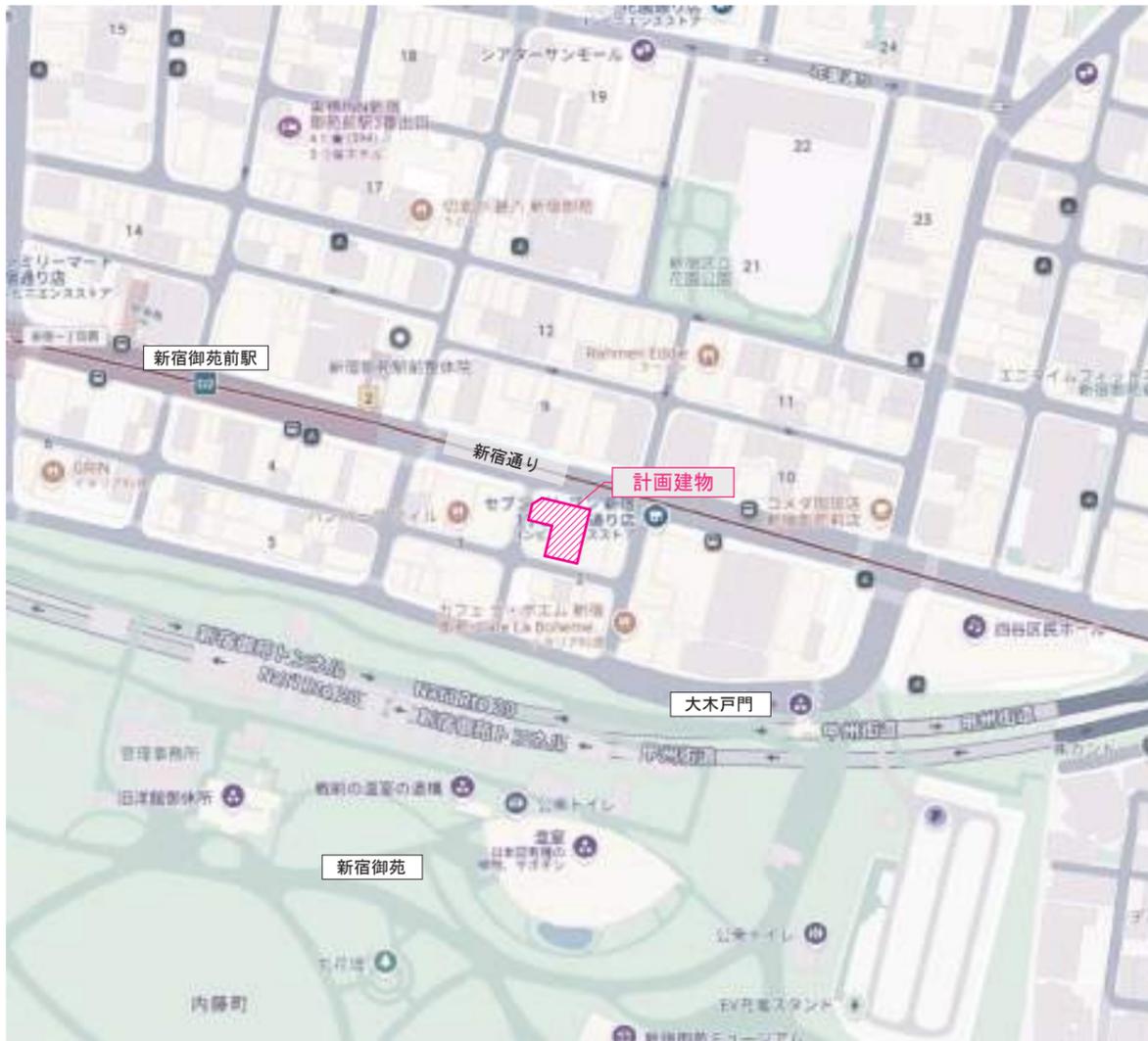


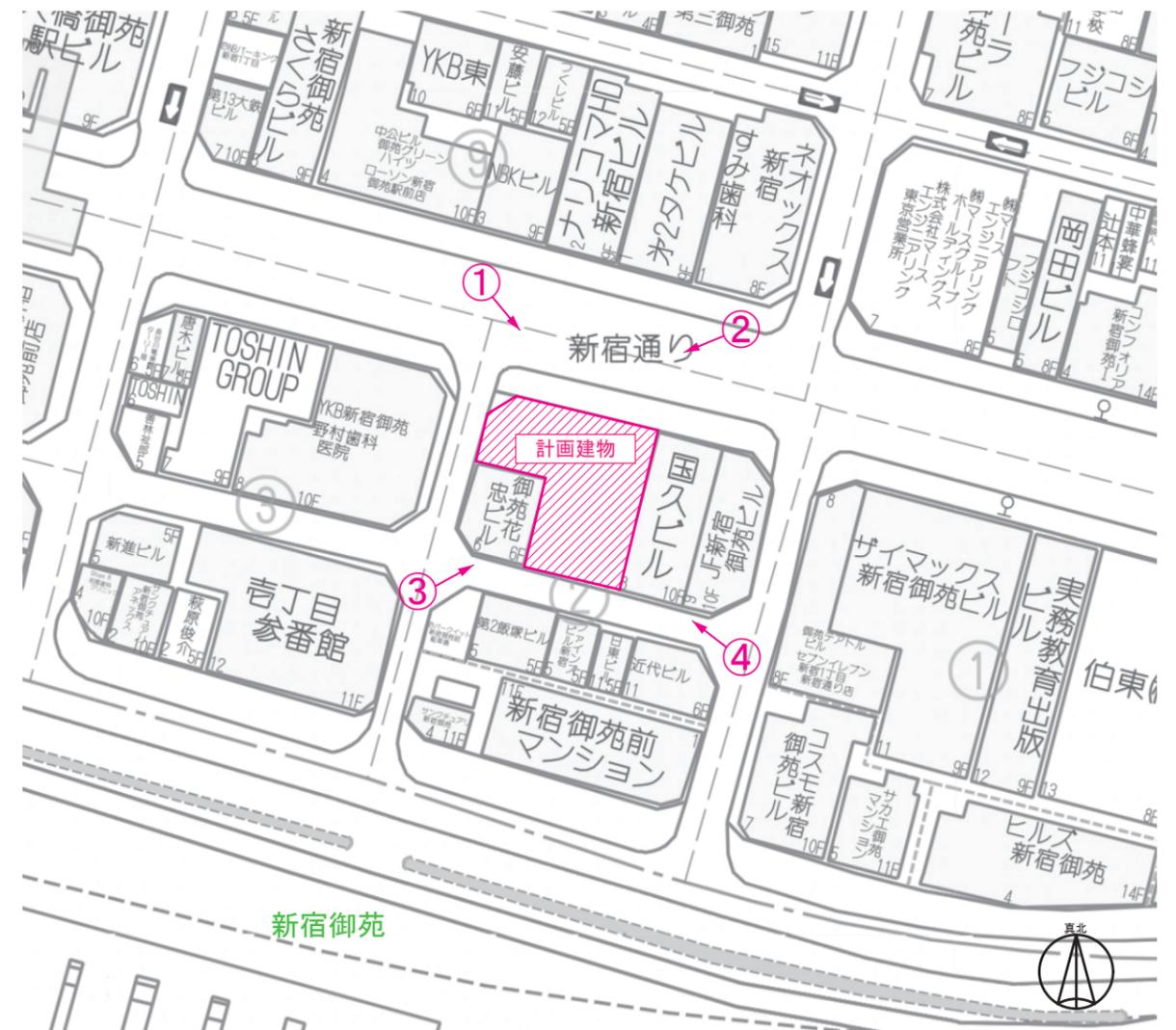
(仮称) 新宿 1 丁目計画

01 計画地概要	P.1
02 周辺状況	P.2 ~ 3
03 計画概要 (景観計画による位置付)	P.4 ~ 5
04 計画概要	P.6 ~ 9
05 新宿御苑の眺望シュミレーション	P.10 ~ 11
06 明治神宮聖徳記念絵画館の眺望シュミレーション	P.12

