

(仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について

I 上位計画・関連計画等の整理	…	1
II 事業全体概要	…	2
III 景観協議の論点		
①ランドマークの必要性・あり方	…	3
②業務タワー棟の高さ	…	4
③建物の外観	…	5
④外構デザイン	…	6
IV 事業による周辺街路の改善イメージ	…	7

国

＜第十一次都市再生プロジェクト＞

- ・「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」
- 本地区は「有効高度利用」が位置づけられた検討例として取り上げられ、一体的な再開発による高度利用が期待されている。

東京都

＜東京構想2000＞

- ・センター・コア・エリアの位置づけ：「東京圏の中心に位置し、日本の政治・経済・文化を牽引する原動力たる『首都心』」

＜東京の新しい都市づくりビジョン＞

- ・センター・コア再生ゾーンの戦略と施策の展開：「国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力のある拠点の形成」、「複合開発の計画的な推進と地域の個性を生かした多様な機能導入」
- 「都市開発諸制度を活用した老朽オフィス等の更新と多様な機能が集約したビジネス環境の創造」

＜新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針＞

- ・センター・コア・エリア、職住近接ゾーン

＜都市再開発の方針＞

四谷駅前地区：

- ・ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導
- ・駅前新たな賑わい交流の拠点の形成
- ・大規模跡地の土地利用転換を契機として、周辺も含め一体的な有効高度利用
- ・防災機能を備えた緑豊かなオープンスペースの形成

＜10年後の東京～東京が変わる＞

- ・外堀通り：海からの風を呼び込む『グリーンロード・ネットワーク』

＜東京都住宅マスタープラン＞

- ・センター・コア再生ゾーン：職住のバランスのとれた複合市街地の形成

＜みどりの新戦略ガイドライン＞

- ・センター・コア再生ゾーン：都心部のみどりを活かした風格あるみどりの都市景観の形成、屋上や公開空地等敷地での緑化の推進

＜東京都景観計画＞

- ・都心部を中心とする風格のある景観の形成
- ・皇居周辺の風格ある景観誘導：B区域「周辺に歴史的建造物がある場合には、これらと調和した配置、高さ、形態に配慮する」
- 「特に風格ある景観を望むことができる眺望点および特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点からの見え方については、建築物の高さ、配置、色彩等に関し、特段の配慮をする」

新宿区

＜新宿区基本構想＞

- ・めざすまちの姿—『新宿力』で創造する、やすらぎとにぎわいのまち

＜新宿区都市マスタープラン＞

- ・将来の都市構造：
 - 賑わいと交流を先導する『賑わい交流の心』
 - 連続する緑の骨格を形成していく『水とみどりの環(わ)』
- ・土地利用方針：『住宅機能と商業機能が融合した賑わい・交流の中心地区に根ざした商業・文化の拠点』（賑わい交流地区）
- ・四谷地域まちづくり方針：
 - 業務商業と都心居住が調和し歴史的な文化・景観を保全しつつ、賑わい交流機能を備えた新しい魅力を持つまち
 - 四谷第三小学校や財務省公務員宿舎跡地を活用し、市街地再開発等による『四谷地域の拠点の形成』
 - 幹線道路における歩行者空間の整備
- ・景観まちづくりの方針
 - まちの個性を活かした質の高い賑わいのある景観の形成を誘導する『賑わい交流景観創造エリア』

＜新宿区住宅マスタープラン＞

- ・住宅まちづくり施策展開方向：更なる駅周辺の賑わいのまちづくり、建築物の更新や共同建替えの時期をとらえたオープンスペースの整備等

＜新宿区みどりの基本計画＞

- ・開発と連携したみどりづくり：旧四谷第三小学校や財務省跡地の有効利用
- ・みどりの軸の形成：グリーンシンボルロードに位置付けられた三栄通り街路樹の再整備

＜新宿区景観まちづくり計画＞

- ・目標：まちの記憶をいかした『美しい新宿』をつくる
- ・景観計画区域内における地区区分：一般地域

＜新宿区景観形成ガイドライン＞

四谷・外濠エリア：

『外濠の豊かなみどりを中心とした風格のあるまちなみへ』

- ・外濠のみどりをもつ歴史あるおもむきの保全
- ・外濠のみどりと調和した周辺の景観形成
- ・まちなみの大幅な変化が予想される場所では、みどりで包まれ潤いあふれる四谷地区にふさわしい拠点の創出

＜超高層ビルの景観形成ガイドライン＞

- ・多くの人が集い憩う場所をつくる（公開空地のつくり方）
- ・歩く人に快適な潤いのある歩行者空間をつくる
- ・地域に溶け込ませる
- ・地域に貢献する

＜幹線道路沿道の景観形成ガイドライン＞

- ・まちなみの連続性に配慮する
- ・快適な歩行者空間をつくる
- ・後背が住宅地の場合は、住宅地に対しても配慮する
- ・幹線道路に併走する通りに対しても裏側とならないように配慮する

