

第 60 回 新宿区景観まちづくり審議会

[報告 2] 資料

(仮称) 西新宿六丁目計画

事業者：住友不動産株式会社

設計者：日建設計

(仮称) 西新宿六丁目計画 景観協議資料 (抜粋) 目次

- 1 目次
- 2 計画概要
- 3 付近見取り図
- 4 上位計画 1
- 5 上位計画 2
- 6 上位計画 3
- 7 景観コンセプト 1
- 8 景観コンセプト 2
- 9 景観コンセプト 3
- 10 景観コンセプト 4
- 11 景観コンセプト 5
- 12 中高木植栽計画図
- 13 低木植栽計画図
- 14 完成予想図 1、2
- 15 完成予想図 3
- 16 配置図兼外構図
- 17 B1 階平面図
- 18 1 階平面図
- 19 住宅階平面図
- 20 事務所階平面図
- 21 立面図
- 22 断面図

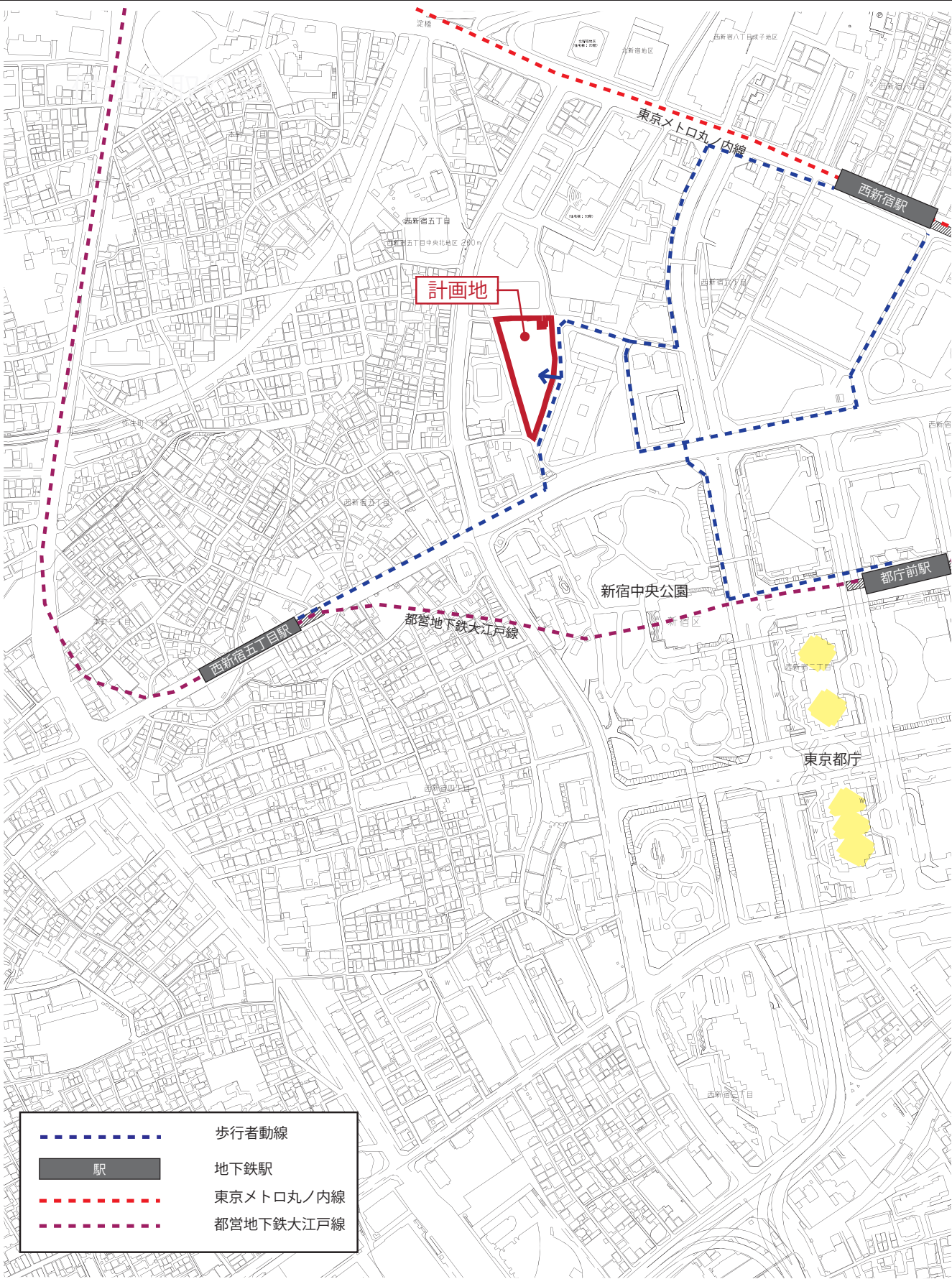
計画概要	
計画地	東京都新宿区西新宿 6 丁目 666-1 番地 外
敷地面積	5,615.66㎡ （1,698.74 坪）
前面道路	区道 12m、区道 6m
用途地域	商業地域
開発手法	一般型総合設計
指定建蔽率	100 %
指定容積率	600 %
割増容積率	一般型割増 175%＋減歩分基準容積上乘せ 60.89%
建築面積	2,272.74 ㎡
延床面積	62,019.00 ㎡
総合設計割増容積率	公開空地による割増
	緑化による割増
	公益施設による割増
バリアフリー容積不算入	1,109.26 ㎡
容積率	835.89%
構造・規模	免震構造、S 造、地上 33 階、地下 2 階、塔屋 2 階
最高高さ	160 m （地区計画）
用途	事務所、住宅
駐車台数	112 台（附置義務台数）
駐バイク台数	5 台程度を想定
駐二輪台数	75 台程度を想定

■附置義務駐車台数

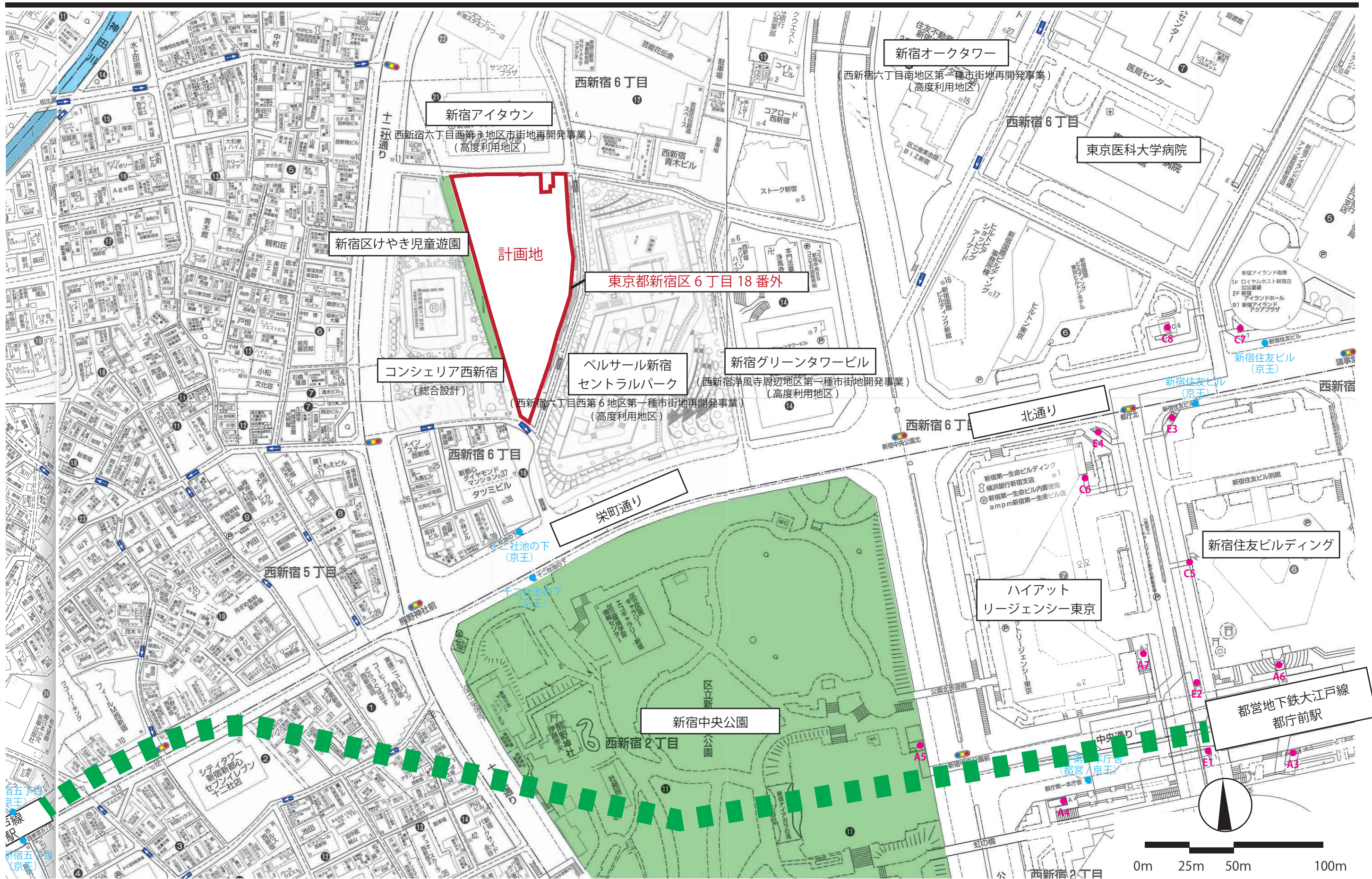
事務所	{6000+ (4000×0.8) + (33634.29×0.5)} /300＝86.72
住宅	8675.46/350＝24.78
	86.72+24.78＝111.50 → 112 台

