

新宿駅直近地区に係る 都市計画案について

地区計画（新宿駅直近地区地区計画）
都市施設（新宿駅西口駐車場）

2020年12月4日



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. 整備の方向性と都市計画の概要
4. 新宿駅直近地区地区計画の概要
5. 新宿駅西口駐車場の概要
6. 地区計画(原案)の縦覧・意見書の結果について
7. 今後のスケジュール

2

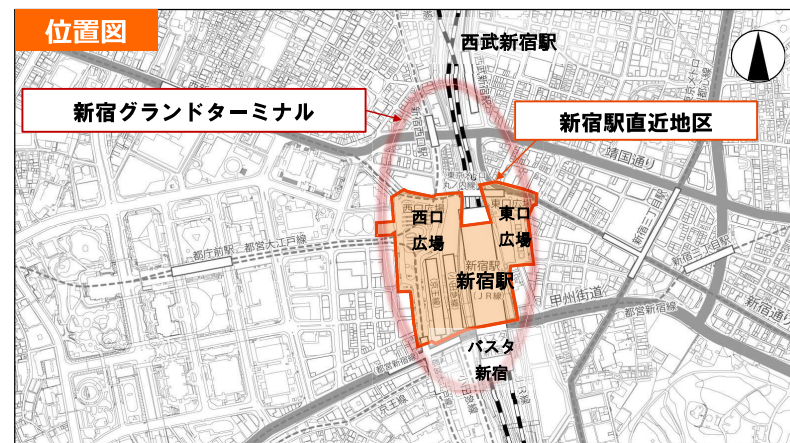
これまでの経緯

冊子p1

主な経緯

- 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



4

1. これまでの経緯

3

2. 新宿の拠点再整備方針の概要

5

新宿の拠点再整備方針の概要

冊子p2

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

構想案	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
創出空間の	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空間とみどりを創る
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 : 周辺から駅への位置が視認でき、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



6

3. 整備の方向性と都市計画の概要

7

整備の方向性について

冊子p3

新宿駅直近地区の現状



- ・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



- ・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

8

都市計画の概要について

冊子p4

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

■都市施設

種別	名称	主な内容	決定権者
道路	幹線街路 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 新宿副都心街路第7号線	起点位置の変更 延長の変更 車線の数の決定	
	幹線街路 補助線街路第72号線	起点位置の変更 延長の変更	
	新宿駅付近広場第2号	廃止	
	区画街路 新宿区画街路第1号線	新規追加	
通路	新宿駅中央通路線 (線路上空デッキ)	新規追加	新宿区
	新宿駅地下通路線 (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	新宿区
駐車場	新宿駅西口駐車場	区域の変更 面積の変更 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 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 整理事業	新宿駅直近地区土地区画 整理事業	新規	新宿区

9

都市計画の概要について

冊子p4

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

■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

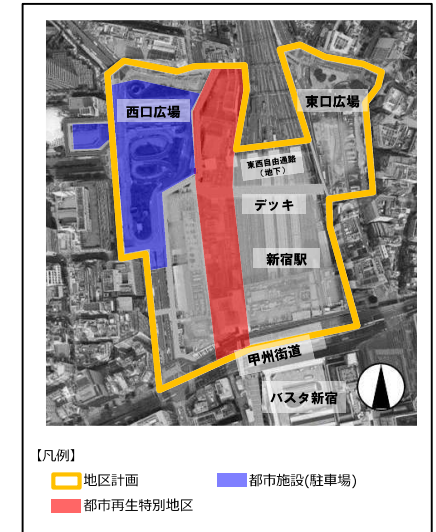
■都市施設（案）

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 面積の変更 構造の変更 台数の変更 出入口の数の変更	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	新宿駅西口地区	容積率の最高限度 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。



10

新宿駅西口地区について

参考

事業者：小田急電鉄株式会社
東京地下鉄株式会社

都市再生特別地区 の区域面積	約1.6ha
敷地面積	約15,720㎡
延べ床面積 (容積対象面積)	約281,700㎡ (約251,500㎡)
計画容積率	1,600%
主要用途	商業・業務・駅施設等
階数/最高高さ	地上48階 地下5階/約260m
着工（予定）	2022年度
竣工（予定）	2029年度