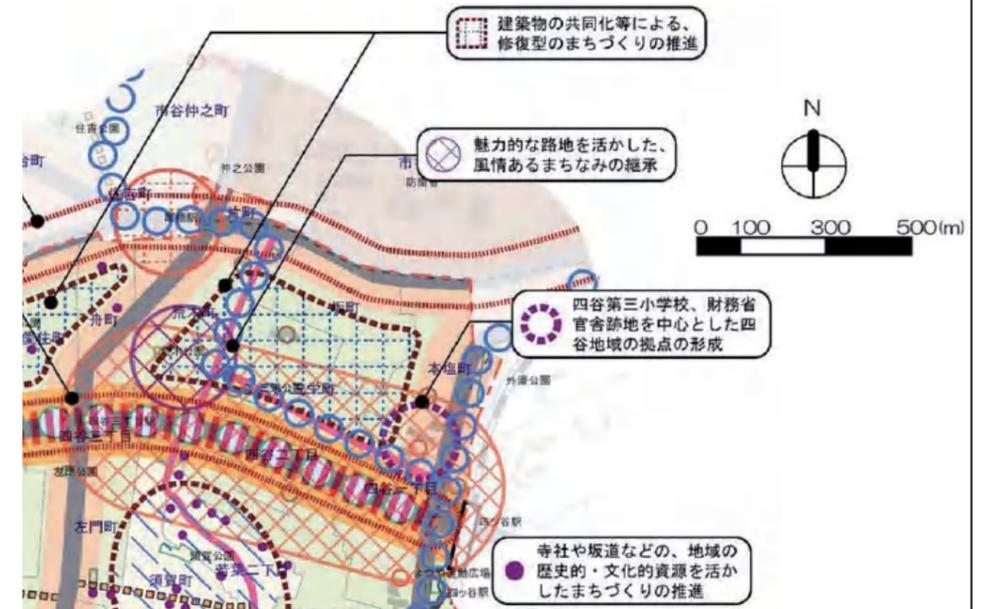


図. 四谷地域まちづくり方針図（都市マスタープランより 一部抜粋）



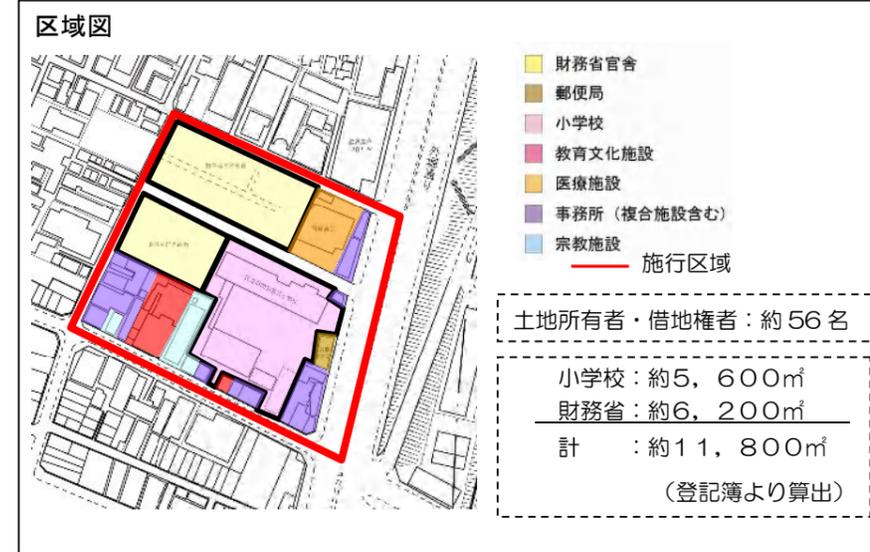
図. 景観まちづくり方針図（都市マスタープランより 一部抜粋）

(仮称) 四谷駅前市街地再開発事業 ～Ⅱ. 事業全体概要～

1. 拠点地区の整備方針（目標）

- ① 都市機能の更新と敷地の一体化による敷地の有効高度利用の実現 ：業務・商業・文化国際交流・教育等機能導入
- ② 多様な人々を迎え入れる滞留空間の整備 ：交流の促進に資する多様な広場空間を整備
- ③ 高度利用を支える都市基盤施設の整備 ：道路拡幅整備等による機能拡充
- ④ 周囲の豊かな緑とを結びつける、積極的な緑化 ：有効空地や屋上等の緑化による、外堀とつながる緑の空間形成

2. 拠点地区の現状と課題



<主な整備課題>

- 建築物の築年数の経過による建築物の更新が必要
- 地区内地権者の居住継続
- 旧四谷第三小学校と財務省公務員宿舎の廃止により発生した大規模公有地の活用
※現状の建築規制、不整形な敷地形状、接道条件等から単独では有効活用が困難
- 公共施設の整備・改善

<市街地再開発事業の実施について>

これらの課題解決に向けて、

- ・ 敷地の統合
- ・ 共同化
- ・ 都市機能の更新
- ・ 高度利用

を市街地再開発事業により実施し、地権者の居住継続を図りながら複数の土地の土地利用転換と一体的高度利用を実現する

<再開発等促進区を定める地区計画の適用について>

当地区の整備の方向性と当地区計画の適用要件となっている目的と合致していること、見直し相当用途見直しが可能のため事業期間の短縮が図られること、段階的な土地利用転換が実現できること等を総合的に勘案して、**再開発等促進区を定める地区計画を適用**

【再開発等促進区を定める地区計画 適用要件に掲げる事業目的】

まとまった低・未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、**公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備**に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに**一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的**

