

東京都市計画地区計画の変更（素案）

都市計画新宿駅直近地区地区計画を次のように変更する。

名称	新宿駅直近地区地区計画
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
地区計画の目標	<p>本地区は、世界一の乗降客数を誇るターミナル駅である新宿駅と東西駅前広場、駅ビル等を含む地区である。</p> <p>新宿駅は、1885年の日本鉄道新宿駅の開業を皮切りに、都心と郊外を結ぶターミナルとして、京王線や小田急線等の駅が次々と開業した。1960年代からは、駅施設の大規模な改良に併せて、当時、時代を先取りした西口駅前の立体広場や駅ビルの建設が進み、おおむね現在の駅の姿となった。</p> <p>一方で、鉄道網の発達とともに、路線が地下化・立体化し、ターミナルが重層的に発展してきたため、新宿駅の乗換経路が複雑で、局所的に歩行者流動が集中していることや、駅前広場が自動車中心の空間構成となっているため、歩行者の滞留空間が不足し、駅とまち、まちとまちの移動がしにくいことなどが課題となっている。また、駅ビル等も築50年以上が経過しており、更新期を迎えている。</p> <p>本地区の周辺では、回遊性の高い商業集積エリアとしての新宿駅東口地区、国際的なエンターテイメント拠点としての歌舞伎町地区、界隈性と親しみのある商業集積地としての西新宿一丁目商店街地区、大規模オフィスが集積する東京有数の業務地としての西新宿超高層ビル地区など、多様な都市機能が集積しており、それぞれの特色を活かしたまちづくりが進められている。また、平成30年10月には、新宿駅周辺地域の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域が拡大され、新宿駅周辺地域のさらなる国際競争力強化を図ることが求められている。</p> <p>本地区は、「新宿区都市マスタープラン」（平成29年12月、新宿区）において、駅周辺における商業・娯楽・業務・滞在・居住等の都市機能を強化し、多様な各地区の相互の連携、特色あるまちづくりを推進することとしている。また、「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」（平成28年3月、新宿区）では、世界から人々を呼び込みまちへ人を送り出す拠点として、新宿の顔となる空間の形成、高度利用によるさらなる機能集積、歩行者優先の広場空間やそれぞれのまちを結ぶ回遊動線の形成を図ることとしている。さらに「新宿の拠点再整備方針」（平成30年3月、東京都・新宿区）（以下、「整備方針」という。）では、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として、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として新宿グランドターミナルを位置づけている。その中で、更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機として、敷地の整序を行いながら、駅、駅前広場、駅ビル等を一体的</p>

に再編し、新宿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、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、新宿全体の挑戦につなげる都市機能の積極的な導入を行うこととしている。

これらの位置付けを背景とし、東京都、新宿区及び地権者等で組織された「新宿の拠点再整備検討委員会」において、整備方針を具体化するため、新宿グランドターミナルの空間・景観づくりについてとりまとめた「新宿グランドターミナル・デザインポリシー2019」（平成31年3月、新宿の拠点再整備検討委員会）においては、新宿の多様な個性を活かした新たな景観のつくり方として「まちの新しいランドマークとなるデザイン」等が掲げられている。

こうした状況をふまえ、本地区では、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していく。

また、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し、新宿駅周辺地域全体として、国内外の人・モノ・情報が集まり、交わり、刺激し合い、さらなる魅力や新たな価値を持続的に創出し続ける質の高い国際交流拠点の形成を図っていく。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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 駅とまち、まちとまちをつなぎ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。

	<p>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。</p> <p>6 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）を整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 国内外から新宿を訪れる人々の活動の場として、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を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>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ため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>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ため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 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・憩いを感じられる空間を創出するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>5 既存の高さ240m程度の西新宿超高層ビル地区との調和に配慮しながら、新宿グランドターミナルを中心とした新たな拠点を象徴する建物群を誘導するため、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。</p> <p>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ため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>7 複数の鉄道が結節する主要なターミナル駅としての公共性をふまえ、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）を確保するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>8 災害時に安心して過ごせる空間を誘導するため、帰宅困難者対応等に活用できる空間を確保する。</p> <p>9 みどりが感じられる公共的空間を創出するため、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する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考	
		その他の公共空地	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。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上一階、地上二階）に接続	
地上 2 階	約140㎡							
地上 1 階	約110㎡							
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。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下一階、地上一階、地上二階）に接続		レベル	面積
					地上 2 階	約70㎡		
					地下 2 階	約300㎡		
					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。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下一階、地上一階、地上二階）に接続		レベル	面積
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。）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地下一階、地上一階、地上二階）に接続		地上 2 階	約190㎡
					地上 1 階	約360㎡		
					地下 1 階	約100㎡		
					新設（地下 1 階レベル）			
広場 1 号			—	—	約380㎡			