■荷捌き駐車台数

事務所	{6000+ (4000×0.8) + (33634.29×0.5)} /5500＝4.73
住宅	対象外
	4.73 → 5 台



1/6,000



新宿区景観まちづくり計画 平成 27 年 3 月（改定）

第 1 章 新宿区における景観まちづくり

1. 目標

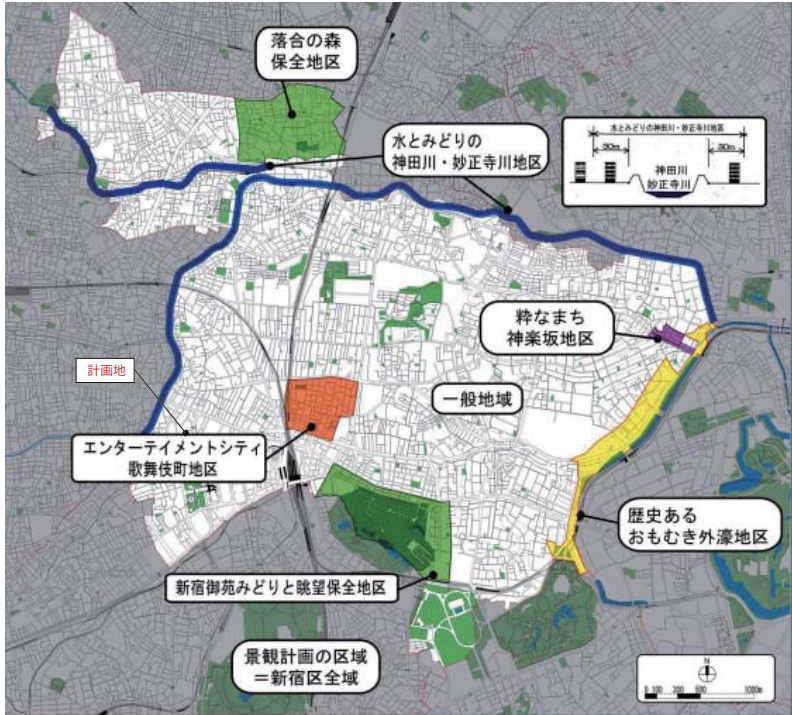
まちの記憶をいかした「美しい新宿」をつくる

2. 基本理念

- （１）良好な景観は区民共通の資産です
- （２）良好な景観を保全、創出します
- （３）区民等との協働による景観形成を図ります
- （４）都および隣接区等と連携し良好な景観の形成を推進します

第 2 章 景観法を活用した景観まちづくり

1 景観計画区域



※本図は概ねの位置を示したものです。

区分地区名	対象範囲
水とみどりの神田川・妙正寺川地区	神田川と神田川の両側 30m の範囲及び妙正寺川と妙正寺川の両側 30m の範囲
歴史あるおもむき外濠地区	国史跡江戸城外堀跡及び江戸城外堀跡から 2 0 0 m の範囲（ただし、神楽坂一～三丁目各地内、若宮町各地内、市谷本村町各地内、本塩町各地内、坂町、四谷一丁目各地内を除く）
新宿御苑みどりと眺望保全地区	新宿区内藤町、大京町各地内、新宿一～四丁目各地内
粋なまち神楽坂地区	新宿区神楽坂一～五丁目及び袋町各地内
エンターテインメントシティ歌舞伎町地区	新宿区歌舞伎町一丁目および歌舞伎町二丁目各地内
落合の森保全地区	新宿区下落合二～四丁目各地内
一般地域	上記の 6 地区以外の区域

2 良好な景観の形成に関する方針

Ⅰ 基本方針

視点 1）変化に富んだ地形をいかす

区の地形は、豊島台地、淀橋台地とそれらに挟まれて東西にのびる低地で構成 され、この低地に沿って、神田川、妙正寺川、外濠（史跡江戸城外堀跡）などの 水面が区の外周を取り巻き、さらには新宿御苑、明治神宮外苑、斜面緑地などの 貴重な自然が残っています。このような変化に富んだ地形をいかした景観形成を 図ります。

視点 2）まちの記憶をいかす

まちは、土地利用や街路形成の変遷、そこで展開されてきた人々の営みの歴史 や文化などが積み重なって形成されています。こうした「まちの記憶」を最大限 にいかし、より魅力的な景観の形成を図ります。

視点 3）水とみどりをいかす

高度に市街化され、変化のエネルギーが激しいまちにあって、最も失われがちで、しかも必要不可欠な**みどりを**保全し、**積極的に創出していく**ことは重要です。特 に、大規模施設や公園、斜面緑地、庭園などのまとまったみどりを活用するとともに、都市に潤いを不え品格を高める水辺空間づくりや、湧水の保全に積極的に 取り組んでいきます。

Ⅱ 広域的な景観の形成

（１）超高層ビルの景観形成

西新宿周辺の超高層ビル群の景観は、新宿区を代表する特徴的な景観です。それぞれの建築物が単体としての個性を持ちながらも、**超高層ビル群全体として統一感のある景観**がつくられています。今後も超高層ビル群の周辺では、**都庁第一本庁舎を中心としたスカイラインの形成**や超高層ビル群全体として見た時の**形態意匠の調和**が図られるよう誘導していきます。

また、一般市街地の中における**超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。

Ⅲ 屋外広告物の景観の形成

（１）屋外広告物に関する景観形成方針

①『デザイン誘導などによる良好な景観形成』

・多様なまちの魅力と価値を高める景観誘導推進

・まちなかの景観要素となる屋外広告物のデザイン誘導推進

・ユニバーサルデザインの推進

あらゆる人が、便利で機能的に、安全安心に、快適で楽しく、新宿のまちを利 用できるようにユニバーサルデザインに基づく景観の誘導を推進します。

3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

区分地区の景観形成基準

（７）一般地域

■建築物の建築等

届出対象行為	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
届出対象規模	建築物の高さ＞10m 又は延べ面積＞300 ㎡

景観形成基準	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。
	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。 ○附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 ○ 外牆は、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。
ただし、建築物の高さ＞60m 又は延べ面積＞30,000 ㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	○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	○ 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、適切な隣棟間隔の確保など、 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。

■工作物の建設等		
届出対象行為	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	
工作物の種類と届出対象規模	・煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの（※ 1） ・昇降機、ウォータースhoot、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む） ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物であるものを除く)その他これらに類するもの	高さ＞10m
景観形成基準	形態意匠	○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、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、周辺景観との調和を図る。
	その他	○長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 ○敷地内はできる限り緑化を行う。
ただし、工作物の高さ＞ 60m 又は築造面積＞30,000 ㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態・意匠	○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。(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。)
	その他	○周囲の公園や道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないよう、隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 ○斜面地への設置を避ける。

