

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

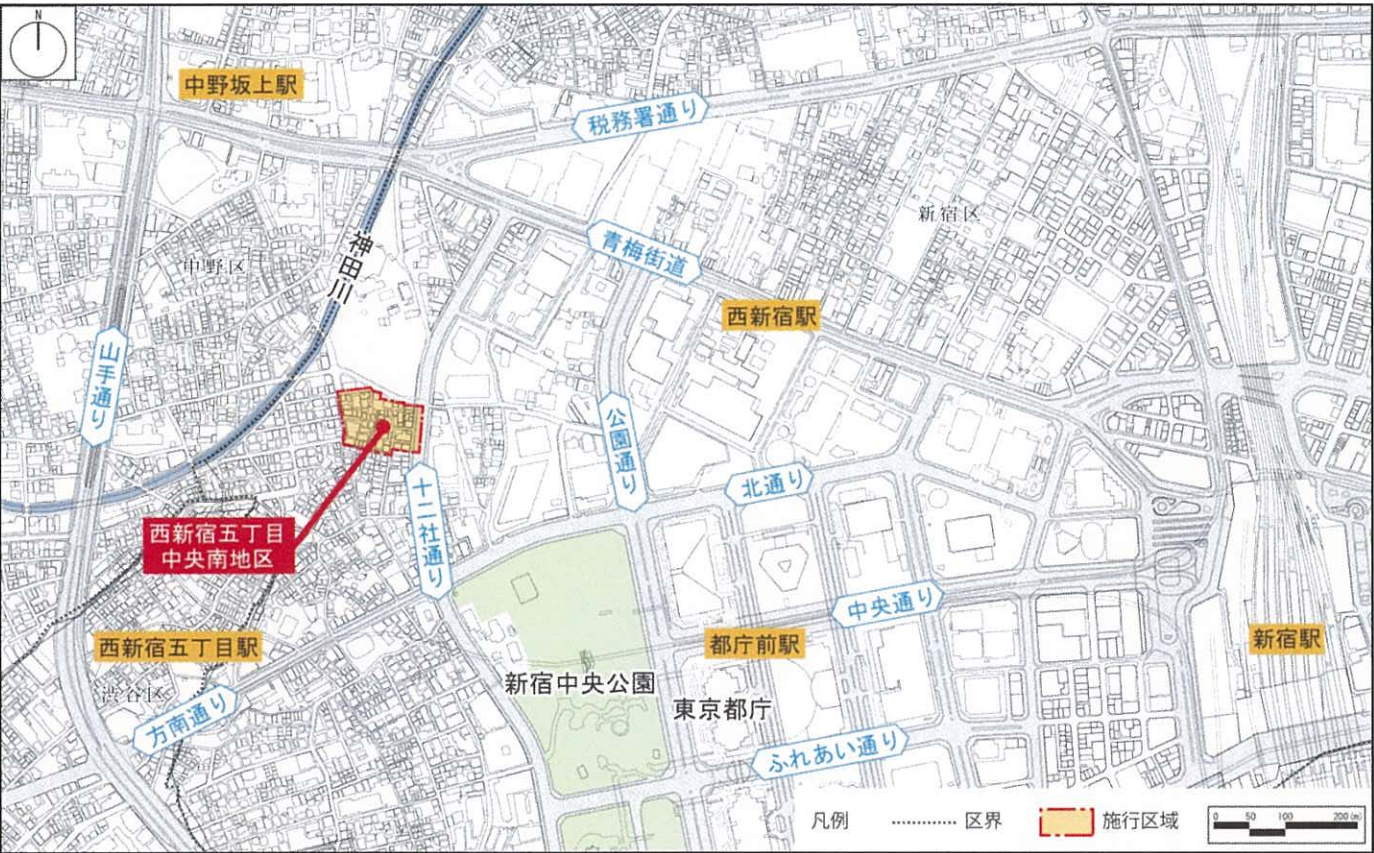
1. 地区の概要	1
2. 地区の現況	2
3. まちづくりのコンセプト.....	5
4. 事業概要	6
5. 上位計画	8
6. 景観形成の方針	9
7. 外構計画図	13
8. 景観事前協議の経過	14

平成28年 1月

西新宿五丁目中央南地区市街地再開発準備組合

(1) 位置

西新宿五丁目中央南地区(区域面積：約0.8ha)は、JR新宿駅より北西約1.2km、都営地下鉄大江戸線西新宿五丁目駅より徒歩6分、東京メトロ丸ノ内線西新宿駅より徒歩7分の位置にあります。



■西新宿五丁目地域における開発動向

当地区の北側で西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業区域（事業中）に隣接している他、さらに北側には西新宿五丁目北地区防災街区整備事業区域（都市計画決定済）があります。



(2) まちづくりの経緯 及び 準備組合想定スケジュール

西新宿五丁目中央南地区は木造住宅が密集し、道路や公園などオープンスペースが不足しており、防災上の課題があります。そのため、長年にわたり地域の防災性向上、居住環境等の改善等を目指したまちづくりの取り組みを行ってきました。

平成9年1月	西新宿五丁目中央地区市街地再開発準備組合 発足
平成12年2月	防災再開発促進地区の指定〔東京都〕
平成14年7月	都市再生緊急整備地域の指定〔国〕
平成15年7月	西新宿五丁目中央北地区と中央南地区の2ブロックで事業化の推進
平成25年3月	中央南地区の一部区域を変更して準備組合を再結成 事業協力者の導入（三井不動産レジデンシャル株式会社）
平成26年4月	不燃化推進特定整備地区の指定〔東京都〕
平成27年2月	中央南地区の施行予定区域の決定（現区域の決定）
平成27年11月	準備組合による周辺説明会の開催

想定スケジュール	平成28年度	都市計画決定の告示 市街地再開発組合の設立
	平成29年度	権利変換計画の認可 既存建物等の解体・除却
	平成30年度	建築工事の着工
	平成32年度	建築工事の竣工・入居

注：計画については、行政・警視庁等関係機関との協議により変更する可能性があります。

2. 地区の現況（地区内の課題）

（仮称）西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

（1）地区の現況・課題

地区の現況及び課題について、「安心」「まち」「にぎわい」「みどり」の4つの視点から分類・整理しました。

「安心」 災害に対してぜい弱な密集市街地です。

- ・木造建物が過半数を超えています（53棟中34棟が該当）。
- ・旧耐震基準による建物(昭和56年以前に建設)が多く存在します（53棟中33棟が該当）。
- ・細街路及び行き止まり路が多く存在します(9本中7本が該当)。

⇒道路等の都市基盤の整備や建物の不燃化の推進による防災性の向上が必要です。
歩行者空間の整備による、日常時の交通安全対策が求められています。

「まち」 副都心に隣接した高利便な立地です。

- ・新宿副都心に隣接した利便性の高い立地ですが、土地の有効利用が十分なされていません。
- ・近隣で多くの大規模開発が行われており、現在も進行中です。

⇒副都心に隣接した立地にふさわしい高度利用や複合市街地の形成を図る必要があります。
整備にあたっては、隣接する大規模開発との十分な連携を図る必要があります。
周辺超高層建物等との調和を図ったスカイラインの形成が求められます。
現居住者の居住の確保や都市型住宅の整備によるコミュニティの形成・継承が必要です。

「にぎわい」 十二社通り沿いの商業活力が低下しています。

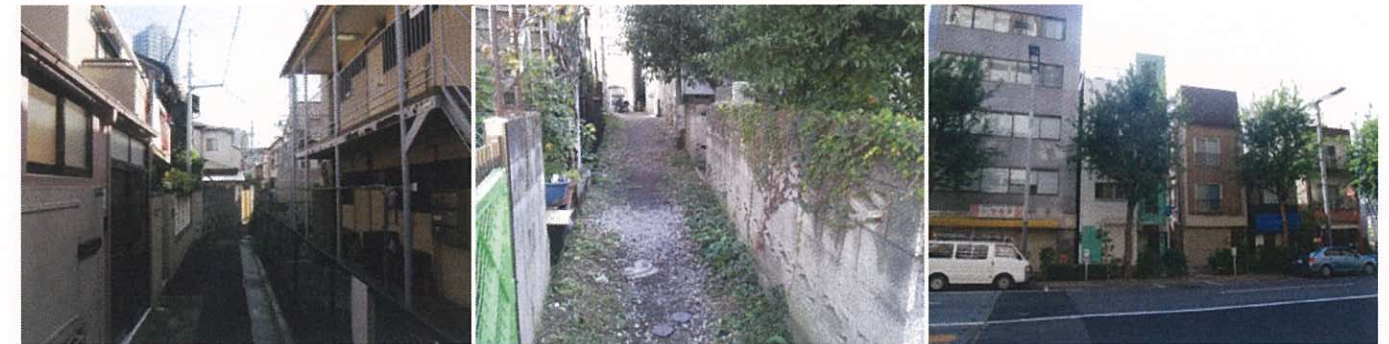
- ・十二社通り沿いは路面型の個店を中心に地域密着型の商業が形成されていますが、沿道建物の老朽化や土地利用の転換が進み、商業の活力が低下しています。