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 5 m	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（地上二階）に接続
通路 1 号	約 5 m	約45m	—	新設（地上 2 階レベル）、 東京都市計画交通広場新宿駅西口広場（地上二階）に接続
通路 2 号	約 9 m	約35m	—	新設（地上 2 階レベル）
通路 3 号	約 3 m	約135m	—	新設（地上 3 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（地上二階）に接続
通路 4 号	約 5 m	約45m	—	新設（地上 3 階レベル）、 一般国道20号横断橋に接続

事項 建築物等に関する	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	<p>1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項に該当する営業の用に供するもの</p> <p>(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</p> <p>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。</p>				

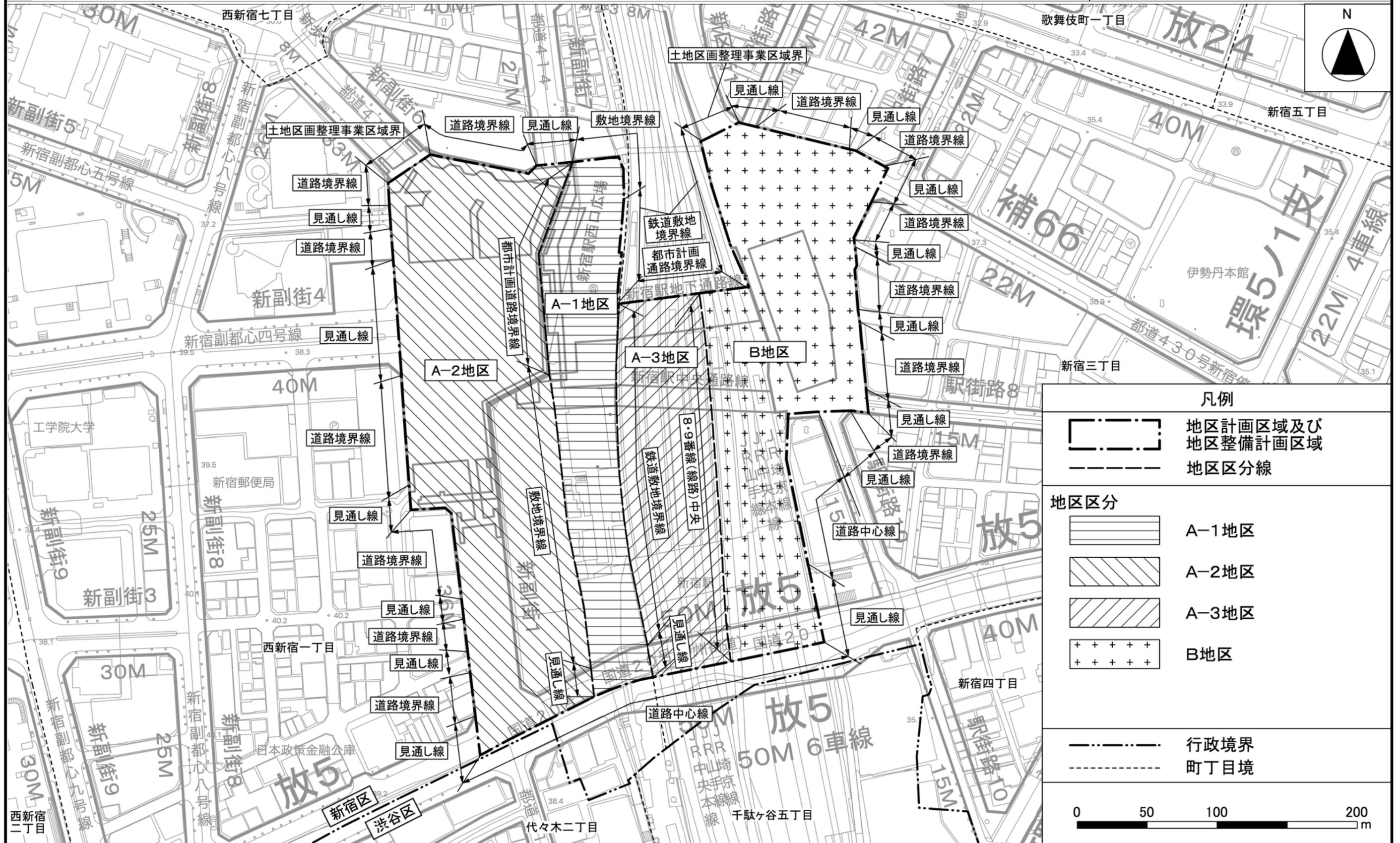
建築物の容積率の最高限度	新宿駅直近地区土地区画整理事業の区域内の土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定される前の敷地における建築物にあつては、100/10とする。	—
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、2,000㎡以上でなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの (2) 公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	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図3に示す壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) デッキその他これに類するもの (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、周辺環境に配慮したものとする。 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ィンドウを設置する等、賑わい・憩いの連続性に配慮したものとする。 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したものとする。 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。	

