4章　良好な景観の形成のための行為の制限

（景観法第 8 条第 2 項第 2 号関係）

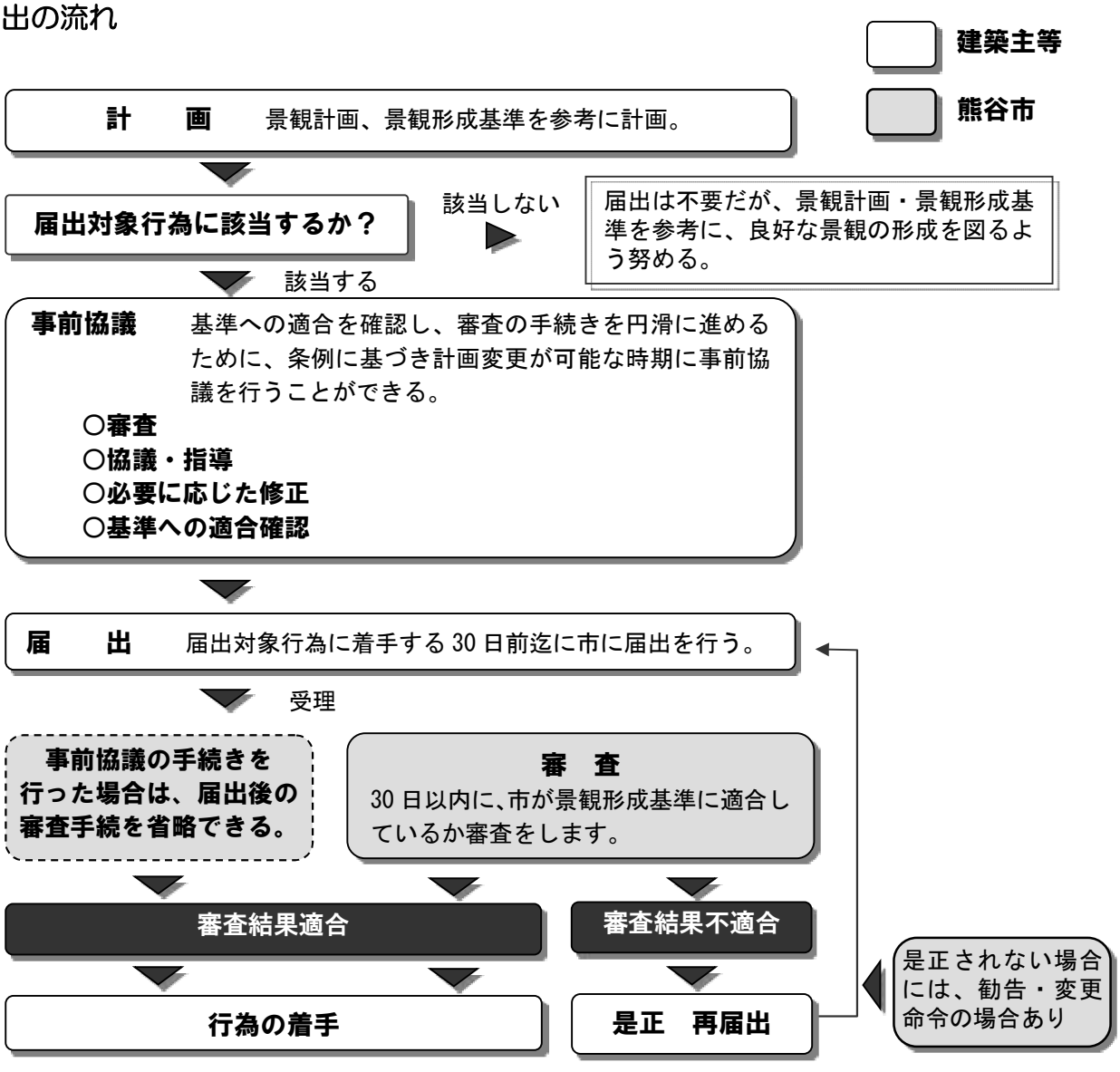
1. 行為の制限に関する事項とは

景観法では、Ⅲ章に示した良好な景観の形成に関する方針の実現のために、景観計画に「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」（以下、「行為の制限に関する事項」という。）を定め、これに基づき良好な景観形成の推進を図ることとしています。

