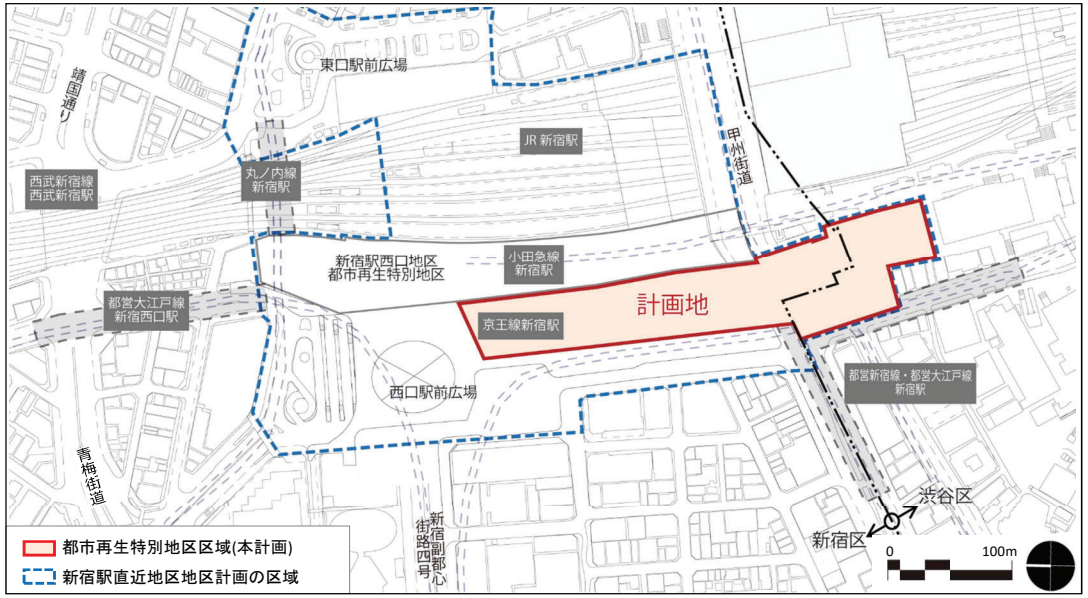
都市再生特別地区（新宿駅西南口地区）
都市計画（素案）の概要

京王電鉄株式会社
東日本旅客鉄道株式会社

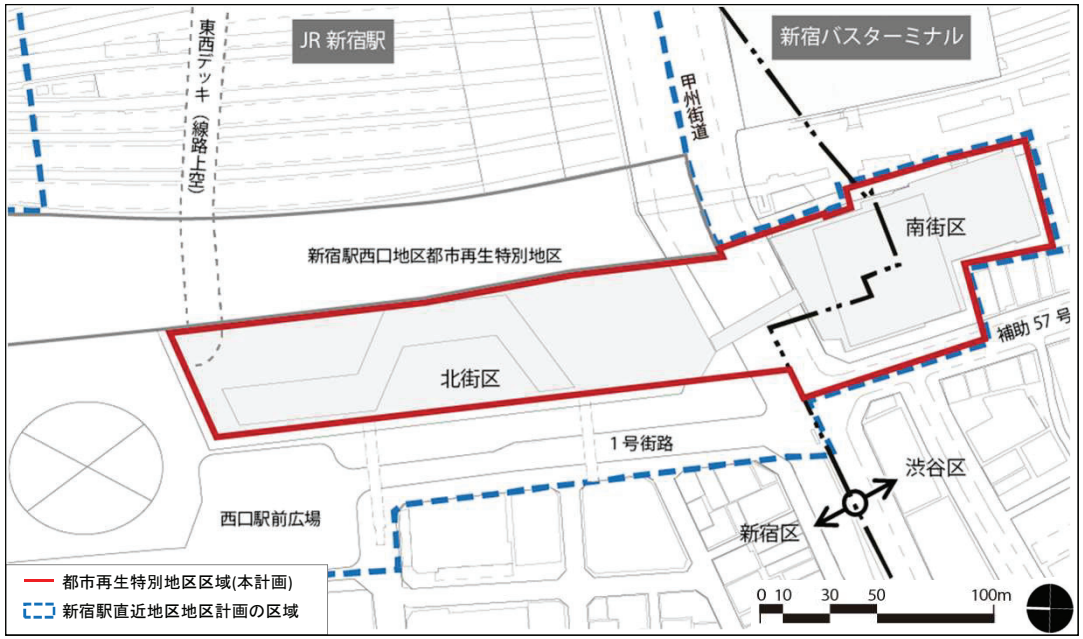
計画概要

※計画内容は、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。

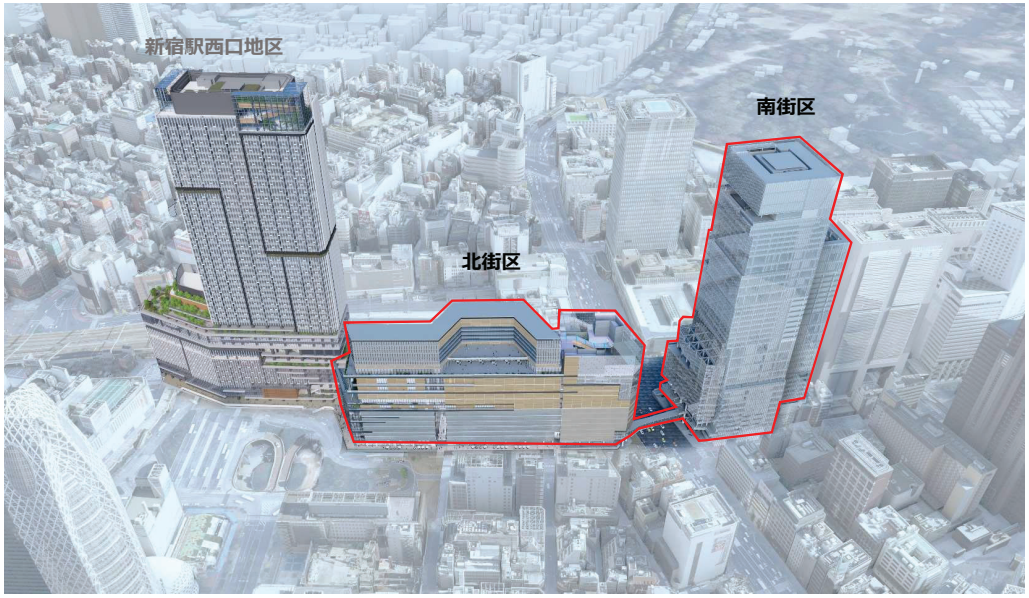
■位置図



■配置図



■イメージパース（西側より計画建物を望む）



■イメージパース（西口駅前広場より計画建物を望む）



計画概要

※計画内容は、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。

計画地		東京都新宿区西新宿一丁目及び渋谷区代々木二丁目各地内		
地域・地区		商業地域／防火地域／駐車場整備地区／新宿駅直近地区地区計画		
指定容積率		1,100%、800%、600%（加重平均：約924%）		
基準建蔽率		80%（耐火建築物：上限なし）		
都市再生特別地区の区域面積		約1.9ha		
街区別諸元		全体	北街区	南街区
計画容積率		約1,540%	約1,250%	約2,000%
建築物の高さの最高限度 （高さの基準点）		ー	GL＋115m （GL＝T.P.+41.0m）	GL＋230m （GL＝T.P.+41.0m）
敷地面積		約16,300㎡	約10,000㎡	約6,300㎡
延べ面積 （容積対象床面積）		約291,500㎡ （約251,000㎡）	約141,500㎡ （約125,000㎡）	約150,000㎡ （約126,000㎡）
主要用途		ー	店舗、宿泊施設、駐車場　等	店舗、事務所、宿泊施設、駐車場　等
階数／最高高さ （高さの基準点）			地上19階、地下3階／GL+110m （GL＝T.P.+41.0m）	地上37階、地下6階／GL+225m （GL＝T.P.+41.0m）
駐車台数	自動車 （うち荷捌き）	335台 （26台）	188台 ※1 （12台）	147台 ※2 （14台）
	自動二輪	12台	3台	9台
	自転車	996台	286台 ※3	710台※4
工期 （予定）※5	建物	2023年度～2040年代※6	～2040年代※6	2023年度～2028年度
	関連する 基盤整備等	・西南口地下駅広場整備　：2023年度～2028年度 ・渋谷区道1039線（葵通り）表層整備　：2023年度～2028年度 ・ミロードデッキに接続する南街区デッキ：2023年度～2028年度 ・鉄道延伸に伴う地下連絡通路の整備及び新宿駅西口駐車場改良整備　：2023年度～2046年度	・都道新宿副都心街路第1号線表層整備　：2023年度～2046年度 ・新宿駅南口駐車場改良整備　：2023年度～2046年度 ・国道デッキ整備　：2040年代 ※6	

※1 今後予定する「新宿西口地区駐車場地域ルール」の適用を考慮した駐車台数。駐車台数には今後予定する東京都駐車場条例の第18条第2項の適用による附置台数の減免分を含む。
※2 今後予定する「代々木地区駐車場地域ルール」の適用を考慮した駐車台数。
※3 「新宿区自転車等の適正利用の推進及び自転車等駐輪場の整備に関する条例」の特例の適用を考慮した駐車台数。
※4 公共用駐輪場は除く。
※5 工期は、関係機関との調整等により変更となる場合がある。
※6 北街区・国道デッキについては、南街区竣工後、着工予定。新宿駅直近土地区画整理事業（事業期間：2021年度～2046年度）等との調整により、工期の詳細は今後決定する。

新宿の拠点再整備に向けた取組（グランドターミナルの再編）

※計画内容は、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。

新宿駅直近地区の現状・課題

<まちの課題>

・築50年以上の**老朽化**した建物が集積
・新宿の**相対的な地位が低下**
　- 商品販売額、売場面積共にほぼ横ばい
・個性あるまち同士の**つながりが弱い**

<ターミナルの課題>

・**駅施設、駅ビルの老朽化**
・**駅構造が複雑でわかりにくい**
・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**
・膨大な**歩行者が滞留できる空間が不足**

新宿の拠点再整備に向けた主な取組（グランドターミナルの再編）

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、駅ビル等を一体的に再編

土地区画整理事業での基盤整備と、新宿グランドターミナルの機能更新を、官民連携で一体的に推進

<取組概要>

①世界一のターミナルにふさわしい機能の充実・強化
②駅とまち、まちとまちの回遊性向上
③国際競争力の強化に資する機能の導入
④周辺地域への展開



<まちづくりの経緯>

2017年6月
「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり」策定（東京都、新宿区）

2018年3月
「新宿の拠点再整備方針」策定
（東京都、新宿区）

2019年12月
都市計画決定告示（新宿駅直近地区土地区画整理事業、新宿駅直近地区地区計画ほか）

2021年4月
都市計画決定告示（新宿駅西口地区都市再生特別地区、ほか）

2021年7月
事業計画決定（新宿駅直近地区土地区画整理事業）

都市再生への貢献

※計画内容は、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　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

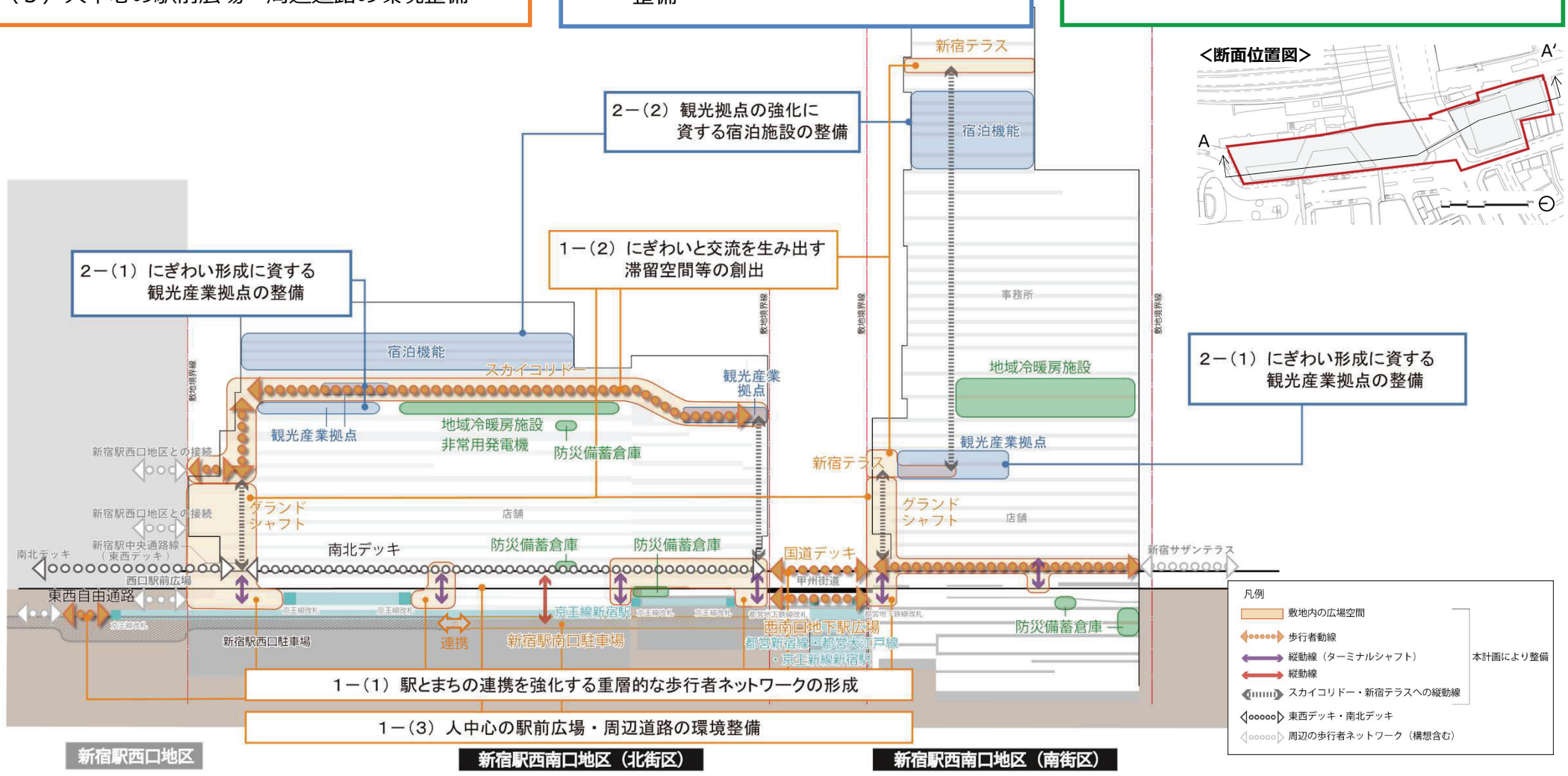
（１）駅とまちの連携を強化する重層的な歩行者ネットワークの形成
（２）にぎわいと交流を生み出す滞留空間等の創出
（３）人中心の駅前広場・周辺道路の環境整備

2　国際競争力を高める都市機能の導入

（１）にぎわい形成に資する観光産業拠点の整備
（２）観光拠点の強化に資する宿泊施設の整備

3　環境負荷低減と防災対応力強化

（１）環境負荷低減に向けた取組
（２）地域の防災対応力強化に向けた取組

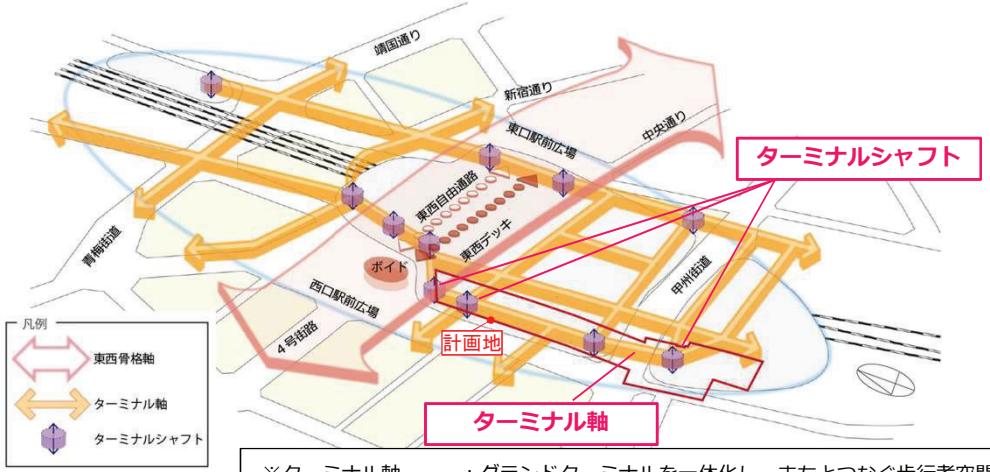


新宿の拠点再整備に向けた取組（グランドターミナルの再編）

※計画内容は、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。

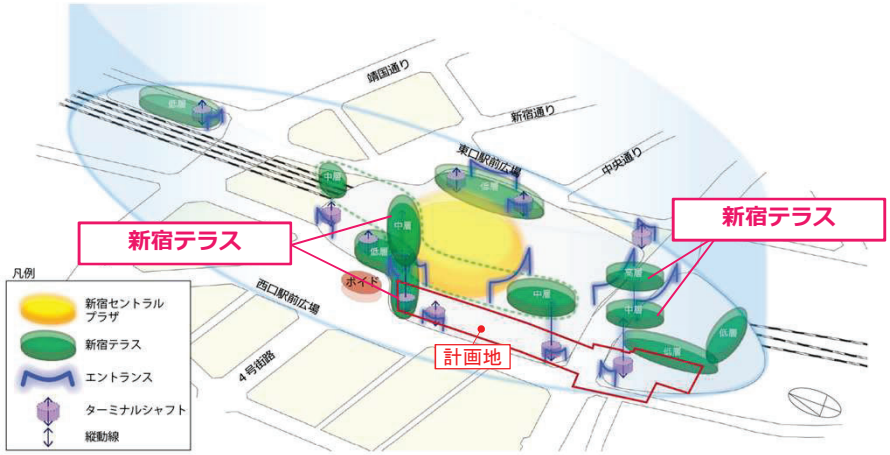
「新宿グランドターミナル・デザインポリシー2021（2021.11）」

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
- 駅とまち、まちとまちをつなぐターミナル軸を整備
- 地上、地下、デッキレベルのターミナル軸をつなぐターミナルシャフトを整備

