

第68回新宿区景観まちづくり審議会
[報告1]資料

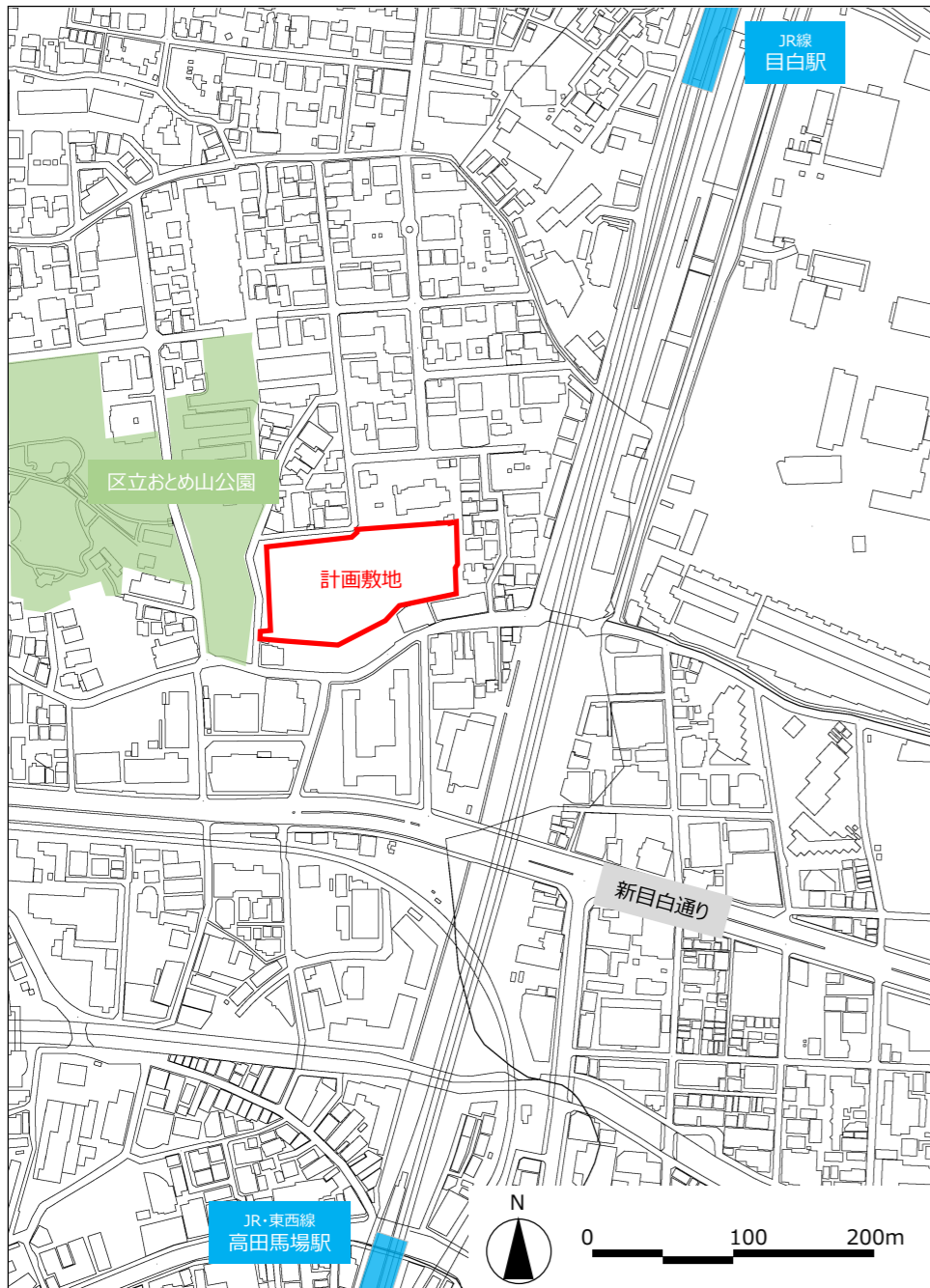
(仮称)下落合計画
景観まちづくり審議会資料

目次

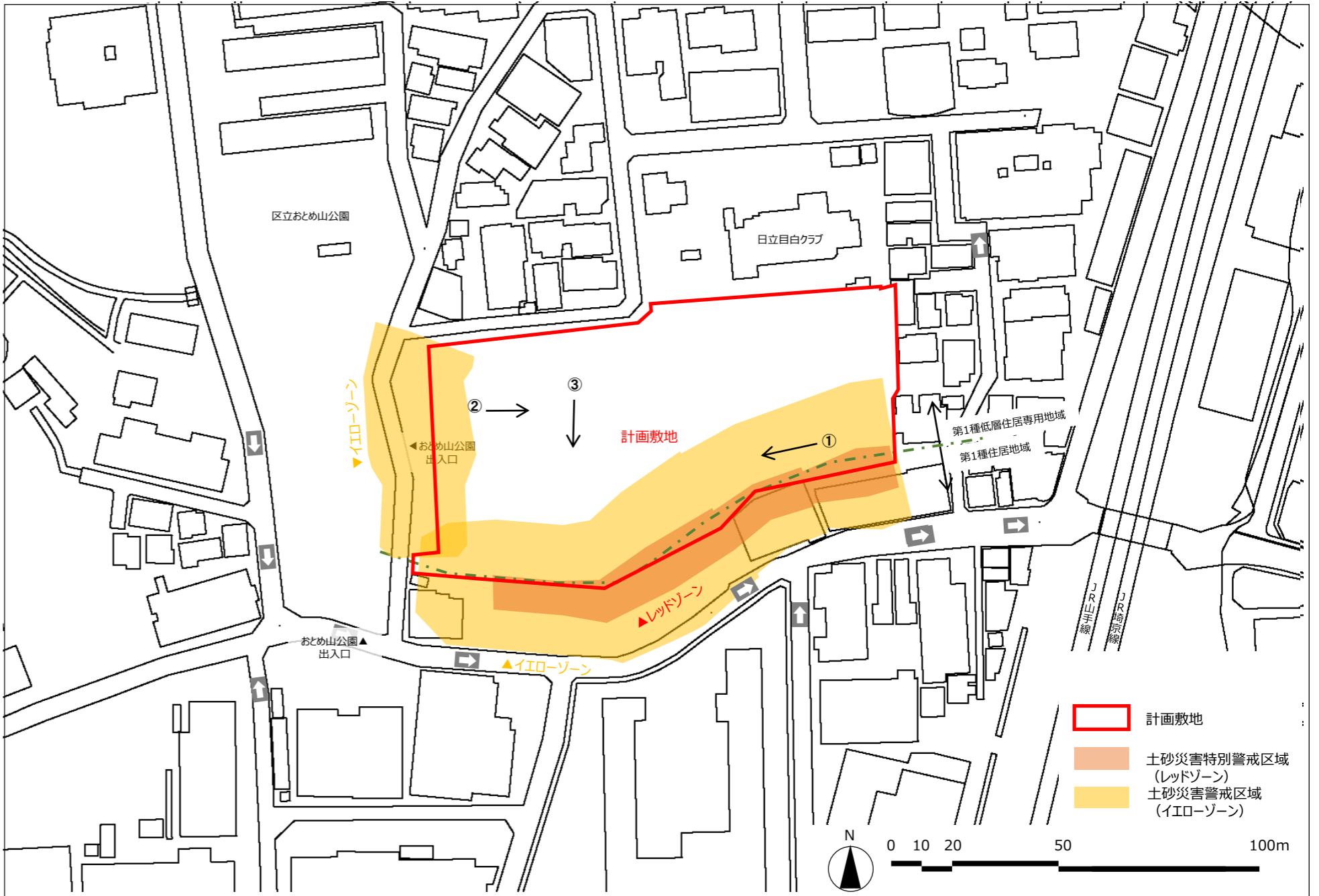
| | |
|-----------|----------|
| 01.付近見取り図 | :P1 |
| 02.周辺状況調査 | :P2 |
| 03.上位計画 | :P3 |
| 04.計画概要 | :P4~P5 |
| 05.景観形成方針 | :P6~P9 |
| 06.着色立面図 | :P10~P11 |
| 07.景観イメージ | :P12~P13 |

01.付近見取り図

案内図



敷地周辺現況

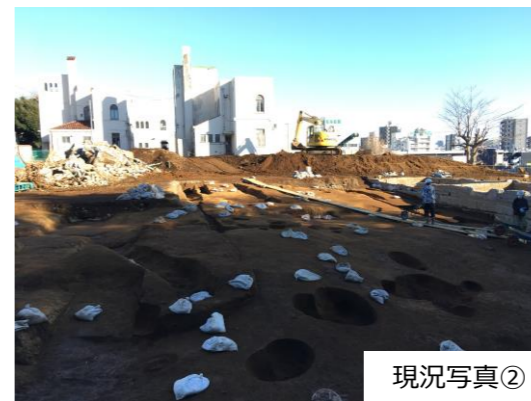


敷地概要

計画名称 : (仮称) 下落合計画
 地名地番 : 新宿区下落合2丁目
 304番57, 304番58, 406番34, 406番35, 406番52, 406番53, 406番54
 地域地区等 : 第一種低層住居専用地域 / 第一種住居専用地域, 準防火地域, 土砂災害特別警戒区域
 指定容積率 : 150% / 200%
 指定建蔽率 : 60%
 開発区域面積 : 8710.83㎡
 敷地面積 : 8180.27㎡



