

第 82 回新宿区景観まちづくり審議会 [報告 1]

旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画 景観まちづくり審議会資料

目次

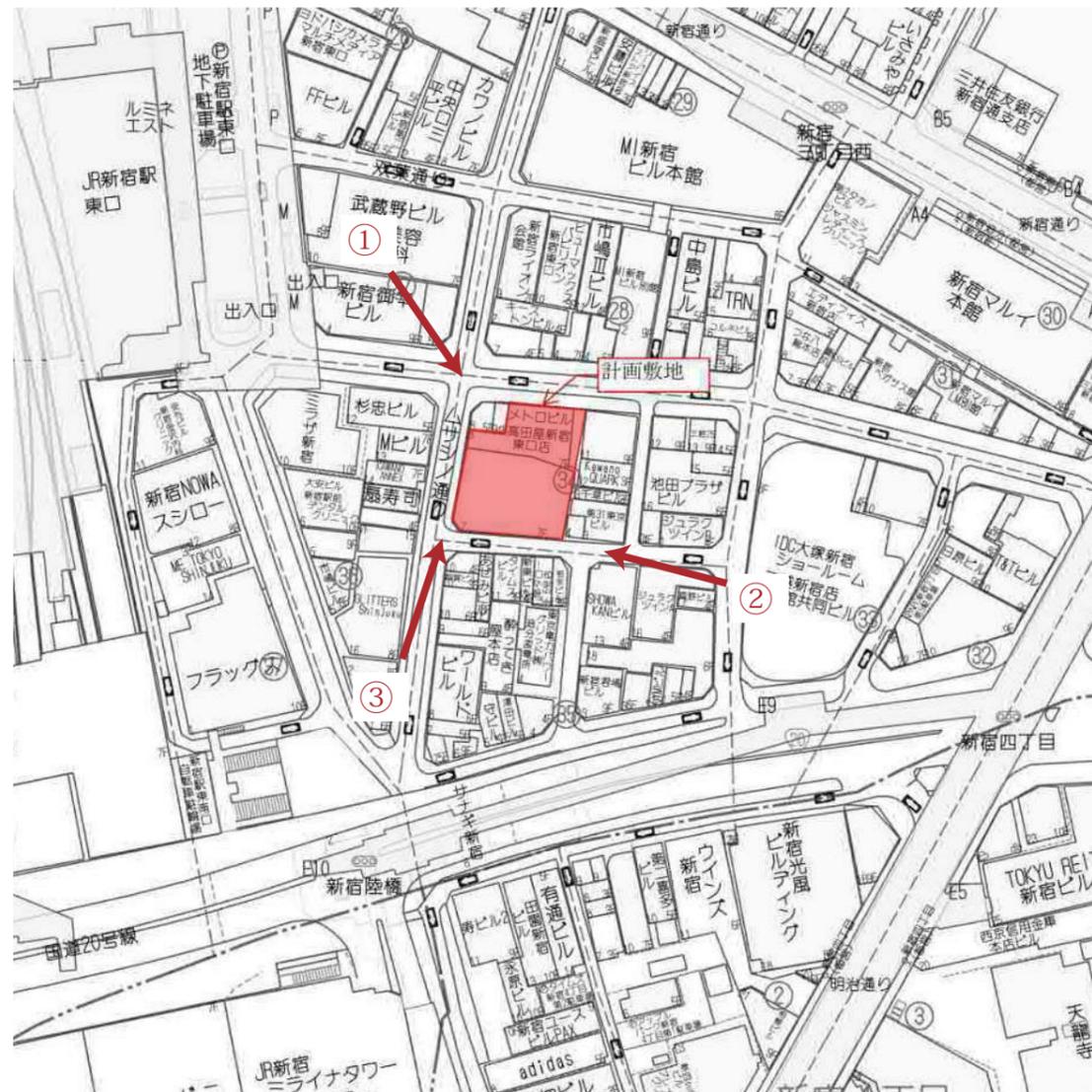
1. 敷地概要・敷地周辺状況	: P1
2. 周辺状況調査	: P2
3. 上位計画	: P3-P7
4. 計画概要	: P8-P12
5. 外観パース	: P13
6. 中景パース	: P14
7. 景観形成方針	: P15
8. 着色立面図	: P16-P17
9. 植栽計画	: P18-P23
10. デジタルサイネージ	: P24
11. 新宿御苑内からの眺望シミュレーション	: P25

1. 敷地概要・敷地周辺状況

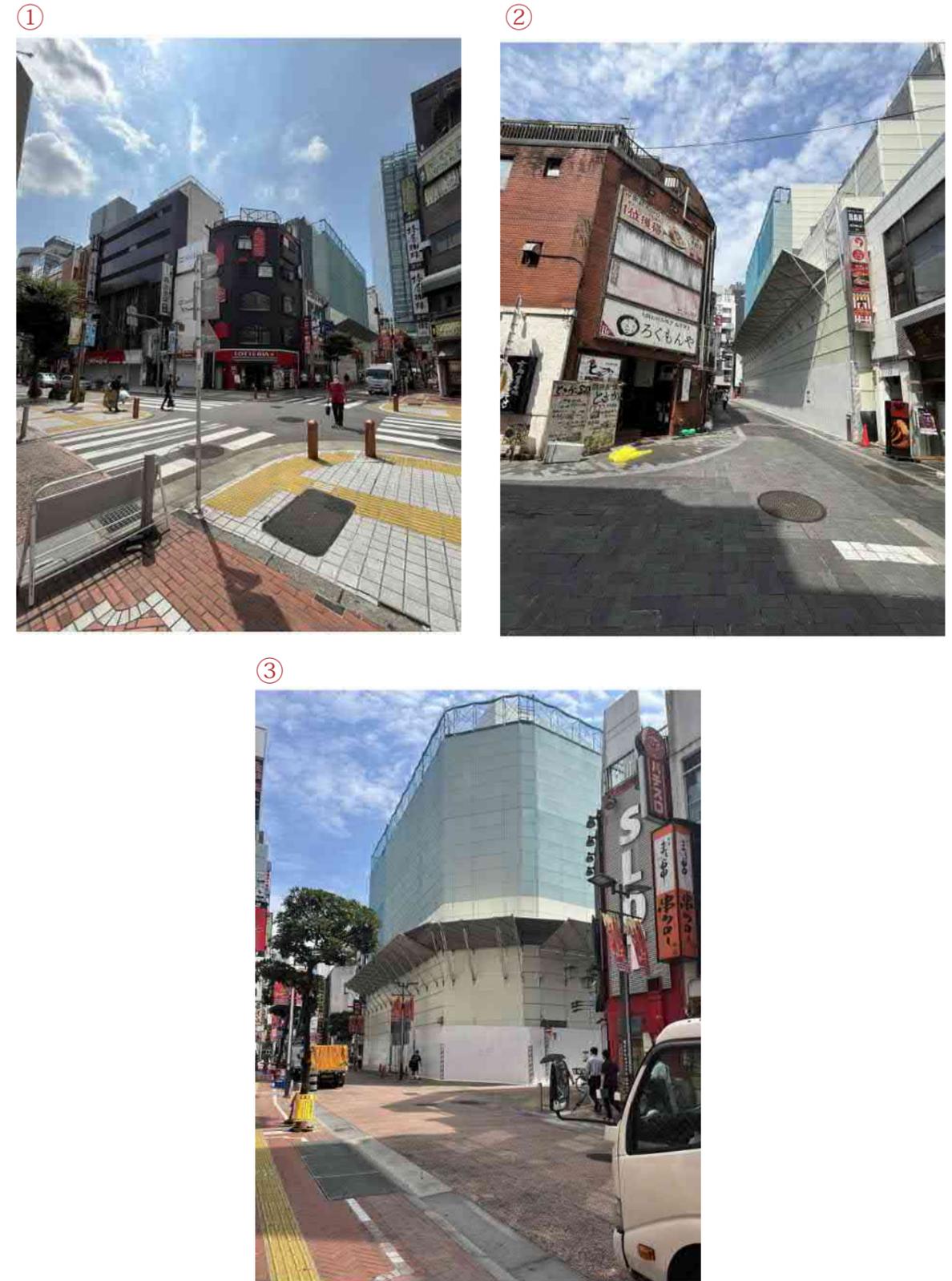
■敷地概要

- ・計画名称： 旧メトロ会館・旧セントラルホテル建替え計画
- ・地名地番： 新宿区新宿3丁目108-5他
- ・用途地域： 商業地域
- ・建蔽率： 80%
- ・容積率： 1000%(地区計画による)
- ・敷地面積： 1281.34㎡

【位置図】



■敷地周辺状況



※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

2. 敷地周辺状況

■ルート地図



凡例

	調査範囲 (300m)
	歩行ルート
	写真 No. 及び撮影方向

■周辺写真 (No.1 ~ No.20)



※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

3. 上位計画 -1_■新宿区都市マスタープラン

■土地利用計画図

創造交流地区：

新宿駅周辺は、日本の国際競争力の強化・活力創出を牽引し、東京の発展を先導していく拠点の形成をめざし、商業・娯楽・業務・滞在・宿泊機能と、充実した居住・公園機能が近接して集積する、多様性をもつまちの賑わいの創出を図ります。さらに、みどり豊かなアメニティの中心として、回遊性の高い観光・交流拠点として、魅力の向上を図ります。

■市街地整備方針図

新宿駅西口周辺は、超高層ビル群を中心とした先導的な中枢業務拠点と多様な賑わい・交流空間の形成を図ります。また、オープンスペースの創出と賑わいのあるまちなみを形成します。

国際的な中枢業務機能拠点地区：

新宿駅東口周辺は、高度な商業集積、多様な魅力をもつ繁華街、特徴的な娯楽街などの特色を活かし、国際的な商業機能と業務、娯楽、文化、交流機能の融合したまちづくりを進めます。

新宿駅の東西をつなぐ歩行者動線や駅周辺を回遊する歩行者動線を整備・拡充し、広域業務商業地としての魅力の向上を図ります。

■新宿駅周辺まちづくり方針

地域の将来像

まちづくりの目標

人を魅せる活力と文化の薫りあふれる環のまち



●人を魅せるまち

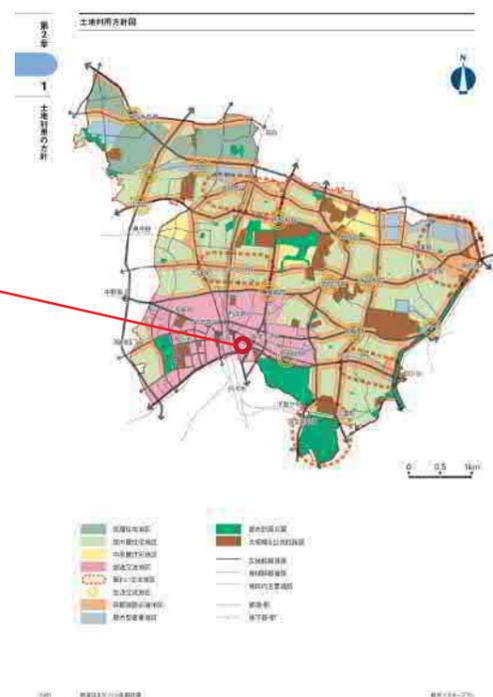
世界中から集まる人を温かく迎え入れ、このまちに「来て良かった」と感じてもらえるような魅力あるまちをめざします。

●活力と文化の薫りあふれるまち

まちに残る近代文化都市としての歴史的・文化的資源、文化施設、新宿文化の歴史を語る商業地や施設など、人の活動や営みに基づく、文化の薫りあふれるまちをめざします。

●「わ」のまち

生活・文化・商業・遊びの空間を「輪」状につなげ、人波がしなやかに流れるようにするとともに、人と人がふれあい「和」みあるまち、環境に配慮した「環」境にやさしいまちをめざします。



※出典：新宿区都市マスタープラン

※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン ■ エリア別景観形成ガイドライン - 1

3 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン | 3-1 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン

3-1 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン

対象：新宿区景観まちづくり審議会*へ景観事前協議を報告する基準（P.70）に定める大規模建築物等

大規模建築物等に係る景観形成ガイドラインは、以下の通りです。

項目	景観形成基準
建築物の配置	○隣地・隣棟間隔を十分に確保する。
高さ・規模等	○周辺の建築物群と統一感のあるスカイライン*とする。 ○長大な壁面を持つ建築物とならないように計画する。
形態・意匠、色彩、素材	○色彩は、別表3（P.22）の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○まちなみの中で、著しく目立つものとして認識される赤や金色などの着色したガラスを使用しない。 ○機械式駐車場やタワーパーキングなどの駐車場の設置にあたっては、建築物内におさめるなど建築物と一体的な計画とする。
夜間照明	○広場などの公開空地や歩行者通路など、パブリックスペース*の光を、点から線、線から面につなげ、周辺の道路などの公共施設も含めて連続性や一体感のある光の空間を整備する。 ○照明の目的と周辺環境に応じて、適切な照度（水平面・鉛直面）、輝度*、色温度*、演色性*の照明を使用し、光の質の向上を図る。 ○敷地内に歴史的な遺構やシンボルの樹木などの景観資源*がある場合は、それらを効果的に演出する照明を行う。また、周辺にライトアップされた景観資源がある場合は相互関係に配慮する。 ○間接照明の使用など光と影を効果的に用い、陰影に富んだ美しい空間を整備する。 ○建築物の高層部*では色や過度な動きによる演出を避ける。ただし、地区計画*やガイドライン等のまちづくり方針において定めがある場合やイベント時は、この限りでない。演出を行う場合は、周辺との調和に配慮するとともに、地域の魅力向上に寄与する効果的な照明とする。 ○省エネルギーに配慮するため、LED照明又は同等以上の環境性能を持つ器具を使用する。また、オフィス等の窓面の内側からの過度な漏れ光を抑制する。
屋外広告物等	○建築物の屋上には屋外広告物*を設置しない。 ○不快なまぶしさを生じさせないよう、周辺環境に応じて適切な輝度を設定する。 ○建築物等の3階を超える部分または地盤面からの高さが10m以上の部分（人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。）に設置する広告は、以下に掲げる基準に適合するものとする。 ただし、地区計画やガイドライン等のまちづくり方針において、屋外広告物を活用して賑わい創出を図ることが定められている地域に設置するもので、当該方針の実現に寄与するものはこの限りでない。 ・建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。 ・建築物の壁面に設置する広告物（以下、「壁面広告物」という。）は、自社名やビル名、店名、商標を表示するものに限る。 ・壁面広告は、光源を使用する場合は白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。 ・壁面を使って投射する広告は使用しない。 ・ビル名の文字などを表示する壁面広告は、高さ3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。

エリア別景観形成ガイドライン 10 新宿駅周辺地域
10-2 新宿駅東口エリア

東口エリアは、江戸五街道の1つである甲州街道の宿場町「内藤新宿」として始まりました。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る歴史あるエリアです。特に、新宿通りは建築物の軒線も揃っており、歴史的建造物も点在する風格ある通りとなっています。



1. 回遊拠点としての東口駅前広場
 2. 風格と賑わいのある新宿通り
 3. 歴史を感じる多様な景観資源*
 4. 心地良い賑わいのモア街
- 新宿通り沿道は、百尺ライン（高さ31m程度）を意識したまちなみとなっています。また、低層部*は開放的な意匠*となっており、賑わい景観が通り沿いに連続しています。基本的に壁面線も揃っていますが、低層部のみを後退させ魅力的な滞留空間も点在しています。
- 歴史的建造物やモア街などの特徴ある道路景観、日本で3つしかない国民公園である新宿御苑など、エリア内や周辺には多数の景観資源が存在しています。これら景観資源の魅力をも十分に引き出す工夫が必要です。
- モア街では、商業施設とケヤキ並木が調和し、心地良い賑わいが創出されています。特に、モア4番街では、午後になると道路にオープンカフェが出店し、多くの人々が賑わっています。

景観形成の目標

豊かな歩行者空間を創出し、歴史ある賑わいを感じさせるまちなみへ

新宿区の顔として東口駅前広場を再整備し、そこから続く「新宿通り」を賑わいと風格のシンボルロードとして、新宿を代表する魅力的な賑わい景観をつくる。

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。また、新宿御苑と新宿中央公園をつなぐ「風の道（みどりの回廊）」として、沿道建築物における屋上緑化を推進する。

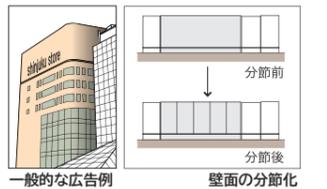
具体的な方策

新宿通りの整備の方針（現在の取組みを将来にわたって継続させていく）

- 風格ある街路樹の整備を推進する
- 舗装は落ち着いた色彩のものを用い、沿道建築物を引き立たせる
- エリアの歴史に配慮した、街路灯やサイン等の整備を推進する
- 歩行者が滞在できるようなベンチ等のストリートファニチャー*を設置する

沿道建築物について

- 低層部は、人の活動が道路で感じられる開いたつくりとし、賑わいを連続させる
- 形態意匠*及び色彩は、賑わいと風格を感じさせるものとする
- 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
- 壁面の位置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
- 屋上広告は、設置しないようにするが、建築物と一体的に計画し、周囲からの見え方に配慮する
- 生態系に配慮した屋上緑化を推進する（植栽の多様性への配慮、ビオトープ、郷土種*の採用など）
- 工事中の仮囲いは、無機質なものとせず、周辺のまちなみに配慮したものとする
- エリアの景観を特徴付ける歴史的な建造物を保存する



■エリア別景観形成ガイドライン -2

エリア別景観形成ガイドライン 10 新宿駅周辺地域

2. 新宿の東の玄関口にふさわしい楽しく賑わいあふれる駅前景観をつくる

景観形成の考え方

日本最大の乗降客数を誇る新宿駅からの人波を受け止める駅前空間について、多くの人々が楽しく賑やかに過ごせる景観の形成を図る。

具体的な方策

- 駅前広場に対して正面性を持った意匠とする
- 低層部には、滞留空間を設ける
- 駅前広場は、滞留空間と歩行動線を適切に分離する
- 駅前広場に集う人々を楽しませるようなまちなみの工夫を行う
- 西新宿周辺と新宿駅周辺の超高層ビル群が一体となってなだらかな丘状のスカイライン*を形成する
- 新たな拠点にふさわしい形態意匠とする
- エリア全体に賑わいを連続させる空間を創出する



ゆとりある滞留空間が設けられた東南口広場



人々を楽しませる広場の設え



通りのアクセントとなる滞留空間

3. 賑わいの歴史・文化を活かした景観をつくる

景観形成の考え方

東口エリアには、伊勢丹、紀伊國屋、高野、末広亭、馬水槽（東口駅前広場）などの歴史ある景観資源が点在している。このような景観資源やまちの歴史を活かし、賑わいあふれる景観形成を図る。

具体的な方策

- エリアの景観を特徴付ける歴史的建造物を保存する
- 低層部は開放的な意匠とし、賑わい空間を創造する
- 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
- どの道路に対しても、裏側とならないよう配慮する
- 新宿通りのアクセントとして、低層部には滞留空間を設ける

エリア別景観形成ガイドライン 10 新宿駅周辺地域

4. 心地良い賑わいのモア街沿道空間をつくる

景観形成の考え方

モア街では、Mixture of Ages（老若男女が集える新しい街）という理念のもと、街路整備を実施してきた。このような景観資源やまちづくりの歴史を活かし、賑わいあふれる景観形成を図る。

具体的な方策

- 低層部は街路とのつながりを意識した開放的な意匠とし、心地良い賑わい空間を創造する
- 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
- 街路樹(けやき)を主役にした心地よい沿道景観を創出する

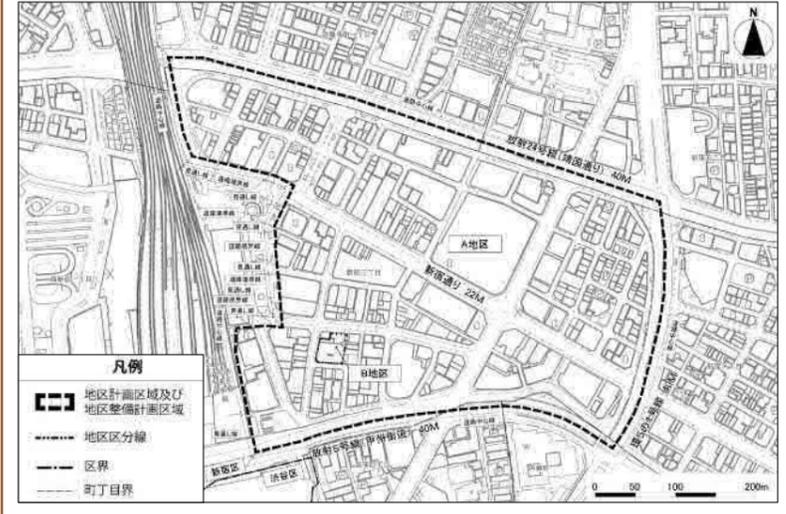


モア4番街のオープンカフェ

新宿駅東口地区地区計画の概要

1 名称、位置、面積

名称:新宿駅東口地区地区計画
 位置:新宿区内藤町、新宿二丁目、新宿三丁目、新宿四丁目、新宿五丁目
 及び歌舞伎町一丁目各地内
 面積:約18.9ha



2 地区計画の目標

本地区は、国内有数の商業集積地です。国内外から多数の来街者が訪れ、日本を代表する国際的な商業・観光の拠点としての発展が期待されています。

一方、地区内の建築物の多くが老朽化しており、賑わいの維持・増進等のために建替えによる機能更新や、地区の防災性向上が求められています。また、地区内の主要な歩行者動線となっている地下通路と地上とを結ぶバリアフリー動線の不足や、歩行者と車両の交錯など、歩行者環境の課題を抱えています。

こうした課題などを踏まえ、地区内の地権者等の合意形成や企画提案に応じて、段階的に地区計画を変更し、幹線ネットワーク及び地区内回遊ネットワーク(以下「地上ネットワーク」といいます。))において賑わいある歩行者空間を段階的に広げながら、多様な規模の建築物の建替えや敷地の共同化を促進し、新宿らしい賑わいの維持発展や安全・安心で快適なまちづくりを目指します。

- 1 国際集客都市の形成
 国内外から多くの来街者等が訪れるまちとして、多様な人々が快適に楽しむことができる賑わいあるまちづくりの推進
- 2 歩行者優先で回遊性の高いまちの形成
 歩行者の回遊性と利便性を向上させ、ユニバーサルデザインに配慮した、歩いて楽しいまちづくりの推進
- 3 安全・安心で快適な都市環境の形成
 災害時の対応力を高め、誰もが安全・安心に滞在できるまちづくり、環境に配慮した潤いあふれるまちづくりの推進

3 区域の整備、開発及び保全に関する方針

【土地利用の方針】

- 1 統一的な街並みを誘導しつつ土地の有効利用を促進
- 2 建築物の建替えを誘導
- 3 更なる敷地統合を誘導
- 4 賑わい・空間の創出や生活支援施設、産業支援施設、宿泊・滞在機能、文化・交流機能等を誘導

【地区施設の整備の方針】

- 1 歩道状空地や滞留空間を整備
- 2 建築物の敷地内に貫通路等を整備
- 3 地上と地下を結ぶバリアフリーの縦動線を整備
- 4 各地下ネットワークを結ぶバリアフリーの経路や各地下ネットワーク沿道に歩行者の滞留空間を整備
- 5 地区外縁部に集約駐車場、公共的駐輪場等を整備
- 6 地区外縁部に共同荷さばき駐車施設を整備
- 7 広場状空地を整備
- 8 新宿三丁目駅周辺の拠点で駅からまちの賑わいを感じられる「まち・えき空間」を整備

【建築物等の整備の方針】

- 1 建築物等の用途の制限を定める
- 2 壁面の位置の制限を定めた地上ネットワーク沿道において以下を定める
 - ・ 建築物の容積率の最高限度
 - ・ 建築物の敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・ 建築物等の高さの最高限度
 - ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 3 各幹線ネットワーク沿道において以下を定める
 - ・ 建築物の容積率の最高限度
 - ・ 建築物の容積率の最低限度
 - ・ 建築面積の最低限度
 - ・ 建蔽率の最高限度
- 4 地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化など、多様で視覚に訴えるみどりを創出
- 5 災害時に帰宅困難者等が活用できる空間の整備を誘導
- 6 地権者等の企画提案に基づき、地区計画の変更を行うことで、歩行者空間の拡充、新たな都市機能の導入、みどりの創出、環境負荷低減及び帰宅困難者対策等を図る

【その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】

歩行者優先のまちづくりを進めるため、新宿通りのモール化等により、歩きやすく快適に過ごせる十分な歩行者空間を確保するとともに地区内の道路を自動車から歩行者利用へと転換を進めます。

地区全体を一つの商業空間としてとらえ、高密度で多様な商業活動を発展させるための機能・空間の誘導を行うことで、新宿らしい魅力ある街並みの形成を図ります。

【方針付図1】



【方針付図2(主要な通りの位置付け(地上))】



【方針付図3(主要な通りの位置付け(地下))】



この資料で使用されている地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MITT計第07-K104-5号)

新宿駅東口地区 街並み再生方針

(概要)

[この概要は新宿区が作成しています]

令和元年5月 東京都策定
令和6年9月 東京都変更

街並み再生の貢献(公共貢献)に基づく容積率の割増し(計算式・条件など)

