



# 志木市 景觀計畫 — 改定版 —



令和4年3月  
志木市

# 目次

第1 趣旨 .....	1
1 景観計画改定の背景と目的 .....	1
2 景観計画の位置づけ .....	3
第2 良好な景観の形成の理念 .....	4
第3 景観計画区域.....	5
1 景観計画区域の考え方 .....	5
2 区域の概要.....	6
(1) 一般景観形成区域 .....	6
(2) 河川景観形成区域 .....	7
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.....	8
1 景観計画区域全域の基本的な景観形成に関する方針.....	8
2 一般景観形成区域の基本的な景観形成に関する方針.....	8
3 河川景観形成区域の基本的な景観形成に関する方針.....	9
第5 届出による景観形成 .....	10
1 届出対象地区 .....	10
2 届出対象.....	11
3 届出の手続きの流れ .....	13
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.....	14
1 一般景観形成区域・河川景観形成区域の景観形成基準.....	14
(1) 一般配慮事項 .....	14
(2) 用途等別配慮事項 .....	15
(3) 勧告基準(法第16条第3項の基準) .....	16
(4) 変更命令基準(法第17条第1項の基準) .....	16
2 景観形成重点地区 .....	22
(1) 志木駅東口周辺エリア .....	22
(2) 本町通りエリア .....	26
(3) 新河岸川・柳瀬川周辺エリア .....	30
3 景観形成推進地区 .....	34
(1) 一般国道254号バイパス沿道エリア.....	34
第7 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針.....	35
1 景観重要建造物の指定の方針.....	35
2 景観重要樹木の指定の方針.....	35

<b>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</b> .....	<b>36</b>
1 市全域での屋外広告物の表示に関する共通事項.....	36
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 .....	38
<b>第9 公共施設等の景観形成に関する事項</b> .....	<b>39</b>
1 公共施設等の景観形成に関する方針 .....	39
2 景観重要公共施設への位置づけ.....	39
3 公共施設等の整備に関する協議.....	40
<b>第10 良好な景観の形成の推進に関する方針</b> .....	<b>41</b>
1 協働と連携の体制 .....	41
2 提案制度.....	41
3 景観協定.....	41
4 景観整備機構 .....	42
5 景観協議会.....	42
6 景観アドバイザー制度.....	42
7 景観まちづくり(活動)表彰制度 .....	42
8 既往の取組との連携 .....	42
9 広域景観形成事業への協力.....	42
<b>第11 志木市景観審議会</b> .....	<b>42</b>

# 第1 趣旨

## 1 景観計画改定の背景と目的

本市には、水と緑に生まれ、人々の暮らしによって形づくられた閑静な住宅地が多数存在しています。こうした本市を特徴づける良好な景観は、市民のかけがえのない財産であり、これを守り、育てていかなければならないと考えます。

このようなことから、景観形成の方針や行為の制限など、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）に基づく「志木市景観計画（平成22年9月策定）」を定め、建築行為などを届出・勧告により緩やかに誘導し、地域の良好な景観の保全と創出を図ってきました。

「志木市景観計画」は策定から約10年が経過しており、後継者のいなくなった農地が小規模な宅地へと開発されるなどまちの様子も様変わりしてきています。このように、約10年で生じた、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、実効性のある施策を推進するため、志木市景観計画<改定版>（以下「本計画」という。）を策定します。

景観は街の価値を高めるファクターのひとつであると考えます。本計画を推進することで、無機質な開発ではなく、緑豊かな街区が形成されることによって、市民の誇りとアイデンティティを醸成し、「住み続けたい」、「住んでみたい」志木市を、そして、『市民力でつくる 未来へ続くふるさと 志木市』を実現します。

### ①景観に対する社会情勢の変化

平成16年の法制定から概ね15年が経過しました。この間に景観行政団体の数は、787 団体となるとともに、景観計画策定団体の数は630団体となり、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、景観行政団体の数は18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日時点）

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、その中で、景観の優れた観光資産の保全・活用による観光地の魅力向上のための政策が拡充され、美しい景観と、それを守り支える様々な人々による景観まちづくりが全国各地で見受けられます。その効果として、観光・交流の促進や生活環境の魅力向上、地域産業の振興等が挙げられます。

また、身近な暮らしの中で感じる心の豊かさや、生活空間における質的向上を求める人々の意識変化により、景観に対する社会的関心の広がりが見られます。

### ②景観計画における SDGs（持続可能な開発目標）の活用

本市では、SDGs の達成に貢献するため、市の総合的な計画である志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）後期実現計画では、全ての分野において、「目標17・パートナーシップで目標を達成しよう」の視点を取り入れ、市民や企業などと連携した取組により、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 の17の目標に関連付けて推進することで、SDGs の達成に貢献していきます。

### ③志木市の景観の変化

本市の景観計画により、これまで緩やかな色彩誘導を進め、良好な景観づくりに取り組んできました。引き続き、市民の景観への意識を高めていくためには、更なる景観計画の周知と景観に対する意識の向上、景観形成の必要性の理解の醸成を図っていくことが求められます。

また、これまで条例の位置づけによる景観形成重点地区の指定がされていなかったことから、今後、エリアでの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ってきます。

その他にも、今後、一般国道254号バイパスの整備や本市新庁舎の建設（令和4年度完成予定）、いろは親水公園魅力増進事業、中央通停車場線の整備完了などにより、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。

<一般国道 254 号線バイパスの整備>



<新市庁舎の建設>



<いろは親水公園魅力増進事業>



<中央通停車場線(3工区)>



### ④上位計画との整合性

平成22年の景観計画策定後、平成28年に上位計画である「志木市将来ビジョン（第5次志木市総合振興計画）」が策定され、現在、「後期実現計画」に基づき、様々な取組が推進されています。また、景観計画の改定と同時期の令和3年度に「志木都市計画マスタープラン」も改訂されます。

志木市将来ビジョンでは、まちの将来像として、「市民力でつくる 未来へ続くふるさと 志木市〜ずっと住み続けたい、住んでみたいまちをめざして〜」を掲げ、市民力が結集した夢のあるまち、地

域資源を活用した魅力の創造を実現していきます。

これらの上位計画を踏まえ、本計画をとりまとめていきます。

### 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、自宅で過ごす時間が増え、運動不足の解消・ストレス緩和の効果が得られる場として、身近な緑空間やオープンスペースなど自然資源の重要性が再認識されています。また、空地にオープンスペースにキッチンカーを配置したり、オープンカフェやテイクアウト販売に路面店前の空間を活用したりするなど、屋内活動を屋外空間に移す事例等も全国的に増え始めてきました。国においても、「まちなかウォークブル」を推進し、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の1階部分の解放など、既存ストックの修復・利活用に関する取組を支援しています。

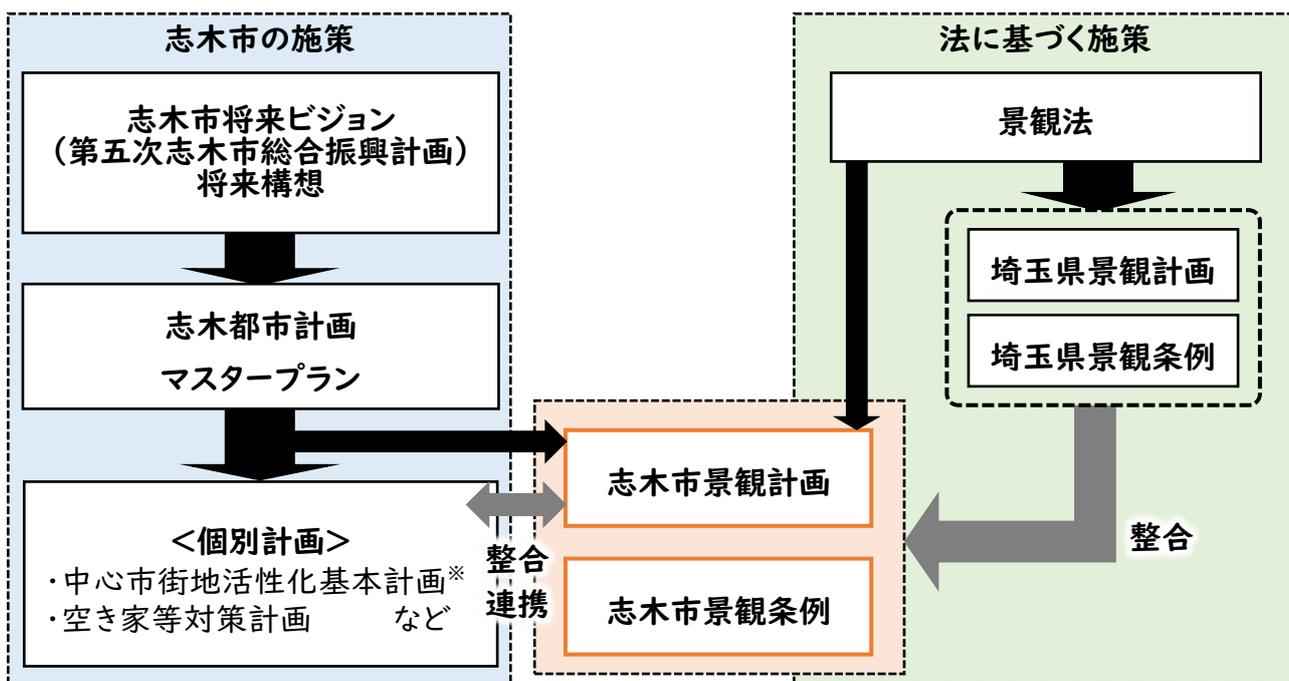
さらに身近な環境においても、空き家や空き店舗の増加、屋外広告物の扱いなど、新たな課題も見受けられます。

このように、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おり、本市においても、重要なテーマの一つとなることから、これらの視点も踏まえた計画としていきます。

## 2 景観計画の位置づけ

本計画は、法第8条第1項に基づく景観計画として策定するものです。志木市将来ビジョン（第五次志木市総合振興計画）、志木都市計画マスタープランを上位計画とし、各個別計画との整合・連携を図りながら、景観づくりを進めていきます。

また、法に基づく埼玉県景観計画との整合や連携を図りながら景観計画の見直しを行います。



※中心市街地活性化基本計画については、令和4年度に策定予定。

## 第2 良好な景観の形成の理念

本市の景観特性を踏まえながら、良好な景観を形成するための理念を示します。

### 「水と緑に育まれ、歴史と文化が調和した街」 愛される ふるさと 志木 の 創造

景観は、地域の「自然」とそこに培われた「歴史」や「文化」、街に暮らすすべての人の営みによって育まれてきたものであり、その地域だけに存在し、地域を印象づけるものです。

こうした、日常を取り巻く良好な景観を活かしながら、日々変わりゆくまちなみの質の向上を図り、「美しさ」の中に「活力」のある『ふるさと志木』の景観を次世代へつなぐため、市民・事業者・市がそれぞれの立場で、相互に連携して創り上げていきます。

### [良好な景観形成に向けた4つのコンセプト]

良好な景観の形成の理念を実現するため、それぞれの地域の景観特性を踏まえたコンセプトを4つ示します。

#### 居住景観づくり

安全・安心に暮らせる、緑豊かであるおいある居住景観を目指していきます。



#### 商業景観づくり

にぎわいと活気あふれる商業景観を目指していきます。



#### 自然景観づくり

四季折々の変化を感じることができる自然景観を目指していきます。



#### 社会景観づくり

地域の歴史や文化を大切に、調和を図る社会景観を目指していきます。



# 第3 景観計画区域

## 1 景観計画区域の考え方

本市の景観は、様々な要素が重なり、それぞれの特性を有しています。したがって、法に定める本計画の対象となる景観計画区域を、志木市の全域（河川等の水面を含む。）とします。

景観形成区域を「一般景観形成区域」と「河川景観形成区域」に分け、その中でも特に重点的に良好な景観の形成を誘導する必要がある地区として、「景観形成重点地区」、「景観形成推進地区」を指定し、それぞれの特徴を踏まえ、良好な景観形成を目指していきます。

### 一般景観形成区域・河川景観形成区域

本市の全域を景観計画区域（河川等の水面を含む。）とする。

- 一般景観形成区域
  - ①志木景観形成ゾーン
  - ②宗岡景観形成ゾーン
- 河川景観形成区域
  - ③新河岸川・柳瀬川周辺ゾーン
  - ④荒川景観形成ゾーン