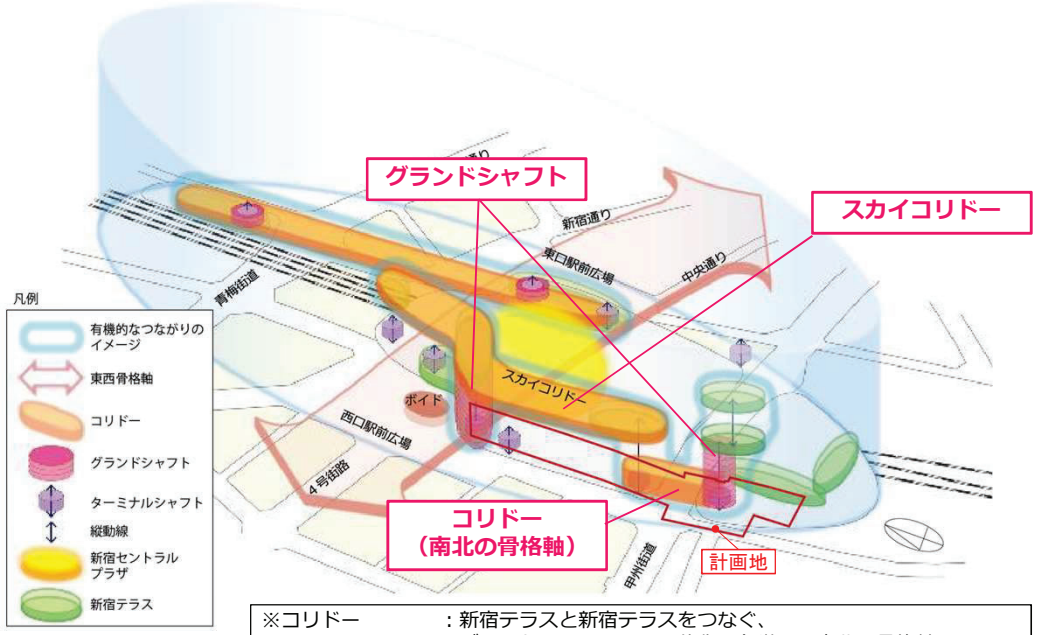


※ターミナル軸　　：グランドターミナルを一体化し、まちとつなぐ歩行者空間
※ターミナルシャフト：地上・地下・デッキレベルのターミナル軸をつなぐバリアフリーの縦動線

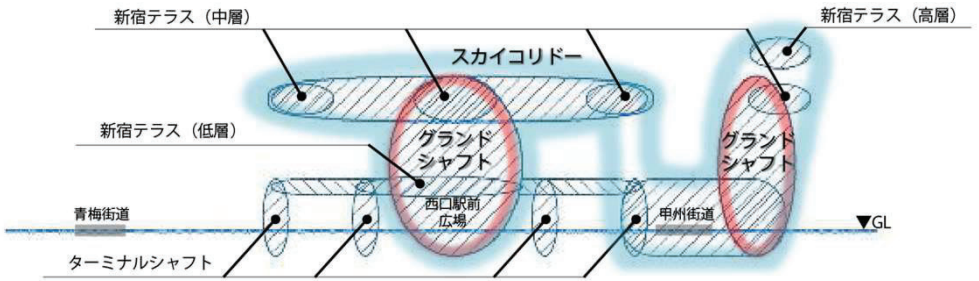
新たなビジネス・文化・技術等の連携や多様なまちとの連携を促し、賑わいを生む空間
- グランドターミナルの顔となる新宿テラスをセントラルプラザを囲むように整備
- 人の動きが立体的に感じられ、周辺から駅の位置が視認できるエントランスを整備



新たな挑戦を絶えず生み出し、新宿全体の挑戦につなげる
- 新宿テラスを相互につなぐコリドーを整備
- まちと新宿テラスをつなぐグランドシャフトを整備



※コリドー　　：新宿テラスと新宿テラスをつなぐ、グランドターミナルの一体化を象徴する南北の骨格軸
※グランドシャフト：地上・地下と新宿テラスをつなぐ、グランドターミナルの一体化を象徴する縦方向の骨格軸



西から新宿グランドターミナルを見たイメージ

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

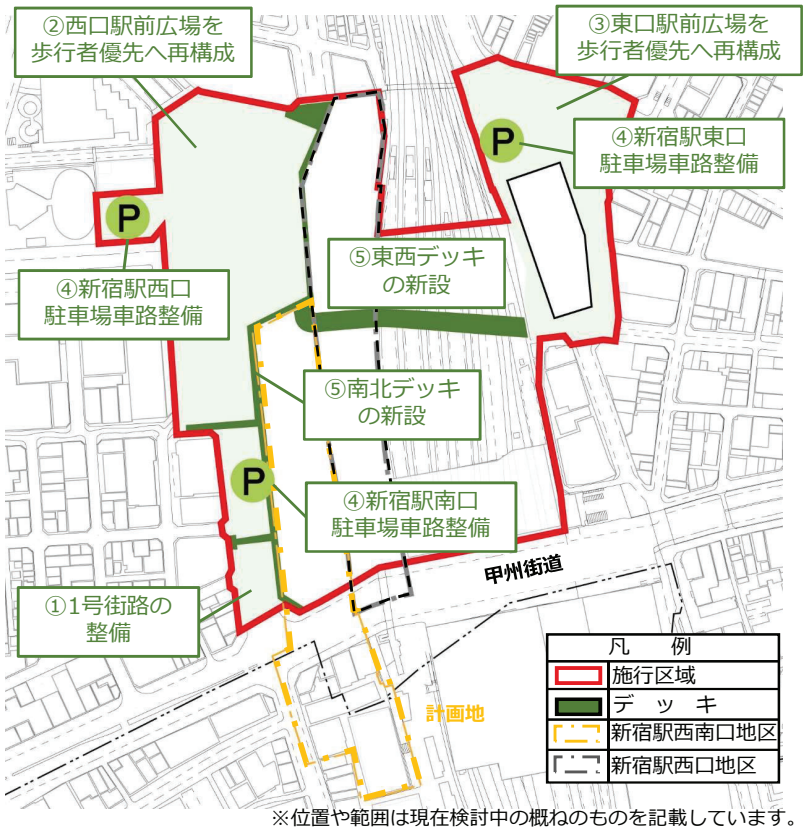
「新宿駅直近地区土地区画整理事業（2019年12月都市計画決定）」および「新宿駅西口地区（都市再生特別地区、2021年4月都市計画決定告示）」との連携により、グランドターミナル再編を推進する。

新宿駅直近地区土地区画整理事業

●人中心の駅前広場に再編
①都道新宿副都心街路第1号線（１号街路）の整備
②西口駅前広場を歩行者優先へ再構成
③東口駅前広場を歩行者優先へ再構成
④新宿駅西口・南口・東口駐車場車路整備

●デッキの新設等による歩行者ネットワークの拡充
⑤東西・南北デッキの新設

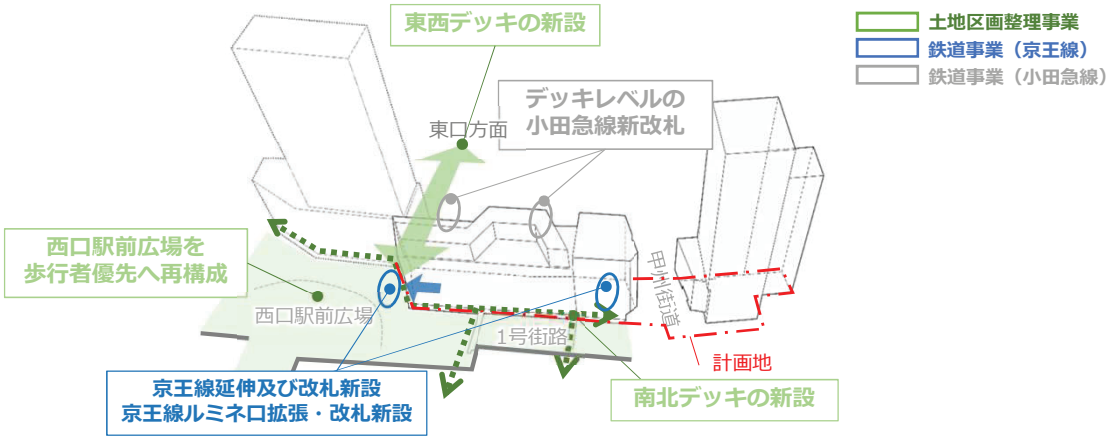
＜新宿駅直近地区土地区画整理事業　整備図＞



※位置や範囲は現在検討中の概ねのものを記載しています。

鉄道事業

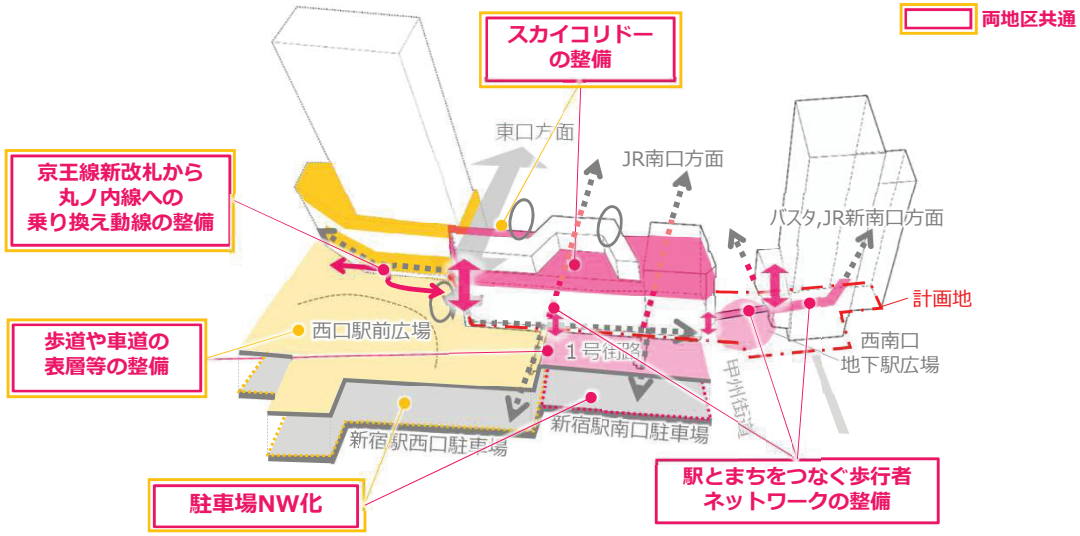
整備イメージ



開発事業

整備イメージ

新宿駅西南口地区（都市再生特別地区）　**新宿駅西口地区（都市再生特別地区）**



本計画地における都市基盤の現況と課題

※計画内容は、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　鉄道や道路によりまちが分断

・鉄道や甲州街道、１号街路等を横断できる歩行者通行空間が限定的

2　わかりにくく混雑している乗り換え動線

・乗換経路は駅ビルの敷地単位で継ぎ足されているため複雑

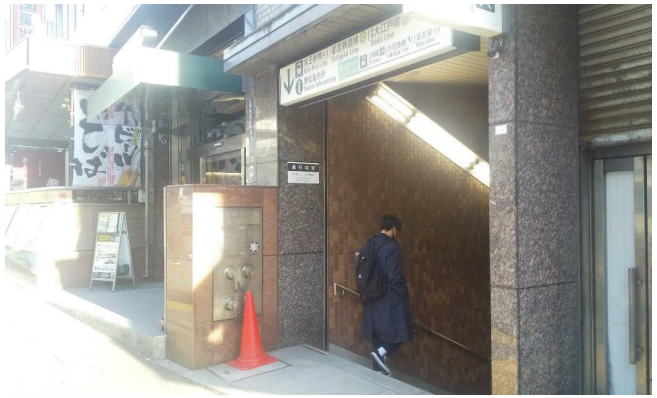
・歩行者流動が局所的に集中・交錯



地下１階西口駅前広場における歩行者動線の交錯

3　歩行者空間において段差やレベル差が多く発生

・駅や駅ビルを利用する動線上にバリアが多い



駅とまちをつなぐ歩行者動線上の段差

4　滞留空間や交流空間の不足

・膨大な歩行者が滞留や交流できる空間が少ない

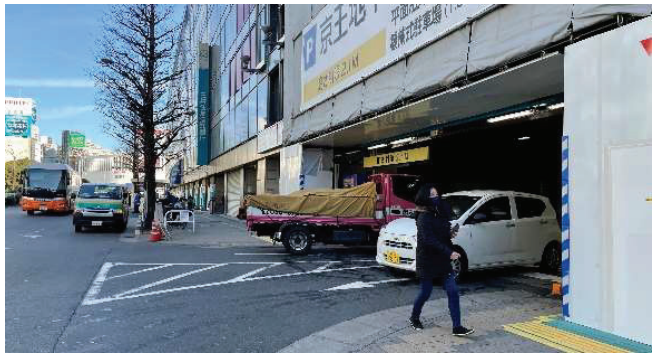
5　視認性に乏しい駅の入口

・西口駅前広場や甲州街道に面する駅の入口が分かりづらい

6　荷捌車両等による歩車交錯等

・駅とまちをつなぐ玄関口が自動車中心の空間構成になっている

・路上駐車や駐輪場等により快適な歩行者空間が損なわれている



駐車場出入口で歩行者と車両の交錯が発生

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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）駅とまちの連携を強化する重層的な歩行者ネットワークの形成

