

# 川口市景観計画の 届出対象行為と 景観形成基準の概要

川口市





## < 目 次 >

1 景観計画策定の目的	1
2 届出の対象となる行為	2
3 景観形成基準の概要	4
建築物	4
工作物	6
開発行為	7
屋外における資材の堆積	8
色彩	9
点滅する光源	11
4 届出行為・手続きの流れ	12

# 1 景観計画策定の目的

川口市の景観は、台地と平坦地による地形と斜面緑地や湧水、水辺等の自然環境、歴史的な資源に恵まれています。また、基盤整備により形成された良好な住環境を持った住宅地等も立地し、近年もこれらの広がりと共に土地利用転換が進行しています。しかし、良好な景観が形成されつつある中で、無秩序な広告物や路上の放置自転車などまち並みに調和しない景観や、地域の特性にそぐわない景観もあります。

このことから、川口市景観計画を平成19年3月に策定し、平成19年10月1日より施行しました。その後、川口市と鳩ヶ谷市との合併を受け、鳩ヶ谷地域を含めた市全域を景観計画区域とする変更を行い、平成27年4月1日より施行します。

川口市景観計画は、今まで守り育まれてきた自然環境や歴史的資源等の良好な景観を保全、活用し、地域の特性との調和を図りながら安全で快適な新しい景観を創出すると共に、好ましくない景観を整序することを目的に、健全で活力のある将来の都市づくりを目指し、ゆとり、うるおい、美しさに配慮した「多様な景観で創られる水と緑の美しい都市づくり」を行うため、策定するものです。

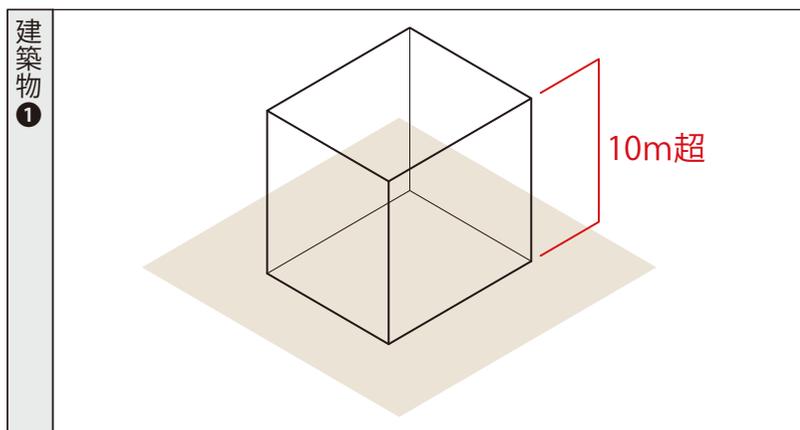
●一定の規模を超える行為を行う場合、工事着手の30日前までに届出が必要となります。

## 2 届出の対象となる行為

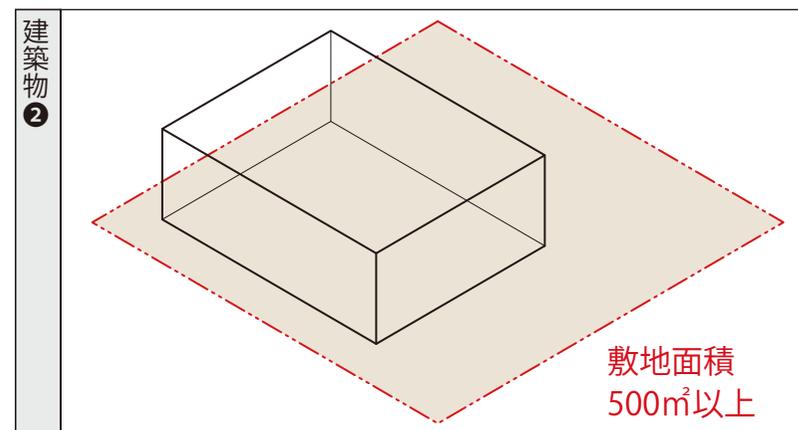
計画している行為に応じて、必要な景観形成基準をご参照下さい。

### 建築物の建築行為 ⇒ 4・5頁

- ① 高さが10mを超える建築物の、新築・増築・改築・移転または外観の過半の変更を伴う修繕・模様替・色彩の変更



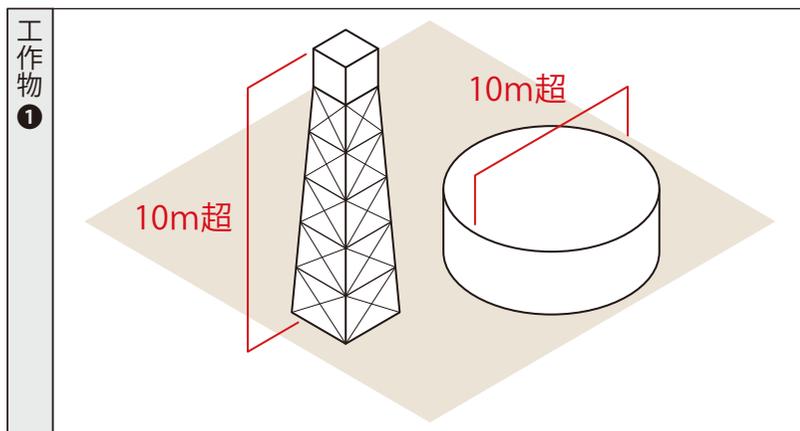
- ② 面積が500㎡以上の敷地の中にある建築物の、新築・増築・改築・移転または外観の過半の変更を伴う修繕・模様替・色彩の変更



