

文京区 景観法に基づく届出 景観事前協議 パンフレット

【建築物等】

景観法に基づく「文京区景観計画」を平成25年11月1日から実施しています。

文京区内全域が景観計画の対象区域となります。一定規模以上の建築行為等を行う場合は、文京区景観づくり条例に基づく「景観事前協議」及び景観法に基づく「行為の届出」が必要です。

◎対象行為・規模

対象行為	地域（※1）	対象規模	必要となる手続
建築物（長期優良住宅以外）の建築等 ●建築等＝新築、増築、改築、又は移転その他外観の過半にわたる色彩の変更若しくは模様替え	根津景観形成重点地区	すべて	<ul style="list-style-type: none"> ・景観事前協議 ・景観法に基づく届出
	第一種低層住居専用地域	敷地面積 $\geq 200\text{ m}^2$	
	その他の地域（一般基準）	敷地面積 $\geq 400\text{ m}^2$ 又は 延床面積 $\geq 1,000\text{ m}^2$	
	神田川景観基本軸	上記の届出規模又は高さ $\geq 15\text{ m}$	
	文化財庭園等景観形成特別地区	上記の届出規模又は高さ $\geq 20\text{ m}$	
長期優良住宅の建築等	区内全域	すべて	
工作物の建設等	区内全域	建築基準法第88条に規定する工作物	
開発行為	区内全域	計画面積 $\geq 500\text{ m}^2$	
屋外広告物の表示等	区内全域	東京都屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とするもの	<ul style="list-style-type: none"> ・景観事前協議
道路・公園・河川・橋梁などの整備	区内全域	すべて	

※1 当該敷地が複数の用途地域又は地区にまたがる場合は、過半を占める用途地域又は地区の基準を適用。

○根津景観形成重点地区：根津一丁目1番、二丁目1～18番、21～26番、30～35番

○神田川景観基本軸：目白台一丁目、関口一・二丁目、音羽一丁目、水道一・二丁目、後楽一・二丁目、本郷一・二・三丁目、湯島一丁目のそれぞれ一部

○文化財庭園等景観形成特別地区

・小石川後樂園：後楽一丁目3～9番、春日一丁目全域、後楽二丁目全域

・六義園：本駒込六丁目1～20番・22番・23番（一部）・24番・25番、本駒込5丁目73番

・旧岩崎邸庭園：湯島三丁目47番、湯島四丁目1～11番

・小石川植物園：白山二丁目12～19番・21番（一部）・32～37番、白山三丁目1～6番、白山四丁目1～10番、千石二丁目1番・2番（一部）・10番・11番・41番、大塚三丁目31～37番、小石川四丁目11番～15番、小石川五丁目25～41番

※ 敷地面積が 200 m^2 以上の土地で建築計画を行う場合、緑化計画書（土木部みどり公園課緑化係 電話03-5803-1254）の申請が必要となります。植栽計画を行う際は、ご注意ください。

