

令和7年度 第1回
三郷市景観審議会
議 案 書

令和7年8月27日(水)

三郷市役所 第1委員会室

議案第1号

三郷市景観計画の変更について【諮問】

1. 変更の概要

(1) 変更の経緯

今回、三郷市土砂たい積の規制に関する条例の廃止に伴い、三郷市景観計画の届出対象行為である「屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積」の内、「土石」の定義について、三郷市土砂たい積の規制に関する条例の条文を参照していたことから、三郷市景観計画の変更が必要となるものです。

三郷市土砂たい積の規制に関する条例が廃止となった背景として、三郷市内の盛土・切土・土砂のたい積の許可等について、三郷市土砂のたい積の規制に関する条例で許可・監視を行ってきたものを、宅地造成及び特定盛土等規制法による、土砂のたい積の工事に係る許可制度が本市においても適用されたことにより、市条例による許可制度は内容が重複するため、令和7年7月1日に市条例を廃止としたものです。

(令和7年7月1日に市内全域が「宅地造成等工事規制区域」に指定され、盛土規制法に基づく規制が開始となっております。)

(2) 諮問事項

前述の理由により、三郷市景観計画を変更することについて、三郷市景観条例第7条4項及び第27条の規定に基づき三郷市景観審議会へ諮問いたします。

※三郷市景観条例（一部抜粋）

第7条

4 市長は、景観計画を変更しようとするときは、三郷市景観審議会(第26条に規定する審議会をいう。以下第3章までにおいて同じ。)の意見を聴くものとする。

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。

(2) この条例の規定により意見を聴くこととされた事項

2. 変更の内容

(1) 屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積について

●概要

三郷市景観計画における届出対象行為である、屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積（以下、物件の堆積）とは、主に、屋外に積み上げられた土砂（建設工事時に発生する土砂や汚泥など）や廃棄物、再生資源などを一時的に積み上げられたものを指します。

●変更内容

届出要件である物件の堆積における文言の定義である「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」は、「「土砂のたい積」とは、埋立て、盛土その他の土地への土砂のたい積(製品の製造又は加工のための原材料のたい積を除く。)をいう。」としており、これについて、上述の理由から以下の通りの変更を検討しております。

変更前	変更後
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。	土石の堆積：一定期間を経過した後に除却することを前提とした、土石を一時的に堆積する行為をいう。

本計画の物件の堆積における届出の基準は以下の通りです。

行為	届出の対象規模	
	景観計画区域	重点地区
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

*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。

●その他

三郷市景観計画運用指針において、三郷市景観計画届出対象行為の変更に伴い、変更する内容が記載されている該当ページの変更も行います。

(参考資料参照)

2 届出対象行為

下記の表に示すいずれかの条件に該当する場合に届出が必要になります。(→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	新築、増築、改築 又は移転	イ) 延べ面積が 500 m ² 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 m ² 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 m ² 以上、屋根 においては 1/3 以上かつ 10 m ² 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 m ² 以上、屋根においては 1/3 以上若しくは 10 m ² 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 m ² 以上、屋根 においては 1/4 以上かつ 5 m ² 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 m ² 以上、屋根においては 1/4 以上若しくは 5 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 以上のもの	
3) 開発行為*3	イ) 面積が 500 m ² 以上のもの	イ) 面積が 500 m ² 以上のもの	
4) 土地の形質の変更*4	イ) 面積が 500 m ² 以上のもの	イ) 面積が 250 m ² 以上のもの	
5) 木竹の植栽又は伐採 ^{ぼっさい}	イ) 面積が 500 m ² 以上のもの	イ) 面積が 250 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 以下の増築、 改築及び移転以外のもの		
<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：屋根があっ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 →土石の堆積：一定期間を経過した後に除却することを前提とした、土石を一時的に堆積する行為をいう。 →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>			

2 届出対象行為

下記の表に示すいずれかの条件に該当する場合に届出が必要になります。(→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	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 <small>ばっさい</small>	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 <small>たいせき</small>	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	
<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：屋根があっ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>			

(2) 表紙について

平成22年9月の策定時より更新されていない表紙について、以下の写真を採用し、表紙とすることを検討しております。採用した写真は、本景観計画の基本目標であります「自然と街が調和し、ほっとする景観づくり」に即した内容となるよう、自然と調和している住宅街や本市の新しい町の表情を創出している地域、自然豊かな地域などから選定しております。

まちなみ景観ゾーン
さつき平地区



ときめき景観ゾーン
ららぽーと周辺



ときめき景観ゾーン
新三郷ららシティ1丁目



みず・みどり景観ゾーン
三郷流山橋有料道路



まちなみ景観ゾーン
こうしょういんかんのんどう
迎攝院観音堂



ときめき景観ゾーン
インター南二丁目地区



ときめき景観ゾーン
ピアラシティ交流センター



ゆとり景観ゾーン
三郷スカイパーク



ときめき景観ゾーン
二郷半領用水路



ゆとり景観ゾーン
三郷放水路



ときめき景観ゾーン(駅景観拠点)
三郷中央駅周辺



ときめき景観ゾーン
三郷中央におどりプラザ



みず・みどり景観ゾーン
みさと公園



まちなみ景観ゾーン
戸ヶ崎二丁目地区



まちなみ景観ゾーン
八木郷小学校周辺



まちなみ景観ゾーン
戸ヶ崎なかす公園周辺



ゆとり景観ゾーン
采女一丁目(保存樹木)



