

届出・事前協議による 杉並区の景観形成

経緯

平成 21 年 4 月 1 日に杉並区は景観行政団体になり、同時に杉並区景観条例（以下「条例」という）を施行しました。その後、平成 22 年 4 月 1 日に杉並区景観計画を策定するとともに事前協議（条例第 16 条第 1 項）と届出（景観法（以下「法」という）第 16 条第 1 項、条例第 10 条）の受付を開始しました。

平成 28 年 6 月 16 日に、社会情勢の変化や景観施策等の実施状況を踏まえ杉並区景観計画を改定し、事前協議の運用（条例第 17 条第 3 項関係）を一部変更しました。

届出制度における地域地区について

杉並区では、区内全域を景観計画区域（法第 8 条第 2 項第 1 号）と定め、良好な景観づくりを進め、地域の魅力の向上と、広域的な都市としての魅力を高めていくこととしました。そして、特に重点的に景観づくりを進める景観形成重点地区とそれ以外の市街地特性別に景観づくりを進める一般地域に区分し、方針及び基準を定めました。（神田川及び玉川上水については、東京都景観計画で定める神田川景観基本軸及び玉川上水景観基本軸の景観づくりの方針及び基準を継承します。）

◆ 景観形成重点地区

杉並区全体からみて景観の骨格となる地区を指定します。

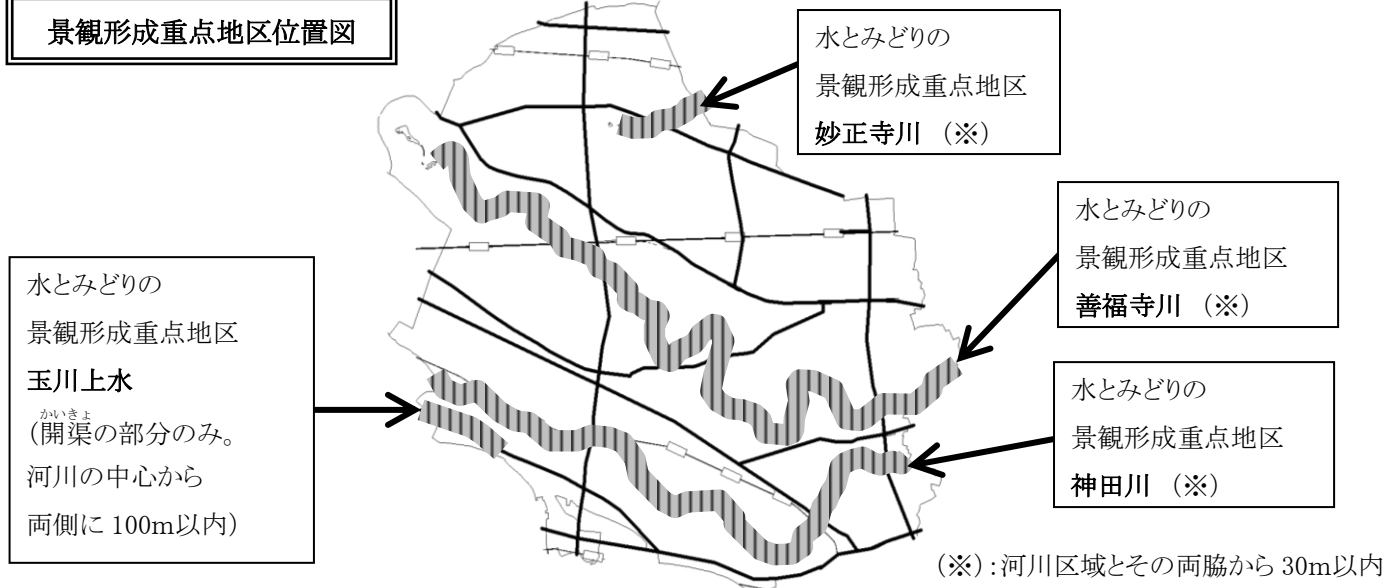
水とみどりの景観形成重点地区は、

妙正寺川、善福寺川、神田川、玉川上水沿い周辺の区域とします。

◆ 一般地域

「景観形成重点地区」に指定された地区以外の杉並区内全域です。

景観形成重点地区位置図



◇ 景観協定について...