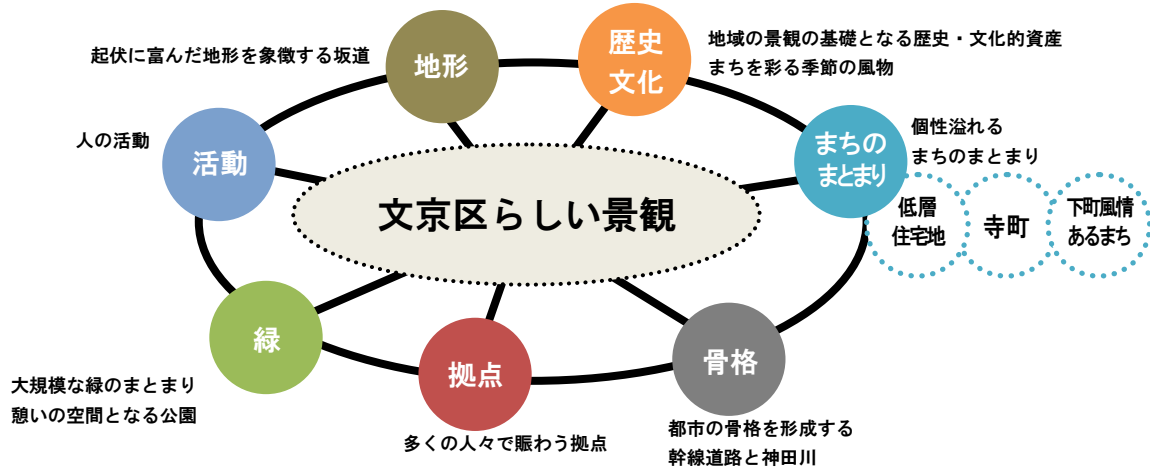
令和4年12月

1-① 「文京区景観計画」に定める「景観形成基準」について

◆「文京区景観計画」の特徴 ～区の「景観特性」に配慮した計画を～

文京区は、数多くある坂道や、歴史・文化の深さを象徴する文化財等の歴史・文化的資産など、魅力溢れる要素や場所が多くあり、「文京区らしい景観」を構成しています。

「文京区景観計画」では、このような「文京区らしい景観」を構成する要素や場所を「景観特性」として7つに整理しています。「景観形成基準」も、この「景観特性」に依じてつくられています。建築行為等を行う場合は、区の「景観特性」に配慮した計画をお願いします。



◆「景観形成基準」について

届出対象行為は、「文京区景観計画」に定める「景観形成基準」（景観法第8条第4項第2号）に適合する必要があります。

「景観形成基準」は、区ホームページ『文京区景観計画 概要版』及び『文京区景観づくりの手引き～景観形成基準のポイント解説集～』に掲載しています。

<注意！>

「文京区景観計画」に定める景観形成基準は、景観法第8条第2項第2号の規定する「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」とし、同条第4項第2号に規定する「規制又は措置の基準」として定めるものです。