<現況課題>

新宿グランドターミナル内において、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

<まちづくりの将来像>

上位計画に基づき、土地区画整理事業、周辺開発事業等と連携を図りながら、駅とまち、まちとまちをつなぐ東西南北の歩行者中心のネットワークを構築

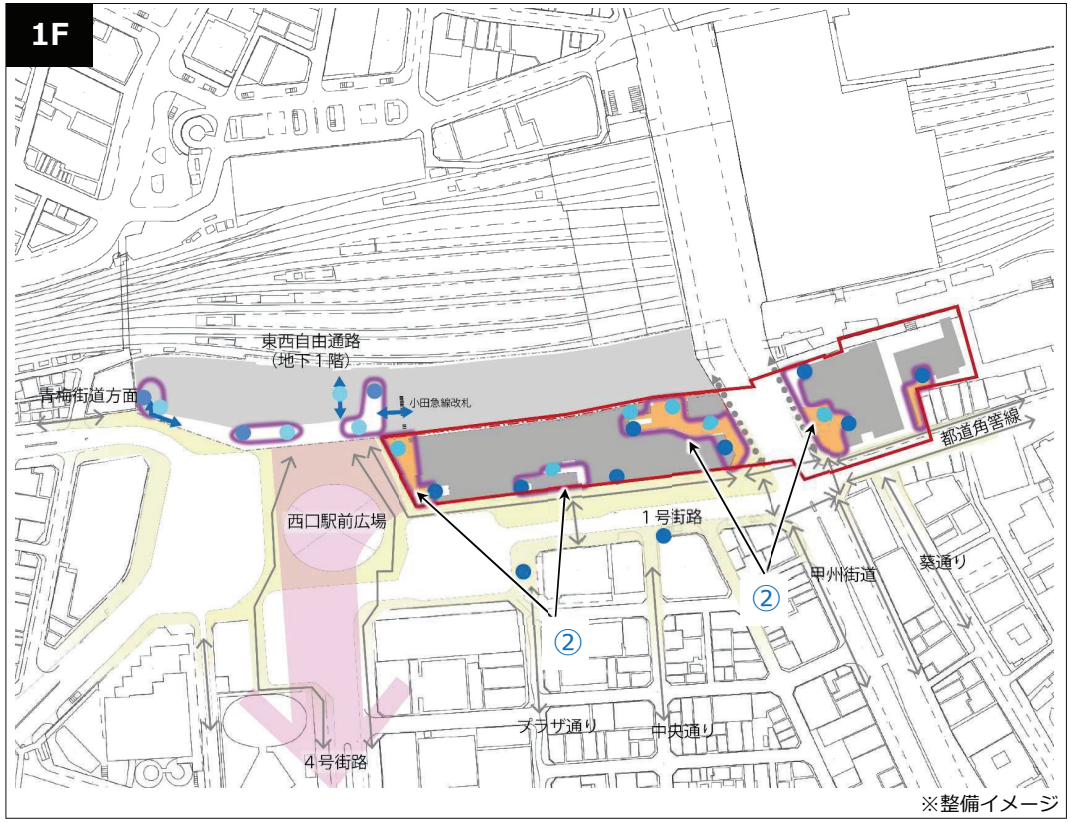


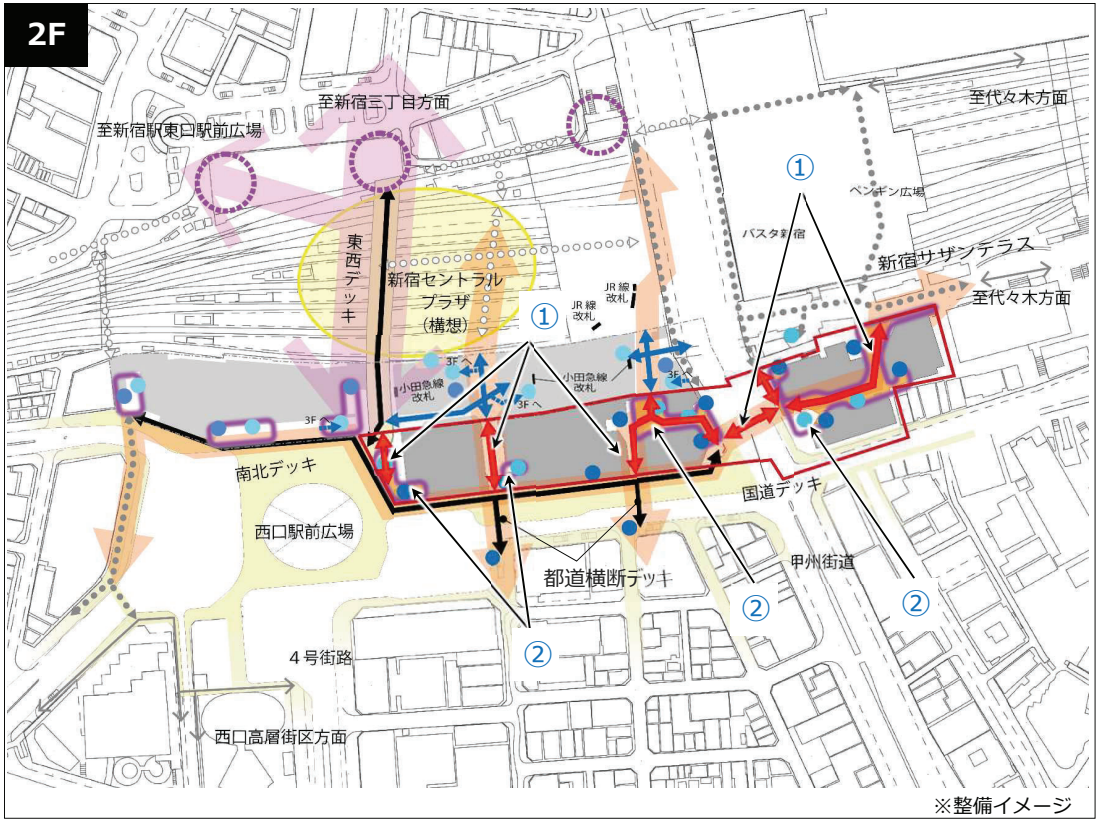
※歩行者ネットワークイメージ

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

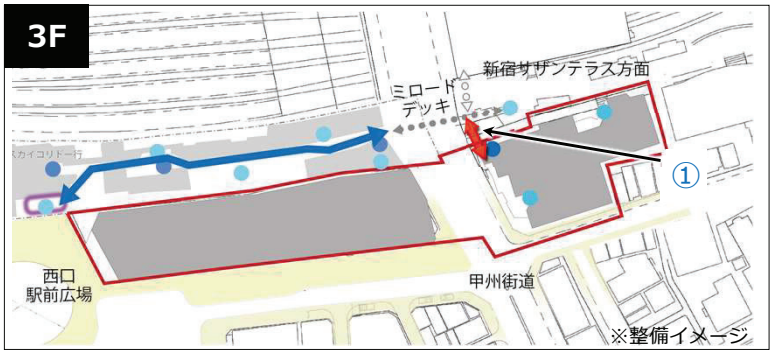
①グランドターミナルとまちをつなぐ東西南北の重層的な歩行者ネットワークの整備
②地下・地上・デッキ階をつなぐ歩行者ネットワーク（ターミナルシャフト）の整備





■凡例

- 東西骨格軸 等
- 都市再生特別地区（本計画地）
- 都市再生特別地区（新宿駅西口地区）
- ターミナル軸
- （本計画により整備）
- （新宿駅西口地区により整備）
- （土地区画整理事業により整備）
- （構想）
- （既存）
- ターミナルシャフト
- （計画）
- （構想）
- エレベーター
- エスカレーター
- まちへとつながる歩行者ネットワーク
- セントラルプラザ
- 広場（本計画により整備）

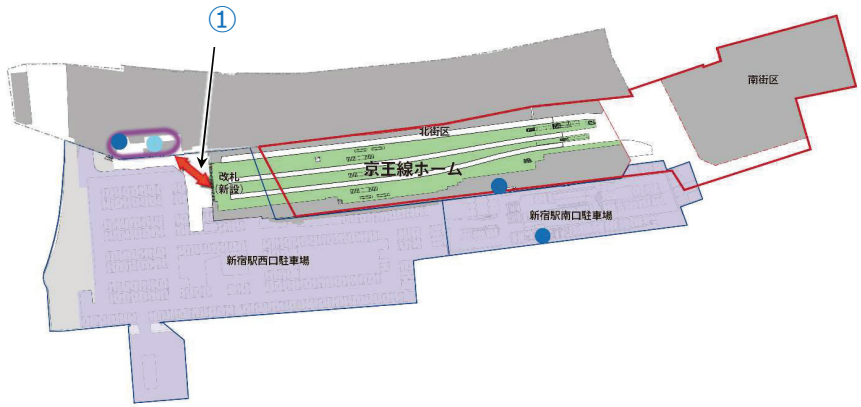


1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

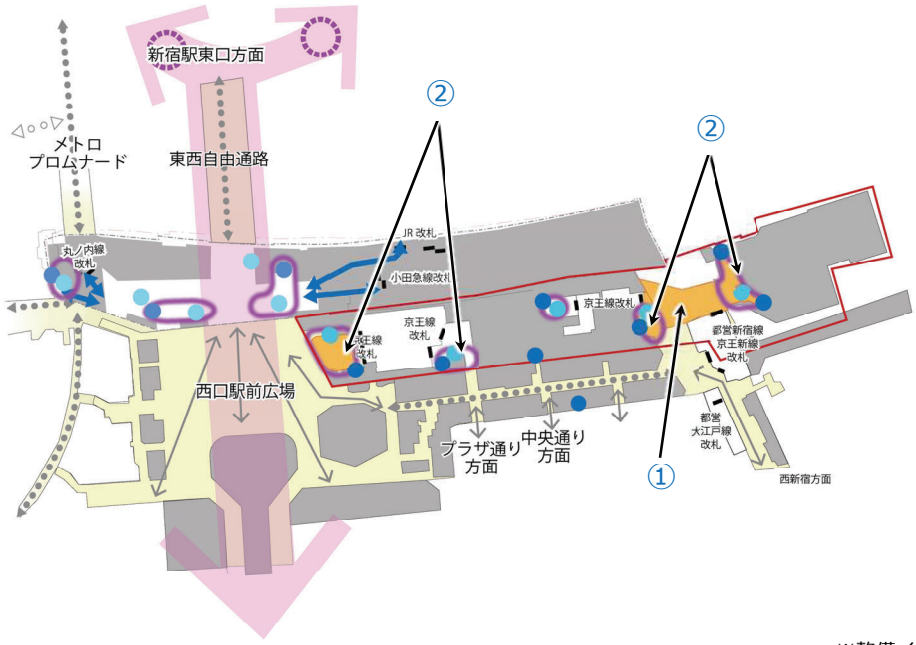
①グランドターミナルとまちをつなぐ東西南北の重層的な歩行者ネットワークの整備
②地下・地上・デッキ階をつなぐ歩行者ネットワーク（ターミナルシャフト）の整備

B2F



※整備イメージ

B1F



※整備イメージ

■凡例

- 東西骨格軸 等
- 都市再生特別地区（本計画地）
- 都市再生特別地区（新宿駅西口地区）
- ターミナル軸
- （本計画により整備）
- （新宿駅西口地区により整備）
- （土地区画整理事業により整備）
- （構想）
- （既存）
- ターミナルシャフト
- （計画）
- （構想）
- エレベーター
- エスカレーター
- まちへとつながる歩行者ネットワーク
- セントラルプラザ
- 広場（本計画により整備）

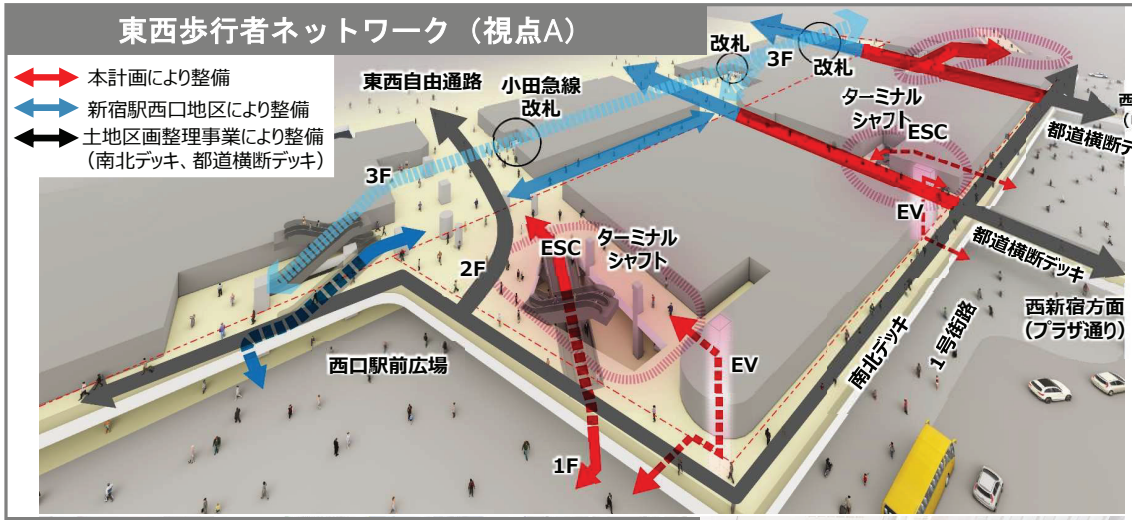
1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

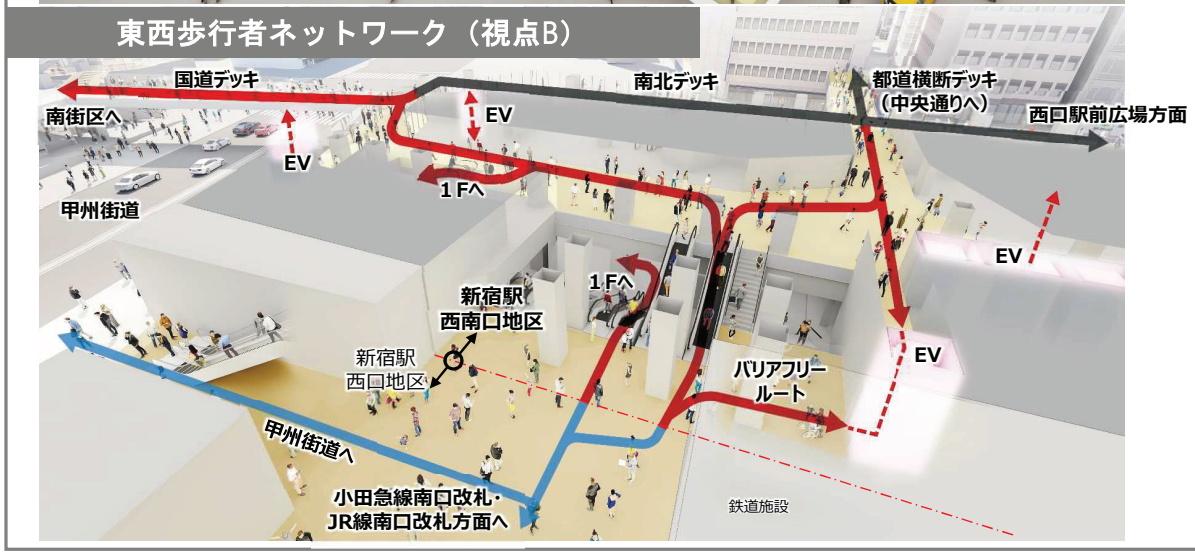
①グランドターミナルとまちをつなぐ東西南北の重層的な歩行者ネットワークの整備

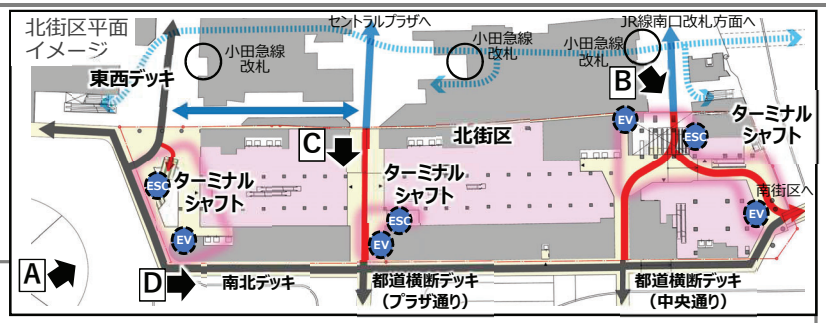
・土地区画整理事業や周辺開発等と連携し東西南北方向の歩行者ネットワークを整備
・主要な歩行者ネットワーク沿いにEV等を配置し、バリアフリー化を実現

東西歩行者ネットワーク（視点A）



東西歩行者ネットワーク（視点B）





・都道横断デッキへとつながる歩行者通路（幅員9m）およびバリアフリールートを建物内に整備



2階 建物内を貫通する歩行者通路イメージ（視点C）

・南北デッキに面してにぎわいを創出する展示スペース等を設け、歩きたくなる南北歩行者ネットワークを形成



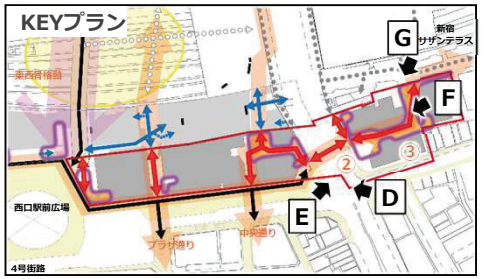
2階 南北デッキ沿いの賑わい創出イメージ（視点D）

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

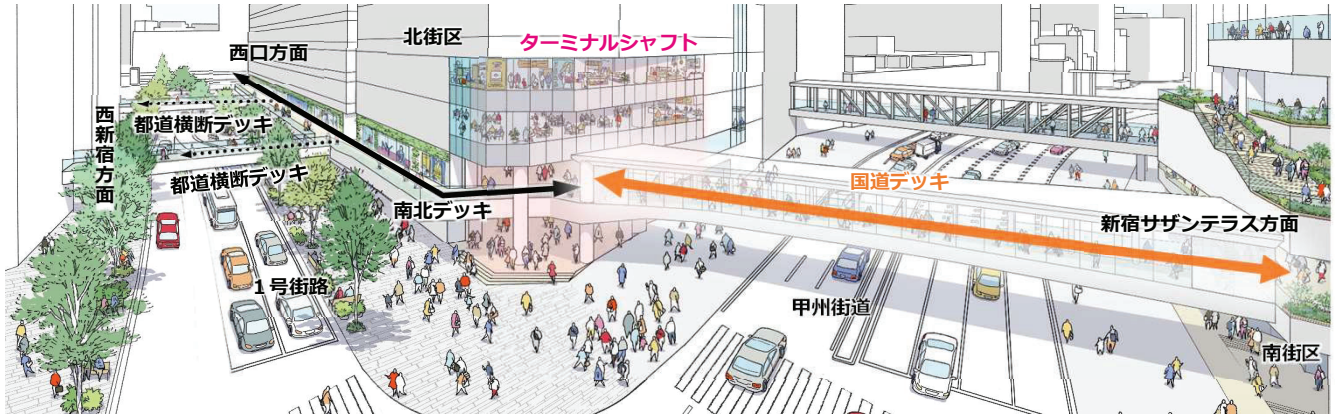
①グランドターミナルとまちをつなぐ東西南北の重層的な歩行者ネットワークの整備

・土地区画整理事業で整備する南北デッキと連携し、 甲州街道の南北のつながりを強化
・南街区建物内を貫通し、新宿サザンテラス・バスタ新宿方面に往来できる歩行者ネットワークを整備

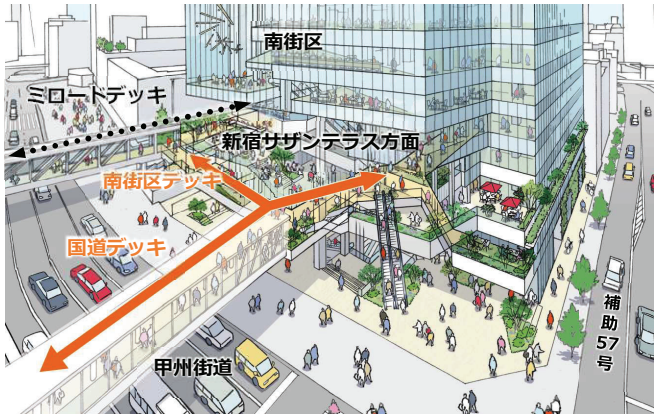


国道デッキ・南街区デッキ

・土地区画整理事業で整備する南北デッキと連続した、甲州街道の南北をつなぐ歩行者デッキを整備



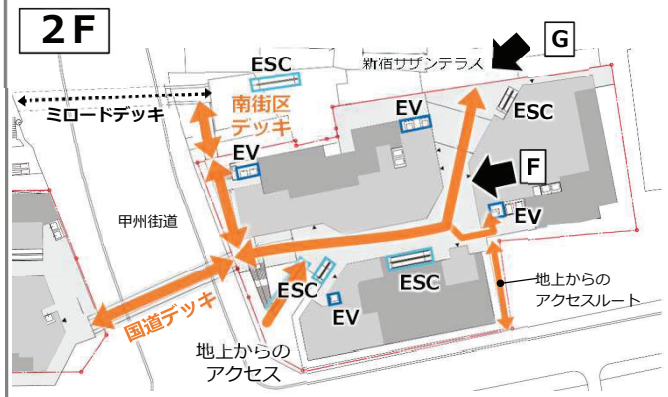
西新宿一丁目交差点から見た国道デッキのイメージ（視点D)

