資料２

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）

令和８年９月

新宿区・渋谷区

目次

1　大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針の策定について

（1）　新宿駅直近地区の特性と成り立ち・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

（2）　上位計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

（3）　まちの将来像・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4

（4）　本指針の策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

（5）　新宿の拠点再整備の進め方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

2　新宿駅直近地区　特定区域景観形成指針

（1）　適用区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（2）　景観形成の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

（3）　景観形成基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

（4）　運用体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

１　大規模建築物等に係る特定区域景観形成指針の策定について

本指針は、東京都景観条例第１９条第１項の規定に基づく大規模建築物等景観形成指針の「地域の個性を生かした景観誘導」に定めた「特定区域景観形成指針」として策定する。

（１）新宿駅直近地区の特性と成り立ち

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。

（２）上位計画

①国の計画

新宿駅周辺地域を都市再生特別措置法に基づく特定都市再生緊急整備地域に指定し、「地域整備方針」（令和３年８月）において、地域整備の目標を「乗降客数が日本一のターミナルを有し、新宿副都心として発展してきた業務・商業機能を生かし、住宅、商業、文化、教育、宿泊、医療等の集積による多様な魅力を備えた、国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点を形成」と定めている。

②東京都の計画

「都市づくりのグランドデザイン」（平成２９年９月）において、新宿地区の将来像は「乗降客数日本一のターミナル駅を中心に、業務、商業、交流、観光、宿泊、医療、居住などの多様な機能の高度な集積を生かし、東京の発展を先導する国際的な拠点が形成」とされている。

「東京都景観計画」（平成３０年８月）における良好な景観の形成に関する方針において、「都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する」とされている。

③新宿区の計画

新宿区のめざす都市の骨格やまちづくり方針を示す「新宿区都市マスタープラン」（平成２９年１２月）では、新宿駅周辺のまちづくり方針として、「「創造交流の心」として東京の成長や国際競争力を担っていくため、駅周辺における商業・娯楽・業務・滞在・居住等の都市機能を強化し、多様な各地区の相互の連携、特色あるまちづくりを推進」としている。

「都市マスタープラン」の実現に向けた「新宿区まちづくり戦略プラン」（令和５年７月）では、新宿駅直近エリアの戦略の方向性として、「多様な目的で集まる人や多様な都市機能を持つまちが交流し、世界に広がる創造交流拠点」としている。

「新宿区景観まちづくり計画」（令和５年３月）および「新宿区景観形成ガイドライン」（令和５年３月）では、景観形成の目標として、新宿駅東口エリアは「豊かな歩行者空間を創出し、歴史ある賑わいを感じさせるまちなみへ」、新宿駅西口エリアは「国際的な創造交流拠点にふさわしい質の高いまちなみへ」が掲げられている。

④渋谷区の計画

渋谷区におけるまちづくりの基本方針である「渋谷区まちづくりマスタープラ

ン」（令和元年１２月）において、新宿駅周辺は「複合的な都市機能の集積と、周辺住機能との調和を前提とした土地の高度利用を推進」「駅からまちへつながる歩行者ネットワークの整備により、ターミナル駅前にふさわしい交通結節機能の強化」が示されている。

「渋谷区景観計画」（平成２４年１０月）および「渋谷区景観形成ガイドライン」（平成２５年３月）では、商業・業務地系市街地の良好な景観形成に関する方針として、「ターミナル駅を核とする商業・業務中心地においては、各地域の特性を活かし、当該地域の顔となる景観を形成」すること等が示されている。

（３）まちの将来像

新宿駅周辺地域の目指すべき将来像とまちづくりの方向性を示す指針である、「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）においては、2040年代を見据えた新宿駅周辺地域の将来像として「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～」とされている。

行政及び鉄道事業者が連携して取り組む具体的な整備内容を示す「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～」（平成３０年３月）を策定し、「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」として、新宿駅直近地区を含むエリアを「新宿グランドターミナル」と位置づけている。

新宿の拠点再整備方針の具体化に向け、新宿グランドターミナルの空間・景観のつくり方を示した、「新宿グランドターミナル・デザインポリシー2026」（令和８年３月）では、新宿グランドターミナルの役割を「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」と捉え、中央・西・東・南・北にゾーンを分けて空間のつくり方を示している。

