

(仮称)西新宿六丁目西・新宿中央公園北西地区
第一種市街地再開発事業

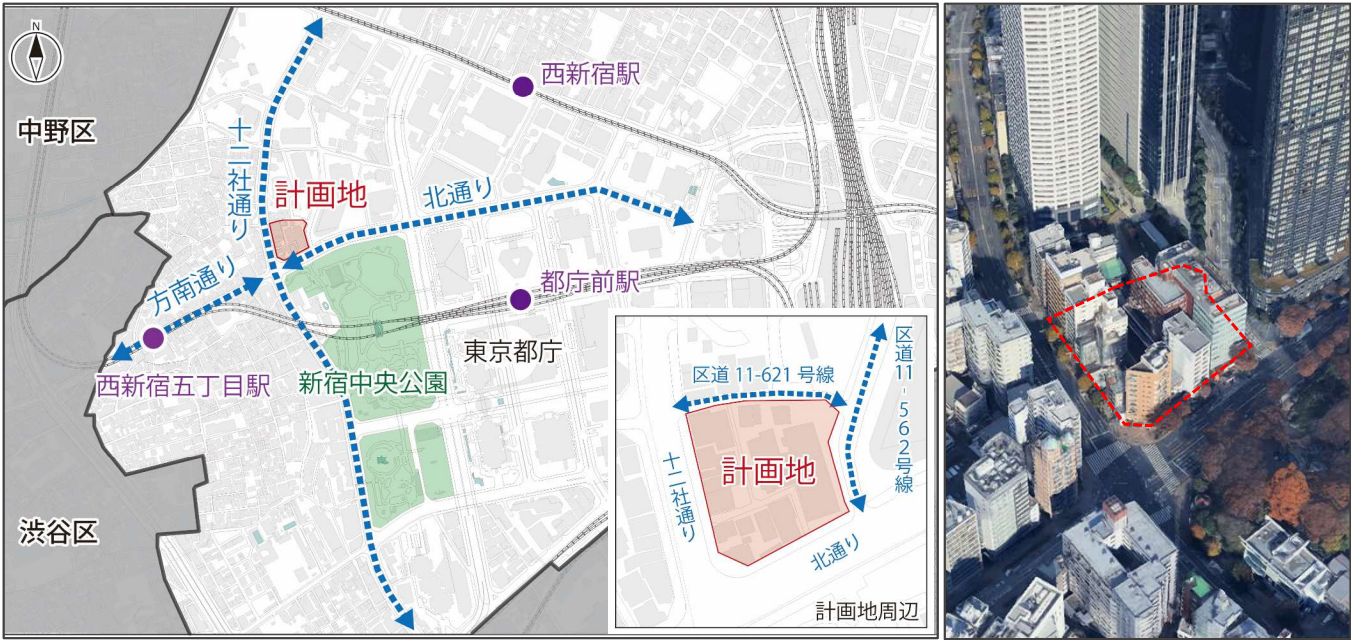
第86回 新宿区景観まちづくり審議会

令和8年9月4日
西新宿六丁目西・新宿中央公園北西地区 再開発準備組合

- 0 1 . 計画地の立地と概要
- 0 2 . 地区の現状
- 0 3 . 上位計画からの位置づけ
- 0 4 . 計画概要と施設計画
- 0 5 . 景観ガイドラインと景観計画の方針
- 0 6 . 景観計画の方針【遠景】
- 0 7 . 景観計画の方針【中景及び夜景】
- 0 8 . 景観計画の方針【近景及び外構植栽計画】

1. 計画地の立地

計画地は東京都新宿区西新宿六丁目の西部、北通りと十二社通りの交差点北東側の角、新宿中央公園を望む場所に位置する。エリア特性としては、新宿駅・都庁前駅・西新宿五丁目駅・西新宿駅の駅勢圏内にあり、都庁周辺の業務エリアと渋谷・中野方面へ広がる住宅エリアの中間地点に位置する立地である。



2. 周辺の開発動向

当地区(西新宿六丁目)及び周辺地区(西新宿五丁目)では多数の開発が行われており、北側より順次、業務・住宅を中心とした複合開発により、広幅員道路・広場・歩行者空間などの整備が進んでいる。本計画は一体の開発の最南端に位置する。



No.	物件名	竣工年
【竣工】		
①	新宿グリーンタワービル	1986年
②	新宿アイタウン	1994年
③	西新宿三井ビルディング	1999年
④	新宿オークシティ	2003年
⑤	アトラスタワー西新宿	2007年
⑥	コンシェルシア西新宿	2008年
⑦	ラトゥール新宿	2010年
⑧	ザパークハウス西新宿タワー60	2017年
⑨	新宿セントラルパークタワー	2019年
⑩	Dタワー西新宿	2020年
⑪	西新宿五丁目北地区	2023年
⑫	西新宿五丁目中央南地区	2024年
【準備組合】		
⑬	西新宿五丁目南地区	(予定) 2032年度

3. 立地による特性と課題



特性：青字 課題：赤字



土地利用

- 東京有数の大規模業務集積地
- 新宿中央公園の西側には文化施設や住宅地が広がる
- 西新宿六丁目は多数の再開発事業が実施されているが、計画地は周辺開発動向から取り残されている

道路・交通

- 計画地より北西方面は開発により、歩行者ネットワークが形成されつつある
- 敷地内には細街路があり、土地が細分化されている
- 計画地周辺の幹線道路沿いは賑わいやゆとりある歩行空間および滞留空間が不足している

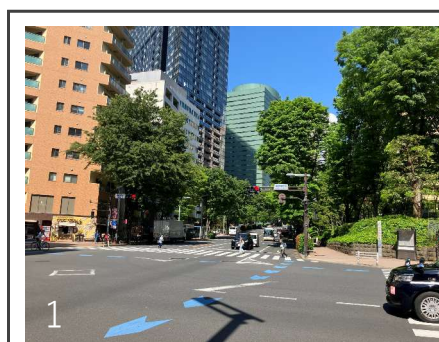
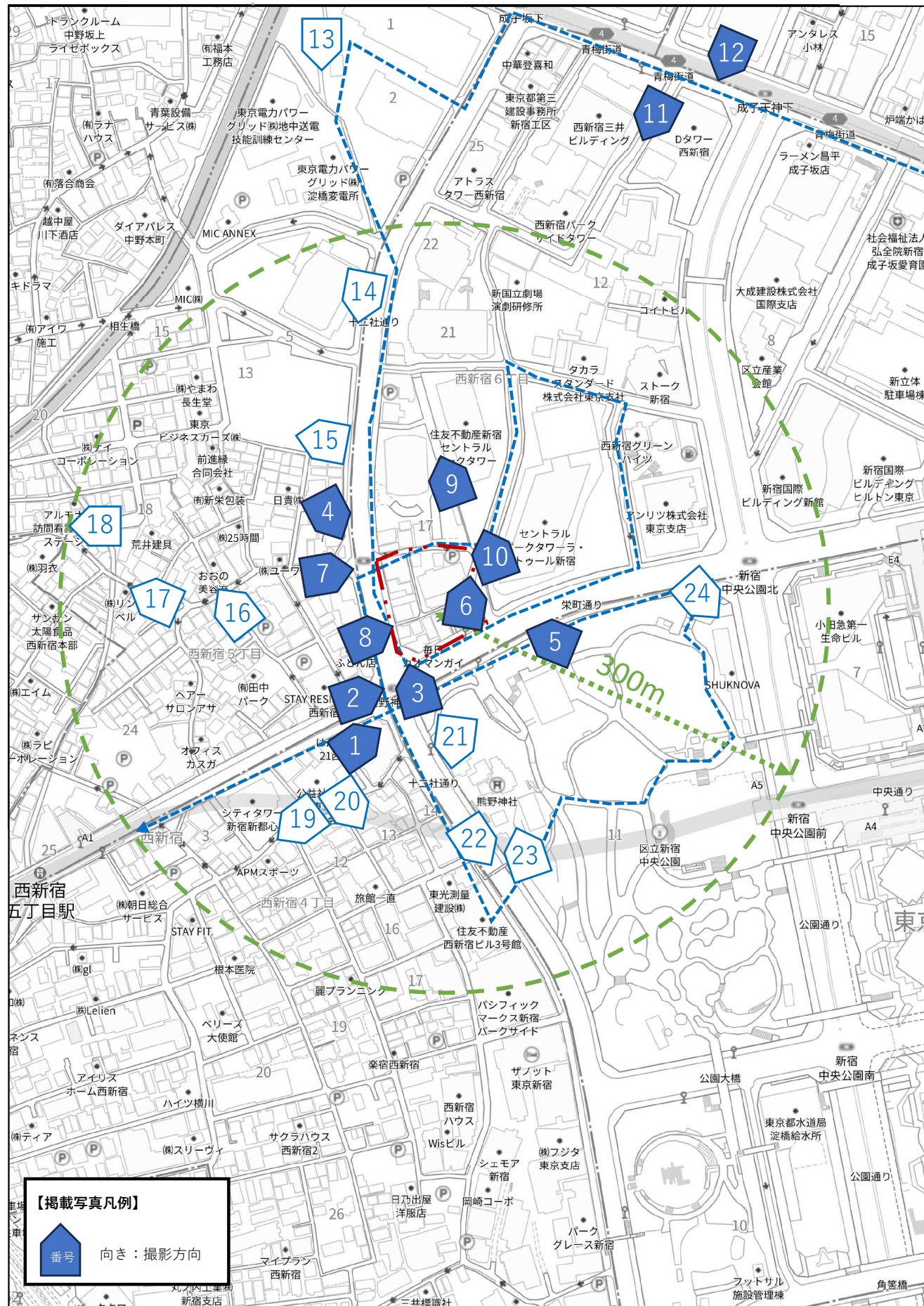
地域防災性

- 新宿中央公園は避難場所（広域）、西新宿六丁目は地区内残留地区に指定されている
- 災害発生時には多数の滞留者・帰宅困難者の発生が想定され、避難場所の整備や一時避難者等への支援・対応が必要

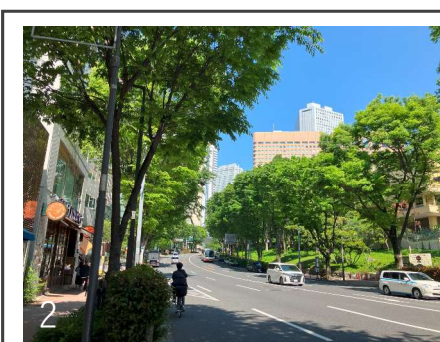
景観・環境

- 新宿中央公園は都心の貴重な緑豊かな空間を形成している
- 西新宿エリア全体としてはオープンスペースが多いが、計画地は居心地が良く滞在したくなる空間が少ない
- 計画地周辺や十二社通り沿道は緑が少なく新宿中央公園の緑との連続性が感じられない

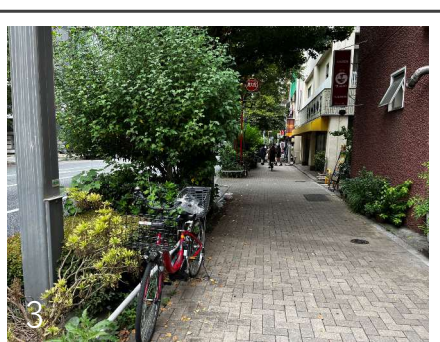
※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。



1
西新宿のオフィス街らしい整然とした印象。街路樹が新宿中央公園の緑と連続して、高さ約7～20m程度の範囲で枝葉を張っていることが確認できる。



2
計画地前面の栄町通りは大きな街路樹が連なる緩やかなカーブの通りで、緑が多く開放的。背景に超高層建築が見え、都心らしさと潤いが共存している。



3
十二社通りの歩道は道路側に植栽帯があり、車との分離感がある。栄町通りと比較すると細い歩道で、植栽や自転車などが生活感のある空間。歩行者主体の静かな雰囲気。



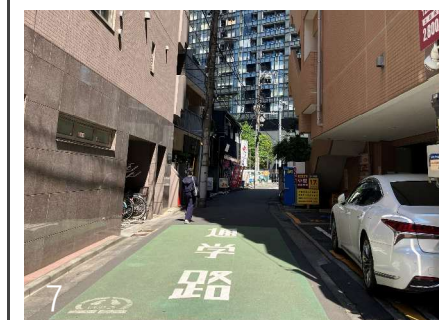
4
計画地直近の十二社通りは、中高層ビルが連続している。連続した街路樹も存在するが、通りとしては背後の建物の印象を強く感じる。



5
計画地南東角の交差点、東側の再開発により整備された歩道と街路樹が、ゆとりのある歩行者空間を形成している。



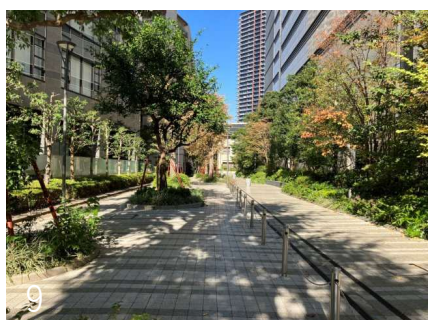
6
カーブした道路がビルの谷間を抜けていくダイナミックな構図。車道中心でありながら、周囲の緑が景観を和らげている。



7
計画地北側の道路、現状は細い道路かつ日影が多い為、ビルの裏手の印象を受ける。



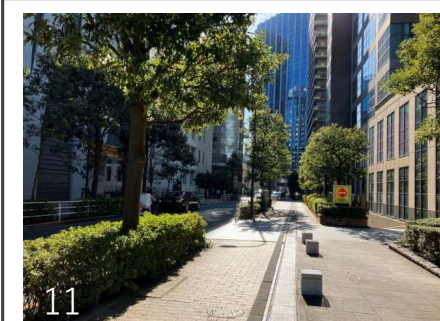
8
計画地内部の路地(本計画により廃道となります) 建物の合間にある小さな路地で、生活やサービス導入路として利用されている。



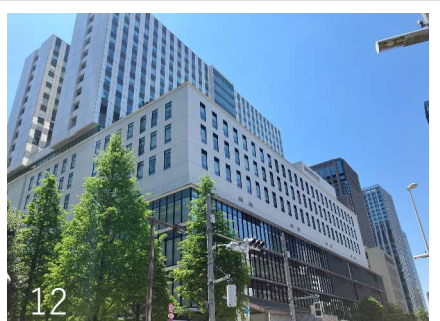
9
けやき児童遊園。計画地から北の神田川に向かって一直線に伸びる緑化空間。連続する緑の空間として超高層建築の足元にゆとりを感じさせる。



10
計画地北側の超高層ビル群。高層のマンションやオフィスがそれぞれの個性を持って存在している。

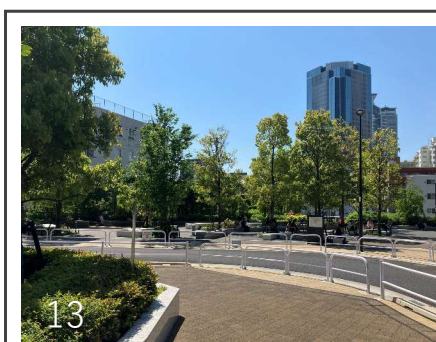


11
西新宿六丁目計画地北側。超高層建築の谷間に、緑豊かな歩行者空間が設けられた歩行空間。ベンチや植栽があり、人の溜まりを許容した空間となっている。

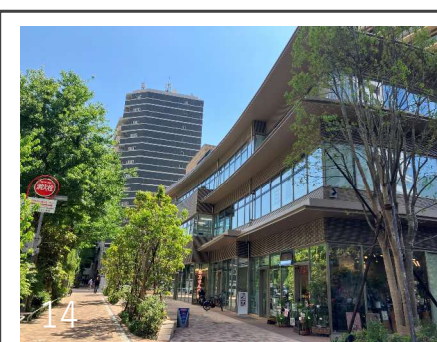


12
西新宿六丁目は北側から再開発が完了しており、整理された街並みとなっている。超高層ビルの足元には植栽があり、建物と街をつなぐように緑が一体的にデザインされている印象。

