

景観計画区域内における 行為の届出に関するガイドライン

川越市では、景観計画の区域を市全域として「都市景観誘導地域」と「都市景観形成地域」に区分し、それぞれに都市景観形成基準を定め、都市景観の形成を図っています。

本ガイドラインでは、川越市景観計画に基づく「景観計画区域内における行為の届出」の趣旨をご理解いただき、事前に検討・配慮が必要な事項等について紹介しています。

都市景観誘導地域

「都市景観誘導地域」は、都市景観の形成上影響の大きい大規模な建築物や工作物について、立地する地域の都市景観の特性を考慮しながら計画を進めることにより、良好な都市景観の形成を図る地域です。**都市景観形成地域を除く市内全域が対象となります。**

都市景観形成地域

「都市景観形成地域」は、歴史的町並みが残る旧城下町や駅周辺など、川越の特性を表す地域やこれからの川越の都市景観を創出していく地域を指定し、それぞれの地域の都市景観の特性を考慮しつつ、地域の方々と行政が協働しながら、重点的、かつ、きめ細やかに都市景観の形成を図る地域です。**川越駅西口地区、川越十カ町地区、クリアモール・八幡通り・中央通り周辺地区の3ヶ所が指定されています。**

都市景観形成基準

形態・意匠の基準や配慮すべきまちづくりのルールです。

具体的な都市景観形成基準については、「**川越市景観計画要約版**」11ページから23ページをご覧ください。全ての地区の都市景観形成基準において、使用できる色彩の範囲が定められていますのでご注意ください。
(※色彩の制限の基準表 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩の範囲 参照)

届出対象行為と届出対象規模

	届出対象行為	規模	
		都市景観誘導地域	都市景観形成地域
建築物 (法第16条第1項第1号)	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 ただし、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については、当該建築物の屋根又は外壁それぞれの過半について行う行為に限る	以下のいずれかに該当する場合 ① 高さが15mを超える建築物 ② 建築面積が1,000㎡を超える建築物	全ての建築物
工作物 (法第16条第1項第2号)	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 ただし、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については、当該工作物の外観の過半について行う行為に限る	以下のいずれかに該当する場合 ① 高さが15mを超える工作物 ② 建築物等に定着し、又は継続的に設置されるものであって、当該建築物の高さとの合計が15mを超える工作物	以下のいずれかに該当する場合 ① 高さが10mを超える工作物 ② 建築物等に定着し、又は継続的に設置されるものであって、当該建築物の高さとの合計が10mを超える工作物 ③ 高さが2mを超える門・塀、擁壁
その他良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為 (法第16条第1項第4号・条例第18条)	木竹の伐採 (景観法施行令第4条第2号)		以下のいずれかに該当する場合 ① 高さが10mを超える木竹 ② 1.5mの高さにおける幹の周囲が1mを超える木竹
	建築物又は工作物の除却		建築物の欄又は工作物の欄に掲げる規模
	屋外広告物の表示、移転又はその内容の変更		全ての屋外広告物

届出書類

「景観計画区域内における行為の届出書」、「都市景観形成基準適合確認書（各地域に対応したもの）、添付書類一式（案内図、配置図、各階平面図、断面図、着色された立面図、外構平面図、状況カラー写真等）を正副2部ご提出下さい。

