

新宿駅直近地区 大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針 (素案) について

2026年10月

新宿区・渋谷区

1

説明内容

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

- 1-1. 新宿駅直近地区の特性
- 1-2. 新宿の個性とグランドターミナルの役割
- 1-3. まちづくりの経緯

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

- 2-1. まちづくり及び景観に関する主な計画
- 2-2. デザインポリシーにおける情報発信とは
- 2-3. 「特定区域景観形成指針」について

3. 特定区域景観形成指針の策定

- 3-1. 指針策定の目的
- 3-2. 指針の適用区域
- 3-3. 指針の運用体制
- 3-4. 指針による景観誘導の考え方
- 3-5. 指針策定の流れ

4. 閲覧及び意見書受付等

2

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

1-1. 新宿駅直近地区の特性

- 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。
- さらに、1990年代以降は、新宿サザンテラス開業を契機とした南口周辺における大規模開発が進行し、2000年代には鉄道駅や高速バスターミナル、タクシー乗降場等を集約した交通ターミナルである新宿南口交通ターミナル（バスタ新宿）が開業する等、まちの発展と鉄道網の発達に伴い、巨大ターミナルが形成されている。



特徴ある西口駅前広場

3

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

1-2. 新宿の個性とグランドターミナルの役割

- 新宿駅周辺は、複数の公共交通機関が集積し、多様な人・幅広い世代・都市活動が交わる場所であるとともに、立体的な駅前広場や、通りと広場がつくる回遊性、まとまったみどり、特徴的な高層ビル群といった個性をもつ。
- これらの個性を活かし、グランドターミナルの再編にあたっては、「異なる個性が集まり、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場所」となることが求められている。



「国土地理院撮影の空中写真（2009年撮影）」を基に作成

新宿駅周辺の骨組

4

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

1-3. まちづくりの経緯

- 新宿駅直近地区では、更新期を迎えた駅ビルの建替えを契機として、駅、駅前広場、駅ビル等の一体的な再編により、誰にとっても優しい「新宿グランドターミナル」の形成を目指しており、学識経験者、国土交通省、東京都、新宿区、渋谷区、鉄道事業者による「新宿の拠点再整備検討委員会」において、整備方針の具体化に関する検討が進められている。

5

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

1-3. まちづくりの経緯

平成24年1月 「特定都市再生緊急整備地域（新宿駅周辺地域）」指定（内閣府）

平成28年3月 「新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン」の策定（新宿区）

平成29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）

■ 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、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「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）多様な都市機能が近接し、連携するまち

「新宿の拠点再整備検討委員会」の設置
（学識経験者、国土交通省、東京都、新宿区、渋谷区、鉄道事業者）

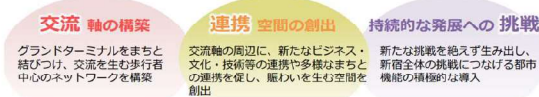
6

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

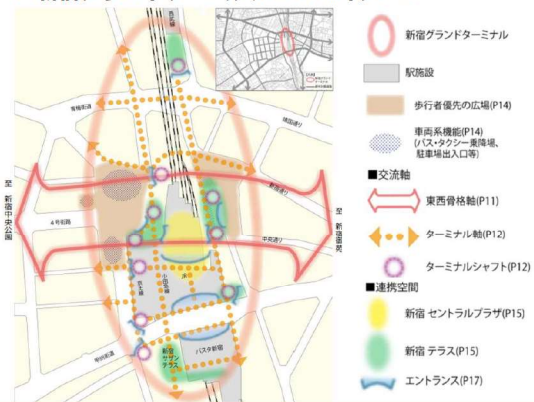
1-3. まちづくりの経緯

平成30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～」
策定（東京都・新宿区）

■新宿グランドターミナルのコンセプト



■新宿グランドターミナルの再編イメージ



平成31年3月 「新宿グランドターミナル・デザインポリシー 2019」策定
(新宿の拠点再整備検討委員会)
⇒まちづくりの進捗にあわせて、令和3年(2021)、令和8年(2026)に
段階的に改定

