

「新宿駅直近地区 大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針」の策定について

■ 新宿駅直近地区のまちづくり及び景観に関する主な計画

○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～

(東京都・新宿区策定)(抜粋)

<グランドターミナルの再編イメージ>

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

○新宿グランドターミナル・デザインポリシー2026

(新宿の拠点再整備検討委員会策定)(抜粋)

・新宿の多様な個性を活かした新たな景観

【近景・中景】異なる新宿の個性を象徴するデザイン

【遠景】まちの新しいランドマークとなるデザイン

【夜間景観】新しい夜間景観をつくる光の演出

【情報発信】グランドターミナルとまちの魅力を高め合う
情報発信の設え

【象徴のみどり】まちとまちとのつながりを象徴するみどり

【潤いのみどり】空間を潤す一体的なみどり

【新技術】都市における新しい環境技術の活用

○新宿区景観まちづくり計画 (新宿区策定)

○渋谷区景観計画 (渋谷区策定)

■ 新宿グランドターミナル・デザインポリシーにおける情報発信とは

新宿グランドターミナル・デザインポリシーにおける情報発信とは、広告物や動画、最新技術などを通じ、グランドターミナルの空間的特性を活かして以下の取組を行う。

- ・多くの人が行き交う空間において、グランドターミナル全体で一体的な賑わい空間を創出する
- ・まちのイベントと連動し、まちとの交流や回遊を図る
- ・災害時等には適切に情報発信を行い、防災能力を高め、まちの安全・安心に寄与する
- ・動画や最新技術等を活用し、新たな体験や活動を促す



■ 東京都景観条例に基づく「特定区域景観形成指針」について

東京都景観条例第19条の規定に基づく大規模建築物等景観形成指針においては屋外広告物が一部制限されている。

新宿駅直近地区における、多様な個性を活かした新たな景観を実現させるため、大規模建築物等景観形成指針に定める「特定区域景観形成指針(以下、「指針」という。)」の策定を行う。

大規模建築物等景観形成指針(現在適用されている基準)

<大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準(抜粋)>

建築物等の3階を超える部分又は地盤面からの高さが10m以上の部分に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。

- 建築物の壁面に設置する広告物は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。
- 壁面広告物は、光源を使用する場合は、白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。

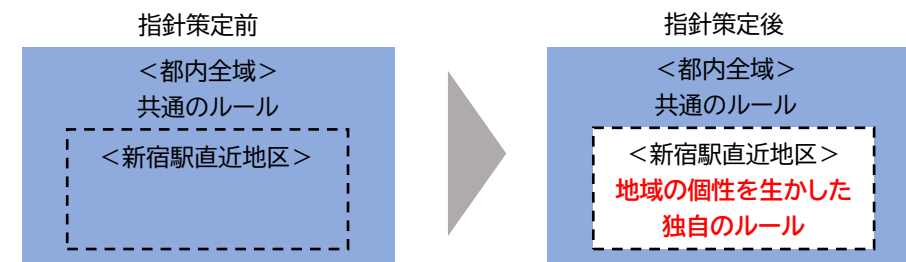
都市開発諸制度などを活用して大規模建築物等の計画を行う場合、上記の基準に適合した計画とする必要があるため、新宿グランドターミナル・デザインポリシーで示した広告物や動画等を活用した情報発信を行うことが難しい。

「特定区域景観形成指針」とは

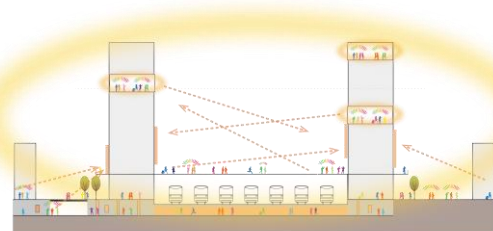
都市開発諸制度などを活用した大規模建築物等が複数計画される区域において、一体的に景観形成を図るための指針(特定区域景観形成指針)を定め、この指針に基づき事前協議を行うことにより、都内全域に共通して適用されている「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」によらず、当該区域を対象に適用する指針に基づく景観形成基準を適用することができる。

指針策定による効果

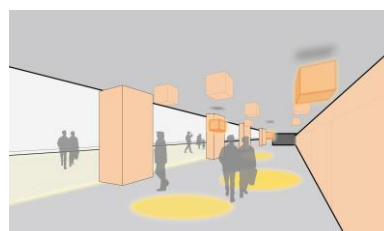
指針の策定により、地域独自の基準が適用されることで、広告物や動画等を活用した情報発信など多様な個性を活かした新たな景観を誘導することができる。



指針策定による適用基準の変更イメージ



● 重層的な空間を生かした情報発信のイメージ



● 公共的空間と民間建物が連携した情報発信イメージ

(新宿グランドターミナル・デザインポリシー 2026より抜粋)

情報発信を行う部分を示す

「新宿駅直近地区 大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針」の策定について

■ 指針策定の目的

- 「新宿の拠点再整備方針」の具現化に向け、区域内の大規模建築等の計画を行う地権者との連携を図りながら、新宿グランドターミナルの一体的な再編と合わせた新宿の多様な個性を活かした新たな空間・景観形成の実現を図る
- グランドターミナル全体で一体的な賑わい空間を形成していくため、まちの魅力や個性を高める大型ビジョンやデジタルサイネージ等を活用した情報発信(屋外広告物)を誘導していく

