

景観事前協議の手引き

～千代田区景観まちづくり条例～



【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

〒102-8688 千代田区九段南1-2-1

電話 03-5211-3639

1. 趣 旨

千代田区は、区と区民・事業者等が対話と協働のもとに、世界に開かれた国際都心にふさわしい先端性をもった風格ある都市景観を創出することを目的に「千代田区景観まちづくり条例」を定めました。

この条例によって建築確認等の手続きに先立ち、景観についての計画を事前に届け出ていただくこととなります。

江戸からの歴史ある都心の景観は、一度に形成されたものでなく、個々の敷地での建設行為が時間差を伴いながら積み上げられ形成されてきたものです。それぞれの建設行為が敷地単位を超えて、周辺の景観に対して配慮されることで、より良い街並みが形成されと考えています。

この届出制度を通して、自分の住み・働くまちを愛し、地域に安らぎを感じ、街並みをより良くするために個々の建設行為がまちづくりとしてつながるよう努めていきたいと考えています。

そこで建物を建てる計画がある、広告物を設置するなどの計画がある段階で、その建物等が周辺の街並みの中でどう配慮されるかを考えていただくため「景観形成マスタープラン」、「景観形成マニュアル」を指針として用意しています。これらを参考にして、個々の建設行為が良好な街並み形成につながり、展開されるようお願いいたします。

千代田区内で一定規模以上の建築物の建築、工作物の設置、屋外広告物の掲出等の行為を行う場合、**千代田区景観まちづくり条例による「景観まちづくりに係る行為の届出」**をお願いします。

2. 届出の対象

(1) 建築物

①対象行為

新築、増築、改築、移転、外観の過半にわたる色彩の変更又は外観の過半にわたる修繕
もしくは模様替え

②対象規模

千代田区内の「高さが10mを超える建築物」

(2) 工作物

①対象行為

新設、増設、改造、移設、外観の過半にわたる色彩の変更又は外観の過半にわたる修繕
もしくは模様替え

②対象規模

ア 建築基準法施行令第138条に定める工作物（以下は例）

- ・ 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔…………… 高さ4mを超えるもの
- ・ 煙突…………… 高さ6mを超えるもの
- ・ R C柱、鉄柱、木柱…………… 高さ15mを超えるもの
- ・ 高架水槽、サイロ、物見塔…………… 高さ8mを超えるもの
- ・ 擁壁…………… 高さ2mを超えるもの
- ・ 汚物処理場、ゴミ焼却場

イ 景観まちづくり条例で規定するその他の工作物

- ・ 垣、さく、金網、門、塀、日よけ、物干し場… 高さが2m以上かつ長さが10m以上
- ・ 街灯、照明灯、その他これらに類するもの… 高さ4m以上
- ・ 機械式駐車場…………… 三段式以上のもの又は二段式で普通乗用車6台以上駐車可能なもの
- ・ 受水槽、冷却塔その他これらに類するもの… 高さが6m以上

(3) 屋外広告物

①対象行為

表示、設置、増設、改造、移設又は外観の過半にわたる色彩の変更もしくは表示方法の変更

②対象区域

旧美観地区の区域内（6ページの別図「旧美観地区概略図」のとおり）

(4) 宅地の造成・土地の形質の変更

対象規模 500㎡以上

(5) その他景観まちづくりに影響を及ぼすと認められる行為

対象行為

ア 土地区画整理法による土地区画整理事業

イ 都市再開発法による市街地再開発事業

3. 事前協議・届出の時期等

(1) 事前協議

- ・届出の前に、周辺の景観に対する配慮事項を説明していただく事前協議が必要です。

(2) 届出の時期

- ・計画（設計を含む）を容易に変更することができる時期で、建築確認申請等又は行為を着手する30日前までです。

(3) 届出に対する指導・助言・勧告及び無届出建築主等の公表

- ・区は、届出を受けた行為について協議し、必要があれば指導・助言・勧告をします。
- ・届出をしない者、虚偽の届出をした者、正当な理由なく勧告に従わない者は、公表の対象になります。

※参考 景観法に基づく届出・事前協議(概要)

以下の建築物の建築等を行う場合、東京都への届出や事前協議が必要です。

(1) 神田川両側30m以内(神田川景観基本軸)で、高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上

