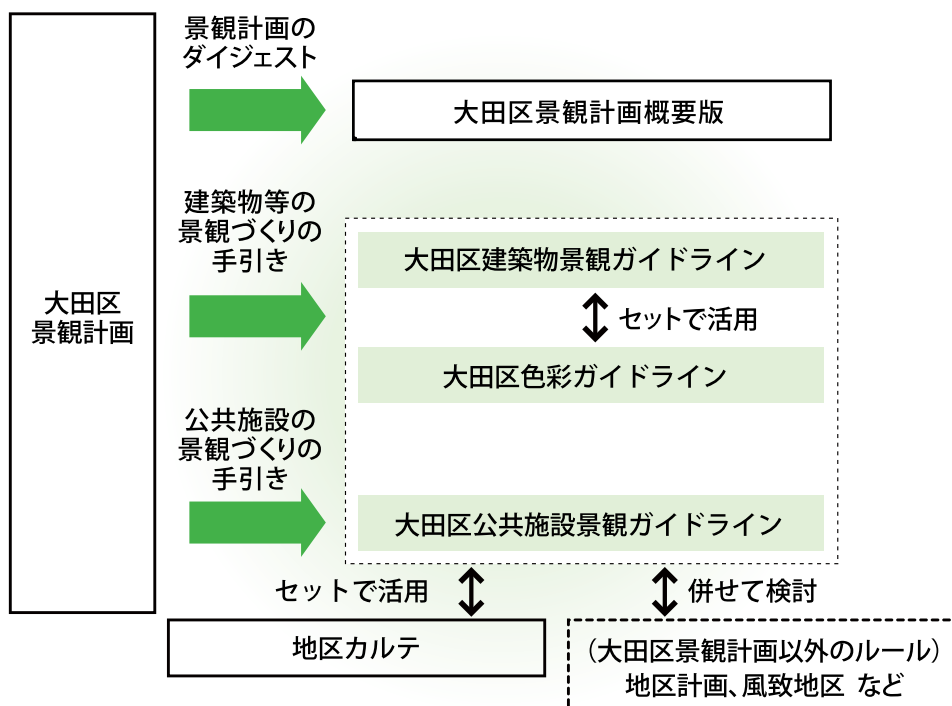


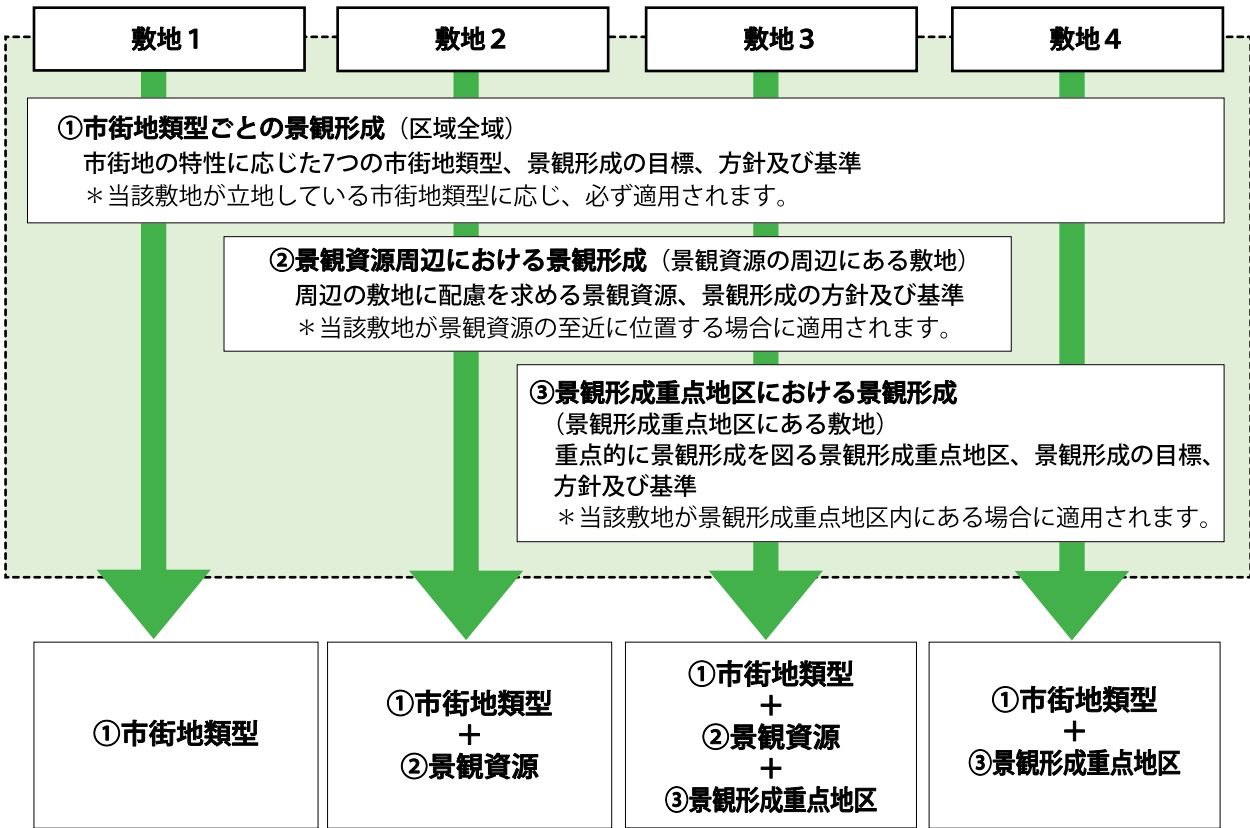
## 第3章 景観形成の誘導

### 1) 景観形成誘導の考え方

- 景観形成の目標や基本方針を実現し、大田区らしい魅力的な景観をつくるために、前章「良好な景観形成の実現に向けた基本的な考え方—3つの景観づくり」で示した区域に景観形成の目標、方針及び基準を定めることで大田区全域における景観形成を誘導していきます。
- まず市街地の特性に応じた景観づくりを目的とした「市街地類型ごとの景観形成の目標、方針及び基準」を定めます。次に、敷地周辺に景観資源があるという特徴を活かした景観づくりを図るための「景観資源周辺における景観形成の方針及び基準」を定め、さらに、区として重点的に景観づくりを進める地区での「景観形成重点地区における景観形成の目標、方針及び基準」を定めます。
- 「景観資源周辺における景観形成の方針及び基準」は、市街地類型と景観形成重点地区の届出対象行為及び規模(36ページに示す届出対象及び規模一覧表参照)に該当する場合のみ適用されます。
- 大田区内で建築行為等の行為を行う場合に、当該敷地の場所に応じた景観形成の誘導を図ります。また、他の市街地類型に近接する場合は、他の市街地類型における景観形成の目標、方針及び基準への配慮を求めます。
- 景観形成誘導を図るために定める景観形成基準は、計画地周辺の土地利用、自然、歴史、生活文化によって異なるため、区内一律のものではありません。また、基準の設け方としては、「建築物の高さ〇mにする」といった具体的な数値等を示すものではなく(色彩基準を除く)、「高さは、周囲のスカイラインとの調和を図る」というような、周辺への配慮を主眼とした内容を基本とします。
- 景観形成誘導にあたっては、本景観計画に基づく景観形成を分かりやすく解説した建築物・色彩などのガイドラインにより、区民・事業者理解を求めます。



■景観誘導イメージ(適用となる目標・方針・基準)



