

平成23年度 第1回  
三郷市景観審議会  
資料

平成23年8月3日(水)

三郷市役所 全員協議会室

## 報告事項

- (1) 三郷市景観計画及び景観条例の概要について P. 1
- (2) 建築物等の新築等における届出の状況について P. 3
- (3) 次回開催以降での審議事項等について P. 13

# (1) 三郷市景観計画及び景観条例の概要について

## ●景観法について

景観法は、平成16年12月17日に施行された新しい法律です。

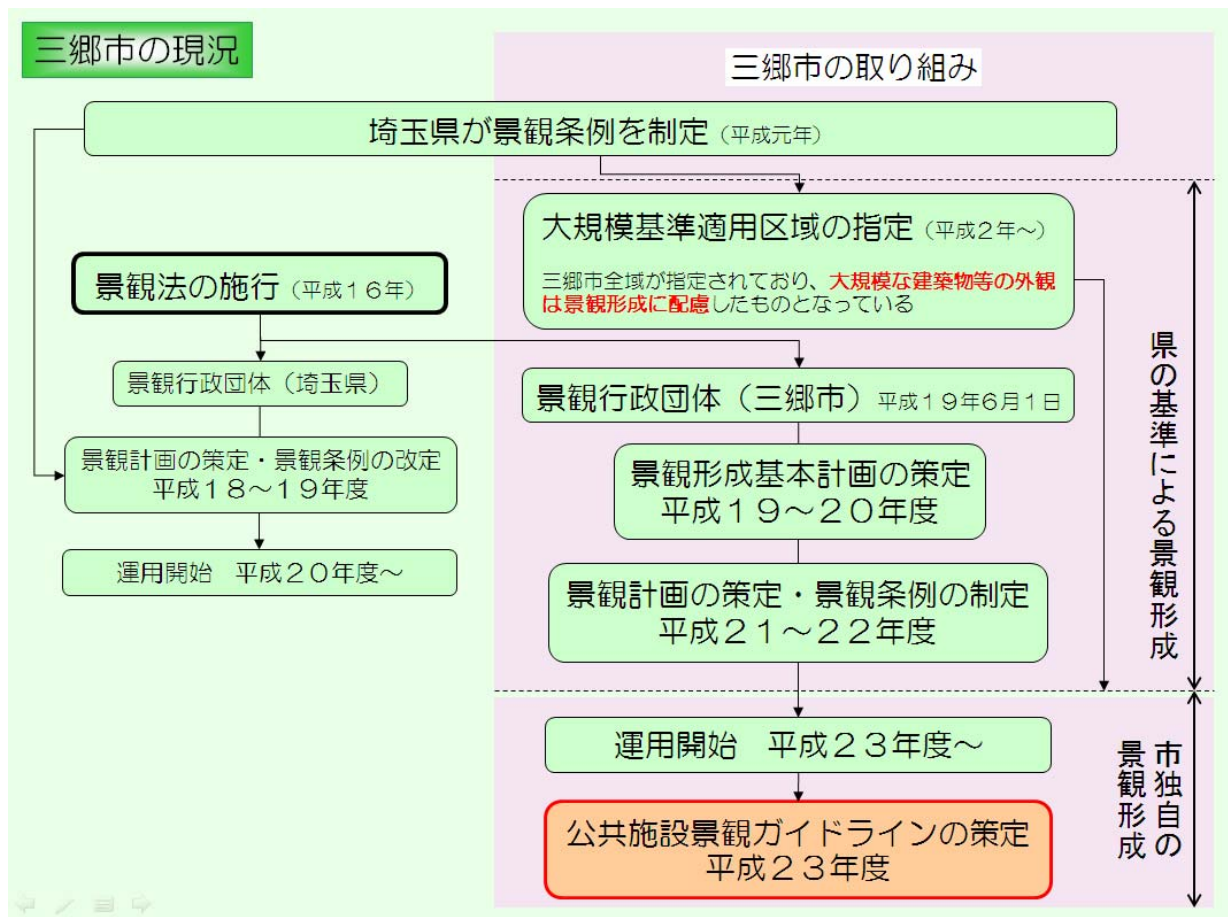
### 【基本理念】

- ・ 国民共通の資産として整備及び保全を図る
- ・ 地域の自然・歴史・文化等と人々の生活、経済活動との調和を図る
- ・ 地域の個性を伸ばすよう、多様な形成を図る
- ・ 市民、事業者、行政の協働
- ・ 保全だけでなく創出も含む

