

第5章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 (法第8条2項3号)

1 対象地区 (建築物等の届出対象となる場所)

注) 該当基準が景観計画区域と重点地区に重複する対象地区等は「重点地区基準」が優先する

ゾーン・軸・拠点・重点地区	対象地区等	該当基準		留意事項
		景観計画区域基準	重点地区基準	
1) ときめき景観ゾーン	01新三郷ららシティ地区	(各地区共通)		重点地区と重複するため、重点地区基準が優先
	02三郷中央地区			三郷中央地区の内、三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)の部分は重点地区基準が優先
	03三郷インターA地区			
	04三郷インター南部地区			
2) まちなみ景観ゾーン	05各地域(北部・早稲田、彦成・中央、東和)のまちなみゾーン区域			
3) ゆとり景観ゾーン	06各地域のゆとりゾーン区域			建築物等以外の「屋外における土石、廃棄物、再生資源等の集積又は貯蔵」の記載が必要
4) みず・みどり景観ゾーン	07江戸川河川敷			
	08みさと公園・小合溜井			
5) 水辺景観軸	09各地域の水辺景観軸区域			
6) 道路景観軸	10各地域の道路景観軸区域			
7) 駅景観拠点	11新三郷駅景観拠点	(各拠点共通)		駅景観拠点は、駅周辺の「商業系景観エリア」のみが対象
	12三郷駅景観拠点			
	13三郷中央駅景観拠点			
8) みず・みどりレクリエーション景観拠点	14江戸川運動公園等景観拠点	(各拠点共通)		
	15中川水循環センター景観拠点			
	16みさと公園景観拠点			
9) 重点地区候補	17新三郷ららシティ地区			景観に関する独自の基準計画がある
	18三郷駅周辺地区			市全域及び三郷駅景観拠点の基準で対応
	19三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)			独自の景観に相当する基準計画がある
	20三郷インター周辺地区			市全域基準で対応
	21彦成通り周辺地区			市全域基準で対応
	22みさと公園周辺地区			市全域基準で対応
	23景観形成に重大な影響を及ぼす今後の事業地区や市民等の発意による地区			

2 届出対象行為

注)()内は案 / 県との協議が必要 / 印は例示

行為	届出の対象規模	
	景観計画区域	重点地区
1) 建築物 1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若しくは模様替え又は色彩の変更 住居・商業・工業施設等	延べ面積が(500)㎡以上のもの 一体的に建築する(3)以上のもの 主に戸建住宅 高さが(10)m以上のもの 外観の変更面積：各立面の面積(1/3)以上 1のもの 1：県は1/3を「超える」となっているが、「以上」に統一した。	延べ面積が(250)㎡以上のもの 一体的に建築する(2)以上のもの 主に戸建住宅 高さが(5)m以上のもの 外観の変更面積が各立面の面積(1/4)以上のもの
2) 工作物 2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え又は色彩の変更	工作物のうち、次のもの ・高さが(10)m以上(擁壁を除く)のもの ・擁壁は高さ(2)m以上、且つ長さ(20)m以上のもの ・築造面積が(500)㎡以上のもの ・外観の変更面積が各立面の面積(1/3)以上 1のもの	工作物のうち、次のもの ・高さが(5)m以上(擁壁を除く)のもの ・擁壁は高さ(2)m以上、且つ長さ(10)m以上のもの ・築造面積が(250)㎡以上のもの ・外観の変更面積が各立面の面積(1/4)以上のもの
3) 開発行為 3	面積が(500)㎡以上のもの	面積が(250)㎡以上のもの
4) 木竹の植栽又は伐採	面積が(500)㎡以上のもの	面積が(250)㎡以上のもの
5) 屋外における土石、廃棄物、再生資源等の集積又は貯蔵	集積又は貯蔵・駐車機類 3の高さが(3)m以上のもの その用に供される土地の面積が(500)㎡以上のもの 3：駐車機類とは、搬出入路を含む	集積又は貯蔵の高さが(1.5)m以上のもの その用に供される土地の面積が(250)㎡以上のもの
6) その他	上記のほか、法令により届出が必要なもの 2 2：但し、延べ面積10㎡以下の増築、改築、移転のものは除く	
建築物 ：建築基準法第2条1項 土地に定着する工作物のうち、：屋根があって柱若しくは壁のあるもの、：に付属する門・塀、：観覧のための工作物、：高架の工作物内に設ける事務所・店舗・興行場・倉庫など、：からの建築設備、をいう。 工作物 ：建築基準法第88条1と2項(工作物への準用) 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。 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なう土地の開発行為の変更をいう。		

