

届出・事前協議制度による 府中市の景観形成



① ほっとするね 緑の府中

府中市

1 届出・事前協議制度による景観形成

建築物の建築や開発行為などを行う場合は、周辺の景観に少なからず影響を与えます。これらの行為を行う際に、自然、歴史、文化等に配慮して周辺地域との調和を事業計画の段階から考えていただくことで、優れた景観を形成していくことができます。

府中市では、良好な景観を形成するため府中市都市景観条例を制定し、平成11年から一定規模以上の行為について届出制度を実施してきました。平成20年からは、これまでの届出制度を景観法（平成16年制定）に基づく制度に引き継ぐこととしました。また、更に積極的に景観形成に取り組むため、「大規模開発事業の事前協議制度」を創設し、美しい風格のあるまちの実現及び地域にふさわしい景観形成を推進していきます。なお、届出や事前協議が必要となる行為については、府中市景観計画に定める景観形成基準に適合していることが求められます。

■ 届出制度における地区区分について

【景観形成推進地区】

けやき並木や崖線、多摩川など市街地景観の骨格、地形や自然のつながりによる自然景観の骨格となる地区を「景観形成推進地区」として指定します。景観形成推進地区は、大國魂神社・けやき並木周辺、国分寺崖線、府中崖線、浅間山周辺及び多摩川沿川の5地区です。

【一般地域】

「景観形成推進地区」に指定された地区以外の区域です。景観を特徴づけている景観要素を含む地域ごとに、景観形成の方針及び基準を定めます。

■ 大規模開発事業の事前協議制度について

大規模開発事業の際に、市長に対して「事前協議」を行う制度を創設しました。これは、広域的な景観に大きな影響を与える大規模な開発等を対象として、事前協議を行い事業計画の早い段階から景観への配慮を求めることを目的としています。

