

目次

01. 敷地概要・付近見取り図	: P1
02. 周辺状況調査	: P2
03. 上位計画	: P3-5
04. 計画概要	: P6
05. 景観形成方針	: P7-11
06. 着色立面図	: P12-13
07. 断面図	: P14
08. 新宿御苑内の主要な 眺望点からの見え方 シュミレーション	: P15-18
近隣合成シュミレーション	: P19

敷地概要

- 計画名称：（仮称）新宿区新宿1丁目計画
- 地名地番：東京都新宿区新宿1丁目6番1、2、20、21
- 用途地域：商業地域
- 建ぺい率：80%
- 容 積 率：700%
- 敷地面積：620.24㎡

位置図



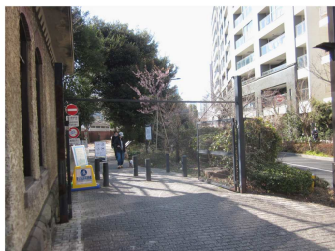
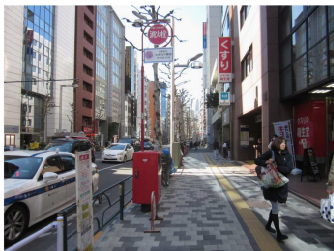
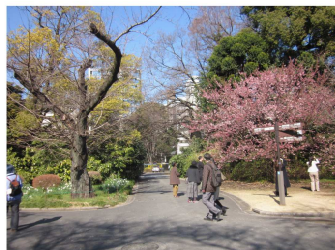
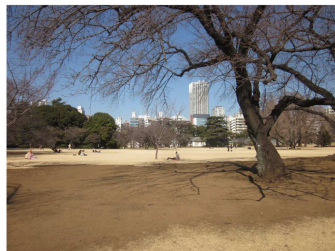
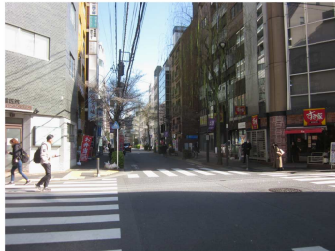
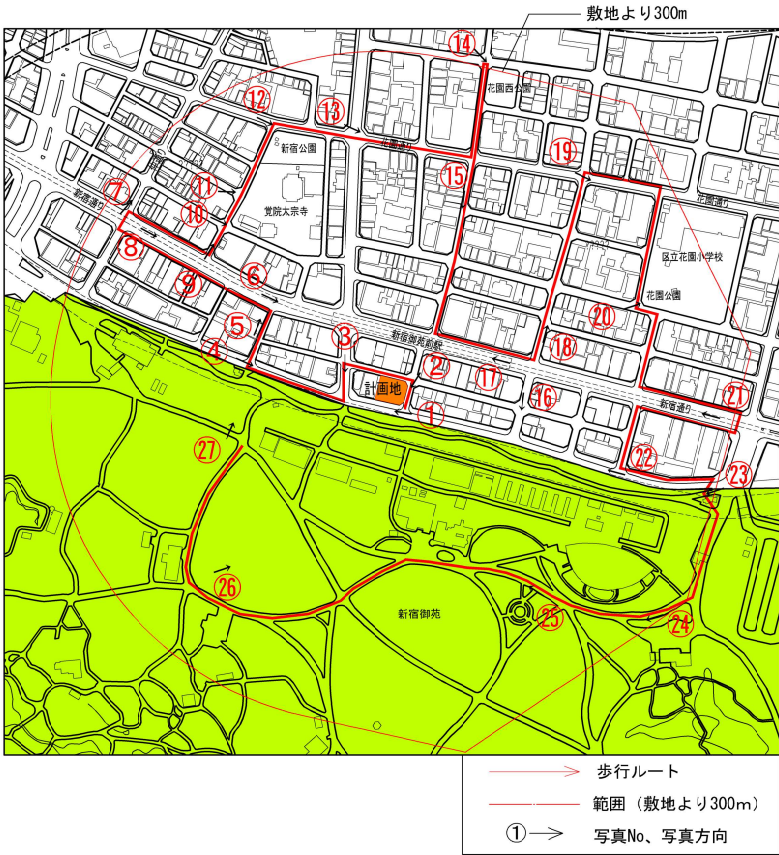
白地図

付近見取り図



住宅地図

02. 周辺状況調査



03. 上位計画

(1) 新宿区都市マスタープラン (四谷地域)

【 四谷地域 】

創造交流地区
生活交流地区

<地域の将来像>

■歴史と文化の香りあふれ、多くの人が集う夢のまち

<地域のまちづくり方針>

■土地利用・市街地整備

四谷地域の拠点の整備を進めます。
住機能と業務商業機能の調和を図ります。

■道路・交通

駐車場の整備を促進します。

■安全・安心まちづくり

まちの防災性の向上を図ります。

■みどり・公園

水とみどりのネットワークの形成を図ります。

■都市アメニティ

風情あるまちなみ景観の保全を図ります。

計画地



※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

(2) 新宿区景観ガイドライン (1-10 新宿御苑・内藤町エリア)

エリア別景観形成ガイドライン 1 西谷地域

1-10 新宿御苑・内藤町エリア

江戸時代には高遠藩内藤家の下屋敷がありました。明治時代以降に、その大部分は宮内省の管理となり、新宿御苑として整備されました。新宿御苑内からのみどりに囲まれた眺めや、周囲から新宿御苑のみどりの眺めなど、新宿御苑のみどりは貴重な景観資源*となっています。また、屋敷地の一部は内藤町となり、みどりの多い良好な住宅地となっています。



1. みどりで囲まれた景観



新宿御苑は広大な敷地の大部分が芝生で覆われ、周囲は高木で囲まれています。樹木と空に囲まれた、心では貴重な見晴らし景観が得られます。園内には様々な種類の植物が生育しており、多様なみどりに囲まれながら、人々が思い思いに過ごす様子が見られます。

2. 新宿御苑からあふれ出すみどり



新宿御苑のみどりは隣接する道路にもあふれ出しています。そのため、北側の道路沿いからは、豊かなみどりを感ずることができず。

3. みどりがあふれる良好な住宅地



新宿御苑の東隣にある内藤町では、新宿御苑の豊富なみどりを背景に、古くからの樹木、新しい生活や植栽などがあり、深みのあるみどり豊かな景観となっています。特に多武峯神社周辺には、古くからの樹木が集中しています。

景観形成の目標

エリア別景観形成ガイドライン 1 西谷地域

新宿御苑を中心としたみどりに包まれたまちなみへ

新宿御苑内からの眺望景観*を保全するとともに、新宿御苑に隣接する道路や内藤町ではみどり豊かな景観の形成を図る。

景観形成の方針

1. 新宿御苑からの眺めを保全する

景観形成の考え方

新宿御苑周辺の建築物や工作物は新宿御苑からの眺めに配慮したものとし、みどりで囲われた景観を保全する。

具体的な方策

- 新宿御苑内の眺望点*や各視点場からの眺めに配慮した形態・色調とする
- 新宿御苑から見える建築物や工作物の色彩は、みどりや空と調和した落ち着いたものとし、特に、影度*の高いものは避ける
- 新宿御苑から見える範囲に、屋上広告物を設置しない



みどりで包まれた新宿御苑からの眺めを保全する

2. 新宿御苑と調和した周辺の景観をつくる

景観形成の考え方

新宿御苑北側の通りを、新宿御苑と調和したまちなみとする。

具体的な方策

- 素材や色彩はみどりと調和した落ち着いたものとする
- 新宿御苑からの連続性に配慮した緑化を行う
- みどりの連続性に加え、多様性にも配慮した植栽計画を行う



みどりと調和した通り

3. 内藤町のみどり豊かで良好な住環境を維持する

景観形成の考え方

新宿御苑と隣接した、みどり豊かで潤いのあるまちなみを将来に渡って継承する。

具体的な方策

- 既存樹木を保全する
- 新宿御苑への眺めに配慮した配置とする
- 外苑西通り沿道では後背の住宅地側に空地をとり、積極的に緑化する
- 色彩や素材はみどりと調和した落ち着いたものとする
- 新宿御苑のみどりとつながりを意識した植栽計画を行う

α/βとなるべく小さく抑える
御苑に隣接した街区*での建物配置の工夫例

(3) 新宿区景観まちづくり計画 (新宿御苑みどりと眺望保全地区)