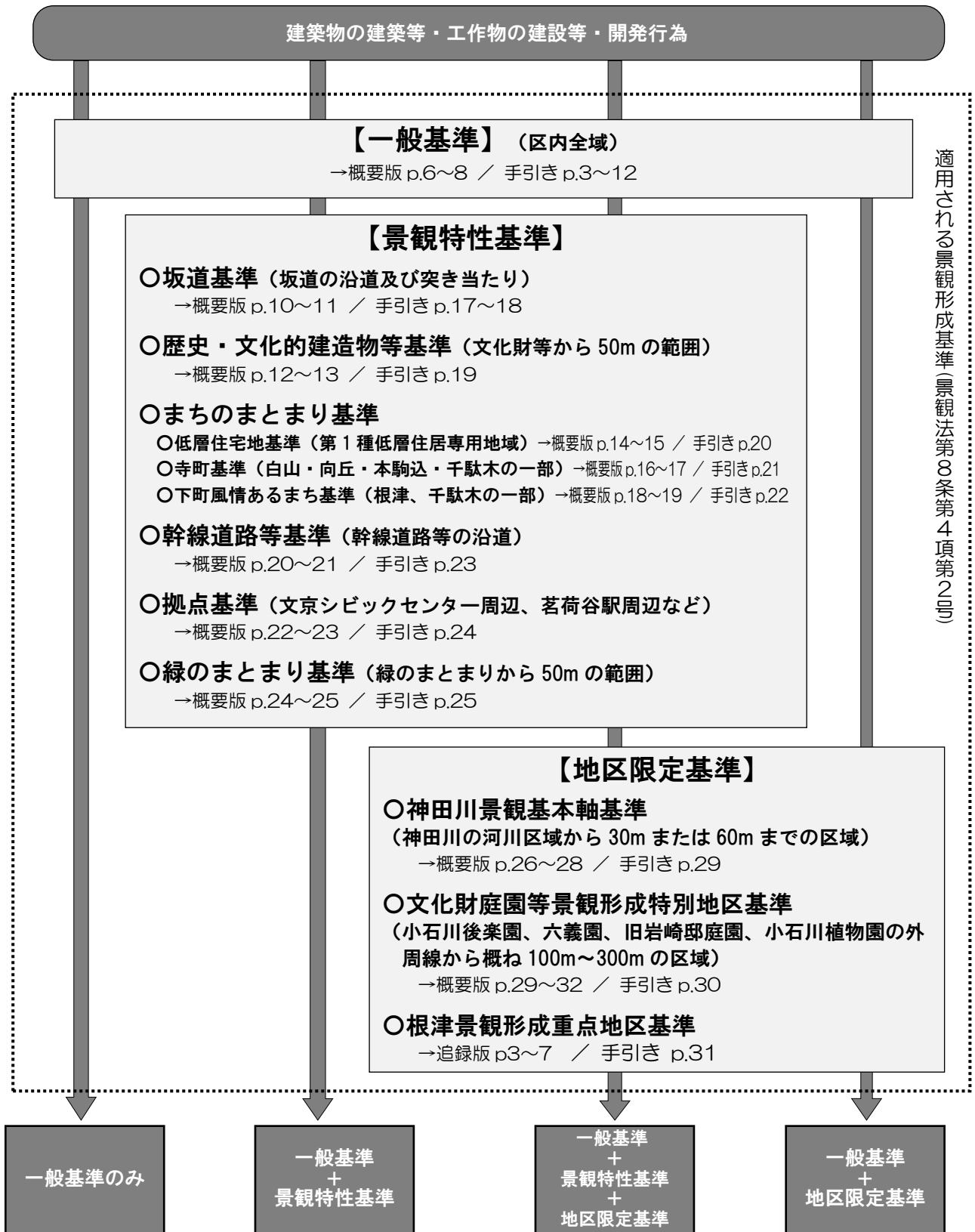
景観形成基準に適合しない場合は、景観法第16条第3項の規定による「勧告」、第17条第1項の規定による「変更命令」、同条第5項の規定による「原状回復命令」の対象となり、命令に違反した場合には、第102条第1号の規定による罰則（50万円以下の罰金）の対象となることがあります。



◆「景観形成基準」の構成

「文京区景観計画」では、景観形成基準は「一般基準」「景観特性基準」「地区限定基準」と段階的に設定しています。

景観形成基準は、計画地の場所により、適用される基準が異なります。それぞれの基準の対象範囲に応じて、基準への適合をお願いします。



・計画地に、どの景観形成基準が適用されるかについては、概要版 p.51~60 の「景観特性マップ」(根津景観形成重点地区は、追録版 p.11) をご参照ください。