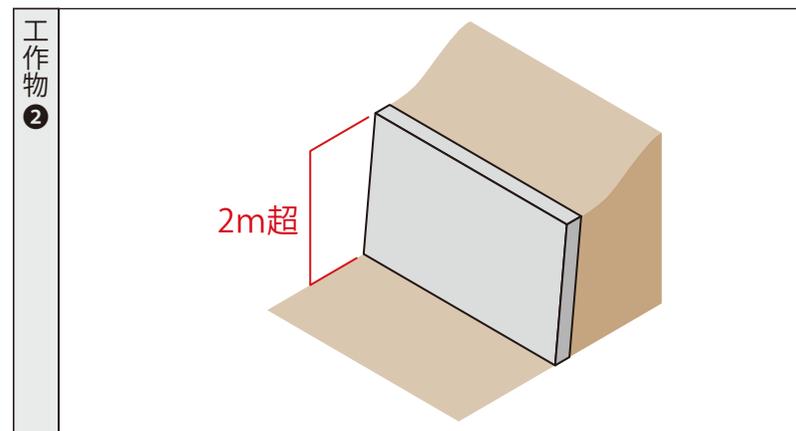
## 工作物の建設行為 ⇒ 6頁

建築基準法上の確認申請が必要なもの、もしくは都市計画法上の特定工作物（墓園を除く）

- ① 擁壁以外の高さまたは長さが10mを超える工作物（屋外広告物を除く）の、新設・増築・改築・移転または外観の過半の変更を伴う修繕・模様替・色彩の変更



- ② 高さが2mを超える擁壁の、新設・増築・改築・移転または外観の過半の変更を伴う修繕・模様替・色彩の変更



## 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 ⇒ 7頁

- 区域内の地盤面に5mを超える高低差（現況高低差・造成後の高低差のいずれか）があり、もっぱら自己の居住の用に供する建築物以外の建築物の新築を伴う3,000㎡以上の開発行為

※ 既に都市計画法第29条に基づく開発許可を得たもの及び土地区画整理法第14条第1項の組合設立認可を得たものを除く。

## 屋外における資材の堆積行為 ⇒ 8頁

- 都市計画区域（工業専用地域を除く）内で、堆積物と一体に利用する土地の区域が500㎡以上の面積を有する敷地における堆積に係る新設又は変更

## 3 景観形成基準の概要

川口市景観計画には、以下のとおり行為の制限・勧告・協議の基準を景観形成基準として定めています。

### 建築物

#### I 形態意匠

- ① 著しく不整形な形状は避け、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ② 外壁は、汚れ・色あせ・色むら等の目立ちにくい材料の使用に努めてください。
- ③ 色彩は、【10頁】に記載された基準のとおりとし、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ④ 建築物に設ける点滅する光源は、【12頁】に記載された基準のとおりとし、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ⑤ 建築物に設ける付属建築物等は、著しく不整形な形状は避けると共に、設置位置等に配慮し、周辺景観と調和するよう工夫してください。

#### II 高さの最高限度

- ① 【表A】のとおりとし、周辺景観と調和するよう工夫してください。

区域・地域区分	容積率	建築物の高さの最高限度
第一種中高層住居専用地域	150%	16m
第二種中高層住居専用地域	200%	22m
第一種住居地域		
第二種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	300%	38m
商業地域	400%	45m
準工業地域	200%	31m
工業地域		
工業専用地域		
市街化調整区域	100%	10m
	200%	16m

※ 建築物の敷地が異なる区域または地域にまたがる場合の建築物の高さの最高限度は、それぞれの区域または地域の限度を適用します。

- ② 左記①にかかわらず、幅員15m以上の幹線道路に接する敷地のうち、当該敷地の接道長が一定以上あり、かつ当該敷地全周の1/8以上を当該幹線道路に接している場合、建築物の高さの最高限度は【表B】のとおりとします。

地域区分	容積率	幹線道路への接道長	建築物の高さの最高限度	
			15m以上22m未満の幹線道路に接道	22m以上の幹線道路に接道
第一種中高層住居専用地域	150%	6m以上かつ敷地全周の1/8以上	22m	31m
第二種中高層住居専用地域	200%			
第一種住居地域				
第二種住居地域				
準住居地域	200%	8m以上かつ敷地全周の1/8以上	31m	38m
近隣商業地域				
準工業地域				
工業地域	200%			
工業専用地域				

※ 建築物の敷地が異なる地域にまたがる場合の建築物の高さの最高限度は、それぞれの地域の限度を適用します。また、当該敷地が2以上の道路に接しておりそれぞれの接道規定が満たされている場合は、広幅員の基準を適用します。

