

(仮称) 四谷駅前市街地再開発事業について

I. 事業のコンセプト	… 1
II. 上位計画と事業の目的	… 2
III. 前回審議会・事前協議を踏まえた検討事項	… 3
IV. 施設計画の基本的な考え方	… 4
V. 前回審議会以降の検討内容	… 6
VI. 今後のスケジュール	… 19

## 四谷地域の特性

### 歴史



- 江戸城の出入り口「四谷門」に近接
- 玉川上水路の要



迎賓館



四谷見附橋

- 周辺に風格ある歴史的建造物  
(迎賓館、四谷見附橋)

### 自然



市ヶ谷橋からの景観

- 外濠の豊かな水と緑、空で構成される開放的な空間



- 新宿区総合計画で「七つの都市の森」に位置づけられる「外濠周辺」と隣接

### 街の賑わい



明治期の大横丁の様子

- 江戸城出入り口前の空間として、多くの人々が往来
- 明治期、計画地南側に賑わいあふれる大横丁が存在



通勤時間帯の四谷駅前

- 現代でも、鉄道の結節点として多くの人々が往来

## 事業のコンセプト

歴史・自然・賑わいをつなぐ場

上位計画での位置付け

<p><b>【新宿区】都市マスタープラン &lt;H19.12&gt;</b></p> <p>【将来の都市構造】 高田馬場地区、四谷地区、神楽坂地区を賑わいと交流を先導する「賑わい交流の心」と位置づけ、それぞれの地区の特徴や個性を活かしたまちづくりを進める。</p> <p>【都市の骨格に関するまちづくり方針】 ・四ツ谷駅周辺を「賑わい交流の心」と位置づけ、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とする。</p> <p>【地域のまちづくり方針・土地利用・市街地整備】 四谷第三小学校や財務省公務員宿舎跡地を活用し、市街地再開発事業等による四谷地区の拠点の形成を進める。</p>	<p><b>【東京都】都市再開発の方針 &lt;H21.3&gt;</b> (2号地区:四谷駅前地区(約24.0ha)) 整備又は開発計画の概要【抜粋】</p> <table border="1"> <tr> <td>a 再開発等の主たる目標</td> <td>ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した良好な市街地、駅前新たな賑わい交流の拠点を形成</td> </tr> <tr> <td>b 土地利用計画の概要</td> <td>駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した土地利用を誘導 また、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を図るとともに、防災機能を備えたオープンスペースを形成</td> </tr> <tr> <td>d 地区施設の整備方針</td> <td>区画道路の整備と防災の機能を備えた広場等の整備</td> </tr> <tr> <td>e その他</td> <td>基幹公共施設は公共が行い、その他の公共施設は市街地再開発事業等により整備</td> </tr> </table>	a 再開発等の主たる目標	ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した良好な市街地、駅前新たな賑わい交流の拠点を形成	b 土地利用計画の概要	駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した土地利用を誘導 また、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を図るとともに、防災機能を備えたオープンスペースを形成	d 地区施設の整備方針	区画道路の整備と防災の機能を備えた広場等の整備	e その他	基幹公共施設は公共が行い、その他の公共施設は市街地再開発事業等により整備	<p><b>【国】第十一次都市再生プロジェクト &lt;H18.7&gt;</b></p> <p>「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」</p> <p>・国家公務員宿舎の移転・再配置の機会をとらえ、都市再生の推進に資する戦略的な活用等を促進</p> <p><b>【新宿区】旧四谷第三小学校跡地施設活用方針</b></p> <p>・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</p> <p>・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を整備するとともに、認証保育所を誘致</p>
a 再開発等の主たる目標	ターミナル駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した良好な市街地、駅前新たな賑わい交流の拠点を形成									
b 土地利用計画の概要	駅周辺にふさわしい商業、業務を誘導し都心居住が調和した土地利用を誘導 また、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を図るとともに、防災機能を備えたオープンスペースを形成									
d 地区施設の整備方針	区画道路の整備と防災の機能を備えた広場等の整備									
e その他	基幹公共施設は公共が行い、その他の公共施設は市街地再開発事業等により整備									

四谷駅前地区(第一種市街地再開発事業)の目的

土地利用転換の機会をとらえて、「賑わい交流の心」にふさわしい四谷駅前の顔づくりを推進

- 1 業務・商業を中心とする多様な機能導入による賑わい交流の創出
- 2 多様な広場の整備による地域の防災性の向上及び賑わい交流促進に資するオープンスペースの確保
- 3 外濠等周辺の豊かな緑とつながる緑化の推進

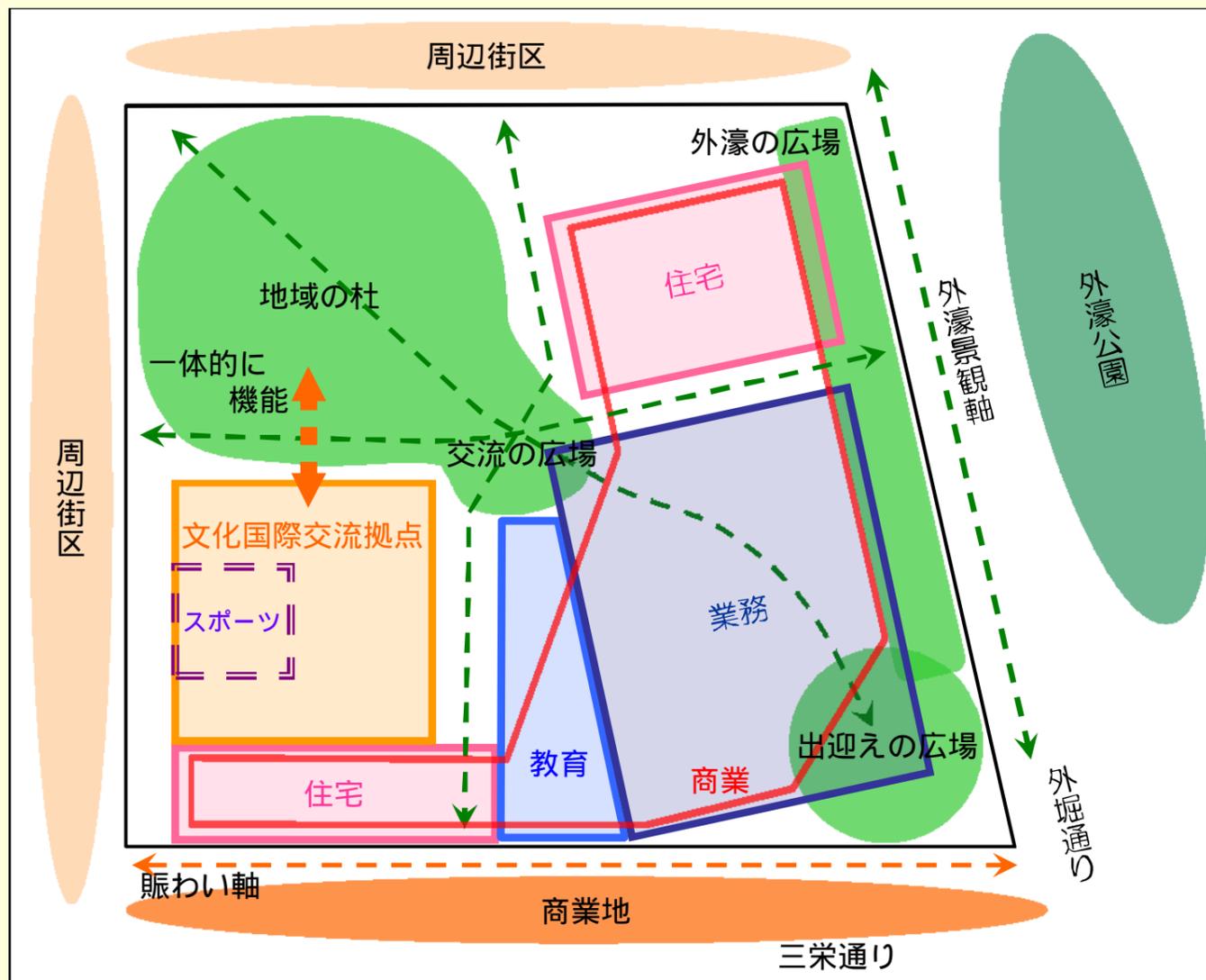
上位計画等に基づく導入機能

<p>【東京都】都市再開発の方針 【新宿区】都市マスタープラン</p> <p>業務機能 商業・サービス機能</p>	<p>【新宿区】旧四谷第三小学校跡地施設活用方針</p> <p>スポーツ機能 文化国際交流拠点機能 子育て支援機能</p>	<p>市街地再開発事業による従前機能の再配置</p> <p>住宅機能 教育機能</p>
---	---	---