※景観計画区域内における行為の届出書、都市景観形成基準適合確認書は、川越市ホームページからダウンロードできます。

着手制限

届出が市に受理されてから30日間は、原則として当該届出に係る行為に着手することができません。（景観法第16条第1項又は第2項の規定による届出の場合）

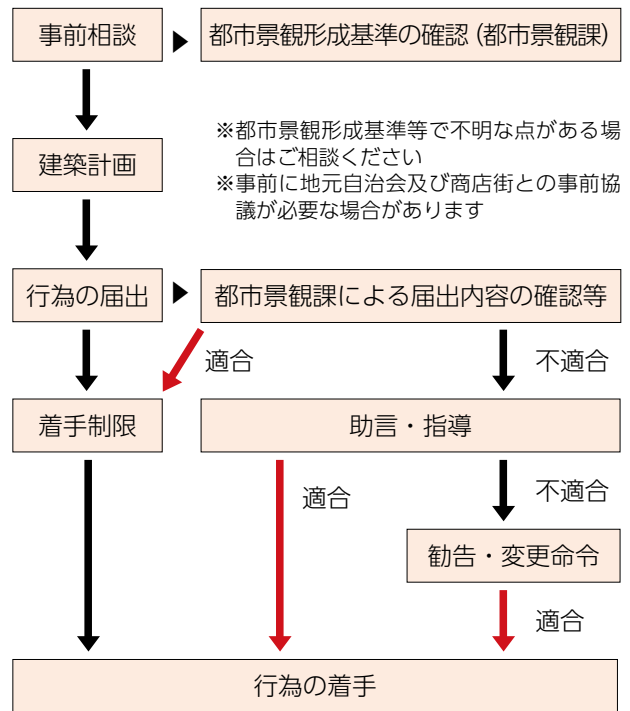
その他

出来るだけ計画の早い段階で、都市景観課と事前相談を行ってください。

建築基準法に基づく建築確認や川越市屋外広告物条例に基づく基準の確認は、別途行う必要があります。

計画にあたっては、デザインや効率性の検討と並行して、周辺環境への調和や、エコロジー、ユニバーサルデザインについても考慮することが大切です。

行為届出フロー

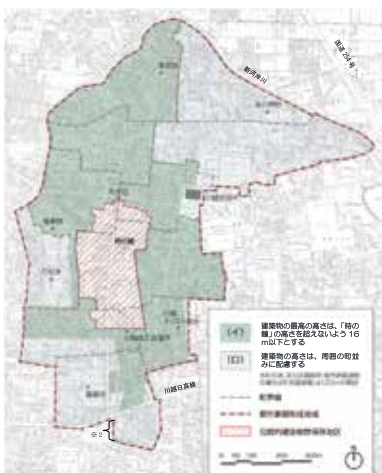


川越十カ町地区 都市景観形成地域

地区名称は、城下町時代の町割りである「十カ町四門前」に由来します。町家をはじめとする伝統的な建造物が数多く残り、歴史的な町並み景観を形成しています。

良好な都市景観の形成に関する方針

- 地域の歴史に誇りを持って住み続けられる環境をつくる
- 歴史的な町並み景観を守り育てる
- 潤いのある住環境を大切に、緑の感じられる町並みとする



川越十カ町地区の範囲

主なルール (都市景観形成基準から抜粋)

歴史的町並みを出来るだけ保全するための基準が定められています。

1. 建築物の高さは、周囲の町並みに配慮する。
(一部で、「時の鐘」の高さ 16 m を超えてはならない地域が定められています。)
2. 主要な道路に面する建築デザインは伝統的な建物と調和するようにする。
3. 大規模な広告物は禁止する。
4. 地域住民等による自主的なまちづくりのルールを尊重する。

建築物



菓子屋横丁の新築修景例



伝統的な建物と軒の高さ壁面位置を合わせた場合



大正浪漫夢通りの町並み

屋外広告物



町並みに合うように色彩を変更した例 (コインパーキング)



大規模な広告物を改善した例

伝統的建造物群保存地区

平成 11 年 4 月 9 日に、一番街周辺は「伝統的建造物群保存地区」として都市計画決定されました。区内のすべての建築行為に対し、許可基準に従い、あらかじめ、許可を受ける必要があります。詳しくは、都市景観課へご相談下さい。