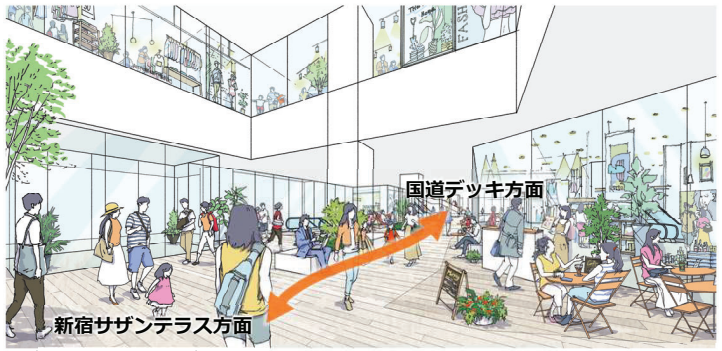


北街区から見た南街区とミロードデッキとの接続イメージ（視点E)

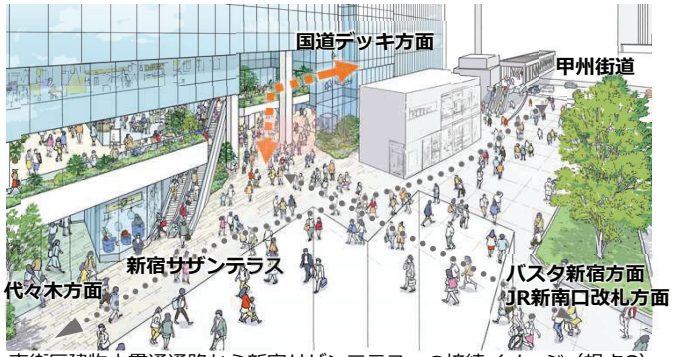
南街区歩行者ネットワーク

・甲州街道側から新宿サザンテラス・バスタ新宿方面につなぐ建物内を貫通する歩行者通路の整備





国道デッキから新宿サザンテラスへ抜ける建物内貫通通路イメージ（視点F)



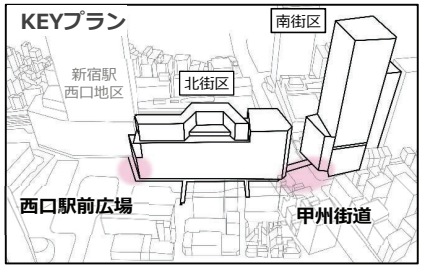
南街区建物内貫通通路から新宿サザンテラスへの接続イメージ（視点G)

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

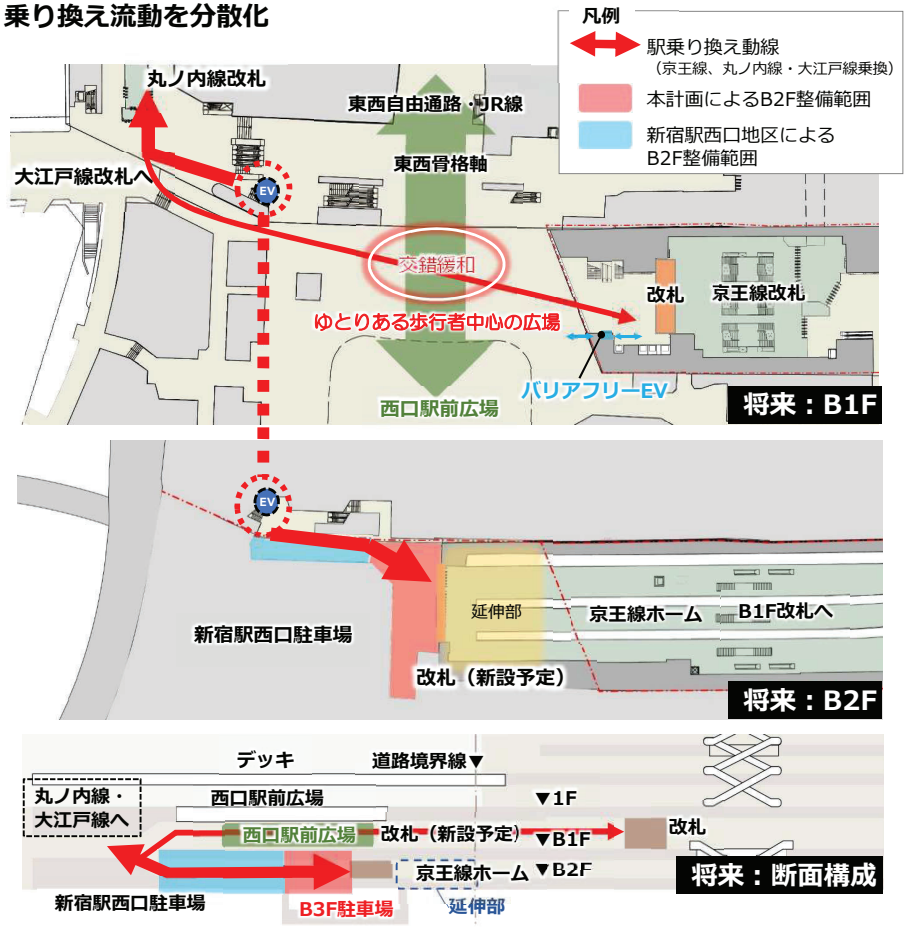
①グランドターミナルとまちをつなぐ東西南北の重層的な歩行者ネットワークの整備

・新宿駅西口地区や鉄道事業と連携し、地下２階に西口駅前広場の歩行者交錯を緩和する乗り換え動線を整備
・甲州街道の地下に南北のまちのつながりを強化する西南口地下駅広場を拡張整備
・西南口地下駅広場の拡張整備と併せて、南北街区敷地内にEV等を配置し、地上へとつながる
　バリアフリールートを確保



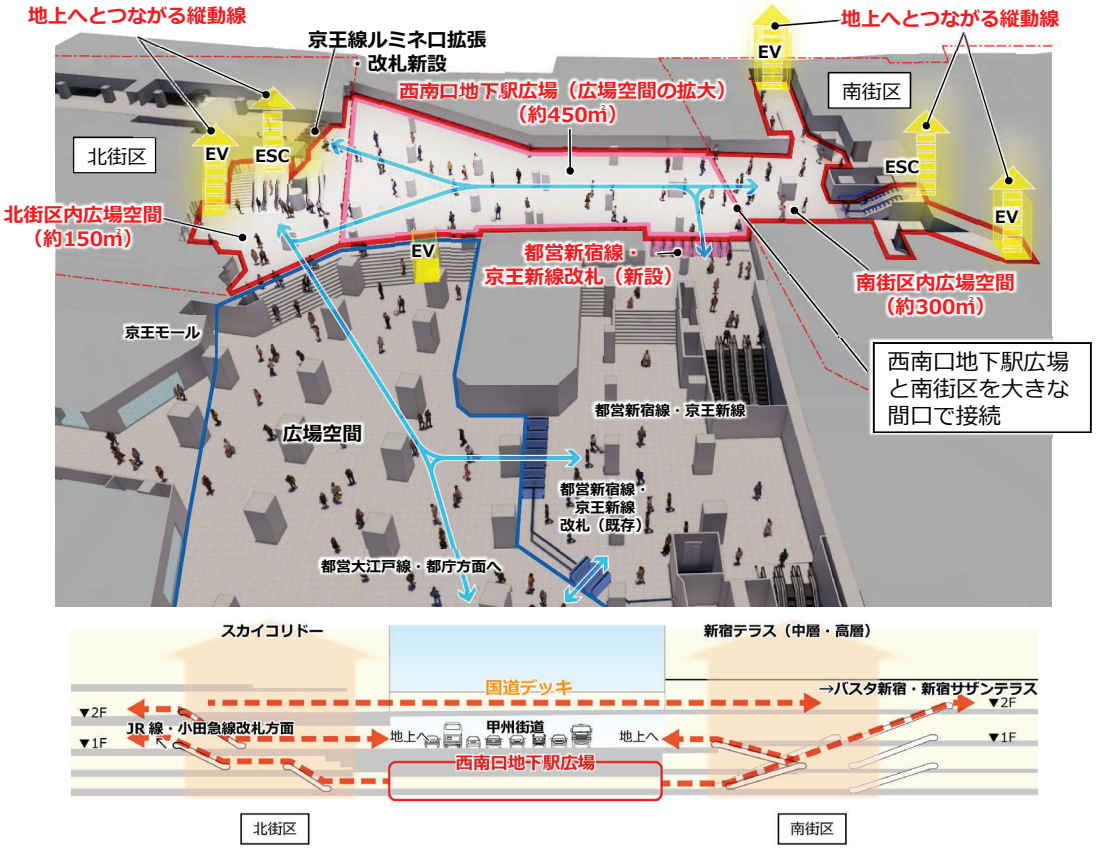
歩行者交錯を緩和する乗り換え動線

・新設する改札口から丸ノ内線・大江戸線改札への乗り換え動線を整備し、
　乗り換え流動を分散化



西南口地下駅広場（約450㎡）

・南北街区内の広場空間とあわせて、計約900㎡のまとまった広場空間を形成
・地下駅広場から視認しやすい位置に改札を新設
・地下からまちへ向かうESCやEV等の縦動線を南北街区内に整備

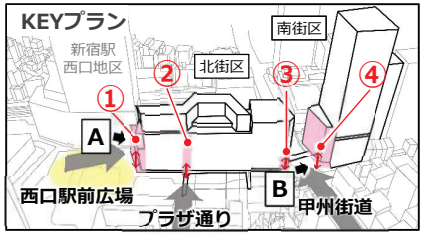


1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

②地下・地上・デッキ階をつなぐ歩行者ネットワーク（ターミナルシャフト）の整備

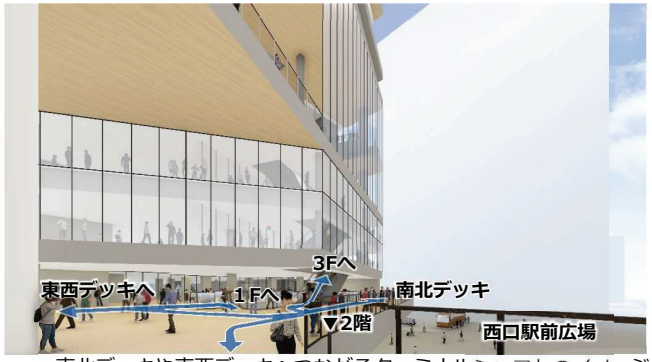
・西口駅前広場やプラザ通り、甲州街道からの視認性の高い縦動線の整備
・ターミナルシャフト内に地下、地上、デッキ階をつなぐバリアフリールートを整備し、駅とまちのつながりを強化



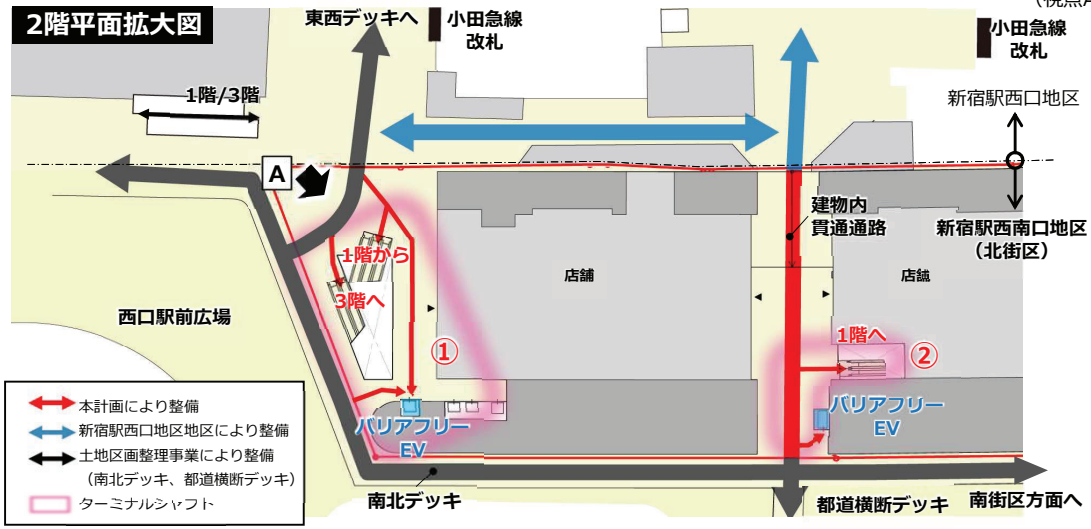
①②北街区ターミナルシャフト

・土地区画整理事業や新宿駅西口地区とも連携し、駅前広場に面して地下・地上・デッキ階をつなぐわかりやすい縦動線を整備





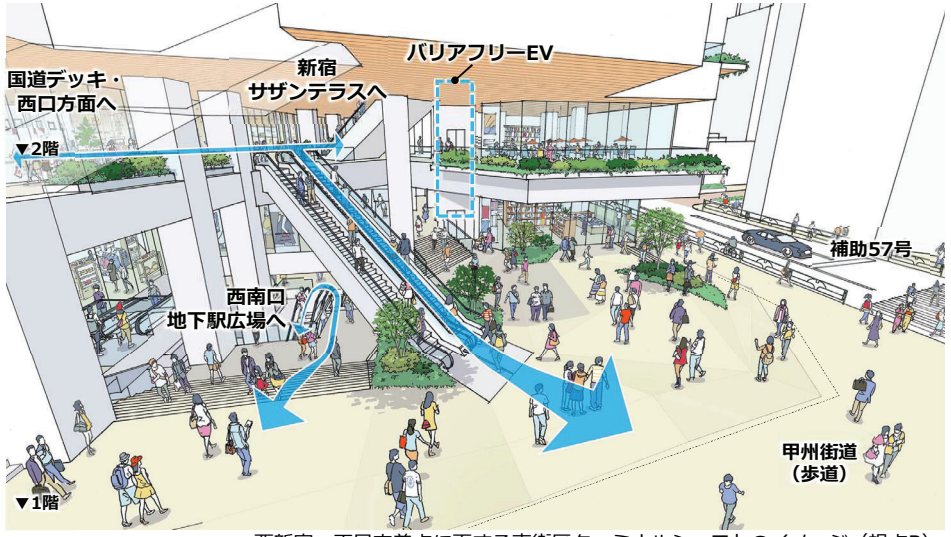
南北デッキや東西デッキへつながるターミナルシャフトのイメージ（視点A）



③④北・南街区ターミナルシャフト

・甲州街道に面して歩道と一体的な滞留空間を配置し、視認性の高い位置にEV等を備えた縦動線を整備





西新宿一丁目交差点に面する南街区ターミナルシャフトのイメージ（視点B）

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

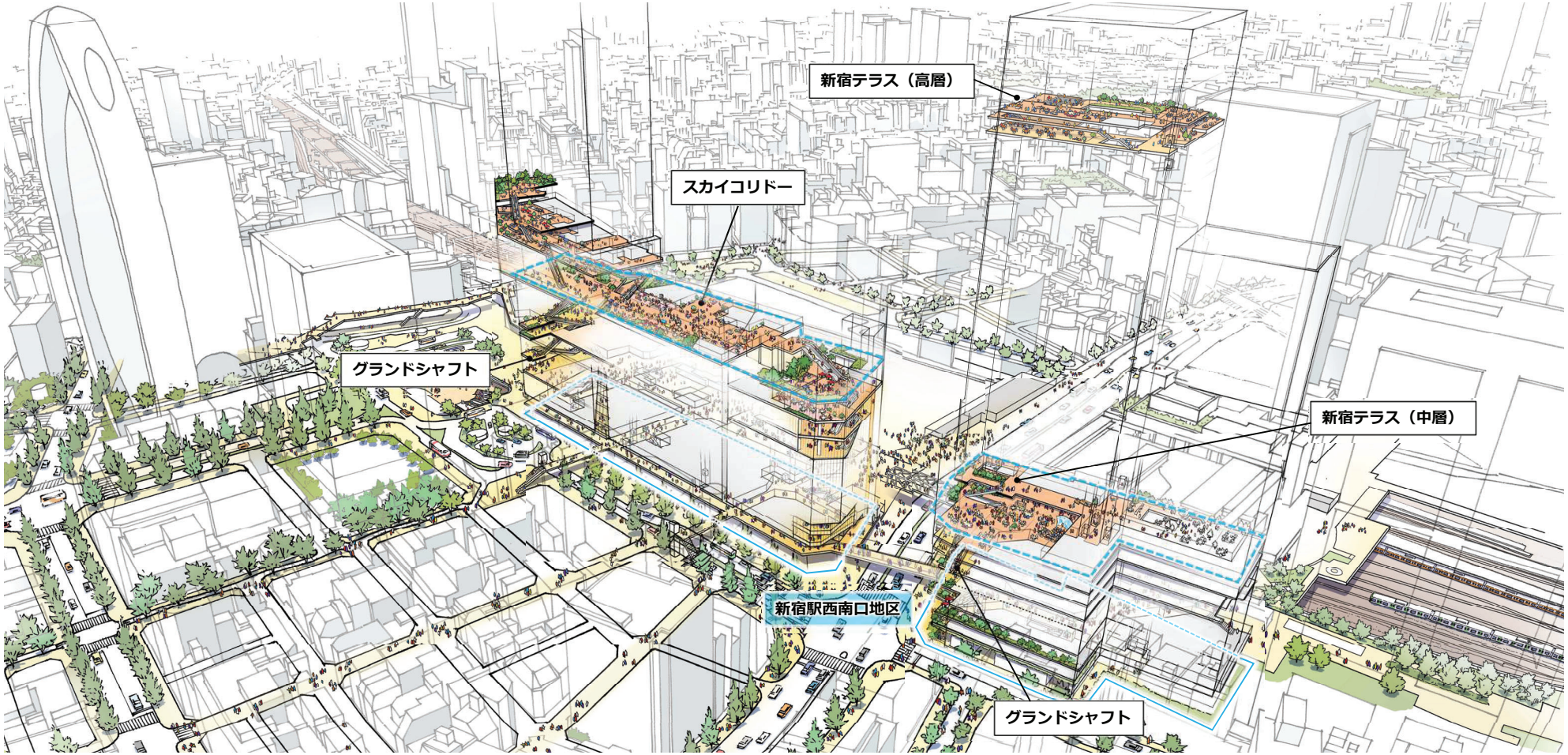
（２）にぎわいと交流を生み出す滞留空間等の創出

＜現況課題＞

世界一の乗降客数を誇る圧倒的な交通利便性を有する一方、膨大な歩行者が滞留できる空間が不足

＜まちづくりの将来像＞

新宿駅西口地区と連携し、グランドターミナルの一体化を象徴する人中心の広場を、建物中層部および高層部に形成



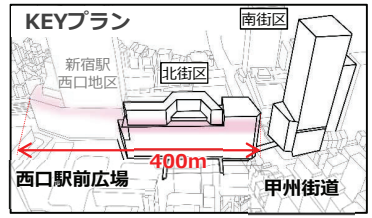
※人中心の広場整備イメージ

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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新宿駅西口地区と連携し、南北400mに渡る開放感あふれる「スカイコリドー」を整備

