

第 8 0 新宿区景観まちづくり審議会
[報告 3] 資料

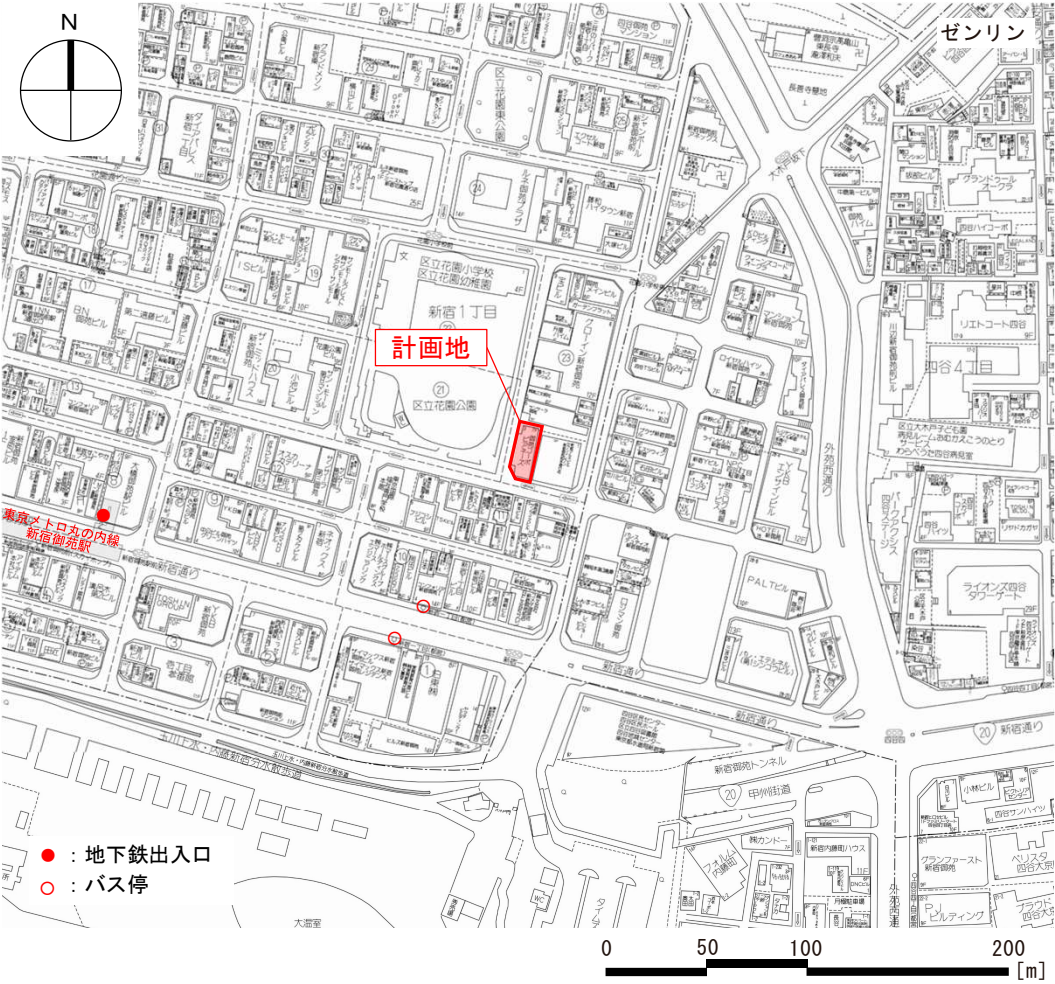
(仮称) 新宿御苑前建替えプロジェクト

目次

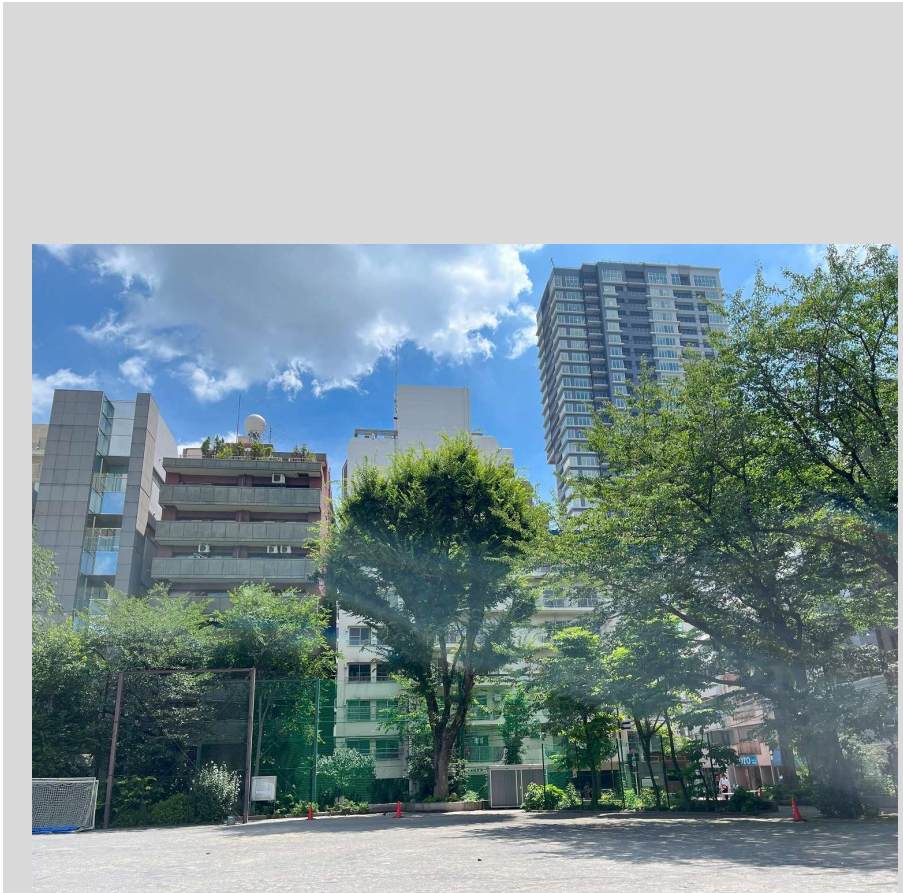
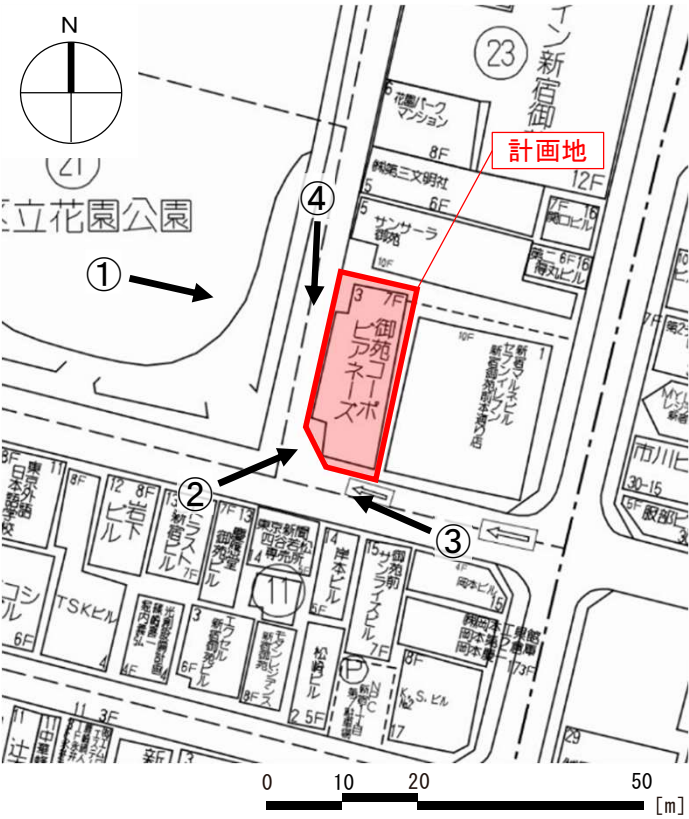
1. 敷地概要	・ ・ ・ 0 1
2. 周辺状況	・ ・ ・ 0 2、0 3
3. 上位計画	・ ・ ・ 0 4
4. 計画の概要	・ ・ ・ 0 5
5. 景観形成に関する方針	・ ・ ・ 0 6～0 9
6. 外観デザインコンセプト	・ ・ ・ 1 0
7. 着色立面図	・ ・ ・ 1 1、1 2
8. 外装仕上げ資料	・ ・ ・ 1 3～1 5
9. 外観パース	・ ・ ・ 1 6、1 7
1 0. 植栽計画	・ ・ ・ 1 8～2 1
1 1. ピロティ計画資料	・ ・ ・ 2 2
1 2. 眺望シミュレーション	・ ・ ・ 2 3、2 4

1. 敷地概要

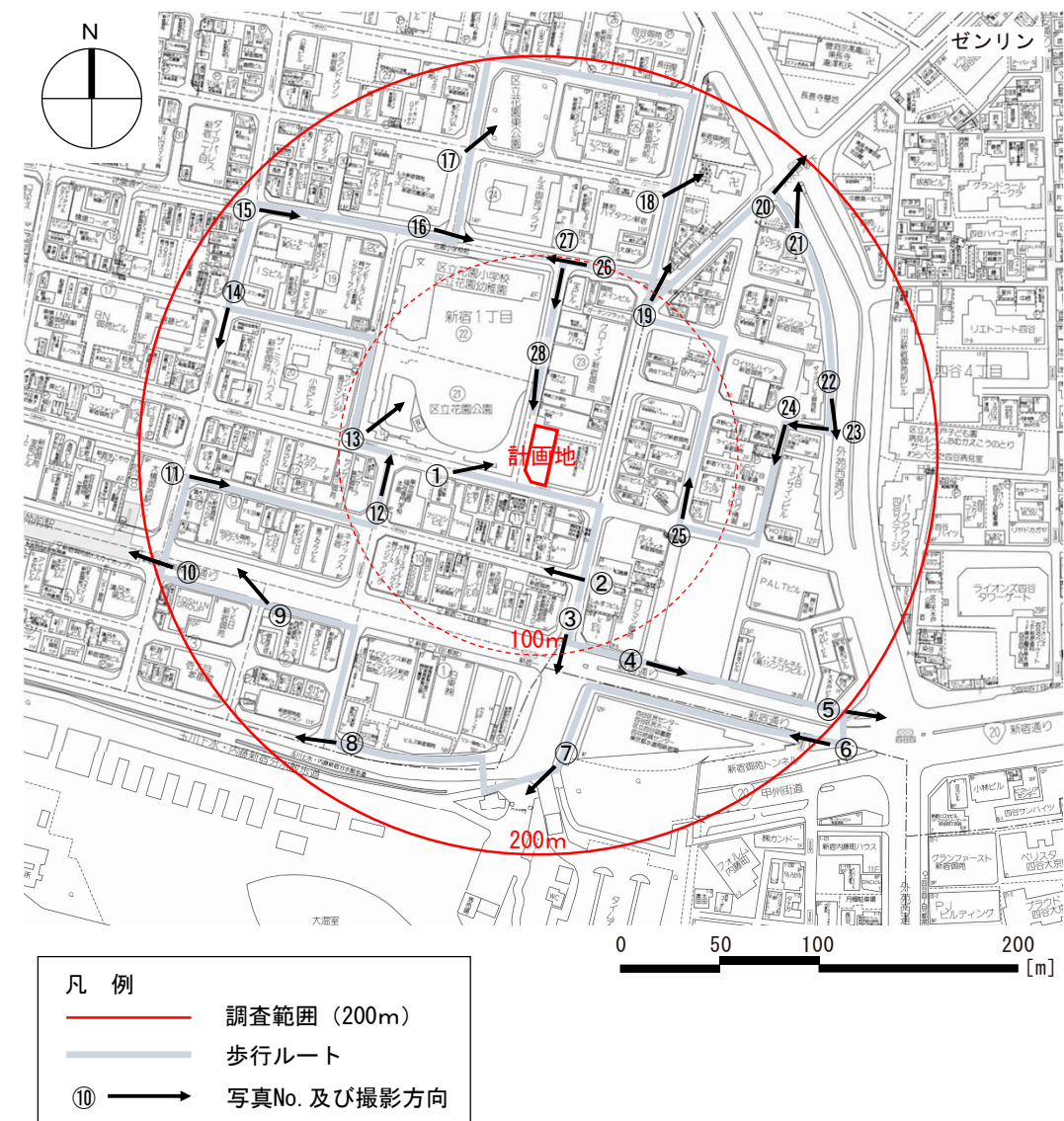
【案内図】東京都新宿区新宿1-23-3



【敷地周辺状況】



2. 周辺状況



①



②



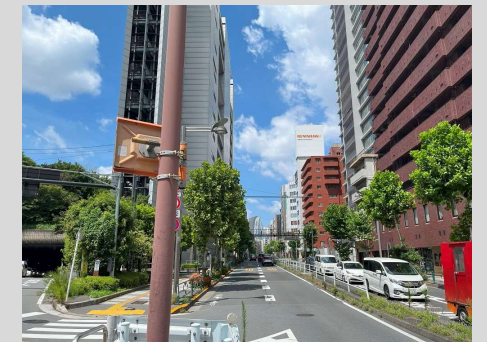
③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



