

江東区都市景観条例に基づく 景観計画届出制度のあらまし

(令和5年4月1日現在)

目次

1.景観計画区域……………P1～3	4.必要書類……………P5
2.景観計画の届出制度に該当する行為…P3～4	5.届出に関する流れ……………P7
3.届出の時期……………P4	6.江東区都市景観専門委員会の一般的流れ…P8
*江東区都市景観専門委員会とは?……………P4	

江東区は、平成20年12月に景観法に基づく景観行政団体（一つの地域について一元的に景観計画に基づく施策を実施する主体）となり、良好な景観形成を促進するため、平成21年3月に「江東区景観計画」を策定しています。また、従来の自主条例（平成10年度制定）を景観法に基づく条例に改正したうえ、平成21年4月1日から施行しています。

それにより、一定規模以上の建築物を建築する場合や工作物を設置する場合などは、建築確認等の手続きに先立ち、景観についての計画を届出していただくことになります。

1. 景観計画区域（江東区全域を「景観計画区域」とし、下記のとおり景観の地区を指定しています。）

*なお、都市計画法における地域地区の一つである「景観地区」は、江東区にはありません。

【景観重点地区】

- ①深川万年橋景観重点地区
- ②亀戸景観重点地区
- ③深川門前仲町景観重点地区

【景観重点地区以外の地区】

- (1)下町水網地域
- (2)臨海景観基本軸
- (3)隅田川景観基本軸
- (4)清澄庭園景観形成特別地区
- (5)水辺景観形成特別地区

*景観重点地区では、一戸建て住宅も届出対象となります。(3ページ参照)

★景観形成の地区が重なっている場合やまたがっている場合

⇒色彩基準については、該当する地区すべての基準を守るようにしてください。

⇒景観形成基準(色彩以外)については、該当する地区のうち、1番厳しい地区の形成基準を優先してください。

景観重点地区（深川万年橋・深川門前仲町・亀戸）が一番厳しく、特別地区（清澄庭園・水辺）、基本軸（臨海・隅田川）、下町水網地域の順に基準が緩やかになっていきます。

*色彩基準については、「江東区まちなみ景観色彩ガイド」を、景観形成基準については、「各地区の景観形成基準」を、届出の流れ等については、「景観計画届出の手引」を参照ください。（いずれも都市計画課窓口にて配布及び江東区ホームページ〈トップページ上部の「環境・まちづくり」－「都市整備」－「都市景観」－「景観づくりに係る建築行為等の届出」のページ下部の「関連ドキュメント」〉に掲載されています。）

*集合住宅のバルコニーやベランダについては、景観形成基準の中で、「道路から洗濯物が見えにくい構造・意匠とする」とともに、エアコンの室外機等が目立たないよう配慮する必要がある」という項目がありますので、特にご注意ください。詳細は都市計画課にお問い合わせください。