3. 再開発事業の整備概要（設計方針）



※現在検討中のものであり、今後変更の可能性があります

※施設計画の概要（案）

区域面積	約 2.4 ha
敷地面積	約 18,000 m ²
建築面積	約 8,300m ² (建ぺい率 約 47%)
延べ面積 (容積対象面積)	約 140,000m ² 約 120,000 m ² (容積率 約 670%)
建物高さ	約 150m(建築基準法上 約 140m)
主要用途	事務所、店舗、文化国際交流機能、住宅等 住宅 約 80戸 駐車場 約 360台

※現在検討中のものであり、今後変更の可能性があります

4. 地元の状況

(1) 経緯

- 平成 17 年 7 月 四谷駅前地区まちづくり勉強会開始
- 平成 18 年 4 月 四谷駅前地区再開発協議会（以下協議会）発足
- 平成 22 年 3 月 旧四谷第三小学校跡地施設活用方針決定
- 平成 22 年 6 月 協議会にて当事業の都市計画決定に向けた手続きを新宿区に要請することについて議決

(2) 地区内の地権者の再開発事業参画意向

財務省

- ・ UR 都市機構へ事業参画と床取得意向表明済

新宿区

- ・ 四谷地区施設活用方針にて再開発での権利床取得と文化国際交流拠点機能等の導入の方針を決定済

旧四谷第三小学校跡地 施設活用方針

- ① 四谷駅前地区の再開発で得られる区の権利床については、スポーツができる機能を整備するほか文化国際交流拠点機能を誘致します。
- ② 防災性を高め安全で快適なまちを目指し、今後の市街地再開発事業等を進めていく中で、防災に資する広場機能等の整備を働きかけていくほか、認証保育所を誘致します。

四谷駅前地区再開発協議会

- ・ 地権者全員加入
- ・ 都市計画決定手続き着手について議決済
- ・ 独立行政法人都市再生機構に対し、当事業を施行することを要請することについて議決済

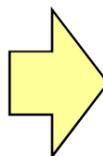
5. 想定スケジュール

- 平成 23 年度 都市計画決定
- 平成 24 年度 事業計画認可
- 平成 25 年度 権利変換計画認可
- 平成 29 年度 工事竣工

【論点① なぜこの場所に高層建築物を整備するのか?】

■四ツ谷駅前景観(新宿区側)の現状

- ・業務商業施設が集積して、一定の賑わい空間を形成している。
- ・建物や看板の色彩、スカイラインに統一感がなく、また四ツ谷駅前を想起させる象徴的・求心的な存在があるとはいえない。
- ・迎賓館や四谷見附橋などの地域の歴史的資源への配慮が求められる。



賑わい空間や歴史的資源等の地域特性を活かし、四ツ谷駅前を象徴するようなランドマークの形成を図ることとする。



四谷見附交差点から新宿通りを望む



四谷見附交差点



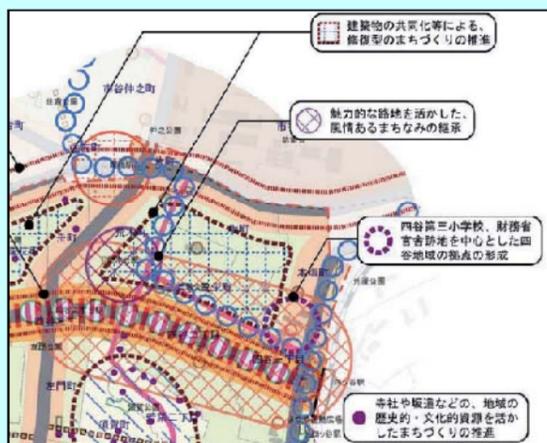
四谷見附交差点から外堀通りを望む

■ランドマークに必要な要素

○場所性

・都市構造上の特性

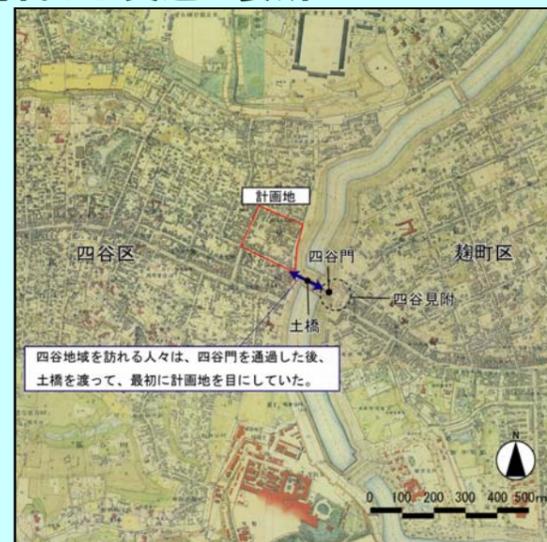
四ツ谷駅周辺: 「賑わい交流の心」
本計画地: 「四谷地域の拠点」



(新宿区都市マスタープランより抜粋)

・歴史上の特性

江戸時代から交通の要所



・地形上の特性

周辺より地盤が高く、外濠や幹線道路沿いにある。
→離れた場所からでも視認性が高い。

○機能性

・業務商業施設による駅前の賑わいを更に創出するための多彩な交流促進機能(ビジネス・イベント・国際・教育・スポーツ・子育てなど)