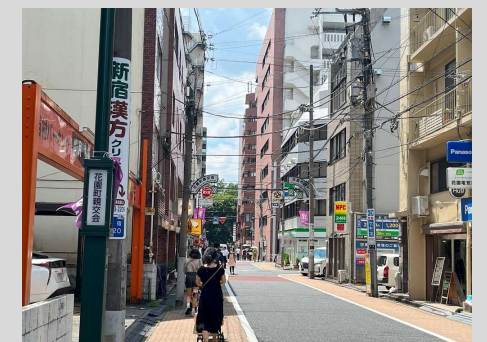
⑪



⑫

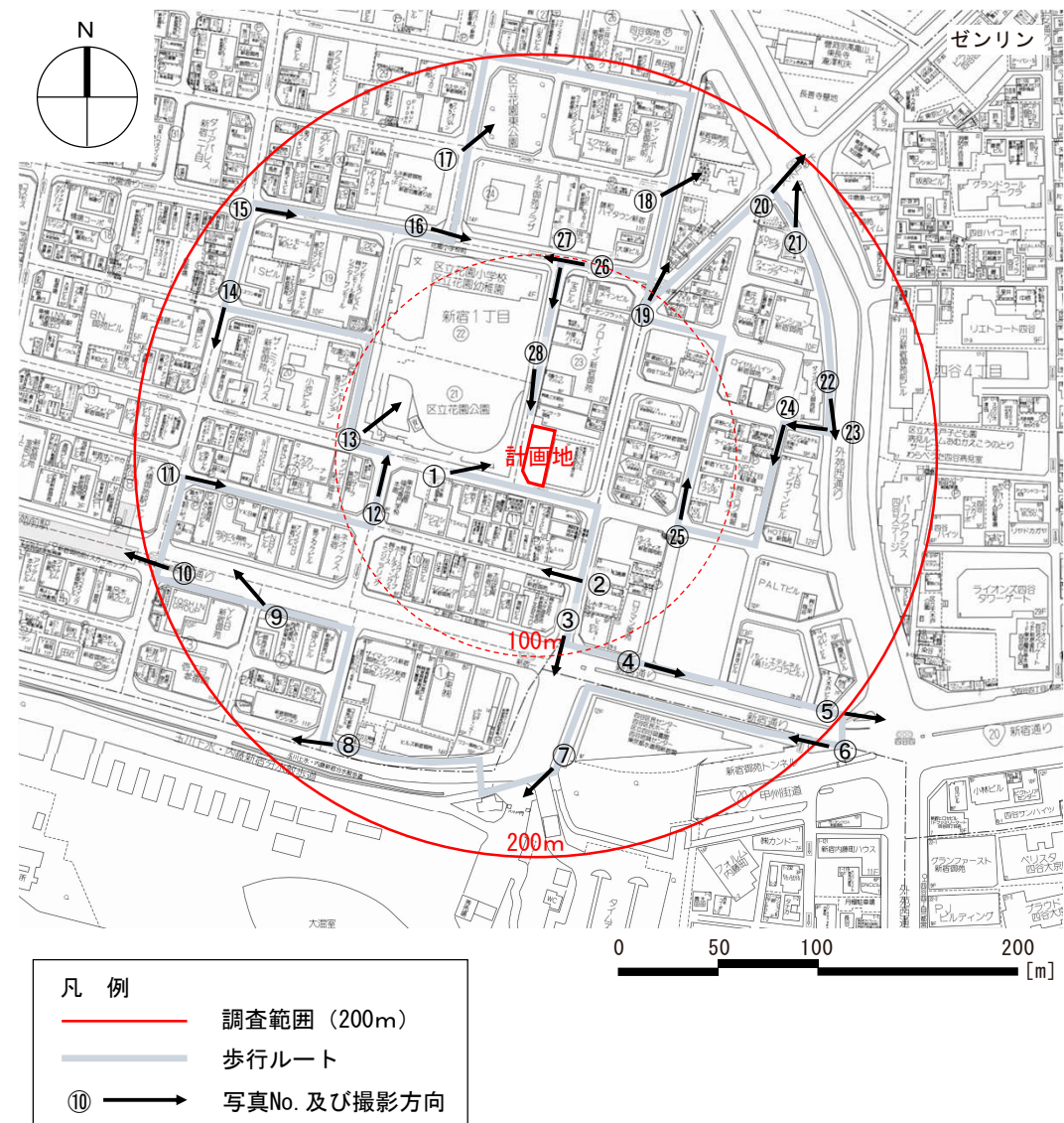


⑬



⑭

2. 周辺状況



15



16



17



18



19



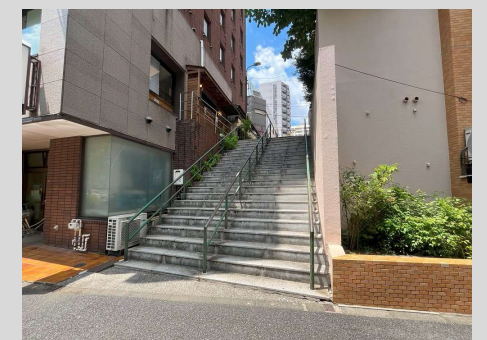
20



21



22



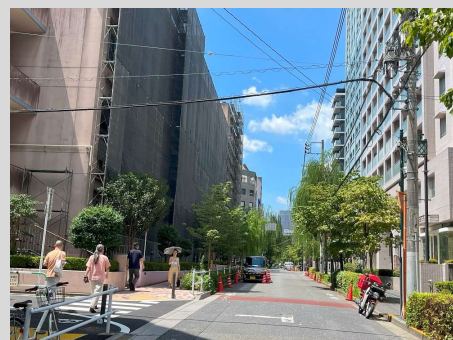
23



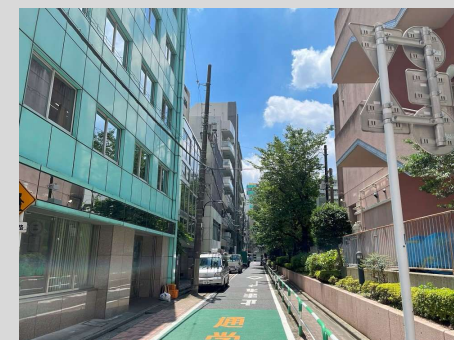
24



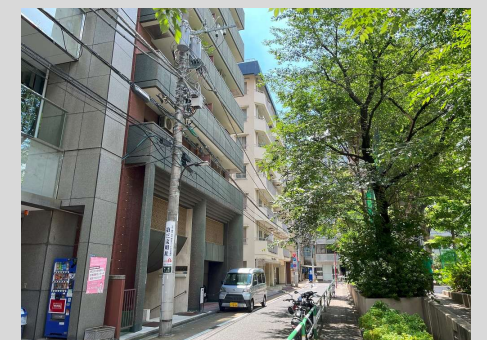
25



26



27



28

【東京都景観計画】

■ 都市部を中心とする風格のある景観の形成

- ・ **風格のある都心、個性豊かな拠点**
都心、新宿、渋谷、品川など、超高層建築物が群をなす地域では、多様な魅力とともに、地域全体としてまとまりあるスカイラインや景観の形成を図る。
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。

・ 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リックな大規模な緑と、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。

・ 落ち着いたきのある良好な住環境の保全

戦前から計画的に整備され、今日なお良好な住環境を備えた住宅地などを対象に 地区計画や景観地区等の策定を地元区に促し、その取組を支援する。これにより建築物の敷地規模、沿道の緑化、建築物の高さ、形態や色彩などが統一感を持ち落ち着いたきと潤いのある住環境を保全する。

■ 文化財庭園等〈新宿御苑〉の眺望の保全に関する景観誘導

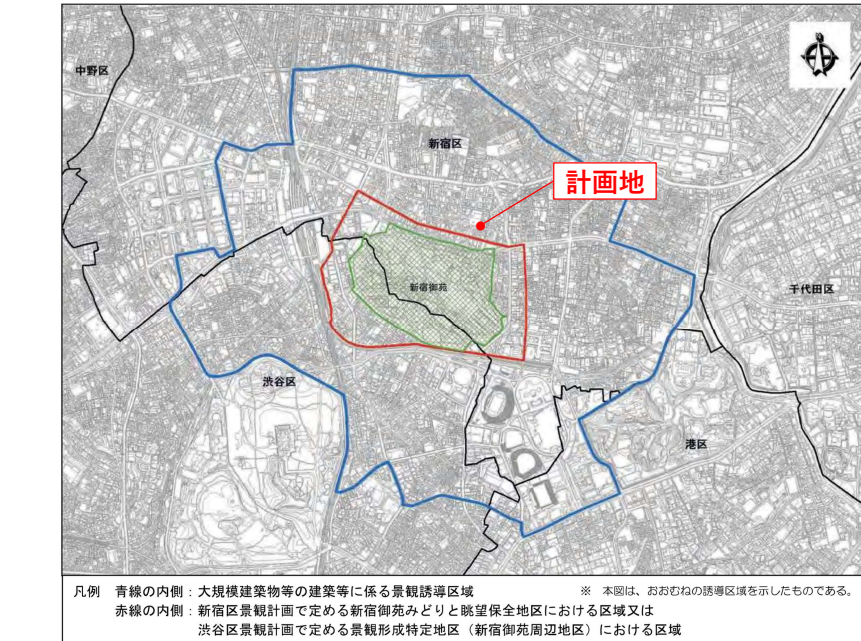
我が国を代表する景観である庭園内からの眺望を保全するため、建築物等の色彩等を適切に誘導

■ 絵画館の眺望の保全に関する景観誘導

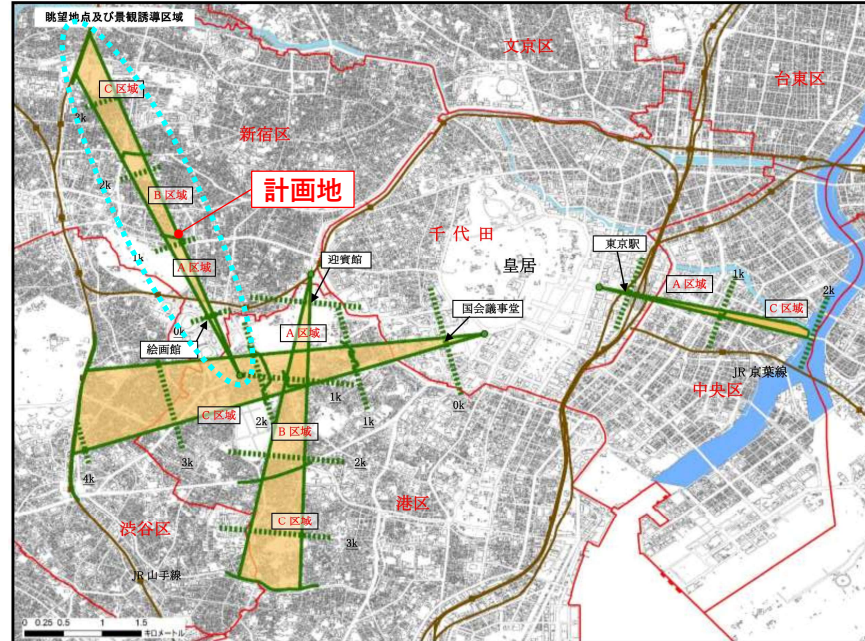
風格ある景観を形成している絵画館を中心とした眺望を保全するため、建築物等の色彩等を適切に誘導