⇒沿道の商業のにぎわいを活性化するための商業・業務機能が求められています。

「みどり」 オープンスペース・みどりに乏しい市街地環境です。

- ・当地区はオープンスペース・みどりに乏しい状況です。
- ・隣接する再開発地区においては豊かなオープンスペース・みどりが整備されます。

⇒土地の共同化によって、隣接地区と連携したオープンスペース・みどりの創出が必要です。



①地区中心部の行き止まり路

②地区北側の細街路(私道・2項道路)

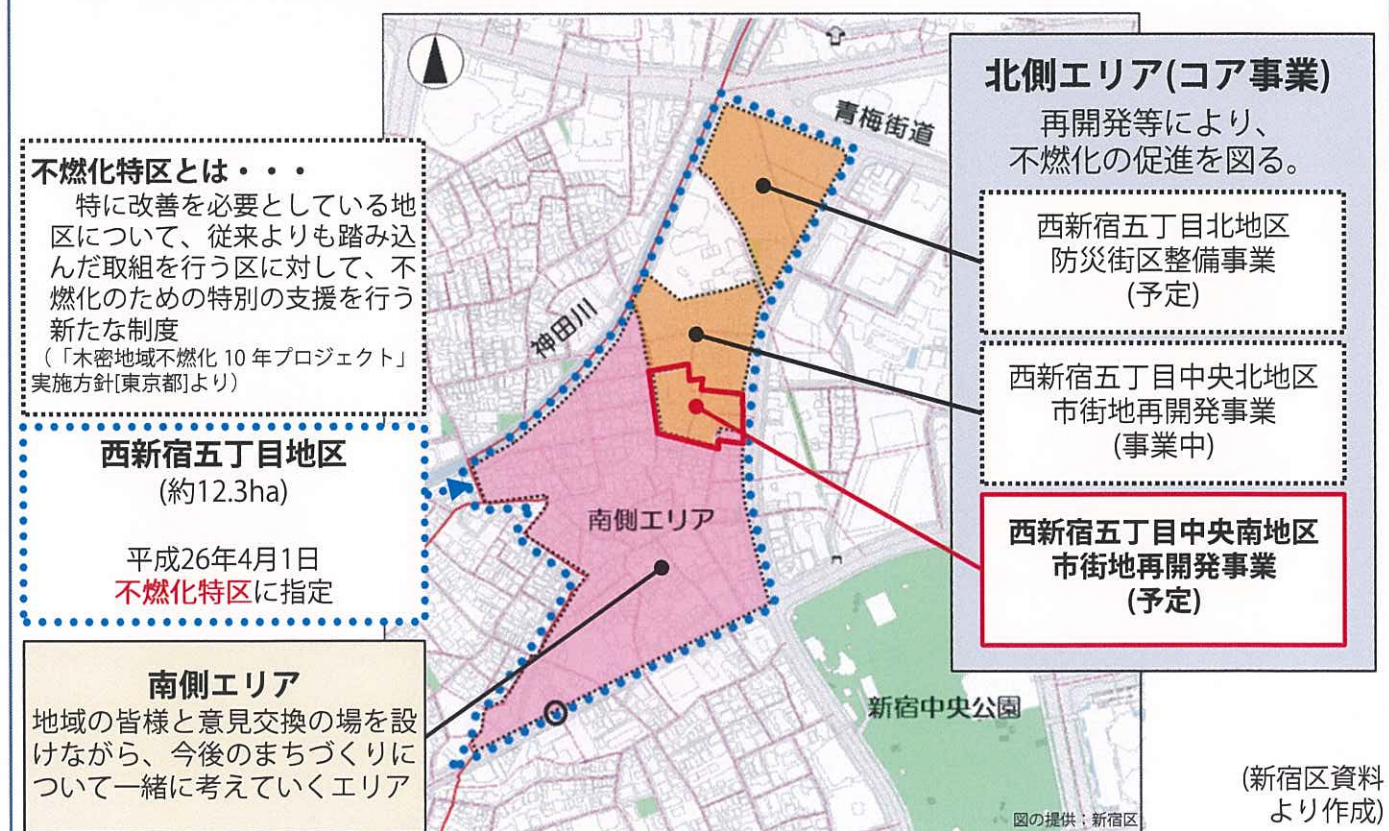
③十二社通り沿いの中高層建物

地区内には木造建物や老朽化が進んだ建物が密集し、また細街路や行き止まり路も多く、防災性において課題があります（①・②）。十二社通り側には商業店舗等の中高層建物が建ち並んでいますが、築30年以上経過したものが半数以上を占め、建物の老朽化に伴う商業の活力低下が進んでいます（③）。

（2）不燃化推進特定整備地区[西新宿五丁目地区]

西新宿五丁目全域は不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)に指定されており、老朽木造住宅等の建替えの促進と防災性の向上及び、より良い住環境の整備を進めることとされています。

不燃化推進特定整備地区 西新宿五丁目地区(約12.3ha)

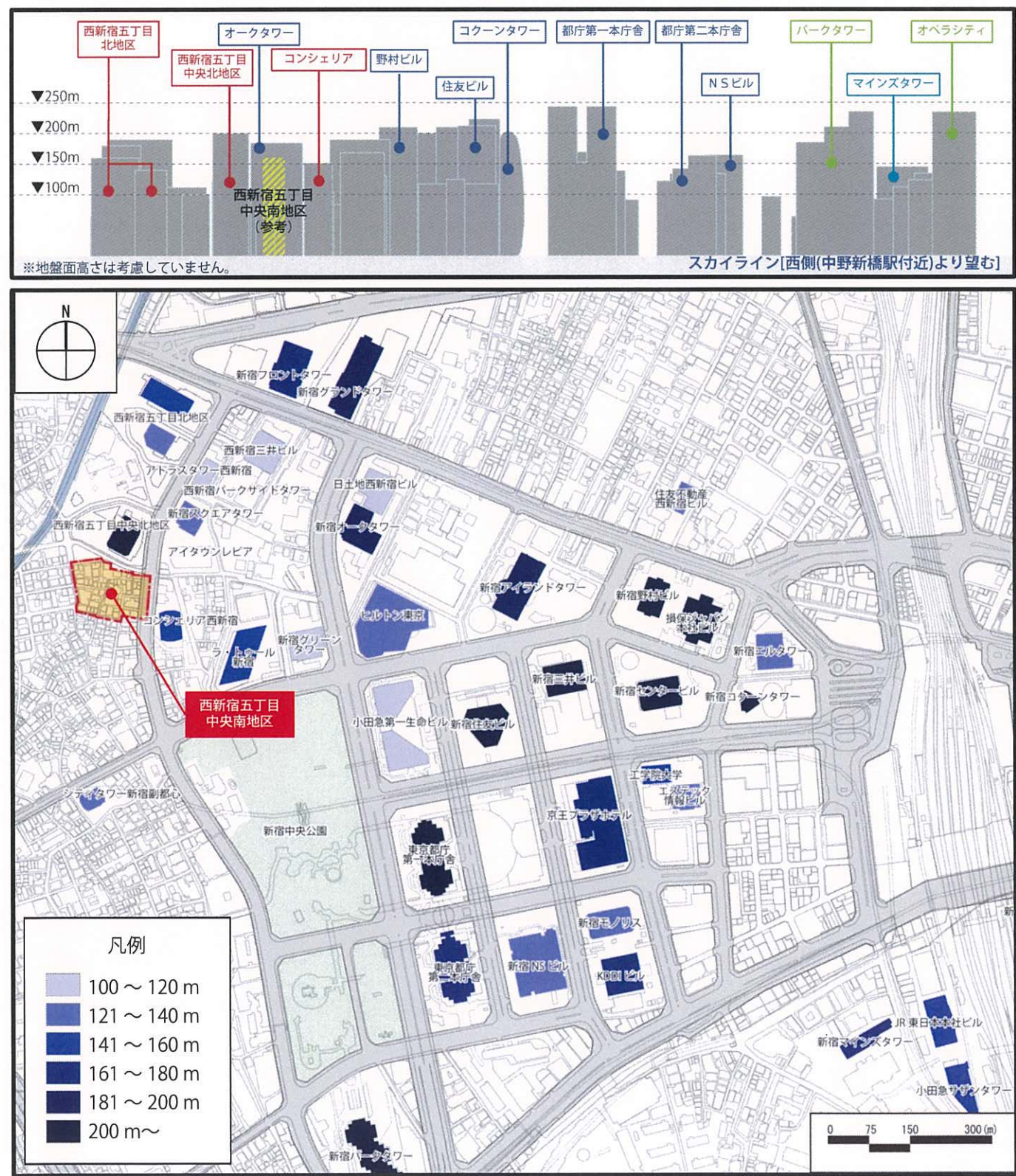


2. 地区の現況（スカイライン）

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

(3) 西新宿の超高層ビル群のスカイライン（遠景）

当地区は西新宿の超高層ビル群の西部に位置しており、都庁第一本庁舎(高さ約243m)を中心としたスカイラインが形成されています。また、当地区の北側には西新宿五丁目中央北地区(事業中・高さ約200m)及び西新宿五丁目北地区(都市計画決定済・高さ約160m及び約140m)が建設予定です。