- ③ 上記①②にかかわらず、川口都市計画都市再開発の方針に定める再開発を促進すべき地区のうち、「川口駅東口」「本町・金山町」「川口駅西口」「栄町・青木」「本町・元郷」「SKIPシティ」「西川口駅周辺」「芝新町」「鳩ヶ谷駅周辺」のいずれかの地区内の建築物で、その敷地の前面道路の幅員が第二種住居地域・準住居地域・準工業地域にあつては6m以上、商業地域・近隣商業地域にあつては8m以上であり、かつ、当該敷地全周の1/8以上が当該前面道路に接している建築物であつて、敷地内に要件(1)～(5)に従つて空地・緑地（駐車場等を除く）を設けた場合、建築物の高さの最高限度は【表C】のとおりとします。

【表C】		
地域区分	敷地面積	建築物の高さの最高限度
商業地域	500㎡以上	100m
近隣商業地域 (容積率300%)	1000㎡以上	100m
近隣商業地域 (容積率200%)	1000㎡以上	50m
	5000㎡以上	100m
準工業地域	1000㎡以上	50m
	5000㎡以上	100m
第二種住居地域・準住居地域	2000㎡以上	50m
要件	(1)	下記(2)(3)(4)の合計面積は敷地面積の1/10以上とする。なお、『川口市緑のまちづくり推進条例』等の別の定めによる目的を同じくする規定の緑化面積等と、当該区域面積とを兼ねることが出来る。
	(2)	敷地が幅員2m以上の歩道に接する場合は、その歩道沿いに、歩行可能な中高木を植栽した緑地を幅員2m以上設ける。当該緑地は、沿道景観の向上に資するものとなるよう配慮するとともに、見通し確保及び自転車の放置の防止に配慮するものとする。
	(3)	敷地が幅員2m未満の歩道（歩道を有しない道路を含む）に接する場合は、その歩道沿いに、幅員2m以上の歩道用空地を設ける。当該空地は、歩行者と車両の分離を図る緑化等により沿道景観の向上に資するものとなるよう配慮するとともに、無秩序な駐車・駐輪の防止及び安全な歩行の確保に配慮するものとする。
	(4)	上記(2)(3)によつても(1)の規定に満たない場合は、良好な沿道景観の向上に資するまとまった空地または緑地を設ける。
	(5)	隣地境界（道路境界を除く）から建築物および高さ2mを超える工作物の壁面までの後退距離は1.5m以上とする。

※ 建築物の敷地が異なる地域にまたがる場合の建築物の高さの最高限度は、それぞれの地域の限度を適用します。

### Ⅲ 壁面の位置（コンテナボックス）

- 複数設置するコンテナボックス（輸送用の器材と同様なもので内部を使用する容器）の外壁面から道路または敷地境界までの間には1.5m以上（道路の隅切り部分の境界からの距離は1.0m以上）の距離を設け、安全に配慮するとともに周辺景観と調和するよう工夫してください。

※コンテナボックスを前面道路等の公共の場から直接望見出来ないようにするために、地盤面からの高さが3m以下の塀・囲いの設置、または地盤面からの高さが3m以上の木竹の植栽を行った場合は、当該基準以外の景観形成基準は適用しません。

### Ⅳ 敷地内の木竹の保全もしくは適切な植栽を行う面積の最低限度

- ① 500㎡以上3,000㎡未満の敷地における緑化面積は、既存樹林や既存樹木を含め敷地面積当たり10%（商業地域・近隣商業地域は5%）以上とし、建築物・工作物と調和するよう工夫してください。
- ② 極力既存木竹の保全を図ると共に、木竹の植栽に当たっては以下により周辺景観の向上に資するよう工夫してください。
- ・ 樹木は、極力前面道路側に配置する。
  - ・ 樹木の樹種は、極力地域特性にふさわしい樹種とする。

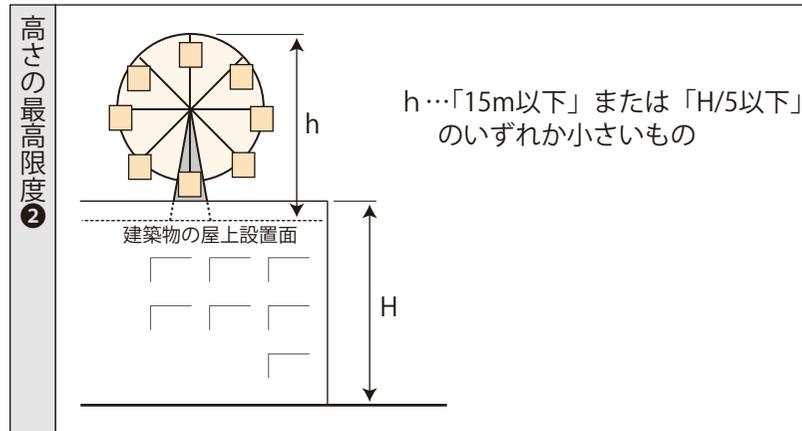
## 工作物

### I 形態意匠

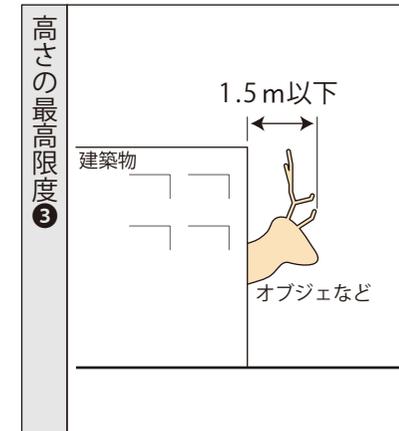
- ① 著しく不整形な形状は避け、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ② 外壁は、汚れ・色あせ・色むら等の目立ちにくい材料の使用に努めてください。
- ③ 色彩は、【10頁】に記載された基準のとおりとし、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ④ 建築物に設ける点滅する光源は、【12頁】に記載された基準のとおりとし、周辺景観と調和するよう工夫してください。

