

新宿住友ビル改修計画

住友不動産株式会社

【目次】

- 01. 改修計画の概要
- 02. 周辺の状況
- 03. 上位計画
- 04. 改修計画の基本方針
- 05. 景観形成の基本方針

計画概要

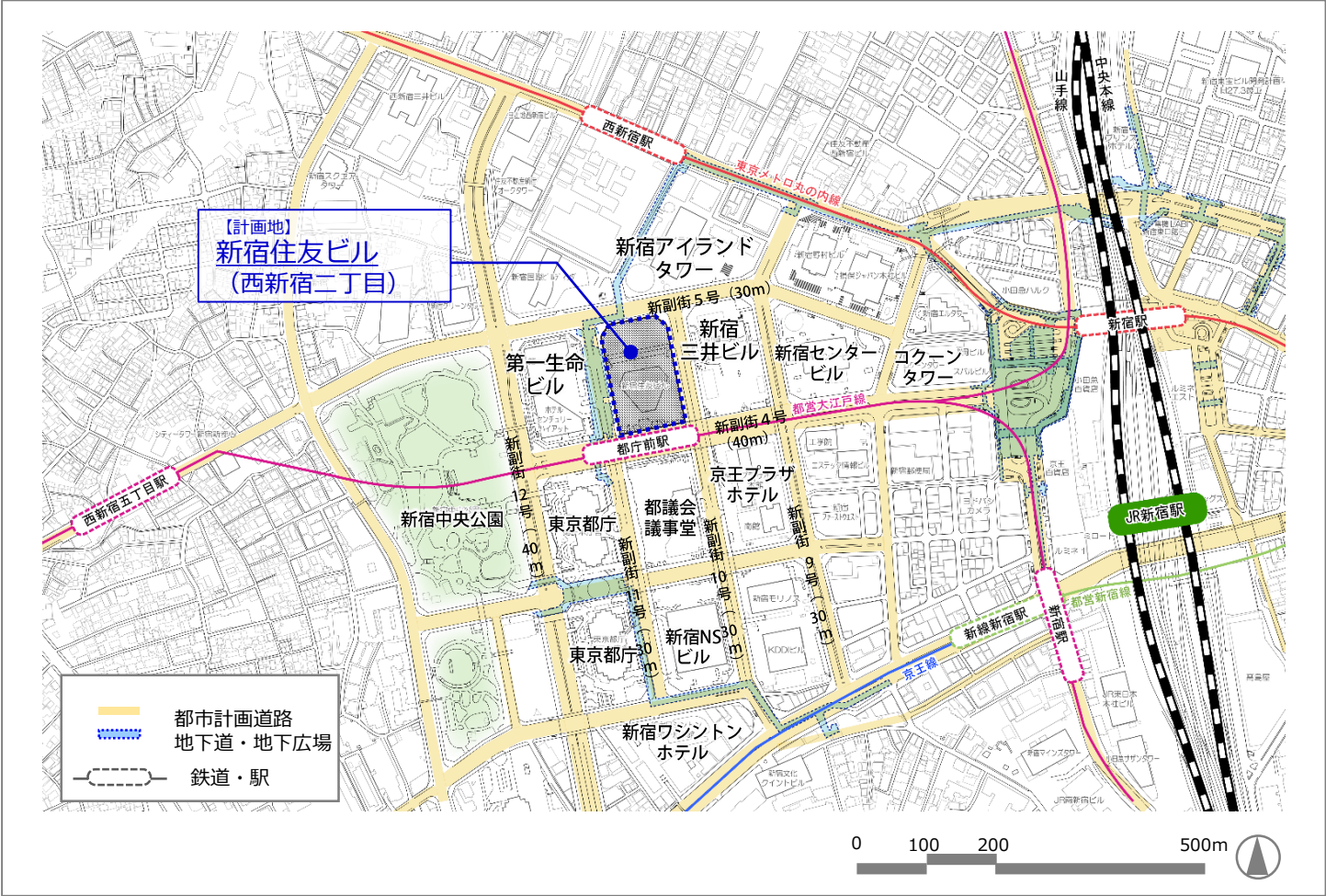
所在地		西新宿二丁目（8号地）
地域・地区		都市再生緊急整備地域、特定都市再生緊急整備地域、特定街区、商業地域、防火地域、駐車場整備地区
敷地面積		約1.4ha
指定容積率		1,000%
都市計画の経緯		S46年 特定街区都市計画決定 H11年 第1回都市計画変更 H28年 第2回都市計画変更（今回予定） ⇒大屋根の整備
現状建物概要	延床面積	144,446㎡
	規模	地下4階～地上52階
	現状建物用途	事務所、商業、駐車場 等

都市計画図

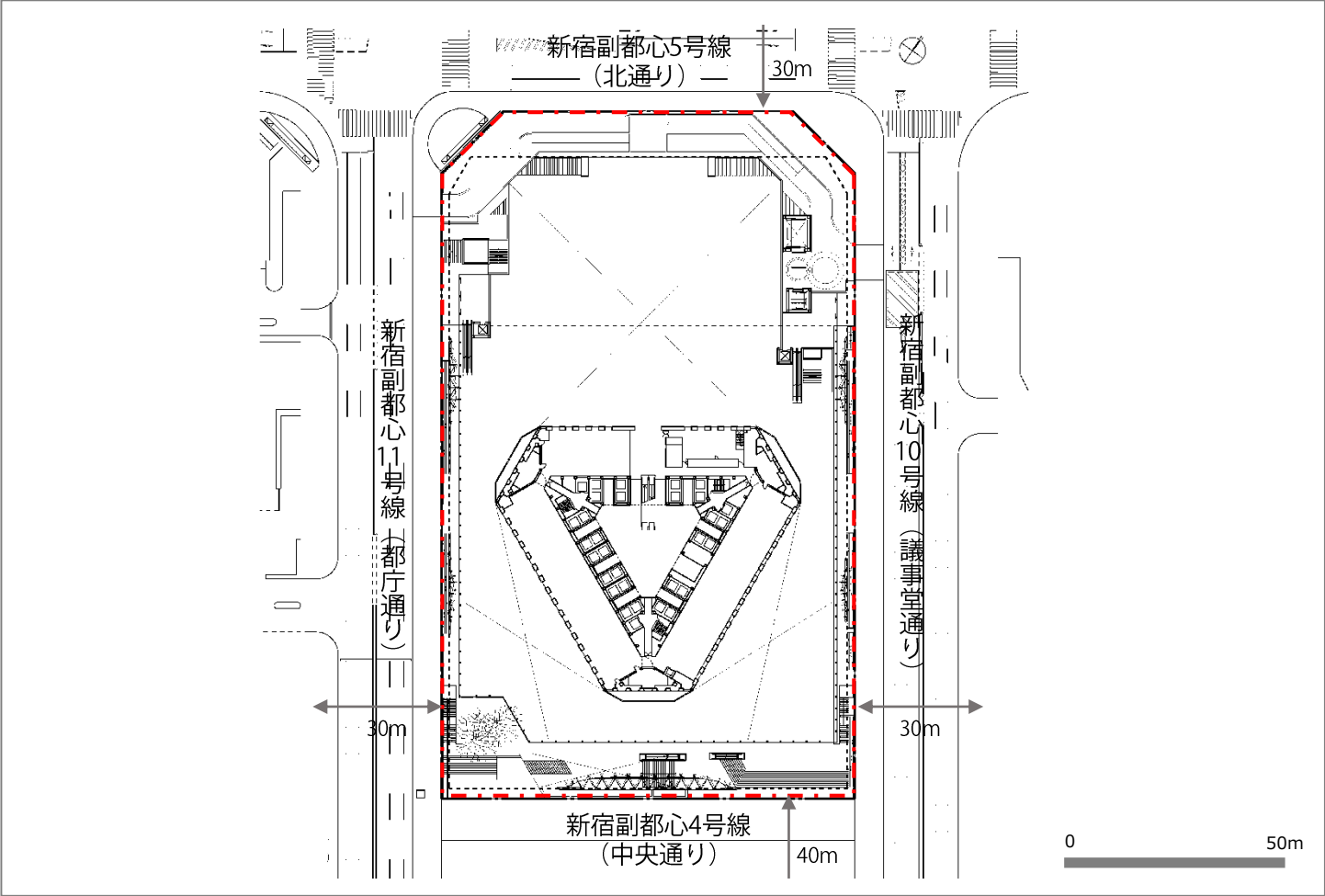


現状写真

位置図



配置図





①バスターミナルとして利用されている



②都庁通り側



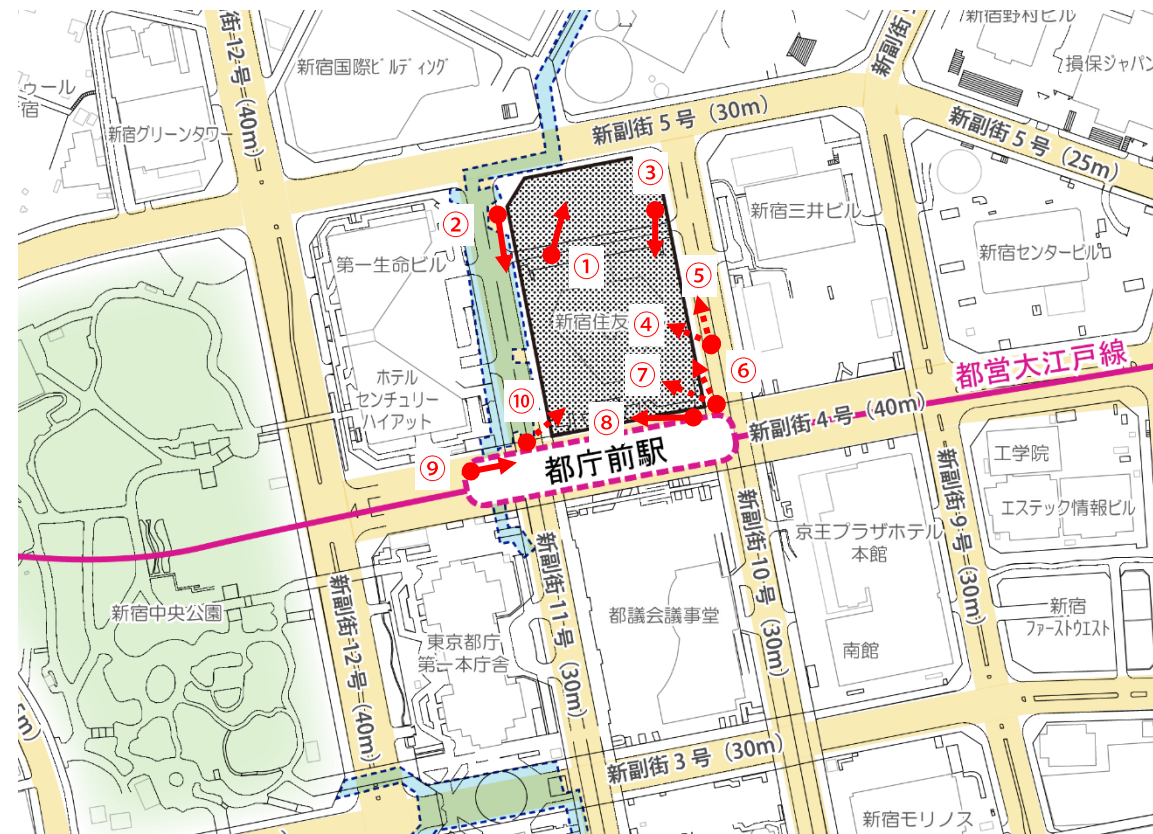
③広場側をのぞむ



④議事堂通りから広場をのぞむ



⑩都庁通りからビルエントランス側をのぞむ



⑤議事堂通り側(広場へのアクセス階段)



⑤レンガ壁面が続く議事堂通り側



⑨中央通り(都庁通り下部)



