

### 3 届出の対象行為・手続と解説

#### (1) 届出の対象行為（※景観計画より抜粋）

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。（→印は例示）

行為	届出の対象規模	
	景観計画区域	重点地区
1) 建築物*1	イ) 延べ面積が500㎡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*6の敷地内のもの	イ) 延べ面積が250㎡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
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においては1/3以上かつ45㎡以上、屋根においては1/3以上かつ10㎡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においては1/3以上若しくは45㎡以上、屋根においては1/3以上若しくは10㎡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においては1/4以上かつ20㎡以上、屋根においては1/4以上かつ5㎡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においては1/4以上若しくは20㎡以上、屋根においては1/4以上若しくは5㎡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) 擁壁の高さが2m以上かつ長さが20m以上のもの ロ) 高さが10m以上のもの ハ) 築造面積*7が500㎡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㎡以上のもの	イ) 擁壁の高さが2m以上かつ長さが10m以上のもの ロ) 高さが5m以上のもの ハ) 築造面積が250㎡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㎡以上のもの
3) 開発行為*3	イ) 面積が500㎡以上のもの	イ) 面積が500㎡以上のもの
4) 土地の形質の変更*4	イ) 面積が500㎡以上のもの	イ) 面積が250㎡以上のもの
5) 木竹の植栽又は伐採	イ) 面積が500㎡以上のもの	イ) 面積が250㎡以上のもの
6) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積*5	イ) その用に供される土地の面積が500㎡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㎡以上、又は高さが1.5m以上のもの
7) 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㎡以下の増築、改築及び移転以外のもの	

\*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、①：屋根があって柱若しくは壁のあるもの、②：①に付属する門・塙、③：観賞のための工作物、④：高架の工作物内に設ける事務所・店舗・興行場・倉庫など、⑤：①から④の建築設備、をいう。

\*2 工作物（建築基準法第88条第1項、第2項その他の工作物）  
→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  
→その他の工作物：載置式の一層二段等の自走式自動車車庫、駐車機及びこれに付設する入出路等をいう。

\*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う土地の区画形質の変更をいう。








\*4 土地の形質の変更  
→自動車の駐車及び通行の用に供する土地等で行う土地の形状及び性質の変更をいう。

\*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  
→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：資材等をいう。

\*6 開発事業  
→三郷市開発事業等の手続等に関する条例第2条に規定する開発事業をいう。

\*7 築造面積  
→工作物の水平投影面積（自動車の駐車及び通行の用に供する部分があるときは、その用に供する面積を含む。）をいう。

各対象行為については以下のページで図解等により説明しています。

行 為	景観計画区域	重点地区
1) 建築物	●新築、増築、改築又は移転 	P-7
	●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 	P-8
2) 工作物の新設、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 	P-9 P-11	P-10 P-12
3) 開発行為 	P-13	P-14
4) 土地の形質の変更 	P-13	P-14
5) 木竹の植栽又は伐採 	P-13	P-14
6) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 	P-15	
7) その他 ※三郷市長期優良住宅の普及の促進に関する法律で届出が必要なもの	P-15	

1 運用指針の構成と役割
2 景観計画の区域
3 届出の対象行為・手続 等と解説
4 景観形成基準と解説
5 色彩基準と解説
6 算定基準と解説
7 参考資料

## 景観計画区域（市内全域）



## 1) 建築物※1

※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、①：屋根があって柱若しくは壁のあるもの、②：①に付随する門・扉、③：観覧のための工作物、④：高架の工作物内に設ける事務所・店舗・興行場・倉庫など、⑤：①から④の建築設備、をいう。

