

(仮称) 下宮比町地区第一種市街地再開発事業

I. 計画概要 P1

II. 地区特性 P4

III. 上位計画等のまとめ P6

IV. 景観形成の方針 P8

- IV-1. 景観形成の基本方針
- IV-2. 遠景における景観形成の方針
- IV-3. 中景における景観形成の方針
- IV-4. 近景における景観形成の方針
- IV-5. 夜景における景観形成の方針

V. 施設計画案 P24

- V-1. 外構計画
- V-2. 外装計画

VI. 景観シミュレーション P27

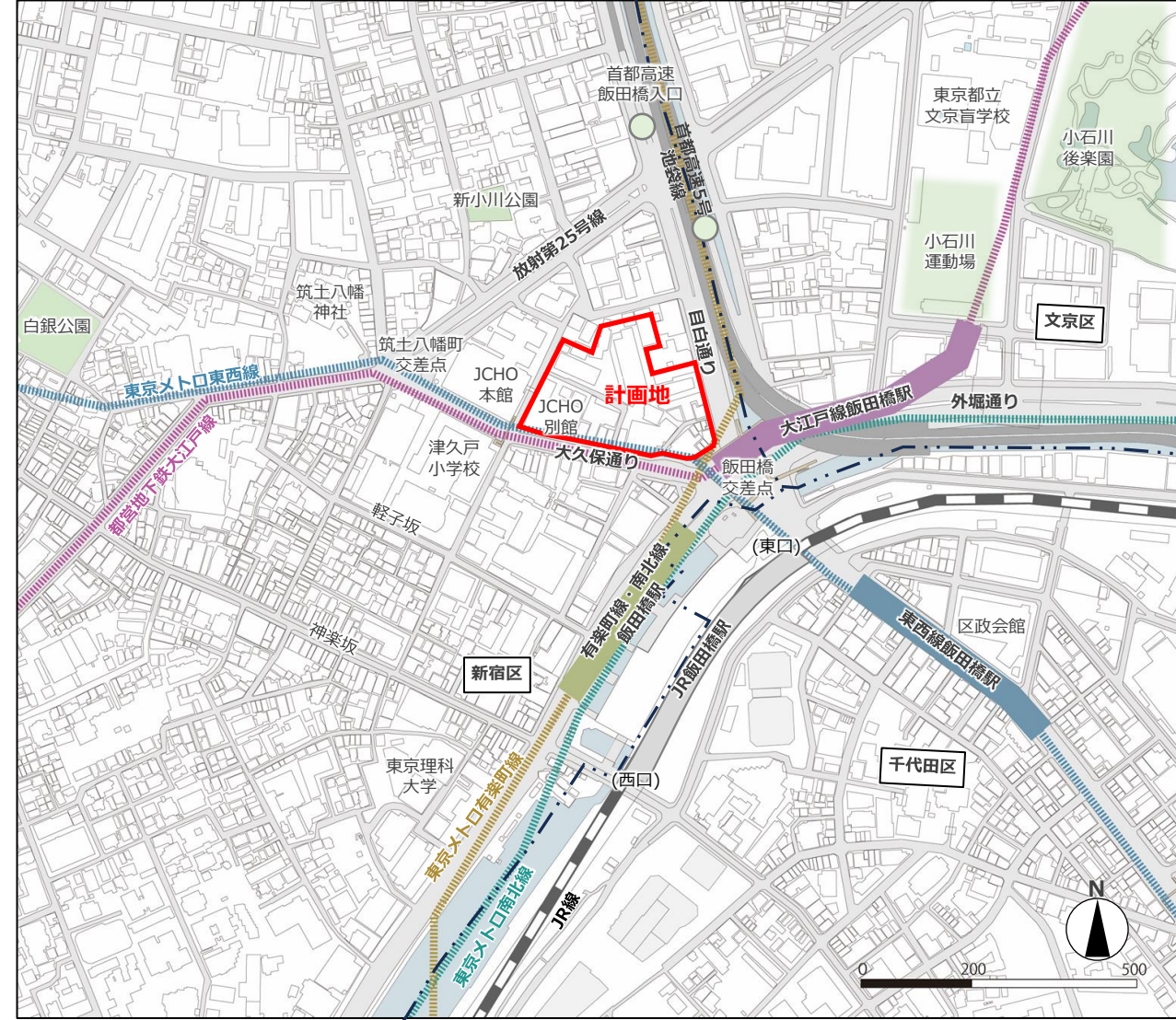
I. 計画概要

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

■計画諸元

計画地	東京都新宿区下宮比町地区内
用途地域 / 指定容積率 / 指定建蔽率	商業地域 / 513%(500%、600%) / 80%
地域地区等	防火地域・50m高度地区
計画手法	再開発等促進区を定める地区計画
事業手法	第一種市街地再開発事業(組合施行)
市街地再開発事業の区域面積	約2.0ha
敷地面積	約14,700㎡
延床面積	約208,000㎡(予定)
計画容積率	1,050%(予定)
主要用途	事務所、店舗、住宅、宿泊施設、駐車場等
建物高さ	約180m(予定)
工期(予定)	着工:2029年度以降 全体竣工:2038年度

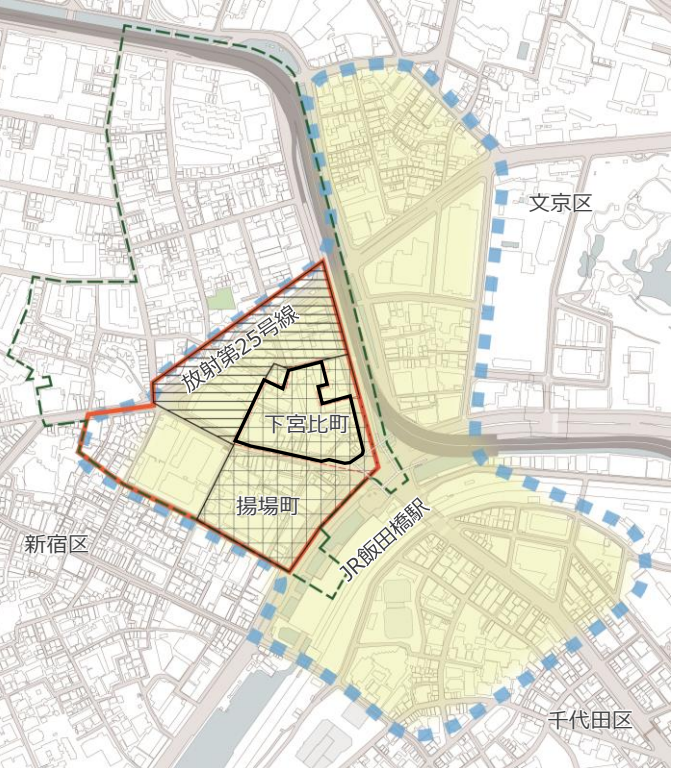
■ 現況図 兼 付近見取図



■まちづくりの経緯

年	東京都	新宿区	地元
2017 (H29)			
2018 (H30)		飯田橋駅東口周辺地区 まちづくり協議会	2018年5月～ 下宮比町地区 まちづくり勉強会
2019 (R1)	飯田橋駅周辺 基盤整備方針検討会 国・都・3区・鉄道事業者	2019年3月 飯田橋駅東口周辺地区 まちづくり構想	2019年4月～ 下宮比町地区 再開発協議会
2020 (R2)	2020年9月 飯田橋駅周辺基盤再整備構想	新小川町・津久戸町 放射第25号線沿道地区 まちづくり勉強会	
2021 (R3)		飯田橋駅前地区 まちづくり勉強会	
2022 (R4)	飯田橋駅周辺 基盤整備推進会議 都・3区・鉄道事業者 (事務局:東京都交通企画課、UR)	2022年1月 飯田橋駅前地区地区計画決定 2022年8月 飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン	2022年7月～ 下宮比町地区 再開発準備組合
2023 (R5)	2023年4月 飯田橋駅周辺基盤整備方針		
2024 (R6)		飯田橋駅直近ゾーン まちづくり検討会 新宿区・地域住民(下宮比町・揚場町)	
2025 (R7)	2025年7月 飯田橋駅周辺基盤整備計画		
2026 (R8)			

<関連計画・会議体の対象範囲>



<今後の事業スケジュール(予定)>
都市計画手続き着手 : 2026年7月
都市計画決定 : 2027年3月
着工 : 2029年度以降
供用開始 : 2037年度以降(一部)
2038年度以降(全体)

都		基盤再整備構想対象エリア
		基盤整備方針・基盤整備計画対象エリア
区		飯田橋駅東口周辺地区まちづくり構想検討エリア
		新小川町・津久戸町放射第25号線沿道地区まちづくり ガイドライン対象区域
		飯田橋駅前地区 地区計画 放射第25号線沿道地区
		飯田橋駅前地区まちづくり勉強会対象区域 飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン区域
		飯田橋駅前地区 地区計画区域
		飯田橋駅直近ゾーンまちづくり検討会区域

I. 計画概要

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

■上位計画等の位置づけ

新宿区まちづくり戦略プラン(令和5年新宿区)

住・商業・業務が調和した賑わい創出の推進

○新たな拠点と基盤整備の推進

- ・周辺地域をつなぎ回遊性を高める、歩行者ネットワークの形成
- ・新宿の東の玄関口として新たな拠点となるよう、回遊性の向上、賑わいの形成、防災性の向上、環境に配慮したまちづくりなどを誘導
- ・地域特性にふさわしい宿泊機能の整備を誘導
- ・更新期を迎えた建物の建替え促進

○誰もが快適に移動できる趣ある空間形成

- ・誰もが安全で快適に歩行できる空間の整備、飯田橋歩道橋のバリアフリー化
- ・各鉄道間の利便性の高い乗換ルートなど駅周辺における移動の円滑化
- ・神楽坂や外濠の景観に配慮した、良好な景観の形成
- ・誰にでもわかりやすく移動しやすい都市空間の形成

○安心して人々が集える街の創造

- ・街区単位での建替えによる防災性の向上
- ・飯田橋駅を中心とした多くの来街者を考慮した帰宅困難者対策

飯田橋駅駅前地区基盤整備ビジョン(令和4年新宿区)

歴史と暮らし・賑わいが多層に重なり合い誰もが快適に過ごせる水とみどりの飯田橋

○多層に行きかうことができる安全で快適な歩行者空間の形成

- ・地区内及び周辺地域との連携による回遊性の強化
- ・駅とまちをつなぐ、安全で快適な歩行者空間の整備促進
- ・ユニバーサルデザインに配慮した、まちの顔となる印象的な滞留空間の整備促進

○多層につながる賑わいと潤いあふれる空間の創出

- ・外濠や神田川などと連続したみどりの創出
- ・歴史的資源と調和した賑わいのある街並みの形成
- ・多機能で誰もが使いやすいオープンスペースの整備促進

○利便性を活かした都市機能の充実

- ・住・商業・業務の調和した賑わいの創出
- ・適切な駐車場・駐輪場の整備促進
- ・建物更新等による防災性の向上
- ・ゼロカーボンシティの実現に向けた、環境に配慮した取組の促進

飯田橋駅周辺基盤整備計画(令和7年 飯田橋駅周辺基盤整備推進会議)

業務、商業、宿泊、住宅、教育、医療施設、公共施設など多様な機能が集積し、周辺への波及効果を高める「活力とにぎわい」のある駅前拠点

○道路・歩行者ネットワークの改善・強化

- ・「駅と駅」のつながりを強化する
- ・「駅とまち」のつながりを強化する
- ⇒駅周辺のまちづくりによる歩行者デッキの整備
- ⇒地上・地下・デッキレベルの歩行者空間の拡充
- ⇒縦動線や滞留空間の確保
- ⇒デッキ再整備による歩車分離

○まちの機能の強化

- ・「まちとまち」のつながりを強化する
- ・まちの顔となる、ゆとりと賑わいある広場空間を創出する
- ⇒駅周辺の歩行者空間の整備によりスムーズに移動しやすい経路の確保
- ⇒飯田橋の玄関口に相応しいまちの顔となるゆとり・にぎわい・潤いのある空間を創出
- ⇒駅周辺のまちへの歩行者ネットワークの起点となる滞留空間や地下鉄駅からつながる縦動線の整備

○災害への対応力の強化

- ・災害時にも安心して避難・滞在できる環境を整備する
- ⇒一時滞在できる空間と安全な避難経路の確保
- ⇒緊急車両の円滑な移動の確保とデッキレベル動線の再整備

○魅力的な景観・環境づくり

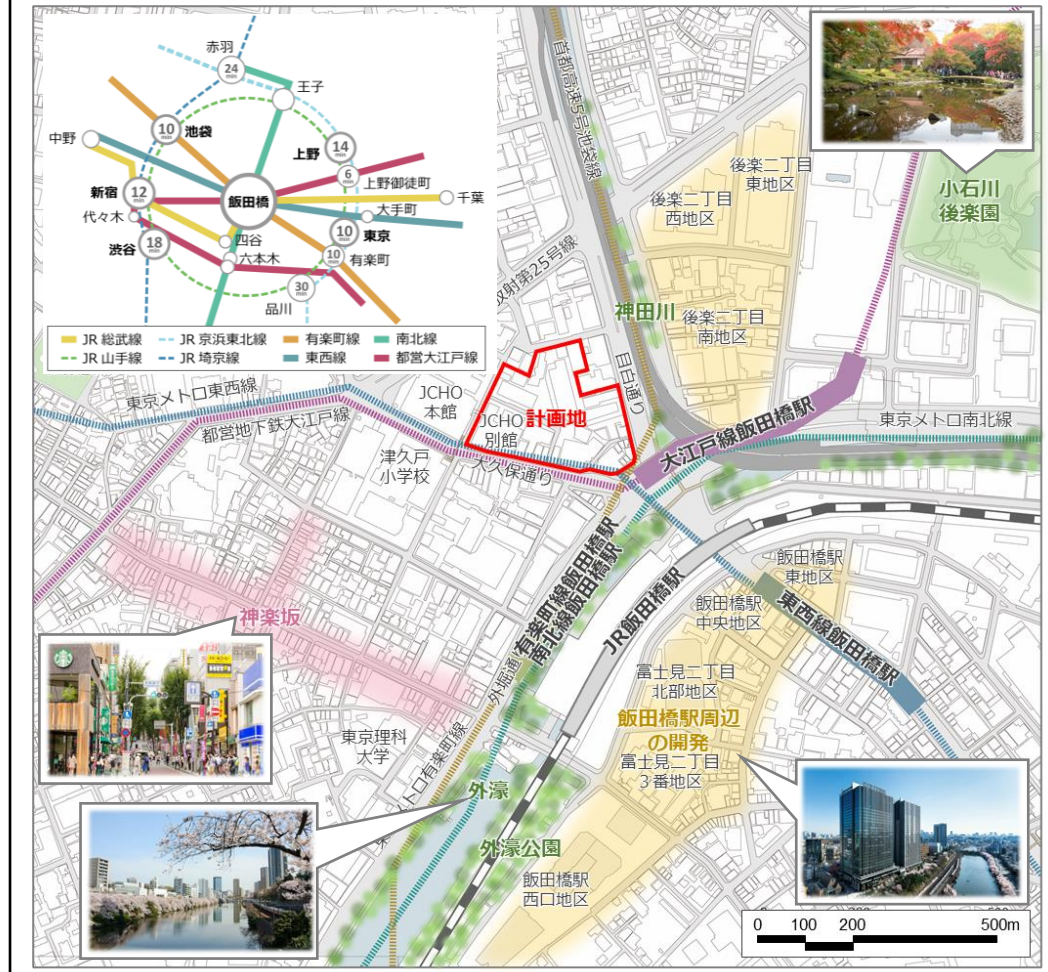
- ・既存のみどりを生かした、目に見えるみどりのネットワーク形成
- ・人々が憩うみどりの空間
- ・周辺の景観に配慮した視認性の高い広場や地下鉄出入口

■立地特性・ポテンシャル

○都心の主要なビジネス、観光エリアとアクセスしやすい
交通利便性の高い飯田橋駅前の立地

○飯田駅周辺の開発により、都市基盤整備やオフィス・住宅等の都市機能強化、オープンスペースの整備等が進み、利便性や環境増進が進む

○近隣に外濠、神田川、小石川後楽園、神楽坂などの歴史的資源や自然資源、観光資源が集積



■計画地及び周辺地域の課題

○駅前街区において老朽化建物の共同化が進みにくい

- ・老朽建物、耐震化済み建物、建替え済みの建物が混在(収益性の高い立地故、個別の土地活用や機能更新が進んでおり全面的な共同化が難しい)

○駅と駅、駅とまち、まちとまちのアクセスがしにくい

- ・駅周辺の歩道等の混雑や歩道のない道路、幹線道路や川により分断された街区間をつなぐ横断歩道橋は交通量に対して幅員が狭く、一部バリアフリー未対応

○オープンスペースの不足

- ・東口エリアは地域の方や駅利用者が憩うことのできる広場や公園等が乏しい
- ・駅前空間においてみどりが感じられる空間が少ない

○都市機能強化が必要

- ・立地特性を踏まえたインバウンド向けなど宿泊施設が少ない、地域医療機能の更新・強化の必要性

再開発の目標

□飯田橋駅前にふさわしい拠点形成、東口駅前空間の創出

□周辺開発と連携して飯田橋駅周辺の交通乗換利便性や駅からまちへの回遊性、防災性を高める都市基盤の強化

① 飯田橋駅における老朽市街地の更新

- 老朽化建物の建替えや共同化等による飯田橋駅前にふさわしい顔づくり
- 外濠、神田川等の歴史資源や豊かな自然環境と調和した街並み形成や駅前空間の形成

② 駅と駅、駅とまちをつなぐ都市基盤の更新

- 周辺開発と連携し、「駅と駅」、「駅とまち」をつなぐ歩行者ネットワークの拡充
- 歩行者動線におけるゆとりある幅員の確保やバリアフリー化等による利便性の強化

③ 立地を活かした複合市街地拠点の形成

- 都心における飯田橋駅、およびその駅前の立地を活かした、業務、商業、宿泊、居住、医療等の多様な都市機能の強化
- 駅前として賑わいを創出する機能、印象的な駅前空間の整備
- 地域の憩いや交流空間となる広場空間の充実

④ 環境負荷低減・防災性の向上

- 2050年ゼロエミッションの実現に向けた環境負荷低減への配慮
- 周辺の豊かな自然環境と連続・調和したみどりのネットワークの形成
- 緊急輸送道路に囲まれた街区における旧耐震建物の更新による街区一体での耐震性・防災性の強化
- 駅前拠点としての帰宅困難者への対応

I. 計画概要

1. 飯田橋駅周辺エリアの交通利便性向上や地域環境改善に資する都市基盤の整備

- (1)飯田橋駅周辺における都市基盤施設の整備への協力
- (2)地下、地上、デッキをつなぐ立体広場の整備
- (3)デッキ・地上の歩行者ネットワーク整備
- (4)地域広場の整備