案内図 約 1/3000



付近見取図 約 1/1000



< 計画地概要 >

・ 所在地	： 東京都新宿区新宿一丁目2番5 他 (地名・地番)
・ 用途地域	： 商業地域
・ 指定建蔽率	： 80% (耐火建築物・角地による緩和により100%)
・ 指定容積率	： 700%
・ 日影規制	： 無し
・ 高さ制限	： 無し







①



②



③

○新宿通り
商業地域のため、10階前後の高層の事務所ビルやマンションが多く建ち並ぶ。
存在感のある超高層マンションや、曲面ガラスのビル等、形態や用途の統一感はないが、建物の壁面ライン・スカイラインは概ね揃っており、街路樹も一定に植えられているため、整った印象を受ける。



④-西



④-東



⑤

○新宿御苑北側エリア
御苑の木々があふれ出る緑豊かな通り。
アースカラー調の建物が多く、緑と調和した落ち着いた雰囲気がある。



⑧-西



⑥



⑦

○計画地近辺の路地
新宿通りに比べて道路幅員が狭くなるため多少圧迫感があるものの、街区が整っており、交差点も多いため、視線がよく抜ける。
新宿御苑の緑が見える箇所がある。
周辺には1階部分に飲食店が入っている中～高層の建物が多い。外壁の色合いは白～暖色が多くなっている。



⑧-北



⑨



⑩



⑪



⑫

エリア別景観形成ガイドライン 1 四谷地域

1-9 内藤新宿エリア

江戸時代には、宿場町「内藤新宿」が立地していました。現在は新宿通りを中心に業務・商業・居住機能が混在しています。戦後に、戦災復興区画整理事業が実施されたため、整った道路基盤となっています。新宿駅に近い西側は商業施設が多く、賑わいあふれるまちなみに、また、四谷方面の東側は住宅が多く、落ち着いたまちなみとなっています。



1. 壁面の位置がそろった新宿通り



新宿通り沿いの建築物は、壁面の位置を揃え、百尺ライン（高さ31m程度）を揃えたまちなみとなっています。人通りも多く、新宿区の骨格となる通りとなっています。

2. すみ切り*交差点



戦後の戦災復興区画整理事業で、交差点では大きくすみ切りをしました。建築物は、このすみ切りを活かしてコーナーに意匠*的配慮をしたものが多く、特徴的な景観を創出しています。また、区画整理で生じた直線道路は見過しがよく、整ったまちなみとなっています。

3. 建物用途の偏りと混在



エリアは西側の繁華街と東側の住居混在地区に分かれ、同一の道路基盤にも関わらず、建築物の形態意匠*が異なり、まちなみに変化を与えています。また、建築物の正面が集中する道路と、側面が集中する道路でもまちなみに違いがあります。エリアの西側では、飲食店から道路へと賑わいがこぼれ出しています。

エリア別景観形成ガイドライン 1 四谷地域

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活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歩きやすい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
- 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



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、このエリアを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



壁面の位置に沿って街路樹を植える



壁面の位置や植栽帯、街灯の配置を整える

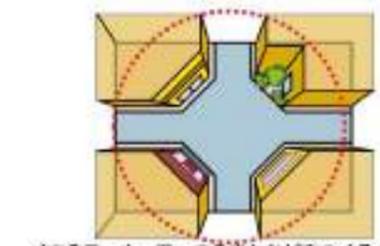
3. コーナー部分を活かした魅力的なまちかどをつくる

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



4つのコーナーで一つのまちかどをつくる

都市マスタープラン

四谷地域 - 抜粋

1 | 都市の骨格に関するまちづくり方針

⑤ 外濠、新宿御苑と明治神宮外苑【水とみどりの環】

- ・ 外濠の水辺と連続する緑地、新宿御苑と明治神宮外苑の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、連続した水とみどりの骨格を形成します。

