

調査の概要

1 目的と概要

新宿区は、屋外広告物の現状を把握し、良好な景観形成の方向性を検討していくための基礎資料とするため、景観形成上重要な道路沿道を中心に屋外広告物の実態調査を行った。平成20年度、景観重要公共施設である「新宿通り」、「神楽坂通り」、「早大通り」の沿道の屋外広告物についての実態調査を、また、平成21年度には、区分地区「歴史あるおもむき外濠地区」の区分地区指定の検討と併せて、「外濠周辺地区」についての調査を行い、これらの調査結果をもとに分析と考察を行った。

2 対象広告物

- ・屋上広告塔及び屋上広告板で、沿道の建築物・土地等に固定固着しているもののうち、沿道から展望できるもの。ただし、外濠周辺区域については、史跡江戸城外濠跡から広告面が展望できるものも含む。
- ・その他の広告物で、通り沿道の建築物・土地等に固定固着しているもののうち、沿道から展望できるもの。ただし、以下の表にある条件に該当するものを除く。

	広告物の種類	条件
新宿通り沿道区域	野立看板、壁面看板、広告幕、突出看板	天端高さ10m以下のもの
外濠周辺区域	野立看板、壁面看板、広告幕	天端高さ10m以下のもの
	突出看板	天端高さ15m以下のもの

3 対象区域

新宿通り沿道区域：外苑西通り四谷四丁目交差点から外堀通り四谷見附交差点までの区間

外濠周辺区域：新宿区内の史跡江戸城外堀から200mの範囲

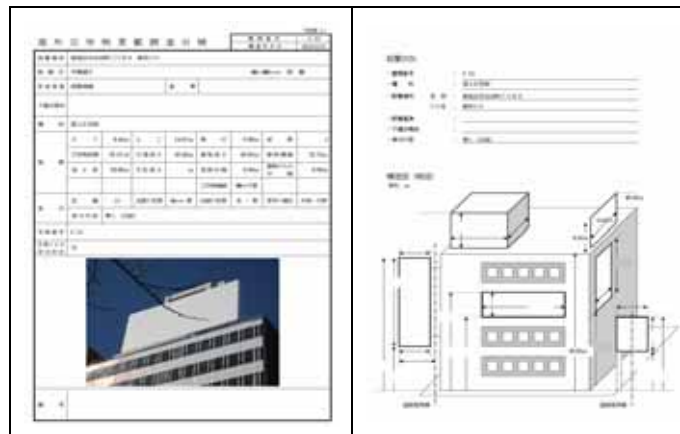
神楽坂通り沿道区域：大久保通り神楽坂交差点から外堀通り神楽坂交差点までの区間

早大通り沿道区域：早大正門前から江戸川橋通り山吹町交差点までの区間

4 調査

技術士（外部委託）が測量器具を用いて計測を行い、調査票にまとめた。

調査票



II 屋外広告物景観調査の分析と考察

1 対象地域の概要

表1 対象地区の概要一覧表

地区名	新宿通り沿道(国道)	外濠周辺地区	神楽坂通り沿道	早大通り沿道	
対象範囲	四谷四丁目交差点から四谷見附交差点までの区間(国道)	新宿区内の史跡江戸城外堀から200mの範囲	神楽坂上交差点から神楽坂下交差点までの区間	早大正門前から山吹町交差点までの区間	
道路幅員	広い(両側6車線・国道)	広い(両側4車線・都道)	狭い(1車線・区道)	広い(両側4車線・区道)	
緑地の有無	無し	有(外濠公園・外濠)	有(沿道・ケヤキ)	有(中央分離帯・ケヤキ)	
用途地域	・商業地域	・商業地域(外堀通り) ・都市計画公園、緑地 ・第一種住居地域 ・第二種中高層住居専用地域	・商業地域	・近隣商業地域 ・商業地域	
高度地区	50m高度地区	・40m高度地区(外堀通り) ・20m高度地区	50m第3種高度地区 神楽坂三・四・五丁目地区地区計画により別途31mもしくは21mの制限あり	40m第3種高度地区 40m高度地区	
対象範囲に関する既往事項	新宿区景観まちづくり計画	・景観重要公共施設(新宿通り・国道) ・屋外広告物の景観形成基準(新宿御苑みどりと眺望保全地区)	・景観重要公共施設(外堀通り 指定予定)	・景観重要公共施設(神楽坂通り)	
	新宿区景観形成ガイドライン	【P1-4 四谷新宿通りエリア】 方針 ・風格ある新宿通りの沿道景観をつくる 具体的な方策 ・屋上広告物は設置しないようにするか、建築物と一体的に計画し、周囲からの見え方に配慮する。	【P1-1 四谷外濠エリア】 方針 ・迎賓館の眺めを保全する 具体的な方策 ・屋上広告物は設置しないようにするか、建築物と一体的に計画し、周囲からの見え方に配慮する。 【P2-6 外濠斜面地エリア】 方針 ・外濠対岸から眺める水とみどりに包まれたまちなみをつくる 具体的な方策 ・屋上広告物は設置しないようにするか、建築物と一体的に計画し、周囲からの見え方に配慮する。	【P2-4 神楽坂(路地・横丁)エリア】 方針 ・神楽坂通りのきめ細やかなまちなみを継承する 具体的な方策 ・看板の規模や位置は、周囲に建築物に調和したものとする 方針 ・まとまりのある横丁景観をつくる 具体的な方策 ・看板の規模や位置は、周囲と調和のとれたものにする	【P3-1 早大通り区画整理エリア】 方針 ・早大通りのけやきが映えるまちなみをつくる 具体的な方策 ・屋上広告物は設置しないようにするか、建築物と一体的に計画し、周囲からの見え方に配慮する。
	東京都屋外広告物条例の個別的規制等	文化財庭園等景観形成特別地区(大京町の一部) ・地盤面から20m以上の部分について、自家用広告物を除き屋外広告物の掲出規制、ただし、自家用広告物についても制限事項あり	東京都告示による規制等 ・外堀通り(赤色光を使用するもの、点滅するもの、露出したネオン管を使用するものの禁止、適用除外あり) ・風致地区(禁止) ・外堀通り迎賓館周辺(道路から展望できる広告物の禁止、適用除外あり)		

2 屋外広告物景観調査の分析

(1) 区域別屋外広告物数と傾向

表2 通り別の看板種類及び個数

看板種類		区域名		新宿通り沿道	外濠周辺地区	神楽坂通り沿道	早大通り沿道		
野立看板				1 (0.4%)	2 (1.1%)	29 (8.1%)	12 (6.6%)		
屋上広告物				39 (16.9%)	87 (46.3%)	9 (2.6%)	2 (1.2%)		
	屋上広告板			29 (12.6%)	65 (34.6%)	7 (2.0%)	1 (0.6%)		
	屋上広告塔			10 (4.3%)	22 (11.7%)	2 (0.6%)	1 (0.6%)		
壁面看板	> 10m	51 (22.2%)	51 (22.2%)	52 (27.7%)	52 (27.7%)	186 (52.1%)	21 (5.9%)	100 (55.2%)	1 (0.5%)
	10m		-		-		165 (46.2%)		99 (54.7%)
突出看板	> 15m	128 (55.7%)	67 (29.2%)	33 (17.6%)	33 (17.6%)	126 (35.3%)	8 (2.2%)	67 (37.0%)	2 (1.1%)
	15m		61 (26.5%)		-		118 (33.1%)		65 (35.9%)
広告幕	> 10m	11 (4.8%)	11 (4.8%)	14 (7.4%)	14 (7.4%)	7 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	10m		-		-		7 (2.0%)		0 (0.0%)
合計		230		188		357		181	

