

西新宿五丁目北地区防災街区整備事業

1 旧計画案における景観まちづくり審議会での報告について

(1) 日時

平成 27 年 1 月 23 日 (第 56 回)

(2) 主な意見

- ・神田川沿いの親水公園とせせらぎ、桜並木を一体化するとにぎわいをつくることができる。
- ・居住人口が増加する事に対して、地域の生活動線に対する配慮が必要。
- ・一時避難場所として十分な空間が確保できているか。
- ・開発にあたり、公園、広場(外構)を街区全体として一つの計画としてまとめた方が良い。

2 計画案の主な変更点

(1) 建物機能の変更

A棟 : 事業性改善のために事務所床の割合を増加。

B棟 : 都市計画決定時に地域貢献施設として認可保育園の設置を決定。

(2) 建物外観の変更 (立面図の変更)

A棟 : 住宅機能からオフィス機能への変更に合わせて、ガラスのカーテンウォールを採用。

周辺オフィスビルとの調和も意識しつつ、空の映り込みによる圧迫感の低減を意図。

B棟 : 事業性(建設コスト・専有部有効率)に配慮し、口の字型プラン全周バルコニーの採用。

全周バルコニーとなることで、より住宅らしいデザインになることと、水平ラインが強調されることから、マリオンによるボリュームの分節化で圧迫感の低減を意図。

(3) 広場計画の具体化





神田川に面した親水公園および、A地区、B地区の広場の内容について、計画案の具体化を行いました。尚、現在の計画案にて、関係諸官庁との協議を進めている途上になりますので、協議の結果により計画が変更になる場合もあります。

(※)全体コンセプトの変更は行いません。



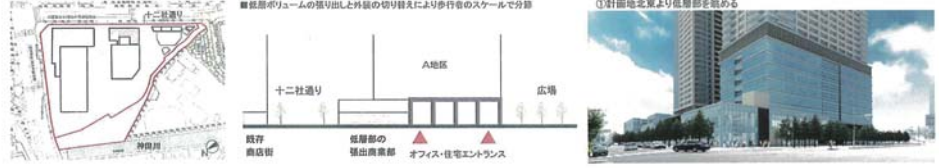
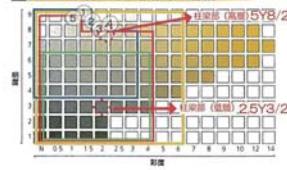

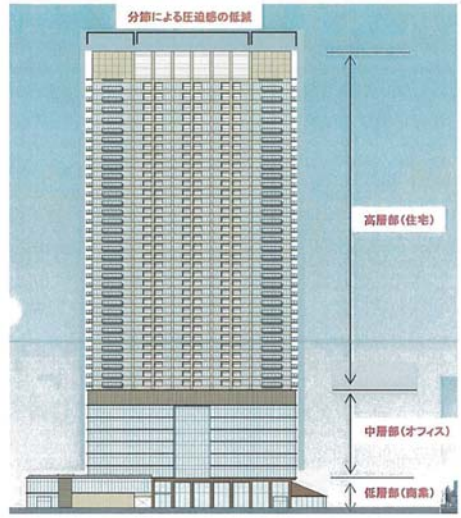
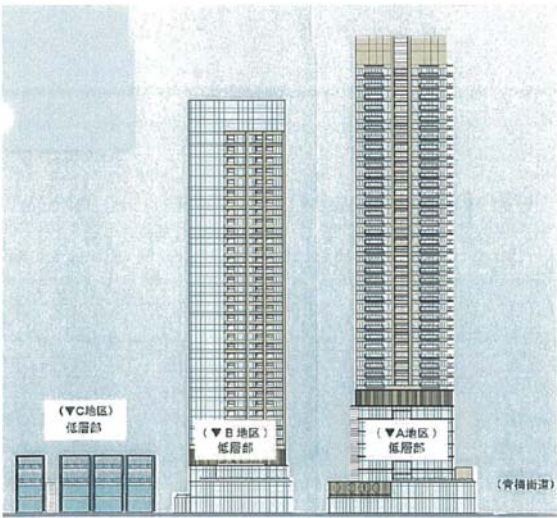