### 【責務】

- ・ 市民 良好な景観の形成に積極的な役割を果たし、市の施策に協力
- ・ 事業者 良好な景観の形成に自ら努め、市の施策に協力
- ・ 三郷市 その地域に応じた施策を策定・実施
- ・ 国 良好な景観形成に関する施策を総合的に策定・実施

## ●三郷市の現況





## (2) 三郷市景観計画及び景観条例に基づく届出の状況について

### 1. 景観計画の届出の対象について

景観計画区域・・・市内全域

重点地区・・・「新三郷ららシティ地区の全域」と「三郷中央地区の商業地域」のみ。(3ページ参照)

	景観計画区域 (重点地区以外)	重点地区
建築物 (新築、改築、増築、移転)	高さ 10m以上 延べ面積 500 m <sup>2</sup> 以上 開発事業 <sup>※1</sup> の敷地内 長期優良住宅	高さ 5m以上 延べ面積 250 m <sup>2</sup> 以上 開発事業 <sup>※1</sup> の敷地内 長期優良住宅
建築物 (外観の変更)	裏面をご覧ください。	
工作物		
開発行為		
土地の形質の変更		
木竹の植栽又は伐採		
物件の堆積		

※1 三郷市開発事業等の手続等に関する条例第2条に規定する“開発事業”を指し、“小規模開発事業”とは異なります。(三郷市開発事業の事前協議が必要となるものをいいます。)

## 届出対象行為 一覧

行為		届出の対象規模	
		景観計画区域（重点地区以外）	重点地区
1) 建築物 *1	新築、増築、改築又は移転	イ) 延べ面積が500㎡以上のもの ロ) 高さが10m以上のもの ハ) イ又はロ以外で開発事業*6の敷地内のもの	イ) 延べ面積が250㎡以上のもの ロ) 高さが5m以上のもの ハ) イ又はロ以外で開発事業の敷地内のもの
	外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	ニ) イ又はロに該当するもののうち、各立面の外観の変更面積が壁においては1/3以上かつ45㎡以上、屋根においては1/3以上かつ10㎡以上のもの ホ) ハによる届出で景観計画の適合を受けたもののうち、各立面の外観の変更面積が壁においては1/3以上若しくは45㎡以上、屋根においては1/3以上若しくは10㎡以上のもの	ニ) イ又はロに該当するもののうち、各立面の外観の変更面積が壁においては1/4以上かつ20㎡以上、屋根においては1/4以上かつ5㎡以上のもの ホ) ハによる届出で景観計画の適合を受けたもののうち、各立面の外観の変更面積が壁においては1/4以上若しくは20㎡以上、屋根においては1/4以上若しくは5㎡以上のもの
2) 工作物*2の新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	イ) 擁壁の高さが2m以上かつ長さが20m以上のもの ロ) 高さが10m以上のもの ハ) 築造面積*7が500㎡以上のもの ニ) 各立面の外観の変更面積が1/3以上かつ45㎡以上のもの	イ) 擁壁の高さが2m以上かつ長さが10m以上のもの ロ) 高さが5m以上のもの ハ) 築造面積が250㎡以上のもの ニ) 各立面の外観の変更面積が1/4以上かつ20㎡以上のもの	
3) 開発行為*3	イ) 面積が500㎡以上のもの	イ) 面積が500㎡以上のもの	
4) 土地の形質の変更*4	イ) 面積が500㎡以上のもの	イ) 面積が250㎡以上のもの	
5) 木竹の植栽又は伐採	イ) 面積が500㎡以上のもの	イ) 面積が250㎡以上のもの	
6) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積*5	イ) その用に供される土地の面積が500㎡以上、又は高さが1.5m以上のもの	イ) その用に供される土地の面積が500㎡以上、又は高さが1.5m以上のもの	
7) その他	イ) 上記のほか、法令等により届出が必要なもので、延べ面積10㎡以下の増築、改築及び移転以外のもの →長期優良住宅の認定に係る建築物		
<p>*1 建築物（建築基準法第2条第1項） →土地に定着する工作物のうち、①：屋根があつて柱若しくは壁のあるもの、②：①に付属する門・塀、③：観覧のための工作物、④：高架の工作物内に設ける事務所・店舗・興行場・倉庫など、⑤：①から④の建築設備、をいう。</p> <p>*2 工作物（建築基準法第88条第1項、第2項その他の工作物） →煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物 →昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物 →製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物 →その他の工作物：載置式の一層二段等の自走式自動車車庫、駐車機及びこれに付設する入出路等をいう。</p> <p>*3 開発行為（都市計画法第4条第12項） →主として建築物の建築また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をいう。</p> <p>*4 土地の形質の変更 →自動車の駐車及び通行の用に供する土地等で行う土地の形状及び性質の変更をいう。</p> <p>*5 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 →土石：三郷市土砂のたい積の規制に関する条例第2条に規定する土砂をいう。 →廃棄物：廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物をいう。 →再生資源：資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源をいう。 →その他の物件：資材等をいう。</p> <p>*6 開発事業 →三郷市開発事業等の手続等に関する条例第2条に規定する開発事業をいう。</p> <p>*7 築造面積 →工作物の水平投影面積（自動車の駐車及び通行の用に供する部分があるときは、その用に供する面積を含む。）をいう。</p>			

