

このページは、来年度定める「景観計画運用基準」の基礎資料となります。

重点地区景観協議会の設立の方針、構成員等

(1) 方針

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。協議会の設立においては、当該地区の一定数の地権者・住民等が、「当該地区の良好な景観の形成を推進したい。」旨の意思表示が必要となります。

なお、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)。

(2) 構成員 10～20名(は例示、以下同じ)

景観計画を構成する要素は多種多様です。また、自らの地区の良好な景観を形成するためには、自らが主体となり協議し定めていくことが重要となります。そのため重点地区景観協議会の構成員は、当該地区の地権者・住民等が主体となることが必要であり、当該重点地区の状況を考慮し、次の中から選定します。

- ・学識経験者 2名以下
- ・地権者(土地所有者等) 5名以下
- ・地区住民 5名以下
- ・事業者団体 2名以下
- ・市民(該当する重点地区以外の住民) 1名
- ・景観行政団体(三郷市) 1名
- ・公共施設の管理者 2名以下
- ・NPO法人(景観に係わる) 2名以下
- ・市民団体等 2名以下

(3) 参考事例

名称と設立時期

- ・名称 : 大阪市・御堂筋地区景観協議会
- ・設立時期 : 平成18年12月設立

構成員

- ・学識経験者
- ・沿道地権者(景観法第11条第1項に規定する土地所有者等)
- ・公共施設管理者(近畿地方整備局大阪国道事務所)

三郷市開発事業等の手続等に関する条例は、平成21年12月議会に上程され、平成22年7月からの施行を予定しています。以下の内容は、パブリック・コメント手続において公表された素案の写しです。

三郷市開発事業等の手続等に関する条例（素案）

目次

第1章 総則（第1条 第7条）

第2章 開発事業（第8条 第14条）

第3章 小規模開発事業（第15条 第17条）

第4章 技術基準（第18条 第20条）

第5章 土地利用基準（第21条）

第6章 雑則（第22条 第26条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業等を行う場合における手続、公共・公益施設等の協議基準その他の必要な事項を定めることにより、市、事業者及び市民が一体となって、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって市民にやさしい魅力あるまちづくりの実現に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都計法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築物 建基法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 建築 建基法第2条第13号に規定する建築をいう

(4) 建築行為 建築物を建築し、又は都計法第4条第11項に規定する特定工作物を建設することをいう。

(5) 開発事業 次に掲げる開発行為又は建築行為をいう。

ア 都計法第32条による協議が必要な開発行為

イ 建基法第42条第1項第5号に規定する道路（以下「位置指定道路」という。）を築造する開発行為

ウ 開発区域の面積（継続的又は一体的に行われる隣接する土地があるときは、この面積を当該開発区域の面積に含む。）が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為

エ 建築物の延べ面積が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為

オ 6戸以上の共同住宅等の建築を目的とする開発行為又は建築行為

カ 3戸以上の戸建住宅の建築を目的とする開発行為又は建築行為

(6) 小規模開発事業 開発事業以外の開発行為又は建築行為

(7) 開発事業等 開発事業及び小規模開発事業をいう。

(8) 開発区域 開発事業等を行う土地の区域をいう。

(9) 事業者 開発事業等に係る行為の注文者及び請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。

(10) 事業者等 事業者及び工事施工者をいう。

(11) 公共・公益施設等 道路、公園、緑地、広場、下水道施設、雨水流出抑制施設、消防水利施設、交通安全施設、ごみ置き場その他住民の公共の福祉又は利便のために必要な施設をいう。

