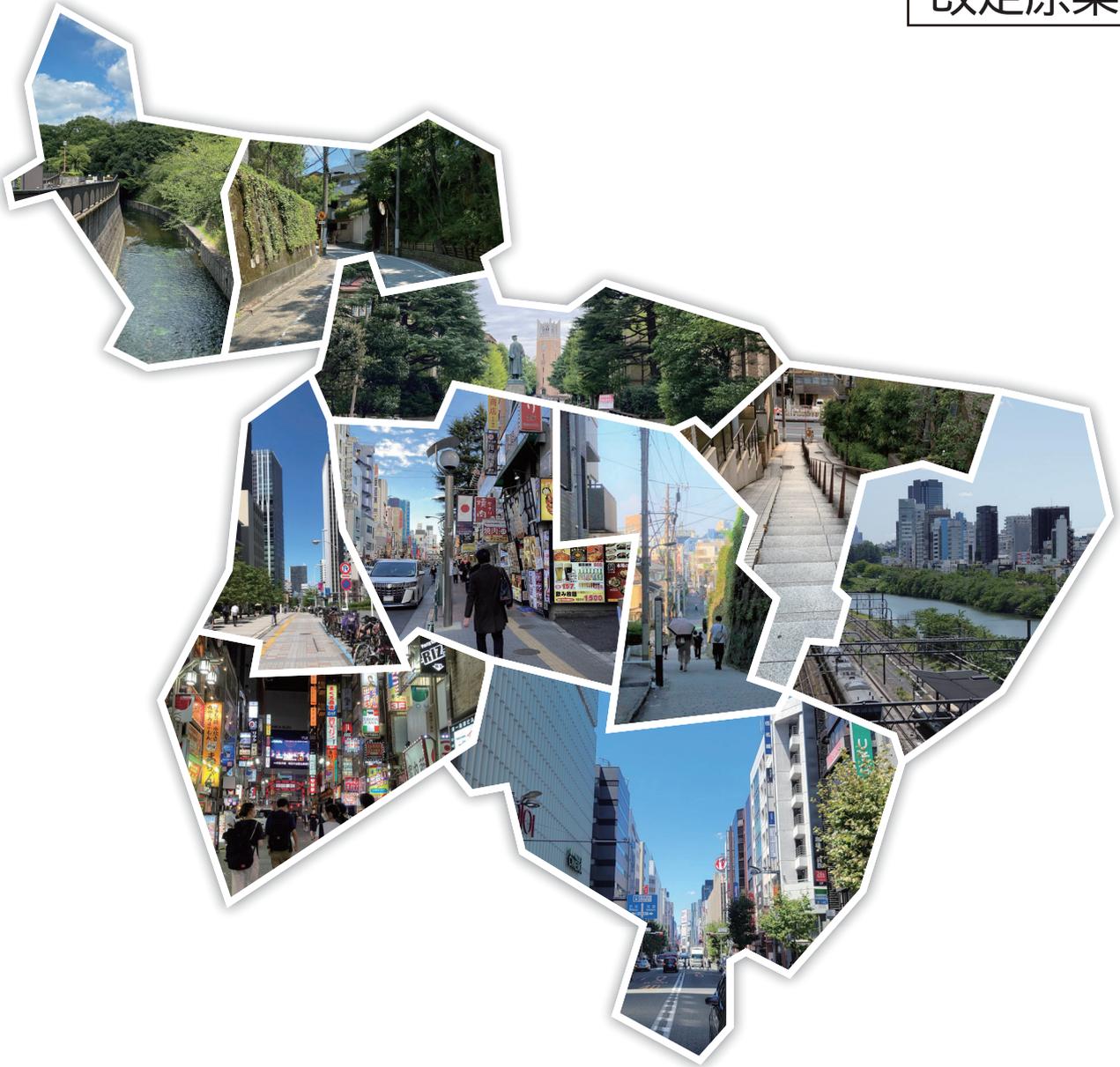


# 新宿区

## 景観まちづくり計画 景観形成ガイドライン

改定原案



変化に富んだ地形、まちの記憶や文化、水とみどりを活かした  
個性豊かな新宿らしい景観づくり



<b>新宿区景観まちづくり計画</b>	1
<b>第1章 新宿区における景観まちづくり</b>	3
1 目標	3
2 理念	3
3 新宿区景観まちづくり計画 <b>等改定の概要</b>	4
4 新宿区景観まちづくり計画 <b>等改定</b> のプロセス	6
5 新宿区景観まちづくり計画の位置づけ	8
6 新宿区景観まちづくりの <b>変遷</b>	9
<b>第2章 景観法を活用した景観まちづくり</b>	11
1 新宿区に共通する景観形成の方針	11
2 景観計画の区域・区分地区	18
3 区分地区における景観形成の方針・基準	20
1   一般地区	20
2   水とみどりの神田川・妙正寺川地区	24
3   歴史あるおもむき外濠地区	28
4   新宿御苑みどりと眺望保全地区	34
5   粋なまち神楽坂地区	40
6   エンターテイメントシティ歌舞伎町地区	44
7   落合の森保全地区	48
8   潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区	52
4 屋外広告物の表示等の制限	58
5 景観重要建造物の指定の方針	59
6 景観重要樹木の指定の方針	60
7 景観重要公共施設の整備に関する事項	62
<b>第3章 景観まちづくりの推進</b>	64
1 関係機関等との連携	64
2 景観まちづくり推進施策	67
3 景観形成を推進する取組み	72
4 景観まちづくり計画実現に向けての仕組み	74

---

## 新宿区景観形成ガイドライン ..... 77

---

## エリア別景観形成ガイドライン ..... 79

1 四谷地区	84
2 笹笹地区	106
3 榎地区	122
4 若松地区	136
5 大久保地区	148
6 戸塚地区	166
7 落合第一地区	184
8 落合第二地区	200
9 柏木地区	216
10 新宿駅周辺地区	232

---

## 区全域景観形成ガイドライン .....255

### 1 要素別景観形成ガイドライン .....257

1-1 形態意匠の景観形成ガイドライン	258
1-2 設備等修景の景観形成ガイドライン	260
1-3 みどりの景観形成ガイドライン	262

### 2 広域的な景観形成ガイドライン .....265

2-1 超高層ビルの景観形成ガイドライン	266
2-2 幹線道路沿道の景観形成ガイドライン	268
2-3 駅前・鉄道沿線景観形成ガイドライン	270
2-4 水辺景観形成ガイドライン	271
2-5 夜間景観形成ガイドライン	272
2-6 公共空間の景観形成ガイドライン	274
2-7 明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン	276
2-8 新宿御苑の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン	279

### 3 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン .....281

3-1 大規模建築物等の一般基準	282
------------------	-----

---

# 屋外広告物に関する景観形成ガイドライン .....283

## 1 屋外広告物の景観誘導推進 .....287

- 1-1 公共空間における屋外広告物 .....287
- 1-2 都市景観と屋外広告物 .....288
- 1-3 新宿区の屋外広告物による景観 .....290
- 1-4 景観と屋外広告物の関係性 .....292
- 1-5 景観行政団体である新宿区の責務 .....294
- 1-6 屋外広告物に関する景観形成方針 .....295
- 1-7 ガイドラインの目的と位置づけ等 .....296
- 1-8 より良い景観形成に向けた継続的な見直し等 .....297

## 2 区全域屋外広告物ガイドライン .....298

- 2-1 基本的な景観配慮事項 .....300
  - 1 | 視認性や可読性について .....300
  - 2 | 情報の図と地、レイアウトについて .....301
  - 3 | 色彩の考え方 .....302
  - 4 | 照明・光について .....304
  - 5 | デジタルサイネージ等について .....305
  - 6 | 公共サインについて .....306
- 2-2 周辺景観との調和の視点 .....308
  - 1 | 周辺環境や景観への配慮 .....308
  - 2 | 建築物や敷地の特性への配慮 .....320
- 2-3 安全性や地域貢献等の視点 .....324
  - 1 | 快適な都市空間づくり・ユニバーサルデザイン .....324
  - 2 | 信頼性と安全性のある広告づくり .....325
  - 3 | 窓面広告、敷地内置き看板等の景観づくり .....326
  - 4 | 屋外広告物を活用した地域貢献 .....327
  - 5 | 定期点検、維持管理、更新や除去等の責任ある設置管理 .....328

## 3 地区別屋外広告物ガイドライン .....329

- 3-1 歌舞伎町地区 .....330
- 3-2 外濠周辺地区 .....336
- 3-3 神楽坂地区 .....343

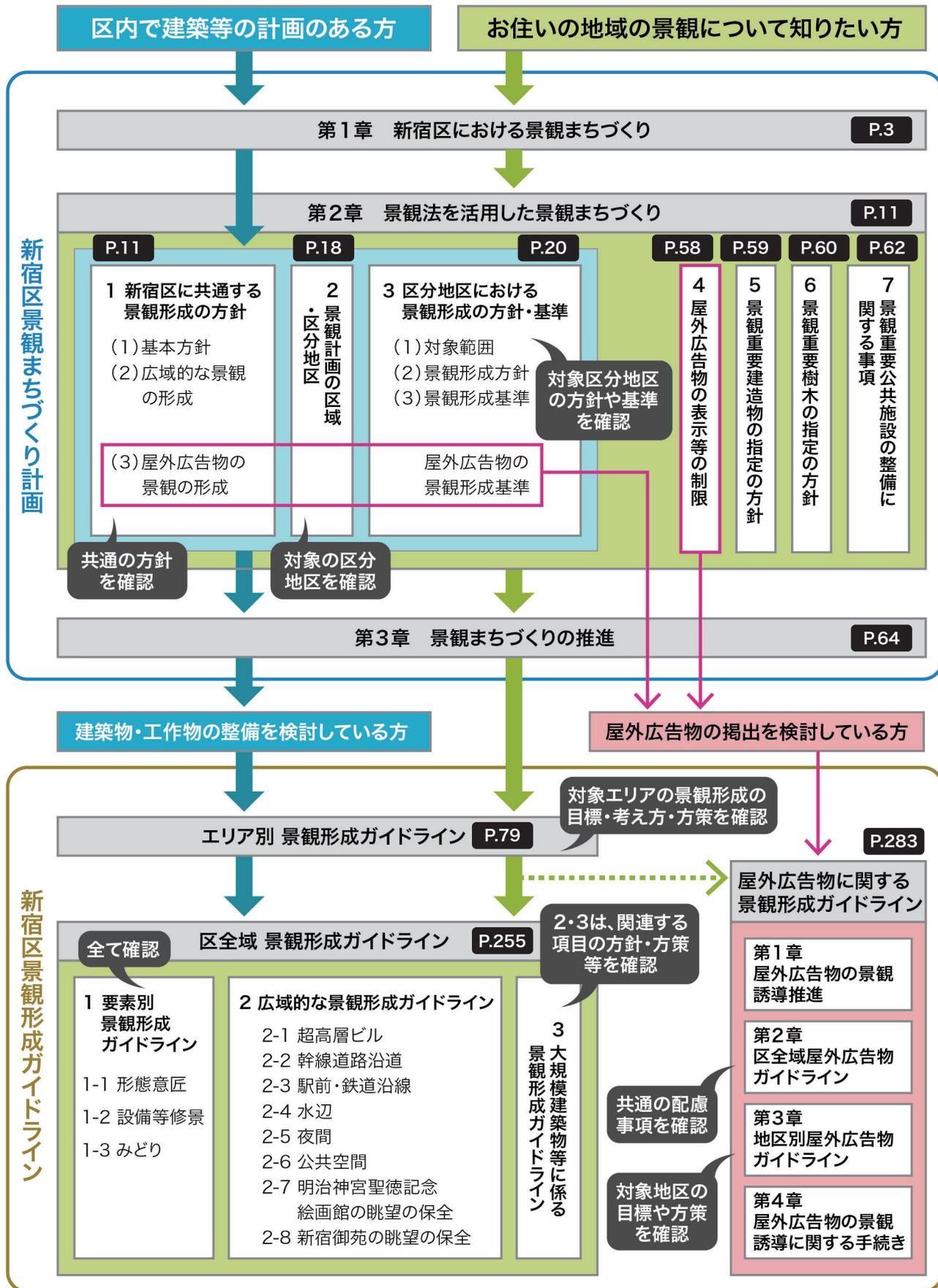
## 4 屋外広告物の景観誘導に関する手続き .....358

- 4-1 建築物の新築時における誘導 .....358
- 4-2 屋外広告物の新設等における誘導 .....359

<b>参考</b> .....	<b>360</b>
1 新宿区の屋外広告物条例に基づく許可申請 .....	360
2 地域と連携した屋外広告物に関する取組み等 .....	362

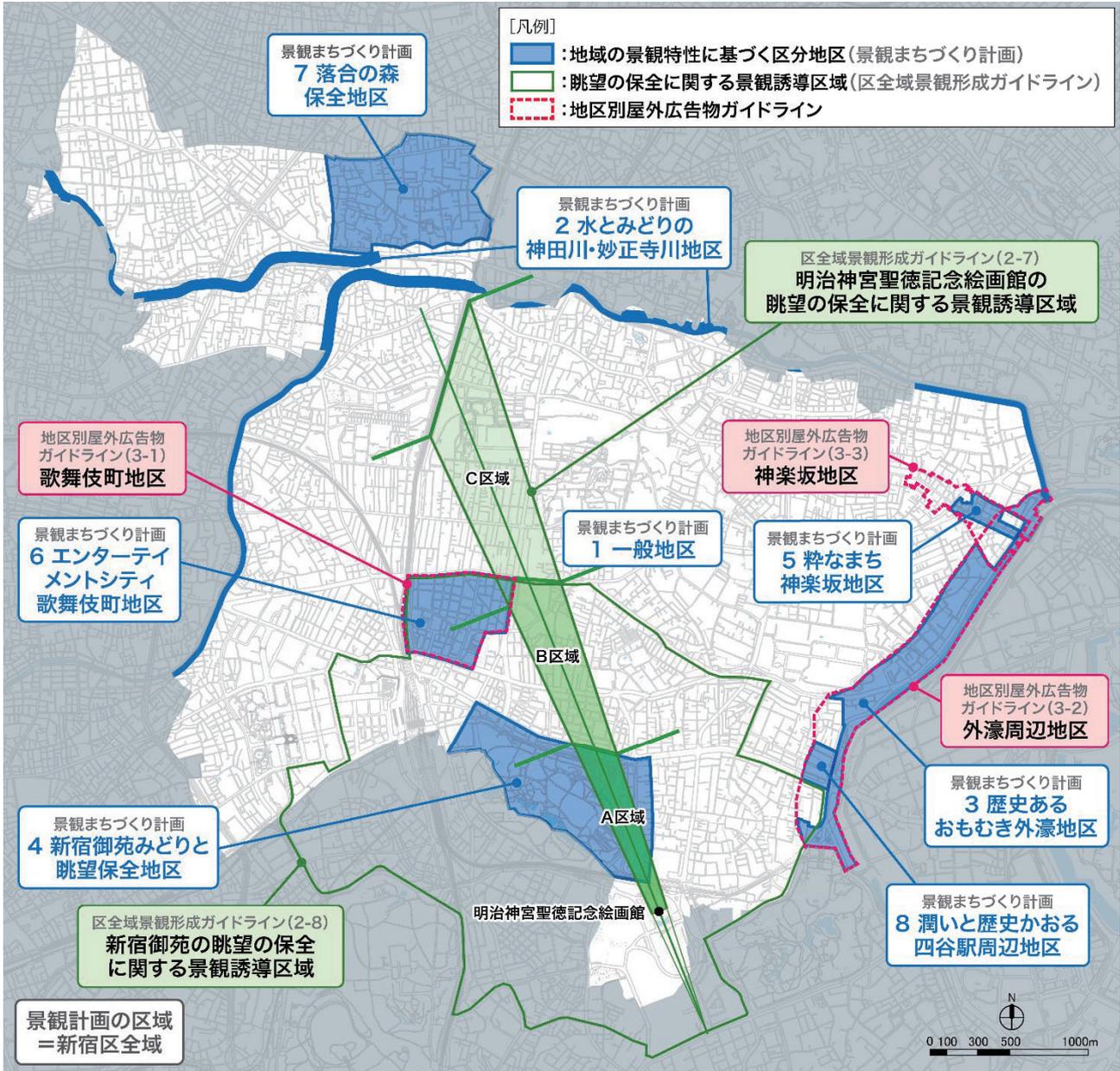
---

<b>資料編</b> .....	<b>367</b>
1 新宿区景観まちづくり計画等改定の体制 .....	368
2 用語集 .....	370
3 条例・規則 .....	377
3-1 新宿区景観まちづくり条例 .....	377
3-2 新宿区景観まちづくり条例施行規則 .....	382



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の構成

下図は、景観計画\*の区域や区分地区、眺望の保全に関する景観誘導区域、地区別屋外広告物ガイドラインの範囲を示しています。まず、届出対象行為を行う場所が、どこに属しているか下図を見ながら確認してください。その上で、新宿区全域に共通する事項に加えて、対象の景観計画の景観形成方針や景観形成基準\*、各ガイドラインに適合した計画としてください。

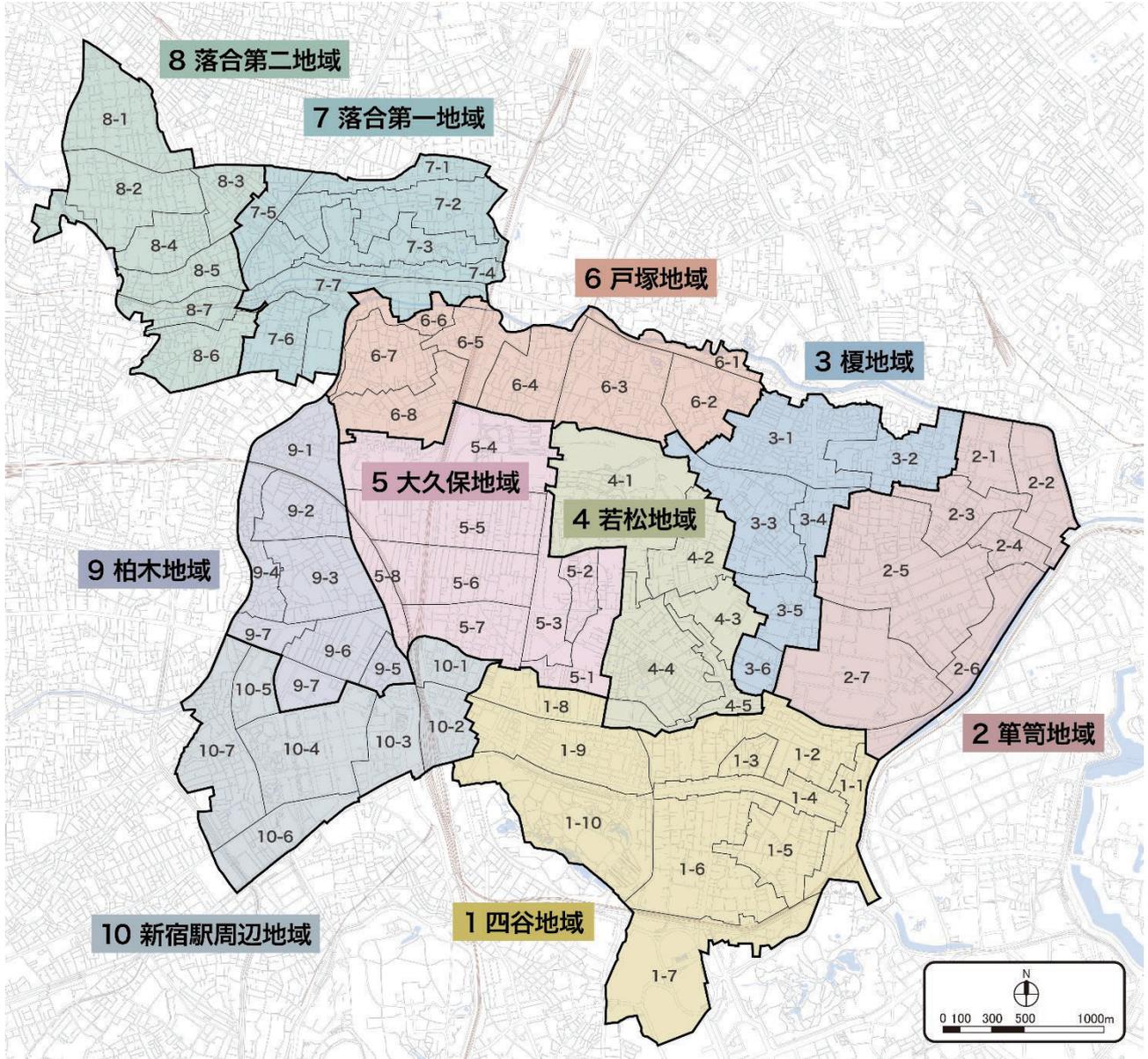


※景観まちづくり計画の一般地区は、2～8の区分地区以外の区域

景観計画の区域と区分地区・区全域景観形成ガイドラインの眺望の保全に関する景観誘導区域  
・地区別屋外広告物ガイドラインの地区(重ね図)