業務機能



商業・サービス機能



教育機能



文化国際交流機能



子育て支援機能



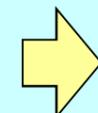
スポーツ機能

- ・災害発生時、地域住民の一時避難場所として広場を活用(備蓄倉庫等災害対策施設)
- ・その他、地域に資する機能(駐輪場など)

○デザイン性

・高さ

周辺地域から四ツ谷駅前を訪れる人にとって目印となるような建物高さとする。
(ただし、周辺にある景観上重要な眺望点からの眺望を極力阻害しない高さに抑える。)

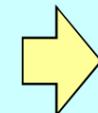


景観協議の論点②(P. 4)へ

・建物の外観

周辺の賑わい空間との一体感
外濠の水とみどり
外堀通りの連続性
地域の歴史的資源
皇居周辺という立地

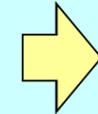
に配慮



景観協議の論点③(P. 5)へ

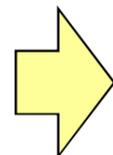
・外構

植栽:
新宿区の「7つの都市の森」の1つである外濠
周辺とのつながりに配慮
高い緑地率の確保(40%超)



景観協議の論点④(P. 6)へ

高い空地率の確保(50%超)



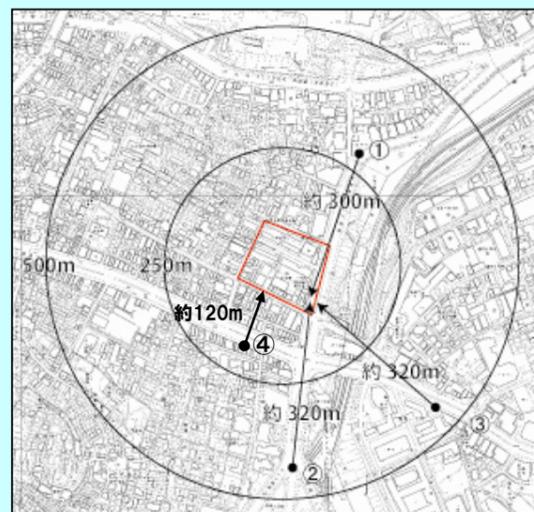
都市構造・歴史・地形の観点から四ツ谷駅前の拠点にふさわしいと思われる位置に、地域をより活性化する(賑わいを促進する)機能やデザインをもつ高層建築物を整備することで地域のランドマークの形成を図る。

【論点② 業務タワー棟の高さを約150m*とすることの妥当性】

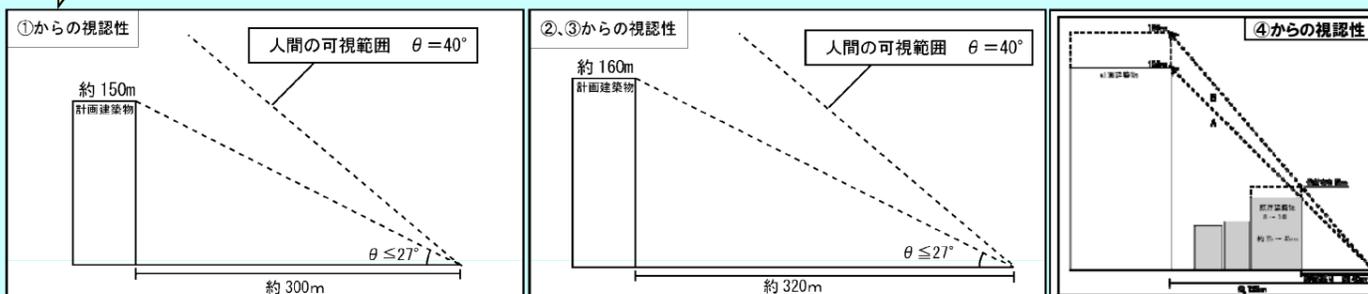
【方針1】周辺地域から四ツ谷駅前を訪れる人にとって目印となる高さを確保する。

外堀通り・新宿通りから計画地に向かう場合、初めて計画地を真正面に捉える地点において業務タワー棟の全体が視野に入るような高さ(人が建物を見上げる角度が27°となる高さ)とする。

(新宿通り(西側)からは業務タワー棟全体を真正面から視認することはできないため、業務タワー棟の上部を視認できる高さを検討。)



150~160m程度以上が望ましい。



外堀通り(北側)から視認できる高さ(約150m以上)

外堀通り(南側)・新宿通り(東側)から視認できる高さ(約160m以上)

新宿通り(西側)から視認できる高さ(150m以上)



