# 新宿駅直近地区に係る都市計画について

地区計画原案・都市計画素案（駐車場）

2020年9月

新宿区
SHINJUKU CITY

# １．これまでの経緯

## 新宿グランドターミナルへの一体的な再編

新宿駅周辺には、築50年以上の建物が多く存在し、駅や駅ビルも老朽化が進んでいます。更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機として、誰にとっても優しい「新宿グランドターミナル」とするため、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的に再編整備することとし、東京都と新宿区は、2018（平成30）年3月に「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～」（以下「再整備方針」といいます。）を策定しました。

この再整備方針の実現に向けて、先行して再編する新宿駅直近地区の都市基盤等（都市施設、地区計画、用途地域、土地区画整理事業）について、2019（令和元）年12月に都市計画の決定を行いました。引き続き、建物計画などの具体化に合わせて、段階的に都市計画の変更を進めていくこととしています。

この度、国家戦略特別区域法の特例を活用した駅ビルの建物計画について、都市再生特別地区の都市計画手続きと合わせ、新宿区は関連する都市計画（地区計画、駐車場）の変更を行います。

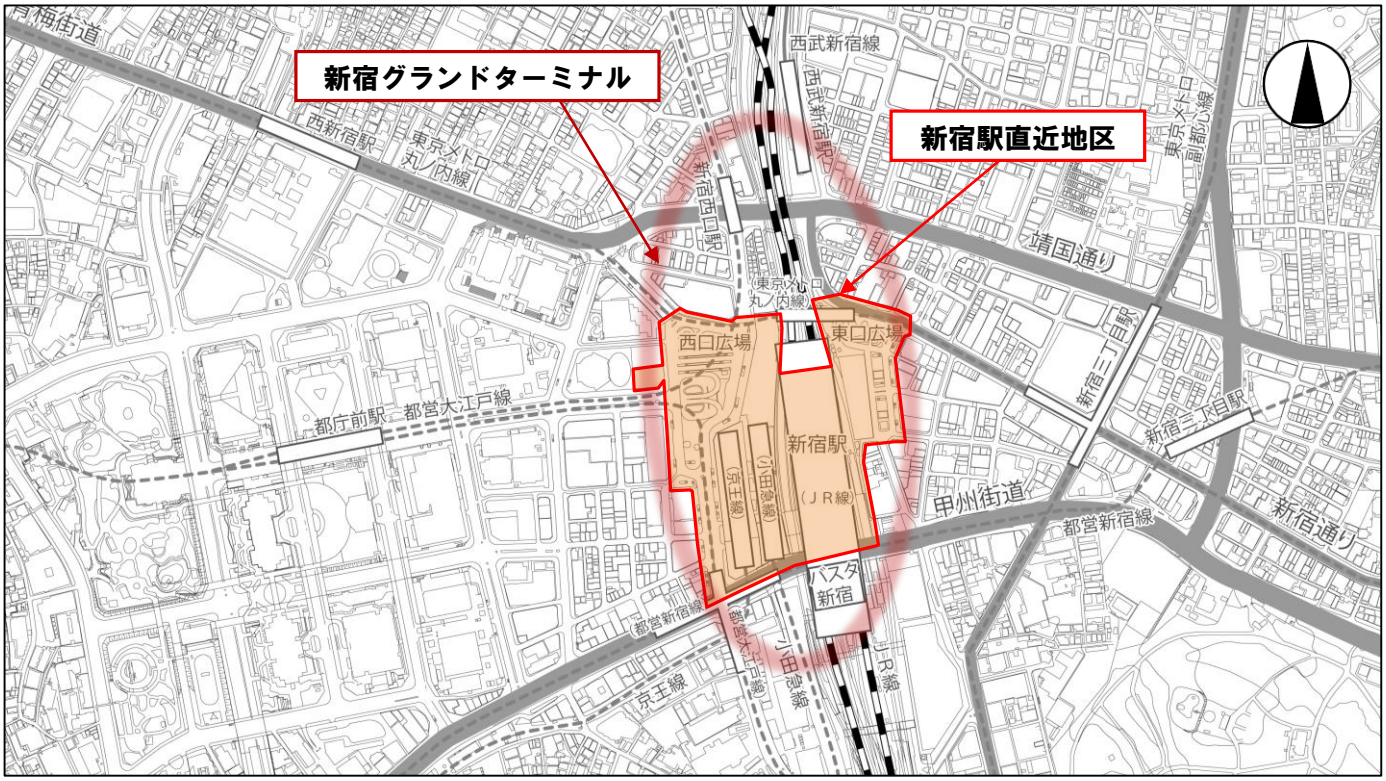
## まちづくりの経緯

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）

2020年９月　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　３１都市基交著　第２９７号）」「（承認番号）３１都市基街第２８１号、令和２年３月１１日」

