

3. 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1 行為に係る事前協議

次の規制又は措置の基準の届出対象行為をしようとする者は、当該行為に係る法令上の手続きを行おうとする日の30日前までに、「良好な景観の形成に関する事前協議」の手続きを行うものとする。

2 規制又は措置の基準

法第8条第3項第2号の規定により、規制又は措置の基準を次のように定める。

☆市域全域（特定地区及び推進地区を除く）

届 出 対 象 行 為	建築物の 建築等 ～	新築、増築、改築若しくは移転で、 ア．高さが10メートルを超えるもの イ．住戸数（寄宿舍等の場合は室数）が4以上の共同住宅、長屋や寄宿舍等に類するもの ウ．開発行為の完了公告の日から1年以内の土地に建築されるもの エ．一団の土地に建築される4棟以上の専用住宅 オ．300平方メートルを超える敷地に建築されるもの（専用住宅と共同住宅等はこの規定から除外） カ．市街化調整区域における高さが10メートルを超えない自己の専用住宅又は農林漁業の用に供するものを除くすべてのもの キ．アからカに該当する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で、屋根を変更するもの又は見付面積（建築物の一つの面における屋根を除く垂直投影面積）に対する変更の範囲がその見付面積の1/3を超えるもの
	工作物の 建設等 ～	新設、増築、改築若しくは移転で、高さが10メートルを超えるもの又は5メートルを超えるよう壁 上記に該当する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で、当該外観の1/3を超える変更
	開発行為	市街化区域で当該面積が300平方メートル以上のもの、市街化調整区域で自己の住居の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外のもの
	木竹の植栽又は 伐採	地域森林計画対象民有林であるもので、一体として面積が500平方メートルを超えるもの
	屋外における土 石、廃棄物、再 生資源その他の 物件の堆積	集積又は貯蔵の高さが3メートルを超えるもの又はその用に供される土地の面積が500平方メートルを超えるもの
		ただし、いずれも規則で定めるものを除く。

<p>建築物・工作物の位置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手賀沼や古利根沼、利根川の水辺、斜面林をはじめとする樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らない位置にすること。 ・地形の改変は最小限に抑え、計画地内の樹木や歴史・文化的資源などを保全・活用すること。 ・圧迫感を与えない位置とし、道路などの公共空間に面する部分に、歩行者に開放されたオープンスペースを確保すること。
<p>建築物・工作物の規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手賀沼や古利根沼、利根川の水辺、斜面林をはじめとする樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らない規模にすること。 ・水辺や樹林地、まちなみとのつながりを大切に、周辺の景観と調和した規模にすること。 ・違和感や圧迫感を与えない規模、周囲から著しく突出しない規模にすること。
<p>建築物・工作物の形態・意匠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感や違和感を与えない、周辺の景観と調和した形態にすること。 ・壁面については周辺の景観と調和した構成とし、圧迫感を与えないよう位置を後退したり、形状を工夫すること。 ・建築物のエントランスや低層部分は、歩行者の安全性や視線に配慮し、開口部の表情づくりなどで人々に憩いや親しみを与え、まちに魅力をつくり出すこと。 ・屋上又は壁面に設置する設備機器は、目立たないようにすること。 ・屋根の形状は、周辺の景観との連続性に配慮すること。 ・屋外階段やベランダ、バルコニーなどは、建築物本体と調和した形態にすること。 ・道路きわに設置する塀やよう壁は、建築物や周辺景観に調和したデザインにすること。

建築物の色彩

国道6号・商業地区（都市計画道路3・3・6国道6号の境界線から50m以内の区域、商業地域及び近隣商業地域）

外壁の見付面積の5分の4以上の部分については、以下の色彩を使用すること。

色相	明度	彩度
R（赤） Y R（橙） Y（黄）	全範囲	6以下
G Y（黄緑） G（緑）		4以下
B G（青緑） B（青） P B（青紫） P（紫） R P（赤紫）		2以下
N（無彩色）		