※ 1 架空電線路用並びに電気事業法第 2 条第 1 項第 1 0 号に規定する電気事業者および同項第 1 2 号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第 2 条第 5 項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く

エリア別景観形成ガイドライン

10 新宿駅周辺地区

10-5 角筈北再開発エリア



広域的な景観形成ガイドライン

超高層ビルの景観形成ガイドライン

景観形成の目標

「超高層エリアから周辺市街地へと連続したスケール感を持つまちなみへ」

再開発事業の実施にあたっては、超高層エリアから続くスカイラインの連続性や、快適な歩行者空間の創出に配慮する。

景観形成の方針

1. 緩やかな変化のある地形をい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も、緩やかな変化のある地形をいかすよう配慮する。 また、

新宿中央公園へと連続するまとも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、まともった緑化を行う

■ 中・小規模の計画では、道路沿いの緑化を積極的に行う

2. 幹線道路や区画街路沿道に快適な歩行者空間をつくる

・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、適度な囲わ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、歩道と分断する植え込みはなく、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、立ち上がりの高さを抑える

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

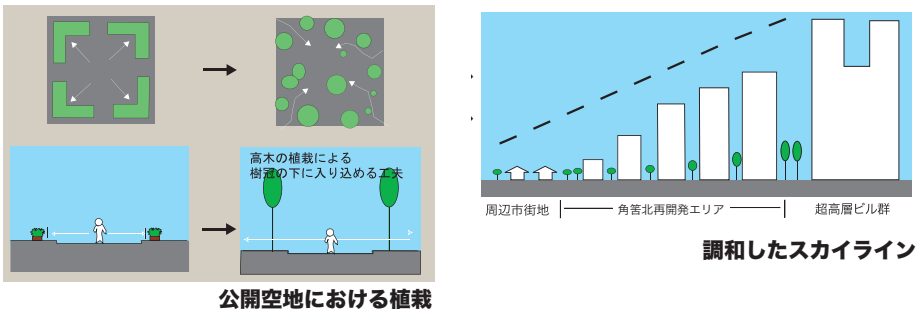
超高層エリアに隣接し、個別の再開発事業が進む本エリアでは、全体としての統一感に欠けてしまいがちである。今後は、再開発の各事業地区間や超高層エリアとの関係性にも配慮し、全体として調和した景観の形成を図る。

・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および色彩とする

■ 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



要素別景観形成ガイドライン

形態意匠の景観形成ガイドライン

1. 周辺景観との調和に配慮する

景観形成の考え方

(1) 周辺景観と調和した形状・デザインとする

具体的な方策

① 圧迫感の軽減に配慮する

■ 長大な壁面が生じないようにする

② 意匠のまとまりに配慮する

③ 地域景観との調和に配慮する

景観形成の考え方

(2) 周辺景観と調和した素材・色彩を選ぶ

新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン

一般基準

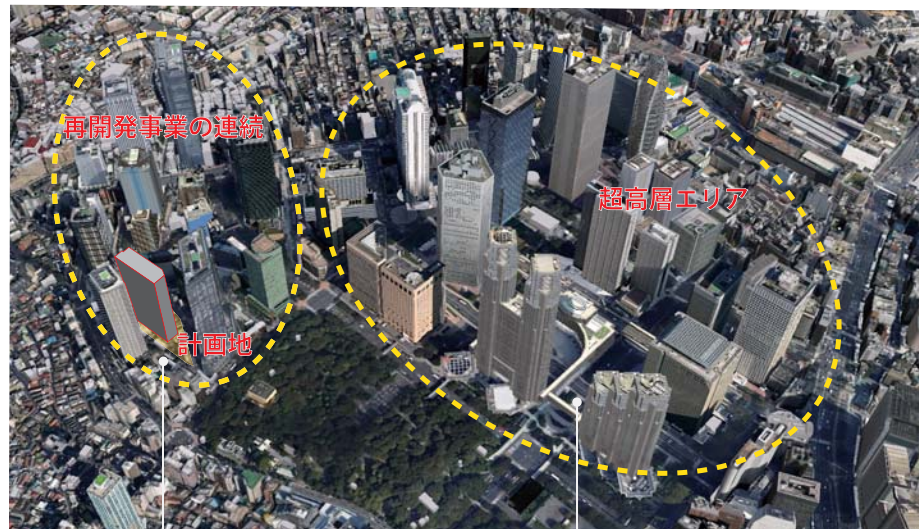
形態・意匠	○色彩は、新宿区景観まちづくり計画の別表3（p.47）の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○まちなみの中で、著しく目立つものとして認識される赤や金色などの着色したガラスを使用しない。 ○機械式駐車場やタワーパーキングなどの駐車場の設置にあたっては、建築物内におさめるなど<u>建築物と一体的な計画とする。</u>
その他	○隣地・隣棟間隔を十分に確保する。 ○<u>周辺の建築物群と統一感のあるスカイラインとする。</u> ○長大な壁面を持つ建築物とならないように計画する。 ○その他、新宿区景観まちづくり計画の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（p.3 1～47）の各景観形成基準に適合したものである。
屋外広告物	○建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。 ○建築物等の3階を超える部分または地盤面からの高さが10m以上の部分（人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。）に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。 ただし、地区計画やガイドライン等のまちづくり方針において、屋外広告物を活用して賑わい創出を図ることが定められている地域に設置するもので、当該方針の実現に寄与するものはこの限りでない。 ・建築物の窓面の内側から広告物およびこれに類するものを表示しない。 ・建築物の壁面に設置する広告物（以下、「壁面広告物」という。）は、自社名やビル名、店名、商標を表示するものに限る。 ・壁面広告物は、光源を使用する場合は白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。 ・壁面を使って投射する広告物は使用しない。 ・ビル名の文字などを表示する壁面広告物は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1／3以下とする。

超高層エリアから続く、連続したスカイラインの形成を図る 周辺の建物群と調和した統一感ある街並みを形成する

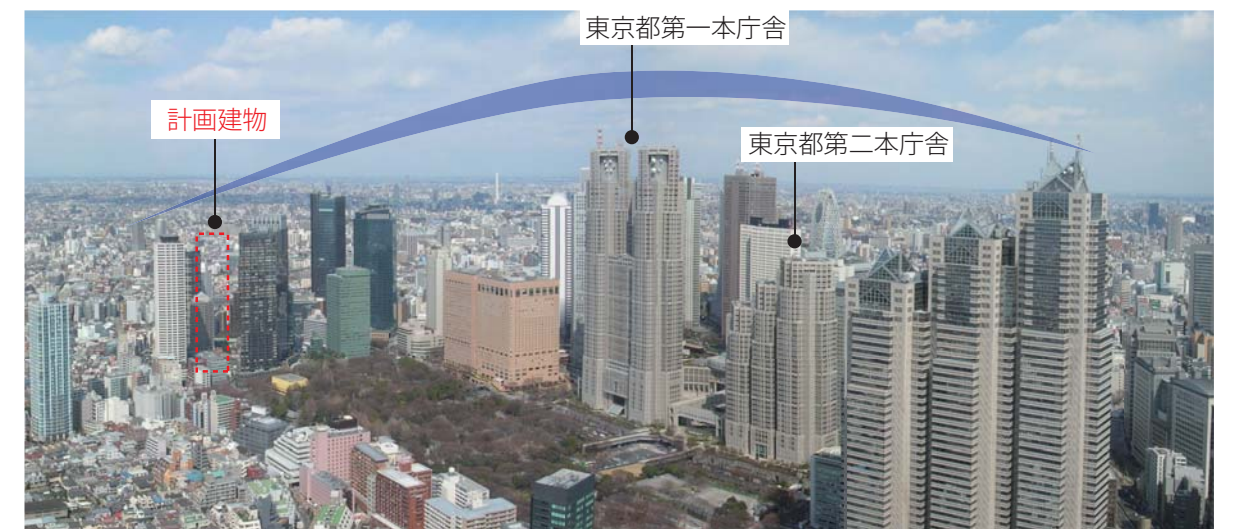
遠景

位置づけ・周辺状況 西新宿の超高層ビル群は日本を代表する都市景観となっている。

デザイン方針 超高層エリアから続くスカイラインの連続性に配慮し、まとまりのある都市景観を形成する。



超高層ビル群のまとまり



東京都庁第一庁舎を中心としたスカイライン

①弥生町一丁目交差点北からの見え方



計画敷地は大通りから奥まった立地である。



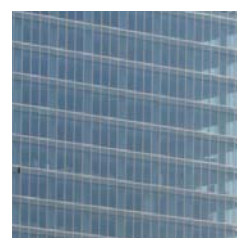
周辺の高層ビル群から突出しないボリュームの建物とし、周辺の建物群と調和した統一感ある街並み、調和したスカイラインを形成する。

