

第4章 建築行為等の事前協議及び届出

景観法では、建築物等が良好な景観形成に配慮されるよう、建築行為等を行う前に、景観に関する届出義務を規定しています。なお、区では、特に景観形成への影響が大きい大規模な建築行為等について、届出の前に事前協議を行います。ただし、東京都による事前協議対象の建築行為等（p90参照）は、都が事前協議を行い、都の協議完了を区の協議完了とみなします。

4-1 事前協議・届出対象行為

建築物、工作物および開発行為について、事前協議・届出の対象行為を以下のように位置づけます。このうち、建築物及び工作物は、特定届出対象行為¹と位置づけ、景観形成基準に適合しない場合には、変更命令の対象となります。

事前協議対象行為・規模（東京都による事前協議対象は除く）

区全域	
建築物	建築物の高さ15m以上 かつ 延べ面積3,000㎡以上
工作物	地盤面からの高さ15m以上 (ただし、【1-1.隅田川・荒川軸】における、橋梁その他これに類する工作物は規模に関わらず全て)
開発行為	開発面積500㎡以上

届出対象行為・規模及び届出種別

区全域			
	特定区域	一般区域	
建築物	建築物の高さ15m以上 または 延べ面積500㎡以上 【届出種別：景観形成説明書】	建築物の高さ15m以上 かつ 延べ面積3,000㎡以上 【届出種別：景観形成説明書】	左記の規模を除く 建築物の高さ15m以上 または 延べ面積500㎡以上 【届出種別：景観形成チェックリスト】
工作物	地盤面からの高さ15m以上 (ただし、【1-1.隅田川・荒川軸】における、橋梁その他これに類する工作物は規模に関わらず全て) 【届出種別：景観形成説明書】		
開発行為	開発面積500㎡以上 【届出種別：景観形成説明書】		

届出種別

[景観形成チェックリスト] 景観形成基準への適合状況のチェックを行い、各基準について配慮事項(ポイント)を記載して届出します。

[景観形成説明書] 事前協議対象及び特定区域の建築行為等は、上記の「景観形成チェックリスト」の内容に加え、計画を実施するにあたっての現況の把握・分析や具体的に配慮した事項などを記載し届出します。今後、景観形成重点地区において位置づけた行為についても同様の届出とします。

1：景観法第17条第1項に定める行為であり、良好な景観形成のために建築物や工作物の形態意匠について、景観形成基準に適合しない場合に、変更命令の対象となる行為です。墨田区景観条例で、建築物及び工作物の届出対象となる全ての行為を、特定届出対象行為と規定します。

建築物

建築基準法第2条第1項に規定する建築物のうち以下の行為を対象とします。

新築、増築、改築若しくは移転

外観のうち各立面の面積の5%を超えて変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更

【事前協議】建築物の高さ15m以上かつ延べ面積3,000㎡以上のもの（東京都による事前協議対象は除く）

【届出】 特定区域

建築物の高さ15m以上または延べ面積500㎡以上のもの

[景観形成説明書]

一般区域

建築物の高さ15m以上かつ延べ面積3,000㎡以上のもの

[景観形成説明書]

建築物の高さ15m以上または延べ面積500㎡以上のもの

（ のものは除く ） [景観形成チェックリスト]

工作物

建築基準法施行令第138条に規定する工作物（【1-1. 隅田川・荒川軸】については、橋梁その他これに類する工作物を含む）のうち以下の行為を対象とします。

新設、増築、改築若しくは移転

外観のうち各立面の面積の5%を超えて変更することとなる修繕、模様替え若しくは色彩の変更

【事前協議】地盤面からの高さ15m以上のもの（ただし、【1-1. 隅田川・荒川軸】における、橋梁その他これに類する工作物は規模に関わらず全て）（東京都による事前協議対象は除く）

【届出】地盤面からの高さ15m以上のもの（ただし、【1-1. 隅田川・荒川軸】における、橋梁その他これに類する工作物は規模に関わらず全て） [景観形成説明書]