公共貢献の種類別	容積率の割増し		公共貢献の属性	公共貢献の概要	容積率の割増しの計算式・条件など	備考
選択A	上限50%	25%	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	以下を満たす賑わい施設を導入する。 《[地上1階の賑わい施設の床面積]+[その他の階の賑わい施設の床面積の合計]>敷地面積の1/2》 その他の階の賑わい施設の床面積は地上2階及び地下ネットワークに接続する階に限るとともに、割増し容積率に係る各階の賑わい施設の床面積は地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする。	
		整備面積に応じて上限30% (地上と地下に整備する場合は上限50%)	空地	地上や地下の滞留空間	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0》 以下を満たす位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する。 【地上】地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上を、地上ネットワークに接し、奥行き1.5m以上かつ高さ2.5m以上の滞留空間(ビ・ロイヤを含む。) 【地下】地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の1/2に1.5を乗じた面積(単位は㎡とする。)以上かつ高さ2.5m以上の滞留空間	
		50%	交通	地上と地下のネットワークを結ぶパリアリーのエレベーター	地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶパリアリーの経路を備えたエレベーターを整備する。	*1
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅員2m以上)	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×5.0》 地上ネットワークやその他の道路を結ぶ幅員2m以上かつ高さ2.5m以上のパリアリーの経路を備えた貫通通路を整備する。	*2
必須a	50%		用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	以下を満たす賑わい施設を導入する。 《[地上1階の賑わい施設の床面積]+[その他の階の賑わい施設の床面積の合計]>敷地面積》 その他の階の賑わい施設の床面積は地上2階及び地下ネットワークに接続する階に限るとともに、割増し容積率に係る各階の賑わい施設の床面積は地上1階の賑わい施設の床面積を上限とする。	*3
選択B	上限50%	整備面積に応じて上限30% (地上と地下に整備する場合は上限50%)	空地	地上や地下の滞留空間	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 以下を満たす位置及び規模に適合した日常一般に公開される滞留空間を整備する。 【地上】地上ネットワークに接する敷地の長さの1/2以上を、地上ネットワークに接し、奥行き2m以上かつ高さ4m以上の滞留空間(ビ・ロイヤを含む。) 【地下】地下ネットワーク沿いに一団の形態を成し、地下ネットワークに接する敷地の長さのメートルの数値の1/2に2を乗じた面積(単位は㎡とする。)以上かつ高さ2.5m以上の滞留空間	*4
		50%	交通	地上と地下のネットワークを結ぶパリアリーのエレベーター	(*1)と同じ。	
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅員2m以上)	(*2)と同じ。	
選択C	上限150%	床面積に応じて上限50%	用途	生活支援施設、産業支援施設	《計算式：床面積÷敷地面積×100%×0.5(子育て支援施設の場合は1.0)》 生活支援施設(病院、診療所、郵便局、銀行の支店、旅行代理店、子育て支援施設等)や産業支援施設(起業・創業支援施設、情報センター等)を導入する。	
		床面積に応じて上限100%		宿泊・滞在支援施設、文化・交流施設	《計算式：床面積÷敷地面積×100%×1.0(宿泊施設に付随して整備する滞在支援施設の場合は0.5)》 宿泊・滞在支援施設や文化・交流施設(会議場、貸会議室、劇場、映画館、美術館、博物館等)を導入する。	
		整備面積に応じて上限30% (地上と地下に整備する場合は上限50%)	空地	地上や地下の滞留空間	(*4)と同じ。	
		整備面積に応じて上限100%		広場状空地(面積100㎡以上)	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 日常一般に公開し、一団の形態を成す面積100㎡以上の広場状空地を整備する。	
		50%	交通	地上と地下のネットワークを結ぶパリアリーのエレベーター	(*1)と同じ。	
		整備面積に応じて上限50%		貫通通路(幅員6m以上)	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%×6.0》 地上ネットワークを結ぶ幅員6m以上かつ高さ3m以上のパリアリーの経路を備えた貫通通路を整備する。	
		100%		各地下ネットワークを結ぶパリアリーのエレベーター(敷地外)	各地下ネットワークを結ぶパリアリーの経路を備えたエレベーターを敷地外に整備する。	
		整備面積に応じて上限50%		隔地先駐車施設	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%》 新宿駅東口地区駐車場地域ルールに規定する適用地区外縁部において、隔地先としての駐車施設を整備する。	
		整備面積に応じて上限50%		共同荷さばき駐車施設	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%》 駐車場地域ルールの適用地区外縁部において、地域の共同荷さばき駐車施設を整備する。	
		整備面積に応じて上限50%	公共的駐輪場等	《計算式：整備面積÷敷地面積×100%》 駐車場地域ルールの適用地区外縁部等において、道路から視認性の高い位置に出入り口を設けたシェアサイクルポート又は公共的駐輪場を整備する。		
		緑化面積に応じて上限50%	緑化	地上部の緑化、屋上緑化、壁面緑化等	《計算式：新宿区みどりの条例の緑化基準を超えた緑化面積÷敷地面積×100%×以下に定める係数》 ・地上部の緑化、屋上等の緑化(土壌厚30cm以上)等：係数1.0 ・屋上等の緑化(土壌厚30cm未満)：係数0.75 ・壁面緑化：係数0.5	
20%	環境	環境負荷の低減に資する建築物	都市開発諸制度活用方針(東京都策定)のカーボンマイナスの推進(1)建築物の環境性能、(2)再生可能エネルギーの変換利用、(3)電気の再エネルギー率、(4)エネルギー・マネジメント)に掲げる誘導水準の全てに適合する。			
床面積に応じて上限50%	防災	一時滞在施設	《計算式：一時滞在施設の床面積÷敷地面積×100%×0.4》 災害時における帰宅困難者のための一時滞在施設を整備する。(帰宅困難者の安全性を確保するため、一定の機能を備えなければならない。)			
必須b	150%	用途	賑わい施設(物品販売業を営む店舗、飲食店等)	(*3)と同じ。		
		空地・交通	まち・えき空間	・地上ネットワークと地下ネットワークに接し、地上・地下・地下通路が一体となった空間や地上・地下・地下通路のつながりが認識できる空間として日常一般に公開される滞留空間(面積の合計が300㎡以上かつ敷地面積の1/10以上のもの。)を整備する。 ・地上ネットワークと地下ネットワークを結ぶパリアリーの経路を備えたエレベーター(地上ネットワークや地下ネットワークから視認性の高い位置に設けるもの。)を整備する。		

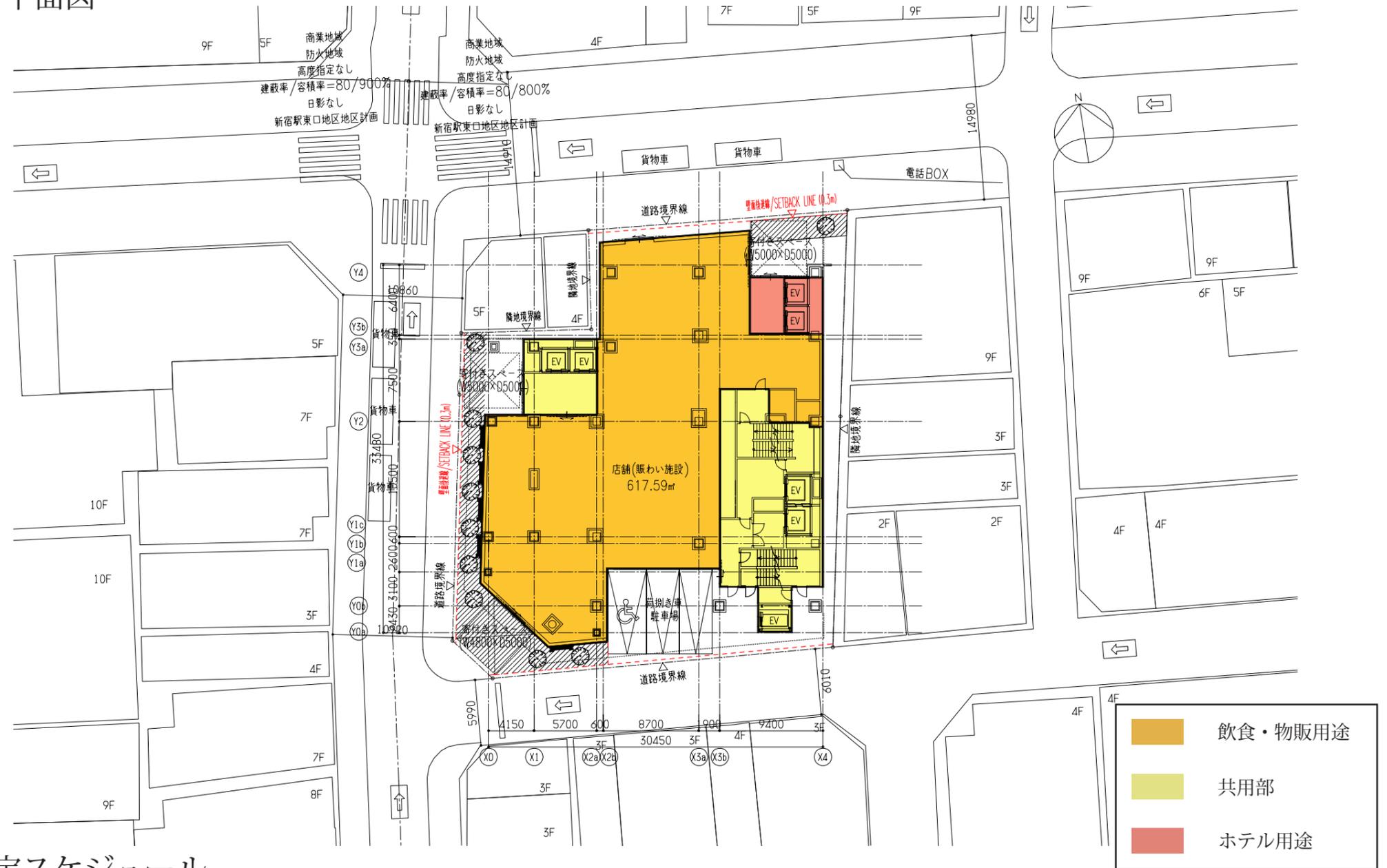
注1：必須a、bの公共貢献は、必ず整備しなければならない公共貢献です。
 注2：選択A、B、Cの公共貢献は、敷地の位置や建築物の規模等に応じて、選択することが出来る公共貢献です。
 注3：必須b、選択Cの公共貢献は、事業者から新宿区への提案(企画提案)に基づき、建替え計画ごとに整備すべき公共貢献について、事業者と新宿区で協議するものです。
 注4：公共貢献を行う場合、歩道状空地の整備、建築物等の配置・形態及び意匠の制限(壁面の位置の制限0.3m等)、店舗型風俗特殊営業等の禁止の条件(必要条件)を満たさなければなりません。
 (企画提案に基づき公共貢献を行う場合、必要条件に滞留空間の整備、環境性能の確保、多様で視覚に訴えるみどりの創出を追加しなければなりません。)

4. 計画概要

■ 計画概要

- 地名地番：新宿区新宿 3 丁目 108-5 他
- 敷地面積：1281.34 m²
- 延床面積：約 14000 m²
- 高さ：69.98m
- 建物規模：地上 16F、地下 1F
- 構造：S 造
- 建物用途：ホテル・店舗
- 着工：令和 9 年 2 月初旬
- 竣工：令和 11 年 5 月下旬

■ 1F 平面図



■ 想定スケジュール

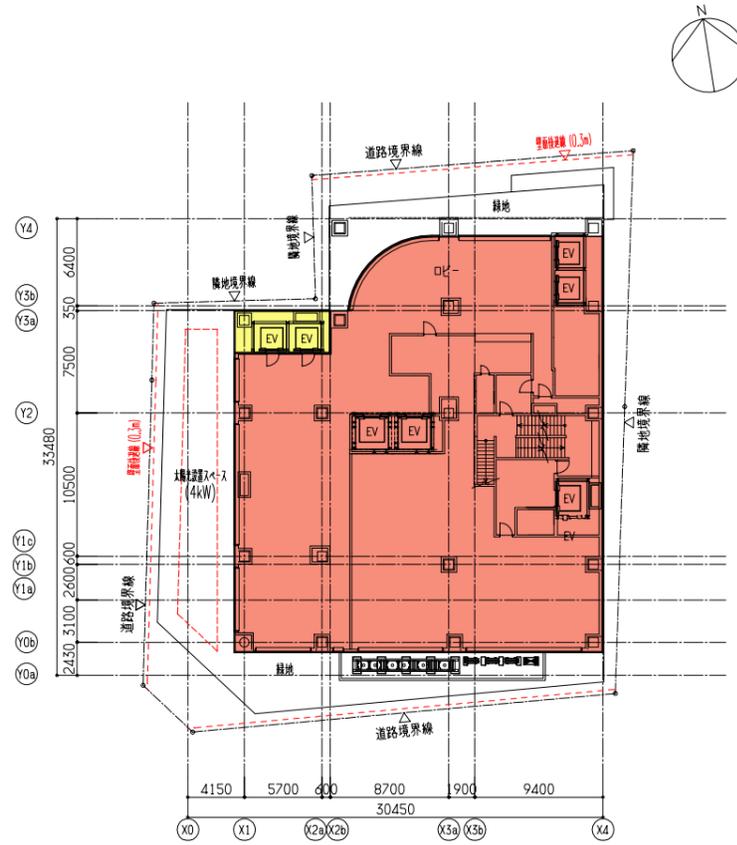
	2025年(令和7年)						2026年(令和8年)						2027年(令和9年)						
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
景観事前協議	● 事前協議書提出						● 区・景観まちづくり審議会												
都市計画変更	● 企画提案書提出						● 都市計画審議会						● 条例改正						
地区計画/認定申請													● 認定申請(68条の5の5)						
確認申請													● 確認申請						
工事													● 着工予定						

