

1 基本的基準案(届出対象規模の建築物等すべてに適用する基準)

	一般地域	外濠地区案	説明
a.届出規模	建築物の高さ > 10m又は延べ面積 > 300㎡	建築物の高さ > 10m又は延べ面積 > 300㎡	一般地域と同じ届出対象規模とする。
b.色彩・素材	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。	外壁の色彩や素材は、 <u>自然素材にするか、低彩度とするなど落ち着いたものとし、外濠周辺の歴史あるおもむきや水とみどりに調和するものとする。</u>	形態意匠や色彩については、景観形成ガイドライン「1-1 四谷外濠エリア」の景観形成の方針「歴史あるおもむきを保全する」「みどりと調和した景観」及び「2-6 外濠斜面地エリア」の景観形成の方針「水とみどりに包まれたまちなみをつくる」を踏まえた基準を加えている。
c.形態意匠	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。	形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、 <u>外濠と周辺建築物等が一体となった歴史あるおもむきを感じる景観の創出に配慮する。</u>	
d.歴史的建造物・残すべき自然	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。	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。	
e.配置	隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。	隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。	建築計画についての基本的事項。一般地域の基準と同じ。
f.設備等	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とともに、 <u>鉄道車窓 や外濠公園からの眺望を阻害しないよう配慮する。</u>	建築計画についての基本的事項。一般地域の基準に、外濠及び外濠周辺の特徴ある地形からの眺望景観について、記述を加えた。
g.構造物・施設	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。	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。また、 <u>鉄道車窓や外濠公園からの眺望を阻害しないよう配慮する。</u>	
h.緑化・外構	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。	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、周辺景観との調和を図る。 <u>既存樹木は、保全する。もしくは、同等の樹種による緑化を行う。</u> <u>敷地内はできる限り緑化を行い、外濠のみどりと連続性に配慮する。</u> <u>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。</u>	(1) 落合地区、新宿御苑地区の基準と同様の樹木の保全・緑化に関する記述を記載し、都市マスタープランの「みどり・公園整備の方針」にある「水とみどりの環」、「都市の森」の充実をはかる。 (2) 2-6 「外濠斜面地エリア」の「斜面住宅地のみどりを保全、創出する」の記述を踏まえて、坂道のアイストップ創出を基準に加える。
i.照明・その他	夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。	外堀通り沿いでは、 <u>外堀通りと並走する通りに対しても、入り口や開口部を設けるなど正面性をもたせ、並走する通りからの見え方にも配慮する。</u> 外堀通り沿いでは、 <u>低層部は開放的な意匠とするなど、賑わいの連続性に配慮し、歩きたくなる空間の創出を図る。</u> 外堀通り沿いでは、 <u>シャッター等は透過性の高いものとするなど、夜間景観に配慮する。</u> 夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。 外堀通り沿いでは、 <u>魅力的な夜間景観の創出に配慮し、外濠の歴史あるおもむきと調和した照明を行う。</u> <u>鉄道の車窓からの見え方に配慮する。</u>	(1) 「2-6 外濠斜面地エリア」の景観形成の方針「外堀通り沿道では並走する通りに対しても配慮する」を踏まえた基準を加えている。 (2) 「駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン」の「2車窓からの眺めを保全する」をふまえた基準を加えている。 (3) 外堀通り沿道は商業用途であるため、神楽坂地区の基準をふまえた、照明に関する基準を加えている。

2 中高層建築物、大規模建築物に対する基準案(一定規模以上の建築物等に適用する基準)

基準2

一般地域		案	説明
a.届出規模 1		建築物の高さ > 20m又は延べ面積 > 3,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。	幹線道路沿道と絶対高さ制限の緩和を受けて建築される建築物等を想定して、規模を設定した。
b.形態意匠		形態意匠は、外濠周辺の歴史あるおもむきと調和した質の高いもの、風格のあるものとする。	景観形成ガイドライン「1-1 四谷外濠エリア」の景観形成の方針「歴史あるおもむきを保全する」を踏まえ、質の高さと風格を求める基準とする。
c.配置 壁面位置 隣棟間隔		壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。 外堀通り沿いでは、軒線の連続性が感じられるようにするなど、まちなみの連続性に配慮する。 壁面の位置や隣棟間隔は、台地、外濠公園、鉄道の車窓から見て地形の変化が感じられるように配慮する。	配置について、ある程度の対応が可能であるとして、一定規模以上の建築物に対して、「まちなみの連続性」に配慮するような基準とする。
d.眺望景観・ スカイライン		外濠周辺の道路、坂道、空地、寺社境内地等からの外濠への眺めへの影響をシミュレーションし、形態意匠、色彩、配置は、外濠への眺めに配慮する。 外濠内の主要な眺望点(公園、橋、遊歩道等)からの見え方をシミュレーションし、形態意匠、色彩、配置は、外濠からの見え方に配慮する。	眺望点からのシミュレーションを義務化する基準を定める。事業者の負担も大きくなるものであるため、周辺景観への影響が大きい、一定規模以上の計画に対して適用する。小規模の建築物については、景観事前協議で求めているモニタージュ写真等で確認していく。
e.緑化・外構		外濠のみどりとの連続性を確保し、潤いのある空間の創出を図る。 外堀通り沿いや外濠に隣接する斜面地では、高さのある樹木など、外濠公園から視認できるみどりを積極的に保全・創出する。	積極的な取り組みを求める基準であるため、一定規模以上の計画に対して適用する。
f.届出規模 2	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。	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。	60mを超えるものについては、一般地域と同じ基準を定める。
g.色彩・素材	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。	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。	
h.配置 壁面位置 隣棟間隔	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。	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。	
i.眺望景観・ スカイライン	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。	周辺の建築物のスカイラインとの調和を図る。	
j.緑化・外構	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。	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。	

