

# 届出・事前協議制度による 東京の景観形成

景観計画の地区区分は住所から簡単に検索できます。

- ① 都市整備局トップページより、「地区区分」と検索バーに入力
- ② 「景観計画区域内における地区区分 | 東京都都市整備局」をクリック



- ③ 「景観計画情報等」のページをクリック



地区区分等の景観情報の詳細は  
こちらから御確認ください。

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/keikan/machinami\\_13.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/keikan/machinami_13.html)



東京都都市整備局

## 取組の概要

良好な景観の形成は、地域の魅力の向上に加えて、都市としての魅力を広域的に高めていく上で重要です。特に東京では、街並みが連担していることに加え、丘陵地の緑の保全、河川沿いの景観形成、眺望の保全など、区市町村の行政界を越えて調和がとれるよう規制誘導を行っていく必要があります。そのため、東京都全域を景観計画区域として定めています。

「東京都景観計画」(※)の区域内には、東京全体から見て、特に景観構造の主要な骨格となっている地域や、共通の景観特性を持ち、ある一定の広がりをもった地域があります。こうした地域については、景観計画区域の地区を区分して、景観基本軸として地区ごとに個別の方針や基準を定めています。また、文化財庭園、水辺の周辺など、良好な景観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、景観形成特別地区として指定し、地区を区分して建築物等の景観誘導、屋外広告物の規制などに関する方針や基準を定めています。

この「東京都景観計画」で定めた一定規模以上の建築物の建築等を行う際には、景観法に基づく行為の届出（公共団体等の場合には通知）が必要になります。

また、大規模で周辺の景観に与える影響が大きい、都市開発諸制度等を活用して計画される建築物等は、東京都景観条例（平成18年 東京都条例第136号）に基づき、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する事前協議を行う必要があります。

※東京都景観計画の内容については、東京都都市整備局ホームページを御覧ください。

「東京 景観」で検索してください。 <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/index.html>

## 東京都景観条例(及び東京都景観条例施行規則(平成19年東京都規則第45号))

### 大規模建築物等の建築等に係る事前協議 (都市開発諸制度等を活用するもの)

(景観法によらないもの)

- 大規模建築物等景観形成指針(都条例)
- ・建築物の壁面の位置や規模、色彩、屋外広告物等を適切に誘導
  - ・大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準による事前協議等

注 都市開発諸制度等を活用しない場合は、必要ありません。

### 景観法第16条による行為の届出(又は通知)

(景観法によるもの)

#### 景 観 法

- ・建築物の建築等に対する届出・勧告を基本とする景観誘導
- ・建築物・工作物のデザイン・色彩については、変更命令が可

注 区市町村が景観法に基づく景観行政団体である場合は、当該区市町村に届け出ることとなります(都への届出は不要)。(P4 参照)

## — 目 次 —

- **届出の概要や手続の流れを知りたい方は**

- ・・・P3 景観法に基づく行為の届出の概要へ

- **地区区分ごとの行為の届出の規模等を知りたい方は**

- ・・・P5 届出（通知）を要する行為へ

- **都市計画諸制度等を使った東京都景観条例に基づく  
大規模建築物等の事前協議について知りたい方は**

- ・・・P7 大規模建築物等の事前協議の概要へ

- **行為の届出（通知）や大規模建築物等の事前協議の  
提出書類について知りたい方は**

- ・・・P9 提出方法、提出書類等へ

どの地区区分に該当するかは、東京都都市整備局のホームページで確認することができます。東京都都市整備局のトップページより「地区区分」で検索し、景観計画情報等から御確認ください。