「地区計画及び地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：駅ビル等の更新に合わせて新宿グランドターミナルの一体的な再編を誘導するため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画 新宿駅直近地区地区計画

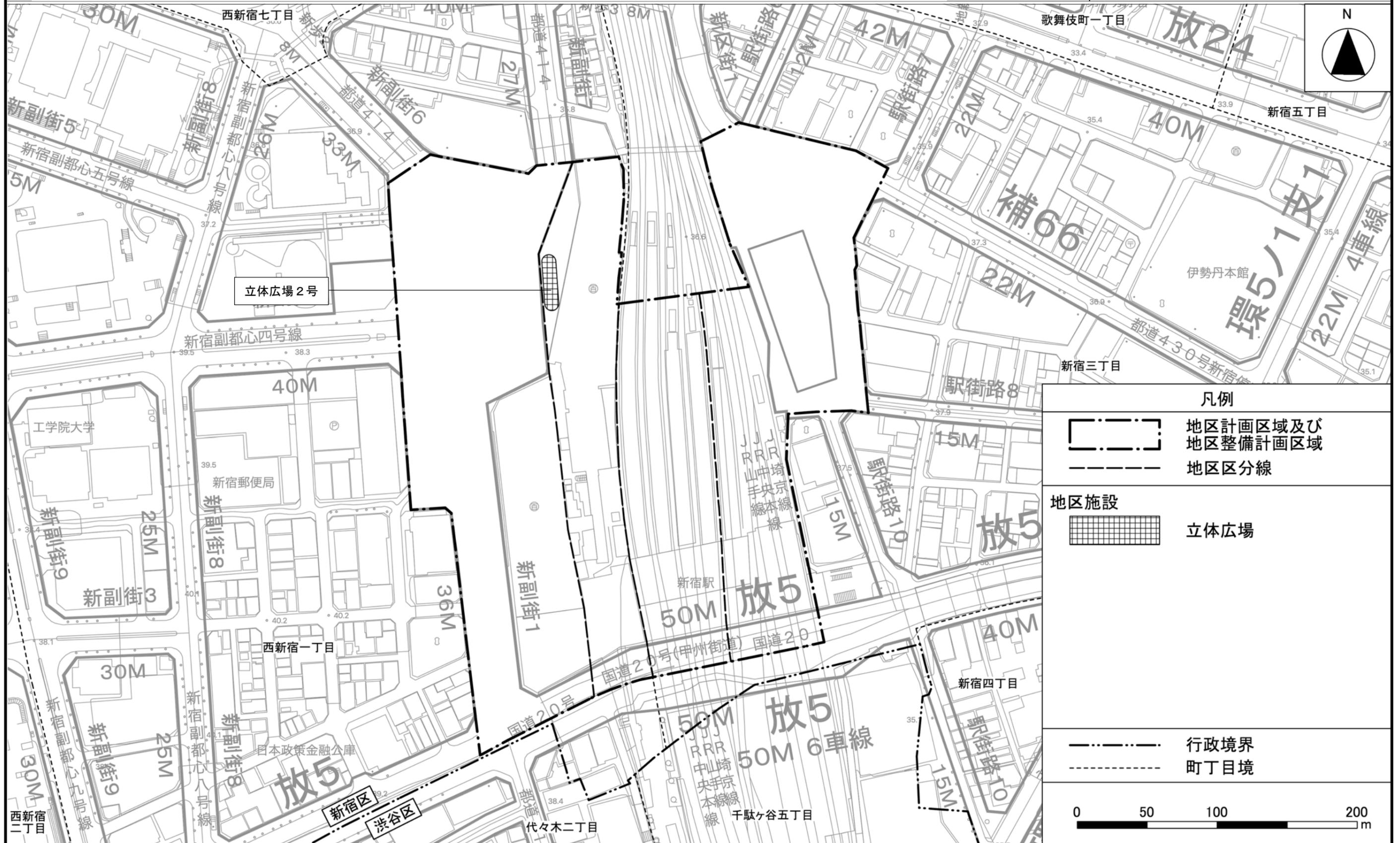
計画図 1



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図2-1 (地下2階レベル)



