

新宿区景観まちづくり計画

(素案)

平成 20 (2 0 0 8) 年 8 月

新宿区

目 次

第1章 新宿区における景観まちづくり	1
第2章 景観法を活用した景観まちづくり	10
1 景観計画の区域	10
2 良好な景観の形成に関する方針	12
3 良好な景観の形成のための行為の制限	18
4 屋外広告物の表示および 屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限	30
5 景観重要建造物の指定の方針	31
6 景観重要樹木の指定の方針	32
7 景観重要公共施設の整備に関する事項	33
第3章 景観まちづくり推進施策	34

区は、豊島台地、淀橋台地とそれらに挟まれて東西に伸びる河川沿いの低地で構成されています。この低地に沿って、神田川、妙正寺川、外濠などの水面が区の外周を取り巻き、さらには新宿御苑や明治神宮外苑、斜面緑地などの貴重な自然が残っています。このような変化に富んだ地形の上に、土地利用や街路形成の変遷、そこで展開されてきた人々の営みの歴史や文化など、それぞれの地域に刻まれた「まちの記憶」が積み重なり、時を経ながら徐々に個性豊かな景観が形成されてきました。

このような沿革により、新宿区内には超高層のビル群からみどり濃い住宅地まで、世界最大級の繁華街から地域の風情ある商店街まで、江戸の歴史を感じさせる路地からアジアの異国情緒あふれる通りまで、南北4キロ、東西5キロの範囲に、実に個性的で多様な景観が形成されています。

しかし、一方で、経済性や効率性を重視した建築行為や公共事業等によって、まちの特性や歴史を体現してきた個性的なまちなみが徐々に失われ、雑然としたまちへと変貌してきていることも事実です。例えば、既成の一般市街地における超高層マンションの建設、貴重な樹木の伐採や湧水の枯渇を伴う開発、さらには無秩序な屋外広告物の設置など、景観の悪化を招く事例は現在でも区内各地で存在しています。しかしながら、区の魅力であり、まちづくりにいかすべき貴重な財産である「多様性」は、今もなお多くの地域で輝きを放っています。

こうした視点に立ったとき、何よりも重要なことは、地域の個性に再び光をあてたまちづくりを推進していくことです。良好な景観を形成することは、区民にとって潤いのある豊かな生活環境を創造するだけでなく、人の心を豊かにし、更に地域の活性化や観光の振興にも大きく貢献していくことは、幾多の事例からも明らかであります。

今後は、東京都や隣接区とも連携を図りながら、地域の個性に光をあてた景観まちづくりを推進していきます。

1. 目標

まちの記憶をいかした『美しい新宿』をつくる

経済効率の向上を優先させたまちづくりは、私たちの生活を豊かで便利にしてきましたが、その反面、地域の個性や文化、歴史の記憶が失われつつあります。

これまで育まれてきた新宿区の持つ自然をいかし、歴史的風土や自然環境と調和した景観を守り、育むまちづくりを地域が主体で取組めるようなしくみをつくり、区民にとってまた新宿を訪れる人にとっても歩くのが楽しくなる、『美しい新宿』をつくっていきます。

2. 理念

(1) 良好な景観は区民共有の財産です

良好な景観は、先人から受継いだ区民共通の財産として、現在および将来の区民が享受できるよう、その整備および保全を図ります。

(2) 良好な景観を保全、創出します

良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として行います。

(3) 区民等との協働による景観形成を図ります

良好な景観の形成は、地域の魅力や特色の創造に大きな役割を担うものであることから、区や区民および事業者等の協働により、その形成に向けて一体的に取り組みます。

(4) 都および隣接区等と連携し良好な景観の形成を推進します

良好な景観は、広域的に都市全体としての魅力を高めていくことにより形成されていくものであることから、都および隣接区等との連携と協力のもとで、その形成に向けて一体的に取り組みます。

3. 新宿区景観まちづくり計画策定の背景

これまでの景観まちづくりの取り組み

区では、平成3年3月、「歩く人にやわらかな都心景観をつくる」をテーマに、魅力的な新宿のまちをつくるための基本的な考え方や取り組むべき事業等を明らかにした「新宿区景観基本計画」を策定し、同年12月には、23区で最も早く「新宿区景観まちづくり条例」を制定するなど、先駆的な取り組みを開始しました。

この条例に基づき、一定規模以上の建築物等を建築する場合には、事業者（設計者）と事前協議を行い、景観に配慮した建築物等の誘導を行ってきました。また、景観まちづくりの推進のための普及・啓発活動や、景観に配慮した公共施設の整備など、着実に景観まちづくりを推進してきました。

課題と社会状況の変化

平成3年に策定された「新宿区景観基本計画」は、「規制」という手法が理解されにくい時代背景の中で策定されたことから、景観形成基準を具体的に示すには至りませんでした。また、法律を根拠に持たないことから、事前協議における指導や助言は自主条例に基づくものに留まっていました。

平成16年6月には景観法が制定されたことにより、基礎的自治体である区が景観行政団体として、より積極的な景観行政を推進していくことが可能になりました。

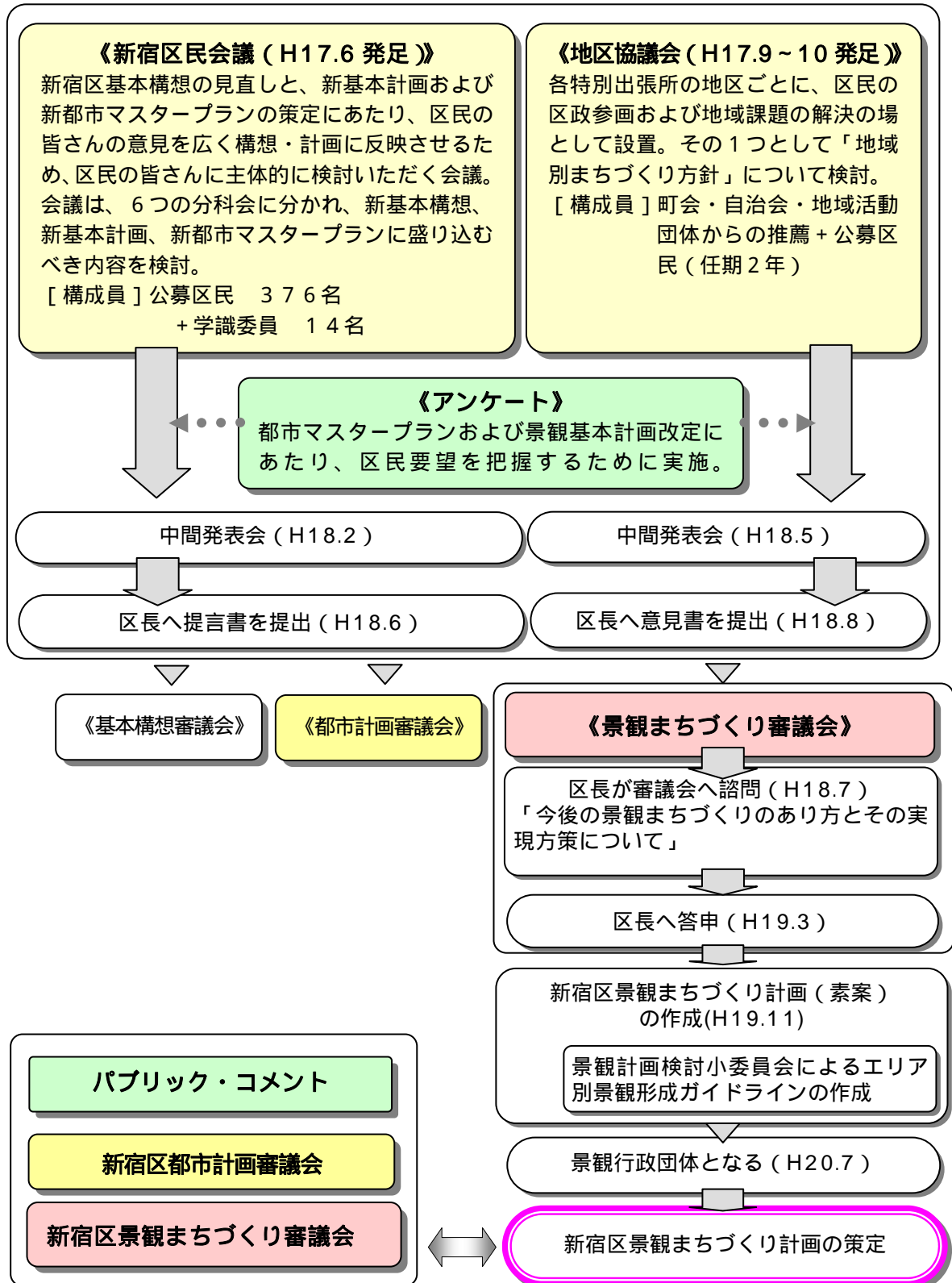
新宿区景観まちづくり計画の策定

区では、「新宿区基本構想」の見直しにあわせ、従来の「新宿区基本計画」と「新宿区都市マスタープラン」とを総合化し、ハードとソフトのまちづくりの方向性を示した「新宿区総合計画」を平成19年12月に策定しました。

