

# 「志木市景観計画」改定版の概要

## ■計画改定の背景と目的

「志木市景観計画(以下、本計画)」は策定から約10年が経過し、その間、まちの様子も様変わりしています。景観に対する社会情勢の変化や新たな行政ニーズ等に対応していくため、「志木市景観計画」の改定を行います。

### ①景観に対する社会情勢の変化

- 平成16年の景観法制定から概ね15年が経過し、景観行政団体・景観計画策定団体の数は、全国の地方公共団体の約3割を上回るまでになりました。
- 埼玉県においても、景観行政団体・景観計画策定団体の数は18団体となっています。(令和3年3月31日)
- 国では、「明日の日本を支える観光ビジョン(平成28年3月30日)」を掲げ、景観の優れた観光資産の保存・活用による観光地の魅力向上のための政策が拡充され、景観まちづくりが推進されています。

### ②景観計画におけるSDGsの活用

- 志木市将来ビジョン(第五次志木市総合振興計画)後期実現計画の全ての分野において、SDGsの目標の達成の視点を取り入れ、持続可能なまちづくりを進めています。
- 本計画においても、良好な景観形成に向けた取組をSDGsと関連付け、SDGsの達成に貢献していきます。

関連するSDGsの目標

8 働きがいも経済成長も  
11 住み続けられるまちづくりを  
15 陸の豊かさも守ろう  
17 パートナースHIPで目標を達成しよう

### ③志木市の景観の変化

- 今後、特色ある景観づくりを進めていくためにも、条例に基づく、景観形成重点地区の指定が必要となります。
- その他にも、今後様々な事業が進み、本市の各エリアの景観も大きく変化することが予測されます。



### ④上位計画との整合性

- 上位計画である「志木都市計画マスタープラン」が令和3年度に改訂されます。
- また、関連計画として中心市街地活性化基本計画の策定等も進んでいることから、様々な計画との整合性を図り、改定を行います。

### ⑤新たなニーズへの対応

- 新型コロナウイルス感染拡大に伴い、オープンスペース等の重要性が再認識され、路面空間の活用等屋外での活動が注目を集めています。国も「まちなかウォークアブル」が推進しており、車中心から人中心の空間へ転換が求められています。
- 身近な環境においても、空き家や空き店舗の増加、屋外広告物の扱いなど、新たな課題も見受けられています。
- 本市におけるまちのにぎわいを形成していくためにも、景観づくりは重要な役割を担っていることから、様々な視点を踏まえて改定していきます。

## ■改定に向けた取組

### ○意見交換会の開催

志木市景観計画検討委員会を開催し、委員およびアドバイザーによる計画改定の検討を行いました。

### 第1回：令和3年8月10日

○志木市景観計画・条例及び現状と課題を共有、景観重点区域及び緑地について検討

### 第2回(右 第1回ワークショップを参照)

### 第3回(右 第2回ワークショップを参照)

### 第4回：令和3年11月25日

○ワークショップの開催結果の報告、志木市景観計画の改定(素案)に関する審議

### 第5回：令和4年1月11日

○パブリックコメントの内容の確認

### ○ワークショップの開催(2回)

日時:第1回:令和3年8月21日(土) / 第2回:書面開催  
まちあるきを実施し、景観上、良い点や改善点を確認したうえで、それらを活用/改善するためのアイデアについて検討しました。第2回では、コロナ禍の状況に鑑み、各自でまちあるきを実施し、チェックポイントの点検および活用/改善アイデアの検討を行いました。



駅周辺エリア  
本町通りエリア  
新河岸川・柳瀬川エリア

## ■改定のポイント

景観形成重点地区(3つのエリア)の指定

届出対象・規模の見直し

事前協議(景観アドバイザー制度)

屋外広告物の誘導方針の設定

色彩基準の見直し

既往計画との連携

○志木市景観計画改定の概要

第1 趣旨

- 1 景観計画改定の背景と目的
- 2 景観計画の位置づけ

第2 良好な景観の形成の理念

「水と緑に生まれ、歴史と文化が調和した街」  
愛される ふるさと 志木の 創造

[良好な景観形成に向けた4つのコンセプト]

居住景観づくり	安全・安心に暮らせる、緑豊かである景観の創出
商業景観づくり	にぎわいと活気あふれる景観の創出
自然景観づくり	四季の変化を感じることができる景観の創出
社会景観づくり	地域の歴史や文化を大切にする景観の創出