2029年5月中竣工予定

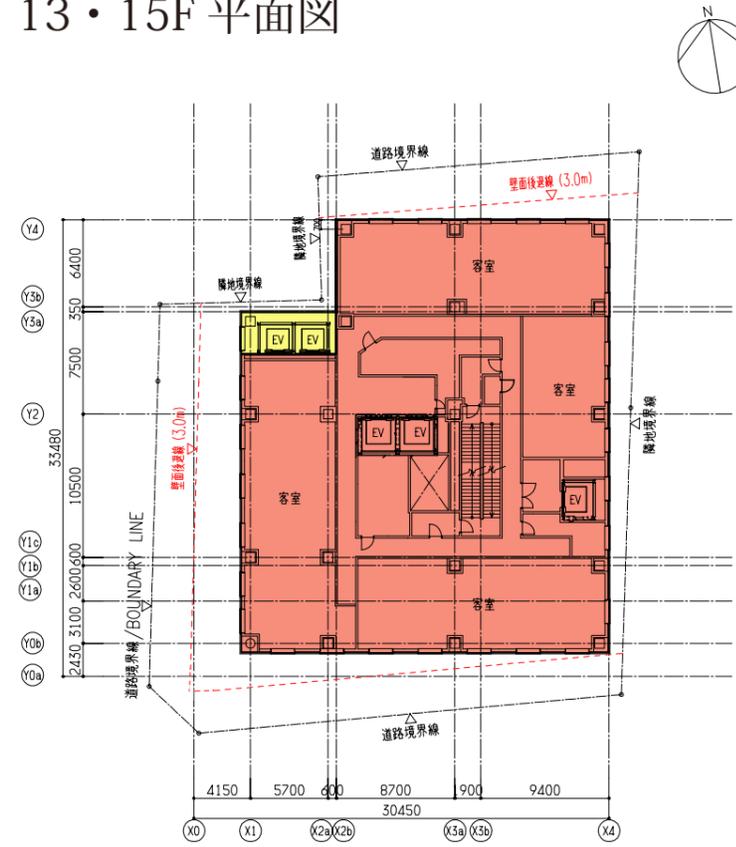
※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