「新宿区総合計画」は、「新宿区景観まちづくり計画」の上位計画に位置づけられ、これを受けて景観法に基づく「新宿区景観まちづくり計画」を策定することにより、景観まちづくりの更なる推進を図っていくことにしました。

4. 新宿区景観まちづくり計画策定のプロセス

「新宿区景観まちづくり計画」は、新宿区民会議や地区協議会での提言・意見を踏まえつつ、景観まちづくり審議会、都市計画審議会、パブリックコメントを活用することで、多くの区民の方々や専門家の意見を反映しながら策定しました。また、景観まちづくり審議会からの答申を受け、景観計画検討小委員会において詳細な景観調査を実施し、エリア別景観形成ガイドラインを作成しました。



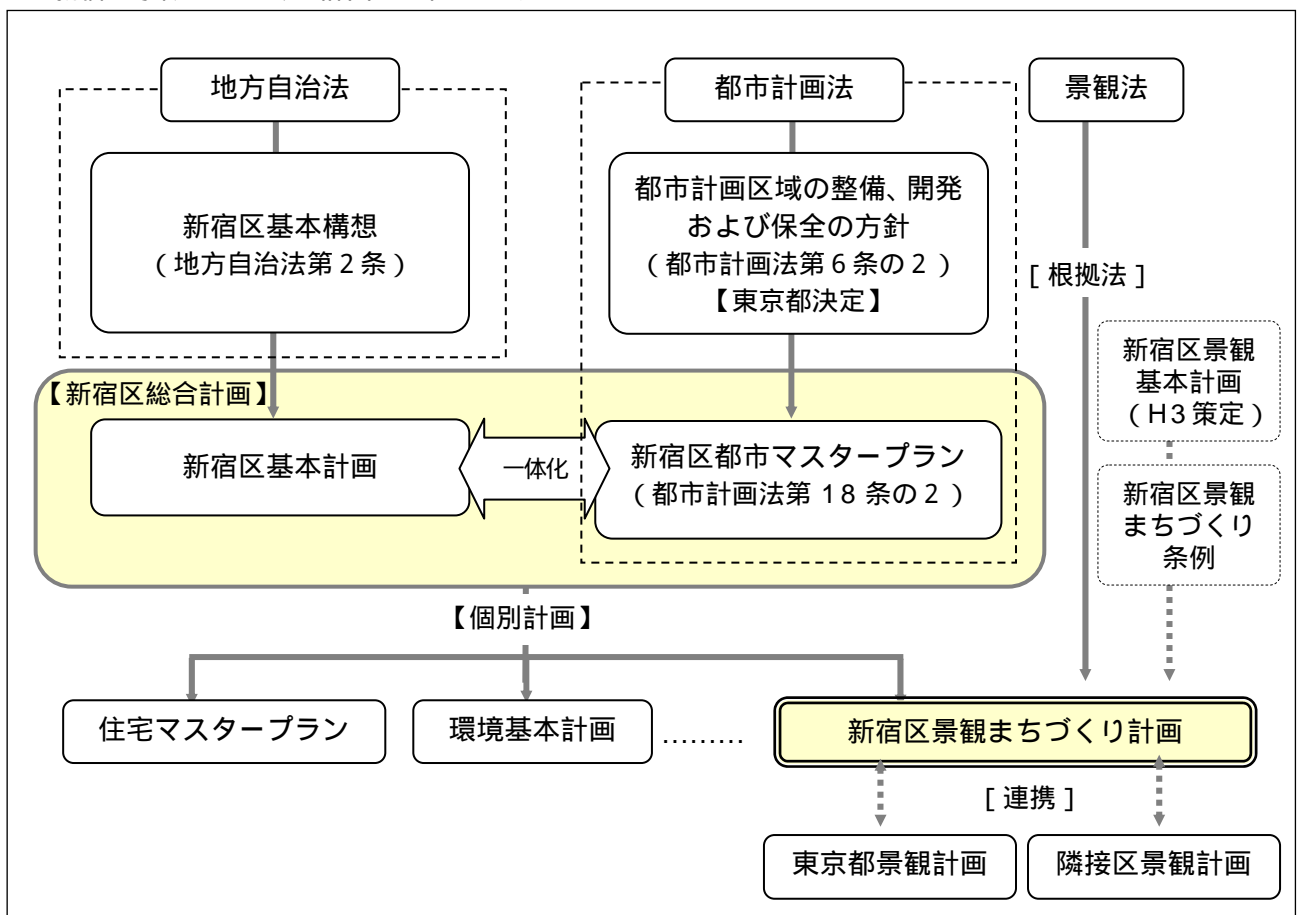
5 . 新宿区景観まちづくり計画の位置づけ

「新宿区景観まちづくり計画」は、平成 19 年 4 月に施行された「東京都景観計画」で示された東京都全域の景観形成の基本的な考え方を踏まえた上で、新宿区独自の取り組みを盛り込んだ計画です。また、景観法に基づく法定計画の部分と、新宿区独自の景観まちづくり推進施策の両方を含んだ内容になっています。従って、「新宿区景観まちづくり計画」は、新宿区において良好な景観形成を推進していくためのマスタープランとしての性格も有しています。

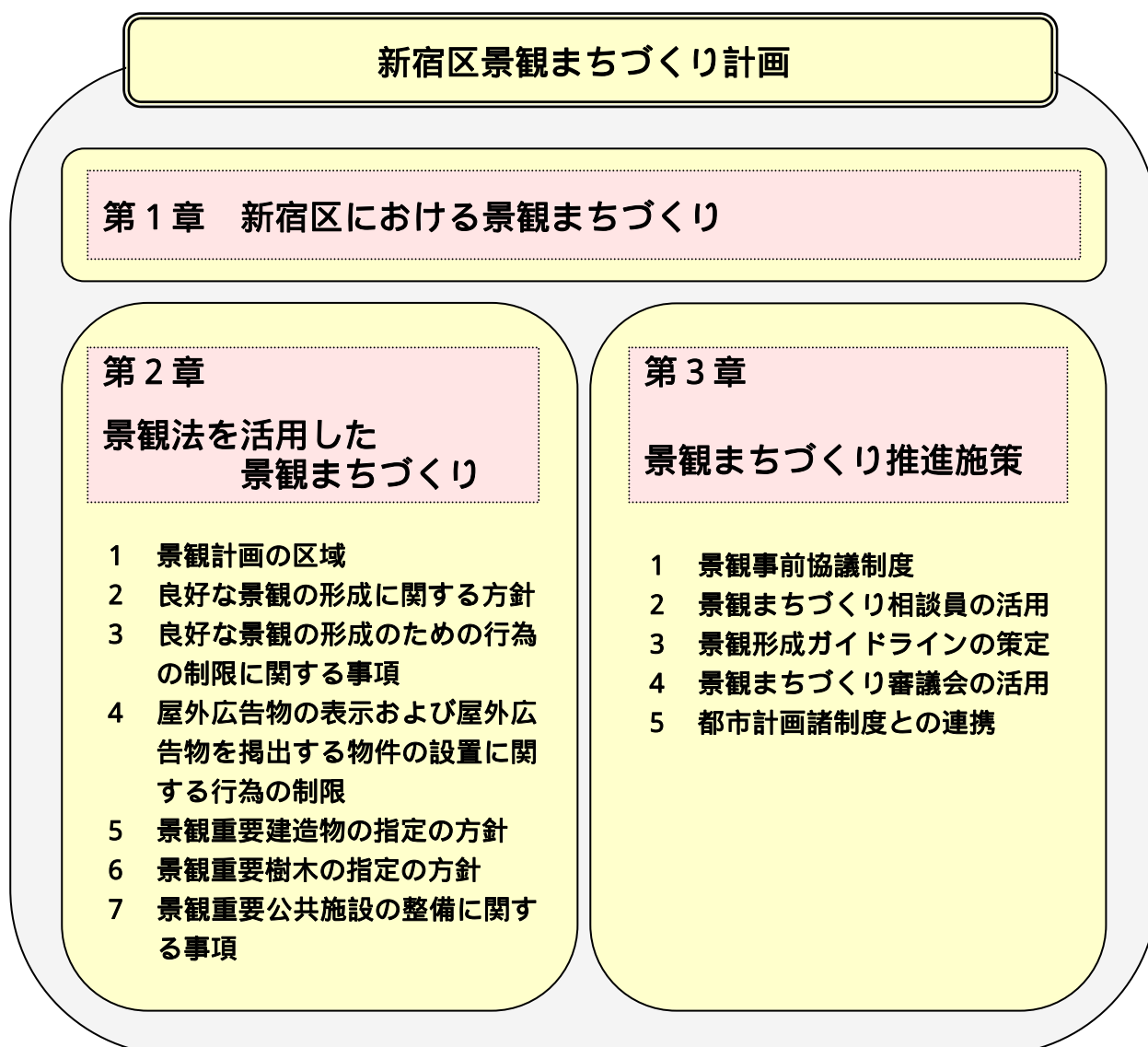
また、「新宿区総合計画」の個別計画の一つとして位置づけられ、区における他の行政計画との整合を図るとともに、隣接区景観計画等とも連携しあうものです。