凡例 概要版：文京区景観計画 概要版 手引き：文京区景観づくりの手引き～景観形成基準のポイント解説集～
追録版：文京区景観計画 根津景観形成重点地区 追録版

1-② 届出書類

◎事前協議 【提出部数：4部】（左2箇所ホチキス綴じ、A4サイズ折込）

図書の種類	明示すべき事項	チェック欄
景観計画区域内における行為の事前協議書（建築物・工作物・開発行為）	必要事項を記入	
景観形成基準に対する措置状況説明書	文京区景観計画に定める景観形成基準に対する適合の考え方（一般基準、景観特性基準（ ）、地区限定基準（ ））	
計画概要書	建築概要等	
案内図	道路及び目標となる地物、方位	
設計工程表	景観法に基づく行為の届出日、建築確認申請予定日、工事着手日、外壁の仕上げに係る工事の着手予定日、外構の仕上げに係る工事の着手予定日など	
現況図	事業区域の境界及び事業前の事業区域の状況、縮尺、方位	
配置図・外構図 （外構計画の詳細、建物との関連が分かるもの）	<p>【植栽や空地の仕上げを着色、色分けし、寸法を明記すること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空地の仕上げの詳細（素材、色彩のマンセル値） ・ 植栽の配置、樹種 ・ 室外機等の配置 ・ 隣地状況（隣地との距離、隣地建物の高さ等） <p>※ 使用する素材、樹種の凡例表を添付すること</p> <p>※ シマトネリコは、生態系に影響を及ぼす可能性がある外来種のひとつです。成長が早く、枝が広がりやすいため、道路や隣地に越境するおそれがあります。植樹する場合には、適切な管理が必要です。</p>	
各階平面図	【1階平面図には外構も明記すること】	
立面図	<p>【東西南北4面を着色し、凡例表に記載すること】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁の詳細（素材、マンセル値記入） ・ 建物高さ、階高 ・ 外構に配置されるフェンスや門扉、立ち上がりなど <p>※ 屋上設備がある場合は、色彩、寸法を入れて明記</p> <p>※ ガラスにフィルム等使用する場合は、その旨も明記</p> <p>※ 軒裏の素材・色彩も明記</p> <p>※ バルコニーにカバーや手すりなどを付ける場合は、素材・色彩を明記</p> <p>※ 使用する素材の凡例表を添付すること</p>	
断面図	建築物と工作物（擁壁等）や外構（植栽等）との関係	
現況写真	周辺環境と建設予定地が分かる写真	
サンプルカタログ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外構に使用されるフェンス・門扉・塀・ブロック・タイルなど ・ 外壁、屋根に使用される素材 ・ 機械式駐車場や室外機などの設備類 <p>※ サンプル提出の場合は、当該サンプルを写した写真を添付</p>	
景観シミュレーション	<p>既存のまち並みに完成予想図を組み入れたもの</p> <p>【文化財庭園等景観形成特別地区の場合】 東京都景観計画に定める各庭園の「眺望地点」からの見え方をシミュレーションした資料</p>	
部分パース、模型の写真等	大規模建築物等の計画を対象とする	

◎景観法に基づく行為の届出 【提出部数：2部】（左2箇所ホチキス綴じ、A4サイズ折込）

図書の種類	明示すべき事項	チェック欄
景観計画区域内における行為の届出書	必要事項を記入	
事前協議終了時から変更があった図書	（行為の届出においては、当該届出に係る事前協議の添付資料を、当該届出の添付書類とみなします。）	

◎景観法に基づく行為の変更届出 【提出部数：4部】（左2箇所ホチキス綴じ、A4サイズ折込）

図書の種類	明示すべき事項	チェック欄
景観計画区域内における行為の変更届出書	必要事項を記入	
景観形成基準に対する措置状況説明書	文京区景観計画に定める景観形成基準に対する適合の考え方（当該変更に関係する部分のみ記入）	
変更があった図書	行為の届出時から変更になった箇所の図書を提出（朱囲み等）	

※完了報告に併せて提出をすることがないように、届出の構造から変更があったときは、早急に変更の届け出をして下さい。

◎完了報告 【提出部数：2部】（左2箇所ホチキス綴じ、A4サイズ折込）

図書の種類	明示すべき事項	チェック欄
景観計画区域内における行為の完了・中止報告書	必要事項を記入	
竣工写真	遠景と近景で建物全周及び外構を複数枚（景観事前協議でポイントとなった箇所は必ず写真を添付してください。）	
撮影位置及び方向を示した図面	平面図等に矢印や記号等を記入	

1-③ 主なポイント

景観事前協議において、ポイントとなる基本的な事項についてまとめました。

※本ページに記載している事項は、あくまでも事例であり、審査基準ではありません。「文京区景観計画」に定める「景観形成基準」への適合が必要です。

◆建築物（長期優良住宅以外）

□外壁等の色彩

- ・外壁、屋根など、建物の色彩は、景観計画の色彩基準に適合したものになっていますか？
- ・色数を少なくし、周辺になじんだ建物になっていますか？
- ・ベースカラーとアクセントカラーのコントラストが強くはありませんか？
- ・ガラスに貼るフィルム、軒裏、バルコニーの手すりなどは、外壁色と合ったものになっていますか？

