

# 第Ⅲ部

## 手続・事業編

第9章 届出制度による景観形成

第10章 地域別の景観形成基準等





## 第 9 章 届出制度による景観形成

市の良好な景観形成を推進するため、景観法に基づく届出や調布市景観条例に基づく事前協議により、本計画に定める景観形成基準や景観形成方針などを活用しながら、一定規模以上の建築物等の規制誘導を図ります。また、届出の対象とならない建築物等についても、より良い景観の形成を目指して、景観形成基準や景観形成方針への配慮が必要となります。

## 9-1. 届出と事前協議

### (1)届出対象行為

景観法第16条第1項関係

景観法第16条第1項各号に基づく届出対象となる行為（以下「届出対象行為」という。）を以下に示します。

表に掲げる建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為等を行う場合は、景観法に基づく届出が必要となります。また、届出対象行為の規模は、地域・地区ごとに異なります。

なお、届出の対象とならない建築物等についても、景観形成基準や景観形成方針に配慮してください。

#### 届出対象行為

届出対象行為		根拠
建築物の新築等	○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え <sup>※1</sup> 又は色彩の変更 <sup>※2</sup>	景観法第16条第1項第1号
工作物 <sup>※3</sup> の新設等	○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え <sup>※1</sup> 又は色彩の変更 <sup>※2</sup>	景観法第16条第1項第2号
開発行為	○都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 <sup>※4</sup>	景観法第16条第1項第3号
土石の堆積等	○土地の開墾 <sup>※5</sup> 、土石の採取 <sup>※6</sup> 、鉱物の掘採 <sup>※7</sup> その他の土地の形質の変更 ○屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	景観法第16条第1項第4号

※1：模様替えとは、建築物のある部分を別の仕様を用いて作り替え、性能や品質を回復させる行為のことを指す。

※2：色彩の変更は、同色への塗り替えを含む。

※3：本計画での工作物とは、建築基準法施行令第138条等に規定されるもののうち、以下に示すものとする。

- 建築基準法施行令第138条第1項第1号に該当するもの（高さが6mを超える煙突）
- 建築基準法施行令第138条第1項第2号に該当するもの（高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱など）
- 建築基準法施行令第138条第1項第3号に該当するもの（高さが4mを超える広告塔など）
- 建築基準法施行令第138条第1項第4号に該当するもの（高さが8mを超える高架水槽など）
- 建築基準法施行令第138条第1項第5号に該当するもの（高さが2mを超える擁壁）
- なお、電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。
- 建築基準法施行令第138条第2項に該当するもの（昇降機、ウォーターシャウトなど）
- 建築基準法施行令第138条第4項第1号に該当するもの（製造施設、貯蔵施設など）
- 建築基準法施行令第138条第4項第2号に該当するもの（自動車車庫の用途に供するもの）
- 都市計画法第11条第1項第2号に規定する墓園その他これに類するもの

※4：開発行為とは、主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことを指す。

※5：土地の開墾とは、土地を開発して農耕できる田畑にすることを指す。

※6：土石の採取とは、土や石等を採取することを指す。

※7：鉱物の掘採とは、金鉱、銀鉱、銅鉱等の鉱業法第3条1項に規定する鉱物を掘採することを指す。

#### 景観形成重点地区、一般地域及び景観形成推進地区の届出対象行為の規模

		建築物の新築等	工作物の新設等		開発行為	土石の堆積等
景観形成重点地区	深大寺通り周辺地区	全ての行為	全ての行為		開発区域の面積 ≧500㎡	造成面積 ≧500㎡
	国分寺崖線地区	高さ≧10m又は延べ面積≧500㎡	下記以外の工作物 擁壁 墓園等	高さ≧10m又は築造面積≧1,000㎡ 全てのもの 区域面積≧500㎡	開発区域の面積 ≧500㎡	造成面積 ≧500㎡
一般地域 景観形成推進地区		高さ≧20m又は延べ面積≧3,000㎡	下記以外の工作物	高さ≧20m又は築造面積≧3,000㎡	開発区域の面積 ≧3,000㎡	-
			擁壁	全てのもの		
			墓園等	-		

※詳細は、各地域・地区の規模を参照。

## (2) 特定届出対象行為

景観法第17条第1項関係

景観法に基づき、変更命令を行うことのできる対象である「特定届出対象行為」(景観法第17条第1項)は、次の行為とします。

- ①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え 又は色彩の変更
- ②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え 又は色彩の変更

## (3) 届出の時期

届出の時期は、届出対象行為の種類ごとに調布市景観条例等に規定しています。例えば、建築物の新築等については、事業主が建築確認申請や特定行政庁への許可、認定申請の30日前まで等に届出を行うこととなります。

## (4) 開発事業に係る事前協議

市民及び事業者の理解を深め、良好な景観を形成するための仕組みとして、開発事業に係る事前協議を位置付けます。

景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう事前協議を複数回行い、また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーから専門的な意見を伺います。

