

新宿駅直近地区に係る 都市計画案について

都市計画案（都市施設・地区計画・用途地域・土地区画整理事業）

2019年9月20日



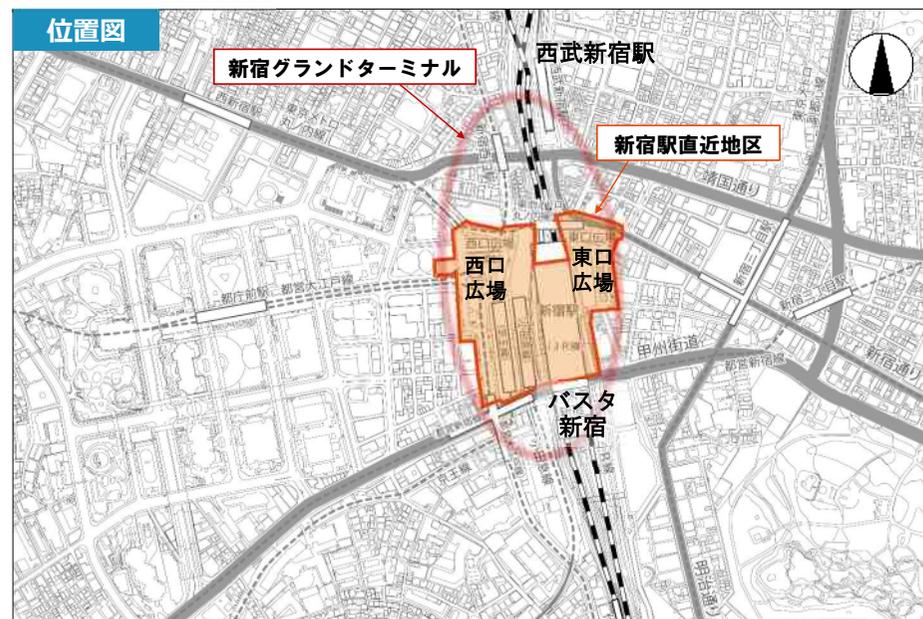
本日の説明内容

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. 都市計画案の概要
5. 新宿駅直近地区基盤整備イメージ
6. 都市計画原案(地区計画)の縦覧・意見書について
7. 今後のスケジュール