⑧中央通り



⑦議事堂通りからビルエントランス側を見る



⑥議事堂通りからビル側を見る



①敷地北西よりビル側を見る（北通り遠景）



②敷地北西よりビル側を見る（北通り近景）



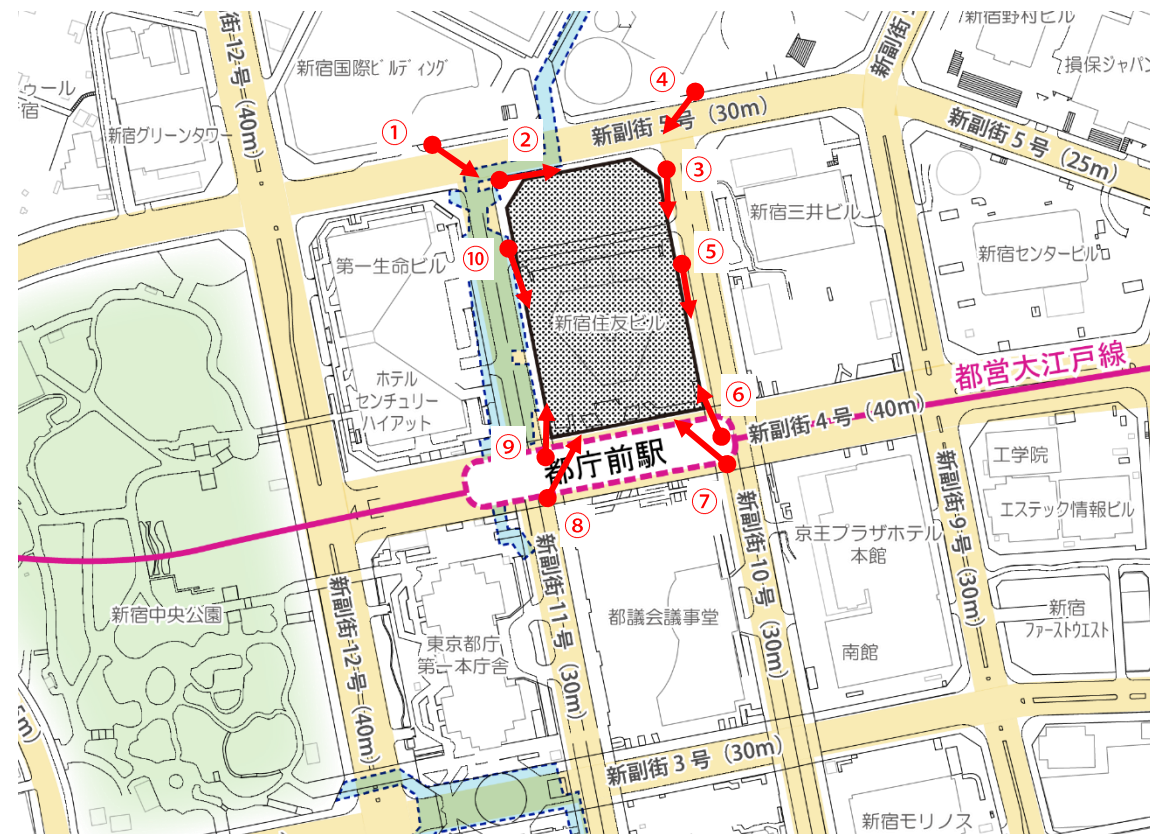
③敷地北東よりビル側を見る（北通り近景）



④敷地北東よりビル側を見る（北通り遠景）



⑩敷地西よりビル側を見る（都庁通り）



⑤敷地東よりビル側を見る（議事堂通り）



⑨都庁通りからビル側を見る



⑧敷地南西よりビル側を見る（中央通り）



⑦敷地南東よりビル側を見る（中央通り）



⑥議事堂通りからビル側を見る

■「新宿区マスタープラン」(平成19年12月)

・計画地周辺は、「新宿駅周辺地域」として「人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環(わ)のまち」を将来像として掲げている。

○土地利用・市街地整備

①国際的な創造交流拠点としての風格のあるまちづくりを推進します。

・特定街区等の都市開発諸制度の活用や市街地再開発事業※等により、**国際都市にふさわしい、風格のあるまちづくり**を進めていきます。

○安全・安心まちづくり

②災害時の避難誘導体制を充実します。

・新宿中央公園周辺及び西新宿地区は、広域避難場所や地区内残留地区に指定されており、避難道路沿道や周辺地域一帯での不燃化促進により、**地域全体の防災機能の強化**を図っていきます。

○都市アメニティ

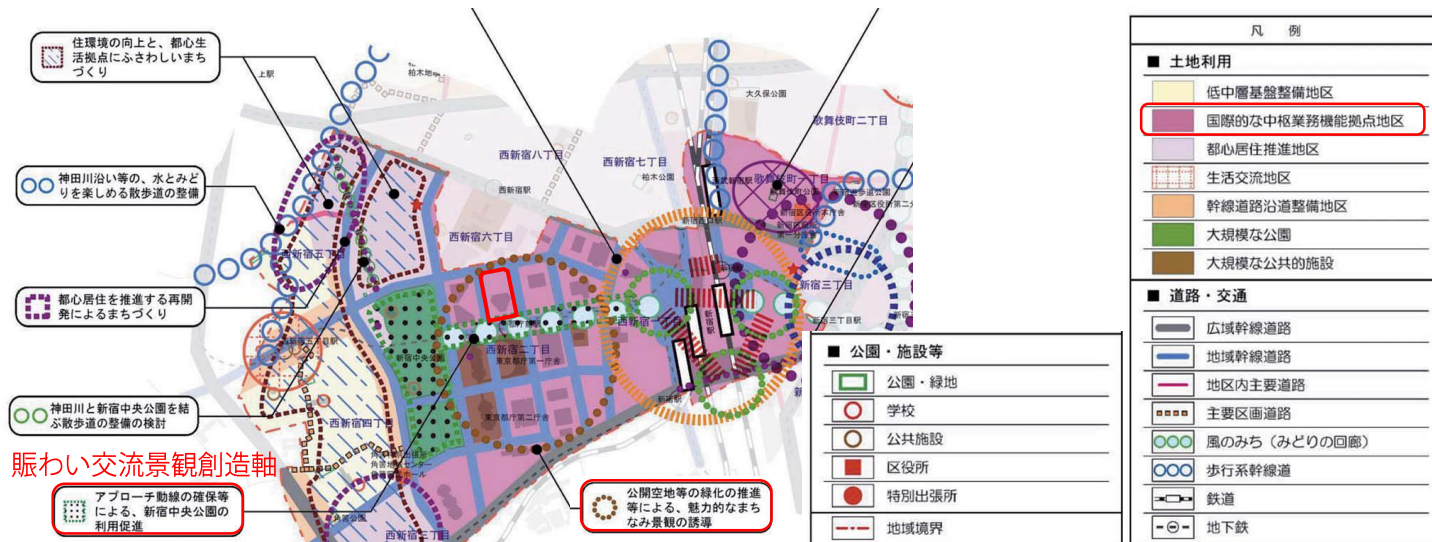
②超高層ビル街における魅力的な景観の形成を図ります。

・**超高層ビル等の公開空地や、低中層建築物の屋上等を活用して、みどりを連続的に配置し、潤いある空間を充実**するとともに、副都心にふさわしい魅力的な景観の形成を誘導していきます

○地域が主体に進めるまちづくり

・様々な主体との連携により、芸術・文化のイベントを行うなど、**芸術・文化の情報発信拠点としての取組を推進**していきます。

<新宿駅周辺地域まちづくり方針図>



■「新宿区景観まちづくり計画」(平成27年3月改定)

・計画地は、「一般地域」に位置づけられており、中でも高層ビルについては「**周辺景観や環境との調和を図り、新たな賑わいや良好な住環境の創出を図るよう誘導**していきます。」と掲げられている。

【景観形成基準】

○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。

○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。

■「新宿区景観形成ガイドライン」(平成27年3月改定)

- ・景観計画における目標の達成のために、良好な景観の形成を図るためエリアごとのガイドラインを定めている。
- ・計画地については、「新宿駅周辺地区」の「超高層エリア」に該当し、「東京のシンボルとなる風格ある**超高層ビル群と豊かな歩行者空間があるまちなみへ**」を景観形成の目標として掲げられている。

【景観形成の方針】

1.東京のシンボルとなる風格ある超高層ビル群をつくる

建築物単体としての**個性を出しながらも、超高層ビル群としてまとまりのあるスカイライン、形態意匠および色彩**とする。

2.整形な街路網をいかし、歩く人に快適な潤いのある景観をつくる

多くの来訪者を迎える本エリアにおいては、**歩く人の視点で快適な潤いのある景観の形成**を図る。

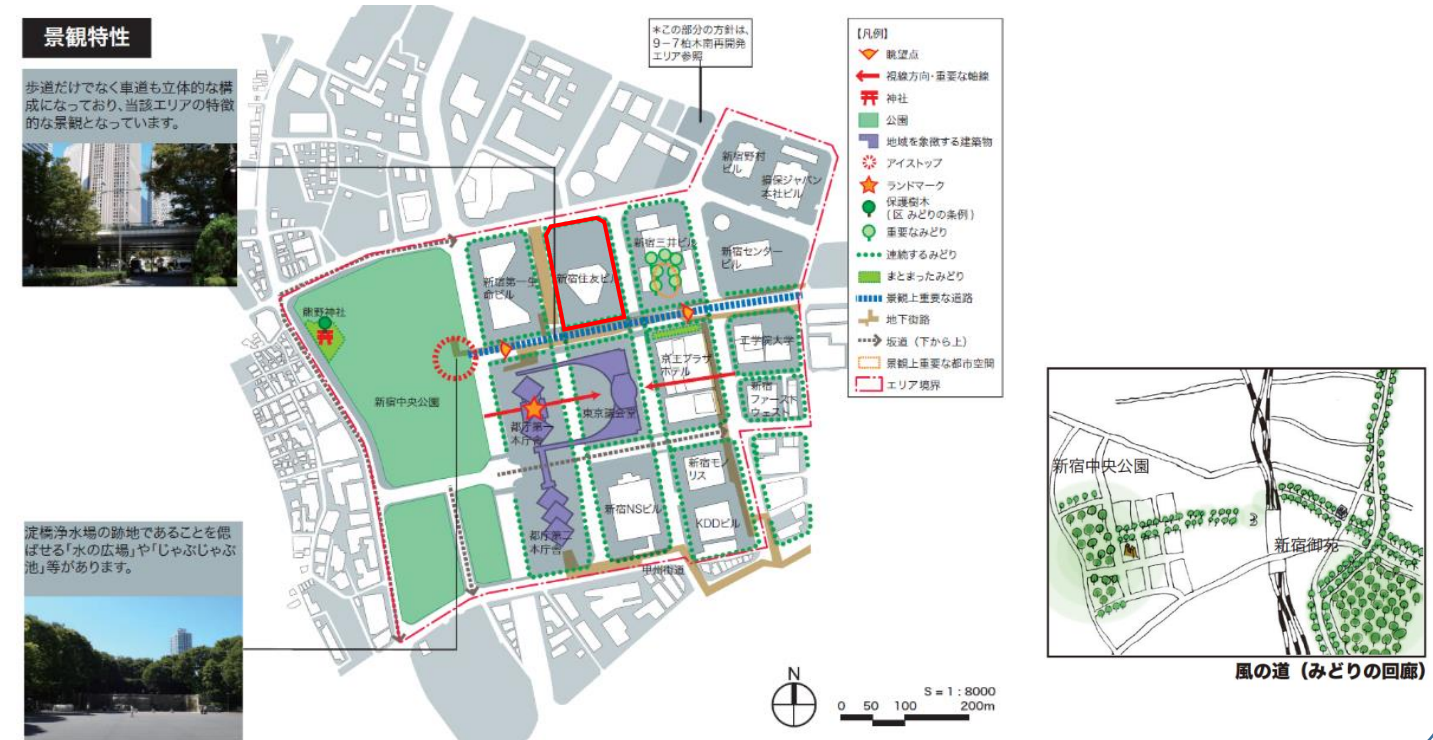
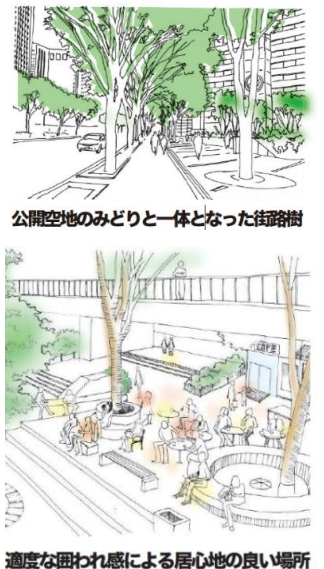
－歩行者空間と超高層ビルが隣接しないよう、緩衝帯をつくる(低層部の張り出しや高木の配置など)

