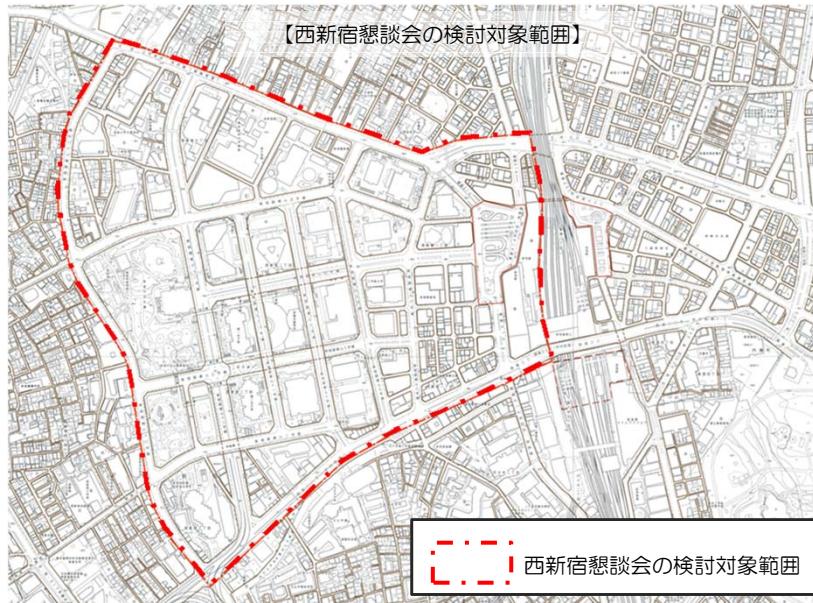


- まちづくり指針は、今後策定される都市再生整備計画や地区計画、都市再生安全確保計画等へ繋がるものとし、今後の地域貢献のあり方を示すベースとなる

【まちづくり指針の展開】

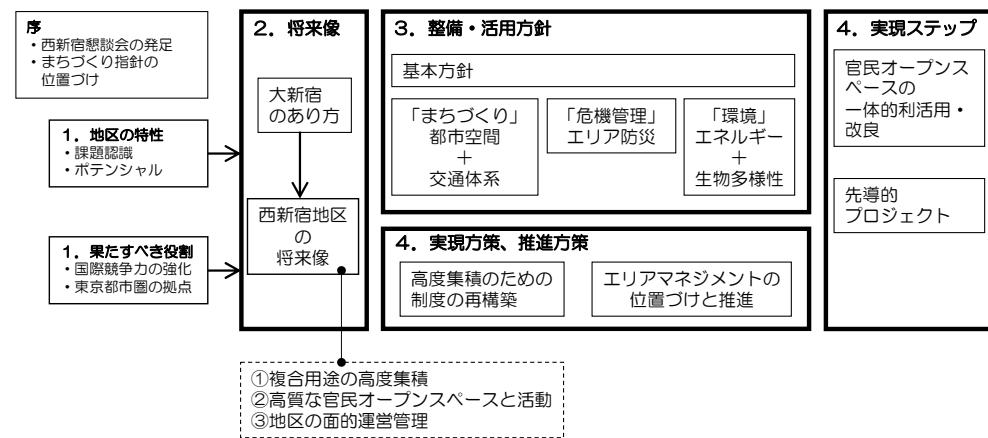


- 西新宿懇談会が検討するまちづくりの対象範囲は、1960年に定められた新宿副都心区域（96ha）とし、東口南口を含む新宿駅周辺の広域との関係性についても検討する。



- 西新宿地区まちづくり指針の構成は下図に示す通りであり、西新宿地区の将来像を描いたうえで、その内容を都市空間及び交通体系、エリア防災、環境エネルギーの主要テーマとして展開し、実現に向けた方策やステップを示している。