第3 景観計画区域

一般景観形成区域・河川景観形成区域

- ①志木景観形成ゾーン
- ②宗岡景観形成ゾーン
- ③新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーン
- ④荒川景観形成ゾーン



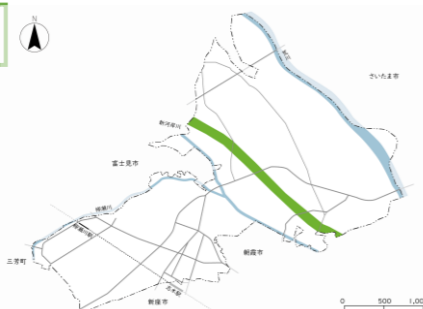
景観形成重点地区[新]

- ①志木駅東口周辺エリア
- ②本町通りエリア
- ③新河岸川・柳瀬川周辺エリア



景観形成推進地区[新]

- 一般国道254号バイパス沿道エリア



第4 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

[拡充]

「良好な景観の形成の理念」を実現するため、次の基本的な景観形成に関する方針を定めます。

1 景観計画区域全域の基本的な景観形成に関する方針

○地域の住民が自ら守り育む景観形成

- ◇市民及び市民団体等が中心になった良好な景観形成
- ◇提案制度や景観協定の締結を積極的に支援

○提案制度を活用した景観形成

○都市計画の手法の活用

2 一般景観形成区域の基本的な景観形成に関する方針

○市街地の特性に応じた景観形成

- ◇良好な居住景観を有した市街地の景観づくり 志 宗
- ◇宅地開発における緑地を確保し、うるおいのある市街地の景観づくり 志 宗
- ◇住宅地と農地が調和した市街地の景観づくり 宗
- ◇にぎわいのある商業地の景観づくり 志 宗

○景観拠点や景観軸を際立たせた景観形成

- ◇駅周辺のにぎわいの景観づくり 志
- ◇景観資源として主要道路の景観づくり 志 宗
- ◇公共施設の景観への配慮 志 宗

○歴史と文化を伝える景観形成

- ◇伝統的建造物その他の史跡などを活用した景観づくり 志 宗
- ◇農業の歴史を伝える景観づくり 宗

3 河川景観形成区域の基本的な景観形成に関する方針

○景観拠点や景観軸を際立たせた景観形成

- ◇景観資源としての橋梁の景観への配慮 新・柳 荒
- ◇公共施設の景観への配慮 新・柳 荒

○自然を活かした景観形成

- ◇荒川河川敷の豊かな自然を活かした景観の維持 荒
- ◇新河岸川、柳瀬川河川敷の身近な自然を活かした景観の形成 新・柳
- ◇水と緑の保全と創出による自然を活かした景観の形成 新・柳 荒

