

## 八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定制度要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、50年、100年先を見据え、地域に根ざした八潮らしい街並みづくりを推進するため、やしお家づくりデザインマナーブックのデザイン要素を踏まえて建築される、八潮らしい街並み景観・分譲住宅の認定に関し、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 分譲住宅とは、1つ又は複数の土地を分割し、各区画に建築される複数の一戸建て住宅をいう。
- (2) 都市計画法及び建築基準法において使用する用語の例による。
- (3) 申請者とは、分譲住宅の開発事業者又は販売事業者等で八潮らしい街並み景観・分譲住宅の認定を受けようとする者をいう。

### (認定の対象としない地域)

第3条 次の各号に掲げる用途地域及び市街化調整区域は、認定の対象としない。

- (1) 近隣商業地域
- (2) 商業地域
- (3) 工業地域
- (4) 工業専用地域

### (認定の対象となる分譲住宅)

第4条 認定の対象となる分譲住宅は、次の各号に掲げるいずれの要件(以下「認定要件」という。)にも該当する建築工事を行うものとする。

- (1) 道路に面し3戸以上並んだ(路地上敷地を除く。)新築住宅(居住の用に供する一戸建ての住宅をいう。)で構成される分譲住宅であること。
- (2) 別表に定める認定基準に適合していること。
- (3) 1戸の住宅における敷地面積が100㎡以上あること。
- (4) 認定を受ける前に建築工事に着手しないこと。
- (5) 都市計画法及び建築基準法その他関係法令等に違反しないこと。

### (事前審査協議)

第5条 申請者は、認定申請を行う前に、八潮らしい街並み景観・分譲住宅事前審査協議書(様式第1号)に次の各号に掲げる書類を添付して市

長に提出し、協議をしなければならない。

(1) 案内図

(2) 配置図、平面図、立面図、鳥瞰図、かき又は柵等の構造図及び植栽計画図その他認定要件に該当していることを確認できる図面等

2 市長は、前項の規定による協議について、添付されている書類では内容を審査することができないと認められるときは、申請者に対して協議に必要な書類を求めることができる。

3 市長は、第1項の規定による協議が完了したときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅事前審査協議完了通知書（様式第2号）を申請者に交付するものとする。

（認定申請）

第6条 申請者は、前条の事前審査協議後、建築工事に着手する前に協議内容を十分尊重して、八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定申請書（様式第3号）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

(1) 案内図

(2) 配置図、平面図、立面図、鳥瞰図、かき又は柵等の構造図及び植栽計画図、その他認定要件に該当していることを確認できる図面等  
（認定審査及び公表等）

第7条 市長は、前条の規定による申請があったときは、内容を審査し、審査の結果に基づいて認定要件に該当していると認められるときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定書（様式第4号）を交付するとともに、その概要を公表することができる。また、認定要件に該当していないと認められるときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅に認定しない旨の通知書（様式第5号）を申請者に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定による審査について、添付されている書類では内容を審査することができないと認められるときは、申請者に対して審査に必要な書類を求めることができる。

3 前項の規定は、次条及び第10条の規定による審査について準用する。

4 市長は、八潮らしい街並み景観・分譲住宅に認定したときは、申請者に認定マークの使用を承諾するとともに、ホームページ等において認定を受けた分譲住宅を周知する。

5 申請者は、認定を受けた分譲住宅であることについて広告・表示する

場合、次の各号に定める事項を示すことができる。

- (1) 当該分譲住宅が本制度の認定を受けたこと。
- (2) 認定基準に適合した内容に関すること。
- (3) 認定マークの使用  
(認定内容の変更申請)

第8条 前条第1項の規定により認定を受けた分譲住宅は、建築工事の内容を変更しようとするときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定内容変更申請書（様式第6号）により、変更する建築工事の内容が認定要件に該当していることが確認できる書類を添付して、提出しなければならない。ただし、変更後も認定基準を満たすことが明らかで、軽微である場合には、この限りではない。

