

# 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



- 01 協議・届出対象行為及び規模
- 02 地域区分及び重点地区の位置
- 03 景観形成基準（抜粋）
- 04 届出等の提出書類
- 05 協議・届出の流れ



## □ 景観まちづくり条例に基づく届出等が必要になる行為・規模

区内で一定規模以上の建築行為等を行う際には、区に届出を行い「千代田区景観まちづくり計画」に定めるそれぞれの地区の景観形成基準に適合させる必要があります。

### ● 建築物の建築等 [建築基準法第85条第5項に規定する工事現場事務所、仮設選挙事務所を除く]

#### 「麹町地域」「神田地域」に該当する場合

| 届出対象行為                                          | 届出対象規模       |
|-------------------------------------------------|--------------|
| 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 | 高さ10mを超える建築物 |

#### 「美観地域（美観地域重点地区）」「外濠重点地区」「神田川・日本橋川重点地区」に該当する場合

| 届出対象行為                                          | 届出対象規模 |
|-------------------------------------------------|--------|
| 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 | 全ての建築物 |

### ● その他の行為

| 届出対象行為                                                               | 届出対象規模                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>[工作物の建設等]</b><br>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 | ① 建築基準法施行令第138条に定める工作物<br>（以下は例）<br>広告塔・広告板・装飾塔・記念塔のうち、高さ4mを超えるもの<br>② 橋、歩道橋、高速道路高架橋、鉄道高架橋の全て |
| <b>[開発行為]</b><br>都市計画法第4条第12項に規定する開発行為                               | 開発区域の面積が3,000㎡以上のもの                                                                           |

### ● 景観まちづくり協議が必要な行為

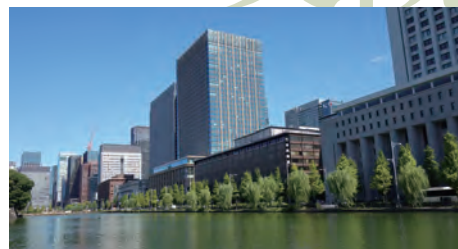
| 届出対象行為                                                                                  | 届出対象規模                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>[工作物の建設等]</b><br>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                    | ① 上記対象規模以外で景観重点地区内の高さ4mを超えるもの又は景観重点地区外の高さ10mを超えるもの<br>② 景観重点地区内の1年以上設置する工事用仮囲い                     |
| <b>[屋外広告物の表示等]</b><br>屋外広告物の表示、設置、増設、改造、移設又は表示内容若しくは表示方法の変更                             | ① 景観重点地区内に設置するもの全て<br>② 東京都屋外広告物条例に基づく許可申請の対象となるもの（※1）<br>③ デジタルサイネージ<br>※設置期間が2日間以内又は地下に表示するものは除く |
| <b>[特定屋内広告物の表示等]</b><br>特定屋内広告物の表示、設置又は表示内容若しくは表示方法の変更                                  | 旧美観地区又は風致地区に設置するもの<br>※表示面積の合計が2㎡以下のもの<br>設置期間が2日間以内のもの<br>屋外広告物禁止除外区域に設置するものは除く                   |
| <b>[鉄道施設の新設等]</b><br>鉄道及び軌道の線路敷地内にある建築物・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 | 全て                                                                                                 |

※1) 第8条、第15条、第16条、第27条第1項、第30条第1項に規定する許可



麹町

神田



美観

□ 地域区分が重複する場合は、それぞれの地域の景観形成方針・基準に適合すること。

※手引きに掲載している地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成しています。(承認番号) 30 都市基交著第 44 号

# 景観形成基準（抜粋）

## □ 景観形成基準（美観地域一部抜粋）

千代田区景観まちづくり計画では、建築物の建築等の行為にあたって守るべき景観形成基準について、目標別基準、項目別基準に区分し、それぞれ地域共通のもの、地域独自のものを組み合わせて定めています。各地域の景観形成基準は「千代田区景観まちづくり計画」をご確認ください。

| ●目標別基準         |                                                                                      | ○：他地域共通の基準 | ◆：地域独自の基準 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| 要素             | 建築物の建築等 景観形成基準（一部抜粋）                                                                 |            |           |
| 歴史を活かす         | ◆皇居の周辺の建築物は、皇居を中心として緩やかなすりばち状のスカイラインとなるように工夫する                                       |            |           |
| 活気とやさしさを与える    | ○サイン計画（工作物、広告物を含む）は界隈や街区の景観特性を踏まえ、歩行者、自動車の動線に配慮されたものとなるよう工夫すること。                     |            |           |
| 首都としての美しさを創出する | ◆低層部は、ゆとりやにぎわいが感じられる街並みとなるように工夫すること。<br>◆旧江戸城の城郭御門などの主要な交差点は、心象空間やゲート空間となるように工夫すること。 |            |           |