第5 届出による景観形成

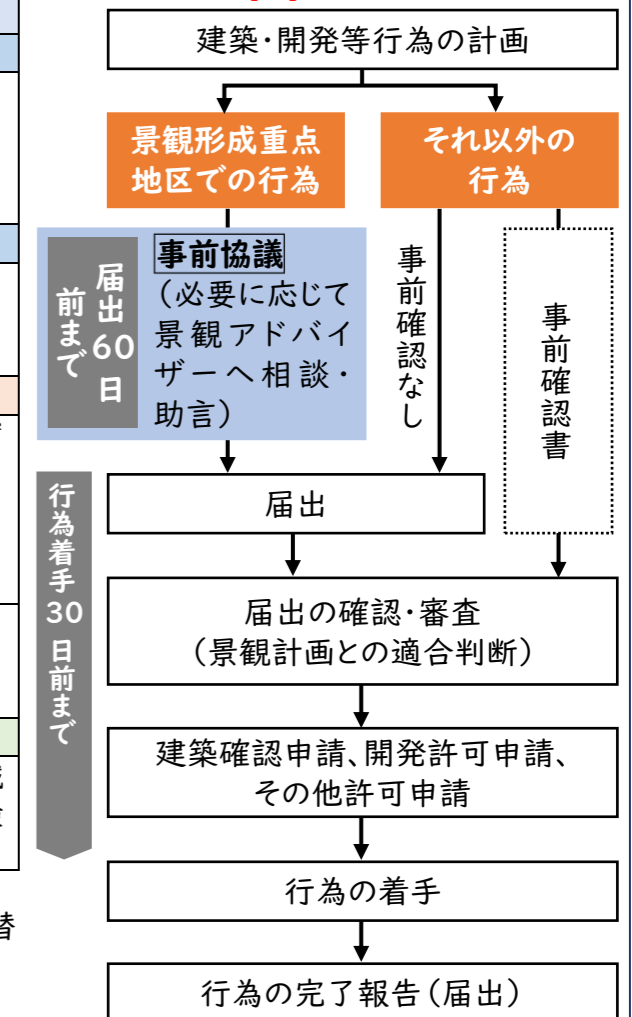
対象区域	対象規模				
	建築物※1	工作物※1	開発行為※2	物件の堆積	屋外広告物
<b>■一般景観形成区域</b>					
志木景観形成ゾーン	本町、柏町、幸町、館の市街化区域	敷地面積500㎡以上又は高さが15mを超えるもの	1,000㎡以上の規模のもの[新]	—	—
宗岡景観形成ゾーン	上宗岡、中宗岡、下宗岡の市街化区域	敷地面積500㎡以上又は高さが10mを超えるもの	—	—	—
<b>■河川景観形成区域</b>					
荒川景観形成ゾーン	荒川とその河川区域の市街化調整区域	敷地面積500㎡以上又は高さが10mを超えるもの	—	土地の面積が500㎡以上、高さが1.5mを超えるもの	—
<b>■景観形成重点地区[新]</b>					
志木駅東口周辺エリア	本町5丁目の商業地域	全て	高さが15mを超えるもの	—	表示面積1㎡を超えるもの
本町通りエリア	都市計画道路中央通停車場線とその両側25mの範囲で、本町5丁目交差点から市場坂上交差点までの間	—	—	—	—
新河岸川・柳瀬川周辺エリア	新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーンとその両側25m、及びいろは親水公園中洲ゾーン・市庁舎周辺の範囲	—	全て	土地の面積が500㎡以上、高さが1.5mを超えるもの	—
<b>■景観形成推進地区[新]</b>					
一般国道254号バイパス沿道エリア	一般国道254号バイパス沿道エリアとその両側50mの範囲	※一般景観形成区域の景観形成基準に準じるものとし、今後の動向や地域における景観形成の熟度に応じて、地域独自の景観形成基準の設定を検討			

[対象行為]

※1 新築、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各方面の面積3分の1を超えて変更することとなる修繕、模様替えもしくは色彩の変化、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替[拡充]

※2 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

■届出の手続き[新]



# 第6 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

## 1 一般景観形成区域・河川景観形成区域

### (1)一般配慮事項

広域景観関連 (遠景～中景)	・地域の景観に与える影響を考慮した計画・設計 ・四季折々の地域の優れた眺望 ・公共の場所からの良好な景観の保全・創出
周辺景観関連 (中景～近景)	・周辺の景観と調和した素材、色彩 ・建造物等の外観の形態・意匠及び色彩 ・建築物等の形態の圧迫感、違和感、周辺のまちなみ及び自然との調和、景観の連続性の配慮 ・建築物等の日頃から適正な維持管理
建築物等の デザイン	・外壁・屋根等の外観の色彩の制限基準 ・付帯施設(屋外階段、屋外設備、開放廊下等) ・物件の堆積 ・照明

### (2)用途等別配慮事項

住宅	・建築物の色彩 ・道路との境界部分の構造 ・敷地内緑化
工場・倉庫	・配置 ・道路との境界部分の植栽
店舗 <sup>[新]</sup>	・建築物の色彩 ・道路との境界部分の外構 ・敷地内緑化
敷地規模が3,000㎡以上の大規模な建築物等の行為	・周辺景観への配慮 ・圧迫感等の軽減 ・許可による特例建築物

### (3)勧告基準

(法第16条第3項の基準)

建築物と工作物 <sup>*</sup>	物件の堆積
----------------------	-------

### (4)変更命令基準

(法第17条第1項の基準)