また、東京都は平成 19 年 4 月に、景観法に基づく「東京都景観計画」を施行しました。区が景観行政団体となり、「新宿区景観まちづくり計画」を策定・施行することにより、「東京都景観計画」のうち、新宿区の区域に関する法定部分については「新宿区景観まちづくり計画」が適用されることとなります。

『新宿区景観まちづくり計画』の位置づけ



6．新宿区景観まちづくり計画の全体構成



7．新宿区景観まちづくり計画の見直しの考え方

「新宿区景観まちづくり計画」は、土地利用状況の推移や社会状況や区民等のニーズの変化を踏まえるとともに、その運用状況を検証した上で、「新宿区総合計画」との整合性を図りつつ、必要な見直しを行うものとしします。

8 . 景観まちづくりの推進

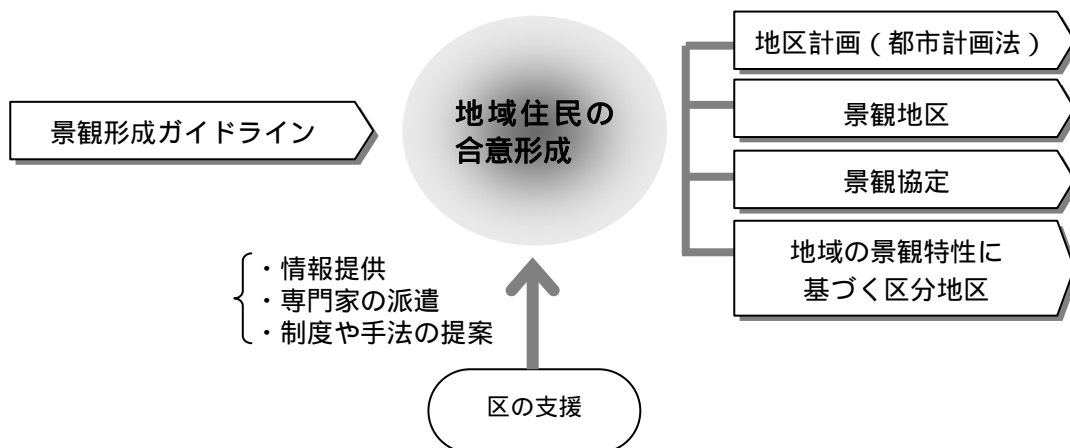
景観まちづくりの推進にあたっては、区民・事業者・行政など多様な主体が目標を共有した上で、それぞれが互いの役割を認めつつ、創意工夫を凝らした活動を展開していくことが必要です。区は、こうした個々の活動が、連携と調和をもって推進されていくよう調整を図りつつ、必要な支援を行います。また、連続する河川軸の景観形成や眺望景観の保全など広域的な景観形成については、東京都や隣接区との連携を図りつつ、推進していきます。

区民との連携

地域の景観特性を踏まえた良好な景観を育てていくためには、「新宿区景観まちづくり計画」の基本的な方針等は継承していく一方で、区民の取り組みや時代状況の変化などに柔軟に対応していくことも必要です。そのためには、地区計画や景観地区、景観協定などの各種制度を活用するほか、「エリア別景観形成ガイドライン」を活用しながら地域の景観特性に基づく区分地区を拡大していくことにより、景観まちづくりを推進していきます。

また、こうした取組みを推進するために、区民の合意形成を支援するための情報提供や専門家の派遣、制度や手法の提案など包括的な支援を継続的に行います。

そして、景観形成に関する普及・啓発活動や、継続的な取組みを推進しているNPO等との連携も強化していきます。



町会・商店会等との連携

地域特性をいかした魅力ある景観を形成するためには、その地域におけるコミュニティを支える町会や商店会等との連携を図ることが不可欠です。例えば、賑わいと調和のある良好な商業空間を創出するために、ショーウィンドウの照明や店の前に設置する可動式ワゴンの形式、看板等について商店会がルールを定め、区が景観協定として認定するなどの取組みを推進していきます。

事業者等との連携

良好な景観を形成するためには、区の景観まちづくりの理念や方針に対する事業者や設計者等の理解と協力が不可欠です。そのために、区は景観特性や景観施策に関する取組み状況について、ホームページ等を活用して積極的に周知に努めていきます。その上で、建築士事務所協会等に対する説明や意見交換のための機会を設定するなど、理解と協力を得るための連携の強化を図ります。

大学との連携

平成16年8月に取りまとめられた新宿区民会議の提言書において、「地形」や「まちの記憶」をいかしたまちづくりの重要性が示されました。このような意見を「新宿区景観まちづくり計画」に反映させていくことを目的として、景観まちづくり審議会に景観計画検討小委員会を設置し、専門的な見地から調査・検討を行いました。

「地形」や「まちの記憶」の詳細な調査は、景観計画検討小委員会の委員のうち、大学教授や准教授が中心となり、大学内の研究室の協力を得て実施されました。この詳細な調査に基づいて、「エリア別景観形成ガイドライン」が策定された沿革を踏まえ、今後もこのような専門性を有する大学との連携を継続していきます。

隣接区との連携

区の景観を特徴づけている神田川や外濠、新宿御苑、明治神宮外苑などは、区の外周を取り巻くように存在しています。また、聖徳記念絵画館や迎賓館などの眺望景観は複数の行政区の影響を受けながら形成されています。そして、幹線道路や河川、鉄道沿いの現実のまちなみは、区の内外に渡って連続して続いています。こうした広域的な景観の形成にあたっては、東京都や隣接区と連携を図りながら、良好な景観の保全・創出を図ります。

東京都の景観施策との連携

(1) 施策の継承

東京都景観計画では、特徴的な景観が連続する地域のうち、良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある2以上の区市町村にまたがる地区を「景観基本軸」(区内では神田川景観基本軸)、文化財庭園など歴史的価値の高い施設およびその周辺地域等のうち、良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区を「文化財庭園等景観形成特別地区」(区内では新宿御苑)として位置づけています。区では、このような施策を継承するとともに、地域特性を踏まえた独自の取り組みを推進します。また、「公共施設の整備による都市空間の質の向上」や「歴史的建造物の保存等による景観形成」、「景観重要建造物の指定」などについても都の施策を継承していくとともに、一体となった取り組みを推進していきます。

(2) 適切な役割分担

景観行政団体は、一の行政区域について景観行政に責任を持つ地方公共団体を定める仕組みですが、現実のまちなみは複数の行政区域を超え、連続して形成されています。従って、特に広域的な視点にたった景観形成に関する事項については、都区間において相互に連携・調整を図るとともに、適切な役割分担のもと、一体的な取り組みを推進します。東京都は都市計画決定等の前に「大規模建築物等景観形成指針」に基づく事前協議において、大規模建築物等の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等に関する景観誘導を行います。そして区は、これを踏まえながら、建築確認申請前に、景観形成ガイドライン等に基づく、地域特性を踏まえたきめ細かな景観誘導を行います。

(3) 眺望の保全に関する景観誘導の強化

東京都景観計画では、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ついて、計画の早い段階から景観形成の方針等を示し、景観を含めて協議や手続きを迅速に行うことを目的に大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度を設けています。その中で、我が国の近代化の過程で首都東京の象徴性を意図して造られた建築物を中心とした眺望景観や、江戸時代を中心に造られた庭園内からの眺望景観を保全すること等を「大規模建築物等景観形成指針」として定めています。区内では、聖徳記念絵画館を保全対象建築物に、新宿御苑を保全対象庭園に指定し、都市開発諸制度を適用する建築物にかかる許認可との連動による良好な景観づくりを進めています。

また、新宿区が許可する総合設計(10,000㎡未満のもの)を活用する計画については、「大規模建築物等景観形成指針」と同内容の「新宿区が許可する総合設計の建築物等にかかる景観形成ガイドライン」を定め、適合を求めています。

