

新宿駅直近地区に係る 都市計画案について

都市計画案

（新宿駅直近地区地区計画、都市施設（新宿駅南口駐車場））

2022年6月



本日の説明内容

1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・ 都市計画案
 - ・ 地区計画の概要（地区計画案）
 - ・ 新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール

1. これまでの経緯

2. 新宿の拠点再整備方針の概要

3. 新宿駅直近地区の整備の方向性

4. 新宿駅直近地区に係る都市計画

- ・都市計画案
- ・地区計画の概要（地区計画案）
- ・新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）

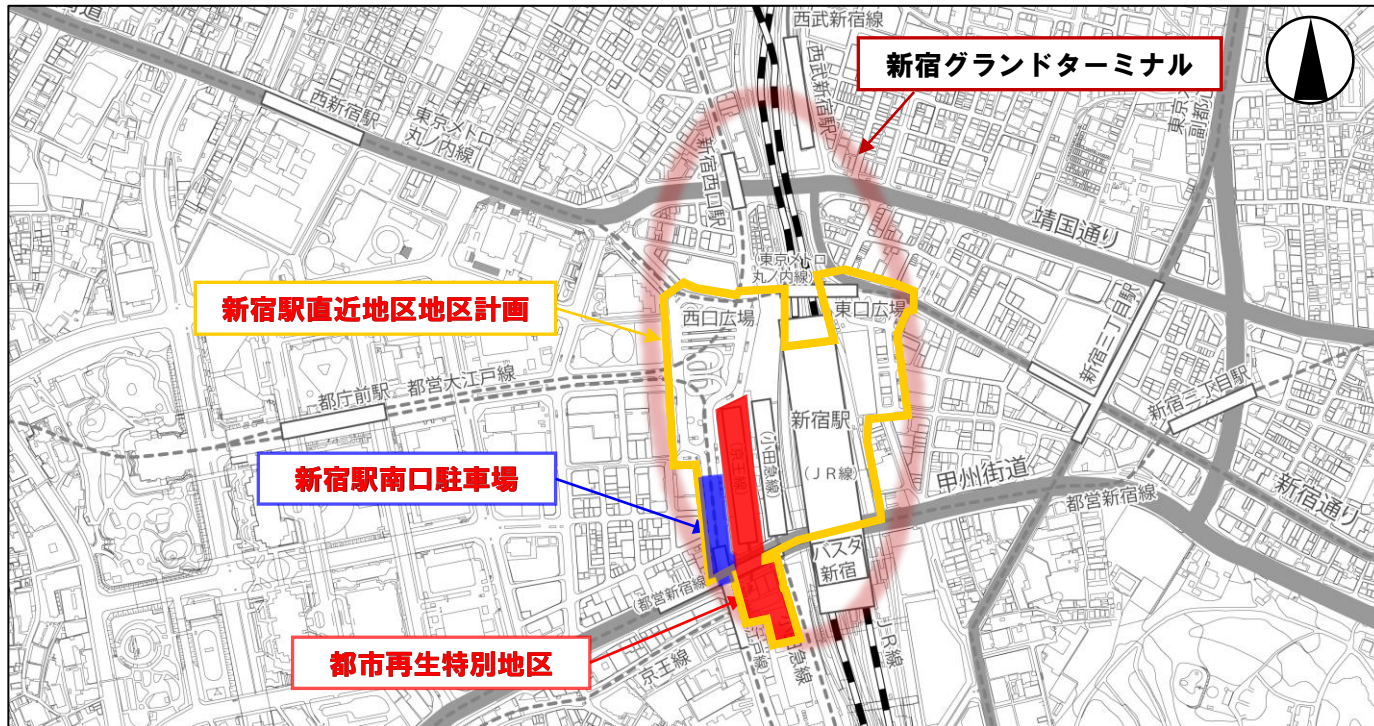
5. 今後のスケジュール

これまでの経緯

まちづくりの経緯

- 2018年3月 「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～」の策定
- 2019年12月 都市計画決定（都市施設、地区計画、用途地域、土地区画整理事業）
- 2021年4月 新宿駅西口地区に関する都市計画変更（地区計画、都市施設（駐車場）、都市再生特別地区）
- 2021年11月 都市計画変更（都市施設（通路））
- ▶ 2022年4月～ 新宿駅西南口地区に関する都市計画手続きに着手（地区計画、都市施設（駐車場）、都市再生特別地区）

【位置図】



「本資料の地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2, 500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号 3都市基交著 第44号)」「(承認番号) 31都市基街第281号、令和2年3月11日」

1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・都市計画案
 - ・地区計画の概要（地区計画案）
 - ・新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール

新宿の拠点再整備方針の概要

Shinjuku Grand Terminal 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

交流軸の構築

- 方針1 グランドターミナルとまちを「東西骨格軸」でつなぐ
- 方針2 グランドターミナルを一体化して整える
- 方針3 人中心の広場とまちに変える

連携空間の創出

- 方針4 グランドターミナルの顔となるプラザ・テラスを整備する
- 方針5 グランドターミナルに新たな機能を誘導・導入する空間を創出する
- 方針6 グランドターミナルの各所に人が佇みたくなる空間とみどりを創る

持続的な発展への挑戦

- 方針7 新宿のレガシーを継承しながら、新たな景観を生み出す
- 方針8 誰もがチャレンジできる環境を用意する
- 方針9 次世代の技術導入の可能性に果敢に挑戦する
- 方針10 新宿全体の挑戦に結び付ける

- ※1 ターミナル軸 : グランドターミナルを一体化し、まちとつなぐ歩行者空間
- ※2 ターミナルシャフト : 地上・地下・デッキレベルのターミナル軸をつなぐバリアフリーの縦動線
- ※3 新宿セントラルプラザ : グランドターミナルの核となる広場空間（線路上空）
- ※4 新宿テラス : グランドターミナルの顔となり、人の動きが立体的に感じられる、視認性の高い広場空間
- ※5 エントランス : 周辺から駅の位置が視認でき、人が佇む場と共に、人の動きが立体的に感じられる視認性の高い空間

新宿グランドターミナルの再編イメージ



1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・都市計画案
 - ・地区計画の概要（地区計画案）
 - ・新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール

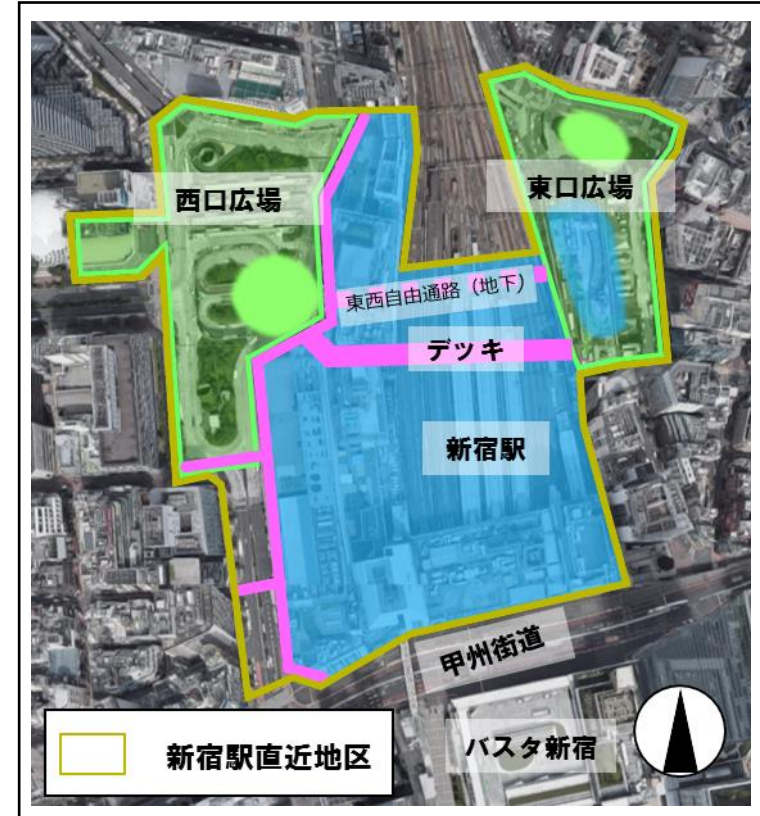
新宿駅直近地区の現状



■ : 駅前広場 ● : 主な滞留空間

- ・ 自動車中心の駅前広場
- ・ 移動しにくい歩行者動線

整備の方向性



■ : 新たな歩行者動線 (デッキ等) ■ : 駅・駅ビル

- ・ 人中心の駅前広場に再編
- ・ デッキの新設等による歩行者ネットワークの拡充



1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・ 都市計画案
 - ・ 地区計画の概要（地区計画案）
 - ・ 新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール

■ 地区計画（案）

種別	名称	主な内容	決定権者(※)
地区計画	新宿駅直近地区地区計画	地区施設の追加 建築物等の制限 の追加 等	新宿区 渋谷区

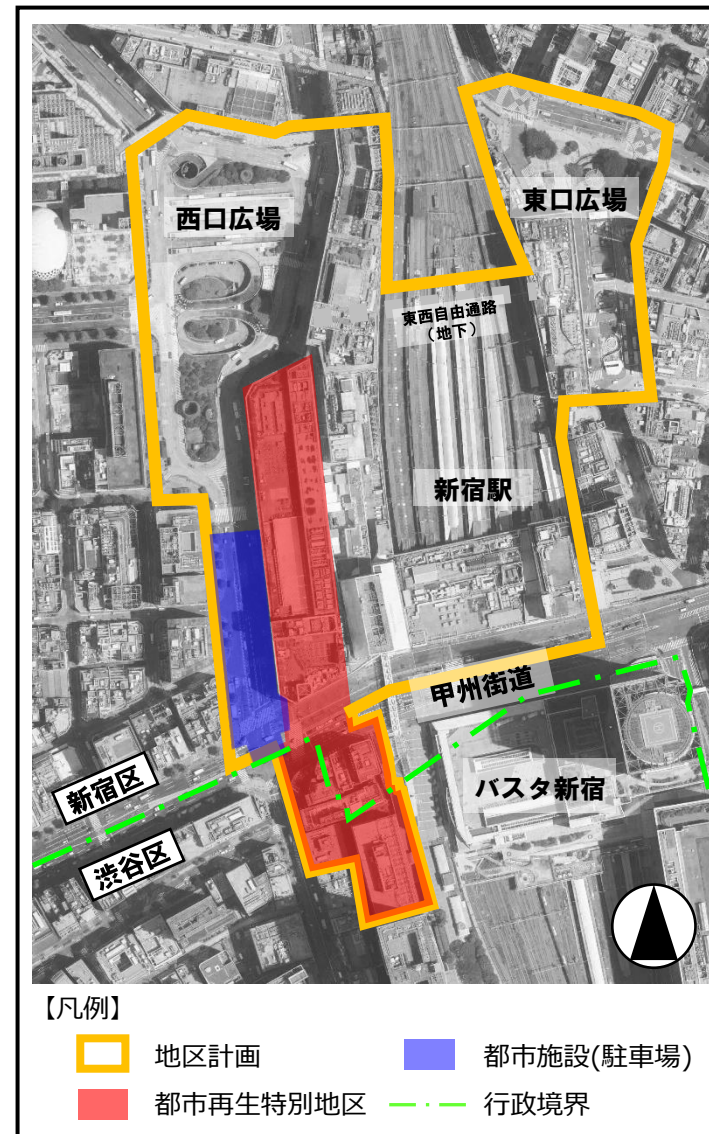
■ 都市施設（案）

種別	名称	主な内容	決定権者(※)
駐車場	新宿駅南口駐車場	区域の変更 面積の変更	新宿区

■ 【参考】都市再生特別地区（案）

種別	名称	主な内容	決定権者(※)
都市再生特別地区	新宿駅西南口地区	容積率の最高限度 1540% 等	東京都

※国家戦略特別区域法の特例により、内閣総理大臣の認定によって都市計画の決定または変更がされたものとみなされます。



新宿駅西南口地区の建物計画の概要

参考

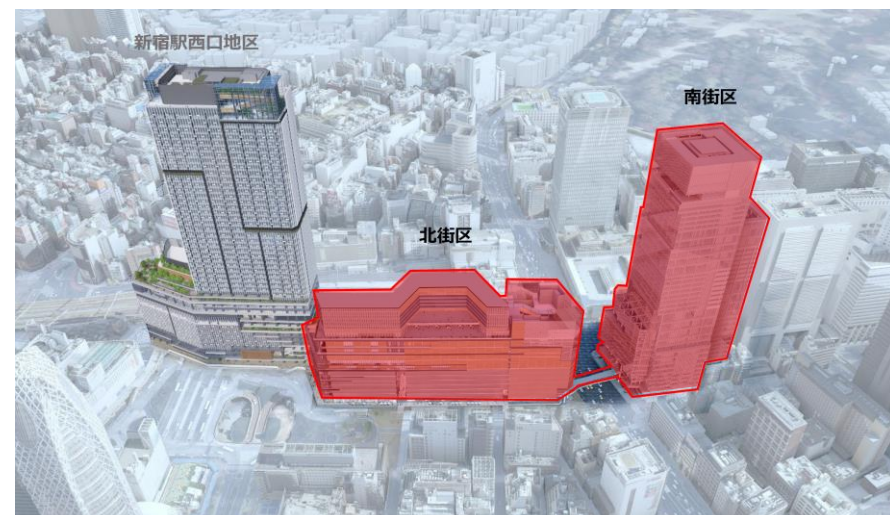
事業主体：京王電鉄株式会社
東日本旅客鉄道株式会社

都市再生特別地区 の区域面積	約1.9ha
敷地面積	約16,300m ²
延べ面積 (容積対象面積)	約291,500m ² (約251,000m ²)
計画容積率	約1,540%
主要用途	店舗・宿泊施設・事務所・ 駐車場等
階数/最高高さ	【北街区】 地上19階 地下3階/約110m 【南街区】 地上37階 地下6階/約225m
工期（予定）	2023年度～2040年代 北街区：2040年代竣工 南街区：2028年度竣工