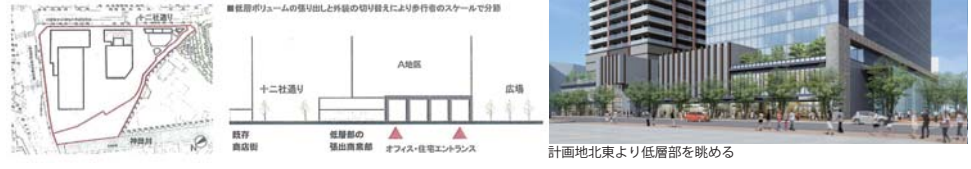

(1) 建物機能の変更

旧	新	変更理由・内容
<p>旧建物の垂直断面図と2階平面図。高さ約170m。C地区（住宅）、B地区（住宅）、A地区（事務所棟、住宅棟）の構成。2階平面図は高層部（住宅）、中層部（オフィス）、低層部（商業）を示している。</p>	<p>新建物の垂直断面図と2階平面図。高さ約130m。C地区（住宅）、B地区（保育所）、A地区（SOHO住宅、事務所）の構成。2階平面図は高層部・SOHO住宅、中層部・オフィス、低層部・商業を示している。</p>	<p>(1) 建物機能の変更 A棟：事業性改善のために事務所床の割合を増加。 B棟：都市計画決定時に地域貢献施設として認可保育園の設置を決定。</p>

(2) 建物外観の変更



旧	新	変更理由・内容
  <p data-bbox="460 1942 638 1969">B棟 基準階平面図</p>	  <p data-bbox="1528 1942 1706 1969">B棟 基準階平面図</p>	<p data-bbox="2249 310 2745 340">(2) 建物外観の変更 (立面図の変更)</p> <p data-bbox="2249 357 2804 483">A棟：住宅機能からオフィス機能への変更に合わせて、ガラスのカーテンウォールを採用。</p> <p data-bbox="2329 499 2804 630">周辺オフィスビルとの調和も意識しつつ、空の映り込みによる圧迫感の低減を意図。</p> <p data-bbox="2249 646 2804 772">B棟：事業性（建設コスト・専有部有効率）に配慮し、口の字型プラン全周バルコニーの採用。</p> <p data-bbox="2329 789 2804 1008">全周バルコニーとなることで、より住宅らしいデザインになることと、水平ラインが強調されることから、マリオンによるボリュームの分節化で圧迫感の低減を意図。</p>

(2) 建物外観の変更

旧	新	変更理由・内容
<p>方針4：周辺地域に配慮したボリューム計画・周辺環境と調和した外装計画</p> <p>4-1、高層部は、青梅街道沿いに対面する細身の超高層ビルの幅に合わせ、3つに分節して圧迫感を低減しファサードも縦基調として景観との調和を図ります。</p>  <p>4-2、中層部は、青梅街道沿いに隣接して並ぶ中層ビルの高さと同程度として街並みの連続性を確保し、壁面の分節化により、街並みのスケールとの調和を図ります。</p> <p>■オフィスの高さを隣接して並ぶ中層ビルに合わせてアクセントをつけて壁面を分節する</p>  <p>4-3、低層部は、ボリュームを張り出させ、基壇をつくることで、高層棟による圧迫感を低減し、十二社通りの既存商店街との調和を図ります。</p>  <p>4-4、複数棟の外観を計画地に隣接する超高層ビルの外観の色彩やデザインと調和したものとします。</p> <p>■SYR(黄赤)～SY(黄)系の色相</p>  <p>■神田川沿いからの眺め</p>  <p>「格子」「ガラス」を共通要素としながらもA地区・B地区それぞれが特徴あるデザインとします。</p>  	<p>方針4：周辺地域に配慮したボリューム計画・周辺環境と調和した外装計画</p> <p>4-1. 遠景、中景</p> <p>A棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西新宿の超高層ビル群と調和するボリュームとします。 ・ガラスカーテンウォールで空と一体的に見せ圧迫感を緩和します。  <p>B棟の外観コンセプト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西新宿の超高層ビル群と調和するボリュームとします。 ・縦ラインを強調した壁面の分割により圧迫感を緩和します。  <p>4-2. 近景</p> <p>低層部は、ボリュームを張り出させ、基壇をつくることで、高層棟による圧迫感を低減し、十二社通りの既存商店街との調和を図ります。</p> <p>また色彩はアースカラーを基調とし、ヒューマンスケールで構成</p>  <p>4-3. 各棟を用途に合った明確なデザインとし、周辺の超高層ビルとの調和を図ります。</p> <p>A棟：オフィス+SOHO 住宅 オフィスらしいガラスカーテンウォールによるデザインで空と一体的に見せることにより圧迫感を緩和します。</p> <p>B棟：住宅 住宅らしいファサードに縦ラインを強調した壁面の分割で圧迫感を緩和します。</p> <p>周辺のガラスファサードのビル</p> 	<p>A棟の用途の変更に伴い、A棟、B棟とも、より用途に合った明確な外観デザインと変更した。</p> <p>A棟の外観コンセプト</p> <p>①遠景：西新宿の超高層ビル群と調和するボリューム</p> <p>②中景：ガラスカーテンウォールで空と一体的に見せ圧迫感を緩和</p> <p>③近景：低層部はアースカラーを基調とし、ヒューマンスケールで構成</p> <p>B棟の外観コンセプト</p> <p>①遠景：西新宿の超高層ビル群と調和するボリューム</p> <p>②中景：縦ラインを強調した壁面の分割により圧迫感を緩和</p> <p>③近景：低層部はアースカラーを基調とし、ヒューマンスケールで構成</p>

