

# 練馬区景観計画 届出(建築等)の手引き

令和4年(2022年)8月

練馬区 建築・開発担当部 開発調整課

## 目次

1	制度の概要	1
2	用語の解説	2
3	届出対象行為	3
4	届出等の手順	6
5	区域区分・景観まちづくり地区	7
6	届出等に必要ない図書等	8
7	図書の作成方法について	9

# 1 制度の概要

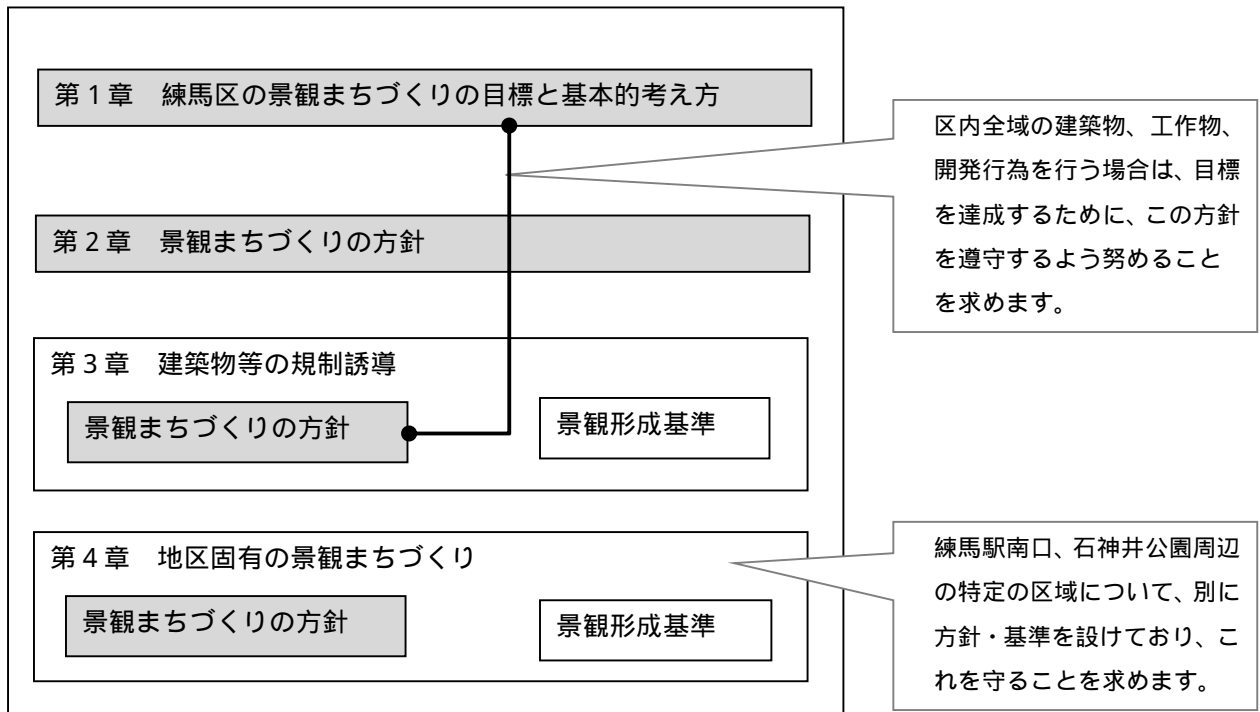
練馬区では、魅力あるまちの実現に寄与するため、平成 23 年 5 月 1 日付けで、景観法(平成 16 年法律第 110 号)に基づく景観行政団体となり、「練馬区景観条例(条例第 10 号)」(平成 23 年 3 月 14 日 公布)を練馬区全域を対象に施行しました。また、景観法の仕組みを活用した区民、事業者との協働による景観まちづくりを進めていくための基本的な計画として、「練馬区景観計画」を策定しました。

建築物の建築等事業を行う場合は、地域の特徴や周辺のまちなみとのつながり、まとまりに「配慮」して事業の計画をお願いします。そのため、景観形成のための基準を定め、景観法に基づく届出および練馬区景観条例に基づく事前協議(大規模建築物のみ)を行います。

