

景観法に基づく届出Q & A

令和8年（2026年）4月

八王子市まちなみ整備部まちなみ景観課

1. 八王子市景観計画について

- Q1-1 景観計画の区域について教えてください。 1
- Q1-2 八王子市では、景観地区の指定はありますか。景観計画区域との違いは何ですか。 1

2. 届出対象となる行為・手続きについて

- Q2-1 市内に建築物を建てる場合、必ず届出が必要ですか。 1
- Q2-2 届出が必要な建築物の高さは、どこからどこまでを高さと考えるのですか。 1
- Q2-3 建築物の延べ床面積が何㎡以上となると届出が必要ですか。 2
- Q2-4 寄宿舍や長屋は集合住宅に該当しますか。 2
- Q2-5 仮設建築物は届出が必要ですか。 2
- Q2-6 届出の手続きはいつまでに行えば良いですか。 2
- Q2-7 景観の相談先及び届出先を教えてください。 2
- Q2-8 届出書様式はどこからダウンロードできますか。 3
- Q2-9 届出が提出されていない既存の建築物や工作物は、どのような対応をすれば良いですか。 3
- Q2-10 行為の着手日について教えてください。 3
- Q2-11 届出に係る行為が景観形成基準に適合しない場合はどうなりますか。 3
- Q2-12 届出をしなかった場合、何か不利益はありますか。 3
- Q2-13 届出が不要な規模の建築物などは、景観に対する配慮は不要ですか。 3
- Q2-14 屋外広告物は届出の対象ですか。また、対象となる場合、何を確認するのですか。 4
- Q2-15 工作物は届出の対象ですか。 4
- Q2-16 行為が数工区に分かれる場合の届出の取扱いはどうなりますか。 4
- Q2-17 届出対象行為の工作物において、「煙突、鉄柱、広告塔、広告版、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの」とありますが「その他これらに類するもの」とはどのようなものですか。 4

3. 既存建築物・外壁の修繕等について

- Q3-1 外観の変更を行わない建築物等の増築（吹き抜け部分を床にするなど）についても届出が必要ですか。 4
- Q3-2 既存の建築物又は工作物の外観を同色に塗り替える場合は、届出は必要ですか。 4
- Q3-3 既存建築物の建具のみを違う素材に取り換える、また、既存工作物等に付随するアンテナや避雷針のみを違う素材に取り換える場合は、届出が必要ですか。 5
- Q3-4 既存建築物の屋根や屋上に工作物を新設等する場合、工作物の高さは既存建築物を含んだ高さを記載すべきですか。また、既存建築物も届出対象となりますか。 5
- Q3-5 既存の建築物に増築する場合は、新たに増築する部分のみを届出すればよいのですか。 5

4. 受付、届出内容の確認について

- Q4-1 景観法の届出がないと建築確認申請は提出できませんか。 5
- Q4-2 景観形成基準の適合は、どのように判断するのですか。 5
- Q4-3 届出行為に対して、勧告や変更命令ができるとされていますが、どのような手続きとなりますか。 6
- Q4-4 建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時届出書は一つにまとめて提出できますか。また、開発行為や物件の堆積行為などが同時にある場合も届出書は一つにまとめられますか。 .. 6
- Q4-5 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や擁壁、装飾塔などの工作物を新設する場合は、届出対象となる行為のみ届出すればよいのですか。 6

5. 色彩について

- Q5-1 色彩基準について教えてください。 6
- Q5-2 建築物の色彩はどのように記載したら良いですか。日本塗料工業会標準色見本帳の色番号を記載しても良いですか。 6
- Q5-3 色彩基準の表の見方がよくわかりません。 7
- Q5-4 強調色の定義、制限について教えてください。 8
- Q5-5 外壁面がカーテンウォールなどのガラス仕上げの場合は、外壁面の色彩としてマンセル値をどのように記載したらよいですか。 8
- Q5-6 自然素材を用いる場合、マンセル値をどのように記載したらよいですか。 8
- Q5-7 土壁やレンガは着色していなければ、全て適用除外になりますか。 8
- Q5-8 屋根面の色彩についても基準がありますか。 8
- Q5-9 立面図の着色はどの程度のものが必要ですか。色鉛筆で塗った程度のものでよいのですか。 ... 8