## 2) 届出制度等の運用

### (1) 景観法に基づく届出

#### ①届出

- 一定規模以上の建築物の建築、増築、改築等(P36に示す届出対象行為及び規模一覧表)を行う場合には、事業者(又は設計者)に対して、景観形成基準に対する考え方や適合状況について提出を求め、景観形成基準への適合を区が判断します。

#### ②届出の時期

- 各種行為の届出は、下表の届出日までに行うものとします。  
(詳細は大田区景観条例施行規則別表第1参照)

#### ■景観法に基づく届出

届出対象行為の種類	手 続		届出日
建築物の新築等	建築基準法	建築確認申請(第6条関連)	申請の日の30日前
		計画通知(第18条関連)	通知の日の30日前
		許可申請(第43条関連他)	申請の日の30日前
		認定申請(第44条関連他)	申請の日の30日前
工作物の新設等	建築基準法	確認申請(第88条関連)	申請の日の30日前
	都市計画法	許可申請(第29条関連)	申請の日
開発行為	都市計画法	開発行為の許可申請(第29条関連)	申請の日
土地形質の変更等	鉱業法	許可申請	申請の日
	採石法		
	河川法		
物件の堆積等	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	許可申請	申請の日
水面の埋立て等	公有水面埋立法	埋立免許の願書の提出	提出の日
行為の着手	建築確認申請等が不要な場合		着手する日の30日前

## (2) 事前協議

- 全ての届出対象行為について、大田区景観条例に基づく事前協議の対象とします。よって、景観法に基づく届出に先立ち、事前協議書の提出を求めます。
- 特に大規模な建築物等は、「特定大規模建築物等」と位置づけ、事前協議の時期を早めます。
- 東京都景観条例第2条第1項5号口に掲げるものは、同条例第20条に基づく東京都への事前協議が必要となります。大田区は東京都の事前協議の結果を踏まえ、事前相談及び協議を行います。

### ① 特定大規模建築物等

- 特定大規模建築物とする規模
  - 高さ45m以上、又は延べ面積10,000㎡以上の建築物
  - 高さ45m以上の工作物
  - 開発区域の面積5,000㎡以上の開発行為
  - その他区長が必要と認めるもの
- 届出の90日前までに事前協議書を提出する