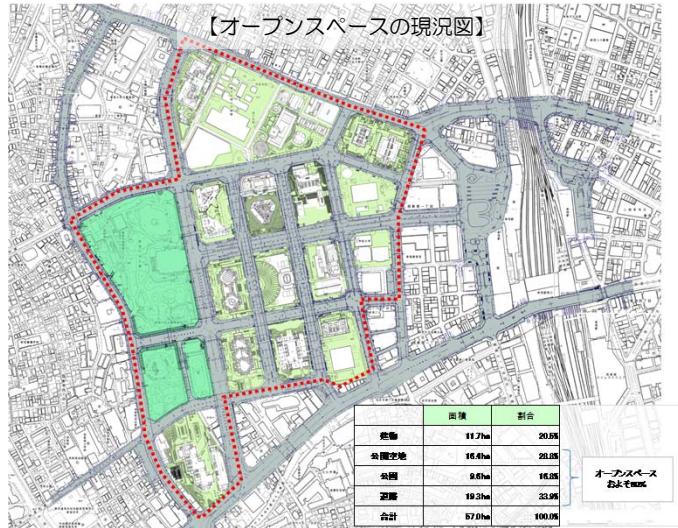
【まちづくり指針の構成】



■西新宿地区の特性、将来像、「大新宿」の概念

- 西新宿地区のポテンシャルを以下のとおり整理する。

武藏野台地上の強固な地盤、標高30~35m等、災害に強い地理的条件
6路線乗り入れによる世界一の乗降客数（350万人/日）を誇る新宿駅の存在
上場企業約60社、従業者数約20万人を抱える日本を代表する業務集積
(特にエネルギー、通信、保険、不動産、建設等の生活関連産業が集積)
40年以上にわたり熱供給を続け、高い信頼性を誇る地域冷暖房システム
(供給床面積438万m²、冷温熱供給量世界一)
膨大な建築ストックと高いオープンスペース率
(超高層街区約75haの約80%が道路・公園・民地内公開空地)



東京都市圏の成長起点となり、
ビジネスや生活や文化が交流する、
多様性と持続性ある都心の形成

「生活産業創発都心」

良質な公的空間が低層部を中心に形成され、多様な魅力（用途）が高度に集積し、
産業創発を含む様々な都市活動や高度な都市性能（環境、防災）が面的に展開、
持続的に運営・維持管理していくまち

1 複合用途の高度集積

- 多様な人々や21世紀のライフスタイル・ワークスタイルを支える産業・サービスが集まり、新しい暮らし方や働き方、文化が薫るまち。
- 広く国内外から人を集め、「生活薫る都市の新しいあり方」を西新宿地区及び新宿駅周辺において実現していくアプローチ。

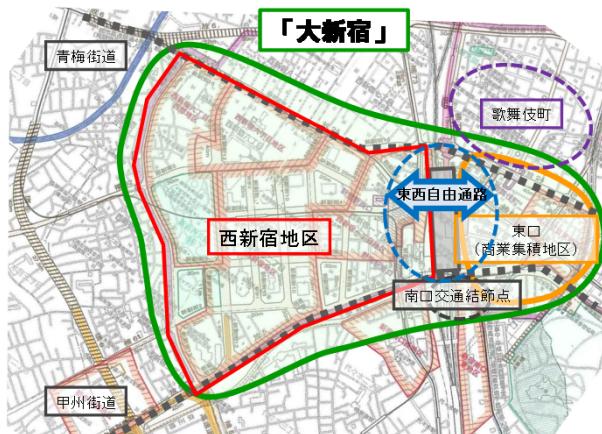
2 「官民オープンスペース」の改良と活用

- 豊かなライフスタイルを実現するサービス（産業）と賑わいの活力にあふれたまち
- 特に、「官民オープンスペース」を快適で過ごしやすい空間へと改良し、そこでの活動「パブリックライフ」を充実させるアプローチ。

3 地区全体の面的運営管理

- これからのが都心市街地が備えるべき防災力、環境性能、エネルギー自立力の推進を備え、その持続性を実現するまち。
- 今後の地区の成長を支える担い手を公的に位置づけ、地区を面的に運営管理していく「エリアマネジメント」アプローチ。

【大新宿エリアの概念図】



- 新宿中央公園・甲州街道・青梅街道・明治通り（新宿御苑入口）に囲まれた東口・西口一体のエリアを「大新宿」と捉え、回遊性と骨格の強化、都市計画のあり方等を検討するとともに、西新宿地区のまちづくりについては、「大新宿」における位置づけを鑑みて検討する。

■西新宿地区のエリア再生の基本方針図

【ゾーン】

- エリア再生を先導する主要ゾーンとして、「超高層街区」「駅前街区」「新宿中央公園」の3つのゾーンを設定するほか、青梅街道、甲州街道の主要幹線道路沿道ゾーンを設定する。

