

議第3号

蕨市景観計画（案）について

蕨市景観計画 (案)

蕨市景観計画

目次(案)

序章 景観計画の概要.....	1
(1) 目的.....	1
(2) 意義.....	1
(3) 計画期間.....	1
(4) 位置づけ.....	2
(5) 計画の構成.....	2
第1章 蕨市の概況.....	3
(1) 位置・地勢.....	3
(2) 歴史的な背景.....	4
第2章 蕨市の景観資源.....	5
(1) 都市的景観資源.....	5
(2) 歴史的景観資源.....	7
第3章 蕨市の景観特性と課題.....	9
(1) 景観特性の整理.....	9
(2) 景観阻害要因の整理.....	11
(3) 景観課題の整理.....	12
第4章 基本理念及び基本目標.....	14
(1) 基本理念.....	14
(2) 基本目標.....	15
第5章 景観計画の区域.....	16
(1) 景観計画区域.....	16
(2) 景観計画区域の区分の考え方.....	17
第6章 良好な景観形成の方針.....	18
(1) 土地利用別景観形成方針.....	18
(2) 景観形成重点地区の景観形成方針.....	19
第7章 行為の制限に関する事項.....	20
(1) 市域全域（蕨宿景観形成重点地区を除く）.....	21
(2) 蕨宿景観形成重点地区.....	26
第8章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針.....	32
(1) 景観重要建造物の指定の方針.....	32
(2) 景観重要樹木の指定の方針.....	32
第9章 その他の事項.....	33
(1) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項.....	33

(2) 景観重要公共施設の整備に関する事項	33
第10章 計画の進め方	34
(1) 基本的な考え方.....	34
(2) 景観形成の推進方策.....	35
(3) 景観計画の見直し.....	36

序章 景観計画の概要

(1) 目的

本市は、中山道の宿場町として古くから栄え、往時を偲ばせるまちなみが本市の歴史文化を今に伝えています。

また、東京都心に近接する交通利便性の良さから、戦後、急速に市街化が進展してきましたが、市域面積が全国一小さい特色を活かしながら、暮らしやすい住宅都市として発展してきました。

こうした中、本市は「コンパクトシティ版」将来ビジョンを策定し、他都市とは異なる本市固有の特性を活かしながら、魅力ある住宅都市の形成に向けたまちづくりを進めています。

本計画は、景観法（平成16年法律第110号）に基づき策定する計画で、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いため、本市にとって望ましい景観形成を進めるための指針となるものです。

(2) 意義

本市において、景観法を活用した良好な景観づくりに取り組む意義は次のとおりです。

■ 本市にとって景観が大切な理由

- 景観は、「まちの善し悪しを『見ること』によって測る『ものさし』」といわれます。暮らしやすいまち、訪れる価値のあるまちには、魅力的な景観が不可欠です。
- 中山道の宿場町のまちなみや暮らしやすい住環境などを次の世代に引き継ぐとともに、さらにその価値を高める景観づくりは、まちの活性化の原動力となって、将来にわたって住み続けることのできるまちとしての発展を牽引していくことになると思います。

■ 本市が景観づくりに取り組む理由

- 見慣れたまちの景観は、身近であるだけに日常生活の中で気づきにくく、気づいたときには大きな景観の変化が起きている可能性があります。また、一度失われてしまった景観を取り戻すことは難しいものです。
- 景観をよいものにするためには、市民や事業者の皆さんと市が「まちの景観の価値」や「あるべき景観の姿」を共有することが不可欠です。このため、景観づくりへの取り組みを通じて、この「変化」を確認・点検し、必要な対策を講じていくことが必要と考えます。

(3) 計画期間

景観は、長い年月をかけた取り組みの積み重ねにより、はじめて現実の姿として明らかになるため、本計画の計画期間は、特に定めないこととします。ただし、本市の上位計画である「コンパクトシティ版」将来ビジョンが10年、関連計画である都市計画マスタープランが20年を計画期間としており、関係施策・事業などとの調整、整合を図るため、20年後を見

据えつつ、概ね10年を目途に取り組みを進めます。

なお、科学技術の進歩はめざましく、社会経済の変化とともに市民の意識や価値観も多様化していることから、これらの動向を踏まえることが必要となります。また、今後の取り組みを通じて地域独自の景観形成方針や景観形成基準などの検討が進められた場合には、その考え方を本計画に反映することが必要となります。

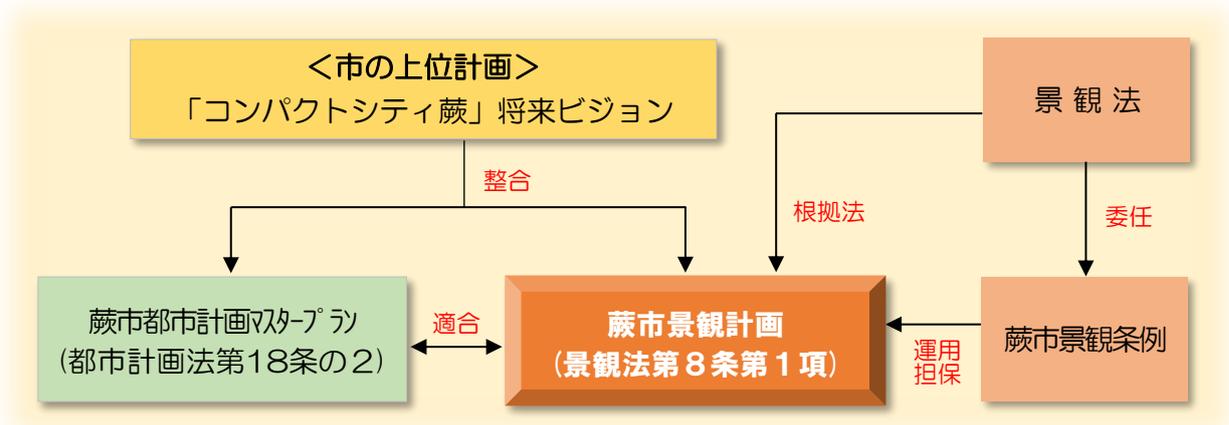
このため、適切な時期に本計画の見直しを行います。

(4) 位置づけ

本計画は、景観法第8条第1項に基づく法定計画であるとともに、本市の上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンに整合し、蕨市都市計画マスタープランに適合した、景観部門のマスタープランとして策定するものです。

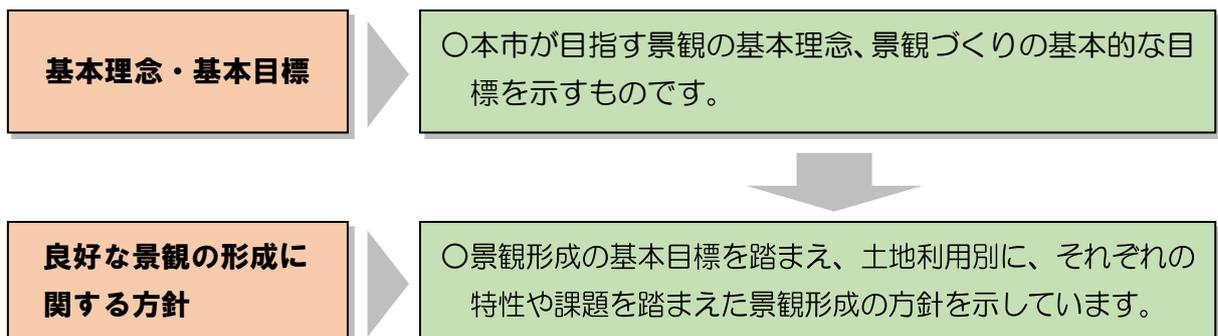
また、本市の総合的な景観行政のあり方や景観法の委任事項である景観計画の運用等に関し必要な事項を定める景観条例によって、担保される計画です。

図 景観計画の位置づけ



(5) 計画の構成

本計画は、本市における良好な景観づくりを進めるための「道しるべ」であり、市民・事業者・行政などの景観づくりの主体が、景観の基本理念や基本目標、良好な景観の形成に関する方針を共有し、景観づくりに取り組むことを目的とします。また、これらを実現するための行為制限の対象と、これら行為が遵守すべき景観形成基準を示しています。

