景観法・足立区景観条例に基づく手続きについて

目次

1. 手続きの流れ　2. 対象行為　3. 事前協議　4. 届出
5. 届出必要書類　6. 区域図　7.特別景観形成地区内の独自基準
8. 色彩基準　9. 大規模開発事業該当地区

足立区内で建物・工作物の建設や外壁の塗替え等を行う場合には、足立区景観計画に沿った景観への配慮が必要です。

一定規模以上の建築行為等を行う場合には、景観法第16条第1項に基づく届出が必要です。
また、大規模な建築行為等を行う場合には、届出の前に、足立区景観条例に基づく事前協議が必要です。

1. 手続きの流れ

法　:景観法
条例:足立区景観条例

事前相談　（計画の早い段階で、届出窓口にご相談ください）

↓

事前協議対象行為・規模であるか？【2・3 参照】
（条例第20条、条例第22条第1項、条例第24条第1項）

はい → **申請者** ↓↑ **景観審議会（調整部会）**

いいえ ⇩

届出対象行為・規模であるか？【2・4 参照】

協議完了 ←

はい ⇩

いいえ → **届出不要**　※届出は不要ですが、基準に適合するように計画をおねがいします。

行為の届出　（法第16条第1項）

届出書を受理した日から30日間（景観形成基準に不適合の場合最大90日間）行為着手の制限がかかります。届出書（※通知書）に、必要書類①を添付して2部提出して下さい。

※国又は地方公共団体等の場合

行為の着手　行為着手の制限の解除

変更届の提出　（届出書提出後に計画の変更があった場合）
・変更届出書に、必要書類②を添付して2部提出して下さい
・完了届の提出の前に変更届を提出して下さい　（同時に受付けすることはできません）

完了届の提出（竣工）

完了・中止届出書に、必要書類③を添付して1部提出して下さい。

・手続きをより円滑に行うため、可能な限り、届出の前に事前相談を行って下さい。

2. 対象行為

建築物（工作物）
□新築　□増築　□改築　□移転　□外観を変更することとなる修繕・模様替え若しくは色彩の変更で、その修繕等に係る面積が従前の外観の面積の2分の1を超えるもの
開発行為　　木竹の伐採
□都市計画法第4条第12項に規定する開発行為　□【垳川沿川地区】木竹の伐採

3. 事前協議

事前協議は建築基準法や都市計画法の許認可・確認等の申請前に完了する必要があります。
計画の早い段階で届出窓口にご相談ください。

地域区分	対象規模	
区内全域（西新井大師地区を除く）	・大規模建築物（高さ45 m以上または延べ面積15,000 m²以上）	・大規模開発事業（開発事業の区域の面積が30,000 m²以上） ・個別建設事業（大規模開発事業地区内【9 参照】で行われる建設事業）
西新井大師地区	・大規模建築物（高さ28 m以上または延べ面積15,000 m²以上） ・特定建築物（大師境内、門前、門前入口エリアに存する全ての建築物）	

事前協議の流れ

①事前協議　計画内容について事務局と協議しながら、より良い計画となるように打合せをします。

⇩⇧　①②を必要に応じて、複数回行うことがあります。

②審議会（調整部会）　更に良い計画になるように審議会（調整部会）で学識経験者や公募の区民から成る委員の意見を聴きます。

⇩

③事前協議完了　審議会（調整部会）で十分景観に配慮された計画であると認められれば、事前協議完了通知書を交付します。

景観法・足立区景観条例に基づく手続きについて

目次

1. 手続きの流れ　2. 対象行為　3. 事前協議　4. 届出
5. 届出必要書類　6. 区域図　7.特別景観形成地区内の独自基準
8. 色彩基準　9. 大規模開発事業該当地区

