

新宿区景観まちづくり条例に基づく 届出等の手続きについて

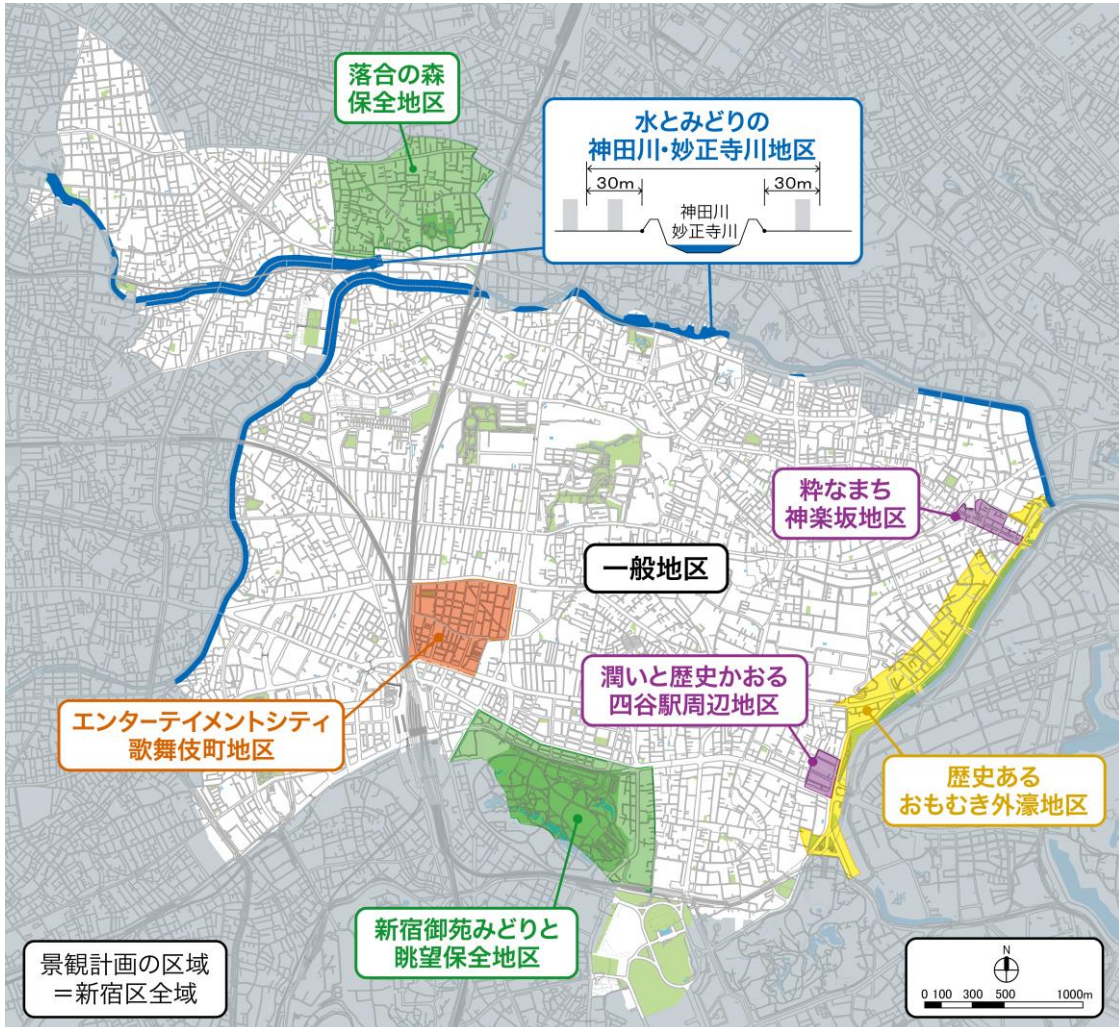
建築物・工作物・開発行為編



令和5年4月

1 新宿区景観まちづくり計画の区域

区内全域を新宿区景観まちづくり計画の区域とし、「地域の景観特性に基づく区分地区（7地区）」とそれ以外の「一般地区」を定めています。



※本図は概ねの位置を示したものです。詳細は区ホームページを参照ください。

区分地区一覧

区分地区名		対象範囲
地域の景観特性に基づく区分地区	一般地区	区全域のうち、以下の地域の景観特性に基づく区分地区以外の区域
	水とみどりの神田川・妙正寺川地区	神田川及び神田川の両側30mの範囲並びに妙正寺川及び妙正寺川の両側30mの範囲
	歴史あるおもむき外濠地区	国史跡江戸城外堀跡及び江戸城外堀跡から200mの範囲（ただし、神楽坂一～三丁目各案内、若宮町案内、市谷本村町案内、四谷本塩町案内、四谷一丁目案内及び四谷坂町案内を除く）
	新宿御苑みどりと眺望保全地区	内藤町、大京町案内及び新宿一～四丁目各案内
	粋なまち神楽坂地区	神楽坂一～五丁目各案内及び袋町案内
	エンターテイメントシティ歌舞伎町地区	歌舞伎町一丁目案内及び歌舞伎町二丁目
	落合の森保全地区	下落合二～四丁目各案内
	潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区	四谷一丁目案内

2 届出対象行為及び規模

区内で行われる一定規模以上の建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為について、区分地区ごとに定められている景観形成基準に適合した上で、設計の早い段階で実施する「景観事前協議」及び行為の着手の30日前までに行う「行為の届出」等の手続きが必要です。

届出対象行為（計画敷地の一部が新宿区にかかる場合でも届出対象となります。）

建築物の建築等	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
工作物の建設等	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

※仮設の建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更については届出が不要です。

※届出が必要な工作物は以下のものです。

- ・擁壁（「歴史あるおもむき外濠地区」及び「落合の森保全地区」に限る）
- ・煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの
（架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く）
- ・昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）
- ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの

届出対象規模

区分地区	建築物の建築等			工作物の建設等		開発行為
	建築物の高さ		延べ面積※	工作物の高さ	開発行為の区域	
一般地区	>10m	又は、	>300㎡	>10m		>1,000㎡
水とみどりの神田川・妙正寺川地区	>10m	又は、	>300㎡	>10m		>1,000㎡
歴史あるおもむき外濠地区	>10m	又は、	>300㎡	>10m	擁壁 >2m	>1,000㎡
新宿御苑みどりと眺望保全地区	>10m	又は、	>300㎡	>10m		>1,000㎡
稗なまち神楽坂地区	>7m	又は、	>300㎡	>7m		>1,000㎡
エンターテイメントシティ歌舞伎町地区	>15m	又は、	>500㎡	>15m		>1,000㎡
落合の森保全地区	軒の高さ >7m	又は、	>300㎡	>7m	擁壁 >2m	>500㎡
潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区	>10m	又は、	>300㎡	>10m		>1,000㎡