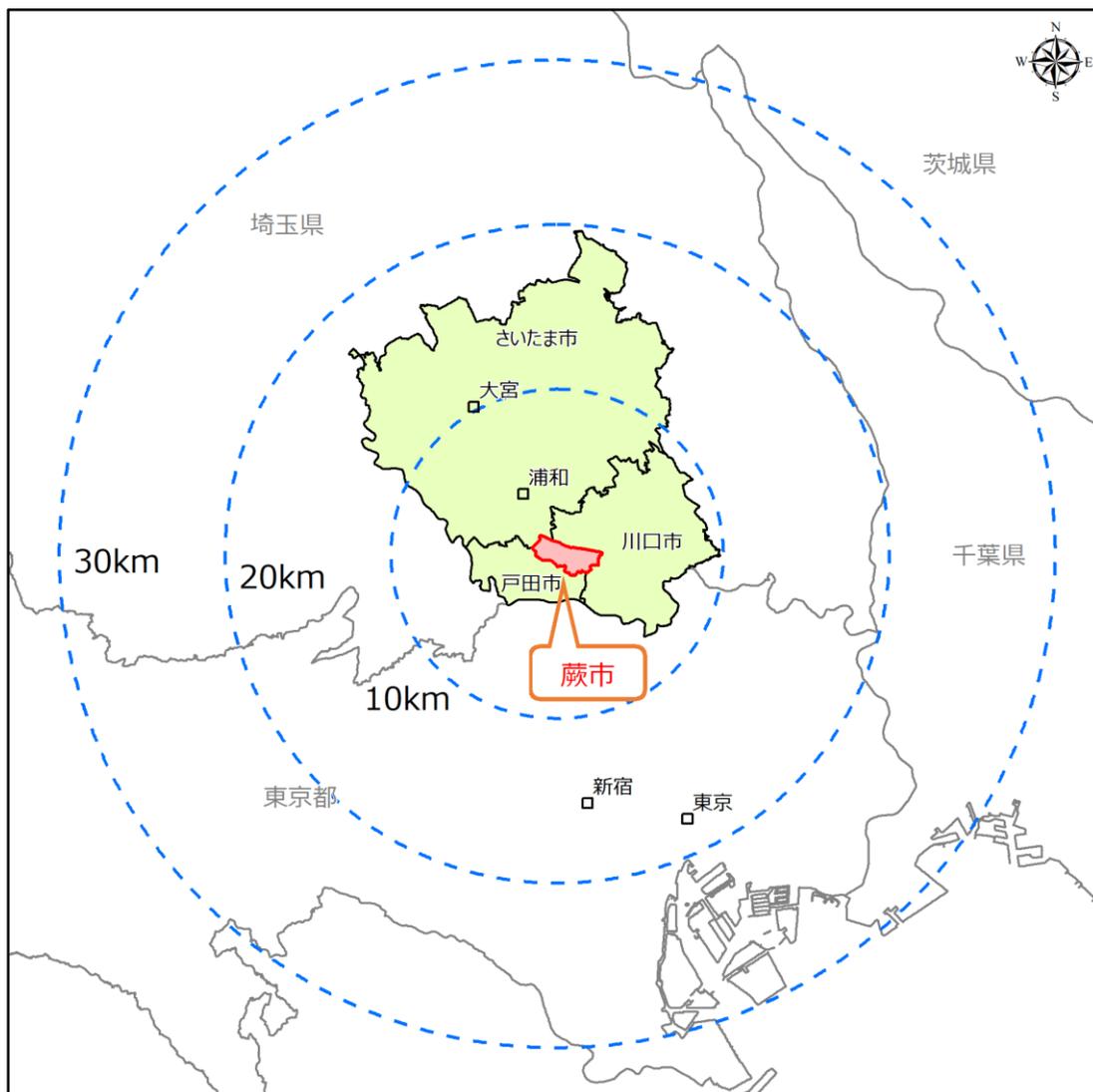


第1章 蕨市の概況

(1) 位置・地勢

本市は東京都心から約20km、埼玉県の南部に位置し、さいたま市、川口市、戸田市に隣接しています。大宮台地と荒川低地の境界付近にあり、ほとんどが海拔3～6m前後の平坦な地形となっています。

図 蕨市の位置



(2) 歴史的な背景

■ 江戸時代

- 江戸幕府の街道整備によって、蕨宿は慶長17年（1612年）頃に成立し、中山道69宿のうちでも5指に入る大宿場町に発展しました。
- 蕨宿のまちなみは、南北に約10町（約1.1km）続き、町裏に用水が掘めぐらされていた構造が特徴であり、この用水は生活用水として利用されたほか、宿場の防備や防火の役割を担いました。
- 江戸時代末期から塚越村を中心に綿織物業が盛んになり、その後2本の洋糸を絡ませて作る双子織が評判となり、織物業が飛躍的に発展しました。

■ 明治時代～昭和初期

- 旧中山道以外の場所は田んぼやススキが広がる風景でしたが、鉄道の開通に伴い、明治26年に開設された蕨駅から蕨宿を結ぶ1kmほどの通りに、新しいまちなみが形成されました。

■ 第2次世界大戦～昭和20年代

- 第二次世界大戦中の昭和20年（1945年）、3回にわたる空襲により、約400戸が罹災しました。
- 戦前よりはじめた市内各地の耕地整理事業が、この頃ほぼ完了しました。この耕地整理事業と、この後に実施した土地区画整理事業が、現在の市街地形成の基盤となっています。
- 戦時中の東京からの疎開や、三和町地区（現在の南町2、3丁目の各一部）における住宅団地の建設などにより、人口は次第に増加しました。

■ 昭和30年～昭和40年代

- 塚越などでは土地区画整理事業を実施しました。首都圏のベッドタウンとして住宅開発が進み、人口が急激に増加した結果、高密度な市街地が形成されました。

■ 昭和50年～現在

- 昭和30、40年代にはじめた土地区画整理事業が、昭和50年代にほぼ完了しました。現在、錦町で土地区画整理事業、蕨駅西口周辺で再開発事業が実施されており、魅力ある住宅都市の形成に向けたまちづくりを進めています。

このような歴史的な背景から、現在のまちの骨格は次のような流れで形成されてきたことが分かります。

- ① 中山道の宿場町として栄えた蕨宿が、昔からの中心地となる。
- ② 鉄道の開通に伴い蕨駅が開設され、新しい中心地となる。
- ③ 昔からの中心地（蕨宿）と新しい中心地（蕨駅）を結ぶ駅前通りに沿って市街地が広がるとともに、土地区画整理事業等の整備により、現在のまちの骨格が形成される。

第2章 蕨市の景観資源

「景観」は様々な「眺めの対象」の総体であり、個々の「眺めの対象」を「景観資源」と位置付けます。

これらの景観資源を、その性質から「都市」「歴史」に分類し、本市の景観を構成する資源を次のように整理します。

(1) 都市的景観資源

市街化が進展している本市においては、まとまりのある自然は少なくなっていますが、南町桜並木遊歩道や市街地の貴重な水辺である要害通りなど、自然的な要素を含んだ都市的景観資源が分布しており、都市にうるおいを与える景観の構成要素の一部となっています。

また、住宅地にゆとりを感じさせる景観道路、日常生活の憩いの場となる公園など、都市としての利便性の中に憩いを与える都市的景観資源もみられます。

図 都市的景観資源

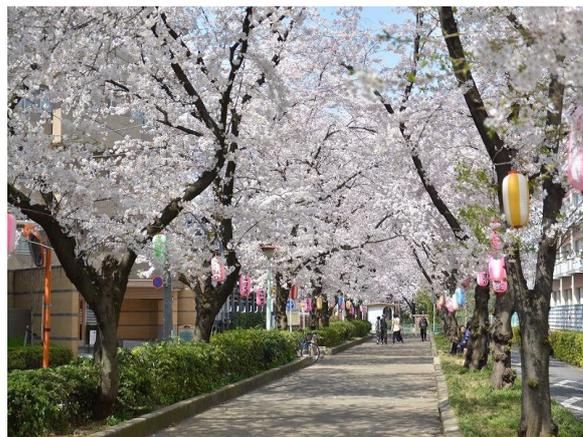


■ 都市的景観資源の例

○ 南町桜並木遊歩道

約1 kmの桜並木の遊歩道。桜の季節以外にも、夏には心地よい木陰を生み出し、散歩やジョギングなど人々の憩いの場となっています。

南町桜並木遊歩道



○ 要害通り遊歩道

旧水路を利用し既存道路を改良。水辺空間・緑化などが一体となった親水公園のような生活道路として、うるおいのある景観を創り出しています。

要害通り遊歩道



○ 北町交番・中山道ふれあい広場

国道17号と旧中山道の交差点部分に立地。「中仙道萩宿まちなみ協定」に沿って整備された建築物。周囲の景観と調和させた「中山道ふれあい広場（北町ポケットパーク）」が隣接しています。

