

# (仮称) 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業について

# 1. 地区の現況

西新宿五丁目は、以下のような指定や課題のある地区です。

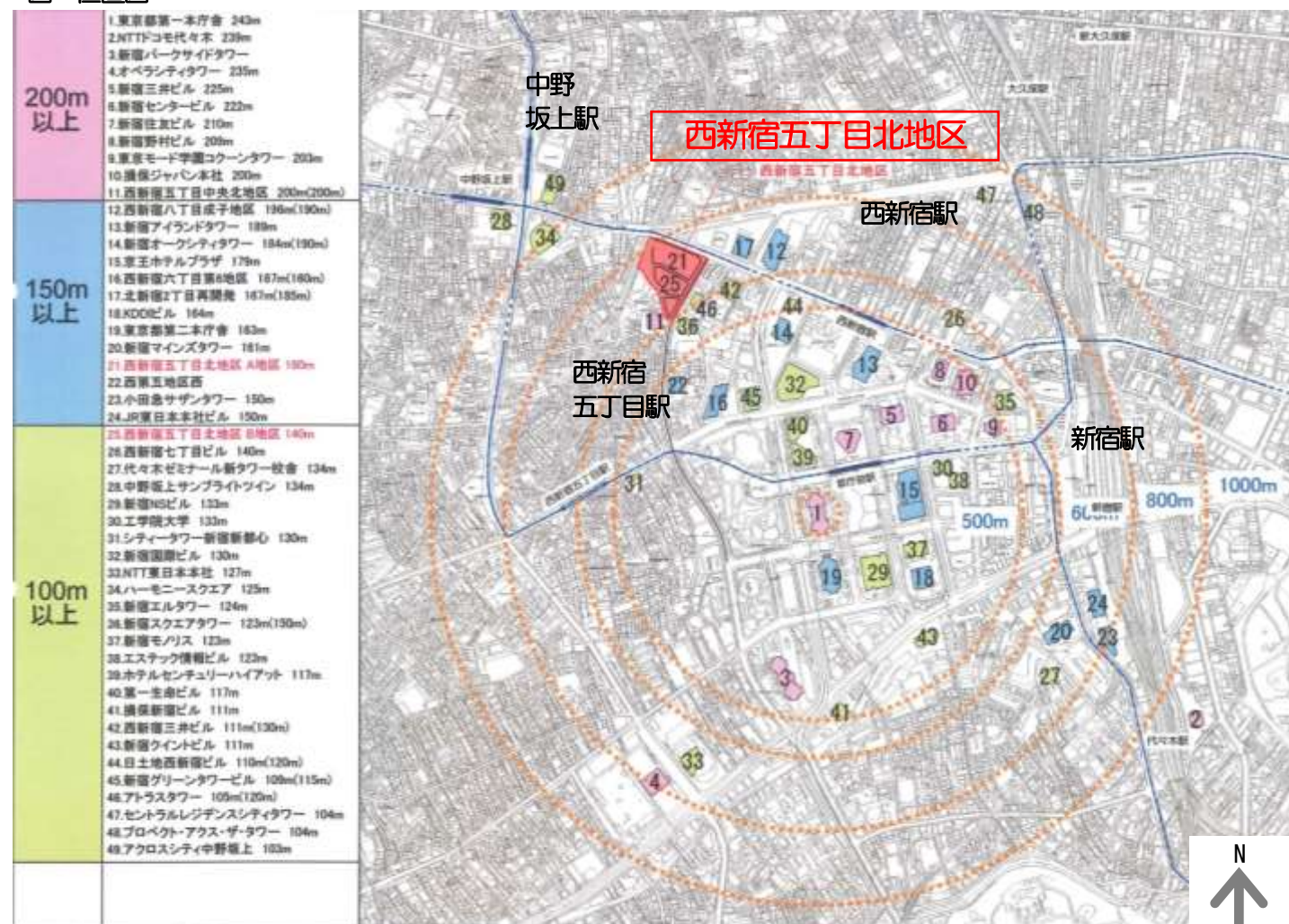
- 平成 14 年 7 月に都市再生緊急整備地域（都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域）に指定されている。
- 東京都の地震に関する地域危険度測定調査では、第 7 回調査（平成 25 年 9 月公表）で火災危険度及び災害時活動困難度を考慮した火災危険度でランク 4（5 段階でランク 5 が最も危険）の指定を受けている。

よって、区は、当地区において不燃化特区や市街地再開発事業等の支援を行い、不燃化及び市街地の整備を推進しています。

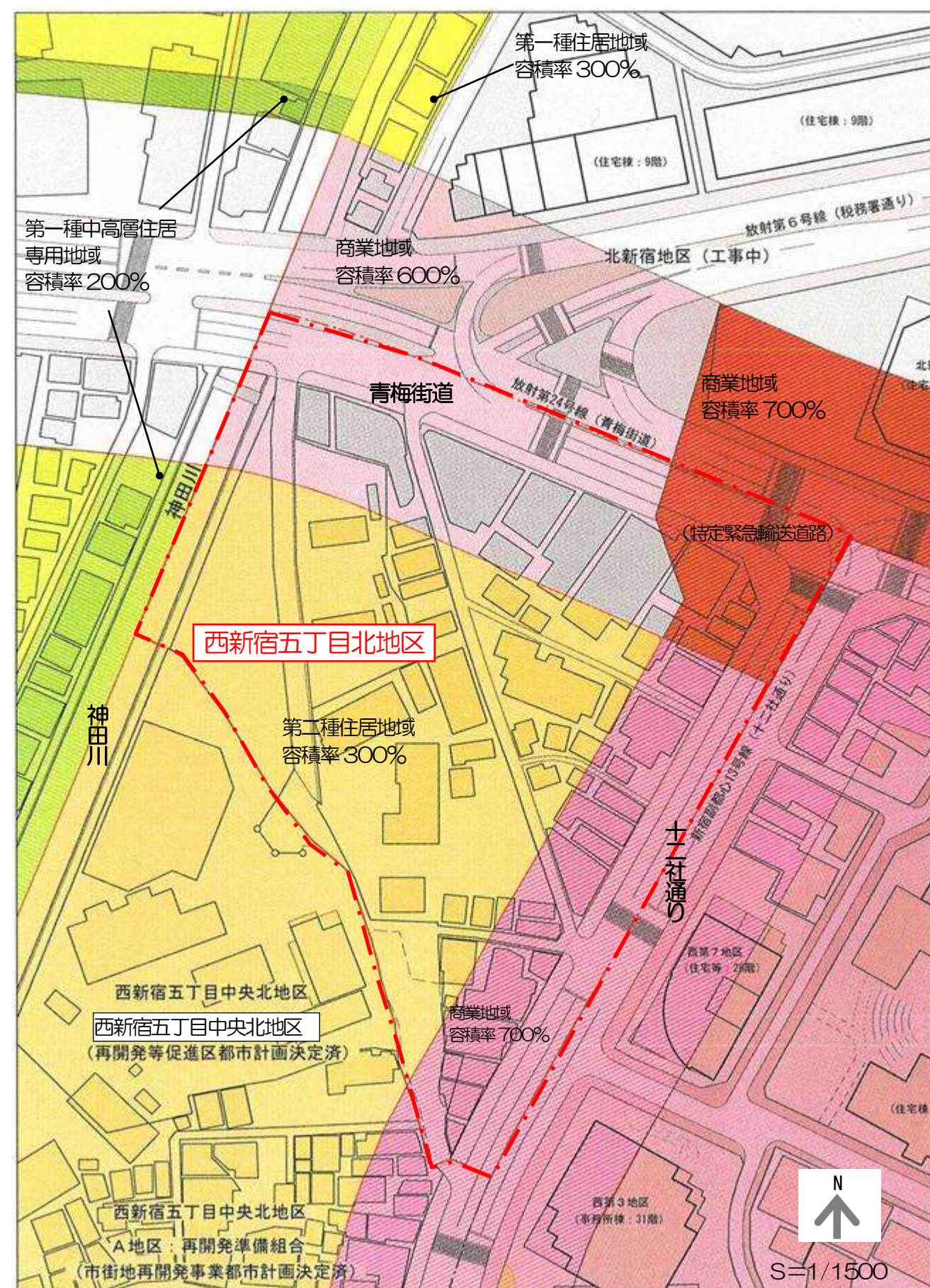
西新宿五丁目北地区（2.5ha）は新宿駅の北西約 1.2km の距離にあり、東京メトロ丸の内線西新宿駅及び中野坂上駅、都営大江戸線西新宿五丁目駅から徒歩 6 分、西新宿の高層ビル群の端に位置しています。