（適用範囲）

第3条 この条例は、本市の区域内において行われる開発事業等について適用する。ただし、次に掲げる開発事業等については、この限りでない。

(1) 都計法第12条第1項各号に掲げる事業

(2) 非常災害のために必要な応急措置として行われる開発事業等

(3) その他市長が認めるもの。

～以下省略～

(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

	景観計画区域	重点地区
低層建築物の壁（陸屋根）	<p>基準届出対象規模</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 500 m²以上 高さ 10m 以上 <p>立面図 10.5m 45 m² 12.9m</p> <p>平面図 12.9m S=166.7 m² 12.9m</p> <p>設定</p> <p>階数 3階 平面形状 正方形 高さ 10.5m 延べ面積 500 m² 1階高を 3.5m と設定</p> <ul style="list-style-type: none"> 各階床面積——：500 m² / 3階 166.7 m² 距離——：166.7 m² 12.9m 立面積——：12.9m × 10.5m = 135.4 m² 立面積の(1/3)：135.4m × (1/3) 45 「45 m²」 <p>3階建て及び延べ面積が 500 m²の建物（陸屋根）の場合、壁の各立面積の 1/3 は「45 m²」に相当</p>	<p>基準届出対象規模</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 250 m²以上 高さ 5m 以上 <p>立面図 7.0m 20 m² 11.2m</p> <p>平面図 11.2m S=125 m² 11.2m</p> <p>設定</p> <p>階数 2階 平面形状 正方形 高さ 7m 延べ面積 250 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> 各階床面積——：250 m² / 2階 125 m² 距離——：125 m² 11.2m 立面積——：11.2m × 7m = 78.4 m² 立面積の(1/4)：78.4m × (1/4) 20 「20 m²」 <p>2階建て及び延べ面積が 250 m²の建物（陸屋根）の場合、壁の各立面積の 1/4 は「20 m²」に相当</p>
	低層建築物の屋根（寄棟イメージ）	<p>基準届出対象規模</p> <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 500 m²以上 高さ 10m 以上 <p>立面図 3.5m 10 m² 10.5m (6.5m 以上) 12.9m</p> <p>平面図 12.9m S=166.7 m² 12.9m</p> <p>設定</p> <p>階数 3階 平面形状 四角形 高さ 3.5m 延べ面積 500 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> 各階床面積——：500 m² / 3階 166.7 m² 立面積——：(3.5m × 12.9m) / 2 = 22.5 m² 立面積の(1/3)：22.5 m² × (1/3) 8 「10 m²」 <p>3階建て及び延べ面積が 500 m²の建物（切妻屋根）の場合、屋根の各立面積の 1/3 は「10 m²」に相当</p>

景観計画区域

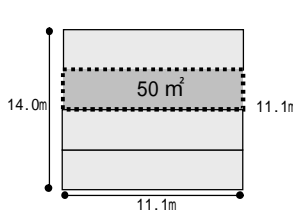
重点地区

低層建築物の壁（陸屋根）

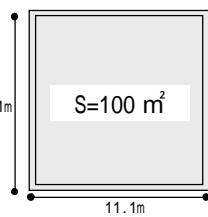
基準届出対象規模

- ・延べ面積 500 m²以上
- ・高さ 10m 以上

立面図



平面図



設定

階数 5階 平面形状 正方形
高さ 17.5m 延べ面積 500 m²
1階高を3.5mと設定。

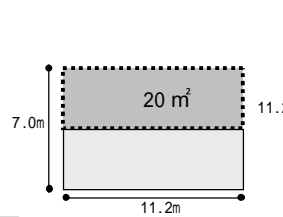
- ・各階床面積——：500 m² / 4階 125 m²
- ・距離——：125 m² 11.1m
- ・立面積——：11.1m × 14m = 155.4
- ・立面積の(1/3)：155.4m × (1/3) 51.8 「50 m²」

3階建て及び延べ面積が500 m²の建物（陸屋根）の場合、壁の各立面積の1/3は「50 m²」に相当

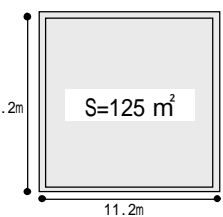
基準届出対象規模

- ・延べ面積 250 m²以上
- ・高さ 5m 以上

立面図



平面図



設定

階数 2階 平面形状 正方形
高さ 7m 延べ面積 250 m²

- ・各階床面積——：250 m² / 2階 125 m²
- ・距離——：125 m² 11.2m
- ・立面積——：11.2m × 7m = 78.4 m²
- ・立面積の(1/4)：78.4m × (1/4) 20 「20 m²」

