○建築物のデザイン協議事項（新宿駅西口地区開発計画）

計画部会を踏まえた都の見解	事業者側の対応
R2/4/15~22　東京都景観審議会計画部会 ・次の時代の「新宿グランドターミナル」を目指すうえで、「駅そのものの空間の豊かさ・わかりやすさ」と「関係者が協調して創り出す一体的な駅周辺空間デザイン」を追求すべきである。従って早期に新宿グランドターミナルの全体像を説明する機会を設け、本計画の位置づけを明確にすること。	・別途、報告事項として新宿グランドターミナルの全体像を説明し、本計画の位置づけを明確にした。
・グランドシャフト・スカイコリドー・ビューテラスは、隣接街区の計画と調整し、連続性・一体感のあるデザインとされたい。	・グランドシャフトは、隣接街区と連携し水平基調による一体的なデザインとすることで、地上からスカイコリドーまでの一体感と上昇感が感じられるファサードを形成する。 **【P6】**
・セントラルプラザ側は、セントラルプラザや隣接街区のデザインと一体的に考えて検討されたい。	・セントラルプラザと連続する一体的なデッキ空間を創出する。 ・セントラルプラザに面して低層ボリュームを連続させることで、セントラルプラザ側に顔を向けたヒューマンスケールな賑わいのファサードを創出する。 **【P7】**
・西口広場側は、各街区との調和に加え、公共性の高い空間であることを意識して、建築物中低層部と広場との一体性について検討されたい。また、4号街路に対する正面性を意識したデザインも検討されたい。	・グランドシャフトは、テラス空間が積層する構成とし、西口広場からエスカレーターやテラスでの人の動きが見える景観を創出する。 ・4号街路の軸線を高層棟の中心軸に据えた外観とすることで、正面性を意識したファサードを形成する。 **【P8】【P9】**
・建築物については、今後新宿に求められる業種や業務の在り方も意識して、新宿ならではのデザインを追求されたい。なお、頂部については、具体的に比較検討を重ねて提示されたい。	・西にビジネス街、東に繁華街と異なる個性を背中合わせに持つ新宿のまちに呼応した2つのキューブをもつ頂部デザインとすることで、東西の結節点となる新宿グランドターミナルを象徴する新たなランドマークを創出する。 ・キューブの透明性を活かし輪郭を縁取るデザインとすることで、夜間においても東西の個性とランドマーク性を際立たせる照明計画とする。 **【P10、P11】**

・現在、新宿駅西口には、立体西口広場、駅前交番、モザイク通りなど、人々に親しまれた特徴的な場所がある。これらの記憶を大切にしながら、新たな景観デザインを生み出すよう検討されたい。	・モザイク通りを踏襲したヒューマンスケールな路地的空間と広場空間の創出により、界隈性のある空間を形成する。 【P12】
R3/8/25　東京都景観審議会計画部会 ・グランドシャフトは、東西デッキ及びセントラルプラザなどと有機的につなげることにより、東西骨格軸としてふさわしい空間の創出を検討されたい。	・グランドシャフトの跳ねだし部分を中止することで、西口広場からセントラルプラザへの視線の抜けを確保し、開放感のある東西骨格軸を形成する。 【P8】
・視認性の高い大きな縦動線としてのグランドシャフトなど「駅」としてのエントランスは来街者にとってわかりやすいデザインとされたい。さらに、歩行者ネットワークの形成と合わせ、スムーズな誘導を促す駅の案内サインなど公共サインの設計を検討されたい。	・地下１階の東西自由通路及びコンコース部分の柱をなくすことで、見通しがよく開放的な歩行空間へと改善させると同時にターミナルシャフトの視認性を向上させる。 ・引き続き、サイン計画の検討を進める。 【P13】
・高層部のファサードは、今後新宿に求められる業種や業務の在り方も意識して、新宿ならではのデザインを引き続き追及するとともに、２つキューブで構成される頂部については、コンテンツの具体的な方針を示した上で、さらにそのデザインを検討されたい。	・高層部ファサードについては、新宿ならではのデザインの実現に向け、引き続き詳細検討を進める。
R4/10/26　東京都景観審議会計画部会 ・グランドシャフトの三角形の跳ね出し部分の見直しなど、改善された点は評価する。引き続きグランドシャフトは、東西デッキ及びセントラルプラザなどと有機的につなげることで、東西骨格軸としてふさわしい空間の創出を検討されたい。	・引き続き、東西骨格軸としてふさわしい空間の創出に向け検討を深めていく。 ・グランドシャフトはセントラルプラザ等の計画深度化も考慮しながら継続して検討する。
・高層部のファサードは、今後新宿に求められる業種や業務の在り方も意識して、新宿ならではのデザインを引き続き追求するとともに、２つのキューブで構成される頂部については、コンテンツの具体的な方針を示したうえで、さらにそのデザインを検討し、報告されたい。	・高層部ファサードについては、実現に向け引き続き詳細検討を進める。 ・頂部については着工後においても、コンテンツの具体化・検討を進め、深度化次第報告する。
・デジタルサイネージ等の設置にあたっては、西口駅前広場、セントラルプラザなどの隣接街区等と調整し、新宿グランドターミナルの実現に向け、にぎわい形成や良好な景観形成に寄与し、まちの良好なマネジメント等の実現に資するよう、規模や設置位置等の配慮事項などについて、調整を図られたい。	・デジタルサイネージ等については、隣接街区と検討の上、デザイン検討部会等の場を通じて引き続き協議・調整する。

建物概要

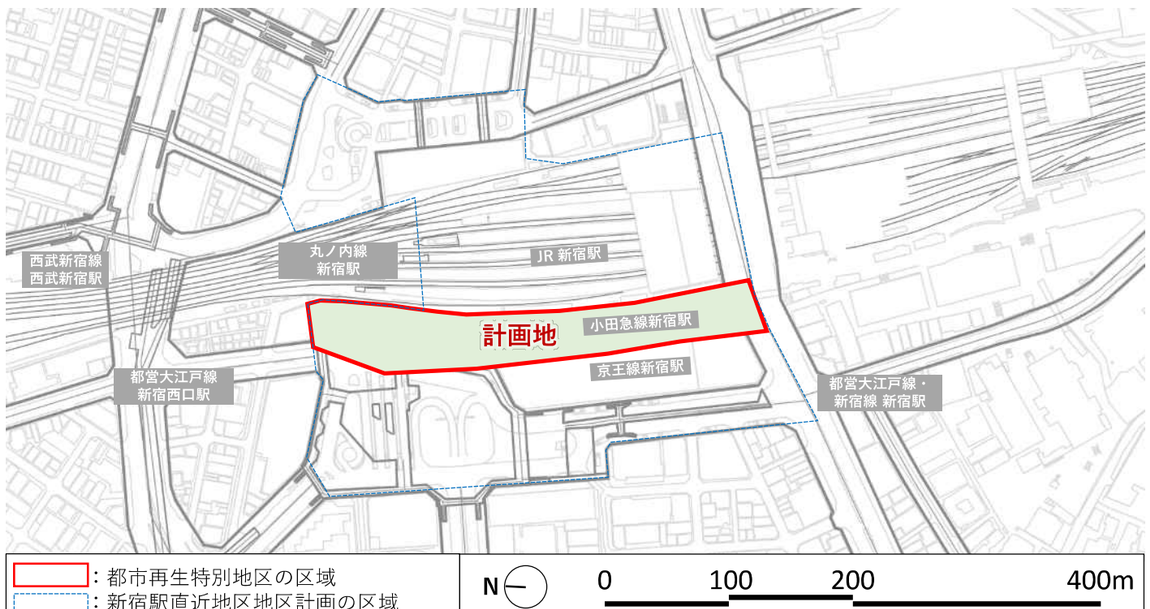
計画地の位置		東京都新宿区西新宿一丁目1番の一部
地域地区		商業地域、防火地域
指定容積率		1,100%
基準建ぺい率		80%（防火地域内耐火建築物により適用しない）
都市再生特別地区の区域面積		約1.6ha
計画容積率		1,591%
敷地面積		15,718㎡
延べ床面積 （容積対象面積）		約279,057㎡ （約250,101㎡）
主要用途		商業・業務・駅施設
階数／最高高さ		地上48階 地下5階 塔屋1階／約258.147m
駐車等台数	自動車（うち荷捌き）	359台※（23台）
	自転車	300台※
着工（予定）		令和5（2023）年度
竣工（予定）		令和11（2029）年度

