



蕨市景観づくりの手引き



南町桜並木遊歩道

蕨駅西口地区市街地再開発事業（イメージ）



旧中山道の景観建築物

令和6年2月

蕨市 都市整備部 まちづくり課

はじめに

蕨市では、令和4年4月に景観法に基づく蕨市景観計画を定め、これまで受け継がれてきた歴史文化と、それを礎に誰もが住みやすく、さらに魅力あふれるまちにしていくため、「**美しいわらびの姿を織り上げる**」を**基本理念**に掲げ、景観づくりに取り組んでいます。

これは、蕨市の伝統的な織物である「双子織」をモチーフにしており、これまで受け継がれてきた歴史文化を礎に、古いものと新しいもの、にぎわいと落ち着き、守るべきものと創り出すものなど、相反するものを縦糸・横糸になぞらえたものです。

こうした基本理念に基づく景観まちづくりを進めていくため、この手引きでは、**蕨市景観条例及び蕨市景観計画に基づく届出制度**について示しています。

もくじ

はじめに	1 ページ
届出等のフロー	2 ページ
1. 区域【ステップ1】	3 ページ
(1) 市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）	
(2) 蕨宿景観形成重点地区	
2. 景観形成基準等【ステップ2】	5 ページ
(1) 市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）	
①届出対象行為	
②景観形成基準	
(2) 蕨宿景観形成重点地区	
①届出対象行為	
②景観形成基準	
3. 手続きの流れ【ステップ3】	11 ページ
4. 必要書類【ステップ4】	12 ページ
5. 用語解説	13 ページ
6. Q&A（よくある質問と回答）	14 ページ

届出等のフロー

1. 区域【ステップ1】 3 ページ

計画敷地の区域を確認します。

- (1) 市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）
- (2) 蕨宿景観形成重点地区

2. 景観形成基準等【ステップ2】 5 ページ

届出等の対象となる行為、景観形成基準を確認します。

- (1) 市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）
- (2) 蕨宿景観形成重点地区

3. 手続きの流れ【ステップ3】 11 ページ

届出等の手続きの流れを確認します。

4. 必要書類【ステップ4】 12 ページ

届出等に必要書類を確認します。

届出等の提出【ステップ5】

届出等を提出します。

届出等の対象でない場合

【届出等の対象でない場合】

- ・届出は不要ですが、**景観形成基準**（5～10 ページ）を遵守してください。

1. 区域【ステップ1】

計画敷地の区域を確認してください。それぞれの区域で、届出の対象となる行為が異なります。

- (1) 市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）
- (2) 蕨宿景観形成重点地区

(1) 市域全域(蕨宿景観形成重点地区を除く)

