



(仮称) 新宿区荒木町計画

計画概要

計画地 : 新宿区荒木町5番7
 (新宿区景観形成ガイドライン: 四谷地区荒木町エリア)
 建物用途 : 共同住宅 (分譲 130 戸)
 敷地面積 : 1,820.34 ㎡
 建築面積 : 1,007.65 ㎡
 のべ床面積 : 9,999.02 ㎡
 建物高さ : 39.99 m
 構造規模 : 鉄筋コンクリート造
 地上 13 階 / 地下 1 階



周辺写真: ①位置から



周辺写真: ②位置から



周辺写真: ③位置から

Copyright(C)2012 ZENRIN CO., LTD.(Z14KD第577号)

□上位計画の整理

東京都

東京の都市づくりビジョン

センター・コア再生ゾーンの戦略

- ・国際的なビジネスセンター機能の強化と魅力や活力のある拠点の形成
- ・都市を楽しむ都市居住の推進
- ・歴史と文化を生かした都市空間の形成

今回計画地



新宿区

新宿区マスタープラン

《新宿区基本構想》

[めざすまちの姿]

『新宿力』で創造する、やすらぎとにぎわいのまち

《将来の都市構造》

賑わいと交流を先導する『賑わい交流の心』

《土地利用の方針》

都心住居の推進と良好な住宅市街地の形成
人々が住み続けられるまちとして、良好な住環境の保全・形成を図ります。また職住近接の都心住居を積極的に実現するとともに、地域の特色に配慮した土地利用。

《防災まちづくりの方針》

建築物・都市施設等の安全性の向上
防災拠点と避難施設等の充実

《みどり・公園整備の方針》

生活や活動の場にある身近なみどりの充実
コミュニティーガーデンを位置付け、地域住民等が楽しめるように、緑の充実と地域への開放を進める。

《四谷地域まちづくり方針》

業務商業と都心住居が調和し、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。

新宿区景観形成ガイドライン

《荒木町エリア》

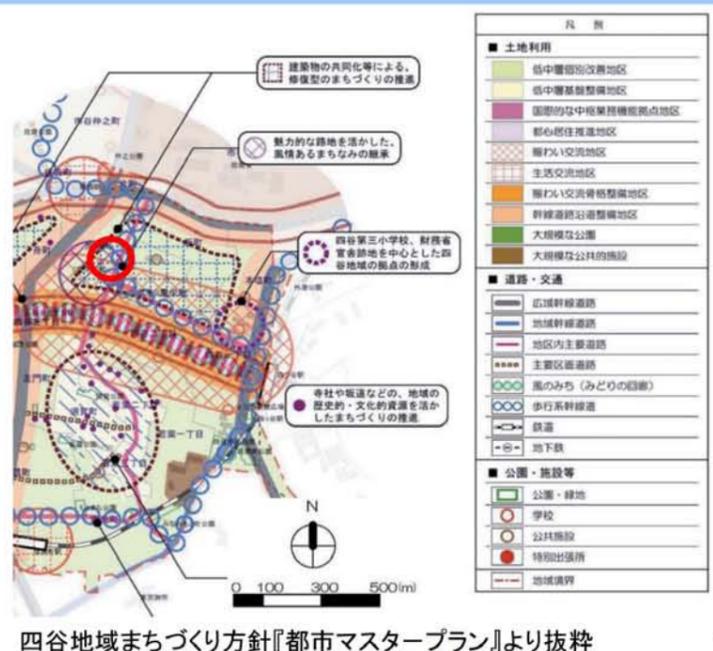
窪地の地形と花街の歴史をいかした風情あるまちなみ

新宿区景観まちづくり計画

まちの記憶をいかした『美しい新宿』をつくる

新宿区住宅マスタープラン

- ・だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくり
- ・住生活の豊かさを実感できる住まいづくり・まちづくり
- ・安定した居住を確保できるしくみづくり
- ・地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり



四谷地域まちづくり方針『都市マスタープラン』より抜粋



『新宿区景観形成ガイドライン』より抜粋

□上位計画との整合

《都市を楽しむ都市居住の推進》

職住近接ゾーンにおける都心住居の提供

業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成する

- 歩道状空地、貫通路の設置
- みどり環境の整備
- 高さを高度地区絶対高さ(40m)以下に抑え、環境及び周辺にある景観上重要な眺望に配慮

新宿に住みたいと願う人が安全に安心して生活でき、すみ続けられるまち

→セキュリティ、エコロジー、バリアフリーに配慮した住まいづくりを目指します。

～企業理念～

「安心・快適」、そして「夢・感動」をお届けすることで、お客様の喜びを実現し、社会に貢献します。

歴史と文化の香りあふれ、業務商業と都心住居が調和し、新宿通りに近接し賑わいの交流地区に位置するこの場所は、都心住居を楽しむ事が出来る利便性の高さを持っている。都心住居の場として今後も成長を継続していくためには、緑やオープンスペースの創出、身近な自然環境の保全、震災等に対する安全性の確保、防犯対策など、安心して快適な住環境の創造を進めるとともに、多様な人々や世代の住生活を確保する事が重要と考える。

地域に対する防災

防災備蓄倉庫の設置

公開空地に災害時用の簡易トイレ(マンホールトイレ)使用場所の確保

防火水槽の設置



(風情と賑わい) 荒木町エリア

(賑わい交流の心) 四谷駅方面



1：景観に関すること

- ・外壁はアースカラーや、落ち着いた色彩を基調とした配色をしつつ、アクセントとして凹凸のある素材を用い、歴史性を感じつつも、モダンな建築を目指し、まちなみ形成に配慮する。
- ・建物高さを抑える計画とし、近隣建物に対する圧迫感を低減する。
また、周辺建築物とスカイラインを整えることで、景観形成に配慮する。
- ・各戸の室外機はバルコニーの床置き型（天吊りはしない）、設備機械類は屋上に配置とし、囲いを設置する事により周囲から見えにくいように配慮する。
- ・駐車場は、平置きを除いてタワー型を用い、住棟の間に配置することで、外部に見えにくいよう景観に配慮し計画する。「駐輪場の地下設置」、「バイク置場の建物下部設置」等、直接外部に面さない配置とし、周辺環境への配慮を図る。
- ・敷地内の緑化は計画地の地域性を考慮した四季折々の樹木を選定し、豊かな住環境を形成する。
敷地（1,820.34 m²）に対し、約 365 m²緑化をすることで、地域におけるクールスポットなるよう計画している。

2：環境の配慮に関すること

- ・既存建物の高さ 55.53m に対して 39.99m に抑えることで周辺の街並みに対する圧迫感を軽減し市街地環境に配慮した建築形態とします。
- ・周辺の生活通路として利用されている既存の貫通通路を保存し、公開空地を東西に配置することで近隣住民へ配慮した計画としています。
- ・公開空地（約 128 m²）は緑と歩道空間が調和した一体空間となるよう配慮した計画といたします。
- ・接道部及び公開空地は充実した植栽を設け地域に開放する事で周辺環境の向上に寄与いたします。
- ・建物の色彩が周辺の街並に調和した良好な街並景観を形成してまいります。