※駐車場台数は、駐車場地域ルールを適用し、敷地内・新宿駅西口駐車場・隔地駐車場を含めた台数
※駐車・駐輪の台数・配置等については、区・道路管理者・交通管理者等と別途協議中

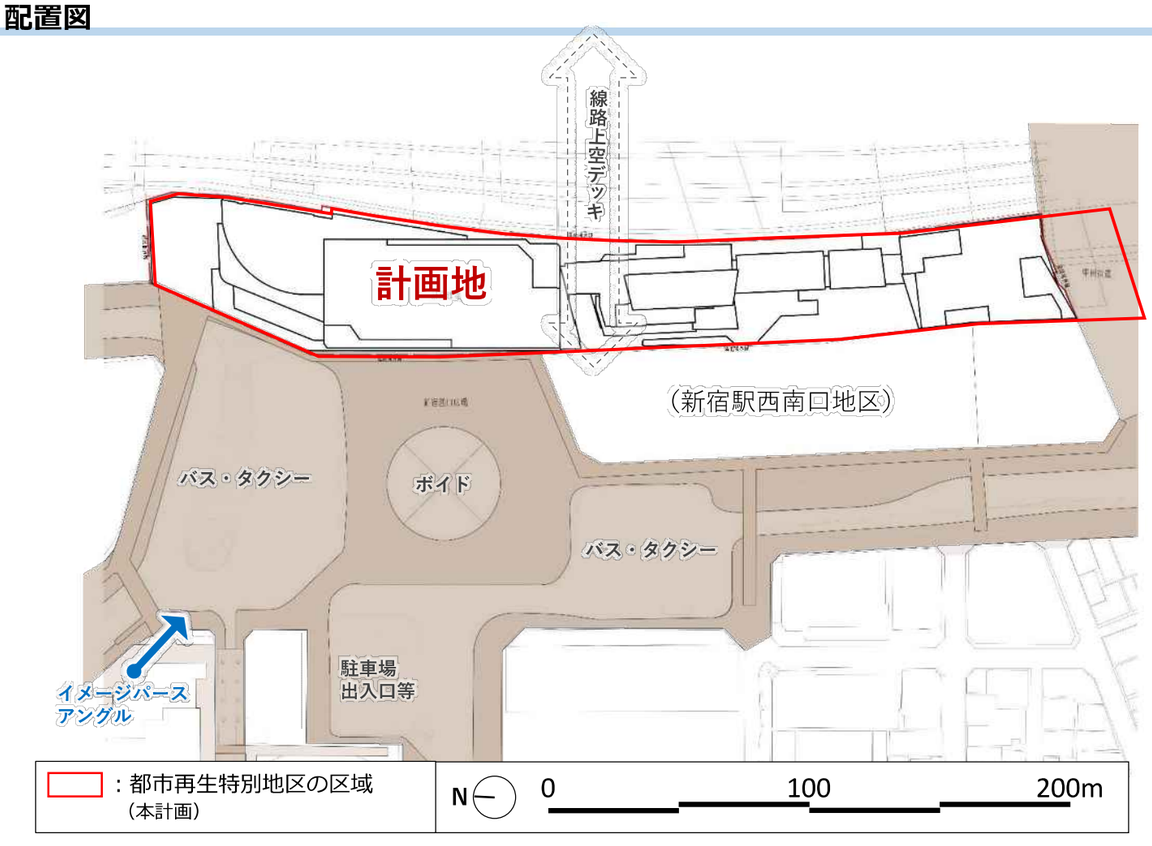
イメージパース

西側から計画地を望む

付近見取図



配置図



※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

<参考> 関連上位計画　新宿グランドターミナル・デザインポリシー2021（抜粋）

駅前広場と建物が一体となった「立体都市広場」をつくる

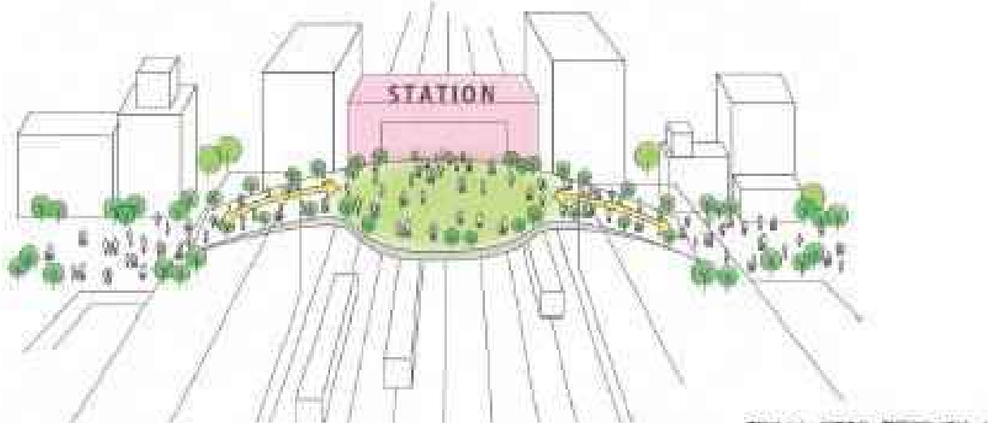
- 東西骨格軸とまちをつなぐ空間をつくる
- 歩行者中心の立体的な駅前広場と一体的な空間をつくる（ボイドと立体広場の継承）
- 南北をつなぐスカイコリドーをつくる