### 景観形成重点地区

一般景観形成区域及び河川景観形成区域の中でも、重点的に良好な景観の形成を誘導する必要がある地区。

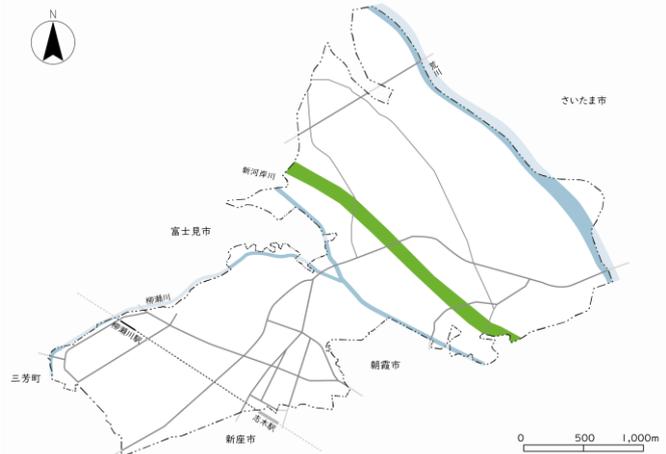
- ①志木駅東口周辺エリア
- ②本町通りエリア
- ③新河岸川・柳瀬川周辺エリア



### 景観形成推進地区

今後、良好な景観の形成を図るのにふさわしい地区、そして積極的に景観形成を推進し、景観形成重点地区への移行を目指す地区。

- 一般国道 254 号バイパス沿道エリア



## 2 区域の概要

### (1) 一般景観形成区域

「一般景観形成区域」は、市域内において、市街化区域に指定されている区域のことを指します。本市は、昭和30年に、志木町と宗岡村が合併して形成されており、景観の特性もその名残があるため、「志木景観形成ゾーン」と「宗岡景観形成ゾーン」の2つの区域を設定しています。

#### ① 志木景観形成ゾーン

本ゾーンは、本町、柏町、幸町、館の市街化区域のことを指します。

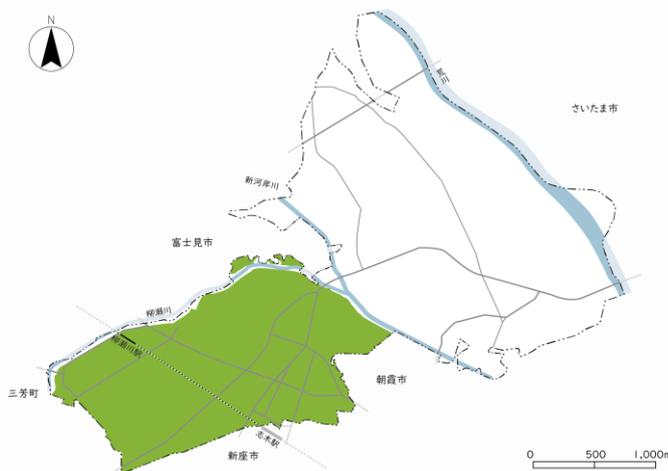
**商業地とその周辺に広がる住宅地及び点在する農地によって市街地景観を形成している**

東武東上線の志木駅に隣接し、また柳瀬川駅を有する交通の利便性が高い地域です。

地域の南東側の志木駅東口周辺は、本市の商業・業務サービスの拠点が形成されており、大規模商業施設や商店街、市民会館等の公共施設、私立学校などの主要な施設が立地しています。

地域の南西側にある志木ニュータウンは、小中学校、図書館などが立地しており、本市の中で最も人口密度が高い地区です。

貴重なチョウショウインハタザクラや田子山富士塚、カッパ伝説のルーツとなっている宝幢寺など本市を代表する歴史資源があります。



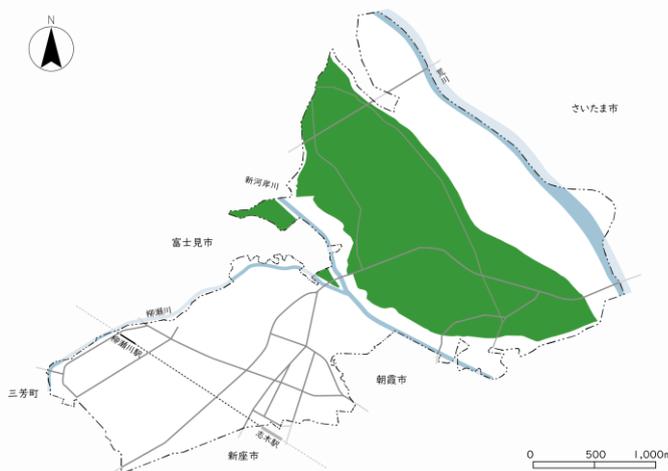
#### ② 宗岡景観形成ゾーン

本ゾーンは、上宗岡、中宗岡、下宗岡の市街化区域のことを指します。

**住宅地と田園、工場・倉庫・商店などによって市街地景観を形成している**

荒川と新河岸川に挟まれた荒川低地に位置する地域です。地域の北部には本市の医療・福祉サービスの拠点となる福祉施設や民間病院が、南西部には本市の行政サービスの拠点である市役所が立地しています。地域の北部や南部に住工の混在がみられます。

地域の北西から南東方向に、本市の広域交通軸である都市計画道路志木朝霞線（一般国道254号バイパス）の整備が進められています。



## (2) 河川景観形成区域

「河川景観形成区域」は、市街化調整区域と河川区域に指定されている区域のことを指します。本市には、新河岸川・柳瀬川と荒川が流れており、その周辺にそれぞれ異なる特性を有しており、そのうち、「新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーン」と「荒川景観形成ゾーン」を設定しています。

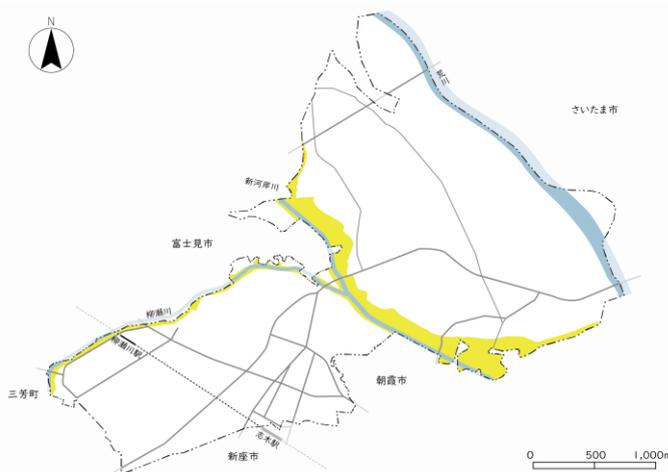
### ①新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーン

新河岸川、柳瀬川とその周辺の市街化調整区域のことを指します。

#### 新河岸川・柳瀬川の自然豊かな緑地景観を形成している

自然に触れ合える憩いの場として河川沿いの景観保全が行われており、様々な野鳥が訪れ、小動物の住む自然が残る貴重な場所となっています。

また、いろは親水公園は、自然に親しみながら楽しむことができるコミュニティの場として市内外の方に利用されるにぎわいのある場所です。新河岸川と柳瀬川の桜並木は、多くの花見客が訪れています。



### ②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のことを指します。

#### 荒川河川敷の自然豊かな緑地景観を形成している

宗岡景観形成ゾーンの北東を流れる荒川沿いの荒川河川敷は、市内に唯一残された広大なオープンスペースであり、農地、公園・広場、グラウンド等として利用されています。

水とみどりの保全と創出により、四季折々の自然を感じることができる景観を有しています。



## 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

「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

本市の景観計画区域全域における基本的な景観形成に関する方針を以下のように定めます。

#### ○地域の住民が自ら守り育む景観形成

市民、市民団体等、事業者の地域の良好な景観の形成への取り組みを、市は積極的に支援し推進します。

誘導	◇市民及び市民団体等が中心になった良好な景観形成
方策	◇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

地域の特性や課題に応じた建築物の建築等に対する行為の制限等について、市民等が提案制度を活用して自らの地域の景観形成を推進します。

#### ○都市計画の手法の活用

より積極的に良好な景観の形成を推進する必要があるときは、法第61条第1項の景観地区（都市計画法第8条第1項第6号）や法第76条の地区計画等の区域内（都市計画法第4条第9項）における建築物等の形態・意匠の制限の認定制度を活用します。

### 2 一般景観形成区域の基本的な景観形成に関する方針

一般景観形成区域（志木景観形成ゾーン／宗岡景観形成ゾーン）における基本的な景観形成に関する方針を以下のように定めます。

#### ○市街地の特性に応じた景観形成

良好な景観の形成を阻害する建築物や工作物、屋外広告物等をまちなみとの調和のとれたものへ誘導し、地域の特性に応じた居住景観や商業景観を作ります。

誘導	◇良好な居住景観を有した市街地の景観づくり 志 宗
方策	◇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

志木駅東口周辺、本町通りや一般国道254号バイパスなどの公共構造物の意匠、色彩などに配慮し、周辺地域の景観拠点や景観軸を際立たせることで、面的に広がる良好な景観の形成を誘導します。

誘導 方策	◇駅周辺のにぎわいの景観づくり <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">志</span>
	◇景観資源として主要道路の景観づくり <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">志</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">宗</span>
	◇公共施設の景観への配慮 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">志</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">宗</span>

## ○歴史と文化を伝える景観形成

鎮守の森や社寺・祠などの建造物、地域に長年根ざし培われてきた歴史や文化を伝える景観を保全するとともに、それらを受け継ぎ活かし、社会景観を作ります。

誘導 方策	◇伝統的建造物その他の史跡などを活用した景観づくり <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">志</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">宗</span>
	◇農業の歴史を伝える景観づくり <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">宗</span>

## 3 河川景観形成区域の基本的な景観形成に関する方針

河川景観形成区域（新・柳新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーン／荒荒川景観形成ゾーン）における基本的な景観形成に関する方針を以下のように定めます。

## ○景観拠点や景観軸を際立たせた景観形成

いろは橋、袋橋や富士下橋などの公共構造物の意匠、色彩などに配慮し、周辺地域の景観拠点や景観軸を際立たせることで、面的に広がる良好な景観の形成を誘導します。

誘導 方策	◇景観資源としての橋梁の景観への配慮 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新・柳</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">荒</span>
	◇公共施設の景観への配慮 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新・柳</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">荒</span>

## ○自然を活かした景観形成

荒川や新河岸川、柳瀬川の川辺が織りなす四季折々の自然を感じる環境に配慮した景観形成を図ることで、「憩い」と「うるおい」の自然景観を作ります。

誘導 方策	◇荒川河川敷の豊かな自然を活かした景観の維持 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">荒</span>
	◇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 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新・柳</span>
	◇水と緑の保全と創出による自然を活かした景観の形成 <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">新・柳</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">荒</span>

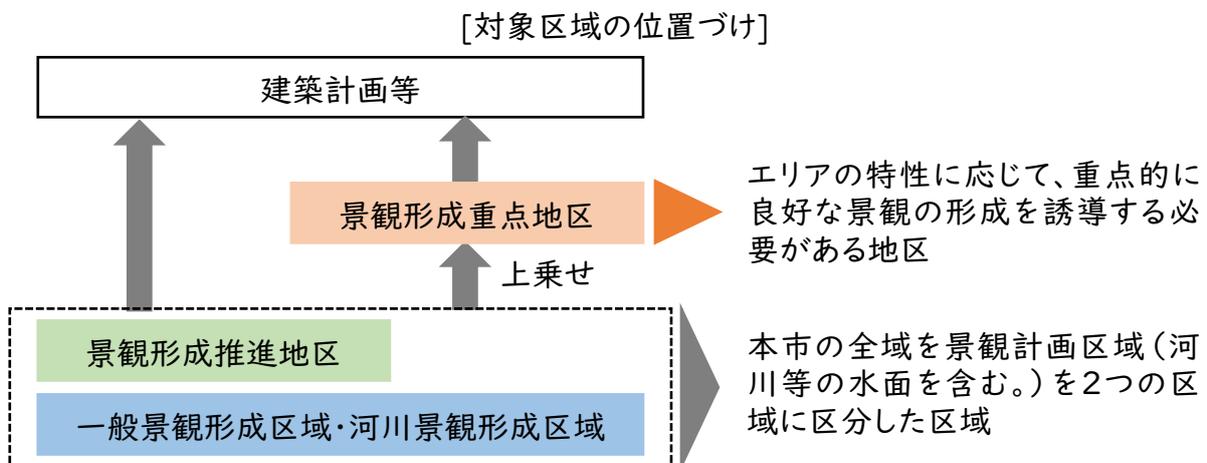
# 第5 届出による景観形成

## 1 届出対象地区

届出対象地区は、「一般景観形成区域」と「河川景観形成区域」、「景観形成重点地区」、「景観形成推進地区」とします。

一般景観形成区域と河川景観形成区域は、方針と建築物・工作物等を対象とした共通の景観形成基準を定め、景観形成を誘導します。

景観形成重点地区は、一般景観形成区域と河川景観形成区域に上乗せする形で、区域、景観形成の目標・方針と景観形成基準を定め、重点的な景観形成を誘導します。景観形成推進地区においては、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していきます。