図一位置図



図一区域図（区域面積 約 2.5ha）



現況建物用途

区分	棟数	延べ面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)
専用住宅	13	1,705	4.8
共同住宅	12	6,029	16.9
併用住宅	20	18,712	52.3
店舗・事務所	7	8,590	24.0
公益建築	2	713	2.0
計	54	35,749	100.0

現況建物構造

区分	棟数	延べ面積 (m <sup>2</sup> )	割合 (%)
木造	21	2,749	7.7
S造	9	2,334	6.5
RC造	14	8,491	23.8
SRC造	10	22,175	62.0
計	54	35,749	100.0

区分	人数 (人)
土地所有者	57
借地権者	6
計	63

計画概要

敷地面積	約 13,520 m <sup>2</sup>			
延床面積	約 140,000 m <sup>2</sup>			
区分	計画戸数	住宅面積	店舗面積	事務所面積
A地区	約 650 戸	約 66,000 m <sup>2</sup>	約 2,300 m <sup>2</sup>	約 18,000 m <sup>2</sup>
B地区	約 350 戸	約 34,000 m <sup>2</sup>	約 1,300 m <sup>2</sup>	約 0 m <sup>2</sup>
C地区	約 6 戸	約 650 m <sup>2</sup>	約 500 m <sup>2</sup>	約 2,200 m <sup>2</sup>
計	約 1,000 戸	約 11,000 m <sup>2</sup>	約 4,100 m <sup>2</sup>	約 20,000 m <sup>2</sup>

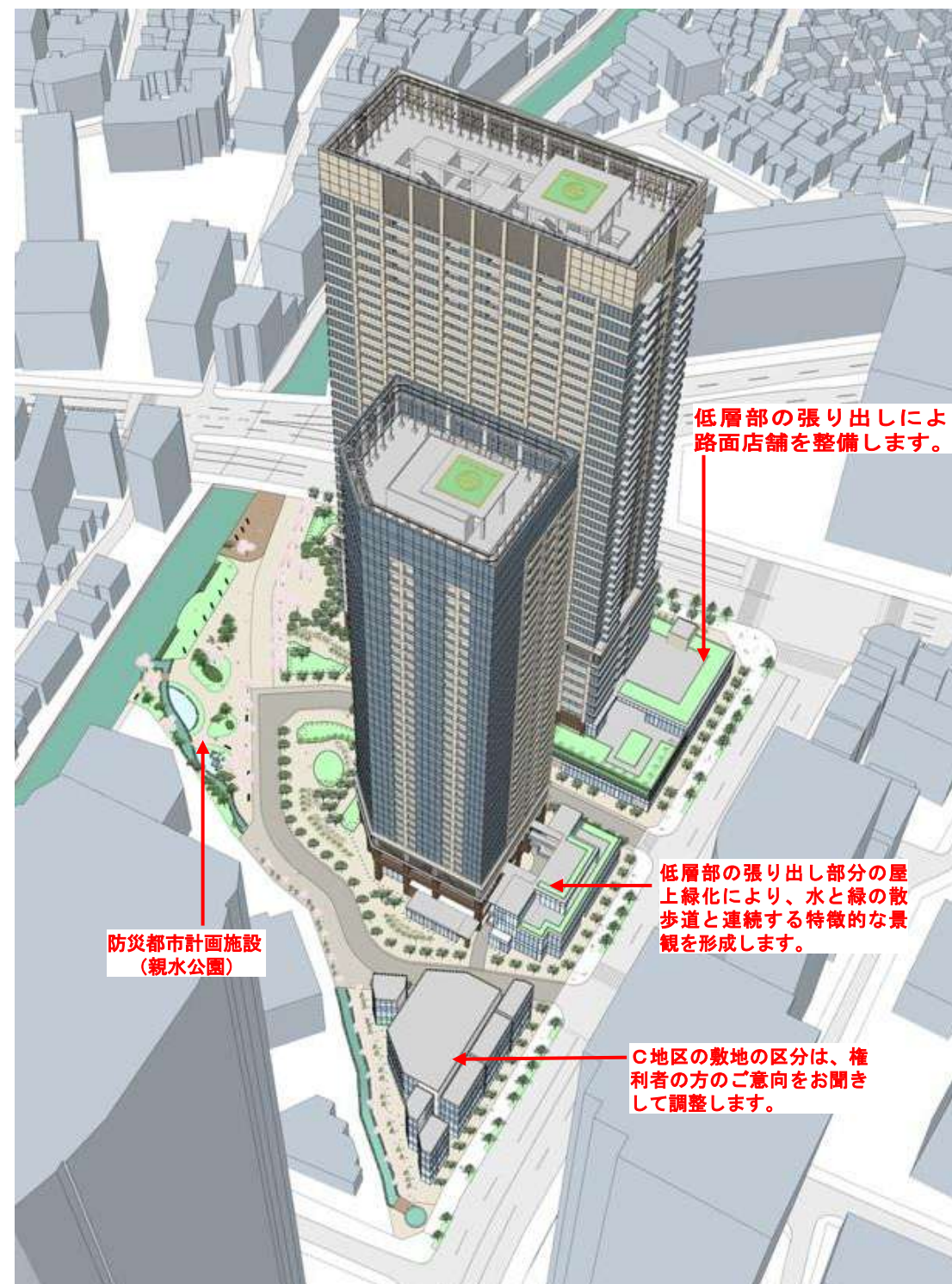
(1) 街づくりの経緯

地区内の建物の老朽化と大規模災害への不安、商業の沈滞、古くからの住民の減少に伴う地域コミュニティの衰退等から街づくりの機運が高まり、地元住民を中心に約10年間、熱心に街づくりの検討を進めてきました。早期に街づくりの実現を希望する権利者も多く精力的に活動を行っています。地区内に区分所有マンションもあり、権利者は多いものの約8割が街づくりに同意しています。

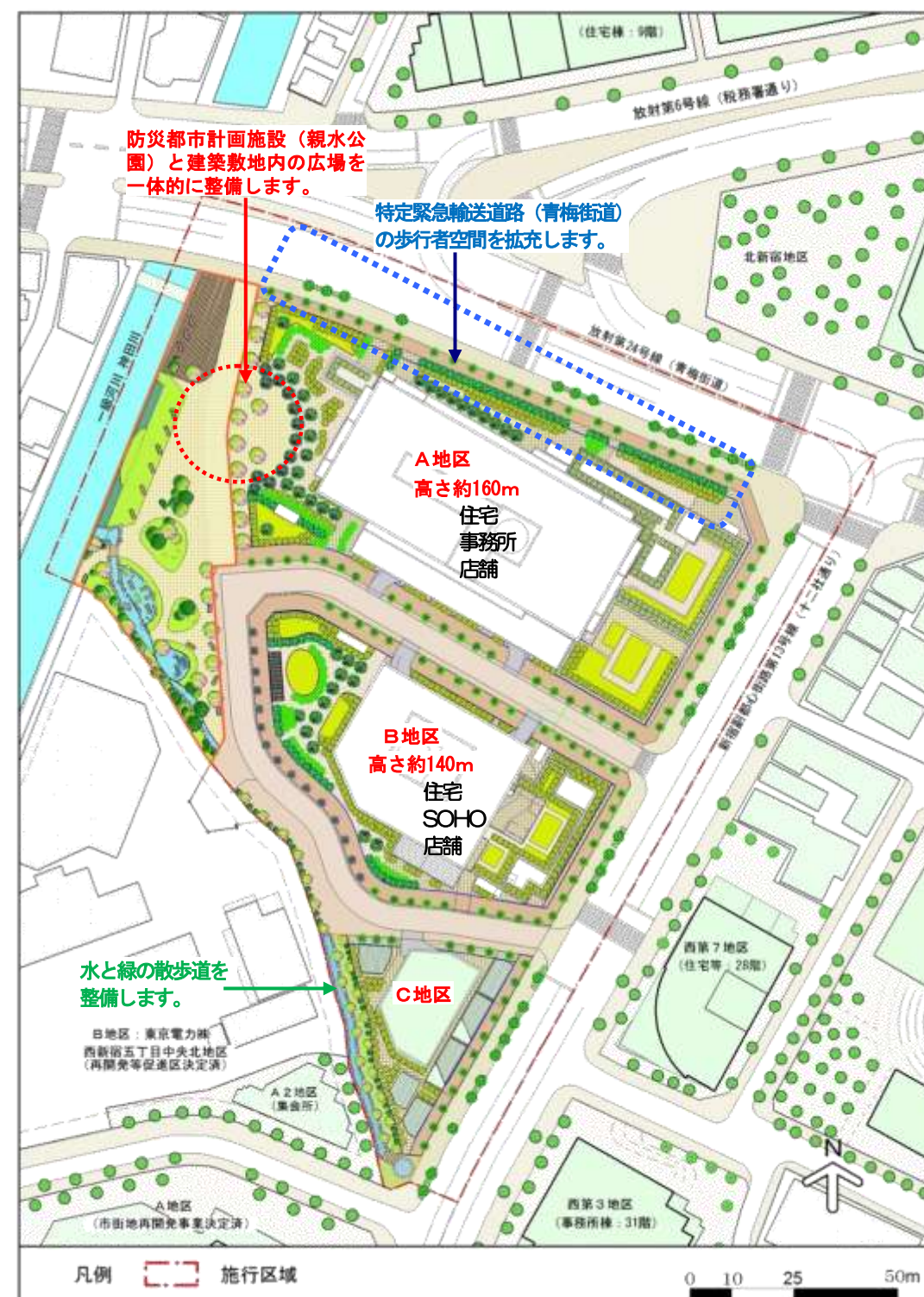
- 平成16年7月 地元有志の活動を再開
- 平成18年7月 西新宿五丁目北地区街づくり研究会を設立する。
- 平成19年5月 西新宿五丁目北地区再開発準備組合を設立する。
- 平成20年2月 参加組合員予定者に住友不動産㈱を選定する。
- 平成21年5月 都市計画の準備組合案を承認する。
- 平成25年11月 基本計画案の建築計画案を承認する。
- 平成26年8月 周辺住民説明会開催。  
都市計画決定に向けて、行政協議進行中。権利者の同意取得中。