7

1. 新宿駅直近地区のまちづくりの経緯

1-3. まちづくりの経緯

令和元年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)]
令和3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)]
令和3年7月	事業計画決定 [新宿駅直近地区土地区画整理事業]
令和4年11月	都市計画決定告示 [新宿駅西南口地区都市再生特別地区 (ほか)]
令和6年3月	「新宿GTエリアマネジメント協議会」設立 (鉄道事業者・東京都・新宿区・渋谷区)



新宿駅西口地区 整備イメージ
(第18回 東京都都市再生分科会資料より)

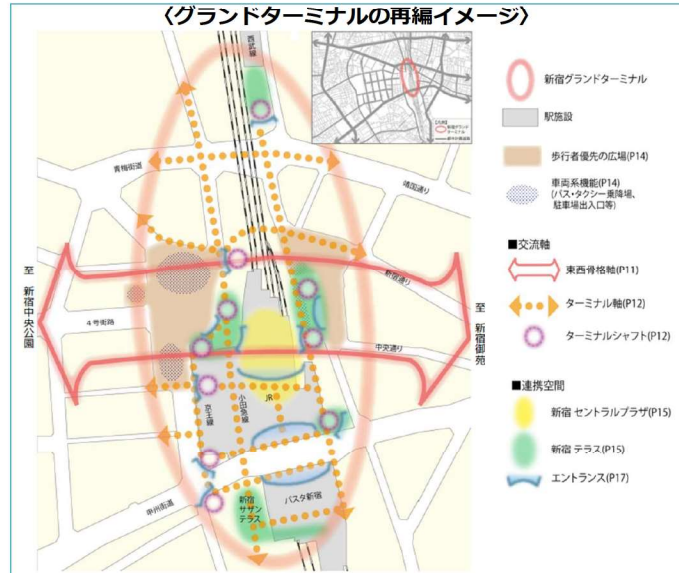
8

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

2-1. まちづくり及び景観に関する主な計画

●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～ (東京都・新宿区策定) (抜粋)

- 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



9

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

2-1. まちづくり及び景観に関する主な計画

●新宿グランドターミナル・デザインポリシー2026 (新宿の拠点再整備検討委員会策定) (抜粋)

- 新宿の多様な個性を活かした新たな景観
 - 【近景・中景】異なる新宿の個性を象徴するデザイン
 - 【遠景】まちの新しいランドマークとなるデザイン
 - 【夜間景観】新しい夜間景観をつくる光の演出
 - 【情報発信】グランドターミナルとまちの魅力を高め合う情報発信の設え
 - 【象徴のみどり】まちとまちとのつながりを象徴するみどり
 - 【潤いのみどり】空間を潤す一体的なみどり
 - 【新技術】都市における新しい環境技術の活用

●新宿区景観まちづくり計画 (新宿区策定)

●渋谷区景観計画 (渋谷区策定)

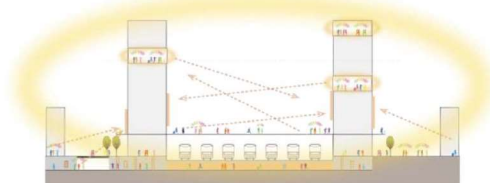
10

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

2-2. デザインポリシーにおける情報発信とは

- 新宿グランドターミナル・デザインポリシーにおける情報発信とは、広告物や動画、最新技術などを通じ、グランドターミナルの空間的特性を活かして以下の取組を行う。

- ・ 多くの人が行き交う空間において、グランドターミナル全体で一体的な賑わい空間を創出する
- ・ まちのイベントと連動し、まちとの交流や回遊を図る
- ・ 災害時等には適切に情報発信を行い、防災能力を高め、まちの安全・安心に寄与する
- ・ 動画や最新技術等を活用し、新たな体験や活動を促す