文化財庭園等〈新宿御苑〉、明治神宮聖徳記念絵画館の眺望保全に関する景観保全誘導区域

文化財庭園等〈新宿御苑〉の眺望保全に関する景観保全誘導区域



明治神宮聖徳記念絵画館の眺望保全に関する景観保全誘導区域



【新宿区景観形成ガイドライン 四谷地区 内藤新宿エリア】



■ 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、各区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

景観形成の考え方

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。

具体的な方策

- 壁面の位置や百尺ライン(高さ31m程度)のファサード*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
- 低層部*では、賑わいを演出しながら歩きやすさにも配慮した照明計画とする

2. 整然としたまちなみと歩きやすい空間をつくる

景観形成の考え方

区画整理による整った道路基盤を活かし、整然としたまちなみをつくりながら、このエリアに訪れる様々な人にとって歩きやすい空間を創出する。

具体的な方策

- 壁面の位置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
- 開発に伴ってオープンスペース*を計画する場合は、周囲の歩道と一体的に整備を行い、歩きやすい空間を創出する

3. コーナー部分を活かした魅力的なまちかどをつくる

景観形成の考え方

区画整理により生じた比較的大きなすみ切り部分を活かし、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。

具体的な方策

- 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

【計画概要】

I. 敷地概要	
計 画 地	東京都新宿区新宿一丁目23番3
敷 地 面 積	315.25㎡ (95.36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	なし
法定建蔽率	80%
法定容積率	600%→479.40%→594.81% (新宿区マンション建替法容積率許可による割増し)
日 影 規 制	なし
道 路	南側7.99m 西側6.04～6.06m

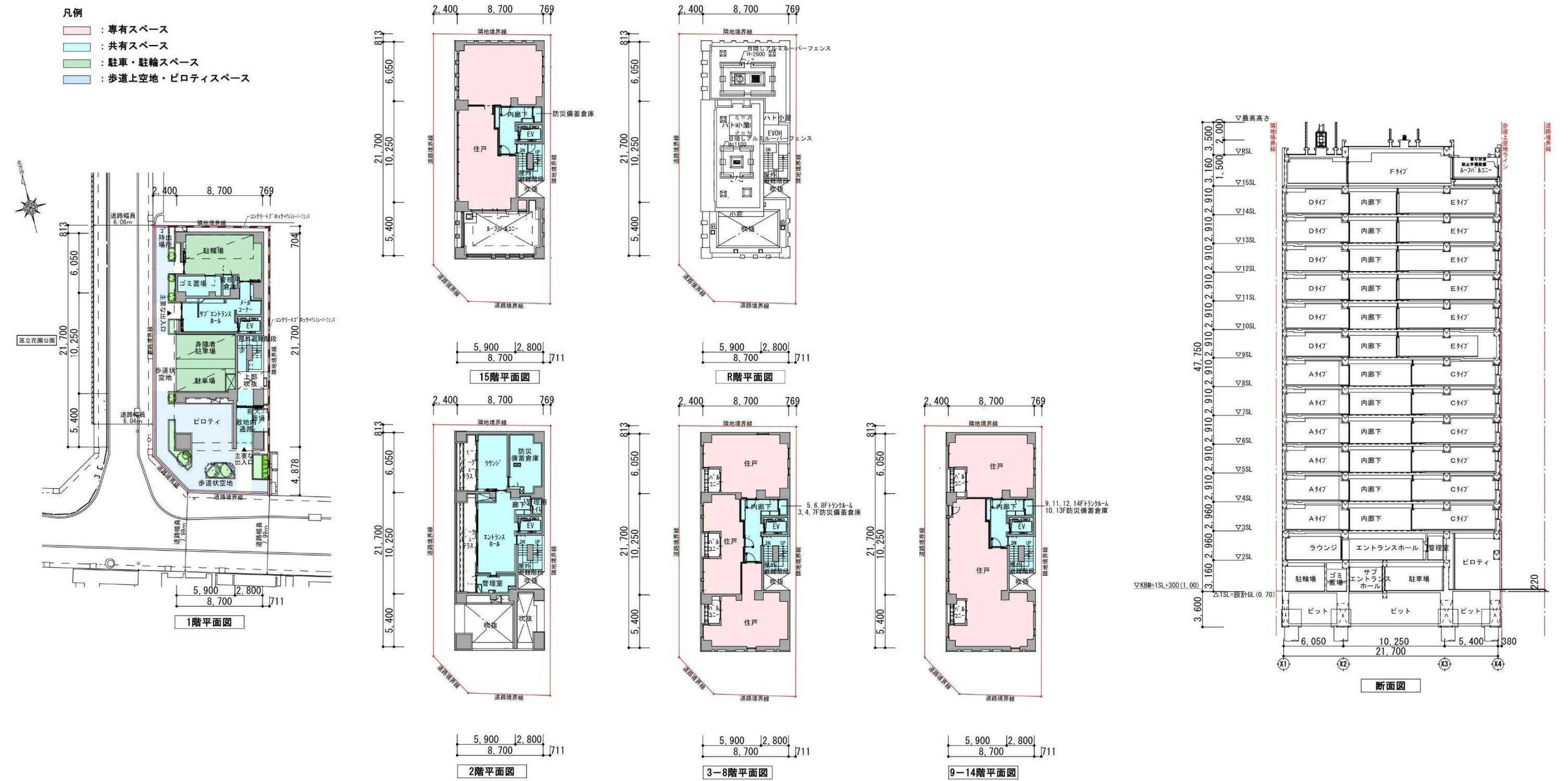
新宿区マンション建替法容積率許可の運用基準を適用する為、新宿区景観まちづくり審査会案件に該当。

II. 計画概要

計 画 名 称	(仮称) 新宿御苑前建替え計画 新築工事
建 築 面 積	213.47㎡ (64.57坪) 67.71% < 80%
延 べ 床 面 積	2,516.93㎡ (761.37坪)
容積対象床面積	1,874.25㎡ (567.09坪) 594.53% < 594.81%
建 物 高 さ	47.75m
用 途	共同住宅
構 造・規 模	鉄筋コンクリート造・地上15階 地下0階
住 戸 数	31戸
駐 車 台 数	2台
駐 輪 台 数	31台
専 有 面 積 帯	36.06～108.18㎡
着 工	2026年 6月初
竣 工	2028年11月末

【スケジュール】

	2024年					2025年					2026年					2028年				
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
景観事前協議																				
新宿区マンション建替法容積率許可申請																				
確認申請																				
工事																				



Ⅰ 上位計画における位置付け

【東京都景観計画】

- ・ **風格のある都心、個性豊かな拠点**
都心、新宿、渋谷、品川など、超高層建築物が群をなす地域では、多様な魅力とともに、地域全体としてまとまりあるスカイラインや景観の形成を図る。
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。
- ・ **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リックな大規模な緑と、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。
- ・ **落ち着いたきのある良好な住環境の保全**
戦前から計画的に整備され、今日なお良好な住環境を備えた住宅地などを対象に地区計画や景観地区等の策定を地元区に促し、その取組を支援する。これにより建築物の敷地規模、沿道の緑化、建築物の高さ、形態や色彩などが統一感を持ち落ち着いたきと潤いのある住環境を保全する。

【新宿区景観形成ガイドライン 四谷地区 内藤新宿エリア】

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。
2. **整然としたまちなみと歩きやすい空間をつくる**
区画整理による整った道路基盤を活かし、整然としたまちなみをつくりながら、このエリアに訪れる様々な人にとって歩きやすい空間を創出する。
3. **コーナー部分を活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活かし、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。

Ⅱ 計画地周辺の状況

- ・ 花園小学校に隣接した閑静なエリア
- ・ 新宿御苑から離れているものの、地域の中心的緑地として花園公園に面した立地
- ・ 新宿通り沿いに35階建て大規模開発案件があり、高層化するエリアと近接
- ・ 歴史的建造物は残っていないものの、宿場町からの街区・街並みは残されている

Ⅲ 重点配慮事項

1. 周辺景観との調和、圧迫感の軽減



2. 壁面位置への配慮、接道部前面への空地による滞留空間の確保



3. 地域特性への配慮、歴史性の継承



Ⅳ 景観形成に関する方針

▮ 花園公園からの見え方

- 公園既存樹木との調和にも考慮した景観形成に配慮する。
- 各柱型を強調した伸びやかなデザインとし、対面する公園樹木との調和を図り、同時に分節化により圧迫感の軽減を行う。

▮ 歩行者への配慮

- 2階レベルに「縁側」をモチーフとした共用テラスを設けて低層部の圧迫感の軽減を図る。
- 南側・西側の接道部の外壁線をセットバックし、歩道状空地を整備さらに南西角をピロティとし、歩行者へのオープンスペースとする。
- 歩道状空地には、一定の植栽帯を設けて、対面する公園緑地と一体的な緑地景観形成を試みる。

▮ 形態、意匠〈外観デザインのコンセプト（地域性）〉

- 歴史的建造物は残されていないものの、甲州街道や内藤新宿を形成する街区・街路は古くからの形を残しており、目に見えにくい歴史性を「日本的美意識」「精神性の継承」として外観デザインのコンセプトに策定。

5. 景観形成に関する方針

■ 上位計画からの方針策定

1. 周辺景観との調和、圧迫感の軽減

□ 花園公園からの見え方

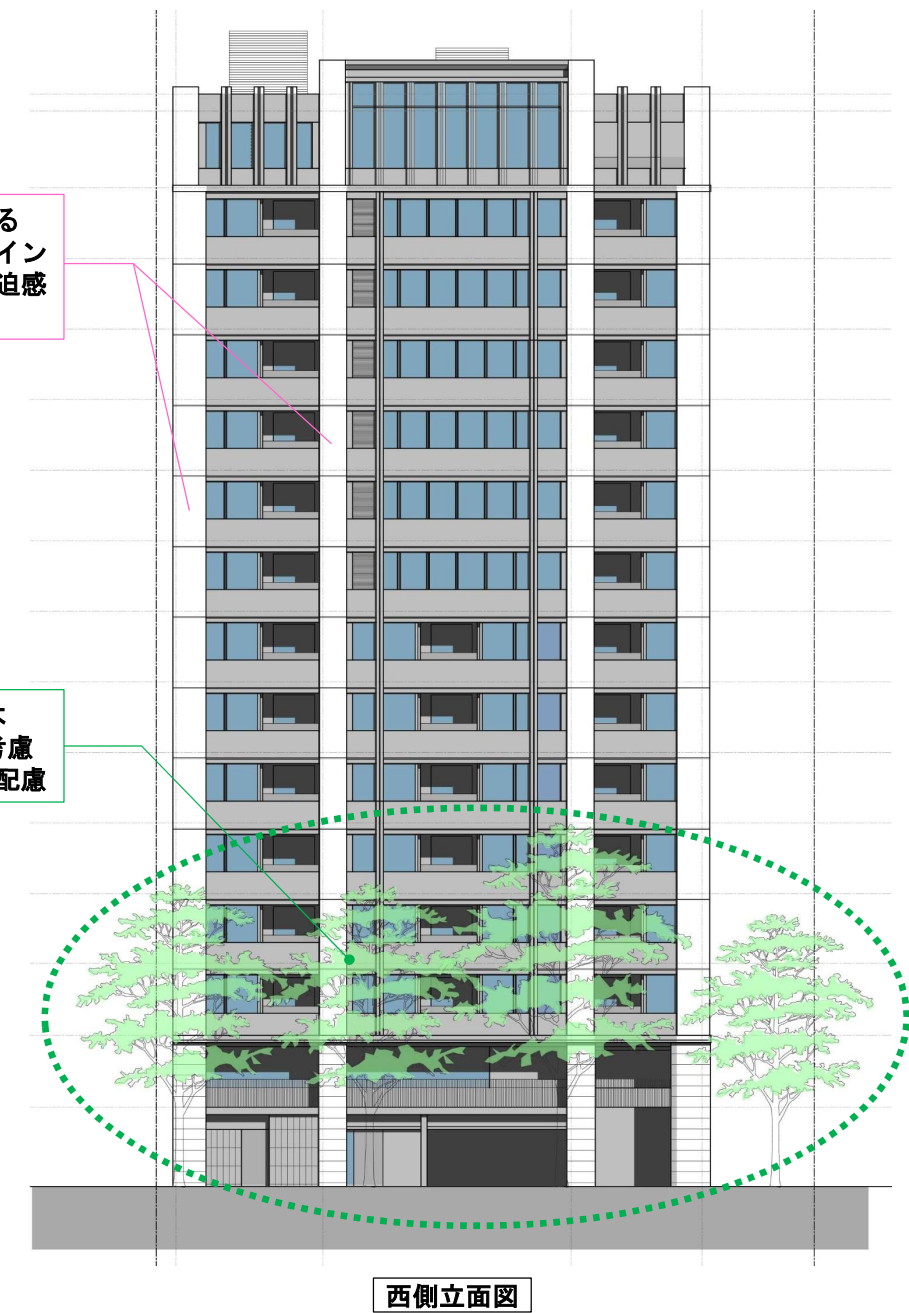
- 公園既存樹木との調和にも考慮した景観形成に配慮する。
- 各柱型を強調した伸びやかなデザインとし、対面する公園樹木との調和を図り、同時に分節化により圧迫感の軽減を行う。