■ 位置図



■ イメージパース（西側より計画建物を望む）



※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・都市計画案
 - ・地区計画の概要（地区計画案）
 - ・新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール

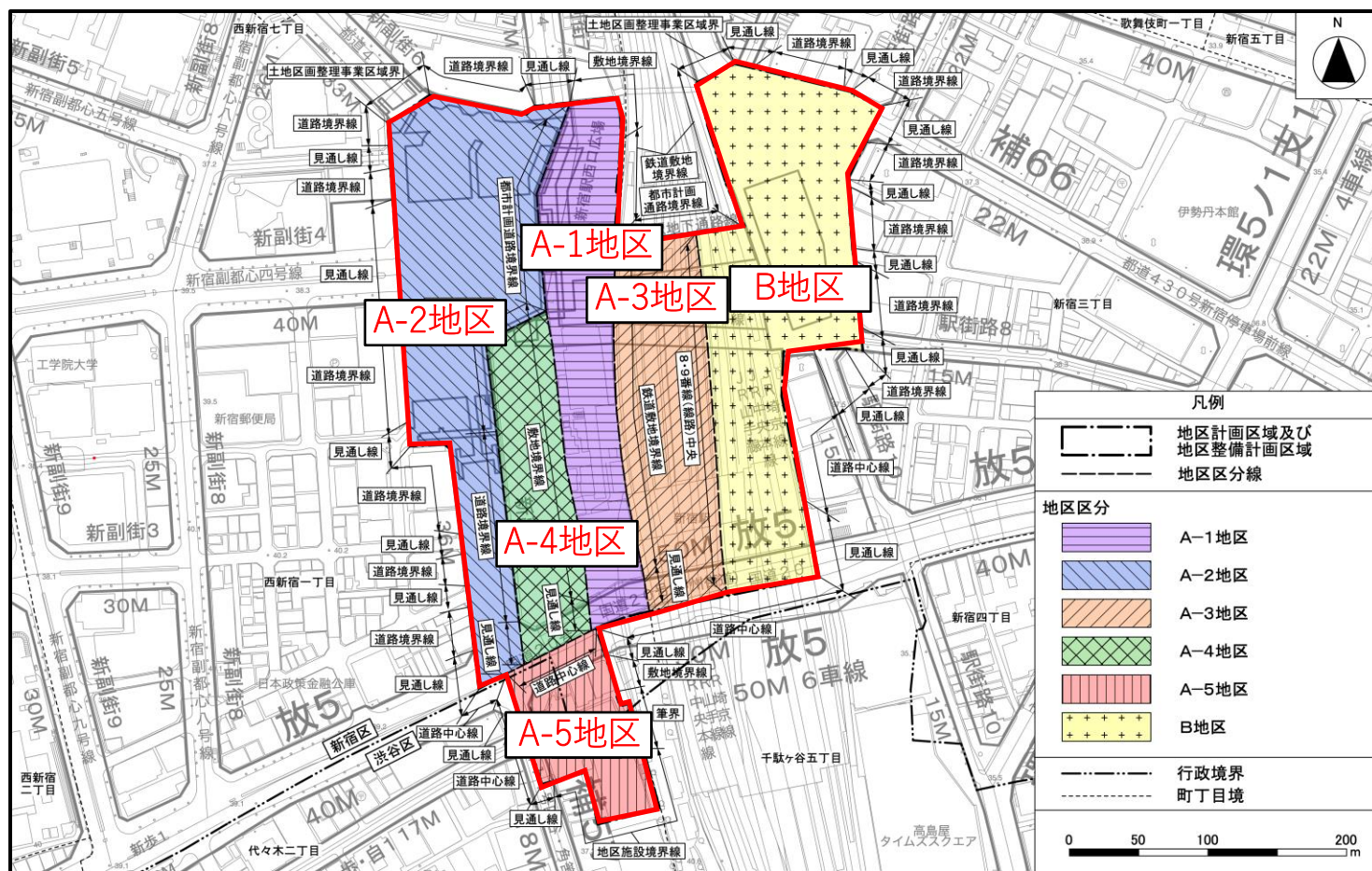
■ 地区計画の区域

下線部は変更・追加部分

位置：新宿区新宿三丁目、西新宿一丁目各地内及び渋谷区代々木二丁目各地内

面積：約11.6ha

(A-1地区：約1.6ha、A-2地区：約2.9ha、A-3地区：約1.8ha、
A-4地区：約1.2ha、A-5地区：約0.9ha、B地区：約3.1ha)



「新宿の拠点再整備方針」等の実現に向けて、地区の将来像を目標・方針として定めます。

■地区計画の目標

- ・ 東西をつなぐ地下の東西自由通路、線路上空の東西デッキ、南北をつなぐデッキ及び東西駅前広場等の整備を推進する。
- ・ 本地区内の駅ビル等の更新に合わせて、段階的に地区整備計画を策定し、新宿グランドターミナルの一体的な再編を誘導する。
- ・ 新宿駅周辺地域全体として、質の高い国際交流拠点を形成する。
- ・ 本地区のまちづくりを契機として、周辺地区においてもさらなるまちづくりを推進する。

■ 土地利用の方針

下線部は変更・追加部分

- 1 新宿グランドターミナルを介して東西南北のまちをつなぐ歩行者中心の空間を構築する。
- 2 わかりやすく人に優しいユニバーサルデザインに配慮した新宿グランドターミナルを構築する。
- 3 東西駅前広場を歩行者優先の駅前広場に再構成する。
- 4 線路上空に公益的な活動交流空間を創出する。
- 5 東西駅前広場と一体となった多様な機能を融合する空間を創出する。
- 6 賑わい、憩い、安全・安心を生む滞留空間を重層的に創出する。
- 7 風のみち（みどりの回廊）を形成するため、新宿中央公園と新宿御苑をつなぐ重層的なみどりを創出する。
- 8 国際競争力強化に資する商業・業務・観光・娯楽・宿泊・滞在支援・MICE機能の充実・強化を誘導する。

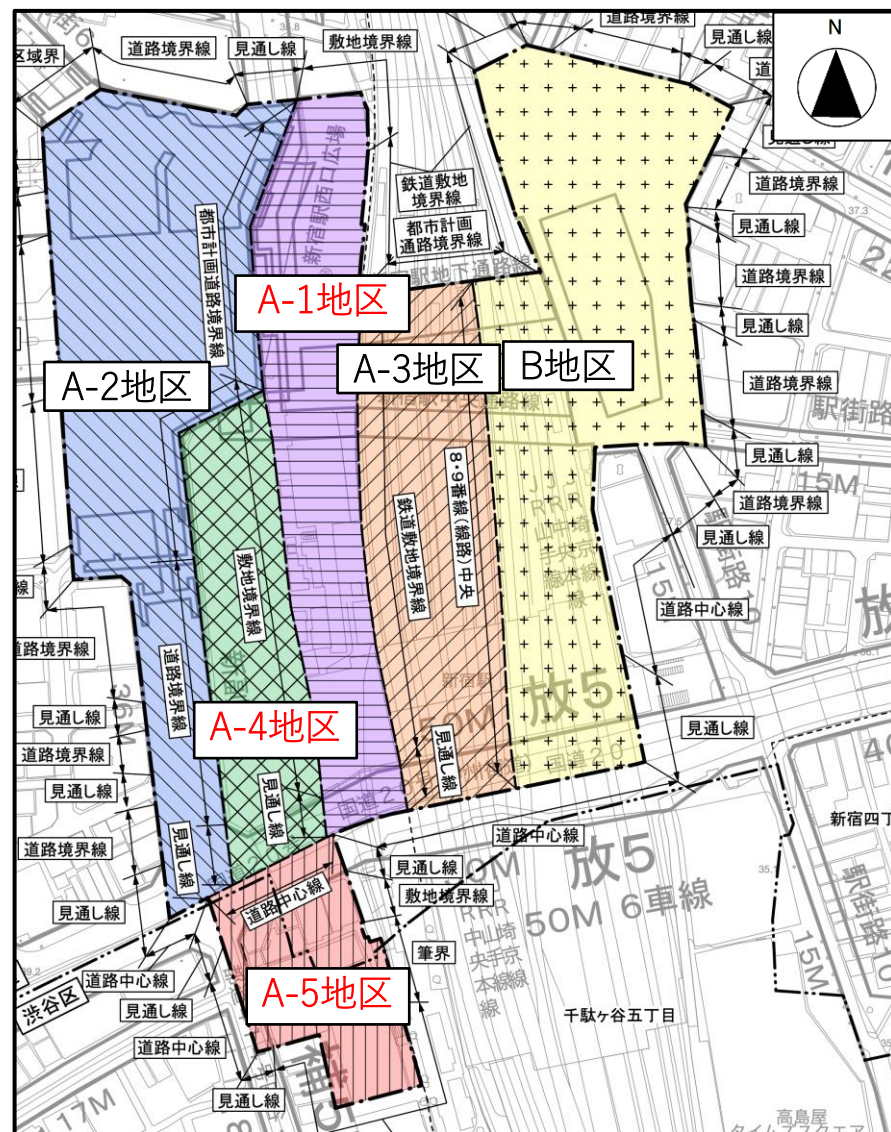
■土地利用の方針

9 A-1地区は、交流・連携・挑戦を生み出すビジネス創発機能を整備する。

10 A-4地区は、賑わい形成に資する観光産業拠点や、歓楽拠点の強化に資する宿泊施設を整備する。

11 A-5地区に、新宿サザンテラスや甲州街道など既存のターミナル軸に接続し、まちの回遊性を向上する歩行者ネットワークを整備するとともに、複合的な都市機能の集積と周辺住環境との調和を図る。

下線部は変更・追加部分



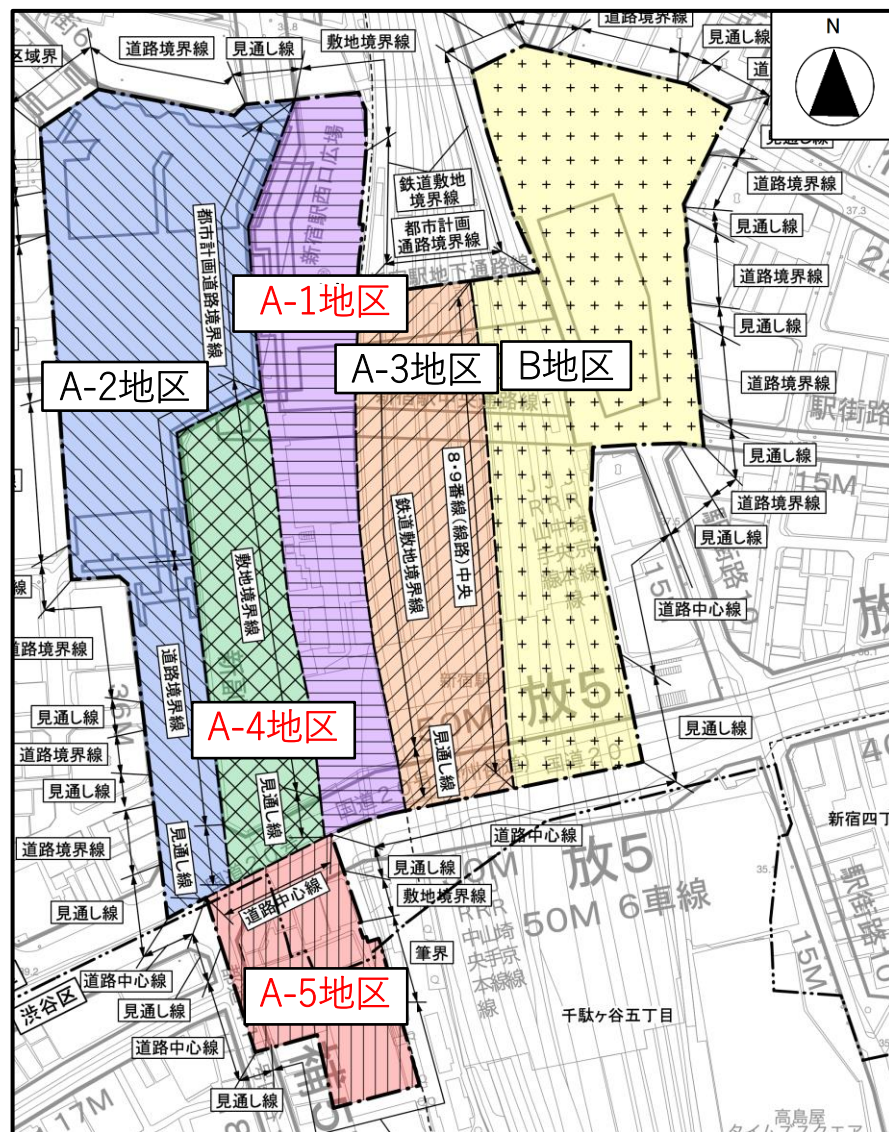
■ 地区施設の整備の方針

- 1 新宿グランドターミナルの核となる広場（新宿セントラルプラザ）を線路上空に整備する。
- 2 新宿グランドターミナルの顔となる広場（新宿テラス）をまちが望める重層的な空間として駅前広場に面して整備する。
- 3 歩行者中心のネットワークを構築するため、歩行者デッキ及び通路（ターミナル軸）を整備する。
- 4 東西デッキ、ターミナル軸と一体となって賑わい・憩いを創出するとともに、待ち合わせ等に利用できる広場を整備する。
- 5 ターミナル軸の結節点や駅の改札周辺に、地上・地下・デッキレベルの公共的空間をつなぐバリアフリーの縦動線（ターミナルシャフト）を含む立体広場を整備する。