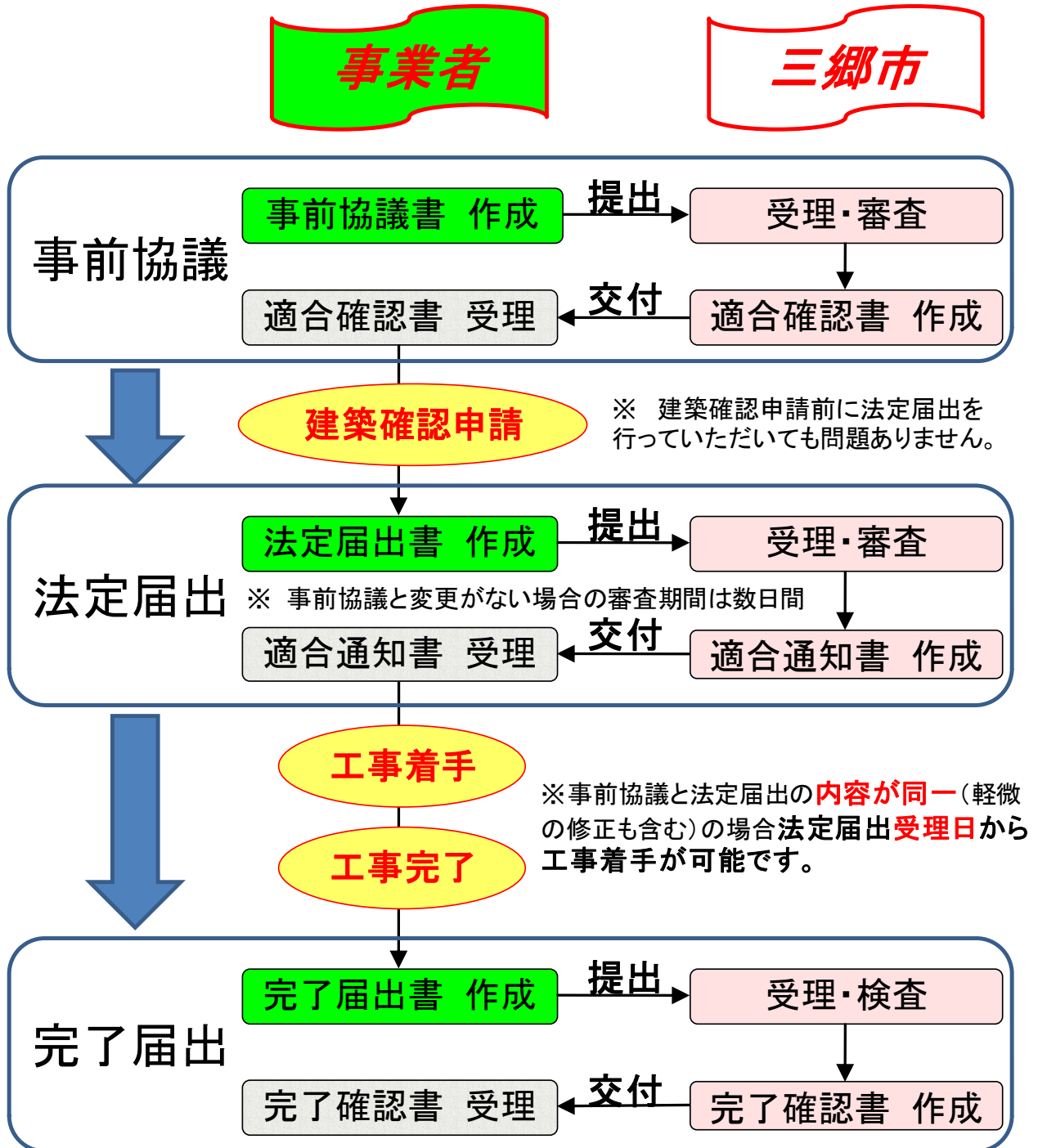
# 三郷市景観計画区域\_対象区分図



## 三郷市景観計画 手続きの流れ（概略版）

届出対象となったすべての工事は法定届出を行う前に事前協議が必要となります。“三郷市景観計画事前協議書”の提出時期は次のとおりです。

- 戸建住宅 : 建築確認申請の20日前まで ※1
- 戸建住宅以外 : 開発事業の事前協議と同時期



※1 戸建住宅の事前協議書提出の時期について、ほぼ全ての案件において20日以内に審査が完了していることから、建築確認申請の30日前から20日前に変更します。

