

八王子市景観計画 届出の手引き

【 目 次 】

1. 届出対象行為一覧	1、2
2. 届出等について	3
3. 届出等の流れ	4
4. 届出等に必要書類について	5～7
(1) 届出等に必要書類	5
(2) 提出書類の作成例	6、7

平成30年12月

八王子市

1. 届出対象行為一覧

表 1-1 八王子市景観計画区域内の地域・地区区分

地域区分番号	地域・地区名称	地域区分番号	地域・地区名称
1	甲州街道沿道地区	10	北部地域・緑との共生ゾーン内
2	中心市街地環境整備地区	11	北部地域・緑との共生ゾーン外
3	高尾駅・多摩御陵周辺地区	12	西部地域・緑との共生ゾーン内
4	裏高尾・小仏地区	13	西部地域・緑との共生ゾーン外
5	高尾山参道周辺地区	14	西南部地域・緑との共生ゾーン内
6	浅川沿川地区（水辺区域）	15	西南部地域・緑との共生ゾーン外
7	浅川沿川地区（背景保全区域）	16	東南部地域・緑との共生ゾーン内
8	中央地域・緑との共生ゾーン内	17	東南部地域・緑との共生ゾーン外
9	中央地域・緑との共生ゾーン外	18	東部地域・緑との共生ゾーン内

※ 1～7が重点地区、8～18が一般地区です。

表 1-2 町ごとの地域・地区

（ の町は地域区分番号が複数あります。この町については町の中で複数の地域・地区に区分されていますので、詳細については、まちなみ景観課窓口でご確認ください。）

	町名	地域区分番号		町名	地域区分番号		町名	地域区分番号		町名	地域区分番号			
あ	暁町	6、7、8、9	か	川町	12	て	寺町	2、9	ほ	本郷町	9			
	旭町	2、9		北野町	6、7、17		天神町	9		本町	7、9			
	東町	2		北野台	16		戸吹町	10		松が谷	18			
い	石川町	10、11	き	絹ヶ丘	16	と	廿里町	3、14	ま	松木	18			
	泉町	13		清川町	9		中町	2		丸山町	10			
う	犬目町	12、13	く	桐田町	14、15	な	長沼町	6、7、16、17	み	三崎町	2			
	上野町	9		久保山町	10		中野上町	6、7、9		みつい台	10			
	打越町	16、17	こ	越野	18		中野山王	8、9		緑町	9			
	宇津木町	10		小比企町	16、17		中野町	8、9		南浅川町	14			
	宇津貫町	16	さ	小宮町	10、11		長房町	3、14、15		南大沢	18			
	梅坪町	10		子安町	2、9		中山	18		南新町	9			
	裏高尾町	4、14	し	左入町	10		七国	16		南町	2、9			
	追分町	1、2、9		散田町	2、15		並木町	1、15		みなみ野	16			
お	大塚	18	し	下恩方町	12	に	檜原町	12、13	め	宮下町	10			
	大船町	14		下柚木	18		南陽台	18		美山町	12			
	大谷町	10	す	城山手	14		西浅川町	4、14		も	明神町	1、2、6、7、9		
	大横町	6、7、9		新町	1、2、9		西片倉	16			めじろ台	15		
	大和田町	6、7、8、9	せ	諏訪町	13		西寺方町	12		や	元八王子町	12		
	小門町	9		千人町	1、2、9		式分方町	12			元本郷町	6、7、9		
	尾崎町	10	た	田町	6、7		は	狭間町		14、15	よ	元横山町	6、7、9	
	小津町	12		台町	2、9			八幡町		1、2		谷野町	10	
	か	鹿島	18	た	大楽寺町		12、13	ひ		初沢町	14	よ	八木町	1、2、9
		加住町	10		平町		10、11			東浅川町	1、3、14、15		山田町	15
片倉町		16、17	た	高尾町	1、3、5、14	ふ	東中野	18	よ	鎌水	18			
叶谷町		13		高倉町	11		日吉町	2、9		八日町	1、2			
上壺分方町		12、13	て	高月町	10、11	へ	平岡町	6、7、9	よ	万町	9			
上恩方町		12		滝山町	10		兵衛	16		横川町	7、12、13			
上川町		12	て	館町	14、15	ほ	富士見町	8	よ	横山町	1、2			
上柚木		18		丹木町	10		別所	18		四谷町	13			
川口町		12、13	て	寺田町	14、15	ほ	堀之内	18						

