

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）

□八潮市みんなで作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

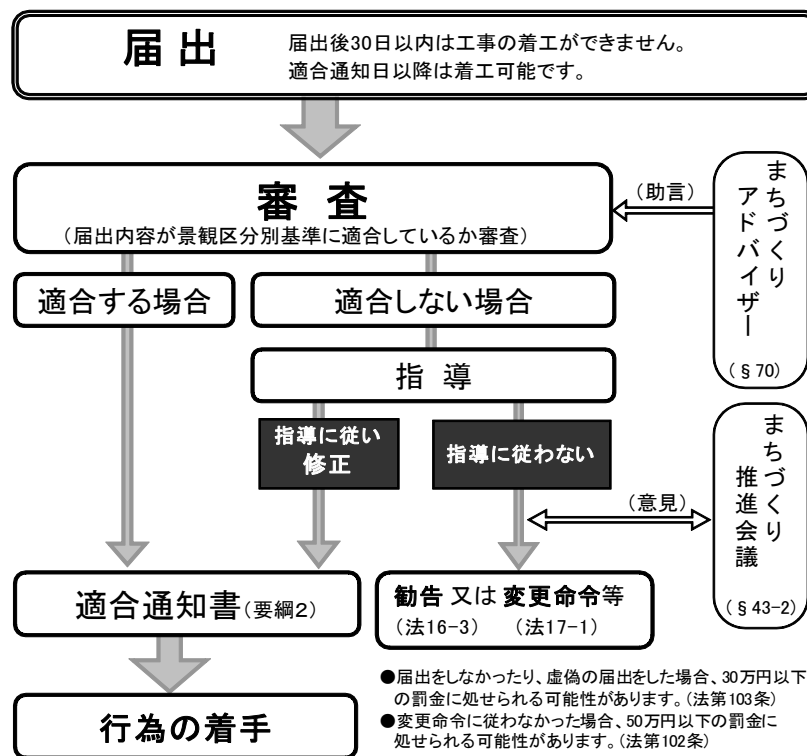
八潮市景観計画における色彩基準に適合しない場合は「勧告」します。
なお、建築物については「変更命令」となる場合があります。

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】

八潮市役所 都市計画課 景観デザイン係

〒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346)

FAX 048(997)7669

R2.7 作成

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

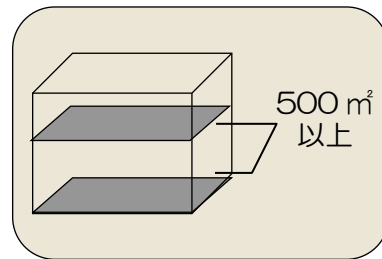
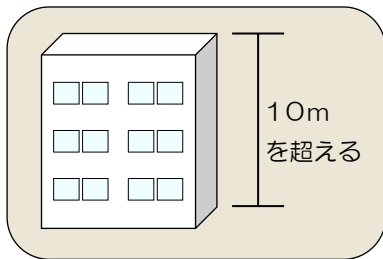
- 対象区域及び届出対象行為は、別紙「景観計画特定区域における景観形成の基準」を参照。