4 | 新宿御苑みどりと眺望保全地区

(1) 対象範囲



図表3-3 区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

(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）

新宿御苑みどりと眺望保全地区には、新宿御苑のみどりと一体となった良好な住宅地である内藤町があります。この住環境とみどりを保全するため、「内藤町まちづくり憲章」が定められ、平成13年には、内藤町地区地区計画*を策定するなど、住民主体のまちづくりを進めています。新宿御苑からの眺望の保全（第2章1（2）広域的な景観形成方針（P.12））とあわせて、以下に示す方針に基づき景観の形成を推進します。

① 新宿御苑内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導

新宿御苑の内部から見える建築物等を対象として、その配置や色彩などを適切に誘導し、新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

② 屋外広告物の規制による景観保全

新宿御苑の内部から見える箇所に屋外広告物を表示することを規制し、新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

③ 内藤町のみどり豊かで良好な住環境を維持する

内藤町（内藤町地区地区計画の区域に限る。）では、既存の屋敷林や植栽、生垣を守り育てるとともに、みどりと調和した色彩や素材、壁面の位置等を適切に誘導し、新宿御苑と隣接したみどり豊かで潤いのあるまちなみを将来にわたって継承します。

(3) 景観形成基準*

（景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は誘導の基準とする）

新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準（建築物）

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え又は色彩の変更
届出対象規模	建築物の高さ>10m又は延べ面積>300㎡
形態意匠	○外観の色彩や素材は、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築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。 ○既存樹木は保全する。もしくは、同等の樹木による緑化を行う。 ○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。 ○塙・さくは生垣や自然素材のもの、もしくは、景観的でないものとする。 ○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い、庭園樹種と統一感のある樹種を選定する。 ○夜間の景観を検討し、過度な照明を自衛用にしない。 ○ビル名や店名等の自家用広告物、第三者広告物等の屋外広告物の掲出については、建築物の設計の早い段階から、周辺景観や建築物等へ配慮する。

新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準（建築物）

建築物の建築等	
ただし、建築物の高さ>20m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。	
形態意匠	○色彩は、別表2（P.22）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。 ○形態意匠*は不整形や突出したものを避け、落ち着いたものとする。 ○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とともに、庭園景観の背景としてふさわしいものとする。 ○外装材には反射素材を避けるなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。
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。 ○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。 ○構造物等を十分確保するとともに、長大な壁面は分散化するなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。また、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○新宿御苑内の主要な眺望点*からの見え方をシミュレーションし、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。 ○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。 ○敷地が新宿御苑と隣接している場合は、外周部の樹木の高さを著しく超えないようにする。 ○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体と調和を図り、庭園からの眺望を阻害しないものとする。 ○庭園の内側から広告物等を庭園に向けて表示しない。 ○敷地外周部は緑化を図り、庭園のみどりと連続性を確保し、潤いのある空間を創出する。 ○対象行為により、庭園内の重要な樹木及び湧水等に悪影響を及ぼさないようにする。

(4) 屋外広告物の表示・掲出物件の設置に関する基準

（景観法第8条第4号イの規定に基づく屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項とする）

新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準（屋外広告物）

①表示等を制限する範囲	新宿御苑みどりと眺望保全地区の区域内で、かつ、地盤面から20m以上の部分を規制範囲とする。			
②規制範囲内で表示できる屋外広告物	・自家用広告物（自社名、ビル名、店名、商標の表示など） ・公共公益目的の広告物 ・非営利目的の広告物			
③表示等の制限に関する事項	屋上設置の広告物	○地盤面から20m以上の部分では、建物の屋上に広告物を表示し、又は設置しない。		
	建物壁面の広告物	○地盤面から20m以上の部分では、広告物に光源を使用しない。		
	広告物の色彩	○建物の壁面のうち、高さ20m以上の部分を利用する自家用広告物の色彩は、庭園景観と調和した低彩度*を基本とし、一つの広告物の中で、その表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度は次のとおり定める。		
		色 相*	明 度*	彩 度**
		0.1R～10R	—	5以下
		0.1YR～5Y	—	6以下
		5.1Y～10G	—	4以下
	0.1BG～10B	—	3以下	
	0.1PB～10RP	—	4以下	
表示等の制限の例外	○建物の背後にある広告物など、庭園内から見えない広告物は、本表に定める表示等の制限に関わらず、表示できるものとする。			