区内では高井戸東一丁目地内の「パークシティ浜田山（戸建地区）」について景観協定を認可しています。

事前協議制度について

周辺の景観に大きな影響を与える大規模建築物の建築について、計画の早い段階から周辺のまちなみへの調和を考え景観へ配慮することにより、良好な景観の形成を推進するための制度です。

【対象】延べ面積が3,000㎡以上の新築、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（同色への塗り替えも対象となります。）

※東京都景観条例の大規模建築物等の建築等に係る事前協議の対象となるものは除く。

届出(通知)制度について

【対象】杉並区全域における建築物・工作物の建築、開発行為等で下表の要件に該当するもの

地域地区	水とみどりの景観形成重点地区	一般地域
	対象となる行為	『妙正寺川・善福寺川・神田川の各河川区域とその両側から30m以内』 『玉川上水の中心から両側に100m以内』
建築物の建築等 〔新築、増改築、移転、外観の変更を伴う修繕・模様替・色彩変更 同色への塗り替えも対象となります〕	建物の規模に関わらず全て対象	建物の規模が高さ10m以上 又は 延べ面積1,000㎡以上
工作物の建設等 〔新設、増改築、移転、外観の変更を伴う修繕・模様替・色彩変更 同色への塗り替えも対象となります〕	煙突、鉄柱、装飾塔等その他これらに類するもので高さ10m以上	
	昇降機、ウォーターシュートその他これらに類するもので高さ10m以上	
	製造施設、自動車車庫その他これらに類するもので高さ10m以上	
	擁壁その他これに類するもので高さ2m以上	
開発行為	開発区域の面積500㎡以上	開発区域の面積1,000㎡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 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1,000㎡以上

行為の制限について

届出に際し、景観形成基準に沿った計画をしてください。景観形成基準の項目は下記の通りです。

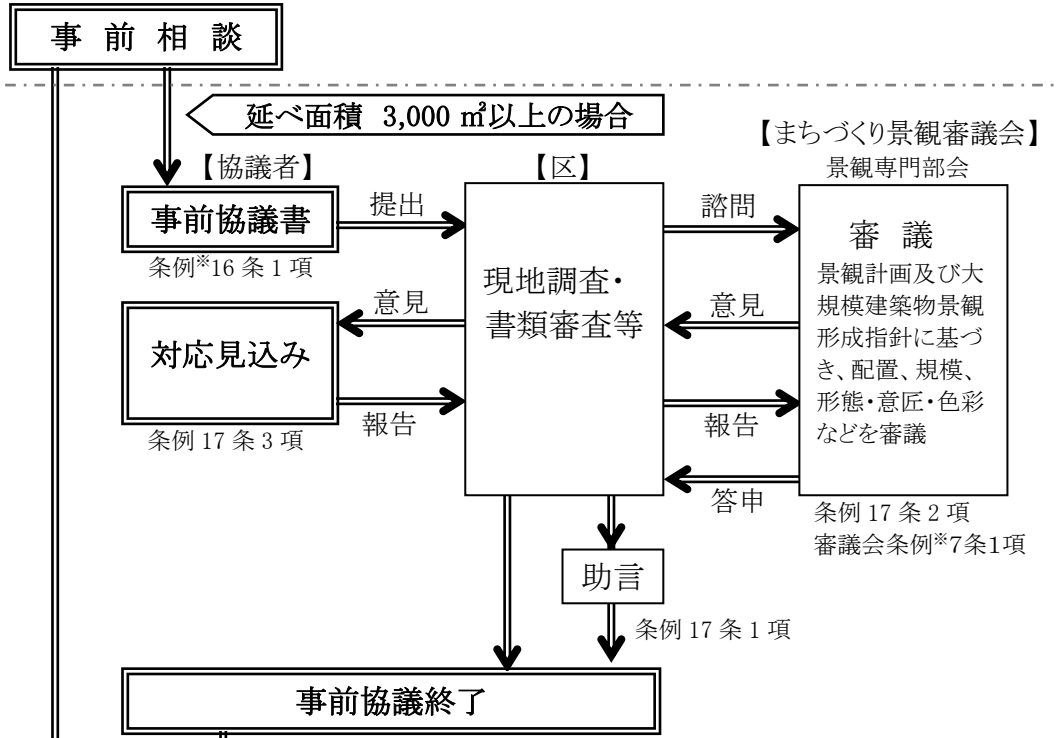
行為・規模		色彩	配置	規模	形態意匠	外構	緑化	土地利用
建築物の建築等	延べ面積3,000㎡以上	○	○	○	○	○	○	
	重点地区	延べ面積500㎡以上 又は高さ10m以上	○	○	○	○	○	
		上記未滿	○			○	○	○
	一般地域	延べ面積1,000㎡以上 又は高さ10m以上	○					
工作物の建設等		○		○	○			
開発行為	重点地区				○			○
	一般地域				○		○	○