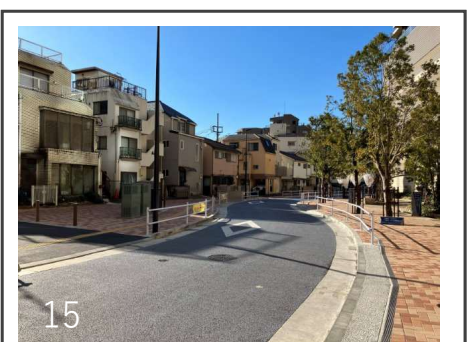
※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。



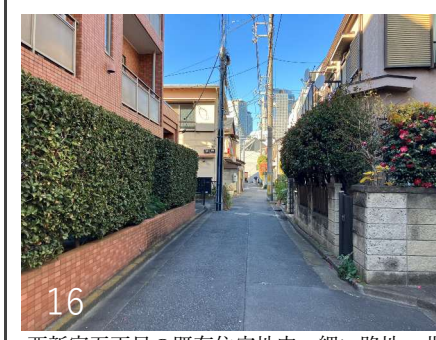
13
西新宿五丁目の再開発により沿道の緑化や公園整備による開放感のある場所。遠景に超高層建築が見えるが空地と緑化により穏やかな空間となっている。



14
西新宿五丁目中央南の再開発により建物と通りの間に空間が生まれ、歩行者空間にゆとりを感じる。



15
西新宿五丁目の再開発完了区域と既存の住宅地の対比。新しくゆとりのある空間と既存の地域性を感じる空間の対比。



16
西新宿五丁目の既存住宅地内。細い路地、曲がりくねった道が入り組み角をまがると思いがけない光景に出会う。従来のこの街のスケール感が残されている。



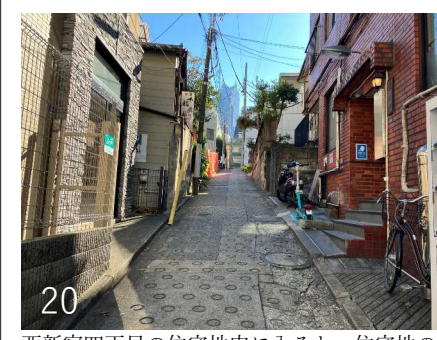
17
西新宿五丁目住宅地内の暗渠にかかる橋、笹塚から神田川につながる支流の暗渠には橋が残されており、日常の風景として残されている。



18
西新宿五丁目住宅地内においても従来地形による高低差を確認できる。



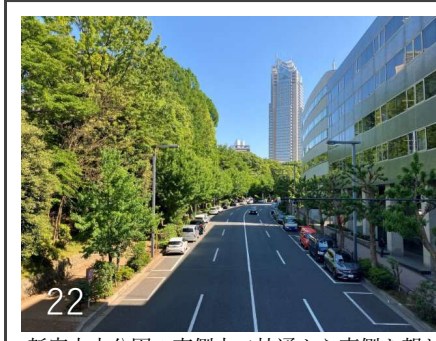
19
表の十二社通りから西新宿四丁目の住宅地内に入ると住宅地内に坂道があり、地形の起伏が確認できる。



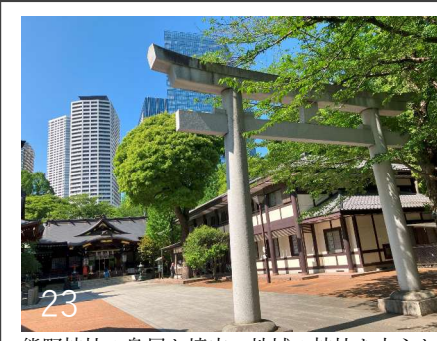
20
西新宿四丁目の住宅地内に入ると、住宅地の街並みが広がる。路地には坂道があり、奥に入るほど高台になるなど地形の起伏が確認できる。



21
新宿中央公園南側の十二社通りは高低差により地形としては谷底にあたる。新宿公園の緑や街路樹と対比して通り対岸の西新宿四丁目沿道には高層建築が連なる。



22
新宿中央公園の南側十二社通から東側を望むと街路樹が左右から覆いかぶさる緑豊かな並木道で、都市の中とは思えないほどの自然感。都会と緑のコントラストが鮮明。



23
熊野神社の鳥居と境内。地域の神社を中心とした景観として周囲のビル街と対照的に、落ち着いた歴史性と静けさを感じられる。



24
新宿中央公園シュクノバ。新宿中央公園の緑量の背景に都庁をはじめとする西新宿の超高層建築が対比的に並ぶ。

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

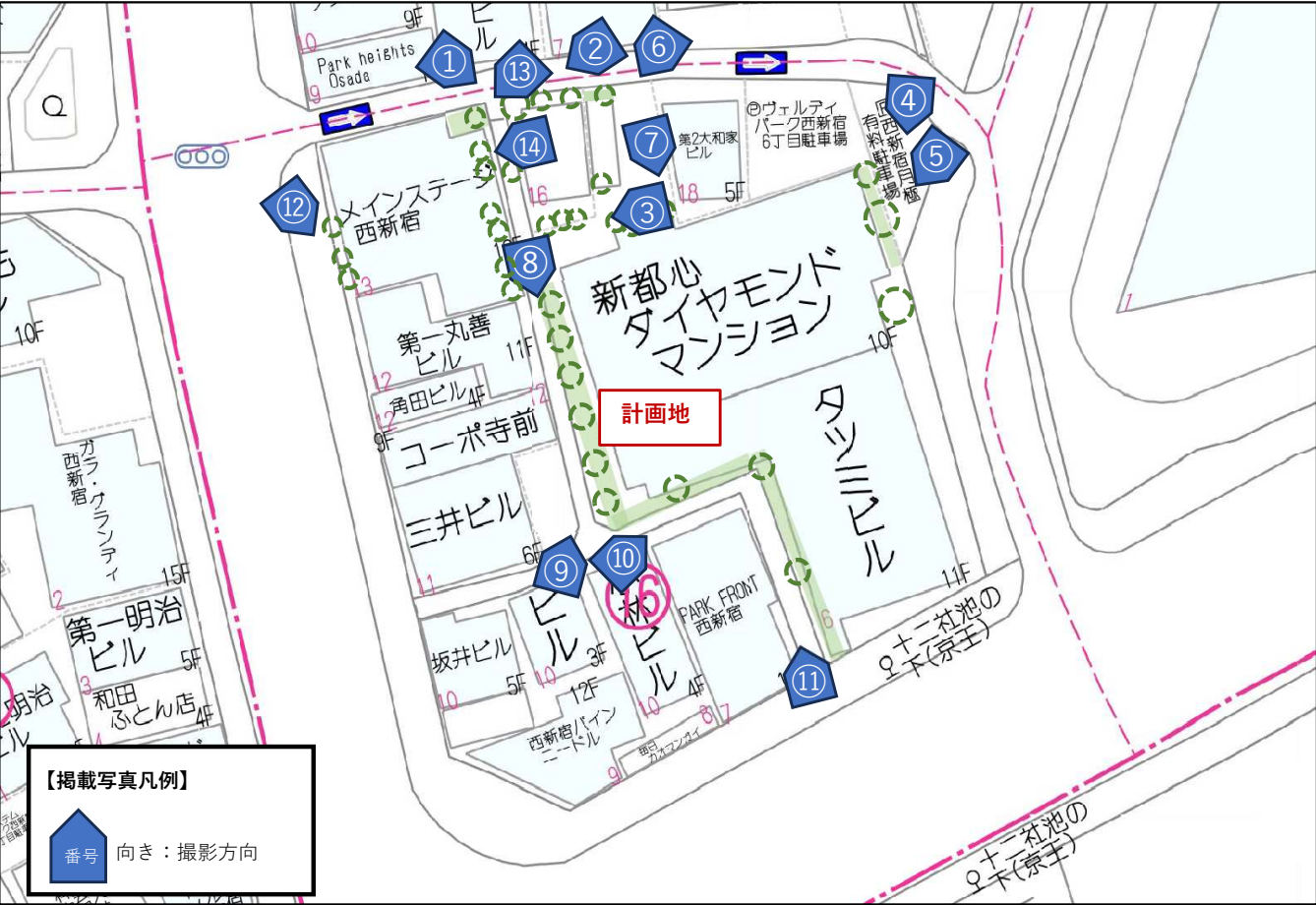
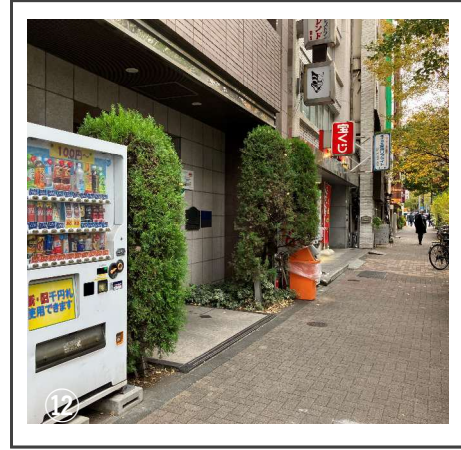
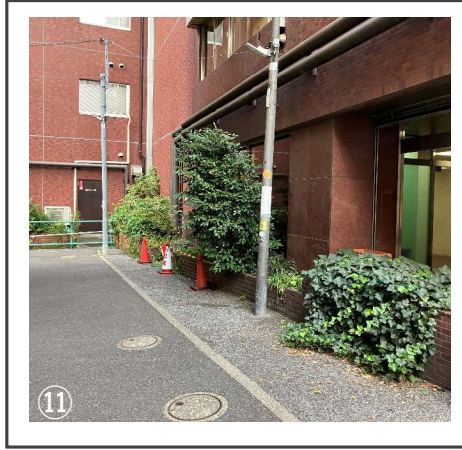


写真 (既存建物毎)	概算緑化面積 (概算植栽帯面積)	中木本数	高木本数	樹種
①②③	約20㎡	約5本	約2本	紅葉・紫陽花 他 (※一部建物軒下)
④⑤	約10㎡	約2本	約2本	桜・ツバキ
⑥⑦⑧⑨⑩⑪	約50㎡ ※	約20本	約10本	榎・サツキ (※一部建物軒下)
⑫⑬⑭	約 5㎡ ※	約1本	約10本	コノテカシワ (※ほぼ建物軒下)
合計	約85㎡	約28本	約24本	その他 低草木あり



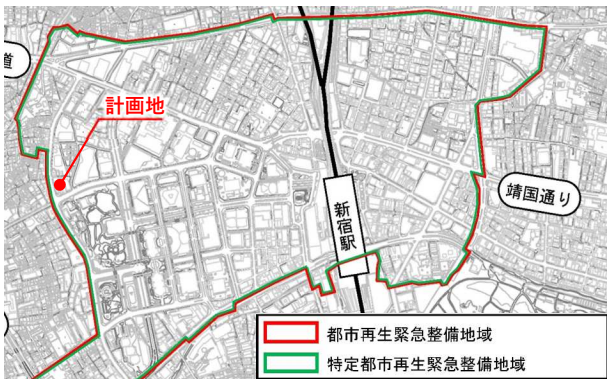
計画地内の既存樹木は、
既存建物の植栽帯に植え
られた樹木を中心に点在
している。



※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

1. 各種上位計画における計画地の位置づけ

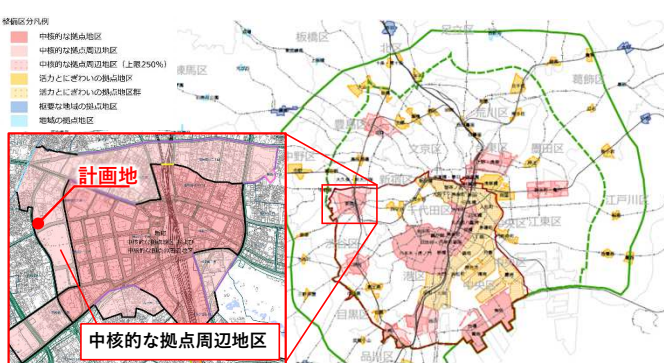
都市再生緊急整備地域〈国,H30.10〉



【新宿駅周辺地域整備方針】

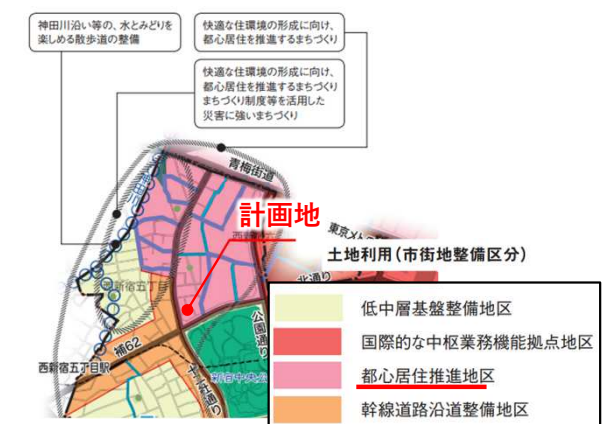
- 新宿副都心として発展してきた業務・商業機能を生かし、**住宅・商業・文化等の集積による国際的な中枢業務・交流機能を担う拠点形成**
- 都市開発事業における**緑化・建築物等の省エネルギー化・オープンスペースの充実等の誘導**

都市づくりのグランドデザイン〈都,H29.9〉



- 新規住宅の供給に際し、長期にわたって使用可能な**質の高い住宅等の普及を図る**
- 公共空間と民有空間が一体となった緑を創出
- 都市公園等と周辺のまちづくりが連携して、**その地域のにぎわいや回遊性、緑の連続性、防災機能の向上**を図る

新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン〈区,H29.12〉



【都心居住推進地区】

- 住、職、遊が近接し、**業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導する**

【住宅住環境整備の方針】

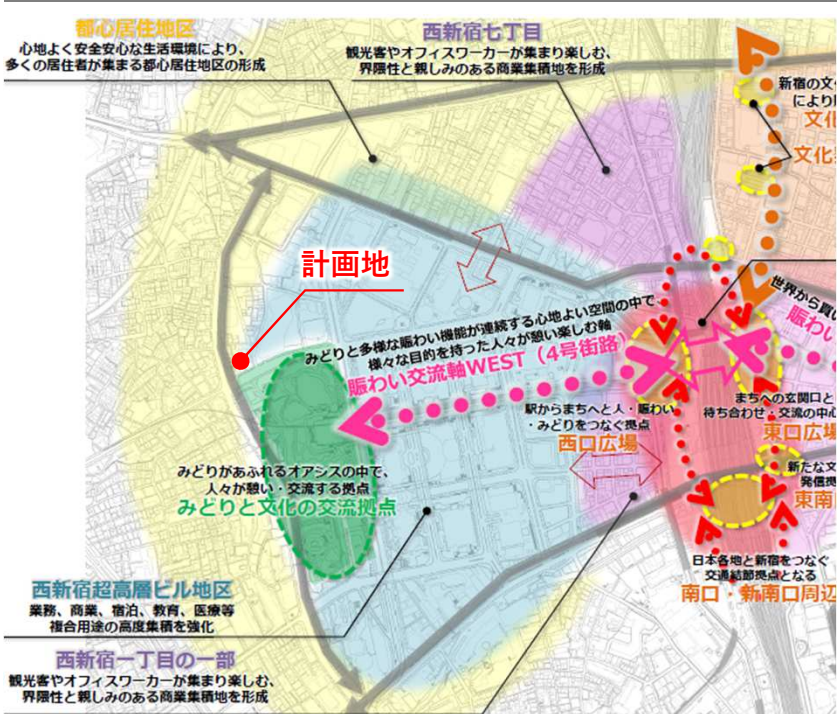
- 長期にわたり良好な状態で住める**長期優良住宅を増やすため、建設や既存住宅の増・改築を進める**