4. 届出　※増築の場合は事前にご相談ください。

届出は、行為着手（根切り工事その他基礎工事を除く）の30日前までに行ってください。

地域区分	対象規模
一般地域 （下記の5地区を除く足立区全域）	・高さ15m以上または延べ面積1,000 m²以上の建築物(工作物) ・下記（1）、（2）に該当する建築物等 ・開発区域の面積が3,000 m²以上の開発行為
隅田川沿川地区 （隅田川から50 mの区域） **日暮里・舎人ライナー沿線地区** （放射11号線から30 mの区域）	・高さ15m以上または延べ面積1,000 m²以上の建築物（工作物） ・橋梁その他これに類する工作物（隅田川沿川地区のみ） ・下記（1）、（2）に該当する建築物等 ・開発区域の面積が3,000 m²以上の開発行為
垳川沿川地区 （垳川から20 mの区域） **見沼代親水公園周辺地区** （見沼代親水公園から20 mの区域）	・建築基準法第6条第1項各号に掲げる建築物 ・建築基準法第88条に規定する工作物 ・開発区域の面積が500 m²以上の開発行為 ・【垳川沿川地区のみ】 樹高 10 m以上かつ幹周り1.2 m以上、または樹高15 m以上の木竹の伐採
西新井大師地区 （西新井一丁目、六丁目1、2、14～20、37～43の区域） （※）地区内のエリア分けについて詳しくは窓口にお問合せください。	【大師境内、門前、門前入口、大師前、北参道エリア】（※） ・建築基準法第6条第1項各号に掲げる建築物 ・建築基準法第88条に規定する工作物 【幹線道路沿道、大師北側道路沿道、一般エリア】（※） ・高さ15m以上または延べ面積1,000 m²以上の建築物（工作物） ・下記（1）、（2）に該当する建築物等 【全エリア共通】 ・開発区域の面積が3,000 m²以上の開発行為

（1）共同住宅、寄宿舎、長屋等のうち、次の 1）、2） に該当するもの

1） 地上階数3以上かつ住戸数15以上となる共同住宅、寄宿舎等

2） 地上階数2以上かつ住戸数10以上となる長屋

（2）足立区環境整備基準対象建築物等

1） 店舗面積（大規模小売店舗立地法第2条に規定する店舗面積）が500 m²を超える建築物

2） 敷地が、足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例施行規則第2条第2項第4号に定める商店街に接する延べ面積300 m²以上の建築物

3） 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域または第二種住居地域内で、延べ面積が500 m²以上の倉庫

4） 鉄道駅、病院、学校、幼稚園、老人ホーム、集会施設その他これらに類する建築物であって公共性の高いもの及び国または地方公共団体が整備する建築物のうち、敷地面積または延べ面積が500 m²以上のもの

5） 敷地が1,000 m²以上の建築物で、次に掲げるもの
　建築基準法第6条第1項各号に掲げる建築物
　ただし、専ら農業用施設である建築物又は用途が専用住宅である建築物を除く

5. 届出必要書類

必要書類①

書類	備考
適合状況説明書	建築物　工作物　開発行為 地域区分・行為・規模によって、書類の様式が異なりますので、ご注意下さい
景観形成誘導基準 自己診断シート	建築物　工作物 ①区全域共通のシート　P.1～2 ②市街地特性別のシート　P.3～6 （該当するもの全て） ①＋②を提出してください。 ただし、沿道系市街地（P.6）に該当する場合はその他（P.3～5）のシートは不要となります また、①区域共通のシート内で、どのゾーンに該当するかは、次のページで確認してください
付近見取図	建築物　工作物　開発行為 縮尺、方位、当該敷地の位置を明示　（縮尺　1/2500以上のもの）
外構図（緑化含む）	建築物　工作物 敷地境界線　、当該敷地内における対象物の位置、門・塀などの位置、植栽等の位置、樹種、寸法及び数量など
配置図 （外構図と兼ねても良い）	建築物　工作物 敷地境界線　、当該敷地内における対象物の位置、門・塀などの位置、寸法及び数量など
現況写真	建築物　工作物　開発行為 当該地の現況が分かる写真（複数枚）、撮影位置及び方位が分かる図
立面図	建築物　工作物 色彩基準に適合するように、マンセル値を4面全てに記入、うち2面以上は着色すること 着色していない素材（木、石、金属、ガラスなど）はマンセル値の代わりに素材名を記載すること 基準外の色を使用する場合は各面の1/5以下になっていることを面積計算して、示すこと
その他 （必要に応じて用意）	建築物　工作物　開発行為 ・景観形成の説明に必要な資料 （パースなど））

必要書類②

書類	備考
変更内容を説明する資料	建築物　工作物　開発行為 計画の変更前後の内容が分かるような資料をご準備下さい

必要書類③

書類	備考
完了写真 （中止写真）	建築物　工作物　開発行為 届出計画通りに竣工したことが分かる写真（複数枚）
撮影位置を示した図面	建築物　工作物　開発行為 上記、完了写真の撮影位置及び方向を示した図面

景観法・足立区景観条例に基づく手続きについて

目次

1. 手続きの流れ　2. 対象行為　3. 事前協議　4. 届出
5. 届出必要書類　6. 区域図　7.特別景観形成地区内の独自基準
8. 色彩基準　9. 大規模開発事業該当地区

