2. 景観形成基準の運用

(1) 届出

一定規模以上の建築物の建築・増築・改築等や、建築確認※を伴う工作物の設置、開発行為それぞれにおいて、届出を義務付けます。届出において、設計者や事業者に、配慮すべき基本的な事項である景観形成基準に対する適合状況を記入したチェックシートの提出を求め、景観形成基準への適合を区が判断します（届出対象行為と規模についてはp.60）。

なお、景観形成基準は建築基準法等に基づく用途や高さ等の制限の範囲の中で、景観の観点から質の向上を目指すことを目的としているため、景観にかかる内容に限定した基準であり、法第８条第２項第２号の良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項のうち、法第８条第４項第２号の規制又は措置の基準とします。

◇届出の時期

・建築行為については建築確認申請の30日前までに、届出を行うこととします。
・建築確認等の申請を伴わない建築物に関する届出対象行為は、行為を着手する30日前までに、届出を行うこととします。
・工作物の設置は建築確認申請の30日前までに届出を行うこととします。
・都市計画法第４条第12項に規定する開発行為（以下、「開発行為」という）については、都市計画法第29条に基づく開発許可申請日までに届出を行うこととします。

(2) 事前協議等

規模の大きい建築物は、景観へ与える影響が大きいため、また計画の調整にある程度の時間を要するため、目黒区景観条例に基づき規模に応じて事前協議を義務付けます。なお、東京都景観条例に基づく東京都との事前協議対象となる大規模建築物（以下、都案件※）については、事前相談などを通じて景観計画に基づいた景観形成を誘導します。ただし、区が許可する総合設計については、区が事前協議を行います。

また、特定区域においては、きめ細かい景観形成を誘導するため、届出対象行為については、全て事前協議を行います。

ア．大規模指定建築物の事前協議

大規模指定建築物は、周辺の景観に与える影響が大きいため、届出の60日前までに事前協議を義務付け、専門家の助言等を参考に事業者・設計者と区が景観の視点から意匠等について協議し、初期段階からの景観誘導を行います。

○事前協議の対象となる大規模指定建築物

• 延べ面積5,000㎡以上かつ、高さ15mを超える建築物（都案件除く）

イ．特定大規模指定建築物の事前協議

大規模指定建築物の中でも特に大規模な建築物（以下、特定大規模指定建築物）については、計画の初期段階から景観形成基準への適合判断を行うため、届出の90日前までに事前協議を義務付け、専門家の助言等を参考に事業者・設計者と区が景観の視点から意匠等について協議し、初期段階からの景観誘導を行います。

○事前協議を行う特定大規模指定建築物

- 延べ面積10,000㎡以上（都案件を除く）

ウ．景観軸特定区域における事前協議

景観軸特定区域においては、景観形成基準に基づく景観形成をきめ細かく誘導するため、全ての届出対象行為（都案件を除く）について、届出の60日前までに事前協議を義務付けます。

(3) 専門家の関与

ア．景観アドバイザー

事前協議の段階から、建築家、造園家など景観に関する専門家（景観アドバイザー）により、事業者等に対する助言を行います。

景観アドバイザー制度を創設することにより、事業者や設計者による自主的な景観形成の取り組みをプレゼンテーションする機会を与えるとともに、専門的観点からの専門家の助言により、質の高い景観形成を図ります。助言は、多角的な視点により計画を補助することを目的とします。景観アドバイザーの助言は、大規模指定建築物・特定大規模指定建築物の事前協議・特定区域の事前協議(義務)のほか、一般届出物件であっても事業者の求め（任意）に応じて行うこととします。