⑥ 新宿通り、明治通り（御苑大通り）【風のみち（みどりの回廊）】

- ・ 新宿通りと明治通り（御苑大通り）を「風のみち（みどりの回廊）」と位置づけ、街路樹の整備や沿道建物の緑化を進め、みどり豊かな都市空間を形成します。

2 | 地域のまちづくり方針

幹線道路における歩行者空間の整備を進めます。

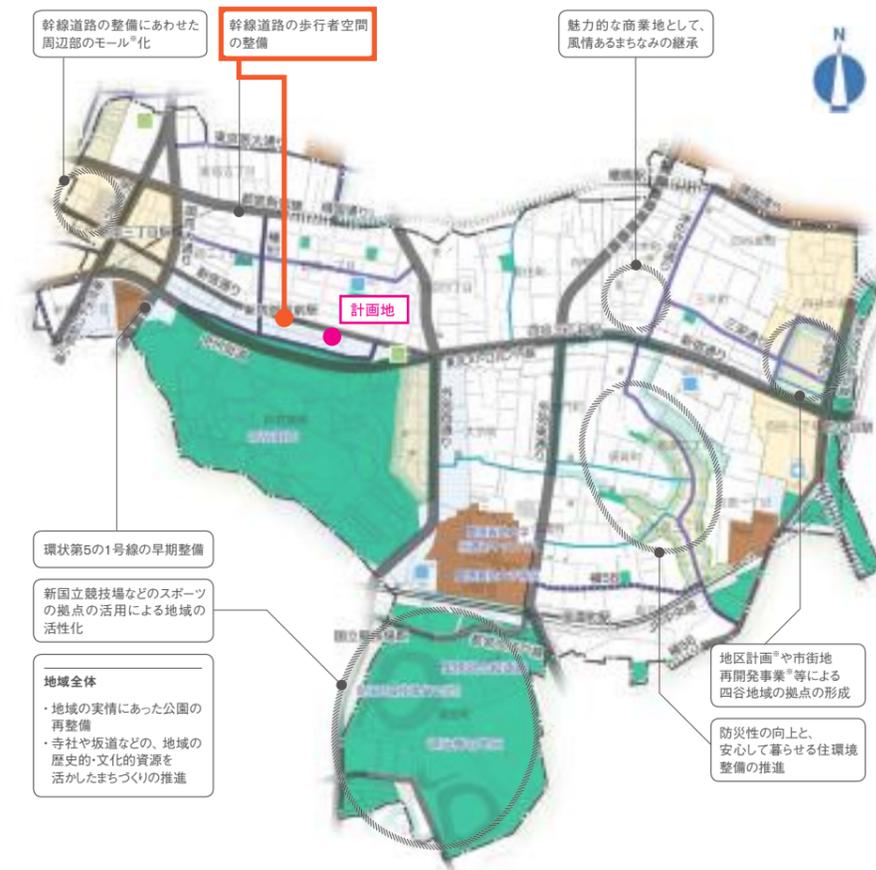
- ・ 明治通り、新宿通り、靖国通り等の幹線道路は、沿道商業環境に配慮し、歩道の景観整備や緑化を促進します。

水とみどりのネットワークの形成を図ります。

- ・ 新宿御苑から明治神宮外苑、外濠に至る歩行系幹線道における街路樹の充実等を図り、区民と協働のみどりの創出を進めます。また、玉川上水を偲ぶ流れとして整備された玉川上水・内藤新宿分水散歩道の適正な管理による保全を図ります。
- ・ 新宿御苑、明治神宮外苑などの大規模公園を核とし、周辺地域へみどりが広がるよう、地区計画や景観まちづくり計画[※]等の制度の活用を検討します。
- ・ 大規模な開発等の際には、事業者オープンスペース[※]の確保を要請し、地域に開かれたみどりの広場の整備を進めます。

歴史的・文化的資源を活かしたまちづくりを推進します。

- ・ 若葉や須賀町を中心に四谷地域に点在する寺社や坂道などに残る歴史的・文化的資源について、広報やイベントの開催等により情報を発信し、観光資源として活用します。また、これらの資源をめぐるまち歩きルートの設定や案内板の設置などを検討します。
- ・ 新宿御苑周辺を「新宿御苑みどりと眺望保全地区」、外濠周辺を「歴史あるおもむき外濠地区」、四谷一丁目の新宿通り北側を「潤いと歴史がおもむき四谷駅周辺地区」として、地域の歴史や文化、水とみどりなどの資源を活かした景観まちづくりを進めます。



