

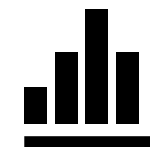
西新宿地区でのまちづくり・スマートシティへの取組み

デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会
(第3回)

① 都市アセットの利活用と都市サービス



② まちづくりに関するデータの取り扱い



③ 運営体制と継続的な活動に向けて

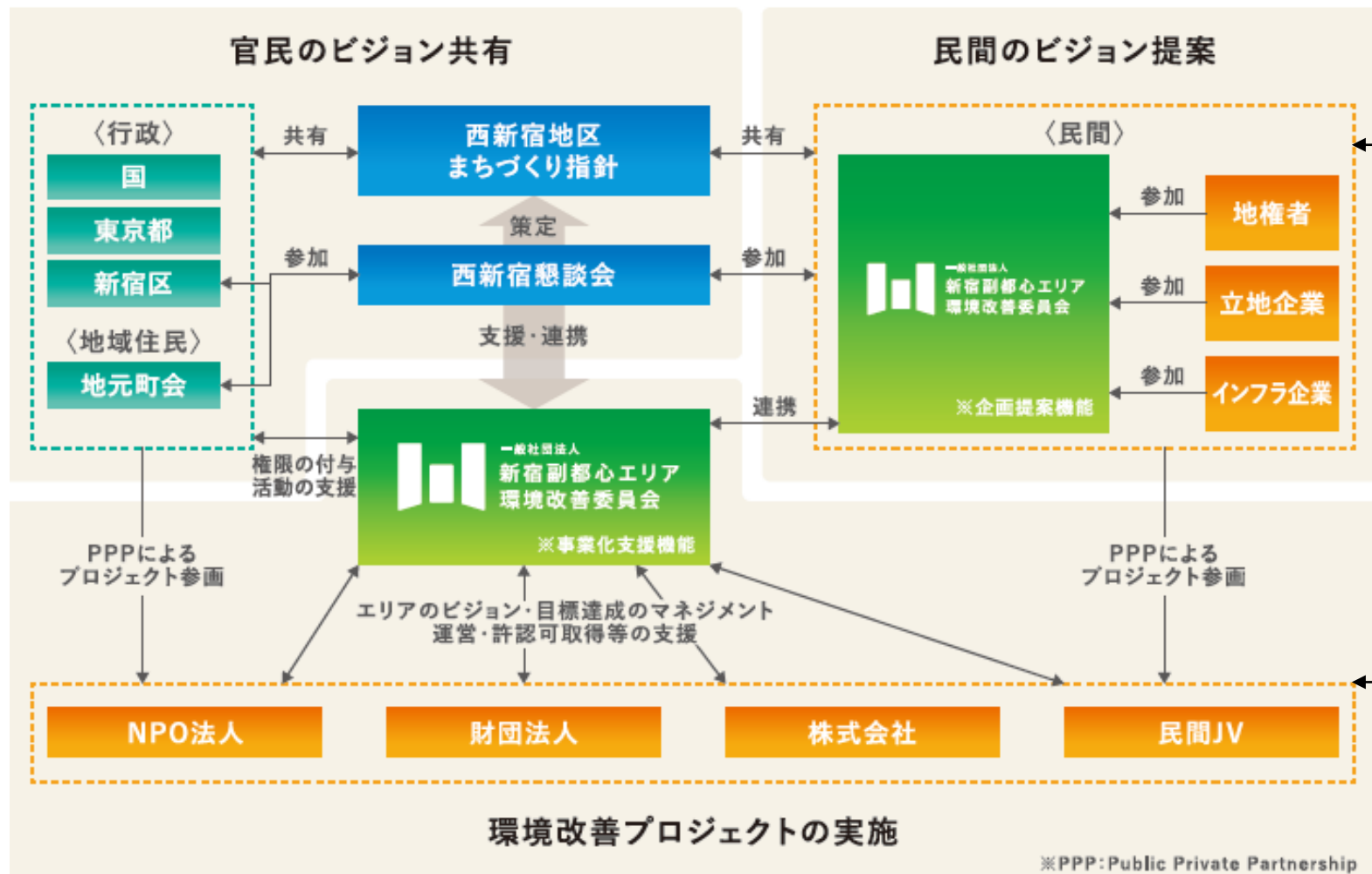


都市アセットの活用と都市サービス

1. 西新宿の目指すまちづくり
2. 都市アセットの活用実績
3. 都市サービスの提供にあたって

新宿副都心エリア環境改善委員会について

エリマネ組織の担う主な役割



まちづくりの「企画立案機能」

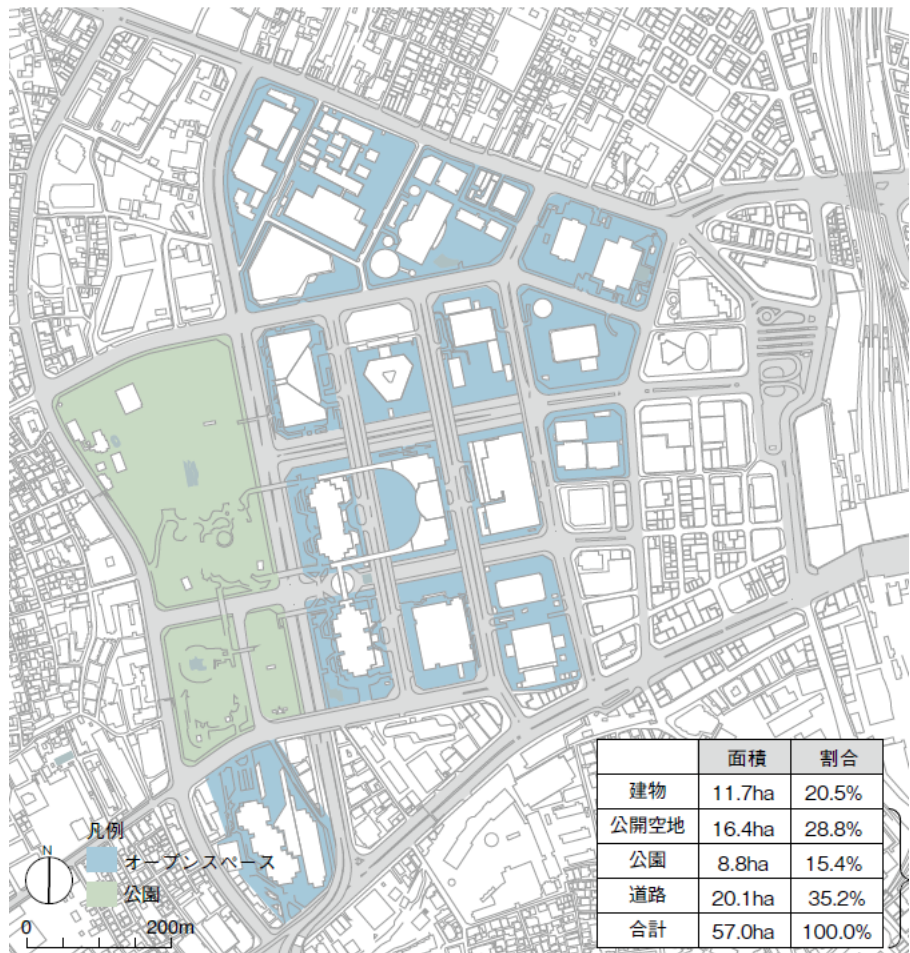
- ・ 目指すまちづくりの方向性を企画。
- ・ 行政や地元住民の方々が参加する協議会（西新宿懇談会）にて、ビジョンを共有。