「新宿駅直近地区 地区計画」（令和４年１１月）では、「東西のまちをつなぐ地下の東西自由通路、線路上空の東西デッキ、南北のまちをつなぐデッキ及び東西駅前広場等の整備を推進するとともに、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していく」とされている。

（４）本指針の策定の目的

上位計画では、新宿駅直近地区を含むエリアを、新宿グランドターミナルと位置付け、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として、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とすることが方針づけられている。

また、これらの上位計画の具体化に向けた空間・景観のつくり方の方針として、「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が定められている。

これらの将来像に向け、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・景観形成を実現することを目的とし、本指針を策定する。

また、自動車中心のまちから歩行者中心のまちに転換する中で、時代の変化に合わせて新しい技術等を使いながら、グランドターミナル全体で一体的な賑わい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の情報発信（屋外広告物）について誘導していくこととする。

本指針では、大規模建築物における景観及び屋外広告物のデザイン等について、指針の適切な運用を目的として設置する「新宿駅直近地区デザイン会議」により、建築物の意匠との調和や広場との一体性に一層の配慮がなされたものとなるよう誘導を行うことで、地域の個性を活かした景観の形成を目指す。

（５）新宿の拠点再整備の進め方

1）　交流軸の構築（東西骨格軸・ターミナル軸・ターミナルシャフト）

2）　連携空間の創出（新宿セントラルプラザ・新宿テラス・エントランス）

3）　持続的な発展への挑戦（コリドー・グランドシャフト）

※東西骨格軸　　：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

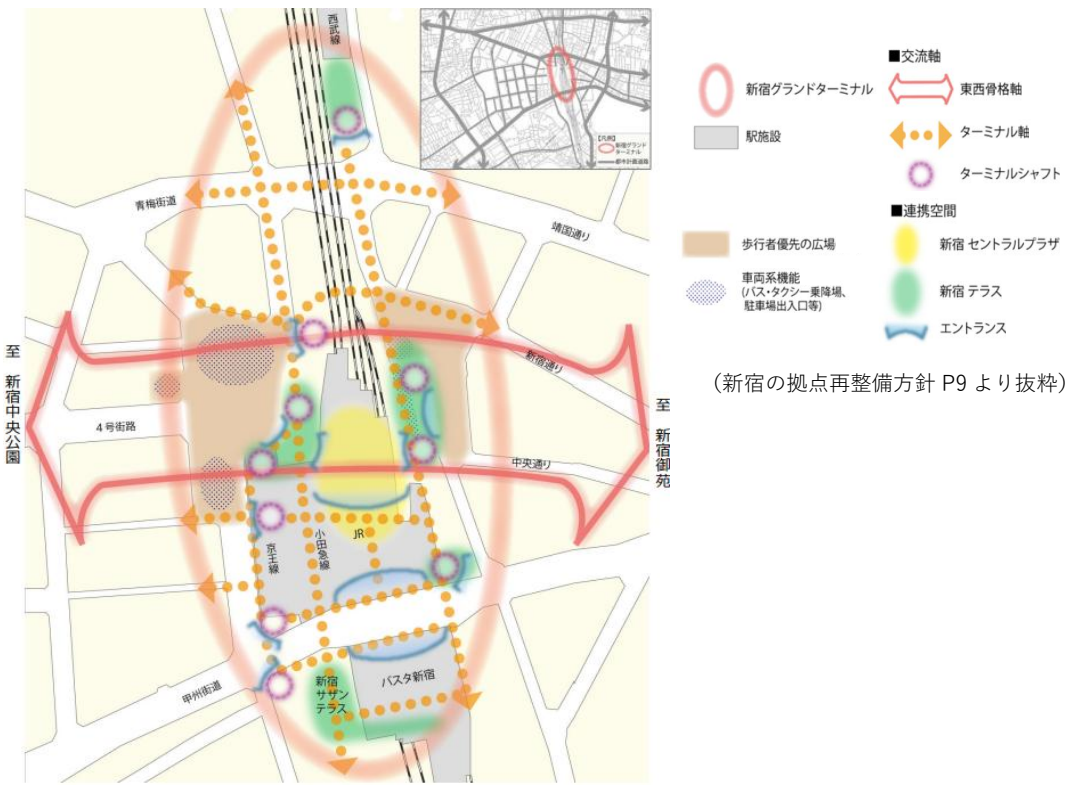
※ターミナル軸　　：グランドターミナルを一体化し、まちとつなぐ歩行者空間。

※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。駅改札近くに設置されることで、駅からまちへの移動や乗換経路だけでなく、まちの回遊動線としても利用される。