○超高層ゾーン

○駅前ゾーン

○新宿中央公園

○青梅街道沿道ゾーン

○甲州街道沿道ゾーン

【軸】

- 西新宿地区内における、東西・南北方向の快適・円滑な歩行者交通と地区内回遊性の向上、及び沿道空間と一体となった賑わいの形成や魅力的なアクティビティの展開を図る重要な軸として、「4号街路」・「3号街路」・「10号街路」・「11号街路」を位置づける。

○4号街路

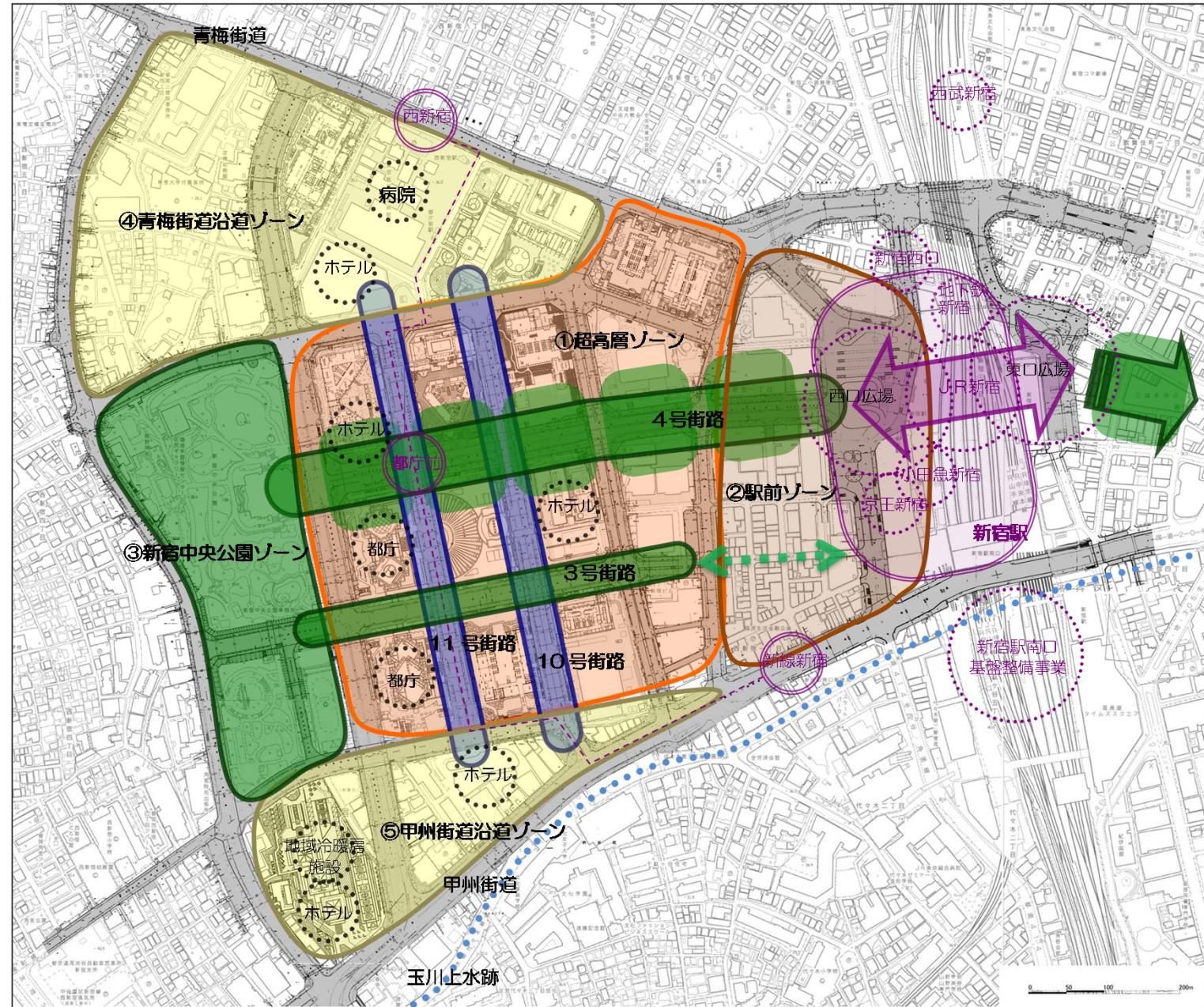
○3号街路 (※)

○10号街路・11号街路

※図中破線矢印：3号街路の延伸空間
(歩行者通行機能
の向上と新宿駅
との接続を検討)

