（仮称）新宿区高田馬場四丁目計画

景観まちづくり審議会資料

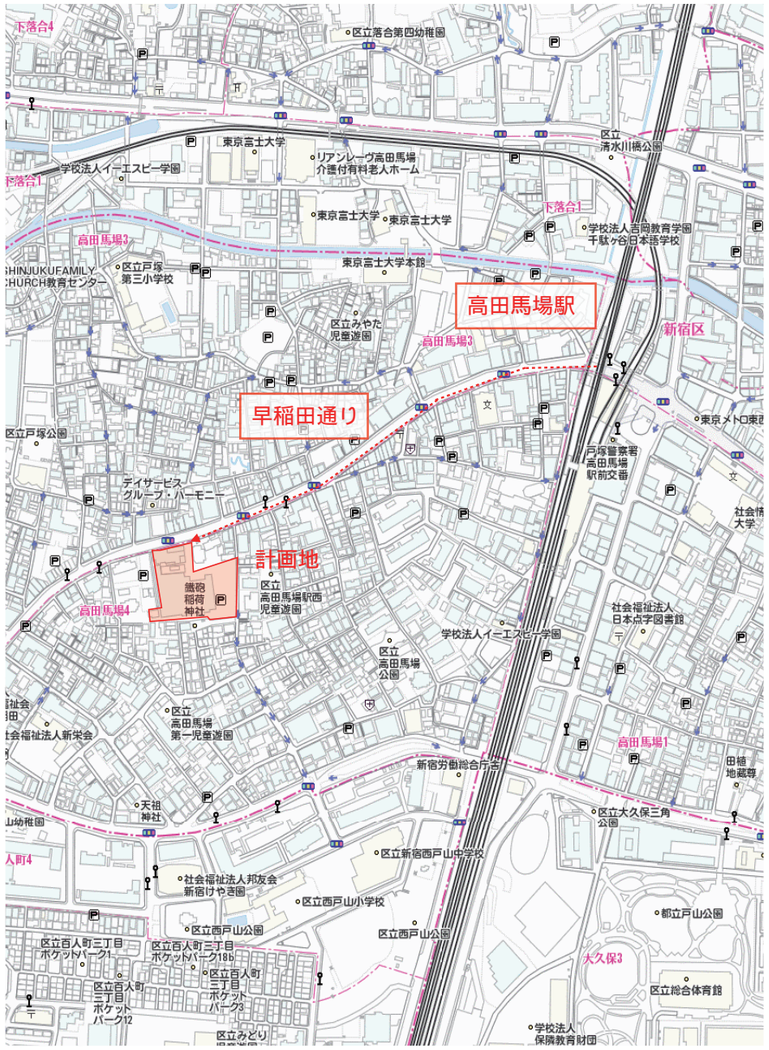
目次

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
05. 景観形成方針　：P5-7
06. 着色立面図　：P8-9
07. 景観イメージ　：P10

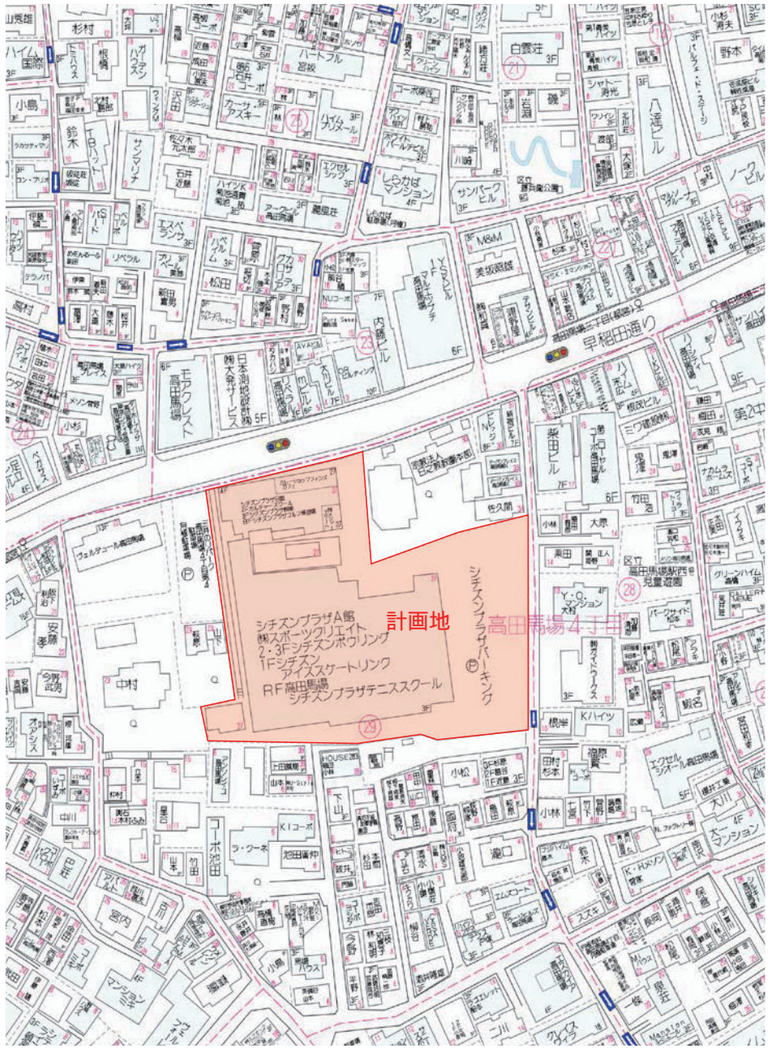
敷地概要

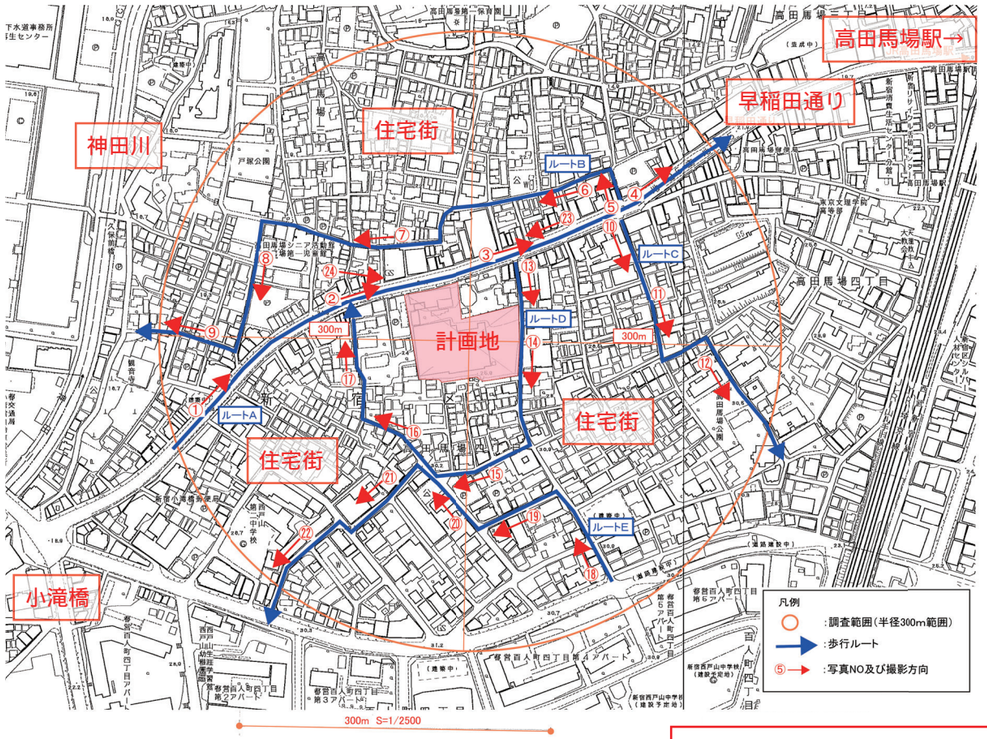
計画名称：（仮称）新宿区高田馬場四丁目計画
地名地番：東京都新宿区高田馬場四丁目 844 番 4 他
用途地域：商業地域・第一種住居地域
指定容積率：500％・300％
指定建蔽率：80％・60％
敷地面積：8, 208. 85 ㎡

