

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（例えば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（下記一覧表の部の例示に相当）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等」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てします。

主に民間区域の「建築物等の景観形成基準」 凡例 :「景観形成の共通基準」と同じ : 例示

| 種別 | 景観形成の共通基準 | 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） | 駅景観拠点 （商業系） | 新三郷ららシティ地区 （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"> 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"> 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"> 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、憩う三郷といえはここ、市民が誇れる場所」の景観形成を図ります。 「三郷市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・史跡等の見直し確保 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 | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 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 | |
| | 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。 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/平面を雁行や長方形、L字形 | 特に1及び2階の階高の連続性を確保 | | | 特に1及び2階の階高の連続性を確保 | <ul style="list-style-type: none"> 全体としてスカイラインに配慮/特に1及び2階の階高の連続性を確保 | |
| | 外壁 | <ul style="list-style-type: none"> 圧迫感や単調な壁面を避け、周辺の景観との調和に配慮します。 大壁面の分節/規模の大きなものは低層部より上層部が後退 金属やガラスなどの壁面は、周辺への反射防止に配慮します。 鏡面の仕上・ガラスを避ける | 大壁面の分節/透明ガラスの活用/規模の大きなものは低層部より上層部は後退 | | | 大壁面の分節/透明ガラスの活用/規模の大きなものは低層部より上層部は後退 | 大壁面の分節/透明ガラスの活用/規模の大きなものは低層部より上層部は後退 | <ul style="list-style-type: none"> 道路・水辺・公園等に面する壁面は開口を十分確保、透明ガラスの活用 外壁とスカイラインはリズムと調和にある表現を確保/自然素材の使用 |
| | 屋根・屋上 | <ul style="list-style-type: none"> 突出した形態・意匠を避け、周辺との調和に配慮します。 奇抜なデザインを避ける | 奇抜を避け、魅力的なデザインの創出 | | | 奇抜を避け、魅力的なデザインの創出 | 奇抜を避け、魅力的なデザインの創出 | 奇抜を避け、魅力的なデザインの創出 |
| | バルコニー等 | <ul style="list-style-type: none"> 手摺部は建築物等と調和した形態・意匠に配慮します。 本体と形態・仕上げを合わせる/又はガラス等で存在感を薄める 物干しや設備機器類が露出しないように配慮します。 見えにくい配置 | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 手摺部は建築物等と調和した形態・意匠、緑化に配慮します。 本体と形態・仕上げを合わせる/又はガラス等で存在感を薄める/緑化する |
| | 屋外階段 | <ul style="list-style-type: none"> 建築物等本体と調和した形態・意匠に配慮します。 本体と形態・仕上げの調和を図る | | | | | | 見えにくい配置/緑化等 |