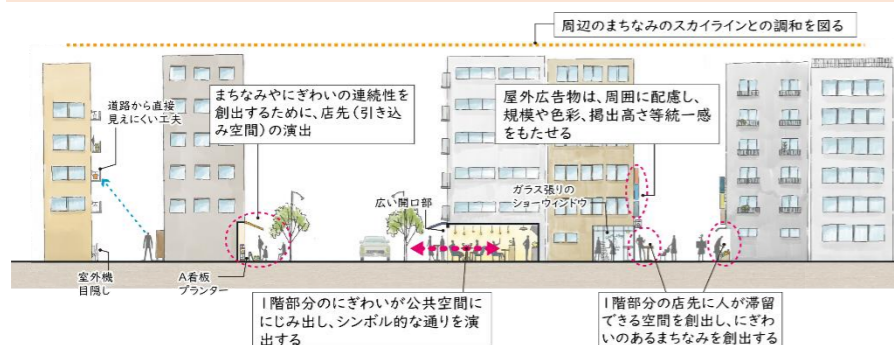
建築物と工作物 <sup>*</sup>
----------------------

※一般景観区域及び河川景観区域においては、当該立面の面積の3分の1、景観形成重点地区においては、各立面につき5分の1を超える場合<sup>[新]</sup>

## 2 景観形成重点地区<sup>[新]</sup>

### (1)志木駅東口周辺エリア

1. 活気・にぎわいを感じることができまちなみを創出します。
2. みどりとゆとりを感じることができ景観を創出します。
3. 楽しく、歩きたくなるまちなみの形成を図ります。

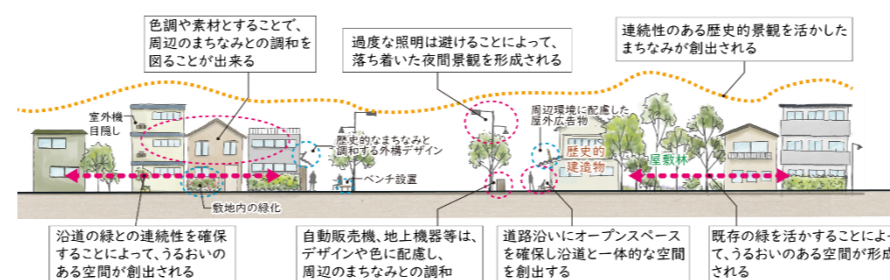


#### [主な景観形成基準]

配置	○道路・駅前ロータリーなどの公共空間に隣接する建築物は、公共空間側にオープンスペースを設けるなど、公共空間と一体となったまちなみ景観の形成に配慮した配置とする。
高さ・規模	○中高層の建築物の場合、低層住宅との調和に配慮するとともに、圧迫感の軽減に配慮する。
形態・意匠・色彩	○商業地又は商店街では、まちなみの連続性、店舗としての連続性に配慮する。 ○商業地又は商店街では、まちなみやにぎわいが連続するよう配慮するとともに、店舗・事務所にあっては広い開口部やショーウィンドウを設置するなど、駅前・にぎわいのある表情づくりに配慮した形態・意匠を工夫する。 ○外壁・屋根など外観を構成するものは、別途定める色彩基準※に該当する色彩及び点滅する光源の使用を避けること。多色使い又はアクセント色の使用に際しては、色彩相互の調和や面積、配置等、バランスに十分注意する。
外構等・付帯施設	○道路沿いにオープンスペースを確保し、道路などの公共空間や隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して、まちなみと調和した一体的な空間とする。 ○敷地内は、道路に面する部分の緑化を図り、沿道の緑との連続性を確保し、うらおいのある空間を創出する。 ○建築物に付属する施設や設置物等については、道路等の公共空間からの見え方に配慮した配置とするとともに、建築物との調和に配慮する。
その他	○商業地又は商店街では、1階部分を事務所・店舗等とする場合は、過度な明るさや点滅する光源は控えながらも、夜間に暗くなりすぎないように工夫したライトアップをするなど、夜間景観にも配慮した形態・意匠とする。

### (2)本町通りエリア

1. 志木駅から志木市庁舎・いろは親水公園までをつなぐ一体的なまちなみを創出します。
2. 歴史文化の特徴を活かしたまちなみを創出します。
3. ゆとりのある住環境の形成を創出します。