# 2．新宿の拠点再整備方針の概要

## グランドターミナルのコンセプト

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**

## グランドターミナルの再整備方針

**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

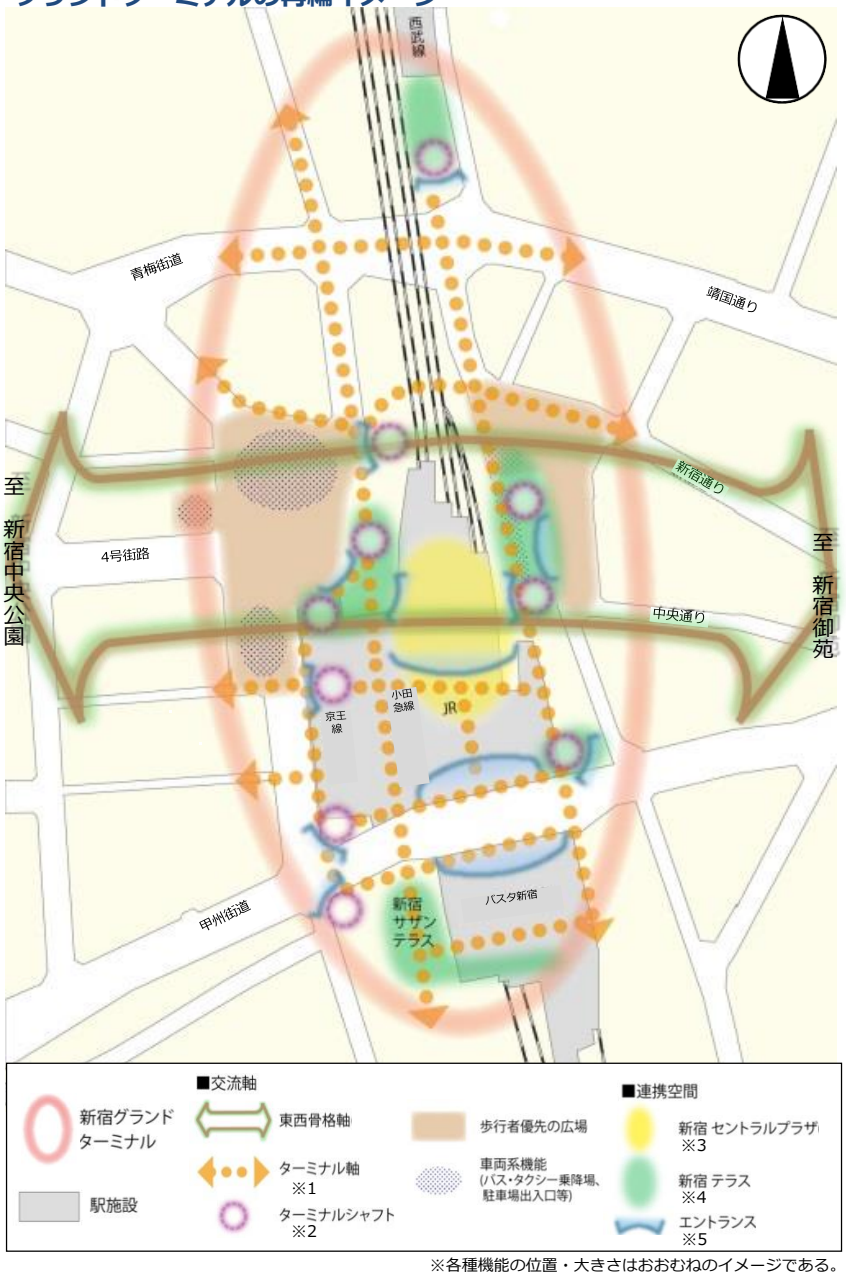
**連携**空間の創出

- **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

### グランドターミナルの再編イメージ




※各種機能の位置・大きさはおおむねのイメージである。

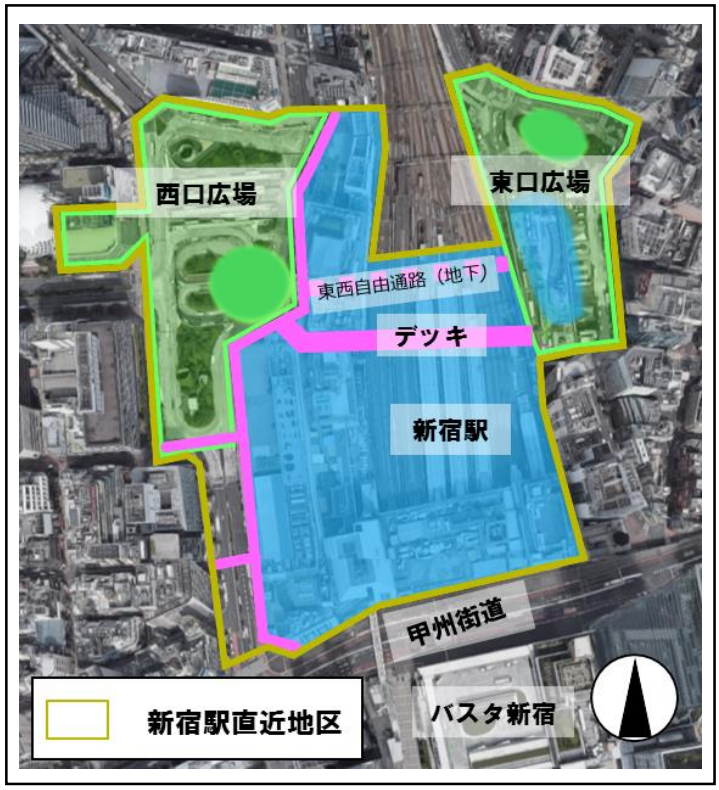
※1 ターミナル軸　：グランドターミナルを一体化し、まちとつなぐ歩行者空間
※2 ターミナルシャフト　：地上・地下・デッキレベルのターミナル軸をつなぐバリアフリーの縦動線
※3 新宿セントラルプラザ　：グランドターミナルの核となる広場空間（線路上空）
※4 新宿テラス　：グランドターミナルの顔となり、人の動きが立体的に感じられる、視認性の高い広場空間
※5 エントランス　：周辺から駅の位置が視認でき、人が佇む場と共に、人の動きが立体的に感じられる視認性の高い空間

※「新宿の拠点再整備方針」を一部編集

# 3．整備の方向性と都市計画の概要

## 新宿駅直近地区の現状

## 整備の方向性




：駅前広場　：主な滞留空間　：新たな歩行者動線（デッキ等）　：駅・駅ビル

### 駅前広場・滞留空間の現状

自動車中心の駅前広場

**（歩行者系機能）**

- 自動車中心の空間構成となっており、歩行者の滞留できる空間が不足

**（車両系機能）**

- バス・タクシーや一般車等、多様な車両動線が混在
- 通過交通や駐車場利用等の駅への関係性が低い車両の広場内への流入

▲西口駅前広場

▲東口駅前広場

### 駅前広場・滞留空間の整備の方向性

人中心の駅前広場に再編

**（歩行者系機能）**

- 歩行者優先の駅前広場に再構成し、歩行者空間を拡大
- 駐車場の出入口を移設し、歩行者空間を拡充

**（車両系機能）**

- 駅前広場への車両流入の抑制
- バス・タクシー乗り場等の再配置により交通結節機能を強化
- 駐車場の駅前広場内の出入口を移設し、駅前広場に流入する車両を抑制

### 歩行者動線の現状

移動しにくい歩行者動線

- 鉄道や幹線道路、駅前広場を横断できる空間が不足しているため、駅とまち、まちとまちの間が移動しにくい
- 歩行者流動が局所的に集中・交錯

▲東口駅前広場

### 歩行者動線の整備の方向性

デッキの新設等による歩行者ネットワークの拡充

- 線路上空に東西デッキを新設し、地下の東西自由通路と共に、東西のまちをつなぐ東西骨格軸を形成
- 歩行者ネットワークの重層化による歩行者流動の分散化
- ユニバーサルデザインに配慮した空間を整備

- 2019（令和元）年12月に、先行して再編する新宿駅直近地区の都市基盤等について、都市計画を決定
- 駅ビルの建物計画の具体化に合わせて、段階的に都市計画を変更

## 2019(令和元)年12月決定の都市計画

### ■都市施設

| 種別 | 名称 | 主な内容 | 決定権者 |
|---|---|---|---|
| 道路 | 幹線街路<br>新宿副都心街路第４号線 | 交通広場の変更 | 東京都 |
| | 幹線街路<br>新宿副都心街路第7号線 | 起点位置の変更<br>延長の変更<br>車線の数の決定 | |
| | 幹線街路<br>補助線街路第72号線 | 起点位置の変更<br>延長の変更 | |
| | 新宿駅付近広場第2号 | 廃止 | |
| | 区画街路<br>新宿区画街路第1号線 | 新規追加 | 新宿区 |
| 通路 | 新宿駅中央通路線<br>（線路上空デッキ） | 新規追加 | |
| | 新宿駅地下通路線<br>（地下自由通路） | 新規追加 | |
| 交通広場 | 新宿駅西口広場 | 新規追加 | |
| 駐車場 | 新宿駅西口駐車場 | 区域の変更<br>面積の変更<br>台数の変更 | |

### ■地区計画

| 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 | 新規 | 新宿区 |
| | 西新宿一丁目７地区地区計画 | 区域等の変更 | |

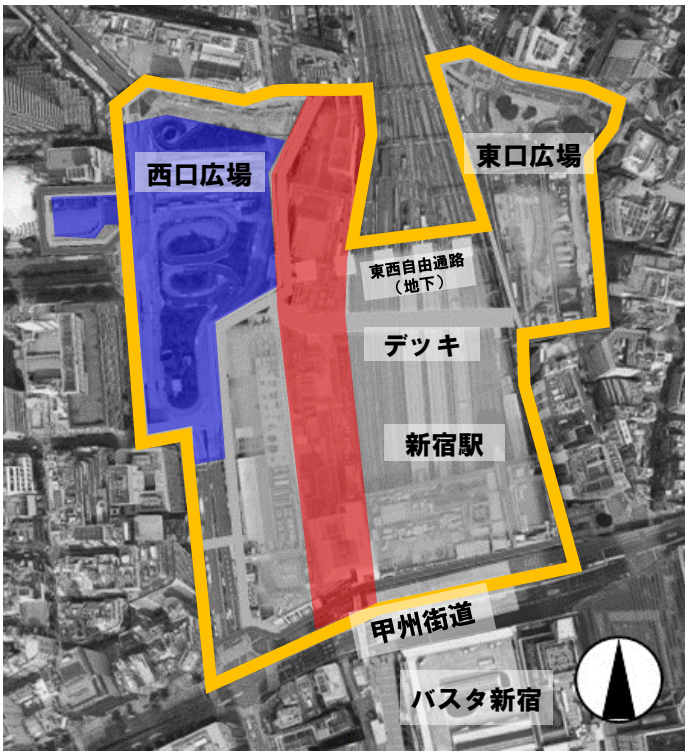
### ■用途地域

| 種別 | 名称 | 主な内容 | 決定権者 |
|---|---|---|---|
| 用途地域 | ― | 容積率等<br>の変更 | 東京都 |

### ■土地区画整理事業

| 種別 | 名称 | 主な内容 | 決定権者 |
|---|---|---|---|
| 土地区画<br>整理事業 | 新宿駅直近地区土地区画<br>整理事業 | 新規 | 新宿区 |