※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

＜参考　グランドターミナルの再編イメージ＞



（新宿の拠点再整備方針 P9 より抜粋）

2　新宿駅直近地区　特定区域景観形成指針

本指針の適用区域内で計画される大規模建築物等については、東京都大規模建築物等景観形成指針図表３-３大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準によらず、本指針で定める景観形成基準を適用するものとする。

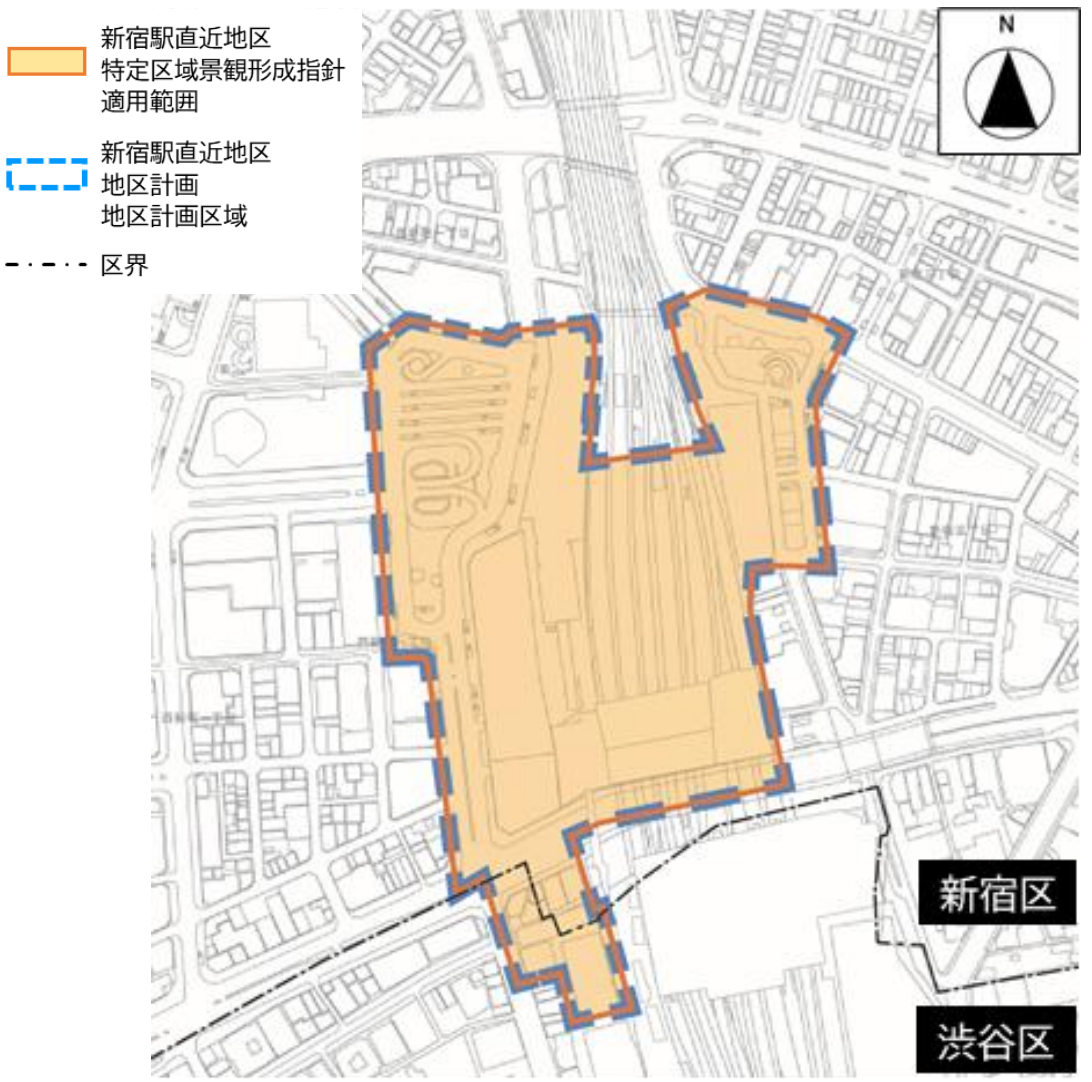
（１）適用区域

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。



（２）景観形成の方針

新宿の多様な個性を活かした新たな景観をつくる

「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」として、異なる個性を持つ人・モノ・情報を活かした一体的な景観をつくる。