(2) 上記以外の区域(一般地域)で、高さ60m又は延べ面積30,000㎡以上

※上記以外にも対象となる行為があります。詳しくは、下記の問い合わせ先にご確認ください。

【景観法の問い合わせ先】 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課

電話 03-5388-3265

4. 景観まちづくり審議会

以下の建築物については、景観まちづくり審議会で設計コンセプトや景観に対する配慮についての説明をお願いすることがあります。

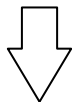
対 象

- ・東京都環境影響評価条例（高さ100m以上かつ延べ面積10万㎡以上）の対象となる建築物
- ・旧美観地区内の高さ100m以上の建築物
- ・その他区長が特に景観上重要と認めたもの

5. 届出に関する手続き

(1) 周 辺 状 況 の 調 査
図 面 等 の 作 成

- ・設計者自身で建設予定地の周辺状況等を調査し、「景観形成マニュアル」や「景観形成マスタープラン」等の資料を確認してください。
- ・添付図面等の作成方法は、5 ページ～ 13 ページを確認してください。
- ・各図面に「景観形成マニュアル」のキーワードを使い、景観に対する配慮事項を記載してください。



※事前協議は、なるべく早く開始してください。

(2) 事 前 協 議

- ・添付図面等ができれば、区の窓口で計画内容のご説明をお願いします。
(事前に表紙の【問い合わせ先】へご連絡をお願いします。)
- ・大規模建築物や周辺景観に影響のあると思われる建築物等の場合、区が委嘱した専門家による景観アドバイザー会議で設計コンセプトや景観に対する配慮についての説明をお願いします。
- ・事前協議や景観アドバイザーのアドバイスに基づき、景観への工夫や配慮内容を適宜追記していただく場合もあります。



(3) 届 出

- ・「景観まちづくりに係る行為の届出・通知書」(正・副2部)に必要な図面等を添えて提出してください。



建 築 確 認

- ※計画(設計を含む)を容易に変更することができる時期であり、建築確認申請等の手続きが生じる場合は、建築確認申請の30日前まで。その他の場合は、行為を着手する30日前までです。

工 事 着 手

(変 更 な し) (変 更 あ り)



事 前 協 議

- ※変更の部分については改めて事前協議が必要です。



(4) 変 更

- ※届出後、計画内容に変更が生じた場合は、予め区担当者と協議の上、「変更報告書」(正・副2部)を提出してください。



(5) 工 事 完 了

- ・工事完了後、植栽や外構等を含めた竣工写真を添えて、「完了報告書」(正・副2部)を提出してください。

30日前

6. 必要書類

- * 「景観まちづくりに係る行為の届出・通知書」に下記関係図書を2部（正・副）ご用意ください。
 ※周辺景観に対する配慮事項は、「景観形成マニュアル」のキーワード等活用して立面図・平面図等に記載してください。大規模建築物の新築等の場合は、立面図・平面図等とは別に景観計画書としてとりまとめてください。
 ※図面はA3版で統一してください。文字の大きさは10pt以上で表示してください。

行為の種類	図書の種類	備 考
建築物の新築・増築 改築・移転	付近見取図(案内図)	方位及び行為対象地の分かるもの
	1階の配置図兼平面図 各階の平面図	敷地の境界線は朱書きで記載し、外壁ラインも着色して記載したもの 道路幅員・緑化計画（要着色）・外構計画も記載すること
	外観の着色した立面図 2方向の断面図	立面図は全ての面が分かるもので、仕上げ方法(材質)及び色彩(マンセル値)も明示すること
	屋上又は屋根の平面図	露出する建築設備の配置とその仕上げを記載したもの
	2方向以上の現況写真	カラーで周辺環境と当該建築物(建設予定地)が分かる写真
	モンタージュ写真(完成予想図)	当該建築物及びその周辺状況が分かるもの (原則として歩行者の視点で作成し、着色すること)
	景観計画書 [※大規模建築物のみ]	計画コンセプト、地域・敷地特性、周辺地域への景観形成上の配慮事項等で構成された説明資料
建築物の外観の過半 にわたる色彩の変更 又は外観の過半にわたる 修繕、模様替え	付近見取図(案内図)	方位及び行為対象地の分かるもの
	2方向以上の現況写真	カラーで周辺環境と当該建築物が分かる写真
	配置図	敷地の境界線及び建築物の位置を示すもので、緑化及び空地部分を変更するときは、それを記載する。
	外観の着色した立面図・断面図	変更する部分を明示した立面図で仕上げ方法(材質)及び色彩(マンセル値)を明示したもの
工作物の新設・増設・ 改造・移設又は外観 の過半にわたる色彩 の変更	付近見取図(案内図)	方位及び行為対象地の分かるもの
	配置図	敷地の境界線及び工作物の位置を示すもの
	外観の着色した立面図・断面図	各面の立面図で仕上げ方法(材質)及び色彩(マンセル値)を明示したもの
	モンタージュ写真(完成予想図)	工作物及びその周辺状況が分かるもの
	現況写真	カラーで周辺環境と当該工作物(又は工作予定地)が分かる写真
広告物の表示・設置・ 増設・改造・移設又は 外観の過半にわたる 色彩の変更若しくは 表示方法の変更	付近見取図(案内図)	方位及び行為対象地の分かるもの
	配置図	広告物を表示し、又は設置する場所の状況を知り得るもの
	現況写真	カラーで周辺環境と当該広告物(又は設置予定場所)が分かる写真
	着色した完成予想図	デザイン図(着色すること)
	立面図・平面図	建築物立面図・屋上平面図等
土地の形質の変更	位置図	方位及び行為対象地、又は周辺の土地利用状況が分かるもの
	現況図	当該地及び隣接地について、道路、その他公共施設、既存建設地、樹木等の位置が分かるもの
	現況写真	周辺状況を把握できるカラー写真
	着色した土地利用計画図	当該土地の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の配置、植栽等の位置が分かるもの
	断面図	行為前後の土地の状況を対比できる横断面及び断面図
	予定建築物の概要	予定建築物の用途、構造、階数、規模等
土地区画整理事業	計画書等事業を把握できる図書	
市街地再開発事業	計画書等事業を把握できる図書	