地域住民等による自主的なまちづくりのルール

地域の中には、住民自らが町並みに関するルールをもうけて自主的に委員会をつくりまちづくりを進めているところがあります。各商店街にお問い合わせください。

- 一番街商業組合の「一番街町づくり規範」
- 大正浪漫夢通り商店街振興組合の「大正浪漫のまちづくり協定・規範」
- 川越菓子屋横丁会の「(仮称)菓子屋横丁町づくり規範」

クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区 都市景観形成地域

本市の中心市街地の南部に位置し、川越駅と本川越駅を核とした商業地とその周辺の住宅地からなります。エリアごとに求められる配慮が変わってきます。

良好な都市景観の形成に関する方針

【クレアモール・八幡通り周辺地区】

- 個店が競う商店街をめざす
- にぎわいにも節度をもたせる
- 個性を競いながらも連続性をもたせる
- 安全なまちとする
- 暮らしやすいまちとする

【中央通り周辺地区】

- 本川越駅からの玄関口にふさわしいまちにする
- 落ち着いた雰囲気のある大人のまちにする
- 歩いて買い物が楽しめるまちにする
- 来街者も地元の人を訪れるまちにする
- 川越まつりや他のイベントを受け入れられるまちにする
- 緑豊かな落ち着いた環境を持つまちにする