1. 建物配置の方針及び導入機能について再整理 (P. 4 ~ 5)
2. 高層棟(業務タワー棟)の配置について再検討 (P. 6 ~ 9)
3. 外濠との一体的な緑の空間の形成 (P. 10)
4. 高層棟(業務タワー棟)の形状についてケーススタディ (P. 11 ~ 13)
5. 視点場からの見え方を確認 (P. 14)
6. 「パサージュ」により広場をつなぐ歩行者動線を強化 (P. 15 ~ 16)
7. 地域の防災機能を向上 (P. 17)
8. 四谷にふさわしい風格ある植生計画 (P. 18)

◆ゾーニングの考え方

- ・南東部に出迎いの広場及び高次業務機能を導入した高層棟を配置し、駅前の顔を形成
- ・主要な歩行者動線に沿った低層部に商業施設を配置
- ・外堀通りと三栄通りの沿道(3階以上)に住宅を配置
- ・周辺街区との緩衝空間として北西部に緑豊かなオープンスペース(地域の杜)を配置
- ・オープンスペース(地域の杜)に面して文化国際交流拠点機能及びスポーツ機能を配置



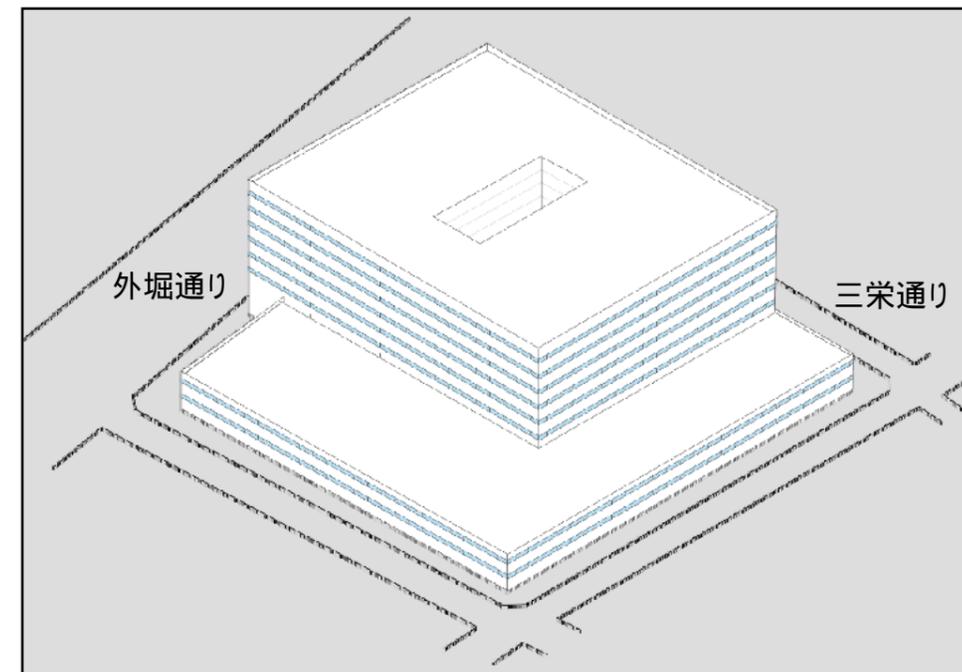
【参考】 建築の制限

日影規制

北西側が第一種住居地域であり、日影規制のために高層建築物は南東にのみ建設可能。



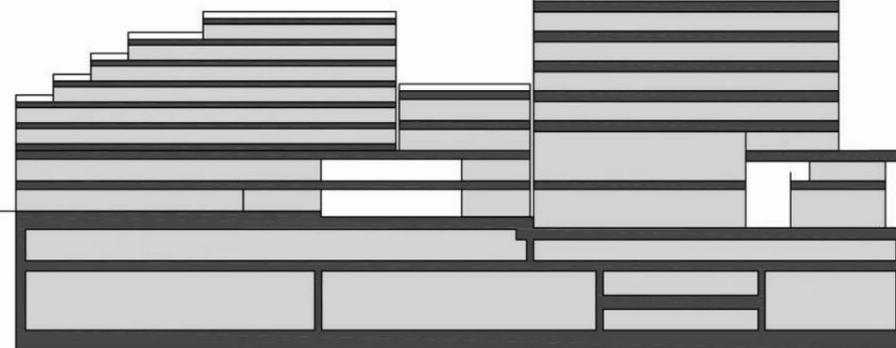
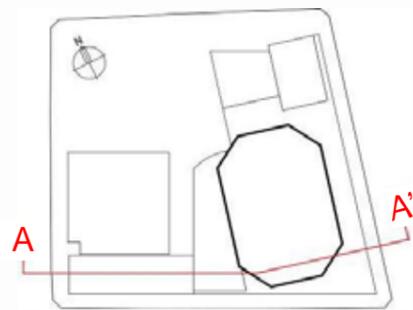
仮に建物高さを40mに抑えた場合のイメージ(北西上空から敷地を見た場合)



仮に建物高さを40mに抑えた場合、土地の有効高度利用や多様なオープンスペースの確保が困難。(容積率約390%、空地率約23%)



最高高さ  
約145m ▽  
建築基準法上の高さ  
約135m ▽



A-A'断面図

施設計画の概要(案)

区域面積	2.6 ha
敷地面積	約1.8 ha
建ぺい率	約55%
延べ面積	約14万㎡
容積対象面積	約12万㎡(容積率670%)
建物最高高さ	約145m

施設計画の詳細については現在検討中

住宅機能

居住機能を維持するとともに、職住近接に対応した都市型住宅を導入



教育機能

既往の教育機関を核とし、文教ゾーンとしての特性に合致した教育環境を形成



スポーツ機能

地域のスポーツ交流拠点を導入



文化国際交流拠点機能

文化国際交流を創出する機能を導入



子育て支援機能

地域の子育て支援のため、認証保育所を誘致



業務機能

国際的な企業や本社機能の誘致を図るため、最先端の業務ビルを導入



商業・サービス機能

沿道に賑わいをもたらす商業機能を導入



# V. 前回審議会以降の検討内容(1) 高層棟(業務タワー棟)の配置・デザイン①

## ■上位計画（外濠景観に関するものを抜粋）

東京都景観計画 (皇居周辺地域の景観誘導区域(B区域))	新宿区景観まちづくり計画 (当地区が隣接する「歴史ある外濠おもむき地区」)	新宿区景観形成ガイドライン
<ul style="list-style-type: none"> <li>・圧迫感を軽減するような配置、形態への配慮とともに、<b>水と緑と調和した空間</b>とする。</li> <li>・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、形態、色彩等に関し、<b>特段の配慮</b>をする。</li> <li>・<b>首都の風格にふさわしい質の高い建築物・外構デザイン</b>に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築意匠は、伝統と現代が重なった粋なデザインとするなど、<b>外濠周辺の歴史あるおもむきと調和した質の高いもの、風格あるもの</b>とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・形態および色彩は、<b>空に溶け込み高さや圧迫感を感じさせない</b>ようにする。<small>(超高層ビルの景観形成ガイドライン)</small></li> <li>・区を代表する眺め(外濠や落合斜面緑地など)が得られる場所では、<b>その眺めを妨げない</b>ように配慮する。<small>(駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン)</small></li> <li>・<b>外濠のおもむきと調和した、落ち着いた形態意匠および色彩</b>とする。<small>(四谷外濠エリアの景観形成ガイドライン)</small></li> <li>・橋や対岸からの眺めに配慮し、<b>壁面の分節化</b>を行い、長大な壁とならないようにする。<small>(水辺景観形成ガイドライン)</small></li> <li>・<b>迎賓館や四谷見附橋との意匠と調和</b>を図る。</li> </ul>

## ■外濠のランドマーク性（『史跡江戸城外堀跡保存管理計画書』参考）

<ul style="list-style-type: none"> <li>◆近世における歴史的特性                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・江戸城の惣構を忍ばせる遺構</li> <li>・「江戸」の都市形成の骨格(街路構成は現在も継承)</li> <li>・「江戸」の水系ネットワークの役割</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆近代化における歴史的特性                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・近代都市形成において、鉄道等重要な社会基盤などに利用</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市に残された大規模な緑地と水辺                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・江戸時代以来、歴史的風土を形成する地域として継承</li> <li>・現在も、都心の豊かな緑地・水辺空間、サクラの名所として多くの人々に親しまれている。</li> </ul> </li> </ul>	

## ■上位計画（外濠景観に限らずに、建物高さに関するものを抜粋）

東京都景観計画 (大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準)	東京都景観計画 (皇居周辺地域の景観誘導区域(B区域))	新宿区景観まちづくり計画 (一般地域)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の建築物群と<b>統一感のあるスカイライン</b>とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、形態、色彩等に関し、<b>特段の配慮</b>をする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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<b>スカイラインとの調和</b>を図る。</li> </ul>