6. 変更・完了について

- Q6-1 行為の届出後に色彩や形状など計画を変更する場合はどのような手続きが必要ですか。 9
- Q6-2 計画に変更が生じた場合、どの程度の変更内容で変更届出が必要ですか。 9
- Q6-3 届出の行為が完了した時点で何か手続きが必要ですか。 9
- Q6-4 届出後に現場で外壁色の変更を行い、まもなく完成予定です。変更した内容については、完了届出に添付する完了写真で表示すればよいですか。 9
- Q6-5 事業主が変更した場合は変更届出が必要ですか。 9
- Q6-6 完了届出の際には現地での検査を行いますか。 9

1. 八王子市景観計画について

Q1-1 景観計画の区域について教えてください。

- A. 八王子市全域が景観計画区域となっています。一般地区が11地区、重点地区が7地区、計18地区に分かれています。

Q1-2 八王子市では、景観地区の指定はありますか。景観計画区域との違いは何ですか。

- A. 景観地区の指定はありません。景観地区、景観計画区域の違いは以下の通りです。
景観計画区域…景観法に基づき、景観行政団体が策定する景観計画で定められた区域のこと。
景観地区…景観法に基づき、都市計画によって定められる地区のこと。建築物の形態意匠の制限や高さの最高限度などが定められ、建築物の建築には市長の認定が必要となり、規制的に景観計画区域よりも強制力のある地区です。

2. 届出対象となる行為・手続きについて

Q2-1 市内に建築物を建てる場合、必ず届出が必要ですか。

- A. 建築場所、規模により届出が必要となります。下表の規模に満たない建築物は届出不要です。詳細については届出の手引きをご覧ください。また、工作物や開発などにも届出が必要な場合があります。

【届出が必要な行為と規模】（一部のみ記載）

| | |
|----------------|---|
| 建築物の新築、増築、改築など | 【重点地区】 延べ床面積 10 m ² 以上の建築物 |
| | 【一般地区】 以下のいずれかに該当する規模 ・高さ 10m以上の建築物 ・10戸以上の集合住宅の建築物 ・延べ床面積が 1,000 m ² 以上の建築物 |

【景観法に基づく届出について HP】

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10104/p003096.html>

Q2-2 届出が必要な建築物の高さは、どこからどこまでを高さとするのですか。

- A. 建築物の場合は、建築基準法上の建築物の高さです。工作物については、地盤面から工作物の最高部までとなります。

Q2-3 建築物の延べ床面積が何㎡以上となると届出が必要ですか。

- A. 延べ床面積が1000㎡以上で届出が必要な地域・地区と、10㎡以上で届出が必要な地区があります。地域・地区については、窓口や電話、八王子市のホームページで確認することができます。増築する場合、増築部分の面積ではなく、増築後の建築物全体の延べ床面積で算定します。増築の面積算定方法については、Q3-5（ページ）も参考にしてください。

【はちおうじマップ（八王子市）】

<https://hachiojimap-hachiojicity.hub.arcgis.com/>

Q2-4 寄宿舎や長屋は集合住宅に該当しますか。

- A. 寄宿舎(1つの建築物に複数人が同居し、キッチンや浴室が共用)は集合住宅には該当しません。長屋(2戸以上の住戸が壁を共有し、直接外に面した専用の玄関を持つ)は集合住宅に該当します。

Q2-5 仮設建築物は届出が必要ですか。

- A. 建築基準法第85条の規定に基づく仮設建築物については届出の必要はありません。

Q2-6 届出の手続きはいつまでに行えば良いですか。

- A. 八王子市景観条例施行規則 別表第1（第4条関係）の通りとなります。詳細についてはまちなみ景観課までご相談ください。届出の提出に関しては、計画段階で事前に相談をしていただき、変更可能な段階など余裕をもって届出してください。

【八王子市景観条例施行規則 HP】

https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10104/p003096_d/fil/todokedekijitu.pdf

