

第69回

新宿区景観まちづくり審議会

(書面会議)

新宿区都市計画部景観・まちづくり課

第69回新宿区景観まちづくり審議会

1 実施概要

開催形式	「新宿区景観まちづくり審議会書面会議実施要領」に基づく書面会議
議事内容	(1) [報告1] (仮称) 西新宿一丁目プロジェクト (2) [報告2] (仮称) 新宿区四谷4丁目計画
実施スケジュール	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>報告資料・質問書の郵送</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 令和2年4月30日発送 ● 質問書返信期限：令和2年5月14日 </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>質問書に対する事業者からの回答・報告資料（修正版）作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 質問及び事業者からの回答：2のとおり </div> <p style="text-align: center;">↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>質問書に対する事業者からの回答・報告資料（修正版）・意見書の郵送</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 令和2年5月20日発送 ● 意見書返信期限：令和2年5月29日 ● 意見：3のとおり </div>
実施結果	期限内に意見書の返信があった委員：14名 意見書の返信がなかった委員：2名 →委員14名が会議に出席し、会議が開催されたものとする。
出席した委員	松川淳子、後藤春彦、野澤康、坂井文、篠沢健太、中島直人、安田望、浅見美恵子、大浦正夫、和田総一郎、阿部光伸、浦谷規、大橋秀子、近藤恵美子
欠席した委員	秋田典子、安井潤一郎

2 質問及び回答

(1) [報告1] (仮称) 西新宿一丁目プロジェクト

委員名	質問等	事業者からの回答
松川委員	①西口駅前広場に面して整備予定の「オープンスペース」はどこが管理するのか。サクラ等の落葉やゴミなど結構汚れるようにも思えるが。	敷地内については委託業者と業務提携を行い、事業者が清掃等の管理をいたします。
	②西口駅前広場沿いの道路はかなり自動車が渋滞（滞留？）するようにも思うが、排気ガスがオープンスペースにも影響を与えるような気がするが大丈夫か。	前面の歩道幅員は6メートル以上ございます。西口広場自体も広いため、風環境シミュレーション上も風通しが良いような結果が出ております。
	③「防災」への配慮点はどのような点か。	発災時には、建物の一部を帰宅困難者の受け入れスペースとして機能させることで、地域の防災機能を向上させます。
後藤委員	①総合設計により、容積率が1300パーセントまで割増になっているが、特定行政庁が、市街地の環境の整備改善に資すると判断した点を具体的に示してほしい。	<p>(1) 安全かつ快適な歩行空間の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画におきましては、歩道状空地、広場状空地、地上地下をつなぐ縦動線を整備し、西新宿エリアを利用する一般の方々安全かつ快適に通行できる歩行者空間を整備します。 ・公開空地には植栽を整備し、将来的な視点で、周辺道路・広場のみどりや地域全体の緑地と連携した、緑豊かな歩行空間を形成します。 <p>(2) 安全で高品質なビル</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は都市開発諸制度活用方針において「都心等拠点地区（副都心）」に位置しており、東京を代表する国際的ビジネス街形成の一端を担うビルとして計画します。 ・産業機能の発展を支援する育成用途としての商業及びホール、高機能の業務施設としての事務所を構成用途とします。 ・耐震性、耐火性を確保するとともに地球環境や景観形成にも配慮した、安全かつ高品質なビルの建設により良好な都市の資産として地域の活性化にも寄与できる魅力的な計画を目指します。 <p>(3) 景観</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は新宿西口駅前に位置しており、人々の活動が感じられ賑わいのある街並みを形成するとともに、これからの新宿にふさわしい個性と魅力あふれる顔づくりに貢献します。 ・外装計画においては、周囲の西新宿高層ビル群の個性的な街並みとともに、新たな西新宿駅前エリアを象徴する顔づくりを行います。

		<p>(4) 環境と調和したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は広場状空地を設け人々の憩える場を形成することで、新宿西口駅前広場と連続した潤いある緑地を形成します。 ・緑豊かな公開空地を形成することで、4号街路をみどりの軸としてより強化するランドスケープデザインを行います。 <p>(5) 防災に強いまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発災時には、建物の一部を帰宅困難者の受け入れスペースとして機能させることで、地域の防災機能を向上させます。
	<p>②本計画は、「新宿の拠点再整備方針」(H30.3)に示された『グランドターミナルのポイド』づくりへの貢献が求められる。東北角のピロティ直下の吹き抜けが、単なる縦動線のネットワークのみならず、地上と4号街路地下通路をむすぶ豊かな空間でなければならない。</p> <p>たとえば、光やにぎわいが交錯するようなダイナミックでアトラクティブな空間でありたい。</p> <p>そのためには、敷地内のサンクン広場化(地下1階東北角の店舗部分は、サンクン広場とし、4号街路地下通路のアルコーブ空間に位置づけ、西口地下広場と一体で活用できるものとする)などを検討すべきである。</p> <p>これこそが、民間との連携による都市デザイン(景観・まちづくり)である。</p>	<p>地下1階東北角部は西口地下広場の構造壁となっており、計画地側から壁面を開放することは困難ですが、隣接して設置している主要な縦動線であるピロティの地下からのアプローチ部に、地上と地下の結節点としての賑わい形成を目的とした大型ビジョンを設置し、映像や音などの演出による豊かな空間づくりを目指します。</p>
	<p>③6 ページ右下図中の「計画地」の位置が誤っているので修正すること。</p>	<p>修正いたしました。</p>
野澤委員	<p>①6 ページ右下の図 計画地の位置が間違っているのではないか。</p>	<p>修正いたしました。</p>
	<p>②ファサードのデザイン 低層部はある程度工夫されており、近景は悪くないが、9 ページ左の図を見ると、全体として単調に見える。さらなるデザインの工夫はできないか。</p>	<p>暖色系のPCカーテンウォールを外装に用いることで、駅前広場や4号街路に対して活気と温かみのある表情を形成するとともに、国際的なビジネス拠点としての業務エリアの顔にふさわしい品格と安心感を兼ね備えることで、個性あるまちの新たな景観づくりの一端を担うデザインとなる建物を目指しています。PC板の幅が、4層ごとに少しずつ切り替わり、上層へ行くほどガラス面積が多くなるデザインです。ガラスに空が映り込むことで、建物がグラデーション状に空へ溶け込んでいくような外装デザインとし、軽やかさや上昇感をイメージさせ単調な外観としないよう工夫しています。</p>