対象区域	
■一般景観形成区域	
志木景観形成ゾーン	本町、柏町、幸町、館の市街化区域
宗岡景観形成ゾーン	上宗岡、中宗岡、下宗岡の市街化区域
■河川景観形成区域	
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
■景観形成重点地区	
志木駅東口周辺エリア	本町5丁目の商業地域
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
■景観形成推進地区	
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

## 2 届出対象

法第16条の規定により届出の対象となる行為は、建築物の新築等、工作物の新設等及び物件の堆積の次に掲げる区分の行為とします。

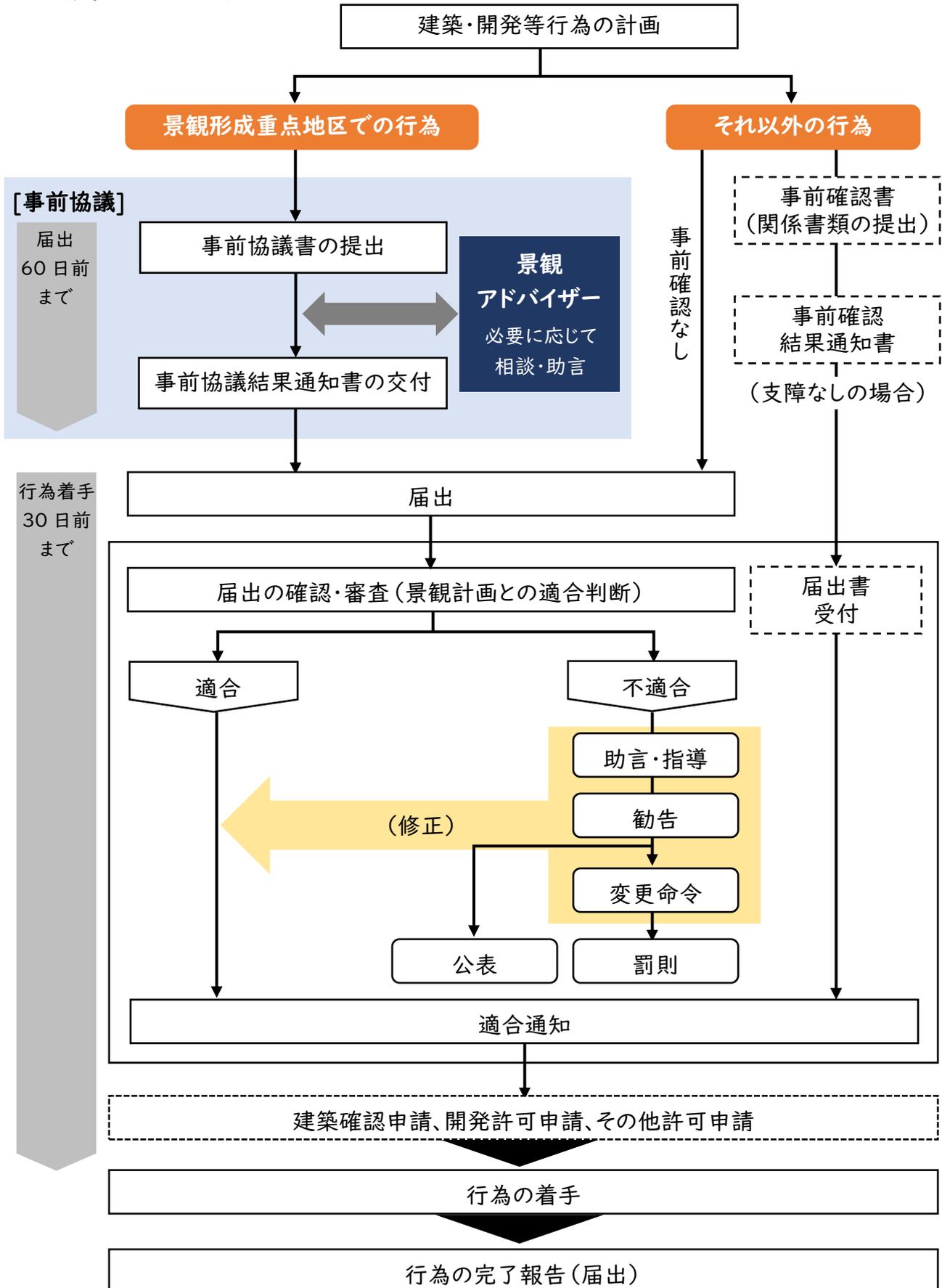
これらの行為に関する届出を行う場合は、あらかじめ景観計画に定められている「行為の制限およびその他の事項」と景観条例に基づき、適合性の確認を行います。

届出対象地区	届出対象行為・届出対象規模
<b>一般景観形成区域</b> ※景観形成重点地区を除く全域	<b>建築物</b> 敷地面積が500㎡以上又は高さが10m(都市計画法第8条第1項の第1種低層住居専用地域においては、軒の高さが7m)を超えるもので、新築、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>工作物</b> 高さが15mを超えるもので、新設、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>開発行為</b>
	開発面積が1,000㎡以上の規模のもので、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
<b>河川景観形成区域</b> ※景観形成重点地区を除く全域	<b>建築物</b> 敷地面積が500㎡以上又は高さが10mを超えるもので、新築、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>工作物</b> 高さが15mを超えるもので、新設、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>物件の堆積</b>
	物件の堆積を行う土地の面積が500㎡以上となるもので、高さが1.5mを超えるもの

<b>景観形成重点地区</b> ・志木駅東口 周辺エリア ・本町通りエ リア	<b>建築物</b>
	全ての建築物で、新築、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>工作物</b>
	高さが15mを超えるもので、新設、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>屋外広告物</b> 表示面積が1㎡を超えるものの掲出
<b>景観形成重点地区</b> ・新河岸川・ 柳瀬川周辺 エリア	<b>建築物</b>
	全ての建築物で、新築、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>工作物</b>
	全ての工作物で、新設、増築、改築もしくは移転、又は外観のうち各立面の面積の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更、景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
	<b>物件の堆積</b> 物件の堆積を行う土地の面積が500㎡以上となるもので、高さが1.5mを超えるもの
<b>景観形成推進地区</b> ・一般国道 254号バイ パス沿道エ リア	一般景観形成区域の届出対象行為、届出対象規模を適用します。

### 3 届出の手續きの流れ

届出対象となる行為については、以下の流れに従って法に基づく届出を運用し、良好な景観づくりを誘導していきます。



## 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

建築物の建築等や工作物の建設等、物件の堆積の行為を行う者は、以下に掲げる景観形成基準に配慮し、良好な景観を形成していきます。

### Ⅰ 一般景観形成区域・河川景観形成区域の景観形成基準

#### (Ⅰ) 一般配慮事項

項目	景観形成基準
広域景観関連 (遠景～中景)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域的な観点での景観上の特性を踏まえ、地域の景観に与える影響を考慮し計画・設計する。</li> <li>○河川の堤防、神社仏閣等の四季折々の地域の優れた眺望を大切にし、道路や橋などの公共の場所からの良好な景観の保全や創出に努める。</li> </ul>
周辺景観関連 (中景～近景)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物等の外壁、敷地の外構又は屋外広告物等、その外観を構成するものは、周辺の景観と調和した素材、色彩(ライトアップする場合は光色)とする。</li> <li>○建築物等の外観は、道路等の公共空間からはもとより、高層建築物等からの眺望を意識した形態・意匠及び色彩とする。</li> <li>○建築物等の形態は、圧迫感及び威圧感が生じないように、周辺のまちなみ及び自然と調和し、景観の連続性に配慮する。</li> <li>○老朽化した管理の行き届いていない建築物等は、景観形成を阻害するだけでなく、防犯・防災上からも好ましくないことから、日頃から適正な維持管理に努める。</li> </ul>
建築物等の デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>○外壁・屋根など外観を構成するものは、別表の基調となる色彩の制限基準に該当する色彩及び点滅する光源の使用を避ける。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。</li> <li>○屋外階段は、建築物本体と調和した外形及び色彩とする。</li> <li>○屋上設備等は、外部から容易に見えないように壁面や囲い等を設け、建築物本体と調和した外形及び色彩とする。</li> <li>○敷地の境界部分は、道路等の公共空間からの眺望に配慮して、地域の景観に調和した樹木や草花の植栽に努める。</li> <li>○ベランダやマンション等の開放廊下は、洗濯物や屋外機等が、道路等の公共空間から容易に見えないように配慮する。</li> <li>○物件を堆積する場合は、人の目線より低く整然と堆積し、堆積物が道路等の公共空間から容易に見えないように、植栽するなど配慮する。</li> <li>○可動式探照灯(サーチライト等)は、自らの建築物等を照らすこと以外の目的で設置しない。</li> </ul>

## (2) 用途等別配慮事項

項目		景観形成基準
規模・用途別	住宅	<p><b>【建築物の色彩】</b> ○建築物の彩色は、別表の基調となる色彩の制限基準に該当しないもので、かつ、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p><b>【道路との境界部分の構造】</b> ○道路との境界部分に塀や垣根、フェンス（門柱及び門扉を除く。）を設けるときは、次のいずれかの構造とする。 1) 生け垣 2) 透視可能なフェンスと花壇の組み合わせ ・フェンスの高さは1.5m以下 ・花壇の高さは道路面から0.6m以下</p> <p><b>【敷地内緑化】</b> ○敷地の緑化面積は、敷地面積の5%以上（都市計画法第29条開発許可を受けた敷地は10%以上）となるように努め、道路に面する敷地の部分には、四季折々の樹木や草花の植栽に努める。</p>
	工場・倉庫	○工場や倉庫は、住宅地の景観の形成に大きな影響を及ぼすことから、建築物等をできるだけ隣地から離すように計画し、道路との境界部分に樹木や草花の植栽を配置し、圧迫感の緩和を図る。
	店舗	<p><b>【建築物の色彩】</b> ○建築物の彩色は、別表の基調となる色彩の制限基準に該当しないもので、かつ、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p><b>【道路との境界部分の外構】</b> ○道路に面する部分は、歩行者の興味をひくファサードを創るとともに、滞留することができるスペースを設置するなど、にぎわいのある店先を演出する。</p> <p><b>【敷地内緑化】</b> ○道路に面する敷地の部分には、四季折々の樹木や草花の植栽やプランター等の設置等を行い、おもてなしの歩行空間を演出する。</p>
	敷地規模が3,000㎡以上の大規模な建築等の行為	<p><b>【周辺景観への配慮】</b> ○大規模な建築等の行為を行う場合は、周辺の景観の調和や均衡に配慮し、景観形成を先導する計画となるよう努める。</p> <p><b>【歩道と一体的な空間の確保】</b> ○建築物は、道路との境界部分からできるだけ離すように計画し、歩道と一体性を持たせた公共的な空間とするよう努める。</p> <p><b>【圧迫感等の軽減】</b> ○建築物は、隣地からできるだけ離すように計画し、見た目の圧迫感や威圧感の軽減に配慮すること。特に、複数の建築物を建築する場合は、配置計画を工夫するなど、通風や採光の確保に努める。</p> <p><b>【公園等の設置】</b> ○敷地内に設けられる公園等は、道路等の公共空間との一体性や見た目の美しさに配慮し、接道面が広がる配置とする。</p>

項目		景観形成基準
規模・用途別	敷地規模が3,000㎡以上の大規模な建築等の行為	<p>【許可による特例建築物】</p> <p>○高度地区内の許可による特例建築物は、許可の基準に基づき、歩道や道路と一体性を持たせたデザインとし、周辺の景観形成に最大の効果をもたらすものとなるよう努める。</p>

### (3) 勧告基準(法第16条第3項の基準)

項目		景観形成基準
建築物と工作物		○建築物及び工作物に係る届出対象行為について、景観形成基準に適合しないとき、又は別表の基調となる色彩の制限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。以下同じ。)が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1 <sup>*</sup> を超えると認めるときは、勧告及び公表を行うことができる。
物件の堆積		<p>○物件の堆積に係る届出対象行為について、次のいずれかに該当するときは、勧告及び公表を行うことができる。</p> <p>【堆積の高さ】 3mを超えるとき</p> <p>【堆積物の遮へい】 堆積物の遮へいが無い、又は不十分で、周囲から堆積物が見えるとき</p> <p>【堆積物の遮へい物】 別表の基調となる色彩の制限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が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1<sup>*</sup>を超えると認めるとき</p>

※景観形成重点地区内においては、5分の1を超える場合とする。

### (4) 変更命令基準(法第17条第1項の基準)

項目		景観形成基準
建築物と工作物		○建築物及び工作物に係る届出対象行為について、別途定める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が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1 <sup>*</sup> を超えると認めるときは、変更命令を行うことができる。

