

みんなて景観づくり

# 八潮市

景観デザイン  
ガイドライン



# 八潮市における景観まちづくり

## ■景観まちづくりの目標

—「きて」「みて」「ふれて」—

心に残る「美しい演出」のまち

八潮市の景観まちづくりは、50年100年先を見据え、様々な人に「きて」「みて」「ふれて」感じてもらうために、市民・事業者・市が一体となり、それぞれの場に相応しい演出を考え、共通の目標に向かって協力し合うことにより「心に残る美しい演出のまち」を目指し、誇りと愛着の持てる「ふるさと」へ皆さんと一緒に進めていくものです。

## ■景観まちづくりの基本方針

- ・地域性を活かした表情豊かで安心して暮らせる街並み景観づくり
- ・川に育まれた八潮の自然や伝統文化・文化財等を受け継ぐ景観づくり
- ・魅力と個性のある八潮の「顔」となる景観づくり

## ■景観ゾーン



# 項目別景觀配慮の手法

### 配置

道路・隣地間とのゆとり空間の確保

景観資源  
シンボルとなる

周辺や中遠景の景観資源に配慮（見通し等）

1階部分の壁面後退による、ゆとり空間の確保

▲集合住宅前面のポーチトパーン

壁面線の統一

▲既存樹木を生かした入口部

### 高さ・規模

階高や軒高、屋根の連続性に配慮

優れた景観資源に配慮

▲建築物の高さが揃っている街並み

### 外壁

単調な大壁面や反射率の高い金属・ガラスの使用

耐久性・維持管理の容易な素材

壁面の分節や配置転換による圧迫感や単調さの軽減

▲自然素材を用いた外壁

### 屋根・屋上

突出した屋根の意匠・形態

地域で培われた意匠・形態

▲勾配屋根がアクセントとなっている商業施設

### バルコニー等

建築物全体と調和する形態・意匠

手すりの内側に設置した物干し床置きや室外機

▲緑と建築物が調和したバルコニー

### 屋外階段

建築物と一体的な形態・意匠

道路から見えにくい位置

▲建築物と一体的な屋外階段

### 緑化

屋上の緑化

壁面の緑化

バルコニーの緑化

▲外壁のアクセントとなっている壁面緑化

### 建築設備

露出を避け、目隠し等で配慮

配管等の集約に配慮

▲ルーバーによる屋上設備類の隠し

### 色彩

突出した色彩

彩度を抑えた外壁と屋根の色彩

アクセント色による個性・特徴づくり

▲色彩の誘導を図った戸建住宅地

### 植栽

道路沿いの緑化

既存樹木等の保全・活用

敷地内の緑化

駐車場の被舗装

外周部の緑化

▲前面を広域的に演出した商業施設

### 広告物

スカイラインを乱す屋上広告物

統一感のない広告物

窓面への掲出

建築物と一体化したデザイン

広告物の小型化・集約化

▲建築物とサインとの調和が図られた商業施設

### 付属施設

建築物本体のデザインをとり入れた付属施設

緑による付属施設の遮蔽

▲ルーバーで囲った立体駐車場

### 照明

過剰に外部へ光を放つ照明器具

光量や光の向き、配置の配慮

▲照明による賑やかさの演出

# 景観ゾーン別配慮方針・景観形成基準

種別	①中心商業地ゾーン	②工業地ゾーン※ <sup>1</sup>	③新市街地ゾーン	④既成市街地ゾーン	⑤北部地域ゾーン※ <sup>2</sup>
方針	■商業・業務地区として、周辺との調和を図りながら魅力と活力を感じられる意匠となるように配慮します。	■工業地区として、無表情な建築物が多くなりがちであり、親しみが感じられるような意匠となるように配慮します。	■新しい住宅系市街地として、明るいイメージを保ちながら、ゆとりを感じられる、落ち着いた意匠となるように配慮します。	■突出した意匠を避け、周囲の街並みと調和した意匠とすることにより心地よさを感じられるように配慮します。	■田園地域として、地域の景観に溶け込むような落ち着いた意匠となるように配慮します。
配置	■道路や隣地間の距離を確保し、ゆとりや潤いのある空間の確保に努めます。				
	■街並みの連続性や道路等の公共空間との一体性に配慮した配置とします。				
	■周辺の文化財や自然環境など優れた景観資源を生かした配置とします。				
高さ・規模	■階高や軒高、屋根等は高さの連続性に配慮したものとします。				
	■周辺の文化財など優れた景観資源に配慮し、高さや規模を工夫します。				
	■形態や意匠を工夫して、圧迫感を与える単調な壁面を避け、周辺の街並み景観と調和するように配慮します。				
	■金属やガラスは反射率の低い素材を選択します。				