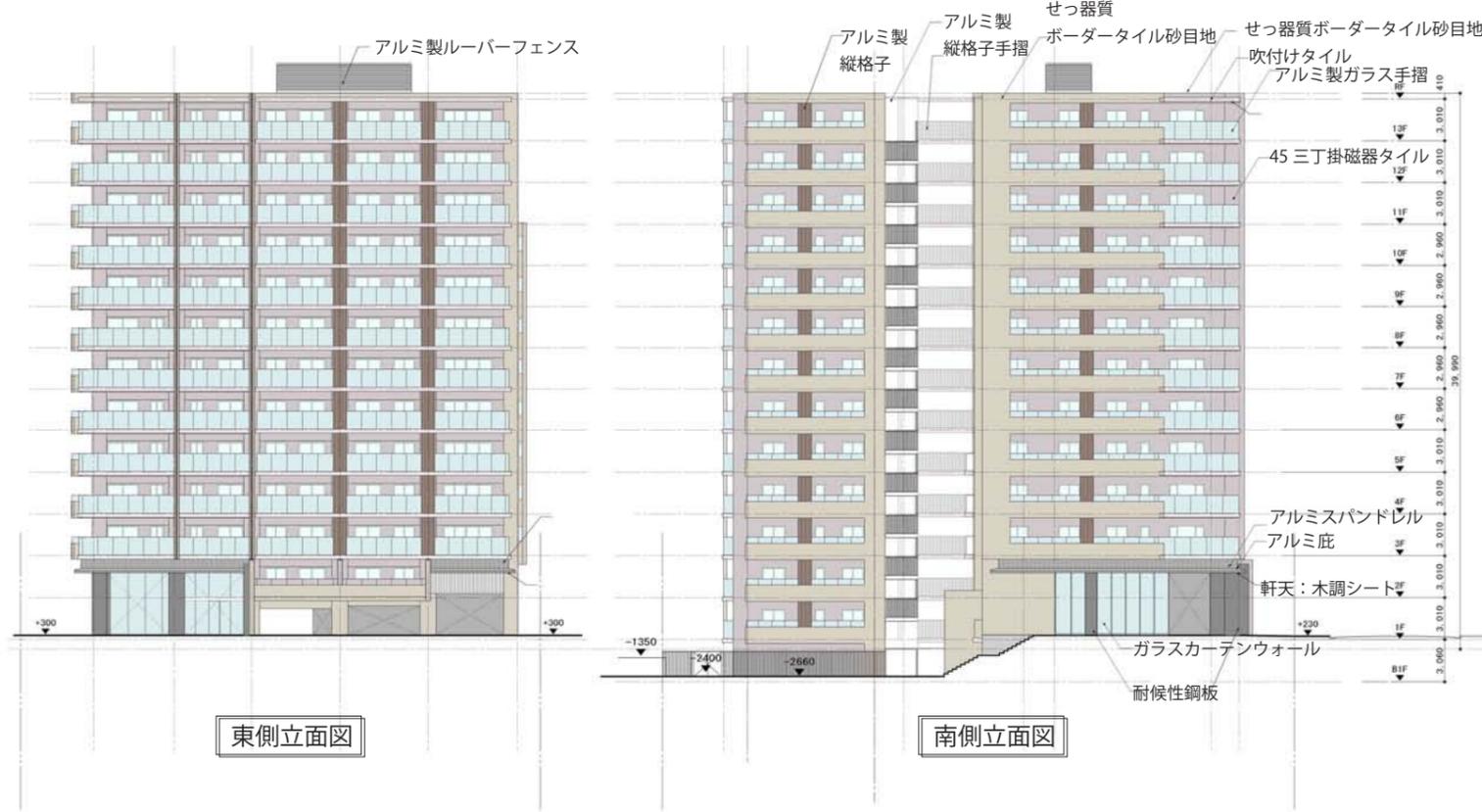
3：防災都市づくりに関すること

- ・ゆとりあるオープンスペースを確保することにより、まちの安全を高め災害に強いまちづくりを推進してまいります。
- ・防災備蓄倉庫や防災備品等を確保し災害時において自立性の高い安全な住環境を提供いたします。
- ・建物の不燃化、耐震化を推進し防火水槽の設置等により防災性の向上を図ってまいります。
- ・防災備蓄倉庫を3層以内毎に1ヶ所設け、どの階からも1フロアの移動となるよう利便性に配慮した計画といたします。
- ・マルチ用、ポータブル発電機等の防災備品の充実を図り都市防災に配慮した住宅といたします。
- ・雨水貯留槽を設け都市水害対策の整備を促進いたします。

4：人にやさしいまちづくりに関すること

- ・福祉のまちづくりに関する施策が効果的に行われるようバリアフリーの整備に努めます。
- ・道路沿いに設ける公開空地は歩道と一体利用できるバリアフリー形状とし安全に歩けるまちづくりを進めてまいります。
- ・公開空地の充実を図り地域のアメニティに貢献する計画といたします。
- ・誰でもが利用することができる公開空地はユニバーサルデザインに配慮いたします。