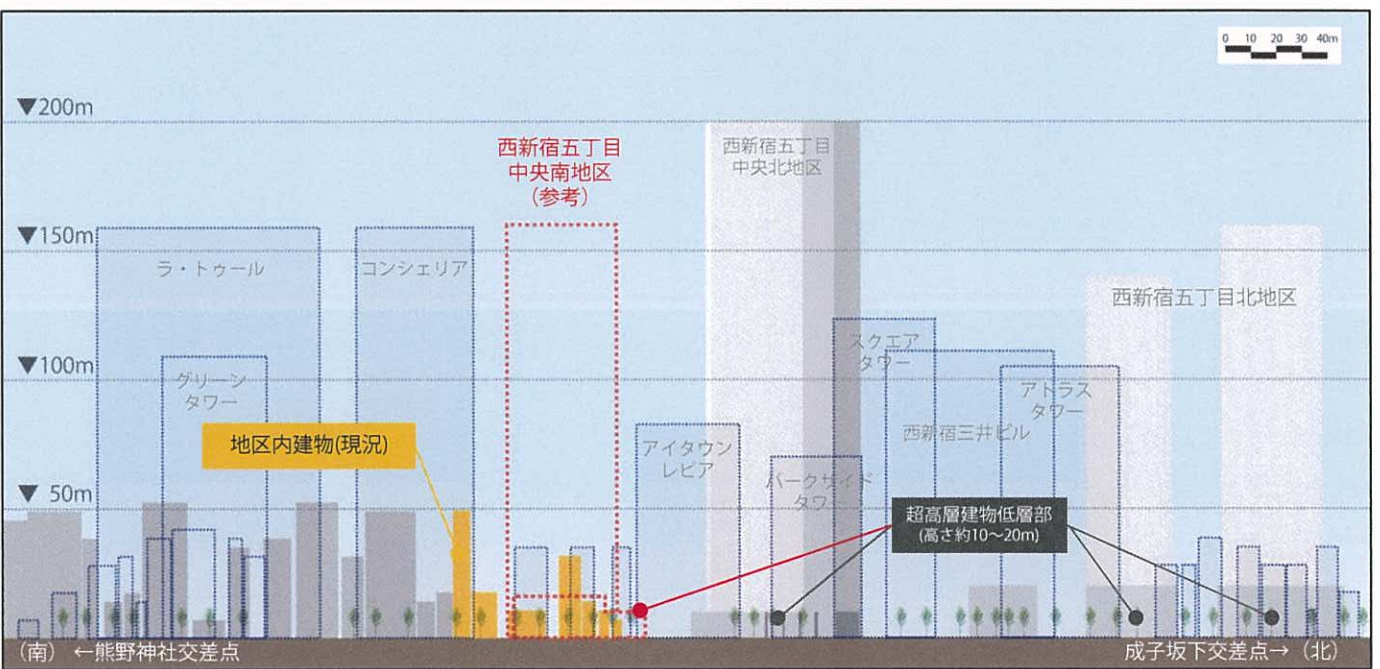


(4) 十二社通り沿道におけるスカイライン

十二社通り沿道には、中高層建物が建ち並んでおり、一階部分が店舗として利用されているものも多くあります①。また、敷地対面には再開発事業により整備された超高層建物も複数棟存在しているほか②、地区北側でも、西新宿五丁目中央北地区第一種市街地再開発事業区域（事業中）に接しています③・下図）。



十二社通り沿道においては、中高層建物と超高層ビルが混在する街並みが形成されています。また、西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央北地区においては、十二社通りに面して高さ約10～20m程度の低層部を配置しており、街並みの連続性の確保等に配慮しています。



十二社通り沿道の建物及び西新宿六丁目西地区内の建築物の高さが60m以上の建物を掲載しました。名称の記載のない建物については、階高3.5mと仮定し作図しました。(半透明の建物は、十二社通り東側(当地区の対面側)の建物)

注：計画については、行政・警視庁等関係機関との協議により変更する可能性があります。

2. 地区の現況（地形・みどり）

（仮称）西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

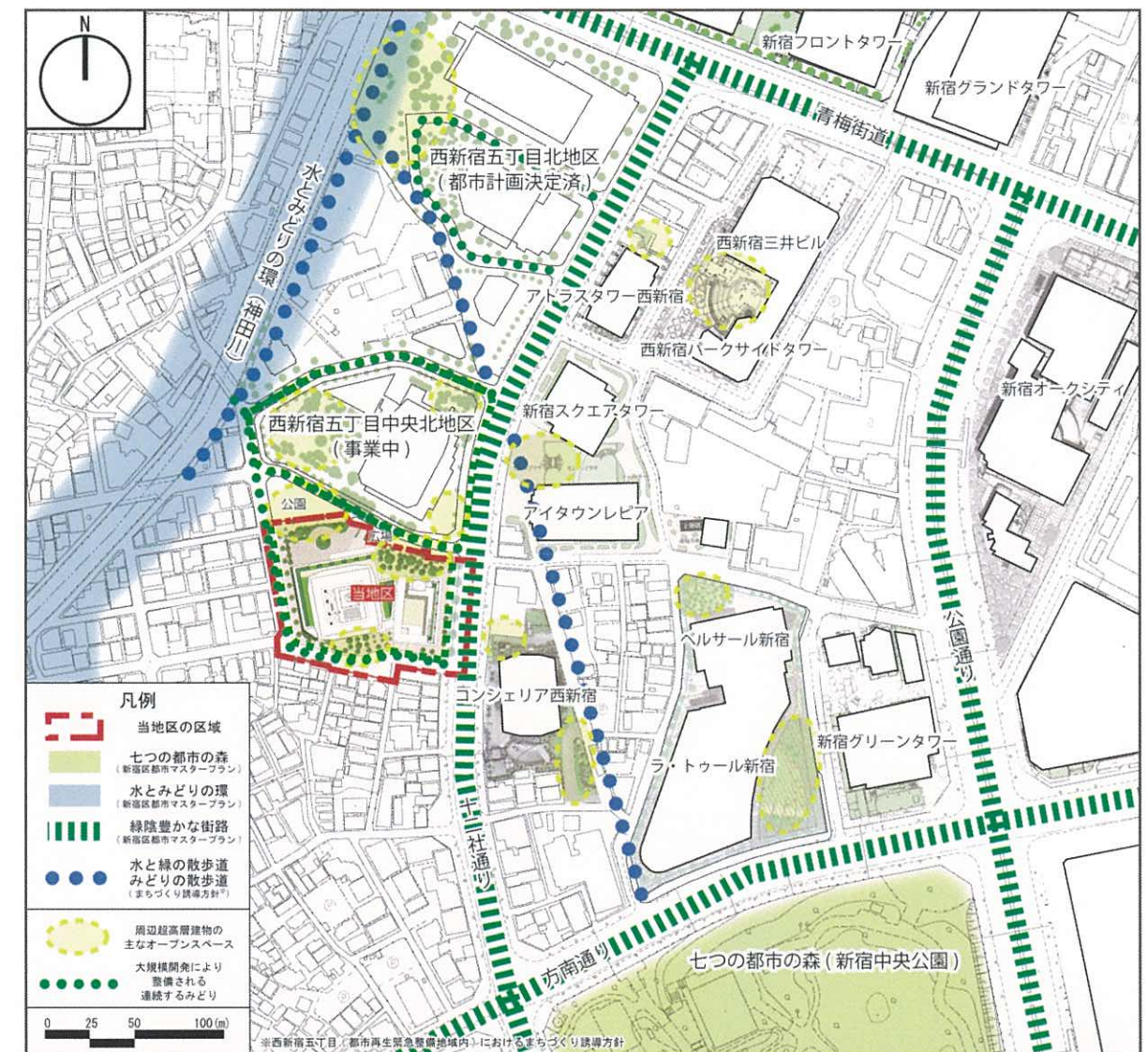
（5）地形



西新宿一帯は武蔵野台地の東端に位置しており、都庁周辺で海拔約40mとなっています。一方、神田川沿いには低地が広がっており、神田川に近い場所に位置する当地区(海拔約25m)は都庁周辺に比較して約15m程度低くなっています（地区内はほぼ平坦）。

（6）神田川と新宿区中央公園をつなぐみどり

西新宿においては新宿中央公園や超高層建物の足元周りなどにおいて豊かなみどり空間が形成されています。一方で、西新宿五丁目は密集市街地であり、神田川沿いの遊歩道を除いてまとまったみどりやオープンスペースに乏しい状況となっています。



「水とみどりの環」神田川 「緑豊かな街路」十二社通り 「七つの都市の森」新宿中央公園

地区の周辺には、「水とみどりの環※」である神田川をはじめ、「七つの都市の森※」である新宿中央公園が立地しており、新宿区景観形成ガイドラインにおいては、「神田川沿いのみどり豊かな景観を、新宿中央公園のまとまったみどりまでつなげる」とこととされています。また、西新宿五丁目中央北地区(事業中)や西新宿五丁目北地区(都市計画決定済)では、接道部や敷地内広場等において緑化を行い、まとまったみどりの形成を図っています。

