



公民連携による 新たな賑わい交流拠点の形成

—— 国公有地跡地の土地利用

江戸時代から続く歴史と豊かなみどりに抱かれた交通結節点のまち、四谷。
本事業では四谷駅前の利便性の高い立地を活かし、
みどり豊かで趣のある「賑わい交流の心(しん)」の形成を目指しました。



赤坂御用地

四谷駅



四谷駅前地区第一種市街地再開発事業

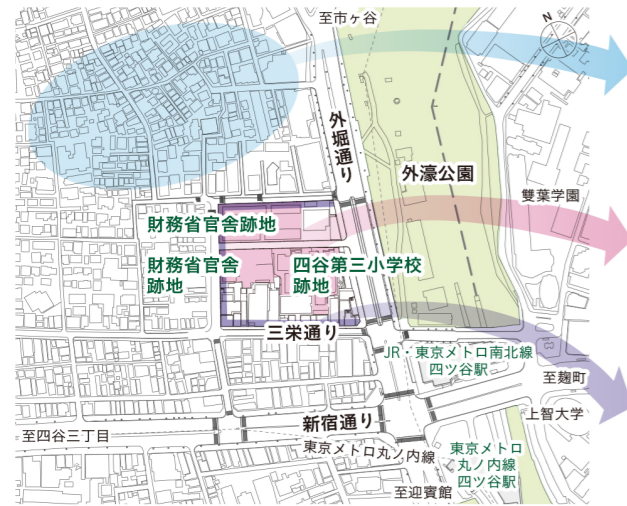
街に、ルネッサンス



プロジェクト概要 背景・課題

四谷第三小学校の統廃合と財務省官舎の売却計画を契機として、これらを含む四谷駅前地区のまちづくりについて検討し、当地区にふさわしい健康的で自然に配慮した経済・文化の中心となるようなまちづくりの実現への取り組み。

地区の課題



課題 防災性の高い広場空間が不足

課題 有効活用されていない大規模国有地の存在 (区立小学校の統廃合及び財務省官舎の廃止)

課題 幅員の狭い地区道路や歩行者用道路、緊急時の避難路の不足

取り組み 大規模な広場を整備

北西側に賑わいの核となる約3,300㎡の「コモレビの広場」を整備。憩いの場だけでなく、地域住民の一時集合同所としての機能も期待される。



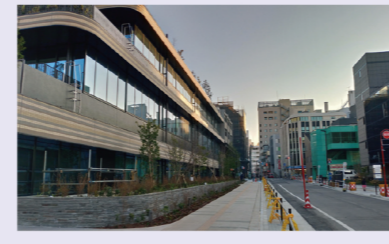
取り組み 防災性の向上

駅前側に交流空間として約1,000㎡の「出迎えの広場」を整備。災害時には、帰宅困難者の一時滞り場所として機能。広場内のデジタルサイネージでは災害情報を放送。



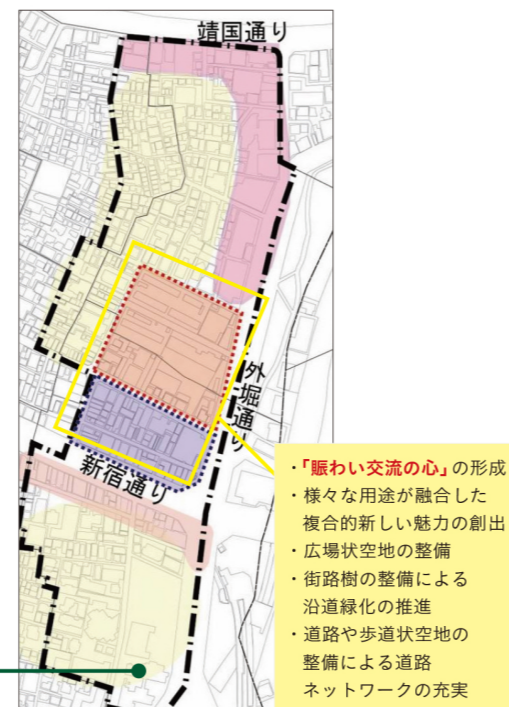
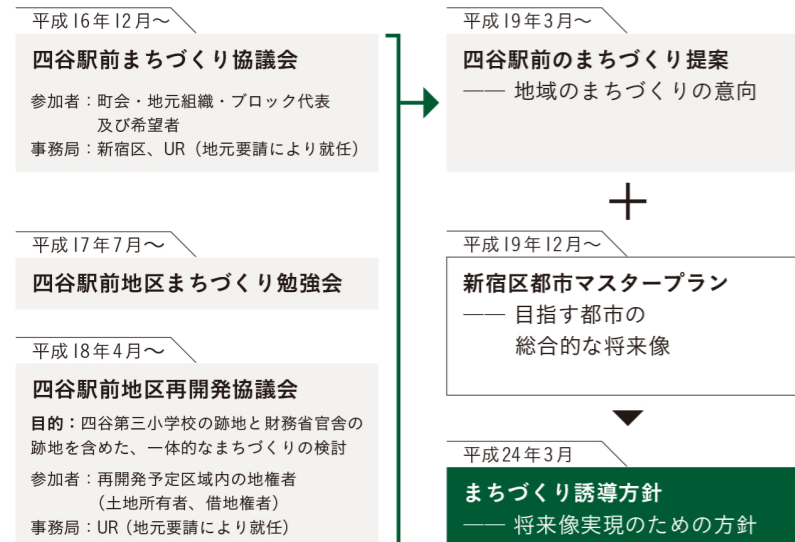
取り組み 区画道路の拡幅