津之守坂入口交差点から望む

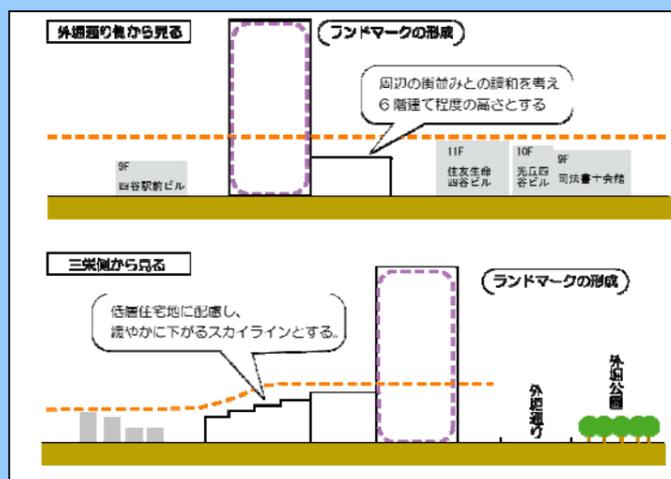
紀之国坂から望む

市谷八幡町交差点から望む

上智大学前から望む

◆その他の棟の建物高さ

周辺の街並みとの調和を考慮して、スカイラインが緩やかにつながる様な同等程度の高さとする。

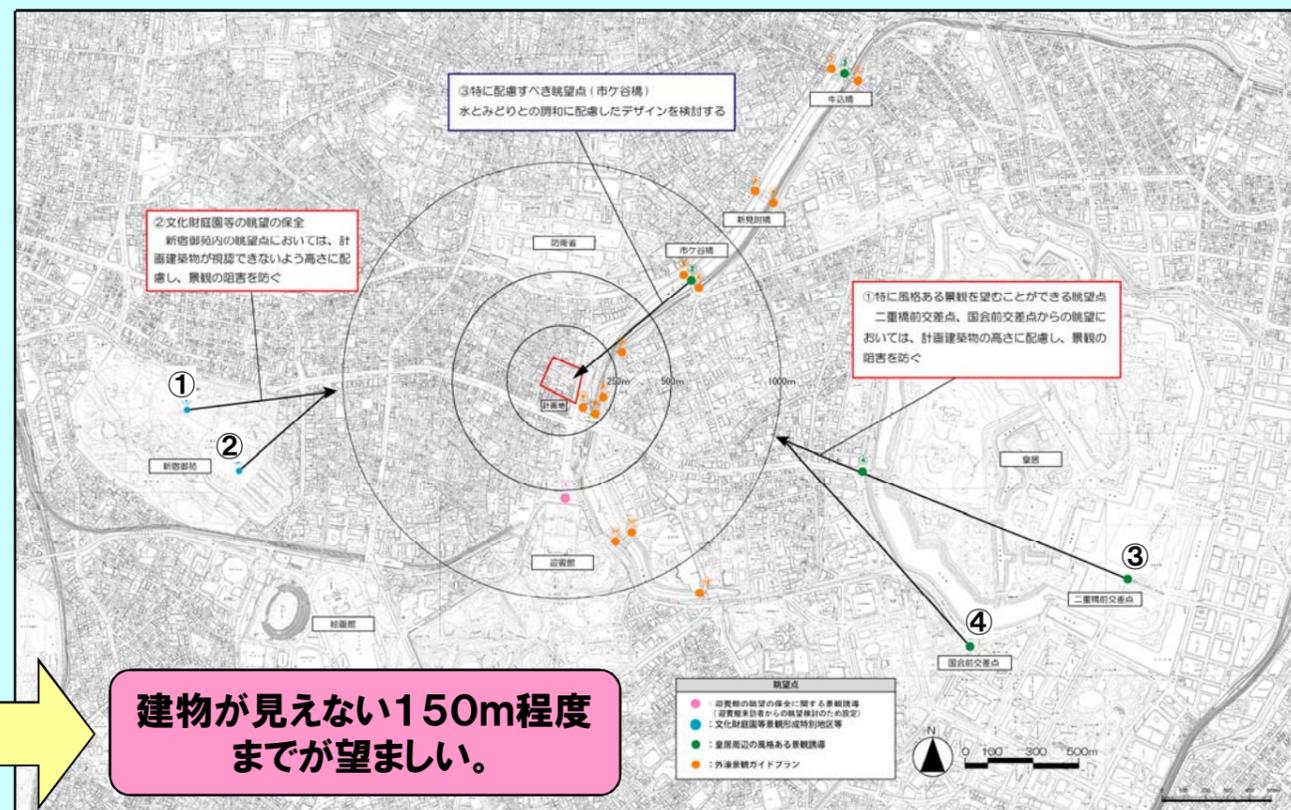


※建築基準法上の建築物の高さ(140m)に屋上工作物等の高さ(10m)を加えた最高高さをいう。

【方針2】周辺にある景観上重要な眺望点からの眺望を極力阻害しない高さに抑える。

◆皇居周辺の特に風格ある景観を望むことができる眺望点(二重橋前交差点 国会前交差点)
「今以上の景観の阻害を防ぐ」

◆新宿御苑内の眺望点
「庭園からの眺望を阻害する高さにならないようにする」



建物が見えない150m程度までが望ましい。

(※業務タワー棟の高さを150mとした場合の見え方)



