

第3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>『届出等の手続きの詳細図の修正』について</p> <p>(旧資料) P-9(2)届出等の手続きの詳細で、図-Aの詳細と図-Bの詳細を同じ図で表現するのではなく、P-8(1)届出等の手続きの概要の図の表現と同様に、分けて表記する必要があります。</p>	<p>【説明資料1 P-9,10】</p> <p>(旧資料) P-9(2)届出の手続きの詳細の図を P-8(1)届出等の手続きの概要の図の表記に倣って、図Aの詳細と図Bの詳細に分けて表記しました。</p>
	<p style="text-align: center;">修正前</p> <p>(2) 届出等の手続きの詳細</p> <p>届出等の手続きの詳細を示したものが下記の図：BとAになります。手続きは「図・Aの詳細」が基本となり、事業者は、三郷市景観担当係を窓口として「①事前協議」を経て「②届出」を行い、適合審査の後に通知書を受領し、工事に着手することができます。また、工事後に「③完了報告」を行う必要があります。但し、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、これらに先立って、重点地区景観協議会と「③重点地区協議」を行う必要があります。なお、建築確認申請は、下記②届出の「通知書の受理」後に行う必要があります。</p> <p>■図・Bの詳細：「重点地区で重点地区景観協議会が設立されている場合」</p> <p>■図・Aの詳細：「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」</p>	<p style="text-align: center;">修正後</p> <p>(2) 届出等の手続きの詳細</p> <p>届出等の手続きの詳細を示したものが下記の図：BとAになります。手続きは「図・Aの詳細」が基本となり、事業者は、三郷市景観担当係を窓口として「①事前協議」を経て「②届出」を行い、適合審査の後に通知書を受領し、工事に着手することができます。また、工事後に「③完了報告」を行う必要があります。ただし、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、これらに先立って、重点地区景観協議会と「③重点地区協議」を行う必要があります。なお、建築確認申請は、下記②届出の「通知書の受理」後に行う必要があります。</p> <p>■図・Aの詳細：「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」</p> <p>■図・Bの詳細：「重点地区で重点地区景観協議会が設立されている場合」</p>

整理
番号

指摘事項

対応事項

『届出の対象物の明確化』について

景観形成基準の考え方について、各ゾーンの中にある建物は全て対象になる考え方であるのか、又は景観形成基準に該当するものだけが対象になるのかを明確にする必要がある。

【説明資料1 P-1】

行為の制限に関する事項（景観形成基準）の(1)「景観形成基準の設定の考え方」の最上部に下記の事項を追記しました。

『景観形成基準は、すべての「建築物等」、「開発行為」、「木竹の植栽又は伐採」、「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」の行為を対象とし、良好な景観形成の推進を目的として定めるものです。ただし、届出は一定規模のものを対象として行います（第5章「2届出対象行為」参照）。』

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

- ①長期的な展望のなかで、一定期間ごとの段階を経て実案に向上させていくことを目指します。
②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。
③一定期間の後（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）。
④基準の詳細（下記一覧表の一部の例示に相当）は、運用の細目規定と別途「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。
⑤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。

◆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

Table with 4 main columns: 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. It details standards for building form, height, and exterior walls across different zones.