2 市長は、前項の規定による申請を受け内容を審査し、審査の結果に基づいて認定要件に該当していると認められるときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定内容変更承認通知書（様式第7号）を交付するとともに、変更の概要を公表することができる。また、認定要件に該当していないと認められるときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定取消通知書（様式第10号）を申請者に交付するものとする。

（建築工事の中止）

第9条 申請者は、認定を受けた分譲住宅の建築工事を中止しようとするときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅工事中止届（様式第8号）を市長に提出し、承認を受けなければならない。

（建築工事竣工の報告）

第10条 申請者は、認定を受けた分譲住宅の建築工事が竣工したときは、八潮らしい街並み景観・分譲住宅竣工報告書（様式第9号）に次の各号に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 認定要件に該当していることが分かる書類又は建築工事完了後の写真
- (2) 建築基準法第7条に基づく検査済証の写し
- (3) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による報告を受け内容を審査し、審査の結果に基づいて必要があると認められるときは、市の担当職員に認定を受けた分譲住宅の実地検査を行わせるものとする。

（認定の取消し）

第11条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、申請者に八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定取消通知書（様式第10号）により認定を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により認定を受けたとき。
- (2) 認定要件に該当しなくなった場合
- (3) 申請者から認定の取り消しの申出があった場合
- (4) その他、市長が認定を取り消す必要があると認める場合  
（その他）

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和元年9月1日から施行する。

別表（第4条関係）認定基準

【必須項目（★：星1つ（6項目全てに適合））】

八潮 ら地 し域 いに 街根 並ざ みし づた くり	道路に面した部分の外壁の一部に、自然素材（木、漆喰等）又は木目調の外壁材を用いる。
	建築物の外壁の位置を、道路境界から1m以上後退する。
	道路境界部は、開放的なしつらえとする。なお、かき又は柵等を設ける場合には、生け垣や木製ルーバー等の自然素材を用いる。ブロック塀を設ける場合は、60cm以下の基礎の上に透視可能（透過率30%以上）なフェンス等（ブラウン系）を使用する。
	屋根の形態は、道路に面して山型等となるよう切妻や寄棟等の傾斜屋根とし、連続性を持たせる。
	道路に面する部分に、屋外照明設備（暖色等）を1個設ける。
	通りから見える箇所に、中高木を1本配置する。

【努力項目（★★：星2つ（5項目以上適合）、★★★：星3つ（10項目以上適合））】

家族 ・地 域の つな がり	部屋同士は、吹き抜けやスキップフロアなどで断面構成に変化をつけ、つながりを持たせる。
	窓や開口部は、眺望や通風、日照に配慮する。
	玄関に、ゆったりとした庇や軒下の空間を設ける。
	屋内外をつなぐ箇所に、縁側やテラスなどを設ける。
	道路から玄関までのアプローチ部分は、空間に変化を設ける。（高低差、曲線、舗装材を数種類使用する等）
	道路境界部に、門柱などの入り口を明示するしつらえを設ける。
	庭先に、ベンチやガーデンチェアを設置できるスペースを設ける。
	道路に面する部分に、屋外照明設備（暖色等）を2個以上設ける。

街並み・みどりのつながり	雨樋や配管類等は、通りから見えにくい場所に設ける。露出する場合には、色彩の調和に配慮する。
	屋外設備機器等（室外機等）は、通りから見えにくい箇所に設ける。やむを得ず通りに面して設置する場合には、目隠し等デザインの調和に配慮する。
	道路・隣地境界部は、柵等は設置せずに生け垣を設ける。
	道路から玄関までのアプローチ部分に、植栽を設ける。
	玄関部先に、花壇や鉢植え等を設置できる空間を設ける。
	通りから見える箇所に、四季の移ろいを感じられる植栽を設ける。
	通りから見える箇所に、芝生や低木を設ける。
	通りから見える箇所に、中高木を2本以上設ける。

「八潮市緑化指導基準」より

- ・ 高木（樹高 3 m 以上）
- ・ 中木（樹高 1 m 以上 3 m 未満）
- ・ 低木（樹高 1 m 未満）