3 工作物に対する基準案

基準3

	一般地域	外濠地区	説明
a. 工作物の種類	・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	・擁壁 ・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	斜面地が外濠地域の特徴であるため、落合地域同様に擁壁についても届出対象とする。
b. 届出規模	高さ > 10m	擁壁は高さ > 2m、他は高さ > 10m	
c. 色彩・素材	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。	色彩や素材は、低彩度とするなど落ち着いたものとし、外濠周辺の歴史あるおもむきや水とみどりに調和するものとする。	建築物と同様の基準を加える。
d. 形態意匠	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。	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、外濠と周辺建築物等が一体となった歴史あるおもむきを感じる景観の創出に配慮する。 屋上に配置する場合、形態意匠は、建築物と一体的に見えるようにするなど、周囲からの見え方に配慮するとともに、鉄道車窓や外濠公園からの眺望を阻害しないよう配慮する。	屋上広告物の場合を想定した基準を加える。
e. 配置 壁面位置 隣棟間隔	長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。	長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。	一般地域と同じ。
f. 緑化	敷地内はできる限り緑化を行う。	敷地内はできる限り緑化を行い、外濠のみどりとの連続性に配慮する。 既存樹木は、保全する。もしくは、同等の樹種による緑化を行う。	一般地域と同じ。
g. その他		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、圧迫感を与えないようにするとともに、外濠の歴史あるおもむきと調和するものとする。 車窓からの見え方に配慮する。	擁壁について、歴史あるおもむきとの調和を基準とした。「駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン」の「2車窓からの眺めを保全する」をふまえた基準を加えている。
h. 一定規模をこえるもの		工作物の高さ > 20m又は築造面積 > 3,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。	
i. 眺望景観・スカイライン		外濠周辺の道路、坂道、空地、寺社境内地等からの外濠への眺めへの影響をシミュレーションし、形態意匠、色彩、配置は、外濠への眺めに配慮する。 外濠内の主要な眺望点(公園、橋、遊歩道等)からの見え方をシミュレーションし、形態意匠、色彩、配置は、外濠からの見え方に配慮する。	眺望点からのシミュレーションを義務化する基準を定める。事業者の負担も大きくなるものであるため、周辺景観への影響が大きい、一定規模以上の計画に対して適用する。小規模の工作物については、景観事前協議で求めているモニタージュ写真等で確認していく。
j. 一定規模をこえるもの	工作物の高さ > 60m又は築造面積 > 30,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。	工作物の高さ > 60m又は築造面積 > 30,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。	一般地域と同じ。
k. 色彩	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。)	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。)	
l. 配置 壁面位置 隣棟間隔	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。	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。	

4 開発行為に対する基準

基準4

		一般地域	外濠地区	説明
a.届出規模	開発区域の面積 > 1,000㎡	開発区域の面積 > 1,000㎡	開発区域の面積 > 1,000㎡	一般地域と同じ。
b.歴史的建造物・残すべき自然	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。	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。		
c.地形の改変を避ける	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。	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。		
d.擁壁や法面緑化	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。	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。		
e.一定規模をこえるもの		開発区域の面積 > 3,000㎡の場合は、下記の景観形成基準を加えるものとする。		神田川地区の基準を踏まえ、一定規模以上の計画に対して、外濠との連続性や外濠への歩行者動線の保全、創出についての基準を定める。
f.その他		外堀通り沿いでは、区画は、オープンスペースや緑地が外濠と連続的なものとなるようにする。 外堀通り沿いでは、外濠への歩行者の動線を確保する。		