### II 高さの最高限度

- ① 高さは、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ② 建築物の屋上に設ける工作物の、屋上設置面からの高さ又は工作物の長さは、15m以下または建築物の高さの1/5以下のいずれかの小さいものとしてください。



- ③ 建築物の外壁面に設ける工作物の、設置面からの突出先までの距離は、1.5m以下としてください。



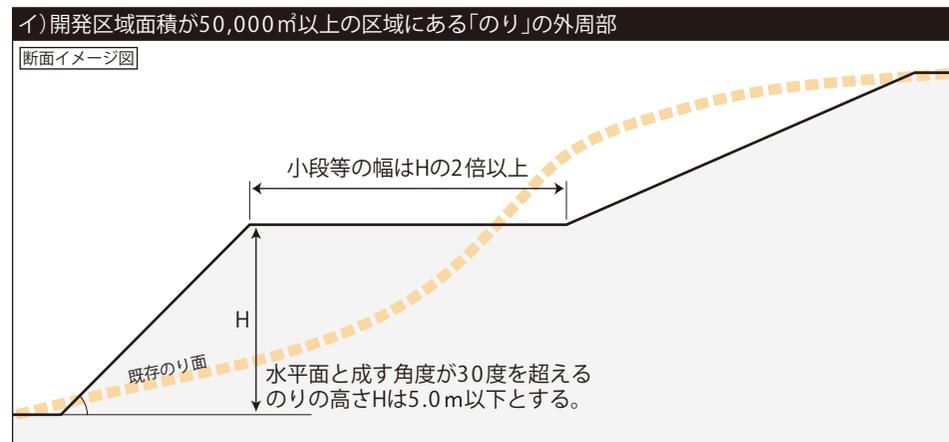
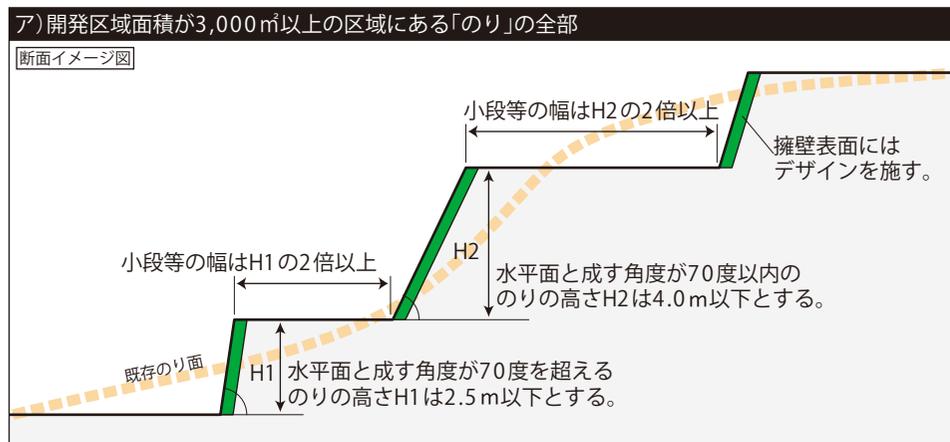
### III 区域内の木竹の保全もしくは適切な植栽を行う面積の最低限度

- ① 500㎡以上3,000㎡未満の区域における緑化面積は、既存樹林や既存樹木を含め区域面積当たり10%（商業地域・近隣商業地域は5%）以上とし、建築物・工作物と調和するよう工夫してください。
- ② 極力既存木竹の保全を図ると共に、木竹の植栽に当たっては以下により周辺景観の向上に資するよう工夫してください。
  - ・ 樹木は、極力前面道路側に配置する。
  - ・ 樹木の樹種は、極力地域特性にふさわしい樹種とする。

## 開発行為

### I 切土又は盛土によって生ずる「のり」の高さと傾斜角度

- 開発に伴って生ずる「のり」の高さと傾斜角度は、開発区域面積に応じ下図のとおりとし、周辺景観との調和が図れるよう工夫してください。



### II 区域内の木竹の保全もしくは適切な植栽を行う土地の面積の最低限度

- ① 開発に伴って生ずる「のり」の処理で、擁壁・のり面・小段等を設けた土地では、主に「のり」の部分もしくは「のり」の上下部分の既存樹木を保全し、または中高木を植栽し、斜面地の緑の景観が形成されるよう工夫してください。
- ② 用途地域が定められている区域では、区域内にある既存樹木の保全面積・植栽面積の合計は、開発区域面積の10%以上としてください。
- ③ 用途地域が定められていない区域では、区域内にある既存樹木の保全面積・植栽面積の合計は、開発区域面積の15%以上としてください。

