

# 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条第2項第3号)

## 1 対象地区

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、以下の考え方に基づいてそれぞれの地区を定めています。

### 対象地区の設定

区分	対象地区	備考
景観計画区域	ときめき景観ゾーン	主に民間区域を対象とした地区
	まちなみ景観ゾーン	
	ゆとり景観ゾーン	
	駅景観拠点	
	みず・みどり景観ゾーン	主に公共区域を対象とした地区
	水辺景観軸	
	道路・鉄道景観軸	
	みず・みどりレクリエーション景観拠点	
重点地区	新三郷ららシティ地区	主に民間区域を対象とした地区
	三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)	

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。

### (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とします。

### (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。

## 新三郷ららシティ地区

### 区域

- ・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。

- ・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。

## 三郷中央駅地区(三郷中央地区センターゾーン)

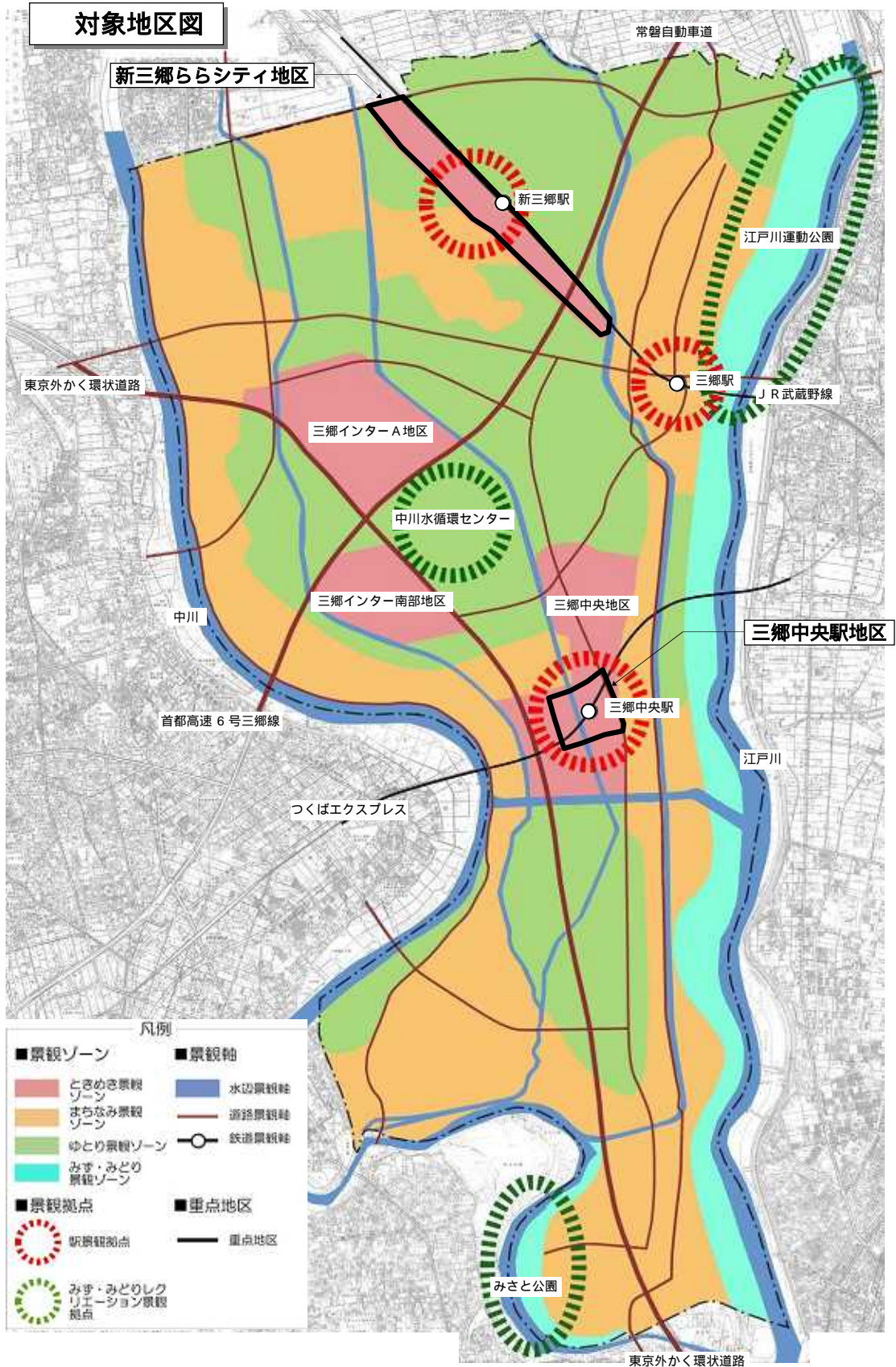
### 区域

- ・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。

- ・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、駅に接してに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)