（３）景観形成基準

本指針の適用区域内で計画される大規模建築物等については、下表の景観形成基準への適合を確認し、「交流・連携・挑戦が生まれる場所」として、広域的な景観形成、新宿の多様な個性を活かした景観形成の観点から、後述の「新宿駅直近地区デザイン会議」においてデザイン等の調整を行う。

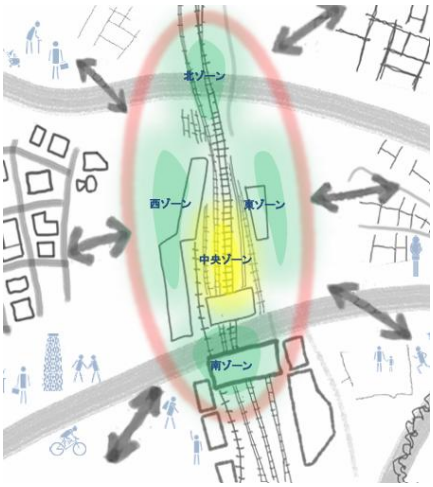
建築物の配置	東西南北の個性あるまちの特徴を活かし、グランドターミナルの一体化を象徴する配置計画とするため、以下の基準に適合するものとする。
	□グランドターミナルをまちと結びつけ、交流を生む歩行者中心のネットワークの構築に資する配置とする。 □交流軸の周辺に、新たなビジネス・文化・技術等の連携や多様なまちとの連携を促し、賑わいを生む空間の創出に資する配置とする。
高さ・規模等	新宿駅周辺地域としての、新宿の拠点性を象徴する景観の形成に配慮するため、遠景については以下の基準に適合するものとする。
	□中央ゾーンを囲む建築物が、既存の個性ある超高層ビル群と一団となって、グランドターミナルを中心とした新たな拠点を形成する。 □各ゾーンの建築物は、それぞれの個性を表出しつつ、グランドターミナル全体として調和を図る。

形態・意匠、色彩、素材	新宿の多様な個性を活かした計画とするため、以下の基準に適合するものとする。
	□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。 □建築物の公共的空間は、人が佇み憩える空間とし、自然とまちから駅、駅からまちへ誘導されるよう視認性が高く、統一感のあるデザインとする。 □公共的空間のサインのデザインと統一感のあるわかりやすいサインを整備する。 □道路や広場、公園、公共交通機関などから認識できるデザインとする。 □新宿御苑からの見え方に配慮しながらも、まちの個性を活かしたデザインとする。 □色彩は、広域的な景観の形成において著しく目立つものとして認識される、赤や金色などの着色されたガラスを使用しないこととするほか、東京都景観計画別表２（東京都景観計画 122・123 ページ参照）の大規模建築物等の色彩基準への適合を標準とする。

夜間照明	夜間もまちの個性や人の活動を表出するため、以下の基準に適合するものとする。
	□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。 □高層階や低層階の公共的空間などを活用し、グランドターミナルが一体となって、新宿の夜間景観の魅力向上に寄与する光の演出を行う。
みどり	東西骨格軸を認識できるとともに、公共的空間と建築物が一体となって潤いや、建築物内外で身近に感じられる空間とするため、以下の基準に適合するものとする。
	□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。 □公共的空間及び、建築物の屋上や壁面などに、駅やまちから潤いを感じられるみどりを重層的に配置する。 □歩きながら目に見える場所や、賑わい・憩いを演出するみどりを配置する。 □生態系に配慮したみどりや季節を感じさせるみどりを配置する。