修正前

修正後

3 行為の制限に関する事項（景観形成基準）

(1)「景観形成基準」設定の考え方

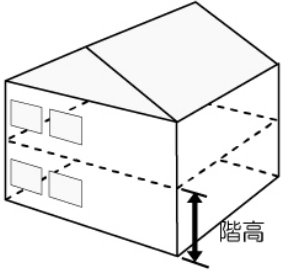
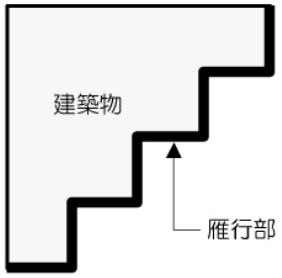
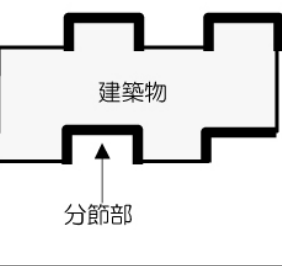
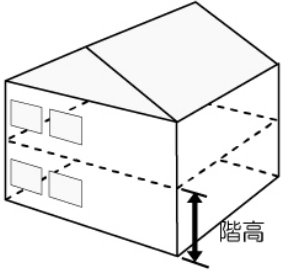
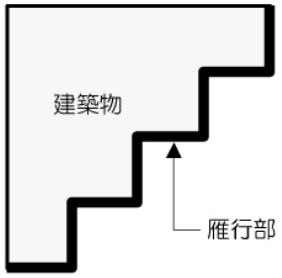
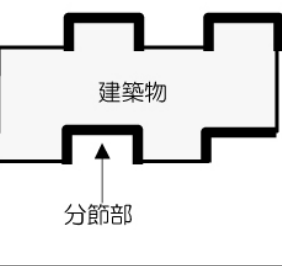
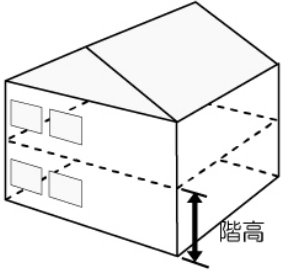
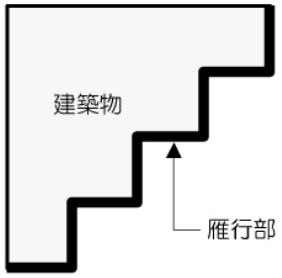
- ①景観形成基準は、すべての「建築物等」、「開発行為」、「木竹の植栽又は伐採」、「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積」の行為を対象とし、良好な景観形成の推進を目的として定めるものとす。ただし、届出は一定規模のものを対象として行います（第5章「2届出対象行為」参照）。
②良好な景観形成は、長期的な展望のなかで、一定期間ごとの段階を経て実案に向上させていくことを目指します。そのため景観形成基準は、運用開始後の一定期間は「育成期」と捉え、許容範囲のやや広い「緩やかな基準」とします。また、一定期間の後（例えば10年毎）に見直しを行い、徐々に基準の充実を図ることとします（発展期からさらに成熟期へ）。
③景観形成基準の詳細（下記一覧表の一部の例示に相当）は、運用の細目規定と別途「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。
④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。

(2)主に民間区域の「景観形成基準」 凡例 ○：「景観形成の共通基準」と同じ →：例示

Table with 4 main columns: 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. This is the revised version of the table above, with updated text in the first column.

