

第4章 事前協議と届出による景観づくり

1. 事前協議と届出

(1) 事前協議と届出に関する考え方

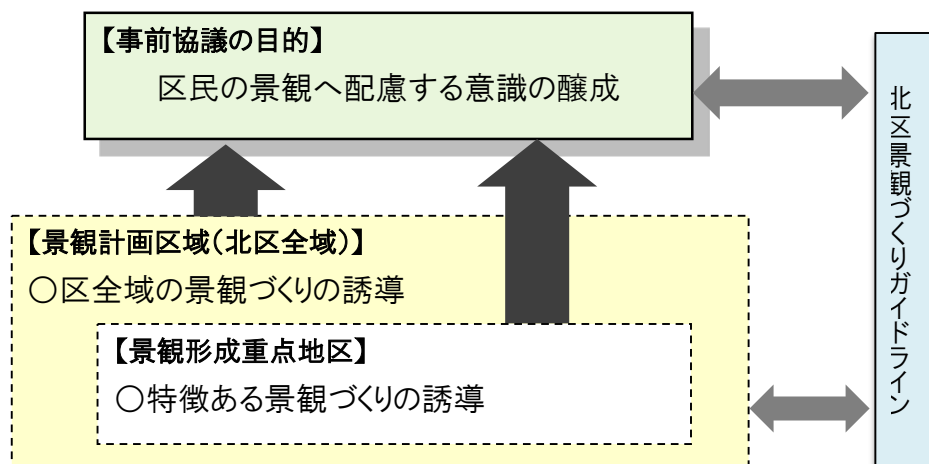
①事前協議により区民・事業者の景観に配慮する意識を醸成する

(北区景観づくり条例によるもの)

事前協議は、景観法に基づく届出が必要な建築物等に対して届出前に協議を行う制度であり、良好な景観づくりと景観法に基づく届出内容の審査の円滑化を図ります。

その際、対象となる建築行為等に対して、単に良好な景観づくりのために問題となる行為を制限するのではなく、区民や事業者の景観意識の醸成を図ることを目的とします。そのため、事前協議制度を区民に周知するとともに、円滑な運用を図るための「北区景観づくりガイドライン*」を策定し、景観づくりを誘導する具体的な手法や配慮事項を示します。