# V. 前回審議会以降の検討内容(2) 高層棟(業務タワー棟)の配置・デザイン②

## ■ 景観事前協議での指摘

建設後の市ヶ谷橋からのパノラマ景観



建設後の迎賓館からの景観



### < 景観まちづくり相談員の見解 >

市ヶ谷橋から見える既存建築物のスカイラインを検証すると、計画地では約100mの高さを通る。また、迎賓館から見えるユリノキ並木のスカイラインを検証すると、計画地では約80mの高さを通る。  
この分析結果を見ても、この対面協議で景観的に望ましいとする建物高さはやはり80m、許容できたとしても100mまでと確認できる。  
そのため、対面協議における景観上の望ましい建物高さは80～100mという見解としたい。

## ■ 建物配置・高さについて

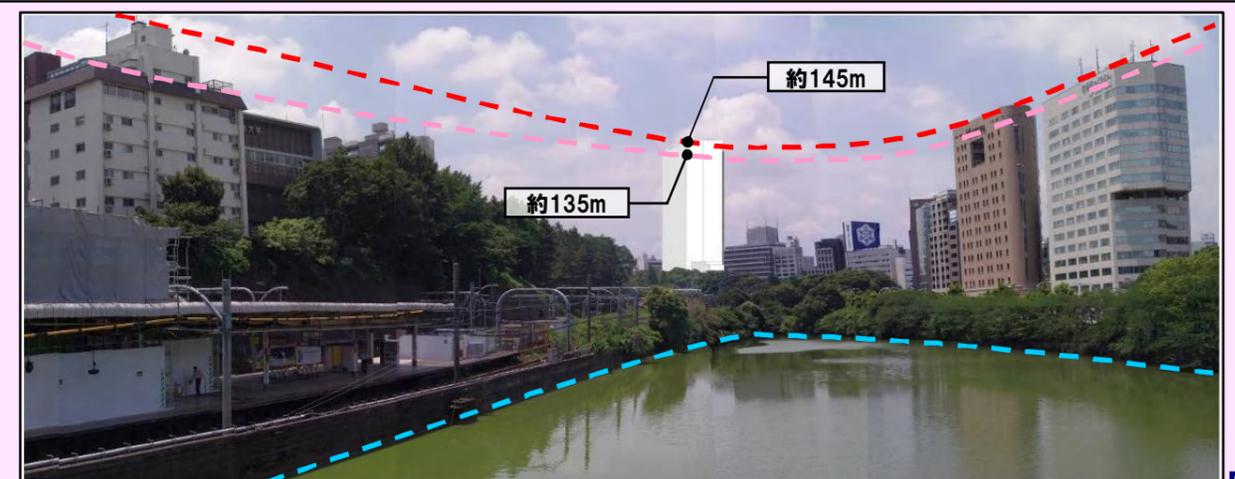
景観事前協議での指摘：「景観的に許容できる望ましい高さは80～100m」

一方で、再開発事業として一定の高度利用の必要性  
(容積率670%・高層棟の高さ150m)

### 高層棟(業務タワー棟) 配置・形状デザインの検討方針

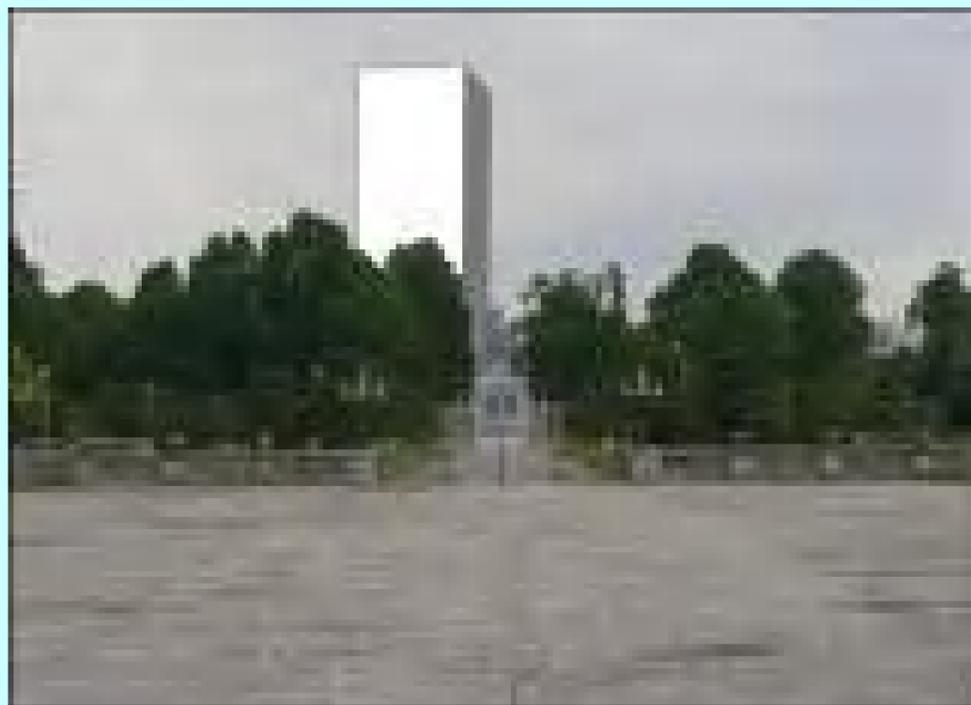
貴重な外濠景観を引き立たせ、四谷の顔となる配置・デザインを検討

- 壁面のセットバックによる圧迫感の軽減、外濠との一体的な緑空間の形成
- 壁面の多面化・分節化による圧迫感の軽減
- 頂部等の形状の工夫による遠景への配慮
- 周辺の建築物と統一感のあるスカイラインを形成し、外濠景観との調和を図るため、計画条件の見直しにより可能な限り高さを下げる