現況写真①



現況写真②



現況写真③

※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

02.周辺状況調査

現況調査報告



① 2.3階建の戸建住宅が立ち並び閑静な場所



② 道路沿いには大きい緑が多く配置されており、落ち着いた雰囲気が形成されている



③ 計画敷地北側隣地にある日立目白クラブ（東京都選定歴史的建造物）



④ 戸建住宅が並ぶ中に、白い壁が象徴的に建っている



⑤ 道路沿いには緑が溢れ、落ち着いた坂道景観を形成している



⑥ 道路沿いには緑が溢れて、道路中央にも大木がのこっている

低層住居エリア

- ・道路沿いは宅地の塀に囲まれ、閑静な雰囲気が形成されている。
- ・落ち着いた色彩の塀や壁面が多くみられ、落ち着いた坂道景観を形成している。
- ・坂道の上部から眺めると、高台からの景観を形成している。

公園エリア

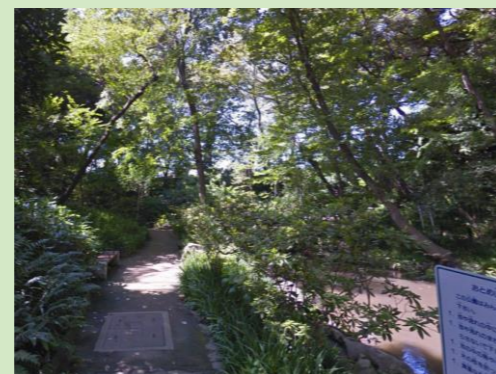
- ・おとめ山公園を中心に、緑に囲まれた落ち着いた地域を形成している。



⑦ 道路の両サイドとも緑に囲われた坂道景観となっている



⑧ たくさんの緑に囲まれた通りとなっている。



⑨ 緑に囲まれた落ち着いた公園内の散策路を形成している。



⑩ 5.6階建の共同住宅やオフィスが整然と並んでおり、車の交通量も多い通り。



⑪ 道路沿いは、緑が豊富にあり、計画敷地内にも斜面と緑が多くみられる。



⑫ 右側には大きな共同住宅があり、左手は駐車場が並んでいる



⑬ 道路沿いには緑を多く配置し、落ち着いた雰囲気を形成している。



⑭ 通りの突き当たりに計画敷地を望む通りは、さまざまな高さの建物が立ち並び通り。



⑮ 計画敷地の東に走る線路の高架と戸建住宅が並び、緑は少ない通り。

高層ビルエリア

- ・5,6階建の共同住宅やオフィスが整然と並んでおり、車の交通量も多い。
- ・線路高架部分は緑化が多く施されており、落ち着いた景観が形成されている。
- ・計画敷地付近より、大きい建物が多く立ち並んでいる。

03.上位計画

1.新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン【落合第一地域】(2017年12月)

地域の将来像

「ともにつくるみどり豊かで安心なまち」

■都市の骨格に関するまちづくり方針

- ・落合地域の斜面緑地のまとまったみどりを「七つの都市の森」の一つと位置づけ、みどりの保全・充実・活用を進めます。
- ・神田川・妙正寺川の水とみどりを新宿区の外周を囲む「水とみどりの環」と位置づけ、水に親しめる空間や自然を感じることができる、連続したみどりの骨格を形成します。

■地域のまちづくり方針

○土地利用・市街地整備

- ・おとめ山公園の魅力周辺へつなげるまちづくりについて検討します。

○みどり・公園

- ・おとめ山公園、下落合野鳥の森公園等の公園を拠点として、みどりの充実を図ります。

あわせて既存公園の再整備や寺社等の公園的空間の活用等を検討します。

○都市アメニティ

- ・「落合の森保全地区」として、みどりの保全・創出、良好な住宅地の保全、良好な坂道景観を誘導します。

2.新宿区景観まちづくり計画(2015年3月)

【落合の森保全地区の景観形成方針】

■みどりの保全・創出を図る

- ・本地区の景観を特徴付けている斜面緑地や古くから残る大木、屋敷林などを保全していきます。また、積極的に緑化を行い『落合の森』の充実を図ります。

■落ち着いた住宅地の景観を保全する

- ・地区内には、かつては農地や大邸宅地であったところが多く、特に近衛邸や相馬邸などのあった場所は、豊かなみどりとゆとりある敷地規模により、良好な低層住宅地のまちなみとなっています。こうした風格のある落ち着いた住宅地の景観を保全していきます。

■起伏に富んだ地形による良好な坂道景観をつくる

- ・本地区は斜面地と台地からなり、ところどころに谷戸と呼ばれる谷地が入り組んでいます。また、古くからの農道が主要な道路として残っており、奥行きと変化のある景観となっています。こうした起伏に富んだ地形により生じる坂道景観を、地区を特徴付ける良好な景観としてつくっていきます。

3.新宿区景観形成ガイドライン【下落合斜面地エリア】(2015年3月)



■景観形成の目標

「坂道と斜面緑地をいかしたみどり豊かなまちなみへ」

- ・台地と低地の緩衝帯である斜面地エリアでは、周囲にも寄与する連続的な緑地を資源としながら、周辺環境にも配慮した景観形成を行う。

■景観形成の方針

1.斜面緑地を保全、創出する

【考え方】貴重な景観資源である斜面緑地を保全し、将来にわたって継承していく。

- ・既存樹木を保全する
- ・新植の場合には、既存樹木と調和した樹種を選定する
- ・樹木の生育環境に配慮し、透水面を確保する
- ・大幅な地形の変更は避ける

2.斜面緑地をいかした景観をつくる

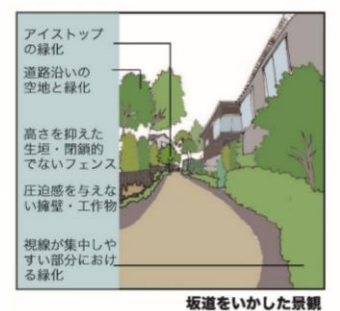
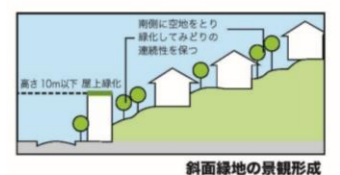
【考え方】斜面地はその高低差により、みどりを一望にできるという特性を持っている。この特性をいかし、みどり豊かな奥行き感のある斜面地の景観をつくる。

- ・南側に高さのあるみどりを配置し、建築物が可能な限り見えないようにする
- ・色彩はみどりと調和した落ち着いたものとし、特に、彩度の高いものは避ける
- ・壁面の分節化を図り、長大な壁とならないように配慮する
- ・外壁の素材は、自然素材のものを使用する
- ・屋上緑化や壁面緑化を積極的に行う

3.坂道をいかした景観をつくる

【考え方】坂道や曲がりなどと一体となった、豊かなみどりを感じられる景観をつくる。

- ・垣・さくなどは生垣や閉鎖的でないフェンスとする
- ・擁壁の上部の垣・さくは高さを抑える
- ・擁壁は周囲と調和し圧迫感を与えないものとなるよう工夫する
- ・道路沿いには空地をとり、植栽帯を設ける
- ・視線が集中しやすい道の折れ曲がり部分などでは、積極的に緑化を行う
- ・聖母坂通りでは、快適な歩行空間となるよう壁面や擁壁の位置を後退させ、ゆとりをつくる



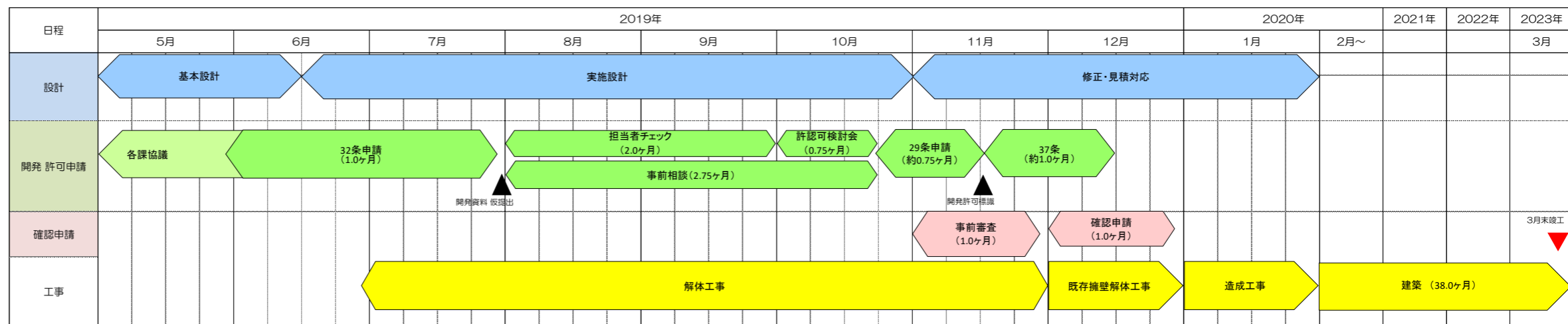
※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・調整及び検討の進捗により変更となる可能性があります。

04.計画概要-1

設計概要

計画名称 : (仮称)下落合計画
 計画敷地 : 新宿区下落合2丁目
 406番53他
 敷地面積 : 8180.27㎡
 用途 : 共同住宅 (93戸)
 構造・規模 : RC造
 地上2階 地下5階
 高さ : 10m (最高12.89m)
 建築面積 : 4029.84㎡
 (建蔽率52.53%/許容60%)
 延床面積 : 20834.82㎡
 (容積率105.98%/許容151.8%)
 専有面積帯 : 約93㎡~約287㎡
 着工 : 2020年2月初旬予定
 竣工 : 2023年3月末予定