## 屋外における資材の堆積

### I 堆積物の高さの最高限度

- ① 地盤面から5m以下とし、安全に配慮し、周辺の景観と調和するよう工夫してください。

### II 塀、囲い等

- ① 高さは地盤面から3m以下としてください。
- ② 敷地内植栽の内側に設けてください。
- ③ 道路に面する部分に塀、囲い等を設ける場合には、道路からの離隔距離を1.5m以上としてください。
- ④ 外側面の色彩は【別表-1】のとおりとし、周辺の色彩と調和するよう工夫してください。

### III 敷地内の植栽又は木竹の保全面積の最低限度

- ① 前面道路等外部から望見出来る場所に緑地を設けてください。
- ② 道路側に塀、囲い等を設ける場合には、道路と塀、囲い等の間に植栽を設けてください。
- ③ 植栽面積は、既存樹木を含め敷地面積あたり、下記の割合を確保し、周辺景観と調和するよう植樹してください。  
【市街化調整区域かつ安行近郊緑地保全区域】 25%  
【商業地域・近隣商業地域】 5%  
【その他地域】 10%
- ④ 樹木の樹種は、周辺景観に配慮し地域特性にふさわしい樹種により、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ⑤ 植栽は、既存樹木の保全を図り、周辺景観と調和するよう工夫してください。
- ⑥ 壁面緑地を設けるようつとめてください。

# 色彩

## I 使用できる色彩 (a)

- 市街化調整区域・第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域においては、周辺の住宅・畑・樹林地等の特性に配慮し、周辺景観と調和する色彩としてください。

## II 使用できる色彩 (b)

- ① 第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域においては、周辺の住宅や公園緑地等の特性に配慮し、周辺景観と調和する色彩としてください。
- ② 準住居地域においては、周辺の住宅や幹線道路沿道の店舗等の特性に配慮し、周辺景観と調和する色彩としてください。
- ③ 準工業地域・工業地域・工業専用地域においては、周辺の工場・住宅・公園緑地等の特性に配慮し、周辺景観と調和する色彩としてください。

## III 使用できる色彩 (c)

- 商業地域・近隣商業地域においては、周辺の住宅や生活道路沿道の店舗等の特性に配慮し、周辺景観と調和する色彩としてください。

## IV 使用できる色彩 (d)

- 特に商業地域における店舗・工作物については、周辺の店舗・住宅・多様な公共施設等の特性に配慮し、周辺景観と調和する色彩としてください。

【マンセル値による色相・明度・彩度】	(a)		(b)		(c) (d)		
	市街化調整区域 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	準住居地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	商業地域  近隣商業地域		
	色相	明度	彩度	明度	彩度	明度	彩度
	R (赤)	全範囲	4以下	全範囲	5以下	全範囲	6以下*
	Y R (橙)						
	Y (黄)	全範囲	3以下	全範囲	4以下	全範囲	5以下
	GY (黄緑)	全範囲	3以下	全範囲	3以下	全範囲	3以下
	G (緑)						
	B G (青緑)						
	B (青)						
P B (青紫)							
P (紫)							
R P (赤紫)							

\* (d) 商業地域の店舗・工作物については7以下

※土や石などの自然素材製品の色彩には、本基準は適用しません。

また、色彩計画上の必要から部分的に使用する色彩（アクセントカラーなど）で、周辺の色彩等との調和が図られ、良好な景観形成上支障ない必要最小限の色彩には本基準は適用しません。