4. 計画概要

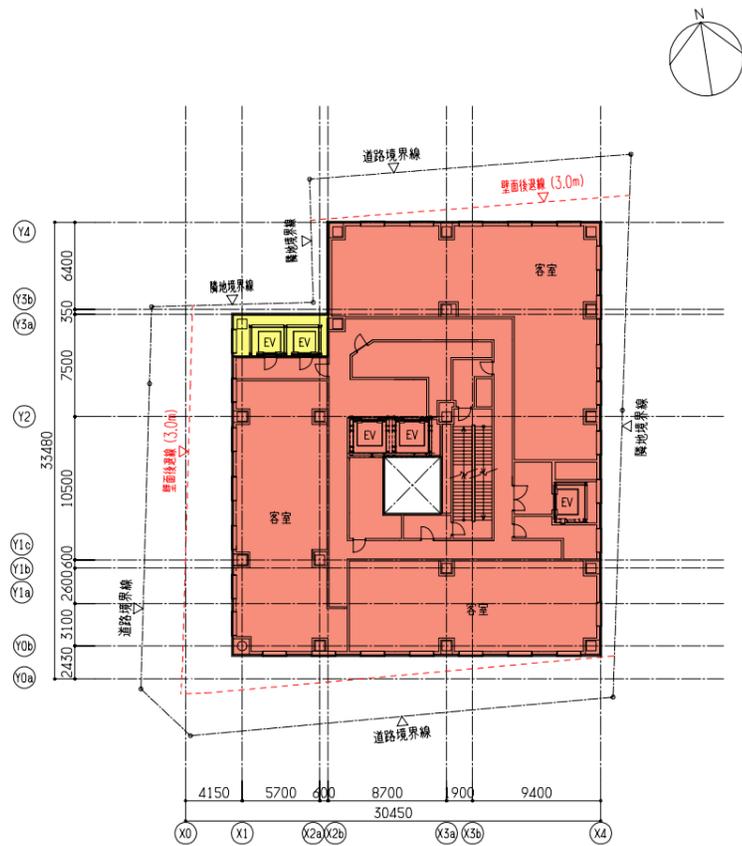
6F 平面図



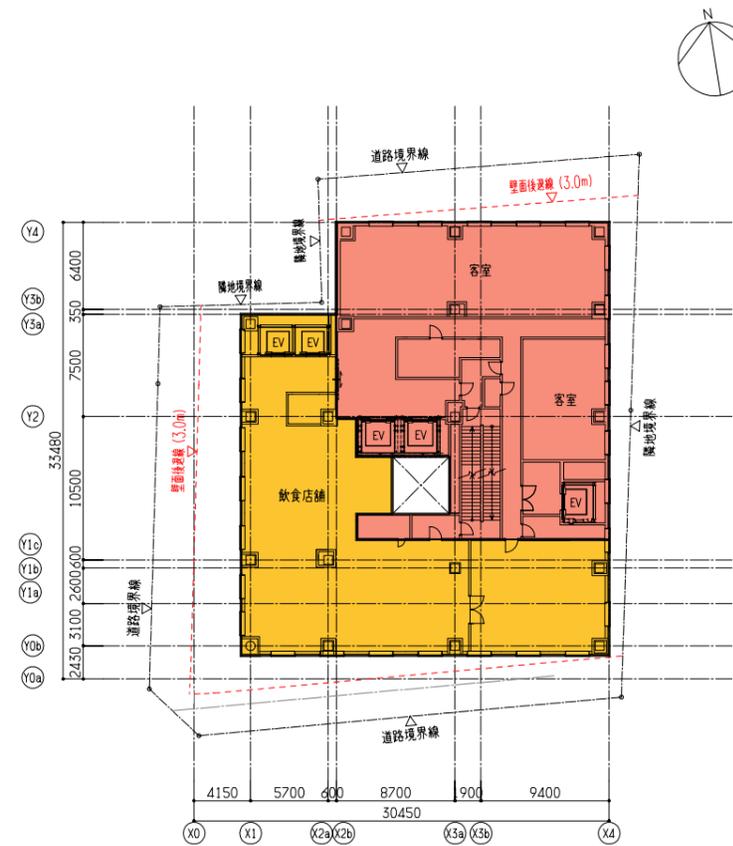
7・9・11・13・15F 平面図



8・10・12・14F 平面図

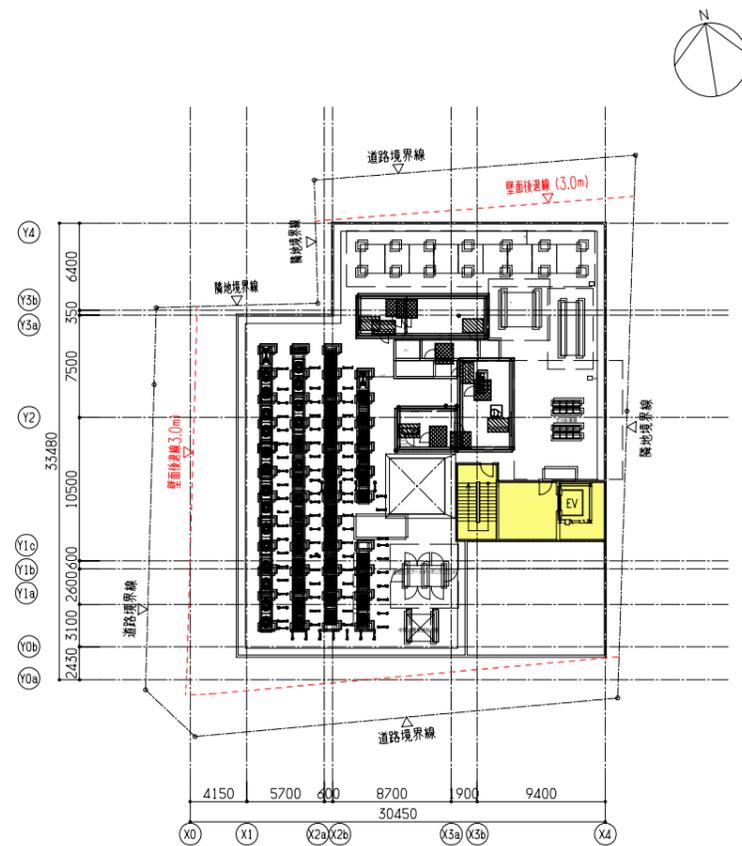


16F 平面図

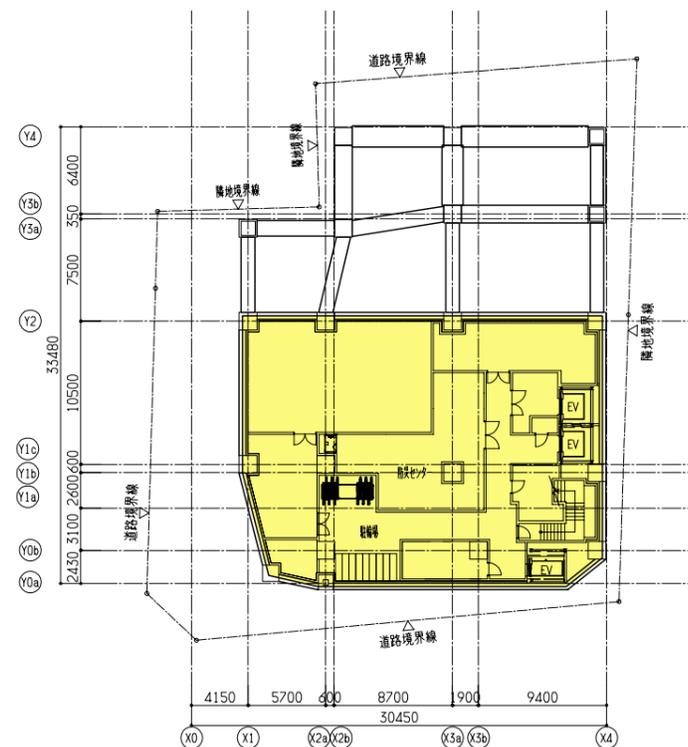


※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

■PHF 平面図



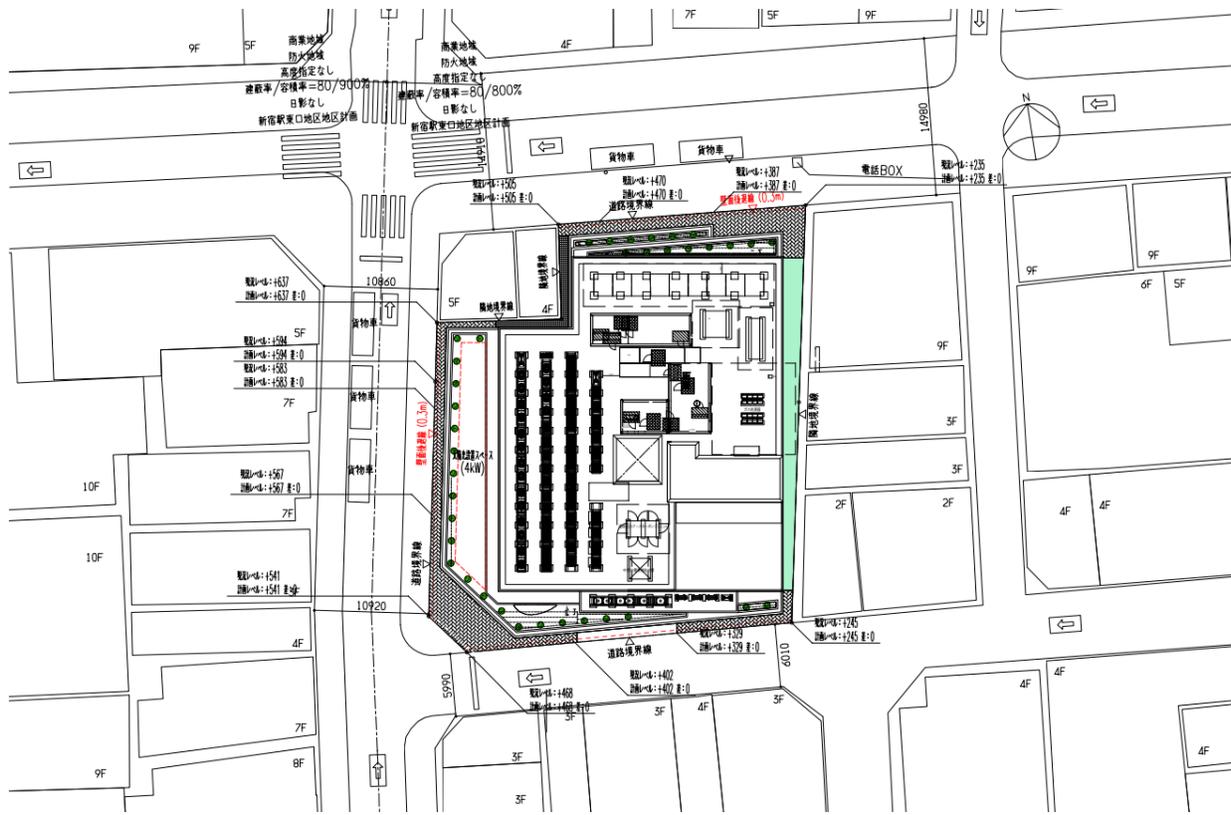
■B1F 平面図



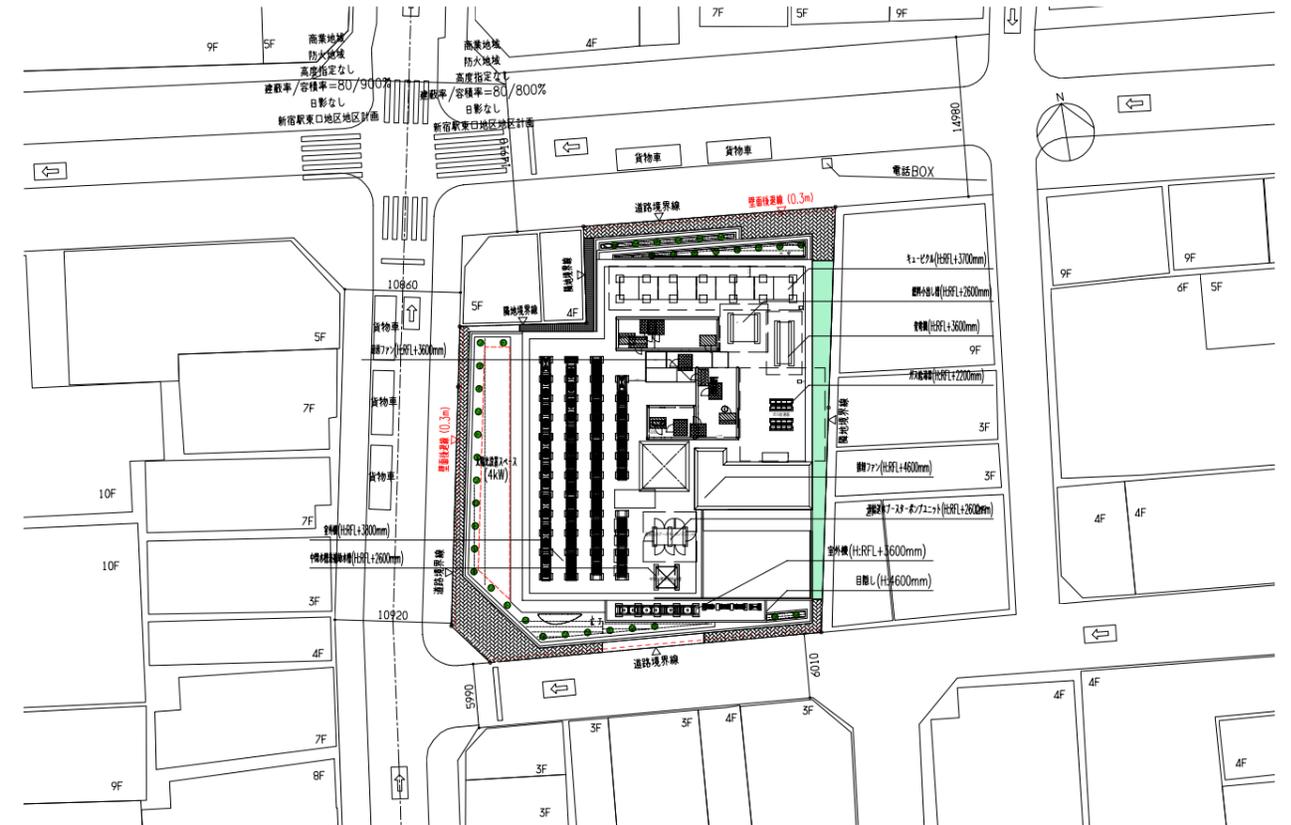
※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

4. 計画概要

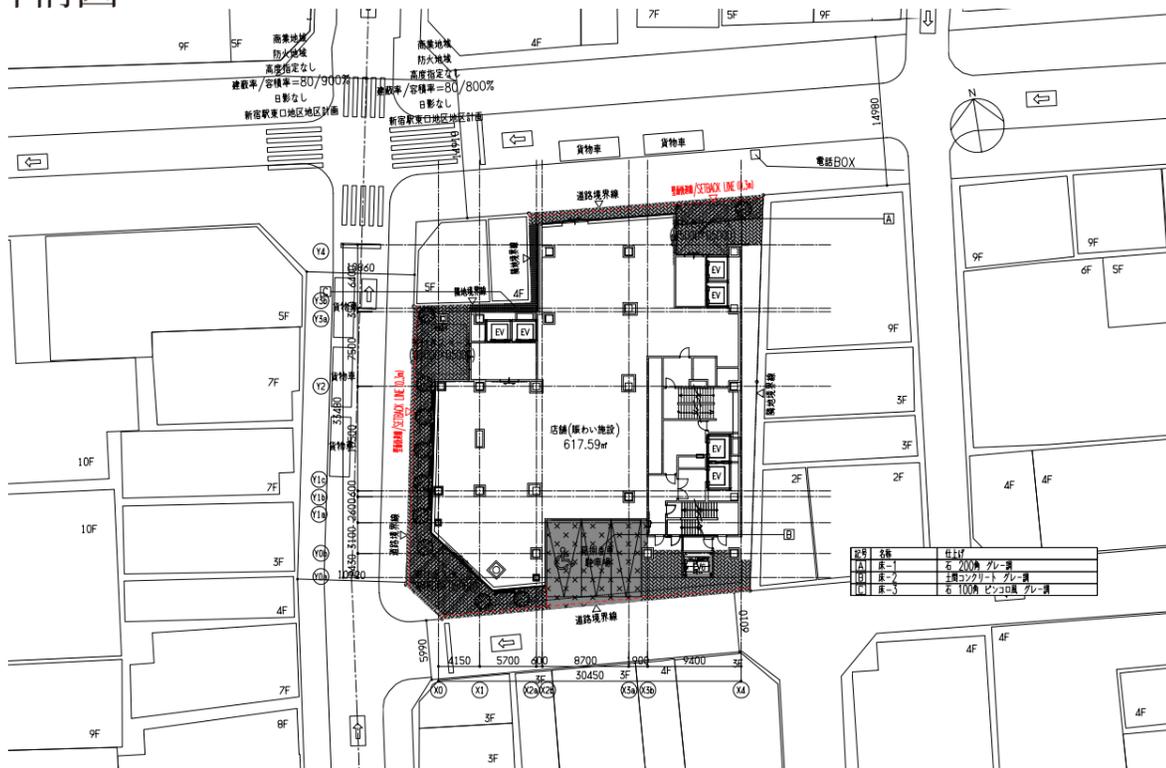
■配置図



■屋根伏平面図



■外構図



※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

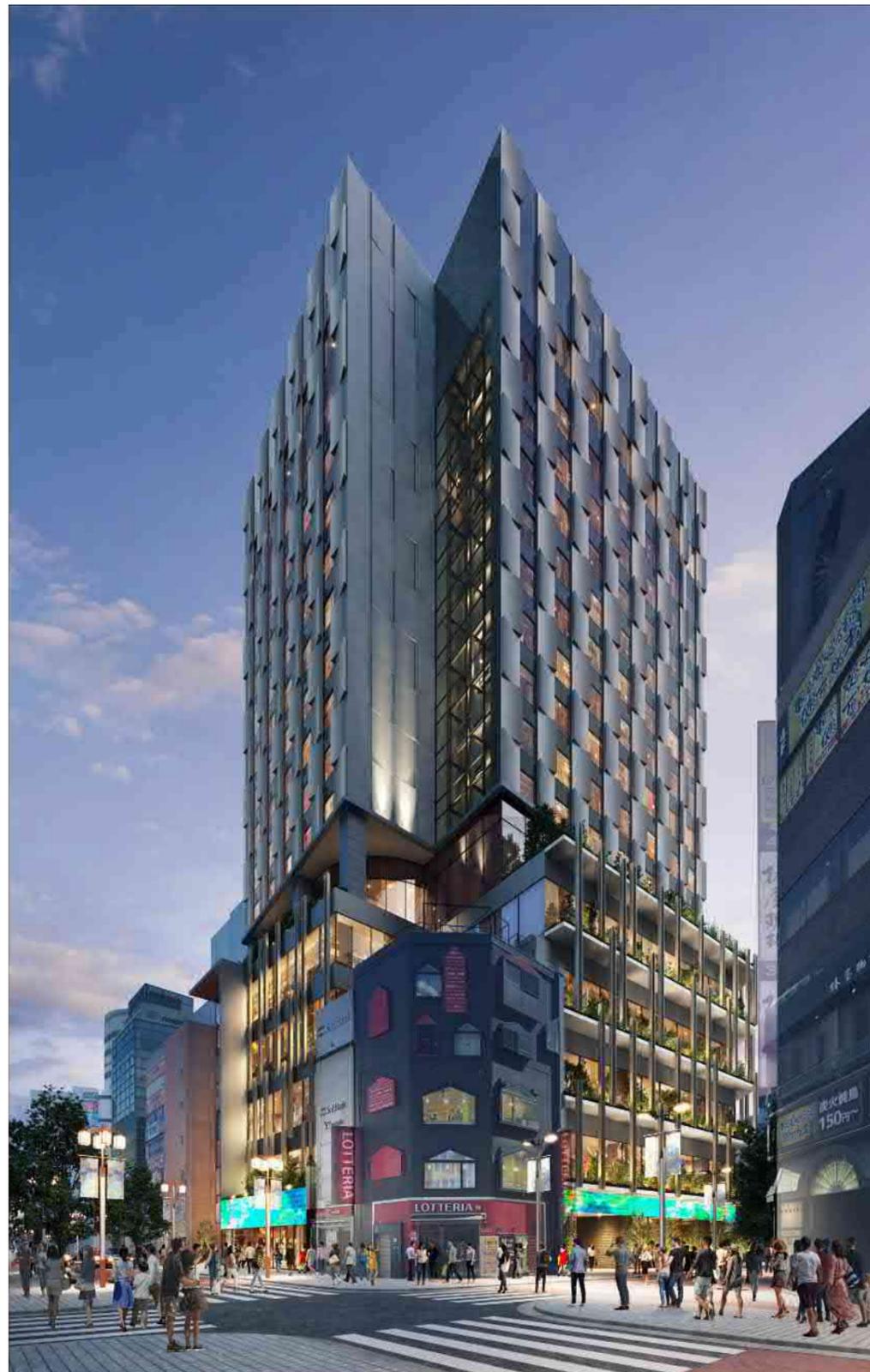
5. 外観パース

■外観パース

■北西側パース(昼景)



■北西側パース(夕景)



外観ファサード(通りからの見え方)

・計画地周辺の道路に、街路樹は整備されているものの、実際には緑が少ないと思われるため、建築物上に緑化を施すことで、計画地周辺にみどりを創出させるとともに、豊かな沿道景観をつくる計画としています。

・周辺景観との調和を図るため、建物の各面は、黒色調の部材を用いているが、各面それぞれ1/5に抑え、外壁は落ち着きある色彩としています。

6. 中景パース

■中景パース

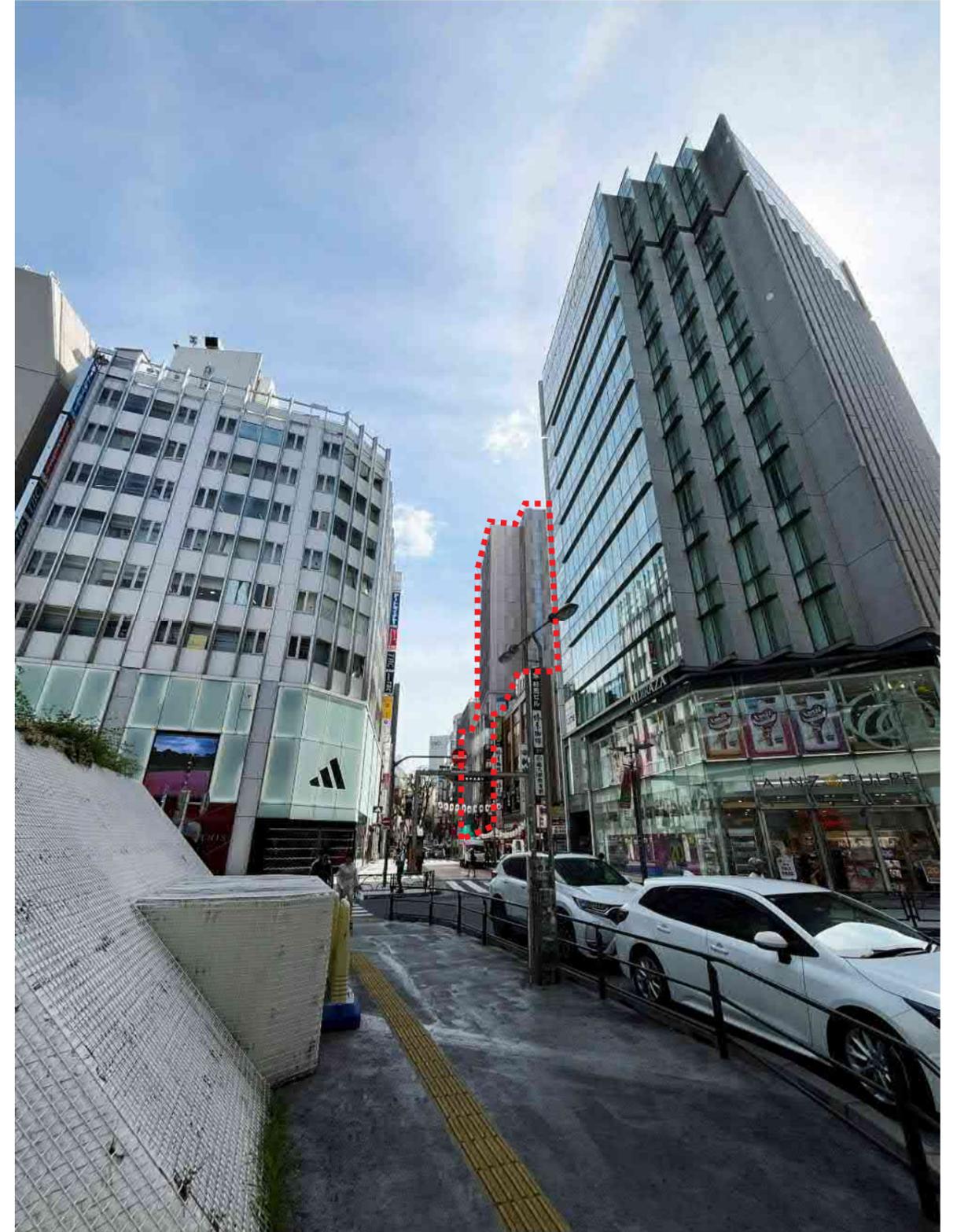
■パース方向



①新宿駅東南口付近からの中景パース



①新宿駅中央東口付近からの中景パース



※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

7. 景観形成方針

■景観形成ガイドライン 「新宿駅周辺地域」「10-2 新宿駅東口エリア」

■景観形成の目標・・・「豊かな歩行者空間を創出し、歴史ある賑わいを感じさせるまちなみへ」

□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
2. 新宿の東の玄関口にふさわしい楽しく賑わいあふれる駅前景観をつくる
3. 賑わいの歴史・文化を活かした景観をつくる
4. 心地良い賑わいのモア街沿道空間をつくる

