

「新宿区景観まちづくり計画」の一部改定

(素案)

平成 22 年 7 月

## I はじめに

新宿区は、景観法に基づく「新宿区景観まちづくり計画(平成21年4月施行)」と区独自の「新宿区景観形成ガイドライン(平成21年4月施行)」を策定し、まちの記憶をいかした「美しい新宿」をつくることを目標に、良好な景観の形成に取り組んでいます。

計画では、地域特性をいかした景観形成を進めるために、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、「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」などを対象に、区民との合意形成を図りながら、順次、「地域の景観特性に基づく区分地区」を定めています。今後も、「地域の景観特性に基づく区分地区」を追加・拡大する「新宿区景観まちづくり計画」の一部改定を行っていきます。

今回の一部改定では、現在、景観重要公共施設としている妙正寺川及び妙正寺川周辺を新たに「地域の景観特性に基づく区分地区」の対象範囲に加えます。「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」及び「景観重要公共施設周辺の地区」として、既に神田川と神田川周辺に定めている「景観形成方針」や「景観形成基準」を適用していきます。

また、「国史跡江戸城外堀跡」とその周辺については、新宿区、千代田区、港区の3区で策定した「外濠地区景観ガイドプラン」(平成21年3月)を踏まえて、「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」として「地域の景観特性に基づく区分地区」に指定し、新たに「景観形成方針」や「景観形成基準」を定めます。

そのほか、「新宿区景観まちづくり計画」及び「新宿区景観形成ガイドライン」について、地域のまちづくりの動きを踏まえた一部改定等を行います。

景観形成方針...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

景観形成基準...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

## II 新宿区景観まちづくり計画の一部改定

### 1 区分地区「水とみどりの神田川」の対象範囲の拡大

#### (1) 概要

区分地区「水とみどりの神田川地区」は、対象範囲を神田川と神田川の両側30mの範囲としています。この対象範囲を拡大して、妙正寺川と妙正寺川の両側30mの範囲を追加します。また、区分地区名を「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」とします。

#### (2) 区分地区の対象範囲

図表1『「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」の対象範囲拡大部分』のとおり、区分地区の対象範囲を「神田川と神田川の両側30mの範囲」から「神田川と神田川の両側30mの範囲及び妙正寺川と妙正寺川の両側30mの範囲」に拡大します。

図表1 「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」の対象範囲拡大部分



本図は概ねの位置を示したものです。

### (3) 景観形成方針と景観形成基準

「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」の景観形成方針と景観形成基準については、方針や基準中の「神田川」という部分を「神田川・妙正寺川」とします。内容の変更はありません。

## 2 区分地区「歴史あるおもむき外濠地区」の新規指定

### (1)概要

「地域の景観特性に基づく区分地区」として、「歴史あるおもむき外濠地区」を定めます。

### (2)区分地区の対象範囲

図表2「『歴史あるおもむき外濠地区』の対象範囲」のとおり、国史跡江戸城外堀跡と国史跡江戸城外堀跡から200mの範囲(ただし、神楽坂一～三丁目各地内、若宮町各地内、市谷本村町各地内、本塩町各地内、坂町、四谷一丁目各地内を除く)とします。

図表2「歴史あるおもむき外濠地区」の対象範囲



本図は概ねの位置を示したものです。

### (3) 「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成方針

国史跡指定をうける外濠とその周辺地域は、都市のさまざまな課題を柔軟に受け止め、時代の変遷とともに変貌してきましたが、江戸時代から継承され歴史的資源である濠や見附城門跡に、橋や鉄道、公園などの近代以降の要素が加わり、重層的な都市景観を形成しています。同時に、大都市の貴重な水辺空間であり、その豊富なみどりは外堀通りや周辺の斜面地のみどりと一体となって潤いのある景観を形成しています。そして、外濠公園や隣接する台地上からは、開放感のある良好な眺望が得られるほか、1日に100万人が眺めるといわれている鉄道の車窓からは、変化に富んだ地形と歴史遺産をダイナミックに体感することができます。

近年、外濠周辺では、超高層ビルの建設により景観に与える影響が行政境を越えて生じているなど、外濠に隣接する千代田、港区、新宿区の3区が連携して取り組むことが必要となってきました。平成21年3月、3区は「江戸城外堀跡保存管理計画書」に示された史跡の保全・整備の方針を受けて、「外濠地区景観ガイドプラン」を策定し、景観誘導範囲や3区が共有する将来の景観像、景観形成の方向性等を定めました。これを踏まえて、以下に示す方針に基づき景観の形成を推進します。

