

# 新宿区景観まちづくり計画・新宿区景観形成ガイドライン

## 改定方針（骨子案）

### 1. 改定のポイント

#### （1）新たな視点や考え方に伴う追加・見直し

- ・新宿駅周辺における再開発によるスカイラインの変化や、デジタルサイネージなどの新たな広告媒体の増加など、景観に影響を及ぼす要素の変化に伴い、景観のあり方を見直す必要が生じている。
- ・また東京都が景観計画に「夜間景観」に関する方針を追加したことなどを踏まえ、現行の景観まちづくり計画・景観形成ガイドライン（以下「景観計画等」という。）に記載されていない事項について、新たな景観のあり方の追加を検討する必要がある。
- ・その他にも、新たな生活様式などの社会情勢の変化にあわせて、景観まちづくりとして取り組むべきテーマについて、検討する必要がある。

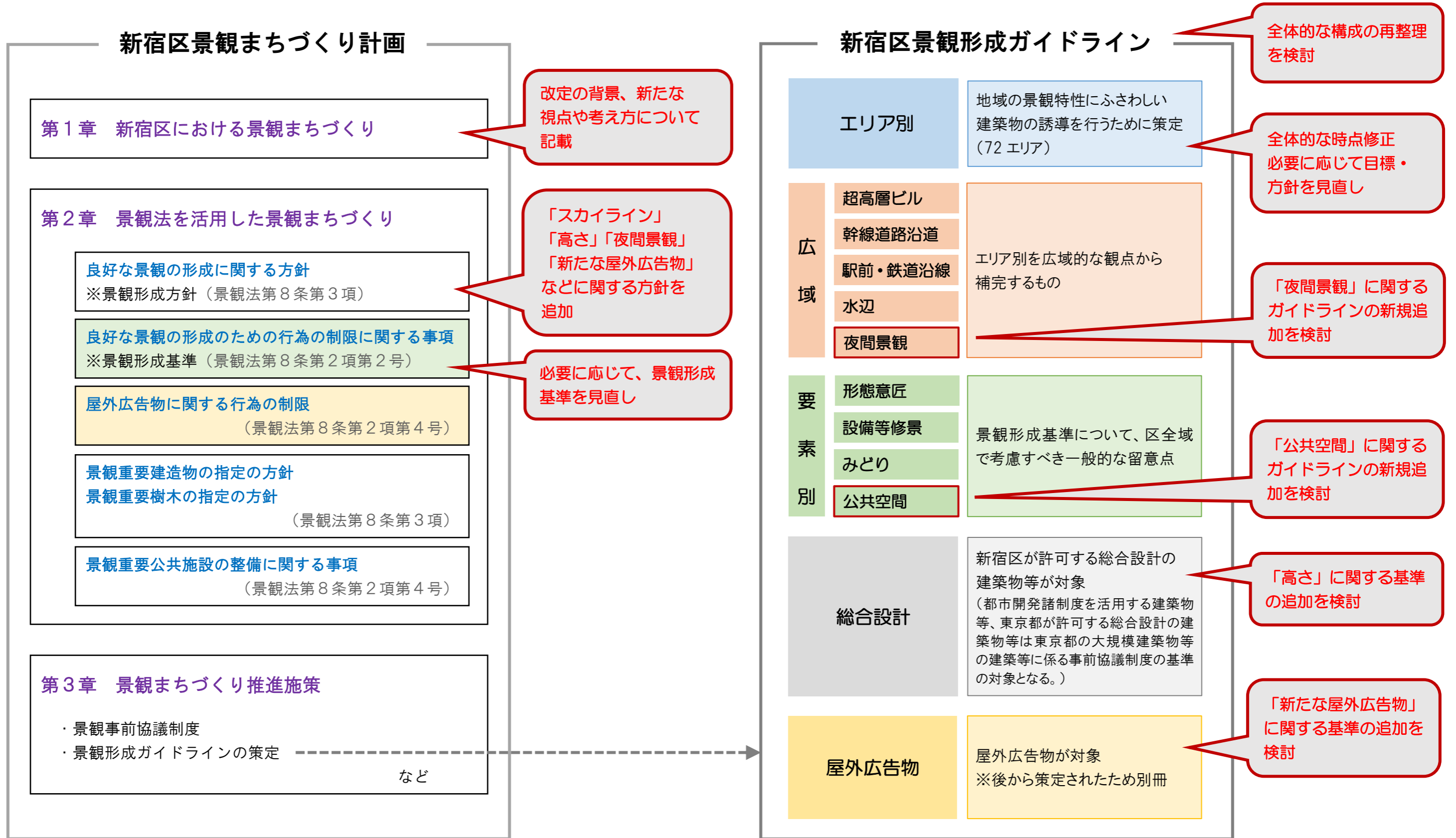
#### （2）運用面での課題への対応

- ・景観計画等の策定以降、景観事前協議書の届出は3,500件を超えているが、景観計画等に明示されていない点について景観まちづくり相談員および景観まちづくり審議会の意見が反映されにくい、エリア界や区界における取り扱いが難しい等、運用面において様々な課題があり、より実行性の高いものとするための取組が求められる。
- ・現行の景観計画等は、きめ細やかな内容となっている反面、その構成が複雑であり、わかりにくさにつながっている。より理解しやすいものとするため、構成や冊子の体裁等を含めた全体の再整理を行うことが求められる。

#### （3）現況にあわせた時点修正

- ・現行の景観計画等の策定から10年以上が経過し、まちの現況が大きく変化しており、改定にあたっては現況に即した内容に修正する必要がある。
- ・「エリア別景観形成ガイドライン」では、地域特性を踏まえたきめ細やかな景観誘導を行うため、全72エリアにおいて現地調査を実施し、まちの現況を丁寧に整理した上で景観形成の方針および具体的な方策を示しているが、まちづくりの進展、ランドマークやみどりの変化などを踏まえた時点修正が求められる。

