

(仮称)明治安田西新宿ビル建替工事

1.	計画・敷地概要	p.2
2.	周辺状況分析	p.3
3.	上位計画の参照	p.4 - 9
4.	建築計画	p.10 - 14
5.	外構計画	p.15 - 16
6.	外観イメージ	p.17 - 18

1 計画・敷地概要

■ 計画概要

計画名称	(仮称) 明治安田西新宿ビル建替工事
地名地番	西新宿一丁目 8 番 5、8 番 6、8 番 9
地域地区等	商業地域、防火地域、駐車場整備地区
敷地面積	1,998.70 ㎡
建築面積	1,415.46 ㎡
容積率	936.94% / 1000%
建ぺい率	70.82% / 適用無し (100%)
延べ面積	20,247.63 ㎡
主用途	事務所・集会場・駐車場
規模	最高高さ 64.400m、地上 1 4 階・地下 2 階
構造	地上部 鉄骨造・地下部 鉄筋コンクリート造 (一部 SRC 造)

■ 付近見取図



■ 敷地周辺現況



① 敷地のある街区北側都道



②-a 西側都道 (前面道路)



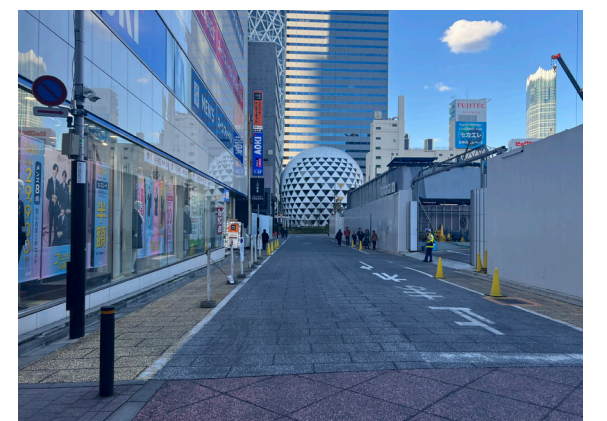
②-b



③ 敷地のある街区南側区道 (プラザ通り)



③-a 東側区道 (前面道路)



③-b

2 周辺状況分析

新宿駅周辺エリア

人の往来が多く、商業施設が集中している。本計画地への地上からのアクセスにおいては、主にこの駅方面の賑わいを通り抜けて来ることが想定される。広告物や派手な看板が多く、西側のオフィスエリアにおける整然とした街の雰囲気とは大きく差がある。



1 新宿サザンテラス
商業施設やみどりと一体的な賑わい空間が形成されている



2 新宿南口（甲州街道）
新宿駅とバスタの間で甲州街道を横断する多数の歩行者が見られ、車道上にはバスタを発着するバスが多数走行する



3 新宿東南口
改札前は歩行者の往来が多く、広場は待ち合わせなどに使われている



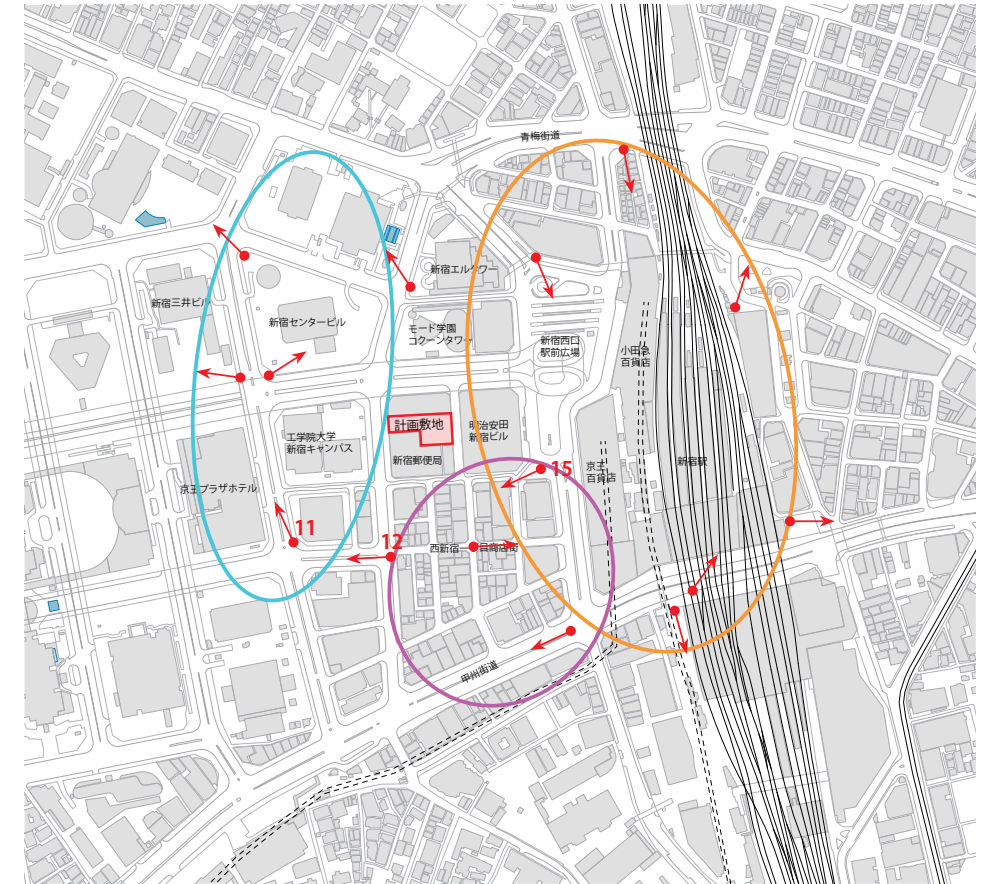
4 新宿駅東口ロータリー
歌舞伎町方面への歩行者の往来が常に絶えず、駅前から正面ビル大型ビジョンの映像・音声が感じられる



5 思い出横丁
夜間は外国人観光客などが集まるが、日中は人影がまばらである



6 西口ロータリー
デッキ上は西口ロータリー全景を眺められる視点場になっている



高層オフィスビル群エリア

公開空地広場、街路、交差点などで印象的な公共空間が形成されている。



7 損保ジャパン本社・SOMPO 美術館
アイストップとなるまち角に特徴的な建築物があることによって印象的な交差点の風景が作られている。



8 西新宿サインリング
サインリングが中心的なランドマークとなり、交差点周辺がまとまりのある広場的な空間に感じられる



9 新宿センタービル前公開空地
人がたたずむ拠り所となる木陰やベンチが少なく、殺風景な広場空間になっている



10 新宿三井ビル前公開空地
道路から緩やかに分節された広場空間が、商業施設と一体的な憩いの空間を形成している



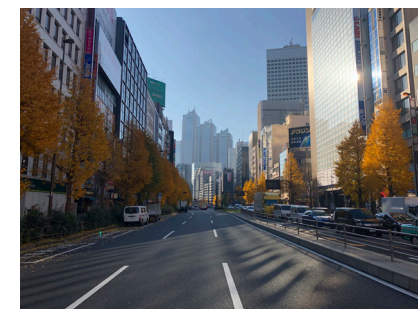
11 京王プラザホテル前
ホテル利用客の往来があるが、それ以外は人通りが少なく閑散とした印象を受ける



12 ふれあい通り
イチョウ並木と西に向かってなだらかに下る坂によってゆとりある街路空間が形成されている

西新宿一丁目商店街エリア

商店街の中は商業的な賑わいが集中しているが、歩行者空間のみどりや快適さに配慮した外構をもつ建物はあまりない。一方、外周部の広幅員街路ではイチョウ並木の整然とした景観が形成されている。



14 甲州街道を西に望む
甲州街道の延長線上で新宿パークタワーがアイストップになっている



13 西新宿一丁目商店街
大型電気店や飲食店に集まる客で通りがにぎわっているが、まちなかにみどりや休憩スペースが少ない印象を受ける



15 プラザ通り（ヨドバシカメラ前）
ゆとりある歩道空間が駅と商店街・西新宿高層ビル街を往来する人々を受け止めている

3 上位計画の参照 - 景観形成に関する本計画の方針 -

▼新宿区 景観まちづくり計画 景観形成ガイドラインより抜粋

エリア別景観形成ガイドライン 10 新宿駅周辺地域

10-3 新宿駅西口エリア

西口エリアは、関東大震災からの復興を契機に交通の要所として繁栄してきたエリアです。太平洋戦争では一面焼け野原となりましたが、副都心建設事業などにより世界的にも例を見ない西口の立体的駅前広場の整備などが行われました。現在は、オフィス街への玄関口として、落ち着いた景観となっています。