柱型強調による
伸びやかなデザイン
分節化による圧迫感
の軽減

公園既存樹木
との調和にも考慮
した景観形成に配慮

対面する公園樹木
との調和を図る

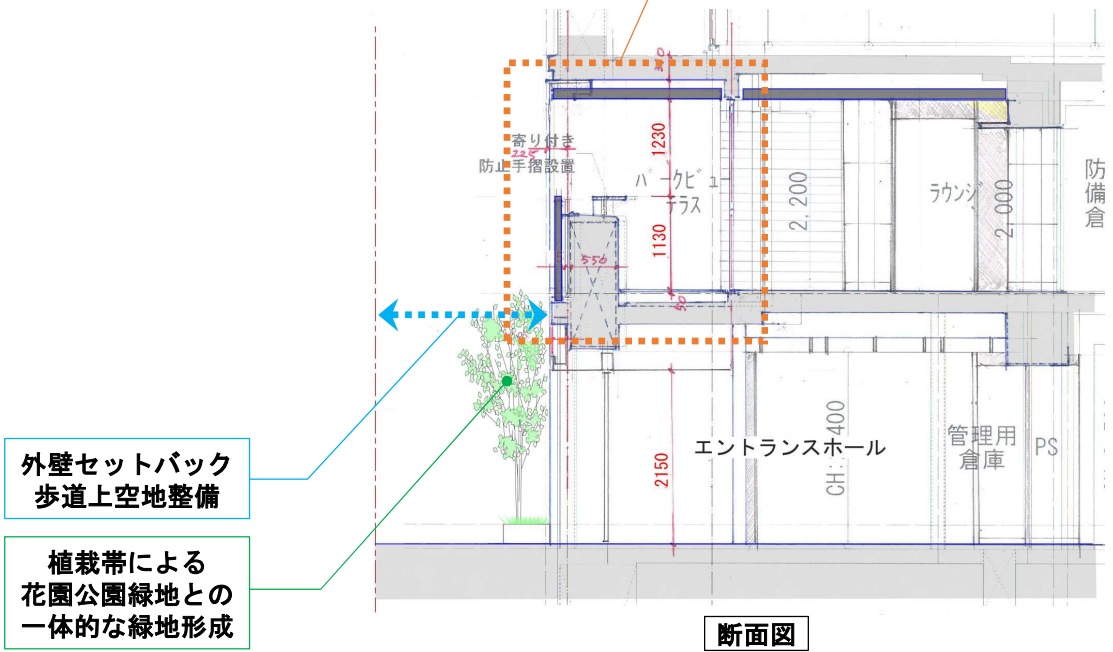
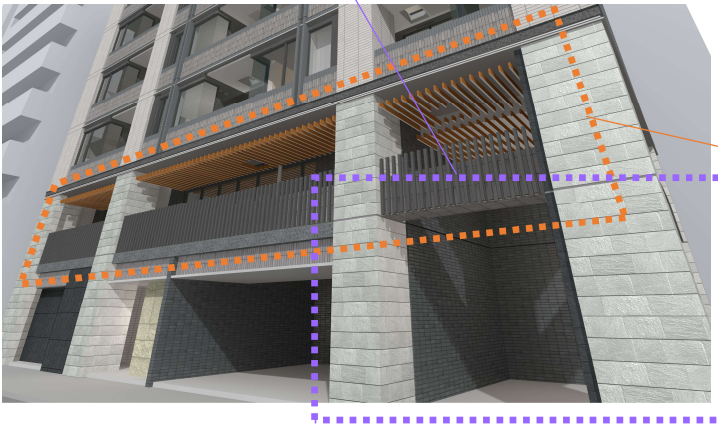
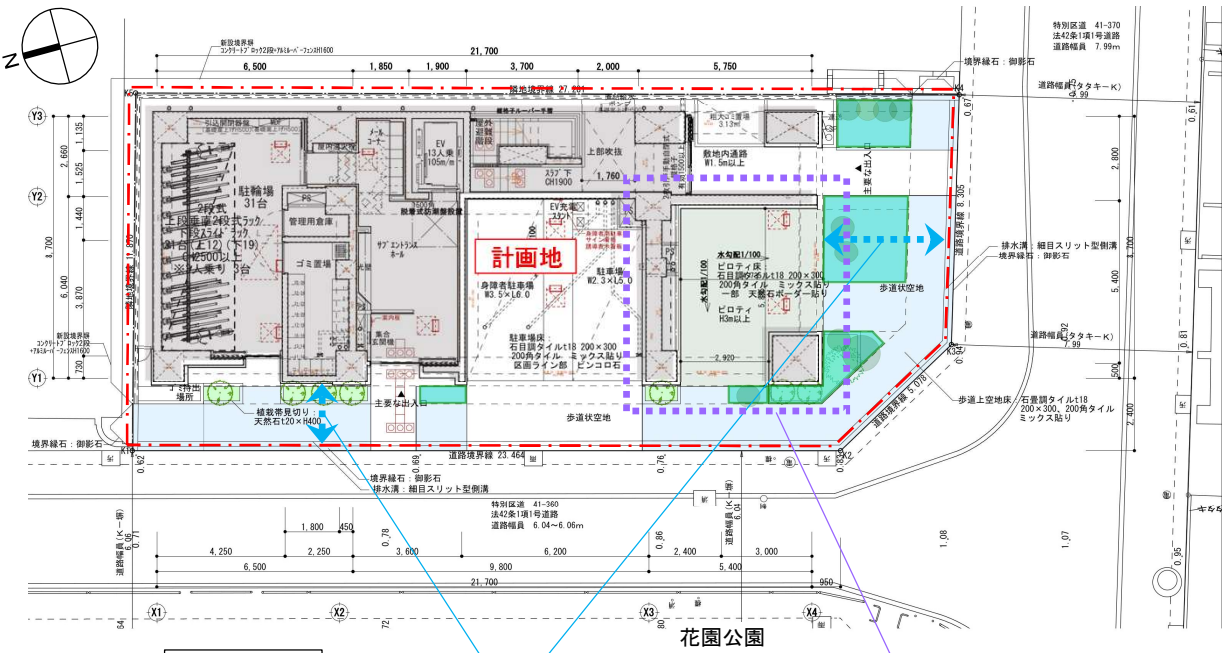


5. 景観形成に関する方針

■ 上位計画からの方針策定

2. 壁面位置への配慮、接道部前面への空地による滞留空間の確保

- 歩行者への配慮
- 2階レベルに「縁側」をモチーフとした共用テラスを設けて、低層部の圧迫感の軽減を図る。
 - 南側・西側の接道部の外壁線をセットバックし、歩道状空地を整備。さらに南西角をピロティとし歩行者へのオープンスペースとする。
 - 歩道状空地には、一定の植栽帯を設けて、対面する公園緑地と一体的な緑地景観形成を試みる。



5. 景観形成に関する方針

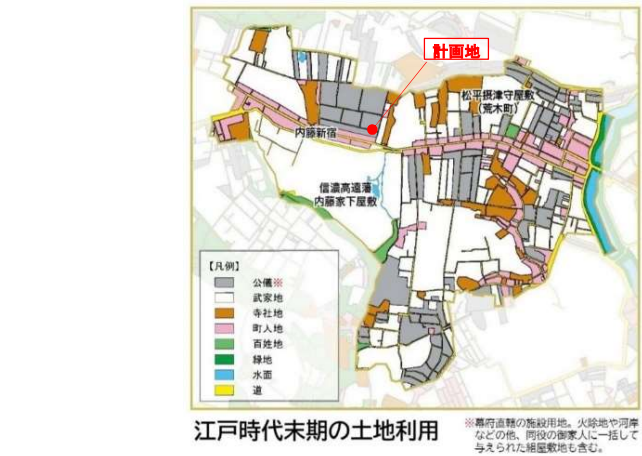
■ 上位計画からの方針策定

3. 地域特性への配慮、歴史性の継承

□ 形態、意匠〈外観デザインのコンセプト（地域性）〉

- 歴史的建造物は残されていないものの、甲州街道や内藤新宿を形成する街区・街路は古くからの形を残しており、目に見えにくい歴史性を「日本の美意識」「精神性の継承」として外観デザインのコンセプトに策定。

・ 歴史性



内藤新宿から続く賑わいの歴史
元禄12(1699)年に開設した内藤新宿は、旅籠屋や茶屋などのある遊興の地として栄えていました。新宿通り周辺の賑わいは、当時から受け継がれてきたものです。太平洋戦争で一面焼け野原となったものの、戦災復興を経て現在も日本有数の繁華街として賑わい続けています。



【1-9 内藤新宿エリア】
現在でも商業で賑わう

※新宿区景観形成ガイドライン

- ・江戸時代、甲州街道の最初の宿場となる『内藤新宿』が開設され大いに賑わうようになる
- ・計画地は「百人組（鉄砲隊）」と称する下級武士の屋敷跡だったと思われる
- ・現新宿御苑はかつて、信濃国高遠藩・内藤家下屋敷であり、中屋敷を「内藤宿場」用地として整備した

コンセプト

『日本の美意識』『精神性の継承』

コンセプトより導かれるデザインキーワード

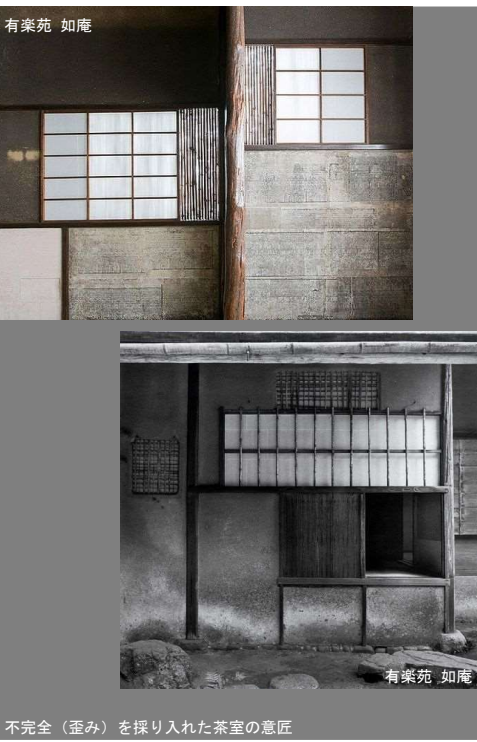
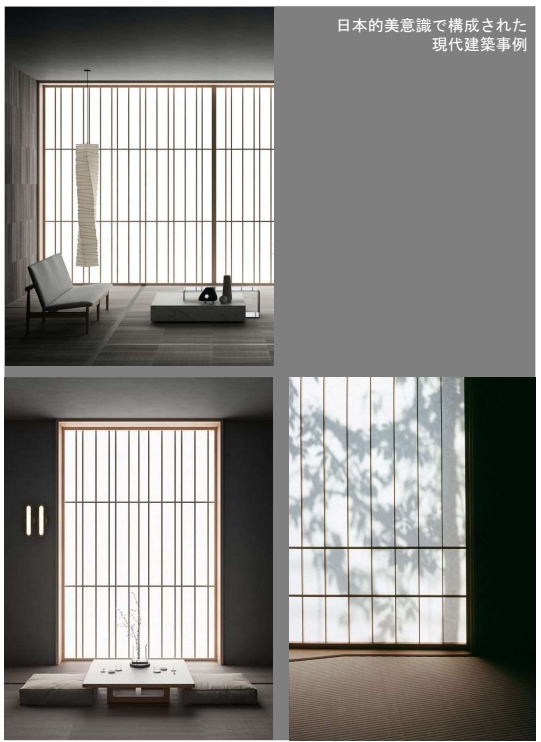
『日本の美意識』・・・侘び寂びの心の表現