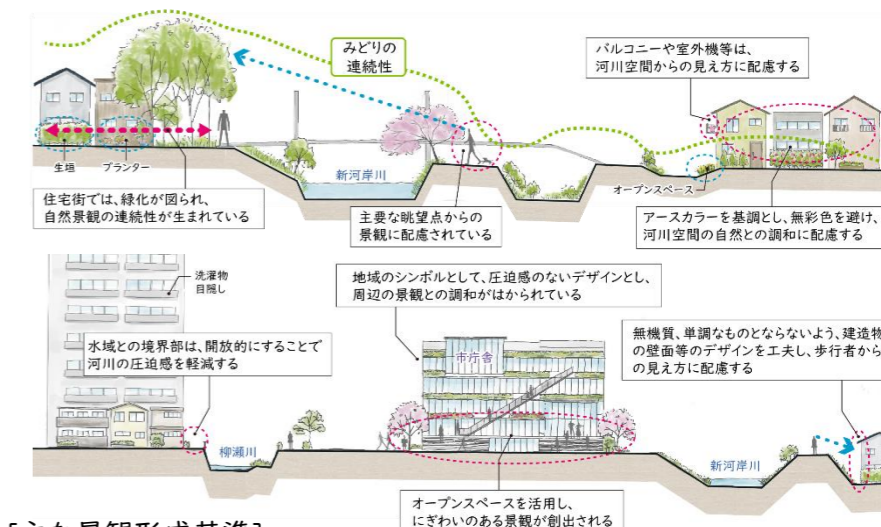


#### [主な景観形成基準]

配置	○建築物の配置は、道路側にオープンスペースや植栽などを設け、道路への圧迫感を軽減するような配置とする。 ○ベンチなどのアメニティ施設や人が滞留できる機能を備えたオープンスペースを設けるなど、建築物の1階部分にはにぎわいとうらおいのあるまちなみを演出するとともに快適な歩行者空間を確保できる建築物の配置に配慮する。
高さ・規模	○建築物の高さは、土地利用に応じて、道路などの公共空間からの見え方に配慮し、周辺のまちなみのスカイラインとの調和を図る。 ○低層住宅では、周辺のまちなみとの調和に配慮するとともに、圧迫感の軽減を図る。
形態・意匠・色彩	○建築物全体及び隣接する建築物等との形態のバランスを検討し、歴史的建造物の背景としてふさわしい落ち着いた意匠とする。特に、低層部については、外壁の素材や意匠については、周辺の歴史的まちなみと調和するよう配慮する。 ○建築物の外壁や屋根の色彩は、低・中彩度の範囲内を原則として、落ち着いた雰囲気となるよう、周辺との調和に配慮する。強い色調はアクセントとして用いるにとどめる。
外構等・付帯施設	○敷地内は、道路に面する部分の緑化を図り、沿道の緑との連続性を確保し、うらおいのある空間を創出する。 ○緑化に当たっては、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。樹種の選定にあたっては、一年を通して四季の変化を感じられる緑、生き物との共存等を総合的に考慮することとする。
その他	○住宅地及びその周辺では、夜間に暗くならないよう、夜間景観に配慮するとともに、点滅する光源や色の变化など過度な照明は避けるように配慮する。

### (3)新河岸川・柳瀬川周辺エリア

1. 新河岸川・柳瀬川と調和したまちなみとなるよう配慮します。
2. 新河岸川・柳瀬川に顔をむけたまちなみを創出します。
3. 人と水辺が接する環境を創出します。
4. ランドマークを活かしたまちなみを創出します。



#### [主な景観形成基準]

配置	○敷地内やその周辺に歴史的な遺産や残すべき自然などがある場合は、これらを活かした配置とする。 ○建築物は、道路境界線から壁面をできる限り後退させるなど、河川空間への圧迫感を軽減するように配慮する。
高さ・規模	○河川沿いの歩道からの眺めが保存されるよう、まちなみのスカイラインとの調和を図るなど、著しく突出した高さの建築物を避ける。
形態・意匠・色彩	○河川空間が無機質、単調なものとならないよう、歩行者からの見え方に配慮した建築物の壁面等のデザインを工夫する。 ○建築物の外壁は、河川に面して長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 ○建築物の外壁や屋根の色彩は、無彩色を避け、河川空間の自然との調和に配慮する。
外構等・付帯施設	○敷地と水域の境界部に設置する塀や柵は、できる限り開放性のある、見通しの良いものとし、河川沿いの通り等の圧迫感の軽減を図る。 ○建築物に付属する施設や設置物等については、河川沿いからの見え方に配慮した配置とするとともに、建築物との調和に配慮する。