周辺区画道路の拡幅(12~13m)、歩行者用通路等の整備、無電柱化により安全快適な歩行者環境を確保するとともに、非常時における安全な避難路を確保。



四谷駅前地区まちづくり誘導方針

まちづくり誘導方針は、新宿区都市マスタープランや四谷駅前まちづくり協議会からのまちづくり提案を踏まえ、新宿区が四谷駅前地区のまちづくりの方向性と進め方をまとめたもの。



01 コモレビの広場



02 出迎えの広場

The Residence Yotsuya Garden/Avenue

従前権利者向けの住宅



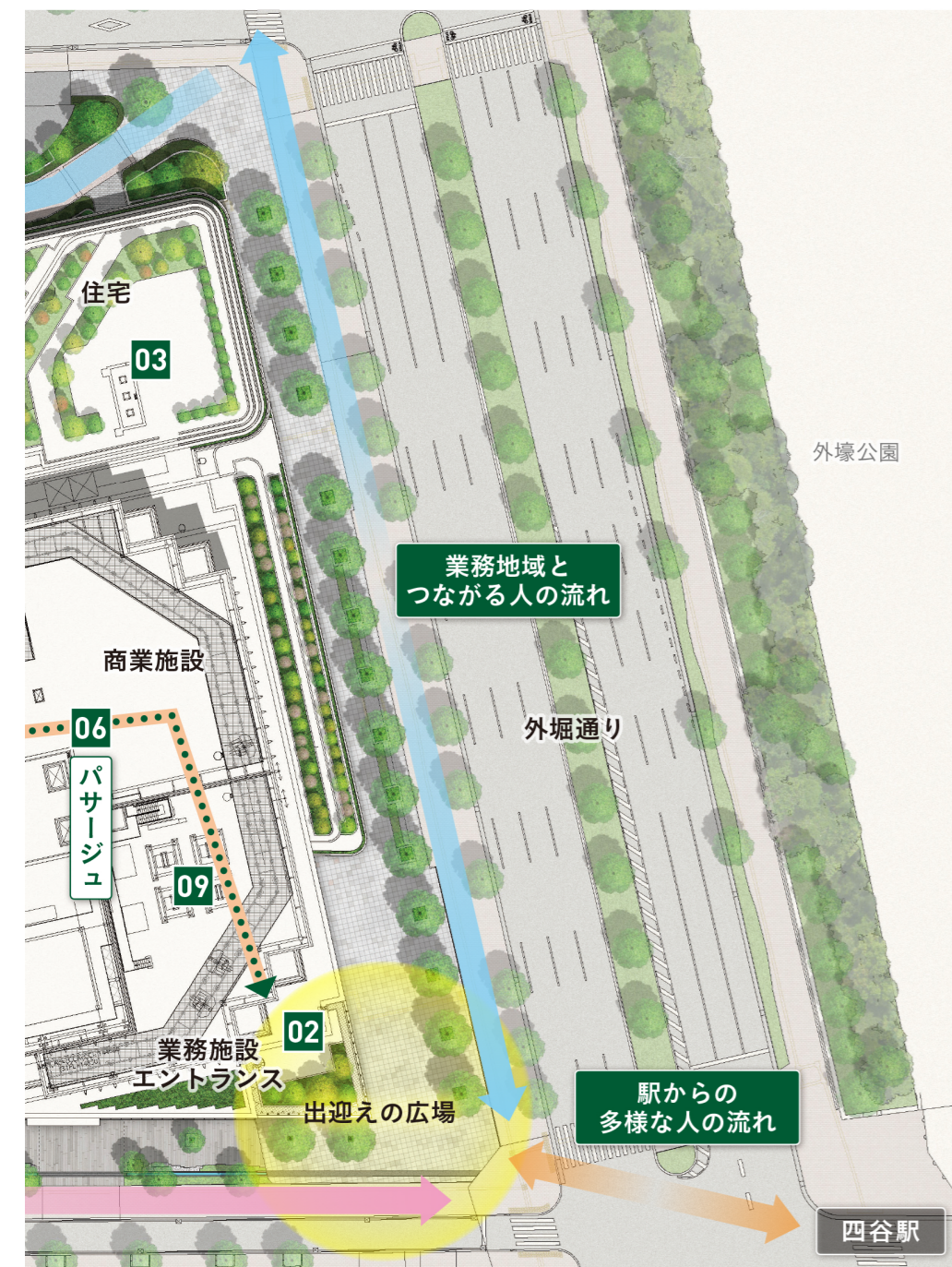
03 ザ・レジデンス四谷ガーデン



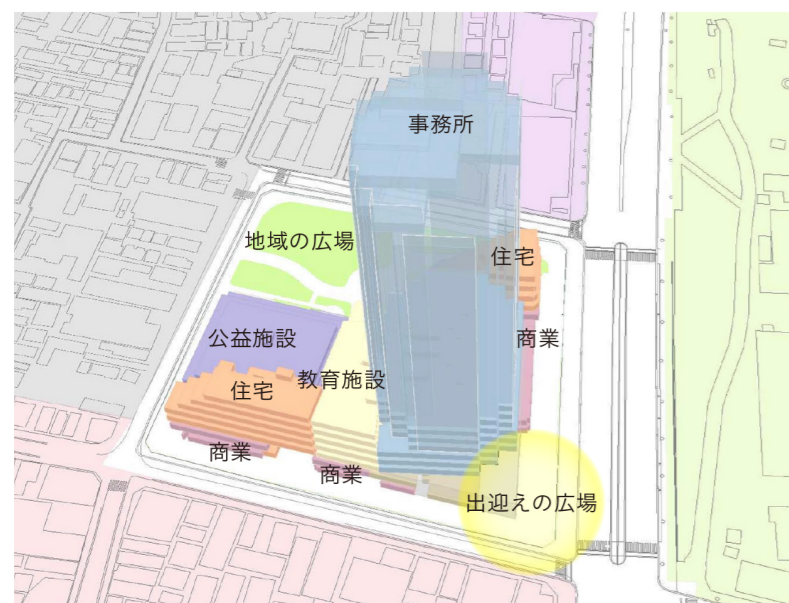
04 ザ・レジデンス四谷アベニュー



事業名称	東京都計画事業四谷駅前地区第一種市街地再開発事業						
施行者	独立行政法人都市再生機構						
事業パートナー (特定事業参加者)	三菱地所株式会社・第5メック都市開発特定目的会社(※) ※三菱地所株式会社、阪急阪神不動産、太陽生命保険株式会社が出資するSPC						
実施設計・施工	大成建設株式会社						
基本設計・総合監理・デザインディレクション	日本設計・三菱地所設計共同企業体						
事業地区	東京都新宿区四谷一丁目6番						
交通	JR各線・東京メトロ南北線「四ツ谷」駅徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「四ツ谷」駅徒歩3分						
地区面積	約2.4ha	敷地面積	約17,900㎡	延床面積	約139,600㎡	建物高さ	約145m
構造	鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造)						
階数	地上31階、地下3階、塔屋1階						
主要用途	オフィス YOTSUYATOWER	商業 CO・MO・RE Mall	住宅 ザ・レジデンス四谷 アベニュー/ガーデン	教育施設 四谷グローバル スタディスクエア	公益施設 四谷スポーツスクエア 四谷クルーセ		
位置(専有部分)	地上30階~地上3階	地上2~地下1階	地上7階~地上3階	地上7階~地上3階	地上4階~地下2階		
面積(専有部分)	約58,900㎡	約5,800㎡	約4,500㎡(計60戸)	約3,500㎡	約9,500㎡		
駐車場台数	288台			駐輪場台数	758台		
総事業費	約840億円						