〈細やかで繊細、不完全なものに美を見出し、儚く曖昧なものに価値を見出す〉

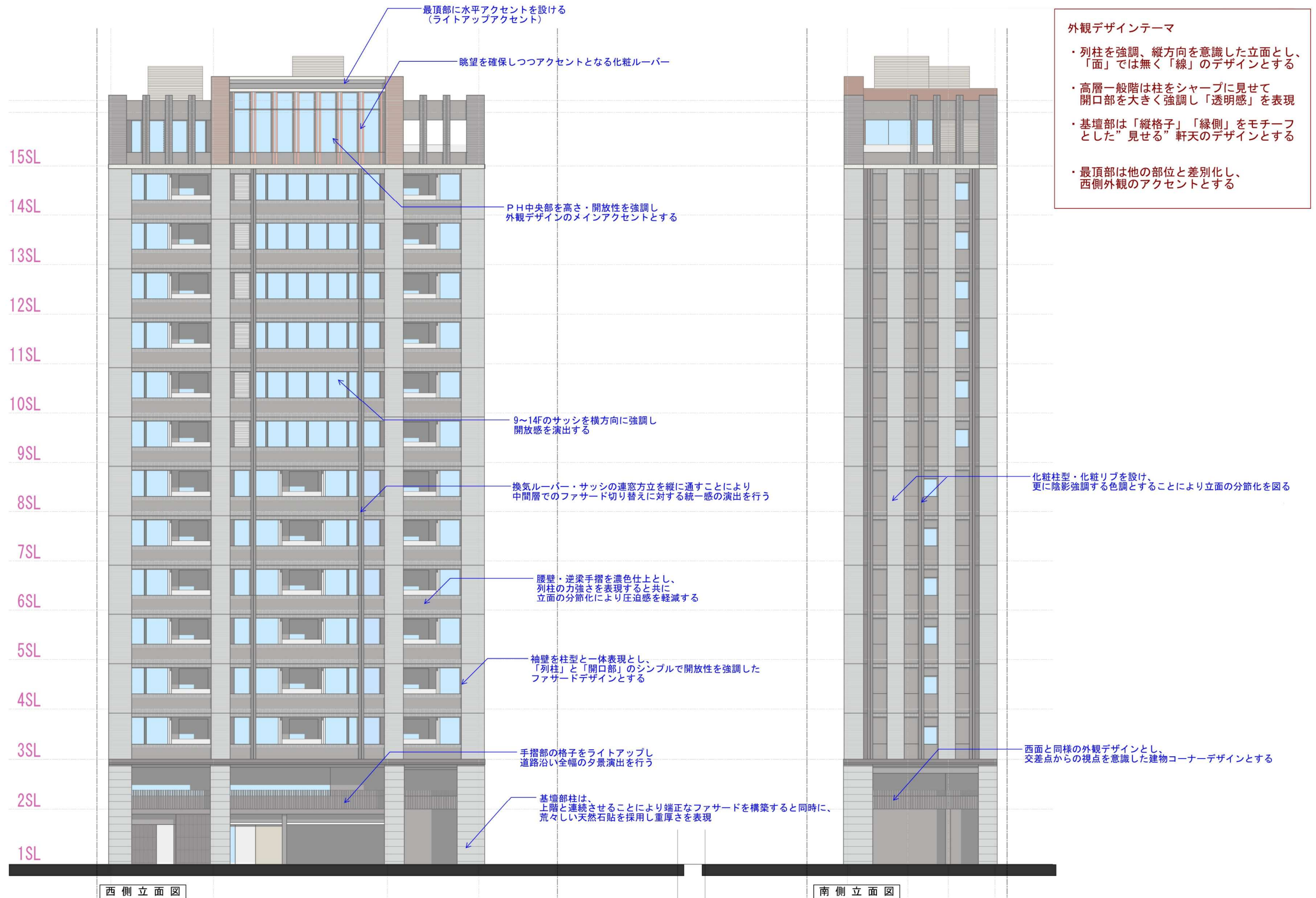
『精神性の継承』・・・歴史的背景にある有り様の表現

〈文化や地勢など目に見えにくいものとして継承〔宿場町『内藤新宿』、武家屋敷寺社、新宿御苑（旧内藤家中屋敷）〕〉

コンセプトイメージ



6. 外観デザインコンセプト



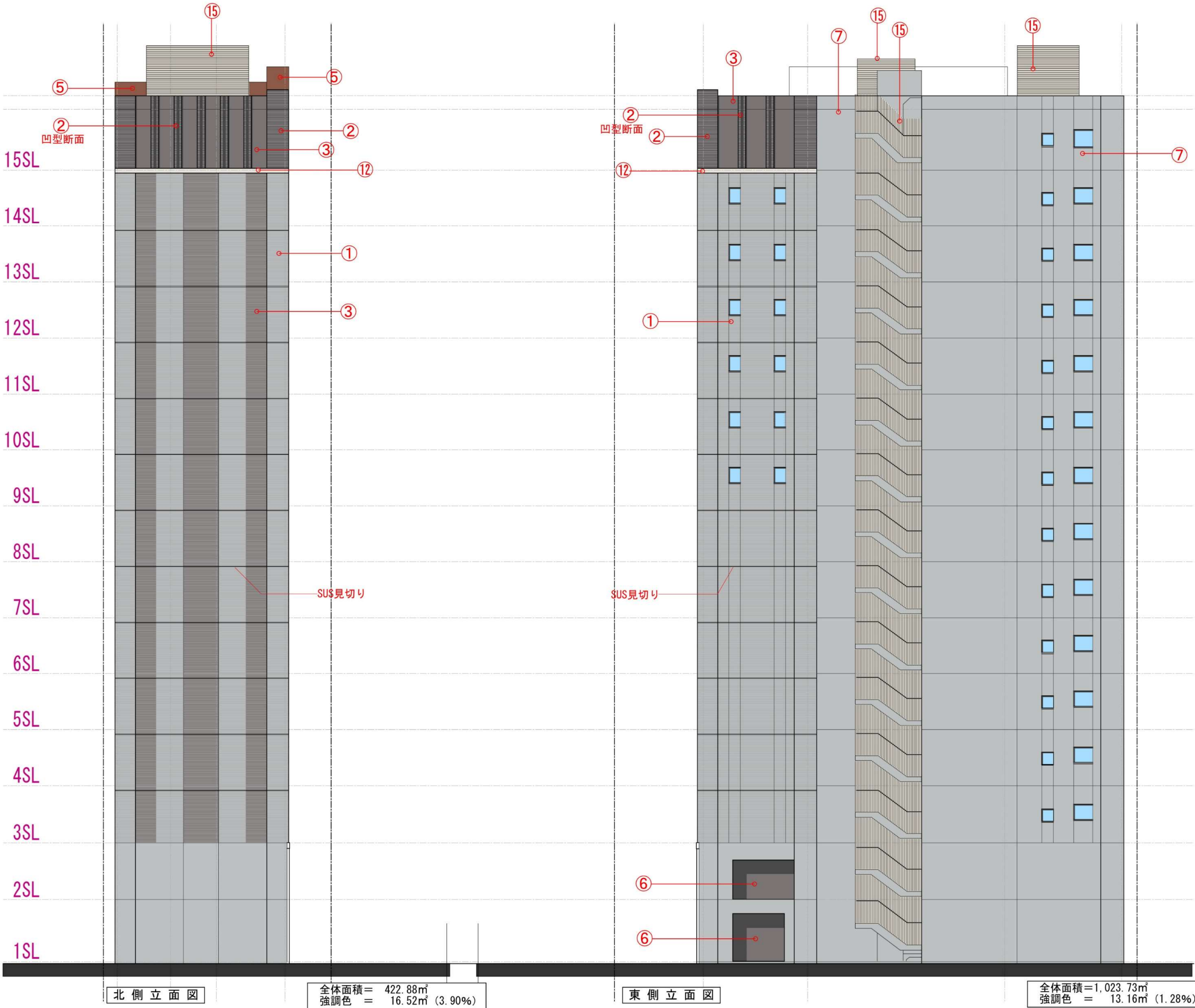


①	タイル貼りA (N8) コ貼り 300PC-G1Y (50×300)
②	タイル貼りB (N3) コ貼り 300PC-AM (50×300)
③	タイル貼りC (N4) タ貼り JBG-AK (30×227)
④	タイル貼りD (N4) タ貼り BS-A203S (20×200)
⑤	タイル貼りE (2.5YR-4/4) 300PC-OA (50×300) コ貼り
⑥	タイル貼りF (N4) コ貼り 200STG-AKS (60×200)
⑦	吹付タイル (N8)
⑧	天然石A (N8)
⑨	天然石B (N3)
⑩	天然石C (N5)
⑪	天然石D (2.5GY7.5/1.9)
⑫	アクリルシリコン樹脂塗装 (N9)
⑬	化粧ルーバーA TB-AA (N3)
⑭	化粧ルーバーB TB-AGR1 (1.2YR-6.3/7.6)
⑮	目隠しアルミルーバー (アルミステンカラー)

※ 部：強調色

天然石A：庵治石 野面/重ね肌仕上 H450
天然石B：ペトナム® サルトWJ仕上 H750×W250
天然石C：ペトナム® サルトJB仕上
天然石E：庵治石 矢跡付き乱積み
※庵治石：色調調整剤配合品とする

バルコニー手摺は以下とする
・アルミ（ステンカラー）
・不透明カラーガラス（グレー乳白）
目隠しルーバーの開放率は50%とする



①	タイル貼りA (N8) ヨコ貼り 300PC-G1Y (50×300)
②	タイル貼りB (N3) ヨコ貼り 300PC-AM (50×300)
③	タイル貼りC (N4) 縦貼り JBG-AK (30×227)
④	タイル貼りD (N4) 縦貼り BS-A203S (20×200)
⑤	タイル貼りE (2.5YR-4/4) 300PC-OA ヨコ貼り (50×300)
⑥	タイル貼りF (N4) ヨコ貼り 200STG-AKS (60×200)
⑦	吹付タイル (N8)
⑧	天然石A (N8)
⑨	天然石B (N3)
⑩	天然石C (N5)
⑪	天然石D (2.5GY7.5/1.9)
⑫	アクリルシリコン樹脂塗装 (N9)
⑬	化粧ルーバーA TB-AA (N3)
⑭	化粧ルーバーB TB-AGR1 (1.2YR-6.3/7.6)
⑮	目隠しアルミルーバー (アルミステンカラー)

※ 部：強調色

天然石A：庵治石 野面/重ね肌仕上 H450

天然石B：ベトナムハートサルトWJ仕上 H750×W250

天然石C：ベトナムハートサルトJB仕上

天然石E：庵治石 矢跡付き乱積み

※庵治石：色調リミット配合品とする

バルコニー手摺は以下とする

- ・アルミ（ステンカラー）
- ・不透明カラーガラス（グレー乳白）

目隠しルーバーの開放率は50%とする

8. 外装仕上げ資料

基準階柱型・妻壁仕上材

繊細さと柔らかさの共存

- ・細やかなディテールと手仕事による温もり感じさせる面状
- ・フラットでありつつラフな歪みやムラによる柔らかい表情

■基準階外装仕上素材候補…国代耐火工業 [立面凡例①]



G1Y



[施工事例]

化粧リブ・PH階アクセント

指し色として選定

- ・落ち着いたあるアースカラー系より選定
- ・漆器などを想起する朱系を検討
(PH階は濃色グレーを候補に加える)