表 1-3 届出が必要な行為と規模

対象行為	規模	
	地域区分番号 7～18 の地域・地区	地域区分番号 1～6 の地区
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、模様替若しくは色彩の変更	○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	○延べ床面積が 10 m ² 以上の建築物
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	○次に掲げる高さ 10m 以上の工作物 ・煙突、鉄柱、広告塔、広告板、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 ・昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの ○高さが 5 m を超える擁壁 ○区域面積が 1,000 m ² 以上の墓園その他これに類するもの	○次に掲げる工作物 ・高さが 6 m を超える煙突 ・高さが 10m 以上の鉄柱その他これに類するもの ・高さが 4 m を超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの ・高さが 8 m を超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの ・高さが 2 m を超える擁壁 (甲州街道沿道地区、中心市街地環境整備地区を除く) ・昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの ・橋りょうその他これに類するもので、河川等を横断するもの ・墓園その他これに類するもの
都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	○開発区域の面積が 1,000 m ² 以上のもの	○開発区域の面積が 500 m ² 以上のもの
木竹の伐採	○区域の面積が 1,000 m ² 以上のもの	○区域の面積が 1,000 m ² 以上のもの、又は地上 1.3m における幹周が 200cm 以上の木竹の伐採
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	○次のいずれかの行為で、堆積期間が 90 日を超えるもの。 ・区域の面積が 500 m ² 以上のもの ・土砂等による土地の埋立て又は盛土を行うことにより、当該埋立て又は盛土を行った土地の部分の高さが 1 m 以上となるもの ※但し、工事施工の際、現場内に当該現場で使用する資材等を保管するものを除く。	○全ての堆積物で堆積期間が 90 日を超えるもの ※但し、工事施工の際、現場内に当該現場で使用する資材等を保管するものを除く。
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	○区域の面積が 3,000 m ² 以上のもの	○全ての土地の形質の変更
特定照明	○届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、特定照明の新設・移設及び色彩等の照明方式の変更	

表 1-4 事前協議が必要な対象行為

	特定大規模建築物	大規模建築物	重点地区における建築物
定義	高さが 45m 以上又は延べ面積が 15,000 m ² 以上の建築物	高さが 15m 以上の建築物	「高尾駅・多摩御陵周辺地区」及び「高尾山参道周辺地区」における届出対象行為に該当する規模の建築物
届出の時期	届出の 90 日前迄	届出の 30 日前迄	届出の 30 日前迄

