第６９回新宿区景観まちづくり審議会
［報告2］資料

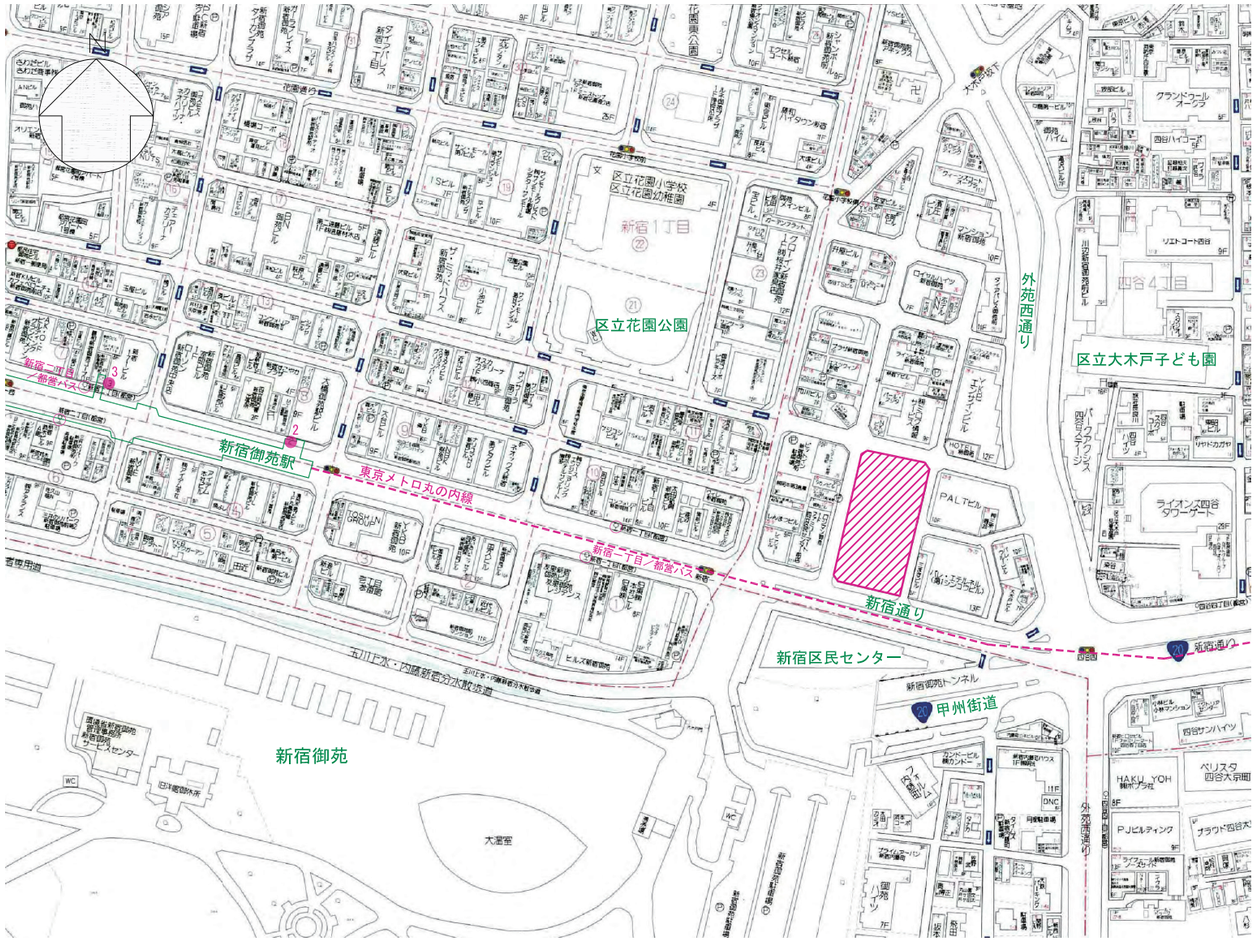
（仮称）新宿区四谷４丁目計画

目次

１．敷地概要　P2
２．周辺状況　P3
３．上位計画　P4
４．計画の概要　P5
５．計画の特徴　P7
６．景観形成に関する方針　P8
７．着色立面図　P13

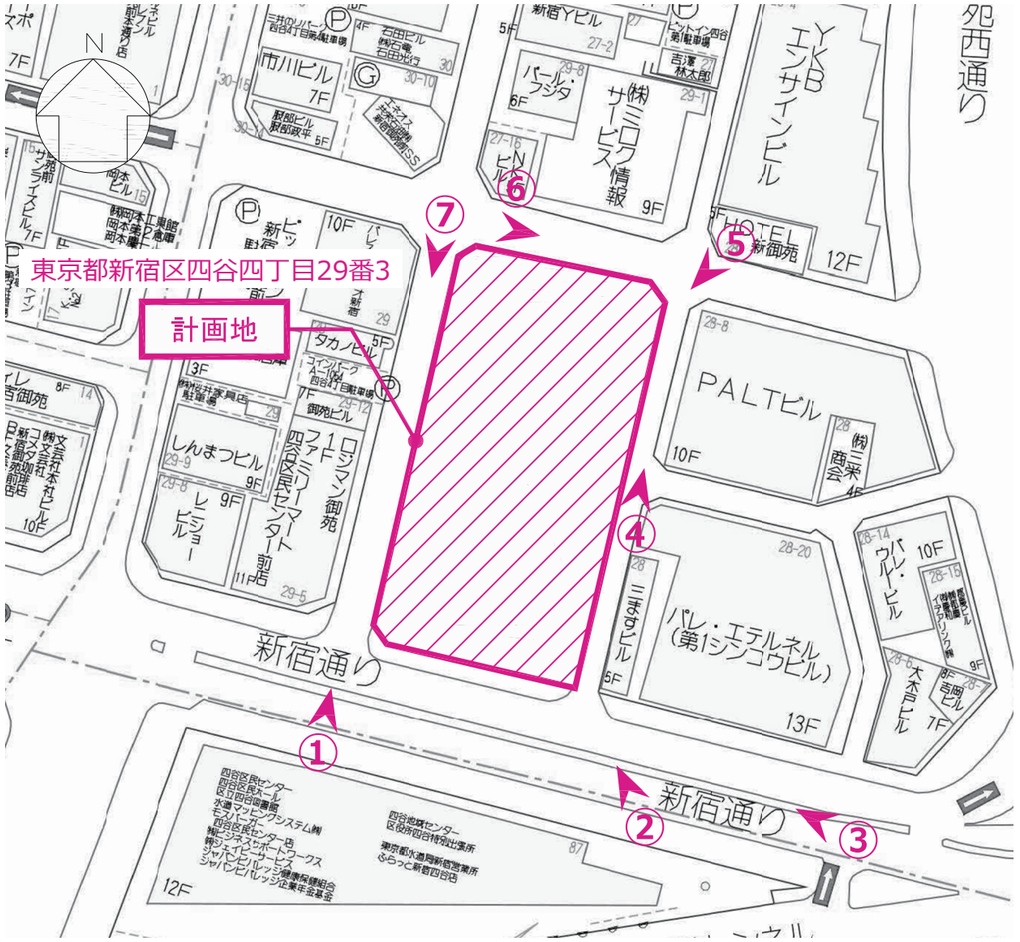
1．敷地概要

【案内図】



----	線路	●	地下鉄出入口
□	駅	○	バス停

【敷地周辺状況】



禁無断複写複製
株式会社日建ハウジングシステム
Ｚ１９ＢＢ第２５２８号

① 新宿通り　南側より

② 新宿通り　東側より

③ 新宿通り　東側より

④ 区道　南側より

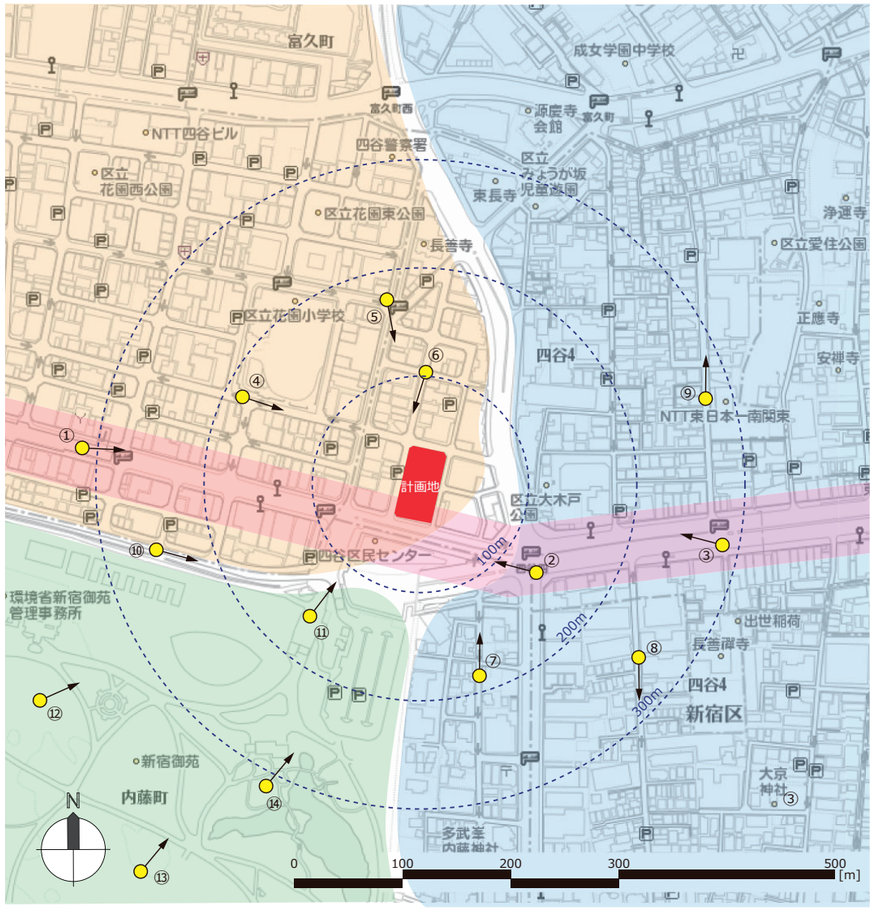
⑤ 区道　北側より

⑥ 区道　西側より

⑦ 区道　北側より

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

2．周辺状況



撮影ポイント

禁無断複写複製
株式会社日建ハウジングシステム
Z19BB第2528号

【新宿通り】通り沿いは高層の建物が整然と並び、昼夜を問わず人通りと車通りが多い。

① 新宿御苑駅前
地下鉄新宿御苑駅の出口があり、人通りが一段と多くにぎわっている。

② 四谷四丁目交差点
外苑西通りと新宿通りの合流地点。
角に建つ四谷区民センターは幅広い年齢層に利用される。

③ 四谷四丁目東交差点
新宿通りと甲州街道の分岐点、片側５車線で交通量が多い。

【雑居ビルエリア】中層の古いビルが多く立ち並び、電柱と電線が入り乱れる。一方で小学校や公園の緑地が点在している。

④ 花園公園前
公園と小学校の校庭を兼ねた広い空地と大きなケヤキが、街に潤いを与えている。

⑤ 花園小学校東交差点
５つの道路が合流する地点。
電柱と電線が入り乱れており、雑多な印象を受ける。

⑥ 敷地周辺
事務所ビルや集合住宅が多く立ち並ぶが1 階は商業施設が入る建物が多く見られる。

【住宅街エリア】戸建て住宅と集合住宅が並び、落ち着いた色彩の壁面や塀で閑静な雰囲気が形成され、手入れのされた樹木が目立つ。

⑦ 内藤町

⑧ 大京町

⑨ 愛住町周辺

【公園エリア】都内屈指の公園、新宿御苑から滲み出る緑に囲まれ落ち着いたエリアを形成している。

⑩ 新宿御苑北側

⑪ 御苑大木戸門前

⑫ 新宿御苑温室前

⑬ 新宿御苑広場

⑭ 新宿御苑休憩所前

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

3．上位計画

【東京都景観計画】（2018年8月）

■都心部を中心とする風格のある景観の形成

・歴史的・文化的資源の保全・活用

浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、新宿御苑など、大名屋敷を継承する庭園や大規模緑地の周辺では、庭園等の内部からの眺望に配慮して建築物の景観誘導や屋上設置の屋外広告物の規制などを行い、国際的な観光資源としてふさわしい庭園等の景観を保全する。

