

練馬区の景観に関する届出のご案内

練馬区では、魅力あるまちの実現に寄与するため、平成 23 年 5 月 1 日付けで、景観法(平成 16 年法律第 110 号)に基づく景観行政団体となり、同日付けで、「練馬区景観条例(条例第 10 号)」(対象：練馬区全域)を施行しました。また、景観法の仕組みを活用した区民、事業者との協働による景観まちづくりを進めていくための基本的な計画として、同年 8 月 1 日付けで「練馬区景観計画」を策定しました。

次の表に示す対象となる行為を行う場合は、区への届出等が必要です。

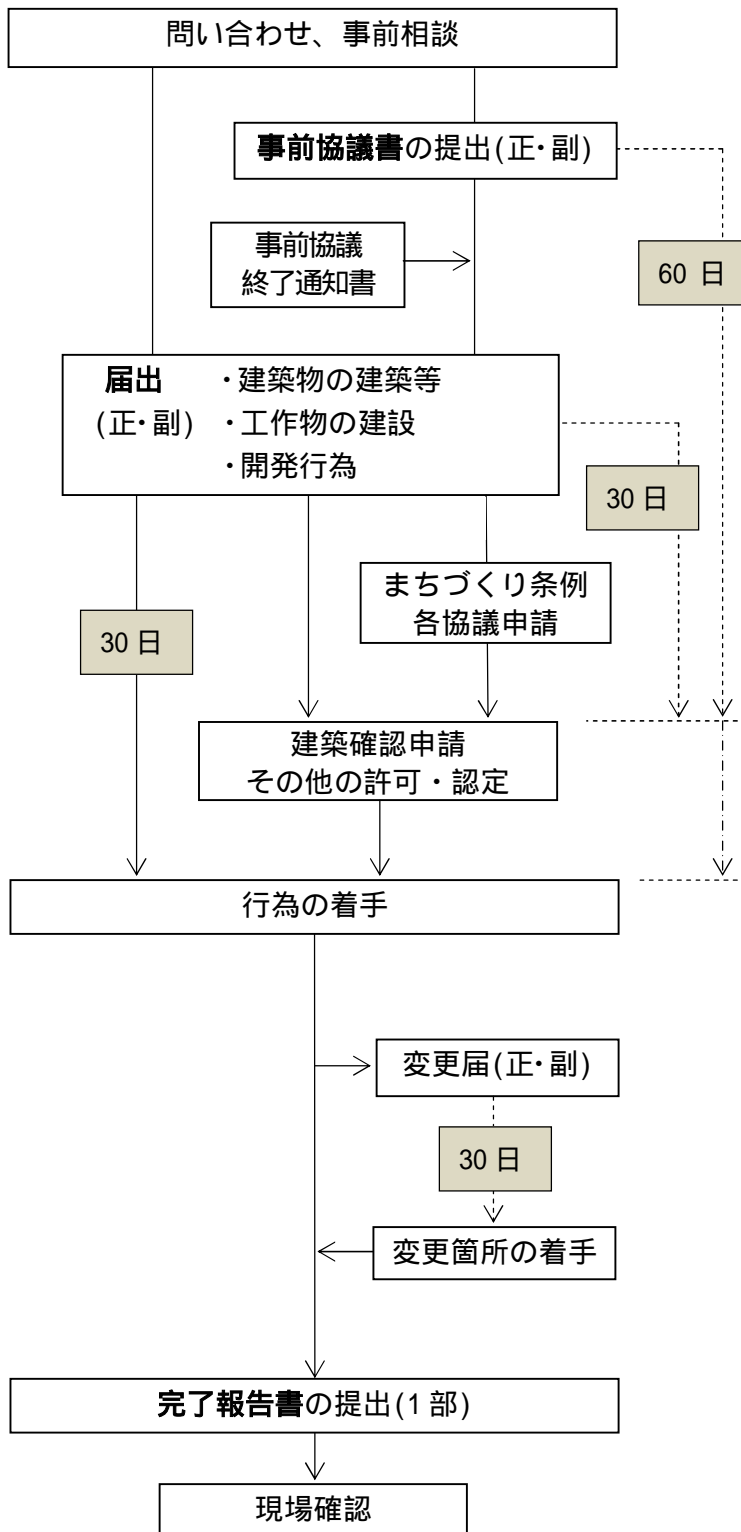
対象行為	届出対象行為の規模	届出の時期
建築物の建築等 ・建築物の新築、増築、改築もしくは移転 ・外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更 1、2	次のいずれかに該当するもの ア 高さ 10m以上 または延べ面積 500 m ² 以上 イ 敷地面積 500 m ² 以上	下記のいずれか早い時期まで 建築確認、その他許可・認定申請の 30 日前 5 まちづくり条例の各協議申請の前 3 行為の着手の 30 日前
	上記のうち、高さ 15m以上かつ延べ面積 3,000 m ² 以上の建築物の建築等は、練馬区景観条例の規定により、『 <u>大規模建築物の建築に係る事前協議</u> 』の対象になります。 4	下記のいずれか早い時期まで 建築確認、その他許可・認定申請の 60 日前 5 まちづくり条例の各協議申請の前 3 行為の着手の 60 日前
工作物の建設等 ・工作物の新設、増築、改築もしくは移転 ・外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更 1、2	次に掲げるもので、 高さ 10m以上 または 築造面積 500 m ² 以上となる工作物 ア 煙突、鉄柱、広告塔等 イ 昇降機、遊戯施設や回転遊戯施設等 ウ 製造施設、貯蔵施設、自動車車庫等	下記のいずれか早い時期まで 工作物確認申請の 30 日前 まちづくり条例の各協議申請の前 3 行為の着手の 30 日前
開発行為 ・都市計画法第 4 条 12 項に規定する開発行為	開発区域面積 1,000 m ² 以上	下記のいずれか早い時期まで まちづくり条例の各協議申請の前 3 開発行為の許可申請の日