本市では、市域全域をそれぞれの景観の持つ特性にふさわしい、まとまりのある景観を誘導するために、

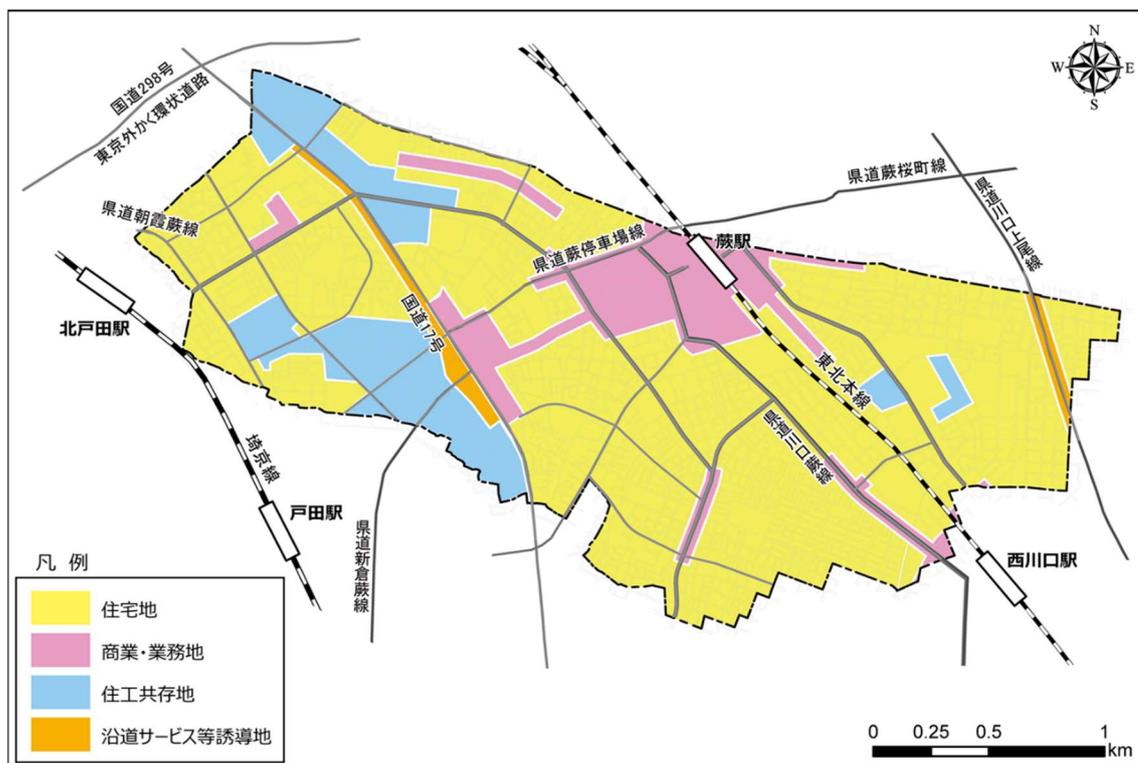
「住宅地」「商業・業務地」「住工共存地」「沿道サービス等誘導地」

の4つの土地利用区分に分類しています。

各土地利用区分の区域は、用途地域に合わせて定めており、「図 土地利用方針」のとおりです。

土地利用区分	対象区域
住宅地	第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域
商業・業務地	商業地域 近隣商業地域
住工共存地	準工業地域 工業地域
沿道サービス等誘導地	準住居地域