当地区においては、地上部及び建築物上の緑化による神田川と新宿中央公園をつなぐまとまったみどりの更なる充実が求められます。

※新宿区都市マスタープランの記載による。

西新宿五丁目中央南地区は防災面で不安を抱える木密地域となっており、新宿副都心に近接する立地を活かした有効な土地利用が図られていない状況です。

災害に対して弱い密集市街地

副都心に隣接した高利便な立地

十二社通り沿いの商業活力の低下

オープンスペース・みどりに乏しい市街地環境

くらしと時間をつなぐまち

- 都心居住・快適・安全性を一步進めた住まいのまち -

くらしをつなぐ

- ・安全で快適な「住まい」
- ・活気とにぎわいのあるくらしの支援施設「商業店舗」
- ・子育て支援など、ファミリー向け「サービス施設」
- ・安全で快適なくらしを守る「道路・歩行者空間の整備」

時間をつなぐ

- ・永く世代間で引き継げる安心・高利便な「住まい」
- ・地域の防災性・持続性を向上する「オープンスペース」
- ・時間の経過とともにより豊かになる「みどり」

地域へ、くらしと時間をつなぐ

市街地再開発事業による整備により「安心」「まち」「にぎわい」「みどり」の課題を解消し、地区内のみならず地域の防災性・生活利便性向上を先導します。

「安心」

- ・区画道路の新設及び拡幅整備
災害時の緊急車両の進入を確保し、地域の防災性向上を図ります。併せて整備する歩道・歩道状空地は、災害時に周辺住民等の避難路として活用が可能です。
- ・災害時の帰宅困難者支援
災害時に、建物内に一時滞在施設(約200㎡、約120人程度を収容可能)を設置します。併せて、食料等の備蓄も行います。
- ・防災設備等の導入
建物内への防災倉庫(消防団小屋)設置、広場における防災設備等の導入、消防水利の設置を行い、地域の防災性向上を図ります。

「まち」

- ・複合市街地形成による定住人口増加
住宅(約460戸)をはじめ、商業・業務、保育所等の機能を兼ね備えた複合市街地を形成し、土地の有効利用を図ります。
- ・安心して子育てできる環境づくり
地区内に保育所等(規模約60人程度の認可保育園を想定)を導入します。
- ・コミュニティの継承
都市再開発法に基づく権利変換で従前居住者の居住の場を確保しつつ、地域の定住人口増加を図ります。

「にぎわい」

- ・商業等店舗によるにぎわい形成
通りに面して施設棟(商業・業務、保育所等)を配し、内部のにぎわいがにじみ出る開放的なファサードとし、沿道の商業のにぎわい形成に寄与します。
※導入施設については今後検討します。
- ・沿道の連続した街並み形成
施設棟の高さは約20m程度とし、西新宿五丁目中央北地区と同様に4mの歩道状空地を通りに面して整備することで、沿道建物等と連続した街並み形成を図ります。

「みどり」

- ・地域の連続するみどりの充実
歩道状空地や広場をはじめとする敷地内で豊かな緑化※を行い、新宿中央公園と神田川をつなぐまとまったみどりの充実を図ります。
※高度利用地区指定方針及び指定基準に定める緑化率35%以上
- ・隣接地区と一体感のあるみどり
地区北側に配する広場においては、隣接する西新宿五丁目中央北地区の公園及び広場と一体感のある整備を図り、みどりをつなぎます。

4 . 事業概要

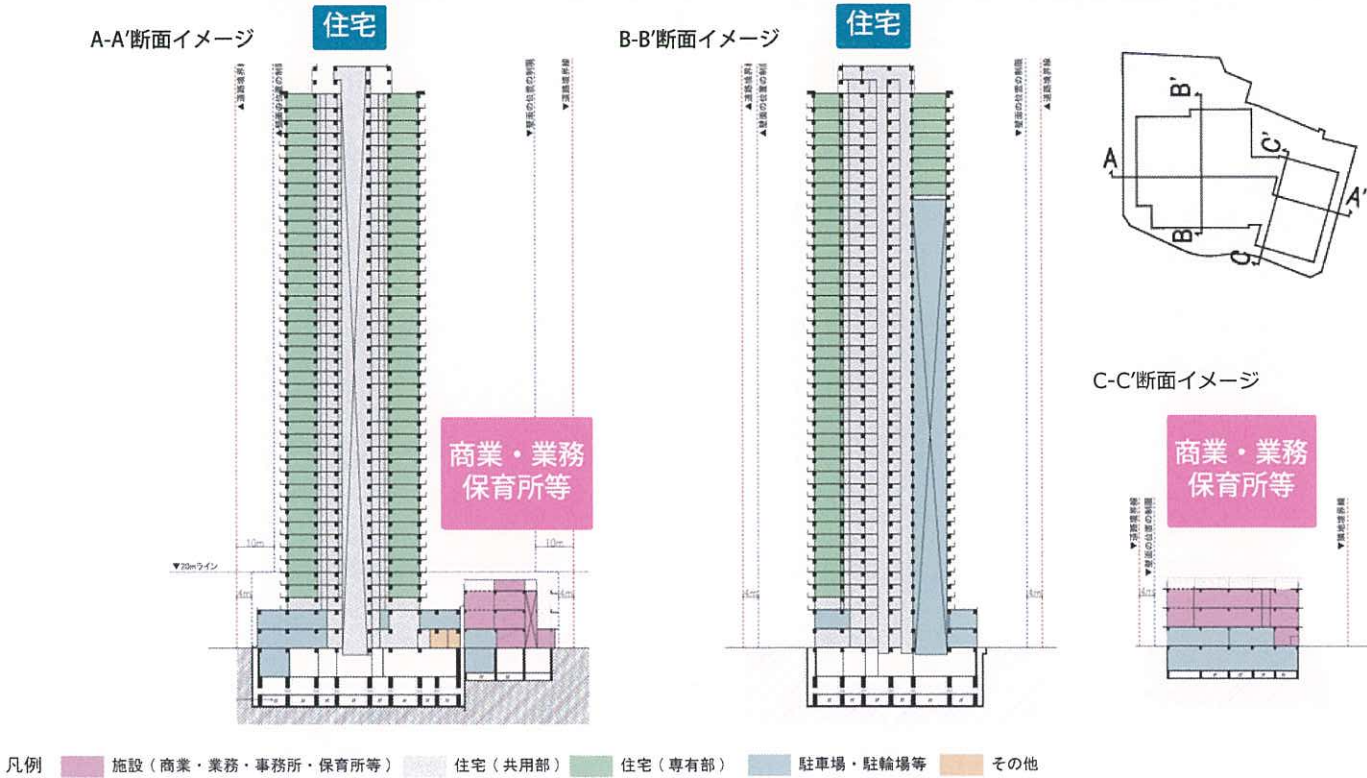
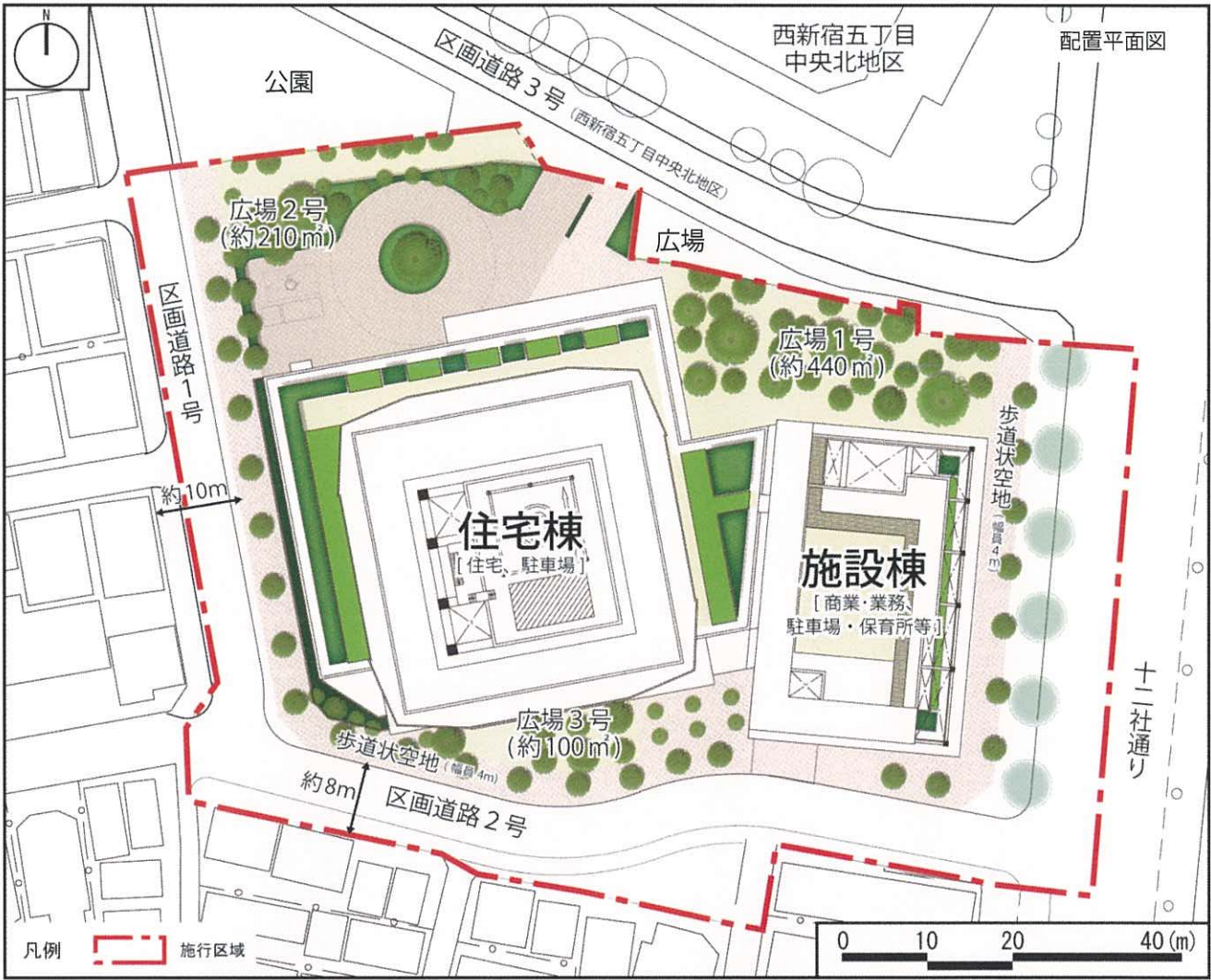
(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