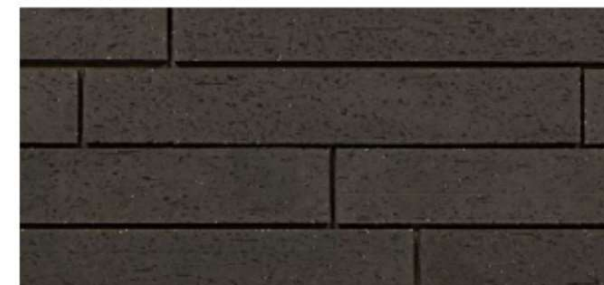
■PH階柱型仕上材候補…国代耐火工業

300PC (200PC) -OA



[立面凡例⑤]

300PC (200PC) -AM



[立面凡例②]



[施工事例]

8. 外装仕上げ資料

基準階 腰壁等壁面仕上材

濃色の仕上材を選定し、柱型とのコントラストにより柱型を強調させる

一部細かいタイルを用いてより繊細な表情を持たせる

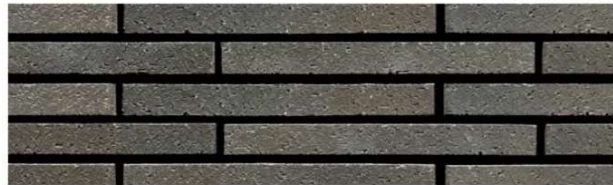
■壁面仕上素材候補…国代耐火工業

JBG-AK

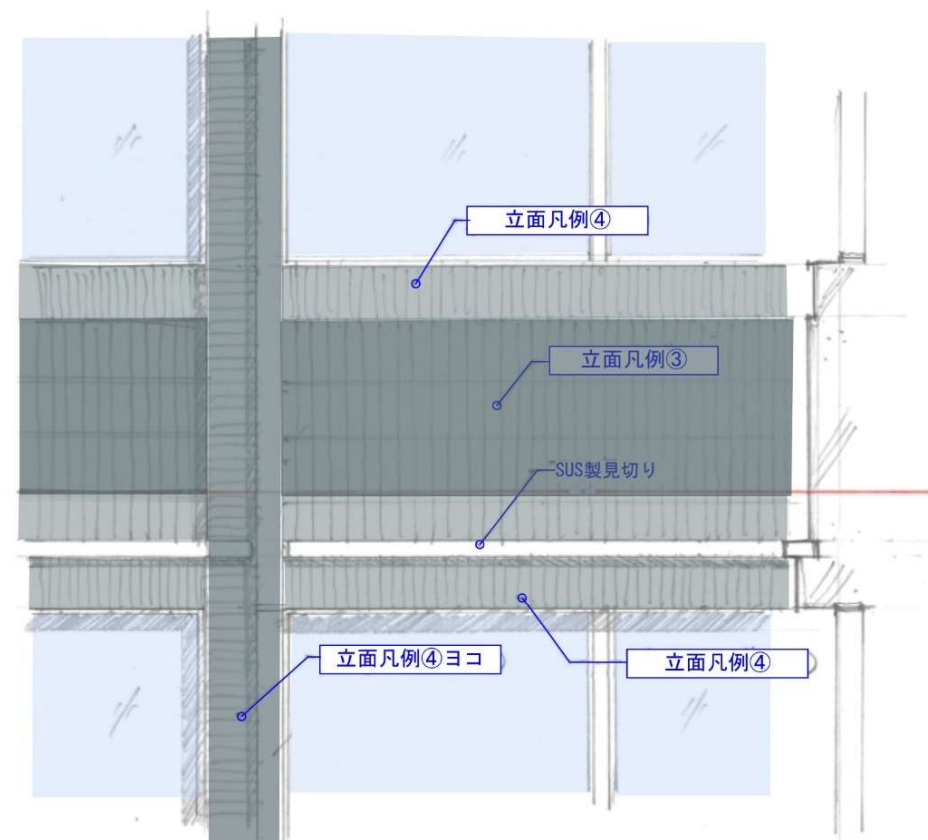


[立面凡例③]

BS-A203S



[立面凡例④]



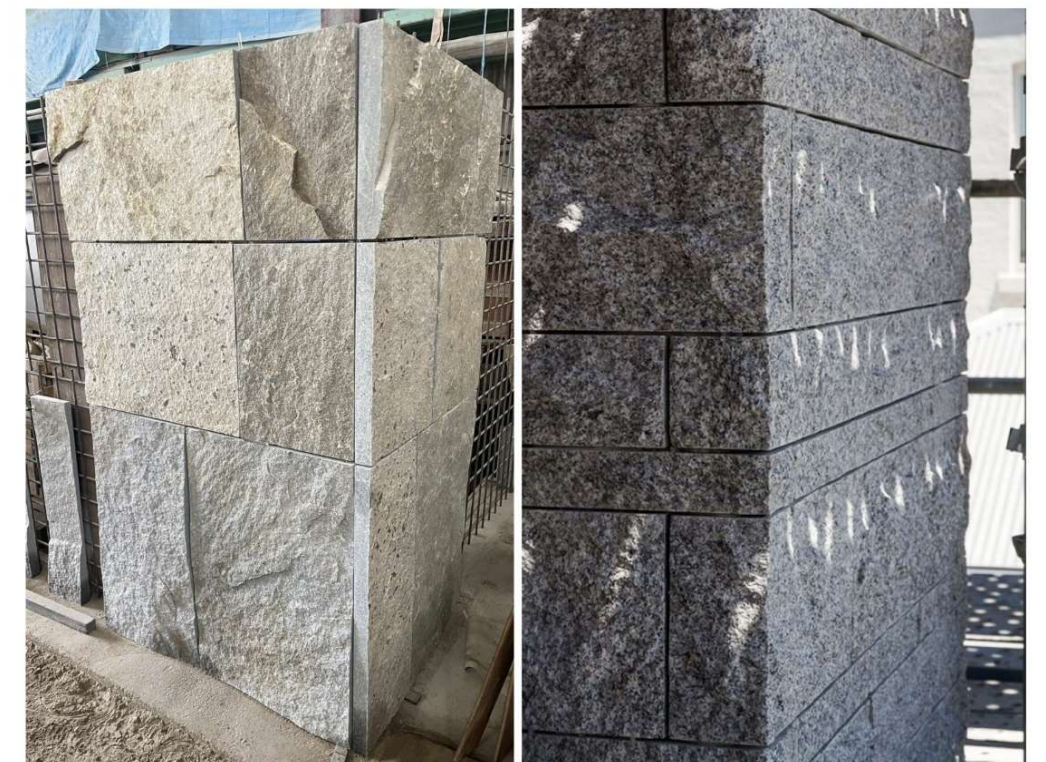
[バルコニー手摺・腰壁デザイン詳細]

基壇部柱型

重厚な割肌天然石をラフに用いつつ、細やかなディテールを施し、重厚さと繊細さを備えたデザインを目指す。

濃色・粗面タイルを用いて石貼りの表情を強調

■基壇部壁タイル候補…国代耐火工業 [立面凡例⑥]



割肌石イメージ

[立面凡例⑧]

8. 外装仕上げ資料

基壇部石貼

力強さの中に繊細さを感じさせる質感を採用

- ・ 強固な仕上材+手仕事の柔らかさ
- ・ フラットでありつつうっすら歪みやムラ

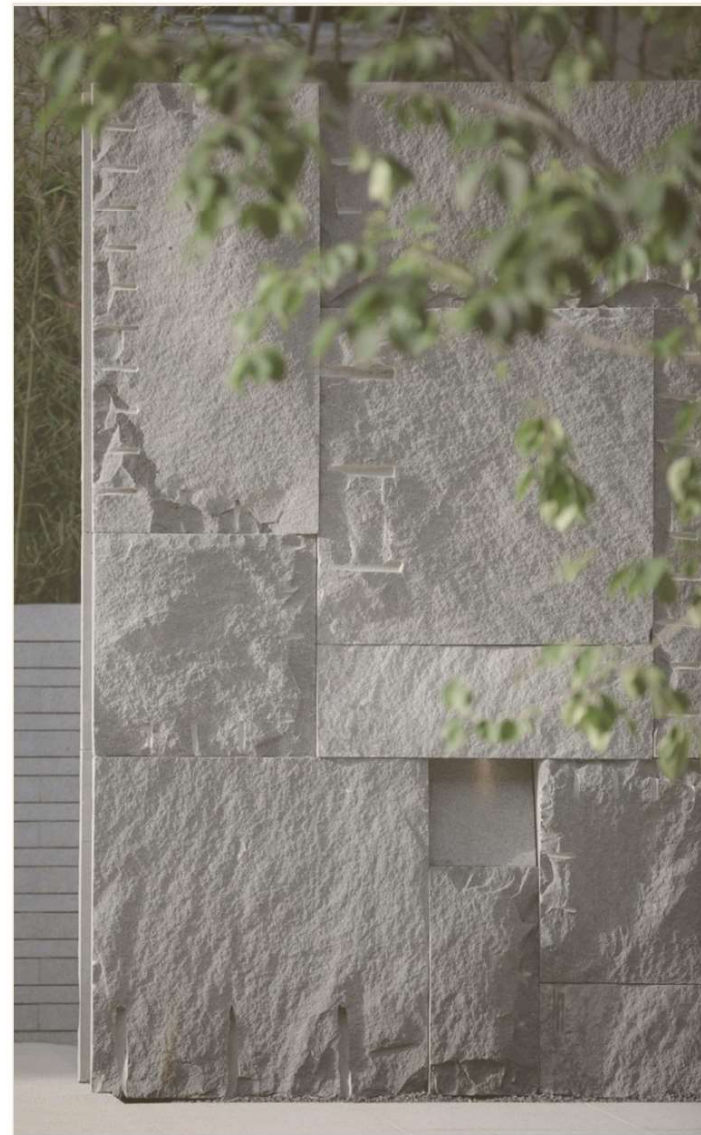
■ 基壇部仕上天然石候補



[立面凡例⑨]



[立面凡例⑩]



矢跡付乱積みイメージ

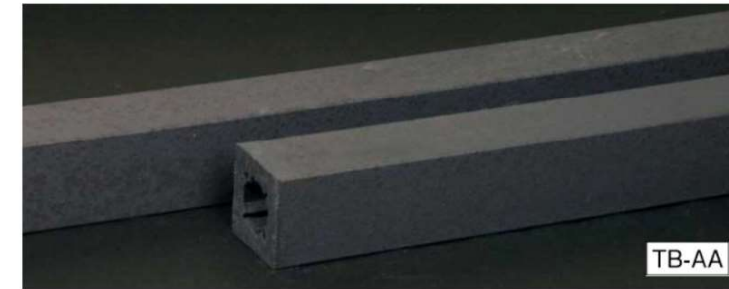
[立面凡例⑪]

基壇部・PH階アクセント…化粧ルーバー

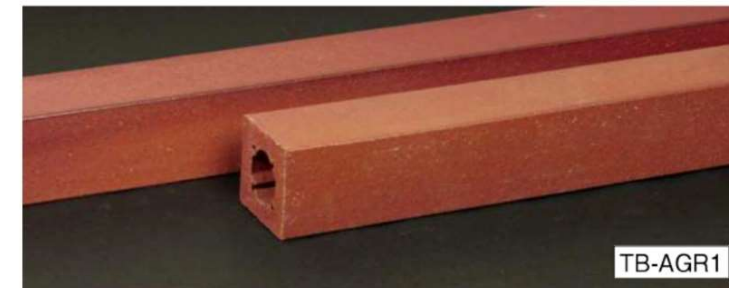
線材の繊細さと陶器の窯変により「儚さ」を表現

- ・ 基壇部は重厚さと安定感をモノトーン基調で表現
- ・ PH階は指し色として一部アースカラー系より選定

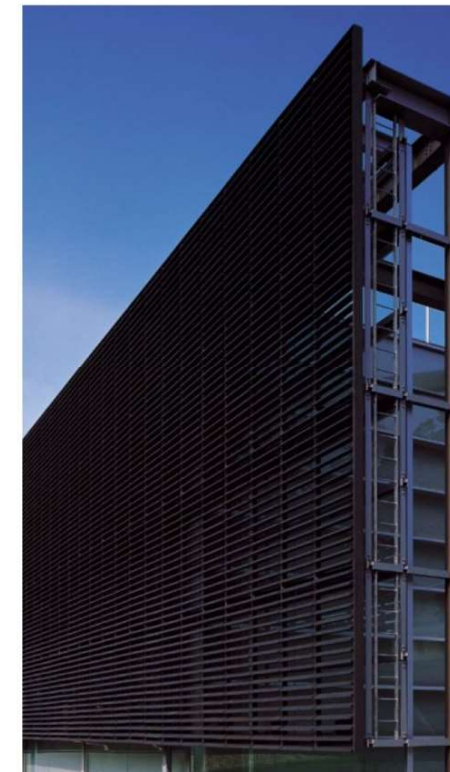
■ 化粧ルーバー…国産耐火工業



[立面凡例⑭]