本市では、景観形成に大きな影響を与える恐れのある行為（以下、「届出対象行為」という。）と、その行為を行う際に守るべき制限事項（以下、「景観形成基準」という。）を「行為の制限に関する事項」として定めます。市内で届出対象行為を行う際は、その行為に着手する 30 日前までに市に届出を行い、その行為が景観形成基準に適合しているか審査します。

※本章については、平成 22 年 1 月 1 日から適用となります。

■届出の流れ



2. 届出対象行為と地区の区分

(1) 届出対象行為

本市では、以下の 6 つの行為について届出対象行為とします。

①建築物の建築等 …（建築物の新築、増築、改築若しくは移転、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をいう。）

②工作物の建設等 …（工作物の新設、増築、改築若しくは移転、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をいう。）

③開発行為 ……（都市計画法第 4 条第 12 項に基づく）

④土石の採取

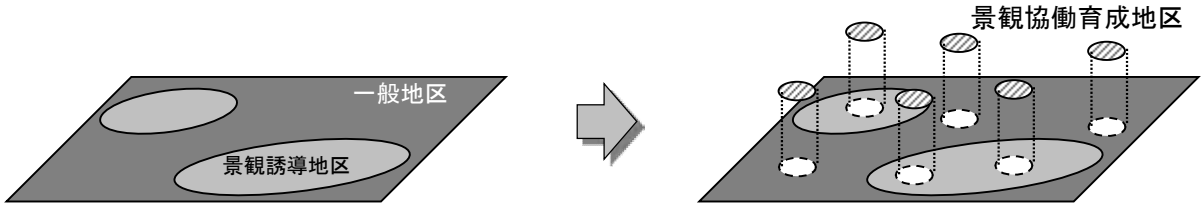
⑤木竹の伐採

⑥屋外における物件の堆積 …（屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積をいう。）

(2) 地区の区分

本市では、6 つの届出対象行為の規模に応じて、景観計画区域を以下の 3 つの地区に区分します。なお、規模とは届出が必要となる届出対象行為の高さや、面積等です。

	一般地区	景観誘導地区	景観協働育成地区
対象範囲	市全域から、右の 2 地区の範囲を除いた区域	・熊谷中心市街地にぎわい景観誘導地区 ・妻沼聖天山周辺歴史景観誘導地区 （地区内に景観協働育成地区が指定された場合は、その範囲を除く）	現時点ではなし。今後地区の合意により随時指定をする
概要	景観計画区域（市全域）から、右の地区を除いた地区	届出による景観誘導のモデルとして取組む地区	地区特性に応じて地区の合意で定める地区
届出対象行為	特に景観に影響を及ぼす恐れのある規模の大きいもの	一般地区よりも規模の小さいもの	地区特性に応じ設定 （ただし、既存の地区の規定を緩和しない）
景観形成基準	4 章 3. 届出対象行為ごとの規模と景観形成基準に示す内容	一般地区と同様	地区特性に応じ設定



1. 一般地区

「一般地区」とは、景観計画区域（市全域）から、後述する「景観誘導地区」と「景観協働育成地区」を除いた地区です。

「一般地区」では、特に景観に影響を及ぼす恐れのある規模の大きいものを中心に「届出対象行為」とします。

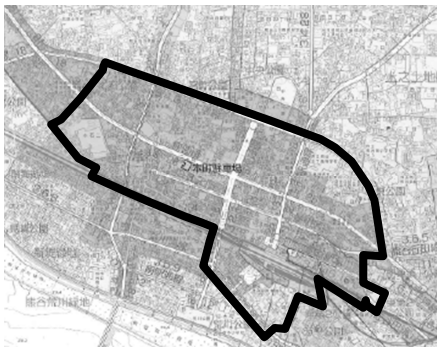
2. 景観誘導地区

「景観誘導地区」は、先導的に景観形成に取組む地区として、「一般地区」よりも規模の小さいもの（中層建築物やアパート等が想定されます。）から届出対象行為とし景観への影響を抑制し良好な景観の形成を誘導する地区です。下記の理由から2地区を選定することとします。