全体スケジュール



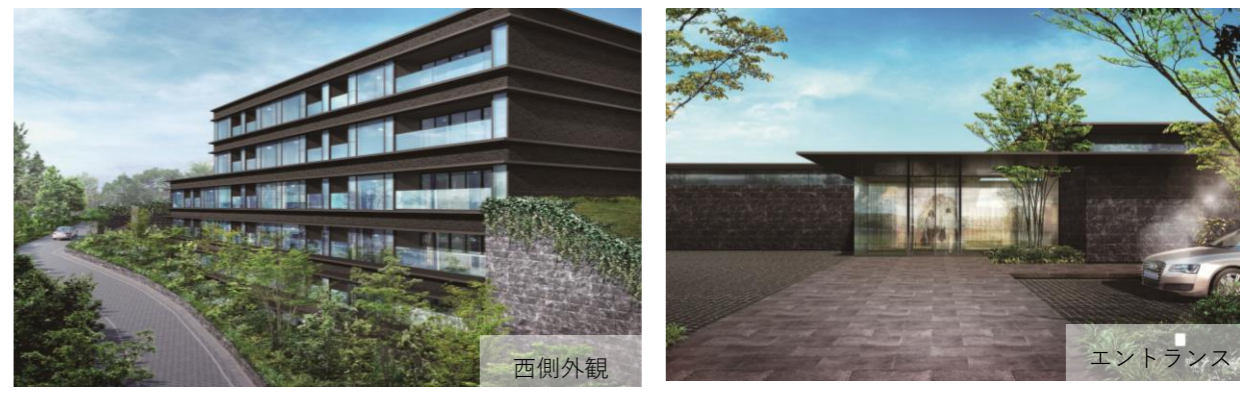
全体配置図



断面形状

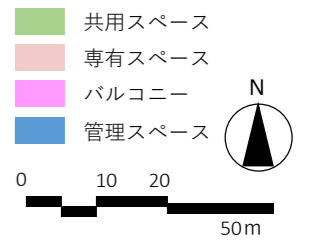
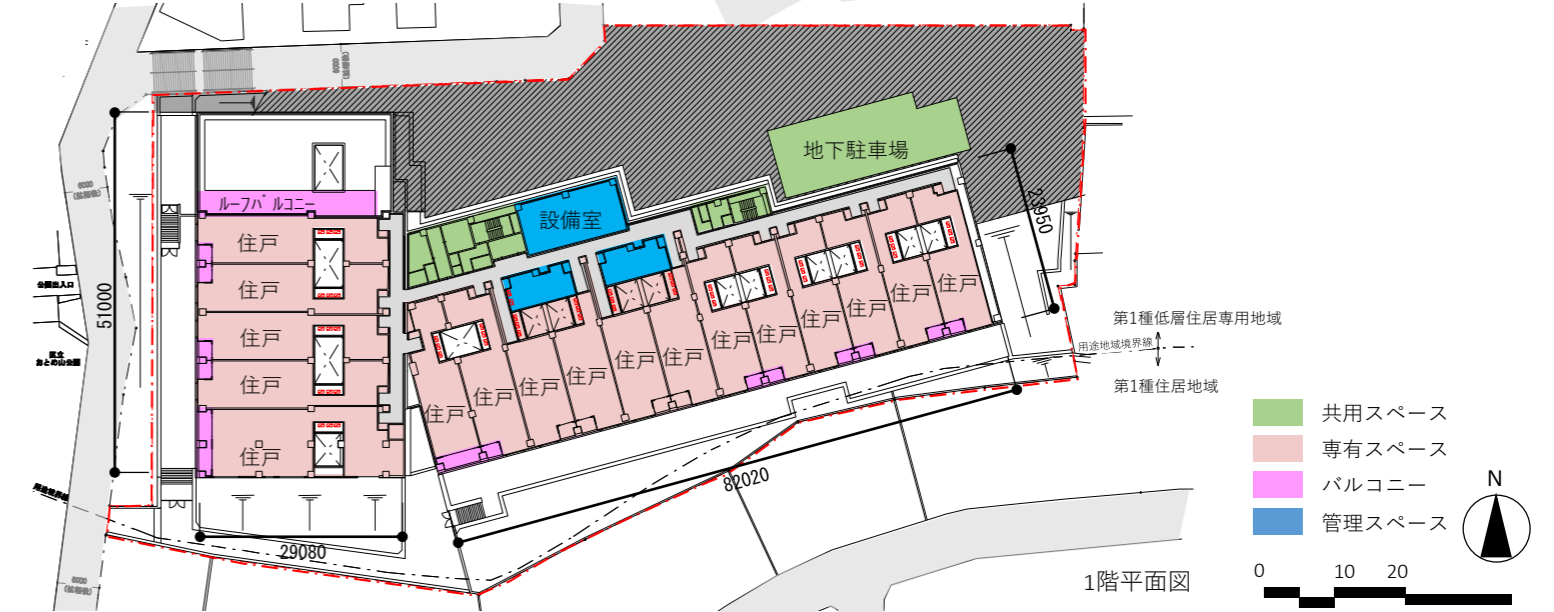
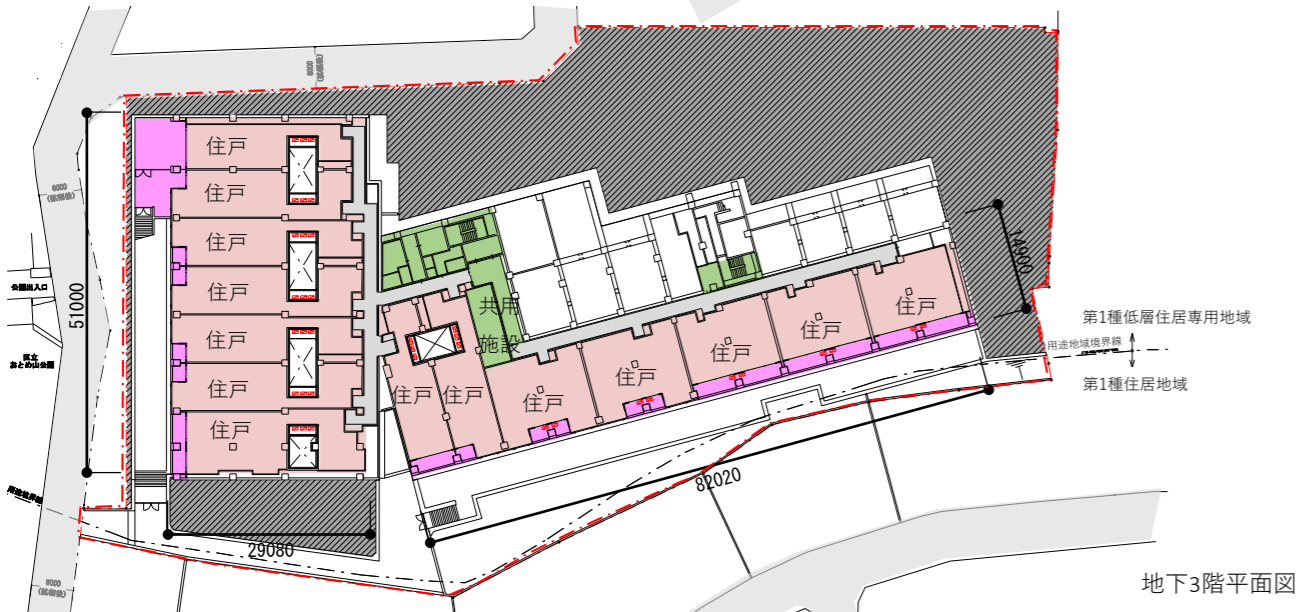
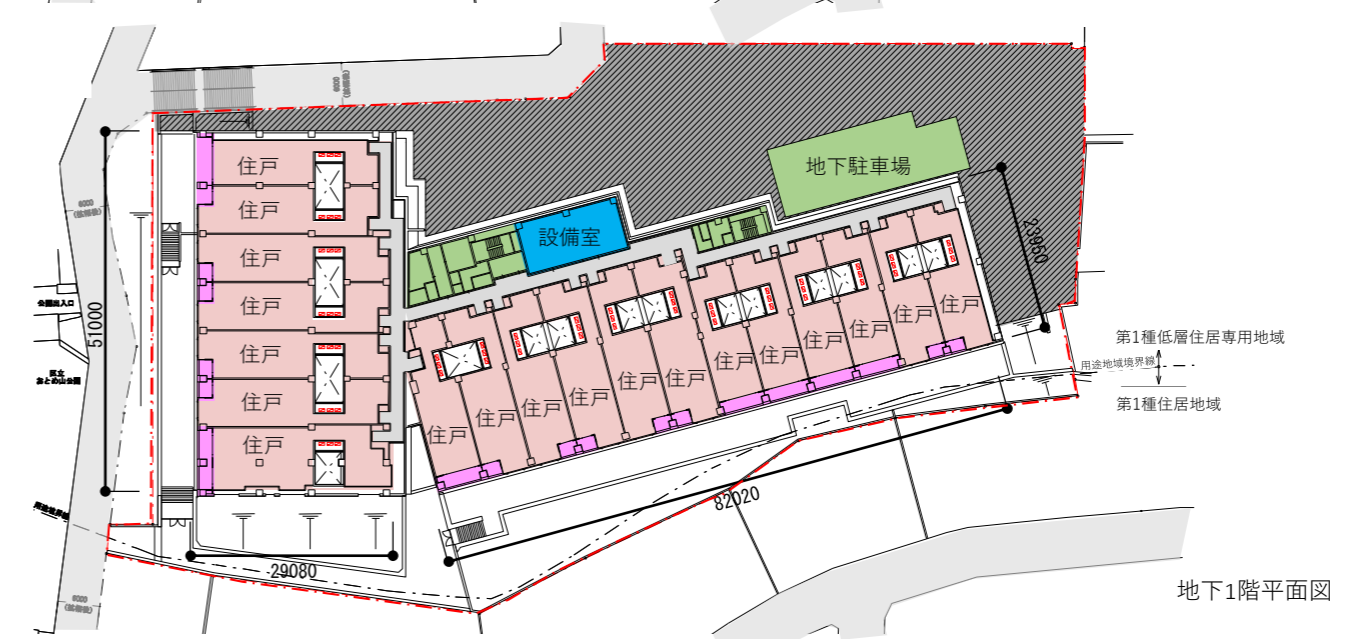
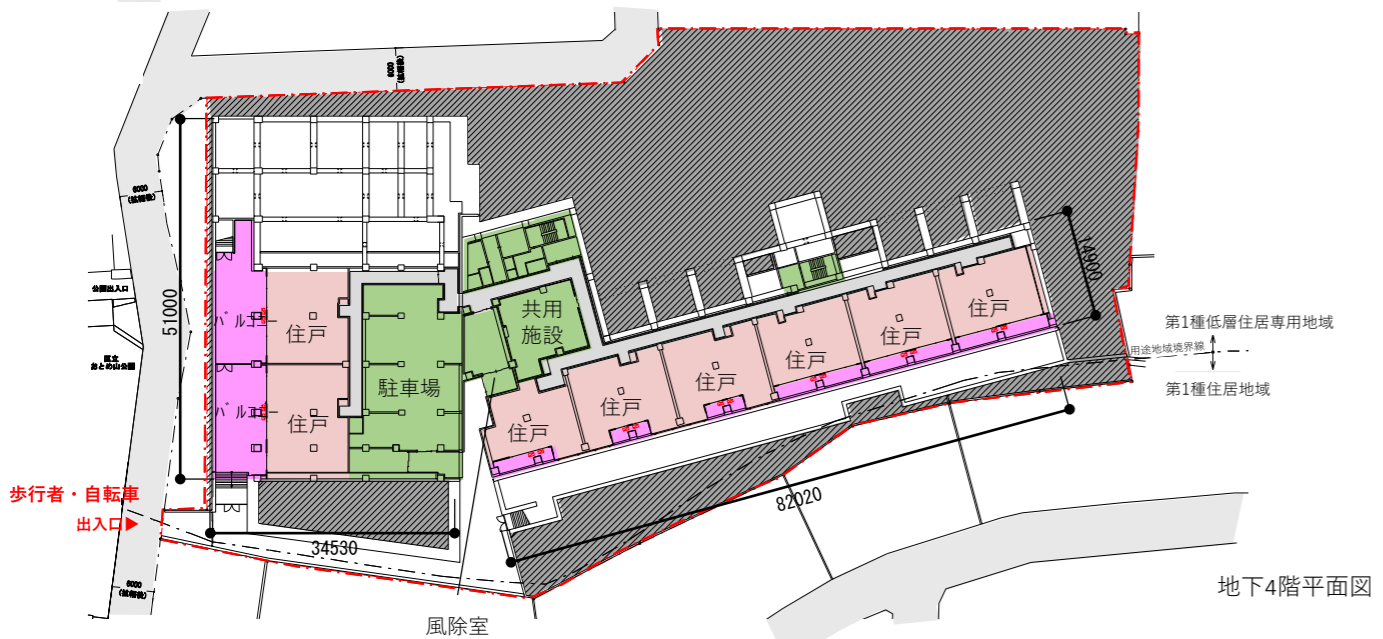
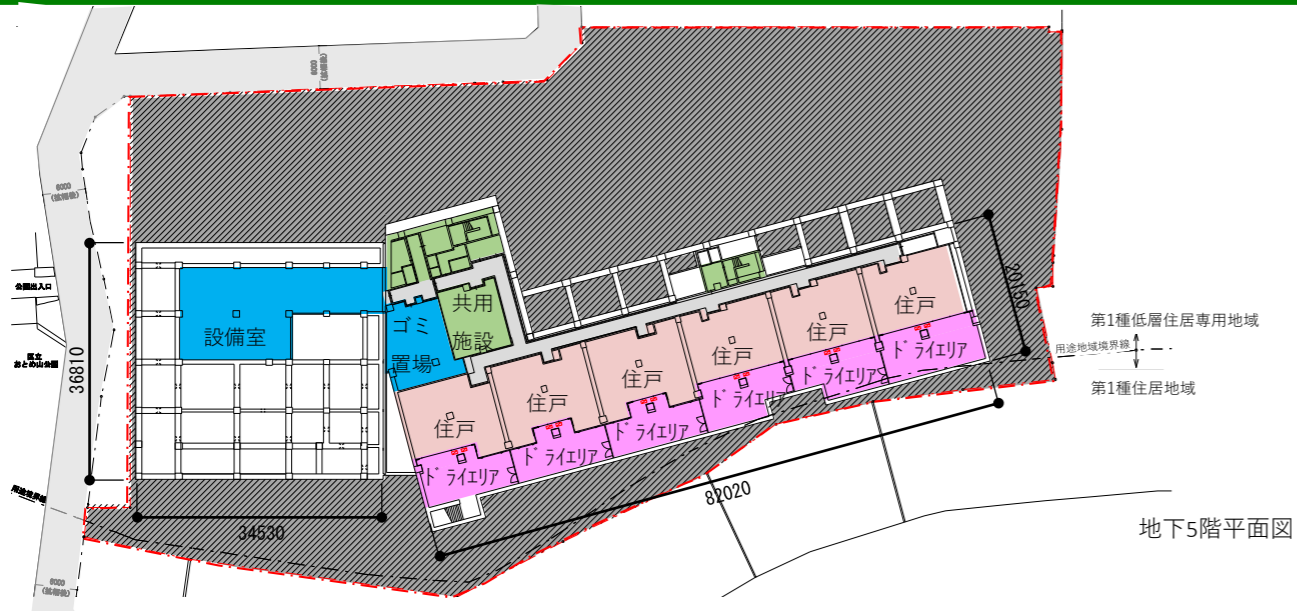