・幹線道路沿道における風格のある街並みの形成

皇居や赤坂御用地、神宮外苑、青山霊園、新宿御苑、明治神宮、代々木公園などの都心のシンボル的な大規模な緑と、これらを結ぶ外堀通り、山手通りなどの幹線道路の街路樹、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。

・風格のある都心、個性豊かな拠点

国会議事堂や神宮外苑絵画館、迎賓館など、首都東京の象徴性を意図して計画された建築物については、前景及び後背地となる軸線上の眺望を守り、風格のある景観を保全する。

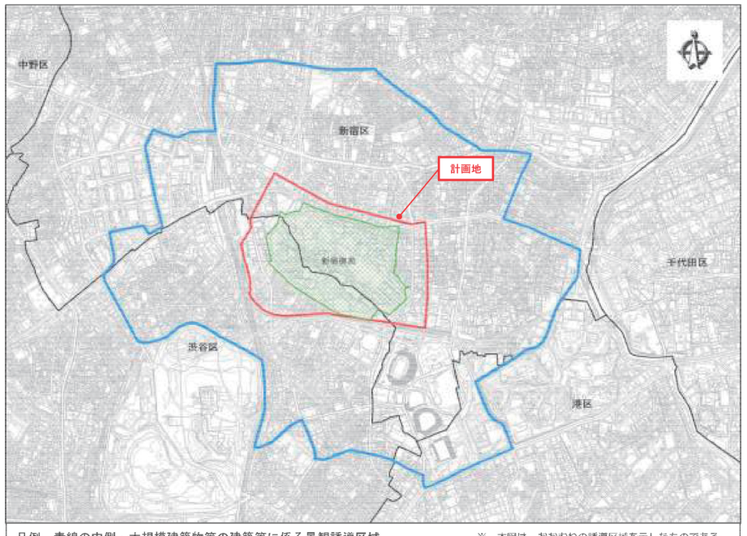
■新宿御苑の眺望の保全に関する景観誘導（区域内）

我が国を代表する景観である庭園内からの眺望を保全するため、建築物等の色彩等を適切に誘導

■絵画館の眺望の保全に関する景観誘導（区域外・近接）

風格ある景観を形成している絵画館を中心とした眺望を保全するため、周辺で計画される建築物等の規模、色彩等を適切に誘導

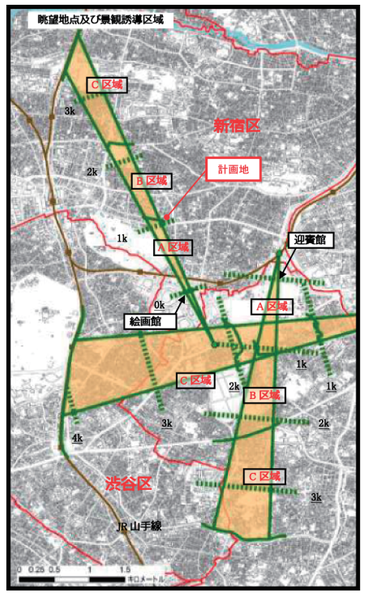
図表 3-16　新宿御苑周辺の景観誘導区域



凡例　青線の内側：大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域
赤線の内側：新宿区景観計画で定める新宿御苑みどりと眺望保全地区における区域又は
渋谷区景観計画で定める景観形成特定地区（新宿御苑周辺地区）における区域

※　本図は、おおむねの誘導区域を示したものである。

図表 3-9　景観誘導区域



【新宿区景観形成ガイドライン　四谷地区 内藤新宿エリア】（2016年4月）

聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観誘導区域

■景観形成の目標

「風格のある新宿通りと整った道路基盤をいかした整然としたまちなみへ」

新宿通り沿道の建築物の形態意匠の調和を図るとともに、区画整理された場所における、賑わいと住み心地の調和したまちなみを創出する。

■景観形成の方針

1.賑わいと風格のある新宿通りの沿道景観をつくる

新宿の賑わい交流の骨格である新宿通りと沿道建築物とが調和した、賑わいと風格のある新宿通り沿道の景観形成を図る。

・スカイラインの連続性に配慮する
・壁面線の連続性に配慮する
・壁面の分節化を図り、長大な壁とならないよう配慮する
・軒線の連続性に配慮する
・屋上広告物は、設置しないようにするか、建築物と一体的に計画し、周囲からの見え方に配慮する

スカイラインや軒線などの水平方向の連続性に配慮する

2.整った道路基盤による整然としたまちなみをつくる

区画整理による整った道路基盤をいかし、整然としたまちなみをつくる。

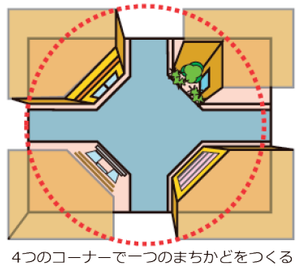
・壁面線の連続性に配慮する／後退する場合は、照明や植栽帯により既存の壁面線を継承する
・壁面の分節化を図り、長大な壁とならないよう配慮する

壁面や植樹帯、街灯の配置を整える

3.コーナー部分をいかした魅力的なまちかどをつくる

区画整理により生じた比較的大きなすみ切り部分をいかし、建築物の形態意匠を工夫し魅力的なまちかどを創出する。

・コーナー部に面した場所には、エントランス等開口部を設ける
・コーナー部に面した建築物の各面は、調和した意匠とする



4つのコーナーで一つのまちかどをつくる

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

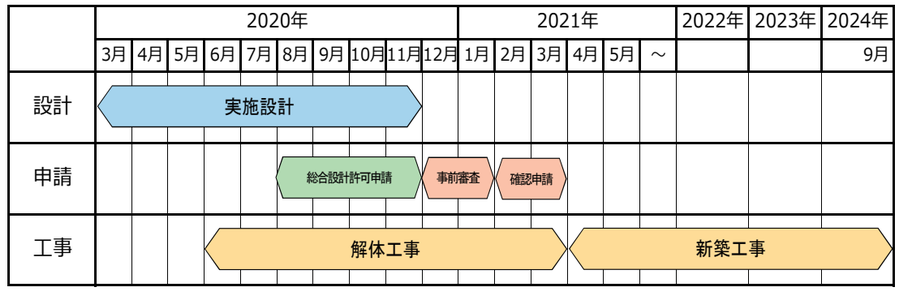
4．計画の概要

【計画概要】

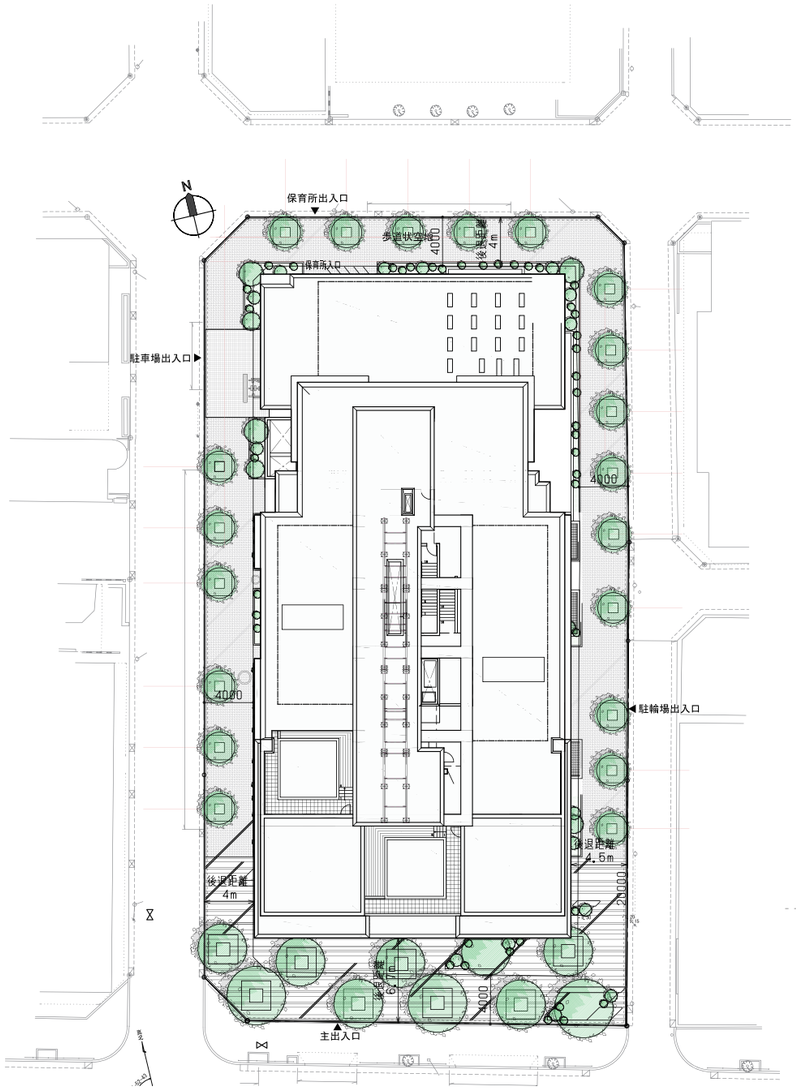
Ⅰ．敷地概要		
敷地面積	2,251.38 ㎡（ 681.04 坪）	確定測量図
提供敷地面積	1.68 ㎡（ 0.50 坪）	東側
有効敷地面積	2,249.70 ㎡（ 680.53 坪）	
用途地域	商業地域	
防火地域	防火地域	
高度地区	なし	
その他地域地区	駐車場整備地区	
法定建ぺい率	80 %	
法定容積率	600/700 %→630.37%→1000%	総合設計による割り増し
日影規制	なし	
道路	北側7.98m 東側4.0m 西側6.01m 南側21.09m	東側4m認定