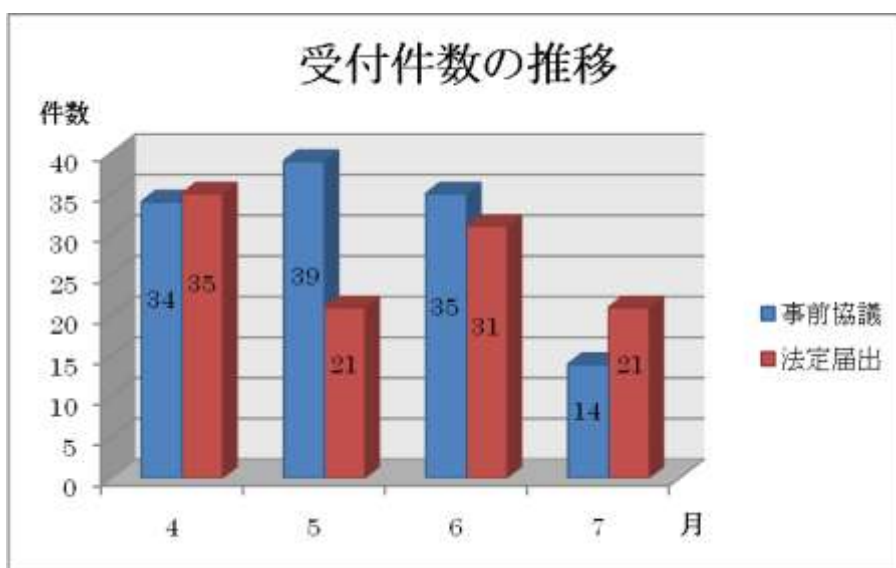


## 2. 受付件数及び処理期間の推移 (7月22日現在)

### ①届出全体件数

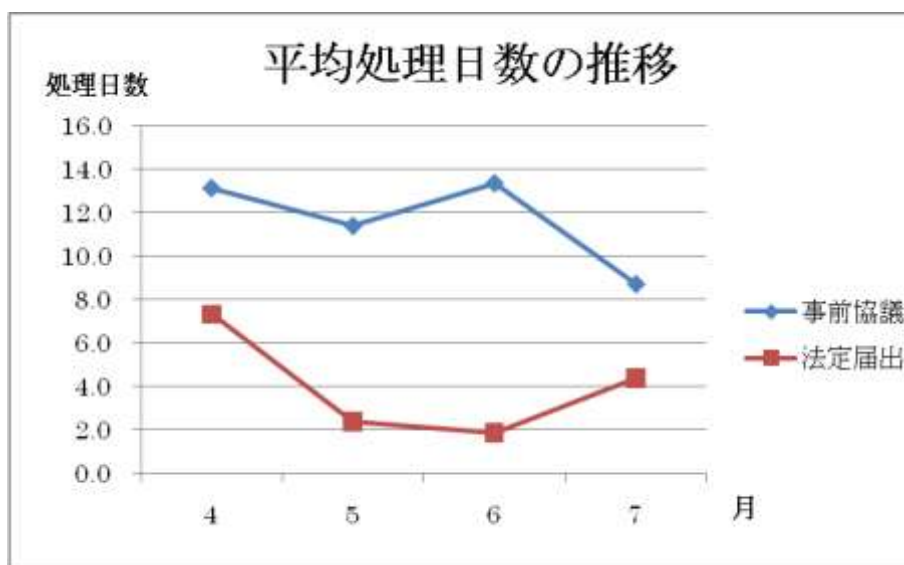
#### 月別受付件数

月	事前協議	法定届出
4	34	35
5	39	21
6	35	31
7	14	21
計	122	108



#### 月別平均処理期間

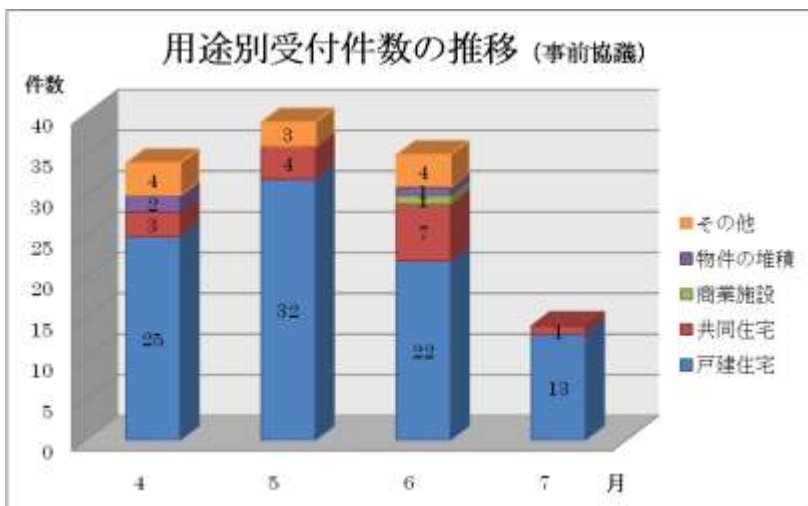
月	事前協議	法定届出
4	13.1	7.3
5	11.4	2.4
6	13.3	1.8
7	8.7	4.4