## ●新築、増築、改築又は移転

※下記イ)～ホ)は、5ページの「届出対象行為」一覧表の記号に対応しています。

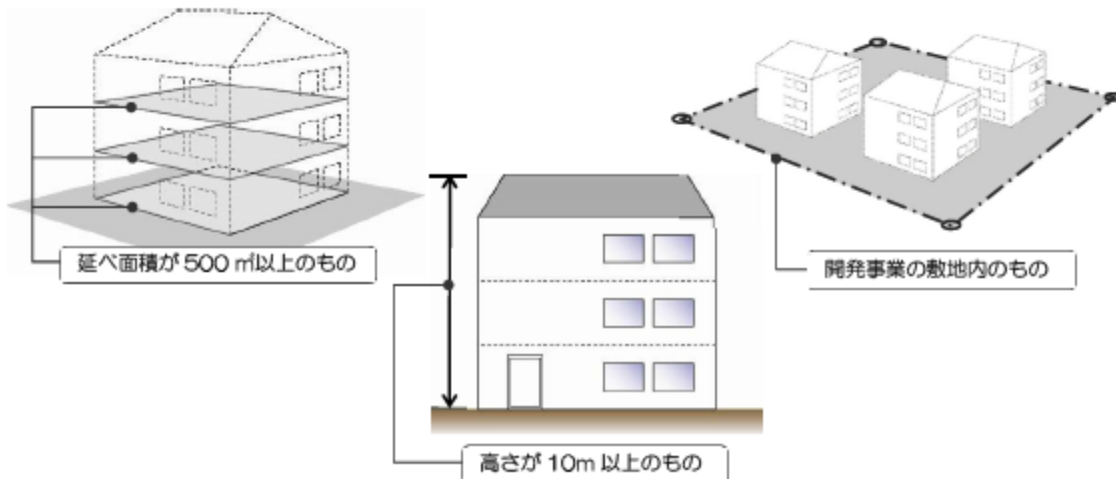
イ) 延べ面積が500㎡以上のもの

ロ) 高さが10m以上のもの

ハ) イ又はロ以外で開発事業※2の敷地内のもの

※2 開発事業

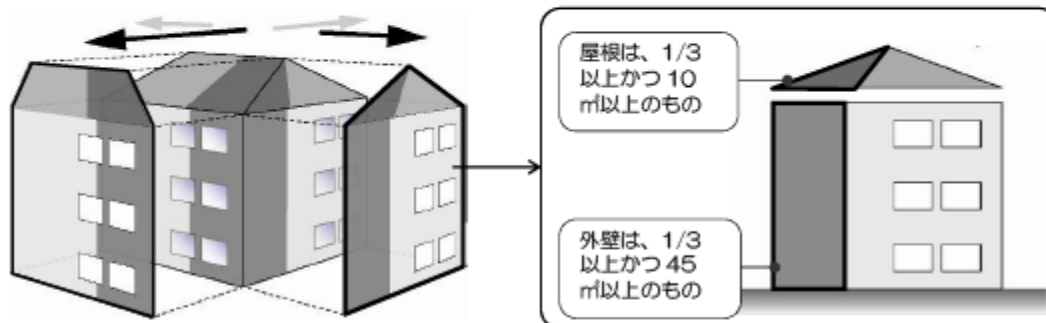
→三郷市開発事業等の手続等に関する条例第2条（17ページに掲載）に規定する開発事業をいう。



## ●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においては1/3以上かつ45㎡以上、屋根においては1/3以上かつ10㎡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においては1/3以上若しくは45㎡以上、屋根においては1/3以上若しくは10㎡以上のもの