※増築の場合は増築部分の面積ではなく、建築物の延べ面積

※外観の変更の場合は外観を変更する部分の面積ではなく、建築物の延べ面積

3 景観形成基準・新宿区景観形成ガイドライン

● 景観形成基準

新宿区景観まちづくり計画において、区分地区ごとに景観形成基準を定めています。建築物の建築等を行う際は景観形成基準への適合が必要となりますので、事前にご確認ください。景観形成基準に適合しない場合、景観法に基づく勧告・変更命令等の対象となります。

□ 景観形成基準（一般地区・建築物の建築等）

形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○敷地内に歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらを活かす。 ○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。 ○附帯する設備等は、建築物と一体的に計画するか、歩行者や水平方向からの見え方に配慮し、緑化や目隠しなどによる修景を行う。 ○附帯する構造物や施設等は、建築物との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景をする。 ○外構は、敷地内のデザインだけでなく、隣接する敷地や道路など、周辺景観との調和を図る。 ○敷地内はできる限り緑化を行う。 ○周辺との調和に配慮しつつ、夜間景観の魅力向上に寄与する効果的な照明とする。 ○ビル名や店名等の自家用広告物、第三者広告物等の屋外広告物の掲出については、建築物の設計の早い段階から、周辺景観や建築物等へ配慮する。

ただし、建築物の高さ>60m又は延べ面積>30,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。

形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ○色彩は、別表3の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○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するなど、周辺景観に配慮した配置とする。 ○壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 ○周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方に配慮するとともに、周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。 ○緑化にあたっては、生態系にも配慮した樹種の選定を行うとともに、積極的に屋上や壁面の緑化を行う。

□ 別表3（マンセル値における基準）

	色相	明度	彩度
①外壁基本色 *外壁各面の4/5はこの範囲から選択	0.0R~4.9YR	4以上 8.5未満	4以下
		8.5以上	1.5以下
	5.0YR~5.0Y	4以上 8.5未満	6以下
		8.5以上	2以下
	その他	4以上 8.5未満	2以下
		8.5以上	1以下
②強調色 *外壁各面の1/5以下で使用可能	色相	明度	彩度
	0.0R~4.9YR	—	4以下
	5.0YR~5.0Y		6以下
	その他		2以下
③屋根色（勾配屋根）	屋根面の立ち上がりを外壁に含めて面積割合を計算する。		

※一般地域の「工作物の建設等」「開発行為」の景観形成基準及びその他の区分地区の「建築物の建築等」「工作物の建設等」「開発行為」の景観形成基準、別表1、別表2（マンセル値における基準）については、区ホームページでご確認ください。

●新宿区景観形成ガイドライン

景観まちづくり計画に基づき、景観形成基準を補完するものとして策定したものです。

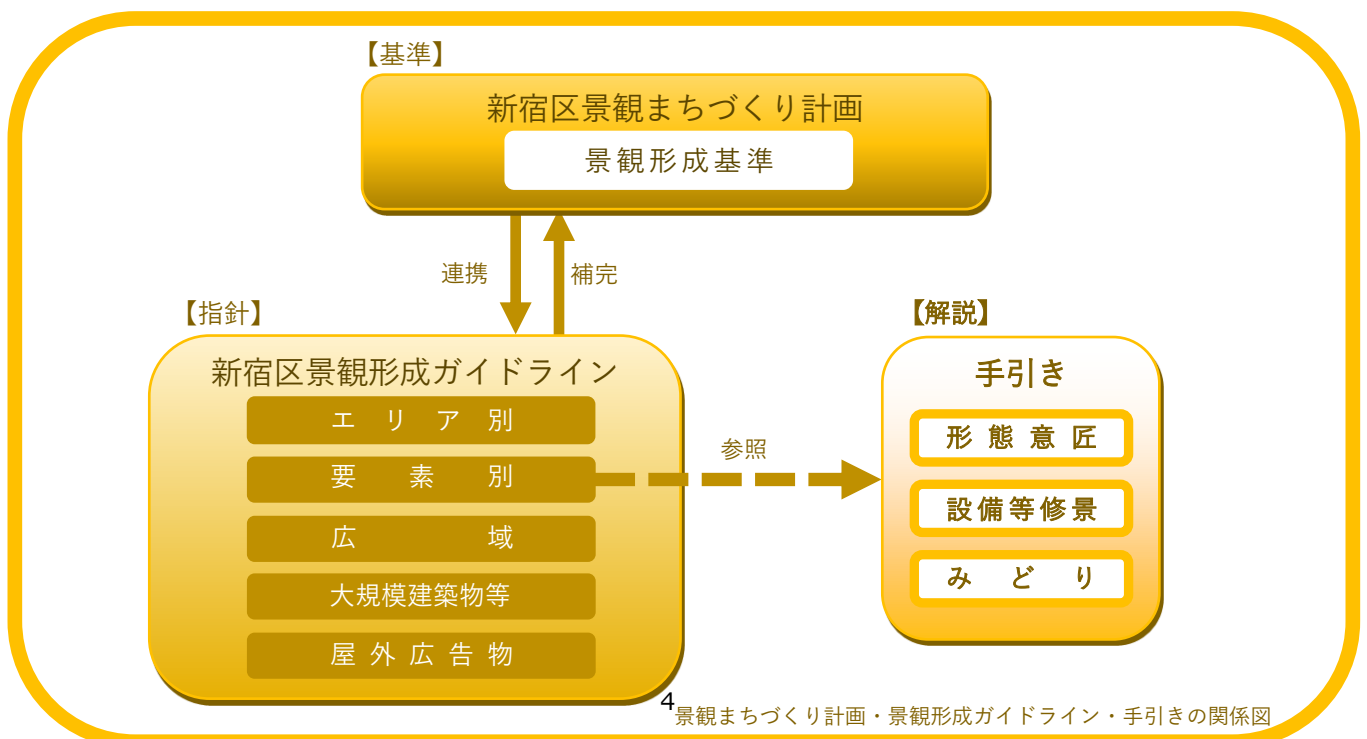
良好な景観の形成に向けての区の考え方を明確にすることで、地域特性等を踏まえたきめ細やかな景観誘導を行います。

□新宿区景観形成ガイドラインの種類

エリア別景観形成ガイドライン	現地調査をもとに定めた、良好な景観の形成を図るためのエリアごとの目標及び目標達成のための具体的な実現方策（全72エリア）
要素別景観形成ガイドライン	景観形成基準のうち、区内のどの地域においても考慮すべき一般的な留意点 ▶形態意匠の景観形成ガイドライン ▶設備等修景の景観形成ガイドライン ▶みどりの景観形成ガイドライン
広域的な景観形成ガイドライン	エリア別景観形成ガイドラインを広域的な観点から補完するもの ▶超高層ビルの景観形成ガイドライン ▶幹線道路沿道の景観形成ガイドライン ▶駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン ▶水辺景観形成ガイドライン ▶夜間景観形成ガイドライン ▶公共空間の景観形成ガイドライン ▶明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン ▶新宿御苑の眺望保全に関する景観形成ガイドライン
大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン	大規模建築物等を対象としたガイドライン
屋外広告物に関する景観形成ガイドライン	屋外広告物を対象としたガイドライン