[立面凡例⑮]



[施工事例]



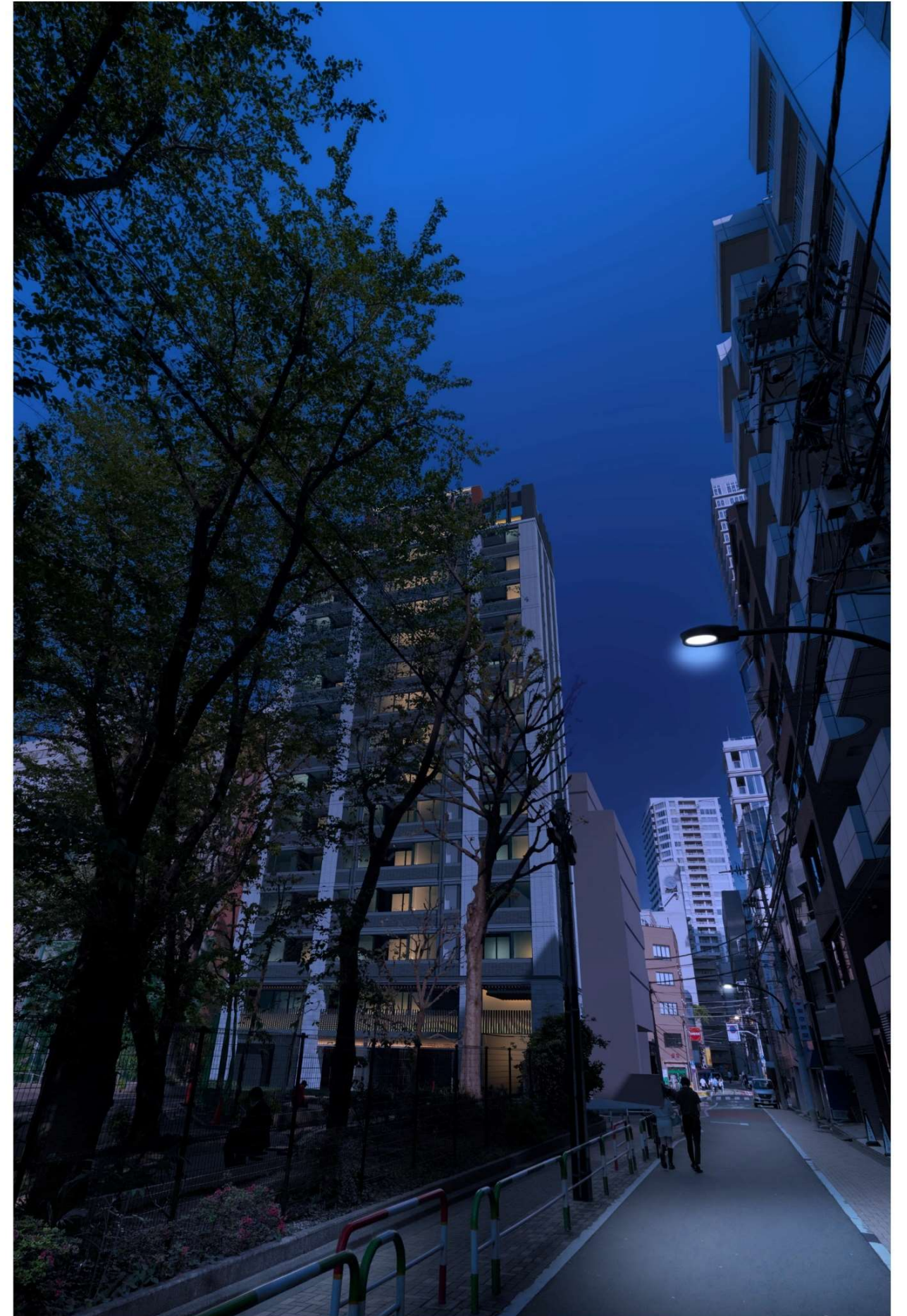
計画地北西からのアングル [花園公園からの視点]



計画地南西からのアングル [花園公園からの視点]



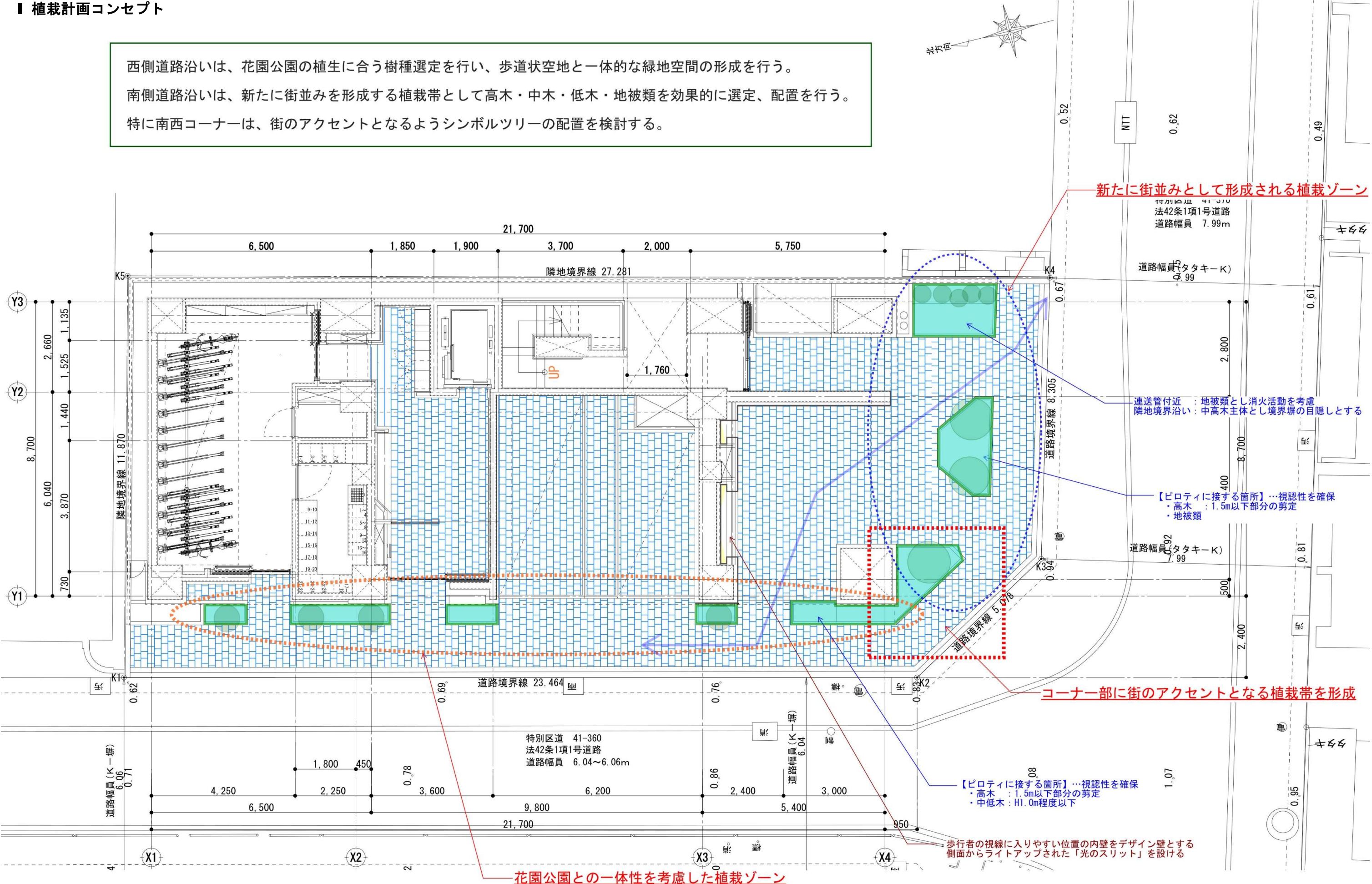
計画地北西からのアングル [花園公園からの視点]



計画地南西からのアングル [南側道路からの視点]

■ 植栽計画コンセプト

西側道路沿いは、花園公園の植生に合う樹種選定を行い、歩道状空地と一体的な緑地空間の形成を行う。
南側道路沿いは、新たに街並みを形成する植栽帯として高木・中木・低木・地被類を効果的に選定、配置を行う。
特に南西コーナーは、街のアクセントとなるようシンボルツリーの配置を検討する。



■ 南側、西側植栽選定主旨

南側植栽

コーナーにシンボルツリーを配置し、常緑樹を主体としながら、カラーリーフを取り入れることで彩りのある植栽計画とする。



ヒメユズリハ ウラジロガシ (株立) アオダモ (株立) 生垣：フィリサカキ



フィリノシラン・ビッタータス アガパンサス キチジョウソウ フッキソウ フィリヤブコウジ タマリユウ

西側植栽

常緑樹を中心に計画し、地域在来の低木地被類で周辺環境との一体化を考慮した計画とする。



カラタネオガタマ



キンモクセイ

西側低木地被混植



サツキツツジ



センリョウ



ミツマタ

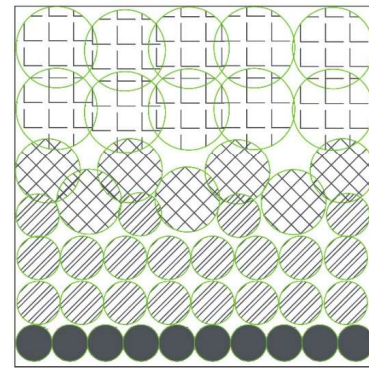


フィリヤブラン

■ 地被類構成イメージ、植栽写真

○南側側地被類 配植図

植栽帯内側



通路側

- :12.0cmVP
(フィリノシラン・ビッタータス)
- :10.5cmVP
(アガパンサス、キチジョウソウ)
- :9.0cmVP
(フッキソウ、フィリヤブコウジ)
- :7.5cmVP
(タマリユウ)

南側植栽



ヒメユズリハ



ウラジログシ (株立)



アオダモ (株立)



生垣：フィリサカキ



フィリノシラン・
ビッタータス



アガパンサス



キチジョウソウ



フッキソウ



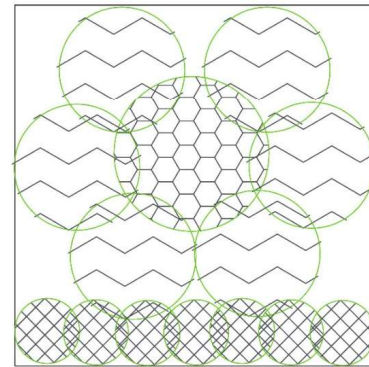
フィリヤブコウジ



タマリユウ

○西側低木・地被類 配植図

建物側



敷地境界側

- :H0.5
(センリョウ)
- :H0.3
(サツキツツジ、ミツマタ)
- :10.5cm
(フィリヤブラン)