位置図



案内図





ルートA　写真NO.①
早稲田通り。
計画地南西から高田馬場駅方面を望むと、中高層のマンションと2階3階建ての1階店舗付き住宅が並ぶ。
通りに面する建物には景観上の統一感は見受けられない。
前方の歩道には高い街路樹が続く。

ルートA　写真NO.②
早稲田通り。
道路に面する状況は写真①と同様。
前方の計画地前の両側の歩道には高い街路樹が続き、歩道脇建物の低層部が直接見えないように配慮されている。

ルートA　写真NO.③
早稲田通り。
計画地前から前方は、中高層の建物が連なる。ほとんどが1階店舗で上階は住宅又は事務所である。
計画地を過ぎると歩道の街路樹は無くなっている。

ルートA　写真NO.④
早稲田通り。
この辺から高田馬場駅に向けては中高層建物が並ぶ。いずれも1、2階は店舗、事務所、商業施設が多い。
景観上の統一感は見受けられない。

ルートB　写真NO.⑤
早稲田通りから北側のルートに入る。
道路は狭く、ほとんどが2、3階建ての木造住宅である。

ルートB　写真NO.⑥
道路は狭く、ほとんどが2、3階建ての木造住宅であるが、一部3階建ての賃貸住宅がある。
敷地も狭く樹木はあまり無い。

ルートB　写真NO.⑦
写真⑤⑥と同様に道路は狭く、2、3階建ての木造住宅で一部3階建ての賃貸住宅がある。
敷地も狭く樹木はあまり無い。

ルートB　写真NO.⑧
この辺も2、3階建ての木造住宅が多いが、敷地が少し広く塀の代わりに生垣の住宅が見受けられる。
植栽が今まで以上に目に映る。

ルートB　写真NO.⑨
この付近は、また2、3階建ての木造住宅及び3階建ての賃貸住宅が連なっている。
敷地も狭く樹木はほとんど見え無い。

計画地は、高田馬場らしさを感じられる早稲田通りに面し、住宅街との境界となる場所に立地

ルートC　写真NO.⑩
この通りは計画地に隣接する通路ではない。通学路になっているので登校時間帯には通行が多いと思われる。
やはり道路は狭い。早稲田通りから少し入った2、3件は店舗である。
入り込むと2、3階建ての木造住宅が連なる。
敷地も狭く樹木はほとんど見え無い。

ルートC　写真NO.⑪
この辺の道路は今までより広い道路もあるがすぐに狭い道路に続く。
一部に木造住宅以外に3階建てのマンションがある。
樹木も少なく街並みの統一感は無い。

ルートC　写真NO.⑫
右には高田馬場公園があり樹木も多い。公園に面する道路対岸には3、4階建てのRC造のマンションが続いている。
公園もあり植栽も多く散歩等には良い雰囲気である。

ルートD　写真NO.⑬
計画地に一番近い道で計画地周囲を一周している。
早稲田通りから入って2、3件は2、3階建ての1階店舗建物となる。
敷地が狭く住宅が道路際に立っている。建物の統一感は無い。
この道路は途中から一方通行となる。

ルートD　写真NO.⑭
この通路には計画地の一部が隣接しているが道路への車両出入り口は設置しない。
現在のブロック塀はやり替える予定。

ルートD　写真NO.⑮
この辺は南側の大きな道路からの進入ができるので今まで以上に幅も広くなっている。
コンクリート造3階建てのマンション等が多くなる。
外壁もタイル貼り、吹付タイル等の仕上げで明るい雰囲気となる。

ルートD　写真NO.⑯
この先は、早稲田通りにつながる。
コンクリート造の4、5階のマンションが多い。敷地面積も広く緑地も多く設置されている。
道路が広く外壁もタイル貼り、吹付タイル等の仕上げで明るい雰囲気である。

ルートD　写真NO.⑰
この先は早稲田通りにつながり、早稲田通り側は商業地域となり高層のマンションが建っている。
ただこの道路は狭く周囲の統一感は見受けられない。

ルートE　写真NO.⑱
南側の大きな道路から侵入でき、道路もある程度広く整備されている。
3～6階建てのマンションが多い。

ルートE　写真NO.⑲
この周辺は、2、3階木造住宅とコンクリート造3階建て賃貸住宅が混在している。
敷地も狭いために道路に面する箇所の植栽はあまり見受けられない。

ルートE　写真NO.⑳
写真NO.⑲と同様の景観である。
但し、一部にはコンクリート造の自社ビル、賃貸住宅が建っている。

ルートE　写真NO.㉑
写真NO.⑳と同様。

ルートE　写真NO.㉒
この先は南側の大きな道路に通じている。
道路右側は中学校で、施設感のある建物が現れる。
やはり景観上の統一感は無い。

写真NO.㉓
計画地と早稲田通りの感じがわかる写真を添付します。

写真NO.㉔
計画地と早稲田通りの感じがわかる写真を添付します。

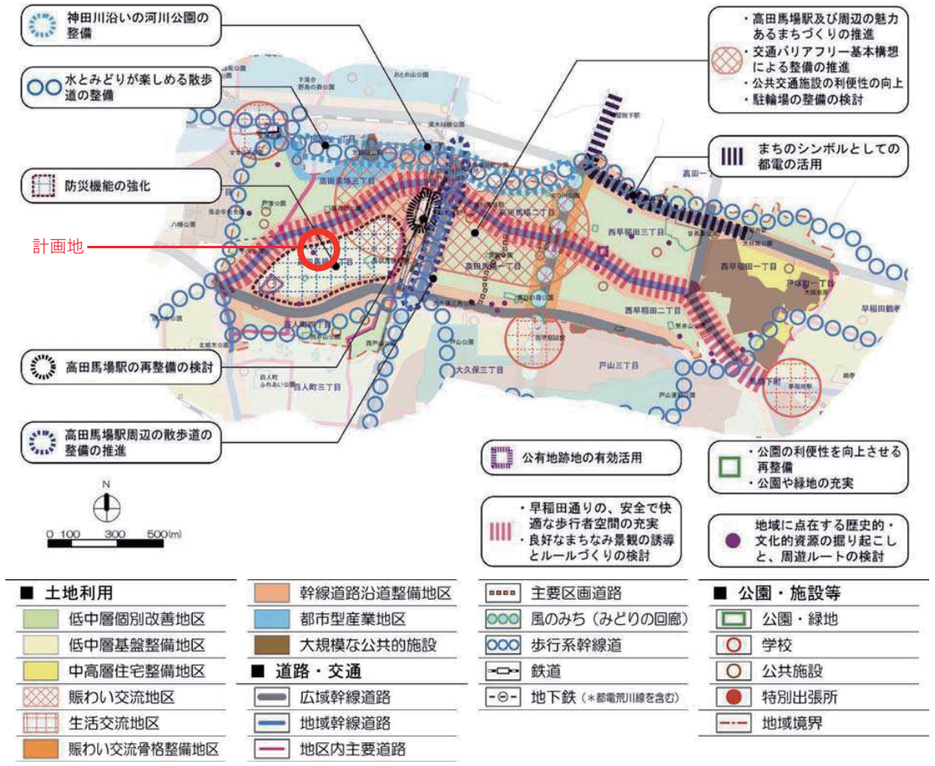
※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