※大規模建築物とは、敷地面積が500㎡以上又は、延べ面積が3,000㎡以上の建築物です。

別図 旧美観地区概略図



※図面は昭和8年に指定された当時のものです。

7. 建築・事業計画を進めるにあたって

都市の景観は、生活や仕事の間としてのまちの姿であり、人々の多様な活動を通じてつくられ、都市環境の質に対して総合的に係わりながら地域の文化水準を表すものといえます。

建て替えや事業計画にあたって、地域の魅力を支える環境の質がより良くなるよう、配慮すべき事柄を明確にし、景観形成マニュアルで用いた共通の言葉（キーワード）で表し、事前協議を通じて、共有したうえで計画を進めていただきます。

※建築物等の建て替えの際には、「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区景観形成マスタープラン」等で本区のまちづくりの全体及び地域別整備方針等を確認してください。

具体的に配慮していただきたい事柄について「千代田区景観形成マニュアル」の中のキーワードとともに例示してみます。

ー景観に配慮する進め方の例ー

・隣りや周辺の建物はどんな建物だろうか

キーワードの発見

向こう三軒両隣り

共用空間である道路を挟んで向こう三軒と左右、両隣りで構成する単位は、都市を構成する最小の単位です。この単位のつながりを尊重し、そのユニットの中で敷地利用のあり方を考えることが必要です。

■低層部や壁面、スカイラインのつながり、建物の規模や間口などは、敷地に接する左右両隣り、通りを挟んで相対する建物について、形、素材、色を統一するなどの配慮をする。

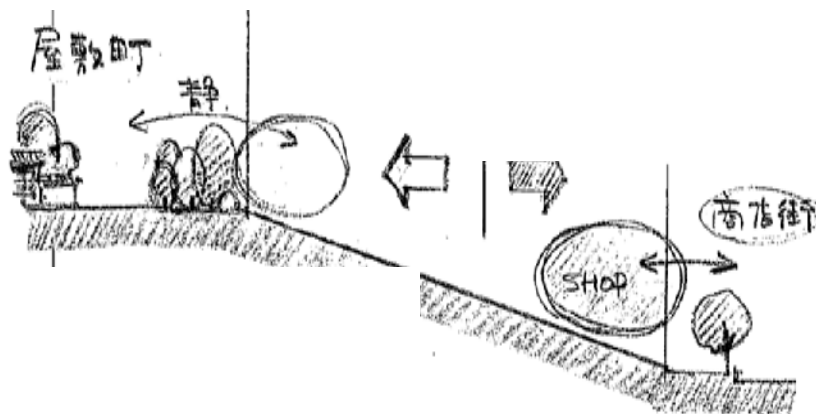


・敷地や周辺にはどんな歴史があるのだろうか

キーワードの発見

敷地の履歴

敷地には歴史的に継続してきた利用形態があり、過去の使われ方のうえに新たな要素が加わりながら、現在の使われ方になっています。まちの移り変わりのなかで踏襲されてきた敷地利用の履歴を踏まえ、これを尊重することが必要です。