## ②用途別件数

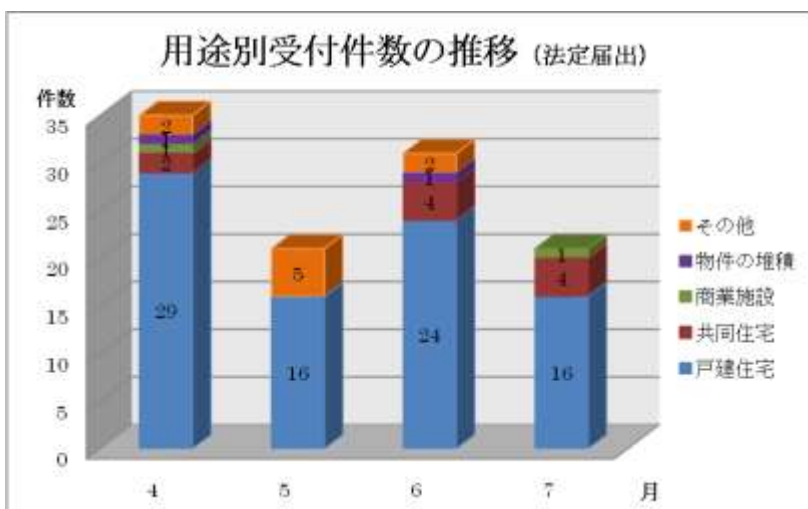
### 用途別件数（事前協議）

月	戸建住宅	共同住宅等	商業施設	物件の堆積	その他
4	25	3		2	4
5	32	4			3
6	22	7	1	1	4
7	13	1			



### 用途別件数（法定届出）

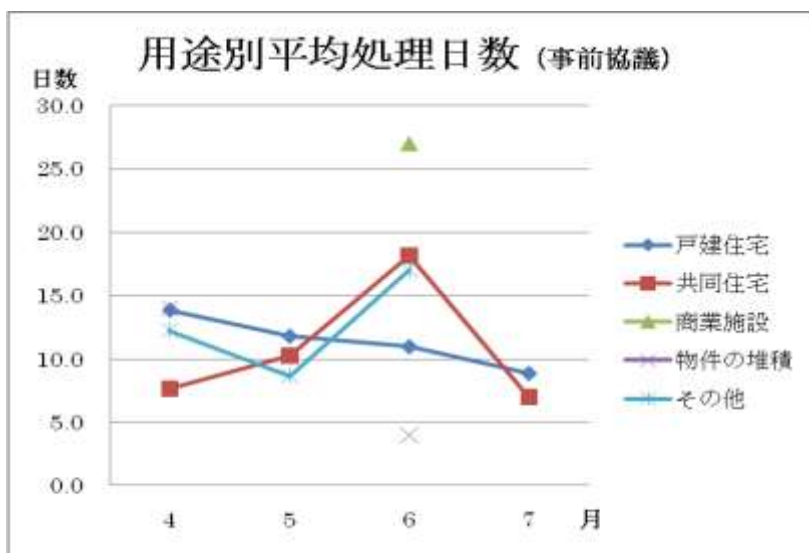
月	戸建住宅	共同住宅等	商業施設	物件の堆積	その他
4	29	2	1	1	2
5	16				5
6	24	4		1	2
7	16	4	1		



### ③用途別処理期間

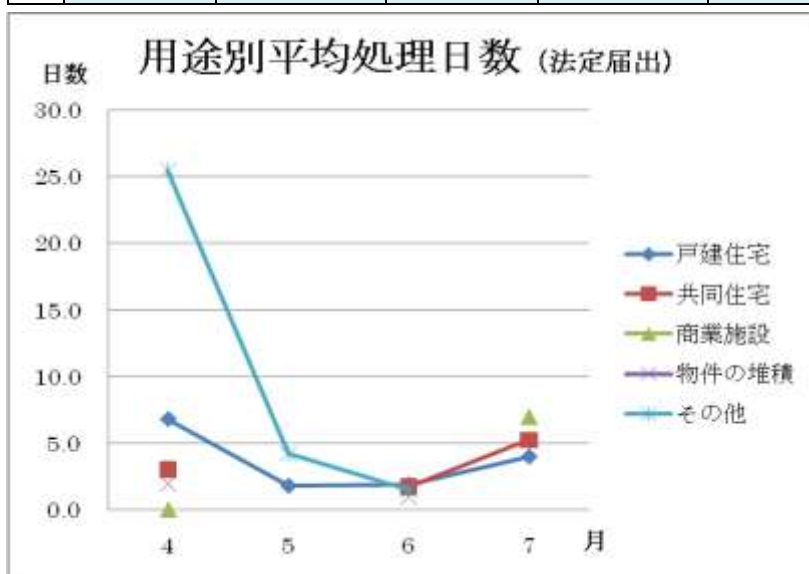
用途別平均処理日数（事前協議）

月	戸建住宅	共同住宅等	商業施設	物件の堆積	その他
4	13.8	7.7			14.0
5	11.8	10.3			8.7
6	11.0	18.1	27.0		4.0
7	8.8	7.0			



用途別平均処理日数（法定届出）

月	戸建住宅	共同住宅等	商業施設	物件の堆積	その他
4	6.8	3.0	0.0		25.5
5	1.8				4.2
6	1.9	1.8			1.0
7	4.0	5.3	7.0		



### 3. 窓口における主な指導内容について

#### ①戸建住宅

- 駐車場部分の緑化に配慮して下さい。
- 外構のブロック塀は化粧ブロック等として下さい。
- エアコン室外機を外部から見えにくい配置として下さい。

#### ②共同住宅等

- エアコン室外機・物干しを外部から見えにくい配置として下さい。
- 駐車場部分の緑化に配慮して下さい。
- シンボルツリーとして中高木を植樹できないか検討して下さい。