屋外広告物等	大型ビジョンやデジタルサイネージ等を活用し、グランドターミナルとまちの魅力を高め合う情報発信を誘導するため、整備を行う場合、以下の考え方に基づくとともに、区域内における屋外広告物全体との調和を図るものとする。
	□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 ・中央ゾーン：周辺建築物の壁面・広場含め空間全体を活用した情報発信 ・西ゾーン：駅前広場と一体的に活用できる情報発信 ・東ゾーン：まちの各通りからの見え方や駅からまちへの回遊性を意識した情報発信 ・南ゾーン：駅やバスターミナルから甲州街道側に連続した情報発信 ※各ゾーンの詳細については「新宿グランドターミナル・デザインポリシー」を参照 ③空間と連携して活用できる、大型の情報発信の設え □建築物の壁面に設置する広告物は、新宿御苑から見える範囲に表示しない □建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。 □周辺環境に応じて適切な輝度を設定する。

＜参考　グランドターミナルの各ゾーンのイメージ＞



（新宿グランドターミナル・デザインポリシーより抜粋）

○「新宿駅直近地区デザイン会議」において、まちの特性、周辺からの見え方、建築物等の形態・意匠等を総合的に勘案し、協議・調整を行ったうえで、当地区のまちづくり及び景観形成に貢献すると認められる計画については、上記の景観形成基準よらないことができる。

○空間・景観のつくり方について、前述の「新宿グランドターミナル・デザインポリシー」においても明記されており、詳細については最新の「新宿グランドターミナル・デザインポリシー」を参照することとする。

○ 景観形成基準は、上記に定める基準及び東京都景観計画で定められる文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準とする。

○文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準で定める眺望地点は、新宿御苑の作庭上重要な視点場として設計された、次頁の図１の地点とし、事業者は眺望視点から事業地を眺望したシミュレーション図を作成の上、庭園内からの見え方について検討し、大規模建築物等の建築等に係る事前協議の際に提出するものとする。

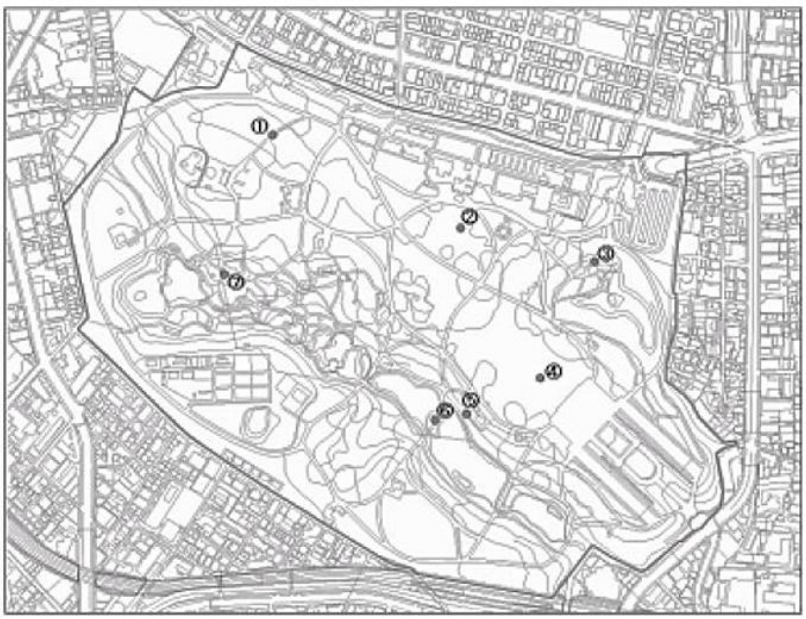


図１　新宿御苑の眺望地点

（４）運用体制

本指針を適切に運用するための体制は、以下に定める通りとする。

①運用体制について

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（以下「デザイン会議」という。）」を設置する。

デザイン会議は、有識者、新宿区、渋谷区（※）で構成され、事業者から提案されたデザイン案に関して、誘導・助言・調整を行う。その際、「新宿の拠点再整備方針」等の上位計画との整合を確認するとともに、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、景観の面から周辺地域との調和・連携を図るものとする。