Ⅱ．計画概要	
計画名称	（仮称）新宿区四谷4丁目計画
高さ	135.12 m
建築面積	1,338.45 ㎡（ 404.88 坪） 59.49 %＜ 80.00 %
延床面積	33,216.50 ㎡（ 10,047.99 坪）
容積対象面積	22,492.44 ㎡（ 6,803.96 坪） 999.79 %＜ 1,000 %
用途	共同住宅･保育所
構造・規模	鉄筋コンクリート造 ・ 地上36階地下1階
住戸数	286 戸
駐車台数	92 台
駐輪台数	279 台
専有面積帯	43.45㎡～209.39㎡
着工	2021年4月初
竣工	2024年9月末

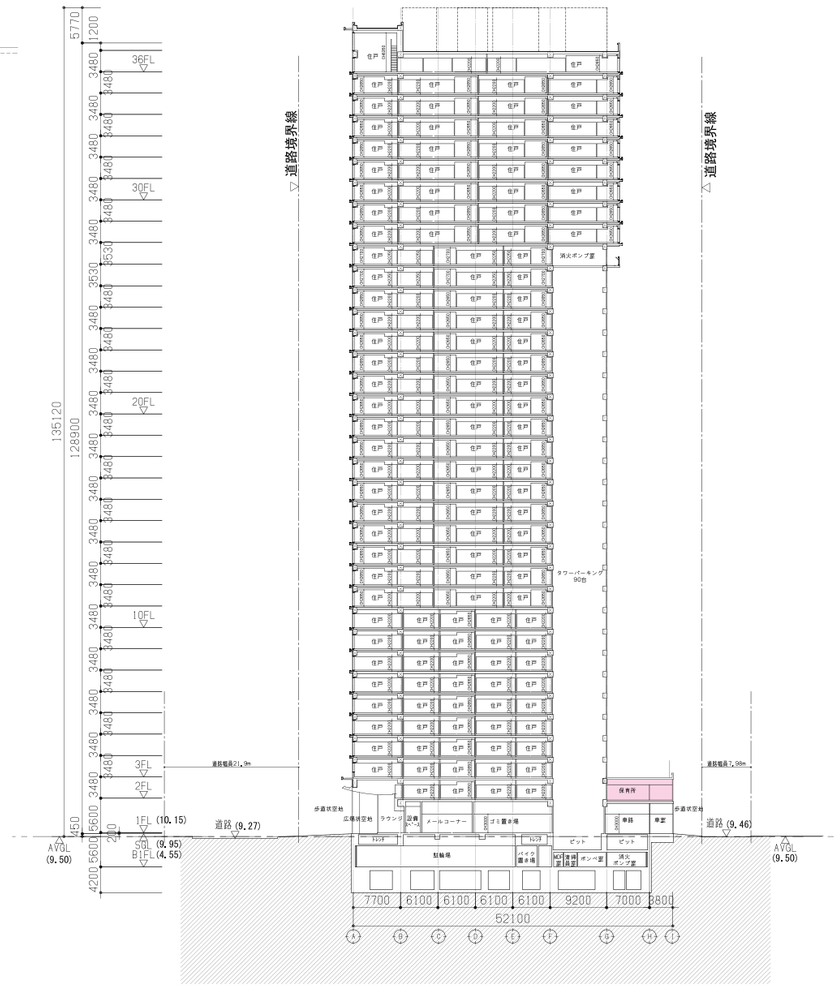
【スケジュール】



【配置図　1：500】



【断面図　1：1000】



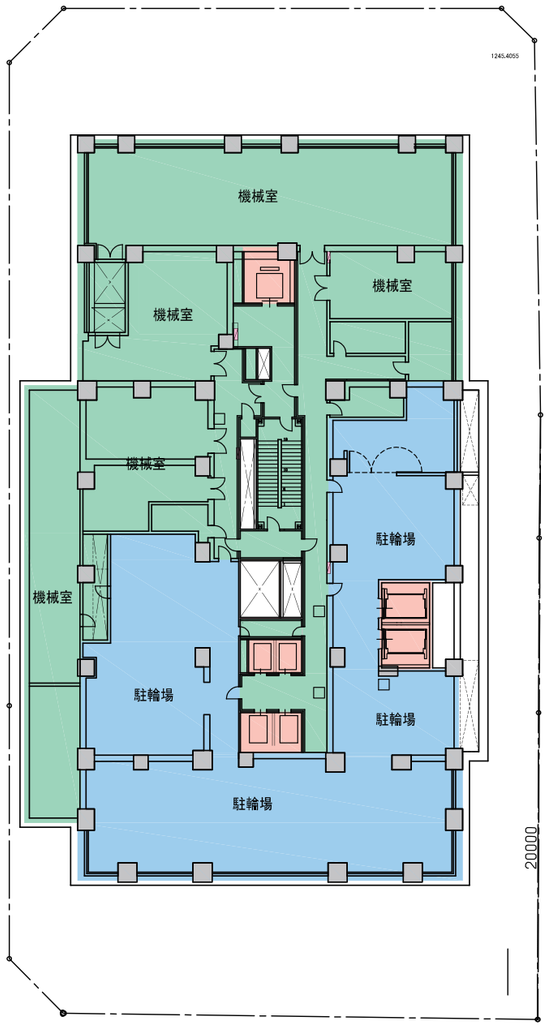
【外観イメージ】

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

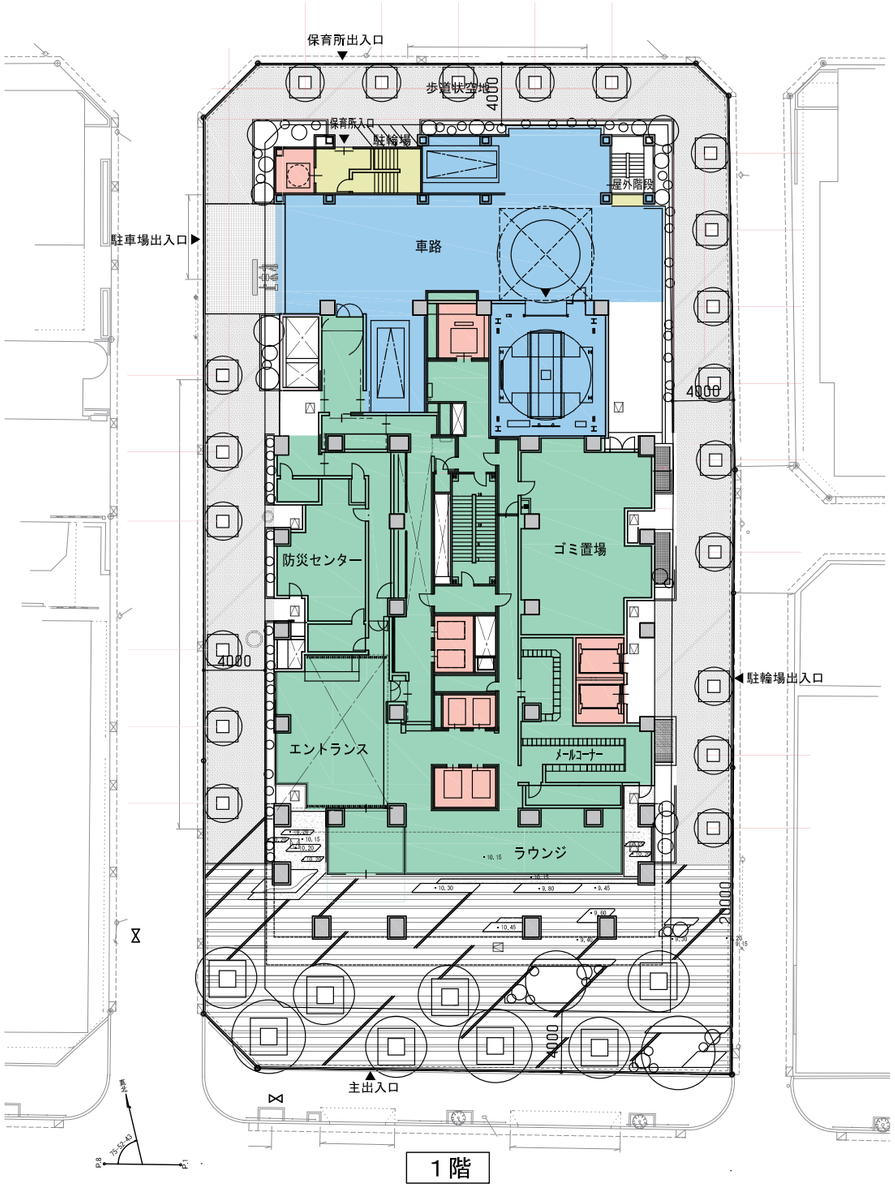
４．計画の概要

：専有スペース
：共用スペース
：EV
：駐車・駐輪スペース
：認定保育所

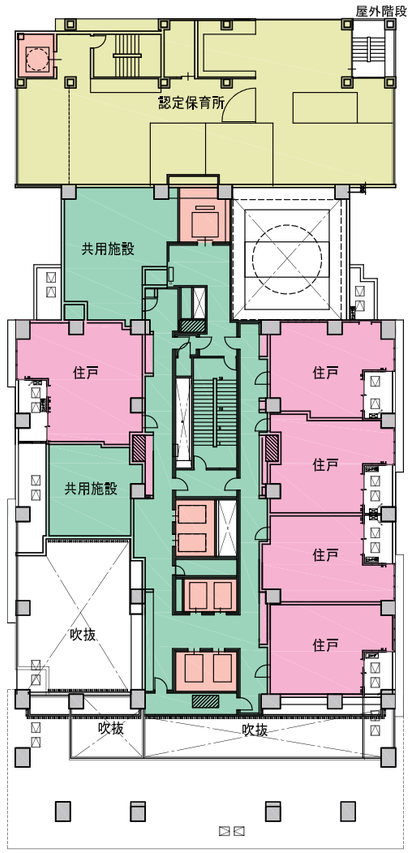
【平面図　1：400】



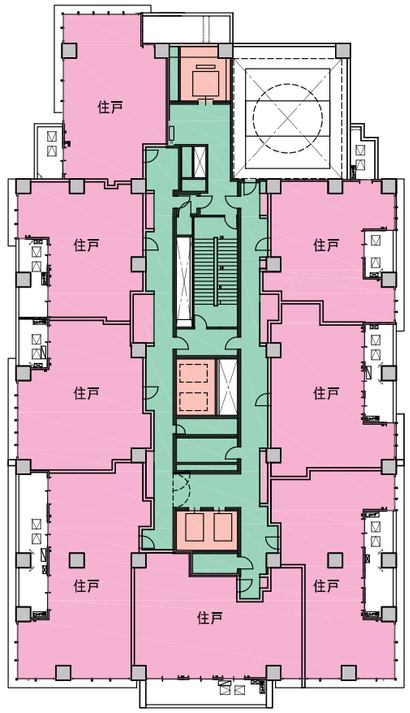
地下１階



１階



２階



基準階

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

5．計画の特徴

上位計画における位置付け

□東京都景観計画（2018（平成30)年8月改定版）

○歴史的・文化的資源の保全・活用
浜離宮恩賜庭園、旧芝離宮恩賜庭園、新宿御苑など、大名屋敷を継承する庭園や大規模緑地の周辺では、庭園等の内部からの眺望に配慮して建築物の景観誘導や屋上設置の屋外広告物の規制などを行い、国際的な観光資源としてふさわしい庭園等の景観を保全する。