## 2. 改定の全体像



### 3. 検討項目ごとの改定の方向性

#### ①スカイラインに関する景観形成

##### 【改定方針】

- スカイラインの考え方についての方向性を検討し、必要に応じて、景観計画等の記述を見直す。
- 超高層ビルが計画される際にはスカイラインの形成に関する資料の提出を義務付けるなど、事前に協議が可能となる仕組みを検討する。

##### 【現状と課題】

- ・現行の景観まちづくり計画では、「超高層ビルの景観形成」として、西新宿周辺の超高層ビル群について、「都庁第一本庁舎を中心としたスカイラインの形成や超高層ビル群全体として見た時の形態意匠の調和が図られるよう誘導していく」となっている。
- ・新宿駅周辺の再開発により、都庁第一本庁舎を超える高さ 260m の超高層ビルの計画が進んでいるなどスカイラインが変化しつつあり、改めてスカイラインのあり方を検討する必要が生じている。

##### 【小委員会で出された意見】

- ・都庁よりも高い建築物が建つことによって現在の記述が誤りになるから改定するのではなく、西新宿周辺のスカイラインをまとめりとして見た時にどう見えたらいいのかを示す必要があるのではないか。
- ・スカイラインはどこから見るかがポイントとなる。捉え方によっていろいろな見方があると思うので、議論していく必要がある。
- ・現在は 230m 前後の建築物が多いが、いずれさらに高い計画が出てくる可能性がある。
- ・許されないスカイラインというものを示すこともあり得るのか。
- ・スカイラインのデザインは、その是非についての根拠がないため、あるべき姿を具体的に示すことは難しい。



西新宿ビル群が形成するスカイライン

## ②景観形成に影響を及ぼす建築物等の高さに関する考え方

### 【改定方針】

- 象徴的な眺望を保全するための「高さ」に関する考え方について検討し、必要に応じて、景観計画等への具体的な記述を検討する。
- 景観計画等への反映とあわせて、都市計画を活用したコントロール手法との連携に関する記述を検討する。