二重橋前交差点(③地点)から望む

国会前交差点(④地点)から望む

新宿御苑(①地点)から望む

新宿御苑(②地点)から望む

◆市ヶ谷橋からの眺望への配慮

「水と緑との調和」「外濠の風致との調和」に配慮し、皇居周辺にふさわしい高質なデザインとする。



「周辺地域からの視認性の確保」「景観上重要な眺望点からの眺望の保全」を両立させるため、業務タワー棟の高さは150mが妥当

【論点③ 周辺の景観に配慮した建物外観の形成方針】

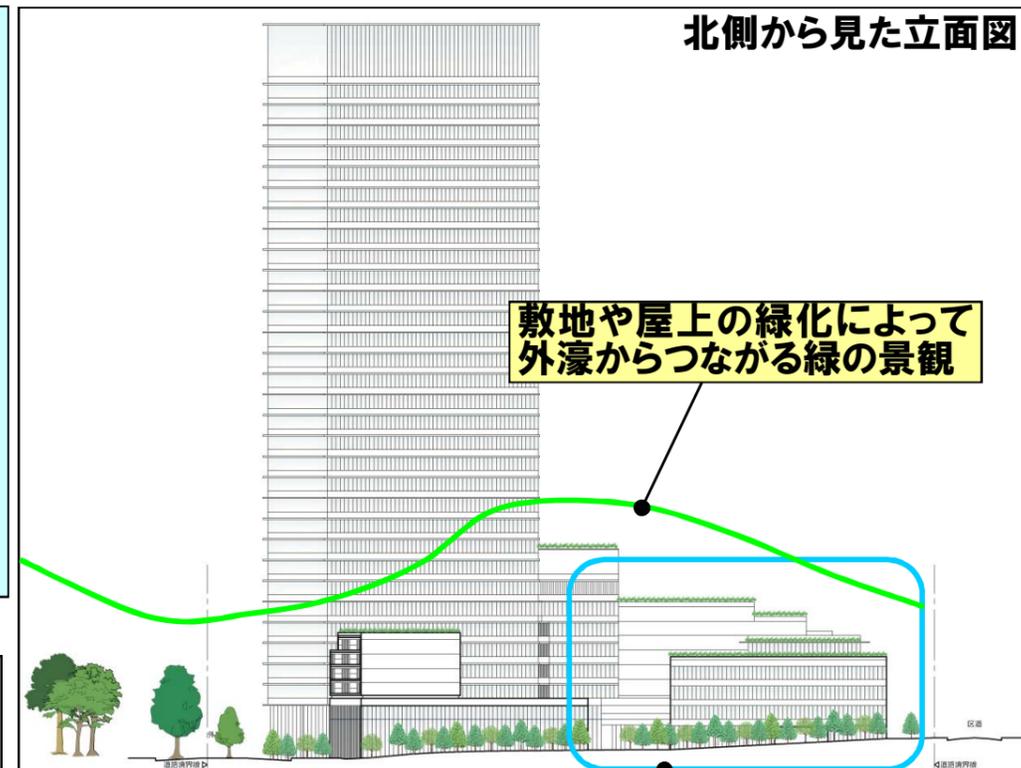


- ・迎賓館や四谷見附橋の意匠との調和
 - ・外濠のおもむきと調和した、落ち着いた形態意匠・色彩
 - ・低層部は賑わいを感じられるような、開放的な意匠
 - ・高層部は空に溶け込み高さや圧迫感を感じさせない形態意匠・色彩
 - ・経年劣化の少ない素材
- (新宿区景観形成ガイドラインより)

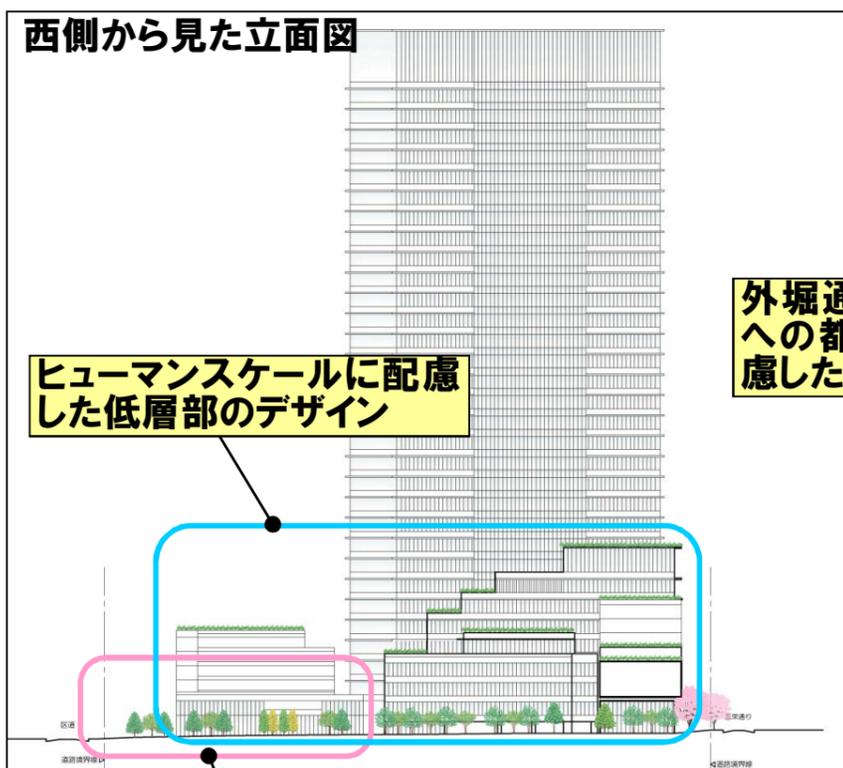
- ・「風格」「落ち着き」「端正さ」「快適さ」「にぎやかさ」の観点から、皇居周辺にふさわしい良質なデザイン
- (東京都 皇居周辺地域の景観誘導区域における建築物のデザイン評価指針より)