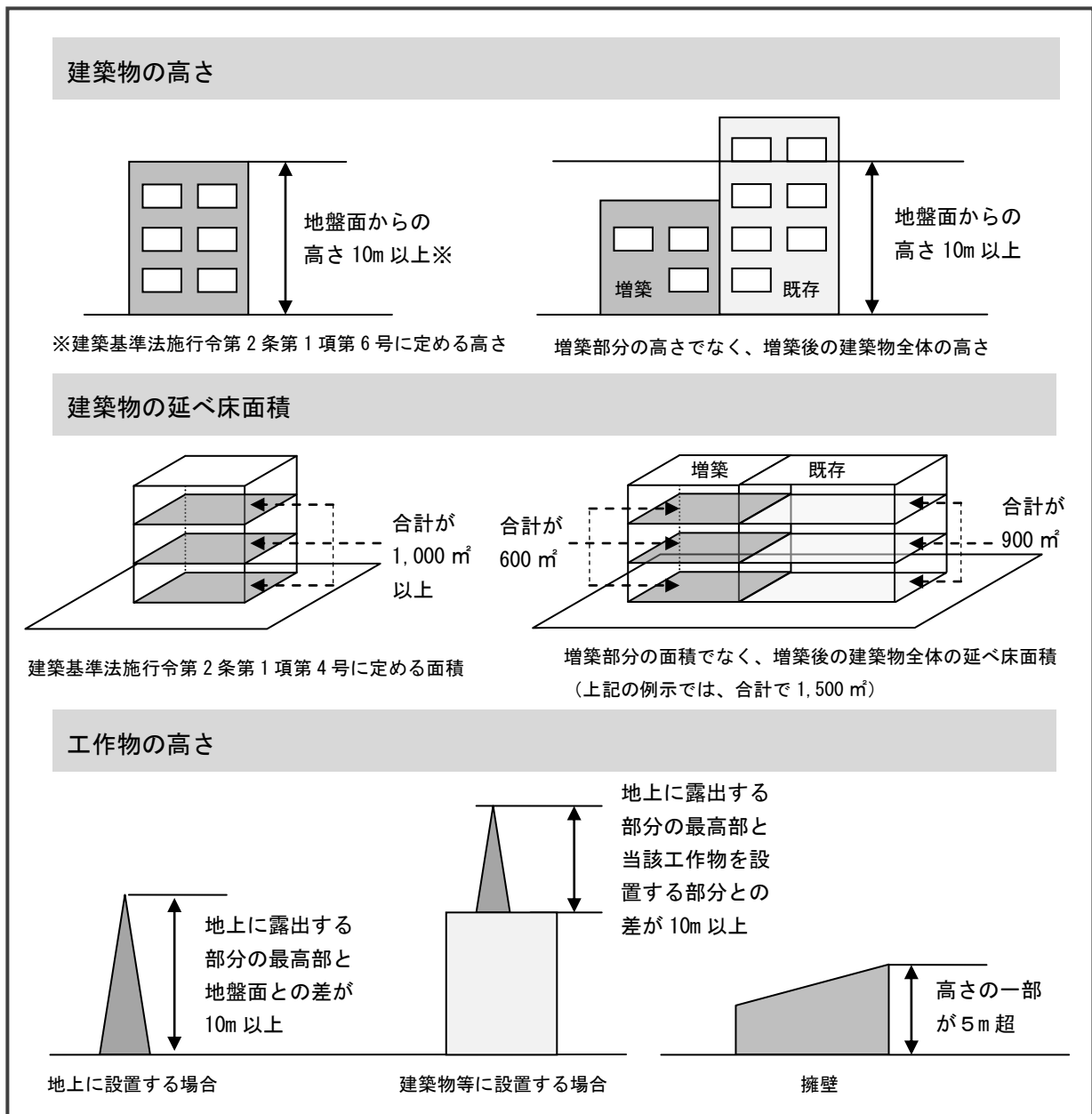
- ・届出の手続きや事前協議については、3 ページ以降を御参照下さい。
- ・届出等に必要な書類や様式のダウンロードは八王子市のホームページ（「景観法」でサイト内検索）を御参照下さい。

2. 届出等について

八王子市は、市域の全域を景観法第8条第2項第1号に規定する景観計画区域とし、一般地域として11地域、重点地区として7地区を指定しています。本市域において、一定規模以上の建築行為等を行う場合は、景観法第16条第1項に基づき八王子市長に届出が必要です。