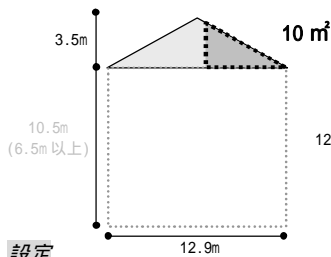
2階建て及び延べ面積が250 m²の建物（陸屋根）の場合、壁の各立面積の1/4は「20 m²」に相当

低層建築物の屋根（奇棟イメージ）

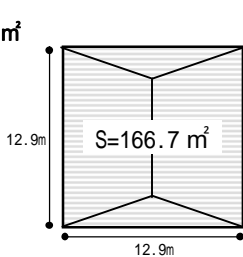
基準届出対象規模

- ・延べ面積 500 m²以上
- ・高さ 10m 以上

立面図



平面図



設定

階数 3階 平面形状 四角形
高さ 3.5m 延べ面積 500 m²

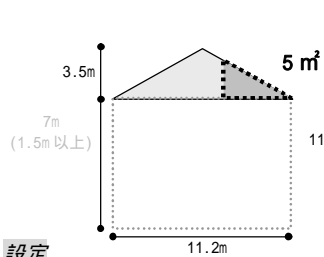
- ・各階床面積——：500 m² / 3階 166.7 m²
- ・立面積——：(3.5m × 12.9m) / 2 = 22.5 m²
- ・立面積の(1/3)：22.5 m² × (1/3) 8 「10 m²」

3階建て及び延べ面積が500 m²の建物（切妻屋根）の場合、屋根の各立面積の1/3は「10 m²」に相当

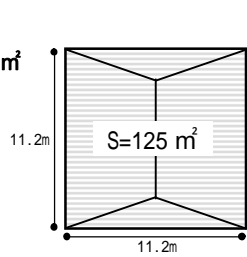
基準届出対象規模

- ・延べ面積 250 m²以上
- ・高さ 5m 以上

立面図



平面図



設定

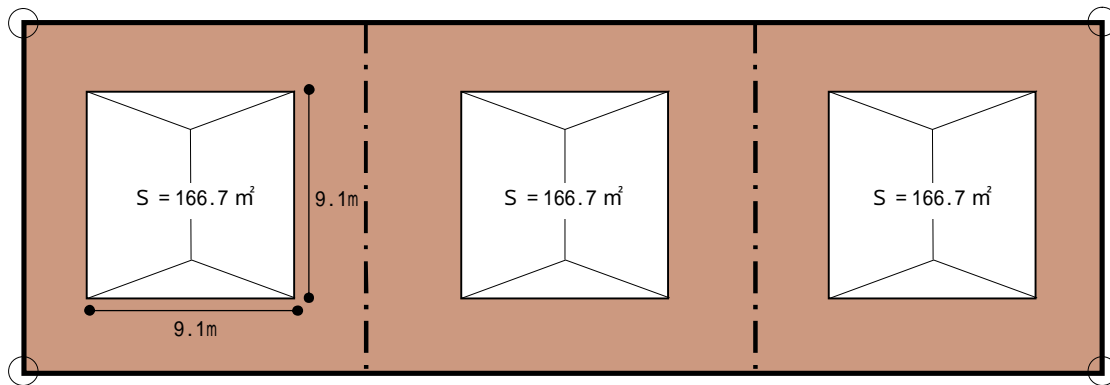
階数 2階 平面形状 四角形
高さ 3.5m 延べ面積 250 m²

- ・各階床面積——：250 m² / 2階 125 m²
- ・立面積——：(3.5m × 11.2m) / 2 = 19.6 m²
- ・立面積の(1/4)：19.6 m² × (1/4) 5 「5 m²」

2階建て及び延べ面積が250 m²の建物（切妻屋根）の場合、屋根の各立面積の1/4は「5 m²」に相当

(2) 届出対象規模における「一体的な建築物」の基準面積算定根拠

延べ面積が 500 m²以上の建築物 (景観計画区域)



