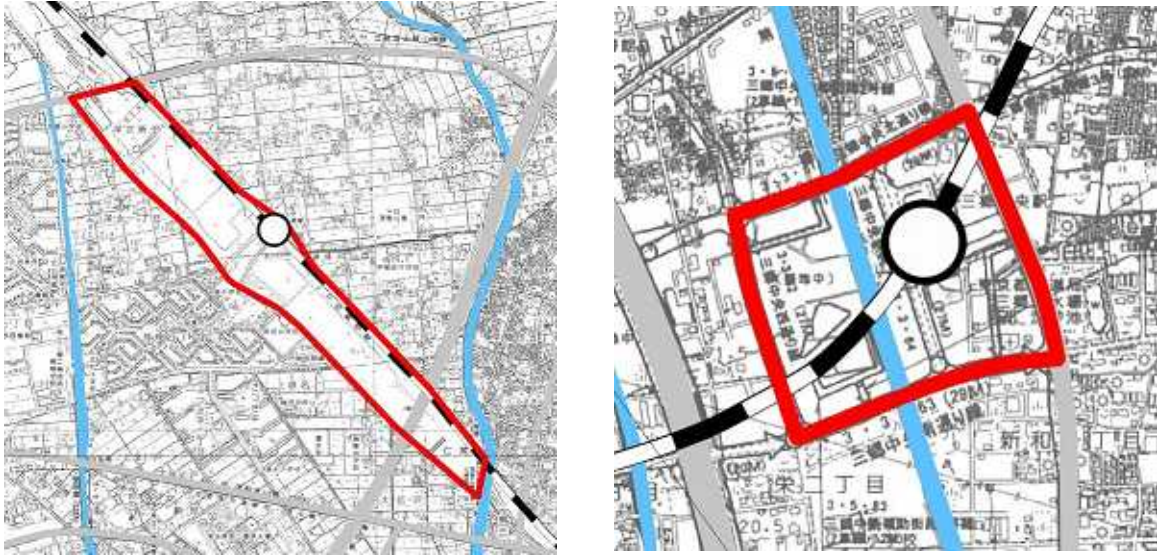


第 2 回三郷市景観協議会における『三郷市景観計画骨子素案』に対する指摘事項と対応事項の要約

整理番号	指摘事項	対応事項
1	<p>『重点地区協議会の設立要件』について</p> <p>重点地区景観協議会が設立されていないと重点地区の指定ができないのか、今後、重点地区協議会の設立要件を明確にする必要がある。</p>	<p>【説明資料 1 P-7】</p> <p>-1 重点地区景観協議会の設立は、重点地区の設定後も可能としており、1.「景観形成の推進体制」の囲い込みの中に、注釈で次のように記述しております。</p> <p>『重点地区景観協議会は、重点地区が設定されるまでに設立されることを基本としますが、その後において設立される場合もあります。』</p> <div data-bbox="255 638 1396 1176" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>1 景観形成の推進体制</p> <p>景観条例及び景観計画の運用開始後は、景観条例に基づく「届出等の手続き」や「景観形成の推進」を次のような体制で取り組みます。</p> <p>景観計画区域については、三郷市「景観担当係」を窓口とし、庁内の関連各課で構成した「景観連絡調整会議」と連携して取り組みます。また、国・埼玉県とは連絡調整、景観審議会とは諮問・答申、そして景観アドバイザーとは要請・助言等が行える体制を整えます。</p> <p>重点地区については、同地区の景観形成を同地区自らで推進していくため、下記に示す構成員による「重点地区景観協議会」を設立し、三郷市と連携して取り組みます。また、同協議会は三郷市及び景観アドバイザーより助言等を受けられるような体制を整えます。</p> <p style="color: red; font-size: small;">※重点地区景観協議会は、重点地区が設定されるまでに設立されることを基本としますが、その後において設立される場合もあります。</p> </div> <p>【参考資料 1 P-1】</p> <p>-2 別紙参考資料 1 の P-1 に「重点地区景観協議会の設立の方針、構成員等」を記述しております。</p>
2	<p>『推進体制の取り組み図の表現』について</p> <p>推進体制の取り組み図の“景観アドバイザー”と“景観担当係”との関係が分かりづらいので矢印の関係を整理する必要がある。</p>	<p>【説明資料 1 P-7】</p> <p>推進体制の取り組み図で“景観アドバイザー”と“景観担当係”との矢印関係を“要請、助言”と“諮問、答申”で分けて表記しました。</p> <div data-bbox="239 1646 1492 2094" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>前回の資料</p> <p>今回の資料</p> </div>