隣接区との区界で建築計画等を行う際、一部でも新宿区内の敷地を含む場合には、新宿区に相談を行うようにしてください。また、敷地がまたがる隣接区にも相談を行うようにしてください。

下図は、エリア別景観形成ガイドラインの地域とエリア番号を示しています。まず、届出対象行為を行う場所が、どこに属しているか下図を見ながら確認してください。その上で対象の地域・エリアの景観形成目標や方針に適合した計画としてください。



エリア別景観形成ガイドラインのエリア区分図



# 新宿区景観まちづくり計画

区は、豊島台地、淀橋台地とそれらに挟まれて東西に伸びる河川沿いの低地で構成されています。この低地に沿って、神田川、妙正寺川、外濠（史跡江戸城外堀跡）などの水面が区の外周を取り巻き、さらには新宿御苑や明治神宮外苑、斜面緑地などの貴重な自然が残っています。このような変化に富んだ地形の上に、土地利用や街路形成の変遷、そこで展開されてきた人々の営みの歴史や文化など、それぞれの地域に刻まれた「まちの記憶」が積み重なり、時を経ながら徐々に個性豊かな景観が形成されてきました。

このような沿革により、区内には超高層のビル群からみどり濃い住宅地まで、世界最大級の繁華街から地域の風情ある商店街まで、江戸の歴史を感じさせる路地からアジアの異国情緒あふれる通りまで、南北4キロ、東西5キロの範囲に、実に個性的で多様な景観が形成されています。

しかし、一方で、経済性や効率性を重視した建築行為や公共事業等によって、まちの特性や歴史を体現してきた個性的なまちなみや、**貴重なみどりや水辺などの自然を失う可能性があります。**

こうした視点に立ったとき、何よりも重要なことは、今もなお、多くの地域で輝きを放っている「個性的で多様な景観」を、区の魅力として、また、貴重な財産として**活かしながら**、まちづくりを推進していくことです。良好な景観を形成することは、区民にとって潤いのある豊かな生活環境を創造するだけでなく、人の心を豊かにし、更に地域の活性化や観光の振興にも大きく貢献していくことは、幾多の事例からも明らかです。

今後は、東京都や隣接区とも連携を図りながら、地域の個性に光をあてた景観まちづくりを推進していきます。

文中で\*を付けた用語については、「資料編 / 2用語集」に説明文を記載しています。



# 第1章 新宿区における景観まちづくり

## 1 目標

### まちの記憶を活かした『美しい新宿』をつくる

経済効率の向上を優先させたまちづくりは、私たちの生活を豊かで便利にしてきましたが、その反面、地域の個性や文化、歴史の記憶が失われつつあります。潤いのある豊かな生活環境を創出し、個性的で賑わいのあるまちづくりを進めていくためには、これまで育まれてきた新宿区の持つ自然を活かし、歴史的風土や自然環境と調和した景観を守り、育んでいくことを地域が主体で取り組めるようなしくみをつくる必要があります。区民にとっても、また、新宿を訪れる人にとっても、歩くのが楽しくなる、『美しい新宿』をつくっていきます。

**景観とは：**一般的には「風景・景色・眺め」という意味で使われます。新宿区における「景観」とは、建築物、道路、街路樹、公園、河川、屋外広告物等の目に見えるものだけでなく、地域の自然や歴史、文化、日々積み重ねられる人々の暮らしの営みや生業とが一体となって形づくられるものと考えます。

## 2 理念

### 良好な景観は区民共通の資産です

良好な景観は、先人から受継いだ区民共通の資産として、現在及び将来の区民が享受できるように、その保全及び継承を図ります。

### 良好な景観を保全・創出します

良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として行います。

### 区民等との協働による景観形成を図ります

良好な景観の形成は、まちづくりにおいて大きな役割を担うものであることから、区や区民及び事業者等の協働により、その形成に向けて一体的に取り組めます。

### 都及び隣接区等と連携し良好な景観の形成を推進します

良好な景観は、都市全体としての魅力を高めていくことにより形成されていくものであることから、都及び隣接区等との連携と協力のもとで、その形成に向けて一体的に取り組めます。

## 3 新宿区景観まちづくり計画等改定の概要

### 1 | 改定の背景

「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」については、平成21年の策定から10年以上が経過し、社会情勢の変化やまちの現況の遷り変わりなど、景観行政を取り巻く環境に変化が生じていたことから、景観まちづくり計画等の改定に取り組みました。

今回の改定において、まちの現況の変化への対応を行ったほか、新たな視点や考え方を追加することで、多様な地域特性に応じた新宿らしい景観形成を推進していきます。

### 2 | 改定に関する主な取り組み

#### (1) 現況のまちの変化への対応

- ・新宿駅周辺地域は、多様な都市機能が集積しています。一方で、建築物の老朽化が進んでおり、建替えを契機に国際交流都市の玄関口としてふさわしい整備を行う必要があります。そのため、区はまちづくり長期計画において、新宿駅周辺地域では都市計画制度による更なる土地の高度利用を行い、周辺地域とつながる拠点を形成することとしています。こうしたことから、超高層ビル群のスカイライン\*に関する景観形成方針の見直しを図りました。
- ・「エリア別景観形成ガイドライン」の改定にあたっては、令和3年6月～9月にかけて、大学と連携したワーキンググループ\*を発足して現地調査や地域分析等を行い、まちの変化や景観まちづくりに関する新たな視点（夜間景観や公共空間等）を踏まえて見直し案の検討を行いました。
- ・大規模開発や道路整備などにより、まちの現況が大きく変化した部分については、変化に即した内容に修正しました。「エリア別景観形成ガイドライン」においても、ランドマーク\*やみどりの変化などを踏まえた時点修正を行いました。

#### (2) 新たな視点や考え方の追加

- ・新宿区は個性的で多様な景観が特徴であることから、新宿区特有の歴史や国際色豊かな景観を最大限に活かすことが重要です。新宿区景観まちづくり計画では、景観形成の基本方針の中で、「変化に富んだ地形・まちの記憶・水とみどり」の3つの視点を基盤とした景観形成が推進されてきました。新宿らしい景観づくりに取り組むため、新たに「まちの記憶」の視点に「文化」を追加しました。「エリア別景観形成ガイドライン」の地域の概要においても、3つの視点の改定にあわせて「まちの記憶や文化」とし、文化の記述を追加しました。
- ・新宿区には繁華街、歴史を感じる地域、自然や住宅地など、多様な夜間景観が存在します。それぞれの地域特性を活かしながら光の質を向上させることで、日中とは違った夜間景観を形成し、まちの魅力をさらに向上させるため、新たな視点として追加しました。

- ・新宿区には、道路や公園、広場などの公共空間（パブリックスペース）\*が多く存在しています。近年、コロナ禍やデジタル化の急速な進展等を契機として、人々の働き方・暮らし方が大きく変化し、公共空間に求められる機能や役割も見直されています。こうした変化に対応するため、公共空間の景観形成においても、新たに取り組むべきテーマとして追加しました。
- ・近年、技術の進化などによりデジタルサイネージ\*やプロジェクションマッピング\*などの新たな広告媒体が増加しています。これらは、光だけでなく動きや音を伴い、景観や住環境等に影響を及ぼします。その一方で、容易に情報更新が可能なことから、災害時に防災情報を提供できるなど地域貢献や活性化につながるような事例もあります。そこで、デジタルサイネージなどを上手く活用するために、「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」において、新たに具体的な配慮事項や方策を示しました。

### （3）実績を踏まえた運用面の課題解消

- ・新宿区景観まちづくり計画等の策定以降、景観事前協議書の届出は3,500件を超えています。配慮が必要な樹木の種類など、新宿区景観まちづくり計画等に明示されていない運用面での様々な課題について明記することで、より実効性の高いものとなりました。
- ・区界やエリア界における計画の取り扱いについて明記しました。

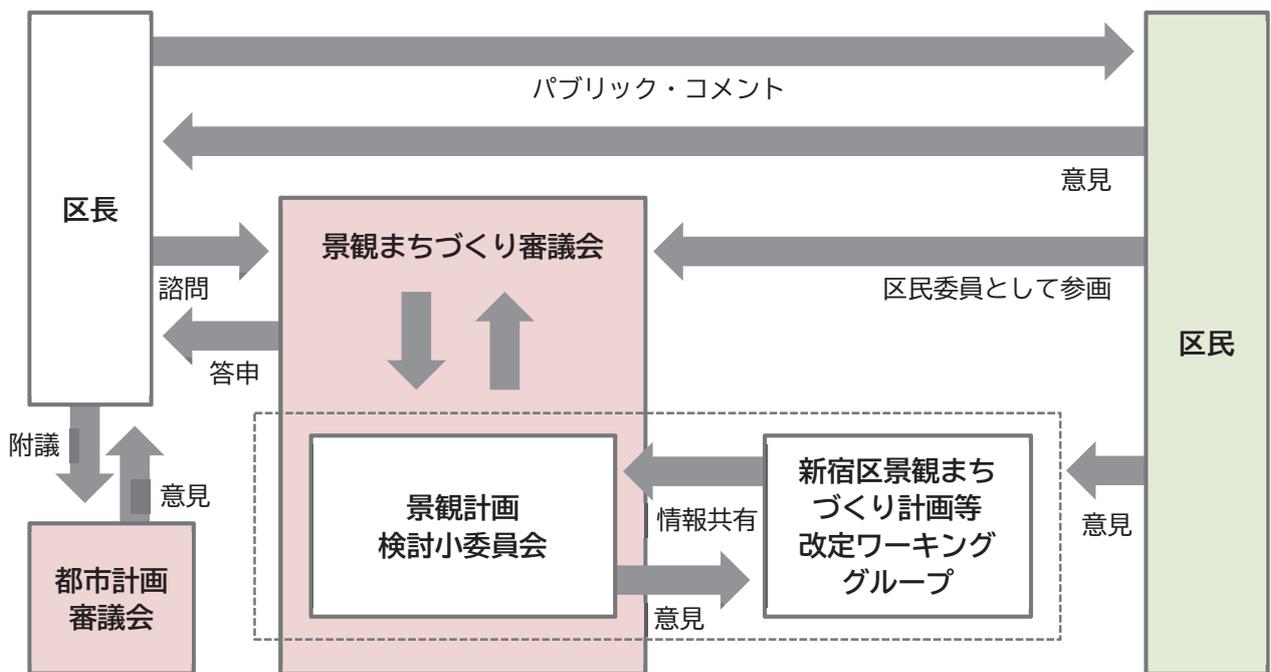
## 4 新宿区景観まちづくり計画等改定のプロセス

「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」の改定に向けて、景観まちづくり審議会\*のもとに設置された「新宿区景観計画検討小委員会\*」を立ち上げ、改定内容の検討を行いました。

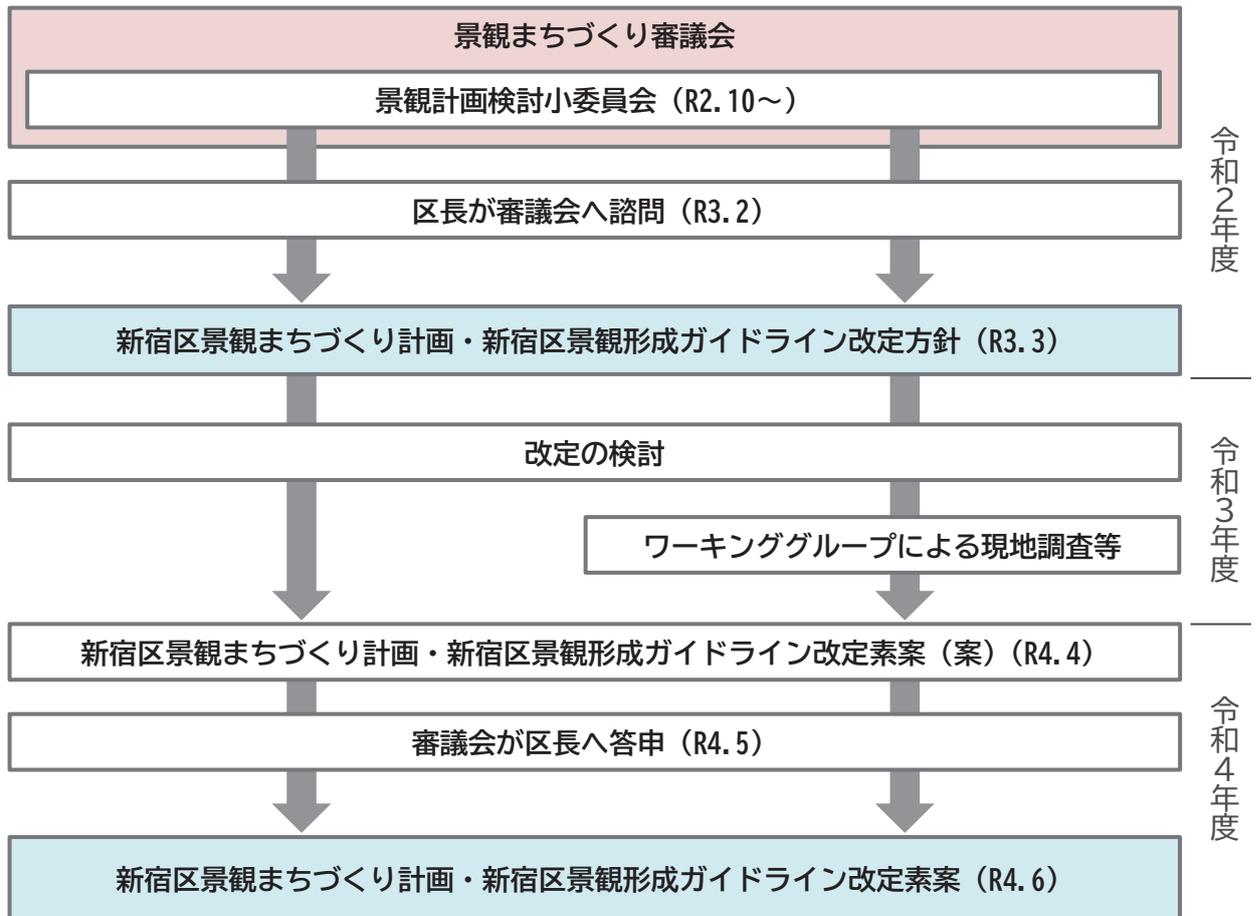
「エリア別景観形成ガイドライン」については、大学と連携した「新宿区景観まちづくり計画等改定ワーキンググループ\*」を発足して改定作業を行いました。ワーキンググループでは、景観計画検討小委員会委員の大学教授・准教授をはじめとした有識者の先生方と、その研究室所属学生をはじめとした計43名の学生が参加し、ミーティングやチームごとの現地調査を重ねながら改定素案の検討を行いました。

また、景観まちづくり審議会、都市計画審議会\*、パブリック・コメント\*を活用することで、多くの区民の方々や専門家の意見を反映しながら改定しました。

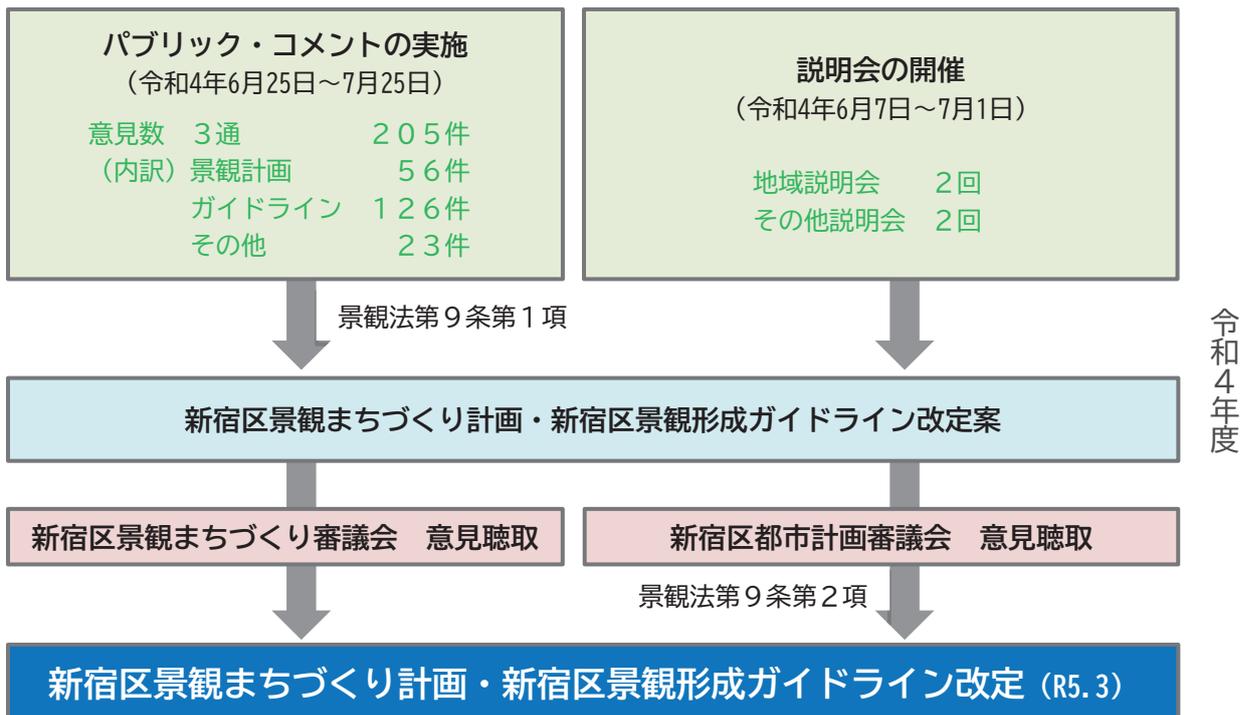
### (1) 検討体制



## (2) 景観計画検討小委員会\*立ち上げから素案作成までのプロセス



## (3) 意見聴取から改定までのプロセス



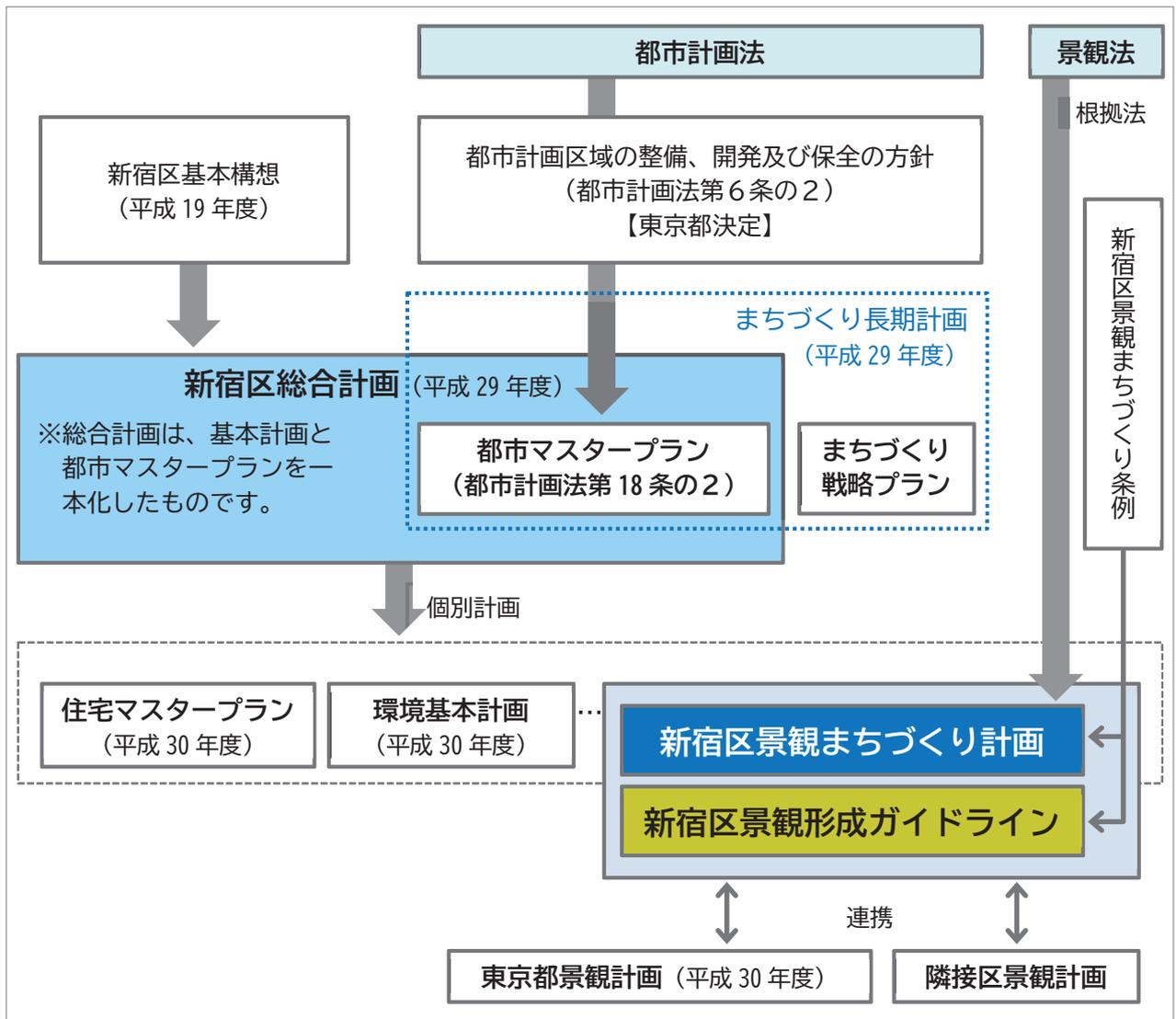
## 5 新宿区景観まちづくり計画の位置づけ

「新宿区景観まちづくり計画」は、「東京都景観計画」で示された東京都全域の景観形成の基本的な考え方を踏まえた上で、新宿区独自の取組みを盛り込んだ計画です。また、景観法\*に基づく法定計画の部分と、新宿区独自の景観まちづくり推進施策の両方を含んだ内容になっています。従って、「新宿区景観まちづくり計画」は、新宿区において良好な景観形成を推進していくためのマスタープランとしての性格も有しています。