北町交番



中山道ふれあい広場（北町ポケットパーク）



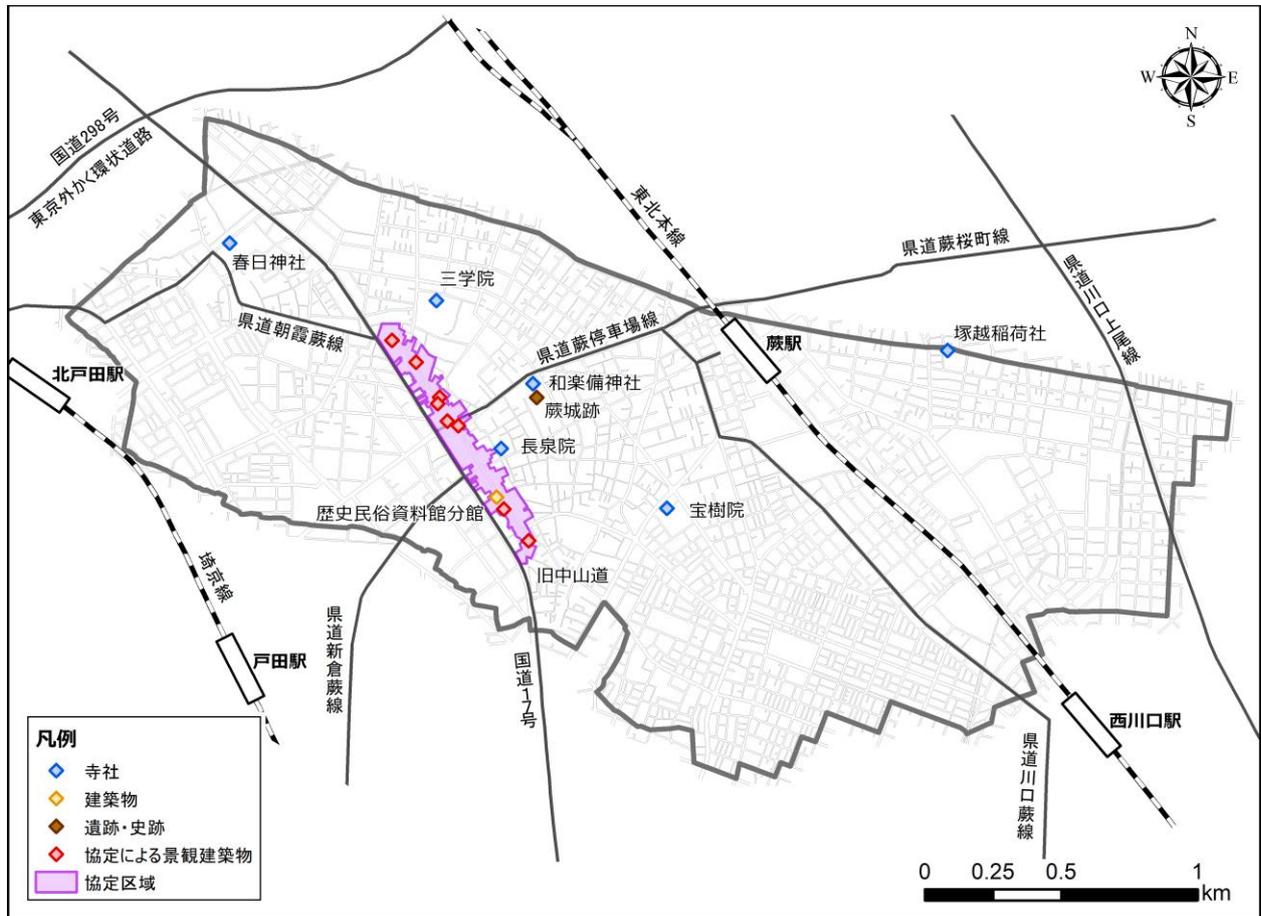
(2) 歴史的景観資源

中山道の宿場町として発展してきた本市には、寺社のほか宿場町として栄えていた往時を偲ばせる建築物が保全されており、歴史的な景観を構成する要素になっています。

寺社以外の歴史的な景観を形成する建築物は旧中山道沿道に集中して立地しており、これらの建築物と調和するように整備された道路とともに、中山道蕨宿の面影を後世に伝える歴史的景観資源となっています。

なお、旧中山道沿道では、「中仙道蕨宿まちなみ協定」が締結され、建築物等の保全に向けた取り組みが行われています。

図 歴史的景観資源



※ 協定区域：「中仙道蕨宿まちなみ協定」の区域

■ 歴史的景観資源の例

○ 旧中山道

歴史的風情があり、歩いて楽しいまちなみを目指して整備が行われました。車道は土をイメージして土色の舗装が行われているほか、街路樹には街道の風情を醸し出す榎の木が植えられるなどの工夫が施されています。

旧中山道



○ 「中仙道葎宿まちなみ協定」による景観建築物

庶民の宿泊施設であった旅籠の趣を残す形で建替えが行われた住宅です。

旧中山道の景観建築物



旧中山道の景観建築物

米穀店と米蔵であった建築物は、商業施設として建替えが行われました。



第3章 蕨市の景観特性と課題

(1) 景観特性の整理

■ 中山道の宿場町の歴史文化を伝えるまちなみ

中山道の宿場町として栄えた蕨宿では、「中仙道蕨宿まちなみ協定」に基づく景観づくりが進められており、往時の面影を偲ばせる商家建築物などを保全する取り組みが進められています。

そのまちなみは、本市の歴史文化を伝えるだけでなく、市民の郷土意識を醸成するシンボルとして重要な地域の景観資源となっています。

旧中山道のまちなみ



■ 暮らしが息づく住宅地の景観

東京都心に近接する良好なアクセス条件から、急速に市街化が進み、戸建を主体とした、落ち着きを感じられる住宅地のまちなみが形成されています。

こうした立地条件の中、土地の高度利用に対するニーズは高く、中高層建築物や3階建ての戸建住宅が増加する傾向にあります。

住宅地のまちなみ



■ にぎわいある商業地の景観

蕨駅周辺は、店舗や事務所などの建築物が集積する、本市の中心的な拠点となる商業地の景観が形成されています。時間貸し駐車場や空き店舗などもみられますが、蕨駅西口周辺では、にぎわいの創出に向けて再開発事業が進められています。

また、西口駅前通りの沿道には、小規模な個人商店が連なる商店街が形成されていることも、本市の景観の一つの特徴となっています。

商業地のまちなみ



■ 住環境と共存する工業地の景観

国道17号に近接する区域などには、工業系の建築物が立地していますが、廃業や市外への移転等に伴い、大規模な商業店舗やマンションなど、他用途への転換が進んでいます。

このように、様々な用途の建築物の混在化が進むことも予想される中で、比較的規模の大きな事業所においては、敷地境界部の緑化など、周辺景観との調和に向けた配慮が施されています。

住工共存地のまちなみ



■ 幹線道路沿道の景観

国道17号、県道川口上尾線などの幹線道路は、人や物が行き交う交通の基盤であり、人々の活動を支えています。その沿道を含めた景観は、多くの往来によって本市の景観に対する印象を決定づける要素となります。

沿道の景観は、ガードレールや照明灯などの占用物が配置された道路と、沿道の建築物や屋外広告物など、様々な要素で構成されています。

幹線道路沿道のまちなみ



■ 暮らしに彩りを添える水と緑の景観

高密度に市街化が進んだ本市においては、まとまりのある緑などの自然環境が少なくなっていますが、水辺がしつらえられた要害通り遊歩道や南町桜並木遊歩道などでは、水や緑とのふれあいに配慮した歩行者空間が整備されています。また、敷地内や境界が緑化された個人住宅も多く、暮らしの場に彩りやうるおいが感じられる景観が形成されています。

要害通り遊歩道



(2) 景観阻害要因の整理

■ 歴史的なまちなみとの調和が不足した建築物

かつて中山道の宿場町として栄えた蕨宿では、「中仙道蕨宿まちなみ協定」に基づく景観づくりが進められており、商家建築物が保全されているなど、往時の面影を偲ばせるまちなみが形成されています。しかしながら、生活スタイルの変化や建築工法・材料の多様化とともに、多くは現代風の建築物に置き換わり、歴史的な風情も損なわれつつあります。

■ 活力の低下を招く空き店舗

価値観の多様化や生活スタイル・消費行動の変化などに伴い、既存の個人商店などを中心に空き店舗が生じつつあります。

空き店舗の増加は、景観を損ねるとともに、まちの活気やにぎわいを低下させる要因となっています。

■ 色彩や大きさ・高さが目立ちやすい屋外広告物

国道17号など、主要な幹線道路の沿道においては、様々な色彩や規模などの屋外広告物が重層的に重なり合う景観となっています。

埼玉県屋外広告物条例に基づく制限は、主に貸し看板といわれる屋外広告物が対象となっており、店舗などの施設や自家敷地に設置される看板類については、相対的に緩やかな制限となっていることから、華やかな色彩や目立ちやすい大きさ、高さのものもみられます。

(3) 景観課題の整理

本市の概況や関連する上位計画におけるまちづくりの方針、景観特性と景観の阻害要因などの把握結果を踏まえ、景観づくりの基本的な考え方から、景観課題を整理します。

<景観づくりの基本的な考え方>

①『まもり(保全)、いかす(活用)』

守るべき景観を適切に守るとともに、これらを活かし、その魅力をさらに高めること

②『よいものにする(改善)』

本市の良好な景観を損ねている部分を改善し、魅力、「誇りや愛着」の感じられる景観を形成すること

③『そだてる(育成)』

市民共有の財産として、ともに育てていくこと

① 「まもり(保全)、いかす(活用)」視点からみた景観課題

○ 宿場町としての歴史的景観との調和・活用

- ・ 中山道萩宿周辺に残る寺社をはじめ、往時の面影を偲ばせる建築物については、市民共有の財産として積極的に保全することが望めます。
- ・ 旧中山道沿道において、建替え等に伴って現代風に置き換わりつつある建築物については、地域の歴史文化を尊重し、できる限り往時の風情が感じられるまちなみと調和した意匠等に誘導することが望めます。
- ・ 歴史的景観資源は、多くの来訪者を誘引する観光資源として、地域の活性化に活用できる景観づくりを進めることが望めます。

② 「よいものにする(改善)」視点からみた景観課題

○ まちの拠点となる景観の創出

- ・ 萩駅周辺においては、本市の玄関口、交流の場としての役割が期待されることから、その役割にふさわしい魅力ある景観の創出が望めます。
- ・ 駅周辺の商業地や駅前通りの商店街においては、にぎわいや楽しさ、界隈性など、それぞれの特性に応じた商業地の景観を形成することが望めます。

○ 落ち着きやすらぎの感じられる住宅地の景観の形成

- ・ 住宅都市として落ち着きの感じられる住宅地にあっては、周辺の景観に調和した建築物の形態意匠を適切に誘導することや、景観資源を適切に保全することが望めます。
- ・ 緑の多い、うるおいある住宅地景観の創出に向けて、敷地内や境界の緑化を促進することが望めます。
- ・ 戸建を主体とした住宅地において、周辺のまちなみから突出する高さや大規模な建築物などの景観については、まちなみとしての調和や統一感を維持していくことが望めます。

○ 屋外広告物の適切な規制

- 屋外広告物は、商業地や幹線道路の沿道、住宅地など、地域の特性に応じた設置の抑制や、大きさ・色彩の適正な誘導を図るなど、メリハリのある設置・掲出が望まれます。
- 蕨宿の歴史的なまちなみが広がり、歴史的な景観を形成する建築物が立地する区域においては、素材やデザインなどの工夫によって、まちなみの魅力を高める自家用広告物を誘導することが望まれます。