- 大規模建築物は、周囲の景観に与える影響が大きいと考えられるため、望ましい計画に調整するため、届出の前のできるだけ早い段階(確認申請等の 60 日前)から協議を行います。

行為の届出(景観法に基づく届出)  
景観形成基準との適合の審査  
大規模建築物の建築等に係る行為の事前協議(練馬区景観条例に基づく協議)  
よりよい景観まちづくりにつながる「景観形成への配慮」の協議

## 練馬区景観計画の構成(一部)と景観形成への配慮



## 2 用語の解説 (景観計画 参考資料 1.景観用語解説も参照)

---

### 建築物

建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。(景観法第7条第2項)

### 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えまたは色彩の変更をいう。(景観法第16条第1項1号)

### 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えまたは色彩の変更をいう。(景観法第16条第1項2号)

### 開発行為

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいう。

### 建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する地盤面からの高さをいう。

### 建築物の延べ面積

建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する建築物の各階の床面積の合計をいう。

### 建築物の敷地面積

建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する建築確認申請時の面積をいう。

### 工作物の高さ

工作物の地上に露出する部分の最高部と地盤面(建築物の上に築造される工作物(建築設備を除く)にあっては当該工作物を設置する部分)との差をいう。

### 工作物の築造面積

建築基準法施行令第2条第1項第5号に規定する工作物の水平投影面積をいう。

### 開発区域面積

都市計画法第4条13項に規定する開発行為の許可を受ける土地の区域面積をいう。

### 外壁基本色

外壁各面の4/5以上の範囲に用いる色彩をいう。

### 屋根色

勾配屋根に用いることのできる色彩をいう。

### 屋外広告物

店や商品等の名称等を、看板、立看板、はり紙、はり札や、広告塔、広告板、建物その他の工作物等を利用して掲出されたり表示したりするものをいう。ただし、窓の内側に貼られたものは、屋外広告物には該当しない。

### 3 届出対象行為

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。

A 行為の種別	B 対象となる規模	C 届出等の時期
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	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 <sup>2</sup> 以上 イ 敷地面積 500 m <sup>2</sup> 以上	下記のいずれか早い時期まで 建築基準法確認申請・許可・認定、 他の法令手続きの 30 日前 まちづくり条例の協議申請の前 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 <sup>2</sup> 以上の建 築物の建築等は、練馬区景観条例の規定によ り、『大規模建築物の建築に係る事前協議』の 対象になります。	下記のいずれか早い時期まで 建築基準法確認申請・許可・認定、 他の法令手続きの 60 日前 まちづくり条例の協議申請の前 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	次に掲げるもので、 高さ10m以上 または築造面積 500 m <sup>2</sup> 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 建築基準法確認申請の 30 日前 まちづくり条例の協議申請の前 開発行為の許可申請の日 行為の着手の 30 日前
開発行為 ・都市計画法 第4条第12項に規定 する開発行為	開発区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上	下記のいずれか早い時期まで まちづくり条例の協議申請の前 開発行為の許可申請の日 行為の着手の 30 日前

#### A 行為の種別

- 1 建築物、工作物の色彩の変更は、従前と同色での塗替えを含みます。
- 2 建築物の用途変更に伴う外観の変更は、当該計画部分が、各立面の見付面積の3分の1以下の場合、届出対象外となります。

#### B 対象となる規模

- 1 延べ面積は、一つの敷地に複数の建築物がある場合、その合計床面積とします。
- 2 増築（小規模な増築を含む）の場合は、増築部分のみではなく既存部分を含む建築物全体とします。
- 3 外観の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の場合、届出対象となる延べ面積は、変更となる部分のみではなく建築物全体です。

#### C 届出等の時期

- 1 届出等の時期については、練馬区景観条例施行規則 別表第1、5を参照してください。まちづくり条例の対象となる計画は、届出（変更届を含む）時期にご注意願います。
- 2 他の法令手続きとは、下記のとおりです。
  - ・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項の規定による計画の認定
  - ・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5項までの規定による計画の認定
  - ・建築物の耐震改修の促進に関する法律 第17条第1項に規定する認定
  - ・密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 第4条第1項に規定する認定
  - ・都市の低炭素化の促進に関する法律 第53条第1項に規定する認定
  - ・建築物のエネルギー消費機能の向上に関する法律 第34条第1項に規定する認定

