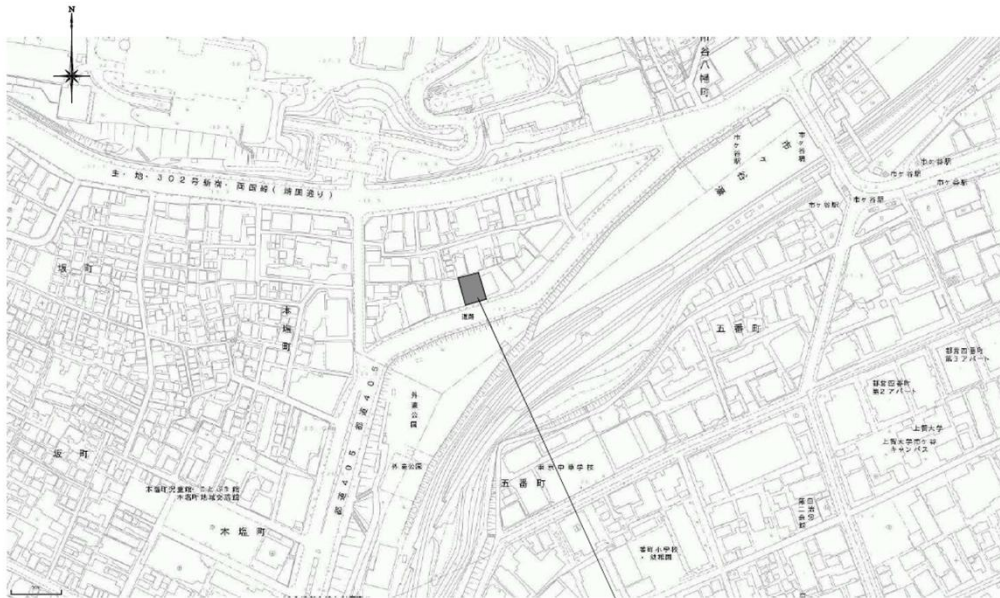


（仮称）新宿区市谷本村町計画

目次

01		計画地概要	P1
02		周辺状況	P2-3
03		上位計画	P4-5
04		景観シュミレーション	P6-7
05		計画の概要	P8
06		景観形成に関する方針	P9
07		外観デザインコンセプト	P10
08		着色立面図	P11-12
09		外装仕上げ資料	P13
10		植栽計画	P14
11		外観パース	P15-16

【案内図】東京都新宿区市谷本村町2-9



計画地



計画地



①



②



- 凡 例
- 調査範囲 300m
 - 歩行ルート
 - 写真No.及び撮影方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



凡 例

- 調査範囲 300m
- 歩行ルート
- 写真No.及び撮影方向



12



13



14



15



16



17



18



19



20

■新宿区都市マスタープラン

①土地利用方針：幹線道路沿道整備地区

利便性の高い都市活動や都市生活を支える土地利用を誘導するとともに、沿道建物の不燃化・耐震化を促進し、延焼遮断帯としての機能の強化を図ります。

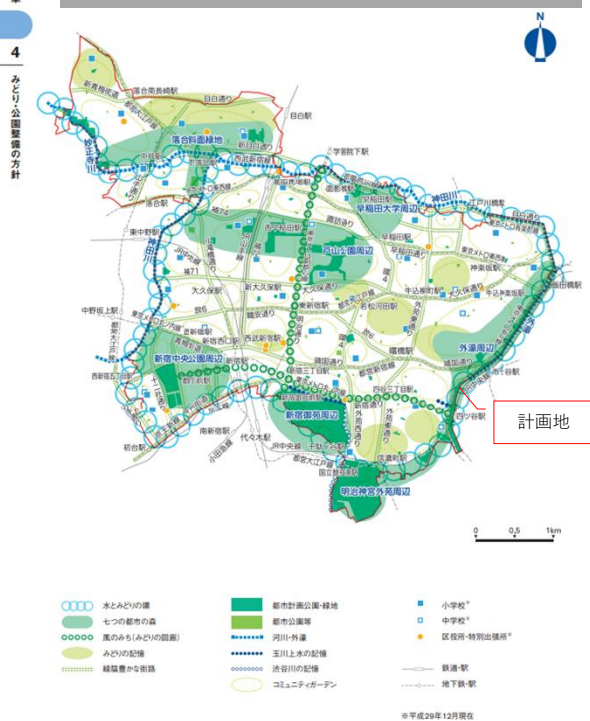
②みどり・公園整備の方針：七つの都市の森（外濠周辺）

神田川、妙正寺川、外濠等の水辺を要所とした親水空間づくりについて、機会を捉えて促進を図ります。

③地域別まちづくり方針：坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筒

- ・外濠周辺のまとまったみどりを「七つの都市の森」の一つと位置づけ、みどりの保全・充実・活用を進めます。
- ・外濠の水辺と連続する緑地、神田川の水とみどりを新宿区の外周を囲む「水とみどりの環」と位置づけ、水に親しめる空間や自然を感じることができる、連続したみどりの骨格を形成します。