2

位置について

冊子p1



1. 背景・目的

3

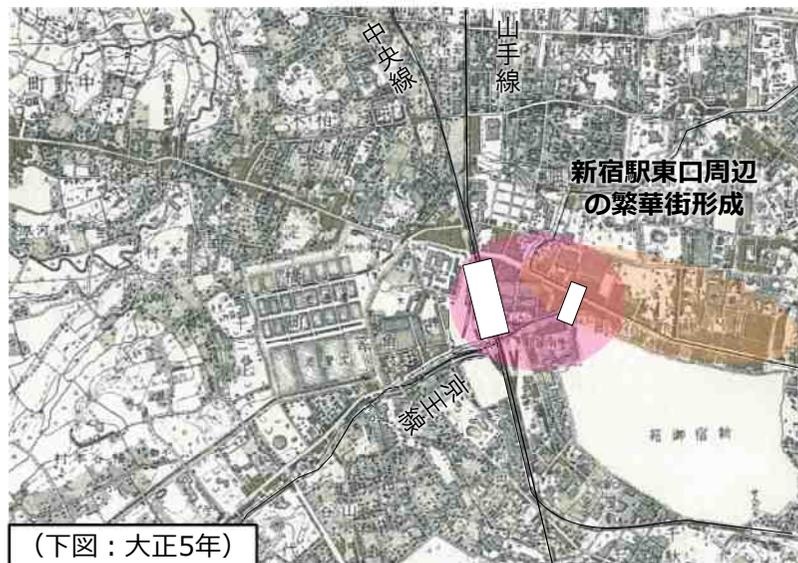
4

新宿のまちの成り立ち

大正・昭和前期

昭和中後期

平成・現在



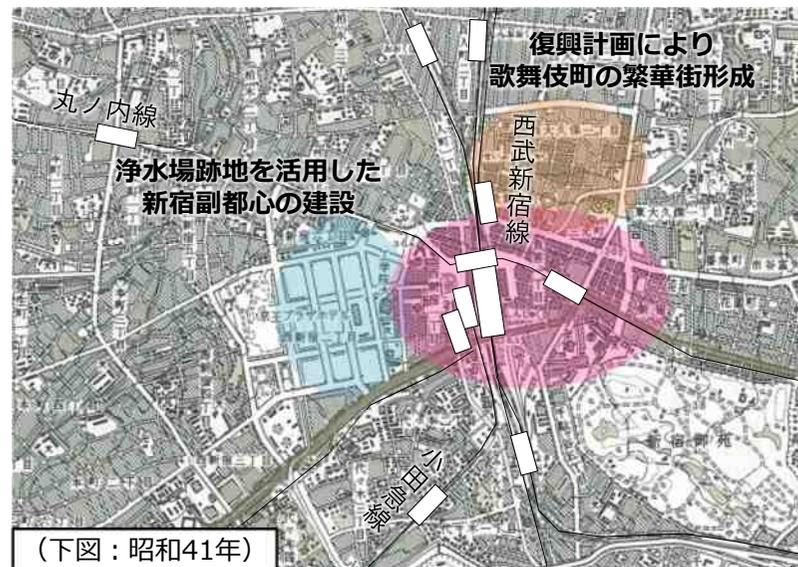
5

新宿のまちの成り立ち

大正・昭和前期

昭和中後期

平成・現在



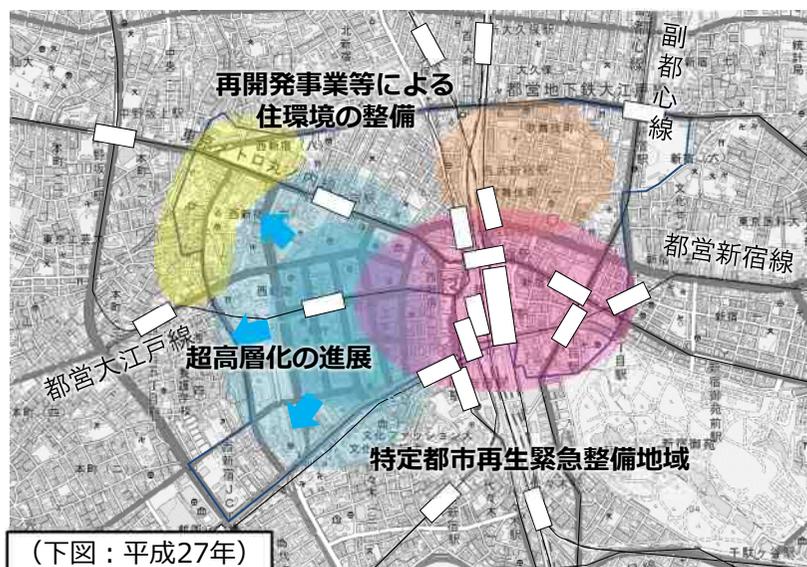
6

新宿のまちの成り立ち

大正・昭和前期

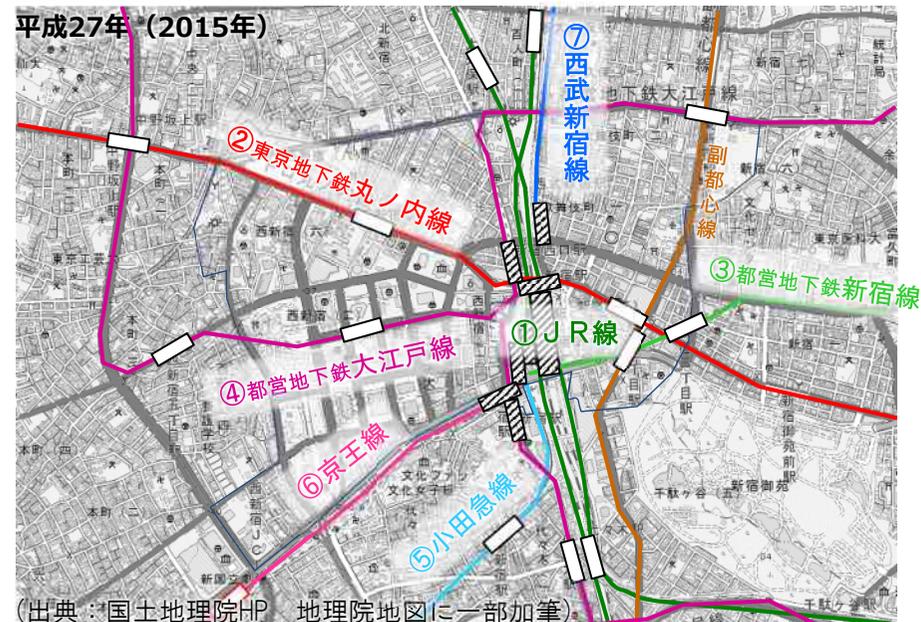
昭和中後期

平成・現在



7

新宿駅の成り立ち



8

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
- ワザバ- 国土交通省、警視庁
- 事務局 東京都、新宿区

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
- ワザバ- 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

- 都市計画の都市施設等素案・地区計画原案の説明会を開催

2. 新宿の拠点再整備方針の概要

新宿の拠点再整備方針の概要

2040年代を見据えた新宿駅周辺地域の将来像

国内外の人・モノ・情報が集まり、交わり、創造し合い、さらなる魅力や新たな価値を生み出す「国際交流都市・新宿」～「交流・連携・挑戦」が生まれる人中心のまちへ～

(1) 車中心のまちから人中心のまちへ (2) 多様な都市機能が広がり、連携するまち

「新宿の新たなまちづくり～2040年代の新宿の拠点づくり～」から

新宿グランドターミナルから新宿のまち全体へと、交流・連携・挑戦を展開させていく

交流軸 グランドターミナルを介して東西のまちとみどりをつなぐ、賑わいの連続やゆとりとみどりのある歩行者中心の空間

ターミナル軸 グランドターミナルを一体化し、まちとつながる歩行者空間

【凡例】

- 新宿グランドターミナル
- 交流軸
- 東西幹線
- 西線
- 東線
- ターミナル計画
- 連携
- 挑戦

新宿グランドターミナルのコンセプト

Shinjuku Grand Terminal

新宿グランドターミナル

駅、駅前広場、朝日ビル等が有機的に一体化した近未来のターミナル。誰にとっても優しい空間がまちとながり、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