### 【現状と課題】

- ・ 現行の景観まちづくり計画においては、「聖徳記念絵画館や迎賓館および新宿御苑からの眺望の保全」として、「周辺で計画される建築物等の規模や色彩等を適切に誘導していく」となっており、また、区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」の中でも「新宿御苑内の主要な眺望点からの眺望を阻害しないようにする」としてはいるが、具体的な高さについての記述はない。
- ・ 現行の「総合設計に係るガイドライン」においては、東京都景観計画と同様、聖徳記念絵画館の眺望の保全に係る基準を設けており、具体的な高さの制限を示している。
- ・ 新宿御苑周辺において超高層の建築物が計画されるなど、今後も象徴的な眺望に影響を及ぼす建築物が計画される可能性があり、眺望の保全に向けた規制・誘導について検討することが求められる。

### 【小委員会で出された意見】

- ・ 象徴的な眺望を保全するための「制限」ではなく「調和」の方向で記述した方が良い。
- ・ 計画の際に眺望に関する検討が必要であることを記述してはどうか。
- ・ 広域的な方針だけでなく、エリアごとに詳細な記述があっても良い。
- ・ 高さに関する記述とコントロール手法は可能であればあった方が良い。
- ・ 高さは地形が深く関係することから、地形を意識させる工夫（例えば、現況図に等高線を入れるなど）をしてはどうか。



新宿御苑からの眺望景観

### ③夜間の景観形成

#### 【改定方針】

- 東京都の「夜間における景観の形成に関する方針」との連携を図りながら、区としての方向性を検討し、景観まちづくり計画への追加を検討する。
- 必要に応じて、各ガイドラインへの具体的な記述を検討する。

#### 【現況と課題】

- ・平成30年8月に、東京都が景観計画に「夜間における景観の形成に関する方針」を追加し、地域の個性を生かした夜間景観を形成していくことが示された。また、大規模建築物等景観形成指針に「夜間照明」に関する事項が追加された。
- ・新宿の特徴的な夜間景観として、新宿駅を中心とした地区や歌舞伎町近辺の賑わいを発信する地区などがあり、「新宿らしさ」を創出するための重要な要素となっている。
- ・夜の賑わいや活気を演出する地区だけでなく、品格や落ち着きを持ち、明るさを抑制すべき地区など、様々な地域特性に応じた夜間景観のあり方について方向性を示すことが求められる。

#### 【小委員会で出された意見】

- ・例えば、神楽坂は少し暗い方がよいなど、夜間景観の方針はエリアごとに異なる。東京都の方針を踏まえ、区における方針を整理した上で、エリアごとに記述してはどうか。
- ・照明にも「公」と「私」がある。どこまでコントロールできるのか。



賑わいを創出する夜間景観(歌舞伎町)



落ち着いた雰囲気での夜間景観(神楽坂)

## ④新たな屋外広告物に関する景観形成

### 【改定方針】

- 電子広告媒体に関する現状と課題を整理した上で、景観形成の方向性や基準を検討し、景観計画等への追加を検討する。

### 【現況と課題】

- ・現行の景観まちづくり計画においては、「屋外広告物の景観の形成」の中で、新たな媒体への対応として、「可変表示式屋外広告物等の新たな広告媒体については、実状を踏まえながら適切な方法により取組みを進める」という表現にとどまっている。
- ・現行の「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」においては、地域別ガイドラインの歌舞伎町地区の中で「大型ビジョン広告やデジタルサイネージの活用など、シネシティ広場を囲う面や視認性の高い壁面の魅力をつくる」としている一方、神楽坂地区においては「光源の露出を避け、点滅装置や色の変化する電飾装置、電光ディスプレイなどの映像・映写装置は設置しない」としている。
- ・近年、デジタルサイネージやプロジェクションマッピングなどの電子広告媒体が増加し、掲出面積が広いことや、光が強く、動きが発生することなどから、景観への影響が増大しており、新たに景観形成の方針や基準を検討することが求められる。