## 都市計画原案・素案




【凡例】
- 地区計画
- 都市施設(駐車場)
- 都市再生特別地区

### ■地区計画（原案）

| 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<br>建築物等の制限<br>の追加　等 | 新宿区 |

### ■都市施設（素案）

| 種別 | 名称 | 主な内容 | 決定権者(※) |
|---|---|---|---|
| 駐車場 | 新宿駅西口駐車場 | 区域の変更<br>面積の変更<br>構造の変更<br>台数の変更<br>出入口の数の変更 | 新宿区 |

### ■【参考】都市再生特別地区（素案）

| 種別 | 名称 | 主な内容 | 決定権者(※) |
|---|---|---|---|
| 都市再生<br>特別地区 | 新宿駅西口地区 | 容積率の最高限度<br>1600%　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又は変更がされたものとみなされます。

# 4．新宿駅直近地区地区計画の概要

## 地区計画（原案）

| 名称 | 位置 | 面積 |
|---|---|---|
| 新宿駅直近地区地区計画 | 新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内 | 約10.6ha |

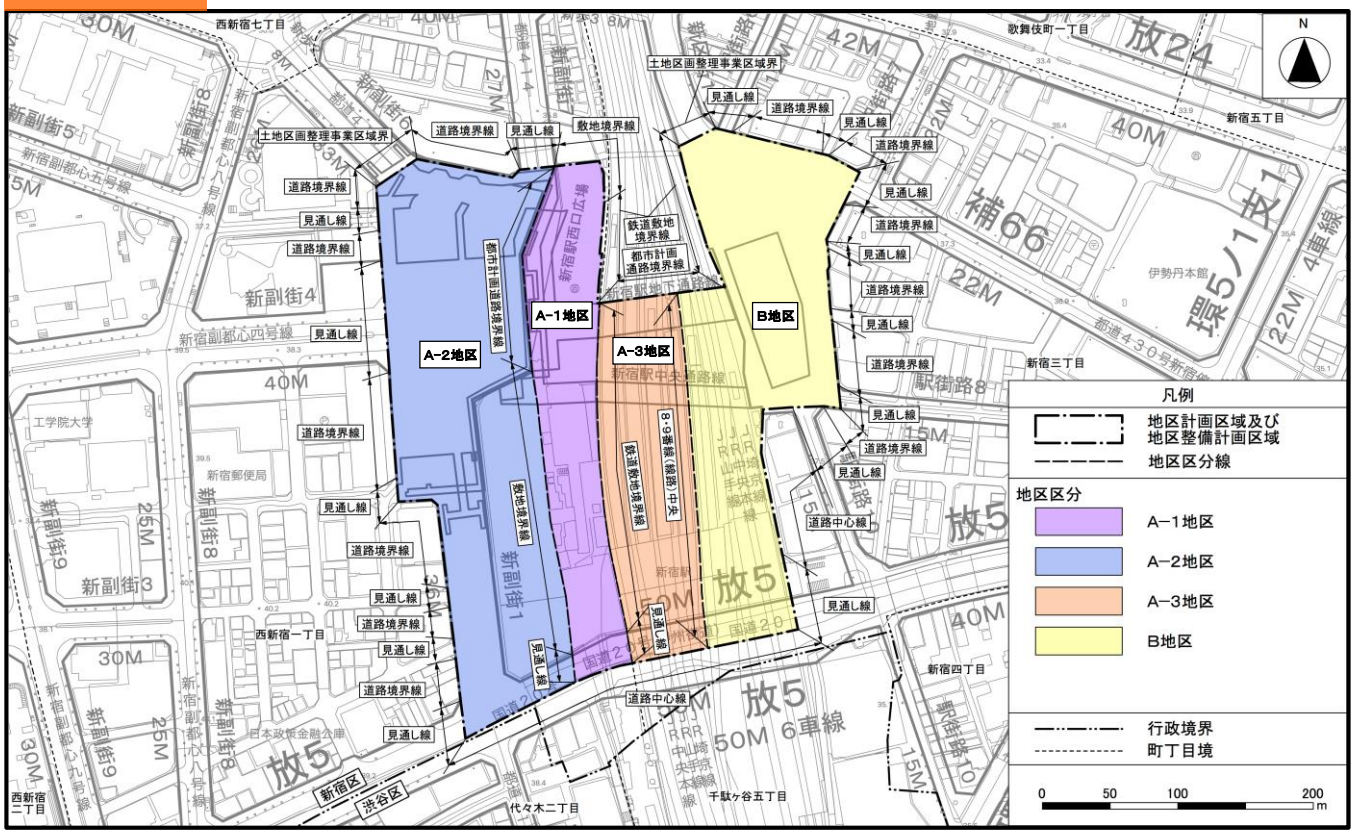
【地区計画の目標】

・東西のまちをつなぐ地下の東西自由通路、線路上空の東西デッキ、南北のまちをつなぐデッキ及び東西駅前広場等の整備を推進するとともに、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
・本地区のまちづくりを契機として、周辺地区においてもまちの特性やまちづくりの動向をふまえ、さらなるまちづくりを推進
・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

【土地利用の方針】

・新宿グランドターミナルを介して東西のまちをつなぐ歩行者中心の空間を構築
・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
・東西駅前広場を歩行者優先の駅前広場に再構成
・線路上空に公益的な活動交流空間を創出
・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
・賑わい、憩い、安全・安心を生む滞留空間を重層的に創出
・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
・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