■町や地区単位での変遷図から敷地の履歴を読み込み、計画、設計に反映させる。

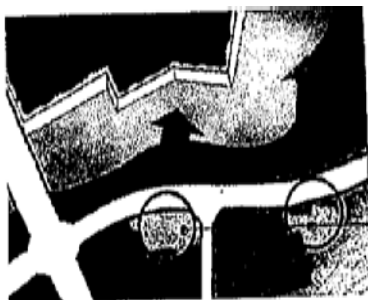
■敷地を共同利用する場合は、歴史的に形成されてきた地割構成を尊重し、計画する。

・敷地のもつ良い環境を活用しただろうか

キーワードの発見

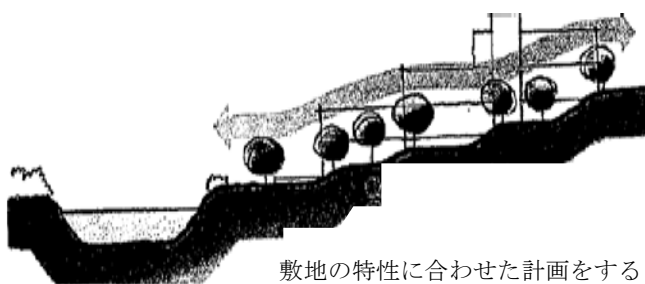
敷地の特性

眺めの一部となる建築は敷地になじんでいます。それは敷地の持つ特性を壊さずに生かして、敷地内の美しい場所を残したり、印象的な木々を残したりして建築しているからです。

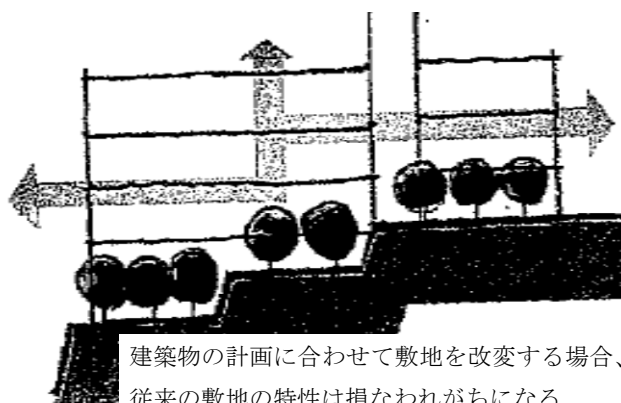


眺めの映える場所を共存する場とする。

■敷地内の美しい場所、眺めの映える場所や歴史を伝える大樹などに手をつけずそのまま残し、その場所をできるだけ共有の場とする。



敷地の特性に合わせた計画をすることで
自然で魅力的な環境を構成したい。



建築物の計画に合わせて敷地を改変する場合、
従来の敷地の特性は損なわれがちになる

・建物は美しく見えるだろうか

キーワードの発見

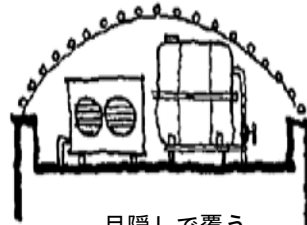
目立たない設備

屋上や外壁に設けられる設備機器、配管、ゴミ置場、駐車場や駐輪場などがまちの表に露出すると見苦しいものになります。

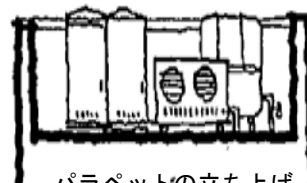
■キュービクル、給湯器、
空調機など、建築後に設置される予定のあるものは、あらかじめ景観上配慮された設置場所を用意しておく。