(1) 新宿区都市マスタープラン（戸塚地域）

【戸塚地域】
幹線道路沿道地区
低中層住宅地区

地域の将来像
・心豊かに集う、文化と福祉と若者のまち

地域のまちづくり方針
・土地利用・市街地整備
　早稲田通り沿道を戸塚地域における、重要な賑わいの路線として整備を促進します。
　住宅地と商業地の調和したまちづくりを進めます。
・道路・交通
　楽しく安全に歩ける歩行空間の充実を図ります。
・安全・安心まちづくり
　身近な防災空間、避難ルートの確保を図ります。
・みどり・公園
　水とみどりを親しめる歩行者空間の整備を進めます。
・都市アメニティ
　早稲田通りの良好な景観づくりを進めます。



(2) 新宿区景観まちづくり計画（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。 ○外構は、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。

(3) 新宿区景観ガイドライン（6 戸塚地区 -7 高田馬場西エリア）

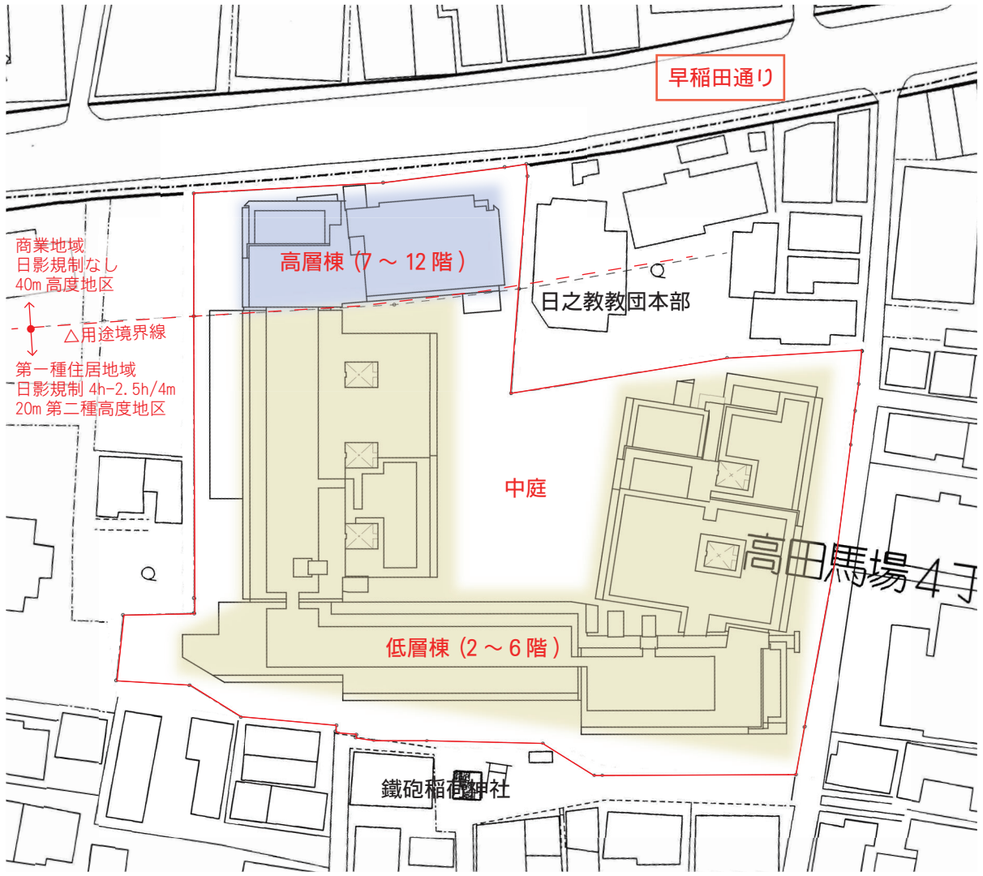
※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

04. 計画概要

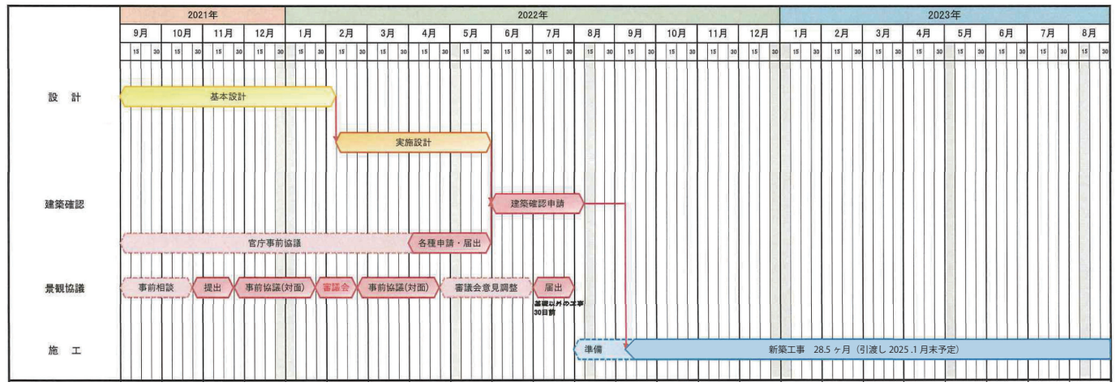
計画概要

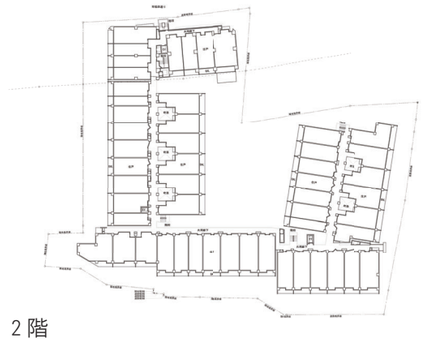
計画名称：（仮称）新宿区高田馬場四丁目計画	高さ：38.22m
地名地番：東京都新宿区高田馬場四丁目 844 番 4 他	階数：地上 12 階 / 地下 2 階
敷地面積：8,208.85 ㎡	用途：共同住宅（326 戸）
建築面積：4,980.03 ㎡	着工：令和 4 年 9 月中旬
延床面積：28,593.98 ㎡	竣工：令和 7 年 1 月下旬