(2) 想定スケジュール

- 平成26年度 都市計画決定
- 平成27年度 事業計画・組合設立認可
- 平成28年度 権利変換計画認可
- 平成29年度 本体工事着工
- 平成31年度 本体工事完了・入居



※ 現在検討中のものであり今後変更の可能性があります。



### 3. 地区の現況

図一 建物構造別現況



① 十二社通り沿い建物 (店舗、事務所、賃貸住宅)  
 ・青梅街道と十二社通り沿道は老朽化した旧耐震の耐火建築物が多い。



④ 地区西部の通路  
 ・地区南側の玉川上水から神田川に通じる水路 (助水堀) があつたが蓋掛けされていて水の存在が感じられない。



② 地区の狭隘道路  
 ・地区内部の道路は行き止まり道路や狭隘道路である。



⑤ 神田川沿い  
 ・神田川沿いには通路機能はあるものの、樹木や緑地帯は連続しておらず、舗装も不十分となっている。



③ 地区の狭隘道路  
 ・地区内部は低層の老朽木造建物が多い。



⑥ 十二社通り沿い建物  
 ・かつては商業が盛んだったが、周辺で再開発が進み、店舗が減少して活気が失われている。  
 ・日々の買い物も不便な状況である。

# 5. 上位計画

## 新宿区総合計画

東京都、周辺区とも整合を図りながら、地域の個性に光をあてた景観形成を推進し、潤いのある豊かな生活環境を創出、まちの活性化を図り、区民・来訪者にとっても魅力的なまちの景観の形成を進めていきます。

### ①地域の個性を活かした景観誘導

#### ア. 「まちの記憶」を活かした景観形成

- ・人々の営みの歴史や文化など地域に刻まれた「まちの記憶」を活かした景観形成を誘導していきます。

#### イ. 変化に富んだ地形を活かした景観形成

- ・神田川などの水辺、新宿御苑などの貴重なみどりを、区の財産として景観形成を誘導してきます。

#### ウ. 水とみどりを活かした景観形成

- ・建築物の更新等によって失われがちなみどりの保全を促進してきます。
- ・水辺やみどりを創出する建築計画を誘導してきます。
- ・大規模施設などのみどりを活用し、都市に潤いを与え品格を高めるまちなみ景観の形成を図ります。

### エ. 眺望景観の保全・創出

- ・新宿駅西口の超高層ビルが建つ区域において、適切な景観を誘導してきます。
- ・みどり豊かな街路樹の整備や道路の無電柱化により、良好な眺望景観を創出していきます。

### ②賑わいと潤いのある景観形成の誘導

- ・神田川などの水辺の景観を活かした親水空間の創出、まちなみや遊歩道などの整備を進めていきます。

### ③区民との連携による景観まちづくりの推進

区民との協働 地区計画※等のまちづくり制度を活用し、地域の個性的な景観の保全・創出を図ります。

## 新宿区景観まちづくり計画

### 水とみどりの神田川・妙正寺川地区の景観形成基準

■建築物の建築等		
届出対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	
届出対象規模	建築物の高さ>10m又は延べ面積>300㎡	
景観形成基準	形態・意匠	○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
	その他	○敷地内に歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらを活かす。 ○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。 ○附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景を行う。 ○附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 ○外構は、敷地内のデザインだけでなく、隣接する敷地や道路など、周辺景観との調和を図る。 ○敷地内ではできる限り緑化を行う。 ○夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。

ただし、建築物の高さ>60m又は延べ面積>30,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。

景観形成基準	形態意匠	○色彩は、別表3の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
	その他	○隣接する敷地や公共施設と一体となったオープンスペースを新たに創出するなど、周辺景観に配慮した配置とする。 ○壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方に配慮するとともに、周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。 ○緑化にあたっては、生態系にも配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。

### 一般地域の景観形成基準

■建築物の新築等		
届出対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	
届出対象規模	建築物の高さ>10m又は延べ面積>300㎡	
景観形成基準	形態意匠	○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、隣接する建築物や河川景観との調和を図る。
	その他	○敷地内に歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらを活かす。 ○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。 ○附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景を行う。 ○附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 ○外構は、敷地内のデザインだけでなく、河川景観との調和を図る。 ○敷地内ではできる限り緑化を行う。 ○夜間の景観を落着きあるものにするため、過度な照明を河川に向けない。

ただし、建築物の高さ>15m又は延べ面積>1,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。

景観形成基準	形態意匠	○色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺の景観との調和を図る。
	その他	○隣接する敷地や公共施設と一体となったオープンスペースを神田川・妙正寺川沿いに新たに創出するなど、河川景観に配慮した配置とする。 ○壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○神田川・妙正寺川に対しても正面性をもたせ、河川景観に配慮した外構や配置とする。 ○周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。 ○遊歩道や橋からの見え方に配慮する。 ○神田川・妙正寺川沿いに、長大な壁面や設備等が露出することを避けるなど、河川景観との調和を図る。 ○緑化にあたっては、生態系にも配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。 ○河川沿いの垣・さくは生垣とする。

## 新宿区景観形成ガイドライン

### 10-7 淀橋・十二社エリア

江戸時代には現在の十二社通りと並んで大小二つの池があり、周辺には多数の茶屋が並ぶ景観地でした。また、玉川上水と神田上水を結ぶ助水堰や高低差が9mあったと言われる根野の滝もありました。明治時代以降は淀橋浄水場の建設に伴い、池や助水堰は次第に埋め立てられてしまいましたが、その水路跡は現在は遊歩道として存在しています。

**景観特性**

- まちなみの大規模な変化が予想される場所以外、超高層ビル群などと調和を図り、まとまったみどりを創出する。
- 超高層ビル群や周辺市街地との調和を図る。
- 新宿中央公園と神田川をつなぐまとまったみどりを創出する。

**1. 空の広がりや神田川の流れる河川空間**

神田川は、コンクリート三面張りとなってはいるものの、都市において一旦つくれる貴重な安らぎ空間です。

**2. 生活感を感じる身近なみどりや商店街**

住宅地も商店街もあまり規模が大きくなく、身近なみどりがあふれています。かつて、神田上水と玉川上水をつないだ助水堰の跡は橋梁となり、よどばし児童遊園として残っています。

**3. 幹線道路沿道の賑わいと快適な歩行者空間をつくる**

幹線道路に囲まれた内側からは、幹線道路沿いの高層建築物の裏側が見えてしまっています。

### 景観形成の目標

## 水に関連する歴史や地形をいかしたみどりあふれるまちなみへ

神田川だけでなく、かつてあった十二社池や助水堰など水や地形をいかし、みどりあふれるまちなみをつくる。

### 景観形成の方針

#### 1. 空の広がりや河川の流れる感じられる河川景観をつくる

**景観形成の考え方**

本エリアの景観形成の軸となる神田川において、水とみどりに調和した潤いあふれる河川景観をつくる。

**具体的な方策**

- 色彩は水やみどりと調和したものとし、特に、彩度の高いものは避ける
- 橋や対岸からの眺めに配慮し、壁面の分節化を図り、長大な壁とならないようにする
- 直接河川に接する場所では、設備機器等が見えないよう植栽等で修景する
- 河川側は、空の広さが感じられるような十分な空地をとり、積極的に緑化を行う
- 橋や遊歩道の整備に際しては、色彩や素材、植栽などに十分配慮し、可能な限り親水空間をつくるなど良好な河川景観を積極的に創出するよう努める