	<p>③西側街路沿いのイメージ</p> <p>10 ページでは示されていないので、西側街路沿いのイメージもパースで示してほしい。</p>	<p>12ページに追加いたしました。</p>
坂井委員	<p>①新宿駅直近地区について</p> <p>新宿グランドターミナル・デザインポリシーにおいても、本計画は重要な位置づけとなる。</p> <p>新宿駅から最初に目にする駅前の顔となるビルとして、「駅前の個性を形作る景観の形成（9 ページ）」に込めた外装デザインのポイントを教えてください。</p> <p>なお本計画は地区計画に含まれてはいませんが、地区計画エリアに面しており、地区計画の実現に向けた重要な計画である。6 ページ右下の図面の計画地の位置は修正が必要でないか。</p>	<p>暖色系のPCカーテンウォールを外装に用いることで、駅前広場や4号街路に対して活気と温かみのある表情を形成するとともに、国際的なビジネス拠点としての業務エリアの顔にふさわしい品格と安心感を兼ね備えることで、個性あるまちの新たな景観づくりの一端を担うデザインとなる建物を目指しています。PC板の幅が、4層ごとに少しずつ切り替わり、上層へ行くほどガラス面積が多くなるデザインです。ガラスに空が映り込むことで、建物がグラデーション状に空へ溶け込んでいくような外装デザインとし、軽やかさや上昇感をイメージさせ単調な外観とにならないよう工夫しています。</p> <p>6ページ右下の図面の計画地の位置は修正いたしました。</p>
	<p>②低層部について</p> <p>3 階には階高の高い機械室が計画されており、そのファサードはPC板の彩度N4.0の低めの色が計画されている。歩行者の視線で考えたとき、1、2 階の吹き抜けの開放的な空間の真上に、閉鎖的なファサードがある圧迫感や違和感を軽減する PC板表面や色について工夫が必要と思うが、どのような意図で現在の計画となったか教えてください。</p>	<p>4階から上層はオフィス階であり、窓ガラス+PC板の構成となります。一般的に窓ガラスはやや彩度低めの反射色になり、特に低層窓ガラスは空を反射しにくいので、N4.0程度の彩度に見えることが多いです。低層部と高層部が切り離されることなく一体と感じられるよう、3階の暖色系PC板以外の部分が窓ガラス色に近い色に見えるように、濃い色を選定しました。その結果、暖色系PC板の色が際立つことになると考えています。今後、モックアップなどを作成しながら、何色が自然に見えるかを検討し、塗装色を決定していきたいと考えています。</p>
	<p>オープンスペース計画と歩道についてのコメント</p> <p>事業者と新宿区双方へのコメントであるが、快適なオープンスペースを形成して頂くことと連携して、歩行者道路との一体的な空間の整備をお願いしたい。</p> <p>「新宿駅西口エリア」の地域価値を高めるためには、民間都市開発と公共空間再整備の連携は欠かせないことは、東京の他のエリアでもすでに目にするところである。</p>	<p>今後計画を深度化する中で、できる限り歩行者道路との一体的な空間の整備を行いたいと考えております。駅前広場や道路空間の再編に先行して、本計画の整備が進むことから、今後、必要に応じ協議を行います。</p>
安田委員	<p>①駅前のランドマークを形成する個性ある外装デザイン</p> <p>西口駅前の空間を囲むビル群の中で計画建物の 130 メートルの高さは群を抜い</p>	<p>6ページの新宿グランドターミナル・デザインポリシーにおいて、新宿駅前のビル高さが整理されています。都庁（244メートル）を中心とするスカイラインと新</p>