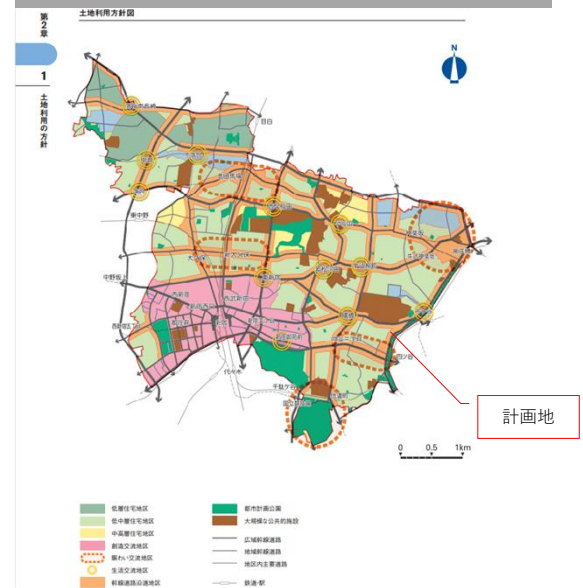
②みどり・公園整備の方針：七つの都市の森（外濠周辺）



③地域別まちづくり方針：坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筒



①土地利用方針：幹線道路沿道整備地区



③地域別まちづくり方針：坂と水 歴史を綴る 粋なまち 筆筈



■新宿区景観まちづくり計画

3 | 歴史あるおもむき外濠地区

(1) 対象範囲

国史跡江戸城外堀跡及び江戸城外堀跡から200mの範囲（ただし、神楽坂一～三丁目各地内、若宮町地内、市谷本村町地内、四谷本塩町地内、四谷一丁目地内及び四谷坂町地内を除く）



図表3-2 区分地区「歴史あるおもむき外濠地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

(3) 当該エリアの「景観形成の目標」

外濠と外堀通り、斜面緑地を活かした水とみどりに包まれたまちなみへ

- ① 外濠対岸から眺める水とみどりに包まれたまちなみをつくる
- ② 外堀通り沿道では並走する通りに対しても配慮する
- ③ 斜面住宅地のみどりを保全・創出する



(2) 景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

国史跡指定をうける外濠とその周辺地域は、都市のさまざまな課題を柔軟に受け止め、時代の変遷とともに変貌してきましたが、江戸時代から継承され歴史的資源である濠や見附城門跡に、橋や鉄道、公園などの近代以降の要素が加わり、重層的な都市景観を形成しています。同時に、大都市の貴重な水辺空間であり、その豊富なみどりは外堀通りや周辺の斜面地のみどりと一体となって潤いのある景観を形成しています。そして、外濠公園や隣接する台地上からは、開放感のある良好な眺望が得られるほか、1日に100万人が利用するといわれる鉄道の車窓からは、変化に富んだ地形と歴史遺産をダイナミックに体感することができます。

近年、外濠周辺では、超高層ビルの建設により景観に与える影響が行政境を越えて生じているなど、外濠に隣接する千代田区、港区、新宿区の3区が連携して取り組むことが必要となってきました。平成21年3月、3区は「史跡江戸城外堀跡保存管理計画書」に示された史跡の保全・整備の方針を受けて、「外濠地区景観ガイドプラン」を策定し、景観誘導範囲や3区が共有する将来の景観像、景観形成の方向性等を定めました。これを踏まえて、以下に示す方針に基づき景観の形成を推進します。

① 外濠でしか得られない特徴ある眺めを美しい都市景観として守り育てる

外濠の広大な空間、外濠公園や台地上、橋や道路等から眺める水とみどりに包まれたまちなみ、変化に富んだ地形とまちなみを一望できる鉄道車窓からのシークエンス景観*（見る人が移動することで変化する眺め）などを、新宿区を代表する美しい都市景観として守り育てていきます。