2. 地域の交流拠点形成に向けた都市機能の導入

- (1)宿泊施設の整備
- (2)地域医療機能の更新への協力

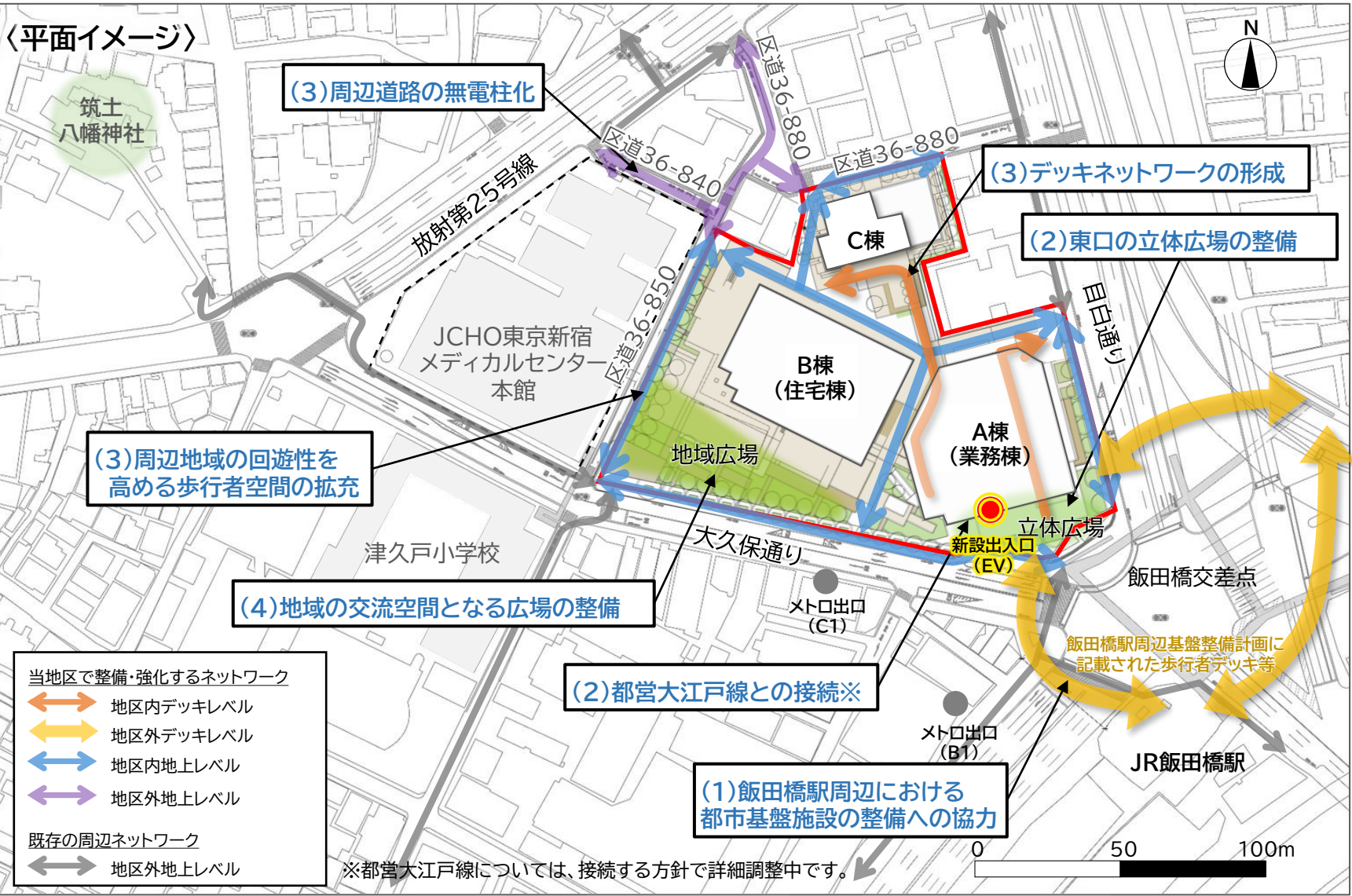
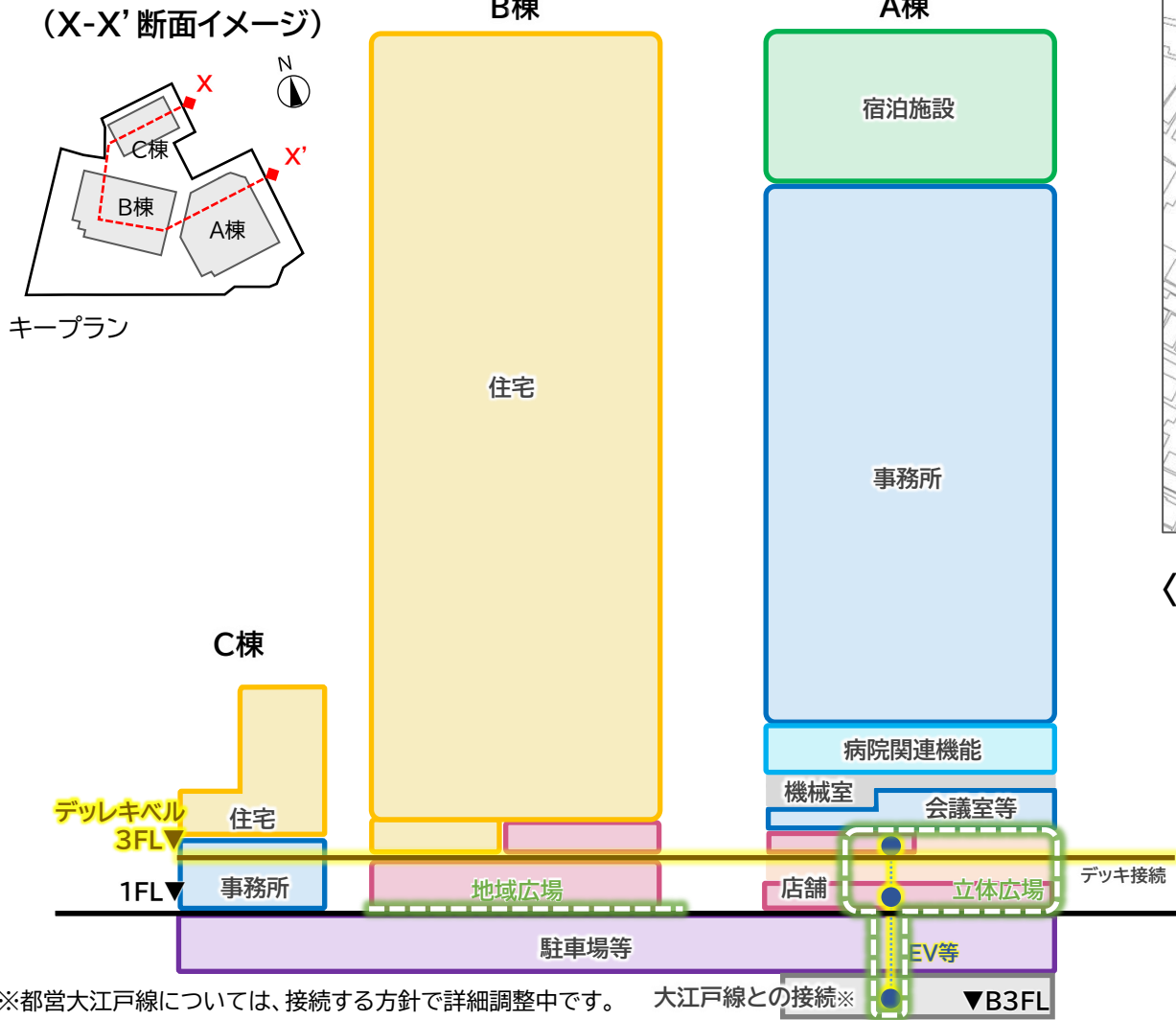
3. 環境負荷低減と防災対応力強化

- (1)環境負荷低減に向けた取組
- (2)地域の防災対応力強化に向けた取組

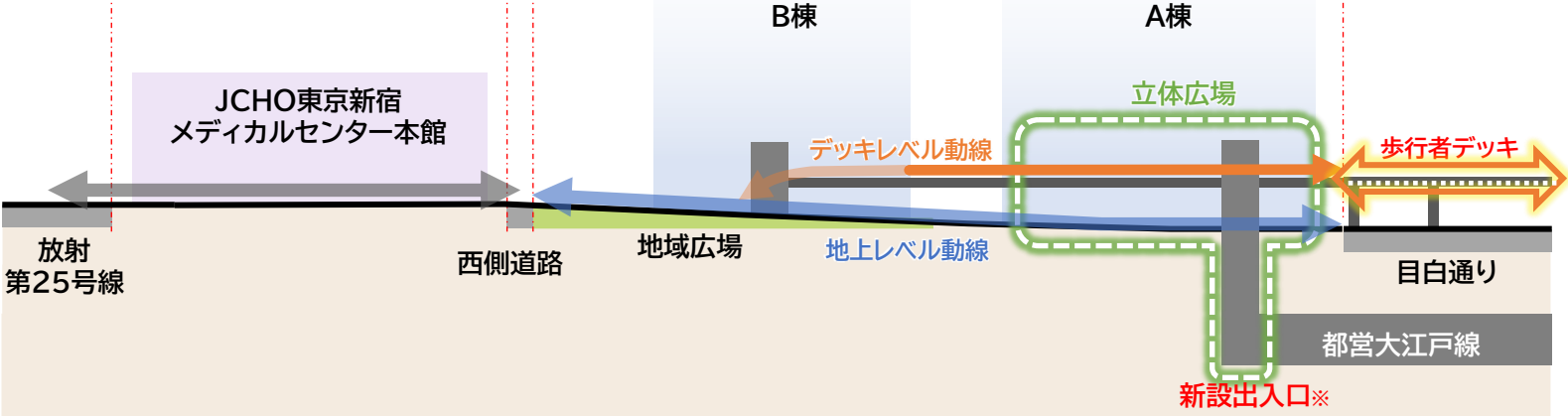
〈計画諸元〉

計画容積率	1,050%
敷地面積	約14,700㎡
延床面積	約208,000㎡
最高建物高さ	A棟・B棟:約180m、C棟:約50m
主要用途	事務所、店舗、住宅、ホテル、駐車場等

〈断面構成・導入用途イメージ〉



〈大久保通り沿い断面イメージ〉



※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

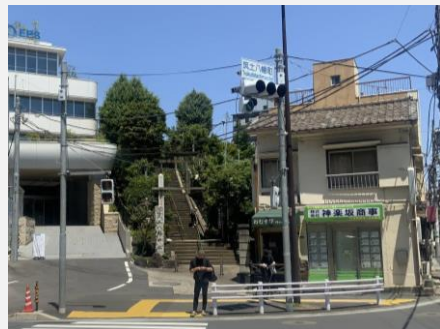
Ⅱ. 地区特性

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

○まちの成り立ち

- 江戸時代に地区西側の高台には筑土八幡神社、地区内の武家屋敷内にも宮比神社が建立されていた

□東京市牛込区全図(明治40年)



地区西側にある筑土八幡神社の高台

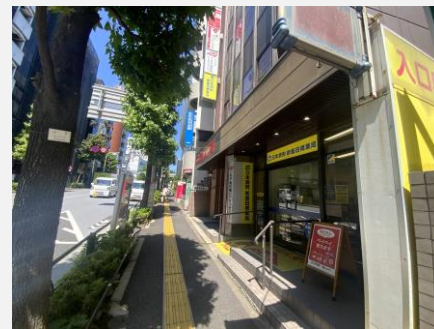
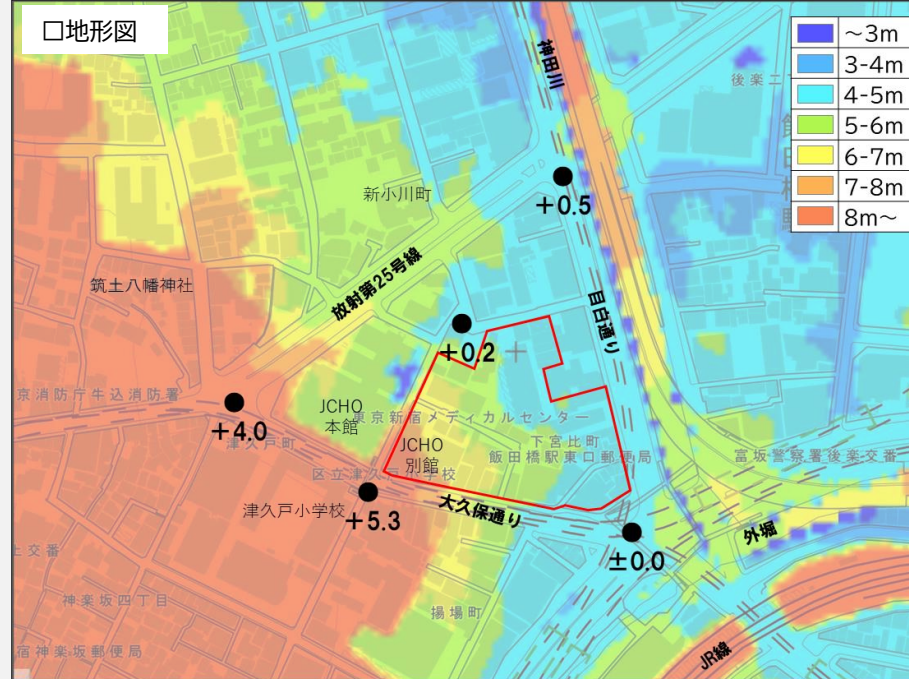


筑土八幡神社境内の緑地

○地形

- 神田川と外堀に沿って低地が広がる。西側は標高が高くなり、地区内は大久保通りに沿って約5mの高低差がある

□地形図



大久保通り沿いの傾斜

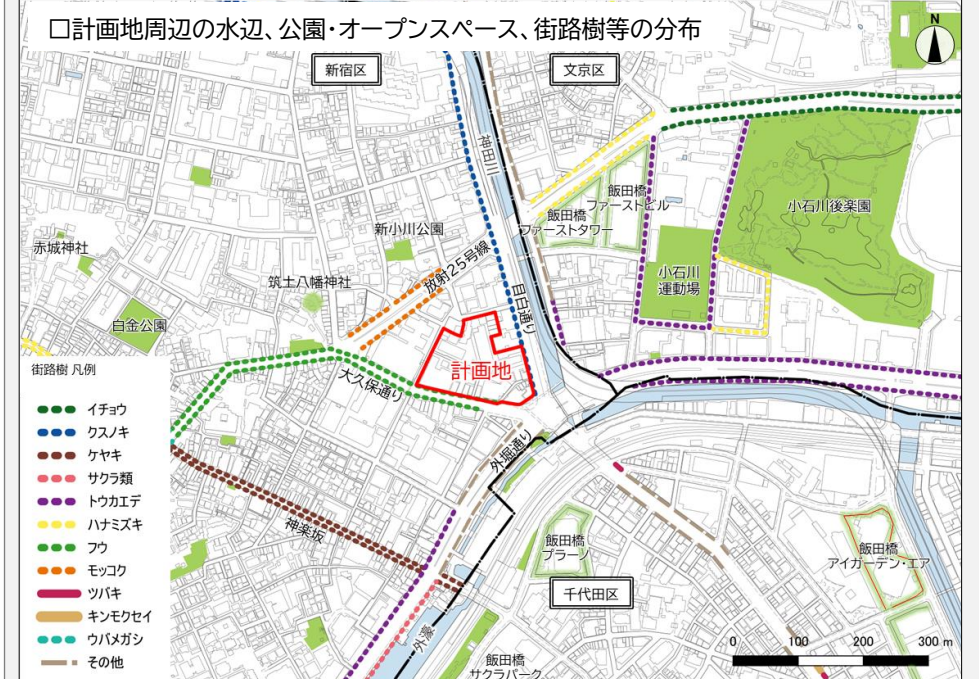


西側道路沿いの傾斜

○自然環境・オープンスペース

- 神田川、外堀の水辺空間、社寺のみどり、幹線道路沿いの街路樹など緑化空間が形成されているが、地区周辺には公園や広場等が少ない

□計画地周辺の水辺、公園・オープンスペース、街路樹等の分布



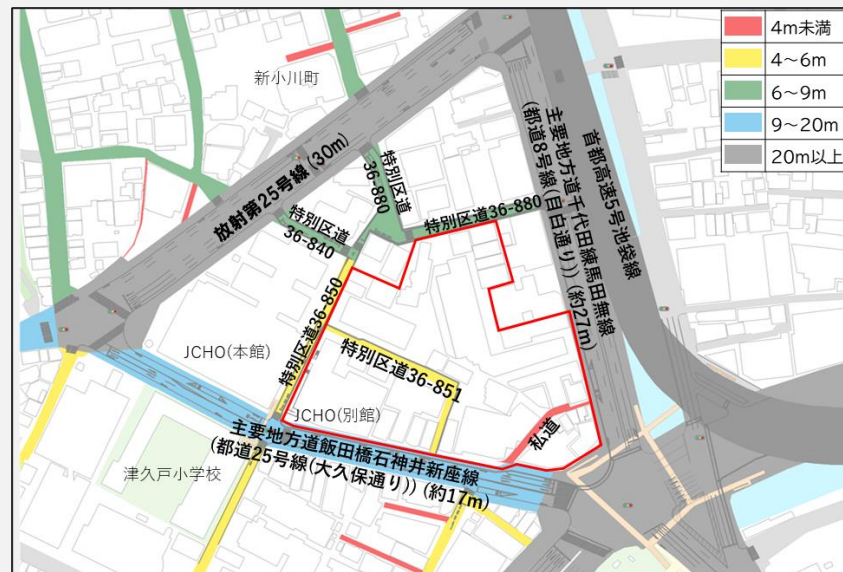
大久保通り沿いの街路樹(フウ)



目白通り沿いの街路樹(クスノキ)と神田川

○都市基盤

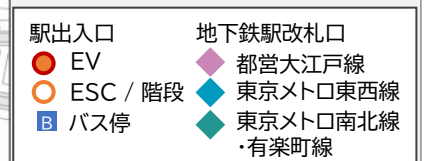
- 都道目白通り、大久保通り、外堀通りといった幹線道路に面し、これらが交差する五差路に接している



- 飯田橋交差点の横断歩道橋は交通量に対して幅員が狭く、一部バリアフリー未対応で、再整備が検討されている



- 鉄道5路線が乗入れ、各所に駅出入口があるものの、当地区には地下鉄から直接アクセスできる出入口がない



II. 地区特性

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

○土地利用

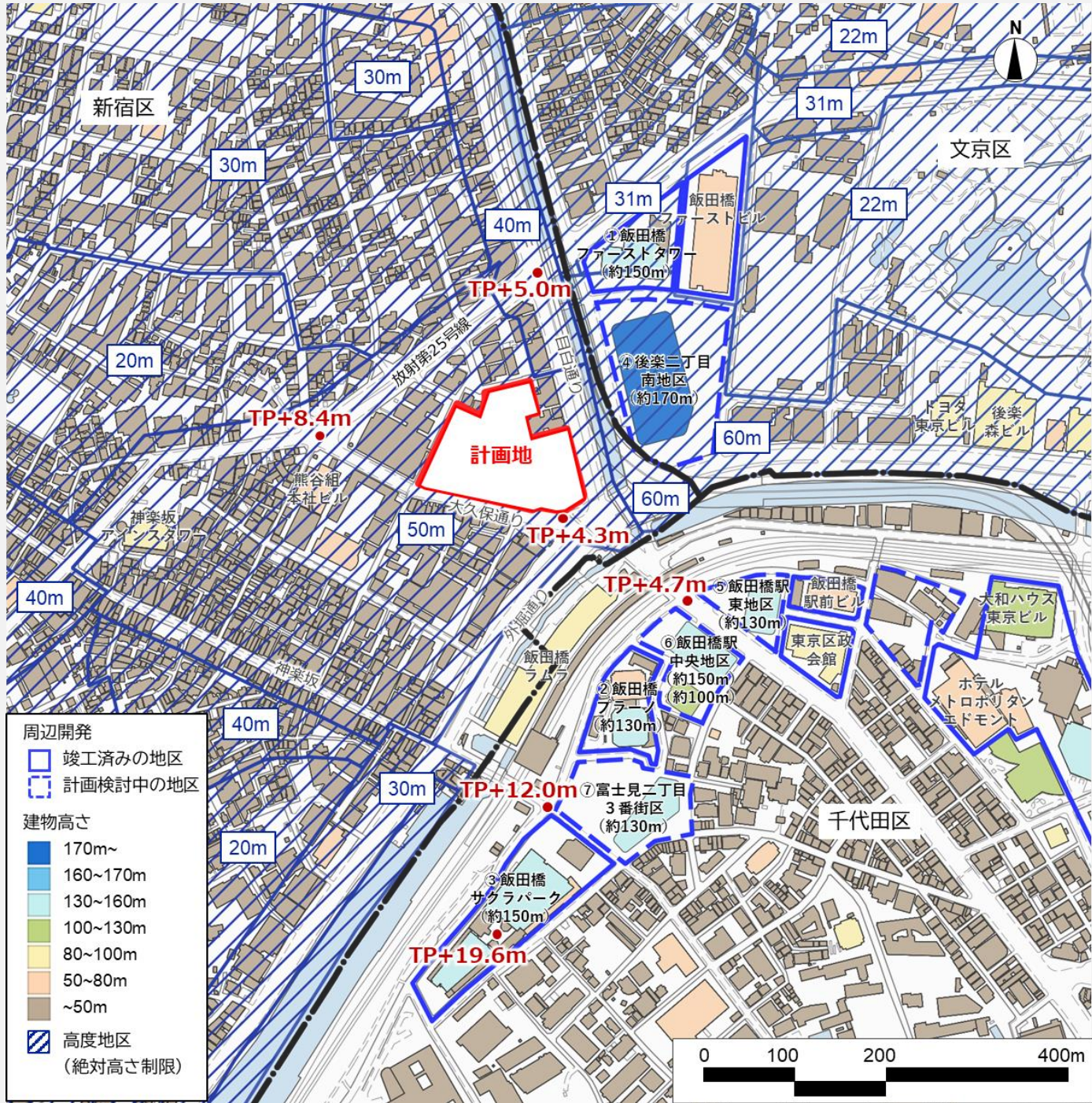
- 地区内、周辺には業務系用途を中心に商業・住居系用途が混在し、総合病院、小学校などの公共施設が立地
- 放射第25号を挟んだ北西側には住宅を中心に事務所が混在している