※目標別基準の要素：「歴史を活かす」「自然を活かす」「界隈の個性を活かす」「活気とやさしさを与える」「首都としての美しさを創出する」

| ●項目別基準   |                                                                                                                                                                                            | ○：他地域共通の基準 | ◆：地域独自の基準 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| 要素       | 建築物の建築等 景観形成基準（一部）                                                                                                                                                                         |            |           |
| 形態・意匠・色彩 | ○バルコニー、ベランダは、洗濯物や室外機が公共空間から見えにくい構造、意匠とするよう工夫すること。<br>○形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく、歴史的な資源や樹木、向こう三軒両隣の建築物等との調和を図ること。                                                                               |            |           |
| 公開空地・外構等 | ○建築物の屋上や外壁部、外構に附随する設備は、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こと。ただし、目隠しが周辺の建築物群の高さから突出した高さとならないよう配慮すること。<br>◆夜間の景観に配慮し、周辺の景観に応じた照明を行うこと。特に、皇居周辺では、落ち着きや潤いに配慮し、魅力的な夜間景観の創出を図ること。 |            |           |

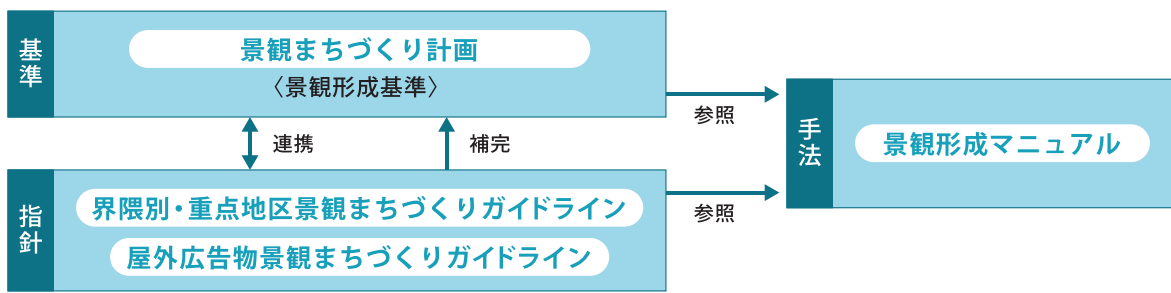
※項目別基準の要素：「配置」「高さ・規模」「形態・意匠・色彩」「公開空地・外構等」

## □ 千代田区界隈別・重点地区景観まちづくりガイドライン

○「千代田区界隈別・重点地区景観まちづくりガイドライン」は、美観地域、麹町地域、神田地域に大別し、地形や各地域の成り立ち、景観の特性等を考慮し、12の界隈で構成しています。地域（界隈）、重点地区に特化した建築物等に対する指針を整理しているため、景観まちづくり計画の景観形成基準に適合するだけでなく、界隈別・重点地区景観まちづくりガイドラインも参考に計画・設計を行ってください。

## □ 千代田区景観形成マニュアル

○景観形成マニュアルは、江戸以来形成された地域の魅力を支える環境の質がより良くなるよう、配慮すべき事柄を共通の言葉としてとりまとめたものです。建築物等の設計や計画の際には、景観まちづくりの指針として50の共通の言葉（キーワード）を活用してください。