- 1 当該修繕等の対象となる面積が、各立面の面積の 3 分の 1 以下の場合は適用除外です。
- 2 外壁や屋根の張替え、塗装部分の塗替え、従前と同色での塗替えを含みます。
- 3 まちづくり条例の対象となる計画は、まちづくり条例の各協議申請の前に景観の届出が終了している必要があります。
- 4 都市計画諸制度を利用して建築又は計画される建築物で、東京都景観条例第 20 条に基づく事前協議の対象となるものは、東京都へ事前協議書を提出した場合、練馬区への事前協議書の提出は不要です。
- 5 その他の許可・認定
 - ・建築基準法第 43 条(敷地等と道路との関係)第 1 項ただし書き、同法第 44 条(道路内の建築制限)第 1 項第 3 号、同法第 58 条(高度地区)による都市計画で定めた基準の許可など、建築基準法の規定による特定行政庁の許可、認定
 - ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 17 条第 1 項による計画の認定
 - ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 5 条第 1 項から第 3 項の規定による計画の認定

1. 届出の手続き

届出対象行為のフローは、以下の図に示すとおりです。

図 届出フロー



・書類に不備があると届出の受付ができない場合がありますので、事前相談をお願いします。

事前協議書(第9号様式)
 ・色彩の変更のみを行う場合は、行為の着手の60日前までに事前協議書を提出してください。

届出書(第1号様式)
 ・対象行為ごとに、正・副2部提出してください。

色彩の変更等(確認申請等が不要)
 まちづくり条例の対象とならない計画
 (確認申請等が必要)
 まちづくり条例の対象となる計画
 (確認申請等が必要)

・届出から30日間、事前協議から60日間経過した後でなければ、建築確認申請その他の許可・認定の受付ができません。

・届出(変更届を含む)を受付けた日から30日間を経過した後でなければ、当該届出に係る行為の着手(根切り工事、山留め工事、ウェル工事、ケーソン工事その他基礎工事を除く)をすることはできません。