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

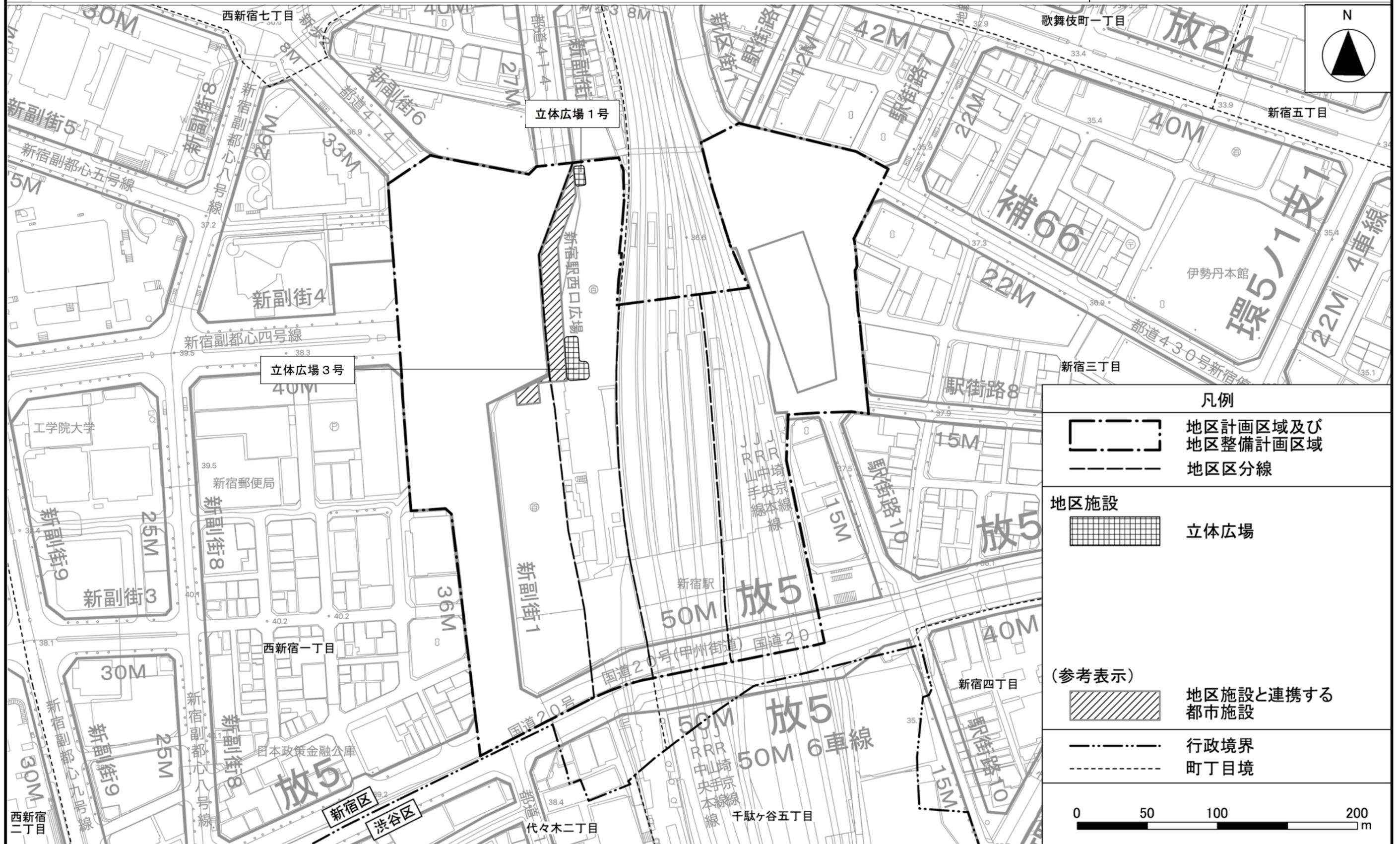
計画図2-2 (地下1階レベル)