外観イメージ



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

04.計画概要-2



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

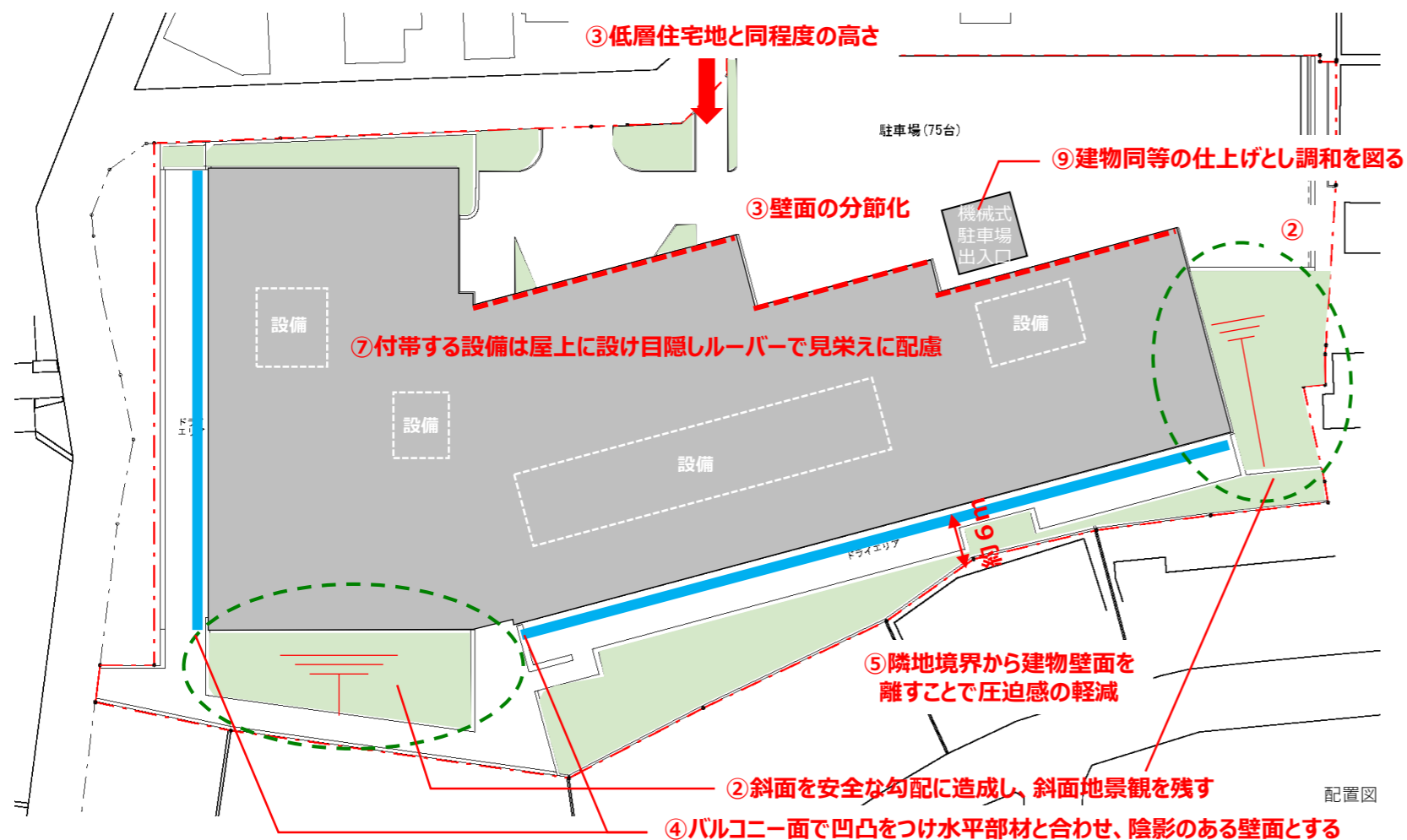
05.景観形成方針〔形態意匠〕

■配置計画の考え方

- ①南側の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と西側の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の急斜面を解消し、周辺への安全性を高めます。（P.9 周辺地域の安全対策 参照）
- ②急傾斜地を安全な勾配に造成し、植栽をすることで斜面地景観を残します。（P.8 植栽計画 参照）
- ③北面は低層住宅地と同程度の高さとし、壁面を分節化することで周辺環境と調和を図った計画とします。
- ④南面・西面は、住戸の外壁面とバルコニー面で凹凸をつけ水平部材と合わせ、陰影のある壁面で構成します。
- ⑤隣地境界線から建物壁面を約6m以上後退させ、隣地への圧迫感を軽減します。

■外観デザインの考え方

- ⑥周囲の街並みと調和した落ち着いた色彩となるよう計画します。壁面をタイル（N4程度）とし、手摺は透過性の低いガラスを用います。（P.10-11 着色立面 参照）
- ⑦付帯する設備等は地上部には極力設けず、屋上に設け目隠しルーバー等で見栄えに考慮します。
- ⑧住戸の室外機は地下2階から上の住戸については外壁側のバルコニーには設けず、下階の外壁側バルコニー部に設ける場合も透過性の低い手摺で見えない位置に設置します。（P.10-11 着色立面 参照）
- ⑨付帯する構造物等は、機械式駐車場の乗込用建屋がありますが、建築物同等の仕上げとし調和を図り、歩行者から見栄えの良い計画とします。（P.10-11 着色立面 参照）



北側外観イメージ：③低層住宅地と同程度の建物高さとし、周辺景観と調和を図った



南側外観イメージ：④外壁面とバルコニー面で凹凸をつけ水平部材と合わせ、陰影のある壁面とする

※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

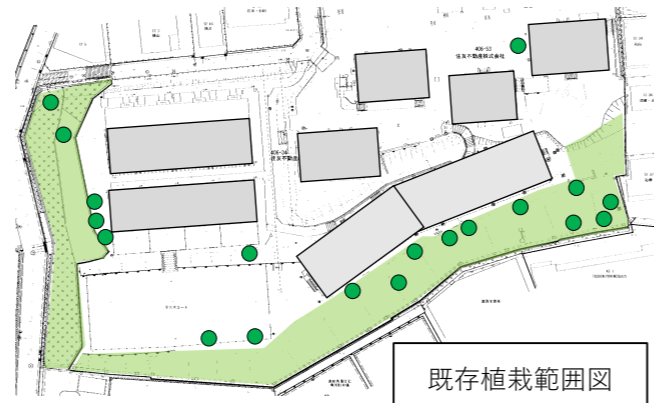
05.景観形成方針〔植栽計画①〕

■既存樹木の従前の状況と積極的な緑化計画

・既存樹木には樹高10mを超えるイチヨウやミズキ、ソメイヨシノがあったが、樹木医による調査により腐朽が進んでいるものや急斜面に育成しているものなど、ほぼすべての樹木が移植困難な状態であったため、現状と同程度の本数を新植する計画とします。
また、新植する樹種はおとめ山公園の植生を考慮した計画とします。

■地域性と周辺環境

エントランスの北側には目白の住宅街が広がり、重厚な邸宅や教会などで歴史を感じさせる街並みとなっています。邸宅の入口には、クスノキなどの重量感のある常緑高木で門構えを作っている例があります。
また、計画地の西側には、崖線の自然林を保全した「おとめ山公園」が隣接しています。南側の低い計画地の丘陵地形は、公園の崖線からつらなる神田川の河岸段丘です。自然林はエノキ、ミズキ、ムクノキなどの落葉樹にシラカシなどが混じる落葉樹主体の混交林です。林床にはヒサカキ、アオキなどが見られます。「おとめ山公園」には、現在も自然の湧水があり、流れと池が景観の主軸になっており、セキソウやサトウワタなどの水辺の植物が植えられています。



■コンセプト

- おとめ山公園の豊かな自然景観と連なる緑地帯の創出を目指します。
- ① エントランス部は北側に広がる目白の重厚な邸宅街の一角として、落ち着いた感じられる植栽景観とします。
 - ② 南・東側の植栽帯は、道路や隣接地からの景観に配慮し、密度の高い植栽景観とします。
 - ③ 提供公園については、おとめ山公園の植生と連続する植栽景観とします。