① 熊谷中心市街地にぎわい景観誘導地区

ⅰ エリア

熊谷駅周辺を含む商業・業務地の区域　約123ha



ⅱ 選定理由

・本市の中心的な商業・業務地であるとともに、総合振興計画等に中心市街地活性化が位置付けられており、今後、活性化に伴う新たな建築物等の建設が見込まれ、街並みの変化が予想される。
・星川通線シンボルロード整備事業等、景観形成の実績がある。
・熊谷駅は、各種交通機関の結節点として来訪者の玄関口となっている。また、市民アンケートの結果やワークショップでも多くの意見が出され、市民の注目度が高い場所である。

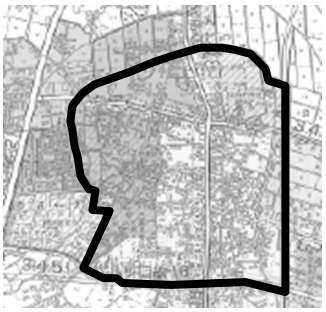
※景観アンケートの結果、16歳以上の市民・中学生・在勤者、いずれの層においても、「好き・残したい景観」（理由：にぎわいや華やかさを感じる・並木や星川など街なかで潤いを感じる・祭や行事などの思い出がある　等）、「改善すれば良くなる景観」（理由：けばけばしい・雑然としている・汚く感じる・風情が無い・緑が少ない　等）の上位に挙げられた。

・届出対象行為の規模を一般地区よりも小さいものへ広げることにより景観への影響を抑制し、市民・事業者・行政等の協働による取組みを通して、本市の中心市街地として既存の景観資源の活用や新たな景観資源の創出によりにぎわいが感じられる景観形成を図ることが期待される地区である。

② 妻沼聖天山周辺歴史景観誘導地区

ⅰ エリア

妻沼聖天山を中心とした周辺の区域　約 60ha



ⅱ 選定理由

・妻沼聖天山の大規模改修工事の完成により、多くの集客が見込まれ、それに伴う地域まちづくり等による、街並みの変化が予想される。
・妻沼聖天山の寺社林等シンボルとなる潤いある空間があり、ボランティアによる取組み等、景観形成の実績がある。
・「聖天様」の愛称で親しまれているとともに、市民アンケートやワークショップでも多くの意見が出され、市民の注目度が高い場所である。

※景観アンケートの結果、16 歳以上の市民・中学生・在勤者、いずれの層においても、「好き・残したい景観」（理由：歴史を感じる・緑が多く潤いを感じる・祭や花見などの思い出がある　等）の上位に挙げられ、また中学生からは「改善すれば良くなる景観」（理由：周辺が寂れている・ゴミが目立つ事がある・特徴が感じられない　等）においても上位に挙げられていた。

・届出対象行為の規模を一般地区よりも小さいものへ広げることにより、市民・事業者・行政等の協働による取組みを通して、妻沼聖天山を中心とする歴史的景観資源を活かした景観形成を図ることが期待される地区である。