### ② 上記に定める規模以外の届出対象行為

- ①に定める規模以外の届出対象行為は、届出の60日前までに事前協議書を提出する

## ■ 事前協議書の提出

規 模	提出日
特定大規模建築物等	届出の90日前まで
上記以外の対象行為	届出の60日前まで

届出対象行為及び規模一覧

地区名		届出対象行為	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	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				都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更)	土地の開墾、土石の採取、掘削その他の土地の形質の変更	屋外における土石・廃棄物・再生资源・その他の物件の堆積	水面の埋立て又は干拓
				煙突等	昇降機、製造施設等	橋梁等	墓園等				
市街地類型	住環境保全市街地	第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域が指定されている区域	延べ面積 ≥1,000㎡	高さ≥10m	高さ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000㎡			開発区域 の面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥10ha	造成面積 ≥15ha	造成面積 ≥15ha
	住環境向上市街地	第1・2種住居地域が指定されている区域(埋立地を除く)	延べ面積 ≥2,000㎡	高さ≥20m	高さ≥20m 又は 築造面積 ≥2,000㎡						
	拠点商業市街地	大森・蒲田駅周辺の商業地域が指定されている区域	高さ≥30m 又は 延べ面積 ≥2,000㎡	高さ≥20m	高さ≥30m 又は 築造面積 ≥2,000㎡						
	地域商業市街地	近隣商業地域、商業地域が指定されている区域(大森・蒲田駅周辺の商業地域及び埋立地を除く)	延べ面積 ≥2,000㎡	高さ≥20m	高さ≥20m 又は 築造面積 ≥2,000㎡	-	-				
	住工調和市街地	準工業地域、工業地域が指定されている区域(埋立地を除く)									
	産業促進市街地	埋立地及び工業専用地域が指定されている区域	高さ≥20m 又は 延べ面積 ≥2,000㎡								
	幹線道路沿道市街地	第一・二京浜国道、産業道路、環状7・8号線、中原街道の沿道の地域地区の境界が指定されている区域(計画道路境界から20m又は30m等で都市計画に定める区域)									
景観形成重点地区	空港臨海部景観形成重点地区	羽田空港、東京港に面する埋立地島部及び水際から50mの陸域並びに運河、海老取川及び海城を合わせた区域(平和島を除く)	高さ≥15m 又は 延べ面積 ≥2,000㎡	高さ≥15m	高さ≥15m 又は 築造面積 ≥2,000㎡	全て	-	-	造成面積 ≥15ha		
	国分寺崖線景観形成重点地区	多摩川の河川区域境界、区界及び東急東横線等で囲まれた区域	全て	高さ≥10m	高さ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000㎡	全て (区が管理する構造物に限る)	区域面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	
	多摩川景観形成重点地区	多摩川の河川区域及び河川区域境界から100mの陸域を合わせた区域(空港臨海部景観形成重点地区、国分寺崖線景観形成重点地区の区域を除く)	高さ≥15m 又は 延べ面積 ≥1,000㎡	高さ≥15m	高さ≥15m 又は 築造面積 ≥1,000㎡	全て	-	-	-		
	呑川景観形成重点地区	呑川の河川区域及び河川区域境界からそれぞれ50mの陸域を合わせた区域(空港臨海部景観形成重点地区の区域を除く)	高さ≥10m 又は 延べ面積 ≥1,000㎡	高さ≥10m	高さ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000㎡						

※上表に示す規模に関わらず、下記に示す九田区景観条例に基づく特定大規模建築物等は届出対象とします。

- ・高さ45m以上、または延べ面積10,000㎡以上の建築物
- ・高さ45m以上の工作物
- ・開発区域の面積5,000㎡以上の開発行為
- ・その他区長が必要と認めるもの

### (3) 専門家の関与

#### ① 景観審議会

- 景観計画の運用に当たっては、大田区景観条例に基づいた景観審議会を設置します。
- 景観審議会は、良好な景観形成に関する重要な事項を、調査審議します。
- 景観計画の策定又は変更、勧告、変更命令等については、景観審議会に意見聴取します。

#### ② 景観アドバイザー制度

- 良好な景観形成に関して専門的な見地から意見を述べる景観アドバイザー制度を創設します。事前協議の段階で、事業者や設計者による自主的な景観形成の取組みをプレゼンテーションする機会を与えるとともに、景観アドバイザーからの専門的かつ多面的な視点による助言等を行い、より質の高い景観形成を図ります。
- 景観アドバイザーによる助言は、多角的な視点により事業者や設計者を支援することを目的とし、特定大規模建築物等に該当する物件は事前協議の段階で景観アドバイザーとの協議を義務付けます。また、特定大規模建築物以外の規模の届出対象行為においても、必要に応じて景観アドバイザーとの協議を行うこととします。

■事前協議と届出の手順