■位置図



■イメージパース（西側から望む）



11

4. 新宿駅直近地区地区計画の概要

12

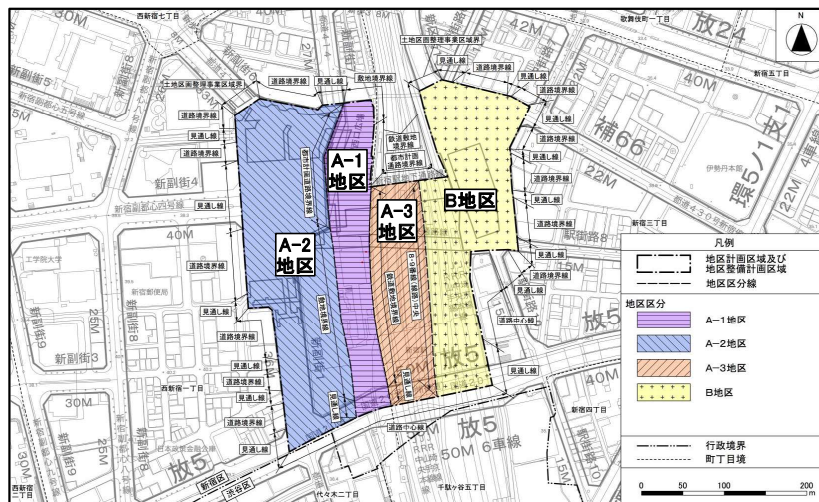
■ 地区計画の区域

位置：新宿区新宿三丁目及び西新宿一丁目各地内

面積：約10.6ha

(A-1地区：約1.6ha、A-2地区：約4.1ha、A-3地区：約1.8ha、B地区：約3.1ha)

下線部は変更・追加部分



13

「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
- ・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、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

14

■ 土地利用の方針

下線部は変更・追加部分

- ・東西のまちをつなぐ歩行者中心の空間を構築
- ・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
- ・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、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

15

■ 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

16

■ 地区施設の整備の方針

下線部は変更・追加部分

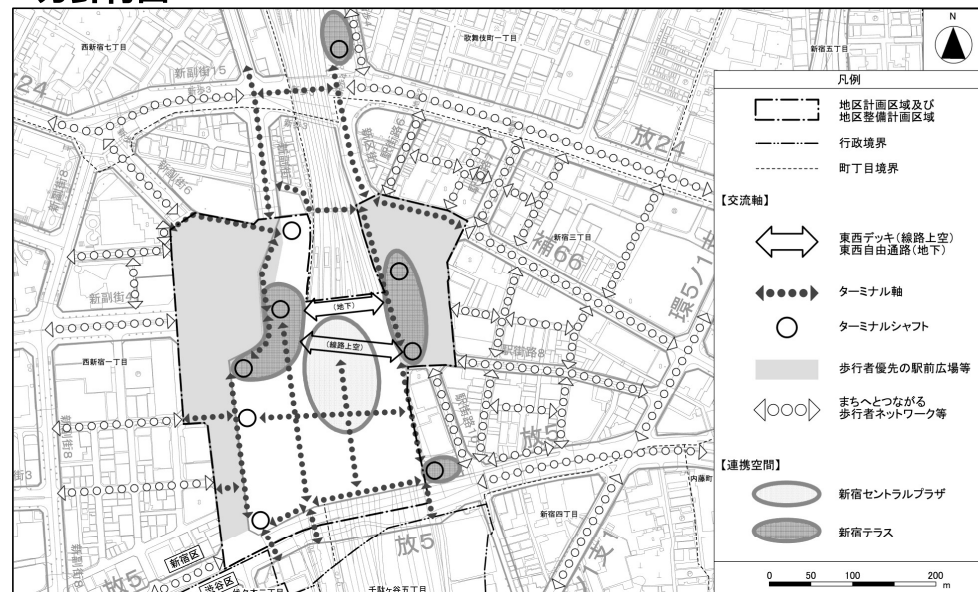
- ・東西デッキ、ターミナル軸と一体となって賑わい・憩いを創出するとともに、待ち合わせ等に利用できる広場を整備
- ・ターミナル軸の結節点や駅の改札周辺に、地上・地下・デッキレベルの公共的空間をつなぐバリアフリーの縦動線（ターミナルシャフト）を含む立体広場を整備
- ・A-1地区の建築物の中層階に、歩行者優先の駅前広場を立体的に拡大するとともに、様々な活動の場を創出し、まちが望める空中回廊（スカイコリドー）を整備

■ 建築物等の整備の方針

下線部は変更・追加部分

- ・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
- ・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
- ・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・壁面緑化等を連続的に配置

■ 方針付図



当地区にふさわしい建築物等を誘導します。

■ 建築物等に関する事項（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。（A-1、A-2、A-3地区のみ）