事業化のための「事業化支援機能」

- ・ 将来像実現のためのプロジェクトを規制緩和や許認可取得の側面から支援する。

西新宿の目指すまちづくり

まちの特性



広大なオープンスペース（約80%）

公開空地等、公園、道路

目指すまちづくりの方向性

CONCEPT

豊かなオープンスペースを最大限に使いこなす

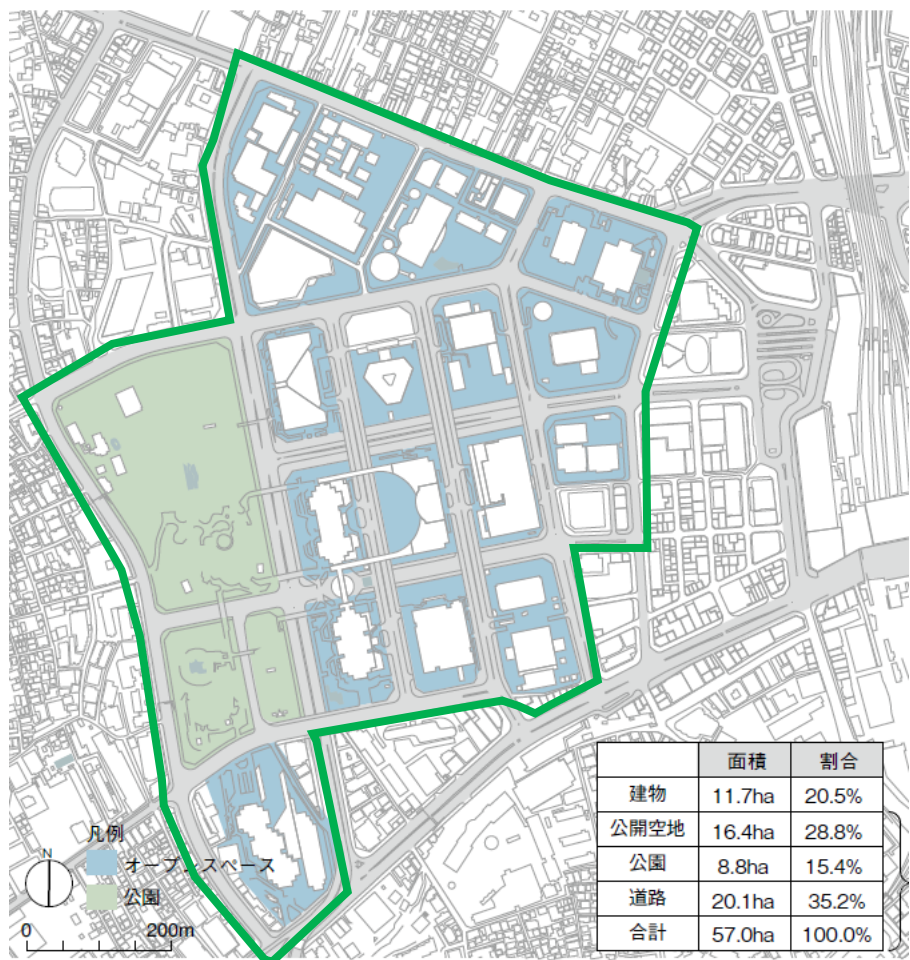
MODEL

建替えずに人を呼ぶ「西新宿のまちづくり」

他エリアで大規模開発が相次ぐなか、
建替えとは異なる手法で都市を更新する取り組みを進めている。

西新宿の目指すまちづくり

エリアの特性



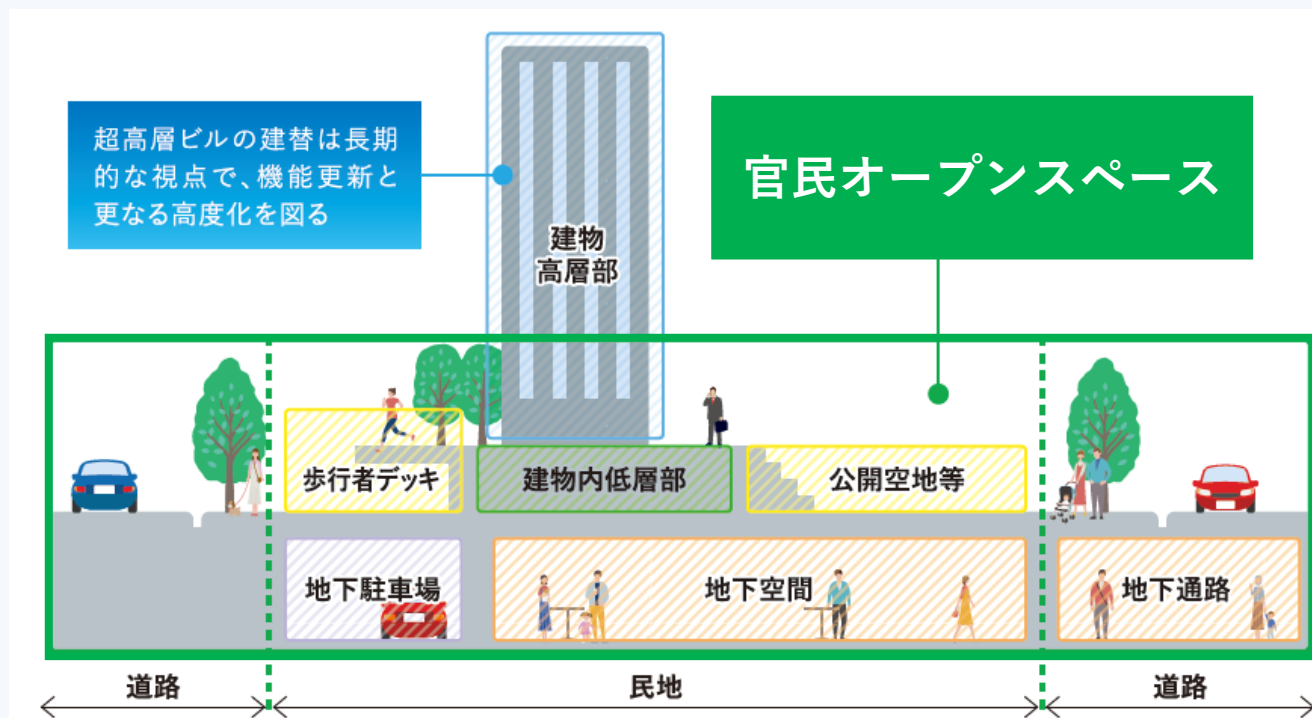
広大なオープンスペース（約80%）

公開空地等、公園、道路

目指すまちづくりの方向性

CONCEPT

豊かなオープンスペースを最大限に使いこなす



官民オープンスペースの利活用

公有地・民有地を連続的・一体的に利活用する

都市アセットの活用実績

道路空間の利活用



Shinjuku Share Lounge
(国家戦略道路占用事業)

エリマネ組織が主催者となり社会実験として実施。

2015 ～ 2018年実施

有効空地の高質化

大屋根の整備



※住友不動産ホームページより

新宿住友ビル・三角広場

既存の都市計画（特定街区）の変更を行い、民間事業者にて大屋根を整備。

2020年竣工

増築・改修



SOMPO美術館

既存の都市計画（特定街区）の変更を行い、有効空地を付け替え、余剰スペースに別棟を増築。

2020年竣工

公園の活用



※SHUKUNOVAホームページより

SHUKUNOVA
(Park-PFI)