また、「新宿区総合計画」の個別計画の一つとして位置づけられ、区における他の行政計画との整合を図るとともに、隣接区景観計画等とも連携しあうものです。

東京都は平成19年4月に、景観法に基づく「東京都景観計画」を施行しました。区が平成20年7月に景観行政団体\*となり、平成21年4月に「新宿区景観まちづくり計画」を策定・施行したことにより、「東京都景観計画」のうち、新宿区の区域に関する法定部分については「新宿区景観まちづくり計画」が適用されることになりました。

この計画は、令和5年4月から施行し、必要に応じて見直しを行います。



新宿区景観まちづくり計画の位置づけ

## 6 新宿区景観まちづくりの変遷

区では、平成3年3月、「歩く人にやわらかな都心景観をつくる」をテーマに、魅力的な新宿のまちをつくるための基本的な考え方や取り組むべき事業等を明らかにした「新宿区景観基本計画」を策定し、同年12月には、23区で最も早く「新宿区景観まちづくり条例」を制定するなど、先駆的な取り組みを開始しました。この条例に基づき、一定規模以上の建築物等を建築する事業者（設計者）と事前協議を行い、景観に配慮した建築物等の誘導を行ってきました。また、景観まちづくりの推進のための普及・啓発活動や、景観に配慮した公共施設の整備など、着実に景観まちづくりを推進してきました。

平成3年に策定された「新宿区景観基本計画」は、「規制」という手法が理解されにくい時代背景の中で策定されたことから、景観形成基準\*を具体的に示すには至りませんでした。また、当時は景観法\*が制定されておらず、事前協議における指導や助言は自主条例に基づくものにとどまっています。平成16年6月には景観法が制定されました。これを受け、区は、平成20年7月18日に景観行政団体\*となり、基礎的自治体である区が景観行政団体として、より積極的な景観行政を推進していくことが可能になりました。平成21年4月1日には、景観法第8条に基づき、「新宿区景観まちづくり計画」を策定し、運用を開始しました。

「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」は、土地利用状況の推移や社会状況や区民のニーズの変化を踏まえるとともに、その運用状況を検証した上で、「新宿区総合計画」等との整合性を図りつつ、必要な見直しを行ってきました。令和5年度には、景観まちづくり計画等の策定から10年以上が経過し、まちや社会情勢の変化を踏まえた内容の更新・見直しの必要性が高まったことを受けて大幅な改定を行いました。今後も、適切な見直しを行い、地域特性を生かした良好な景観を育んでいきます。

### 新宿区景観まちづくりの変遷

年	月	内容
昭和63年		景観計画策定に向けた調査開始
平成3年	3月	新宿区景観基本計画策定
平成4年	4月	新宿区景観まちづくり条例施行
平成16年	6月	景観法公布
平成20年	7月	景観行政団体*への移行
平成20年	12月	新宿区景観まちづくり条例の全部改正
平成21年	4月	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の策定
平成23年	4月	新宿区景観まちづくり計画の一部改定 <ul style="list-style-type: none"> <li>①区分地区「水とみどりの神田川地区」の対象範囲の拡大（妙正寺川） 区分地区名を「水とみどりの神田川・妙正寺川地区」に変更</li> <li>②区分地区「歴史あるおもむき外濠地区」の新規指定</li> <li>③区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」の景観形成基準の一部改定 （周辺の主要な眺望点からの見え方への配慮、スカイラインとの調和）</li> <li>④区分地区「エンターテインメントランド歌舞伎町地区」の景観形成方針の一部改定（歌舞伎町一・二丁目地区まちづくり誘導方針の改定により） 区分地区名を「エンターテインメントシティ歌舞伎町地区」に変更</li> <li>⑤景観重要公共施設*の追加指定 ・都道外濠環状線（外堀通り）</li> </ul>

年	月	内 容
平成24年	4月	<b>新宿区景観まちづくり計画の一部改定</b> ①区分地区「粋なまち神楽坂地区」の拡大（神楽坂通り地区地区計画の策定により） ②景観法の一部改正に伴う引用条項の変更
平成27年	3月	<b>新宿区景観まちづくり計画の一部改定</b> ①景観形成方針に新たに屋外広告物に関する事項を追加 ②区分地区の景観形成方針に屋外広告物に関する事項を追加 ・歴史あるおもむき外濠地区 ・エンターテイメントシティ歌舞伎町地区 ③各区分地区の景観形成基準（建築物の新築等）に屋外広告物に関する事項を追加（屋外広告物についても建築物と同様に設計段階から周辺景観との調和や建築物と一体的な計画を促す） ④屋外広告物の表示及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の一部修正 <b>新宿区景観形成ガイドラインの改定</b> ①エリア別景観形成ガイドラインの時点修正 ②要素別景観形成ガイドライン（形態意匠*、設備等修景、みどり）の追加 ③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の一部変更 ④屋外広告物に関する景観形成ガイドラインの追加
平成28年	3月	<b>新宿区景観まちづくり計画の一部改定</b> ①区分地区「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」の追加指定
平成31年	3月	<b>新宿区景観形成ガイドラインの改定</b> ①屋外広告物に関する地域別ガイドライン（神楽坂地区）を追加
令和5年	3月	※現況にあわせた時点修正、新たな視点等の追加、構成の見直し等を実施。 <b>新宿区景観まちづくり計画の改定</b> ①良好な景観の形成に関する方針の「基本方針」の一部修正 ②良好な景観の形成に関する方針の「広域的な景観の形成」の修正・追加 ・超高層ビルの景観形成のスカイライン等の修正 ・明治神宮聖徳記念絵画館や迎賓館及び新宿御苑からの眺望に高さの追加 ・夜間景観の形成の追加 ・公共空間の景観形成の追加 ③大規模建築物等の内容の追加 ④屋外広告物の内容の追加 <b>新宿区景観形成ガイドラインの改定</b> ①エリア別景観形成ガイドラインの方針図や方針等の一部変更 ②広域的な景観形成ガイドライン（超高層ビル）の一部変更 ③広域的な景観形成ガイドライン（夜間）の追加 ④広域的な景観形成ガイドライン（公共空間）の追加 ⑤大規模建築物等に関する景観形成ガイドラインの再編成・一部変更 ⑥屋外広告物に関する景観形成ガイドラインの一部変更 ・屋外広告物を使用した地域貢献（エリアマネジメント*広告物等） ・色彩の考え方 ・照明・光 ・デジタルサイネージ、プロジェクションマッピング等

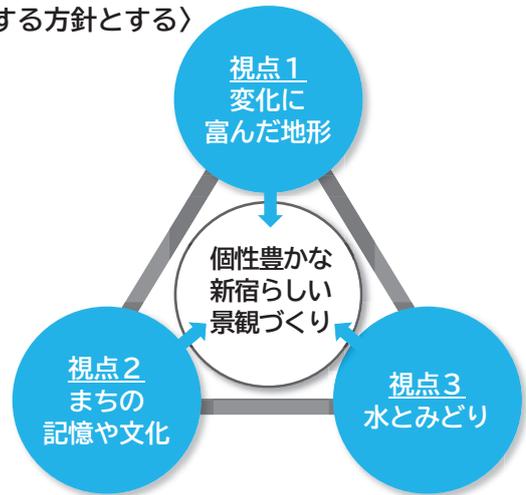
# 第2章 景観法\*を活用した景観まちづくり

## 1 新宿区に共通する景観形成の方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

### (1) 基本方針

新宿区は、南北4km、東西5kmの範囲に、個性的で多様な景観が凝縮されています。まちの特性に応じた景観の形成のために、**まちの成り立ちや特徴、貴重な景観資源\***について、以下の視点1～3を基に的確に捉えます。その上で、まちの景観特性を活かし、より良好な景観の形成を推進するとともに、**個性豊かな新宿らしい景観づくり**に取り組んでいきます。



#### 視点1) 変化に富んだ地形を活かす

区の地形は、豊島台地、淀橋台地とそれらに挟まれて東西に伸びる低地で構成され、この低地に沿って、神田川、妙正寺川、外濠（史跡江戸城外堀跡）などの水面が区の外周を取り巻き、さらには新宿御苑、明治神宮外苑、斜面緑地などの貴重な自然が残っています。このような変化に富んだ地形を活かした景観形成を図ります。

#### 視点2) まちの記憶や文化を活かす

まちは、土地利用や街路形成の変遷、そこで展開されてきた人々の営みの歴史や文化などが積み重なり、新宿区特有の歴史や国際色が感じられる景観が形成されています。こうした「まちの記憶」や「文化」を最大限に活かし、**地域の人々に愛されるまち、世界の人々を魅了するまち**を目指して、より個性豊かで魅力的な景観の形成を図ります。

#### 視点3) 水とみどりを活かす

高度に市街化され、変化のエネルギーが激しいまちにあって、**みどりは最も失われがちで、しかも必要不可欠なため、既存樹木の保存・移植等によるみどりの保全を誘導するとともに、新たな植樹等によるみどりの空間の創出に取り組めます。**また、大規模施設、公園、斜面緑地、庭園などのまとまったみどりを活用するとともに、都市に潤いを与え品格を高める水辺空間づくりや、湧水の保全に積極的に取り組んでいきます。

## (2) 広域的な景観形成方針

区の景観を特徴づけている神田川や外濠（史跡江戸城外堀跡）、新宿御苑、明治神宮外苑などは、区の外周を取り巻くように存在しています。また、**明治神宮**聖徳記念絵画館や迎賓館などの眺望景観\*は複数の行政区の影響を受けながら形成されています。そして、幹線道路や河川、鉄道沿いの現実のまちなみは、区の内外に渡って連続しています。このような、景観形成を図る上で軸となる広域的な景観の形成にあたっては、東京都や隣接区と連携を図り、景観協議会などの制度も活用しながら、良好な景観の保全・創出を図ります。

### ① 超高層ビルの景観形成

西新宿周辺の超高層ビル群の景観は、新宿区を代表する特徴的な景観**となっています**。それぞれの建築物が単体としての個性を持ちながらも、超高層ビル群全体として**まとまりのある景観**がつくられています。今後は、**西新宿周辺と新宿駅周辺の超高層ビル群が一同となつてなだらかな丘状のスカイライン\***を形成し、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**適切に**誘導していきます。また、一般市街地の中における超高層ビルについては、周辺景観や環境との調和を図り、新たな賑わいや良好な住環境の創出を図るよう**適切に**誘導していきます。



西新宿周辺の超高層ビル群の景観

### ② 明治神宮聖徳記念絵画館や迎賓館及び新宿御苑からの眺望の保全

首都東京の象徴性を意図して造られた**明治神宮**聖徳記念絵画館や迎賓館は、その周辺を含め、今日も風格ある景観を形成しています。この眺望景観を保全するため、周辺で計画される建築物等の**高さなどの規模、色彩等**を適切に誘導していきます。また、内藤家の下屋敷であった歴史を持つ新宿御苑は、都心における貴重な憩いとやすらぎのオープンスペースを提供しています。この新宿御苑内からの眺望を保全するため、周辺で計画される建築物等の**高さ、外壁の色彩や隣棟間隔、屋外広告物の表示など**について、適切に規制・誘導を行います。



明治神宮聖徳記念絵画館の眺望景観



迎賓館の眺望景観



新宿御苑からの眺望景観

### ③ 幹線道路沿道における景観形成

幹線道路の整備では、沿道における土地利用転換や街区\*の変更が行われ、整備の前後で地域の景観が大きく変わっていきます。このため、道路整備事業の進捗状況にあわせて、**地区計画\*等の手法を活用するなど**、沿道の土地利用の転換を適切に**誘導していきます**。また、街路樹の整備や無電柱化\*を促進し、道路空間と沿道のまちなみが調和した、みどり豊かで快適な歩行者空間を創出していきます。さらに、既存の幹線道路の沿道景観については、**沿道に立地する建築物の個々の建替え等**に合わせ「緑化や壁面後退による快適な歩行者空間の創出」や「地域特性を反映した統一感のある景観の創出」等を適切に誘導していきます。



新宿通り・甲州街道沿道のまちなみの連続性や賑わいのある景観

### ④ 駅前景観や車窓景観の形成

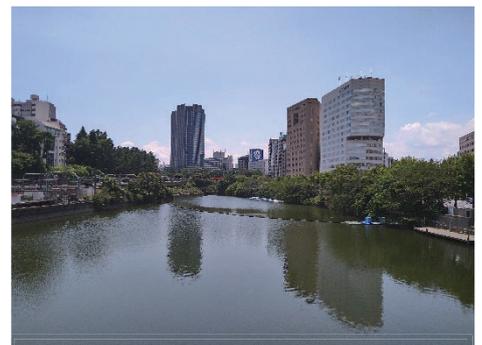
日本有数のターミナル駅「新宿駅」を有する新宿区には、多くの路線が乗り入れており、日常的に多くの人々が駅前景観や車窓景観を目にしています。特に「新宿駅」では、**駅、駅前広場、駅ビル等の一体的な再編**にあわせ「新宿区の顔となる駅前景観づくり」を推進し、「高田馬場駅」では駅周辺の整備にあわせ「誰もが歩きやすい魅力と賑わいのある駅前景観づくり」を進めます。また、「四ツ谷駅」や「飯田橋駅」などでは、地域の景観特性を**活かした**駅前景観づくりを進めます。そして、沿線の車窓景観については、個別の更新に合わせ「みどり豊かでゆとりある車窓からの眺め」を創出するとともに、区を代表する「外濠の広大な水面と豊かなみどり」「落合斜面緑地の豊かなみどり」を感じる眺めの創出を**適切に**誘導していきます。



新宿駅西口の駅前景観・外濠沿いの車窓景観

### ⑤ 水辺景観の形成

区の外周を取り巻く神田川や妙正寺川、外濠（史跡江戸城外堀跡）を軸とした水とみどりの潤いあふれる空間は、都心における貴重なオープンスペースであるとともに、潤いと憩いの場でもあります。今後は、水と触れ合う親水空間や水辺景観と調和した施設整備とともに、周囲の建築物等についても水辺景観と調和したものとなるよう**適切に**誘導していきます。また、外濠周辺については千代田区、港区との連携を強化し、東京を代表する貴重な都市景観として、景観の形成を**適切に**誘導していきます。



広大な水面と豊かなみどりで覆われた外濠（史跡江戸城外堀跡）

## ⑥ 夜間景観の形成

新宿駅周辺や歌舞伎町など繁華街の賑わい、外濠や神楽坂などの風格や歴史を感じる地域、自然や住宅地の落ち着いた環境など、地域によって多様な表情を見せる個性豊かな夜間景観が新宿区の特徴となっています。これらの夜間景観を際立たせ、日中とは違った新宿らしさを創出するために、地域特性に応じた照明計画が図られるよう適切に誘導していきます。また、街路灯など安全性を確保する照明、賑わいや安心感などを演出する照明、人の流れを誘導する照明について、それぞれの用途にあった活用を適切に誘導していきます。



歌舞伎町の賑わいのある夜間景観



神楽坂の落ち着いた雰囲気のある夜間景観

## ⑦ 公共空間\*の景観形成

区内には、道路や公園、広場などの公共空間が多く存在し、区民の生活を支えています。近年、コロナ禍やデジタル化の急速な進展等を契機として、人々の働き方・暮らし方が大きく変化し、公共空間に求められる機能や役割も見直されています。こうした変化に対応するため、今後は、誰もが利用しやすい居心地の良い空間やゆとりある都市空間、地域コミュニティの場となる新たな賑わい空間等が創出されるように適切に誘導していきます。



ベンチやみどりのあるオープンスペース\*



ゆとりある歩行・滞留空間

### (3) 屋外広告物の景観形成方針

屋外広告物は、商業活動における情報手段として、また、各店舗や施設等への案内など、様々な目的に応じて多くの場所に設置され、地域活動や日常生活の情報源として、市街地には欠かすことのできない存在です。また繁華街などの屋外広告物は、まちの賑わい景観の形成に寄与している場合もあります。その反面、大規模で過剰な屋外広告物の掲示は、良好な都市景観の形成及び本来必要な案内標識の阻害要因にもなります。

都市活動や地域の活性化、観光振興を促進し魅力的な都市景観の形成を実現するため、地域特性に応じた取組みが不可欠です。そのため、新宿区では東京都屋外広告物条例\*の許可手続きとは別に、以下の『屋外広告物に関する景観形成方針』に基づく景観事前協議等により、屋外広告物に関する景観形成に取り組みます。

#### ① デザイン誘導などによる良好な景観形成

##### 多様なまちの魅力と価値を高める景観誘導\*推進

区内の多様なまちそれぞれの景観特性に応じた屋外広告物の誘導を推進します。歴史や自然などの景観資源\*の周辺では景観資源との調和、また、商業地、繁華街ではまちの賑わいを創出するなど、屋外広告物の景観誘導により、多様なまちの魅力と価値を高めていきます。

##### まちなかの景観要素となる屋外広告物のデザイン誘導推進

東京都屋外広告物条例の制限と整合を図りながら、景観上重要となるデザインについて誘導を進めます。商業広告だけではなく、新宿区が掲出する公共サインも含め、周辺環境や景観、建築物等に配慮したデザイン誘導を推進します。

##### ユニバーサルデザイン\*の推進

あらゆる人が、便利で機能的に、安全安心に、快適で楽しく、新宿のまちを利用できるようにユニバーサルデザインに基づく景観の誘導を推進します。適切な文字の大きさや図記号、多言語対応、カラーユニバーサルデザイン\*への配慮などにより、誰もが分かりやすい屋外広告物となるよう誘導します。

#### ② 多様な広告物の景観誘導\*推進

##### 景観事前協議による屋外広告物の誘導

ガイドラインを用いた屋外広告物の景観事前協議を行います。対象は東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもののうち、継続的に設置され、建築物及び工作物に附帯するもの、あるいは土地に定着する広告塔、広告板、電柱又は街路灯柱の利用広告、標識利用広告、アーチ、装飾街路灯になります。また、建築物若しくは工作物又は土地に表示するプロジェクションマッピング\*も対象となります。

### 東京都屋外広告物条例\*の適用除外等の広告物に対する誘導

東京都屋外広告物条例の適用除外となる小規模な自家用広告物、屋外広告物に該当しない窓面広告物\*についても景観の誘導を推進します。

### 新たな広告媒体への対応

デジタルサイネージ\*やプロジェクションマッピング\*などの新たな広告媒体については、光、動き、音が相互に影響するため、まちなみの連続性、住環境や自然環境などに配慮した景観の誘導を進めます。また、今後も技術の進化や社会情勢の変化により、広告手法が変化していくことが想定されることから、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ます。

## ③ 建築物の新築時における屋外広告物の景観誘導\*

### 建築物の新築時における屋外広告物の景観誘導

多くの屋外広告物は、建築物の屋上、壁面等に設置されています。そのため、建築物の新築時における設計の早い段階から、設置場所の確保、集約整理等の設置計画を景観事前協議等で促し、周辺景観や建築物等へ配慮した景観の誘導を進めます。

## ④ 区民等への景観まちづくり意識啓発

### 広告の受け手、まちづくりの主体となる区民等への啓発

広告の受け手、まちづくりの主体となる多くの区民等に対し、屋外広告物の役割、景観誘導の必要性等について意識を共有するために啓発を進めます。

### 広告の発信者となる広告主、土地・建物所有者等への啓発

広告主となる事業者だけでなく、土地・建築物の所有者<sup>者</sup>に対し、景観まちづくりの考え方、屋外広告物の景観誘導について理解と協力を促すために啓発を進めます。