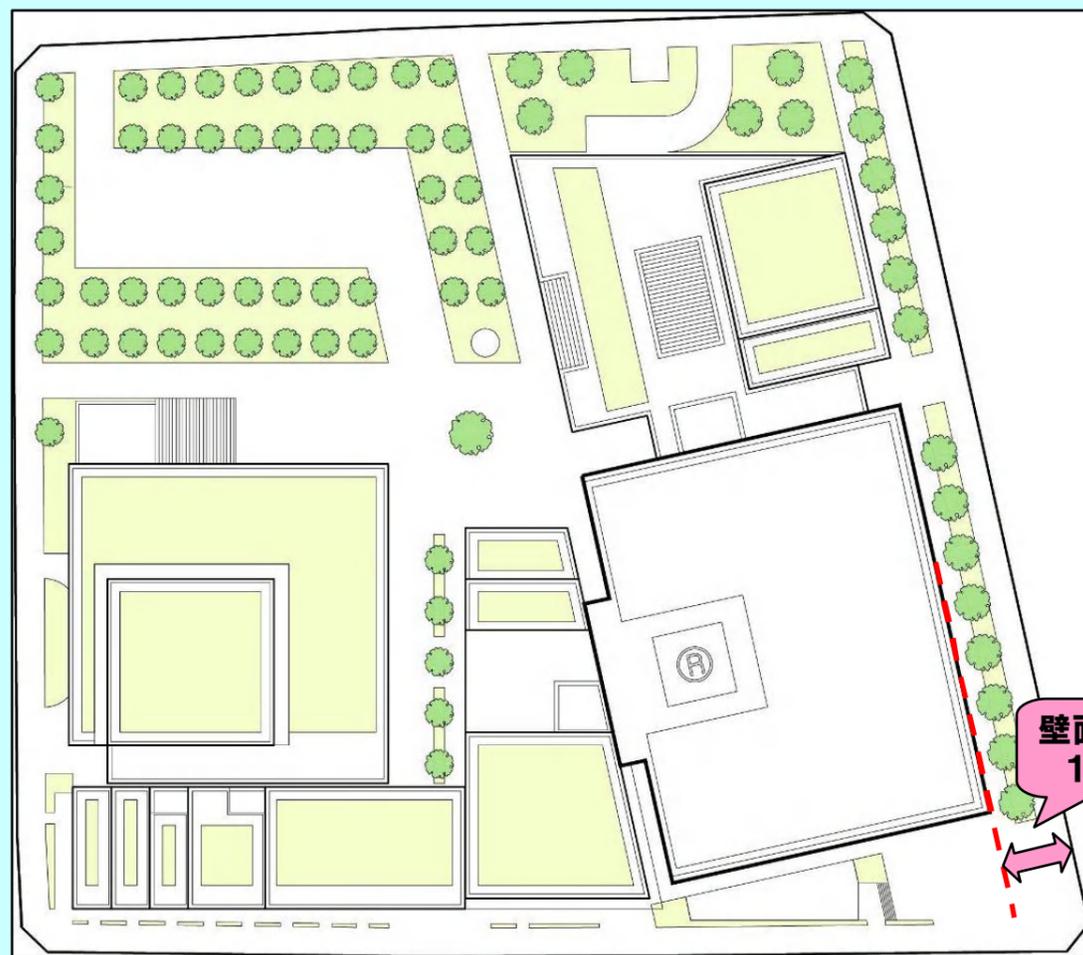


# V. 前回審議会以降の検討内容(3) 高層棟(業務タワー棟)の配置①

## ■修正前の基本計画内容



迎賓館から見たイメージ



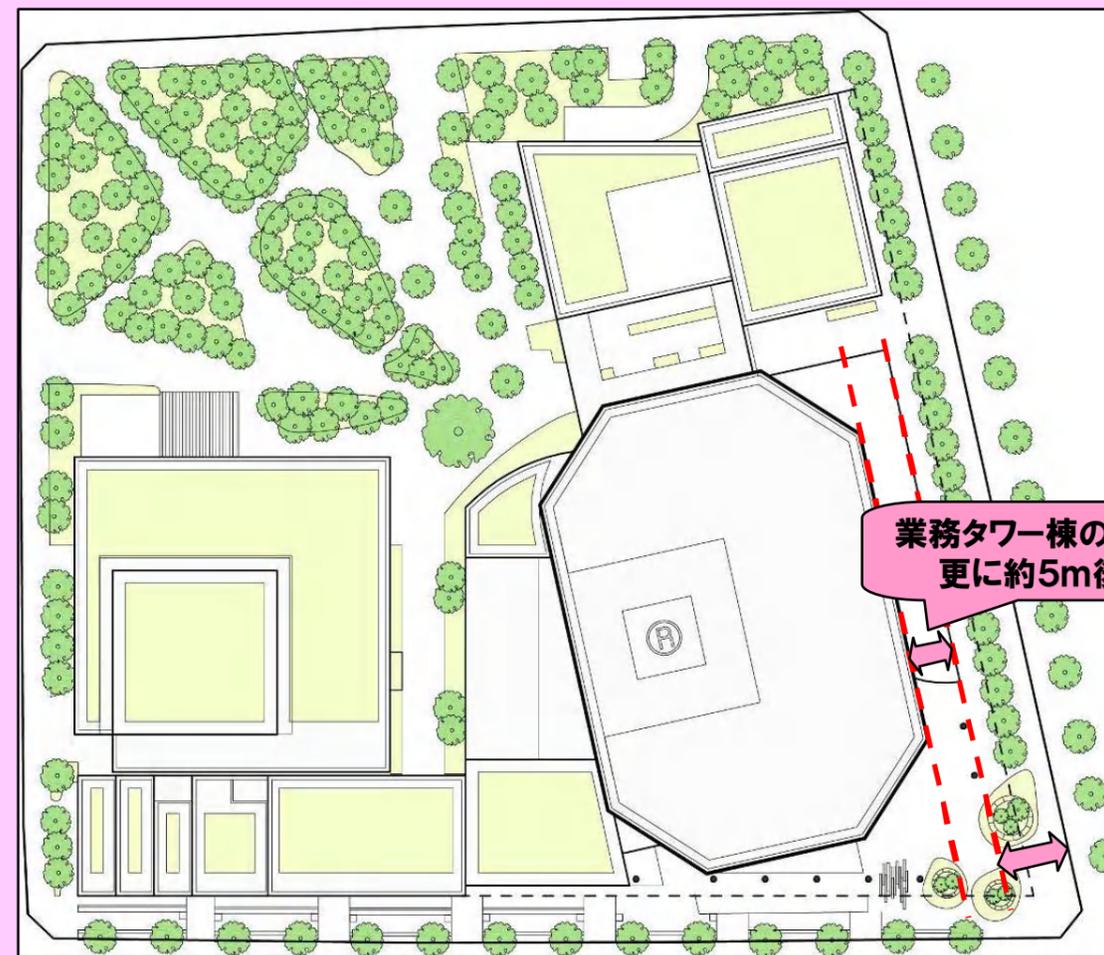
配置図

## ■前回審議会以降の検討内容

業務タワー棟の(外堀通りからの)セットバックを10mから約15mに広げ、迎賓館からのビスタ景観を可能な限り保全



迎賓館から見たイメージ

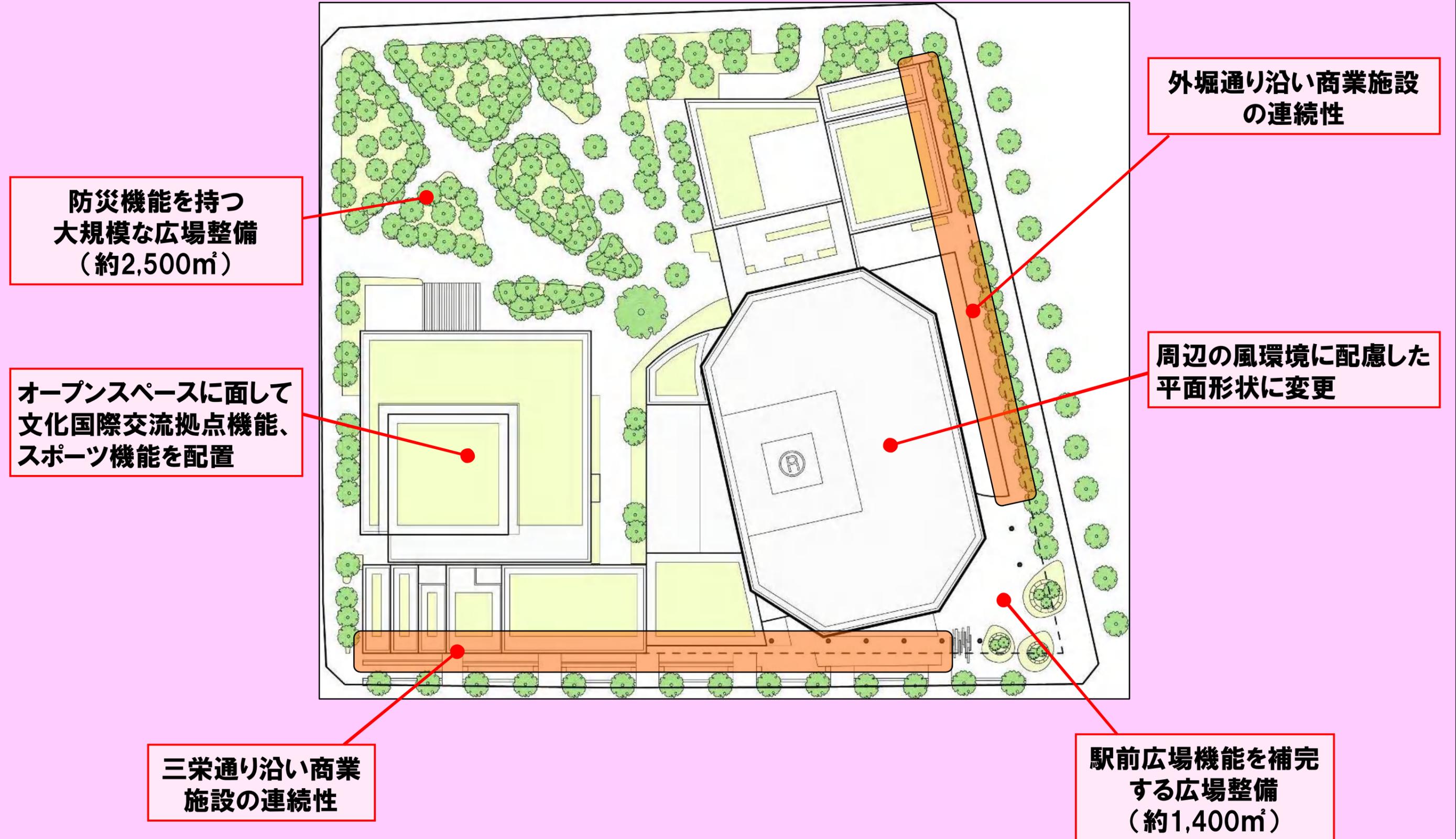


配置図

## V. 前回審議会以降の検討内容(4) 高層棟(業務タワー棟)の配置②

### ■前回審議会以降の検討内容 (配置計画の考え方)

業務タワー棟の(外堀通りからの)セットバックを10mから約15mに広げることにより、外濠側の圧迫感を軽減

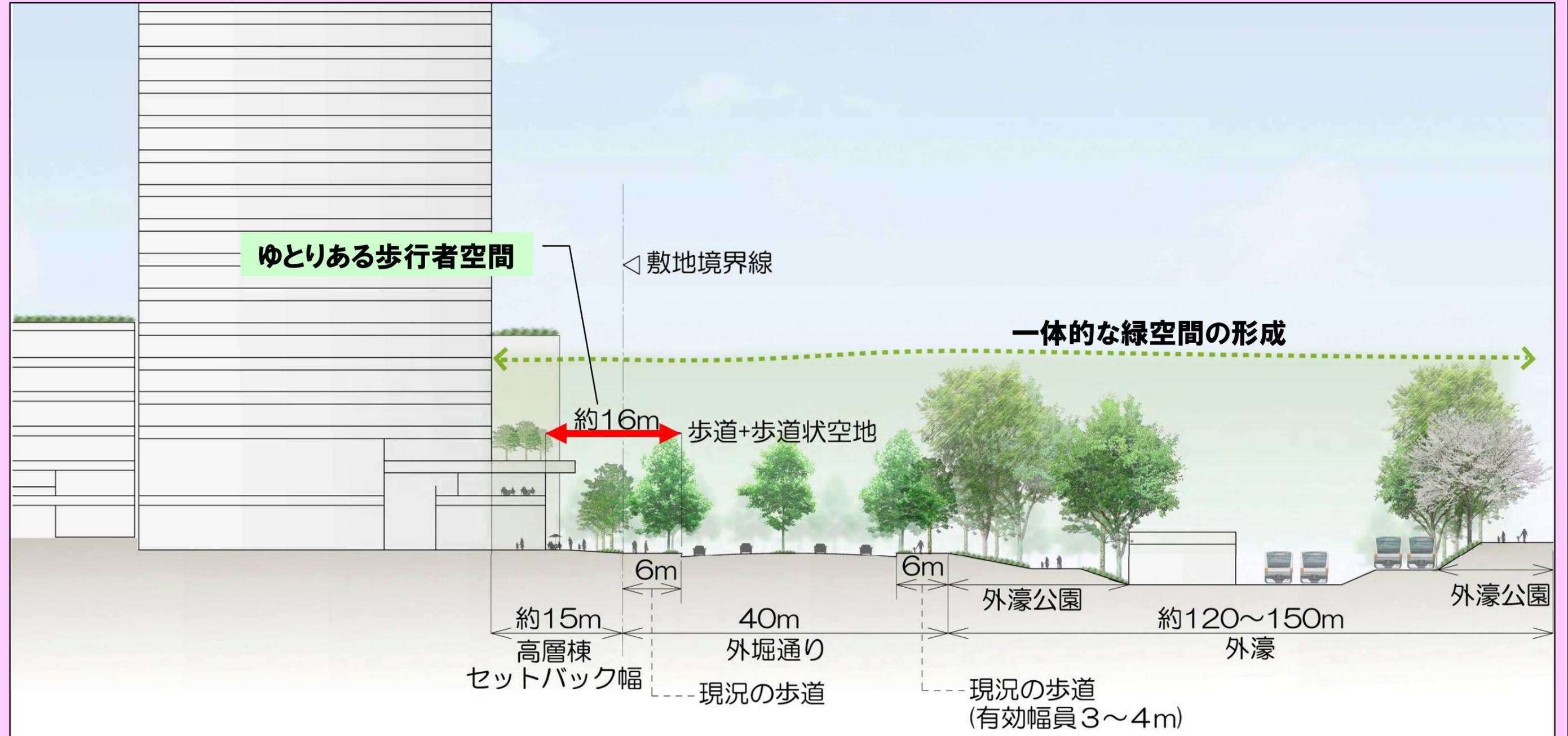


# V. 前回審議会以降の検討内容(5) 外濠との一体的な緑の空間

## ■前回審議会以降の検討内容

外堀通りに面して幅約16mのゆとりある歩行者空間を設け、旧江戸城外濠との一体的な緑空間を形成