区域図



**下線部**は変更・追加する部分です。

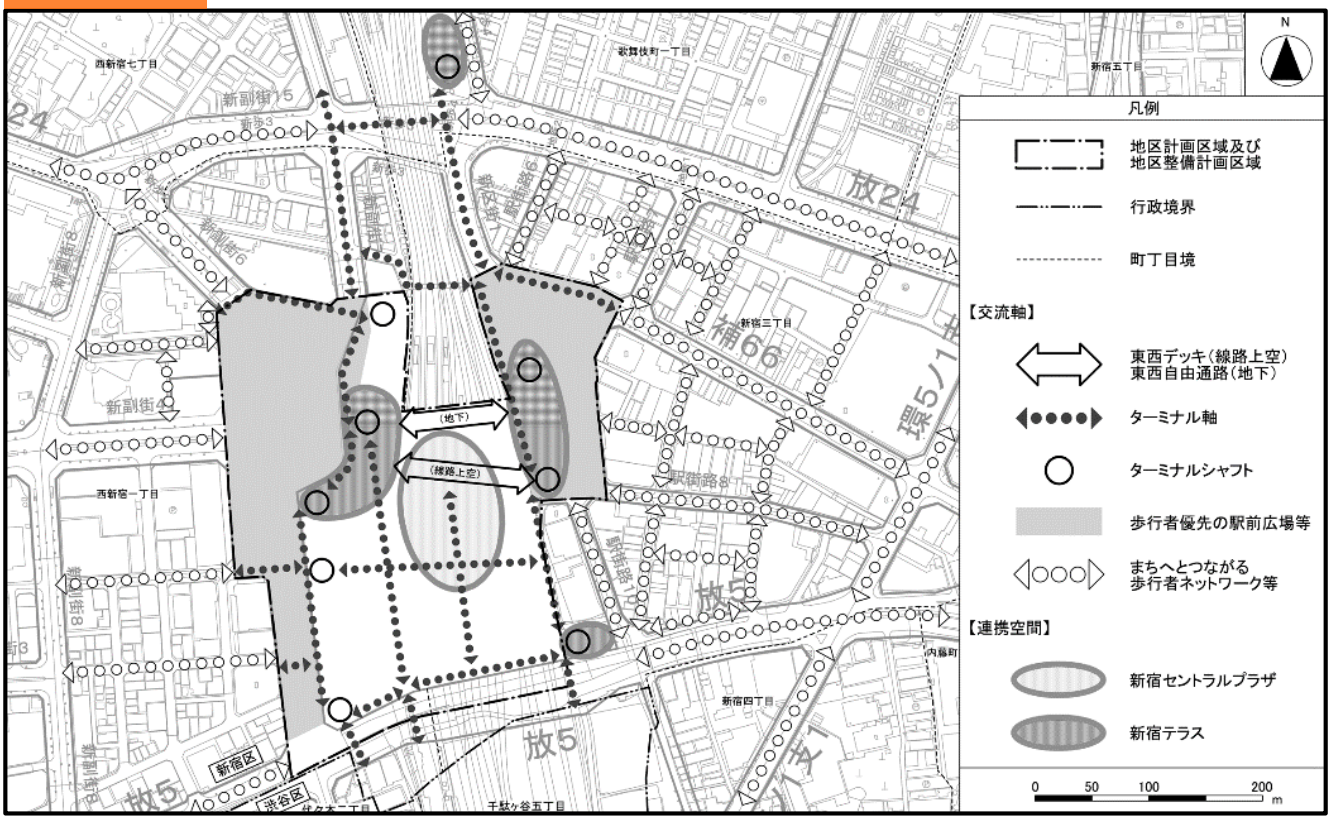
## 【地区施設の整備の方針】

・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
・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
・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
・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
・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
・Ａ－１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

## 【建築物等の整備の方針】

・誰もが安全・安心に過ごせる都市環境の強化と国際競争力強化に資する機能の導入
・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
・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
・歩行者優先の駅前広場、道路、デッキに面して、歩行者の滞留空間と賑わい・憩いが感じられる空間を創出
・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
・質の高い国際交流拠点の形成に資する賑わいを創出
・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
・帰宅困難者対応等に活用できる空間を確保
・視認性の高い場所に地上部の緑化・屋上緑化・壁面緑化等を連続的に配置

**方針付図**



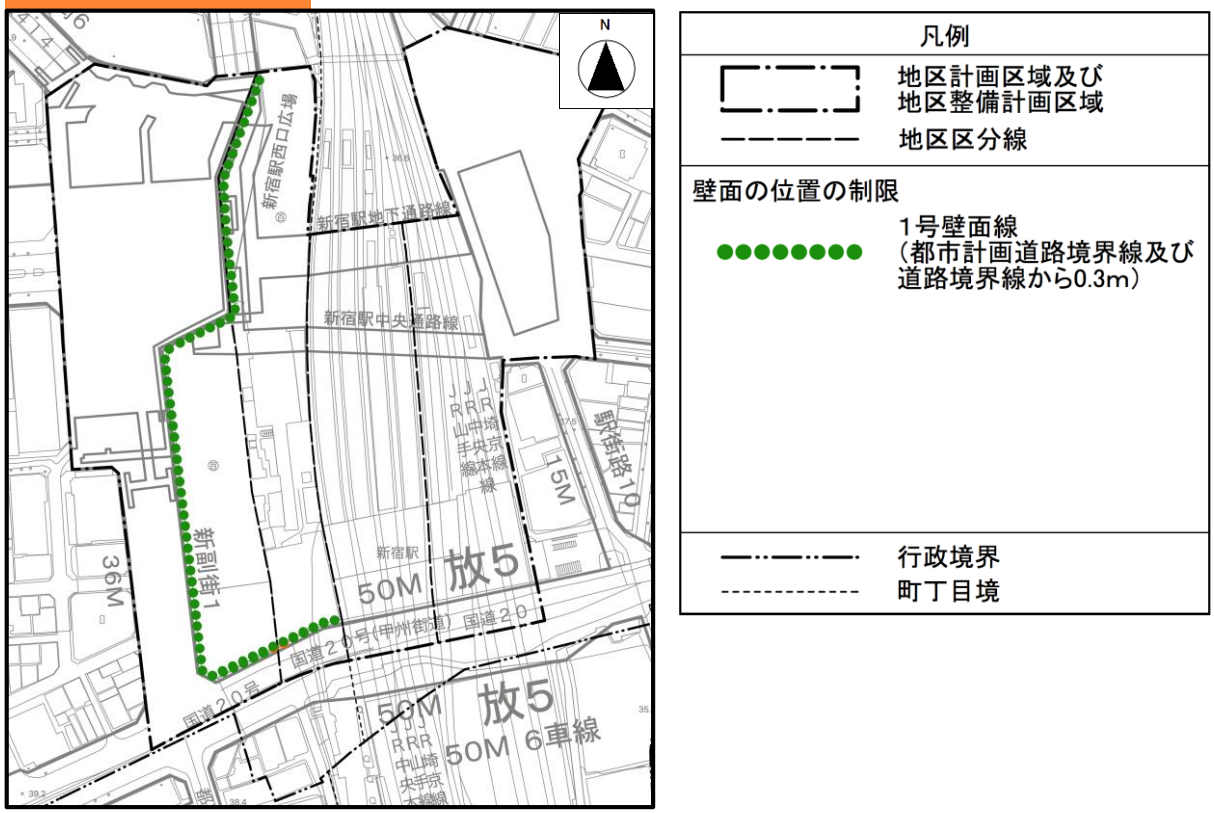
# 4．新宿駅直近地区地区計画の概要

【建築物等に関する事項】

| 地区の区分 | 名称 | A－1地区 | A－2地区 | A－3地区 | B地区 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 面積 | 約1.6ha | 約4.1ha | 約1.8ha | 約3.1ha |
| 建築物等の用途の制限（※(1のみ)） | | 1　次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>（1）性風俗関連特殊営業の用に供するもの<br>（2）勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの | | | |
| | | 2　容積率が100/10を超える部分については、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機能とする。 | | | ― |
| 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っては、100/10とする。 | | | ― |
| 建築物の敷地面積の最低限度（※） | | 建築物の敷地面積は、2,000㎡以上でなければならない。ただし、次のいずれかの場合を除く。<br>（1）地区計画の決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用するもの<br>（2）公益上必要な建築物の敷地として使用するもの | | | |
| 壁面の位置の制限（※） | | 建築物の外壁・柱の面又は建築物に附属する門・塀の面は、壁面の位置の制限として定められた線を越えて建築してはならない。ただし、次のいずれかの場合は除く。<br>（1）デッキその他これに類するもの<br>（2）歩行者の安全性及び快適性を確保するために設けるひさしその他これに類するもの | | | ― |
| 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。<br>2　広場、道路、デッキ及び通路（ターミナル軸）に面する部分は、オープンスペースやショーウインドウを設置する等、賑わい・憩いの連続性に配慮する。<br>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。<br>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。 | | | |

（※）については、建築基準法第６８条の２の規定に基づく「新宿区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「建築条例」といいます。）に定められています。今回、壁面の位置の制限における１号壁面線を延長するため、当該延長部分について、建築条例に定めることを検討しています。