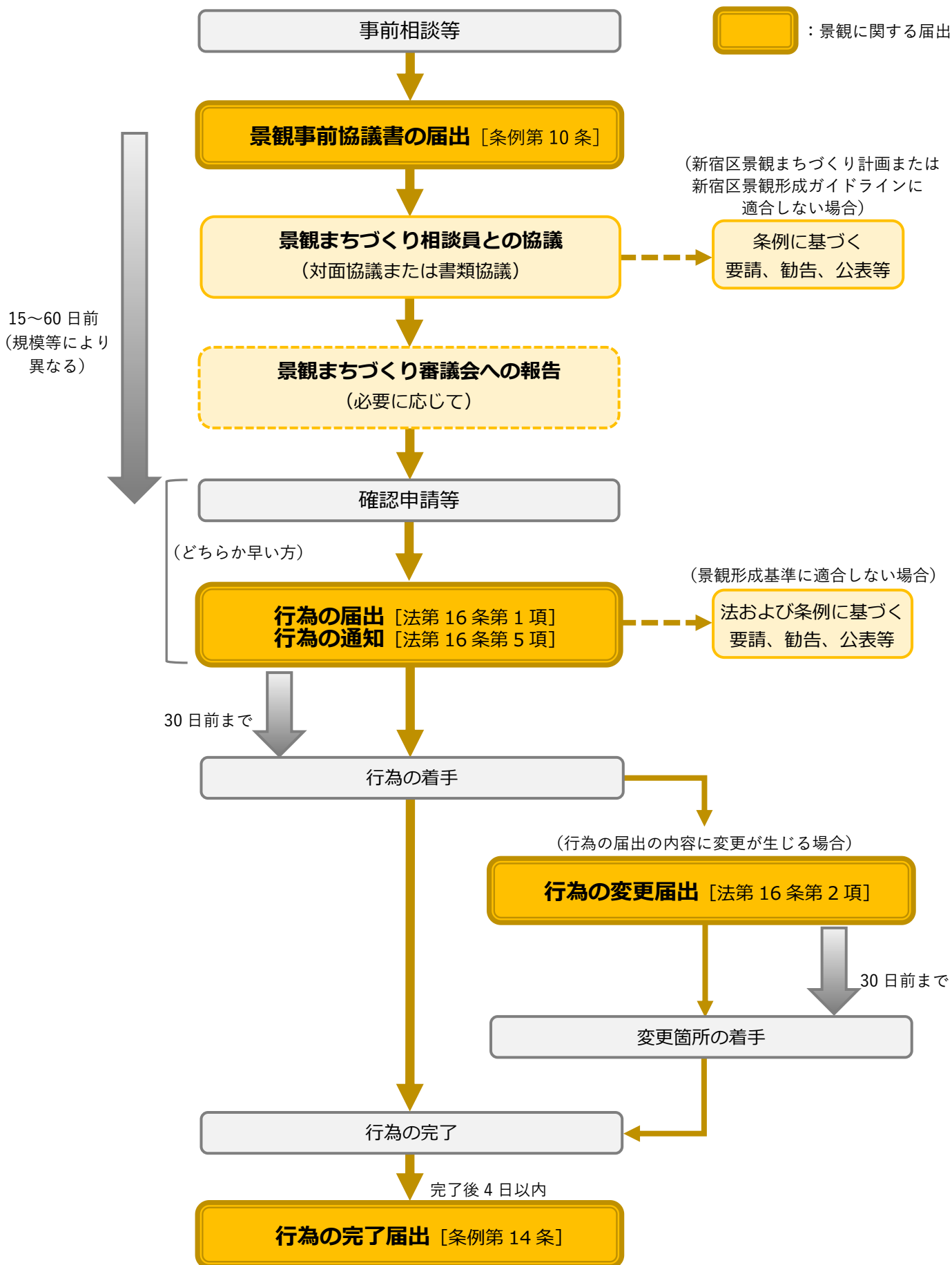
●形態意匠、設備等修景、みどりの手引き

要素別景観形成ガイドラインの内容について、建築計画等を検討する際に配慮して頂きたい事項をイラストや写真等を用い分かりやすく解説しています。



4 届出の流れ・提出書類等

法：景観法
条例：新宿区景観まちづくり条例



●景観事前協議書の届出日について

行為の種別及び中欄に掲げる区分に応じ、景観事前協議書の届出日（協議開始日）を定めています。

□建築物の建築等

延べ面積 3,000 m ² かつ 高さ 20m を超えるもの		延べ面積 1,000 m ² または 高さ 15m を超えるもの		その他	
確認申請等		確認申請等		確認申請等	
必要	不要	必要	不要	必要	不要
確認申請等の 60 日前 または 行為の届出の 60 日前 のどちらか早い方	行為の届出の 60 日前	確認申請等の 30 日前 または 行為の届出の 30 日前 のどちらか早い方	行為の届出の 30 日前	確認申請等の 15 日前 または 行為の届出の 15 日前 のどちらか早い方	行為の届出の 15 日前

※確認申請等：新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則 第5条第1項に定める手続き

□工作物の建設等

特定工作物			特定工作物以外（擁壁・煙突等）	
開発行為の許可の申請		開発行為の許可申請不要 かつ 確認申請不要	工作物の確認申請	
必要	不要		必要	不要
開発行為の許可の申請の 15 日前 または 行為の届出の 15 日前 のどちらか早い方	工作物の確認申請の 15 日前 または 行為の届出の 15 日前 のどちらか早い方	行為の届出の 15 日前	工作物の確認申請等の 15 日前 または 行為の届出の 15 日前 のどちらか早い方	行為の届出の 15 日前

□開発行為

開発行為の許可の申請	
必要	不要
開発行為の許可の申請の 15 日前 または 行為の届出の 15 日前のどちらか早い方	行為の届出の 15 日前

●対面協議及び書類協議について

□対面協議

建築物の新築で「延べ面積 3,000 m² を超え、かつ高さ 20m を超えるもの」は対面協議を行います。対面協議は景観まちづくり相談員、区担当者、届出者（事業者・設計者）の三者が対面にて行う協議です。

また、景観に影響を与えるおそれのある一定規模以上の建築物等については、新宿区景観まちづくり審議会に報告を行います。詳細は別紙「新宿区景観まちづくり審議会へ報告する基準について」をご覧ください。

