

新宿区景観事前協議・行為の届出制度 Q&A

令和3年度改訂

No	Q	No	A
制度内容			
Q 1	景観事前協議・行為の届出制度の根拠法令は何ですか？	A 1	景観事前協議・行為の届出制度は、景観法、新宿区景観まちづくり計画、新宿区景観まちづくり条例の根拠法等が一体となった制度といえます。区は、新宿区景観まちづくり条例の中で、景観法の規定に基づく景観計画の策定や行為の規制等について、必要な事項を定めています。
Q 2	不動産売買の調査をしています。売買の際に景観法、新宿区景観まちづくり条例の制限は何かかかりますか？	A 2	不動産の売買には景観法、新宿区景観まちづくり条例の制限はかかりません。一定規模を超える建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為、屋外広告物の設置等の際には制限がかかります。
Q 3	届出対象行為を行う場合は、どのような手続きが必要となりますか？	A 3	届出対象行為を行う場合は、着工までに①景観事前協議、②行為の届出が必要になります。また、行為の届出後に計画変更が生じた場合は③行為の変更届出、行為が完了した際には④完了届出が必要となります。 ただし、屋外広告物に関する届出は、①景観事前協議、④完了届出のみが必要になります。
Q 4	景観形成基準への適合は義務ですか？	A 4	景観形成基準に適合しない行為は、景観法第17条の規定に基づき、変更命令等の対象となることがあります。さらに変更命令等に従わない場合は、法第101条等の規定に基づき懲役または罰金の対象となります。 景観形成基準への適合については、予め景観事前協議で計画内容や周辺環境等を含め、確認を行います。
Q 5	景観事前協議と行為の届出にはどのような関係性があるのでしょうか？	A 5	景観事前協議では、予め景観形成基準への適合等について確認を行います。その後、行為の届出の際に、景観形成基準への適合について、区は最終判断を行います。 景観形成基準に適合しない場合には、変更命令等の対象になることがあります。
Q 6	景観事前協議の内容はどのようなものですか？	A 6	景観事前協議は、届出のあった行為について、良好な景観形成を図ることを目的に、区と事業者が協議を行うものです。「周辺地域の予備調査」や「A景観形成計画書」により、計画地周辺の景観特性をどう読み取り、どのような設計コンセプトで計画するのかを確認します。また、「B景観形成基準措置状況説明書」や図面等により、計画の内容や景観形成基準の適合について確認を行います。
Q 7	景観事前協議にあたり注意する点はどのようなものがありますか？	A 7	景観事前協議の重要な項目である「携帯意匠（形状、色彩等）」、「設備等修景」、「みどり」について、「要素別景観形成ガイドライン」や、区ホームページで公開している「形態意匠の手引き」、「設備等修景の手引き」、「みどりの手引き」で区の考え方や計画に注意すべき点をまとめています。対象となる行為を行う際には、確認をしてください。
Q 8	景観事前協議の書類協議と対面協議の違いはどのようなものですか？	A 8	景観事前協議には書類協議と対面協議の2種類があります。書類協議は届出者（設計者等）が提出した書類等について区担当者、景観まちづくり相談員が確認するもので、対面協議は景観まちづくり相談員、区担当者、届出者（設計者等）の三者で直接ヒアリングを行いながら確認するものです。

届出時期			
Q 1	景観事前協議書はいつまでに届出する必要がありますか？	A 1	新宿区景観まちづくり条例施行規則により、景観事前協議書の提出期限が定められています。詳しい期限は「新宿区景観まちづくり条例に基づく届出等の手続きについて」をご確認ください。 景観事前協議は計画内容の詳細が確定していても開始することができます。届出期限に関らず、早めの協議開始をお願いいたします。
Q 2	行為の届出はいつまでに行う必要がありますか？	A 2	景観法第18条第1項の規定に基づき、行為の届出後30日間は行為の着手制限がかかります。そのため、景観法における着工（行為の着手）の30日前までに届け出る必要があります。
Q 3	着工（行為の着手）はいつを指しますか？	A 3	景観法における着工制限は、景観法施行令第12条の規定に基づき、準備工事及び基礎工事を除いた工事について適用されます。そのため、基礎工事後の工事を行う時点を着工とみなします。
Q 4	変更届出はいつまでに行う必要がありますか？	A 4	行為の届出後、計画内容に変更が生じた場合は、変更箇所について改めて景観形成基準との適合を確認するため、変更の届出が必要となります。 景観法第18条第1項の規定に基づき、届け出た変更箇所について30日間の着工制限がかかります。そのため、変更届出は変更箇所の着手30日前までに行う必要があります。
Q 5	完了届出はいつまでに行う必要がありますか？	A 5	完了届出は、新宿区景観まちづくり条例施行規則第10条の規定に基づき、行為の完了から4日以内に届け出る必要があります。完了届出書のほか、全景写真・景観形成基準への適合が確認できる写真を添付し、提出してください。
Q 6	完了届出書を出したいのですが、行為の完了はいつを指しますか？	A 6	外構工事等を含む届出内容となっている行為すべてが終了した時点を指します。
手続き			
Q 1	事前協議の期間はどれくらいですか？	A 1	新宿区景観まちづくり条例施行規則第4条別表第1により定められた景観事前協議書の開始日を「新宿区景観まちづくり条例に基づく届出等の手続きについて」に示しています。協議機関の目安としてご確認ください。ただし、事前協議の結果、計画内容が変更になることもありますので、なるべく早く景観事前協議を開始してください。
Q 2	提出書類は何部必要ですか？	A 2	届出書類は1部です。ただし、届出者側の控えが必要な場合は2部ご用意ください。
Q 3	提出書類はどのように綴じればよいですか？	A 3	書類は「新宿区景観まちづくり条例に基づく届出等の手続きについて」に記載された必要書類の番号順に、A4版縦紙ファイル等に綴じた形での提出をお願いします。
Q 4	計画内容が確定していませんが、協議を開始してもよいですか？	A 4	景観事前協議において、計画内容の詳細が確定している必要はありません。事前協議の結果、計画内容が変更となることもありますので、なるべく早く景観事前協議を開始してください。着工の30日前までに提出する「行為の届出」の際に、最終的に計画内容を確認します。