② 外濠の整備と併せた周辺建築物等の景観誘導*

今後の外濠の整備や活用と連動して史跡の風致の保全が図れるよう、周辺の建築物等を適切に誘導し、歴史あるおもむきや水とみどりに調和した景観形成を推進していきます。

③ 「外濠の記憶」を活かしたみどり豊かな水辺の歩きたくなる空間を創出する

外堀通り沿い、橋、外濠公園、遊歩道、斜面地の坂道等では、歩く人が、外濠の水辺と広がるみどりの連続性を感じることができる潤いの空間を創出します。特に、神楽坂と四谷の賑わいをつなぐ外堀通り沿いには、外濠の「まちなみの記憶」を活かした落ち着いた賑わいを感じられる「歩きたくなる空間」を創出していきます。

④ 住宅地のみどり豊かで落ち着いた景観を保全・創出する

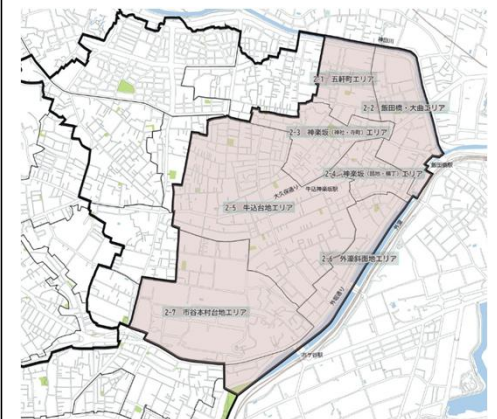
外濠に隣接する斜面地やその西側の台地では、地形の特性を活かしながら、みどり豊かで落ち着いたまちなみを保全し、良好な住宅地の景観をさらに向上させます。

⑤ 歴史あるおもむきや水とみどりの空間における屋外広告物の景観誘導

変化に富んだ地形、連続する水とみどりなど外濠の景観特性に応じた屋外広告物のデザイン誘導を進め、新宿区を代表する美しい都市景観を形成していきます。また、眺望景観*の保全を目的に、東京都屋外広告物条例*の制度と連携し、屋外広告物の景観誘導を進めます。

2 筆筈地域

筆筈地域は新宿区の東部に位置し、江戸時代の敷地割りが色濃く残っている場所です。神田川沿いの低地は印刷製本業の集積地、神楽坂の一部は歴史的な町並みを残す商業地、そして台地上は良好な住宅地となっています。また、地域の東側には、豊富なみどりを待つ外濠があります。



- | | |
|---|---|
| 2-1 五軒町エリア
地産産家と住環境が調和したまちなみへ | 2-2 牛込台地エリア
戸建住宅と低層商業施設が調和したみどり豊かで落ち着いたまちなみへ |
| 2-3 神楽坂・大塚エリア
都心にふさわしい快適で風格のあるまちなみへ | 2-4 外濠公園エリア
外濠と外堀通りが調和した水とみどりに包まれたまちなみへ |
| 2-5 神楽坂（神社・寺）エリア
寺社の雰囲気と調和した落ち着いたまちなみへ | 2-6 市谷本村台地エリア
みどり豊かな歩行者空間をつなぐ水とみどりのあるまちなみへ |
| 2-7 神楽坂（商店・雑居）エリア
高い生きみ出す伝統的な町並みを感じる静かなまちなみへ | |

地域の概要

変化に富んだ地形



まちの記憶や文化



水とみどり



緑地現況分布図

2 筆筈地域

■JR対岸からの見え方

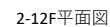


■市ヶ谷橋からの見え方

※東側に隣接する建物により直接見えないため、眺望に及ぼす影響はない。



1. 工事名称	工事名称 (仮称) 新宿区市谷本町町 新築工事	3. 構造規模	構造 SRC造、RC造、PC造、鉄骨造・軽量鉄骨造・C造、木造、その他	階数 B:1 F:13 P:0
	建築場所 東京都新宿区市谷本町12番1 (地名地番)		構造形式 5-7F:壁式・立体3F・2F・1F板・その他	最高高さ 準R200.38.16m R100.39.24m R50.39.24m R20.39.24m
2. 敷地状況	主要用途 共同住宅 (83戸)	4. 面積	基礎 現場打込杭	最高軒高 敷地0.31.53m
	工事種別 新築工事		申請部分 申請以外の部分 合 計	建ぺい率・容積率
	用途地域 商業地域 (建築率80%/容積率600%)		建築面積	387.81 ㎡ 387.81 ㎡ 許容
	敷地面積 現況敷地面積 566.25 ㎡ 171.29坪		117.31 坪 坪	100.00% ≥ 68.49%
	計画敷地面積 566.25 ㎡ 171.29坪		4370.71 ㎡ ㎡ 4370.71 ㎡	許容 容積対象床面積
	高度地区 40m高度地区		延床面積	1322.13 坪 坪 599.36% ≥ 600.00% 3393.85 ㎡
	防火地区 防火地域		住戸数	83戸
	建ぺい率 80.00% (防火地域内の耐火建築物により100%)		駐車・駐輪台数	機械式駐車:8台、平置き駐車:1台
	容積率 600.00% (特定道路による緩和)		専有面積帯	30.89㎡ ~ 74.37㎡
	日影規制 なし		工期	2025年9月15日 ~ 2028年3月末(予定)
	前面道路 南側 22.42m (42条1項1号)			