景観特性

小田急ハルク側に設置されたデッキは、十分な歩行空間があり、快適に歩けます。また立体的な駅前景観を楽しめます。

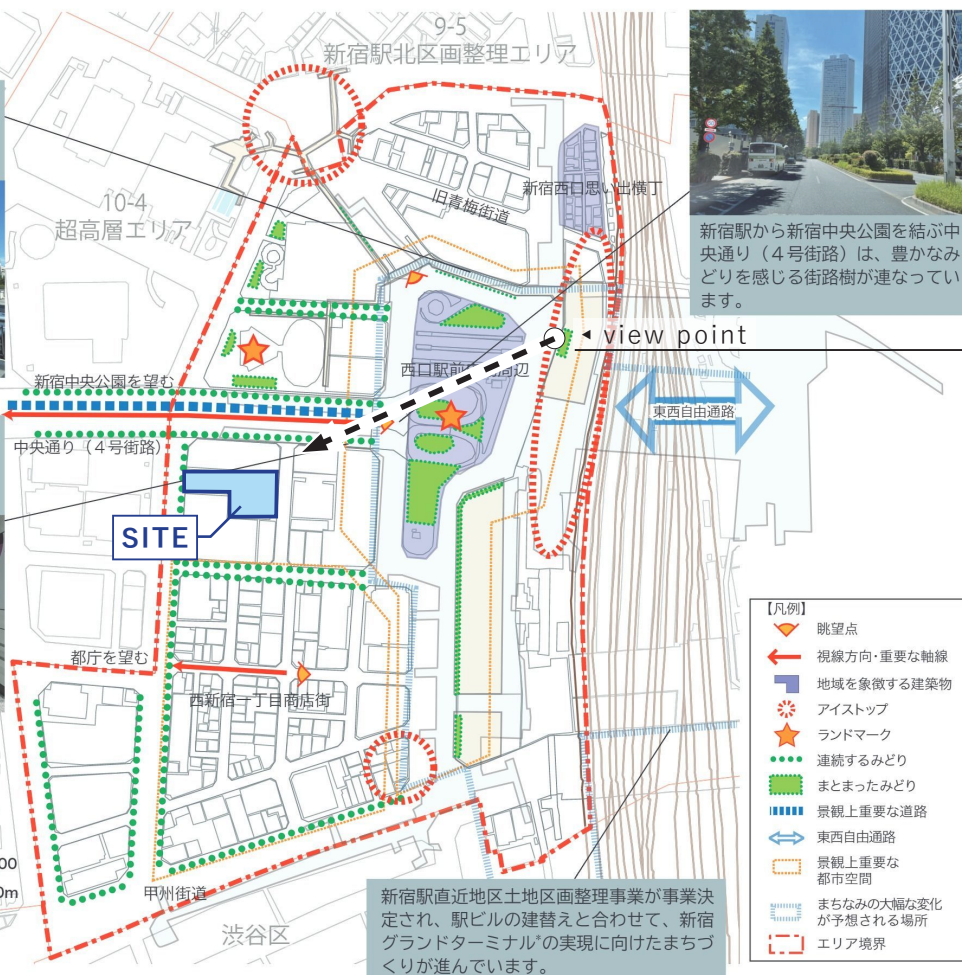


地下通路は変化に乏しく、また、暗い景観になっていますが、歩行者動線として重要な役割をはたしています。



S = 1 : 5000

0 50 100 200m



1. 特徴的な西口駅前広場



日本有数のターミナル駅である新宿駅の乗降客の拠点となる西口駅前広場は、ペDESTリアンデッキ・地上・地下の3層からなり、特徴的な景観となっています。

2. 業務・商業の混在する景観



エリア内には駅前広場を取り囲み、オフィスビル、思い出横丁、家電店、飲食店、百貨店など、多様な用途の建築物が混在しています。また、建築物の規模についても大規模なオフィスや商業ビル、その周辺の小・中規模の建築物群が混在しています。用途や規模の異なる空間を活かした景観形成が必要です。

3. みどりなどによる都市空間の彩り



中央通り（4号街路）やその沿道をはじめ、街路樹や公開空地などのみどりが育ち、地上部に心地良い光や風をもたらしています。みどりなどによって形成される心地良い歩行・滞留空間のある都市景観が形成されています。

■敷地の分析 / モンタージュ（駅前広場より計画建物を臨む）

【立地】

敷地は新宿駅周辺や西新宿一丁目商店街の賑わいが密集する商業空間と、高層ビル群が建ち並ぶ閑静なオフィス街という、人に対するスケール感・まちの性質の異なるエリアの中間に位置する。駅前からすぐアクセスできる場所であり、様々な人に視認されるまちの顔ともなる立地。また、駅側の隣接街区には同事業者の大型テナントビルが建設されている。



【周辺状況】

東西が道路に面し、南北は隣地建物がある。
西側道路は比較的幅員の大きな都道であるが、東側道路は幅員10m程度の区道であり、さらに道路を挟んで大型ビルがあるためあまり採光は望めない。
また、建物を正面から見る視点は地上からは想定しづらく、北側の大きな街路から、あるいは駅方面から遠景で見られることが多いと想定される。
北側・南側の隣地建物は非常に近接して建っており、それぞれの建物の排気等 主に「裏側」として使われている。

景観形成の目標

国際的な創造交流拠点にふさわしい質の高いまちなみへ

新宿駅周辺地域の回遊の拠点であり、西新宿の超高層ビル群の玄関口としてふさわしい、賑わいと潤いのあふれる質の高い駅前景観をつくる。

景観形成の方針

1. 新宿駅の西の玄関口にふさわしい質の高い駅前景観をつくる

景観形成の考え方

新宿駅西口のデッキからの眺めを中心に、西新宿の超高層ビル群の玄関口としてふさわしい、質の高い景観の形成を図る。また、新宿御苑から新宿中央公園につながる「風の道（みどりの回廊）」の一部である中央通り周辺では、沿道建築物における屋上緑化等を推進する。

具体的な方策

- 西口全体として調和した、落ち着いた形態意匠*及び色彩とする
- デッキに接続した部分は開放的な意匠*とし、賑わい空間を創出する
- 中高層部*はデッキからの眺めを意識した形態意匠及び色彩とする
- 素材は経年劣化の少ないものを用いる
- 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
- 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）
- デッキを架ける場合には、地上部への採光や圧迫感の軽減に配慮する
- 歩行者空間のシークエンスを意識した形態意匠とする
- 縦動線における景観の移り変わり・まとまりに配慮する
- 滞留空間に伴う視点を立体的に配置する
- 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
- 眺望を意識した形態意匠及び色彩とする
- 駅前広場の空間特性や考え方などを継承する



中央通り沿いの落ち着いた景観



立体的な視点場の配置



風の道（みどりの回廊）

2. 歩く人に快適な賑わいと潤いでつなぐ景観ネットワーク*をつくる

*景観ネットワークとは「景観の魅力によって歩きたくなる空間のつながり」を指す

景観形成の考え方

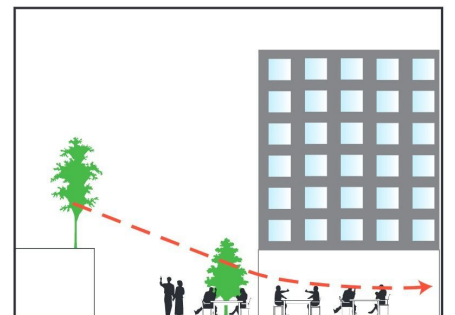
西新宿の超高層ビル群などへと向かう多くの来訪者を迎える本エリアにおいては、歩く人の視点で快適な賑わいと潤いのある景観の形成を図る。

具体的な方策

- 街路樹と調和した緑化を推進する
- 地下通路に面した場所では、歩く人を楽しませる工夫をする（店舗出入口の工夫、ショーウィンドウの設置など）
- 地上部と地下部のそれぞれの賑わいや人の流れが、お互いに感じ取れるよう配慮する
- 歩行者がもう少し歩きたいと思えるよう、歩きながら視界に飛び込んでくる次の目標物を配置する（店舗利用や広場、樹木の配置など）
- 暫定利用や敷地内の滞留空間等と街路空間の一体的な利活用により賑わいのある景観をつくる
- 建築物外周には多様なみどりと心地良い滞留空間を配置する
- 既存のみどりと連続し、立体的なみどりのまとまりとなるよう配慮する



歩いて行きたいと感じるみどりや店舗のにぎわい



地上部と地下部のつながり

3. 新宿駅西口の歴史を活かした賑わいあふれる景観をつくる

景観形成の考え方

新宿駅開駅を契機に交通の要所として繁栄し、今なお戦後から続く思い出横丁などの飲食街がある。現在でも、多くの来訪者を迎える本エリアでは、賑わいあふれる景観の形成とともに、快適な歩行者空間の確保を図る。

具体的な方策

- 低層部*は開放的な意匠とし、連続する賑わい空間となるよう工夫する
- 低層部には、人が溜まれる空間をつくる
- 間口はあまり長大なものとならないよう配慮する
- 角地に位置する場合は、まちなみのシンボルとなることを考慮した意匠とする
- 界限性のあるまちの風情を継承し、通りやまちかどを活かす形態意匠とする



低層部の賑わい

3 上位計画の参照 - 景観形成に関する本計画の方針 -

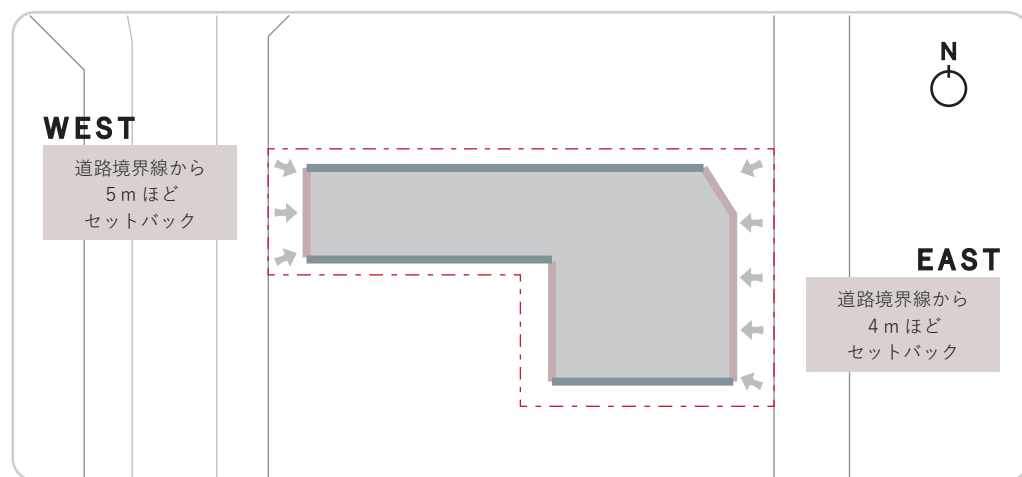
景観形成ガイドラインを踏まえた景観配慮の方針

身近なスケールで賑わう商業空間と高層ビル群からなるオフィス街の中間地点に建つこと、また駅前の立地からまちの顔となることを意識して **変わりゆく西口駅前広場とともに、新しい魅力の創出に寄与する外観**
西新宿のオフィス街や商店街の特性を分析してデザインに取り入れつつ、**全体としては一貫性があり、遠景でも端正な印象の外観**
街路からつながる外構部が開放的な印象となるよう、道路境界線から距離をとり **歩く人に快適な、居心地の良い公共空間づくりに貢献する**