配置概要

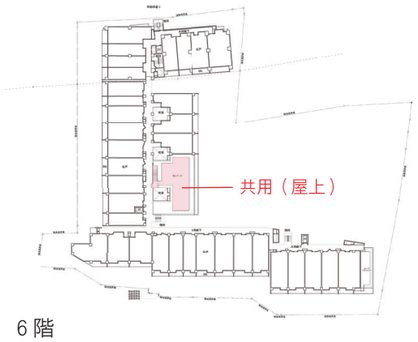


全体スケジュール

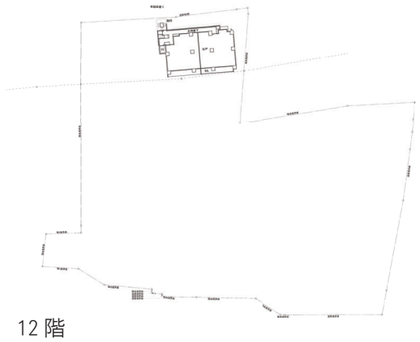




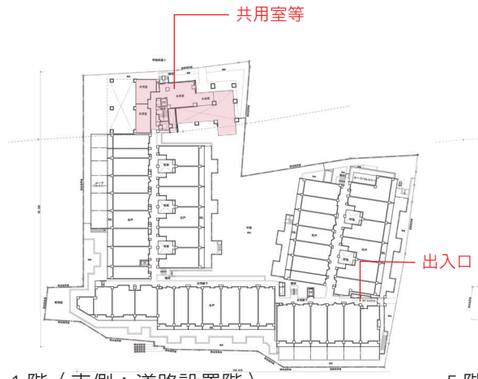
2 階



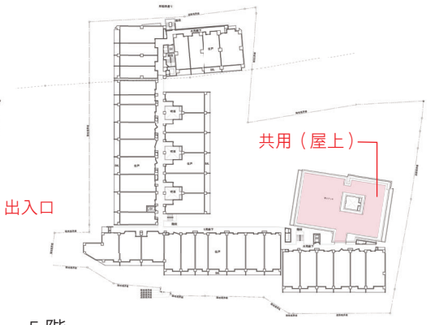
6 階



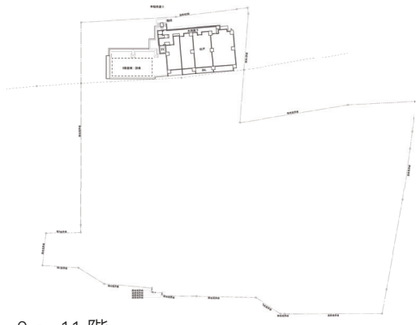
12 階



1 階（南側：道路設置階）

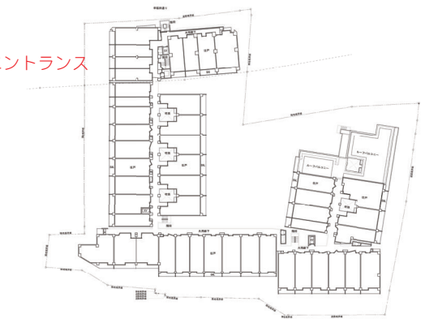


5 階

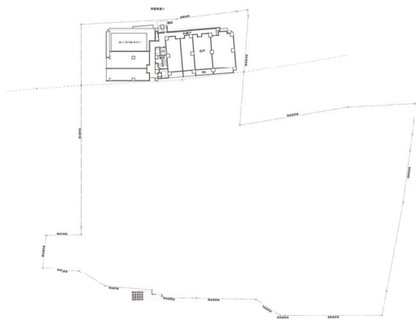


9 ～ 11 階

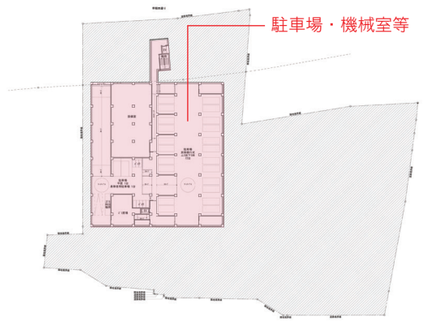
地下 1 階（北側：道路設置階）



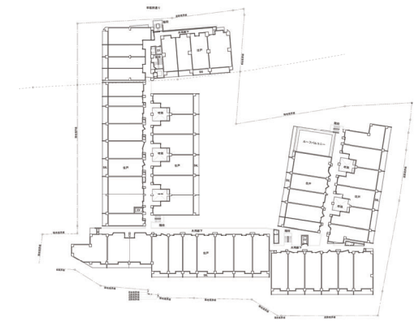
4 階



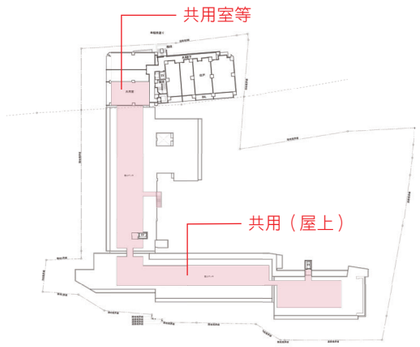
8 階



地下 2 階



3 階



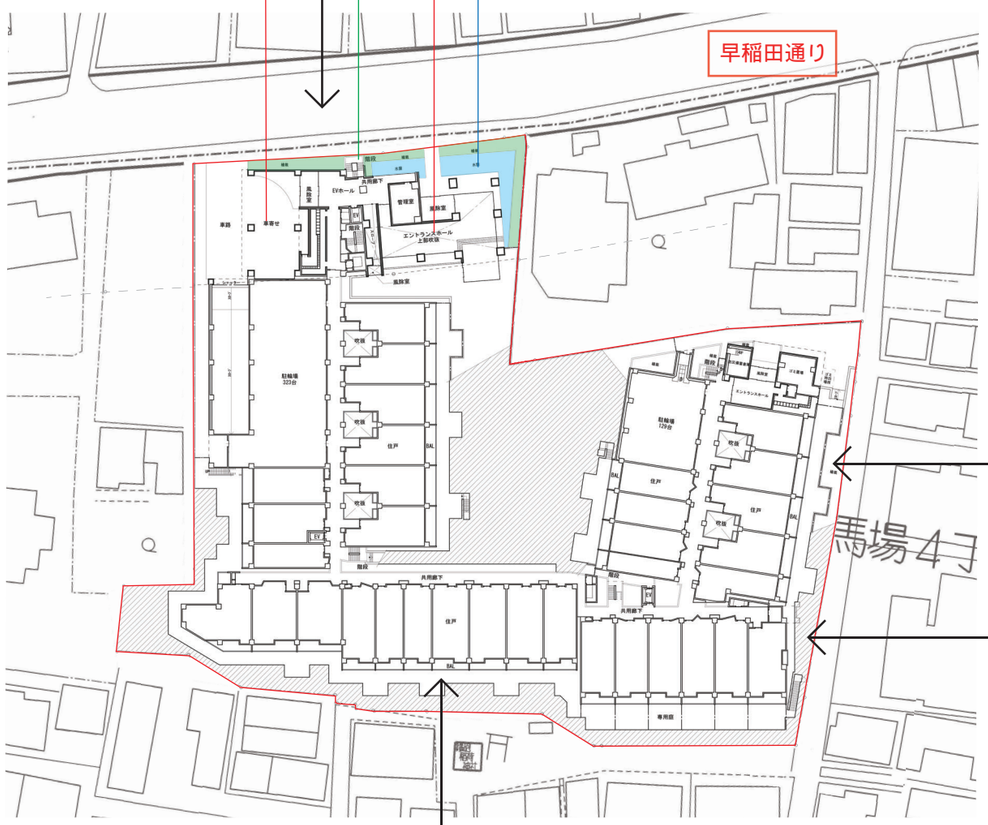
7 階

凡例　：共用部分（その他は住戸・廊下等部分）

※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

05. 景観形成方針

■新宿区景観まちづくり計画
【一般地域】



地下１階（北側：道路設置階）

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。
　1. 早稲田通り側は、幹線道路であり、賑わいを感じさせる必要があるため、ガラスと色の異なるルーバーにより、賑わいの雰囲気を出しつつ、住宅としての落ち着きも併せ持つデザインとした。
・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。
　1. 早稲田通り側は、人通りも多いので、歩行者への圧迫感を軽減させるため、緑と水を配し、2 層吹抜のガラスのエントランスとした。

その他
・隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。
　1. メインエントランスのドアまで、約 8 メートル後退させ、その間に配置した、みどりと水景により落ち着いた雰囲気を演出する。
　2. 早稲田通りから奥まったところに、車寄せを設け、奥行きのある停滞空間を設けた。
・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。
　1. 設備機器類は、建物地下に設置し、やむを得なく地上に設置せざるを得ない場合、樹木やフェンス等で見えないようにする。
　2. 屋上設置の設備機器は、すき間 50㎜ 以下のルーバー等で目隠しする。

・夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。
　1. 吹抜のエントランスを、行交う人々から見える配置とし、帰ってきた人の心落着く空間とした。又、上階のルーバーはそれぞれ角度を変え、廊下の照明により照らすことで、動きのあるデザインとした。

・敷地内はできる限り緑化を行う。
　1. できるだけ緑化を行う。

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。
　2. 早稲田通りより 20m以降は、住宅が密集する住宅地になっており、敷地境界と建物の間には極力樹木を配し、手摺も縦格子を多用し、圧迫感を和らげる。

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。
　南側は壁面を分節化し、大きな壁面となりすぎないよう、周辺街並みに配慮した。

05. 景観形成方針

■新宿区景観まちづくり計画
【一般地域】

植栽数量表

凡例	名称	仕様		
	【常緑高中木】	H	C	W
シ6*	シラカシ	6.0	3～4本立	2.5
シ5*	シラカシ	5.0	3～4本立	2.0
ア5*	アラカシ	5.0	3～4本立	2.0
ナ5*	ナナミノキ	5.0	3～4本立	2.0
ク5	クロガネモチ	5.0		1.8
シ4*	シラカシ	4.0	3～4本立	1.5
ソ4*	ソヨゴ	4.0	3～4本立	1.5
ヤ4*	常緑ヤマボウシ	4.0	3～4本立	1.5
ソ3	ソヨゴ	3.0		1.0
ヤ3	常緑ヤマボウシ	3.0		1.0
カ3	カラタネオガタマ	3.0		1.0
シ3	シラカシ	3.0		1.0
キ3	キンモクセイ	3.0		1.0
フ2	フイリサカキ	2.0		0.8
ソ2	ソヨゴ	2.0		0.8
カ2	カラタネオガタマ	2.0		0.8
ナ2	ナンテン	2.0		0.8
キ2	キンモクセイ	2.0		0.8
ト2	トキワマンサク	2.0		0.8

凡例	名称	仕様		
	【落葉高中木】			
け8	立川ケヤキ	8.0		3.0
え5*	エゴノキ	5.0	3～4本立	2.0
こ5*	コナラ	5.0	3～4本立	2.0
く5*	クヌギ	5.0	3～4本立	2.0
い4*	イロハモミジ	4.0	3～4本立	1.5
あ4*	アオダモ	4.0	3～4本立	1.5
い3	イロハモミジ	3.0		1.0
は3	ハナズオウ	3.0		1.0
ひ3	ヒメシャラ	3.0		1.0
え3	エゴノキ	3.0		1.0
ひ2	ヒメシャラ	2.0		0.8
え2	エゴノキ	2.0		0.8
は2	ハナズオウ	2.0		0.8
い2	イロハモミジ	2.0		0.8
み2	ミツバツツジ	2.0		0.8
む2	ムクゲ	2.0		0.8

凡例	名称	仕様		
	【低木単植】			
	マメツゲ	0.4		0.3
	【低木混植A】			
	ヒラドツツジ	0.5		0.3
	サツキツツジ	0.4		0.3
	アカバナシャリンバイ	0.4		0.3
	シルバープリペット	0.4		0.3
	フイリヤツデ	0.6		0.4
	ギンマサキ	0.5		0.3
	ジンチョウゲ	0.4		0.3
	コクチナシ	0.3		0.3
	ヤマアジサイ	0.6		0.4
	ヒュウガミズキ	0.6		0.4
	ユキヤナギ	0.6		0.4
	ヤマハギ	0.5		0.3
	アセビ	0.4		0.3
	セイヨウシャクナゲ	0.6		0.4
	コデマリ	0.6		0.4
	【低木混植B】			
	フイリアオキ	0.4		0.3
	サツキツツジ	0.4		0.3
	ヒラドツツジ	0.4		0.3
	シルバープリペット	0.4		0.3
	マホニアコンフューサ	0.4		0.3
	ビヨウヤナギ	0.4		0.3
	オタフクナンテン	0.3		0.3
	ギンバイカ	0.3		0.3
	グミギルドエッジ	0.6		0.4
	セイヨウイワナンテンレインボー	0.3		0.3
	【地被混植A】			
	キチジョウソウ		10.5cmVP	
	フイリツワブキ		10.5cmVP	
	フイリヤブコウジ		10.5cmVP	
	ハイビャクシン		10.5cmVP	
	アガパンサス		10.5cmVP	
	フィリフェラオーレア		10.5cmVP	
	ローズマリー		10.5cmVP	
	ラベンダー		10.5cmVP	
	ブットレア		10.5cmVP	
	ギボウシ		10.5cmVP	
	シロツメクサ		10.5cmVP	
	ノコンギク		10.5cmVP	
	タマリュウ		9.0cmVP	
	【地被混植B】			
	フイリヤブラン		10.5cmVP	
	カレックス		10.5cmVP	
	ユーフォルビア		10.5cmVP	
	アガパンサス		10.5cmVP	
	ローズマリー		10.5cmVP	
	ベニシダ		10.5cmVP	
	ツワブキ		10.5cmVP	
	ハツユキカズラ		10.5cmVP	
	ハイビャクシン		10.5cmVP	
	アベリアホープレイズ		10.5cmVP	

<凡例>

- ：常緑高中木
- ：落葉高中木
- ：マメツゲ
- ：低木混植A
- ：地被混植A
- ：低木混植B
- ：地被混植B
- ：砂利

落葉高木：立川ケヤキ 8m程度 沿道部に列植させた洗練さにより、都市の顔に相応しい構えを演出します。
常緑低木：マメツゲ ケヤキの足元に植栽し、繊細な葉が建物周りを引き締めます。

混植により、華やかで楽しい沿道空間を演出します。

※行政等との協議等により変更となる場合がございます。

北側ルーバー

ルーバー番号	㉖	㉕	㉔
長さ	L500	L400	L300
角度	30°	40°	50°
色	ブロンズ	シルバー	ステンカラー
設置位置 12F	有	有	有
11F	有	有	有
10F	有	有	有
9F	有	有	有
8F	有	有	有
7F	有	有	有
6F	有	有	有
5F	有	有	有
4F	有	有	有
3F	有	有	有
2F		有	有
1F	有		有
B1F			

ルーバー番号	㉓	㉒	㉑
長さ	L500	L400	L300
角度	30°	40°	50°
色	ブロンズ	シルバー	ステンカラー
設置位置 12F	有	有	有
11F	有	有	有
10F	有	有	有
9F	有	有	有
8F	有	有	有
7F	有	有	有
6F	有	有	有
5F	有	有	有
4F	有	有	有
3F	有	有	有
2F		有	有
1F	有		有
B1F			