- ・景観形成基準の具体的な内容については「杉並区景観計画」第二章を参照してください。
- ・色彩基準は「杉並区景観計画」94ページの建築物等の色彩基準を参照してください。
- ・複数の区域にまたがる場合すべての基準に適合させてください。
- ・建築物の延べ面積とは、建築物の各階の床面積(容積率算定において法の規定により緩和される部分を含む)の合計となります。(建築基準法施行令第2条第1項第4号)
- ・建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さとなります。

事前協議及び届出の流れ

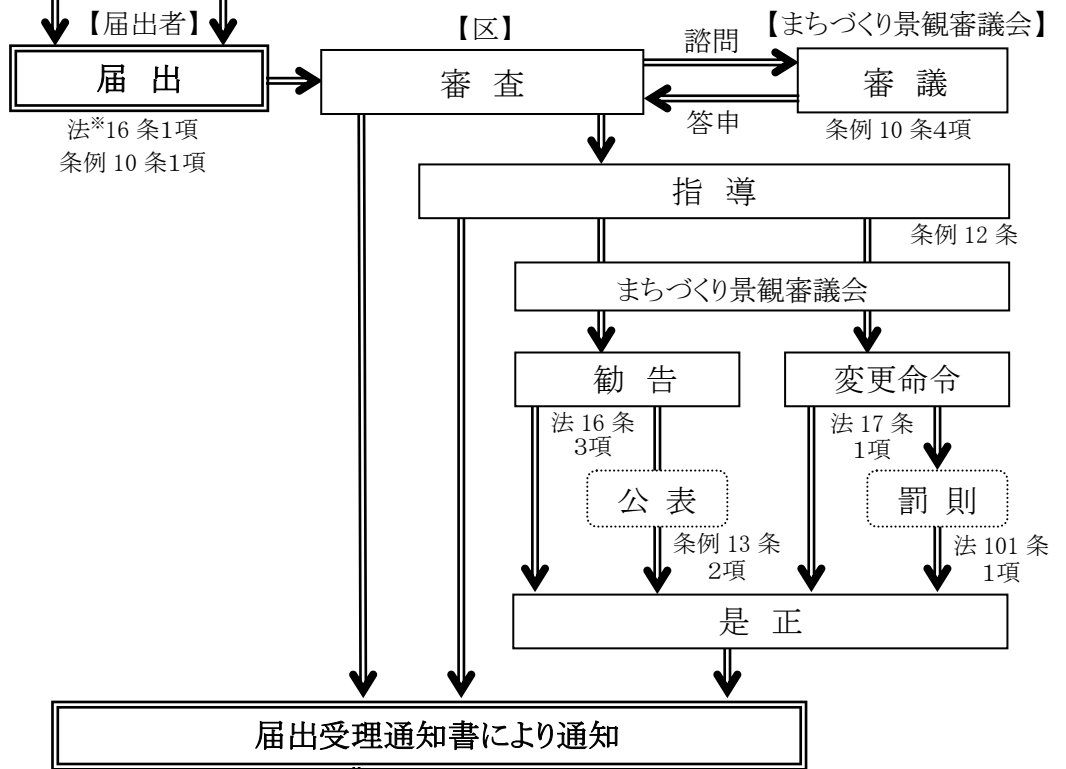
事前協議

- 【提出時期】**
設計が容易に変更できる時期
(例) 基本計画、基本設計時
- 【基準】**
○ 杉並区景観計画
○ 杉並区大規模建築物景観形成指針



行為の届出

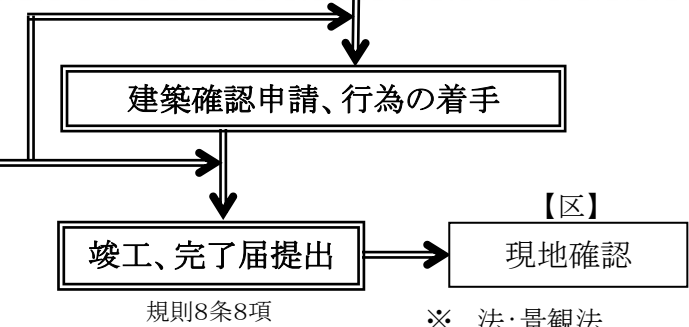
- 【届出時期】**
- ① 建築物の新築等建築確認申請の30日前まで
 - ② 外壁の色彩の変更行為着手の30日前まで
 - ③ 開発行為許可申請の日まで
- 上記以外は、杉並区景観条例施行規則を参照してください。
- 【基準】**
○ 杉並区景観計画の景観形成基準



法 16 条 2 項
規則*11 条

変更届提出

届出内容を変更しようとするときは、あらかじめその旨を届出



※ 法: 景観法
 条例: 杉並区景観条例
 規則: 杉並区景観条例施行規則
 審議会条例: 杉並区まちづくり景観審議会条例

届出・事前協議の必要書類

事前協議 ・提出部数:10部(正・写し9部) ・図書類サイズ:A3 届出(変更届出・完了届出を含む) ・提出部数:2部(正・副) ・図書類サイズ:A3 ★は区HPからダウンロード ◆は各自でご用意ください	事前協議	建築物の建築行為			工作物の建設行為	建築物及び工作物の外観の変更	開発行為等
	大規模建築物	重点地区		一般地域			
		高さ10m以上	高さ10m未満	高さ10m以上			