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

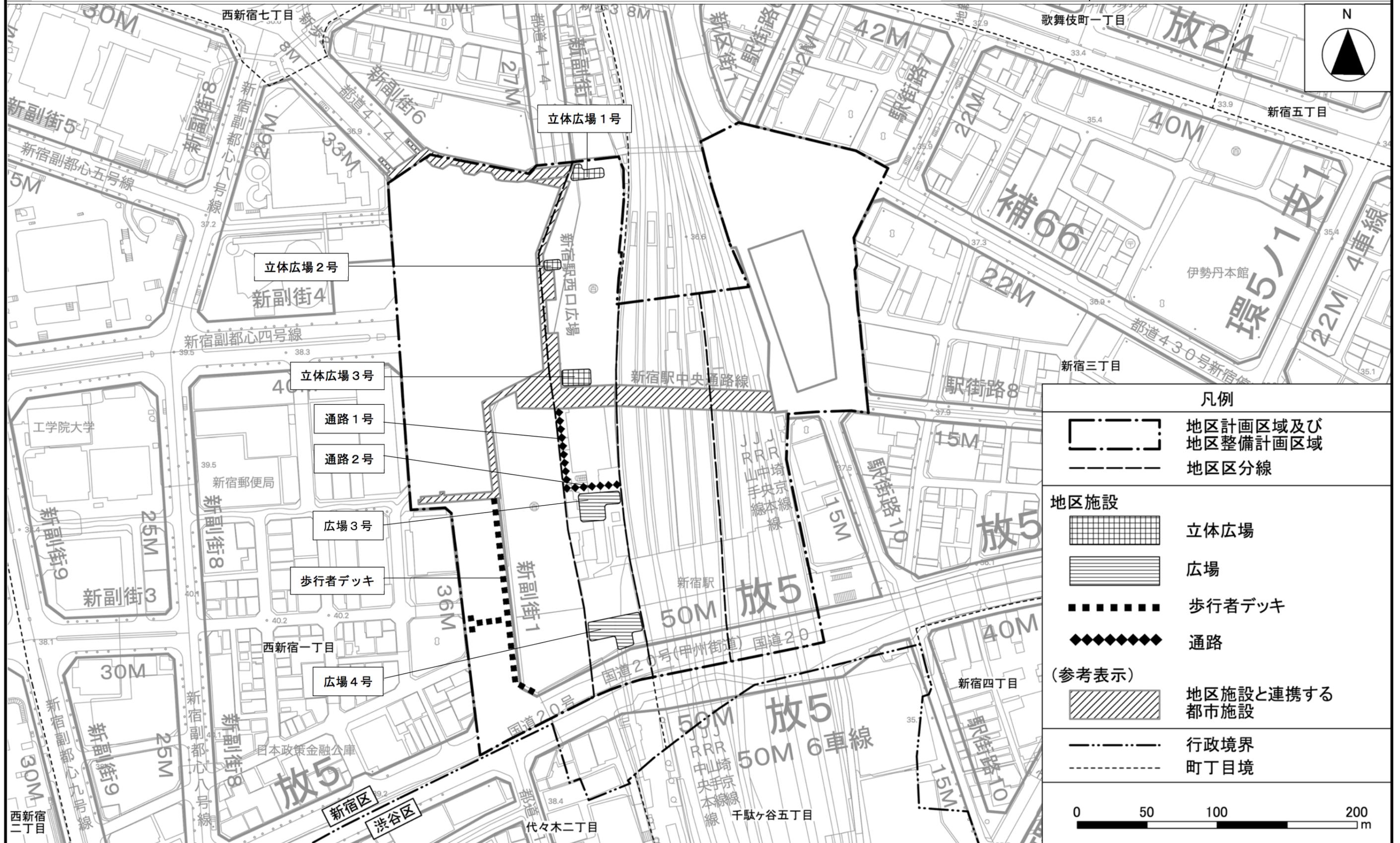
計画図2-3 (地上1階レベル)