□外観の意匠

- ・景観特性基準に該当する場合、文化財や緑のまとまりなどの特徴的な雰囲気や阻害するような派手な色使い、意匠になっていませんか？

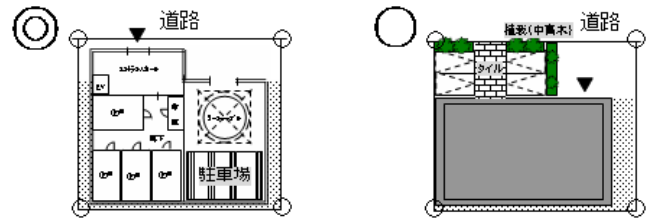
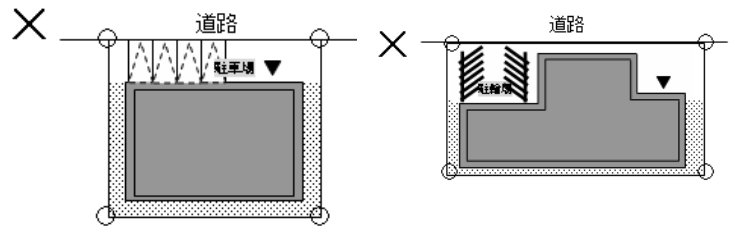
□外構

【床仕上げ】

- ・無表情なしつらえにならないよう、タイルやインターロッキングなどの修景はありますか？

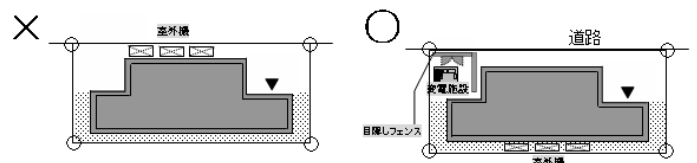
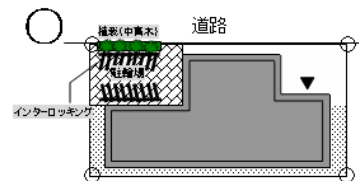
【駐車場・駐輪場】

- ・建物の中や敷地の奥に設置するなど、道路から直接見えないような配置になっていますか？
- ・道路側に設置する場合は、車体が見えないよう樹木等で隠したり、引きを取って床仕上げを工夫したりするなどの配慮はありますか？
- ・機械式駐車場の場合は、地下ピットタイプとするか、上の階の車体が見えないよう高木やルーバーで囲うなど、目隠しすることで、道路からの見え方に配慮してありますか？



【室外機】

- ・建物の中や敷地の奥に設置するなど、道路から直接見えないような配置になっていますか？
- ・クーラーの室外機は、床置きタイプとなっていますか？
- ・道路から直接見える場合は、植栽で隠す、向きを変える、道路から引きをとる、又は門扉やルーバーで囲うなどの配慮はありますか？