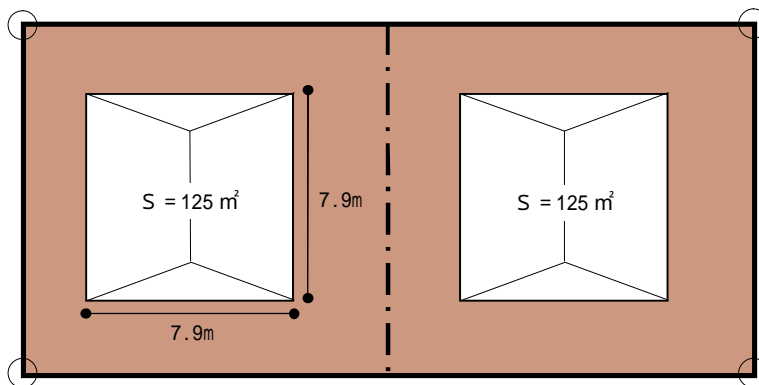
「壁」(2階建(階高を3.5m且つ建築面積を正方形と設定))

- ・各棟延べ面積 $500 \text{ m}^2 / 3 = 166.7 \text{ m}^2$
- ・各棟各階床面積 $166.7 \text{ m}^2 / 2 = 83.3 \text{ m}^2$
- ・各棟寸法 $83.3 \text{ m}^2 = 9.1 \text{ m}$
- ・各棟立面積 $9.1 \text{ m} \times 7.0 \text{ m} = 63.7 \text{ m}^2$
- ・各棟立面積の(1/3) $63.7 \text{ m}^2 / 3 = 21.2 \text{ m}^2$ 「20 m²」

「屋根」(屋根高さを2.5mと設定)

- ・各棟屋根立面積 $(9.1 \text{ m} \times 2.5 \text{ m}) / 2 = 11.3 \text{ m}^2$
- ・各棟屋根立面積の(1/3) $11.3 \text{ m}^2 / 3 = 3.7 \text{ m}^2$ 「5 m²」

延べ面積が 250 m²以上の建築物 (重点地区)