■要素別景観形成ガイドラインより配慮項目抜粋

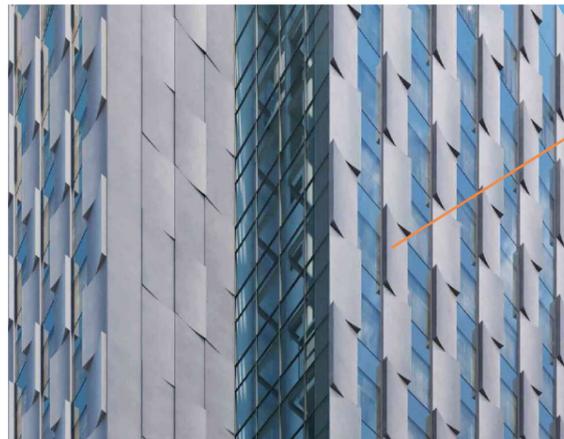
- 形態意匠：「周辺環境との調和に配慮する」
- 設備等修景：「設備等は建築物の一部として計画・設計する」
- みどり：「地域性を大切にする」

形態意匠

「周辺環境との調和に配慮する」

高層部

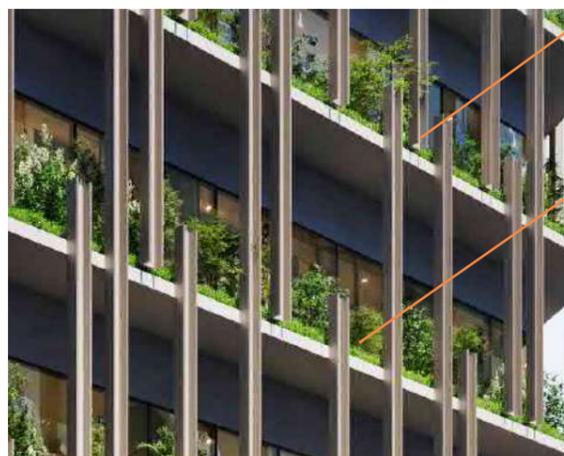
高層部はPCカーテンウォールで構成され、色彩はN-8.0の外壁基本色を用いることで、周辺環境と調和したものとしています。



外壁：PCカーテンウォール
色彩：N-8.0（グレー調）

低層部

低層部の意匠には、外壁基本色を用いたルーバー、2～6Fのバルコニー緑化を施しており、建物周辺の通りに対して豊かな沿道空間を図る計画としています。



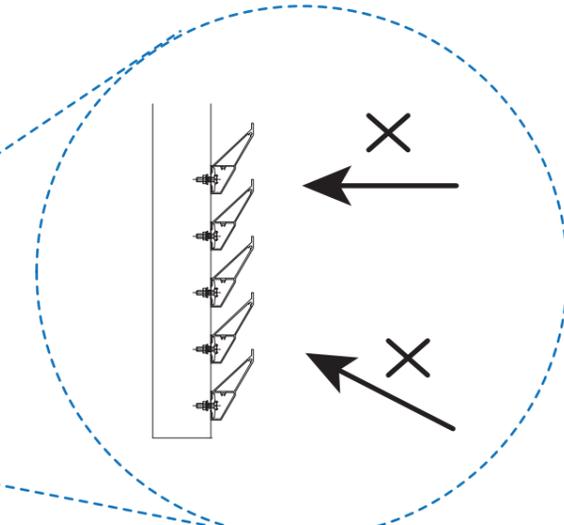
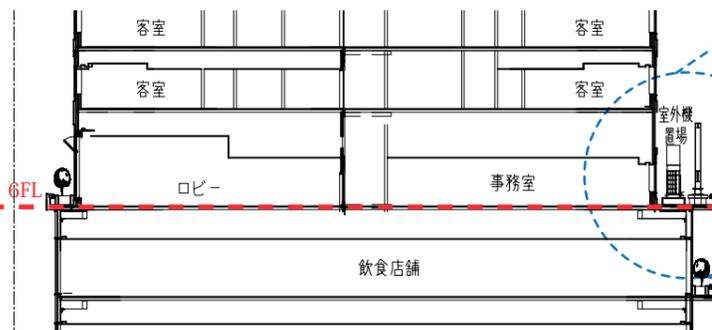
ルーバー：アルミルーバー
色彩：2.5Y8/4（薄茶色）

バルコニー緑化（2～6F）

設備等修景

「設備等は建築物の一部として計画・設計する」

6F屋上部に室外機を設けており、前面に目隠しルーバーを配置する計画としています。また、目隠しルーバーは、ルーバーの角度を調節し、通りからは見えないように配慮するとともに、PC外壁と同程度の色彩とし、建築物の一部として計画します。



みどり

「地域性を大切にする」

敷地北西側



地上部緑化に限らず、2～6Fの低層部については、バルコニー緑化や屋上緑化のさまざまな部分に植栽を施し、一体化した植栽計画となるようにしています。また、地被植物・低木・中木・高木のそれぞれの樹種を選定することで、自然を感じられる沿道空間になるように配慮しています。

敷地南西側



まちなかでみどりが目に入りやすい計画とするために1Fの沿道部分に植栽を施し、豊かな沿道空間になるように配慮しています。

※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

9. 植栽計画

■ 植栽コンセプト -1

● 植栽コンセプト

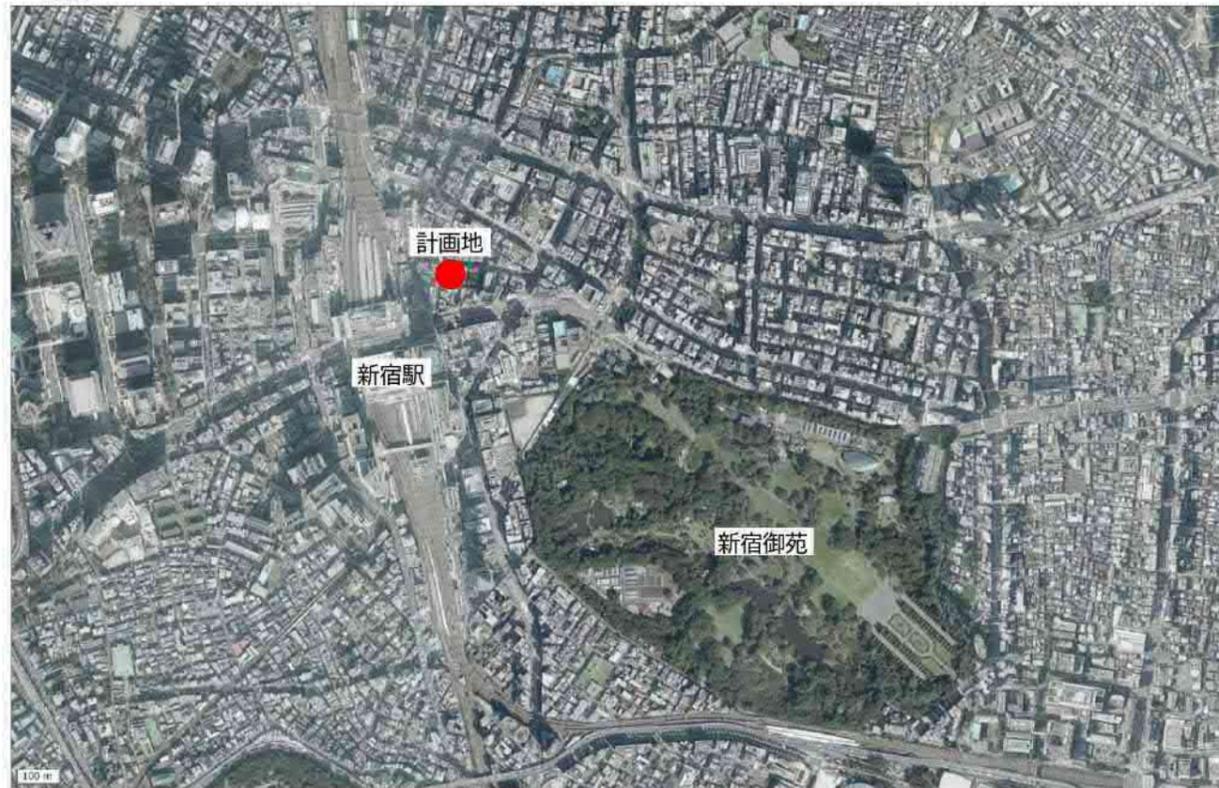
~ Green Wave ~

緑が少ない無機質な街並みに、緑の潤いや季節感と彩りがある街づくりの波を起こします。

常緑樹を主体にした植栽で一年を通して緑がある景観を創出し、花や紅葉が美しい植物やカラーリーフの植物を織り交ぜて、季節感と彩りのある緑地をつくります。

生物多様性に配慮して、「新宿御苑の植物」や「東京都在来種選定ガイドライン」等を参考に地域に根ざした在来種を50%以上植栽し、近隣のまとまった緑地と街の緑をつなぐ「エコロジカル・ネットワーク」を形成する役割を果たします。