	<p>ていて、駅前スカイラインと同調するとは言い難いと思われる。</p> <p>それよりは、コクーンビルと対峙するような印象を持つ。そんな状況の中でランドマークとしての扱いについて説明を頂きたい。</p> <p>(16 ページの景観シミュレーションの写真参照)</p> <p>また、提示いただいている外装デザインは近景の表現において個性的かもしれないが、上記のコンテキストも踏まえて、計画案の中景・遠景の視点で個性的であるかを説明してほしい。</p>	<p>宿駅を中心とする新たなスカイラインに同調する建物ボリュームとして、約130メートルの建物高さとし、周辺と調和を図りながら計画を進めております。</p> <p>暖色系のPCカーテンウォールを外装に用いることで、駅前広場や4号街路に対して活気と温かみのある表情を形成するとともに、国際的なビジネス拠点としての業務エリアの顔にふさわしい品格と安心感を兼ね備えることで、個性あるまちの新たな景観づくりの一端を担うデザインとなる建物を目指しています。PC板の幅が、4層ごとに少しずつ切り替わり、上層へ行くほどガラス面積が多くなるデザインです。ガラスに空が映り込むことで、建物がグラデーション状に空へ溶け込んでいくような外装デザインとし、軽やかさや上昇感をイメージさせ単調な外観とならないよう工夫しています。</p>
	<p>②地上・地下をつなぐわかりやすい歩行者ネットワークの形成</p> <p>吹き抜けのあるピロティを駅前空間側に設置して、地上と地下を結び、縦動線(ターミナルシャフト)を有機的に歩行者ネットワーク形成にいかす事が目的と思う。</p> <p>その上で、駅前空間の、特に対角線側の中景からの視点で、計画建物の外装デザインの中で歩行者ネットワークの存在がどう表現されているのか説明してほしい。</p> <p>現在、駅前空間を囲むビル群で、この表現を実現している建物はないし、その必要性があると考えている。</p> <p>また、西口地下広場側だけでなく、4号街路沿いの地下道への外光の取り込み等による空間の立体化も望まれていると思う。</p> <p>例えば、計画建物の地下1階から駅通路と表記されている4号街路地下通路へのアクセスがあるが、ここにライトウェル(光井戸)の一つでもあれば、歩く人を楽しませる工夫にもなるのではないか。</p>	<p>当地区は、グランドターミナルの地上地下を結ぶ縦動線の中でも西新宿の超高層街の骨格軸である4号街路の入口に位置しており、そのエントランスの顔づくりが必要だと考えております。これまで4号街路の豊かな街路景観を形成してきた武蔵野の雑木林を感じさせる空間を、当地区の縦動線周辺の地上部に設け、無機質な地下空間から緑豊かな西新宿の地上部の導入空間として、立体的な緑あふれるサンクンガーデンを整備します。</p> <p>ライトウェルの設置については、今後計画を深度化していく中で可能性を継続検討させていただきたいと考えています。</p>
<p>大浦委員</p>	<p>新宿駅西口の顔として、特長あるビルとして</p> <p>①大型ビジョンの映像、音声流れるビルか。</p>	<p>地下と地上を有機的に結ぶサンクン広場において、本計画地での重要な動線空間である地下結節点において大型ビジョンによる光と音の演出などを検討し、単なる縦動線とならないよう豊かな空間づくりを目指します。</p>

	②駅前広場につながる憩いの場所として街路樹にウメ、サクラ、紅葉するモミジ等を植えるか。	西口駅前広場側等の公開空地内の憩いの場所、またはエントランス付近に、ウメ類、サクラ類、モミジ等の、花や紅葉など四季折々の表情をみせる樹種を配植します。
	③当ビルは新宿御苑、明治神宮、代々木公園などに近く、屋上にミツバチを飼育し、内藤トウガラシ同様、新宿名物として売り出すか。	現時点ではミツバチの飼育想定はございませんが、今後、計画を深度化していく中での参考とさせていただきたいと思えます。
和田委員	新宿西口再開発の第一歩となるため、道路を挟んだ、モード学園等のデザイン性溢れる特長あるビルを望む（アイストップ）。	暖色系のPCカーテンウォールを外装に用いることで、駅前広場や4号街路に対して活気と温かみのある表情を形成するとともに、国際的なビジネス拠点としての業務エリアの顔にふさわしい品格と安心感を兼ね備えることで、個性あるまちの新たな景観づくりの一端を担うデザインとなる建物を目指しています。PC板の幅が、4層ごとに少しずつ切り替わり、上層へ行くほどガラス面積が多くなるデザインです。ガラスに空が映り込むことで、建物がグラデーション状に空へ溶け込んでいくような外装デザインとし、軽やかさや上昇感をイメージさせ単調な外観とならないよう工夫しています。
阿部委員	①4 ページ 「東京都景観計画 (H30.8)」の「周辺建築物等との調和を図る」ことに対する配慮は何かなされているか。	周辺の植栽と調和する樹種を積極的に選定することで、街並みの連続性を強化し、調和を図っています。
	②5、10、11 ページ 「新宿区みどりの基本計画 (H30.3)」の「花の名所づくり・花道づくり」関連質疑として、10 ページの「2 駅前広場沿い」のイメージパースは初夏の頃と考えられるが、サクラ、サルスベリ等をプラザ通り沿いにも用いて、春の季節の花道づくりの工夫等をしていただけるか。	現在選定を想定している植栽は12ページに記載されているものです。今後詳細検討を行います。プラザ通り側においては、花木を多く取り入れた四季を感じさせる植栽を中心に計画の深度化を図ります。
	③12、13 ページ 西側立面図にアルミガラリ（開口部 50 パーセント）とあるが、設備機器等の騒音対策はどのように考えているか。	騒音が予測される機器へは、消音チャンバー等を設ける等の対策を行います。
	④14、15 ページ 南側立面図には強調色（372 平方メートル）とあるが、北側立面図（強調色なし）とある。北面・南面とも同じファサード計画と考えられるが、北側には強調色はないのか。	修正いたしました。
浦谷委員	新宿郵便局とのバランスはどうなっているのか。	駅前広場側から新宿郵便局へとつながる計画地南側のプラザ通り沿いは、新宿

		郵便局の東側高層部の壁面と同様に建物の壁面をセットバックしています。セットバックすることで生まれる空地は緑陰や佇むことのできるスペースを設けることで、駅前広場から新宿郵便局方面へ賑わいを引き込む計画としています。
大橋委員	①オープンスペースの形成 植栽される樹木、実や紅葉が素敵で、珍しい木が多いようですが、その下には何が植えられるか。新宿は歴史の街、新宿御苑のあるところである。御苑の素晴らしさをいかし日本庭園的な部分も。四季折々に植え込んだ宿根草や球根が花を咲かせ、いつ行っても草花が見られるような、優しくほっとできる空間を！庭まわりを見に行き、買い物をしてほしい。	12ページの〈低木地被〉欄に記載したものを想定しています。低木・地被類については、武蔵野の雑木林を形成する樹種（ナンテン・シダ類等）を中心に、アジサイ類やミソハギ類等の季節ごとの彩りを見せる低木・地被植物により、豊かなグラウンドスケープを形成できるような植栽計画を行います。
	②屋上庭園はどんな風景になるか。風 etc 大変だと思う。	風に対する対策は講じつつ、オフィスワーカーが安らげるような植栽を想定しています。具体的なイメージは、今後進めてまいります。
	③新宿西口駅前の景観は外国人が見ても楽しい空と緑と色とりどりの花いっぱい華やかな空間を作ってほしい。	承知いたしました。
	④地下通路の景観は？スカイツリー水族館にあるような水槽庭園を置いたらどうか。日本独自の繊細で涼しげな海中の美しさを世界の人たちに楽しんでもいただけたらと思う。	地下通路の東北角部分には、大型ビジョンを設置する予定のため、映像や音を利用した演出により地下通路の新たな顔づくりを検討していきます。また、地下通路からもアクセス可能な店舗のファサードを計画するなど、賑わいのある地下通路の景観づくりを目指していきます。