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

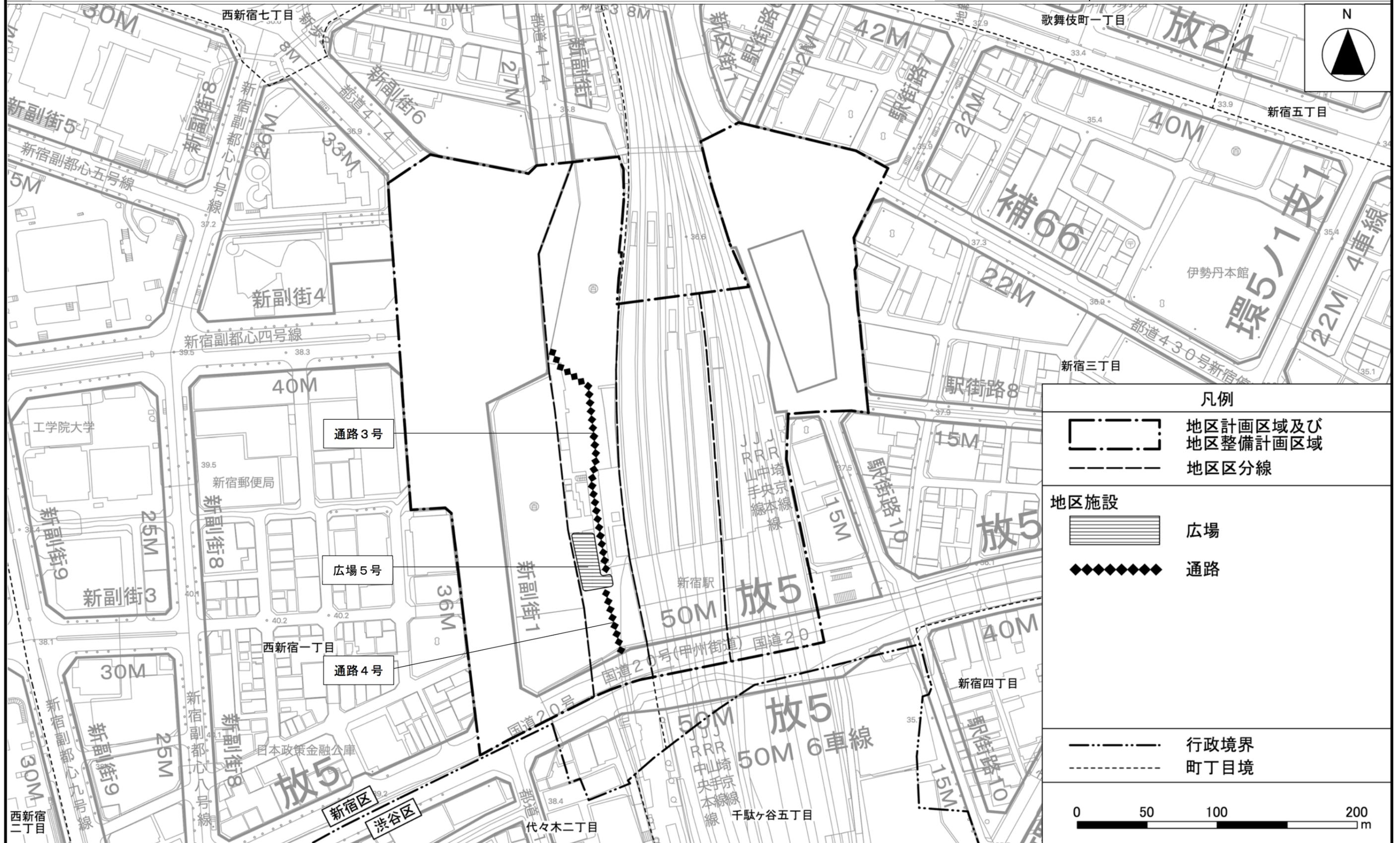
計画図2-4 (地上2階レベル)