－地上部と地下部のそれぞれの賑わいや人の流れが、お互いに感じ取れるような工夫をする

3.多くの人が集い憩う場所をつくる

各街区ごとに存在する**公開空地を、多くの人が集い、憩うことのできる場所となるよう景観形成**を図る。

－適度な囲われ感や歩道や植栽との関係性に配慮し、居心地の良い場所をつくる



■民間ガイドライン:「西新宿地区まちづくり指針(案)」(平成26年3月、西新宿懇談会)

■歩きたくなる・楽しく快適に歩ける景観の創出

- ・豊かな街路樹を活かし、視覚的な潤いや緑陰を確保する高木の植栽に努める
- ・バリアフリーの確保等のための上屋や**超高層ビル低層階も活用した縦動線を充実**する

■多様なアクティビティと連携した生き生きとした景観の形成

- ・官民オープンスペースの**多様な活用と連携した空間形成(場のしつらえ)**を工夫する
- ・**縦方向の視線の抜け**に配慮する

■ 民間ガイドライン：「西新宿地区まちづくり指針」（平成26年3月、西新宿懇談会）

・西新宿地区においては、地元民間企業が中心となり、2013年に新宿区と新宿副都心エリア環境改善委員会で構成される「西新宿懇談会」が設立され、西新宿地区の将来像、その実現のための計画と事業等について検討を行い、「西新宿地区まちづくり指針」として策定した。

・西新宿地区の将来像 ～『生活産業創発都心』～

東京都市圏の成長起点となり、ビジネスや生活や文化が交流する、多様性と持続性のある都心の形成

1 複合用途の高度集積

・多様な人々や21世紀のライフスタイル・ワークスタイルを支える産業・サービスが集まり、**新しい暮らし方や働き方、文化が薫るまち。**

2 「官民オープンスペース」の改良と活用

・豊かなライフスタイルを実現するサービス（産業）と**賑わいの活力にあふれたまち**

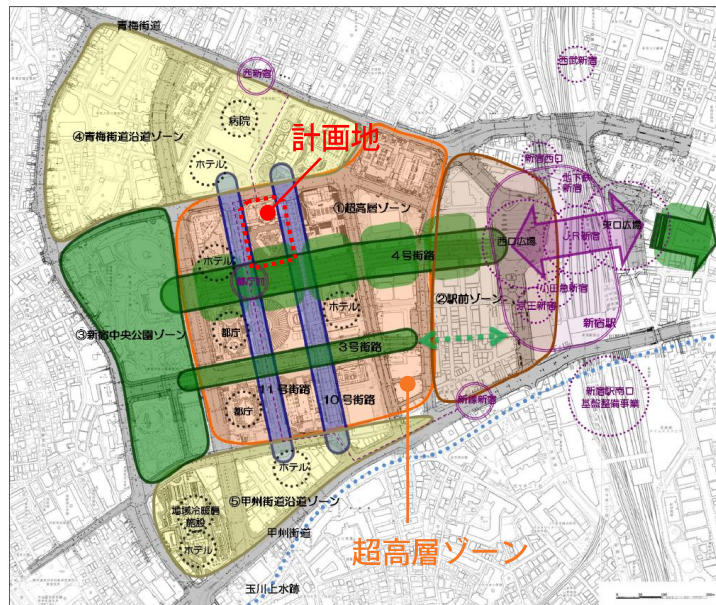
・特に、「官民オープンスペース」を快適で過ごしやすい空間へと改良し、そこでの活動「パブリックライフ」を充実させるアプローチ。

3 地区全体の面的運営管理

・これからの都心市街地が備えるべき**防災力、環境性能、エネルギー自立力の推進を備え、その持続性を実現するまち。**

・今後の地区の成長を支える担い手を公的に位置づけ、地区を面的に運営管理していく「エリアマネジメント」アプローチ。

● 西新宿まちづくりコンセプト 『タワーズ・イン・ザ・パーク』



【軸】

西新宿地区内における、東西・南北方向の**快適・円滑な歩行者交通と地区内回遊性の向上、及び沿道空間と一体となった賑わいの形成や魅力的なアクティビティの展開を図る重要な軸として、「4号街路」・「3号街路」・「10号街路」・「11号街路」**を位置づける。

4号街路：「賑わいとみどりの骨格軸」と位置づけ、**エリア再生を象徴する最重要の軸として、沿道空間と一体となった魅力的な都市空間として整備を図る**

10号街路・11号街路：北新宿から南新宿をつなぐ南北方向の歩行者交通機能を高めるとともに、高架道路である特性を活かした道路下空間の利活用や、広幅員道路の交通機能再配分による沿道空間との一体的な賑わい形成を図る

【ゾーン】 ※計画地は「超高層ゾーン」に該当

西新宿地区の再生の中心として、**官民オープンスペースの多面的・積極的な利活用**による賑わい機能導入を展開するとともに、将来的には建替により、東京の国際競争力の強化にも資する機能強化を図る。

活用方針①（都市空間）

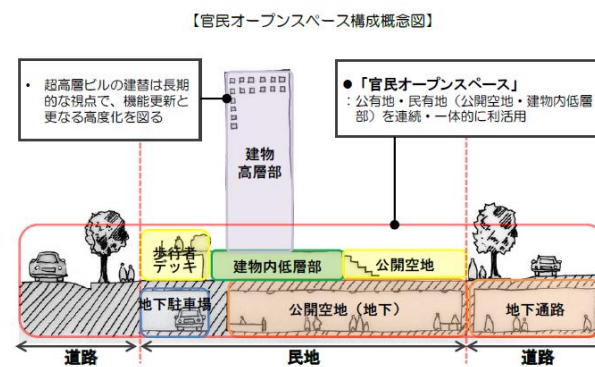
「官民オープンスペース」の利活用について、**賑わいの創出、回遊性の向上、都市機能（防災・環境）強化等に資する活用**が望ましい。

「建物内低層部」

・超高層ビル内ロビー空間への施設導入や**アクティビティの展開による賑わい形成、災害発生時における帰宅困難者等一時収容スペースの提供**など、さらなる“パブリック化”を図ることが望ましい。