Q2-7 景観の相談先及び届出先を教えてください。

- A. 八王子市役所5階のまちなみ景観課になります。届出は窓口、郵送、オンライン申請で受け付けています。郵送の場合は、副本返却用の返信用封筒（レターパック可）を同封してください。

【オンライン申請について(WEB ページ下部 「STEP6」をご覧ください)】

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10104/p003096.html>

【景観法に基づく届出等の郵送等による手続きの流れ】

https://www.city.hachioji.tokyo.jp/tantoumadoguchi/023/002/p009507_d/fil/yuusoutetuzuki.pdf

Q2-8 届出書様式はどこからダウンロードできますか。

A. 届出に必要な書類、措置状況説明書は、八王子市のホームページからダウンロードが可能です。

【景観法に基づく届出様式等 HP】

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/tantoumadoguchi/023/002/p009507.html>

Q2-9 届出が提出されていない既存の建築物や工作物は、どのような対応をすれば良いですか。

A. 景観の届出は、建築物等に対して何らかの工事を行う際に提出していただくものになります。既存建築物で工事等を行わないのであれば届出を行う必要はありません。

Q2-10 行為の着手日について教えてください。

- A. 行為の着手日は以下の通りとなります。詳細は景観担当職員にご相談ください。
- ・ 建築物や工作物の新設の場合・・・基礎工事後の工事に着手した最初の日（上棟日等）
 - ・ 色の塗り替えの場合・・・塗装工事の上塗りに着手した最初の日
 - ・ 開発行為や土地の形質の変更の場合・・・切り土や盛り土に着手した最初の日
 - ・ 物件の堆積の場合・・・当該堆積物を積み上げる最初の日

Q2-11 届出に係る行為が景観形成基準に適合しない場合はどうなりますか。

- A. 届出に係る行為が景観形成基準に適合しない場合は、担当者が口頭や文書で指導した上で、景観審議会の意見を聴き、次の対応を行う場合があります。
1. 設計の変更等の措置をとることを勧告し、勧告に従わない場合はその旨を公表する
 2. 設計の変更等の措置をとることの命令（変更命令）を行う

Q2-12 届出をしなかった場合、何か不利益はありますか。

A. 景観法等に基づき、勧告に従わない旨の公表（氏名等）や罰則の対象となる場合があります。
（例）

| 違反内容 | 罰則 |
|-----------------------|-----------------------------|
| 変更命令後の是正命令に違反した場合 | 1年以下の懲役または50万円以下の罰金（法第101条） |
| 変更命令に違反した場合 | 50万円以下の罰金（法第102条第1項） |
| 届出をしない場合または虚偽の届出をした場合 | 30万円以下の罰金（法第103条第1項） |

Q2-13 届出が不要な規模の建築物などは、景観に対する配慮は不要ですか。

A. 八王子市景観条例第4条及び第5条により事業者及び市民は、届出が不要な建築物であっても景観計画の定める景観形成基準に配慮し、良好な景観の形成に努めていただく必要があります。

Q2-14 屋外広告物は届出の対象ですか。また、対象となる場合、何を確認するのですか。

- A. 景観条例の届出規模に該当する広告塔、広告板については届出が必要となります。
届出で確認する内容は広告物（表示物）の色などではなく、広告物の枠や支柱の色など外観です。
なお、屋外広告物については、屋外広告物条例に基づく許可申請が必要な場合がありますので、ご注意ください。屋外広告物条例に基づく許可事務はまちなみ景観課で行っています。

Q2-15 工作物は届出の対象ですか。

- A. 景観計画区域の地域・地区や届出対象をご確認ください。届出対象の工作物は、塗り替えも届出が必要になります。

【景観法に基づく届出について HP】

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10104/p003096.html>

Q2-16 行為が数工区に分かれる場合の届出の取扱いはどうなりますか。

- A. 計画により届出の取扱いが異なるので景観担当職員に確認してください。

Q2-17 届出対象行為の工作物において、「煙突、鉄柱、広告塔、広告版、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの」とありますが「その他これらに類するもの」とはどういうものですか。