(2) 【報告2】 (仮称) 新宿区四谷4丁目計画

委員名	質問等	事業者からの回答
松川委員	①地下機械室、1階防災センターなどが配置されているが、都市型水害への対処は大丈夫か。	新宿区ハザードマップにより水害の予想される区域ではないことを確認しております。
	②2階に予定されている認定保育所には、子ども用の「屋外空間」はないのか。	園児用の屋外空間はございません。
後藤委員	①総合設計により、容積率が1000パーセントまで割増になっているが、特定行政庁が、市街地の環境の整備改善に資すると判断した点を具体的に示してほしい。	本計画は東京都総合設計制度により有効な公開空地と子育て支援住宅の整備により容積率の割り増しを行っています。 ・新宿御苑の緑を連続させ、都市のみどりのネットワークを繋げ、緑豊かな空間とします。

		<ul style="list-style-type: none"> ・都市を線状の緑でつなげる新宿通り沿いの緑量のある公開空地は、みどりのネットワークをより一層豊かなものにします。 ・歩道のない道路沿いに誰でも安心して快適に利用できる歩行者空間を整備します。 ・保育所や子育て支援住宅を整備し、コミュニティを形成することで、街区・地域の活性化を図ります。
	<p>②周囲の建物が10階建て前後であるのに対して、本計画は36階建てと3倍以上も抜きんでたもので、街並みへのインパクトは大変大きいものがあることは容易に想像できる。立面の分節で圧迫感を低減させるとしているが、その効果は資料のパスからは判断できない。</p> <p>南面の突出させたバルコニーの袖壁が垂直方向に上昇し、頭頂部を強調しているデザインは、この建築の威圧感を増大させている。</p> <p>北面のタワーパーキングの壁面は（パスがないので分かりづらいが）単調な印象を与えることを危惧する。</p>	<p>周囲の建物より建物高さが高いため、色彩明度において他と比べて際立ち過ぎない数値に抑えた計画としています。建物形状においては、塔状比の高い立面を明度差の大きい2色を基調とした色彩計画としてコントラストの効果を最大限活かした形で細かく分節して見せることで、いくつもの細長のボリュームが寄り添うような形状に見せるよう意図しています。平面形状をそのまま立ち上げたようなボリュームに比べると、圧迫感の一定の低減効果はあると考えます。</p> <p>北面については全体感として単調にならないようバランスを意図しています。</p>
	<p>③ガラス面が多用されているが、反射光害対策はとられているか。</p> <p>風環境シミュレーションは行われているか（強いビル風が起きることを危惧する）。</p> <p>北面の植栽の成長は期待できるか。</p>	<p>建物の存在を主張するような反射率の高いガラスを採用しない計画としています。</p> <p>風洞実験を行い風環境の予測をし、樹木による対策を行います。</p> <p>道路対面に同じ樹種があり既存建物の日陰となっているが明るい日陰であるため十分生育しています。計画地内の並木にも同種を選定し、建物足元も生育可能な耐陰性の高い樹種を選定しているため生育は期待できると考えます。</p>
野澤委員	<p>この計画地に、高さ135メートルの建物をつくっても良いと判断する理由（景観的に問題ないと判断する理由）をより明確に説明してもらいたい。</p>	<p>周囲の建物より建物高さが高いため、色彩明度において他と比べて際立ち過ぎない数値に抑えた計画としています。建物形状においては、塔状比の高い立面を明度差の大きい2色を基調とした色彩計画としてコントラストの効果を最大限活かした形で細かく分節して見せることで、いくつもの細長のボリュームが寄り添うような形状に見せるよう意図しています。平面形状をそのまま立ち上げたようなボリュームに比べると、圧迫感の一定の低減効果はあると考えます。</p>
坂井委員	<p>①沿道景観（中景）について 新宿区の景観形成の方針「1 賑わいと風格のある新宿通りの沿道景観をつく</p>	<p>追加資料を作成します。</p>