【事前協議の対象】

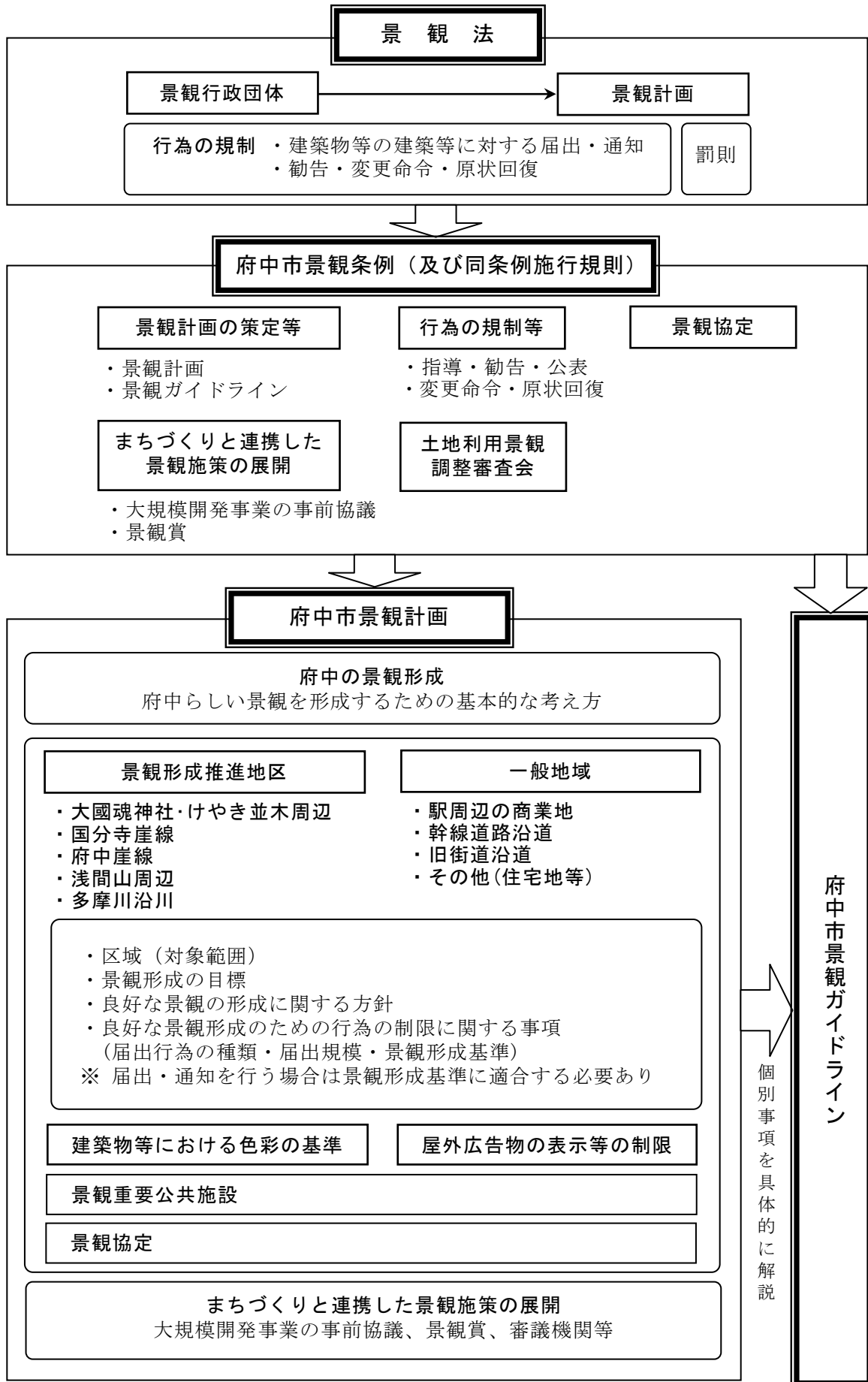
事前協議が必要なものは、次に掲げる規模の開発行為及び建築とします。

- 開発行為及び建築を行おうとする区域の面積が5,000平方メートル以上のもの
- 集合住宅の建築で総戸数が100戸以上のもの
- 建築物の建築で延べ面積が10,000平方メートル以上のもの

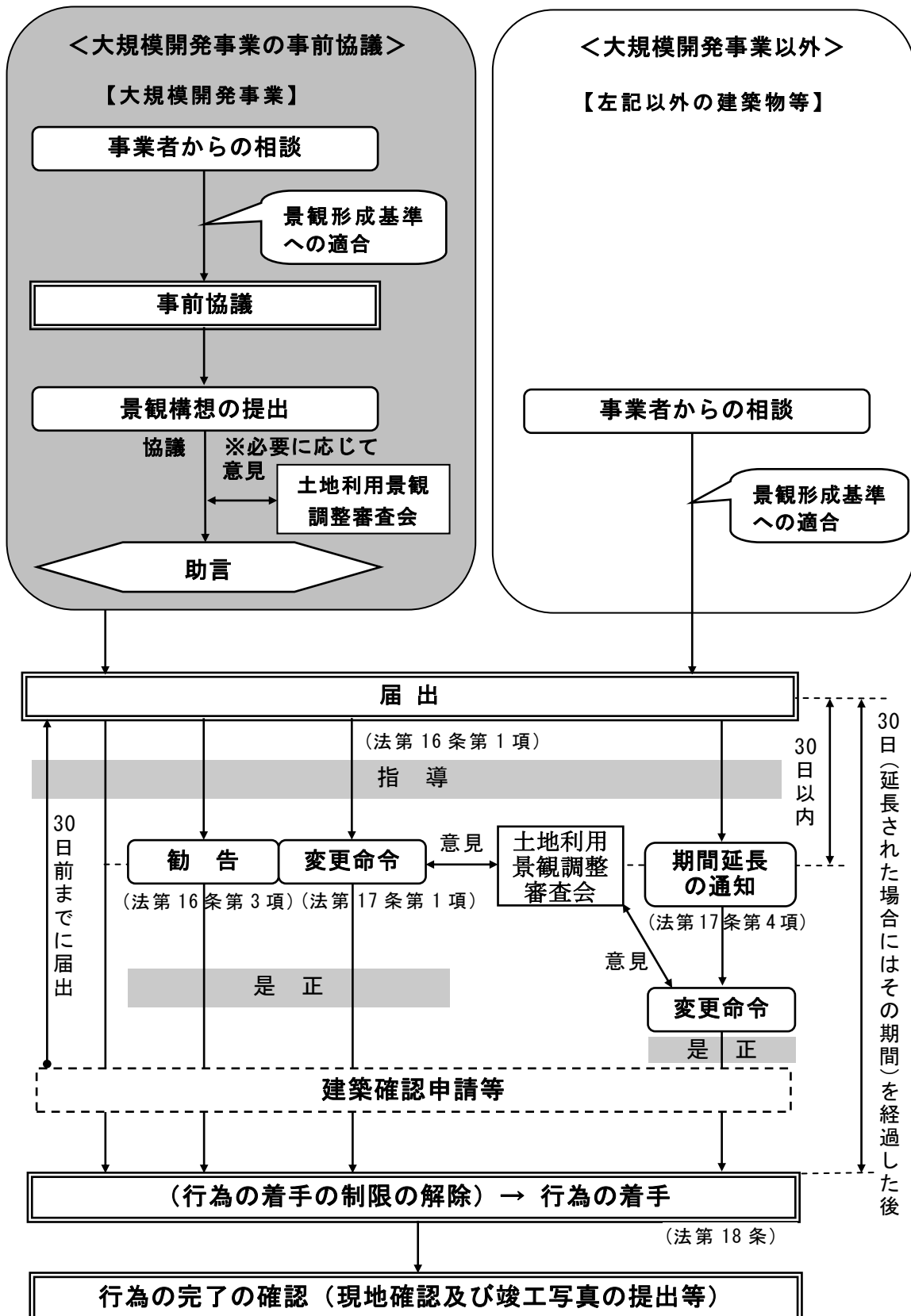
ただし、次に掲げる制度を活用する開発事業で、東京都が事前協議、審査を行うものは除きます。

