

八潮市景観計画に基づく届出等について

八潮市では、景観法に基づく景観計画を平成19年3月30日に決定、7月1日から施行しています。

この景観計画の施行に伴い、景観法の規定による「届出」が必要となります。

届 出（景観法第16条）

□八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例の規定による開発事業事前協議を行った行為については、同条例第75条第1項の開発事業申請書の提出と同時に届出てください。

□その他の行為を行う場合については、対象行為着手の30日前までに届出てください。

必要書類（正副2部）（中川周辺地区特定区域は、別紙「景観計画特定区域における景観形成の基準」を参照）

□届出書（様式第22号）

□街並み景観配慮事項説明書

□別紙1 建築物別概要追加書（届出に係る建築物が2以上ある場合のみ）

□届出に係る敷地及びその周辺の状況を表示する図面で縮尺1/2,500以上のもの

□対象敷地等及びその周辺の状況を示す写真

□建築物等の配置図又は土地利用計画図で縮尺1/100以上のもの
（配置図には、植栽の配置と立木の種類をお書きください。）

□彩色が施された2面以上の立面図で縮尺1/50以上のもの

□完成鳥瞰図若しくはこれに準じるもの（4面以上の彩色立面図）

□前各号に掲げるもののほか、参考となるべき事項を記載した図書

届出の審査基準

八潮市景観計画における「景観形成基準」及び「色彩基準」により審査します。
なお、地域性に配慮し、市域を区分し基準を設けていますのでご確認ください。

勧告基準

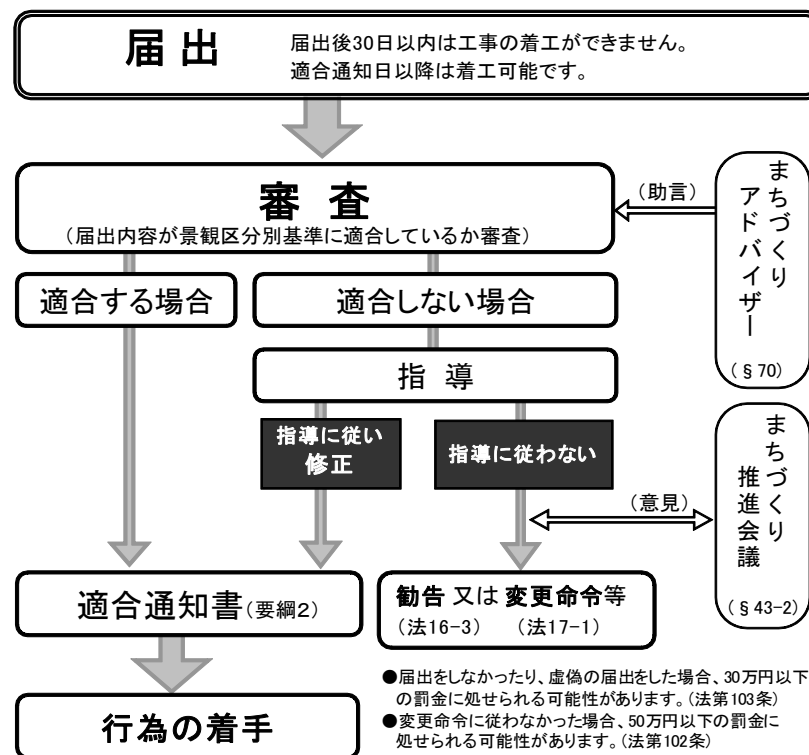
八潮市景観計画における色彩基準に適合しない場合は「勧告」します。
なお、建築物については「変更命令」となる場合があります。

届出の流れ

□景観区域内の「建築物」及び「工作物」については、八潮市景観計画を遵守し、計画・設計を行ってください。

□届出が必要か否かを確認してください。必要に応じて届出前の相談をお願いします。（届出対象区域及び届出対象行為については、裏面をご覧ください）

□市内全域が景観区域です。市域を区分し基準を設けていますのでご確認ください。（市域の区分及び色彩基準については、裏面図表をご覧ください）



【お問い合わせ】

R7.4 作成

八潮市役所 都市計画課 都市計画係

〒340-8588 埼玉県八潮市中央一丁目2番地1

TEL 048(996)2111(代表)(内線348)

FAX 048(997)7669

届出対象区域及び届出対象行為

1. 八潮駅周辺商業特定区域

- 対象区域は、八潮駅周辺の「商業地域」及び「近隣商業地域」です。
- 届出対象行為は、次のとおりです。

(1)建築物

- ・全ての建築物の新築、増築及び改築
- ・各壁面の 1/10 以上の面積を変更する修繕・模様替え・色彩の変更

(2)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の新設
- ・上記工作物の外観の総面積の 1/10 以上の面積を変更する修繕・模様替え・色彩の変更

2. 八潮南部東まちづくり推進地区特定区域

- 対象区域は、八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例第 19 条第 1 項第 4 号により指定された「八潮南部東まちづくり推進地区」です。
- 届出対象行為は、「八潮駅周辺商業特定区域」と同様です。

3. 中川周辺地区特定区域

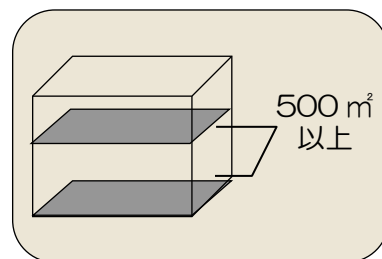
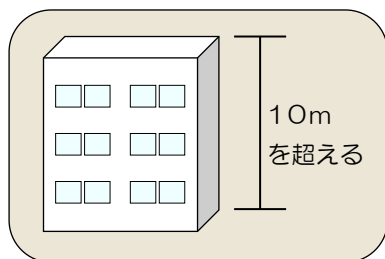
- 対象区域及び届出対象行為は、別紙「景観計画特定区域における景観形成の基準」を参照。