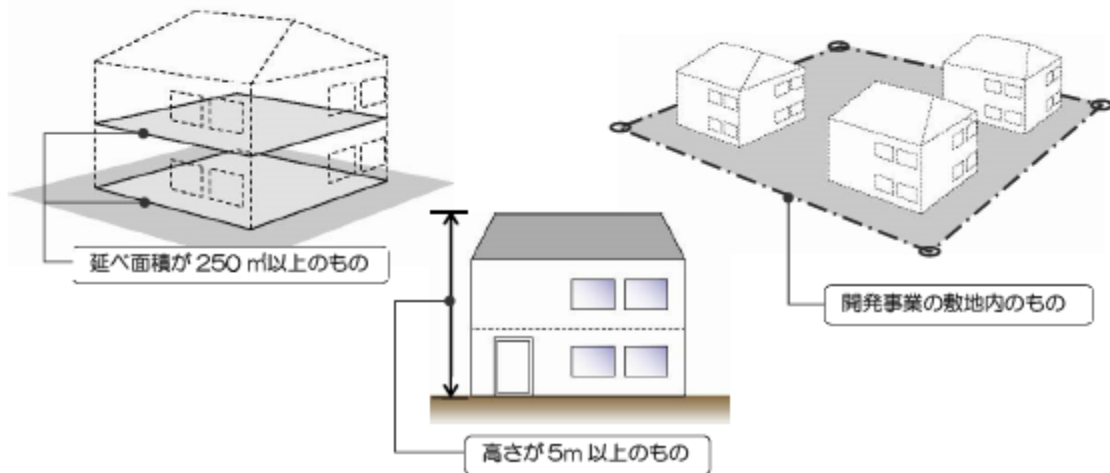


重点地区（新三郷ららシティ地区、三郷中央駅地区）



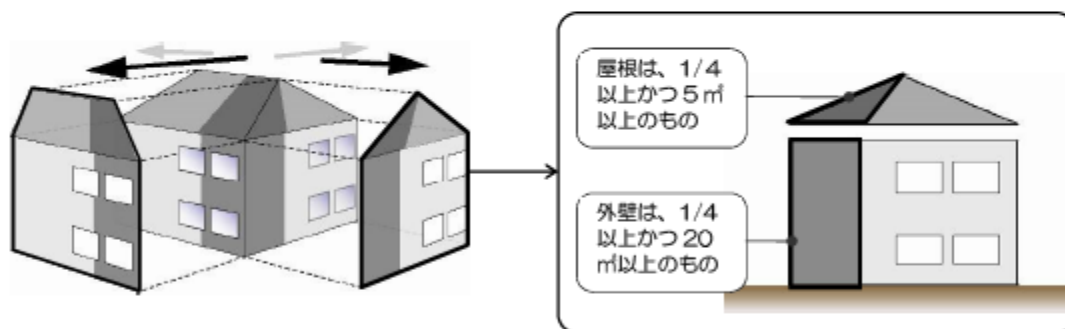
● 新築、増築、改築又は移転

- 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



● 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においては 1/4 以上かつ 20 m<sup>2</sup>以上、屋根においては 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においては 1/4 以上若しくは 20 m<sup>2</sup>以上、屋根においては 1/4 以上若しくは 5 m<sup>2</sup>以上のもの



## 景観計画区域（市内全域）



## 2) 工作物 ※3

※3 工作物（建築基準法第88条第1項、第2項その他の工作物）  
工作物の定義については17ページに掲載

※4 築造面積

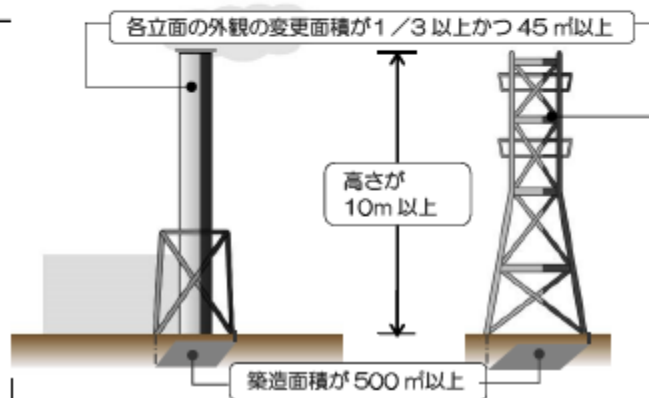
→工作物の水平投影面積（自動車の駐車及び通行の用に供する部分があるときは、その用に供する面積を含む。）をいう。

## ●工作物の新設、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

※下記イ)～二)は、5ページの「届出対象行為」一覧表の記号に対応しています。

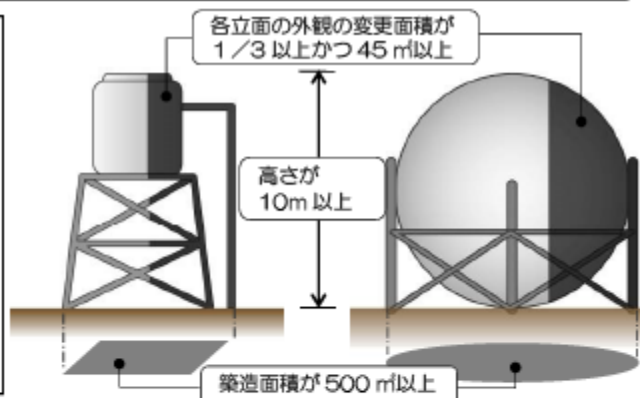
### ① 煙突・鉄塔その他これらに類するもの（→広告塔、物見塔、鉄筋コンクリート柱等）

- イ) 該当しません  
 ロ) 高さが10m以上のもの  
 ハ) 築造面積※4が500㎡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㎡以上のもの



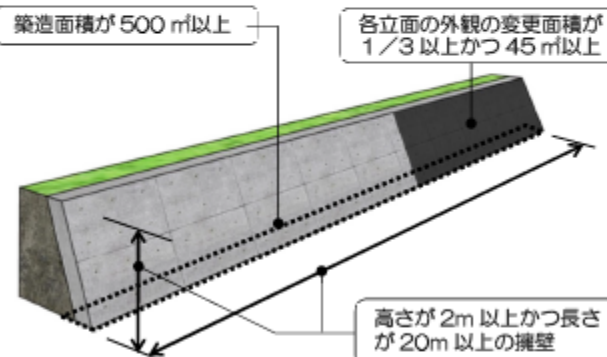
### ② 高架水槽・タンクその他これらに類するもの（→貯水タンク、ガスタンク等）