交流

世界一のターミナルでつながる

世界一の乗降客数を誇るターミナルが多様な魅力的なまちの結節点となり、商業種、異文化の垣根を越えて無数の交流を生み出す

連携

常に新しい何かに触れ合える

新国に生まれ、新宿に育つ。多様な価値観や「人・文化・情報・技術」の接点が融合を生み、連携することにより、国内外から新宿を訪れる人々の活動の場が次々に広がる

挑戦

ビジネスも、カルチャーも、観光も更に魅力的に、多くのニーズに応える

交流と連携の連続の中で新たな価値やアイデアを発想した人々によってインベーションの源泉となる挑戦の場を通して最新の商品やサービス、文化が積極的に生み出される

【現状】



地上部

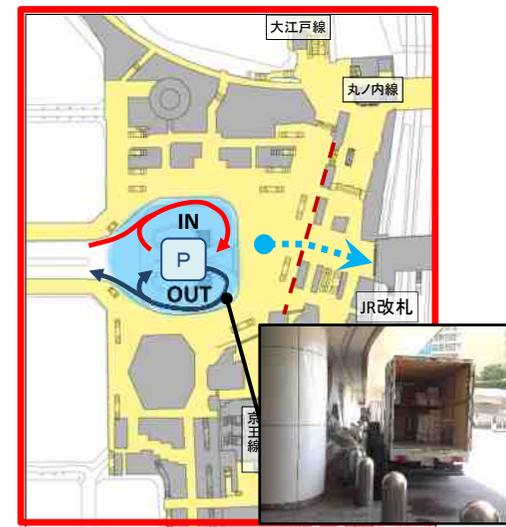


地下部

【現状】



地上部



地下部

【現状】

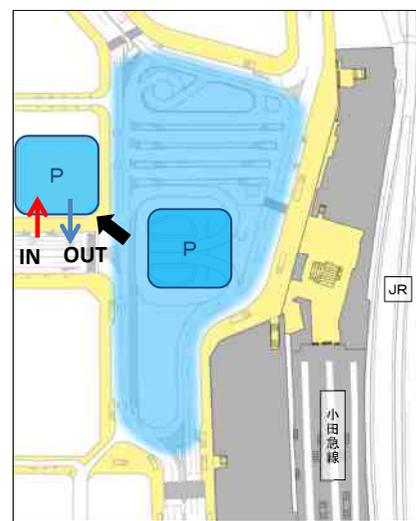


地上部



地下部

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成

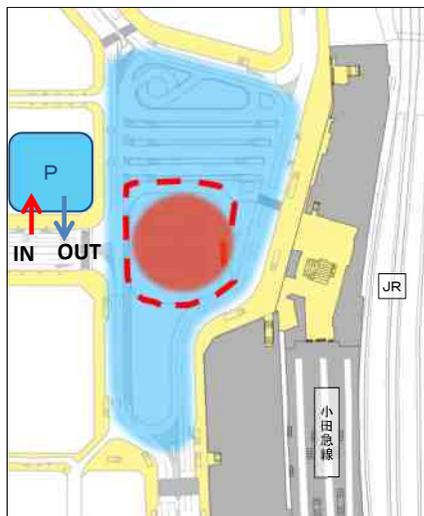


地上部

【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。

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成

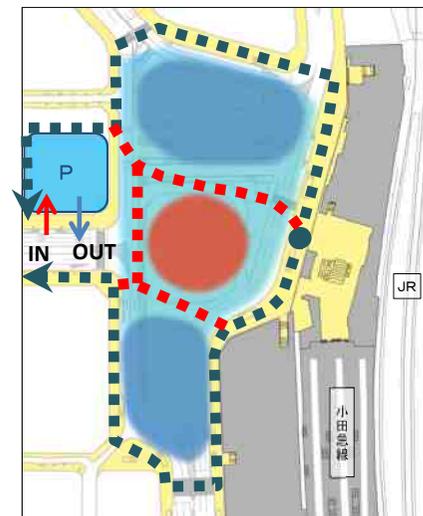


地上部

【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

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成



地上部

【目的】

- ・駐車場の出入口を再配置し、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

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成