図 土地利用方針

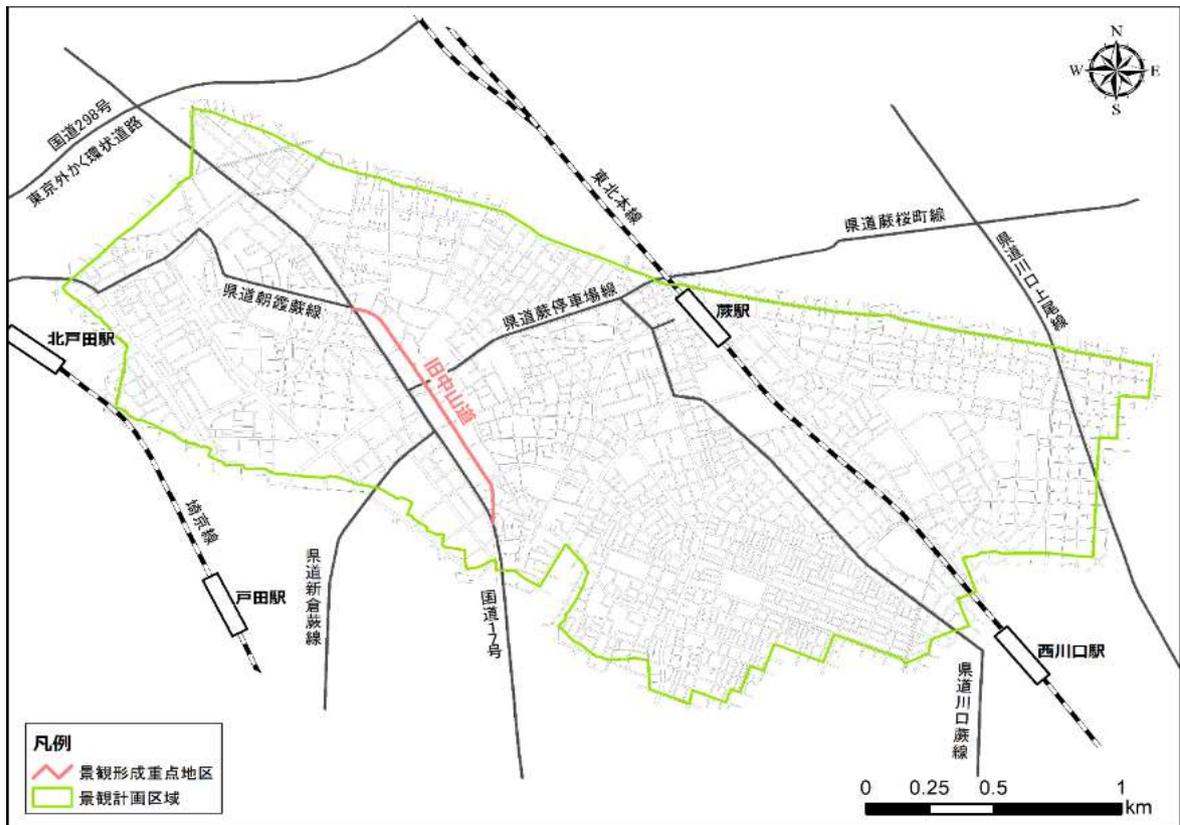


(2) 蕨宿景観形成重点地区

旧中山道沿道は、重点的な景観づくりに取り組むため、「蕨宿景観形成重点地区」としており、敷地が旧中山道に接道する場合、**届出の対象**になります。

(北町2、3丁目及び中央5、6丁目の各一部)

図 蕨宿景観形成重点地区の届出対象区域



2. 景観形成基準等【ステップ2】

(1) 市域全域(蕨宿景観形成重点地区を除く)

①届出対象行為

行為		対象規模など
建築物	建築物の新築、増築、改築又は移転	高さが10mを超えるもの、 又は建築面積が500㎡を超えるもの
	建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが10mを超えるもの、 又は建築面積が500㎡を超えるもので、 その外観のうち、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の5分の1を超えるもの
工作物	工作物の新設、増築、改築又は移転	高さが15mを超えるもの
	工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが15mを超えるもので、その外観のうち、 当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の5分の1を超えるもの

※建築物、工作物の高さの定義については13ページ参照

②景観形成基準

○配慮事項

項目	配慮事項
共通事項	遠景～中景 (広域景観の中でのあり方) <ul style="list-style-type: none"> a 広域的な観点から景観上の特性を踏まえ、地域の景観に与える影響に留意すること。 b 地域の優れた眺望を大切にし、道路その他の公共の場所における視点場からの眺望の保全に配慮すること。
	中景～近景 (周辺景観の中でのあり方) <ul style="list-style-type: none"> a 建築物の外壁など、外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材や色彩とすること。また、外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観と調和した光色等とすること。 b 建築物等の大きさは、周辺の景観との連続性に配慮し、圧迫感を生じないようにすること。 c 建築物等の形態は、周辺のまちなみや建築物の形態と調和した形態とすること。外観を構成するものは、周辺の景観との連続性に配慮し、位置をそろえること。
	建築物等のデザイン <ul style="list-style-type: none"> a 外壁など外観を構成するものは、原色に近い色彩や点滅する照明は避けること。多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮すること。 b 屋外階段は、建築物本体と調和した外形及び色彩とすること。 c 屋上設備等は、外部から直接見えにくいように壁面、ルーバー等で囲うこと。ルーバー等は建築物本体と調和する外形及び色彩とすること。 d 敷地内には、地域の景観に調和した樹種を植栽すること。それらは道路等の公共空間に面する部分に植栽すること。
土地利用別事項	住宅地 <ul style="list-style-type: none"> a 落ち着きやすらぎが感じられるように配慮すること。
	商業・業務地 <ul style="list-style-type: none"> a にぎわいが感じられるように配慮すること。
	住工共存地
	沿道サービス等誘導地 <ul style="list-style-type: none"> a 長大な壁面を生じる場合は単調にならないよう配慮すること。