○幹線道路沿道における風格のある街並みの形成
皇居や赤坂御用地、神宮外苑、青山霊園、新宿御苑、明治神宮、代々木公園などの都心のシンボル的な大規模な緑と、これらを結ぶ外堀通り、山手通りなどの幹線道路の街路樹、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。

○風格のある都心、個性豊かな拠点
国会議事堂や神宮外苑絵画館、迎賓館など、首都東京の象徴性を意図して計画された建築物については、前景及び後背地となる軸線上の眺望を守り、風格のある景観を保全する。

□新宿区景観まちづくり計画　新宿区景観形成ガイドライン
四谷地区　内藤新宿エリア（2015(平成27)年3月改定版）

○賑わいと風格ある新宿通りの沿道景観をつくる
新宿の賑わい交流の骨格である新宿通りと沿道建築物とが調和した、賑わいと風格のある新宿通り沿道の景観形成を図る。

○整った道路基盤による整然としたまちなみをつくる
区画整理による整った道路基盤をいかし、整然としたまちなみをつくる。

○コーナー部分をいかした魅力的なまちかどをつくる
区画整理により生じた比較的大きな隅切り部分をいかし、建築物の形態意匠を工夫し魅力的なまちかどを創出する。

□新宿区みどりの基本計画（改定）（平成30(2018)年3月）

○風のみち（みどりの回廊）－ 新宿通り
街路樹の整備や沿道建築物の緑化をすすめ、身近な地域のみどりをつなげ、「七つの都市の森(新宿御苑)」とを結びさわやかな風を導く、厚みと広がりをもったみどり豊かな都市空間を形成

○オープンスペースの確保
地域の庭等の公開、地域ぐるみで緑化をすすめる

計画地周辺の状況

○周辺エリアからの見え方
・商業施設、住宅、事務所が混在しているエリア。

○地区内のオープンスペース・緑
・敷地東西北の3面とも路側帯のみ、街路樹は無い。

○通り周辺の様子
・敷地南側は新宿通りに面しており、通り沿いには地下鉄の駅もあるため、日中は多くの人が行き交っている。歩道はあるが憩えるスペースはない。

景観形成上の留意ポイント

遠　景

・新宿御苑からの見え方を配慮した頂部の形成
・絵画館からの見え方を配慮した頂部の形成

中　景

・新宿通り沿いの建物と調和したファサードデザインの配慮
・緑豊かな美しい新宿通りの創出
・コーナー部分のアイストップとなる緑の提供
・周辺に圧迫感を与えない配慮

近　景

・沿道と空地のつながりを意識したオープンスペースの計画
・人が集まる緑豊かな広場空間の形成

景観形成に関する方針

コンセプトⅠ

新宿御苑及び聖徳記念絵画館と
調和した風格ある街並みの形成を図る

方針①　新宿御苑及び聖徳記念絵画館からの見え方を意識したボリューム

コンセプトⅡ

新宿通りとのつながりを意識した
景観の形成を図る

方針②　周辺の街並みと調和するファサードデザイン

コンセプトⅢ

歩行者が安心して通行できる
街路環境の創出を図る

方針③　快適で安全な歩行空間・賑わいを意識した広場の整備

方針④　豊かな緑の提供と演出

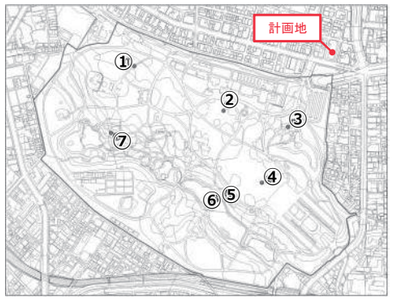
※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

遠景

方針①　新宿御苑及び聖徳記念絵画館からの見え方を意識したボリューム配置

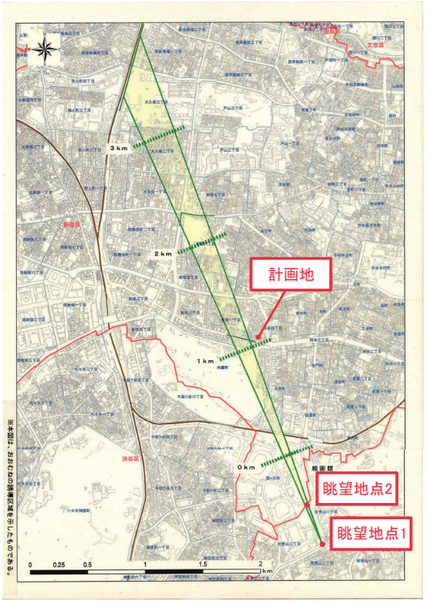
・新宿御苑や聖徳記念絵画館からの見え方を意識し、風格ある街並みの形成に寄与する。
・頂部はボリュームを欠いたデザインとし、上層部の圧迫感を軽減する。

【新宿御苑　眺望地点】



【頂部のデザイン】

【明治神宮聖徳記念絵画館　眺望地点】

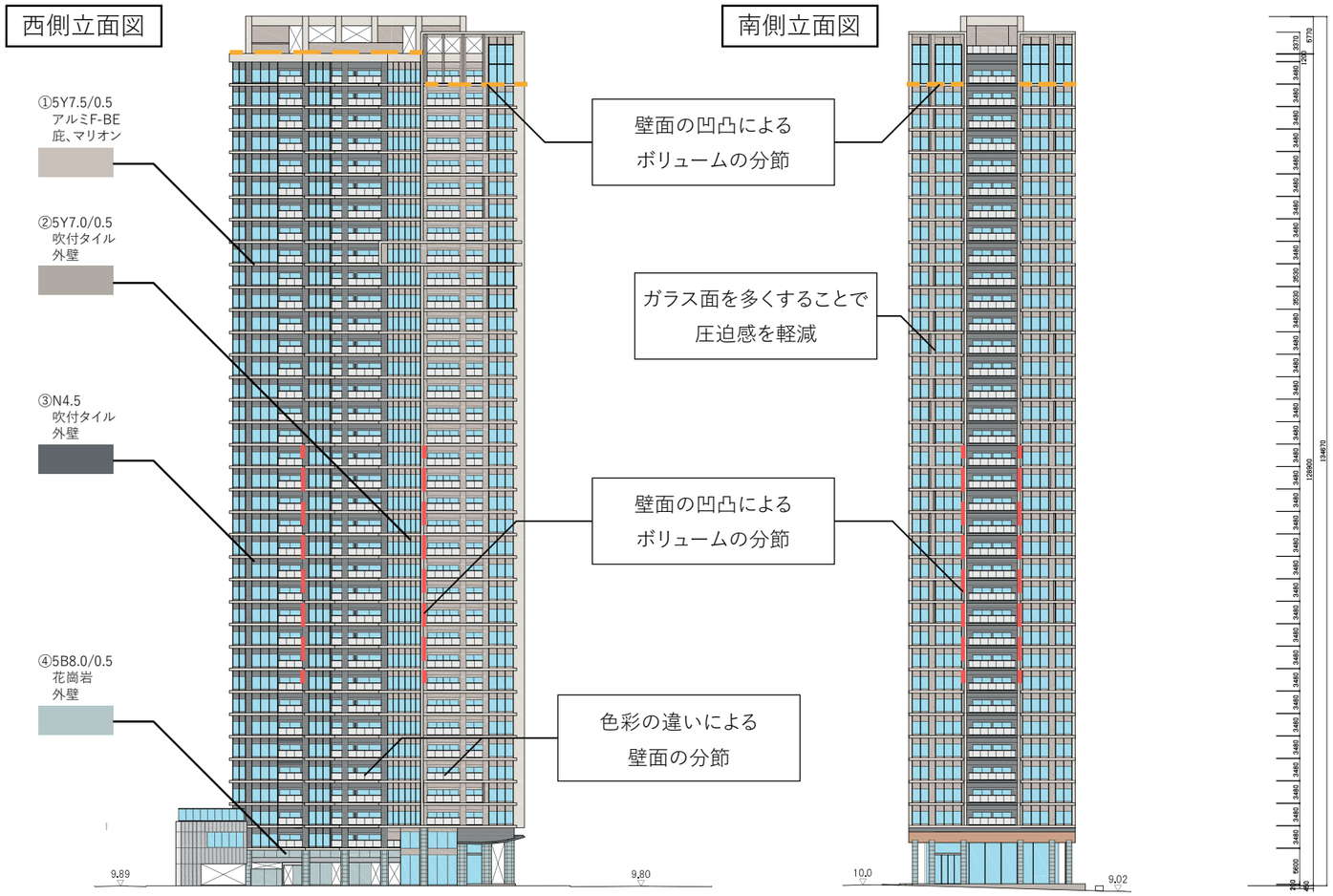


※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

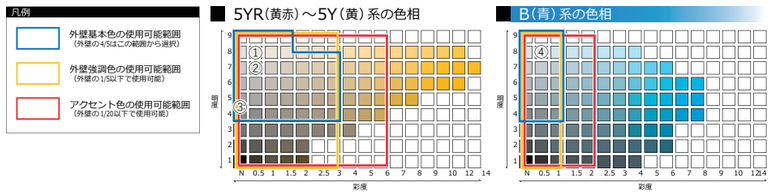
中景

方針②　周辺の街並みと調和するファサードデザイン

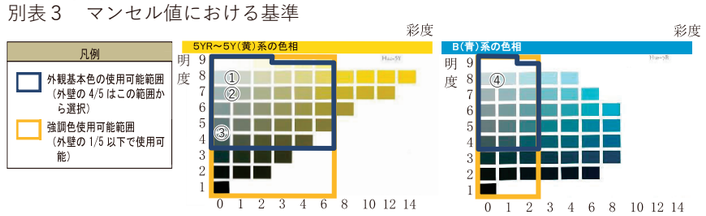
・圧迫感のある長大な壁面とならないよう、色彩や壁面の凹凸、デザインの切り替えにより建物を分節する。
・外壁は新宿御苑を意識した黄系を基調とし、ガラスによる空の映り込み効果で周辺への圧迫感を軽減する。