ポリューム



- 事務所
- 商業
- 住宅
- 公益施設
- 教育施設

CO・MO・RE Mall

低層部に広がる商業施設



05 2階 商業フロア

2つの広場を結ぶ
パサージュ

出迎いの広場とコモレビの日を結び、沿道には店舗が並び街区に回遊性をもたらす。



06 1階パサージュ

住宅地域と
つながる人の流れ

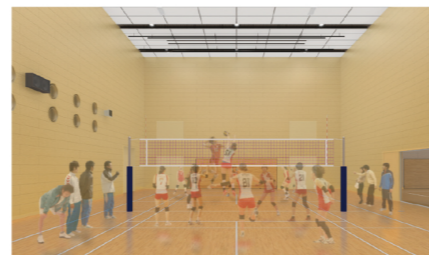
地域住民の利便性向上にも役立つ、三栄通りからコモレビ広場へぬける屋内通路。



07 ウォーク

YOTSUYA CRUCE
SPORTS SQUARE

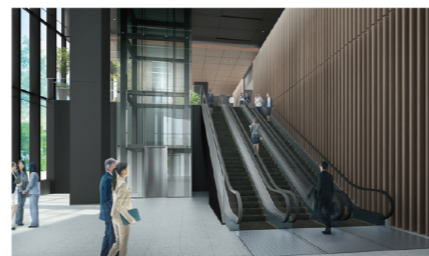
スポーツや文化の振興を図る公益施設



08 多目的ホール

YOTSUYA TOWER

1フロア約2,000㎡のオフィス



09 1階アプローチホール



オフィスフロア

周囲の地形や歴史を読み解き、設計に反映

江戸時代、外堀の開削により起伏に富んだ地形が形成された四谷。江戸の軸線として新宿通りに並行な三栄通りの軸線と、明治42年に建設された迎賓館へ通じる外堀通りの軸、更に外堀から敷地の中に引き込まれた人工の地形。歴史や周囲の地形を丁寧に読み解き、これらに新しい繋がりをつくる設計としている。

CO・MO・RE YOTSUYA デザイン



共感型コンセプトの創出

本事業では、多種多様な関係者間で定期的な勉強会を開催し、コンセプトを共通認識として浸透させたうえで、枝葉となる各部の具体的なデザインへ発展させていくプロセスを取ってきた。『GREEN3.0』というコンセプトは、四谷の歴史や風土を想起させながらも、権利者や床取得者等に対しても馴染みやすく、街づくりの方向性や建物計画への共感を波及させるキーワードとして機能し、よりよい街区形成に寄与した。

- GREEN 1.0 環境配慮+視覚的機能を重視
- GREEN 2.0 環境配慮+働き方のシフトへの対応 体験的機能を重視
- GREEN 3.0

3次元的・多層的に囲まれた緑と、各機能・人がより深く関わるワークスタイル&暮らしの時代へ。

豊かな緑という資源のある四谷ならではの複合開発こそが、他のエリアとの最大差別化要因。



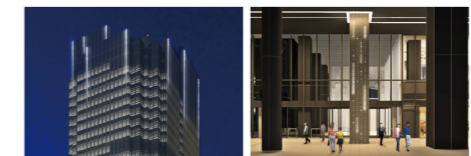
緑化計画

四谷に息づく歴史と風景を活かし、かつてこの地にあった玉川上水の記憶を継承する水景や、武蔵野の雑木と豊かな草花による3,000㎡を超えるコモレビの広場を整備。更に用途が異なる各施設棟において、約2,200㎡の多段状の屋上緑化を実現した。



景観照明

江戸時代の水の要所、玉川上水の記憶、外堀の緑。「四谷の湧水」をコンセプトに水と緑が調和した夜景を演出。建物頂部にはCO・MO・RE YOTSUYAの緑を育む水の流れを、CO・AKARI (光柱) では大地に還る水を演出している。



歴史の継承

従前小学校敷地内の高速コヒガンザクラ（長野県の旧高遠町より寄贈）を接ぎ木し移植することで、信州高遠藩内藤家まつわる歴史を継承。新宿区の協力を受け、地区における従前の記憶、廻室をはじめとした地区の遺構等を記載した歴史サインを設置している。