事前協議のイメージ

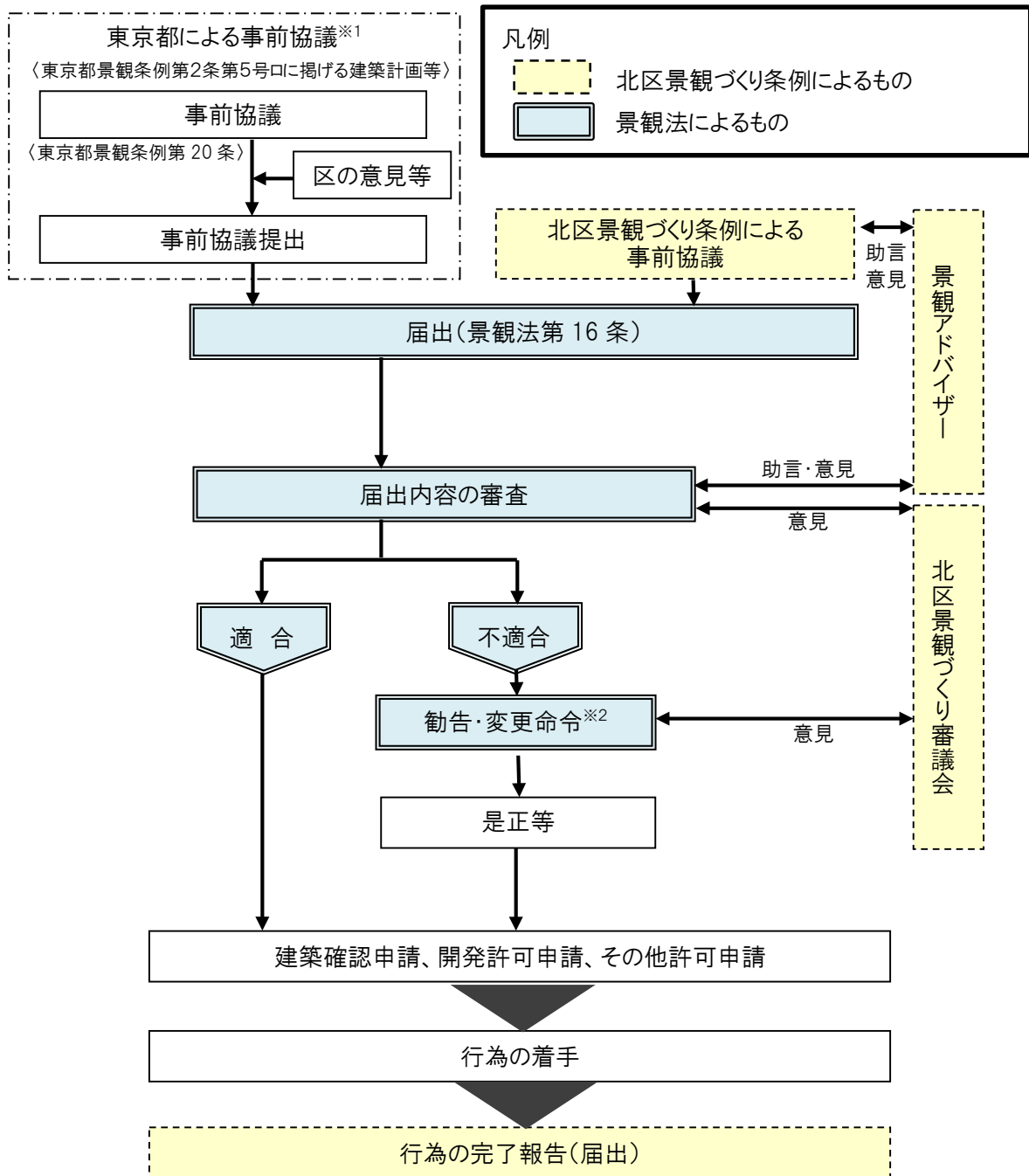


②届出により、良好な景観づくりを誘導する（景観法によるもの）

景観法により、一定規模以上の建築行為等について、届出を行うことが義務付けられています。届出の内容が、良好な景観づくりを誘導する景観形成基準に適合しているか審査し、協議することにより、景観まちづくりの目標や方針に沿った景観づくりを進めます。

(2) 事前協議と届出の流れ

届出対象となる行為については事前協議を行います。以下の流れに従って事前協議や景観法に基づく届出を運用し、良好な景観づくりを誘導します。



※1 都市開発諸制度を活用する建築計画等については東京都景観条例により東京都との事前協議が必要となります。

※2 条例に基づく勧告、公表を行う場合もあります。

①北区による事前協議の対象

事前協議の対象は、景観法に基づく届出対象となる全ての行為とします。

②東京都による事前協議の対象

都市開発諸制度を活用する建築計画等について、次に掲げる制度を活用して建築又は計画される建築物等は、東京都による事前協議が必要となります。

東京都による事前協議の対象（東京都景観計画(平成23年4月)より）

- 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*（再開発等促進区）
- 建築基準法第59条の2の総合設計^{※1}（東京都が許可する建築物に限る。ただし、区市等が所管する建築物についても、当該区市と協議の上、東京都の景観計画との整合が図られるように努める。）
- 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
- 知事が必要と認める事業（PFI法^{※2}に基づく事業及びPFI的手法に基づく事業^{※3}や鉄道駅構内等開発計画^{※4}など）

※1 対象となる総合設計：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、同法第86条第3項及び第4項に規定する一の敷地とみなすこと等による制限の緩和又は同法第86条の2第2項及び第3項に規定する公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等。