東京都景観色彩ガイドライン
大規模建築物等の色彩基準（文化財庭園等の周辺から約１kmの範囲）



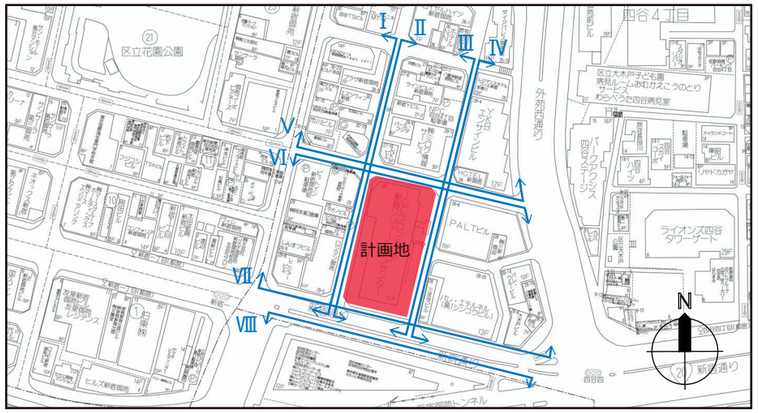
新宿区景観形成ガイドライン
別表３　マンセル値における基準

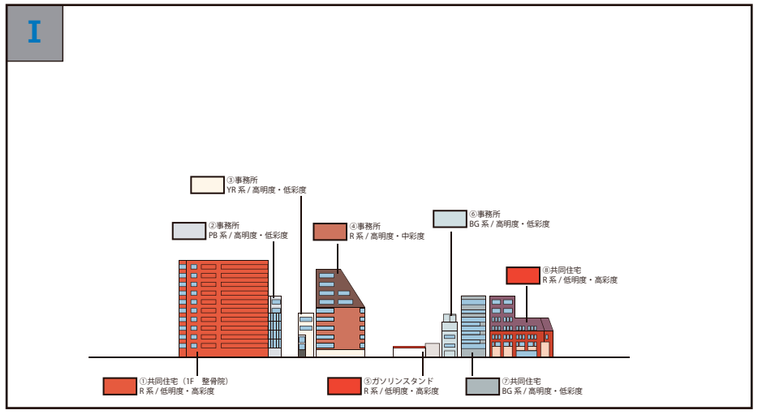


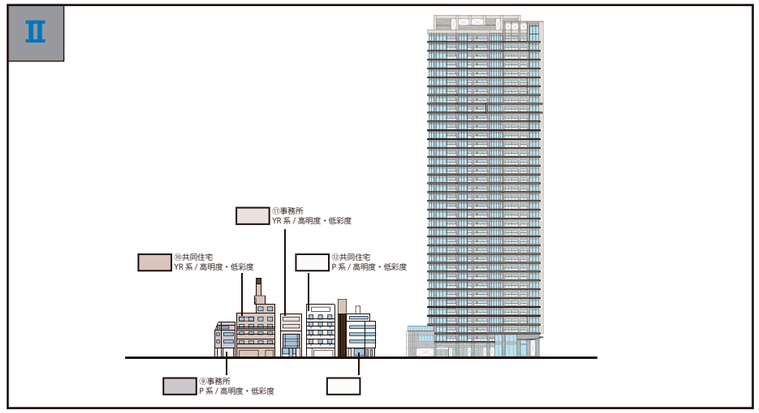
中景

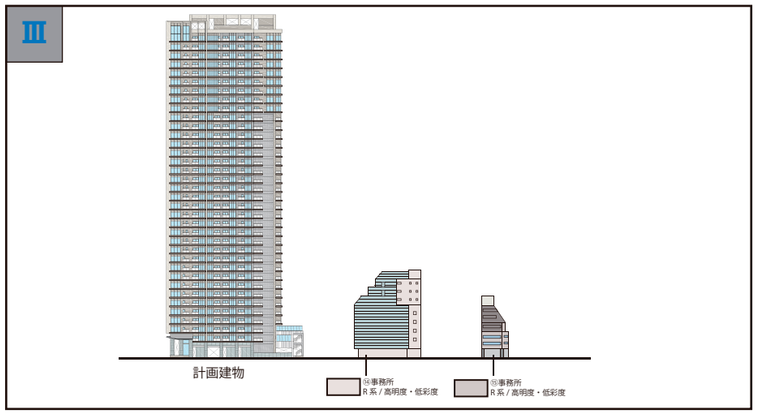
方針②　周辺の街並みと調和するファサードデザイン

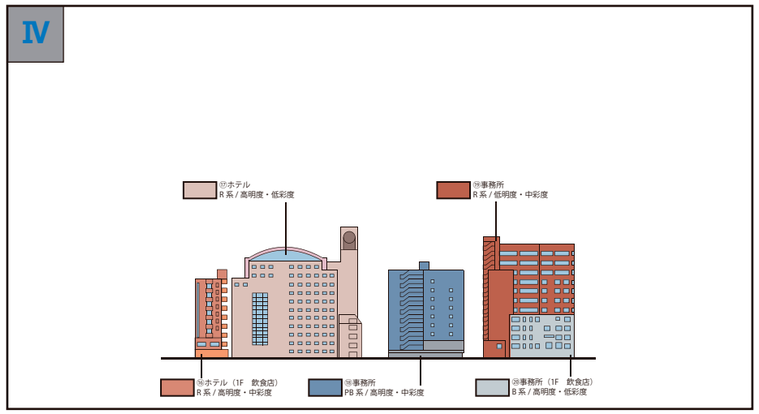
・各階に設けた庇で水平ラインを強調し、周辺の街並みとの調和を図る。
・周辺の建物に比べて彩度を低くし、落ち着いた街並みの形成に寄与する。