外壁の見付面積の5分の1以下の部分については、以下の色彩を使用できる。なお、外壁の見付面積の20分の1以下については、蛍光色を除く全ての色彩を使用できる。

色相	明度	彩度
R（赤） Y R（橙） Y（黄）	全範囲	10以下
G Y（黄緑） G（緑）		8以下
B G（青緑） B（青） P B（青紫） P（紫） R P（赤紫）		6以下
N（無彩色）		

屋根については、以下の色彩を使用すること。

色相	明度	彩度
R（赤） Y R（橙） Y（黄）	6以下	6以下
G Y（黄緑） G（緑） B G（青緑） B（青） P B（青紫） P（紫） R P（赤紫）		4以下
N（無彩色）		8以下

建築物の色彩

一般地区（国道6号・商業地区以外の区域）

外壁の見付面積の15分の14以上の部分については、以下の色彩を使用すること。ただし、木材、石材等の自然素材を使用する場合はこの限りでない。

色相	明度	彩度
R（赤） Y R（橙） Y（黄）	全範囲	4以下
G Y（黄緑） G（緑）		2以下
B G（青緑） B（青） P B（青紫） P（紫） R P（赤紫）		
N（無彩色）		

外壁の見付面積の15分の1以下の部分については、以下の色彩を使用できる。なお、外壁の見付面積の45分の1以下については、蛍光色を除く全ての色彩を使用できる。

色相	明度	彩度
R（赤） Y R（橙） Y（黄）	全範囲	10以下
G Y（黄緑） G（緑）		8以下
B G（青緑） B（青） P B（青紫） P（紫） R P（赤紫）		6以下
N（無彩色）		

屋根については、以下の色彩を使用すること。

色相	明度	彩度
R（赤） Y R（橙） Y（黄）	6以下	6以下
G Y（黄緑） G（緑） B G（青緑） B（青） P B（青紫） P（紫） R P（赤紫）		4以下
N（無彩色）		8以下

工作物の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の敷地に設置される工作物は、素材そのものの色、もしくは外壁の色彩基準に適合すること。 ・単独の工作物は、素材そのものの色や明度6以下かつ彩度6以下の色彩とすること。
建築物・工作物の素材	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の景観から著しく突出する素材の使用は控えること。 ・周囲の景観に調和し、年月の積み重ねの中で風格や味わいを増す材料を使用するよう努めること。
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・斜面林や屋敷林をはじめとする既存の樹木や樹林を保全・活用すること。 ・地域の植生や生物の生息、四季の移り変わりなどに配慮した緑化計画を立て、彩りのある景観づくりをすること。 ・樹木の配置や樹種の構成などに配慮し、道路きわを引き立てること。 ・被覆されていない土地の確保や雨水の地下浸透などにより、樹木の良好な生育環境づくりをすること。 ・エントランスは、シンボルツリーを植栽するなど、魅力ある表情を創出すること。 ・駐車場や駐輪場、ゴミ置場などの建築物に付帯して必要となる施設は、緑化や位置の工夫などにより、目立たないようにすること。 ・法面や擁壁は、圧迫感を与える。土地の高低差によりやむを得ず発生する場合でも、道路きわから後退したり、形状を工夫すること。また、緑化や自然素材の活用により、やわらかい印象を与えること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・道路きわは、空間を閉鎖する万年塀やブロック塀、殺風景な印象を与えるネットフェンスの設置はできる限り避け、形態の工夫やうらおいのある表情の創出をすること。 ・オープンスペースを確保することにより、人々に憩いや親しみ、まちに魅力を与えること。 ・建築物等を移転、除却する場合も、できる限り既存の樹木を保全すること。