③ 「そだてる(育成)」視点からみた景観課題

○ 市民等の主体的な景観づくりの促進

- 景観づくりは、市民や事業者など、景観に関わる様々な主体との協働が不可欠であることから、市民等が有する景観への愛着や関心を、実践的で活発な景観づくり活動へつなげるための取り組みが望まれます。

第4章 基本理念及び基本目標

(1) 基本理念

本市は、かつては中山道の宿場町として、また機織物のまちとして栄え、現代においては、首都圏の拡大とともに住宅都市として発展してきました。

宿場町の面影を残すまちなみ、機まつりや宿場まつりなどの催事に代表される、先人達が紡いできた歴史文化は本市の重要な地域資源となっています。

また、市民間の交流が深く、あたたかなコミュニティを基盤とした、暮らしやすい住宅都市を形成するに至っています。

一方では、高度経済成長期に移り住んだ市民も高齢期を迎え、若い世代へとまちづくりの主役が移行しつつあります。

本市の景観づくりは、これらの脈々と受け継がれてきた歴史文化などを礎とし、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、相反するものを縦系・横系に、「美しいわらびの姿を織り上げる」ことを基本理念に、市民共有の大きな財産となる景観づくりを進めます。

< 基本理念 >

美しいわらびの姿を織り上げる

(2) 基本目標

景観づくりの基本理念を踏まえ、次の3つの基本目標を示します。

基本目標 1

宿場町としての歴史文化を活かした景観を未来に継承する

中山道の宿場町の面影を残すまちなみは、本市の成り立ちや歴史文化を語る重要な資源であり、暮らしの場としての愛着を醸成する源となっています。

このことから、これらの歴史文化を表す景観資源については、大切に守るべき財産としてその価値を再認識し、市民相互で共有するとともに、先人が築き、保全してきた固有の景観として未来へと引き継ぐことを目指します。

基本目標 2

多様な価値観を尊重しつつ、魅力的なまちなみを形成する

中山道の宿場町、機織物のまちとしての発展を経て、首都圏の拡大とともに東京都心に隣接するベッドタウンとして、時代とともにまちの姿も変化しており、住宅地や商業地、工業地などの多様な土地利用とそこに立地する建築物が相まって、景観が形づくられてきています。

このことから、歴史文化を重んじる価値観や現代的なデザインを指向する価値観、経済性や効率性を重視する価値観など、多様な価値観を尊重しつつ、住宅地の落ち着きやすさ、商業地やまちの拠点におけるにぎわい、工業地や幹線道路沿道など、それぞれが持つべき役割を果たしながら、魅力あるまちなみ景観の形成を目指します。

基本目標 3

みんなで協働して住み続けたいと思える景観を育てる

市民間の交流が深く、あたたかなコミュニティを基盤とした暮らしやすい住環境は、市民一人ひとりのまちへの愛着を醸成し、暮らしを彩る景観を生み出す行動の一つ一つにつながります。そこで築き上げられた景観が、次世代の市民の暮らしを支える良好な住環境を形成し、さらなるまちへの愛着をもたらすという好循環を創り上げていくことが必要と考えます。

このことから、市民と行政が協働して、住み続けたいと思える景観を育て、未来へと引き継ぐことを目指します。

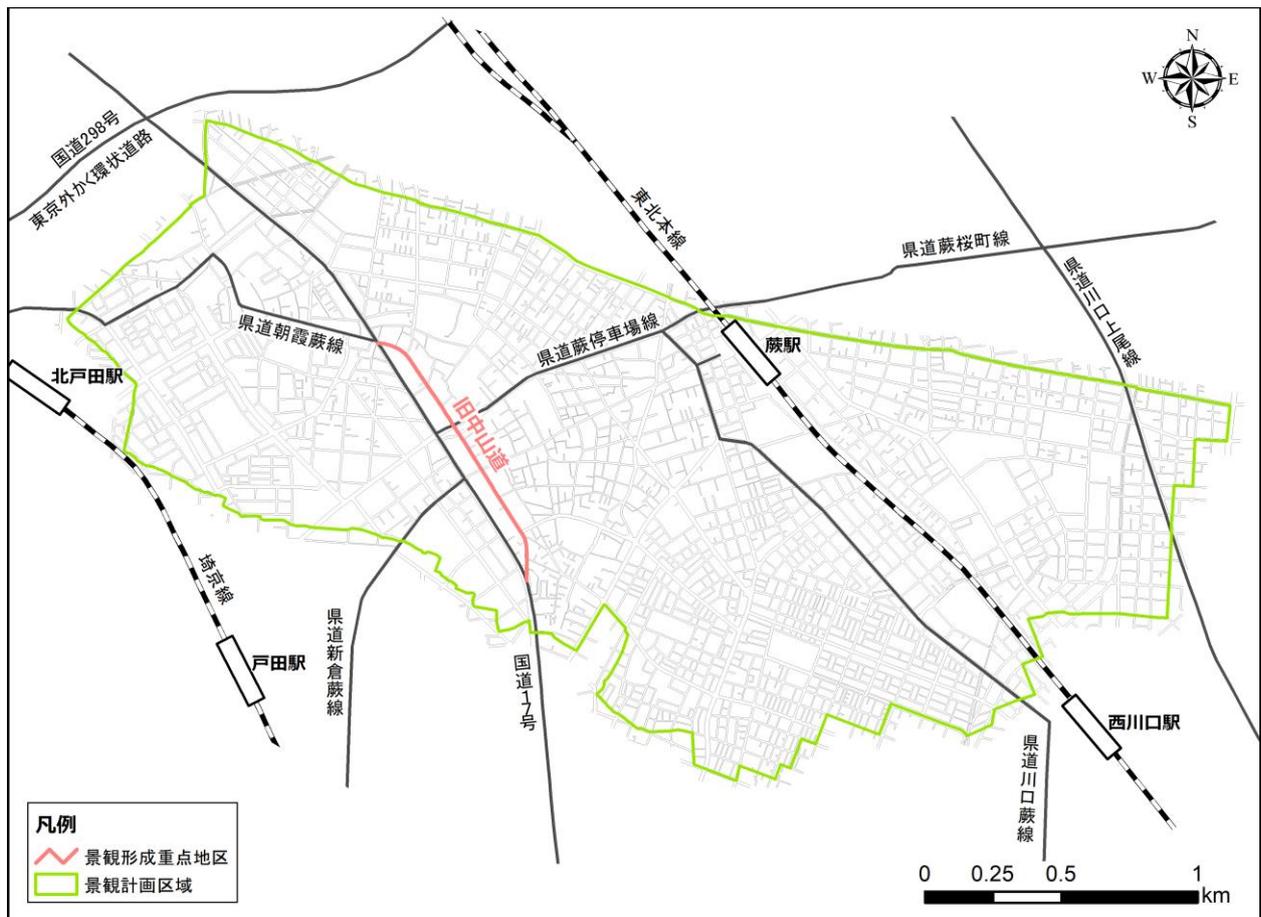
第5章 景観計画の区域

(1) 景観計画区域

本市は、平坦な地形で、コンパクトな市域に広く市街地が広がっていることから、区域を限定することなく、市全域において良好な景観の形成に、総合的に取り組む必要があります。

このことから、景観づくりに取り組む区域として市全域を「景観計画区域」とします。

図 景観計画の区域



(2) 景観計画区域の区分の考え方

■ 土地利用別区分

建築物の用途や土地利用などを背景とした景観の連続性に配慮し、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、景観形成の方針を定めることとします。

■ 景観形成重点地区

中山道蕨宿周辺においては、往時の風情を感じさせるまちなみが保全されているとともに、「中仙道蕨宿まちなみ協定」による景観づくりの取り組みが先行して進められていることから、引き続き景観の魅力を高めていくため、旧中山道沿道を「蕨宿景観形成重点地区」として、重点的な景観づくりに取り組むこととします。

第6章 良好な景観形成の方針

(1) 土地利用別景観形成方針

■ 住宅地

○ やすらぎの感じられる景観をつくる

- ・ 色彩、高さや規模の調和を促すなど、落ち着きやすらぎの感じられる暮らしの場にふさわしいまちなみの景観を形成します。
- ・ 緑はまちなみにうるおいや彩りを与える重要な要素であることから、敷地と道路の境界部分の緑化を促し、緑豊かな景観を形成します。

■ 商業・業務地

○ にぎわいのあるまちなみの景観をつくる

- ・ 空き店舗対策をはじめとする商業の活性化を図りつつ、にぎわいが感じられるまちなみの景観を形成します。
- ・ 商業地としてのまとまりや商店街としての連続性が感じられるまちなみの景観を形成します。
- ・ まちかどや店先へのプランターの設置などの緑化により、うるおいのある景観を形成します。

■ 住工共存地

○ 周辺との調和に配慮した景観をつくる

- ・ 住宅と工場等が混在する区域においては、工場や倉庫が周辺の住宅等に圧迫感や威圧感を与えることのないよう、周辺景観との調和に配慮した景観を形成します。

■ 沿道サービス等誘導地

○ 多様な景観要素が調和した秩序ある景観をつくる

- ・ 沿道の景観は、沿道の建築物や屋外広告物、電柱・電線その他道路占用物などの様々な要素で形成されることから、形態意匠・色彩等のデザインの工夫により、良好な景観を形成します。
- ・ 商業店舗などが立地する幹線道路の沿道においては、周辺の景観から際だつ屋外広告物を一定程度制限することにより、良好な景観を形成します。

