

新座市景観計画

新 座 市

平成22年10月1日施行

目 次

1 目 的	1 ページ
2 景観計画の区域	1 ページ
3 景観計画区域における良好な景観形成に関する方針	
(1) 基本理念	1 ページ
(2) 基本目標	1 ページ
(3) 基本方針	2 ページ
ア 景観形成要素別基本方針（表1）	
イ 地域別基本方針（表2）	
4 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	4 ページ
5 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	5 ページ
6 景観計画の施行日	5 ページ
表2 付図 地域別基本方針に係る地域区分図	7 ページ
表3 景観計画区域における行為の制限	
3-1 建築物の建築等	8 ページ
3-2 工作物の建設等	9 ページ
表4 色彩基準	
(1) 住宅市街地ゾーン、農地・緑地と住宅地ゾーン、河川沿いゾーン	10 ページ
(2) 駅前・商業地ゾーン、幹線道路沿道ゾーン	11 ページ
(3) 平林寺・野火止用水周辺ゾーン	12 ページ
(4) 適用除外	13 ページ

1 目 的

新座市では、本市における景観づくりの考え方を明らかにするとともに、その実現に向けた市民、事業者及び市の協働による景観づくり活動の指針として、景観づくりのマスタープランとなる「新座市景観づくりビジョン」を策定した。

本ビジョンに基づき景観づくりを推進していくことを目的として、景観法第8条の規

定に基づく景観計画を以下のとおり定めるものである。

2 景観計画の区域（法第8条第2項第1号関係）

新座市全域を景観計画区域と定める。

3 景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（法第8条第3項関係）

「新座市景観づくりビジョン」に掲げる基本理念、基本目標、基本方針を次のとおり本計画に位置付ける。

(1) 基本理念

雑木林とせせらぎのある「住んでよし、訪れてよし」の美しく個性あるふるさと新座の景観づくりを進め、これを継承していく。

景観は、その土地が受け継いできた伝統や文化、まちへの思いなど、地域で暮らし活動する市民が共有する価値感の表れであり、まちを愛する心の源となるものである。新座市は、首都近郊にありながら、武蔵野の面影を残す緑豊かな自然環境に恵まれ、生活利便性の高い住宅都市として発展してきたが、今後も“雑木林とせせらぎのある”緑豊かな自然環境やまちの個性を守り、生かしながら、“住んでよし、訪れてよし”のふるさと新座の景観づくりを進めるとともに、市民、事業者及び市が協働して、これを育て将来へと引き継いでいく。

(2) 基本目標

ア 雑木林とせせらぎを生かしたふるさと景観をつくる。

市の中央部を流れる野火止用水とその周辺の緑は、武蔵野の面影を残す“水と緑の回廊”として平林寺と並ぶ市の最も象徴的な存在である。また、市内に多く現存する雑木林や妙音沢緑地を始めとする本市の地形的特質である黒目川や柳瀬川の河岸段丘沿いの斜面林は、豊かな自然環境と緑の連続性を形成しており、市の眺望景観の特徴として重要である。

このような景観資源“雑木林とせせらぎ”を守り、生かしたふるさと景観づくりを進める。

なお、武蔵野の雑木林の大部分は、クヌギやコナラ等の落葉広葉樹で構成されている。

イ 歴史・文化を伝える、風情ある景観をつくる。

本市には、市中央部に位置する古刹平林寺や野火止用水を始めとする様々な歴史的文化的資源がある。

これらの資源を今の暮らしに生かしながら、歴史と文化の薫り高い風情ある景観づくりを進める。

ウ まちの個性に彩られた、表情豊かな景観をつくる。

本市には、多様な歴史を背景としたまち、個性あるまちなみなどが広がっている。そこには、住宅やビル、公園、道路など様々な建物、施設があり、これらがまとまって、住宅街、商店街といった様々な表情をつくっている。