②熊野神社前交差点からの見え方

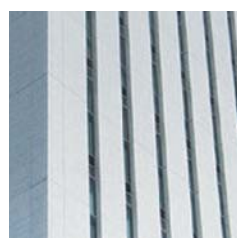




建物周囲に空地を設けることで圧迫感を軽減する



ガラスイメージ

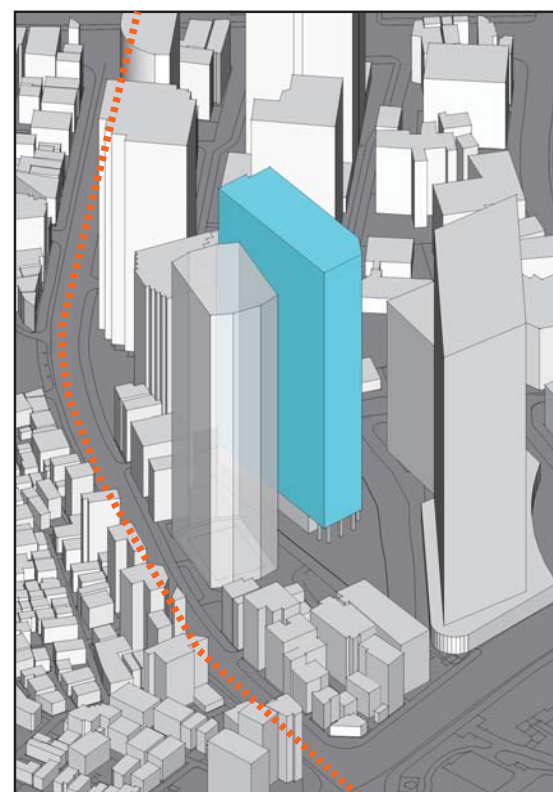


石イメージ

1. 総合設計

【景観上の特性】 △

- ①地区計画に定められた高さとする事で
東京第一庁舎を中心としたスカイラインを保持
- ②周辺の建物と調和したボリューム感
- ③壁面がやや広大な印象
- ④空地、歩行空間の充実による
歩行空間の回遊性を向上