■ 地区施設の整備の方針

下線部は変更・追加部分

- 6 A-1、A-4地区の建築物の中層階に、歩行者優先の駅前広場を立体的に拡大するとともに様々な活動の場を創出し、まちが望める空中回廊（スカイコリドー）を整備する。
- 7 A-5地区は、周辺市街地との調和や環境配慮として、隣接するビルとの境界線沿いに緑地帯を整備する。
- 8 A-5地区の道路境界線沿いに、快適な歩行者空間を形成するため歩道状空地を整備する。



■ 建築物等の整備の方針

- 1 都市環境の強化と国際競争力強化に資する機能を導入する。
- 2 公共施設の整備や質の高い国際交流拠点の形成に資する街並みの整備の状況に応じた高度利用を誘導する。
- 3 質の高い国際交流拠点の形成に資する一定規模以上の建築物を誘導する。
- 4 歩行者の滞留空間と賑わい・憩いを感じられる空間を創出する。
- 5 駅ビル等の更新においては、260m程度までの高さを可能とし、西新宿超高層ビル地区と一団となってなだらかな丘状のスカイラインを形成する。
- 6 質の高い国際交流拠点の形成に資する賑わいを創出する。

下線部は変更・追加部分

■ 建築物等の整備の方針

- 7 駅ビル等の更新に合わせて、敷地内に敷地面積の1/10以上の公共的空間（屋内を含む）を確保する。
- 8 帰宅困難者対応等に活用できる空間を確保する。
- 9 視認性の高い場所に地上部の緑化・壁面緑化等を連続的に配置する。
- 10 地域冷暖房や高効率な設備機器、再生可能エネルギーの導入を図るなど、環境に配慮した建物とする。
- 11 ユニバーサルデザインに配慮した空間を創出するため、地上・地下・デッキレベルの公共的空間と、新宿テラス又はスカイコリドーをつなぐグランドシャフトなどのバリアフリーの動線を整備する。

当地区にふさわしい建築物等を誘導するため、具体的な制限事項を定めます。

■ 建築物等に関する事項

① 建築物等の用途の制限

- 1 建築してはならない建築物（地区全域）
 - ・ 性風俗関連特殊営業の用に供するもの
（ソープランド、ラブホテル、アダルトショップ、テレホンクラブなど）
 - ・ 勝馬投票券発売所、場外車券売場など
- 2 容積率が1000%を超える部分は、その1/2以上を国際競争力強化に資する商業・観光・娯楽・宿泊・滞在支援・MICE（企業等の会議場、国際会議場、展示場など）機能とする。

■ 建築物等に関する事項

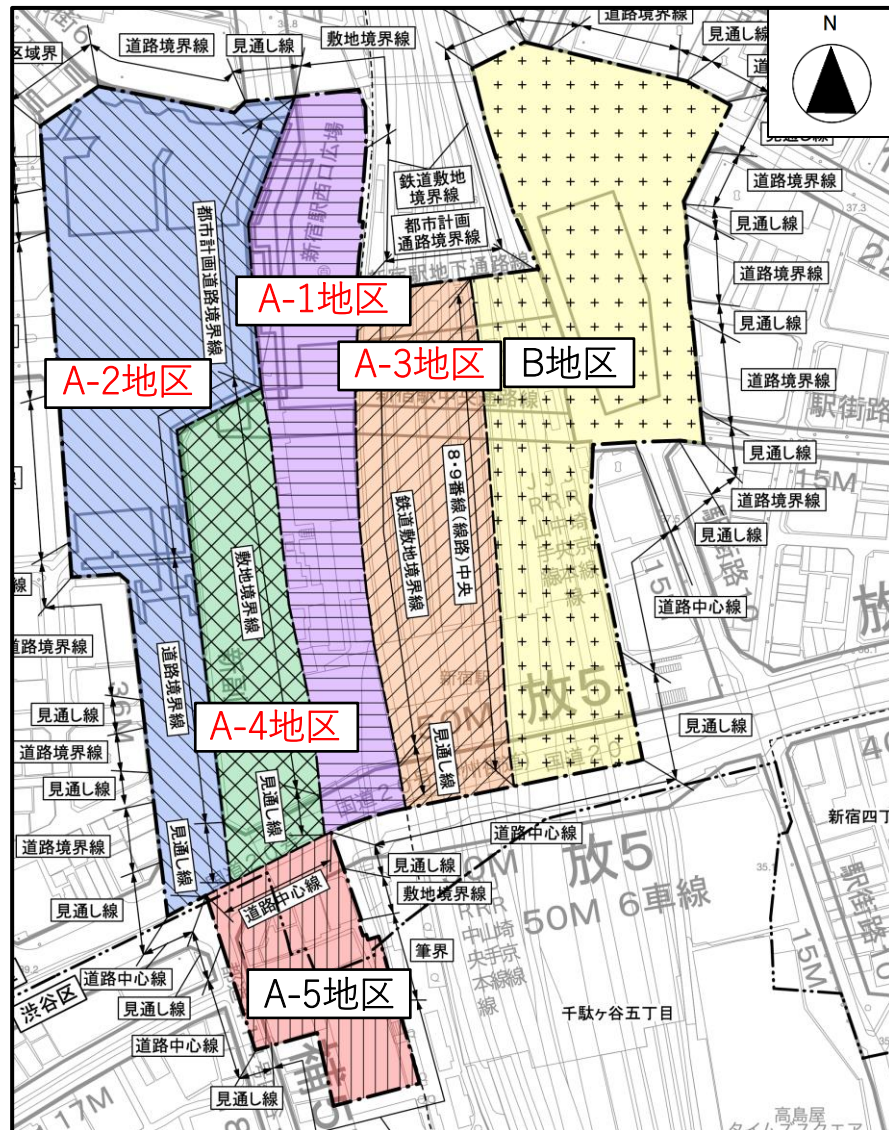
② 建築物の容積率の最高限度

新宿駅直近地区土地区画整理事業区域内の仮換地前の敷地における建築物にあつては、1000%とする。

(A-1、A-2、A-3、A-4地区のみ)

③ 建築物の敷地面積の最低限度






建築物の敷地面積は、2,000m²以上でなければならない。

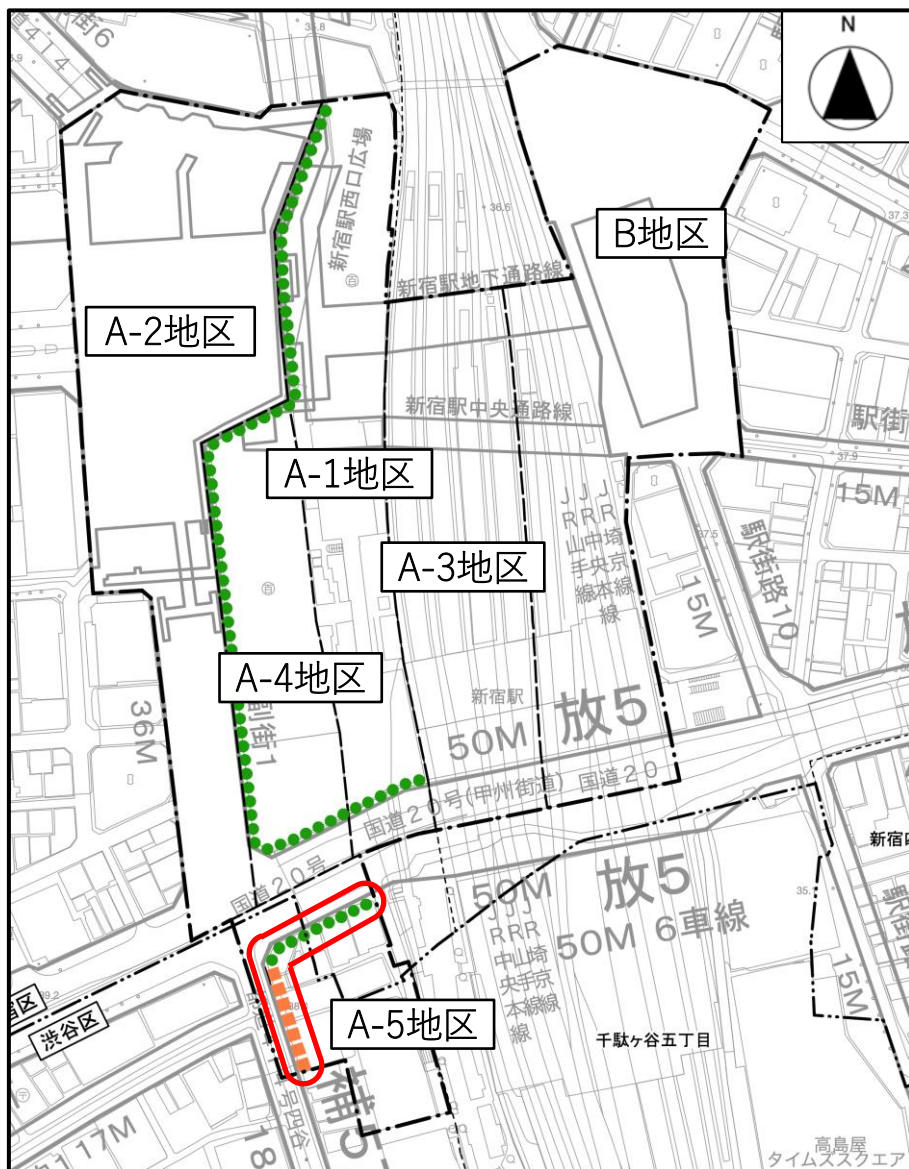


■ 建築物等に関する事項

④ 壁面の位置の制限

1号壁面線は道路境界線から0.3m、
2号壁面線は道路境界線から2.0m
を越えて、建築物の外壁や柱などを
建築してはならない。

凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	地区区分線
壁面の位置の制限	
	1号壁面線 (都市計画道路境界線及び 道路境界線から0.3m)
	2号壁面線 (道路境界線から2m)
	追加部分

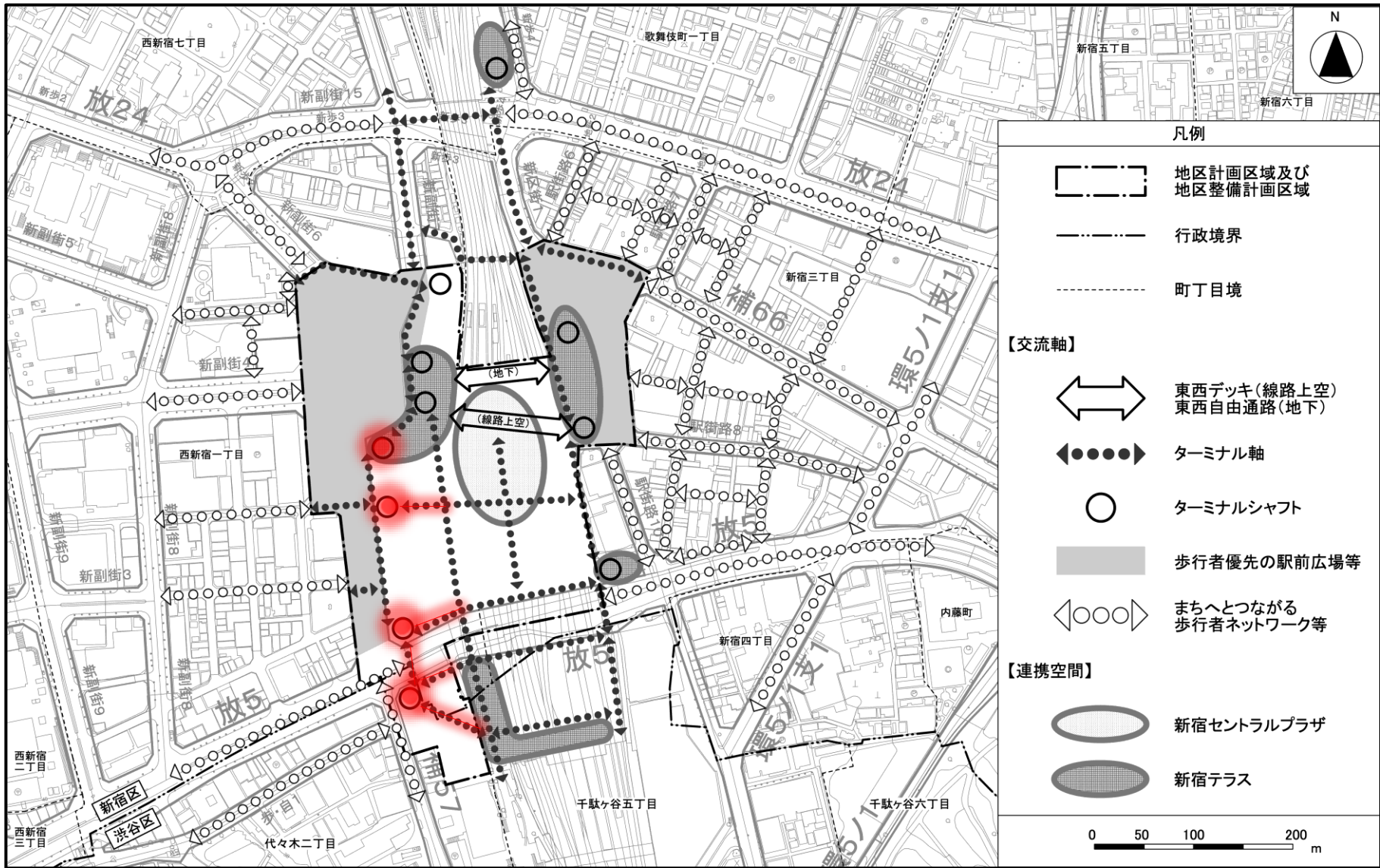


■ 建築物等に関する事項

⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 1 建築物及び工作物の形態、色彩その他の意匠は、街並み形成に配慮するなど、周辺環境に配慮する。
- 2 広場、道路、デッキ及び通路に面する部分は、オープンスペースやショーウィンドウを設置する等、賑わい・憩いの連続性に配慮する。
- 3 屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模及びデザイン等とし、良好な都市景観の形成に配慮する。
- 4 敷地内（建築物内部を含む）に敷地面積の1/10以上の公共的空間を整備する。