新宿中央公園芝生広場で飲食店などの交流拠点施設を整備する民間事業者を選定。

2020年竣工

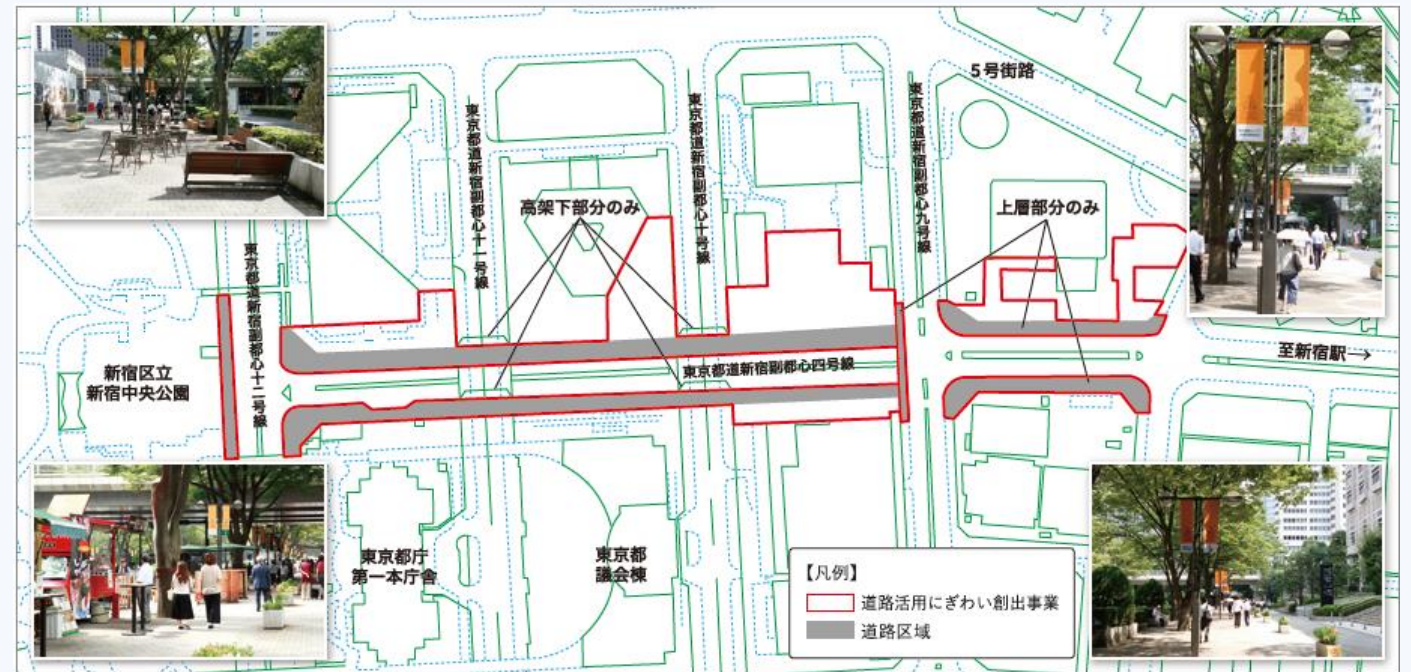
社会実験によるポテンシャルの確認



Shinjuku Share Lounge（社会実験）

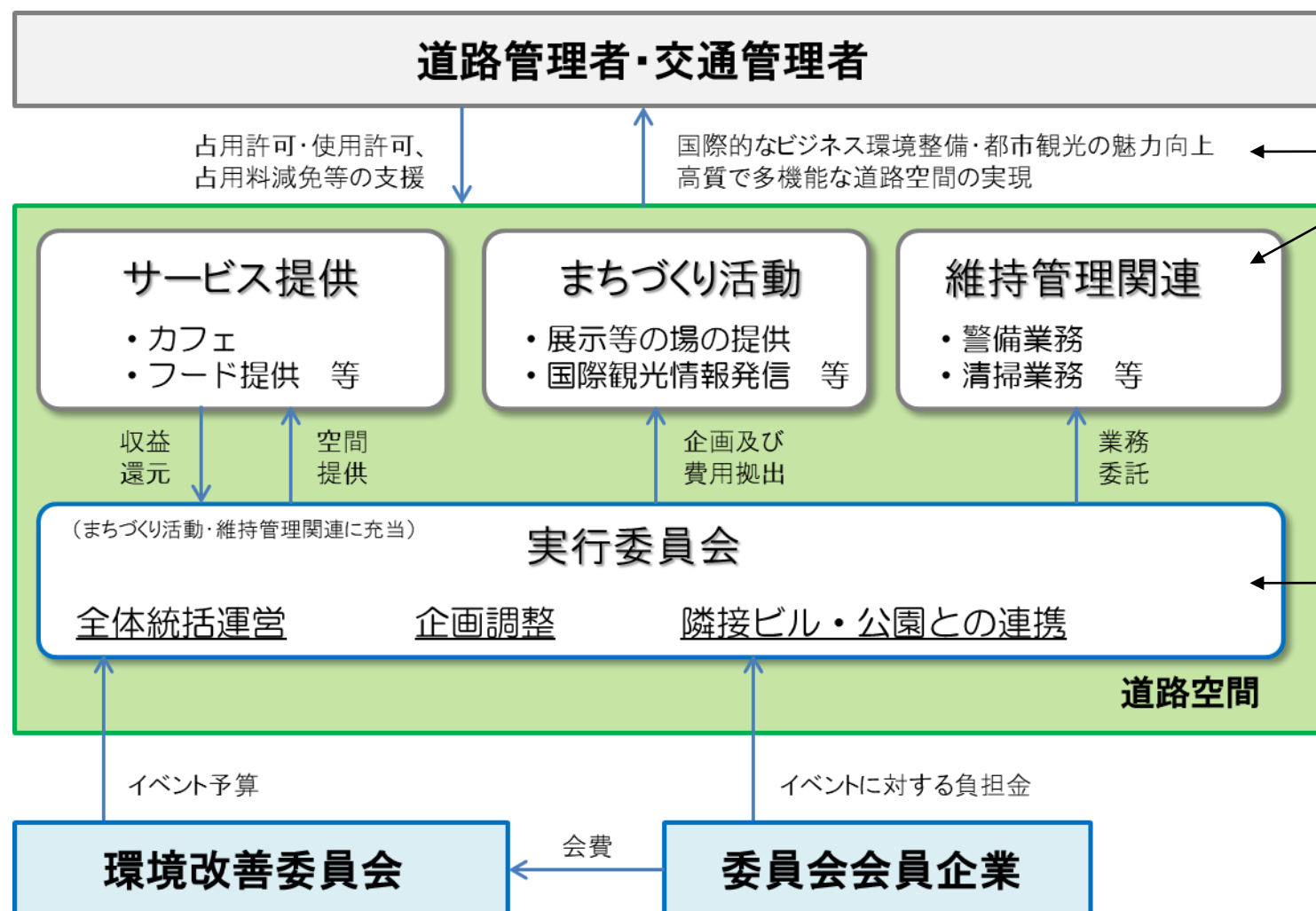
- ・社会実験として道路空間の利活用を行うことで、官民オープンスペースの利活用ポテンシャルを図る。
- ・「すわる新宿計画」として道路空間にラウンジ空間を展開。
- ・2015年から継続して実施。

実験概要・効果



- ・実験期間中（1週間）で約5万人が利用
- ・約8割の利用者が好意的に評価
- ・実施場所の拡大やテーブル、椅子、キッチンカーの増設、常設を求める声が多く見られた。

国家戦略道路占用事業の実施体制



許認可協議・公益貢献

- ・環境改善委員会にて占用許可などの許認可協議を実施。
- ・まちづくり活動とあわせて、道路清掃や警備活用などの活動も実施。

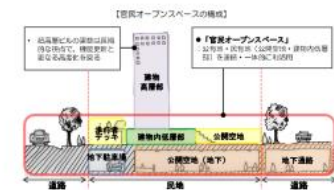
エリマネ組織が主催

- ・環境改善委員会が主催となり実行委員会を組成。
- ・委員会からのイベント予算と会員企業からの負担金で予算編成。

空地活用にあたってのルールづくり

■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って、道路（歩道・車道）から公園空間・建築物にまで、利用目的の多層化が図られ、高質化が図られる。これらの空間を、まちづくり指針において「官民オープンスペース」と定義する。