<p>開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手賀沼や古利根沼、利根川の水辺、斜面林をはじめとする樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らないようにし、また、計画地内の湧水や緑などの景観資源を保全・活用すること。 ・被覆されていない土地の確保や雨水の地下浸透などにより、樹木の良好な生育環境づくりをすること。 ・できる限り従前の地形を活用すること。また、改変する場合も最小限に抑え、長大な法面や擁壁を生じないようにすること。 ・法面や擁壁は、圧迫感を与えます。土地の高低差によりやむを得ず発生する場合でも、道路きわから後退したり、形状を工夫すること。また、緑化や自然素材の活用により、やわらかい印象を与えること。 ・建築物等の配置や形態などに配慮し、既存の道路の拡幅や道路の新設、オープンスペースを確保するなどの工夫を行い、景観形成に資する良好な基盤をつくること。
<p>木竹の植栽又は伐採</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木の伐採は、道路きわをできる限り避け、択伐などによって必要最小限に抑えること。 ・ランドマークとなる樹木は、保全や移植に努めること。 ・樹木の植栽は、周辺の緑との連続性、地域の植生や生物の生息、四季の移り変わりなどに配慮した緑化計画を立て、優れた自然環境の形成を図ること。
<p>屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口は、必要最小限の幅に抑えること。また、安全に配慮した位置にすること。 ・集積や貯蔵は、周辺から目立たないようにし、高さを抑え、整然と行うこと。 ・計画地の周囲は、生垣の設置などによって遮へいし、周辺の景観と調和させること。

☆手賀沼ふれあいライン特定地区

届 出 対 象 行 為	建築物の 建築等 ~ ~	新築、増築、改築若しくは移転で、高さが10メートル以下の自己の専用住宅を建築する場合又は農林漁業を営むために行う通常の行為を除く全てのもの 上記に該当する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で、屋根を変更するもの又は見付面積に対する変更の範囲がその見付面積の1/3を超えるもの
	工作物の 建設等 ~ ~	新設、増築、改築若しくは移転で、高さが5メートルを超えるもの又は2mを超えるよう壁 上記に該当する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で、当該外観の1/3を超えるもの
	開発行為	市街化区域で当該面積が300平方メートル以上のもの、市街化調整区域で自己の住居の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外のもの
	木竹の植栽又は伐採	地域森林計画対象民有林であるもので、面積が500平方メートルを超えるもの
	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	集積又は貯蔵の高さが1.5メートルを超えるもの又はその用に供される土地の面積が300平方メートルを超えるもの ただし、いずれも規則で定めるものを除く。

<p>建築物・工作物の位置</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手賀沼の水辺、斜面林をはじめとする樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らない位置にすること。 ・地形の改変は最小限に抑え、計画地内の樹木や歴史・文化的資源などを保全・活用すること。 ・圧迫感を与えない位置とし、道路などの公共空間に面する部分に、歩行者に開放されたオープンスペースを確保すること。
<p>建築物・工作物の規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手賀沼の水辺、斜面林をはじめとする樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らない規模にすること。 ・水辺や樹林地、まちなみとのつながりを大切に、周辺の景観と調和した規模にすること。 ・違和感や圧迫感を与えない規模、周囲から著しく突出しない規模にすること。
<p>建築物・工作物の形態・意匠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・圧迫感や違和感を与えない、周辺の景観と調和した形態にすること。 ・壁面については周辺の景観と調和した構成とし、圧迫感を与えないよう位置を後退したり、形状を工夫すること。 ・建築物のエントランスや低層部分は、歩行者の安全性や視線に配慮し、開口部の表情づくりなどで人々に憩いや親しみを与え、まちに魅力をつくり出すこと。 ・屋上又は壁面に設置する設備機器は、目立たないようにすること。 ・屋根の形状は、周辺の景観との連続性に配慮すること。 ・屋外階段やベランダ、バルコニーなどは、建築物本体と調和した形態にすること。 ・道路きわに設置する塀やよう壁は、建築物や周辺景観に調和したデザインにすること。

建築物の色彩

外壁の見付面積の10分の9以上の部分については、以下の色彩を使用すること。ただし、木材、石材等の自然素材を使用する場合はこの限りでない。

色相	明度	彩度
5 R (赤) ~ Y R (橙) ~ 5 Y (黄)	5 以上 ただし、4階以上については、 7以上	4 以下
上記以外の色相	使用できません	
N (無彩色)	3 以上	