○事前協議、届出(通知)の体裁について

- ・事前協議書、届出の正本は、A4サイズに折込み、左2箇所をホチキス留めしてください。

○届出(通知)の郵送受付について

- ・郵送での届出を希望する場合は、届出内容を事前にメールで送ってください。  
(アドレスは、KAIHATUTYOUSEI01@city.nerima.tokyo.jp)
- ・郵送は、可能な限り追跡サービスのある方法を利用してください。副本等の返却も郵送を希望する場合は、返信用封筒(郵券貼付)を封入してください。
- ・通常の窓口受付より、時間を要します。(目安は1~2週間)
- ・郵送による届出を受理した旨のご連絡はいたしません。受理状況は、適宜お問い合わせください。
- ・郵便事情による遅延や紛失について、当方はその責を負いませんので、予めご了承ください。

○届出(通知)が不要となる場合について

- ・建築物、工作物の外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更で、当該計画部分が、各立面の見付面積の3分の1以下の場合。
- ・仮設建築物の建築、通常の管理行為や軽易な行為などで政令で定めるもの(景観法第16条第7項)
- ・工作物のうち、架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第17号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの(よう壁を含む)並びに電気通信事業法第2条第1項第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のものは除く。(練馬区景観計画 P44 表 届出の対象とする行為と規模 注6)
- ・各行為が届出対象外の計画の場合も、計画地の良好な景観形成のために、周囲との調和、色彩基準への適合などに留意した計画として下さい。(それぞれの区域の景観形成基準・色彩基準は、練馬区ホームページ「練馬区景観計画」を参照してください)

○変更届(変更通知)について

- ・第3号様式(第5号の2様式)を使用し、変更後の図書等を添付の上、正副2部提出してください。
- ・変更届は、変更する箇所の工事の30日前までに提出してください。
- ・第3号様式「3 設計または施工方法の変更の概要」は、任意の様式で別紙にまとめていただいても構いません。
- ・第3号様式「4 変更理由」は、当該区域の景観まちづくりの方針または景観形成基準を踏まえ、なるべく具体的に記入してください。届出(通知)時から大きく変更となる場合は、再度、『景観形成に関する説明書』を添付してください。

○完了報告書(完了通知書)について

- ・第2号様式(第5号の3様式)を使用し、竣工後の写真を添付して1部(控えが必要な場合は2部)提出してください。控えは現場確認後の手続きがすべて終了した後に返却します。  
現場確認は時間を要する場合があるため、スケジュールを調整してください。
- ・現場確認により届出書との内容の相違があった場合、追加資料の提出や是正が必要な場合があります。

○工事を中止する場合について

- ・第2号様式(第5号の3様式)を使用し、1部提出してください。
- ・欄外に、中止の理由を追記してください。届出規模以下となった場合は、それがわかる図書を添付してください。