(2) 景観形成重点地区の景観形成方針

■ 蕨宿景観形成重点地区

○ 宿場町の風情が感じられるまちなみをまもる

- 切妻平入りの町家建築など、伝統的な建築物の和風の形態意匠や色彩、素材などを尊重し、往時の風情や雰囲気を感じられるまちなみを保全します。
- 宿場町の風情が感じられるまちなみと調和しない形態意匠を抑制するなど、歴史的景観資源に調和するまちなみの形成を誘導します。
- 宿場町の風情を演出する要素となる、個性や感性の感じられる色彩やデザイン、素材などを工夫した屋外広告物を誘導します。

○ 宿場町の風情を演出する道路景観をまもる

- 自然石舗装やデザインの工夫された統一感のある案内板などによる、歴史的な風情を感じられるように整備された道路景観を維持・保全します。

第7章 行為の制限に関する事項

良好な景観形成の方針に基づき景観形成を進めるため、景観形成基準を定めます。

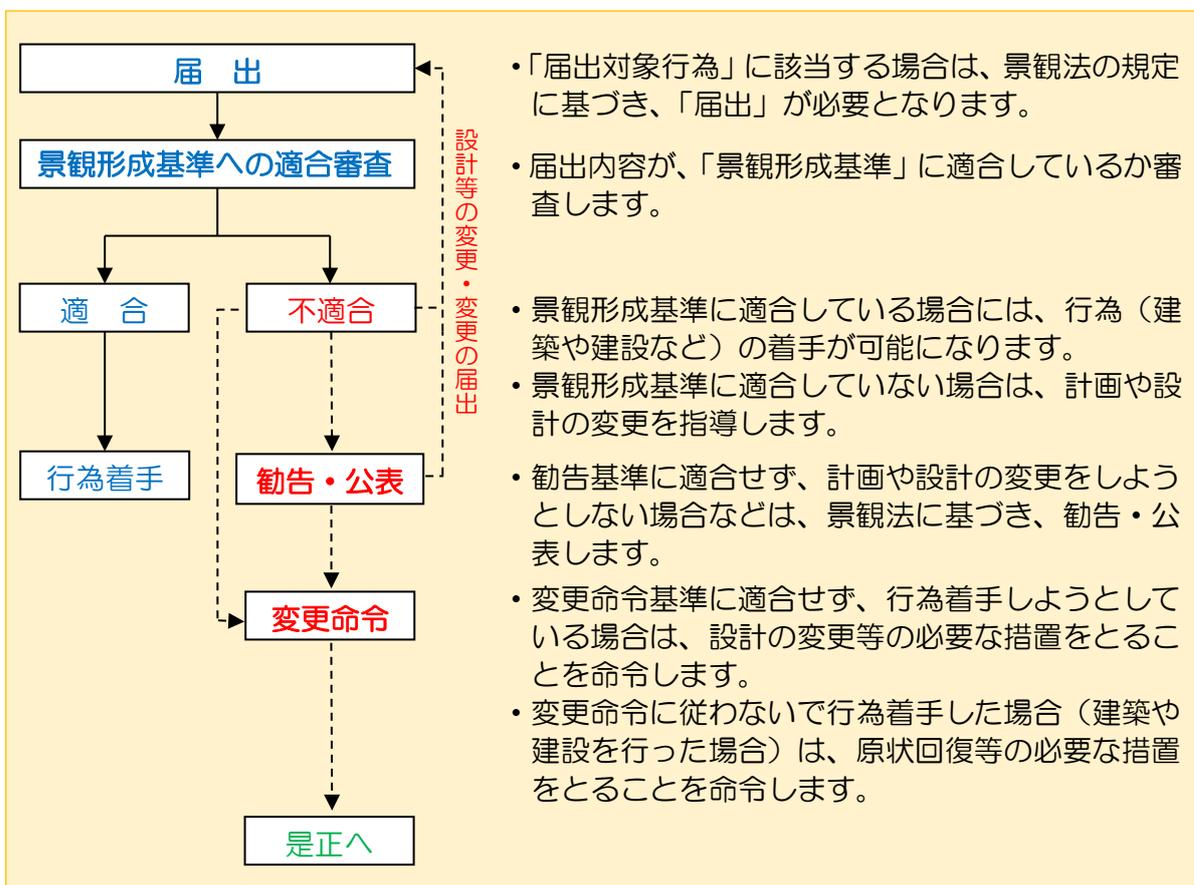
また、景観法に基づき良好な景観に及ぼす影響の大きさや特性を考慮し、届出が必要となる行為（建築物の建築や工作物の建設などの行為）を「届出対象行為」として定めます。

景観形成基準のうち、「配慮事項」は、「届出対象行為」だけでなく全ての行為において遵守することが望まれる事項です。

また、「勧告基準」は、「届出対象行為」において当該基準に適合しない場合に、勧告及び公表を行うことができる基準となります。

さらに「変更命令基準」は、当該基準に適合しない場合に、変更命令を行うことができる基準となります。

図 手続き等のフロー



(1) 市域全域（藤宿景観形成重点地区を除く）

■ 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：建築基準法（昭和25年法律第201号）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（昭和25年政令第338号）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。

■ 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)	<p>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。</p> <p>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。</p>
	中景～近景 (周辺景観の中でのあり方)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等のデザイン	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
土地利用別事項	住宅地	a 落ち着きややすらぎが感じられるように配慮すること。
	商業・業務地	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	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。
	沿道サービス等誘導地	

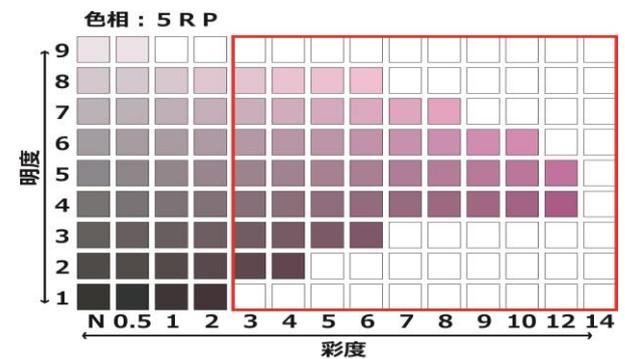
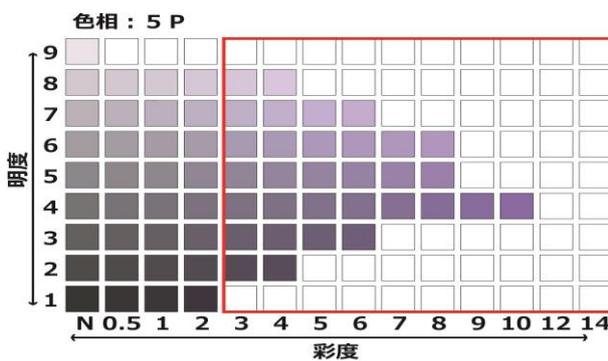
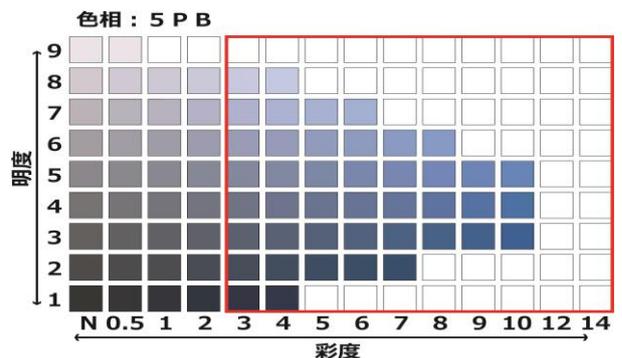
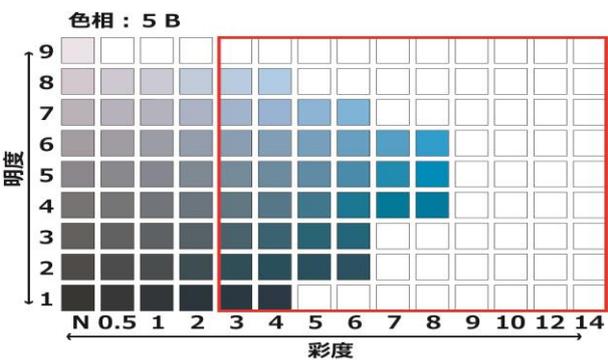
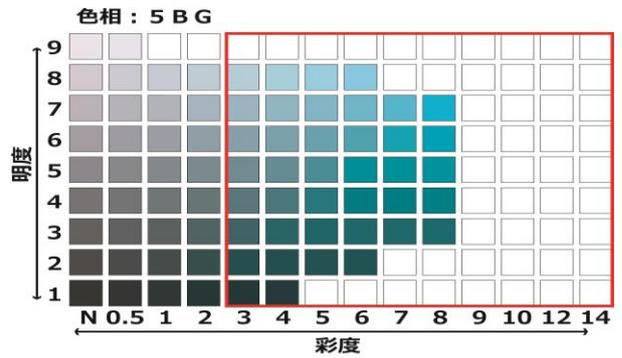
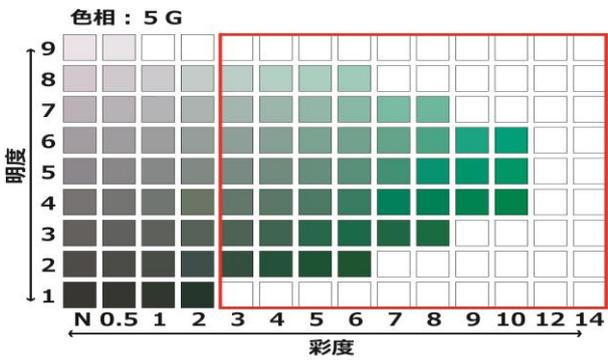
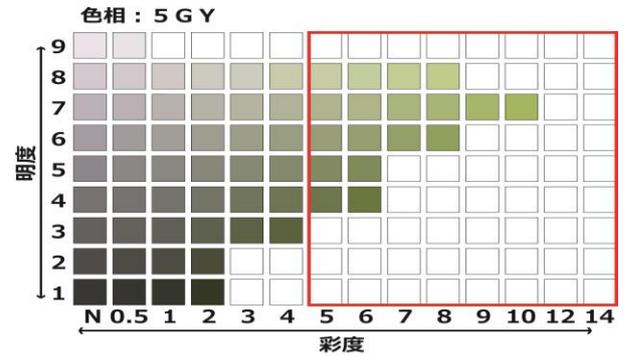
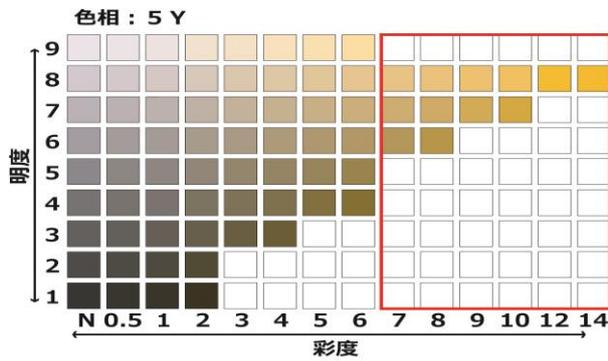
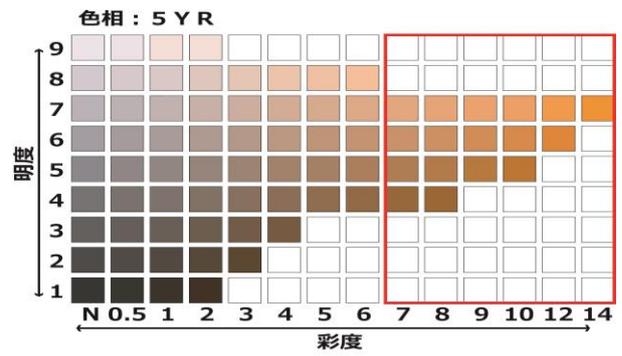
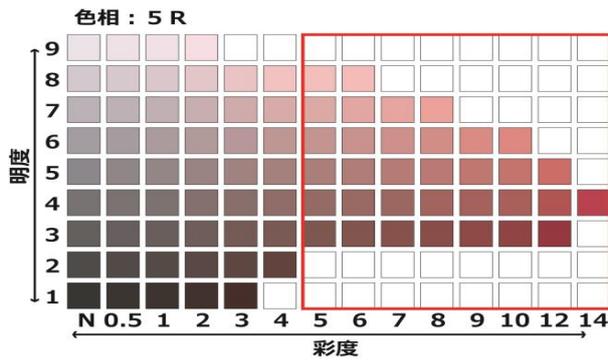
○ 勧告基準・変更命令基準（色彩基準）