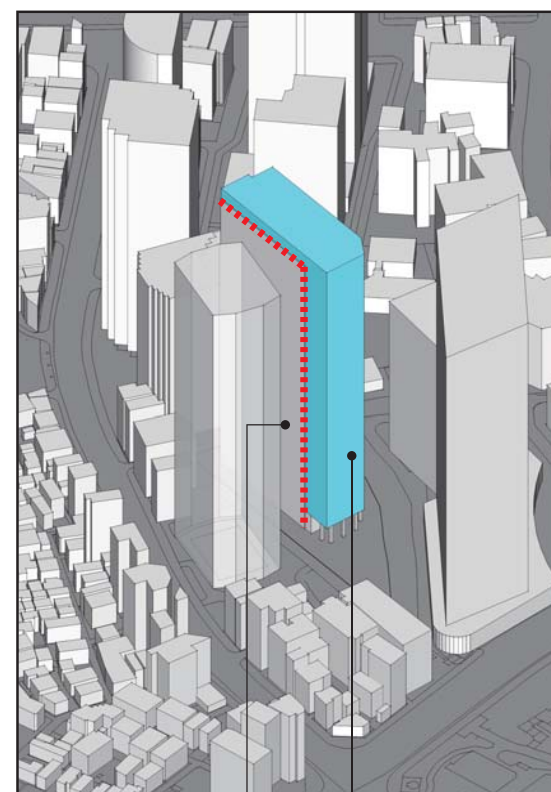
住宅など小さな
ボリュームの集合

高層ビル群

2. ボリュームの分節

【景観上の特性】 ○

- ①2つのボリュームの組み合わせとすることで
広大な壁面を分節



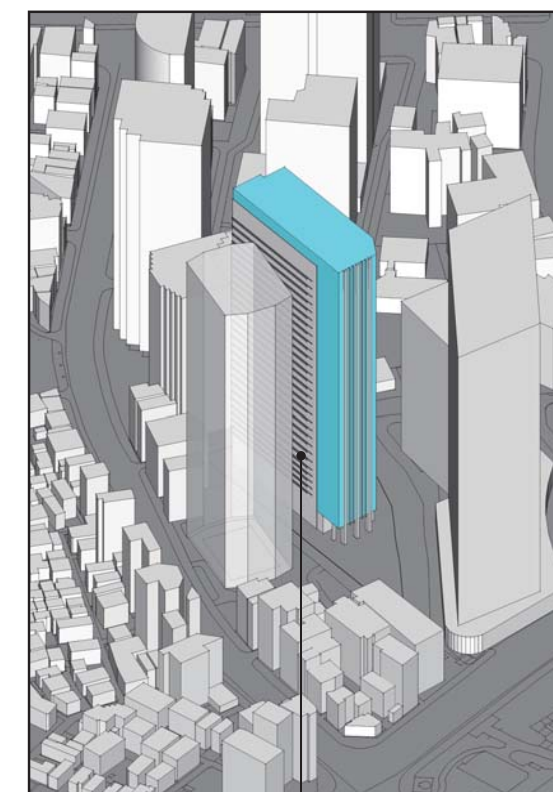
ガラスのボリューム

石のボリューム

3. 横庇による平面的な分節

【景観上の特性】 ◎

- ①横庇を加えることで広大な壁面の
印象を緩和
- ②縦基調のボリュームと横基調のボリューム
とすることで、ボリュームの分節を強調



横庇



アルミ（白系） マンセル値：N9.0

Low-E ガラス（クリア）

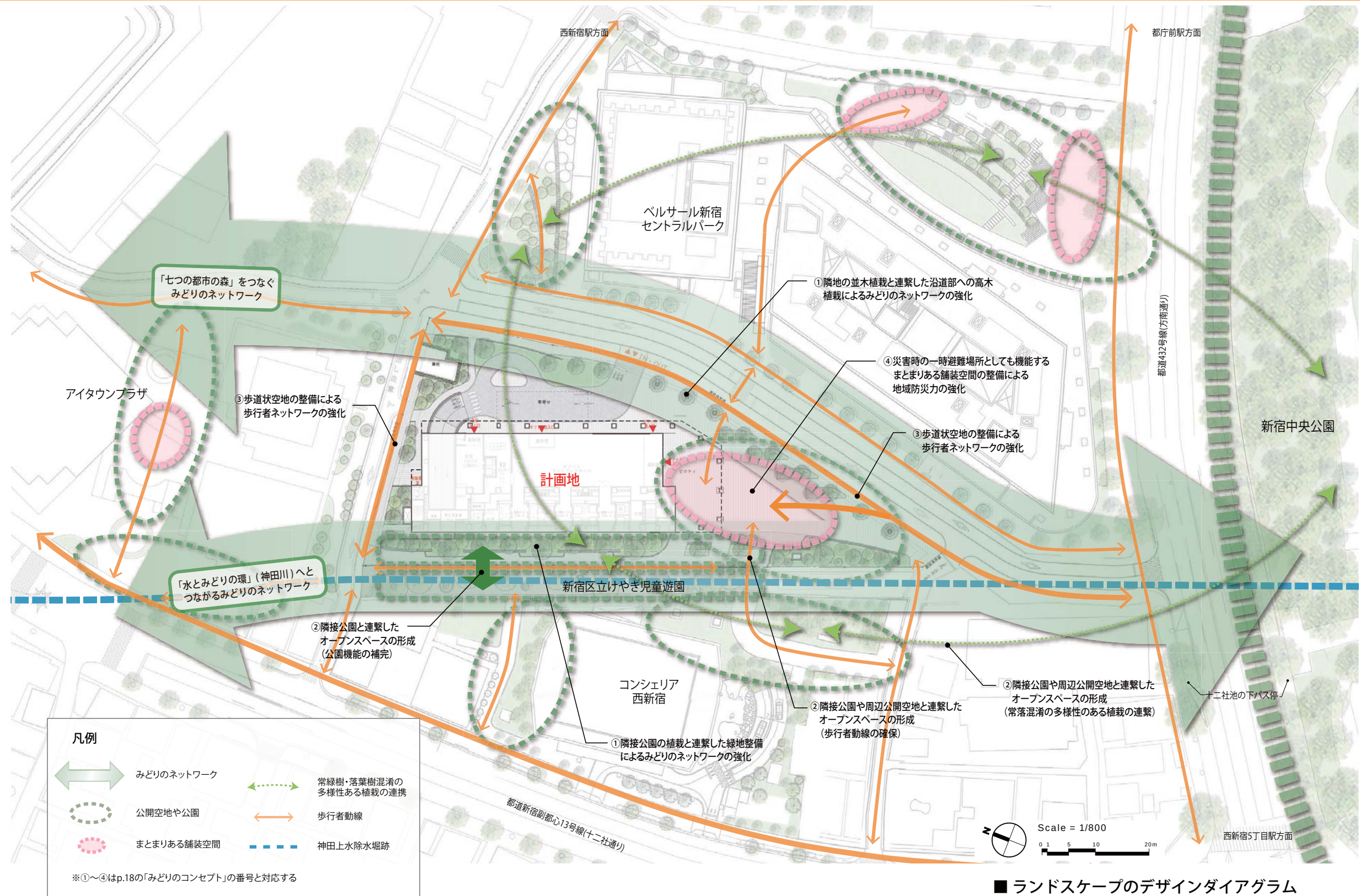
石又はタイル打込み PC（グレー系）
マンセル値：N7.0

アルミガラリ（グレー系）
マンセル値：N7.0

アルミ（白系） マンセル値：N9.0

緑豊かで良好な街並み景観を形成する
ピロティ、広場、新宿区立けやき児童遊園を一体的に設え、緑豊かな歩行空間を創出する

近景



緑豊かで良好な街並み景観を形成する
ピロティ、広場、新宿区立けやき児童遊園を一体的に設え、緑豊かな歩行空間を創出する

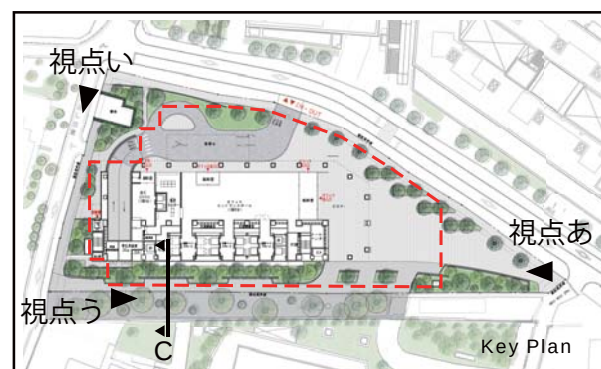
近景



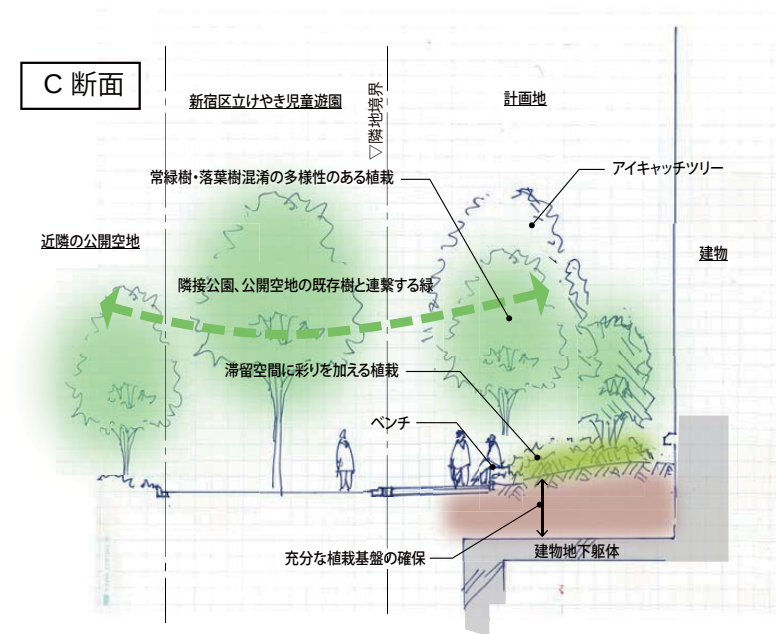
○視点あより



○視点いより



建物地下躯体ライン



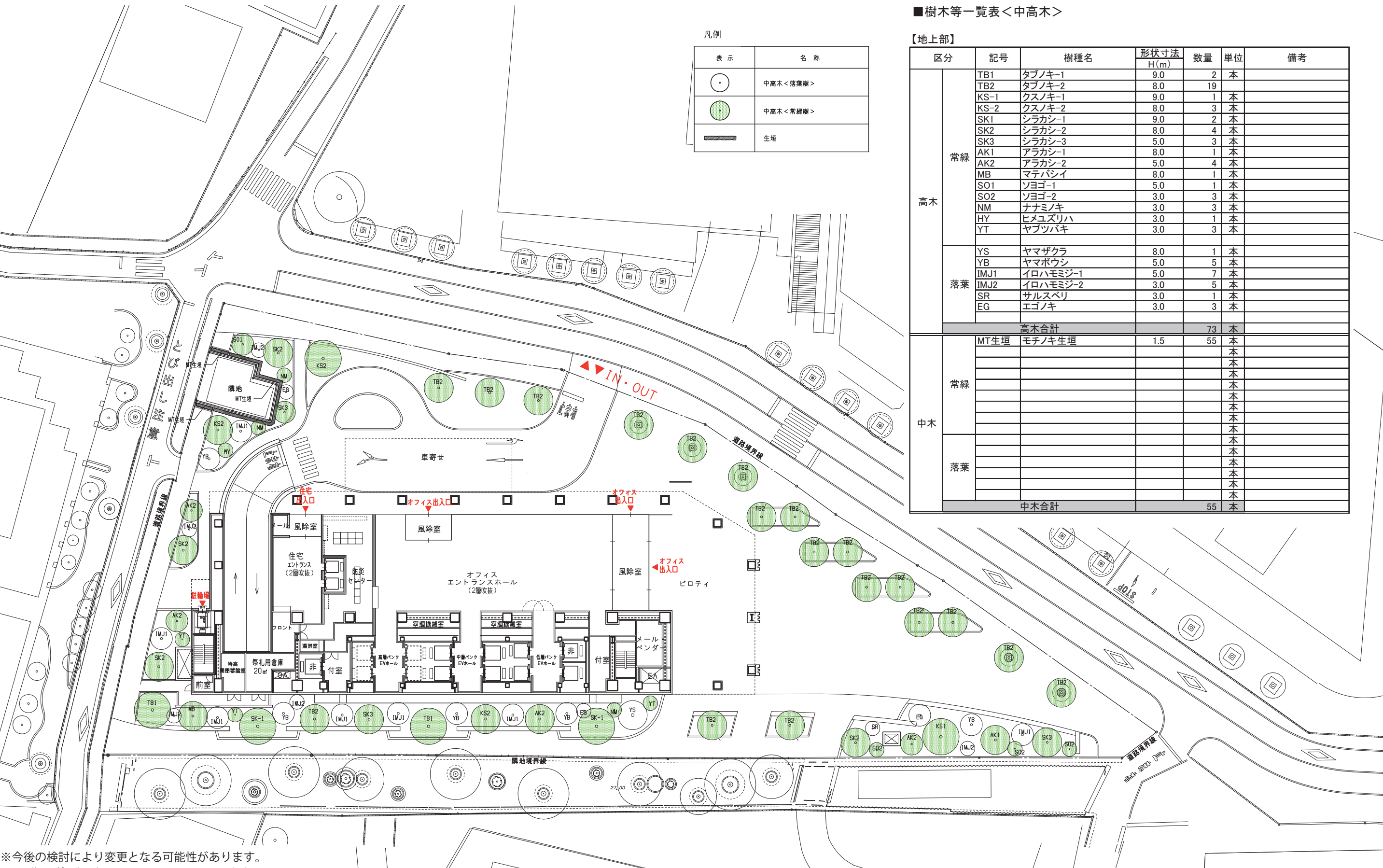
Scale = 1/200

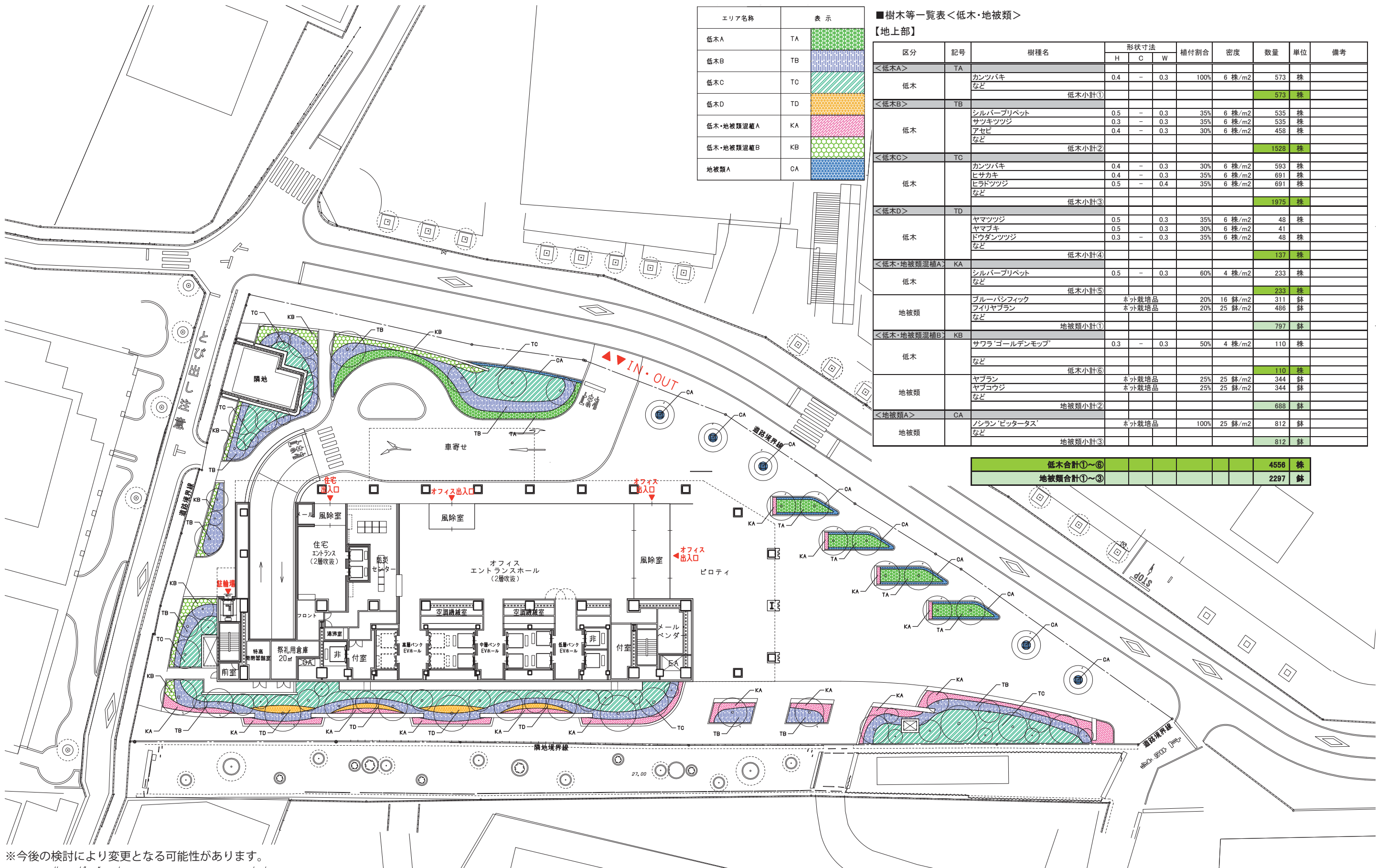
0 1 5 10m

ランドスケープ断面図



○視点うより





エリア名称	表示
低木A	TA
低木B	TB
低木C	TC
低木D	TD
低木・地被類混植A	KA
低木・地被類混植B	KB
地被類A	CA

■樹木等一覧表＜低木・地被類＞
【地上部】