□書類協議

景観まちづくり相談員及び区担当者が届出書類を確認後、協議結果を届出者にご連絡します。

●行為の着手について

景観法における行為の着手は、準備工事、基礎工事等を除いたものです（景観法施行令第12条）。

● 提出書類

□ 景観事前協議書の届出

	提出書類	建築物（新築）			建築物 （新築以外）	工作物	開発行為
		延べ面積 >3,000㎡ かつ高さ >20m	延べ面積 >1,000㎡ または高さ >15m	その他			
1	景観事前協議書 （第1号様式） ※	○	○	○	○	○	○
2	付近見取図	○	○	○	○	○	○
3	現況写真（2方向以上）	○	○	○	○	○	○
4	予備調査報告書	○	○	△	△	△	○
5	A 景観形成計画書 ※	○	○	○	○	○	○
6	地区別屋外広告物 ガイドライン措置状況説明書 ※	△	△	△	△	△	△
7	B 景観形成基準 措置状況説明書 ※	○	○	○	○	○	○
8	配置図（A3）	○	○	○	○	○	○
9	平面図（A3）	○	○	○	△	○	△
10	屋根伏平面図（A3）	○	○	○	△	△	△
11	着色立面図（各面・A3）	○	○	○	○	○	○
12	外構図（A3）	○	○	○	△	△	△
13	断面図（2面以上・A3）	○	○	○	△	△	△
14	造成計画書	△	△	△	△	△	○
15	設計工程表	○	○	○	○	○	○
16	モニタージュ （昼間、夜間）	○	△	△	△	△	△
17	対面協議議事録	○	△	△	△	△	△

2→住宅地図の写しなどで可（計画敷地の位置が確認できるように表示）

3→歩行者の視点から、計画地の両隣2、3軒が確認できるもの

4→予備調査報告書の詳細は12ページを参照

6→屋外広告物を設置予定で、地区別屋外広告物ガイドラインの区域内の場合添付

8～14→図面の縮尺を表示（△については、変更がある場合のみ添付）

8→方角、道路（位置、幅員等）、高低差、外部に設置する設備機器等（引込柱、変圧器、ゴミ置場等）も表示

9、13→空調室外機等、設備機器の位置も表示

10、13→屋上に設置する設備機器（キュービクル、受水槽、空調室外機等）の位置も表示

11→各部の仕上げ及び色彩（マンセル値）を記載し、できるだけ実際の色と同じ色で作成（必要に応じてカタログ等を添付）

また、設備機器（室外機、給湯器、縦樋等）の位置も表示

12→植栽（種類、高さ、植栽位置、数量等）及び外構計画（門、塀、垣、擁壁、外構床等の仕上げ及び色彩）を表示

15→確認申請等、行為の着手、工事完了時期を表示

16、17→対面協議を行った場合、後日提出（モニタージュの詳細は13ページを参照）

□行為の届出・行為の通知

	提出書類	備考
1	景観計画区域内における行為の届出書（第3号様式）※ 景観計画区域内における行為の通知書（第5号様式）※	・国の機関又は地方公共団体が行う行為については、行為の通知書により提出
2	景観事前協議時に提出した図面の最新版等	・7ページ提出書類8～16のうち、景観事前協議時に提出したものの最新版 ・その他景観事前協議時から変更のあるもの（色見本、カタログ等）

□行為の変更届出・行為の変更通知

	提出書類	備考
1	景観計画区域内における行為の変更届出書（第4号様式）※ 景観計画区域内における行為の変更通知書（第6号様式）※	・様式に変更内容が書ききれない場合は、変更内容一覧表を作成し添付
2	変更にかかわる図面（変更前及び変更後）	・行為の届出、行為の通知で提出した図面のうち、変更にかかわる図面の変更前・変更後を添付 ・変更前の図面に変更部分及び内容を表示

※確認申請を出し直す等、計画内容が大きく変更する場合は中止の届出を行い、再度事前協議からの手続きをお願いする場合がありますので、事前にご相談ください。

□行為の完了届出・通知

	提出書類	備考
1	景観計画区域内における行為の完了届出・通知書（第7号様式）※	
2	完了写真	・全景写真（原則4面+モンタージュを作成した場合は同じ視点からの写真を追加） ・設備を修景した部分、緑化計画等が確認できるもの

□中止する場合

	提出書類	備考
1	景観計画区域内における行為の完了届出・通知書（第7号様式）※	・様式に「(中止)」と記入し提出

提出書類に関する留意点

○届出部数、体裁について

- ・景観事前協議→2部（1部のみA4版縦の紙ファイル等に綴じて提出）
- ・変更届→2部、その他→1部（ファイル等は不要）
- ・行為の届出時に大きな変更がある場合、2部提出をお願いする場合がありますので事前にご相談ください
- ・届出書類はすべて返却いたしません

○様式について

- ・提出書類のうち、※がついたものは様式があります
- ・様式は区ホームページからダウンロードできます

5 書類の記入例

景観事前協議書（第1号様式）

（第1面）

第1号様式（第4条関係）

（第1面）

景観事前協議書

〇〇年〇〇月〇〇日

新宿区長 宛て

届出者 住所 **新宿区下落合〇-〇-〇**

氏名 **新宿 一郎**

（届出者が法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

新宿区景観まちづくり条例第10条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

行	地名地番	新宿区 下落合〇丁目〇〇番〇〇号
	区分地区	<input checked="" type="checkbox"/> 落合の森保全 地区 <input type="checkbox"/> 一般地区
	エリア別ガイドライン	落合第一 地域 下落合台地 エリア
行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物 <input type="checkbox"/> 工作物 <input type="checkbox"/> 開発行為 <input type="checkbox"/> 屋外広告物等	
行為の期間	行為の着手予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日	3
	～ 行為の完了予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日	
設計者住所・氏名 （設計者が法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）	新宿区歌舞伎町〇〇-〇〇-〇〇 株式会社 歌舞伎設計工房 代表取締役 妙正寺 太郎 担当:神田川 電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇	
※	4	