東西骨格軸から南北につながる広場をつくる～まちとまちをつなぐ～

○周辺のまちと駅施設がみえる広場空間

・セントラルプラザに、東西のまちへのつながりを意識できる視認性と開放感のある空間を整備する。

・セントラルプラザに、線路や改札口が見える空間を整備する。

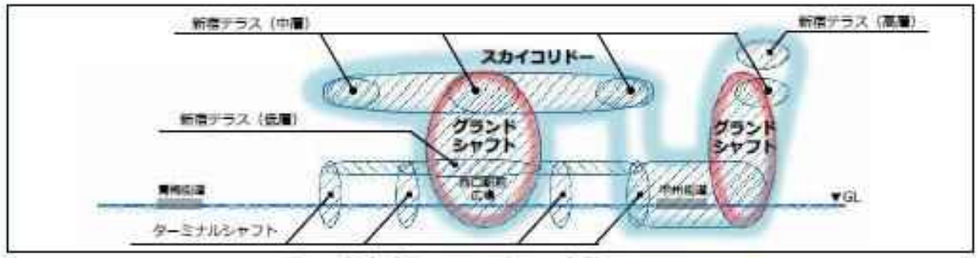


新たな挑戦を絶えず生み出し、新宿全体の挑戦につなげる

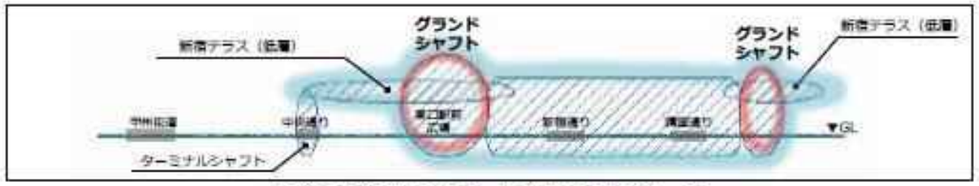
・新宿テラスを相互につなぐコリドー※を整備

・まちと新宿テラスをつなぐグランドシャフト※を整備

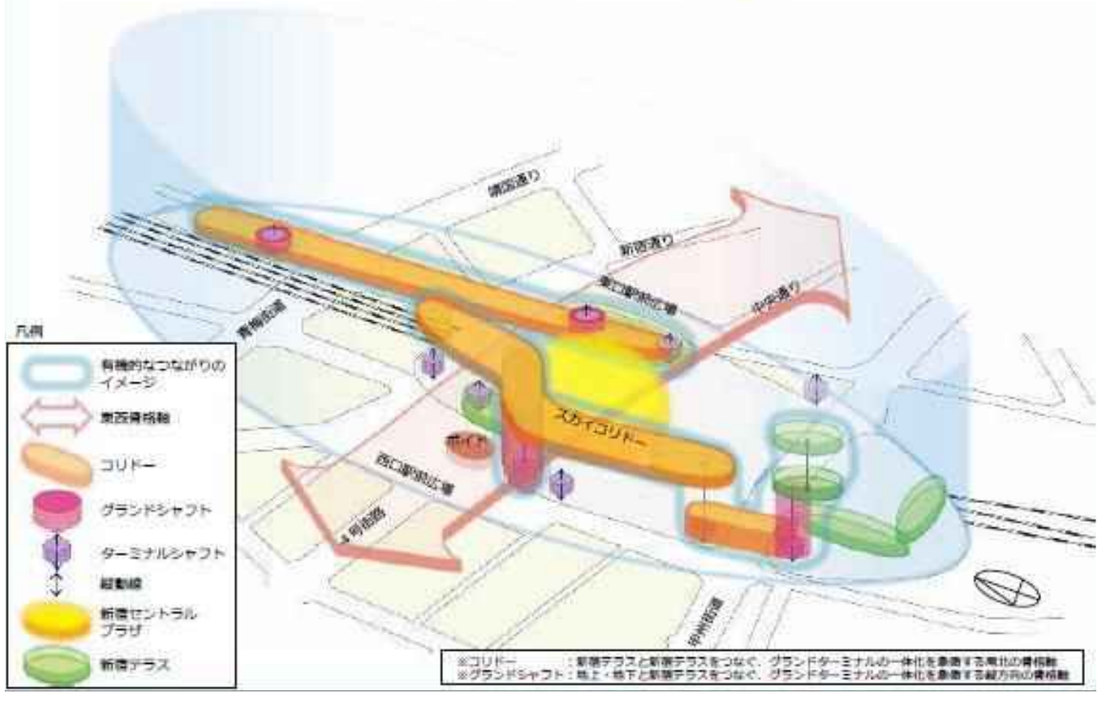
・グランドターミナルとして一体的に再編するため、東西骨格軸、セントラルプラザ、コリドー、グランドシャフトを有機的につなげるとともに、新たな活動と価値を持続的に創出する場として整備



西から新宿グランドターミナルを見たイメージ



東から新宿グランドターミナルを見たイメージ



<参考> 空間イメージ

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

セントラルプラザ

線路上空に整備されるグランドターミナルの核となる場所

新宿テラス（ビューテラス）

広場と建物一体で、グランドターミナルの顔となる空間

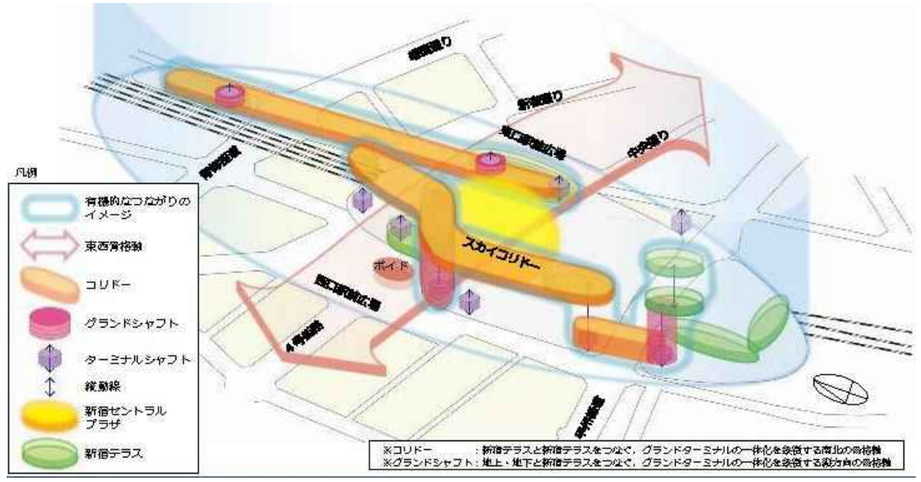
グランドシャフト

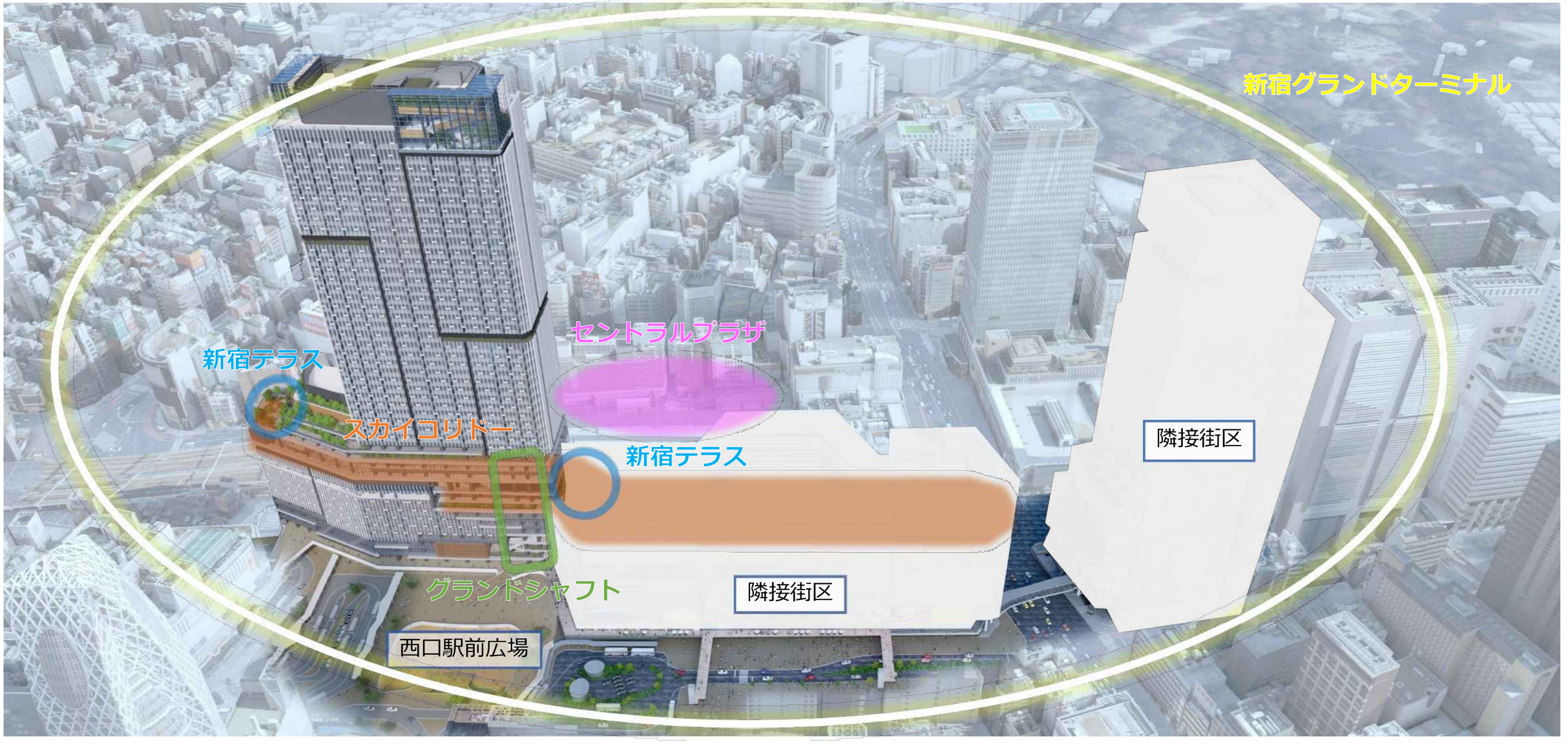
地上・地下と新宿テラスをつなぐ、グランドターミナルの一体化を象徴する縦方向の骨格軸

