



新宿の景観を考える

新宿区の景観行政の展開

都市計画部地区計画課
地区計画主査 向 隆志



1-1. 日本の風景・景観の移り変わり

幕末・明治期・・・美しい景観の国

戦後の復興、急速な都市化による社会資本の量的充足→質的な負の遺産

電線、不揃いなビルのスカイライン、雑然とした看板、みどりの減少、ブロック塀、放置自転車、ゴミ、消波ブロック、河川上空の高速道路

美しさとは程遠い風景となっている。

1-2. 建築規制についての価値観

ドイツは「建築不自由の原則」の国

日本は「建築自由の原則」の国

カレル・ヴァン・ウォルフレン

著書

- 日本/権力構造の謎
(10ヶ国語翻訳、ベストセラー)
- 人間を幸福にしない日本というシステム
- なぜ日本人は日本を愛せないのか など多数

→日本の美しい景観が破壊されていくことを嘆く

1-3. 観光の視点

日本の観光の実態

海外旅行者 1,622万人(315億ドル)
外国人受入者 477万人(34億ドル)

(2001年)

グローバル観光戦略(国土交通省)より

外国人受入数国際ランキング

1位：フランス（7,600万人）

ベスト10

スペイン、アメリカ、イタリア、中国、イギリス、ロシア、メキシコ、カナダ、オーストラリア

35位：日本（477万人）

日本は観光旅行先としての魅力に乏しい

グローバル観光戦略(国土交通省)より

2. 新宿区の景観まちづくり



2-1. 背景

建築自由の原則

バブル期の土地利用

景観施策の必要性（S62～）

新宿区景観基本計画（H3.3）

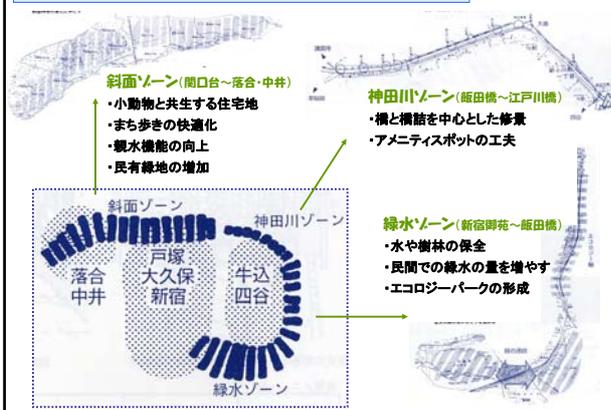
新宿区景観まちづくり条例（H4.4）

2-2. 新宿区景観基本計画

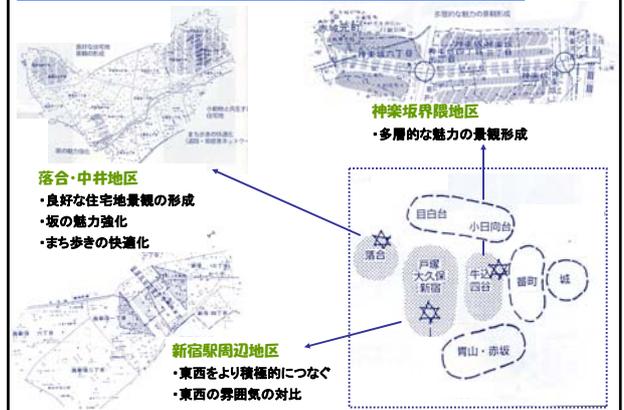
目標：歩く人にやわらかな都心景観をつくる

1. まちのアメニティを活かす
2. まちの骨格や特徴を活かす → 次頁参照
3. 公共空間の景観整備を進める
4. まちの変化を捉えて景観形成をする → 2-3参照
5. 景観運動を推進する

2. まちの骨格や特徴を活かす ①新宿区域の織取り



2. まちの骨格や特徴を活かす ②特徴的な地区のビジョン



2-3. 景観事前協議

4. まちの変化を捉えて景観形成をする

建築確認の申請前に行う景観上の視点からの協議
→年間約200件

<大規模> 商業 2000㎡以上
近商 1500㎡以上
その他 1000㎡以上

<中高層> 一低層 3階又は7m以上
その他 4階又は10m以上

2-4. 景観事前協議の課題

- ・超高層マンションの林立
- ・眺望景観の保全
- ・みどりの保全

...などの今日的な課題への対応

2-5. 絶対高さ高度地区原案

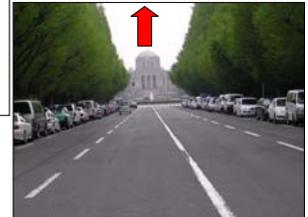
- ・景観基本計画には、高さを規制する具体的なガイドラインはない。



- ・行政指導による、高度地区施行前の攻防戦

2-6. ケーススタディ (眺望景観の保全)

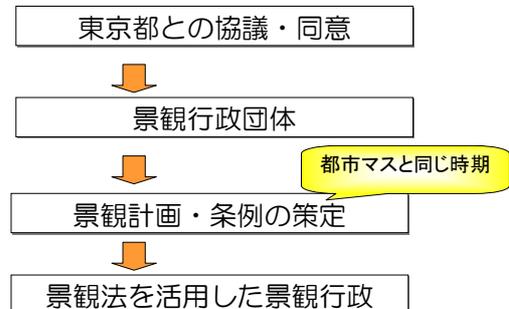
- ・神宮外苑の聖徳記念絵画館の軸線上の建築計画(120M)
- ・新宿御苑からの眺望景観上も問題
- ・景観事前協議で42mに変更(事業者の協力)



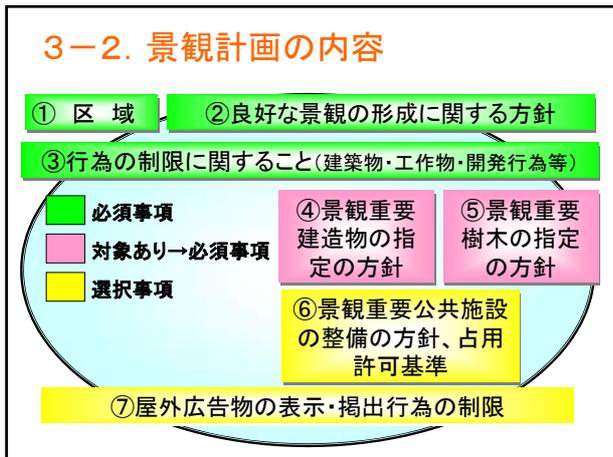
3. 景観法活用のイメージ



3-1. 景観法を活用した景観行政



3-2. 景観計画の内容



① 景観計画区域は区内全域としたい

理由)

- ① 景観法に基づく建築物等の届出、景観重要建造物の指定などは、景観計画区域のみ適用となる。
- ② 現行条例に基づく建築物等の事前協議は、区内全域を対象としている。
- ③ 景観形成の不要な地域はない。

② 良好な景観の形成に関する方針

現在の景観基本計画の目標を基本としたい

歩く人にやさらかな都心景観をつくる

③ 行為の制限に関する事項

建築物・工作物の新築・増築などが対象(届出)

届出対象の規模などは、条例で定めます。



「行為の制限」=「適正な制限」について、今後検討をしていきます。

考え方：うすく、ひろく

他の制度の活用

建築物の色彩規制は明確に定めたい



ご静聴ありがとうございました