イ．景観審議会

勧告、変更命令については、景観審議会の意見を聴いて区が行います。

また、景観審議会は区長の諮問に応じ区の景観行政に関する事項を調査審議します。

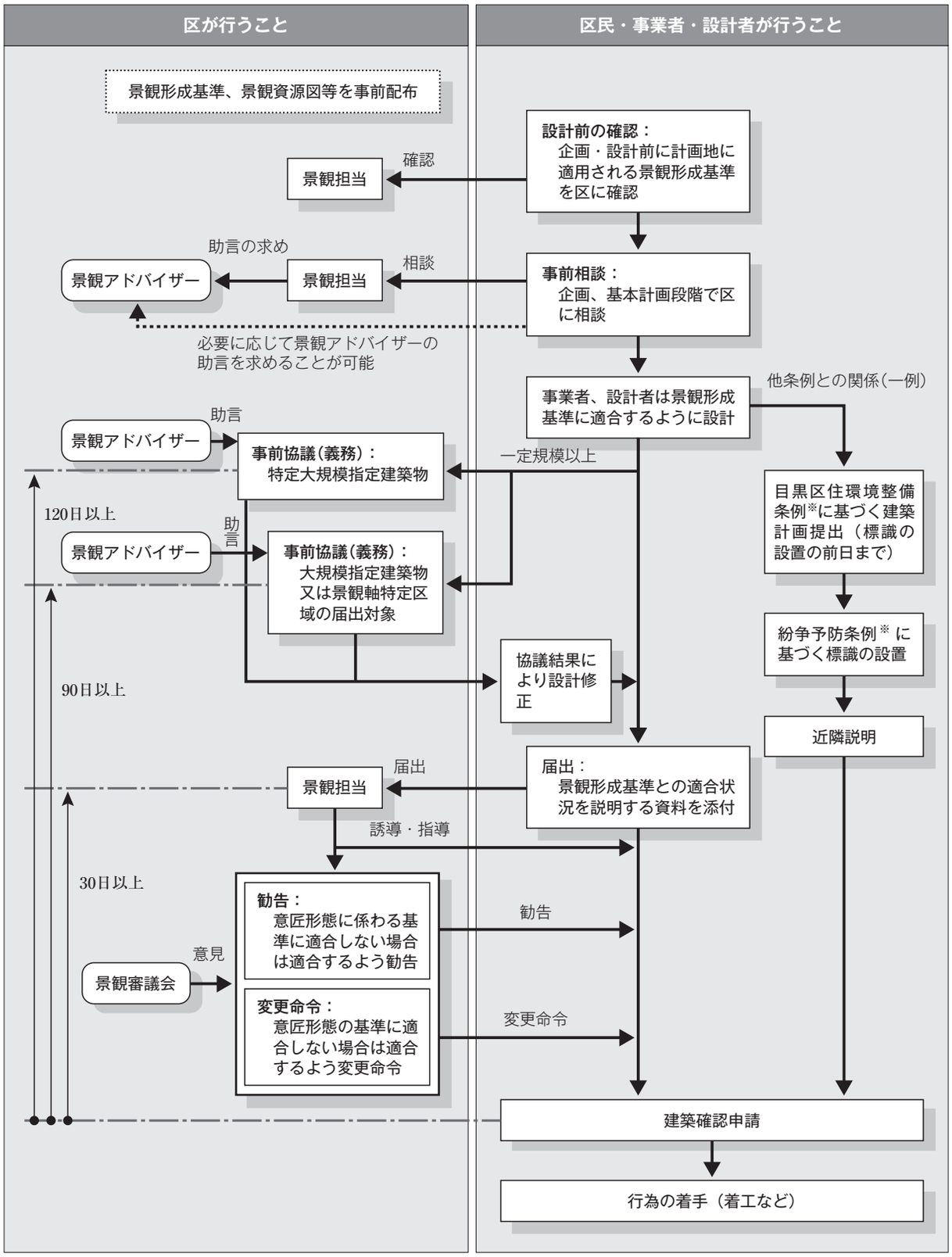
ウ．事前相談

計画の早い段階より事業者と行政が協議するため、事業者が企画や基本計画の段階から、任意の事前相談や、必要に応じて景観アドバイザーの助言を求めることができることとします。