外壁	■耐久性があり、維持管理が容易な素材や、年月によりに景観の中に溶け込むような素材を選択します。				
	■ショーウィンドウやシースルーシャッターなどを用いて、通りの賑わい演出を図ります。	■威圧感が少なく親しみやすい形態や意匠となるように配慮します。			■農家住宅などで用いられてきた地域に溶け込むような自然素材等を生かします。
屋根・屋上	■アンテナ等は積極的に共同化を図ります。				
	■周辺の街並み景観との調和を図り、突出感や違和感が生じないように意匠や形態を工夫し、また素材を選択します。	■周辺の街並み景観と突出感や違和感が少なく、人々に親しみを感ぜさせるように意匠や形態を工夫し、また素材を選択します。	■周辺の街並み景観との調和を図り、突出感や違和感が生じないように意匠や形態を工夫し、また素材を選択します。		■周辺の田園景観との調和を図り、突出感や違和感が生じないように意匠や形態を工夫し、また素材を選択します。
バルコニー等	■建築物全体と調和するよう、形態や意匠を工夫します。				
	■エアコンの室外機や洗濯物等が通りから直接見えにくい構造・意匠とします。				
屋外階段	■建築物全体と調和するよう、形態や意匠及び位置を工夫します。				
緑化	■安全性が確保され、緑化可能なバルコニーの設置や、屋上・壁面緑化等によりうるおいある緑景観の創出を図ります。	■屋上・壁面緑化等によりうるおいある緑景観の創出を図ります。	■安全性が確保され、緑化可能なバルコニーの設置や、屋上・壁面緑化等によりうるおいある緑景観の創出を図ります。		
建築設備	■配管・ダクト等は、外壁面に露出させないよう工夫します。やむを得ず露出させる場合は、目立たず、建築物と調和するように形態や意匠及び位置を工夫します。				
	■設備類を屋上に設置する場合は、壁面を立ち上げるカーラー等により目隠しをするなど修景措置を講じます。				
色彩	■外壁は、周辺の街並みとの調和に配慮し、明度が高く、高彩度を避けたにぎやかさを演出するような色彩を基調とします。	■外壁は、建築物のスケール感と明るいイメージづくりに配慮し、明度が高く、彩度は低い色彩を基調とします。	■外壁は、周辺の街並みとの調和に配慮し、明度が高く、彩度を抑えた色彩を基調とします。	■外壁は、周辺の街並みとの調和に配慮し、彩度を抑えた色彩を基調とします。	■外壁は周辺の田園の景観との調和に配慮し、高彩度を避け、彩度が低い色彩を基調とします。
	■屋根の基調となる色彩は、外壁色と調和し、彩度は外壁色と同等以下、明度は外壁色よりも抑えた色彩とします。				
	■建築設備の色彩は、建築物本体や周辺景観との調和を図ります。				
	■色彩を組み合わせる場合には、建築物全体として使用する色彩相互の調和と、適切なアクセント色を用いた賑わいの演出を図ります。	■色彩を組み合わせる場合には、使用する色彩相互の調和を図ります。			
植栽	■敷地内の緑化に努めるとともに、周辺景観との調和を考慮し、樹木の配置や樹種の構成に配慮します。				■敷地内の緑化に努めるとともに、周辺の田園景観との調和に考慮し、地域に根ざした樹種を生かした植栽とします。
	■道路境界には明るく開放感のある緑化に努めます。				
	■駐車場の舗装面に緑化ブロックを用いるなど、賑わいの中にも親しみを感ずるよう配慮します。	■駐車場の舗装面に緑化ブロックを用いるなど、親しみを感ずるよう配慮します。	■駐車場の舗装面に緑化ブロックを用いるなど、ゆとりを感じられるよう配慮します。	■駐車場の舗装面に緑化ブロックを用いるなど、心地よさを感じられるよう配慮します。	■駐車場の舗装面に緑化ブロックを用いるなど、落ち着いた意匠を感じられるよう配慮します。
	■既存の樹木等の緑をできるだけ保存・活用します。				
広告物	■色彩は、建築物の外壁や周囲の広告物と共通性のある配色を取り入れるなど、街並みとの調和を図ります。	■色彩は、建築物の外壁と共通性のある配色を取り入れるなど、街並みとの調和を図ります。	■突出した色彩の使用は避け、建築物の外壁と共通性のある配色を取り入れるなど、街並みとの調和を図ります。		
	■窓面への掲出を極力控え、周辺の良好な景観との調和に配慮します。				
付属施設	■駐車場、駐輪場、ごみ置き場などは、建築物全体と調和するよう、形態や意匠を工夫します。				
照明	■過剰な光量とならないよう配慮し、効果的に照明を用いながら賑わいを演出していきます。	■光量や光源の向きなどに配慮し、効果的な照明を行います。			■農作物など周辺への影響に配慮し、夜間の派手な照明を避けます。