| 種 別 | 景観形成の共通基準 | 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） | 駅景観拠点 （商業系） | 新三郷ららシティ地区 （商業・住居・工業系） | 三郷中央駅地区 （商業・住居系） | |
| 建築物等 | 建築物等緑化 | ・屋上や壁面の緑化に配慮します。 | | | | | | |
| | 付帯設備類 | ・設備機器・配管・ダクト類が露出しないように配慮します。 見えにくい配置／又は緑・ルーバー等で遮蔽 | | | | | | |
| | 外構と緑化 （敷地内） | ・まち並みに連続した緑化に配慮します。 道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽 | ・敷地周りやまち並みに連続した緑化に配慮します。 道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽 | ・敷地周りやまち並みに連続した緑化に配慮します。 道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽 | ・敷地周りやまち並みに連続した緑化に配慮します。 道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽 | 道路沿いに低・中・高木類の植栽 | ・まち並みに連続した緑化に配慮します。住居施設の敷地周りの緑化に配慮します。 道路沿いに低・中・高木類の植栽／住居施設は生垣又は中・高木類の植栽 | ・まち並みに連続した緑化に配慮します。住居施設の敷地周りの緑化に配慮します。 半屋外空間を連続して緑化／中木以上のテーマ木の植栽／住居施設は生垣又は低・中・高木類の植栽 |
| | | ・潤いのある樹種選定に配慮します。 花や紅葉の彩りづくり | | | ・潤いのある樹種選定や、低・中・高木類の調和に配慮します。 花や紅葉の彩りづくり | | | |
| | | ・駐車場の周囲や舗装面は緑化に配慮します。 外周の生垣／舗装面に緑化用ブロックの利用 | | | | | 外周の生垣／舗装面に一部芝生や緑化用ブロックの利用 | |
| | 色彩 | 注）色彩基準を参照 | 注）色彩基準を参照 | | | | | |
| | 付帯広告物 | ・付帯する広告物の位置や大きさ、色彩が突出しないように配慮します。 本体とデザイン統一／飛び出しを避ける | | | | | | 屋上看板の禁止／過度に目立つ形態・色彩の禁止／建築等本体とデザイン統一 |
| | 付帯施設 | ・駐車場、ごみ置き場などは、露出しないように配慮します。 | | | | | マウンド及び直載等による処理 | 緑で修景 |
| 夜間照明 | ・光量や光源の向きなどが周辺に悪影響を与えないように配慮します。 外向けは過度の設置を避ける | 外向けは過度の設置を避ける | | 農地側は避ける／外向けは過度の設置を避ける | | | | |
| | ・夜間景観の魅力づくりに配慮します。 | ライトアップやショーウィンドウの活用 | | | ライトアップやショーウィンドウの活用 | ライトアップやショーウィンドウの活用 | ライトアップやショーウィンドウの活用 | |
| 開発行為 （切土、盛土の高さ、法面・擁壁の勾配・緑化） | ・切土、盛土の高さや法面・擁壁勾配は周辺の景観との調和、緑化に配慮します。 | | | | | | | |
| 樹木の植栽又は伐採 | ・シンボル等となる樹木は、保全や移植に配慮します。 屋敷林、ランドマークとなる樹木 | | | | | | | |
| | ・植栽は、周辺の緑との連続性、地域の植生や生物の生息、四季の変化等に配慮します。 | | | | | | | |
| | ・樹木の伐採は、必要最小限に抑えるとともに、道路沿いを避けることに配慮します。 | | | | | | | |
| 屋外における土砂の堆積、廃棄物及び再生資源の集積又は貯蔵 （配置、高さ、積み上げ方、緑化・遮蔽） | ・出入口の幅は、必要最小限に抑えます。 | | | | | | | |
| | ・集積や貯蔵は、周辺から目立たないようにし、高さに配慮します。 周囲を生垣や障壁等で遮蔽 | | | | | | | |

| 種 別 | | 景観計画区域（景観ゾーン・軸・拠点）の基準 | | | |
|---|--|--|--|---|---------------------------------|
| | | 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・鉄道景観軸 （道路・鉄道系） | みず・みどりレクリエーション 景観拠点（水辺・緑地系） |
| 景観形成方針 | | ・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。 | ・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。 | ・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 | ・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。 |
| 建築物等 | 配置 | ・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、水辺とのゆとりスペースの確保に配慮します。 壁面後退 | | | |
| | 高さ・規模 | ・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さく | | | |
| | 外壁 | ・圧迫感や単調な壁面を避け、周辺の景観との調和に配慮します。 大壁面の分節/規模の大きなものは低層部より上層部が後退 | | | |
| | | ・金属やガラスなどの壁面は、周辺への反射防止に配慮します。 鏡面の仕上・ガラスを避ける | | | |
| | 屋根・屋上 | ・突出した形態・意匠を避け、周辺との調和に配慮します。 奇抜なデザインを避ける | | | |
| | バルコニー | | | | |
| | 屋外階段 | ・建築物等本体と調和した形態・意匠に配慮します。 本体と形態・仕上げを合せる | | | |
| | 建築物等緑化 | ・屋上や壁面の緑化に配慮します。 | | | |
| | 付帯設備類 | ・設備機器・配管・ダクト類が露出しないように配慮します。 見えにくい配置/又は緑・ルーバー等で遮蔽 | | | |
| | 外構と緑化（敷地内） | ・敷地周りの緑化に配慮します。 道路沿いに生垣又は中・高木類の植栽 | | | |
| | | ・潤いのある樹種選定に配慮します。 花や紅葉の彩りづくり | | | |
| | | ・駐車場の周囲や舗装面は緑化に配慮します。 外周の生垣/舗装面に緑化用ブロックの利用 | | | |
| 色彩 | 注) 色彩基準を参照 | | | | |
| 付帯広告物 | ・付帯する広告物の位置や大きさ、色彩が突出しないように配慮します。 本体とデザイン統一/飛び出しを避ける | | | | |
| 付帯施設 | ・駐車場、ごみ置き場などは、露出しないように配慮します。 | | | | |
| 夜間照明 | ・光量や光源の向きなどが周辺に悪影響を与えないように配慮します。 外向けは過度の設置を避ける | | | | |
| 開発行為 （切土、盛土の高さ、法面・擁壁の勾配・緑化） | ・切土、盛土の高さや法面・擁壁勾配は周辺の景観との調和、緑化に配慮します。 | | | | |
| 樹木の植栽又は伐採 | ・シンボル等となる樹木は、保全や移植に配慮します。 緩衝緑化、ランドマークとなる樹木 | | | | |
| | ・植栽は、周辺の緑との連続性、地域の植生や生物の生息、四季の変化等に配慮します。 | | | | |
| | ・樹木の伐採は、必要最小限に抑えるとともに、道路沿いを避けることに配慮します。 | | | | |
| 屋外における土砂の堆積、廃棄物及び再生資源の集積又は貯蔵 （配置、高さ、積み上げ方、緑化・遮蔽） | | | | | |