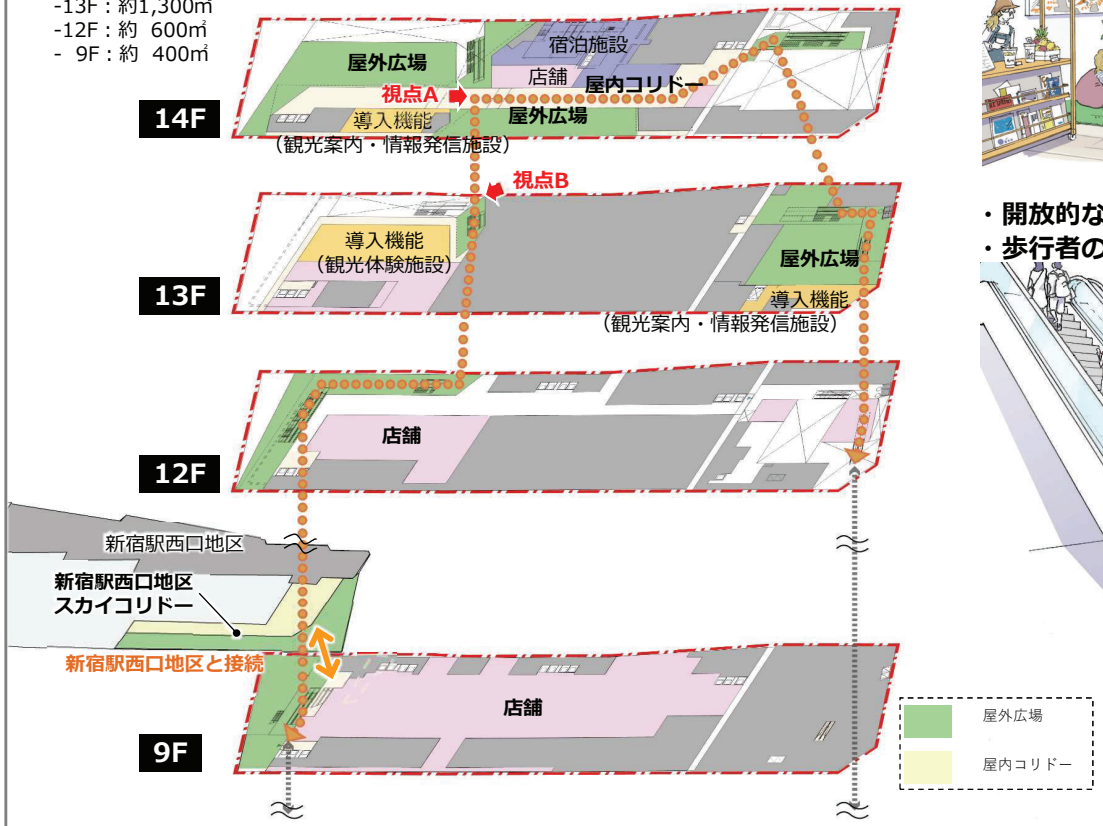
・新宿駅西口地区と連続し、導入機能やにぎわい施設等と一体となった屋内外の滞留・回遊空間を整備



スカイコリドーの整備（約4,400㎡）

・屋内外の空間が複層的に連続する、開放的な広場空間を整備
・西口方面や東口方面を眺望できる空間を整備

-14F：約2,100㎡
-13F：約1,300㎡
-12F：約　600㎡
- 9F：約　400㎡

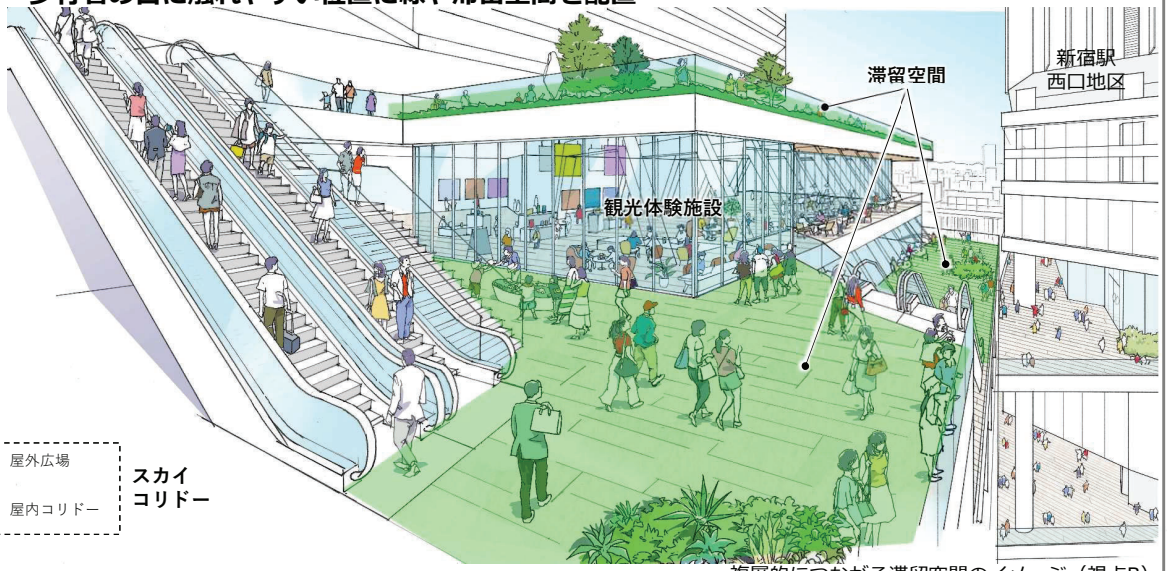


・屋内コリドーと屋外広場を自由に往来できる広場空間を一体的に整備



屋内外が一体的につながるスカイコリドーのイメージ（視点A）

・開放的な屋外広場（約3,000㎡）を複層的に整備
・歩行者の目に触れやすい位置に緑や滞留空間を配置



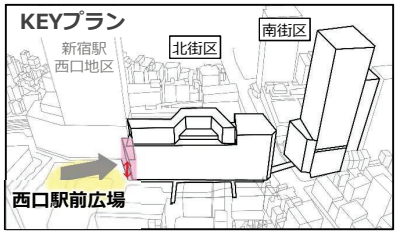
複層的につながる滞留空間のイメージ（視点B）

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

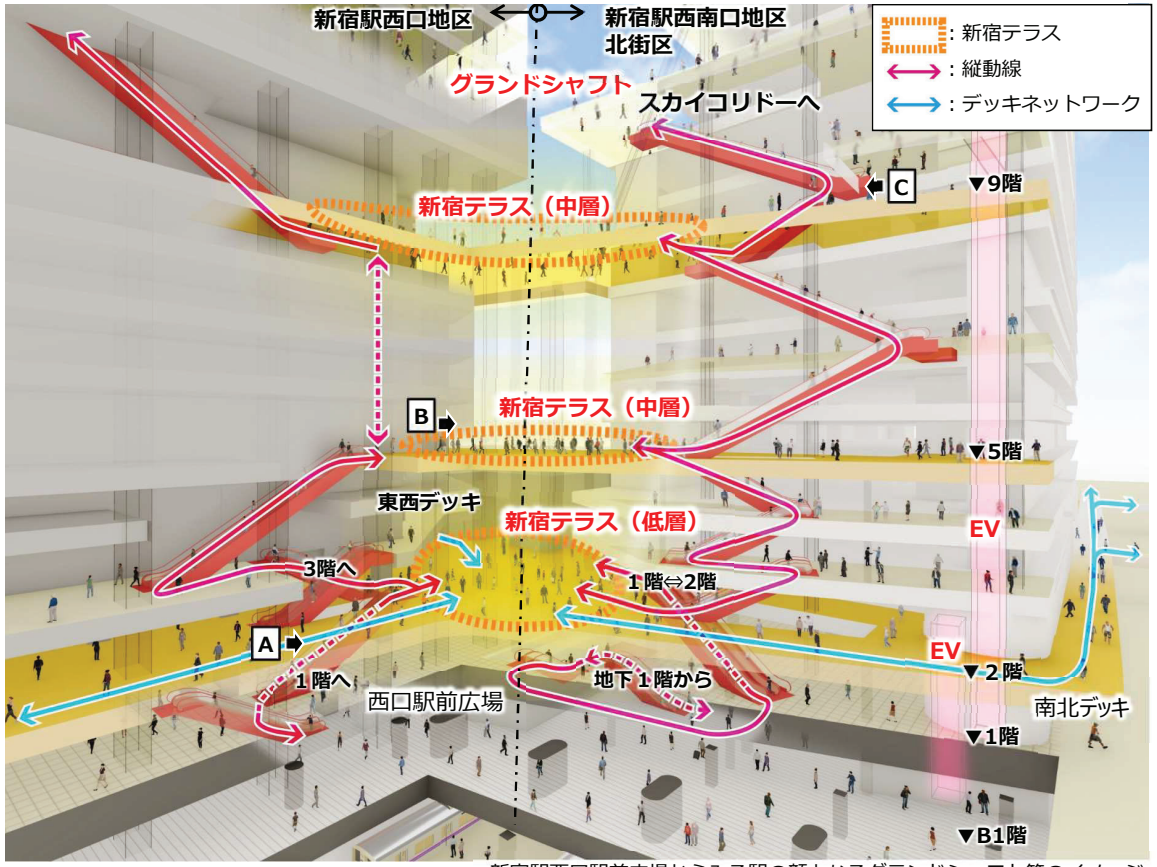
②駅の顔となる「グランドシャフト等」の整備（北街区）

・新宿駅西口地区と連携し、グランドターミナルの一体化を象徴するダイナミックな縦動線と新宿テラスが一体となった「グランドシャフト」を整備
・新宿駅西口地区と接続する2階、5階、9階に「新宿テラス」を整備



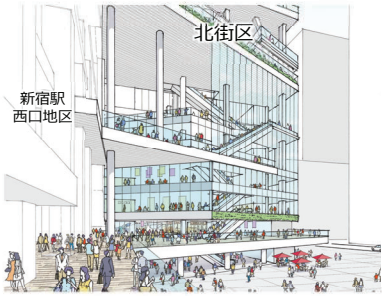
グランドシャフト・新宿テラス

・地下からスカイコリドーへとアクセスする視認性あふれる縦動線を整備
・2階、5階、9階で新宿駅西口地区と一体的に大規模な吹抜け空間を擁する新宿テラスを整備



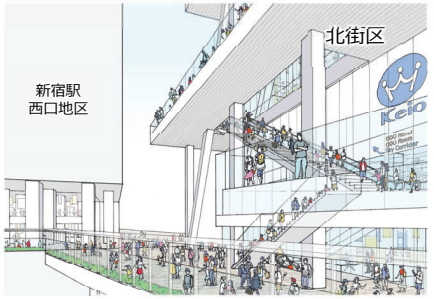
新宿駅西口駅前広場からみる駅の顔となるグランドシャフト等のイメージ

・各方面からの歩行者が往来する２階新宿テラス



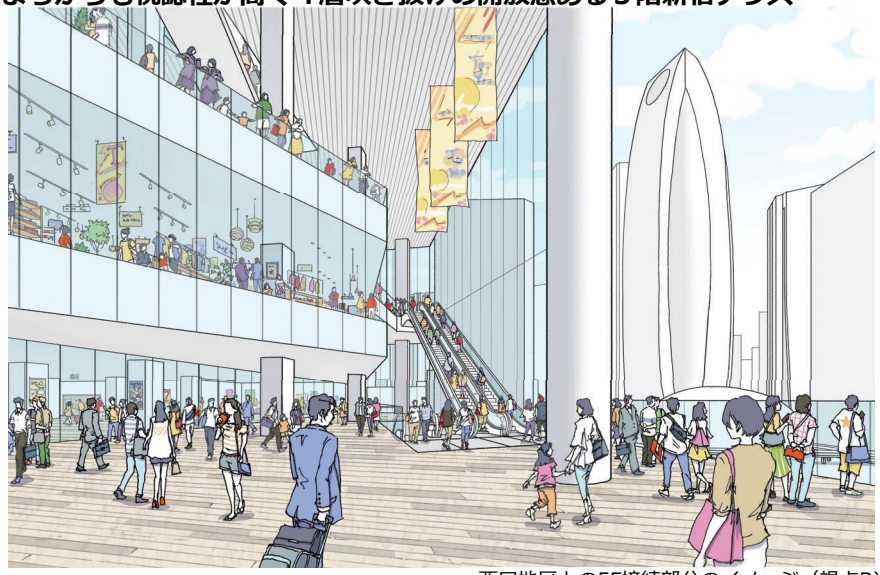
新宿駅西口地区（2F）から北街区をみたイメージ（視点A）

・西口方面、東口方面の活動が見える眺望の良い９階新宿テラス



北街区9Fから新宿駅西口地区をみたイメージ（視点C）

・まちからも視認性が高く４層吹き抜けの開放感ある５階新宿テラス



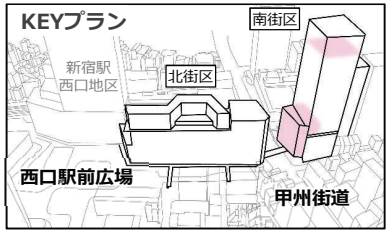
西口地区との5F接続部分のイメージ（視点B）

1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

②駅の顔となる「グランドシャフト等」の整備（南街区）

・甲州街道からの視認性が高く、ダイナミックな「グランドシャフト」を整備
・東京や新宿の魅力が感じられる、眺望のよい開放的な広場空間である新宿テラスを建物の中層部と高層部に整備