3. 景観協働育成地区

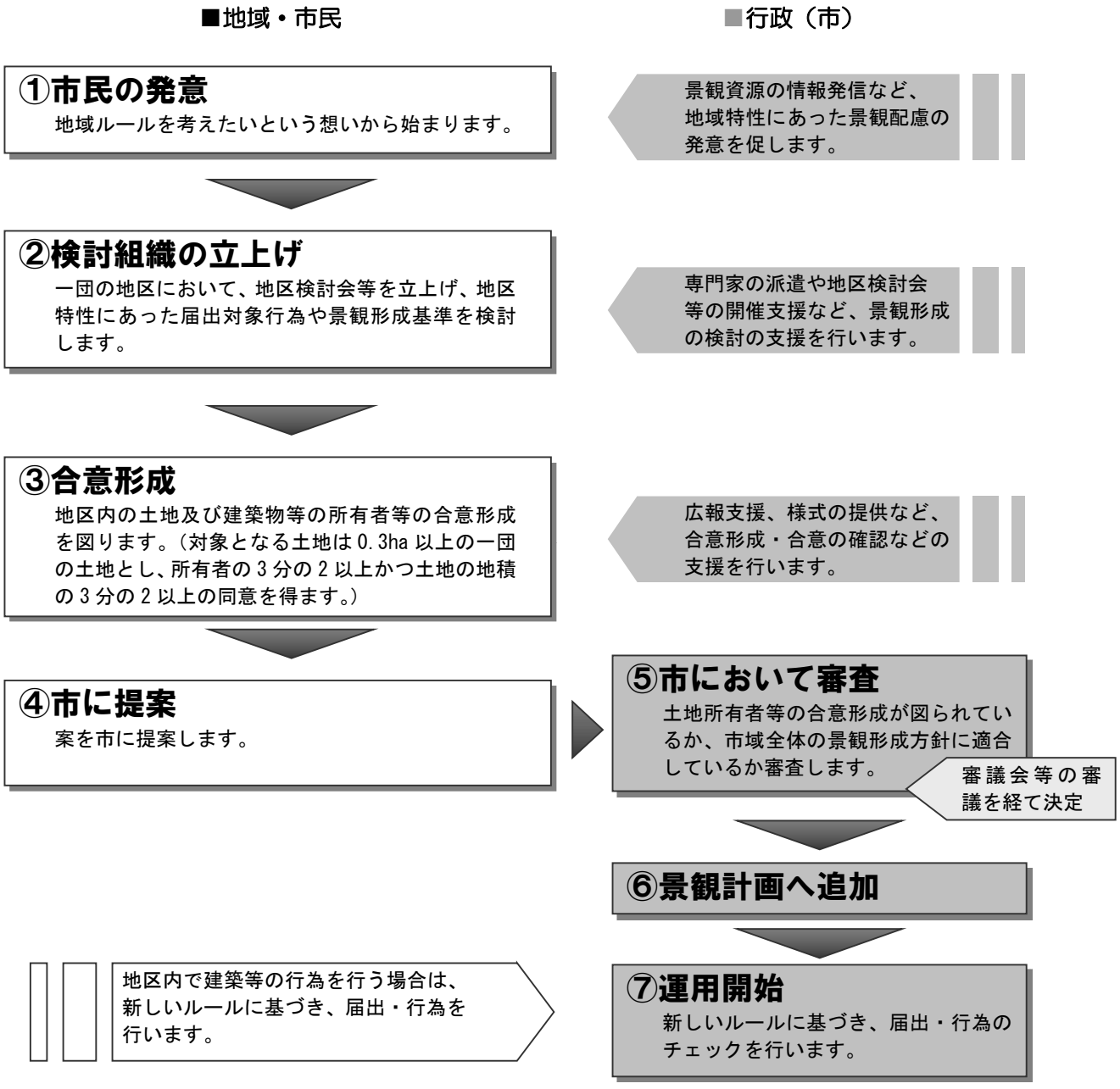
「景観協働育成地区」とは、地域住民提案に基づき、「届出対象行為」や「景観形成基準」を、既存の一般地区・景観誘導地区から地区特性に合わせたものに変更する地区です。