（注意）
※欄には、記入しないでください。

（第2面）

（第2面）

届出対象行為	届出対象行為の内容	5	
	行為の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更（ <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩の変更）	
建築物	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途 共同住宅
		届出部分	既存部分 合計
	敷地面積	〇〇〇.〇〇m ²	m ² 〇〇〇.〇〇m ²
	建築面積	〇〇.〇〇m ²	m ² 〇〇.〇〇m ²
	延べ面積	〇〇〇.〇〇m ²	m ² 〇〇〇.〇〇m ²
高さ	〇〇.〇〇m	階数 地上 〇〇 階 / 地下 〇 階	
外壁の色彩等	6	外壁の基本色等 仕上材料（ 〇〇〇 タイル貼 ） 色彩（色相： 10YR 明度： 6.0 彩度： 1.0 ）	7
	強調色等 仕上材料（ 色彩（色相： 明度： 彩度：		
	屋根色等 仕上材料（ 色彩（色相： 明度： 彩度：		
設計又は施工方法	行為の種類	<input type="checkbox"/> 新設 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観の変更（ <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替 <input type="checkbox"/> 色彩の変更）	
	種類	用途	
工作物	高さ	地盤面からの高さ m	
	築造面積	構造 m ²	
	外壁の色彩等	外壁の基本色等 仕上材料（ 色彩（色相： 明度： 彩度： 強調色 仕上材料（ 色彩（色相： 明度： 彩度：	
開発行為	開発区域の面積	構築する施設 m ²	
	のり面及び擁壁の高さ	のり面及び擁壁の高さ m	
屋外広告物等	行為の種類	<input type="checkbox"/> 表示又は設置 <input type="checkbox"/> 表示内容の変更又は改造若しくは移転	
	屋外広告物等の種類	<input type="checkbox"/> 広告塔 <input type="checkbox"/> 広告板（ <input type="checkbox"/> 小型広告板 <input type="checkbox"/> その他） <input type="checkbox"/> 電柱又は街路灯柱の利用広告 <input type="checkbox"/> 標識利用広告 <input type="checkbox"/> アーチ <input type="checkbox"/> 装飾街路灯 <input type="checkbox"/> プロジェクションマッピング	
	表示又は設置の位置	<input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 建築物（ <input type="checkbox"/> 屋上 <input type="checkbox"/> 壁面 <input type="checkbox"/> 突出） <input type="checkbox"/> 工作物（	
	表示内容	表示内容の種類 <input type="checkbox"/> 自家用広告物 <input type="checkbox"/> 第三者広告物 <input type="checkbox"/> その他（	
	合計面積	m ²	数量 基・台
備考			

1 届出者

届出者が複数の場合は連名で記入

2 区分地区

新宿区景観まちづくり計画において、計画地がどの区分地区に該当するかを確認し記入

3 エリア別ガイドライン

エリア別景観形成ガイドラインにおいて、計画地がどの地区・エリアに該当するかを確認し記入

4 設計者住所・氏名

設計者の住所、代表者名、協議担当者名および連絡先を記入

5 用途

建築基準法施行規則における用途を記入（共同住宅の場合は戸数もあわせて記入）

6 高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号における建築物の高さを記入

7 外壁の色彩等

- ・外壁の基本色等 複数の色を使用する場合は、代表的な色を記入し、詳細は着色立面図等に記入
- ・強調色等 景観形成基準において、別表の色彩基準が適用される場合、強調色として使用する色を記入
- ・屋根色等 勾配屋根の場合のみ記入

A 景観形成計画書

新宿区景観形成ガイドライン等により、計画地の地域特性を事前に確認していただき、その地域特性を踏まえて景観形成上配慮した点等を説明していただく書類です。

1 都市マスタープランの確認																			
<small>【参照資料】新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン（平成29(2017)年12月）</small> 都市マスタープランは、「都市計画に関する基本的な方針」を定めたものです。新宿区全域の地域特性に配慮した土地利用を図るため、P40の「土地利用方針図」で計画地の土地利用の方針を確認し、該当する地区名を転記してください。																			
低層住宅地区																			
2 景観形成ガイドラインの確認																			
<small>【参照資料】新宿区景観まちづくり計画 景観形成ガイドライン（令和5(2023)年3月改定版）</small> (1) エリア別景観形成ガイドライン（P.79～P.254） エリア別景観形成ガイドラインは、区内を72のエリアに分け、各エリアの景観形成の目標等を定めたものです。地域の景観特性にふさわしい良好な景観形成を図るため、計画地のガイドラインの内容を確認してください。																			
① 該当するエリア別景観形成ガイドラインの「地域名」及び「エリア名」を確認し、転記してください。																			
地域名	落合第一 地域																		
エリア名	7 - 2 「 下落台地」 エリア																		
② 当該エリアの「景観形成の目標」を確認し、転記してください。																			
豊かなみどりとゆとりを感じられるまちなみへ																			
③ 当該エリアの「景観形成の方針」を確認し、転記してください。																			
1. 豊かなみどりとゆとりのあるまちなみを保全する 2. 曲がり道のみどりあふれる景観を保全・創出する 3. 歴史ある施設を中心とした調和のとれた景観を創出する 4.																			
(2) 要素別景観形成ガイドライン(P.257～P.264)																			
要素別景観形成ガイドラインは、景観を形成する重要な要素である「形態意匠」「設備等修景」「みどり」について、区内のどの地域においても考慮すべき内容を定めたものです。各ガイドラインの内容を確認し、各ガイドラインの「景観形成の方針」の中で、特に重視した方針を転記してください。																			
形態意匠	周辺景観との調和に配慮する																		
設備等修景	設備等は建築物の一部として計画・設計する																		
みどり	地域性を大切に																		
(3) 広域的な景観形成ガイドライン（P.265～P.280）																			
広域的な景観形成ガイドラインは、エリア別景観形成ガイドラインを広域的な観点から補充するため、景観の軸となる地域特性等を踏まえた景観形成の考え方を定めたものです。各ガイドラインの対象建築物及び内容を確認し、該当するガイドライン全てにチェックし、該当する各ガイドラインの「景観形成の方針」の中で、特に重視した方針を転記してください。																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ガイドライン名</th> <th>景観形成の方針</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-1 超高層ビルの景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-2 幹線道路沿道の景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-3 駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-4 水辺景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-5 夜間景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-6 公共空間の景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-7 明治神宮重徳記念絵巻館の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> 2-8 新宿御苑の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン</td><td></td></tr> </tbody> </table>	ガイドライン名	景観形成の方針	<input type="checkbox"/> 2-1 超高層ビルの景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-2 幹線道路沿道の景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-3 駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-4 水辺景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-5 夜間景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-6 公共空間の景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-7 明治神宮重徳記念絵巻館の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン		<input type="checkbox"/> 2-8 新宿御苑の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン	
ガイドライン名	景観形成の方針																		
<input type="checkbox"/> 2-1 超高層ビルの景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-2 幹線道路沿道の景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-3 駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-4 水辺景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-5 夜間景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-6 公共空間の景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-7 明治神宮重徳記念絵巻館の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン																			
<input type="checkbox"/> 2-8 新宿御苑の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン																			