〈重層的な空間を生かした情報発信のイメージ〉



〈公共的空間と民間建物が連携した情報発信イメージ〉

情報発信を行う部分を示す

(新宿グランドターミナル・デザインポリシー 2026より抜粋)

11

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

2-3. 「特定区域景観形成指針」について

- 東京都景観条例第19条の規定に基づく大規模建築物等景観形成指針においては屋外広告物が一部制限されている。

大規模建築物等景観形成指針（現在適用されている基準）

〈大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準（抜粋）〉

建築物等の3階を超える部分又は地盤面からの高さが10m以上の部分に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。

- 壁面に設置する広告物は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。
- 壁面広告物は、光源を使用する場合は、白色系とする。
ただし、光源が点滅しないものに限る。

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

2-3. 「特定区域景観形成指針」について

- 都市開発諸制度などを活用して大規模建築物等の計画を行う場合、前記の基準に適合した計画とする必要があるため、新宿グランドターミナル・デザインポリシーで示した広告物や動画等を活用した情報発信を行うことが難しい。



- 新宿駅直近地区における、多様な個性を活かした新たな景観を実現させるため、大規模建築物等景観形成指針に定める「**特定区域景観形成指針**（以下、「指針」という。）の策定を行う。

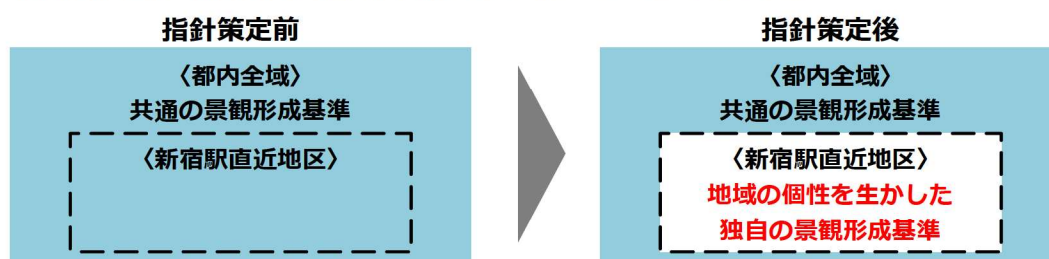
13

2. 新宿駅直近地区の景観形成と情報発信

2-3. 「特定区域景観形成指針」について

「特定区域景観形成指針」とその効果

- 都市開発諸制度などを活用して大規模建築物等が複数計画される区域において、一体的に景観形成を図るための特定区域景観形成指針を定めることができる。
- 指針を策定することにより、都内全域の共通の基準によらず、地域独自の基準を適用できるようになり、広告物や動画等を活用した情報発信など新たな景観を誘導することができる。



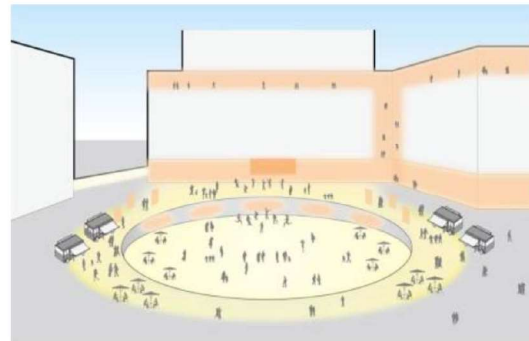
指針策定による適用基準の変更イメージ

14

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-1. 指針策定の目的

- 「新宿の拠点再整備方針」の具現化に向け、区域内の大規模建築等の計画を行う地権者との連携を図りながら、新宿グランドターミナルの一体的な再編と合わせた新宿の多様な個性を活かした新たな空間・景観形成の実現を図る。
- グランドターミナル全体で一体的な賑わい空間を形成していくため、まちの魅力や個性を高める大型ビジョンやデジタルサイネージ等を活用した情報発信（屋外広告物）を誘導していく。