## □ 景観まちづくり協議時の提出書類（正副各1部）

|     |                                            |   |
|-----|--------------------------------------------|---|
| 1   | 景観まちづくり協議書                                 | ★ |
| 2   | 委任状(代理者が手続きを行う場合)                          | ★ |
| 3   | 措置状況説明書(地域区分が重複する場合は該当する地域区分のもの全て)         |   |
| 4   | 付近見取図(住宅地図の写しなど、方位や主要な交通施設などの地形地物がわかるもの)   | ★ |
| 5   | 計画概要書(高さ、面積、都市計画で指定されている用途地域、容積率等が確認できるもの) |   |
| 6   | 上位計画等のまとめ(都市計画マスタープラン、緑の基本計画等)             |   |
| 7   | 計画地周辺の特性のまとめ(歴史的背景、土地利用状況、周辺開発動向等)         |   |
| 8   | 周辺の街並み等の分析(周辺建物の高さ及び色彩を記載したもの)             |   |
| 9   | 当該計画の景観形成に関する方針                            |   |
| 10  | 景観シミュレーション(既存の街並み写真に完成予想図を組み入れたもの)         |   |
| 11※ | 配置図、平面図(基準階ごと)、屋上平面図、着色立面図、断面図             | ★ |
| 12  | 外構図、緑化計画図(設備、床仕上げ、具体的な樹種、高さを記入)            |   |
| 13  | 完成予想図(外観パース又は着色模型の写真等) ※必要に応じて、部分パース       | ★ |
| 14  | 現況写真(行為地及び周辺の状況を示すもの、撮影位置及び方向を図示)          | ★ |
| 15  | 工程表(設計の流れ、行為の着手及び完了の時期が分かるもの)              |   |
| 16  | 土地利用計画図、造成計画図(開発行為、土地の形質の変更等の行為の場合)        |   |
| 17  | その他(必要に応じて、材料サンプル等の写真、近隣説明資料等)             |   |

6～10は、  
景観アドバイザーの  
意見を聞く場合に  
提出してください。

屋外広告物については、  
★1・2・4・11・13・14  
を提出してください。

※立面図は、着色に加え、外壁に使用する色彩のマンセル値を表示し、外壁の各立面の見付面積に対する基本色等の使用面積の割合を記入してください。また、サッシの色、上裏の色、仕上の種別、室外機等の位置を記入してください。

※配置図、平面図、立面図には、景観形成マニュアルのキーワードと景観への配慮事項を記入してください。

## □ 届出時の提出書類（正副各1部）

|   |                                                     |
|---|-----------------------------------------------------|
| 1 | 景観計画区域内における行為の届出書(通知書)                              |
| 2 | 事前協議書からの変更点リスト(助言・指導に対する回答内容を含む)                    |
| 3 | 措置状況説明書(事前協議から変更があれば、修正したもの)                        |
| 4 | 付近見取図(事前協議と同じもの)                                    |
| 5 | 配置図、平面図(基準階ごと)、屋上平面図、着色立面図、断面図(事前協議から変更があれば、修正したもの) |
| 6 | 外構図、緑化計画図(同上)                                       |
| 7 | 完成予想図(外観パース又は着色模型の写真等) ※必要に応じて、部分パース                |
| 8 | 土地利用計画図、造成計画図(開発行為、土地の形質の変更等の行為の場合)                 |

## □ 計画変更時の提出書類

|   |                           |
|---|---------------------------|
| 1 | 景観計画区域内における行為の変更届出書(通知書)  |
| 2 | 付近見取図                     |
| 3 | 変更前後の図面(変更箇所を明示したもの)      |
| 4 | 景観計画区域内における行為の届出書(通知書)の写し |