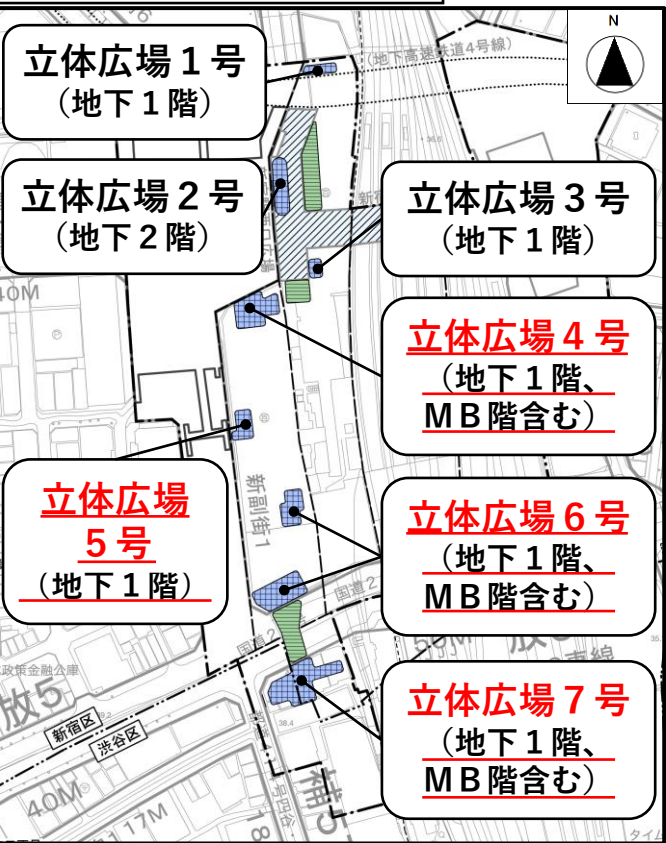
■方針付図



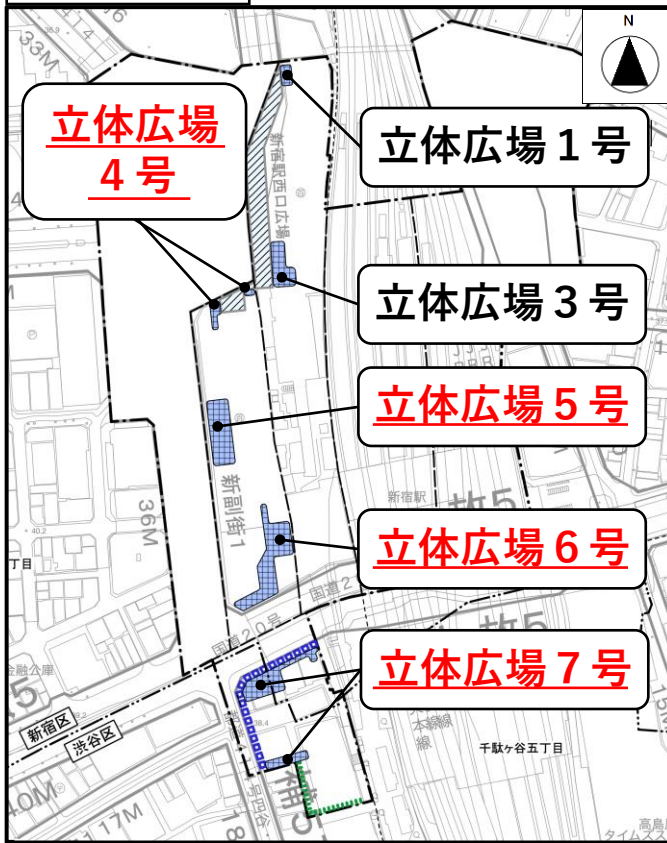
■ 地区施設の配置及び規模 (立体広場)

下線部は追加部分

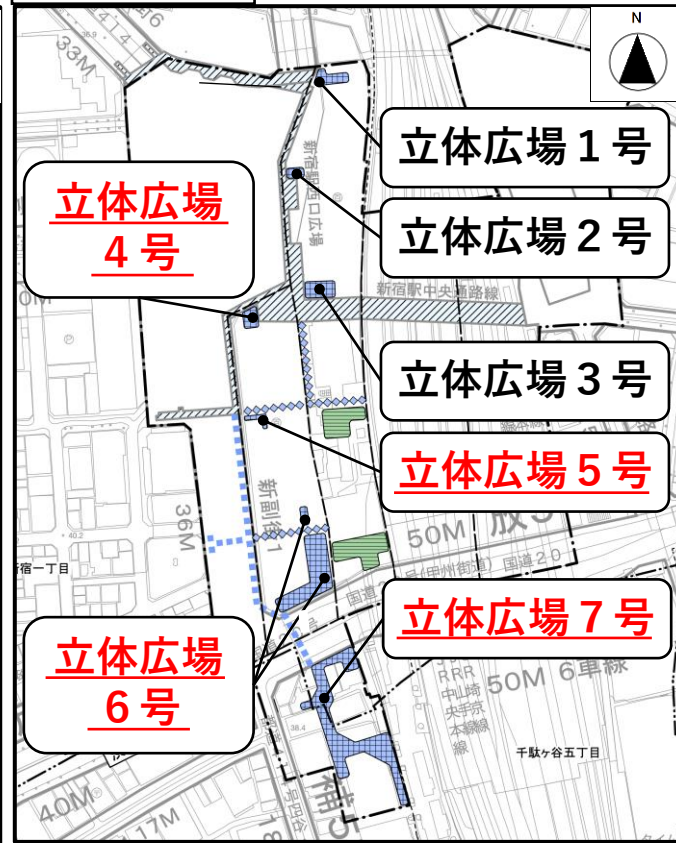
地下1階・地下2階



地上1階



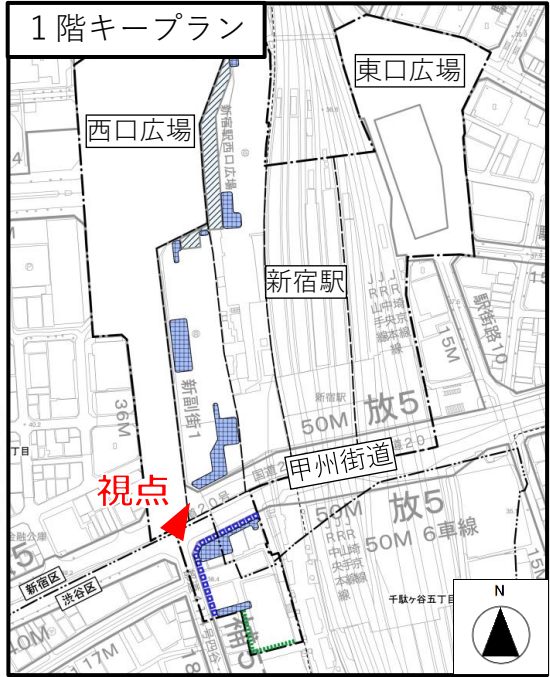
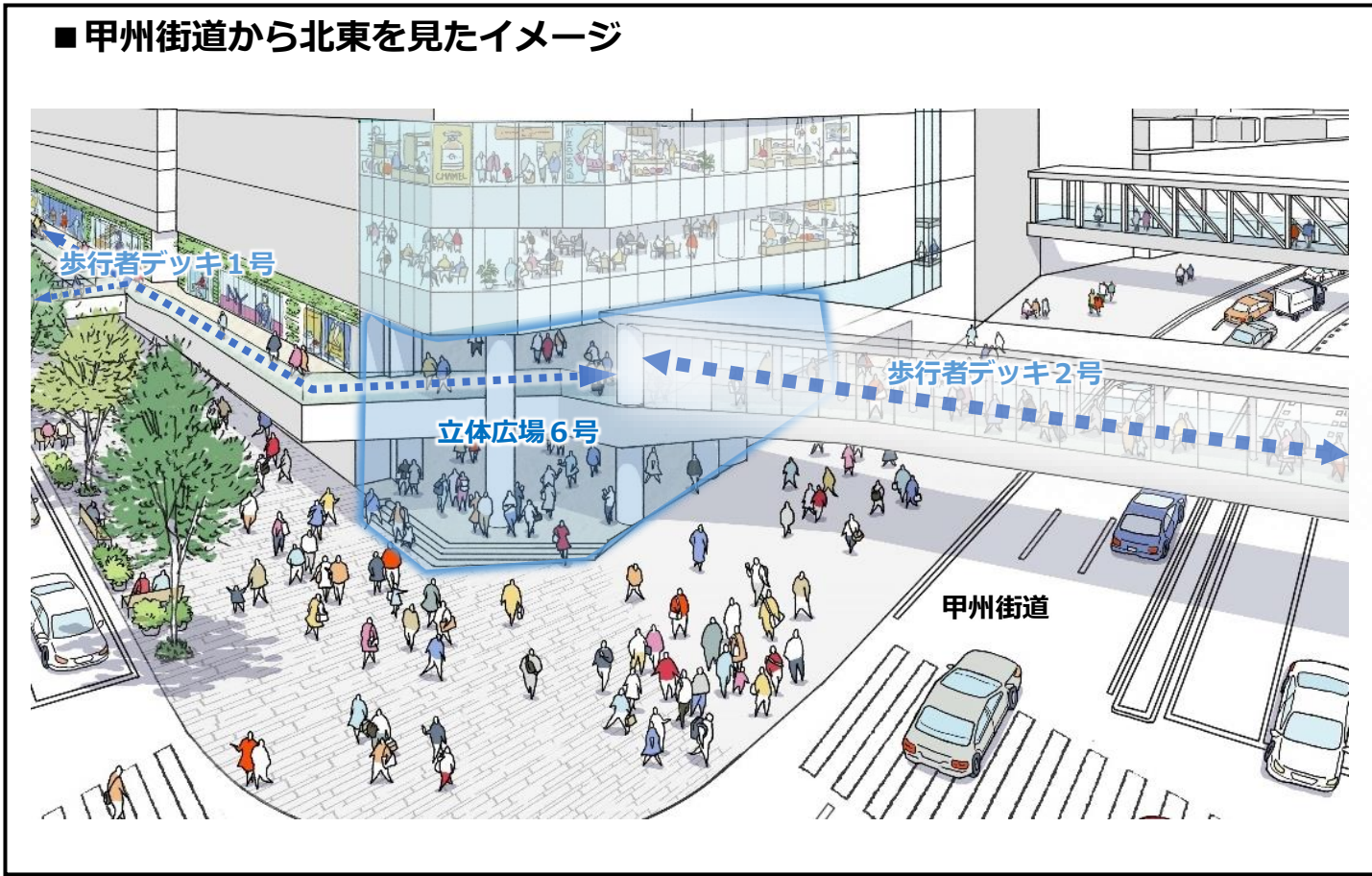
地上2階