景観法（平成16年6月18日法律第110号。以下「法」という。）第8条の規定に基づく景観計画を以下のとおり定めます。

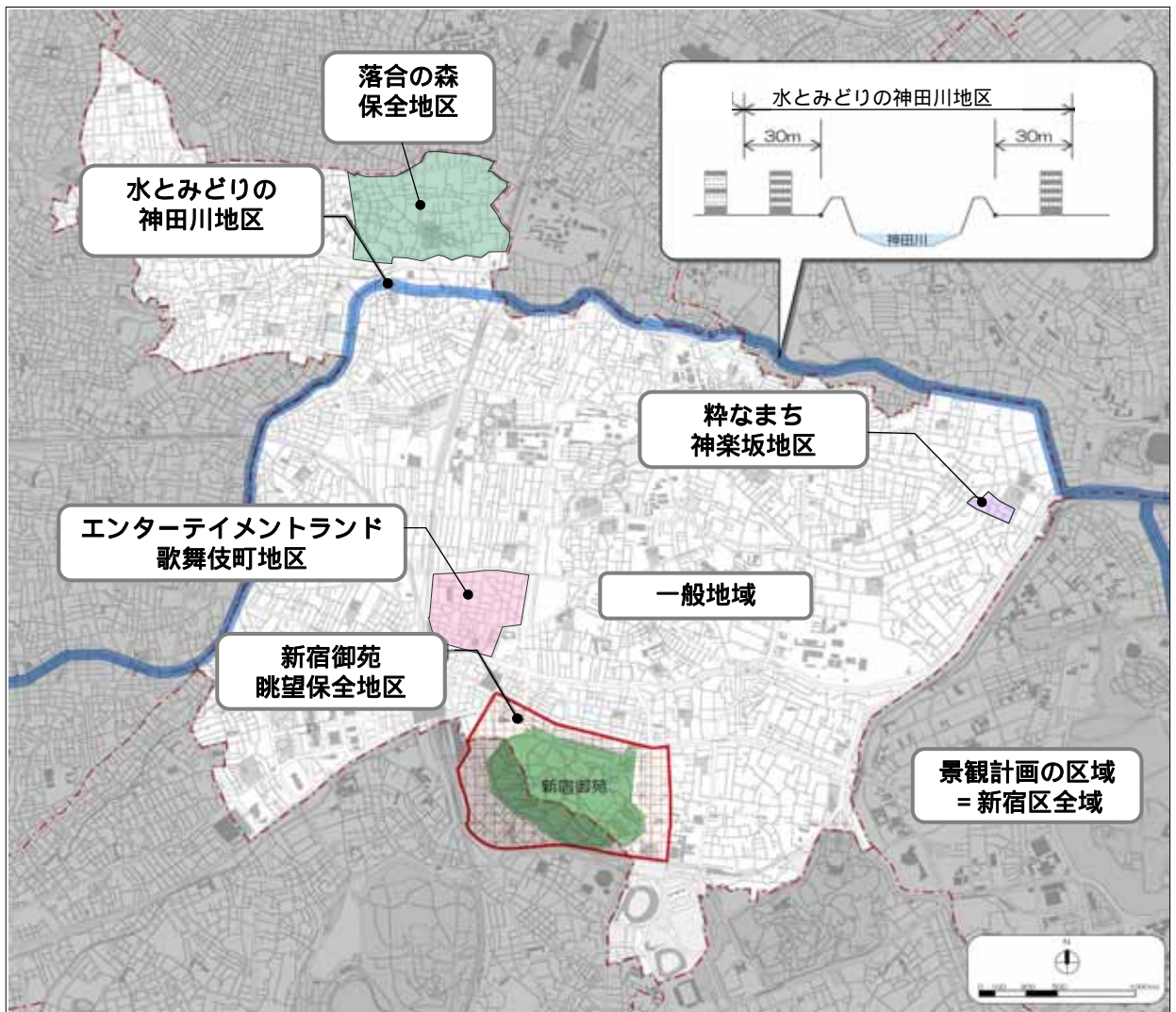
1 景観計画の区域

（景観法第8条第2項第1号の規定に基づく景観計画の区域とする。）

新宿区全域を「景観計画の区域」とします。

区は、平成3年に制定された「新宿区景観まちづくり条例」に基づき、これまで区内全域を対象とした景観まちづくり行政を実施してきたことから、区内全域を景観計画の区域とします。また、景観計画の区域を区分し（区分地区）、「水とみどりの神田川地区」「新宿御苑眺望保全地区」「粋なまち神楽坂地区」「エンターテインメントランド歌舞伎町地区」「落合の森保全地区」（図表1-1、図表1-2）を定めます（他の区域は「一般地域」とします。）。

図表 1-1 景観計画の区域と区分地区



本図は概ねの区域を示したものです。

図表 1-2 区分地区一覧表

区分地区名	対象範囲
水とみどりの神田川地区	神田川と神田川の両側 30mの範囲
新宿御苑眺望保全地区	新宿御苑の外周から概ね 100～300mの範囲
粋なまち神楽坂地区	新宿区神楽坂三丁目、神楽坂四丁目および神楽坂五丁目各地内
エンターテインメントランド歌舞伎町地区	新宿区歌舞伎町一丁目および歌舞伎町二丁目
落合の森保全地区	新宿区下落合二～四丁目各地内
一般地域	上記の 5 地区以外の区域

地形および地物等の地理的条件、土地利用の状況および景観上の特性等を勘案した上で、以下の地区などを対象に区民との合意形成を図りながら、順次、景観特性に基づく区分地区を定めていきます。

- ・まちづくり活動が先進的に行われ、将来イメージが共有されている地区
- ・景観上の特性が周囲と異なり、特に良好な景観形成が必要とされている地区
- ・広域的な景観形成が既になされている地区
- ・景観重要公共施設周辺の地区

2 良好な景観の形成に関する方針

(景観法第8条第2項第2号の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする。)

基本方針

新宿区は、南北4km、東西5kmの範囲に、個性的で多様な景観が凝縮されています。まちの特性に応じた景観の形成のために、成り立ちや特徴、貴重な景観資源を以下の視点を基に的確に捉えます。その上で、まちの景観特性をいかし、より良好な景観の形成を推進していきます。

視点1) 変化に富んだ地形をいかす

区の地形は、豊島台地、淀橋台地とそれらに挟まれて東西にのびる低地で構成され、この低地に沿って、神田川、妙正寺川、外濠などの水面が区の外周を取り巻き、さらには新宿御苑、明治神宮外苑、斜面緑地などの貴重な自然が残っています。このような変化に富んだ地形をいかした景観形成を図ります。

視点2) まちの記憶をいかす

まちは、土地利用や街路形成の変遷、そこで展開されてきた人々の営みの歴史や文化などが積み重なって形成されています。こうした「まちの記憶」を最大限にいかし、より魅力的な景観の形成を図ります。

視点3) 水とみどりをいかす

高度に市街化され、変化のエネルギーが激しいまちにあって、最も失われがちで、しかも必要不可欠なみどりを保全し、積極的に創出していくことは重要です。特に、大規模施設や公園、斜面緑地、庭園などのまとまったみどりを活用するとともに、都市に潤いを与え品格を高める水辺空間づくりや、湧水の保全に積極的に取り組んでいきます。

広域的な景観の形成

区の景観を特徴づけている神田川や外濠、新宿御苑、明治神宮外苑などは、区の外周を取り巻くように存在しています。また、聖徳記念絵画館や迎賓館などの眺望景観は複数の行政区の影響を受けながら形成されています。そして、幹線道路や河川、鉄道沿いの現実のまちなみは、区の内外に渡って連続しています。このような、景観形成を図る上で軸となる広域的な景観の形成にあたっては、東京都や隣接区と連携を図り、景観協議会などの制度も活用しながら、良好な景観の保全・創出を図ります。

(1) 超高層ビルの景観形成

西新宿周辺の超高層ビル群の景観は、新宿区を代表する特徴的な景観です。それぞれの建築物が単体としての個性を持ちながらも、超高層ビル群全体として統一感のある景観がつくられています。今後も超高層ビル群の周辺では、都庁第一本庁舎を中心としたスカイラインの形成や超高層ビル群全体として見た時の形態意匠の調和を図られるよう誘導していきます。また、一般市街地の中における超高層ビルについては、周辺景観や環境との調和を図り、新たな賑わいや良好な住環境の創出を図るよう誘導していきます。



(西新宿周辺の超高層ビル群の景観)

(2) 聖徳記念絵画館や迎賓館および新宿御苑からの眺望の保全

首都東京の象徴性を意図して造られた聖徳記念絵画館や迎賓館は、その周辺を含め、今日も風格ある景観を形成しています。この眺望景観を保全するため、周辺で計画される建築物等の規模や色彩等を適切に誘導していきます。また、内藤家の下屋敷であった歴史を持つ新宿御苑は、都心における貴重な憩いとやすらぎのオープンスペースを提供しています。この新宿御苑内からの眺望を保全するため、周辺で計画される建築物等の外壁の色彩や隣棟間隔、屋外広告物の表示などについて、適切に規制・誘導を行います。



(聖徳記念絵画館の眺望景観)



(迎賓館の眺望景観)



(新宿御苑からの眺望景観)

(3) 駅前景観や車窓景観の形成

日本有数のターミナル駅「新宿駅」を有する新宿区には、多くの路線が乗り入れており、日常的に多くの人々が駅前景観や車窓景観を目にしています。特に「新宿駅」では、東西自由通路や東口駅前広場の再編整備にあわせ「新宿区の顔となる駅前景観づくり」を推進し、「高田馬場駅」では駅周辺の整備にあわせ「誰もが歩きやすい魅力と賑わいのある駅前景観づくり」を進めます。また、「四ッ谷駅」や「飯田橋駅」などでは、地域の景観特性をいかした駅前景観づくりを進めます。そして、沿線の車窓景観については、個別の更新に合わせ「みどり豊かでゆとりある車窓からの眺め」を創出するとともに、区を代表する「外濠の広大な水面と豊かなみどり」「落合斜面緑地の豊かなみどり」を感じる眺めの創出を誘導していきます。



(新宿駅西口の駅前景観)

(4) 幹線道路沿道における景観形成

幹線道路の整備では、沿道における土地利用転換や街区の変更が行われ、整備の前後で地域の景観が大きく変わっていきます。このため、道路整備事業の進捗状況にあわせて、沿道の土地利用の転換を適切に誘導する仕組み（地区計画等）を構築し、道路空間と沿道のまちなみが調和した、みどり豊かで快適な歩行者空間を創出していきます。また、既存の幹線道路の沿道景観については、個別の更新に合わせ「緑化や壁面後退による快適な歩行者空間の創出」や「地域特性を反映した統一感のある景観の創出」等を適切に誘導していきます。