【抛点】

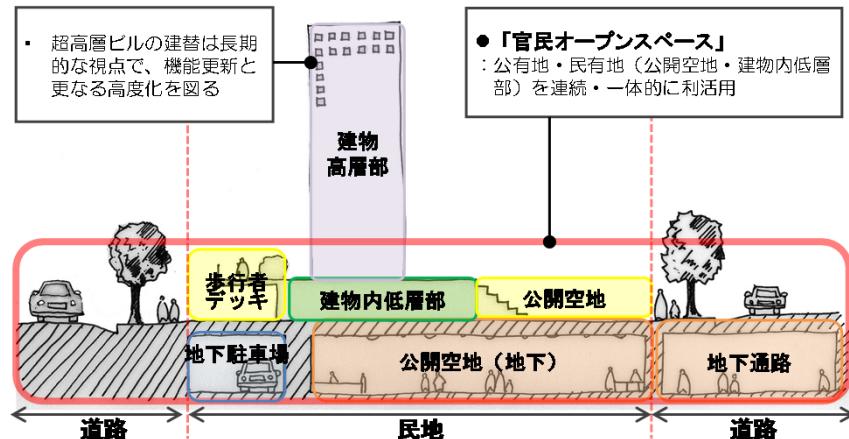
- JR及び地下鉄・私鉄が乗り入れるターミナル駅としての新宿駅や西新宿地区内に分布する地下鉄駅を拠点として位置付ける。



■各テーマの整備・活用方針①（都市空間）

- 西新宿地区は、既存ストックとして、地下・地上・デッキレベルの多層にわたり、道路（歩道・車道）から公開空地・建物内部に至るまで、利活用のポテンシャルが高い公有地・民有地が多く存在する。これらの空間を、まちづくり指針において「官民のオープンスペース」と定義する。
- 2020年を目指とした西新宿地区の将来像実現にあたり、エリア再生を中心的に展開する空間としての「官民オープンスペース」を、「連続的」・「一体的」・「立体的」に捉え、利活用を図る。

【官民オープンスペースの構成】



「建物内低層部」

- 超高層ビル内ロビー空間への施設導入やアクティビティの展開による賑わい形成、災害発生時における帰宅困難者等一時収容スペースの提供など、さらなる“バブリック化”を図ることが望ましい。

「公開空地」

- 施設の設置やアクティビティの展開により、隣接街区との空間的一体性や賑わいの連続性を高め、地区内の回遊を促す。これらの実現には、超高層ビルへの現行建築基準法適用（既存廻避）や既存都市計画の変更（公開空地評価基準の見直しや利活用のルール化も含む）が必要となる。

「道路・広場」

- 歩行者回遊を高めるためのネットワーク化の強化が求められる。さらに、道路・広場沿いの公開空地と連携した柔軟な利活用（施設設置等も含む）の実現を目指す。一方、画一的であった地区内の街路空間について、沿道空間と一体的な活用を行うことで、特色ある街路として位置づけることも検討する。

「公園」

- 活動（文化）と自然（環境）の高度な両立を図ることが求められる。特に新宿中央公園は、公共空間のあり方を牽引する位置づけのもと、必要な改良や活用を先導的に実施していくことが望ましい。

- 「官民オープンスペース」の利活用について、賑わいの創出、回遊性の向上、都市機能（防災・環境）強化等に資する活用が望ましい。
- 実現にあたっては、都市計画や建築基準法等の法令制度との整合や、公共空間管理者との協議（占用協議等）、費用負担のあり方等の検討が必要である。

■公開空地（地上・地下）の利活用	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 超高層ビル足元の公開空地への建築物等の設置 例：分散型電源、大屋根、駐輪施設、防災屋台（平常時は店舗等として活用し、非常時は防災拠点としての機能を持つ施設）、等、
効果	<ul style="list-style-type: none"> 分散型電源設置による、面的なエネルギーの多重化 防災屋台による、平常時の賑わい創出、来街者・滞留時間の増加、非常時の防災機能強化 大屋根による、平常時のイベントスペース創出、非常時の帰宅困難者一時滞在場所の創出 駐輪施設の設置による、駐輪需要増加への対応・違法駐輪対策