上記基準は東京都区外広告物条例*に基づく制度により、同条例の規程として定められています。

屋外広告物の表示等の制限の詳細についてはP.54参照

04. 計画概要

計画概要

- 計画名称：（仮称）新宿区新宿1丁目計画

□ 地名地番：東京都新宿区新宿1丁目6番1、2、20、21

□ 敷地面積：620.24㎡

□ 建築面積：504.20㎡

□ 延床面積：5047.10㎡

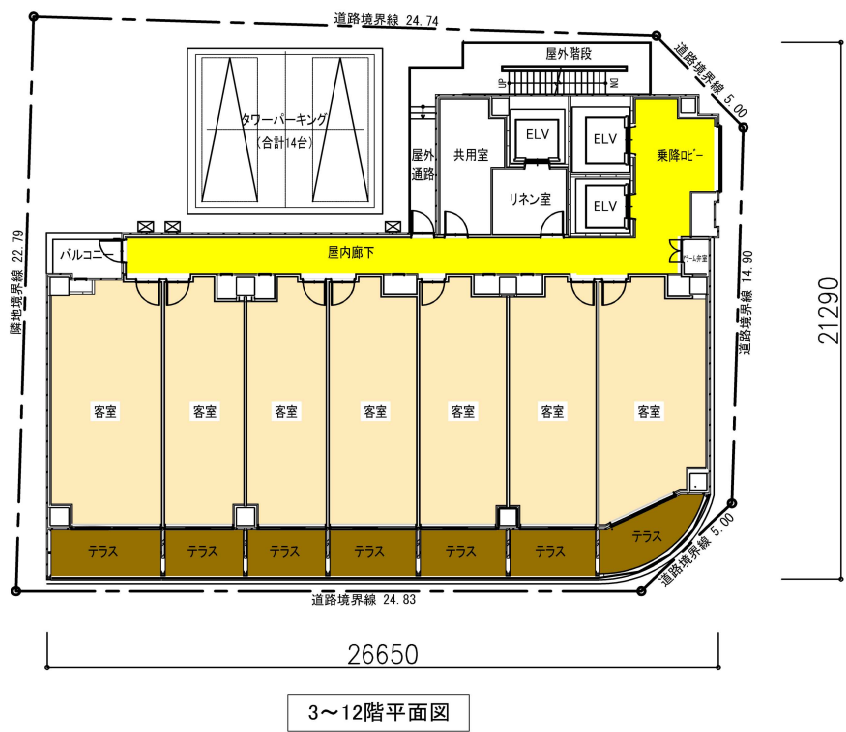
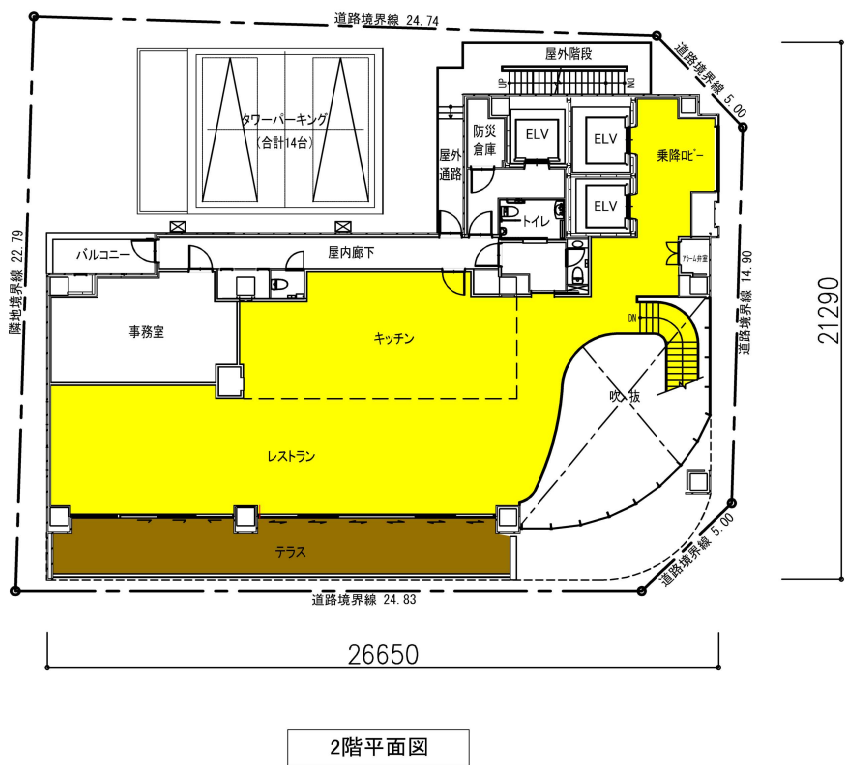
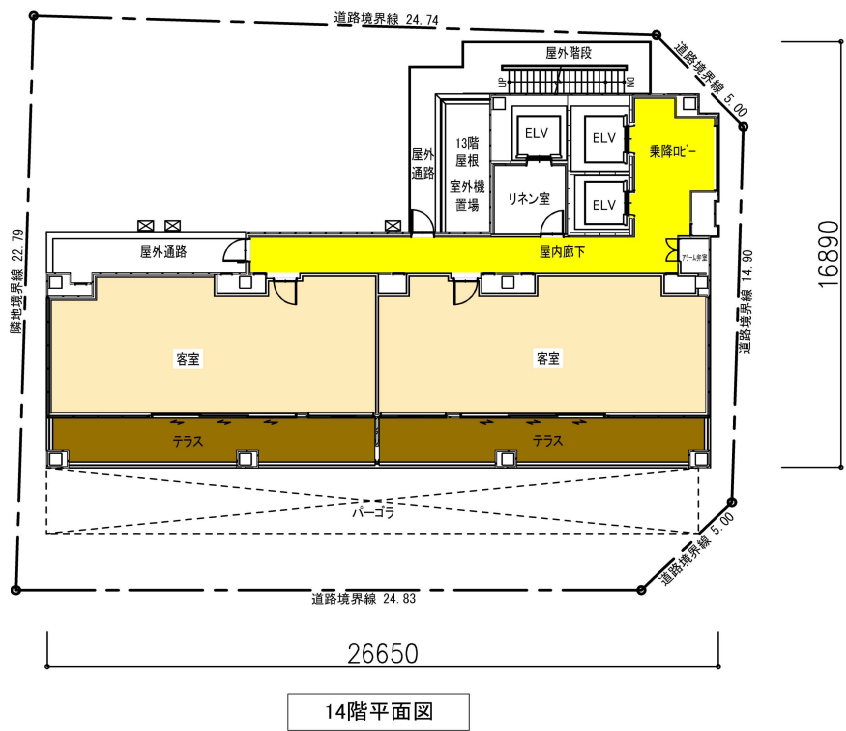
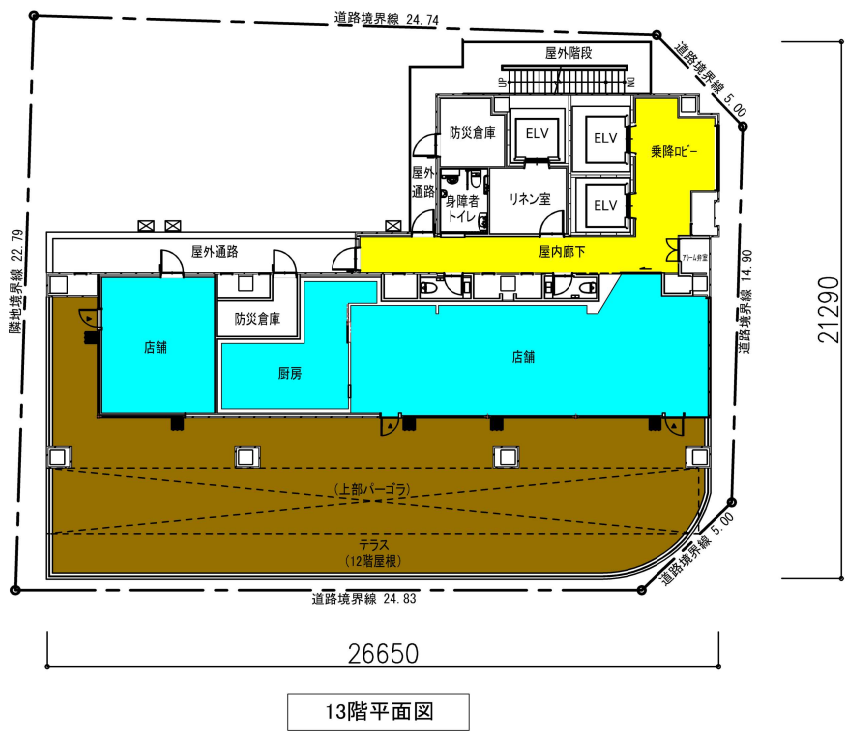
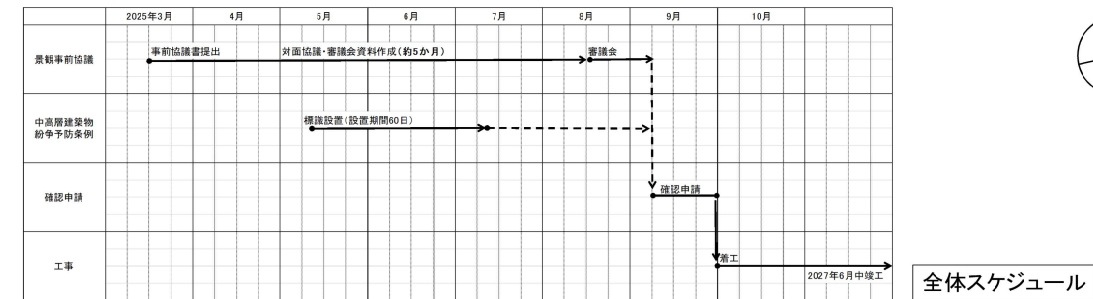
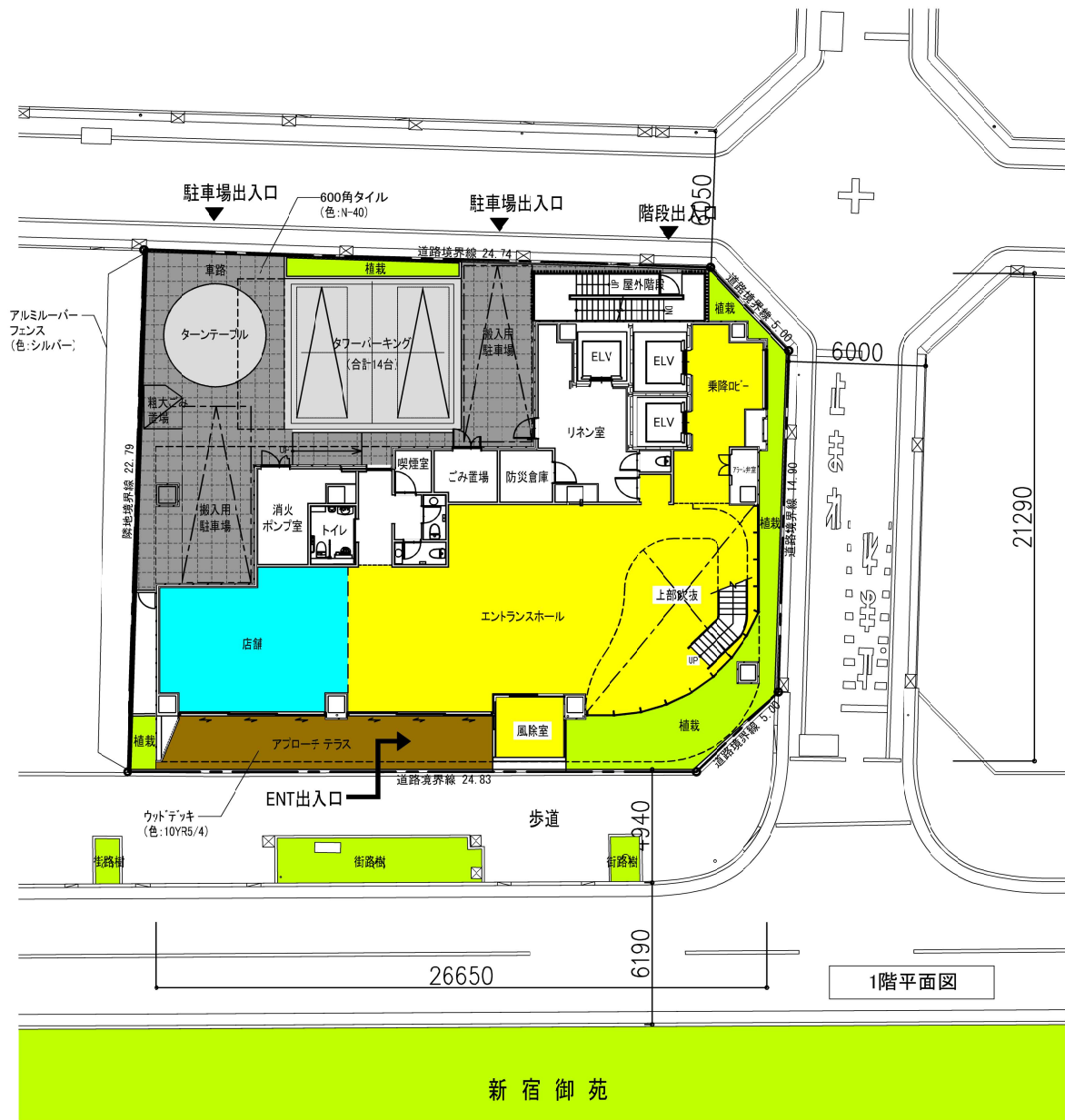
□ 高　　さ：58.85m