スカイコリドー

新宿西口における南北の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

『新宿GT・デザインポリシー2021』（新宿の拠点再整備検討委員会）より抜粋

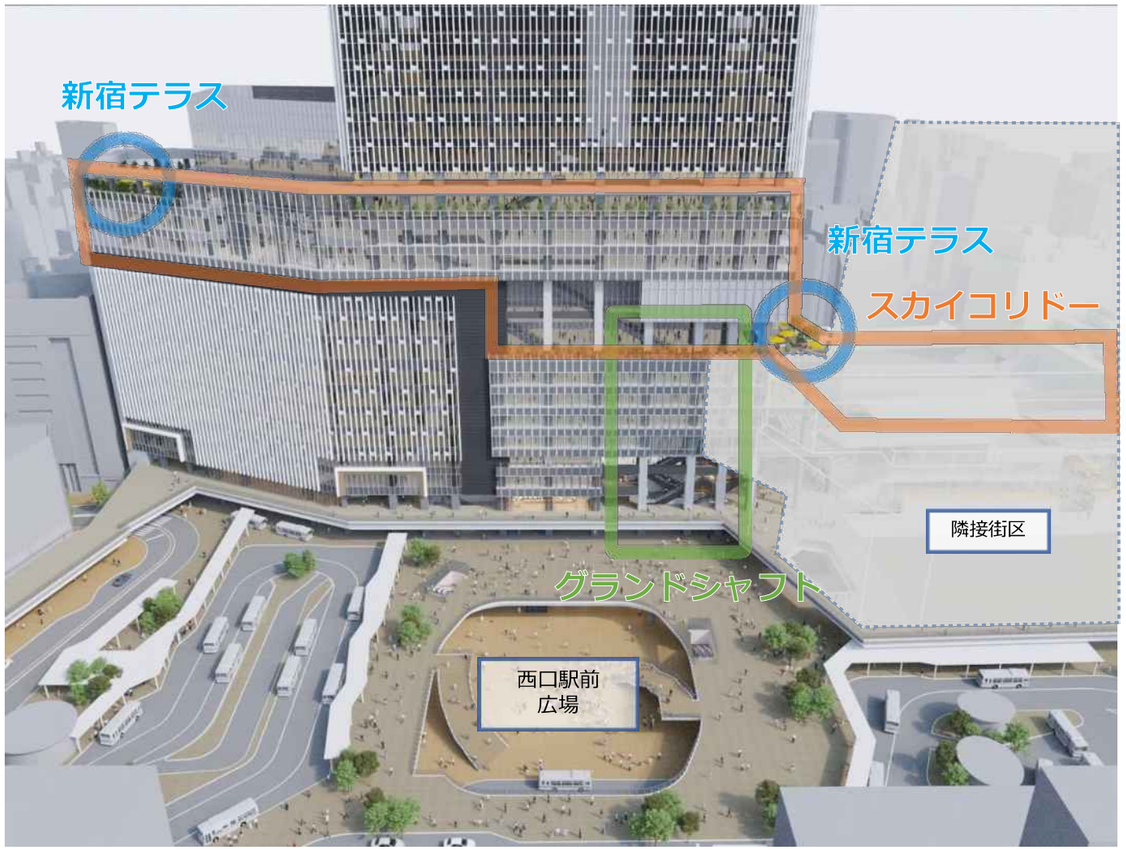




※当イメージは竣工時点の状況ではありません。

資料１　スカイコリドー・グランドシャフトのデザイン検討

変更前

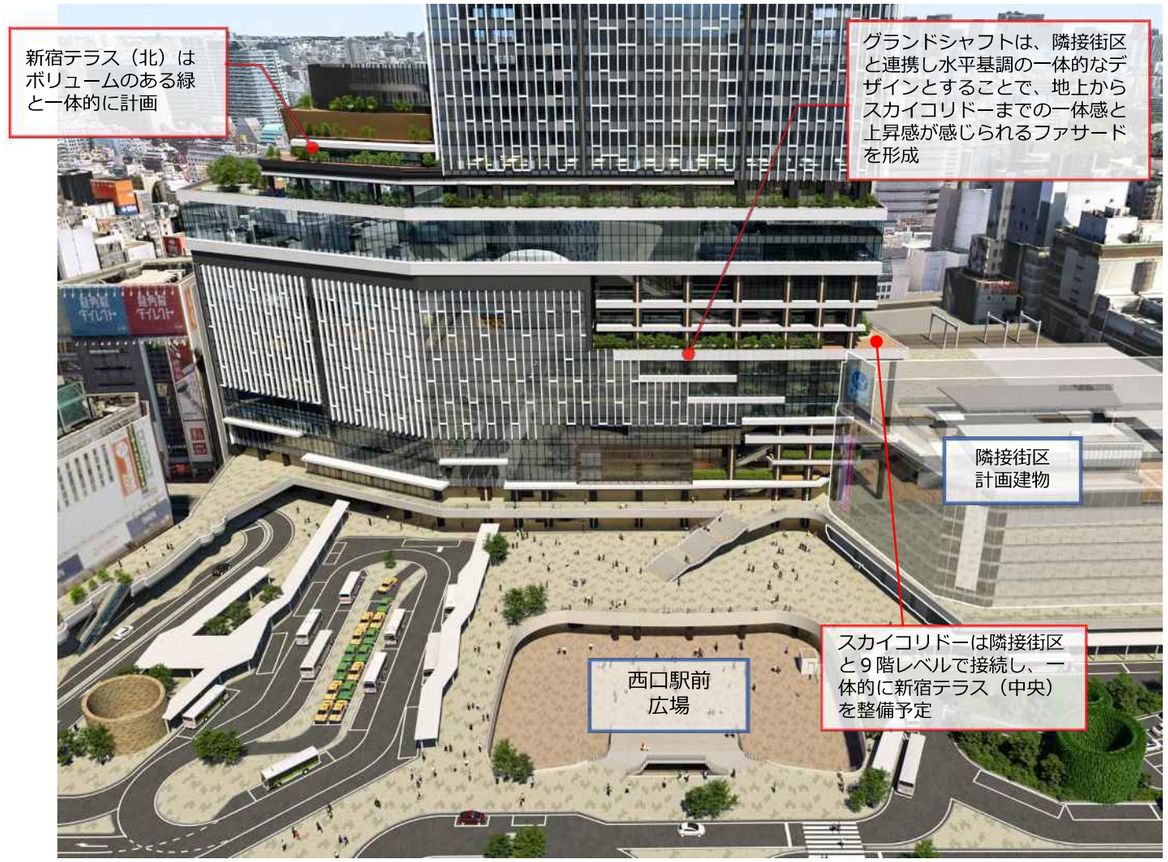


西側俯瞰

西武新宿駅前広場より見る

4号街路よりスカイコリドーを見る

変更後



西側俯瞰

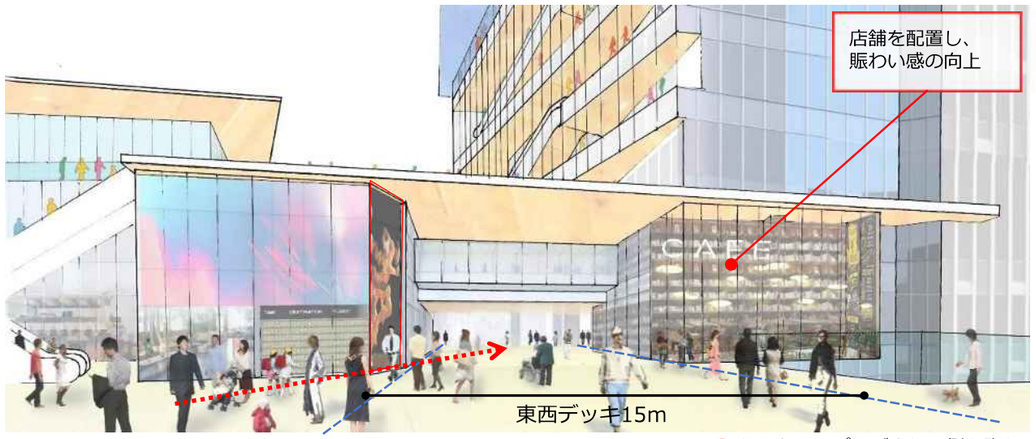