地上部

【目的】

- ・駐車場の出入口を再配置し、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

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成



地下部

【目的】

- ・駐車場の出入口を再配置し、駅前広場内への車両の流入を抑制。

【再整備の方向性】歩行者優先の空間構成



地下部

【目的】

- ・駐車場の出入口を再配置し、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

【再整備の方向性】人中心の空間構成

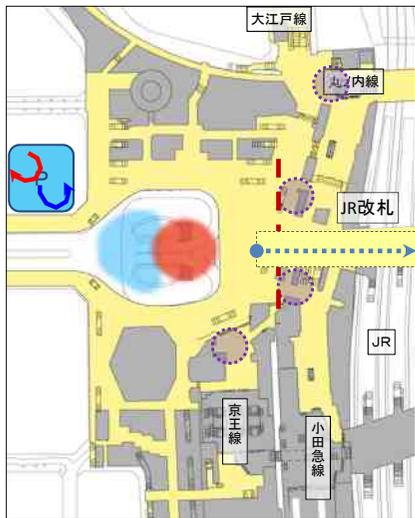


地下部

【目的】

- ・駐車場の出入口を再配置し、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

【再整備の方向性】人中心の空間構成



地下部

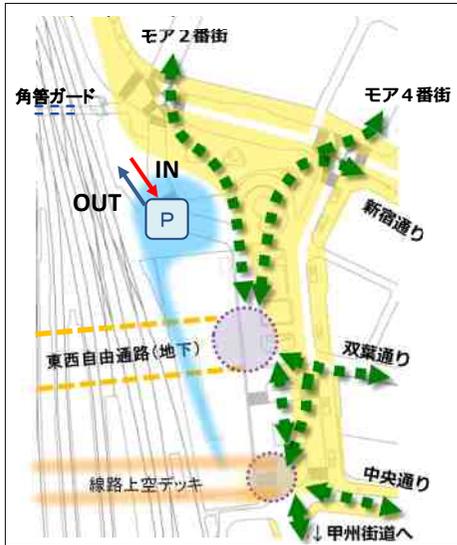
【目的】

- ・駐車場の出入口を再配置し、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

【現状】



【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

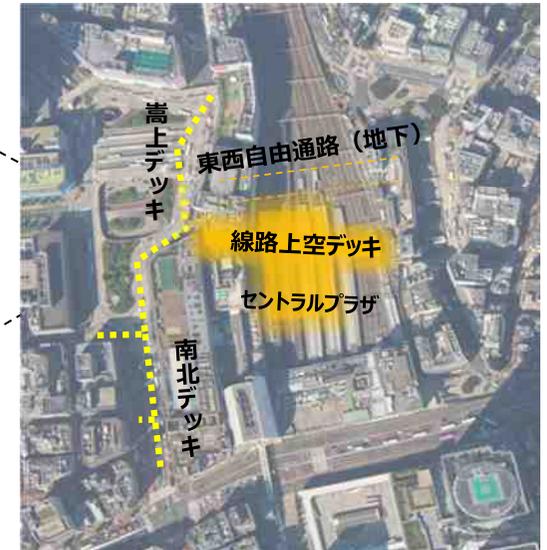
【段階的に進めていくもの】

- ・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

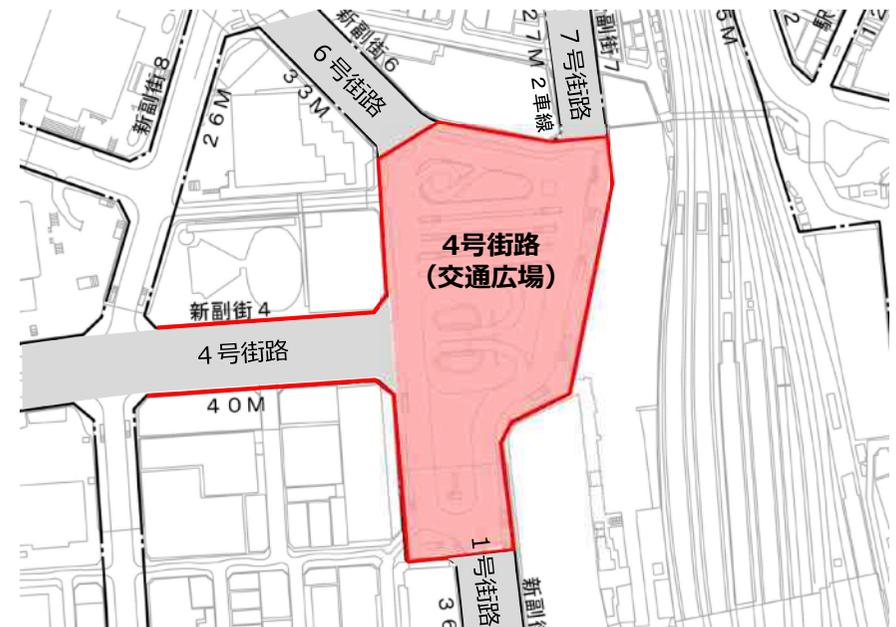
【現状】

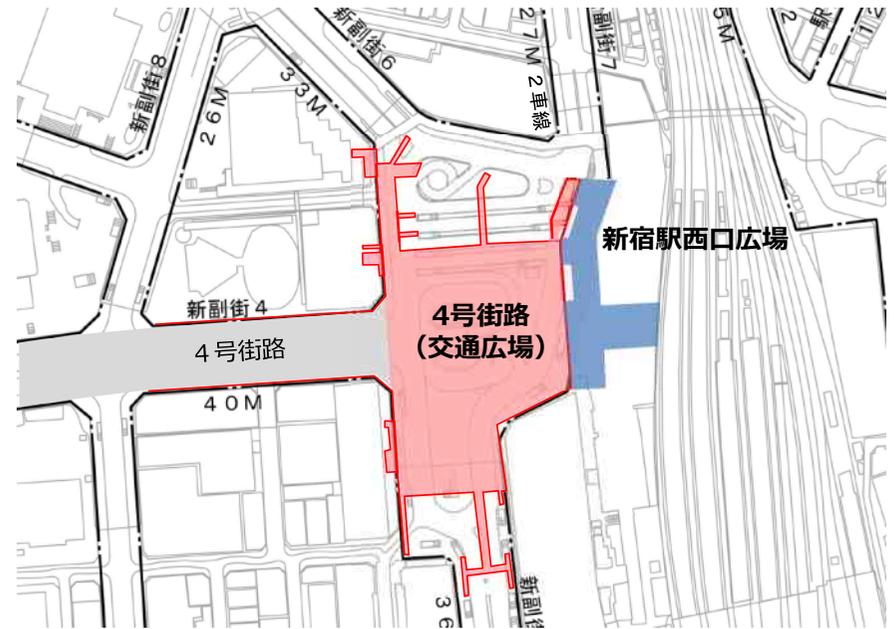
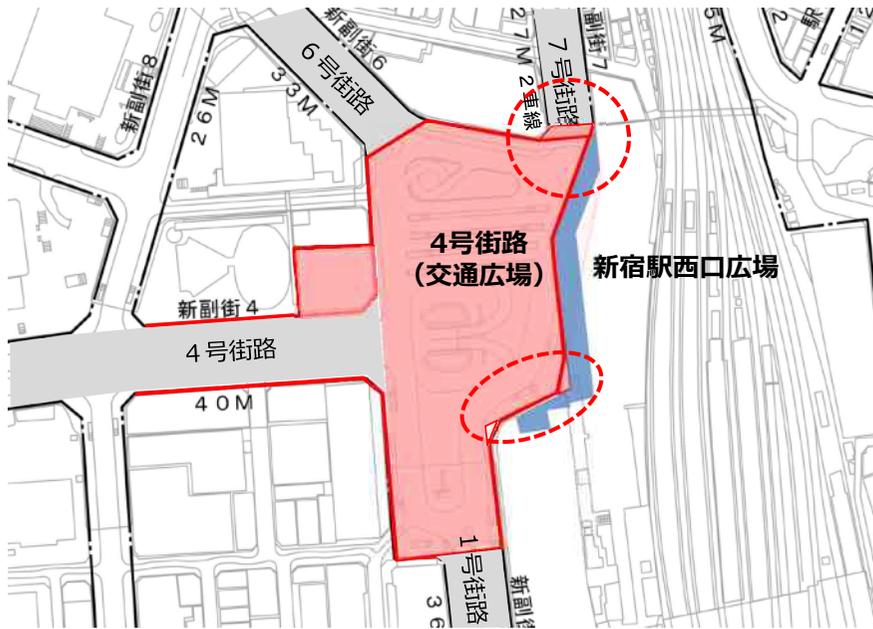
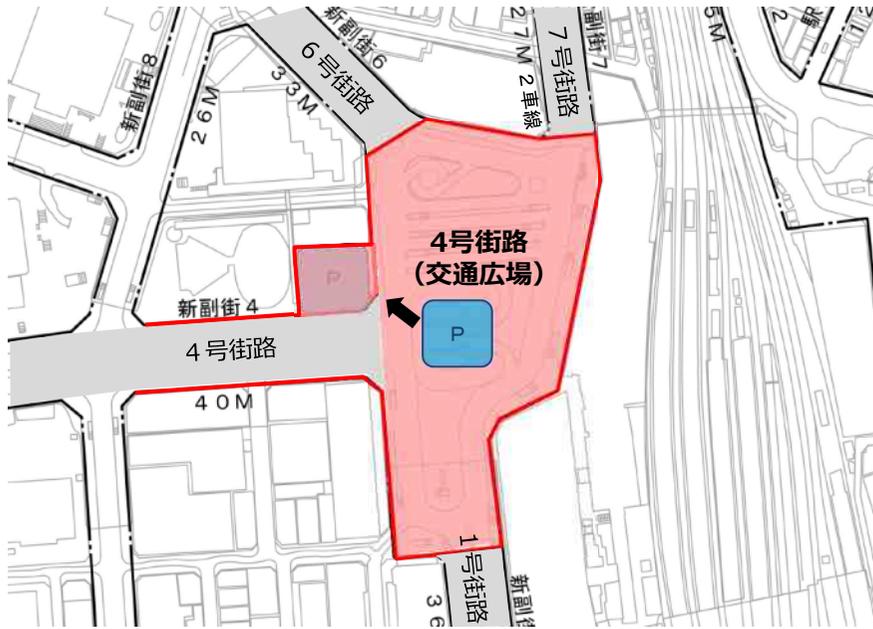