グランドシャフト

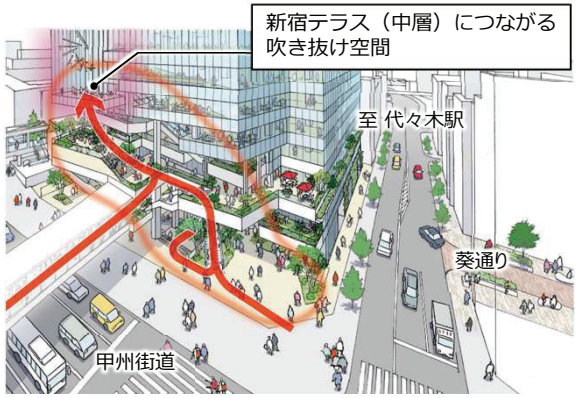
・甲州街道に面して複層的な吹抜けで繋がる縦動線を整備



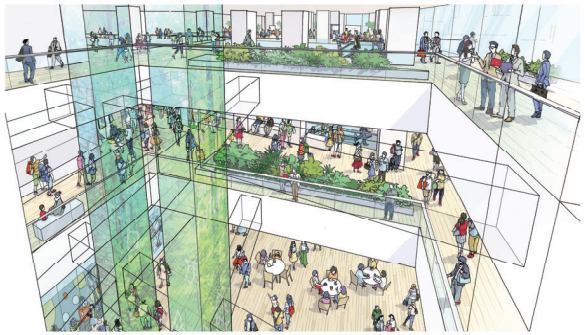
甲州街道から見る駅の顔となるグランドシャフトのイメージ

新宿テラス／中層（約700㎡）

・地上および地下からアクセスしやすい位置に新宿テラス（中層）を配置



・大規模な吹き抜けに面して２層にわたる広場を配置

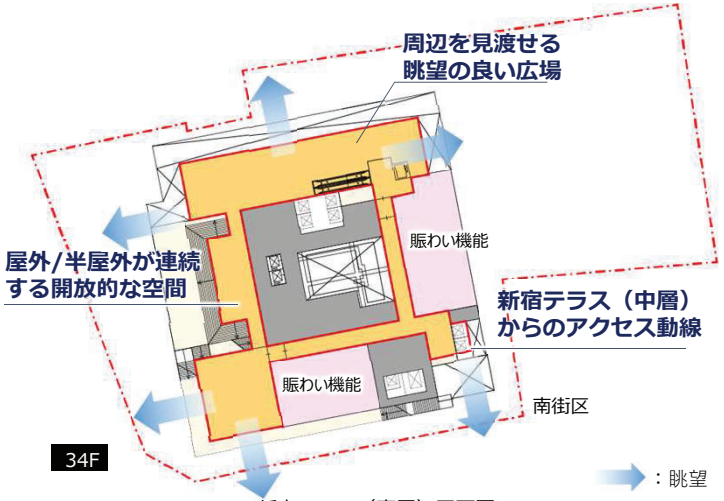


新宿テラス／高層（約750㎡）

・建物高層部（34階）に、四方を見渡せる眺望の良い開放的な広場を配置



34階新宿テラス（高層）のイメージ



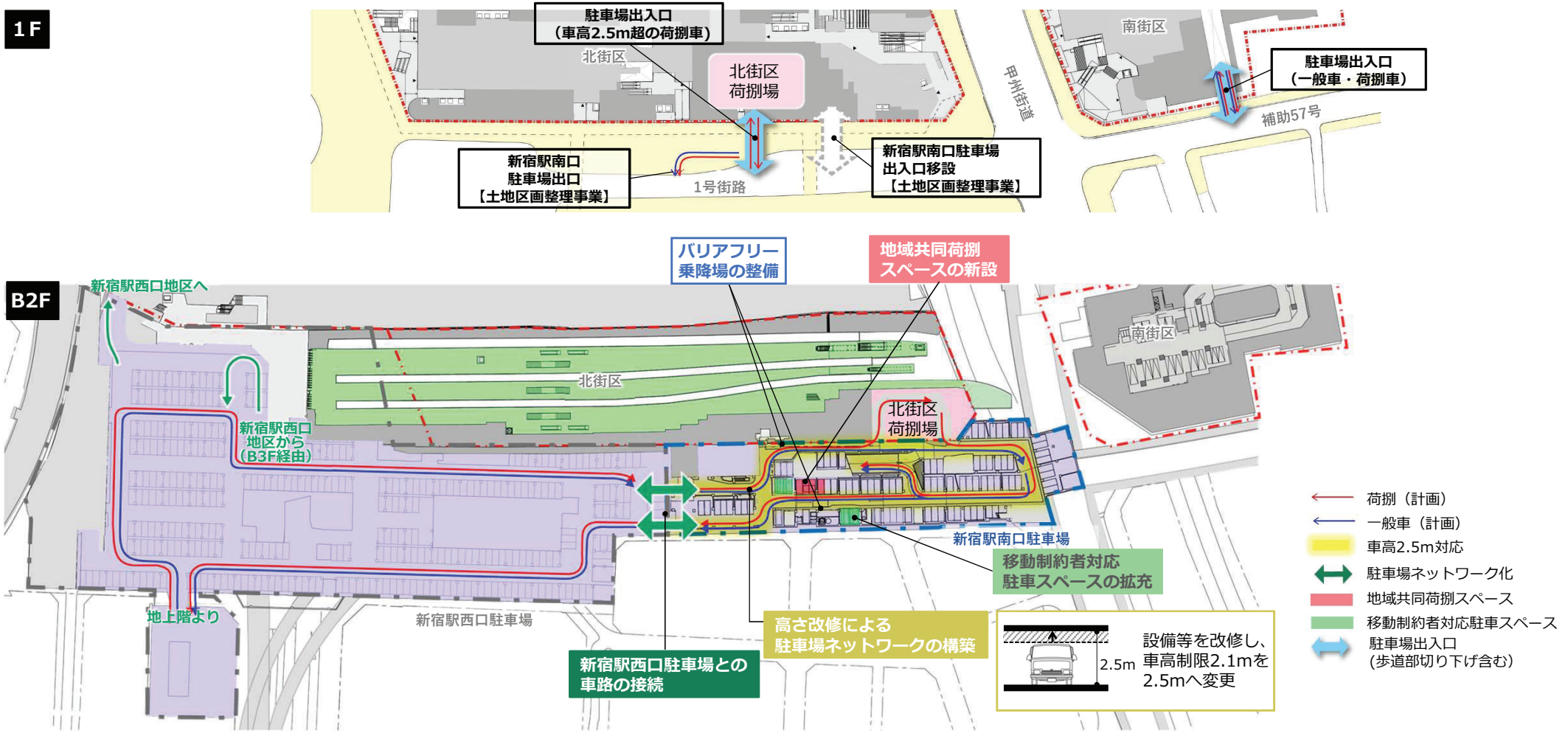
<新宿テラス（高層）平面図>

※計画内容は、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。

（３）人中心の駅前広場・周辺道路の環境整備

①周辺道路の歩車交錯を低減する都市計画駐車場のネットワーク化

・駅前広場の通過車両を抑制するため、新宿駅西口駐車場および新宿駅南口駐車場の車路を接続
・地上部車両出入口での歩行者交錯を低減するため新宿駅南口駐車場の車路高さを改修し、受入れ車種を拡大
・新宿駅南口駐車場内に移動制約者対応駐車スペースを拡充およびバリアフリー乗降場を新設
・道路上での荷捌きを抑制するため、新宿駅南口駐車場内に共同荷捌き場を新設

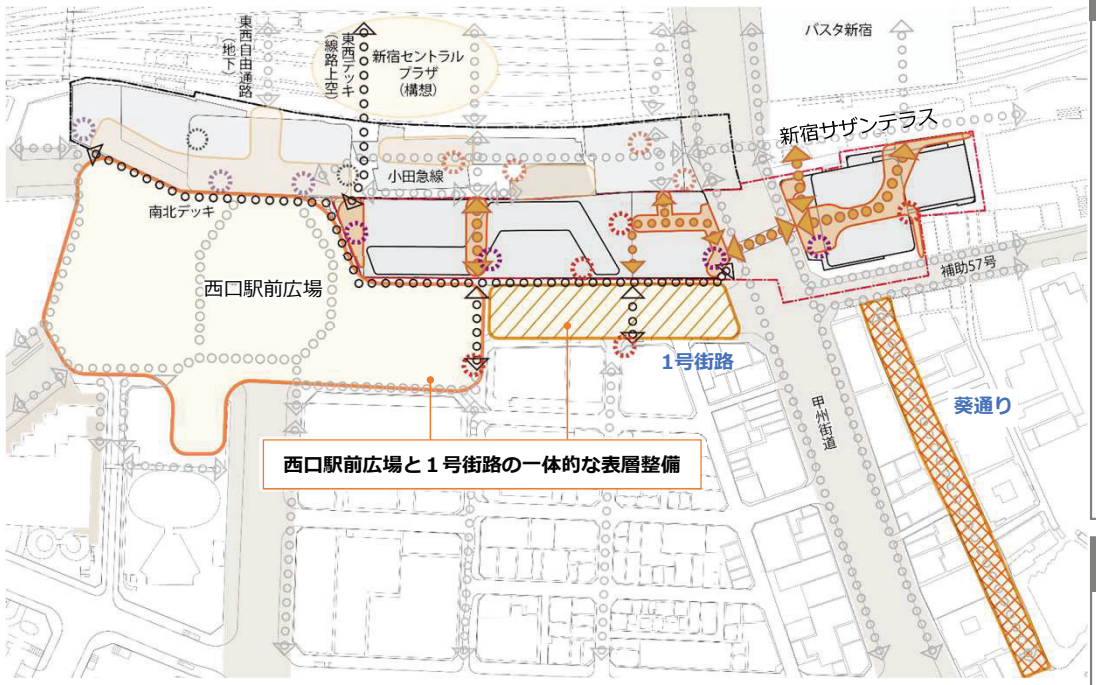


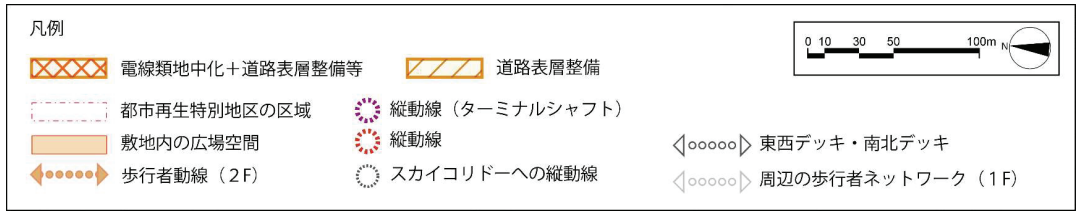
1　新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備

※計画内容は、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。

②安全で快適な歩行者環境の整備

・歩行者環境の向上のため、土地区画整理事業等と連携し１号街路において西口駅前広場と統一感のある表層を整備
・歩行者が駅からまちへ誘導されるよう、葵通りにおいて電線類地中化及び表層等を整備し、駅からまちへつながる快適な歩行者空間を整備





1号街路

・西口駅前広場と統一感のある表層整備により歩行者環境を向上
・具体的な整備内容等は、今後の設計段階において、土地区画整理事業施行者及び新宿駅西口地区開発事業者と協調し、道路管理者と協議・調整を図る





景観や環境に配慮した歩行者空間の舗装イメージ

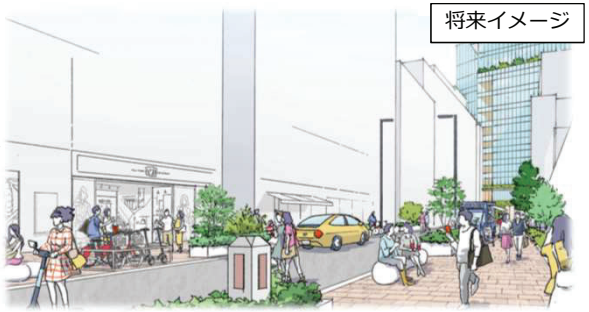
葵通り

・電線類地中化及び表層整備等により、駅からまちへの回遊やにぎわいを向上させる空間を形成

現況



将来イメージ



2　国際競争力を高める都市機能の導入

※計画内容は、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。

観光の目指す方向性（東京都）

未来の東京戦略（令和3年3月）

・訪都外国人旅行者数　2030年は3,000万人超を目標（対2019年1,518万人）
・訪都外国人旅行者消費額　2030年は2.7兆円超を目標（対2019年約1.3兆円）
・インバウンドの回復を見据えた魅力発信やコンテンツ開発による、観光産業の持続的成長の実現
・多摩地域での、地域の魅力を活かした新たなツーリズム開発による観光産業の活性化

未来の東京戦略 version up 2022（令和4年2月）

・何度でも訪れたくなる観光都市・東京を形成
・インバウンド再開を見据えて、東京から日本各地への観光を促進

観光の目指す方向性（東京都・新宿区）

新宿の新たなまちづくり～２０４０年代の新宿の拠点づくり～（平成29年6月）

【東京における新宿の役割】
・新宿は業務機能だけでなく、商業や観光など、様々な都市機能が古くから集積しており、業務・商業・観光の拠点
・新宿駅は多くの鉄道やバス路線を抱える巨大ターミナルであり、都外各地区への観光拠点として重要
・多摩エリアの主要な駅と都心とを結節する交通ターミナルとしての拠点

新宿の拠点再整備方針（平成30年3月）

【国際競争力強化に資する機能等の導入】
・新たな魅力・サービスを提供する商業・観光・娯楽・滞在支援機能の導入
・鉄道沿線等で展開されている活動やサービス、観光情報などを集め、効果的に提供
・世界から多様な来街者が滞在できる国際水準のホテルの導入



[都心各拠点の位置づけ]

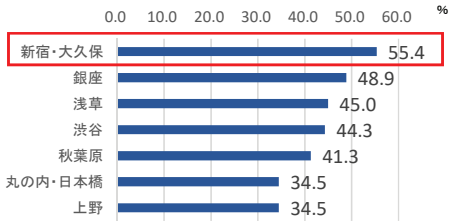
2　国際競争力を高める都市機能の導入

※計画内容は、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。

新宿の特性①外国人旅行者の観光滞在拠点

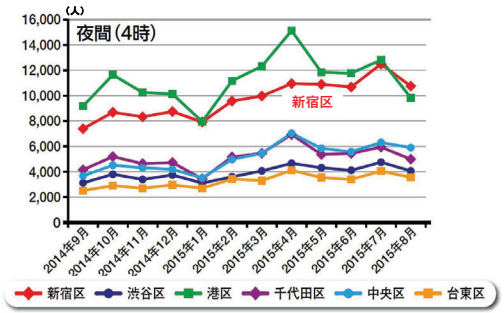
・東京を訪れた外国人旅行者の約６割が「新宿・大久保」を訪問
・新宿区は外国人旅行者の夜間滞在の割合が大きく、観光の拠点として利用