教育文化施設
厚生医療施設
事務所建築物
専用商業施設
住商併用建物
宿泊・遊興施設
倉庫運輸関係施設
独立住宅
集合住宅
住居併用工場

○建物高さ・周辺開発動向

- 当地区を含む周辺エリアには、絶対高さ制限により40～50m程度の中規模の建物が集積している
- 飯田橋駅周辺において再開発の動きが多数あり、更なる大街区化、高度利用化が想定される
- 将来的には、計画地の幹線道路を挟んだ東側・南側において約130m～170mの高層棟が建ち並ぶ計画



II. 地区特性

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

○周辺景観特性

- 幹線道路沿いは高さ40～50m程度の建物が建ち並び、水平基調の建物が比較的多く建ち並んだ整然とした街並みを形成し、足元には豊かな街路樹が連続
- 近隣の神楽坂エリアはヒューマンスケールな歩行者空間に店舗等が建ち並んだ界隈性のある街並みを形成
- 五差路交差点に面する当地区は飯田橋駅や幹線道路からのアイストップとなる

⑥ 筑土八幡神社



- 大久保通りの突き当りには高台にある筑土八幡神社の鳥居と豊かな緑が視認される

⑤ 区道36-880号（隣接街区）



- 40～50m程度の事務所・集合住宅等が建ち並び、
- 生垣などの緑化により落ち着いた街並みが形成されている。

④ 区道36-880号



- 40～50m程度の事務所・集合住宅等が建ち並び、
- 生垣などの緑化により落ち着いた街並みが形成されている。

③ 目白通り



- 街路樹が連続し、軒高の揃った連続的な街並みを形成。
- 神田川上部の高速道路により、神田川の存在が感じられにくく、閉塞感や対岸街区との心理的な境界が生じている。

⑦ 大久保通り

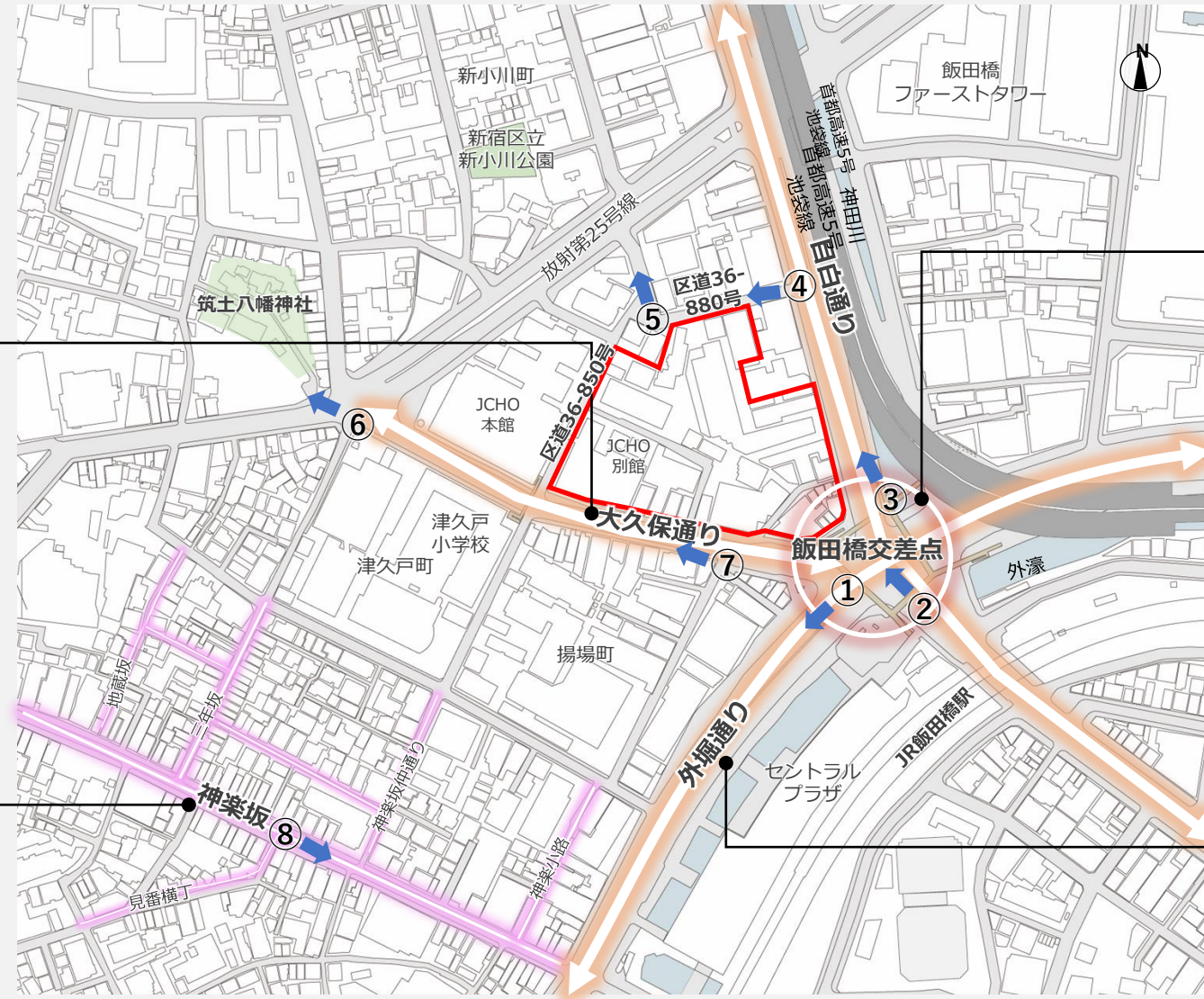


- 勾配のある大久保通り沿いには連続的な街路樹と低層部は店舗が並び連続的な賑わいが感じられる街並みを形成

⑧ 神楽坂



- ヒューマンスケールな歩行者空間に店舗等が建ち並んだ界隈性のある街並みを形成



② 飯田橋交差点



- 五差路のアイストップとなり、横断歩道橋からも視認性が高い

① 外堀通り



- 外濠自体は視認されないが、樹幹の大きな豊かな街路樹によりみどりが感じられる通り空間が形成されている。

景観形成
の目標・
考え方

外濠・神田川の歴史的資源や水や緑と調和した潤いある景観形成

- 歴史的資源や緑と調和した景観（A）
- 歴史・文化・自然資源と調和した、首都の風格を際立たせる景観形成（E）
- 史跡江戸城外堀跡の水と緑をはじめ、地域特性を一体的に生かして景観形成を推進(E)
- 地域に刻まれた「まちの記憶」を活かした景観形成（F）
- 変化に富んだ地形、神田川・外濠などの水辺などを新宿区の景観の財産として景観形成を誘導（F）
- 水辺とみどり豊かな潤いのある景観形成を進める（F）
- 神楽坂や外濠の景観に配慮した、良好な景観の形成を図る(G)
- 神田川や外濠等の水辺景観と調和した施設整備、東京を代表とする貴重な外濠周辺の都市景観の形成（J）

交通の要所である飯田橋駅前、幹線道路沿いにふさわしく、
風格や賑わいが感じられる景観形成

- 駅とまちをつなぐ“印象的で分かりやすい”空間の整備（D）
- 首都東京が有する歴史性と象徴性を併せ持った風格あるランドマークや眺望景観（E）
- 地域の特色を生かし、風格のあるまちなみの形成や快適な歩行者空間の整備などを進め、賑わいのある景観を創出（F）
- 飯田橋駅－地域の景観特性を活かした駅前景観づくり（J）
- 鉄道の車窓からのシークエンス景観に配慮し、外濠でしか得られない、みどりで包まれた眺め、歴史と風格を感じる眺め、開放感のある眺めなどの保全と創出を図る(J)
- 交通の要所であり、エリアの顔となる飯田橋駅前には、五差路上の歩道橋からの眺めを風格のある街路景観とするとともに、地上部は賑わいのある景観とする（K）
- 幹線道路沿いでは、賑わいやゆとりを感じさせる快適な歩行者空間をつくる（K）
- アイストップとなる道路の折れ曲がり部分や突き当たり部分などを活かした景観をつくる（K）
- 賑わいや周辺環境に配慮された建築物を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい街並み景観を形成（L）

配置

壁面の位置の連続性や隣棟間隔にも配慮しながら、
神田川への顔向けを意識した配置

- 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする（E）
- 神田川にも建築物の顔を向けた配置とする(E)
- 隣地間隔や隣棟間隔を十分確保し、庭園からの眺望の開放感を阻害しないようにする(E)

規模・
高さ

周辺とのスカイラインの調和

- 高さは、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける(E)
- 神田川沿いの散策路や橋梁などの周辺の主要な眺望点からの見え方に配慮する(E)

- A. 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）
B. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）
C. 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（令和6年3月改定）
D. 飯田橋駅周辺基盤整備計画（令和7年7月）
E. 東京都景観計画（平成30年8月改定）
F. 新宿区まちづくり長期計画「都市マスタープラン」（平成29年12月）
G. 新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」（令和5年7月改定）
H. 新宿区みどりの基本計画（平成30年3月改定）
I. 飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン（令和4年8月）
J. 新宿区景観まちづくり計画（令和5年3月改定）
K. 新宿区景観形成ガイドライン（令和5年3月改定）
L. 飯田橋駅前地区地区計画（令和4年1月決定）

形態・意匠

神田川からの眺望に対して圧迫感を感じさせない配慮
（長大壁面を避ける、壁面の分節化等）

- 外壁は、神田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る（E）
- 長大な壁面を生じさせないようにし、壁面を分割するなど、庭園からの眺望に対して、圧迫感を感じさせないようにする（E）

外濠からの見え方に配慮し、周辺建築物や自然環境、歴史的資源との調和を図った、
伝統やおもむき、風格を感じさせる形態・意匠

- 建築物全体及び隣接する建築物等との形態のバランスを検討し、特に庭園景観の背景としてふさわしい落ち着いた意匠とする（E）
- 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺の自然環境や周辺建築物と調和を図る（E）
- 外壁等を自然素材や落ち着いた色彩、歴史を偲ぶ外構などとした、神楽坂や外濠と調和したデザイン(I)
- 外装の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。(J)
- 形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、外濠と周辺建築物等が一体となった歴史あるおもむきを感じる景観の創出に配慮する(J)
- 駅前の賑わい拠点に相応しい形態意匠とする（K）
- 駅前の角地に位置する建築物は、まちなみのシンボルとなることを考慮した意匠とする（K）
- ファサードの連続性を意識し、落ち着いた形態意匠とする（K）

低層部

賑わいが感じられる沿道景観を形成する低層部の開放的な設え

- ゆとりある通行機能及び人々が交流・滞留できる機能を備えた、まちの顔となる広場空間を整備（E）
- 建物低層部を人々の活動が感じられる開放的な設えなどとした、賑わいのある街並みの形成（I）
- 低層部は開放的なつくりとし、賑わいを感じさせる沿道景観を形成する（K）

オープンスペース

周辺環境との連続性や一体性に配慮し居心地の良いオープンスペースの整備

- 隣接する敷地や公共施設と一体となったオープンスペースを新たに創出（J）
- 神田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる（E）
- 五差路付近や地下鉄出入口周辺などにおける、待ち合わせや憩い・交流の場となる多層に繋がる印象的な滞留空間の整備（I）
- 誰もが利用しやすい居心地の良い空間やゆとりある都市空間、地域コミュニティの場となる新たな賑わい空間等の創出（J）

みどり

外濠のみどりと一体となった厚みや潤いのあるみどりや
幹線道路沿道のみどりとつながりのあるみどりの充実

- 公園・緑地などと一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実（C）
- 周辺のみどりと、駅周辺のまちづくりによって新たに創出されるみどりがつながる、面的な緑のネットワークを拡大（D）
- 敷地外周部は緑化を図り、庭園の緑との連続性を確保し、潤いのある空間を創出(E)
- 幹線道路沿道の良好なみどりによる景観づくり（H）
- 外濠のみどりととの連続性を確保し、潤いのある空間の創出(J)
- 道路に面した場所などにおける、人の目にとまりやすいみどりの整備（I）

夜景

落ち着いた印象的な夜間景観の形成

- 皇居周辺では、豊かな自然環境や生態系に配慮し、皇居の森やお濠の暗さを生かした美しく落ち着いた印象的な夜間景観を形成(E)
- 幹線道路は、機能的な明るさを確保した上で、都市軸として連続性のある夜間景観を形成(E)

■ 地区特性

○まちの成り立ち

- 江戸時代に地区西側の高台には筑土八幡神社、地区内の武家屋敷内にも宮比神社が建立されていた

○地形・自然環境

- 神田川と外堀に沿って低地が広がる。西側は標高が高くなり、地区内は大久保通りに沿って約5mの高低差がある
- 神田川、外堀の水辺空間、社寺や公園のみどり、幹線道路沿いの街路樹など豊かな緑化空間が形成されているものの、地区周辺には公園や広場等が少ない

○都市基盤

- 都道目白通り、大久保通り、外堀通りといった幹線道路に面し、これらが交差する五差路に接している
- 飯田橋交差点の横断歩道橋は交通量に対して幅員が狭く、一部バリアフリー未対応で、再整備が検討されている
- 鉄道5路線が乗入れ、各所に駅出入口があるものの、当地区への出入口はない

○土地利用

- 地区内、周辺には業務系用途を中心に商業・住居系用途が混在し、総合病院、小学校などの公共施設が立地。北西側には住宅を中心に事務所が混在している

○周辺開発動向

- 当地区を含む周辺エリアには、絶対高さ制限により40～50mの中規模建物が集積している
- 飯田橋駅周辺において再開発の動きが多数あり、オフィスビルを中心とした更なる大街区化、高度利用化が想定される
- 将来的には、計画地の幹線道路を挟んだ東側および南側において約130m～170mの高層棟が建ち並ぶ計画

○周辺景観特性

- 幹線道路沿いは水平基調の建物が比較的多く建ち並んだ整然とした街並みを形成し、足元には豊かな街路樹が連続
- 近傍の神楽坂エリアはヒューマンスケールな歩行者空間に店舗等が建ち並んだ界限性のある街並みを形成
- 五差路交差点に面する当地区は飯田橋駅や幹線道路からのアイストップとなる

■ 上位計画における位置づけ

○景観形成の目標・考え方

- 外濠・神田川といった歴史的資源や水と緑と調和した潤いある景観形成
- 交通の要所である飯田橋駅前、幹線道路沿いにふさわしく、風格や賑わいが感じられる景観形成

○配置、規模、高さ

- 壁面の位置の連続性や隣棟間隔にも配慮しながら、神田川への顔向けを意識した配置
- 周辺とのスカイラインの調和

○形態・意匠

- 神田川に対して圧迫感を感じさせない配慮（長大壁面を避ける、壁面の分節化等）
- 外濠からの見え方に配慮し、周辺建築物や自然環境、歴史的資源との調和を図った、伝統やおもむき、風格を感じさせる形態・意匠

○低層部

- 賑わいが感じられる沿道景観を形成する低層部の開放的な設え

○オープンスペース

- 周辺環境との連続性や一体性に配慮し居心地の良いオープンスペースの整備

○みどり

- 外濠のみどりと一体となった厚みや潤いのあるみどりや幹線道路沿道のみどりとつながりのあるみどりの充実

○夜間景観

- 落ち着きのある印象的な夜間景観

■ 景観形成の目標

交通の要所である飯田橋駅前、幹線道路沿いにふさわしく、風格や賑わいが感じられる景観形成
外濠・神田川と調和したみどり豊かで潤いある景観形成

■ 景観形成の基本方針

遠景 飯田橋駅前の拠点として周辺との一体感や品格を意識した都市景観の形成

- ① 飯田橋駅周辺の拠点性に配慮したスカイラインの形成
- ② 周辺市街地へ配慮した高層棟の圧迫感低減
- ③ 品格ある高層部の景観の形成

中景 駅前のシンボル性や目白通り・神田川沿いへの顔づくりを意識した街並み形成

- ① 飯田橋駅前におけるシンボル性の高いまちの顔の形成
- ② 神田川沿いのみどりが感じられ落ち着いた景観形成

近景 場所の特性に合わせて周辺との連続性や調和を意識した低層部・歩行者空間・広場空間の形成

- ① 大久保通り沿いの賑わいやみどりの連続性を意識した低層部の景観形成
- ② 周辺市街地との連続性を意識したヒューマンスケールな歩行者回遊空間の形成

夜景 駅前の拠点性や周辺市街地に配慮した夜間景観の形成

- ① 飯田橋駅前に相応しい風格・品格ある象徴的な夜間景観の形成
- ② 周辺市街地へ配慮した落ち着きを感じる夜間照明計画

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

遠景 ① 飯田橋駅周辺の拠点性に配慮したスカイラインの形成

【立地・景観特性】

- 計画地は、神田川や皇居、小石川後樂園等に対する景観への配慮が求められる範囲内に位置する。

【上位計画】

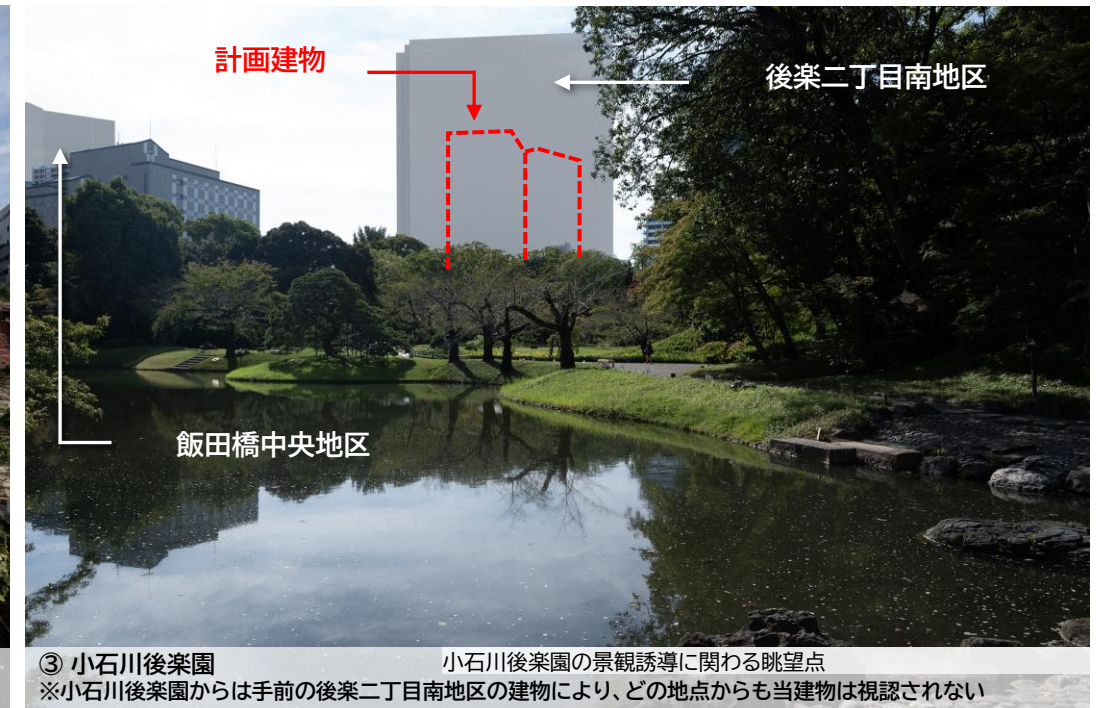
- 特に風格ある景観を望むことができる眺望点及び特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点からの見え方については、建築物の高さ、配置、形態、色彩等に関し、特段の配慮をする（東京都景観計画-皇居周辺の風格ある景観誘導）
- 庭園内部の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、庭園からの眺望を阻害する高さや規模とならないように配慮する（東京都景観計画-文化財庭園等の眺望に配慮した景観誘導（小石川後樂園））