江東区

【問合せ先】江東区都市整備部都市計画課（景観担当）

〒135-8383 江東区東陽四丁目11番28号

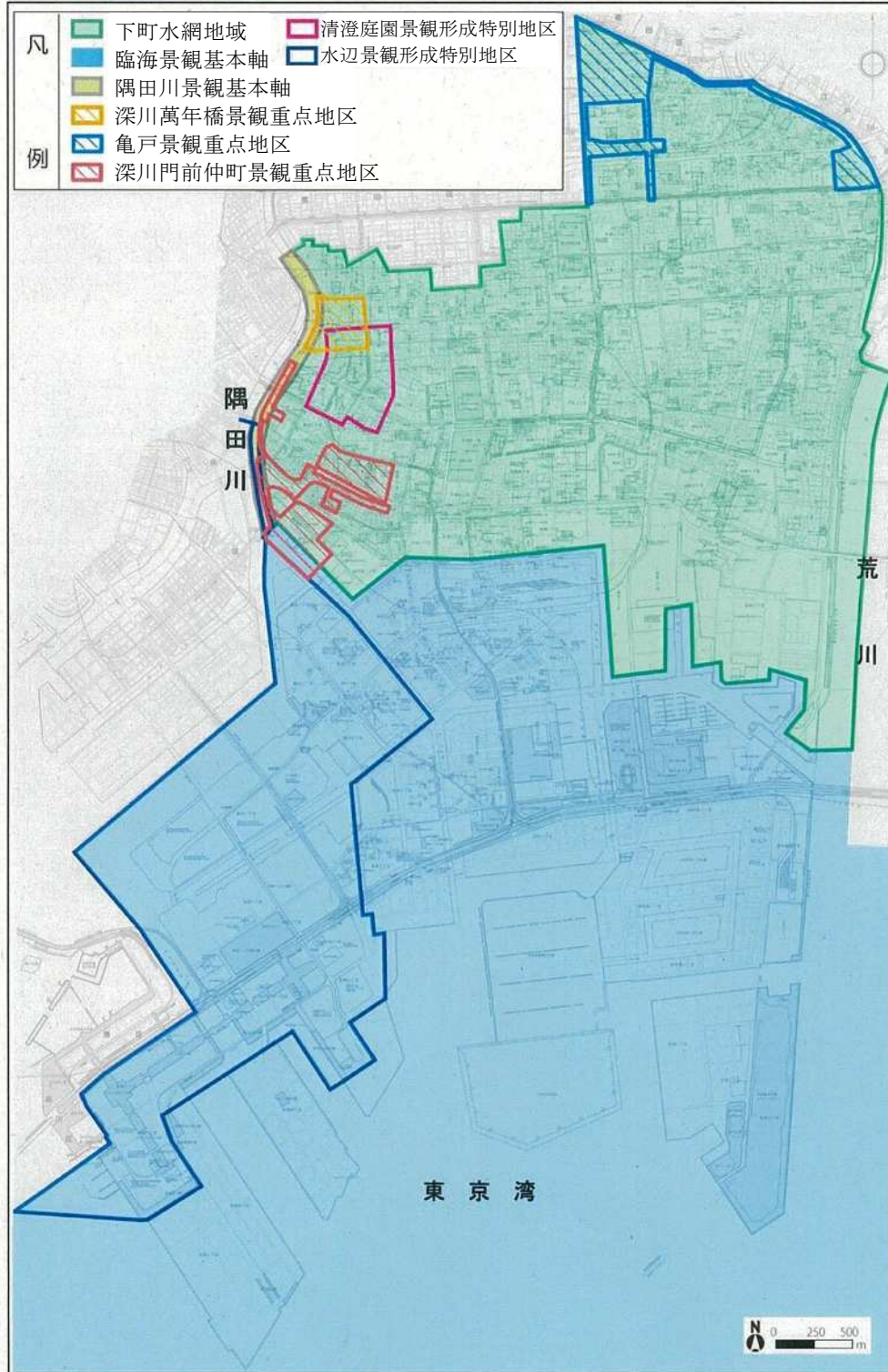
TEL 03 (3647) 9183

FAX 03 (3647) 9009

図 景観形成の地区

(住所ごとの景観形成の地区の記載は次ページ参照)

*地区が重なっている場所があります



※本図は、おおむねの区域を示したものです。

○景観形成の地区を詳細に検索されたい場合は、都市計画課にお問い合わせになるか、「江東区建築情報閲覧システム」(江東区ホームページのトップページの「事業者向け情報」からお入りください)の「都市計画マップ」にてお調べください。「江東区建築情報閲覧システム」は、お知りになりたい場所の景観形成の地区がピンポイントで検索できます。

■景観形成の地区（住所ごと）＊地区が重なっている場所があります

下町水網地域 清澄1丁目の一部 清澄2・3丁目 常盤1丁目の一部 常盤2丁目 新大橋1丁目の一部
 新大橋2・3丁目 森下 平野 三好 白河 高橋 佐賀1・2丁目の一部 永代1丁目の一部 永代2丁目
 福住 深川 冬木 門前仲町 富岡 牡丹 古石場1・2丁目 古石場3丁目の一部 越中島1～3丁目の一部
 千石 石島 千田 海辺 扇橋 猿江 住吉 毛利 木場1丁目の一部 木場2～5丁目 木場6丁目の一部
 東陽1・2丁目の一部 東陽3～7丁目 亀戸 大島 北砂 東砂 南砂 新砂1～3丁目の一部