- イ) 該当しません  
 ロ) 高さが10m以上のもの  
 ハ) 築造面積が500㎡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㎡以上のもの



### ③ 擁壁その他これらに類するもの

- イ) 擁壁の高さが2m以上かつ長さが20m以上のもの  
 ロ) 高さが10m以上のもの  
 ハ) 築造面積が500㎡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㎡以上のもの



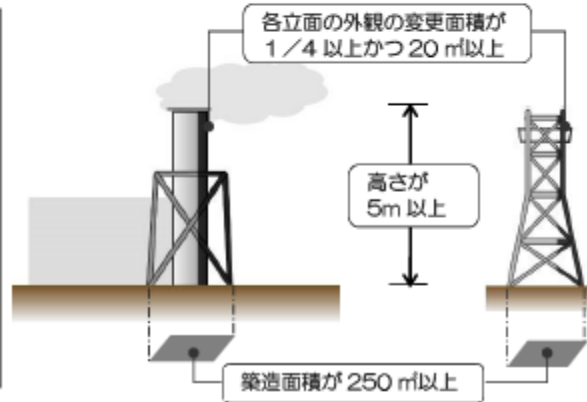
## 重点地区（新三郷らシティ地区、三郷中央駅地区）



### ●工作物の新設、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

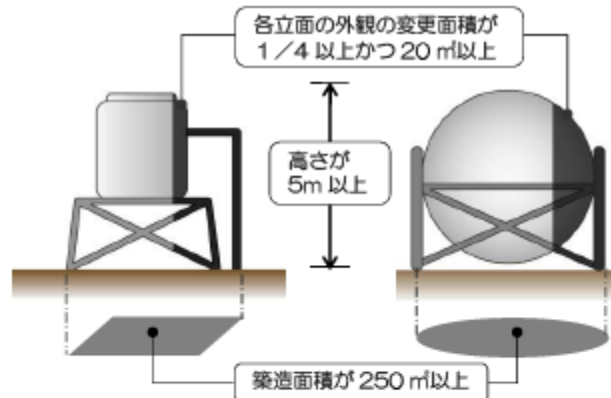
#### ①煙突・鉄塔その他これらに類するもの（→広告塔、物見塔、鉄筋コンクリート柱等）

- イ) 該当しません
- ロ) 高さが5m以上のもの
- ハ) 築造面積が 250㎡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㎡以上のもの



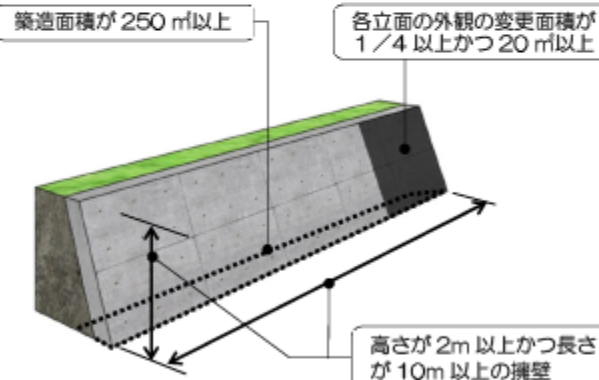
#### ②高架水槽・タンクその他これらに類するもの（→貯水タンク、ガスタンク等）

- イ) 該当しません
- ロ) 高さが5m以上のもの
- ハ) 築造面積が 250㎡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㎡以上のもの



#### ③擁壁その他これらに類するもの

- イ) 擁壁の高さが 2m以上かつ長さが 10m以上のもの
- ロ) 高さが5m以上のもの
- ハ) 築造面積が 250㎡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㎡以上のもの