「公開空地」

・施設の設置やアクティビティの展開により、隣接街区との空間的一体性や賑わいの連続性を高め、**地区内の回遊を促す。**



【参考】国家戦略道路占用事業

エリアマネジメント

・一般社団法人「新宿副都心エリア環境改善委員会」を組織し、**本年3月に都市再生整備推進法人に指定**

・国家戦略道路占用事業 6月の国家戦略特別区域諮問会議にて区域計画の認定

⇒**エリアとして官民オープンスペースの利活用**



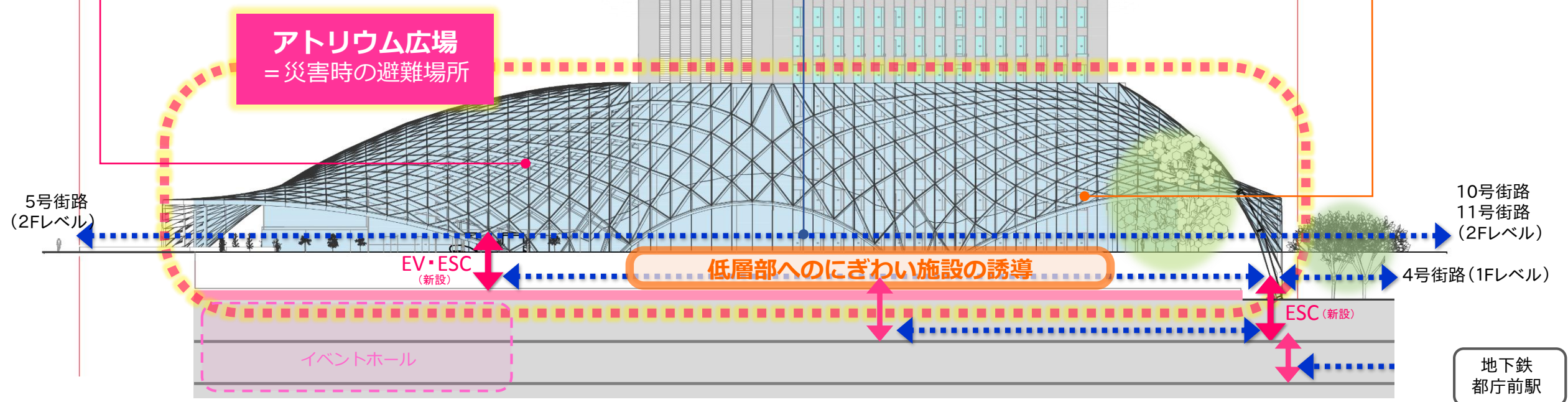
◇平時のにぎわい強化、有事の大規模退避スペースの構築



災害時には共助の場へ
災害時の
全天候型退避スペースと
しての整備

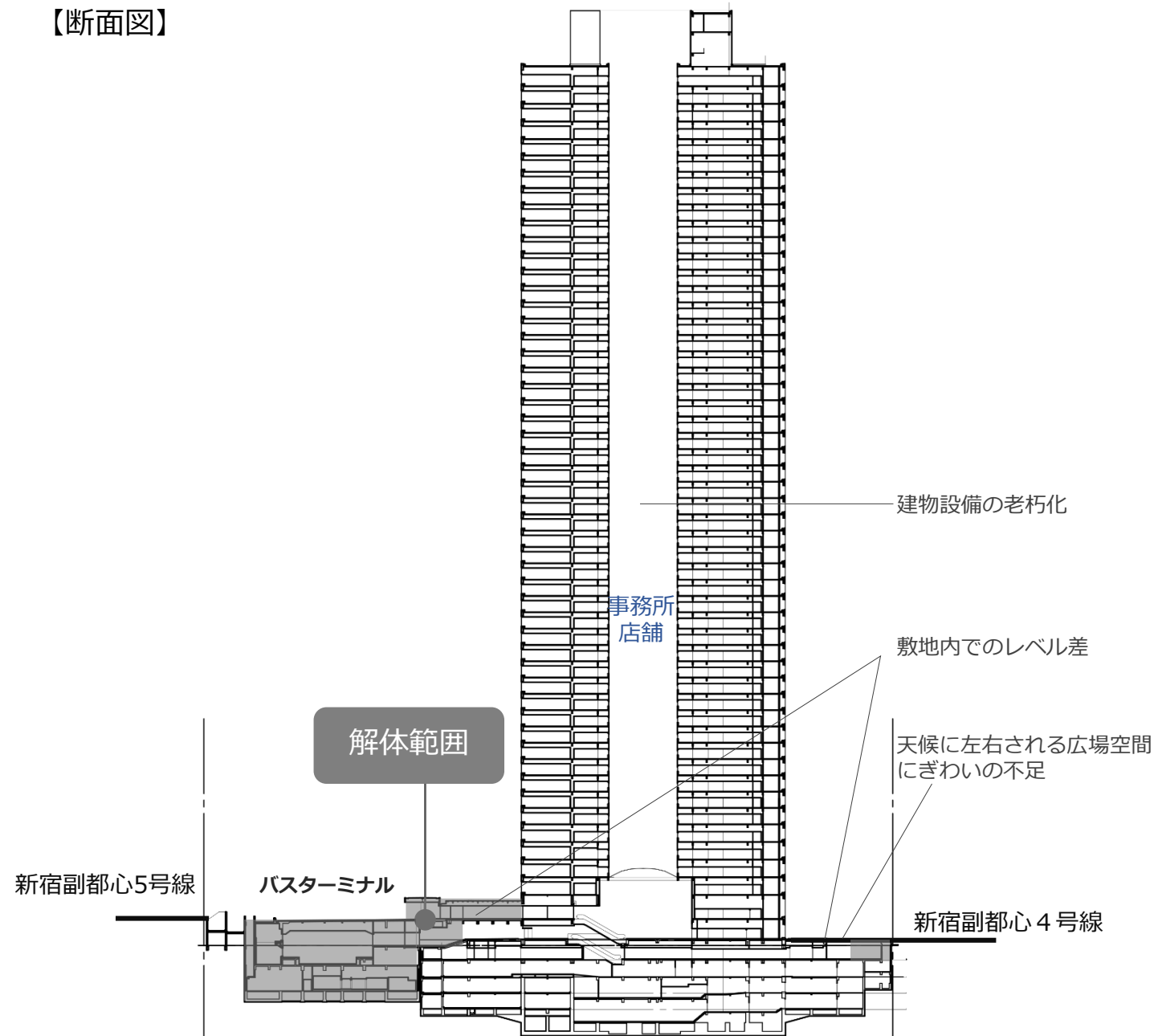
水平/垂直の
歩行者動線の
ネットワーク化

低層部における
交流・にぎわい
空間の演出

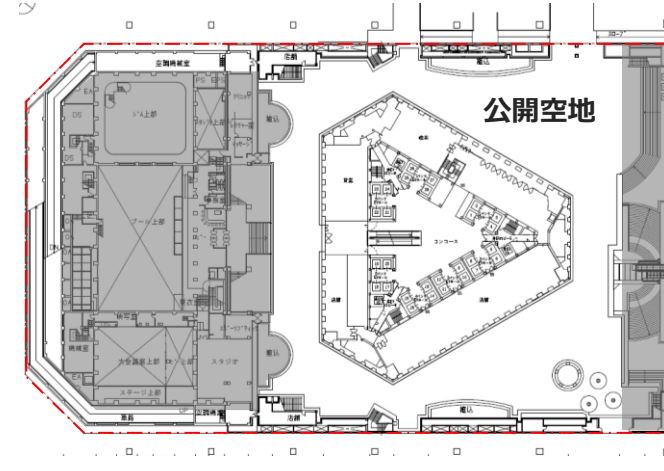


現況

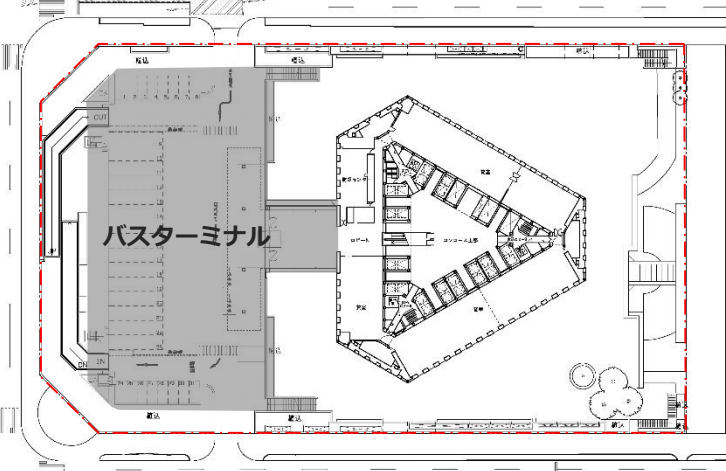
【断面図】



【平面図】 1F

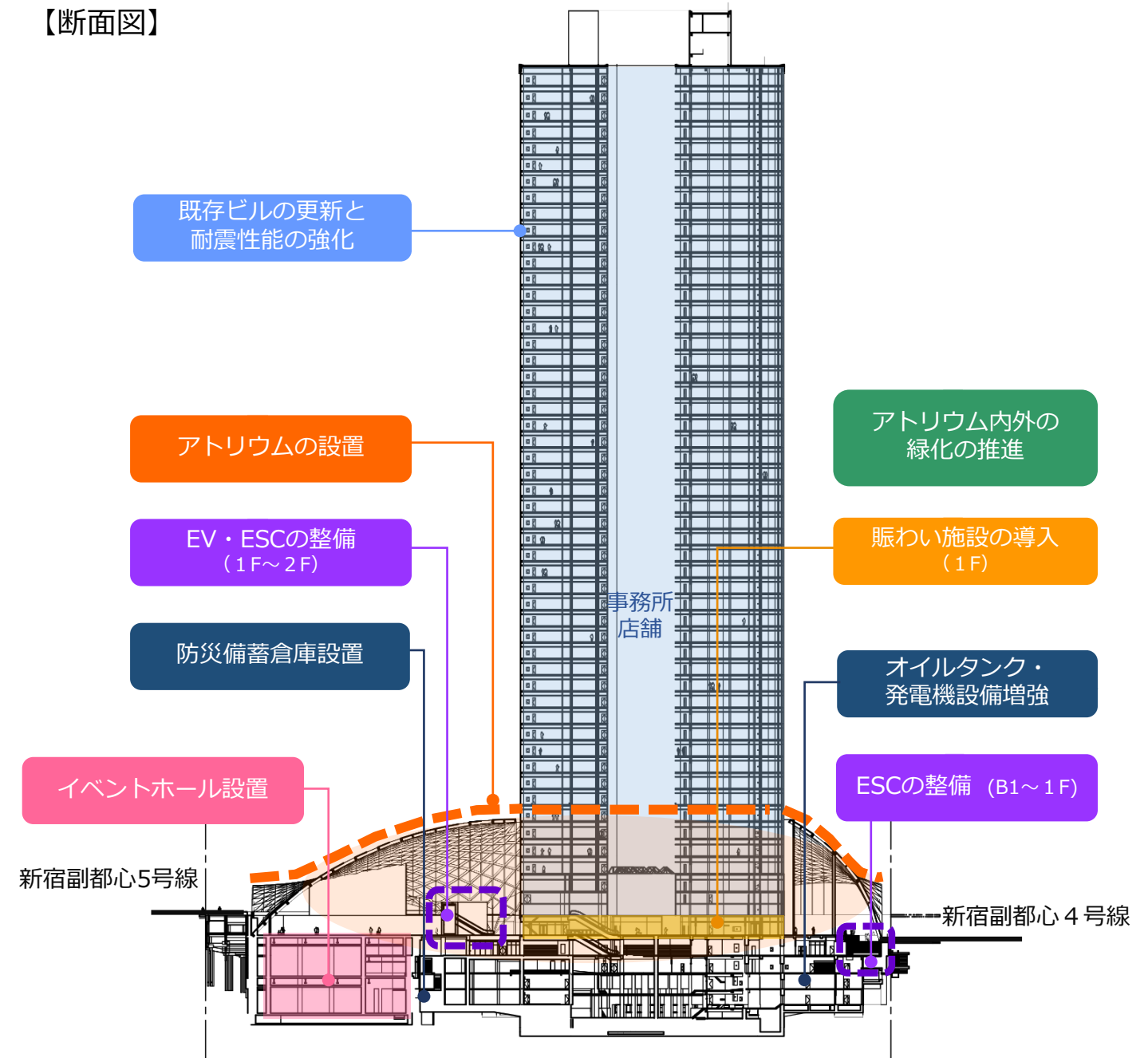


2F

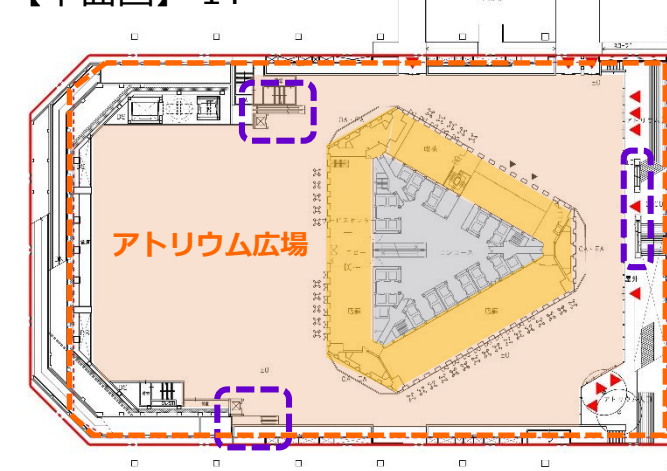


改修後

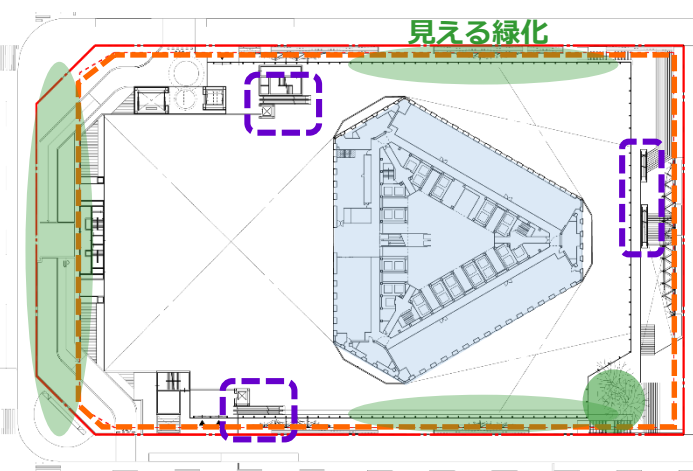
【断面図】



【平面図】 1F



2F



■主要な上位計画における位置づけ

東京都景観計画

- ・多様な魅力とともに、地域全体としてまとまりのあるスカイラインや景観の形成を図る
- ・風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出する
- ・開発に伴い整備される緑地などを連続させ、都心部を環状及び放射状に貫く骨格的な緑の軸を形成していく

都市再生緊急整備地域

- ・商業、文化等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点を形成
- ・都市防災機能の強化
- ・大規模災害発生時におけるターミナル駅周辺の滞留者等の安全確保に資する退避施設、備蓄倉庫、情報伝達施設等の整備を推進
- ・地域の特性を生かしたエリアマネジメントにより、地域が主体となって、まちのにぎわいや魅力を創出

新宿区景観形成ガイドライン

- 【景観形成の目標】
- ・東京のシンボルとなる風格ある超高層ビル群と豊かな歩行者空間があるまちなみへ
- 【景観形成の方針】
- ・個性を出しながらも、超高層ビル群としてまとまりのあるスカイライン、形態意匠および色彩
 - ・歩く人の視点で快適な潤いのある景観の形成を図る
 - ・公開空地を、多くの人が集い、憩うことのできる場所となるよう景観形成を図る

西新宿地区まちづくり指針（案）

- 歩きたくなる・楽しく快適に歩ける景観の創出
- ・豊かな街路樹を活かし、視覚的な潤いや緑陰を確保する高木の植栽に努める
- ・バリアフリーの確保等のための上屋や超高層ビル低層階も活用した縦動線を充実する
- 多様なアクティビティと連携した生き生きとした景観の形成
- ・官民オープンスペースの多様な利活用と連携した空間形成（場のしつらえ）を工夫する
- ・縦方向の視線の抜けに配慮する