外壁の見付面積の10分の1以下の部分については、以下の色彩を使用できる。なお、外壁の見付面積の100分の3以下については、蛍光色を除く全ての色彩を使用できる。

色相	明度	彩度
R (赤) Y R (橙) Y (黄)	全範囲	10 以下
G Y (黄緑) G (緑)		8 以下
B G (青緑) B (青) P B (青紫) P (紫) R P (赤紫)		6 以下
N (無彩色)		

屋根については、以下の色彩を使用すること。

色相	明度	彩度
5 R (赤) ~ Y R (橙) ~ 5 Y (黄)	6 以下	4 以下
上記以外の色相 (Nを除く)	4 以下	
N (無彩色)	8 以下	

<p>工作物の色彩</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の敷地に設置される工作物は、素材そのものの色、もしくは外壁の色彩基準に適合すること。 ・ 単独の工作物は、素材そのものの色や明度6以下かつ彩度6以下の色彩とすること。
<p>建築物・工作物の素材</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周囲の景観から著しく突出する素材の使用は控えること。 ・ 周囲の景観に調和し、年月の積み重ねの中で風格や味わいを増す材料を使用するよう努めること。
<p>敷地の緑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 斜面林や屋敷林をはじめとする既存の樹木や樹林を保全・活用すること。 ・ 地域の植生や生物の生息、四季の移り変わりなどに配慮した緑化計画を立て、彩りのある景観づくりをすること。 ・ 樹木の配置や樹種の構成などに配慮し、道路きわを引き立てること。 ・ 被覆されていない土地の確保や雨水の地下浸透などにより、樹木の良好な生育環境づくりをすること。 ・ エントランスは、シンボルツリーを植栽するなど、魅力ある表情を創出すること。 ・ 駐車場や駐輪場、ゴミ置場などの建築物に付帯して必要となる施設は、緑化や位置の工夫などにより、目立たないようにすること。 ・ 法面や擁壁は、圧迫感を与える。土地の高低差によりやむを得ず発生する場合でも、道路きわから後退したり、形状を工夫すること。また、緑化や自然素材の活用により、やわらかい印象を与えること。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路きわは、空間を閉鎖する万年塀やブロック塀、殺風景な印象を与えるネットフェンスの設置はできる限り避け、形態の工夫やうらおいのある表情の創出をすること。 ・ オープンスペースを確保することにより、人々に憩いや親しみ、まちに魅力を与えること。 ・ 建築物等を移転、除却する場合も、既存の樹木を保全すること。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・手賀沼の水辺、斜面林をはじめとする樹林地や屋敷林、田園の緑への眺望を遮らないようにし、また、計画地内の湧水や緑などの景観資源を保全・活用すること。 ・被覆されていない土地の確保や雨水の地下浸透などにより、樹木の良好な生育環境づくりをすること。 ・できる限り従前の地形を活用すること。また、改変する場合も最小限に抑え、長大な法面や擁壁を生じないようにすること。 ・法面や擁壁は、圧迫感を与えます。土地の高低差によりやむを得ず発生する場合でも、道路きわから後退したり、形状を工夫すること。また、緑化や自然素材の活用により、やわらかい印象を与えること。 ・建築物等の配置や形態などに配慮し、既存の道路の拡幅や道路の新設、オープンスペースを確保するなどの工夫を行い、景観形成に資する良好な基盤をつくること。
木竹の植栽又は伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木の伐採は、道路きわをできる限り避け、択伐などによって必要最小限に抑えること。 ・ランドマークとなる樹木は、保全や移植に努めること。 ・樹木の植栽は、周辺の緑との連続性、地域の植生や生物の生息、四季の移り変わりなどに配慮した緑化計画を立て、優れた自然環境の形成を図ること。
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口は、必要最小限の幅に抑えること。また、安全に配慮した位置にすること。 ・集積や貯蔵は、周辺から目立たないようにし、高さを抑え、整然と行うこと。 ・計画地の周囲は、生垣の設置などによって遮へいし、周辺の景観と調和させること。