・建物高さは百尺ライン（31m）を超える計画ではありますが、
 フレームによって水平ラインを強調しつつ、壁面ラインを概ね揃えることで、逸脱した印象を与えないよう意識しております。
 また、ファサード面を小割に分節することで、長大で圧迫感のある壁にならないよう配慮しております。

・屋上設備および屋外避難階段は、格子状のルーバーフェンスによって
 修景を施す計画としております。

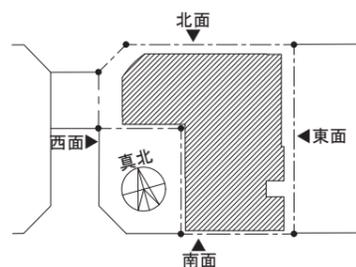


北立面図

西立面図

南立面図

東立面図



凡例

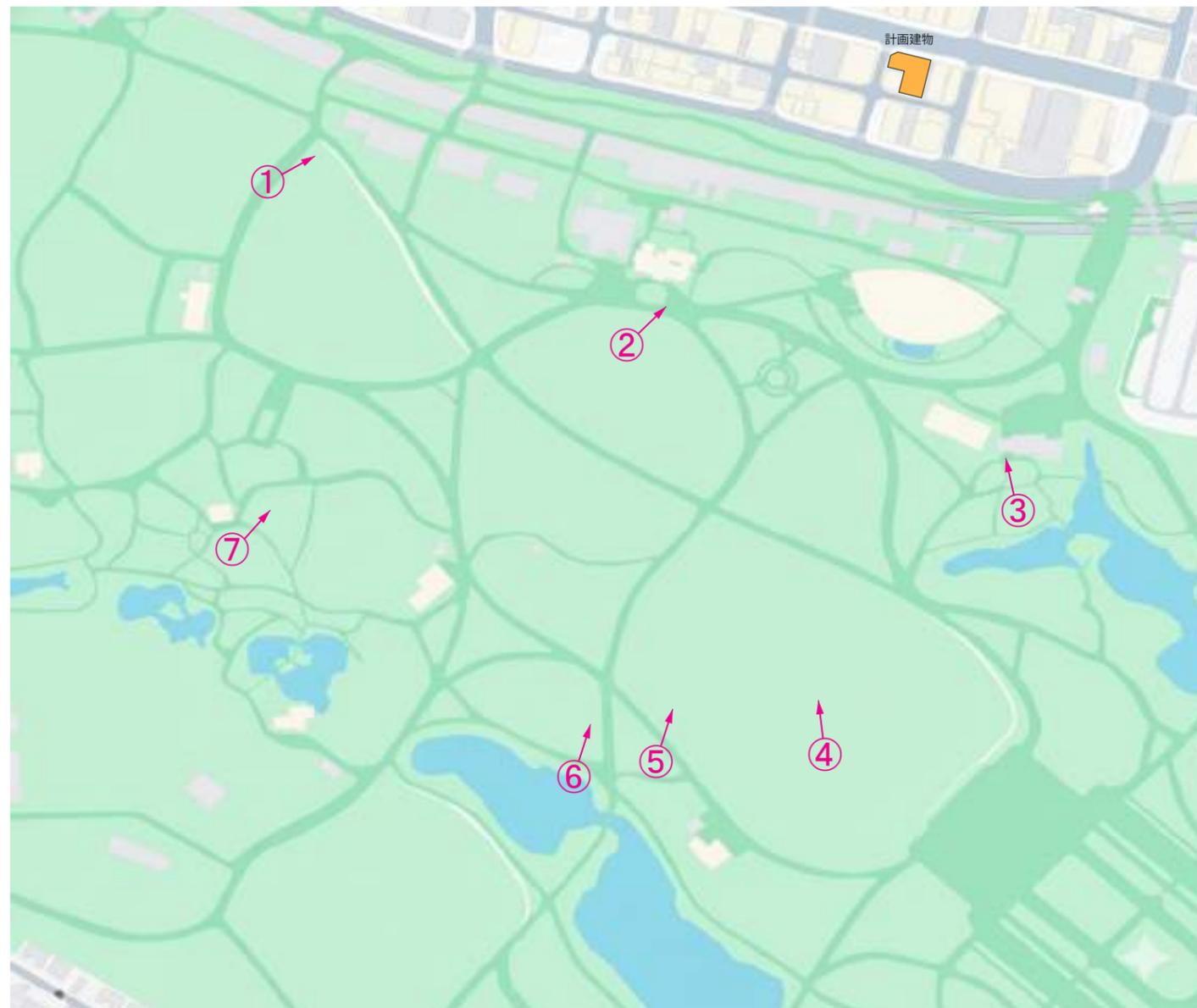
①	塗装	10YR4/6	⑥	縦格子ルーバー	N5	※30×60@50
②	塗装	10YR4/3	⑦	鉄骨階段	N5	
③	塗装	2.5Y4/1	⑧	バックパネル	N6.5	
④	タイル	1.25Y6/2	⑨	屋上目隠しパネル	7.5Y5/2	※30×60@50
⑤	タイル	5Y5/0.5				