住宅地における
落ち着いたやすらぎのイメージ



商業・業務地における
にぎわいのイメージ



住工共存地等における
単調にならないように配慮した
長大な壁面のイメージ



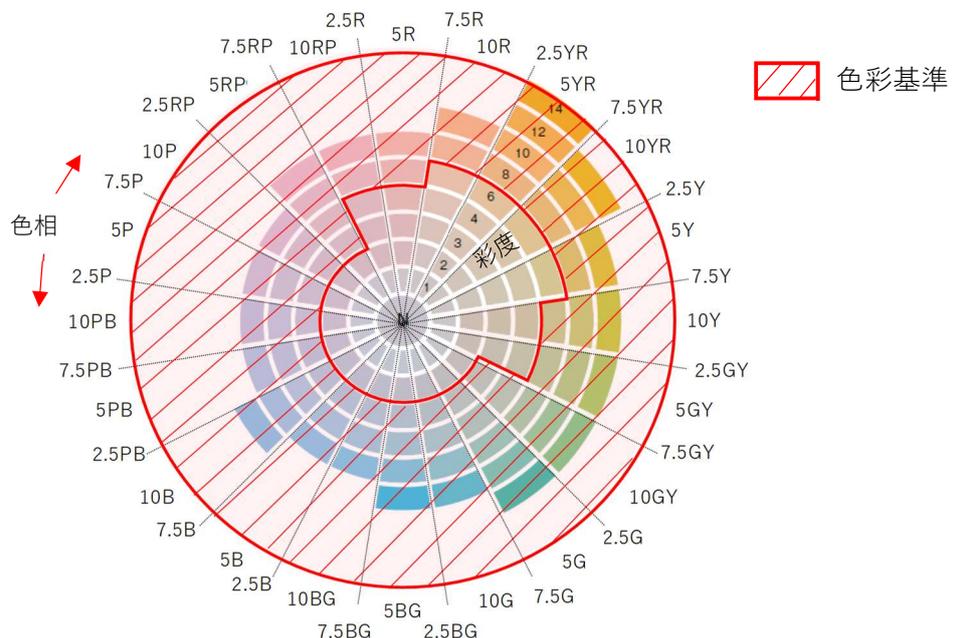
○勧告基準・変更命令基準（色彩基準）

次表の色彩基準に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の**5分の1を超える**と認めるときは**勧告及び公表又は変更命令**の対象となります。

<市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）における色彩基準>

色相	明度	彩度
7.5R~7.5Y	—	6を超える
7.5RP~7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y~7.5GY (7.5Yは含まない)	—	4を超える
7.5GY~7.5RP (7.5GY及び7.5RPは 含まない)	—	2を超える

明度7の色相環における色彩基準



(2) 蕨宿景観形成重点地区

①届出対象行為

行為		対象規模など
建築物	建築物の新築、増築、改築又は移転	全て
	建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	全ての建築物で、その外観のうち、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の 10分の1 を超えるもの
工作物	工作物の新設、増築、改築又は移転	全て
	工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	全ての工作物で、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の 10分の1 を超えるもの