■街路空間の利活用	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 自動車交通量の少ない広幅員道路における、建物内低層部や公開空地と連続した、一体的な利活用（施設設置、イベント実施等） 例：道路空間におけるオープンカフェ等の実施 街路高架下へのコーヒーニューヨークシステム（以下CGS）設置
効果	<ul style="list-style-type: none"> 沿道の建物内低層部・公開空地との一体的な活用による、賑わい創出と地区内歩行者回遊性の向上 災害発生時の電力供給機能確保による防災対応力向上

【道路空間でのオーブル化実施例】
(左：新宿モア番街、右：グランフロント大阪)



■新宿中央公園の利活用	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者と連携したアクティビティ実施、将来的な施設導入検討 例：イベント・アクティビティ実施（BBQ・フィットネス等）、施設設置（カフェ等）
効果	<ul style="list-style-type: none"> 新宿中央公園の活性化・利用度向上と、西新宿地区における拠点性・地区内歩行者回遊性の向上

【新宿中央公園利活用例】
(左：新宿中央公園「ガーデン」（指定管理者主催）、右：上野公園「ターゲットロード」)



■各テーマの整備・活用方針②（交通）

- 現在の道路構造を前提に、自動車中心の歩車分離交通から歩行者中心の歩車共存交通へ転換を検討する。
- 官民オープンスペースが一体的かつ面的に連続することにより、地区全体が回遊・滞在を楽しめる面的な歩行者空間の構築を目指す。