にぎわいのあるまち、趣のある落ち着いたまちなど、それぞれが持つ個性や機能

を踏まえつつ、まちの個性に彩られた表情豊かな景観づくりを進める。

エ 観光やまち歩きを楽しめる景観をつくる。

観光都市にいざビジョンでは、市全域を丸ごと“屋根のない博物館（フィールドミュージアム）”として捉え、この“博物館”で市民や来訪者が様々な発見や体験ができるまちのイメージを創出することをコンセプトにしている。

新座の魅力を再発見し、そこに存在する観光資源や歴史的文化資産を磨くことで、市民も来訪者も観光やまち歩きを楽しめる“住んでよし、訪れてよし”の景観づくりを進める。

(3) 基本方針

ア 景観形成要素別基本方針

本市の成り立ちにより培われた、景観を形成する要素別の基本方針を定める。

(表1：景観形成要素別基本方針)

景観形成要素区分		景 観 形 成 要 素 別 基 本 方 針
自然系	緑地の景観	緑の景観軸の保全を図るとともに、緑の景観拠点をつくり、活用を図る。
		身近な緑の保全と創出を図る。
	河川の景観	河川に親しむ空間づくりを推進する。
		河川と調和した周辺市街地のまちなみ景観をつくる。
	農地の景観	農地景観の保全と農地の活用を図る。
歴史と文化系	歴史と文化の景観	野火止用水とその周辺の農地、雑木林、屋敷林、平林寺などの歴史的・文化的資源が複合した文化的景観をつくる。
		歴史的・文化的な建物や史跡等の保全を図るとともに、これらに調和した周辺の景観をつくる。
		歴史的・文化的資源のネットワークづくりを進める。
		歴史的・文化的景観に対する関心の醸成と理解の促進を図る。
まちなみ系	道路の景観	沿道緑化の推進と沿道建築物の景観向上を図る。
		安全で快適な歩行者空間、美しい道路空間の創出を図る。
	住宅地の景観	戸建て住宅地の緑の空間づくりを推進する。
		公共空地を重視した大規模建築物における空間づくりを進める。
		街区単位の一體的な空間づくりを推進する。
		周辺環境と調和した建築物の色彩やデザインの採用を推進する。
		付帯設備等の配置の工夫（建築物等との一体感）を推進する。
	駅前・商業地の景観	駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物等を誘導する。
		「まちの顔」となる景観をつくる。

景観形成要素区分		景 観 形 成 要 素 別 基 本 方 針
		安全で快適な歩行者空間づくり、楽しいデザインときれいな空間づくりを推進する。
		放置自転車対策を推進する。
		夜の景観（夜景・イルミネーション等）の演出を図る。
	まちかどの景観	集い憩う場の充実と景観の向上を図る。
		地域の活動拠点と連携した景観スポットをつくる。
		身近な緑化活動を推進する。
	工場の景観	周辺地域の景観と調和した工場の景観づくりを推進する。
	公共施設の景観	開放的でシンボル性の高いデザインを採用する。
		地域の特性を生かした魅力ある公園をつくる。
		市民参加による景観づくりを進める。

イ 地域別基本方針

武蔵野の面影を残す緑豊かな自然環境に恵まれ、生活利便性の高い住宅都市として発展してきた新座らしい特徴的な景観要素を生かした地域別の基本方針を定める。

（表2：地域別基本方針）※各ゾーン配置については、表2付図（6ページ）参照

地域区分	地 域 別 基 本 方 針
住宅市街地ゾーン	地域にとって大切な場所（景観拠点）を守り、育てる。
	個性的で、快適な暮らしを支えるまちなみを育てる。
	緑をつくり、ゆとりをもたらす中高層住宅の景観をつくる。
	市街地に溶け込む、うるおいある工業地・大規模商業施設の景観をつくる。
平林寺・野火止用水周辺ゾーン	野火止用水とその周辺の農地、雑木林、屋敷林、平林寺などの歴史的・文化的資源が複合した文化的景観をつくる。
	歴史と文化の景観拠点として眺望景観を守る。
	自然、歴史・文化の景観資源に親しめる環境をつくる。
駅前・商業地ゾーン	地域の個性を演出する、駅前にふさわしいまちなみ（景観拠点）をつくる。
	駅とまちをつなぐネットワーク（景観軸）をつくる。
	商業地と住宅地が快適に共存できるまちなみを育てる。
	暮らしを支える地域に密着した商店街の表情をはぐくむ。