	<p>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」は、スカイラインの連続性や壁面の連続性といった沿道景観を重視している。</p> <p>新宿通りの沿道景観に対して本計画が考慮した点を、周辺の建築物を含む沿道立面図を示しながら説明して頂きたい。9 ページの説明では本計画のみの全体計画であり、周辺との関係性が分からない。</p>	
	<p>②遠景について</p> <p>新宿御苑から北方向に本計画を見た際（8 ページ景観シミュレーションの②③④）上層部が望める。「デザインによるボリュームの分節（9 ページ）」とあるが、最上階は 2 層分となっておりボリュームが大きくなっている。ボリュームの分節として本デザインが最適であると判断したポイントを教えて頂きたい。</p> <p>なお景観シミュレーションの写真を落葉の状態でも見せて頂きたい。</p> <p>またマリオン部分の色彩の明度が、色彩基準内ではあるが、高めに設定されておりパースでも分かるように強調されているが、この明度を少し下げることができないか。遠景からマリオン部分が目立つことが危惧される。</p>	<p>建物形状においては、塔状比の高い立面を明度差の大きい2色を基調とした色彩計画としてコントラストの効果を最大限活かした形で細かく分節して見せることで、いくつもの細長のボリュームが寄り添うような形状に見せるよう意図しています。平面形状をそのまま立ち上げたようなボリュームに比べると、圧迫感の一定の低減効果はあると考えます。</p> <p>マリオン部分の色彩については明度を下げるよう調整します。</p> <p>落葉バージョンのシミュレーションを作成します。</p>
<p>安田委員</p>	<p>「見え方を配慮した頂部の形成」</p> <p>それぞれ新宿御苑、絵画館からの見え方を意識したボリュームとあるが、その真意が測りかねるので、その詳細を説明してほしい。</p> <p>ちなみに、基準階平面図ではわからないが、「上層部デザインによるボリュームの分節」としている最上階は、ペントハウス的な住戸なのか。</p>	<p>周囲の建物より建物高さが高いため、色彩明度において他と比べて際立ち過ぎない数値に抑えた計画としています。建物形状においては、塔状比の高い立面を明度差の大きい2色を基調とした色彩計画としてコントラストの効果を最大限活かした形で細かく分節して見せることで、いくつもの細長のボリュームが寄り添うような形状に見せるよう意図しています。</p> <p>最上階にはペントハウス住戸を計画しています。</p>
<p>浅見委員</p>	<p>①出入口について</p> <p>36 階建、住戸数 286 戸と表記されているが、上下の昇降が中央に集められている。外部の出入口は正面になっているが、有事の時には混みあわないものか。</p> <p>②広場状空地、オープンスペースについて</p> <p>緑やベンチを配置するとあるが、どの様にベンチが配置されるのか。</p> <p>新宿通りを挟んだ前が四谷区民センターになっている。大きなホールもあるので区民の利用が大変多い。新宿通りは店</p>	<p>昇降機メーカーによる交通量計算で、既定の数値以下となるように調整しています。</p> <p>新宿通りに面した広場状空地にベンチを設け、足を休められるオープンスペースとします。</p>

	舗は多くあるが、少し足を休められるオープンスペースがないので、この様な場所を期待している。	
大浦委員	①歌舞伎町にある旧コマ劇場跡のビル（高さ125メートル）よりも10メートル余も高いタワーマンション、入居戸数286戸にしては、駐車台数92台では少ない。 地下1階でなく、2階か3階にし駐車台数を増やしたほうが良いし、高さ135メートル、36階建てでマンションにして地下1階より、地下2階、3階あったほうが安定感もあるか。	基礎については杭基礎で支持地盤に支持しますので、地下の階数は安定感には影響ございません。 駐車台数は東京都駐車場条例に基づく付置台数以上の台数を計画し、公共交通の便がよく、昨今の車離れもあり十分な台数であると考えております。
	②良いことばかり計画書にあるが、防火、防災計画がみられない。 昨年10月の台風で世田谷区タワーマンションに水が入り、電源がストップ、エレベーターは止まり、水くみ上げポンプも止まり、住民は長期大変苦労されたが、その対策について質問したい。	水害については新宿区ハザードマップにより水害の予想される区域ではないことを確認しております。火災対策については消防法による設備を設置し、また停電時に電力を供給する発電設備も設置します。
和田委員	新宿御苑及び聖徳記念絵画館を考慮し、8ページの③④（眺望地点2：噴水前）もう少しビルのトップの工夫や、提供敷地面積の増大を検討。	マリオン部分の色彩について明度を下げよう調整します。
阿部委員	①4ページ 景観形成の方針（新宿区景観形成ガイドライン）のスカイラインの連続性に対する配慮は何かなされているか。	デザインの切り替えによる建物の分節で、細長いボリュームが寄り添うような形状に見せるよう意図しています。また各階に設けた庇で水平ラインを強調し、周辺の建物との調和を図ります。
	②9ページ 色彩計画（外壁強調色・アクセント色）についてはどのような方針としているか。	色彩明度において他と比べて際立ち過ぎない数値に抑えた計画としています。
	③12、13ページ 西側、南側立面図において、高層階にバルコニーがある。布団、洗濯物を外部で干さない工夫はされているか（落下防止及び景観配慮に十分注意してほしい）。	景観配慮のためバルコニーには布団・洗濯物を干さないよう物干し金物は設置しません。また、バルコニー手摺を2重とすることで外側まで人が近づけないようにして落下物対策を行います。
	④13ページ 認定保育所の屋上部分に目隠しフェンス（ガラス）とあるが、破損、脱落に対する工夫はされているか。	合わせガラスとして破損・脱落に配慮します。
大橋委員	①四丁目の歩道は狭く、歩道が広がるのはありがたい。自転車道路にも考慮して空間づくりをお願いしたい。	歩道状空地は段差がないように計画します。
	②この近くに御苑があり、あまり植栽は必要ないと思うが、なぜシラカシやヤマ	新宿御苑と隣接という距離ではなく、新宿通りの喧噪の中でも四季の彩りを楽

	ボウシなのか。少しごちゃごちゃするような気がする。	しめるよう計画しています。
	③緑化はマンションのベランダ柵 or 壁に鉢を置くスペースを作り、その花との調和で格式のあるマンションにしてほしい。	歩道状空地への落下防止など安全面を考慮し、積極的に物を置くスペースを設けるのは控えたいと考えます。その分地上部の並木と低木地被により格式を持たせるようにいたします。
	④保育園児も入るようで、小さい時より草花に馴染んで御苑を知り尽くすような子に育ててほしい。	計画地内の草花も自然との触れ合いのきっかけになることを期待しています。