また、建築物のうち大規模なもの等は、八王子市景観条例に基づき、届出に先立ち事前協議が必要です。（2ページ「表 1-4 事前協議が必要な対象行為」参照）

図 2-1 届出が必要な建築物・工作物の取り扱いについて（参考）



※重点地区を除く各地域及び浅川沿川地区の背景保全区域を例に説明をしています。

3. 届出等の流れ

届出対象行為及び事前協議が必要な対象行為は、以下の図に示す手続きに基づき、市長への届出が必要です。

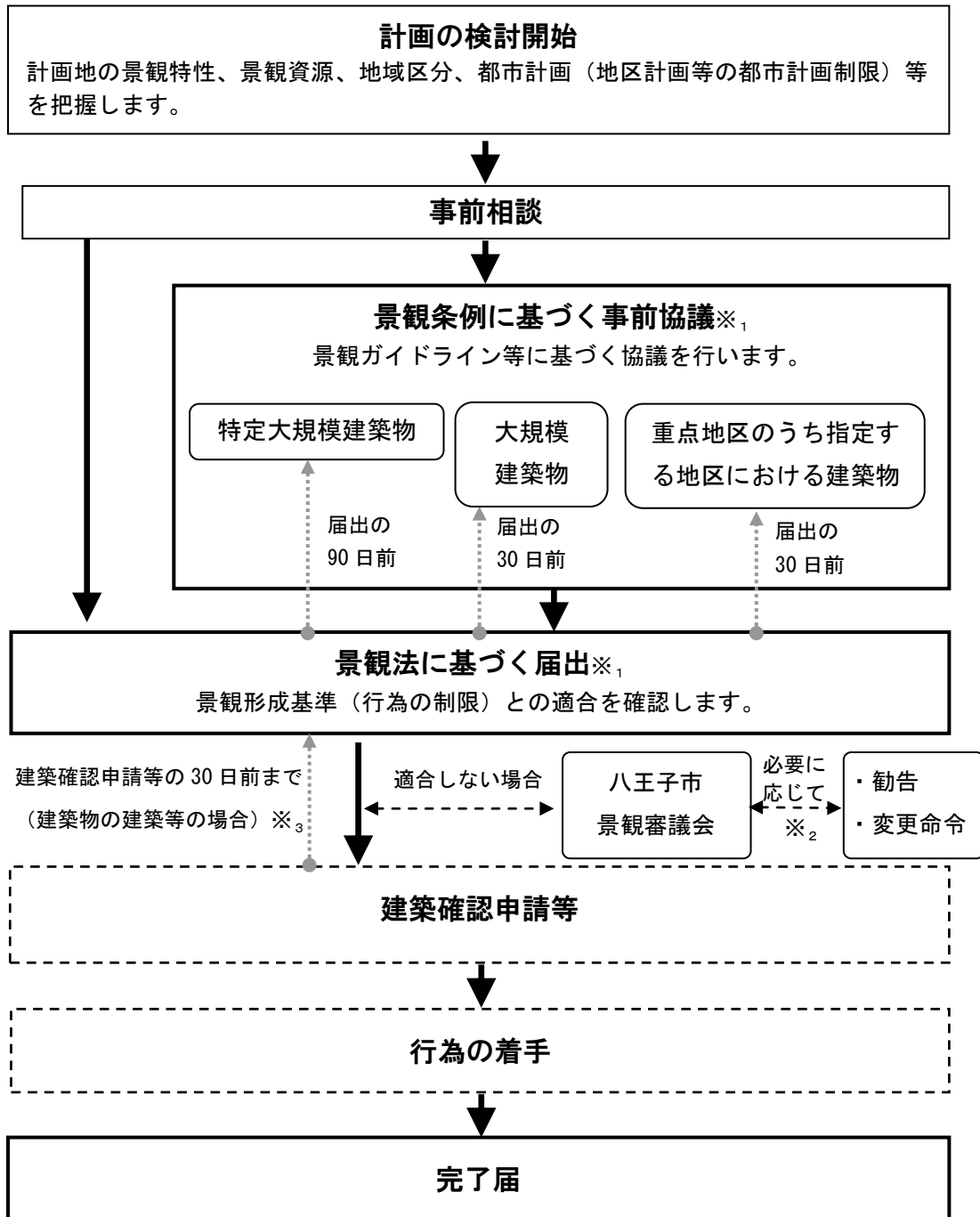


図 3-1 手続きのフロー

- ※₁ 案件によっては、八王子市景観条例の規定に基づき、八王子市景観審議会、景観アドバイザーの意見を聴くことがあります。
- ※₂ 勧告及び変更命令の適用にあたっては、八王子市景観条例の規定に基づき、八王子市景観審議会の意見を聴き、従わない場合に適用します。
- ※₂ 勧告に従わない場合は、八王子市景観条例に基づき氏名公表を適用することがあります。
- ※₂ 変更命令に従わない場合は、景観法に基づく罰則（懲役又は罰金）を適用することがあります。
- ※₃ 表記以外の届出等提出期限日については、八王子市景観条例施行規則の別表第1、第3をご覧ください。どうか、届出窓口までお問い合わせください。

4. 届出等に必要な書類について

(1) 届出等に必要な書類

事前協議・届出の際は、下記に示す表 4-1 及び表 4-2 に従って書類を 2 部提出してください。

表 4-1 届出等に必要な書類 (※1)