# 景観法に基づく行為の届出の概要

景観法に基づく、<sup>※</sup>届出の対象行為については、行為の場所に応じて「東京都景観計画」で定められた景観形成基準への適合が求められます。

届出を要する行為・規模は、行為の場所によって異なります（P5参照）。

なお、都市開発諸制度等を適用する大規模建築物等については、東京都景観条例に基づき、別途事前協議が必要となります（P7参照）。

※国の機関、地方公共団体又は、東京都景観条例の規則で定める公共的団体が行う行為については、通知となります。

## ★手続について

届出書を提出、変更する際は、事前相談をするようお願いします（必要な書類等については、P9参照）。

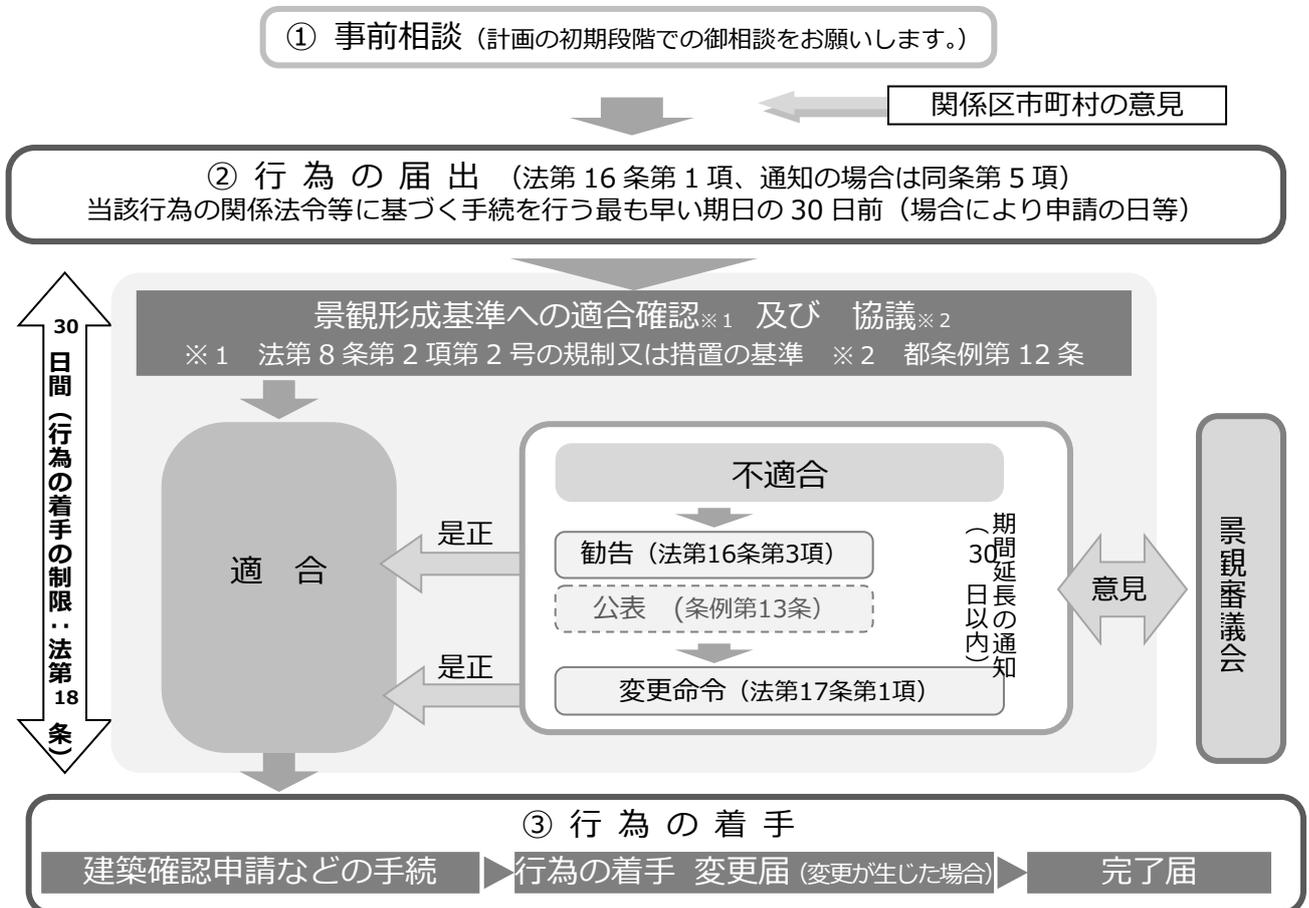
届出書の提出は当該行為に伴う関係法令等に基づく手続を行う最も早い期日の**30日前**（場合により申請の日等）までに行う必要がありますので、併せて御相談ください（景観条例施行規則別表第1参照）。

建築確認申請等を伴わない外壁の塗替えなどの「外観の変更」も届出対象となります。

変更が生じた場合は、当該変更部分の工事着手30日前までに、事前相談の上、変更届出書の提出が必要です。

行為が完了したときは、速やかに完了届を提出してください。

## ★手続の流れ



## ★罰則について

景観法に基づく届出をせず、又は虚偽の届出をした場合、景観法第103条第1項第1号の規定による罰則（30万円以下の罰金）の対象となります。

景観法に基づく届出をした日から30日以内に、当該届出に係る行為の着手（根切り工事等の基礎工事は除く。変更の届出の場合は当該変更部分に係る行為）を行うと、同法第103条第1項第4号の規定による罰則（30万円以下の罰金）の対象となります。