(1) 都市計画の種類及び整備の方針(予定)

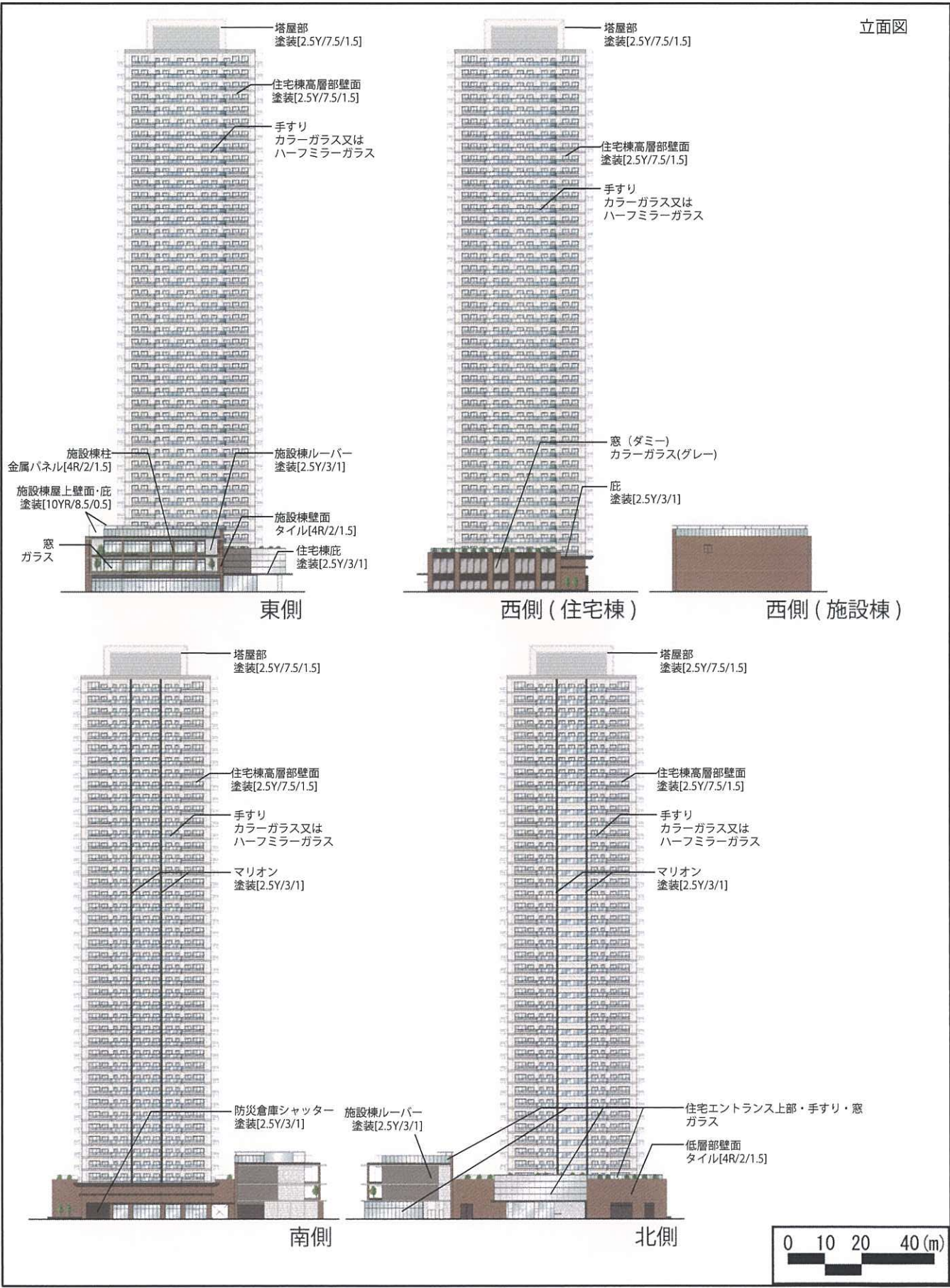
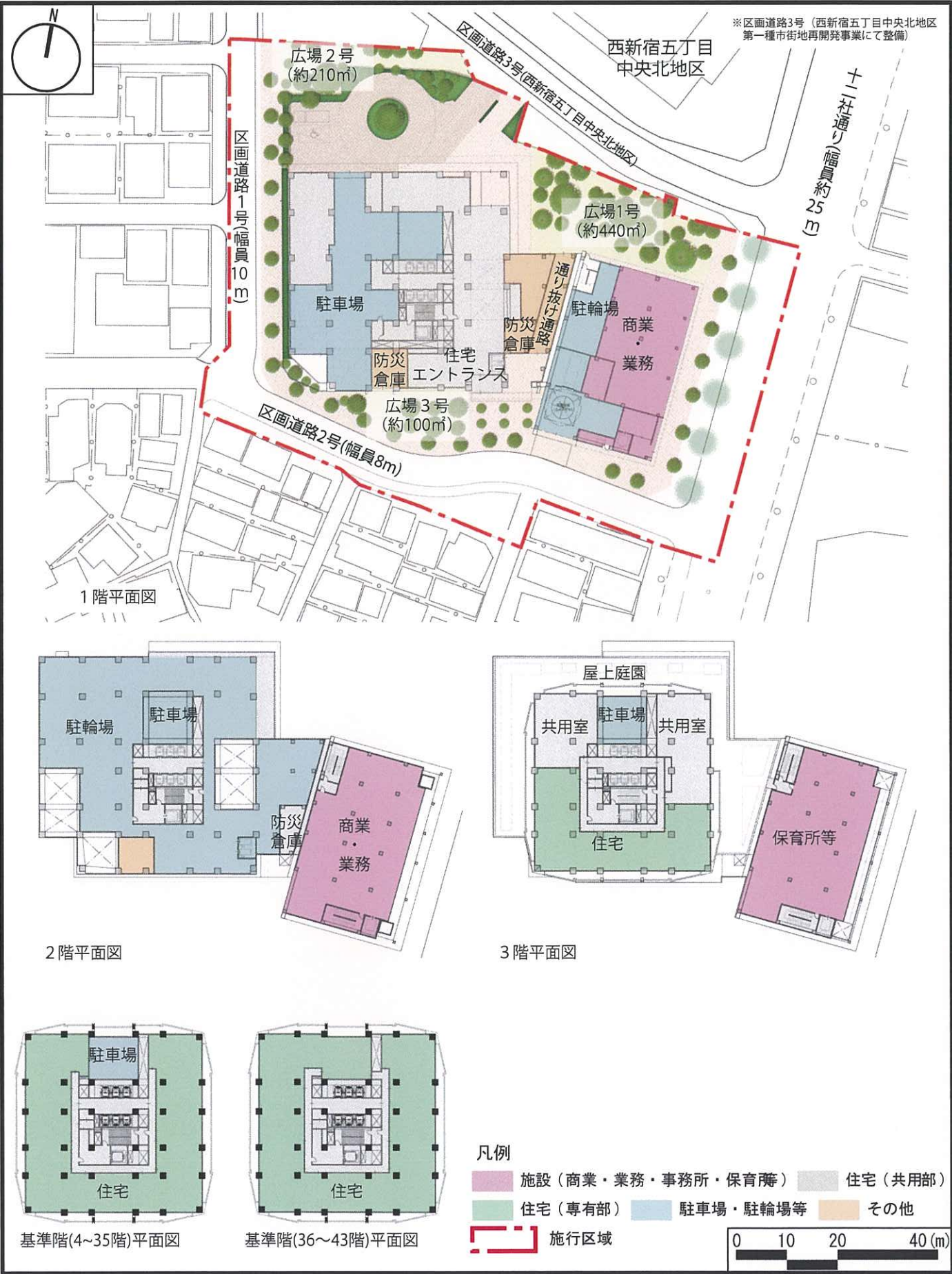
都市計画の種類	変更内容の説明
地区計画	・地区計画の目標(地区の課題や特徴を踏まえた、目指すべき将来像) ・区域の整備、開発及び保全に関する方針(土地利用の方針等) ・地区整備計画(道路や広場等の規模・位置、建築物の用途や高さの最高限度、壁面の位置の制限等)
高度利用地区	・建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、土地の高度利用を図る。
第一種市街地再開発事業	・地区において第一種市街地再開発事業を行うことを都市計画に定める。 ・公共施設の配置及び規模、建築物の整備、建築敷地の整備、住宅建設の目標等を定める。
高度地区	・地区計画及び高度利用地区の指定に併せ、地区内の高度地区の指定を解除する。
防火地域及び準防火地域	・地区内の準防火地域を防火地域に変更する。