具体的な計画

■【A】 まちなみへの配慮

A-1) 形態：容積率上限まで建てず 道路境界線からも距離をとり
全体のボリュームをおさえて計画



A-2) 遠景意匠：西新宿のビル群からグリッドの要素を抽出して、**整ったリズム感のある外観**を計画

南北面（隣地側）

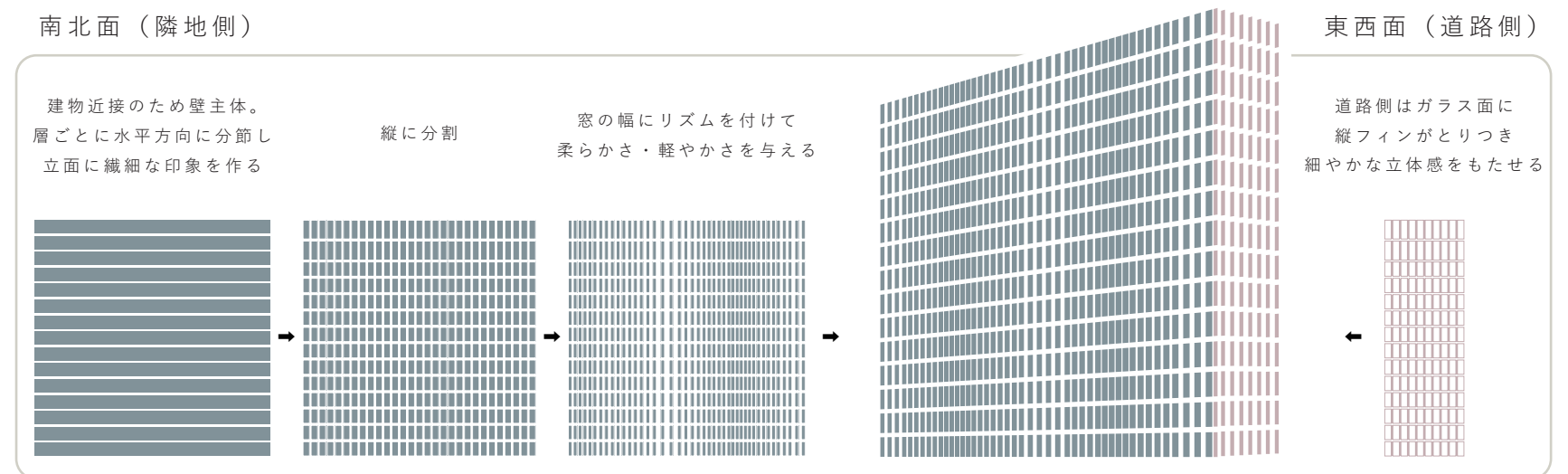
建物近接のため壁主体。
層ごとに水平方向に分節し
立面に繊細な印象を作る

縦に分割

窓の幅にリズムを付けて
柔らかさ・軽やかさを与える

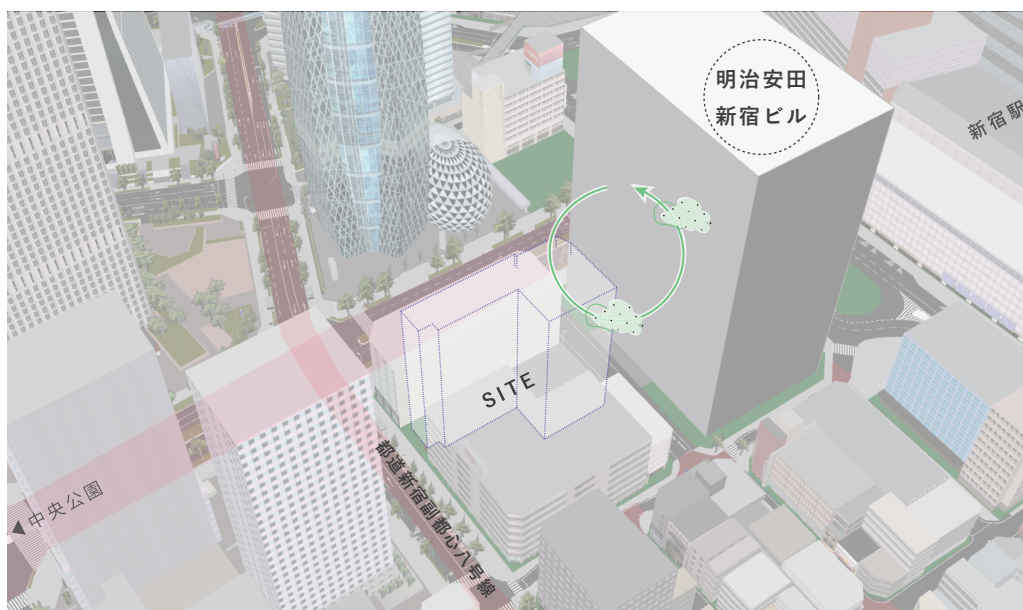
東西面（道路側）

道路側はガラス面に
縦フィンがとりつき
細やかな立体感をもたせる

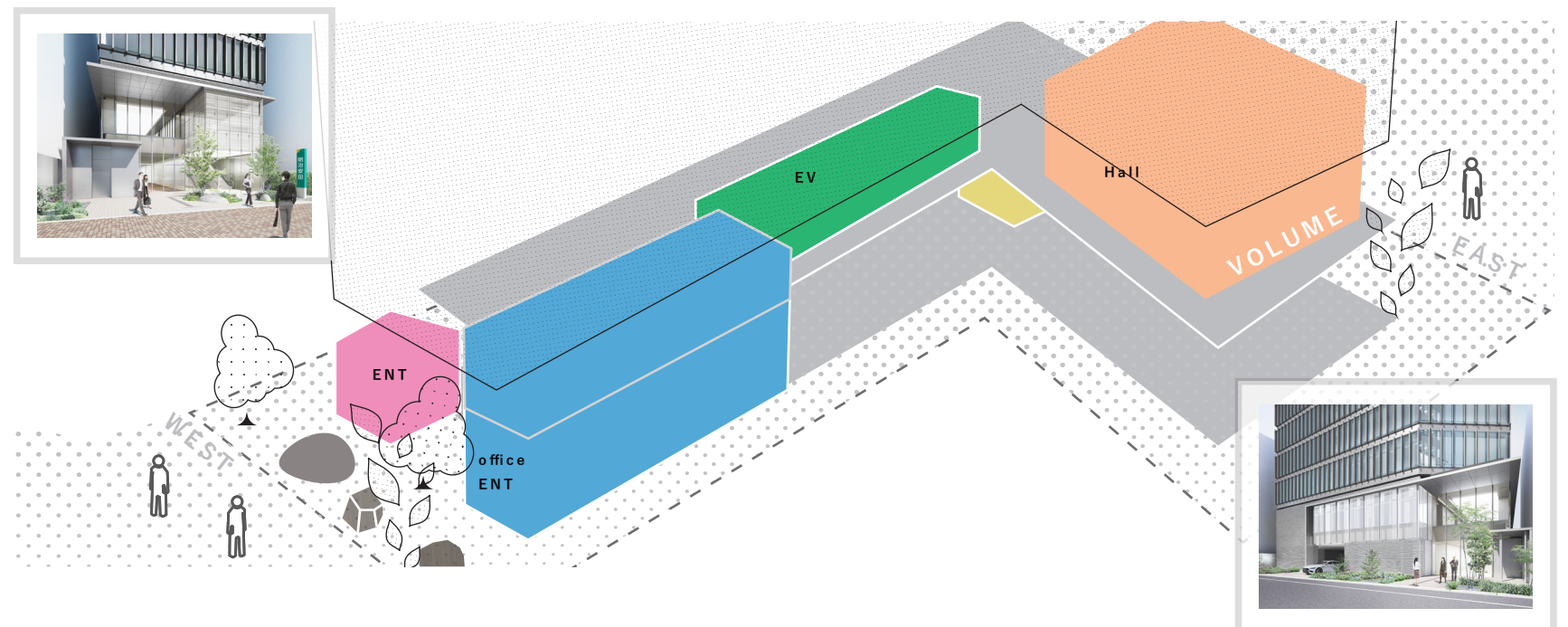


■【B】 歩く人への配慮

B-1) 植栽：隣接街区の同事業者ビルの緑化計画を参照し**植栽のリレーに配慮**
みどりの整備を推進する西新宿地区再整備方針にも呼応



B-2) 近景意匠：機能ごとのボリュームが収合するような構成でつくり、巨大さ・圧迫感を軽減しヒューマンスケールに寄り添う
外構仕上もスケール感・素材感に気遣い、街を歩く人に視覚的な憩いをもたらす



3 上位計画の参照 - 景観形成に関する本計画の方針 -

【A】まちなみへの配慮 形態・遠景意匠について

- ・街路からつながる外構部が開放的な印象となるよう、特に低層部は道路境界線から距離をとり **歩く人に快適な、居心地の良い公共空間づくりに貢献する。**
- ・視覚的なみどりへの配慮が少ないエリアにおいて、**道路境界線から距離をとって外構部を豊かに計画し、歩く人が憩いを感じられるよう配慮する。**