西新宿地区再整備方針〈都・区,R5.3〉



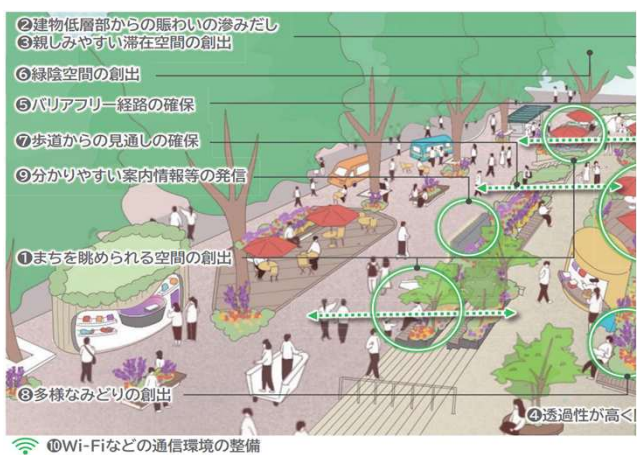
- まちなかの賑わいやみどりが感じられ、多様な活動が見渡せる滞在空間**として、日々のライフスタイルを彩る「**西新宿テラス**」の整備を誘導
- 新宿中央公園で感じる居心地の良さや身近なみどりを超高層ビル地区全体へ拡張**
- 帰宅困難者の一時滞在施設の拡充や**非常用発電機の導入、電気自動車などの蓄電機能の活用**、周辺地域と連携した防災訓練の実施など災害対策を進める

新宿駅周辺地域まちづくりガイドライン〈区,H28.3〉



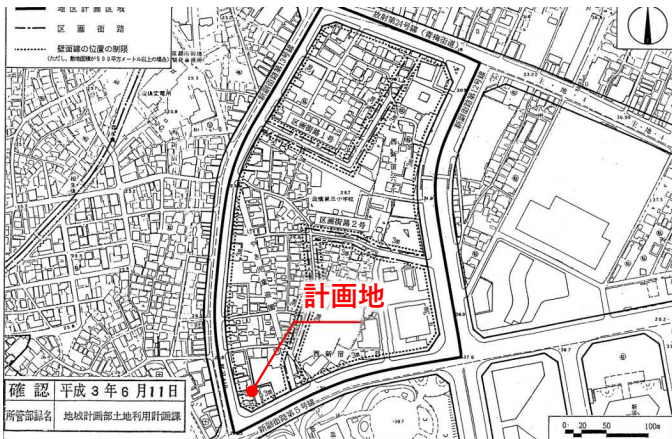
- オープンスペースと通り空間を一体的に活用した滞在空間や店舗、イベント等における**多様な賑わいの創出の仕掛けづくりによる、ワーカーのライフスタイルの充実化**
- 新宿中央公園や西新宿超高層ビル地区の周辺に、**職住近接を促進する居住環境を整備**
- 超高層ビル群として、調和の取れた景観形成を図りながら、**低層部は散策を楽しめるような、多様性と賑わいのある景観づくり**
- 居住者が安心して過ごせる環境の整備**（木造密集地の解消、歩道の拡充）
- 人やモノの集積を活かした**省エネルギーの推進や再生可能エネルギー、未利用エネルギー活用等の推進**
- 建築物の積極的な**屋上・壁面緑化、緑化率の高いオープンスペースづくり等の推進**

西新宿地区再整備ガイドライン〈都・区,R7.1〉



- 沿道建物における重層的な緑化等**による目に見える多様なみどりを創出
- オープンカフェや店舗等の**賑わいがしみ出す空間**を創出
- 街区内部と道路の間にあるレベル差を活用し、**低層部やまちなかの活動を眺められる空間**を創出

西新宿六丁目西部地区地区計画〈区,H11.11〉



【土地利用の方針】

- 市街地再開発事業等を活用して、**街区単位での土地の健全かつ合理的な高度利用を図るとともに、住居と業務を適正に配置して、調和のとれたまちづくりを行う。**
- 区画街路や歩道状空地の整備を図り、防災面を配慮した良好な都市環境づくりを行う。

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

1. 計画概要

地区名称	(仮称) 西新宿六丁目西・新宿中央公園北西地区 第一種市街地再開発事業
計画場所	東京都新宿区西新宿六丁目
敷地面積	約 4,100 ㎡
主要用途	共同住宅, 事務所, 物販店舗, 飲食店舗, 診療所, 駐車場
構造・規模	鉄筋コンクリート造, 地上39階 / 地下2階
建築面積	約 2,550㎡
延床面積	約 63,000㎡
容積対象面積	約 40,400㎡
建物高さ	約 160m

2. スケジュール

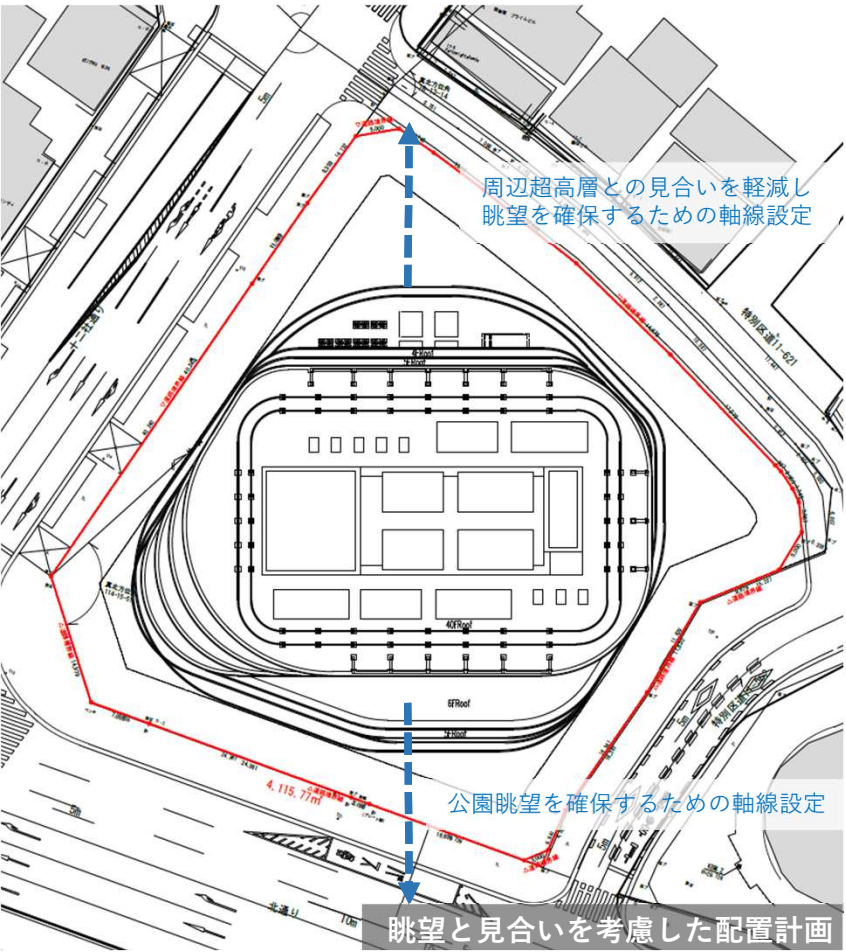
○これまでの経緯

- ・2019年～ : 地元有志による意見交換を開始
- ・2020年～ : 新宿区へのヒアリングを開始
- ・2021年5月 : 発起人会設立
- ・2021年10月 : 準備組合設立

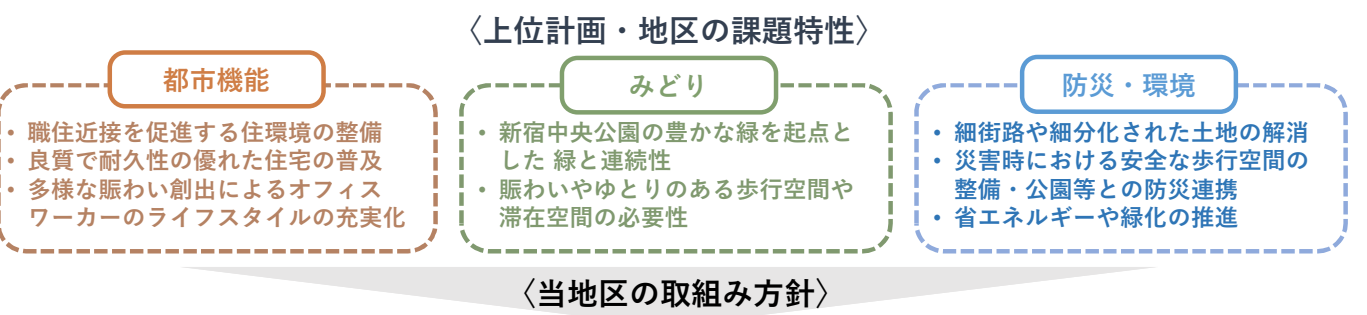
○想定スケジュール

- ・2027年度 : 都市計画決定の告示 予定
- ・2031年度 : 建築工事の着工 予定
- ・2037年度 : 建築工事の竣工 予定

3. 配置図及び外観イメージ



4. 計画方針：上位計画や現況整理を踏まえ当地区に必要とされる機能・空間



みどりと連携・融合した西新宿のまちかど結節点づくり

北通りと十二社通りの交差点に面し、超高層オフィス街・居住エリア・新宿中央公園が隣接する”まちかど”に位置する当地区において、公園とまちのみどりを繋ぐとともに、オフィス街と居住エリアの調和を図る「西新宿のまちかど結節点」を形成します。



1. 暮らしと働くが交わる日常の賑わい創出

- ・西新宿に住む人・働く人を支える都心居住環境・新しい働き方・賑わい環境を形成

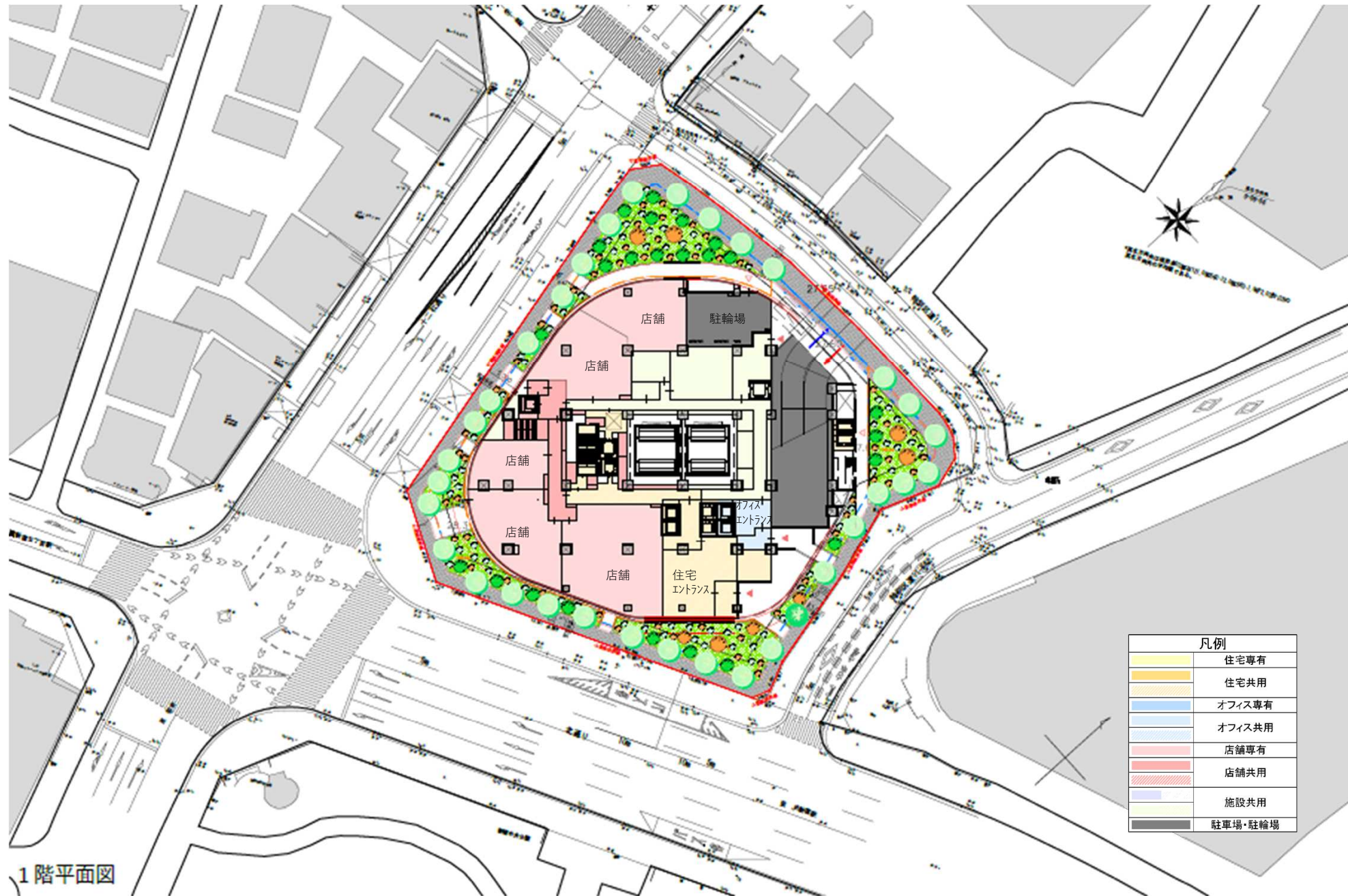
2. 新宿中央公園の緑と呼应したゲート創出

- ・新宿中央公園の豊かな緑と響き合い、西新宿のまちに開かれた、緑と賑わいのゲート空間を創出

3. 西新宿の安心・安全性の強化と環境負荷低減

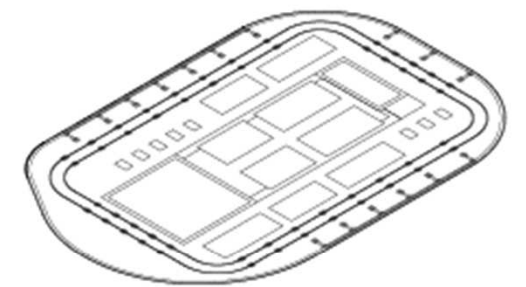
- ・ゆとりある公共空間の確保や公園との防災連携
- ・持続可能なまちの実現に向けた環境負荷低減

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

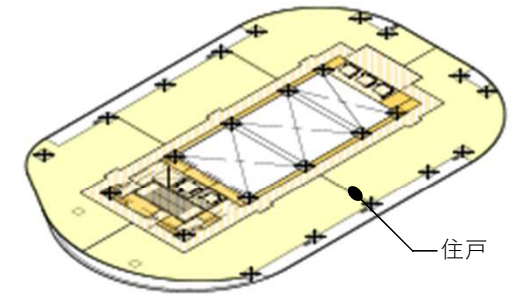


凡例	
[Yellow]	住宅専有
[Light Yellow]	住宅共用
[Blue]	オフィス専有
[Light Blue]	オフィス共用
[Pink]	店舗専有
[Light Pink]	店舗共用
[Grey]	施設共用
[Dark Grey]	駐車場・駐輪場