[illegible]

■周辺環境の整理

- ・前面には外濠公園およびJR路線が広がっており、開放感のある立地
- ・外堀通りの並木や外濠公園により、緑が多く落ち着いた環境
- ・周辺にはオフィスビル・商業テナント・共同住宅が混在し、賑わいのあるエリア

■当該エリアの「景観形成の目標」

外濠と外堀通り、斜面緑地を活かした水とみどりに包まれたまちなみへ

- ①外濠対岸から眺める水とみどりに包まれたまちなみをつくる
- ②外堀通り沿道では並走する通りに対しても配慮する



■重点配慮事項及び景観形成に関する方針

- ① 外濠対岸からの見え方
「周辺環境との調和と景観への配慮」
- ポリュームのコントロール：隣接建物の規模・高さを考慮し、全体としての調和を図る。
- 色彩のコントロール：外観の色彩に落ち着いたトーンを採用し、周辺建物との調和を意識する。
- ② 外堀通りの連続性への配慮
「都市的連続性への配慮」
- 壁面線・街路樹・緑の連続性：隣接建物との壁面ライン、街路樹、緑地の配置に連続性を持たせる。
- みどりの連続性：外堀通りの並木や、隣接敷地の緑とのつながりを意識した景観づくりを行う。



■デザインコンセプト

まち・ひと・みどりと調和し、風景にとけこむ建築のかたち

本計画では、周辺の街並みや隣接する建物との調和を重視し、落ち着きと品位のある外観デザインを目指します。外装にはアースカラーを基調とした柔らかな色調を採用し、自然との親和性を意識した佇まいとします。建物のスケール感や高さにも十分に配慮し、圧迫感を与えないよう工夫を凝らすことで、周囲の環境と調和したバランスの取れたデザインとします。

また、敷地内外の植栽計画においては、既存の街路樹や周辺の緑とのつながりを大切にし、建物と自然が調和する外構を整備。都市にありながらも、自然の潤いとやさしさを感じられる、心地よい環境づくりを目指します。

まち・ひと・みどりと調和し、風景にとけこむ建築のかたち

本計画では、周辺の街並みや隣接する建物との調和を重視し、落ち着きと品位のある外観デザインとしました。

外装にはアースカラーを基調とした柔らかな色調を採用し、自然との親和性を意識した佇まいとしています。

建物のスケール感や高さにも十分に配慮し、圧迫感を与えないよう工夫を凝らすことで、周囲の環境と調和したバランスの取れたデザインとしています。

また、敷地内外の植栽計画においては、既存の街路樹や周辺の緑とのつながりを大切にし、建物と自然が調和する外構を整備。都市にありながらも、自然の潤いやさしさを感じられる、心地よい環境づくりに寄与します。