□ 建物規模：鉄骨造　地上14階、地下0階

□ 建物用途：ホテル

□ 着　　工：令和　7年10月初旬

□ 竣　　工：令和　9年　6月中旬



新宿区景観まちづくり計画

■ 新宿御苑みどりと眺望保全地区

- ① 新宿御苑内からの眺望を阻害しない周辺環境の誘導。
- ② 屋外広告物の規制による景観保全。
- ③ 内藤町のみどり豊かで良好な住環境を維持する。

形態・意匠（まちなみ）※高層部の配慮

- ・ 周辺建物との調和を図り突出した色彩とはせず、強調色を極力減らし落ち着いた色彩とします。
- ・ 13階・14階をセットバックしボリュームを分節し、圧迫感を軽減するよう計画します。
- ・ 新宿御苑の豊富な緑に対し、木調を取り入れたファサードとすることで御苑からの景観に馴染むよう配慮します。
- ・ 水平ラインと木調フレームにより整然とした落ち着いたあるファサードとします。
- ・ 基本的に木調と低反射の素材とします。水平ラインをアルミシルバー色としていますが、鈍い反射の素材とします。

形態・意匠（にぎわい）※低層部の配慮

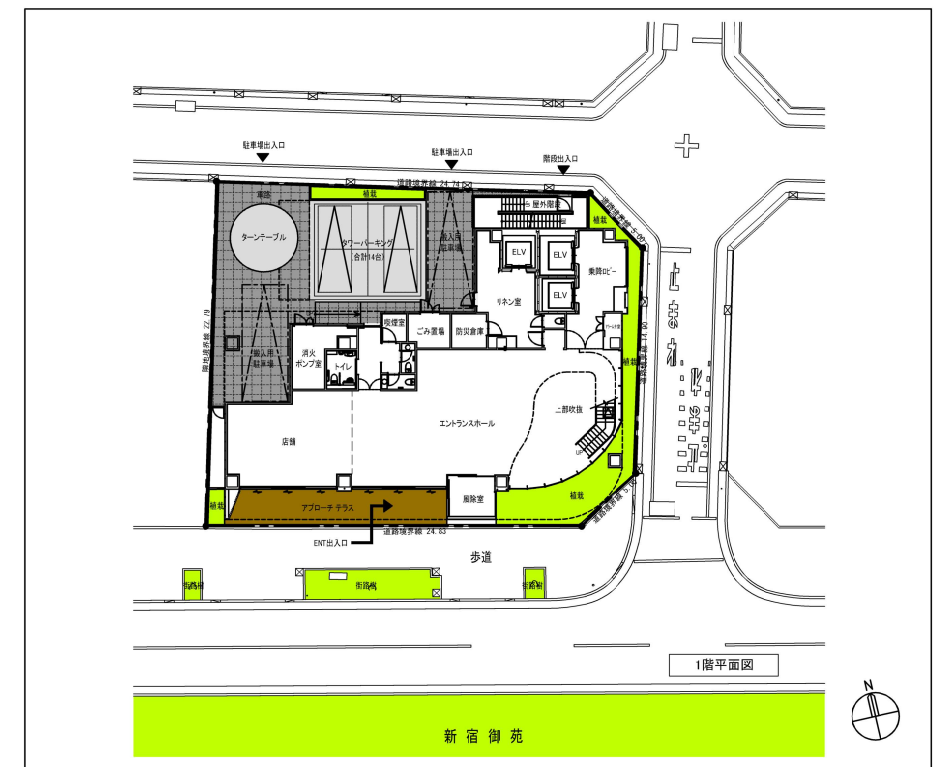
- ・隣接する建物と壁面位置を合わせた計画とし、1・2階の低層部はセットバックさせ 道路から奥行きを感じる沿道空間とします。
- ・前面の歩道とレベルを合わせたテラスを配置し、連続したゆとりある沿道空間とします。
- ・1・2階の低層部は上部とは切り分けた形態とし、道路面から見て高さで奥行きを確保した軒下空間とし、ホテルエントランス及び飲食店内を見通せるようガラスを多用することで周辺から連続する商業的賑わいを表出するよう計画します。

植栽計画

- ・道路に面する部分は緑化基準よりも多く植栽を配置します。
- ・新宿御苑の豊富な緑と相対する多彩な緑化空間とします。
- ・新宿御苑の植生に配慮し、多彩な樹種とします。

その他

- ・ 自家用広告物のみとし、第三種広告物は配置しません。
- ・ 自家用広告も過度な色彩は採用せず、落ち着いたものとします。
- ・ 屋外階段は裏面に配置し、鉄砲階段とすることで道路側には通路しか見えないように計画します。
- ・ 1・2階部はルーバーを設置し、防犯と景観に配慮します。
- ・ フェンスは隣地側のみとし、道路に面する3辺は極力植栽を配置します。
- ・ 設備類は極力屋上に設置し、目隠し壁により見えないよう計画します。



1階配置図



外観イメージ図



○御苑の背景としての立体的な緑化

・各階バルコニー・13階テラスを積極的に緑化し、御苑からの眺望と緑が重なり、連続するファサードとします。

○セットバックによるボリューム感の軽減

・13階・14階をセットバックしボリュームを分節し、圧迫感を軽減するよう計画しています。
・設備類は極力屋上に設置し、目隠し壁により見えないよう計画します。

○水平ラインと緩やかなグリッド。

・水平ラインと木調フレームにより整然とした落ち着いたあるファサードとします。

○3層構成による分節。

・低層・中層・高層を明確に分節することにより、圧迫感を軽減するよう計画しています。

○柔らかな色彩と曲線。

・周辺建物との調和を図り突出した色彩とはせず、強調色を極力減らし落ち着いた色彩とします。
・暖色を軸にした色彩計画とコーナーに連なる曲線により、柔らかな表情を持つ外観としています。
・基本的に木調と低反射の素材とします。水平ラインをアルミシルバー色としています。鈍い反射の素材とします。