### 【小委員会で出された意見】

- ・デジタルサイネージとプロジェクションマッピングは同じ扱いができるのか。
- ・ストリートファニチャーや社会実験で用いるベンチなどは広告物となるのか、公共空間のガイドラインで扱うべきものなのか。
- ・屋外広告物は地域の特性によって景観形成の方向性が異なるため、エリア別ガイドラインへの反映や関連付けが必要ではないか。

## ⑤景観の国際化に関する視点

### 【改定方針】

- 社会情勢の変化に伴う新たな視点として整理するとともに、「日本らしい景観」や「国際色豊かな景観」を地域の個性として捉え、景観計画等に反映していくことを検討する。
- 新宿らしい景観をともにつくる、という考え方を示し、多様な文化に基づく景観を形成していく仕組みについて検討する。

### 【現況と課題】

- ・近年、インバウンドの増加に伴い、「日本らしい景観とは何か」が問われている。また、新大久保界隈のエスニックな景観など、生活に根差した国際色豊かな景観も、新宿区らしさの一つとして挙げられる。
- ・国際化を進めていく上での景観のあり方として「新宿らしい景観」をどう捉えるかを改めて再確認し、景観計画等への反映を検討すること求められる。

### 【小委員会で出された意見】

- ・国際化には、新大久保のように地域そのものが国際色豊かになっているところと、日本らしいところに外国人観光客が多く訪れる、という両面がある。
- ・良い面だけでなく、いろいろなサインが乱立することや、ホテルが増えることで景観が変化するなど、国際化による景観の破壊という側面もある。
- ・日本らしさを追求する、新たに作っていくということだけでなく、景観を守る、整えるという視点もある。
- ・国際色豊かな景観や日本らしい景観は「地域の個性」としてエリア別ガイドラインに記述すれば良いのではないか。
- ・守るべき細かい基準を作るのか、原則的な方針を示した上で「新宿らしさを一緒に考えよう」というものを作るのかがポイントになるのではないか。



国際色豊かな景観(新大久保)



日本らしい景観(神楽坂)

## ⑥公共空間における人や暮らし、活動に伴う景観の視点

### 【改定方針】

- 人の営みや活動を中心とした公共空間づくりの考え方に重点をおき、公共空間（民有地における公開空地等を含む）のあり方について検討し、公共空間の整備に関する景観形成の基本的な考え方や基準を景観計画等に反映することを検討する。
- 民有地における公開空地等については、維持管理や改修の段階においても景観形成の方針等が担保される仕組みを検討する。

### 【現況と課題】

- ・ 現行の景観まちづくり計画においては、「景観重要公共施設の整備に関する事項」の中で、主要な道路、公園、河川について整備に関する事項を定めている。
- ・ 現行の「超高層ビルの景観形成ガイドライン」において、公開空地や歩行者空間のつくり方に関する考え方等を示しているが、その後の維持管理や改修についての記述はない。
- ・ 人々の価値観の変化に伴い、憩いの場や健康づくりなどのため、歩行者空間や公園、オープンスペース等、生活の質を高める場所のニーズが高まっている。
- ・ さらに、新型コロナウイルスの影響による生活様式の変化に伴い、公共空間に求められる機能や役割も変わりつつあり、公共空間のあり方を改めて整理することが求められている。

### 【小委員会で出された意見】

- ・ 街路景観をどう考えるかについても「公共空間における景観形成の方針」に書いてはどうか。
- ・ 道路における歩道と民有の公開空地等の部分が一体的に整備されるように記載をするべきではないか。
- ・ 人の活動に伴う「生活景」はエリア別で強調して記述してはどうか。
- ・ 総合設計や超高層ビルのガイドラインの中に、公共施設に関する事項を書き加えることができるのではないか。
- ・ 公共空間は「配置」が重要であるが、景観事前協議を行う時期との関係で、配置に関する意見を述べるのが難しい。
- ・ 公共空間のつくり方を時間軸で示した事例は良いと思う。新宿区は既に西新宿の特定街区制度により整備された公開空地等があるので、新たにつくるだけでなく、更新やリノベーションをする段階の記述も必要になってくるのではないか。
- ・ 公共空間におけるイベント等による仮設の構造物やストリートファニチャーも対象とし、適用できるような仕組みを検討してはどうか。
- ・ アフターコロナについては、現時点で景観面での捉え方を記述するのは時期尚早と考えられるが、新型コロナウイルスのまん延が契機となって考えるべき視点や、公