西武新宿駅前広場より見る

4号街路よりスカイコリドーを見る

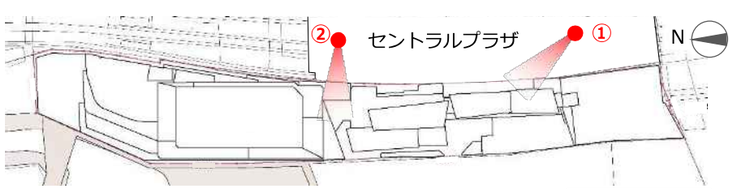
セントラルプラザとの一体的なデザイン検討

変更前

① 東側俯瞰

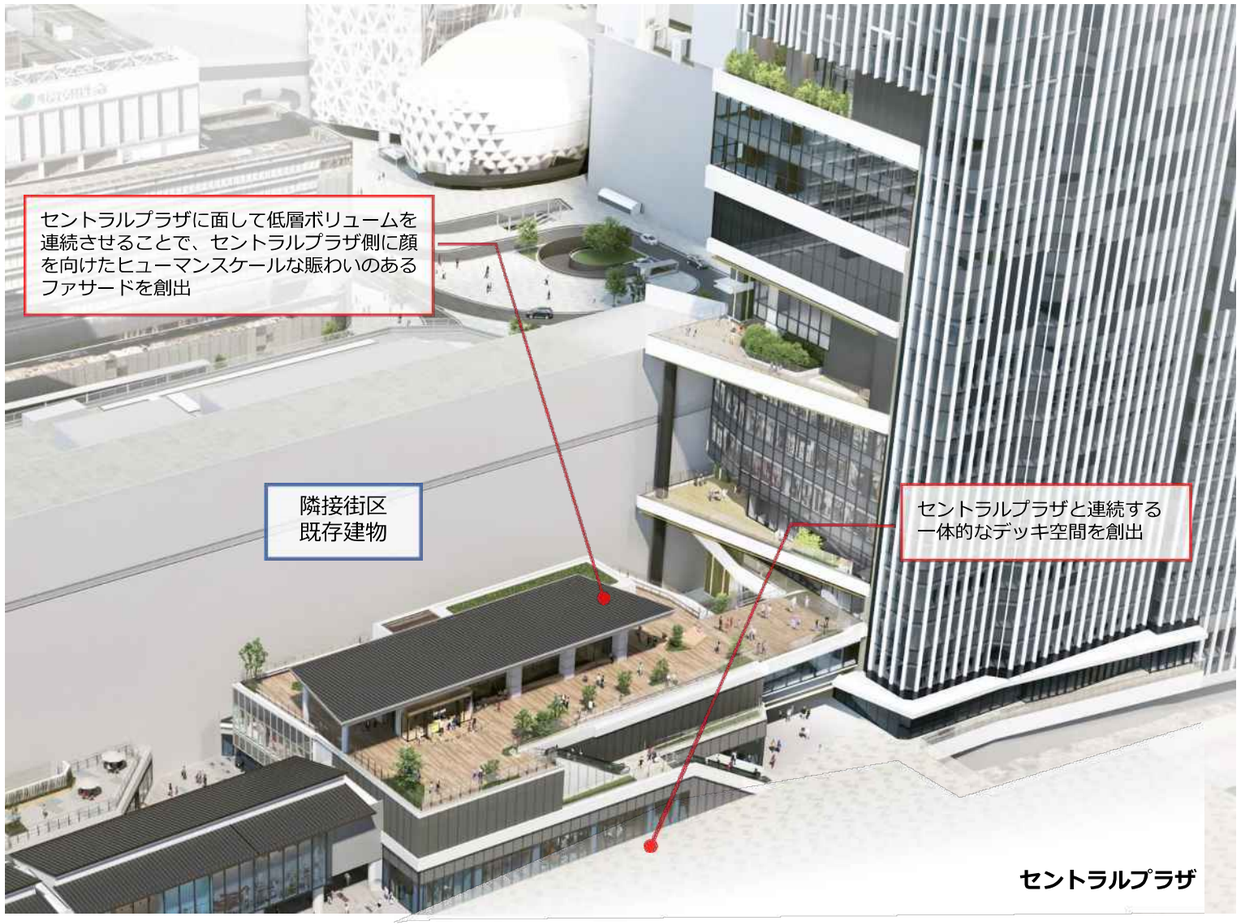


② セントラルプラザより西側を臨む



キープラン

変更後



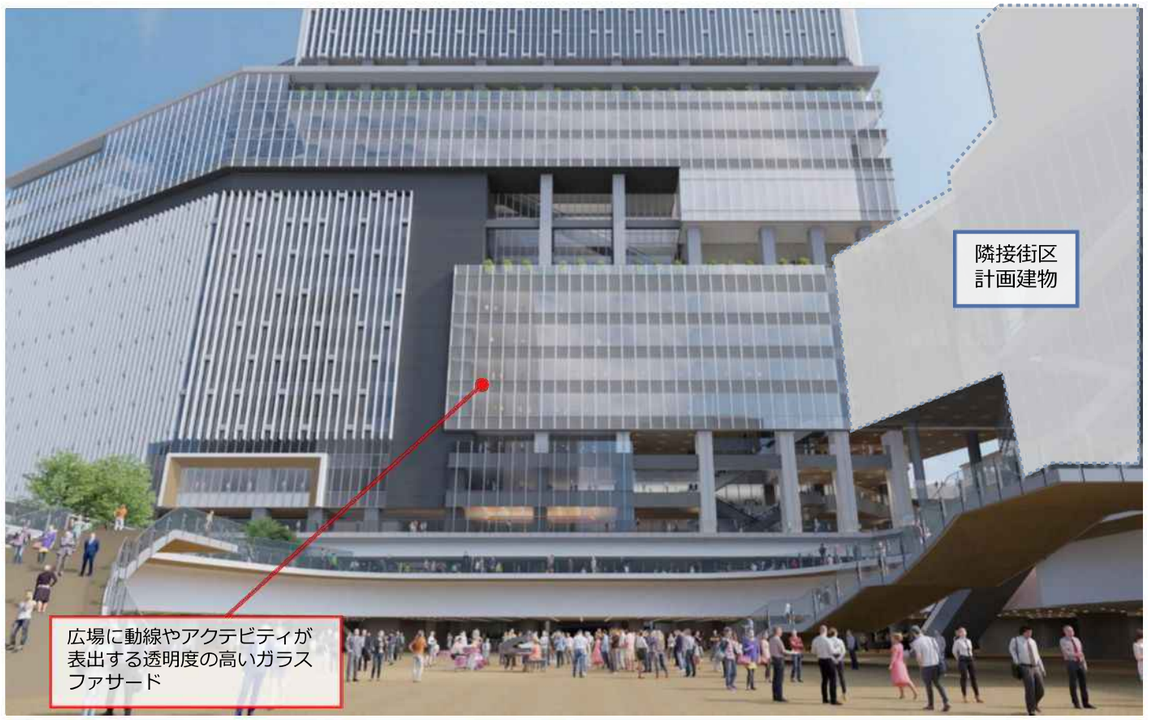
① 東側俯瞰

② セントラルプラザより西側を臨む

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

西口広場側　中低層部のデザイン検討

変更前



西口広場より低層部を見る