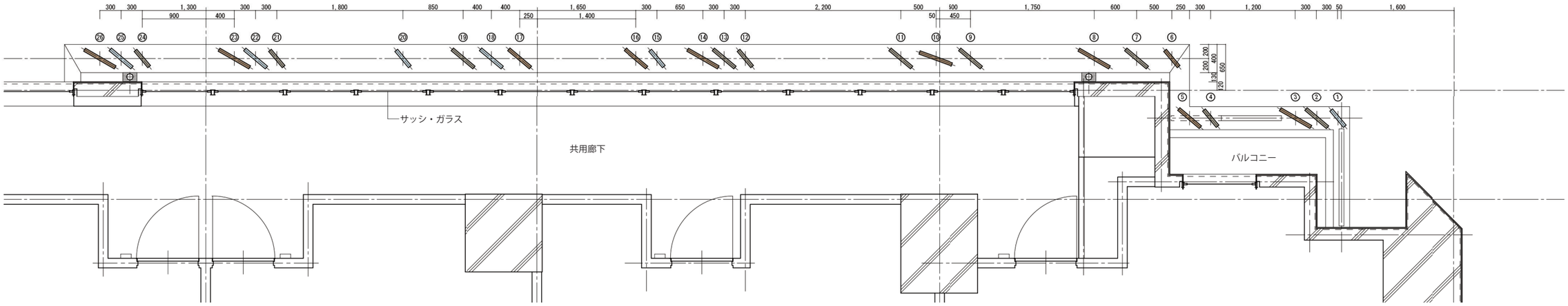
ルーバー番号	⑳	⑲	⑱	⑰
長さ	L300	L400	L400	L400
角度	50°	40°	40°	40°
色	シルバー	ステンカラー	シルバー	ブロンズ
設置位置 12F	有		有	有
11F		有	有	有
10F	有			有
9F		有	有	有
8F	有		有	有
7F		有	有	有
6F	有			有
5F		有	有	有
4F	有		有	有
3F		有	有	有
2F				
1F				
B1F				

ルーバー番号	⑯	⑮	⑭	⑬	⑫
長さ	L400	L300	L500	L400	L300
角度	40°	50°	30°	40°	50°
色	ブロンズ	シルバー	ブロンズ	ステンカラー	ステンカラー
設置位置 12F			有	有	有
11F	有		有	有	有
10F	有		有	有	有
9F	有	有	有	有	有
8F		有	有	有	有
7F	有		有	有	有
6F		有	有	有	有
5F	有	有	有	有	有
4F		有	有	有	有
3F	有		有	有	有
2F					
1F					
B1F					

ルーバー番号	⑪	⑩	⑨
長さ	L400	L500	L400
角度	40°	30°	40°
色	ステンカラー	ブロンズ	ステンカラー
設置位置 12F	有	有	
11F	有	有	有
10F	有	有	
9F		有	有
8F	有	有	
7F	有	有	有
6F	有	有	
5F		有	有
4F	有	有	
3F	有	有	有
2F			
1F			
B1F			

ルーバー番号	⑧	⑦	⑥
長さ	L500	L400	L300
角度	30°	40°	50°
色	ブロンズ	ステンカラー	ブロンズ
設置位置 12F	有	有	有
11F	有	有	有
10F	有	有	有
9F	有	有	有
8F	有	有	有
7F	有	有	有
6F	有	有	有
5F	有	有	有
4F	有	有	有
3F	有	有	有
2F			
1F			
B1F			

ルーバー番号	⑤	④	③	②	①
長さ	L400	L300	L500	L400	L300
角度	40°	50°	30°	40°	50°
色	ブロンズ	ステンカラー	ブロンズ	ステンカラー	シルバー
設置位置 12F	有	有	有	有	有
11F			有	有	有
10F	有	有	有	有	有
9F			有	有	有
8F	有	有	有	有	有
7F			有	有	有
6F	有	有	有	有	有
5F			有	有	有
4F	有	有	有	有	有
3F			有	有	有
2F					
1F					
B1F					



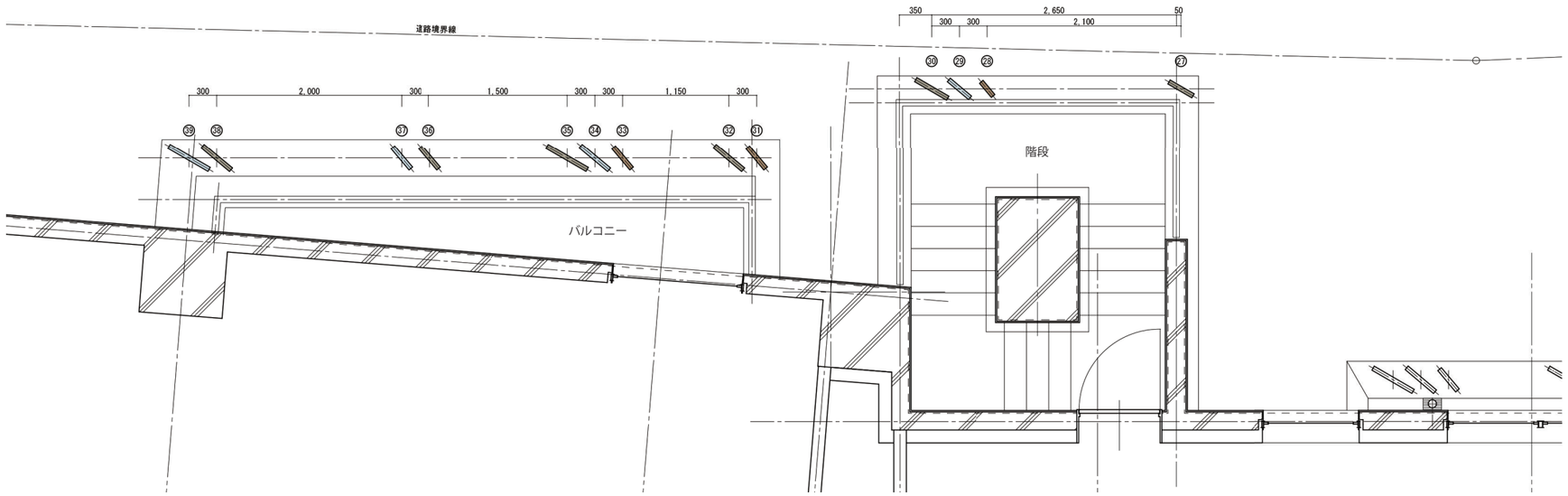
ルーバー番号	㉙	㉘
長さ	L500	L400
角度	30°	40°
色	シルバー	ステンカラー
設置位置 7F	有	有
6F		
5F	有	有
4F	有	有
3F	有	有
2F		
1F	有	有
B1F		

ルーバー番号	㊲	㊱
長さ	L300	L300
角度	50°	50°
色	シルバー	ステンカラー
設置位置 7F	有	有
6F	有	有
5F	有	有
4F	有	有
3F	有	有
2F	有	有
1F	有	有
B1F		

ルーバー番号	㉟	㉞	㉝
長さ	L500	L400	L300
角度	30°	40°	50°
色	ステンカラー	シルバー	ブロンズ
設置位置 7F	有	有	有
6F	有	有	有
5F	有	有	有
4F	有	有	有
3F	有	有	有
2F	有	有	有
1F	有	有	有
B1F			

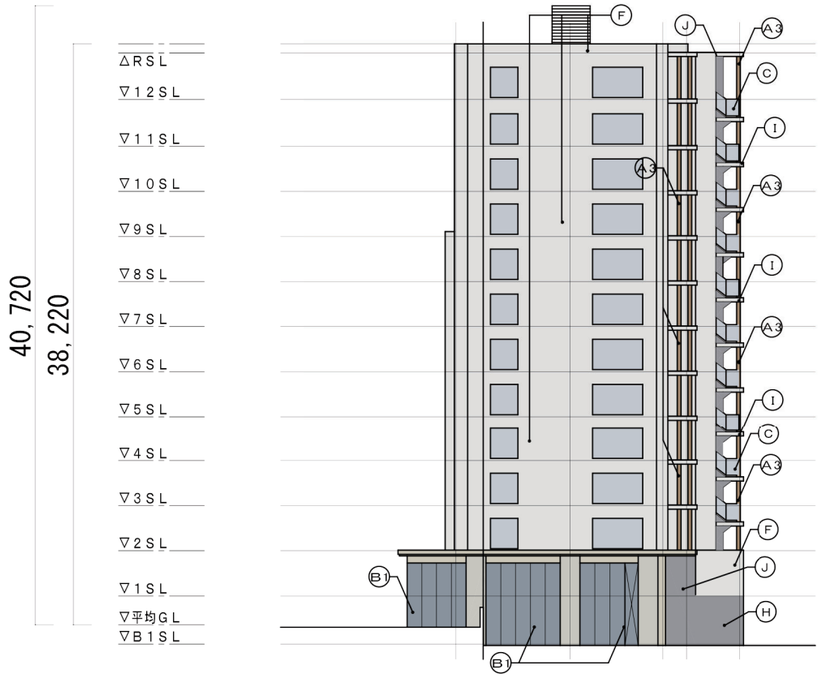
ルーバー番号	㉜	㉛
長さ	L400	L300
角度	40°	50°
色	ステンカラー	ブロンズ
設置位置 7F	有	有
6F	有	有
5F	有	有
4F	有	有
3F	有	有
2F	有	有
1F	有	有
B1F		