【東西歩行者軸】

- 駅前歩行者空間と各街区とをダイレクトに結び、大量の歩行者交通量を処理し、駅及び西口ターミナル空間との円滑な接続を図る

【南北歩行者軸】

- 沿道公園空地との一体的利用を図りつつ歩行空間の拡大を図り、回遊や通行・修景等、歩行者ための空間機能を強化する

【地下歩行者ネットワーク】

- 新宿駅と地区内の各駅とを結び、駅間の乗換えや、駅から各街区への接続機能を有する。

【主要幹線道路】

- 通過交通等トリップの長い交通を受け持つ

【地区集散道路】

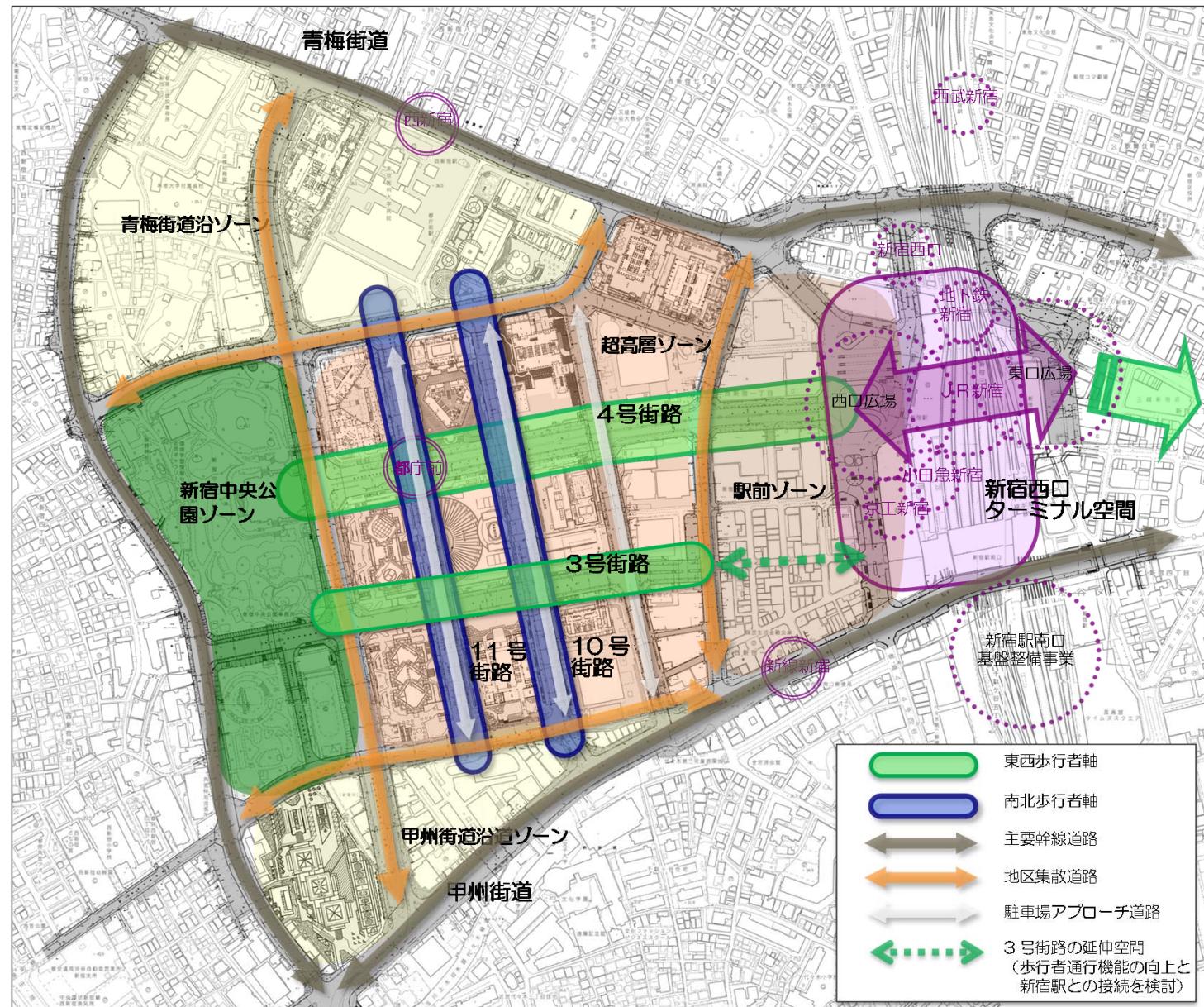
- 地区内の自動車交通を集約し、主要幹線道路に接続する

【駐車場アプローチ道路】

- 各超高層ビル駐車場のアプローチを確保する

【新宿駅西口ターミナル空間】

- 新宿駅西口の交通結節機能の向上や賑わい・交流の創出、環境・防災機能の向上等を目指し、駅および駅前ゾーンとの連携強化を図る



■各テーマの整備・活用方針③（エリア防災）

■被害想定

- 建物被害は、超高層ビルの建物被害の発生は想定しにくいが、駅周辺に広がる商業集積街区については、築30年以上の建物が多いため、被害の可能性が想定される。
- 退避人口は、「首都直下地震等による東京の被害想定 報告書」に基づき、地区内で発生する退避人口約19万人、さらに、駅からの流入が想定される屋外滞留者（帰宅困難者）25,000人（想定）、避難場所（新宿中央公園・高層ビル群一帯）への避難人口が72,700人とされており、あわせて最大約29万人が災害発生時に地区内に滞留し、地区内の相当な混乱が想定される。

【帰宅困難者等退避人口】



■自助・共助・公助と官民連携

- 地区内の各主体が、業務継続のための自助を優先し、自助で解決できない課題に対して、共助で解決していくものとする。
- 自助・共助の取組が結果として公助につながり、また、行政の取組が自助・共助にも効果を発揮することを鑑み、自助・共助・公助が密接に連携していくことで、安心・安全のブランド化形成を実現することを目指す。

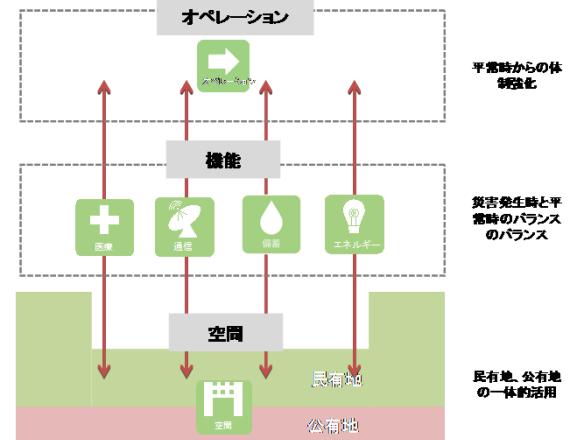
■平常時と災害時の両立

- 災害発生時対応と平常時のエリア全体の賑わい・省エネ・省CO₂を両立させた取組を検討する。
- 平常時から防災を身近に感じ、また、防災活動への参加意識を高められる取組みとすることで、災害発生時に活用経験や知識が有効に働き、円滑な対応が可能になる。

■地区全体の事業継続（DCP）の実現

- 西新宿地区の事業の継続を実現するためには、必要となる機能（医療、通信、備蓄、エネルギー）の強化に関する事業を地区全体に展開し、その整備にあたっては公有地及び民有地の一体的な利活用を図る。更に、発災時に有効なオペレーションを展開するために、公的な位置付けを持った組織の組成を検討する。