#### ③商業施設

- 屋上設備を外部から見えにくい配置として下さい。
- 屋上広告、突き出し広告は避けて下さい。

#### ④物件の堆積

- スリットや透明部分を設けるなど内部の様子が外からわかるようにして下さい。

#### ⑤その他

- ごみ集積所の周囲を緑化して下さい。
- エアコン室外機に目隠しを設置して下さい。

## 4. 景観アドバイザーによる審査について

### ①景観アドバイザーとは

#### 1. 景観アドバイザーの目的

良好な景観形成に関する専門的な知識に基づき客観的立場から助言を行うことを目的とする。

#### 2. 景観アドバイザー設置の根拠

条例第25条の規定に基づき市長が設置する。

#### 【景観条例】

第25条 市長は、良好な景観形成に関する専門的知識を有する者を景観アドバイザーに指定することができる。

#### 3. 景観アドバイザーの指定要件

条例施行規則第19条の規定に基づき次に掲げる要件に該当する者のうちから市長が委嘱する。

・委嘱者（委嘱日：平成23年4月1日）

株式会社 LAU 公共施設研究所 吉岡 博道 氏

株式会社カラープランニングセンター 田邊 学 氏

#### 【景観条例施行規則】

第19条 条例第25条に規定する景観アドバイザーは、次に掲げる要件に該当する者から市長が委嘱する。

- (1) 市の景観形成方策を理解し、積極的に関わる者
- (2) 景観に関する専門知識を有する者
- (3) 建築又は色彩に関する専門知識を有する者

#### 4. 審査の依頼

届出対象となったもののうち、担当職員では判断がつかない規模の大きなものや客観的な意見を必要とする公共建築物等について審査を依頼する。依頼は依頼文及び届出に関する函書を郵送することにより行う。

#### アドバイザー審査依頼の目安

種別	審査依頼の目安
住居系建築物 (共同住宅、長屋住宅等)	下記の何れかに該当するもの ・高さ15m以上
事業系建築物 (病院、事務所、老人ホーム、商業施設等)	・延べ床面積1,000㎡以上 ・機械式駐車場が設置されるもの
公共建築物	小規模なものは除く
※その他、担当による判断がつかないもの、又はアドバイザーからの助言が必要と考えられるもの	

## 5. 景観アドバイザーの審査事項

景観条例第16条の規定に基づき景観計画に適合しているかについて判断する。

### 【景観条例】

第16条 市長又は重点地区景観協議会の代表者は、事前協議の内容が景観計画に適合しているかについて判断する際に必要があると認めるときは、景観アドバイザー（第25条に規定する景観アドバイザーをいう。）に助言を求めることができる。

## ②審査依頼件数と指導結果

### 審査依頼件数

月	件数
4	0
5	3
6	1
7	2
計	6

### 審査内容と結果

	用途・規模・場所	アドバイザーの助言を受けて行った主な指導内容	指導結果
①	店舗 4階建て、高さ21m 新三郷ららシティ二丁目	色彩の変更による圧迫感及び不快感の軽減について	検討中
②	共同住宅 13階建て、高さ38m 三郷中央地区	駐車場の緑化による遮蔽及びバルコニーの構成について	駐車場の一部について緑化による遮蔽を行う。バルコニーの計画をアルミ縦格子から全面ガラスに変更する。
③	共同住宅 14階建て、高さ46m 三郷中央地区	圧迫感の軽減及びバルコニーの構成について	協議中
④	店舗・共同住宅 6階建て、高さ19m 三郷中央地区	近隣の公園との連続性を考慮した緑化について	公園側に中木を植え緑化を行う。
⑤	保育所（民間） 2階建て、高さ8m 鷹野一丁目	ごみ集積所等の緑化による遮蔽及び屋外階段の色彩について	ごみ集積所の緑化による遮蔽を行い屋外階段の色彩も建物本体に合わせた色彩に変更する。
⑥	倉庫 1265㎡、高さ9m 三郷インターA地区	ごみ集積所等の緑化による遮蔽及び壁面の色彩について	ごみ集積所の緑化による遮蔽を行う。外壁の明度を抑え経年劣化を意識した色彩に変更する。