**2. みどりあふれるまちなみをつくる**

**景観形成の考え方**

道路にあふれ出す住宅の敷地ごとの小さなみどりを大事にしつつ、神田川沿いのみどり豊かな景観を、新宿中央公園のまとまったみどりまでつなげる。

**具体的な方策**

- 大規模の計画では、まとまった緑化を行う
- 中・小規模の計画では、道路沿いの緑化を積極的に行う
- 緩やかな変化のある地形の魅力や個性を損なわないよう、大規模な地形の変更は避ける

**3. 幹線道路沿道の賑わいと快適な歩行者空間をつくる**

**景観形成の考え方**

広域幹線道路(山手通り・青梅街道)や地区幹線道路(十二社通り・水道道路・方南通り)の沿道は、賑わいと街路樹が長く快適な歩行者空間をつくる。

**具体的な方策**

- 壁面の位置を揃え、両面と調和を図る
- 低層部の賑わいを感じられるよう、開放的な意匠とする
- 夜間景観にも配慮し、シャッターは透視性の高いものとする
- 夜間景観に配慮した照明計画とする
- 交通量の多い幹線道路の悪影響を緩和するため、街路樹を整える
- 水道道路沿道では、日影と圧迫感の軽減に配慮し、周辺の生活環境と調和した落ち着いた賑わいのある景観とする

## 6. 事業手法

### (1) 都市計画の構成

#### ①地区計画（一般型）

- ・地区の整備の目標と建築物の制限を定める。

#### ②高度利用地区

- ・当地区は都市再生緊急整備地域の指定、都市再開発の方針等から、土地の高度利用を図ることが適当な区域。
- ・地域貢献に応じた容積緩和を定める。

#### ③特定防災街区整備地区

- ・「防災街区整備方針」（東京都）に基づく。
- ・防災街区整備事業の前提。
- ・密集市街地における特定防災機能の確保、土地の合理的かつ健全な利用を図ることを目的とする。

#### ④防災街区整備事業

- ・公共施設及びそれと一体となって延焼防止や避難地、避難路としての機能（特定防災機能）を確保するための建築物を一体的、効率的に整備する。

#### ⑤都市計画公園

##### （防災都市計画施設）

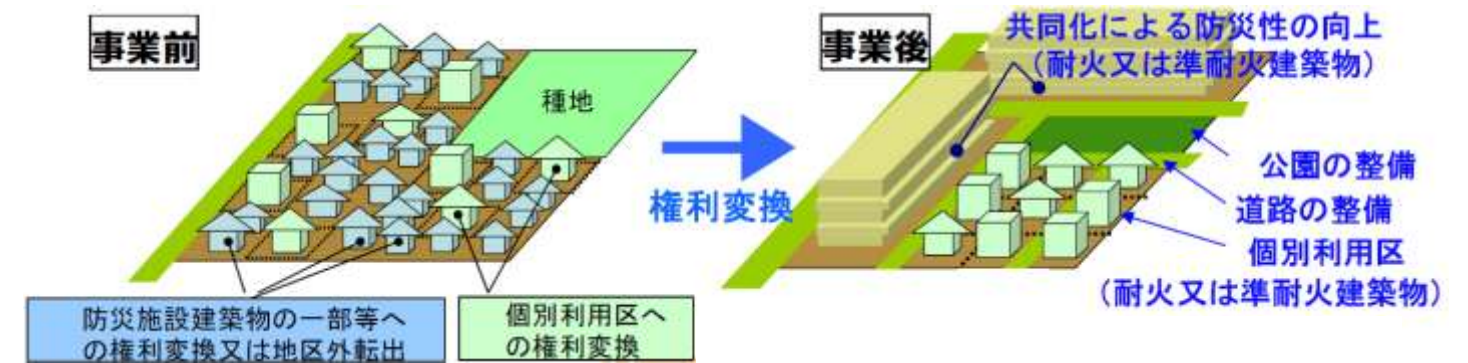
- ・「防災街区整備方針」に基づく防災拠点と「神田川流域可川整備計画」に基づく親水拠点の機能を併せ持つ公園。
- ・施設建築物と一体となって特定防災機能を確保する。

#### ⑥防火地域の変更

- ・高度利用地区、特定防災街区整備地区の適用にあわせて準防火地域から防火地域へ変更。

### (2) 防災街区整備事業とは

防災性と居住環境の向上を目指し、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除去し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業。



#### ① 事業の特徴

- ・密集住宅市街地の防災性向上を目的としている。
- ・土地の合理的かつ健全な利用を図るため、一定の条件を満たす場合に、個別の土地への権利変換も可能。
- ・権利者の一定割合の決議に基づいて強制力をもって事業を施行することが可能。

#### ② 区域の要件

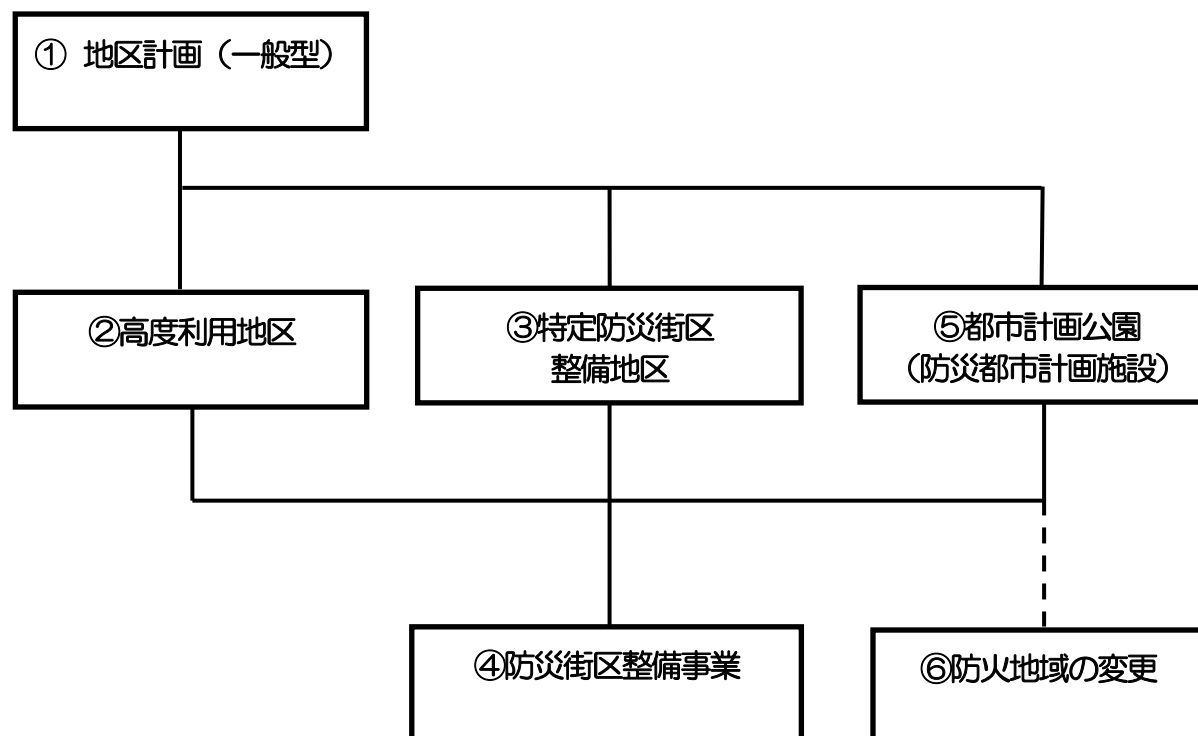
下記の要件をすべて満たす必要がある。

- ・特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域にあること。
- ・区域内の耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、全体の概ね3分の1以下であること。
- ・区域内の建築基準法等の規定に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、全体の2分の1以上であること。
- ・土地の利用が細分化されている等により、土地の利用状況等が不健全であること。等