- ・ 都市計画法第8条第1項第3号の高度利用地区（市街地再開発事業を伴うものに限る。）
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の特定街区
- ・ 都市計画法第8条第1項第4号の2の都市再生特別地区
- ・ 都市計画法第12条第1項第4号の市街地再開発事業
- ・ 都市計画法第12条の5第3項の再開発等促進区を定める地区計画
- ・ 国分寺崖線景観形成推進地区内で行われるPFI法に基づく事業及びPFI的手法に基づく事業
- ・ 鉄道駅構内等開発計画

2 景観法、府中市景観条例及び府中市景観計画の仕組み



3 届出・事前協議制度の手続の流れ



※ 届出（通知）は、府中市景観条例施行規則に基づき、「建築確認申請の30日前の日」、「開発行為の許可の申請の30日前の日」などの当該行為の関係法令等に基づく手続を行う日等のうち最も早い日までに行ってください。（関係する法令のない場合は、着手の30日前までとなります。）また、事前協議の際の景観構想届出書の提出は、府中市地域まちづくり条例に規定する土地利用構想の届出と同時期であり、かつ、事業計画の変更が可能な時期に行ってください。

4 届出（通知）及び事前協議の内容及び様式

行為の届出（国又は地方公共団体が行う行為は通知）に当たっては、次のような届出書類が必要となります。「第1号様式」、「第4号様式」、「第12号様式」及び「措置状況説明書」については、所定の様式があり、提出部数は1部です。（受付印が必要な場合は、副本をご用意ください。）

■ 必要書類

1 共通書類

- 第1号様式 第4号様式(通知の場合) 第12号様式(事前協議の場合)
- 措置状況説明書及び景観配慮事項チェックシート
- 計画概要書（コンセプト、景観形成の方針及び周辺との調和に関する考え方を明記したもの）
- 案内図（当該敷地周辺の状況を表示する図面、住宅地図の写し等）
- 位置図（地形図等に当該敷地の位置を明示したもの）
- 周辺状況写真（当該敷地及び周辺の状況を示すもの、撮影位置及び方向を図示したもの）
- 配置図（周辺の緑化状況、周辺建築物の壁面の位置、道路、歩道、当該建築物等の配置等を示したもの）
- 外構図
- 緑化計画図（樹種、樹種の写真・説明等を記入したもの）
- その他参考となる事項を記載した図書

2 建築物、工作物等の行為の場合

- 平面図（基準階ごと）
- 立面図（着色をしたもの、外壁等の素材を明記し、施行例の写真等を添付したもの）
- 断面図（当該敷地に接する道路部分も含む2面以上のもの）
- 周辺状況立面図（周辺建築物の高さを記入したもので、彩色が施された2面以上のもの）
- イメージパース（建築物及び周辺の状況が分かる外観パースで着色をしたもの、アイレベルで作成したもの）