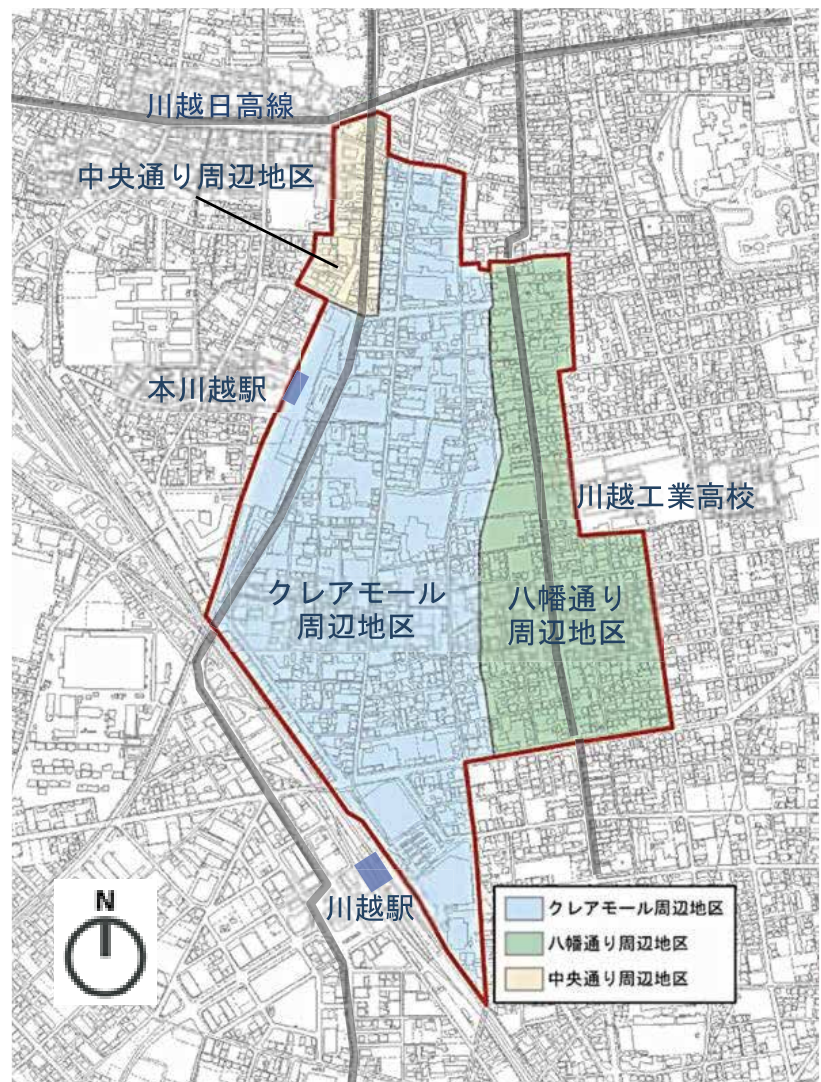
中央通り周辺地区



クレアモール周辺地区



八幡通り周辺地区



範囲図

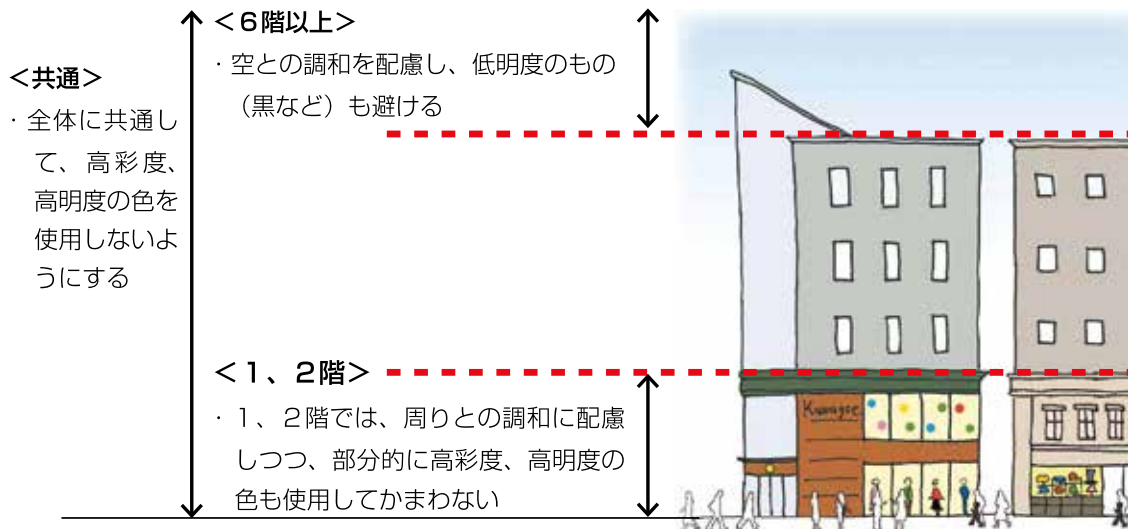
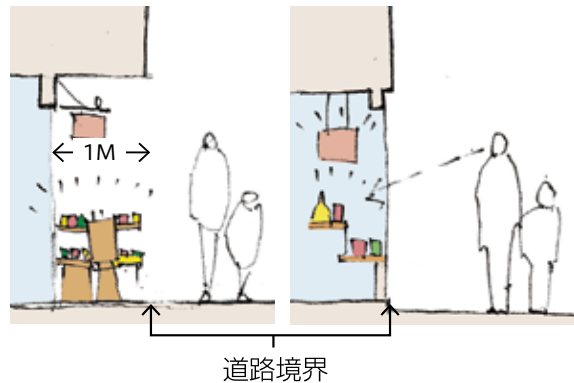
主なルール

(都市景観形成基準から抜粋)

中心商業地としてのにぎわいを創造しつつ、住環境を保全するための基準が定められています。

1. 建築物や店舗、屋外広告物は、町並みの魅力向上に寄与するデザインとする。
2. 建築物の外壁等の色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図る。
3. クリアモールに面する建築物は道路境界線から1 m以上壁面を後退させる。
4. クリアモール、中央通りに面して門、塀等の設置は極力避ける。
5. 規模の大きな建築物は、町並みの連続性や、日照、通風など周辺的环境に配慮する。

建築物の1階部分に人を招き入れるしつらえとするため、店先に商品展示をしたり、ベンチや鉢植えなどを置く場所をつくります。また、格子を用いたり、足下に視線が抜ける部分をつくることで、店の雰囲気が通りに伝わるつくりにします。