【計画方針】

飯田橋駅周辺の高層建築物群と調和した、一体的なスカイラインの形成

- 上位計画で定められる景観上重要な眺望点（皇居周辺・小石川後樂園※）からの見え方に配慮した高さ・規模とする。

※小石川後樂園からは手前の後楽二丁目南地区の建物により、どの地点からも当建物は視認されない



遠景 ② 周辺市街地へ配慮した高層棟の圧迫感低減

【立地・景観特性】

- 計画地は、飯田橋駅周辺の開発による高層化が進むエリアと、絶対高さ制限による中低層建物が広がるエリアの中間に位置する。
- 区域内には地域医療拠点の役割を担う病院を含んでおり、機能継続を前提とした整備が求められる。

【上位計画】

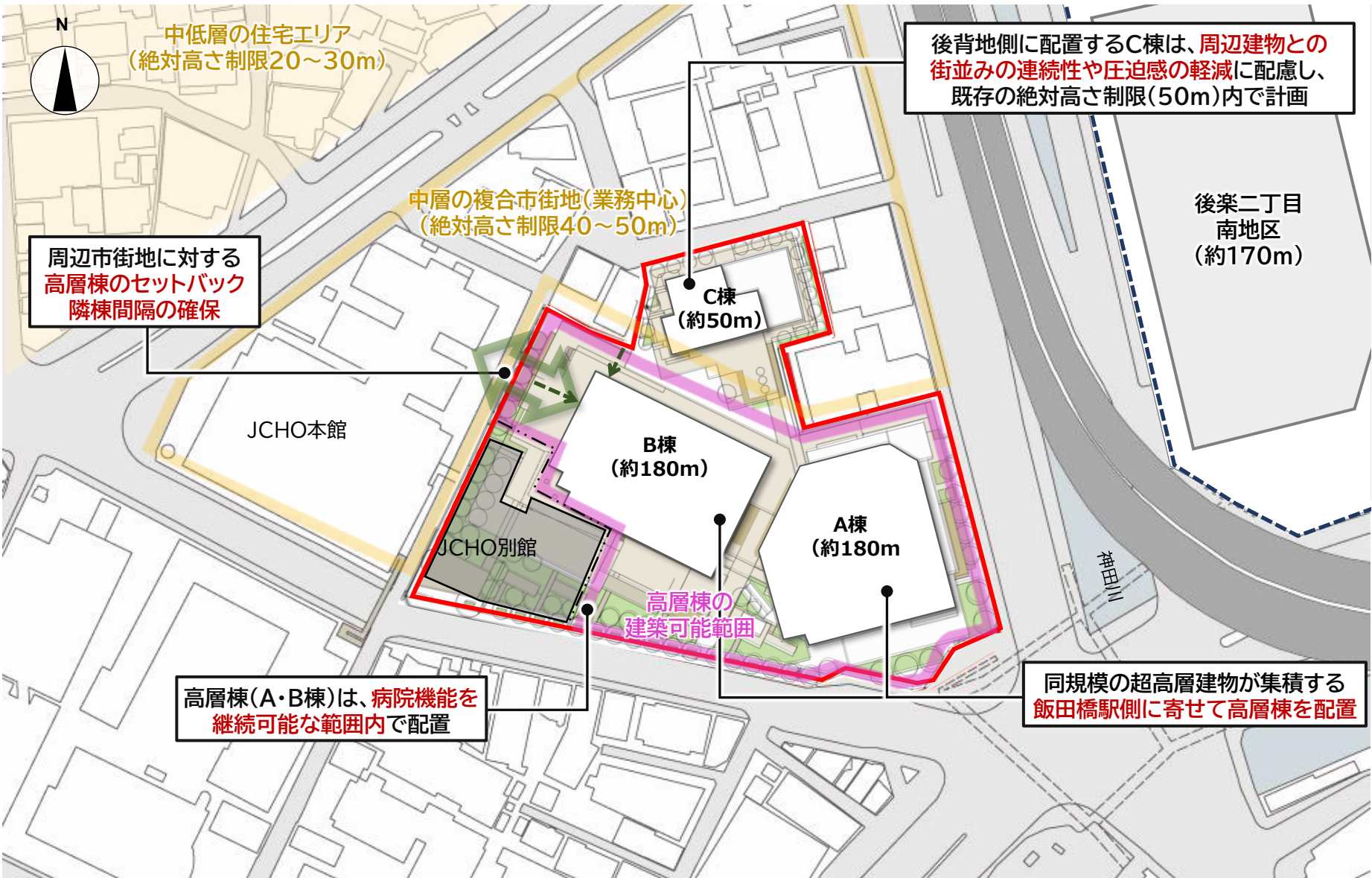
- 神田川にも建築物の顔を向けた配置とする(東京都景観計画-神田川景観基本軸)
- 隣地間隔や隣棟間隔を十分確保し、庭園からの眺望の開放感を阻害しないようにする(東京都景観計画-文化財庭園等の眺望に配慮した景観誘導(小石川後樂園))

【計画方針】

周辺に配慮した計画建物の規模及び配置の設定、圧迫感の低減

- 飯田橋駅側は、周辺開発と同程度の規模の高層棟として計画することにより、拠点性を創出する。
- 中低層の住宅が広がる後背地側は、既存の絶対高さ制限内の規模で計画し、再開発に参画しない区域外建物を含む周辺建物との調和を図る。

配慮事項1) 後背住宅地に対する隣地間隔の確保、圧迫感の軽減



(参考)配棟計画の前提条件

1. 事業区域の設定

- 街区において築年数が浅いことから再開発に参画しない意向の建物が複数存在し、不整形な区域形状となっているため、高層棟は日影・斜線制限等が厳しい北側を避けて配置する必要がある。



2. 地域医療を担う病院(JCHO別館)の機能継続

- 再開発建物の建設工事中も地域の重要な医療拠点(JCHO別館建物)を機能継続し、再開発ビル竣工後に病院機能の一部機能移転を検討中
- 再開発建物は既存のJCHO別館建物に干渉しない範囲で、駅前の新たな拠点形成にふさわしい有効高度利用を実現する計画としている。

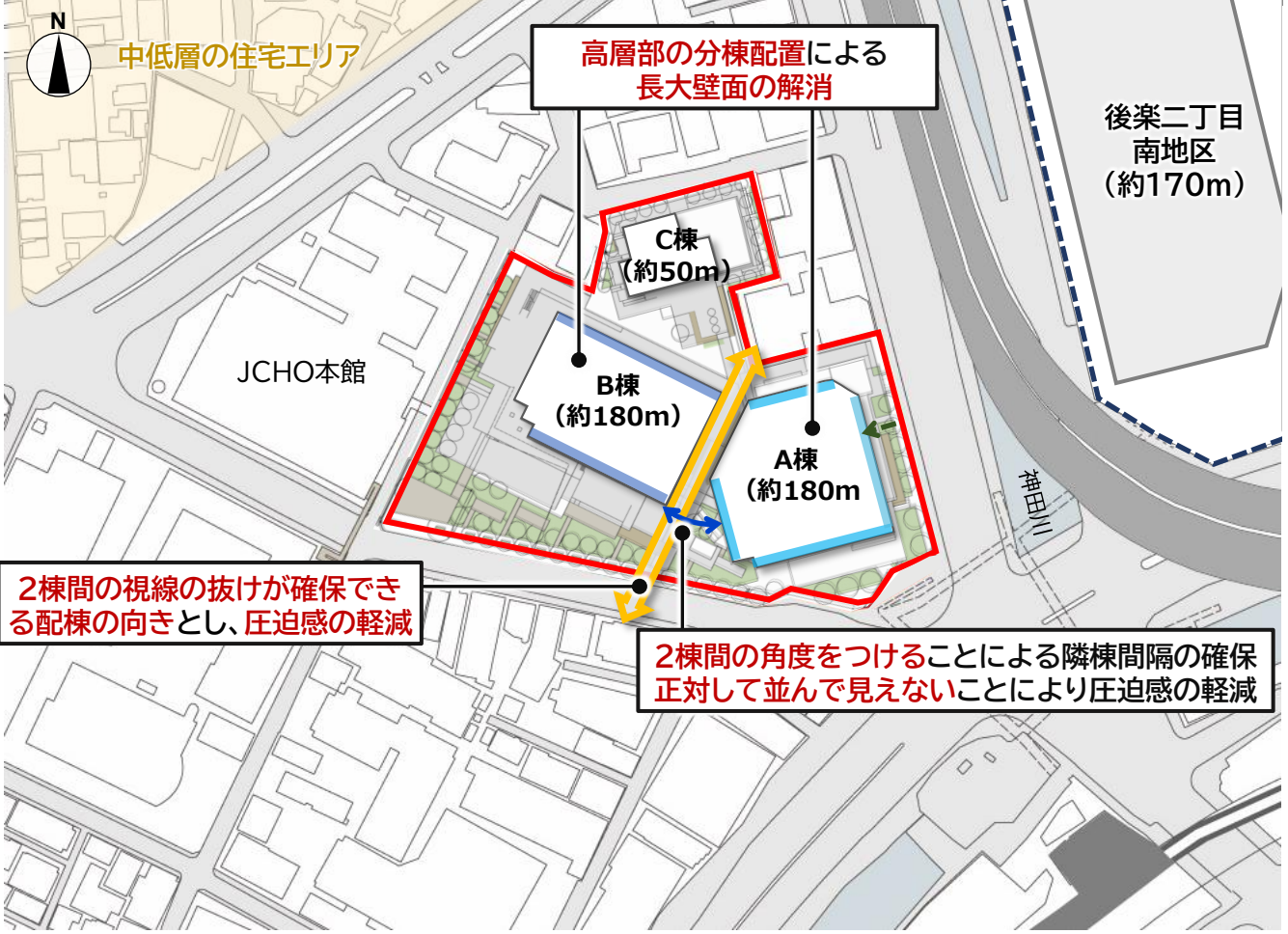


遠景 ② 周辺市街地へ配慮した高層棟の圧迫感低減

- 【立地・景観特性】
- 計画地は、飯田橋駅周辺の開発による高層化が進むエリアと、絶対高さ制限による中低層建物が広がるエリアの中間に位置する。
- 【上位計画】
- 隣地間隔や隣棟間隔を十分確保し、庭園からの眺望の開放感を阻害しないようにする(東京都景観計画-文化財庭園等の眺望に配慮した景観誘導(小石川後樂園))

- 【計画方針】
- 周辺に配慮した計画建物の規模及び配置の設定、圧迫感の低減**
- 高層棟は、後背市街地や病院に対する十分なセットバックを行うとともに、分棟化により長大壁面を解消し、さらに角度を付けた配棟により視線の抜けを確保し、圧迫感の低減を図る。

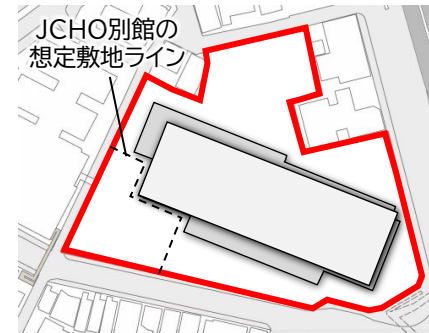
配慮事項2) 高層棟の分棟化、角度をつけた配置による都市景観への配慮



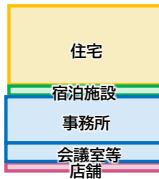
(参考)高層部ボリューム見え方の比較

検討案①(1棟案)

<配置イメージ>

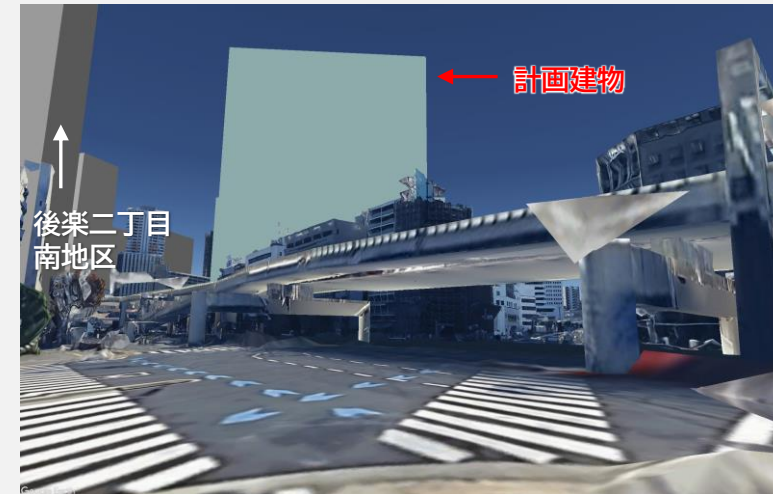


※同規模(容積率1050%)
を1棟で計画する場合
※壁面後退制限も同条件で
検討

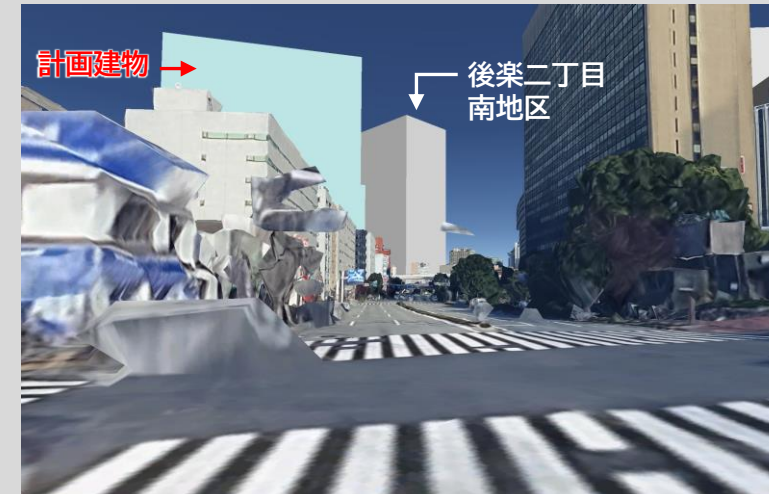


(右図)断面構成イメージ

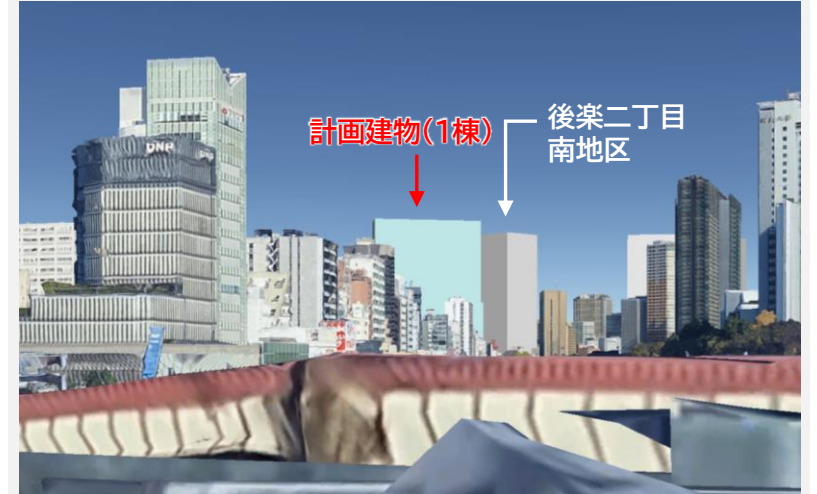
【1】新隆慶橋交差点 (計画地北側)



【2】神楽坂下交差点 (皇居周辺の風格ある景観誘導に関わる眺望点)

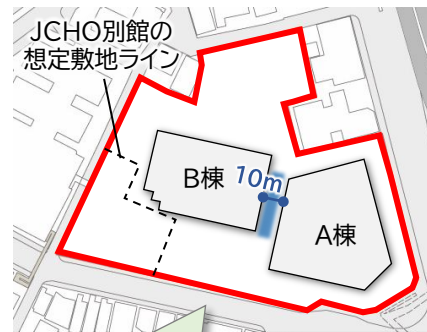


【3】市ヶ谷橋 (皇居周辺の風格ある景観誘導に関わる眺望点) ★特に配慮すべき外濠景観を望むことのできる眺望点

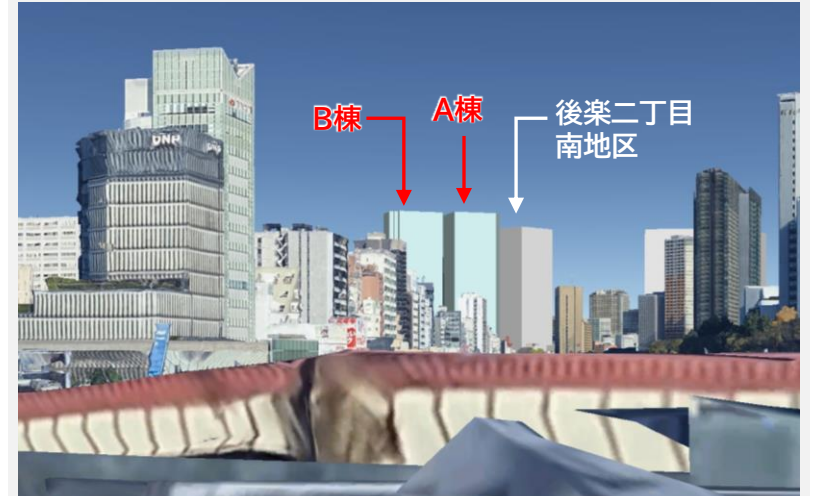
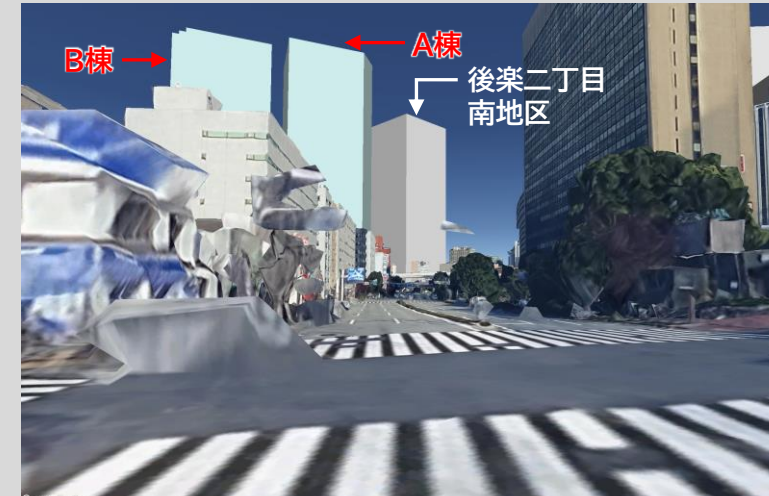
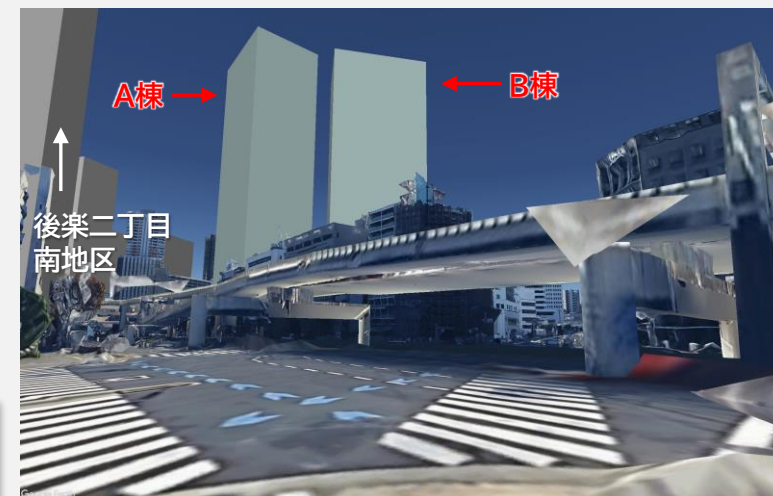