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を行うことができるものとします。

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

<参考—色彩基準のカラーチャート—>

【市域全域（蔵宿景観形成重点地区を除く）】

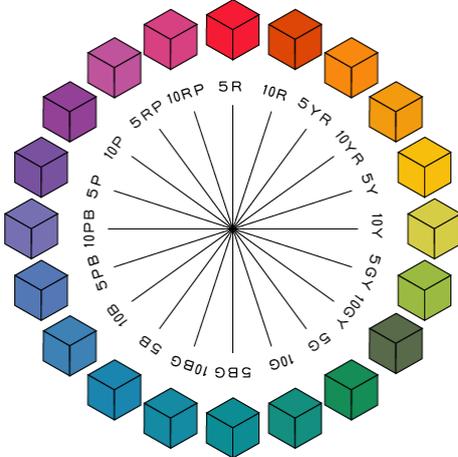


<参考—マンセル表色系とは>

- マンセル表色系とは、色を定量的に表す体系である表色系の1つで、色彩を色の三属性（色相、明度、彩度）によって表現するものです。
- 日本では、JIS Z 8721（三属性による色の表示方法）として規格化されており、「マンセル値」という記号で色彩が特定されることになります。

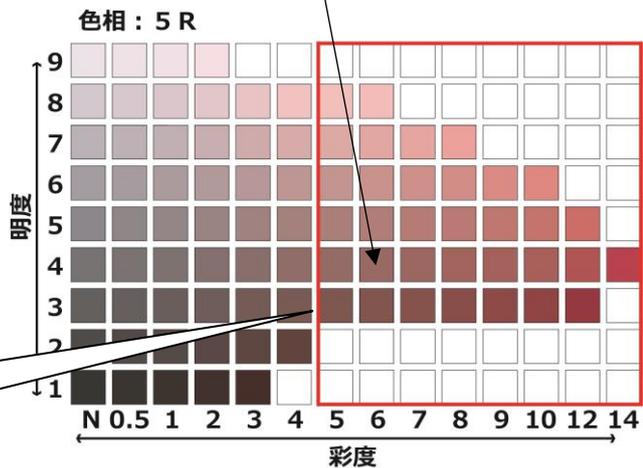
- 色相：赤、黄、緑、青、紫といった「色あい」
- 明度：色の明るさ
- 彩度：色の鮮やかさ

【マンセル色相環】



※マンセル値の読み方

- 色相、明度、彩度の3つの属性で表記
- 5 R 4 / 6
色相 明度 彩度



好ましくない色彩が分布する範囲を使用できない色彩基準として設定

(2) 蕨宿景観形成重点地区

■ 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：建築基準法（昭和25年法律第201号）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（昭和25年政令第338号）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。

■ 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)	<p>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。</p> <p>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。</p>
	中景～近景 (周辺景観の中でのあり方)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等のデザイン	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
蕨宿景観形成重点地区	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

	<p>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事。</p> <p>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事。</p>
--	---