外濠でしか得られない特徴ある眺めを美しい都市景観として守り育てる

外濠の広大な空間、外濠公園や台地上、橋や道路等から眺める水とみどりに包まれたまちなみ、変化に富んだ地形とまちなみを一望できる鉄道車窓からのシークエンス景観(見る人が移動することで変化する眺め)などを新宿区を代表する美しい都市景観として守り育てていきます。

外濠の整備と併せた周辺建築物等の誘導

今後の外濠の整備や活用と連動して史跡の風致の保全が図れるよう、周辺の建築物等を適切に誘導し、歴史あるおもむきや水とみどりに調和した景観形成を推進していきます。

「外濠の記憶」をいかしたみどり豊かな水辺の歩きたくなる空間を創出する

外堀通り沿い、橋、外濠公園、遊歩道、斜面地の坂道等では、歩く人が、外濠の水辺と広がるみどりの連続性を感じることができる潤いの空間を創出します。特に、神楽坂と四谷の賑わいをつなぐ外堀通り沿いには、外濠の「まちの記憶」を活かした落ち着いたある賑わいを感じられる「歩きたくなる空間」を創出していきます。

住宅地のみどり豊かで落ち着いた景観を保全・創出する

外濠に隣接する斜面地やその西側の台地では、地形の特性をいかしながら、みどり豊かで落ち着いたまちなみを保全し、良好な住宅地の景観をさらに向上させます。

### (4) 神楽坂地区及び四谷駅前地区のまちづくり

新宿区景観まちづくり計画では、外濠の景観形成における誘導範囲を「国史跡江戸城外堀跡から200mの範囲」としますが、この中には、神楽坂地区と四谷駅前地区の一部が含まれています。

神楽坂地区では、地区計画を検討していくために、平成16年に「神楽坂まちづくり興隆会」が発足し、神楽坂のまちづくりについて、地域による活発な取り組みが行われています。平成19年には、地域からの要望を踏まえ、「神楽坂三・四・五丁目地区地区計画」(新宿区景観まちづくり計画の区分地区「粋なまち神楽坂地区」と同じ範囲)を都市計画決定し、現在の地区と隣接する地区についても、地区計画策定を目指して地域での検討が進められています。

また、四谷駅前地区では、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が発足し、平成19年には、「四谷駅前のまちづくり提案」を区長に提出するなど、四谷駅前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に向けた地域の取り組みが進められ、まち

づくり誘導方針や地区計画の策定を目指した検討が行われています。

これらのことから、この2つの地区は、今後、それぞれの地域の景観特性をいかすとともに「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成方針等を包括した別の「地域の景観特性に基づく区分地区」としていきます。

#### (5) 景観形成基準

「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成基準を図表3のとおりとします。

図表3 - 1「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成基準(建築物の新築等 )

建築物の新築等		
届出対象行為	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	
届出対象規模	建築物の高さ > 10m又は延べ面積 > 300 m <sup>2</sup>	
景観形成基準	形態意匠	<p>外壁の色彩や素材は、自然素材にする、日本の伝統色を用いる、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。</p> <p>形態意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、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。</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を考慮した配置とする。</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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>外堀通り沿いでは、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。</p> <p>外堀通り沿いでは、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。</p> <p>外堀通り沿いでは、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。</p> <p>夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。特に、外堀通り沿いでは、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。</p>
ただし、建築物の高さ > 20m又は延べ面積 > 3,000 m <sup>2</sup> の場合は、次頁の景観形成基準を加えるものとする。		

図表3 - 2「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成基準(建築物の新築等 )