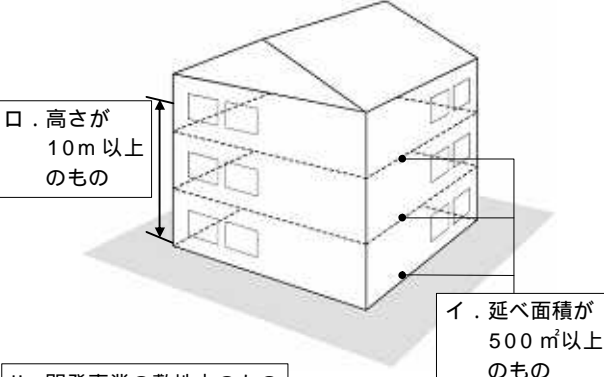
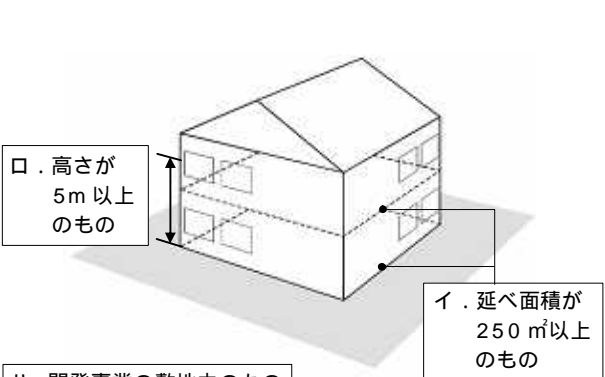
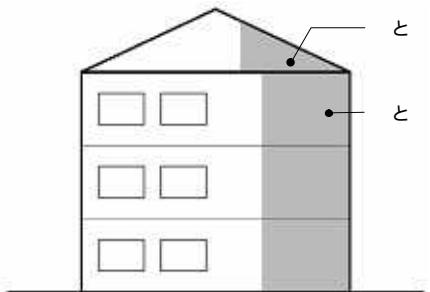
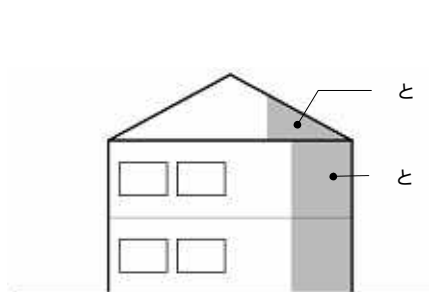
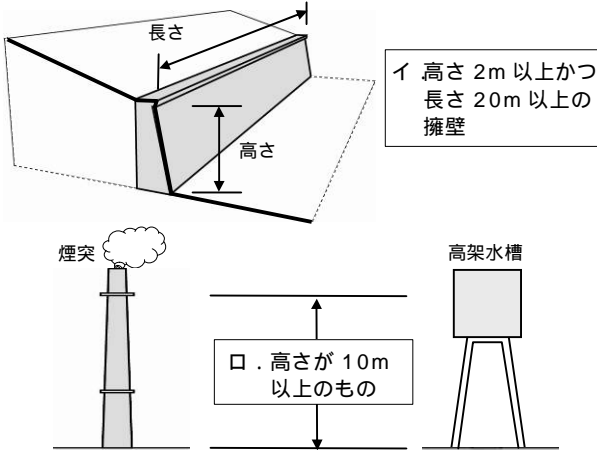
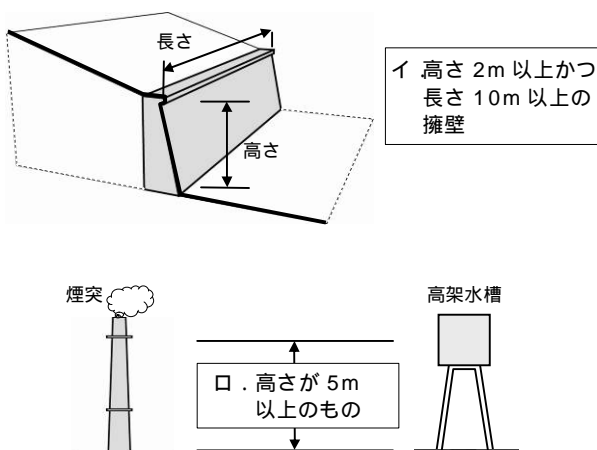