### 景観まちづくり支援

まちづくりを検討している町会、商店会等へ、屋外広告物に関する制度の相談、専門家の派遣等、景観まちづくりの支援を進めます。

## ⑤ 多様な主体との連携

### 町会、商店会等

屋外広告物を活用したまちづくり、地域が主体となった自主的な取組みなど、町会、商店会等と連携を進めます。

### 大学、専門学校等

景観まちづくり、サインデザインの専門性を有する大学や専門学校等との連携を図ります。

### NPO等

景観まちづくり、ユニバーサルデザイン\*の推進等のため、まちづくりやサインに関連するNPO等と連携を図ります。

### 関連団体（広告関係団体、商工関係団体等）

区の実情を広く周知するとともに理解と協力を求めるため、景観誘導\*の内容に対する意見や情報交換等を進め、関連団体と連携を進めます。

### 東京都や隣接区

東京都屋外広告物条例\*に定められる「地域ルール」等の活用を視野に入れ、東京都との連携を強化していきます。

また、隣接区とは区界の区域の誘導内容の検討、情報共有等を積極的に行います。

### 関係行政機関

屋外に表示される公共サインについても、周辺景観に十分に配慮したものとするように、関係行政機関へ協力を求めます。

## ⑥ 地域特性を活かした広告のルールづくり

### 地域特性を活かした広告のルールづくり

まちの魅力の向上、都市活動や地域の活性化等、魅力的な都市景観の形成を図るために、地域特性を活かした広告のルールづくりを進めます。その際、周辺地域に十分に配慮したものとします。

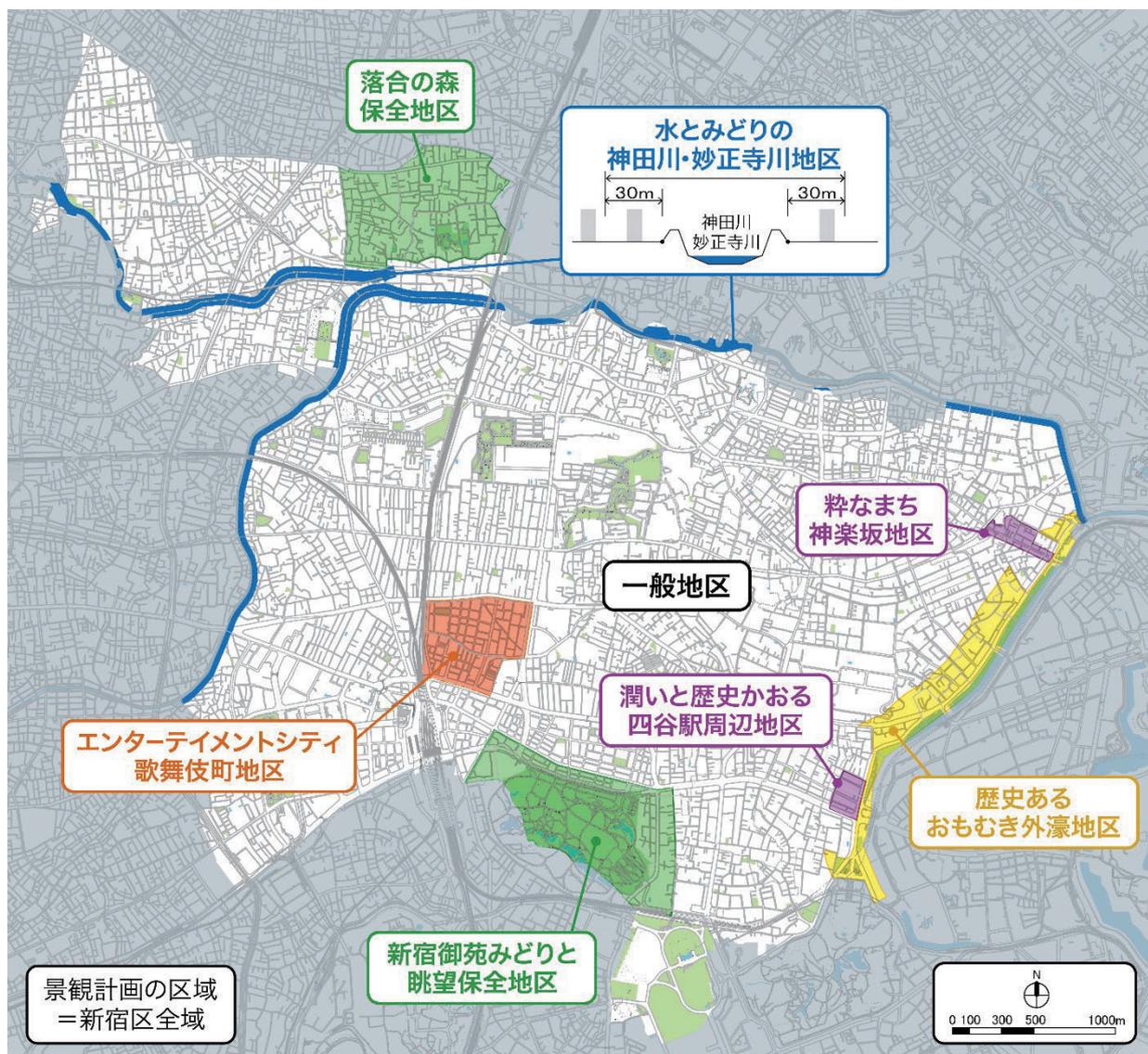
『地域特性を活かした広告のルールづくり』は、地域主体のまちづくりが進む地区、景観まちづくり計画における「地域の景観特性に基づく区分地区」等を対象に、**エリアマネジメント\*団体**と連携を図りながら、屋外広告物に関するルールを作成し、地域特性の魅力や価値を高める取組みを進めていきます。

## 2 景観計画\*の区域・区分地区

〈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とする〉

**新宿区全域を「景観計画の区域」とします。**

区は、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、これまでの区内全域を対象とした景観まちづくり行政を実施してきたことから、区内全域を景観計画の区域とします。また、景観計画の区域を区分し（区分地区）、「地域の景観特性に基づく区分地区」と「一般地区」を定めま



図表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2 区分地区一覧表

区分地区名		対象範囲
一般地区		区全域のうち、以下の地域の景観特性に基づく区分地区以外の区域
地域の景観特性に基づく区分地区	水とみどりの神田川・妙正寺川地区	神田川及び神田川の両側 30mの範囲並びに妙正寺川及び妙正寺川の両側 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、若宮町地内、市谷本村町地内、四谷本塩町地内、四谷一丁目地内及び四谷坂町地内を除く）
	新宿御苑みどりと眺望保全地区	内藤町、大京町地内及び新宿一～四丁目各地内
	粋なまち神楽坂地区	神楽坂一～五丁目各地内及び袋町地内
	エンターテイメントシティ歌舞伎町地区	歌舞伎町一丁目地内及び歌舞伎町二丁目
	落合の森保全地区	下落合二～四丁目各地内
	潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区	四谷一丁目地内

※行為を行う敷地が2以上の区分地区にまたがるときは、当該敷地は当該敷地の最大の面積を占める区分地区に属するものとみなします。

地形及び地物等の地理的条件、土地利用の状況及び景観上の特性等を勘案した上で、以下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きます。

- ・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

## 3 区分地区における景観形成の方針・基準

### 1 | 一般地区

#### (1) 対象範囲

区全域のうち、地域の景観特性に基づく区分地区以外の区域

#### (2) 景観形成方針

一般地区は、新宿区に共通する景観形成の方針 (P.11) に基づき、景観の形成を推進します。

#### (3) 景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

行為を行う敷地が2以上の区分地区にまたがるときは、当該敷地は当該敷地の最大の面積を占める区分地区に属するものとみなします。

#### 一般地区の景観形成基準 (建築物)

■建築物の建築等	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>○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、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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など、周辺景観との調和を図る。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行う。</li> <li>○周辺との調和に配慮しつつ、夜間景観の魅力向上に寄与する効果的な照明とする。</li> <li>○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。</li> </ul>
ただし、建築物の高さ>60m 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩は、別表3 (P.22) 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。</li> </ul>
	その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

一般地区の景観形成基準 (工作物)

■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"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・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</li> </ul> 工作物の高さ >10m	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行う。</li> </ul>
ただし、工作物の高さ >60m 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 (P.22) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○斜面地への設置を避ける。</li> </ul>

※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及び同項第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

一般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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
ただし、開発区域の面積 > 400,000 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業地内のオープンスペース*と周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</li> <li>○開発区域内の全体的な計画を踏まえ、個別の計画もまとまりのあるものとする。</li> <li>○区画割によって不整形な土地が生じる場合には、積極的に緑地や広場などとして活用する。</li> <li>○電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。</li> </ul>

（別表1）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	4以下
		8.5以上	2以下
	その他	4以上8.5未満	1以下
		8.5以上	
②屋根色 (勾配屋根)	色相	明度	彩度
	5.0YR~5.0Y	6以下	4以下
	その他		2以下

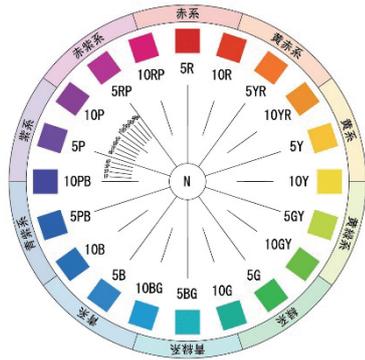
（別表2）マンセル値における基準

	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)	色相	明度	彩度
	5.0YR~5.0Y	6以下	4以下
	その他		2以下

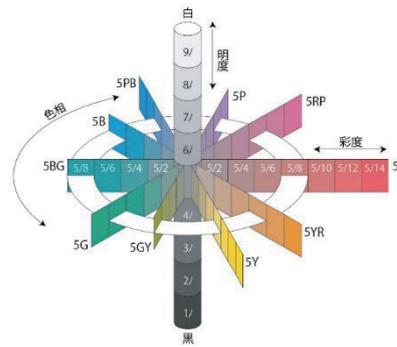
（別表3）マンセル値における基準

	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
②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。		

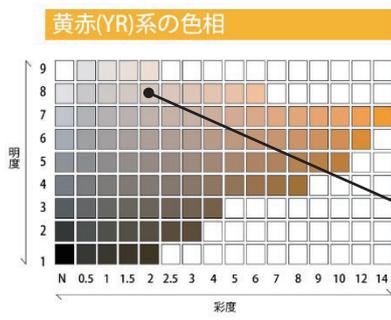
「マンセル表色系」ではひとつの色彩を「色相\*（いろあい）」、「明度\*（あかるさ）」、「彩度\*（あざやかさ）」という3つの尺度の組み合わせによって表現します。



色相（マンセル色相環）



マンセル表色系のしくみ（マンセル色立体）



明度（あかるさ）と彩度（あざやかさ）



マンセル値

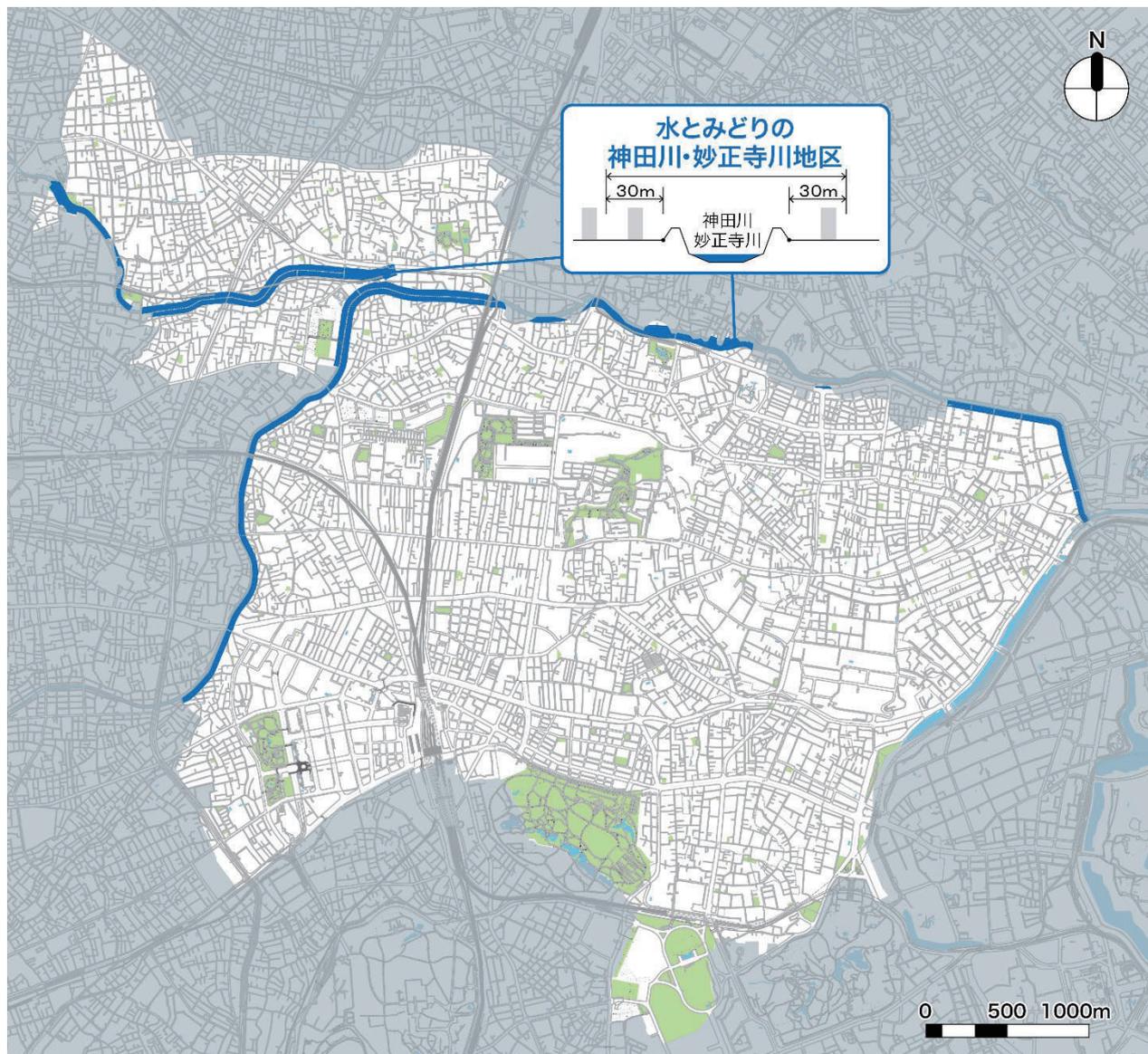
**（備考）**

- ・ 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様とする。ただし、他の法令等で使用する色彩が決まっているもの、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ものはこの限りでない。
- ・ 高彩度色として認識されるような着色をしていないガラスについては、周辺の景観や空の色彩などを反映し、その色彩が一定でないことからこの色彩基準によらないことができる。
- ・ 地区計画\*や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合や石材などの地域固有の自然素材を使用する場合については、これを尊重する。
- ・ 良好な景観の形成に貢献するなど、景観まちづくり計画の実現に特に資する色彩計画については、この基準によらないことができる。

## 2 | 水とみどりの神田川・妙正寺川地区

### (1) 対象範囲

神田川及び神田川の両側30mの範囲並びに妙正寺川及び妙正寺川の両側30mの範囲



図表3-1 区分地区「水とみどりの神田川・妙正寺川」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （2）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

### ① 水とみどりの一体感が連続して感じられる河川景観の形成

神田川・妙正寺川の景観形成は、水とみどりを活かした一体的な景観を作り出すことが重要です。河川沿いや護岸の緑化を積極的に推進し、護岸による硬い表情を和らげていきます。また、河川の流れに表情を加えることは、河川景観に変化と彩りを加え、魅力的な空間をつくる効果があります。河床に水生生物を植え、生物が住みやすくなるよう工夫をしたり、水の流れに表情の変化を加えたりすることにより、水とみどりが一体感を持った景観を形成していきます。

### ② みどり豊かな河川沿いの歩行者空間の創出

神田川・妙正寺川沿いの歩行者空間は、河川を眺望する場所であり、河川の趣きを感じることもできる親水空間でもあります。建築物等の配置は、河川景観に配慮したものとし、河川沿いをゆとりと潤いのある空間とすることが重要です。また、緑化を推進し、誰もが利用しやすくみどり豊かで連続的な歩行者空間を創出していきます。

### ③ 河川と河川沿いの地域が調和したまちなみ景観の形成

神田川・妙正寺川は古くから人々の生活の中心にあり、その生活と密接に関係してきました。また、川幅が狭いことから、河川沿いのまちなみの一軒一軒のたたずまいが、河川の景観と一体となった眺めとなります。そのため河川沿いに新たに建てる建築物等は、河川に対して裏側を見せないよう工夫し、また、配置や素材を河川景観と調和したものとするなど、神田川・妙正寺川を中心としたまちなみを創出していきます。

### （3）景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### 水とみどりの神田川・妙正寺川地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等		
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㎡	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。</li> <li>○形態意匠*は、建築物単体のバランスだけでなく、隣接する建築物や河川景観との調和を図る。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○外構*は、敷地内のデザインだけでなく、河川景観との調和を図る。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行う。</li> <li>○夜間の景観を落ち着きあるものにするため、過度な照明を河川に向けない。</li> <li>○周辺との調和に配慮しつつ、水辺の魅力向上に寄与する効果的な照明とする。</li> <li>○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。</li> </ul>
ただし、建築物の高さ>15m又は延べ面積>1,000㎡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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩は、別表1（P.22）の色彩基準に適合するとともに、隣接する建築物や周辺の景観との調和を図る。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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*を神田川・妙正寺川沿いに新たに創出するなど、河川景観に配慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○神田川・妙正寺川に対しても正面性をもたせ、河川景観に配慮した外構*や配置とする。</li> <li>○周辺の建築物のスカイライン*との調和を図る。</li> <li>○遊歩道や橋からの見え方に配慮する。</li> <li>○神田川・妙正寺川沿いに、長大な壁面や設備等が露出することを避けるなど、河川景観との調和を図る。</li> <li>○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。</li> <li>○河川沿いの垣・さくは生垣とする。</li> </ul>

水とみどりの神田川・妙正寺川地区の景観形成基準（工作物）

■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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul> 工作物の高さ > 10m	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○遊歩道や橋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。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行う。</li> </ul>
ただし、工作物の高さ > 15m又は築造面積 > 1,000 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩は、別表1（P.22）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は除く。）</li> </ul>	

※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及び同項第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

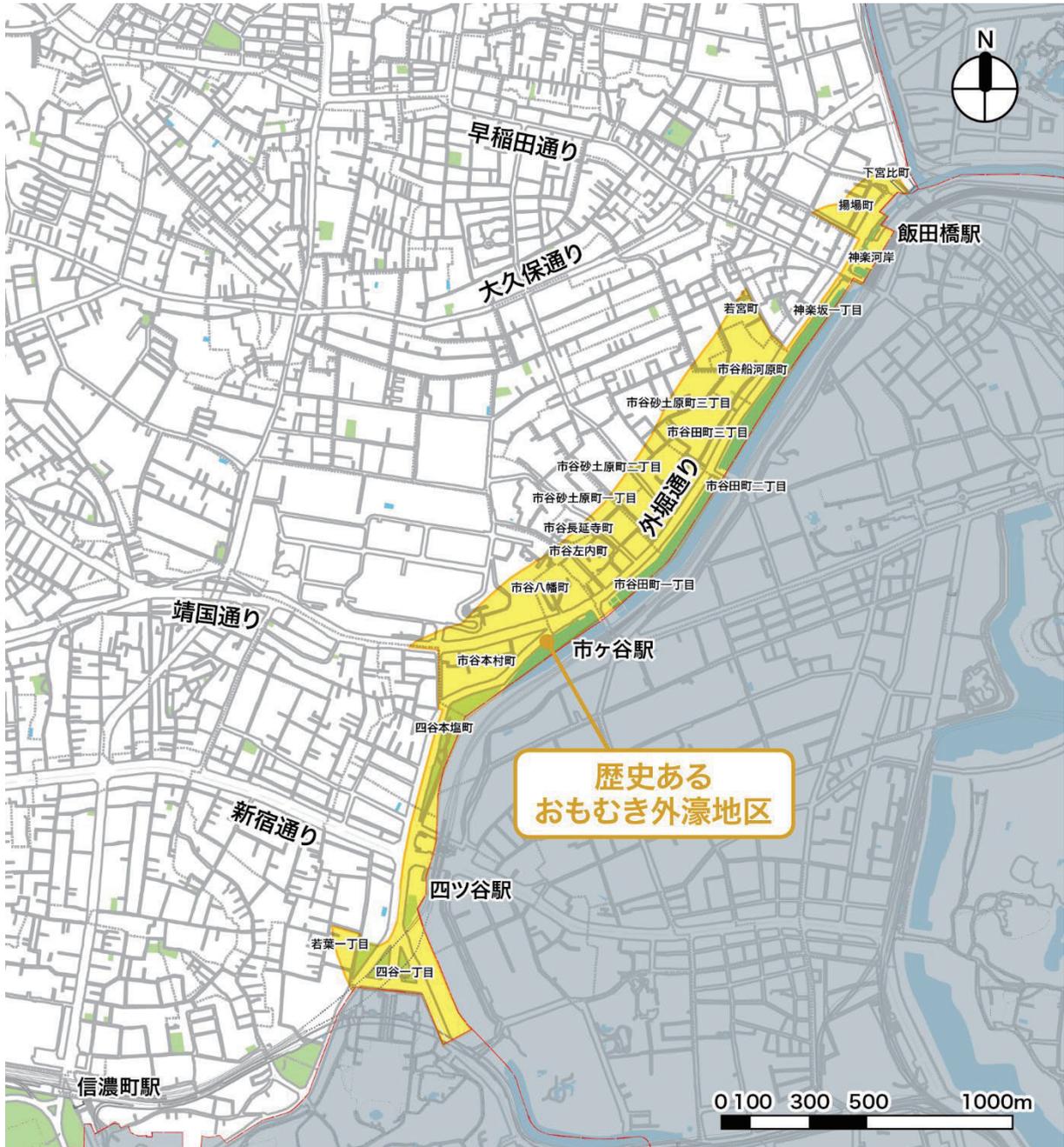
水とみどりの神田川・妙正寺川地区の景観形成基準（開発行為）

■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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○区画は、オープンスペース*や緑地が河川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。</li> <li>○河川への歩行者の動線を確保する。</li> <li>○区画は、建築物等の配置が河川へ顔を向けやすいものとする。</li> </ul>