住居系景観形成のモデル基準図 (例示:まちなみ景観ゾーン)



④屋根
●屋根は、勾配屋根を主体とし、周辺と高さを揃える事で、周囲との整合を図るよう配慮します。

地域のシンボル樹

②高さ・規模
●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。
●規模が過度に大きく感じないように、立面形態や、敷地外周部のゆとりスペースの確保に配慮します。

⑤バルコニー
●物干しは外部から見えにくい位置に配慮します。
●手摺部は本体と形態意匠を合わせます。

⑩色彩
●色彩は落ち着いた色を基調とし、壁面は暖色系、屋根面はグレー系の色とします。

③外壁
●圧迫感や単調な壁面を避けるため、1階壁面の後退や、1、2階壁面の色彩に変化を与え、周辺との景観の調和に配慮します。

①配置
●背後（周辺）のシンボル樹の見通しを確保するため建築物の配置に配慮します。
●建築物は道路とのゆとりスペース（壁面後退）の確保に配慮します。

⑫付帯施設
●ごみ置き場は、生垣等で周囲を囲み、露出しないように配慮します。

⑨外構と緑化
●駐車場の傾斜面は緑化に配慮します。

⑬夜間照明
●夜間照明は、必要最小限の数量・光量・光源・高さに配慮します。

⑥外構と緑化
●敷地内周辺やまち並みに配慮して生垣を設けます。
●低中木及び花・紅葉等の彩りに配慮します。

⑧付帯設備類
●設備等は、生垣の内側に配置し外部から見えにくいように配慮します。

商業系景観形成のモデル基準図 (例示: 駅景観拠点等)