■ 建築物等に関する事項（建築物の容積率の最高限度）

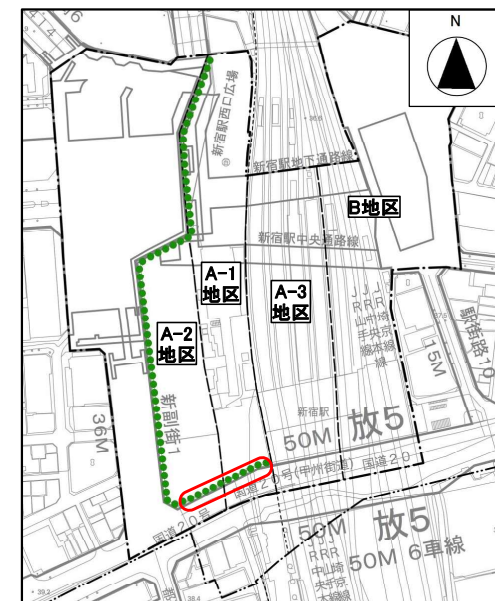
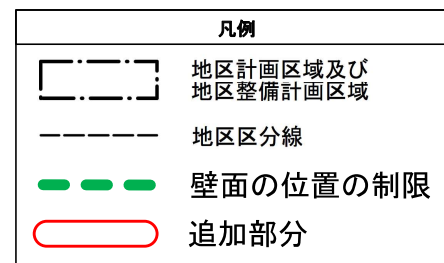
新宿駅直近地区土地区画整理事業区域内の仮換地前の敷地における建築物にあつては、1000%とする。（A-1、A-2、A-3地区のみ）

■ 建築物等に関する事項（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。

■ 建築物等に関する事項（壁面の位置の制限）

建築物の外壁・柱の面などは道路境界線から0.3mを越えて建築してはならない。



下線部は変更・追加部分

■ 建築物等に関する事項（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）に敷地の1/10以上の公共的空間を整備する。

■ 建築条例による地区計画の実現

以下の建築物に関する事項については、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」（建築条例）に定められています。

今回、壁面の位置の制限を追加するため、追加部分について、建築条例に定めます。

- ・ 建築物の用途の制限（第1項のみ）
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限

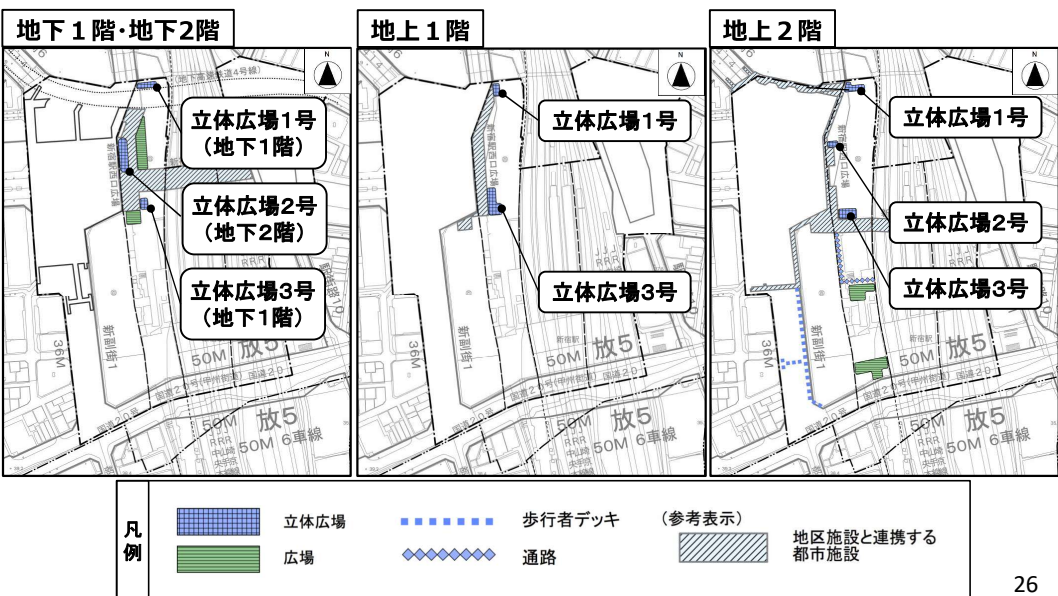
※建築条例で定められた建築物に関する事項は建築確認の審査対象となります。

地区施設の配置及び規模

下線部は変更・追加部分

名称	幅員	延長	面積	備考
立体広場 1号	—	—	約390㎡	新設（地下1階から地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。）
				レベル 面積
				地上2階 約140㎡
				地上1階 約110㎡
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。）
				レベル 面積
				地上2階 約70㎡
				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。）
				レベル 面積
				地上2階 約190㎡
				地上1階 約360㎡
				地下1階 約100㎡