景観形成は、行政の誘導だけで進められるものではなく、本市に暮らす市民一人ひとり及び事業者の協力が不可欠であり、特にルールづくりにあたっては、市民の発意、自らの取組みが重要となります。そのため、熊谷市景観計画では、そういった市民の意見を反映させる仕組みとして、この「景観協働育成地区」を設けることとしました。

「景観協働育成地区」の届出対象行為や景観形成基準については、一般地区・景観誘導地区のものと同様に、熊谷市で届出を受け、基準への適合性を判断していきます。

景観形成基準は、私権の制限になるため、提案にあたっては一定の要件や手続きを設けます。

【提案にあたっての流れ】



3. 届出対象行為ごとの規模と景観形成基準

6 つの行為について、届出対象行為ごとの規模と景観形成基準を定めます。届出対象行為とならない規模のものについても、景観形成基準に適合するよう努めるものとします。

(1) 建築物の建築等

・届出対象行為

	規　模	
	一般地区	景観誘導地区
建築物の新築、増築、改築若しくは移転	・高さが 15m を超えるもの ・建築面積が 1,000 ㎡を超えるもの	・高さが 10m を超えるもの ・建築面積が 500 ㎡を超えるもの
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	・上記規模の建築物の外観のうち各立面の面積の 3 分の 1 を超えて行うもの	・上記規模の建築物の外観のうち各立面の面積の 4 分の 1 を超えて行うもの
適　用　除　外	※増築、改築又は移転後の高さが 15m を超え、又は建築面積が 1,000 ㎡を超えるもののうち、増加する建築面積が 10 ㎡以下のものは除く	※増築、改築又は移転後の高さが 10m を超え、又は建築面積が 500 ㎡を超えるもののうち、増加する建築面積が 10 ㎡以下のものは除く

・景観形成基準　　__：数値による基準があるもの

項　目	景観形成基準
大きさや建て方	・建築物等の軒高、屋根等は、周辺の景観との高さの連続性に配慮すること。 ・長大な壁面や単調な壁面を避けること。 ・道路等の公共空間(国・県・市が有する道路・公園・河川等)における視点場(ある対象を眺める地点)からの山の稜線等の優れた眺望に配慮すること。
壁面の見せ方	・街並みの連続性や道路等の公共空間との一体性に配慮するとともに、道路に面する部分の壁面は周辺の壁面と位置を揃えるよう努めること。 ・商店街等においては、店舗等の 1 階部分のうち、通りに面する部分の壁面は、ショーウィンドウ又は透視可能なシャッター等を用いる等、通りのにぎわいの演出を図ること。
素材形態	・外壁等の外観を構成する素材・形態は、周辺の街並みや建築物と調和するとともに、経年変化に配慮すること。 ・建物全体としてデザインの調和を図ること。 ・丘陵地の緑や農地、歴史的資源等の景観資源が周辺に存在する場合、その存在に配慮したデザインとすること。
色彩	・外壁等の外観を構成するものは、原色に近い色を避けるとともに、周辺の景観と調和させること。 ・屋根の基調となる色は、外壁の色と調和するとともに、外壁の色より色調(彩度・明度)を下げること。 ・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、使用する量について配慮すること。 ・外観の各立面につき、3 分の 1(景観誘導地区では 4 分の 1) を超える面積で色彩の制限基準(表 1)に該当する色を使用しないこと。ただし、着色していない土や石、木、レンガ等の自然素材で仕上げる外観に関しては色彩基準を適用しない。

__：数値による基準があるもの

項　目	景観形成基準
付属設備	・付属設備等は、道路等の公共空間から可能な限り見えないよう設置場所に配慮すること。 ・やむを得ず露見する場合は、建築物本体と調和した外形及び色彩とするなど、建築物から突出感の無いようにすること。 ・付属設備等を屋上に設置する場合は、ルーバー等または周囲の壁面を立上げること等により目隠しするとともに、目隠しに用いるものは建築物本体と調和する形態及び色彩とすること。
緑　　化	・既存樹木を含め、敷地内の緑化面積を緑化目標基準(表 2）以上とすること。 ・可能な限り、既存樹木の保全を図るとともに、植栽にあたっては、道路境界側に配置すること。
夜間照明	・外観を構成するものに照明を行う場合は、周辺の景観に影響を与えないようにすること。また、光量や光源の向き等に配慮すること。

