

新宿駅直近地区に係る都市計画変更について

都市計画素案（都市施設・用途地域・土地区画整理事業）
都市計画原案（地区計画）

2019年7月16日
東京都 新宿区

本日の説明内容

1. 背景・目的
2. 新宿の拠点再整備方針の概要
3. 新宿駅直近地区基盤整備の概要
4. 都市計画変更素案等の概要
5. 新宿駅直近地区基盤整備イメージ
6. 今後のスケジュール

1

1. 背景・目的

2

新宿駅直近地区と周辺地域の概要

▽都心各拠点の位置

▽新宿駅直近地区

▽外国人旅行者が訪問した場所（複数回答、上位3位）

新宿・大久保	55.4%
銀座	48.9%
浅草	45.0%

【出典】「平成30年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査」（東京都）

3

新宿のまちの成り立ち

江戸～明治 > 大正・昭和前期 > 昭和中期 > 平成・現在

(下図：明治13年)

4

新宿のまちの成り立ち

江戸～明治 > 大正・昭和前期 > 昭和中期 > 平成・現在

(下図：大正5年)

5

新宿のまちの成り立ち

江戸～明治 ▶ 大正・昭和前期 ▶ 昭和中後期 ▶ 平成・現在

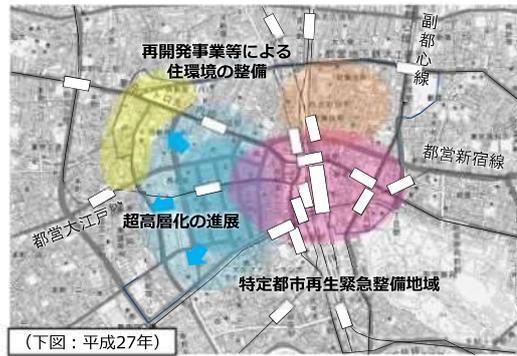


(下図：昭和41年)

6

新宿のまちの成り立ち

江戸～明治 ▶ 大正・昭和前期 ▶ 昭和中後期 ▶ 平成・現在

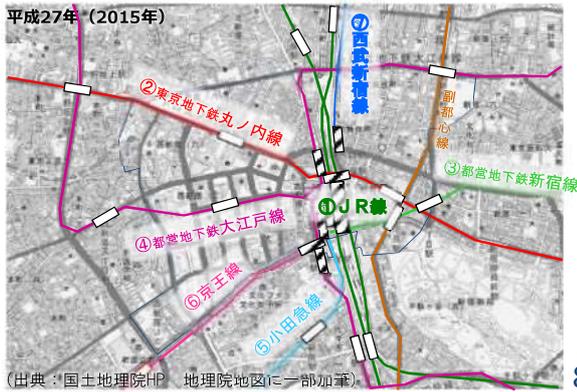


(下図：平成27年)

7

新宿駅の成り立ち

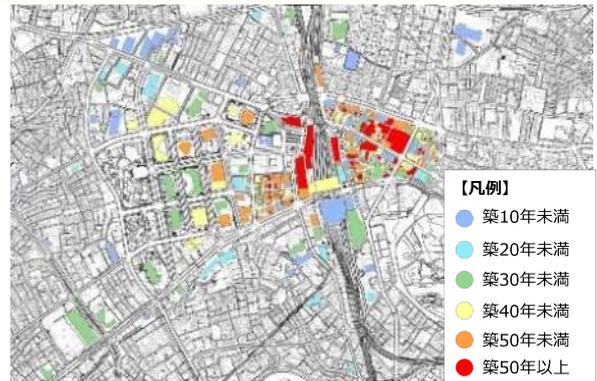
平成27年(2015年)



(出典：国土地理院HP 地理院地図に一部加筆)

8

新宿グランドターミナルの一体的な再編



9

新宿の拠点再整備検討経緯

2012年1月

- ▶▶▶▶▶ 新宿駅周辺地域を特定都市再生緊急整備地域に指定

2016年3月

- ▶▶▶▶▶ 「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」の策定

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～」の策定

新宿の拠点再整備検討委員会の設置

委員会の構成

会長 学識経験者
副会長 学識経験者
委員 国土交通省、東京都、新宿区、渋谷区
JR東日本、小田急電鉄、東京メトロ、京王電鉄、西武鉄道
ワザード 国土交通省、警視庁
事務局 東京都、新宿区

10

新宿の拠点再整備検討経緯

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～」の策定

新宿の拠点再整備検討委員会の設置

委員会の構成

会長 学識経験者
副会長 学識経験者
委員 国土交通省、東京都、新宿区、渋谷区
JR東日本、小田急電鉄、東京メトロ、京王電鉄、西武鉄道
ワザード 国土交通省、警視庁
事務局 東京都、新宿区