凡例：塗りつぶし_区域で一番割合の大きい項目 下線_区域で二番目に割合の大きい項目

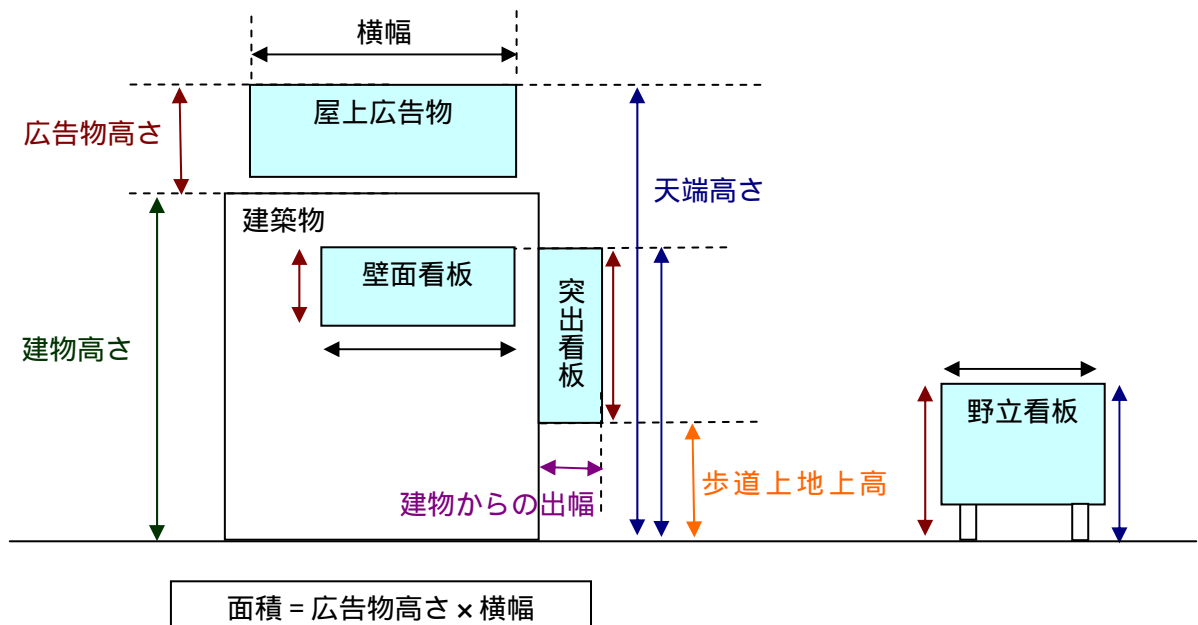
新宿通り沿道地区の突出看板について10m以下は調査対象外

(2) 屋外広告物の規制項目別分析

広告物の種類別また規制項目別に分析を行う。併せて、東京都屋外広告物条例及び他自治体における規制内容等との比較も実施する。

表3 分析する広告物種別及び調査項目

広告物種別	調査項目	図番号
野立看板（土地に直接設置するもの）	天端高さ	図1
屋上広告物（建物の屋上に設置するもの）	天端高さ	図2
	広告物高さ	図3
	- 1 広告物高さ	図4
	- 2 広告物高さ	図5・6
壁面看板	天端高さ	図7
突出看板	建物からの出幅	図8
	天端高さ	図9
	歩道上地上高	図10



野立看板（土地に直接設置するもの）

天端高さ と面積 [野立看板（土地に直接設置するもの）]

【図1の説明】

「天端高さ」と「面積」の関係

【規制内容（東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例）】

- ・東京都屋外広告物条例では、「天端高さ」は10m以下（ただし、商業地域内の自家用広告物に限り13m以下）としている。
- ・他自治体の条例には、「面積」を規制項目としているものもある。参考として、名古屋市景観計画及び横浜市景観計画の例を図1に示した。

【区域別の傾向】

- ・神楽坂通り沿道、早大通り沿道では、「天端高さ」は4m以下である。
- ・外濠周辺に10mを超える野立看板が2件ある。

【考察】

- ・神楽坂通り沿道、早大通り沿道では、特異な大きさの看板を抑制するために、「天端高さ」の規制を強めることが考えられる。4m以上の既存看板がないため、規制に対する理解は得られやすいと思われる。