目白駅



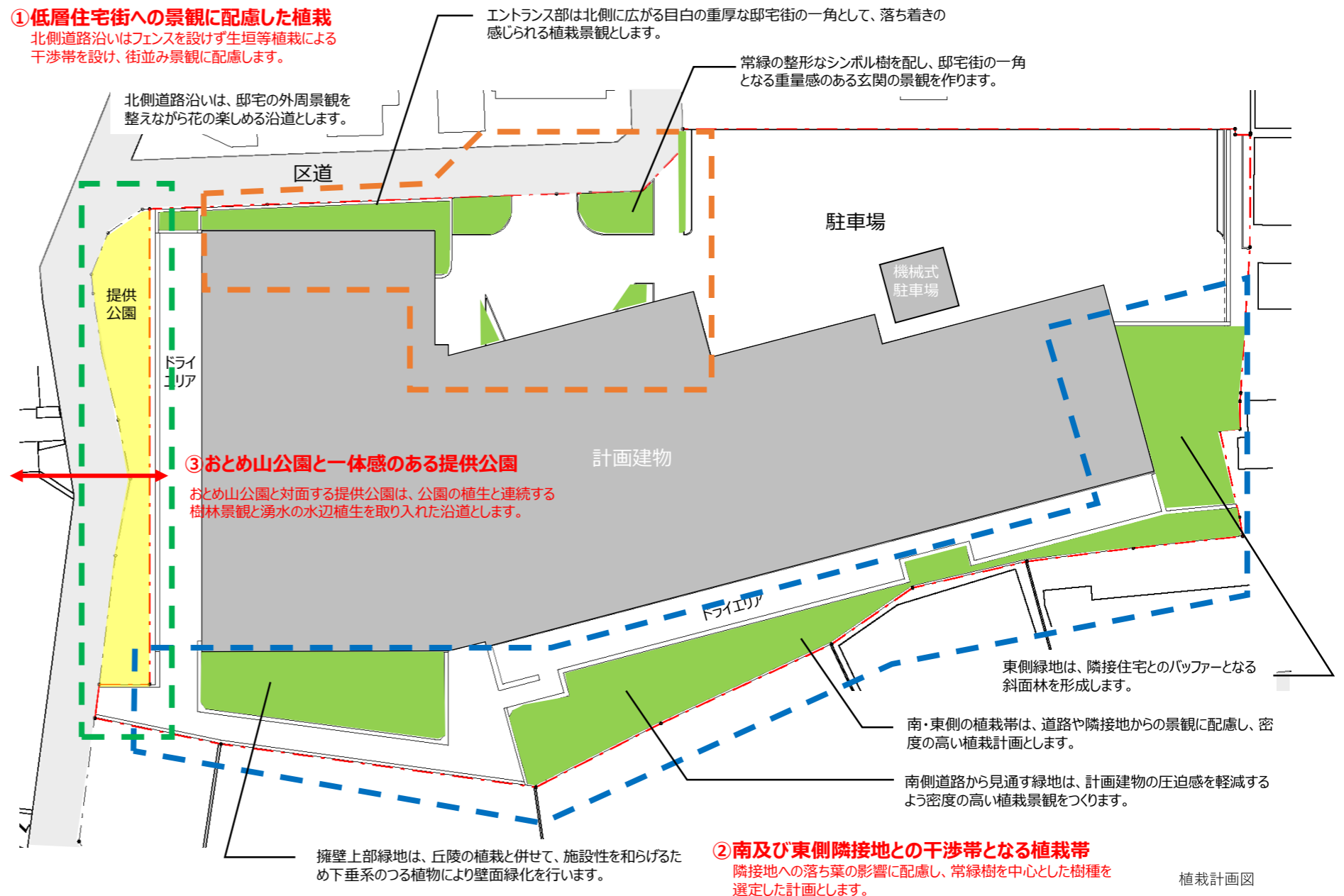
学習院大学



邸宅の重厚な緑 旧近衛邸大樹



おとめ山公園の湧水池



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

05.景観形成方針〔植栽計画②〕

① エントランス部



ウラジロガシ

ソゴ

イヌマキ生垣

② 提供公園



アオダモ

イヌシデ

エゴキ