3 開発行為、土地の形質の変更等の行為の場合

- 設計図又は造成計画図
- 街並みイメージ図（周辺地域との連続性、建物計画や道路沿道のイメージを示したもの）

4 大規模開発事業の事前協議の場合

- 景観シミュレーション等（既存の街並みにイメージパースを組み入れたもの）色彩や周辺との調和に関する検討が可能な資料

※ イメージパース等及び立面図においては、着色に加え、外壁に使用する色彩のマンセル値を表示し、使用する塗料見本〔(社)日本塗料工業会発行等〕を添付するとともに、外壁の各立面の見付面積に対する基本色等の使用面積の割合を記入してください。詳しくは、担当部署にご相談ください。

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

■ 変更届出（届出内容に変更が生じた場合）

- 第2号様式
- 変更内容を示す資料

■ 行為完了後の提出物

- 竣工写真

5 届出（通知※¹）を要する行為

届出(通知)を要する行為は、次の表に該当する行為です。(法第16条第1項及び第5項、条例第9条関係)

法：景観法 条例：府中市景観条例

区域名称		景観形成推進地区					一般地域	
		大國魂神社・けやき並木周辺	国分寺崖線	府中崖線	浅間山周辺	多摩川沿川	駅周辺の商業地 幹線道路沿道 旧街道沿道	その他 (住宅地等)
届出対象行為の種類								
区域の範囲		大國魂神社、けやき並木からおおむね100m	【低地側】 崖線からおおむね360m 【台地側】 崖線からおおむね80m	【低地側】 崖線からおおむね100m 【台地側】 崖線からおおむね100m	浅間山公園からおおむね100m	多摩川堤防からおおむね100m	【駅周辺の商業地】 駅周辺の商業系用途地域 【幹線道路沿道】 幹線道路の沿道20m又は30m 【旧街道沿道】 旧甲州街道、人見街道の沿道20m又は30m	左記以外の地域
建築物の建築等 ^(※2)		高さ20m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ10m又は延べ面積1,000㎡以上	高さ20m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ20m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ20m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ20m又は延べ面積3,000㎡以上	高さ20m又は延べ面積3,000㎡以上
工作物の建設等 ^(※3)	煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これに類するもの ^(※4)	高さ20m以上	高さ10m以上	高さ20m以上	高さ20m以上	高さ20m以上	高さ20m以上	高さ20m以上
	昇降機、ウォーターシャフト、コースターその他これらに類する工作物(回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ10m又は築造面積1,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上
	製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫(建築物であるものを除く)その他これらに類するもの	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ10m又は築造面積1,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上	高さ20m又は築造面積3,000㎡以上
	墓園その他これに類するもの	—	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	—	区域面積3,000㎡以上
開発行為		区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上	区域面積3,000㎡以上
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更		—	造成面積3,000㎡以上	造成面積3,000㎡以上	—	—	—	造成面積3,000㎡以上
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3,000㎡以上	造成面積3,000㎡以上	—	—	—	造成面積3,000㎡以上

※1 国の機関又は地方公共団体が行う行為については、通知となります。(法第16条第5項)