景観法に基づく行為の届出について、「東京都景観計画」に定める景観形成基準に適合しない場合は、同法第16条第3項の規定による「勧告」、同法第17条第1項の規定による「変更命令」等の対象となり、命令に違反した場合には、同法第102条第1項第1号の規定による罰則（50万円以下の罰金）の対象となります。

## 区市町村との関係

区市町村が景観法に基づく景観行政団体である場合、当該区市町村の区域における景観法に基づく届出は、当該区市町村に対して行うこととなります（都への届出は不要）。

また、景観行政団体ではない区市町村が所管する景観等に関する条例の対象となる行為については、景観法に基づく東京都への届出が別途必要となります。

### 景観行政団体である区市町村

(平成31年4月時点)

区市名	電話番号	区市名	電話番号
千代田区	03-5211-3639	豊島区	03-4566-2633
港区	03-3578-2111	北区	03-3908-9152
新宿区	03-5273-3831	荒川区	03-3802-3111
文京区	03-5803-1240	板橋区	03-3579-2549
台東区	03-5246-1343	練馬区	03-5984-1526
墨田区	03-5608-6266	足立区	03-3880-5738
江東区	03-3647-9183	江戸川区	03-5662-0695
品川区	03-5742-6534	八王子市	042-620-7267
目黒区	03-5722-9715	立川市	042-528-4324
大田区	03-5744-1333	三鷹市	0422-45-1151
世田谷区	03-5432-2039	府中市	042-335-4412
渋谷区	03-3463-2637	調布市	042-481-7746
杉並区	03-3312-2111	町田市	042-724-4267



**届出（通知）を要する行為（景観法第16条第1項及び第5項・東京都景観条例第10条関係）**

届出対象行為の種類	地区区分		景観基本軸					景観形成特別地区			一般地域
	臨海	隅田川	神田川	玉川上水	国分寺崖線	丘陵地	文化庭園等 （※2）	水辺	小笠原 （父島二見港周辺）		
区域の範囲	海域と水際から50mの陸域及び葛西沖開発土地区画整理事業によって埋め立てられた区域	隅田川と隅田川の両側から50m	神田川と神田川の両側から30mと日本橋川	玉川上水の中心から両側100m	【低地側】崖線からおおむね360m【台地側】崖線からおおむね80m	丘陵地の山裾からおおむね500m	各文化庭園等の外周からおおむね100m～300m	臨海景観基本軸、隅田川景観基本軸の中で特に重点的に取り組む区域	父島二見港周辺（※6）	東京都の区域で、景観基本軸及び景観形成特別地区以外の区域	
建築物の建築等（※3）	高さ15m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	高さ20m以上	高さ15m又は延べ面積3,000㎡以上（隅田川景観基本軸の区域は、高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上）	地階を除く3階以上又は延べ面積300㎡以上	【特別区】高さ60m又は延べ面積3万㎡以上【市町村】高さ45m又は延べ面積1万5千㎡以上	
工作物の建設等（※4）	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（※5）	高さ15m以上		高さ10m以上		高さ20m以上		高さ15m以上	煙突その他これに類するもの：高さ6m超（そのほかは、景観計画参照）	【特別区】高さ60m以上【市町村】高さ45m以上	
	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。）	高さ15m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	高さ20m以上	高さ15m又は延べ面積3,000㎡以上（隅田川景観基本軸の区域は、高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上）	高さ10m超	【特別区】高さ60m又は延べ面積3万㎡以上【市町村】高さ45m又は延べ面積1万5千㎡以上	
	製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車庫その他これらに類するもの	高さ15m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ15m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ10m以上	高さ20m以上	同上	高さ8m超	同上	
	その他の工作物	橋りょうその他これに類する工作物で河川、運河などを横断するもの	橋りょうその他これに類する工作物で河川を横断するもの	・玉川上水を横断する工作物 ・墓園その他これに類するもの：区域面積3,000㎡以上	墓園その他これに類するもの：区域面積3,000㎡以上		—		橋りょうその他これに類する工作物で河川、運河などを横断するもの	橋りょうその他これに類する工作物で河川などを横断するもの	—
開発行為	開発区域の面積3,000㎡以上					—		—	開発区域の面積500㎡以上	40ha以上（樹林地を15ha以上含む場合は20ha以上）	
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地形質の変更	—	—	—	—	造成面積3,000㎡以上	—		—	造成面積1,000㎡以上	造成面積10ha以上	
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	—	—	—	—	造成面積3,000㎡以上	—		—	造成面積2,000㎡以上	造成面積15ha以上	
水面の埋立て又は干拓	造成面積15ha以上	—	—	—	造成面積3,000㎡以上	—		—	造成面積1,000㎡以上	造成面積15ha以上	