- ・2020年を目標とした西新宿地区の都市空間の整備・活用方針を、中心部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、活用を図る。



- 「官民オープンスペース」の活用方針
- ・「官民オープンスペース」の活用について、賑わいの創出、回遊性の向上、都市空間の活性化等に資する活用が望ましい。
- ・実際にあたっては、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（占用申請等）、費用負担のあり方等の検討が必要である。

- 「官民オープンスペース」の活用方針（地下）
- ・地下空間の活用は、地下空間の活用と地上空間の活用を一体的に考えることが重要である。
- ・地下空間の活用は、地下空間の活用と地上空間の活用を一体的に考えることが重要である。

- 「官民オープンスペース」の活用方針（地上）
- ・地上空間の活用は、地上空間の活用と地下空間の活用を一体的に考えることが重要である。
- ・地上空間の活用は、地上空間の活用と地下空間の活用を一体的に考えることが重要である。

- 「官民オープンスペース」の活用方針（デッキ）
- ・デッキ空間の活用は、デッキ空間の活用と地上空間の活用を一体的に考えることが重要である。
- ・デッキ空間の活用は、デッキ空間の活用と地上空間の活用を一体的に考えることが重要である。

- 「官民オープンスペース」の活用方針（その他）
- ・その他空間の活用は、その他空間の活用と地上空間の活用を一体的に考えることが重要である。
- ・その他空間の活用は、その他空間の活用と地上空間の活用を一体的に考えることが重要である。