【整備の方向性】歩行者ネットワークの拡充



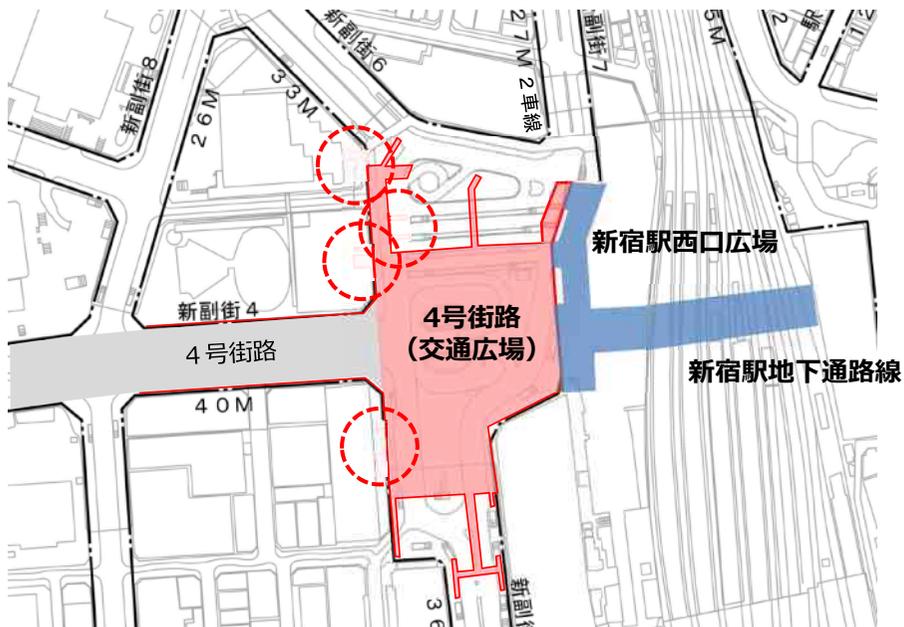
4. 都市計画案の概要





新宿駅西口（地下一階）の都市計画案の概要

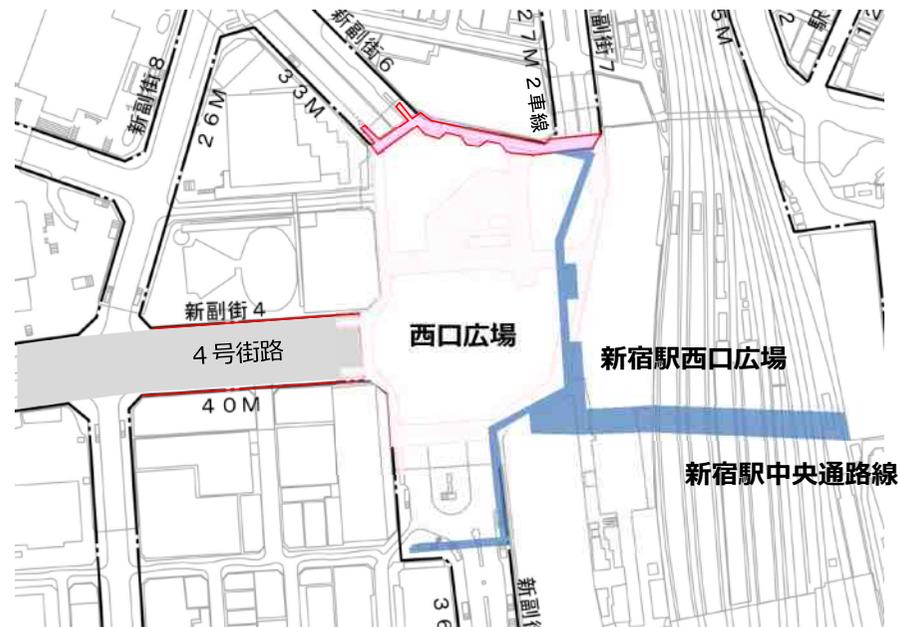
冊子p9～12



37

新宿駅西口（地上二階）の都市計画案の概要

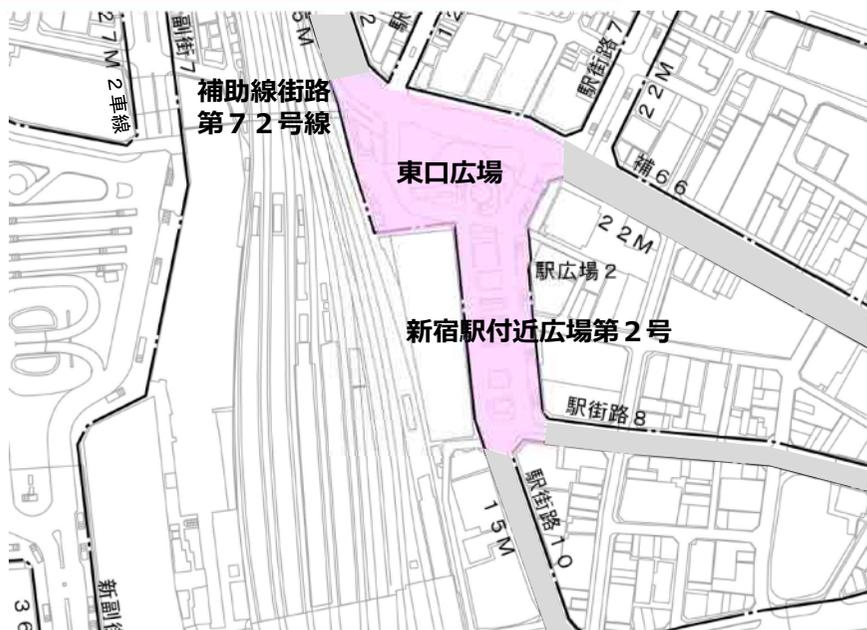
冊子p9～12



38

新宿駅東口の都市計画案の概要

冊子p9～11



39

新宿駅東口の都市計画案の概要

冊子p9～12

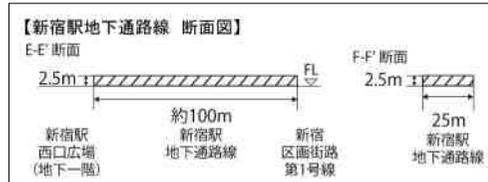
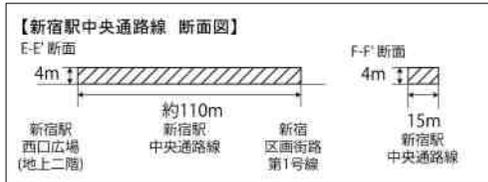


40

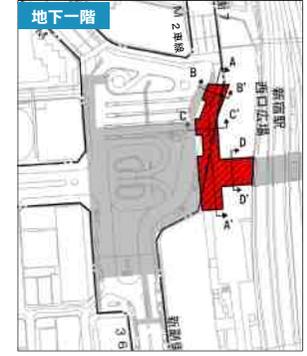
<新宿駅中央通路線>



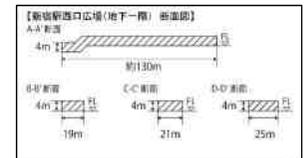
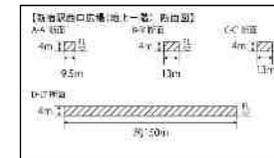
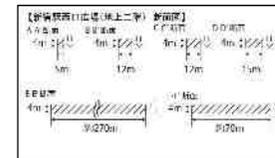
<新宿駅地下通路線>



<新宿駅西口広場>



【凡例】
 ■: 立体的な範囲を合わせて定める区域