1 都市マスタープランの確認

「新宿区まちづくり長期計画 都市マスタープラン」P40の土地利用方針図を確認し、対象地が該当する地区名を記入

2 景観形成ガイドラインの確認

(1) エリア別景観形成ガイドライン

① 地域名、エリア名の確認

該当する地域名及びエリア名を確認し転記

②③ 景観形成の目標及び方針の確認

該当するエリアのページに書かれている「景観形成の目標」及び「景観形成の方針」を確認し転記

(2) 要素別景観形成ガイドライン

「形態意匠」「設備等修景」「みどり」の各ガイドラインの内容を確認し、それぞれ特に重視した方針を転記

(3) 広域的な景観形成ガイドライン

各ガイドラインの対象建築物及び内容を確認し、対象建築物に該当する場合にはチェックの上、それぞれ特に重視した方針を転記

(4) 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン

右欄の「対象」を確認し、該当項目にチェック

(4) 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン（P.281～P.282）															
大規模建築物等に係る景観形成ガイドラインは、一般的な形態規制等を緩和して計画される大規模建築物等に対して景観形成の考え方を定めたものです。対象建築物を確認し、該当するガイドラインにチェックし、内容を確認してください。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ガイドライン名</th> <th>対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input type="checkbox"/> 3-1 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン</td><td>P.70で定める大規模建築物等</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> 該当しない</td><td></td></tr> </tbody> </table>	ガイドライン名	対象	<input type="checkbox"/> 3-1 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン	P.70で定める大規模建築物等	<input checked="" type="checkbox"/> 該当しない									
ガイドライン名	対象														
<input type="checkbox"/> 3-1 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン	P.70で定める大規模建築物等														
<input checked="" type="checkbox"/> 該当しない															
3 屋外広告物に関する景観形成ガイドラインの確認															
<small>【参照資料】新宿区景観形成ガイドライン 屋外広告物に関する景観形成ガイドライン（令和5(2023)年3月改定版）</small> 屋外広告物に関する景観形成ガイドラインは、個性的で多様な景観の魅力を高めるために、屋外広告物のデザイン等について配慮すべき内容を定めたものです。次のうち、該当するものにチェックし、屋外広告物の設置の予定がある場合は、「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」の内容を確認してください。															
<input checked="" type="checkbox"/> a. 設置予定あり(商業施設、共同住宅、公共施設等の名称サインも含みます) →以下の(1)～(3)を記入後、4を記入してください。 <input type="checkbox"/> b. 設置予定なし →以下の(1)～(3)の記入は不要です。4を記入してください。															
(1) 区全域屋外広告物ガイドライン（P.298～P.328）															
① 基本的な配慮事項（P.300～P.307）															
設置又は表示を予定している屋外広告物の特性から、該当する項目全てにチェックし、配慮事項を確認してください。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>配慮事項</th> <th>配慮事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P.300 <input checked="" type="checkbox"/> 1 視認性や可読性について</td><td>P.304 <input checked="" type="checkbox"/> 4 照明・光について</td></tr> <tr><td>P.301 <input checked="" type="checkbox"/> 2 情報の図と地、レイアウトについて</td><td>P.305 <input type="checkbox"/> 5 デジタルサイン等について</td></tr> <tr><td>P.302・303 <input checked="" type="checkbox"/> 3 色彩の考え方</td><td>P.306・307 <input type="checkbox"/> 6 公共サインについて</td></tr> </tbody> </table>	配慮事項	配慮事項	P.300 <input checked="" type="checkbox"/> 1 視認性や可読性について	P.304 <input checked="" type="checkbox"/> 4 照明・光について	P.301 <input checked="" type="checkbox"/> 2 情報の図と地、レイアウトについて	P.305 <input type="checkbox"/> 5 デジタルサイン等について	P.302・303 <input checked="" type="checkbox"/> 3 色彩の考え方	P.306・307 <input type="checkbox"/> 6 公共サインについて						
配慮事項	配慮事項														
P.300 <input checked="" type="checkbox"/> 1 視認性や可読性について	P.304 <input checked="" type="checkbox"/> 4 照明・光について														
P.301 <input checked="" type="checkbox"/> 2 情報の図と地、レイアウトについて	P.305 <input type="checkbox"/> 5 デジタルサイン等について														
P.302・303 <input checked="" type="checkbox"/> 3 色彩の考え方	P.306・307 <input type="checkbox"/> 6 公共サインについて														
② 周辺環境や景観への配慮（P.308～P.319）															
計画地の周辺環境や景観の特性から、該当する項目全てにチェックし、「景観形成の目標」を転記してください。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>景観誘導項目</th> <th>景観形成の目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P.308・309 <input checked="" type="checkbox"/> 住居エリア</td><td>暮らしの価値や魅力を高める景観へ</td></tr> <tr><td>P.310・311 <input type="checkbox"/> 商業エリア</td><td></td></tr> <tr><td>P.312・313 <input type="checkbox"/> オフィス街、工業エリア</td><td></td></tr> <tr><td>P.314・315 <input checked="" type="checkbox"/> 歴史、自然などの景観資源周辺</td><td>地域の貴重な歴史や自然に調和した美しい景観へ</td></tr> <tr><td>P.316・317 <input type="checkbox"/> 駅前交差点、幹線道路</td><td></td></tr> <tr><td>P.318・319 <input checked="" type="checkbox"/> 昼間と夜間</td><td>昼夜の変化に応じたまちの魅力を高める景観へ</td></tr> </tbody> </table>	景観誘導項目	景観形成の目標	P.308・309 <input checked="" type="checkbox"/> 住居エリア	暮らしの価値や魅力を高める景観へ	P.310・311 <input type="checkbox"/> 商業エリア		P.312・313 <input type="checkbox"/> オフィス街、工業エリア		P.314・315 <input checked="" type="checkbox"/> 歴史、自然などの景観資源周辺	地域の貴重な歴史や自然に調和した美しい景観へ	P.316・317 <input type="checkbox"/> 駅前交差点、幹線道路		P.318・319 <input checked="" type="checkbox"/> 昼間と夜間	昼夜の変化に応じたまちの魅力を高める景観へ
景観誘導項目	景観形成の目標														
P.308・309 <input checked="" type="checkbox"/> 住居エリア	暮らしの価値や魅力を高める景観へ														
P.310・311 <input type="checkbox"/> 商業エリア															
P.312・313 <input type="checkbox"/> オフィス街、工業エリア															
P.314・315 <input checked="" type="checkbox"/> 歴史、自然などの景観資源周辺	地域の貴重な歴史や自然に調和した美しい景観へ														
P.316・317 <input type="checkbox"/> 駅前交差点、幹線道路															
P.318・319 <input checked="" type="checkbox"/> 昼間と夜間	昼夜の変化に応じたまちの魅力を高める景観へ														
③ 建築物や敷地の特性への配慮（P.320～P.323）															
計画する屋外広告物を設置する場所や位置から、該当する項目全てにチェックし、「景観形成の目標」を転記してください。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>景観誘導項目</th> <th>景観形成の目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P.320・321 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物と広告デザイン</td><td>建築物の形態意匠と調和した魅力ある広告デザイン</td></tr> <tr><td>P.322・323 <input type="checkbox"/> 外構計画、店舗意匠計画と広告デザイン</td><td></td></tr> </tbody> </table>	景観誘導項目	景観形成の目標	P.320・321 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物と広告デザイン	建築物の形態意匠と調和した魅力ある広告デザイン	P.322・323 <input type="checkbox"/> 外構計画、店舗意匠計画と広告デザイン									
景観誘導項目	景観形成の目標														
P.320・321 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物と広告デザイン	建築物の形態意匠と調和した魅力ある広告デザイン														
P.322・323 <input type="checkbox"/> 外構計画、店舗意匠計画と広告デザイン															
(2) 地区別屋外広告物ガイドライン（P.329～P.357）															
該当する項目にチェックし、a～cの地区に該当する場合は別紙「地区別屋外広告物ガイドライン措置状況説明書」を記入し添付してください。未定の場合は考え方を記入し、建築計画の早い段階から、屋外広告物のデザイン等について検討してください。															
P.330～335 <input type="checkbox"/> a. 歌舞伎町地区	別紙「地区別屋外広告物ガイドライン措置状況説明書」を記入し、添付してください。														
P.336～342 <input type="checkbox"/> b. 外濠周辺地区															
P.343～357 <input type="checkbox"/> c. 神楽坂地区															
<input checked="" type="checkbox"/> d. 該当しない															