開発行為

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を対象とします。

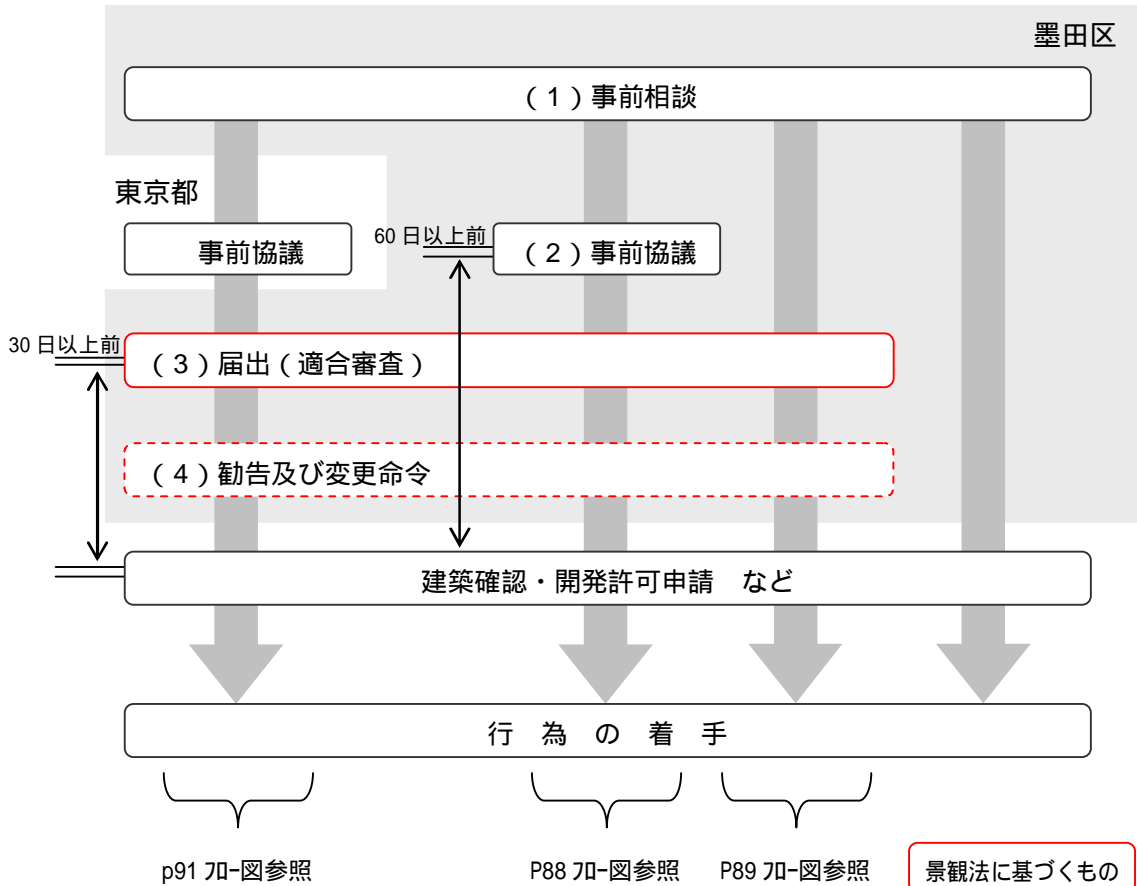
【事前協議】開発面積500㎡以上のもの（東京都による事前協議対象は除く）

【届出】開発面積500㎡以上のもの [景観形成説明書]

4 - 2 事前相談、事前協議及び届出の概要

区では、景観法に規定されている届出の前に、事前相談、事前協議を行うことで、より良
 好な景観形成を目指します。

事前相談、事前協議及び届出の流れの概要



(1) 事前相談

より良い景観を形成するためには、敷地及びその周辺の特徴を十分に理解し、計画を十分に検討することが重要です。そのため、事業者及び計画者は、建築行為等に着手する場合、敷地規模の大小に関わらず、敷地に関する土地利用規制を把握する初期段階の際に、本計画の内容について区から情報提供を受け、計画へ反映することが望まれます。

この際に、届出等の有無に関わらず、設計上の配慮などについて日常的に相談を行う仕組みを事前相談と位置づけます。事業者及び計画者は、必要に応じて、景観アドバイザーの意見を聴くことが可能です。

(2) 事前協議

(墨田区景観条例第21条)

特に景観形成への影響の大きい一定規模以上の建築行為及び景観形成重点地区における建築行為等を行おうとする場合、良好な景観形成を目指し、区と事業者及び計画者が届出前に協議する仕組みを事前協議と位置づけます。