CO・MO・REの名称、ロゴ

「木漏れ日」+「COMMON (共同、共通) = つながり」による造語「CO・MO・RE」から、人とつながり、街とつながり、いつでも豊いと賑わいで溢れる施設に成長させたい想いを込めた。ロゴマークは、木漏れ日溢れる豊かな森や、森の茂った葉を見上げた時の光あふれる木漏れ日を、見る人によって変化するようなデザインとした。なお、名称は一般公募を行い、事務局で3案に絞り、各案ごとにロゴを作成の上、権利者投票により決定した。

CO・MO・RE YOTSUYA





従前従後

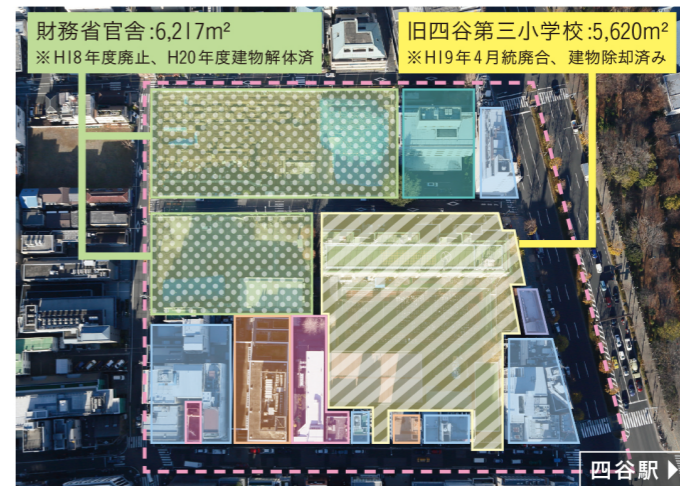
地区面積:約2.4ha
(うち従前宅地面積:約1.8ha)

土地所有者	44 (33) 名
土地・建物所有者	44 (33) 名
借地権者	28 (22) 名
借家人	104 (11) 名
合計	176 (66) 名

() 内は権利変換又は借家継続で内数

凡例

	財務省官舎		医療施設
	郵便局		事務所(複合施設含む)
	小学校		宗教施設
	教育文化施設		再開発地区 (地区外周道路も含む)



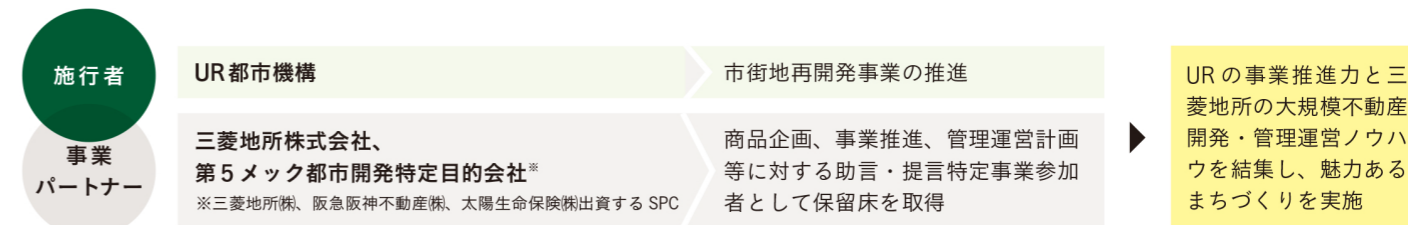
地区南東(四ツ谷駅)側から



地区北西側から

事業パートナー制度

計画初期段階から民間事業者が事業参画し、特定事業参加者として保留床を取得。



事業経緯

2004年(平成16年)12月	「四谷駅前まちづくり協議会」が発足 (URは事務局に就任)
2006年(平成18年)4月	「四谷駅前地区再開発協議会」が発足 (URは事務局に就任)
2007年(平成19年)4月	地区採択
2010年(平成22年)6月	再開発協議会がURに対し機構施行を要請
2013年(平成25年)1月	新宿区がURに対し施行予定者として市街地再開発事業の推進を要請
2013年(平成25年)12月	地区計画の都市計画決定
2013年(平成25年)12月	事業パートナーの決定 (三菱地所株・第5メック都市開発特定目的会社)
2014年(平成26年)3月	市街地再開発事業の都市計画決定
2014年(平成26年)8月	施工者の選定 (大成建設株)
2014年(平成26年)11月	施行規程および事業計画の認可
2015年(平成27年)9月	権利変換計画の認可
2016年(平成28年)9月	着工
2020年(令和2年)1月	施設建築物竣工
2020年(令和2年)7月	事業完了

発行元情報

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部事業推進部
〒163-1315 東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー 13階