小屋裏を利用



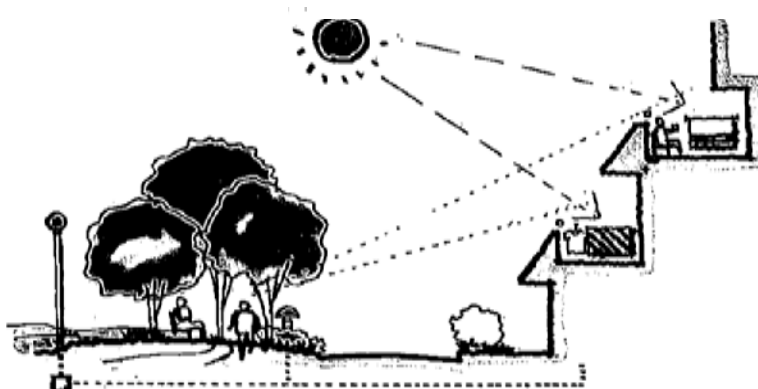
目隠して覆う



パラペットの立ち上げ

■歩行路やほかの建物に対して、洗濯物やふとんなどが目立たないように配慮する。

■電線類はできるだけ地中化を図る。



景観の届出図面の作成例（平面図）

6

必要箇所に「キーワード」を
タイトルにし、景観に配慮
した内容を明記してくだ
さい

あいだの緑
無表情なワタ街に連続した緑
を設ける事により自然の潤いを
演出する。

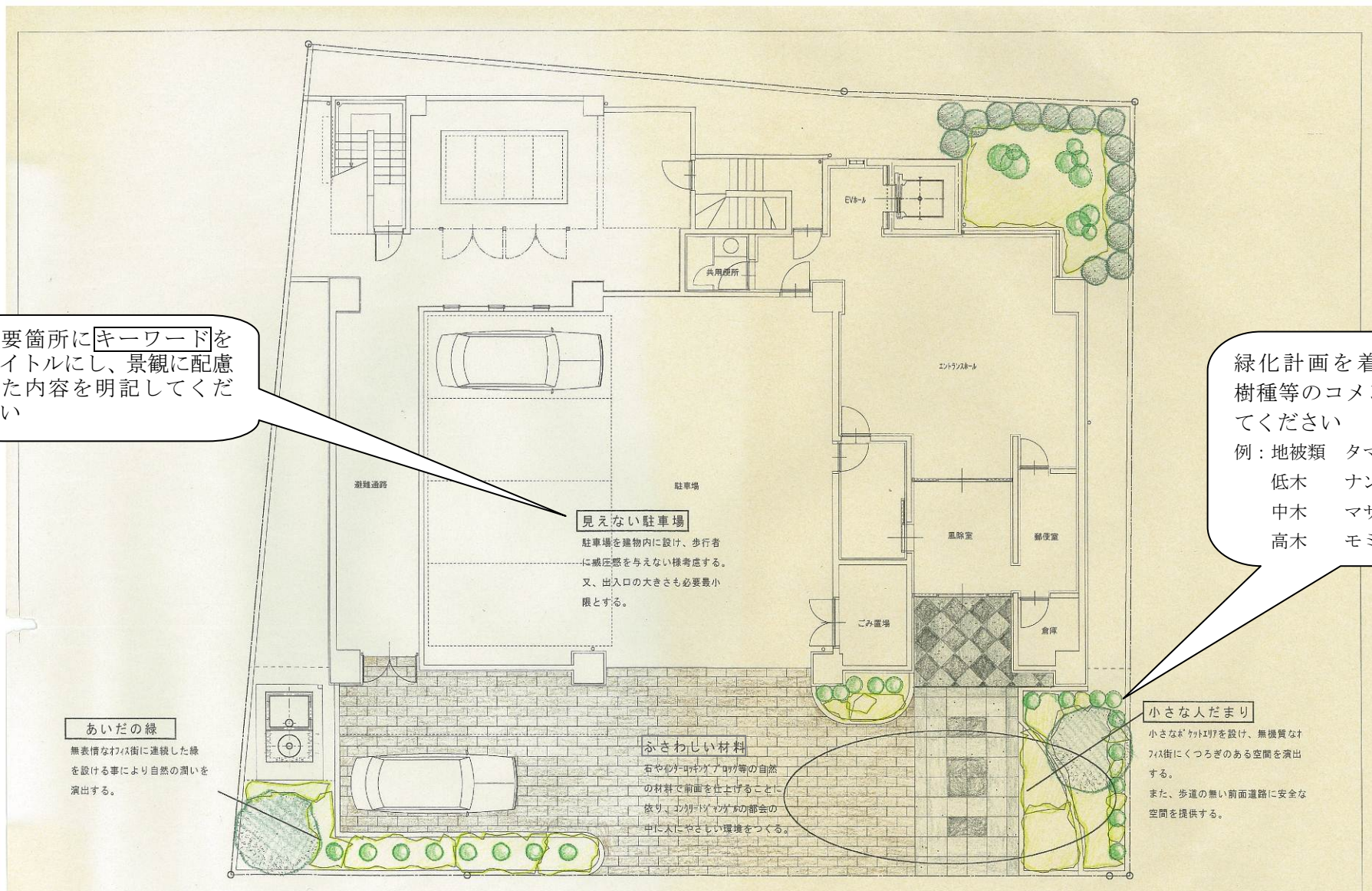
見えない駐車場
駐車場を建物内に設け、歩行者
に威圧感を与えない様考慮する。
又、出入口の大きさも必要最小
限とする。