なお、敷地が対象区域・地域をまたがる場合は、過半の敷地面積を有する対象区域・地域の使用できる色彩とします。

## マンセル値とは…

マンセル値とは、日本工業規格のZ8721に定める表面色の色知覚の3属性（色相・明度・彩度）を尺度化して表示する方法（マンセル表色系）における当該尺度をいいます。

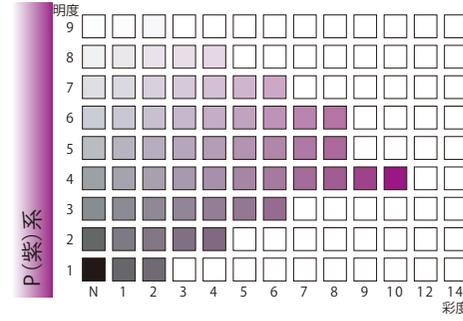
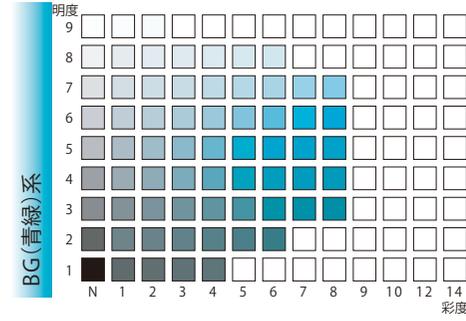
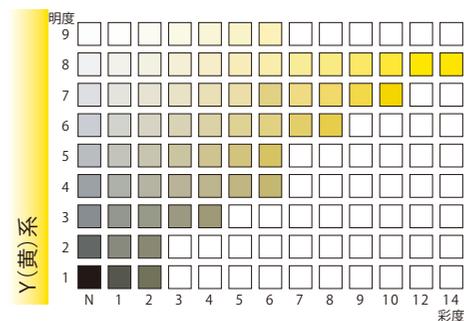
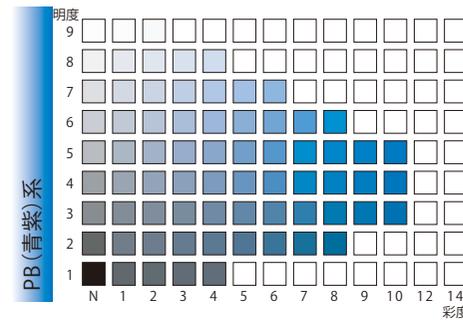
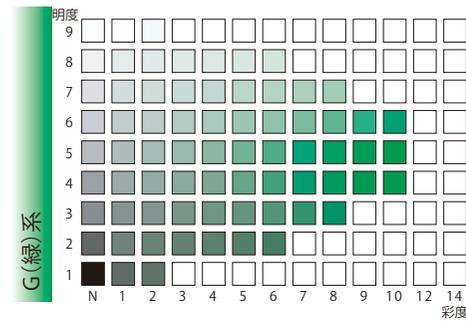
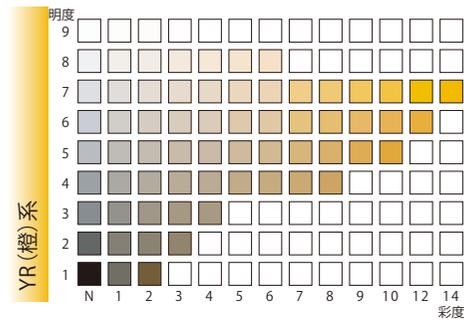
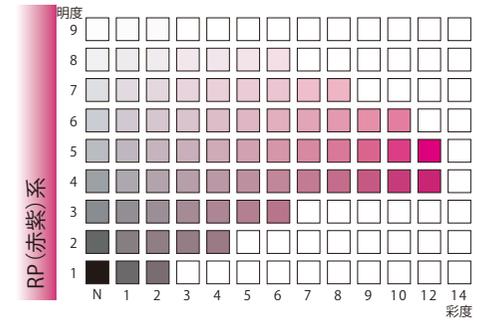
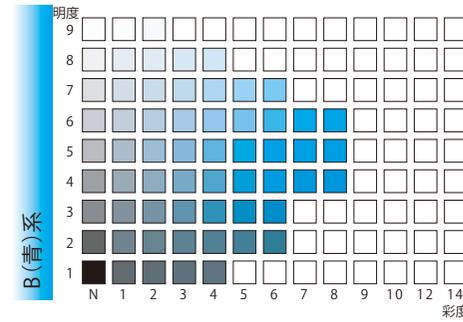
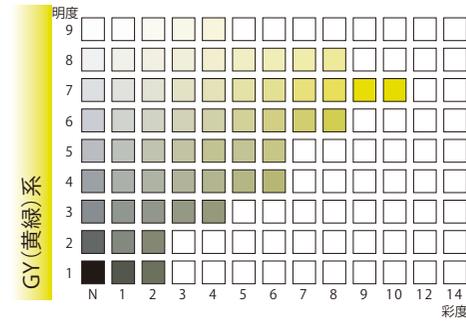
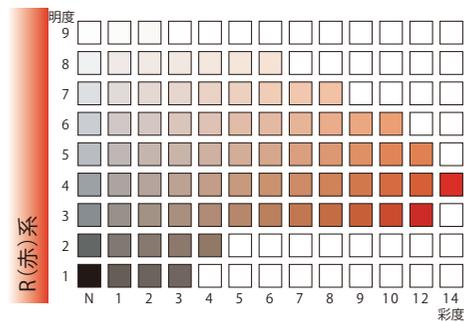
色相・・・10種の基本色を示すアルファベットとその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせるとして5R、10YRなどのように示します。

明度・・・明るさの度合いを0から10までの数値で表します。

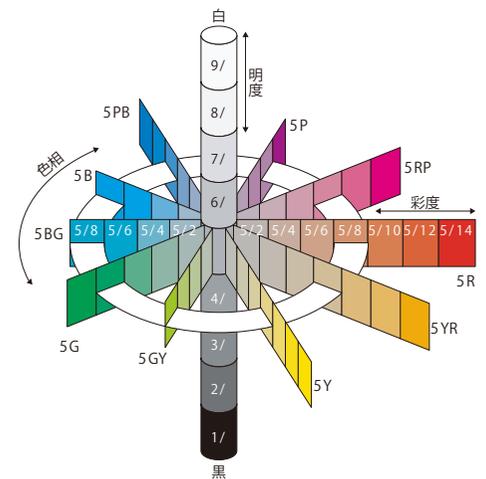
彩度・・・あざやかさの度合いを0から16程度までの数値で表します。

この3つの属性を用いて「色相 明度/彩度」の順番で表記し、有彩色は5R7/4.0、無彩色はN5のように示します。

※ (株)日本塗料工業会発行の『塗料用標準色見本帳』の色番号はマンセル表色系に対応した組み立てとなっており、また参考値としてマンセル値も表記してありますので準用してください。ただし、マンセル値は参考値ですので、同一マンセル値であっても色見本帳によって色が異なることがありますのでご注意ください。