- 東京都への届出（通知<sup>※1</sup>）を要する行為は、上記の表に該当する行為です。
- 区市町村が景観法に基づく景観行政団体である場合は、届出先は東京都ではなく、当該区市町村となります。また、届出を要する行為の規模等は、区市の定めによります。詳しくは、P4 区市町村との関係を参照してください。

- ※1 国の機関又は地方公共団体が行う行為については、通知となります（法第16条第5項）。
- ※2 浜離宮・芝離宮庭園景観形成特別地区、清澄庭園景観形成特別地区、新宿御苑景観形成特別地区、小石川後楽園景観形成特別地区及び殿ヶ谷戸庭園景観形成特別地区
- ※3 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
- ※4 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
- ※5 架空電線路用、電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む。）及び電気通信事業法第2条第1項第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。
- ※6 小笠原諸島の玄関口となる父島二見港周辺に広がる大根山、西町、東町、宮之浜道、清瀬、奥村及び屏風谷地区のうち、国立公園区域、保安林及び小笠原諸島森林生態系保護地域を除く区域

（注）通常の管理行為、軽易な行為、他法令、他条例の規定に適合し許可等を取得するもの等については、届出が適用除外となりますので、担当部署にお問い合わせください。



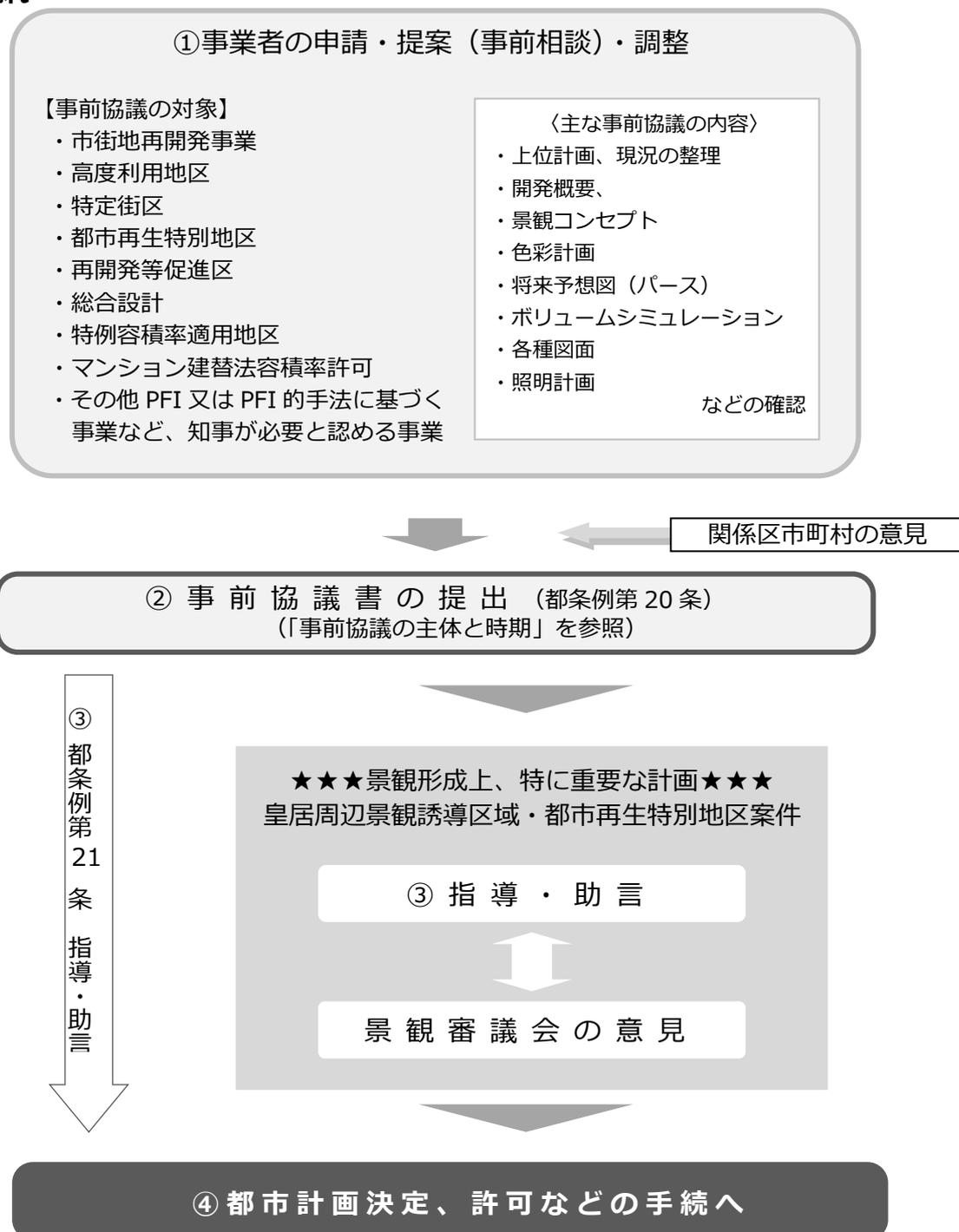
# 大規模建築物等の事前協議の概要

東京都では、東京都景観条例に基づき、平成19年4月から、都市開発諸制度等を利用して計画される大規模建築物等について「事前協議」を行っています。

事前協議は、広域的な景観に大きな影響を与える大規模な開発等を対象に、都市計画決定や許可等の手続に先立って、あらかじめ知事への協議を行うことにより、建築計画の早い段階から景観への配慮を求めることを目的に実施されています。

具体的には、以下の制度を活用して計画される建築物が事前協議の対象になります。

## ★事前協議の流れ



注1 景観審議会の進め方については、事前相談の中で御相談ください。

注2 この事前協議とは別に、高さ・規模により景観法による行為の届出が必要となります。

### ★事前協議の主体と時期

事前協議の対象手法等	協議の主体	協議（協議書の提出）の時期