地区施設の配置及び規模

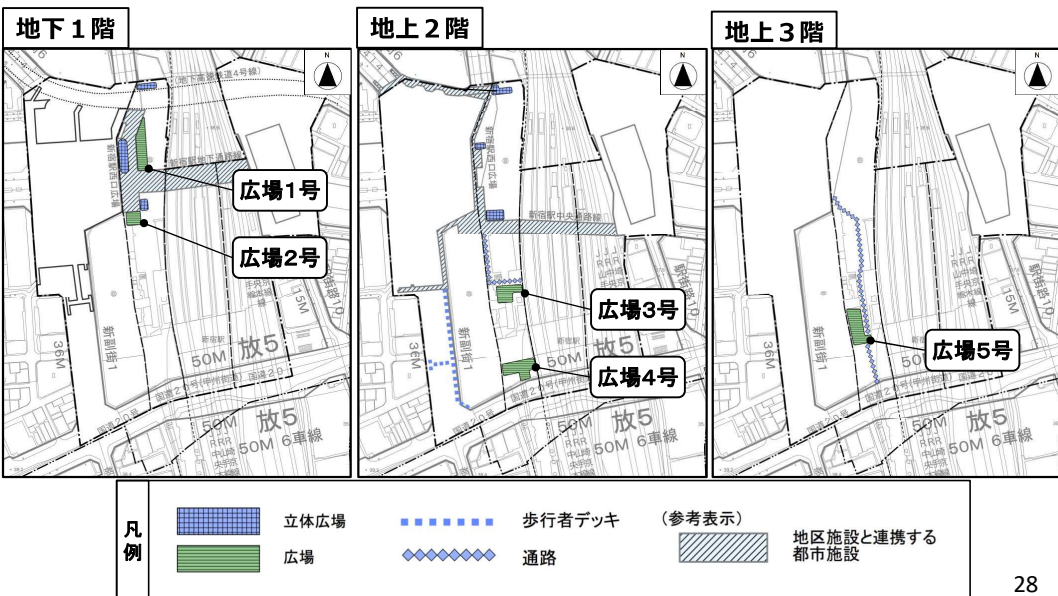


地区施設の配置及び規模

下線部は変更・追加部分

名称	幅員	延長	面積	備考
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。）

地区施設の配置及び規模



■ 地区施設の配置及び規模

下線部は変更・追加部分

名称	幅員	延長	面積	備考
空中回廊1号	二	二	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。）

地上9～14階

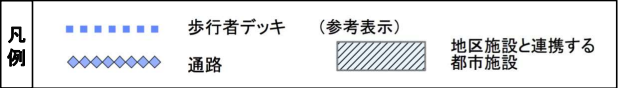
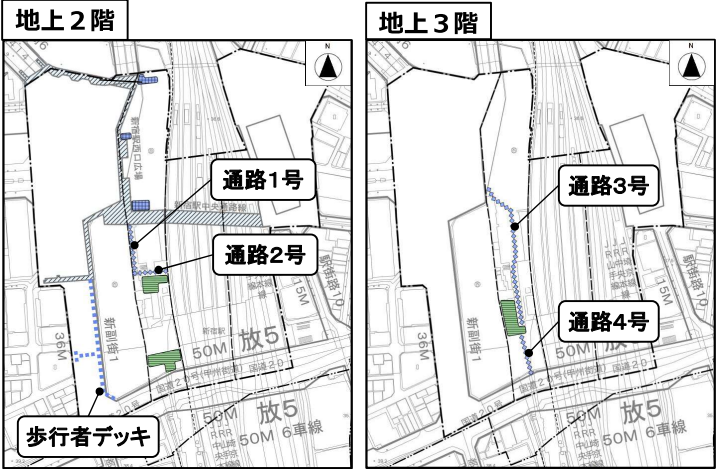