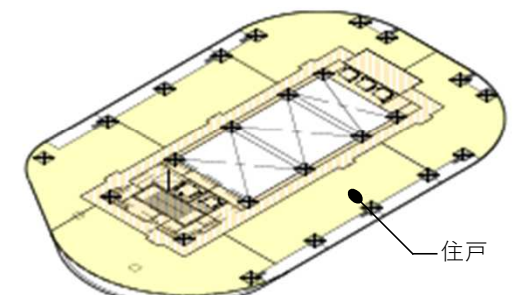
屋上階



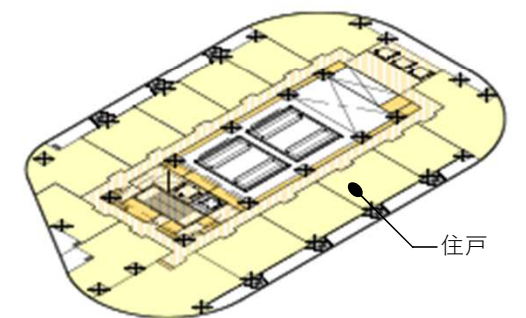
住宅 高層階
39階



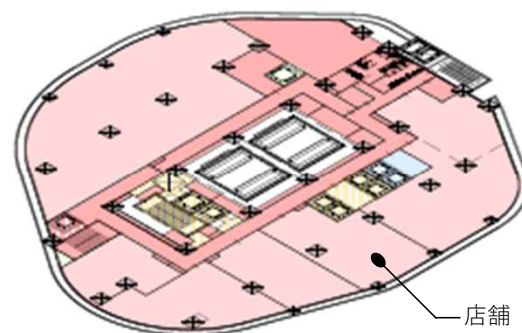
住宅 高層階
38階



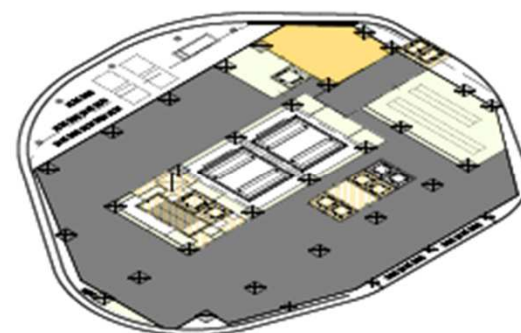
住宅 基準階
8階～



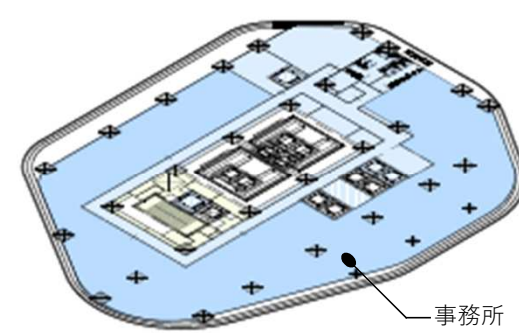
2階 店舗階



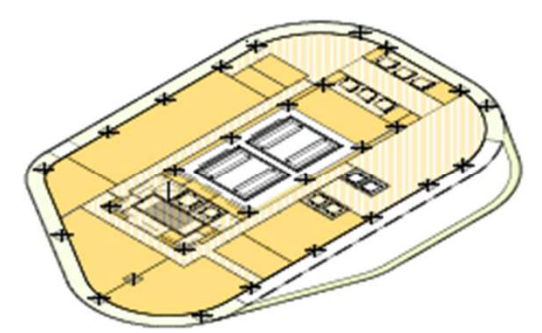
3階 駐輪場階



4階 事務所階

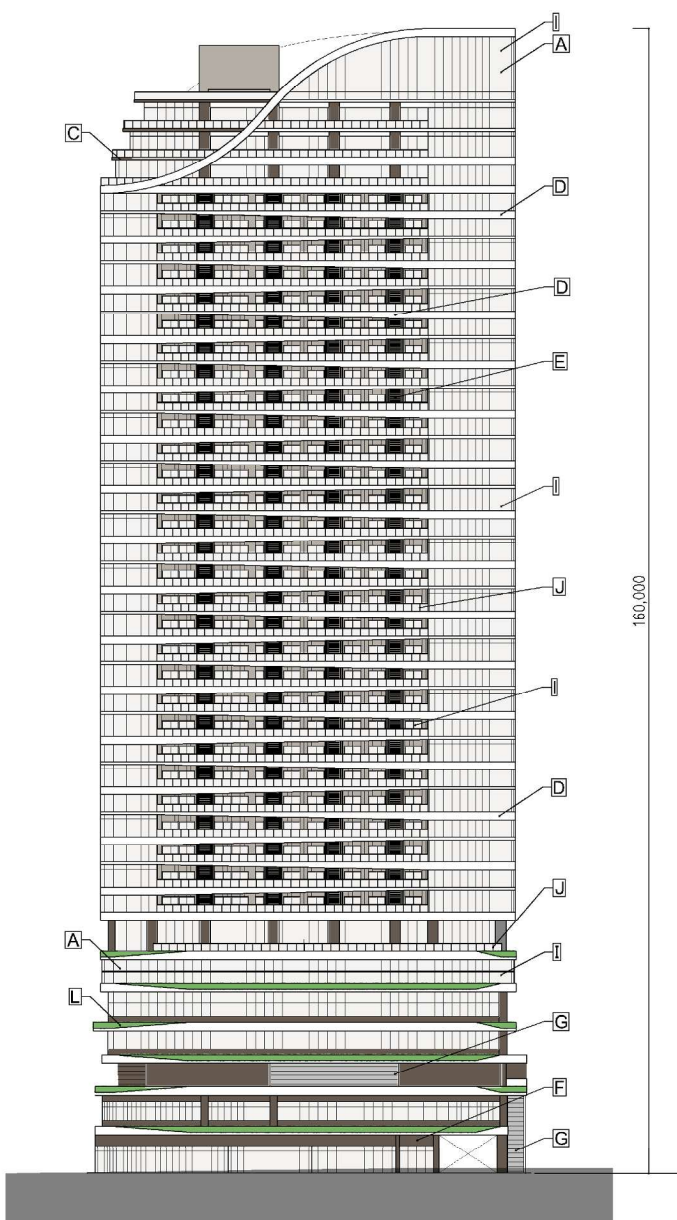


7階 住宅共用階

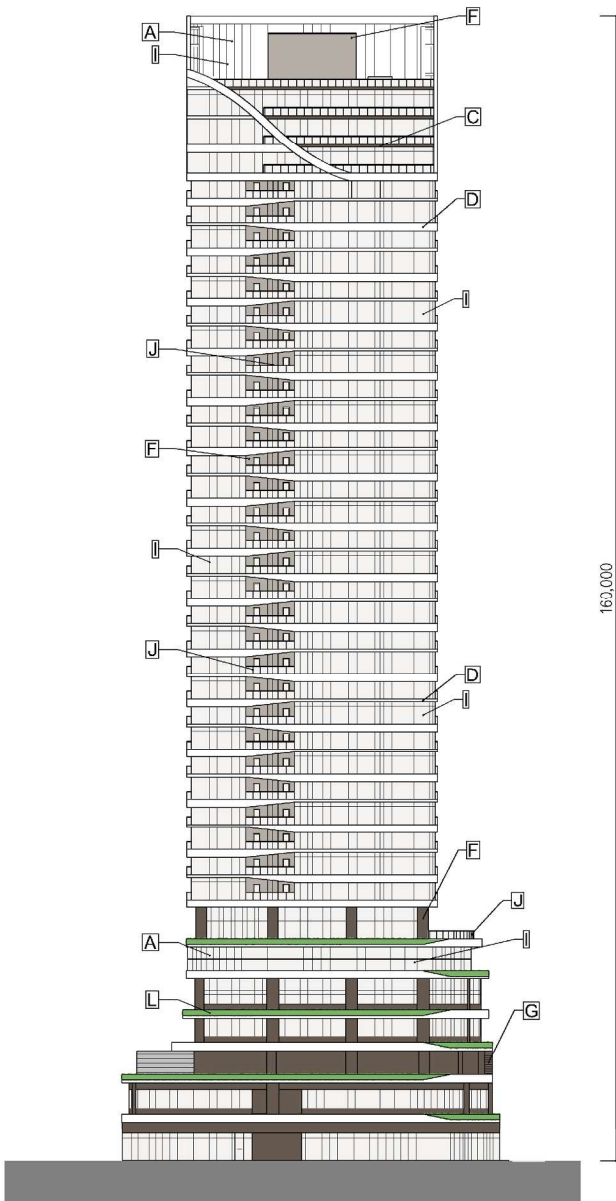


※ 2階より上の階はアイソメ表現としています。

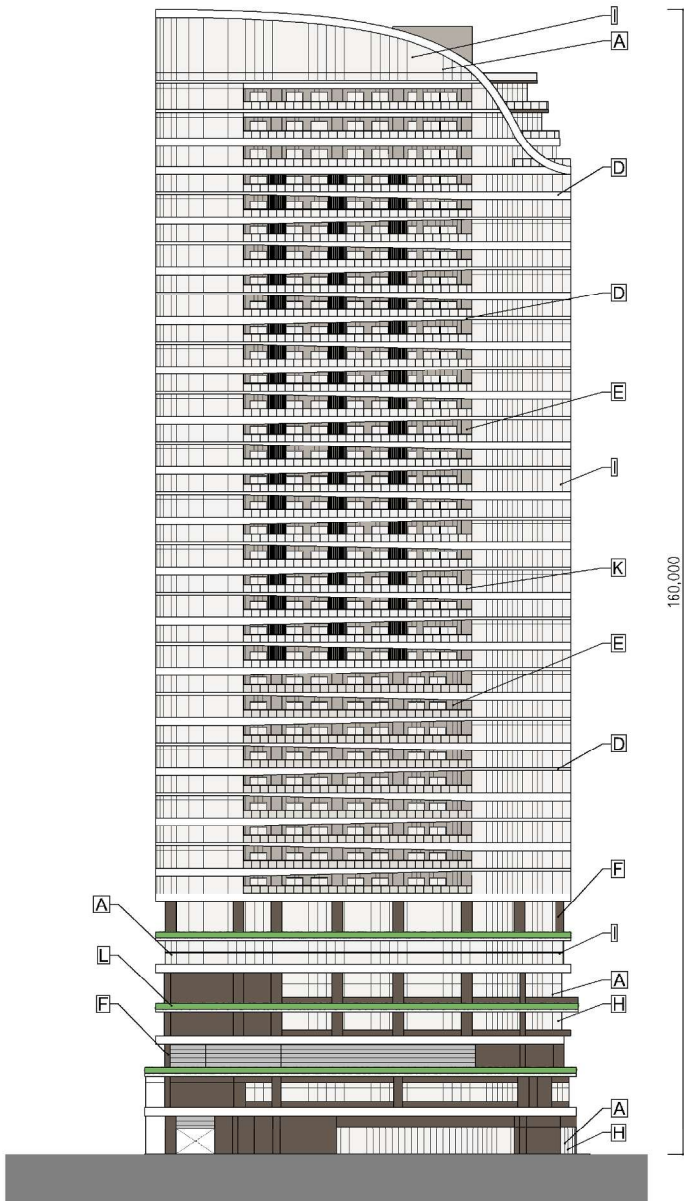
※ 計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。