■計画地における視点

～西新宿のオフィスの街並みに新たなにぎわいのしかけを～

**低層部の大屋根の整備により、
ビジネス・文化・賑わいが交流する
西新宿の新たな魅力ある街並みと空間の創出**

○中景

- ・超高層ビルが建ち並ぶ景観や通りとの調和
- ・にぎわいのある街並み形成
- ・新たな個性や魅力ある景観の創出
- ・官民オープンスペースを過ごしやすい空間へ改良し、パブリックライフの充実化を目指す
- ・豊かな歩行者空間の創出
- ・多くの人が集い、憩うことのできる場所

○近景

- ・レベル差の異なる道路に囲まれ、地下鉄駅等との接続している点を活かし、多層的にスムーズに行き来できる歩行者動線が求められる
- ・官公庁、病院、ホテル、オフィスなど多くの人が往来するエリアである、既存空地の魅力化・利便性を強化する事で、多くの人が集え、憩える空間として活用できる可能性を秘めている
- ・足元レベルでの賑わい創出
- ・人の動線で感じられるみどりの連続性やうるおいのある空間づくり

■景観形成の基本方針

中景

新たな賑わいの発信と
まちの顔としての景観づくり

- 新たな顔づくり（屋根のデザイン）：
 - ・整然とした街並みに曲線を用いたやわらかい大屋根のデザインを用い、西新宿の新たな顔を形成
 - ・曲線を活かしながら周辺建物との調和や街並みに配慮し、通りに対する圧迫感を低減
- 賑わいの大空間づくり（アトリウム設え）：
 - ・大屋根広場は、柱のない大空間とし、明るい設えとすることで開放感のある空間を創出
 - ・大屋根はガラス素材を用いることで、広場のアクティビティを周辺へ可視化し、賑わい景観を形成

近景

利用しやすい広場と歩行者動線の
整備により賑わいの拠点づくり

- 快適な広場空間・歩行者動線の整備：
 - ・段差のないまとまった広場空間とバリアフリー動線の確保
- 賑わいの拠点づくり：
 - ・低層部の賑わい施設の導入と天候に左右されない快適な賑わいスペースの確保
- みどりの配置：
 - ・歩く人の視点で感じられる、緑の連続性とうるおいの創出

■新たな賑わいの発信とまちの顔としての景観づくり

中景

- 新たな顔づくり（屋根のデザイン）：
 - ・整然とした街並みに曲線を用いたやわらかい大屋根のデザインを用い、西新宿の新たな顔を形成
 - ・曲線を活かしながら周辺建物との調和や街並みに配慮し、通りに対する圧迫感を低減

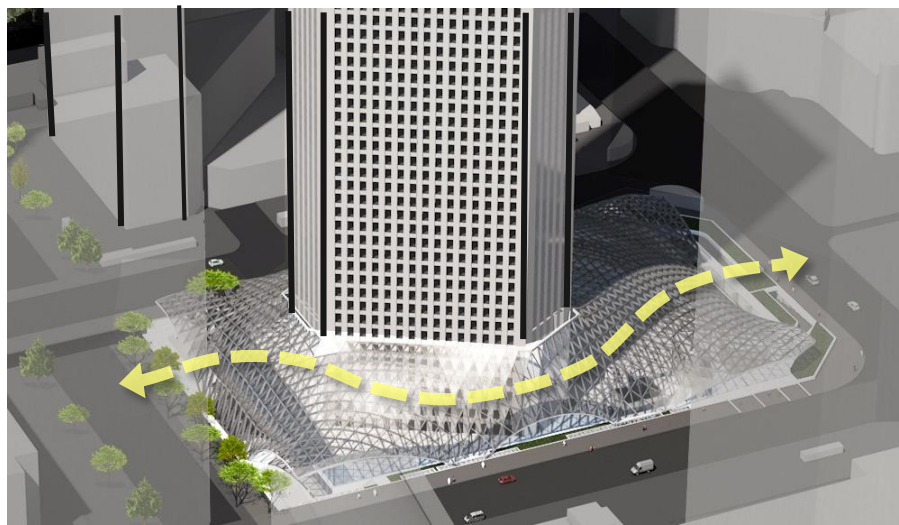
●西新宿の新たな顔を形成する「曲線」を用いたデザイン

超高層の建物が直線的に建ち並ぶ現状の西新宿の街の中で、個性あるデザインや人を惹きつける魅力ある景観形成が求められる



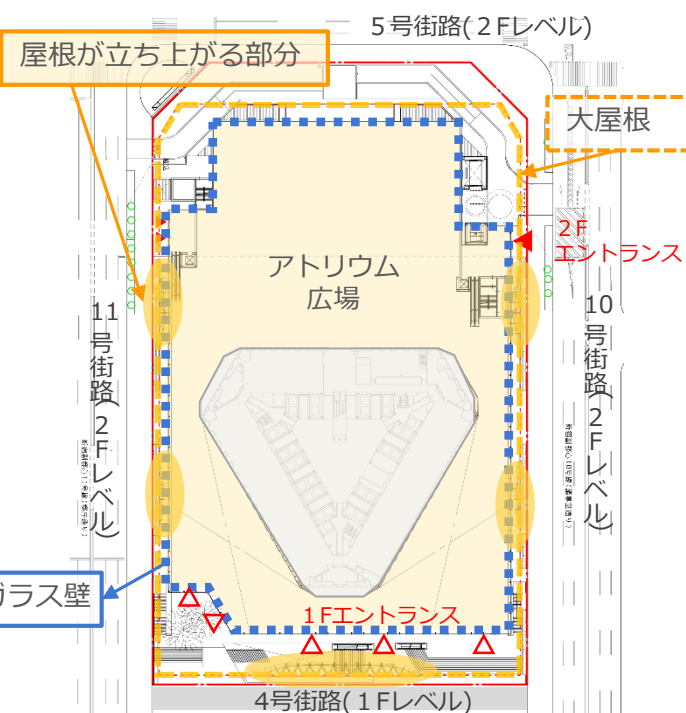
【現状】

空地全体に布をかぶせたような、曲線的なデザインを用いた大屋根とする事で、直線的な街並みとなっている西新宿に新しい景観を創出し、一体的なまとまりのある広場を創出する

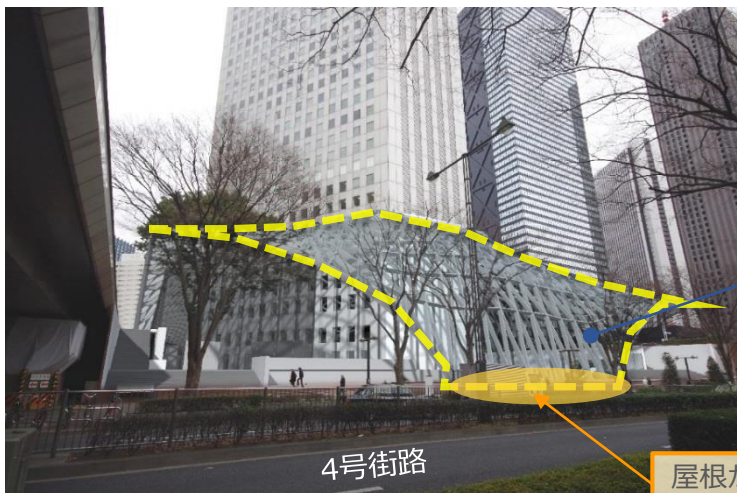


【計画】

●「曲線」を用いることで、通りとの一体感を確保しつつ、歩行者への圧迫感は低減する



敷地南東側からの見え方



- ・通りに対しては長大な壁面が立ち上がることはなく、入口部分は大きく屋根が開くデザインとする
- ・大屋根の立ち上げは、敷地外周全面からとせず、部分的に立ち上げる事で通りへの圧迫感を軽減する

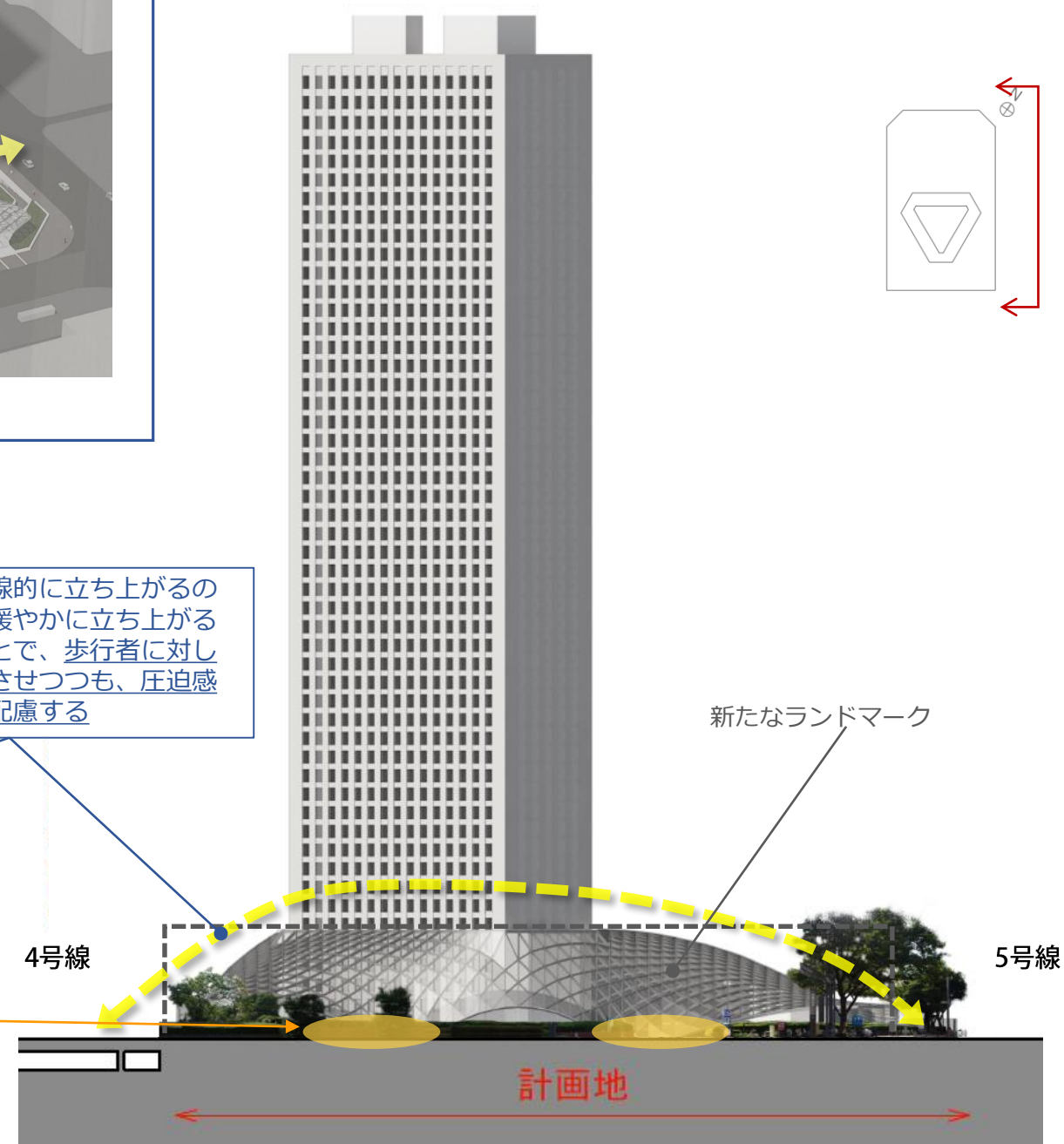
◇計画地周辺の特徴と新たに求められる視点

- ・ビル周りの空地は青空空地となっており、年間を通して利用しやすく快適な広場となっていない
- ・超高層ビルが多く建ち並ぶ景観が特徴であるが、その中で新たな個性や魅力ある景観が求められている