事前協議は、景観アドバイザーによる助言や指導を踏まえながら、本計画に基づく、良好な景観形成に配慮した内容であることが確認されるまで複数回行われるため、事前協議の開始は、建築確認申請等の60日前までとします。

東京都による事前協議

(東京都景観条例第20条)

東京都においては、市街地再開発事業、総合設計など都市開発諸制度を活用する建築計画等について、事前協議制度を整備し、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する協議を行い、この結果を反映した都市計画等を定め、良好な景観の形成を進めることとなっています。そのため、当該協議が完了したものは、区の前協議も完了したものとみなします(p90~91参照)。

(3) 届出

(景観法第16条、第18条 墨田区景観条例第18条、第19条)

景観法において、一定規模以上の建築行為等を行おうとする場合、事業者及び計画者は、計画の内容が本計画の景観形成方針及び景観形成基準に即した内容であることを、行為の着手30日前までに、景観行政団体に届け出ることが義務づけられています。しかし、より良好な景観形成を目指すためには、計画の早い段階に景観形成への配慮を反映することが必要なため、区では、届出を建築確認申請等の30日前までとします。

なお、届出の内容については、景観アドバイザーの意見を聴きながら本計画に即した内容であるか適合審査を行います。

(4) 勧告及び変更命令

(景観法第16条、第17条 墨田区景観条例第20条、第23条)

景観法では、第16条第1項に基づく建築行為等について勧告ができると規定しており、さらに第17条第1項に基づく特定届出対象行為について変更命令ができると規定しています。

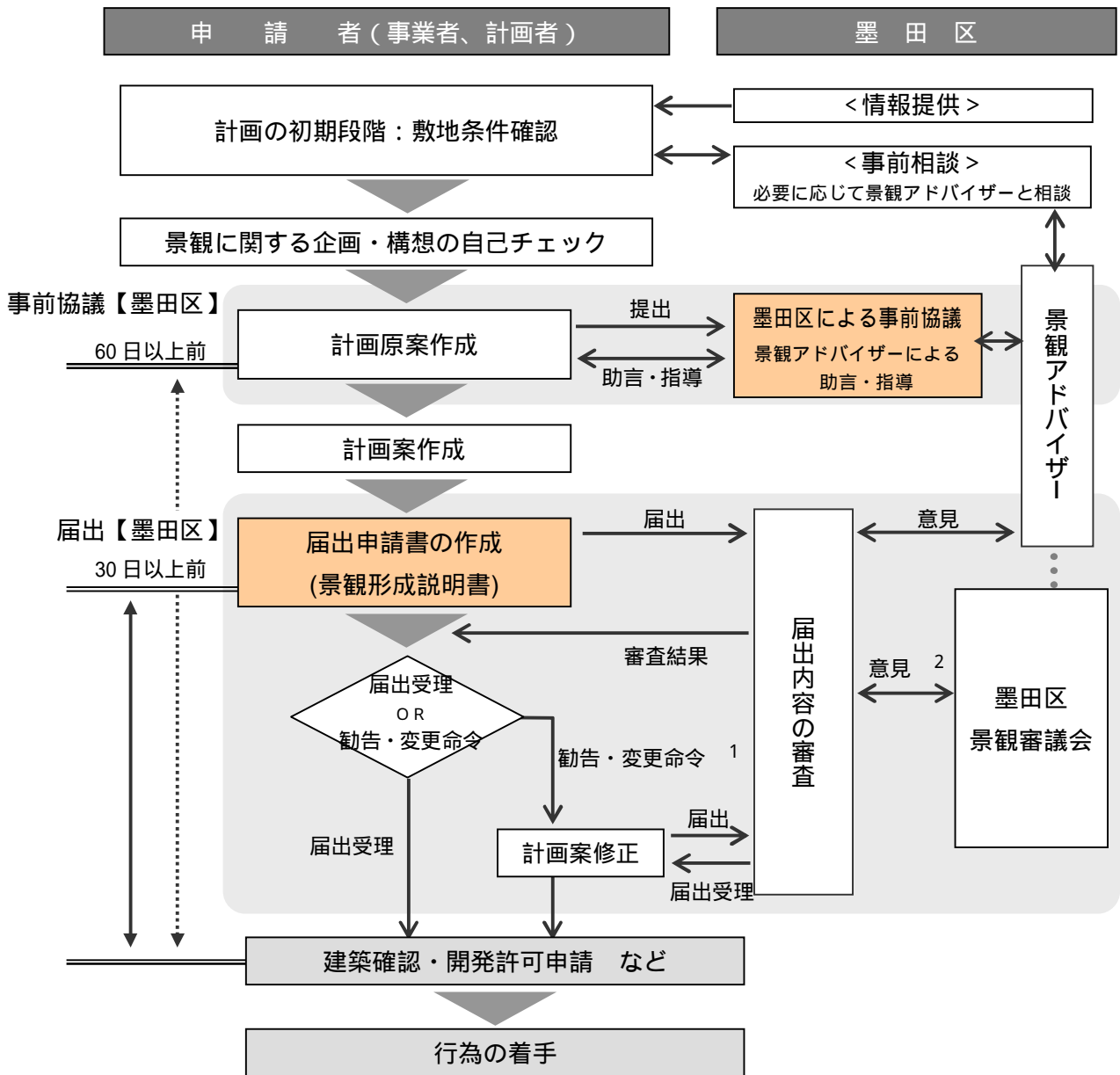
そのため、区では、届出の内容について、景観形成基準への適合審査を行います。審査の結果、不適合となり、計画内容の修正指導に従わない場合は、区長は景観審議会の意見を聴いた上で、事業者等に勧告を行います。さらに、建築物及び工作物にかかる行為は特定届出対象行為として位置づけているため、建築物及び工作物の届出で、勧告にも従わない場合は、区長は景観審議会の意見を聴いた上で届出のあった日から原則30日以内に変更命令を行います。