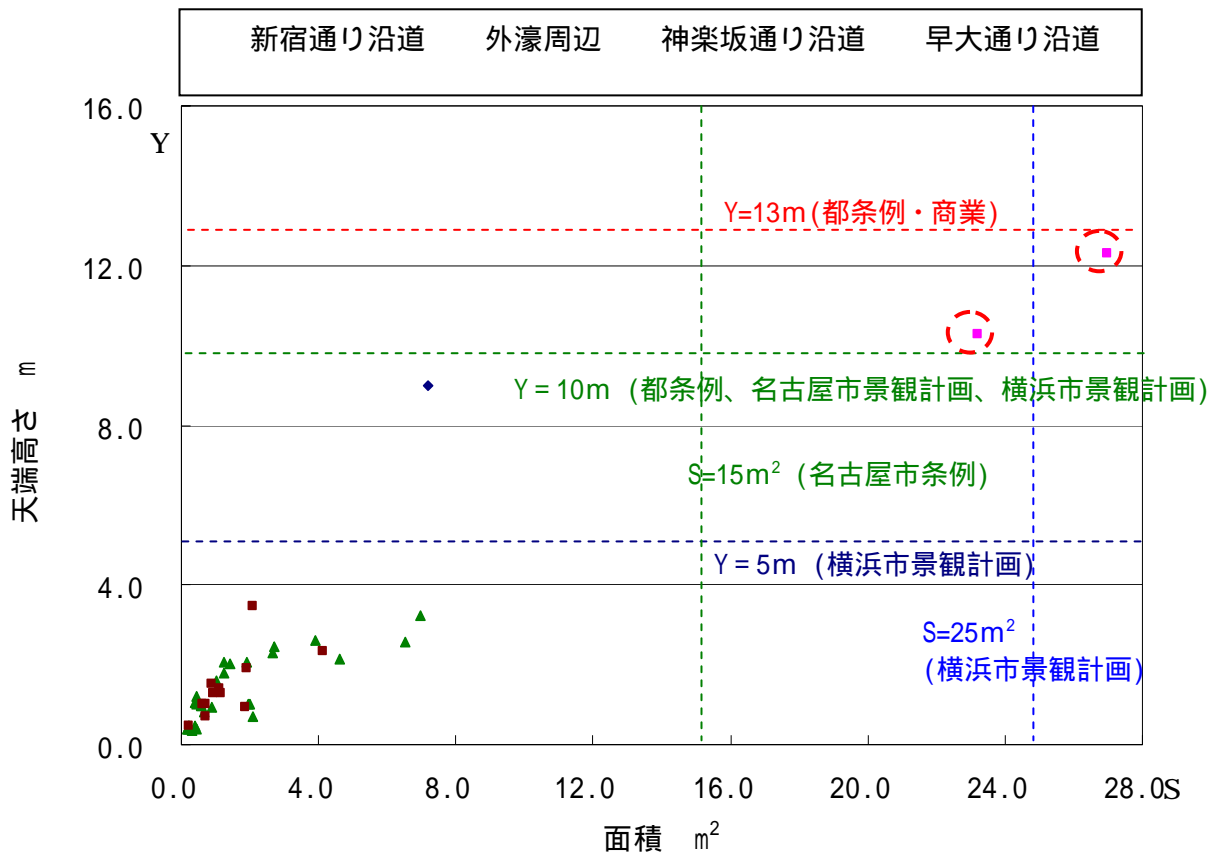


図1：野立看板の天端高さ と面積の関係図

屋上広告物（建物の屋上に設置するもの）

天端高さ（建物高さ + 屋上広告物高さ） [屋上広告物（建物の屋上に設置するもの）]

【図2の説明】

「天端高さ（建物高さ + 屋上広告物高さ）」と屋上広告物が設置されている「建物高さ」の関係

【規制内容（東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例）】

- ・東京都屋外広告物条例では、商業系地域における広告物の「天端高さ（建物高さ + 屋上広告物高さ）」は52m以下としている。

【区域別の傾向】

- ・新宿通り沿道、外濠周辺では、「建物高さ」31mを超える高層建築物に屋上広告物が設置され、「屋上広告物高さ」が大きいものも多い。

【考察】

- ・「天端高さ（建物高さ + 屋上広告物高さ）」の規制値を変更することで、屋上広告物の設置を抑制することができると思われる。

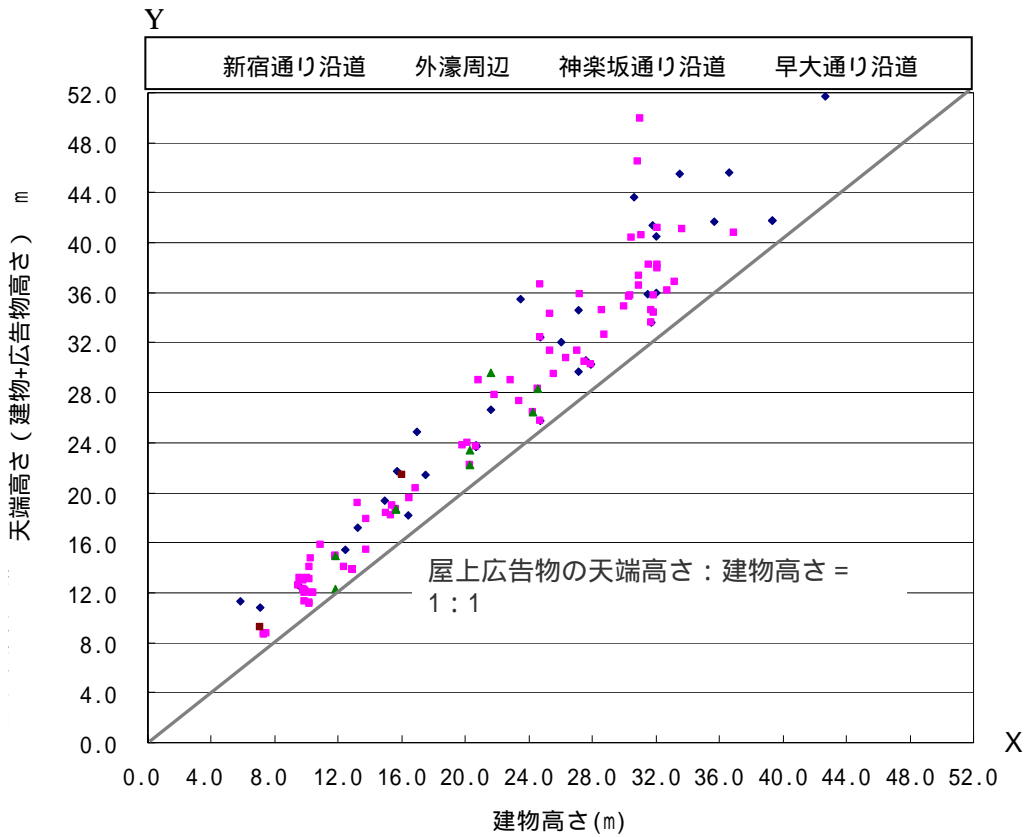


図2：天端高さと建物高さの関係図

広告物高さ と 建物高さ [屋上広告物 (建物の屋上に設置するもの)]

【図3の説明】

「広告物高さ」と「建物高さ」の関係

【規制内容 (東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例)】

- ・東京都屋外広告物条例では、「屋上広告物高さ」は「建物高さ」 h の $2/3$ とされている。
- ・名古屋市景観計画では、「屋上広告物高さ」は「建物高さ」 h の $1/2$ 、豊中市ガイドラインでは、 $1/3$ である。

【区域別の傾向】

- ・新宿通り沿道、外堀通り沿道では、「屋上広告物高さ」が大きい。

【考察】

- ・「建物高さ」 32m までは条例の規制値に近い値まで設置されるものが見られるが、「建物高さ」 32m 以上になると、「天端高さ」 52m 以下の規制によると思われるが「屋上広告物高さ」が概ね 10m 以下となる。「建物高さ」との比率による制限に加え、「天端高さ」の規制値変更を行うことで、「屋上広告物高さ」をコントロールできることがうかがえる。