◇整備内容

- ・公開空地一体に大屋根を整備し、全天候型の広場空間を創出する
- ・高層部とはメリハリをつけた曲線を用いた大屋根のデザインにより、西新宿の街に新たな顔・景観を創出する
- ・大屋根は、周辺の街並みや通りへの圧迫感を与えないように配慮したデザインとする

屋根の壁面は、直線的に立ち上がるのではなく、曲線で緩やかに立ち上がるデザインとすることで、歩行者に対しては賑わいを感じさせつつも、圧迫感を与えないように配慮する



- 大屋根の高さは、樹木や周辺の低層建物の高さとの調和や、現状の街並みを阻害しないように配慮し、高さは30m程度とする
- 大屋根の素材や色彩は、周辺建物との調和や歩道との一体感・視線のつながりに配慮し、ガラス基調の透明度の高い屋根とガラスの壁とする

【街並み・周辺からの見え方】



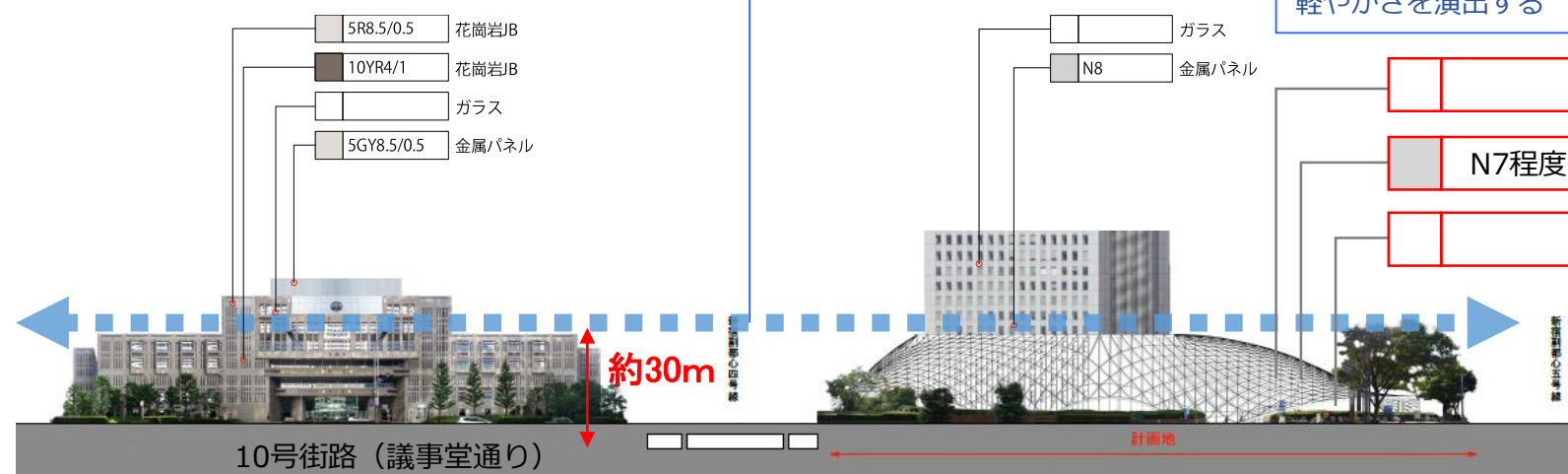
【10号街路（議事堂通り）立面】

隣接する建物高さとの調和

大屋根のフレームの色彩は、周辺建物の色彩と調和したN7程度の低彩度とし、軽やかさを演出する

【色彩・素材】

大屋根や壁はガラス基調とし、賑わいの可視化や歩道との一体感の演出を可能とする



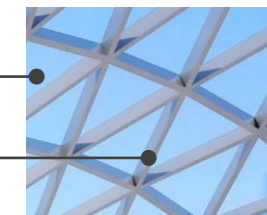
ガラス/大屋根

N7程度

鉄骨塗装/大屋根

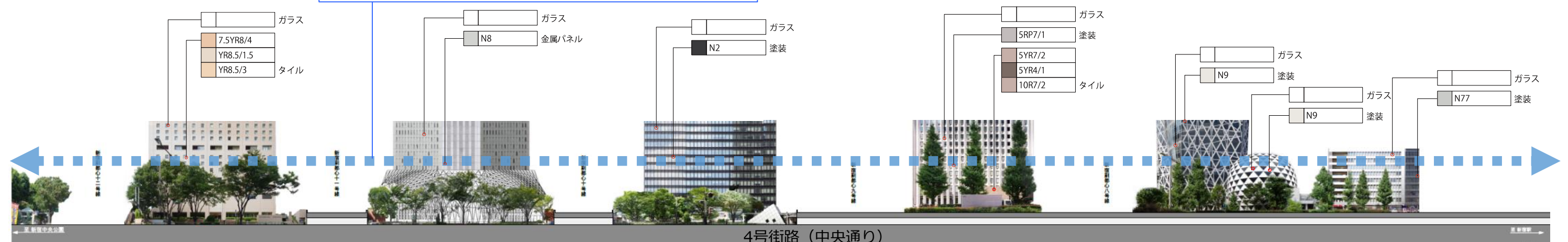
ガラス/壁

※大屋根のガラス素材により、周辺へ反射光の影響がないように十分に配慮する



【4号街路（中央通り）立面】

大屋根の高さは、周辺の低層建物や樹木の大きさを配慮し、街並みや沿道景観に馴染みやすい高さとする（約30m程度）



■新たな賑わいの発信とまちの顔としての景観づくり

中景

- 賑わいの大空間づくり（アトリウム設え）：
 - ・大屋根広場は、柱のない大空間とし、明るい設えとすることで開放感のある空間を創出
 - ・大屋根はガラス素材を用いることで、広場のアクティビティを周辺へ可視化し、賑わい景観を創出

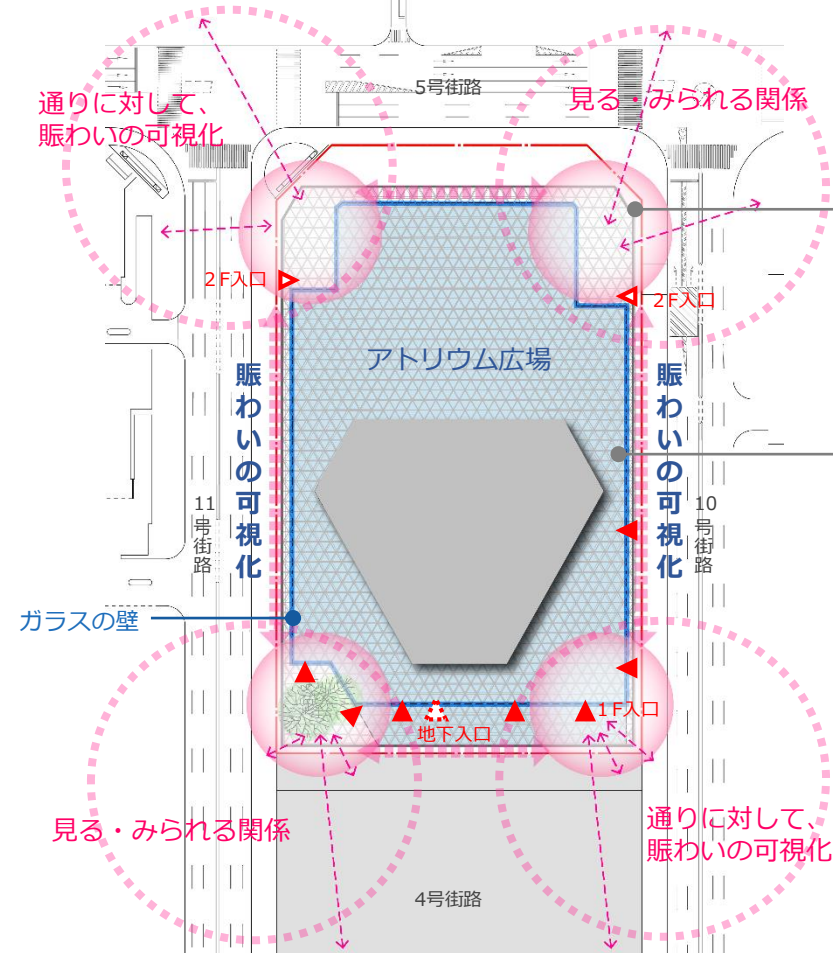
●大屋根広場の内部イメージ



大屋根は明るい設えとガラス素材を用いることで、広場全体を明るくする

様々なアクティビティや利活用に対応できる、柱のない、大空間を実現

●アクティビティの可視化・賑わい景観の創出

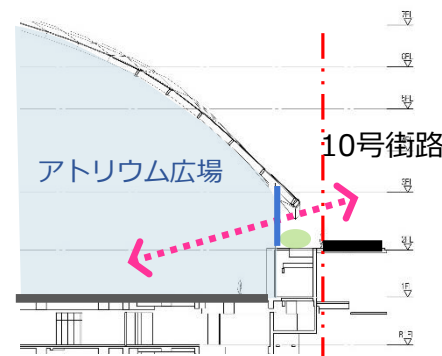


コーナー部のデザイン

交差点部である敷地のコーナー部は、大屋根が開くデザインとすることで、新たな賑わいの顔となる（災害時にも分かりやすい誘導が可能）

通りへの賑わい演出

外周部は全てガラス素材とすることで、広場内のアクティビティを可視化する



◇計画地周辺の特徴と新たに求められる視点

- ・周辺や通りへの賑わい発信
- ・多くの人が集い、憩える場所、居心地の良い場所の創出

◇整備内容

- ・アトリウム空間の壁面はガラス素材とすることで、広場でのアクティビティが外部からでも感じられるような設えとし、通りに対しては賑わい景観を創出する
- ・曲線デザインを活かし、通りの交差点部に対しては開かれたデザインとする事で、街に対して開かれたコーナー部の顔づくりをする

【コーナー部のデザインイメージ】

コーナー部において、大屋根が大きく開くデザインとする事で、人を迎え入れる設えとする。



現況



イメージ

【通りへの賑わい可視化イメージ】

広場外周はガラスとなっており、沿道から賑わいやアクティビティが感じられるようにする。
5号・10号・11号街路のレベルからでも賑わいが感じられるようにする。



現況



イメージ

■利用しやすい広場と歩行者動線の整備により賑わいの拠点づくり

近景

- 快適な広場空間・歩行者動線の整備：
- ・段差のないまとまった広場空間とバリアフリー動線の確保

●現況図（課題）

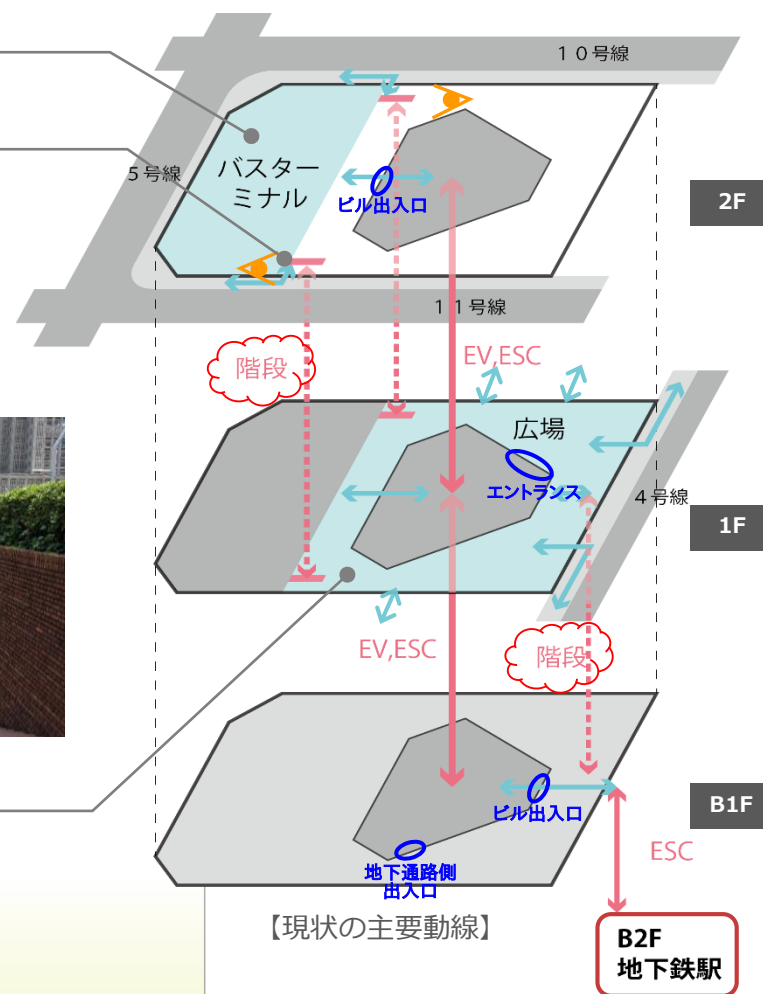
敷地の北側は、バスターミナル等で活用されており、人のための空間は南側のビル周りに限られる