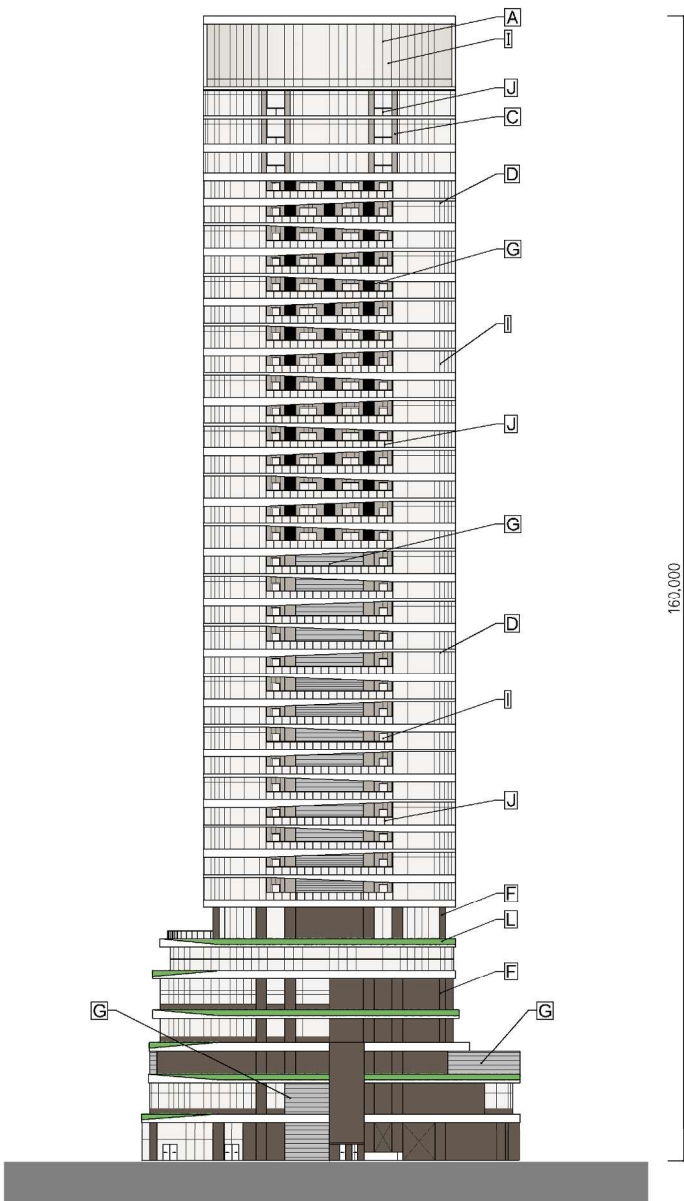
南東 立面図



南西 立面図



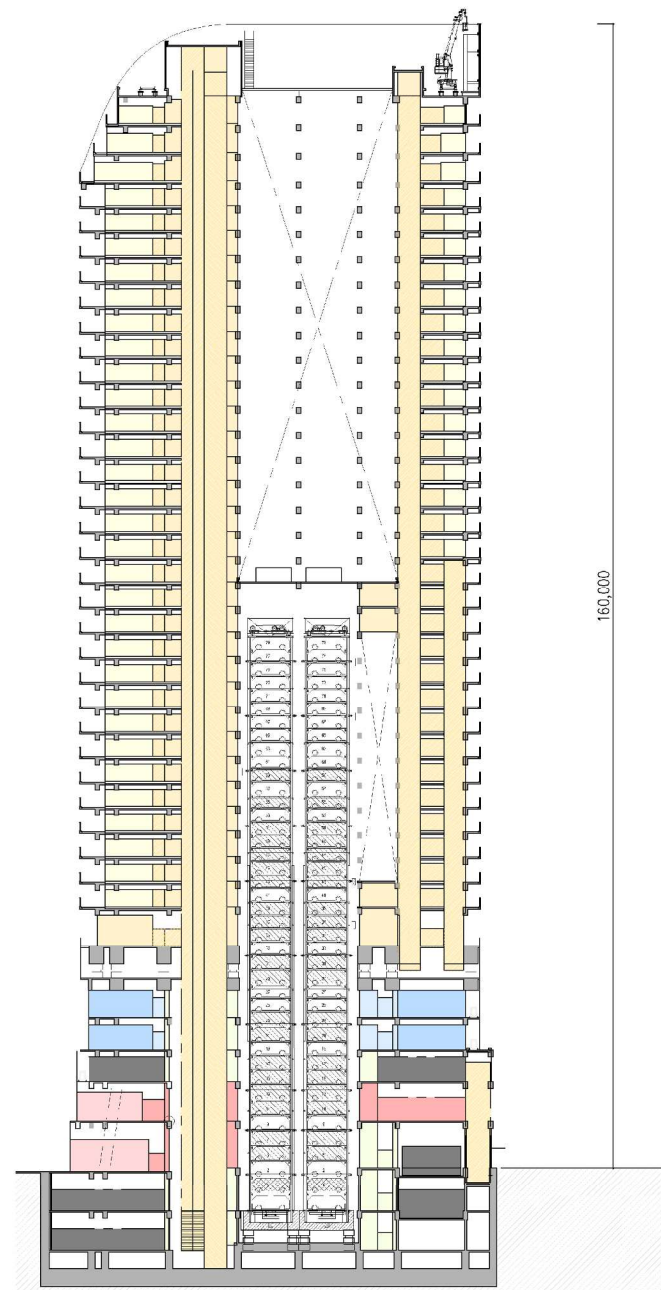
北西 立面図



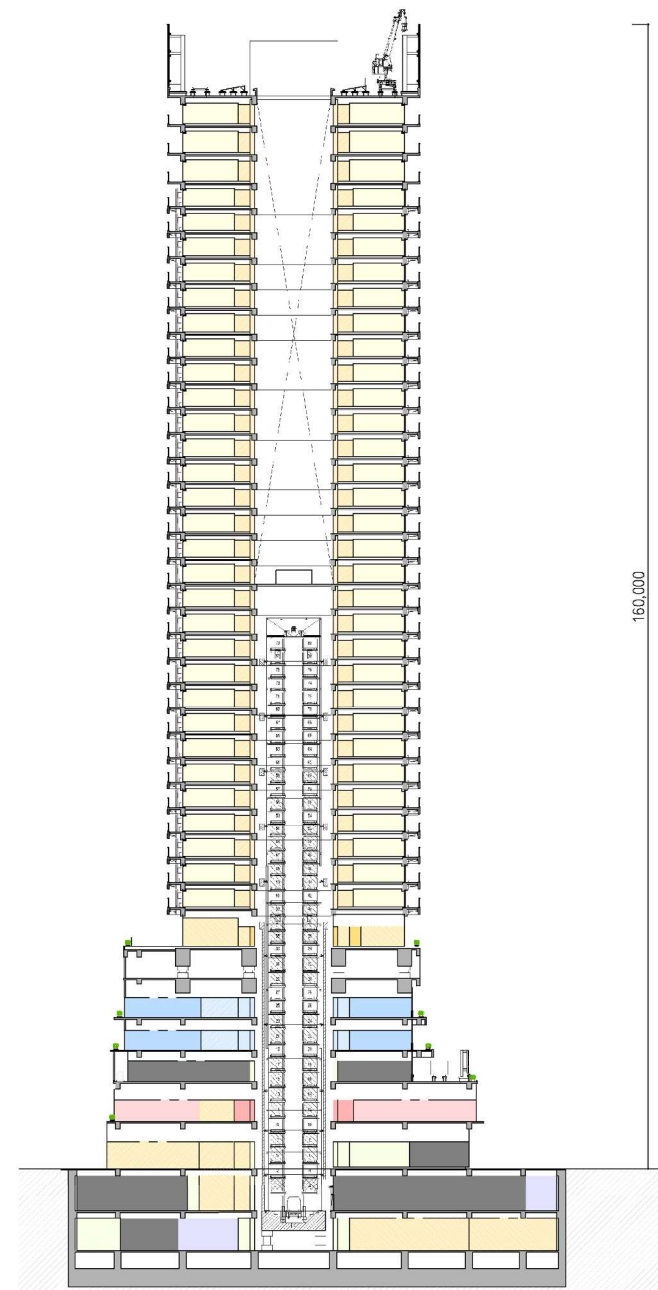
北東 立面図

外装 凡例			
[A]	ACW・AW:電解二次着色 ステンカラー(2.5Y7/0.5)	[G]	ルーバー フッ素焼付塗装(2.5Y6/0.5)
[B]	—	[H]	アルミ笠木・金物 フッ素焼付塗装(2.5Y6/0.5)
[C]	RCの上 塗装(10YR4/0.5) 第1構面	[I]	ガラス(Low-E A12):ACW/AW シルバー系色
[D]	RCの上 塗装(N8.7) 第1構面	[J]	ガラス手摺 透過性あり (パールグレー)
[E]	RCもしくはALCの上 塗装(2.5Y6/0.5) 住宅部 第2構面	[K]	ガラス手摺 透過性なし (パールグレーシルキー 乳白フィルム)
[F]	RCもしくはALCの上 塗装(10YR4/0.5) 基壇部 第2構面	[L]	建物上緑化

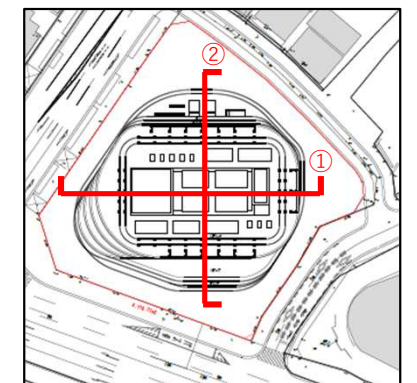
※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。



① 断面図



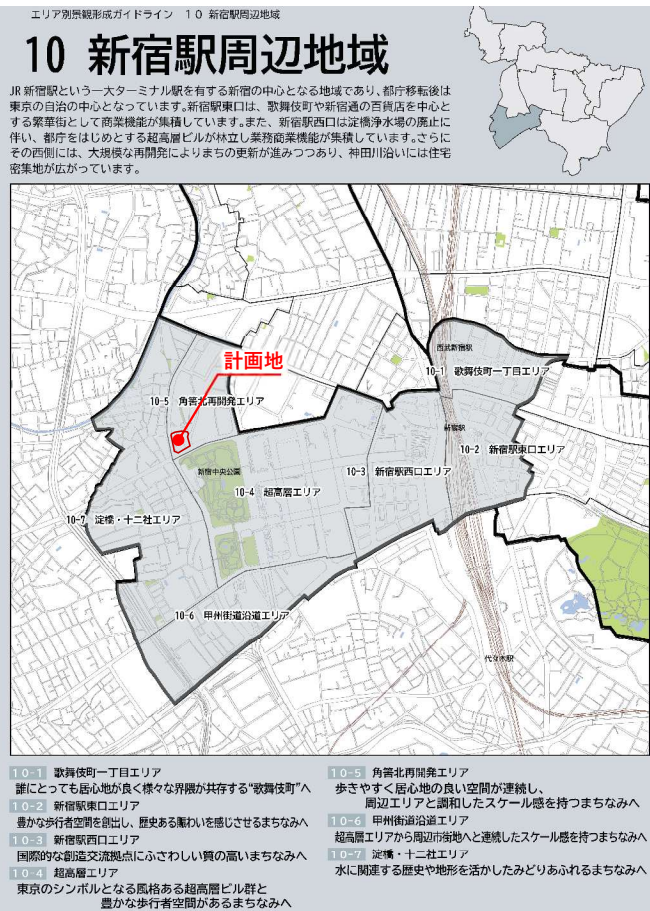
② 断面図



断面位置キープラン

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

1. 景観ガイドラインにおける位置づけ

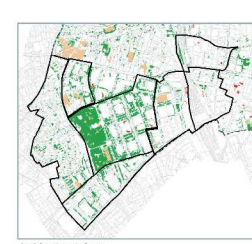


地域の概要

変化に富んだ地形

新宿駅周辺地域の地形
まちの記憶や文化

水とみどり



人工地盤

新宿駅西口の超高層ビル群一帯は人工地盤により、地下と地上が二層(場所によっては三層)構造となっています。そのため、元々の地形を感じることはできませんが、立体交差している道路の景観や地上と地下がつながりお互いの賑わいを感じられる魅力的な場所でもあります。

地域西側の台地と坂道
地域の西側一帯は、台地と低地が複雑に入り組んで地形となっており、台地と低地をつなぐ坂道は、歩行者にその高低差を強く感じさせます。また、風景となっている超高層ビル群と住宅密集地の折り返る景観は特徴的です。

宿場町や行楽地としての賑わい
当該地域は、江戸時代は内藤新宿として栄えた宿場町でした。戦後にかけて盛り場として発展し、その後大衆文化の拠点としての役割をはたしています。また熊野神社周辺は、「十二社の地」、「熊野の滝」などがある江戸西部の景勝地として知られ、料亭や茶屋などが軒を連ねていました。

先駆的な都市計画
歌舞伎町の戦災復興地区再開発事業や超高層エリアの新宿副都心計画など、先駆的な道路や広場の計画、大規模開発が実施されました。また、新宿駅西口では、副都心建設事業などにより、先進的な立体的駅前広場の整備が行われ、新宿駅西口のシンボルとなっています。一方で、戦後形成されたヤミ市は、悪い出機丁としてその歴史を継承しています。

水の跡

現在では、地域の西側に位置する神田川のみですが、江戸時代までさかのぼると、定橋・十二社周辺には「熊野の滝」や五川上水を引き込むための「助水堀」があり、また、歌舞伎町周辺では力二川などがありました。現在では埋め立てられたり、暗渠となっています。

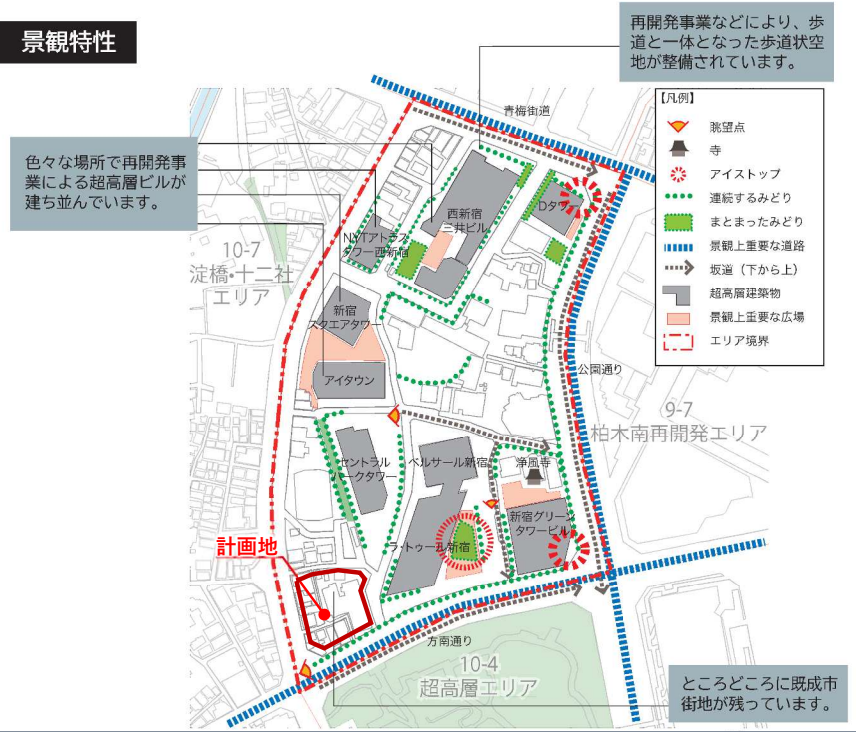
連続したみどり
定礎浄水場の跡地の一部には豊かなみどりを有する新宿中央公園があり、都心部における貴重な憩いの空間となっています。近年では、みどりや緑の活用により公園内に新たな交流拠点が誕生し、地域にみどりと調和した活気ある風景を生んでいます。また、超高層エリアでは公開空地や歩道状空地における豊かなみどりが、新宿駅東口ではモア街におけるケヤキの中央列など特徴的なみどりがみられます。

10-5 角筈北再開発エリア

超高層エリアに隣接し木造住宅が密集していたこのエリアでは、平成3(1991)年に街区*単位の整備・開発を進め、安全で快適な歩行者空間の確保を図ることを目的として地区計画*が策定されました。その後、いくつかの街区で再開発事業が進み、現在では、公開空地と超高層ビルを組み合わせる再開発事業後のまちなみと、住宅密集地のまちなみが混在する景観となっています。

景観特性

色々な場所で再開発事業による超高層ビルが建ち並んでいます。



歩きやすく居心地の良い空間が連続し、周辺エリアと調和したスケール感を持つまちなみへ

快適な歩行者空間や居心地の良い公開空地などの連続性を確保しながら、周囲のスカイライン*に配慮した景観形成を行う。

1. 高さの異なるビル群の重なり



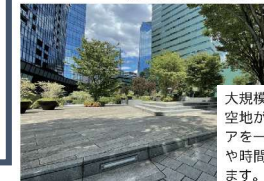
緩やかに西に向かって低くなり、中心部が中低層建築物で構成される当該エリアでは、超高層ビル群を背景にして、手前に高層ビルが折り重なる独特の景観が形成されています。

2. ゆとりある歩行空間



大規模開発に伴い多くの歩道状空地が整備されたことで、幅員が広く整然と舗装された歩きやすい歩行者空間が形成されています。

3. 大規模開発の連続により創出された公開空地



大規模開発により生じたみどり豊かな公開空地が存在しており、それらが連続しエリアを一体的につないでいます。また、場所や時間帯により人が滞留する風景が見られます。

1. 緩やかな変化のある地形を活かした

みどり豊かな景観をつくる

景観形成の考え方

再開発事業の実施にあたっては、緩やかな変化のある地形を活かすよう配慮する。また、新宿中央公園へと連続するまとまったみどりを創出する。

具体的な方策

- 緩やかな変化のある地形の魅力を損なわないよう、大規模な地形の改変は避ける
- 大規模敷地の計画では、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

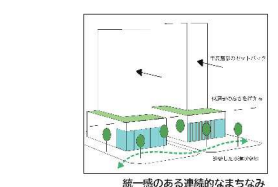
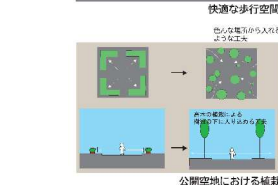
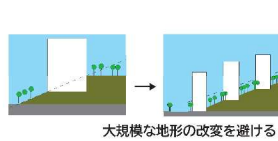
2. 統一感があり歩きやすいまちなみをつくる

景観形成の考え方

幹線道路や区画街路の広幅員の歩道を、歩く人にとって快適で、エリア全体として調和のとれたものとする。

具体的な方策

- 公開空地では、過度な開かれ感や人の動きが感じられるよう、低層部*のつくりこみ方や高層棟の配置に配慮する
- 公開空地における植栽は、歩道と分断する植込みではなく、滞留を促す配慮をする(樹冠の下に入り込める高木の配置など)
- エリア全体として調和した舗装とする
- 植栽まずは歩行者に圧迫感を与えないよう、立ち上りの高さを抑える
- 工事中の仮囲いは、無機質なものとせず、歩行者空間に貢献するよう努める
- 中高層部*の壁面の後退や低層部での透過性の高い素材の使用などにより、圧迫感の軽減を図る
- 低層部の高さや歩道状空地に連続性をもたせる



2. 景観ガイドラインにおける景観形成の方針

3. 超高層エリアとそれぞれの街区とが調和した景観をつくる

景観形成の考え方

超高層エリアに隣接し、個別の再開発事業が進む本エリアでは、全体としての統一感に欠けてしまいがちである。今後は、再開発の各事業地区間や超高層エリアとの関係性にも配慮し、全体として調和した景観の形成を図る。

具体的な方策

- 周辺と調和したスカイラインの形成を図る
- 周辺と調和した形態意匠*及び色彩とする
- 高層や超高層の建築物の場合には、道路や周辺環境に圧迫感を与えないようにする

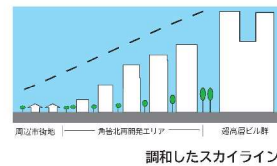
4. 居心地の良いみどり豊かな公開空地をつくる

景観形成の考え方

公開空地の設えを工夫することで快適な滞留空間の形成や新宿中央公園との連続性向上を図る。

具体的な方策

- 高木やストリートファニチャー*、構造物などで、過度な開かれ感や日陰をつくる
- 植栽や商業施設の配置を工夫する
- 大規模敷地の計画では、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