○淡い光

・光源をなるべく直接見せることなく、淡い光が壁面と緑を浮かび上がらせるような照明計画としています。

○周辺へ配慮したサイン計画。

・自家用広告物のみとし、第三種広告物は配置しません。
・自家用広告も過度な色彩は採用せず、落ち着いたものとし、高層部へは設置しません。



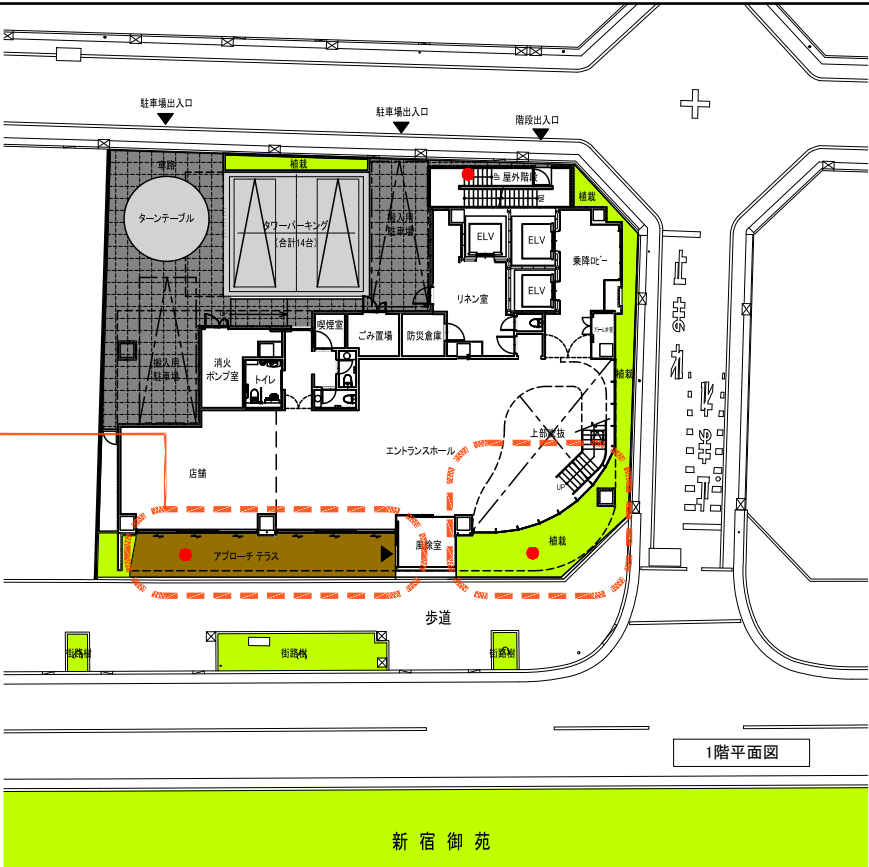


○積み重なる木と緑。

- ・新宿御苑の豊富な緑と相対する多彩な緑化空間とします。
- ・道から見上げると木と緑が水平ラインを挟んで積み重なり、対面する御苑との繋がりを感ずることが出来ます。

○歩道へ溢れ出る賑わい感。

- ・1・2階の低層部は上部とは切り分けた形態とし、道路面から見て高さや奥行きを確保した軒下空間とし、ホテルエントランス及び店舗内を見通せるようガラスを多用することで周辺から連続する商業的賑わいを表出するよう計画します。
- ・前面の歩道とレベルを合わせたテラスを配置し、連続したゆとりある沿道空間とします。



- 連続する壁面
- ・隣接する建物と壁面位置を合わせた計画とし、1・2階の低層部はセットバックさせ道路から奥行きを感じる沿道空間とします。
 - 壁面は連続しますが、各レベルで奥行きある空間とし、圧迫感を感じさせないよう計画しています。
 - ・フェンスは隣地側のみとし、道路に面する3辺は極力植栽を配置します。

- 拡張される歩行空間。
- ・1階店舗とホテルロビー前は出来るだけセットバックし、店舗前のたまり空間、高さのある緑化空間とし、広がり施設の奥行きを感じる歩行空間になるよう計画しています。



○植栽計画に関する上位方針

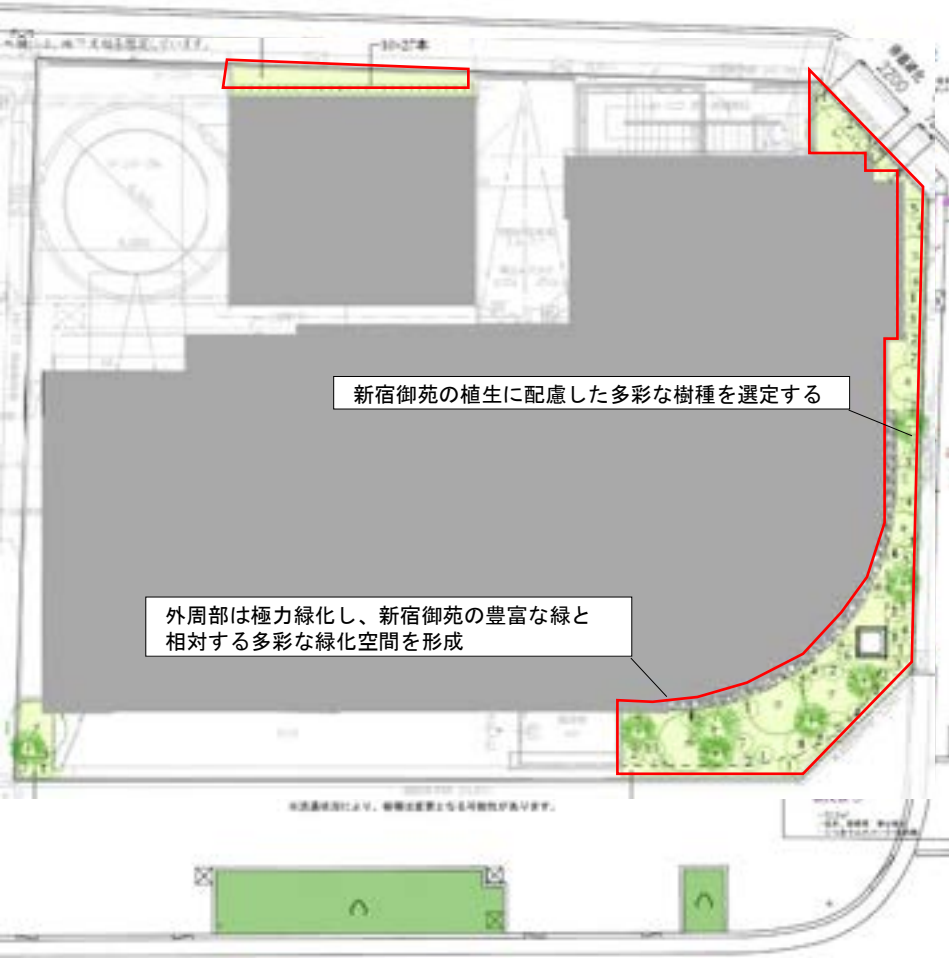
- ・外構は、敷地内のデザインだけでなく、隣接する敷地や道路など、周辺景観との調和を図る。
- ・敷地内はできる限り緑化を行い、庭園樹種と統一感のある樹種を選定する。
- ・緑化にあたっては、生態系に配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。
- ・敷地外周部は緑化を図り、庭園の緑との連続性を確保し、潤いのある空間を創出する。



○本計画における植栽計画

- ・新宿御苑の豊富な緑と相対する多彩な緑化空間を形成する。
- ・新宿御苑の植生に配慮した多彩な樹種を選定する。
- ・客室や13階のテラスにはプランター植栽を配し、立面的な緑化を行う。
- ・敷地外周部は極力緑化し新宿御苑から連続する景観を形成する。

○外構計画



○代表樹種

○モミジ (3.0m)



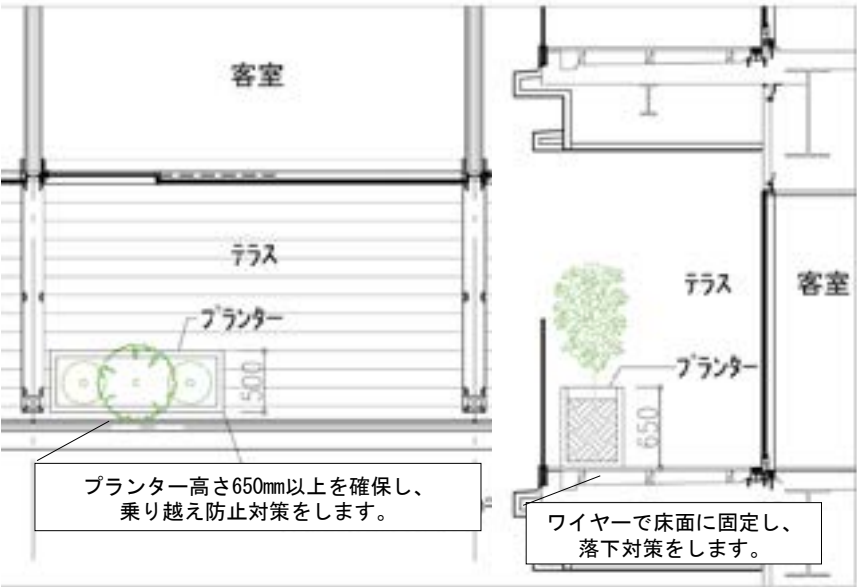
○クロマツ (3.0m)