整理番号	指摘事項	対応事項
3	<p>『公共施設管理者の定義付け』について 重点地区景観協議会構成員の公共施設管理者の定義付けを明確にする必要がある。</p>	<p>【説明資料1 P-7】 別紙説明資料1のP-7重点地区景観協議会の構成員の中で、公共施設管理者の後にカッコ書きで ・道路、河川、都市公園、公共建築等の定義を明記しました。</p> <div data-bbox="368 510 1461 1043" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>重点地区景観協議会</p> <p>方針及び構成員</p> <p>重点地区における良好な景観形成に向けて、住民等と市が協働で取り組むために重点地区景観協議会を設立します。協議会で整った事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければなりません（法第15条3項）。*</p> <p>○構成員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者、地区住民、事業者団体、市民（該当する重点地区以外の住民） ・景観行政団体、公共施設管理者（道路、河川、都市公園、公共建築等） ・学識経験者・NPO法人・市民団体等。 </div>
4	<p>『届出等の手続きと協議会における協議実施時期』について 手続きについては、協議会の設立の有無における手続きの流れを分かりやすく整理する必要があります。</p>	<p>【説明資料1 P-8】 別紙説明資料1のP-8 (1)届出等の手続きの概要の 図-A:「景観計画区域」または「重点地区で重点地区景観協議会が設立されていない場合」の手続き 図-B:「重点地区で重点地区協議会が設立されている場合」の手続き 以上の区分別手続きの概要を新たに追加し、手続きの流れを分かりやすくしました。</p> <p>追加ページ 2 届出等の手続き (1)届出等の手続きの概要</p> <div data-bbox="1002 1234 1481 1402" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>事業者（申請者）は、建築物等を建設する場合、一定規模の建築物等は景観条例に基づいて届出等が必要になります。その手続きの流れは、対象地区の区分や重点地区協議会設立の有無によって異なり、次の三つに区分されます。</p> <p>①「対象地区が景観計画区域」の場合は、図・Aの手続き ②「対象地区が重点地区で重点地区景観協議会が設立されている場合」は、図・Bの手続き ③「対象地区が重点地区で重点地区景観協議会が設立されていない場合」は、図・Aの手続き</p> </div> <div data-bbox="1002 1424 1481 1671" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■図・A:「景観計画区域」または「重点地区で重点地区景観協議会が設立されていない場合」の手続き 事業者は、三郷市景観担当係を窓口として、「①事前協議」を経た後に、「②届出」、「③完了報告」の手続きを行います。</p> </div> <div data-bbox="1002 1693 1481 2007" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■図・B:「重点地区で重点地区景観協議会が設立されている場合」の手続き 事業者は、予め重点地区景観協議会と「④重点地区協議」を行う必要があります。その上で、三郷市景観担当係へ「②届出」を行い、「③完了報告」の手続きを行います。なお、①事前協議は省略することができます。</p> </div>

整理番号	指摘事項	対応事項																																																																						
5	<p>『対象地区の設定表と対象地区図』の改善について</p> <p>対象地区の設定では、ゾーン・軸・拠点で、同じ地区が重複して出てくるので、表を見やすく整理する必要がある。</p> <p>また重点地区と駅景観拠点との混同がないよう、「重点地区の拡大図」が必要である。</p>	<p>【説明資料1 P-1】</p> <p>-1 「対象地区の設定」の表を見やすく簡潔にまとめました。</p> <p>前回の資料</p> <table border="1" data-bbox="657 331 1342 703"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ゾーン・軸・拠点・重点地区</th> <th rowspan="2">対象地区等</th> <th colspan="2">該当基準</th> <th rowspan="2">留意事項</th> </tr> <tr> <th>景観計画区域・区域基準</th> <th>重点地区基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1) ときめき景観ゾーン</td> <td>01新三郷ららシティ地区</td> <td rowspan="4">(各地区共通)</td> <td></td> <td>重点地区と重複するため、重点地区基準が優先</td> </tr> <tr> <td>02三郷中央地区</td> <td></td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>03三郷インターA地区</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>04三郷インター南部地区</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2) まちなみ景観ゾーン</td> <td>05各地域(北部・早稲田・産成・中央・東和)のまちなみゾーン区域</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3) ゆとり景観ゾーン</td> <td>06各地域のゆとりゾーン区域</td> <td></td> <td></td> <td>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</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">4) みず・みどり景観ゾーン</td> <td>07江戸河川敷</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>08みさと公園・小倉溜井</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5) 水辺景観軸</td> <td>09各地域の水辺景観軸区域</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6) 道路景観軸</td> <td>10各地域の道路景観軸区域</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>今回の資料</p> <table border="1" data-bbox="657 743 1347 1173"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>対象地区</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">景観計画区域</td> <td>①ときめき景観ゾーン</td> <td rowspan="6">※主に民間区域を対象とした地区</td> </tr> <tr> <td>②まちなみ景観ゾーン</td> </tr> <tr> <td>③ゆとり景観ゾーン</td> </tr> <tr> <td>④駅景観拠点</td> </tr> <tr> <td>⑤みず・みどり景観ゾーン</td> </tr> <tr> <td>⑥水辺景観軸</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">重点地区</td> <td>⑦道路・鉄道景観軸</td> <td>※主に公共区域を対象とした地区</td> </tr> <tr> <td>⑧みず・みどりレクリエーション景観拠点</td> <td></td> </tr> <tr> <td>⑨新三郷ららシティ地区</td> <td>※主に民間区域を対象とした地区</td> </tr> <tr> <td>⑩三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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・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・産成・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江戸河川敷				08みさと公園・小倉溜井				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				区分	対象地区	備考	景観計画区域	①ときめき景観ゾーン	※主に民間区域を対象とした地区	②まちなみ景観ゾーン	③ゆとり景観ゾーン	④駅景観拠点	⑤みず・みどり景観ゾーン	⑥水辺景観軸	重点地区	⑦道路・鉄道景観軸	※主に公共区域を対象とした地区	⑧みず・みどりレクリエーション景観拠点		⑨新三郷ららシティ地区	※主に民間区域を対象とした地区	⑩三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)	
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・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・産成・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江戸河川敷																																																																							
	08みさと公園・小倉溜井																																																																							
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																																																																							
区分	対象地区	備考																																																																						
景観計画区域	①ときめき景観ゾーン	※主に民間区域を対象とした地区																																																																						
	②まちなみ景観ゾーン																																																																							
	③ゆとり景観ゾーン																																																																							
	④駅景観拠点																																																																							
	⑤みず・みどり景観ゾーン																																																																							
	⑥水辺景観軸																																																																							
重点地区	⑦道路・鉄道景観軸	※主に公共区域を対象とした地区																																																																						
	⑧みず・みどりレクリエーション景観拠点																																																																							
	⑨新三郷ららシティ地区	※主に民間区域を対象とした地区																																																																						
	⑩三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)																																																																							
	<p>【参考資料1 P-8】</p> <p>-2 別紙参考資料1のP-8に 重点地区の区域拡大図を示しました。</p> <p>(4) 重点地区(新三郷ららシティ地区、三郷中央駅地区)の区域拡大図</p>																																																																							