10号線・11号線からの公開空地へのアクセスは階段でのアクセスのみと



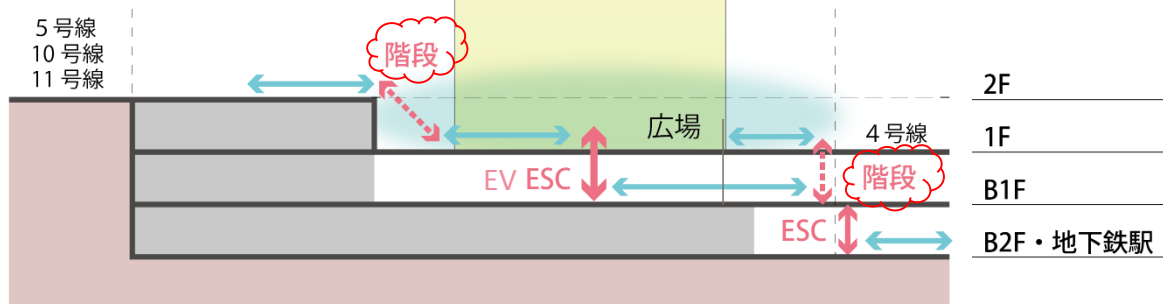
現況

広場空間はビル周りに限られている。



【現状の主要動線】

現況断面図



◇計画地周辺の特徴と新たに求められる視点

- ・歩行者の流れは、地上は4号街路、2階レベルの主要な人の流れは5号街路北側歩道（ビル前、新宿アイランド側）を利用している。
- ・主要な縦動線は階段である部分が多く、バリアフリーで快適な動線となっておらず、**回遊性を阻害**していると考えられる。

◇整備内容

- ・都庁前駅（地下）～4号街路（地上）～5号街路（2階）の各レベルをスムーズに接続し、南北方向の歩行者の流れを快適かつ便利なものとする。
- ・5号街路北側歩道へは、横断歩道でアクセスするため、当敷地と10号・11号街路とをスムーズに接続させる。