3 意見

(1) [報告1] (仮称) 西新宿一丁目プロジェクト

委員名	意見
松川委員	<p>規模の大きい建物なので、デザイン的にはどうしても単調に見えがちである。 屋上庭園の工夫などすることによっても、もう少し温かみある外観になるよう検討してほしい。</p>
後藤委員	<p>[質問②とその回答に対する意見] (質問②: 3ページ) 地下の大型ビジョンは、地下空間における賑わいの演出として期待できるが、「地上と地下の結節点としての賑わい形成」に寄与するとは思えない。(大型ビジョンとその背後の店舗の間のスリットは何でしょう、構造壁ですか?) 1階の北東角の吹き抜けの東のスペース(植栽もないアルコーブ空間)の利用イメージが浮かばない。吹き抜けを眺め下ろす空間なのか? この吹き抜けでは、「新宿の拠点再整備方針」(H30.3)『グランドターミナルのボイド』を実現してほしい。</p>
野澤委員	<p>特に反対しない。四周の道路と接する空地・緑地の部分を、より丁寧に作り込んでいってほしいことを要望しておく。</p>
坂井委員	<p>[質問①について] (質問①: 4ページ) 意見なし [質問②について] (質問②: 4ページ) 3階のファサードデザインは近景における重要部分でもあり、モップアップ作成など慎重な検討を引き続きお願いしたい。 [コメント] 事業者と歩道管理者との協議による、より良い歩行者空間整備をお願いしたい。</p>
篠沢委員	<p>[④4号街路側のランドスケープデザインについて] 資料12ページに、「武蔵野の森の植生を中心とした『4号街路のレガシー』」と書かれ、安田委員への回答にも「4号街路の豊かな街路景観を形成してきた武蔵野の雑木林」とある。計画の資料写真では、京王プラザホテル前の地下通路出口、深谷光軌氏作庭の庭を意識しているようだ(もちろんこの庭園は私も好きで、その価値は高く評価している) 一方、4号街路沿いにはイチョウを主とした街路樹が植えられ、面する各ビルごとに、地上と地下階をつなぐ多様なオープンスペースが形成されている。私はこれに「レガシー」を感じる。 →そのため、武蔵野を「4号街路」(そのものの)レガシーと捉えるのは違和感が残る。文章表現を工夫していただきたいと同時に、現在の4号街路、特に街路樹であるイチョウとの関係性(本計画ではイチョウを導入していない理由)についてご意見を伺いたい。 →また理想としている「武蔵野…」は、「ホテル前庭として管理されること」により魅力が保たれていると私は考えている。下記3にあるように管理手法等についても(通常の清掃管理等のみでなく)、理想とする計画内容の実現に向けて、必要な管理手法とその担い手も含めてどう検討されているのか?事前に管理について十分検討しておいていただきたい。 [②プラザ通り側の既存街路樹との関係について] プラザ通りのケヤキ並木についてはどう判断しているのか?計画とは関係させないのか?それは落葉や剪定管理上の問題か(街路樹も強剪定や店舗との関係などの課題はあるが…) ?教えていただきたい。 [③植栽の適切な管理について] 大橋委員、松川委員のご指摘にあるように、優れた植栽計画を行っても、それを維</p>

	<p>持及び育成管理していく体制が不十分であると想定された魅力を発揮できない。特に「西口駅前広場側の中低木」「武蔵野を意識した4号街路の植栽」については、通常の清掃等の管理の他、特に管理のあり方に注意しているか？</p> <p>[④建築物の4面と角について]</p> <p>本計画では建築物の東西南北4面が強く意識されているが、それらを繋ぐ結節点であり、ランドマークとなる四隅コーナーについてはどう考えるのか？（それぞれの面の特性を引き継ぎつつ、それを印象付ける？）「まち角」の計画について説明していただきたい（横断歩道位置と導入・滞留、ランドマーク性などについて）</p>
中島委員	<p>新宿駅前の景観形成に資する建築物だと一定の評価はするが、以下の点については引き続き検討を加えてほしい。</p> <p>①4号街路地下通路と地上部をつなぐ敷地北東角の立体的な空地については、地下1階の駅通路部や店舗部の空間構成や壁面、路面仕上げ、吹き抜け空間の拡張について更なる検討を加え、他の開発の模範となるような立体的なまちかどヴォイドを実現させてほしい。</p> <p>②地上部の公開空地とオフィスエントランス、店舗区画との間の壁面の透過性及び舗装の一体性に留意し、かつ公開空地と街路歩道部についても舗装の色調、素材の調和、段差の解消などに努めて、広がりを感じられるパブリックスペースを実現させてほしい。</p>
安田委員	<p>「地下にありながら行き交う人々に太陽の光と広がりのある都市的な景観を提供する」という故坂倉順三先生の新宿西口広場についての意志をどう受け継いでいくかを考えることが必要と思います。</p> <p>現況では、地下通路から4号街路を横断するには狭い地下道を更に上がり降りするしかなく、この空間構成の唯一の欠陥となっています。地上には横断歩道があるにはあるが、広場と4号街路を出入りする車両が多く、安全に横断できるとは言い難い状況です。</p> <p>小田急ハルク前の空中歩廊が連続してくれば、より有機的に広場外周のアクセスを担保していけるのではと期待できます。</p> <p>本プロジェクトのみでは実現不可能ですが、旧スバルビルが何れ新築される暁に、上記の仕組みを組み込みつつ広場の将来を見通しての景観構成が実現できることを願っています。</p>
浅見委員	<p>規則正しい、美しいデザインだと思いますが、西新宿には個性的なビルが目立つので、このビルの特徴としてもうひとつポイントになるような外観があっても良いのではないかと思います。</p>
大浦委員	<p>特に意見はありません。質問に対する丁寧な回答ありがとうございました。強い希望として屋上に、ぜひミツバチを飼育し、新宿名物の蜂蜜を売り出せたら素晴らしいと思います。</p>
和田委員	<p>敷地内街路にもう少し木陰等で休めるストリートファニチャーを望む。</p>
阿部委員	<p>[質問①について] (質問①:6ページ)</p> <p>東京都景観計画「形態・意匠は建物全体のバランスだけでなく、周辺建物等との調和を図る」ことへの配慮において、建物全体（ファサード・高さ）と周辺建物（ファサード・高さ）への配慮記述がなく、周辺の植栽（外構）のみの記述となっている。質問の主旨を理解していない回答である。誠意ある回答をしてください。</p> <p>また追加資料（6ページ）の「都庁を中心とするスカイライン」と「新宿駅を中心とするスカイライン」の結節点に位置する本建物の重要性を再認識するとともに、「基壇・中層部・高層部」の3層構成による「ガラス面積の増減」、「垂直・水平ラインのうち垂直ラインの選択」が周辺建物と調和すると考えている理由を説明してください。</p>
浦谷委員	<p>特になし</p>