○ 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を行うことができるものとします。

・ 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

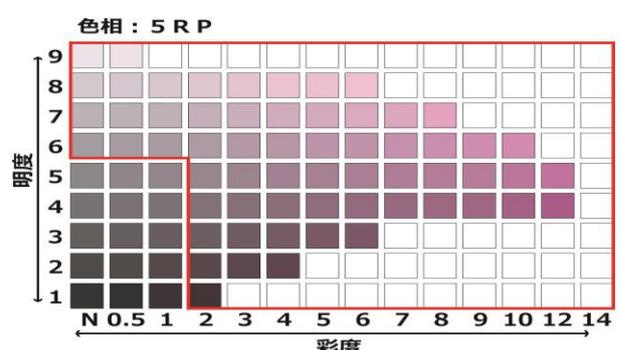
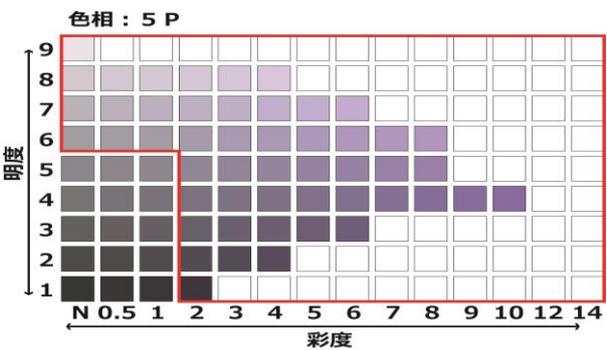
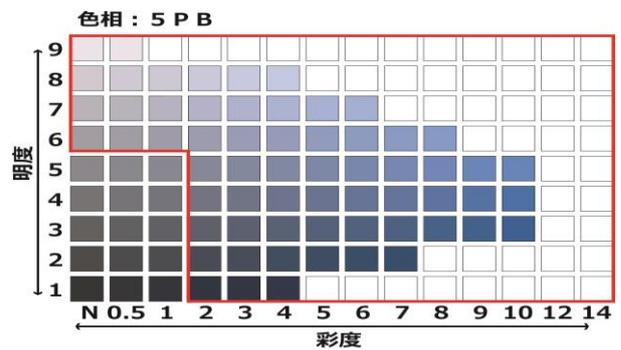
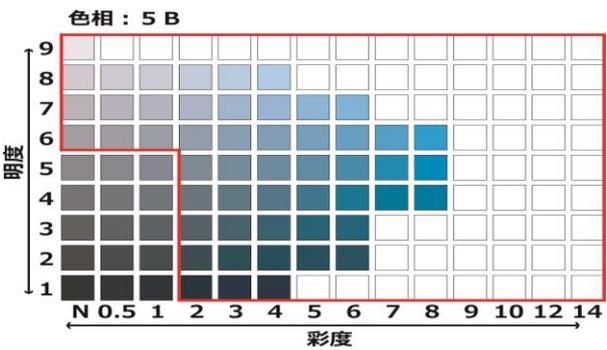
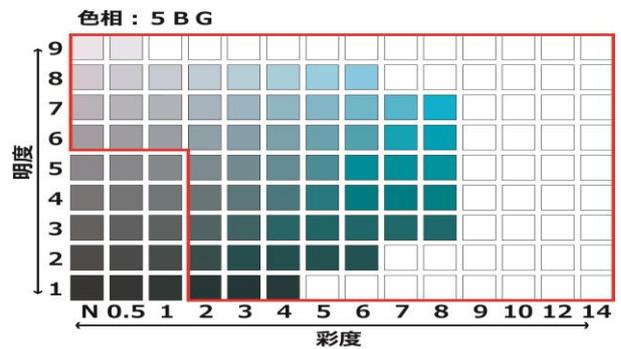
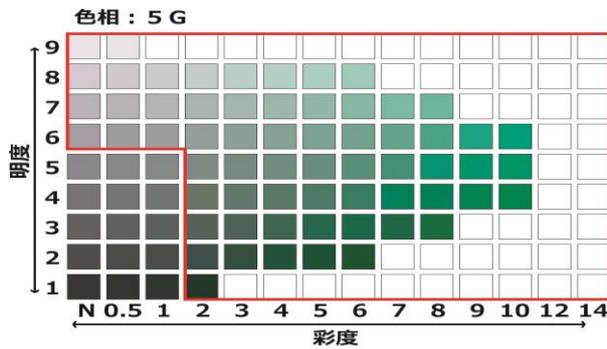
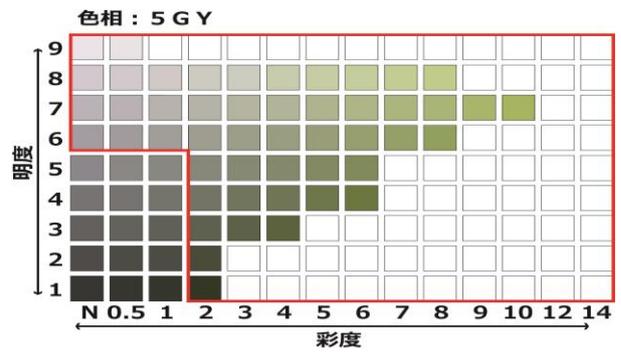
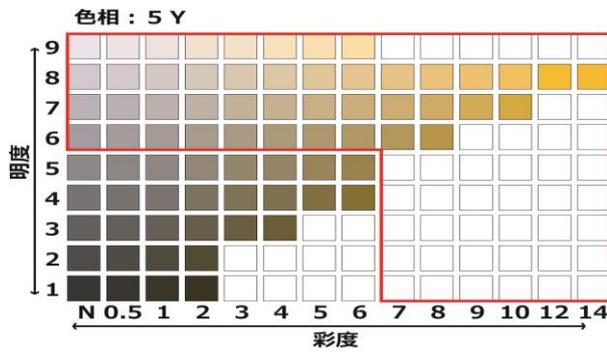
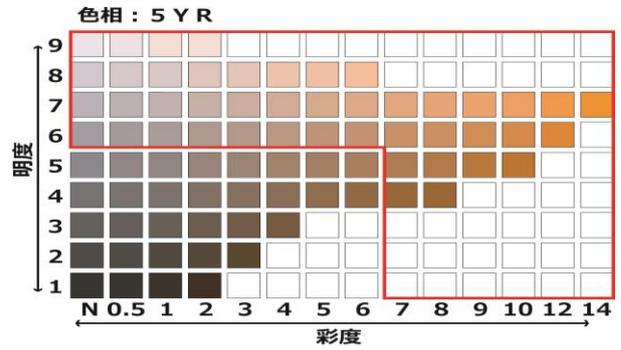
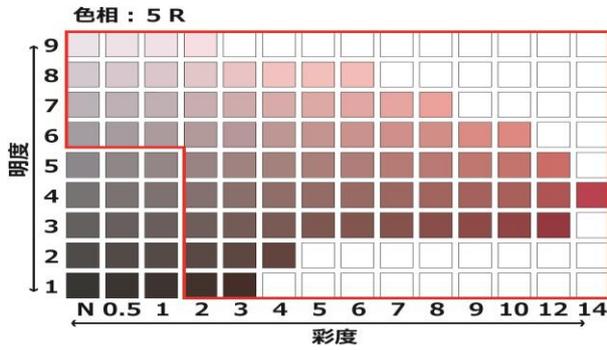
・ 建築物等の外壁の色彩

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

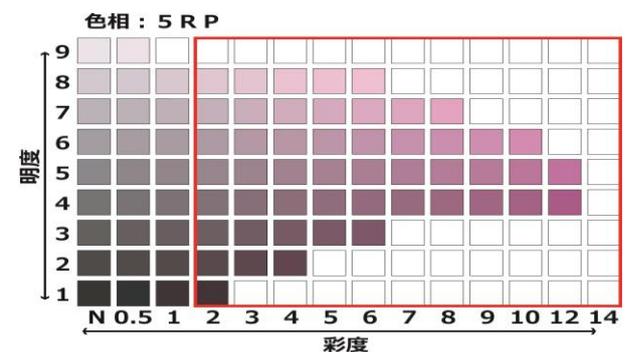
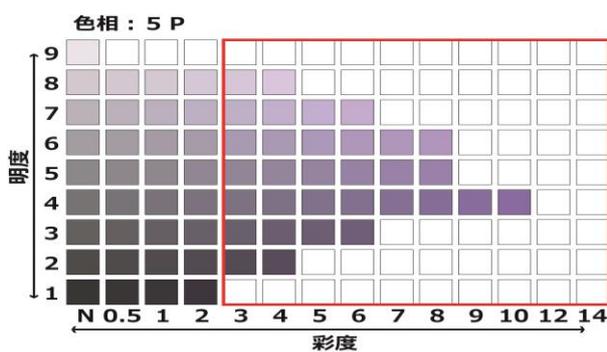
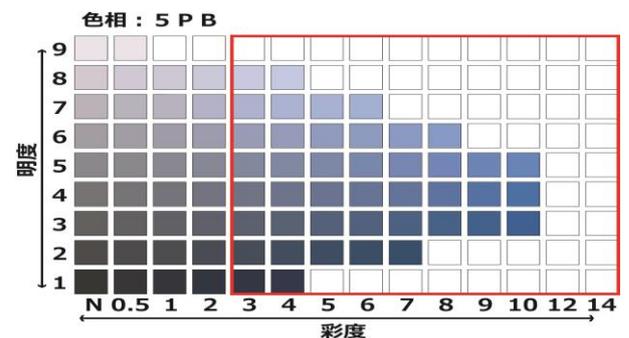
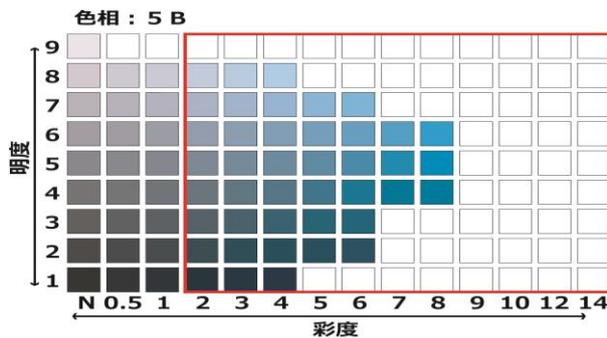
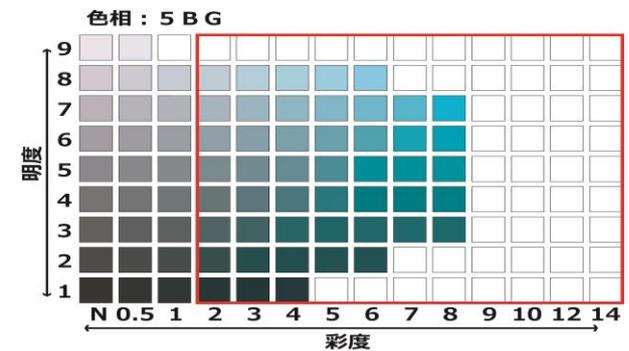
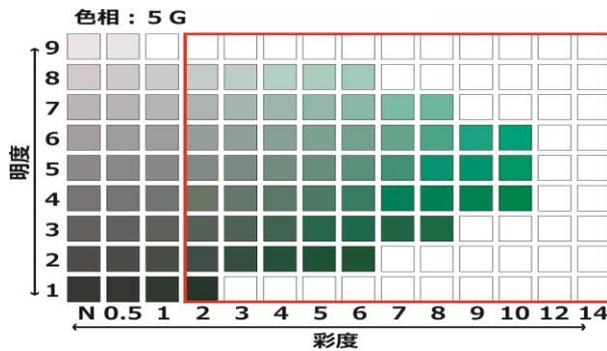
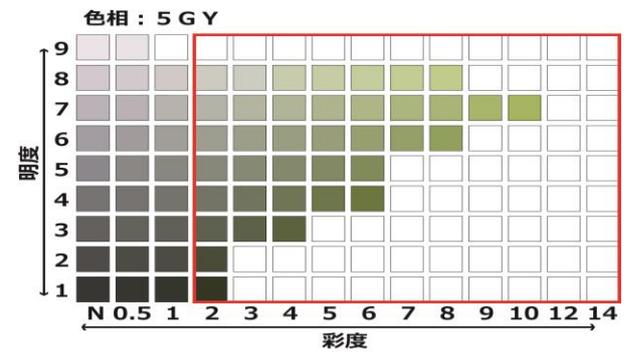
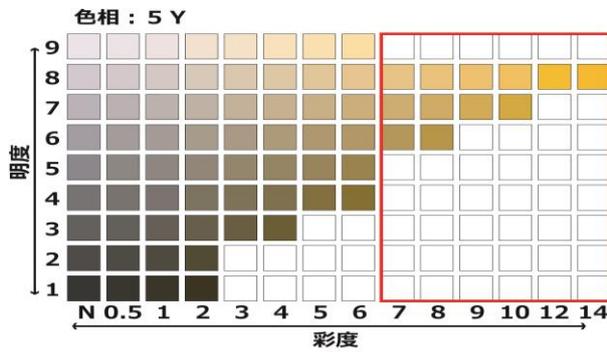
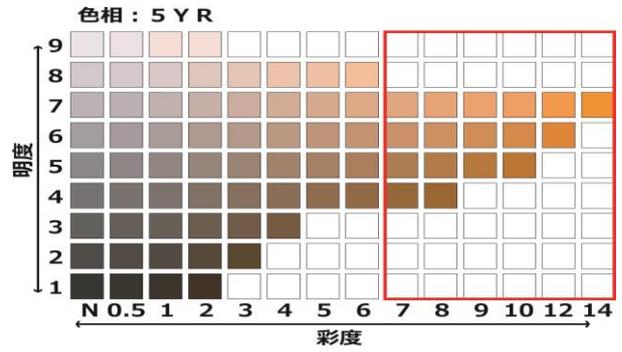
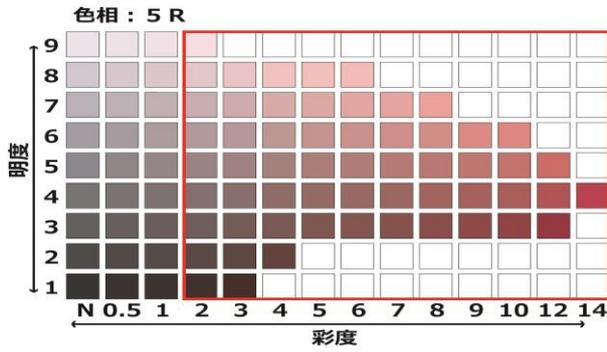
<参考一色彩基準のカラーチャート>