■ 地区施設の配置及び規模

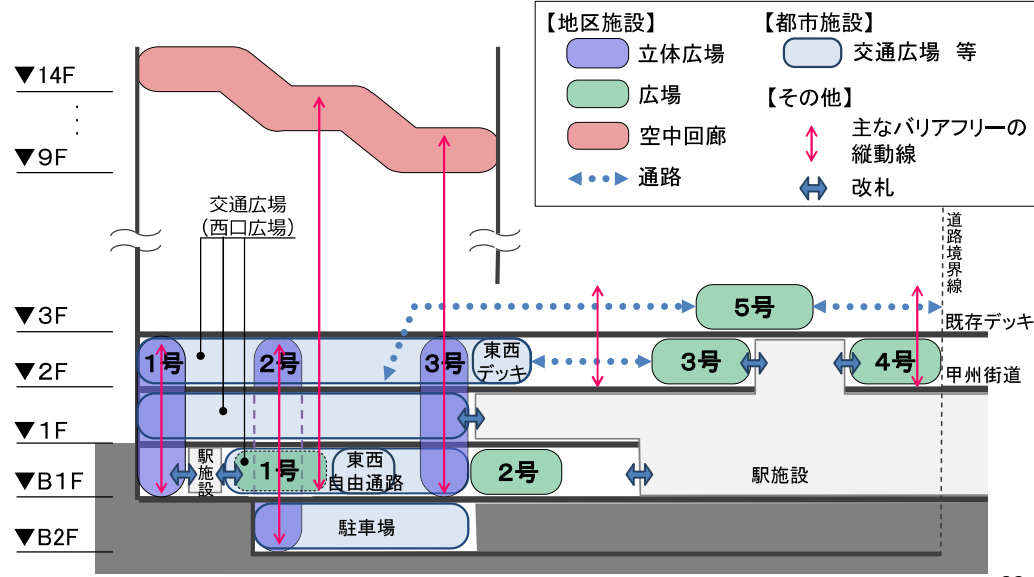
下線部は変更・追加部分

名称	幅員	延長	面積	備考
歩行者デッキ	約5m	約145m	一	新設（地上2階レベル、階段及び昇降機を含む。）
通路1号	約5m	約45m	二	新設（地上2階レベル）
通路2号	約9m	約35m	二	新設（地上2階レベル）
通路3号	約3m	約135m	二	新設（地上3階レベル、階段及び昇降機を含む。）
通路4号	約5m	約45m	二	新設（地上3階レベル）

■ 地区施設の配置及び規模



■ 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

33

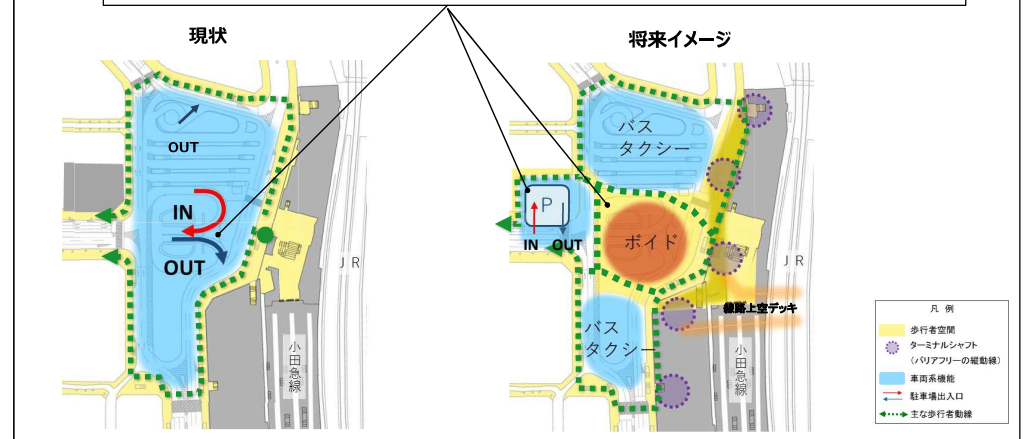
新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p11

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するとともに、歩行者の空間を拡大



34

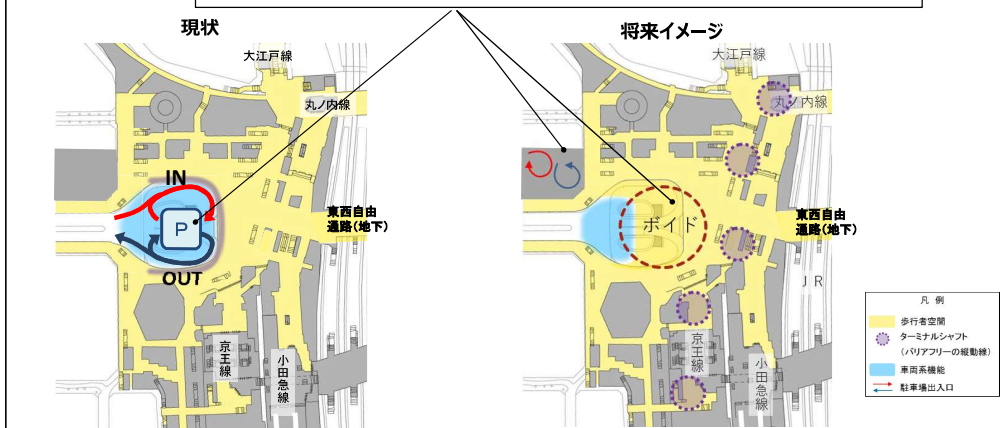
新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p11