3 屋外広告物に関する景観形成ガイドラインの確認

【該当する屋外広告物の例】

- ・ 店舗、事務所等のテナント用の看板
- ・ 第三者広告物の掲出を予定している物件
- ・ 商業施設、共同住宅、公共施設等の名称サイン
- ・ 敷地内に設置する案内誘導サイン

(1) 区全域屋外広告物ガイドライン

①は屋外広告物の特性から該当する項目全てにチェック
 ②は計画地の周辺環境や景観の特性から、③は計画する屋外広告物を設置する場所や位置から、該当する項目全てにチェックし、該当ページに書かれている「景観形成の目標」を転記

(2) 地区別屋外広告物ガイドライン

計画地が地区別屋外広告物ガイドラインの区域内の場合、該当する地区にチェックの上、「地区別屋外広告物ガイドライン措置状況説明書」を記入し添付

(3) 屋外広告物の設置にあたり景観形成上配慮した点	
設置又は表示を予定している屋外広告物について、どのような景観上の配慮を行うかを記入して下さい。未定の場合は考え方を記入し、建築計画の早い段階から、屋外広告物のデザイン等について検討してください。	
①設置計画 【設置する数量・配置、集約方法について】	
配慮する事項について、該当する項目にチェックし、具体的な方策を記入してください。	
<input checked="" type="checkbox"/> 設置する数量は最小限とする <input type="checkbox"/> 同じ内容での複数表示は避ける <input type="checkbox"/> 視認性を考慮し、計画的な配置場所とする <input type="checkbox"/> テナント店舗等の屋外広告は集約する <input type="checkbox"/> その他 ()	
具体的な方策	
周辺景観に配慮し、館路板をマンション入口の外壁に1か所設置する。	
②形態意匠 【素材・形態（立体・平面）・大きさ、文字、ロゴマーク、写真のレイアウトについて】	
配慮する事項について、該当する項目にチェックし、具体的な方策を記入してください。	
<input checked="" type="checkbox"/> 周辺景観、建築物等の特性に応じた大きさとする <input type="checkbox"/> 周辺景観、建築物等の特性をいかした素材、形態とする <input type="checkbox"/> 余白を多く設けるレイアウトとする <input type="checkbox"/> 文字、図などの情報を整理し、分かりやすい表現方法とする <input type="checkbox"/> その他 ()	
具体的な方策	
建築物の形態意匠を引き立てるため、落ち着いたデザインのものを含めめに設置する。	
③色彩 【背景色・表示色（文字色）、筐体・構造で外部に露出している部分の色について】	
配慮する事項について、該当する項目にチェックし、具体的な方策を記入してください。	
<input checked="" type="checkbox"/> 用いる色数を抑える <input type="checkbox"/> 低い彩度及び明度の背景色とする <input type="checkbox"/> 背景色と表示色（ランス）に配慮する <input checked="" type="checkbox"/> 落ち着いた色の背景色と表示色を用いる <input type="checkbox"/> 外部に露出する筐体・構造は周辺景観に調和した色彩を用いる <input type="checkbox"/> その他 ()	
具体的な方策	
背景色、表示色共、それぞれ色ずつ使用する。色はモノトーンの落ち着いたものとする。	
④照明 【方式（内照式、表示発光式、外照式）、光源（白熱灯、蛍光灯、ネオン、LED等）について】	
配慮する事項について、該当する項目にチェックし、具体的な方策を記入してください。	
<input type="checkbox"/> 周辺景観、建築物等に調和した色温度を用いる <input type="checkbox"/> 歩行者などの視線に配慮した照明方法を行う <input type="checkbox"/> 点滅や動く文字等の表示は、通行・歩行の安全に配慮する <input checked="" type="checkbox"/> 過度な明るさ、眩しさをしない計画をする <input type="checkbox"/> その他 ()	
具体的な方策	
周辺の住宅地に配慮し、過度な照明を用いない計画とする。	
⑤その他 (①から④の他、屋外広告物の設置にあたり景観形成上配慮していることがあれば記入してください。)	
記載欄	
4 地域特性を踏まえ景観形成上配慮した点	
都市マスタープラン、エリア別景観形成ガイドライン、その他の景観形成ガイドライン等から、計画地周辺の地域特性をどのように読み取り、建築計画にいかしたのかを記入して下さい。また、各景観形成ガイドラインの「景観形成の方針」等を踏まえて、建築計画にどのような景観上の配慮を行ったのかを記入して下さい。	
記載欄	
<p>おとめ山公園や野鳥の森公園など、豊かなみどりを有する斜面緑地が東西に帯のように連なり、幹線道路の喧騒から良好な住宅地を守っている。そして、このみどりの帯をかき分けるように坂道が何本も並んでいる。</p> <p>みどりが豊かな周辺環境に合わせ、当該建築計画では、敷地内で積極的に緑化を行い、みどりが映えるような外壁の色彩及び仕上げ材の選定を行い、景観上の配慮を行う。</p>	
(書ききれない場合は別紙を添付してください。)	
景観形成計画書3/3	

(3) 屋外広告物の設置にあたり景観形成上配慮した点

①～④の各項目について、配慮事項の中から該当するものにチェックし、それに対する具体的な方策を記入
 その他、屋外広告物の設置にあたり景観形成上配慮していることがあれば記入