市街地再開発事業及び高度利用地区 (都市計画法第12条第1項第4号及び 同法第8条第1項第3号)	事業を行おうとする 者（事業者又は区市）	再開発課連絡調整会議の30日前まで
特定街区（都市計画法第8条第1項第4号）	事業者	東京都特定街区運用基準に基づく申出書提出 の30日前まで
都市再生特別地区 (都市計画法第8条第1項第4号の2)	都市再生事業を行おう とする者（事業者）	都市再生特別措置法第37条の規定に基づく都 市計画提案の30日前まで
再開発等促進区を定める地区計画 (都市計画法第12条の5第3項)	事業者	東京都再開発等促進区を定める地区計画運用 基準に基づく企画提案書提出の30日前まで
総合設計（建築基準法第59条の2）	事業者	許可申請の30日前まで
特例容積率適用地区	事業者	特例容積率の限度の指定の申請の30日前まで
PFI法に基づく事業 PFI的手法に基づく事業 (景観基本軸及び景観形成特別地区内に限る。)	当該事業を活用する 行政	業務要求水準書（案）を策定する前まで
鉄道駅構内等開発計画	事業者	鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準に基 づく検討委員会の30日前まで
マンション建替法容積率許可	事業者	許可申請の30日前まで

注1 「大手町・丸の内・有楽町地区」において、上記の都市開発手法を活用する場合は、個別建替検討会の30日前までに事前協議を行う必要があります。

注2 皇居周辺景観誘導区域及び都市再生特別地区案件については、景観審議会に意見を諮る必要があります。手順については、別途、御協議ください。

注3 「総合設計」及び「マンション建替法容積率許可」については、知事の許可対象となる建築物（延べ面積1万㎡超）のみ東京都との事前協議の対象となります。

なお、国会議事堂、迎賓館、絵画館及び東京駅丸の内駅舎の背後並びに文化財庭園等の周辺、水辺景観形成特別地区及び皇居周辺景観誘導区域については、特に重点的に景観への配慮を求め  
る区域として、別に基準を定めています。

詳細については、東京都景観計画を御参照ください。

## 提出方法、提出書類等

### ●提出方法

- ・提出書類を確認の上 **A 4 判紙ファイル**（A 3 判は Z 折。表紙・背表紙に件名等を表示）にて東京都都市整備局緑地景観課窓口へ提出してください（小笠原（父島二見港周辺）景観形成特別地区の提出先は、小笠原支庁）。
- ・提出期日は当該行為の関係法令等に基づく手続を行う**最も早い期日の30日前**（場合により申請の日等）までに行う必要があります。
- ・なお、提出する際は、必ず窓口にて事前相談をするようお願いします。