変更届出書(第3号様式)
 ・変更後の図面を添付してください。
 ・変更の内容については、事前にご相談ください。

完了報告書(第2号様式)
 ・行為の完了後、速やかに竣工写真を添付して提出してください。
 ・竣工写真は、なるべく届出時の現況写真撮影ポイントから建築物全体、隣接地、周辺のまちなみが入るように撮影してください。

・現場確認は、立会い等の必要はありません。

2. 区域別景観まちづくりの方針（練馬区ホームページ『練馬区景観計画』第3章 参照）

練馬区全域を軸やゾーンで区域区分し、区域ごとの景観まちづくりの方針および建築物の建築や開発行為等届出対象行為に係る景観形成基準を定めます。

区域区分（7区分）の考え方

- 石神井川景観軸・・・石神井川の河川区域境界から30mの範囲に位置するもの
- 白子川景観軸・・・白子川の河川区域境界から30mの範囲に位置するもの
- 田柄川緑道景観軸・・・田柄川緑道の緑道境界から30mの範囲に位置するもの
- 幹線道路の景観軸・・・笹目通り、目白通り、千川通り、川越街道、青梅街道、新青梅街道、環七通り、環八通り、富士街道、大泉学園通り、吉祥寺通りの各道路境界から30mの範囲に位置するもの
- ゆとりある住まい景観ゾーン・・・低層住宅地を主とした区域
- 街なか住まい景観ゾーン・・・中高層住宅団地や道路基盤の整った中高層住宅を主とした区域
- にぎわい景観ゾーン・・・商業地域が集積する商業地域を主とした区域

注) 2つ以上の区域にまたがる場合は、計画対象敷地において最も大きい面積を占める区域の方針と基準を適用します。ただし、軸とゾーンが重複する場合は、原則景観軸の方針と基準を優先します。また、「景観まちづくり地区」に計画対象敷地がある場合は、地区ごとに定める方針と基準を適用します。