- A. 電柱、携帯電話の基地局（アンテナ）、旗竿などがあります。

3. 既存建築物・外壁の修繕等について

Q3-1 外観の変更を行わない建築物等の増築（吹き抜け部分を床にするなど）についても届出が必要ですか。

- A. 外観が変わらない増築でも届出は必要となります。ただし、届出書類を一部省略して提出することができますので景観担当職員に確認してください。

Q3-2 既存の建築物又は工作物の外観を同色に塗り替える場合は、届出は必要ですか。

- A. 新築当初の色彩と、経年劣化を経た現状の色彩では外観上の相違があり、たとえ当初の色彩で塗装する場合でも「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」に該当しますので、届出が必要です。また、新築当初の色彩が八王子市景観計画に基づく色彩基準に適合しているか確認する目的としても届出を求めています。

Q3-3 既存建築物の建具のみを違う素材に取り換える、また、既存工作物等に付随するアンテナや避雷針のみを違う素材に取り換える場合は、届出が必要ですか。

- A. 既存建築物の建具など取り換える場合は、どのような素材と取り換えるかその工法について景観担当職員に確認してください。工作物等に付随するアンテナなどの設備機器のみの取り換えについては、届出は不要です。

Q3-4 既存建築物の屋根や屋上に工作物を新設等する場合、工作物の高さは既存建築物を含んだ高さを記載すべきですか。また、既存建築物も届出対象となりますか。

- A. 工作物のみの高さを記載してください。届出は、既存建築物を含んだ全体での見え方で判断をしますので、既存建築物の図面も含めて提出していただきますが、届出対象となるのは、新たな工作物のみで、既存部分は届出対象とはなりません。

Q3-5 既存の建築物に増築する場合は、新たに増築する部分のみを届出すればよいのですか。

- A. 別棟で増築する場合は増築部分のみ、既存棟と接続して増築する場合は既存棟と増築部分を合わせた全体が届出対象になります。そのため、増築部分は届出規模でなくても届出、事前協議が必要になる可能性がありますのでご注意ください。

別棟で増築する場合は、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、景観形成基準が適用されるわけではありませんが、届出にはできるかぎり既存部分の状況も表示・表記するようにしてください。

4. 受付、届出内容の確認について

Q4-1 景観法の届出がないと建築確認申請は提出できませんか。

- A. 景観法に基づく届出が確認申請の申請日30日前までなど、届出期日に関係がありますが、それぞれの法令の取り扱いになりますので、景観法に適合しないと建築確認申請（または都市計画法に基づく許可申請）を提出できないことはありません。ただし、景観法、建築確認申請の両方の基準に適合する必要がありますので、一方の手続きで変更が生じた場合、もう一方の手続きにも変更が生じる可能性があるため、事前に関係部署と協議願います。

また、景観法では届出後30日間は行為着手の制限がありますので、建築確認手続きが終わっても工事に着手できませんので、余裕を持った準備をしてください。

Q4-2 景観形成基準の適合は、どのように判断するのですか。また、届出行為に対して、勧告や変更命令ができるとされていますが、どのような手続きとなりますか。

- A. 景観形成基準への適合性については、市が判断します。場合によっては八王子市景観審議会や景観アドバイザーの意見を聴いて判断しています。

Q4-3 届出行為に対して、勧告や変更命令ができるとされていますが、どのような手続きとなりますか。

- A. 景観形成基準に適合しないと判断した場合は、その内容に応じて、届出のあった日から30日以内に勧告又は設計の変更等の命令（変更命令）を行うことができるとされています。手続きとしてはどちらの手続きともに八王子市景観審議会の意見を聴いて行うこととなります。

Q4-4 建築物と工作物を同一の敷地内に同時に建てる時届出書は一つにまとめて提出できますか。また、開発行為や物件の堆積行為などが同時にある場合も届出書は一つにまとめられますか。

- A. 同一の敷地内であれば、一つの届出とすることが可能です。ただし、工事の関係などで分けた方が良いでしょう。迷う場合は、景観担当職員にご相談ください。

Q4-5 同一敷地内に規模の違う複数の建築物や擁壁、装飾塔などの工作物を新設する場合は、届出対象となる行為のみ届出すればよいのですか。

- A. 原則、届出対象となる行為のみが必要となります。しかし、敷地全体として調和のとれたものとなるよう配慮していただく必要があるため、届出にはできるかぎり全体の状況も表示・表記するようにしてください。