※建築物、工作物の高さの定義については13ページ参照

②景観形成基準

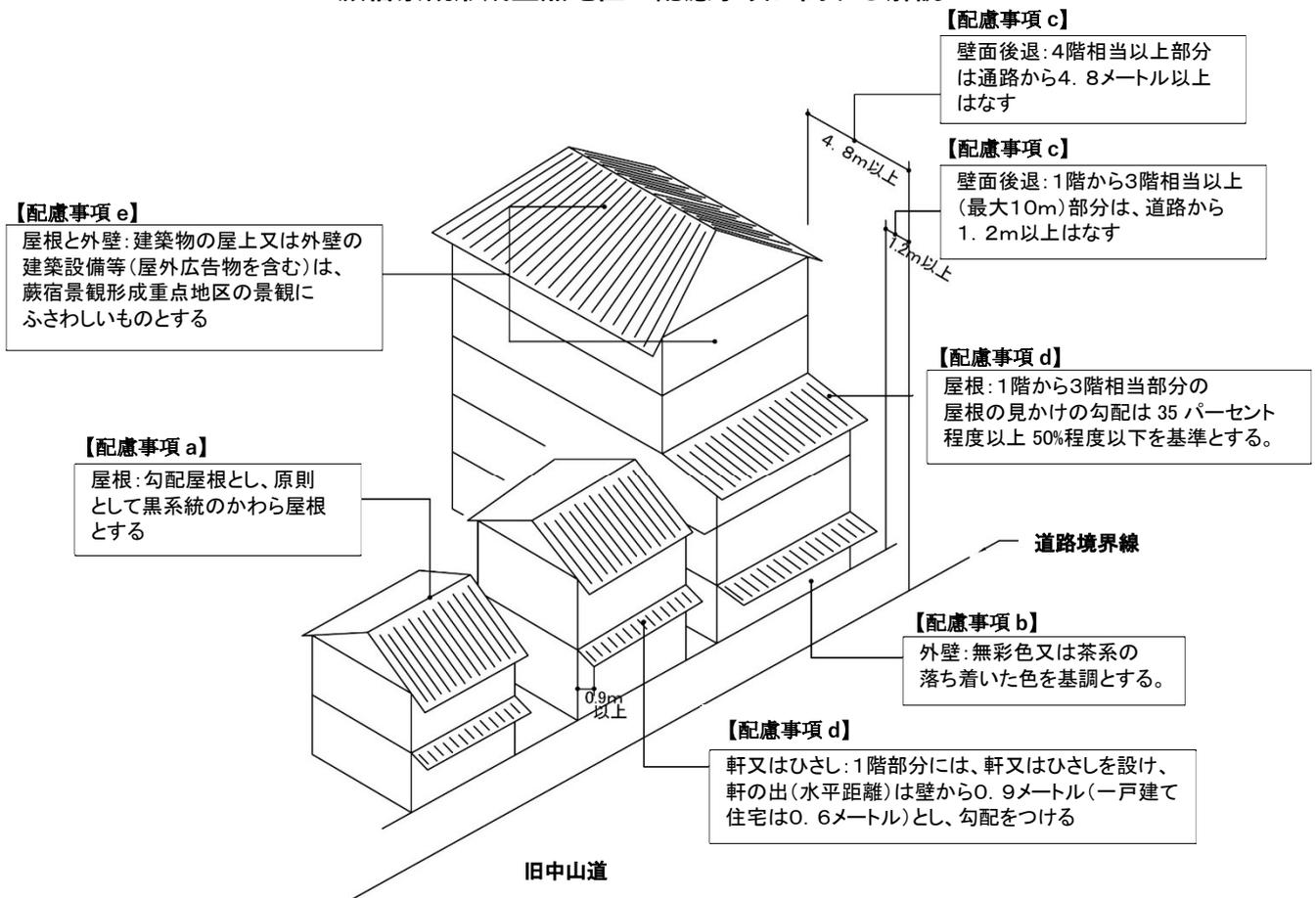
○配慮事項

項目	配慮事項
共通事項 遠景～中景 (広域景観の中でのあり方) 中景～近景 (周辺景観の中でのあり方) 建築物等の デザイン	「(1) 市域全域 (蕨宿景観形成重点地区を除く)」と同じ ※共通事項については、5ページ参照
蕨宿景観形成重点地区	a 建築物は 勾配屋根 とし、原則として 黒系統のかわら屋根 などとする。 b 建築物等の外壁は、 無彩色又は茶系の落ち着いた色 を基調とし、その外観は蕨宿景観形成重点地区の景観にふさわしいものとする。 c 旧中山道に接する建築物(敷地面積が120㎡超 の建築物)の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、 1階から3階相当(最大10m)部分は1.2m以上 とし、 4階相当以上の部分は4.8m以上 とすること。 d 建築物の1階から3階相当部分の 屋根の見かけの勾配 は、 35%程度以上50%程度以下 を基準とし、 1階部分 には壁面後退部分に 勾配のある屋根、軒又はひさし などを設け、その 水平距離は0.9m (一戸建て住宅は0.6m)以上とすること。 e 建築物の屋上又は外壁に 建築設備等 (屋外広告物を含む。)を設置する場合は、蕨宿景観形成重点地区の 景観にふさわしいもの とすること。 f 旧中山道に面して 塀又は門 を設置する場合は、 和風の意匠 を基調とすること。

蕨宿景観形成重点地区にふさわしい建築物のイメージ



蕨宿景観形成重点地区の配慮事項に関する解説

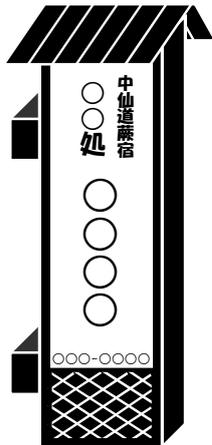


【蕨宿景観形成重点地区について】

- ・ 中仙道まちづくり協議会は、中山道の宿場町として栄えた蕨宿での建築物等の保全に向けた取り組みを行うため、平成6年に「中仙道蕨宿まちなみ協定」を締結しました。
- ・ 蕨市では、上記協定(=景観形成基準の配慮事項)に適合する建築などの行為に対し、費用の一部を助成する「まちづくり事業助成金」制度を設けております。
- ・ 詳細については、別途、「中仙道蕨宿まちなみ協定及び蕨市まちづくり事業助成金交付要綱の概要」のパンフレットをご覧ください。