(2) 施設計画

所在地	新宿区西新宿五丁目 地内
敷地面積	約5,930㎡
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数	地上43階、地下1階
用途	住宅、商業・業務、駐車場、保育所等
建築面積	約3,500㎡
延べ面積	約57,500㎡
高さ	約160m



注：計画については、行政・警視庁等関係機関との協議により変更する可能性があります。

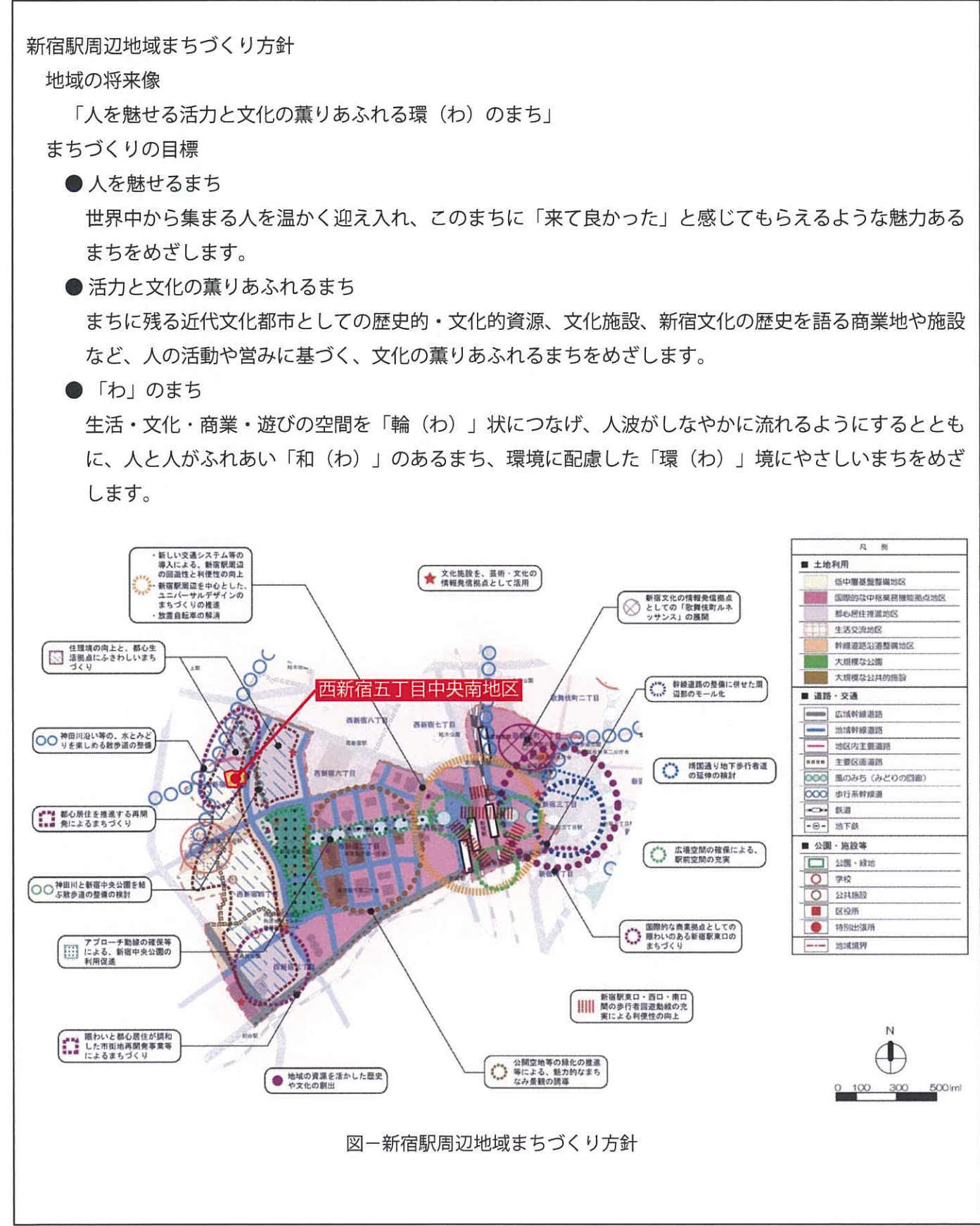


5. 上位計画

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

(1) 新宿区都市マスタープラン（平成19年12月）

当地区は、「新宿区周辺地域」に該当します。



(2) 新宿区景観まちづくり計画（平成27年3月）

当地区は、「一般地域」に該当します。

景観形成基準（一般地域・建築物の新築等）	
形態・意匠	☐ 外壁の色彩や素材は、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。 ☐ 色彩は、別表3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。
その他	☐ 敷地内に歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらをいかす。 ☐ 隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。 ☐ 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。 ☐ 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う。 ☐ 夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。 ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 壁面の位置の連続性や、適切な隣地間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ☐ 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。 ☐ 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。

(下線部は[建築物の高さ>60m又は延べ面積30,000㎡]の場合に適用される基準)

(3) 新宿区景観形成ガイドライン（平成27年3月）

当地区は、「淀橋・十二社エリア（新宿駅周辺地域）」に該当します。



注：計画については、行政・警視庁等関係機関との協議により変更する可能性があります。

まちづくりのコンセプト



地区の特性

スカイライン形成に係る地区の特性

【周辺超高層ビルの特徴】

- ・160m前後の建物が多くなっています。
- ・敷地内に空地を配しており、タワー間の隣棟間隔が確保されています。
- ・高明度・低彩度の色を基調としているものが多く、品格や落ち着きのある景観形成に寄与しています。

周囲からの見え方に係る地区の特性

【十二社通り沿い】

- ・商業店舗が多く並んでおり、商業のにぎわいが連続しています。
- ・街路樹が整備されているほか、超高層ビル敷地内の空地等においても樹木や植込み等による緑化がなされています。

【地区西側・南側】

- ・細街路が多く存在する木密地域で、防災面で不安を抱えています。
- ・みどり・オープンスペースに乏しい状況です。

みどりに係る地区の特性

- ・十二社通り沿いにおいて、西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央北地区の整備により、緑化された歩道状空地が整備予定です。
- ・地区の北側には西新宿五丁目中央北地区の公園1号・広場1号が隣接しており、対面の広場状空地と併せて、「十二社の杜」として豊かなみどり空間を形成しています。

上位計画における方針

スカイライン形成

- ・地域全体としてまとまりのあるスカイライン・景観の形成
- ・都庁第一本庁舎を中心としたスカイラインの形成
- ・隣接する建築物や周辺景観との、形態・意匠の調和
- ・暖色を主体とした落ち着いた色彩計画とする

周囲からの見え方

- ・風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成
- ・隣接する建築物や周辺景観との、形態・意匠の調和
- ・設備機器などは修景を行う
- ・住宅地の落ち着いた雰囲気壊さないよう配慮する
- ・低層部のにぎわいを感じられるよう、開放的な意匠とする

みどり

- ・外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺景観との調和を図る
- ・神田川沿いの緑豊かな景観を、新宿中央公園のまとまったみどりまでつなげる
- ・にぎわいと街路樹が続く快適な歩行者空間
- ・多くの人が集い憩う場所をつくる(公開空地)
- ・歩く人の視点を重視する

景観形成方針

1.

スカイライン形成

西新宿の超高層ビル群との調和

- ・周辺とのバランスがとれた建物形状・配置
- ・落ち着きとまとまりのある外観デザイン

2.

周囲からの見え方

十二社通り沿道の街並み・にぎわいの形成

- ・開放的でみどりの映える施設棟

3.

周囲からの見え方

周辺市街地のスケール感に配慮した景観デザイン

- ・周辺市街地の街並みとの視覚的な調和に配慮した住宅棟基壇部

4.