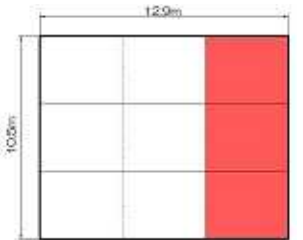

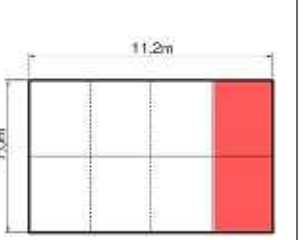
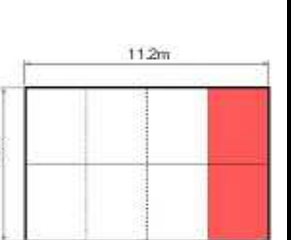
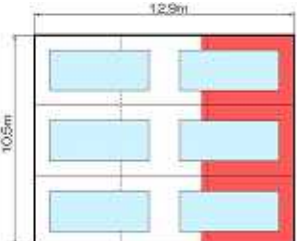
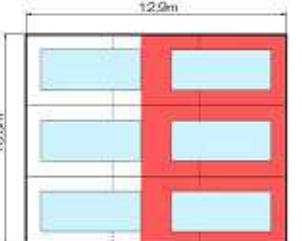
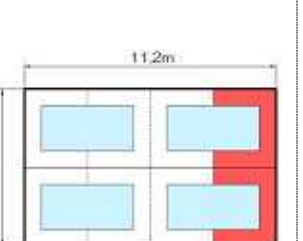
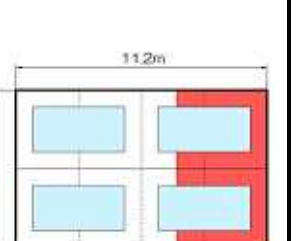
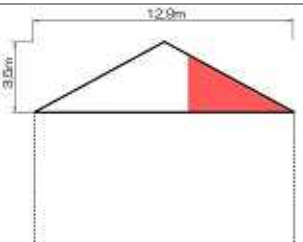
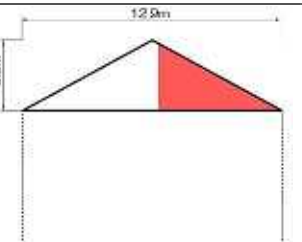
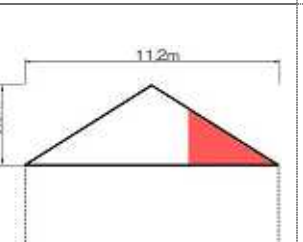
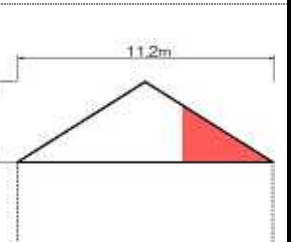
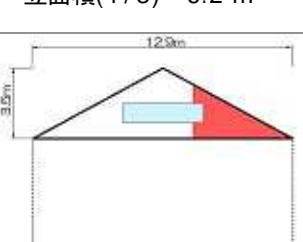
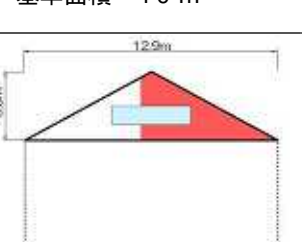
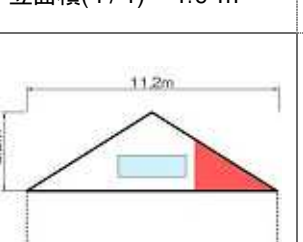
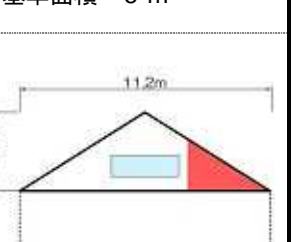
「壁」(2階建(階高を3.5m且つ建築面積を正方形と設定))

- ・各棟延べ面積 $250 \text{ m}^2 / 2 = 125 \text{ m}^2$
- ・各棟各階床面積 $125 \text{ m}^2 / 2 = 62.5 \text{ m}^2$
- ・各棟寸法 $62.5 \text{ m}^2 = 7.9 \text{ m}$
- ・各棟立面積 $7.9 \text{ m} \times 7.0 \text{ m} = 55.3 \text{ m}^2$
- ・各棟立面積の(1/4) $55.3 \text{ m}^2 / 4 = 13.8 \text{ m}^2$ 「15 m²」