2階隣接街区側より東西デッキと南北デッキを臨む

変更後

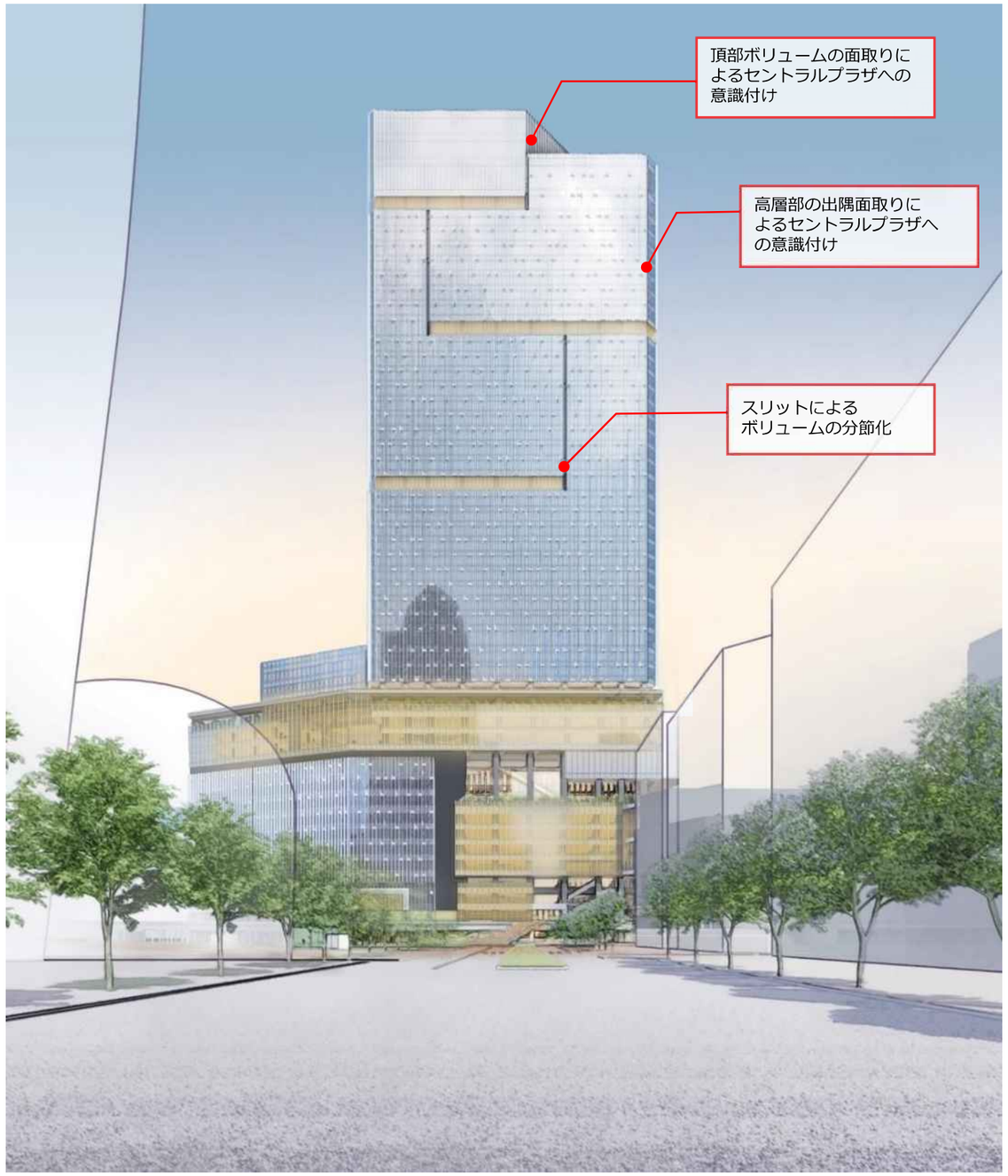
西口広場より低層部を見る

2階隣接街区側より東西デッキと南北デッキを臨む

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

４号街路に対する正面性を意識したデザイン検討

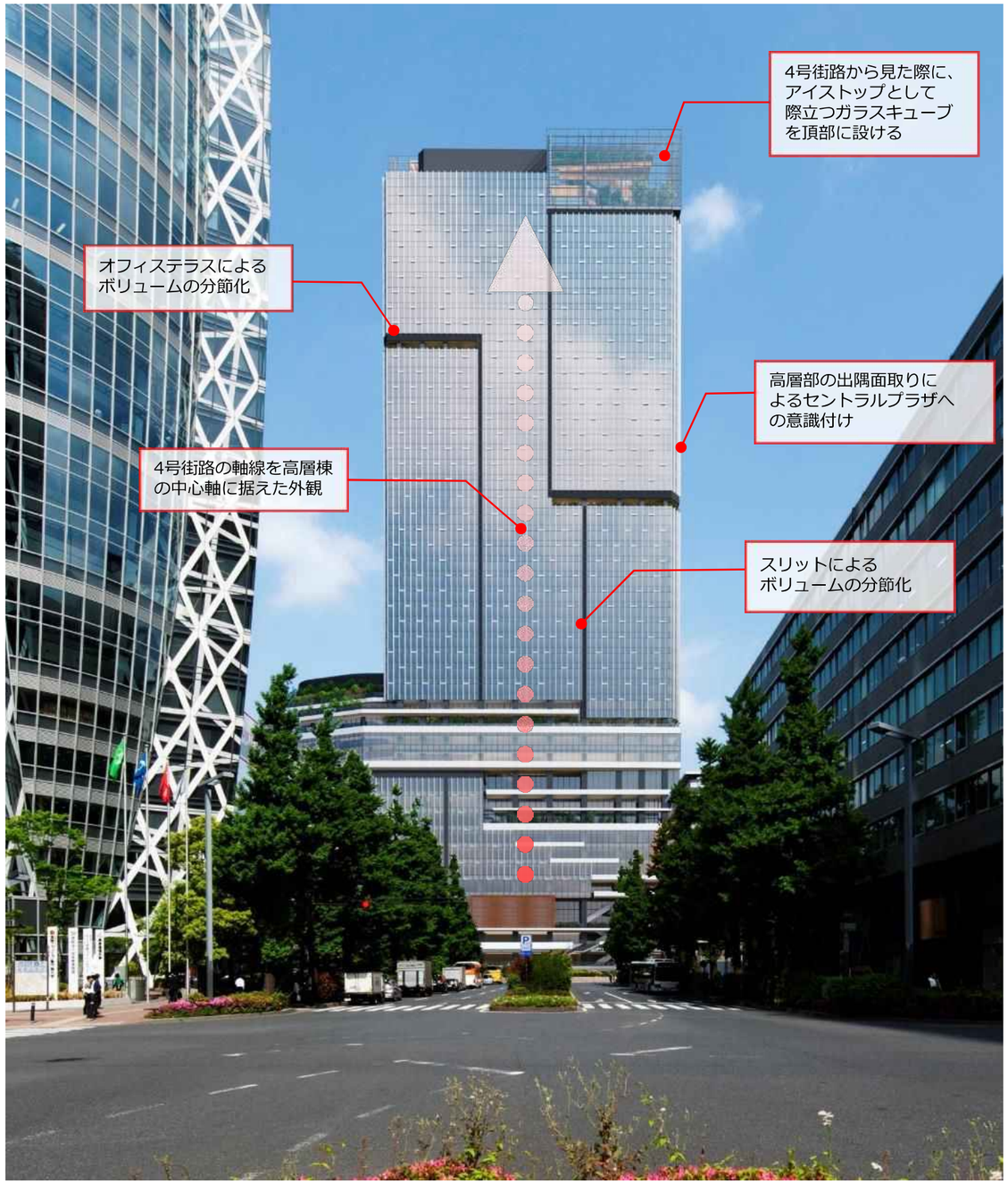
変更前



4号街路モード学園南側より見える

変更後

4号街路の軸線を高層棟の中心軸に据えた外観とすることで、正面性を意識したファサードを形成



4号街路モード学園南側より見える