建築物の新築等		
景観形成基準	形態意匠	形態意匠は、伝統と現代が重なった粋なデザインとするなど、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。
	その他	<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>形態意匠、配置、壁面の位置、隣棟間隔は、台地、外濠公園、鉄道の車窓から見て、棟間から背後のみどりや地形の変化が視認または想起できるように配慮する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>鉄道の車窓からのシークエンス景観に配慮し、外濠でしか得られない、みどりで包まれた眺め、歴史と風格を感じる眺め、開放感のある眺めなどの保全と創出を図る。</p> <p>外濠に隣接する斜面地のみどりや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。</p> <p>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、季節を感じさせる樹木など、外濠公園や鉄道の車窓からから視認できるみどりを積極的に保全・創出する。</p> <p>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し、歩きたくなる空間の創出を図る。</p> <p>坂道に面する場合、形態意匠、配置、壁面の位置、隣棟間隔は、外濠公園や鉄道の車窓から見て、坂道が視認または想起できるように配慮する。</p>
ただし、建築物の高さ > 6.0m 又は延べ面積 > 30,000 m <sup>2</sup> 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>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>

図表3 - 3「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成基準(工作物の建設等)

工作物の建設等		
届出対象行為	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対象規模	・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 > 1.0 m
景観形成基準	形態意匠	色彩や素材は、日本の伝統色を用いる、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。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。
	その他	屋上に配置する場合、形態意匠、配置は、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。 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、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、同等の樹木による緑化を行う。 擁壁は、分節化を図る、壁面緑化を行う、自然素材を用いるなど、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。
ただし、工作物の高さ > 2.0 m 又は築造面積 > 3,000 m <sup>2</sup> 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	その他	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。 鉄道の車窓からのシークエンス景観に配慮し、外濠でしか得られない、みどりで包まれた眺め、歴史と風格を感じる眺め、開放感のある眺めなどの保全と創出を図る。
ただし、工作物の高さ > 6.0 m 又は築造面積 > 30,000 m <sup>2</sup> 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	外濠、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



図表3 - 4「歴史あるおもむき外濠地区」の景観形成基準(開発行為)

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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	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。

図表3 - 5 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 ~ 5.0 Y		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。		

### 3 区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」景観形成基準の一部改定

景観形成基準について、他の区分地区にある「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」という基準がないため、図表4のとおり、基準を追加します。

図表4「新宿御苑みどりと眺望保全地区」の景観形成基準の追加項目

届出対象行為	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
届出対象規模	建築物の高さ > 20 m 又は延べ面積 > 30,000 m <sup>2</sup>
景観形成基準・その他	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。

#### 4 区分地区「エンターテインメントランド歌舞伎町地区」の一部改定

##### (1)概要

「エンターテインメントランド歌舞伎町地区」について、「歌舞伎町一・二丁目地区まちづくり誘導方針」の平成21年11月の改定を踏まえ、景観形成方針を一部改定します。また、区分地区の名称を、「エンターテインメントシティ歌舞伎町地区」に変更します。

##### (2)「エンターテインメントシティ歌舞伎町地区」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シティ・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。

誰もが歩きたくなる楽しいまちなみ “歌舞伎町”へ

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。

魅力あるシネシティ広場を演出する景観の形成

シネシティ広場を囲む中心街区にまちの核となる野外劇場的な都市空間を創出し、大衆文化・娯楽の企画、制作、発表のまちとして、その魅力がまち全体に広がるように誘導していきます。