事前協議

高さが15 mを超え、又は建築面積が1000㎡を超える建築物を建築しようとする場合には、良好な近隣関係の継続のため、行為の届出の前に地区の自治会及び商店街の代表で構成される「クリアモール・八幡通り・中央通り周辺地区都市景観協議会」と都市景観形成基準に関して協議する必要があります。また、中央通り周辺地区においては、沿道の町並みの形成のため、大規模な建築以外についても、地区の自治会及び商店街の代表で構成される「中央通り周辺地区都市景観協議会」と都市景観形成基準に関して協議する必要がありますので、建築計画の概要が固まりましたら、協議の時期や方法などについて、都市景観課までご相談ください。

地域住民等による自主的なまちづくりのルール

地域の中には、住民自らがまちづくりに関するルールをもうけて、自主的に委員会をつくりまちづくりを進めているところがあります。詳しくは商店街にお問い合わせください。

■新富町商店街の「新富町まちづくり協定書」

川越駅西口地区 都市景観形成地域

川越駅西口と国道 16 号を結ぶ「川越駅南大塚線」が地区を縦断しています。同エリアに地区計画の定めもあり、制度の特性に応じた基準が定められています。



北側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける範囲

良好な都市景観の形成に関する方針

- みどり豊かな暮らしやすい環境をつくる
- 歩いて楽しい街並みをつくる
- 隣近所が互いに迷惑にならないような生活や商売ができるようにする
- 統一感の感じられる街並みをつくる



川越駅西口地区

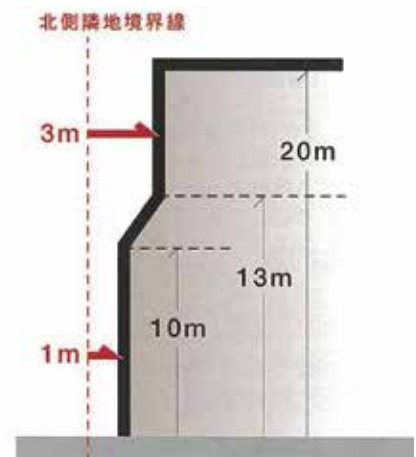
主なルール (都市景観形成基準から抜粋)

川越駅西口周辺の整備にあわせ、魅力的な街並みを創造するための基準が定められています。

1. 敷地の細分化は、極力行わない。
2. 高さ 13 m を超える建築物を建築する場合は、北側隣地境界線から建築物の外壁面までの距離を「北側隣地境界から受ける壁面位置の制限」のとおりとする。
3. 屋外広告物の形態・大きさ・色彩・取り付け位置等は、建築物及び町並みに調和したものとする。
4. 自己の用に供する看板以外の屋上広告物は設置しないものとする。

北側隣地境界からの壁面までの距離

制限を受ける建築物の部分	北側隣地境界線から建築物の壁面までの水平距離 (L)
高さ 13 m を超える部分	L = 3 m 以上
高さ 10 m を超え、13 m 以下の部分	L = [(h - 10) ÷ 1.5 + 1] m 以上 ※ h は建築物の高さ
高さ 10 m 以下の部分	L = 1 m 以上