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

新宿グランドターミナルを象徴する新たなランドマークとなるデザインの検討

変更前

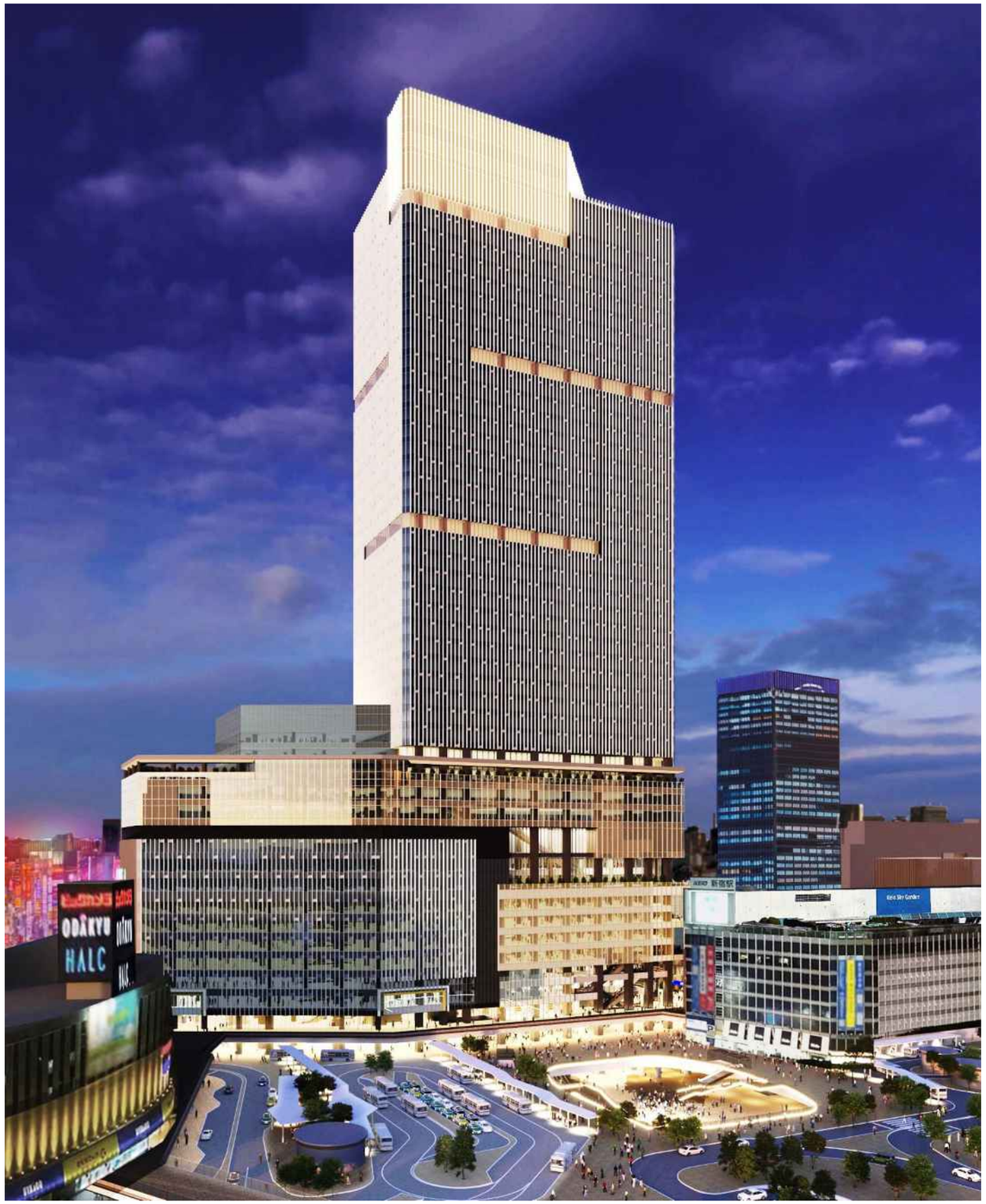
変更後

西にビジネス街、東に繁華街と異なる個性を背中合わせに持つ新宿のまちに呼応した2つのキューブをもつ頂部デザインにより、東西の結節点となる新宿グランドターミナルを象徴する新たなランドマークを創出

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

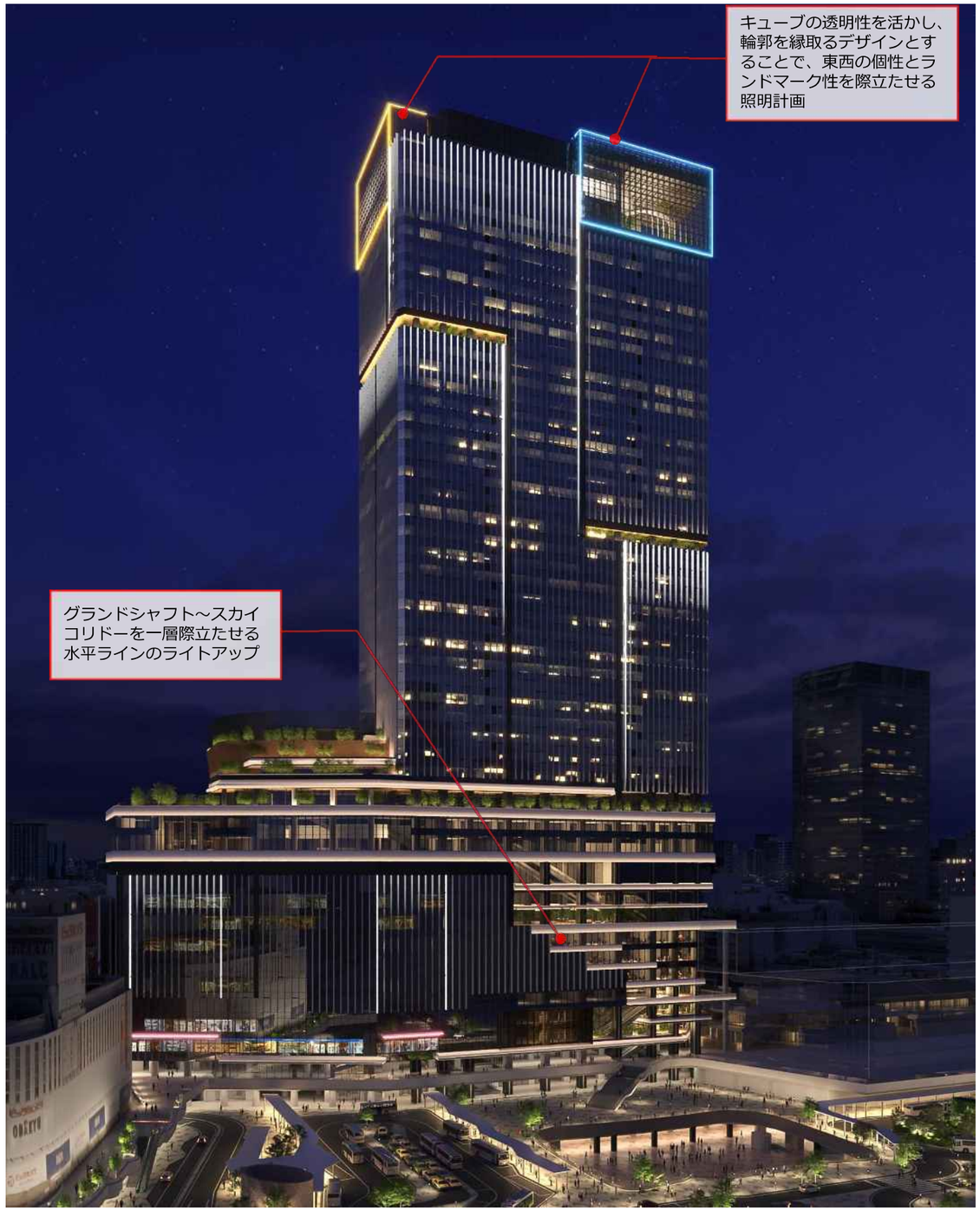
新宿グランドターミナルを象徴する新たなランドマークとなるデザインの検討（夜間景観）