訪都外国人旅行者の来訪エリア



平成30年国・地域別外国人旅行者行動特性調査結果
（東京都産業労働局）

訪日外国人の夜間滞在人数

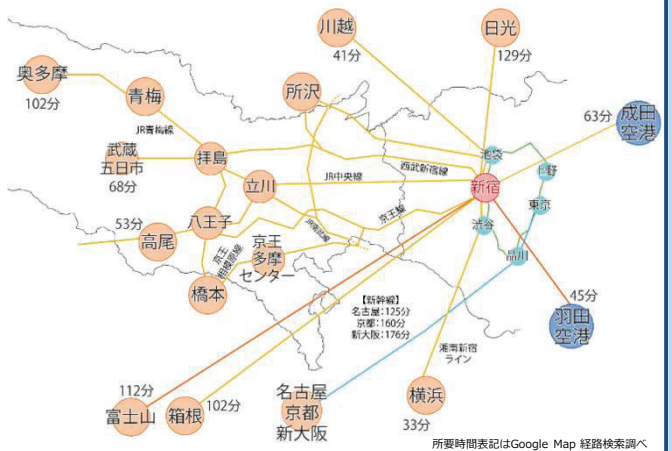


出典：新宿ブランドの創出に向けた 政策課題研究報告書
令和２（２０２０）年３月

新宿の特性②外国人旅行者の移動起点

・新宿駅は鉄道・バスの広域ネットワークを抱える交通結節拠点であり、世界一の乗降客数が利用

・外国人旅行者に人気の高い、富士山や箱根、多摩等の郊外ならではの魅力（豊かな自然等）のあるエリアへのアクセス性が高い



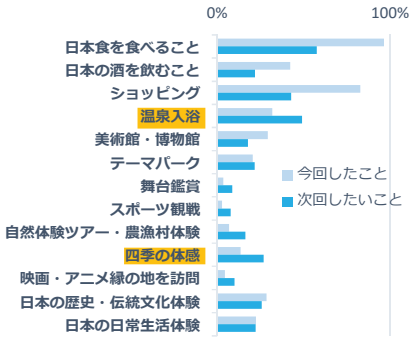
所要時間表記はGoogle Map 経路検索調べ

外国人旅行者の観光動向

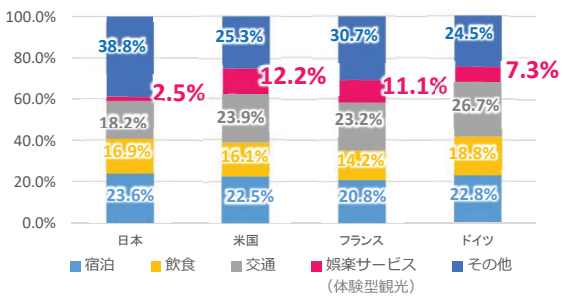
体験型観光の消費額割合

・外国人旅行者のうちリピーターのニーズは温泉入浴や四季の体感など体験型観光に関する期待が高い
・日本の体験型観光の消費額割合は諸外国に比べ僅少

外国人旅行者における訪日前後の体験型観光への期待の変化



諸外国の外国人旅行者費目別消費支出割合



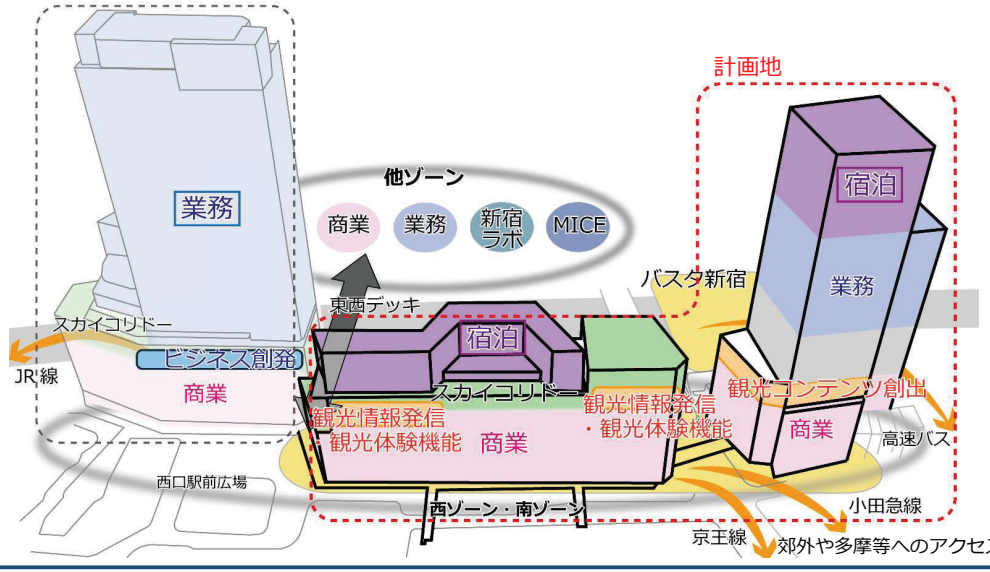
訪日外国人消費動向調査（2019年／観光庁）に加筆

ＰＲＩＭＥ 観光都市・東京　東京都観光産業振興実行プラン～ 東京2020大会に向けた重点的な取組 ～より作成

新宿駅西口地区と機能分担し、本計画では観光拠点を形成

新宿駅西口地区
ビジネス創発機能の導入によるイノベーション拠点の形成

本計画
観光コンテンツ創出、観光情報発信・体験機能及び宿泊機能の導入による観光拠点の形成



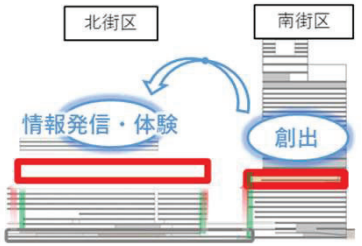
2　国際競争力を高める都市機能の導入

※計画内容は、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）観光産業拠点の整備

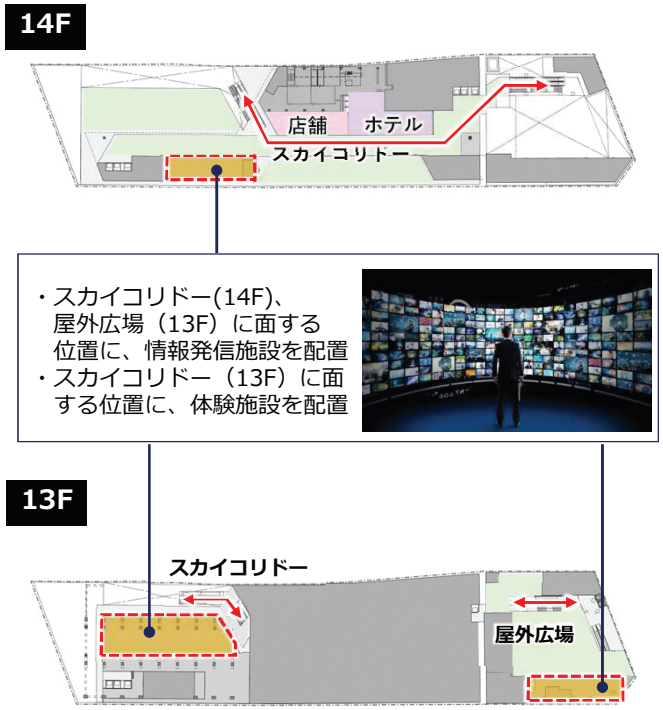
観光に関わる情報発信・体験施設及び観光コンテンツ創出施設

・北街区においては、多くの人が訪れるスカイコリドーの回遊性を活かし、
歩行者動線に沿って情報発信・体験施設を整備
・南街区においては、グランドシャフトとつながる新宿テラス（中層）に面し、
観光コンテンツ創出施設を整備



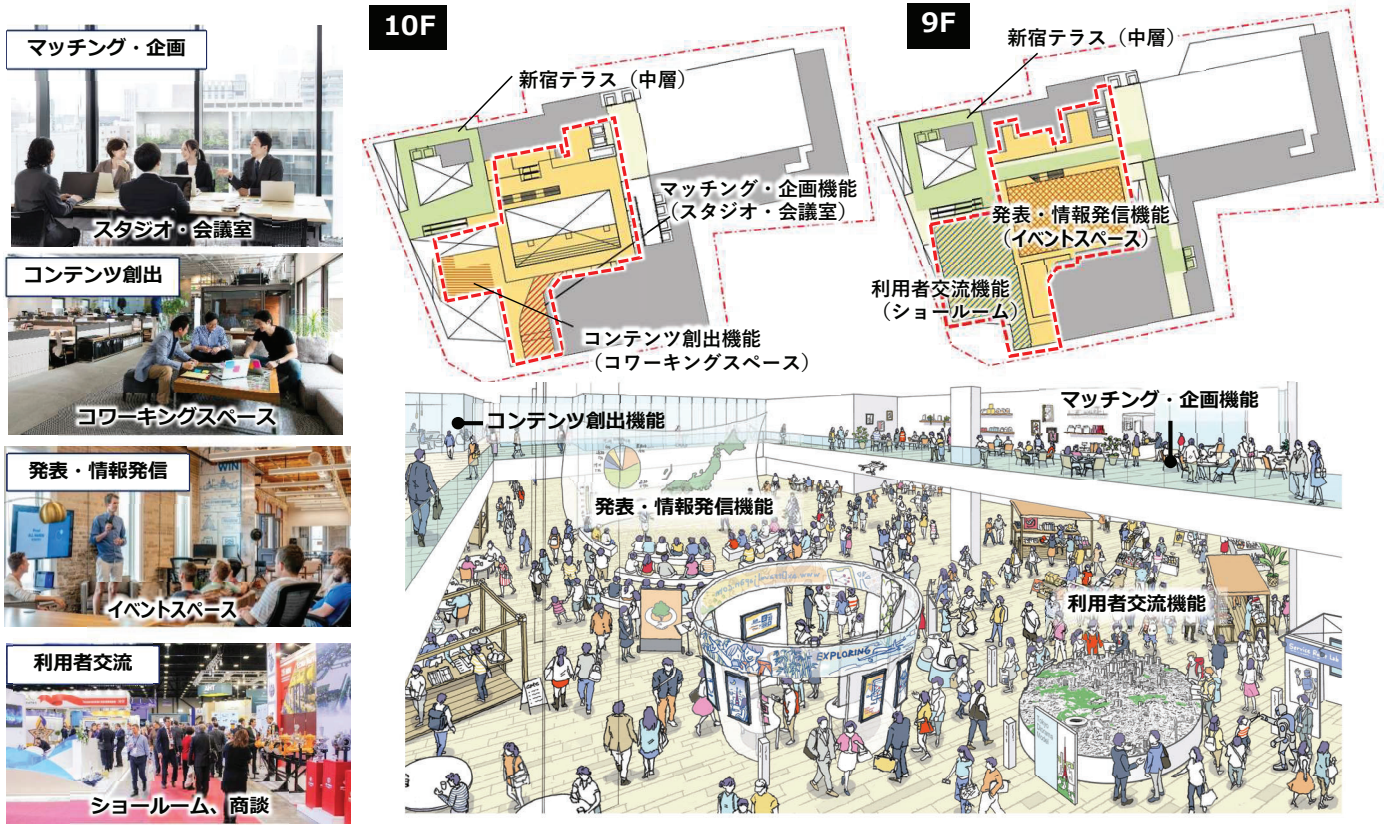
①情報発信・体験施設（約1,000㎡／北街区）

・将来の最先端技術を駆使した、これまでにない新たな観光体験を提供する情報発信・体験施設を整備



②観光コンテンツ創出施設（約2,000㎡／南街区）

・多様な関係者が集う観光コンソーシアムを形成し、高付加価値な観光コンテンツを生み出す施設を整備



2　国際競争力を高める都市機能の導入

※計画内容は、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）観光産業拠点の整備

観光コンソーシアム

＜事務局＞

京王電鉄　JR東日本

異業種連携に長けた運営者
・施設運営
・コミュニティ形成（マッチング）
・イベント企画

アドバイザー（学識者）

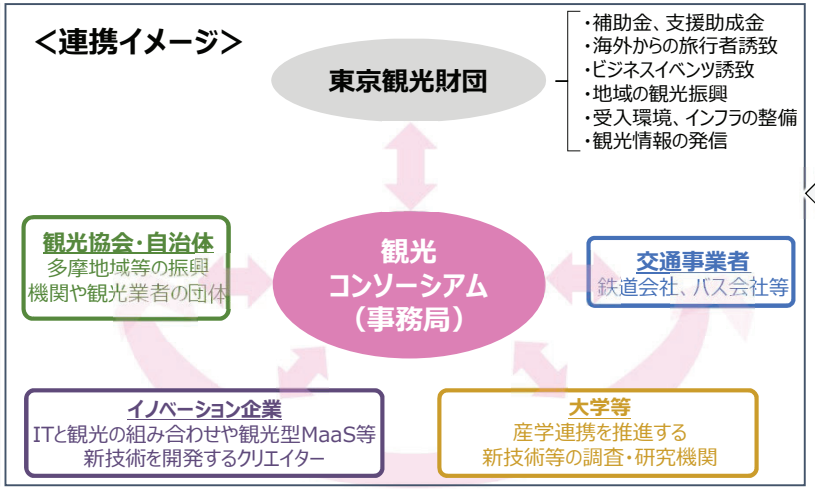
●矢ケ崎紀子氏（観光分野）
東京女子大学 現代教養学部
国際社会学科 コミュニティ構想専攻 教授
東京の観光振興を考える有識者会議 委員



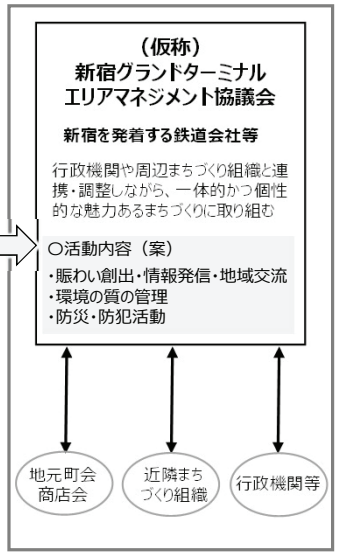
●坂本真樹氏（イノベーション分野）
感性AI(株) 取締役COO
電気通信大学 副学長
(一社)スマートシティ・インスティテュート エグゼクティブアドバイザー
人工知能学会 理事等歴任



＜連携イメージ＞



情報発信等の連携

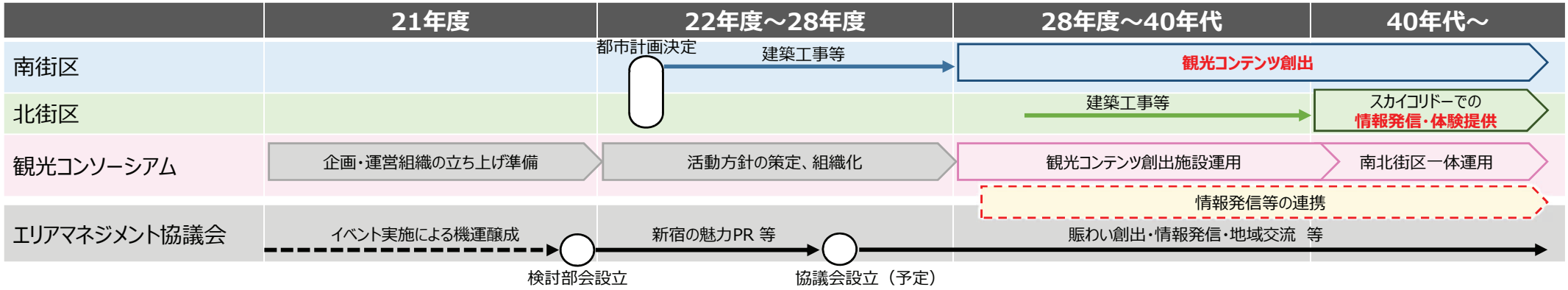


南街区

＜観光コンテンツ創出機能＞
- 開発事業者が中心となり観光コンソーシアムを形成
- 多摩地域等と連携し地域資源を活用した高付加価値な体験型観光コンテンツを創出
- 北街区工事期間中からエリアマネジメント組織との連携等を通じて情報発信

北街区

＜情報発信・体験機能＞
- 多様な人が行き交うスカイコリドーで、南街区で開発した観光コンテンツ等を活用
- 外国人旅行者等のニーズに対応した情報発信や体験を提供



※計画内容は、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。

（２）観光拠点の強化に資する宿泊施設の整備

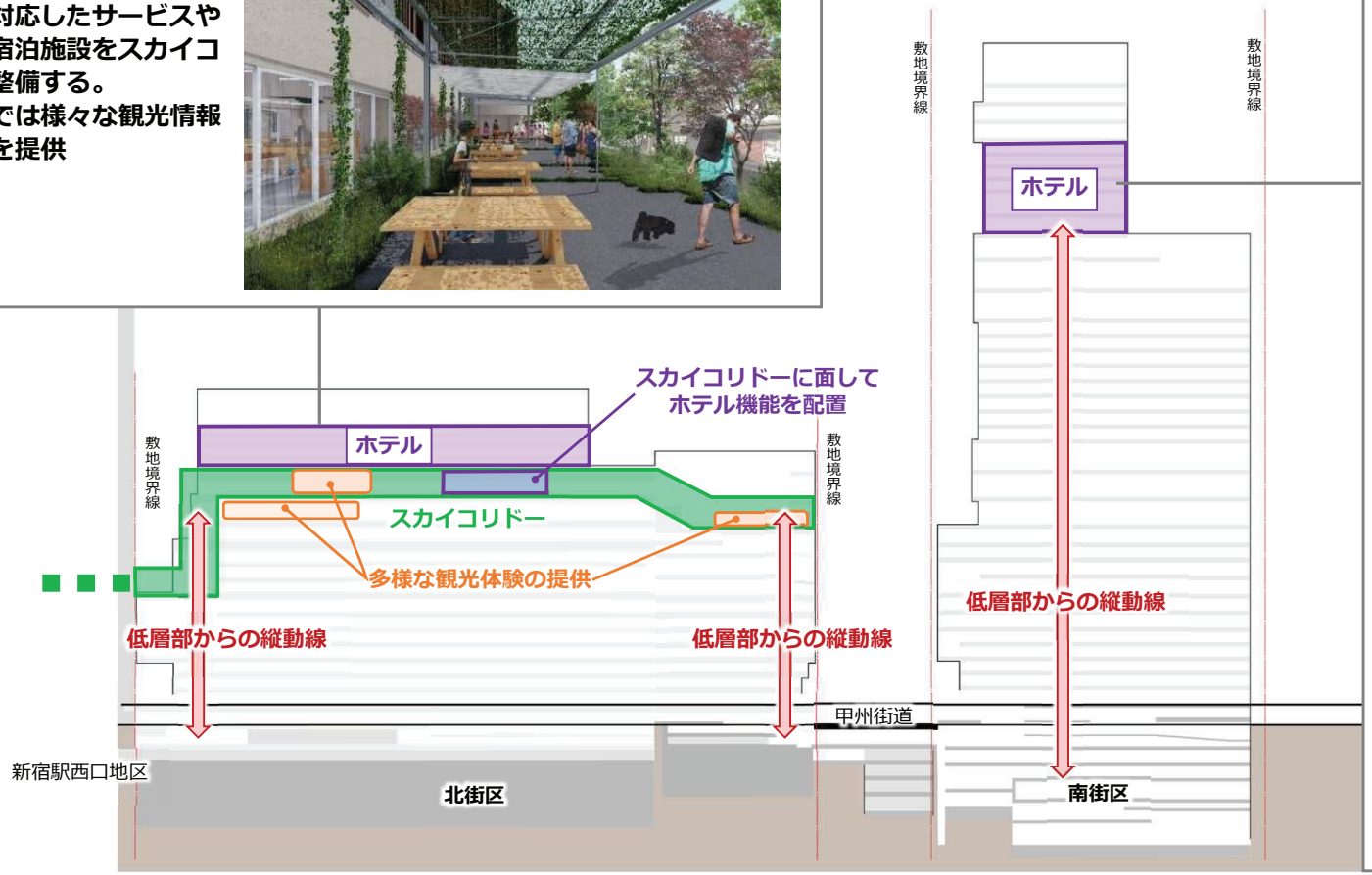
多様な過ごし方を提供する２つの宿泊施設の整備

・北街区と南街区に異なるタイプの宿泊施設を整備
・多様な付帯施設や観光情報発信施設と連携し、様々な滞在ニーズに対応したサービスを提供

北街区：ライフスタイルホテル（約8,300㎡）

・**宿泊機能に加え、新たな体験価値を求めるニーズに対応したサービスや空間を提供する宿泊施設をスカイコリドーに面して整備する。**
・**スカイコリドーでは様々な観光情報発信や観光体験を提供**