【空間・機能・オペレーションの3層高層図】



■災害時に受皿となる官民オープンスペース

- トリアージや傷病者搬送、帰宅困難者支援等、地区全体で取り組むべき事項については、官民オープンスペースを一体的に利活用して、その効果を最大化する必要がある。例えば、建物ロビー空間以外に、地下歩行者道を活用することにより、被害想定人数への対応が可能となる。

【官民オープンスペースの面積と空間分類】

西新宿地区に存在する空間分類		雨風をしのぐ	温度・換気制御	照明	備蓄
合計 約26,900人受入れ可能 帰宅困難者被害予想 約25,000人を満たす	ロビー空間 仮に20%を帰宅困難者に提供すると... 約2,900人受入れ※1 約2.4ha	○	○	○	△
仮に50%を帰宅困難者に提供すると... 約24,000人受入れ※1	地下道 8.0 ha	○	△	△	△
仮に20%を帰宅困難者に提供すると... 約41,500人受入れ※1	公園 21.6ha 公開空地 12.7ha	×	×	△	△

※1: 1.65m²/人として計算
※2: 各エリア、面積、災害状況により異なるが、一般的な状況を想定して記入

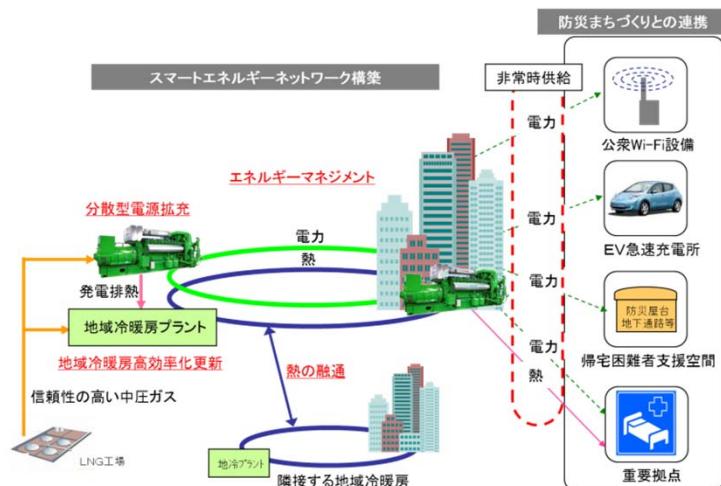
■各テーマの整備・活用方針④（環境・エネルギー）

西新宿地区では、「新宿区第二次環境基本計画」（平成25年3月）等の上位計画を踏まえつつ、地域ぐるみの地球温暖化対策・エネルギーの強靭化対策や人と自然が調和した快適な都市環境の創出に向けた取り組みを推進していく。コージェネレーション等の自立分散型電源を活用したスマートエネルギーネットワークの構築と共に、生物多様性の向上を図る。

■エネルギー

- 「新宿区第二次環境基本計画」（平成25年3月）等の上位計画を踏まえつつ、地球温暖化対策としての省エネ化・低炭素化、及びエネルギーの強靭化対策としての自立分散型エネルギーネットワークの構築の双方を一体のものとして両立していくことを目指す。

【スマートエネルギー・ネットワークの取組イメージ】



エネルギー利用の高度化

- ✓ 地域冷暖房プラントの更新時の高効率熱源機器やコーチェネーションシステム等の自立分散型電源の導入等
 - ✓ 地域冷暖房地区間のエネルギー融通や連携方策、近接区域への供給拡大等

エネルギー供給の多重化・強靭化

- ✓ 官民オープンスペースや建物内の未利用空間（駐車場等）を活用した、コージェネレーションシステム等の自立分散型電源の導入

✓ 街区を跨いだ非常時のエネルギー融通

地域におけるエネ ルギー政策の推進

■自然

- ・官民オープンスペースにおける緑の充実や舗装面における環境配慮、水辺の整備などの取組を推進する。超高層街区内の水と緑の環境整備等を面的に展開することで、新宿中央公園を基点とした、より大きな生態系ネットワークの一端を担うことを目指す。
 - 街区内（民有地）の環境改善
 - 新宿中央公園の緑地の質の向上
 - 街路環境の改善

【地区内の生物多様性向上に向けた整備イメージ】



【新宿中央公園で観察された鳥類】



ウクイス (2月12日)