○国の機関又は地方公共団体が行う行為について

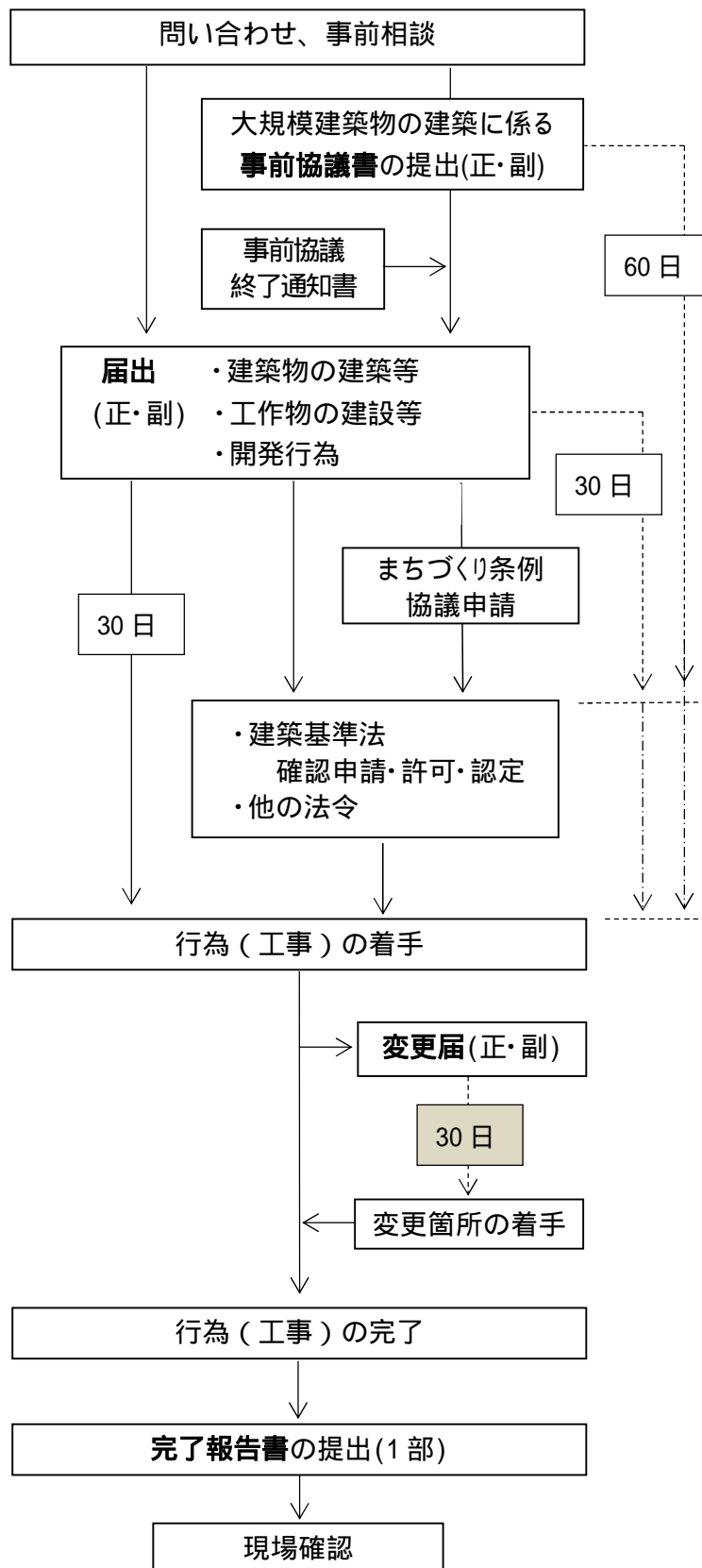
- ・国の機関又は地方公共団体が行う行為(景観法第 16 条第 5 項) については、通知となります。
- ・通知等の時期については、練馬区景観条例施行規則 別表第 1 を参照してください。
- ・通知書の様式は、第 5 号様式、変更通知書は第 5 号の 2 様式、完了通知書は第 5 号の 3 様式を使用し、届出書と同様の図書(P7~9 参照)を添付し、対象となる行為ごとに、正・副 2 部提出してください。
- ・第 5 号様式 3 面 5 備考欄には、工事名称を記載してください。
- ・区が設置または管理する公共施設等の整備を行う場合は、『練馬区公共施設等景観形成方針』(練馬区ホームページ参照)に適合するように努め、「景観形成に関する説明書」(P8 添付図書 )にその旨明記してください。
- ・変更通知書は、変更後の図書を添付して正副 2 部提出してください。
- ・完了通知書は、竣工後の写真を添付して 1 部(控えが必要な場合は 2 部)提出してください。控えは現場確認終了後に返却します。現場確認には時間を要する場合があるため、スケジュールを調整してください。
- ・都市計画法に基づく都市計画の決定手続きを経て行う行為については適用除外です。  
ただし、その事業が景観規則第 5 条 3 項 2 号( )が適用されると思われる計画で、色彩基準(マンセル値)の具体的な規定がされていない場合は、通知書の提出が必要です。

練馬区景観条例施行規則第 5 条 3 項 2 号

他の法令または条例の規定に基づき、許可もしくは認可を受け、または届出もしくは協議をして行う行為のうち、良好な景観の形成のための措置が講じられているものとして区長が認める行為