外装計画

東西面

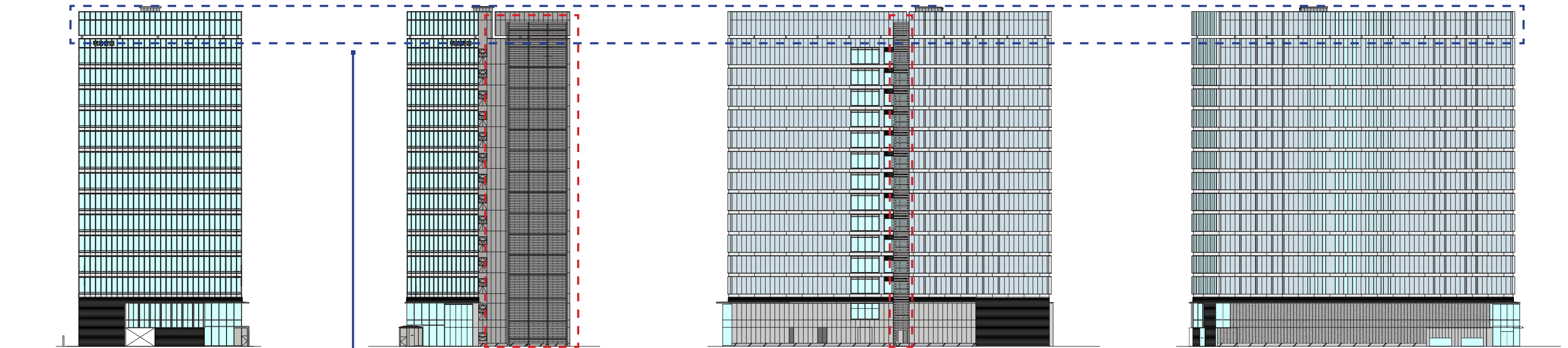
道路から見えてくる二面。主な外装はガラスである。水平の分節は北面から連続的につなげる。道路境界線から壁面を後退することでなるべく空が広く感じられるよう計画。

南面

隣地建物が近接して建つため街路からはあまり見えない。基準階の屋内避難階段、WC部分には採光窓を計画。

北面

圧迫感のある壁とならないよう、仕上りの色味をさわやかなトーンのシルバー系～水色系で想定。



設備修景



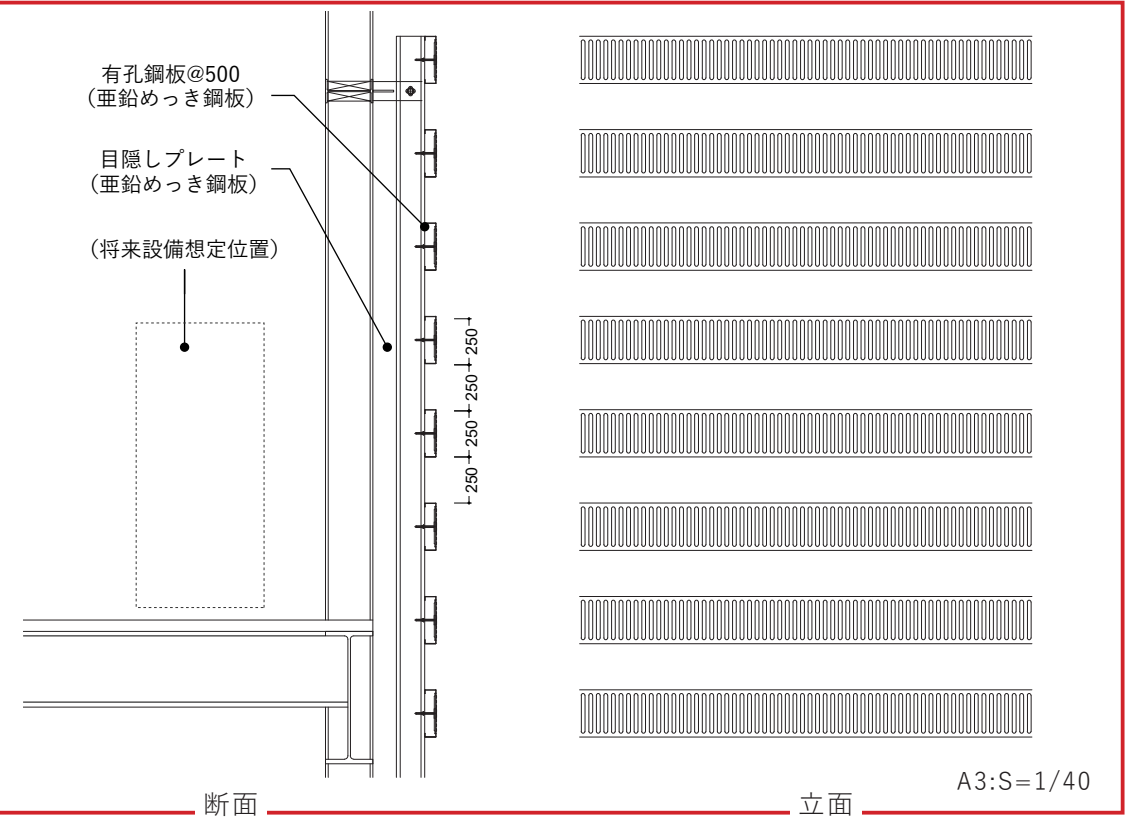
アイレベル外観パース 西側

■ 壁面頂部

設備置場となる屋上部分は工作物で目隠し壁を立ち上げ、外壁と連続的で整った意匠となるよう計画。
主に東西面・一部北面のガラス部分には、透けて設備等が見えないようバックパネルを設ける。

■ 南面・西面(奥)

ほとんど街路から目に入らない位置に
設備バルコニー（将来設置用）を配置したうえで、
目隠し(有孔鋼板等)を設けて設備修景を計画。
(※変更の可能性はあります)



3 上位計画の参照 - 景観形成に関する本計画の方針 -

【B】歩く人への配慮 近景意匠・外構について

- ・街路からつながる外構部が開放的な印象となるよう、特に低層部は道路境界線から距離をとり **歩く人に快適な、居心地の良い公共空間づくりに貢献する。**
- ・視覚的なみどりへの配慮が少ないエリアにおいて、**道路境界線から距離をとって外構部を豊かに計画し、歩く人が憩いを感じられるよう配慮する。**



アイレベル外観パース 西側

3 上位計画の参照 - 景観形成に関する本計画の方針 -

【B】歩く人への配慮 近景意匠・外構について

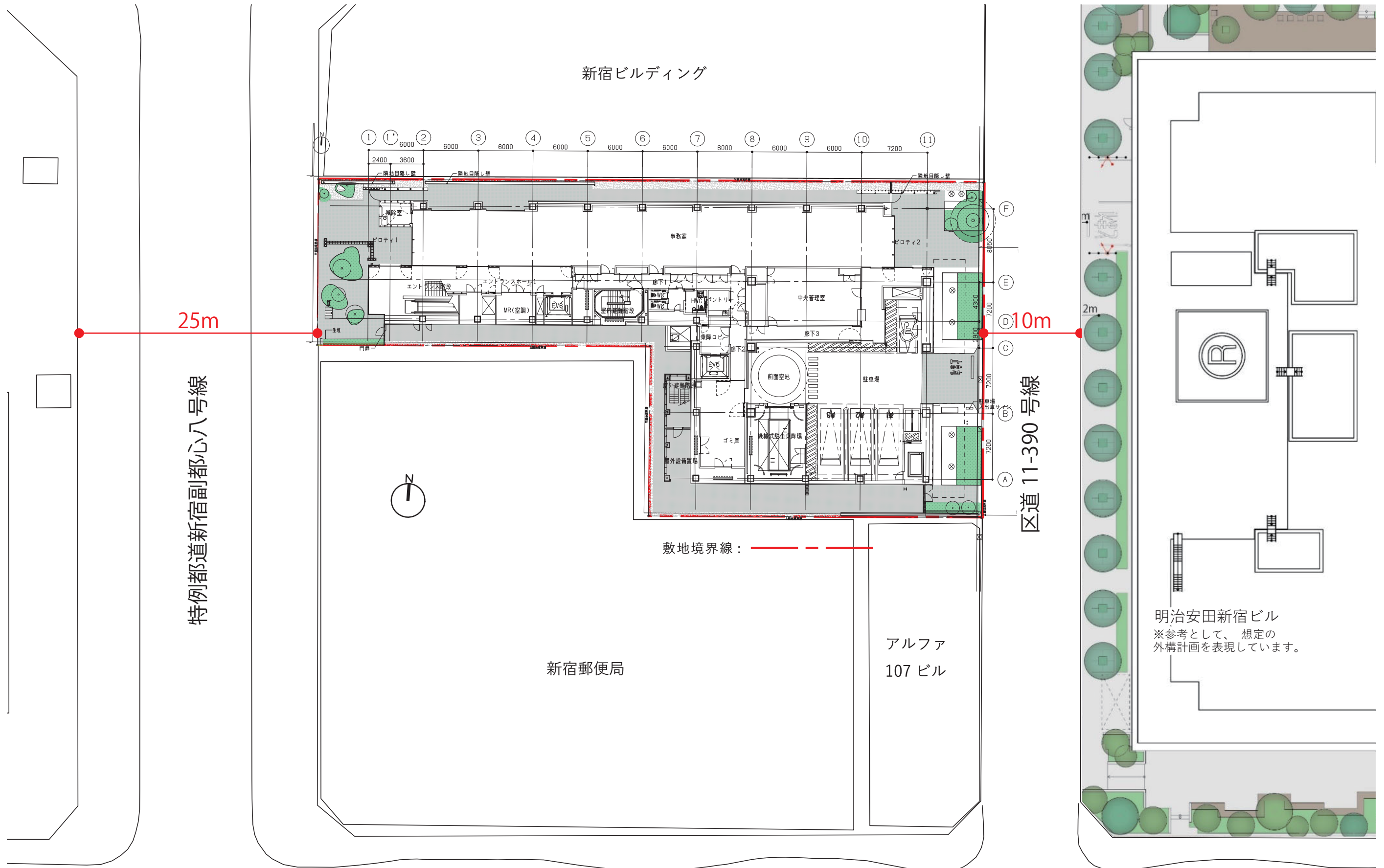
- ・視覚的なみどりへの配慮が少ないエリアにおいて、道路境界線から距離をとって外構部を豊かに計画し、歩く人が憩いを感じられるよう配慮する。
- ・隣接するビルの緑化計画を参照し、植栽のリレーを感じられるような樹種選定を心掛ける。