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

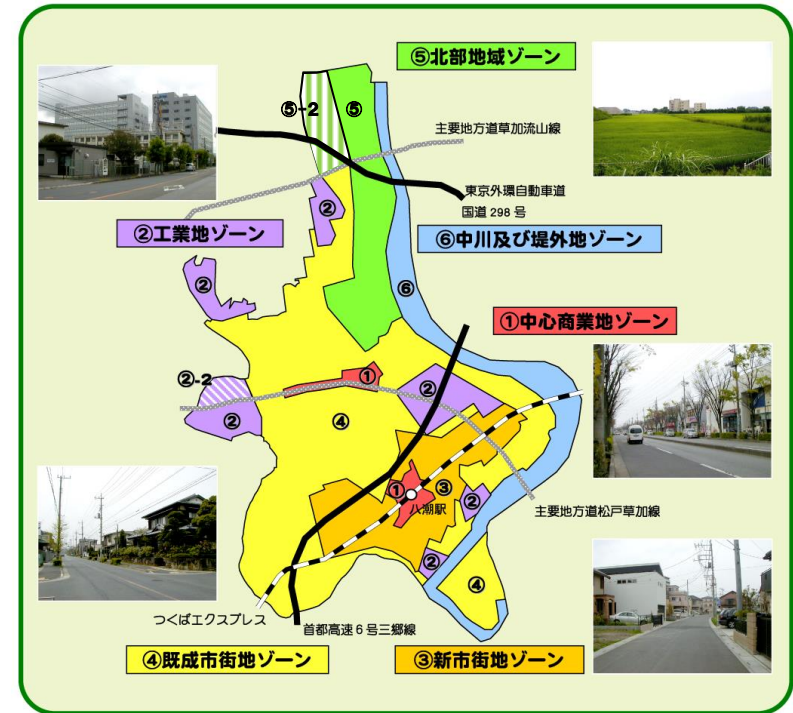


(2)工作物

- ・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。

【マンセル表色系※】

区分	色相等	明度	彩度	区分	色相等	明度	彩度
①中心商業地	R・YR・Y	5以上	6以下	④既存市街地	R・YR・Y	3以上	6以下
	GY・G・PB・P・RP	5以上	4以下		上記以外の有彩色	3以上	2以下
	BG・B	5以上	2以下		無彩色 (N)	3以上	—
	無彩色 (N)	5以上	—	⑤北部地域	R・YR・Y	3以上	4以下
②工業地	R・YR・Y	5以上	4以下		上記以外の有彩色	3以上	2以下
	上記以外の有彩色	5以上	2以下		無彩色 (N)	3以上	—
③新市街地	R・YR・Y	5以上	6以下	⑥中川及び堤外地	R・YR・Y	3以上	4以下
	上記以外の有彩色	5以上	2以下		無彩色 (N)	3以上	—
④既存市街地	R・YR・Y	5以上	6以下				
	上記以外の有彩色	5以上	2以下				
⑤北部地域	R・YR・Y	5以上	6以下				
	上記以外の有彩色	5以上	2以下				
⑥中川及び堤外地	R・YR・Y	5以上	6以下				
	上記以外の有彩色	5以上	2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。
 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

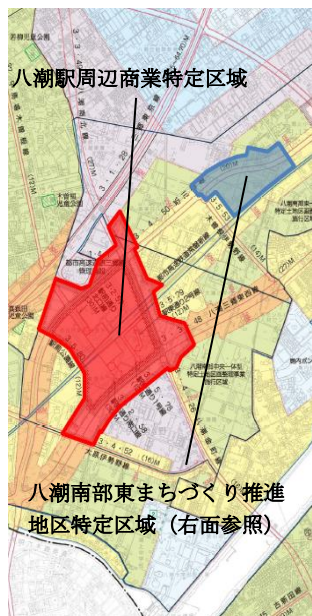
- ①届出が必要な行為
全ての建築行為等

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。

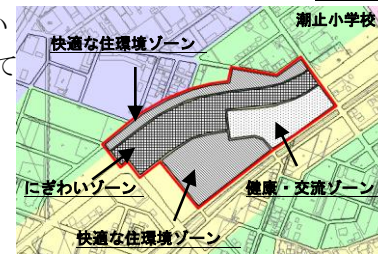
2. 八潮南部東まちづくり推進地区特定区域

別紙

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



区域の位置及びゾーン区分図

- 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。

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	・ 圻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。	—	・ 圻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。

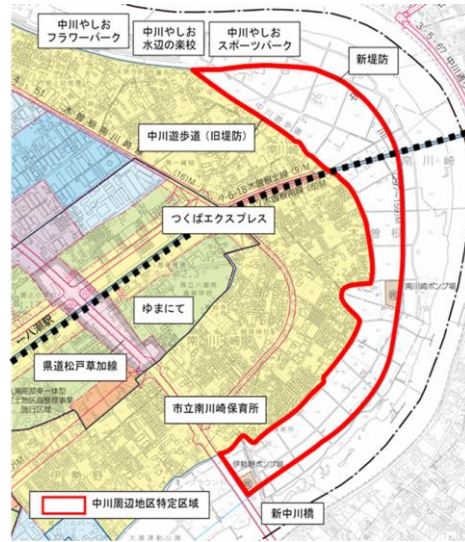
(大規模開発事業における色彩基準)