ルーバー番号	㉚	㉙	㉘	㉗
長さ	L400	L300	L200	L300
角度	30°	40°	50°	30°
色	ステンカラー	シルバー	ブロンズ	ステンカラー
設置位置 12F	有		有	
11F	有	有	有	
10F	有	有	有	有
9F	有	有	有	有
8F	有	有	有	
7F	有	有	有	有
6F	有	有	有	有
5F	有	有	有	
4F	有	有	有	有
3F	有	有	有	有
2F	有	有	有	有
1F	有	有	有	
B1F				

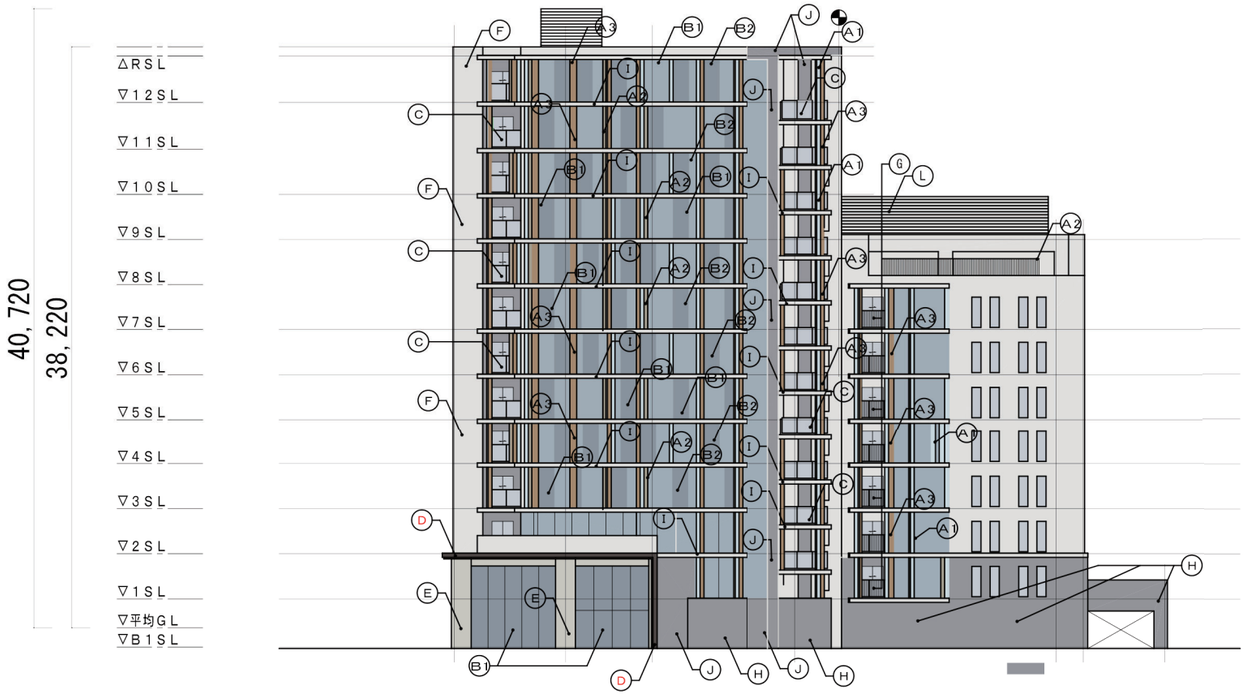


ルーバーイメージ
早稲田通り（北側正面）から望む

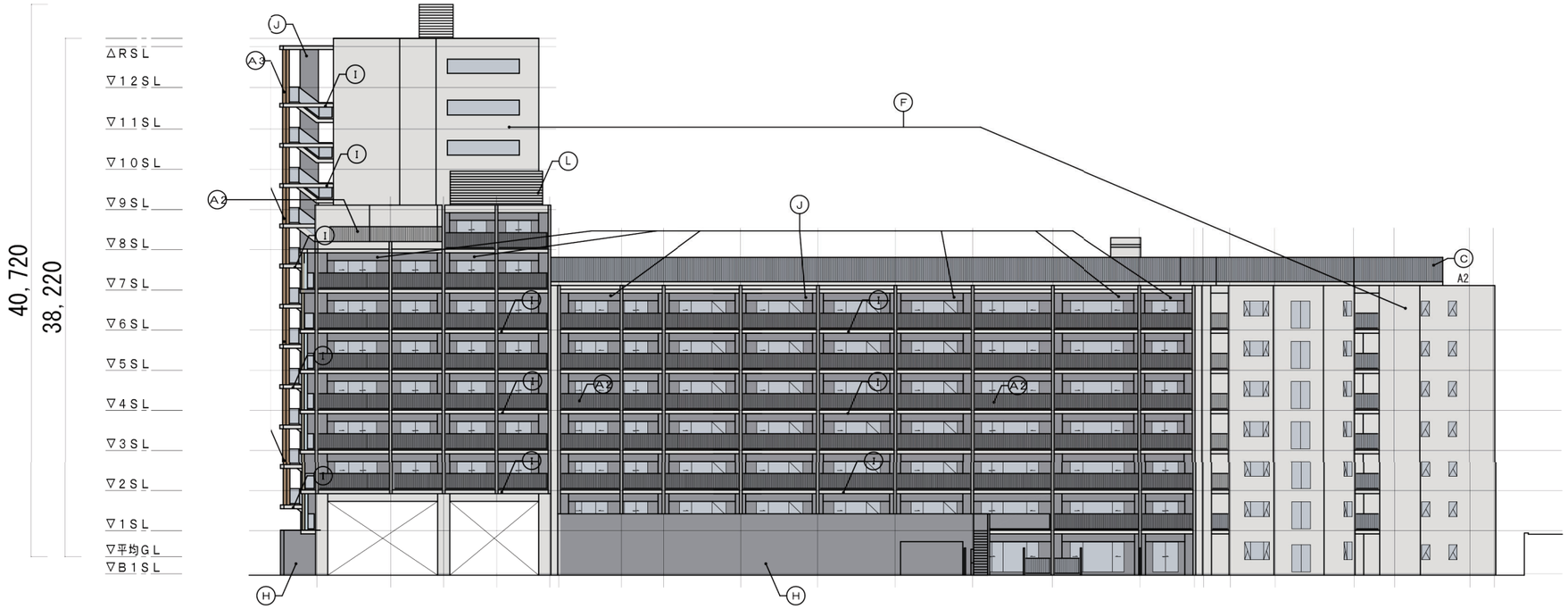
※行政等との協議等により変更となる場合がございます。



北棟　東側立面図



北棟　北側立面図

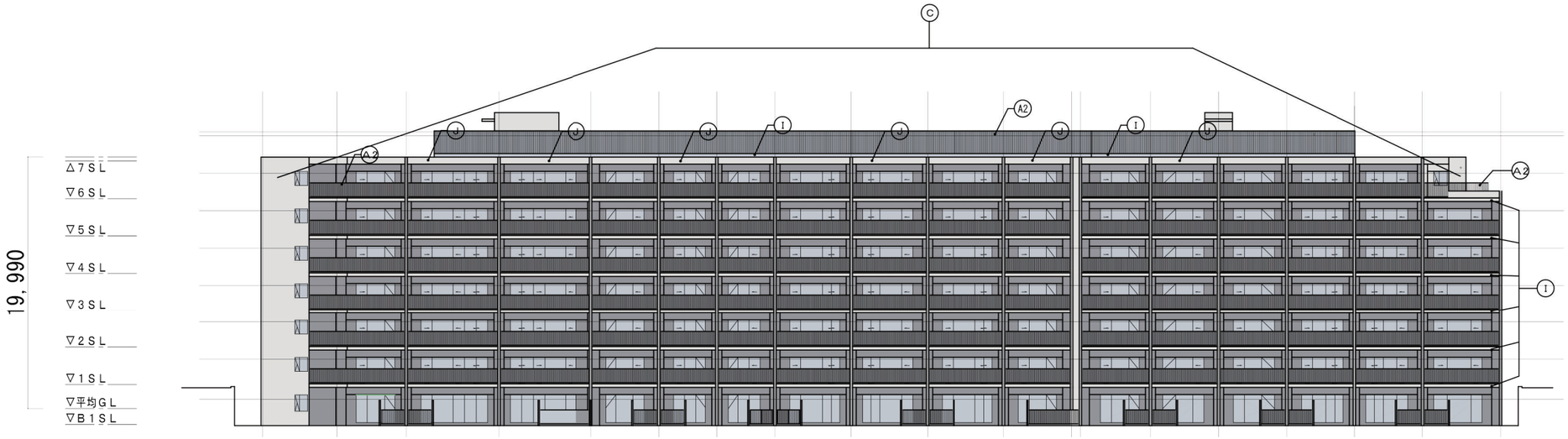


西側立面図

凡　例

記号	仕　上	マンセル値	色彩基準
A1	アルミ1	3.9PB8.9/0.9	基本色
A2	アルミ2	3.5Y6.7/2.1	基本色
A3	アルミ3	10YR4/1	基本色
B1	ガラス1（北面サッシ）	8.8B7.2/2.0	基本色
B2	ガラス2（北面サッシ）	0.7PB6.1/1.9	基本色
C	ガラス3（手すり）	4.6PB8.3/1.5	基本色
D	アルミパネル4	5YR3/1	強調色
E	石貼り1	2.5Y8/1	基本色
F	ポータータイル	2.5Y8/1.5	基本色