なお、デザイン会議等の実施にあたっては、本指針に基づき、必要に応じ東京都関係部局等との調整を行いながら進める。

また、屋外広告物等については、エリアマネジメントの取組と連携した運用体制を構築し、地区の賑わいと活力を創出していく。

※渋谷区内に位置する計画に限る

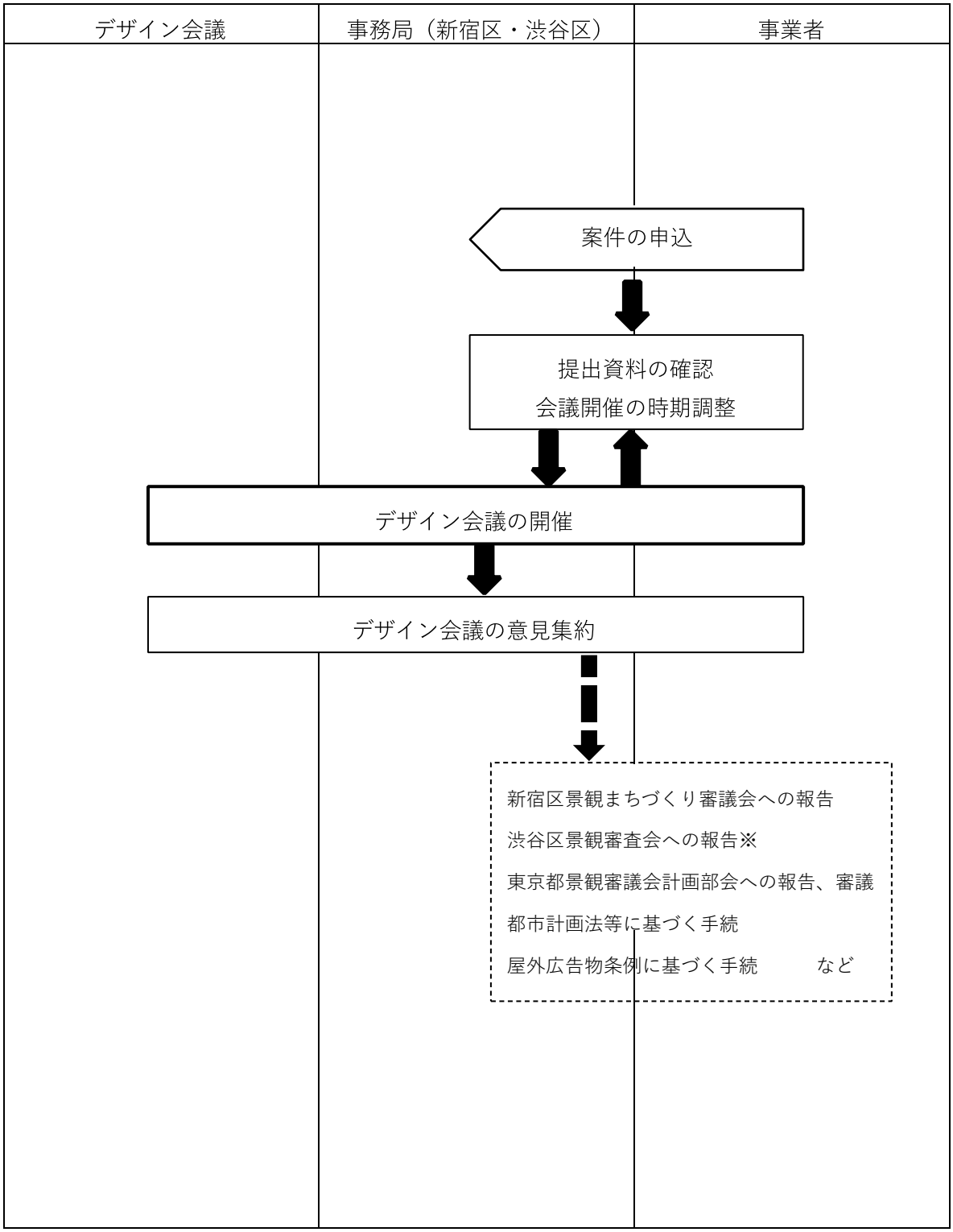
②デザイン会議の対象となる建築物等について

デザイン会議の対象は、東京都景観条例第 2 条第 1 項第 5 号ロで掲げる制度を活用して建築又は計画される大規模建築物等の新築等とする。ただし、当該建築計画に附帯する屋外広告物については、建築物等の意匠と一体的にデザイン会議で調整を行うものとする。

※本指針の策定以前に東京都景観条例第20条の事前協議を行った建築物については、本指針については適用しない。ただし、事前協議時点より大規模な計画の変更が行われる場合は、関連機関と協議の上、必要に応じてデザイン会議への報告を行うこととする。

③新宿駅直近地区デザイン会議の手順

デザイン会議によるデザイン調整のフロー



※渋谷区内に位置する計画に限る