※<sup>1</sup>②-2 のゾーン内で専用住宅（共同住宅等も含む）を建築する場合は④既成市街地ゾーンの配慮方針・景観形成基準を適用します。

※<sup>2</sup>⑤-2 のゾーン内で大規模開発事業を行う場合は別途基準を適用します。

# 景 観 ゾ ー ン 別 色 彩 基 準

ゾーン	色相等	明度	彩度	建築物及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲
① 中心商業地ゾーン	R・YR・Y	5以上	6以下	
	GY・G・PB・P・RP	5以上	4以下	
	上記以外の有彩色	5以上	2以下	
	無彩色 (N)	5以上	-	
② 工業地ゾーン※ <sup>1</sup>	R・YR・Y	5以上	4以下	
	上記以外の有彩色	5以上	2以下	
	無彩色 (N)	5以上	-	
	無彩色 (N)	5以上	-	
③ 新市街地ゾーン	R・YR・Y	5以上	6以下	
	上記以外の有彩色	5以上	2以下	
	無彩色 (N)	5以上	-	
	無彩色 (N)	5以上	-	
④ 既成市街地ゾーン	R・YR・Y	3以上	6以下	
	上記以外の有彩色	3以上	2以下	
	無彩色 (N)	3以上	-	
	無彩色 (N)	3以上	-	
⑤ 北部地域ゾーン※ <sup>2</sup>	R・YR・Y	3以上 8以下	4以下	
	上記以外の有彩色	3以上 8以下	2以下	
	無彩色 (N)	3以上 8以下	-	
	無彩色 (N)	3以上 8以下	-	

ただし、着色していない素材の色彩、工作物で法令上の制限によりやむを得ない場合に使用する色彩、又は、各壁面（屋上の突出した部分も含む）の10分の1未満の範囲で使用されるアクセントカラーは除きます。