地域区分	地 域 別 基 本 方 針
幹線道路沿道ゾーン	人々の交流をはぐくむネットワーク（景観軸）として、安全でうれしいのある道路空間をつくる。
	地域の個性を大切にし、愛着のもてる沿道景観を育てる。
農地・緑地と住宅地ゾーン	自然と人々が楽しく触れ合える場（景観拠点）をつくる。
	農地と緑地を連続させながら、楽しみのあるネットワーク（景観軸）をつくる。
	自然に溶け込んだまちなみを育てる。
河川沿いゾーン	自然豊かな景観を守り、水辺に親しめる場をつくる。
	まちなかの川を景観軸として、憩いと安らぎの景観を育てる。

4 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第2号関係）

(1) 景観計画区域における良好な景観形成に関する方針の遵守

景観計画区域内において、建築物の建築等及び工作物の建設等並びに開発行為を行う場合は、表1及び表2を遵守するものとする。

(2) 建築物の建築等及び工作物の建設等に係る事前協議

景観計画区域内における建築物（一戸建ての住宅を除く。）及び工作物等に係る行為の届出を要する行為については、当該届出を行おうとする日又は当該届出の対象となる行為その他これに関連する行為に係る建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請をしようとする日のいずれか早い日の15日前までに計画段階の事前協議を行うものとする。

ただし、法第16条第2項の規定による届出があった場合において、当該届出にかかる行為が景観計画に適合すると明らかに認められるものは、この限りではない。

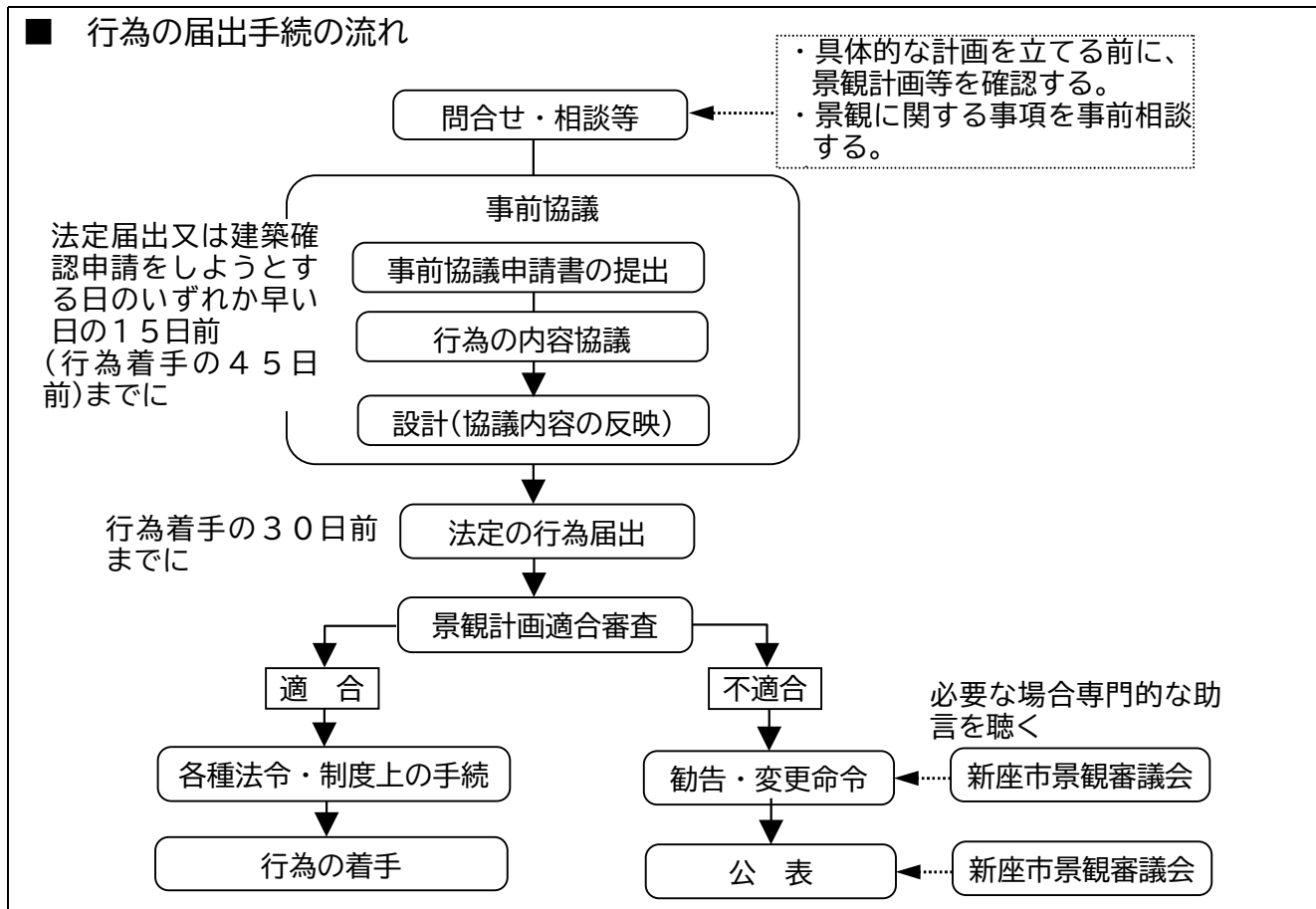
(3) 建築物及び工作物等に係る行為の届出及び措置の基準（法第8条第4項第2号、法第16条第7項第11号、法第17条第1項関係）