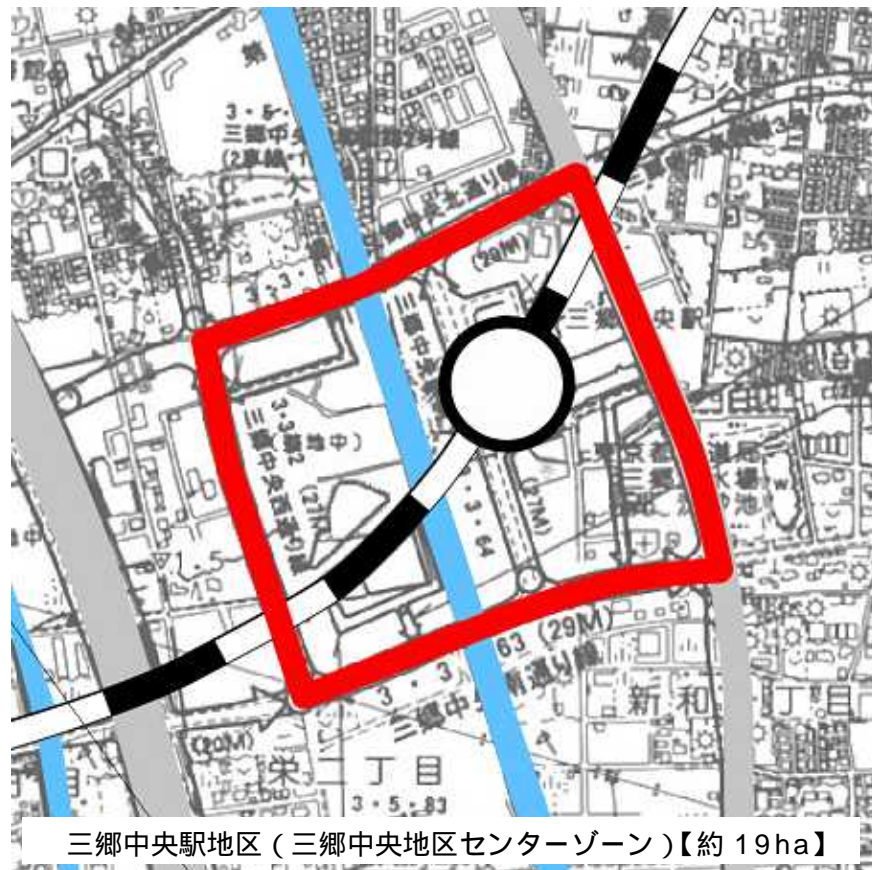
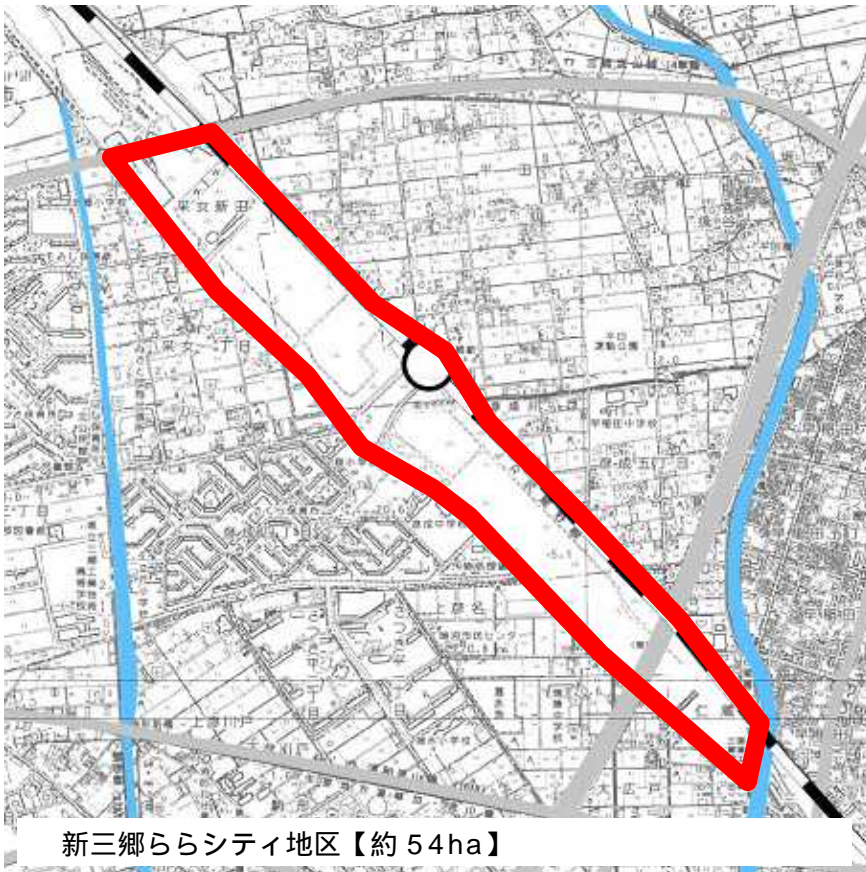
「屋根」(屋根高さを2.5mと設定)

- ・各棟屋根立面積 $(7.9 \text{ m} \times 2.5 \text{ m}) / 2 = 9.8 \text{ m}^2$
- ・各棟屋根立面積の(1/4) $9.8 \text{ m}^2 / 4 = 2.4 \text{ m}^2$ 「0 m²」 基準面積を設定する必要なし