(※高層棟の壁面線を更に5m後退)

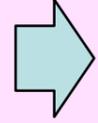


# V. 前回審議会以降の検討内容(6) 高層棟(業務タワー棟)の形状①

## ■前回審議会以降の検討内容

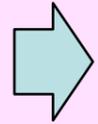
### ◆検討プロセス

○外濠景観への配慮

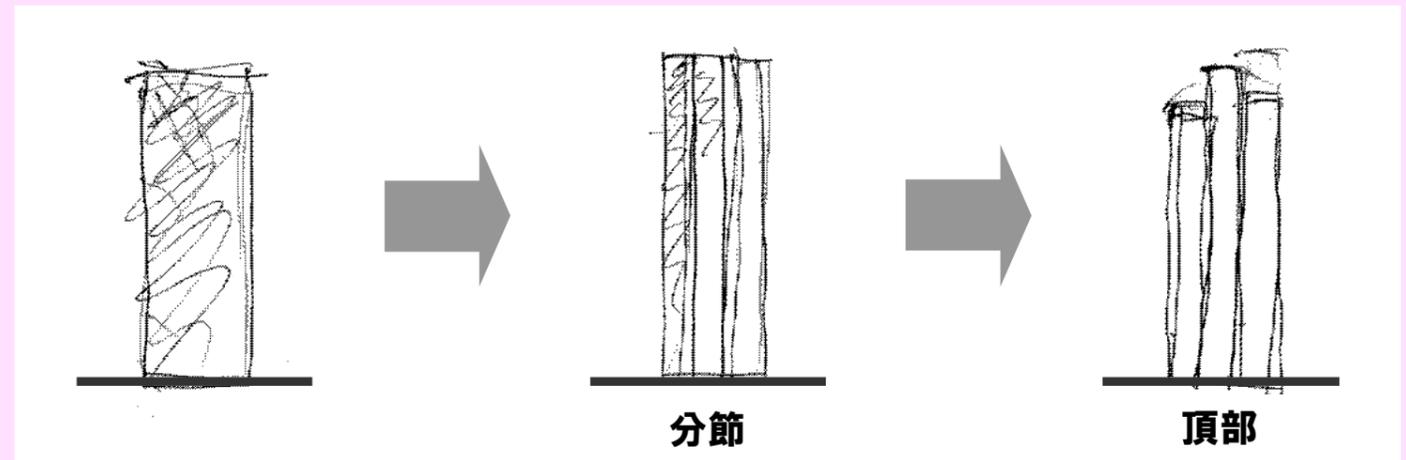


圧迫感を軽減するため壁面を縦方向に分節化

○四谷の顔づくり



特徴的な建物形状とするため頂部のシルエットを工夫



### ◆事例分析

#### 壁面分節事例



ミッドタウン・タワー



泉ガーデンタワー



ミッドランド スクエア  
豊田・毎日ビルディング



六本木ヒルズ森タワー

#### 特徴のある頂部等デザイン事例



JTビル



モード学園コクーンタワー



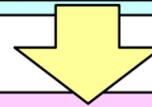
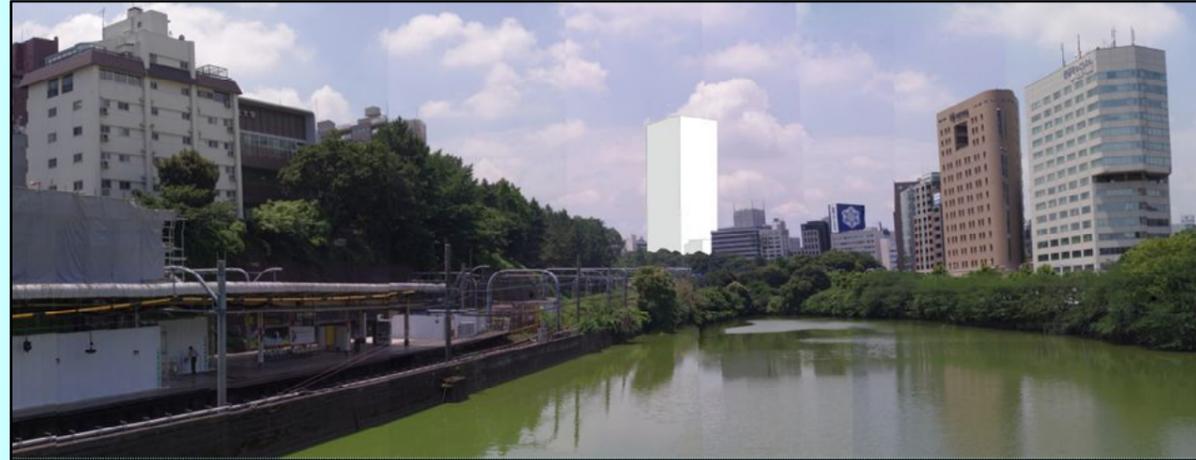
クイーンズタワー