5. 色彩について

Q5-1 色彩基準について教えてください。

- ① 一般的に色を表現する際には、「赤や「青」などの色名を用いますが、色の解釈には個人差があり、客観的に表すため、日本産業規格（JISZ8721 色の表示方法）に準拠した「マンセル表色系」（以下、マンセル値という。）を用いています。
- ② 八王子市では、八王子市景観計画にて景観計画区域または建築物の規模に応じ、5種類の色彩基準を設けています。詳細は、「八王子市景観計画 届出の手引き（景観形成基準における色彩基準）」をご確認ください。

【景観形成基準における色彩基準 HP】

https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/004/p009508_d/fil/kiyun-shikisai.pdf

Q5-2 建築物の色彩はどのように記載したら良いですか。日本塗料工業会標準色見本帳の色番号を記載しても良いですか。

- A. 色彩の表記については、八王子市景観条例施行規則第4条第4項に基づき、マンセル表色系の値で記載してください。
図面の着色は、確認の際にその色彩を使用する範囲と全体のイメージが分かるように塗っていただくものであり、マンセル値と同色、または近い色で着色してください。

Q5-3 色彩基準の表の見方がよくわかりません。

A. 以下の事例を題材としてお示しします。

<事例>南大沢駅周辺で延べ床面積1,000㎡以上の建築物を建築する場合、次の①～③の外壁色は使用できるでしょうか。

- ① マンセル値 7.5YR6/2 (色相7.5YR 明度6.0 彩度2.0)
- ② マンセル値 N3.0 (色相N 明度3.0 彩度なし)
- ③ マンセル値 5R4/12 (色相5.0R 明度4.0 彩度12.0)

<回答>まずは該当する色彩基準を確認します。計画地の南大沢駅周辺は、八王子市景観計画区域内の地域・地区区分の「18・東部地域・緑との共生ゾーン内」で、別表Ⅲが該当します。外壁基本色とは、外壁各面の4/5以上の範囲に用いる色彩、強調色とは外壁各面の1/5以下の範囲に用いる色彩です。

- ① マンセル値 7.5YR6/2 (色相7.5YR 明度6.0 彩度2.0)
外壁基本色の基準内なので、面積の制限なく使用可能です。
- ② マンセル値 N3.0 (色相N 明度3.0 彩度なし)
「別表Ⅲ※1」により、建築物等の高さが10m未満の部分には外壁基本色として使用可能です。
- ③ マンセル値 5R4/12 (色相5.0R 明度4.0 彩度12.0)
彩度が基準により高いため、強調色となります。外壁各面の1/5以下であれば、使用可能です。特定大規模建築物ではない本計画は、「別表Ⅲ※2」より強調色の色自体は制限を受けませんが、できる限り表Ⅲの強調色の範囲内が望ましいため、色彩計画の慎重な検討をお願いしています。

別表Ⅲ 【対象】

緑との共生ゾーン内 裏高尾・小仏地区/浅川沿川地区

| 基準の適用部位・面積 | 色相 | 明度 | 彩度 |
|---------------|------------|--------------------|-------|
| 外壁基本色 | 0.0R~5.0Y | 4.0以上8.5未満 (※1) | 4.0以下 |
| | その他 | | 1.0以下 |
| 屋根色 (勾配屋根) | 0.0R~5.0Y | 6.0以下 | 4.0以下 |
| | その他 | | 2.0以下 |
| 強調色 (※2) | 0.0R~4.9YR | - | 4.0以下 |
| | 5.0YR~5.0Y | | 6.0以下 |
| | その他 | | 2.0以下 |