基準
明度は7以上を原則とする。

3. 中川周辺地区特定区域

中川やしおスポーツパークの南側から新中川橋までの中川遊歩道（旧堤防）と新堤防の間に広がる二丁目・木曾根・南川崎の各一部の区域については、「中川周辺地区特定区域」として位置づけており、対象区域は右図の太線で示される区域です。

なお、中川周辺地区特定区域は第一種農地のため、原則農地からの転用はできません。



①届出が必要な行為及び届出に関する書類

○届出対象行為は次のとおりです。

- ・物件のたい積：ア 土地の面積が 300 m²以上のもの
イ たい積物の高さが 1.5m を超えるもの
ウ 物件のたい積する敷地を拡張する場合で拡張後の面積が 300 m²以上のもの
- ・太陽光発電設備：ア 設置面積が 300 m²以上のもの
イ 太陽光発電設備の高さが 1.5m を超えるもの
ウ 太陽光発電設備の定格出力が 10 k w 以上のもの
- ・工 作 物：ア 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（例：6 m 以上の煙突、4 m 以上の広告塔等）
イ 上記工作物の外観の総面積の 10 分の 1 以上の面積を変更する修繕、模様替え及び色彩の変更

○届出書類は次のとおりです。

(1)物件のたい積

- 届出書（様式第 22 号）
- 物件のたい積を行う敷地の位置及び当該敷地の周辺の状況を表示する図面
- 当該敷地及び当該敷地の周辺の状況を示す写真
- 当該敷地の区域内における物件のたい積を行う位置、方法及び高さを表示する図面
- 当該敷地に設置する塀又はさく等の状況を表示する図面
- 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

(2)太陽光発電設備及び工作物

- ・通常の景観法第 16 条の届出と同じ
（「八潮市景観計画に基づく届出等について」における必要書類を参照）

②景観形成基準

項 目		行為の配慮事項
物件のたい積		・たい積物は、たい積する高さをできるだけ抑え、整然と積み上げる等、周辺の農地景観との調和や外部からの見え方に配慮します（ただし、土砂のたい積等は除く。）。
太陽光発電設備		<ul style="list-style-type: none"> ・パネルの色彩は黒又は濃紺もしくは低明度・低彩度のものを使用します。 ・パネルは、反射が少なく模様が目立たないものを使用します。 ・パネルのフレームや架台の色彩は、パネル部と同色にする等パネルとの一体性や周辺の農地景観に配慮します。 ・付属設備は、周辺の農地景観との調和を図ります。
広告物		・広告物の掲出は避けます。やむを得ず掲出する場合は、突出した色彩や照明、電光掲示の使用は避け、周辺の農地景観との調和を図ります。
上記の行為に関する共通事項	照 明	・農作物など周辺への影響を与えないよう、光量や光源の向き、設置数・位置、点灯時間帯等に配慮します。
	塀又はさく等	<ul style="list-style-type: none"> ・自然素材を使用するよう努めます。また、落ち着いた色彩のものを使用します。 ・周辺への圧迫感の軽減に配慮し、開放的な構造のものを使用するよう努めます。 ・塀又はさく等は、植栽の内側に設置するよう努めます。また、高さは、2 m 以下となるよう努めます。
	植 栽	・敷地外周部を常緑樹等で緑化し、修景を行うよう努めます（ただし、広告物を設置する場合は除く。）。
	色 彩	・周辺の農地景観に配慮し、低明度・低彩度を基調とします。
	そ 他	・美観を維持できるように、定期的にメンテナンスを行うよう努めます。

③色彩基準

物件のたい積に伴う塀又はさく等や照明等、太陽光発電設備及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲は以下のとおりとします。

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、見附面積の 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。

色 相	明 度	彩 度
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	—

【お問い合わせ】

R2.7 作成

八潮市役所 都市計画課 景観デザイン係
〒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346)
FAX 048(997)7669