歩行者優先の空間構成に向けた駐車場の再編

地下広場階（地下1階）

- ・ 駐車場出入口を再配置することで、歩行者空間を拡大
- ・ 駐車場階に荷さばき機能を確保



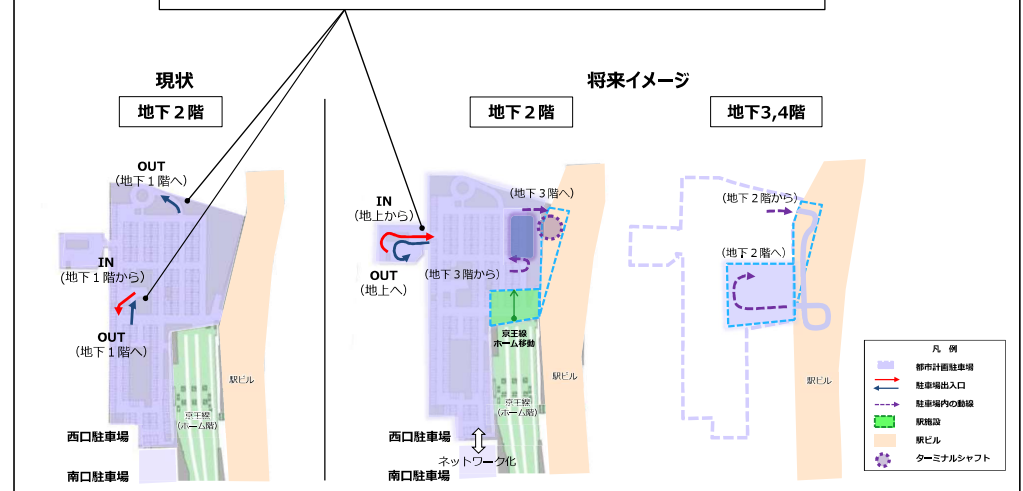
35

新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p12

駐車場階（地下2階～4階）

- ・ 駐車場出入口を集約し、駅前広場に流入する車両を抑制



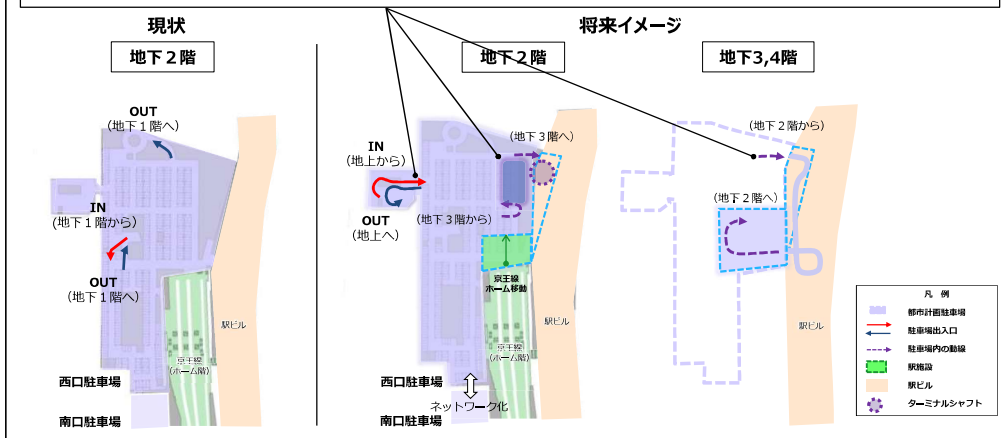
36

新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p12

駐車場階（地下2階～4階）

- ・ 駐車場出入口を、隣接する駅ビル駐車場と共用することで、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