(新宿通り沿道の風格と賑わいある景観)

(5) 水辺景観の形成

区の外周を取り巻く神田川や妙正寺川、外濠を軸とした水とみどりの潤いあふれる空間は、都心における貴重なオープンスペースであるとともに、潤いと憩いの場でもあります。今後は、水と触れ合う親水空間や水辺景観と調和した施設整備とともに、周囲の建築物等についても水辺景観と調和したものとなるよう誘導していきます。また、特に外濠周辺については千代田区との連携を強化し、東京を代表する貴重な都市景観として、景観の形成を誘導していきます。



(広大な水面と豊かなみどりで覆われた外濠)

景観形成の推進

「基本方針」に基づき地域の持つ景観の特性を伸ばし、地域にふさわしい景観を形成するために「エリア別景観形成ガイドライン」や「広域的な景観形成ガイドライン」(第3章 景観形成の推進施策参照)を策定しました。このガイドラインを基に、順次、地域の景観特性に基づく区分地区を定め、景観の形成を推進していきます。当初は、まちづくり活動が先進的に行われてきた『粋なまち神楽坂地区』『エンターテイメントランド歌舞伎町地区』、区の景観を特徴付ける『落合の森保全地区』を定め、また、東京都景観計画を継承するという観点から『水とみどりの神田川地区』『新宿御苑眺望保全地区』を定めます。

(1)『水とみどりの神田川地区』の景観形成方針

水とみどりの一体感が連続して感じられる河川景観の形成

神田川の景観形成は、水とみどりをいかした一体的な景観を作り出すことが重要です。河川沿いや河川内での緑化を積極的に推進し、護岸による硬い表情を和らげていきます。また、河川の流に表情を加えることは、河川景観に変化と彩りを加え、魅力的な空間をつくる効果があります。河床に水生生物を植え、生物が住みやすくなるよう工夫をしたり、水の流に表情の変化を加えたりすることにより、水とみどりが一体感を持った景観を形成していきます。

みどり豊かな河川沿いの歩行者空間の創出

神田川沿いの歩行者空間は、神田川を眺望する場所であり、河川の趣きを感じることでできる親水空間でもあります。建築物等の配置は、河川景観に配慮したものとし、河川沿いをゆとりと潤いのある空間とすることが重要です。また、緑化を推進し、誰もが利用しやすくみどり豊かで連続的な歩行者空間を創出していきます。

神田川と河川沿いの地域が調和したまちなみ景観の形成

神田川は古くから人々の生活の中心にあり、その生活と密接に関係してきました。また、川幅が狭いことから、河川沿いのまちなみの一軒一軒のたたずまいが、河川の景観と一体となった眺めとなります。そのため河川沿いに新たに建てる建築物等は、河川に対して裏側を見せないよう工夫し、また、配置や素材を河川景観と調和したものとするなど、神田川を中心としたまちなみを創出していきます。

(2)『新宿御苑眺望保全地区』の景観形成方針

新宿御苑内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導

新宿御苑周辺に立地し、新宿御苑の内部から見える建築物等を対象として、その配置や色彩などを適切に誘導し、新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

屋外広告物の規制による景観保全

新宿御苑周辺において、新宿御苑の内部から見える箇所に屋外広告物を表示することを規制し、新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

(3) 『粋なまち神楽坂地区』の景観形成方針

神楽坂界わいは、多くの文豪に愛された坂のまちとして名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきました。また、地区内に残る路地は、神楽坂通り沿いの商店街と横丁に広がる住宅街や料亭街をつなぐ神楽坂界わいのシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気醸し出しています。このような状況を背景に、地元では「神楽坂まちづくり憲章」を定め、「伝統と現代が触れ合う粋なまちー神楽坂」をまちづくりの目標とし、「商業と住宅の共存したまち」、「伝統的情緒に彩られたまち」、「楽しく散策できるまち」を基本方針としてまちづくりを行っています。そこで、以下に示す方針に基づき景観の形成を推進します。

路地沿いの歴史と伝統を感じる路地景観の保全

路地沿いでは、和の風情を持った路地景観にふさわしい、魅力ある店舗と住環境とが調和した路地景観を保全します。

神楽坂通り沿いの伝統と賑わいを感じる粋な沿道景観の形成

神楽坂通り沿いでは、粋で賑わいあふれる景観を誘導し、小規模な店舗の連なる細やかさと賑わいを感じる沿道景観の形成を図ります。

本多横丁沿いの活気あふれる小粋な横丁景観の形成

本多横丁沿いでは、店舗等が集積した活気あふれるまちなみを維持するとともに、魅力あふれる店舗と住環境とが調和した沿道景観の形成を図ります。

軽子坂沿いの神楽坂にふさわしい質の高い景観の形成

軽子坂沿いでは、神楽坂界わいにふさわしい質の高いまちなみ景観の形成を図ります。

(4) 『エンターテインメントランド歌舞伎町地区』の景観形成方針

戦後の繁華街として一時代を画した歌舞伎町では、新しい時代の繁華街へと生まれ変わろうとしています。平成17年に歌舞伎町ルネッサンス推進協議会を立ち上げ、「歌舞伎町ルネッサンス憲章」を定めました。平成19年には「エンターテインメントランド・歌舞伎町の再生を!!」をまちづくりのコンセプトに、「大衆文化、娯楽の企画、制作、発表のまち」をまちの将来イメージとして「歌舞伎町一・二丁目まちづくり誘導方針」を策定し、まちづくり活動を行っています。そこで、以下の方針に基づき景観の形成を推進します。

大人の街『歌舞伎町』を感じさせる歩きたくなる楽しい景観の創出

戦後の戦災復興区画整理事業を経て、繁華街として一時代を画した歌舞伎町を新しい時代の繁華街として再生させます。

迷宮的楽しさを演出する景観の形成

地区内に多く存在するT字路をいかし、通りごとの個性を演出し迷宮的楽しさを創出します。

魅力ある劇場街を演出する景観の形成

大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまちとして、魅力ある劇場街の景観を創出します。

やすらぎと潤い空間の創出

セントラルロードや区役所通り沿いにおいては、街路樹のみどりと調和した沿道の緑化により、やすらぎと潤いの空間を創出します。

(5) 『落合の森保全地区』の景観形成方針

本地区に広がる斜面緑地は、区の景観を特徴付けるみどりの骨格となっています。また、台地上には豊かなみどりとゆとりある敷地規模により、良好な低層住宅地のまちなみが広がっています。こうしたみどりと良好な住宅地のまちなみを保全するため、以下の方針に基づき景観の形成を推進します。

みどりの保全・創出を図る

本地区の景観を特徴付けている斜面緑地や古くから残る大木、屋敷林などを保全していきます。また、積極的に緑化を行い『落合の森』の充実を図ります。

落ち着いた住宅地の景観を保全する

地区内には、かつては農地や大邸宅地であったところが多く、特に近衛邸や相馬邸などのあった場所は、豊かなみどりとゆとりある敷地規模により、良好な低層住宅地のまちなみとなっています。こうした風格のある落ち着いた住宅地の景観を保全していきます。

起伏に富んだ地形による良好な坂道景観をつくる

本地区は斜面地と台地からなり、ところどころに谷戸と呼ばれる谷地が入り組んでいます。また、古くからの農道が主要な道路として残っており、奥行きと変化のある景観となっています。こうした起伏に富んだ地形により生じる坂道景観を、地区を特徴付ける良好な景観としてつくっていきます。

3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第 8 条第 3 項第 2 号の規定に基づく規制又は措置の基準とする。)

区分地区の景観形成基準

区分地区ごとに定めた景観形成基準を適用します。なお、行為を行う土地が 2 以上の区分地区にまたがるときは、当該土地は当該土地の最大の面積を占める区分地区に属するものとみなします。

(1) 水とみどりの神田川地区

建築物の新築等		
対象行為	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	
対象規模	建築物の高さ > 10m 又は延べ面積 > 300 m ²	
景観形成基準	形態意匠	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、隣接する建築物や河川景観との調和を図る。
	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、積極的にこれらをいかにす。 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、河川景観との調和を図る。 敷地内はできる限り緑化を行う。 夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を神田川に向けない。
ただし、建築物の高さ > 15m 又は延べ面積 > 1,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	色彩は、別表 1 の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺の景観との調和を図る。
	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神田川沿いに新たに創出するなど、河川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。 神田川にも正面性をもたせ、河川景観に配慮した外構や配置とする。 周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。 遊歩道や橋からの見え方に配慮する。 神田川沿いに、長大な壁面や設備等が露出することを避けるなど、河川景観との調和を図る。 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。 神田川沿いの垣・さくは生垣とする。

工作物の建設等		
届出行為	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	
工作物の種類と届出規模	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（ 1 ） 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	
景観形成基準	形態意匠	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、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、周辺景観との調和を図る。
	その他	遊歩道や橋から見たときに圧迫感を感じさせないように、隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 敷地内はできる限り緑化を行う。
ただし、工作物の高さ > 15m 又は築造面積 > 1,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	色彩は、別表 1 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。(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物は除く。)

1 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および同項第 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