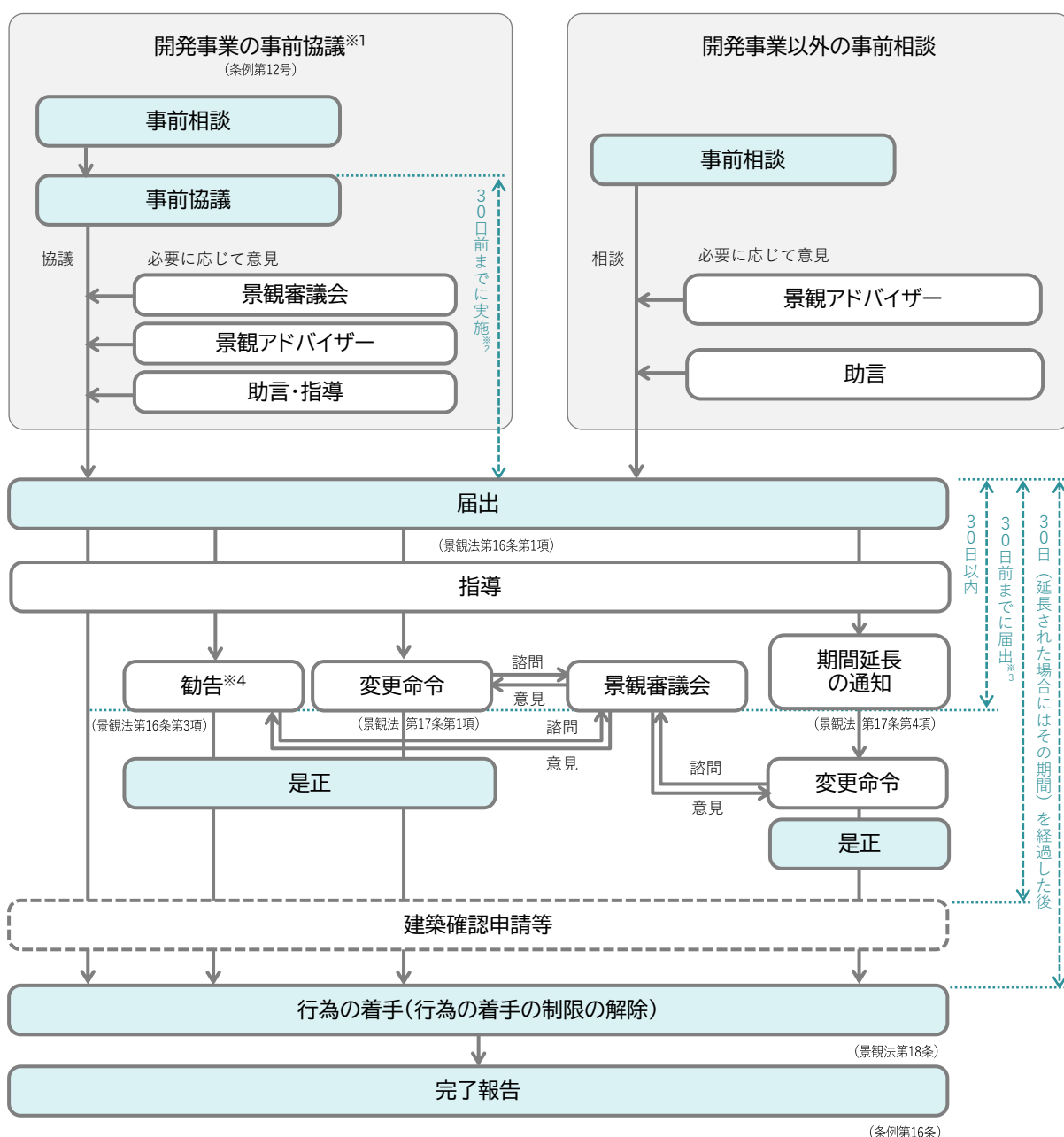
事前協議の対象となる行為は、届出が必要なもののうち、「建築物の新築、増築、改築若しくは移転」及び「都市計画法第4条第12項に規定する開発行為」とします。

開発事業については、街づくり条例に規定する開発事業事前協議書の提出が必要な場合は、届出の30日前まで、または開発事業事前協議書の提出、行為の内容を変更することが可能な日のいずれか早い日までとします。

なお、開発事業とは、事前協議の対象となる行為のうち、次に示すいずれかに該当する規模のものとなります。

- ①開発区域の面積が500㎡以上の開発行為
- ②次のいずれかに該当する建築物
  - ア. 高さが10mを超える建築物(一戸建ての住宅を除く)
  - イ. 階数が地上4階建て以上の建築物
  - ウ. 延べ面積が1,500㎡以上の建築物

ただし、東京都景観条例第20条に基づく大規模建築物等の事前協議及び審査が行われた、「都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業」などの制度を活用して建築または計画される建築物等は除きます。



※1：東京都景観条例第20条に基づく大規模建築物等の事前協議及び審査が行われたものは除きます。

※2：事前協議の時期は、届出の30日前まで、または開発事業事前協議書の提出、行為の内容を変更することが可能な日のいずれか早い日で、詳細は調布市景観条例規則に定めています。

※3：届出の時期は、建築確認申請の30日前、特定行政庁への許可申請の30日前、環境影響評価法第15条の規定による準備書等の送付の日など、調布市景観条例施行規則に定めています。

※4：勧告に伴う公表の措置などについては、調布市景観条例に定めています。

事前協議及び景観法に基づく届出のフロー