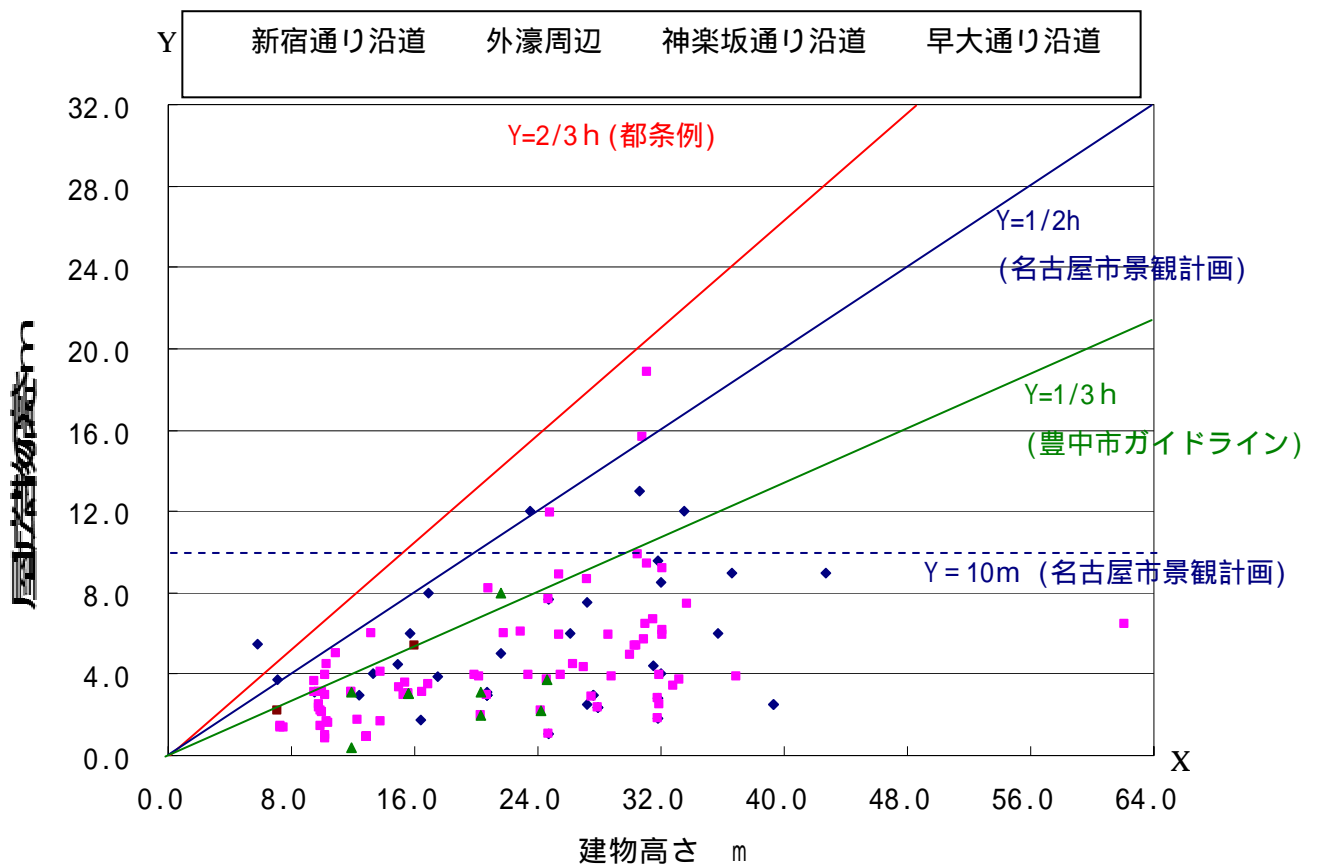


図3：屋上広告物の高さ と 建物高さの関係図

- 1 広告物高さ と 横幅 (屋上広告板、広告塔混合)

[屋上広告物 (建物の屋上に設置するもの)]

【図4の説明】

「屋上広告物高さ」と「横幅」の関係

【規制内容 (東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例)】

- ・東京都屋外広告物条例では、「広告物高さ」の絶対値規制は無い (比率による規制有り)
- ・文京区ガイドラインでは、「屋上広告物高さ」を4m以下にすることが目標として挙げられている。

【区域別の傾向】

- ・新宿通り沿道、外濠周辺で屋上広告物の「面積 (屋上広告物高さ × 横幅)」が大きいものが見受けられる。

【考察】

- ・「屋上広告物高さ」は概ね10m以下である。

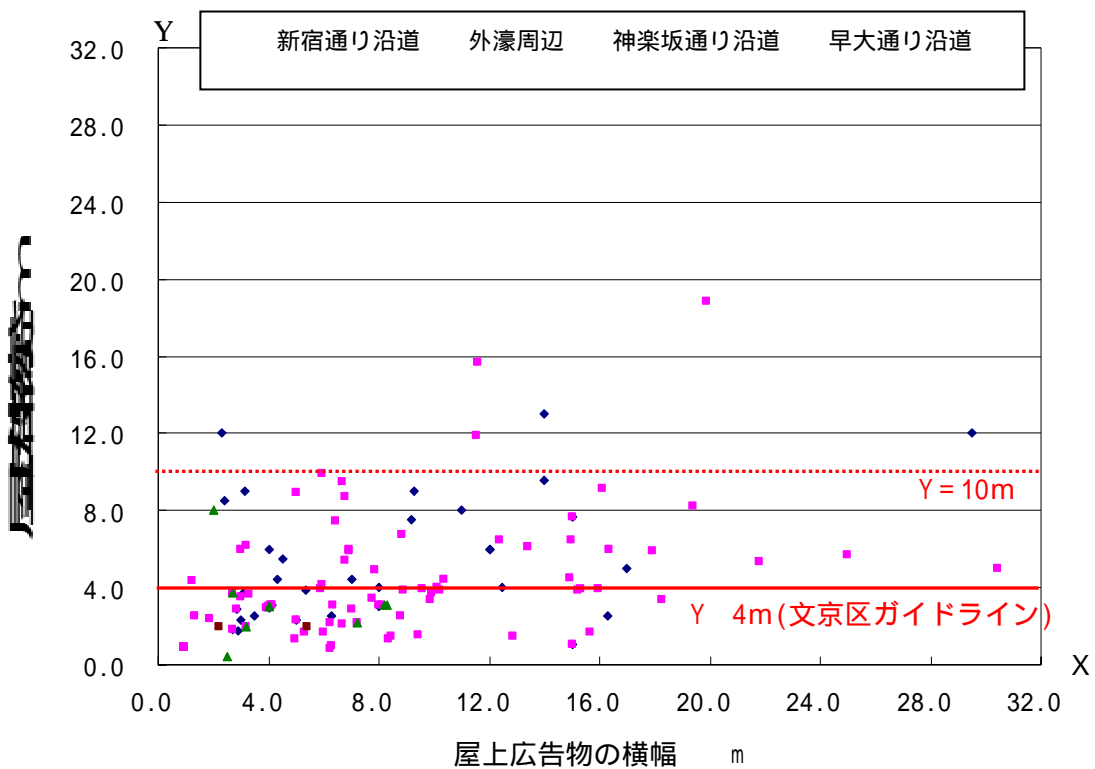


図4：屋上広告物高さ と 横幅 の 関係 図

- 2 広告物高さ と 横 幅 (屋 上 広 告 板 、 広 告 塔 別)

[屋 上 広 告 板 、 広 告 塔 (建 物 の 屋 上 に 設 置 す る も の)]

【 図 5、 6 の 説 明 】

「 広 告 物 高 さ 」 と 「 横 幅 」 の 関 係 (広 告 板 ・ 図 5)(広 告 塔 ・ 図 6)

【 規 制 内 容 (東 京 都 屋 外 広 告 物 条 例 及 び 他 自 治 体 の 屋 外 広 告 物 景 観 施 策 事 例) 】

- ・ 東 京 都 屋 外 広 告 物 条 例 で は 、 「 広 告 物 高 さ と 横 幅 の 比 率 」 の 制 限 は 無 い 。
- ・ 他 自 治 体 で は 「 広 告 物 高 さ と 横 幅 の 比 率 」 を 規 制 項 目 と し て い る 。 文 京 区 ガ イ ド ラ イ ン 及 び 名 古 屋 市 景 観 計 画 の 基 準 を 図 上 に 示 す 。