 □: 同時決定する都市施設の区域



<新宿駅西口駐車場>



■ 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区内
 面積：約10.6ha (A地区：約7.5ha、B地区：約3.1ha)



「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

■ 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・M I C E機能の充実・強化を誘導

■ 地区施設の整備の方針

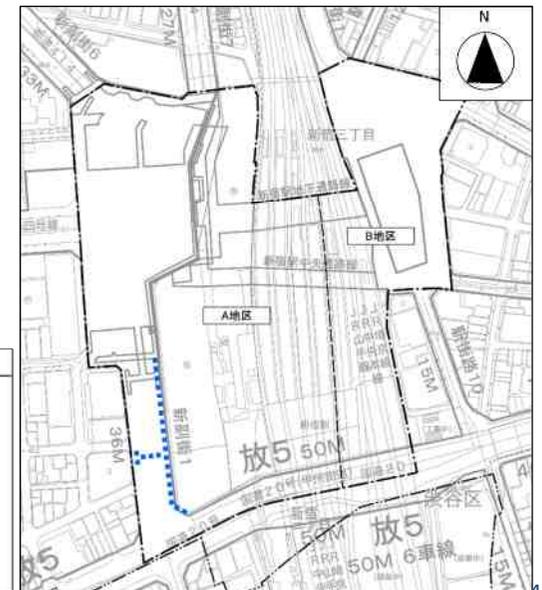
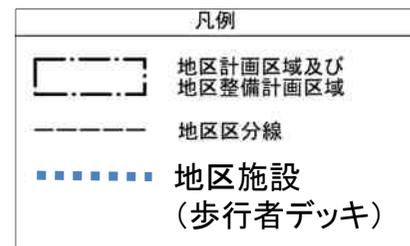
- ・ 新宿グランドターミナルの核となる広場を線路上空に整備
- ・ 新宿グランドターミナルの顔となる広場をまちが望める重層的な空間として駅前広場に面して整備
- ・ 歩行者中心のネットワークを構築するため、歩行者デッキ及び通路を整備

■ 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points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

