

第1章 さいたま市景観計画の概要

1. 都市景観形成の基本方針

本市では、優れた都市景観の実現を図るため、都市景観形成基本方針を以下のとおり定めています。

(1) 建築物等に対する景観誘導

地域の都市景観の形成に影響を与える建築物等について景観誘導を行い、建築物等が周辺の都市景観と調和することにより、市民が愛着や誇りを持てる優れた都市景観の形成を図ります。

(2) 物件の堆積に対する修景誘導

農地や樹林地などの自然景観に影響を与える屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（以下「物件の堆積」という。）について修景誘導を行うことにより、物件の堆積による都市景観への影響を低減させ、良好な自然景観の保全を図ります。

(3) 都市景観資源の活用

新たな都市景観資源の創出や、景観重要建造物・景観重要樹木などを保全するとともに、これらの活用を図ることにより、優れた都市景観の形成を図ります。

2. 景観計画区域の区分及び都市景観形成の方針

景観法に基づき定めた景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。）は、さいたま市全域です。景観計画区域の特性に応じ以下のとおり区分します。

景観計画区域の区分	区分の考え方	都市景観形成の方針	区域・地区
景観誘導区域	さいたま市都市景観形成基本計画（以下「基本計画」という。）において、主に市街地景観ゾーン、住宅地景観ゾーンに位置づけられた区域とし、優れた都市景観の形成の誘導を図る区域	<ul style="list-style-type: none"> 駅を中心とした商業施設や業務施設などの都市機能が集積した市街地では、風格やにぎわいの感じられる、優れた都市景観の形成を図ります。 住宅地では、土地利用に応じてさらなるみどりの保全と創出を進めるとともに、うるおいのある都市景観の形成を図ります。 	市街化区域 （ただし、景観形成特定地区を除く）
景観保全区域	基本計画において、主に武蔵野景観ゾーン、田園景観ゾーンに位置づけられた区域とし、優れた都市景観の保全を図る区域	<ul style="list-style-type: none"> 武蔵野台地に位置する地域では、地形や雑木林・屋敷林などの背景となる自然やみどりを大切に、周辺と調和した都市景観の形成を図ります。 河川沿いの低地部に広がる農地や集落を中心とした地域では、広がりのある水田の景観や点在する屋敷林、生垣などのみどりを生かし、安らぎのある田園景観の保全を図ります。 	市街化調整区域 （ただし、景観形成特定地区を除く）
景観形成特定地区	地区の景観特性を生かす、又は新たに魅力ある都市景観の形成を図る地区であって、重点的かつ積極的に都市景観の形成を図る区域	<ul style="list-style-type: none"> 地区の骨格を明確にし、その沿道空間におけるみどりの景観とにぎわいの創出を図ることにより、周辺市街地の都市景観の形成に対し先導的な役割を果たします。 	宮原景観形成特定地区 （北区宮原町1丁目及び植竹町1丁目の各一部）