検討案②(分棟案)

<配置イメージ>



◎分棟化により長大壁面を解消
▲2棟の正対する範囲が広い

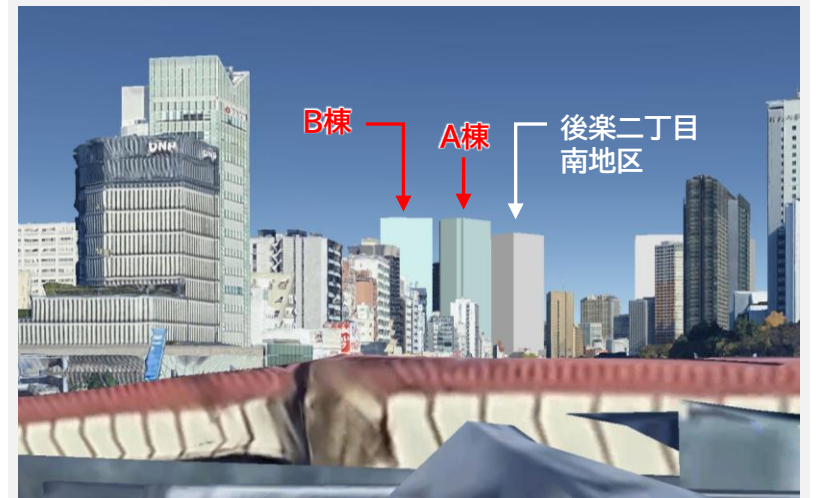
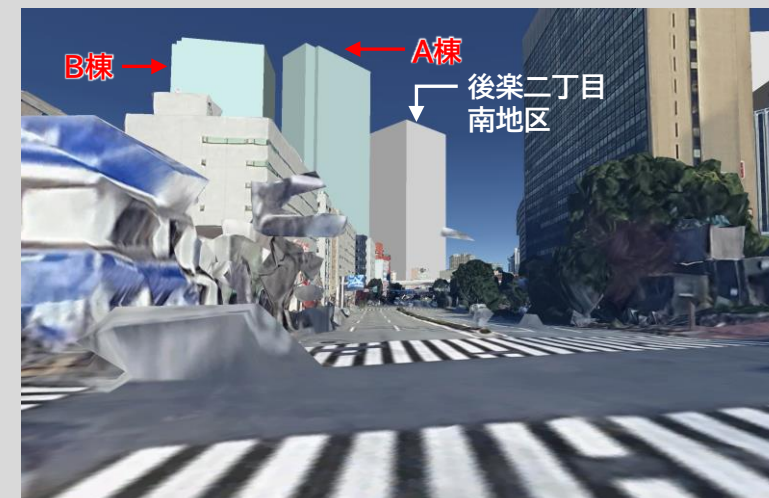
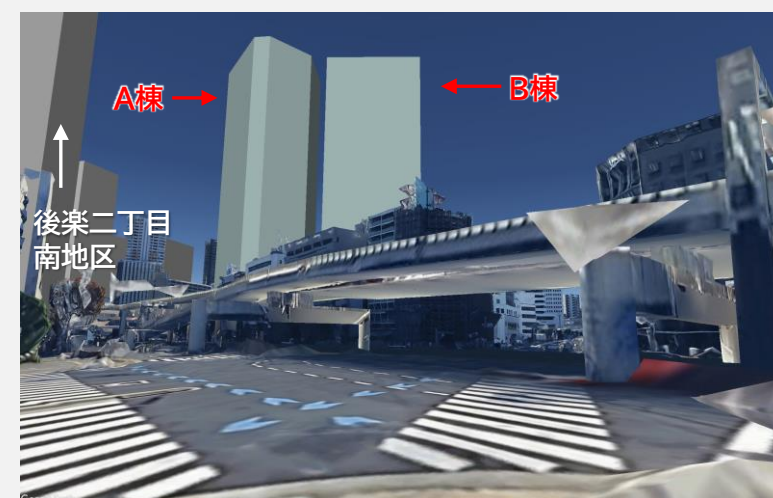


計画案(角度を付けた分棟案)

<配置イメージ>



◎最低限の離隔を確保しつつ、
角度を付けることにより
圧迫感を軽減



遠景 ③ 品格ある高層部の景観の形成

【立地・景観特性】

- ・周辺には隣接するJCHO本館やマンション、目白通り沿いのオフィスビルなど横連窓の建物が多く建ち並んでいる

【上位計画】

- ・首都東京が有する歴史性と象徴性を併せ持った風格あるランドマークや眺望景観（東京都景観計画）
- ・形態意匠は、伝統と現代が重なった粋なデザインとするなど、外濠周辺の歴史あるおもむきと調和した質の高いもの、風格のあるものとする(J)
- ・駅前の賑わい拠点に相応しい形態意匠とする（新宿区景観形成ガイドライン）
- ・駅前の角地に位置する建築物は、まちなみのシンボルとなることを考慮した意匠とする（新宿区景観形成ガイドライン）

【計画方針】

飯田橋駅前の風格や象徴性を意識した高層部の景観

- ・視認性の高い道路つきあたりの建物中層部から高層部に、視認されやすいスケール感を有したランドマークとなる空間を立体的に配置し、飯田橋駅前の拠点として風格や象徴性が感じられる高層部の景観形成を図る

周辺建物も含めた一体感や品格ある景観を生み出す高層部の景観

- ・用途が異なる2棟の高層部の水平基調の共通したデザインにより、街区全体での一体感や周辺建物との調和を図りながら、品格ある街並みを形成する

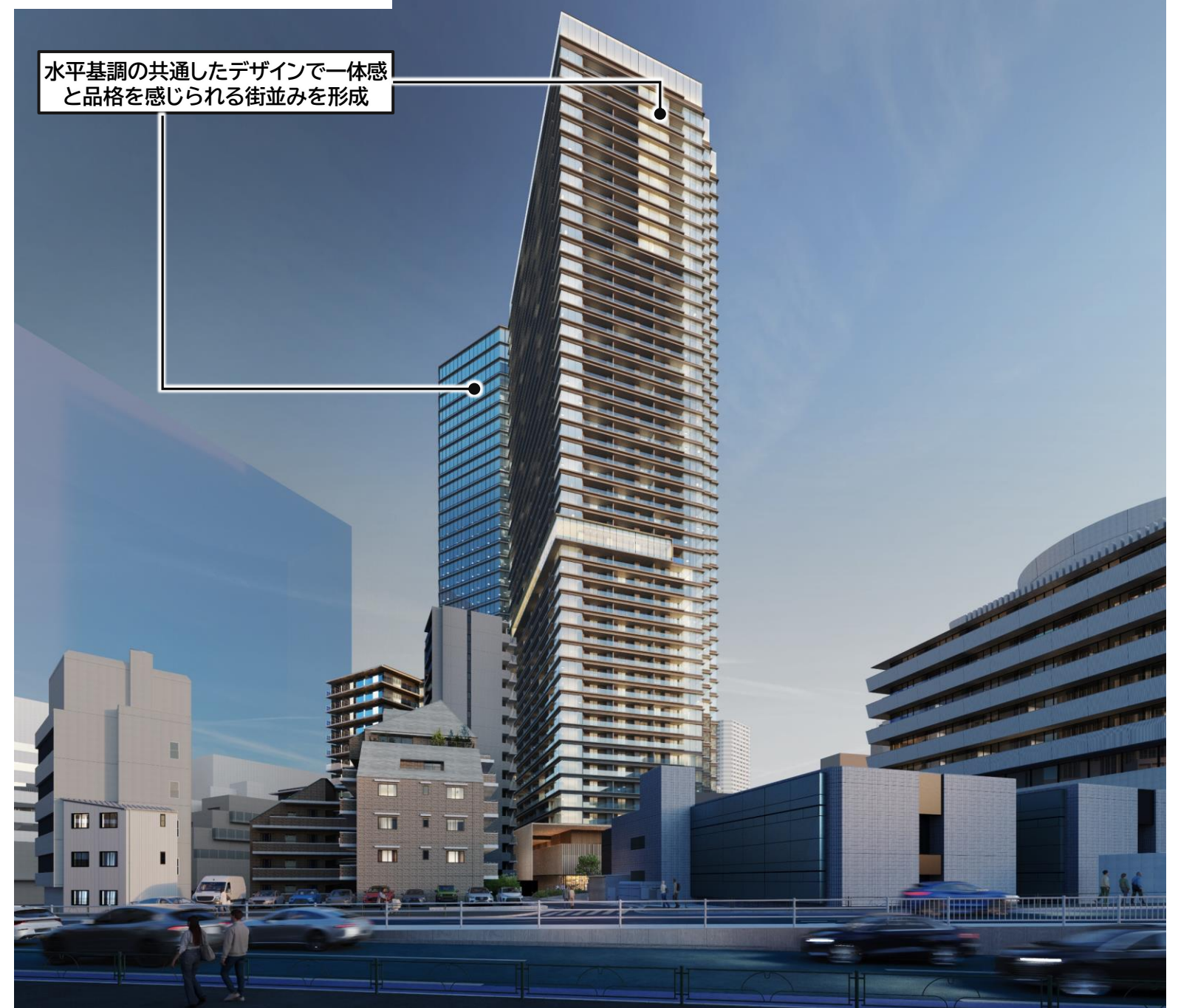
〈飯田橋駅前の拠点としての風格や象徴性を表現するランドマークとなる空間〉

①目白通りのつきあたりに当地区を見る



〈周辺建物とも調和を図った2棟の共通した建物デザイン〉

②放射25号線から当地区を見る



中景 ① 飯田橋駅前におけるシンボル性の高いまちの顔の形成

【立地・景観特性】

- 計画地は、周辺の主要な幹線道路(目白通り・大久保通り・外堀通り)が交差する、飯田橋駅前のアイストップとなる立地。

【上位計画】

- 駅とまちをつなぐ“印象的で分かりやすい”空間の整備(飯田橋駅周辺基盤整備計画)
- ゆとりある通行機能及び人々が交流・滞留できる機能を備えた、まちの顔となる広場空間を整備(同上)
- 周辺の景観・デザインの連続性に配慮し、地上と地下が一体となった視認性の高い駅まち空間として改良整備(同上)
- 五差路付近や地下鉄出入口周辺などにおける、待ち合わせや憩い・交流の場となる多層に繋がる印象的な滞留空間の整備(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)
- 駅前の角地に位置する建築物は、まちなみのシンボルとなることを考慮した意匠とする(新宿区景観形成ガイドライン)
- アイストップとなる道路の折れ曲がり部分や突き当たり部分などを活かした景観をつくる(同上)

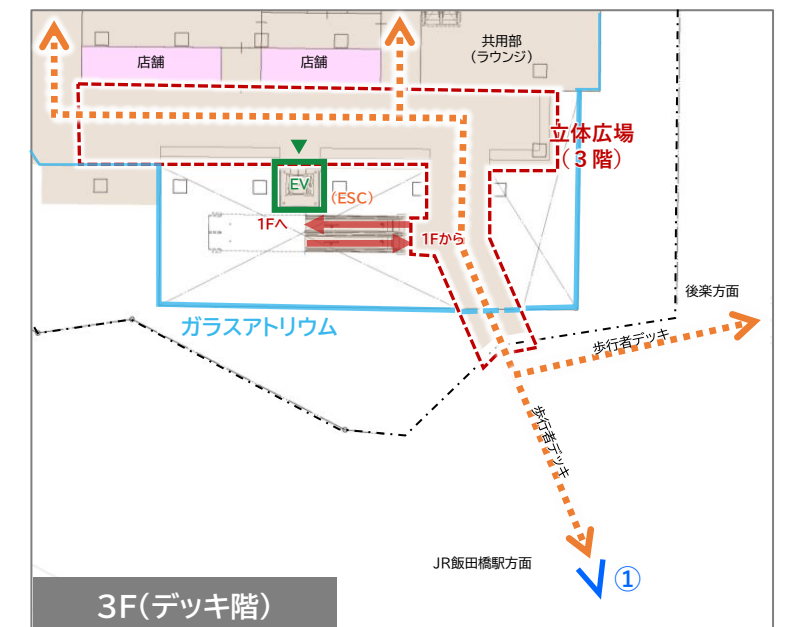
【計画方針】

飯田橋駅前・五差路のランドマークとなるアトリウム空間(立体広場)の形成

- 各道路や飯田橋駅からアイストップとなる五差路交差点に面して、多層のアトリウム空間や存在感のある樹木による象徴的なランドマーク空間を形成する
- アトリウム空間は駅とまちをつなぐ歩行者動線の結節空間、駅利用者や歩行者の滞留空間、地下鉄駅への動線を示す出入口空間を兼ねるとともに、人々が滞留、移動する様子や店舗の賑わい等が表出し、アトリウム空間全体で飯田橋駅前に賑わいを感じさせる印象的な空間とする

〈アトリウム空間と存在感のある樹木によるランドマーク〉

① JR飯田橋駅方面のデッキ上から当地区を見る



中景 ① 飯田橋駅前におけるシンボル性の高いまちの顔の形成

【立地・景観特性】

- 計画地は、周辺の主要な幹線道路(目白通り・大久保通り・外堀通り)が交差する、飯田橋駅前のアイストップとなる立地。

【上位計画】

- 駅とまちをつなぐ“印象的で分かりやすい”空間の整備(飯田橋駅周辺基盤整備計画)
- ゆとりある通行機能及び人々が交流・滞留できる機能を備えた、まちの顔となる広場空間を整備(同上)
- 周辺の景観・デザインの連続性に配慮し、地上と地下が一体となった視認性の高い駅まち空間として改良整備(同上)
- 五差路付近や地下鉄出入口周辺などにおける、待ち合わせや憩い・交流の場となる多層に繋がる印象的な滞留空間の整備(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)
- 駅前の角地に位置する建築物は、まちなみのシンボルとなることを考慮した意匠とする(新宿区景観形成ガイドライン)
- アイストップとなる道路の折れ曲がり部分や突き当たり部分などを活かした景観をつくる(同上)

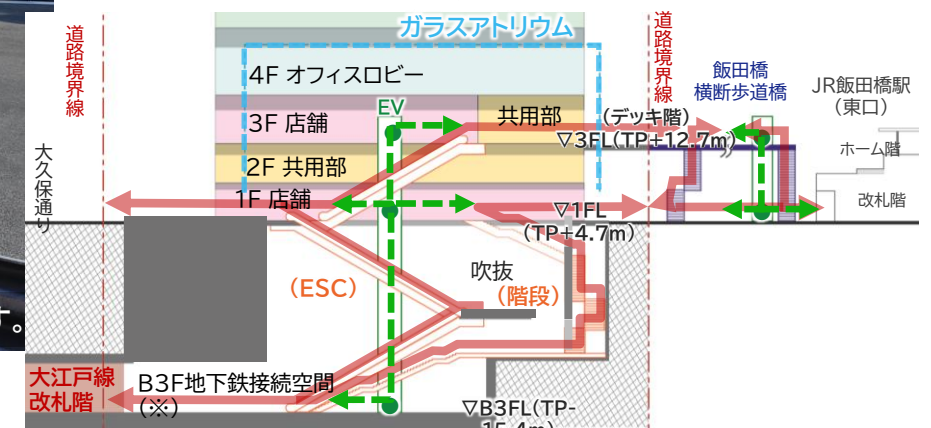
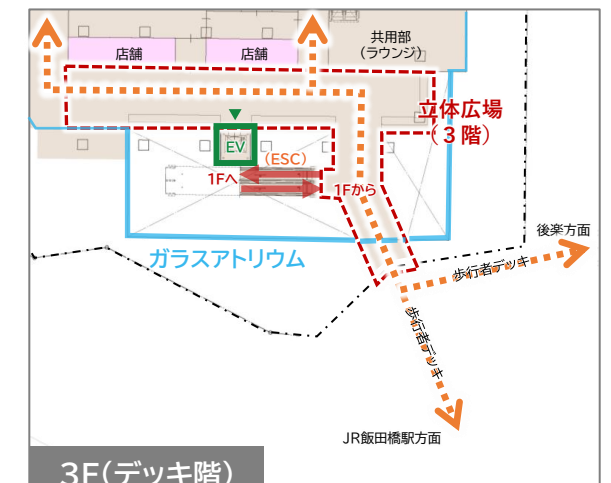
【計画方針】

飯田橋駅前・五差路のランドマークとなるアトリウム空間(立体広場)の形成

- 各道路や飯田橋駅からアイストップとなる五差路交差点に面して、多層のアトリウム空間や存在感のある樹木による象徴的なランドマーク空間を形成する
- アトリウム空間は駅とまちをつなぐ歩行者動線の結節空間、駅利用者や歩行者の滞留空間、地下鉄駅への動線を示す出入口空間を兼ねるとともに、人々が滞留、移動する様子や店舗の賑わい等が表出し、アトリウム空間全体で飯田橋駅前に賑わいを感じさせる印象的な空間とする

〈動線や滞留空間等を内包し賑わいを形成するアトリウム空間〉

② 飯田橋交差点の横断歩道から当地区を見る



※展開断面として表現しており、一部実際の計画と異なる場合があります。
※地下鉄大江戸線の接続については接続の方針で、調整中です。

中景 ②神田川沿いのみどりが感じられ落ち着いた景観形成

【立地・景観特性】

- ・神田川上部に高架の高速道路が通り、対岸街区(文京区側)との心理的・視覚的な境界となっている

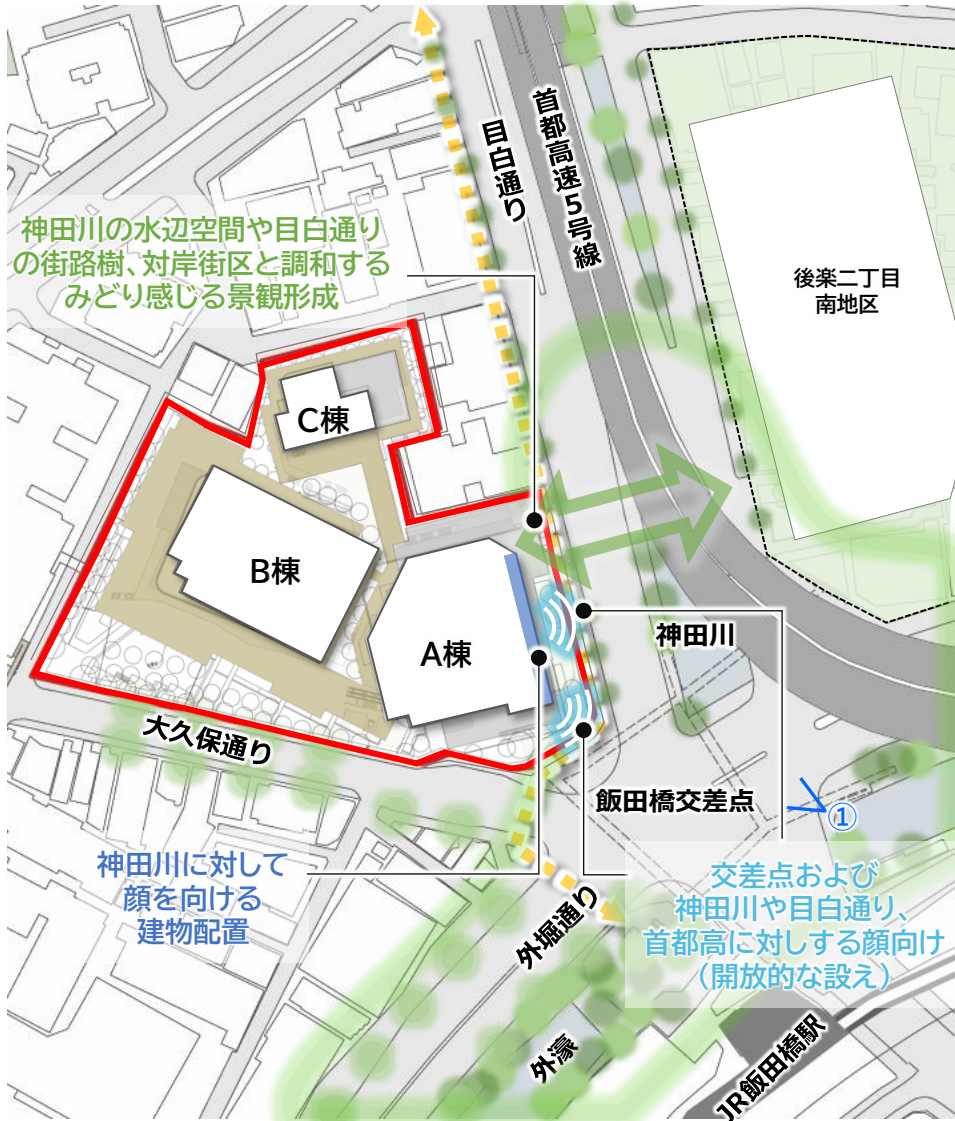
【上位計画】

- ・神田川沿いの散策路や橋梁などの周辺の主要な眺望点からの見え方に配慮する(東京都景観計画-神田川景観基本軸)
- ・神田川にも建築物の顔を向けた配置とする(同上)
- ・外壁は、神田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る(同上)
- ・神田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる(同上)
- ・道路に面した場所などにおける、人の目にとまりやすいみどりの整備(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)