事前協議・届出手順（墨田区による事前協議対象）

<対象行為・規模>

- 【建築物】建築物の高さ 15m以上かつ延べ面積 3,000 m²以上の建築物
- 【工作物】地盤面からの高さが 15m 以上の工作物
 （ただし、【1 - 1 . 隅田川・荒川軸】における、橋梁その他これに類する工作物は規模に関わらず全て）
- 【開発行為】開発面積が 500 m²以上の開発行為

（東京都による事前協議対象は除く）



1：建築物及び工作物については、変更命令を行います。

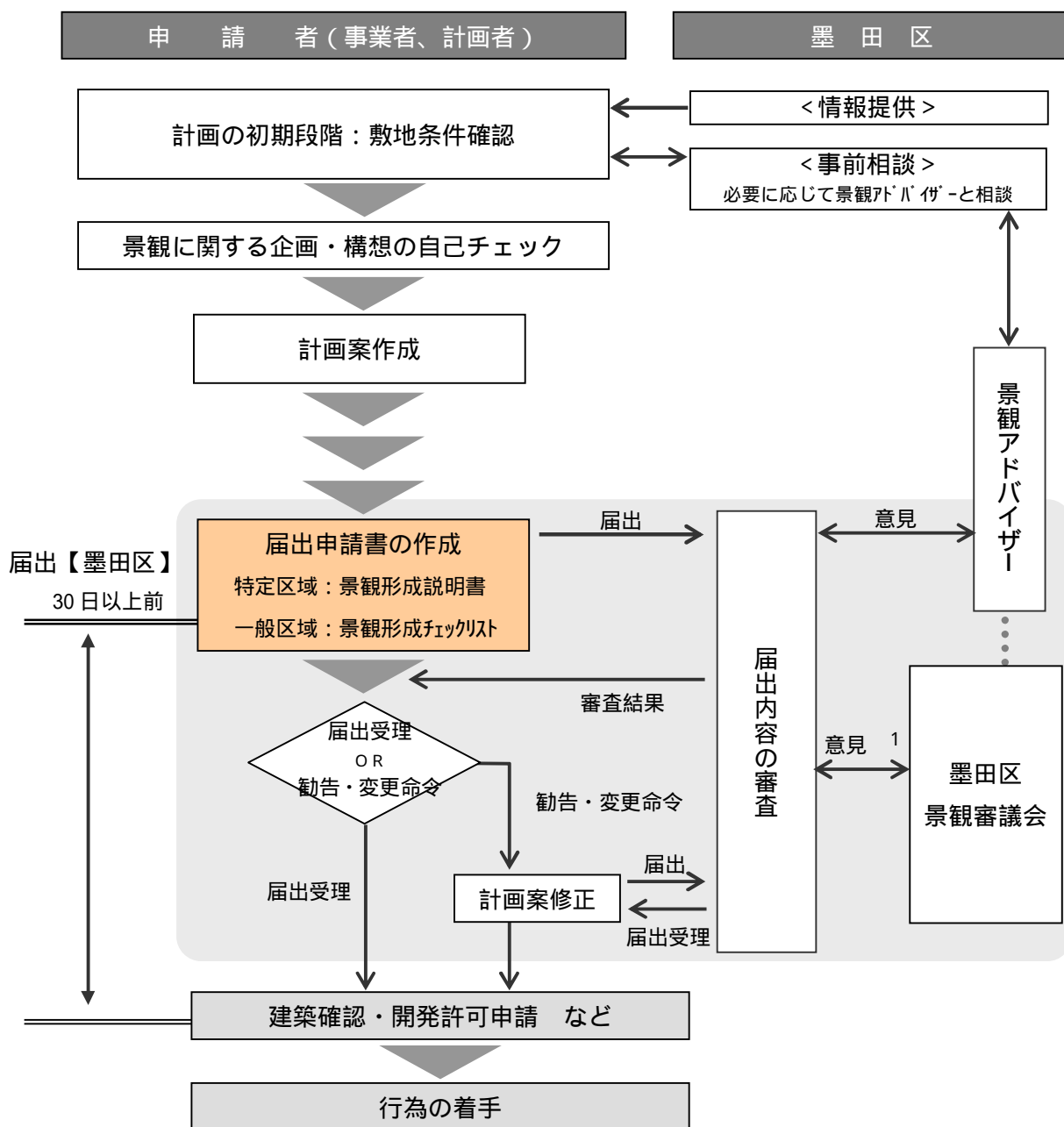
2：届出に関わる勧告・変更命令に関することなどについて、必要に応じて景観審議会の意見を聴きます。