## 4 届出等の手順

届出対象行為のフローは、以下の図に示すとおりです。



・書類に不備がありますと届出など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。

大規模建築物  
(高さ15m以上かつ延べ面積3000㎡以上)  
の建築に係る事前協議書(第9号様式)  
・色彩の変更のみを行う場合は、行為(工事)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)  
・対象となる行為ごとに、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、建築基準法確認申請・許可・認定、他の法令手続き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(工事)の着手をすることはできません。

変更届出書(第3号様式)  
・確認申請前に変更届が必要となる場合があります。  
・変更後の図面等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)  
・工事完了後、速やかに竣工写真(申請建物ごと)を添付して1部(控えが必要な場合は2部)提出してください。  
・竣工写真は、届出の内容が確認できるように各面から撮影してください。

・現場確認は、立会い等の必要はありません。



## 5 区域区分・景観まちづくり地区

### 対象区域の確認

地域特性を活かした景観まちづくりを進めるため、区全域を『区域区分』し、7つの区域毎に方針・基準を定めています。さらに、重点的に区のシンボルとなる地区を『景観まちづくり地区』として指定し、地区固有の景観づくりを進めます。計画地がどの区域に該当するかをご確認下さい。なお、区域は練馬区ホームページ「都市計画情報システム」でも確認できます。

### 区域区分（『練馬区景観計画』第3章 参照）

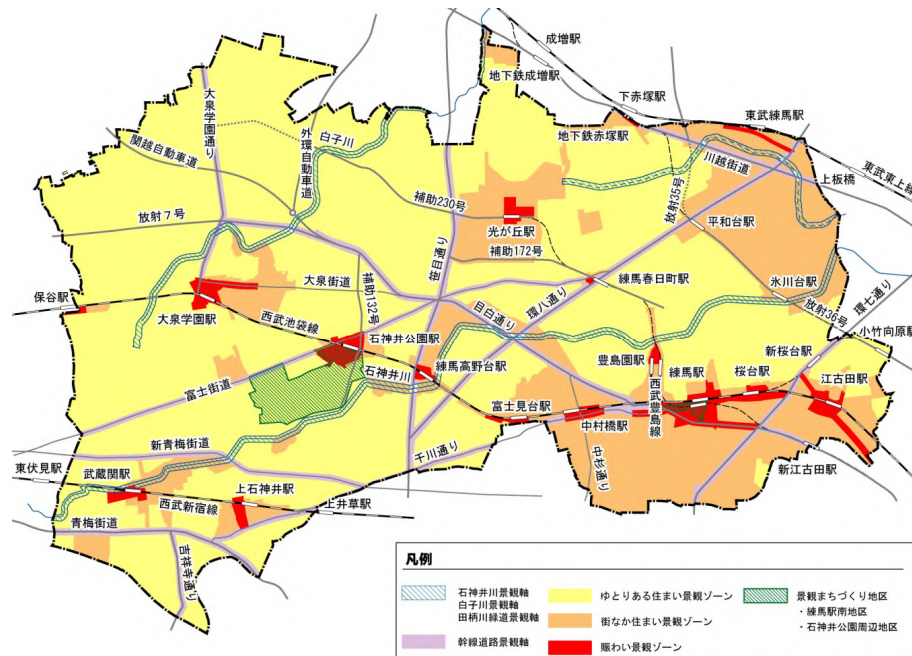
石神井川景観軸・・・石神井川の河川区域境界から30mの範囲に位置するもの  
 白子川景観軸・・・白子川の河川区域境界から30mの範囲に位置するもの  
 田柄川緑道景観軸・・・田柄川緑道の緑道境界から30mの範囲に位置するもの  
 幹線道路の景観軸・・・笹目通り、目白通り、千川通り、川越街道、青梅街道、新青梅街道、環七通り、環八通り、富士街道、大泉学園通り、吉祥寺通りの各道路境界から30mの範囲に位置するもの  
 ゆとりある住まい景観ゾーン・・・低層住宅地を主とした区域  
 街なか住まい景観ゾーン・・・中高層住宅団地や道路基盤の整った中高層住宅を主とした区域  
 にぎわい景観ゾーン・・・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

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、計画対象敷地が「景観まちづくり地区」にある場合は、地区ごとに定める方針と基準を適用します。