### 3 | 歴史あるおもむき外濠地区

#### (1) 対象範囲

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、若宮町地内、市谷本村町地内、四谷本塩町地内、四谷一丁目地内及び四谷坂町地内を除く)



図表3-2 区分地区「歴史あるおもむき外濠地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （2）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

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100万人が利用するといわれ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区、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「史跡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。

### ① 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。

### ② 外濠の整備と併せた周辺建築物等の景観誘導\*

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。

### ③ 「外濠の記憶」を活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。

### ④ 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、地形の特性を活かしながら、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。

### ⑤ 歴史あるおもむきや水とみどりの空間における屋外広告物の景観誘導

変化に富んだ地形、連続する水とみどりなど外濠の景観特性に応じた屋外広告物のデザイン誘導を進め、新宿区を代表する美しい都市景観を形成していきます。また、眺望景観\*の保全を目的に、東京都屋外広告物条例\*の制度と連携し、屋外広告物の景観誘導を進めます。

### (3) 景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### 歴史あるおもむき外濠地区の景観形成基準 (建築物)

■建築物の建築等		
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㎡	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
ただし、建築物の高さ>20m又は延べ面積>3,000㎡の場合は、次頁の景観形成基準を加えるものとする。		

歴史あるおもむき外濠地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等		
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	○壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。 ○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。 ○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。 ○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。 ○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視認できるみどりを積極的に保全・創出する。 ○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。 ○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。
ただし、建築物の高さ>60m 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（P.22）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。 ○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。

歴史あるおもむき外濠地区の景観形成基準 (工作物)

■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	工作物の高さ > 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	工作物の高さ > 10m
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 > 20m 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 > 60m 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 (P.22) 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。

※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及び同項第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

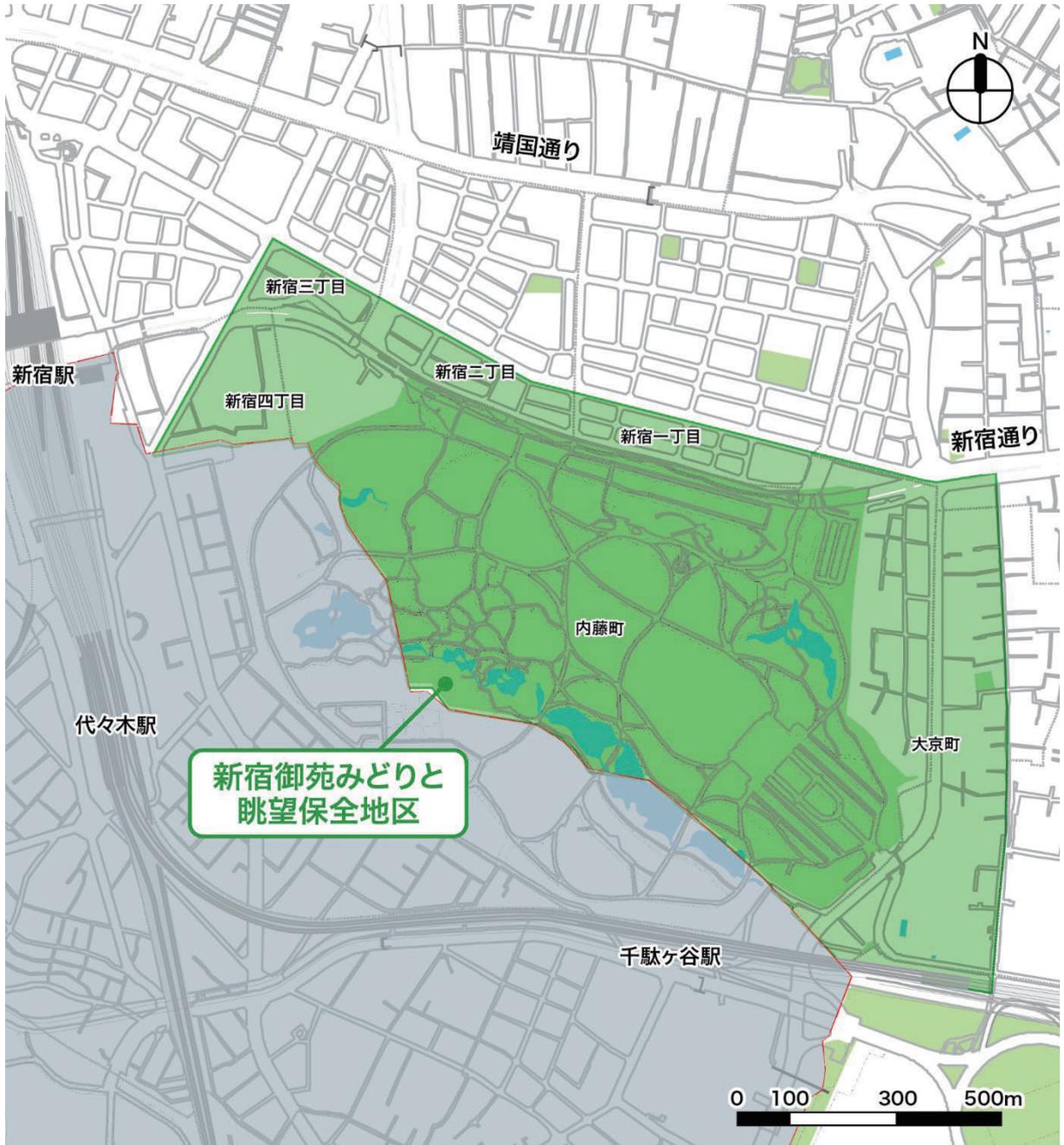
歴史あるおもむき外濠地区の景観形成基準（開発行為）

■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㎡
景観形成基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
ただし、開発区域の面積＞3,000㎡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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○外堀通り沿いでは、外濠への歩行者の動線を確保する。</li> </ul>

## 4 | 新宿御苑みどりと眺望保全地区

### (1) 対象範囲

内藤町、大京町地内及び新宿一～四丁目各地内



図表3-3 区分地区「新宿御苑みどりと眺望保全地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （2）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

新宿御苑みどりと眺望保全地区には、新宿御苑のみどりと一体となった良好な住宅地である内藤町があります。この住環境とみどりを保全するため、「内藤町まちづくり憲章」が定められ、平成13年には、内藤町地区地区計画\*を策定するなど、住民主体のまちづくりを進めています。新宿御苑からの眺望の保全（第2章1（2）広域的な景観形成方針（P.12））とあわせて、以下に示す方針に基づき景観の形成を推進します。

### ① 新宿御苑内からの眺望を阻害しない周辺景観の誘導

新宿御苑の内部から見える建築物等を対象として、その配置や色彩などを適切に誘導し、新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

### ② 屋外広告物の規制による景観保全

新宿御苑の内部から見える箇所に屋外広告物を表示することを規制し、新宿御苑の持つ歴史的・文化的景観を保全・継承します。

### ③ 内藤町のみどり豊かで良好な住環境を維持する

内藤町（内藤町地区地区計画の区域に限る。）では、現存の屋敷林や植栽、生垣を守り育てるとともに、みどりと調和した色彩や素材、壁面の位置等を適切に誘導し、新宿御苑と隣接したみどり豊かで潤いのあるまちなみを将来にわたって継承します。

### （3）景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### 新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等		
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㎡	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外壁の色彩や素材は、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○垣・さくは生垣や自然素材のもの、もしくは、閉鎖的でないものとする。</li> <li>○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など、周辺景観との調和を図る。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行い、庭園樹種と統一感のある樹種を選定する。</li> <li>○夜間の景観を検討し、過度な照明を庭園側に向けない。</li> <li>○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。</li> </ul>

新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等		
ただし、建築物の高さ>20m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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩は、別表2（P.22）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。</li> <li>○形態意匠*は不整形や突出したものを避け、落ち着いたものとする。</li> <li>○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とともに、庭園景観の背景としてふさわしいものとする。</li> <li>○外装材には反射素材を避けるなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○隣棟間隔を十分確保するとともに、長大な壁面は分節化するなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。また、隣接する建築物や周辺景観との調和を図る。</li> <li>○新宿御苑内の主要な眺望点*からの見え方をシミュレーションし、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。</li> <li>○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。</li> <li>○敷地が新宿御苑と隣接している場合は、外周部の樹木の高さを著しく超えないようにする。</li> <li>○建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体と調和を図り、庭園からの眺望を阻害しないものとする。</li> <li>○窓面の内側から広告物等を庭園に向けて表示しない。</li> <li>○敷地外周部は緑化を図り、庭園のみどりと連続性を確保し、潤いのある空間を創出する。</li> <li>○対象行為により、庭園内の重要な樹木及び湧水等に悪影響を及ぼさないようにする。</li> </ul>

新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準 (工作物)

■工作物の建設等		
届出対象行為	新宿御苑みどりと眺望保全地区の区域内で、かつ、地盤面から 20m以上の部分を規制範囲とする。	
工作物の種類と届出対象規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・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</li> </ul>	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○形態意匠*は、周辺の主要な眺望点* (道路や新宿御苑など) 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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行い、庭園樹種と同一性のある樹種を選定する。</li> </ul>
ただし、工作物の高さ > 20m 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩は、別表 2 (P. 22) 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は除く。)</li> <li>○形態意匠*は不整形や突出したものを避け、落ち着いたものとする。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長大な壁面は分節化するなど、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。</li> <li>○新宿御苑内の主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、新宿御苑からの眺望を阻害しないようにする。</li> </ul>

※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及び同項第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

新宿御苑みどりと眺望保全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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

## （４）屋外広告物の表示・掲出物件の設置に関する基準

〈景観法第8条第2項第4号イの規定に基づく屋外広告物の表示及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に関する事項とする〉

### 新宿御苑みどりと眺望保全地区の景観形成基準（屋外広告物）

①表示等を制限する範囲	新宿御苑みどりと眺望保全地区の区域内で、かつ、地盤面から20m以上の部分を規制範囲とする。			
②規制範囲内で表示できる屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自家用広告物（自社名、ビル名、店名、商標の表示など）</li> <li>・公共公益目的の広告物</li> <li>・非営利目的の広告物</li> </ul>			
③表示等の制限に関する事項	屋上設置の広告物	○地盤面から20m以上の部分では、建物の屋上に広告物を表示し、又は設置しない。		
	建物壁面の広告物	○地盤面から20m以上の部分では、広告物に光源を使用しない。		
	広告物の色彩	○建物の壁面のうち、高さ20m以上の部分を利用する自家用広告物の色彩は、庭園景観と調和した低彩度*を基本とし、一つの広告物の中で、その表示面積の1/3を超えて使用できる色彩の彩度は次のとおり定める。		
		色相*	明度*	彩度* <small>明度</small>
		0.1R~10R	—	5以下
		0.1YR~5Y	—	6以下
		5.1Y~10G	—	4以下
0.1BG~10B		—	3以下	
0.1PB~10RP	—	4以下		
表示等の制限の例外	○建物の背後にある広告物など、庭園内から見えない広告物は、本表に定める表示等の制限に関わらず、表示できるものとする。			

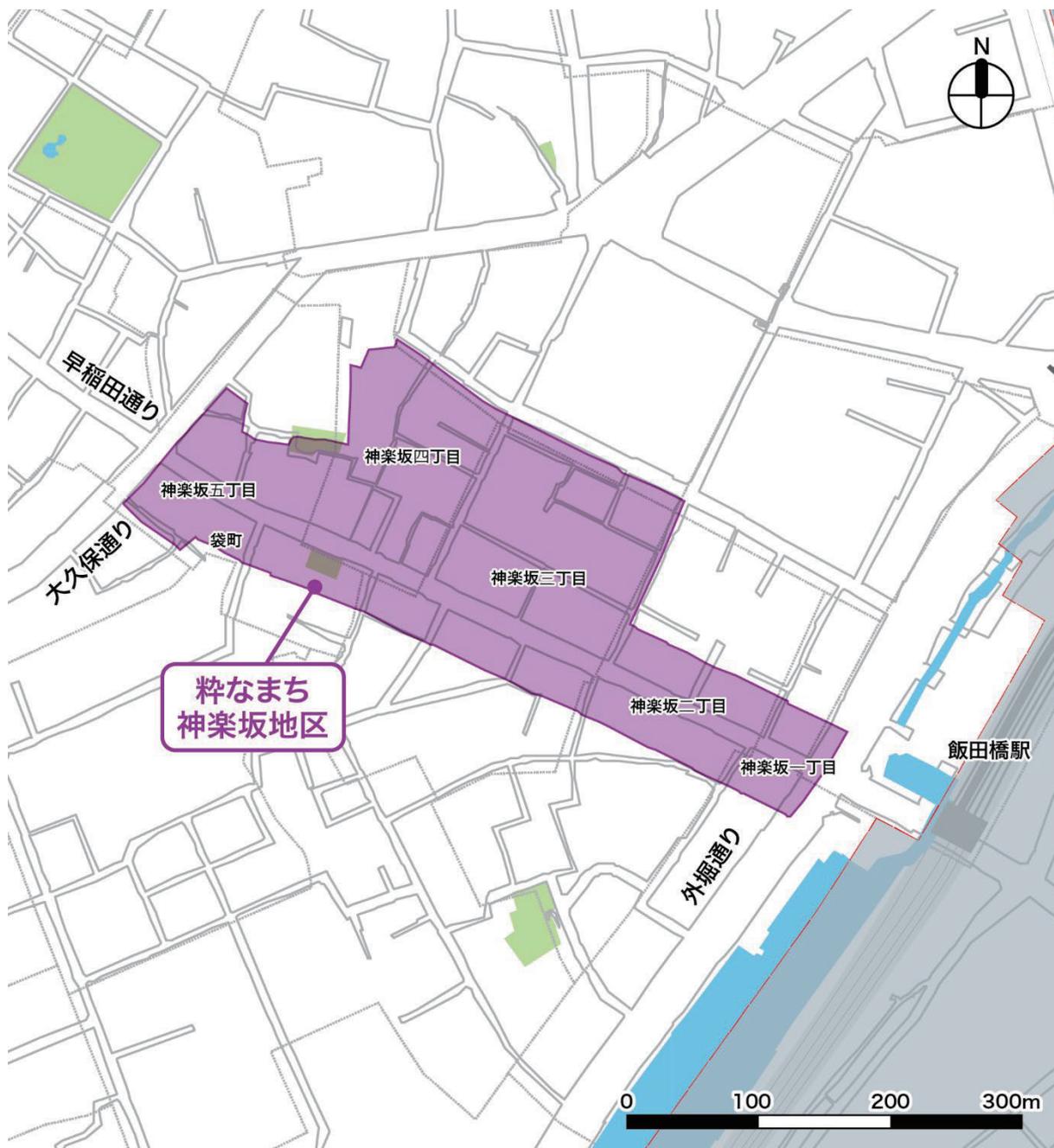
上記基準は東京都屋外広告物条例\*に基づく制度により、同条例の規格として定められています。

屋外広告物の表示等の制限の詳細については P.58 参照

## 5 | 粋なまち神楽坂地区

### (1) 対象範囲

神楽坂一～五丁目各地内及び袋町地内



図表3-4 区分地区「粋なまち神楽坂地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （２）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

神楽坂界わいは、多くの文豪に愛された坂のまちとして名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきました。また、区内に残る路地は、神楽坂通り沿いの商店街と横丁に広がる住宅街や料亭街をつなぐ神楽坂界わいのシンボルとなっており、路地景観が風情ある雰囲気醸し出しています。このような状況を背景に、地元では「神楽坂まちづくり憲章」を定め、「伝統と現代が触れ合う粋なまち—神楽坂—」をまちづくりの目標とし、「商業と住宅の共存したまち」、「伝統的情緒に彩られたまち」、「楽しく散策できるまち」を基本方針としてまちづくりを行っています。平成19年には、**神楽坂三・四・五丁目地区地区計画\***、平成23年には**神楽坂通り地区地区計画**を策定しました。令和2年には、**兵庫横丁について黒塀や石畳等の和の風情を持った路地景観を保全するため、建築基準法第42条第3項に基づく道路幅員の指定と合わせ、地区計画を変更するなど、まちづくりを段階的に進めています。**そこで、以下に示す方針に基づき景観の形成を推進します。

### ① 路地沿いの歴史と伝統を感じる路地景観の保全

兵庫横丁等の路地沿いでは、**黒塀や石畳等の和の風情を持った路地景観**にふさわしい、魅力ある店舗と住環境とが調和した路地景観を保全します。

### ② 神楽坂通り沿いの伝統と賑わいを感じる粋な沿道景観の形成

神楽坂通り沿いでは、粋で賑わいあふれる景観を誘導し、小規模な店舗の連なる細やかさと賑わいを感じる沿道景観の形成を図ります。

### ③ 本多横丁沿いの活気あふれる小粋な横丁景観の形成

本多横丁沿いでは、店舗等が集積した活気あふれるまちなみを維持するとともに、魅力あふれる店舗と住環境とが調和した沿道景観の形成を図ります。

### ④ 軽子坂沿いの、神楽坂にふさわしい質の高い景観の形成

軽子坂沿いでは、神楽坂界わいにふさわしい質の高いまちなみ景観の形成を図ります。

### ⑤ 伝統と現代がふれあう神楽坂における屋外広告物の景観誘導

坂道と街路樹の美しい神楽坂通りを中心に、商業施設と居住施設が共存した地域や伝統的な路地地域を彩る粋な屋外広告物の景観誘導を進めます。

### (3) 景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### 粋なまち神楽坂地区の景観形成基準 (建築物)

■建築物の建築等		
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 m <sup>2</sup>	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○路地沿いでは、和の風情に配慮した形態意匠*とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置と調和した配置とする</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
ただし、建築物の高さ > 60m 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 (P.22) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

粋なまち神楽坂地区の景観形成基準（工作物）

■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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul>	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行う。</li> </ul>
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（P.22）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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○斜面地への設置を避ける。</li> </ul>

※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及び同項第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

粋なまち神楽坂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㎡
景観形成基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

## 6 | エンターテインメントシティ歌舞伎町地区

### (1) 対象範囲

歌舞伎町一丁目地内及び歌舞伎町二丁目



図表3-5 区分地区「エンターテインメントシティ地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （2）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

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「エンターテイメントシティ・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「歌舞伎町まちづくり誘導方針」（平成21年一部改定）策定しました。また、平成25年には、主にハード面の具体的な整備方法を示した「歌舞伎町街並みデザインガイドライン」を策定し、“エンターテイメントシティ”としての賑わいや活力が感じられ、人が集い、訪れて楽しい都市空間づくりを推進すると共に、ユニバーサルデザイン\*を推進し、誰もが快適に利用できる環境づくりを行うとしています。そこで、以下の方針に基づき景観の形成を推進します。

### ① 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。様々な人を本地区に誘いこみ、本地区の多様な魅力を安全かつ快適に歩きながら楽しむことができる環境の充実を図ります。

### ② 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字路など特徴的な都市構造を活かした景観形成を推進し、通りごとの個性の演出など迷宮的楽しさを創出します。

### ③ 魅力あるシネシティ広場の賑わいを演出する景観の形成

シネシティ広場を囲む中心街区\*は、“エンターテイメントシティ”を象徴する空間として、まちの核となる魅力ある賑わい空間を創出し、その魅力がまち全体に広がるように誘導していきます。

### ④ やすらぎと潤い空間の創出

区役所通りやセントラルロード沿いにおいては、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 屋外広告物\*の活用による新たなエンターテイメントシティ歌舞伎町の創出

賑わいと活力に溢れる世界を代表する歌舞伎町独自の都市景観を創出するため、屋外広告物を積極的に活用した景観形成に取り組みます。

#### （備考）エリアマネジメント\*と連携した景観形成の取り組み

歌舞伎町ではエリアマネジメント活動を支援するため、平成24年から屋外広告物を活用した取り組みを行っています。地域の公共的な取り組み等への支援を条件に、東京都知事の特例により、表示・掲出できない場所や規格を超えて、屋外広告物の表示・掲出が可能となります。そこで得た広告収入が地域の取り組みに還元されます。

### (3) 景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### エンターテイメントシティ歌舞伎町地区の景観形成基準 (建築物)

■建築物の建築等		
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>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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
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 (P.22) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

エンターテイメントシティ歌舞伎町地区の景観形成基準（工作物）

■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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</li> <li>○照明は、華やかな夜の賑わいを連続させるものとする。</li> <li>○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。</li> </ul>
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（P.22）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。

※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及び同項第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

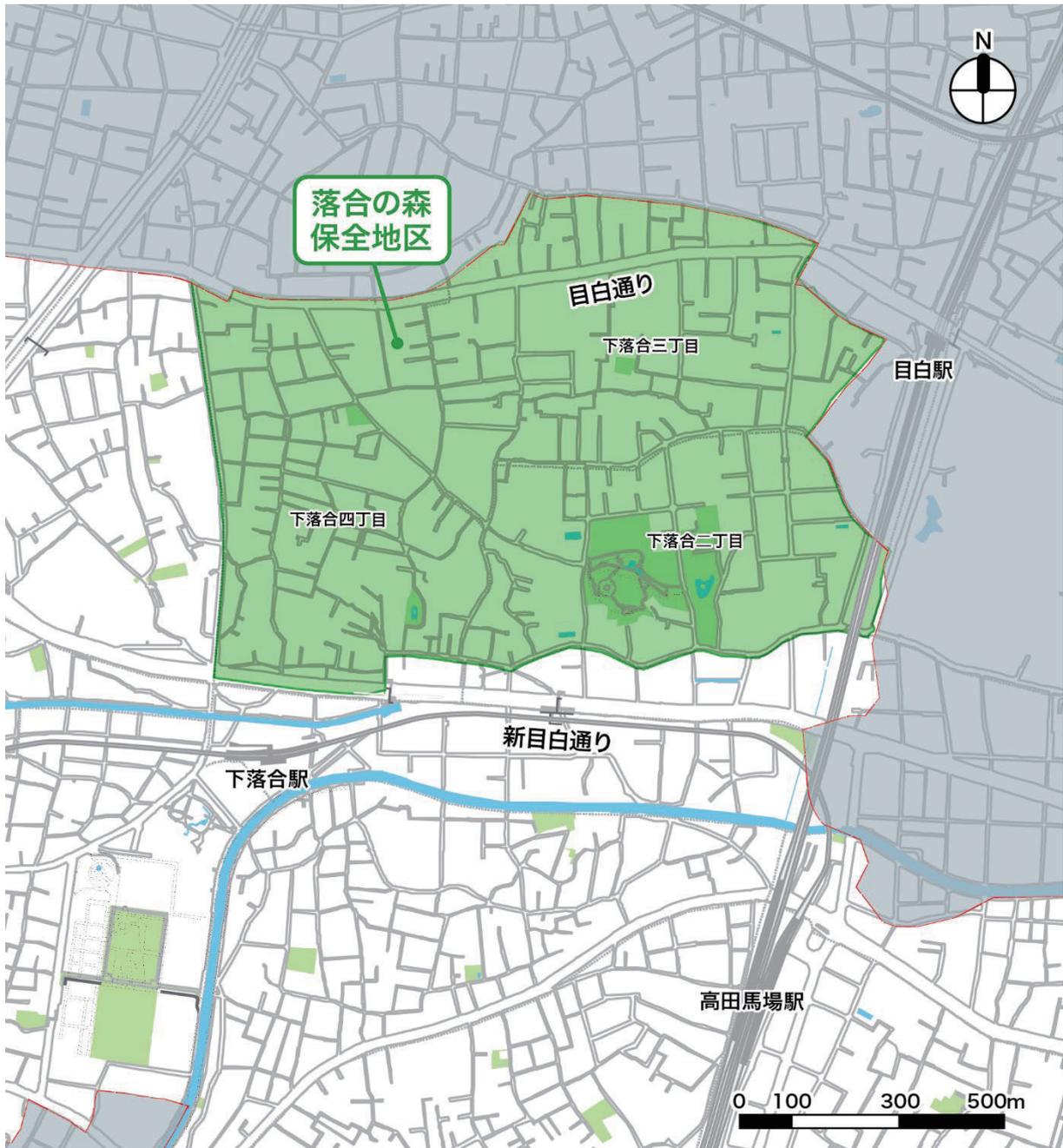
エンターテイメントシティ歌舞伎町地区の景観形成基準（開発行為）

■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㎡
景観形成基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

## 7 | 落合の森保全地区

### (1) 対象範囲

下落合二～四丁目各地内



図表3-6 区分地区「落合の森保全地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （2）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

おとめ山公園や下落合野鳥の森公園、薬王院などがある本地区に広がる斜面緑地は、区の景観を特徴付けるみどりの骨格となっています。江戸時代には台地周辺の一帯は徳川家の狩猟場であり、明治時代には近衛家と相馬家が所有し、相馬家の所有部分の一部は回遊式庭園「林泉園」となっていました。昭和44年に開園したおとめ山公園は平成26年に拡張され、現在も地域の人が活動できる憩いの場となっています。

また、台地上には豊かなみどりと旧近衛邸などゆとりある敷地規模により、良好な低層住宅地のまちなみが広がっています。こうしたみどりと良好な住宅地のまちなみを保全するため、以下の方針に基づき景観の形成を推進します。

### ① みどりの保全・創出を図る

本地区の景観を特徴付けている斜面緑地や古くから残る大木、屋敷林などを保全していきます。また、積極的に緑化を行い『落合の森』の充実を図ります。

### ② 落ち着いた住宅地の景観を保全する

地区内には、かつては農地や大邸宅地であったところが多く、特に近衛邸や相馬邸などのあった場所は、豊かなみどりとゆとりある敷地規模により、良好な低層住宅地のまちなみとなっています。こうした風格のある落ち着いた住宅地の景観を保全していきます。

### ③ 起伏に富んだ地形による良好な坂道景観をつくる

本地区は斜面地と台地からなり、ところどころに谷戸と呼ばれる谷地が入り組んでいます。また、古くからの農道が主要な道路として残っており、奥行きと変化のある景観となっています。こうした起伏に富んだ地形により生じる坂道景観を、地区を特徴付ける良好な景観としてつくっていきます。

### （3）景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### 落合の森保全地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等	
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	建築物の軒の高さ>7m又は延べ面積>300㎡
景観形成基準	形態意匠 <ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩はみどりと調和した、低彩度*のものとする。</li> <li>○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。</li> </ul>
	その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>○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、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○垣・さくは生垣や自然素材のもの、もしくは、閉鎖的でないものとする。</li> <li>○敷地内はできる限り緑化を行い、特に道路沿いでは積極的に緑化を行う。</li> <li>○樹木の生育環境に配慮し、透水面を確保する。</li> <li>○夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行う。</li> <li>○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。</li> </ul>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩は、別表3（P.22）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。</li> </ul>
	その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>

落合の森保全地区の景観形成基準（工作物）

■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 工作物の高さ > 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 工作物の高さ > 7 m
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。 ○擁壁は、壁面緑化を行う、自然素材を用いる、分節化を図るなど、周囲と調和し、圧迫感を与えないようにする。 ○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 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（P.22）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。

※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及び同項第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

落合の森保全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 > 500 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、それらを活かした計画とする。 ○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。

## 8 | 潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区

### (1) 対象範囲

四谷一丁目地内



図表3-7 区分地区「潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区」 ※本図は概ねの位置を示したものです。

## （2）景観形成方針

〈景観法第8条第3項の規定に基づく良好な景観の形成に関する方針とする〉

四谷駅周辺地区は、江戸城の城郭であり、貴重な水辺空間や豊富なみどりを有する外濠に隣接しています。また、江戸時代から四谷御門を基点に賑わいが発展してきた町人地であり、三栄通りに玉川上水が通るなど、江戸の歴史を有する場所です。明治時代には、四ツ谷駅が開設となり、赤坂離宮（現迎賓館）や文教施設群の建設が進み、さらに賑わいが形成されてきました。その後も、鉄道の複線化や四谷見附橋の架け替えなど、多くの歴史を積み重ねてきました。

そして、現代、鉄道や幹線道路が交差する交通の要所となり、しんみち通りや三栄通りなど個性的な通りによる賑わいのある景観が形成されています。また、外濠や外堀通りの街路樹の豊かなみどりが潤いのある景観を形成しています。さらに、迎賓館や四谷見附橋などによる歴史的なおもむきある景観が地区周辺に広がっています。

本地区では、平成16年に「四谷駅前まちづくり協議会」が、そして、平成21年には「四谷一丁目北地区協議会」が発足し、まちづくりの推進に向けた積極的な活動が行われました。その活動の成果は、平成24年の「四谷駅前地区まちづくり誘導方針」、また、平成25年「四谷駅周辺地区地区計画\*」策定へと繋がりました。平成26年には第一種市街地再開発事業の都市計画決定が行われ、令和2年度に事業が完了し、業務・商業機能の強化と文化・交流機能の導入により、駅前の新たな賑わいの交流拠点が形成されました。また、しんみち通りでは賑わいの連続性を増進し、魅力ある街並み形成を図るとともに、快適な歩行者空間の拡充を進めています。

「歴史あるおもむき外濠地区」と合わせた広域的な景観の形成を推進していくとともに、地区内のまちなみの変化を踏まえ、歴史性に配慮した賑わいの創出と継承、自然的・歴史的なおもむきを保全するため、以下の方針に基づき景観の形成を推進します。

### ① 賑わいの拠点にふさわしい駅前景観の形成

迎賓館や四谷見附橋、外濠などの歴史的資源との調和を図り、多くの乗降客で賑わう四ツ谷駅前や新宿通りの玄関口として、訪れる・住む・働く人の多様な活動が映える賑わいの拠点の顔にふさわしい、東京を代表する魅力的な駅前景観の形成を推進します。

### ② 豊かなみどりの保全と創出

駅周辺のおもむきのある豊かなみどりを保全していきます。潤いあふれるまとまったみどりの創出、小さくても質の高い緑化を促し、みどりの拡充を図ります。

### ③ まちの魅力を相互に結び付ける歩行者空間の整備

四ツ谷駅前の賑わいと通りごとに個性のあるまちなみを創出し、新しい交流の場、緑陰のある街路樹や道路沿いの緑化、たたずむことができる空間、地域に継承される景観資源\*を相互に結びつけ、安全で快適な歩きたくなる空間の整備を推進します。

### ④ 外濠周辺における景観の連続性を意識した景観誘導\*

外濠周辺における景観の歴史あるおもむきや水とみどりの連続性を意識しながら、風格ある賑わいの都市景観を形成していきます。

### （3）景観形成基準\*

〈景観法第8条第4項第2号の規定に基づく規制又は措置の基準とする〉

#### 潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等		
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㎡	
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外壁の色彩や素材は、低層部*では質感豊かな材質を用いる、色の彩度*を抑えるなど、賑わいの中にも風格があるものとし、まちなみの連続性に配慮するとともに、周辺景観との調和を図る。</li> <li>○形態意匠*は、建築物単体のバランスだけでなく、その通りが持つ個性を考慮し、賑わいを感じさせるものとする、開放的なものとするなど、まちなみの連続性に配慮するとともに、周辺景観との調和を図る。</li> <li>○外堀通り沿いでは、色彩や素材、形態意匠*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、外濠などの景観資源*と一体となった景観の創出に配慮する。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○通りごとに個性のあるまちなみ、街を訪れる人を受け止めるゆとりと賑わいのある駅前景観を創出する。</li> <li>○周囲の景観やまちなみに調和するように壁面の分節化を図り、長大な壁面とならないようにする。</li> <li>○隣接する建築物の壁面等の位置を考慮した配置とする。</li> <li>○軒線の連続性、並走する通りに対しての正面性など、まちなみの連続性に配慮する。</li> <li>○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。</li> <li>○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行う。</li> <li>○道路沿いでは、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。</li> <li>○周辺の景観に調和し、通りごとの魅力が感じられる夜間景観の創出に配慮した照明を行う。</li> <li>○通りなどから見えやすい位置に、建物の一部やわずかな隙間を利用するなど、できる限り緑化を行う。</li> <li>○敷地内に歴史的な建造物、残すべき自然などがある場合は、積極的にこれらを活かす。</li> <li>○道路沿いの低層部*は、通りから賑わいを感じさせる開放的な意匠*とするなど、歩きたくなる空間、滞留空間の創出を図る。</li> <li>○広場や歩道状の空地や壁面後退部分などは、可能な限り段差をなくし歩きやすくする、周辺と調和した舗装材とするなど、一体的な空地を形成する。</li> <li>○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。</li> </ul>

潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区の景観形成基準（建築物）

■建築物の建築等		
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（P.22）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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○形態意匠*、色彩、配置は、市ヶ谷橋や四谷見附橋、迎賓館前の眺望点*からの見え方に配慮する。</li> <li>○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。</li> <li>○高さのある樹木、季節を感じさせる樹木を植える、屋上や壁面にも緑化を行うなど、みどり豊かな周辺景観との連続性を確保し、潤いのある空間を創出する。</li> <li>○周辺の建築物のスカイライン*との調和を図るとともに、おもむきあるみどりの眺望の保全と創出を図る。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> <li>○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、周辺景観や駅前利用に配慮した配置とする。</li> </ul>

潤いと歴史かおる四谷駅周辺地区の景観形成基準（工作物）

■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"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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</li> </ul>	工作物の高さ >10m
景観形成基準	形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○色彩や素材は、賑わいの中にも風格があるものとし、まちなみの連続性に配慮するとともに、周辺景観との調和を図る。</li> <li>○形態意匠*は周辺環境との調和を図る。</li> <li>○外堀通り沿いでは、色彩や素材、形態意匠*は、外濠などの景観資源*との一体となった景観の創出に配慮する。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○屋上に配置する場合、形態意匠*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。</li> <li>○長大な壁面の工作物は避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</li> <li>○通りなどから見えやすい位置に、わずかな隙間を利用するなど、できる限り緑化を行う。</li> </ul>
ただし、工作物の高さ >60m 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（P.22）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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○形態意匠*、色彩、配置は、市ヶ谷橋や四谷見附橋、迎賓館前の眺望点*からの見え方に配慮する。</li> <li>○周辺の建築物のスカイライン*との調和を図るとともに、おもむきあるみどりの眺望の保全と創出を図る。</li> <li>○斜面地への設置を避ける。</li> <li>○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。</li> </ul>

※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及び同項第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

潤いと歴史かおる四谷駅周辺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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、それらを活かした計画とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業地内のオープンスペース*や緑地が駅前や外濠公園のオープンスペースと連続的なものとなるように計画する。</li> <li>○駅前や外濠公園への歩行者の動線を確保する。</li> <li>○電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。</li> </ul>

## 4 屋外広告物\*の表示等の制限

〈景観法第8条第2項第4号イの規定に基づく屋外広告物の表示及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に関する事項とする〉

新宿区では、地域特性を活かした良好な景観形成のため、屋外広告物の表示及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に関する事項を定めます。また、東京都屋外広告物条例\*に基づく制度を活用していきます。

### (1) 景観計画区域\*内での屋外広告物の表示等に関する共通事項

- ①屋外広告物は、屋外広告物条例に基づく許可が必要なものはもとより自家用広告や公共広告も含め、規模や位置、色彩等が地域特性を踏まえた良好な景観形成に寄与するようなものとする。
- ②大規模な公園や緑地等の周辺では、みどりや地形など地域の景観をつくる背景、建築物や並木など景観を構成する要素との調和を十分に配慮する。
- ③歴史的な景観資源\*の周辺では、歴史的・文化的な面影や雰囲気を残すまちなみなどに配慮する。
- ④大規模な建築物や高層建築物における屋外広告物は、景観に対する影響が広範囲におよぶ場合があることなどから、表示の位置や規模等について十分に配慮する。
- ⑤景観上重要な道路の沿道においては、道路修景\*や沿道地域のまちづくりの機会を捉え、屋外広告物の表示に関する基準を定め、地域にふさわしい沿道景観の形成を進める。
- ⑥繁華街等においては、まちの賑わいを創出するような屋外広告物の表示の基準を定め、地域の活性化を図る。

### (2) 基準を定める地区

以下の区分地区における屋外広告物の表示等については、上記の一般的な基準に加えて、P.39のとおり表示等の制限に関する基準を定めます。

P.39 参照

区分地区名	対象範囲
新宿御苑みどりと眺望保全地区	内藤町、大京町地内及び新宿一～四丁目各地内

## 5 景観重要建造物\*の指定の方針

〈景観法第8条第2項第3号の規定に基づく景観重要建造物の指定の方針とする〉

道路その他公共の場所から容易に望見することができ、次に示す項目に該当する建造物を「景観重要建造物」に指定する。

- ・ 歴史的又は文化的に価値の高い建造物
- ・ 地域の景観を先導し又は継承し、特徴づけている建造物

区内には、東京都が選定した歴史的な価値を有する建造物（歴史的建造物）9件のほか、落合に多く見られる近代洋風建築物、神楽坂の和風建築物など、文化財指定には至らないものの、地域の景観形成に重要な建造物が多く存在しています。これらの貴重な景観資源\*を良好な状態で保全し、地域の魅力向上に活かしていくことが重要です。

そこで、上記の方針に該当する、地域の景観形成上重要と認められる景観資源を対象に、所有者の意見を十分に聴いて、景観法\*に基づく「景観重要建造物」としての指定を行います。

## 6 景観重要樹木\*の指定の方針

〈景観法第8条第2項第3号の規定に基づく景観重要樹木の指定の方針とする〉

道路その他公共の場所から容易に望見することができ、次に示す項目に該当する樹木を「景観重要樹木」に指定する。

- ・ 歴史的又は文化的に価値の高い樹木
- ・ 地域の景観を先導し又は継承し、特徴づけている樹木

区内には、新宿区みどりの条例に基づく保護樹林や保護樹木\*をはじめ、多くの寺社林や樹林地など、都市に潤いを与えるとともに地域住民に親しまれ、地域のシンボルとなっているみどりが多く存在しています。これらの貴重な景観資源\*を、良好な状態で保全し、地域の魅力向上に活かしていくことが重要です。

そこで、上記の方針に該当する、地域の景観形成上重要と認められる景観資源を対象に、所有者の意見を十分に聴いて、景観法\*に基づく「景観重要樹木」としての指定を行います。

### 1 | 景観重要樹木の指定

#### (1) 第1号 幸國寺 イチョウ（雌木）

指定年月日 平成23年2月14日

所在地 新宿区原町二丁目20番地



▲ 幸國寺山門前から見た雌木

(2) 第2号 幸國寺 イチョウ (雄木)

指定年月日 平成23年2月14日

所在地 新宿区原町二丁目20番地



▲ 幸國寺敷地奥の雄木

(3) 第3号 薬王院 ケヤキ

指定年月日 平成24年3月26日

所在地 新宿区下落合四丁目8番2号



▲ 薬王院山門前から見たケヤキ



〈指定解除〉

樹木の枯死に伴い、平成29年12月8日付けで景観重要樹木の指定を解除致しました。

(4) 第4号 第5号 中井御霊神社 クロマツ

指定年月日 平成28年3月10日

所在地 新宿区中井二丁目29番地16号

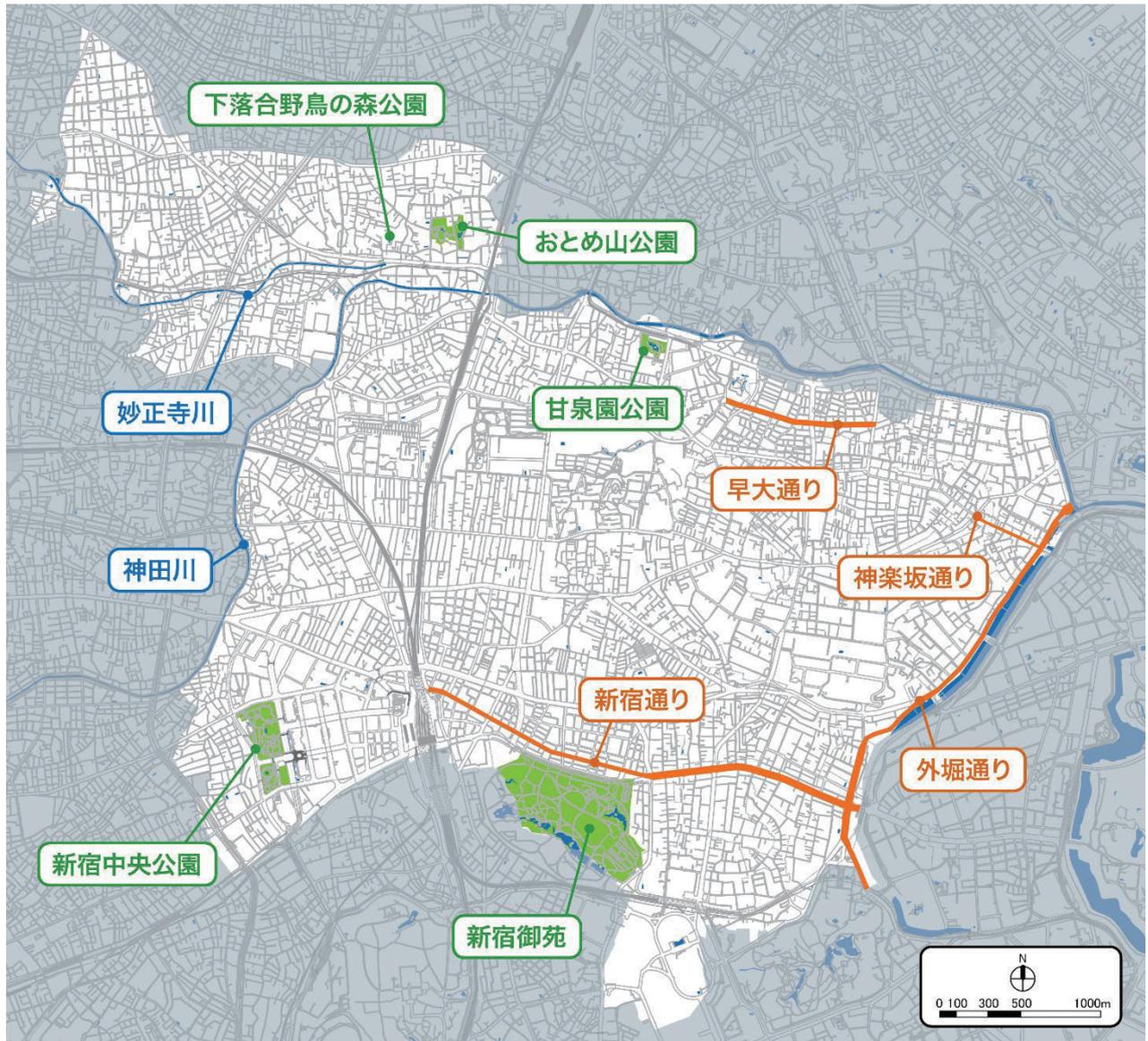


▲ 中井御霊神社前から見たクロマツ (右: 第4号、左: 第5号)

## 7 景観重要公共施設\*の整備に関する事項

〈景観法第8条第2項第4号口の規定に基づく景観重要公共施設の整備に関する事項とする〉

道路や河川、都市公園などの公共施設は、景観を構成する重要な要素であり、その周辺の土地利用と調和した整備や管理を行うことにより、効果的に良好な景観を形成することが可能となります。このため、景観法\*に基づく「景観重要公共施設」の制度を積極的に活用していきます。



図表4 景観重要公共施設 ※本図は概ねの位置を示したものです。

景観重要公共施設	管理者	整備に関する事項
新宿御苑	環境省	○フランス式整形庭園・イギリス風景式庭園・日本庭園の3様式を巧みに組み合わせた庭園など、我が国で他に例を見ない独特の様式を歴史・文化遺産として継承する。 ○都市住民の散策や観賞、レクリエーションの場として安らぎと癒しの都市緑地としての機能の維持・確保を図る。
神田川	東京都	○高密度に市街化が進んだ東京を東西に横断する貴重なオープンスペース*であり、東京都が平成28年3月に策定した「神田川流域河川整備計画」に基づき、親水拠点や沿川緑化などの整備を進め、骨格的な水とみどりによる景観のネットワークを形成する。
妙正寺川	東京都	
新宿通り（区道）	新宿区	○「風のみち（みどりの回廊）」として、みどりあふれる快適な歩行者空間の整備を推進するとともに、賑わいと風格のある道路景観の形成にむけ、沿道の建築物の形態意匠*と新宿通りとの調和を図る。
新宿通り（国道）	国土交通省	○「風のみち（みどりの回廊）」として、連続するみどりを保全するとともに、賑わいと風格のある道路景観の形成にむけ、沿道の建築物の形態意匠*と新宿通りとの調和を図る。
外堀通り	東京都	○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。
神楽坂通り	新宿区	○街並み環境整備事業により整備された、石畳をイメージした舗装や沿道に並ぶケヤキ並木の魅力を活かした、神楽坂にふさわしい道路景観の維持・整備を行う。
早大通り	新宿区	○早大通りは昭和30年代の区画整理事業により整備され、区道の中では最も幅員が広い道路である。道路中央に列植したけやきを中心とし、みどり豊かな道路景観の維持・整備を行う。
新宿中央公園	新宿区	○淀橋浄水場であった歴史を踏まえたナイアガラの滝やジャブジャブ池、また、西新宿周辺の超高層ビル群に囲まれた中の貴重な緑地として、水とみどりを活かした整備を推進する。
おとめ山公園	新宿区	○落合斜面緑地に位置する、武蔵野の風景を今に残す公園として、豊かなみどりや湧き水、生態系を維持・保全するような整備を推進する。
下落合野鳥の森公園	新宿区	○落合斜面緑地に位置する、武蔵野の面影を今に残す公園として、豊かなみどりを保全・継承し、野鳥や昆虫などの生き物が生息できる環境を維持する。
甘泉園公園	新宿区	○甘泉園公園は、明治時代以降も相馬邸の庭園として長く存在した庭園で、美しい紅葉や松の雪吊りが風情を醸し出している。こうした歴史や風情を踏まえ、池を中心とした回遊式庭園の魅力を活かした整備を行う。

# 第3章 景観まちづくりの推進

## 1 関係機関等との連携

景観まちづくりの推進にあたっては、区民・事業者・行政など多様な主体が目標を共有した上で、それぞれが互いの役割を認めつつ、創意工夫を凝らした活動を展開していくことが必要です。区は、こうした個々の活動が、連携と調和をもって推進されていくよう調整を図りつつ、必要な支援を行います。また、連続する河川軸の景観形成や眺望景観\*の保全など広域的な景観形成については、東京都や隣接区との連携を図りつつ、推進していきます。

### 1 | 区民との連携

地域の景観特性を踏まえた良好な景観を育てていくためには、「新宿区景観まちづくり計画」の基本的な方針等は継承していく一方で、区民の取組みや時代状況の変化などに柔軟に対応していくことも必要です。地域住民の合意形成のもと、地域の実情にあわせて地区計画\*や景観地区\*、景観協定\*などの各種制度を活用するほか、「地域の景観特性に基づく区分地区」を「エリア別景観形成ガイドライン」を活用しながら追加・拡大していくことにより、景観まちづくりを推進していきます。

こうした取組みを推進するために、地域でのまちづくり組織等の育成を進めるとともに、地域の活動に対して、情報提供や専門家の派遣、制度や手法の提案などの包括的な支援を継続的にを行います。そして、景観形成に関する普及・啓発活動や、継続的な取組みを推進しているNPO等との連携も強化していきます。

また、具体的な建築等の計画に対しては、「景観事前協議制度」や景観法\*の「行為の届出制度」において「景観形成基準\*」や「景観形成ガイドライン」への適合を求めることで、地域住民の考えが反映される仕組みを構築します。

#### 住民の役割

住民は、基本理念の通り、良好な景観の形成に関する理解を深め、良好な景観の形成に積極的な役割を果たすよう努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。(景観法第6条)

### 2 | 町会・商店会等との連携

地域特性を活かした魅力ある景観を形成するためには、その地域におけるコミュニティを支える町会や商店会等との連携を図ることが不可欠です。例えば、賑わいと調和のある良好な商業空間を創出するために、建築物のファサード\*、ショーウィンドウ等の照明、日よけ（オーニング）、店の前に設置する可動式ワゴンの形式、看板、植栽や花壇等について商店会がルールを定め、区が景観協定\*として認定するなどの取組みを推進していきます。

### 3 | 事業者等との連携

良好な景観を形成するためには、区の景観まちづくりの理念や方針に対する事業者や設計者等の理解と協力が不可欠です。そのために、区は景観特性や景観施策に関する取組み状況について、ホームページ等の積極的な活用、事業者や設計者等が理解しやすい具体的かつ簡潔な手引書等での周知に努めていきます。その上で、建築士事務所協会等に対する説明や意見交換のための機会を設定するなど、理解と協力を得るとともに、地域の魅力を高める創造的な提案につながるよう連携の強化を図ります。

また、計画地が隣接区とまたがる場合だけでなく、区外においても、新宿区の景観に対する影響が大きい場合は、区に相談するように求めています。

#### 事業者の役割

事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。(景観法第5条)

### 4 | 大学との連携

平成16年8月に取りまとめられた新宿区民会議の提言書において、「地形」や「まちの記憶」を活かしたまちづくりの重要性が示されました。このような意見を「新宿区景観まちづくり計画」に反映させていくことを目的として、景観まちづくり審議会\*に景観計画検討小委員会\*を設置し、専門的な見地から調査・検討を行うこととなりました。

「地形」や「まちの記憶」に関する詳細な調査は、景観計画検討小委員会の委員のうち、大学教授や准教授が中心となり、大学内の研究室の協力を得て実施されました。その詳細な調査に基づき、地域特性を活かしたきめ細かな景観まちづくりの方針を示すものとして、平成21年度に「エリア別景観形成ガイドライン」が景観まちづくり計画等とともに策定されました。

令和2年度からの改定に伴い、令和3年度に再び大学と連携したワーキンググループ\*を発足して、現地調査等を実施し、まちの変化や新たな視点により改定素案の検討を行いました。ワーキンググループは、景観まちづくりを学ぶ、区内大学を含む43名の大学生に参加頂きました。区内大学を含む大学生に検討してもらうことで、地域で生活する方の視点を取り入れた計画となるように努めました。

新宿区では、このような経緯を踏まえ、今後も専門性を有する大学との連携を継続し、よりよい景観形成を目指していきます。

### 5 | 隣接区との連携

区の景観を特徴づけている神田川や外濠(史跡江戸城外堀跡)、新宿御苑、明治神宮外苑などは、区の外周を取り巻くように存在しています。また、明治神宮聖徳記念絵画館や迎賓館などの眺望景観\*は複数の行政区の影響を受けながら形成されています。そして、幹線道路や河川、鉄道沿いの現実のまちなみは、区の内外に渡って連続して続いています。

こうした広域的な景観の形成にあたっては、東京都や隣接区と連携しながら、良好な景観の保全・創出を図る必要があります。

## 6 | 東京都の景観施策との連携

### (1) 施策の継承

東京都景観計画では、特徴的な景観が連続する地域のうち、良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある2以上の区市町村にまたがる地区を「景観基本軸」（区内では神田川景観基本軸）、文化財庭園など歴史的価値の高い施設及びその周辺地域等のうち、良好な景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区を「文化財庭園等景観形成特別地区」（区内では新宿御苑）として位置づけています。区では、このような施策を継承するとともに、地域特性を踏まえた独自の取組みを推進します。また、「公共施設の整備による都市空間の質の向上」や「歴史的建造物の保存等による景観形成」、「景観重要建造物\*の指定」などについても都の施策を継承していくとともに、一体となった取組みを推進していきます。

### (2) 適切な役割分担

景観行政団体\*は、一の行政区域について景観行政に責任を持つ地方公共団体を定める仕組みですが、現実のまちなみは複数の行政区域を超え、連続して形成されています。従って、特に広域的な視点に立った景観形成に関する事項については、都区間において相互に連携・調整を図るとともに、適切な役割分担のもと、一体的な取組みを推進します。東京都は都市計画決定等の前に「大規模建築物等景観形成指針」に基づく事前協議において、大規模建築物等の壁面の位置や規模、色彩、**夜間照明**、屋外広告物\*等に関する景観誘導\*を行います。そして区は、これを踏まえながら、建築確認申請前に、景観形成ガイドライン等に基づく、地域特性を踏まえたきめ**細**かな景観誘導を行います。

### (3) 眺望の保全に関する景観誘導\*の強化

東京都景観計画では、一般的な形態規制等を緩和して計画される大規模建築物等について、計画の早い段階から景観形成の方針等を示し、景観を含めて協議や手続きを迅速に行うことを目的に大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度を設けています。その中で、我が国の近代化の過程で首都東京の象徴性を意図して造られた建築物を中心とした眺望景観\*や、江戸時代を中心に造られた庭園内からの眺望景観を保全すること等を「大規模建築物等景観形成指針」として定めています。区内では、**明治神宮**聖徳記念絵画館を保全対象建築物に、新宿御苑を保全対象庭園に指定し、都市開発諸制度\*を適用する建築物にかかる許認可との連動による良好な景観づくりを進めています。

## 2 景観まちづくり推進施策

景観まちづくりの推進にあたっては、区民・事業者・行政など多様な主体が目標を共有した上で、それぞれが互いの役割を認めつつ、創意工夫を凝らした活動を展開していくことが必要です。区は、こうした個々の活動が、連携と調和をもって推進されていくよう調整を図りつつ、必要な支援を行います。また、連続する河川軸の景観形成や眺望景観\*の保全など広域的な景観形成については、東京都や隣接区との連携を図りつつ、推進していきます。

### 1 | 景観事前協議制度

景観法\*に基づく届出のみでは、景観形成基準\*による「規制」に留まり、良好な景観を誘導していくには限界があります。そこで、届出の前に区と事業者等が事前協議を行う仕組みを構築します(P.74参照)。そして、事前協議制度を有効に運用していくために、「景観まちづくり相談員\*」や「景観形成ガイドライン」などを活用します。

さらに、都市計画的手法を活用する事業計画については、建築物の壁面の位置や規模、色彩、夜間照明、屋外広告物\*等を適切に誘導するため、東京都が、都市計画決定等の前に事前協議を行うこととなっています。この際に、地元区として良好な景観となるよう、必要な要請をしていきます。

なお、景観事前協議等の対象とならない建築物についても、「景観まちづくり計画」及び「景観形成ガイドライン」に沿った計画とすることが望まれます。また、隣接区との区界で建築計画等を行う際、一部でも新宿区内の敷地を含む場合には、新宿区に相談を行うようにしてください。敷地がまたがる隣接区にも相談を行うようにしてください。

### 2 | 景観まちづくり相談員\*の活用

景観事前協議の対象となる建築物や屋外広告物\*等については、景観に関して専門的な知見を有する専門家（景観まちづくり相談員）を活用し、事前協議を行います。また、住民主体の景観まちづくり活動の支援なども行います(P.75参照)。

### 3 | 景観形成ガイドラインによる景観誘導\*

新宿区景観形成ガイドラインは、『第2章1 新宿区に共通する景観形成の方針(P.11)』に基づいて、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するための指針として、定めるものです。

景観形成ガイドラインを活用することで、景観形成基準\*による「規制」に留まらず、地域特性を踏まえたきめ細かな景観誘導を行うことができます。新宿区と事業者の景観事前協議に活用し、良好な景観の形成に向けての区の考え方を明確にすることで、事業者や設計者等が地域特性をしっかりと捉えて、それに沿った取組みを推進していきます。

その他、景観形成ガイドラインは、前述の東京都の景観施策と連携して景観形成を推進していくためにも活用します。新宿区は、景観法\*による諸制度と景観形成ガイドラインを活用した区独自の施策を実施しながら、景観まちづくりを推進していきます。

## (1) エリア別景観形成ガイドライン

区民生活に関わりの深い10の出張所の単位で、まちの記憶（歴史や文化、街路網の変遷、土地利用の変遷など）や地形を調べ、全ての区域において現地調査を行いました。その結果を基に、10の地域を景観特性ごとに72エリアに分類し、それぞれのエリアの特性を活かした、良好な景観の形成を図るための目標を定めました。

そして、目標の達成のために、エリアの持つ景観特性を伸ばし、また一方では、エリアの抱える課題を解決するための具体的な実現方策を示しました。今後は、景観事前協議の際に活用していくとともに、まちづくり活動の推進にあたってこの「エリア別景観形成ガイドライン」を基にしていきます。



\*⑩新宿駅周辺地域は、角筈特別出張所所管区域と区役所所管区域をあわせたもの

## (2) 区全域景観形成ガイドライン

### ① 要素別景観形成ガイドライン

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\*のうち、形態意匠\*・設備等修景・みどりに関する内容について、区内のどの地域においても考慮すべき一般的な留意点を「要素別景観形成ガイドライン」として策定し、景観事前協議の円滑化を図っていきます。

形態意匠の景観形成ガイドライン

設備等修景の景観形成ガイドライン

みどりの景観形成ガイドライン

## ② 広域的な景観形成ガイドライン

景観の軸となる超高層ビルや幹線道路沿道、駅前・鉄道沿線、水辺、夜間、公共空間\*において景観形成ガイドラインを策定しました。「エリア別景観形成ガイドライン」と併せて、景観事前協議の中で活用していきます。

超高層ビルの景観形成ガイドライン

幹線道路沿道の景観形成ガイドライン

駅前・鉄道沿線の景観形成ガイドライン

水辺景観形成ガイドライン

夜間景観形成ガイドライン

公共空間の景観形成ガイドライン

明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン

新宿御苑の眺望の保全に関する景観形成ガイドライン

## ③ 大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン

都市開発諸制度\*等を活用する大規模な建築物等を対象に「大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン」を策定しました。良好な景観形成を図るため、新宿区の景観事前協議の中で「大規模建築物等に係る景観形成ガイドライン」への適合を求めています。

## (3) 屋外広告物\*に関する景観形成ガイドライン

区全域及び地区別の「屋外広告物に関する景観形成ガイドライン」を策定しました。効果的な景観誘導\*を行うため、屋外広告物に関する景観事前協議等で活用していきます。

## 4 | 景観まちづくり審議会\*の活用

「新宿区景観まちづくり計画」の変更や景観重要建造物\*、景観重要樹木\*の指定、勧告や変更命令\*に関する事等に関する審議を行います。また、専門的な検討や、勧告や変更命令等の迅速な調査審議を行うため、小委員会を設置し、効率的な運営をしていきます。

さらに都市開発諸制度\*等を活用する大規模建築物等、景観に影響を与えるおそれのある建築物については、以下のとおり景観まちづくり審議会\*に景観事前協議の内容を報告します。

新宿区景観まちづくり審議会へ景観事前協議を報告する基準

■対象案件	
以下に該当する建築物で、景観に影響を与えるおそれのあるもの	
大規模建築物等	①建築物の新築または増築で延べ面積 30,000 m <sup>2</sup> 、高さ 60 mまたは敷地面積 5,000 m <sup>2</sup> を超えるもの ②次に掲げる制度を活用して新築または増築される建築物 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号の 3 の特例容積率適用地区 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の東京都市計画高度地区の認定に関する基準 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の高度利用地区 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の特定街区 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2 の都市再生特別地区 都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号の市街地再開発事業 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項の再開発等促進区を定める地区計画 建築基準法第 59 条の 2 の総合設計 マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の容積率許可
地域特性を考慮するもの	①「新宿御苑みどりと眺望保全地区」、「歴史あるおもむき外濠地区」の区域内に新築または増築される建築物で、延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> かつ高さ 30 mを超えるもの ②大規模建築物の②に該当しない建築物のうち、「明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観誘導区域」の区域内に新築または増築されるもので、「明治神宮聖徳記念絵画館の眺望の保全に係る基準」に適合しないもの
その他区長が必要と認めるもの	
■報告を行う時期	
新宿区景観まちづくり条例に基づく景観事前協議書の届出後、審議会へ報告する。なお、東京都景観条例に基づく大規模事前協議の対象となるものについては、当該協議後とする。	
■景観事前協議書の届出時期	
景観まちづくり審議会で出た意見について、建築計画に反映可能な時期とする。	

審議会へ報告を行う時期・景観事前協議書の届出時期については P. 71 参照

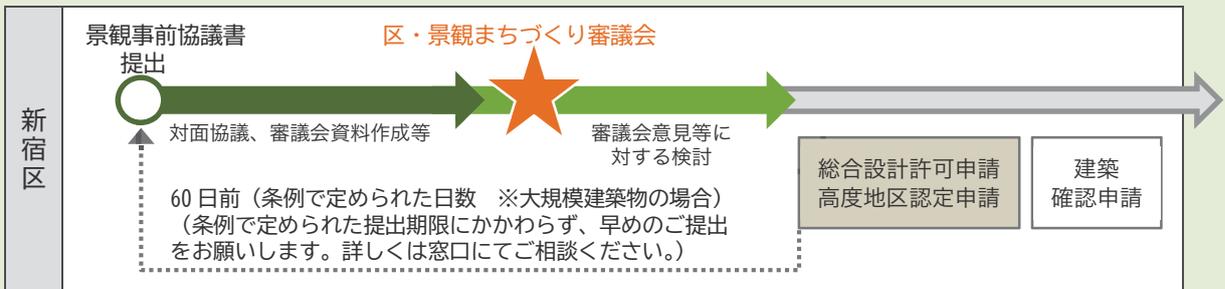
## 5 | 都市開発諸制度\*等との連携

都市開発諸制度等を活用した大規模建築物等については、運用基準の中で「新宿区景観まちづくり計画」等の遵守を求めています。

## (参考) 新宿区景観まちづくり審議会に報告を行う時期

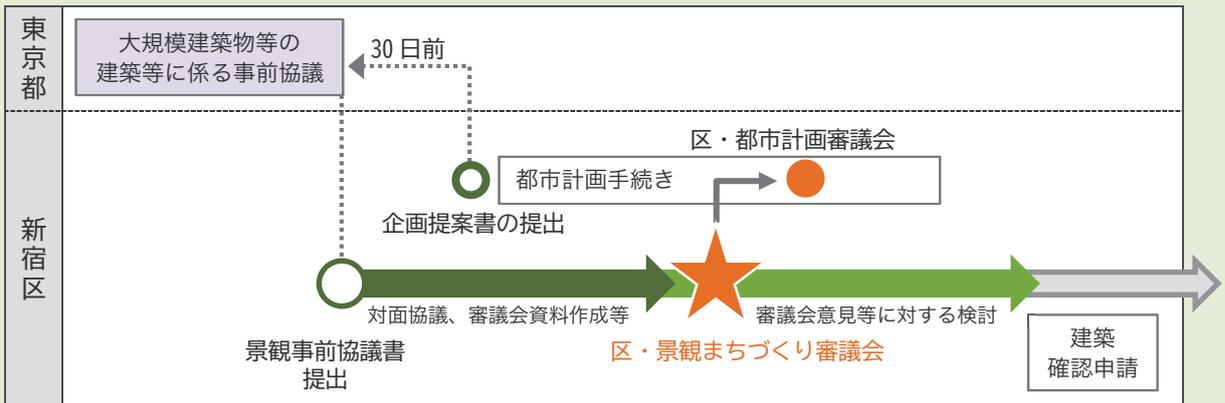
景観事前協議書の届出時期や景観まちづくり審議会への報告時期は、審議会意見等に対する検討を行うための期間を十分確保した上で、設定する必要があります。参考に、手続きの基本的な流れを以下に示します。実際には案件ごとに調整していますので、なるべく早い段階でのご相談をお願いします。

### (1) 新宿区景観まちづくり条例に基づく景観事前協議書の届出のみの場合

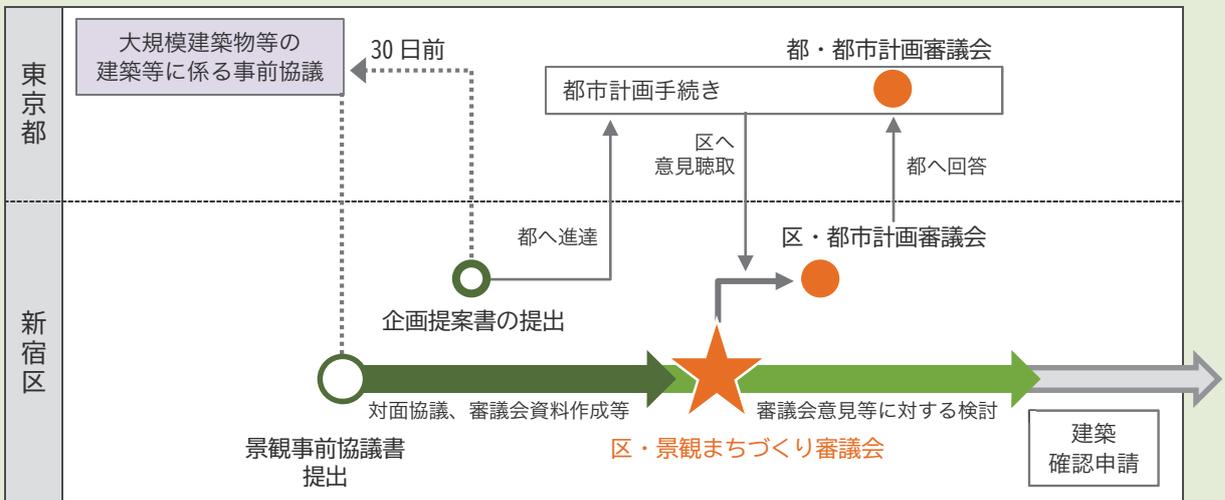


### (2) 新宿区景観まちづくり条例に基づく景観事前協議書の届出と東京都景観条例に基づく大規模事前協議が行われる場合

#### ① 新宿区が都市計画決定を行う場合



#### ② 東京都が都市計画決定を行う場合



## 3 景観形成を推進する取組み

新宿区では景観形成を推進する取組みとして、区民・事業者への普及・啓発や良好な景観に寄与している建築物やまちづくり活動を表彰するなど、今後も様々な取組みを継続していきます。

今まで進めてきた取組みを紹介します。

### 1 | 景観セミナー

「人間の五感」を大切にすることが、景観に配慮したまちづくりの基礎と捉え、景観まちづくりについて考えてきた「景観フォーラム」を引継ぎ、まちの様相の変化の記録や評価をすることができる人材、「景観モニター」を育成するための景観セミナーを開催し、「景観とは何か」という問いを出発点に新宿区内の景観資源\*のチェックを行いました。

景観セミナーでは、平成6年度に景観資源マップを作成するなどの成果がありました。



景観資源マップ

### 2 | 景観シンポジウム

景観基本計画や新宿区景観まちづくり条例が制定された平成3年当時は、景観に関する条例は23区内にはありませんでした。

新宿区は、都心部における景観行政を他区に先駆けて取り組んだこととなりますが、その一方で、景観行政の必要性があまり認知されていない状況であり、条例の実効性を確保するために、その目的や内容を区民・事業者に普及・啓発をしていくことが不可欠でした。

こうした時代背景のもと、景観基本計画及び条例の周知活動として、景観シンポジウムを開催し、景観行政全般についての周知や都市景観形成における建築物の重要性などについて、講演やパネルディスカッションを通して、区民や事業者の理解を深めるよう取り組みました。

### 3 | 景観表彰・景観まちづくり表彰

新宿区は、良好な景観形成につながる民間の活動を表彰するため、平成9年度と平成12年度に、新宿区景観まちづくり条例の「区長は景観の整備に寄与する行為をしたものを表彰することができる。」という規定に基づき、景観まちづくり審議会の協力を得ながら『景観表彰』を行いました。

その後、景観法\*が施行され、平成30年度には景観行政団体移行10周年を記念して、良好な景観形成を推進した方々の功労を称えるため、『景観まちづくり表彰』を実施しました。

この10年間に於いて、景観事前協議制度を活用した景観形成の取組み、また、地域住民との連携による「地域の景観特性に基づく区分地区」の指定・追加・拡大の取組みにより景観まちづくりを推進してきたことを踏まえ、次の①②の2部門により表彰しました。

なお、表彰に当たっては、景観まちづくり審議会及び景観まちづくり相談員\*の協力を得て受賞者の選定を行いました。

## ① 景観まちづくり貢献賞（建築等部門）

### 四の坂テラス

長谷川逸子・建築計画工房株式会社



### ジオ四谷荒木町

阪急阪神不動産株式会社  
/ 株式会社日建ハウジングシステム



### 伊勢丹新宿本店本館正面玄関復元

株式会社三越伊勢丹  
/ 清水建設株式会社一級建築士事務所



### ALERO takadanobaba

合同会社ALERO16 / 株式会社アノ



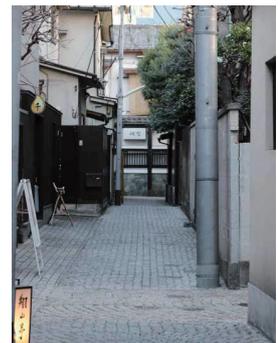
### 新宿東宝ビル

東宝株式会社 / 株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所

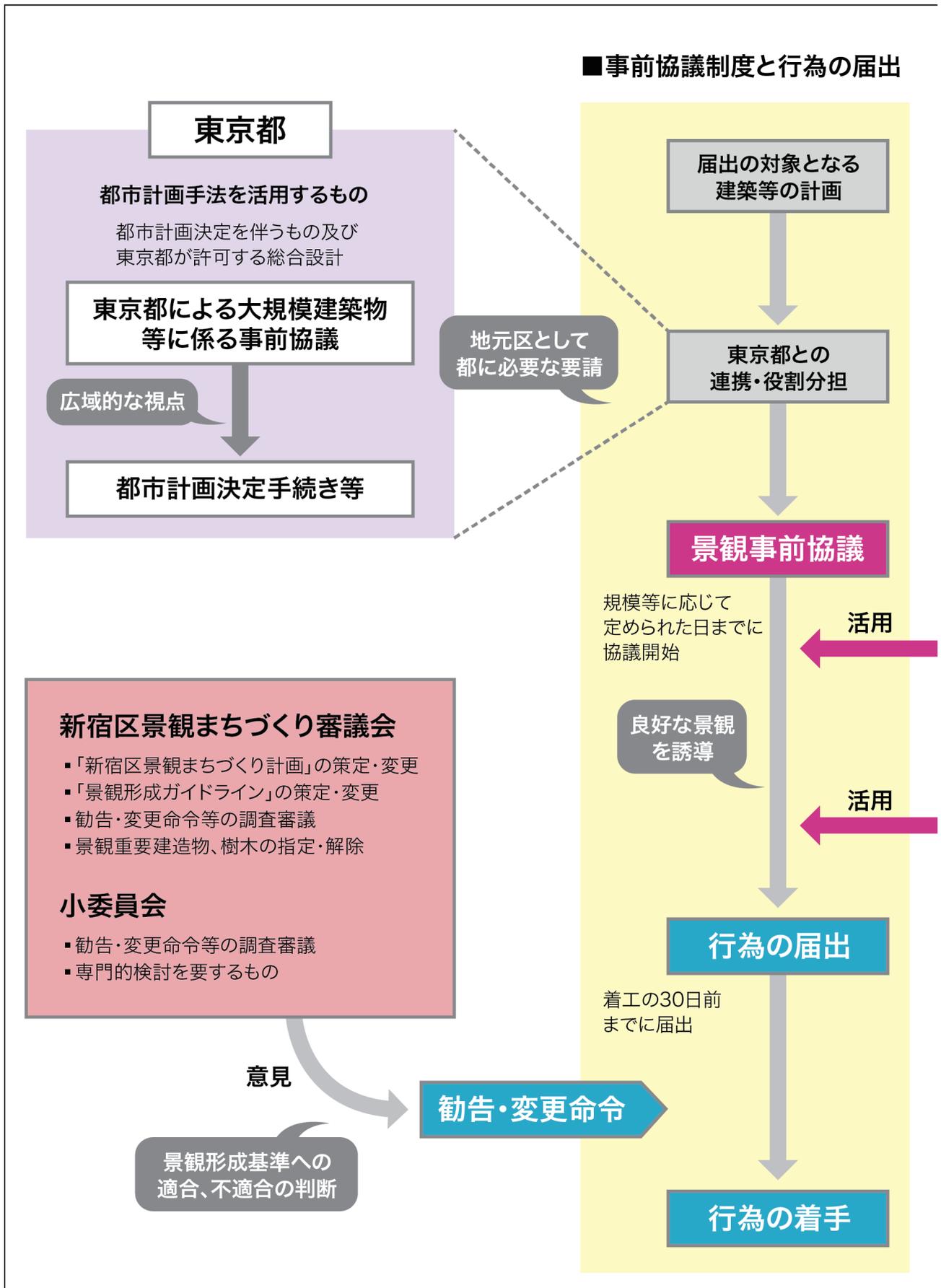


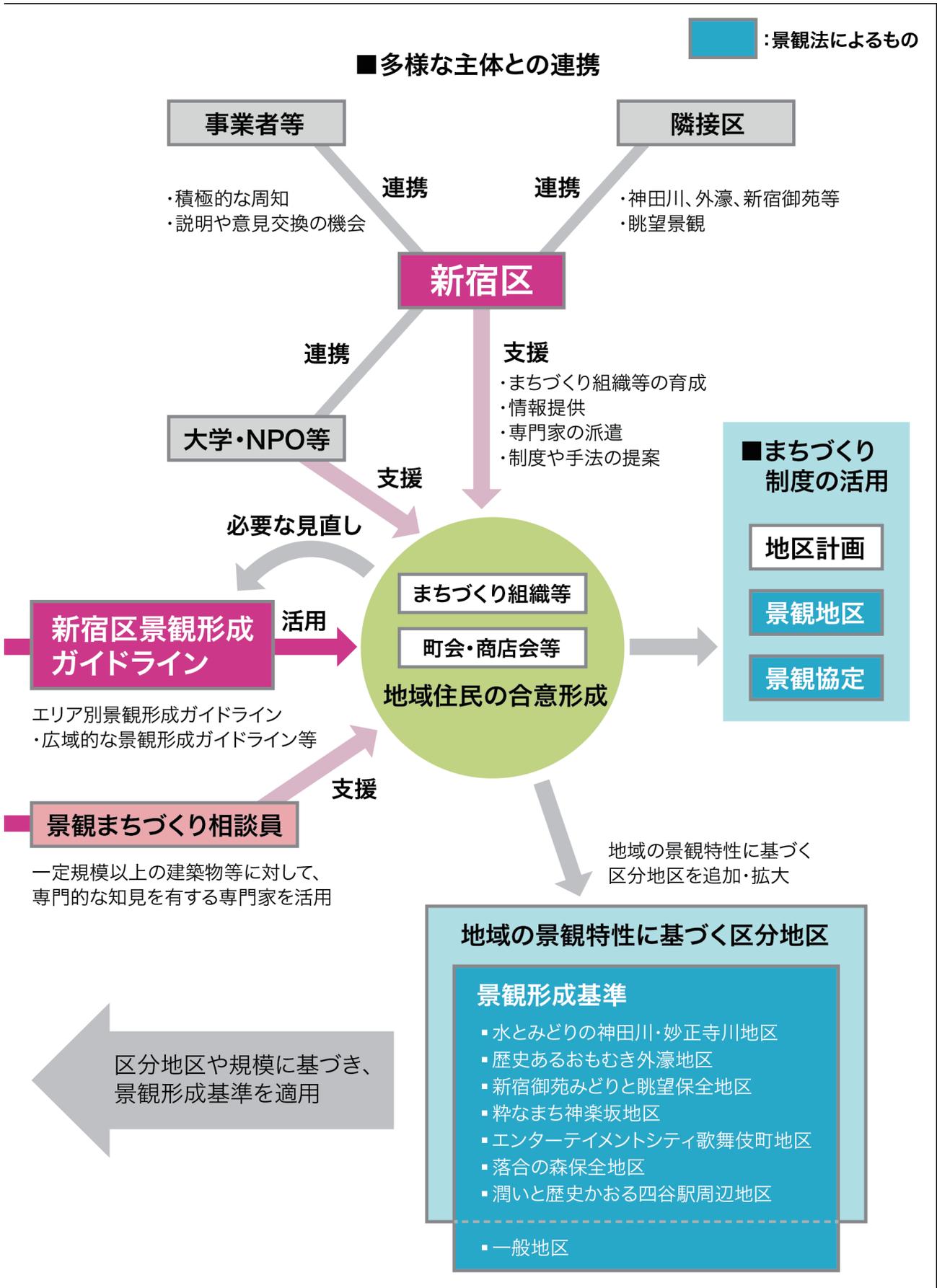
## ② 景観まちづくり貢献賞（活動部門）

伝統と現代がふれあう粋なまちづくり  
神楽坂まちづくり興隆会



## 4 景観まちづくり計画実現に向けての仕組み







# 新宿区景観形成ガイドライン

新宿区景観形成ガイドラインは、新宿区景観まちづくり計画第2章「1 新宿区に共通する景観形成の方針」に基づいて、地域の景観特性に応じた良好な景観の形成を推進するための指針として、定めるものです。

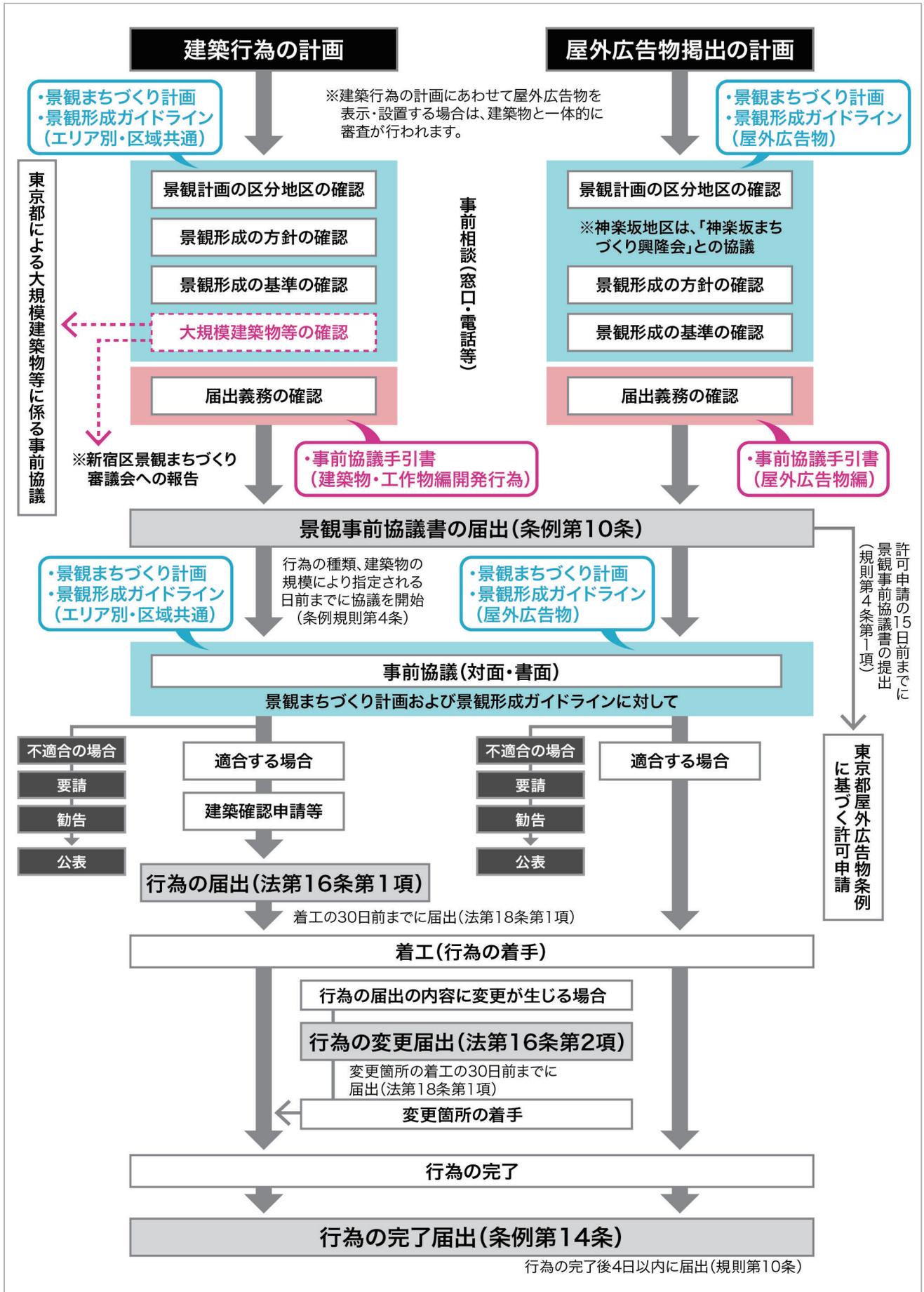
景観法\*に基づく届出のみでは景観形成基準\*による「規制」に留まり、良好な景観を誘導していくには限界があります。景観形成ガイドラインは、新宿区と事業者の景観事前協議に活用し、良好な景観の形成に向けての区の考え方を明確にすることで、事業者の積極的な取り組みも促しながら、地域特性を踏まえたきめ細かな景観誘導\*を行います。

また、地域住民が中心となって、区分地区に景観法に基づく行為の制限を定めたり、景観地区\*や景観協定\*などの各種制度を活用する場合にも、景観形成ガイドラインを活用していきます。

その他、景観形成ガイドラインは、東京都の施策と連携して景観形成を推進していくためにも活用します。新宿区は、景観法による諸制度と景観形成ガイドラインを活用した区独自の施策を実施しながら、景観まちづくりを推進していきます。

新宿区景観形成ガイドラインは、エリア別景観形成ガイドライン、区全域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の順に構成しています。エリア別景観形成ガイドラインについては、地域や大学の協力を得ながら詳細な調査・検討を行っており、新宿区特有の個性豊かで魅力的な景観に対する方針や具体的方策がきめ細かに示されています。

文中で\*を付けた用語については、「資料編 / 2用語集」に説明文を記載しています。



建築行為と屋外広告物\*掲出の手続きの流れ