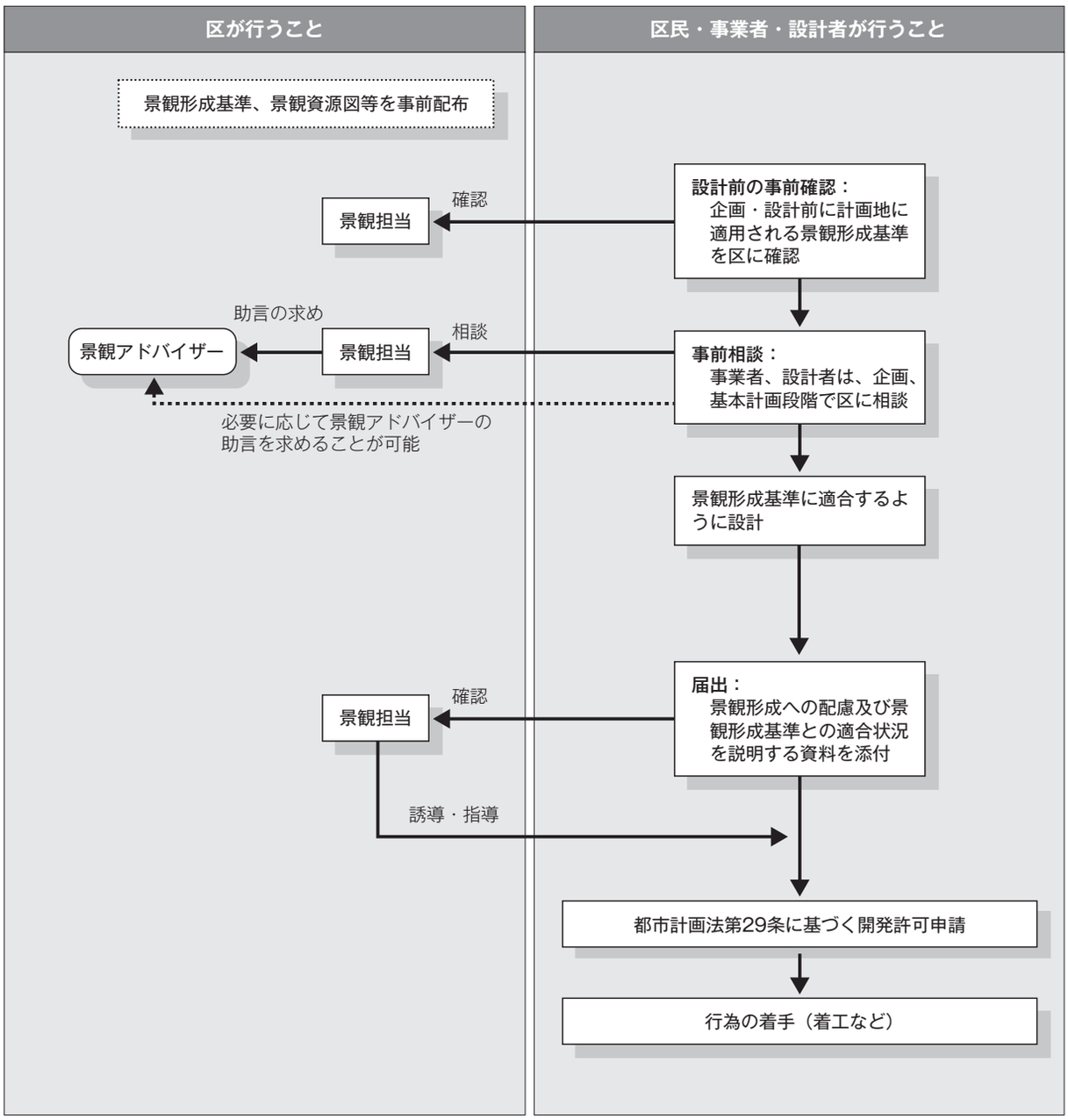
(4) 届出等の手続き

■図Ⅳ-4　届出の流れ

[建築物・工作物]



[開発行為]


区が行うこと
区民・事業者・設計者が行うこと
景観形成基準、景観資源図等を事前配布
設計前の事前確認：
企画・設計前に計画地に適用される景観形成基準を区に確認
確認
景観担当
助言の求め
景観アドバイザー
景観担当
相談
事前相談：
事業者、設計者は、企画、基本計画段階で区に相談
必要に応じて景観アドバイザーの助言を求めることが可能
景観形成基準に適合するように設計
届出：
景観形成への配慮及び景観形成基準との適合状況を説明する資料を添付
確認
景観担当
誘導・指導
都市計画法第29条に基づく開発許可申請
行為の着手（着工など）