【表１　色彩の制限基準】

※日本工業規格 Z8721 に定める色相、明度、彩度の三属性によるマンセル値

	色　相	明　度	彩　度
市街化区域	R（赤）	―	4 を超える
	YR（黄赤）・Y（黄）	―	6 を超える
	GY（黄緑）	―	4 を超える
	その他の色	―	2 を超える
市街化調整区域	R（赤）	8 を超える又は 3 未満	4 を超える
	YR（黄赤）・Y（黄）	8 を超える又は 3 未満	6 を超える
	GY（黄緑）	8 を超える又は 3 未満	4 を超える
	その他の色（無彩色を除く）	8 を超える又は 3 未満	2 を超える
	N（無彩色）	9 を超える又は 3 未満	

【表２　緑化目標基準（建築物の建築等）】

行為を行う区域	緑化目標基準の計算式			緑化目標基準
市街化区域	（1－法定建ぺい率）×0.2	法定建ぺい率 50%の場合	⇒	敷地面積の 10%
		法定建ぺい率 60%の場合	⇒	敷地面積の 8%
		法定建ぺい率 80%の場合	⇒	敷地面積の 4%
市街化調整区域	市街化区域の最も高い基準値を用いる		⇒	敷地面積の 10%

※ただし、下記のいずれかに該当する区域については、この基準を適用しないものとする。
・工場立地法第 6 条第 1 項に規定する特定工場の敷地の区域
・埼玉県が定める「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」第 26 条及び第 26 条の 2 に規定する緑化事業者が建築物の建築等を行う敷地の区域

【参考：色彩の表記方法】

・色彩基準では、色彩を客観的に示す方法として、日本工業規格(JIS)にも採用されている『マンセル表色系』を採用します。

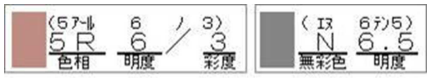
・マンセル表色系とは、色を色相・明度・彩度の3つの属性によって体系的に示したものです。

色相：色合い＝R(赤)・YR(黄赤)・Y(黄)・GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青)・PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)の基本10色相。

明度：明るさ＝1.0から9.5の数値で表し、数値が大きいほど明るい色を示します。

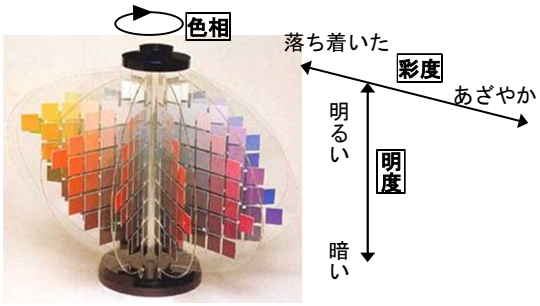
彩度：あざやかさ＝数値が大きくなるほどあざやかな色を示します。色相によって、最高彩度は異なっています。

