

平成24年度 第1回
三郷市景観審議会
議 案 書

平成24年10月31日(水)

三郷市役所 第一委員会室

議案第 1 号

三郷市景観計画の届出対象行為の見直しについて【意見聴取】

(案)

■三郷市景観計画の届出対象行為の見直しについて

(1) 現状

平成 23 年 4 月から景観計画及び景観条例に基づく届出が始まり、三郷市景観計画に定めた景観形成基準を基に協議を行なっています。

建築物の景観形成基準は 13 項目ありますが、そのうち届出全体の 3/4 を占めている「一戸建ての住宅」においては以下の理由により協議の効果が見込めない項目が存在しています。

なお、一戸建ての住宅以外の建築物については 13 項目の基準に沿った指導を行なっています。

建築物の景観形成基準（主な内容）
①配置（ゆとりスペースの確保）
②高さ・規模（高さの連続性の確保）
③外壁（圧迫感の低減）
④屋根・屋上（形態意匠の調和）
⑤バルコニー等（形態意匠の調和）
⑥屋外階段（形態意匠の調和）
⑦建築物等緑化（屋上・壁面の緑化）
⑧付帯設備類（設備の露出防止）
⑨外構と緑化（敷地の緑化）
⑩色彩（屋根と外壁の色）
⑪付帯広告物（設置位置と大きさ）
⑫付帯施設（施設の露出防止）
⑬夜間照明（周辺への配慮）

届出件数（H23/4/1～H24/9/30）

届出対象行為全体	592 件
一戸建ての住宅	443 件
外構計画未定	272 件
分譲住宅	165 件
分譲住宅以外	107 件
外構計画確定済み	171 件
分譲住宅	110 件
分譲住宅以外	61 件
その他	149 件
長屋・共同住宅	61 件
店舗	16 件
上記以外の建築物	47 件
建築物以外	25 件

理由1 : 設置の義務や用途上の必要性が無いため設置の可能性がほとんどないもの

該当項目 : ⑥屋外階段、⑪付帯広告物、⑫付帯施設（ごみ置場）、⑬夜間照明

協議実績 : ⑥、⑪、⑫、⑬ともに一戸建ての住宅に設置された事例は無い。

理由2 : 景観上支障となる計画がなされる恐れがほとんどないもの

該当項目 : ④屋根・屋上、⑤バルコニー等

協議実績 : ④、⑤は協議を行なったすべての住宅に存在するが建物本体と調和しない計画であるとして変更を求めた事例は無い。

理由3 : 敷地・建物規模・構造上の制限のため協議による変更の余地が無いもの

該当項目 : ①配置、②高さ・規模、③外壁、⑦建築物等緑化、
⑫付帯施設（駐車場）

協議実績 : ①配置のゆとりスペースについては、敷地面積が限られているため配置の変更によりゆとりスペースを生み出す事は困難であり、変更を求める余地がない。

②高さの連続性や③外壁の圧迫感については2階建て又は3階建ての計画においては変更を求める必要性がない。

⑦建築物等緑化（壁面緑化・屋上緑化）については構造上の理由もあり協議により設置を求めること自体がきわめて困難であり協議は行っていない。

⑫付帯施設（駐車場）については敷地面積が限られているため露出を抑えることが困難であり、変更を行なった事例はない。

理由4 : 以前は協議を行っていたが全く効果がなかったもの

該当項目：⑧付帯設備類

協議実績：景観条例施行当初、図面にエアコン室外機や給湯器位置を記載するよう指導をしていたが、基本的に部屋の位置と空きスペースによってほぼ決まってしまうため、その位置を大きく変更したりルーバーを設置したりすることは困難であり、変更を行なった事例は無い。協議による効果が見込めないため今年度は図面への記載も求めず、協議を行っていない。

理由5 : 工事発注の実態により協議の効果の確保が困難なもの

該当項目：⑨外構と緑化

協議実績：一戸建ての住宅の外構は計画時期が工事着手後の場合が多く、約6割が「外構計画未定」として提出されている。更にその場合には外構工事は建築物の工事と別発注となり、建築物部分とは別の業者が工事を行なうため工事完了時点の把握が困難となっている。
また、緑化について数値の基準は無いため、協議の内容としては外構計画が未定の場合又は緑化の予定がないとしている場合に協議後に発行する適合確認書に「外構と緑化について、より良い景観形成に寄与するよう努めて下さい。」と記載するに留まっている。

これらの理由から一戸建ての住宅の届出において審査の対象となる項目は実質的に⑩の屋根及び外壁の色彩に関する事項だけとなっています。

なお、一戸建ての住宅の届出のうち約6割を占める分譲住宅の届出では、色彩について分譲地区全体で統一感のある計画で提出されており、協議によって変更を行なった事例はありません。それ以外の一戸建ての住宅に関しては過去に数件、屋根及び壁面の色に「白」(N9超)又は「黒」(N2未満)を使用したいという相談があり、協議によりN9以下かつN2以上となるよう変更を行なった事例があります。

(2) 届出対象行為の見直し

(1) の現状をふまえ、景観計画の届出のより効率的な運用が図れるよう、届出対象行為が実情にあった内容とするため、以下の案による届出対象行為の見直しを行ないたいと考えています。

<改訂案(概要)>

景観形成基準の改訂……………景観形成基準を戸建て住宅とその他の建築物とで分け、届出書の様式や添付書類の変更を行なう。

(改訂対象：景観計画、景観条例施行規則)

<改訂内容>

◎景観計画

- 景観形成基準でこれまで「建築物等」だったものを「建築物等（一戸建ての住宅以外）」とし、新たに「一戸建ての住宅」という欄を設け、一戸建ての住宅は色彩のみの協議項目とする。