【 区 域 別 の 傾 向 】

- ・ 新 宿 通 り 沿 道 、 外 濠 周 辺 の 屋 上 広 告 塔 に 面 積 が 大 き い も の が あ る 。

【 考 察 】

- ・ 一 般 に 、 「 広 告 物 高 さ 」 「 横 幅 」 で あ る と 安 定 感 が あ り 、 好 ま し い と い わ れ る が 、 広 告 塔 に つ い て は 「 広 告 物 高 さ 」 の ほ う が 大 き い も の が 多 い 。
- ・ 規 制 項 目 と し て 「 広 告 物 高 さ 」 「 横 幅 」 と す る と 、 広 告 塔 を 抑 制 で き る 。

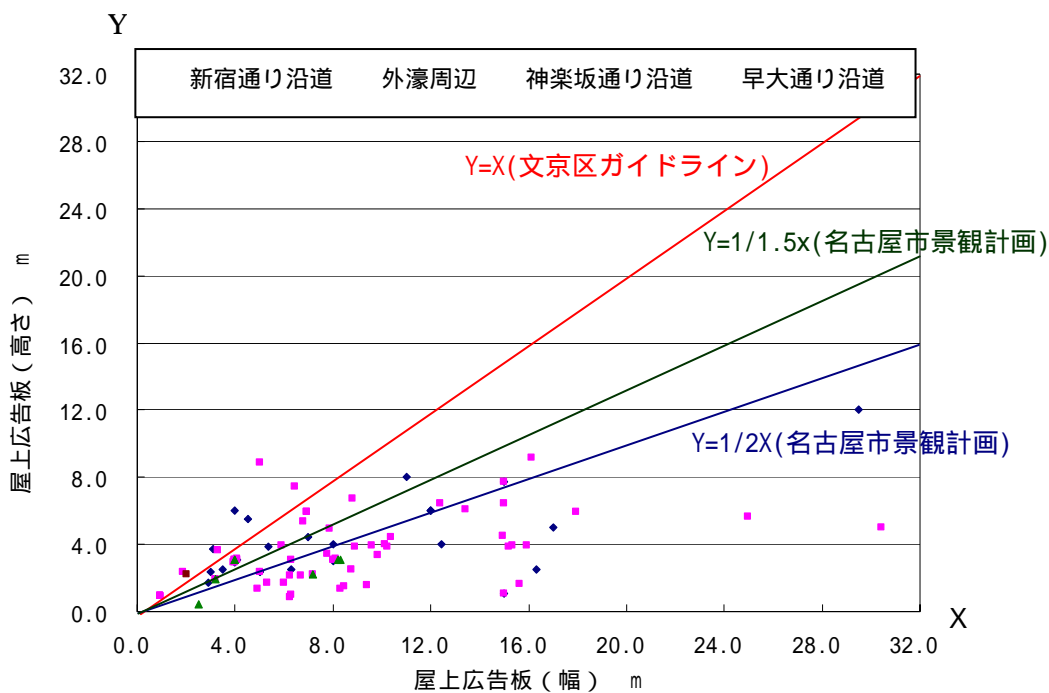


図 5 : 屋 上 広 告 板 高 さ と 横 幅 の 関 係 図

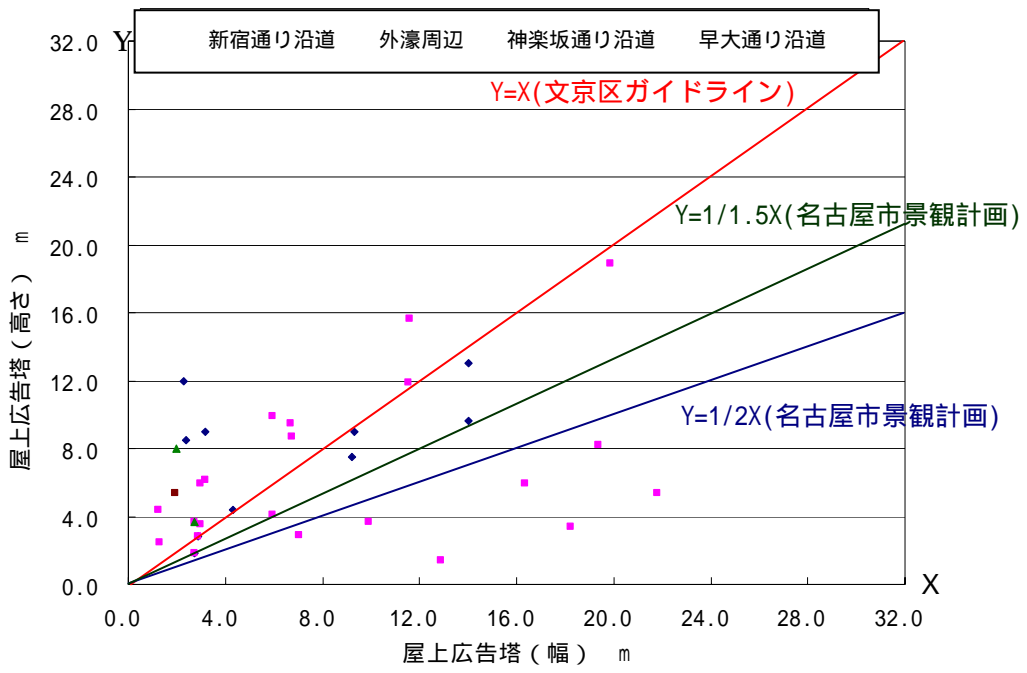


図6：屋上広告塔高さと横幅の関係図

天端高さ と 建物高さ [壁面看板]

【図7の説明】

壁面看板の「天端高さ」と「建物高さ」の関係

【規制内容（東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例）】

- ・東京都屋外広告物条例では、商業系地域における広告物の「天端高さ」は52m以下としている。
- ・他自治体でも「天端高さ」を規制項目としており、都条例の値よりも厳しくしている例がある。

【区域別の傾向】

- ・新宿通り沿道及び外濠周辺では、「建物高さ」に正比例して「天端高さ」が大きくなっており、建物の最上部に設置していることがうかがえる。神楽坂通り沿道及び早大通り沿道では、概ね一定値（神楽坂通り沿道が20m、早大通り沿道が8m）以下になっている。これらから、広告ターゲットの違いが読み取れる。

【考察】

- ・壁面看板については、「天端高さ」の規制値の変更によって、歩行者に対する賑わい景観の創出、商業広告の抑制など、目的をもった景観コントロールが可能であると考えられる。