シデコブシ

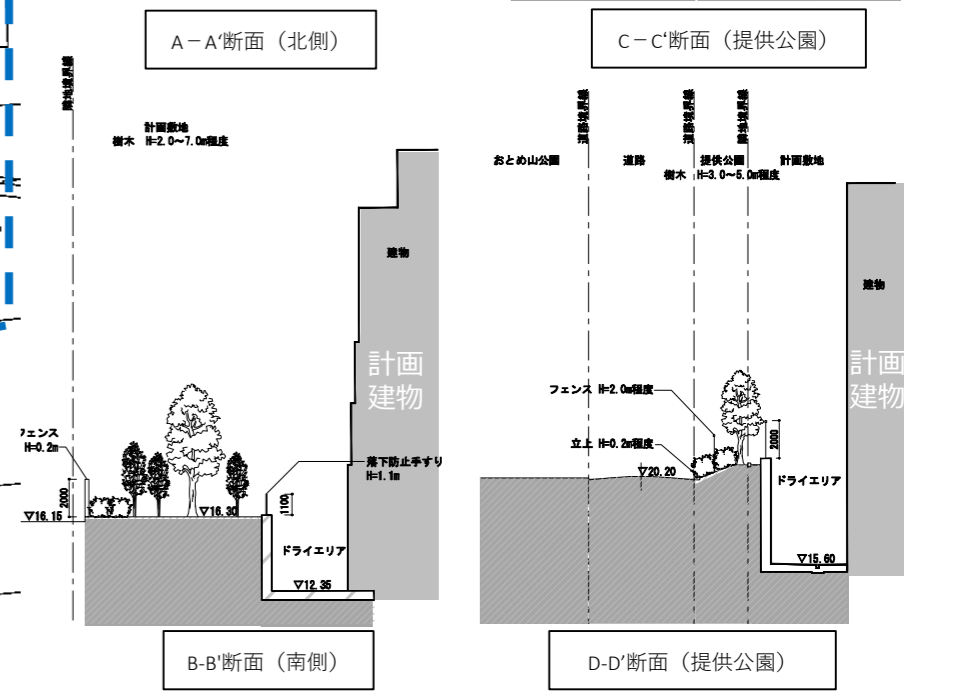
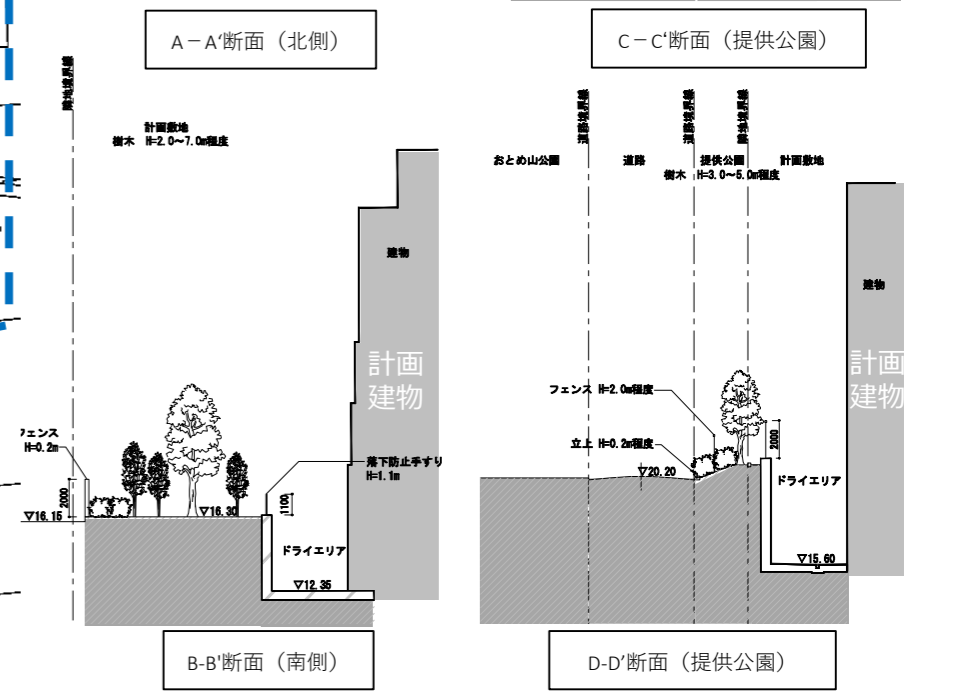
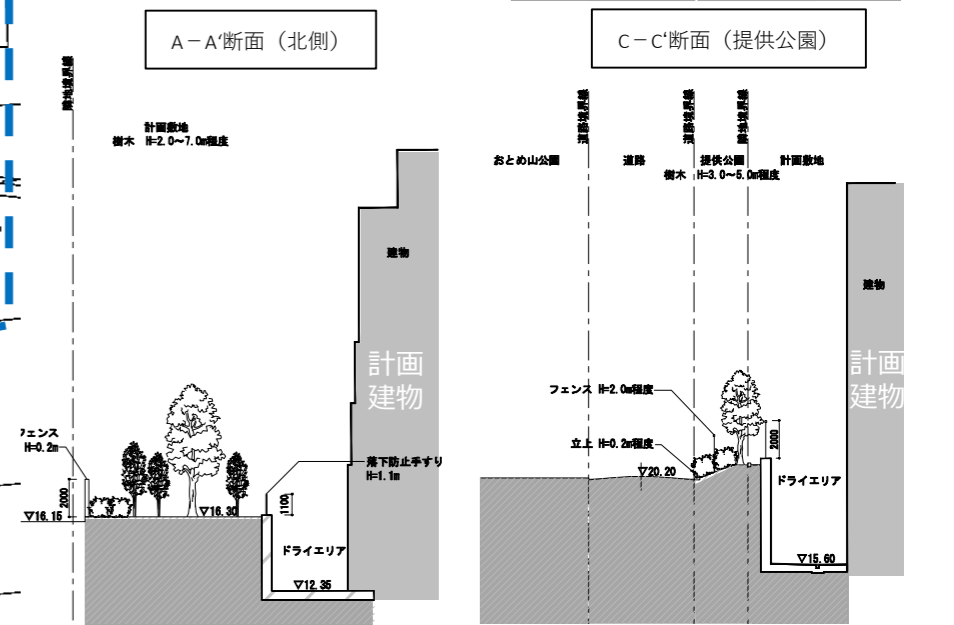
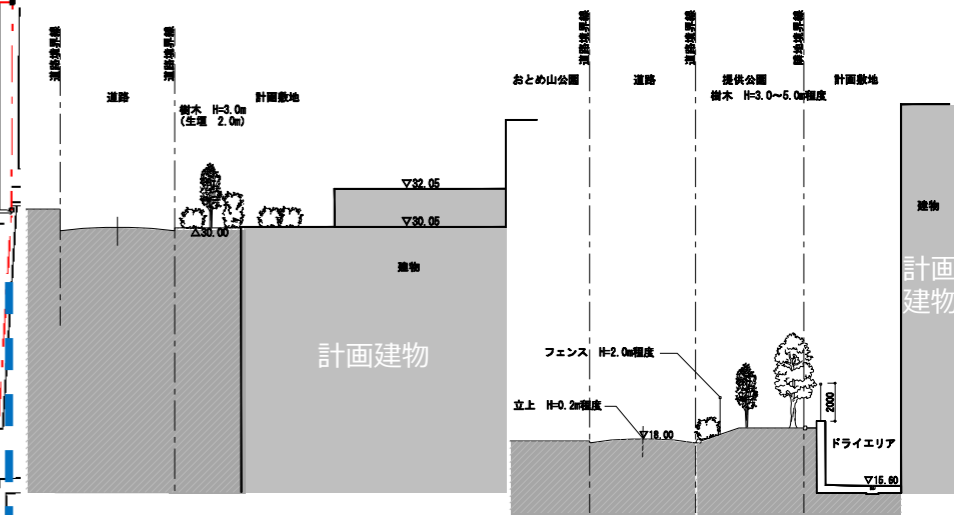
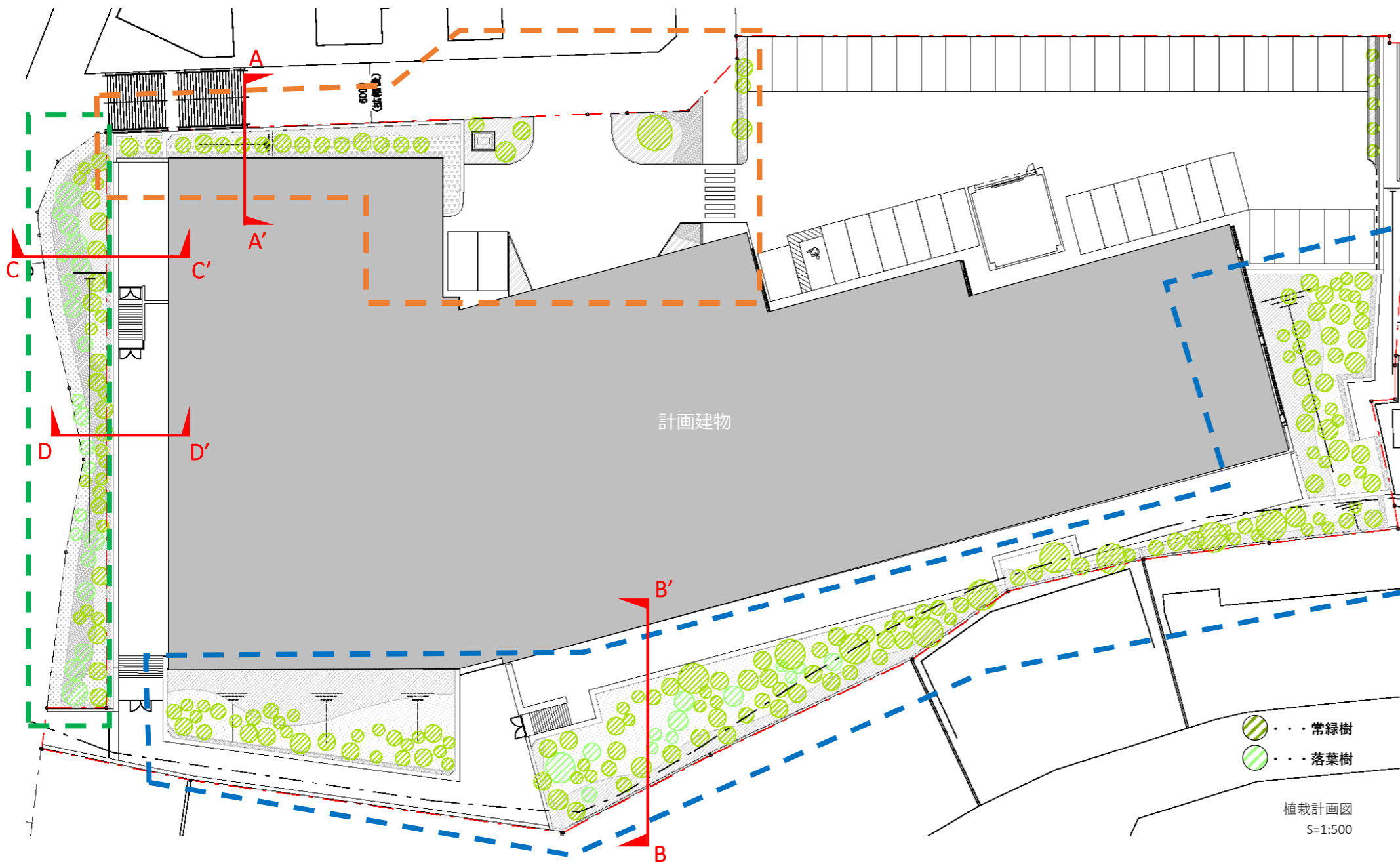
③ 南・東側植栽帯