■マンセル値による色の表記方法　例



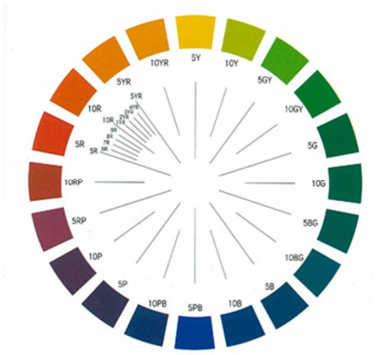
■マンセル色立体

※色相、明度、彩度の関係を立体的に表したもの



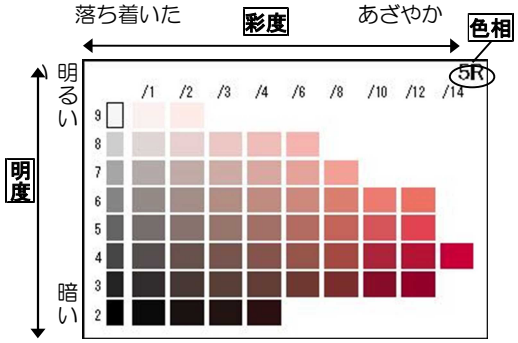
■色相環

※色相の関係を表した図（色立体を上からみた形）



■等色相面

※同じ色相の色の明度と彩度の関係を表した図



(2) 工作物の建設等

・届出対象行為

	規　模	
	一般地区	景観誘導地区
工作物の新設、増築、改築若しくは移転	・擁壁以外の工作物で高さが 15mを超えるもの ・擁壁で次のもの 1)高さが 2mを超えるもの 2)高さが1mを超え2m以下のもので道路等の公共空間に面する部分の長さが 30mを超えるもの	・擁壁以外の工作物で高さが 10mを超えるもの ・擁壁で次のもの 1)高さが 2mを超えるもの 2)高さが 1mを超え 2m以下のもので道路等の公共空間に面する部分の長さが 20mを超えるもの
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	・上記規模の工作物の外観のうち各立面の面積の3分の1を超えて行うもの	・上記規模の工作物の外観のうち各立面の面積の4分の1を超えて行うもの

・景観形成基準　　＿：数値による基準があるもの

項　目	景観形成基準
大きさや建て方	・工作物の高さは、周辺の景観との高さの連続性に配慮すること。 ・長大な壁面や単調な壁面を避けること。 ・道路等の公共空間における視点場(ある対象を眺める地点)からの山の稜線等の優れた眺望に配慮すること。
素材形態	・外観を構成する素材・形態は、周辺の街並みや建築物と調和するとともに、経年変化に配慮すること。 ・工作物全体としてデザインの調和を図ること。 ・丘陵地の緑や農地、歴史的資源等の景観資源が周辺に存在する場合、その存在に配慮したデザインとすること。
色彩	・外観を構成するものは、原色に近い色を避けるとともに、周辺の景観と調和させること。 ・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、使用する量について配慮すること。 ・外観の各立面につき、3分の1(景観誘導地区では4分の1)を超える面積で色彩の制限基準(表1)に該当する色を使用しないこと。ただし、着色していない土や石、木、レンガ等の自然素材で仕上げる外観に関しては色彩基準を適用しない。
緑化	・可能な限り、既存樹木の保全を図るとともに、植栽にあたっては、道路境界側に配置すること。

【表１　色彩の制限基準（再掲）】

※日本工業規格 Z8721 に定める色相、明度、彩度の三属性によるマンセル値

	色　相	明　度	彩　度
市街化区域	R（赤）	―	4 を超える
	YR（黄赤）・Y（黄）	―	6 を超える
	GY（黄緑）	―	4 を超える
	その他の色	―	2 を超える
市街化調整区域	R（赤）	8 を超える又は 3 未満	4 を超える
	YR（黄赤）・Y（黄）	8 を超える又は 3 未満	6 を超える
	GY（黄緑）	8 を超える又は 3 未満	4 を超える
	その他の色（無彩色を除く）	8 を超える又は 3 未満	2 を超える
	N（無彩色）	9 を超える又は 3 未満	

(3) 開発行為

・届出対象行為

一般地区,、景観誘導地区とも規模共通
・予定建築物等の敷地の面積（複数の敷地を含む行為においてはそれぞれの敷地の面積）が 500 ㎡以上の開発行為 ・用途が一戸建ての住宅以外であるもの

・景観形成基準

項　目	景観形成基準
緑　化	・可能な限り、既存樹木の保全を図ること。 ・植栽にあたっては可能な限り、道路境界側に配置すること。 ・斜面地の開発では大規模な法（のり）面、擁壁を生じないようにすること。 ・法（のり）面が生じた場合は、法面の部分もしくは法面の上下部分を植栽し、斜面地の緑の連続性が形成されるよう工夫すること。