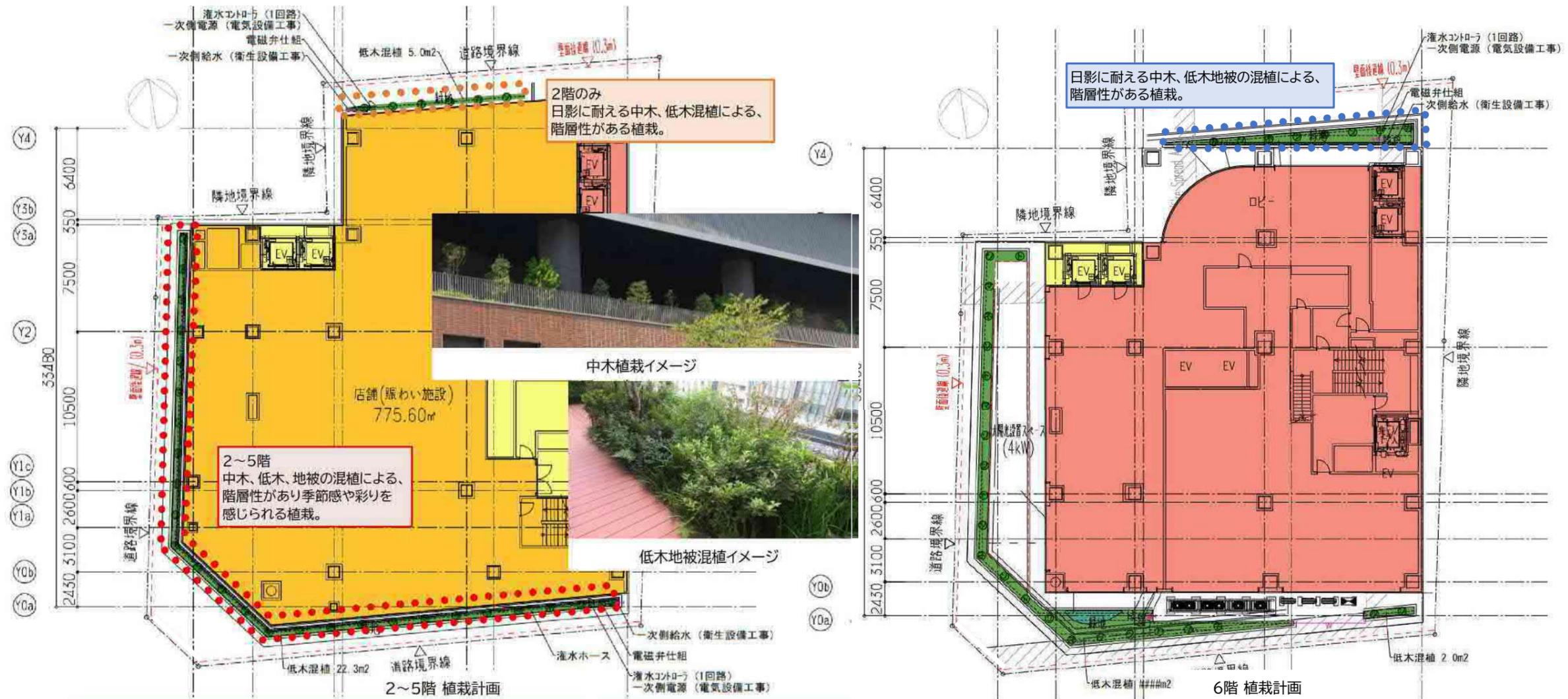
地理院地図
GSI Maps



※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

9. 植栽計画 -2

植栽コンセプト -2



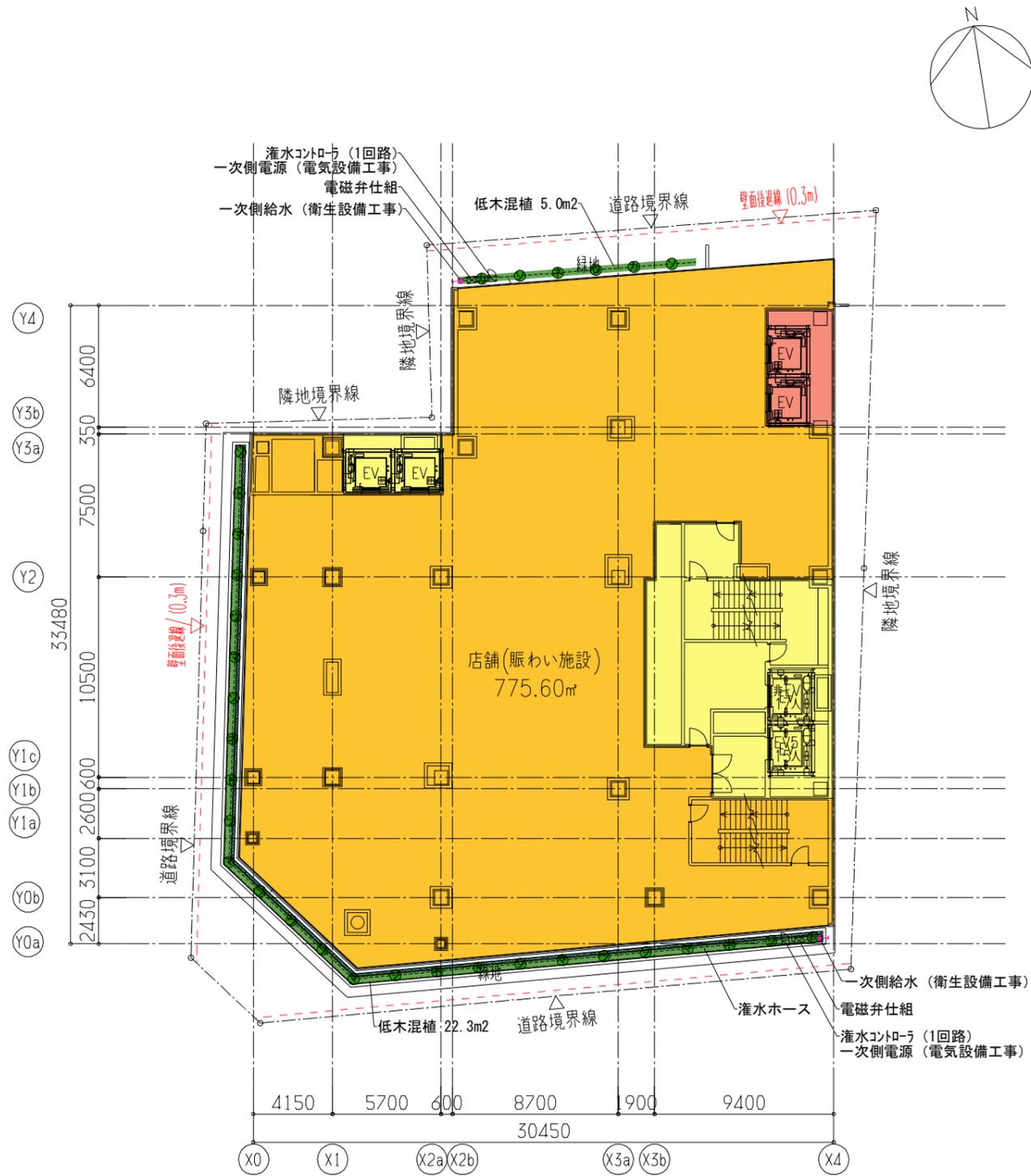
中木				低木				地被			
											
マサキ 常緑	フリマサキ 常緑	ソヨゴ 常緑	ヤブツバキ 常緑 花:3~4月頃	ヒラドツツジ 常緑 花4~5月頃	シャリンバイ 常緑 花5~6月頃	アオキ 常緑	ヤツデ 常緑 花:11~12月頃	ヤブラン 常緑 花:8~9月頃	フリヤブラン 常緑 花:8~9月頃	アガパンサス 常緑 花:6~7月頃	フリノシラン 常緑 花:7~9月頃
											
トキワマンサク 常緑 花:4月頃	アカバナトキワマンサク 常緑 花:4月頃	ネズモチ 常緑 花:5~6月頃	カクレミノ 常緑	ガクアジサイ 落葉 花6~7月頃	シモツケ 落葉 花5~7月頃	ドウダンツツジ 落葉 花4~5月頃	ニシキギ 落葉	ツワブキ 常緑 花:11~12月頃	ヤブコウジ 常緑	ヘニシダ 常緑	キチジョウソウ 常緑