〈広場と一体的な情報発信イメージ〉

情報発信を行う部分を示す

（新宿グランドターミナル・デザインポリシー 2026より抜粋）

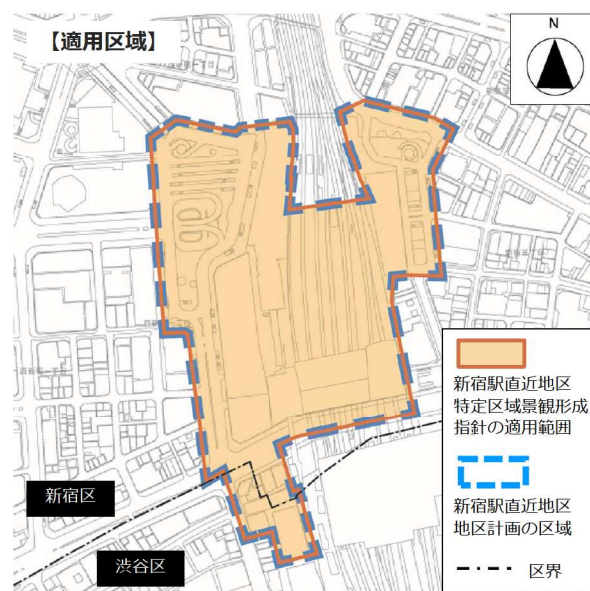
15

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-2. 指針の適用区域

- 以下の3つの観点から、本指針の適用区域を下図のとおり定める。

- ① 上位計画等において、新宿グランドターミナルとして一体的な再編が位置付けられた地区であること。
- ② 大規模建築物等を含む建て替えが複数計画され、これらの一体的な景観誘導が新宿駅周辺の賑わい創出拠点の形成に有効であること。
- ③ 「新宿駅直近地区地区計画」によって上位計画の実現に向けて新宿グランドターミナルの実現のための建築物のルールが定められている区域であること。



16

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-3. 指針の運用体制

- 新宿駅直近の賑わいある良好な景観の形成の実現に向けて適切な誘導を図るため、新宿区は「新宿駅直近地区デザイン会議」を設置する。
- 「新宿駅直近地区デザイン会議」では、事業者から提案されるデザイン案に関して、本指針で定める景観形成方針及び景観形成基準等との適合を確認し、誘導・助言・調整を行う。

17

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-4. 指針による景観誘導の考え方

- 「交流・連携・挑戦が生まれる場所」となる空間のつくり方や、新宿の多様な個性を活かした新たな景観のつくり方の観点から、特定区域景観形成指針に以下の景観形成基準を定める。

景観形成基準（抜粋）

【建築物の配置】

- 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に資する配置とする。
- 交流軸の周辺に、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に資する配置とする。

【高さ・規模等】

- 中央ゾーンを囲む建築物が、既存の個性ある超高層ビル群と一団となって、グランドターミナルを中心とした新たな拠点形成する。

18

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-4. 指針による景観誘導の考え方

景観形成基準（抜粋）（つづき）

【形態・意匠、色彩・素材】

- 歩行者への圧迫感を軽減するとともに、多様な人の活動や賑わいを感じられる形態・意匠とする。
- 駅前広場やセントラルプラザ及び周辺の道路からの見え方に配慮し、設備や工作物を建築物と一体感のあるデザインとする。
- エントランスは、視認性が高く、特徴的なデザインとする。
- ターミナルシャフトは共通のデザインを取り入れるなど、一体感のあるデザインとする。