※1:届出対象の建築物等の高さ10m未満の部分(高さ10m未満の建築物等含む)については、外壁基本色の明度を3.0以上8.5未満とする。

※2:強調色の制限は特定大規模建築物のみとする。

Q5-4 強調色の定義、制限について教えてください。

- A. 外壁に表情をつける場合等に用いる強調色(アクセント色)のうち、色彩基準の「外壁基本色」の範囲から外れた色を「強調色」として定義しています。制限については、面積制限と使用色の制限があります。規模が大きい特定大規模建築物のみ面積制限と使用色の制限が適用され、それ以外の規模の建築物等は面積制限のみ適用されます。詳細は、「八王子市景観計画 届出の手引き(景観形成基準における色彩基準)」をご確認ください。

【景観形成基準における色彩基準 HP】

https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/004/p009508_d/fil/kijyun-shikisai.pdf

Q5-5 外壁面がカーテンウォールなどのガラス仕上げの場合は、外壁面の色彩としてマンセル値をどのように記載したらよいですか。

- A. 無着色のガラスについては、外壁基本色として見付面積に参入して計算してください。ただし、色ガラスなどのように色の付いているガラスは、その近似値のマンセル値を記載し、届出書には色ガラスのカタログを添付してください。

Q5-6 自然素材を用いる場合、マンセル値をどのように記載したらよいですか。

- A. 厳密に一致させることは難しいと思われるので、近似のマンセル値を当てはめ、色彩基準表への適合をご確認ください。

Q5-7 土壁やレンガは着色していなければ、全て適用除外になりますか。

- A. 「基準を適用しないことができる」という規定であり、適用除外とするには景観アドバイザーや景観審議会の意見を聴き、その素材が地域にあったものかどうか判断しています。全てが適用除外にはなりません。

Q5-8 屋根面の色彩についても基準がありますか。

- A. 屋根のうち勾配屋根については、屋根色のための色彩基準が設けられています。

Q5-9 立面図の着色はどの程度のものが必要ですか。色鉛筆で塗った程度のものでよいのですか。

- A. 図面の着色は、確認の際にその色彩を使用する範囲と全体のイメージが分かるように塗っていたくものであり、表示されたマンセル値と厳密に同色でなくても構いませんが、できる限り近い色で着色をお願いいたします。

6. 変更・完了について

Q6-1 行為の届出後に色彩や形状など計画を変更する場合はどのような手続きが必要ですか。

- A. 計画を変更する場合は、変更届出が必要になります。この場合、変更箇所の着手行為については、届出後30日間の着手制限が適用されますので、ご注意ください。

Q6-2 計画に変更が生じた場合、どの程度の変更内容で変更届出が必要ですか。

- A. 届出対象の建築物や工作物の外観や配置の変更は、変更届出の対象となります。届出対象となっていない建築物や工作物の変更や景観形成基準に影響しない変更は、原則、変更届出の対象となりません。規模や内容によって判断が異なる場合もありますので、変更が生じる場合は景観担当職員に確認をしてください。

Q6-3 届出の行為が完了した時点で何か手続きが必要ですか。

- A. 工事完了したときは完成写真等を添えて速やかに「行為の完了届出書」を提出してください。

Q6-4 届出後に現場で外壁色の変更を行い、まもなく完成予定です。変更した内容については、完了届出に添付する完了写真で表示すればよいですか。

- A. 届出内容を変更する場合は、変更届出が必要です。変更届出をされないまま完了届出をされても、原則として受理をすることはできませんので、景観担当職員にご相談ください。変更届出をされないまま行った行為で、色彩基準等に合致していない場合は、景観法に基づく変更命令（Q2-11参照）を行うことがありますのでご注意ください。

Q6-5 事業主が変更した場合は変更届出が必要ですか。

- A. 届出事項変更届出書を提出してください。オンライン申請でも受け付けています。必要事項を入力するだけで届出が完了します。

【オンライン申請について(WEB ページ下部 「STEP6」をご覧ください)】

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/jigyosha/005/10104/p003096.html>

Q6-6 完了届出の際には現地での検査を行いますか。

- A. 届出提出時の図面と完成写真に相違が無ければ、現地確認(検査)は行いません。写真の写りが悪い場合は敷地外部から現地確認することがあります。また、特定大規模建築物は規模が大きいため、現地確認を行います。原則、現地確認の立ち会いは不要です。