## 景観計画区域（市内全域）



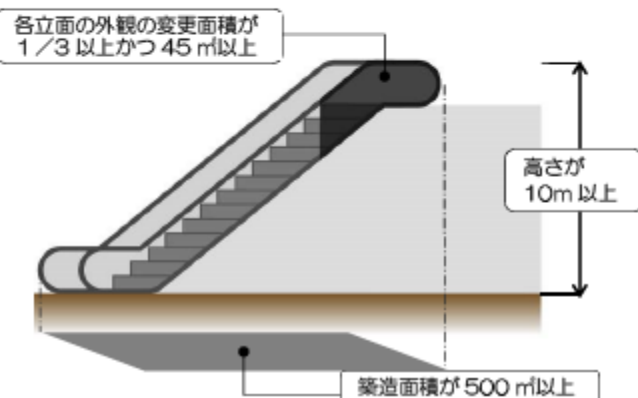
## 2) 工作物

● 工作物の新設、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

※下記イ)～二)は、5ページの「届出対象行為」一覧表の記号に対応しています。

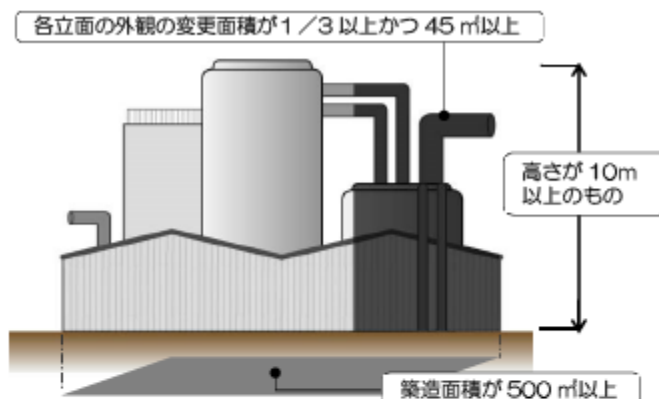
## ④ 昇降機その他これらに類するもの(→ウォーターシャウト、飛行塔等)

- イ) 該当しません  
 ロ) 高さが10m以上のもの  
 ハ) 築造面積※7が500㎡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㎡以上のもの



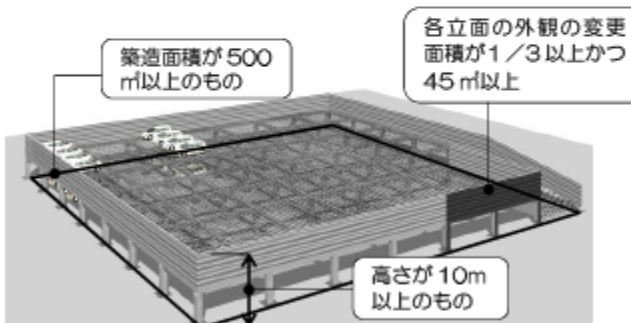
## ⑤ 製造施設その他これらに類するもの(→貯蔵施設、遊戯施設等)

- イ) 該当しません  
 ロ) 高さが10m以上のもの  
 ハ) 築造面積が500㎡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㎡以上のもの



## ⑥ 載置式の自走式自動車車庫、駐車機及び付設入出路その他これらに類するもの

- イ) 該当しません  
 ロ) 高さが10m以上のもの  
 ハ) 築造面積が500㎡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㎡以上のもの