### 景観まちづくり地区（『練馬区景観計画』第4章 参照）

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

区域区分図



## 6 届出等に必要な図書等

届出等に必要な提出図書は次の通りです。(正・副2部)また、事業主印、委任状は不要です。

- ・行為の届出 1・・・届出書(第1号様式) 2 および下記添付図書
- ・事前協議書・・・事前協議書(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	工物	開発行為
景観形成に関する説明書 2	・『練馬区景観計画』(練馬区ホームページ参照)に示す景観まちづくりの方針、当該敷地の景観形成基準により景観まちづくりに配慮した点などを記載			
案内図	・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カラー写真を複数枚 ・撮影位置と方向を案内図または配置図に図示			
設計図または造成計画図	・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			
配置図	・方位、計画敷地境界線 ・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、付属設備(キュービクル、給湯器等)の高さおよび色を明示(ただし、特注色とする場合は、マンセル値を明示し色見本を貼付) ・緑化計画(緑化協議の平面図を別に添付しても可) ・外構計画(門・塀・垣・柵等の高さおよび色)			
立面図	・外観上見えるものすべてを着色(4面以上、色鉛筆可) ・材料、仕上げ、マンセル値を明示し、色見本(色見本帳、カタログのカラーコピー等)を添付 ・外壁の基本色以外の面積と各見付面積との比の算出式を明示(基本色以外の面積は、各立面の外壁の1/5以下) ・看板等は、取付け位置を図示 4 ・影、外構、樹木、人物等は不要			
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(概ね5階以上もしくはH=15m以上の建築物)				
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を1~2方向			

:必ず添付してください :添付が必要な場合があります

事業主印、届出の委任状は不要です。

図書は、明示すべき事項が判別可能な縮尺でA3またはA4に納め、上記表の順番でホチキス留めしてください。紙ファイルは不要です。計画規模が大きい場合はご相談ください。

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

- 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いては、ご相談ください。

## 7 図書（6の添付図書）の作成方法について

### 景観形成に関する説明書

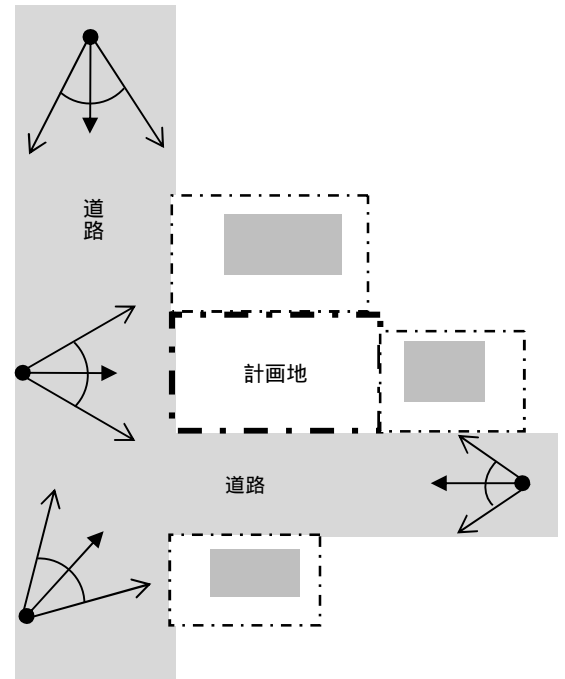
- ・各区域における「練馬区景観計画」の景観まちづくりの方針、景観形成基準、「練馬区景観ガイドライン」を踏まえ、景観まちづくりに配慮した点などを記載してください。
- ・練馬区の施設は、「練馬区公共施設等景観形成方針」により配慮した点も記載してください。

### 案内図

- ・計画地は、なるべく正確に明示してください。

### 現況写真（右図参照）

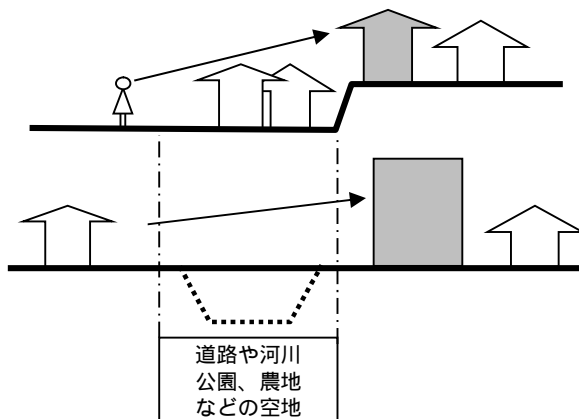
- ・現況写真は、行為を計画している敷地だけではなく、その隣接地や周辺のまちなみを含むようにして複数方向から撮影し（右図参照）撮影地点と撮影方向を案内図または配置図に示してください。
- ・増築の場合は、既存の建築物も撮影してください。