開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為）	
届出対象規模	開発区域の面積 > 1,000 m ²
景観形成基準	開発区域内に、歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、それらをいかした計画とする。 大幅な地形の改変を避けるとともに、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 擁壁や法面は、緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
ただし、開発区域の面積 > 3,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。	
景観形成基準	区画は、オープンスペースや緑地が神田川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 神田川への歩行者の動線を確保する。 区画は、建築物等の配置が神田川へ顔を向けやすいものとする。

(2) 新宿御苑眺望保全地区

建築物の新築等		
対象行為	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	
対象規模	建築物の高さ > 10m又は延べ面積 > 300 m ²	
景観形成基準	形態意匠	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	敷地内に新宿御苑の築造と関係ある歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらをいかす。 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い、庭園樹種と同一性のある樹種を選定する。 夜間の景観を検討し、過度な照明を庭園側に向けない。
ただし、建築物の高さ > 20m又は延べ面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	色彩は、別表2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。 形態意匠は不整形や突出したものを避け、落ち着いたものとする。 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とともに、庭園景観の背景としてふさわしいものとする。 外装材には反射素材を避けるなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。
	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。 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。 隣棟間隔を十分確保するとともに、長大な壁面は分節化するなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。また、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。 新宿御苑内の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。 敷地が新宿御苑と隣接している場合は、外周部の樹木の高さを著しく超えないようにする。 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体と調和を図り、庭園からの眺望を阻害しないものとする。 窓面の内側から広告物等を庭園に向けて表示しない。 敷地外周部は緑化を図り、庭園の緑との連続性を確保し、潤いのある空間を創出する。 対象行為により、庭園内の重要な樹木および湧水等に悪影響を及ぼさないようにする。

工作物の建設等		
届出行為	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	
工作物の種類と届出規模	<ul style="list-style-type: none"> ・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（ 1 ） ・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 <p style="text-align: right;">高さ > 10m</p>	
景観形成基準	形態意匠	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、周辺の主要な眺望点（道路や新宿御苑など）からの見え方に配慮するとともに、周辺景観との調和を図る。
	その他	長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。敷地内はできる限り緑化を行い、庭園樹種と同一性のある樹種を選定する。
ただし、工作物の高さ > 20m の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	色彩は、別表 2 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。(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物は除く。) 形態意匠は不整形や突出したものを避け、落ち着きのあるものとする。
	その他	長大な壁面は分節化するなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。新宿御苑内の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする

1 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および同項第 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

開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為）	
届出規模	開発区域の面積 > 1,000 m ²
景観形成基準	開発区域内に、歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、それらをいかした計画とする。大幅な地形の改変を避けるとともに、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。擁壁や法面は、緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。

(3) 粋なまち神楽坂地区

建築物の新築等		
対象行為	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	
対象規模	建築物の高さ > 7 m又は延べ面積 > 300 m ²	
景観形成基準	形態意匠	<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。また、路地からの見え方に配慮し、路地景観を損なうおそれのない、落ち着いたものとする。</p> <p>路地沿いでは、和の風情に配慮した形態意匠とする。</p> <p>外壁の色彩や素材は、周囲のまちなみと調和した落ち着いたものとする。</p> <p>神楽坂通り沿いでは、壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</p>
	その他	<p>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、積極的にこれらをいかす。</p> <p>隣接する建築物の壁面等の位置と調和した配置とする</p> <p>神楽坂通り沿いでは、接道部の床仕上げは石畳をイメージしたものなどとする。</p> <p>神楽坂通り沿いでは、低層部には開口部を大きくとりショーウィンドウなどを設置する。</p> <p>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する。</p> <p>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。</p> <p>黒塀や石畳などが連続する場所では、その連続性に配慮した外構計画とする。</p> <p>敷地内はできる限り緑化を行い、和の風情に配慮した樹種を選定する。</p> <p>魅力的な夜間景観の創出に配慮し、和の風情と調和した照明を行う。</p>
ただし、建築物の高さ > 60m 又は延べ面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	形態意匠	<p>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。</p>
	その他	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

工作物の建設等		
届出行為	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	
工作物の種類・届出規模	<ul style="list-style-type: none"> ・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（ 1 ） ・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 高さ > 7 m	
景観形成基準	形態意匠	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、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、周辺景観との調和を図る。
	その他	長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。敷地内はできる限り緑化を行う。
ただし、工作物の高さ > 60 m 又は築造面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	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。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。）
	その他	周囲の公園や道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないように、隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。斜面地への設置を避ける。

1 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および同項第 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

開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為）	
届出規模	開発区域の面積 > 1,000 m ²
景観形成基準	開発区域内に、歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、それらをいかした計画とする。大幅な地形の改変を避けるとともに、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。擁壁や法面は、緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。

(4) エンターテインメントランド歌舞伎町地区

建築物の新築等		
対象行為	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	
対象規模	建築物の高さ > 15m 又は延べ面積 > 500 m ²	
景観形成基準	形態意匠	形態意匠は、周囲の賑わいを損なわないものとする。
	その他	<p>T字路のアイストップとなる場所では、場所を特徴付ける工夫をする。</p> <p>地区外から地区内へと向かう道路の角地では、入り口にふさわしい工夫をする。</p> <p>壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。</p> <p>区役所通りやセントラルロード沿いでは、積極的に緑化を行う。</p>
ただし、建築物の高さ > 60m 又は延べ面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	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。
	その他	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

工作物の建設等		
届出行為	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	
工作物の種類・届出規模	<ul style="list-style-type: none"> ・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（ 1 ） ・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 	高さ > 15m
景観形成基準	形態意匠	形態意匠は、周囲の賑わいを損なわないものとする。
	その他	T字路のアイストップとなる場所では、場所を特徴付ける工夫をする。地区外から地区内へと向かう道路の角地では、入り口にふさわしい工夫をする。 壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。 照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。 区役所通りやセントラルロード沿いでは、積極的に緑化を行う。
ただし、工作物の高さ > 60m 又は築造面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	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。(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。)
	その他	周囲の公園や道路などから見たときに、圧迫感を感じさせないように、隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。

1 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および同項第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

開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）	
届出規模	開発区域の面積 > 1,000 m ²
景観形成基準	開発区域内に、歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、それらをいかした計画とする。 大幅な地形の改変を避けるとともに、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 擁壁や法面は、緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。

(5) 落合の森保全地区

建築物の建築等		
届出行為	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	
届出規模	建築物の軒の高さ > 7 m 又は延べ面積 > 300 m ²	
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。 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	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、積極的にこれらをいかす。 隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。 既存樹木は保全する。もしくは、同等の樹木による緑化を行う。 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。 坂道の曲がり角などアイストップとなる場所では、積極的に緑化を行う。 垣・さくは生垣や自然素材のもの、もしくは、閉鎖的でないものとする 敷地内はできる限り緑化を行い、特に道路沿いでは積極的に緑化を行う。 樹木の生育環境に配慮し、透水面を確保する。 夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。
工作物の建設等		
届出行為	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	
工作物の種類・届出規模	・擁壁	高さ > 2 m
	・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(1) ・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	高さ > 7 m
景観形成基準	形態意匠	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、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、周辺景観との調和を図る。
	その他	長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 擁壁は、壁面緑化を行う、自然素材を用いる、分節化を図るなど、周囲と調和し、圧迫感を与えないようにする。 敷地内はできる限り緑化を行う。

1 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および同項第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

開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）	
届出規模	開発区域の面積 > 500 m ²
景観形成基準	開発区域内に、歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、それらをいかした計画とする。 大幅な地形の改変を避けるとともに、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 擁壁や法面は、緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。

（6）一般地域

建築物の建築等		
届出行為	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	
届出規模	建築物の高さ > 10m 又は延べ面積 > 300 m ²	
景観形成基準	形態・意匠	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	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、積極的にこれらをいかす。 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。 夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。
ただし、建築物の高さ > 60m 又は延べ面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	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。
	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。 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。

工作物の建設等		
届出行為	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	
工作物の種類・届出規模	<ul style="list-style-type: none"> ・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（ 1 ） ・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 高さ > 10m	
景観形成基準	形態意匠	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、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、周辺景観との調和を図る。
	その他	長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。敷地内はできる限り緑化を行う。
ただし、工作物の高さ > 60m 又は築造面積 > 30,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		
景観形成基準	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。(ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。)
	その他	周囲の公園や道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないよう、隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。斜面地への設置を避ける。

1 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および同項第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

開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）	
届出規模	開発区域の面積 > 1,000 m ²
景観形成基準	開発区域内に、歴史的な建造物や残すべき自然などがある場合は、それらをいかした計画とする。 大幅な地形の改変を避けるとともに、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 擁壁や法面は、緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
ただし、開発区域の面積 > 400,000 m ² の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。	
景観形成基準	事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 開発区域内の全体的な計画を踏まえ、個別の計画もまとまりのあるものとする。 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、積極的に緑地や広場などとして活用する。 電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。

(別表1) マンセル値における基準

	色相	明度	彩度
外壁基本色 *外壁各面の 4/5 はこの範囲から選択	0R ~ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
		8.5 以上	1.5 以下
	5.0 YR ~ 5.0 Y	4 以上 8.5 未満	4 以下
		8.5 以上	2 以下
	その他	4 以上 8.5 未満	1 以下
		8.5 以上	
屋根色 (勾配屋根)	色相	明度	彩度
	5.0YR ~ 5.0Y	6 以下	4 以下
	その他		2 以下