2

整理番号	指摘事項	対応事項												
3	<p>『景観トラブルへの対応』について</p> <p>-1、2 樹木については、日照の問題や種子の落下による周辺農地への影響も懸念されるので、景観形成基準で緑化に関して誘導するであればトラブルが起きた場合の対応についても考える必要がある。</p>	<p>【説明資料2 P-2】</p> <p>-1 今後、景観に関するトラブルが発生した場合は、景観審議会で審議して頂きたいと考えています。</p> <p>-2 景観トラブルの低減化を図るため、景観形成基準の「外構と緑化」の種別に『周辺環境を考慮し』という文言を追記しました。</p> <p>またそれに伴い、周辺環境の例示として以下の文言を追記しました。</p> <p>『農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を 与えないような考慮(以下同じ)』</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="212 663 786 1122"> <p style="text-align: center;">修正前</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>景観形成の共通基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">⑨外構と緑化 (敷地内)</td> <td>・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</td> </tr> <tr> <td>・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</td> </tr> <tr> <td>・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</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="810 663 1481 1294"> <p style="text-align: center;">修正後</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>景観形成の共通基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">⑨外構と緑化 (敷地内)</td> <td>・周辺環境を考慮し、まち並みに連続した緑化に配慮します。 →農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を与えないような考慮(以下同じ) →目に付き易い道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽</td> </tr> <tr> <td>・周辺環境を考慮し、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</td> </tr> <tr> <td>・周辺環境を考慮し、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</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div>	種別	景観形成の共通基準	⑨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	・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	種別	景観形成の共通基準	⑨外構と緑化 (敷地内)	・ 周辺環境を考慮し 、まち並みに連続した緑化に配慮します。 →農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を与えないような考慮(以下同じ) →目に付き易い道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽	・ 周辺環境を考慮し 、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	・ 周辺環境を考慮し 、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
種別	景観形成の共通基準													
⑨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													
	・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													
種別	景観形成の共通基準													
⑨外構と緑化 (敷地内)	・ 周辺環境を考慮し 、まち並みに連続した緑化に配慮します。 →農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を与えないような考慮(以下同じ) →目に付き易い道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽													
	・ 周辺環境を考慮し 、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													
	・ 周辺環境を考慮し 、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													
<p>『緑化に関する文言を、景観的に寄与する書き方へ修正』について</p> <p>-3 景観形成基準の「外構と緑化」の中で、「まち並みに連続した緑化に配慮します。」という表現になっているが、この文言表現では、外から見えない位置に植栽されてしまう事が懸念されるので、景観的に寄与するためにも、外部から見える位置に植栽して頂くように文言表現を修正する必要がある。</p>	<p>-3 景観形成基準の「外構と緑化」の例示の「道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽」という文言の冒頭に『目に付き易い』を追記しました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>景観形成の共通基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">⑨外構と緑化 (敷地内)</td> <td>・周辺環境を考慮し、まち並みに連続した緑化に配慮します。 →農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を与えないような考慮(以下同じ) →目に付き易い道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽</td> </tr> <tr> <td>・周辺環境を考慮し、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</td> </tr> <tr> <td>・周辺環境を考慮し、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</td> </tr> </tbody> </table>	種別	景観形成の共通基準	⑨外構と緑化 (敷地内)	・周辺環境を考慮し、まち並みに連続した緑化に配慮します。 →農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を与えないような考慮(以下同じ) → 目に付き易い 道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽	・周辺環境を考慮し、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	・周辺環境を考慮し、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							
種別	景観形成の共通基準													
⑨外構と緑化 (敷地内)	・周辺環境を考慮し、まち並みに連続した緑化に配慮します。 →農地や隣地に日陰や落ち葉、樹種等による悪影響を与えないような考慮(以下同じ) → 目に付き易い 道路沿いに生垣又は低・中・高木類の植栽													
	・周辺環境を考慮し、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													
	・周辺環境を考慮し、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													

整理 番号	指摘事項	対応事項																		
	<p>『用語説明の挿入』について 行為の制限に関する事項の 文中で、「階高」、「雁行」、「分 節」と専門的な用語が記述 されているので、一般の方 でも理解できるように用語 説明等を挿入する必要がある。</p>	<p>景観計画の巻末に用語説明を挿入し、その中でご指摘の用語に関し て説明を致します。</p>																		
4	<p>■用語説明</p> <table border="1" data-bbox="256 591 1455 1581"> <thead> <tr> <th rowspan="2">番号</th> <th rowspan="2">用語</th> <th colspan="2">説明</th> </tr> <tr> <th>定義</th> <th>図解</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>※1</td> <td>階高【かいだか】</td> <td>●建築物のひとつの階の高さ。 ある階の床面からすぐ上の階の床 面までの高さをいう。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>※2</td> <td>雁行【がんこう】</td> <td>●ガンが飛ぶ時の列の形のように、な なめに並んで行くこと。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>※3</td> <td>分節【ぶんせつ】</td> <td>●一続きになっている全体をいくつ かの部分に分けること。また、その 分けられた部分をいう。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	番号	用語	説明		定義	図解	※1	階高【かいだか】	●建築物のひとつの階の高さ。 ある階の床面からすぐ上の階の床 面までの高さをいう。		※2	雁行【がんこう】	●ガンが飛ぶ時の列の形のように、な なめに並んで行くこと。		※3	分節【ぶんせつ】	●一続きになっている全体をいくつ かの部分に分けること。また、その 分けられた部分をいう。		
番号	用語			説明																
		定義	図解																	
※1	階高【かいだか】	●建築物のひとつの階の高さ。 ある階の床面からすぐ上の階の床 面までの高さをいう。																		
※2	雁行【がんこう】	●ガンが飛ぶ時の列の形のように、な なめに並んで行くこと。																		
※3	分節【ぶんせつ】	●一続きになっている全体をいくつ かの部分に分けること。また、その 分けられた部分をいう。	