## 第7 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

### 1 景観重要建造物の指定の方針

- ① 地域の景観を先導し、又は特徴づけているもので、周辺景観を含め良好な景観の形成に重要なものであること
- ② 道路などの公共空間から、外観等が容易に見えるもの
- ③ 多くの市民にとって親しみと愛着があるものとして、景観的保全が求められ、又は提案されたもの
- ④ 当該建造物の所有者の同意が得られていること
- ⑤ 指定後の維持管理に関して明確な方針があること

### 2 景観重要樹木の指定の方針

- ① 地域の景観を特徴づけているもの、又は希少な樹種で、周辺景観を含め良好な景観の形成に重要なものであること
- ② 道路などの公共空間から、樹容等が容易に見えるもの
- ③ 多くの市民にとって親しみと愛着があるものとして、景観的保全が求められ、又は提案されたもの
- ④ 当該樹木の所有者の同意が得られていること
- ⑤ 指定後の維持管理に関して明確な方針があること

## 第8 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

地域の良好な景観の形成と維持のために、埼玉県屋外広告物条例(昭和50年条例第42号)を適切に運用し、本計画の「第4 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」に基づき、屋外広告物についても景観に配慮するよう誘導していきます。

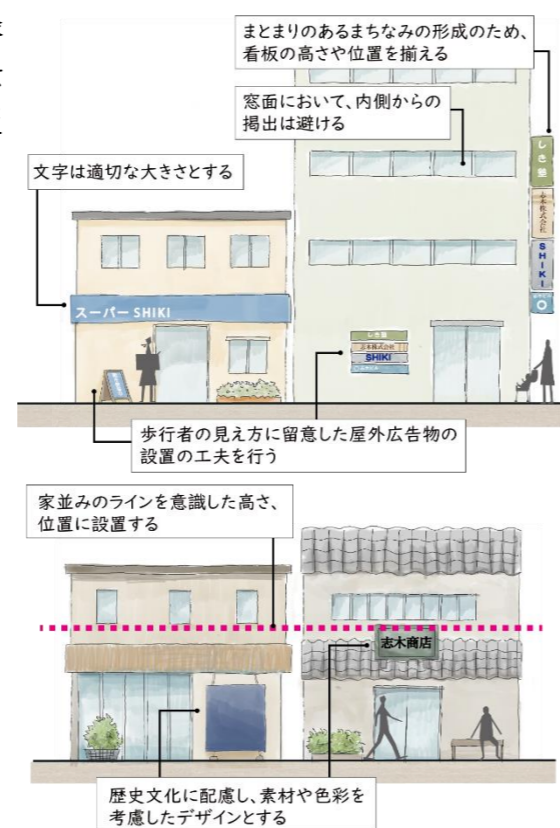
### 1 市全域での屋外広告物の表示に関する共通事項[新]

一般景観形成区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な沿道景観を形成するため、歩行者や車窓からの見え方に配慮し、規模はできるだけ最小限に抑える。</li> <li>○色彩については、同区域の色彩の制限基準に配慮する。</li> <li>○奇抜な形態や原色に近い色彩、点滅する照明等による広告は避け、環境をみださないように、周辺との調和を図る。</li> </ul>
河川景観形成区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○良好な河川景観を形成するため、河川空間からの眺望を損なわないように、掲出する高さや規模を最小限に抑える。</li> <li>○色彩については、同区域の色彩の制限基準に配慮する。</li> </ul>

※輝度に関する基準(埼玉県が示す地域ごとの輝度の数値目標遵守) [新]