整理番号	指摘事項	対応事項																		
6	<p>『重点地区の選定要件』について</p> <p>重点地区候補が6地区ある中で、2地区が重点地区に選定されたという選定理由の骨格を盛り込む必要がある。</p> <p>また、重点地区は現在設定している2地区で決定なのかどうかを示す必要がある。</p> <p>そして、重点地区での規制等は、住民に大きな負担となるので「意味」、「位置付け」、「選定方針」を明確にする必要がある。</p>	<p>【説明資料1 P-10～11】</p> <p>-1 重点地区は景観計画区域のなかで、特に良好な景観の形成を図る必要がある地区になります。そのため、景観形成基本計画で選定されている重点地区候補の中で、景観形成に係わる独自の計画等が策定されている、「新三郷ららシティ」、「三郷中央駅地区」を重点地区として定めます。</p> <p>-2 また2地区以外にも、重点地区は今後において増えることがあります。</p> <p>-3 そして選定方針は、別紙説明資料1のP-10(2)「重点地区」に“区域”と“選定理由”を記述しました。</p>																		
	<p>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)</p> <p>1 対象地区</p> <p>建築物等の届出対象となる地区は、「景観計画区域」と同区域内の「重点地区」があり、以下の考え方に基いてそれぞれの地区を定めています。</p> <p>■対象地区の設定</p> <table border="1" data-bbox="304 1070 836 1384"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>対象地区</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">景観計画区域</td> <td>①ときめき景観ゾーン</td> <td rowspan="4">※主に民間区域を対象とした地区</td> </tr> <tr> <td>②まちなみ景観ゾーン</td> </tr> <tr> <td>③ゆとり景観ゾーン</td> </tr> <tr> <td>④駅景観拠点</td> </tr> <tr> <td>⑤みず・みどり景観ゾーン</td> <td rowspan="4">※主に公共区域を対象とした地区</td> </tr> <tr> <td>⑥水辺景観軸</td> </tr> <tr> <td>⑦道路・鉄道景観軸</td> </tr> <tr> <td>⑧みず・みどりレクリエーション景観拠点</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">重点地区</td> <td>⑨新三郷ららシティ地区</td> <td rowspan="2">※主に民間区域を対象とした地区</td> </tr> <tr> <td>⑩三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 対象地区が景観計画区域と重点地区に重複している場合は「重点地区」を優先させます。</p> <p>(1) 景観計画区域 景観計画区域は、市全域を対象として行います。行為の制限に関する事項は、市全体の景観形成方針に示す「景観ゾーン」、「景観軸」、「景観拠点」の8地区に区分して定めることとします。</p> <p>(2) 重点地区 重点地区は、景観計画区域のなかでも、特に良好な景観の形成を図る必要がある地区になります。 景観形成基本計画で選定されている重点地区候補の中で、景観形成に係わる独自の計画等が策定されている、「新三郷ららシティ地区」、「三郷中央駅地区」を重点地区として定めます。</p> <p>追加ページ</p>	区分	対象地区	備考	景観計画区域	①ときめき景観ゾーン	※主に民間区域を対象とした地区	②まちなみ景観ゾーン	③ゆとり景観ゾーン	④駅景観拠点	⑤みず・みどり景観ゾーン	※主に公共区域を対象とした地区	⑥水辺景観軸	⑦道路・鉄道景観軸	⑧みず・みどりレクリエーション景観拠点	重点地区	⑨新三郷ららシティ地区	※主に民間区域を対象とした地区	⑩三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)	<p>①新三郷ららシティ地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ●区域 <ul style="list-style-type: none"> ・新三郷駅周辺の約54haの区域 ●選定理由 (注) 次の記述は、平成22年度末現在における整備状況を想定して記述しております。 <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、上位及び関連計画においてまちづくりの重要な地区と位置づけられています。また、「武蔵野操車場跡地地区における景観計画(平成20年3月 三郷市)」が策定されており、この計画にもとづく景観形成の充実が重要となっています。 ・本地区は、商業系施設や住居系、工業系施設の整備により、新たな街が創出され、個性ある街の顔づくりが形成されているとともに、市民や事業者への景観に対する波及効果の高まりが期待できます。 ・今後においては、これらの施設の更新等においても良好な景観形成を保持し、且つ充実を図るために重点地区として定めます。 <p>②三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●区域 <ul style="list-style-type: none"> ・三郷中央駅周辺の約19haの区域 ●選定理由 (注) 次の記述は、平成22年度末現在における整備状況を想定して記述しております。 <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、上位及び関連計画においてまちづくりの重要な地区と位置づけられています。また、「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(平成20年3月 三郷中央地区まちづくりプロジェクトチーム)」が策定され、このプランに基づく景観形成が重要となっています。 ・本地区は、駅に接しておどり公園や第二大場川の水辺を有し、三郷市の特徴的な景観を形成しています。また、同都市デザインプラン検討報告書を活かし、三郷市を代表する新たな街『市民空間の形成』の創出を目指して業務系や商業系、住居系施設等の整備が進められています。そのため、これらの促進と充実を図るために重点地区として定めます。 ※「市民空間の形成」とは、人々が暮らし、働き、楽しみ、憩い、集う、三郷といえはここ、市民が誇りに思う場所という意味です。(同都市デザインプラン検討報告書の「都市デザインの目標」より)
区分	対象地区	備考																		
景観計画区域	①ときめき景観ゾーン	※主に民間区域を対象とした地区																		
	②まちなみ景観ゾーン																			
	③ゆとり景観ゾーン																			
	④駅景観拠点																			
	⑤みず・みどり景観ゾーン	※主に公共区域を対象とした地区																		
	⑥水辺景観軸																			
	⑦道路・鉄道景観軸																			
	⑧みず・みどりレクリエーション景観拠点																			
重点地区	⑨新三郷ららシティ地区	※主に民間区域を対象とした地区																		
	⑩三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)																			