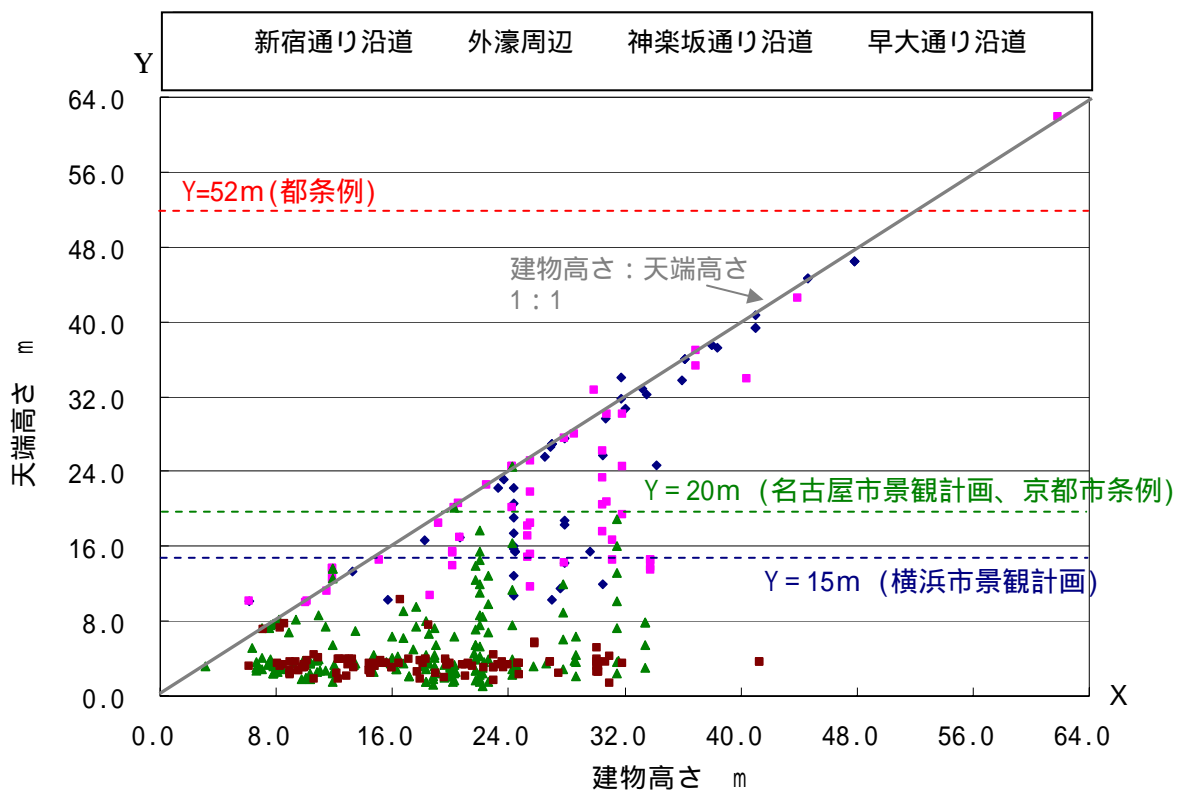


図7：天端高さ と 建物高さ の関係図

突出看板

建物からの出幅と建物高さ [突出看板]

【図8の説明】

「建物からの出幅」と「建物高さ」の関係

【規制内容（東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例）】

- ・東京都屋外広告物条例では、「建物からの出幅」は1.5mを超えないとしている。
- ・文京区では、ガイドラインで「建物からの出幅」を1.0mを超えないとしている。

【区域別の傾向】

- ・特に傾向は見られない。

【考察】

- ・文京区では、ガイドラインで東京都屋外広告物条例の規制値よりも厳しい数値による誘導を行っている。地域の合意を踏まえて、区域を限定した地域ルールにより「建物からの出幅」を整えるという景観施策が考えられる。

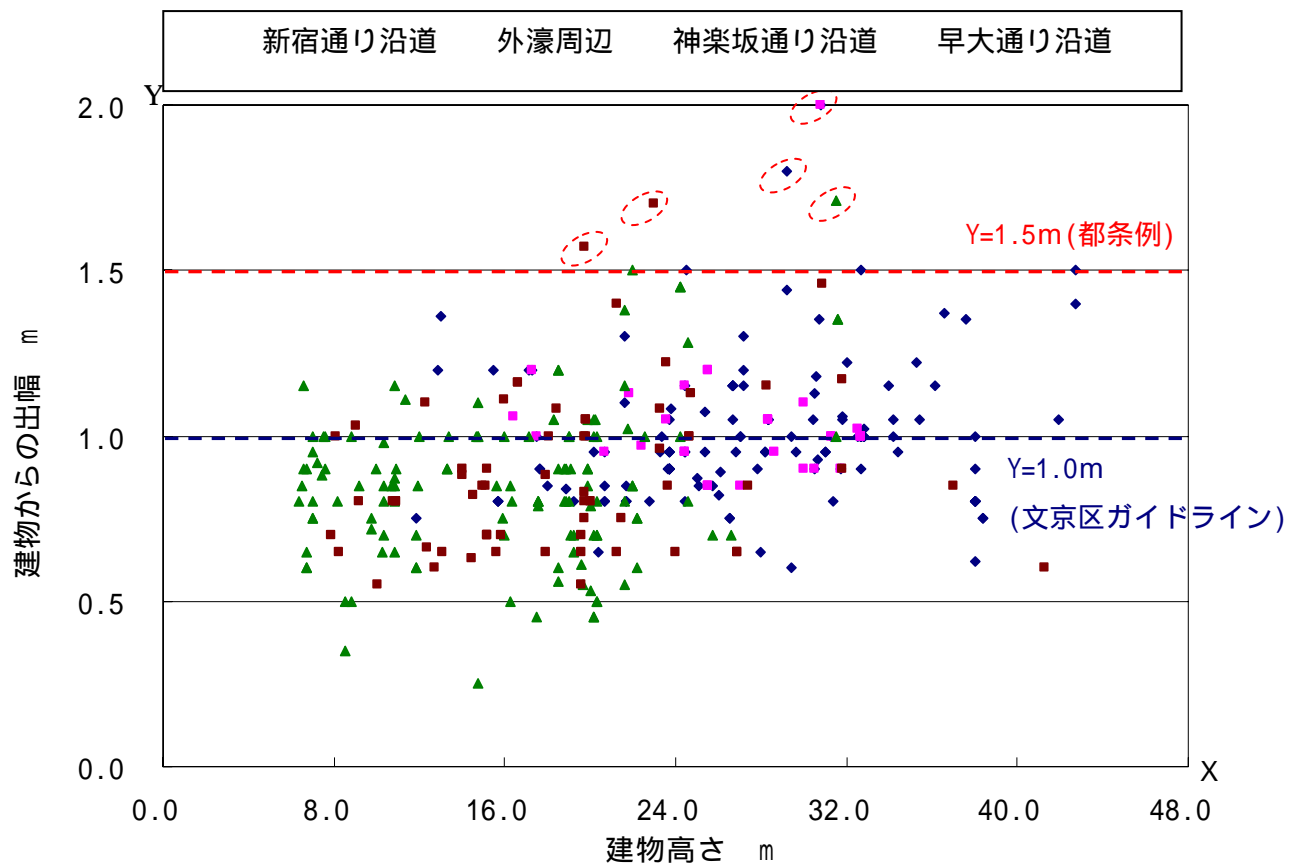


図8：建物からの出幅と建物高さの関係図

天端高さ と 建物高さ [突出看板]