共空間のあり方、価値観の変化等を盛り込んで、良い事例を紹介することなどでは  
できるのではないか。

## ⑦エリア別景観形成ガイドラインの時点修正

### 【改定方針】

- 全 72 エリアに対して現況調査を行い、大規模開発による街並みの変化、みどりやランドマークの変化等にあわせた時点修正を行う。
- まちの状況が大きく変化したエリアについては、方針等の見直しを検討する。

### 【現況と課題】

- ・現行の景観計画等を策定した際には、大学研究室と連携し、現地調査を丁寧に行った。
- ・エリアによって、大きな変化が見られるところや、住宅街など比較的まちの動きが少ないところがある。

### 【小委員会で出された意見】

- ・眺望の保全のための建築物の高さに関しては、地形が深く関係するため、エリア別ガイドラインの現況図に等高線を入れるなど、地形を意識させる工夫をしてはどうか。
- ・エリア別ガイドラインの時点修正も大事ではあるが、修正すべきことは着々と作業していけば積み上がっていくので、今回の改定では景観まちづくり計画に反映すべき新たな考え方などを十分に検討することが重要になるのではないか。

## ⑧運用にあたっての留意事項等

### 【改定方針】

- 運用時の課題となっているエリア界・区界の取り扱いについて検討する。
- 景観事前協議の場で景観計画等が有効に活用されるための工夫を検討する。

### 【現況と課題】

- ・これまでの景観事前協議の中で、エリア界に建つ計画の場合、どちらのエリアの基準を運用すべきかなどの問題があった。
- ・景観計画等に明示されていないことや裁量的指導であることを理由に、景観まちづくり相談員および景観まちづくり審議会の意見が反映されにくいなどのケースが見られる。

### 【小委員会で出された意見】

- ・協議の場では、具体的で細かいルールを示すことで実効性が高まるが、ダイナミックな変化に柔軟に対応しにくくなる側面もある。
- ・細かい基準まで示すと、選択肢が狭まり、事業者が自ら考えなくなってしまう恐れがある。細かい基準を示すよりも、景観形成の考え方や方向性を示すことが重要なのではないか。
- ・運用時に使いやすくなるように、Geographic Information System (GIS) と連動させて、景観形成上配慮すべきポイントを示せると良いのではないか。

## ⑨全体的な構成の整理

### 【改定方針】

- 今回の改定にあわせて、これまでのきめ細やかな景観誘導という特徴を活かしつつ、理解しやすい景観計画等とするために、冊子の形状や構成について見直す。
- 参照すべき項目を検索しやすくするために、全体の見取り図や索引などの作成やデザインの工夫などを行う。

### 【現状と課題】

- ・ 景観まちづくり計画と景観形成ガイドラインが合冊になっており、追加で策定されたものが分冊になるなど、冊子としてのまとまりがない。また、きめ細やかな景観誘導を目指した結果、ガイドラインの構成が複雑になり、参照すべき項目が散らばっている。

### 【小委員会で出された意見】

- ・ 事前協議を申請する立場だったら、今のガイドラインの冊子のような分厚いものはとても読み切れないので、簡潔にこれだけは守ってほしい、という要点がまとまっているものが求められているのではないか。
- ・ エリア区分図については、国際化エリア区分図、夜間景観エリア区分図など、それぞれの項目についてエリアごとの強弱や方向性を示せると分かりやすい。
- ・ 全体の方針とエリアの関係性がわかるように、どの方針がどのエリアに及んでいるのか、対応表があると良い。