個別街区の都市計画変更

- ・まちづくり指針を下敷きとして、個別街区の都市計画を変更し、民間事業者にて整備を行う。



【事例1】
新宿住友ビル・
三角広場



【事例2】
SOMPO美術館

「西新宿地区まちづくり指針」 2014年3月

- ・西新宿地区の将来像として、まちづくりの目指す方向性について指針に定義。
- ・官民オープンスペースを活用することで、まちの賑わい創出を図ること等を記載。
- ・まちづくり指針は、新宿区と地元町会とで組成する「西新宿懇談会」での議論を踏まえて共有。

都市アセットの活用

道路空間の利活用



Shinjuku Share Lounge
(国家戦略道路占用事業)

有効空地の高質化

大屋根の整備



※住友不動産ホームページより

新宿住友ビル・三角広場

増築・改修



SOMPO美術館

公園の活用



※SHUKUNOVAホームページより

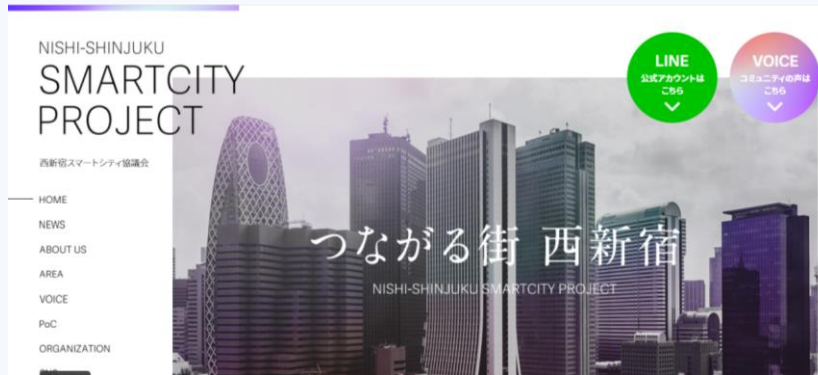
SHUKUNOVA
(Park-PFI)

+

都市サービスの提供

エリア内のリソースと外部からアイデアをマッチングすることで、より都市を使いこなす取り組み

西新宿スマートシティ協議会



「西新宿スマートシティ協議会」

- ・西新宿ステークホルダーが情報共有と取組の方向性確認を行う協議会として「西新宿スマートシティ協議会」を設立。
- ・東京都とエリマネ組織で共同事務局を組成。



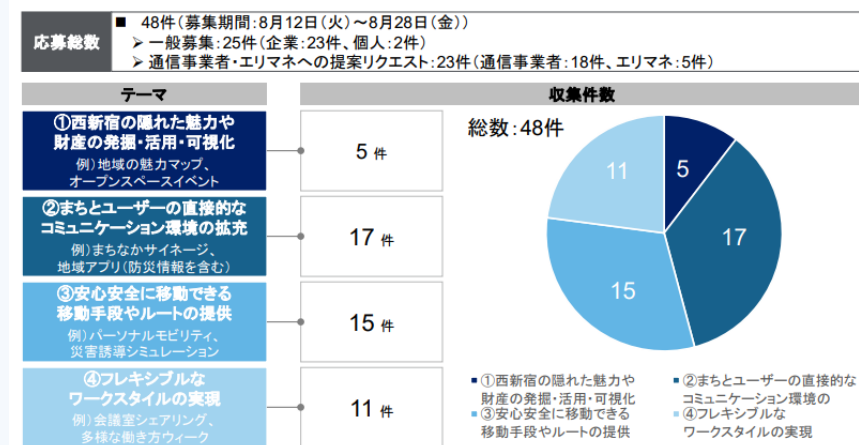
実証事業（都市サービス）

外部から、優れた都市サービスを募集

- ・西新宿の課題解決につながるアイデアを一般公募。
- ・応募総数48件から、実現性の高い7件を抽出して、実証に向けた調整を行う。

アイデア事業者とリソース提供者とマッチング

- ・協議会では、アイデア事業の提供者とリソース提供者とのマッチングを行い、実証実験のフィールドを確保する。
- ・エリマネ組織で許認可協議を代行・支援。



第3回西新宿スマートシティ協議会資料より抜粋

サービス提供にあたっての課題

全体マネジメント・判断基準

- ・ エリマネ組織で空地活用の許認可協議を代行・支援。
- ・ 新しい取組みは個別審査を経て空地を活用しているが、将来的に一定のルールに基づいて許認可判断が実現すると良い。
- ・ また、個別街区での判断ではなく、俯瞰的な視点でマネジメントが行われるべき。



マッチング精度の向上

- ・ 今年度はアイデア実証7件×19社会員企業で実証フィールドの調整を実施。
- ・ 継続的な取組みにしていくためには、効率的なマッチングの仕組みと斡旋の体制整備が必要。

目指すべき方向性

エリマネ組織による、自主的な空地活用ルールの整備

- ・ 健全な空地利用を担保しつつ、スムーズな空地活用を実現するためにも、自主的な活用ルールの策定を目指す。
- ・ 将来的には、ローカルルールとして官民共有のうえ、エリマネ組織が運用・マネジメントできるようにしたい。

空地活用にあたってのPF整備

- ・ 空地活用にあたっての条件や希望する利用形態などをあらかじめストック。
- ・ 実証事業者との効率的なマッチングを進められる体制を整備する。

まちづくりに関するデータの取り扱い

1. 民間事業からのデータ提供
2. エリマネ組織としてのデータ整備

民間事業者とのデータ連携

① パーソナルモビリティ

- ・電動マイクロモビリティのシェアサービスを展開する株式会社Luupと「西新宿地区のスマートシティ化推進に向けた連携協定」を締結。
- ・以下に掲げる項目について連携
 - (1) 電動キックボード実証実験とサービスの導入
 - (2) シェアサイクルサービスの導入
 - (3) スマートシティ化への相互協力



② 自動運転サービス

- ・自動運転システムを導入にあたって、損保ジャパン、KDDIなどの技術協力企業5社と「西新宿地区のスマートシティ化推進に向けた連携協定」を締結。
- ・以下に掲げる項目について連携
 - (1) 自動運転技術を活用した実証実験
 - (2) 将来的なモビリティサービス導入の検討
 - (3) スマートシティ化への相互協力



エリマネ組織としてのデータ収集

都市のデジタルツイン構築

- ・西新宿エリアのデジタルツイン構築に向けて、エリマネ組織としてもデータ収集を開始。
- ・西新宿のデジタル基盤として、まちづくり施策の検討やシミュレーション、合意形成のためにツールとして活用を想定。