6. 区域図

◇特別景観形成地区

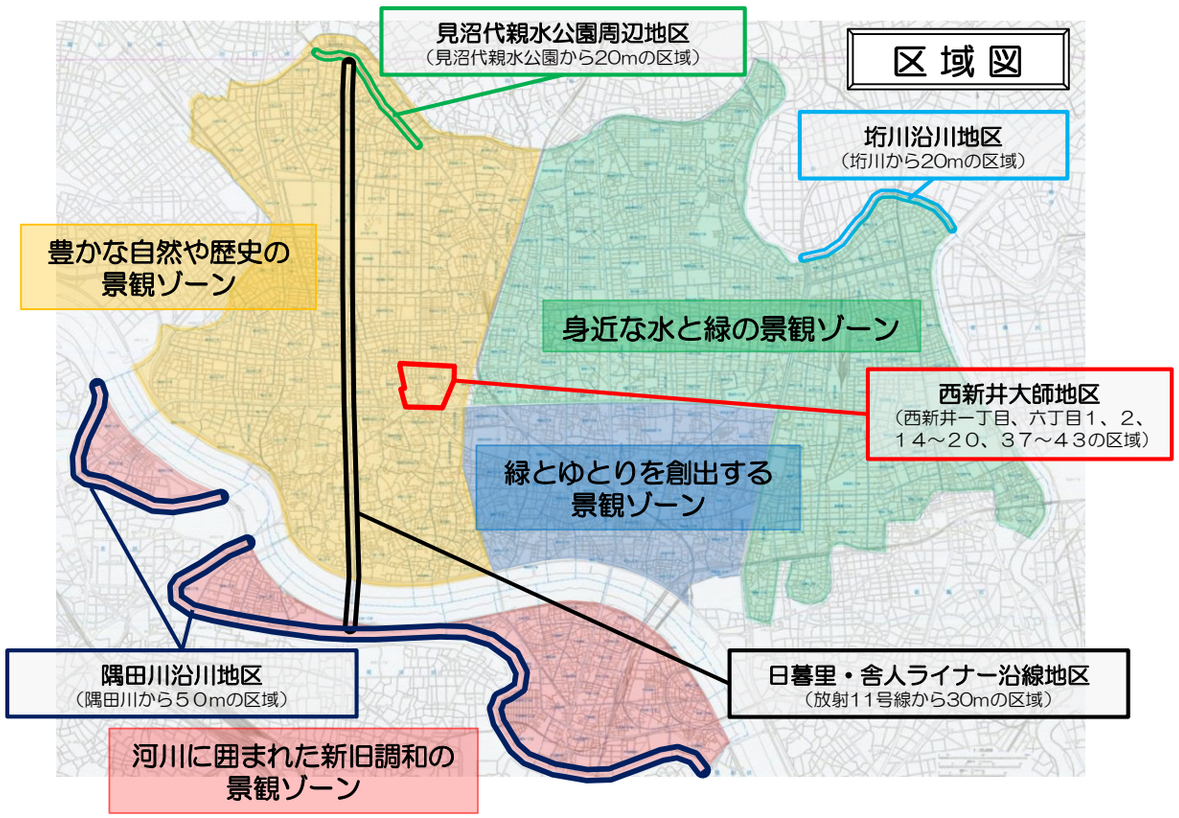
良好な景観形成を推進する上で、特に重点的に景観に配慮する必要がある地区として、特別景観形成地区を5つ定めています。
必要書類① 適合状況説明書 において、地区別の景観形成基準（※1）の適合についての記載が必要となります。

※1　景観形成基準・・・まち並みの景観的な調和を損ねないために守るべき基準
（景観法第8条第3項第2号関係）

◇景観ゾーン

類似する景観の特性をもち、今後の景観形成の方向性が共通する市街地のまとまりとして、区内を4つのゾーンに分けています。
必要書類① 景観形成誘導基準自己診断シート において、ゾーン別の景観形成誘導基準（※2）への配慮についての記載事項があります。

※2　景観形成誘導基準・・・区と区民や事業者との協議により、より良い景観形成を誘導するための基準



河川に囲まれた新旧調和の景観ゾーン	（荒川と隅田川に挟まれた地域）
豊かな自然や歴史の景観ゾーン	（荒川以北で東武伊勢崎線、補助100号線以西の地域）
身近な水と緑の景観ゾーン	（環状7号線以北で東武伊勢崎線以東、及び綾瀬川以東の地域）
緑とゆとりを創出する景観ゾーン	（環状7号線、綾瀬川、荒川、補助100号線に囲まれた地域）