○エゴノキ (4.0m)



○客室テラス プランター植栽



参考樹種A：ベニバナトキワマンサク、フィソカルプス ディアボロ、ドドナエア等
参考樹種B：タイサンボク、アセビ、ビワ等

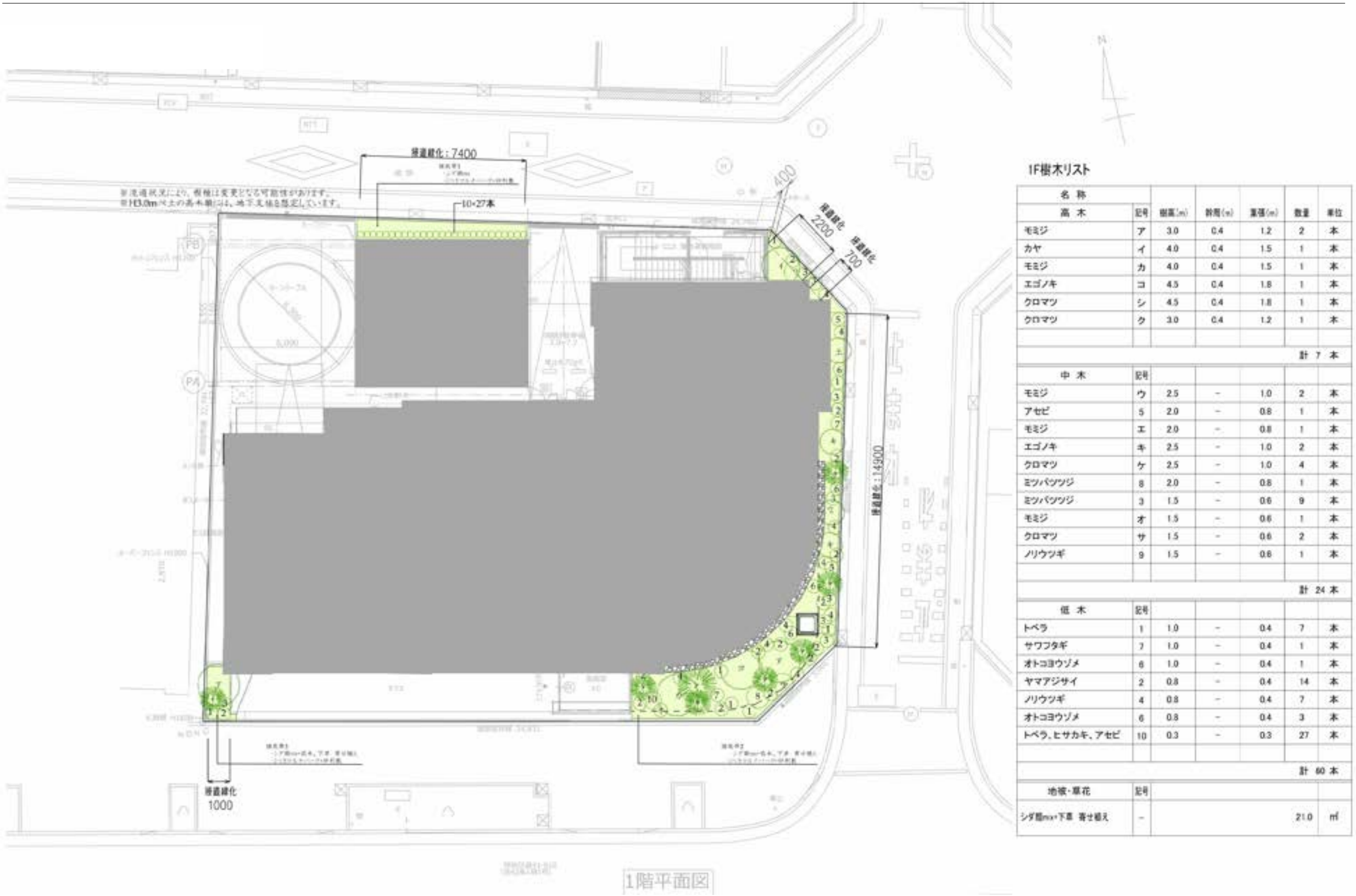
○13階テラス プランター植栽



参考樹種A：クロマツ、アカシアブルーブッシュ、ドウダンツツジ等
参考樹種B：アカシアプルブレア、イロハモミジ、ツバキ等

○維持管理

自動灌水を適切に計画し、枯れ抑制に努める。



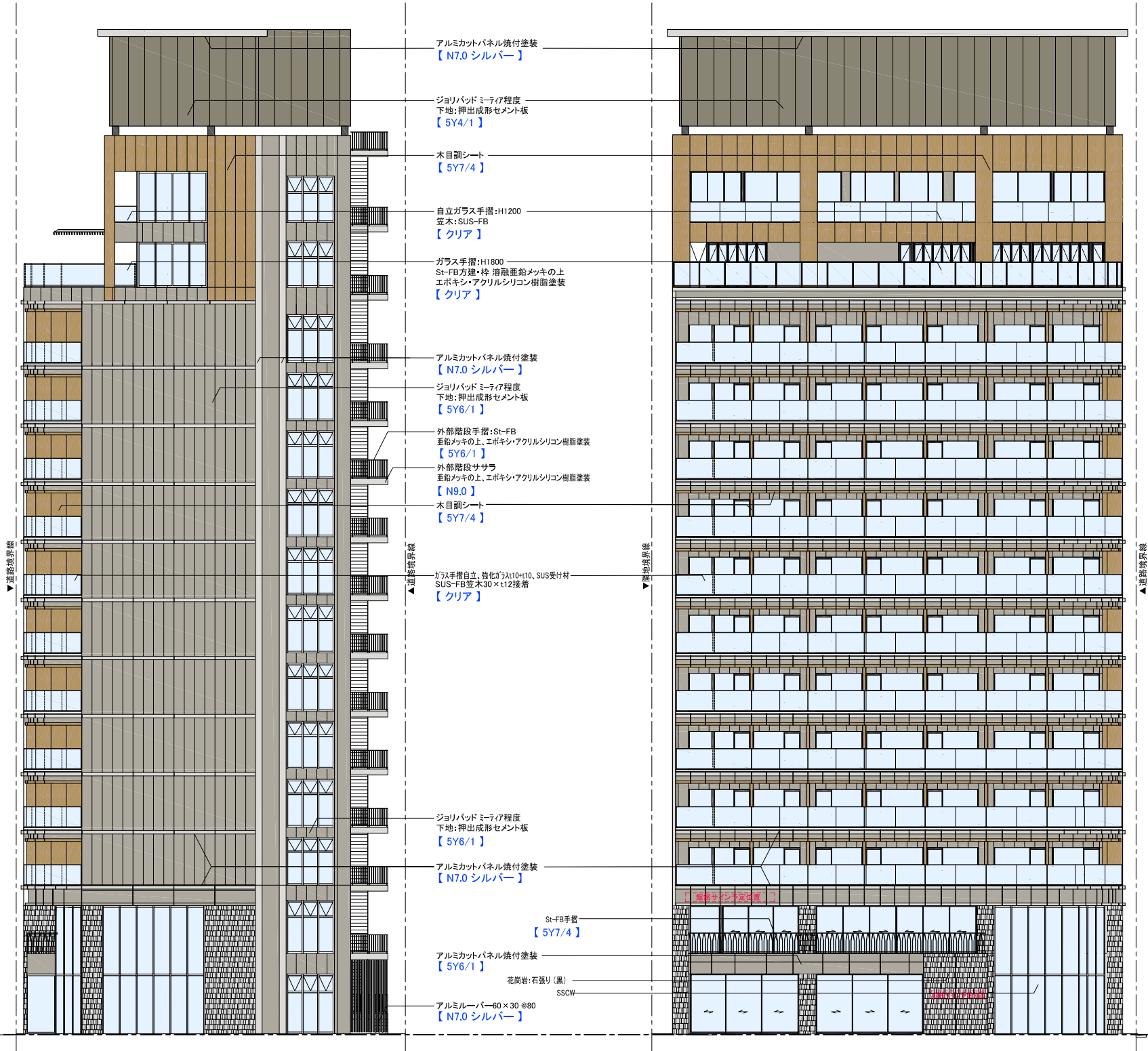
※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