### (3) 次回開催以降での審議事項等について

#### ①三郷市公共施設景観ガイドライン

##### 1. 公共施設景観ガイドライン策定の根拠

三郷市景観計画第9章に、公共事業の良好な景観整備を促進するための誘導基準を定めるため、ガイドラインの作成の検討を行うことが明記されている。

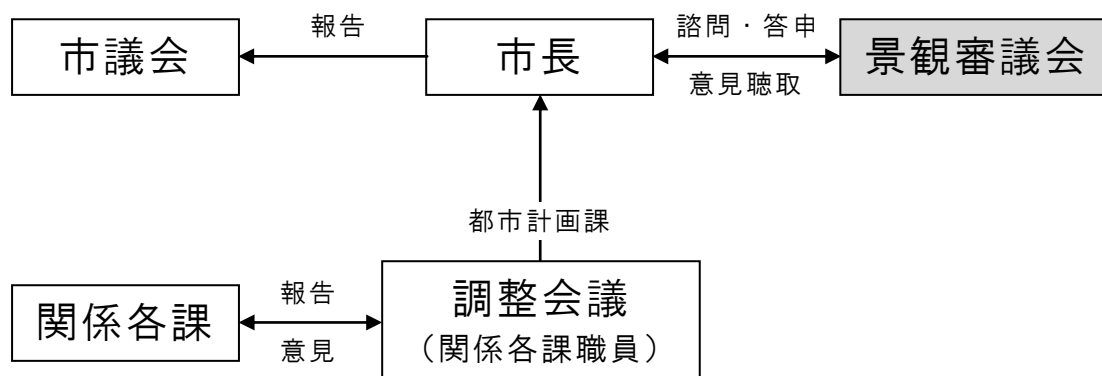
##### 【三郷市景観計画】

##### 第9章 景観形成の推進方策

景観形成を推進するためには、行為の制限のほか、行政自らが推進すべきことや市民等の参加・協力を得るための方策が必要です。そのため長期的な視点に立って、次のような推進方策を行っていくものとします。

- 公共事業は、景観形成において先導的な役割を果たすことが重要です。公共事業の良好な景観整備を促進するためには誘導基準が有効となります。そのため、公共施設景観ガイドラインの作成の検討を行います。

##### 2. ガイドライン策定に対する組織体制



##### 3. ガイドライン策定に対する景観審議会の係わり

ガイドラインは、景観条例第27条第3項に該当するため、市長の諮問に対し、答申を行う。

諮問は、平成24年2月頃を予定するが、その前（次回の審議会開催時）に、案に対する意見聴取を行う。

##### 【景観条例】

- 第27条 審議会は、次に掲げる事項に関し、市長の諮問に応じ調査審議する。
- (3) その他市の景観行政にかかわること。

#### 4. ガイドラインの策定スケジュール

年度	平成23年度				平成24年度
月	～6月	7月～9月	10月～12月	平成24年1月～3月	4月～
景観審議会		5月3日 審議会	意見聴取 10月下旬 審議会	諮問・答申 2月下旬 審議会	ガイドライン運用開始（平成24年4月～）
調整会議	6月30日 第1回目	8月31日 第2回目	10月上旬 第3回目	11月上旬 第4回目	1月中旬 第5回目
市民等の周知	審議会、調整会議の会議録公開 ガイドラインに対する意見募集				

## ②景観賞

### 1. 景観賞とは

景観賞は、良好な景観形成に対する市民及び事業者の意識の高揚を図り、本市の美しい景観づくりに寄与することを目的とする。

### 2. 景観賞実施の根拠

三郷市景観計画第9章に、市民等に対する景観まちづくりへの関心・意識高揚についての支援策として、景観賞の検討を行うことが明記されている。

#### 【三郷市景観計画】

##### 第9章 景観形成の推進方策

景観形成を推進するためには、行為の制限のほか、行政自らが推進すべきことや市民等の参加・協力を得るための方策が必要です。そのため長期的な視点に立って、次のような推進方策を行っていくものとします。

- 市民等に対する景観まちづくりへの関心・意識高揚について、支援策の検討を行います。
- 景観啓発リーフレット類の作成、景観賞の検討、研修会等の開催



### 3. 景観賞に対する景観審議会の係わり

景観賞は、景観条例第27条第3項に該当するが、調査審議を行う事項ではないため、諮問は行わない。

後日、景観賞の審査に係わる規程（審査員及び審査基準）を制定し、景観審議会委員の景観賞への係わりを決定する。

#### 【景観条例】

第27条 審議会は、次に掲げる事項に関し、市長の諮問に応じ調査審議する。  
(3) その他市の景観行政にかかわること。

### 4. 景観賞の対象

条例第24条に規定するものを対象とする。

#### 【景観条例】

第24条 市長は、良好な景観形成に寄与していると認める建築物、工作物その他の地物について、その所有者、設計者、施工者等を表彰することができる。  
2 市長は、良好な景観形成に関する活動又は貢献をしている者を表彰することができる。

### 5. 景観賞の実施時期

予定として、今年度後半から景観賞の応募作品等を募集し、年度内に受賞作品の決定、平成24年度に表彰式を実施する。