エソムシクイ (5月)

ムクドリ (4月5日)



ג'לה (6月6日)

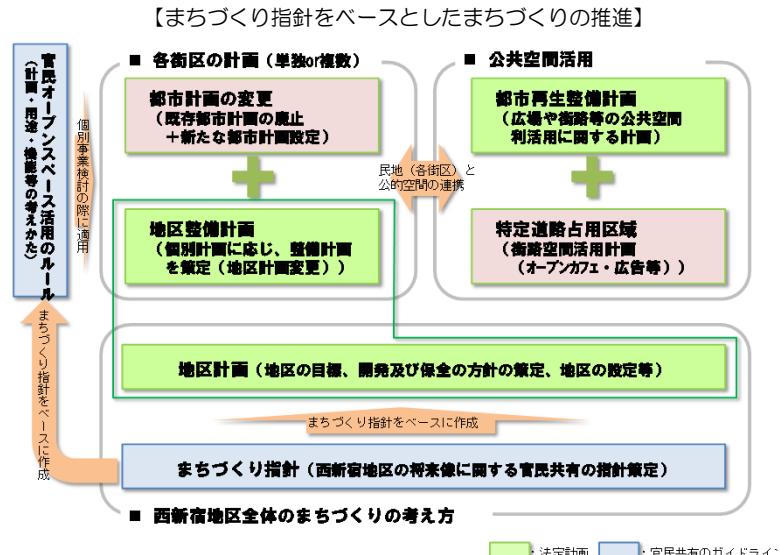
カワラヒワ (5月8日)

22/22 (6月6日)

■実現方策・推進方策

■官民で共有するまちづくりルールに基づく都市空間の再編

- ・ エリアの将来像実現に向けては、既存の都市空間ストックである「官民オープンスペース」が一体的に再編・活用されることが望まれる。
 - ・ 公開空地利活用の大きな課題となる都市計画を変更にあたっては、地区計画や利活用のルールを定め、これに応じた計画を立案・実現する手法を検討する。
 - ・ 利活用のルールには、官民オープンスペースに導入する建築物の用途機能や規模・形態・配置等の考え方、オープンスペースの規模・設え・配置等の基本的な考え方を定め、詳細のデザインや運用については、別途ガイドラインを定めることも検討する。



■都市計画の見直し

- ・ 地区全体のまちづくりを方向づける本まちづくり指針等に基づき、多様な都市機能の高度集積を促進する観点から、都市計画及び容積率のあり方を検討する。
 - ・ 西新宿地区の超高層ビルの多くに適用されている特定街区は計画建物に合わせて設定された容積率や壁面線により形態が制限されているため、時代ニーズに応じたまちづくりの要請に対し、空間的な改変で対応することが困難である。
 - ・ 今後西新宿地区全体や複数街区が連携することによるエリア再生を実現するためには、地区全体のまちづくりの方向性と個別計画の誘導をセットで進めることができることから、個々の街区に着目した特定街区のあり方を見直し、地区全体のまちづくりを定める地区計画を中心とした都市計画へと転換を図ることを目指す。あわせて、総合特区制度等の大胆な規制緩和の提案についても検討を行う。

■エリアマネジメントの展開

- 当地区の将来像として掲げた、多様な用途が高度に集積し、良質な官民オープンスペースでの都市活動を持続的に支えるためには、地区全体を面的に運営管理する「エリアマネジメント」が重要となる。当地区での主要な役割としては以下の3つが挙げられる。

役割	内容
官民オープンスペースの運営管理	民有地・公有地の一体的な運営管理（清掃・広告等） 多様な活動を許容、誘発する空間づくり
都市性能の向上	防災やエネルギーなど社会要請の高い課題への対応 個別必要な計画立案や事業実施を支援
産業の創発	賑わいづくりを展開しつつ、地区内外の企業連携等による新たな産業を創発するための仕組を構築（事業マッチング等）

- ・ エリアマネジメントの担い手として、新宿副都心エリア環境改善委員会の都市再生整備推進法人指定を想定し、官民オープンスペースの面的運営管理、ビジネスを推進力とした各事業の組成、新たな産業創発支援等を目指す。

■ 実現へのステップ

- 当面は、社会実験的取り組みや超高層ビルの足元空間を中心とした民有地での賑わい創出に取り組み、公有地の活用・整備へと発展するとともに、将来的な超高層ビルの建替えについても検討する。