■ 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



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）

■ 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。

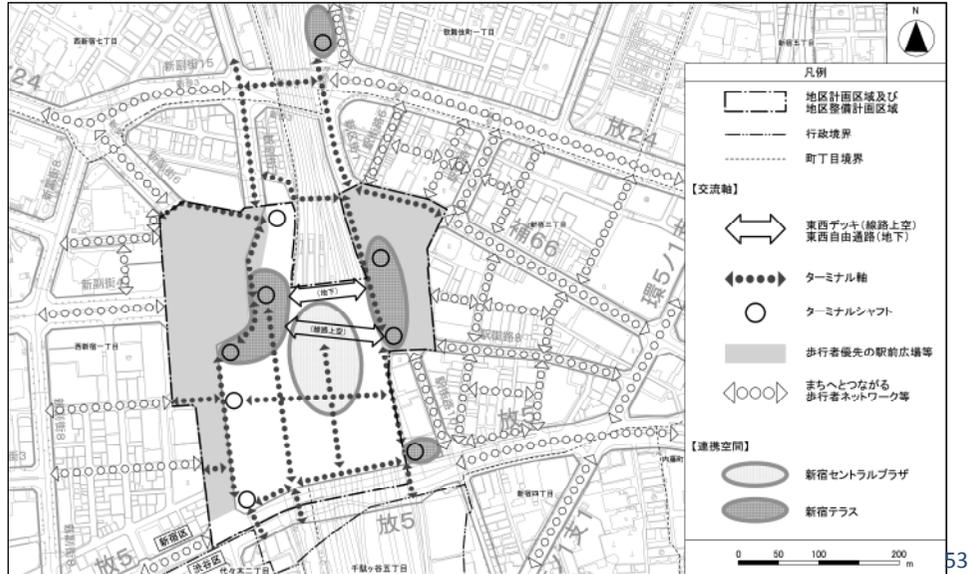


凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区区分線
	壁面の位置の制限

■ 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。

■方針付図



■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）にとして定めます。

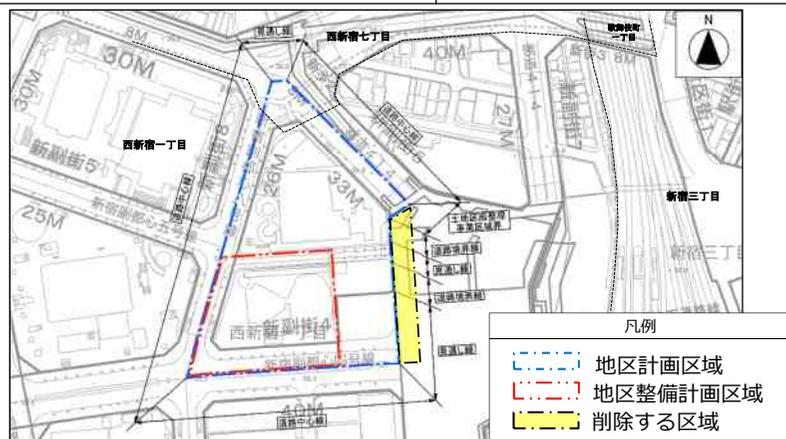
- ・ 建築物の用途の制限（第1項のみ）
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限

※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各地内	新宿区西新宿一丁目及び西新宿七丁目各地内
面積	約2.6ha	約2.4ha



■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

※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

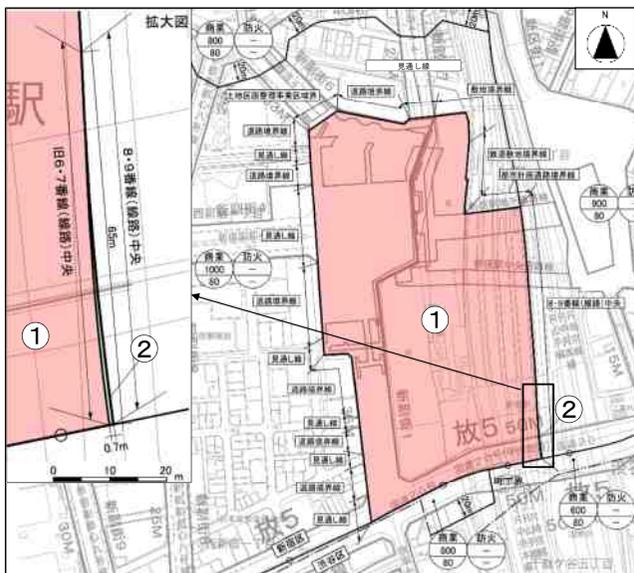
・既存の業務・商業機能と教育・文化交流機能の融合した地区を形成

※下線部は変更又は追加箇所を示します。

■その他の変更部分

		変更前	変更後
地区施設の整備の方針		(略)	(変更なし)
		(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各地内	新宿区西新宿一丁目地内
	面積	(略)	(変更なし)
	地区施設の配置及び規模	(略)	(変更なし)
	建築物等に関する事項	(略)	(変更なし)

用途地域について



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)

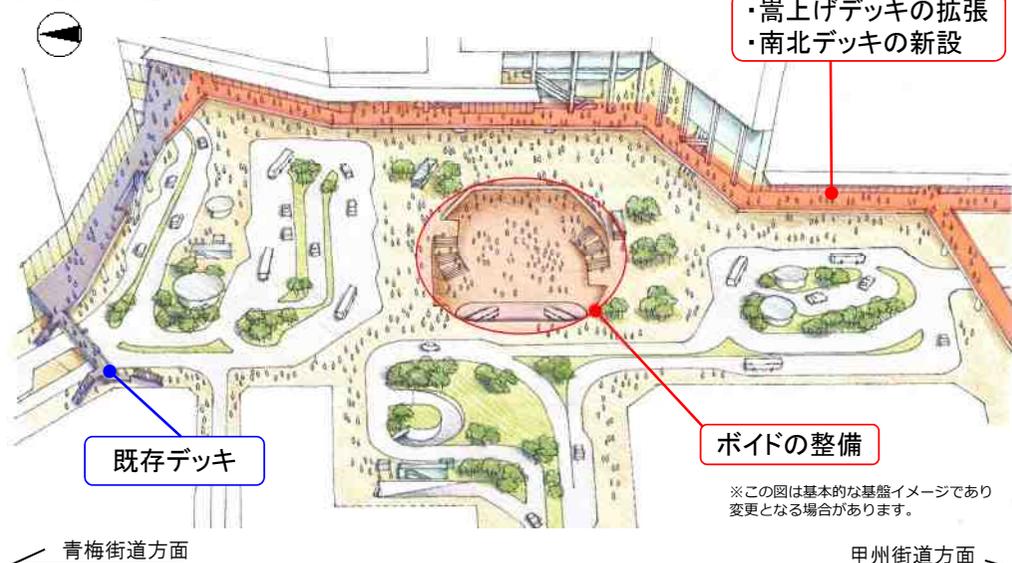
新宿駅直近地区土地区画整理事業について

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
	道路	新宿副都心街路第1号線 新宿副都心街路第4号線
	区画街路	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。	