(4) 土石の採取

・届出対象行為

一般地区、景観誘導地区とも規模共通
・土石の採取に係る区域内に 2mを超える高低差があり、かつ当該土石の採取の面積が 200 ㎡を超えるもの

・景観形成基準

項　目	景観形成基準
緑　化	・採掘・採取が終了したところから周辺の環境や周辺の植生に応じた植栽等を行い、速やかに緑が復元するようにすること。 ・可能な限り、既存樹木の保全を図ること。
形　態	・長大な法(のり)面を生じさせないよう努めること。 ・法(のり)面については、現状復旧に努めること。 ・地形の改変を可能な限り抑えること。

(5) 木竹の伐採

・届出対象行為

一般地区、誘導地区とも規模共通
・土地登記簿の地目が山林で、かつ現況が山林であるものにおいて、一体としての伐採面積が 1,000 ㎡を超えるもの

・景観形成基準

項　目	景観形成基準
伐　採	・伐採は必要最低限に抑えること。 ・可能な限り道路沿いその他の公共空間に隣接する部分の既存樹木の保全や移植に努めること。 ・やむを得ず伐採した場合は、可能な限り周辺の植生や四季の移り変り等に配慮した緑化を行う等、緑の連続性を保つよう配慮すること。

(6) 屋外における物件の堆積

・届出対象行為

一般地区、景観誘導地区とも規模共通	
屋外において行う土石、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第２条第１項に規定する廃棄物、資源の有効な利用の促進に関する法律第２条第４項に規定する再生資源、その他市長が定める物件の堆積	・当該物件の堆積に係る土地の面積が 500 ㎡を超え、かつ、堆積物の高さが 1.5ｍを超えるもの
適　用　除　外	※熊谷市土砂等の堆積による土壌の汚染の防止に関する条例第 2 条第 2 号に規定する土砂等の堆積を除く ※都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する工業専用地域内において行う土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積を除く

・景観形成基準　　＿：数値による基準があるもの

項　目	景観形成基準
堆積物の高　さ	・堆積の高さは周辺の景観と調和するよう、可能な限り低く抑えるとともに、整然と堆積するよう配慮すること。 ・堆積の高さは 3m を超えないこと。
遮蔽物の形　態	・堆積物周辺への植栽、塀・囲いの設置等により、周囲の道路等の公共空間から容易に望見できないよう配慮すること。 ・塀や囲い等の遮蔽物の高さは、3ｍを超えないよう配慮すること。(ただし樹木の場合を除く。)
遮蔽物の色　彩	・塀や囲い等の遮蔽物を設ける場合の色彩は、原色に近い色は避けるとともに周辺の景観との調和に配慮すること。 ・外観の各立面につき、3 分の 1(誘導地区では 4 分の 1)を超える面積で色彩の制限基準(表 1)に該当する色を使用しないこと。ただし、着色していない土や石、木、レンガ等の自然素材で仕上げる外観に関しては色彩基準を適用しない。

【表１　色彩の制限基準(再掲)】

※日本工業規格 Z8721 に定める色相、明度、彩度の三属性によるマンセル値

	色　相	明　度	彩　度
市街化区域	R(赤)	―	4 を超える
	YR(黄赤)・Y(黄)	―	6 を超える
	GY(黄緑)	―	4 を超える
	その他の色	―	2 を超える
市街化調整区域	R(赤)	8 を超える又は 3 未満	4 を超える
	YR(黄赤)・Y(黄)	8 を超える又は 3 未満	6 を超える
	GY(黄緑)	8 を超える又は 3 未満	4 を超える
	その他の色(無彩色を除く)	8 を超える又は 3 未満	2 を超える
	N(無彩色)	9 を超える又は 3 未満	