立面図について



既存樹木について

【樹木の現状】

新宿区みどりの文化財（保護樹木）
 樹種：イチヨウ
 指定番号：第 S50-36 号
 高さ＝約 20m 根本径＝約 1.4m
 巨木であるが老木である為、樹面に大きなキズ・割れ（開口腐朽）が覗える状況である。



【樹木医による診断・結果】

詳細な樹木の状況を判断するため、樹木医による診断を行う。

- ・外観診断（活力診断・部位診断）
- ・精密診断（腐朽判定）

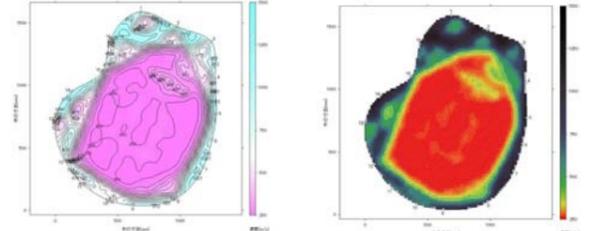


～活力診断結果～

枝の伸長量、葉の展葉は旺盛に行われているが、結実した堅果は小さく、数が多い。樹形は大枝剪定がされており、自然形ではないが、街路樹としては平均的姿である。

～精密診断結果～

空洞率が根本、1.1m部ともに 50%を超えており、高い腐朽率を有しているが樹勢についてはほぼ問題はないこと、開口部周辺の材の発育もそれほど悪くはない事に加えて、H/D 比も約 16 と小さい。



※精密診断（根本部）
 赤いエリアが空洞部となる。全体に対する空洞率『63.7%』

空洞率が街路樹の伐採基準となる「50%」を上回る『63.7%』

腐朽判定：不健全
 総合判定：著しい被害がみられる

【既存樹木保存に向けた課題】

- 維持管理上について
 - ・計画建物が分譲マンション（管理組合所有）の為、バルコニーの落葉等に対する苦情への改善方法等がなく対応が難しい。
 - ・将来分譲マンション建設後は、バルコニーに接する部分についても、定期的剪定が必要となり、維持管理費用の負担が大きい。
 - ・落葉の時期についての清掃による維持管理の負担が大きい。
- 樹木の健康状態について
 - ・計画建物と樹木が近接しているため枝を約 1/3 程度切る必要があり、剪定の影響による腐食等により枯れるおそれがある。
 - ・老木で現在でも健康な状態とは言えない中、工事の影響を大きく受けた後、現在の状況を維持するのが難しい。
 - ・現状、樹面に大きなキズ・割れがあり、台風等の自然環境要因により樹木の転倒の恐れがある。
- 建物計画について
 - ・樹木の高さは約 22m 程度あり、計画マンションの 8 階にまで達し住戸の主開口を覆うため採光の障害となる。
 - ・樹木がマンションへの侵入経路となりえ、防犯計画上で危険性が極めて高い。
- 近隣周辺への配慮について
 - ・秋には歩道及び車道を落葉で覆う状態となり敷地内で転倒の危険性が発生する。
 - 又、銀杏の臭いによる悪臭の問題もあり周辺住民や歩行者の通行に迷惑をかける状態となっている。
- 建物施工計画について
 - ・近接する樹木を保存しながら安全な施工管理をする事が、非常に困難な状況にある。

上記理由につき既存樹木伐採の検討に至る。

【既存樹木に替わる植栽計画】

既存樹木のイチヨウがある部分は、交差点のアイストップとして、新しく地域の顔となる様、植栽計画を施し、地域における新たな環境づくりに貢献する。

植栽予定樹木

- ・シラ6：シラカシ h6.0m 株立ち w2.0m 地下式支柱
- ・シラ5：シラカシ h5.0m 株立ち w2.0m 地下式支柱
- ・ひ4：ひめしやら h3.0m 株立ち w0.6m 八掛け支柱
- ・や3：ヤマボウシ h3.0m 株立ち w1.2m 八掛け支柱