## □ 行為完了・中止時の提出書類

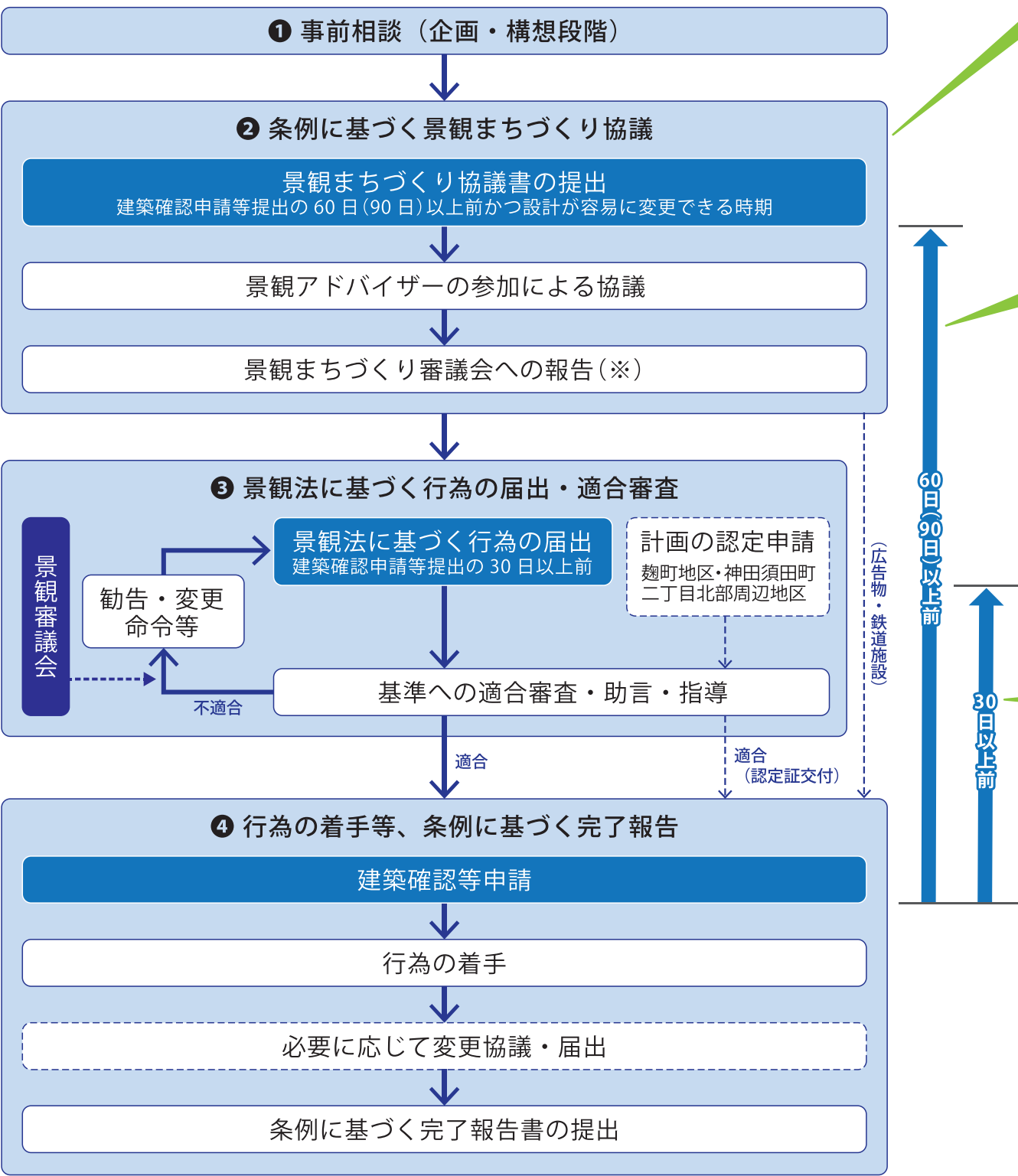
|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 | 完了報告書(中止の場合は中止報告書)                 |
| 2 | 全景写真及び措置状況説明書の内容を確認できる写真(屋外広告物を除く) |

なお、各種様式については、千代田区のホームページからダウンロードすることができます。届出等の流れについてはP.5～6を参照して下さい。

# 05

## 協議・届出の流れ

### □ 千代田区景観まちづくり条例に基づく手続き



※対象となるものは、(1) 景観重点地区内で、高さが 100 メートルを超える建築物の建築、(2) 東京都環境影響評価条例に該当する建築物の建築、(3) 都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号の市街地再開発事業として行う建築物の建築、(4) 区長が特に景観上重要と認めるもの。

□ 景観アドバイザーの参加による協議の対象は、敷地面積 500 m<sup>2</sup>又は延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の建築のほか、周辺景観に大きな影響があると認められる計画です。この協議は対面で実施し、設計者に加えて、建築主の参加をお願いしています。対面協議は定例で月に 2 回実施しています。そのほか、計画の内容や規模によっては、個別に実施する場合があります。