臨海景観基本軸 越中島2・3丁目の一部 古石場3丁目の一部 木場1・6丁目の一部 東陽1・2丁目の一部
 新砂1～3丁目の一部 塩浜 枝川 豊洲 東雲 辰巳 潮見 有明 青海 夢の島 新木場 若洲 海の森
 その他江東区に帰属する中央防波堤埋立地

隅田川景観基本軸 新大橋1丁目の一部 常盤1丁目の一部 清澄1丁目の一部 佐賀1・2丁目の一部
 永代1丁目の一部 越中島1丁目の一部

深川万年橋景観重点地区 常盤 清澄1～3丁目の一部 新大橋2丁目の一部

亀戸景観重点地区 亀戸1・2丁目の一部 亀戸3丁目 亀戸4～6丁目の一部 亀戸8・9丁目の一部

深川門前仲町景観重点地区 佐賀1・2丁目の一部 永代1・2丁目の一部 門前仲町1・2丁目の一部
 富岡1・2丁目の一部 牡丹1～3丁目の一部 古石場1丁目の一部 越中島1・2丁目の一部

清澄庭園景観形成特別地区 清澄2・3丁目 白河1丁目 三好1丁目 平野1丁目 福住2丁目 深川1・
 2丁目の一部

水辺景観形成特別地区 永代1丁目の一部 越中島1丁目の一部 豊洲 東雲2丁目の一部 有明1・2丁目
 有明3丁目の一部 青海1・2丁目

2. 景観計画の届出制度に該当する行為

届出行為	届出対象
建築物の建築等	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又は色彩の変更 【景観重点地区の場合】 すべての建築物が届出対象 ⇒そのうち、延べ面積が1,000㎡または高さ20m以上は、江東区都市景観専門委員会案件(*) 【景観重点地区以外の場合】 延べ面積が1,000㎡以上または、高さ15m以上の建築物が届出対象 ⇒そのうち、延べ面積が1万㎡以上は、江東区都市景観専門委員会案件(*)
工作物の建設等	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又は色彩の変更（広告塔、広告板は除く） (1) 建築基準法施行令第138条に定める工作物（※） ①煙突 高さ6m以上 ②RC柱・鉄柱・木柱 高さ15m以上 ③装飾塔・記念塔 高さ4m以上 ④高架水槽・サイロ・物見塔 高さ8m以上 ⑤擁壁 高さ2m以上 ⑥昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動を有する遊戯施設を含む） 築造面積1,000㎡以上又は高さ15m以上 ⑦製造施設・貯蔵施設・遊戯施設・自動車車庫・その他これらに類するもの 築造面積1,000㎡以上又は高さ15m以上 (2) 都市景観条例で定めるその他の工作物 ①垣・さく・金網・門・塀（建築物を除く）高さ2m以上かつ長さ10m以上 ②立体駐車場（建築物を除く）高さ6m以上 ③アンテナ 高さ6m以上 ④受水槽・冷却塔（建築設備を除く）高さ6m以上 ⑤橋梁その他これに類する工作物で河川・運河などを横断するもの

開発行為	開発区域面積 500 ㎡以上
みどりに関する行為（伐採・移植を含む）	(1) 土地の面積 100 ㎡以上の集団を形成している樹木 (2) 地上 150cm の高さにおける幹の周囲が 60cm 以上の樹木 (3) 高さ5m以上ある樹木
水面の埋立又は干拓	臨海景観基本軸は造成面積 15ha 以上が対象 *その他の景観形成の地区は届出対象外

※架空電線路用の工作物並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用の工作物並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用の工作物を除く。

*** 江東区都市景観専門委員会とは？（江東区都市景観条例施行規則第30条第2項）**

区長の附属機関である江東区都市景観審議会の下部組織として、審議会の学識経験者で組織され、審議会における専門事項を調査、審議します。

【主な審議内容】

景観重点地区の区域は、延床面積が 1,000 ㎡以上または高さが 20m 以上の建築物、景観重点地区以外の区域は、延床面積が 1 万㎡以上の建築物の計画等について、景観上の配慮に対する意見・アドバイスをを行います。委員会の審議対象となる建築物を計画される際には、お早めに都市計画課までご相談ください。委員会は、月 1 回の開催で（8 月は休会）、原則として 2 回は審議があります。委員会の日程は江東区ホームページまたは都市計画課の窓口にてご確認ください。