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

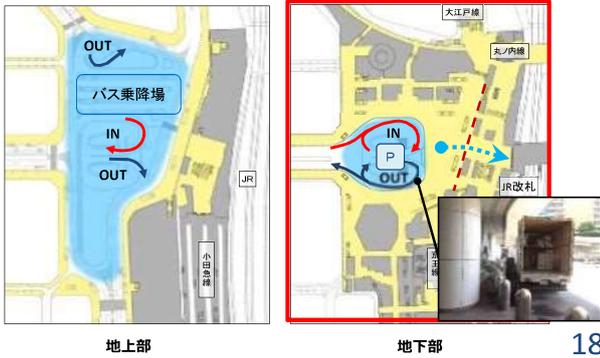
2019年7月

- ▶▶▶▶▶ 都市計画の変更手続に着手

11

新宿駅西口広場について

【現状】



地上部

地下部

18

新宿駅西口広場について

【現状】



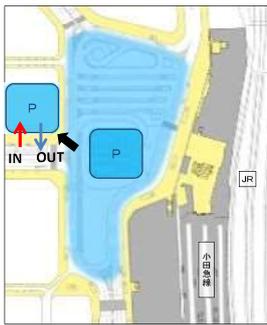
地上部

地下部

19

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地上部

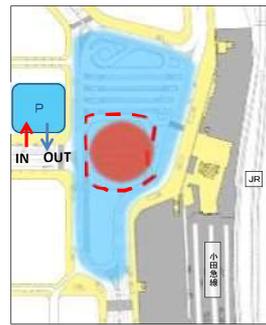
【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。

20

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地上部

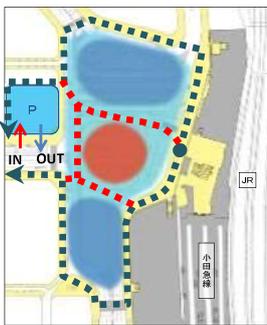
【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。
- ・ポイド(大穴)を広場の中心に整備し、歩行者の滞留空間を拡充

21

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地上部

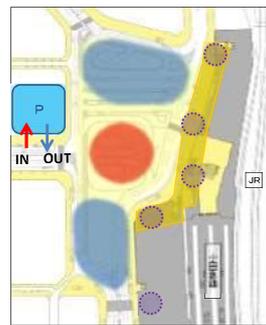
【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。
- ・ポイド(大穴)を広場の中心に整備し、歩行者の滞留空間を拡充
- ・バス・タクシー乗り場を再配置し、交通結節機能を強化

22

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地上部

【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。
- ・ポイド(大穴)を広場の中心に整備し、歩行者の滞留空間を拡充
- ・バス・タクシー乗り場を再配置し、交通結節機能を強化
- ・建物と一体となった歩行者の滞留空間を創出

23

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地下部

【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。

24

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地下部

【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。
- ・ポイド(大穴)を広場の中心に整備し、歩行者の滞留空間を拡充

25

新宿駅西口広場について

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地下部

【目的】

- ・駐車場の出入口の再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。
- ・ポイド(大穴)を広場の中心に整備し、歩行者の滞留空間を拡充
- ・広場から駅(改札)への見通しの確保

26

新宿駅東口広場について

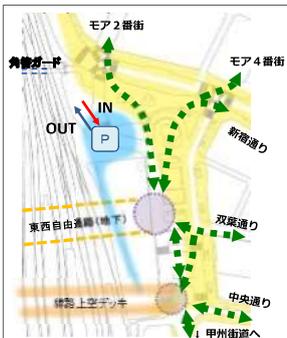
【現状】



27

新宿駅東口広場について

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成



【目的】

- ・車道の一部と駐車場出入口を線路側へ移設し、歩行者空間を拡大
- ・荷さばきのため東側の車両動線を確保
- ・角筈ガードとの接続部は、歩行者ネットワークの連続性を確保