※ 都市のデジタルツインのイメージ（出典：大成建設）

課題

① 仕組み・ルール・メリットづくり

- ・まちづくりのためであっても、提供・公開が可能なものとそうでないものがある。
- ・安心、公正なデータ流通を支える仕組み、ルール、メリットづくりが必要。

➡ 都市再生推進法人の位置づけや、公共セクターの関与に期待

② データの正確性・精度担保

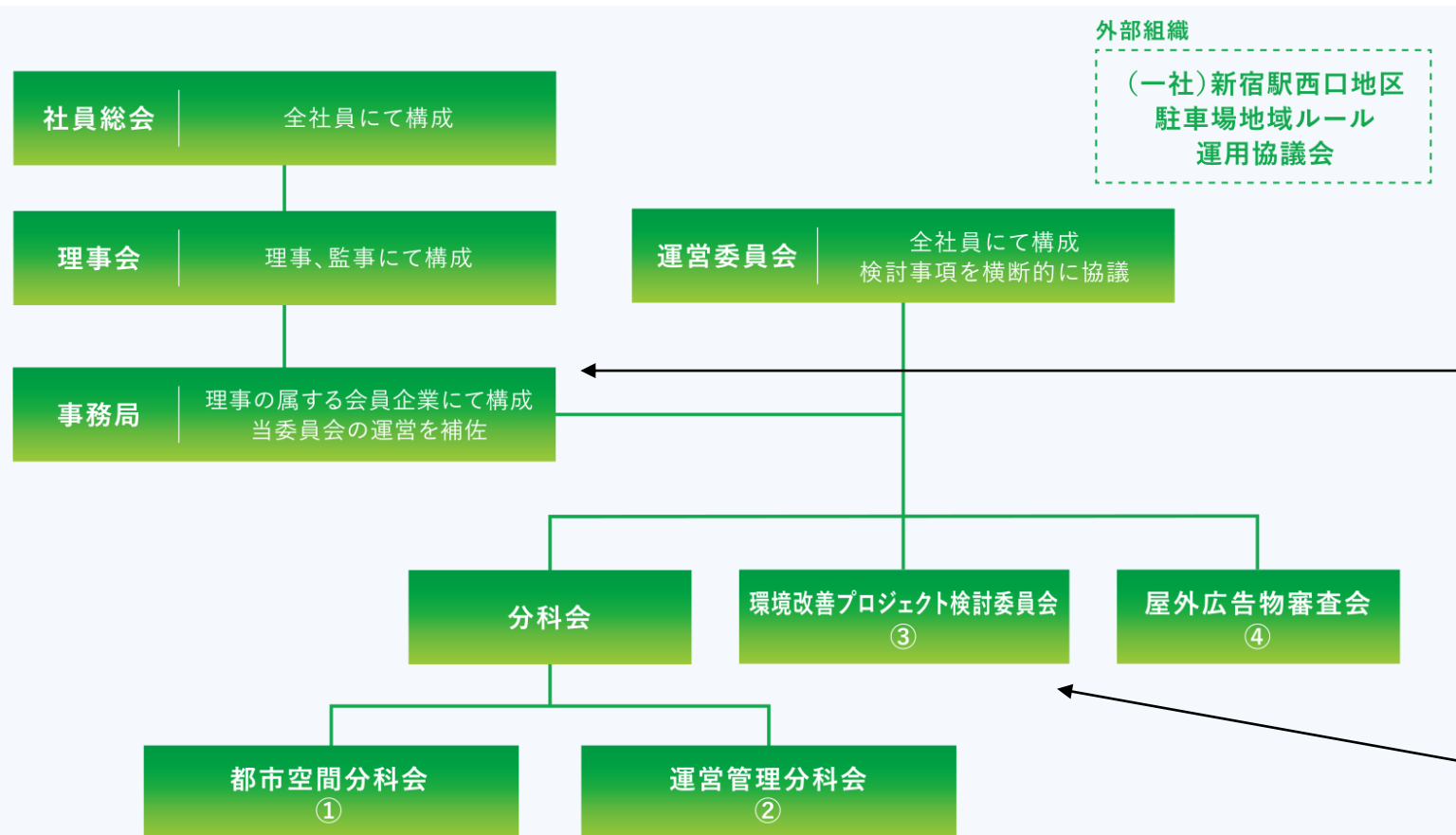
- ・改修が繰り返し替えされているため、変更の履歴が追い切れず、実際の状況と記録が異なる。
- ・データ活用を広げるには、利用者同意や正確性など、「信頼できる情報」としての保証が必要。