【葎宿景観形成重点地区】

- 屋根の色彩



- 建築物等の外壁の色彩



第8章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

本市の特徴的な景観を構成している建造物や樹木など、本市の魅力ある景観形成を進める上で重要な役割を担うものについて、「景観重要建造物」又は「景観重要樹木」に指定し、将来にわたり維持・保全していきます。

「景観重要建造物」及び「景観重要樹木」の指定に向けた方針は、以下のとおりとします。

(1) 景観重要建造物の指定の方針

本市の歴史文化などが感じられる外観の優れた建造物で、次に示す事項に該当する景観形成上重要なものを景観重要建造物として指定することができるものとします。

■ 指定の方針

○ 次の要件のいずれかに該当する建造物

- ・本市発展の歴史・文化を表し、往時の雰囲気をとどめる建造物
- ・市又は地域のシンボルやランドマークとして、多くの市民に親しまれている建造物

(2) 景観重要樹木の指定の方針

樹高があり樹幹が太く、枝ぶりが良好なものなど、地域の象徴となっている優れた樹木で、次に示す事項に該当する景観形成上重要なものを景観重要樹木として指定することができるものとします。

■ 指定の方針

○ 次の要件のいずれかに該当する樹木

- ・市又は地域のシンボルやランドマークとして、多くの市民に親しまれている樹木
- ・外観（樹高や樹形など）に特徴があり、良好な景観形成に寄与する樹木

第9章 その他の事項

(1) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

屋外広告物は景観を構成する要素の一つとして、景観形成に少なからず影響を与えます。このため、良好な景観形成の方針に基づき、埼玉県屋外広告物条例を適切に運用するものとします。

また、必要に応じて、市独自の表示及び掲出物件の設置に関する行為の制限について検討します。

(2) 景観重要公共施設の整備に関する事項

景観形成を進める上で、道路、都市公園等の公共施設が地域の景観形成に影響を与えることから、その整備にあたっては、景観的な配慮を行うことが重要となります。

本市の特徴を活かした良好な景観形成を公共施設整備の面からも進めていくため、必要に応じて「景観重要公共施設」を指定し、景観的な配慮のもと整備・維持管理・更新を進めることとします。

なお、景観重要公共施設は、次の考え方に適合するものについて、今後、指定を検討します。

■ 指定の方針

○ 次の要件のいずれかに該当する公共施設

- 重点的・優先的な景観形成を進めることにより、市全体の良好な景観形成を促進する役割が期待される公共施設
- 多くの市民や来訪者の目に触れることで、本市の景観の魅力を伝えることのできる公共施設

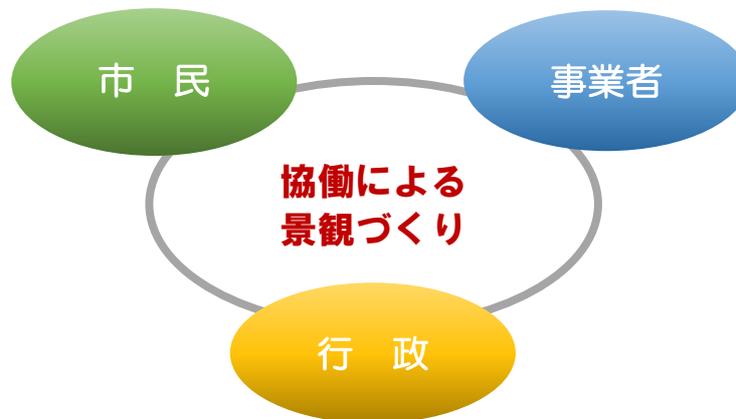
第10章 計画の進め方

(1) 基本的な考え方

景観づくりを進める上では、市民や事業者、行政が主体的にその責務を果たしつつ、相互に連携し合っていくことが重要となります。

このため、景観づくりに関わる市民・事業者・行政の各主体が、「美しいわらびの姿を織り上げる」という基本理念に基づき、各々の役割を自覚し認め合いながら連携し、協働による景観づくりに取り組んでいきます。

図 各主体の役割分担と連携のイメージ



■ 各主体の役割

○ 市民の役割

- ・ 市民は、自らが景観づくりの主体であることを認識し、積極的に良好な景観づくりに努めるものとします。
- ・ 景観は市民・事業者などにとって共有の財産であることから、市全体の良好な景観づくりを進めるため、本計画に基づく景観づくりに協力するものとします。

○ 事業者の役割

- ・ 事業者は、事業活動が良好な景観づくりに大きな役割を担っていること、事業所の施設などが景観の重要な要素であることを認識し、積極的に良好な景観づくりに努めるものとします。
- ・ 景観は市民・事業者などにとって共有の財産であることから、市全体の良好な景観づくりを進めるため、本計画に基づく景観づくりに協力するものとします。

○ 行政の役割

- ・ 行政は、景観法その他の法令による制度等を積極的に活用しながら、本計画に基づく魅力あふれる良好な景観づくりを進めていくものとします。
- ・ 各行政担当の分野横断的な連絡・調整により、景観を尊重した施策を推進することで、良好な景観づくりの先導的な役割を果たすものとします。
- ・ 市民・事業者の主体的な取り組みを促すため、景観に関わる知識の普及や、意識の高揚に関わる施策を実施するとともに、必要な支援策を講じるように努めるものとします。

(2) 景観形成の推進方策

■ 良好な景観形成の推進体制づくり

景観づくりの各主体がそれぞれの役割を果たし、協働することによって、効果的な景観づくりが進められるよう、次に示す組織体制を構築していきます。

○ 景観審議会の設置

景観審議会は、専門家や、各種団体の代表者などで構成され、本計画に基づく、市民・事業者・行政の取り組みを効果的に連携させる協働組織として、審議、連絡調整や情報交換の場となるものです。景観計画の変更や景観重要建造物・樹木の指定手続きなど、景観施策に関わる重要事項を審議する役割を担うとともに、本計画の運用などについて評価・検証していきます。

○ 景観推進団体の認定

蕨市まちづくり条例に基づくまちづくり協議会など、景観づくりに取り組む団体については、必要に応じ、蕨市景観条例に基づき、「景観推進団体」として認定し、支援していきます。

■ 主体的な景観づくりに向けて

市民・事業者などの参加を促すため、景観づくりに対する意識を高めていくと同時に、必要な情報を適切に公開していきます。また、景観形成上の課題、景観づくりの将来方向などを共有することが重要であるため、次のような取り組みを進めていきます。

○ 景観計画の周知

景観づくりの将来方向などを市民・事業者と共有するため、市のホームページやパンフレットの配布などにより、景観計画の周知を図ります。

また、景観形成方針や景観形成基準については、建築事例や具体例を示しながら、建築物の計画・設計の参考となる「色彩ガイドライン」や「景観づくりの手引き」などを作成します。

○ 景観づくりに関する意識啓発・情報提供

景観づくりは、市民一人ひとりが景観づくりの主体であることを認識し、行政と連携することが不可欠です。このため、景観に関する「生涯学習まちづくり出前講座」の開催などにより、市民参加の必要性について理解を促します。

また、景観形成上の課題を共有するとともに、規制誘導に関わる制度の理解を促すため、適切な情報の提供に努めます。

加えて、景観づくりに取り組む団体に対しては国などの支援制度、景観づくりに関わる講演会・勉強会の開催情報など、市民が主体となった景観づくりを支援する視点から有効な情報の提供に努めます。

○ 助成制度の活用促進等

景観形成重点地区においては、景観形成基準に適合する建築などの行為に対する、費用の一部を助成する制度について周知に努めながら良好な景観づくりを促進します。

また、市民などの積極的な景観づくりを支援するため、「景観推進団体」に対しては、活動費用の一部を助成する制度の導入を検討します。

(3) 景観計画の見直し

本計画は、「コンパクトシティ 蕨」将来ビジョンや都市計画マスタープランなどの上位・関連計画の見直しや、景観に大きな影響を及ぼす社会経済の変化などにより、必要に応じて見直すこととします。

また、各主体の景観づくりに対する理解の深まりや意識の高まりなどを通じて、新たな景観形成方針などの検討が進められた場合には、景観審議会などの所定の手続きを経て、必要に応じ、計画を見直していきます。