アイレベル外観パース 東側

4 建築計画

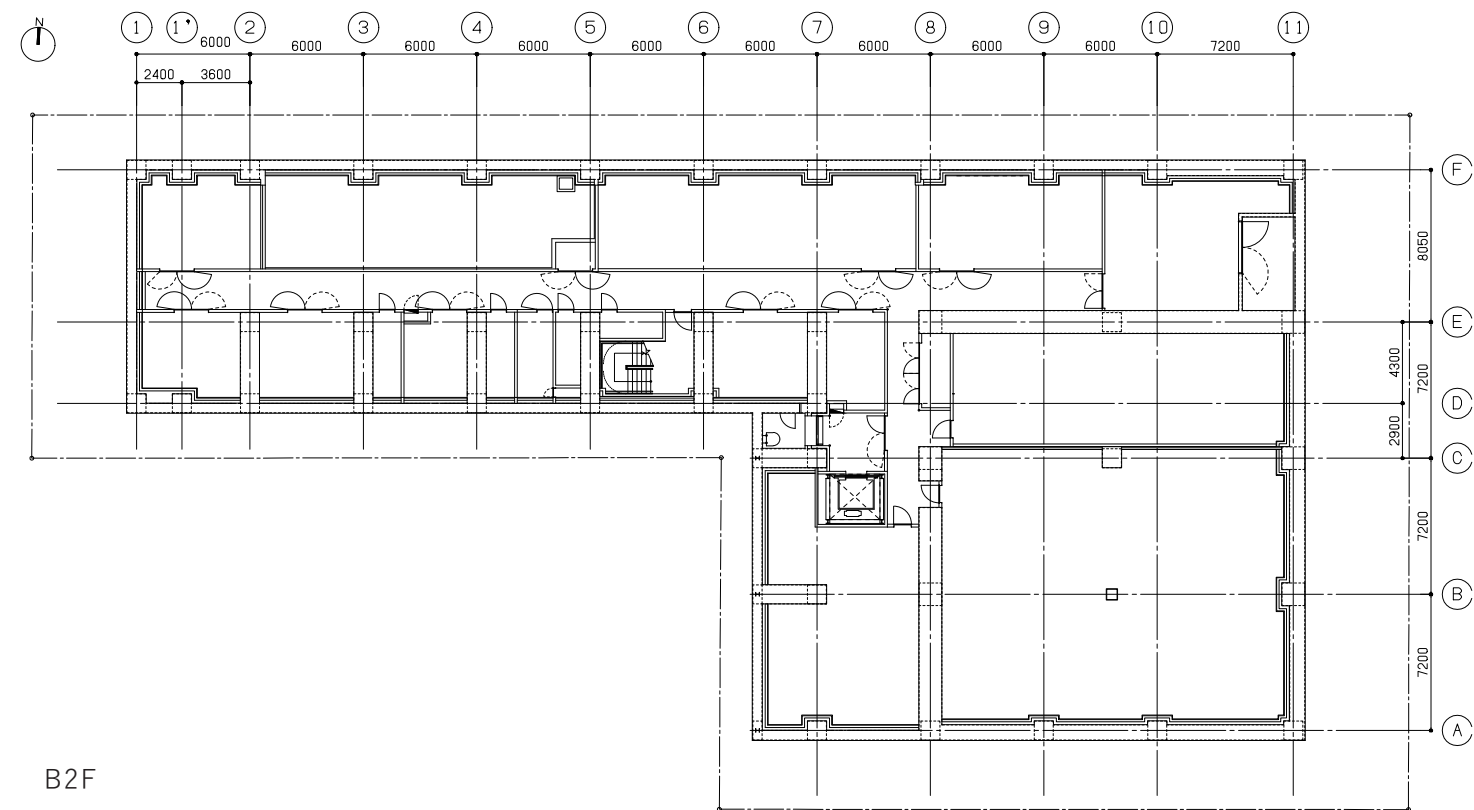
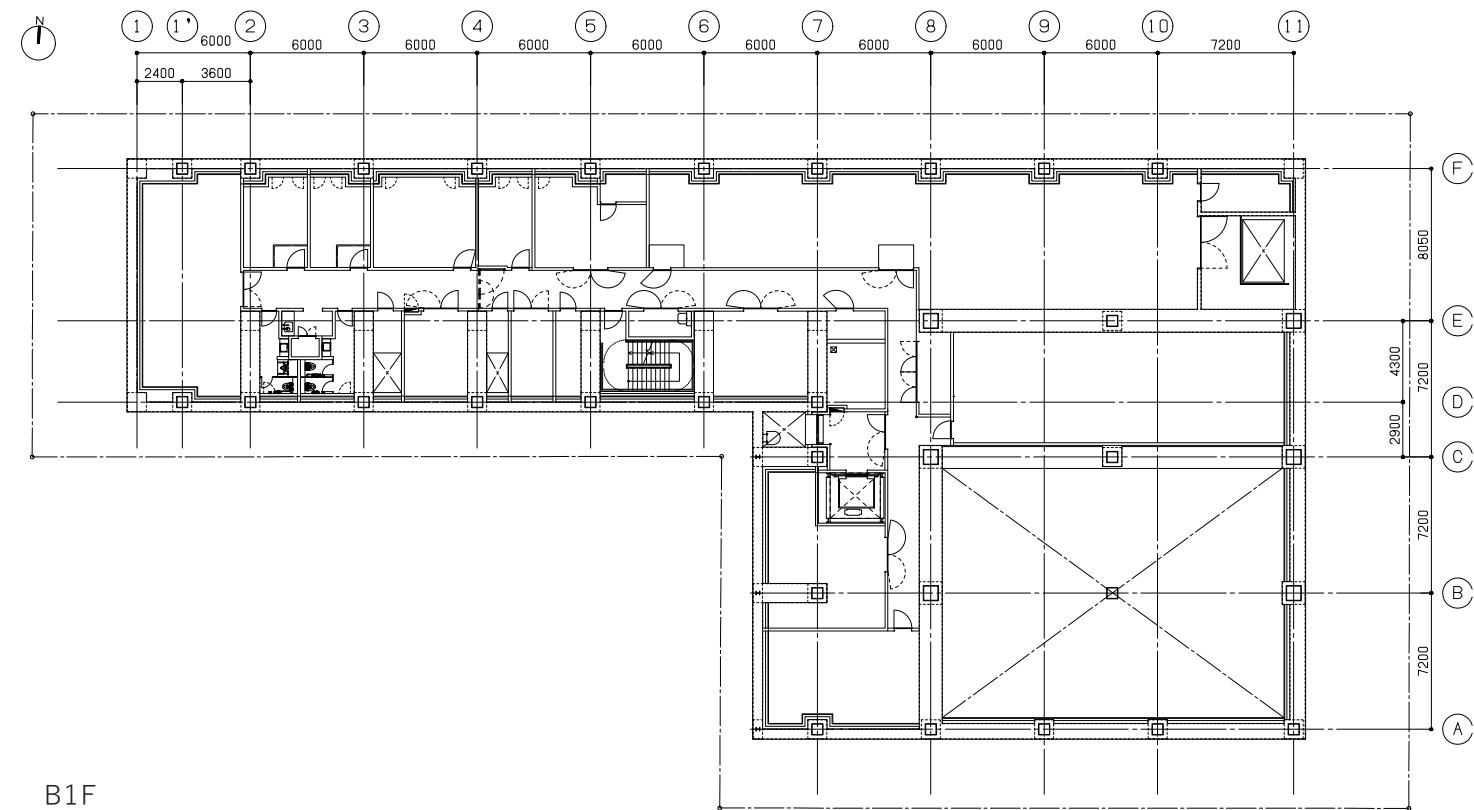
■ 配置平面図 (S=1/400)