※2 PFI法：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」のこと。

※3 PFI的手法に基づく事業：PFI法による手続に基づかないが、PFI方式（公共施設の整備にあたって、設計・建設・運営までを一括して民間部門にあずけることによって、民間の知恵を活かした効率的な施設整備と質の高い公共サービスの提供を図ろうとする手法のこと。）によって整備する事業のこと。

※4 鉄道駅構内等開発計画：鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準（平成2年4月東京都都市計画局決定）に基づく、鉄道駅構内等における開発のこと。

2. 届出対象の考え方

(1) 届出対象地区に関する考え方

届出対象地区を、一般地区と特定地区とします。

一般地区は、特定地区を除く北区全域とし、一般地区内を区分した7地域ごとの方針と建築物・工作物などを対象とした共通の景観形成基準を定め、景観づくりを誘導します。

特定地区は、良好な景観づくりのために特に重要な区域とし、景観形成重点地区と景観形成方針地区を定めます。景観形成重点地区は、区域、景観まちづくりの目標・方針と景観形成基準を、景観形成方針地区は景観まちづくりの目標・方針のみを定めて、重点的な景観づくりを誘導します。

なお、景観形成方針地区の景観形成基準については一般地区の景観形成基準又は景観形成重点地区の景観形成基準に準じるものとし、地域における景観まちづくりの熟度に応じて地域独自の景観形成基準を設定することを検討します。

※ 一般地区と特定地区の詳細は、P.65「1. 景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）」を参照

■一般地区

	対象区域	方針	基準
1. 一般地区			
浮間地域	特定地区を除く、浮間地域全域	○	○
赤羽東地域	特定地区を除く、赤羽東地域全域	○	
赤羽西地域	特定地区を除く、赤羽西地域全域	○	
王子東地域	特定地区を除く、王子東地域全域	○	
王子西地域	特定地区を除く、王子西地域全域	○	
滝野川東地域	特定地区を除く、滝野川東地域全域	○	
滝野川西地域	特定地区を除く、滝野川西地域全域	○	

■特定地区

	対象区域	方針	基準
2. 景観形成重点地区			
西が丘地区	西が丘一丁目、西が丘二丁目、赤羽西三丁目及び赤羽西四丁目各地内	○	○
隅田川沿川地区	隅田川の区域及び隅田川の両側からそれぞれ50mの陸上の区域	○	○
旧古河庭園周辺地区	旧古河庭園の外周線からおおむね200mの区域	○	○
3. 景観形成方針地区			
飛鳥山公園周辺地区	—	○	※
石神井川沿川地区	—	○	
崖線沿線地区	—	○	
都電沿線地区	—	○	
荒川沿川地区	—	○	
中央公園周辺地区	—	○	