4 地域特性を踏まえ景観形成上配慮した点

1～3を踏まえ、計画地周辺の地域特性をどのように読み取り、建築計画にいかしたのかを記入
 (図、写真等の資料を添付して頂いても結構です)

B 景観形成基準措置状況説明書

区分地区ごとに定められた景観形成基準に対し、具体的な対応方法を説明していただく書類です。

B 景観形成基準措置状況説明書	
落合の森保全地区	建築物の建築等
届出対象規模	建築物の軒の高さ > 7m 又は 延べ面積 > 300㎡
景観形成基準	
形態・意匠	
○色彩はみどりと調和した、低彩度のものとする。	
上記の景観形成基準に対して措置する事項について、具体的な説明を記入して下さい。 記入欄	
<p>建築物の外壁は低彩度のアイボリー色のタイル貼にすることにより、周囲のみどりの調和を図る。</p>	
○形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。	
上記の景観形成基準に対して措置する事項について、該当する項目にチェックをし、具体的な説明を記入して下さい。	
<input type="checkbox"/> 隣接する建築物とのスカイラインに配慮する <input checked="" type="checkbox"/> 隣接する建築物とのバランスも考慮して、圧迫感を軽減する工夫をする。 <input type="checkbox"/> 1階、2階部分のデザインを工夫する <input type="checkbox"/> 擁壁のデザインを工夫する <input checked="" type="checkbox"/> その他 (敷地際に植栽を配置し、みどりの連続性に配慮する。)	
具体的な説明	
<p>メインエントランス側は、建物を後退させゆとりを持たせる。また、道路路面は隣地のみどりの連続性を確保するため、隣地と同一樹種の生垣とする。</p>	
その他	
○敷地内に歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらを活かす。	
上記の景観形成基準に対して措置する事項について、該当する項目にチェックをし、具体的な説明を記入して下さい。 記入欄	
<input type="checkbox"/> 歴史的な建造物を活かす <input type="checkbox"/> 既存樹木を活かす <input type="checkbox"/> 従前の建築物の面影を残す <input type="checkbox"/> 歴史的な建造物や残すべき自然などはない <input type="checkbox"/> その他 ()	

建築物の高さ > 60m 又は 延べ面積 > 30,000㎡ の場合は以下の景観形成基準を加える。
形態・意匠
○色彩は、別表3の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
上記の景観形成基準に対して措置する事項について、具体的な説明を記入して下さい。 記入欄
その他
○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するなど、周辺景観に配慮した配置とする。
上記の景観形成基準に対して措置する事項について、具体的な説明を記入して下さい。 記入欄
○壁面の位置の連続性や、適切な隣棟間隔の確保など、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。
上記の景観形成基準に対して措置する事項について、具体的な説明を記入して下さい。 記入欄

- 1 区分地区ごとに定められている景観形成基準
- 2 各基準に対する配慮事例の中から該当するものにチェック
- 3 具体的にどのような配慮をするのかを記入
- 4 こちらの規模に該当する場合に記入 (該当しない場合、空欄でご提出ください)

● 予備調査報告書

以下に示すものについては、計画地周辺を含めた地域の景観特性を確認していただくため、予備調査報告書の提出をお願いしています。

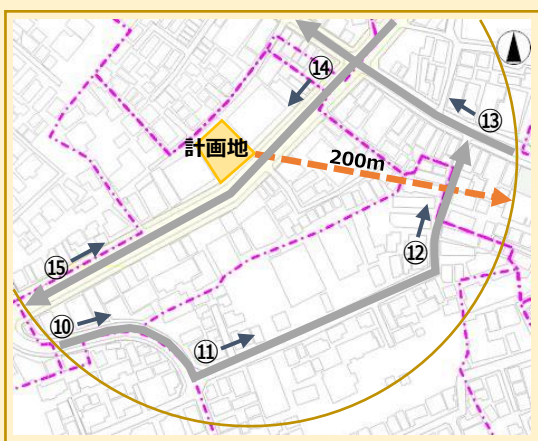
□ 対象行為及び調査範囲

対象行為	規模等	調査範囲
建築物の新築、移転	延べ面積 3,000 m ² かつ高さ 20m を超えるもの	計画地周辺半径 300m の範囲
	延べ面積 1,000 m ² または高さ 15m を超えるもの	計画地周辺半径 200m の範囲
建築物の増築、改築	増築または改築部分の面積が 3,000 m ² かつ高さ 20m を超えるもの	計画地周辺半径 300m の範囲
	増築または改築部分の面積が 1,000 m ² または高さ 15m を超えるもの	計画地周辺半径 200m の範囲
開発行為	すべての開発行為	計画地周辺半径 200m の範囲
工作物の建設等	高さ 20m を超えるもの	計画地周辺半径 300m の範囲
	高さ 15m を超えるもの	計画地周辺半径 200m の範囲

□ 提出書類 (様式はありません)

	提出書類	内 容
1	ルート地図	付近見取図に調査範囲、歩行ルート、写真の撮影位置・方向等を記入 (写真は 20 枚程度)
2	写真及び印象メモ	撮影した写真及びその場所に関する印象等を記入

ルート地図の例 (一部)



凡例

- 調査範囲
- 歩行ルート
- ⑫ → 写真No.及び撮影方向

写真と印象等の記入例



③
逢坂。坂上から外堀通りを望むと、外濠から地形の変化とみどりの連なりが感じられる。



⑰
神楽坂通り。通り沿いは商店が建ち並び、賑わっている。ケヤキ並木がまちの連続感を生み出している。

● モンタージュ

モンタージュは計画建築物等の単体の完成予想図ではなく、計画建築物等と周辺地域とが景観上どのように調和しているかを確認するためのものです。原則として対面協議を行った場合に提出が必要となります。昼間、夜間の両方についてモンタージュを作成してください。

□ モンタージュの作成方法等

① 作成範囲等協議

対面協議時に作成方向等について協議します。
周辺の街並み（両隣 2～3 軒程度）が入る範囲で作成をお願いします。

② モンタージュの作成

対面協議後、実際の見え方を想定し作成をお願いします。
・建築物のボリューム、外壁の色彩、附帯設備、構造物等
・植栽の位置・高さ、屋外広告物等
※昼間、夜間の両方についてご作成ください。



● 行為を中止する場合

「景観計画区域内における行為の完了届出・通知書」（第 7 号様式）を用い、届出をしてください。

第7号様式（第10条関係）

景観計画区域内における行為の完了届出・通知書 **(中止)**

〇〇年 〇〇月〇〇日

新宿区長 宛て

届出(通知)者 住所 **新宿区下落合〇-〇-〇**

氏名 **新宿 一郎**

〔届出者又は通知者が、法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名〕

(中止) と記入

【お問い合わせ】

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町 1-4-1

電 話 03-5273-3831 (直通)

ファックス 03-3209-9227