4 建築計画

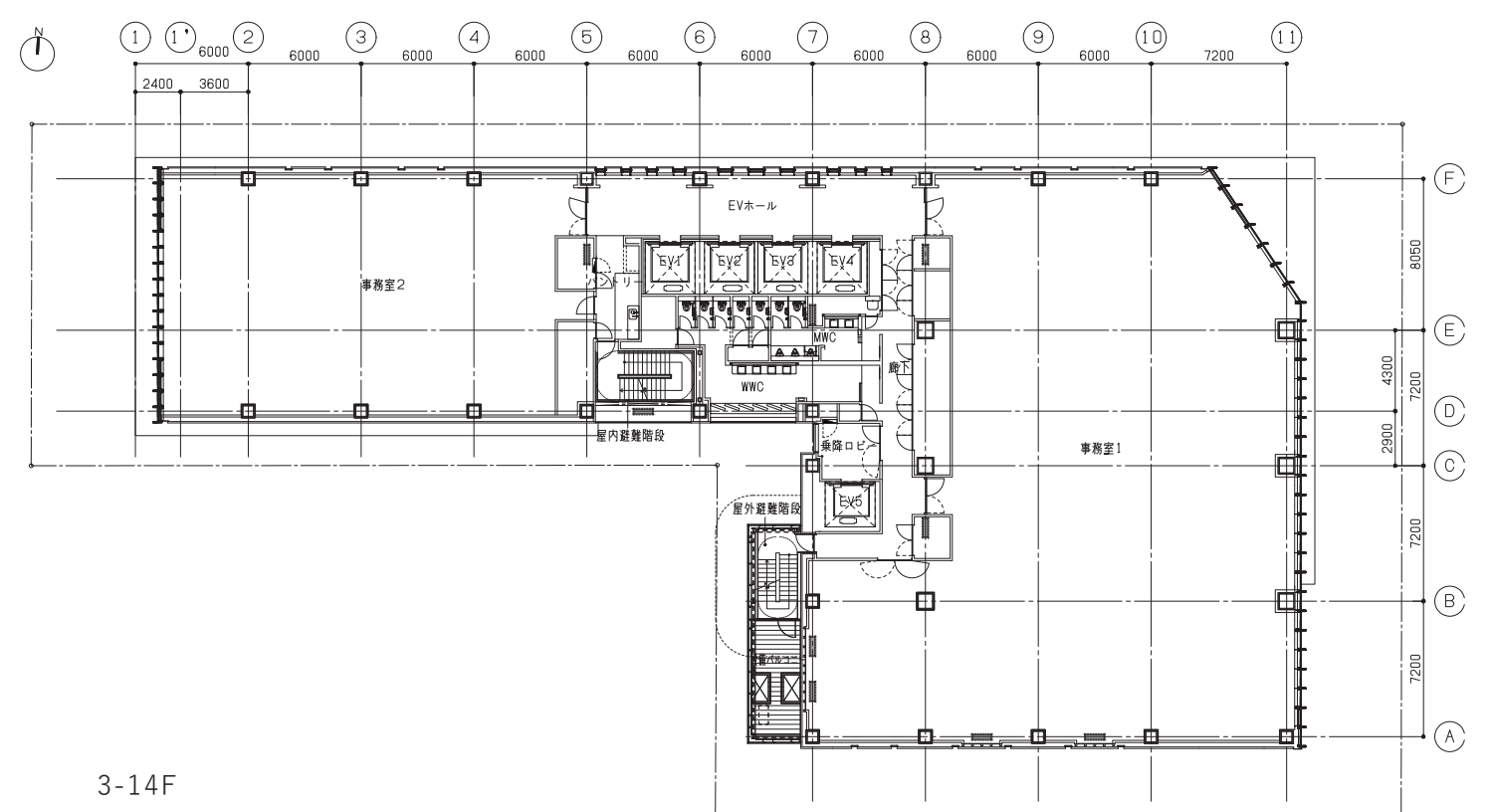
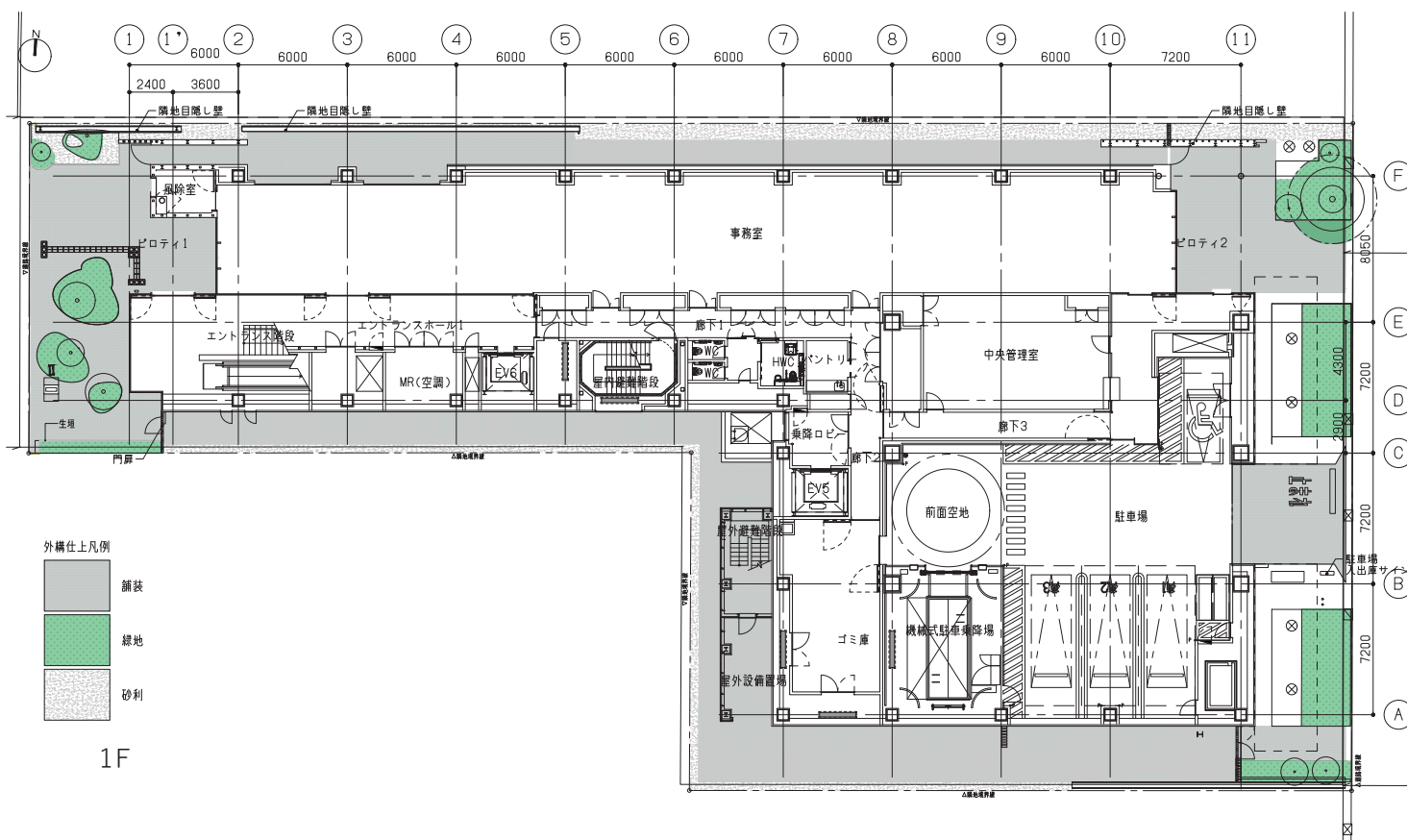
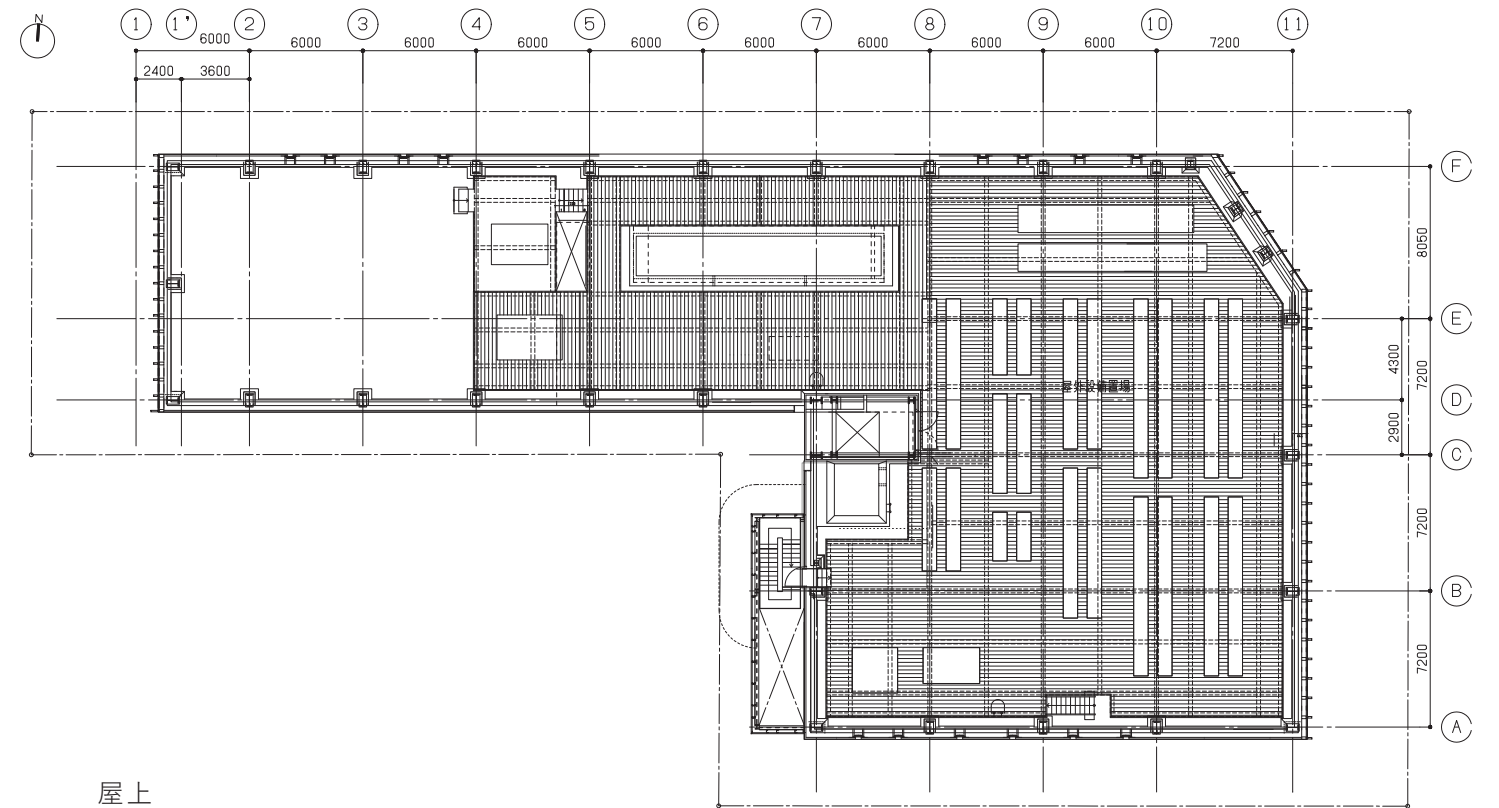
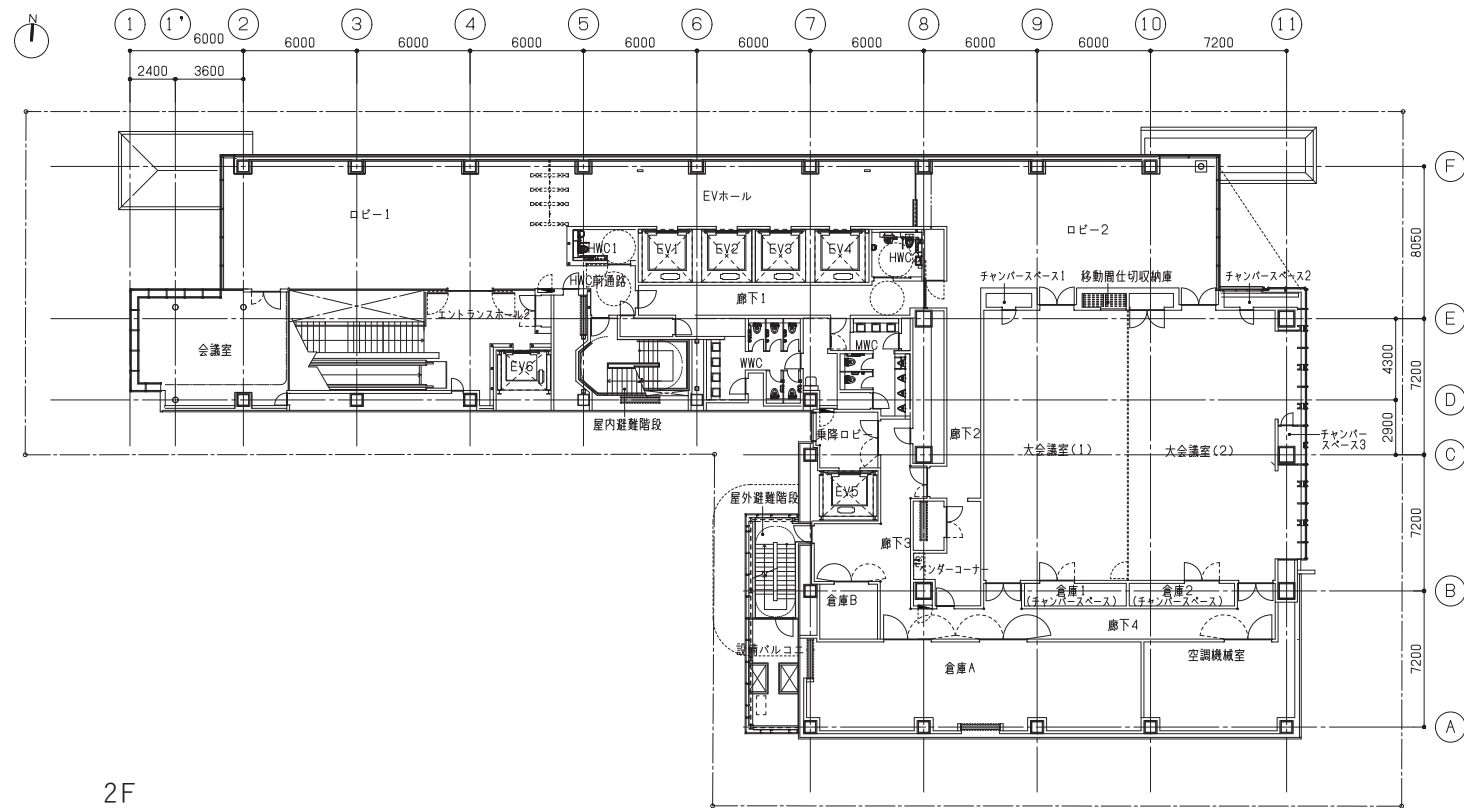
■ 平面図 (S=1/400)