※この図は現況図を基にしたイメージです。

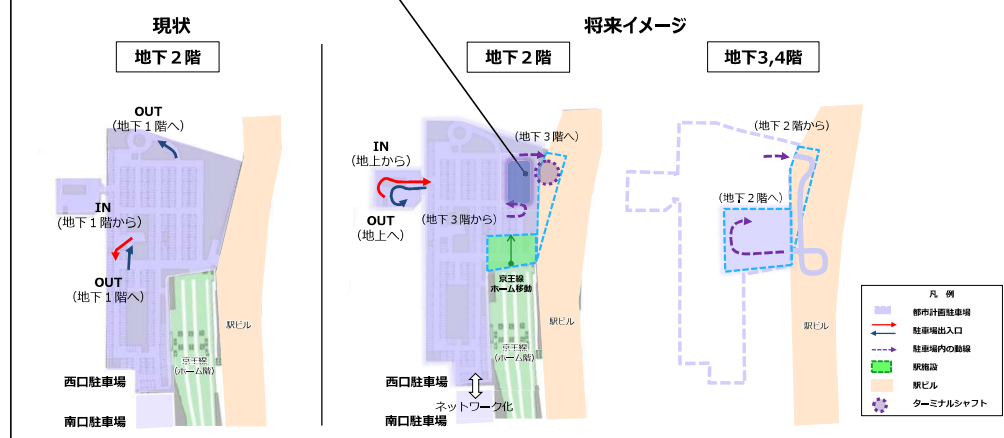
37

新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p12

駐車場階（地下2階～4階）

- ・ 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



※この図は現況図を基にしたイメージです。

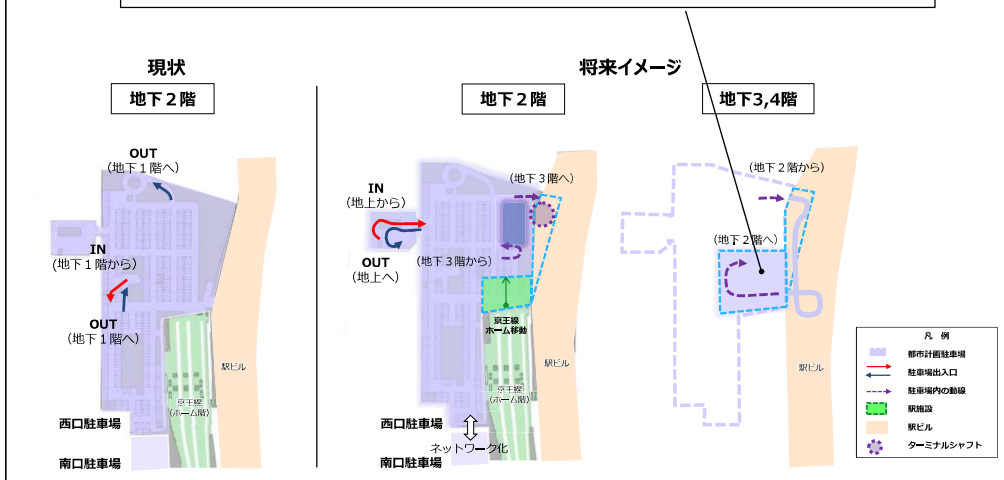
38

新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p12

駐車場階（地下2階～4階）

- ・ 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。

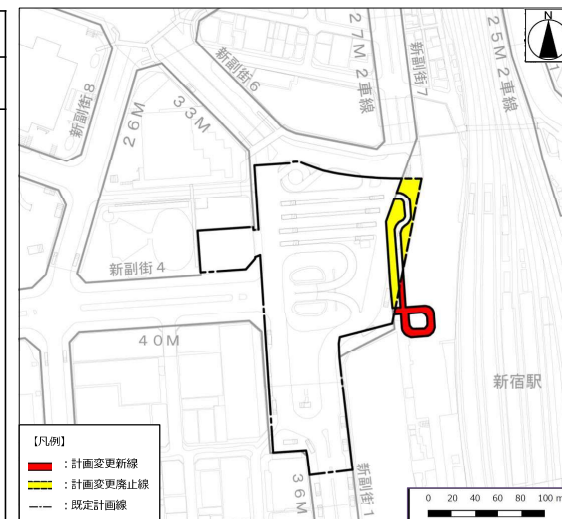
39

新宿駅西口駐車場の概要について

冊子p12

■都市施設（案）

種別	駐車場
名称	新宿駅西口駐車場
変更内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域の変更 ・ 面積の変更 約2.23ha → 約2.16ha ・ 構造の変更 地下2層 → 地下3層 ・ 台数の変更 約380台 → 約340台 ・ 駐車場出入口の数の変更 2箇所 → 1箇所



40

6. 地区計画（原案） の縦覧・意見書の結果について

41

地区計画（原案）の縦覧・意見書の結果について

■地区計画（原案）の縦覧・意見書の受付

9月24日	地区計画（原案）・都市施設（素案）の説明会
9月17日～ 9月30日	地区計画（原案）の縦覧
9月18日～10月 8日	地区計画（原案）の意見書の受付

■意見書の件数

地区計画に関する意見	： 1件
その他の意見	： 1件
合計	： 2件

42

地区計画（原案）の縦覧・意見書の結果について

■意見書の要旨（地区計画に関する意見）

線路上空のデッキ、南北のまちをつなぐデッキは、まちを分断するものであってはならない。新宿西口思い出横丁や西口会館等もデッキとつながる構造になること、もしくは駅改札を思い出横丁の目の前につくること等を願う。

また、小田急百貨店跡地に48階建てのビルができる計画もあると聞いた。近隣町会への日当たりや景観の面でも心配である。

■区のかえ（前半：上記下線部へのかえ）

東京都及び新宿区が策定した「新宿の拠点再整備方針」では、誰にとっても優しい「新宿グランドターミナル」を実現するため、線路上空のデッキや南北のまちをつなぐデッキ、地上・地下・デッキレベルをつなぐバリアフリーの縦動線等を整備することにより、新宿グランドターミナルとまちを結びつけ、交流を生む歩行者中心のネットワークを構築することとしています。

これを踏まえて、地区計画では、地区施設として立体広場を位置付け、地上・地下・デッキレベルをつなぐバリアフリーの縦動線（ターミナルシャフト）を整備することとしています。

新宿西口思い出横丁や西口会館等にデッキをつなげること等については、西口会館の南側隣接地に、立体広場を整備することで、駅からまちへの回遊性を高めていきます。

43

地区計画（原案）の縦覧・意見書の結果について

■意見書の要旨（地区計画に関する意見）

線路上空のデッキ、南北のまちをつなぐデッキは、まちを分断するものであってはならない。新宿西口思い出横丁や西口会館等もデッキとつながる構造になること、もしくは駅改札を思い出横丁の目の前につくること等を願う。