区分	記号	樹種名	形状寸法			植付割合	密度	数量	単位	備考
			H	C	W					
＜低木A＞	TA	カンツバキ	0.4	-	0.3	100%	6 株/m2	573	株	
低木		など						573	株	
＜低木B＞	TB	シルバープリペット	0.5	-	0.3	35%	6 株/m2	535	株	
低木		サツキツツジ	0.3	-	0.3	35%	6 株/m2	535	株	
		アセビ	0.4	-	0.3	30%	6 株/m2	458	株	
		など						1528	株	
＜低木C＞	TC	カンツバキ	0.4	-	0.3	30%	6 株/m2	593	株	
低木		ヒサカキ	0.4	-	0.3	35%	6 株/m2	691	株	
		ヒラドツツジ	0.5	-	0.4	35%	6 株/m2	691	株	
		など						1975	株	
＜低木D＞	TD	ヤマツツジ	0.5		0.3	35%	6 株/m2	48	株	
低木		ヤマフキ	0.5		0.3	30%	6 株/m2	41	株	
		ドウダンツツジ	0.3	-	0.3	35%	6 株/m2	48	株	
		など						137	株	
＜低木・地被類混植A＞	KA	シルバープリペット	0.5	-	0.3	60%	4 株/m2	233	株	
低木		など						233	株	
地被類		ブルーバシフィック				ホット栽培品	20%	16 鉢/m2	311	鉢
		フィリヤブラン				ホット栽培品	20%	25 鉢/m2	486	鉢
		など						797	鉢	
＜低木・地被類混植B＞	KB	サワラ'ゴールデンモップ'	0.3	-	0.3	50%	4 株/m2	110	株	
低木		など						110	株	
地被類		ヤブラン				ホット栽培品	25%	25 鉢/m2	344	鉢
		ヤブコウジ				ホット栽培品	25%	25 鉢/m2	344	鉢
		など						688	鉢	
＜地被類A＞	CA	ソシラン'ピッタータス'				ホット栽培品	100%	25 鉢/m2	812	鉢
地被類		など						812	鉢	