みどり

市街地環境に呼応する外構デザイン

- ・神田川と十二社通り・新宿中央公園を連続する緑でつなぐ

6. 景観形成の方針

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

方針1：西新宿の超高層ビル群との調和

スカイライン形成

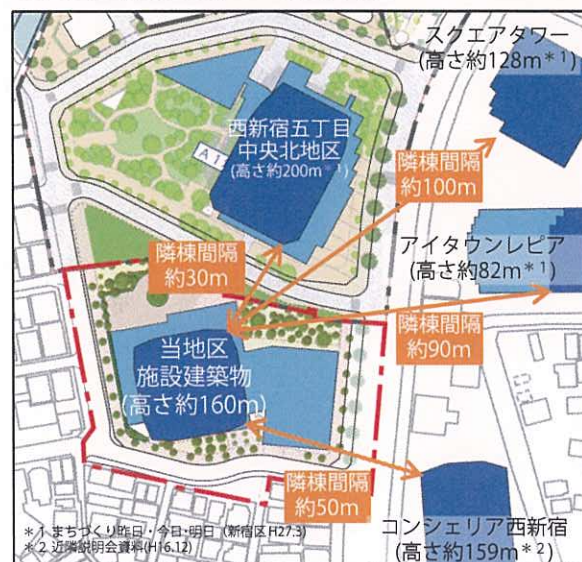
① 周辺超高層建物とのバランスが取れた建物形状・配置とします。



●十二社通り沿いの景観シミュレーション



●周辺超高層建物との隣棟間隔



スカイラインに配慮した建築物の高さ

- ・地区周辺の超高層建物との調和に配慮するため、建築物の高さ※を160mとします。 ※建築基準法の高さ

スカイラインに配慮したボリューム計画

- ・超高層部の幅や形状は、周辺超高層建物とバランスが取れたものとします。

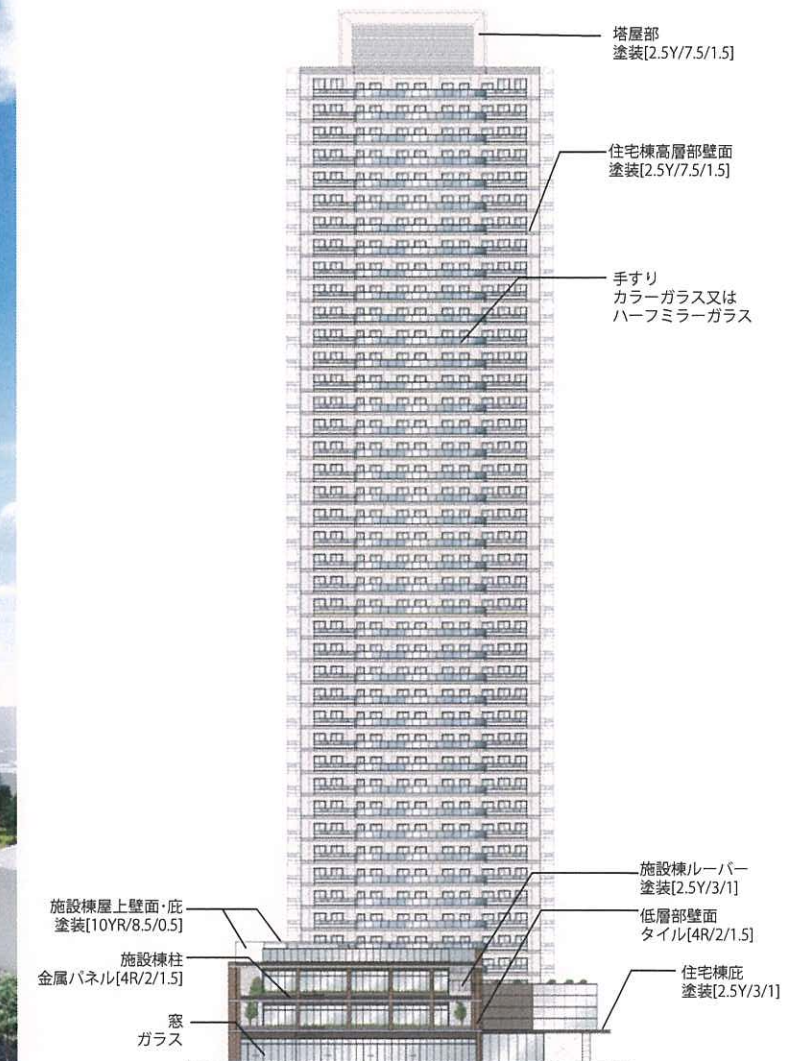
周辺建物に配慮した配置計画

- ・十二社通りの緩やかにカーブした軸線を踏まえた配置とし、連続性のある街並みの形成を図ると同時に、隣接する超高層建物との見合いや隣棟間隔等にも配慮しています。

② 落ち着きとまとまりのある外観デザインとします。



東側立面図



落ち着きのある色彩計画

- ・タワー部は、高明度・低彩度のベージュ系の色を基調とし、落ち着きある外観とします。

まとまりのある塔頂部

- ・塔屋部はファサードと形状・色彩等を一体的にデザインし、まとまりある外観とします。

表情とまとまりのある外観デザイン

- ・バルコニーをはじめとする壁面部で素材の切り替え・角度の変化等による分節化を図り、各面において変化と表情のあるファサードとします。
- ・駐車場・設備機器は周囲から見えにくい箇所に設け、まとまりある外観とします。

6. 景観形成の方針

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

方針2：十二社通り沿道の街並み・にぎわいの形成

周囲からの見え方

十二社通りに面した箇所に配する施設棟は、開放的でみどりの映える形状・色彩とし、沿道における商業の街並み・にぎわいの形成を図ります。

完成予想図（十二社通り対岸から）



十二社通りに面した空間づくり

- ・通りに面して施設棟(商業・業務、保育園等)を配置し、1階には商業等店舗を配します。
(具体的な導入施設については今後検討します)
- ・西新宿五丁目中央北地区と同様に歩道状空地(幅員4m)を整備し、ゆとりある歩行者空間を確保します。

開放的なファサード

- ・通りに面しガラスを用いて開放的な設えとし、内部のにぎわいがにじみ出るようにします。

みどりが映える色彩計画

- ・沿道の建物に多く見られるブラウン系の色を基調に、みどりが映える色彩計画を行います。

方針3：周辺市街地のスケール感に配慮した景観デザイン

周囲からの見え方

住宅棟低層部は、低層部と高層部の分節化や周辺建物と合わせた色彩・素材とすることで、周辺市街地の街並みに配慮します。

完成予想図（北側）



完成予想図（南側）



完成予想図（西側）



住宅棟低層部外壁イメージ



住宅棟低層部外壁イメージ

建物の表情づくり

- ・タワー部のセットバックや壁面の分節化により、ボリューム感を軽減するとともに、建物に表情を与えます。

みどり豊かで快適な歩道状空地

- ・歩道状空地に高木の並木を配し、みどり豊かで快適な歩行者空間を形成します。

周辺建物と調和した色彩計画

- ・周辺の建物に多く見られるブラウン系の色を基調に、みどりが映える色彩計画を行います。
- ・高層部と低層部の壁面色を切り替えボリュームの分節化を図り、またタイル等の素材感のある外壁仕上げとすることで、周辺低中層建物との視覚的な調和を図ります。

6. 景観形成の方針

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

方針4：市街地環境に呼応する外構デザイン

みどり

①神田川と十二社通り・新宿中央公園を連続する緑でつなぎます

広場をはじめ、歩道状空地や屋上など敷地内で豊かな緑化を図るとともに、広場においてはベンチ等を配し、地域の憩いの場の形成を図ります。併せて、神田川から十二社通りを介し新宿中央公園まで連続するみどりの充実に寄与します。



隣接地区との連携

- ・樹木の配置等において、西新宿五丁目中央北地区の公園・広場等との連続性を考慮した外構計画を行います。
- ・住宅メインエントランス付近に水盤を設置し、西新宿五丁目中央北地区及び西新宿五丁目北地区と同様にうるおいとみどりのある街並み形成を図ります。

みどり豊かなオープンスペース形成

- ・広場等では樹木やベンチを配し、緑陰豊かな憩いの空間を形成します。
- ・地域の在来種や、隣接地区に配されている樹種、四季を感じられる樹種を選定します。
- ・バリアフリーや視線の抜け等に配慮し、安心・安全なオープンスペースとします。

並木の整備

- ・歩道状空地では高木による並木を配し、連続するみどりの形成に寄与します。

②立地の特性に応じた個性を持つ3つの広場を創出します

敷地内の3箇所に広場を整備し、平時は憩いの場として、災害時には避難など防災の場として地域の人々に活用される空き地を創出します。また、地域の在来種や周辺に多く見られる樹種を積極的に取り入れた植栽計画とします。

※樹種については、今後具体的に検討を行います。

[敷地北東側] 地区を代表し、地域の安全・安心に寄与するシンボリックな広場 (広場1号・約440㎡)



- 広場(西新宿五丁目中央北地区)と一体感のある設えとします。
- ベンチ等の設置や高木の木かげ等人の溜まり空間を形成します。
- 防災トイレやかまどベンチ等の防災設備を設置します。



[敷地北西側] 公園に隣接するみどり豊かな広場空間 (広場2号・約210㎡)



- 公園(西新宿五丁目中央北地区)と一体感のある設えとします。
- 東西方向の歩行者通行機能を確保します。



[敷地南側] 地域の防災性向上と憩いのための、南側市街地に向けた広場 (広場3号・約100㎡)