(景観形成基準抜粋)


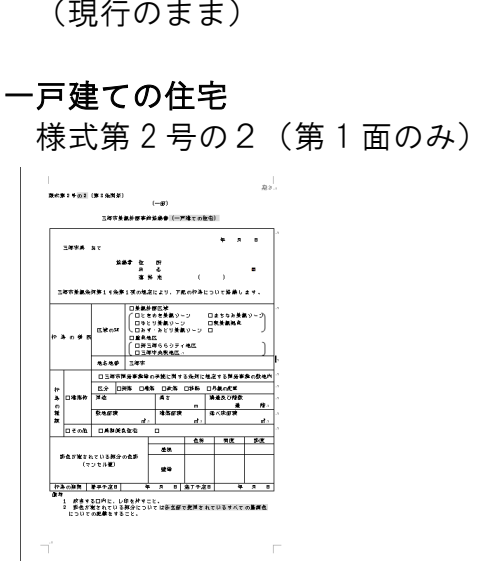
種 別	景観形成の共通基準	景観計画区域(景観ゾー
		ときめき景観ゾーン (商業・住居・工業系)
■景観形成方針		<ul style="list-style-type: none"> ・新しい街の表情を創出するとともに、ゆとりと賑わいのある景観形成を図ります。 ・住まい空間においては、落ち着きと潤いのある景観形成を図ります。
■一戸建ての住宅	色彩のみ	注) 色彩基準を参照
■建築物等(一戸建ての住宅以外)	①配置	○
	②高さ・規模	○
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然環境や地域文化などの景観資源に配慮します。 →水辺・公園・シンボル樹、寺社・史跡等の見通し確保 ・道路に面する部分は、ゆとりスペースの確保や、まち並みの連続性に配慮します。 →壁面後退と連続性の確保 ・屋根や軒、階、最上部の高さは周辺との連続性に配慮します。 →高さの連続性を確保 ・一つの規模が大き過ぎないように配慮します。→低層部より上層部を小さく/平面を雁行※7や長方形、L字形 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ○ ○ ○
		<ul style="list-style-type: none"> ・道路、隣地に面する部分は、ゆとりスペースの確保や、まち並みの連続性に配慮します。 →壁面後退と連続性の確保/一部溜り空間の確保(歩行空間の賑わい、誘客性) ○ →特に1及び2階の階高※6の連続性を確保 ○

◎景観条例施行規則

●協議項目に合わせた様式改正及び必要添付書類の変更を行いません。

1. 事前協議書の様式について

色彩の審査においては、景観形成基準の配慮事項の記載欄である3面及び4面が不要となるため、一戸建ての住宅の事前協議専用の様式を新たに定めます。

現行	改訂案
<p>全届出対象共通 様式第2号（第1面～第4面）</p> 	<p>一戸建ての住宅以外 様式第2号（第1面～第4面） （現行のまま）</p> <p>一戸建ての住宅 様式第2号の2（第1面のみ）</p> 
<p>※ 様式の詳細は参考資料</p>	

2. 添付書類について

色彩の審査のみになると周辺写真及びパース図が不要となるため、一戸建ての住宅であることを条件に施行規則第8条第1項第2号（周辺写真）を省略できるものとします。パース図については同第7号で求めているものであり、運用上求めないこととします。

現行	改訂案
<p>（事前協議の添付図書）</p> <p>第8条 事前協議を行おうとする者は、三郷市景観計画事前協議書（様式第2号）に、次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。</p> <p>(1) 法定届出に係る敷地及びその周辺の状況を示す図面</p> <p>(2) 法定届出の対象となる敷地及びその周辺の状況を示す写真</p> <p>(3) 建築物等の配置図又は土地利用計画図</p> <p>(4) 彩色が施されたすべての立面を表示した4面以上の立面図</p> <p>(5) 設備の位置並びに照明の位置及び向きを表示した図面（建築物内部に設置される物を除く。）</p> <p>(6) 三郷市景観計画に定める景観形成基準への配慮事項を記載した図書</p> <p>(7) その他市長が必要と認める図書</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、市長は、前項第3号から第5号までに掲げる図書のうち、添付の必要がないと認めるものがあるときは、これを省略させることができる。</p>	<p>（事前協議の添付図書）</p> <p>第8条 事前協議を行おうとする者は、三郷市景観計画事前協議書（様式第2号）に、次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。</p> <p>(1) 法定届出に係る敷地及びその周辺の状況を示す図面</p> <p>(2) 法定届出の対象となる敷地及びその周辺の状況を示す写真</p> <p>(3) 建築物等の配置図又は土地利用計画図</p> <p>(4) 彩色が施されたすべての立面を表示した4面以上の立面図</p> <p>(5) 設備の位置並びに照明の位置及び向きを表示した図面（建築物内部に設置される物を除く。）</p> <p>(6) 三郷市景観計画に定める景観形成基準への配慮事項を記載した図書</p> <p>(7) その他市長が必要と認める図書</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、市長は、一戸建ての住宅にあっては前項第2号から第5号まで、それ以外の行為にあっては前項第3号から第5号までに掲げる図書のうち、添付の必要がないと認めるものがあるときは、これを省略させることができる。</p>

(3) 検討事項

景観において緑化は非常に重要な要素であるため、適合確認書には今後も継続して「緑化について、より良い景観形成に寄与するよう努めて下さい。」と記載します。その他、一戸建て住宅の良好な景観形成のために別途緑化を推進するための啓発活動などを検討していきます。

(4) 景観計画改定までのスケジュール

平成25年4月からの景観計画改訂版施行を目指し、12月下旬からパブリックコメントを実施し、2月に第2回景観審議会を開催して諮問・答申を行ないます。