※景観形成重点地区内においては、5分の1を超える場合とする。

色彩基準は、次表に定めるとおりとします。

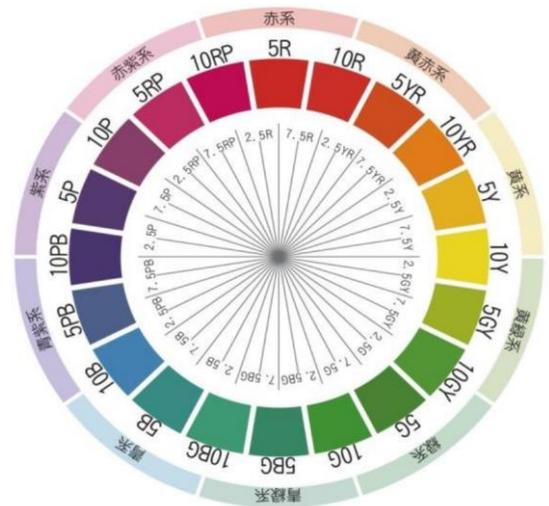
●志木景観形成ゾーン、宗岡景観形成ゾーン

【区域の特徴】

- ◇商業地、住宅地、工業地等の都市景観を形成
- ◇建築物等の外観の色彩は大多数がYR(黄赤系)等の暖色系

【基準の内容】

- ◇建築物の外観としてあまり使用されない彩度の高い鮮やかな色彩を制限
- ◇具体的にはYR(黄赤系)など暖色系の色相は彩度6、B(青系)を中心とした寒色系や建築物にあまり使用されないP(紫系)などの色相は彩度2、その他は彩度4を超える鮮やかな色彩を制限



色相(マンセル色相環)

【制限される色彩】

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

※アクセント色として、壁または屋根の各面(透明なガラス面を除く)、屋外広告物の1/10以下で上記基準以外の色を使用することができる。

●新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーン、荒川景観形成ゾーン

【区域の特徴】

- ◇水田、畑等の農業景観を形成
- ◇広がりのある青い空や水田や畑の明るい緑

【基準の内容】

- ◇田園の景観と調和しない彩度の高い鮮やかな色彩と明度の低い暗く濃い色彩を制限
- ◇具体的には、B(青系)を中心とした寒色系や建築物にあまり使用されないP(紫系)などの色相は彩度2、その他は彩度4、さらに全ての色相で明度2以下の暗く濃い色彩を制限

【制限される色彩】

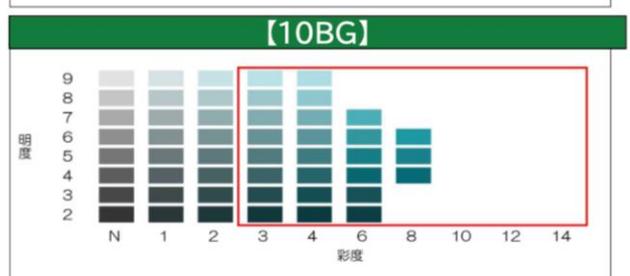
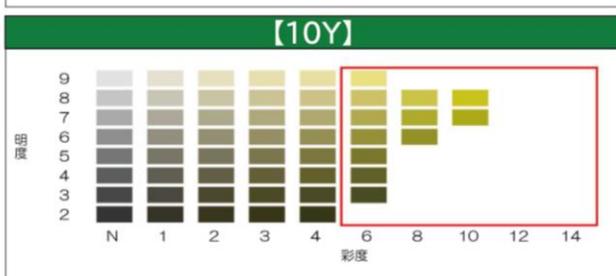
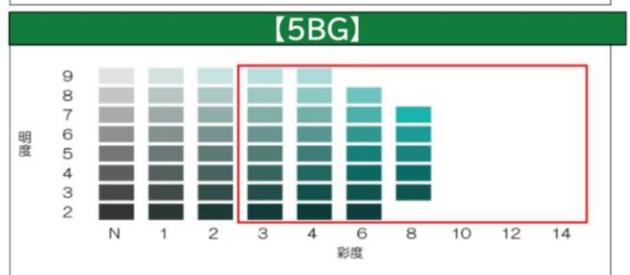
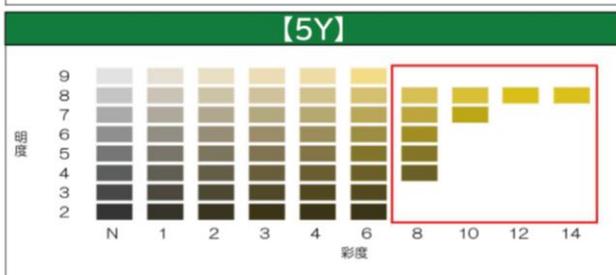
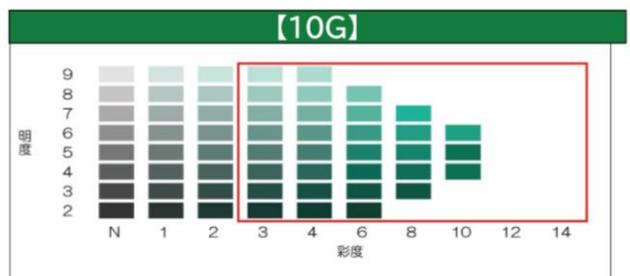
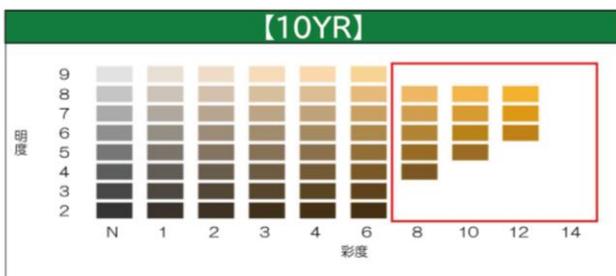
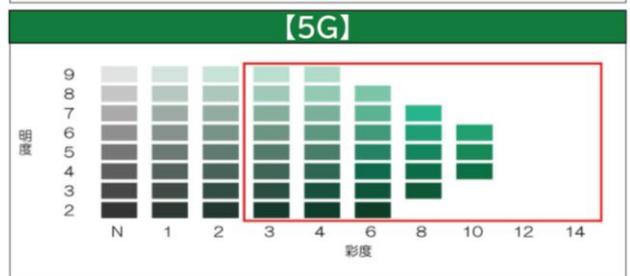
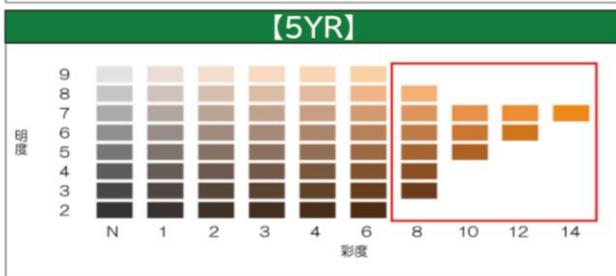
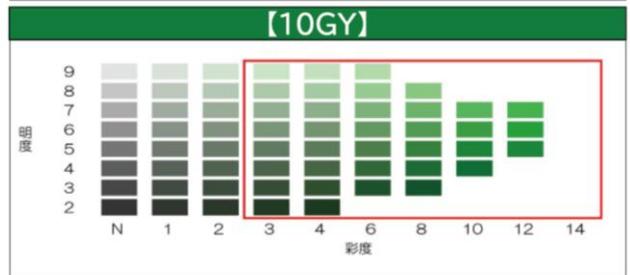
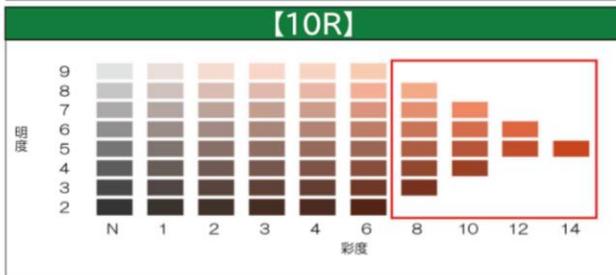
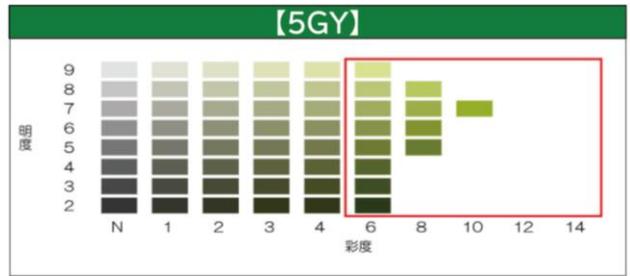
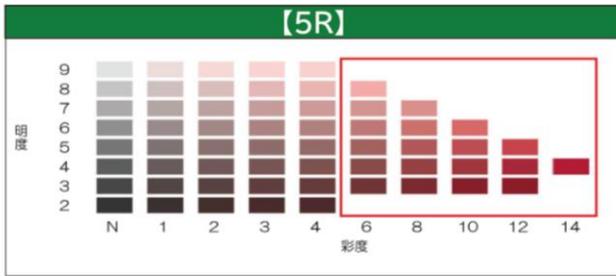
色相	明度	彩度
7.5R から 7.5Y	2 を超える	4 を超える
	2 以下	—
7.5RP から 7.5R (7.5R は含まない) 7.5Y から 7.5GY (7.5Y は含まない)	2 を超える	4 を超える
	2 以下	—
7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP は含まない)	2 を超える	2 を超える
	2 以下	—
N	2 以下	—

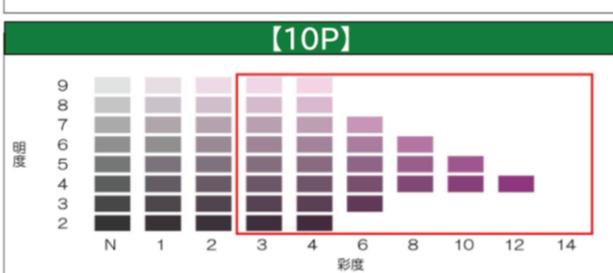
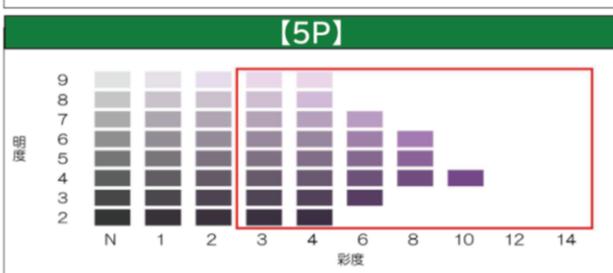
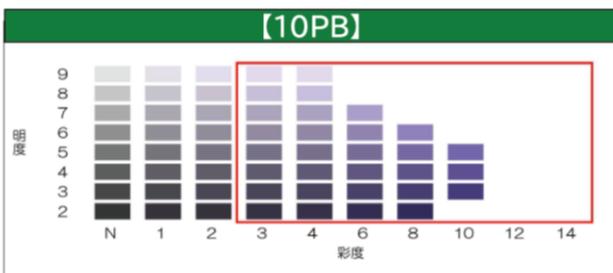
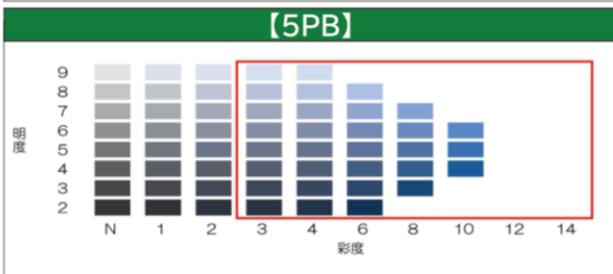
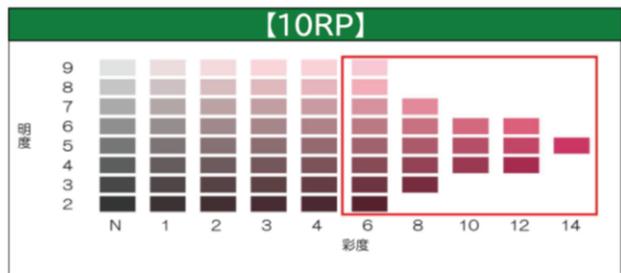
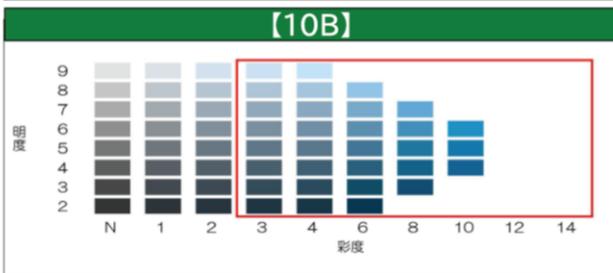
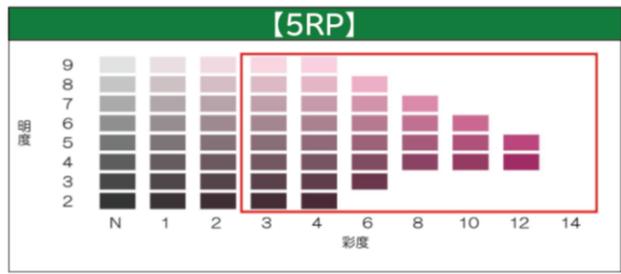
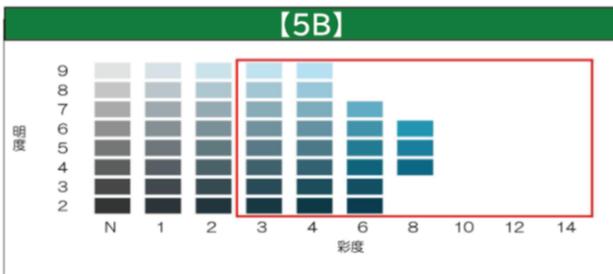
※アクセント色として、壁または屋根の各面(透明なガラス面を除く)、屋外広告物の1/10以下で上記基準以外の色を使用することができる。