大橋委員	<p>この回答書を読み、情景が見えたような気がします。文章にして頂くと、ゆっくり考え、他人の意見が理解できました。</p> <p>地上と地下の景観、とても楽しみです。出来上がった新宿をぜひ見てみたいです。</p>
近藤委員	<p>資料 11～12 ページ、6. 景観形成方針②について述べさせていただきます。憩いと賑わいのあるオープンスペースについての提言です。</p> <p>まず第一に思うのは、最近、地方の駅前での再開発が行われたところを見て思うのは、いかにも流行の先端を競い合っているようなオシャレな印象です。若い人達には喜ばれる傾向なのかもしれません。でもそれだけではなんとなくみんな同じような印象を受ける場合が多く物足りない感じがしてしまいます。それはその地域独特の何かを感じさせるものが弱いからなのかもしれません。そこで私が新宿のこのプロジェクトに提案したいのは、このオープンスペースに武蔵野の面影を感じてもらえることが出来たらと思うのですがいかがでしょうか。</p> <p>私が東京都の景観審議会の委員をしていた時に、見学で京王プラザホテルの道路沿いの敷地の景観を見に行きました。その時、案内して下さった京王プラザホテルの男性がおっしゃいました。「このスペースは、新しい新宿にも昔の古い武蔵野の面影を残したいと考えて、このスペースの木は全部、武蔵野の木を植えたのです」と。当時は、京王プラザホテルは他と比して、比較的新しい住人でしたので早く新宿区民になりたいという気持ちも感じられました。そこには、高い木や、低い木など若い木がたくさん植えられていました。私の家の庭にもエゴノキがあるので、この時エゴノキが一番私の印象に残りました。</p> <p>この報告書の 12 ページの〈樹種イメージ〉の駅前広場沿いの樹種イメージの中にもエゴノキがあります。このプロジェクトのエゴノキと京王プラザホテルのエゴノキが、将来、5 月には白い花をたくさん咲かせて、甘い香りとともに武蔵野の面影を盛り上げて、見事な景観になるだろうと思います。エゴノキは大木になるから、1 本しか植えられなくても、将来、武蔵野の面影は実現すると思います。</p> <p>エゴノキは、西洋では庭木として愛されている木だとも聞いています。下向きの静かなおとなしい花をたくさんつけ、辺り一面に白い花が地面に落ちていて、見上げると咲いていると気が付くことがよくあります。この新宿がエゴノキで結ばれるなんてステキじゃないかと思います。</p>

(2) 【報告2】 (仮称) 新宿区四谷4丁目計画

委員名	意見
松川委員	<p>「子育て支援住宅」をうたうならば、単に屋内スペースを用意するだけでなく、外部空間との連携、戸外空間の用意など、もう少し子どもの目線の計画も工夫してほしい。</p>
後藤委員	<p>[質問①とその回答に対する意見] (質問①: 7ページ)</p> <p>容積率 1000 パーセントの割り増しは大きすぎる。周囲の建物が 10 階建て前後であるのに対して、本計画は 36 階建てと 3 倍以上も抜きんでるもので、周辺環境に及ぼす影響が極めて大きい。それと本計画の公開空地・保育所・子育て住宅が、トレードオフの関係になるとは思えない。</p> <p>(野澤委員、大浦委員も指摘されているが、135 メートルは歌舞伎町の新宿東宝ビルよりも高い)</p> <p>区がこの地区の将来をどの様にしたと考えているのか(「風格」「整然」がキーワードのはず)、その将来像に本計画は合致するのか? その先駆けになり得るものなのか?</p> <p>新型コロナウイルスの感染拡大を経て、今後の都市のあり方は大きく変わることが</p>