#### ③ 施行者

- ・個人施行者（1人又は数人共同で行う）
- ・防災街区整備事業組合
- ・事業会社
- ・地方公共団体
- ・都市再生機構
- ・地方住宅供給公社

（国交省HP、東京都防災都市づくり推進計画、住宅市街地整備推進協議会より）



まちづくりの基本テーマ

## 「つどい にぎわう せせらぎ のある街」

### 「つどい」 都市居住、昼間人口の確保

- 敷地の高度利用、高層化により、1,000戸の共同住宅、2,000人が働く事務所を整備し、都市居住、昼間人口の確保を図ります。
- 散歩道・歩道状空地を整備します。
- 周辺の広場につながる歩行者動線を形成します。
- 地元や周辺の住民が多目的に利用できる広場を設けます。
- 親水公園と広場を一体化することにより防災機能の向上を図ります。



広場つなぐ動線

### 「にぎわい」 連続性のある路面店舗

- 十二社通りに連続性のある路面店舗を形成します。
- 歩行者空間と一体的な回遊性の高い商業空間を形成します。
- 店舗のにぎわいが歩行者空間へとにじみ出すようにします。
- 買い物客が憩える適度な大きさのポケットスペースを設けます。



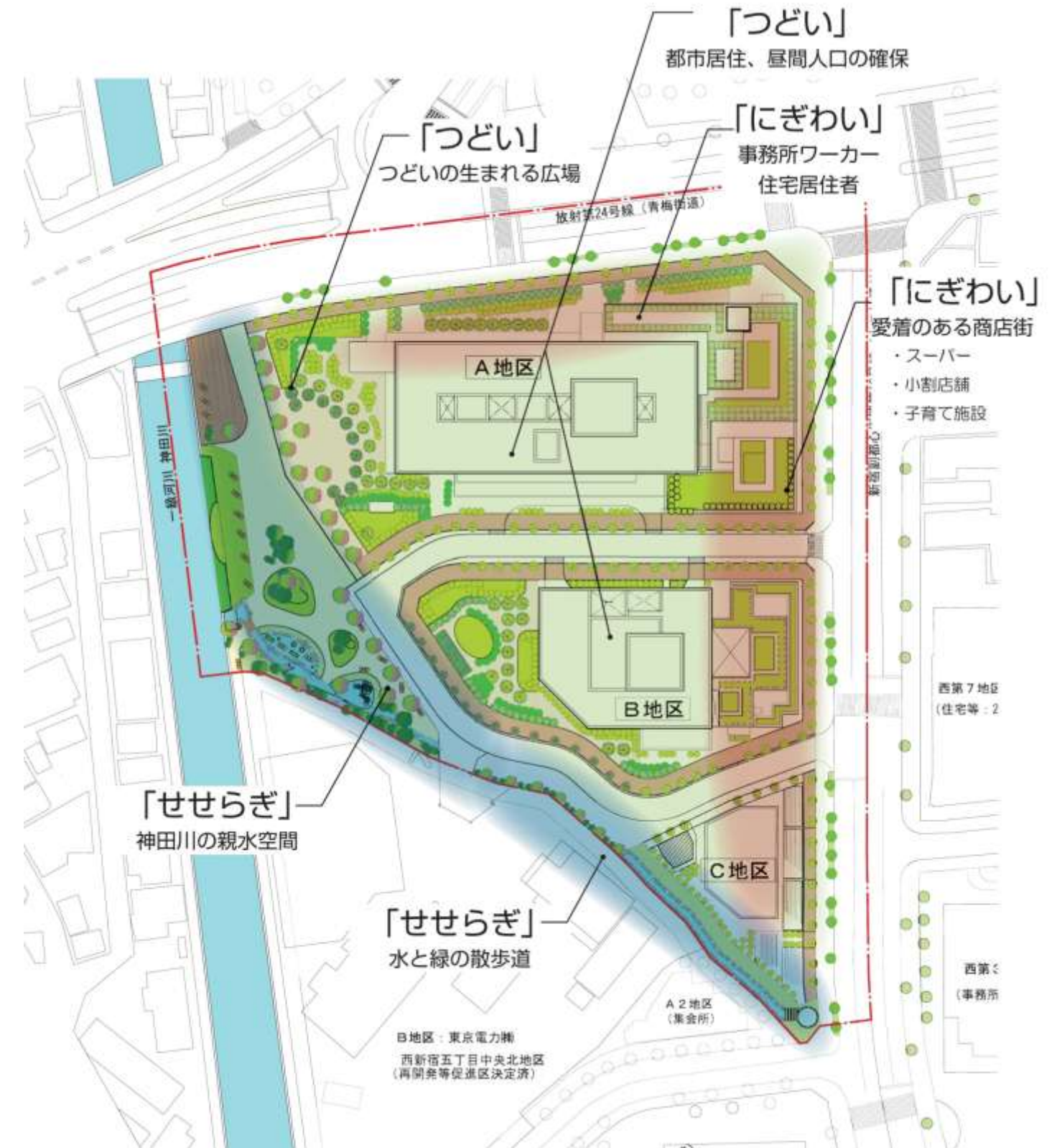
連続性のある路面店舗

### 「せせらぎ」 水と緑の散歩道

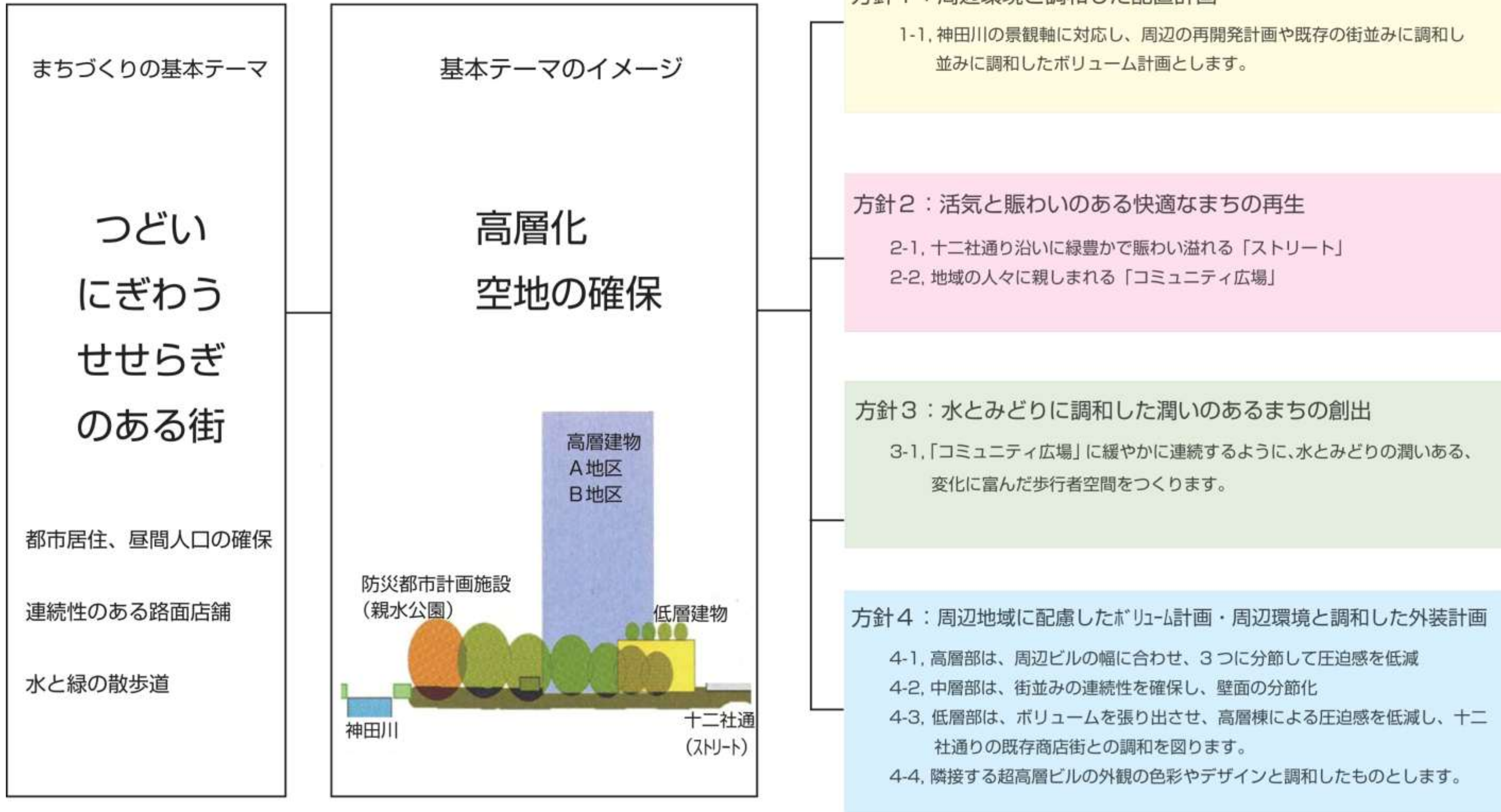
- 中央公園から神田川までの助水堀をビオトープで再生します。
- 川沿いにも新しく水景を設けて神田川と公園の一体化を図ります。
- 樹木が風にそよぎ、水の流れる音による音が心地良い空間形成を図ります。
- 季節ごとの景観の移り変わりが楽しめるよう、緩やかに通路線形を変化させます。