⑦ 建築等緑化
● 屋上の休憩スペース周りや、一部低層部の壁面緑化に配慮します。

③ 外壁
● 外壁は単調な壁面を避け、前後の壁面分節や色彩の変化に配慮します。

⑧ 付帯設備類
● 設備機器はルーバー等で遮蔽し、外部から見えにくいよう配慮します。

② 高さ・規模
● 臨高を揃え、屋根部のスカイラインをなだらかな曲線系とし、周辺との連続性に配慮します。

④ 屋根・屋上
● 屋根は、勾配屋根と陸屋根とし、周辺との調和に配慮します。

⑤ バルコニー等
● 手摺部は、建築物と形態意匠を合わせるように配慮します。
● 物干し、室外機は外部から見えにくい配置に配慮します。

⑩ 色彩
● 色彩は、前部建築物は暖かいのある色とし、後部は落ち着いた色を基調とします。また、外壁及び屋根とも暖色系とします。

⑨ 外構と緑化
② 付帯施設
● 駐車場は、隠さないように周辺に生垣を設けると共に、舗装面は緑化に配慮します。

⑬ 夜間照明
● 外部へは、必要以上の照明を避け、過度の光量、光源とならないように配慮します。

⑥ 屋外階段
● 屋外階段は、建築物本体と調和した形態・意匠に配慮します。

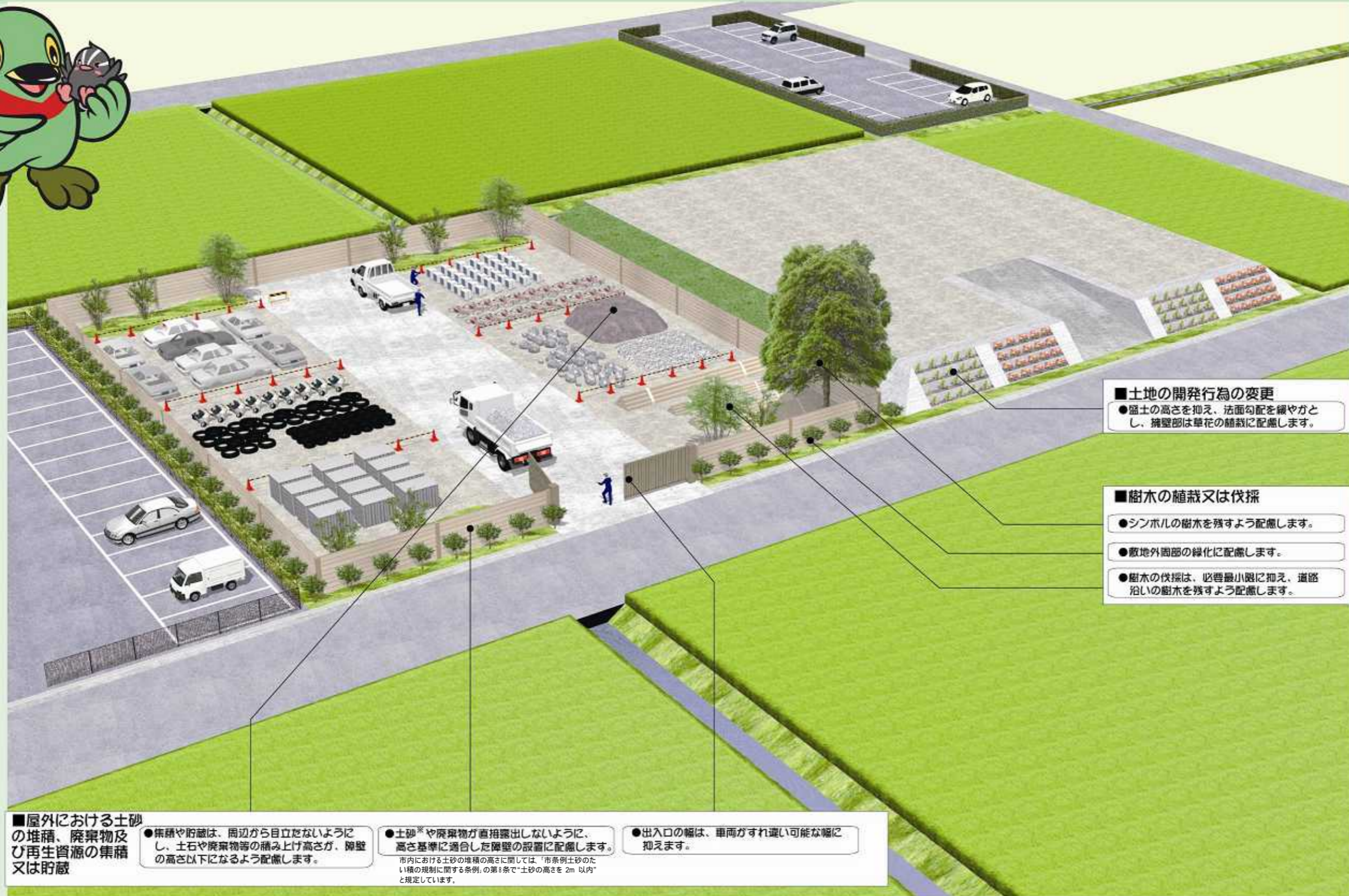
① 配置
● 建築物は、道路とのゆとりスペース（壁面後退）を確保し、前部と後部建築物の壁面位置はまち並みの連続性に配慮します。

⑨ 外構と緑化
● 道路沿いの高木や建築物の足元に、低木を植栽し、まち並みに連続した緑化に配慮します。

⑬ 夜間照明
● ガラス面を多くし、ショーウィンドウに明かりを灯す事により、夜間景観の魅力づくりに配慮します。

⑪ 付帯広告物
● 付帯する広告物は位置や大きさを揃え、魅力ある色彩に配慮します。

■ 開発行為等景観形成のモデル基準図



■土地の開発行為の変更
 ●盛土の高さを抑え、法面勾配を緩やかにし、擁壁部は草花の植栽に配慮します。

■樹木の植栽又は伐採
 ●シンボルの樹木を残すよう配慮します。
 ●敷地外周部の緑化に配慮します。
 ●樹木の伐採は、必要最小限に抑え、道路沿いの樹木を残すよう配慮します。

■屋外における土砂の堆積、廃棄物及び再生資源の集積又は貯蔵

●集積や貯蔵は、周辺から目立たないようにし、土石や廃棄物等の積み上げ高さが、擁壁の高さ以下になるよう配慮します。

●土砂^{*}や廃棄物が直接露出しないように、高さ基準に適合した擁壁の設置に配慮します。

市内における土砂の堆積の高さに関しては「市条例土砂のたまりの規制に関する条例」の第8条で「土砂の高さを2m以内」と規定しています。

●出入口の幅は、車両がすれ違い可能な幅に抑えます。