●蕨宿景観形成重点地区【配慮事項 e】の例

<看板の例>



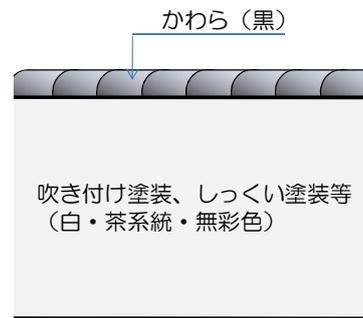
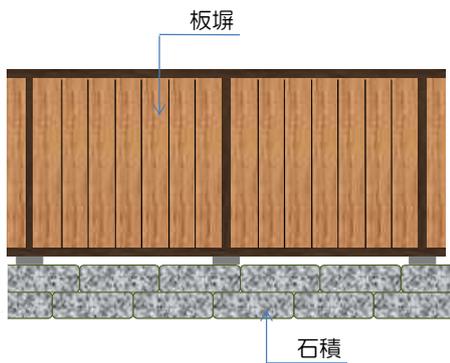
(持ち出し看板の例)



(屋根看板の例)

●蕨宿景観形成重点地区【配慮事項 f】の例

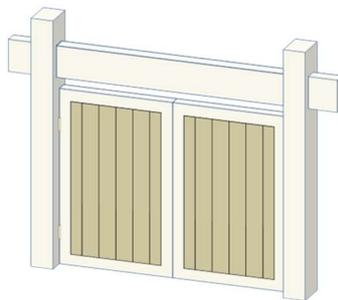
<塀の例>



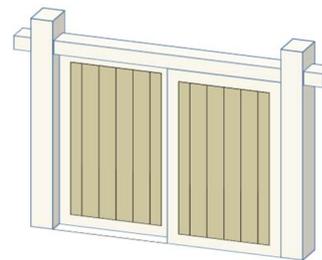
<門の例>



(腕木門)



(冠木門)



(木戸門)

○**勧告基準・変更命令基準（色彩基準）**

次表の色彩基準に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（屋根にあっては無釉の和瓦、銅板等、外壁にあっては着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の**10分の1を超える**と認めるときは**勧告及び公表又は変更命令**の対象となります。