変更前



西側夜景

変更後



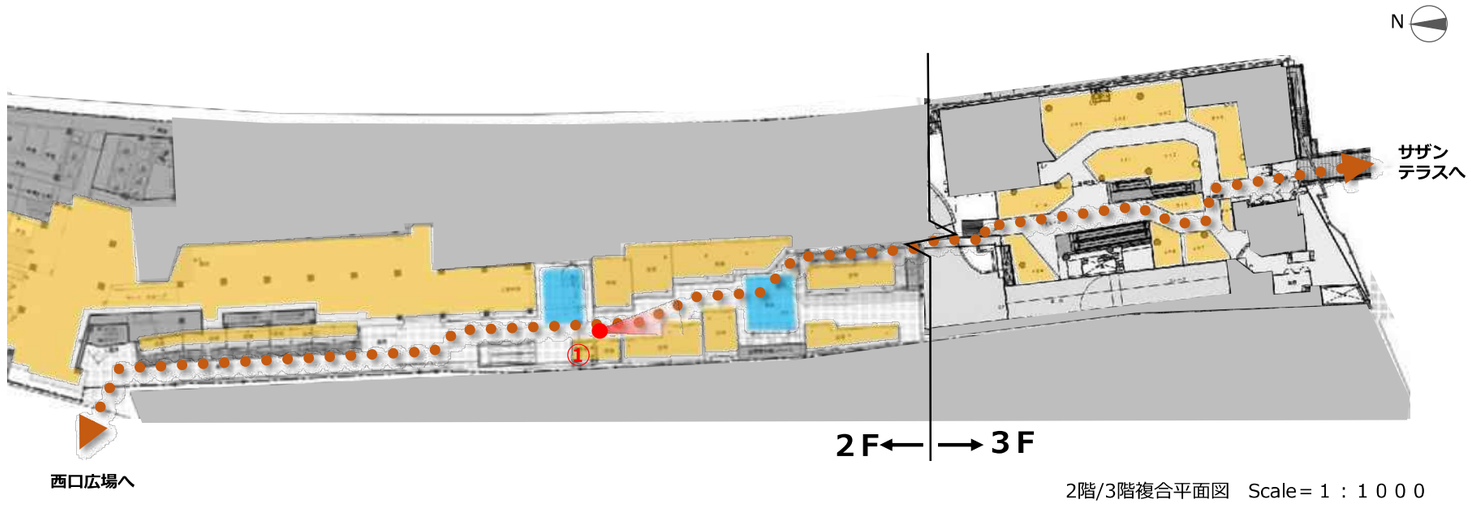
西側夜景

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

現在のモザイク通りの路地空間を踏襲するデザインの検討

現　況

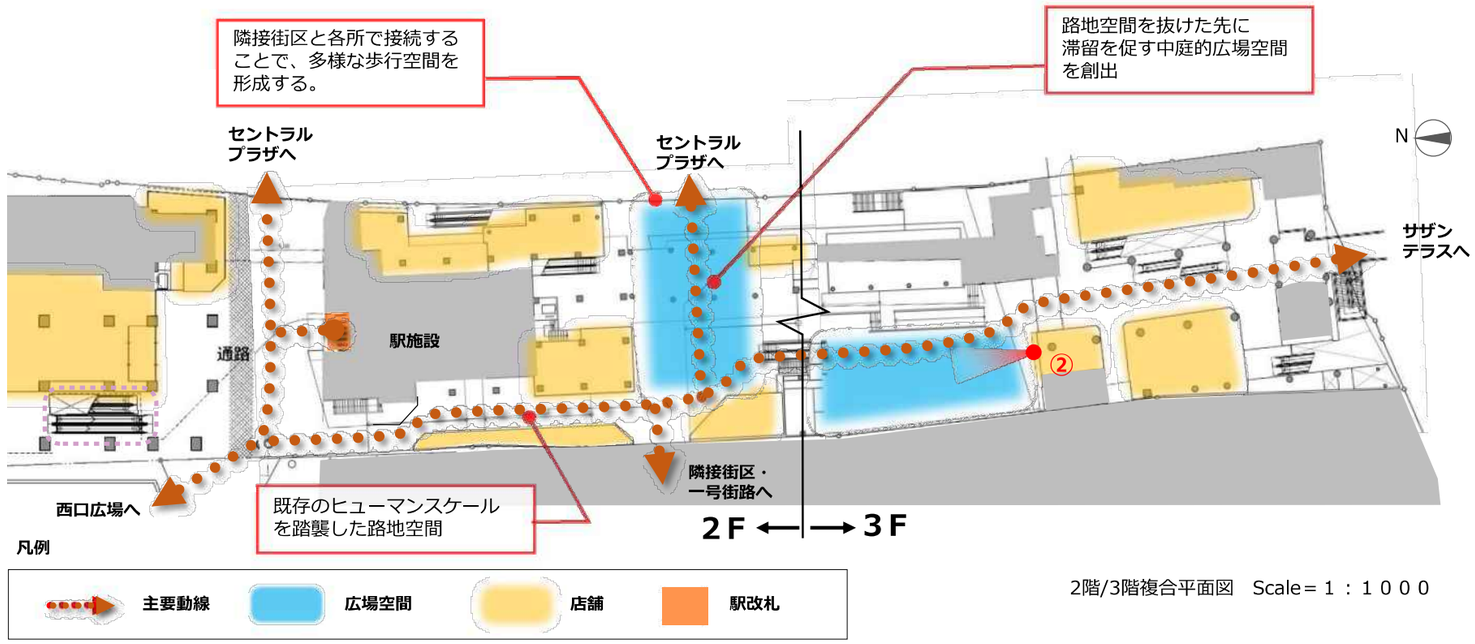
①現況のモザイク通り



2階/3階複合平面図　Scale＝１：１０００

計　画

②南側より広場と路地空間を俯瞰



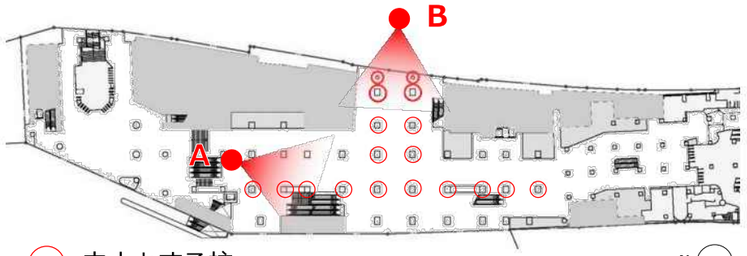
2階/3階複合平面図　Scale＝１：１０００

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。

見通しがよく開放的なコンコース空間の検討

変更前

A視点からの見え方



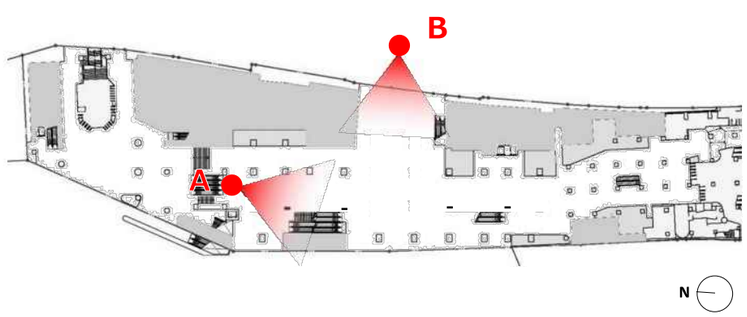
中止とする柱

地下1階平面図 nonscale

B視点からの見え方

変更後

A視点からの見え方：南北方向の抜け感とターミナルシャフトの視認性向上



地下1階平面図 nonscale

B視点からの見え方

※設備、サイン計画等の深度化、今後の協議によりイメージが変更となる可能性があります。

※上記内容について、今後の関係機関との協議・調整により変更する可能性があります。