※<sup>1</sup>②-2 のゾーン内で専用住宅（共同住宅等も含む）を建築する場合は④既成市街地ゾーンの色彩基準を適用します。

※<sup>2</sup>⑤-2 のゾーン内で大規模開発事業を行う場合は②工業地ゾーンの色彩基準を適用します。

# 景観計画特定区域における景観形成基準

八潮市景観計画では、地域性を活かした景観まちづくりを推進するために、「景観計画特定区域」を定めています。

特定区域においては、全ての建築行為等について届出が必要です。又、特定区域における景観形成基準及び色彩基準を設けています。

## 1. 八潮駅周辺商業特定区域

八潮駅周辺商業特定区域については、駅を中心とした「商業地域」及び「近隣商業地域」を特定区域として定めています。

区域の位置は右図のとおりです。



### ■景観形成基準

①中心商業地ゾーンの配慮方針・景観形成基準に以下の事項を追加するものです。

項 目		建 築 行 為 の 配 慮 事 項
用 途		■ 商業施設または業務施設の配置に努めます。
配 置		■ 地区計画で定める制限の範囲内で外壁面を揃えます。
形態・意匠・ 素材	屋外階段等	■ 表通りに面する部分には、屋外階段や突き出しのバルコニーの設置は避けます。
	デザイン	■ 表通りに面する部分は、正面を意識したデザインに努めます。
後退部分		■ 商業地域においては、後退部分の隣地境界線に柵を設けません。
		■ 賑わいの創出のため、歩行者の妨げにならない範囲で可動式ベンチやプランターの設置に配慮します。
		■ 通りに面して自動販売機の設置はしないように努めます。
		■ 舗装は周囲との調和を図ります。
屋 外 広 告 物	位 置	■ 外壁面への設置に努めます。やむを得ない場合に設置する看板は、通りごとに設置位置を揃えます。
		■ 単独看板の設置は避け、複数のテナントで共同設置します。
		■ 隣接する建築物に設置されている広告物との高さを揃えます。
	意匠全般	■ 複数設置する場合は、連続する店舗でデザインや素材の調和を図ります。
		■ フロアー毎に設置する場合は、位置・形状が整ったものとしします。
		■ 質の高い魅力的な看板やサインで境界の個性を演出します。

### ■色彩基準

①中心商業地ゾーンの色彩基準と同様です。

## 2.八潮南部東まちづくり推進地区特定区域

八潮南部東まちづくり推進地区特定区域については、区域を3つのゾーンに区分し基準を定めています。

区域の位置及び区分は右図のとおりです。



【凡例】

- 八潮南部東まちづくり推進地区特定区域
- にぎわいゾーン
- 快適な住環境ゾーン
- 健康・交流ゾーン

### ■景観形成基準

**③新市街地ゾーン** の配慮方針・景観形成基準に以下の事項を追加するものです。

項目	建築行為の配慮事項			
	にぎわいゾーン	快適な住環境ゾーン	健康・交流ゾーン	
用途	■店舗や飲食店等の配置に努めます。特に共同住宅の場合は低層階への配置に努めます。	—	—	
デザイン	■建築物の垢三郷線に面する部分は、できるだけ開口部を設けるなど、街並みの賑わい形成に貢献するようなデザインとします。	—	■建築物の垢三郷線に面する部分は、できるだけ開口部を設けるなど、街並みの賑わい形成に貢献するようなデザインとします。	
壁面の位置の制限を受ける部分	■垢三郷線に面する部分は、賑わいの創出のため、歩行者の妨げにならない範囲でベンチやブランターの設置に配慮します。	—	■垢三郷線に面する部分は、賑わいの創出のため、歩行者の妨げにならない範囲でベンチやブランターの設置に配慮します。	
	■舗装は周囲との調和を図ります。	—	■舗装は周囲との調和を図ります。	
屋外広告物等	種類	■一般広告物の設置を避ける。	—	
		■屋上看板の設置を避ける。	—	
	位置	■外壁面への設置に努めます。		
		■単独看板の設置は避け、複数のテナントで共同設置します。	■最小限の掲出とします。	—
		■隣接する敷地に設置されている広告物との高さを揃えます。	—	—
		■ガラス面を利用した掲出は避けます。		
意匠全般	■建物と調和したデザインとなるよう配慮します。			
	■原色や原色に近い色彩の広い面積での使用は避け、彩度を抑えた色彩の使用に努めます。			
	■複数設置する場合は、連続する店舗でデザインや素材の調和を図ります。	—	—	
	■フロア毎に設置する場合は、位置・形状が整ったものとします。	—	—	

### ■色彩基準

「にぎわいゾーン」及び「健康・交流ゾーン」における大規模開発事業については、**③新市街地ゾーン**の色彩基準に以下の基準を追加します。

(大規模開発事業における色彩基準)