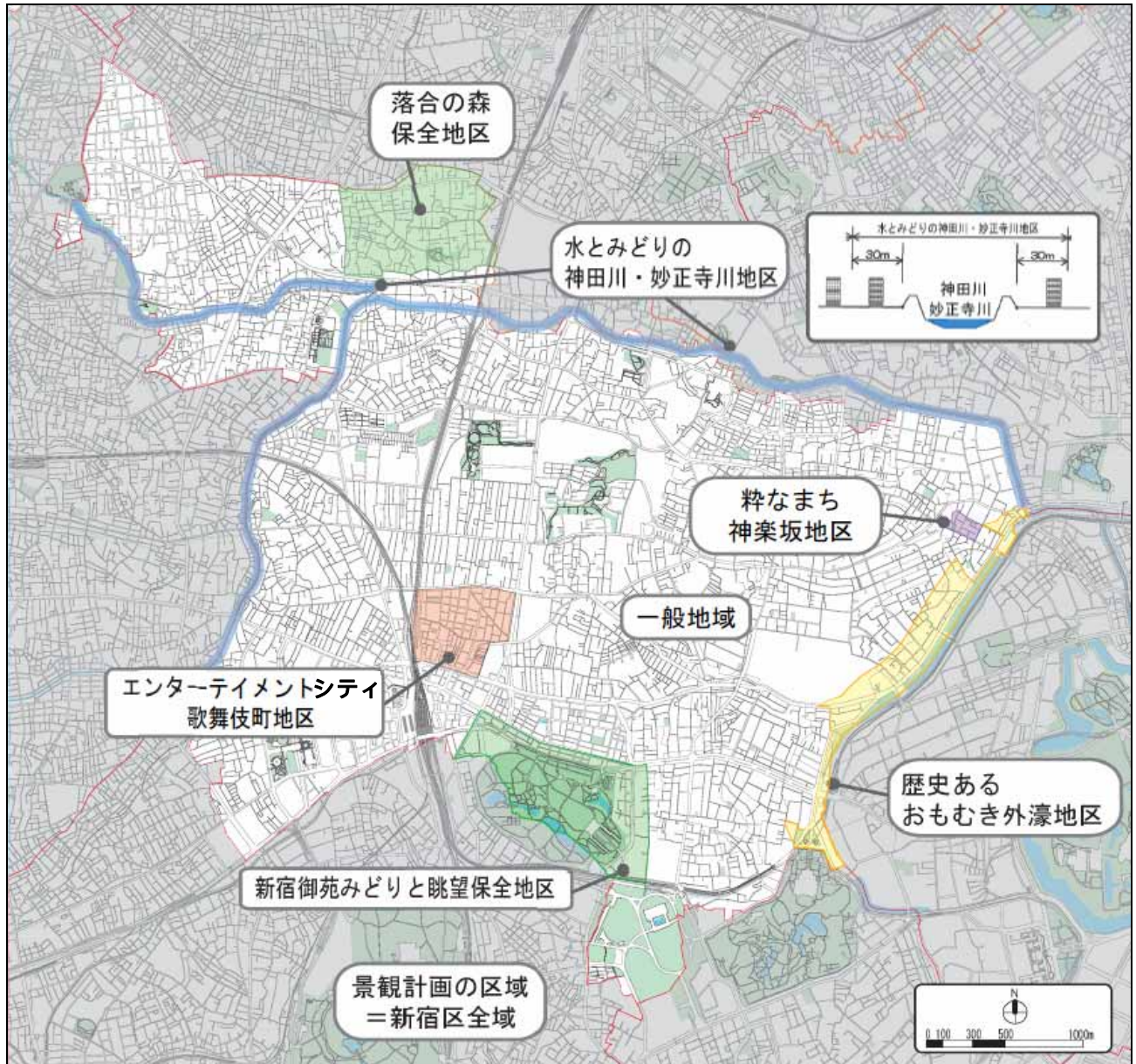
やすらぎと潤い空間の創出

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 一部改定後の景観計画の区域

一部改定により、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は、図表5のとおりとなります。

図表5 - 1 景観計画の区域と区分地区



本図は概ねの位置を示したものです。

図表 5 - 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・妙正寺川地区	神田川と神田川の両側 30m の範囲及び妙正寺川と妙正寺川の両側 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、神楽坂一～三丁目各地内、若宮町各地内、市谷本村町各地内、本塩町各地内、坂町、四谷一丁目各地内を除く)
新宿御苑みどりと眺望保全地区	新宿区内藤町、大京町各地内、新宿一～四丁目各地内
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シティ歌舞伎町地区	新宿区歌舞伎町一丁目および歌舞伎町二丁目各地内
落合の森保全地区	新宿区下落合二～四丁目各地内
一般地区	上記の 6 地区以外の地区

## 6 景観重要公共施設の追加指定

図表 6 のとおり、新宿区内の「東京都道 405 号外濠環状線(外堀通り)」を景観重要公共施設とし、景観重要公共施設の整備に関する事項を定めます。

図表 6 「指定する景観重要公共施設の概要」

項目	内容等
施設名称	外堀通り
管理者	東京都
景観重要公共施設の整備に関する事項	維持管理を行う東京都と連携しながら、外濠の歴史あるおもむきや水とみどりに調和した道路景観の形成を図る。

印刷物作成番号  
2010 - xx - 4002

新宿区景観まちづくり計画の一部改定（素案）

発行年月 平成22（2010）年7月

発行 新宿区都市計画部 景観と地区計画課  
電話 03 - 5273 - 3831  
新宿区歌舞伎町一丁目4番1号