【図9の説明】

「天端高さ」と「建物高さ」の関係

【規制内容（東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例）】

- ・東京都屋外広告物条例では、「天端高さ」「建物高さ」としている。また、商業系地域では「天端高さ」52mとなっている。
- ・他自治体でも「天端高さ」を規制している例があり、名古屋市・京都市の規制値を図9に示す。

【区域別の傾向】

- ・特に傾向は見られない。

【考察】

- ・「天端高さ」32mまでは、特に大きな傾向が見られないが、「天端高さ」の上限値は、32m程度である。
- ・神楽坂通り沿道、早大通り沿道の「天端高さ」上限値は16m程度である。
- ・「建物からの出幅」1.5m以内の規制があるため、区域の道路幅員等の状況から、「天端高さ」に広告物としての限界値があると思われる。

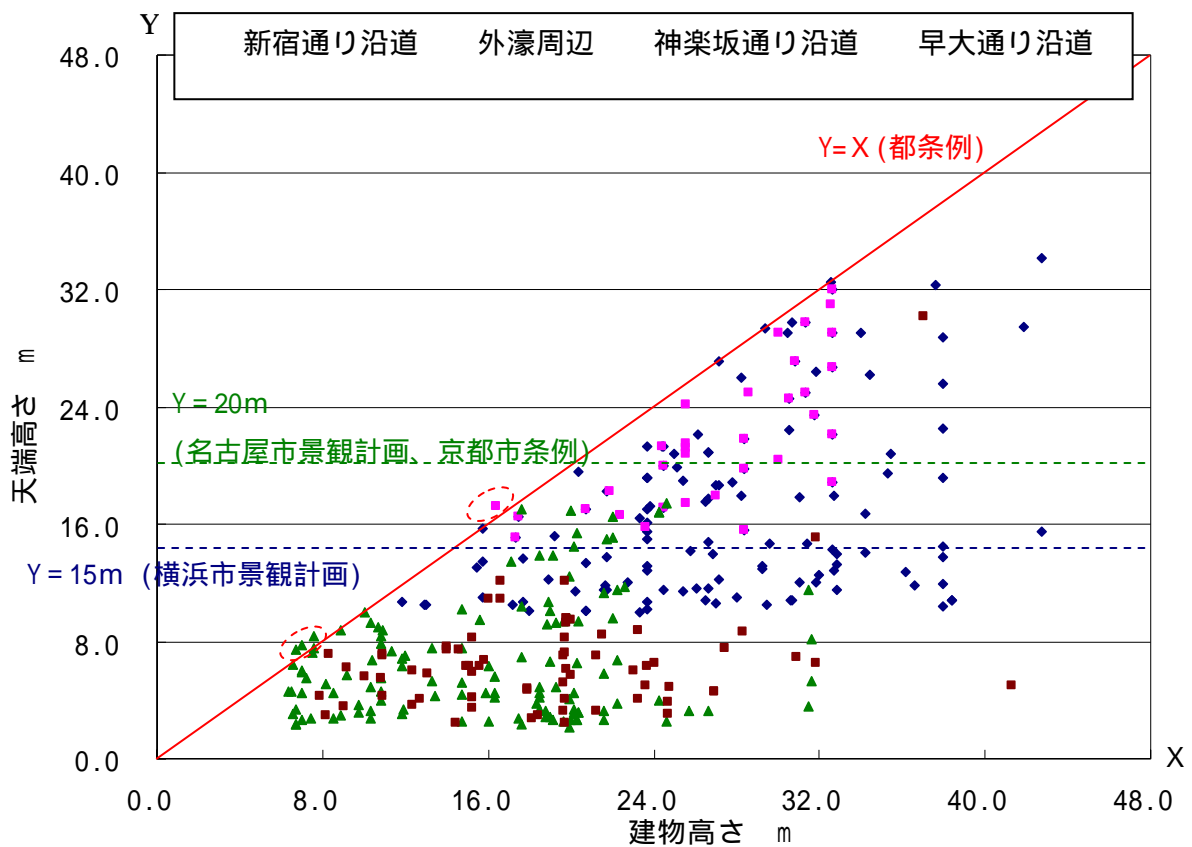


図9：天端高さ と 建物高さ の関係図

歩道上地上高と建物高さ [突出看板]

【図10の説明】

「歩道上地上高」と「建物高さ」の関係

【規制内容（東京都屋外広告物条例及び他自治体の屋外広告物景観施策事例）】

- ・東京都屋外広告物条例では、「歩道上地上高」は 3.5m以上（「建物からの出幅」が 0.5m以下の場合、2.5m以下）となっている。
- ・名古屋市など、「建物からの出幅」に関係なく「歩道上地上高」を 2.5m以上としているところがある。

【区域別の傾向】

- ・神楽坂通り沿道、早大通り沿道では、都条例基準に適合しない事例が多く見受けられる。

【考察】

- ・屋外広告物に関する他の規制項目と比較して、神楽坂通り沿道及び早大通り沿道の「歩道上地上高」は基準に適合していないものが明らかに多く、当該区域においては、広告掲出需要と規制値のギャップが大きい可能性がある。