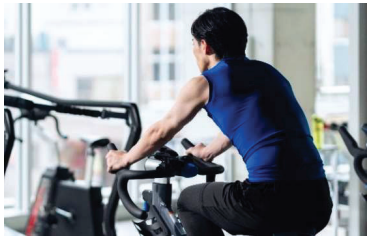
南街区：ラグジュアリーホテル（約15,000㎡）

・**新宿を一望できる高層階に国際水準のラグジュアリーホテルを整備**


ラグジュアリーホテルの客室イメージ


新宿を一望出来るレストラン・バーのイメージ


上質な時間を過ごせるラウンジのイメージ


フィットネスのイメージ

※計画内容は、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）環境負荷低減に向けた取組

①建物の総合的な環境性能向上

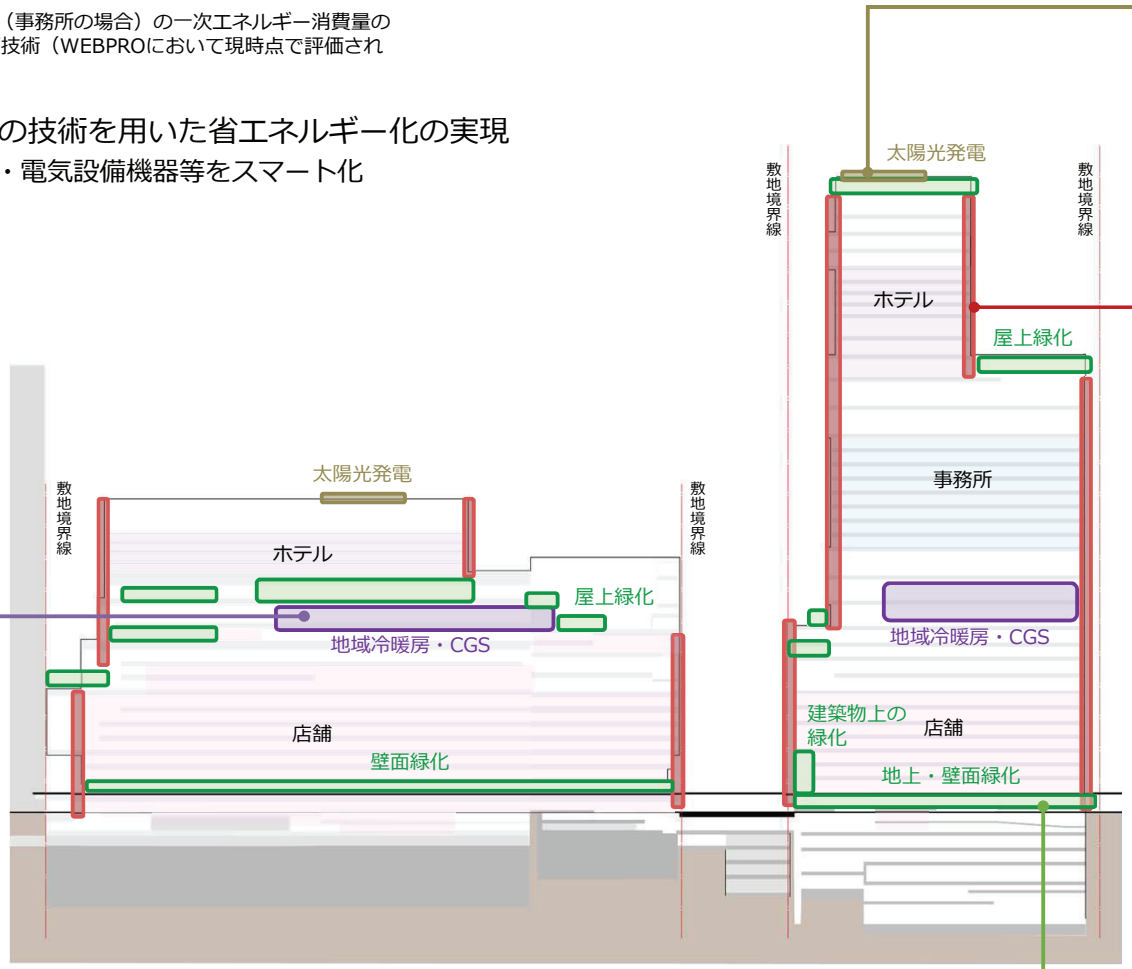
・東京都建築物環境計画書制度における段階3評価を目指す
・CASBEEのAランクを確保
・事務所についてはZEB Oriented※を目指す

※ 延べ面積10,000㎡以上で、省エネ40%以上（事務所の場合）の一次エネルギー消費量の削減を実現し、更なる省エネに向けた未評価技術（WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術）を導入している建物

・商業、ホテルなどにおける最先端の技術を用いた省エネルギー化の実現
　－人流センサーやAI等を用いて空調・電気設備機器等をスマート化

エネルギーの効率利用・省エネルギー

・DHCサブプラントの設置
・高効率なCGSの導入
・BEMSの導入
・人流センサーの解析による負荷の低減
・人感センサー、昼光センサーによる照明制御
・VAV（変風量制御）
・VWV（変流量制御）
・LED照明
・節水型衛生器具の採用
・高効率機器の採用
・EV用充電設備



自然エネルギーの活用

・太陽光発電
・昼光利用
・自然換気

熱負荷の低減

・Low-eガラスの採用
・外装の工夫などによる日射遮蔽等

水資源の有効利用

・雨水、中水利用

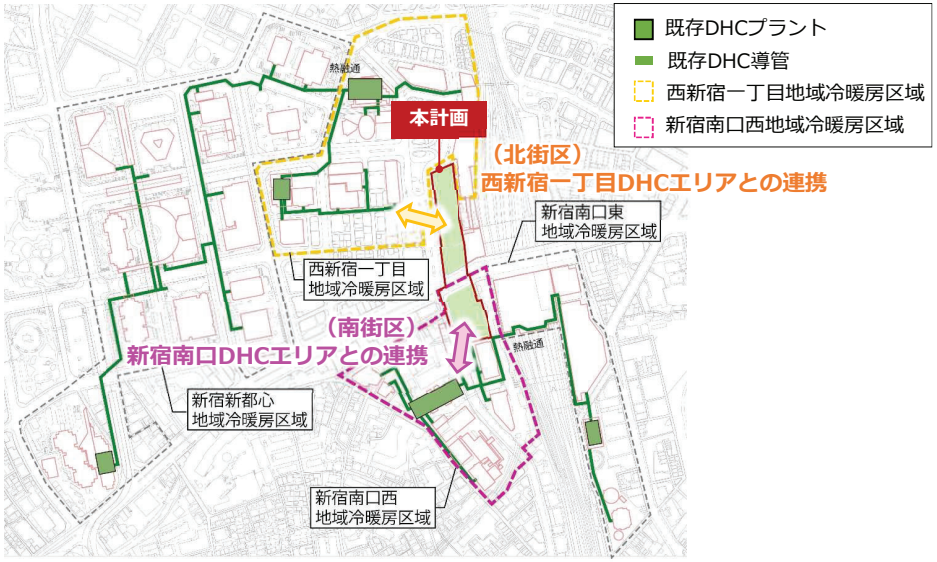
ヒートアイランドの抑制

・屋上緑化、壁面緑化、緑地帯

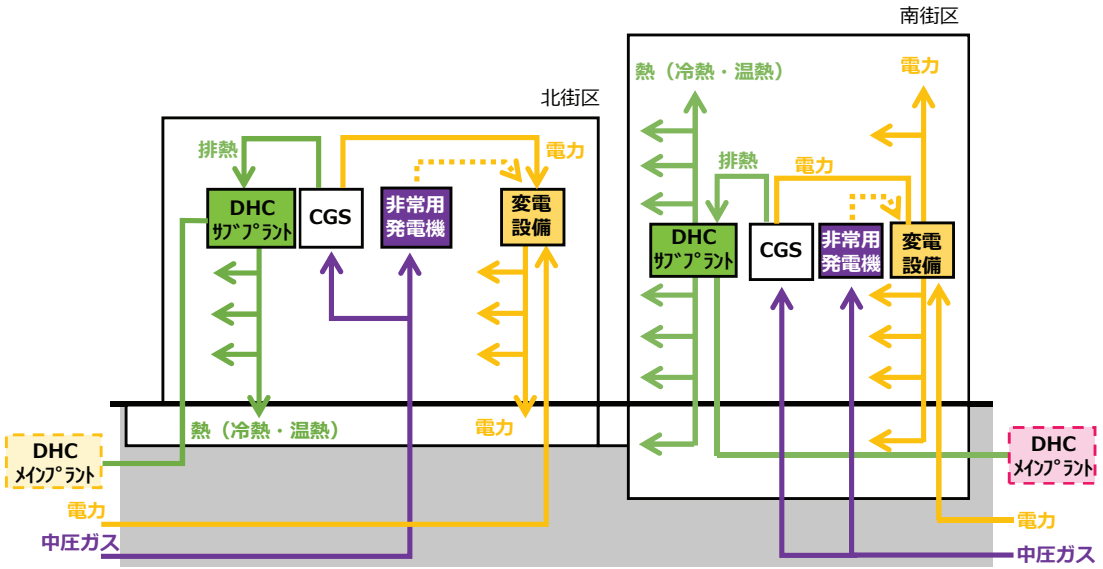
※計画内容は、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

②効率的な面的エネルギーネットワークの強化

・地域冷暖房施設を整備し、周辺地域の地域冷暖房と連携して面的エネルギーネットワークを構築
・エネルギーの効率的な運用により、環境負荷低減に寄与



エネルギーネットワークのイメージ



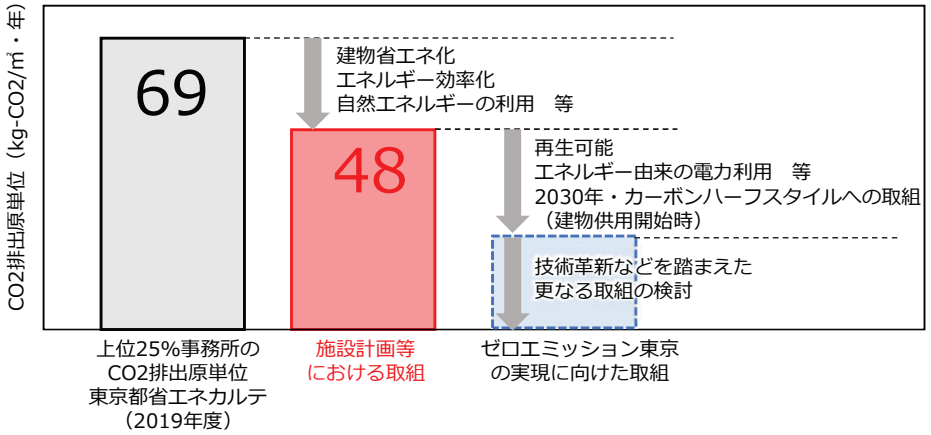
③ゼロエミッション東京（2050年CO2排出実質ゼロ）の実現に向けた脱炭素化への取組

・事務所用途においては、施設計画における取組によりCO2排出原単位48kg-CO2／㎡・年以下を目指すとともに、再生可能エネルギーの活用等により、建物供用開始時にはさらなる低減を目指す

・本計画建物においては、今後の社会状況や技術革新の進展も踏まえ、新たな省エネ技術の積極的な導入や再生可能エネルギー由来の電力利用をより一層推進し、ゼロエミッション東京の実現を目指す

例）自営発電所における低・脱炭素化の推進（水素発電・CCUSの検討）
※CCUS：CO2を回収(Capture)、利用(Use)、貯蔵(Storage)する技術。
再生可能エネルギー（太陽光発電・洋上風力発電等）の開発推進

事務所用途のCO2排出原単位の削減目標と
ゼロエミッション東京（2050年CO2排出実質ゼロ）の実現に向けた取組

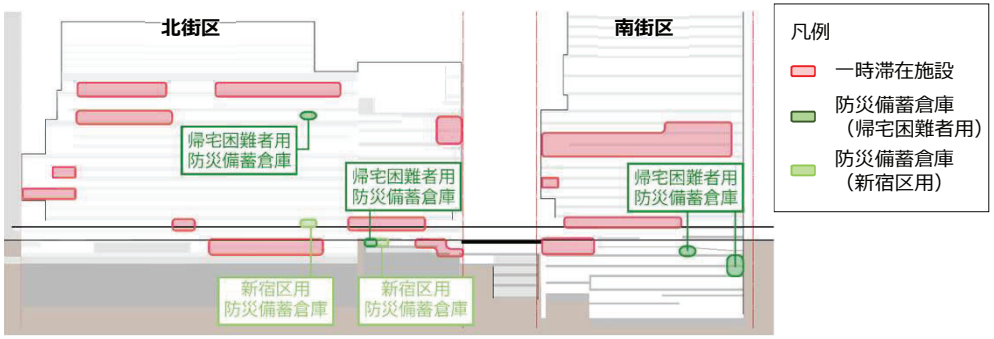


※計画内容は、今後の詳細検討および関係機関等協議により変更される場合があります。

（２）地域の防災対応力強化に向けた取組

①帰宅困難者支援機能の整備

・帰宅困難者の一時滞在施設（約5,830 ㎡・約3,540人分）、防災備蓄倉庫を整備
  - 大規模ターミナル駅にあって、利用至便な低層階と、落ち着いた環境が確保可能な高層階の双方に一時滞在施設を確保
  - 新宿駅周辺防災対策協議会等とも連携し、災害状況等を鑑み、各々の一時滞在施設を効果的に運営　例）EV停止時に低層階に高齢者やけが人、高層階に健常者を中心に誘導する　等
・新宿区管理の防災備蓄倉庫（100㎡）を整備



＜発災時の帰宅困難者への情報発信や通信手段の確保＞

・建物内の広場空間に設置するデジタルサイネージ等を活用し、来街者に災害情報や各種交通機関運行情報等を発信
・帰宅困難者が家族等と安否確認を行えるよう、特設公衆電話やWi-Fi等の通信手段を整備
・エリアマネジメント組織とも連携し、新宿グランドターミナル全体での防災対応への取組等を実施
  - 新宿駅直近地区の人々への情報発信により、新宿中央公園等の安全な場所へ人々を誘導　等

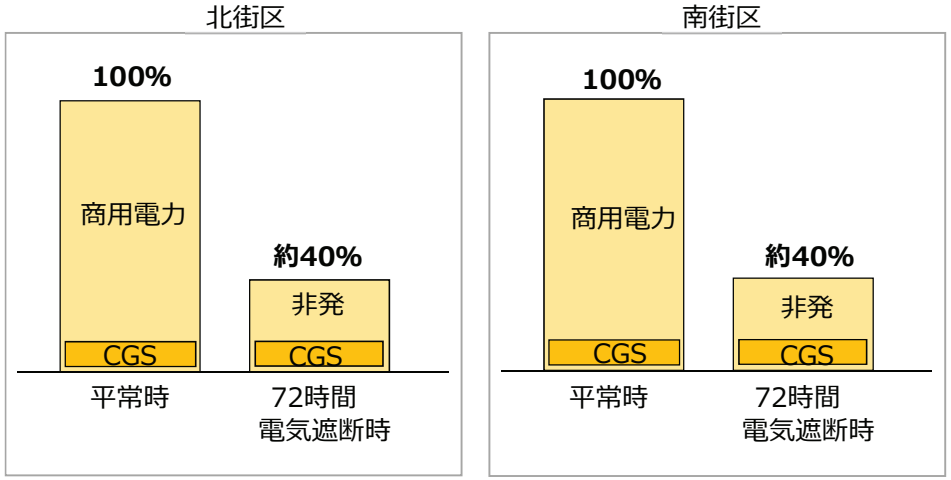

サイネージイメージ



特設公衆電話イメージ

②自立性の高いエネルギーシステムの導入

・災害時においても安定的なエネルギー供給を行うため非常用発電等を整備
・耐震性に優れた中圧ガスを利用し災害時にも電力が供給可能なコジェネレーションを導入



＜平常時・非常時の電力容量想定＞

③浸水被害への対応

・建物地下に雨水貯留槽を設置し、敷地外への雨水の流出を抑制
・駅への出入口や地下への開口部付近に止水板等を設置し、地下への雨水流入を抑制

参考：景観形成の考え方

※計画内容は、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。

新宿グランドターミナルの玄関口として、公共空間と敷地内のパブリック空間、駅とまち（西新宿と代々木）を立体的につなげた都市景観を形成

遠景

新宿の個性を象徴する
都市景観の形成

① 超高層ビル群と調和し、駅のランドマークとなるスカイライン（高層棟スカイライン）

②新宿の個性を象徴し、活動が表出する外観のデザイン（南街区：新宿テラス中層・高層）



<遠景イメージ（代々木方面より望む）>



<全景イメージ（新宿駅東口方面より望む）>

中景

新宿グランドターミナルの玄関口に相応しい街並み景観の形成

①新宿グランドターミナルの一体性を象徴する駅直上の立体都市広場（スカイコリドー）

② 街区間で連携し、広場や街道に対してグランドターミナルの象徴となる出入口を形成（グランドシャフト・国道デッキ）



<スカイコリドーの外観イメージ
（西口駅前広場より望む）>



<象徴となる南街区グランドシャフトのイメージ
（西新宿一丁目交差点西側より望む）>

近景

様々な境界を繋ぐ、にぎわいある駅前景観の形成

① 新宿の東西南北をつなぎまちに回遊性とにぎわいを創出する歩行者ネットワーク（南北デッキ周辺建物・南街区内屋内広場・葵通り関連）

②立地特性に応じた駅の構えをつくり、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）

③ 周辺みどりとの連続性を生み出し、重層的に整備する緑化空間（みどり）


<南北デッキ沿いのみどりとにぎわいのイメージ
（南北デッキより南側を望む）>


<新たな駅前の顔となる南街区東側低層部イメージ
（葵通りより望む）>

夜景

個性や人々の活動が表出する夜間景観の創出

①各建物の内部やパブリックスペースなどを中心とした人々の活動の場が、層状に表出する夜間景観を創出



<夜間の全景イメージ（新宿駅東口方面より望む）>



<夜間の全景イメージ（西口駅前広場より望む）>