5. 新宿駅直近地区基盤整備イメージ

新宿駅西口広場<将来>



※この図は基本的な基盤イメージであり変更となる場合があります。

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)

線路上空デッキ



(ルミネエスト从小田急百貨店方面を望む)

6. 都市計画原案（地区計画） の縦覧・意見書について

■ 都市計画法第16条に基づく都市計画原案（地区計画） の縦覧・意見書の受付

7月16日	都市計画変更案(素案・原案)の説明会
7月17日～7月30日	都市計画原案(地区計画)の縦覧
7月18日～8月7日	都市計画原案(地区計画)の意見書の受付

■ 意見書の件数

地区計画（新宿駅直近地区）に関する意見	: 17件
地区計画（西新宿一丁目7地区）に関する意見	: 0件
その他の意見の件数	: 40件
合計	: 57件

都市計画原案（地区計画）に係る主な意見書の要旨と区の考え方

■ 意見書の要旨

地区計画区域および土地区画整理事業区域と都市施設変更区域が異なるのはなぜか。

■ 区の考え

新宿の拠点再整備方針の実現に向けて、新宿の拠点再整備検討委員会では、新宿グランドターミナルのうち、駅、東西の駅前広場、駅ビル等を含む区域を、先行して一体的に再編する区域とし、概ねこの区域を新宿駅直近地区地区計画の区域としています。土地区画整理事業については、この地区計画の区域を基本に駐車場出入口とする範囲を加えて区域を設定しています。

都市計画原案（地区計画）に係る主な意見書の要旨と区の考え方

■ 意見書の要旨

新駅ビルの建物の高さ260mは決定事項なのか。

■ 区の考え

新宿の拠点再整備方針等の上位計画を踏まえ、新宿駅直近地区地区計画では、建築物等の整備の方針として、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、高さの考え方について示しています。

具体的な高さの制限については、今後、駅ビル等の建物計画の具体化に合わせ、必要に応じて都市計画に定めることを検討します。

■意見書の要旨

「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」とあるが、これは一平面での確保なのか、立体的確保なのか明示すべき。

■区の考え

ご意見として伺います。

新宿の拠点再整備方針では、地下、地上、デッキレベルに、広場としての新宿セントラルプラザや新宿テラス、歩行者空間としてのターミナル軸等を整備することとしています。それらを実現するため、交通広場などの都市施設に加えて、地区計画では駅ビル等の敷地内においても公共的空間を確保していくことを建築物等の整備の方針として示しています。

公共的空間については、平面的または立体的のどちらか一方に限定せず、今後、駅ビル等の建物計画の具体化に合わせ、適切で十分な空間を確保するよう開発事業者働きかけていきます。

■意見書の要旨

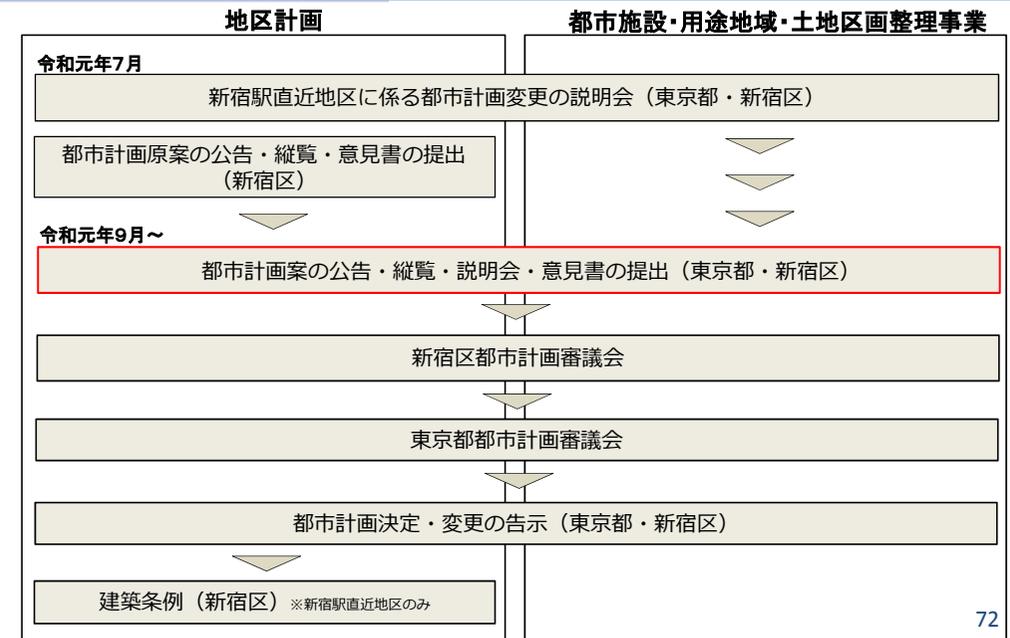
新宿駅直近地区地区計画の地区整備計画において、B地区の「-」部分は、今後、新宿駅東口地区のまちづくりが進み、新宿駅東口地区地区計画が定まると同時に、地区計画変更を行い、定めていくと考えてよいか。

■区の考え

地区整備計画においてB地区の「-」部分は、今後、駅ビル等の建物計画の具体化に合わせ、段階的に地区計画を変更して定めることを検討します。

7. 今後のスケジュール

今後のスケジュール



■ 都市計画案の縦覧及び意見書の提出について

縦覧期間・意見書の提出期限

9月17日（火）～ 10月1日（火）

縦覧場所・意見書の提出先

○東京都決定の都市施設、用途地域

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課

住所：新宿区西新宿2-8-1、東京都庁 第二本庁舎12階北側

○新宿区決定の都市施設、土地区画整理事業

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

住所：新宿区歌舞伎町1-4-1、新宿区役所 本庁舎7階

○地区計画

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

住所：新宿区歌舞伎町1-4-1、新宿区役所 本庁舎7階

※都市計画の決定区分により、意見書の提出先が異なりますので、ご注意ください。

※意見書の内容によっては、東京都と新宿区で意見書を共有する場合があります。

皆様のご理解とご協力を
お願いいたします。