※江東区都市景観専門委員会の流れは、8 ページを参照ください。

※「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を変更する場合」は、大規模建築物に該当しても、都市景観専門委員会の審議が不要な場合があります。詳細は、都市計画課にお問い合わせください。

3. 届出の時期

景観重点地区（深川萬年橋・亀戸・深川門前仲町）

区 分	届 出 時 期
全ての建築物（ただし延べ面積 1 万㎡以上の建築物は除く）・工作物・開発行為・みどりに関する行為（伐採及び移植を含む。）	建築確認・許可申請※等（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）の 15 日前まで（申請手続きが不要なものは着手する日の 15 日前まで）
大規模建築物（延べ面積 1 万㎡以上の建築物）	建築確認・許可申請※等（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）の 30 日前まで（申請手続きが不要なものは着手する日の 30 日前まで）

景観重点地区以外の地区

区 分	届 出 時 期
建築物（延べ面積が 1,000 ㎡以上または高さ 15m 以上の建築物。ただし延べ面積 1 万㎡以上の建築物は除く）・工作物・開発行為・みどりに関する行為（伐採及び移植を含む。）	建築確認・許可申請※等（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）の 15 日前まで（申請手続きが不要なものは着手する日の 15 日前まで）
大規模建築物（延べ面積 1 万㎡以上の建築物）	建築確認・許可申請※等（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）の 30 日前まで（申請手続きが不要なものは着手する日の 30 日前まで）

※「許可申請」の具体的な内容は、江東区ホームページまたは都市計画課の窓口にてご確認ください。

※「水面の埋立又は干拓」の届出の時期については、都市計画課にお問い合わせください。

※江東区は景観行政団体となっているため、景観計画の届出は江東区のみになりますが、一部の大規模建築物等においては、東京都との事前協議が必要となります。詳細は東京都都市整備局のホームページ「大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度の概要」(担当:東京都 都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課 電話 03-5388-3265【直通】)をご参照ください。

4. 必要書類

(1)届出に必要な書類

①「景観計画届出書」(第1号様式)【押印不要(令和4年4月1日届出分より)】

②「景観形成計画書」(該当する景観形成の地区のもの)

★景観形成の地区が重なっている場合やまたがっている場合は、該当する区域のうち、1番厳しい基準の地区の景観形成計画書をご使用ください。(1ページ参照)

③下記の関係図書(図面サイズは原則としてA3判)

行為の種類	図書の種類	明示すべき事項
建築物の新築、増築、改築若しくは移転	付近見取図	方位 道路 目標となる地物
	配置図	縮尺 方位 敷地の境界線 敷地内における建築物の位置 届出に係る建築物と他の建築物との別 擁壁 土地の高低 敷地の接する道路の位置及び幅員
	各階平面図	縮尺 方位 間取 各室の用途 露出する設備(キュービクル、受水槽、空調室外機、給湯器、縦樋等)
	立面図(4面)(着色) ※1	縮尺 開口部の位置 外壁等の仕上げ方法(材質)及び色彩 露出する設備(キュービクル、受水槽、空調室外機、給湯器、縦樋等)
	断面図(2面)	縮尺 各階の高さ 軒の高さ 建築物の高さ
	緑化計画図(着色) ※2	縮尺 緑地の区域 植栽樹木の種類、高さ及び本数(又は密度) 主な断面部の植栽状況 建築物の位置
	完成予想図(着色) ※3	建築物及びその周辺状況(原則として歩行者の視点で作成する)
	現況カラー写真	周辺の状況(2方向以上)
建築物の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変更	付近見取図	方位 道路 目標となる地物
	配置図	縮尺 方位 敷地の境界線 敷地内における建築物の位置 擁壁 土地の高低 敷地の接する道路の位置及び幅員
	立面図(4面)(着色) ※1	縮尺 変更部分 開口部の位置 外壁等の仕上げ方法(材質)及び色彩 露出する設備(キュービクル、受水槽、空調室外機、給湯器、縦樋等)
	断面図(2面)	縮尺 各階の高さ 軒の高さ 建築物の高さ
	完成予想図(着色) ※3	建築物及びその周辺状況(原則として歩行者の視点で作成する)
	現況カラー写真	周辺の状況(2方向以上)
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	付近見取図	方位 道路 目標となる地物
	配置図	縮尺 方位 敷地の境界線 敷地内における工作物の位置
	立面図(4面)(着色) ※1	縮尺 仕上げ方法(材質)及び色彩
	断面図	縮尺 工作物の高さ
	完成予想図(着色) ※3	工作物及びその周辺状況
	現況カラー写真	周辺の状況(2方向以上)