【緑】

- ・道路から見える位置に緑はありますか？

【その他】

- ・塀を設置する場合は、圧迫感を軽減するよう意匠の工夫はありますか？
- ・角地などのアイストップとなる場所において、緑化等の修景はありますか？

※本ページに記載している事項は、あくまでも事例であり、審査基準ではありません。「文京区景観計画」に定める「景観形成基準」への適合が必要です。

◆長期優良住宅

□外壁等の色彩

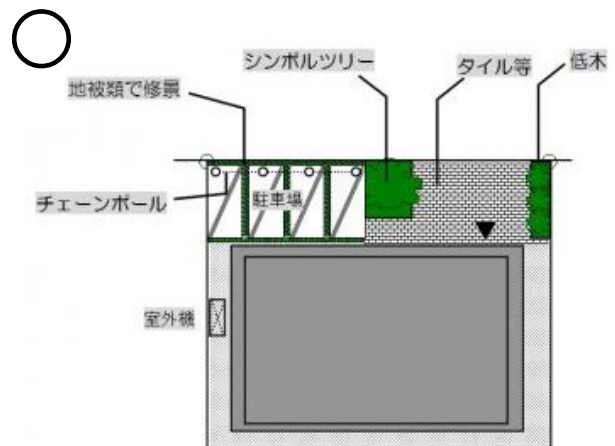
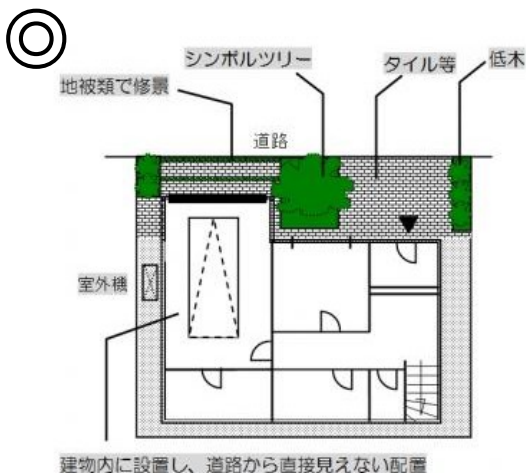
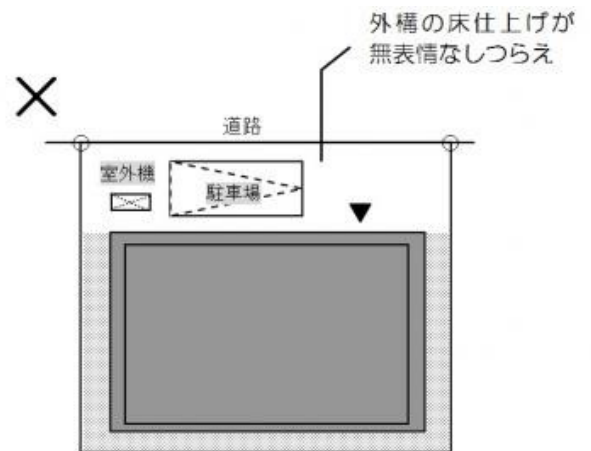
- 外壁、屋根など、建物の色彩は、景観計画の色彩基準に適合したものになっていますか？
- 色数を少なくし、周辺になじんだ建物になっていますか？
- ベースカラーとアクセントカラーのコントラストが強くはありませんか？
- ガラスに貼るフィルム、軒裏、バルコニーの手すりなどは、外壁色と合ったものになっていますか？

□外観の意匠

- 景観特性基準に該当する場合、文化財や緑のまとまりなどの特徴的な雰囲気や阻害するような派手な色使い、意匠になっていませんか？

□外構

- 床仕上げや塀のしつらえが無表情なものではなく、タイルやインターロッキングブロックなどによる景観への配慮はありますか？
- シンボルツリーや生垣を取り入れるなど道路から見える位置に緑はありますか？
- 駐車場について、建物の中に収めるなど、道路から直接見えないような配置になっていますか？
- 駐車場を整備する場合は、車が出庫の際には前庭のように見えるよう、床仕上げの工夫はありますか？
- 室外機は、敷地の奥に設置するなど、道路から直接見えないような配置になっていますか？