06. 着色立面図

青字 基準色
赤字 強調色

サッシは全てN2.0とする。

58850



東立面図

南立面図

※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

06. 着色立面図

青字 基準色
赤字 強調色

サッシは全てN2.0とする。

58850

外壁:ガルバリウム鋼板
【 N4 】
【 N7 】
【 N9 】
パターン貼り

アルミカットパネル焼付塗装
【 N7.0 シルバー 】

ジョリパッド ミーテア程度
下地:押出成形セメント板
【 5Y4/1 】

木目調シート
【 5Y7/4 】

縦格子手摺 溶融亜鉛メッキの上エポキシ・アクリルシリコン樹脂塗装
【 5Y6/1 】ピッチ50mm

自立ガラス手摺:H1200
笠木:SUS-FB
【 クリア 】

ガラス手摺:H1800
St-FB方建・枠 溶融亜鉛メッキの上
エポキシ・アクリルシリコン樹脂塗装
【 クリア 】

ジョリパッド ミーテア程度
下地:押出成形セメント板
【 5Y6/1 】

アルミカットパネル焼付塗装
【 N7.0 シルバー 】

外部階段手摺:St-FB
亜鉛メッキの上、エポキシ・アクリルシリコン樹脂塗装
【 5Y6/1 】

外部階段ササラ
亜鉛メッキの上、エポキシ・アクリルシリコン樹脂塗装
【 N9.0 】

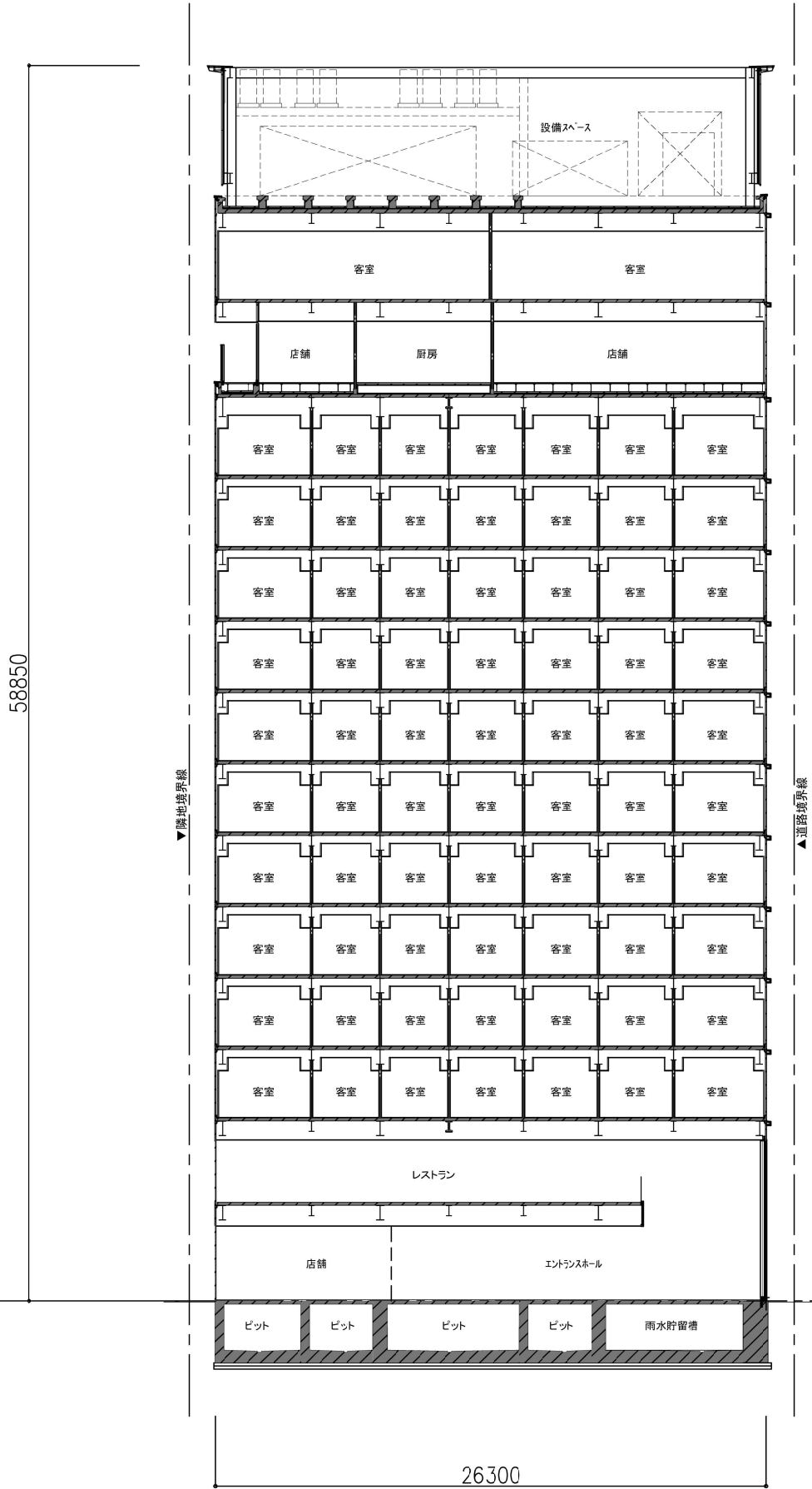
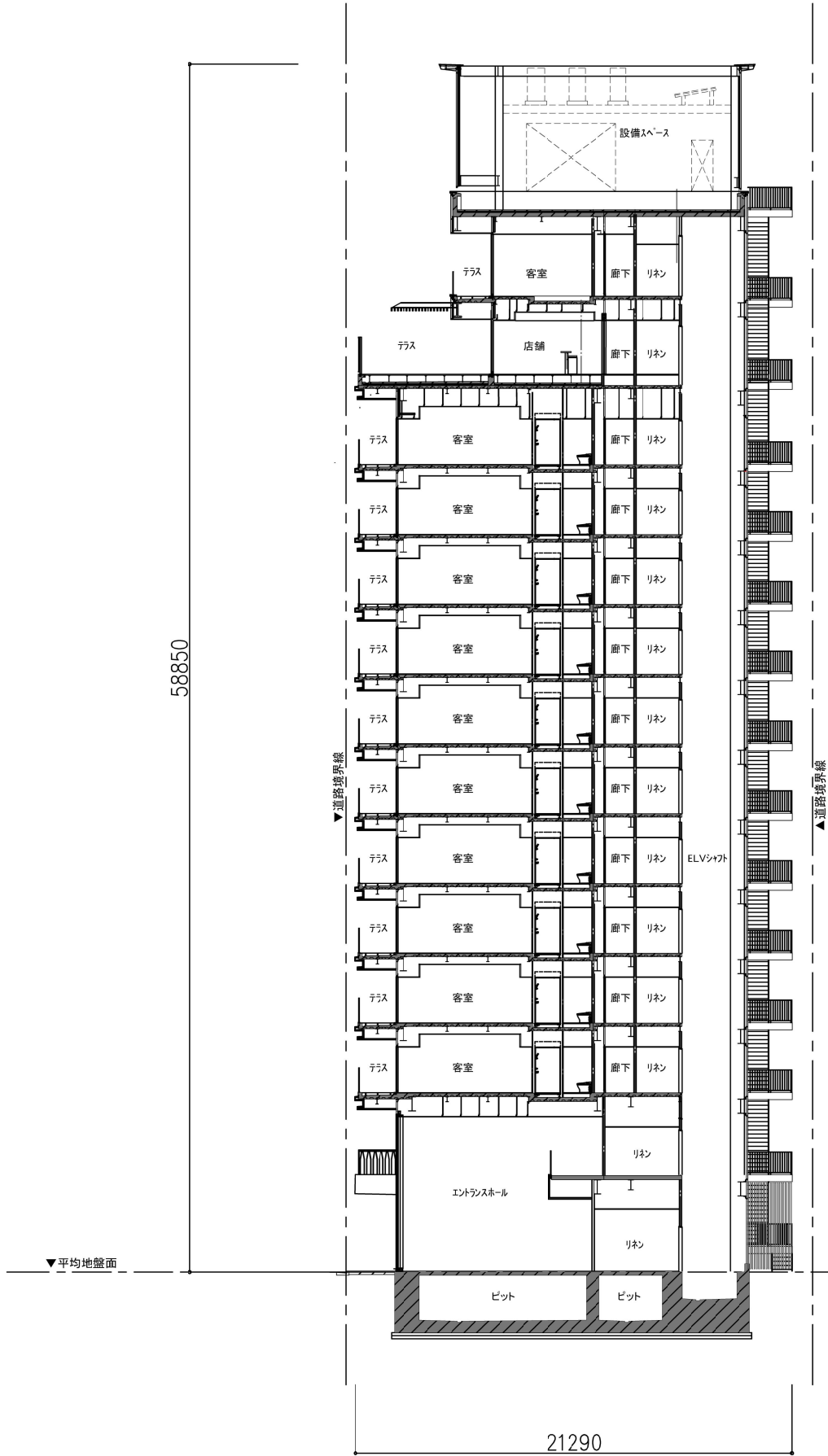
厨房ダクト 焼付塗装
【 5Y6/1 】