(3) 広場計画の具体化

本地区のランドスケープデザインにおいては、建物機能の変更と前回の景観審議会で頂戴した意見を踏まえた上で、まちづくりの基本テーマ「つどいにぎわう せせらぎのあるまち」をより体現できるようなデザインへ変更を行なっています。

旧	新	主な変更点
 <p>北新宿地区 放射第24号線（青梅街道） 新宿副都心再開発第15号棟（十二社通り） 西第7地区（住宅等：28階） A2地区（集会所） A地区（市街地再開発事業決定済） 西第3地区（事務所棟：31階）</p> <p>1地区：東京電力株 新宿五丁目中央北地区 開発等促進区決定済</p>	 <p>放射第6号線（税務署前） 放射第24号線（青梅街道） 新宿副都心再開発第15号棟（十二社通り） 西第7地区（住宅等：28階） A2地区（集会所） A地区（市街地再開発事業決定済） 西第3地区（事務所棟：31階）</p> <p>B地区：東京電力株 新宿五丁目中央北地区 再開発等促進区決定済</p>	<p>① より多くの地域住民が集える広場空間の創出 十二社熊野神社の例大祭をはじめとした地域の様々なイベントの場や災害時の一次避難地としてより多くの人々が利用できるよう、フラットで見通しのよい大きな広場を計画しています。</p> <p>② 水景をより近くに感じられる歩行空間の創出 以前の計画では、神田川と公園・広場を仕切るように計画されていた護岸付近のあり方を見直し、神田川を眺めながら散歩を楽しめるプロムナードを計画しています。また新設の水景施設も、かつての神田上水助水堀を想起させるような流れを計画し、神田川から新宿中央公園方面に抜ける大きな「水と緑の散歩道」を整備します。</p> <p>③ 内外一体で賑わいを生み出すテラス空間の創出 A地区西側の広場は、隣接するカフェラウンジと連動して利用できるようなカフェテラスを、またB地区西側の広場には、B棟に計画されている保育所の園庭利用も想定した見通しの良い芝生広場を計画しています。 建物機能との連動したテラス空間を設けることで、建築内外一体となってまちの賑わい拡大を目指します。</p> <p>その他にも、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存樹をできるだけ生かした植栽計画 ・かつて当地区が持っていた高密度な都市スケールを継承したテラスやファニチャーのデザインや配置計画 ・地域の歴史を伝えるサイン計画 <p>等を行うことで、当地区の土地の記憶や歩んできた歴史を感じられる風景づくりを行なっていきます。</p>