ふさわしい材料
石やレンガやタタタ等の自然
の材料で前面を仕上げることに
依り、コンクリートの都会の
中に太にやさしい環境をつくる。

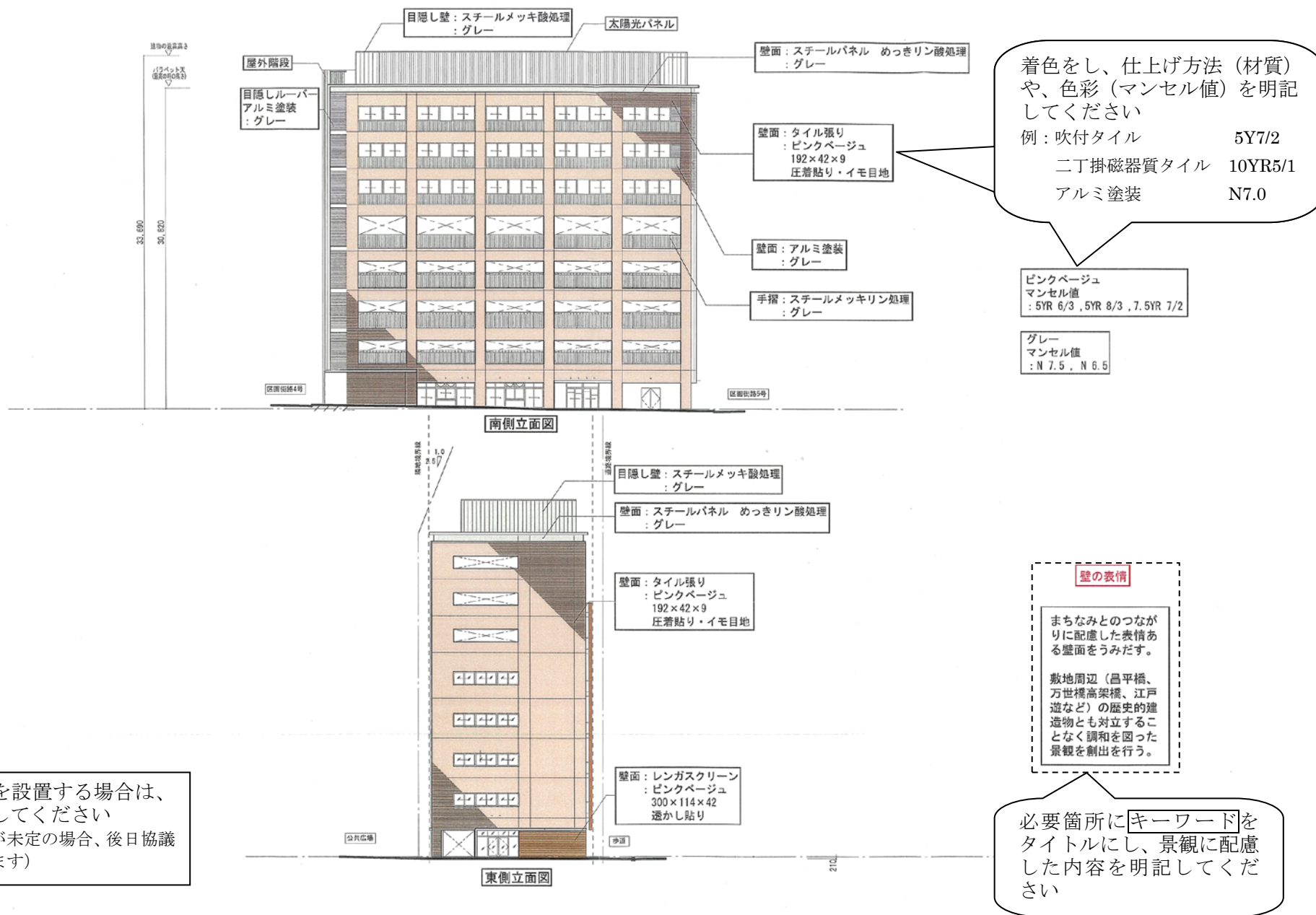
緑化計画を着色のうえ、
樹種等のコメントも明記し
てください

例：地被類 タマリユウ
低木 ナンテン(H:0.3m)
中木 マサキ(H:2.0m)
高木 モミジ(H:5.0m)