	書類	備考
事前協議	事前協議書及び表 4-2 に ◎・●で示す書類 (図書)	事前協議の段階で、作成可能な内容を盛り込んだ書類を提出して下さい。 (全てが揃っていないければ事前協議を行えないということではありません)
行為の届出	行為の届出書及び表 4-2 に ◎・○で示す書類 (図書)	事前協議を行った場合や小規模な増築や外観の変更のみの場合等は、提出書類 (図書) の一部を省略することができますので、担当までご相談ください。
変更届出	変更届出書及び変更内容を示す資料	届出内容に変更が生じる場合、あらかじめ変更届出書を提出して下さい。
完了届出	完了届出書及び竣工写真	竣工写真には、建築物の外観及び外構を写したものの、撮影地点と撮影方向を図示して下さい。

表 4-2 添付書類一覧

	書類 (図書)	明示すべき事項	届出対象行為						
			建築物	工作物	開発行為	木竹の伐採	物件の堆積	土地形質の変更	特定照明
1	措置状況説明書 (※2)	景観形成に関する考え方、景観形成基準に対する措置状況を説明したもの	◎	○	○	○	○	○	○
2	付近見取図	方位、計画地、交通機関 (道路、鉄道等)、河川、その他景観資源【住宅地図の写しも可】	◎	○	○	○	○	○	○
3	現況図	方位、敷地境界線、土地の形状、既存建築物・木竹等の位置	◎		○	○	○	○	
4	現況写真	当該行為、敷地及び周辺の状況がわかるカラー写真、撮影位置と方向を図示	◎	○	○	○	○	○	○
5	計画概要書	高さ、面積等が確認できるもの	◎	○	○	○	○	○	○
6	工事工程表	建築確認申請日等、工事着手日、工事完了日がわかるもの	◎	○	○	○	○	○	○
7	配置図	方位、敷地境界線、当該敷地内における計画施設・工作物・木竹等の位置	◎	○		○	○		○
8	立面図	建築物又は工作物の外観の全てを表示する面数の立面図、色彩 (マンセル値も記載)、主要な部分の仕上げ材	◎	○					○
9	平面図	方位、間取り、建築設備 (屋外設備等の外観に関係するもの)、用途等がわかるもの	◎	○					
10	断面図	主要部 2 面以上	◎	○					
11	外構図	方位、付属設備、門・塀及び擁壁の位置、土地の高低、敷地境界部の処理方法【配置図に兼ねることも可】	◎	○					
12	緑化計画図	方位、植栽等の位置・樹種【配置図に兼ねることも可】	◎	○	○		○		
13	設計図又は造成計画図	方位、敷地境界線、擁壁 (断面図も表示)、造成区画割、建築物・植栽等の配置			○			○	
14	完成予想図	計画施設、周辺状況が分かる外観パース、または歩行者の視線から完成後の施設と周辺のまちなみとの関係が確認できるもの	◎						
15	予備調査の報告書類	まち歩きルート、カラー写真、計画地周辺の景観特性の解釈を説明したもの	●						

◎：事前協議と届出の両方で必要な書類、●：事前協議のみ必要となる書類、○：届出に必要な書類

※1、※2 の書類は八王子市のホームページよりダウンロードが可能です。

(2) 提出書類の作成例

書類1 措置状況説明書

この説明書には、計画をする上で景観形成に配慮した具体的な事項、景観形成基準とその適合状況、措置状況をご記入ください。

計画が景観形成基準に適合している場合、チェックをして下さい。

計画の内容に関して、配慮した点を具体的に記載して下さい。

項目	景観形成基準	計画での具体的な配慮事項
配置	<input type="checkbox"/> まち並みや通りの景観特性を活かし、壁面の位置や隣棟間隔等を周辺と協調した配置とする。 <input type="checkbox"/> 敷地内や周辺に歴史的資源や、残すべき樹木等の自然的資源がある場合は、これらの資源が周辺の公共施設(道路・河川・公園等)から眺望できるような配置とする。 <input type="checkbox"/> 浅川や南浅川、川口川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 <input type="checkbox"/> 特定大規模建築物においては、道路や公園、緑道等の公共空間と連続したオープンスペースの確保等、公共空間との関係に配慮した配置とする。	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 100px;"> <p>【具体の配慮事項がわかる添付図書】</p> </div>