晴海トリトンスクエア  
トリプルタワー

# V. 前回審議会以降の検討内容(7) 高層棟(業務タワー棟)の形状②

## ■修正前の基本計画内容

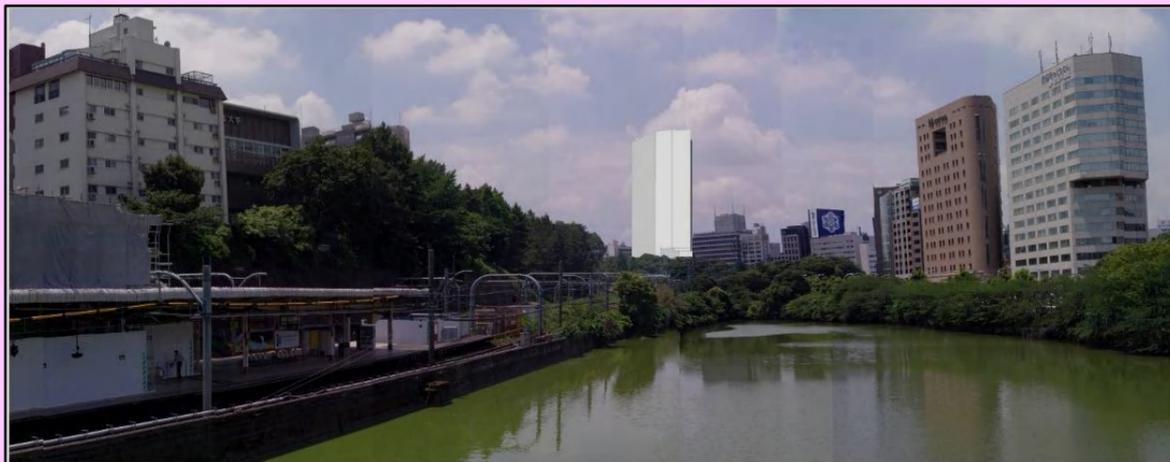


## ■ご意見を踏まえた修正内容

### 業務タワー棟の形状案の検討（市ヶ谷橋からの見え方）

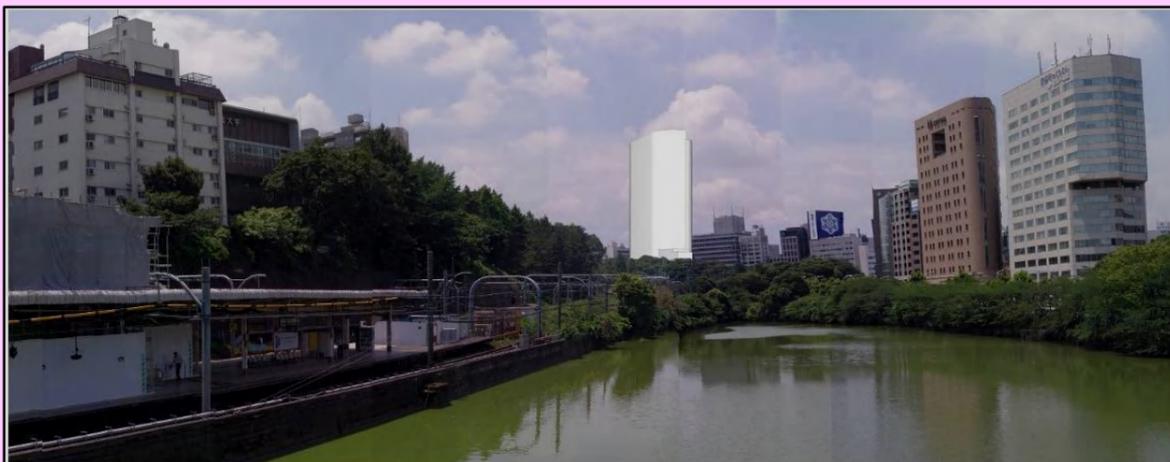
外濠との関係に配慮し、

- 建物四隅を欠くことにより、圧迫感を軽減する。
- 壁面を縦方向に分節化することにより、全体的に細く見せる。
- 頂部を傾斜させることにより、見る視点によって建物の表情を変化させ、特色ある街並みを形成する。



① 建物四隅を直線状に欠き、頂部のデザインを2分割して高さを変化させた案

② 建物四隅を直線状に欠き、頂部のデザインを4分割して高さを変化させた案



③ 建物四隅を曲線状に欠き、頂部のデザインを2分割して高さを変化させた案

④ 建物四隅を曲線状に欠き、頂部のデザインを4分割して高さを変化させた案

■ご意見を踏まえた修正内容

業務タワー棟の形状案の検討 (迎賓館からの見え方)

迎賓館からの眺望に配慮し、

- ・建物四隅を欠くことにより、圧迫感を軽減する。
- ・壁面を縦方向に分節化することにより、全体的に細く見せる。
- ・頂部の高さを変化させることにより、見る視点によって建物の表情を変化させ、特色ある街並みを形成する。



①建物四隅を直線状に欠き、頂部のデザインを2分割して高さを変化させた案

②建物四隅を直線状に欠き、頂部のデザインを4分割して高さを変化させた案



③建物四隅を曲線状に欠き、頂部のデザインを2分割して高さを変化させた案

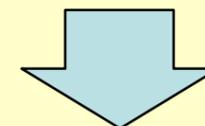
④建物四隅を曲線状に欠き、頂部のデザインを4分割して高さを変化させた案

■今後の設計段階で検討する外装意匠の方向性

新宿区景観形成ガイドライン

(主に高層建築に関わるものを抜粋)

- ・形態および色彩は、**空に溶け込み高さや圧迫感を感じさせないようにする。** (超高層ビルの景観形成ガイドライン)
- ・区を代表する眺め(外濠や落合斜面緑地など)が得られる場所では、**その眺めを妨げないように配慮する。** (駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン)
- ・外濠のおもむきと調和した、**落ち着いた形態意匠および色彩とする。** (四谷外濠エリアの景観形成ガイドライン)
- ・橋や対岸からの眺めに配慮し、**壁面の分節化を行い、長大な壁とならないようにする。** (水辺景観形成ガイドライン)
- ・**迎賓館や四谷見附橋との意匠と調和を図る。**



外装の基本的な考え方

【歴史との調和】

- ・迎賓館や四谷見附橋で使用されている花崗岩等、歴史的建造物に関連する素材を使用する。
- ・陰影を持ったデザインとすることで、落ち着きと風格ある表情を作る。



【自然との調和】

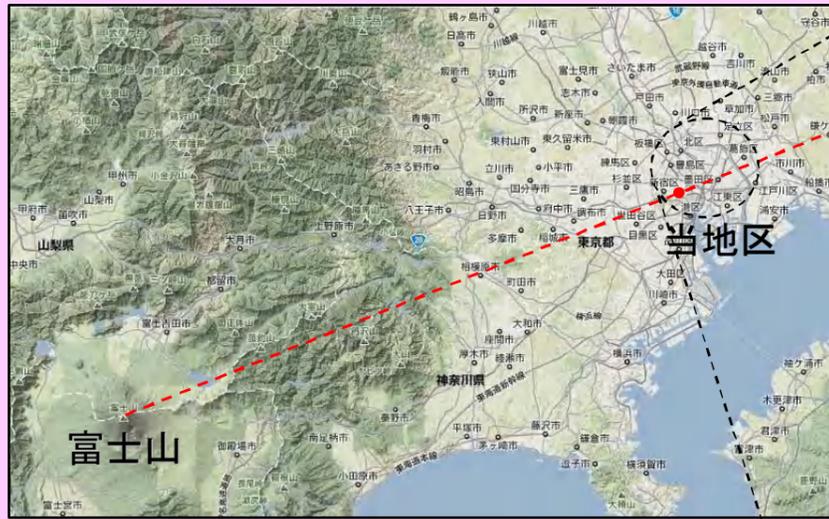
- ・ガラス面に空を映し出し、空に溶け込むことで圧迫感の無いデザインとし、外濠の景観との調和を図る。



# V. 前回審議会以降の検討内容(9) 視点場からの見え方

## ■富士山を望む視点場の確認

○「関東の富士見百景」富士山の見えるまちづくり 選定128景（国土交通省）



飯田橋、市ヶ谷の超高層ビルにより視認できない。



(展望ラウンジの設置パネルより)