○代表的な色相別の制限基準(その1)

: 志木景観形成ゾーン、宗岡景観形成ゾーン

使用できない範囲

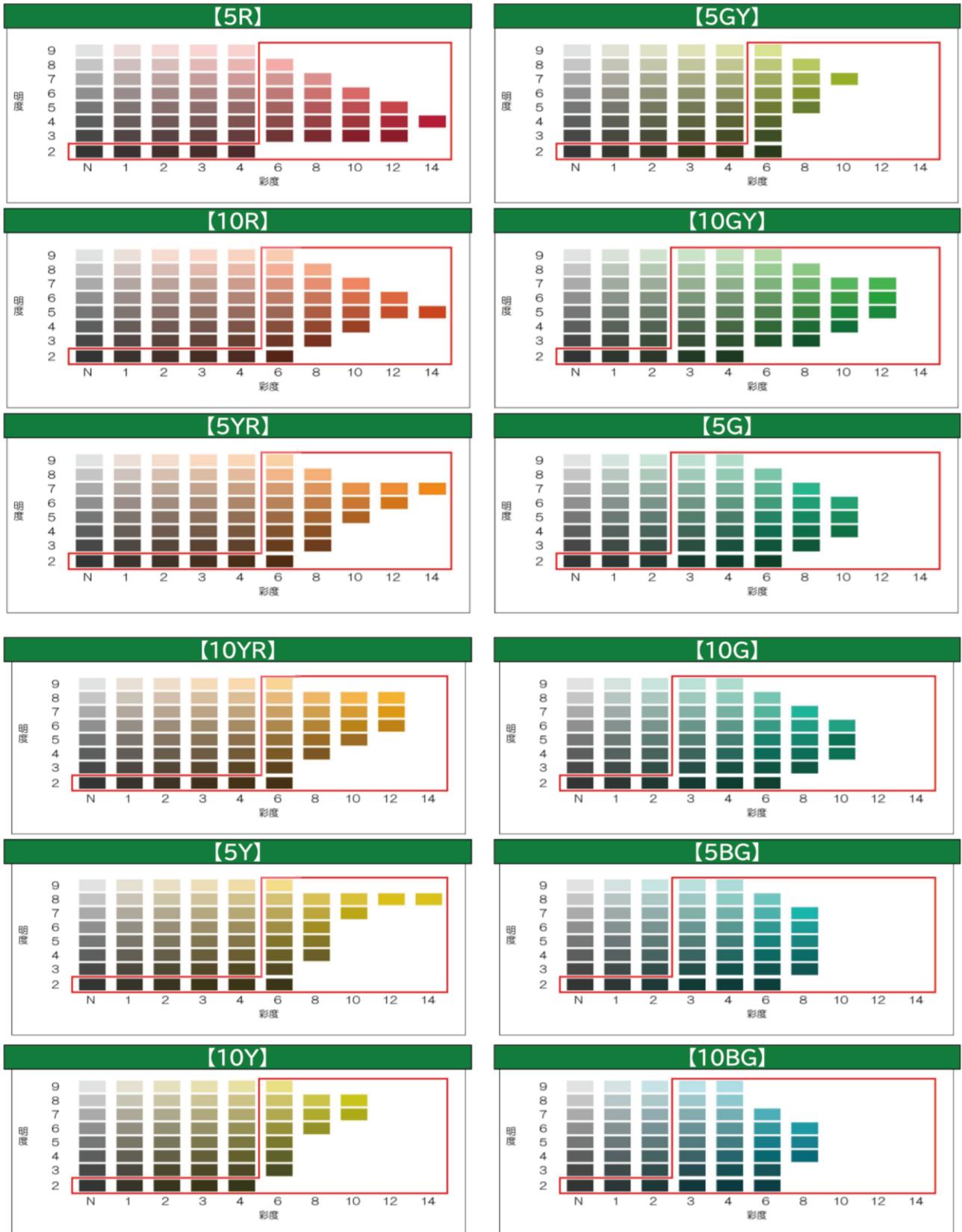


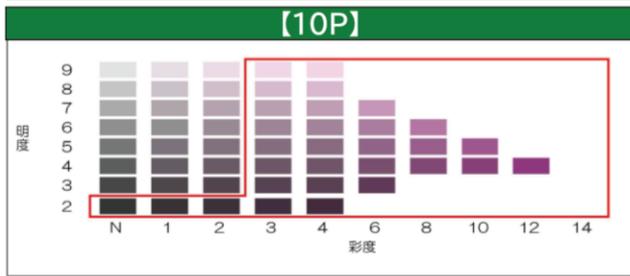
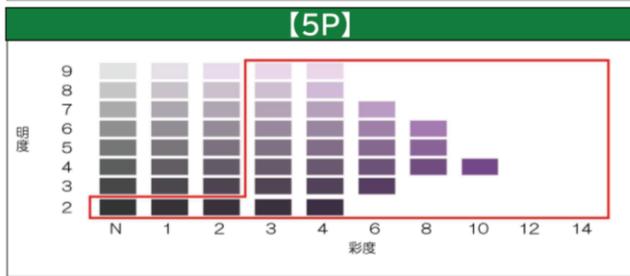
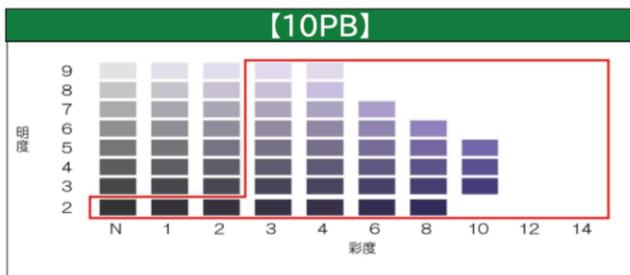
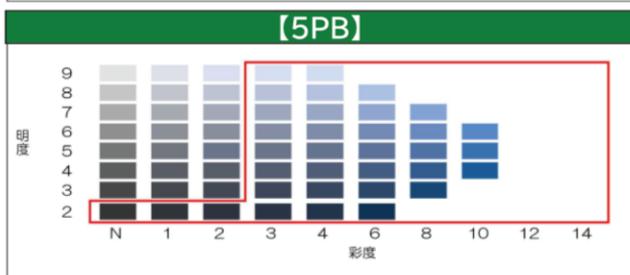
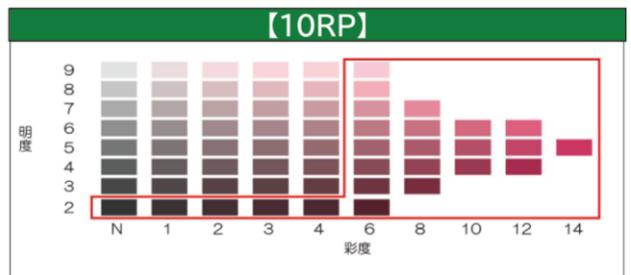
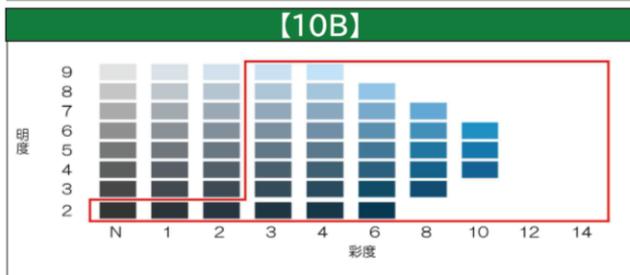
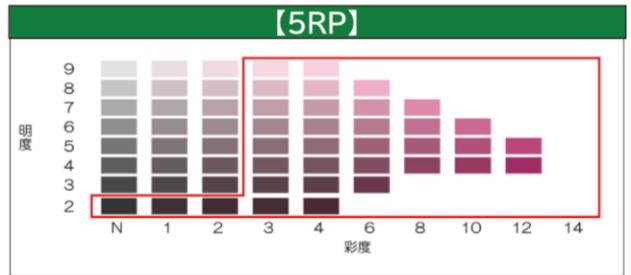
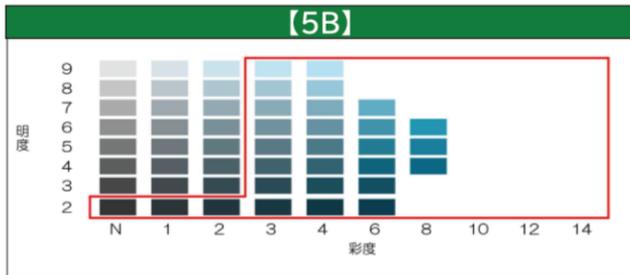


○代表的な色相別の制限基準(その2)

:新河岸川・柳瀬川景観形成ゾーン、荒川景観形成ゾーン

使用できない範囲





## 2 景観形成重点地区

景観計画区域において、重点的に良好な景観の形成を誘導する必要がある区域を景観形成重点地区とします。

### (1) 志木駅東口周辺エリア

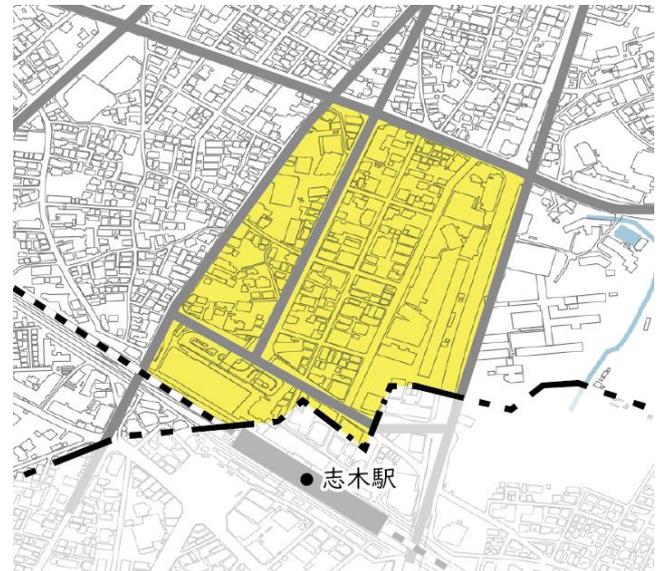
#### ① エリアの特性と区域の設定

本市の玄関口であり、商業地としての活力ある都市景観の形成が求められています。

志木駅東口は1日あたり約10万人が利用し、多くの人が集まる場所となっています。

その駅周辺は、しきアロハ商店会やマルイ等をはじめ、駅周辺の居住者等のための商業・業務サービス及び生活支援サービスの拠点として、様々な機能が集積し、にぎわいのあるエリアとなっています。

また、駅前から中央通停車場線(1工区)がメインストリートとして広がり、ペDESTリアンデッキから周辺を一望することができます。



本町5丁目の商業地域

#### ② エリアの景観特性・課題

特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 志木駅前のエリアは、しきアロハ商店会が立地し、飲食店をはじめ、様々な店舗が立ち並んでいるとともに、多くの住民、通勤・通学者の往来も多く、特に夏祭りの際は多くの人を訪れ、にぎわいがあるエリアとなっています。</li> <li>● また、中央通停車場線(1工区)の拡幅工事が平成20年1月に完了し、中高層のマンションや業務ビル等が並び、本市のメイン通りとしての趣も有しています。</li> </ul>	 
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本市の顔となるシンボルロードとしての景観を創出し、活気やにぎわいのあるまちづくりが求められています。一方、駅前の商業地ゆえに、光害等のルールづくりも必要となってきます。</li> <li>● 商業地のエリアですが、生活に密着した店舗や施設の充実により、どの世代でも生活しやすいエリアとなることが求められています。</li> <li>● 一方、中央通停車場線においては、歩行空間が整備されたものの、街路樹やプランター等による緑豊かな空間や住民等が憩い、休憩する場所が少なく、沿道の店舗等と連携し、楽しく歩くことができ、人々が集う場の充実が必要となっています。</li> </ul>	 

### ③エリアの景観形成の方針

志木駅東口周辺エリアの景観特性を踏まえながら、以下のとおり景観形成の方針を設定し、地域住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりを目指します。