3. 重点的な地区における景観まちづくり地区（練馬区ホームページ『練馬区景観計画』第4章 参照）

区の景観まちづくりを先導するため、公共性が高く多くの人々がその景観を楽しむシンボリックな地区である次の2地区について、景観まちづくり地区として指定します。

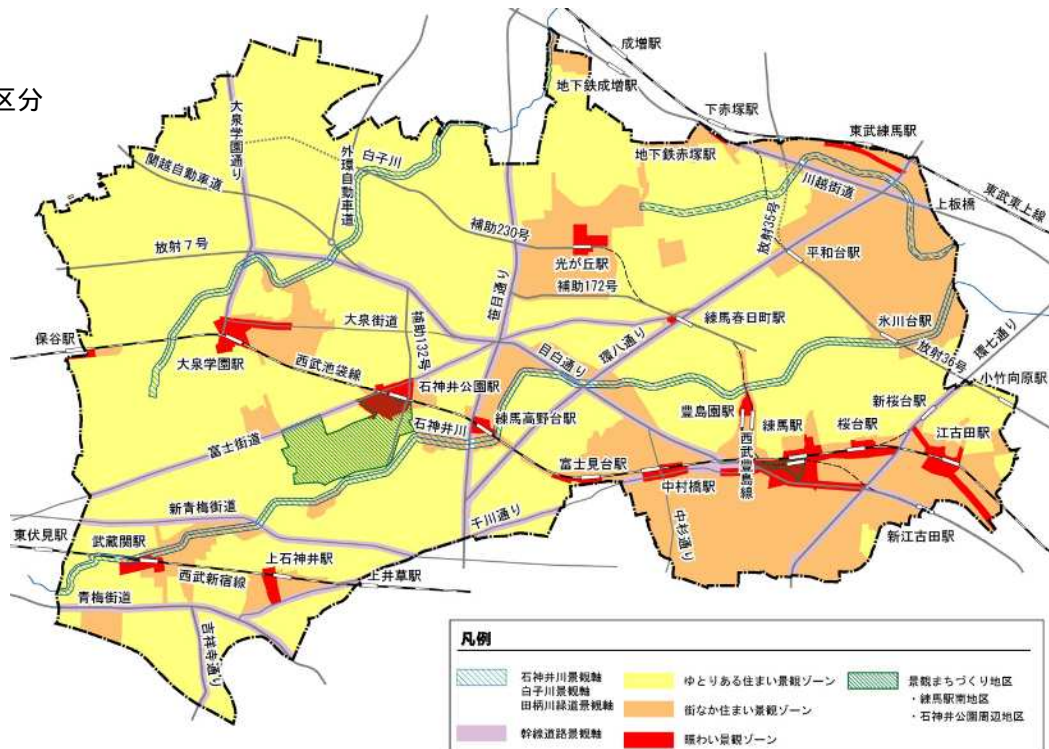
(1) 練馬駅南地区

- 千川通り沿道まちなみ形成区域
- 南側にぎわい形成区域

(2) 石神井公園周辺地区

- 駅周辺商業区域
- 低層住宅区域
- 井草通り沿道区域
- 石神井公園区域

図 区域区分



4. 届出等に必要な図書等（練馬区ホームページ「届出の手引き」参照）

届出に必要な提出図書は次の通りです。（正本・副本の2部必要です。）

行為の届出 1・・・届出書（第1号様式 2） および下記添付図書
 大規模建築物の建築に係る事前協議書・・・協議書（第9号様式 2） および下記添付図書 3

添付図書

図書	明示すべき事項	建築物	工作物	開発行為
案内図 （縮尺 1/2,500 以上）	・当該敷地周辺図および広域図に計画地を明示			
現況写真	・当該敷地および周辺状況がわかる加-写真を複数枚 ・撮影位置と方向を案内図または配置図に図示			
配置図 （縮尺 1/100 以上）	・方位、敷地境界線 ・敷地内における届出対象物の位置、対象部分を図示 ・土地の高低、よう壁の位置、付帯設備(キュービクル、機械式駐車場、屋根付駐輪場、ゴミ置場等の高さおよび色) ・緑化計画 ・外構計画(門・塀・垣・柵等の高さおよび色)			
設計図または造成計画図 （縮尺 1/100 以上）	・現況図・土地利用計画図・造成計画平面図・よう壁断面図 ・緑化計画図			
立面図 （縮尺 1/100 以上）	・外観上見えるものすべてを着色(4面以上、色鉛筆可) ・仕上げ、マテリアル値を明示し、色見本を貼付 ・外壁の基本色以外の部分(各立面の外壁の1/5以下)の各面積比の算出式を明示 ・看板等は、取付け位置を図示 4 ・影、外構、樹木、人物等は不要			
景観形成に関する説明書 2	・景観形成に関する考え方、景観形成基準等に対する措置状況を説明したもの			
平面図	・各階(各室の用途) ・R階は、設置する設備(太陽光パネル、キュービクル、受水槽等)の位置を図示			
その他・区が要請する図書(必要に応じて)				
断面図	主要部2面以上			
完成予想図(外観透視図、模型写真など)	・歩行者の視線から完成後の施設と周辺のまちなみとの関係が確認できるもの			

：必ず添付してください ；添付が必要な場合があります

- 1 国の機関または地方公共団体が行う行為については、通知となりますので各様式を使用してください。
- 2 各様式等は練馬区ホームページよりダウンロードしてください。
- 3 大規模建築物は事前協議を行うため、行為の届出の際、提出書類の一部を省略できます。
- 4 東京都屋外広告物条例で許可を受ける看板は、景観計画色彩基準の対象外です。それ以外の看板につきましては、担当までご相談ください。

注) 小規模な増築や外観の変更のみの場合には、添付図書の一部を省略することもできますので、担当までご相談ください。

問合せ先：練馬区役所 環境まちづくり事業本部 都市整備部 開発調整課 管理係 景観窓口(15階)
 〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目12番1号
 TEL：03(5984)1526(直通) FAX：03(5984)1225

練馬区トップページ > 暮らしのガイド > 事業者向け(土木・建築関係) > 景観計画・条例
<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/keikan/index.html>