凡例		立体広場		通路	(参考表示)		地区施設と連携する都市施設
		広場		歩道状空地			
		歩行者デッキ		緑地帯			

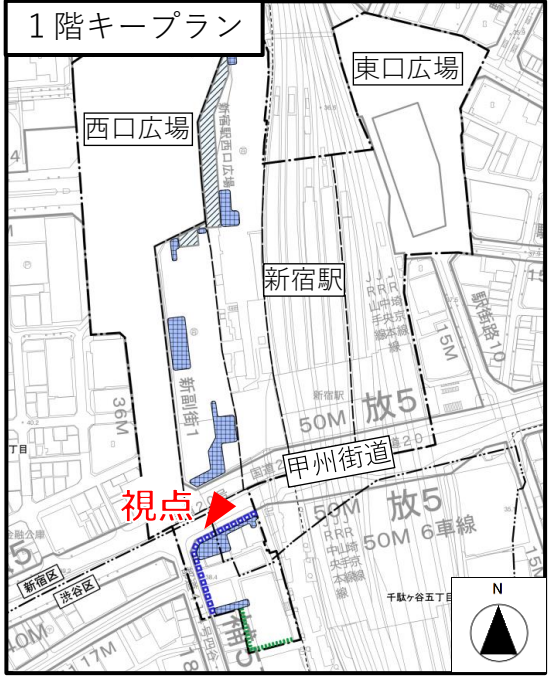
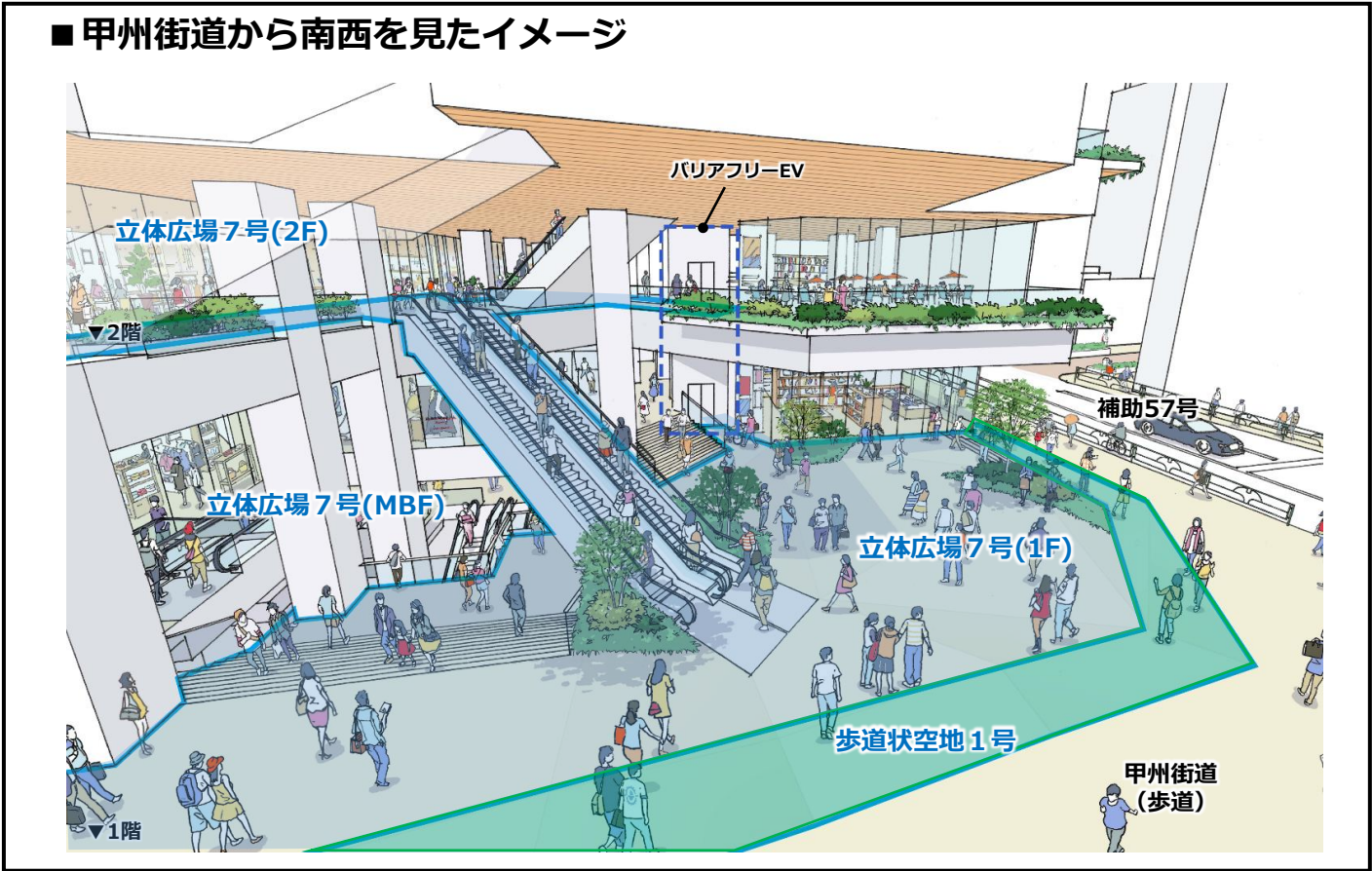
参考 イメージ図

■ 甲州街道から北東を見たイメージ



※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

参考 イメージ図



※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

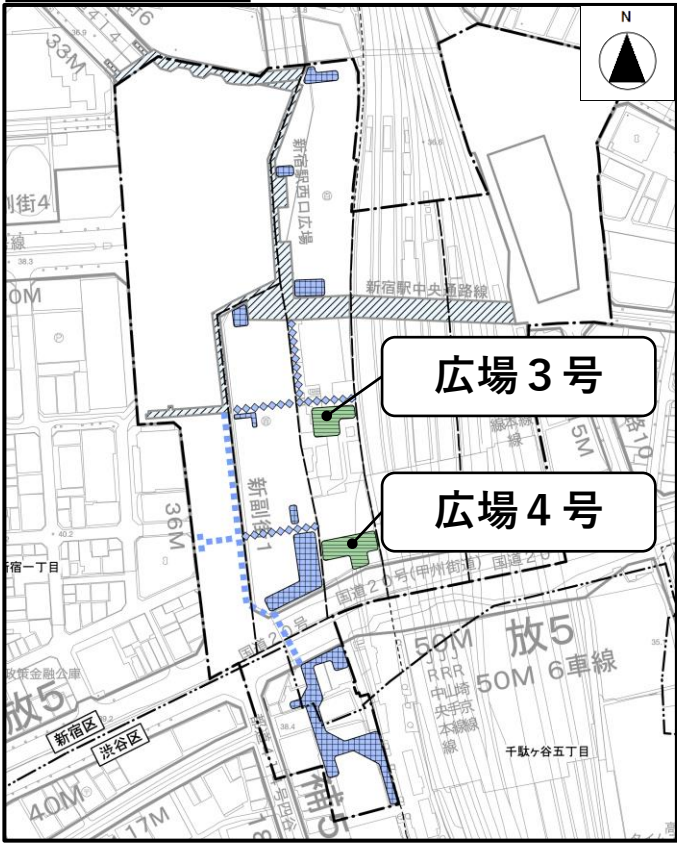
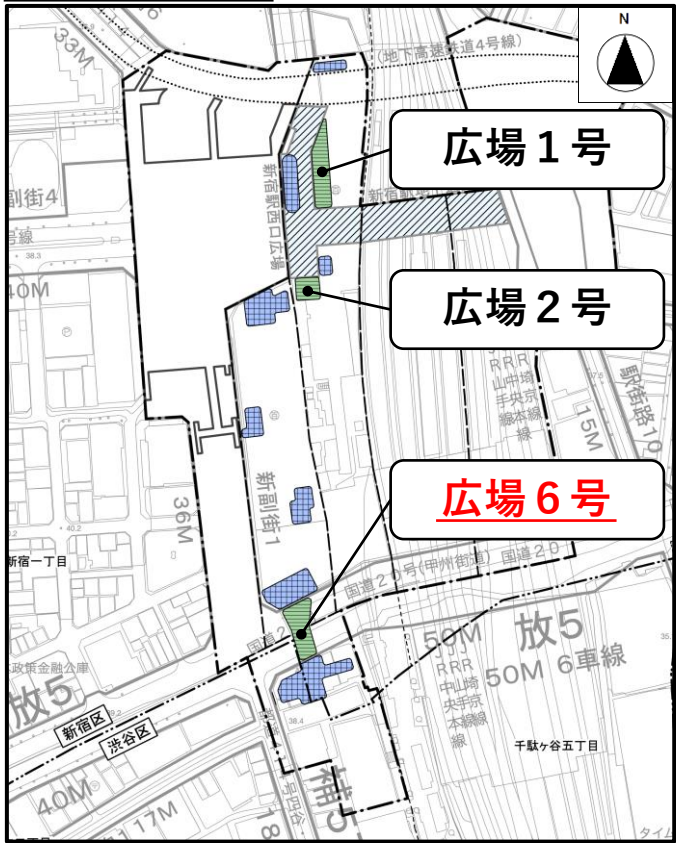
■地区施設の配置及び規模 (広場)


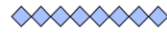



下線部は追加部分

地下1階

地上2階

地上3階



凡例		立体広場		通路	(参考表示)		地区施設と連携する都市施設
		広場		歩行者デッキ			

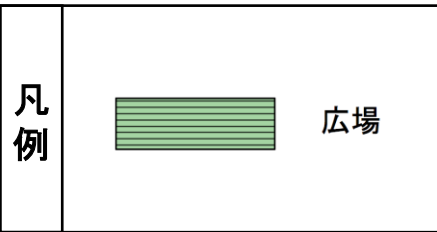
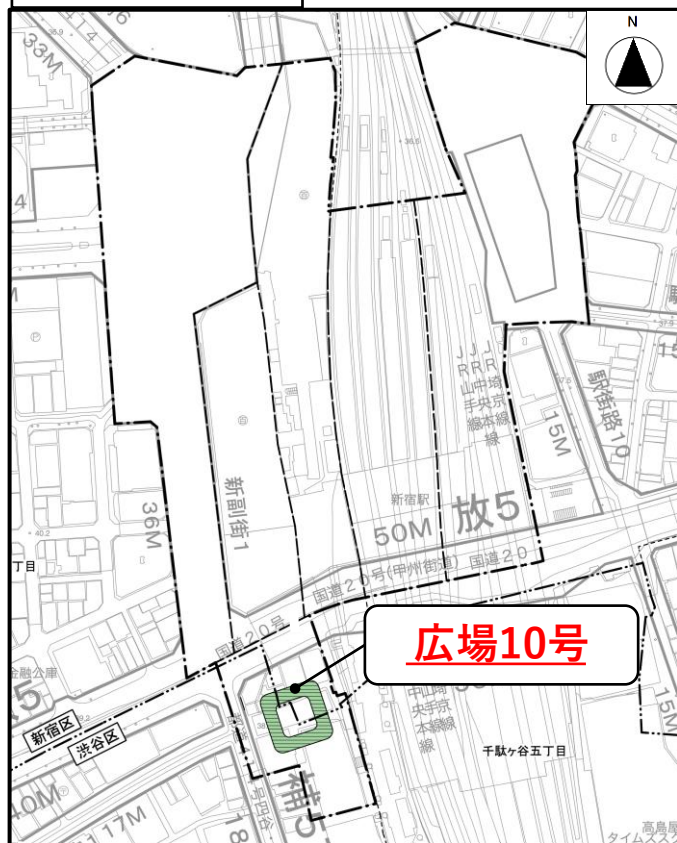
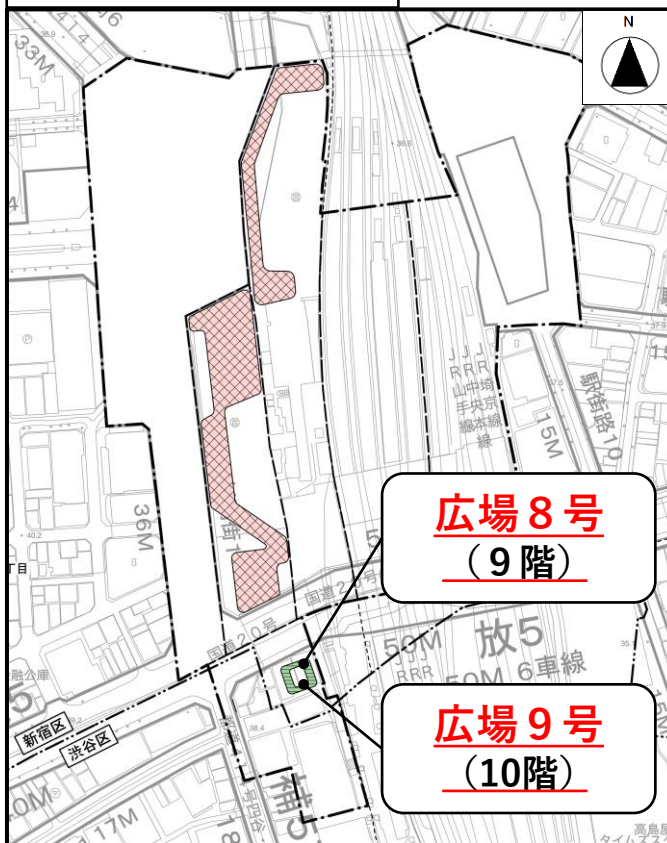
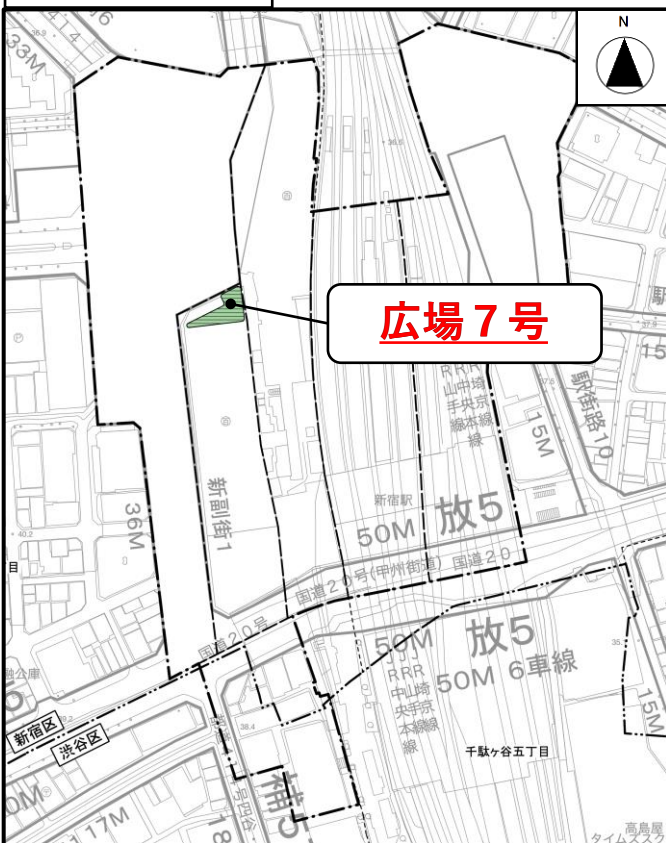
■ 地区施設の配置及び規模 (広場)