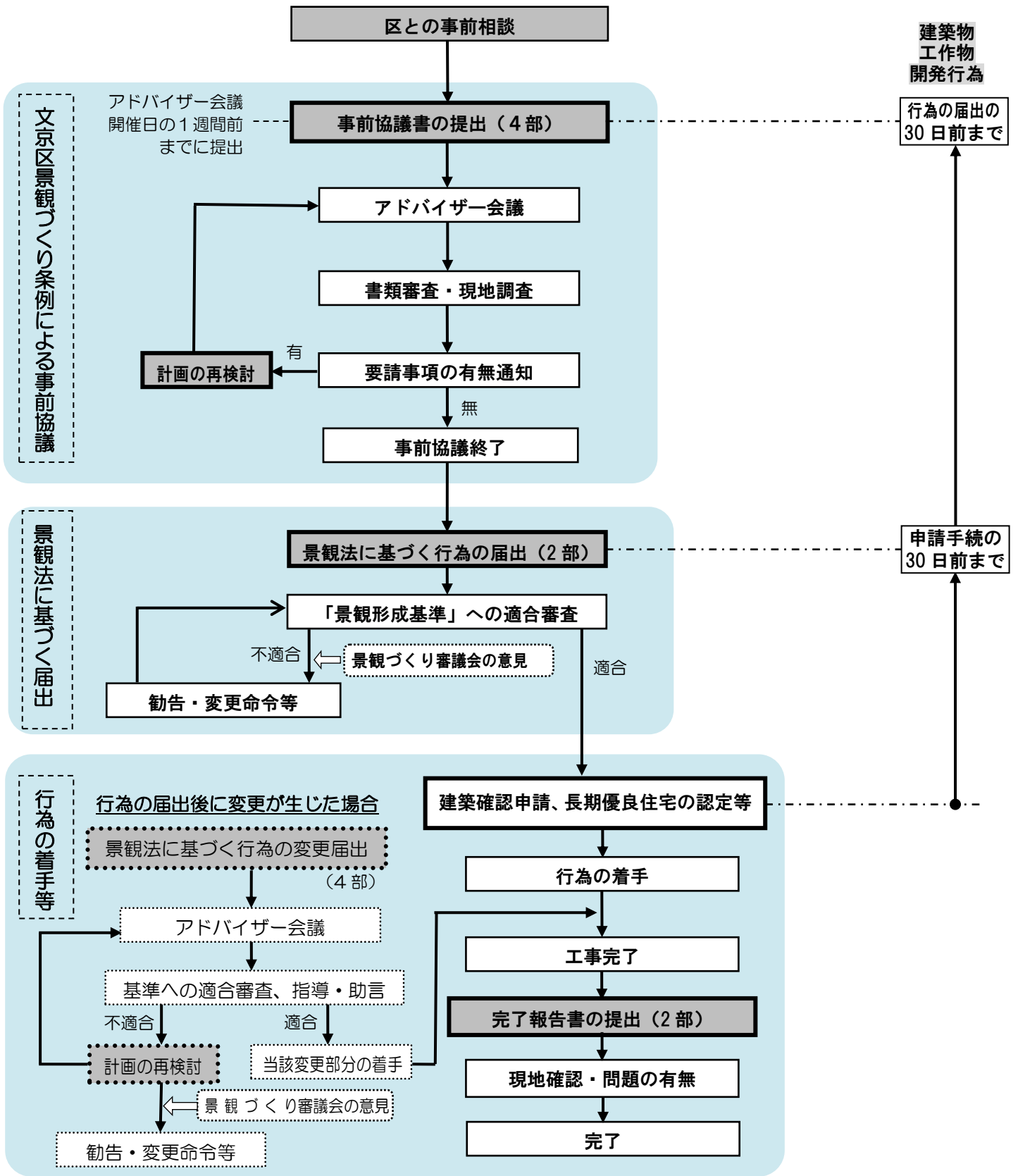
☆屋上等緑化補助制度について☆

文京区には、生垣造成補助制度や屋上等緑化補助制度（壁面緑化を含む）があります。詳細については、土木部みどり公園課にご相談ください。

【土木部みどり公園課緑化係 電話 03-5803-1254】

1-④ 事前協議、届出の流れ

およそ **60日** かかります。お早目の手続をお願いします。



文京区 都市計画部 住環境課 景観担当 (文京シビックセンター18階)

〒112-8555 東京都文京区春日1丁目16番21号

TEL 03-5803-1240 (ダイヤル) FAX 03-5803-1376

E-mail b403000@city.bunkyo.lg.jp