【段階的に進めていくもの】

- ・建物と一体となった歩行者空間を創出
- ・東西自由通路と線路上空デッキの受入空間など、分かりやすい位置に縦動線を確保

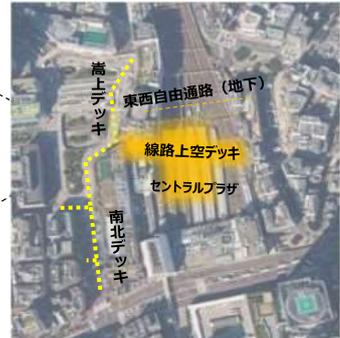
28

線路上空デッキ・嵩上デッキについて

【現状】



【整備の方向性】歩行者ネットワークの拡充



29

4. 都市計画変更素案等の概要

30

新宿駅西口（地上一階）の都市計画変更素案概要



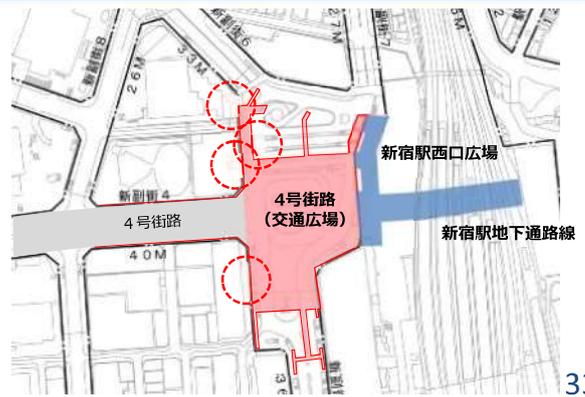
31

新宿駅西口（地上一階）の都市計画変更素案概要



32

新宿駅西口（地下一階）の都市計画変更素案概要



33

新宿駅西口（地上二階）の都市計画変更素案概要



34

新宿駅東口の都市計画変更素案概要



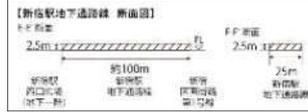
35

新宿駅中央通路線及び新宿駅地下通路線（素案）について

<新宿駅中央通路線>



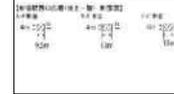
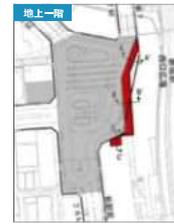
<新宿駅地下通路線>



36

新宿駅西口広場（素案）について

<新宿駅西口広場>



37

新宿駅西口駐車場（素案）について

<新宿駅西口駐車場>



38

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■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地区：約7.5ha、B地区：約3.1ha）



39

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

「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

40

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■土地利用の方針

- ・東西のまちをつなぐ歩行者中心の空間を構築
- ・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やみどりを重層的に創出
- ・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

■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を整備

41

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■建築物等の整備の方針

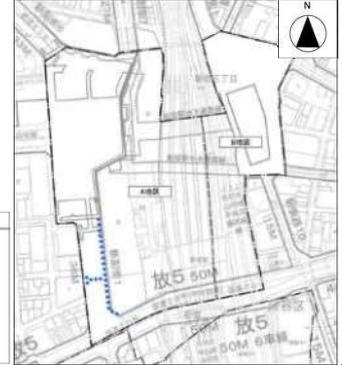
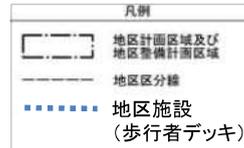
- ・都市環境の強化と国際競争力強化に資する機能の導入
- ・公共施設の整備や質の高い国際交流拠点の形成に資する街並みの整備の状況に応じた高度利用を誘導
- ・質の高い国際交流拠点の形成に資する一定規模以上の建築物を誘導
- ・駅ビル等の更新においては、260m程度までの高さを可能とし、西新宿超高層ビル地区と一団となつてなだらかな丘状のスカイラインを形成
- ・駅ビル等の更新に合わせて、敷地内に敷地面積の1/10以上の公共的空間を確保

42

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■地区施設の配置及び規模

- 名称：歩行者デッキ
幅員：約5m
延長：約145m
備考：交通広場新宿駅西口広場(地上二階)に接続、階段及び昇降機を含む



43

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

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地区のみ）

44

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■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敷地について、仮換地指定前は1000%とする。（A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）

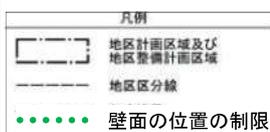
建築物の敷地面積は、2,000㎡以上でなければならない。

45

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■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。



46

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

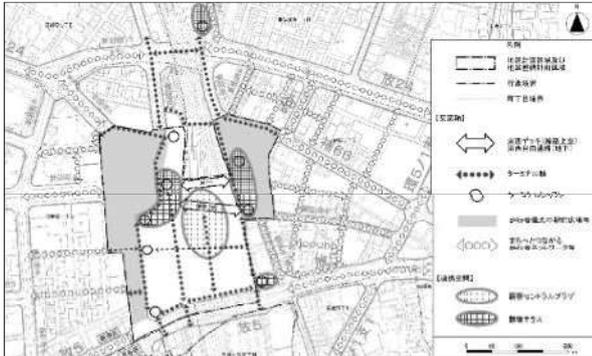
■建築物等に関する事項（建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限）