届出手順（東京都及び墨田区の事前協議対象を除く）

<対象行為・規模>

【建築物】建築物の高さ 15m以上または延べ面積 500 m²以上の建築物

（墨田区による事前協議対象及び東京都による事前協議対象を除く）



1：届出に関わる勧告・変更命令に関することなどについて、必要に応じて景観審議会の意見を聴きます。

4 - 3 東京都による事前協議制度

東京都においては、市街地再開発事業、総合設計など都市開発諸制度を活用する建築計画等について、事前協議制度を整備し、事業の企画・提案などの段階から事業者と景観に関する協議を行い、この結果を反映して都市計画等を定め、良好な景観の形成を進めることとなっています。この事前協議の流れの中で、本計画の内容を十分に反映するため、都から区へ意見照会が行われます。そのため、当該協議が完了したものは、区の前協議も完了したものとみなします。なお、区への届出は改めて必要となります。

東京都による事前協議の対象（東京都景観計画（平成 21 年 4 月）より引用）

- ・ 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の高度利用地区（市街地再開発事業を伴うものに限る）
- ・ 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
- ・ 建築基準法第 59 条の 2 の総合設計（都が許可する建築物に限る）

東京都による事前協議の協議主体と時期（東京都景観計画（平成 21 年 4 月）より引用）

都市開発手法	協議の主体	協議の時期
市街地再開発事業及び高度利用地区	事業を行おうとするもの（事業者又は区市）	民間開発課連絡調整会議 ⁴ の 30 日前まで
特定街区	事業者	東京都特定街区運用基準 ⁵ に基づく申出書提出の 30 日前まで
都市再生特別地区	都市再生事業を行おうとするもの（事業者）	都市再生特別措置法第 37 条に基づく都市計画提案の 30 日前まで
再開発等促進区	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 ⁶ に基づく企画提案書提出の 30 日前まで
総合設計	事業者	許可申請の 30 日前まで
PFI 法 ¹ に基づく事業 PFI 法的手法に基づく事業 ² （【1 - 1 . 隅田川・荒川景観軸】で行われる事業に限る）	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 ³	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

1：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。

2：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（公共施設の整備に当たって、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、民間の知恵を生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。