水と緑の散歩道



## まちづくりの基本テーマと景観まちづくり方針

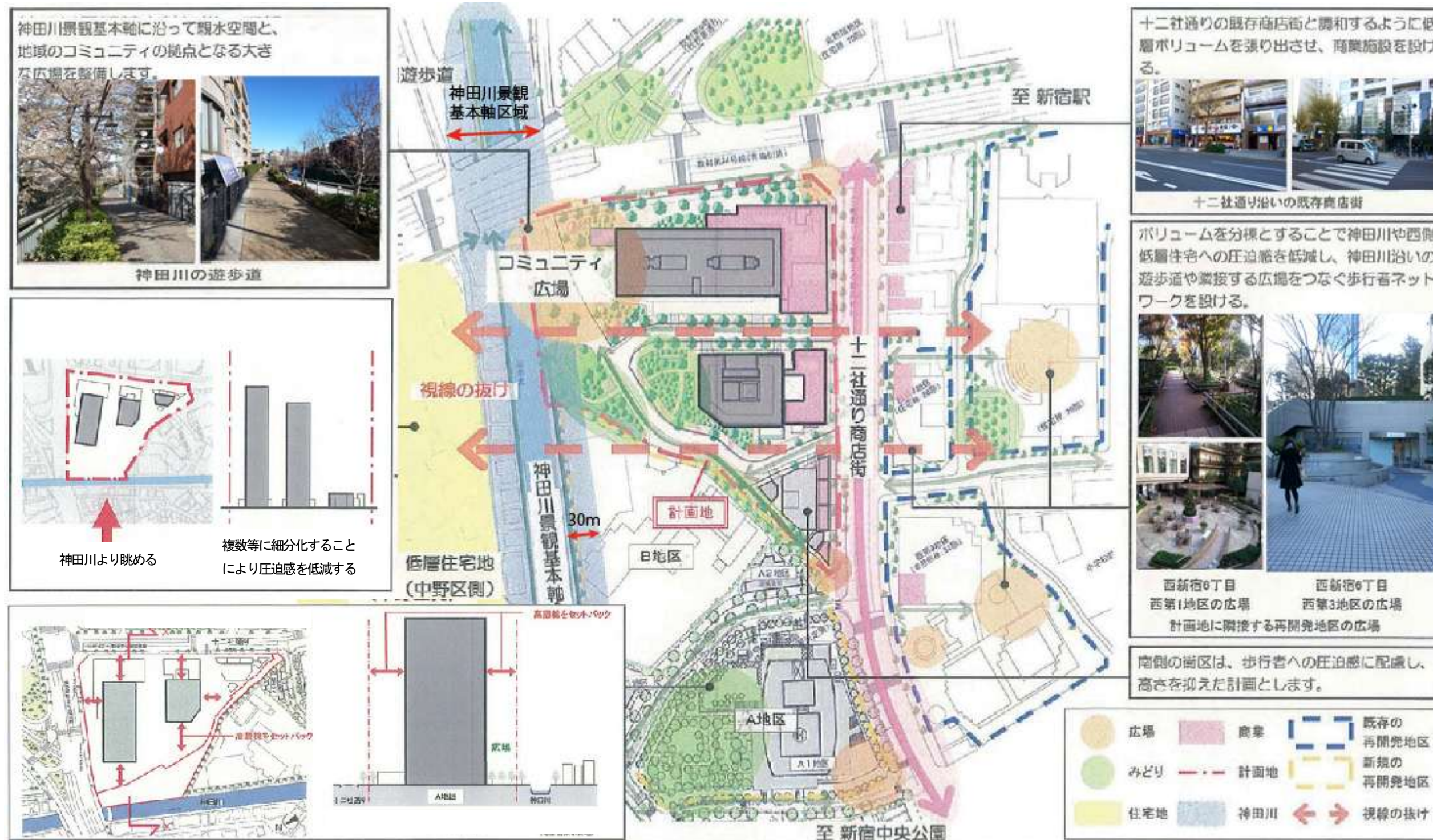




# 方針1：周辺環境と調和した配置計画

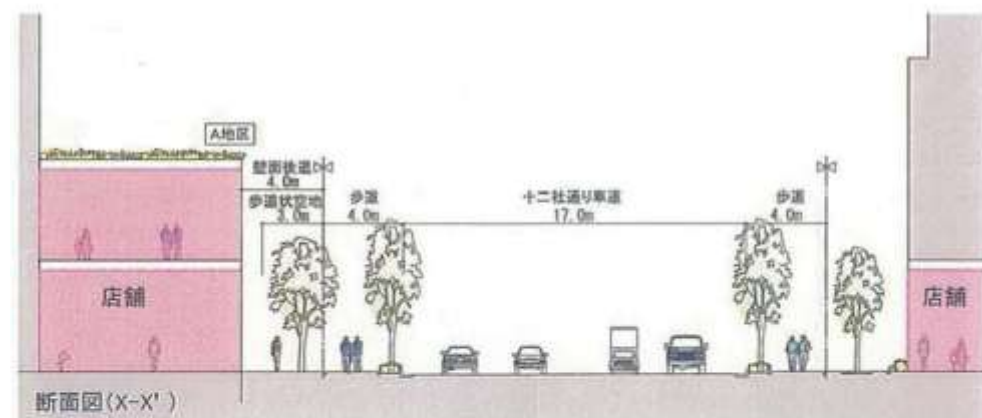
1-1, 計画地周辺の環境に配慮し、周辺の再開発計画や既存の街並みに調和したボリューム計画とします。

本計画では、神田川沿いの緑地や低層市街地からの圧迫感に配慮し、ボリュームをスリムな複数棟とします。西側神田川沿いには、十分に引きを取って神田川景観基本軸に沿って親水空間とコミュニティ広場を整備し東側十二社通り沿いには既存の商店街と呼応するように低層ボリュームを張り出させ商業施設を配置します。ボリュームを細分化して隙間を設けることで神田川沿いの遊歩道や周辺の再開発地区の広場と連続し、歩行者ネットワークによる回遊性を高めます。