Q 5	「A 景観形成計画書」の〈1〉は何を書くのですか？	A 5	「新宿区まちづくり長期計画（都市マスタープラン）」のP.40「土地利用方針図」で、計画地がどの地区にあたるか確認の上、記入してください。「新宿区まちづくり長期計画（都市マスタープラン）」は区ホームページから閲覧できます。
Q 6	行為の届出後、内容に変更が生じた場合はどうすればよいのですか？	A 6	行為の届出後、計画内容に変更が生じた場合は、変更箇所について改めて景観形成基準との適合を確認するため、「変更の届出」が必要となります。変更箇所の行為の着手の30日前までに届出が必要です。ご注意ください。
Q 7	国の事業を担う独立行政法人は景観法の国の機関と判断してよいのですか？	A 7	国の事業を担う独立行政法人であっても、基本的には景観法第16条第5号の「国の機関」にはあたりません。ただし、独立行政法人の根拠法に、景観法第16条第5項の「国の機関」とみなすという規定がある場合は、景観法の国の機関となり、「行為の通知書」による届出となります。
届出対象			
Q 1	計画地が2つの区分地区にまたがる場合はどうなりますか？	A 1	行為を行う土地が2以上の区分地区にまたがる場合は、計画敷地の最大面積を占める区分地区に属するものとしします。
Q 2	増築の場合は、増築部分の面積が届出対象規模に該当しませんが、届出は必要ですか？	A 2	届出対象は、増築する面積ではなく、建築物全体が届出対象の規模かどうかで判断します。
Q 3	外観の変更は、変更する部分の面積が届出対象規模に該当しませんが、届出は必要ですか？	A 3	届出対象は、変更する部分の面積ではなく、建築物全体が届出対象の規模かどうかで判断します。なお、通常等の管理等の行為は届出対象外となります。
Q 4	ビルの屋上に携帯電話の中継基地のアンテナを設置したいのですが、届出は必要ですか？	A 4	電気事業法、電気通信事業法に規定する一部の工作物の新設等は、届出対象外となります。詳しい届出対象については、「新宿区景観まちづくり条例に基づく届出等の手続きについて」をご覧ください。
Q 5	仮設の建築物は届出が必要ですか？	A 5	新宿区景観まちづくり条例第12条第3項第1号の規定に基づき、仮設の建築物（建築基準法第85条第5項の規定に基づく仮設許可申請を行う仮設の建築物）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について、届出は必要ありません。
Q 6	屋外広告物を設置する際、屋外広告物許可申請のほか、景観に関する届出は必要となりますか？	A 6	東京都屋外広告物条例に基づく許可申請が必要な屋外広告物のうち、一定要件を満たすものについては、景観事前協議が必要となります。詳しい届出対象については、「新宿区景観まちづくり条例に基づく届出等の手続きについて（屋外広告物編）」をご覧ください。また、一定規模を超える工作物の新設等を計画する場合は、工作物に関しても別途景観事前協議書等の届出が必要となります。
Q 7	工作物の高さはどこからどこまでを指しますか？	A 7	工作物の高さは、工作物そのもの下端から上端の高さを指します。
Q 8	建築物の屋上に工作物を設置する計画で、建築物及び工作物の両方が届出対象になる場合など、複数の対象行為を同時に行う場合の届出はどうなりますか？	A 8	それぞれの届出対象行為について届出が必要になります。複数の行為に関する届出書類をまとめてひとつの届出とするか、または対象行為ごとに分けて複数の届出とするかは問いません。ただし、具体的な景観協議については、一体的に内容の確認をします。

Q 9	どの程度の変更が変更の届出の対象ですか？	A 9	面積・高さ等の規模、景観形成基準に係る事項について、変更が生じた場合は変更の届出が必要です。ただし、通常の管理行為及び非常災害のため必要な応急処置として行う行為は、届出の必要はありません。
Q 1 0	区分地区の追加についての状況はどのような方法で確認できますか？	A 1 0	区分地区の追加については、区ホームページ及び区広報でお知らせします。区分地区の追加に関しては、新宿区景観まちづくり計画の改定内容として、新宿区景観まちづくり審議会で審議します。審議会の議事録及び資料を区ホームページで公開しています。
Q 1 1	建築物の用途変更は届出対象となりますか？	A 1 1	建築物の用途変更については、届出の対象となりません。ただし、用途変更により生じる外観の変更は届出対象となる場合があります。
Q 1 2	計画地が他区とまたがる場合はどうなりますか？	A 1 2	新宿区では、計画地の一部でも新宿区にまたがるならば、景観の届出対象となります。他区における区をまたがる計画の扱いについては、当該自治体にお問い合わせください。
Q 1 3	既存の建築物の外壁等を塗り替える場合、届出は必要ですか？	A 1 3	建築物や工作物の色彩の変更は届出対象行為であるため、届出が必要になります。既存色と近似した色彩を用いる場合も同様です。