### 2 景観形成重点地区及び景観形成推進地区での屋外広告物の表示に関する事項[新]

志木駅東口周辺エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>○デザインの統一や共架・統合を図るなど、まとまりのあるまちなみの形成に努めるほか、周辺看板の高さ、位置にも配慮し、広告物が駅周辺のまちなみの魅力を高めるような質の高いデザインとする。</li> <li>○良好な沿道景観を形成するため、歩行者や車窓からの見え方に配慮し、規模はできるだけ最小限に抑える。色彩については、同エリアの色彩の制限基準に配慮する。</li> </ul>
本町通りエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>○歴史的景観の資源に特段に配慮した表示、掲出とし、まとまりのあるまちなみの形成に努め、周辺看板の高さ、位置にも配慮したものとする。</li> <li>○良好な沿道景観を形成するため、歩行者や車窓からの見え方に配慮し、規模はできるだけ最小限に抑える。</li> <li>○歴史的な地域特性を踏まえ、節度と風格あるものとし、奇抜な形態や原色に近い色彩、点滅する照明等による広告は避ける。色彩については、同エリアの色彩の制限基準に配慮する。</li> </ul>
新河岸川・柳瀬川周辺エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自然的景観の資源に特段に配慮した表示、掲出とし、まとまりのあるまちなみの形成に努め、周辺看板の高さ、位置にも配慮したものとする。</li> </ul>
一般国道254バイパス沿道エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域的にまちづくりの機運が高まり、急速に屋外広告物が増えることが予想されることから、屋外広告物への規制強化など、当該地域の景観特性に応じた景観形成を図る。</li> </ul>



## 第9 公共施設等の景観形成に関する事項

### 1 公共施設等の景観形成に関する方針[新]

道路	・道路内の施設は、路線毎に統一感のあるものとし、沿道の景観と調和したデザイン等により沿道と一体感のある道路景観の形成を図る。
橋梁	・橋梁から河川やまちなみへの眺望が良好なものとなるよう配慮する。 ・まちなみや周囲の景観特性に配慮した形態・意匠・色彩とする。
河川	・親水性に配慮した護岸整備など、水とみどりから一体的にうらおいが感じられるように配慮する。
公園	・地域の特性にあわせてみどりの整備を行う。
公共建築物	・公共建築物は、地域のランドマークとなる場合が多いことから、特に多くの市民が利用する施設については、景観計画に定める景観形成基準に適合させるとともに、地域の良好な景観づくりの先導となるべきモデルとして整備する。
その他	・案内標識などは利用者への見えやすさに配慮しながら、まちなみや周囲の景観特性との調和に配慮した形態・意匠・色彩とする。

### 2 景観重要公共施設への位置づけ 3 公共施設等の整備に関する協議[新]

## 第10 良好な景観の形成の推進に関する方針

1 協働と連携の体制[新]	市民・事業者・志木市がそれぞれの役割を果たしながら、協働・連携して、良好な景観形成を図っていきます。						
	<table border="1"> <tr> <td>市民</td> <td>身の回りの景観形成の実施／景観形成の活動に参画／基準の遵守等</td> </tr> <tr> <td>事業者</td> <td>良好な景観形成への理解／良好な景観形成の配慮／基準の遵守等</td> </tr> <tr> <td>志木市</td> <td>景観意識啓発／地域住民主体の景観形成の促進／公共施設等の先導的な役割／届出や事前協議等による誘導等</td> </tr> </table>	市民	身の回りの景観形成の実施／景観形成の活動に参画／基準の遵守等	事業者	良好な景観形成への理解／良好な景観形成の配慮／基準の遵守等	志木市	景観意識啓発／地域住民主体の景観形成の促進／公共施設等の先導的な役割／届出や事前協議等による誘導等
市民	身の回りの景観形成の実施／景観形成の活動に参画／基準の遵守等						
事業者	良好な景観形成への理解／良好な景観形成の配慮／基準の遵守等						
志木市	景観意識啓発／地域住民主体の景観形成の促進／公共施設等の先導的な役割／届出や事前協議等による誘導等						
2 提案制度	※現行計画と変更なし						
3 景観協定	※現行計画と変更なし						
4 景観整備機構	※現行計画と変更なし						
5 景観協議会	※現行計画と変更なし						
6 景観アドバイザー制度[新]	良好な景観形成を誘導するためには建築行為等に対する届出制度等の協議において、専門的な経験や知見が必要であることから、景観アドバイザー制度を創設し、必要に応じて、届出に対しての相談、助言を行います。						
7 景観まちづくり(活動)表彰制度[新]	景観行政を進めるに際して、景観まちづくりへの理解と協力を得ることと、市民の皆様の景観形成への機運を醸成することを目的に、良好な景観形成の活動を表彰します。						
8 既往の取組との連携[新]	本市において、中心市街地活性化や空き家・空き地対策など各種のまちづくりの施策が推進されています。これらの取組と連携を図り、効果的に良好な景観形成を実現していきます。						
9 広域景観形成事業への協力	※現行計画と変更なし						

## 第11 志木市景観審議会