※窓ガラス：全て透明

・新宿通り側（北～西）は、意匠的なフレームによって都市的なファサードを形成。
 新宿御苑側（西～南）は、落ち着いた色彩やデザイン構成とすることで、
 御苑から見た際に、周辺の建物と調和するような計画としております。

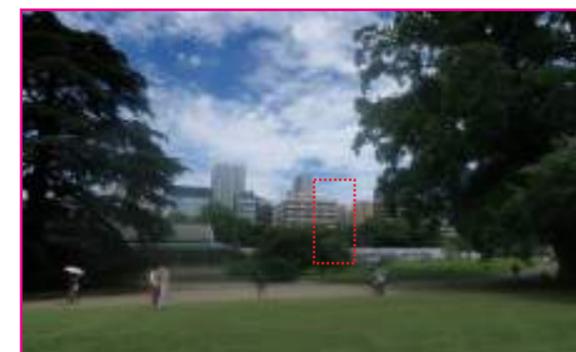


※本資料は参考情報であり、正確性を保証するものではありません。実際の結果と異なる可能性があります。



眺望点①

樹木が多いエリア。木々の隙間から建物が覗く。
計画地は見えない。



眺望点②

樹木が多いエリアだが、広場からの視界が抜ける。
計画地が見える。



眺望点③

池の目の前に樹木が多く、計画地側は見えない。



眺望点④

樹木は多いが芝生エリアになっている広場があり、