都市景観誘導地域

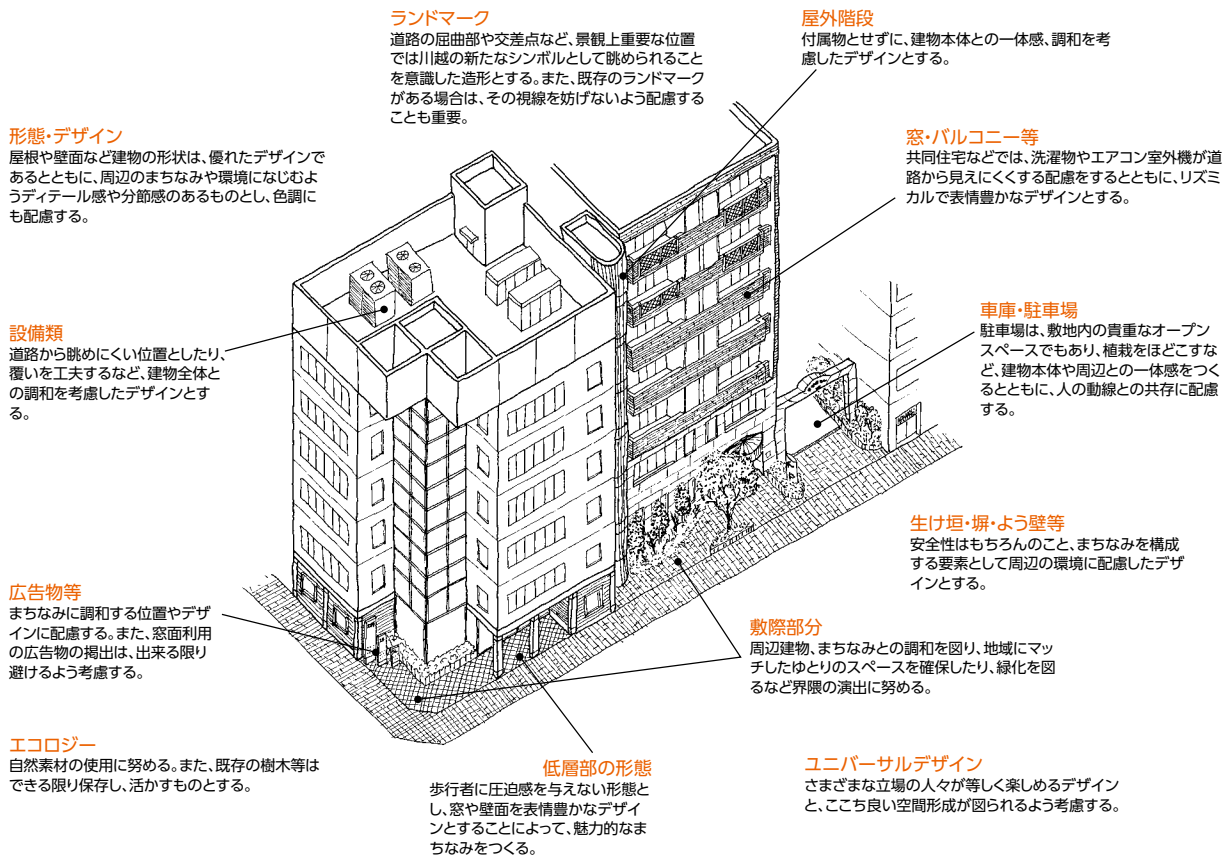
道路や河川などの公共施設をはじめ、全ての建築物や工作物は都市景観を形成する重要な要素です。計画において、周辺の景観特性に配慮しつつ、きめ細かいデザイン検討を行う必要があります。

特に、景観への影響が大きい大規模な建築物や工作物を建築しようとする際には、周辺環境への調和やエコロジー、ユニバーサルデザインについても考慮する必要があります。

主なルール (都市景観形成基準から抜粋)

1. 公共空間（道路や河川、公園等）への正面性に配慮しつつ、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、壁面の後退や分節化などにより、圧迫感を与えないように配慮する。
2. 屋根や壁面の形態・意匠は、周囲の町並みや環境に配慮する。
3. 道路に面して門扉、擁壁等を設ける場合は、その前面に植樹するなど圧迫感を与えないように配慮する。
4. 既存樹木については、できる限り保存し活かす。