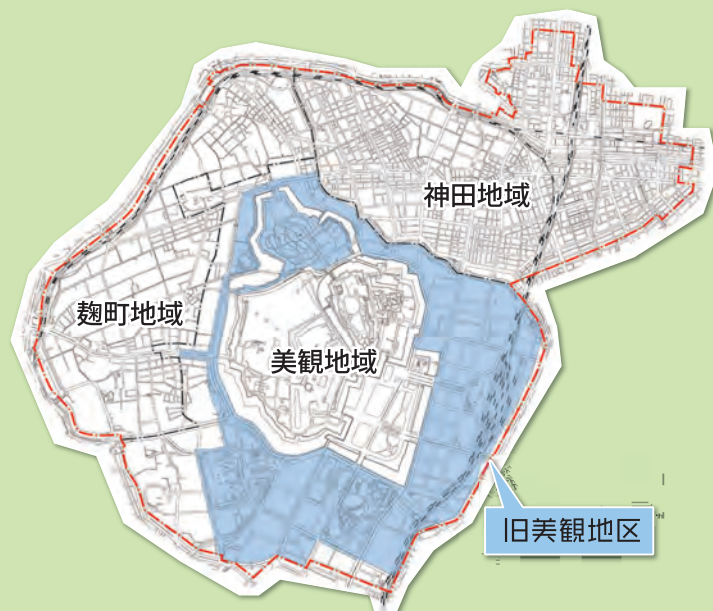
□ 景観まちづくり協議は、建築確認等申請の 60 日以上前、かつ、設計が容易に変更できる時期とします。特に、次に掲げる建築物等は、建築確認等申請の 90 日以上前、かつ、設計が容易に変更できる時期とします。

- (1) 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の特定街区を活用する建築物の建築等
- (2) 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を活用する建築物の建築等
- (3) 都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号の市街地再開発事業として行う建築物の建築等
- (4) 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に規定する敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例を活用する建築物の建築等
- (5) 東京都環境影響評価条例(昭和 55(1980) 年 東京都条例第 96 号)に該当する建築物の建築等
- (6) 景観重点地区内で、高さが 100 メートルを超える建築物の建築等
- (7) 前各号に掲げるもののほか、景観まちづくり重要物件に指定された建築物の外観を変更することとなる模様替え等、区長が特に景観上重要と認めるもの

□ 景観法に基づく行為の届出は、建築確認等申請の 30 日以上前とします。詳細は、千代田区景観まちづくり条例施行規則 別表第 1 を参照してください。

#### ●別表第 1 届出対象行為（抜粋）

| 届出対象行為の種類                                                   | 手続                                         |                                        | 届出日          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| 法第16条第1項第1号の建築物の新築、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 | 建築基準法                                      | 第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による建築確認申請 | 申請の日の 30 日前  |
|                                                             |                                            | 第 18 条第 2 項の規定による計画通知                  | 通知の日の 30 日前  |
|                                                             |                                            | 第 20 条第 1 項第 1 号の規定による構造方法の認定の申請       | 申請の日         |
|                                                             |                                            | 第 43 条第 2 項第 1 号その他の規定による特定行政庁の認定の申請   | 申請の日の 30 日前  |
|                                                             |                                            | 第 43 条第 2 項第 2 号その他の規定による特定行政庁の許可の申請   | 申請の日の 30 日前  |
|                                                             |                                            | 第 58 条の規定による都市計画で定めた基準の許可の申請           | 申請の日の 30 日前  |
|                                                             |                                            | 第 68 条の 26 の規定による特殊構造方法等の認定の申請         | 申請の日         |
|                                                             | 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号） | 第 17 条第 1 項の計画の認定の申請                   | 申請の日の 30 日前  |
|                                                             | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）        | 第 5 条第 1 項から第 3 項までの規定による認定の申請         | 申請の日の 30 日前  |
|                                                             | 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）                    | 第 15 条の規定による準備書等の送付                    | 送付の日         |
| 東京都環境影響評価条例                                                 |                                            | 第 48 条の規定による評価書案等の提出                   | 提出の日         |
| 行為の着手                                                       |                                            |                                        | 着手する日の 30 日前 |



旧美観地区：美観地区は「市街地の美観を維持するために定める地区」として都市計画法第8条で指定された地区を指します。皇居周辺一帯は、昭和8（1933）年に指定されましたが、平成16（2004）年の景観法策定に伴い、美観地区は廃止されました。しかし、廃止以降も東京都屋外広告物条例で「旧美観地区」として広告物の表示や掲出を制限しているほか、千代田区では千代田区景観まちづくり条例に基づき、皇居周辺の景観誘導を図ってきました。

事前相談や協議・届出の際は、事前に予約をお願いします。

#### ●お問い合わせ先

千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課 景観指導係

〒102-8688 東京都千代田区九段南 1-2-1 TEL：03-5211-3639（ダイヤルイン）／FAX：03-3264-4792  
E-mail：keikanshidou@city.chiyoda.lg.jp