(別表2) マンセル値における基準

	色相	明度	彩度
外壁基本色 *外壁各面の 4/5 はこの範囲から選択	0R ~ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
		8.5 以上	1.5 以下
	5.0 YR ~ 5.0 Y	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
強調色 *外壁各面の 1/5 以下で使用可能	色相	明度	彩度
	0R ~ 4.9YR	-	4 以下
	5.0YR ~ 5.0Y	-	6 以下
	その他	-	2 以下
屋根色 (勾配屋根)	色相	明度	彩度
	5.0YR ~ 5.0Y	6 以下	4 以下
	その他	6 以下	2 以下

(別表3) マンセル値における基準

	色相	明度	彩度
外壁基本色 *外壁各面の 4/5 はこの範囲から選択	0R ~ 4.9YR	4 以上 8.5 未満	4 以下
		8.5 以上	1.5 以下
	5.0 YR ~ 5.0 Y	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
強調色 *外壁各面の 1/5 以下で使用可能	色相	明度	彩度
	0R ~ 4.9YR	-	4 以下
	5.0YR ~ 5.0Y		6 以下
	その他		2 以下
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。		

(備考)

- ・ 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様とする。ただし、他の法令等で使用する色彩が決められているもの、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたないものはこの限りでない。
- ・ 高彩度色として認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことからこの色彩基準によらないことができる。
- ・ 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合や石材などの地域固有の自然素材を使用する場合については、これを尊重する。
- ・ 良好な景観の形成に貢献するなど、景観まちづくり計画の実現に特に資する色彩計画については、この基準によらないことができる。

4 屋外広告物の表示および屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限

(景観法第8条第2項第5号イの規定に基づく屋外広告物の表示および屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項とする。)

屋外広告物は、商業活動における情報手段として、また、各店舗や施設等への案内など、様々な目的に応じて多くの場所に設置され、地域活動や日常生活の情報源として、市街地には欠かすことのできない存在です。また繁華街などの屋外広告物は、まちの賑わい景観の形成に寄与している場合もあります。その反面、大規模で過剰な広告物の掲示は、良好な都市景観の形成および本来必要な案内標識の阻害要因にもなります。都市活動や地域の活性化、観光振興を促進し魅力的な都市景観の形成を実現するため、地域特性に応じた規制誘導を屋外広告物条例や地区計画、景観協定などの手法を活用しながら以下の考え方に基づき進めていきます。

屋外広告物は、屋外広告物条例に基づく許可が必要なものはもとより自家用広告や公共広告も含め、規模や位置、色彩等が地域特性を踏まえた良好な景観形成に寄与するようなものとする。

大規模な公園や緑地等の周辺では、みどりや地形など地域の景観をつくる背景、建築物や並木など景観を構成する要素との調和を十分配慮する。

歴史的な景観資源の周辺では、歴史的・文化的な面影や雰囲気を残すまちなみなどに配慮する。大規模な建築物や高層建築物における屋外広告物は、景観に対する影響が広範囲におよぶ場合があることなどから、表示の位置や規模等について十分に配慮する。

景観上重要な道路の沿道においては、道路修景や沿道地域のまちづくりの機会を捉え、屋外広告物の表示に関する基準を定め、地域にふさわしい沿道景観の形成を進める。

繁華街等においては、まちの賑わいを創出するような屋外広告物の表示の基準を定め、地域の活性化を図る。

新宿御苑眺望保全地区における基準

表示等を制限する範囲	新宿御苑眺望保全地区の区域内で、かつ、地盤面から 20m 以上の部分を規制範囲とする。			
規制範囲内で表示できる屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・自家用広告物 ・公共公益目的の広告物 ・非営利目的の広告物 			
表示等の制限に関する事項	屋上設置の広告物	地盤面から 20m 以上の部分では、建物の屋上に広告物を表示し、又は設置しないものとする。		
	建物壁面の広告物	地盤面から 20m 以上の部分では、広告物に光源を使用しないものとする。		
	広告物の色彩	建物の壁面のうち、高さ 20m 以上の部分を利用する自家用広告物の色彩は、庭園景観と調和した低彩度を基本とし、一つの広告物の中で、その表示面積の 1/3 を超えて使用できる色彩の彩度は次のとおりとする。		
		色 相	明 度	彩 度
		0.1R ~ 10R	-	5 以下
		0.1YR ~ 5Y	-	6 以下
		5.1Y ~ 10G	-	4 以下
0.1BG ~ 10B	-	3 以下		
0.1PB ~ 10RP	-	4 以下		
表示等の制限の例外	建物の背後にある広告物など、庭園内から見えない広告物は、本表に定める表示等の制限に関わらず、表示できるものとする。			

5 景観重要建造物の指定の方針

道路その他公共の場所から容易に望見することができ、次に示す項目に該当する建造物を「景観重要建造物」に指定する。

- ・ 歴史的又は文化的に価値の高い建造物
- ・ 地域の景観を先導し、又は継承し特徴づけている建造物

(景観法第 8 条第 2 項第 4 号の規定に基づく景観重要建造物の指定の方針とする)

区内には、東京都が選定した歴史的な価値を有する建造物（歴史的建造物）10 件のほか、落合に多く見られる近代洋風建築物、神楽坂の和風建築物など、文化財指定には至らないものの、地域の景観形成に重要な建造物が多く存在しています。これらの貴重な景観資源を良好な状態で保全し、地域の魅力向上にいかしていくことが重要です。

そこで、上記の方針に該当する、地域の景観形成上重要と認められる景観資源を対象に、所有者の意見を十分に聴いて、景観法に基づく「景観重要建造物」としての指定を行います。

6 景観重要樹木の指定の方針

道路その他公共の場所から容易に望見することができ、次に示す項目に該当する樹木を「景観重要樹木」に指定する。

- ・歴史的又は文化的に価値の高い樹木
- ・地域の景観を先導し又は継承し、特徴づけている樹木

(景観法第8条第2項第4号の規定に基づく景観重要樹木の指定の方針とする。)

区内には、新宿区みどりの条例に基づく保護樹林や保護樹木をはじめ、多くの寺社林や樹林地など、都市に潤いを与えるとともに地域住民に親しまれ、地域のシンボルとなっているみどりが多く存在しています。これらの貴重な景観資源を、良好な状態で保全し、地域の魅力向上にいかしていくことが重要です。

そこで、上記の方針に該当する、地域の景観形成上重要と認められる景観資源を対象に、所有者の意見を十分に聴いて、景観法に基づく「景観重要樹木」としての指定を行います。

7 景観重要公共施設の整備に関する事項

道路や河川、都市公園などの公共施設は、景観を構成する重要な要素であり、その周辺の土地利用と調和した整備や管理を行うことにより、効果的に良好な景観を形成することが可能となります。このため、景観法に基づく「景観重要公共施設」の制度を積極的に活用していきます。