- 休憩施設としてベンチ等を配置します。
- 消防団小屋に面する箇所にあり、活動空地等一体的使用が可能な設えとします。
- 消防水利を地下部に設置します。



7. 外構計画図

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

西新宿五丁目中央北地区の公園、広場(ともに新宿区所管)、および歩道部については、今後計画の進展に併せて新宿区等と協議を行い、一体的なみどり空間の形成(樹種・舗装等設え・動線等)を目指します。

隣接する公園(西新宿五丁目中央北地区)と一体感のあるオープンスペースの形成を図ります。

建築物上部(住宅棟3階レベル)において緑化を行い、地上から見上げた際に豊かなみどりを感じることができるようになります。

南側市街地に面して防災倉庫(消防団小屋)を設置し、災害時に地域住民による迅速な対応が可能とします。

消防水利を設置し、災害時の消火活動に利用可能とします。

完成予想図(西側)



当地区で植栽予定の樹種(一例)

※樹種については、今後具体的に検討を行います。



ソメイヨシノ



メタセコイア



ソゴ



カラタネオガタマ



クロガネモチ



シャリンバイ



セイヨウシャクナゲ



コデマリ



ユキヤナギ



ヤマブキ



ラベンダー

現況は道路であり、歩行者通行機能を維持した設えとします。

住宅エントランス付近に水盤を設置し、隣接地区と同様に神田川からつづくるおいのあるまちづくりに寄与します。

駐車場出入口付近は中低木を中心に配し、安全性の確保を図ります。

隣接する広場(西新宿五丁目中央北地区)と一体感のあるオープンスペースの形成を図ります。

建築物上部(施設棟2階)において緑化を行い、地上から見上げた際に豊かなみどりを感じることができるようになります。

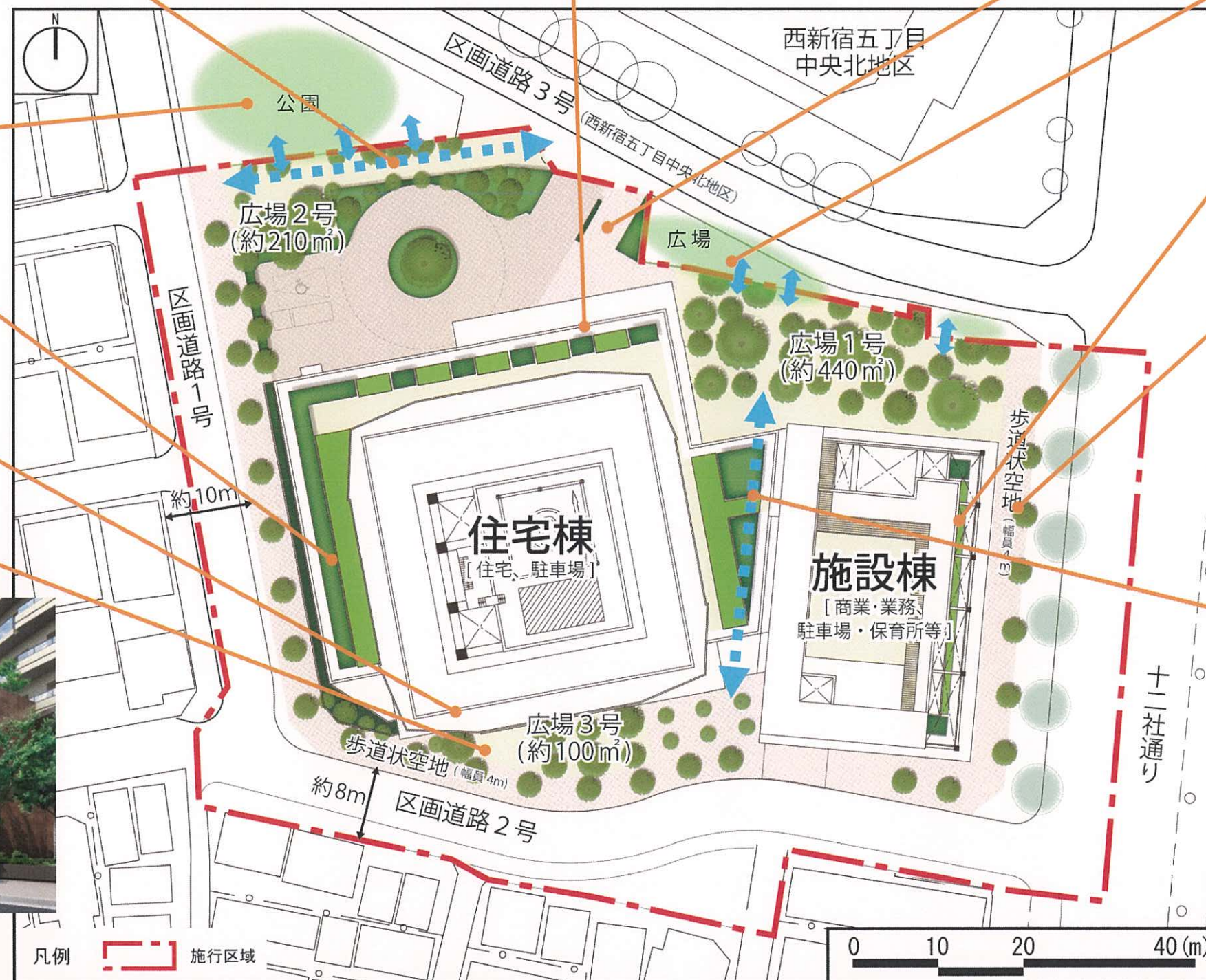
歩道状空地では、隣接地区と同様にシラカシ等による並木を配し、みどり豊かで快適な歩行者空間を形成します。



シラカシ

通り抜け通路の設置により、敷地内の通行利便と広場間のつながりを高めるとともに、広場3号と広場1号の防災機能上の連携を図ります。

完成予想図(東側)



8. 景観事前協議の経過

(仮称)西新宿五丁目中央南地区第一種市街地再開発事業

当計画については、2014年11月からのべ5回の景観事前協議（対面協議）を行い、景観形成の視点から指摘・アドバイスを頂き、計画案にフィードバックしています。なお、外構計画等の一部内容については基本設計段階以降も継続協議を行うこととします。

表一 区景観事前協議における指摘事項(抜粋)

協議日	協議内容	主な指摘事項(抜粋)	指摘に対する方針等
第1回 2014年 11月20日	○地区・施設計画概要の説明 ○外観デザインについて ・外壁色・素材 ・スカイラインとの調和	①低層部の外壁色は、基本的にN色は避けること。	①低層部の外壁色は、ブラウン・ベージュ系の色を基調色としました。また、高層部においてもベージュ系の色を基調色とし、建物全体でまとまりのある外観としました。
		②スカイラインにおいて塔頂部のデザインは非常に重要であるので留意すること。	②塔頂部のデザインを、住宅棟のファサード部分と一体的な形状・色彩とし、まとまりのある外観としました。
		③区画道路1号に面する歩道状空地が殺風景となることが懸念される。	③区画道路1号に面した箇所の壁面を、窓等で分節化しました。また、歩道状空地上や建物上(住宅棟低層部分)において緑化を行い、立体的な緑を整備します。
第2回 2014年 12月25日	○外観デザインについて ・コンセプトの説明 ・塔頂部の形状 ・北側立面における配慮事項 ○外構デザインについて ・広場の活用 ・水景の導入	④北側の立面においても十分ファサードデザインを検討すること。	④北側には住宅のメインエントランスを設置するため、他の立面と同様に表情のあるファサードとしました。また、建物内に設置するタワー式駐車場も、住宅部と一体感のあるデザインとします。
		⑤西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央北地区と同様に水景を導入できないか。	⑤住宅メインエントランス付近に水盤を設置する計画としました。
第3回 2015年 2月12日	○外観デザインについて ・前回時からの変更（塔頂部） ○外構について ・中央北地区との連携	⑥西新宿五丁目北地区及び西新宿五丁目中央北地区も含めた完成予想図等を作成し、西新宿五丁目地域の景観・街並みについて検討を進めたい。	⑥当地区・西新宿五丁目中央北地区・西新宿五丁目北地区で連携し、西新宿五丁目における大規模開発完成後の完成予想図等を作成しました。今後、3地区で連携した景観まちづくりについて、更なる協議・検討を進めていきます。
第4回 2015年 5月25日	○外観デザインについて ・塔頂部の形状 ・バルコニーのガラス手すり ○外構について ・水盤の導入 ・広場の防災的位置付け ・植栽計画 ○3地区の整合について	⑦防災についての取組みを確認したい。	⑦広場1号・広場3号は防災設備を配し、災害時に活用可能とします。また、災害時に一時避難場所や消防活動等に活用を可能とすることを想定しています。
		⑧バルコニーにガラスを用いる際は、グリーン系等の色を用いないこと。	⑧ブラウン・グレー系のカラーガラスやハーフミラーガラスを使用する予定です。
第5回 2015年 11月19日	○前回協議以降の変更箇所報告 ・通り抜け通路の設置 ・広場2号の形状変更 ○3地区の整合について	⑨区画道路3号(西新宿五丁目中央北地区)沿道のみどり空間形成について、整合感を確保すること。	⑨承知しました。引き続き、新宿区をはじめとする関係機関等と連携しながら、検討していきます。