第1章 さいたま市景観計画の概要

景観誘導区域、景観保全区域、景観形成特定地区の位置及び範囲を、以下に示します。

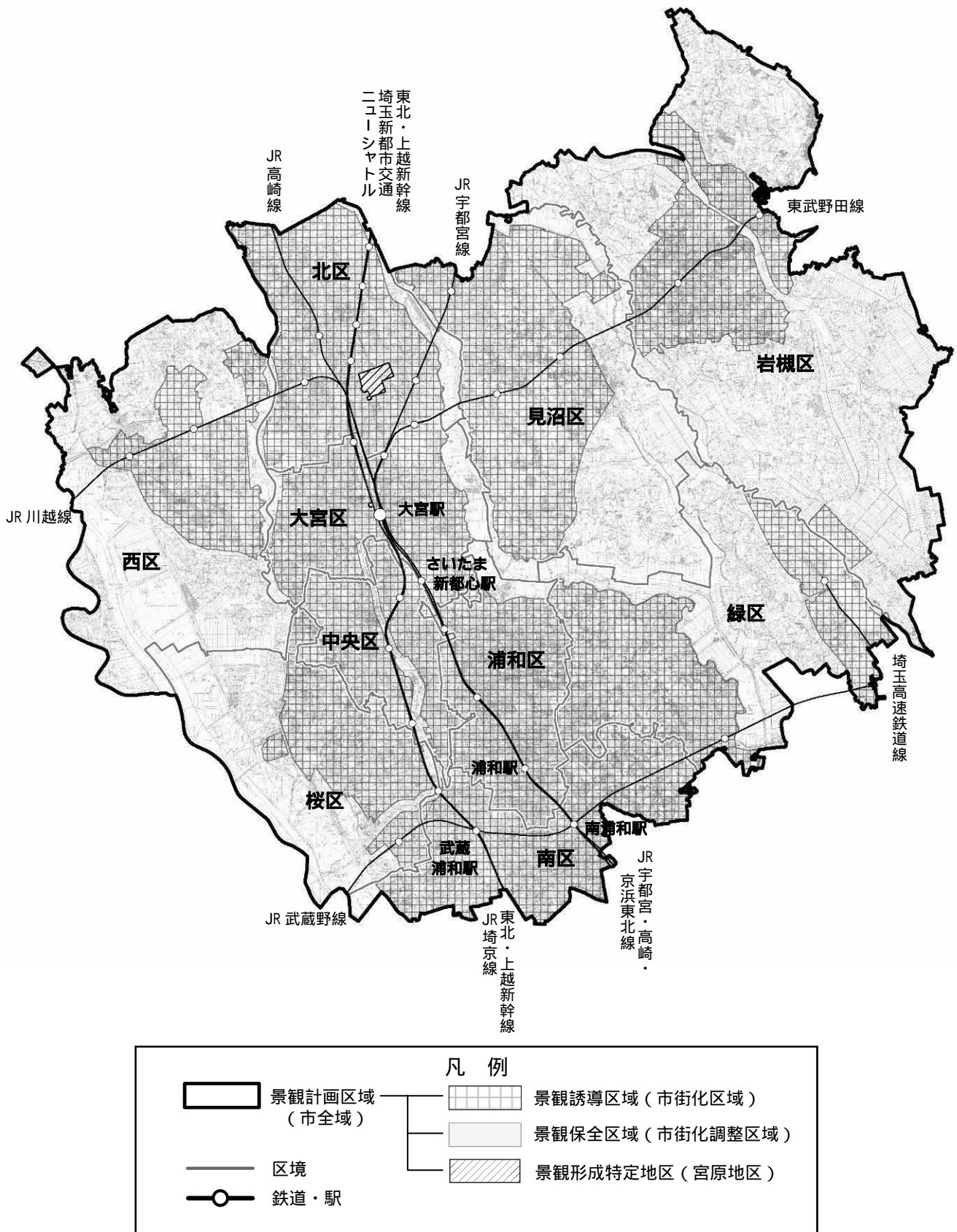


図 景観計画区域図

この図面は、区域・地区の位置・範囲の概略を示したものです。詳細な境界線の位置などについては、必ず、窓口で確認をしてください。

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) 届出対象行為

景観計画に定める都市景観に大きな影響を与える大規模な建築物の建築等、工作物の建設等及び物件の堆積（届出対象行為）を行おうとする場合は、以下の区域区分において届出対象行為の種類・規模に応じ届出が必要となります。

1) 景観誘導区域

行為の種類		行為の規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・色彩の変更 	「高さ（増築にあつては、増築後の高さ。）が12mを超えるもの」又は「建築面積（増築にあつては、増築後の建築面積。）が1,000㎡を超えるもの」
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・色彩の変更 	「高さ（増築にあつては、増築後の高さ。）が12mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、当該工作物の高さが4mを超え、かつ、その上端の地盤面からの高さが12mを超えるもの）」又は「築造面積（増築にあつては、増築後の築造面積。）が500㎡を超えるもの」

2) 景観保全区域

行為の種類		行為の規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・色彩の変更 	「高さ（増築にあつては、増築後の高さ。）が12mを超えるもの」又は「建築面積（増築にあつては、増築後の建築面積。）が1,000㎡を超えるもの」
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・色彩の変更 	「高さ（増築にあつては、増築後の高さ。）が12mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、当該工作物の高さが4mを超え、かつ、その上端の地盤面からの高さが12mを超えるもの）」又は「築造面積（増築にあつては、増築後の築造面積。）が500㎡を超えるもの」
物件の堆積		「堆積の高さが1.5mを超えるもの」又は「物件の堆積に係る敷地面積が500㎡を超えるもの」（ただし、さいたま市土砂のたい積等の規制に関する条例第2条第4号に規定する土砂の堆積を除く。）

【参考】 さいたま市土砂のたい積等の規制に関する条例（平成14年条例第104号）第2条第4号 土砂のたい積 埋立て、盛土その他の土地への土砂のたい積（製品の製造又は加工のための原材料のたい積を除く。）をいう。

3) 景観形成特定地区（宮原景観形成特定地区）

行為の種類		行為の規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・色彩の変更 	全てのもの
工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・色彩の変更 	「高さ（増築にあつては、増築後の高さ。）が12mを超えるもの（建築物と一体となって設置される場合は、当該工作物の高さが4mを超え、かつ、その上端の地盤面からの高さが12mを超えるもの）」又は「築造面積（増築にあつては、増築後の築造面積。）が500㎡を超えるもの」

ただし、以上の区域において、届出が必要なものであっても以下のものは除きます。

《届出対象行為の適用除外》

建築物又は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（以下「修繕等」という。）であって、当該行為が各立面の面積の1/3以下のもの
（さいたま市景観条例等施行規則 別表第1）

工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する建築物で仮設の建築物の建築等
（さいたま市景観条例第16条第1項第2号）

建築物の増築等で増加する床面積が10㎡以下のもの
（さいたま市景観条例等施行規則 別表第1）

景観法施行令（平成16年政令第398号）第8条各号に掲げる行為

用語の定義は、以下のとおりとします。

建築物：建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。

建築物の高さ：建築基準法施行令第2条第1項第6号の本文に定める地盤面からの高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔等を含む）をいう。地盤面は、高低差が3m以内の場合は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さにおける水平面、高低差が3m以上の場合は、その高低差3m以内ごとの平均の高さの水平面とする。

建築物の建築面積：建築基準法施行令第2条第1項第2号に定める建築面積をいう。

工作物：以下に掲げるものをいう。

門、塀、さく、垣その他これらに類するもの
擁壁

高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの

煙突、排気塔、換気施設その他これらに類するもの

高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの

昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類するもの

装飾塔、記念塔その他これらに類するもの

製造施設、貯蔵施設、粉碎施設、処理施設その他これらに類するもの
遊戯施設その他これに類するもの

駐車施設、駐輪施設その他これらに類するもの

日よけ、雨よけその他これらに類するもの

その他市長が指定するもの

工作物の高さ：工作物が接する最も低い地盤面から工作物の上端までの高さをいう。

工作物の築造面積：当該工作物の水平投影面積をいう。