※ 景観形成方針地区の届出対象規模及び景観形成基準は、一般地区又は景観形成重点地区と同様の基準を適用します。

(2) 届出対象

届出対象地区・届出対象行為・届出対象規模を以下のとおりとします。これらの行為に関する届出を行う場合は、北区景観づくり条例に基づき、事前協議を行うこととします。

一般地区の届出対象地区・届出対象行為・届出対象規模

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模																										
1. 一般地区 ・ 特定地区を除く 全域	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="478 804 1388 846">建築物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 846 1388 1041"> <届出行為> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1041 1388 1131"> <届出規模> ・ 次表のとおりとします。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1131 742 1182">商業地域</td> <td data-bbox="742 1131 1369 1182">高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m²以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1182 742 1234">近隣商業地域</td> <td data-bbox="742 1182 1369 1234">高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m²以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1234 742 1285">その他の地域</td> <td data-bbox="742 1234 1369 1285">高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m²以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1285 1388 1323"> ※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域*とします。 </td> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="478 1323 1388 1361">工作物</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1361 1388 1556"> <届出行為> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1556 1388 1675"> <届出規模> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) </td> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="478 1675 1388 1713">開発行為</th> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1713 1388 1792"> <届出行為> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="478 1792 1388 1870"> <届出規模> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 </td> </tr> </tbody> </table>	建築物		<届出行為> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む)		<届出規模> ・ 次表のとおりとします。		商業地域	高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m ² 以上	近隣商業地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m ² 以上	その他の地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m ² 以上	※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域*とします。		工作物		<届出行為> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む)		<届出規模> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照)		開発行為		<届出行為> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為		<届出規模> ・ 開発区域面積が 500 m ² 以上	
建築物																											
<届出行為> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む)																											
<届出規模> ・ 次表のとおりとします。																											
商業地域	高さ 30m以上又は延べ面積が 1,200 m ² 以上																										
近隣商業地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 1,000 m ² 以上																										
その他の地域	高さ 20m以上又は延べ面積が 800 m ² 以上																										
※ 上記の地域の名称は都市計画法による用途地域*とします。																											
工作物																											
<届出行為> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む)																											
<届出規模> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照)																											
開発行為																											
<届出行為> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為																											
<届出規模> ・ 開発区域面積が 500 m ² 以上																											

特定地区の届出対象地区・届出対象行為・届出対象規模

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模						
2. 景観形成重点地区							
<p>・西が丘地区 (西が丘一丁目、西が丘二丁目、赤羽西三丁目及び赤羽西四丁目各地内)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="470 566 1388 607" style="background-color: #e1f5fe;">建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 607 1388 801"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての建築物 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 801 1388 842" style="background-color: #e1f5fe;">工作物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 842 1388 1249"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1249 1388 1290" style="background-color: #e1f5fe;">開発行為</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1290 1388 1473"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 </td> </tr> </table>	建築物	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての建築物 	工作物	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) 	開発行為	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上
建築物							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての建築物 							
工作物							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) 							
開発行為							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 							
<p>・隅田川沿川地区 (隅田川の区域及び隅田川の両側からそれぞれ 50mの陸上の区域)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="470 1556 1388 1597" style="background-color: #e1f5fe;">建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1597 1388 1888"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さが 15m以上又は延べ面積が 800 m²以上 </td> </tr> </table>	建築物	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さが 15m以上又は延べ面積が 800 m²以上 				
建築物							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さが 15m以上又は延べ面積が 800 m²以上 							

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="469 376 1390 414">工作物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 414 1390 728"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 728 1390 766">開発行為</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 766 1390 963"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 </td> </tr> </table>	工作物	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) 	開発行為	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 		
	工作物						
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) 							
開発行為							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 							
<p>・ 旧古河庭園周辺地区 (旧古河庭園の外周線からおおむね 200m の範囲)</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="469 1048 1390 1086">建築物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1086 1390 1377"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さが 20m以上又は延べ面積が 800 m²以上 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1377 1390 1415">工作物</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1415 1390 1729"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1729 1390 1767">開発行為</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1767 1390 1964"> <p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 </td> </tr> </table>	建築物	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さが 20m以上又は延べ面積が 800 m²以上 	工作物	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) 	開発行為	<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上
建築物							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模な建築物の新築、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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の高さが 20m以上又は延べ面積が 800 m²以上 							
工作物							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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(景観計画の基準に適合していない塗替を含む) <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法第 88 条に規定する工作物(確認申請が必要な工作物)及び北区条例規則で定める工作物(P.103 参照) 							
開発行為							
<p><届出行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為 <p><届出規模></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域面積が 500 m²以上 							

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模
3. 景観形成方針地区	
<ul style="list-style-type: none"> • 飛鳥山公園周辺地区 • 石神井川沿川地区 • 崖線沿線地区 • 都電沿線地区 • 荒川沿川地区 • 中央公園周辺地区 	<p style="text-align: center;">一般地区又は景観形成重点地区の 届出対象行為・届出対象規模を適用します。</p>