当地区近傍の視点場(A~C)からの富士山の眺望に対して、当地区の建物は視界に入らない。

## ■新宿御苑から望む景観への配慮

新宿御苑からは、落葉樹の葉が落ちる冬季でも当地区の建物は視界に入らない。



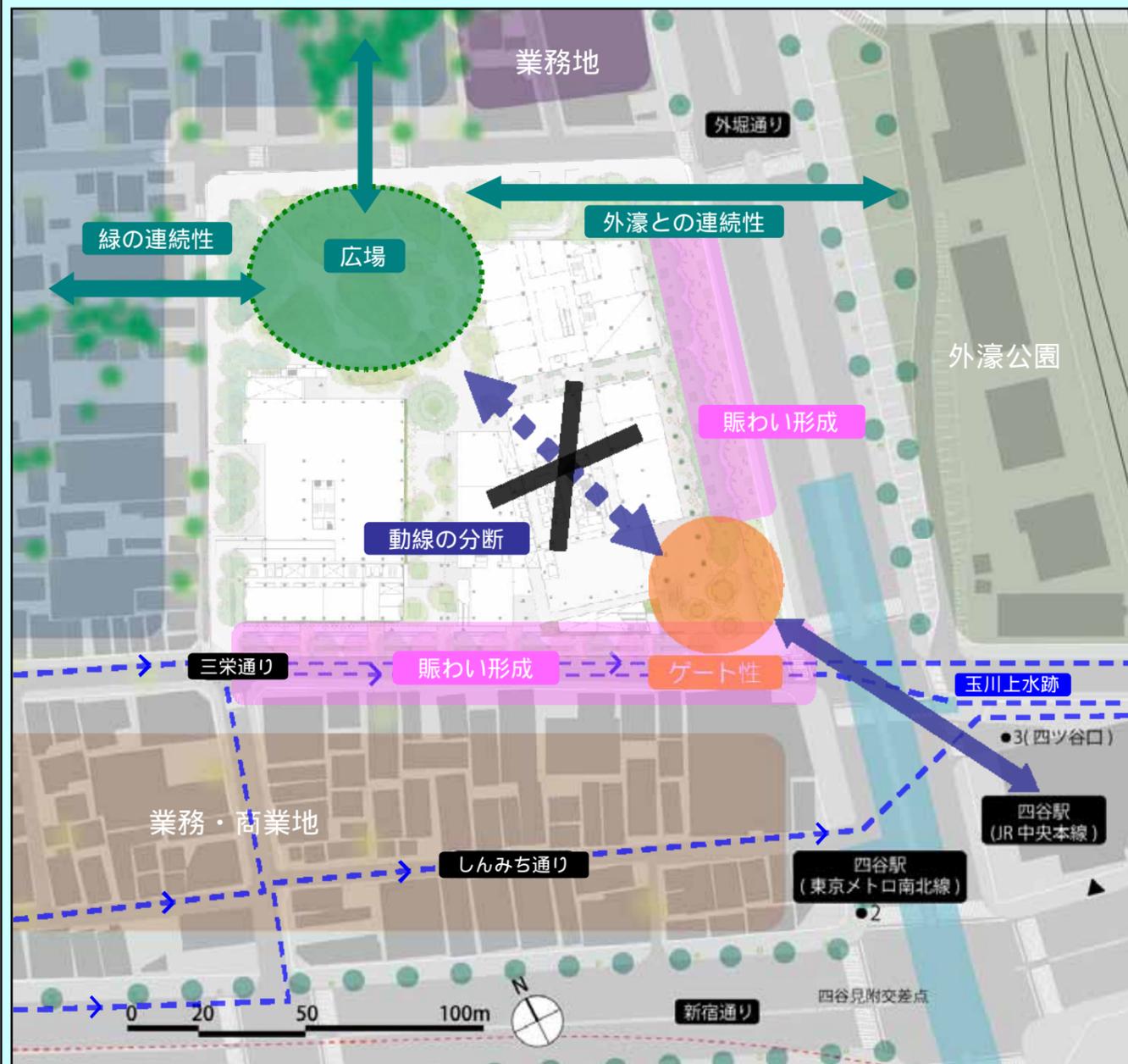
新宿御苑内からの眺望（平成21年3月撮影）

新宿通り沿いの建築物により視認できない。



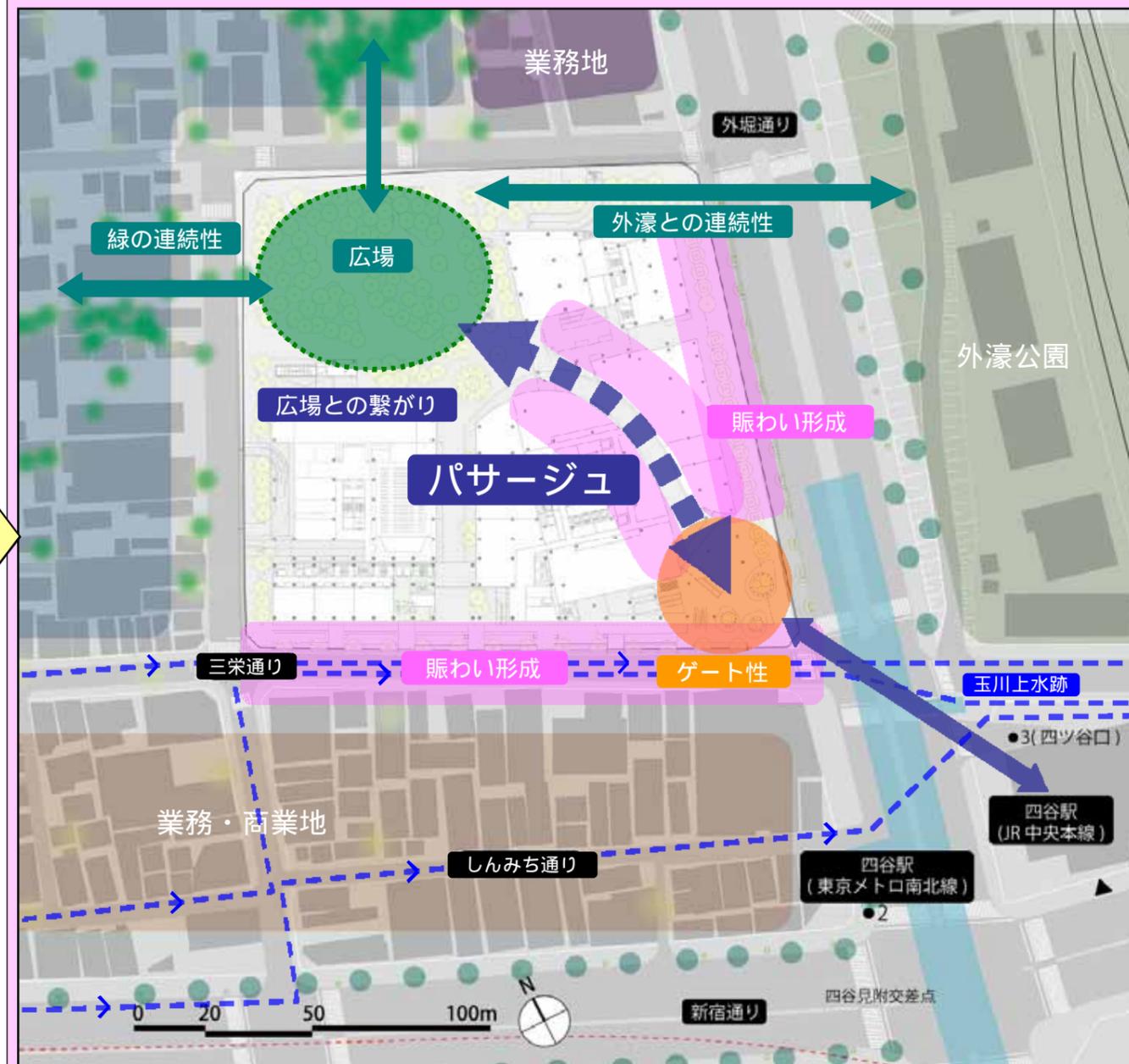
【参考】四谷三丁目交差点からの眺望

修正前の配置計画



前回審議会以降の検討内容

出迎いの広場から地域の広場への動線(パサージュ)を設定し、歩行者空間のネットワークを強化



前回審議会以降の検討内容 (出迎いの広場と地域の杜の連携)