低木合計①～⑥								4556	株
地被類合計①～③								2297	鉢

※今後の検討により変更となる可能性があります。



完成予想図 1

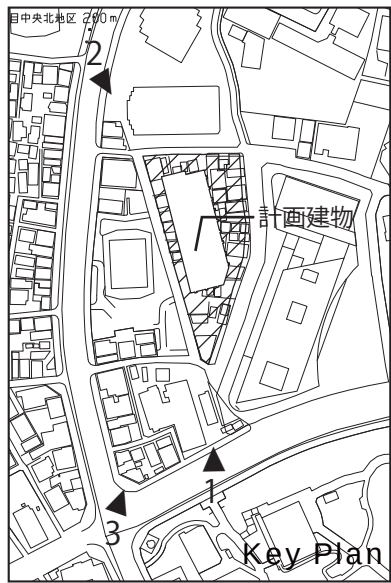


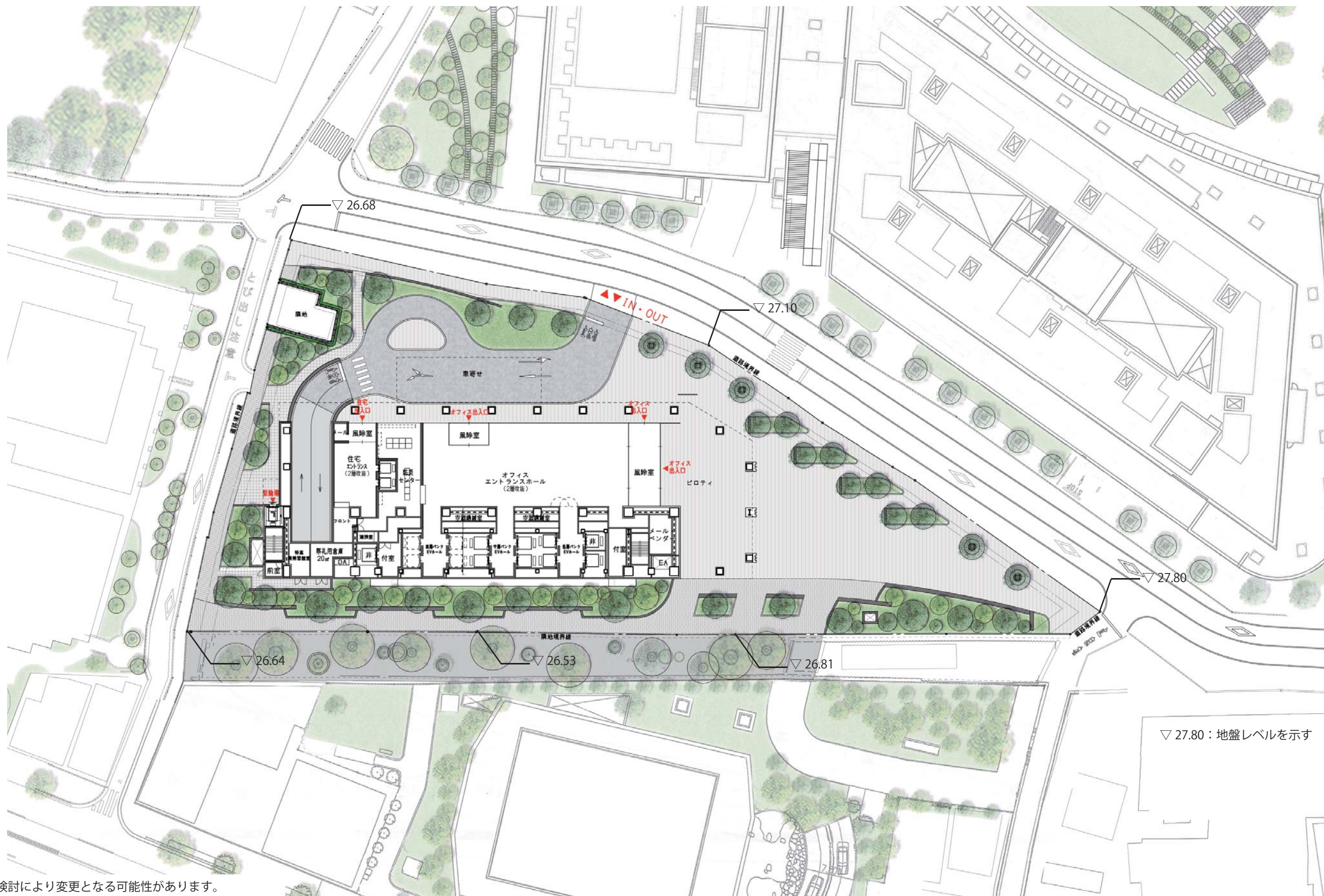
完成予想図 2





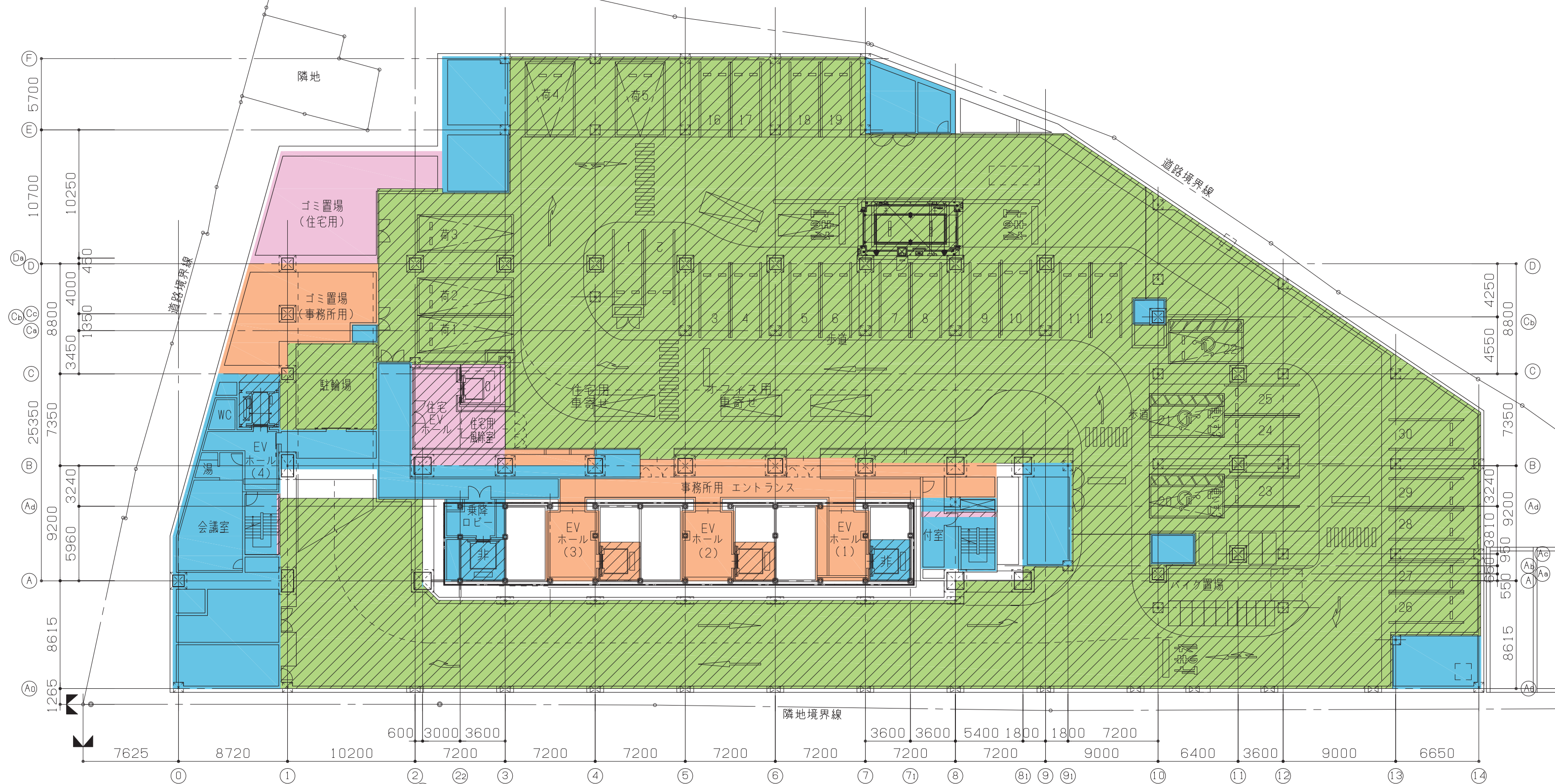
完成予想図 3



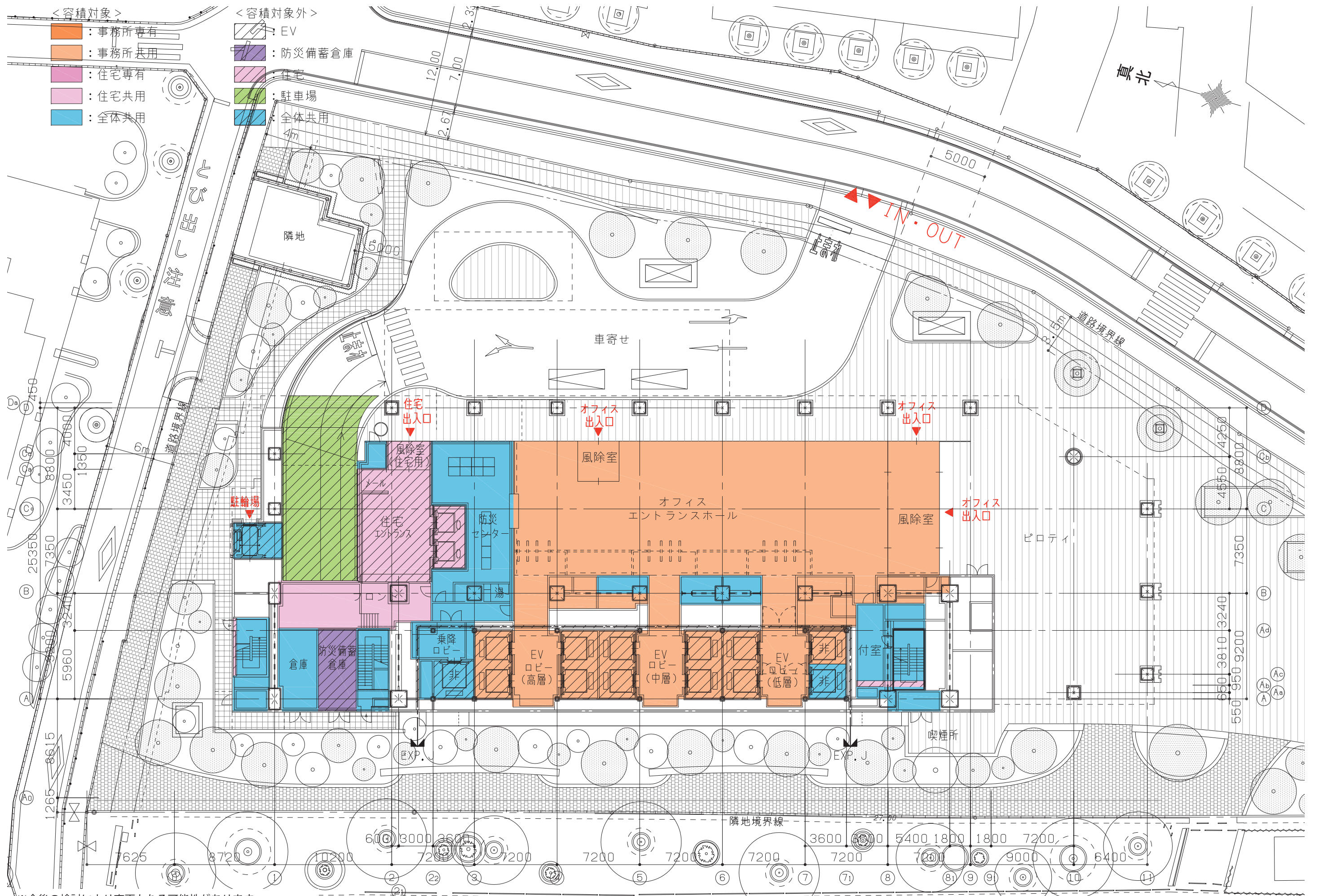


※今後の検討により変更となる可能性があります。

- <容積対象>
- ：事務所専有
 - ：事務所共用
 - ：住宅専有
 - ：住宅共用
 - ：全体共用
- <容積対象外>
- ：EV
 - ：防災備蓄倉庫
 - ：住宅
 - ：駐車場
 - ：全体共用



※今後の検討により変更となる可能性があります。



