

区分地区『粋なまち神楽坂地区』の拡充について

1. 区分地区拡充について

平成21年4月に新宿区景観まちづくり計画が施行され、地域の景観特性に基づく区分地区「粋なまち神楽坂地区」を含めた5地区と「一般地域」を定めた。区分地区「粋なまち神楽坂地区」は、平成19年度都市計画決定となった「神楽坂地区三・四・五丁目地区地区計画」の区域と同じ範囲で区分地区を指定している。

現在、神楽坂地域では神楽坂三・四・五丁目地区の変更及び神楽坂通り地区の新規策定について地区計画の都市計画決定手続きを進めている。

今年度は、地区計画の策定に伴う区域の拡大と合わせ、区分地区の拡充を進める。

2. 地区計画の策定について

(1) 内容

① 神楽坂三・四・五丁目地区（変更）

平成19年度、既に地区計画が決定しており、以下の事項の追加を行う。

【追加する事項】

- ・地区整備計画区域の拡充
- ・敷地面積の最低限度（敷地最低規模65㎡）
- ・自動車車庫の出入り口の制限
- ・本多横丁沿道に街並み誘導型地区計画を定める

② 神楽坂通り地区（新規）

神楽坂三・四・五丁目地区と整合をとった以下の事項を地区計画として新たに定める。

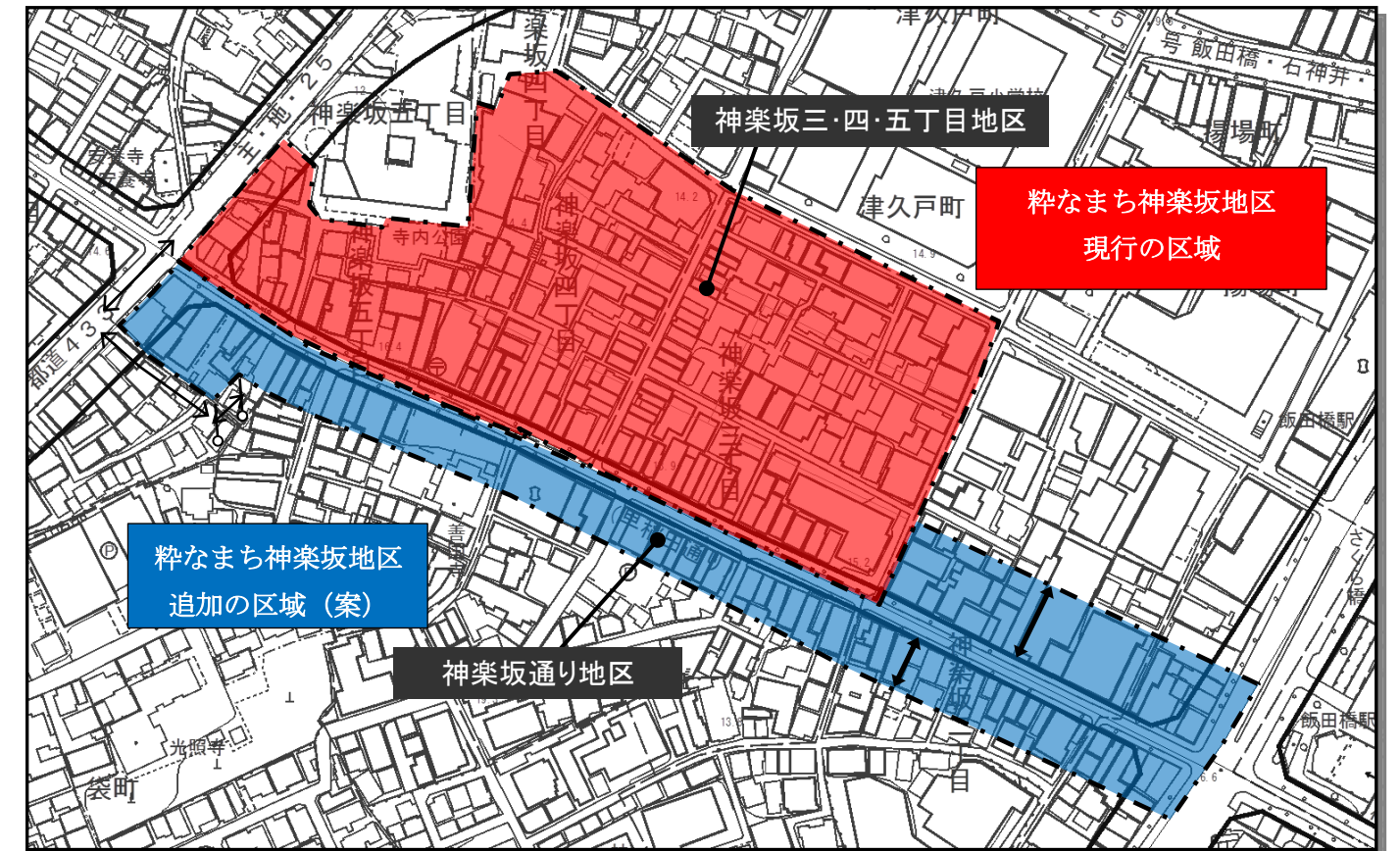
【新規規定事項】

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・建築物等の高さの最高限度
- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(2) 地区計画の今年度スケジュール（予定）

平成23年	7月29日	新宿区都市計画審議会	
	12月	都市計画審議会	
		神楽坂三・四・五丁目地区地区計画	決定・告示・施行
		神楽坂通り地区地区計画	決定・告示・施行

3. 区域の拡充（案）



4. 景観形成基準

地域の意見を踏まえ検討
現行の景観形成基準は別紙のとおり

5. 区分地区拡充の今年度スケジュール（予定）

平成23年	8月5日	地域との意見交換
	8月～9月中旬	改定（案）の作成
	9月中旬	地域説明会・区民意見募集
	11月	景観まちづくり審議会 意見聴取
	12月	都市計画審議会 意見聴取
		景観まちづくり計画 一部改定（粋なまち神楽坂地区拡充）決定・告示
平成24年	4月	景観まちづくり計画 一部改定（粋なまち神楽坂地区拡充）施行

『粋なまち神楽坂地区』の景観形成基準

■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>7m又は延べ面積>300㎡	
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㎡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	<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 ・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>7m
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㎡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。

■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㎡
景観形成基準	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>