景観計画区域内における建築物及び工作物等に係る行為の届出及び景観形成に係る基準を表3（7～8ページ）のとおり定める。

(4) その他の行為

景観計画区域内において、農地の転用及び土地利用の転換により平面駐車場、資材置場並びに廃材置場等への造成行為を行う場合は、周辺の景観及びまちなみの美観に配慮するとともに、当該地に存する樹木の保存及び敷地周囲の緑化を図るものとする。

■ 行為の届出手続の流れ



5 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（法第8条第2項第4号イ関係）

建築物や工作物の形態意匠に関する制限に併せて、景観の重要な要素である屋外広告物についても、次のとおりその表示及び掲出物件の設置に関する方針を定める。当該行為に対する具体的な制限は、屋外広告物法に基づき市独自の屋外広告物条例により行う。（屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関する方針）

項 目	方 針
建築物との調和	広告物は必要最小限にとどめ、建築物と一体的なデザインを施す。
周辺景観との調和	周辺景観との特徴を読み取り、周辺景観に調和するデザインとする。
大きさ・内容	大きさや表示内容は、必要最小限のものとする。
意匠	文字、図柄などに配慮し、良質のデザインとする。
維持管理	維持管理に留意する。
色彩	ベースカラーは建築物や周辺環境と調和する色彩とし、色数は少なく、原色等（※）はアクセントカラーとしてのみ使用する。