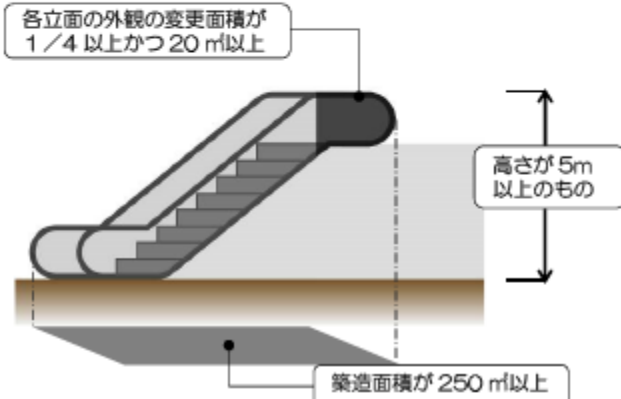
重点地区（新三郷ららシティ地区、三郷中央駅地区）



●工作物の新設、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

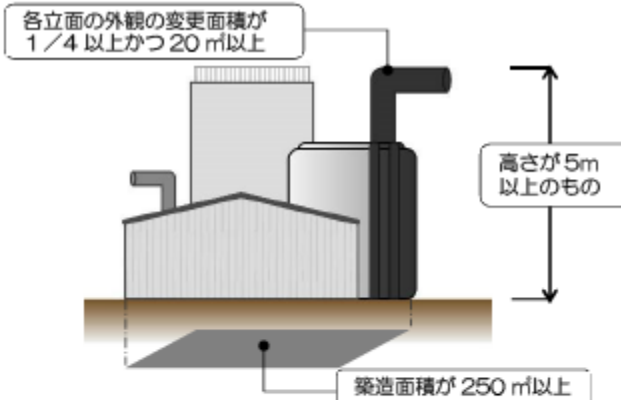
④昇降機その他これらに類するもの（→ウォーターシュート、飛行塔等）

- イ) 該当しません
- 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



⑤製造施設その他これらに類するもの（→貯蔵施設、遊戯施設等）

- イ) 該当しません
- 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



⑥載置式の自走式自動車車庫、駐車機及び付設入出路その他これらに類するもの

- イ) 該当しません
- 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



1 運用指針の構成と役割

2 景観計画の区域

3 届出の対象行為・手続きと解説

4 景観形成基準と解説

5 色彩基準と解説

6 算定基準と解説

7 参考資料



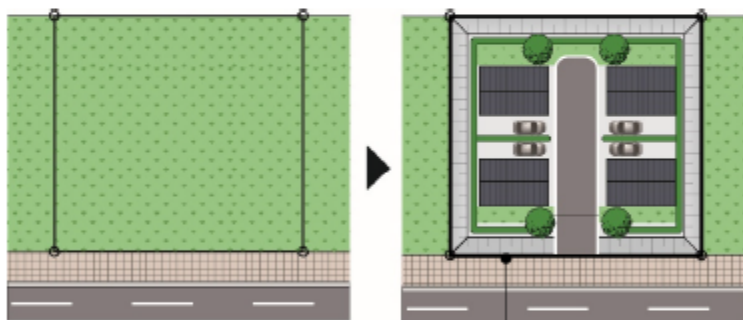
## 景観計画区域（市内全域）



### 3) 開発行為※5

※5 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う土地の区画形質の変更をいう。

イ) 面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもの

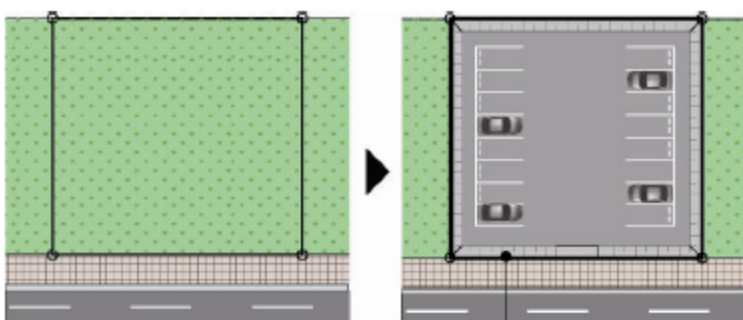


面積が 500 m<sup>2</sup>以上

### 4) 土地の形質の変更※6

※6 土地の形質の変更  
→自動車の駐車及び通行の用に供する土地等で行う土地の形状及び性質の変更をいう。一般的なものとしては「露空駐車場」が該当する

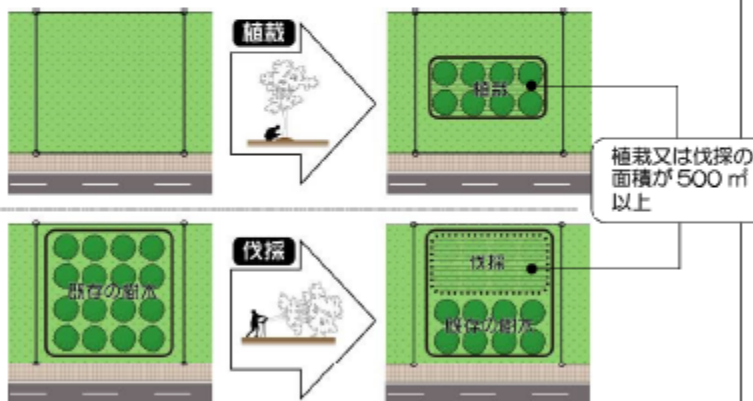
イ) 面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもの



面積が 500 m<sup>2</sup>以上

### 5) 木竹の植栽又は伐採

イ) 面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもの



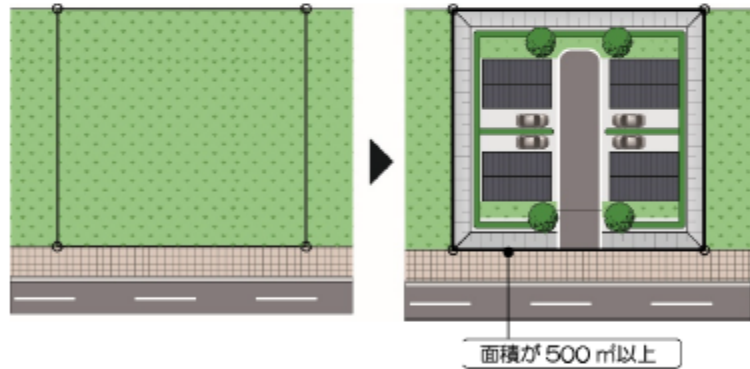
植栽又は伐採の面積が 500 m<sup>2</sup>以上

## 重点地区（新三郷ららシティ地区、三郷中央駅地区）



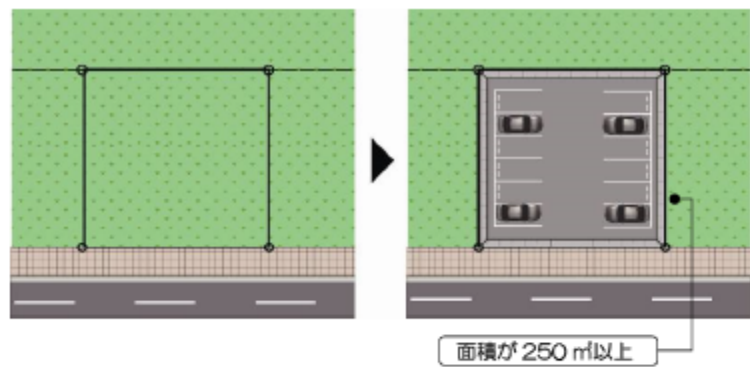
### 3) 開発行為

イ) 面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもの



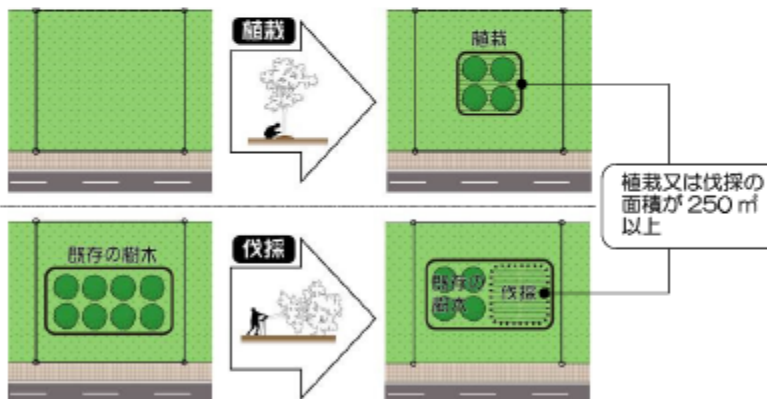
### 4) 土地の形質の変更

イ) 面積が 250 m<sup>2</sup>以上のもの



### 5) 木竹の植栽又は伐採

イ) 面積が 250 m<sup>2</sup>以上のもの



## 景観計画区域及び重点地区

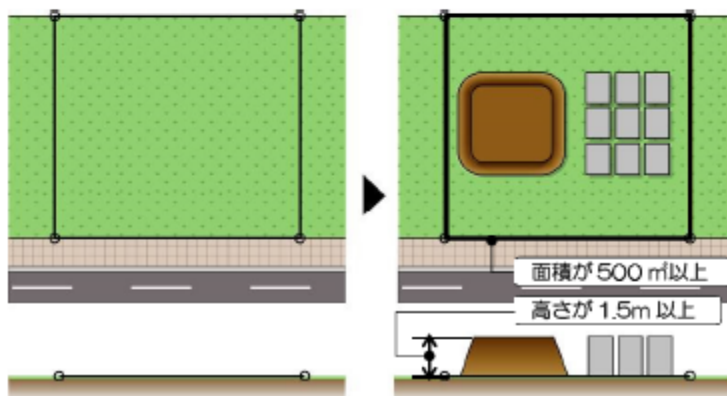


### 6) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積※7

※7 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

- 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。

イ) その用に供される土地の面積が500㎡以上、又は高さが1.5m以上のもの



### 7) その他

※上記1)～6)のほか、法令等により届出が必要なもので、延べ面積10㎡以下の増築、改築及び移転以外のもの

他の法令等による届出が必要なものの一例としては、次の行為があります。

- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）による長期優良住宅建築計画が認定され、又は認定が予定される建築物（延べ面積10平方メートル以下の増築、改築又は移転を除く。）は届出の対象となります。