7. 特別景観形成地区内の独自基準

◇日暮里・舎人ライナー沿線地区

○地区内で建築や屋外広告物の計画をする場合

特別景観形成地区日暮里・舎人ライナー沿線地区 景観形成のための基準 解説書
をご覧ください。

○地区内で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掲示を行う場合

屋外広告物景観形成誘導基準自己診断シート を作成し、広告物の許可申請前に届出窓口にご相談ください。

【足立区HP】ホーム＞まちづくり・住宅＞景観＞日暮里・舎人ライナー沿線地区
上記よりダウンロードできます。

◇西新井大師地区

○地区内で建築計画等をする場合

特別景観形成地区 「西新井大師地区」景観デザインガイド をご覧ください。

【足立区HP】ホーム＞まちづくり・住宅＞景観＞西新井大師地区が特別景観形成地区に指定されました
上記よりダウンロードできます。

◆西新井大師地区を
特別景観形成地区に指定しました◆

2019年7月1日から施行され、
地区内で建築などを行う場合の手続き
（届出や事前協議）が変更となります。

詳しくは窓口までお問合せください。

景観法・足立区景観条例に基づく手続きについて

目次
1. 手続きの流れ　2. 対象行為　3. 事前協議　4. 届出
5. 届出必要書類　6. 区域図　7. 特別景観形成地区内の独自基準
8. 色彩基準　9. 大規模開発事業該当地区

8. 色彩基準

太枠内は届出対象建築物です。また、**届出対象建築物以外**であっても色彩基準に適合した計画としてください。

◇各地区の色彩基準

種類・規模 / 対象区域	一般建築物 一定規模以上の建築物および大規模建築物に該当しない小規模な建築物	一定規模以上の建築物 次に掲げるいずれかで、かつ大規模建築物に該当しない建築物 ・高さ15ｍ以上または延べ面積1,000㎡以上の建築物 ・上記(1)、(2)に該当する建築物等	大規模建築物 高さ45ｍ以上または延べ面積15,000㎡以上の建築物	工作物 ・高さ15ｍ以上または延べ面積1,000㎡以上の工作物 ・建築基準法88条に規定する工作物 ・橋梁その他これに類する工作物
一般地域	色彩基準Ⅰ	色彩基準Ⅱ	色彩基準Ⅲ	色彩基準Ⅲ
隅田川 日暮里・舎人ライナー	色彩基準Ⅰ	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ
垳川 見沼代親水公園	色彩基準Ⅱ※ (色彩基準Ⅰ)	色彩基準Ⅱ	色彩基準Ⅲ	色彩基準Ⅲ

※垳川沿川地区は垳川及び公道、見沼代親水公園地区は見沼代親水公園及び公園に接する公道に面する外壁面のみ色彩基準Ⅱが適用されます。その他の外壁面は色彩基準Ⅰが適用されます。