下線部は追加部分

地上5階

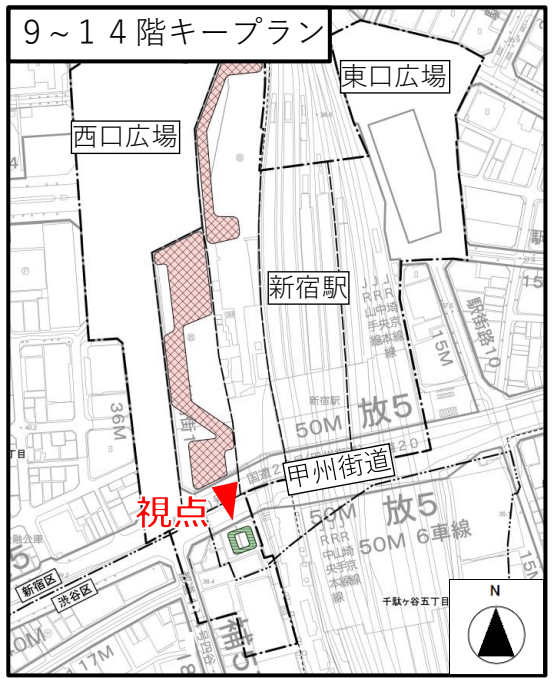
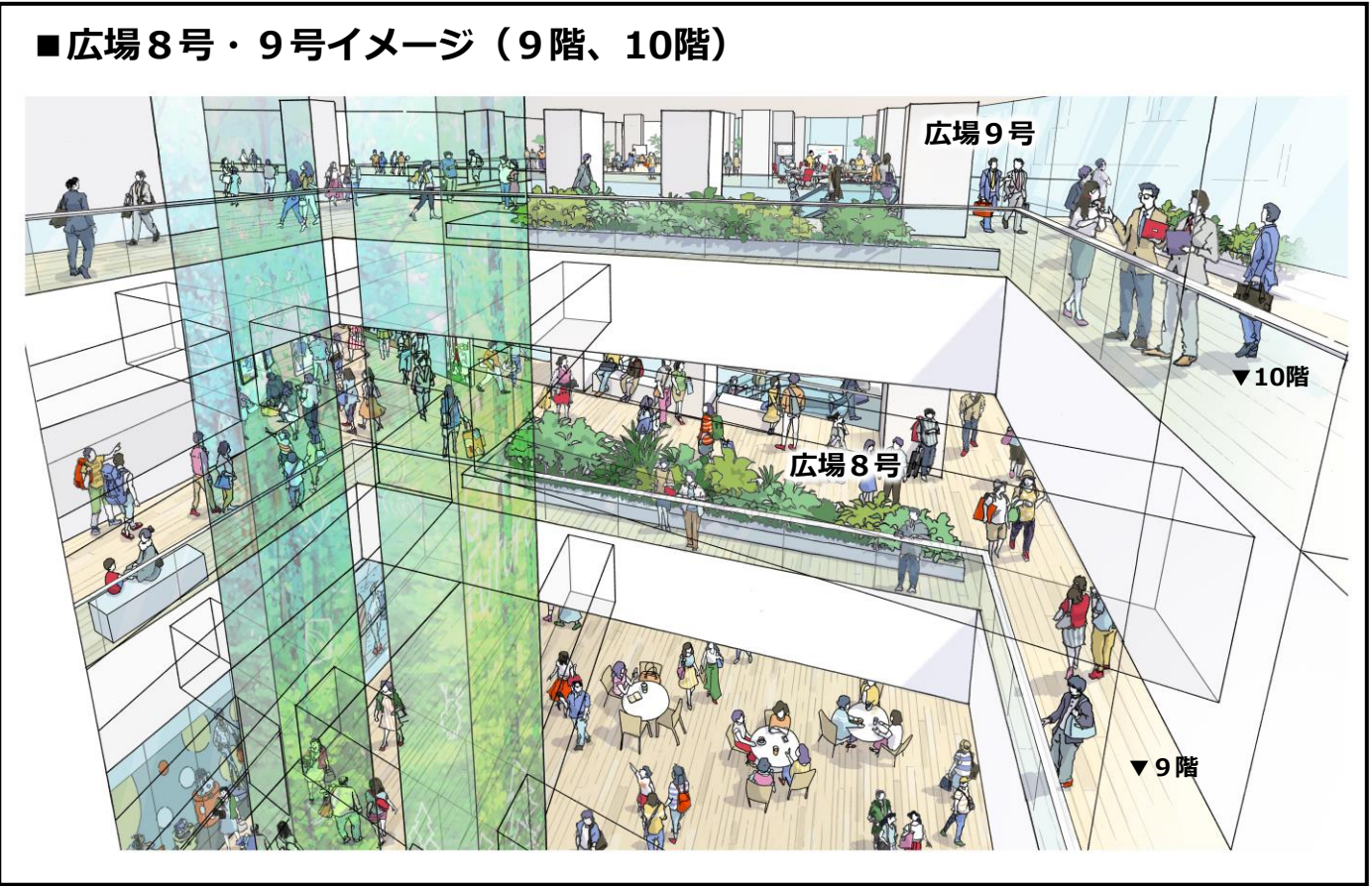
地上9~14階

地上34階



参考 イメージ図

■ 広場8号・9号イメージ (9階、10階)



※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

参考 イメージ図

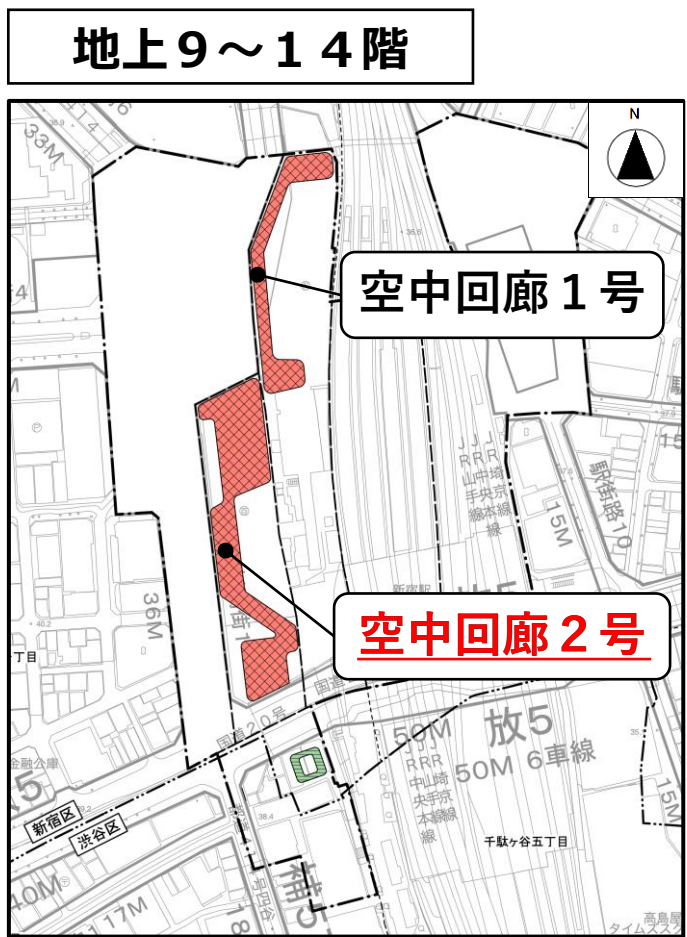
■広場10号イメージ（34階）

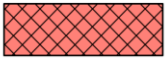


※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

■ 地区施設の配置及び規模 (空中回廊)