高さのある建物が木々の上から覗く。



眺望点⑤

芝生エリアになっている広場があり、
開けている場所からは計画地周辺が見える。



眺望点⑥

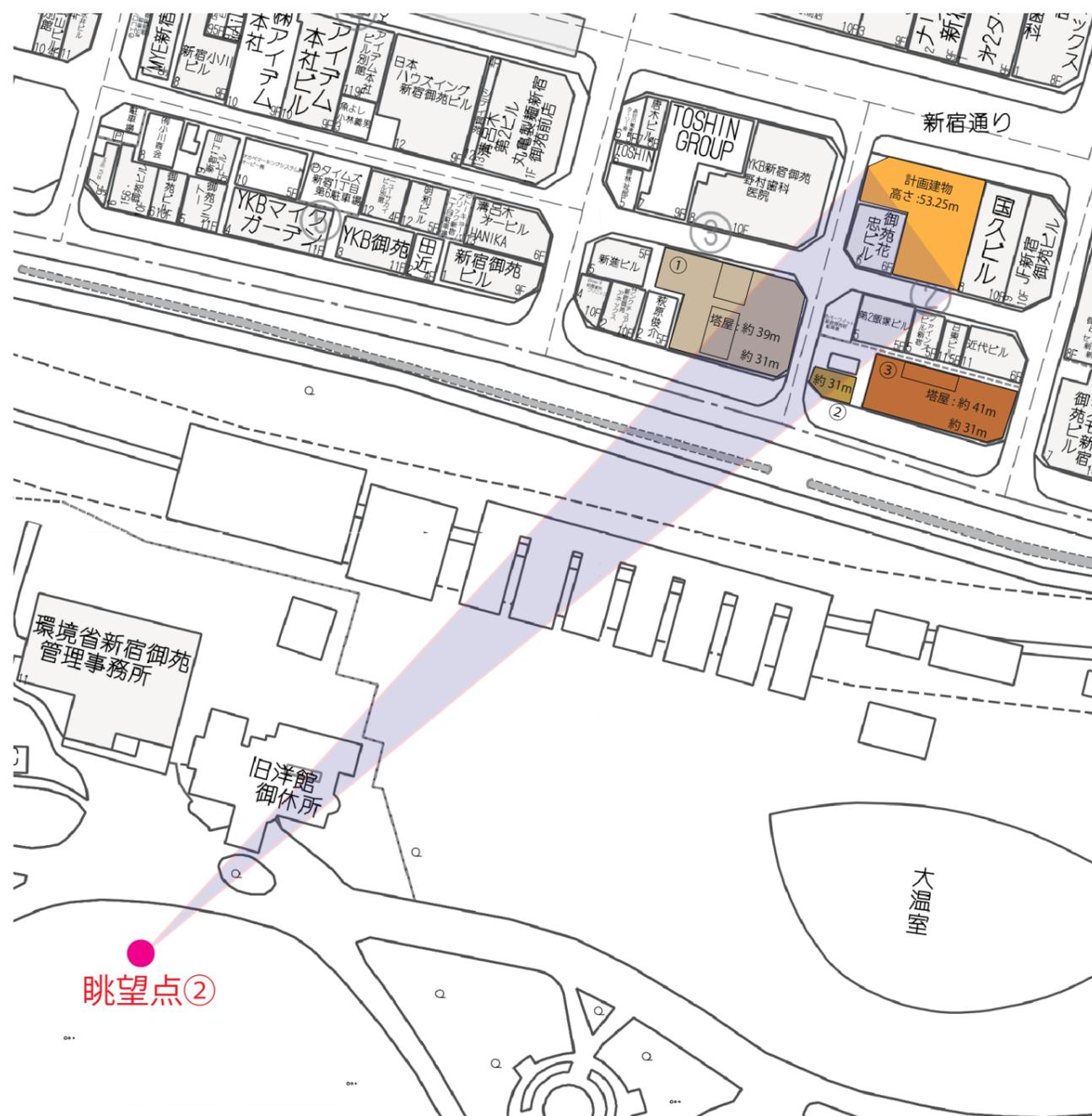
樹木が目の前に広がるため、計画地側は見えない。



眺望点⑦

幅の狭い歩道。両脇に樹木が豊富に植生している
ため、計画地側は見えない。

※本資料は参考情報であり、正確性を保証するものではありません。実際の結果と異なる可能性があります。



※ガラスには反射加工や特殊フィルム等は用いず、一般的な仕様のガラスを採用することで、新宿御苑に過度な反射光が向かないよう配慮いたします。

※本資料は参考情報であり、正確性を保証するものではありません。実際の結果と異なる可能性があります。