## 壁面の位置の制限



**下線部**は変更・追加する部分です。

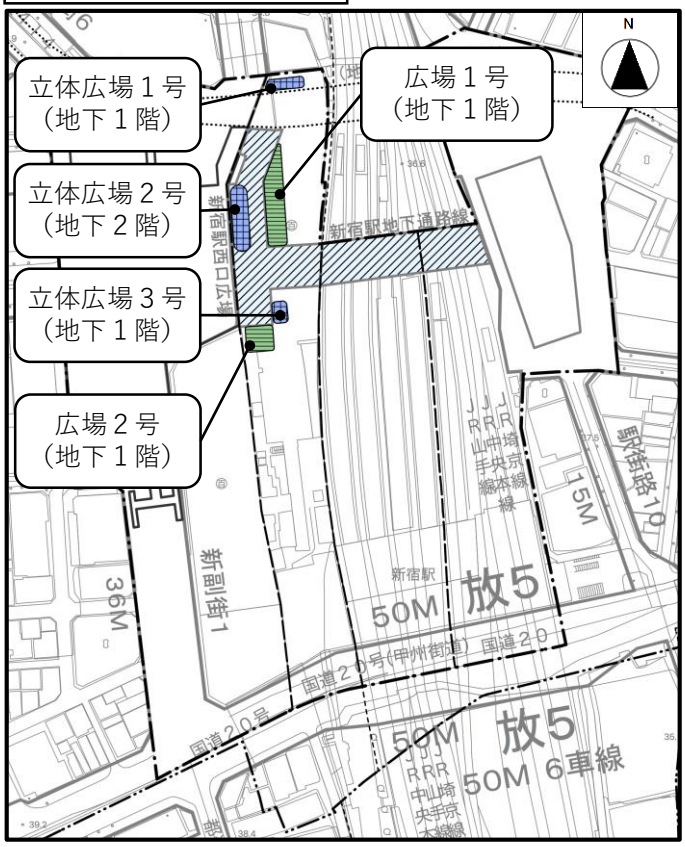
【地区施設の配置及び規模】

| 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 立体広場１号 | ― | ― | 約390㎡ | 新設（地下１階から地下２階レベル、階段及び昇降機を含む。）、<br>東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上１階、地上２階）に接続<br>レベル：面積<br>地上２階：約140㎡<br>地上１階：約110㎡<br>地下１階：約140㎡ |
| 立体広場２号 | ― | ― | 約370㎡ | 新設（地下２階レベル及び地上２階レベル、階段及び昇降機を含む。）、<br>東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下１階、地上１階、地上２階）に接続<br>レベル：面積<br>地上２階：約70㎡<br>地下２階：約300㎡ |
| 立体広場３号 | ― | ― | 約650㎡ | 新設（地下１階から地上２階レベル、階段及び昇降機を含む。）、<br>東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下１階、地上１階、地上２階）に接続<br>レベル：面積<br>地上２階：約190㎡<br>地上１階：約360㎡<br>地下１階：約100㎡ |
| 広場１号 | ― | ― | 約380㎡ | 新設（地下１階レベル） |
| 広場２号 | ― | ― | 約120㎡ | 新設（地下１階レベル） |
| 広場３号 | ― | ― | 約510㎡ | 新設（地上２階レベル、階段及び昇降機を含む。） |
| 広場４号 | ― | ― | 約610㎡ | 新設（地上２階レベル） |
| 広場５号 | ― | ― | 約640㎡ | 新設（地上３階レベル、階段及び昇降機を含む。） |
| 空中回廊１号 | ― | ― | 約2,250㎡ | 新設（地上９階から地上14階レベル、階段及び昇降機を含む。） |
| 歩行者デッキ | 約５ｍ | 約145ｍ | ― | 新設（地上２階レベル、階段及び昇降機を含む。）、東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上２階）に接続 |
| 通路１号 | 約５ｍ | 約45ｍ | ― | 新設（地上２階レベル）、<br>東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上２階）に接続 |
| 通路２号 | 約９ｍ | 約35ｍ | ― | 新設（地上２階レベル） |
| 通路３号 | 約３ｍ | 約135ｍ | ― | 新設（地上３階レベル、階段及び昇降機を含む。）、<br>東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上２階）に接続 |
| 通路４号 | 約５ｍ | 約45ｍ | ― | 新設（地上３階レベル）<br>一般国道20号横断橋に接続 |