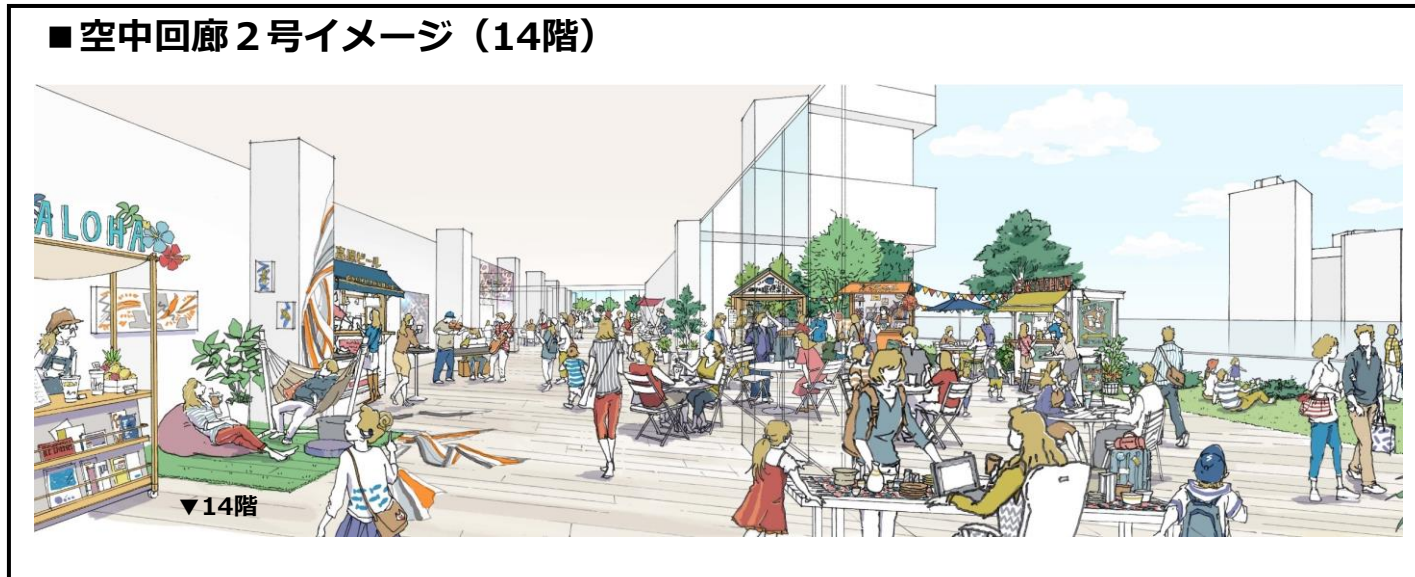
下線部は追加部分



凡例		空中回廊
----	---	------

参考 イメージ図

■ 空中回廊2号イメージ（14階）

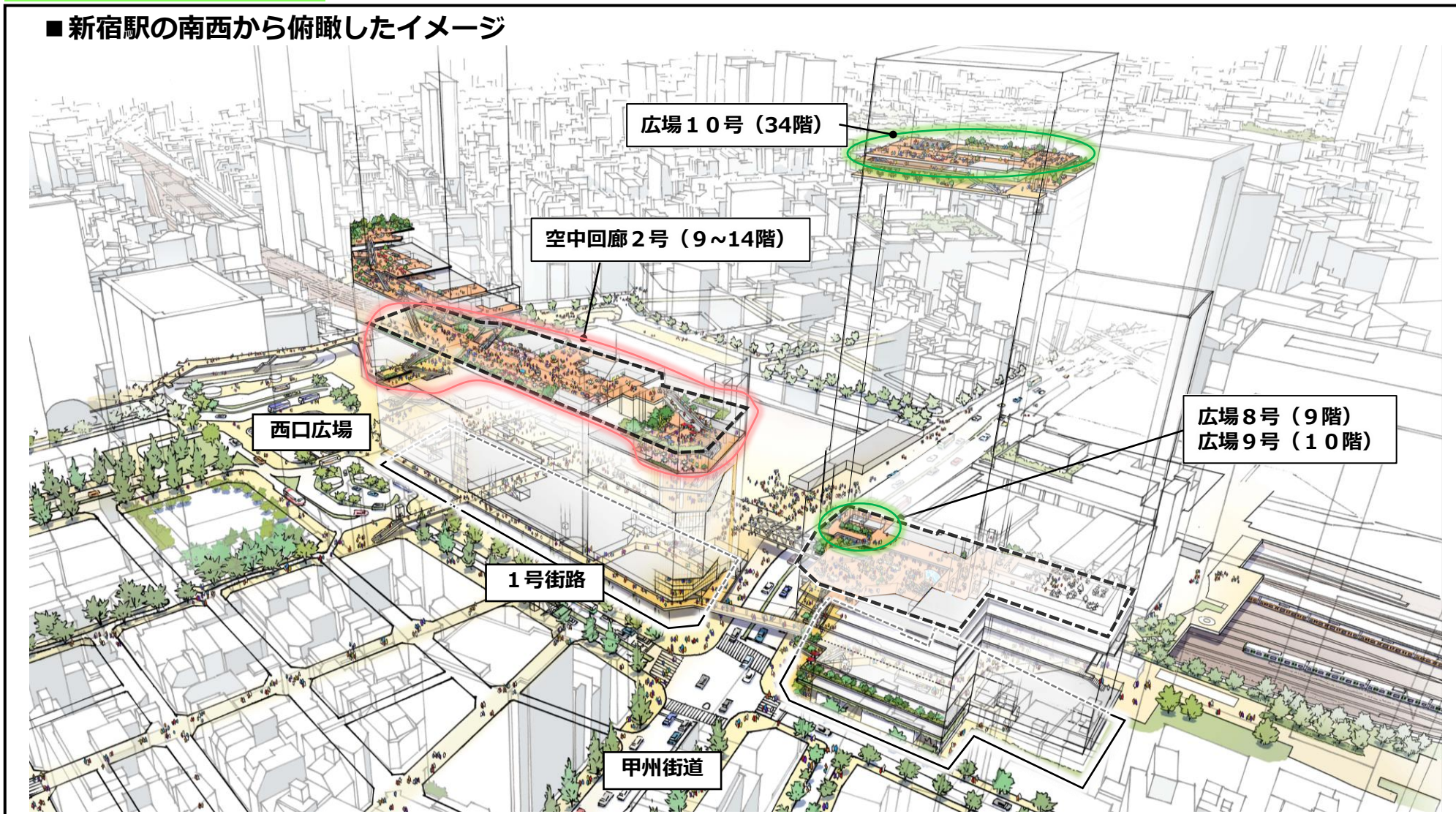


※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。



参考 イメージ図

■ 新宿駅の南西から俯瞰したイメージ



※国家戦略特別区域会議 第22回都市再生分科会の資料を一部編集しています。
※イメージは、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

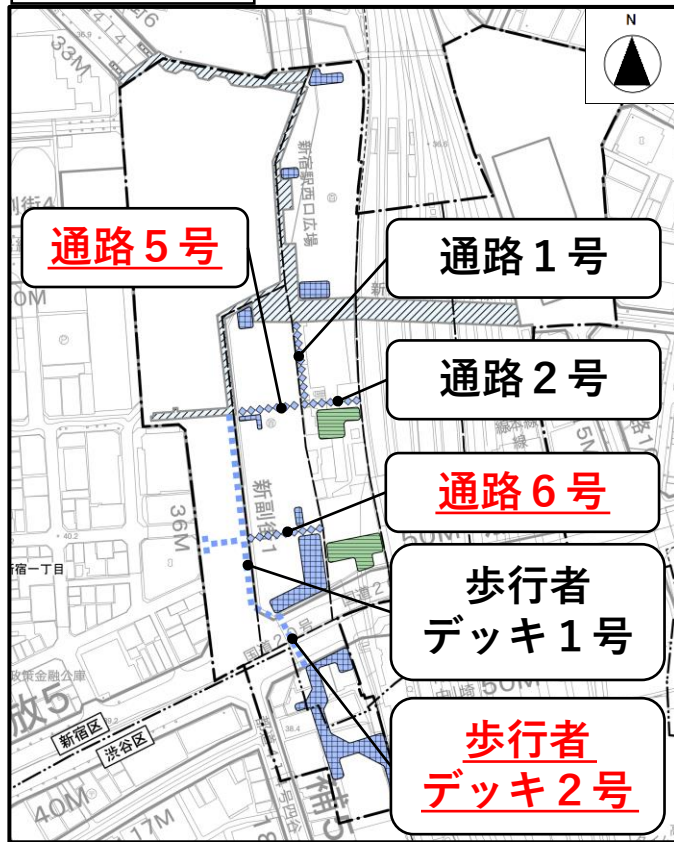
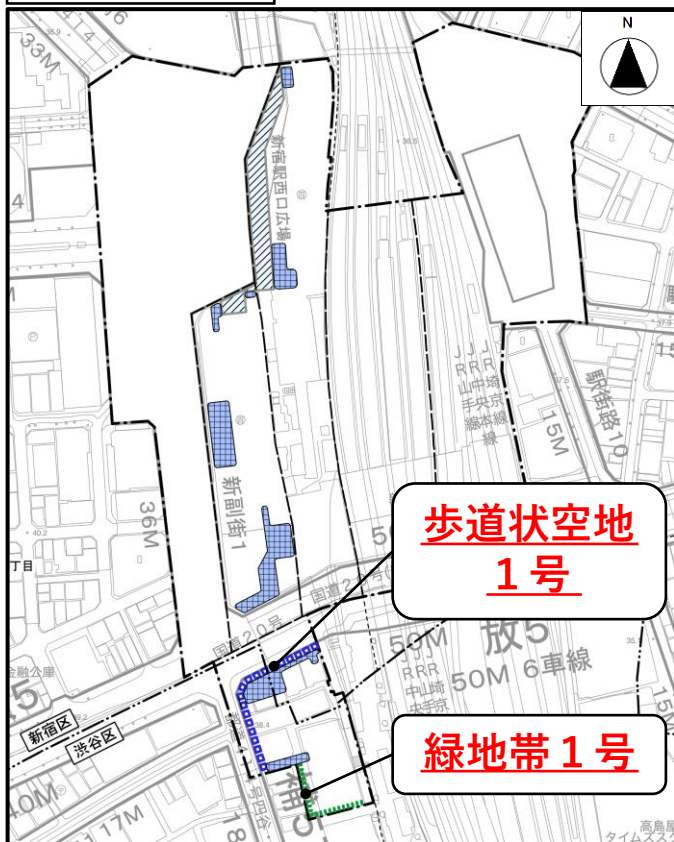
■ 地区施設の配置及び規模（歩道状空地・通路等）

下線部は追加部分

地上1階

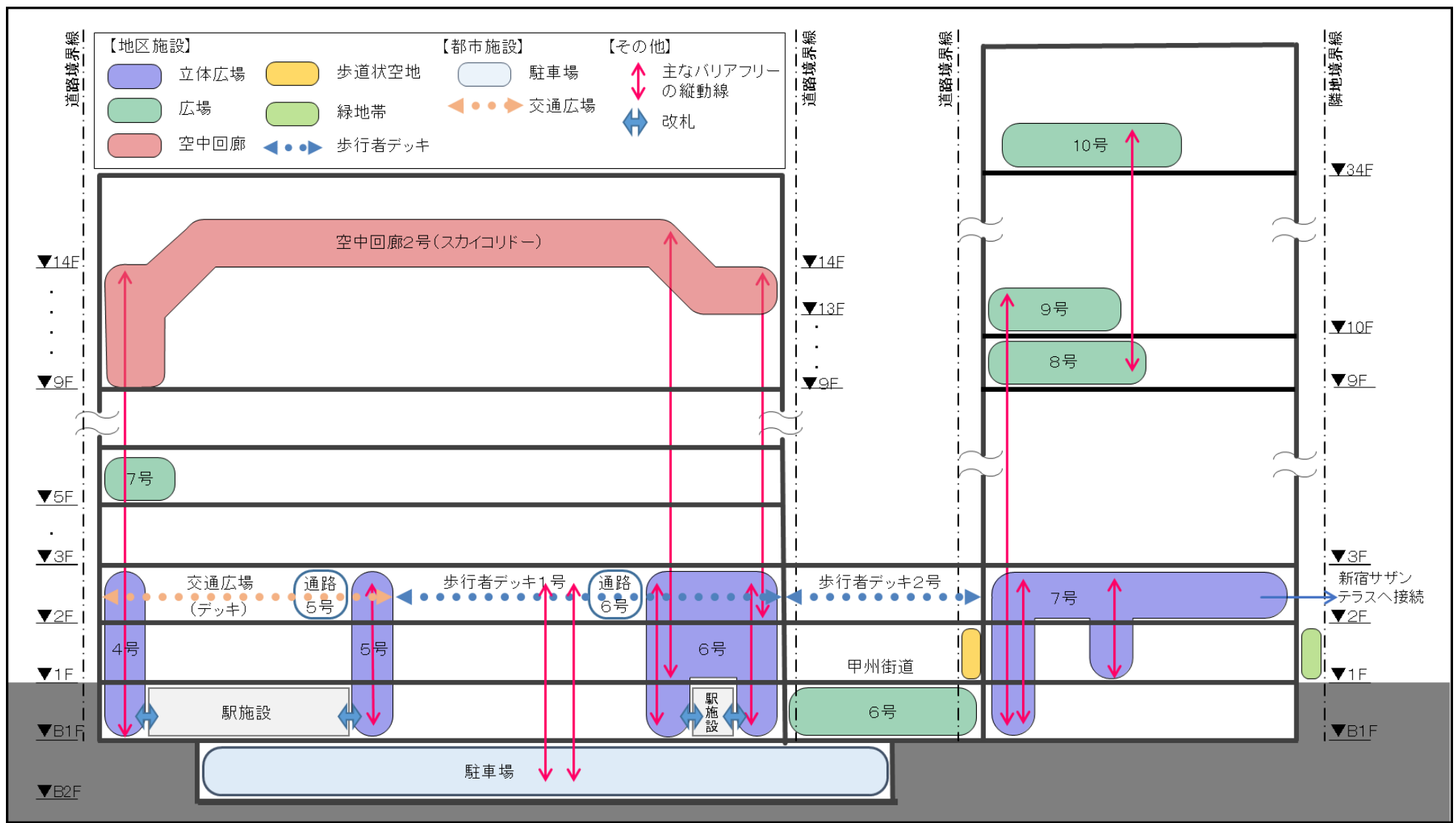
地上2階

地上3階



凡例		立体広場		通路	(参考表示)		地区施設と連携する 都市施設
		広場		歩道状空地			
		歩行者デッキ		緑地帯			

参考図 西側から見た地区施設の断面イメージ



1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・都市計画案
 - ・地区計画の概要（地区計画案）
 - ・新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール

方針 3 人中心の広場とまちに変える

I. 歩行者優先の駅前広場に再構成

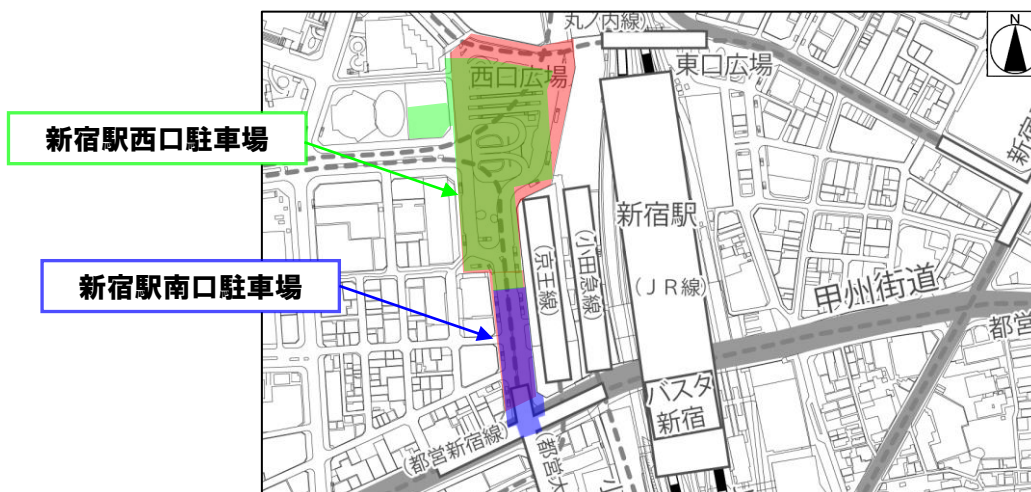
▶ 駅前広場に接続する道路を歩行者優先の空間に再編

II. グランドターミナルへの車両流入を抑制

▶ 都市計画駐車場相互やそれに隣接する建物の駐車場をネットワーク化

今回の都市計画変更は、この方針を具体化するものです。

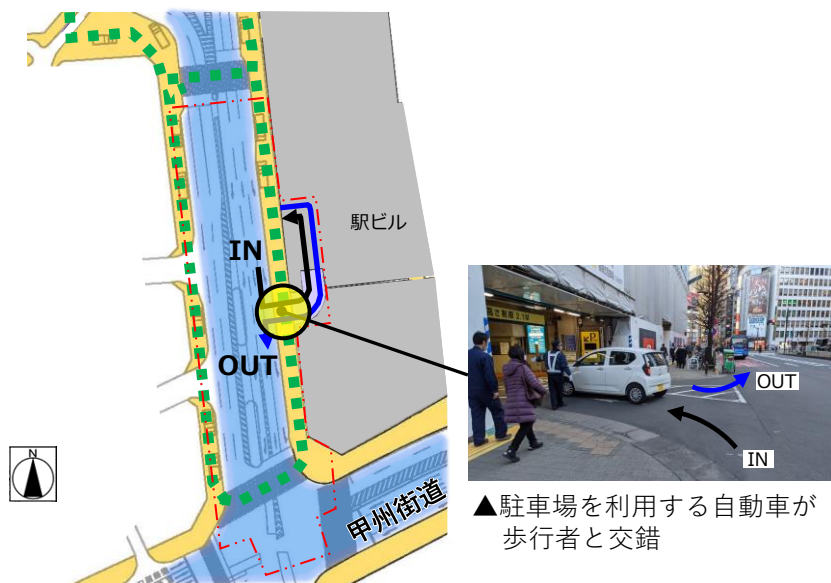
【位置図】



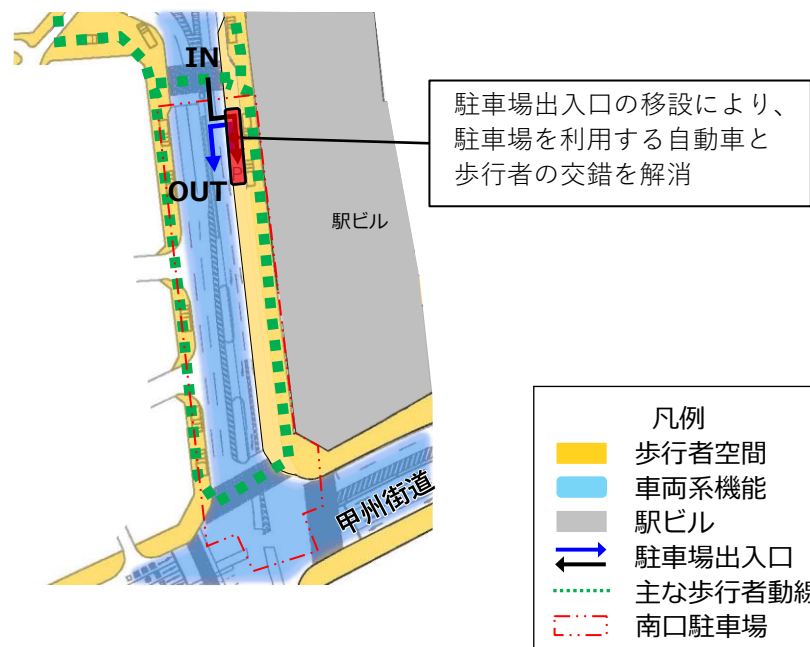
地上階

- ・ 駐車場出入口を移設することで、歩行者と自動車の交錯を解消

現状



将来イメージ

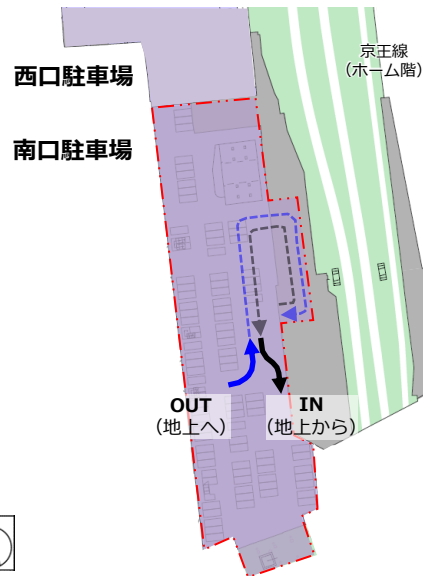


※この図は現況図を基にしたイメージです。

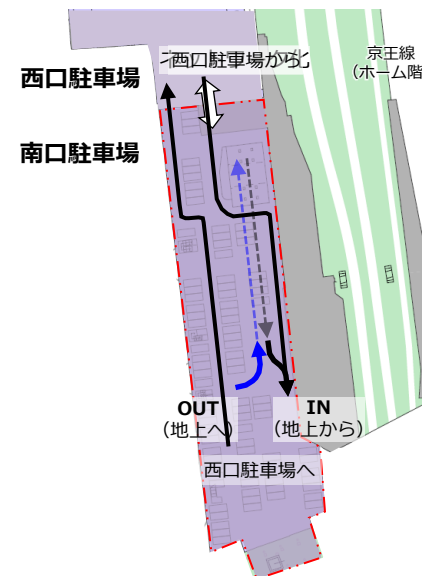
駐車場階 (地下2階)

- ・ 西口駐車場とネットワーク化し、西口駐車場出入口から南口駐車場に至るまでの自動車動線を新たに設けることで、南口駐車場を利用する自動車の駅前広場への流入を抑制
- ・ 荷さばき車両に対応する高さを確保 (高さ制限2.5m)

現状



将来イメージ



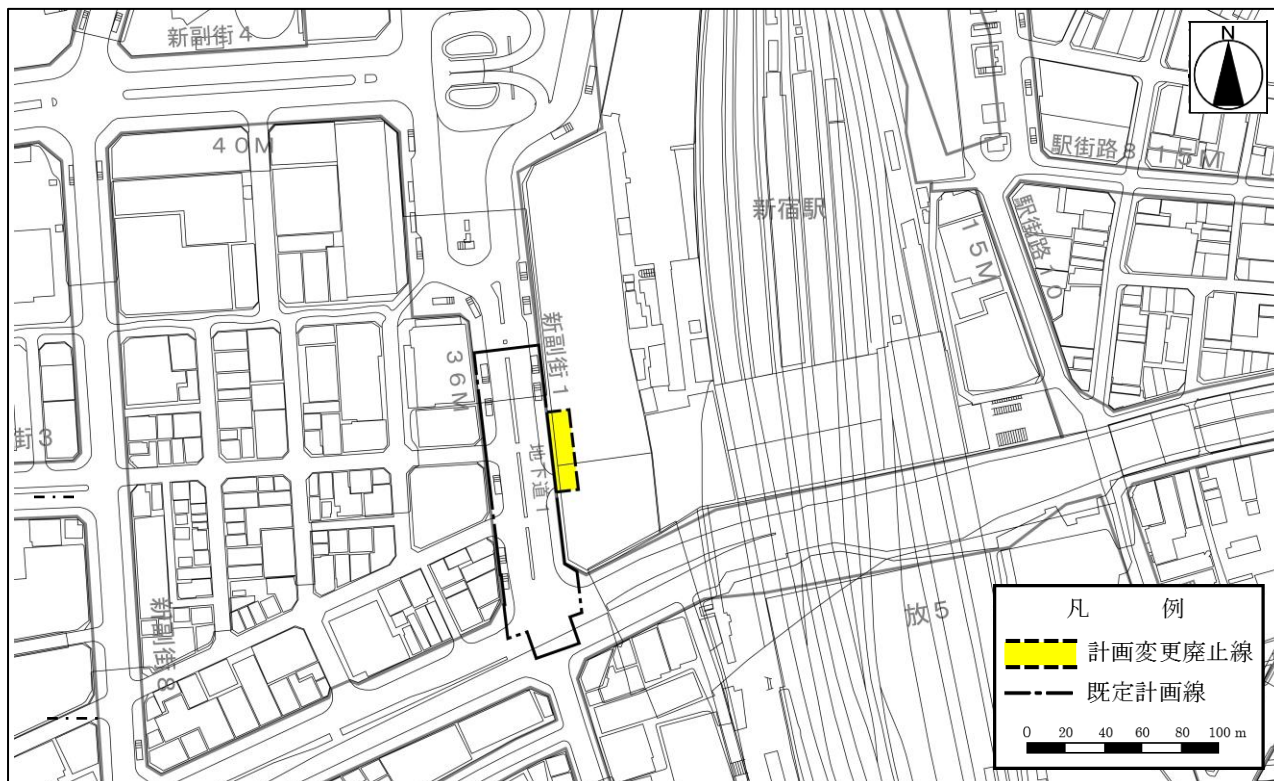
凡例 南口駐車場 → 駐車場出入口 - - - 地下1階レベル~地上レベルまでの自動車動線 駅ビル

※この図は現況図を基にしたイメージです。

■都市施設 (案)

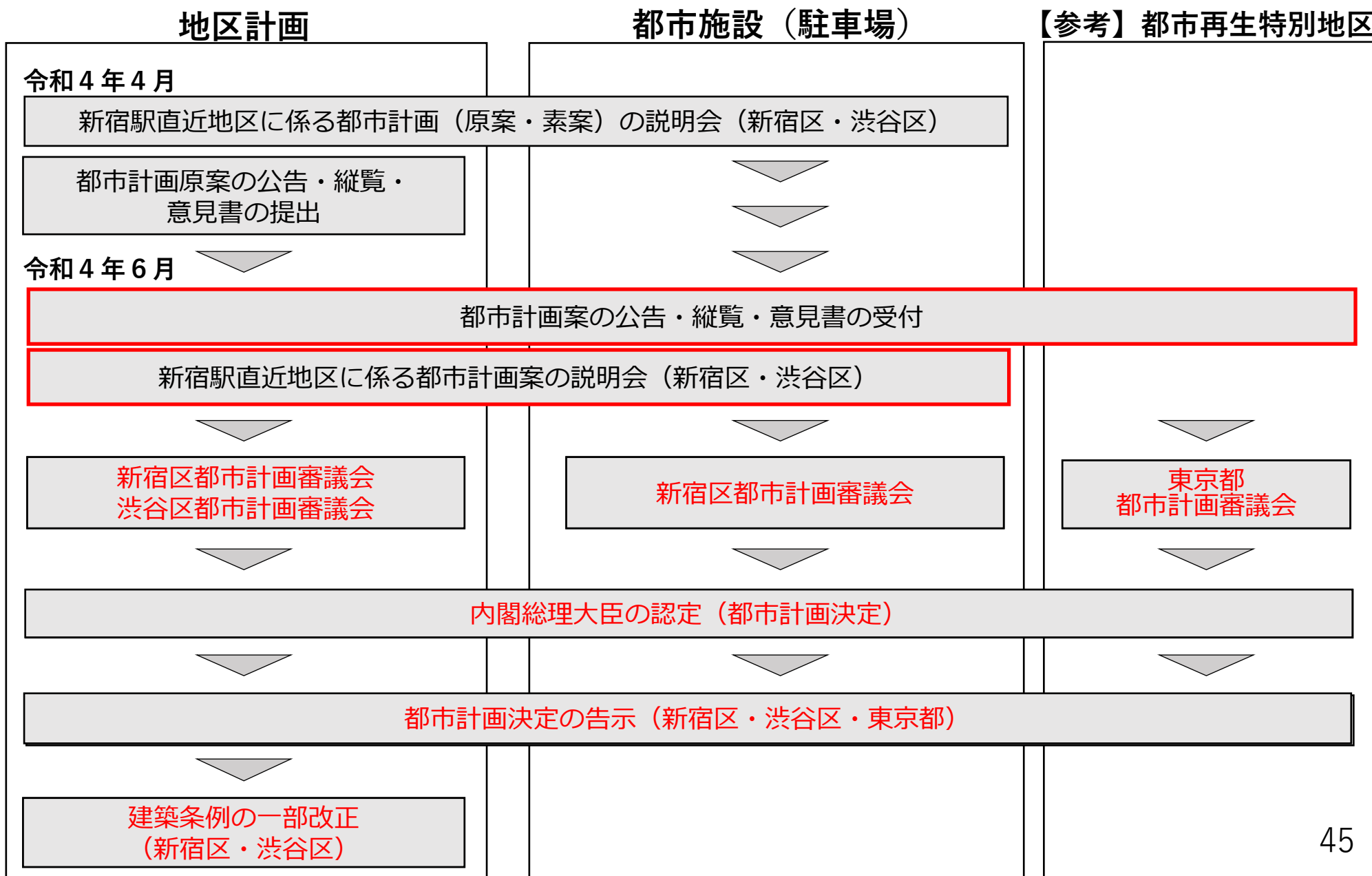
種別	名称	位置	面積	構造階層	備考
駐車場	新宿駅南口 駐車場	西新宿一丁目 地内	約0.54ha	地下5層	駐車台数 約250台 出入口 1箇所

【計画図】



変更事項	
1	区域の変更 計画図表示のとおり
2	面積の変更 約1.10ha→約0.54ha

1. これまでの経緯
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区の整備の方向性
4. 新宿駅直近地区に係る都市計画
 - ・都市計画案
 - ・地区計画の概要（地区計画案）
 - ・新宿駅南口駐車場の概要（都市施設案）
5. 今後のスケジュール



■ 地区計画案及び都市施設（駐車場）案の縦覧・意見書の受付について

地区計画案及び都市施設（駐車場）案について、以下のとおり縦覧に供します。

地区計画案及び都市施設（駐車場）案にご意見のある方は、意見書を提出することができます。

【縦覧・意見書の受付期間】

令和4年6月9日（木）～6月23日（木）（土・日曜日を除き、午前8時30分から午後5時まで）

【縦覧場所・意見書の受付先】

○地区計画案

【新宿区】

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区役所 本庁舎7階
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
TEL：03-5273-4214（直通） FAX：03-3209-9227

【渋谷区】

〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1 渋谷区役所本庁舎11階
渋谷区 都市整備部 都市計画課 都市計画係
TEL：03-3463-2620（直通） FAX：03-5458-4915

○都市施設（駐車場）案

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区役所 本庁舎7階
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
TEL：03-5273-4164（直通） FAX：03-3209-9227

※都市再生特別地区案の縦覧・意見書の受付について

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課

（縦覧は、新宿区 新宿駅周辺まちづくり担当課または渋谷区 都市計画課でも可能です。）