「スケール感と周囲との一体感に配慮」

建物のボリューム感や高さ関係については、周辺建物とのバランスに配慮。圧迫感を軽減する工夫を随所に盛り込みながら、街並みへの馴染みやすさを追求しています。

「周辺環境と調和した落ち着きのある佇まい」①

街路樹が持つ垂直のリズムに呼応する縦格子を取り入れ、洗練された印象を与えると同時に、視覚的な高さと安定感を持たせます。

「周辺環境と調和した落ち着きのある佇まい」②

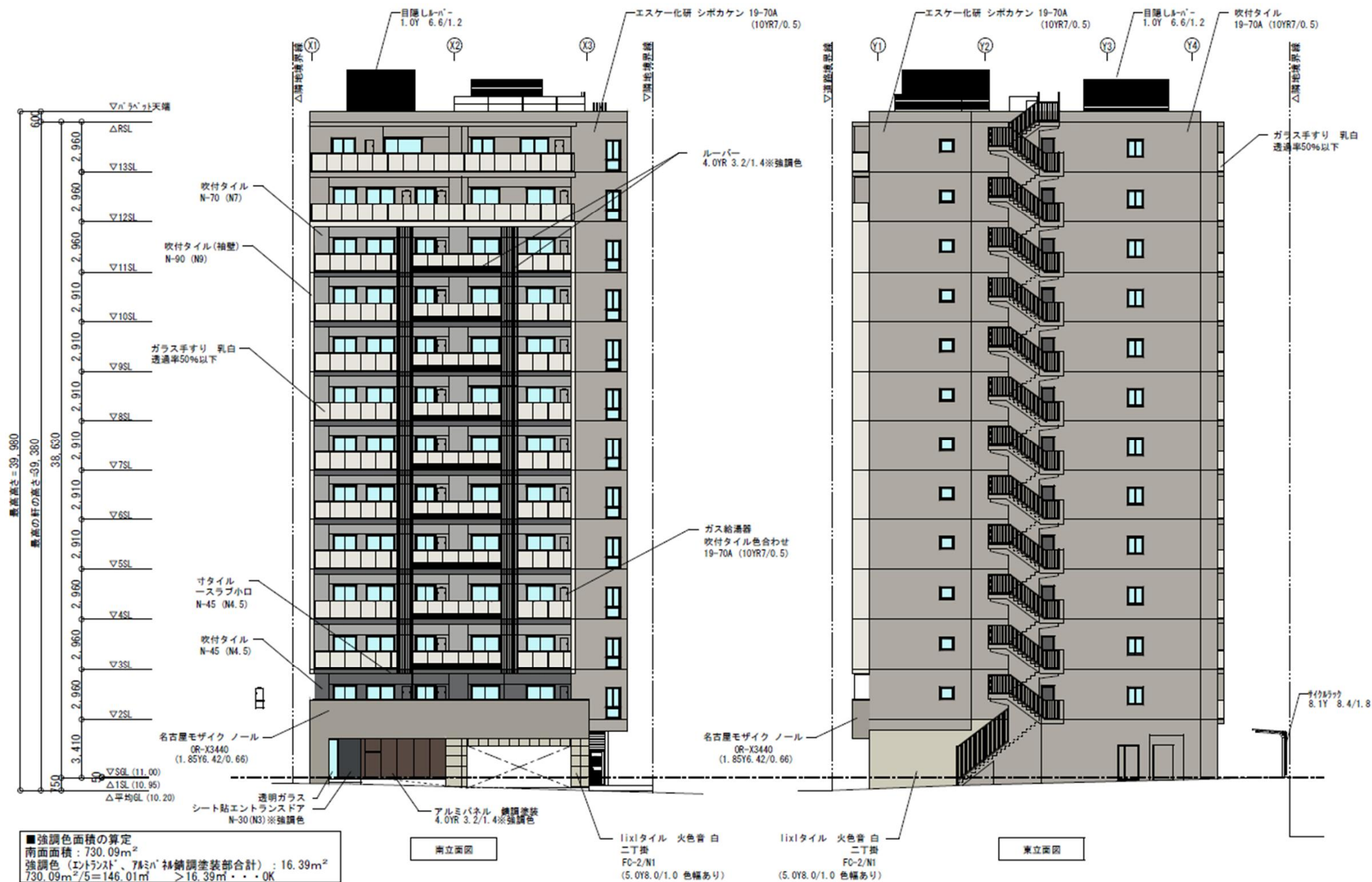
建物外観は、周囲の街並みや隣接建物との調和を意識し、落ち着いたデザインとしています。外装にはアースカラーを基調とした色彩を採用し、自然と調和する柔らかな印象を持たせています。



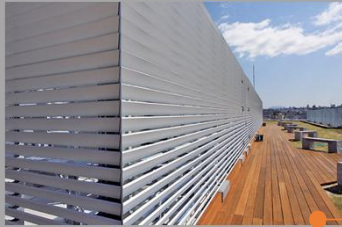
「緑とのつながりを感じるデザイン」

敷地内外の植栽や街路樹と連続性をもたせた外構計画により、建物と緑が自然につながる印象を創出。都市の中でも自然の潤いを感じられるデザインとしています。









目隠しルバー 1.0Y 6.6/1.2



ガラス手摺

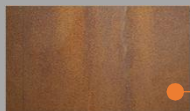
乳白色（透過率50%以下）



天然石調大判タイル

<名古屋モザイク>ノール OR-X3440

1.85Y 6.42/0.66



コールテン鋼塗装 4.0YR 3.2/1.4



ルーバー（シート張り） 4.0YR 3.2/1.4



吹付タイル（バルコニー見付部）N-80



吹付タイル（袖壁部）N-45



吹付タイル 10YR 7/0.5



2丁掛タイル <kixl>火色音 白

5.0Y 8.0/10 色幅あり

■JR対岸からの見え方



■JR対岸からの見え方