### ●提出書類

- 第 1 号様式（通知の場合は第 7 号様式）又は第 8 号様式（ホームページからダウンロード可）
- 措置状況説明書（景観基本軸ごとに様式あり。ホームページからダウンロード可）
- 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分かるもの）
- 都市計画図（用途地域・建蔽率・容積率を示すもの）（※ 1）
- 現況図（縮尺、方位、行為を行う区域の境界線及び区域の状況が分かるもの）
- 計画概要書（高さ、面積、建蔽率、容積率等が確認できるもの）
- 上位計画等のまとめ
- 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）
- 周辺の街並み等の分析
- 開発概要
- 当該計画の景観形成に関する方針
- 完成予想図（外観パース、部分パース、模型の写真等）※届出の場合は要相談
- 配置図
- 平面図（基準階ごと）、着色立面図（※ 2）、断面図
- 外構図、緑化計画図
- 設計図又は造成計画図（開発行為、土地の形質の変更等の行為の場合）
- 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）
- 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）
- 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）
- 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）

必要に応じて提出

※ 1 小笠原支庁管内の案件は都市計画図の提出は不要です。

※ 2 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。

### ●部数

- ・ 1 部（小笠原（父島二見港周辺）景観形成特別地区における届出の場合は 2 部）  
提出は 1 部となりますが、受付印を押した控えが必要な場合は、副本を御用意ください。

### ●変更が生じた場合の提出書類（着手の30日前までに御提出ください。）

- 1 第 2 号様式（通知の場合は通知書）又は大規模建築物等の「変更報告書」（大規模建築物の場合）
- 2 変更内容を示す資料（要相談）

### ●完了時又は中止時の提出書類（完了（中止）後、速やかに御提出ください。）

- 1 完了(中止)届出書(通知の場合は完了(中止)通知書)又は大規模建築物等の完了(中止)報告書
- 2 しゅん工写真の提出（建築物の外観及び外構を写したものを。撮影位置及び方向を図示したもの）

「第 1 号様式」「第 7 号様式」「第 8 号様式」「措置状況説明書」、変更時などに必要となる「第 2 号様式」「変更報告書」「完了（中止）届出書」「完了(中止)報告書」については、定められた様式があります。

「街並み景観 / 東京都都市整備局」ホームページ届出及び事前協議の関係様式等からダウンロードできます（「東京都 景観」で検索）。※詳細は、お問合せください。

（[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/machinami\\_05.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/keikan/machinami_05.html)）



## よくある御質問

### Q. 景観計画区域内か調べたいのですが。

A. 東京都全域を景観計画区域として定めています。また、良好な景観形成に重点的に取り組む必要のある区域を、「景観基本軸、景観形成特別地区」として定めています。

### Q. 景観基本軸や景観形成特別地区に該当するか調べたいのですが。

A. 東京都都市整備局ホームページで、地区区分等の景観情報の詳細情報を公開しています。「景観計画区域内における地区区分」のページで御確認ください。  
(東京都都市整備局のトップページより「地区区分」で検索)

### Q. 景観形成基準の内容を調べたいのですが。

A. 基本軸や特別地区ごとに、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、「東京都景観計画」に記載しています。色彩の基準については、「東京都景観色彩ガイドライン」も御参照ください（「東京都景観計画」で検索できます。）。

### Q. 外壁の色を変えない修繕の工事でも届出の対象ですか。

A. 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なため、色を変えない場合でも届出の対象となります。

### Q. 届出を要する行為については、全ての建物等が対象ですか。

A. 基本軸や特別地区ごとに、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、本冊子P5を御覧ください。

### Q. 携帯基地局となるアンテナを設置する予定です。届出は必要ですか。

A. 電気事業法、電気通信事業法などに規定するものは、届出不要です。  
詳しくは、本冊子P5の下部 ※5を御確認ください。

### Q. 大規模建築物等の事前協議の対象となる建物は、どの程度の建物ですか。

A. 対象規模は、大きさではなく、都市計画諸制度等を活用して計画される建物となります。詳しくは本冊子P7を御覧ください。

### Q. 提出までの流れや提出書類等はどんなものがありますか。

A. 本冊子内で御案内しております。  
分からないことがあれば、お気軽にお問い合わせください。

東京都都市整備局のトップページ「よくあるお問合せ」からもQ&Aが御覧いただけます。

令和3年3月  
登録番号(2)104

東京都都市整備局都市づくり政策部緑地景観課街並み景観担当  
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 TEL 03-5388-3265