- 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。

47

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■方針付図



48

新宿駅直近地区 地区計画（原案）について

■建築条例による地区計画の実現

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）に定めることを検討しています。

※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。

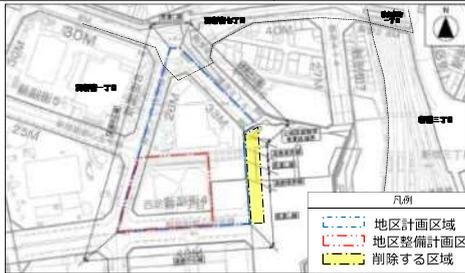
49

西新宿一丁目7地区 地区計画（原案）について

■地区計画の区域

※下線部は変更又は追加箇所を示します。

	変更前	変更後
位置	新宿区西新宿一丁目6及び7各内地内	新宿区西新宿一丁目及び西新宿七丁目各内地内
面積	約2.6ha	約2.4ha



50

西新宿一丁目7地区 地区計画（原案）について

■地区計画の目標

※下線部は変更又は追加箇所を示します。

変更前

- ・業務・商業に限らず教育・文化交流の賑わいと活力のある市街地として、新都心にふさわしいまちづくりを進める地区
- ・駅前の都市計画決定された西口デッキ計画など既存の上位計画との整合を図りながら、魅力ある複合的な市街地を形成

変更後

- ・業務・商業に限らず教育・文化交流の賑わいと活力のあるまちづくりを進める地域
- ・「新宿区都市マスタープラン」や「新宿の拠点再整備方針」などの上位計画との整合や周辺のまちづくりとの連続性を図りながら、魅力ある複合的な市街地を形成

51

西新宿一丁目7地区 地区計画（原案）について

※下線部は変更又は追加箇所を示します。

■土地利用の方針

変更前

- ・既存の業務・商業機能と教育・文化交流機能の融合した新都心らしい環境を持った地区を形成

変更後

- ・既存の業務・商業機能と教育・文化交流機能の融合した地区を形成

52

西新宿一丁目7地区 地区計画（原案）について

■その他の変更部分

※下線部は変更又は追加箇所を示します。

	変更前	変更後
地区施設の整備の方針	(略)	(変更なし)
建築物等の整備の方針	(略)	(変更なし)
地区整備計画	位置	新宿区西新宿一丁目6及び7各内地内
	面積	(略)
	地区施設の配置及び規模	(略)
	建築物等に関する事項	(略)

53

用途地域（素案）について

番号	①	②
変更前	商業地域 建蔽率 80% 容積率 1000%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 900%
変更後	商業地域 建蔽率 80% 容積率 1100%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 1100%
面積	約7.5ha	約24㎡
備考	容積率の変更	容積率の変更 (地形地物の変更)

54

新宿駅直近地区土地区画整理事業（素案）について

名称	新宿駅直近地区土地区画整理事業	
面積	約10.1ha	
公共施設の配置	種別	名称
	幹線街路	新宿副都心街路第1号線
	区画街路	新宿副都心街路第4号線 新宿区画街路第1号線
宅地の整備	新宿駅という立地条件を考慮し、新宿の都市再生に資する拠点開発に相応しい街区を形成するような整備を行う。	

55

5. 新宿駅直近地区基盤整備イメージ

56

新宿駅直近地区基盤整備イメージ

新宿駅西口広場<将来>



57

新宿駅直近地区基盤整備イメージ

新宿駅東口広場<将来>



(新宿駅東口より歌舞伎町方面を望む)

58

新宿駅直近地区基盤整備イメージ

線路上空デッキ



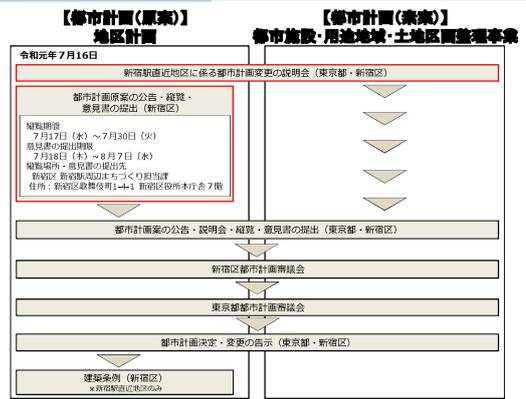
(ルミネエストから小田急百貨店方面を望む)

59

6. 今後のスケジュール

60

今後のスケジュール



皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