※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

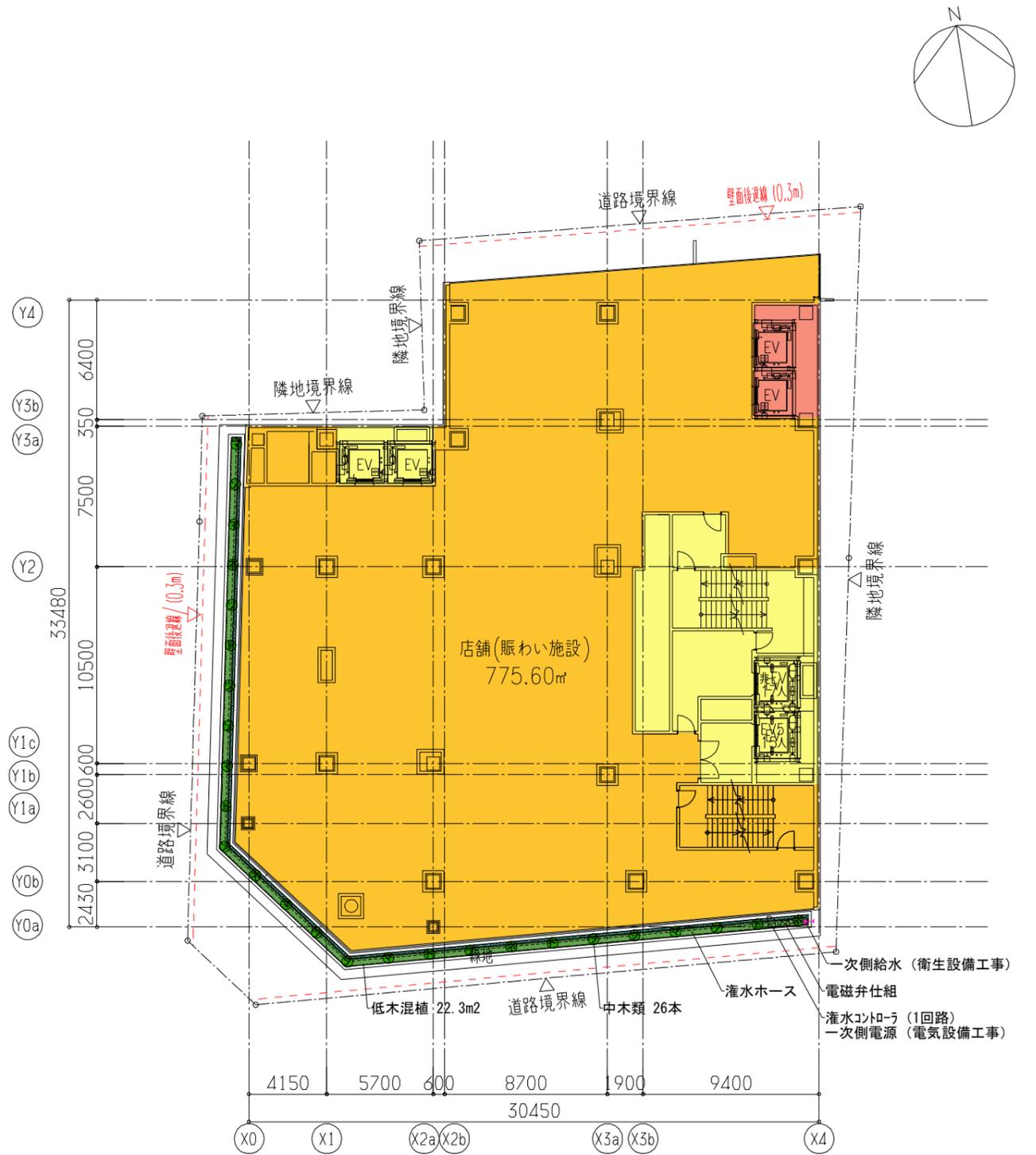
9. 植栽計画 -4

■ 2 ~ 3F 緑化計画数量

■ 2F 平面図



■ 3F 平面図

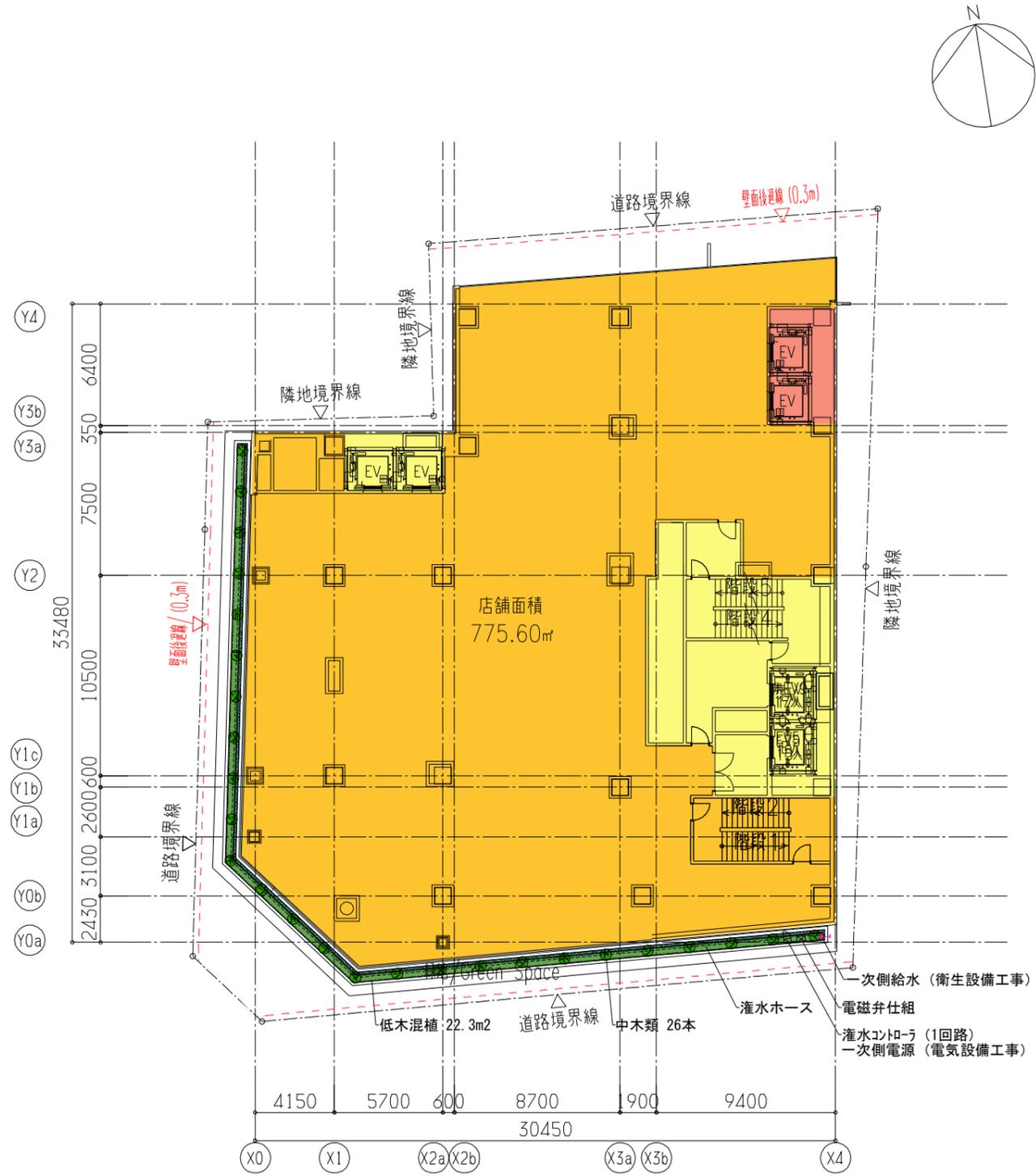


※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

9. 植栽計画 -5

■ 4 ~ 5F 緑化計画数量

■ 4F 平面図



■ 5F 平面図

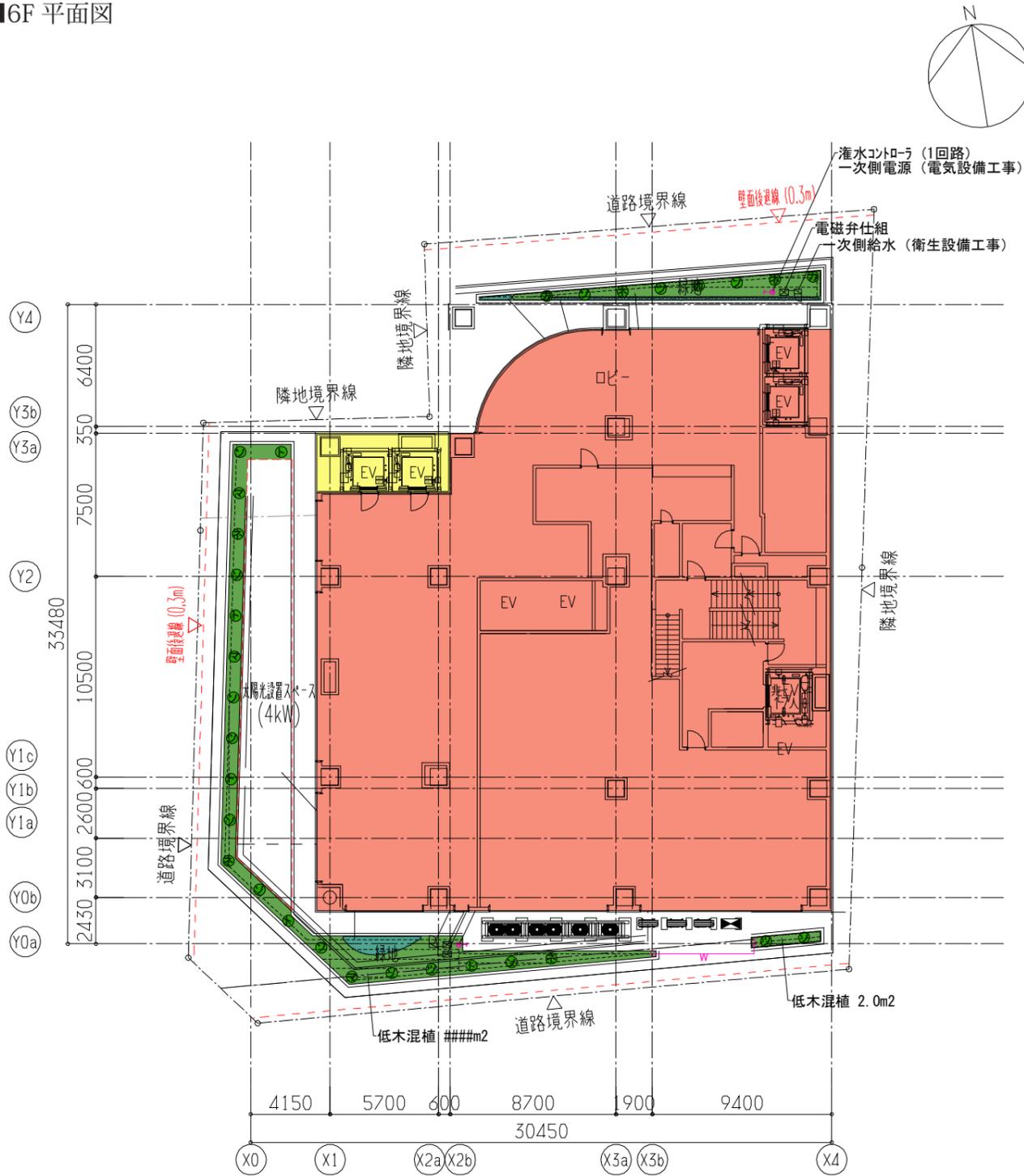


※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

9. 植栽計画 -6

6F 緑化計画数量

6F 平面図



2 ~ 6F 緑化計画数量

記号	名称	規格				合計数量	単位	備考	数量				
		H	C	W	形状				2F	3F	4F	5F	6F
マ	マサキ	1.8				12	本	在来種 簡易地下支柱	3	3	3	2	1
	フィリマサキ	1.8				14	本	簡易地下支柱	3	3	3	3	2
ソ	ソヨゴ	2.0				49	本	在来種 簡易地下支柱	12	8	10	8	11
ツ	ヤブツバキ	1.8				18	本	在来種 簡易地下支柱	4	3	3	4	4
ト	トキワマンサク	1.8				11	本	簡易地下支柱	2	2	2	3	2
	アカバナトキワマンサク	1.8				13	本	簡易地下支柱	2	3	2	3	3
ネ	ネズミモチ	2.0				19	本	在来種 簡易地下支柱	4	4	3	3	5
カ	カクレミノ	2.0				5	本	在来種 簡易地下支柱	2				3
図示	低木混植	0.3~0.5				193.0	m2	12株/m2	27.3	22.3	22.3	22.3	98.8
在来種: シャリンバイ、アオキ、ヤツデ、ガクアジサイ、シモツケ、ニシキギなど ※在来種を50%以上植栽。 その他: ヒラドツツジ、ドウダンツツジなど													
図示	地被混植	ポット				57.6	m2	36pot/m2	8.3	8.3	8.3	8.3	24.4
在来種: ヤブラン、ツブキ、ヤブコウジ、ベニシダ、キチジョウソウなど ※在来種を50%以上植栽。 その他: アガパンサス、フィリヤブラン、フィリノシランなど													
	マルチング	t=30 火山砂利 φ5-10mm 色:黒系				250.6	m2		35.6	30.6	30.6	30.6	123.2
	客土	人工軽量土 t=400				132.0	m3		16.0	16.0	16.0	16.0	65.0
	透水フィルター					581.0	m2		89.0	89.0	89.0	89.0	206.0
	貯水排水基盤材	t=40				277.0	m2		34.0	34.0	34.0	34.0	136.0
	耐根シート					606.0	m2		95.0	95.0	95.0	95.0	206.0
	灌水コントローラ(2回路)	電気式 年間タイマー				1	基						1
	灌水コントローラ(1回路)	電気式 年間タイマー				6	基		2	1	1	1	1
	電磁弁仕組	20A				8	基	二次側配管共	2	1	1	1	3
	灌水ホース	φ16 @500 1.6L/H				837.0	m		144.0	131.0	131.0	131.0	300.0

灌水設備凡例			
□	灌水コントローラ	年間タイマー	灌水工事
⊠	電磁弁仕組	電磁弁仕組 20A	灌水工事
ト	灌水ホース(敷設)	φ16 @500 1.6L/H	灌水工事
—	二次側配管	H1VP20	灌水工事
—	渡り配管	H1VP20	衛生設備工事
○	一次側給水	ゲートバルブ20A 水圧:0.2~0.35Mpa	衛生設備工事

※一次側電源AC100V (電気設備工事)
 ※水源はクロスコネクション対策されたものとしてください。

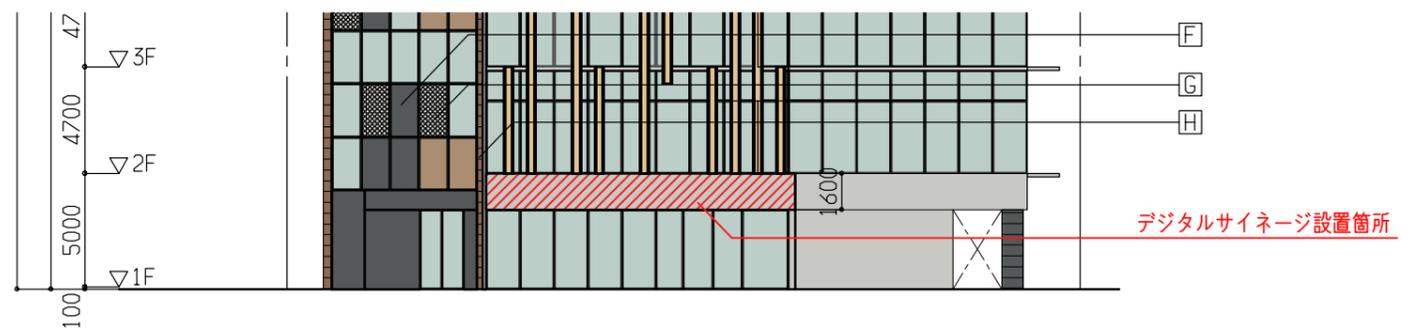
10. デジタルサイネージ

■ デジタルサイネージ設置位置

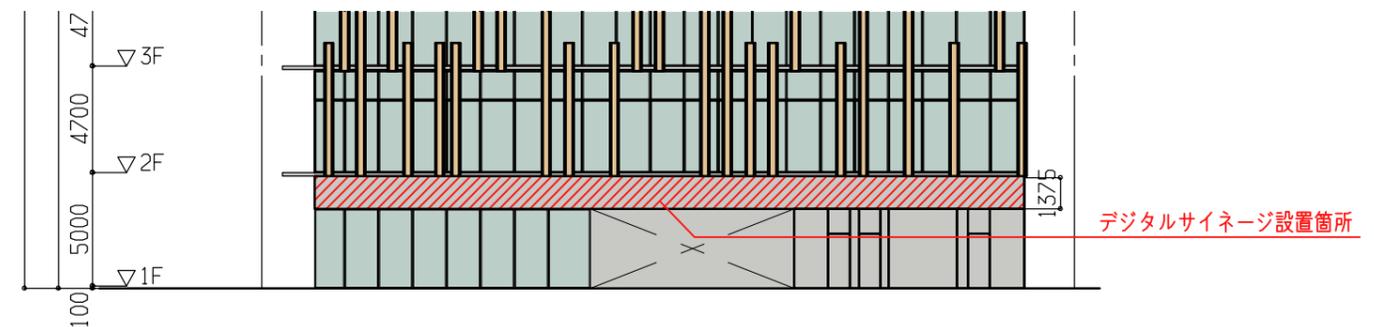
デジタルサイネージの設置に関しては、テナント広告や災害関連情報等のコンテンツを放映する方針です。新宿区のガイドラインに基づくものとして計画し、周辺の街並みに調和するようにします。表示内容についても自主審査基準に対応したものとします。



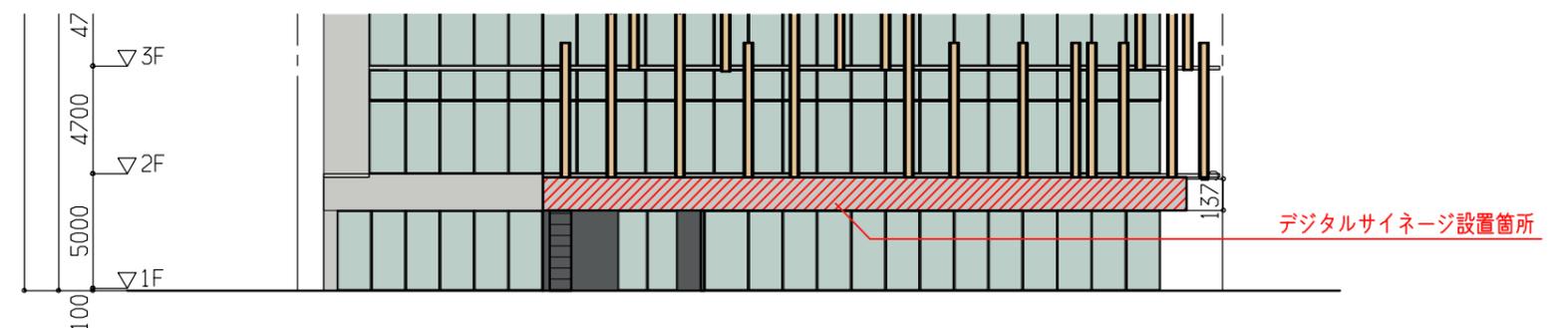
■北側立面図



■南側立面図



■西側立面図



■災害時放映コンテンツ

緊急情報

避難場所は 新宿御苑です

災害時の対応として、デジタルサイネージを設置し、左記のように、災害が起きた際の避難場所を示す情報を流す計画とします。テナントの広告・災害時以外のコンテンツについては、今後、検討します。

※出典：新宿区地区防災計画

※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。

11. 新宿御苑内からの眺望シミュレーション

■新宿御苑からの眺望シミュレーション

■調査ポイント



■各ポイントからの眺望



※現在検討中となっている計画となっているので、今後、変更の可能性があります。