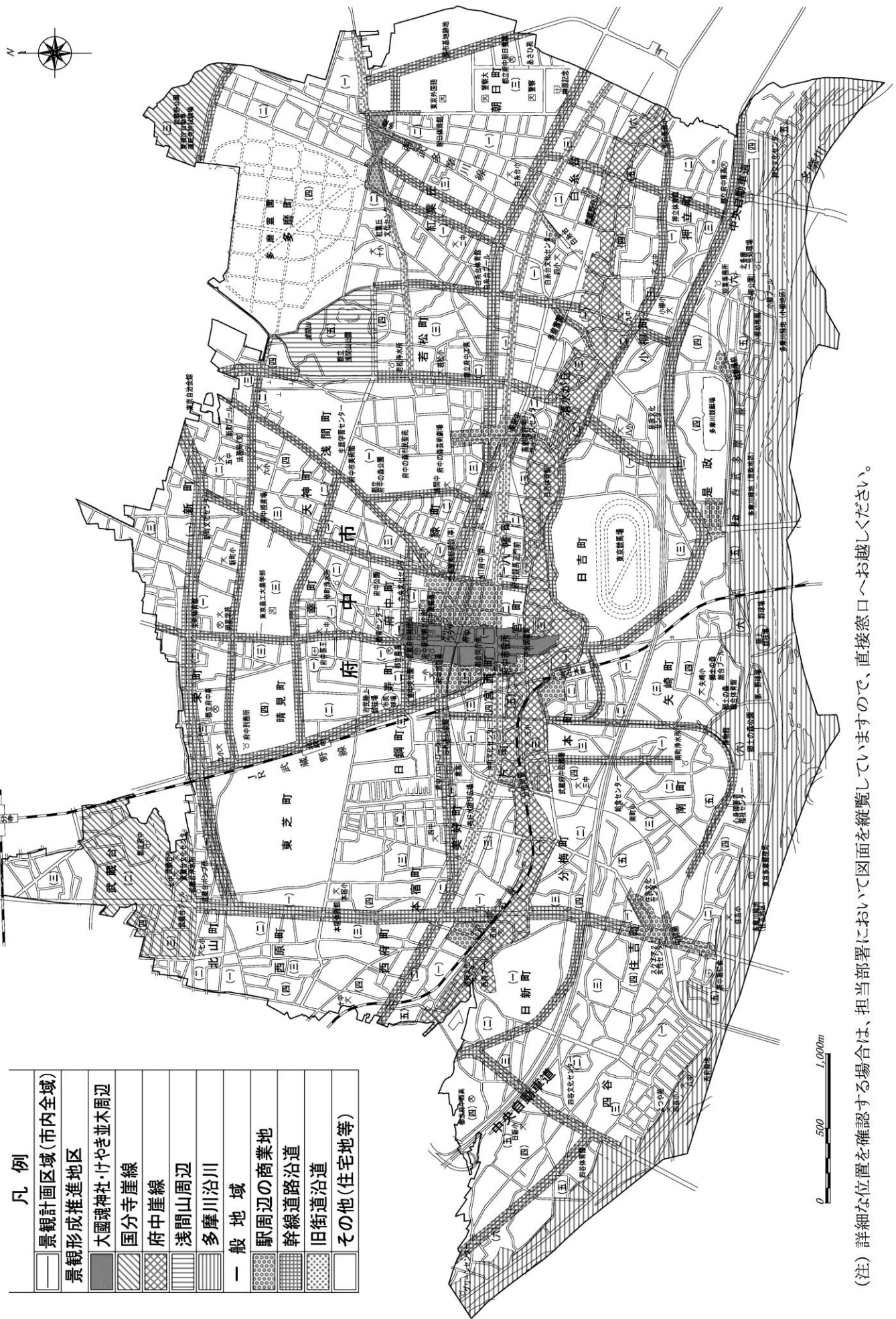
※2 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

※3 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

※4 架空電線路用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もの(擁壁を含む)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ものを除く。