➡ データの正確性を担保する役割が必要

運営体制と継続的な活動に向けて

1. 運営体制・資金
2. エリマネ活動の効果検証
3. 今後の取組みの方向

運営体制



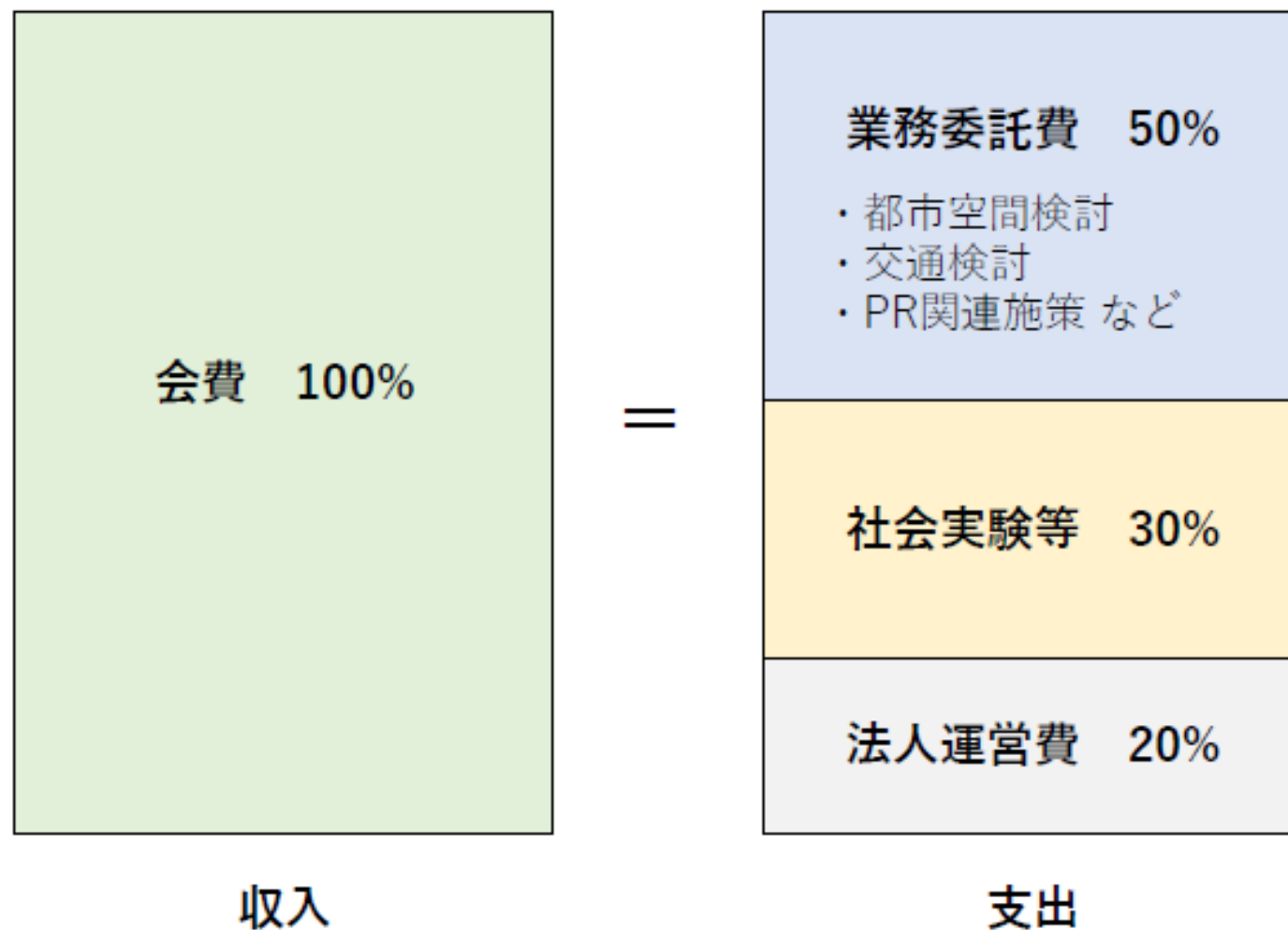
事務局による組織運営

- ・事務局企業5社から事務局要員が派遣され、エリマネ組織の運営、各種会議体の運営が行われている。

タスクフォースの組成

- ・スマートシティ関連の取組みは、事務局企業とは別にTFが組成されて、TF主導によって運営される。

運営資金



課題

新しい収益源の確保

- ・現状では運営資金のすべてを会員企業からの会費に頼っており、新しい収益源の確保が必要。

持続的な活動財源の確保

- ・一方で、永続的にまちづくり活動を実施するためには、収益事業だけでなく、継続的な費用負担の方法も模索が必要。

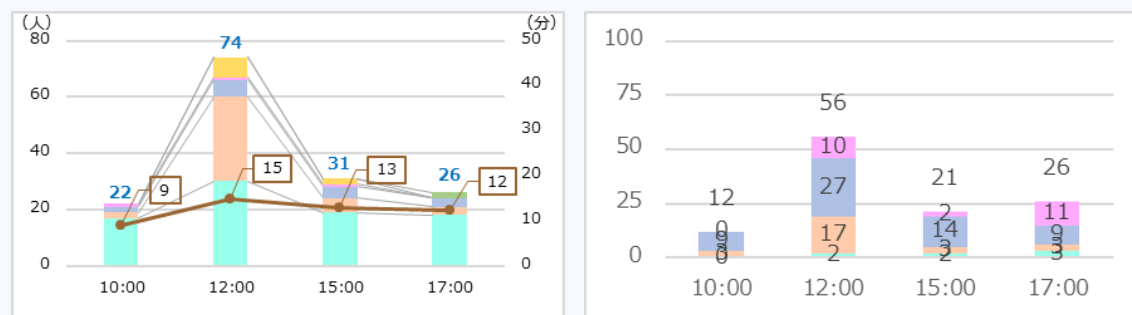
メリットの公平性

- ・エリマネ活動の幅が広がる一方、会費の特性上、各社に公平にメリットが享受されるよう配慮が必要。

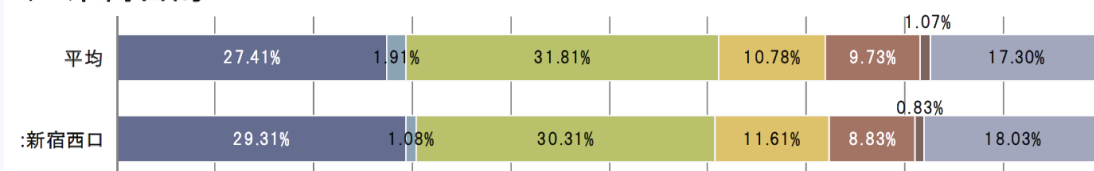
エリマネ活動の効果検証

効果測定の実施

- ・社会実験などの実施に際しては、賑わい創出にどの程度寄与したかを計測するために、効果測定を実施。
- ・主に、利用者数や滞在者のアクティビティ、滞在時間、アンケートによる満足度調査などを実施。



◆ 来街目的



課題

企業によるメリットの相違

- ・会員企業によって業種、業態が異なり、活動の成果としての賑わい創出も、直接的な効果となる商業事業と、オフィスビル事業者では評価が異なる。
- ・また、エリマネ活動の目的である、エリア価値の向上（賃料収入のアップなど）についても、企業によって評価が異なる。
- ・現状では、エリアのために広く効果があるCSR的な活動と、特定の企業にメリットが享受される活動とを区別して、予算執行を行っている。