(3) 建築物の届出対象規模の図解説明

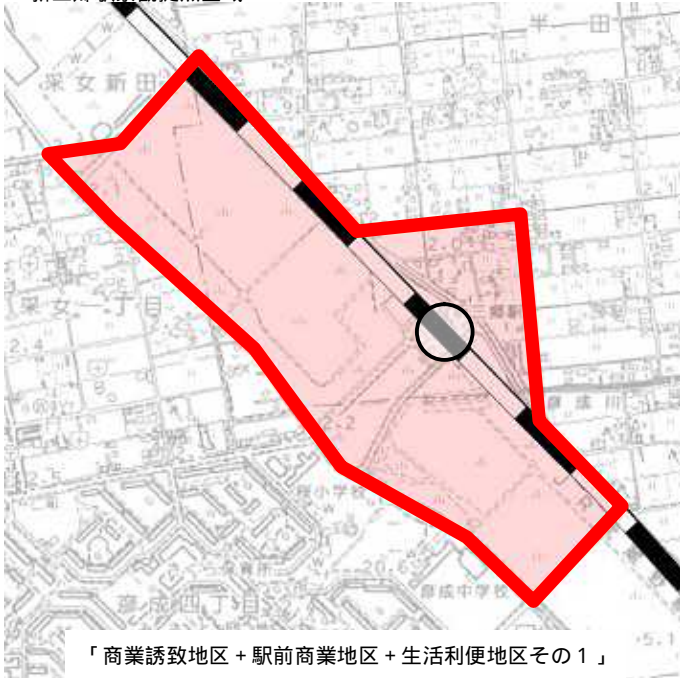
		景観計画区域 (延べ面積 500 m ²)		重点地区 (延べ面積 250 m ²)	
壁	窓がない場合	立面積 1 / 3 設定階数 3 階 立面積 135.4 m ² 立面積(1/3) 45.1 m ²	基準面積「45 m ² 」 設定階数 3 階 立面積 135.4 m ² 基準面積 45 m ²	立面積 1 / 4 設定階数 2 階 立面積 78.4 m ² 立面積(1/4) 19.6 m ²	基準面積「20 m ² 」 設定階数 2 階 立面積 78.4 m ² 基準面積 20 m ²
					
	窓がある場合	設定階数 3 階 窓を除いた立面積 76 m ² 立面積(1/3) 25.3 m ²	設定階数 3 階 窓を除いた立面積 76 m ² 基準面積 45 m ²	設定階数 2 階 窓を除いた立面積 45.8 m ² 立面積(1/4) 11.4 m ²	設定階数 2 階 窓を除いた立面積 45.8 m ² 基準面積 20 m ²
					
屋根 (寄棟イメージ)	窓がない場合	立面積 1 / 3 立面積 22.5 m ² 立面積(1/3) 7.5 m ²	基準面積「10 m ² 」 立面積 22.5 m ² 基準面積 10 m ²	立面積 1 / 4 立面積 27.6 m ² 立面積(1/4) 4.9 m ²	基準面積「5 m ² 」 立面積 27.6 m ² 基準面積 5 m ²
					
	窓がある場合	窓を除いた立面積 18.7 m ² 立面積(1/3) 6.2 m ²	窓を除いた立面積 18.7 m ² 基準面積 10 m ²	窓を除いた立面積 19.6 m ² 立面積(1/4) 4.9 m ²	窓を除いた立面積 19.6 m ² 基準面積 5 m ²
					