地階に事務所・会議室等はありません。



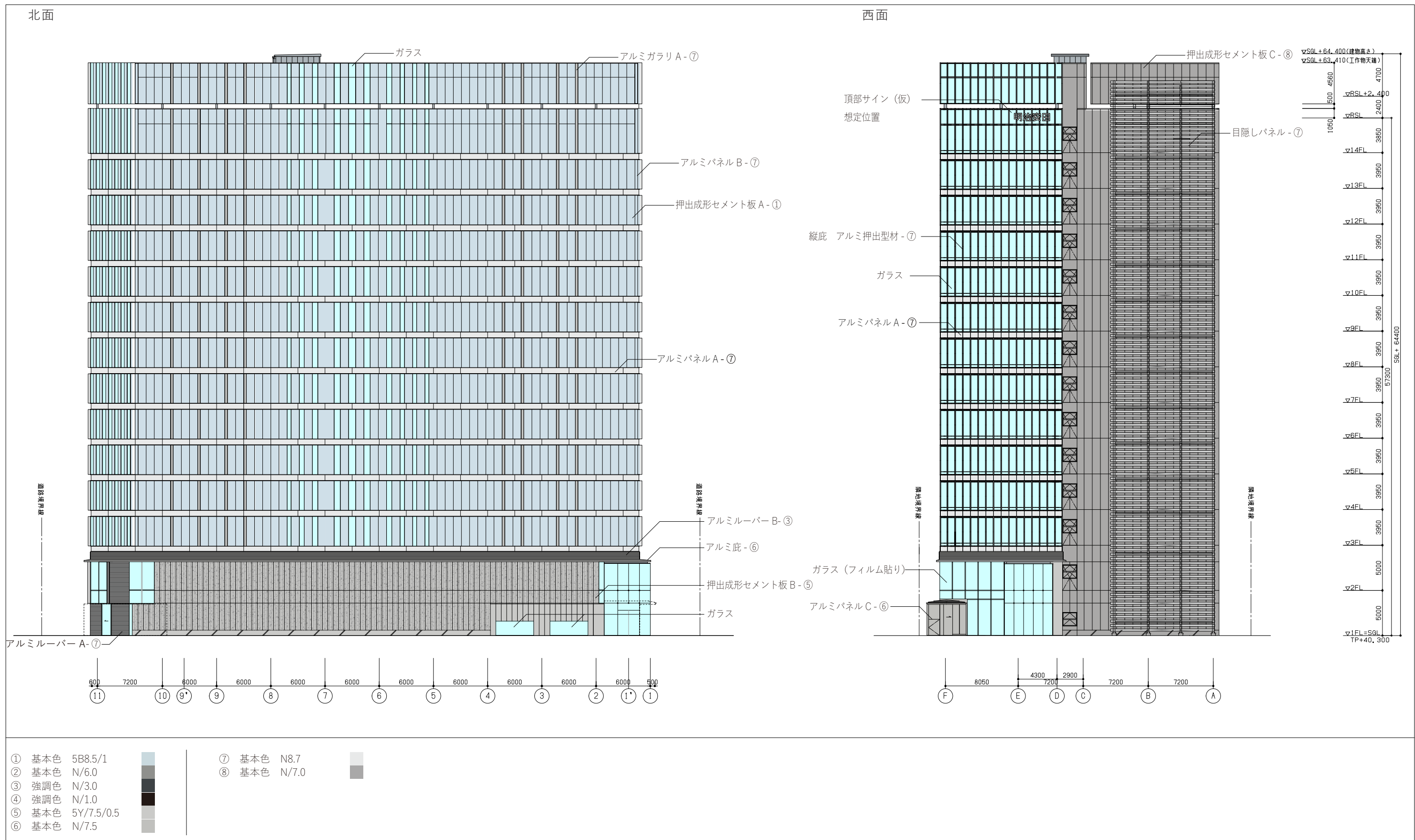
4 建築計画

■ 平面図 (S=1/400)



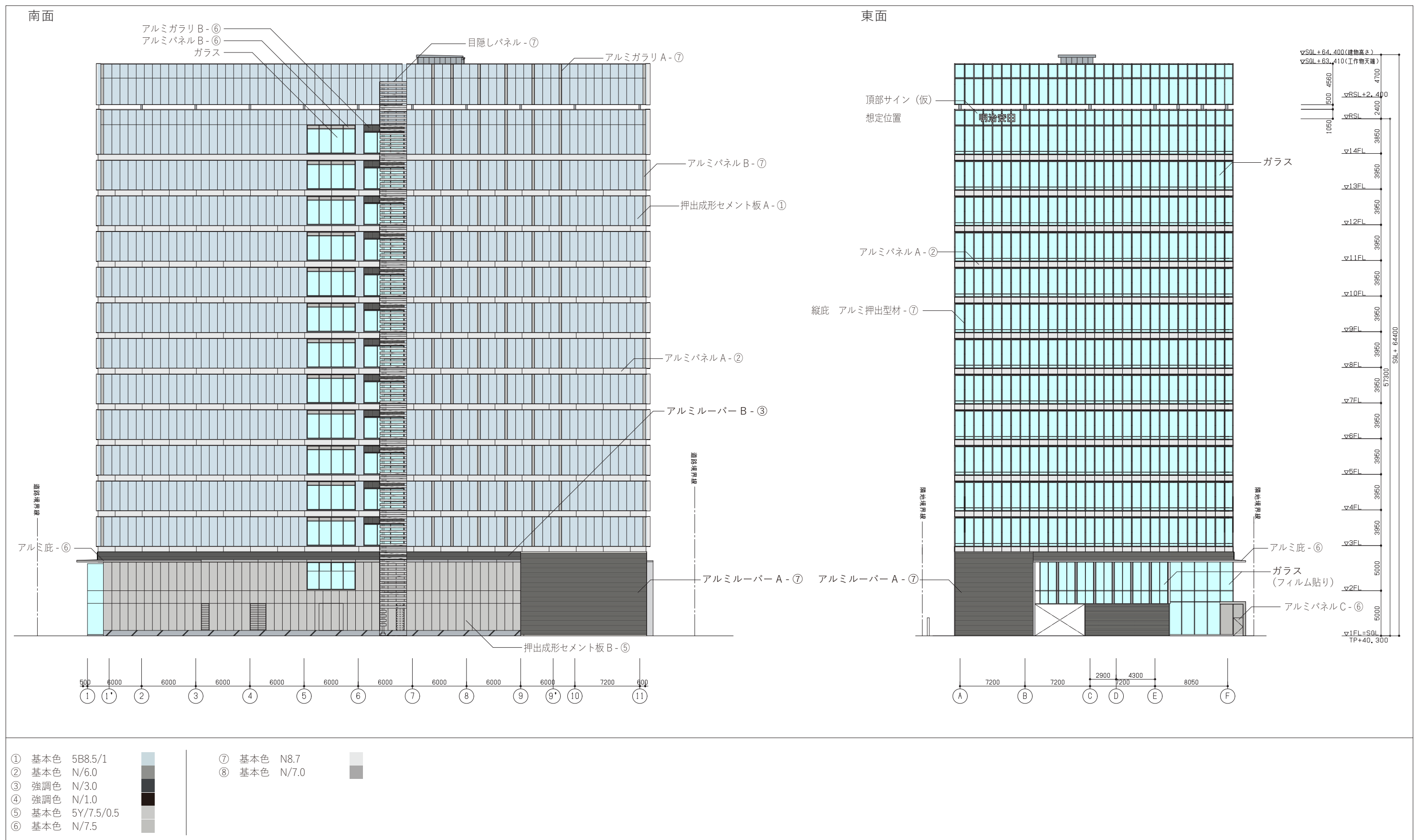
4 建築計画

■ 立面図 (S=1/400)