#### 1. 活気・にぎわいを感じることができるまちなみを創出します。

- 本エリアは、志木駅前から続くシンボルロード(中央通停車場線(Ⅰ工区))の沿道としきアロハ商店会があり、それぞれの特徴を持っています。志木市民だけではなく、市外からの人も集まるエリアとし、活気・にぎわいを感じることができるまちなみとしていきます。
- シンボルロード沿道では、平成20年の街路整備で生まれた歩行空間等の公共空間を活かし、沿道の建築物との調和を図り、志木市の顔となるシンボルロードとしての景観を創出していきます。
- また、しきアロハ商店会では、多くの店舗が立地し、活気・にぎわいを感じることができます。この雰囲気を活かしながらも、まちなみとしての連続性や看板等の付帯施設等の見え方、色彩等に留意し、更なる活気・にぎわいを創出していきます。

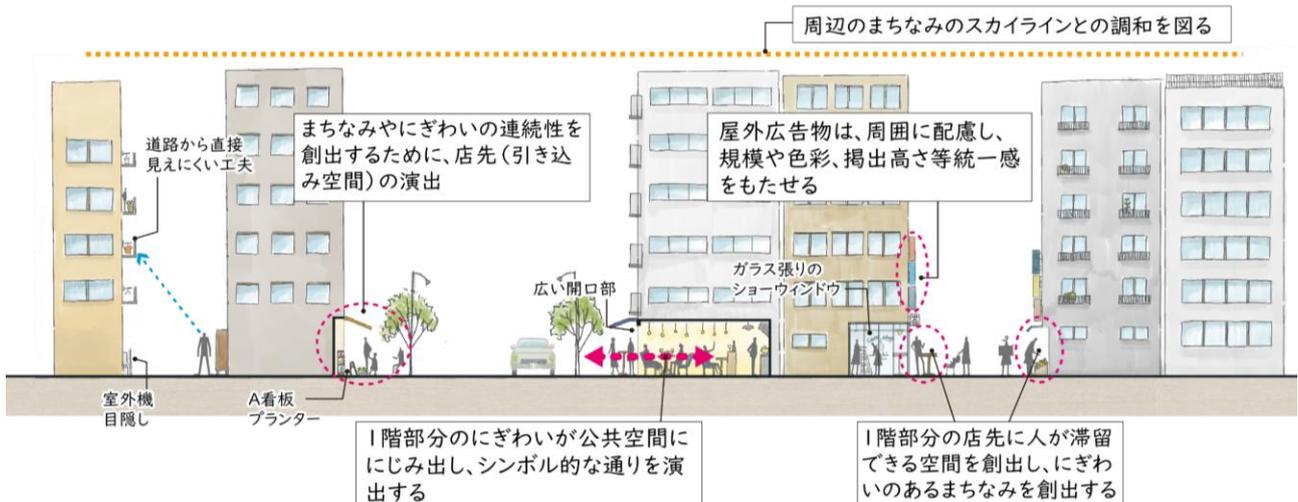
#### 2. みどりとゆとりを感じることができる景観を創出します。

- 沿道の植栽のみどり等を活かしながら、道路に面した空地や庭先等の身近な空間を緑化することによって、緑とうるおいを感じることができる景観づくりを行っていきます。
- 樹木や草花でうるおいのある空間は、人々が少し休む憩いの場となり、その場所にベンチ等を設置することによって、人々が滞留し、活気・にぎわいを感じることができるまちなみの構築へつながります。

#### 3. 楽しく、歩きたくなるまちなみの形成を図ります。

- 駅前からのシンボルロード、そして商店街の特性を活かし、誰もが安心・快適に歩ける道として親しみのある道路を目指して、歩行空間や建築物の1階部分等の空間にベンチやテーブル、プランター等を設置するなど、楽しく、歩きたくなるまちなみを形成していきます。
- オープンスペースの創出を促し、楽しく、歩きたくなるまちなみを形成することで、その場所に人々が滞留し、活気・にぎわいの創出にもつながり、志木市の顔としての雰囲気を構築することができます。
- 店先のオープンスペースは、歩行者へのおもてなし空間です。センス良く設えて、人々に足を止めてもらうことで、まちに活気やにぎわいが生まれます。

#### ④景観形成の考え方



#### ⑤建築物の建築等・工作物の建設等における景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○商業地、商店街又は商業施設では、まちなみの連続性に配慮しつつ、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るおいのあるまちなみの演出とともに、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。</li> </ul>
高さ・規模	<p>【高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul> <p>【規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>
形態・意匠・色彩	<p>【形態・意匠】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○形態・意匠は、建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。</li> <li>○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。</li> <li>○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、駅前にふさわしい魅力のある表情づくりに配慮した形態・意匠を工夫する。</li> </ul> <p>【色彩】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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こと。</li> </ul> <p>※志木景観形成ゾーンの色彩基準に準拠する。</p>

項目	景観形成基準
外構等 ・ 緑化 ・ 附帯施設	<p>【外構等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみとの調和を図った色調や素材とする。</li> <li>○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。</li> </ul> <p>【緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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、うるおいのある空間を創出する。</li> </ul> <p>【附帯施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○建築物に付属する駐車場（立体駐車場を含む）や自動販売機、空調室外機、ごみ置き場などの設置物が、通りから直接見えにくい構造とする。やむを得ない場合には、植樹・植栽の実施、ルーバー・柵等の設置、色彩による修景に配慮する。</li> </ul>
その他	<p>【照明】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>

## (2) 本町通りエリア

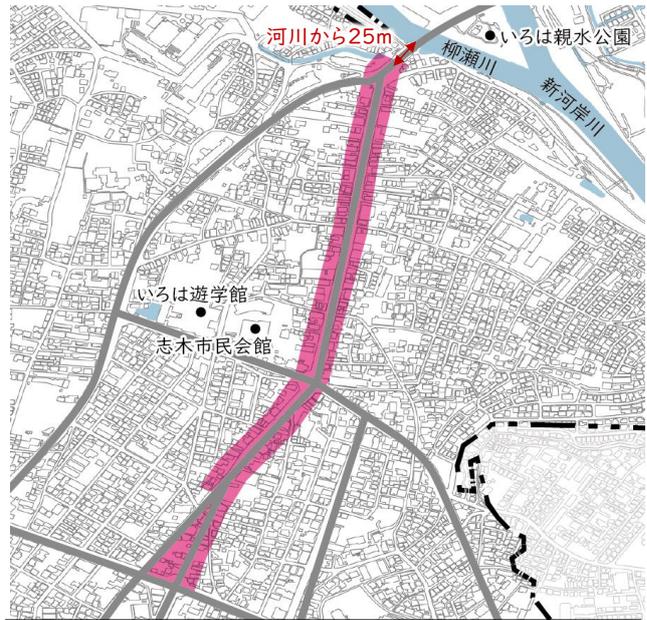
### ① エリアの概要と区域の設定

メインストリートとして、にぎわいのある都市景観の形成が求められています。

志木駅から市役所新庁舎・新河岸川方面へ延びる中央通停車場線は、本市のシンボルロードとして位置付けられ、道路整備が行われています。

本通りは、地域の祭りやイベント等でも利用され、にぎわいのある空間となっています。

このエリアには、双葉町商店会、いろは商店会が立地し、それぞれの個性と活気にあふれています。



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

### ② エリアの景観特性・課題

<p>特性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中央通停車場線（整備済）沿いでは、歴史的な建造物も点在して残っていることから、所々昔の面影を感じることができます。</li> <li>● 電線地中化や沿道の建造物の高さも低層であることから、開放した沿道空間となっています。</li> <li>● 中央通停車場線（整備済）の裏側は、住宅街となっており、緑の生垣や樹木などもあり、静かなエリアを形成しています。</li> </ul>	
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中央通停車場線（整備済）沿いでは、街路整備に際して建築物が建て替わっているため、面的に歴史文化を感じることができるよう、色彩やデザイン等を統一し、エリアの魅力を高めていく必要があります。</li> <li>● 街路樹や緑が少ないことから、沿道や敷地内での緑化を進めていき、緑豊かな空間とする必要があります。</li> <li>● 本エリアは、商業と住宅が混在していることから、ゴミ置き場や駐車場等が直接的に目につき、景観上、阻害要因となっています。</li> <li>● また、空き地や空き家等は、景観上支障になる場合があることから、適切な管理・除去が求められます。</li> </ul>	

### ③エリアの景観形成の方針

本町通りエリアの景観特性を踏まえながら、以下のとおり景観形成の方針を設定し、地域住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりを目指します。

#### 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。

- 中央通停車場線は、志木駅から志木市庁舎・いろは親水公園までのシンボルロードと位置づけられます。中央通停車場線の道路整備完了に伴い、志木市の顔となるシンボルロードとして、一体的なまちなみを実現します。誰もが安心・快適に歩ける道として親しみのある道路を目指して、歩行空間や建築物の1階部分等の空間にベンチやテーブル、プランター等を設置するなど、楽しく、歩きたくなるまちなみを形成していきます。
- また、新河岸川や公園、神社の緑を活かすとともに、地域の人たちでプランター等を設置するなど、地域一体となって緑の連続性を創出していきます。

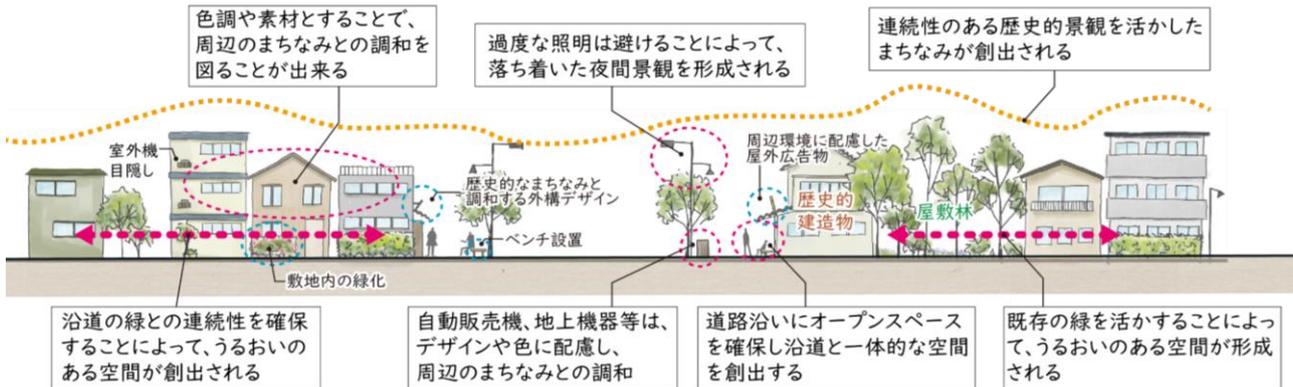
#### 2. 歴史文化の特徴を活かしたまちなみを創出します。

- 歴史的な建築物や沿道の歴史・文化が多く残り、歴史的雰囲気をもったエリアとなっています。そのため、その歴史的資源を活かし、色彩や形態・意匠に留意し、落ち着いた雰囲気を醸し出していきます。

#### 3. ゆとりのある住環境を創出します。

- ゆとりのある住環境を形成していくために、建築物の屋根や外壁に使う材質や色彩等、周辺に配慮し、これまでのまちなみと調和したデザインを意識し、地域の雰囲気に合ったものとするよう努めます。
- また、エリアの土地、建築物、建築物の附帯施設、工作物、植栽などの所有者や管理者は、適切に維持管理し、特に空き家や空き地が景観の支障要因とならないよう努めるとともに、ゴミ集積所の維持管理やゴミのポイ捨て防止等のマナー向上を図り、ゆとりある住環境の形成に貢献します。
- 昔の面影を残す景観の維持、保全や昔の面影を意識したリノベーションを支援します。

#### ④ 景観形成の考え方



#### ⑤ 建築物の建築等・工作物の建設等における景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、沿道のまちなみに配慮した配置とする。</li> <li>○敷地内や周辺に歴史的な遺構や建造物などがある場合は、これを活かした配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○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階部分にはぎわいとうる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。</li> </ul>
高さ・規模	<p>【高さ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul> <p>【規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○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。</li> </ul>
形態・意匠・色彩	<p>【形態・意匠】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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、周辺の歴史的なまちなみと調和するよう配慮する。</li> </ul> <p>【色彩】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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、落ち着きのある雰囲気となるよう、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。</li> </ul>