調和したスカイライン



適度な開かれ感のある公開空地

本計画における景観形成の目標

西新宿の超高層建築との調和と景観形成周辺街区と連続するみどりによる景観形成

本計画における景観形成の基本方針

遠景	・建築単体での個性を持ちながら、超高層ビル群としてのまとまりを保持、周辺環境との調和に配慮した計画とする。
中景	・大通りと交差点、新宿中央公園との連続性と調和をはかる。 ・設備等は建築物の一部として計画・設計する。
近景	・大通りや周辺市街地との調和、みどりの地域性と連続性を大切に、した低層部の景観に配慮した計画とする。
夜景	・まぶしく不快な光を抑え、周辺市街地に配慮した計画とする。
外構・植栽	・周辺の緑地に応じた植栽を在来種を中心に選定する。 ・幹線道路の街路樹と調和し歩行者に親しみやすい空間を形成する。

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

1. 西新宿に見る“水”と“緑”

西新宿は都心にありながら“水”と“緑”と深い関りを持つ地域である。

水

“流動性” “循環”

池や川はかつての姿を潜め、暗渠や地形にその名残を残している

緑

“生命力” “成長”

みどりに包まれる安心感、周囲とのつながり時間とともに育つ空間

“流れるような躍動感” “調和” “共生”により、周辺環境と建築として結びつけ、新しくも親しみを感じる景観の形成へ

十二社池

十二社池はかつて東京都新宿区十二社、現在の新宿区西新宿四丁目15番(池の北側) - 四丁目30番にあった池です。かつては隣接する十二社大滝とともに江戸の景勝地となっていました。

1606年（慶長11年） 伊丹播磨守により 十二社の地に大小二つの池が造られる

1700年代（享保年間） 料亭・茶屋が立ち並び観光地として栄えた

1968年（昭和43年） 新宿副都心計画に伴い十二社池が埋め立てられ消滅

水

淀橋浄水場

淀橋浄水場は、かつて東京都新宿区にあった東京都水道局の浄水場です。大正末期頃、今後の新宿の繁栄のため広大な面積を占める浄水場の移転を求める地元民の声が多く挙がるようになり移転されました。

1898年（明治31年）12月1日通水、1965年（昭和40年）3月31日に廃止

跡地の再開発計画として新宿副都心計画がスタートし、1960年代後半から京王プラザホテルを皮切りに住友ビル、三井ビル、東京都庁舎など、次々と超高層ビルの建築が進み、現在は新宿中央公園の一角に淀橋給水所が残っている。

新宿中央公園

新宿区内の緑地のうち新宿御苑、明治神宮外苑、戸山公園に次ぐ面積で、新宿区立公園の中では最も広く、大都会のオアシスとして多くの利用者に親しまれている、緑豊かな公園です。戦後に新宿副都心計画の一環として、淀橋浄水場の跡地と合わせて公園として整備されることになりました。季節により様々なイベントが開催され、また親子連れで楽しめる遊具なども設置されています。2020年には芝生広場にレストランやカフェが併設されている交流施設（SHUKUNOBA）が開業したことにより、平日休日・昼夜を問わず、人々の憩いの場になっています。

緑

2. 建物コンセプト

BUILDING CONCEPT

STREAMING TOWER

絶え間なく流れる水のように、行きかう人々とこの場所に新しい流れをつくり、公園や周辺環境、みどりと繋がる、躍動・調和・共生を象徴する外観デザイン

景観形成の基本方針を達成するための施策

起点となる象徴性＝流れるような“躍動感”

水の流れに強弱や渦を巻くような躍動感がある様に、人の動き・緑の流れ・空の様子など周囲の“流れ”を取り込み、象徴的な外観とすることで、西新宿の新しい起点を目指します。



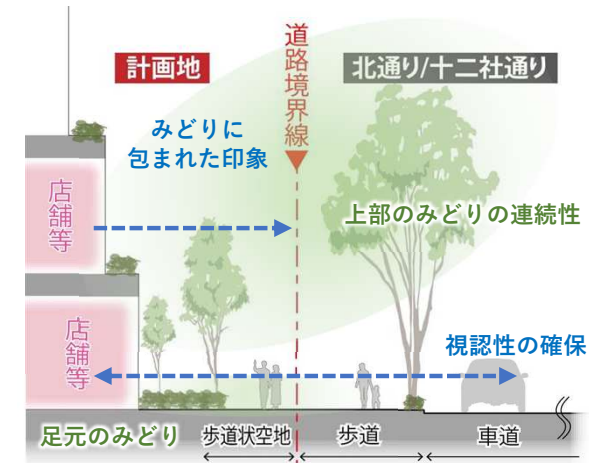
人や緑、地域の“流れ”を“調和”で結びつける

水が流れ、循環する様に、通りを行き交う人々の賑わいと新宿中央公園の豊かな生命力をこの場へ引き込み、巡らせ、次につなげる。周辺環境との調和を目指します。



建物と人・緑が相溶け込み“共生”する環境

建物の足元にはまとまった緑量の緑が計画されます。包まれた空間、視線の抜けるレベルをつくり、公園や周辺の緑の流れが絡み合い、溶け込み、地域に馴染んでいく事を目指します。



【環境及び居住への寄与】

○環境価値

- ・緑化によるヒートアイランド緩和
- ・雨水循環及び
- ・消費エネルギー等、環境負荷を軽減する再開発
- ・生物多様性への寄与
- ・雨水貯留、浸透による洪水リスクの低減
- ・常緑樹による冬季の防風効果

○居住価値・ウェルビーイング

- ・曲線による圧迫感の軽減
- ・維持管理・更新に配慮した住戸計画
- ・建物軸線設定による眺望の確保
- ・建築物上緑化による緑との一体化、緑視率の向上
- ・緑による生活者のストレス軽減効果（バイオフィリックデザインの実践）

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

3. 遠景における計画

遠景 景観形成の方針

- ・ 建築単体での個性を持ちながら、超高層ビル群としてのまとまりを保持、周辺環境との調和に配慮した計画とする。

超高層ビル群のスカイラインとの調和

西新宿五丁目、六丁目の超高層ビル群のスカイラインは、なだらかな丘状のスカイラインを描いている。本計画はその南端に位置し、新宿中央公園に向かって緩やかに下ること、既存の西新宿の高層ビル群と一体的なスカイラインとなる景観を形成する。

外壁色による調和

周辺の超高層建築は、白色を基調とした建築、濃色を基調とした建築が共存する。本計画は外側に明色、内側に暗色の構成とすることで、双方の色要素を持ち、周辺との調和を目指している。また、Y・YR系の色味を付加することで、温かい印象を持たせている。

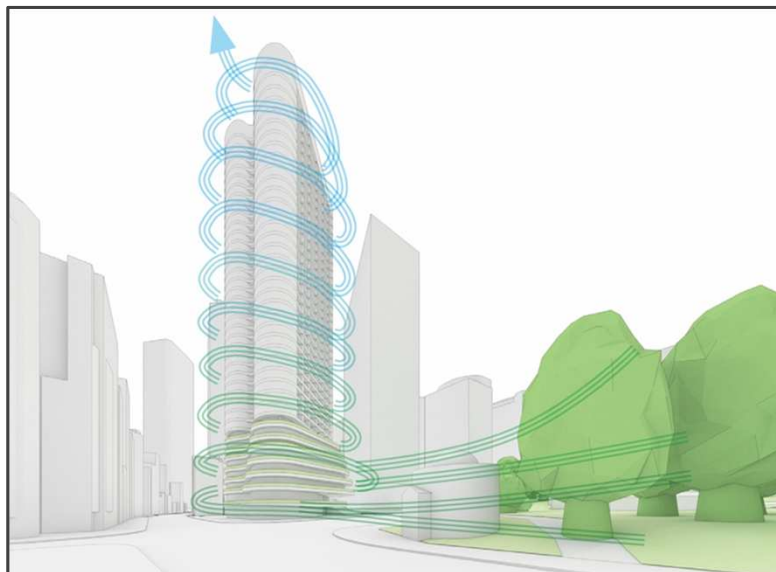
空に溶け込むタワーデザイン STREAM SKY

建築全体は、曲線平面を生かすことで、水の流れる様な流動性を表現した外観としている。

足元の基壇部は上階に向けて緩やかにセットバックする。中段から上へずっと伸びるタワー部も頂部においてセットバックしており、その外観を曲線で表現することで、足元からの上昇感が緩やかに空へ溶け込む様な印象を与えるタワーデザインを目標としている。

建物外周の緑は、外構の緑を通して周辺の緑と繋がり、より敷地の外側からの“流れ”＝“つながり”となる。

象徴的な形態でありながら、特に遠景において周囲との調和した景観形成を目標としている。



一体的で丘状のスカイラインの形成

計画建物 (2024/11/07)GoogleEarth

視点場：神田川からの見え方

神田川沿いから、本計画を望むことができる。西新宿の超高層建築と一体的に新宿中央公園に向かって緩やかに下るスカイラインを形成している。



※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

4. 中景における計画

中景 景観形成の方針

- ・大通りと交差点、新宿中央公園との連続性と調和をはかる。

周辺環境を取込み調和するデザイン **STREAM GREEN**

公園の豊かな緑が、外構の緑化とつながりタワーの足元に流れ込む基壇部デザイン。公園からタワーへ、タワーから公園へ、行き交う人の動きや緑の流れが相互に影響し合う。曲面によるやさしいデザインが緑を流れるように繋ぎ、調和した環境をつくり出すことを目標としています。



新宿中央公園から望む

交差点の顔づくり

新宿中央公園の角、北通りと十二社通りの交差点と両大通りからの視認性が高い立地である。交差点に対し、象徴的な施設づくりをすることで、人々の流れを誘い込む事を目指します。

また、足元の空間においては、店舗の賑わい形成、交差点での滞留空間を形成することで、人による街とのつながりを生みだし、施設への人の流れを生み出す事を目指します。



視点場：交差点からの見え方

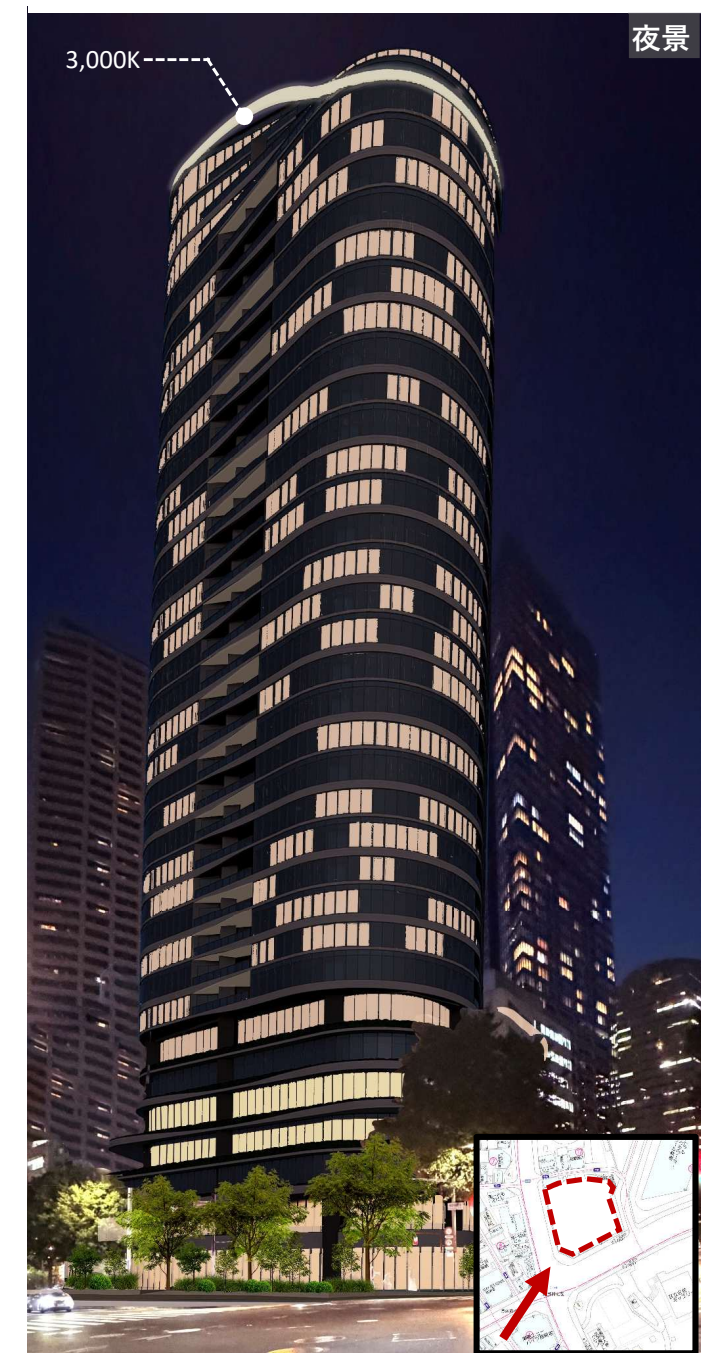
5. 夜景における計画

夜景 景観形成の方針

- ・まぶしく不快な光を抑え、周辺市街地に配慮した計画とする。

夜景及び照明計画

- ・照明計画は頂部に曲面を生かした伸びやかな光のラインが回る。住宅用途主体であり周辺も住宅地があることから過度な装飾照明は設けず、周辺環境に溶け込む落ち着いた計画とする。