【計画方針】

圧迫感や閉塞感の軽減に配慮し、神田川と調和した落ち着いた顔づくり

- ・目白通りや高速道路、対岸街区からの見え方や神田川の閉塞感を軽減に配慮し、A棟は神田川沿いに対しても顔を向けた建物配置とし、中・低層部は開放的な設えとする
- ・神田川に対して長大壁面とならないような分節した建物デザインとし、隣接する建物との街並みの連続性にも配慮する



〈神田川に対しても顔を向けた建物配置や開放的な設えや分節した建物デザインによる街並みの連続性〉

①外堀通りの飯田橋交差点から神田川と当地区を見る



中景 ②神田川沿いのみどりが感じられ落ち着いた景観形成	【立地・景観特性】 - 目白通り沿いには連続した街路樹による足元空間が形成されている - 神田川上部に高架の高速道路が通り、対岸街区(文京区側)との心理的・視覚的な境界となっている 【上位計画】 - 外壁は、神田川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る(東京都景観計画-神田川景観基本軸) - 神田川沿いにオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性を持たせる(同上) - 道路に面した場所などにおける、人の目にとまりやすいみどりの整備(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン) - 幹線道路沿道の良好なみどりによる景観づくり(新宿区みどりの基本計画) 【計画方針】 神田川と調和したみどりによる景観形成 - 人の目に留まりやすい目白通り沿いのA棟低層部や歩道状空地において緑化を行い、神田川の水辺空間や目白通りの街路樹(クスノキ)、対岸街区と調和するみどり感じる景観形成を図る
---	--



〈神田川とも調和したみどり感じる景観形成〉

②後楽方面のデッキから当地区を見る



近景 ①大久保通り沿いの賑わいやみどりの連続性を意識した低層部の景観形成

【立地・景観特性】

- 大久保通りは街路樹が連続的に並んだ高低差のある坂道で、沿道の低層部は店舗が並び連続的な賑わいが感じられる通り空間を形成している
- 神田川、外濠の水辺空間、筑土八幡神社などの社寺や公園のみどり、幹線道路沿いの街路樹など豊かな緑化空間が形成されているものの、地区周辺には公園や広場等が少ない。
- 近傍の神楽坂通りでは、小さな間口の店舗が軒を連ね、趣のある街並み・界限性のあるヒューマンスケールな賑わいを形成している。

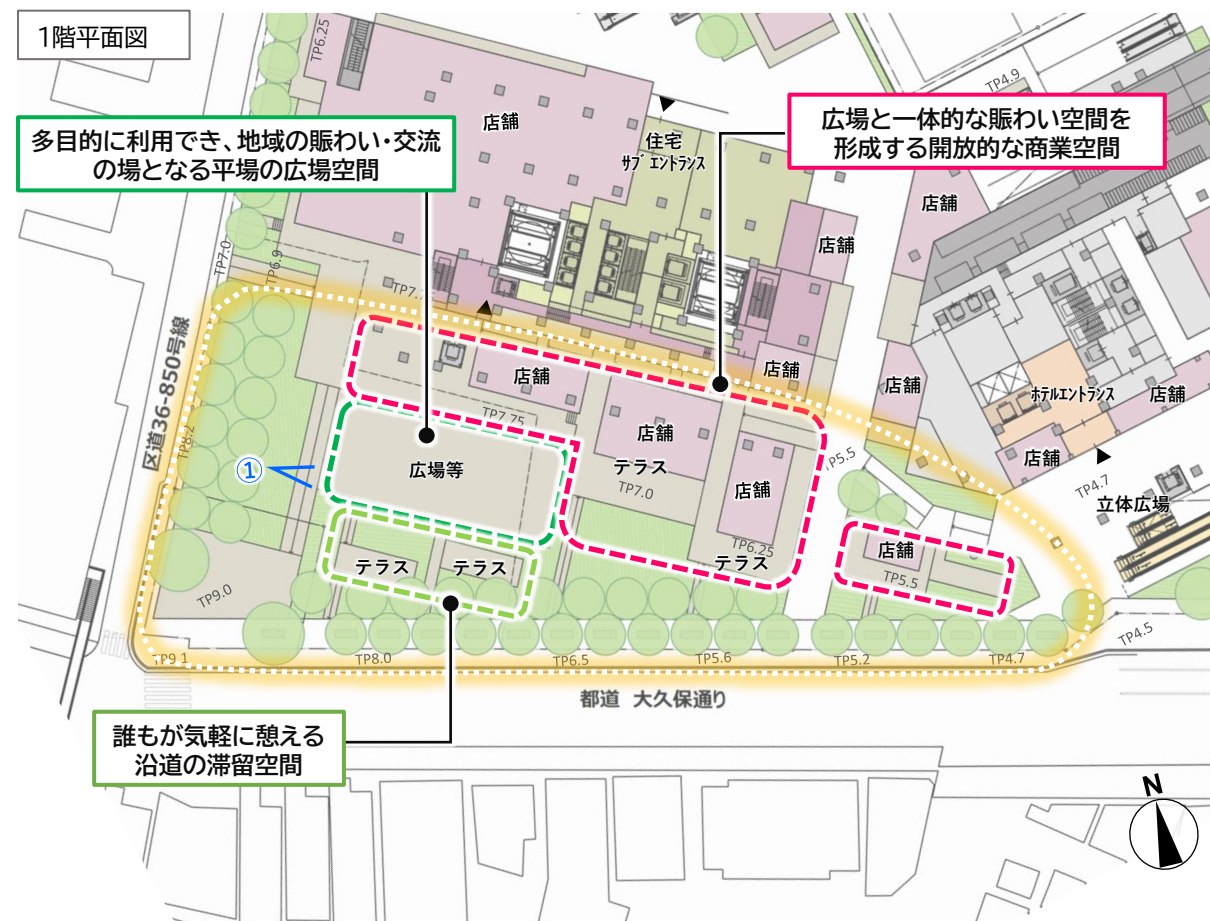
【上位計画】

- 変化に富んだ地形、神田川・外濠などの水辺などを新宿区の景観の財産として景観形成を誘導(新宿区まちづくり長期計画「都市マスタープラン」)
- 低層部は開放的なつくりとし、賑わいを感じさせる沿道景観を形成する(新宿区景観形成ガイドライン)
- 誰もが利用しやすい居心地の良い空間やゆとりある都市空間、地域コミュニティの場となる新たな賑わい空間等の創出(新宿区景観まちづくり計画)
- 歩行者空間と一体となった様々な規模の滞留空間、多層に繋がる広場など、多機能で誰もが使いやすいオープンスペースの整備(新宿区飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)

【計画方針】

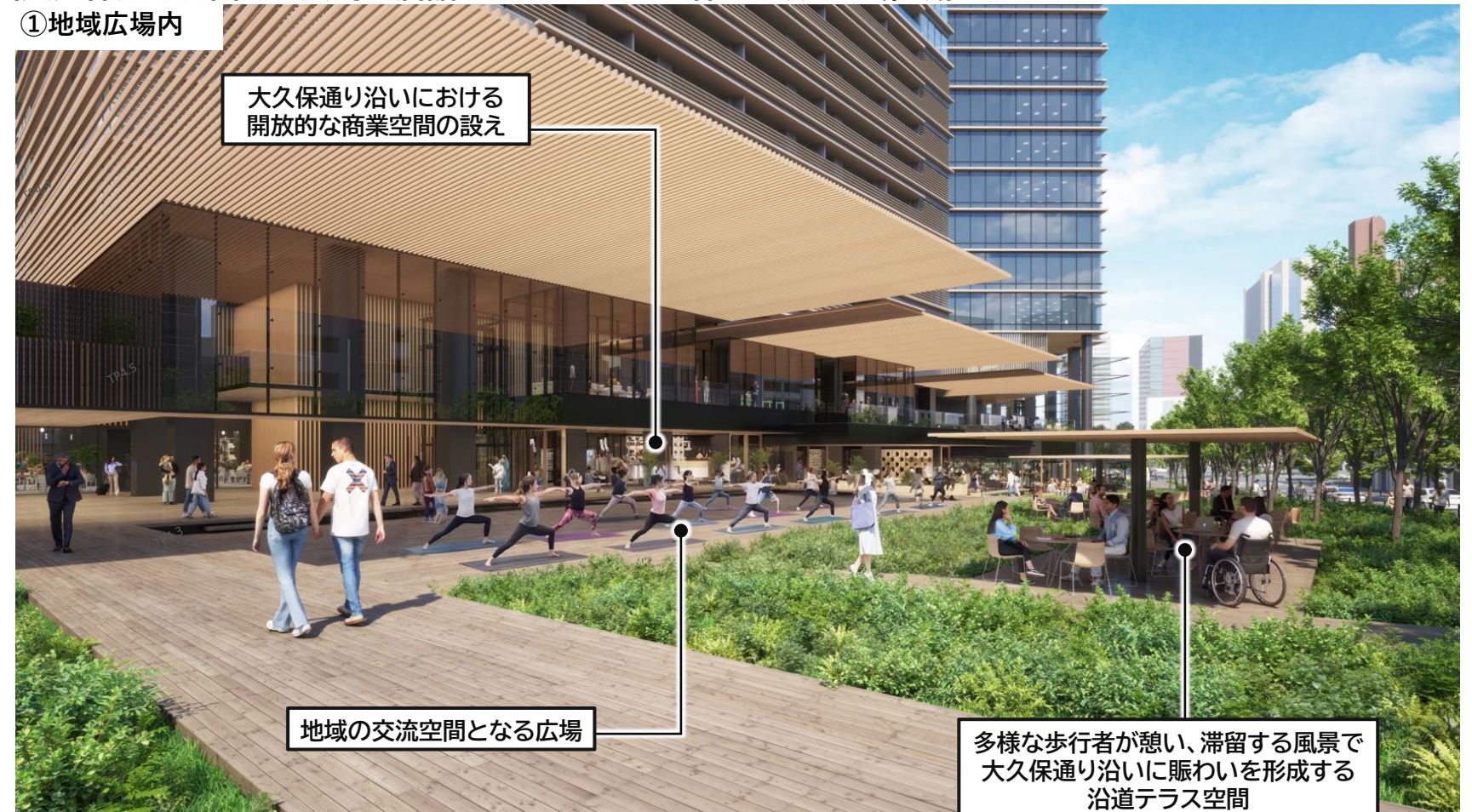
大久保通りの高低差を活かした賑わいやみどりが感じられる空間を
建物低層部と広場空間の一体で形成する

- 大久保通りに面した低層部における商業空間の配置と開放的な設えとする
- 歩行者空間沿いには時間帯や平日休日問わず多様な利用者が滞留出来る滞留空間をステップ状に配置し、通り面した賑わいが連続的に視認される設えとする
- 道路勾配に沿った大久保通り沿いの滞留空間、中央の広場空間、建物低層部の商業空間とテラスの複層的な賑わいを配置し、通りから広場と建物の一体での賑わいが見通せる景観を形成



〈大久保通りに面した広場と店舗・テラスによる一体的な賑わい形成〉

①地域広場内



近景 ①大久保通り沿いの賑わいやみどりの連続性を意識した低層部の景観形成

【立地・景観特性】

- ・大久保通りは街路樹が連続的に並んだ高低差のある坂道で、沿道の低層部は店舗が並び連続的な賑わいが感じられる通り空間を形成している
- ・神田川、外濠の水辺空間、筑土八幡神社などの社寺や公園のみどり、幹線道路沿いの街路樹など豊かな緑化空間が形成されているものの、地区周辺には公園や広場等が少ない。

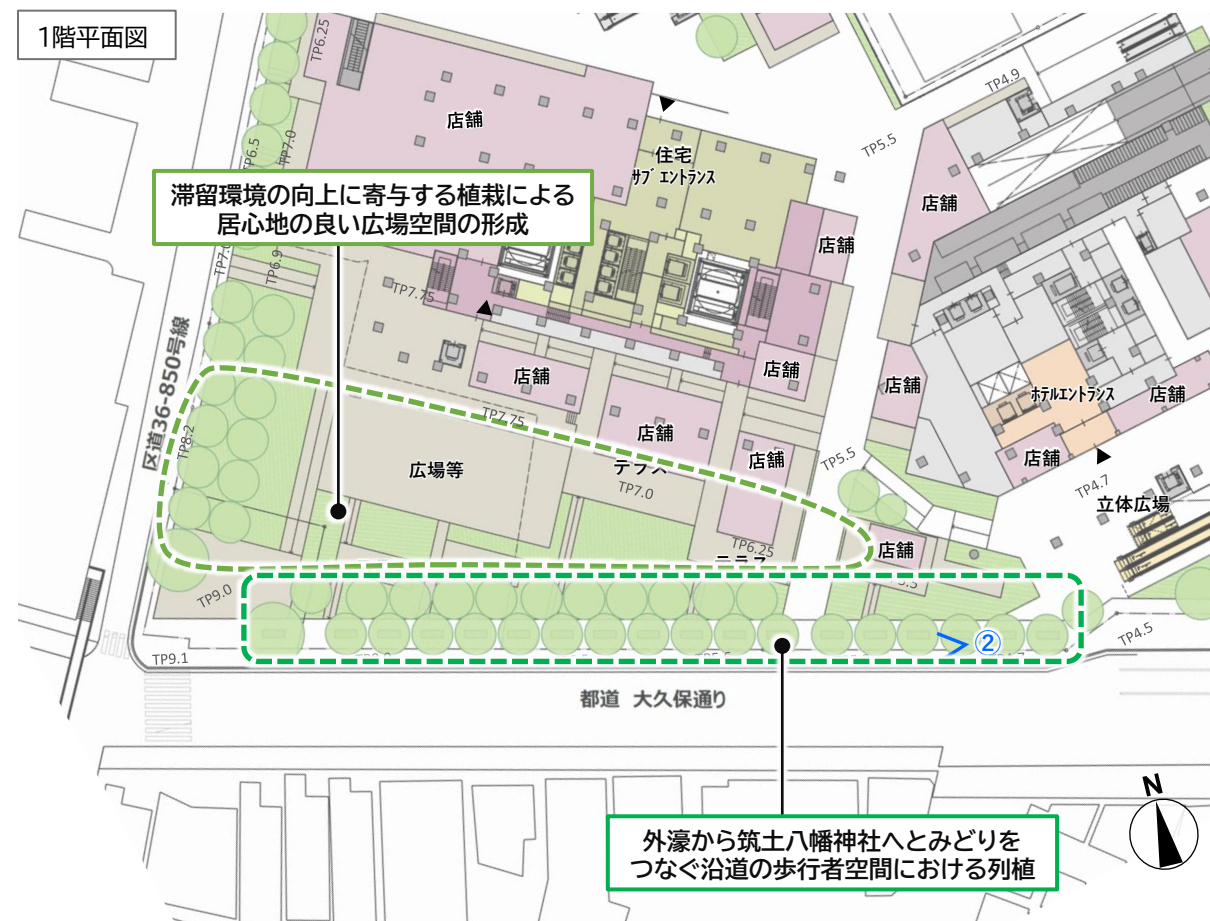
【上位計画】

- ・誰もが利用しやすい居心地の良い空間やゆとりある都市空間、地域コミュニティの場となる新たな賑わい空間等の創出(新宿区景観まちづくり計画)
- ・変化に富んだ地形、神田川・外濠などの水辺などを新宿区の景観の財産として景観形成を誘導(新宿区まちづくり長期計画「都市マスタープラン」)
- ・外濠のみどりと連続性を確保し、潤いのある空間の創出(新宿区景観まちづくり計画)
- ・周辺のみどりと、駅周辺のまちづくりによって新たに創出されるみどりがつながる、面的な緑のネットワークを拡大(飯田橋駅周辺基盤整備計画)
- ・幹線道路沿道の良好なみどりによる景観づくり(新宿区みどりの基本計画)

【計画方針】

みどり豊かで居心地の良い広場空間・歩行者空間の形成

- ・周辺の地域コミュニティ空間、まちへの新たな来訪者や滞在者を誘引する魅力的なオープンスペース、隣接する病院と連携したウェルビーイング空間として、**滞留環境の向上に寄与する植栽等**により、**誰もが利用しやすく、居心地のよい広場空間を形成**
- ・**歩行者空間に快適な木陰を形成する樹木の列植**により、**外濠から筑土八幡神社をつなぐ連続的な緑化空間を強化**する



〈外濠から筑土八幡神社へとみどりをつなぐ歩行者空間〉

②大久保通り沿いの歩行者空間（歩道状空地）



近景 ② 周辺市街地との連続性を意識したヒューマンスケールな歩行者回遊空間の形成

【立地・景観特性】

- ・計画地南側には、神楽坂を中心とした商業エリアにおいて、ヒューマンスケールな歩行者空間に店舗が建ち並び、界隈性のある賑わいが形成されている
- ・計画地の北西側は比較的建物高さの低いJCHO外来棟や集合住宅などが建ち並び、生垣などの緑化により落ち着いた街並みが形成されている
- ・北側の新小川町エリアは居住系機能を中心に業務系用途が混在した市街地が広がっている

【上位計画】

- ・神楽坂や外濠の景観に配慮した、良好な景観の形成を図る(新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」)
- ・外壁等を自然素材や落ち着いた色彩、歴史を偲ぶ外構などとした、神楽坂や外濠と調和したデザイン(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)
- ・ファサードの連続性を意識し、落ち着いた形態意匠とする(新宿区景観形成ガイドライン)

