

平成 24 年度第 3 回計画部会意見

案件名 : 四谷駅前地区第一種市街地再開発事業
計画部会開催日 : 平成 24 年 8 月 3 日、10 月 5 日
都市開発諸制度の種類 : 再開発等促進区 (想定)

< 本文 >

本計画地は、外濠の水と緑や歴史的建造物と調和する景観誘導により、地域の特徴を生かした景観形成を図る「皇居周辺地域の景観誘導区域 (B 区域)」にあり、東京都景観計画に定めた「特に配慮すべき外濠景観を望むことができる眺望点」である市ヶ谷橋から見た景観に大きな影響を与える位置にある。

本計画は、四ツ谷駅前に業務・商業を中心として賑わい交流の創出を図る高層棟を建築するとともに、広場整備等により隣接地域も含めた防災性の向上を目指す計画である。

当部会は本計画について、8 月 3 日開催の第 2 回計画部会において、東京都景観計画及び本計画地の立地特性を踏まえ、外濠景観の保全、迎賓館前から外堀通りを望む軸線の見え方 (迎賓館の正門前を東京都景観計画に基づく主要な眺望点以外の眺望点として設定)、四谷見附交差点付近からの見え方、三栄通りのもつ歴史性の尊重という観点を中心に審議を行ったところ、以下のような改善すべき点があることから、事業者において再検討したうえで、事業者及び新宿区から改めて説明を受けることとした。

外濠の美しい水辺・緑地景観が残存する市ヶ谷橋からの景観は、「東京都景観計画」において特段の配慮が必要であるとされていることから、建築物の分節や建物頂部のデザインなどの工夫も含め、建築物の高さ、配置、形態、色彩等に関する配慮を行い、外濠の水と緑を生かした景観を形成するよう、計画を見直すこと

迎賓館前から外堀通りを望む軸線の見え方は、迎賓館前のユリノキの並木から外堀通りを結ぶ直線的な見通しの中に外濠のみどりと一体となった皇居周辺における特徴的な景観を形成していることや、軸線上の四谷見附交差点付近からの見え方は四ツ谷駅前の顔となる景観であることから、いずれも首都の風格ある都市景観形成を図るうえで重要であるので、高層部の分節や建物頂部のデザインの工夫による周辺との調和、基壇部の周辺と連続した街並み形成、四ツ谷駅前に面する広場 (出迎え広場) のにぎわいと風格の向上などについて、更に十分な検討を加え計画を見直すこと

三栄通りは、四谷見附に至る道筋として江戸時代以来の歴史性を有していることから、沿道部分の景観形成について、こうした地区特性を踏まえ、建築物の形態・意匠や緑の配置などを再検討し、計画に反映すること

当部会は、10 月 5 日開催の第 3 回計画部会において、地元自治体である新宿区より、本計画に係る都市計画決定権者、景観行政団体及び地権者という三つの立場を併せ持つ立場から本計画の必要性や景観形成の考え方について説明を受け、その後事業者から第 2 回計画部会の指摘事項を踏まえ見直した計画について説明を受けた。新宿区からは、土地の健全な高度利用により本地区の再開発を進め防災性の向

上や地域の活性化等を図ることが区として必要であり、景観上も風格のある街並みの形成に貢献するものと、当事者である自治体として責任をもって判断しており、本計画を実現することが必要不可欠であるとの説明があった。

このように、地元自治体が行政判断として、区所有の小学校跡地の有効活用を含め本計画を推進するという明確な意思表示をしたことから、当部会では本計画が建築物の高層化により行われるとの前提のもとに審議を行うこととした。その結果、高層部の分節を行い当初計画より軽快な外観とする改善は見られるが、本計画をさらに良好なデザインとしていくためには、下記に留意して設計の熟度を高めるべきと考える。

記

1．外堀通り、三栄通りに面する低層部

外堀通り及び三栄通りに面する低層部は、外濠の緑や周辺建物との調和、賑わいの創出に重要であることから、外堀通り沿道部及び三栄通りから広場へ抜ける歩行者用通路入口等の設えも含めた三栄通り沿道部について、外濠の緑や地区特性と一層調和したものとするとともに、街区内外の回遊性が向上するよう、検討されたい。

2．計画地北側広場のデザイン

計画地北側広場については、防災広場機能と外濠のみどりを引き込む地域の杜としてのデザインが、両立できるよう検討されたい。

3．色彩や素材を含めたファサードデザイン

色彩や素材を含めたファサードデザインについては、遠景、中景の見え方に影響を与えることから、周辺建物との調和や高層部と低層部の効果的な見せ方等に配慮し、検討を深められたい。

本計画に係る計画部会の意見としては以上である。都はこれを踏まえ、景観条例に基づく事前協議を適宜進められたい。