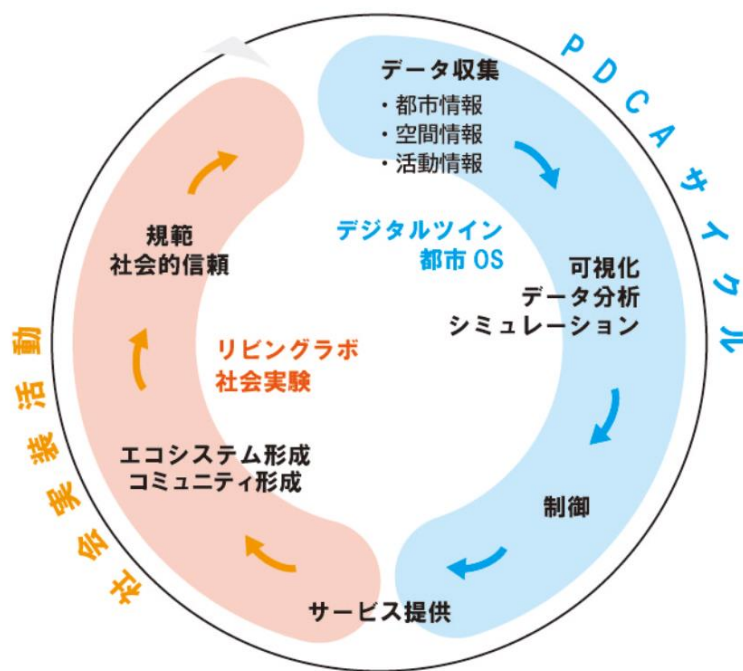
公平感を持って、
持続的に費用負担ができる仕組みが必要

今後の取組みの方向

西新宿版スマートシティ

なんでもありの実験場ではなく「**課題解決**」のために。
社会実装には、多様なステークホルダーとの「**合意形成**」の場が必要不可欠。

SNSを活用したアンケートなど、データを根拠にしたまちづくり施策の立案とあわせて、
社会実装にあたっては「**信頼**」に基づく、地元に根差した活動も並行して実施。



データ×エリアマネジメント

Date Based Area Management

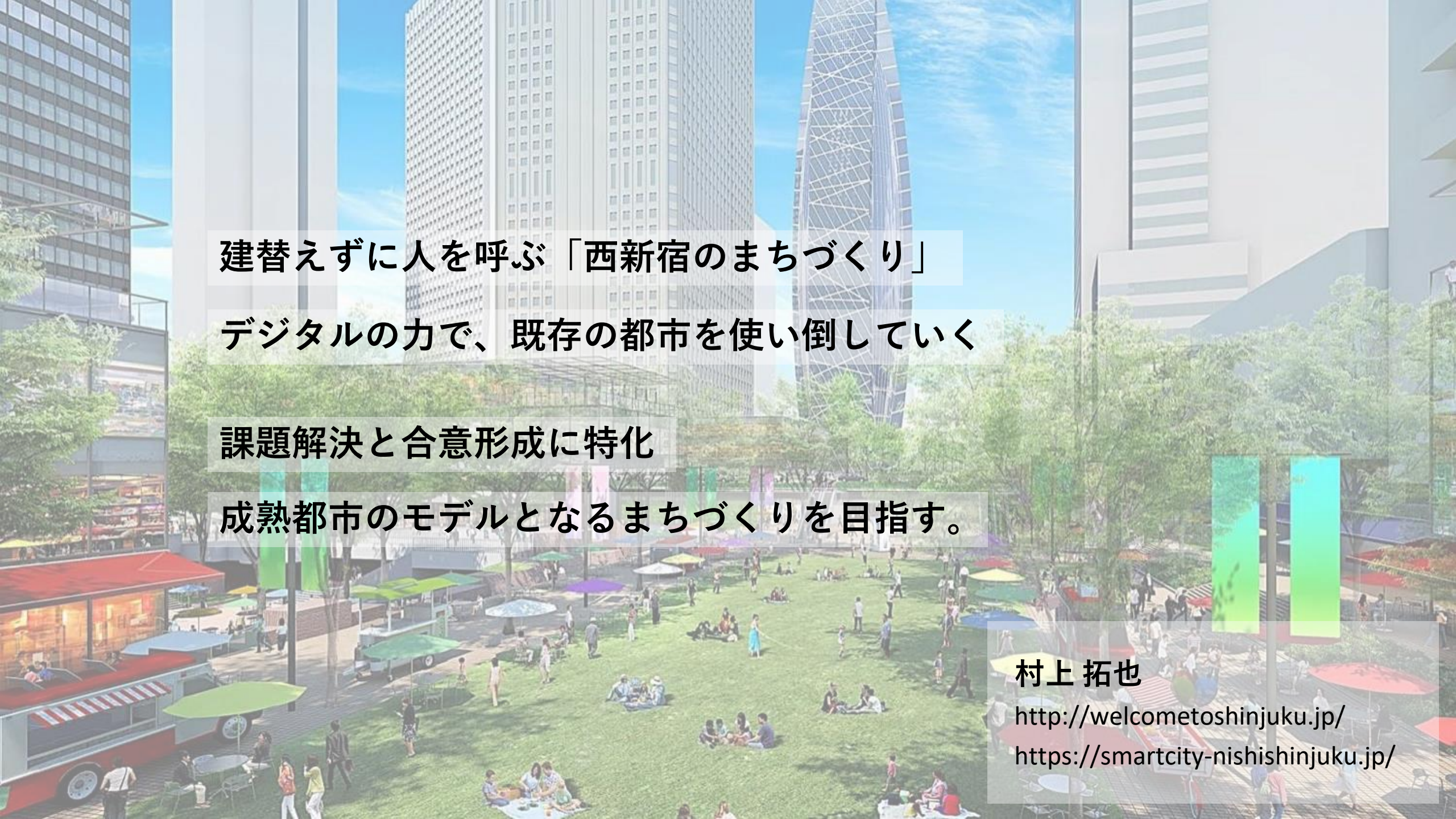
+

社会的な信頼にもとづく エリアマネジメント

Area Management With Trust

データ・根拠に基づいた都市サービスの提供と、SNSと連動した来街者のレビューを踏まえたアップデートを図る。

社会実装にあたっては、継続してまちづくりに関わるエリアマネ組織の社会的な信頼に基づいて合意形成を図る。



建替えずに人を呼ぶ「西新宿のまちづくり」
デジタルの力で、既存の都市を使い倒していく

課題解決と合意形成に特化

成熟都市のモデルとなるまちづくりを目指す。

村上 拓也

<http://welcometoshinjuku.jp/>

<https://smartcity-nishishinjuku.jp/>