（三郷市景観条例第11条、三郷市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則第4条第1項第3号）

# 景観計画区域及び重点地区



## 8) 届出不要な行為

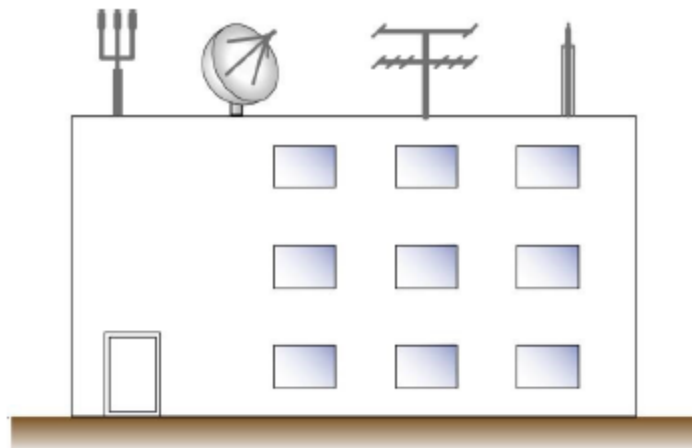
### ① 建築基準法第 88 条に定める工作物に該当しないもの

#### ●小規模なアンテナ等の工作物の届出について

小規模な携帯電話のアンテナや、パラボラアンテナ、テレビアンテナ、避雷針等で主に建築物の屋上等に設置される工作物は、届出の対象外となります。

また、建築基準法第 88 条各項で定める工作物は、屋上等に設置するものであっても、各工作物の設置面からの高さが景観計画区域では 10m 以上、築造面積が 500 m<sup>2</sup>以上、重点地区では 5m 以上、築造面積が 250 m<sup>2</sup>以上になる場合は、届出の対象となります。

▼携帯電話のアンテナ、パラボラアンテナ、テレビのアンテナ、避雷針など小規模なもの



### ② その他法令等により届出不要な主な行為

- 通常の管理行為又は軽易な行為  
(景観法第 16 条第 7 項第 1 号)
- 地下に設ける建築物や工作物の建設等  
(景観法施行令第 8 条第 1 号)
- 仮設の工作物の建設  
(景観法施行令第 8 条第 2 号)
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為  
(景観法第 16 条第 7 項第 2 号)
- その他法令等の処分として行われる行為  
(景観法第 16 条第 7 項 3 号～11 号)
- 文化財保護法、県、市町村文化財保護条例による許可等を受けたもの  
(景観法施行令第 10 条第 3 号)

1 運用指針の構成と役割

2 景観計画の区域

3 届出の対象行為・手続  
その解説

4 景観形成基準と解説

5 色彩基準と解説

6 算定基準と解説

7 参考資料

## 三郷市開発事業等の手続等に関する条例（抜粋）

### 第2条（略）

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

(1)～(4)（略）

(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

### 工作物の定義

景観計画における工作物とは建築基準法第88条第1項及び第2項に規定する工作物※（1）、載置式の一層二段等の自走式自動車車庫、駐車機及びこれに付設する入出路等※（2）をいいます。

(1) 建築基準法第88条第1項及び第2項に規定する工作物

- 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物  
（建築基準法施行令第138条第1項に規定する工作物）  
（上記の他、景観計画届出対象行為に該当する擁壁は工作物の定義に含む）
- 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  
（建築基準法施行令第138条第2項に規定する工作物）
- 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物  
（建築基準法施行令第138条第3項に規定する工作物）

→ 建築基準法第88条第1項及び第2項に規定する工作物とは工作物の確認申請が必要な工作物になります。

(2) 載置式の一層二段等の自走式自動車車庫、駐車機及びこれに付設する入出路等

- 建築の確認申請が必要な載置式の一層二段等の自走式自動車車庫  
→ 自走式自動車車庫とは、床部分が網目状等になっており、車両は自走して駐車部分へ進入するタイプのもをいいます。建築基準法上、建築物で取り扱います。
- 自動車車庫の用途に供する工作物（機械式自動車車庫）のうち、工作物の確認申請が不要なもの、又は建築の確認申請が必要なもの  
→ 機械式自動車車庫とは、床部分が網目状等になっており、車両はエレベーターで駐車部分まで搬送するタイプのもをいいます。建築基準法上、建築物又は工作物で取り扱います。

※機械式自動車車庫の届出基準

機械式自動車車庫の高さは、三郷市景観計画では、設置する位置の地盤面から装置上部端部までとします。ただし、可動部分、簡易な部分の高さは含めないものとしますが、可動部分で停止状態が長期間継続される装置にあってはその限りではありません。