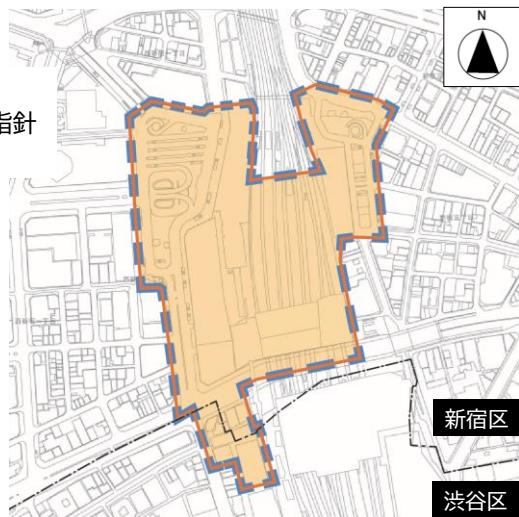
■ 指針の適用区域

以下の3つの観点から、本指針の適用区域を下図のとおり定める。

- ① 上位計画等において、新宿グランドターミナルとして一体的な再編が位置付けられた地区であること。
- ② 大規模建築物等を含む建て替えが複数計画され、これらの一体的な景観誘導が新宿駅周辺の賑わい創出拠点の形成に有効であること。
- ③ 「新宿駅直近地区地区計画」によって上位計画の実現に向けて新宿グランドターミナルの実現のための建築物のルールが定められている区域であること。

【適用区域】

- 新宿駅直近地区
特定区域景観形成指針
適用範囲
- 新宿駅直近地区
地区計画
地区計画区域
- 区界



■ 指針の運用体制

新宿駅直近の賑わいある良好な景観の形成の実現に向けて適切な誘導を図るため、新宿区は「新宿駅直近地区デザイン会議」を設置し、事業者から提案されたデザイン案に関して、本指針で定める景観形成方針及び景観形成基準等との適合を確認し、誘導・助言・調整を行う。

■ 指針による景観誘導の考え方

「交流・連携・挑戦が生まれる場所」となる空間のつくり方や、新宿の多様な個性を活かした新たな景観のつくり方の観点から、景観形成基準を以下のとおり定める。

<景観形成基準(抜粋)>

【建築物の配置】

- グランドターミナルをまちと結びつけ、交流を生む歩行者中心のネットワークの構築に資する配置とする。
- 交流軸の周辺に、新たなビジネス・文化・技術等の連携や多様なまちとの連携を促し、賑わいを生む空間の創出に資する配置とする。

【高さ・規模等】

- 中央ゾーンを囲む建築物が、既存の個性ある超高層ビル群と一団となって、グランドターミナルを中心とした新たな拠点を形成する。

【形態・意匠・色彩・素材】

- 歩行者への圧迫感を軽減するとともに、多様な人の活動や賑わいを感じられる形態・意匠とする。
- 駅前広場やセントラルプラザ及び周辺の道路からの見え方に配慮し、設備や工作物を建築物と一体感のあるデザインとする。
- エントランスは、視認性が高く、特徴的なデザインとする。
- ターミナルシャフトは共通のデザインを取り入れるなど、一体感のあるデザインとする。
- 建築物の公共的空間は、人が佇み憩える空間とし、自然とまちから駅、駅からまちへ誘導されるよう視認性が高く、統一感のあるデザインとする。
- 公共的空間のサインのデザインと統一感のあるわかりやすいサインを整備する。
- 色彩は、広域的な景観の形成において著しく目立つものとして認識される、赤や金色などの着色されたガラスを使用しないこととするほか、東京都景観計画別表2(東京都景観計画122・123ページ参照)の大規模建築物等の色彩基準への適合を標準とする。

【夜間照明】

- 光を効果的に活用し、まちの個性や人の活動が見える新しい夜間景観をつくる。

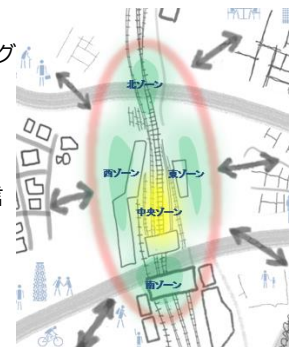
【みどり】

- 東西骨格軸上にある公共的空間及び、建築物には、新宿中央公園と新宿御苑のつながりを意識できるみどりを配置する。

【屋外広告物等】

- 多くの人が行き交う空間において、①～③の情報発信の設えを形成し、豊かな賑わい空間や、人が佇み憩える空間を創出する。

- ①広場や新宿テラスなどの重層的な空間を活かす情報発信の設え
- ②ゾーンごとの特性をふまえた情報発信の設え
 - ・中央ゾーン:周辺建築物の壁面・広場含め空間全体を活用した情報発信
 - ・西ゾーン:駅前広場と一体的に活用できる情報発信
 - ・東ゾーン:まちの各通りからの見え方や駅からまちへの回遊性を意識した情報発信
 - ・南ゾーン:駅やバスターミナルから甲州街道側に連続した情報発信
- ③空間と連携して活用できる、大型の情報発信の設え



<参考 グランドターミナルの各ゾーンのイメージ>