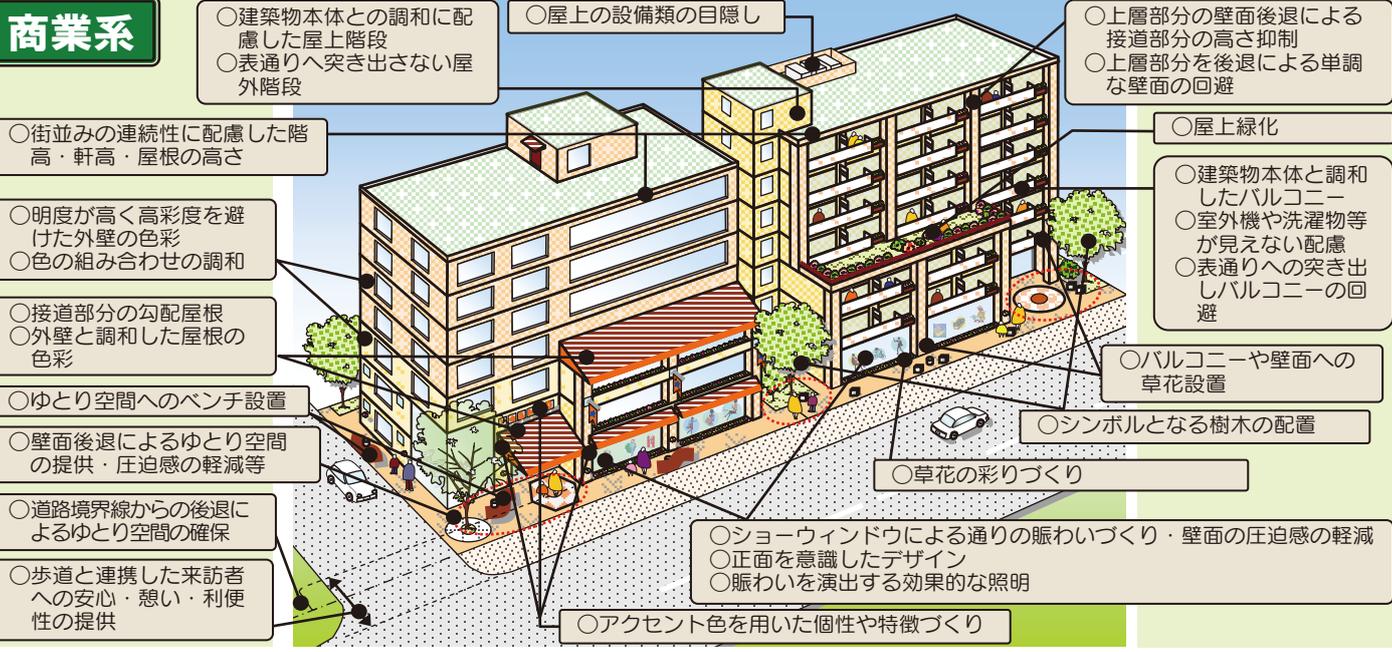
基準
明度は7以上を原則とする。

【参考：大規模開発事業（八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例第88条第1項）】

- (1) 開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発事業
- (2) 共同住宅で計画戸数が100戸以上の開発事業
- (3) 建築物の延べ面積の合計が10,000平方メートル以上の開発事業
- (4) 建築物の高さが25メートルを超える開発事業

# 類型別景観整備のイメージ

## 商業系



- 地域で培われた屋根の形態・意匠・素材
- 街並みの連続性に配慮した屋根
- 外壁と調和した屋根の色彩

- 室外機等の樹木による目隠し

- 道路境界線からの後退によるゆとり空間の確保
- 軒の高さの連続性
- 屋根の高さの連続性

- 隣地との間隔の確保
- 敷地内の緑化

## 住宅系

- 道路境界部での明るく開放感のある緑化

- 地域で培われた外壁素材
- 彩度を抑えた外壁の色彩
- 街並みとして調和した色彩

- 駐車場周りの植栽
- 緑化ブロックによる駐車場舗装面の緑化

- アクセント色を効果的に用いた企業の個性・特徴づくり

- 突出感が生じない屋根・屋上
- 外壁と調和した屋根の色彩

## 工業系