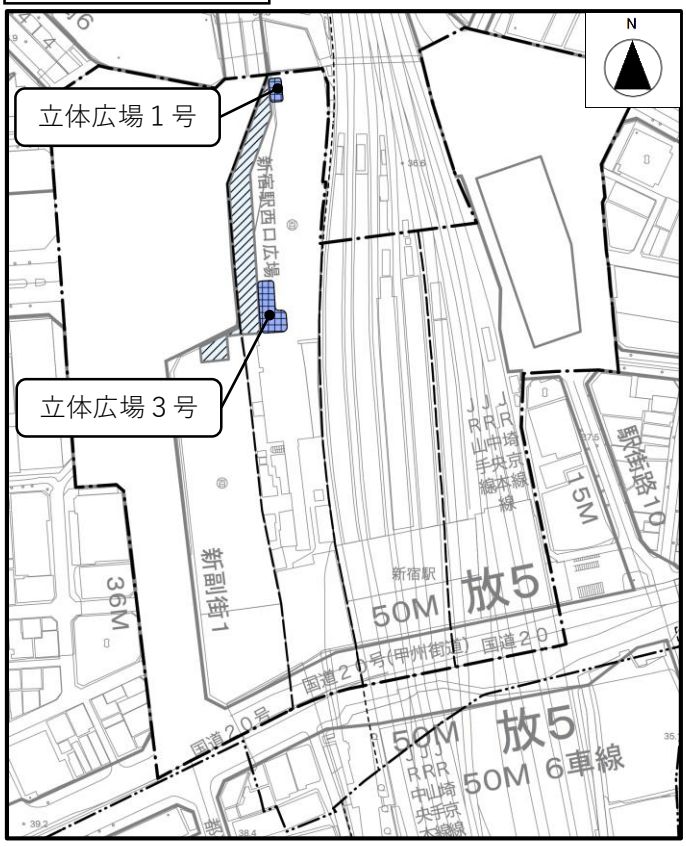
# 4．新宿駅直近地区地区計画の概要

## 地区施設の配置

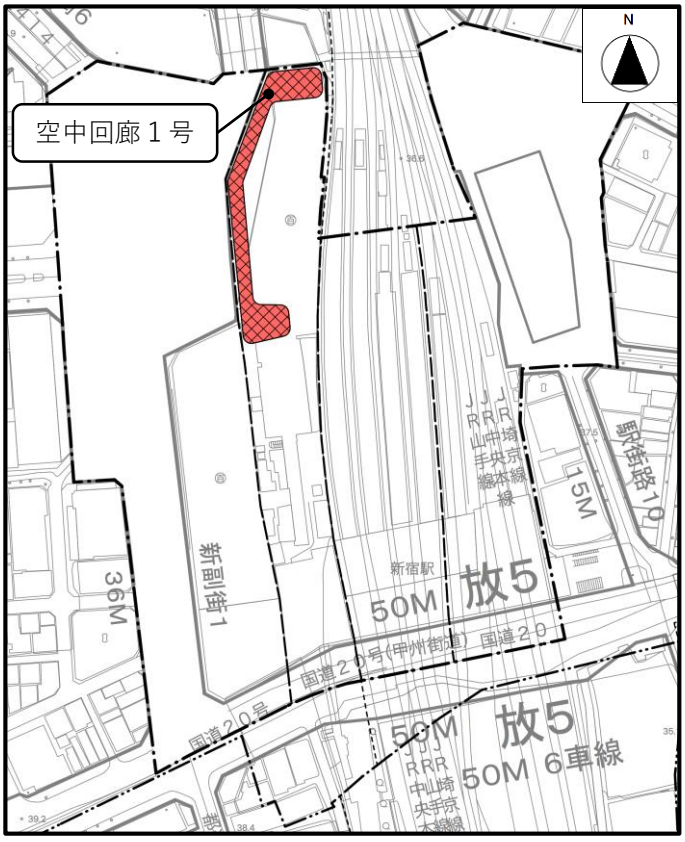
### 地下１階･地下2階




### 地上１階




### 地上９～１４階




凡例

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 地区区分線

地区施設

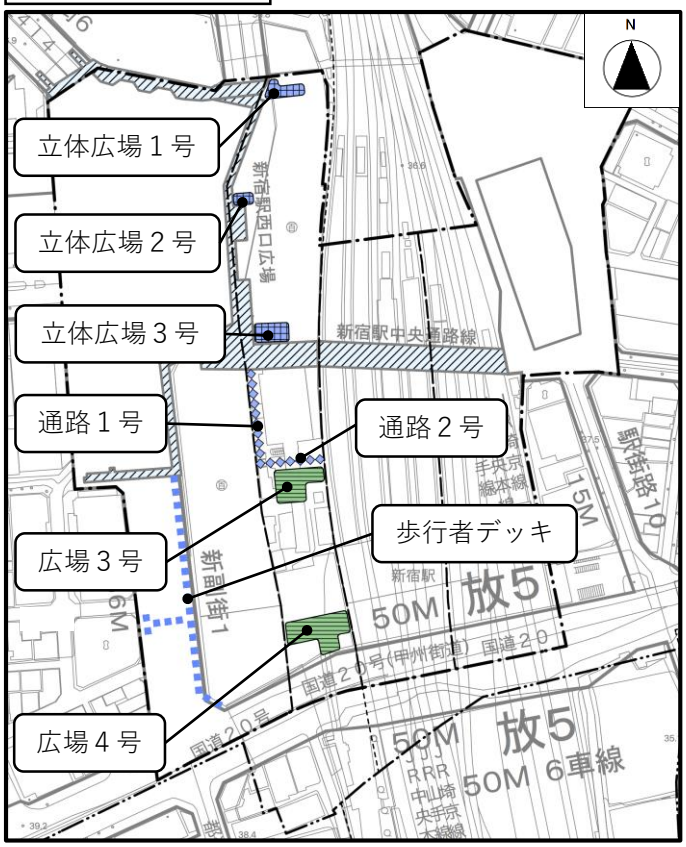
- 立体広場
- 広場
- 空中回廊
- 歩行者デッキ
- 通路

（参考表示）

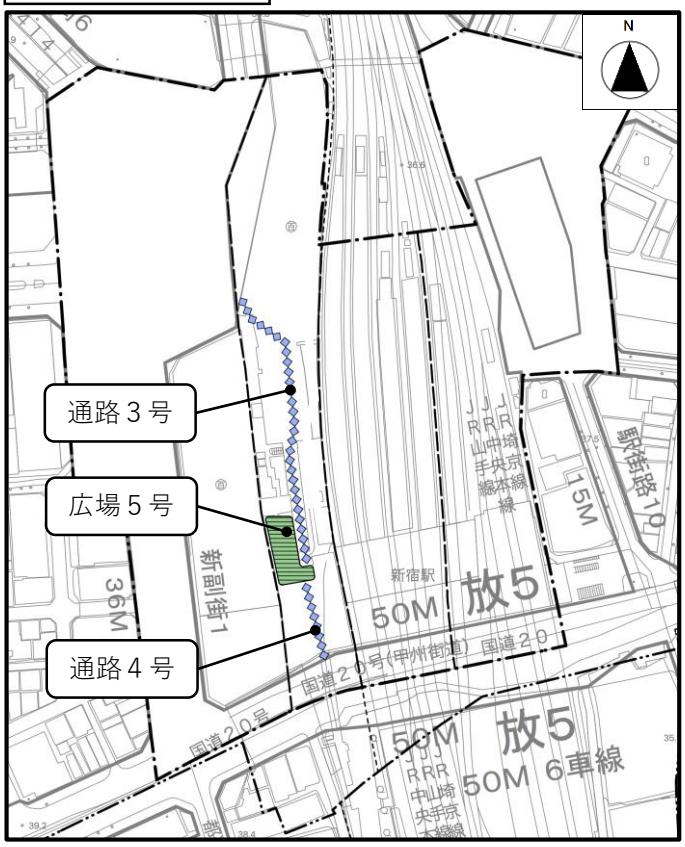
- 地区施設と連携する都市施設

- 行政境界