整理番号	指摘事項	対応事項
------	------	------

『届出対象行為の面積要件』について

色彩を変更せずに塗装だけ塗り替える対策として、“面積割合”だけでなく“面積規模(下限値)”でも規制する必要がある。

【説明資料 1 P-13】

景観計画区域と重点地区における 1)建築物の「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若しくは更新」のニ・とホ・に面積割合だけでなく面積規模(下限値)も記述しました。

前回の資料		今回の資料	
行為	景観計画区域	行為	景観計画区域
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 一住宅・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 一主に戸建住宅。 ○高さが(10)㎡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:量は1/3を「超える」となっているが、「以上」に統一した。	1) 新築、増築、改築又は移転 ○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若しくは更新	イ、延べ面積が(500)㎡以上のもの。 ロ、高さが(10)㎡以上のもの。 ハ、開発事業※5の敷地内のもの。 ニ、イ又はロの対象規模に該当する建築物のうち、各立面の外観の変更面積が壁は(1/3)以上かつ(45)㎡以上、又は、屋根は(1/3)以上かつ(10)㎡以上のもの。 ホ、ハによる届出で適合を受けた建築物のうち、各立面の外観の変更面積が壁は(1/3)以上若しくは(45)㎡以上、又は、屋根は(1/3)以上若しくは(10)㎡以上のもの。

【参考資料 1 P-4~6】

7

-2 別紙参考資料 1 の P-4~6 に、面積規模(下限値)の算定根拠について記述しております。
(1) 建築物の届出対象規模の外観変更基準面積の算定根拠