3 行為の制限に関する事項（建築物等の景観形成基準）

建築物等の『景観形成基準設定』の考え方

長期的な展望のなかで、一定期間ごとの段階を経て着実に向上させていくことを目指します。

運用開始後の一定期間は「育成期」と捉え、許容範囲のやや広い「緩やかな基準」とします。

一定期間の後（10年毎）に見直しを行い、徐々に基準の充実を図ることとします（発展期からさらに成熟期へ）。

基準の詳細（下記一覧表の部に相当）は、運用の細目規定とし別途「基準の手引き」の作成や「景観アドバイザーの助言」で対応を図ることとします。

重点地区の「新三郷ららシティ地区」と「三郷中央駅地区」は、景観に関連する独自の計画があります。基準の詳細については、下記の建築物等の景観形成基準のほか、これらの計画に沿うものとします。

建築物等の景観形成基準（一覧表） 注）他との違いを分かりやすくするため、「まちなみ景観ゾーン」を基本に、このゾーンと異なるところを色づけ（部）してあります。 / 印は例示

種別	景観計画区域（景観ゾーン・軸・拠点）の基準								重点地区の基準		
	ときめき景観ゾーン（商業・住居・工業系）	まちなみ景観ゾーン（主に住居系）	ゆとり景観ゾーン（市街化調整区域）	みず・みどり景観ゾーン（水辺・緑地系）	水辺景観軸（水辺系）	道路景観軸（道路系）	駅景観拠点（商業系）	みず・みどりレクリエーション景観拠点	新三郷ららシティ地区（商業・住居・工業系）	インター周辺地区（商業・住居・工業系）	三郷中央駅地区（商業・住居系）
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。 	<ul style="list-style-type: none"> 住まい空間として、落ち着きと潤いのある景観形成を図ります。また、地域らしさを残すまち並みの育成を図ります。 商業施設は、ゆとりと賑わいのある景観形成を図ります。 工業施設は、親しみと潤いのある景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市のゆとりや潤い空間として、農地景観の維持と一部土地利用されている住居施設等との調和に配慮した景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 水辺に親しみ、スポーツ、憩いの場として、水辺景観の維持と潤いのある景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 身近な水辺として親しまれるとともに、水辺景観を保全し、育成し、良好な水辺の景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 隣接するゾーンや軸、拠点との調和に配慮した景観形成を図り、人にやさしい、緑を考慮した景観形成を図ります。 また、パブリックデザインに配慮した景観形成を図ります。ストリートファニチャー等のデザイン 	<ul style="list-style-type: none"> 駅を中心に、賑わいや憩いづくりに配慮した景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 水と緑の景観を保全し、ゆとりと潤いのある景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観形成コンセプトである“優交の街：イン・ザ・グリーン新三郷”の景観形成を図ります。「武蔵野操車場跡地における景観計画」参照 	<ul style="list-style-type: none"> 広域交通の要衝性を活かしたふれあいと賑わいの創出、流通業務の拠点づくりの景観形成を図ります。 なお、住居施設は落ち着きと潤いを、また工業施設は親しみと潤いのある景観形成を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市デザインの目標である「市民空間の形成～人々が集い、暮し、働き、楽しみ、憩う三郷」といえばここ、市民が誇れる場所の景観形成を図ります。「三郷中央地区センターゾーン都市デザインプラン検討報告書」参照
建築物等	配置	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の自然景観に配慮します。水辺・公園等の見通し確保 道路、隣地との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。道路沿いの壁面後退と一部溜り空間の確保（歩行空間や賑わい、誘客性） 	<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、隣地との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 / 道路沿いの壁面位置は連続性を確保 	<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・シンボル樹、寺社・史跡等の見通し確保 道路、農地とのゆとりスペースの確保に配慮します。壁面後退 	<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・シンボル樹、寺社・史跡等の見通し確保 道路とのゆとりスペースの確保に配慮します。壁面後退 	<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・シンボル樹、寺社・史跡等の見通し確保 道路とのゆとりスペースの確保に配慮します。壁面後退 	<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・公園等の見通し確保 道路との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。道路沿いの壁面後退と一部溜り空間の確保（歩行空間や賑わい、誘客性） 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の自然環境に配慮します。水辺・公園等の見通し確保 道路とのゆとりスペースの確保に配慮します。壁面後退 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の自然環境に配慮します。公園等の見通し確保 道路、隣地との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。道路沿いの壁面後退と一部溜り空間の確保（歩行空間や賑わい、誘客性） 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の自然環境に配慮します。水辺・公園等に面する部分は開放的な構え 水辺・公園等への敷地内通路の確保 道路・水辺・公園等に面する部分は、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。半屋外空間を付設 大規模画地は建物の分割 道路からの壁面後退 	
	高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> 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。特に低層部は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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や軒、階、最上部の高さは周辺に配慮します。できるだけ低く 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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や軒、階、最上部の高さは周辺に配慮します。できるだけ低く 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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や軒、階、最上部の高さは周辺に配慮します。できるだけ低く 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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 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。特に低層部は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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根や軒、階、最上部の高さは周辺に配慮します。できるだけ低く 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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 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。全体としてスカイラインに配慮 / 特に低層部は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に / 平面を雁行や長方形、L字形に 	<ul style="list-style-type: none"> 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。特に低層部は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に / 平面を雁行や長方形、L字形に