まちなみ景観ゾーン(駅景観拠点)
三郷駅北口



三郷市航空写真



三郷市景観計画

-自然と街が調和し、ほっとする景観づくり-



令和2年3月

三郷市

三郷市景観計画

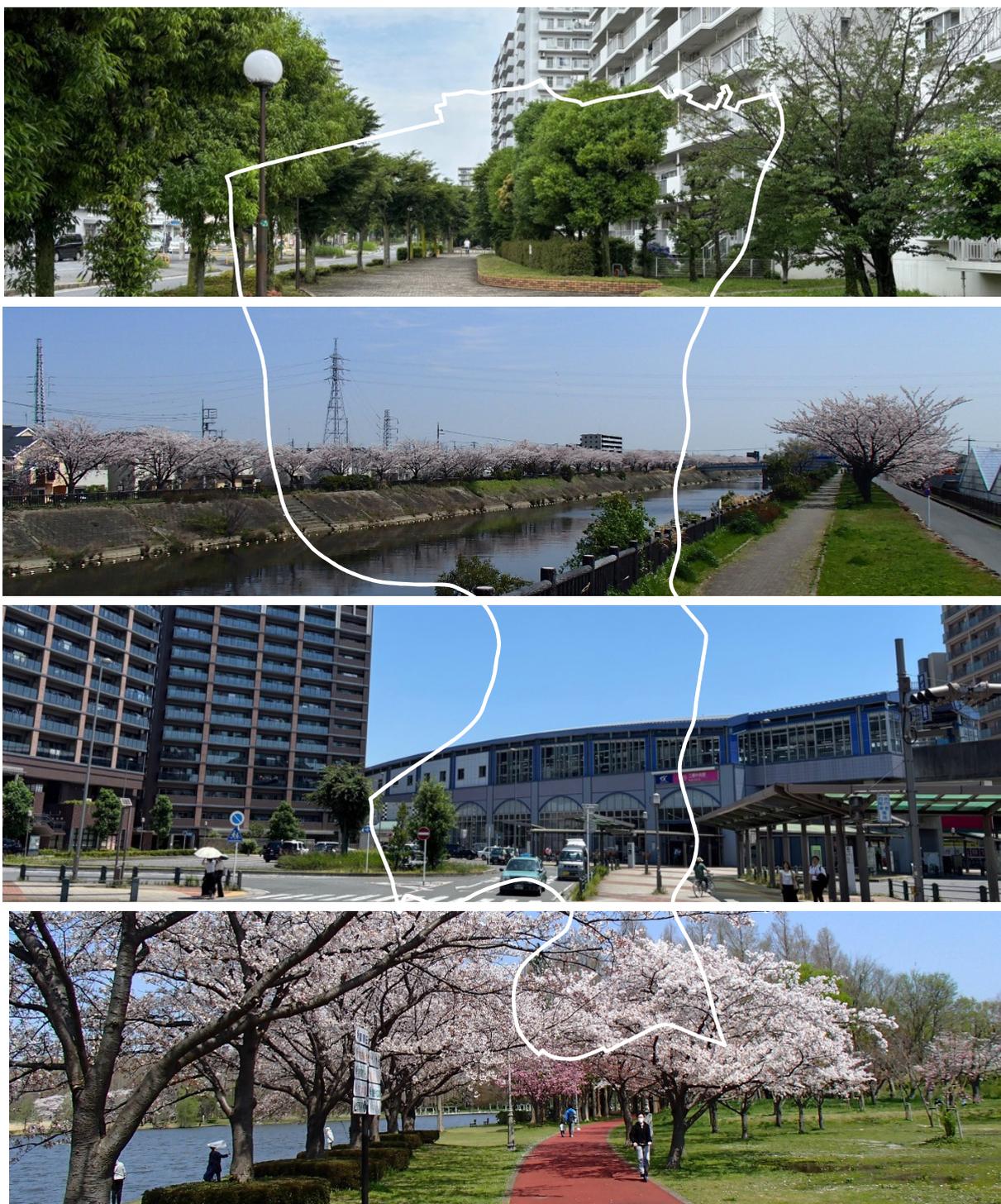
-自然と街が調和し、ほっとする景観づくり-



令和7年 月
三郷市

三郷市景観計画

-自然と街が調和し、ほっとする景観づくり-



三郷市
令和7年 月

三郷市景観計画

— 自然と街が調和し、ほっとする景観づくり —