G	アルミ（手すり）	10YR4/1	基本色
H	石貼り2	5Y6/0.5	基本色
I	吹付塗装1	2.5Y8/1.5	基本色
J	吹付塗装2	5Y 6/0.5	基本色
K	縦格子ルーバー	10YR4/1	基本色
L	目隠しルーバー	2.5Y8/1.5	基本色

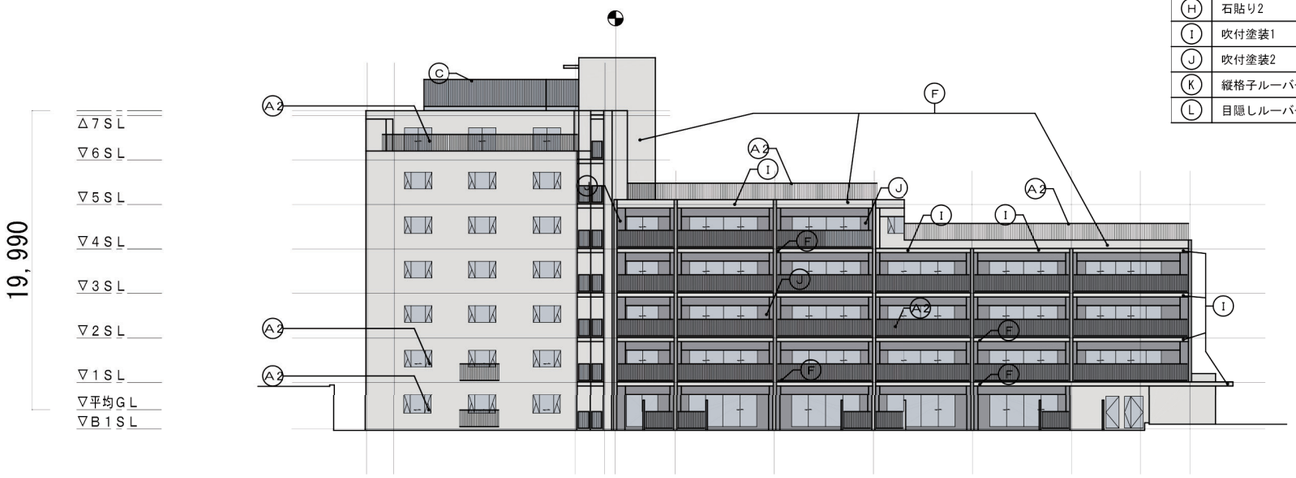
※行政等との協議等により変更となる場合がございます。



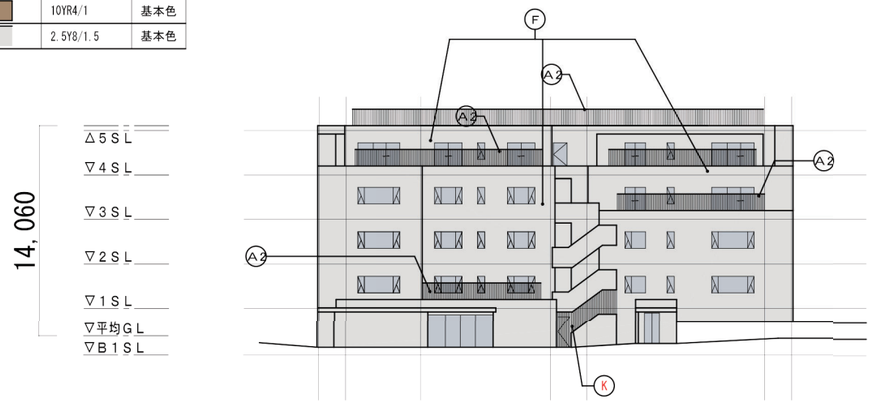
南側立面図

凡　例

記号	仕　上	マンセル値	色彩基準
A1	アルミ1	3.9PB8.9/0.9	基本色
A2	アルミ2	3.5Y6.7/2.1	基本色
A3	アルミ3	10YR4/1	基本色
B1	ガラス1（北面サッシ）	8.8B7.2/2.0	基本色
B2	ガラス2（北面サッシ）	0.7PB6.1/1.9	基本色
C	ガラス3（手すり）	4.6PB8.3/1.5	基本色
D	アルミパネル4	5YR3/1	強調色
E	石貼り1	2.5Y8/1	基本色
F	ポータータイル	2.5Y8/1.5	基本色
G	アルミ（手すり）	10YR4/1	基本色
H	石貼り2	5Y6/0.5	基本色
I	吹付塗装1	2.5Y8/1.5	基本色
J	吹付塗装2	5Y 6/0.5	基本色
K	縦格子ルーバー	10YR4/1	基本色
L	目隠しルーバー	2.5Y8/1.5	基本色



東側立面図



東棟　北側立面図

早稲田通り（北側正面）から望む

※行政等との協議等により変更となる場合がございます。