【計画方針】

飯田橋駅と後背地をつなぐ回遊動線や結節空間の形成

- ・飯田橋駅から後背地の各方面をつなぐ歩行者動線は近隣の神楽坂エリアとの連続性に配慮し、賑わいや憩いを感じられるヒューマンスケールな回遊空間とする

3階平面図

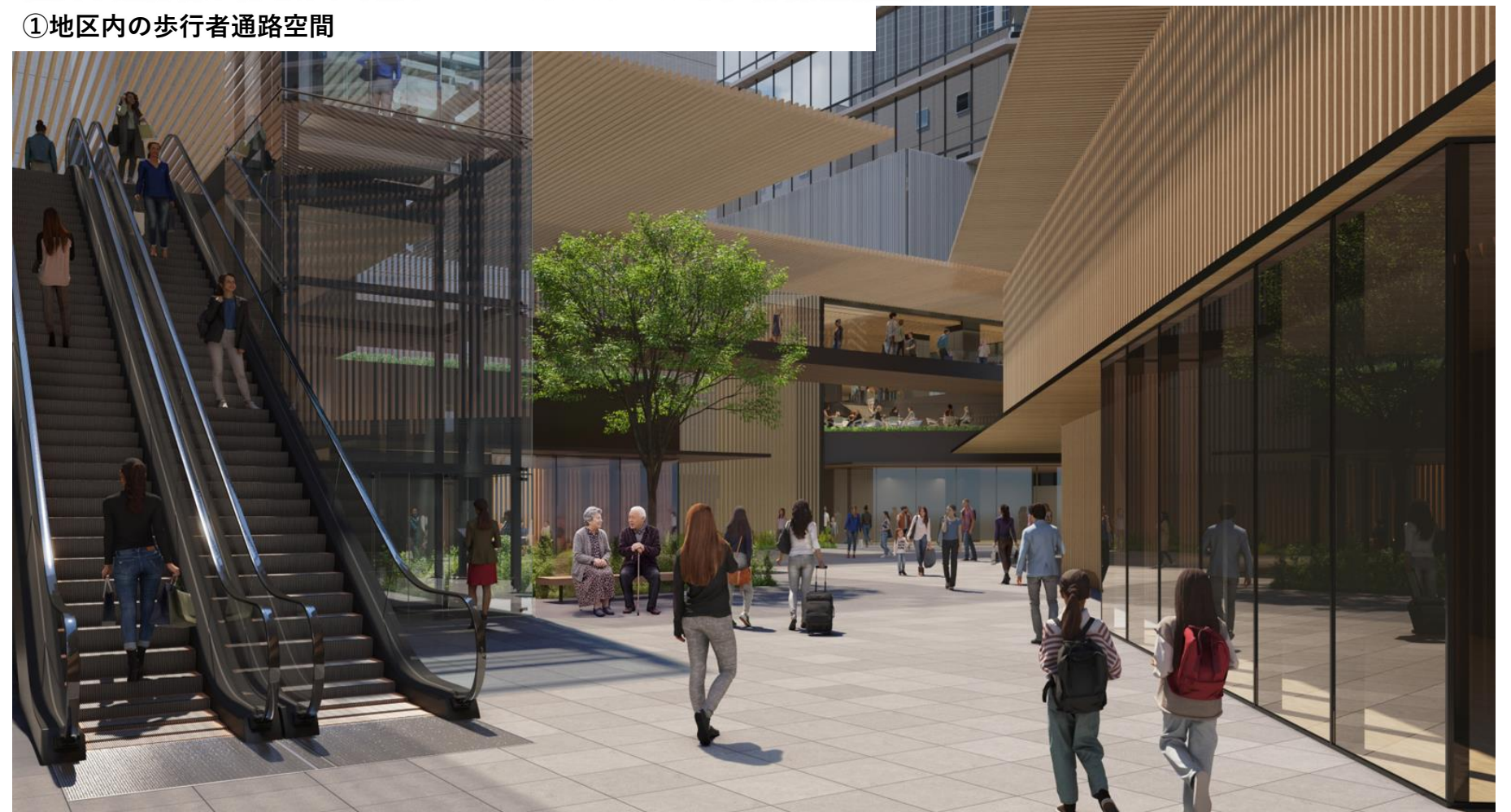


1階平面図



〈住民や通行者が行きかい、憩うヒューマンスケールな歩行者通路空間〉

① 地区内の歩行者通路空間



近景 ② 周辺市街地との連続性を意識したヒューマンスケールな歩行者回遊空間の形成

【立地・景観特性】

- ・計画地南側には、神楽坂を中心とした商業エリアにおいて、ヒューマンスケールな歩行者空間に店舗が建ち並び、境界性のある賑わいが形成されている
- ・計画地の北西側は比較的建物高さの低いJCHO外来棟や集合住宅などが建ち並び、生垣などの緑化により落ち着いた街並みが形成されている
- ・北側の新小川町エリアは居住系機能を中心に業務系用途が混在した市街地が広がっている

【上位計画】

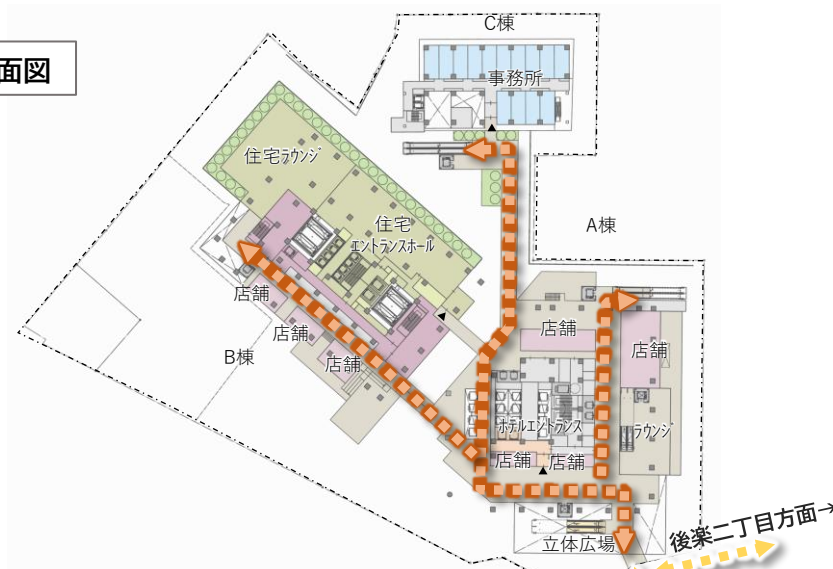
- ・神楽坂や外濠の景観に配慮した、良好な景観の形成を図る(新宿区まちづくり長期計画「まちづくり戦略プラン」)
- ・外壁等を自然素材や落ち着いた色彩、歴史を偲ぶ外構などとした、神楽坂や外濠と調和したデザイン(飯田橋駅前地区基盤整備ビジョン)
- ・ファサードの連続性を意識し、落ち着いた形態意匠とする(新宿区景観形成ガイドライン)

【計画方針】

飯田橋駅と後背地をつなぐ回遊動線や結節空間の形成

- ・後背地との結節部では、隣接地に馴染みやすく、圧迫感を抑えた繊細で柔らかなみどり景観の形成や、周辺建物とスケール感を合わせて、後背地との街並みの連続性に配慮しながら、新小川町方面からの通行者を迎え入れるゲート空間を形成する

3階平面図



1階平面図



〈周辺環境との調和に配慮して通行者を迎え入れる後背地との結節部〉

②B棟裏の後背地との結節部



夜景 ① 飯田橋駅前に相応しい風格・品格ある象徴的な夜間景観の形成 ② 周辺市街地へ配慮した落ち着きを感じる夜間照明計画

【立地・景観特性】

- ・外濠や神楽坂などを含む風格や歴史を感じる地区周辺では、落ち着いた雰囲気での夜間景観が形成

【上位計画】

- ・首都東京が有する歴史性と象徴性を併せ持った風格あるランドマークや眺望景観（東京都景観計画）
- ・皇居周辺では、豊かな自然環境や生態系に配慮し、皇居の森やお濠の暗さを生かした美しく落ち着いた夜間景観を形成（東京都景観計画）
- ・幹線道路は、機能的な明るさを確保した上で、都市軸として連続性のある夜間景観を形成（東京都景観計画）
- ・夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。特に外堀通り沿いでは、魅力的な夜間景観の創出に配慮し、外濠の歴史あるおもむきと調和した照明を行う（新宿区景観まちづくり計画）

【計画方針】

飯田橋駅前に相応しい風格・品格ある象徴的な頂部の夜間景観の形成

- ・高層棟頂部は、駅前に相応しい風格・品格ある象徴的な照明計画とする。
- ・幹線道路沿いでは夜間景観の連続性に配慮する。

美しく落ち着いた印象的な中層部の照明計画

- ・高層棟中層部は、美しく落ち着いた印象的な照明計画とする。

神楽坂との連続性や歩行者空間の安全性・周辺市街地に配慮した落ち着いた印象的な照明計画

- ・地区内の歩行者通路は、夜間の安全性・視認性を確保した照明計画とする。
- ・西側/北側の区道沿いや地区内の住宅エントランスまわりは、周辺の住宅市街地に配慮した、落ち着いた印象・温かみのある照明計画とする。

-----地区周辺の特徴的な夜間景観-----



外濠

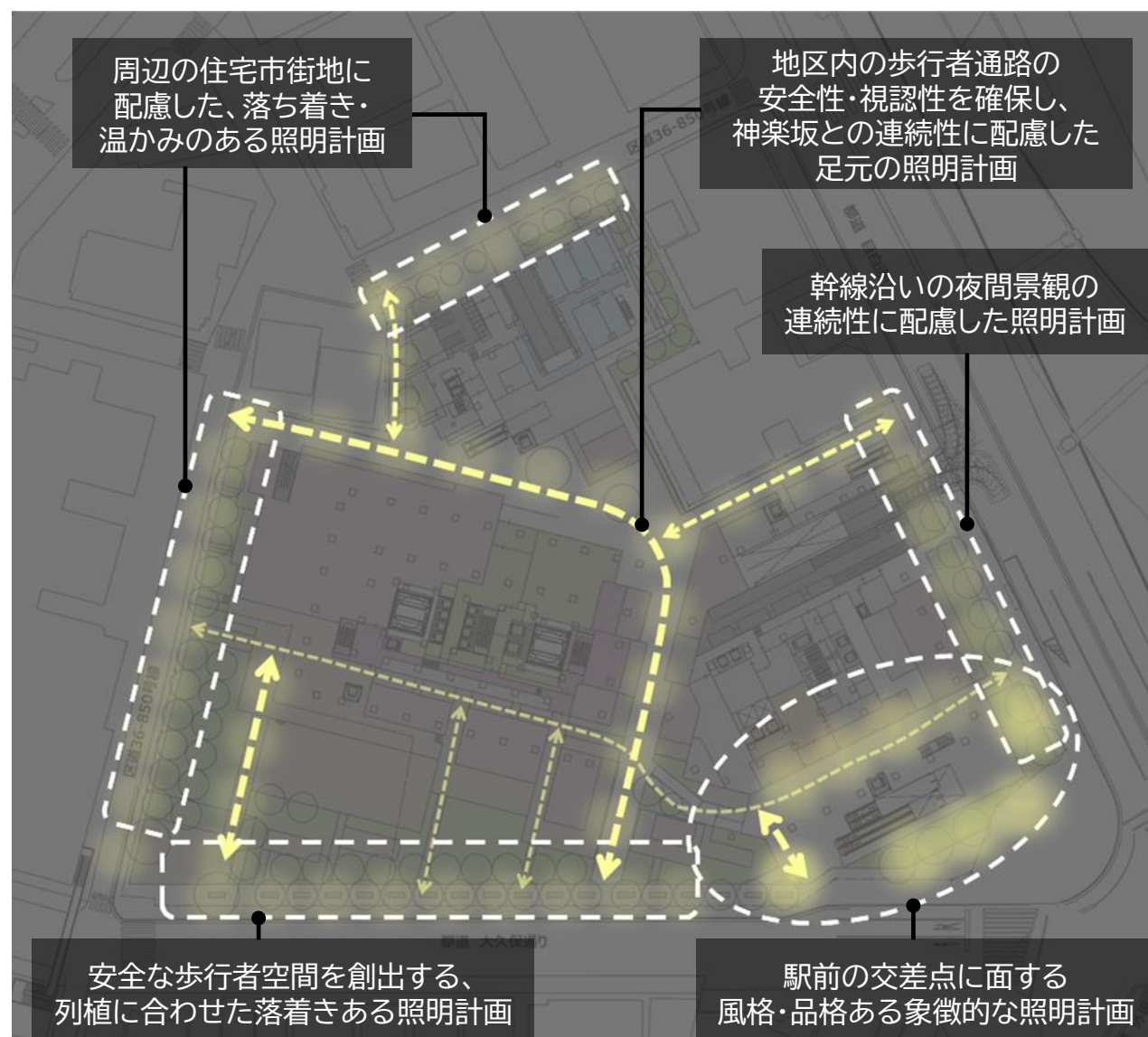


神楽坂



地区周辺

〈周辺と調和した夜間景観を形成する建物照明計画の方針〉



駅前におけるまちの顔として相応しい
風格・品格ある象徴的な頂部の照明計画

美しく落ち着いた印象的な中層部の照明計画

V. 施設計画案 V-1. 外構計画

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

※外構計画および樹種の選定については、基本設計段階以降に検討を深度化し、継続協議を行います。

■ 外構計画

- 外構床の仕上げは天然石(ライトグレー)を主体とする。
- デッキ・テラスの仕上げはウッドデッキを主体とする。
- 軽微な擁壁(広場の段差部など)がある場合は天然石(黒系)を主体とする。
- 歩行者ネットワークに面する隣地に配慮し、一部縦ルーバー(木調)を設置する。

■ 植栽イメージ(想定)

- 樹種選定にあたっては、都市環境下における生育安定性や維持管理性に配慮するとともに、**在来種を中心として四季の変化を感じられる多様な樹種を組み合わせ**、潤いと親しみのあるみどり景観の形成を図る。
- また、街路樹や周辺のみどりとの連続性に配慮し、**外濠沿いに見られる骨格的で伸びやかな高木景観を継承**しつつ、**神楽坂周辺の路地的スケールや後背の住宅市街地の落ち着いた街並みに調和**する、**繊細で季節感のある樹種等**を組み合わせることで、周辺と調和しつつ、地区全体として一体感のあるみどり景観の形成を目指す。

◎各ゾーン共通

■ 高木

- 防風植栽として配置する高木は、機能性を考慮し、風に強く、飯田橋周辺地域のみどりとの連続性を考慮してシラカシ等とする。
 - その他の高木は、下草への適度な日当たり等を考慮し、常緑樹と落葉樹をバランスよく組み合わせる配置とする。
- (各ゾーンごとの考え方は下記参照)
- 歩行環境の快適性(暑熱環境緩和)を考慮し、心地よい緑陰空間を形成できる一定の大きさの樹木(8m程度)を植栽し、ゆとりある下枝高さを確保する。

■ 低木

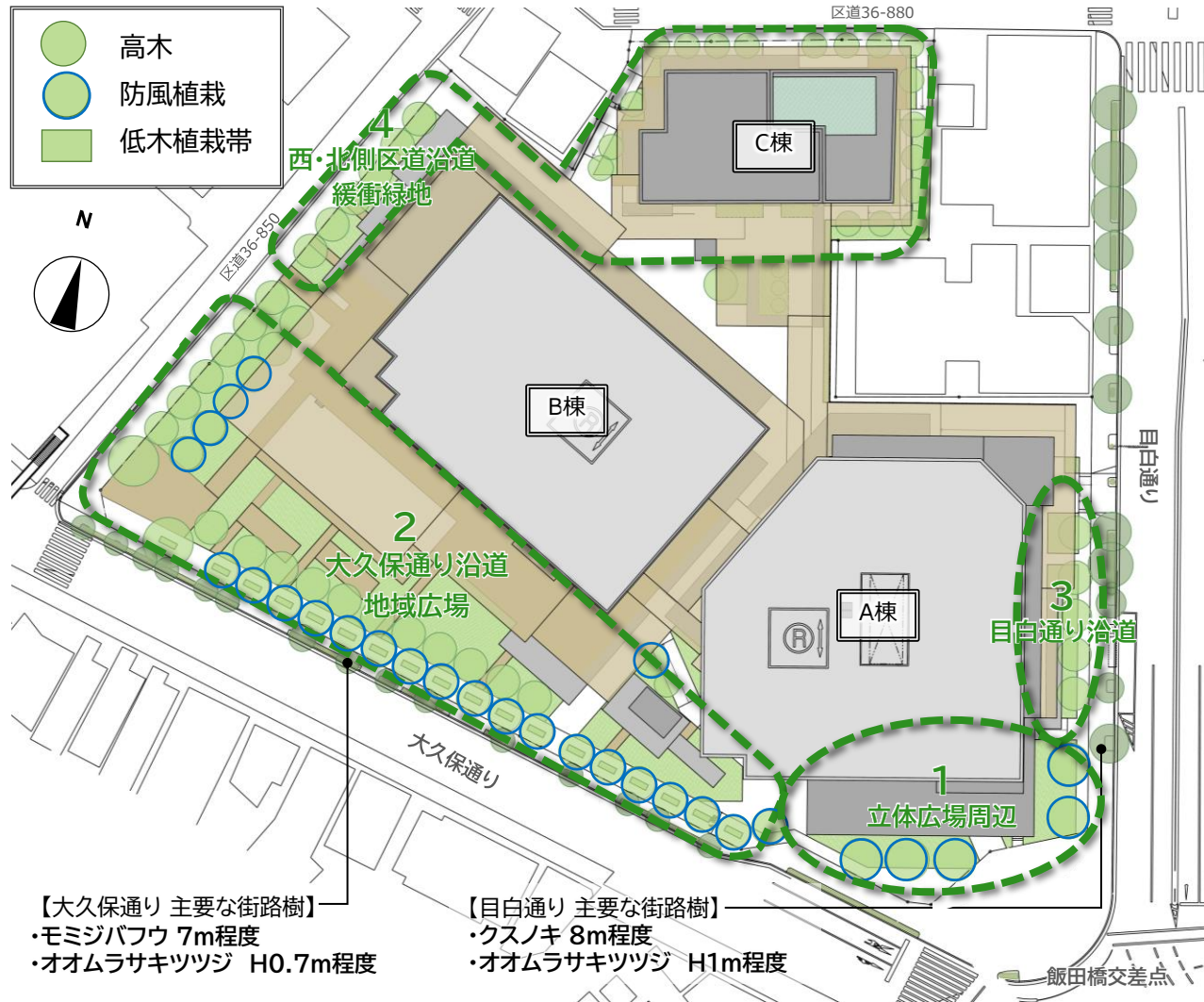
- 街路樹のオオムラサキツツジと調和する、ツツジ類を主体としながら、冬期の景観にも配慮して常緑樹と落葉樹を組み合わせる選定とする。
- 適度な緑化ボリュームと空間の親和性に配慮し、花が咲く木や実のなる木など、季節感や彩りを感じられる植栽選定とする。
- 日当たりの状況を考慮し、陽が入りにくい場所は耐陰性のある樹種選定とする。
- 枝下空間が確保された高木と植込みの高さを抑えた低木を組み合わせる植栽することで、通りから建物低層部や広場等へ視線が通る植栽計画とする。



ツツジ 大久保通り・目白通りの街路樹 オオムラサキツツジ

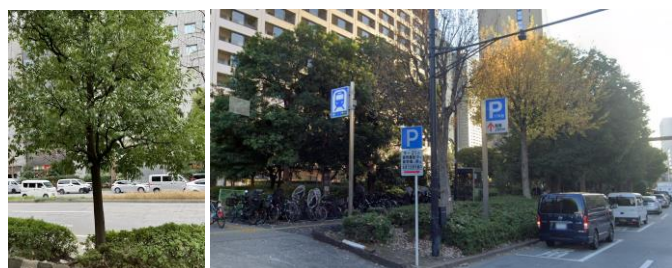


アセビ ヒサカキ ヒュウガミズキ ユキヤナギ ナンテン



1. 立体広場周辺

- 交差点や駅前広場に適したスケール感のある緑量かつ、樹冠が大きく視認性の高い存在感のある常緑高木を配置する。
- 防風植栽としての機能性を考慮し、風に強く、飯田橋周辺地域のみどりとの連続性を考慮してシラカシ等とする。



シラカシ 飯田橋セントラルプラザ 沿道のみどり

2. 大久保通り沿道・広場

- 近隣の神楽坂との連続性にも配慮し、伸びやかな樹形と豊かな樹冠により快適な木陰を提供し、落葉樹ならではの新鮮な紅葉など四季の変化を感じられるケヤキ等を採用する。
- 休憩や交流など広場の多様なアクティビティに対し、**滞留環境の向上に寄与する樹種選定**とする。