アラカシ

シラカシ

ヒメユズリハ



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

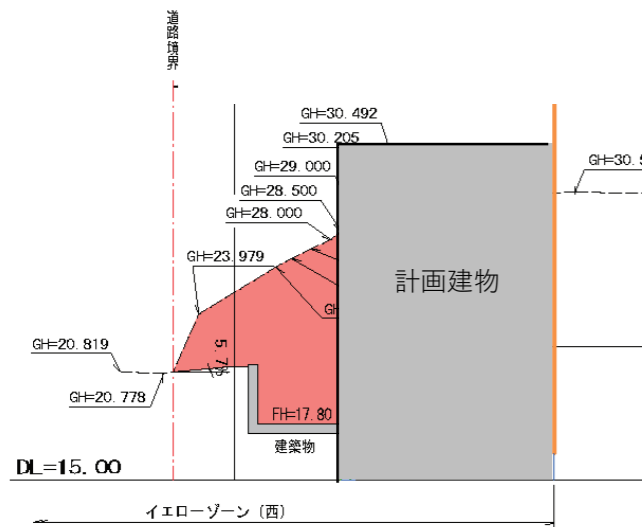
05.景観形成方針〔周辺地域の安全対策〕

周辺配慮

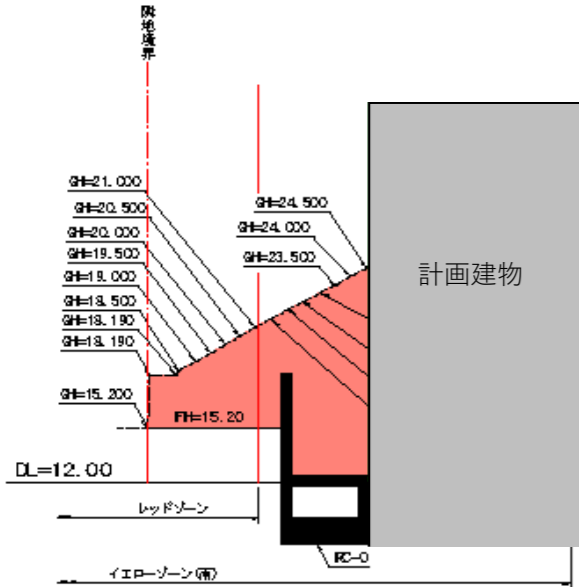
■地形の維持・周辺地域への安全対策

敷地南側にわたる土砂災害特別警戒区域である急斜面地の解消を図り、地域の安全・安心にもつながる計画とします。

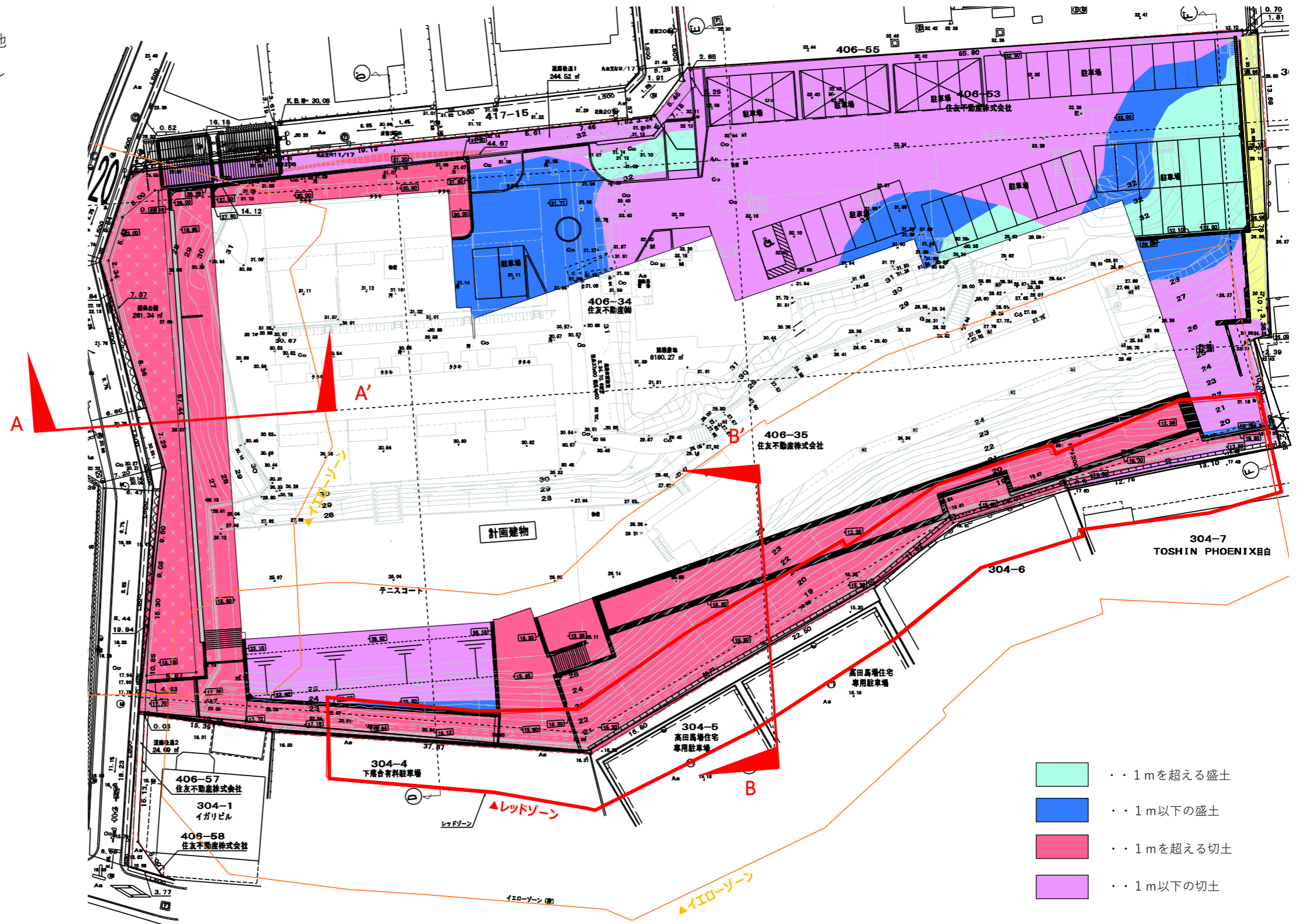
造成計画断面図(A-A')



造成計画断面図(B-B')