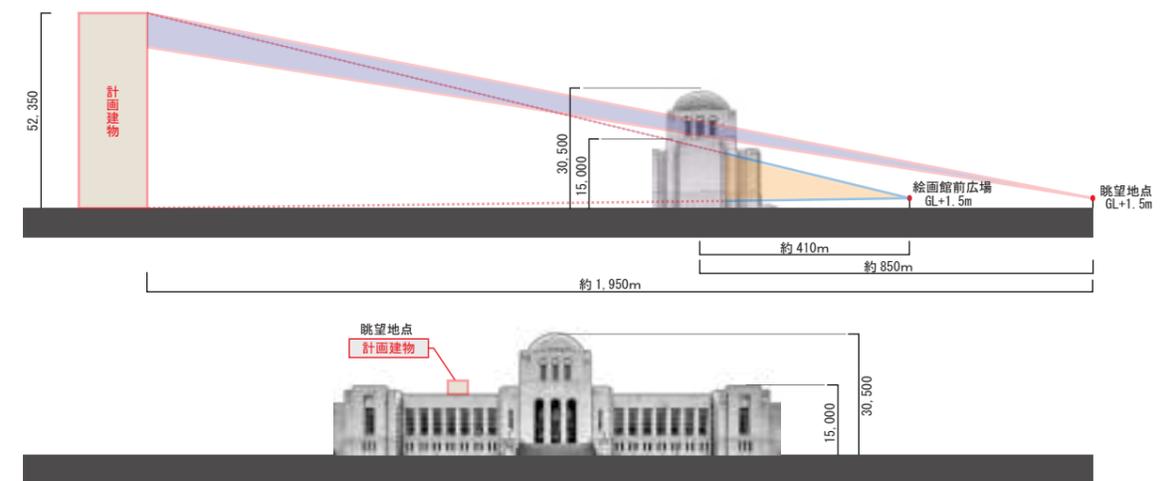
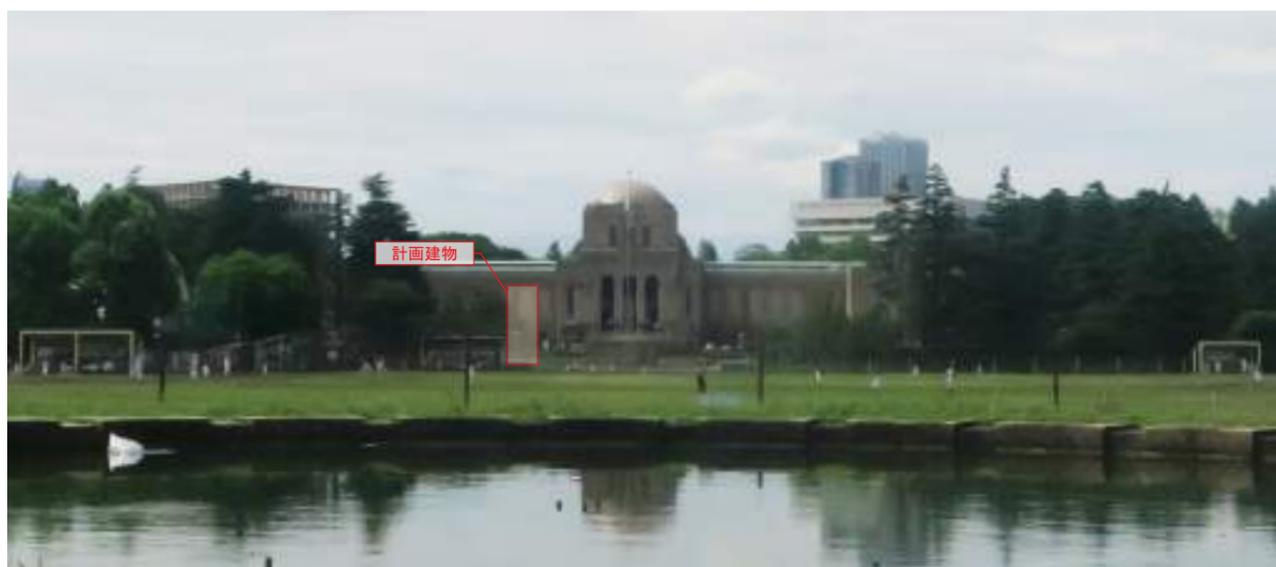
眺望地点からの見え方（夏）



眺望地点からの見え方（冬）



絵画館前広場からの見え方



明治神宮聖徳記念絵画館の景観形成ガイドラインでは、A区域において「建築物の各部分の高さは、絵画館に係る眺望地点と基壇部の各部分を結ぶ線を超えてはならない。ただし、眺望点より見えない部分については、この限りではない」と定められております。本計画は、高さは基準を超えておりますが、眺望地点からのシュミレーションの結果、建物はイチョウ並木により視認できません。

※本資料は参考情報であり、正確性を保証するものではありません。実際の結果と異なる可能性があります。