## 方針2：活気と賑わいのある快適なまちの再生

2-1, 十二社通り沿いに緑豊かで賑わい溢れる「ストリート」をつくり、既存の街並みの商業施設との相乗効果を目指します。

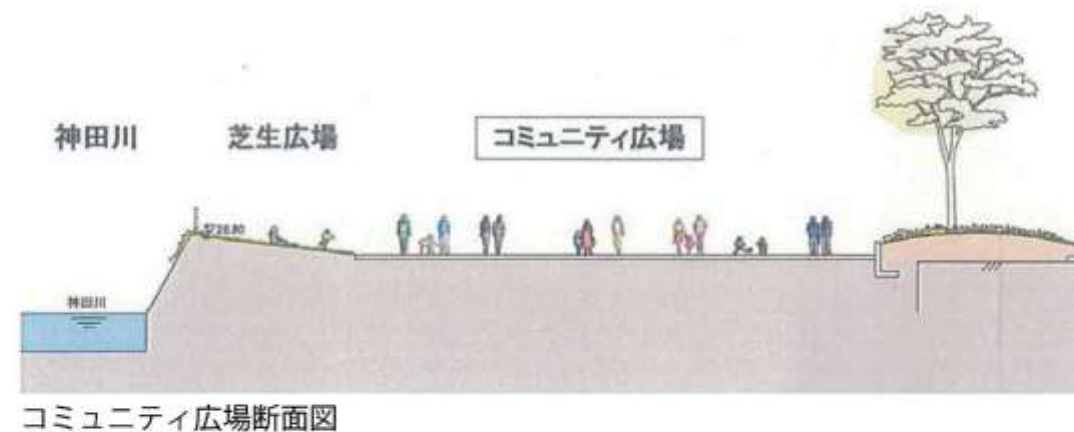


ストリートに賑わいがみえる商業施設



A地区からコミュニティ広場を見る

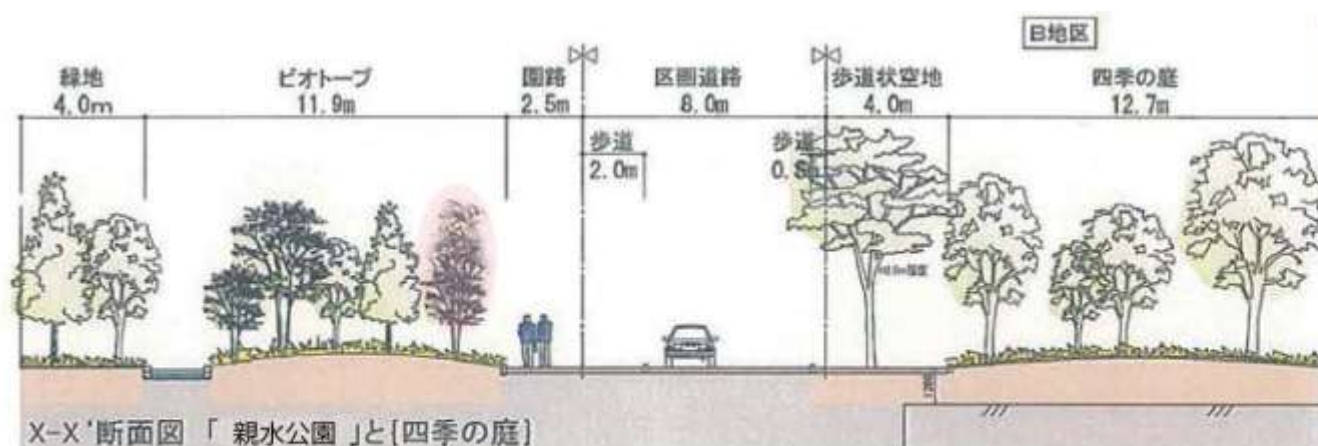
2-2, 神田川沿いに青梅街道の交差点に面して、地域の人々に親しまれる「コミュニティ広場」を作ります。



# 方針3：水とみどりに調和した潤いのあるまちの創出

3-1、「コミュニティ広場」に緩やかに連続するように、水とみどりの潤いある、変化に富んだ歩行者空間をつくります。

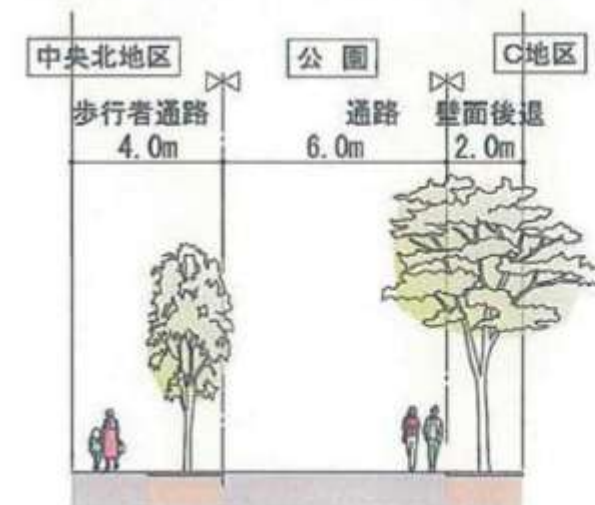
本計画は、コミュニティ広場を起点に、計画地南東に位置する、緑豊かな中央公園に向けた緑の景観軸に沿って、「水と緑の散歩道」を形成します。



多様な生物を育む親水公園



神田川沿いの桜並木を実現します。 季節ごとに様々な彩りを見せる四季の庭



Y-Y'断面図 「緑陰モール」



「緑陰モール」の舗装イメージ  
 さまざまな色や形の自然石乱張りをを用いて、  
 楽しげな歩行空間とします。



※今後の行政協議により変更の可能性があります。

# 周辺環境に配慮した緑化計画

## 青梅街道沿い

青梅街道と十二社通りの交差点は、賑わいを感じる建物と高木の調和を図ります。青梅街道沿いには大径木による列植を行い、エントランスの「構え」を形成すると同時に周囲の街路樹との樹種の調和を図ります。また住宅エントランス周りには、地面(植栽帯)に雑木を植え、場に潤いをもたらすと共に、広場への導入を演出します。

候補樹種：クスノキ、タブノキ、ヤマボウシ、サルスベリ、アラカシなど(約7~8m)



## 地域の広場

芝生の斜面や緑陰樹に囲まれた多目的に利用できる広場空間を形成します。

候補樹種：ケヤキ、カツラ、サクラなど



## 親水拠点

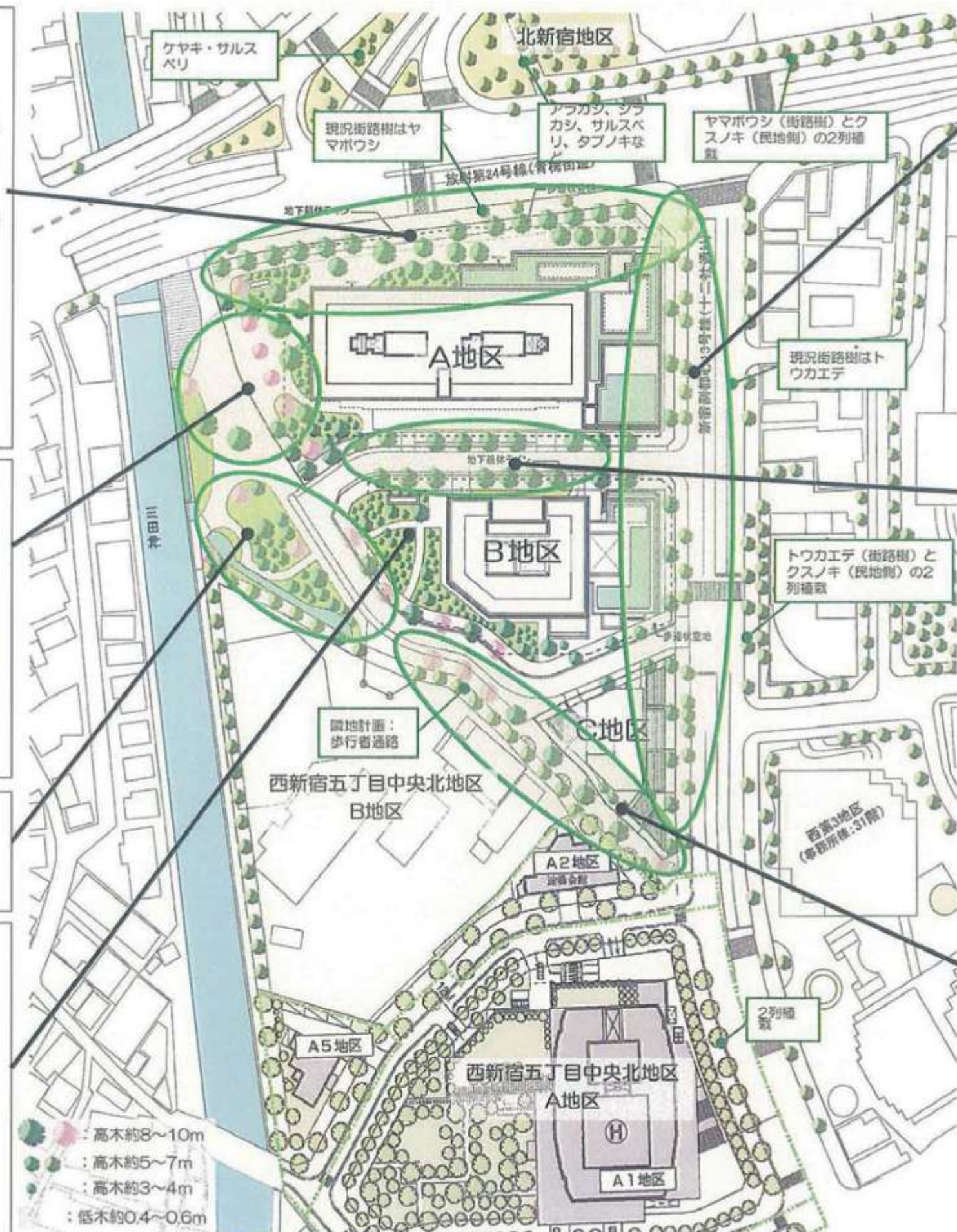
北側に芝生広場、南側に親水公園を設け、子供たちが水や生き物と親しめる空間とします。