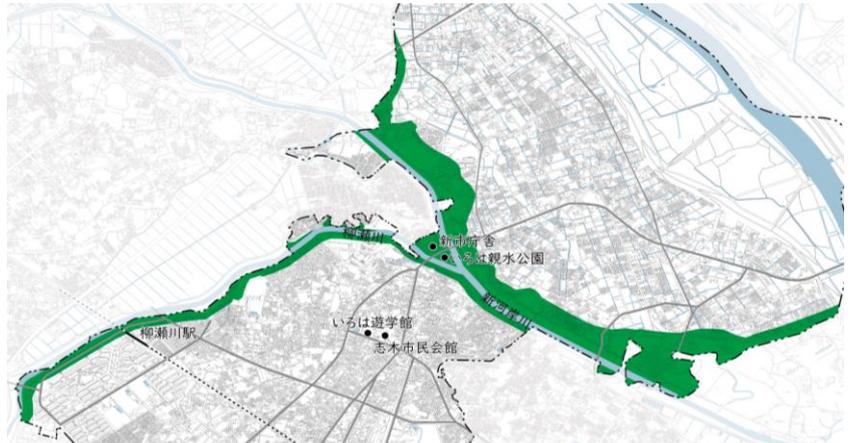
項目	景観形成基準
外構等 ・ 緑化 ・ 附帯施設	<p><b>【外構等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみとの調和を図った色調や素材とする。</li> <li>○道路沿いにオープンスペースを確保し、道路などの公共空間や隣接するオープンスペースとの連続性に配慮して、まちなみと調和した一体的な空間とする。</li> </ul> <p><b>【緑化】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○敷地内は、道路に面する部分の緑化を図り、沿道の緑との連続性を確保し、うるおいのある空間を創出する。</li> <li>○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。</li> </ul> <p><b>【附帯施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○建築物に付属する駐車場（立体駐車場を含む）や自動販売機、空調室外機、ごみ置き場などの設置物が、通りから直接見えにくい構造とする。やむを得ない場合には、植樹・植栽の実施、ルーバー・柵等の設置、色彩による修景に配慮する。</li> </ul>
その他	<p><b>【照明】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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変化など、過度な照明は避けるように配慮する。</li> </ul>

### (3) 新河岸川・柳瀬川周辺エリア

#### ① エリアの概要と区域の設定

市の中心を流れる川辺の自然を活かした良好な住環境の保全が求められています。

現在、いろは親水公園では、これまで以上のにぎわいを創出するため、飲食提供施設やウォーターパークの設置が進められ、本市の新たなランドマークとして発展していきます。



新河岸川・柳瀬川のエリアとその両側25m、及びいろは親水公園中洲ゾーン・市庁舎周辺の範囲

#### ② エリアの景観特性・課題

特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 川沿いの建築物の高さがそろっており、突出して高い建築物もなく、河川の自然や農地との調和が図られています。</li> <li>● 対岸の遠くに見えるまちなみは、生活感を感じることなく、良好な風景を形成しています。</li> <li>● 近年建築された建築物では、建物の高さや規模、外壁の色等が周辺との調和が図られており、統一的なまちなみを形成しています。</li> <li>● 野鳥等様々な生物が生息し、うるおいある空間です。</li> <li>● 土手沿いには、東屋や遊具等があり、家族連れや子供たち等様々な人々が集い、たのしく憩える空間があります。</li> </ul>	 
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 川沿いの建築物の高さがそろっている一方で、あまり特徴がなく、住宅等の建築物の外壁の白色が目立ち、川辺の自然との調和がとれていません。河川の自然色にあった色彩誘導が必要です。</li> <li>● 河川空間から住宅等の生活感やコンクリート等の打放し等といった無機質な雰囲気が感じられます。</li> <li>● 土手沿いの緑が適切に管理されていないことから、景観上、支障をきたしている箇所があります。</li> <li>● 新たに建設される市庁舎の空間やいろは親水公園等、土手沿いの歩行空間を活用し、ベンチ等を設置するなど、一体的に、憩いのあるまちなみを形成していくことが求められます。</li> </ul>	 

### ③エリアの景観形成の方針

新河岸川・柳瀬川周辺エリアの景観特性を踏まえながら、以下のとおり景観形成の方針を設定し、地域住民の皆様と協働しながら、良好な景観づくりを目指します。

#### 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。

---

- 新河岸川・柳瀬川沿いのまちなみが、ゆとりとうるおいのある河川景観と調和したものとなるように、建築物の高さや外壁、素材、色彩を工夫します。
- まちなみが河川への圧迫を感じさせないように、建築物の配置や対岸等からの見え方・眺望に配慮したまちなみとなるよう工夫します。

#### 2. 新河岸川・柳瀬川に顔をむけたまちなみを創出します。

---

- 新河岸川・柳瀬川沿いの建築物等の計画の際には、河川に向けてオープンスペースを確保するなどして、上空への広がりを一層引き立てるように工夫します。
- 河川とまちなみが一体的なものとなるように、河川に顔を向けることを意識した建築物の計画に配慮します。特に、屋上の設備やベランダ等の見え方については、河川の土手からの眺望に配慮します。

#### 3. 人と水辺が接する環境を創出します。

---

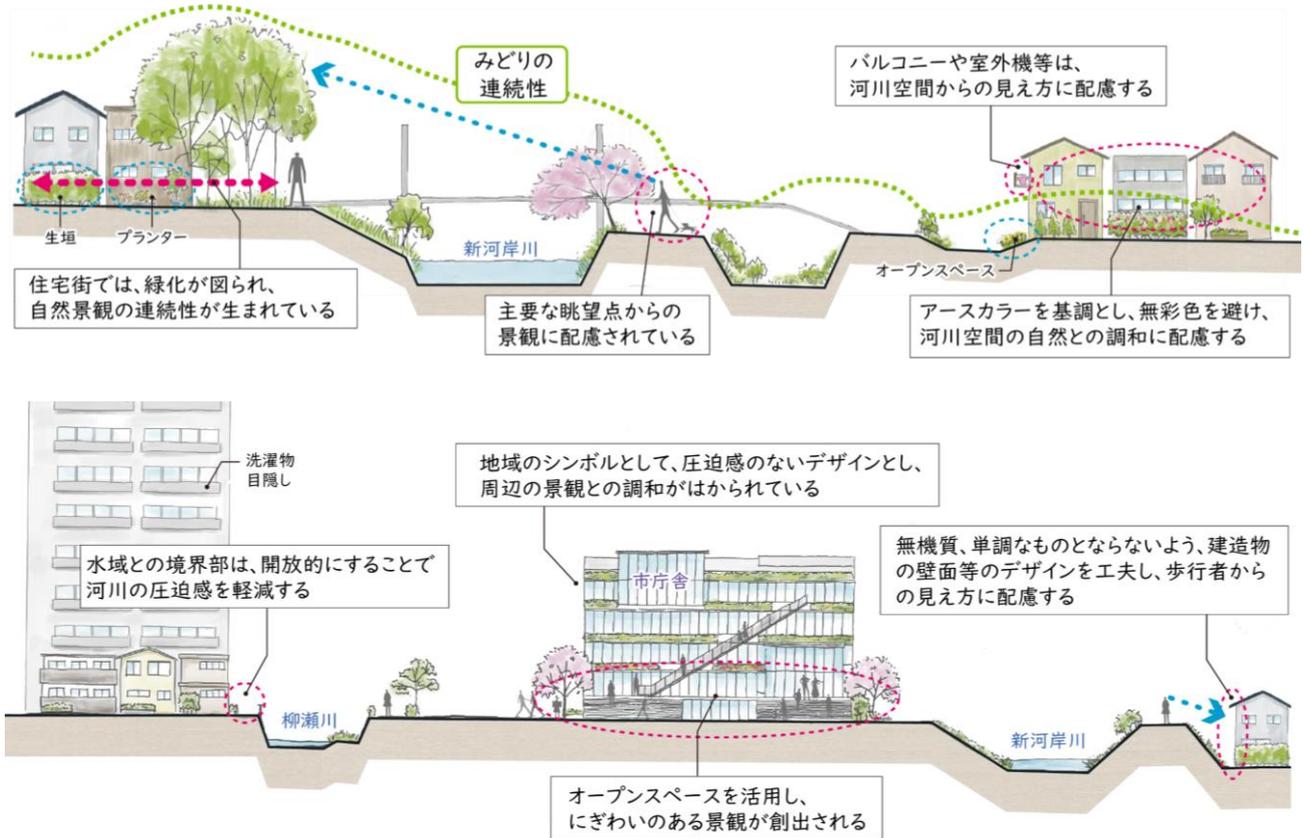
- 新河岸川の土手沿いの歩行空間や緑地、農地等は、ゆとりとうるおいを感じさせる市民の憩いの場となっています。今後、いろは親水公園の整備や市庁舎の建設等が行われ、新たなシンボルが創出されることから、一体的なまちなみの統一、空間の活用に努め、にぎわいのある場としていきます。
- 河川沿いに歴史的資源が点在して残っており、地域にとって貴重なものです。そのため、その歴史的資源を保存・活用し、落ち着いた雰囲気醸し出していきます。

#### 4. ランドマークを活かしたまちなみを創出します。

---

- 市庁舎やいろは親水公園とは、本エリアのランドマークとなることから、これらに配慮した景観形成を進め、市の拠点として親しみの感じられる景観を演出していきます。

#### ④ 景観形成の考え方



#### ⑤ 建築物の建築等・工作物の建設等における景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、沿道のまちなみに配慮した配置とする。</li> <li>○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。</li> <li>○敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、圧迫感を軽減するような配置とする。</li> <li>○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。</li> </ul>
高さ・規模	<p><b>【高さ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○河川の水面上、対岸、橋梁などの主要な眺望点（河川敷、広場等）からの眺望に配慮する。</li> </ul>

項目	景観形成基準
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	<p><b>【形態・意匠】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○河川の水上市、対岸、橋梁などの主要な眺望点（河川敷、広場からの眺め等）を魅力的にし、周辺の景観と調和した形態・意匠に配慮する。</li> <li>○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。</li> <li>○ベランダ・バルコニーや設備などは、建築物との調和を図るとともに、河川空間からの見え方についても配慮する。</li> </ul> <p><b>【色彩】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> </ul>
外構等 ・ 附帯施設	<p><b>【外構等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○外構計画は、隣接する敷地や道路など、周辺のまちなみとの調和を図った色調や素材とする。</li> <li>○隣接するオープンスペースとの連続性に配慮し、安全・安心で快適な歩行空間を確保するよう配慮する。</li> <li>○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。</li> </ul> <p><b>【附帯施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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。</li> <li>○建築物に付属する駐車場（立体駐車場を含む）や自動販売機、空調室外機、ごみ置き場などの設置物が、河川沿いから直接見えにくい構造とする。やむを得ない場合には、植樹・植栽の実施、ルーバー・柵等の設置、色彩による修景に配慮する。</li> </ul>

### 3 景観形成推進地区

市民等が、良好な景観の形成を図るのにふさわしい一団の土地について、法第11条の提案制度（以下「提案制度」という。）を利用し、景観形成推進地区を定めることができます。そして、積極的に景観形成を推進し、景観形成重点地区への移行を目指す地区です。

景観形成基準等については、一般景観形成区域に準じます。

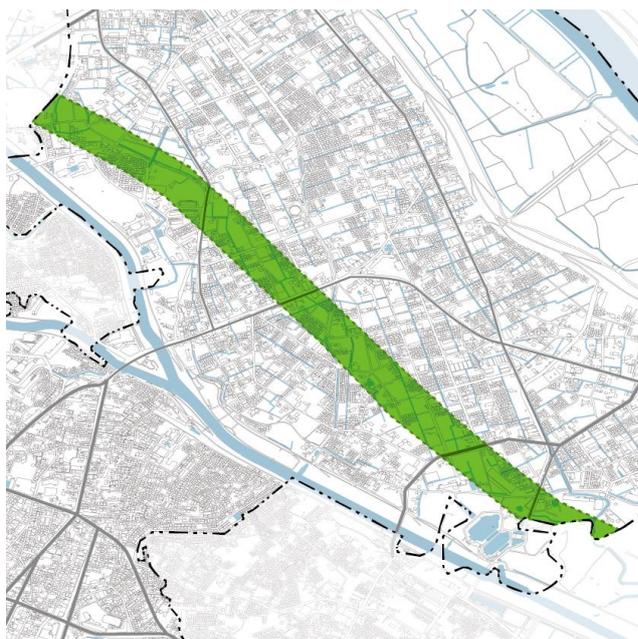
#### (1) 一般国道254号バイパス沿道エリア

##### ① エリアの概要と区域の設定

一般国道254号バイパスは、一般国道254号の県南部における著しい交通渋滞の緩和、主要幹線道路のアクセス強化による県南西部地域の発展を目指し、整備されるものです。

一般国道254号バイパスの完成に向け、この通り周辺のまちづくりの機運が高まることが想定され、周辺環境との調和が求められるエリアとなっています。

一般国道254号バイパスの整備状況、完成時期等を考慮し、良好な景観形成に向けて検討を進めていきます。



一般国道 254 号バイパスと  
その両側50mの範囲

## 第7 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

地域の景観を形成する上で重要と認められる建造物、又は樹木については、次の方針により指定します。

### 1 景観重要建造物の指定の方針

指定にあたっては、次の条件を満たすこととします。

- 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

指定にあたっては、次の条件を満たすこととします。

- 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

屋外広告物は、経済活動等に伴って無秩序に氾濫するおそれがあり、都市の景観や自然の風致に与える影響が大きいものであります。そのため、周辺との調和や地域の特性に応じた景観への配慮が求められます。