3：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。

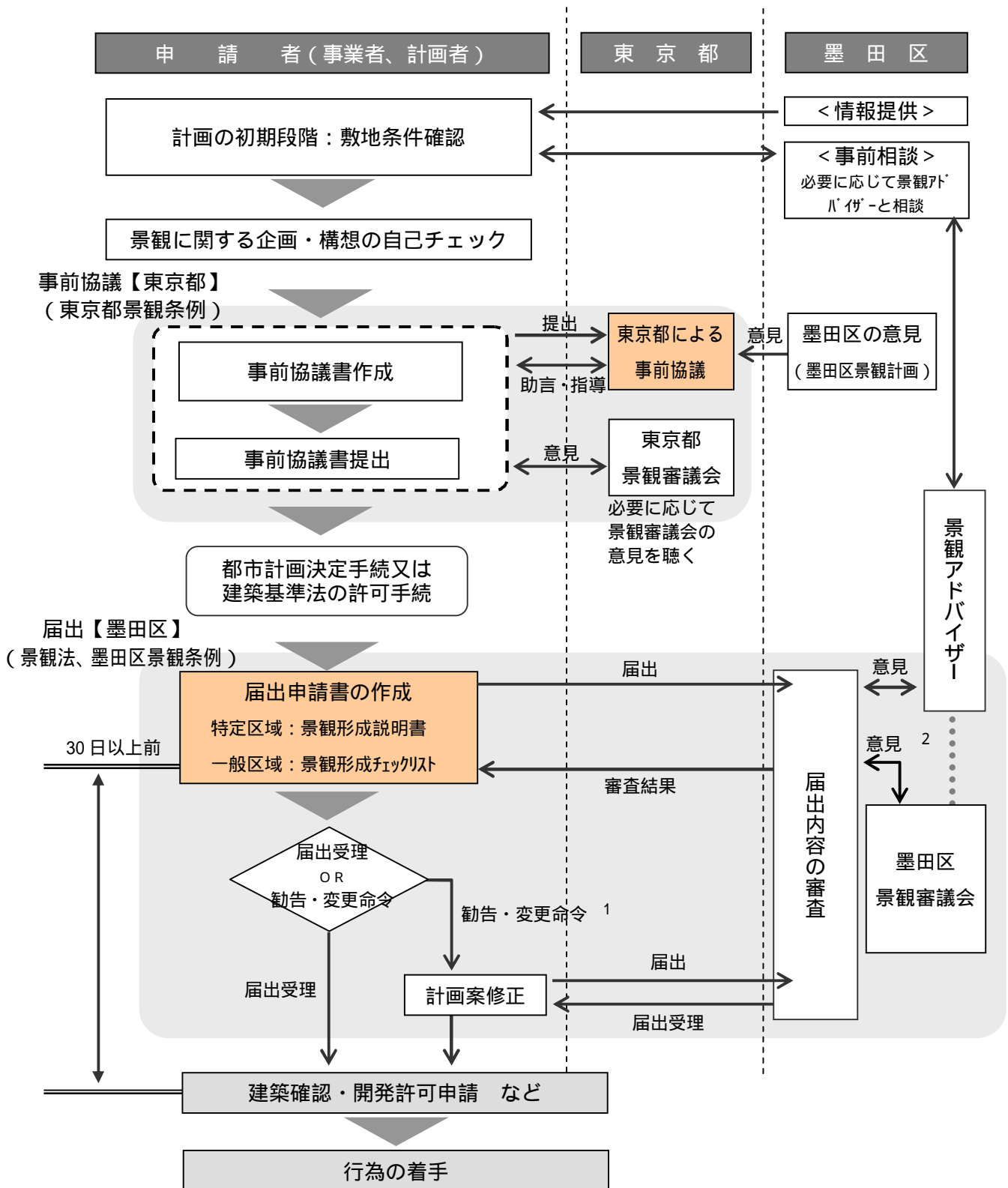
4：民間開発課連絡調整会議：市街地再開発事業の円滑な推進を図ることを目的として、都市計画の決定の手続に当たり、関係部署が協議、調整する調整会のこと。東京都都市整備局内に設置

5：京都特定街区運用基準：昭和 59 年 9 月東京都都市計画局決定

6：東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準：平成 8 年 7 月東京都都市計画局決定

事前協議・届出手順（東京都による事前協議対象）

<対象行為>（前頁参照）



1：建築物及び工作物については、変更命令を行います。

2：届出に関わる勧告・変更命令に関することなどについて、必要に応じて景観審議会の意見を聴きます。