4. その他の区域（景観計画区域）

- 対象区域は、上記 1～3 の特定区域以外の市内全域です。
- 届出対象行為は、次のとおりです。

(1)建築物

- ・延べ面積の合計が 500 ㎡以上又は高さ（屋上突出物がある場合は当該突出物の上端における高さとする。以下同じ）が 10m を超える建築物の新築又は改築
- ・増築後の延べ面積の合計が 500 ㎡以上又は高さが 10m を超えるもので、増築部分の延べ面積の合計が 10 ㎡を超えるもの
- ・延べ面積の合計が 500 ㎡以上又は高さが 10m を超える建築物の各壁面の 1/10 以上の面積を変更する修繕・模様替え・色彩の変更



(2)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の新設
- ・上記工作物の外観の総面積の 1/10 以上の面積を変更する修繕・模様替え・色彩の変更

市域の区分

市内全域が景観区域です。市域の区分は下図のとおりです。



色彩基準

建築物及び工作物の外観の色彩基準は市内の区分ごとに下表のとおりです。

※景観計画特定区域については別に基準を定めていますのでご確認ください。

【マンセル表色※】			
区分	色相等	明度	彩度
①中心商業地	R・YR・Y	5 以上	6 以下
	GY・G・PB・P・RP	5 以上	4 以下
	BG・B	5 以上	2 以下
	無彩色 (N)	5 以上	—
②工業地	R・YR・Y	5 以上	4 以下
	上記以外の有彩色	5 以上	2 以下
③新市街地	R・YR・Y	5 以上	6 以下
	上記以外の有彩色	5 以上	2 以下
④既成市街地	R・YR・Y	5 以上	—
	無彩色 (N)	5 以上	—
⑤北部地域 ⑥中川及び堤外地	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)	8 以下	—

②～④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既成市街地の各基準を適用します。

⑤～⑥のゾーン内で大規模開発事業を行う場合は、②工業地の各基準を適用します。

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 1/10 未満の範囲で使用されるアクセントカラーは除きます。

マンセル表色系は「色相」「明度」「彩度」の 3 つの属性を組み合わせて表示します。

【マンセル表色※】色相は「赤」「黄」などの色合い、明度は明るさ、彩度は鮮やかさです。

色相 R:赤 YR:赤黄(オレンジ) Y:黄 GY:黄緑 G:緑 BG:青緑 B:青 PB:青紫 RP:赤紫

景観計画特定区域における景観形成の基準

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、特定区域毎における景観形成基準及び色彩基準を設けています。

特定区域内での建築行為等については、これらの基準を遵守し、計画・設計及び届出を行ってください。

1. 八潮駅周辺商業特定区域

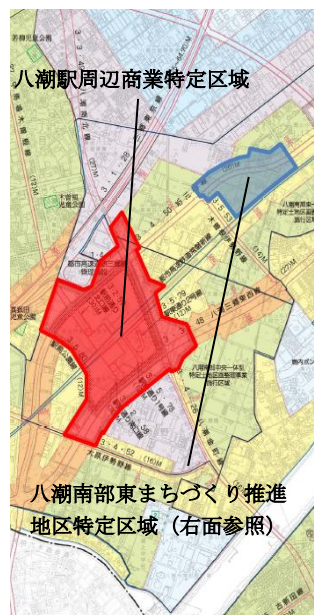
①届出が必要な行為
全ての建築行為等

②景観形成基準

第1章第2節第4景観区分別基準における「(1) 中心商業地」の景観形成基準に加え、主に下表の事項に配慮するものとします。

③色彩基準

第1章第2節第4景観区分別基準における「(1) 中心商業地」の色彩基準と同様とします。



八潮市景観計画における特定区域の位置図

項 目		建築行為の主な配慮事項
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ブ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袖看板は、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。

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、区分を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。

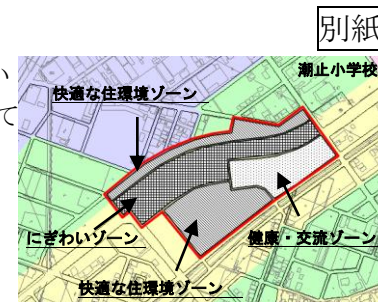
【凡例】 八潮南部東まちづくり推進地区特定区域

にぎわいゾーン
 快適な住環境ゾーン
 健康・交流ゾーン

①届出が必要な行為
全ての建築行為等

②景観形成基準

第1章第2節第4景観区分別基準における「(3) 新市街地」の景観形成基準に加え、主に下表の事項に配慮するものとします。



区域の位置及びゾーン区分図

項 目		建築行為の主な配慮事項		
		にぎわいゾーン	快適な住環境ゾーン	健康・交流ゾーン
壁面の位置の制限を受ける部分		・ 堀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プランターの設置に配慮します。	—	・ 堀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プ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。		

③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、第1章第2節第4景観区分別基準における「(3) 新市街地」の色彩基準に加え、以下の基準を定めます。

(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。

八潮市役所 都市計画課 都市計画係
〒340-8588 埼玉県八潮市中央一丁目2番地1
TEL 048 (996) 2111 (代表) (内線348)
FAX 048 (997) 7669