(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

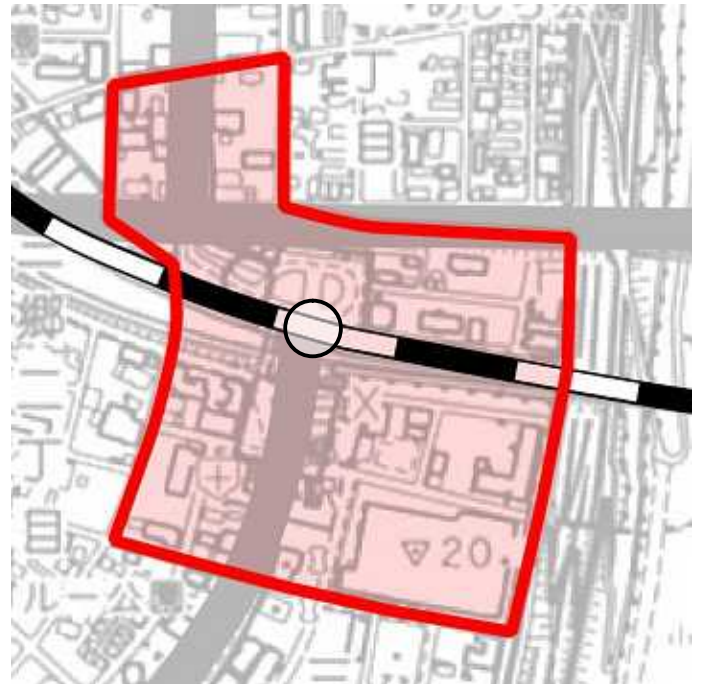


(5) 駅(新三郷駅、三郷駅、三郷中央駅)景観拠点の設定範囲(拡大図)

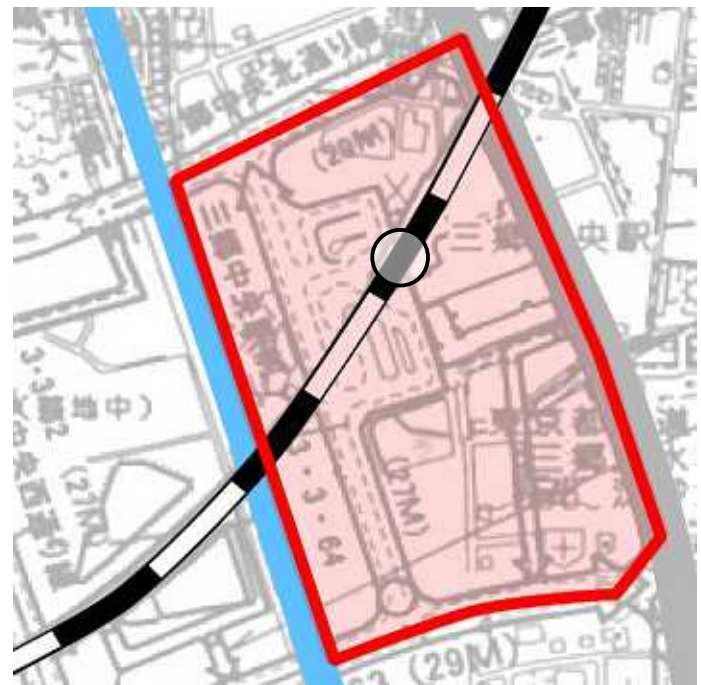
新三郷駅景観拠点区域



三郷駅景観拠点区域



三郷中央駅景観拠点区



武蔵野操車場跡地地区 地区整備計画の概要

地区の区分	生活利便地区その1 約9.0ha (防火地域)	生活利便地区その2 約4.5ha (準防火地域)
土地利用の方針	サービス施設、事務所等を中心に、複合的な生活利便施設を誘導する。	サービス施設、事務所等を中心に、複合的な生活利便施設を誘導する。
建築物の用途の制限	①近隣商業地域内に建築してはならない建築物 ②住宅、借用住宅、長屋、共同住宅、寄寓舎又は下宿 ③劇場、映画館、演劇場又は観覧場 ④ホテル又は旅館 ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項及び第9項に該当する営業を営む施設 ⑥カラオケボックスその他これに類するもの ⑦マージャン屋、ばちこ屋、射的場、競馬投資券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑧工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの及び自動車修理工場を除きます) ⑨倉庫業を営む倉庫 ⑩酒舎	①第二種住居地域内に建築してはならない建築物 ②長屋、共同住宅、寄寓舎又は下宿 ③店舗、飲食店、展示場、遊技場その他の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの ④競馬投資券発売所、場外車券売場及び場外勝負投資券発売所 ⑤工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び自動車修理工場を除きます) ⑥ホテル又は旅館 ⑦酒舎 ⑧葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの(結婚式場を除きます)
建築物の容積率の最高限度	200%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	70%	60%
建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	200㎡