- 町丁目境

## 地上２階

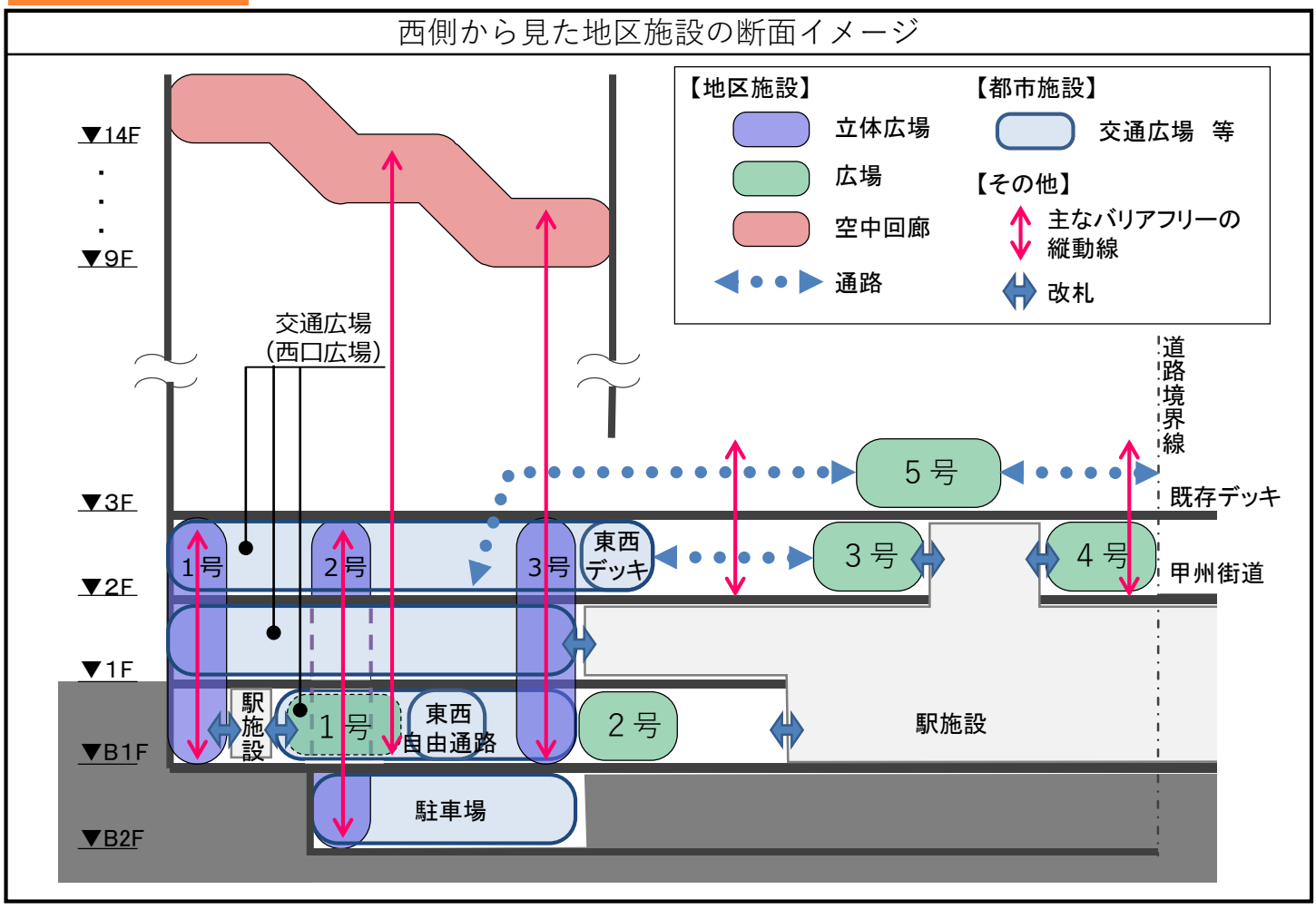



## 地上３階




## 参 考 図

西側から見た地区施設の断面イメージ



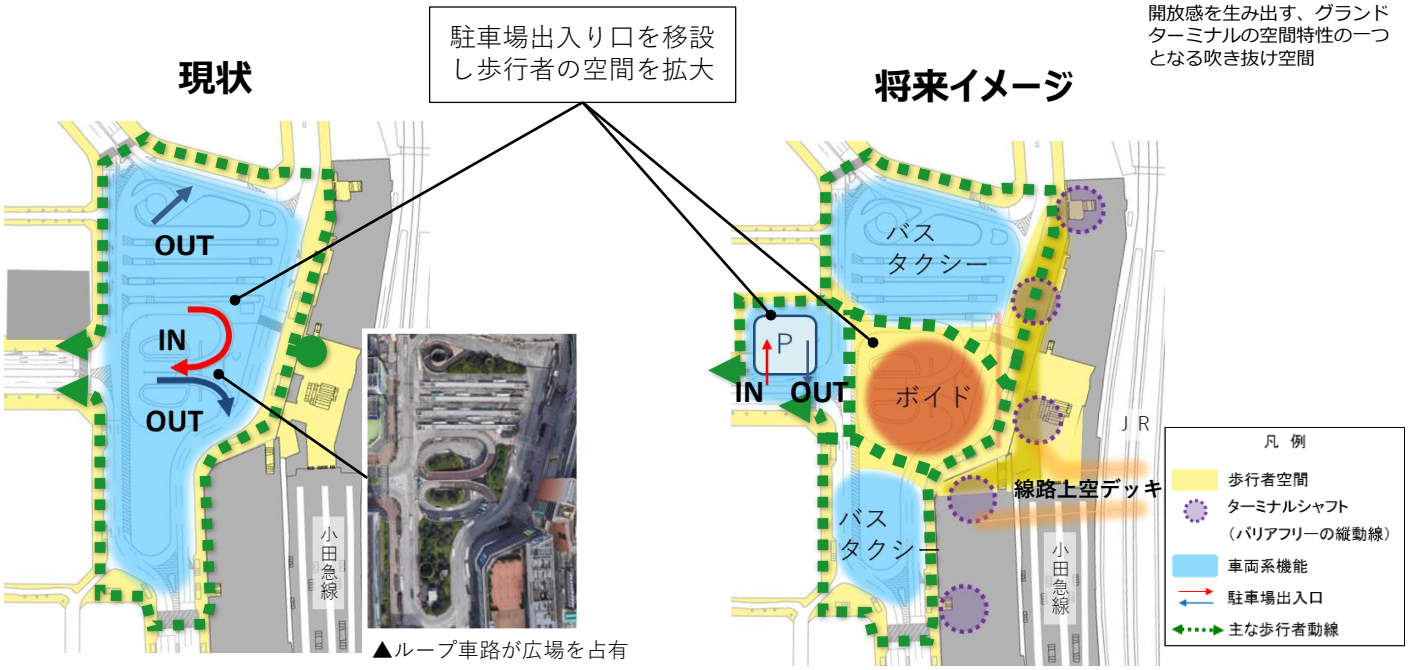
# 5．新宿駅西口駐車場の概要

## 歩行者優先の空間構成に向けた駐車場の再編

### 地上広場階

- 駐車場出入口を再配置し、駅前広場に流入する車両を抑制
- 駐車場出入口を移設することで、歩行者の空間を拡大
- 地下に光が入るボイド※1（大穴）を広場の中心に整備

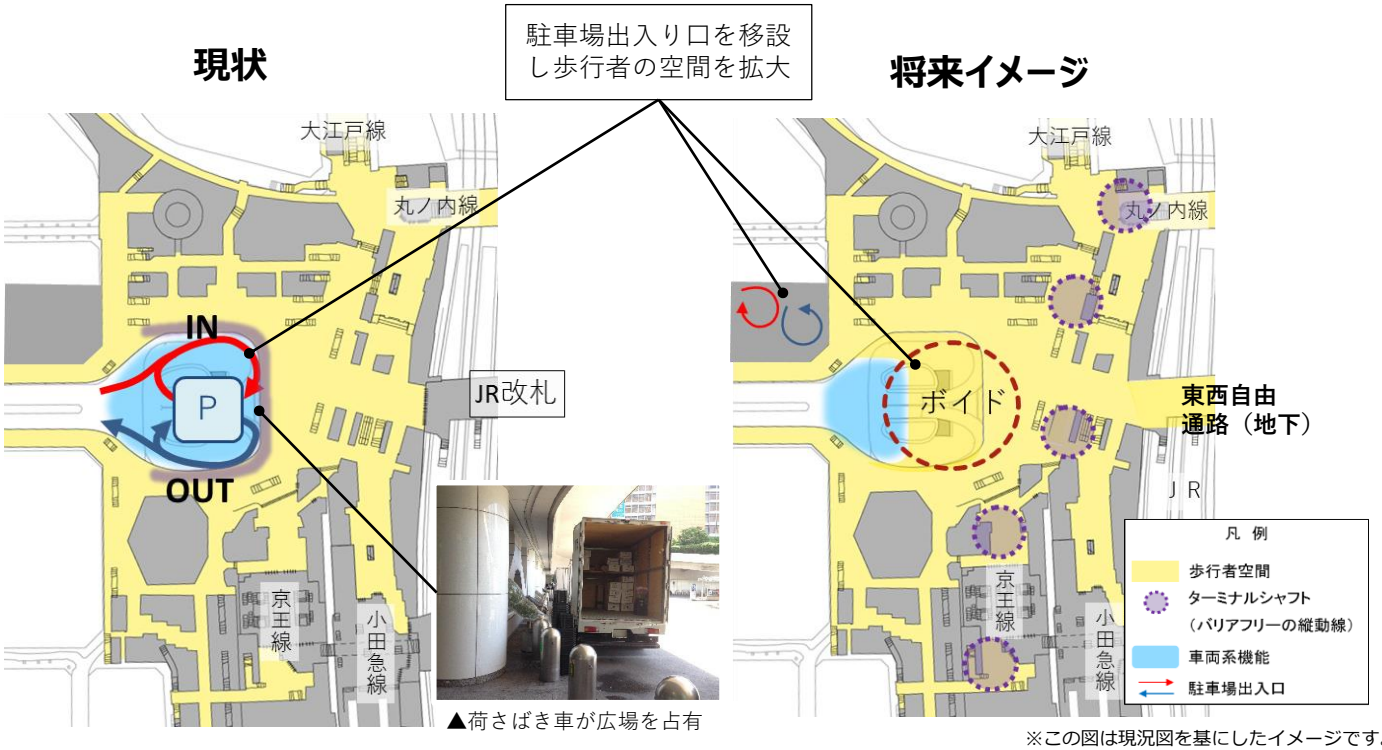
※1　ボイド：地下空間に光を取り込み、開放感を生み出す、グランドターミナルの空間特性の一つとなる吹き抜け空間