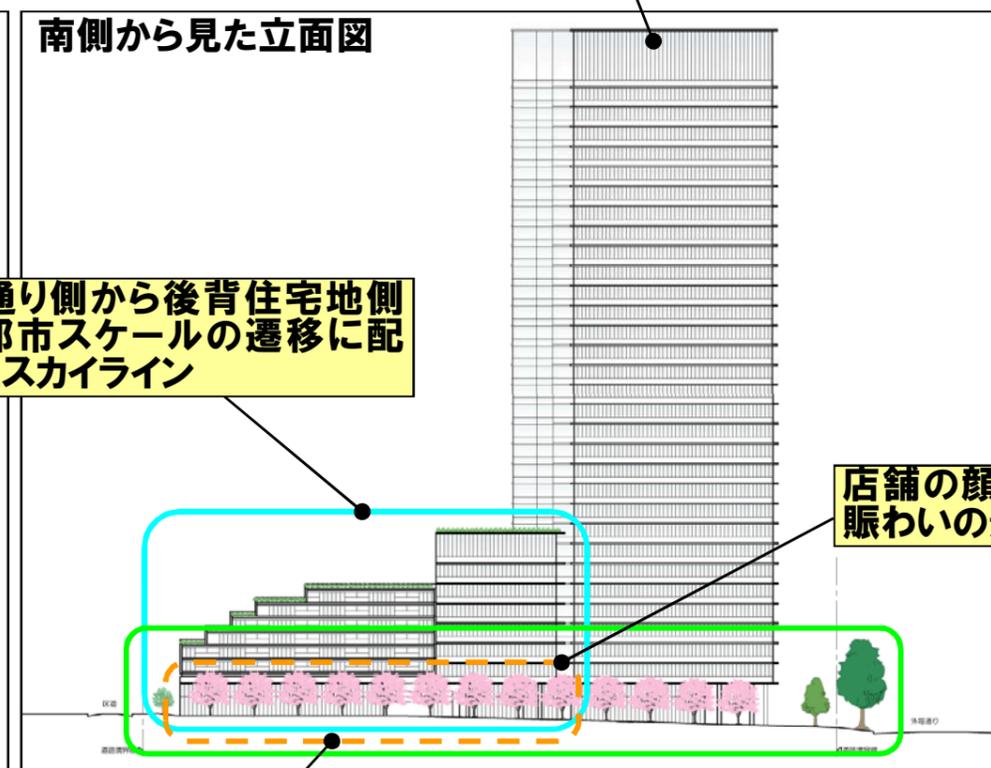
- 業務タワー棟のファサード(検討中)
- ・ガラス・石・アルミによる圧迫感のない構成
 - ・日射遮蔽に配慮
 - ・四谷のランドマークにふさわしい風格や落ち着きのある構成
 - ・高さ方向の強調を避けるため、横ストライプによる彫りが深く陰影のある構成



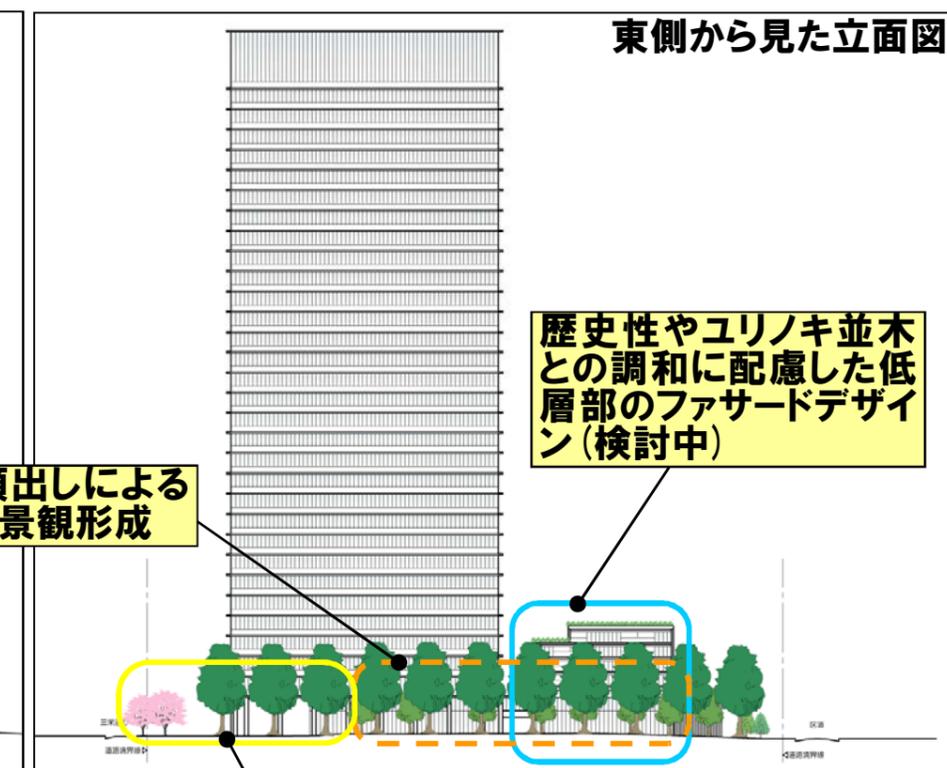
地域の広場に面して賑わいのあるファサード構成(検討中)