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

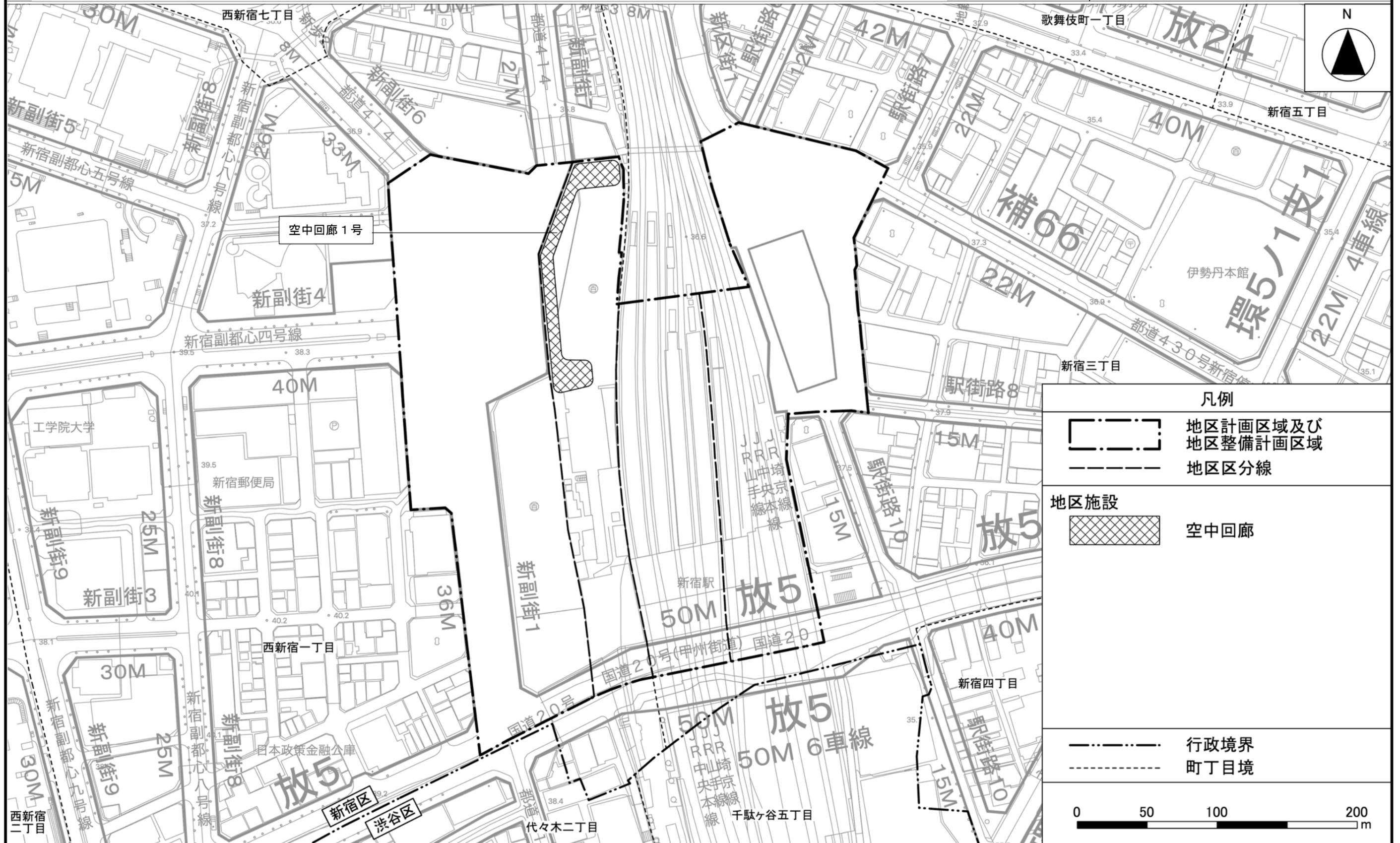
計画図2-5 (地上3階レベル)