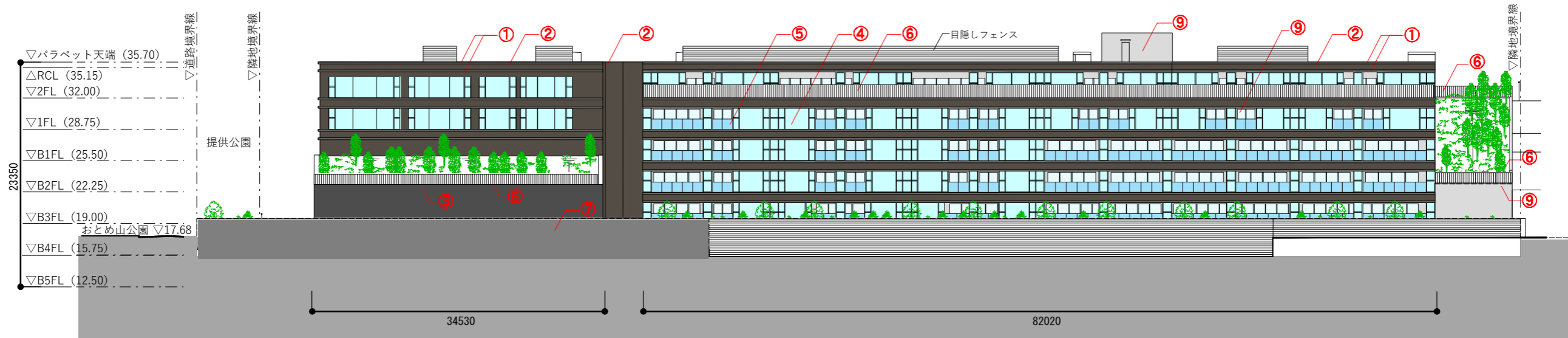
■ 本計画での切土部分



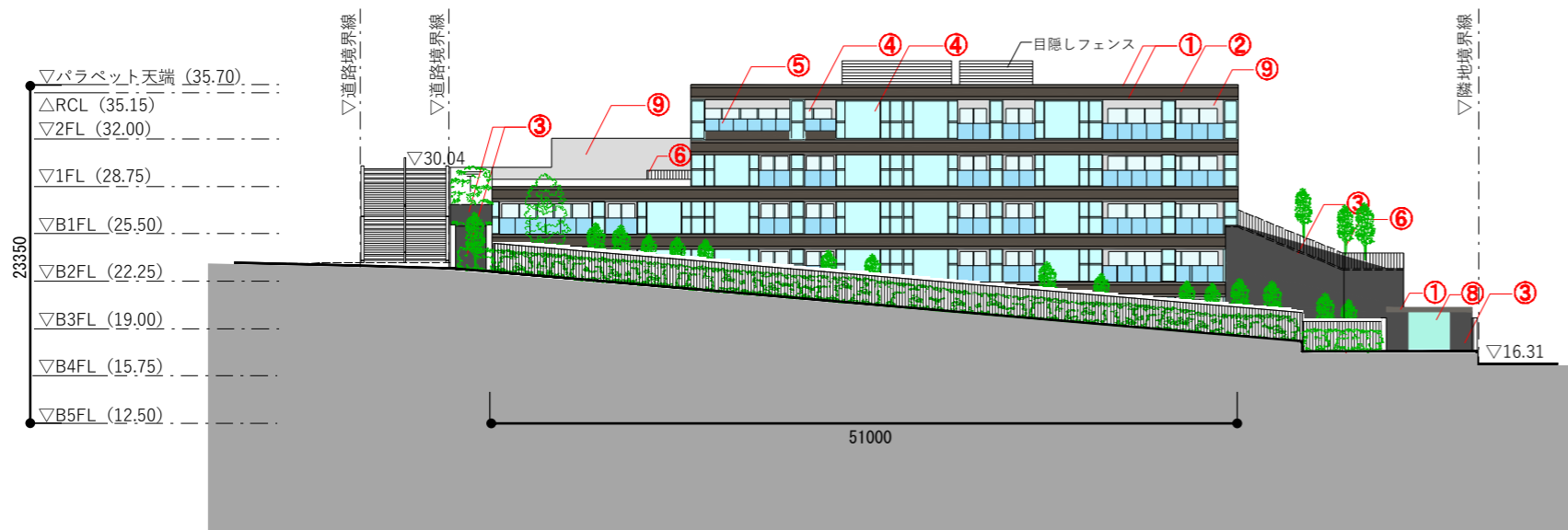
造成計画平面図

※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

06.着色立面図



南立面図



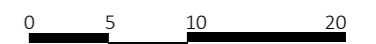
西立面図

- ① 塗装 (N4)
- ② レンガタイル (N4) : INAX セラハツリ
- ③ 石材 (N3) : 御影石 ジンバブエ 割肌仕上
- ④ ガラス
- ⑤ ガラス手摺 (反射ガラス)
- ⑥ アルミ手摺 (ブラック)
- ⑦ 塗装 (N6)
- ⑧ オートドア (エントランス)
- ⑨ 吹付タイル (N6)

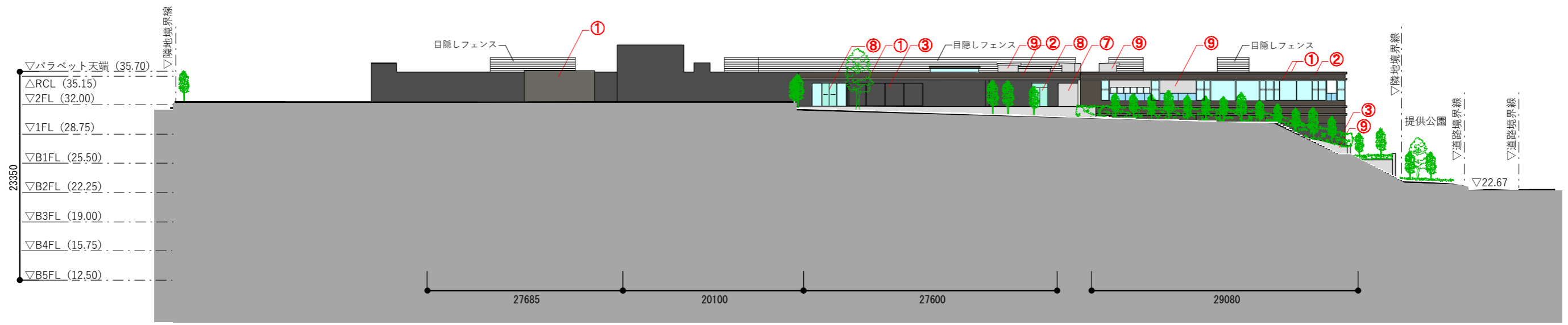
②レンガタイル (N4) ; INAXセラハツリ



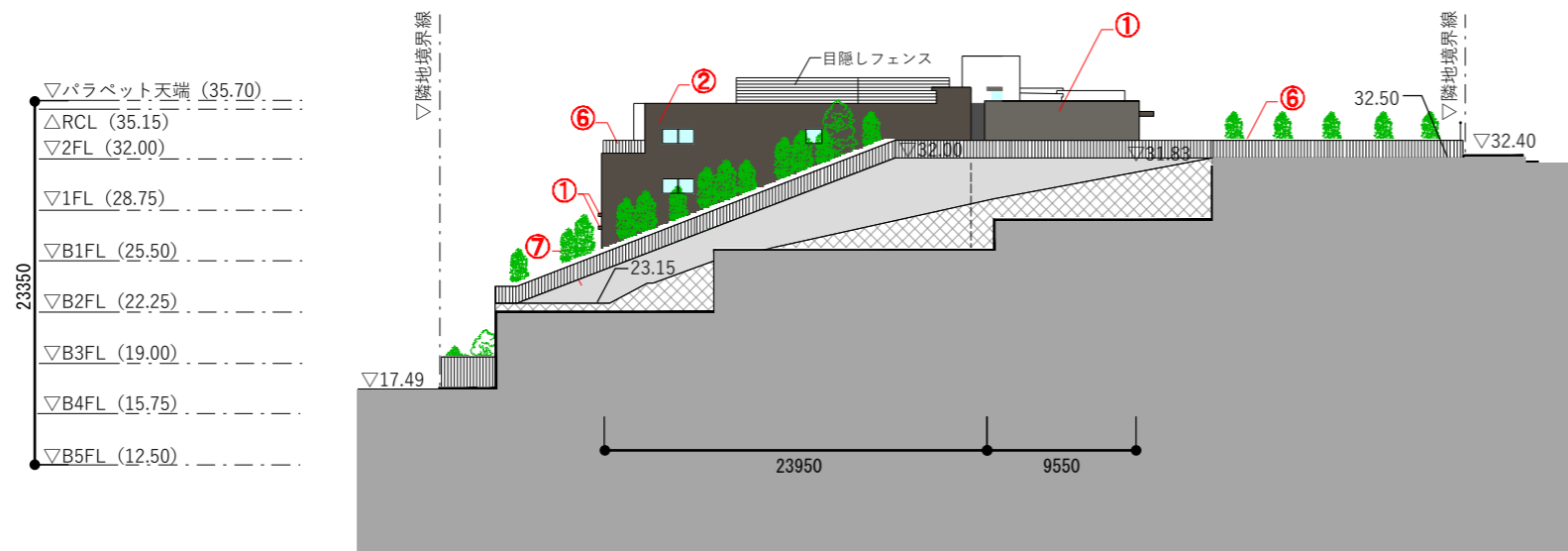
③石材 (N3) : 御影石ジンバブエ 割肌仕上



06.着色立面図



北立面図



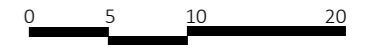
東立面図

- ① 塗装 (N4)
- ② レンガタイル (N4) ; INAX セラハツリ
- ③ 石材 (N3) : 御影石 ジンバブエ 割肌仕上
- ④ ガラス
- ⑤ ガラス手摺 (反射ガラス)
- ⑥ アルミ手摺 (ブラック)
- ⑦ 塗装 (N6)
- ⑧ オートドア (エントランス)
- ⑨ 吹付タイル (N6)

②レンガタイル (N4) ; INAXセラハツリ



③石材 (N3) : 御影石ジンバブエ 割肌仕上



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

07.景観イメージ-1



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。

07.景観イメージ-2



④おとめ山公園内から計画敷地を望む



⑥南側道路から計画敷地を望む



⑤おとめ山公園の林から計画敷地を望む



※現在検討中の案であり、今後の関連機関との協議・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。