大規模建築物等の景観上配慮すべき事項の例



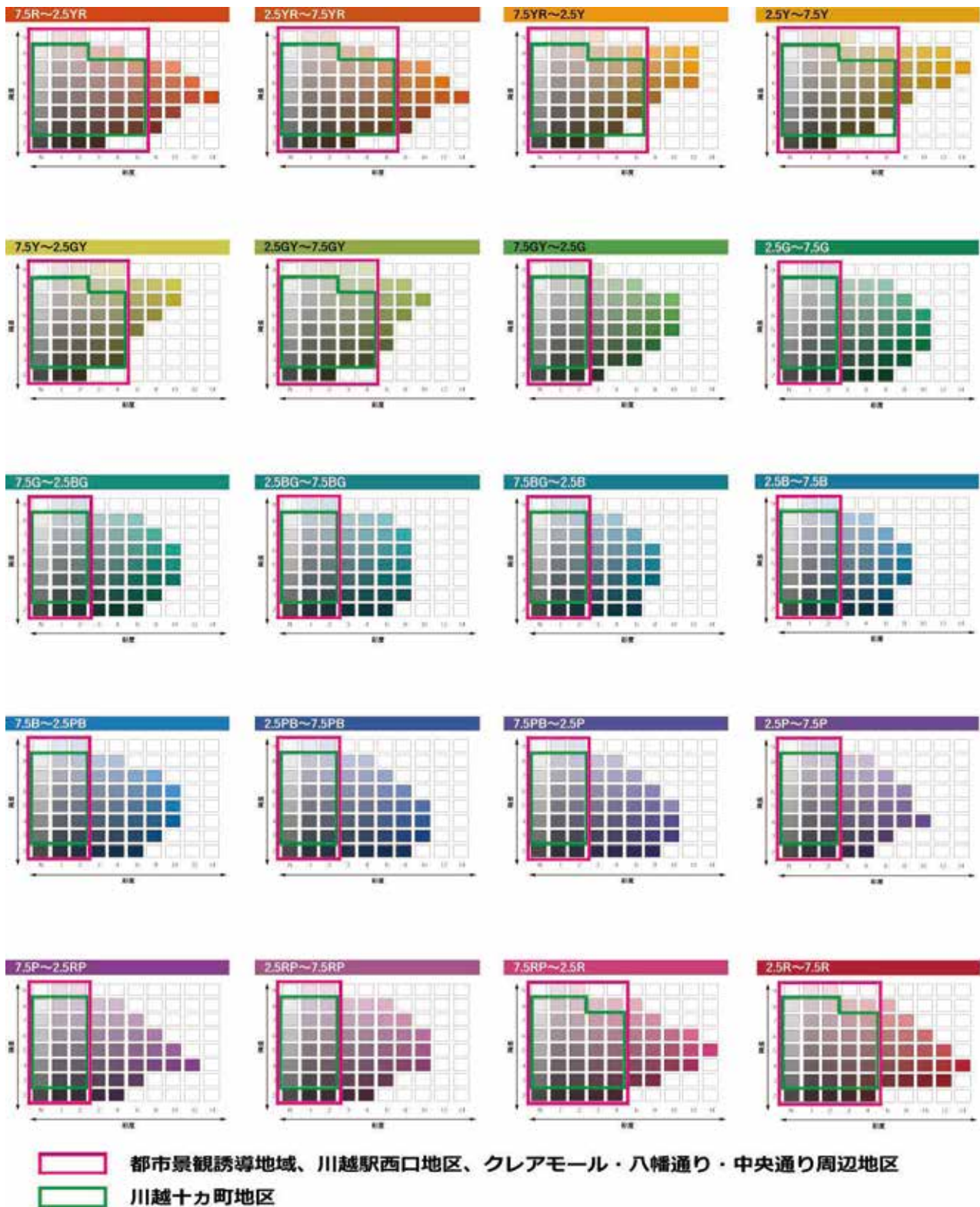
ゆとりのスペースを確保した例



大規模な建物のデザインに配慮した例

参考 色彩の制限の基準表

建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩の範囲



お問合せ先 川越市役所 都市計画部 都市景観課

〒350-8601 川越市元町 1-3-1

☎ 049-224-5961 (直通) FAX 049-225-9800

e-mail: XXXXXXXXXX