- ・次に挙げるような場合には、計画地から離れた場所からの見え方に配慮が払われていることを確認します。

ア 計画地の地盤が周辺より高い場合、又は周辺より低い場合

イ 計画地が幹線道路や河川、公園、農地などの空地に隣接し、視界が開けている場合

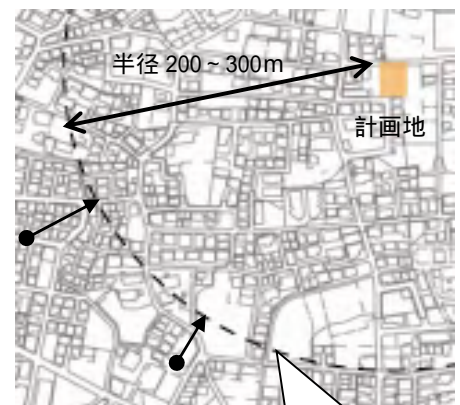


計画地の地盤が周辺より高く、周囲から見やすい位置に立地する場合

計画地が幹線道路や河川、公園、農地などの空地に隣接し、視界が開けている場合

ウ 大規模建築物（概ね20階以上の場合）

計画地周辺（半径200～300mの範囲）で複数方向から見た場合の写真を提出してください。その際、近くに景観資源（神社、仏閣等）など景観に配慮する場所があるときには、そこからの見え方がわかる写真としてください。



撮影地点を地図に記載し、その番号を写真にもつけてください

- ・増築の場合、既存部分の建物（色彩が分かる程度）の写真も貼付してください。また、増築が別棟の場合は、敷地内の増築する部分の写真を貼付してください。
- ・敷地境界、境界杭等の写真は不要です。

## 設計図または造成計画図

- ・担当係と事前相談のうえ図書を添付してください。

## 配置図

- ・開発の届出(都市計画法第29条の開発許可を受ける場合)の場合は、その許可の対象区域を図示してください。
- ・増築の場合、既存部分、計画部分がわかるように図示してください。
- ・敷地内に、独立看板(H<10m)がある場合は、位置と高さを明示し、参考図面があれば添付してください。

## 平面図

- ・各階平面図には、開口部を図示してください。

## 立面図

- ・着色が、実際の色彩と大きく異なる場合は、色見本(カタログ等のカラーコピー可)を貼付してください。
- ・色彩基準の外壁基本色以外を使用する部分がサッシ枠のみの場合は、見付面積比の算出は不要です。
- ・増築の場合は、増築部分のみ着色し、マンセル値を明示、色見本を貼付し、既存部分は現況の色彩のマンセル値(近似値で可)を記入してください。

### 看板等(2用語の解説 参照)の新設、取替について

看板は、東京都屋外広告物条例の申請をする場合、色彩基準の対象から除外されます。申請しない看板は色彩基準の外壁とみなして適用となるため、建築物の建築等の場合は立面図に明示し、マンセル値を記入し色見本を添付してください。独立看板は、申請部分以外が色彩基準の対象となります。

なお、申請する看板についても、可能なかぎり色彩基準内におさまるよう計画してください。

## 完成予想図、断面図

- ・完成予想図は、4階もしくはH=15m未満の建築物であっても、周辺の景観に影響を与えると思われる場合は添付が必要となります。
- ・地域の景観に対する配慮をどのようにしたのかを、歩行者の視点を意識し、実際の見え方をシミュレートしたことがわかるパース図、コンピュータグラフィック合成図、フォトモンタージュ、スケッチなどで作成してください。
- ・隣接地に立地する建物(両隣2~3軒程度)を含めるなど、計画地と周辺の建築物との関係が確認できる位置から作成してください。
- ・断面図は、建築物の形状が判別しにくい計画の場合に添付してください