(注) 通常の管理行為、軽易な行為等については、届出が適用除外となりますので、担当部署にお問い合わせください。

6 景観形成推進地区及び一般地域区分一覧図



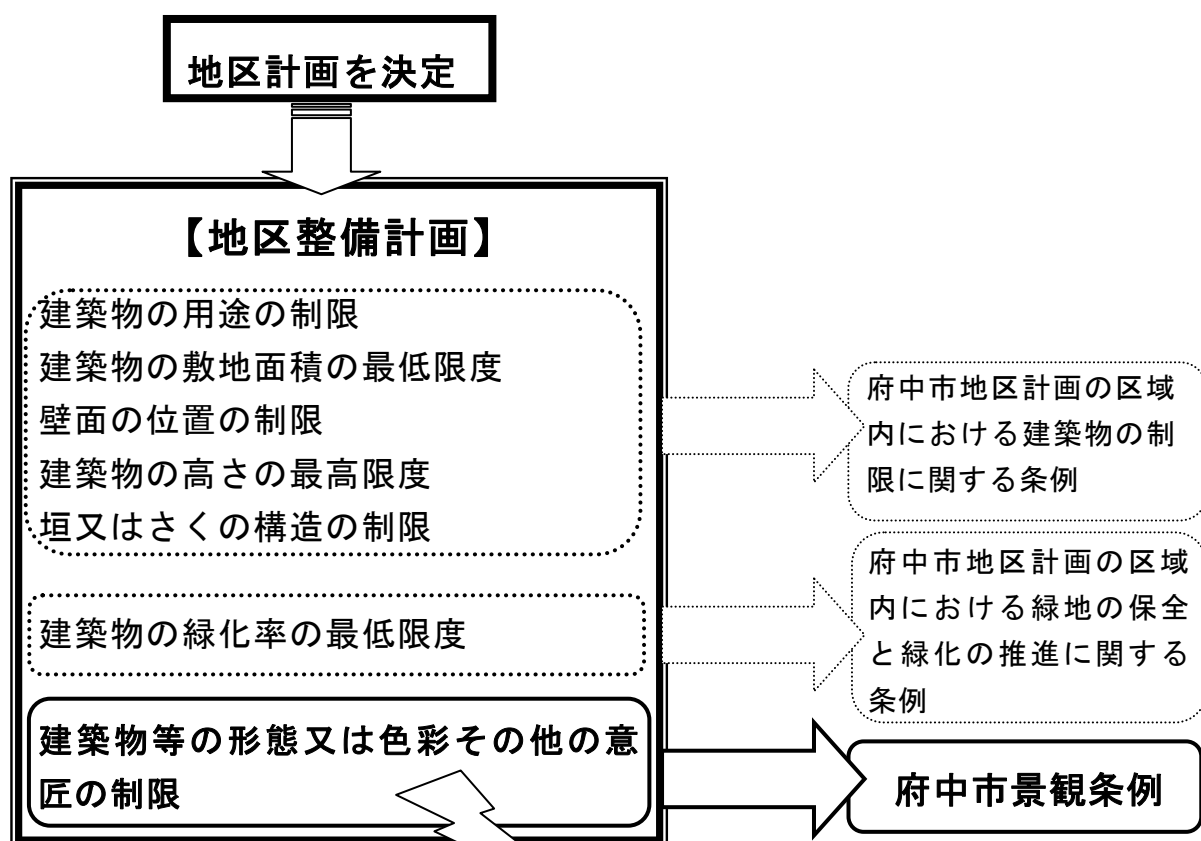
(注) 詳細な位置を確認する場合は、担当部署において図面を縦覧していますので、直接窓口へお越しください。

地区計画区域内における建築物等の形態意匠の制限について

市では、平成20年1月1日に景観法の規定に基づく「景観行政団体」となり、府中市景観条例を施行し、良好な景観の形成に向けて、実行性のある施策を展開してきました。

この度、より良い景観の形成を目指し、まちづくりと連携した景観施策を展開することにより、美しい風格ある元気なまちを実現するため、新たに次の内容を追加しました。

この条例を施行することで、都市計画法だけでなく景観法の観点からも地区計画区域内の建築物等の形態意匠が担保され、連続性のあるまとまったまち並みが形成されます。

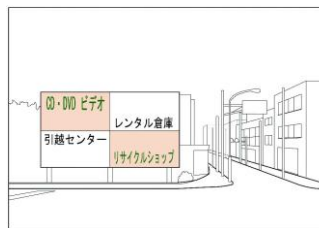
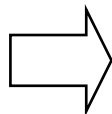
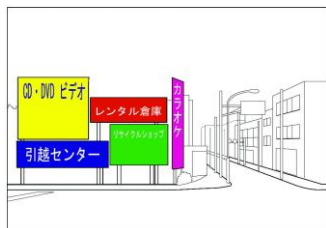