開発行為	付近見取図	方位 道路 目標となる地物
	現況図	当該地及び隣接地 道路その他の公共施設、既存建築物、樹木等の位置
	土地利用計画図(着色)	当該地の境界 公共施設の位置及び形状 予定建築物の配置、植栽等の位置
	緑化計画図(着色) ※2	縮尺 緑地の区域 植栽樹木の種類、高さ及び本数(又は密度) 主な断面部の植栽状況 建築物の位置
	予定建築物の概要	予定建築物の用途、構造、階数及び規模
	完成予想図(着色) ※3	当該地及びその周辺状況
	現況カラー写真	周辺の状況(2方向以上)
みどりに関する事項(伐採・移植を含む。)	付近見取図	方位 道路 目標となる地物
	現況図	縮尺 緑地の区域 既存樹木の種類、高さ及び本数(又は密度) 主な断面部の植栽状況 建築物の位置
	移植又は伐採の計画図(着色)	縮尺 伐採又は移植樹木の種類、高さ及び本数(又は密度) 主な断面部の植栽状況 建築物の位置
	現況カラー写真	周辺の状況(2方向以上)
水面の埋立て又は干拓に関する行為	計画書等事業を把握できる図書	

※1 立面図には着色のうえ、外壁に使用する色彩のマンセル値を表示し、サブベースカラーやアクセントカラーを使用する場合は、外壁の各立面の見付面積に対する使用面積の割合を記入してください。

マンセル値とは? : 日本工業規格で定める色相、明度及び彩度の三属性(Z8721)で表す数値。江東区景観計画では、景観形成の地区ごとに色彩基準を設定しています。マンセル値により、ベースカラー(使用面積に制限なし)、サブベースカラー(外壁各立面の5分の1まで使用可能)、アクセントカラー(外壁各立面の20分の1まで使用可能)となっています。ただし、サブベースカラーとアクセントカラーの総量は、外壁各面の5分の1以内となります。詳細は、「江東区まちなみ景観色彩ガイド」をご覧ください。

※2 区の緑化の指導対象の場合(敷地面積 250㎡以上の建築計画)に必要です。緑化の指導対象でない場合は配置図や平面図に緑化の内容を記載してください。

※3 作成している場合のみ必要です。できる限り作成願います。

*①「景観計画届出書」、②「景観形成計画書」及び色彩基準の考え方が詳しく記載されている「江東区まちなみ景観色彩ガイド」等のデータは、江東区ホームページ(トップページ上部の「環境・まちづくり」－「都市整備」－「都市景観」－「景観づくりに係る建築行為等の届出」のページ下部の「関連ドキュメント」に掲載されています。)

*委任状は不要です。

(2)届出に必要な部数 2部(正・副)

◎景観形成基準へ(1ページ参照)の適合努力

建築物等の設計にあたり「江東区景観計画」に定める景観形成基準に適合するように努めてください。

◎届出に対する指導・勧告・変更命令

区は、届出を受けた行為について、適正な景観形成が行われるように、必要があれば指導等を行います。

◎無届建築主等への罰則

届出をしない者、または虚偽の届出をした者、変更命令等に違反した者は、罰則の対象となります。

◎景観に関する地域への情報提供

建築行為等を行うにあたり、周辺の関係住民に建築計画等の説明をするときは、景観に関する事項も説明してください。また、説明が必要でない場合であっても、完成予想図等の掲示に努めてください。トラブル防止のため、地域にご配慮いただきますようお願いいたします。