■現行計画と改定方針の対応表

表内の「○数字」は、  
検討項目番号に対応

【新宿区景観まちづくり計画】

現行計画	改定方針（◆：新規追加、○：見直し）
第1章 新宿区における景観まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標、理念</li> <li>・策定の背景、プロセス</li> <li>・計画の見直しの経緯</li> <li>・景観まちづくりの推進</li> <li>・実現に向けての仕組み（図）</li> </ul> <p>○改定の背景を記載 ◆新たな視点についての記載を追加</p>
第2章 景観法を活用した景観まちづくり	<p>1 景観計画の区域</p> <p>2 良好な景観の形成に関する方針 (景観法第8条第3項)</p> <p>I 基本方針</p> <p>II 広域的な景観の形成 ※超高層ビルの景観、眺望景観、駅前・車窓景観、沿道景観、水辺景観</p> <p>III 屋外広告物の景観の形成</p> <p>IV 景観形成の推進 (区分地区の景観形成方針)</p> <p>3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 (区分地区の景観形成基準) (景観法第8条第2項第2号)</p> <p>4 屋外広告物の表示および屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限 (景観法第8条第2項第4号)</p> <p>5 景観重要建造物の指定の方針</p> <p>6 景観重要樹木の指定の方針</p> <p>7 景観重要公共施設の整備に関する事項</p>
第3章 景観まちづくり推進施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観事前協議制度</li> <li>・景観まちづくり相談員の活用</li> <li>・景観形成ガイドラインの策定</li> <li>・景観まちづくり審議会の活用</li> <li>・都市計画諸制度との連携</li> </ul>