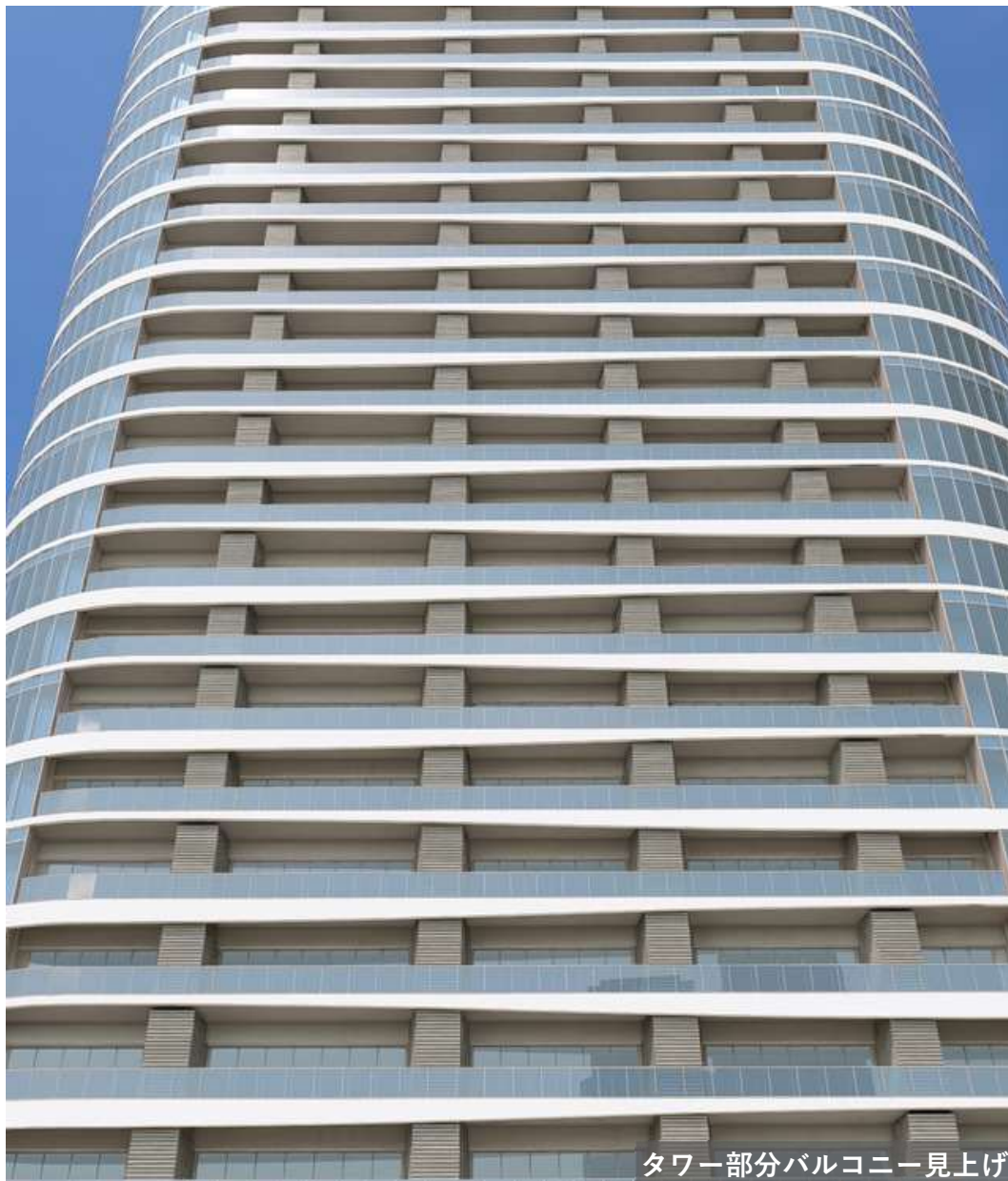
夜景

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

4. 中景における計画

中景 景観形成の方針

- ・大通りと交差点、新宿中央公園との連続性と調和をはかる。
- ・設備等は建築物の一部として計画・設計する。

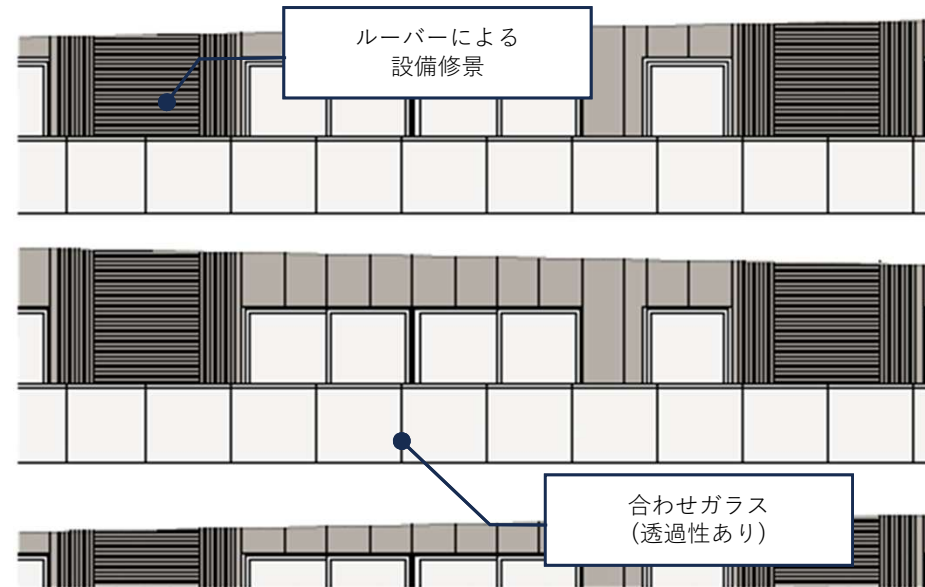


タワー部分バルコニー見上げ

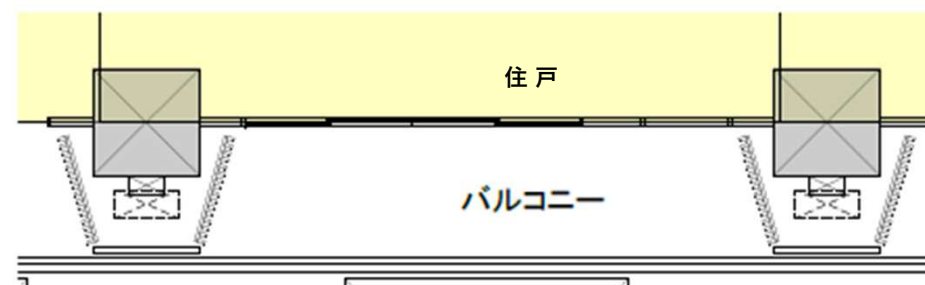
タワー部分のスラブラインの変化

水平方向のライン(スラブライン)は、階ごとに太いラインから細いラインへ、細いラインから太いラインへと変化する。上下階で反転したパターンを交互に繰り返すことで、流れるような印象を生むことを目的としている。
太さの違いにより生ずる陰影も部位ごとに変化するため、外観に表情が生まれます。

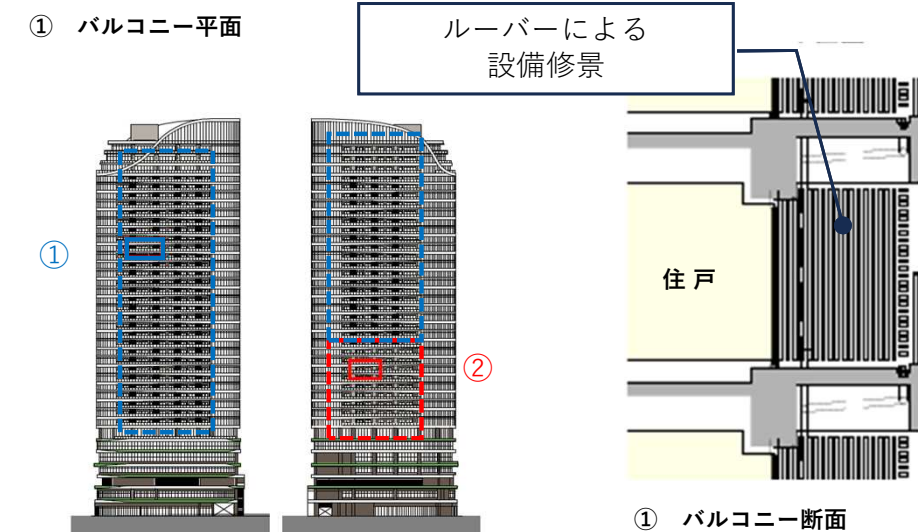
・間口の広い住戸：ルーバーにて設備を目隠しし修景



① バルコニー立面(間口の広い住戸)



① バルコニー平面

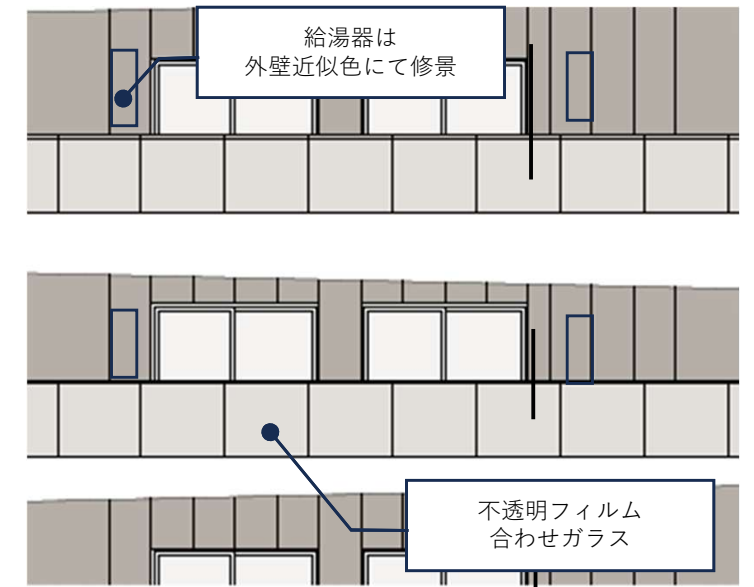


① バルコニー断面

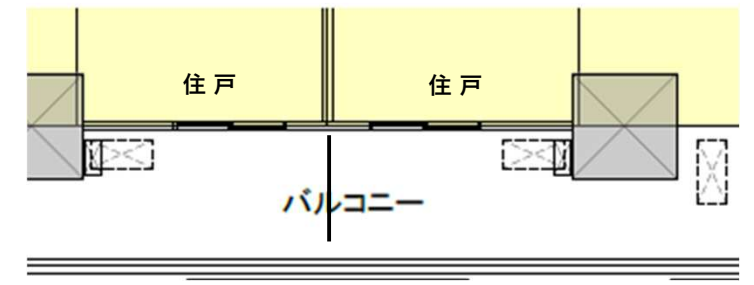
住宅バルコニーの設備修景

共同住宅部のバルコニー修景方法は、住戸サイズ(住戸の間口)によって異なる。上図①が間口の広い住戸、②が狭い住戸となる。①においては空調室外機や給湯器をルーバーで覆うことで修景する。②においては、手すりガラスの透過性を不透透とすることで、設備の視認性を下げる。給湯器等は外壁同色にて塗装を行います。

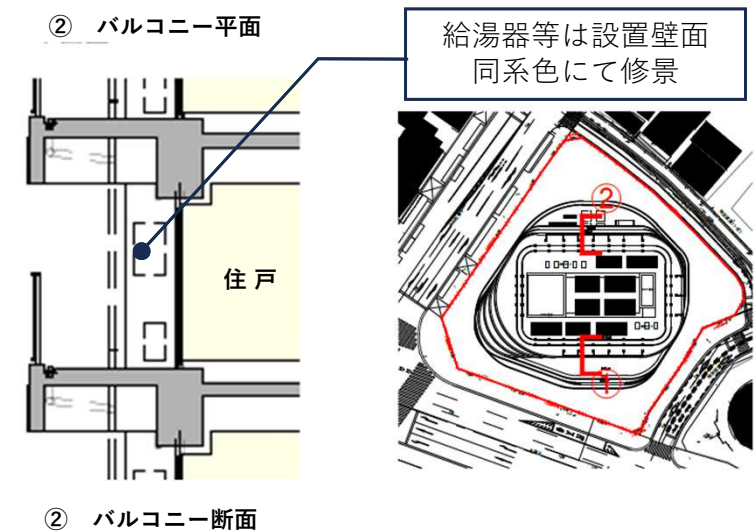
・間口の狭い住戸：手摺ガラスを不透明として修景



② バルコニー立面(間口の狭い住戸)



② バルコニー平面



② バルコニー断面

その他の設備修景

頂部や基壇部等の屋根面にある設備スペースは外壁やルーバーの内側にあり、設置された設備の視認性を抑えることで、修景に配慮した計画とします。

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

近景 景観形成の方針

- ・大通りや周辺市街地との調和、みどりの地域性と連続性を大切に
した低層部の景観に配慮した計画とする。

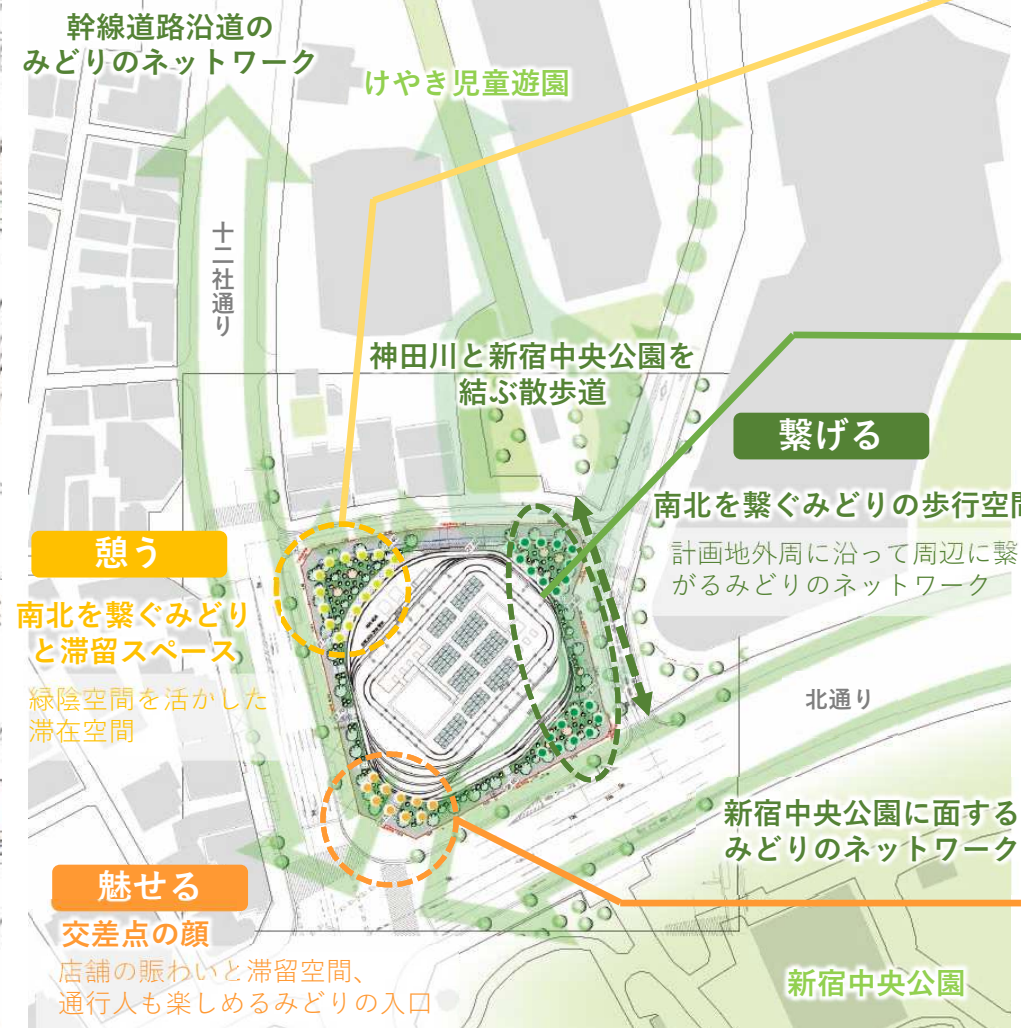
1. 北側再開発エリアとのつながり



2. 施設基壇部と周辺のつながり

本計画は、基壇部の店舗やオフィスによる人の流れがつくる街とのつながりだけではなく、外周に計画する歩道上空地と植栽帯によって、既存歩道の歩行空間を拡充し、既存街路樹による緑のネットワークを補強する事で、周辺と視覚的・環境的に深く繋がる事をを目的としています。

4つの角を『憩う』『魅せる』『繋げる』3つの特徴を持ったエリアとして整備する事で、周辺環境とのつながりを生み出すことを目指します。



街に溶け込み 憩うベンチエリア

彩り豊かな植栽と、通路沿いを中心にベンチを設けることで、行きかう人々が腰を休めたり、気軽に楽しめる憩い場となるなスペースを目的とするエリア。



緑を繋ぐグリーンウォークエリア

現状の街路樹に加えて沿道を緑化する事で、新宿中央公園からけやき児童遊園につながるみどりのネットワークの強化、住宅及び事務所のエントランスとして落ち着いた雰囲気と空間を目的とするエリア。