5. 届出に関する流れ

《建築等の意向》

景観計画届の手引き・景観形成基準等を入手する

★建築主・設計者等は、企画段階の早い時期から区と相談を行ってください。

周辺の調査及び景観に対する配慮の検討

★設計者自身が計画予定地の周辺状況等を調査してください。
★景観に対する配慮は景観形成基準等を参考に検討してください。

《基本計画・設計段階》

建築物（景観重点地区以外の地域は延べ面積1,000㎡以上または高さ15m以上のもの【延べ面積1万㎡以上の建築物は右記参照】、景観重点地区は右記以外のもの）・工作物・開発行為・みどりに関する行為（伐採及び移植を含む。）

延べ面積1万㎡以上の建築物（景観重点地区の地域については延べ面積1,000㎡以上または高さ20m以上のもの）

（☆相談日程の予約）

★事前相談の場合は景観形成基準等により検討を行います。（設計ラフ図・景観計画案等を提出）
★設計コンセプト・景観に対する配慮を説明していただきます。
★区との相談を踏まえて景観への工夫や配慮を設計に取り入れてもらいます。（☆必要に応じて相談を重ねます）

事前相談

（☆専門委員会日程の予約）

（☆説明用資料の提出）
★設計コンセプト・景観に対する配慮を説明していただきます。
★専門委員会での景観に対する意見を通知します。
★専門委員会の意見を踏まえて、景観への工夫や配慮を設計に取り入れてもらいます。
★専門委員会の意見に対する回答を報告してもらいます。

都市景観専門委員会

《実施設計段階》

【建築確認・許可申請等の15日前まで】

景観計画の届出

【建築確認・許可申請等の30日前まで】

※景観重点地区内での、延べ面積1万㎡未満の建築物は建築確認・許可申請等の15日前まで
★必要に応じて指導・助言を行います。

《建築確認段階》

建築確認・許可申請

《工事完了段階》

完了届の提出

6. 江東区都市景観専門委員会の一般的流れ

計画段階 ↓	①委員会の日程を確認・予約し、景観担当・関係部署と事前相談を実施。 (確認申請等の3~4ヶ月くらい前には事前相談をお願いします。) ※事前相談の無い案件については、委員会で審議いたしません。 ②委員会用資料作成準備
▲月初旬 (委員会予約月) ↓	委員会用資料を区に提出(委員会開催日の約11日前・資料は14部) ※委員会資料は、区より各委員へ事前に郵送いたします。 区より委員会の時間や場所等の通知 委員会の出席者名簿の提出
▲月中旬 (審議) 1回目 ↓	建築主・設計者出席のもと、委員会で1回目の審議
▲月下旬 ↓	①区から委員会での意見を建築主・設計者あてに通知(委員会の約1週間後) ②意見に対する回答について、景観担当・関係部署と事前相談
■月初旬 (▲月の翌月) ↓	委員会用資料を区に提出(委員会開催日の約11日前・資料は21部) ※委員会資料は、区より各委員へ事前に郵送いたします。 区より委員会の時間や場所等の通知 委員会の出席者名簿の提出
■月中旬 (審議) 2回目 ↓	建築主・設計者出席のもと、委員会で2回目の審議(1回目の意見の回答について) (審議の状況によっては、再度、翌月以降も審議・報告することになる場合もあります)
■月下旬 ↓	①区から委員会での意見を建築主・設計者あてに通知(委員会の約1週間後) ②意見に対する回答について、景観担当・関係部署と事前相談
委員会了承後	最終の委員会の意見に対する回答と意見を反映させた景観計画届出書を提出。(正副2部) *景観計画届出書を提出する際は、提出期限を守ってください。

※審議の内容・状況によっては流れが異なる場合があります。

○景観各種パンフレット・様式等掲載場所(江東区ホームページ)

トップページ上部の「環境・まちづくり」-「都市整備」-「都市景観」-「景観づくりに係る建築行為等の届出」のページ下部の「関連ドキュメント」に掲載されています。

※屋外広告物については、建築物等とは別に、景観の事前相談制度があります。詳細は、江東区ホームページ トップページ上部の「環境・まちづくり」-「都市整備」-「都市景観」-「屋外広告物の事前相談(景観)について」を参照ください。