※この図は現況図を基にしたイメージです。

### 地下広場階（地下１階）

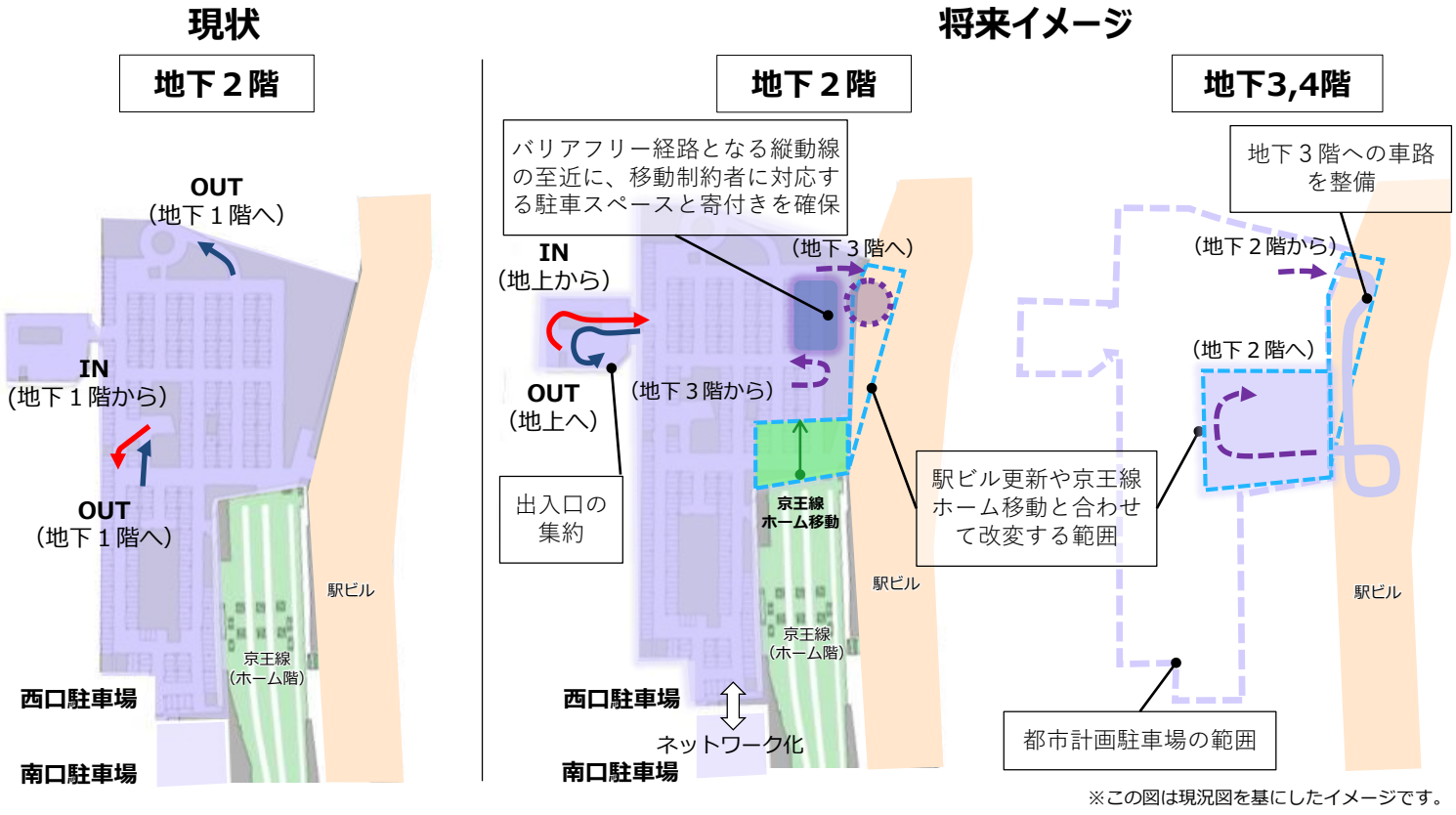
- 駐車場出入口を移設し、歩行者空間を拡大
- 駐車場階に荷さばき機能を確保




※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～４階）

- 駐車場の出入口を集約し、駅前広場に流入する車両を抑制
- 駐車場の出入口を、隣接する駅ビル駐車場と共用し、地上部の歩車交錯を改善
- 荷さばき車両に対応する高さを確保
- バリアフリー経路となる縦動線の至近に、移動制約者等に対応する駐車スペースと寄付きを確保し、バリアフリーに対応
- 地下３階に駐車場を整備し、隣接する駅ビルの敷地内に車路を確保




※この図は現況図を基にしたイメージです。

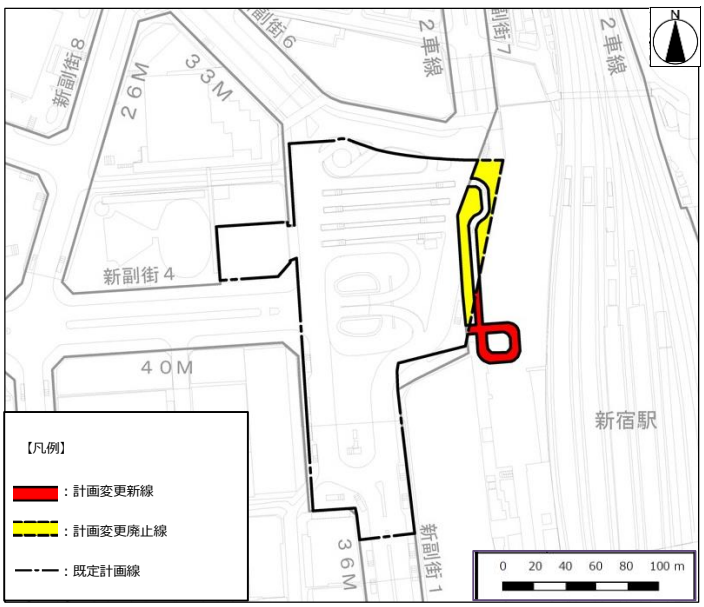
凡例　都市計画駐車場　駐車場出入口　駐車場内の動線　駅施設　駅ビル　ターミナルシャフト

■　段階的に進めていくもの

- 駐車場（南口駐車場）とのネットワーク化

## 都市施設（素案）

| 種別 | 名称 | 変更内容 |
|---|---|---|
| 駐車場 | 新宿駅<br>西口<br>駐車場 | ・区域の変更<br>・面積の変更<br>約2.23ha　→　約2.16ha<br>・構造の変更<br>地下２層　→　地下３層<br>・台数の変更<br>約３８０台　→　約３４０台<br>・駐車場出入口の数の変更<br>２箇所　→　１箇所 |



# 6．今後のスケジュール

## ■地区計画原案の縦覧・意見書の受付について

地区計画原案について、以下のとおり縦覧に供します。
地区計画原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。
意見書の提出については、区域内の土地・建物の所有者または一定の利害関係を有する方が対象となります。

**【縦覧期間】**
令和２年９月１７日（木）～９月３０日（水）
（土・日曜日及び祝日を除き、午前8時30分から午後5時まで）

**【意見書の受付期間】**
令和２年９月１８日（金）～１０月８日（木）
（土・日曜日及び祝日を除き、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・問い合わせ先】**
〒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

# Memo

## 問い合わせ先

**＜地区計画に関すること＞**

○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

〒160-8484　東京都新宿区歌舞伎町一丁目４番１号　　TEL（03）5273-4214　FAX（03）3209-9227

**＜都市施設（駐車場）に関すること＞**

○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

〒160-8484　東京都新宿区歌舞伎町一丁目４番１号　　TEL（03）5273-4164　FAX（03）3209-9227