候補樹種：クロガネモチ、エノキ、など

## 四季の庭

住宅エントランスに面したこの箇所には、花木や紅葉木を多く取り入れ、季節ごとの庭の表情が楽しめるようにします。

候補樹種：コブシ、サルスベリ、モミジなど



## 十二社通り沿い

店舗前の空間には既存街路樹(トウカエデ)などの調和を図り、樹木を歩行の邪魔にならないよう列植し、十二社通りの街路樹との2列植栽にします。

候補樹種：シラカシ、クスノキなど(約7~8m)



## 地区間道路

区画道路沿いは、歩行者空間の確保を図りながら街路樹としての高木の植栽を行いません。個性的な樹木を街路樹として用いて、青梅街道や十二社通りとは一線を画した通りとします。

候補樹種：ウラジロガシ、モミジハフワなど



## 水と緑の散歩道

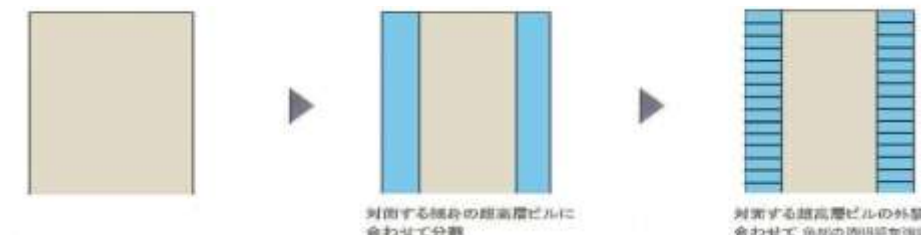
風にそよぐ樹木や舗装パターンでせせらぎを表現した「動き」のある散歩道です。季節を感じながら散歩道を歩けるよう軽いイメージの落葉樹を中心に植栽します。

候補樹種：ケヤキ、サクラ、モミジ、ソヨゴなど



# 方針4：周辺地域に配慮したボリューム計画・周辺環境と調和した外装計画

4-1, 高層部は、青梅街道沿いに対面する細身の超高層ビルの幅に合わせ、3つに分節して圧迫感を低減しファサードも縦基調として景観との調和を図ります。

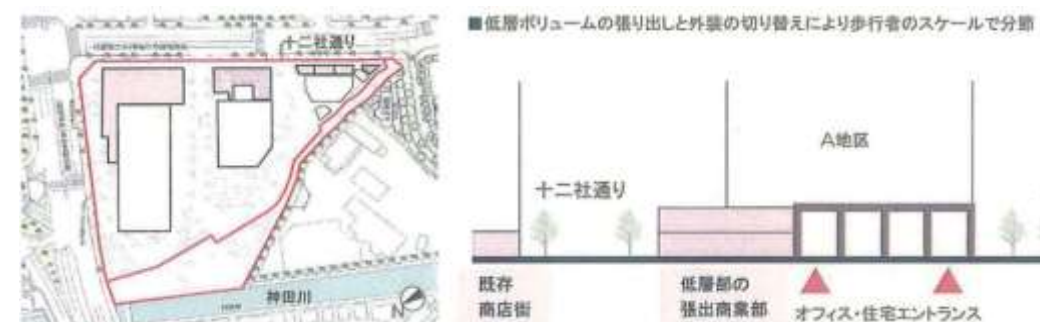


4-2, 中層部は、青梅街道沿いに隣接して並ぶ中層ビルの高さと同程度として街並みの連続性を確保し、壁面の分節化により、街並みのスケールとの調和を図ります。

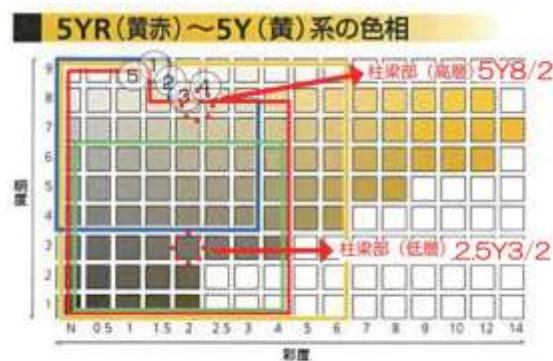
■ オフィスの高さを隣接して並ぶ中層ビルに合わせアクセントをつけて壁面を分節する



4-3, 低層部は、ボリュームを張り出させ、基台をつくることで、高層棟による圧迫感を低減し、十二社通りの既存商店街との調和を図ります。



4-4, 複数棟の外観を計画地に隣接する超高層ビルの外観の色彩やデザインと調和したものとします。



■ 神田川沿いからの眺め



「格子」・「ガラス」を共通要素としながらもA地区・B地区それぞれが特徴あるデザインとします。

- ① 新宿スクエアタワー
- ② 西新宿パークサイドタワー
- ③ 西新宿三井ビル
- ④ グランドテラス新宿
- ⑤ アゼリアテラス新宿



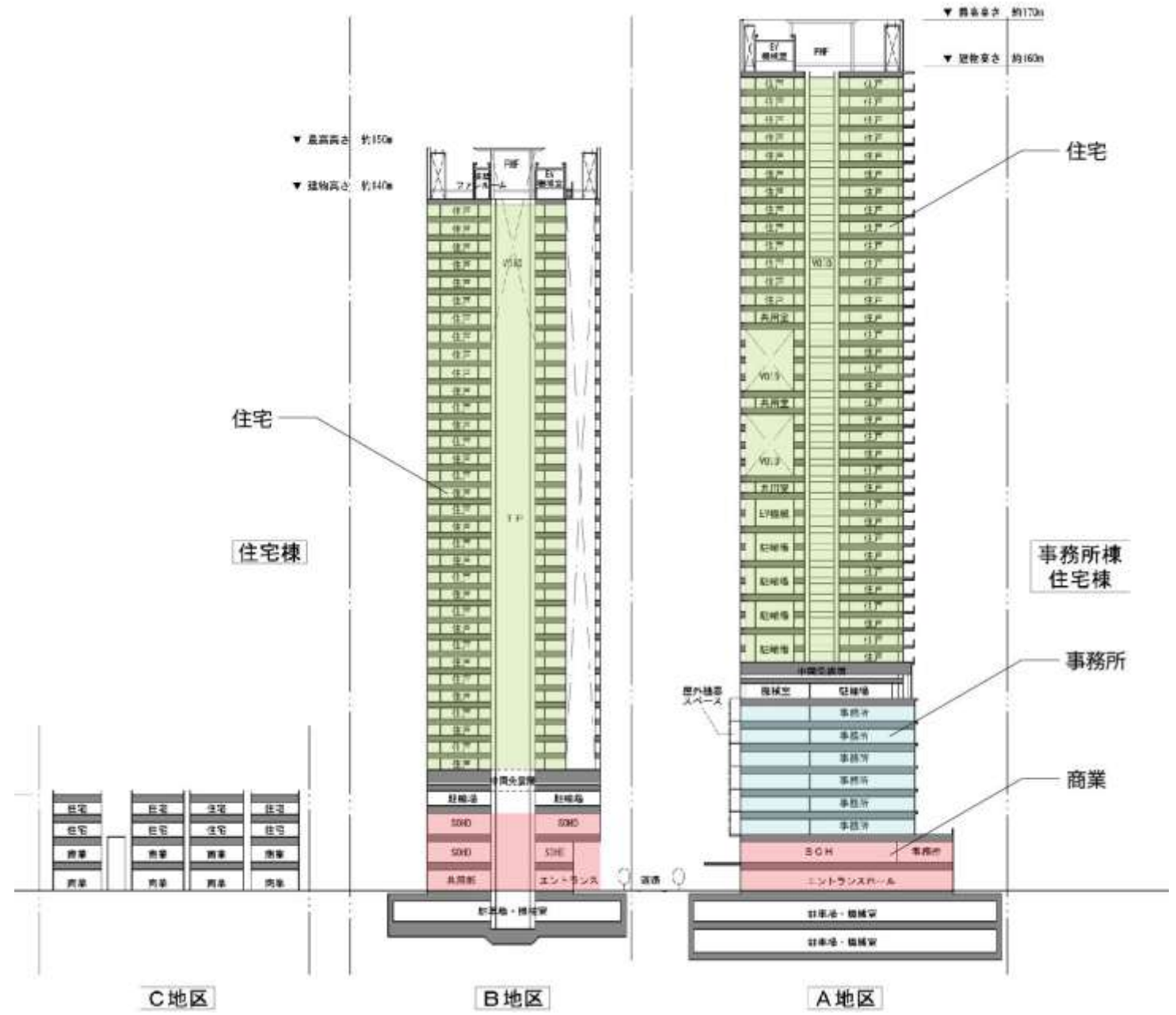
青梅街道側から見る



成子坂下から見る



平面図



断面図