【夜間照明】

- 光を効果的に活用し、まちの個性や人の活動が見える新しい夜間景観をつくる。

19

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-4. 指針による景観誘導の考え方

景観形成基準（抜粋）（つづき）

【みどり】

- 東西骨格軸上にある公共的空間及び、建築物には、新宿中央公園と新宿御苑のつながりを意識できるみどりを配置する。

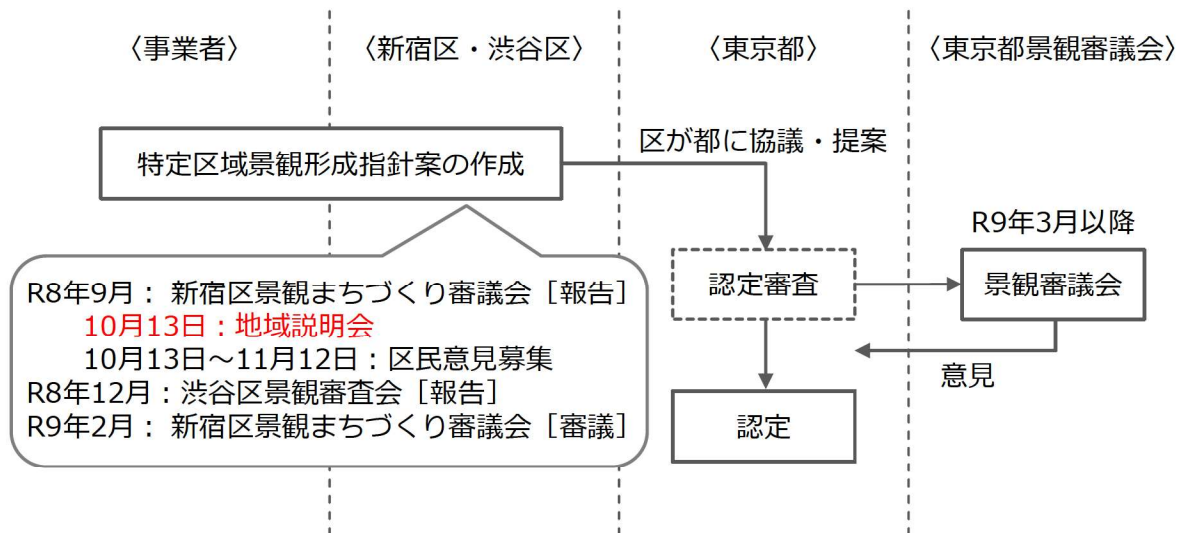
【屋外広告物等】

- 多くの人が行き交う空間において、①～③の情報発信の設えを形成し、グランドターミナル全体で一体的な賑わい空間や、人が佇み憩える空間を創出する。
 - ① 広場や新宿テラスなどの重層的な空間を活かす情報発信の設え
 - ② ゾーンごとの特性をふまえた情報発信の設え
 - ③ 空間と連携して活用できる、大型の情報発信の設え

20

3. 特定区域景観形成指針の策定

3-5. 指針策定の流れ（予定）



21

4. 素案の閲覧及び意見書の受付について

- ❑ 特定区域景観形成指針（素案）の閲覧及び意見書の提出ができます。
- ❑ 閲覧は、新宿区・渋谷区のホームページおよび窓口で行っています。
- ❑ 意見書は、郵送・ファックス・窓口・ホームページで受け付けます。

【素案の閲覧及び意見書受付の期間】

- ・ 令和8年 10月 13日（火）～ 11月 12日（木）
（窓口受付は、土・日曜日及び祝日を除き、午前8時30分から午後5時まで）

【素案の閲覧及び意見書の受付先・問合せ先】

《新宿区》 〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 新宿区役所 本庁舎7階16番窓口
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
TEL 03-5273-4214（直通） FAX 03-3209-9227

《渋谷区》 〒150-8010 渋谷区宇田川町1-1 渋谷区役所 本庁舎12階4番窓口
渋谷区 まちづくり推進部 まちづくり課
TEL 03-3463-2947（直通） FAX 03-5458-4918

22