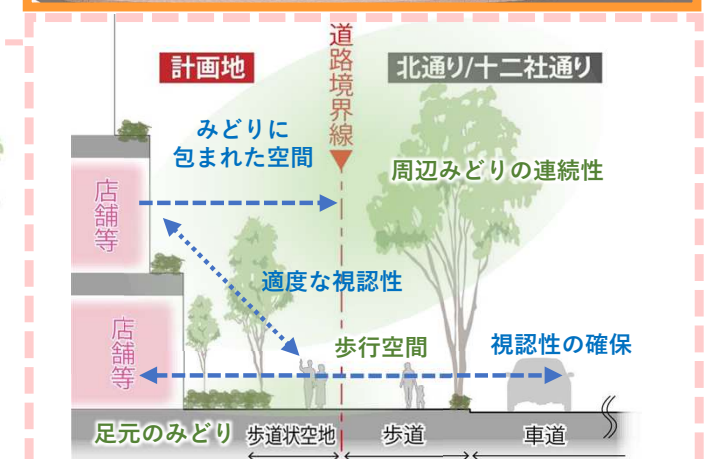
賑わいを作り、魅せる 緑豊かな広場エリア

幹線道路の交差点に面し、信号待ちをする人々が多く行き交うエリアである。店舗の賑わいを感じられる様に、風通し良く、明るい雰囲気をつくることを目的としたエリア。



3. 新宿中央公園からの縦断面

新宿中央公園と繋がり北へ延びるみどり



※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

近景 景観形成の方針

- ・大通りや周辺市街地との調和、みどりの地域性と連続性を大切にした低層部の景観に配慮した計画とする。

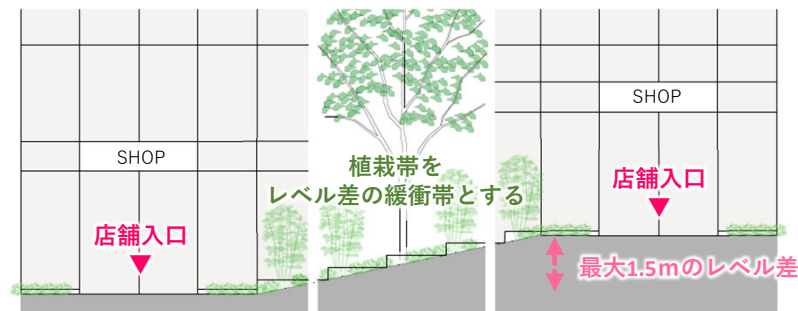
4. 立上りを利用したベンチ

レベル差や客土厚によって生じる植栽帯の立ち上がりを利用して、ベンチなどの滞留スペースを配置する事で、道行く人々が休息できる場所をつくる計画としています。



5. 高低差処理

計画地における敷地の地盤面の高低差は最大で2.0m程度建物の擦付けレベルで1.5m程度となる。歩行空間の安全に配慮し歩道と歩道上空地はフラットに接続する事を基本方針としており。建物各部もその場所のレベルに応じてフラットな接続を可能とするため、各アプローチ間の植栽帯でそのレベル差を吸収する計画としています。

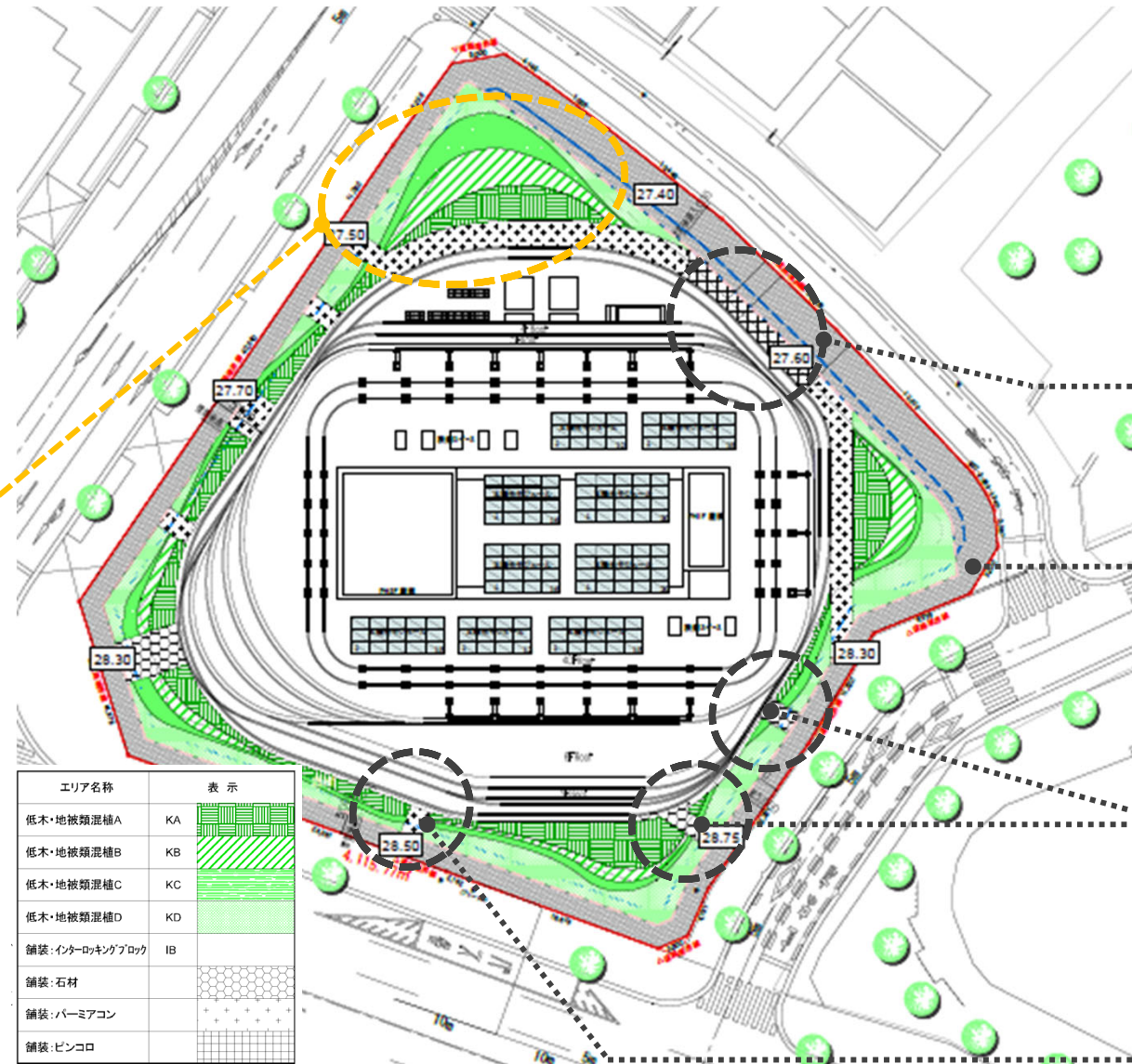


外構・植栽 景観形成の方針

- ・周辺の環境に応じた植栽を在来種を中心に選定する。
- ・幹線道路の街路樹と調和し歩行者に親しみやすい空間を形成する。

7. 低草木の計画

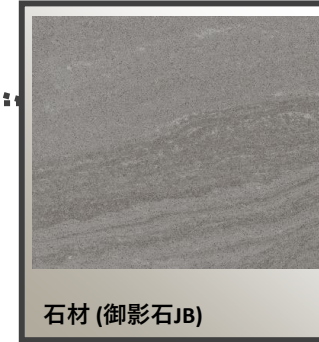
低草木は周辺環境及び在来種を中心に色味や質感の異なる植栽の混色を基本とし、地被類と低木の割合を調整することで、道路側が低くなり、建物側が高くなるように植栽を行う。植物が層状に配置されることで緩やかな起伏となり、適度な視線の抜けを確保できるように、配慮した計画とする。中高木との高さ関係にも配慮し、一定の視認性を確保する計画とする。



6. 外構舗装・仕上げ

敷地外周の歩道上空地は、歩道舗装と親和性のあるインターロッキングを採用し、各店舗のエントランスや内側の通路はパーミアコンを採用する。どちらも、雨水の浸透性と歩きやすさに配慮した歩行空間とします。

住宅とオフィスエントランの舗装は御影石等の石材を、車路部分はピンコロ石等の石材とすることで、耐久性を確保し、品格のあるアプローチ空間として計画する。



※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。

外構・植栽 景観形成の方針

- ・季節を考慮し、周辺環境に応じた植栽を在来種を中心に選定する。
- ・幹線道路の街路樹と調和し歩行者に親しみやすい空間を形成する。

8. 各エリアと中高木の計画

街に溶け込み 憩うベンチエリア

人々が滞留できるベンチを植栽の立ち上がりと合わせて配置するエリア。高木の常緑樹としてシラカシ、アラカシの株立ちを中心に落葉樹としてイロハモミジを配置し、木陰の下で休むことのできる空間をつくる。木陰の中に季節感を感じさせるエリアとすることで、滞留空間として落ち着いた環境となる事を目指します。

使用樹種例



シラカシ



アラカシ



ヤマボウシ



サルスベリ



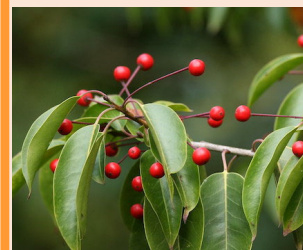
イロハモミジ



エゴノキ

賑わいを創出させる交差点エリア

常緑のソヨゴ、ナナミノキを高木として配置。足元には背の低い低草木とすることで、人の視線レベルにおいて、枝葉の密度が少なく視線が通る様に計画をすることで、外部の歩行者から店舗への視認性を高め、賑わいを創出する。一方で、内部のからは、賑わいを感じながらも、過度に通りからの視線を感じない、落ち着いた内部環境を確保する事を目指します。



ソヨゴ



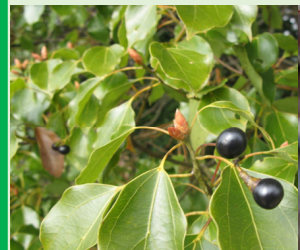
ナナミノキ



ヤマボウシ

緑をつなぐグリーンウォークエリア

住宅とオフィスのエントランスや、駐輪場EVなどがあるため、他のエリアと比較すると、植栽によって、穏やかに閉ざされた空間づくりを意図したエリアである。特に緑化としては大通以外に、北側の櫛形児童遊園へみどりをつなぐ回廊としての機能も果たすエリアとなる。植栽には落葉樹として、ヤマザクラを配置することで、季節によって楽しめるグリーンウォークを作る事を目指します。



クスノキ



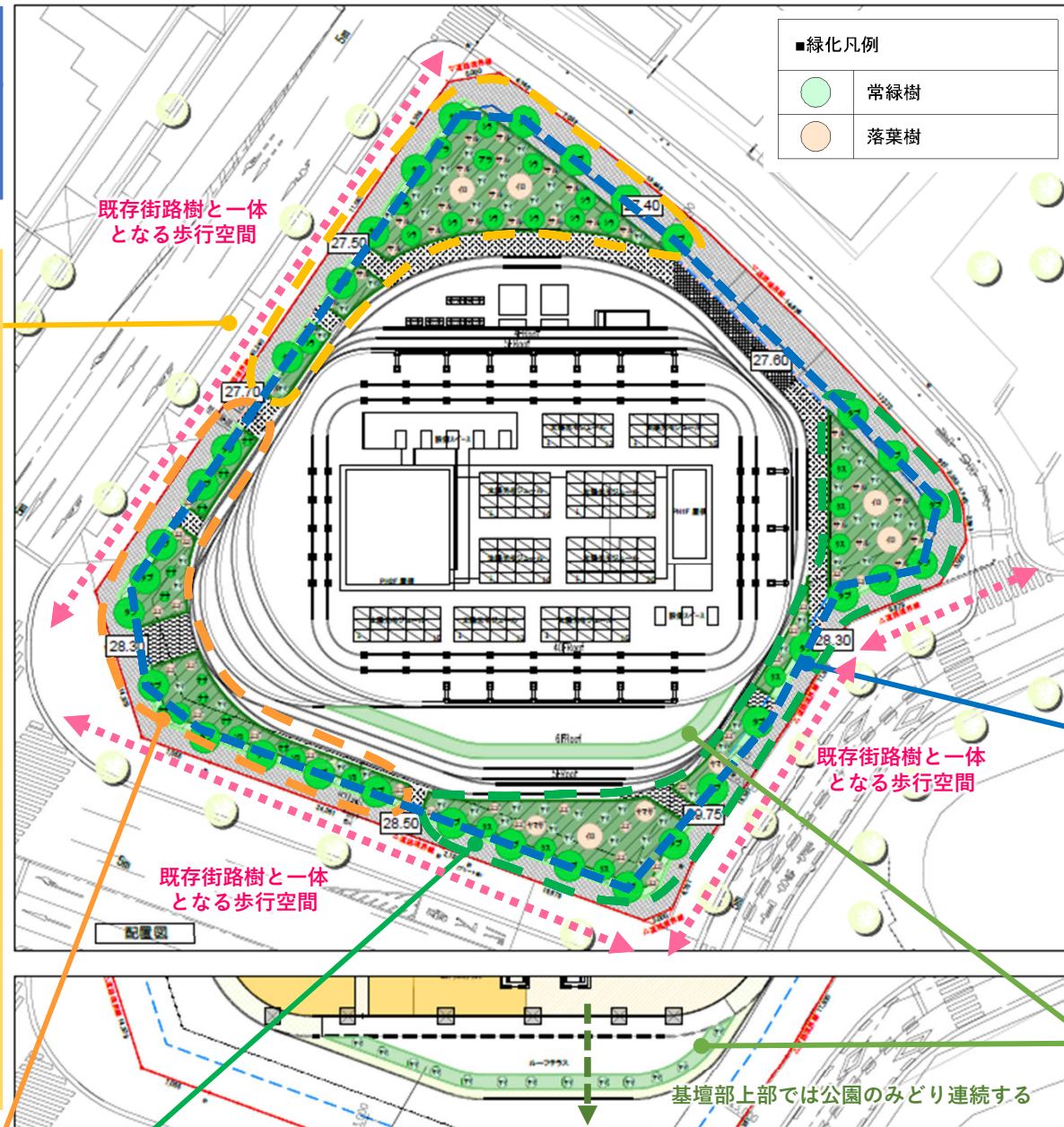
ヤマザクラ



イロハモミジ



エゴノキ

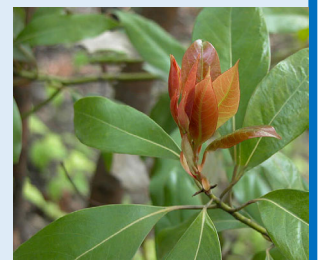


■地上部

記号	樹種名	仕様			根幹サイズ		数量	単位	備考
		H	C	W	φ(mm)	h(mm)			
	高木								
	常緑樹								
タブ	タブノキ(防風)	7m					33	本	地下支柱
アラ	アラカシ	4m	株立				3	本	二脚鳥居支柱
クス	クスノキ	4m	株立				7	本	二脚鳥居支柱
シラ	シラカシ	3m	株立				10	本	二脚鳥居支柱
ソヨ	ソヨゴ	3m	株立				4	本	二脚鳥居支柱
	落葉樹								
イロ	イロハモミジ	5m	株立				5	本	地下支柱
ヤマザ	ヤマザクラ	3m	株立				3	本	二脚鳥居支柱
	高木合計						65	本	
	中木								
	常緑樹								
ナナ	ナナミノキ	1.5m	株立				10	本	二脚鳥居支柱
ヤマ	ヤマボウシ	1.5m	株立				58	本	二脚鳥居支柱
	落葉樹								
エゴ	エゴノキ	1.5m	株立				27	本	二脚鳥居支柱
サル	サルスベリ	1.5m	株立				27	本	二脚鳥居支柱
	中木合計						120	本	

外周常緑樹

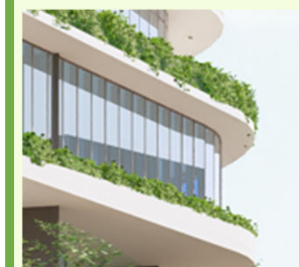
歩道状空地に面して周辺街区で防風植栽で多用されているタブノキを選定することで、植栽による周辺街区との連続性、街区の一体感の基盤とします。



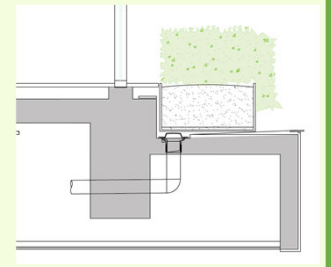
使用樹種例：タブノキ

2. 建物上緑化：建物外周に回るみどり

基壇部の外周には建物上緑化を計画する事で、みどりを介して外部環境と建物、建物と内部環境が視覚的につながります。建築としても緑化による熱負荷の低減、居住環境の向上を目的としています。



建物上緑化イメージ



建物上緑化断面イメージ



テイカカズラ



マホニアコンフューサ

※計画中の内容のため、今後の行政協議等のプロジェクトの進捗に伴い計画が変更となる可能性があります。