上記の配慮した事項を説明することができる添付図書を明示して下さい。

図 4-1 措置状況説明書の記入説明

書類4 現況写真

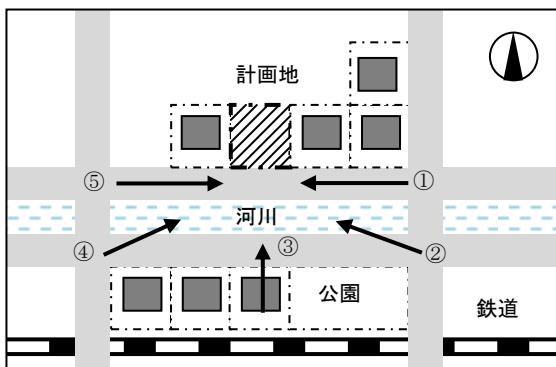


図 4-2 現況写真の撮影方法の例

- ・現況写真は、行為を計画している計画地とその周辺を含むようにして、複数方向から撮影してください。(左図参照)
- ・写真の撮影した場所が分かるよう、撮影地点と撮影方向を示した図面を添付してください。(左図参照)

書類8 立面図

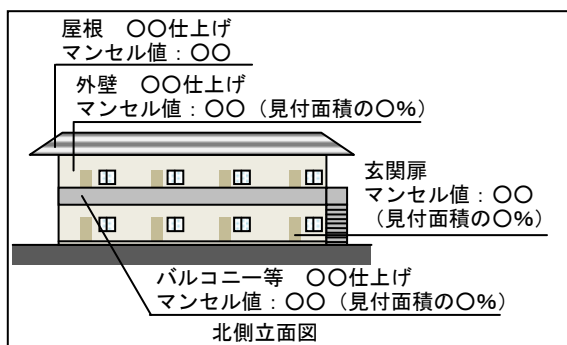


図 4-3 立面図の作成例

- ・立面図は、着色するとともに、外壁(玄関扉、バルコニー等を含む)や屋根等に使用する色彩のマンセル値を記入してください。
- ・外壁の各立面の見付面積に対する基本色等の使用面積の割合を記入してください。
- ・必要に応じて、使用する仕上げ材の塗料見本の添付を求める場合があります。

※マンセル値とは、JIS規格に採用されている「色の表示方法—三属性による表示（JIS Z8721）」に準拠した「マンセル表色系」による色彩の表し方です。ひとつの色彩を「色相」「明度」「彩度」という3つの属性の組み合わせにより表現します。

書類15 予備調査の報告書類

事前協議が必要な対象行為については、計画地周辺の調査を行い「予備調査の報告書類」の提出をお願いしています。本書類は、計画地周辺の景観特性を認識して、より良い景観形成を図るために行う事前協議における協議資料として活用します。「予備調査の報告書類」については、以下の内容に留意してください。

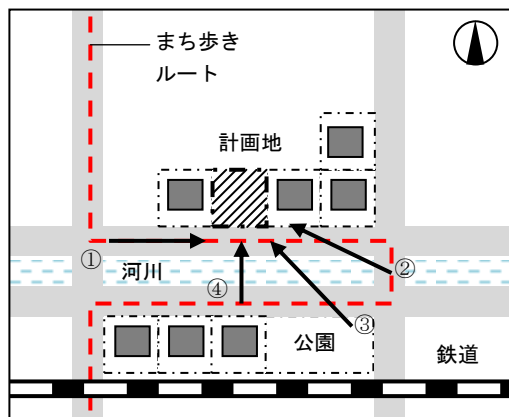


図 4-4 まち歩きルート地図の作成例

- ・予備調査の概要を説明できる図面等を用意してください。
- ・撮影した写真の位置と方向がわかる地図を添付してください。



図 4-5 景観特性の解釈を示す書類、カラー写真の例

- ・計画地周辺の写真が示す景観特性の解釈について、コメントを明示して下さい。
- ・写真は様々な視点から撮影してください。

※八王子市景観計画の内容の確認、届出等に必要な書類の様式のダウンロードは、八王子市のホームページ <http://www.city.hachioji.tokyo.jp/>（「景観法」でサイト内検索）をご覧ください。

【問い合わせ先・届出窓口】

八王子市まちなみ整備部まちなみ景観課

〒192-8501 東京都八王子市元本郷町三丁目24番1号

TEL：042-620-7267

FAX：042-626-3616

E-mail：b132300@city.hachioji.tokyo.jp