	<p>予想される。都心居住のニーズは続くと考えなのか？都心の人口密度をどのようにマネジメントするのか？</p> <p>これは、新宿区の見識が問われる案件だと思います。</p>
野澤委員	<p>この計画には賛成できない（反対である）。</p> <p>周辺との調和という視点から、高さが突出しているのが最大の理由である。今回追加された10ページを見ても明らかである。</p> <p>また、事業者・設計者は、頂部のデザインや、壁面の色彩の工夫によって圧迫感の低減効果があると説明しているが、全くそうとは思えない。</p> <p>さらに、新宿御苑や絵画館前からも見える高さであり、遠景への配慮にも問題がある。</p> <p>以上については事業者・設計者への意見であるが、加えて、容積率を緩和する行政側の姿勢についても問題があるのではないかと考える。</p>
坂井委員	<p>[質問①について] (質問①:8ページ)</p> <p>「沿道立面図を示しながら説明」とお願いしたが、立面図のみの回答である。何をもって「周辺の街並みとの調和」と言っているのかわからない。</p> <p>[質問②について] (質問②:9ページ)</p> <p>シミュレーションを追加していただいたので、④の新宿御苑のイギリス風景式庭園で憩う人から、一棟だけ抜きで本計画がよく見えることがわかった。これが計画者の意図であり、建物高さについて確認した行政の判断と理解したが、委員としては問題であると考え。</p>
篠沢委員	<p>[植栽計画（全般）について]</p> <p>本計画における植栽計画の主旨は、1. 御苑を意識した景観計画、2. 樹木による風対策、3. 四季の彩りや保育園園児に配慮した低木地被の計画にあると理解した。</p> <p>通路を挟んで道路側の高木列と建物側の低木地被の2つの帯が、建築を囲む構成だが、「コーナー部の見え方に配慮した」とあるが、どのような配慮か？高木を開け、低木を連続させるということか？その効果は？</p> <p>具体的には南側東西コーナーは新宿通り沿いを「勝」たせ、通りを重視するのはわかるが、北東角の2つの列植の重なり部分にどのような意図があるのか？</p> <p>→この部分の低木地被には周囲のなかでより一層注意が必要で、場合によっては列植の連続性よりも、コーナーのしつらえの方が重要になるかもしれないと考えている。</p> <p>なお、以下についてもご説明いただきたい。</p> <p>[①御苑を意識した景観計画]</p> <p>緑量は確保されていると感じるが、樹種選定はどのような根拠か（12 ページ南側のシンボルはなぜアラカシなのか？）</p> <p>[②樹木による風対策]</p> <p>風対策に必要不可欠で、移動やサイズ変更が容易でない、ポイントとなる樹木群はどれかお聞きしたい。</p> <p>[③四季の彩りや保育園園児に配慮した低木地被の計画]</p> <p>先の全般的指摘及び前回の大橋委員のご指摘にもあるように、北側の低木地被は他の外周の低木地被とは少し変化をつけた工夫があるのが望ましいと感じている。特にコーナー部の中木を含め、低木地被の種別や混合比率で、他の3面とは違う対応が考えられないだろうか？（真北はおそらく日影の関係で難しいので、コーナー部に期待したいのだが…）</p>
中島委員	<p>周囲から突出した建築物であり、特に裏となる北側街路に与える圧迫感に懸念がある。少なくとも、認定保育園部分については、ヒューマンスケール、四季のうるおい、子ども達が通う保育施設としての温かみなどに十分配慮して、最大限のデザイン上の検討を行ってほしい。</p> <p>例えば、現案では、アスロック（押出成形セメント板）となっている壁面仕上げを、木質系の素材に変更できないか等。</p>

安田委員	<p>これだけの高さの建物で、細かい分節は別として、3階から上がほぼ同じファサードというのは「周辺の街並みと調和する」とは言い難いと思います。</p> <p>そこで隣接する建物の高さに対応して、10階位で上下のデザインコンセプトを変えて明確に分離する等も調和に向けての一つの方策と思います。</p>
浅見委員	<p>前回質問させていただいた事項についての回答は承知致しました。</p> <p>オープンスペースについては、ぜひ四季の花々など、季節を感じられる植物や樹木を配置していただきたいと思います。</p> <p>2階に設置される保育所に屋外空間がないとのことですが、子どもにとって自然環境は大事なので、近くの公園などを利用できる工夫をしてほしいと思います。</p>
大浦委員	<p>[質問②について] (質問②: 10ページ)</p> <p>新宿区ハザードマップにより四谷地区は水害が予想される区域でないことを確認しているので水害は来ないと回答がありました。しかしハザードマップは目安に過ぎず、万が一重大災害が発生し被害が出た時、誰が責任を取るのか。新宿区、ビルオーナー、その他？</p> <p>火災対策は消防法による設備を設置しているので安全と言われたが、上層階に住んでいる高齢者、子ども達、病人は落下傘で逃げるわけにいかず、どう逃げればよいのか。</p> <p>結論として、災害、火災について予算はかかるが、“これでも安全か” “これでも安全か” の安全対策をしていただき、新宿区の安全タワーマンションのモデルとして頑張ってください。</p>
和田委員	<p>敷地内に、新宿区の木ケヤキ、新宿区の花ツツジを要望する。</p>
阿部委員	<p>[質問①について] (質問①: 10ページ)</p> <p>景観形成の方針(ガイドライン)における「スカイラインの連続性」に対する回答が、本建築物に対する分節化・デザインの切り替えのみの回答であり、「周辺建物との関係性について」考えられていません。</p> <p>また追加資料(10ページ)のⅦ(新宿通り側)の立面図において、本計画案件が突出した高さとなっています。</p> <p>既存建物(高さ約31~45メートル)との調和を図るために、本計画案の9~10階(高さ約31~45メートル)までの低層部ファサード計画は窓面積の低減(ポツ窓等)を行うとともに、街並み景観(中景)に配慮した検討を行ってください。</p>
浦谷委員	<p>特になし</p>
大橋委員	<p>新宿御苑近辺は道路が狭いわりに人の多いところ。この辺でゆっくり座ることができるなんて、素敵です。</p> <p>ベランダに花を！と書きましたが、ベランダの内側に花を植えるスペースがあったら！と思いました。確かに土や水を落下させる可能性があるのも難しいのかな？ベランダにずーっと花が並んで見えるマンションは素敵ですが…やはり大変ですね。</p> <p>素敵な環境を作ってください。楽しみにしています。</p>
近藤委員	<p>資料を最初から順に見ていくと、景観にもものすごく配慮している。私は前にみどりの審議会の委員をしましたが、風のみちにも触れている。外観もブルー系で美しい。</p> <p>次に計画の概要を見ると、2階に「認定保育所」とあり驚きました。最近、子育て世代の圧力が大きいと聞いていましたが、ここまでできたのかと思いました。子育て世代の人達には喜ばれることでしょう。</p>