ケヤキ 神楽坂のケヤキ並木

3. 目白通り沿道

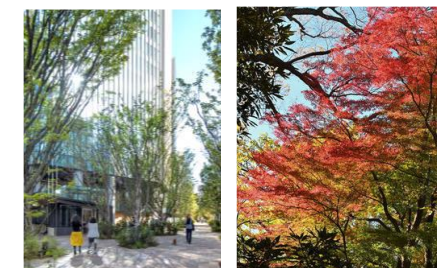
- 目白通りの街路樹との連続性や調和**を踏まえた樹種選定とする。
- 常緑樹として年間を通じて緑量を確保するとともに、歩行者空間の快適性向上に寄与する広がりや厚みを持った緑空間の形成を目指し、葉張りが豊かで緑陰を提供するクスノキ等を採用する。



クスノキ 目白通りの街路樹 クスノキ

4. 西・北側区道沿道・緩衝緑地

- 隣接地側に馴染みやすく、圧迫感を抑えた繊細で柔らかなみどり景観の形成**を意識した樹種選定とする。
- 四季の変化を感じられる落葉樹**を基本とし、日陰環境にも比較的適応しやすいヤマボウシやモミジ類等を採用することで、居心地の良いヒューマンスケールな緑化空間を創出する。



ヤマボウシ モミジ

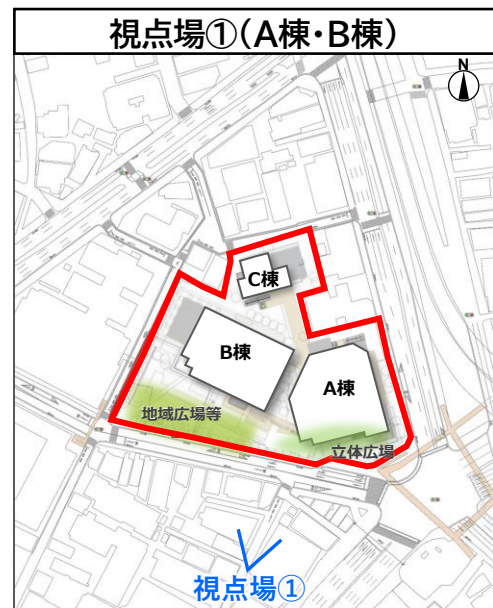
V. 施設計画案 V-2. 外装計画

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

■外装計画

※外装・色彩については、基本設計段階以降に検討を深度化し、継続協議を行います。

- ・主要用途がオフィスのA棟はガラスカーテンウォールが主要な外装材となり、主要用途が住宅のB棟は、バルコニーのある表情となる。
- ・A棟とB棟の高層棟は横基調のデザインとすることで一体感のあるデザインとする。A棟は水平フィン、B棟はバルコニーのPCを用いて横基調のデザインを表現する。
- ・色彩計画について、低層部の目につく部分にはは広場の緑になじみ温かみを感じられる木調色を採用し、それ以外には暗色を用いて木調色が強調されるように計画する。
- ・高層棟と低層棟を一体的にデザインするため、高層棟の水平材は低層部と同じような木調色を採用する。



※歩行者デッキの形状、デザイン等については施設管理者等により検討中であり、イメージです。今後関係者と連携しながら調整していきます。

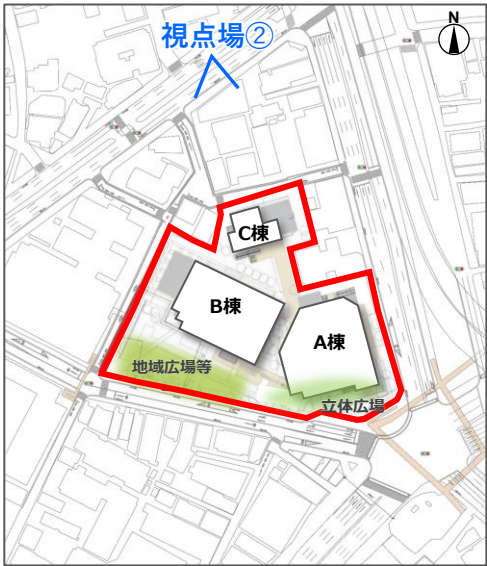
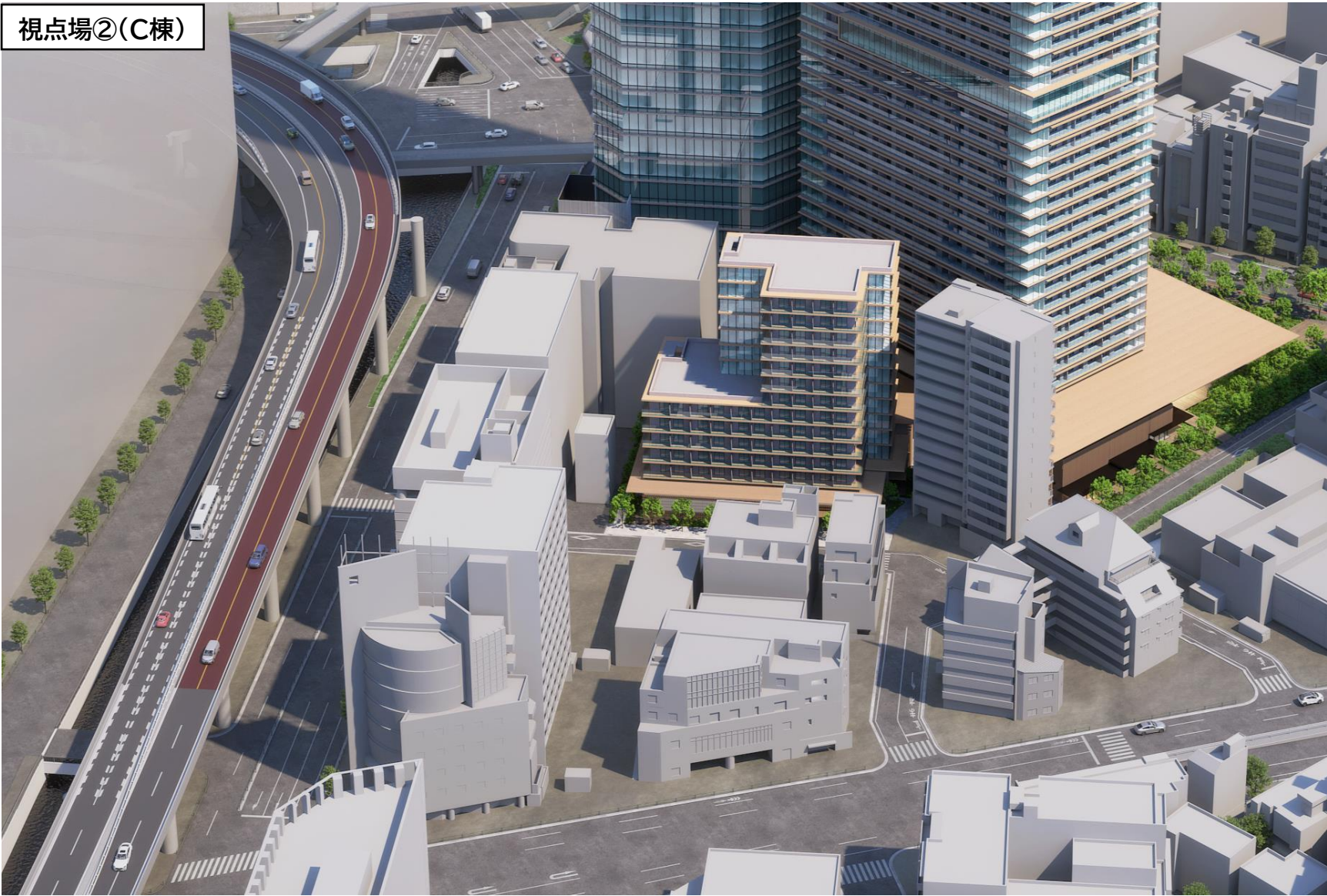
V. 施設計画案 V-2. 外装計画

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。

■外装計画

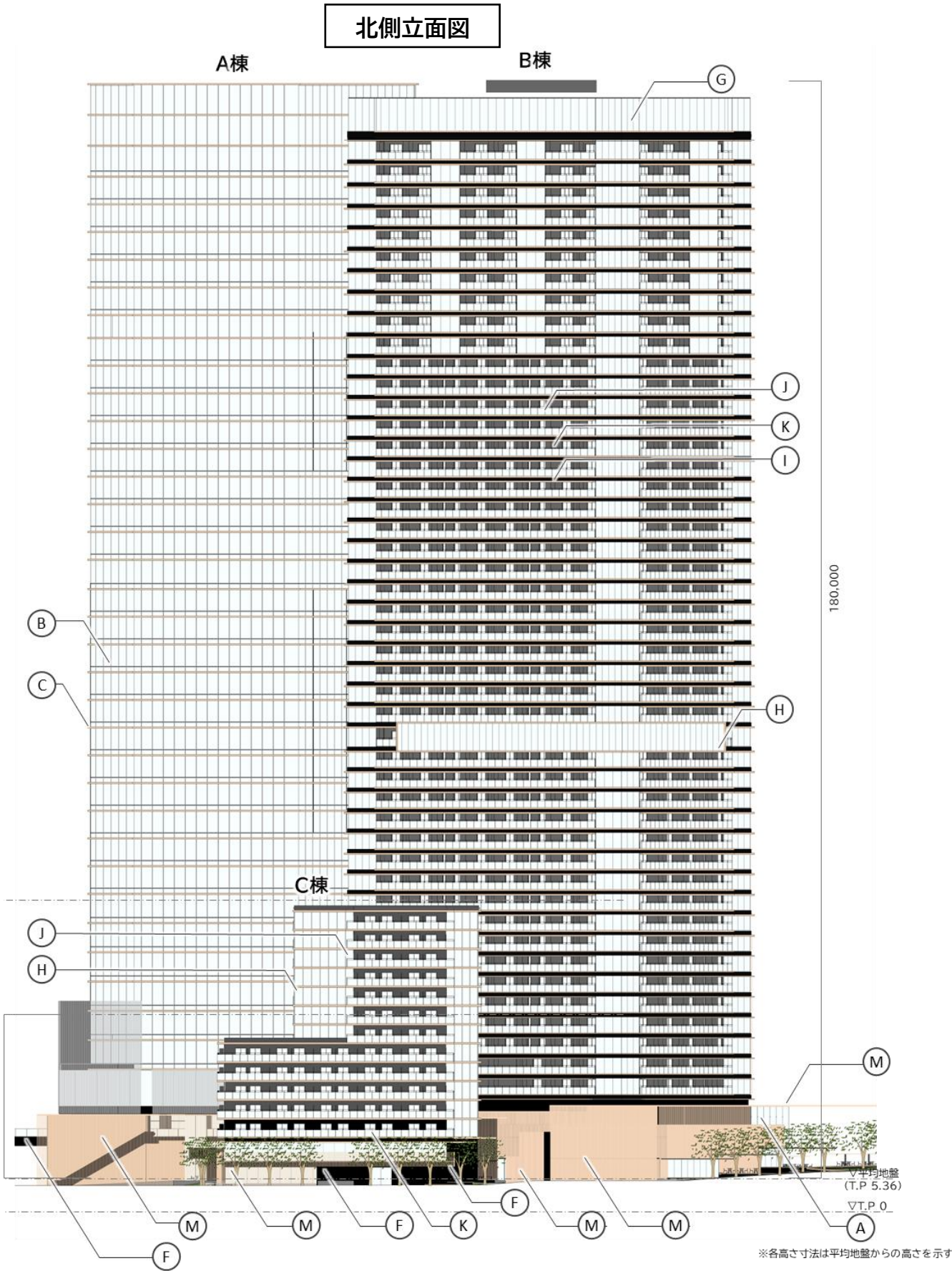
- ・主要用途がオフィスのA棟はガラスカーテンウォールが主要な外装材となり、主要用途が住宅のB棟は、バルコニーのある表情となる。
- ・A棟とB棟の高層棟は横基調のデザインとすることで一体感のあるデザインとする。A棟は水平フィン、B棟はバルコニーのPCを用いて横基調のデザインを表現する。
- ・色彩計画について、低層部の目につく部分にはは広場の緑になじみ温かみを感じられる木調色を採用し、それ以外には暗色を用いて木調色が強調されるように計画する。
- ・高層棟と低層棟を一体的にデザインするため、高層棟の水平材は低層部と同じような木調色を採用する。

※外装・色彩については、基本設計段階以降に検討を深度化し、継続協議を行います。



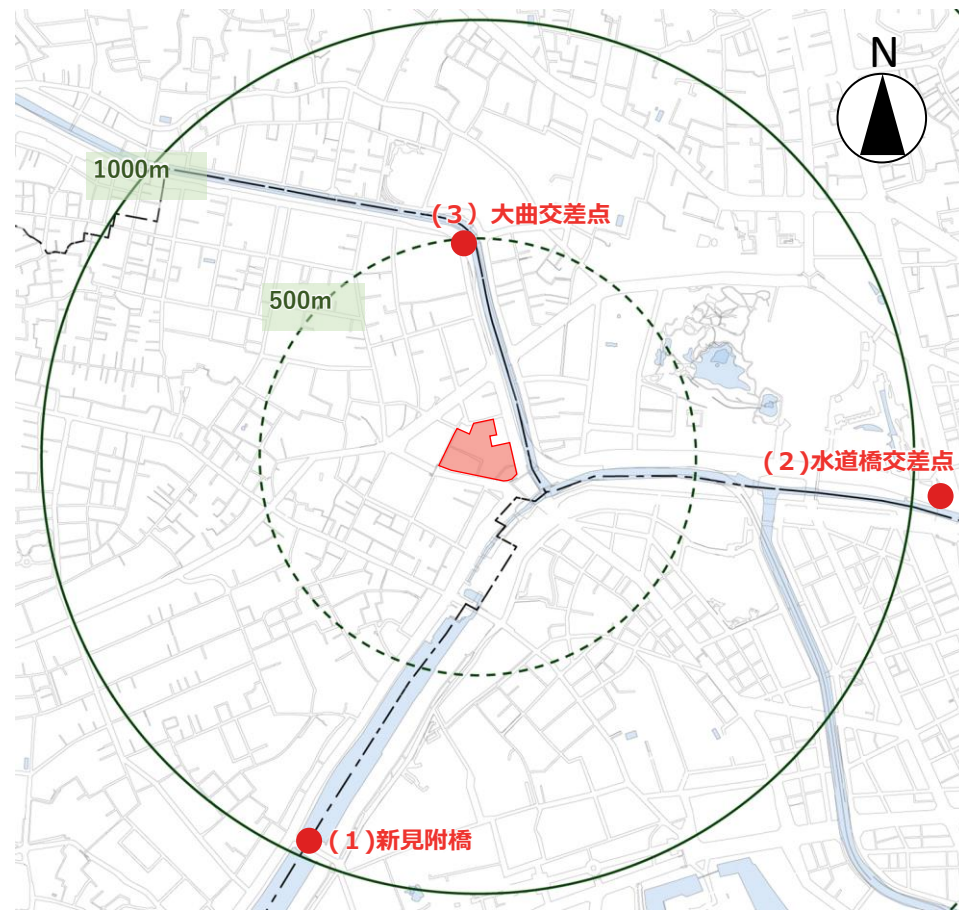
凡例	素材	表面仕上	色彩
A	ガラスカーテンウォール	—	透明色（ガラス）
B	アルミカーテンウォール	塗装	透明色（ガラス） N2（サッシ）
C	アルミ（水平フィン）	塗装	7.5YR 8/3
D	アルミカーテンウォール +アルミルーバー	塗装	N7（ルーバー） 透明色（ガラス）
E	アルミルーバー	塗装	N7
F	アルミ	塗装	N1
G	ガラススクリーン	—	透明色（ガラス）
H	アルミサッシ	塗装	透明色（ガラス） N4（サッシ）

凡例	素材	表面仕上	色彩
I	PC	塗装	7.5YR 8/3（水平フィン部） N2（幕板部）
J	ALC（バルコニー壁）	塗装	N4
K	ガラス（手摺）	—	透明色（ガラス）
L	アルミサッシ	塗装	透明色（ガラス） N2（サッシ）
M	アルミルーバー （ピッチ200、開口率50%）	塗装	7.5YR 8/3
N	アルミサッシ	塗装	透明色（ガラス） 7.5YR 8/3（サッシ）
O	アルミサッシ +アルミルーバー	塗装	透明色（ガラス） N4（サッシ） 7.5YR 8/3（ルーバー）



VI. 景観シミュレーション

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。



(1) 新見附橋

現況



計画後



(2) 水道橋交差点

現況



計画後



(3) 大曲交差

現況

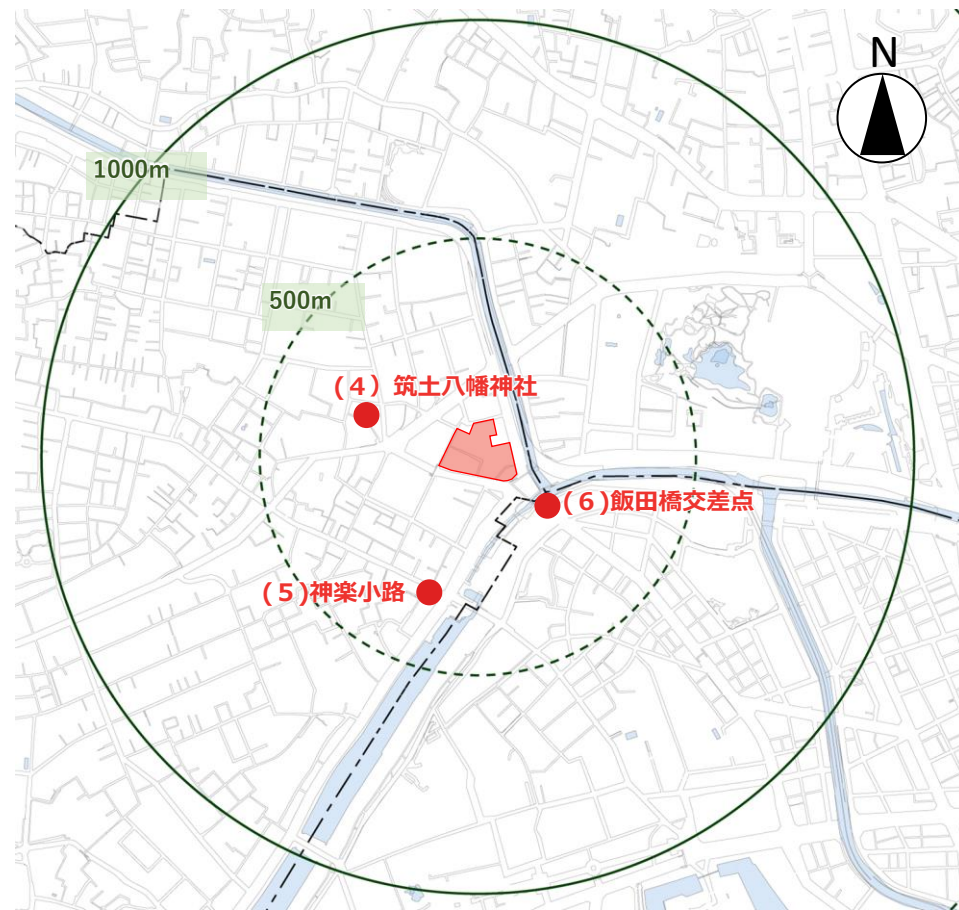


計画後



VI. 景観シミュレーション

※計画内容については、今後の関係行政機関との協議及び詳細検討により一部変更となる場合があります。



(4) 筑土八幡神社

現況



計画後



(5) 神楽小路

現況



計画後



※神楽坂エリアの路地空間は幅員が狭いため、計画建物は、路地に面する沿道建物の影に隠れて、基本的に視認されにくい傾向にある。
ただし、神楽小路などからは突き当りに計画建物が視認される。

(6) 飯田橋交差点

現況



計画後