小さな人だまり
小さな「カトリック」を設け、無機質な
ワタ街にくつろぎのある空間を演出
する。
また、歩道の無い前面道路に安全な
空間を提供する。



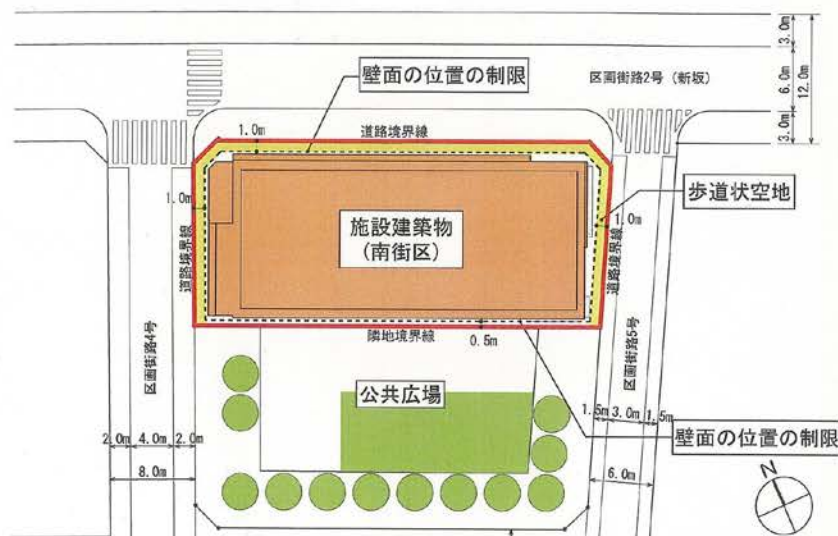
景観の届出図面の作成例（立面図）



景観の届出図面の作成例（景観計画書）

計画コンセプト、地域・敷地特性、周辺地域への景観形成上の配慮事項等を明記してください

●上位計画と配置計画の整理



北側道路
現状 8m 幅員→北側に 4m 拡幅し、12m 幅員へ歩道は両側に 3m ずつ整備を行う

東・西側道路
同慮両側に仕上材を歩道と同様にした歩行空間を整備する

壁面の位置の制限
上位計画である都市計画に定められた壁面位置の制限について 3 方の道路は境界線から 1m 部分を歩道状空地として整備し、これにより道路の歩道と一体となった歩行空間を拡幅整備し、歩行者の安全性を高める計画としている

●千代田区景観形成マニュアルによるキーワード・計画内容

- A つながる緑** 景観緑化を行うことにより、北街区の豊かな緑、浅路公園とつなげる
- B 壁の表情** まちなみとのつながりに配慮した表情ある壁面をうみだす敷地周辺（昌平橋、万世橋高架橋、江戸遊など）の歴史的建造物と対立することなく調和を図った景観を創出を行う
- C ふさわしい色彩** 原色や明度、彩度の高い色はできるだけ避け、保育園、高齢者施設（複合施設）としての暖かみのある色彩とすることで、町並みの潤いとやさしさの演出に寄与する
- D ふさわしい材料** 建物全体を構成する外壁を磁器質タイルとすることで公益施設としての耐久性を考慮した。
- E 目立たない設備** 目隠し壁をもうけることにより、屋上に設けた設備は遠りから直接見えないよう配慮する

●都市との調和を図った景観づくり
公益施設においても北街区の建物との調和を図り、敷地周辺（昌平橋・万世橋高架橋・江戸遊など）の歴史的建造物と対立することなく調和を図った景観を創出する



●風格のある都市の美しさを創出

保育所、高齢者施設としての暖かみのある色彩を用いた、タイル張りの壁面とすることで、町並みの潤いとやさしさの演出に貢献する



北側 外観イメージ



南側 外観イメージ

景観計画書

口用途 保育所 高齢者施設

景観の届出図面の作成例（モンタージュ写真（完成予想図））

当該計画のみならず、併せて周辺建物の
色彩や規模等が分かるような完成予想図
を作成してください

※現況写真にパースをはめ込むものでも
かまいません



《 書 類 の 記 入 例 》

景観まちづくりに係る行為の届出・通知書

法人の場合は、
代表者印を押印

平成〇〇年〇月〇〇日

千代田区長 殿

建築主又は
事業主内容の記入

住所 千代田区神田〇〇-〇-〇
氏名 千代田商事株式会社
代表取締役 千代田 一郎
電話 〇3 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇



千代田区景観まちづくり条例第8条第1項及び第8条第2項の規定により、関係図書を添えて届け出ます。
(通知します。)

行為地の所在・地番	千代田区九段南〇-〇〇-〇										
着手予定年月日	平成〇〇年	〇月	〇日	完了予定年月日	平成〇〇年	〇月	〇日				
設計者	住所						電話〇〇〇〇-〇〇〇〇				
	事務所名						担当△△				
施工者	住所 未定(※未定の場合)						電話				
	氏名										
都市計画の地域地区	用途地域	商業		防火・準防火		防火		その他		第二種文教地区	
建築物の概要	工事種別	新築・増築・改築・外観の過半にわたる(修繕・模様替え・色彩の変更)									
		申請部分	既存部分	合計	構造			SRC			
	用途	事務所			階数			8/B1F			
	敷地面積			〇〇〇㎡	仕上材	屋根	陸屋根				
	建築面積	〇〇〇㎡	㎡	〇〇〇㎡		外壁	タイル貼り				
	延べ面積	〇〇〇㎡	㎡	〇〇〇㎡		その他					
	最高の高さ	〇〇m	m	〇〇m	色彩	屋根	グレー				
	屋上に設置する 建築設備の種類 及び高さ	高架水槽	〇〇m	冷却塔		m	外壁	ベージュ			
		アンテナ	〇〇m			その他		広告看板 黄緑			
	修繕・模様替・ 色彩の変更	申請部分				建ぺい率			〇〇〇%		
申請面積		㎡			容積率			〇〇〇%			
工作物の概要	種類	屋上目隠し板					構造			鉄骨造	
	規模	高さ	延長	幅	面積	その他	仕上材			PCコンクリート	
		〇m	m	m	㎡		色彩			ベージュ	
屋外広告物の概要	種類	壁面看板					数量			1	
	表示面積	〇〇.〇㎡					主な表示内容			店名等	
	色彩	〇〇色系(別添立面図等参照)									
土地の形質の変更	行為面積	㎡									
	施工方法	□ 切土 □ 盛土 □ その他()									
	切盛土の高さ	切土					m 盛土 m				
	行為後ののり面の高さ	m									
※(受付欄)	(注意) 1 この届出書には、関係図書を添付してください。 2 行為の種類については、該当の事項に○をつけてください。 3 ※印欄には、届出者は記入しないでください。 4 この届出書に記入しきれない場合は別紙に記入してください。										
※(処理欄)											

こちらの
部分は、
記入必須

建築物
の場合

工作物
の場合

屋外広告物
の場合

景観まちづくりに係る行為の届出について 千代田区ホームページから必要な申請書等をダウンロードすることができます

※以下、関係部分のみ表示

[ホーム](#) > [まちづくり・環境](#) > [景観](#) > [景観まちづくりに係る行為の届出・通知書について](#)

景観まちづくりに係る行為の届出・通知書について

[景観事前協議の手引き（本手引き）](#)

[景観まちづくりに係る行為の届出・通知書\(Word\)](#)

[景観まちづくりに係る行為の完了・中止報告書\(Word\)](#)

[景観まちづくりに係る行為の届出等に係る変更報告書\(Word\)](#)

[ホーム](#) > [まちづくり・環境](#) > [景観](#) > [景観まちづくり](#)

景観まちづくり

1 千代田区景観まちづくり条例に関する制度

[千代田区景観まちづくり条例・規則\(例規集のページ\)\(外部サイトへリンク\)](#)

2 景観形成マスタープラン

[景観形成マスタープラン](#)

3 美観地区ガイドプラン

[美観地区ガイドプラン](#)

千代田区役所5階、景観・都市計画課の窓口にて閲覧することができます。

4 景観形成マニュアル

[景観形成マニュアル](#)

5 地区計画区域内の形態意匠の制限

神田須田町二丁目及び神田岩本町の各一部、麴町一丁目から五丁目、麴町六丁目の一部では、地区計画区域内の形態意匠の制限に関する認定申請が必要な場合があります。

詳しくはこちらをご覧ください。

[地区計画区域内の形態意匠の制限](#)