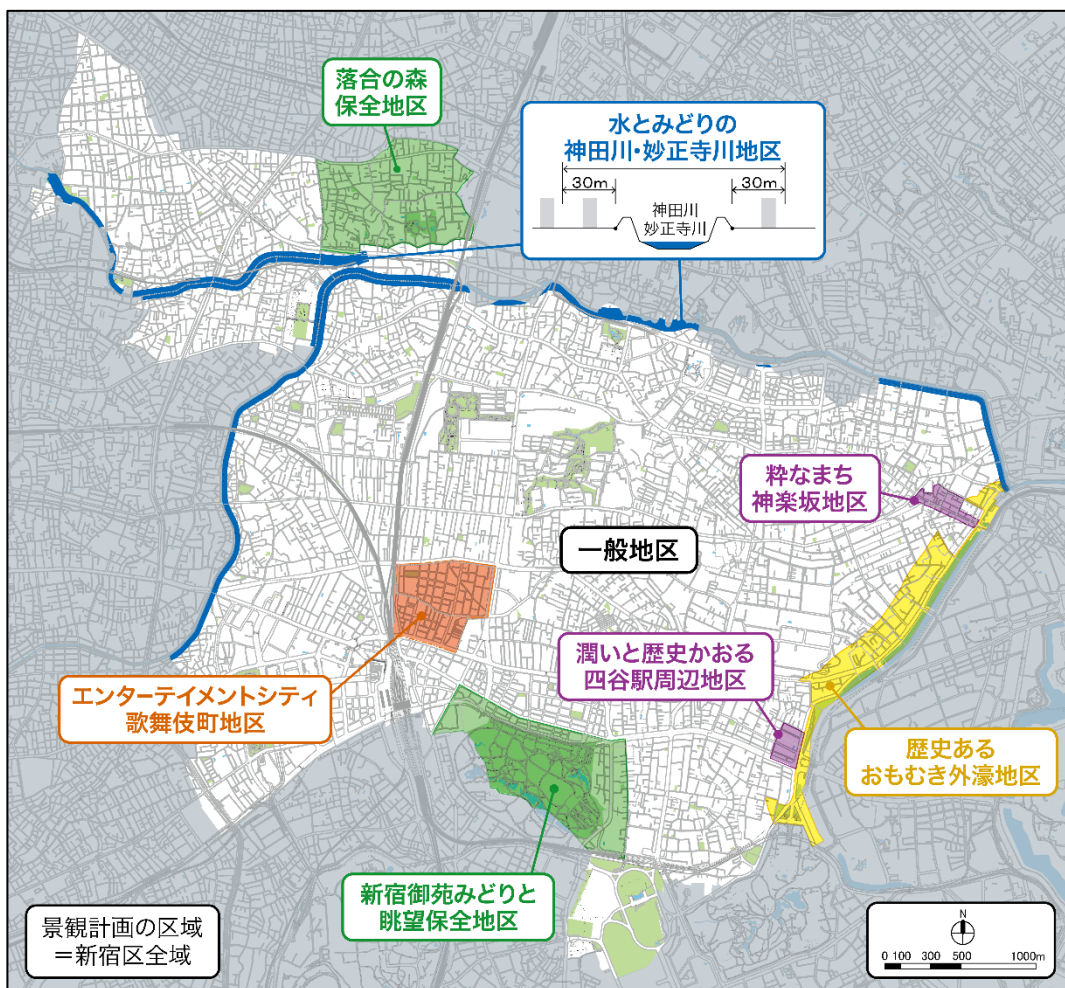


新宿区景観まちづくり計画 景観事前協議・行為の届出制度 (抜粋版)

< エンターテイメントシティ歌舞伎町地区 >



※本図は概ねの位置を示したものです。詳細は、区ホームページを参照ください。

新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

令和5年4月

新宿区景観まちづくり計画 景観事前協議・行為の届出制度

新宿区は、平成 20 年 7 月 18 日に景観行政団体となり、平成 21 年 4 月 1 日から新宿区景観まちづくり計画（景観法第 8 条）の運用を開始しました。新宿区では、景観計画区域内で行われる一定規模の建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為について、区分地区ごとに定められている景観形成基準（新宿区景観まちづくり計画）への適合が必要となり、設計の早い段階で実施する景観事前協議（新宿区景観まちづくり条例第 10 条第 1 項）と行為の着手の 30 日前までに行う行為の届出・通知（景観法第 16 条第 1 項・第 5 項）の 2 段階の手続きが必要です。

○新宿区景観まちづくり計画の区域及び区分地区

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いたことから、景観計画の区域は区内全域となります。

区分地区とは景観計画の区域を 8 つに区分したものであり、それぞれの区分地区ごとに届出対象規模及び行為の制限となる景観形成基準が定められています。地域の景観特性に基づく区分地区として「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」、「歴史あるおもむき外濠地区」、「新宿御苑みどりと眺望保全地区」、「粋なまち神楽坂地区」、「エンターテイメントシティ歌舞伎町地区」、「落合の森保全地区」、「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」があり、その他の区域は「一般地区」となります。