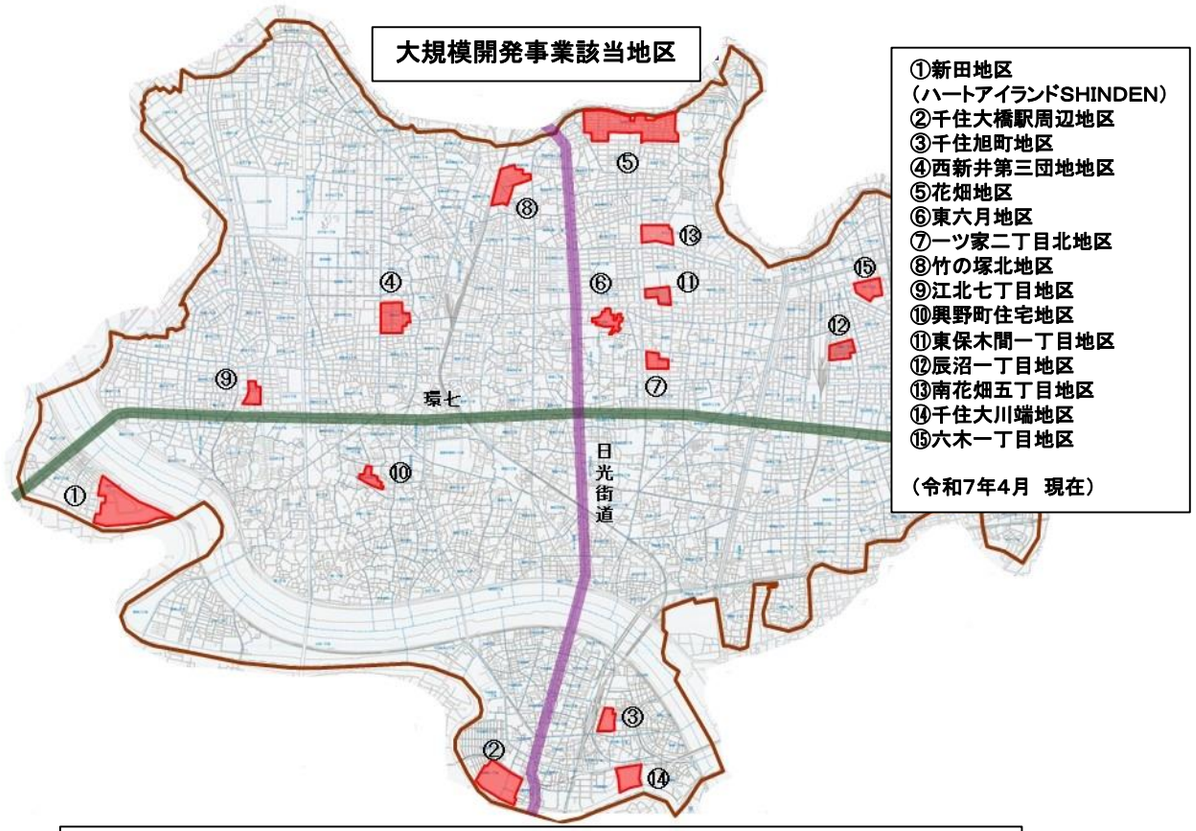
◇西新井大師地区の色彩基準

種類・規模 / 対象区域	一般建築物 一定規模以上の建築物および大規模建築物に該当しない小規模な建築物	一定規模以上の建築物 次に掲げるいずれかで、かつ大規模建築物に該当しない建築物 ・高さ15ｍ以上または延べ面積1,000㎡以上の建築物 ・上記(1)、(2)に該当する建築物等	大規模建築物 高さ28m以上または延べ面積15,000㎡以上の建築物	工作物 ・高さ15ｍ以上または延べ面積1,000㎡以上の工作物 ・建築基準法88条に規定する工作物
大師境内エリア 門前エリア 門前入口エリア	色彩基準Ⅴ	色彩基準Ⅴ	色彩基準Ⅴ	色彩基準Ⅴ
大師前エリア 北参道エリア	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ
幹線道路沿道エリア 大師北側道路沿道エリア	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅳ	色彩基準Ⅲ
一般エリア	色彩基準Ⅰ	色彩基準Ⅱ	色彩基準Ⅲ	色彩基準Ⅲ

届出書等の各様式は足立区ホームページからダウンロードできます。
【足立区　景観法に基づく手続きについて】で検索してください。

9. 大規模開発事業該当地区

大規模開発事業該当地区は以下の地域です。
該当地区内で届出が必要な建築行為等を行う場合は事前協議が必要になります。



①新田地区
（ハートアイランドSHINDEN）
②千住大橋駅周辺地区
③千住旭町地区
④西新井第三団地地区
⑤花畑地区
⑥東六月地区
⑦一ツ家二丁目北地区
⑧竹の塚北地区
⑨江北七丁目地区
⑩興野町住宅地区
⑪東保木間一丁目地区
⑫辰沼一丁目地区
⑬南花畑五丁目地区
⑭千住大川端地区
⑮六木一丁目地区

（令和7年4月　現在）

各地区に該当する可能性がある住所

①新田地区	新田三丁目
②千住大橋地区	千住橋戸町、千住緑町一丁目
③千住旭町地区	千住旭町
④西新井第三団地地区	西新井三丁目
⑤花畑地区	花畑五丁目
⑥東六月地区	東六月町
⑦一ツ家二丁目北地区	一ツ家二丁目
⑧竹の塚北地区	竹の塚七丁目、西保木間四丁目
⑨江北七丁目地区	江北七丁目
⑩興野町住宅地区	西新井本町四丁目
⑪東保木間一丁目地区	東保木間一丁目
⑫辰沼一丁目地区	辰沼一丁目
⑬南花畑五丁目地区	南花畑五丁目
⑭千住大川端地区	千住関屋町
⑮六木一丁目地区	六木一丁目

届　出　窓　口
足立区中央本町1-17-1　足立区役所北館3階
都市建設部　都市建設課　景観計画係
TEL　03（3880）5738　　E-mail　tosi@city.adachi.tokyo.jp