	延べ面積3,000㎡以上	延べ面積500㎡以上	延べ面積500㎡未満	延べ面積1,000㎡以上			

届出						
★行為の届出書(第3号様式) 1面から3面まであり			○	○	○	○
★事前協議書(第10号の2様式)	○					
★措置状況説明書 景観形成基準、指針に対する措置状況を具体的に記入	○	○	○	○	○	○
◆設計工程表	○					
◆案内図 方位、目標物を表示	○	○	○	○	○	○
◆配置図	○	○	○	○	○	○
◆平面図 基準階ごと、開口部等の位置を記入	○	○	○	○	○	
◆着色立面図【4面以上】 外観(外壁、屋根、手摺、建具等立面に見えるもの全て)に使用する色彩のマンセル値を記載。強調色使用の場合は、各立面の見附に対する強調色の割合を記入。※記入例HP参照	○	○	○	○	○	
◆現況図 行為を行う区域の境界線及び区域の状況	○	○	○	○	○	○
◆現況カラー写真 敷地と周辺が確認できるもの、撮影位置と撮影方向を図示	○	○	○	○	○	○
◆外構図 塀、舗装等の色・仕上材・高さを記入	○	○				
◆緑化計画図 既存樹木や植栽計画を記載	○	○				○ (一般地域のみ)
◆近隣説明資料	○					
◆その他 △ 必要に応じ、外観パース・部分パース・模型の写真等	△	△	△	△	△	
◆設計図又は造成計画図						○

変更届出(届出内容に変更が生じた場合)

★変更届出書(第5号様式)	○	○	○	○	○	○
◆変更内容を示す資料 変更内容をまとめた表、変更箇所を示した図面	○	○	○	○	○	○

完了届出(行為完了後)

★完了(中止)届出書(第4号様式)	○	○	○	○	○	○
◆案内図または配置図 写真の撮影位置と方向を図示	○	○	○	○	○	○
◆完成写真	○	○	○	○	○	○

※マンセル値:日本産業規格で定める色相、明度及び3彩度の三属性(JIS Z8721)で表す数値のこと。

※配置図・外構図・緑化計画図のように、必要事項が満たされていれば、まとめて記載可能です。

※原則、緑化計画図は杉並区みどりの条例に基づく緑化基準を満たした図面を提出して下さい。