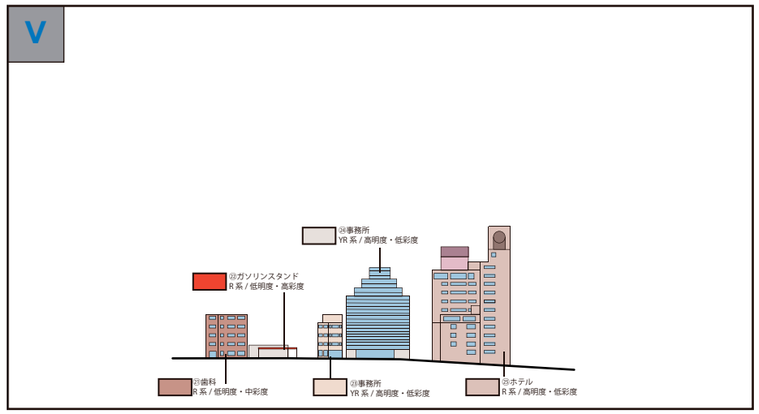


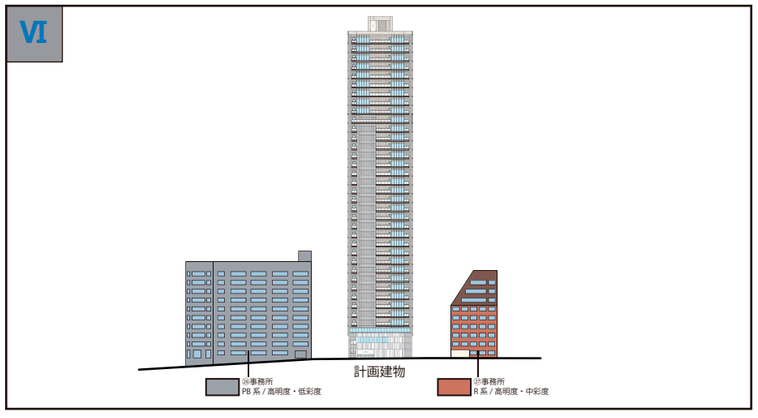


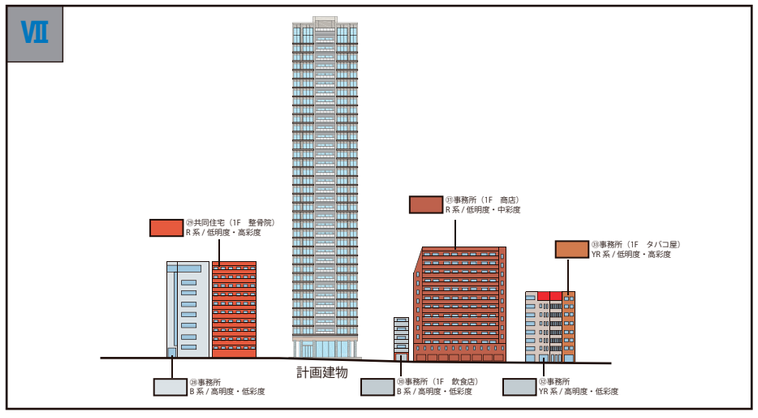


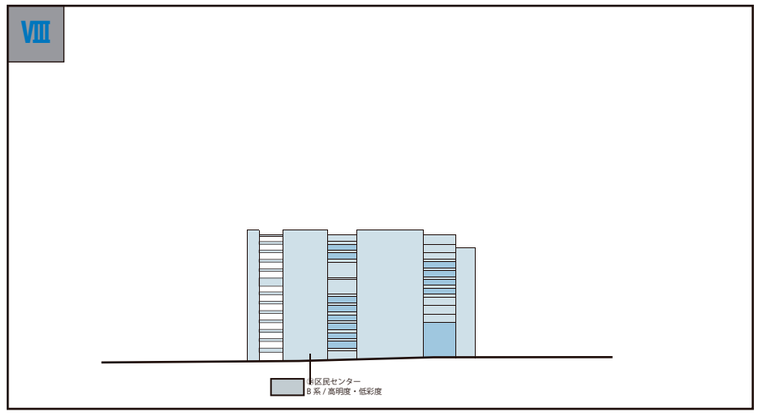












※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

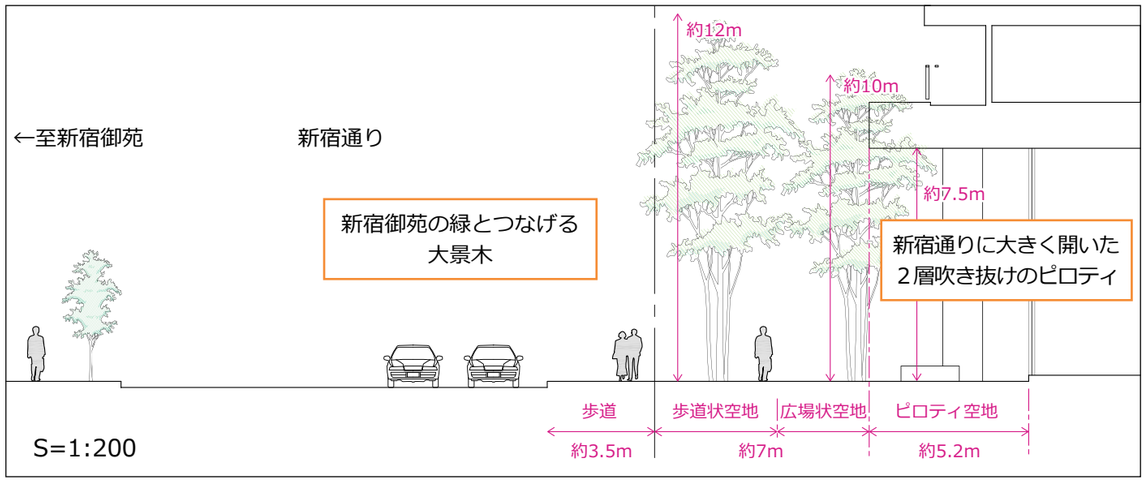
近景

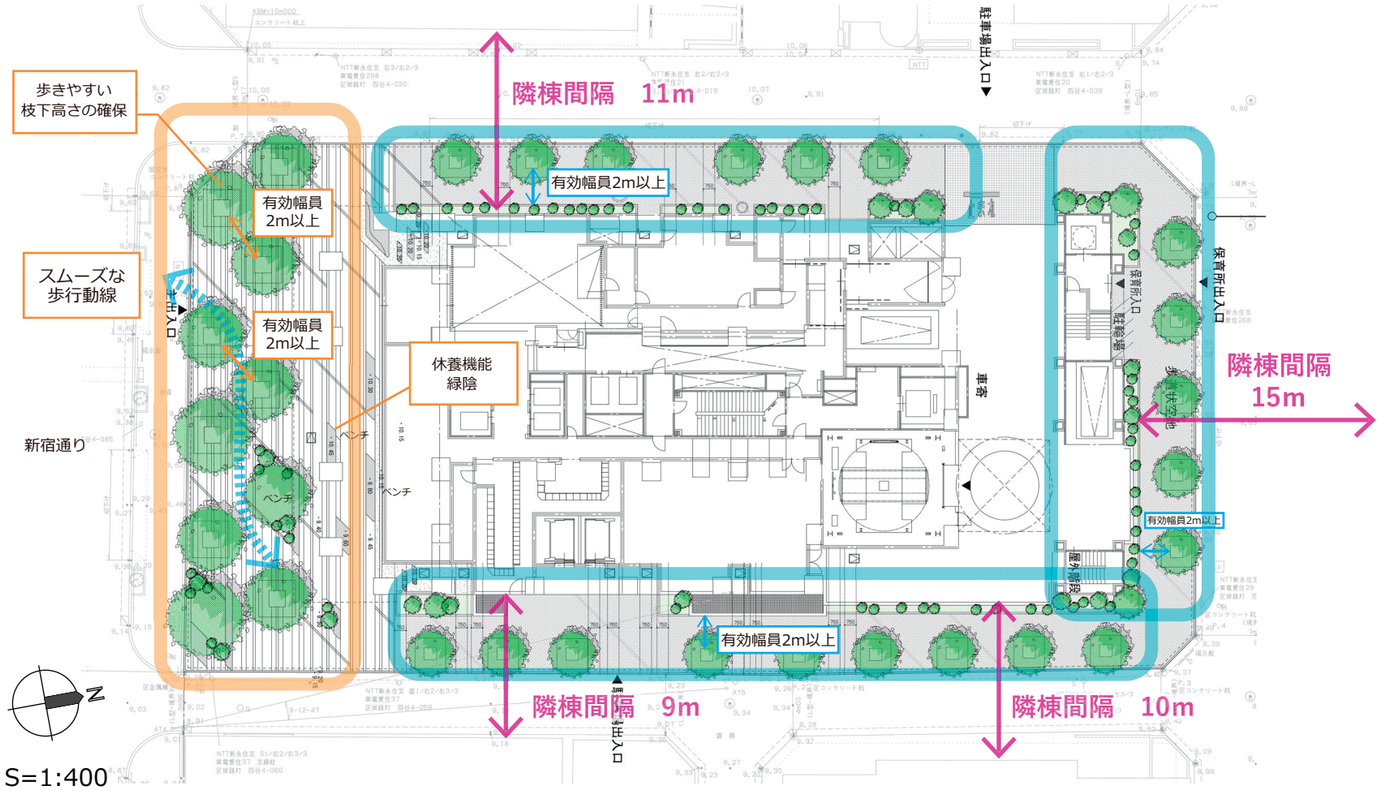
方針③　快適で安全な歩行空間･賑わいを意識した広場の整備

・北、東、西面の歩道のない道路に囲まれた3面には歩道状空地を設け、開かれた歩行空間を形成し、街区の回遊性を高める。
・広場状空地、ピロティ空地、歩道状空地を形成することにより、圧迫感を軽減し、地域へ周知されるオープンスペースを創出する。

広場状空地
- オープンスペース -

・玉川上水や新宿御苑など近傍の自然景観と呼応させるよう舗装やベンチデザインにより、歴史を継承しながらも街に新しいオープンスペースを提供。
・街区に対して中高層の建物が並ぶ通りには、広場空地、ピロティ空地、歩道状空地（有効幅員２m以上）を形成することにより､圧迫感を軽減し､地域へ周知されるオープンスペースを創出。
・人の目線において視認性が高く、奥行を感じさせる緑やベンチを配置し、人が通過又は憩えるオープンスペースを確保する。
・新宿御苑の緑とつなげる大景木

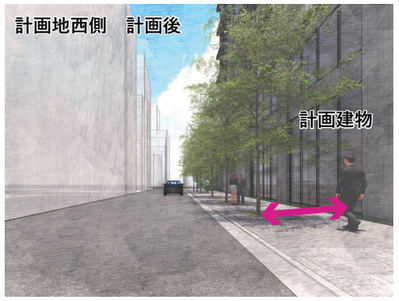




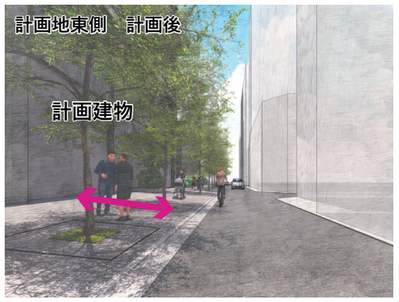
歩道状空地

・歩道のない道路に囲まれた面には歩道状空地を設け、開かれた歩行空間を形成し、街区の回遊性を高める。
・街角のアイストップとなる緑のボリュームを設定し、コーナー部の見え方に配慮し街並みに緑の潤いを提供する。
･並木は高さ６～８mとし、通りからの視覚的な緑量を確保する。
・幅員を 2.0m以上確保し、安全な歩行空間を整備する。

→



→



※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

近景

方針④　豊かな緑の提供と演出

・10～12mの樹木を千鳥配置することで大通りからの視覚的な緑量を豊かにする。
・全周に並木を設け、コーナー部の見え方に配慮し街並みに緑の連続性を提供する。

【北側区道】

街並みを潤す高木の列植

街並みを形成する常緑高木６ｍを列植し、建物際には常緑樹と落葉樹を織り交ぜ、季節ごとの彩を演出。街角のアイストップとなる緑のボリュームを設定。

クロ：クロガネモチ

ヒメ３：ヒメユズリハ

ソ：ソヨゴ

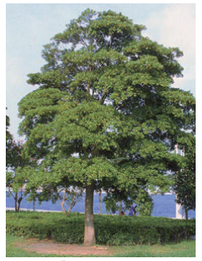
ナ：ナンテン

ひ：ヒメシャラ

【東側・西側区道】

街並みを潤す高木の列植

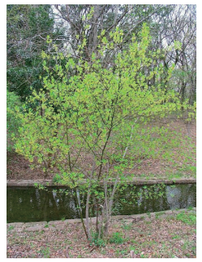
街並みを形成する常緑高木８ｍを列植し、建物際には常緑樹と落葉樹を織り交ぜ、季節ごとの彩を演出。


タ：タブノキ

いろは：イロハモミジ

ハ：ハイノキ

セ：セイヨウシャクナゲ


く：クロモジ

【新宿通り沿い】

街に潤いを与える植栽

新宿御苑の緑とつなげる大景木。大通りからの視覚的な緑量を確保する。
人が通過、または憩えるオープンスペースには中木の常緑、落葉、低木地被を織り交ぜ人の目線において緑量を感じる空間を形成する。