また、小田急百貨店跡地に48階建てのビルができる計画もあると聞いた。近隣町会への日当たりや景観の面でも心配である。

■区のかえ（後半：上記下線部へのかえ）

小田急百貨店等の建替えにおける周辺環境への影響については、東京都環境影響評価条例に基づき将来予測を行い、日影については基準値を満たしていること、景観については計画建物の壁面の意匠上の分節化等の措置により圧迫感の軽減を図ることとしています。

今後も同条例に基づいて工事施工中及び完成後の事後調査を実施することで、周辺環境への配慮がなされていくものと考えています。

44

地区計画（原案）の縦覧・意見書の結果について

■意見書の要旨（その他の意見）

新宿駅西口駐車場の概要において、西新宿一丁目地域への車両動線が不明確である。地上部での歩車交錯を避ける意味から、地下での接続が検討されているが、西新宿一丁目地域においては、歩行者、車両ともに流入しづらく、分かり辛いいため、今後、西新宿一丁目地域への歩行者、車両動線を伺いたい。

■区を考え

「新宿の拠点再整備方針」に基づき、自動車中心の駅前広場から人中心の駅前広場に再編することとしています。

このため、新宿駅西口駐車場への車両動線については、出入口をスパルビル跡地に移設し、主に新宿副都心街路第4号線からの出入りとする事で、駅前広場への車両流入を抑制します。

また、歩行者動線については、地区計画の方針付図のとおり、新宿グランドターミナルとまちをつなぐ歩行者空間であるターミナル軸とともに、バリアフリーの縦動線（ターミナルシャフト）を整備することで、駅からまちへの回遊性を高めていきます。

これらを踏まえて、西新宿一丁目地域への車両や歩行者の動線については、引き続き交通管理者などの関係機関との協議、検討を進め、地元等に対して周知していくと、東京都から聞いています。

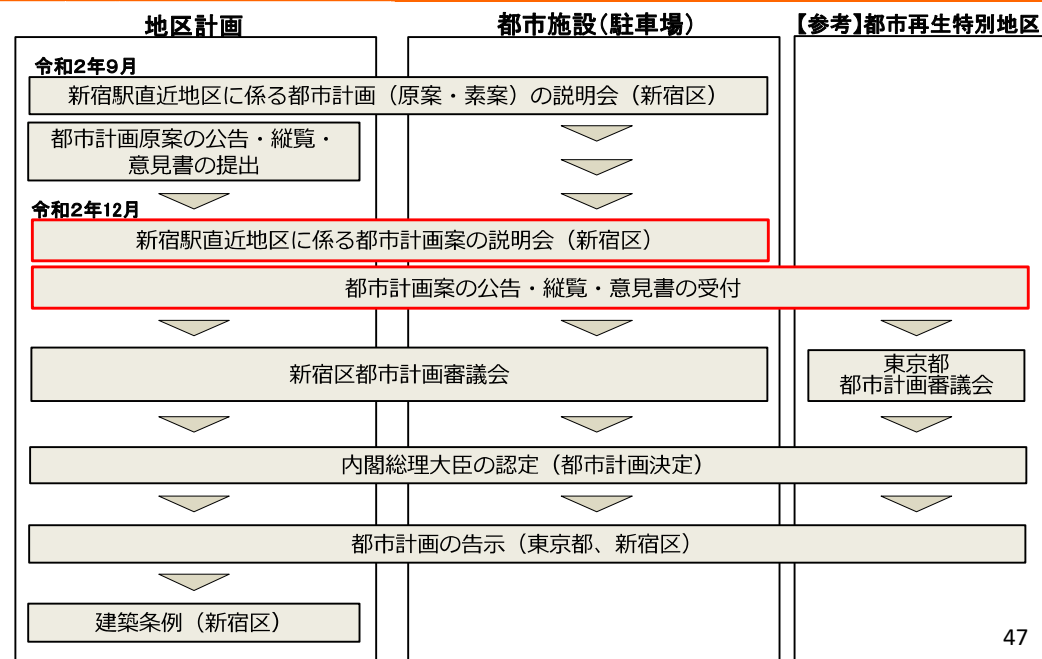
45

7. 今後のスケジュール

46

今後のスケジュール

冊子p13



47

今後のスケジュール

冊子p13

■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

【縦覧期間・意見書の受付期間】

令和2年12月2日（水）～12月16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）

【縦覧場所・意見書の受付先・問い合わせ先】

○地区計画案

〒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 新宿駅周辺まちづくり担当課
TEL:03-5273-4214（直通） FAX: 03-3209-9227

○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でも可能です。）

48