< 蕨宿景観形成重点地区における色彩基準 >

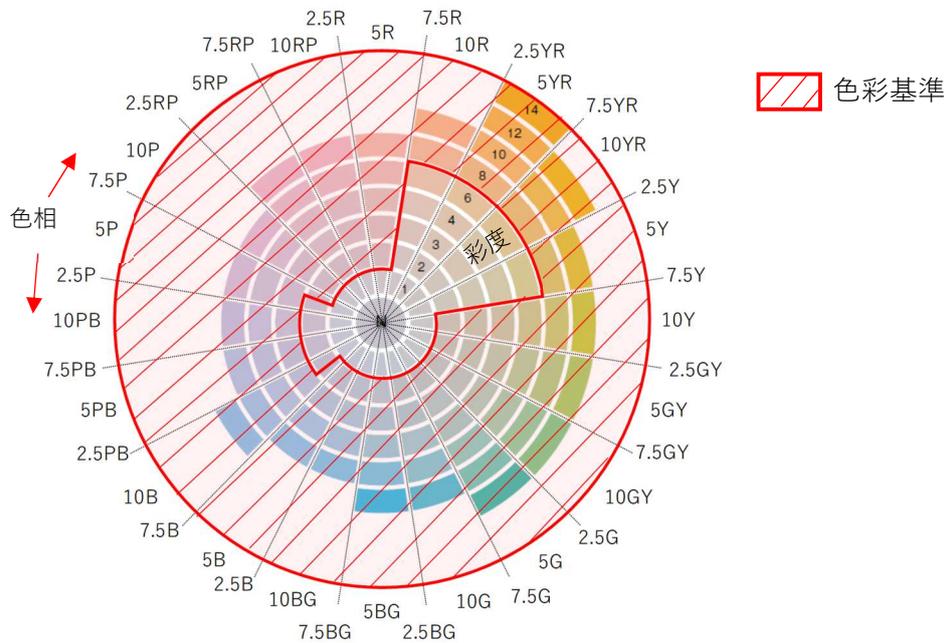
・ **屋根の色彩**

色相	明度	彩度
7.5R~7.5Y	5を超える	6を超える
その他	5を超える	1を超える

・ **建築物等の外壁の色彩**

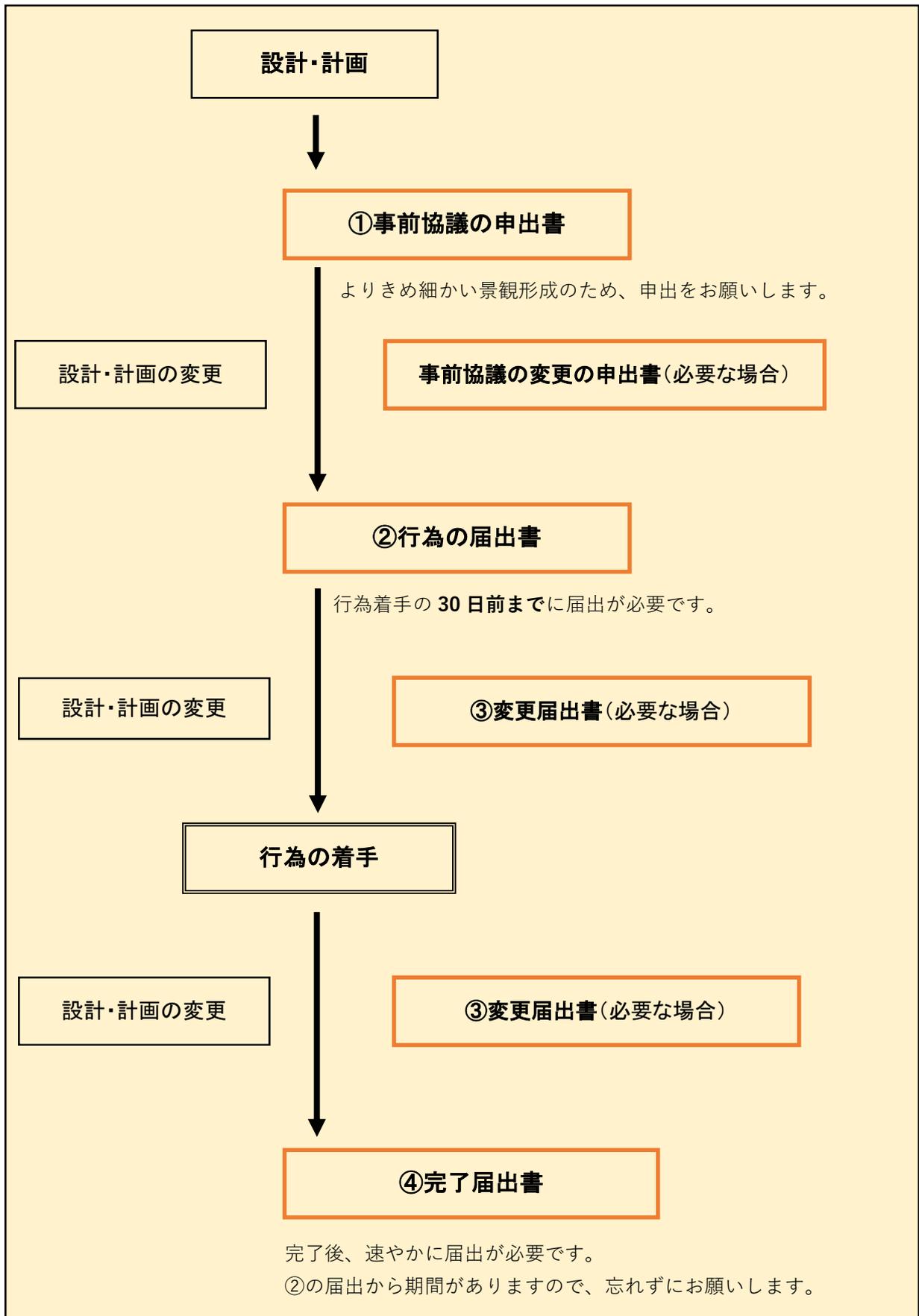
色相	明度	彩度
7.5R~7.5Y	—	6を超える
10B~5P	—	2を超える
その他	—	1を超える