## 2 届出対象行為

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。

行為		届出の対象規模	
		景観計画区域	重点地区
1) 建築物	新築、増築、改築又は移転	イ. 延べ面積が 500 m <sup>2</sup> 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 5 の敷地内のもの	イ. 延べ面積が 250 m <sup>2</sup> 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
	1 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は 1/3 以上かつ 45 m <sup>2</sup> 以上、又は、屋根は 1/3 以上かつ 10 m <sup>2</sup> 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は 1/3 以上若しくは 45 m <sup>2</sup> 以上、又は、屋根は 1/3 以上若しくは 10 m <sup>2</sup> 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は 1/4 以上かつ 20 m <sup>2</sup> 以上、又は、屋根は 1/4 以上かつ 5 m <sup>2</sup> 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は 1/4 以上若しくは 20 m <sup>2</sup> 以上、又は、屋根は 1/4 以上若しくは 5 m <sup>2</sup> 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. 高さが 2m以上かつ長さが 20m以上の擁壁 ロ. 高さが 10m以上のもの ハ. 築造面積 6 が 500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上のもの	イ. 高さが 2m以上かつ長さが 10m以上の擁壁 ロ. 高さが 5m以上のもの ハ. 築造面積が 250 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上のもの	
3) 開発行為 3	イ. 面積が 500 m <sup>2</sup> 以上のもの	イ. 面積が 500 m <sup>2</sup> 以上のもの	
4) 木竹の植栽又は伐採 <sup>ばっさい</sup>	イ. 面積が 500 m <sup>2</sup> 以上のもの	イ. 面積が 250 m <sup>2</sup> 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 <sup>たいせき</sup> 4	イ. その用に供される土地の面積が 500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上、又は高さが 1.5m以上のもの	
6) 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 <sup>2</sup> 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、：屋根があって柱若しくは壁のあるもの、：に付属する門・塀、：観覧のための工作物、：高架の工作物内に設ける事務所・店舗・興行場・倉庫など、：から 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（工作物への準用）） 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：載置式の一層二段等の自走式自動車庫庫、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なう土地の区画形質の変更をいう。</p> <p>4 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積<sup>たいせき</sup> 土石：三郷市土砂のたい積の規制に関する条例第 2 条に規定する土砂のたい積をいう。 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：資材などをいう。</p> <p>5 開発事業 三郷市開発事業等の手続等に関する条例（素案）第 2 条に規定する開発事業をいう。 <i>パブリックコメント手続実施済み</i></p> <p>6 築造面積 工作物の水平投影面積。ただし、自動車の駐車及び通行の用に供する部分がある場合は、その用に供する面積の合計を加算する。</p>			

届出の対象規模の解説図 (次のものが届出の対象となります。)

景観計画区域	重点地区
<b>建築物</b>	
<b>新築、増築、改築又は移転</b>	
 <p>□ . 高さが 10m 以上のもの</p> <p>イ . 延べ面積が 500 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>ハ . 開発事業の敷地内のもの</p>	 <p>□ . 高さが 5m 以上のもの</p> <p>イ . 延べ面積が 250 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>ハ . 開発事業の敷地内のもの</p>
<b>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</b>	
<p>ニ . 上記イとロに該当するもののうち、各立面の外観の変更面積が次のもの 壁は 1/3 以上かつ 45 m<sup>2</sup> 以上 屋根は 1/3 以上かつ 10 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>ホ . 上記ハによる届出で適合を受けたもののうち、各立面の外観の変更面積が次のもの 壁は 1/3 以上又は 45 m<sup>2</sup> 以上 屋根は 1/3 以上又は 10 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> 	<p>ニ . 上記イとロに該当するもののうち、各立面の外観の変更面積が次のもの 壁は 1/4 以上かつ 20 m<sup>2</sup> 以上 屋根は 1/4 以上かつ 5 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>ホ . 上記ハによる届出で適合を受けたもののうち、各立面の外観の変更面積が次のもの 壁は 1/4 以上又は 20 m<sup>2</sup> 以上 屋根は 1/4 以上又は 5 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> 
<b>工作物</b>	
<b>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</b>	
 <p>イ 高さ 2m 以上かつ長さ 20m 以上の擁壁</p> <p>□ . 高さが 10m 以上のもの</p> <p>ハ . 築造面積が 500 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>ニ . 各立面の外観の変更面積が 1/3 以上かつ 45 m<sup>2</sup> のもの</p>	 <p>イ 高さ 2m 以上かつ長さ 10m 以上の擁壁</p> <p>□ . 高さが 5m 以上のもの</p> <p>ハ . 築造面積が 250 m<sup>2</sup> 以上のもの</p> <p>ニ . 各立面の外観の変更面積が 1/4 以上かつ 20 m<sup>2</sup> のもの</p>