**地域の杜(防災機能を持つ大規模な広場)整備  
(約2,500m<sup>2</sup>)**

敷地北西部に「防災機能」を有する広場約2,500m<sup>2</sup>を整備

【防災機能】 坂町をはじめとする周辺町丁目の一時避難場所  
防災倉庫整備や救援物資の集積場等の活用検討

詳細は次ページ



**出迎いの広場と地域の杜をつなぐパサージュの整備**

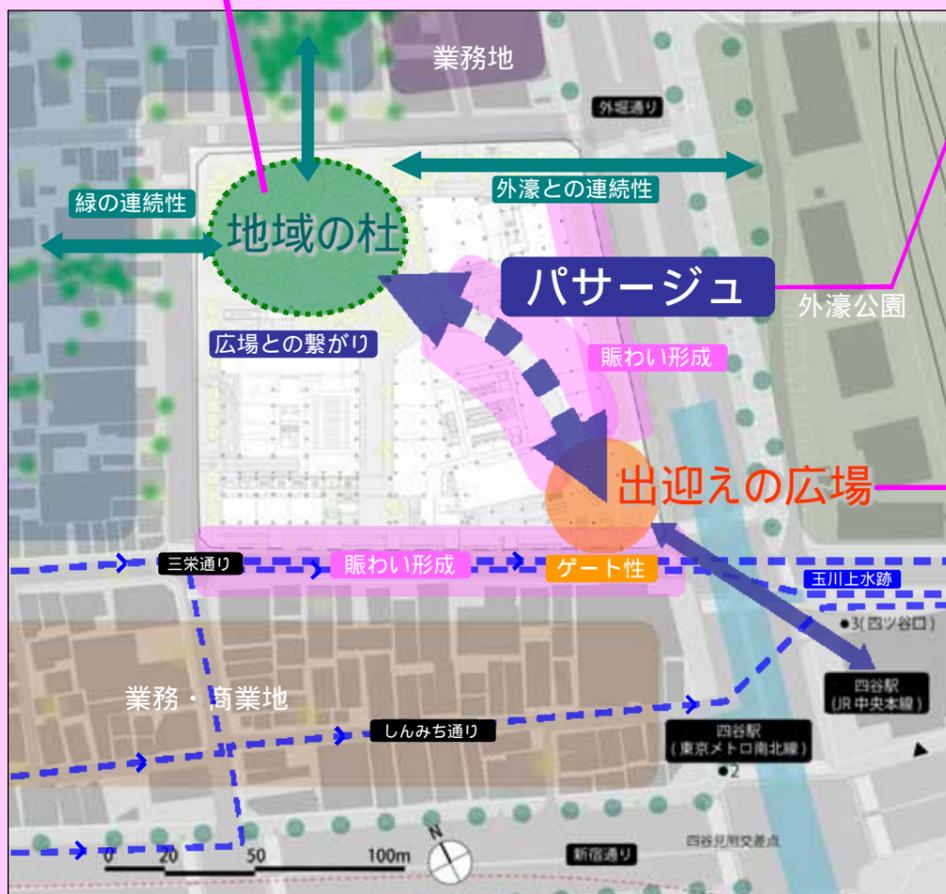


**出迎いの広場(駅前広場を補完する広場)整備(約1,400m<sup>2</sup>)**

駅最寄りに「交流機能」「防災機能」を有する、公共的広場約1,400m<sup>2</sup>を整備

【交流機能】 ベンチ等を配置し、集い、語らう場を整備

【防災機能】 災害時、帰宅困難者の一時的な避難場所となるほか、情報モニター等を設置  
計画地北西部に整備する広場約2,500m<sup>2</sup>と連携し、防災性の向上を図る



街区全体の共同化による 耐震化、不燃化の実現

- ・耐震化に課題のある沿道の6棟の解消
- ・外堀通り(四谷見附橋交差点~市ヶ谷八幡交差点)のうち、約140mの耐震化率向上  
外堀通りは東京都が定める「緊急輸送道路」であり、沿道の耐震化が必要

防災機能を持つ大規模な広場整備(合計約3,900㎡)と公益施設

- ・帰宅困難者の一時休憩、災害時の情報提供等
- ・坂町をはじめとする周辺町丁目の一時集合場所化
- ・防災倉庫整備や救援物資の集積場等の活用検討

防災広場(約2,500㎡)

- ・周辺街区住民の一時集合場所
- ・災害対応トイレ等

消防水利等(地下)

- ・備蓄倉庫
- ・防災区民組織に配備しているD級ポンプで使用する5トン貯水槽(継続)
- ・40トン水槽の設置(新規)



(備蓄倉庫)

広場(約1,400㎡)

帰宅困難者の一時休憩場所



帰宅困難者支援情報提供ステーション

区の取得予定部分の活用

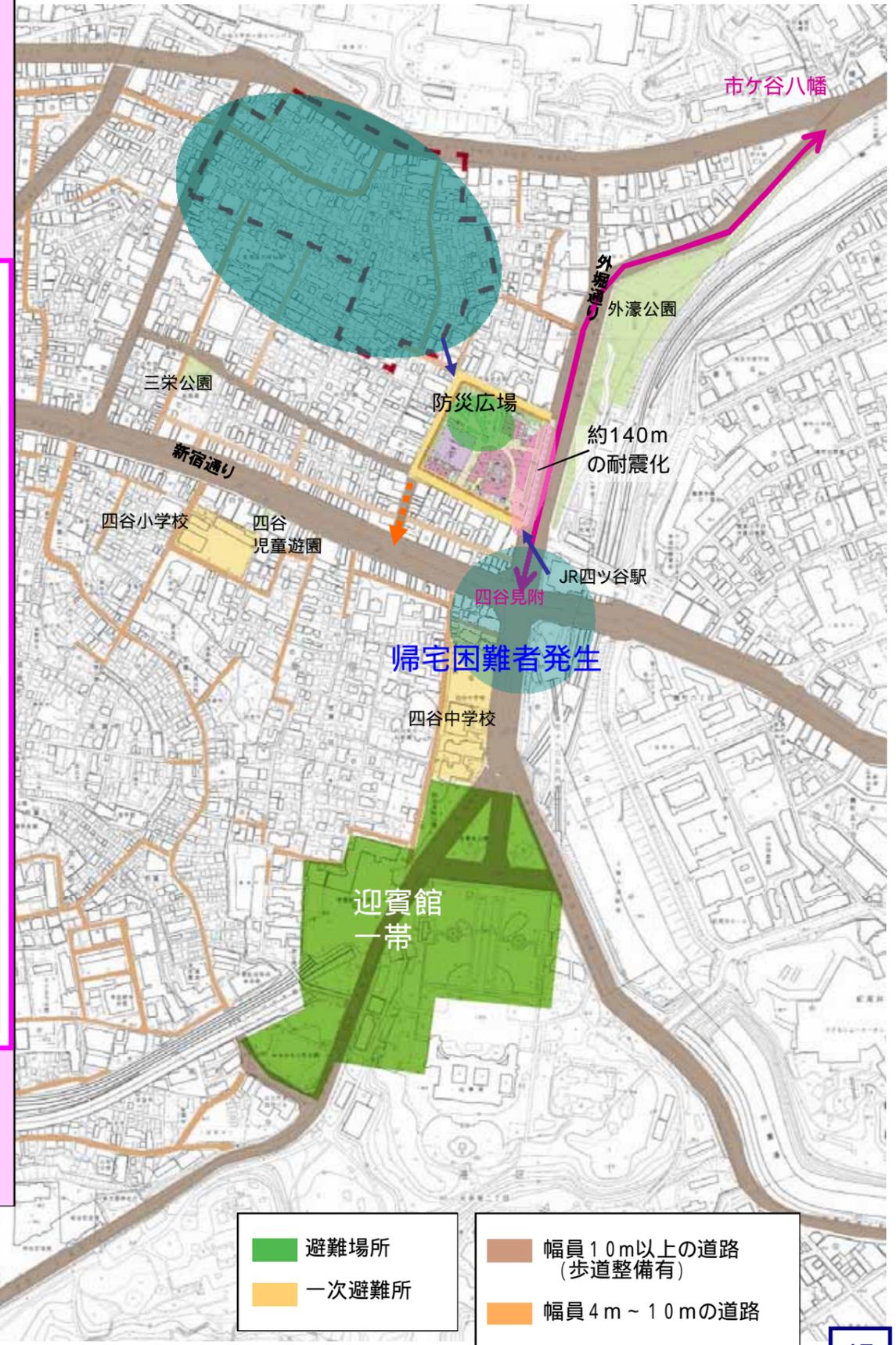
- ・平常時使用トイレの災害時の利用
- ・スポーツ機能の避難所・救護所等への活用
- ・災害時の情報提供モニター等



(避難所)

外周区画道路の拡幅・歩道状空地の整備は防災性向上にも寄与

- ・災害時緊急車両の活動等にも活用可能



明治神宮  
外苑地区

地域の杜

武蔵野の雑木林や外濠公園の植生を考慮し樹種を選定



周辺の森と外濠公園

基本的な考え方

「七つの都市の森」と連続したまとまった緑の創出  
江戸・明治からの歴史を継承した風格ある景観の創出



外堀通り

迎賓館からつながるユリノキ並木を四季を通じて引き立たせる常緑樹(シラカシなど)の背景を形成



迎賓館からつながるユリノキ並木(明治時代から続く景観)

建物緑化

低層部屋上は積極的に緑化し、地域に潤いを与え都市環境の向上に寄与



三栄通り

江戸時代に上水道として重要な役割を果たした玉川上水の結節点であった土地の歴史性を踏まえ、内藤新宿分水散歩道からのつながりを表現