※今後の検討により変更となる可能性があります。

※今後の検討により変更となる可能性があります。

<容積対象>

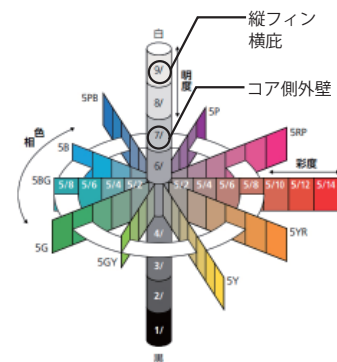
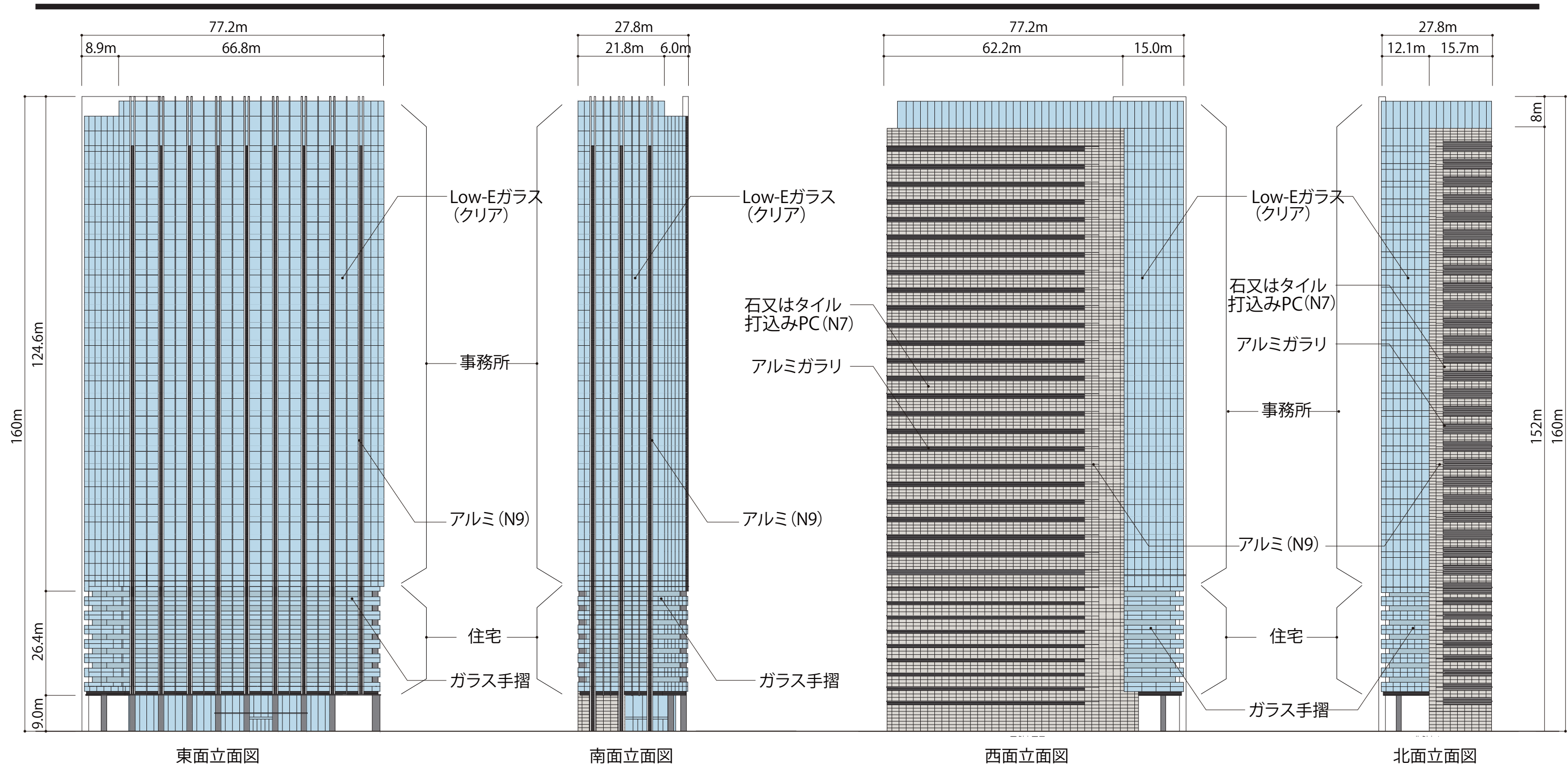
- : 事務所専有
- : 事務所共用
- : 住宅専有
- : 住宅共用
- : 全体共用

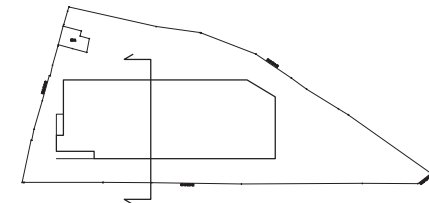
<容積対象外>

- ▨ : EV
- ▨ : 防災備蓄倉庫
- ▨ : 住宅
- ▨ : 駐車場
- ▨ : 全体共用



※今後の検討により変更となる可能性があります。





- <容積対象外>
- | | |
|---|----------|
|  | : EV |
|  | : 防災備蓄倉庫 |
|  | : 住宅 |
|  | : 駐車場 |

断面図
S=1/800