4 建築計画

■ 立面図 (S=1/400)



5 外構計画 - 通りの特性に応じた緑化計画 -

<みどりのコンセプト> 東西の通りの特性や環境条件に応じた緑化計画を行い、街区とのネットワークを意識したみどり豊かな空間を形成する

みどりのコンセプト①

東西の通りの特性を意識した
一体的な空間整備

西側に隣接する歩道や東側に隣接する
街区植栽との連携を意識した舗装や
植栽計画により、一体的な空間を創出

みどりのコンセプト②

環境条件を考慮した植栽計画

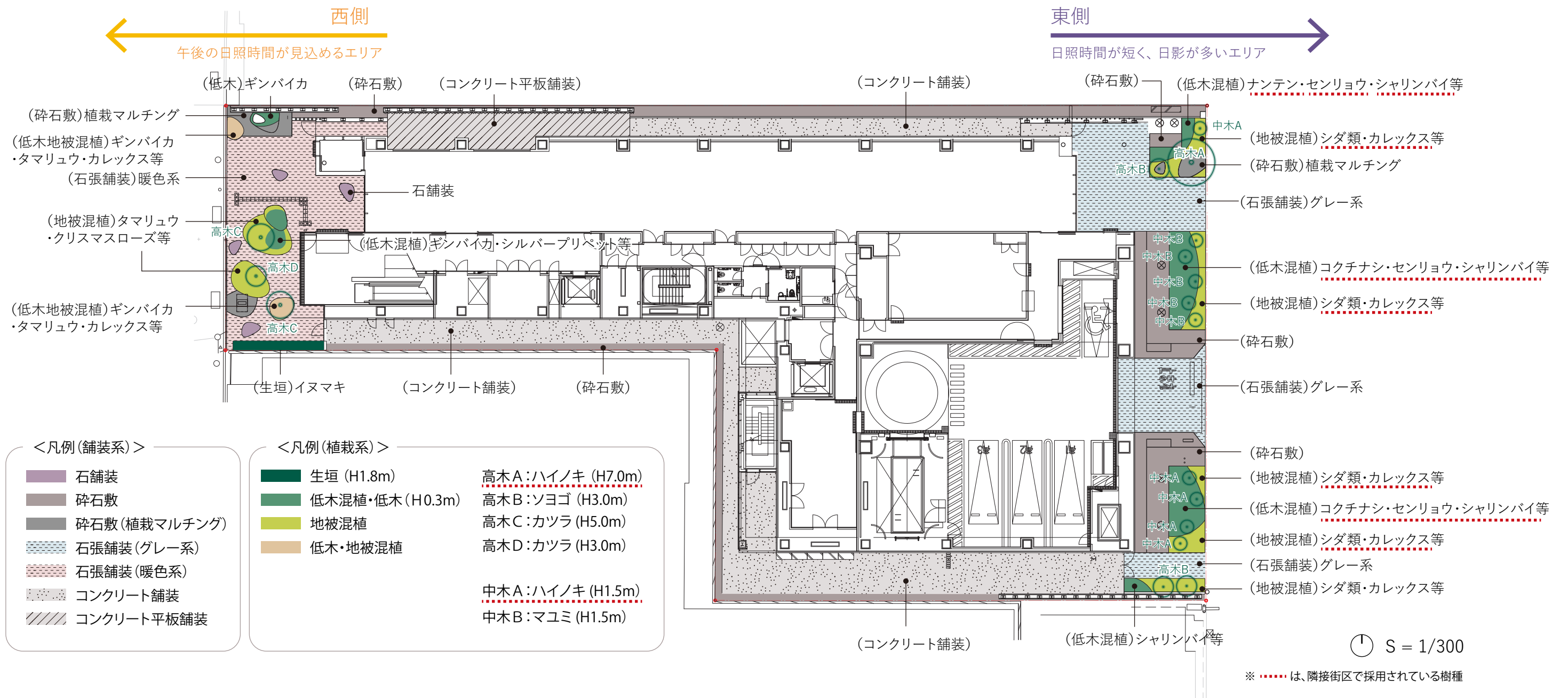
西側は日照時間が見込めるが、東側は日照時間が
短い環境条件があるため、耐陰性等を配慮した
植栽を計画する

<樹種イメージ>

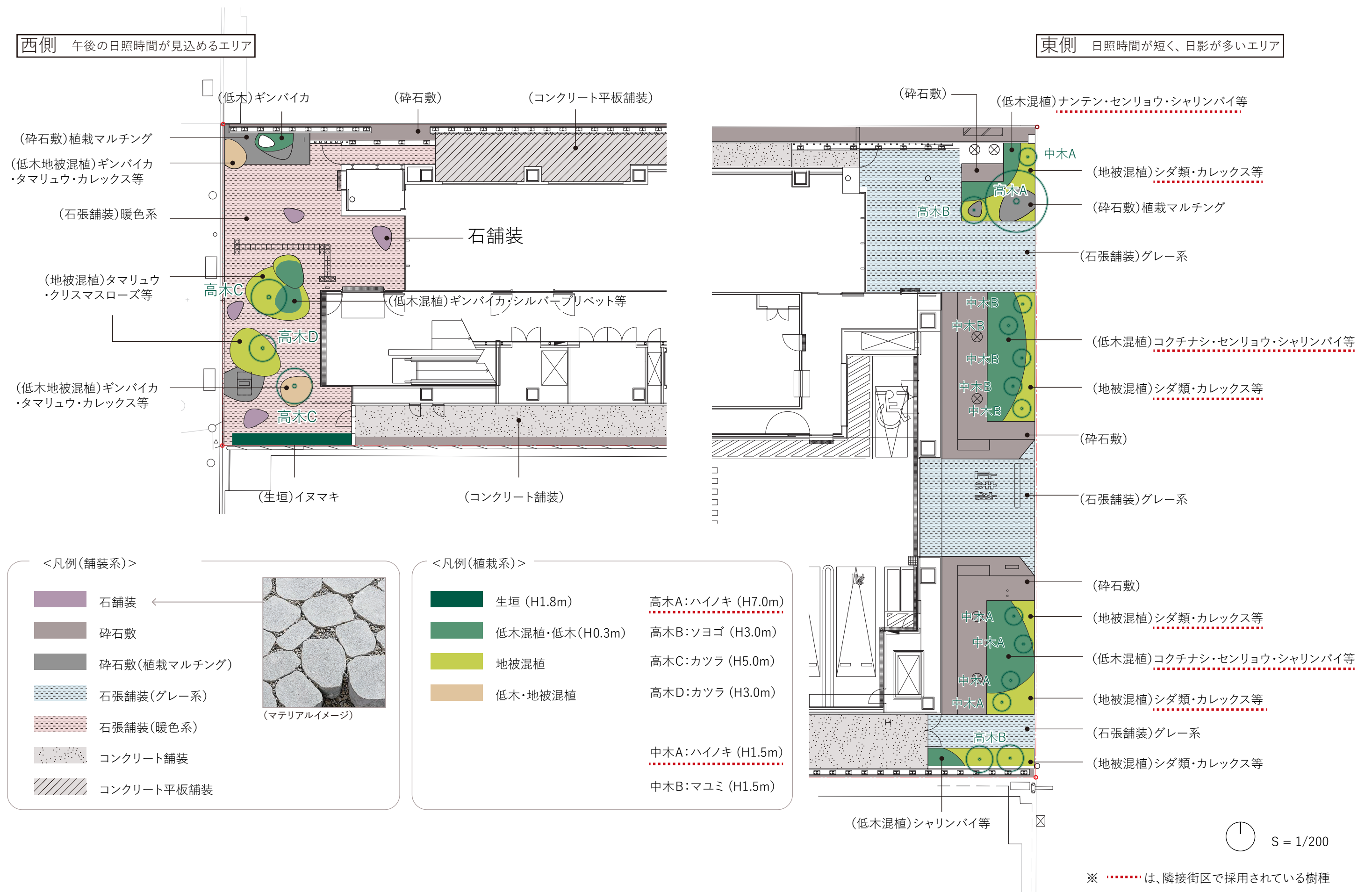
常緑を基調としながらも、季節感の生まれる開花のある樹木や
風を感じる植栽を中心とした樹種を構成する



<外構計画イメージ>



5 外構計画 - 通りの特性に応じた緑化計画 - 東西拡大図



6 外観イメージパース

- 昼間パース 北側道路より臨む



6 外観イメージパース

- 夜間パース 北側道路より臨む