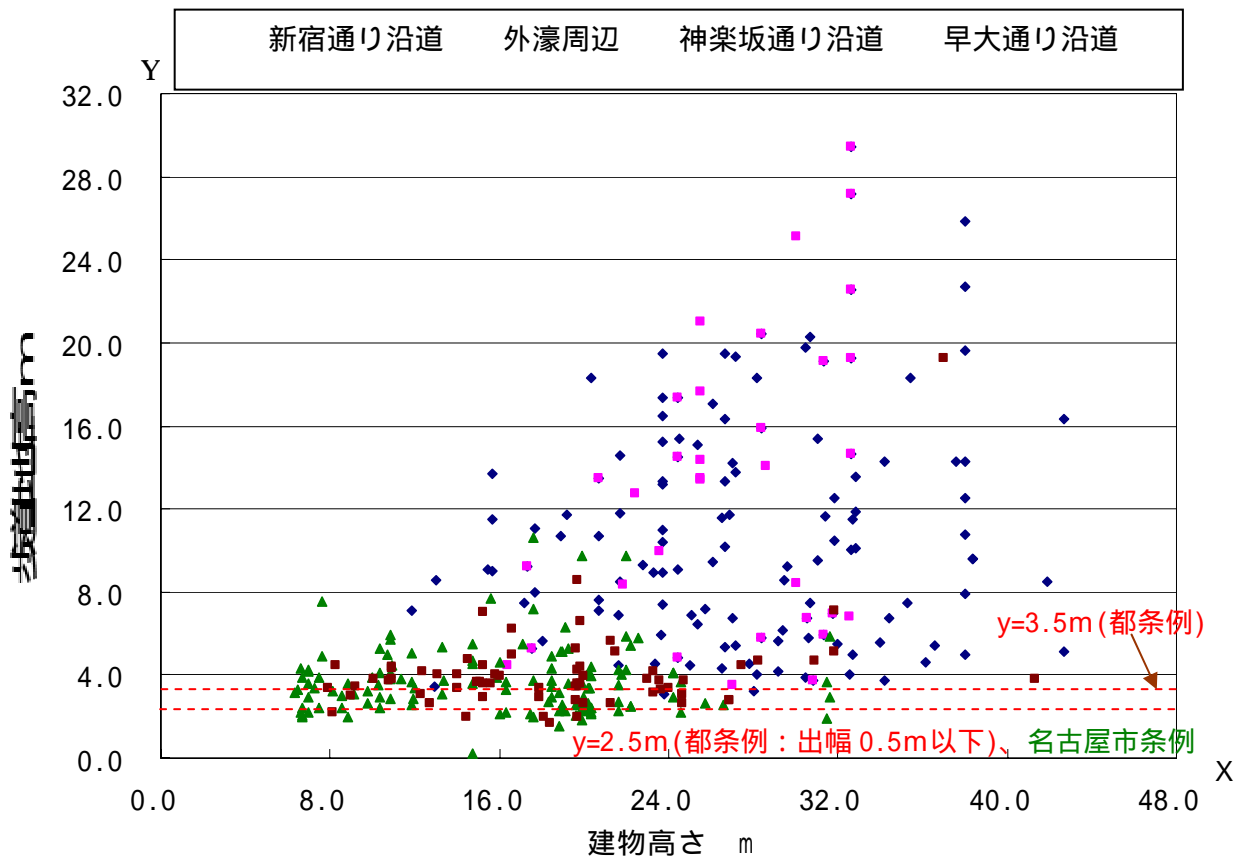


図10：建物高さと地上高の関係図

以上のケーススタディの結果と看板種類別の東京都屋外広告物条例の規制内容の一覧を表3に示す。

表3 看板種類別の東京都屋外広告物条例の規制内容と考察一覧表

東京都屋外広告物条例の規制内容			考 察
項目	規制値(誘導値)		
野立看板(土地に直接設置)	天端高さ(m)	10m以下 13m以下(商業地域・自家用)	<ul style="list-style-type: none"> 天端高さと同面積 ・神楽坂通り沿道、早大通り沿道では、特異な大きさの看板を抑制するために、「天端高さ」の規制を強めることが考えられる。4m以上の既存看板がないため、規制に対する理解は得られやすいと思われる。
	道路からの出幅(m)	1m以下	
	歩道上最低高(m)	3.5m以上	
	車道上最低高(m)	4.5m以上	
屋上広告物(建物の屋上に設置)	項目	規制値(誘導値)	<ul style="list-style-type: none"> 天端高さと同面積 ・「天端高さ(建物高さ+屋上広告物高さ)」の規制値を変更することで、屋上広告物の設置を抑制することができると考えられる。 ・「建物高さ」32mまでは条例の規制値に近い値まで設置されるものが見られるが、「建物高さ」32m以上になると、「天端高さ」52m以下の規制によると思われるが「屋上広告物高さ」が概ね10m以下となる。「建物高さ」との比率による制限に加え、「天端高さ」の規制値変更を行うことで、「屋上広告物高さ」をコントロールできることがうかがえる。 ・「屋上広告物高さ」は概ね10m以下である。 ・一般に、「広告物高さ」「横幅」であると安定感があり、好ましいといわれるが、広告塔については「広告物高さ」のほうが大きいものが多い。 ・規制項目として「広告物高さ」「横幅」とすると、広告塔を抑制できる。
	直上垂直面	垂直面から突出しない	
	天端高さ(m)	52m以下(商業系) 33m以下(その他)	
	広告物高さ(m)	2/3h以下	
壁面看板	項目	規制値(誘導値)	<ul style="list-style-type: none"> 天端高さと同面積 ・壁面看板については、「天端高さ」の規制値の変更によって、歩行者に対する賑わい景観の創出、商業広告の抑制など、目的をもった景観コントロールが可能であると考えられる。
	天端高さ(m)	52m以下(商業系) 33m以下(その他) 建物高さを超えない	
	広告物表示面積	100m ² 以内(商業地域) 50m ² 以内(その他)	
突出看板(袖看板等)	項目	規制値(誘導値)	<ul style="list-style-type: none"> 建物からの出幅と建物高さ ・文京区では、ガイドラインで東京都屋外広告物条例の規制値よりも厳しい数値による誘導を行っている。地域の合意を踏まえて、区域を限定した地域ルールにより「建物からの出幅」を整えるという景観施策が考えられる。 天端高さと同面積 ・「天端高さ」32mまでは、特に大きな傾向が見られないが、「天端高さ」の上限値は、32m程度である。 ・神楽坂通り沿道、早大通り沿道の「天端高さ」上限値は16m程度である。 ・「建物からの出幅」1.5m以内の規制があるため、区域の道路幅員等の状況から、「天端高さ」に広告物としての限界値があると思われる。 ・歩道上地上高と建物高さ ・屋外広告物に関する他の規制項目と比較して、神楽坂通り沿道及び早大通り沿道の「歩道上地上高」は基準に適合していないものが明らかに多く、当該区域においては、広告掲出需要と規制値のギャップが大きい可能性がある。
	天端高さ(m)	52m以下(商業系) 33m以下(その他)	
	建物からの出幅(m)	1.5m以下	
	道路境界線からの出幅(m)	1m以下	
	歩道上最低高(m)	3.5m以上	
	車道上最低高(m)	4.5m以上	

(3) 分析及び考察を踏まえた取組みの例

例1 「突出看板の歩道上最低高(3.5m以上)を緩和する」

対象： 神楽坂通り、 早大通り

手法： 法的規制・都条例の地域ルール

<期待できる効果、課題等>

- ・賑わいのある歩行者空間の創出が図れる

例2 「天端高さ(建物高+屋上広告物高)を高度地区の建築物の絶対高さ以下とする」

対象： 外堀通り、 新宿通り

手法： 法的規則・都条例の地域ルール

<期待できる効果、課題等>

- ・スカイラインを整えることが期待できる
- ・屋上広告物の抑制が期待できる

例3 「屋外広告物の天端高さを地域の実情に応じて設定する」

新宿御苑みどりと眺望保全地区で既に実施している手法

手法： 法的規則・都条例の地域ルール、ガイドライン

<期待できる効果、課題等>

- ・自家用広告物を除く等、除外規定を組み合わせることによって、特定用途の広告物の掲出を事実上抑制できる。
- ・景観形成上の効果は大きいですが、既存不適格となる屋外広告物が多く発生する。

例4 「特定地域での屋外広告物事前協議制度の創設」

<期待できる効果、課題等>

- ・屋外広告物条例による許可制度では数値的規制とする必要があり、広告物のデザインや周囲との調和についての判断が困難である。
- ・効果の大きい法的規制を実施する場合、合意形成に多くの時間と労力が必要であるが、協議によるゆるやかな誘導であれば、比較的早く施策に着手できる。
- ・強制力はないが、デザイン等も含めたきめ細やかな景観誘導が実施できる。
- ・広告物は、発注から着手までの期間が短く、協議期間の確保に課題がある。
- ・協議の主体(行政、地域組織等)についての議論が必要である。