○景観事前協議及び行為の届出

対象規模に該当する行為は、新宿区景観まちづくり計画で定められている景観形成基準に適合しなければなりません。そのため、行為をしようとする者は新宿区景観まちづくり条例に基づく「景観事前協議」及び景観法に基づく「行為の届出」が必要です。

「景観事前協議」は設計の早い段階で開始してください。また「行為の届出」は行為の着手の 30 日前までに行ってください。

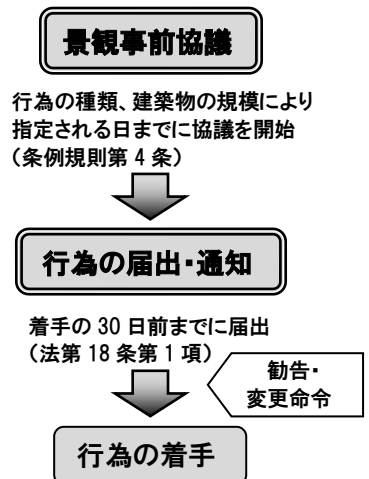
なお、「行為の届出」の際、景観形成基準に適合しない場合、新宿区は景観法に基づき勧告・変更命令の措置をとることができます。

※手続きの流れ、必要書類等の詳しい内容につきましては、

「新宿区 景観事前協議・行為の届出 手引書」をご覧ください。

📍新宿区役所ホームページ <http://www.city.shinjuku.lg.jp>

その他区政情報 ⇒ まちづくり・都市計画 ⇒ 景観まちづくり ⇒ 景観に関する届出



○景観法及び新宿区景観まちづくり条例に基づく届出対象行為

建築物の建築等	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
工作物の建設等	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
開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為

○景観形成基準

景観形成基準は区分地区ごとに定められています。景観形成基準とは、景観法第8条第4項第2号に基づく行為の制限に関する事項です。制限は形態意匠、附帯設備の修景、外構計画、屋外広告物等に関するものです。建築行為等を行う際は景観形成基準への適合が必要となりますので、事前にご確認ください。

景観形成基準に適合しない場合、景観法に基づく勧告・変更命令等の対象となります。

○新宿区景観形成ガイドライン

景観形成基準を補完するものとして、具体的な事例を示す等、地域特性に応じたきめ細かな誘導を行うために策定したものです。区全域を72エリアに分け、それぞれエリアごとに景観特性、景観形成の目標、景観形成の方針を示した「エリア別景観形成ガイドライン」の他に、「要素別景観形成ガイドライン」、「広域的な景観形成ガイドライン」、「大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン」、「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」があります。

○屋外広告物の景観事前協議制度

新宿区では、屋外広告物の表示又は設置等について、新宿区景観まちづくり条例に基づく景観事前協議が必要です（平成27年6月施行）。景観事前協議の対象は、東京都屋外広告物条例に基づく許可申請が必要な一定要件の屋外広告物です。

○区分地区ごとの届出対象規模

1. 一般地区

届出対象規模	建築物の高さ>10m 又は延べ面積>300㎡
--------	------------------------

2. 水とみどりの神田川・妙正寺川地区

届出対象規模	建築物の高さ>10m 又は延べ面積>300㎡
--------	------------------------

3. 歴史あるおもむき外濠地区

届出対象規模	建築物の高さ>10m 又は延べ面積>300㎡
--------	------------------------

4. 新宿御苑みどりと眺望保全地区

届出対象規模	建築物の高さ>10m 又は延べ面積>300㎡
--------	------------------------

5. 粋なまち神楽坂地区

届出対象規模	建築物の高さ>7m 又は延べ面積>300㎡
--------	-----------------------

6. エンターテイメントシティ歌舞伎町地区

届出対象規模	建築物の高さ>15m 又は延べ面積>500㎡
--------	------------------------

7. 落合の森保全地区

届出対象規模	建築物の軒の高さ>7m 又は延べ面積>300㎡
--------	-------------------------

8. 潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区

届出対象規模	建築物の高さ>10m 又は延べ面積>300㎡
--------	------------------------

6. エンターテイメントシティ歌舞伎町地区

■届出対象規模	建築物の高さ>15m 又は延べ面積>500㎡
■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。 ○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。 ○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。 ○ビル名や店名等の自家用広告物、第三者広告物等の屋外広告物の掲出については、建築物の設計の早い段階から、周辺景観や建築物等へ配慮する。
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。	
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。

(別表3) マンセル値における基準

	色相	明度	彩度
①外壁基本色 *外壁各面の4/5はこの範囲から選択	0.0R~4.9YR	4以上 8.5未満	4以下
		8.5以上	1.5以下
	5.0YR~5.0Y	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	
②強調色 *外壁各面の1/5以下で使用可能	色相	明度	彩度
	0.0R~4.9YR	-	4以下
	5.0YR~5.0Y		6以下
	その他		2以下
③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。		

*工作物の建設等および開発行為の届出対象規模・景観形成基準につきましては、窓口または新宿区ホームページに掲載しています「景観事前協議・行為の届出 手引書（建築物・工作物・開発行為編）」をご確認ください。

【問い合わせ先】 新宿区 都市計画部 景観・まちづくり課

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1 電話：03-5273-3831（直通）