地域住民から親しまれる広場としての緑化・舗装やストリートファニチャー(検討中)



三栄通りの街路樹整備やの玉川上水のの流れと連携した水と緑のランドスケープデザイン



広場の緑化・舗装やストリートファニチャーによる四谷の玄関口としての賑わいや歴史性の表現

【論点④ 周辺の景観や歴史に配慮した外構形成方針】

- ・外濠の水とみどりと調和する形態意匠・色彩
- ・適度な囲われ感や歩行者空間と植栽との関係に配慮した居心地の良い場所づくり
- ・ピオープ等による潤いのある空間
- ・歩行者動線と滞留空間はつながりを持ちつつ、適切に分離
- ・街路樹と調和した緑化

(新宿区景観形成ガイドラインより)



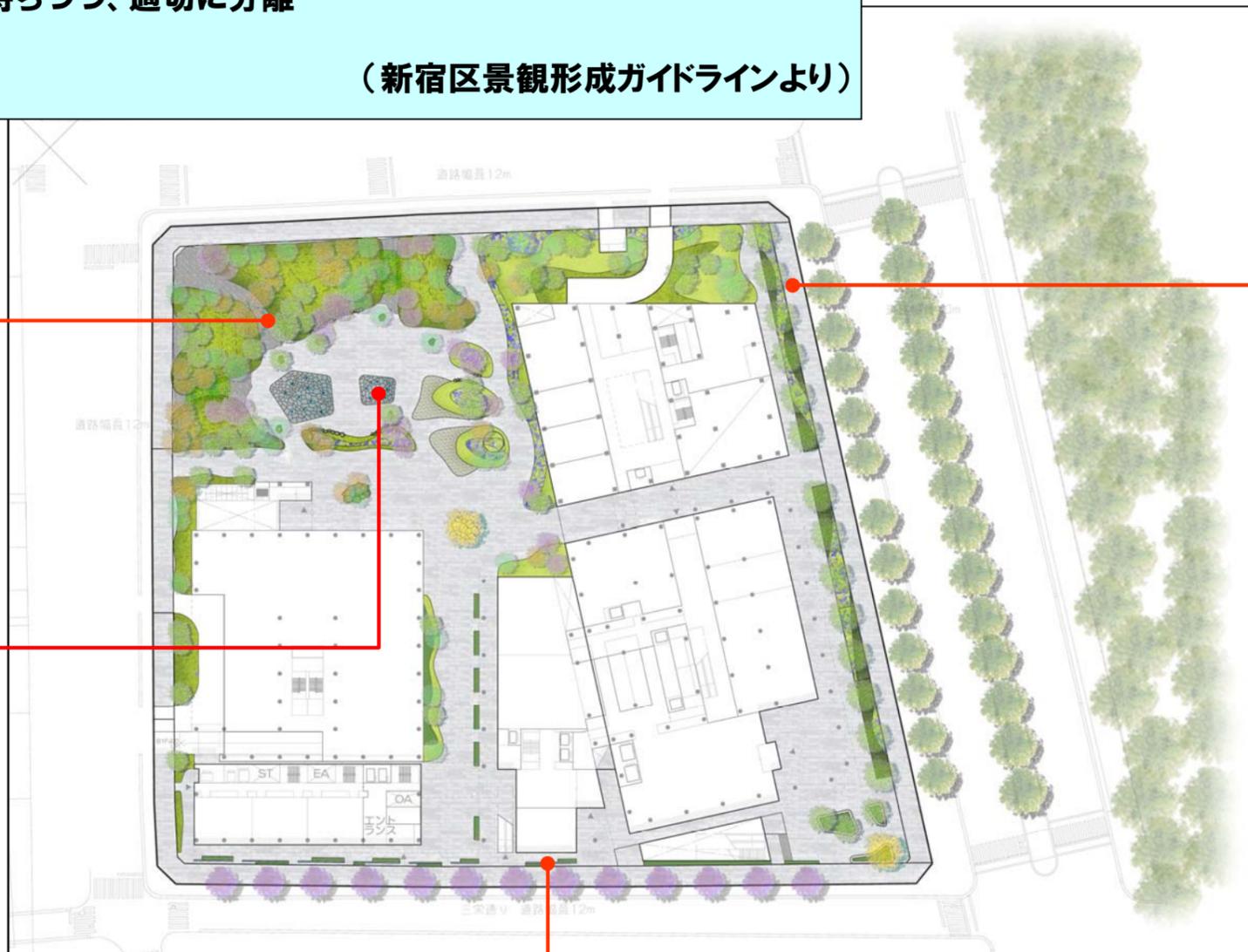
緑量あふれる天蓋の道



景石のようなベンチ



舗装と絡み合う水



街路樹と重なり合う並木道



かつての樋筋を想起させる水路

【計画地南側(三栄通り)】



【計画地東側(外堀通り)】



【計画地北側】



【計画地北西側】