シ：シラカシ

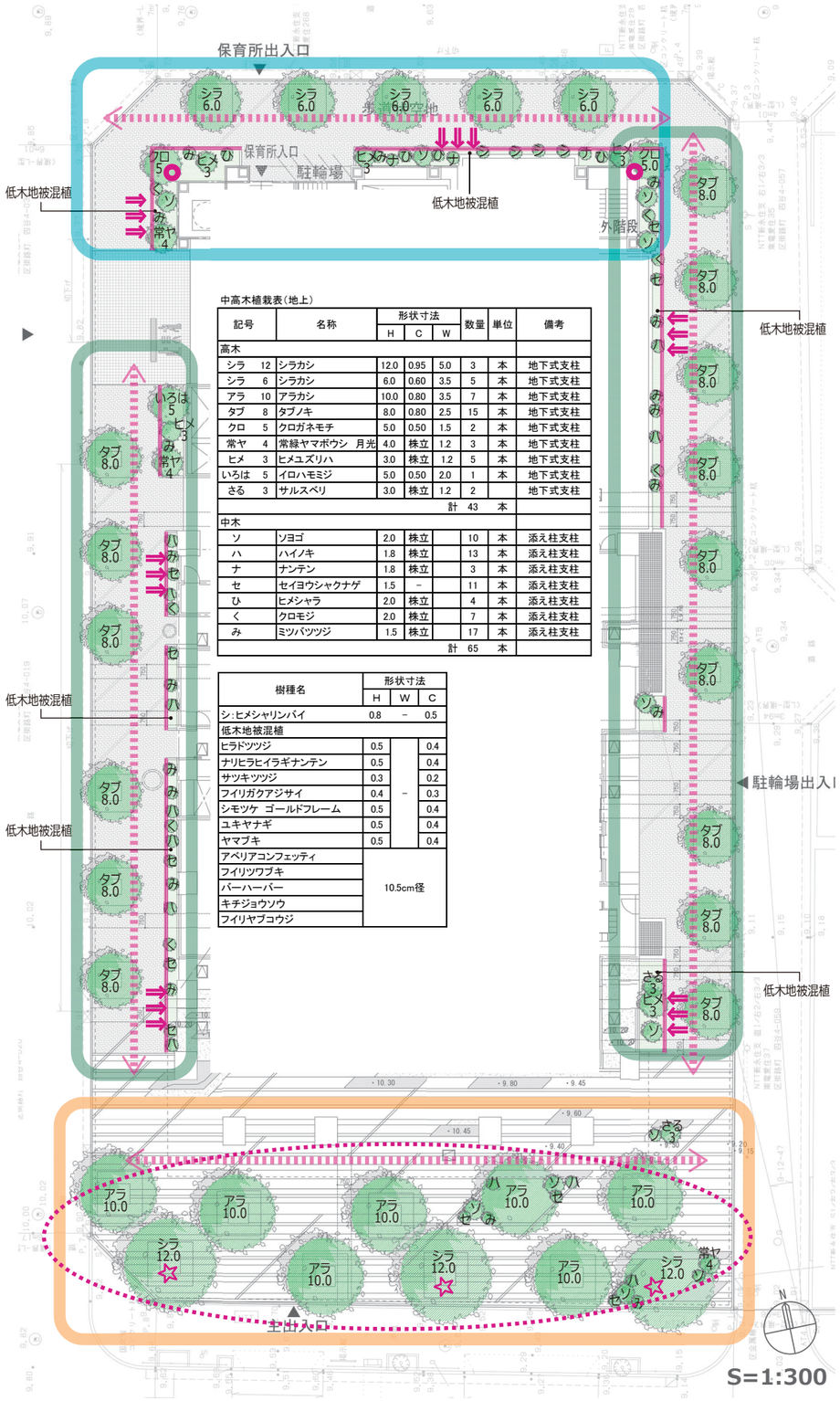
アラ：アラカシ

常ヤ：常緑ヤマボウシ

ハ：ハイノキ

み：ミツバツツジ

凡例
- シンボル：アラカシ
- アイストップ
- 抜け
- 一団の塊
- 寄せ
- エッジ



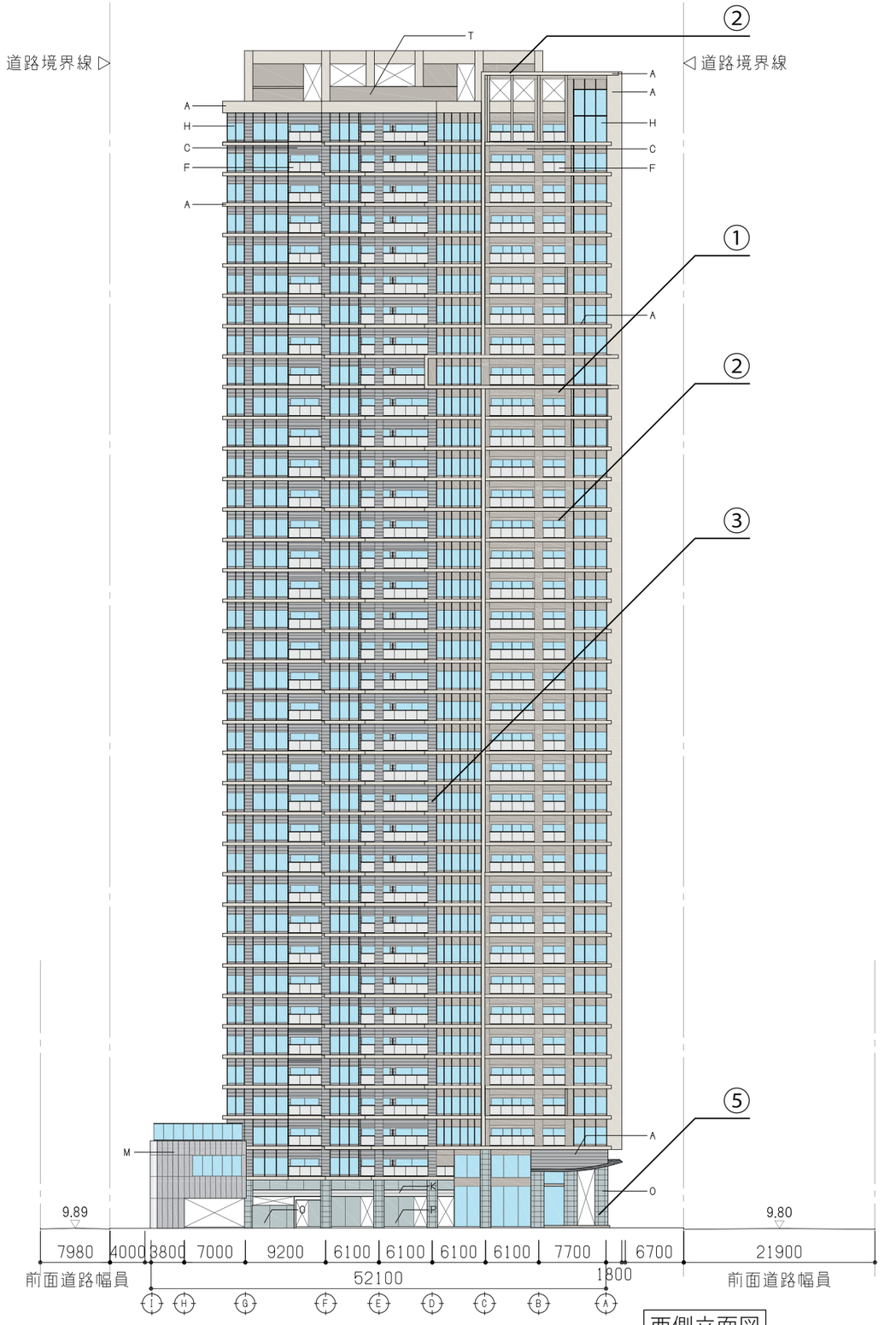
中高木植栽表（地上）

記号		名称	形状寸法 H	C	W	数量	単位	備考
高木								
シラ	12	シラカシ	12.0	0.95	5.0	3	本	地下式支柱
シラ	6	シラカシ	6.0	0.60	3.5	5	本	地下式支柱
アラ	10	アラカシ	10.0	0.80	3.5	7	本	地下式支柱
タブ	8	タブノキ	8.0	0.80	2.5	15	本	地下式支柱
クロ	5	クロガネモチ	5.0	0.50	1.5	2	本	地下式支柱
常ヤ	4	常緑ヤマボウシ　月光	4.0	株立	1.2	3	本	地下式支柱
ヒメ	3	ヒメユズリハ	3.0	株立	1.2	5	本	地下式支柱
いろは	5	イロハモミジ	5.0	0.50	2.0	1	本	地下式支柱
さる	3	サルスベリ	3.0	株立	1.2	2		地下式支柱
					計	43	本	
中木								
ソ		ソヨゴ	2.0	株立		10	本	添え柱支柱
ハ		ハイノキ	1.8	株立		13	本	添え柱支柱
ナ		ナンテン	1.8	株立		3	本	添え柱支柱
セ		セイヨウシャクナゲ	1.5	－		11	本	添え柱支柱
ひ		ヒメシャラ	2.0	株立		4	本	添え柱支柱
く		クロモジ	2.0	株立		7	本	添え柱支柱
み		ミツバツツジ	1.5	株立		17	本	添え柱支柱
					計	65	本	

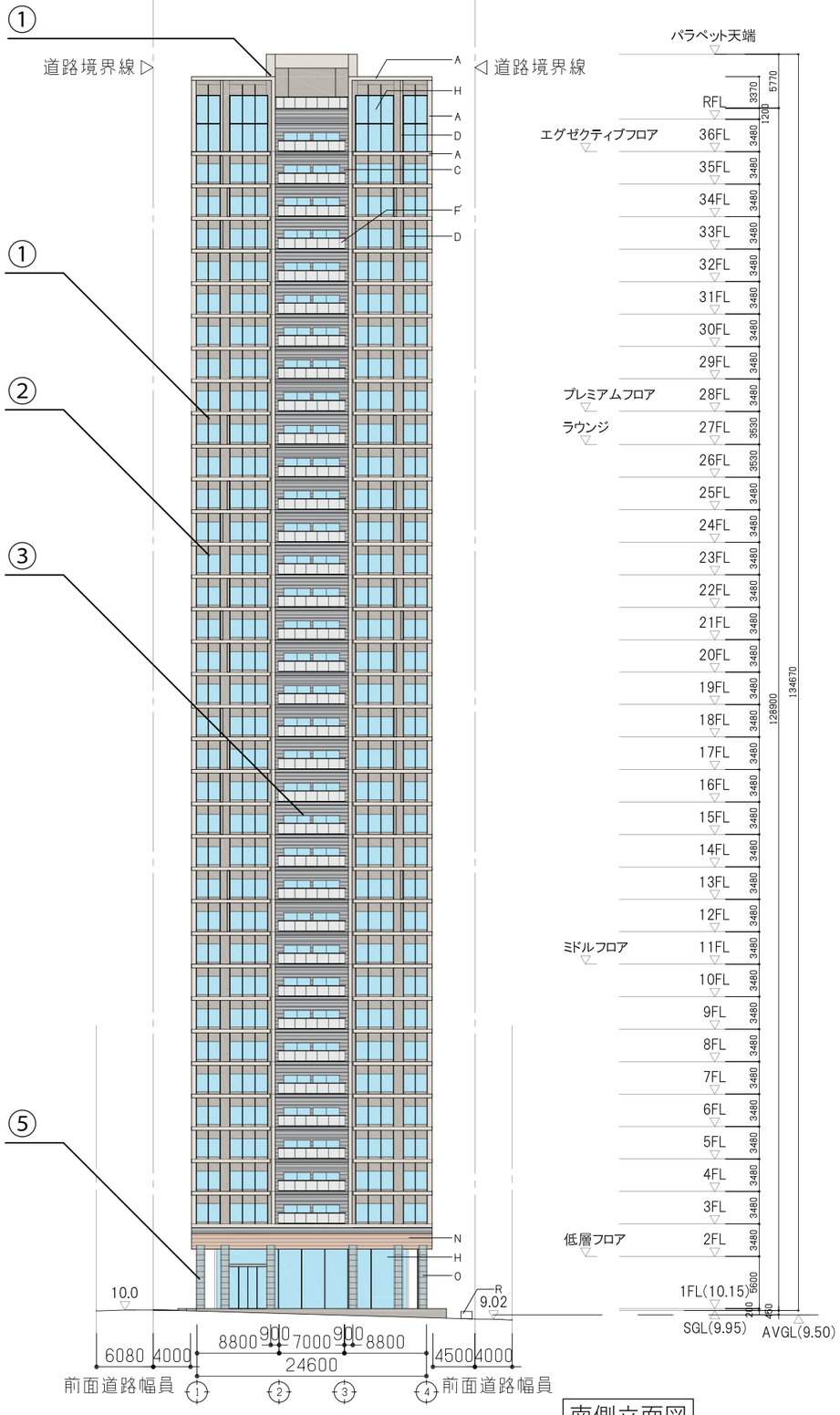
樹種名	形状寸法 H	W	C
シ：ヒメシャリンバイ	0.8	－	0.5
低木地被混植			
ヒラドツツジ	0.5	－	0.4
ナリヒラヒイラギナンテン	0.5		0.4
サツキツツジ	0.3		0.2
フイリガクアジサイ	0.4		0.3
シモツケ　ゴールドフレーム	0.5		0.4
ユキヤナギ	0.5		0.4
ヤマブキ	0.5		0.4
アベリアコンフェッティ	10.5cm径		
フイリツワブキ			
バーハーバー			
キチジョウソウ			
フイリヤブコウジ			