外壁:ガルバリウム鋼板
【 N4 】
【 N7 】
【 N9 】
パターン貼り

アルミルーバー60×30 @80
【 N7.0 シルバー 】

西立面図

北立面図



眺望点① 新宿御苑内（新宿門付近の広場から望む地点）



現状

撮影3月



計画

眺望点② 新宿御苑内（北側園路付近から望む地点）

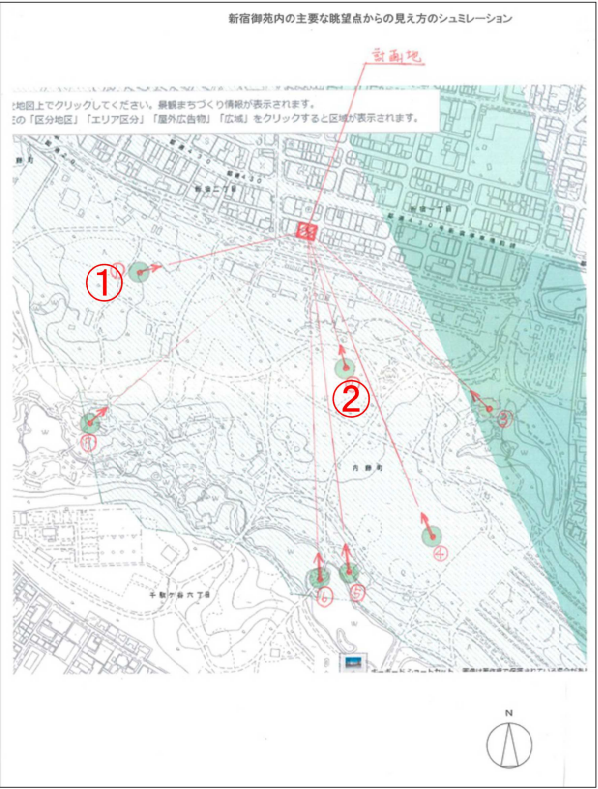


現状

撮影3月



計画



眺望点③ 新宿御苑内（玉藻池に臨む大木休憩所の地点）



現状

撮影3月



計画

眺望点④ 新宿御苑内（風景式庭園の芝生広場から北側を望む地点）

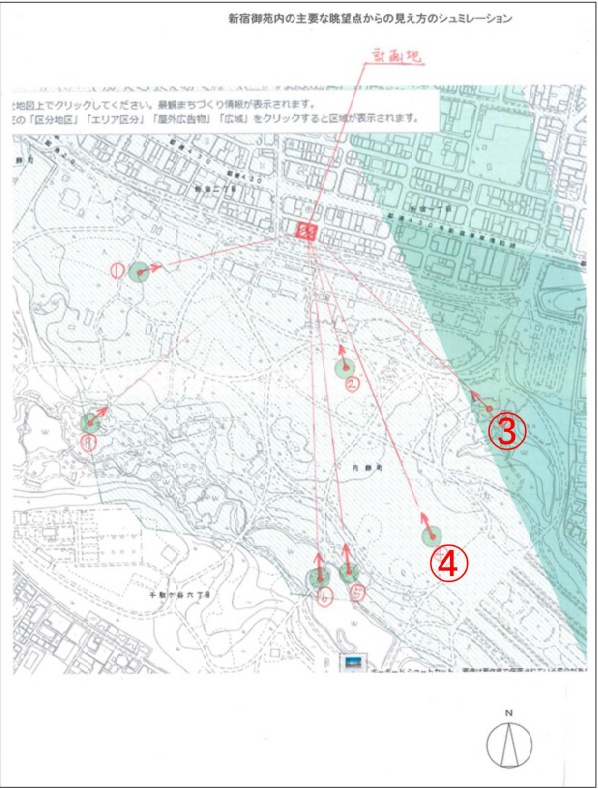


現状

撮影3月



計画



眺望点⑤ 新宿御苑内（レストハウス裏側の中の池を望む地点）



現状

撮影3月



計画

眺望点⑥ 新宿御苑内（中の池に掛かる橋上から北側を望む地点）

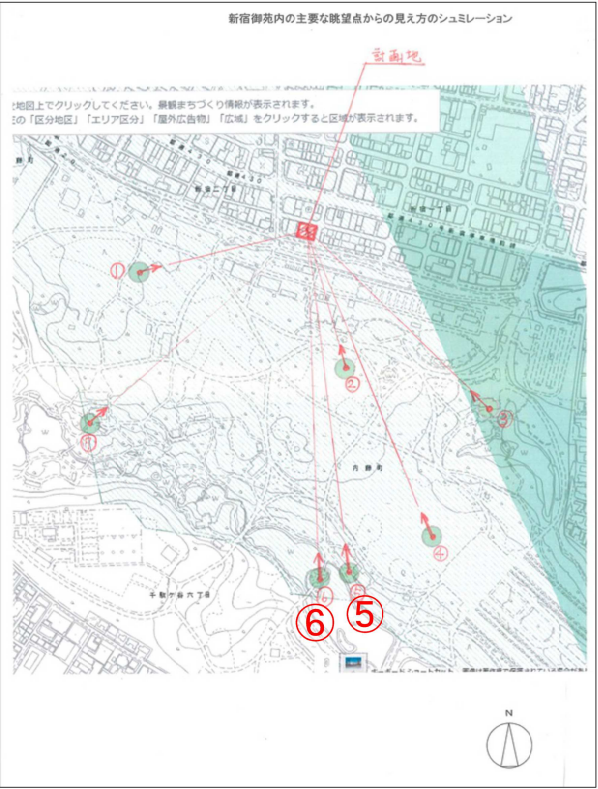


現状

撮影3月



計画



眺望点⑦ 新宿御苑内（茶屋楽羽亭前から北側を望む地点）

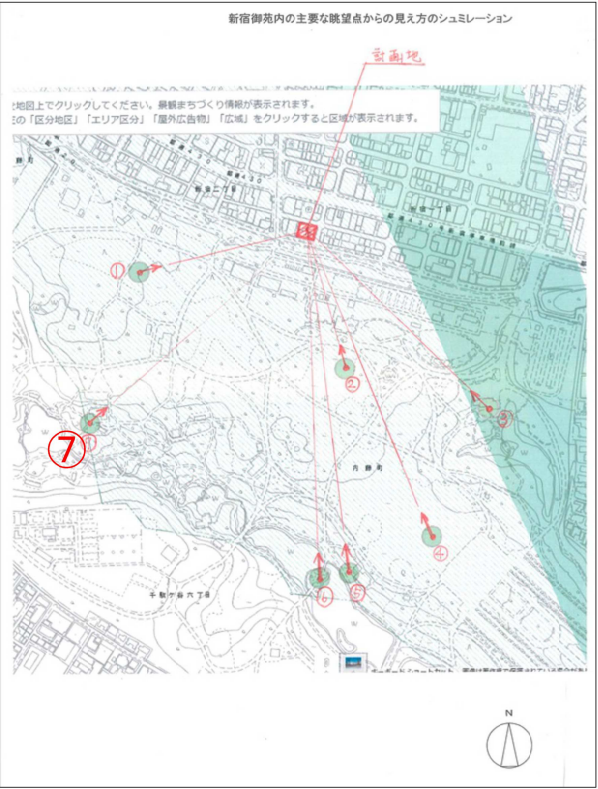


現状

撮影3月



計画





計画建物