●改修イメージ

街区に接続する2Fレベルと1Fレベルの高低差のある動線をアトリウム内に引き入れることで快適な歩行空間とする

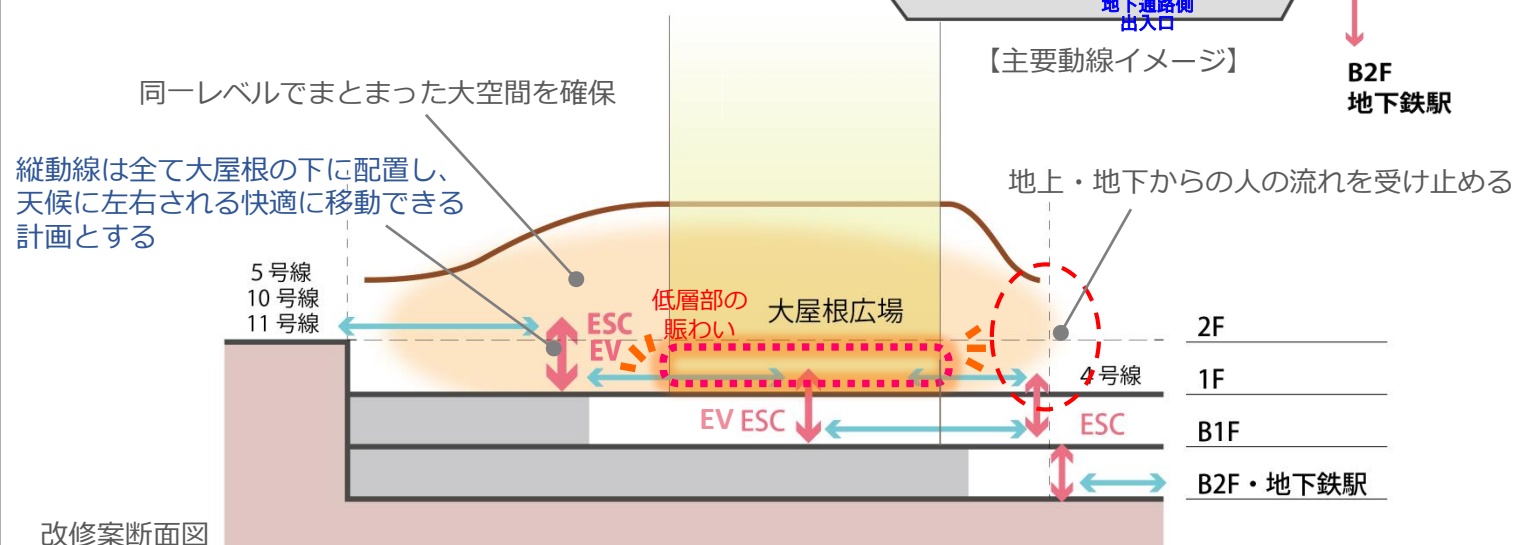


イメージ

敷地北側も含め、一体的に人中心の広場空間を創出
足元には賑わい施設を導入し、楽しく歩ける歩行者動線となる

同一レベルでまとまった大空間を確保

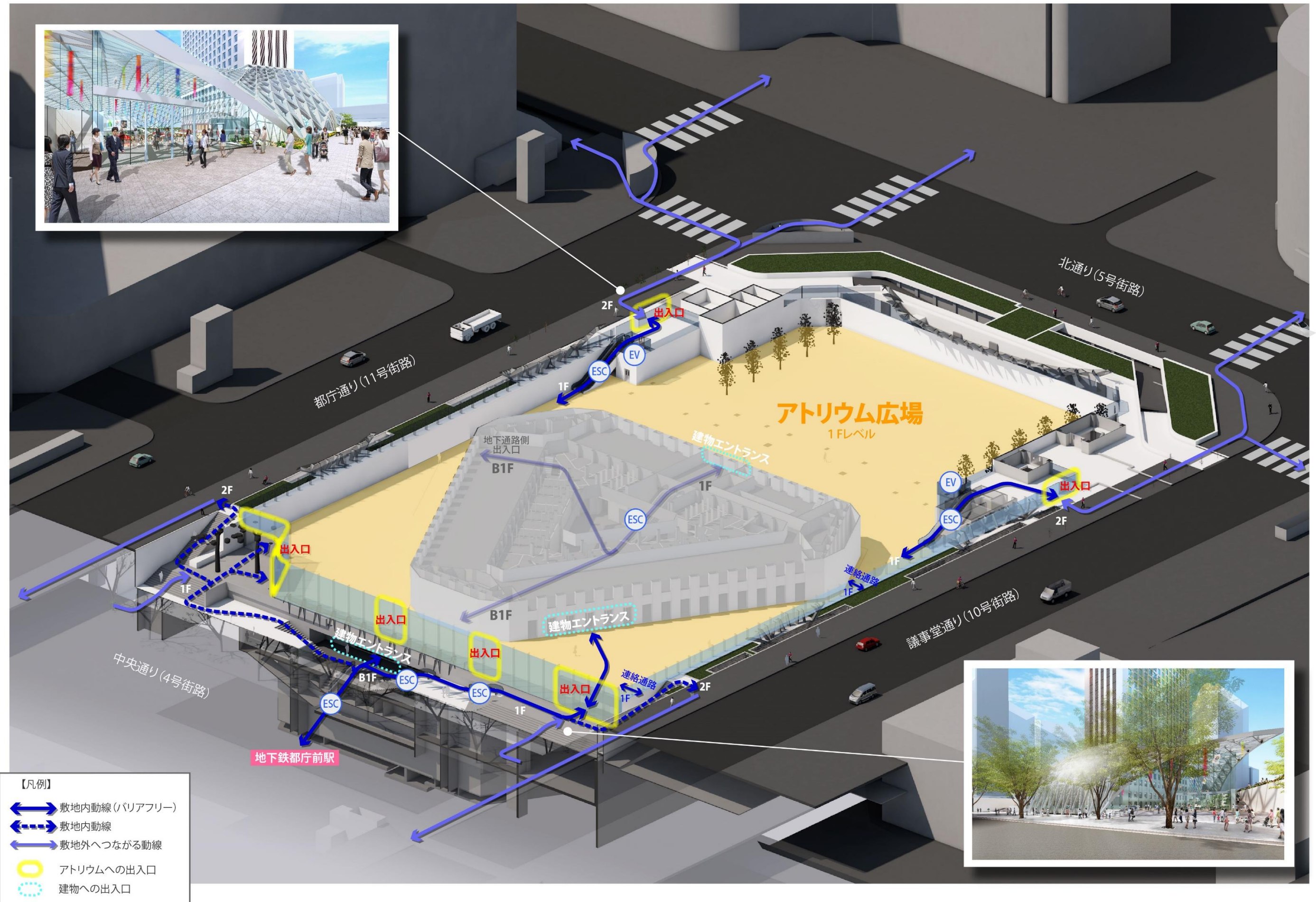
縦動線は全て大屋根の下に配置し、天候に左右される快適に移動できる計画とする



地上・地下からの人の流れを受け止める

改修案断面図

■動線計画イメージ



■利用しやすい広場と歩行者動線の整備により賑わいの拠点づくり

近景

●賑わいの拠点づくり：

- ・低層部の賑わい施設の導入と天候に左右されない快適な賑わいスペースの確保

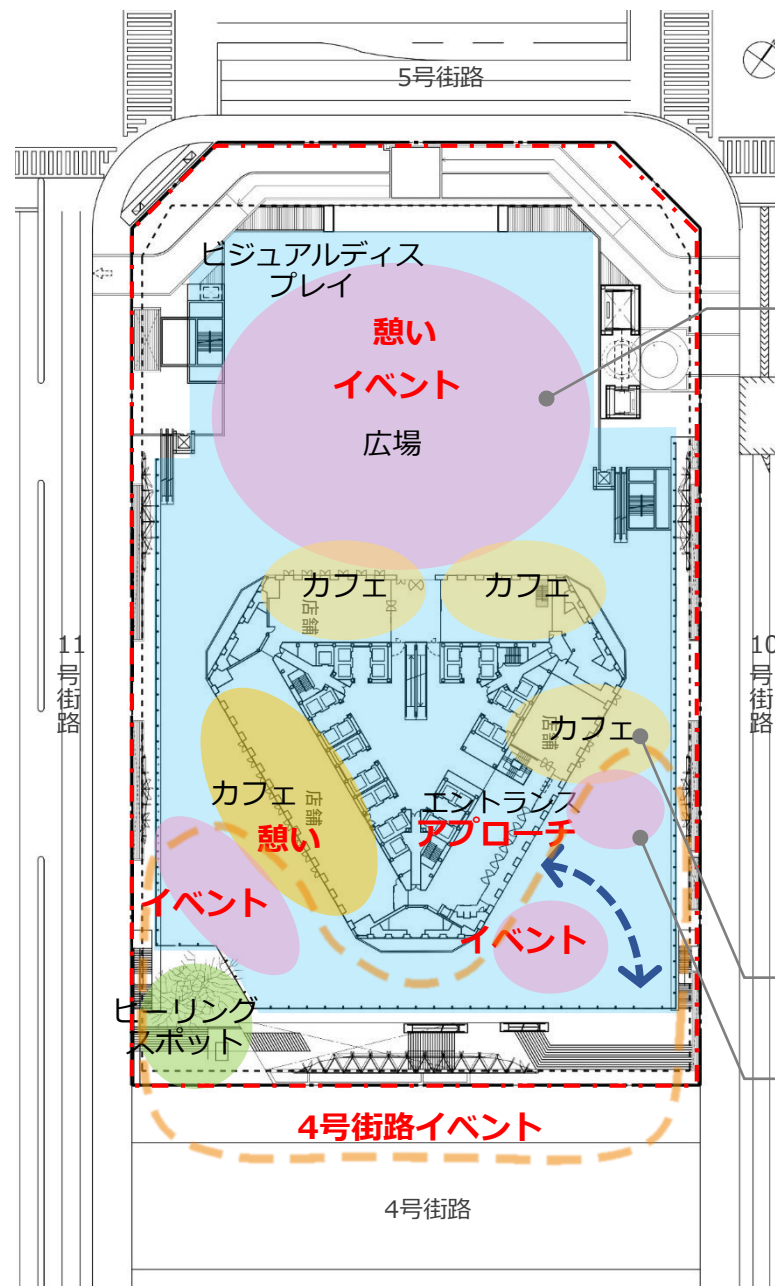
◇計画地周辺の特徴と新たに求められる視点

- ・西新宿エリア全体的に、オープンスペースでの多面的・積極的な利活用による賑わい創出が求められている
- ・4号街路や当敷地一部は、「道路活用賑わい創出事業区域」に指定されている
- ・イベントのみでなく、憩える空間、居心地の良い場所としての役割も求められている

◇整備内容

- ・平常時の利用から大規模なイベントでの利用など、様々な利用方法を想定して快適に空間を利活用できるようにゾーニングを行う。

●広場空間のゾーニング



北側にはまとまった空間が確保できるため、大規模なイベントが開催可能。平常時にはワーカーや来訪者の憩いの場としても活用を想定。

<平常時>



<イベント時>



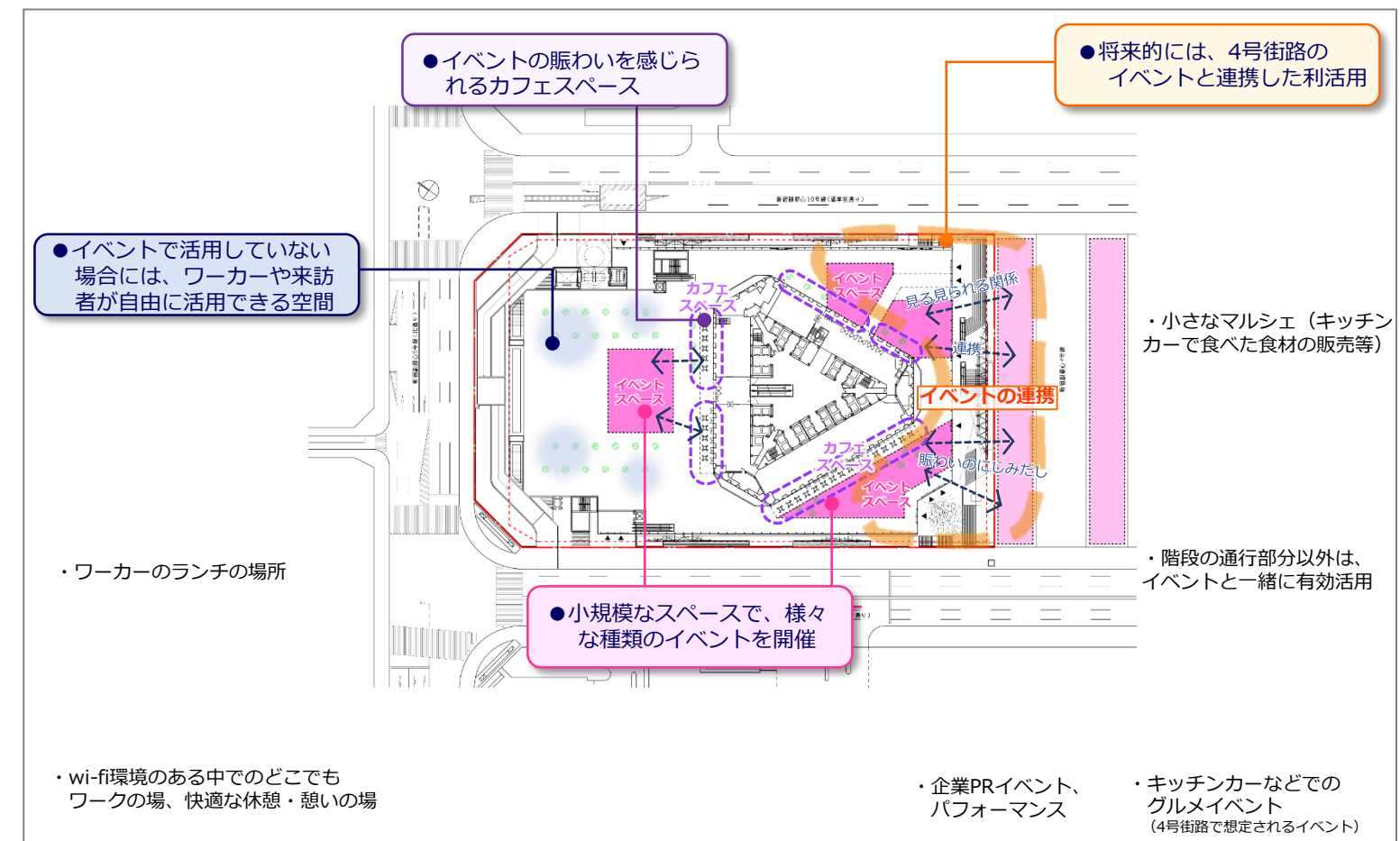
建物低層部にはカフェ等の賑わい施設を導入し、店舗からの賑わいの溢れ出しを可能とする

カフェスペースと小規模イベント空間を一体的に活用するなど、賑わいゾーンを形成する

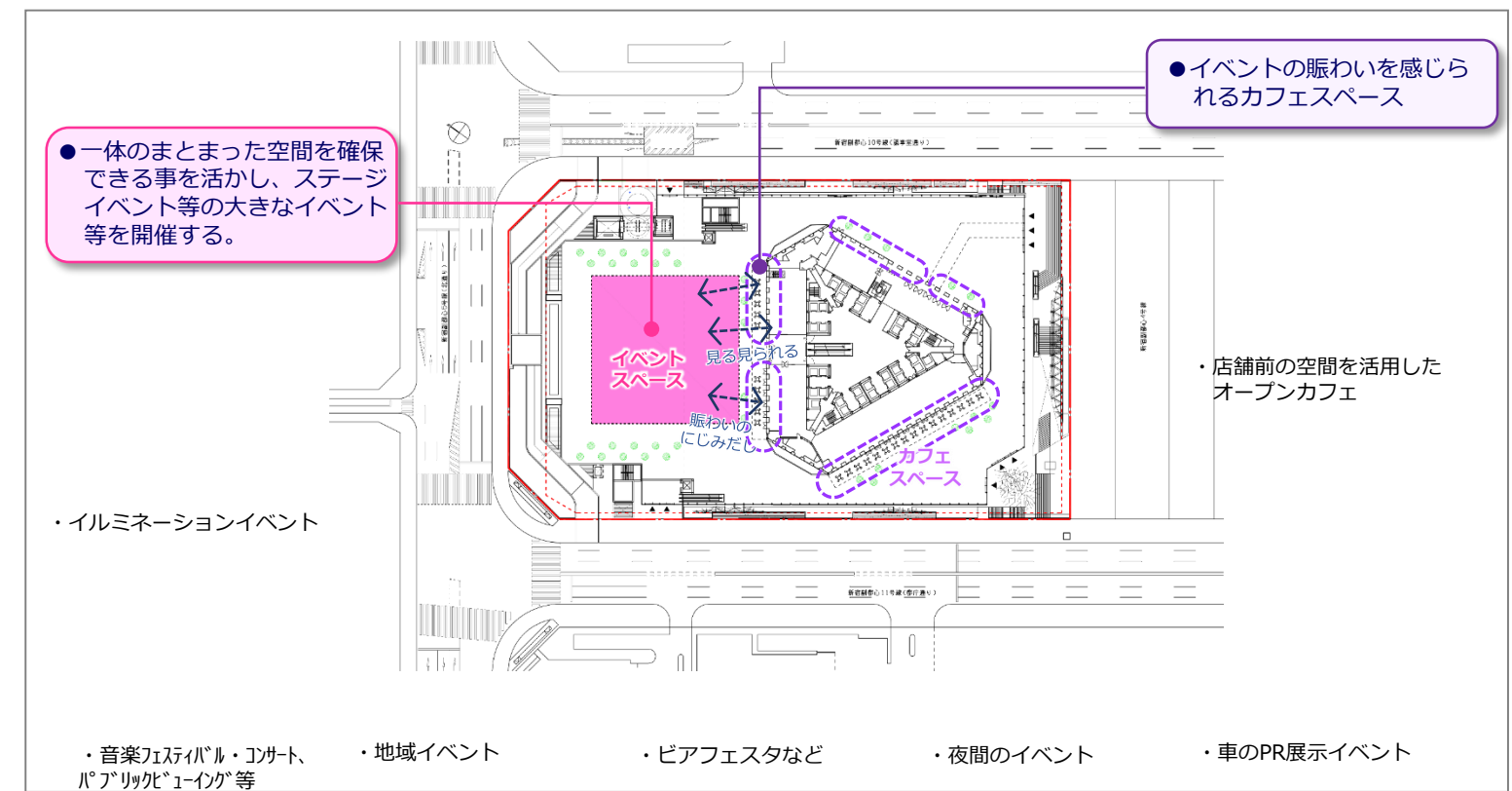
南側のイベントゾーンは、4号街路に対して賑わい沿道景観を形成する

●イベント空間の利活用イメージ

【平常時等の小規模イベントの開催時】



【大規模イベントの開催時】



■利用しやすい広場と歩行者動線の整備により賑わいの拠点づくり

近景

●みどりの配置：

- ・歩く人の視点で感じられる、緑の連続性とうるおいの創出

◇計画地周辺の特徴と新たに求められる視点

- ・人の動線で感じられるみどりの連続性やうるおいのある空間づくり
- ・周辺の通りは、高木や低木が配置されているため、既存と調和した緑化が求められている

◇整備内容

- ・アトリウム内部には、壁面緑化やインナーグリーンの配置などにより、居心地の良い空間やうるおい溢れる賑わい景観を創出する
- ・インナーグリーンは、移動可能なものとし、広場の利活用形態に柔軟に対応できる様にする
- ・屋外空間は、歩行者の視点でみどりを感じられる位置への緑化の誘導や、街路樹との連続性に配慮する

●みどりとうるおい溢れるアトリウム空間

内部空間は、壁面緑化やフラワーポット等のみどりを配置



現況



アトリウム内部の緑化イメージ

●歩行者がみどりを感じられる沿道の緑化（10号線・11号線）

沿道を歩く歩行者の視点を配慮し、足元にみどりを配置



現況



沿道の緑化イメージ

●緑化の配置イメージ

インナーグリーンイメージ/ フラワーポット



広場の利活用形態によって移動可能なインナーグリーン



保存樹 クスノキ

4号側 街路樹の高さに合わせた大屋根



●鳥瞰イメージ