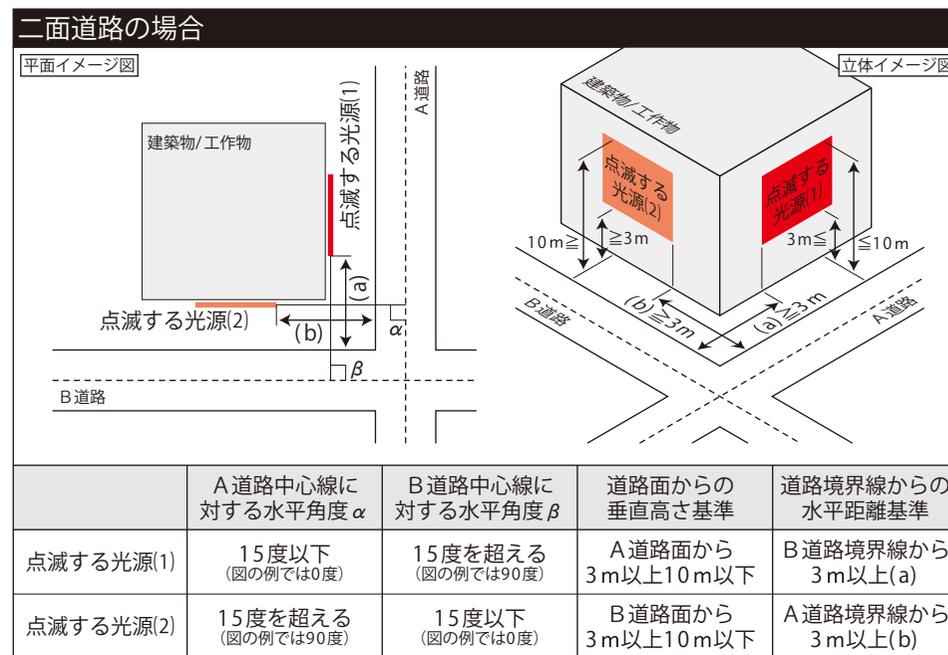
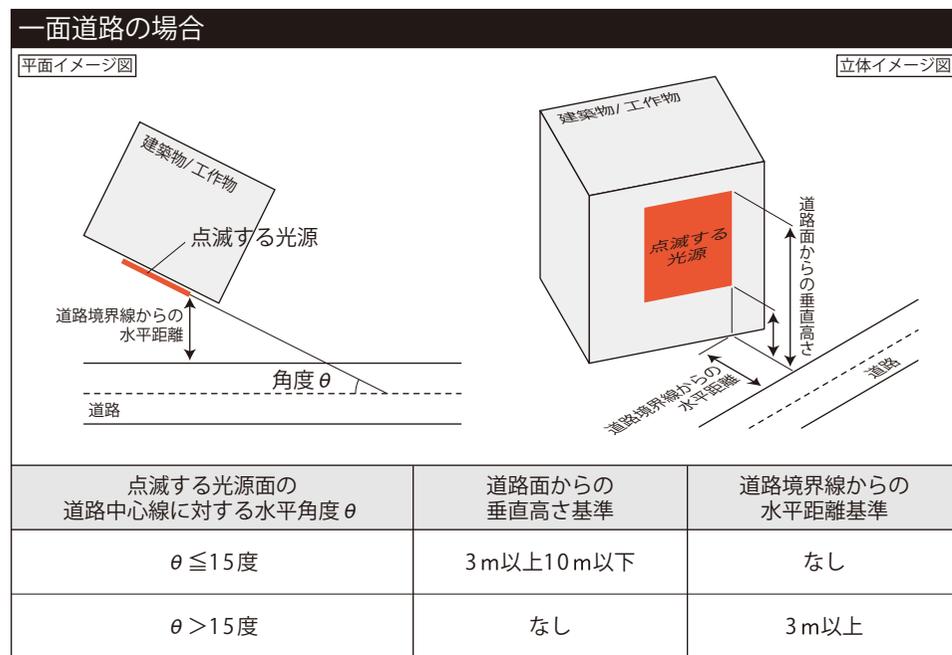
## マンセル表色系の仕組み



## 点滅する光源

### I 商業地域または幅員15m以上の幹線道路に接する敷地の区域

- 「点滅する光源」が形成する面の合計面積は、建築物・工作物の一壁面（投影面積で重なる部分を除く）の面積の20%又は25㎡のいずれか小さいものとしてください。\*
- 「点滅する光源」が形成する面が前面道路中心線に対して15度以下の場合、建築物・工作物に設ける「点滅する光源」の設置高さは、前面道路境界部分の道路路面から3m以上10m以下の範囲としてください。
- 「点滅する光源」が形成する面が前面道路中心線に対して15度を超える場合、建築物・工作物に設ける「点滅する光源」は、前面道路境界から建築物敷地・工作物区域側に3m以上後退してください。
- 「点滅する光源」を建築物・工作物に設置する場合は、車両用交通信号灯器の認識に支障ないものとしてください。