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

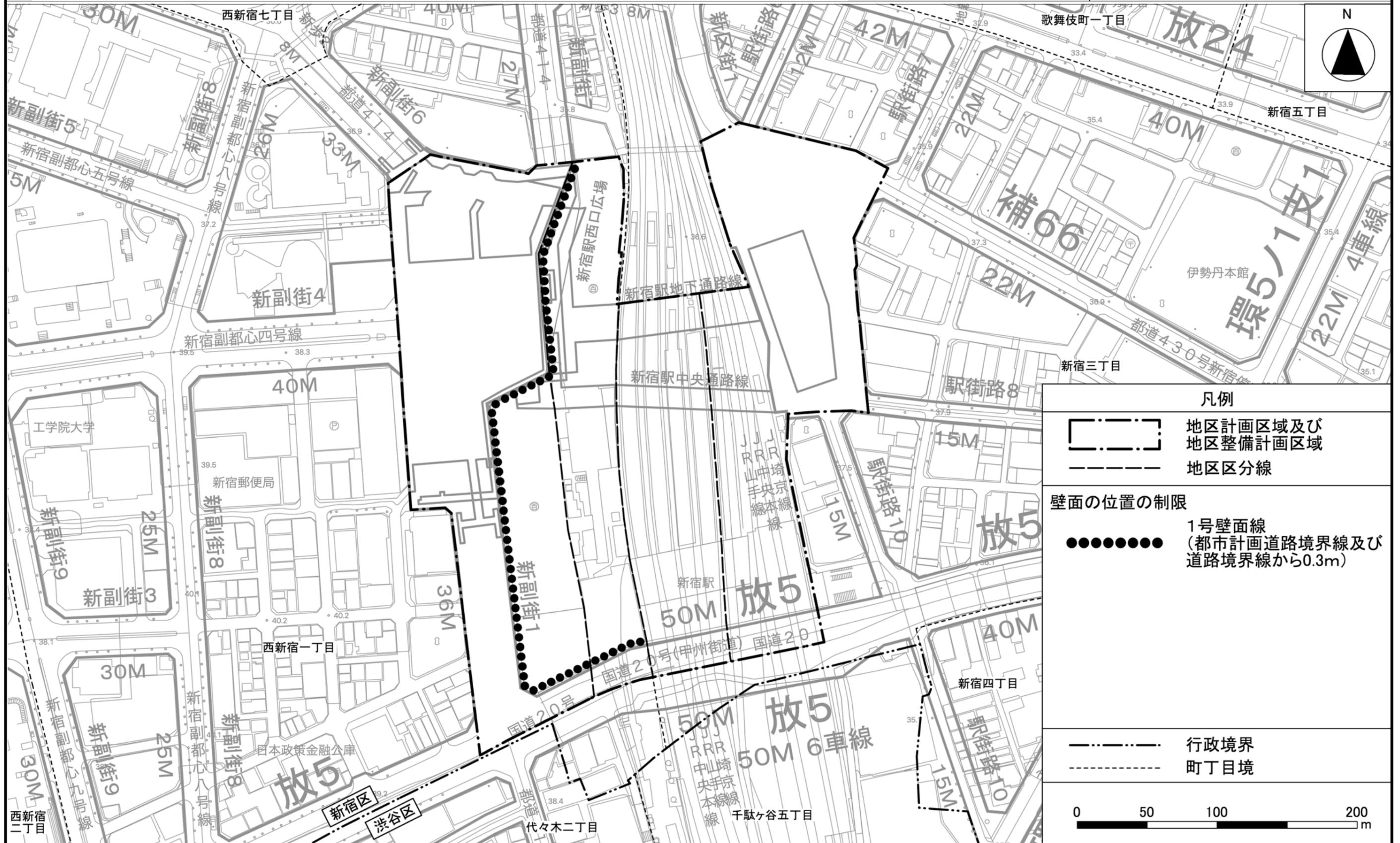
計画図2-6 (地上9~14階レベル)



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

東京都市計画地区計画
新宿駅直近地区地区計画

計画図 3



この地図は、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。(承認番号) 31都市基交著第297号
(承認番号) 31都市基街都第281号、令和2年3月11日

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 新宿駅直近地区地区計画

2 理由

本地区は、世界一の乗降客数を誇るターミナル駅である新宿駅、東西駅前広場及び駅ビル等からなる地区である。新宿駅では、乗換経路が複雑で、局所的に歩行者流動が集中していることや、歩行者の滞留空間の不足、駅とまち、まちとまちの移動がしにくいこと等が課題となっている。また、駅ビル等は築50年以上が経過しており、更新期を迎えている。

また、本地区は、特定都市再生緊急整備地域の「新宿駅周辺地域」に位置し、地域整備方針では、住宅、商業、文化、教育、宿泊、医療等の集積による多様な魅力を備えた、国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点的形成することとしている。

さらに、「新宿区都市マスタープラン」では、商業・娯楽・業務・滞在・居住等の都市機能を強化し、各地区の相互の連携や特色あるまちづくりを推進することとしている。

これらを踏まえて、「新宿の拠点再整備方針」では、新宿駅周辺の駅ビル等の建替えを契機として、駅、駅前広場、駅ビル等が有機的に一体化して、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とするため、新宿グランドターミナルの一体的な再編に向けた整備方針を示している。

本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について、令和元年12月に、都市計画を定めたところであり、今後は、建築計画などの具体化に合わせ、都市計画の変更を段階的に進めていくこととしている。

こうしたことから、駅ビル等の更新に合わせて、新宿グランドターミナルの再編を誘導するため、地区計画の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものである。