

千代田区景観まちづくり協議・行為の届出制度 Q&A

2021/4/1

No	Q	A
制度内容		
1	景観まちづくり協議・行為の届出制度の根拠法令は何ですか？	景観まちづくり協議・行為の届出制度は、景観法、千代田区景観まちづくり計画、千代田区景観まちづくり条例の根拠法等が一体となった制度といえます。区は、千代田区景観まちづくり条例の中で、景観法の規定に基づく景観計画の策定や行為の規制等について、必要な事項を定めています。
2	不動産売買の調査をしています、売買の際に景観法、千代田区景観まちづくり条例の制限は何かかかりますか？	不動産の売買には景観法、千代田区景観まちづくり条例の制限はかかりません。一定規模を超える建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為、屋外広告物の設置等の際には制限がかかります。
3	届出対象行為を行う場合は、どのような手続きが必要となりますか？	届出対象行為を行う場合は、着工までに①景観まちづくり協議、②行為の届出が必要となります。また、行為の届出後に計画変更が生じた場合は③行為の変更届出、行為が完了した際には④完了報告が必要となります。ただし、工作物の一部、鉄道施設、屋外広告物、特定屋内広告物に関する届出は、①景観まちづくり協議、③変更協議、④完了報告のみが必要となります。
4	景観形成基準への適合は義務ですか？	景観形成基準に適合しない行為は、景観法第17条の規定に基づき、変更命令等の対象となることがあります。さらに変更命令等に従わない場合は、法第101条等の規定に基づき懲役または罰金の対象となります。景観形成基準への適合については、予め景観まちづくり協議で計画内容や周辺環境等を含め、確認を行います。
5	届出をしなかった場合はどうなりますか？	景観法に基づく罰則の対象となります。 ①届出をしない場合又は虚偽の届出をした場合 ②変更命令に違反した場合 ③変更命令後の是正命令に違反した場合
6	景観まちづくり協議と行為の届出にはどのような関係性があるのでしょうか？	景観まちづくり協議では、予め景観形成基準への適合等について確認を行います。その後、行為の届出の際に、景観形成基準への適合について、区は最終判断を行います。景観形成基準に適合しない場合には、変更命令等の対象となることがあります。
7	景観まちづくり協議の内容はどのようなものですか？	景観まちづくり協議は、届け出られた行為について、良好な景観形成を図ることを目的に、区と事業者が協議を行うものです。「景観形成基準に対する措置状況説明書」1ページ目により、計画地周辺の景観特性をどう読み取り、どのような設計コンセプトで計画するのかを確認します。また、「景観形成基準に対する措置状況説明書」2ページ目以降や図面等により、計画の内容や景観形成基準の適合について確認を行います。
8	景観まちづくり協議にあたり注意する点はどのようなものがありますか？	景観まちづくり協議の重要な項目について、「景観まちづくりガイドライン」や、「景観形成マニュアル」で区の考え方や計画上注意すべき点をまとめています。対象となる行為を行う際には、確認をしてください。
9	景観まちづくり協議の書類協議と対面協議の違いはどのようなものですか？	景観まちづくり協議には書類協議と対面協議の2種類あります。書類協議は届出者（設計者等）が提出した書類等について区担当者が確認するもので、対面協議は景観アドバイザー、区担当者、届出者及び設計者等の四者で直接ヒアリングを行いながら確認するものです。
10	アドバイザー同席の対面協議にかけるのは一度だけですか？	総合設計や都市計画で決定するもの等の大規模案件は申請等の前に複数回かけ、設計深度や変更等に合わせて追加で実施しています。それ以外でも、景観まちづくり上重要な計画や、助言・指導に対する十分な対応が認められない場合などでは複数回かける場合もあります。

No	Q	A
届出時期		
11	景観まちづくり協議書はいつまでに届出する必要がありますか？	千代田区景観まちづくり条例施行規則により、景観まちづくり協議書の届出期限が定められています。詳しい期限は「千代田区景観まちづくり条例に基づく届出等手続きについて」をご確認ください。景観まちづくり協議は計画内容の詳細が確定していなくても開始することができます。届出期限に関わらず、早めの協議開始をお願いします。
12	行為の届出はいつまでに行う必要がありますか？	千代田区景観まちづくり条例施行規則により、景観計画区域内における行為の届出・通知の届出期限が定められています。詳しい期限は「千代田区景観まちづくり条例に基づく届出等手続きについて」をご確認ください。規模によっては、景観アドバイザーとの対面協議や景観まちづくり審議会の審議が必要となる場合があります。更に、景観法第18条第1項の規定に基づき、行為の届出後30日間は行為の着手制限がかかります。
13	協議書や届出書の提出が届出期限に間に合わなかった場合でも提出は可能ですか？	条例に定める期日までに協議書及び届出がなかった場合は、景観まちづくり条例施行規則第7条第3項第10号に規定する、区長が特に必要と認めるものとして届出遅延理由書（様式は任意）の添付を必須とし、協議書又は届出を受理します。
14	行為の着手はいつを指しますか？	景観法における着工制限は、景観法施行規則第12条の規定に基づき、準備工事及び基礎工事を除いた工事について適用されます。そのため、基礎工事後の工事を行う時点を着工とみなします。
15	変更届出はいつまでに行う必要がありますか？	行為の届出後、計画内容に変更が生じた場合は、変更箇所について改めて景観形成基準との適合を確認するため、変更の届出が必要となります。景観法第18条第2項の規定に基づき、届け出た変更箇所について30日間の着工制限がかかります。そのため、変更届出は変更箇所の着手30日前までに行う必要があります。
16	完了報告はいつまでに行う必要がありますか？	完了報告は、千代田区景観まちづくり条例施行規則第13条の規定に基づき、行為の完了後速やかに報告する必要があります。完了報告書のほか、全景写真・景観形成基準への適合が確認できる写真を添付し、提出して下さい。
17	完了報告書を出したいのですが、行為の完了はいつを指しますか？	外構工事等を含む、届出内容となっている行為すべてが終了した時点を指します。
18	完了時の立会い検査はありますか？	立会い検査は必要に応じて実施します。通常は完成写真をもって届出書の内容と相違が無いか確認しますので、全景写真・景観形成基準への適合が確認できる写真を添付し、提出して下さい。

No	Q	A
手続き		
19	景観まちづくり協議の期間はどれくらいですか？	千代田区景観まちづくり条例施行規則第8条により定められた景観まちづくり協議書の開始日を「千代田区景観まちづくり条例に基づく届出等手続きについて」に示しています。協議期間の目安としてご確認ください。ただし、事前協議の結果、計画内容が変更となることもありますので、なるべく早く景観まちづくり協議を開始して下さい。
20	提出書類は何部必要ですか？	届出書類は2部です。1部は副本として提出時に返却します。
21	協議書や届出書の処理期間はどれくらいですか？	提出時に必要な書類が整っていることが確認できれば、その場で受理印を押印し副本をお返しすることで手続き完了となります。
22	提出書類はどのように綴じればよいですか？	書類は「千代田区景観まちづくり条例に基づく届出等手続きについて」に記載された必要書類の番号順にご提出いただきますが、特に提出形式の指定はございません。
23	計画内容が確定していませんが、協議を開始してもよいですか？	景観まちづくり協議において、計画内容の詳細が確定している必要はありません。協議の結果、計画内容が変更となることもありますので、なるべく早く景観まちづくり協議を開始して下さい。建築確認申請等の30日前までに提出する行為の届出の際に、最終的に計画内容を確認します。
24	「景観形成基準に対する措置状況説明書」の適用状況リストは何を書くのですか？	「境界別・重点地区景観まちづくりガイドライン」の各境界における方針図から該当する地区を選択してください。「境界別・重点地区景観まちづくりガイドライン」は区ホームページから閲覧できます。
25	国の事業を担う独立行政法人は景観法の国の機関と判断してよいですか？	国の事業を担う独立行政法人であっても、基本的には景観法第16条第5項の国の機関にはあたりません。ただし、独立行政法人の根拠法に、景観法第16条第5項の国の機関とみなすという規定がある場合は、景観法の国の機関となり、行為の通知書による手続きとなります。
届出対象		
26	届出を要する行為については、全ての建築物等が対象ですか？	景観重点地区とそれ以外で、届出（通知）を要する行為の規模や高さを定めています。詳しくは、「千代田区景観まちづくり条例に基づく届出等手続きについて」をご覧ください。
27	計画地が2つの地域地区等にまたがる場合、制限はどうなりますか？	行為を行う敷地が2以上の地域地区等にまたがる場合は、それぞれの地域地区等に属するものとし、それぞれの地域地区等の景観形成基準に従う必要があります。景観形成基準への適合確認のため、措置状況説明書についても、それぞれの地域地区等のものをいずれも提出してください。
28	計画地が2つの地域地区等にまたがる場合、届出対象はどうなりますか？	行為を行う敷地が2以上の地域地区等にまたがる場合は、それぞれの地域地区等に属するものとし、届出対象は、厳しい条件によります。例えば、建築物の建築等で、景観重点地区内と景観重点地区外にまたがる場合は、景観重点地区内の条件により、全ての建築物が届出対象となります。
29	増築の場合は、増築部分の高さが届出対象規模に該当しませんが、届出は必要ですか？	届出対象は、増築する建築物の規模ではなく、建築物の敷地全体として届出対象の規模かどうかで判断します。
30	外観の変更は、変更する部分の高さが届出対象規模に該当しませんが、届出は必要ですか？	届出対象は、変更する部分の建築物の規模ではなく、建築物の敷地全体として届出対象の規模かどうかで判断します。なお、通常の管理等の行為は届出対象外となります。
31	ビルの屋上に携帯電話の中継基地のアンテナを設置したいのですが、届出は必要ですか？	建築基準法施行令第138条に定める工作物である場合、景観重点地区で高さ4mを超える工作物である場合以外の工作物の新設等は、届出対象外となります。詳しい届出対象については、「千代田区景観まちづくり条例に基づく届出等手続きについて」をご覧ください。なお、同一機材によるアンテナの交換やアンテナに付随する部品の交換等の際は、届出不要です。

No	Q	A
31	仮設の建築物は届出が必要ですか？	千代田区景観まちづくり条例施行規則第6条第1号イの規定に基づき、建築基準法第85条第5項の規定に基づく仮設許可申請を行う仮設の建築物のうち、工事現場事務所又は仮設選挙事務所の新築、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について、届出は必要ありません。
33	仮設の工作物は届出が必要ですか？	景観重点地区内に1年以上設置する工事用仮囲い以外については、手続きは必要ありません。
34	屋外広告物を設置する際、屋外広告物許可申請のほか、景観に関する届出は必要となりますか？	景観重点地区に設置する屋外広告物及びデジタルサイネージは、許可申請の手続きの要不要にかかわらず、景観まちづくり協議が必要となります。また、景観重点地区外で東京都屋外広告物条例による許可を受けるものも、景観まちづくり協議が必要となります。詳細は、「千代田区屋外広告物景観まちづくりガイドライン概要版」をご確認ください。更に、一定規模を超える工作物の新設等を計画する場合は、工作物に関しても別途景観まちづくり協議書等の届出が必要となる場合があります。
35	工作物の高さはどこからどこまでを指しますか？	工作物の高さは、工作物そのものの下端から上端の高さを指します。
36	建築物の屋上に工作物を設置する計画で、建築物及び工作物の両方が届出対象になる場合など、複数の対象行為を同時に行う場合の届出はどうなりますか？	それぞれの届出対象行為について届出が必要になります。複数の行為に関する届出書類をまとめてひとつの届出とするか、または対象行為ごとに分けて複数の届出とするかは問いません。ただし、具体的な審査については、一体的に内容の確認をします。
37	敷地内にある樹木を伐採する場合、届出は必要ですか？	景観上の届出は不要です。ただし、風致地区や地区計画で緑化率を定めている地区である場合、別途手続きが必要な場合がありますので、景観・都市計画課都市計画係へお問い合わせください。
38	どの程度の変更が変更の届出の対象ですか？	届出者の氏名・住所、面積・高さ等の規模、景観形成基準に係る事項について、変更が生じた場合は変更の届出が必要です。ただし、通常の管理行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為は、届出の必要はありません。
39	地域地区等の追加についての状況はどのような方法で確認できますか？	地域地区等の追加については、区ホームページ及び区広報でお知らせします。地域地区等の追加に関しては、千代田区景観まちづくり計画の改定内容として、千代田区景観まちづくり審議会で審議します。審議会の議事録及び資料を区ホームページで公開しています。
40	景観計画区域内か調べたいのですが？ 地域地区等の該当地区を調べたいのですが？	千代田区全域が景観計画区域として指定されています。 地域地区等の該当地区については、千代田区景観まちづくり計画をご参照ください。地区の境界が不明瞭である場合は、担当にご相談ください。
41	建築物の用途変更は届出対象となりますか？	建築物の用途変更については、届出の対象とはなりません。ただし、用途変更により生じる外観の変更は届出対象となる場合があります。
42	計画地が他区とまたがる場合はどうなりますか？	千代田区では、計画地の一部でも千代田区に属するならば、景観の届出対象となります。他区における区をまたがる計画の扱いについては、当該自治体にお問い合わせください。
43	既存の建築物の外壁等を塗り替える場合、届出は必要ですか？ 色を変えない場合でも届出は必要ですか？ 既存の建築物の外壁等の一部を塗り替える場合、届出は必要ですか？	外壁や屋根の塗装を行う修繕は、使用する色彩が景観形成基準へ適合しているかの確認が必要のため、色を変えない場合でも届出の対象となります。 また、建築物や工作物の色彩の変更は届出対象行為であるため、行為の対象が建築物等の一部であっても届出が必要になります。
44	既存の建築物の外壁タイルや石材を張替える場合、届出は必要ですか？ 色を変えない場合でも届出は必要ですか？ タイルのヒビ埋めや目地補修のみでも届出は必要ですか？	タイルや石材の張替えを行う修繕は、使用する色彩が景観形成基準へ適合しているかの確認が必要のため、色を変えない場合でも届出の対象となります。 また、建築物や工作物の色彩の変更は届出対象行為であるため、行為の対象が建築物等の一部であっても届出が必要になります。 ただし、修繕内容がタイルのヒビ埋めや目地補修のみ場合は協議及び届出の対象外としています。

No	Q	A
景観形成基準		
45	景観形成基準の内容を調べたいのですが？	地域や重点地区ごとに、景観形成基準（色彩基準も含む。）を定めています。基準の内容については、「千代田区景観まちづくり計画」に記載しています。色彩計画に当たっては、「東京都景観色彩ガイドライン」活用編もご参照ください。
46	強調色の範囲にない色を使用したいのですが、使用は可能でしょうか？	使用は可能です。アクセント色として、各立面の見付面積のそれぞれ5%まで使用できます。水や緑などの存在や周辺の街並み景観を妨げないように配慮し、主に建物中低層部で用いるようにしてください。アクセント色と強調色を併用する場合は、両方を合わせた面積が各立面の見付面積のそれぞれ20%までになるように計画してください。
47	ガラスのマンセル値はどのように表記すればよいでしょうか？	ガラスの種類と色（ブルー、グレー等）を記入してください。バルコニーのガラス手摺については、透明、乳白等を記入してください。色が濃い場合には、強調色として扱う場合がありますので、サンプルの提出をお願いします。
48	自然素材や金属素材のマンセル値はどのように表記すればよいでしょうか？	近似のマンセル値をあてはめ、記入してください。
49	色彩が正式に確定していないので、マンセル値は記載しなくてもいいですか？	マンセル値をもって基準への適合判断や助言・指導を行うため、記載は必須です。現時点で検討している色彩を記載して下さい。
50	千代田区緑化推進要綱の対象外なので、緑化は必要ないですか？	義務付けがなくても、良好な街並みの景観形成のため、できる限り緑化を取り入れた計画となるような配慮をお願いします。
51	屋上に緑化する際、注意することはありますか？	樹種に応じた十分な土壌の厚さや灌水装置など、十分な検討をお願いします。薄層緑化を行う場合については、竣工後に管理の報告をお願いすることがあります。