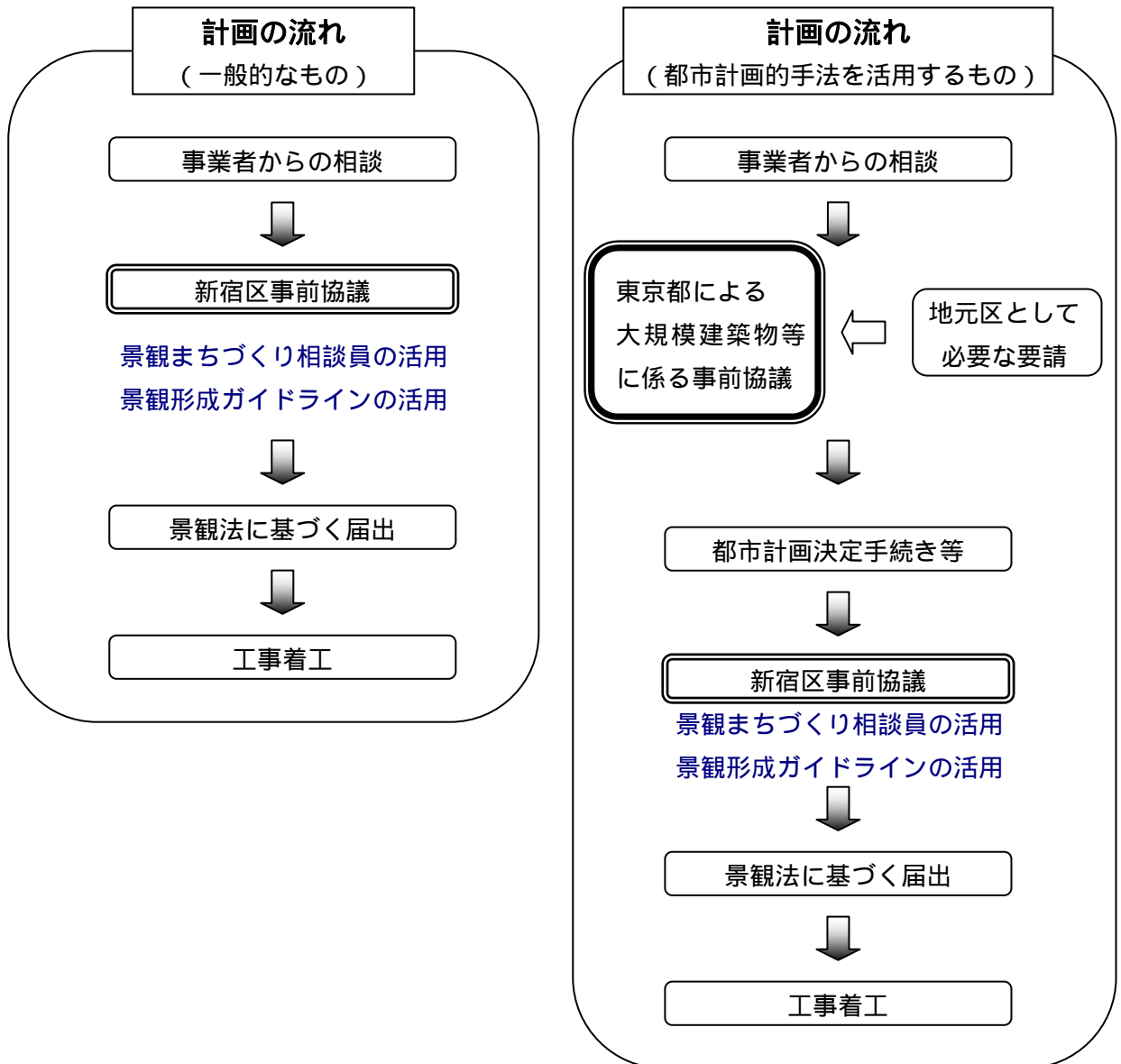
景観重要公共施設	管理者	整備に関する事項
新宿御苑	環境省	フランス式整形庭園・イギリス風景式庭園・日本庭園の3様式を巧みに組み合わせた庭園など、我が国で他に例を見ない独特の様式を歴史・文化遺産として継承する。都市住民の散策や鑑賞、レクリエーションの場として安らぎと癒しの都市緑地としての機能の維持・確保を図る。
神田川	東京都	神田川は、高密度に市街化が進んだ新宿区を東西に横断する貴重なオープンスペースであり、今後東京都が策定する「神田川流域河川整備計画」(仮称)に基づき、親水拠点や沿川緑化などの整備を進め、骨格的な水とみどりによる景観のネットワークを形成する。
新宿通り	新宿区(新宿駅東口広場～外苑西通りの区間)	賑わいと風格のある道路景観の形成を図る。また、新宿御苑と新宿中央公園をつなぐ「風の道(みどりの回廊)」として、街路樹の整備を推進する。
神楽坂通り	新宿区	街並み環境整備事業により整備された、石畳をイメージした舗装や沿道に並ぶケヤキ並木の魅力をいかした、神楽坂にふさわしい道路景観の維持・整備を行う。
早大通り	新宿区	早大通りは昭和30年代の区画整理事業により整備され、区道の中では最も幅員が広い道路である。道路中央に列植したけやきを中心とし、みどり豊かな道路景観の維持・整備を行う。
新宿中央公園	新宿区	淀橋浄水場であった歴史を踏まえたナイアガラの滝やジャブジャブ池、また、新宿副都心の超高層ビル群に囲まれた中の貴重な緑地として、水とみどりをいかした整備を推進する。
おとめ山公園	新宿区	落合斜面緑地に位置する自然林を多く残した公園として、豊かなみどりや湧き水、生態系を維持・保全するような整備を推進する。
甘泉園公園	新宿区	甘泉園公園は、明治時代以降も相馬邸の庭園として長く存在した庭園で、美しい紅葉や松の雪吊りが風情を醸し出している。こうした歴史や風情を踏まえ、池を中心とした回遊式庭園の魅力をいかした整備を行う。

(景観法第8条第2項第5号口の規定に基づく景観重要公共施設の整備に関する事項とする。)

1 景観事前協議制度

景観法に基づく届出のみでは、景観形成基準による「規制」に留まり、良好な景観を誘導していくには限界があります。そこで、届出の前に区と事業者等が事前協議を行う仕組みを構築します。そして、事前協議制度を有効に運用していくために、「景観まちづくり相談員」や「景観形成ガイドライン」などを活用します。

また、都市計画的手法を活用する事業計画については、東京都が建築物の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等を適切に誘導するため、都市計画決定等の前に事前協議を行うこととなっています。この際に、地元区として良好な景観となるよう、必要な要請をしていきます。



2 景観まちづくり相談員の活用

景観上影響の大きい一定規模を超える建築物等については、景観に関して専門的な知見を有する専門家（景観まちづくり相談員）を活用し、事前協議を行います。また、住民主体の景観まちづくり活動の支援なども行います。

3 景観形成ガイドラインの策定

第2章「2 良好な景観の形成に関する方針」に基づき、地域の景観特性にふさわしい建築物の誘導を行うため、区内をそれぞれの景観特性ごとに72のエリアに分け、「エリア別景観形成ガイドライン」を策定しました。さらに、このガイドラインを広域的な観点から補完するために、超高層ビルや幹線道路、駅前・車窓、水辺などについてもガイドラインを策定しました（「広域的な景観形成ガイドライン」）。景観事前協議の際には、これらの景観形成ガイドラインを活用し、地域特性に応じた景観誘導を行っていきます。

また、一般的な形態規制等を緩和して計画される、総合設計（10,000㎡未満のもの）による建築物等については、「新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン」を策定しました。許可に際して、ガイドラインへの適合を求め、建築物の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等を適切に誘導していきます。

4 景観まちづくり審議会の活用

「新宿区景観まちづくり計画」の変更や景観重要建造物、景観重要樹木の指定等に関する審議を行います。また、勧告や変更命令に関することや景観に対する影響が大きい大規模な公共施設整備などに関する審議を行います。そして、専門的検討を要するもの、迅速な対応が必要な案件等を調査・審議するための小委員会を設置します。

5 都市計画諸制度との連携

眺望の保全に関する景観誘導の実効性を強化するために、区が定めている「新宿区建築基準法第59条の2に規定する許可の運用基準」（総合設計）や「絶対高さ制限を定める高度地区の特例認定基準」について、「新宿区景観まちづくり計画」の遵守等、必要な見直しを行います。また、新宿区が許可する総合設計（10,000㎡未満のもの）を活用する計画については、許可に際して、「景観形成ガイドライン」への適合を求めています。

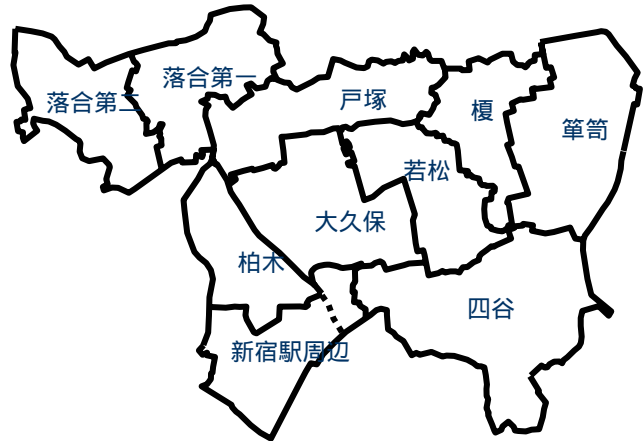
このような都市計画諸制度との連携による景観形成を、今後の都市計画行政においても展開していきます。

景観形成ガイドラインによる景観誘導

エリア別景観形成ガイドライン

『第2章 2 良好な景観の形成に関する方針 (p.12)』の基本方針に基づき、区民生活に関わりの深い10の出張所の単位で、まちの記憶(歴史や文化、街路網の変遷、土地利用の変遷など)や地形を調べ、全ての地区において現地調査を行いました。その結果を基に、景観としてのまとまりをエリアとし、景観特性や「新宿区総合計画」の地域別まちづくり方針を踏まえて、良好な景観の形成を図るためエリアごとの目標を定めました。

そして、目標の達成のために、エリアの持つ景観特性を伸ばし、また一方では、エリアの抱える課題を解決するための具体的な実現方策を示しました。今後は、景観事前協議の際に活用していくとともに、まちづくり活動の推進にあたってこのエリア別景観形成ガイドラインを基にしていきます。



* 新宿駅周辺地区は、角筈特別出張所所管区域と区役所所管区域をあわせたもの

広域的な景観形成ガイドライン

上記の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ために、景観の軸となる超高層ビルや幹線道路、駅前・車窓、水辺の景観形成ガイドラインを策定しました。エリア別景観形成ガイドラインと併せて、景観事前協議の中で活用していきます。

- (1) 超高層ビルの景観形成ガイドライン
- (2) 幹線道路沿道の景観形成ガイドライン
- (3) 駅前・車窓の景観形成ガイドライン
- (4) 水辺の景観形成ガイドライン

新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン

東京都景観計画の「大規模建築物等景観形成指針」と同内容の「新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン」を策定しました。東京都の「大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度」の対象となっていない、一般的な形態規制等を緩和して計画される大規模な建築物等について、新宿区の景観事前協議の中でガイドラインへの適合を求めていきます。