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

7．着色立面図



西側立面図



南側立面図

①5Y8.0/0.5
アルミF-BE
庇、マリオン

②5Y7.0/0.5
吹付タイル
外壁

③N4.5
吹付タイル
外壁

④N7.5
押出成形セメント板
ﾀﾜｰﾊﾟｰｷﾝｸﾞ外壁

⑤5B8.0/05
花崗岩
外壁

凡　例	
A	吹付タイル（RE-T）
B	アスロックの上吹付タイル
C	ALCの上吹付タイル
D	マリオン（アルミF-BE）
E	アルミ手摺
F	アルミガラス手摺（乳白）
F'	アルミガラス手摺（黒）
G	サッシスクリーン
H	カーテンウォール
I	目隠しフェンス（ガラス）
J	化粧目地
K	アルミルーバー
L	アスロック（ロックエンボス）
M	アスロック（デザインパネル３種）
N	アルミパネル庇（木調）
O	花崗岩
P	アスロックの上花崗岩
R	館銘版
S	アルミ笠木
T	目隠し防音フェンス

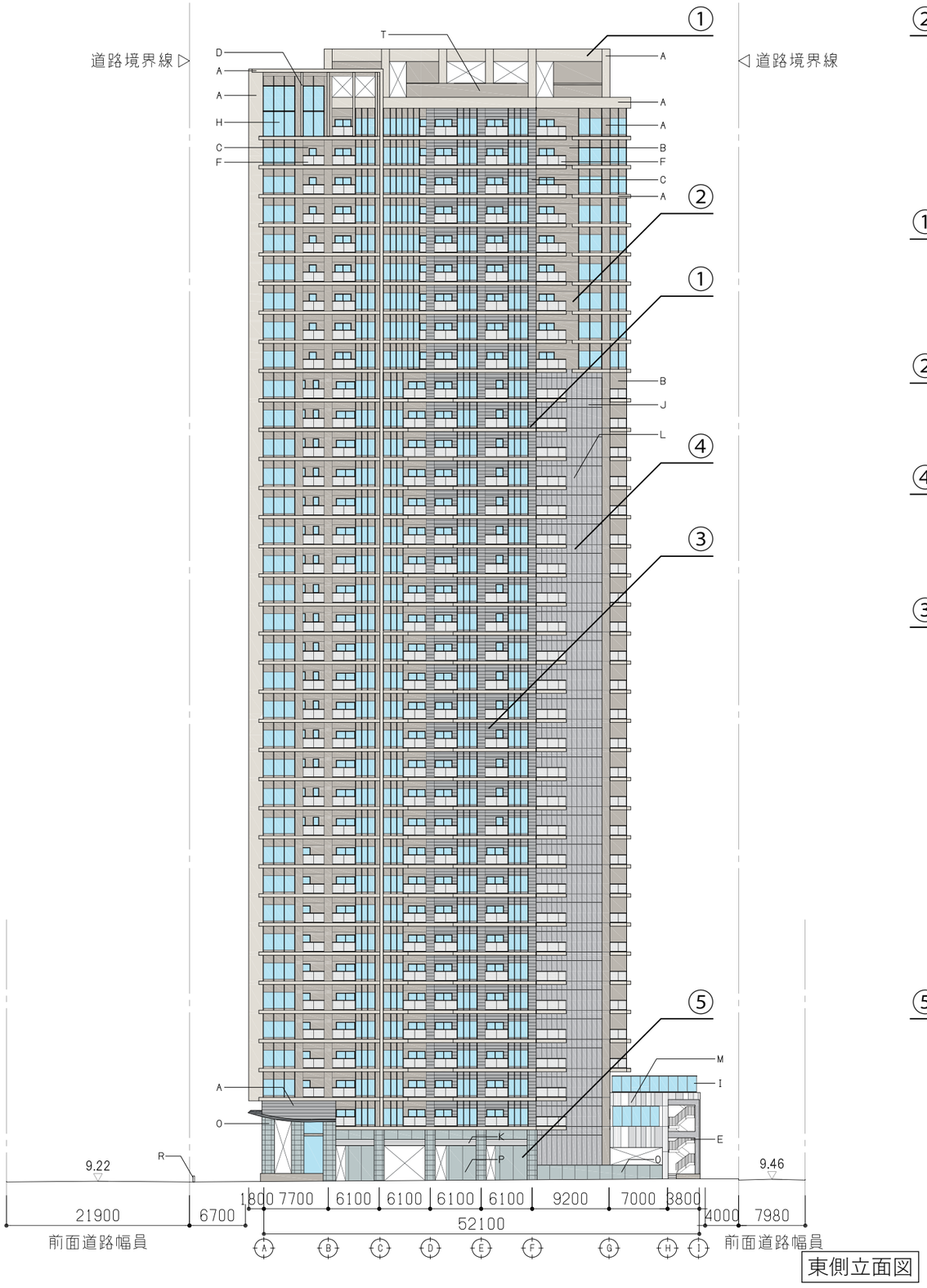
アスロック：押出成形セメント版

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

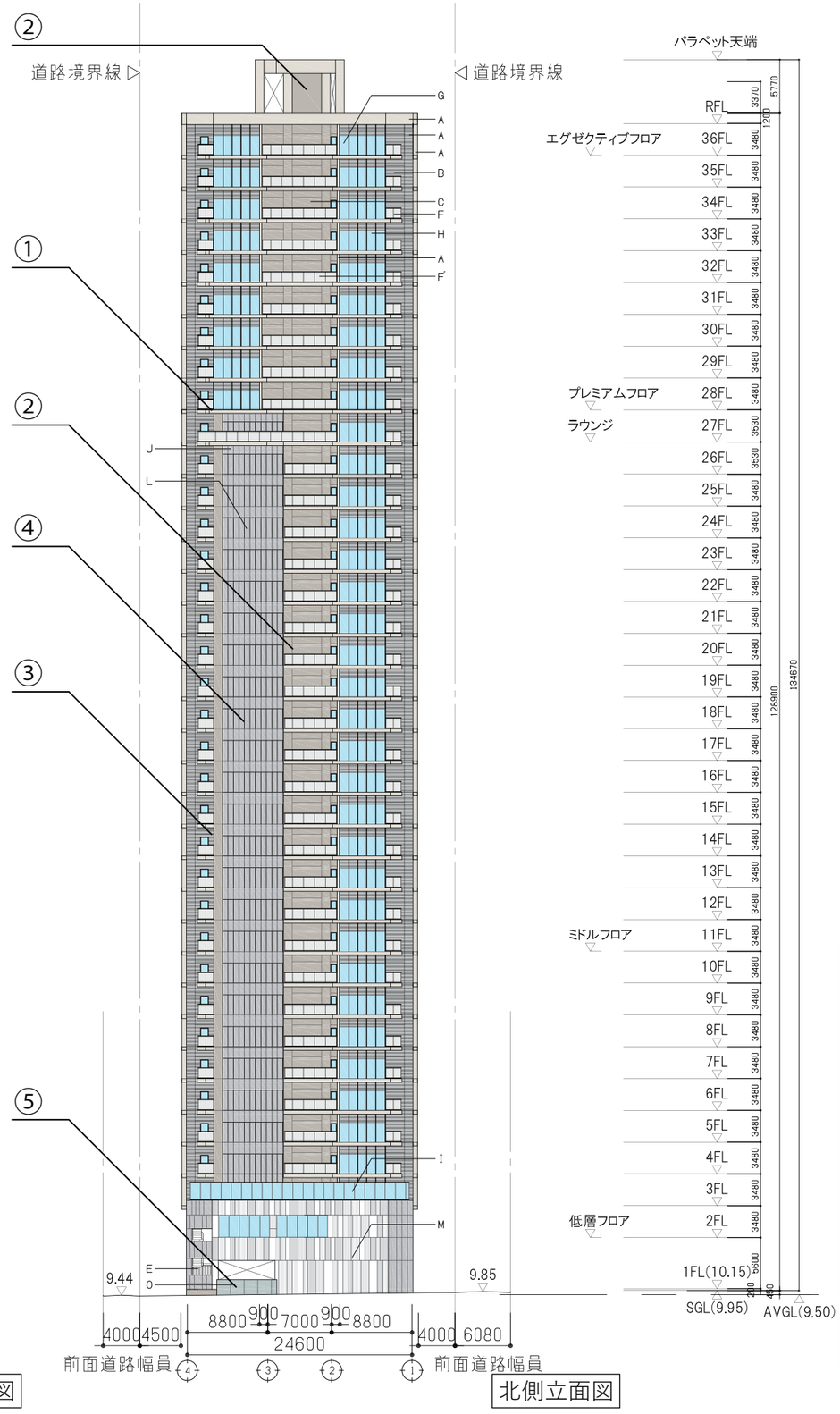
1：600

（仮称）新宿区四谷４丁目計画

7．着色立面図



東側立面図



①5Y8.0/0.5
アルミF-BE
庇、マリオン

②5Y7.0/0.5
吹付タイル
外壁

③N4.5
吹付タイル
外壁

④N7.5
押出成形セメント板
ﾀﾜｰﾊﾟｰｷﾝｸﾞ外壁

⑤5B8.0/05
花崗岩
外壁

凡　例	
A	吹付タイル（RE-T）
B	アスロックの上吹付タイル
C	ALCの上吹付タイル
D	マリオン（アルミF-BE）
E	アルミ手摺
F	アルミガラス手摺（乳白）
F'	アルミガラス手摺（黒）
G	サッシスクリーン
H	カーテンウォール
I	目隠しフェンス（ガラス）
J	化粧目地
K	アルミルーバー
L	アスロック（ロックエンボス）
M	アスロック（デザインパネル３種）
N	アルミパネル庇（木調）
O	花崗岩
P	アスロックの上花崗岩
R	館銘版
S	アルミ笠木
T	目隠し防音フェンス

アスロック：押出成形セメント版

北側立面図

※現在検討中の案であり、今後の関係機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

1：600

（仮称）新宿区四谷４丁目計画