西側植栽



カラタネオガタマ



キンモクセイ



サツキツツジ



センリョウ



ミツマタ



フィリヤブラン

※エリア別低木・地被植栽配置図：□1m

■ 植栽リスト

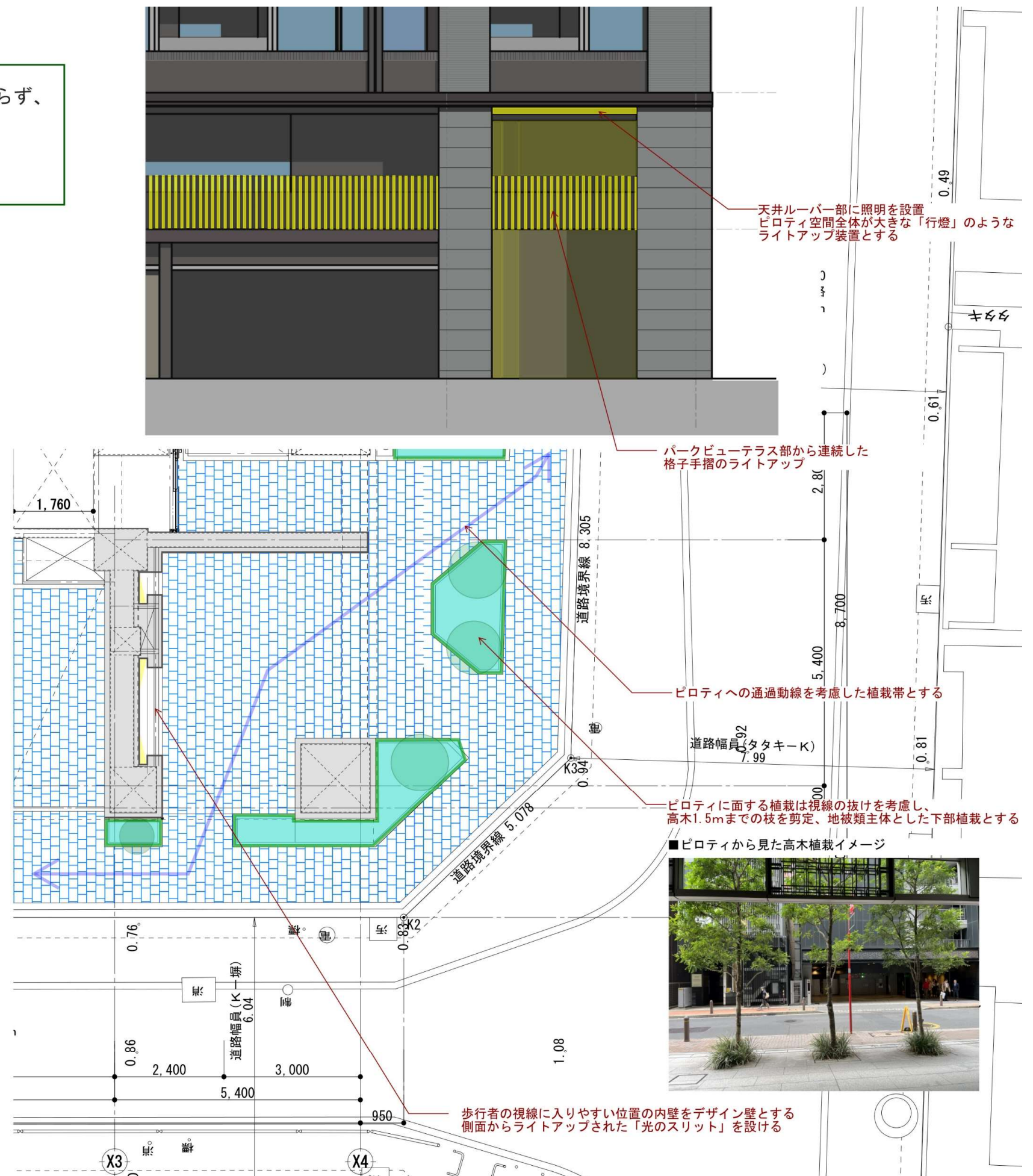
[illegible]

南西コーナー部に設けるピロティは、公開通路として歩行者への提供に留まらず、格子手摺部や天井ルーバー部、内部壁面にライティングの演出を施して周辺地域に対する夜間景観に寄与するよう配慮する。

■天井ルーバーのライトアップイメージ

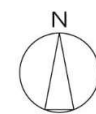


■格子手摺のライトアップイメージ

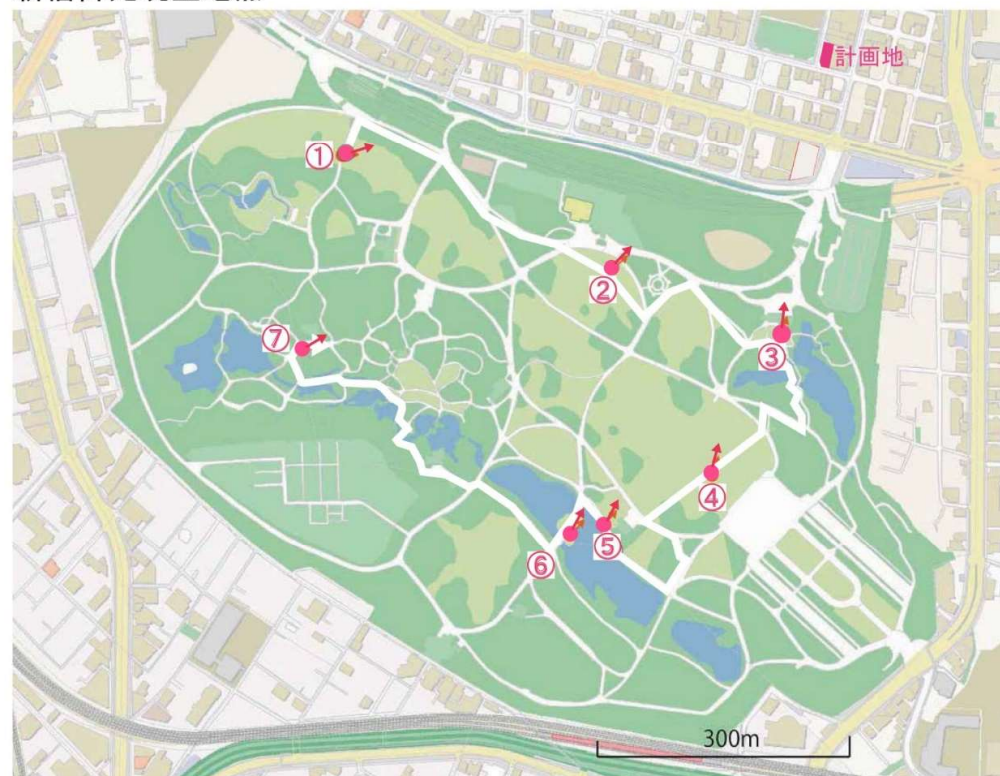


■ 新宿御苑からの見え方

樹木や建物等に遮られ直接見えない建物ボリューム
※眺望に及ぼす影響なし



新宿御苑眺望地点



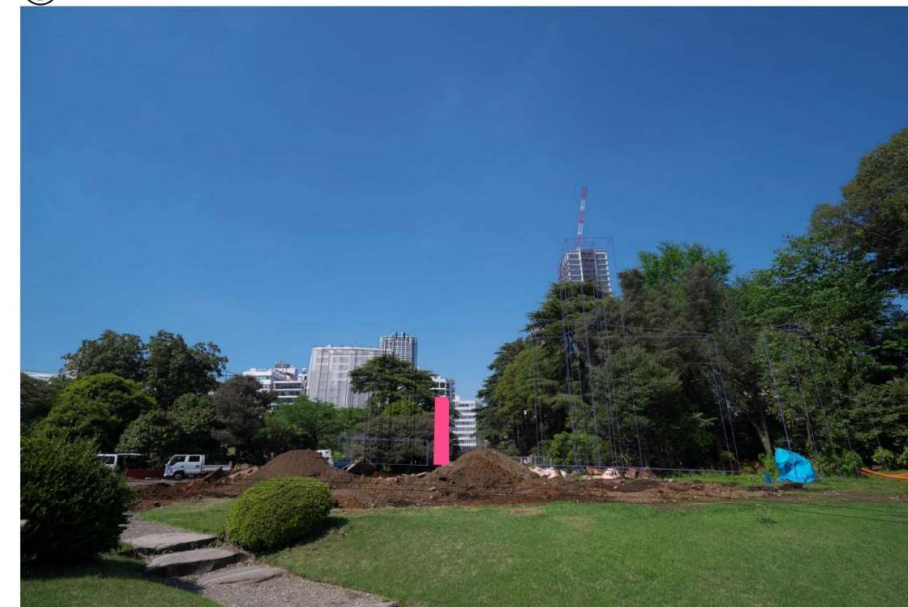
①



②



③



④



⑤



⑥



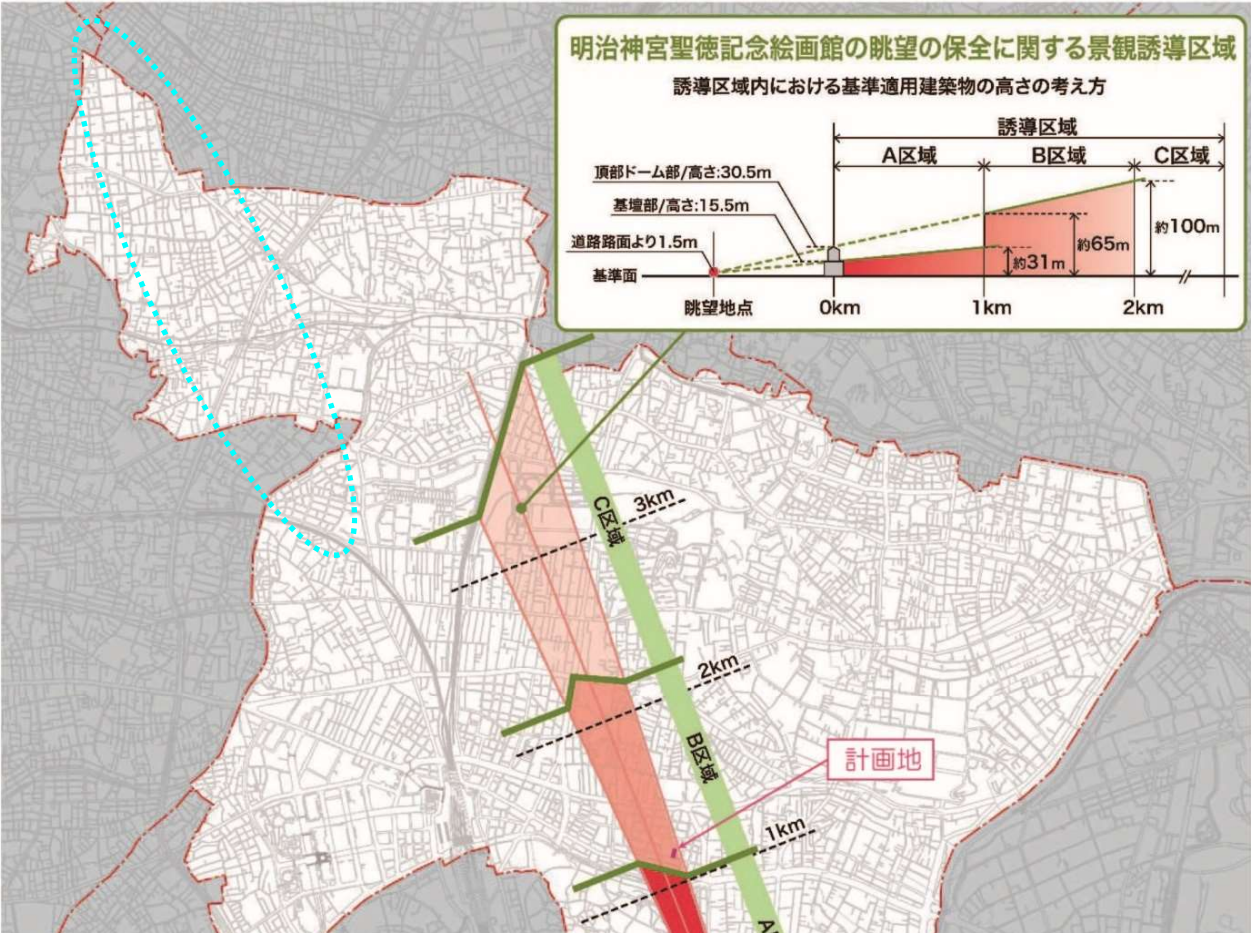
⑦



■ 明治神宮聖徳記念絵画館からの見え方

樹木や建物等に遮られ直接見えない建物ボリューム
※眺望に及ぼす影響なし

6 明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観誘導区域



眺望地点 1



眺望地点 2