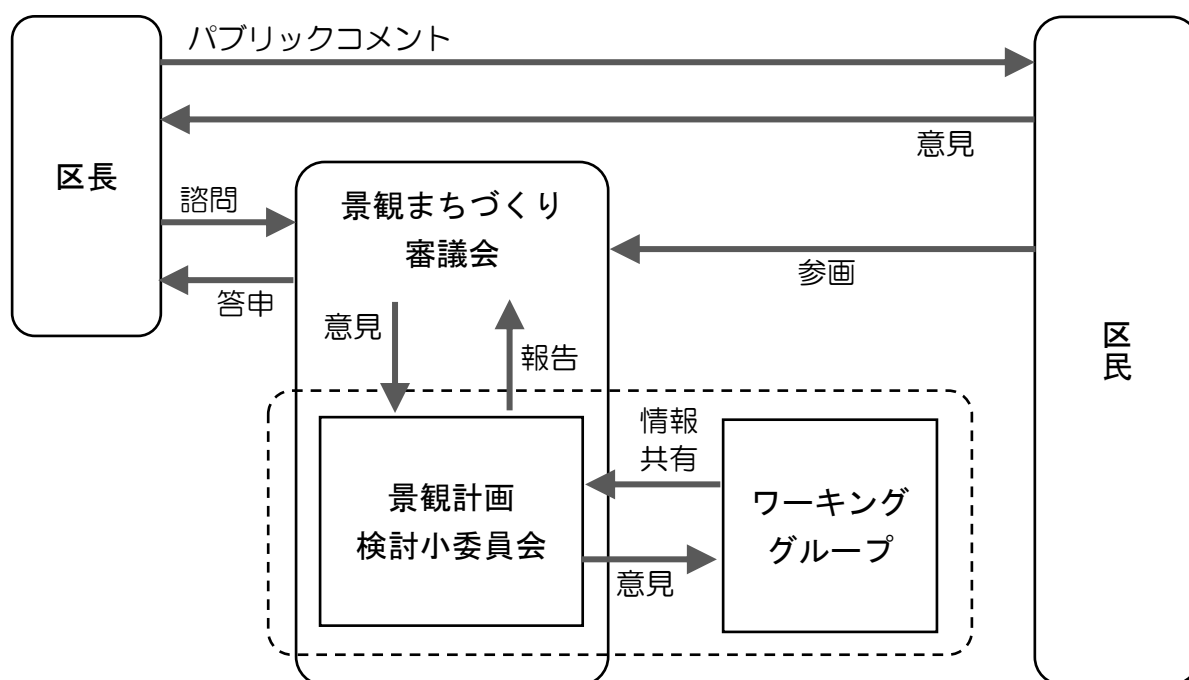
【新宿区景観形成ガイドライン】

現行計画	改定の方向性（◆：新規追加、○：見直し）
エリア別景観形成ガイドライン (10地区72エリア)	<p>72 エリアごとに以下を記載</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観特性（図、写真、コメント）</li> <li>・景観形成の目標</li> <li>・景観形成の方針 (景観形成の考え方、具体的な方策)</li> </ul> <p>○全エリアを対象に基本的な修正・反映 (⑦) ・景観特性（現況等）について時点修正 ・景観計画で追加・修正した項目について必要に応じて反映 ○景観の変化が大きなエリアについて、景観形成の目標、方針など必要に応じて見直し</p>
広域的な景観形成ガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・超高層ビルの景観形成ガイドライン</li> <li>・幹線道路沿道の景観形成ガイドライン</li> <li>・駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン</li> <li>・水辺景観形成ガイドライン</li> </ul> <p>◆運用にあたっての留意事項を新規追加 (⑧) (エリア境界にあたっての取り扱い等)</p>
要素別景観形成ガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・形態意匠の景観形成ガイドライン</li> <li>・設備等修景の景観形成ガイドライン</li> <li>・みどりの景観形成ガイドライン</li> </ul> <p>○景観計画の修正・追加にあわせて見直し ○超高層ビルの景観形成ガイドラインを見直し (①) ◆夜間景観形成ガイドラインの追加を検討 (③)</p>
新宿区が許可する総合設計の建築物等に係る景観形成ガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般基準</li> <li>・聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観誘導</li> <li>・新宿御苑の眺望の保全に関する景観誘導</li> </ul> <p>○事前協議で求められている基準について、必要に応じて明文化 (⑧) ◆公共空間ガイドラインの追加を検討 (⑥)</p>
屋外広告物に関する景観形成ガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1章 屋外広告物の景観誘導推進</li> <li>第2章 区全域ガイドライン</li> <li>第3章 地域別ガイドライン (歌舞伎町地区、外濠周辺地区、神楽坂地区)</li> <li>第4章 屋外広告物の景観誘導に関する手続き</li> </ul> <p>◆「夜間照明」に関する事項を新規追加 (③) →○景観計画の「高さ」に関する記載にあわせて見直し (②)</p> <p>○景観計画の修正・追加にあわせて見直し ◆「新たな屋外広告物」に関する記述を新規追加 (④)</p>

## 4. 検討体制

計画内容の検討にあたっては、「景観計画検討小委員会」を設置する。また、現地調査等を行うためにワーキンググループを設置する。

	役割	進め方	構成
<b>景観まちづくり審議会</b>	・小委員会からの意見を踏まえてとりまとめた検討案について審議する。	・会議形式（事務局からの報告に対する質疑応答、意見等）	・学識委員 8名 ・区民委員 8名 ・区職員 1名 （都市計画部長）
<b>景観計画検討小委員会</b>	・事務局が報告する改定の方 向性や改定内容、検討案等 について意見を行う。		・審議会委員より 選出 （学識委員 4名）
<b>ワーキンググループ</b>	・エリア別景観形成ガイド ラインの一部を担当する。 ・現地調査および見直し案を 作成する。	※検討中	※検討中
<b>区民</b>	・改定素案に対して、意見・ 提案を行う。	・改定地区（エリア） ごとに地域説明会を開催 ・パブリックコメント を実施	・自由参加



■新宿区景観計画検討小委員会 委員名簿

	氏名	所属等	備考
学識経験を 有する者	中島 直人	東京大学准教授	委員長
	篠沢 健太	工学院大学教授	
	坂井 文	東京都市大学教授	
	伊藤 香織	東京理科大学教授	