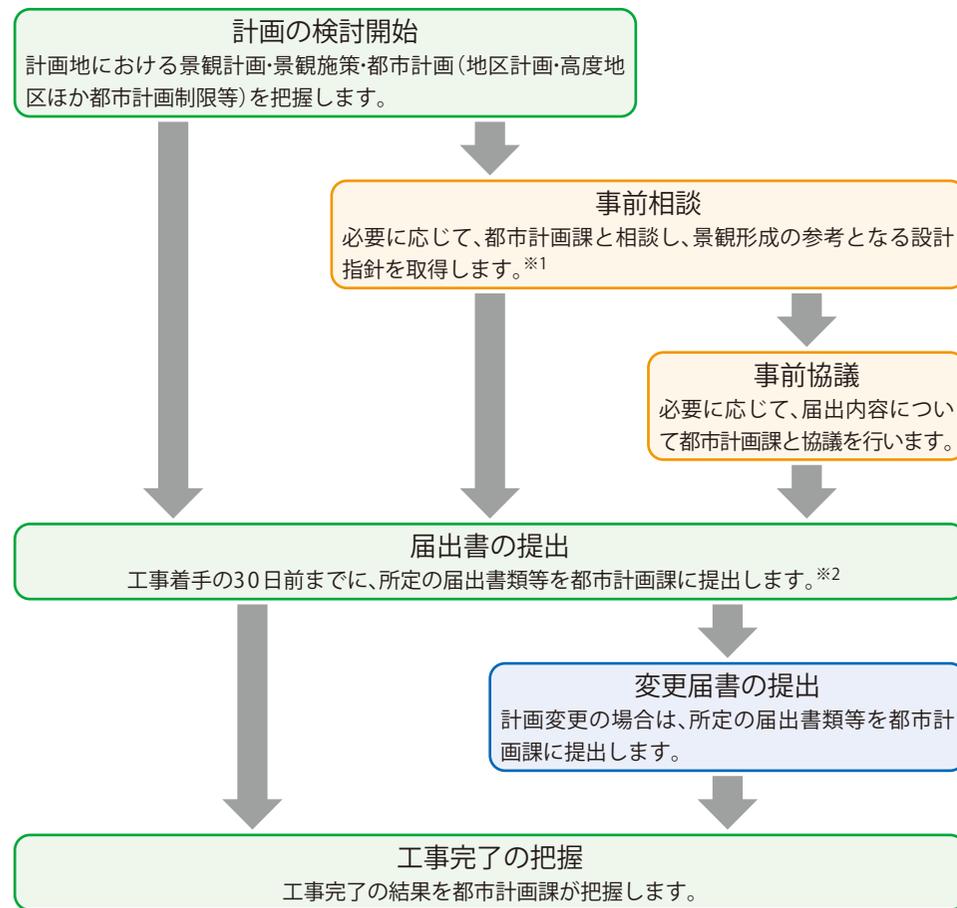


### II その他全ての区域

- 「点滅する光源」が形成する面の合計面積は、建築物・工作物の一壁面（投影面積で重なる部分を除く）の面積の10%又は10㎡のいずれか小さいものとしてください。\*
- 「点滅する光源」を建築物・工作物に設置する場合は、車両用交通信号灯器の認識に支障ないものとしてください。

\*「点滅する光源」の合計面積には、建築物の敷地もしくは工作物が立地する区域に設ける屋外広告物に掲出する「点滅する光源」の面積も含むものとします。

## 4 届出行為・手続きの流れ



※1 川口市では、『川口市景観計画』第3章に規定する届出対象行為に関わる景観形成基準を補足するものとして『川口市景観形成指針』を作成しました。計画の検討にあたっては、本指針をご活用ください。

※2 届出行為が景観計画に定められた景観形成基準に適合しない場合、市は設計変更その他必要な措置をとるよう勧告することがあります。勧告に従わない場合はその事実を公表することがあります。

### 景観形成基準の適用を除外するもの

#### (1) 同様の制限等が定められた都市計画の区域の届出対象行為

景観形成基準と同様の制限等が都市計画に定められた当該都市計画の区域内の届出対象行為については、当該景観形成基準の適用を除外します。

#### (2) 建築物または工作物の高さの最高限度

- ① 土地の高度利用を図る都市計画を定めた場合は、当該地区内の建築物または工作物の高さの最高限度は、当該都市計画の定めによるものとし、景観形成基準のうち高さの最高限度の基準は適用しません。
- ② 既にある建築物または工作物で、景観形成基準のうち最高限度を超えているものの改築または移転については、当該建築物または工作物が周辺景観との調和に配慮がなされていると、市長が、川口市景観形成委員会の意見を聴き、認めたものは、高さの最高限度は既にある建築物または工作物の高さを限度とします。
- ③ 周辺景観との調和に配慮がなされ、公益上やむを得ないと、市長が、川口市景観形成委員会の意見を聴き、認めた建築物または工作物については、景観形成基準のうち高さの最高限度の基準を適用しません。

#### (3) 景観上特に優れているまたは真にやむを得ないもの

- ① 景観上特に優れており、周辺景観を良好な景観形成に誘導するものとして、市長が、川口市景観形成委員会の意見を聴き、認めた建築物または工作物には景観形成基準を適用しません。
- ② 周辺景観との調和に配慮がなされ、周辺景観を著しく悪化させることがなく、特別な事情により真にやむを得ないものとして、市長が、川口市景観形成委員会の意見を聴き、認めた建築物または工作物には景観形成基準を適用しません。



『川口市景観計画』に関する詳細は、川口市ホームページに掲載、または都市計画課の窓口に備え付けています川口市景観計画の本文をご覧ください。

【問い合わせ】

川口市 都市計画課 計画推進係

TEL. 048-242-6333

URL. <http://www.city.kawaguchi.lg.jp>