明度7の色相環における建築物等の外壁の色彩基準



3. 手続きの流れ【ステップ3】

手続きの流れを、下記により確認してください。



4. 届出等に必要な書類【ステップ4】

【ステップ3】に示す各段階で、下記の書類・図書を2部提出してください。

書類・図書	記載方法や留意事項	① 事前	② 届出	③ 変更	④ 完了
①届出対象行為に係る 事前協議の申出書 (様式第3号)	・変更する場合は、 「届出対象行為に係る事前協議の 変更申出書」(様式第4号)	○	-	-	-
②景観計画区域内に おける行為の届出書 (様式第7号)		-	○	-	-
③景観計画区域内に おける行為の変更届出書 (様式第8号)		-	-	○	-
④行為の完了届出書 (様式第12号)		-	-	-	○
添 付 図 書	景観形成基準対応 説明書 (様式第5号(その1) 又は(その2))	○	※1	※2	-
	案内図	○	※1	※2	-
	配置図	○	※1	※2	-
	立面図	○	※1	※2	-
	写真	○	※1	※2	-
	委任状	○	○	○	○
	届出対象行為に係る 事前協議の結果通知書 (様式第6号)の写し	-	○	-	-
	完了写真	-	-	-	○

※1 事前協議で「支障なし」の場合は不要、それ以外の場合は必要

※2 変更の内容に関係する場合は必要

5. 用語解説

建築物

建築基準法第2条第1号に規定する建築物。

工作物

建築基準法施行令第138条第1項各号に掲げる工作物（第2号に掲げるものにあつては、旗ざお並びに架空電線路用及び電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用のものを**含む**。）、第2項各号に掲げる工作物又は第3項各号に掲げる工作物。

高さ

建築物及び工作物の高さは、建築基準法施行令第2条第6号に規定する高さ。建築物の上に工作物が乗っているものの高さは、地盤面から工作物の上端までの高さ。

景観形成基準

配慮事項と勧告基準・変更命令基準（色彩基準）からなる景観づくりの基準。蕨市における配慮事項は、市域全域に共通する「共通事項」と「土地利用別事項」及び「蕨宿景観形成重点地区」独自の事項で構成されている。

6. Q&A(よくある質問と回答)

Q1. 計画敷地が、1ページの「(1) 市域全域 (蕨宿景観形成重点地区を除く)」と「(2) 蕨宿景観形成重点地区」の両地区にまたがる場合はどうすれば良いですか？

→A. 重点地区の届出としてください。

Q2. 計画敷地が、1ページの「(1) 市域全域 (蕨宿景観形成重点地区を除く)」の土地利用区分のうち、複数の土地利用区分にまたがる場合はどうすれば良いですか？

→A. 3ページの「配慮事項」について、該当する土地利用区分の配慮事項に全てチェックが入られるように計画してください。

Q3. 重点地区かどうかも含め、計画敷地の土地利用区分がよく分かりません。

→A. ご不明点などありましたら、まちづくり課までお問い合わせください。

Q4. 既存の建築物にアンテナ等を取り付ける場合、届出は必要ですか？

→A. アンテナ等の設置に際して、「5. 用語解説」に示す工作物に該当する場合は、届出をお願いします。

Q5. 様式第5号の(その1)と(その2)の違いは何ですか？

→A. 計画敷地が1ページ(1) 市域全域 (蕨宿景観形成重点地区を除く)の場合は(その1)を、(2) 蕨宿景観形成重点地区の場合は(その2)の様式を使用してください。

Q6. 届出書における代理者と委任状における委任された人は一致していないといけませんか？

→A. 一致させてください。

Q7. 「行為の届出書」は、11ページに「行為着手の30日前までに届出が必要です。」と記載がありますが、例えば、5月2日に着手する場合は、いつまでに届出すれば良いですか？

→A. 4月1日までに届け出ていただければ、30日前までとなります。

※届出日の翌日(4月2日)から着手の前日(5月1日)までの日数を、30日間以上としてください。



わらびりんご公園



東口一番街のまちなみ

提出先・問い合わせ先

蕨市 都市整備部 まちづくり課

〒335-8501 蕨市中央5丁目14番15号

電話 048-433-7714 (直通)

Email mati@city.warabi.saitama.jp