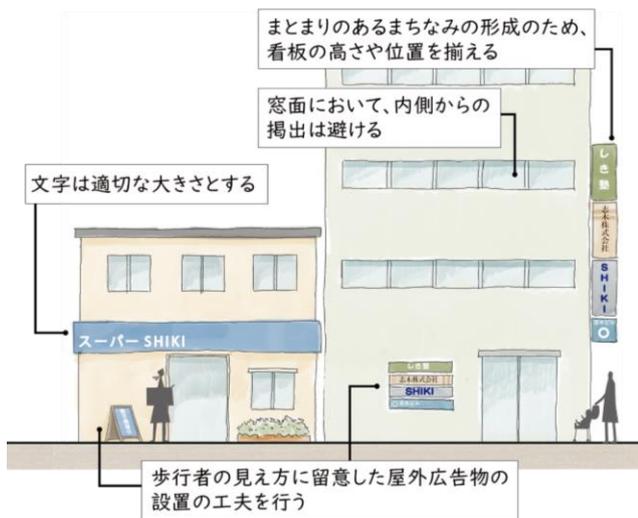
そこで、地域の良い景観の形成と維持のために、埼玉県屋外広告物条例（昭和 50 年条例第 42 号）を適切に運用し、本計画の「第4 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」に基づき、屋外広告物についても景観に配慮するよう誘導していきます。

なお、屋外広告物行政と景観行政は密接に関連しており、連携して進めていくことが望ましいと言えます。屋外広告物に関する制限に関しては、景観計画で定めた制限と一体的な運用が重要であるため、将来的には市独自の屋外広告物条例制定の検討も行います。

### 1 市全域での屋外広告物の表示に関する共通事項

大規模屋外広告物や景観形成重点地区の屋外広告物を対象として、表示に関する共通事項を定め、良好な景観形成を誘導します。

地区名	屋外広告物設置に関する誘導方針
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> <li>○周辺環境との調和に配慮し、地域ごとの輝度の数値目標※を遵守し、輝度（照度）を抑える。</li> <li>○照明光が住居内に差し込まないように、適切な光源選定を行うとともに、ネオン管等の光源の露出及び点滅を避けた計画とする。また、サーチライトやレーザー光を使用しないよう配慮する。</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> <li>○周辺環境との調和に配慮し、埼玉県が示す地域ごとの輝度の数値目標※を遵守し、輝度（照度）を抑える。</li> <li>○動植物の生育や生態系に影響があることを認識し、光源の露出及び点滅を避けた計画とする。また、サーチライトやレーザー光を使用しないよう配慮する。</li> </ul>



### ※地域ごとの輝度の数値目標

本市において、環境省「光害対策ガイドライン」、及び埼玉県「電光式屋外広告物設置ガイドライン」を踏まえ、右記の数値目標を遵守していきます。

#### [輝度に関する具体的な数値目標]

地域区分	広告物輝度
住居系地域	800cd/m <sup>2</sup>
商工業系地域	1,000cd/m <sup>2</sup>
上記以外の地域	400cd/m <sup>2</sup>

・地域区分：都市計画法第8条第1項の規定により定められた地域区分。

住居系＝低層住居専用地域、中高層住居専用地域、住居地域、準住居地域

商工業系＝近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

・cd(カンデラ)/m<sup>2</sup>：輝度の単位。ここでは光源や反射面の単位面積あたりの平均輝度の最大許容値を示す。

## 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

「1 市全域での屋外広告物の表示に関する共通事項」をもとに、景観形成重点地区及び景観形成推進地区の景観特性に合わせ、それぞれのエリアごとの誘導方針を設け、そのルールに基づいた取組を進めていきます。

その他、必要に応じて、随時、ルールを見直し、良好な景観を維持します。

地区名	屋外広告物設置に関する誘導方針
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

道路、橋梁、河川、公園及び公共建築物等は、周辺の景観との調和や地域の特性を生かした景観形成に配慮して整備を行います。

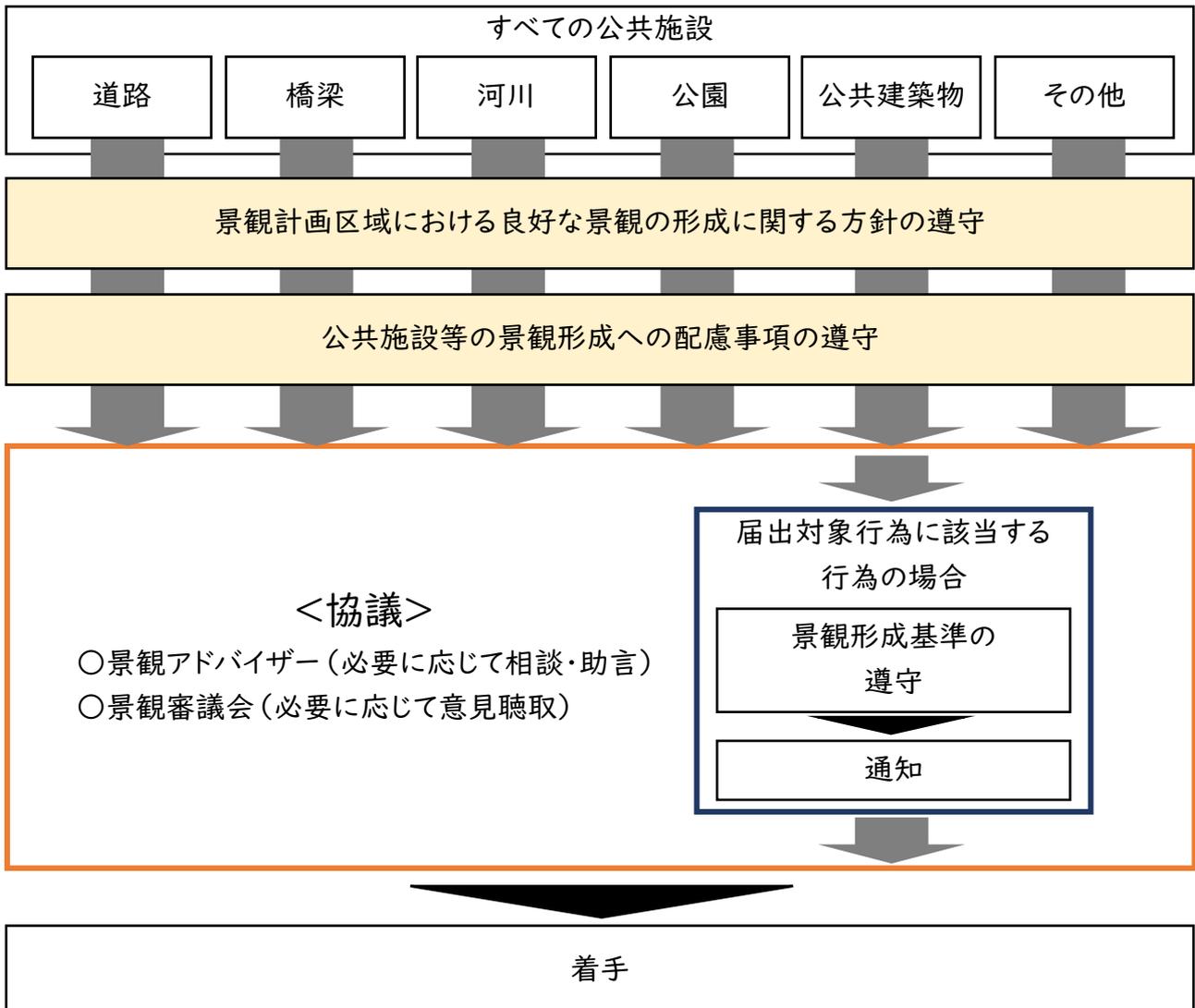
区分	公共施設等の景観形成への配慮事項
道路	<ul style="list-style-type: none"><li>道路内の施設は、路線毎に統一感のあるものとし、沿道の景観と調和したデザイン等により沿道と一体感のある道路景観の形成を図る。</li><li>街路樹は、沿道の土地利用等を考慮しながら樹種を選択し、適切な維持管理を行う。</li><li>ガードレール・防護柵等、照明灯、設備類などの工作物は、まちなみや周囲の景観特性との調和に配慮した形態・意匠・色彩とする。</li></ul>
橋梁	<ul style="list-style-type: none"><li>橋梁から河川やまちなみへの眺望が良好なものとなるよう配慮する。</li><li>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。</li></ul>
河川	<ul style="list-style-type: none"><li>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るおいが感じられるように配慮する。</li></ul>
公園	<ul style="list-style-type: none"><li>地域の特性にあわせたみどりの整備を行う。</li><li>再整備や改修に際しては、既存樹木の保存に配慮する。</li><li>トイレやベンチ、照明などの施設については、公園との調和に配慮した形態・意匠・色彩となるように配慮する。</li></ul>
公共建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>周辺の環境や施設の目的に応じて、オープンスペースなど人々が交流できる空間を創出する。</li><li>周辺に建築物やみどりなどの景観資源がある場合は、形態・意匠、色彩・素材などの工夫により、これらとの調和に配慮する。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>

### 2 景観重要公共施設への位置づけ

法第8条第2項第5号ロに掲げられた公共施設で、地域の景観形成の先導的な役割があると認めるときは、施設管理者と具体的な良好な景観の形成に関する事項による整備に関し協議を行い、その同意を得て、景観重要公共施設に位置付けます。

### 3 公共施設等の整備に関する協議

景観重要公共施設とならない公共施設についても、国・県を含めて、法第16条第6項の規定に基づく協議を行います。



## 第10 良好な景観の形成の推進に関する方針

地域の良好な景観は、その地域の自然とそこで培われた住民の歴史や文化、生活により、唯一、存在するものであり、市民や事業者、市等が共通認識のもと、それぞれの役割を担いながら作り上げていくものである。このようなことから、次のような施策を活用し、地域の景観の形成を図ります。

### 1 協働と連携の体制

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。

#### [市民・事業者・志木市の役割]

市民	<ul style="list-style-type: none"><li>● 良好な景観形成への理解を深め、一人ひとりが身の回りの景観形成に取り組みます。</li><li>● 事業者や志木市と協働・連携し、景観形成の活動に積極的に参画します。</li><li>● 建築行為等を行う際には、届出や事前協議等を用いて、良好な景観形成のための景観形成基準を遵守します。</li></ul>
事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>● 良好な景観形成への理解を深め、自ら良好な景観形成に取り組みます。</li><li>● 日頃の事業に加え、景観の改善や良好な景観の創出に配慮します。</li><li>● 届出や事前協議等を用いて、良好な景観形成のための景観形成基準を遵守します。</li></ul>
志木市	<ul style="list-style-type: none"><li>● 市民や事業者、国や埼玉県、周辺自治体と協働・連携しながら、市内の良好な景観形成に取り組みます。</li><li>● 景観形成の推進にあたっては、市民や事業者と調整を図るよう努めます。</li><li>● 公共施設等の整備などにおいては、積極的な景観整備を行うことにより、先導的な役割を果たします。</li><li>● 市民や事業者の景観意識の啓発及び景観まちづくり活動を支援します。</li><li>● 届出行為対象に対して、届出や事前協議により、良好な景観形成を誘導します。</li><li>● 景観形成重点地区や景観形成推進地区への指定を推進する取組を行います。</li></ul>

### 2 提案制度

地域の良好な景観の形成には、市民、事業者等が主体的に考え、行動することが大切であることから、法第11条による住民提案制度の積極的な活用が図られるよう啓発に努めます。

### 3 景観協定

法第81条に基づき、地域の良好な景観の形成を図るために、一団の土地について土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における景観形成に関する事項を協定する制度で、住民が自ら、地域のより良い景観形成を図るため、自主的な規制を行うことができるものです。市は、この制度の普及と啓発に努めるとともに、協定の締結について指導助言を行っていきます。

## 4 景観整備機構

市は、民間団体や市民による自発的な景観形成の一層の推進を図るため、景観の保全・整備に一定の能力を有する、市民団体等を地域の良好な景観の形成を担う者として、法第92条に基づき指定します。

## 5 景観協議会

良好な景観の形成を図るため、必要に応じて、地域の景観形成にかかわりを持つ様々な立場の者が、必要な協議を行うため、法第15条に基づく景観協議会を設置します。

## 6 景観アドバイザー制度

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

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

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

河川等、広域にわたり景観形成を図る必要がある場所は、協議、調整により課題の解決を図るため、景観形成にかかわりを持つ景観行政団体や公共施設管理者等による景観協議会等の設置に協力します。

# 第11 志木市景観審議会

景観形成に関する事項を審議するため、志木市景観審議会を設置する。