●建築物の外壁の色彩の例



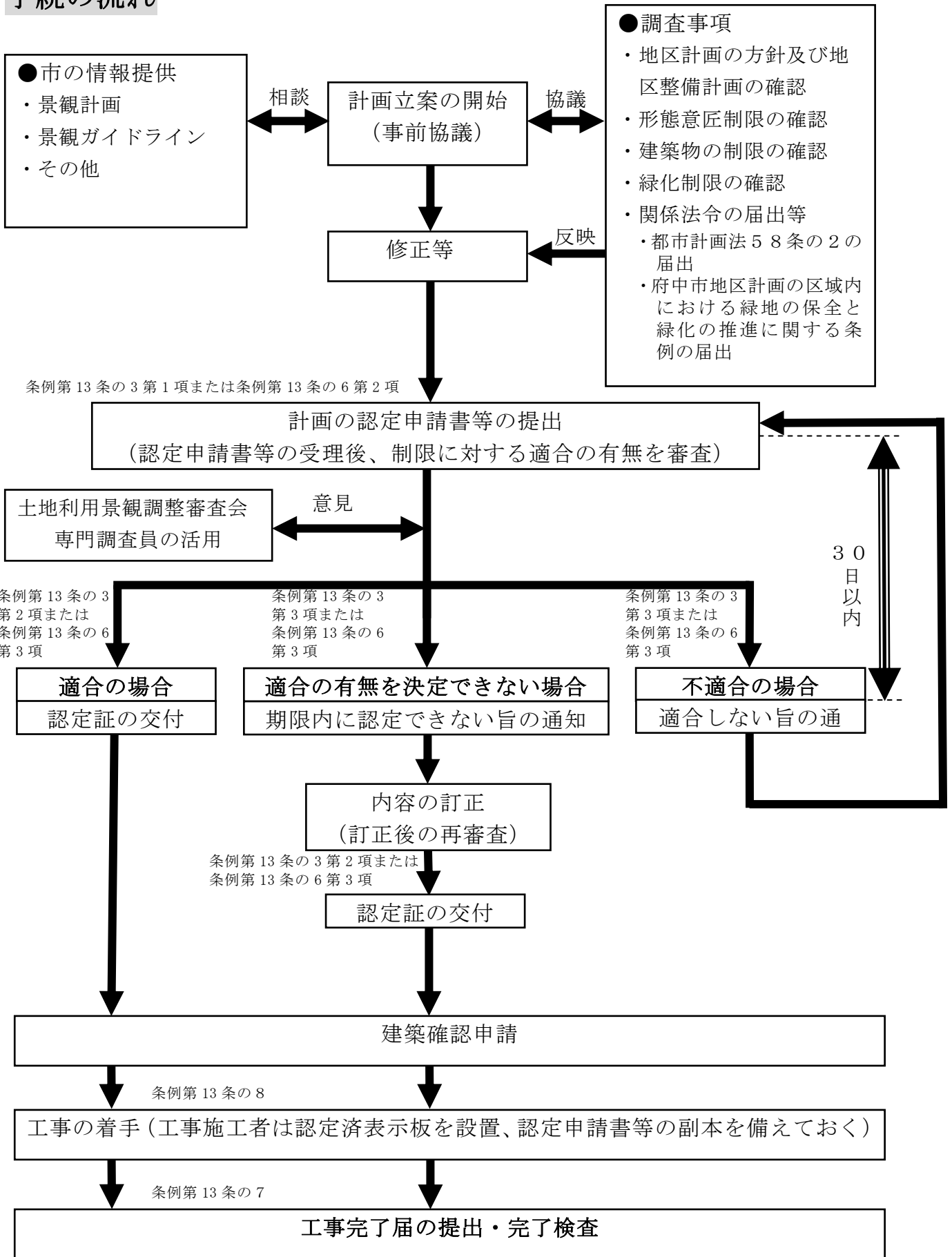
色相・明度・彩度の範囲をそろえる事で連続性があるまとまった景観が形成される

●工作物の色彩の例



色相・明度・彩度の範囲の中で色彩を組み合わせることで個性が生まれる

手続の流れ



認定申請書（通知）及び様式

認定申請書（国又は地方公共団体が行う場合は通知）に当たっては、建築等又は建設等計画概要書と次の書類及び添付書類が必要となります。また、変更する場合も同様となります。なお、提出部数は正本及び副本の2部です。

● 必要書類

■ 認定申請書

- 第7号様式の2 第7号様式の9（通知の場合）
- 建築等又は建設等計画概要書（第7号様式の3）
- 案内図（当該敷地周辺の状況を表示する図面、住宅地図の写し等）
- 周辺状況写真（当該敷地及び周辺の状況を示すもの、撮影位置及び方向を図示したもの）
- 配置図（敷地内における建築物等の位置を表示したもの、周辺の緑化状況、周辺建築物の壁面の位置、道路、歩道を示したもの）
- 立面図（建築物等の彩色が施された2面以上のもの、外壁等の素材を明記したもの）
- その他参考となる事項を記載した図書

■ 認定申請（通知）取下げ届

- 第7号様式の11

■ 工事の取りやめ届

- 第7号様式の12

■ 記載事項変更届

- 第7号様式の7 第7号様式の10（通知の場合）

■ 工事の完了届

- 第7号様式の13
- 案内図
- 立面図
- 竣工写真

※立面図においては、着色に加え、外壁に使用する色彩のマンセル値を表示し、外壁の各平面の見付面積に対する基本色等の使用面積の割合を記入してください。

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

発行 平成27年2月
府中市都市整備部計画課
〒183-0056 東京都府中市寿町1丁目5番地
電話 042-335-4412