※ 原色等…極端に明度の低い色や彩度の高い、突出した色を指す。

6 景観計画の施行日

平成22年10月1日（当初）

平成24年 9月28日（変更）・・・事前協議の申請期限の変更

平成25年12月26日（変更）・・・事前協議及び届出の対象行為を変更

平成28年8月30日（変更）・・・表2付図（地域別基本方針に係る地域区分図）
を変更【大和田二・三丁目地区】

令和元年7月 1日（変更）・・・日本工業規格の名称を変更

令和2年3月2日（変更）・・・表2付図（地域別基本方針に係る地域区分図）
を変更【都市計画道路・放射7号線沿道】

令和3年4月1日（変更）・・・表2付図（地域別基本方針に係る地域区分図）
を変更【都市計画道路・保谷朝霞線沿道の一部】

■表 2 付図（地域別基本方針に係る地域区分図）

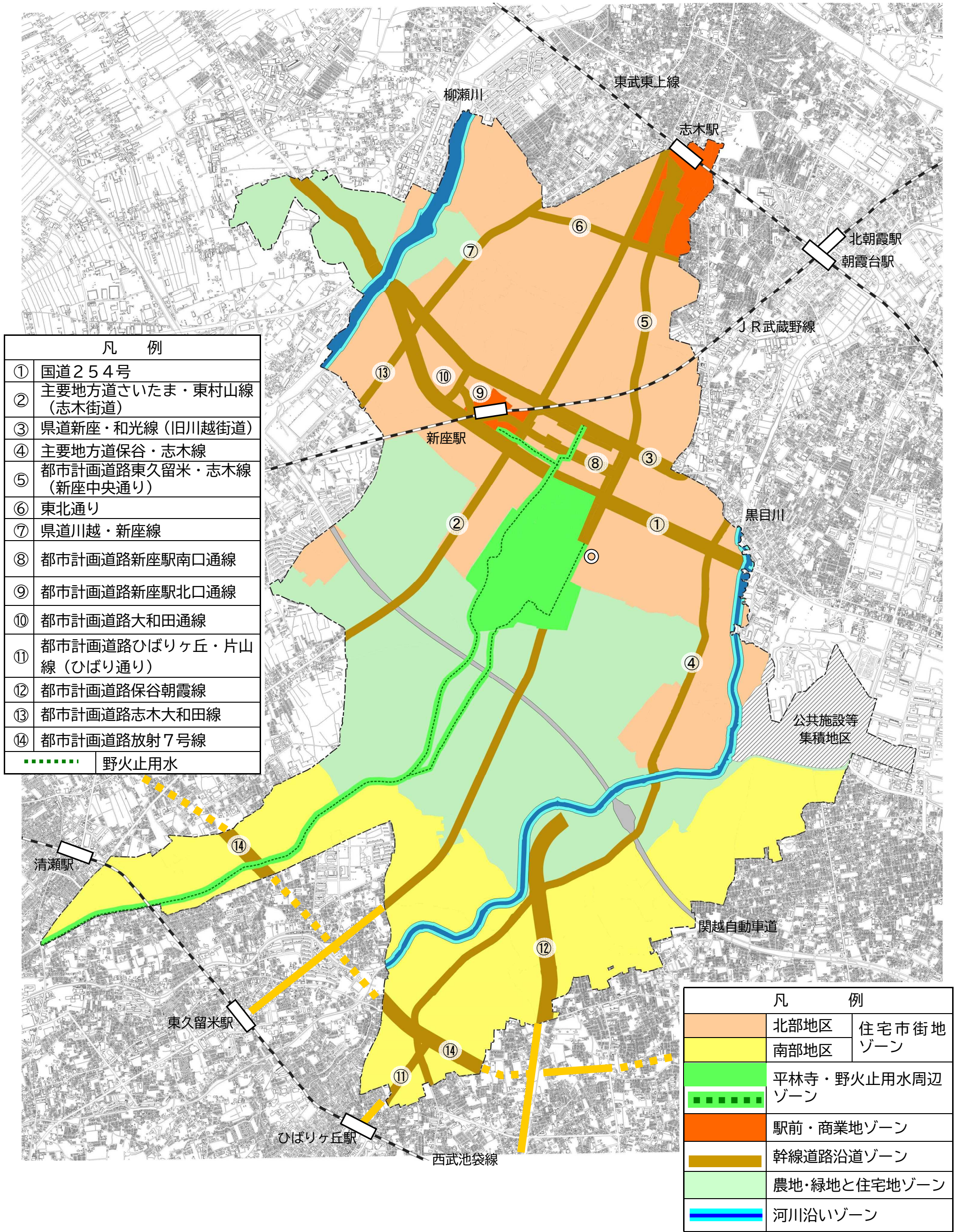


表3 景観計画区域における行為の制限

3-1 建築物の建築等

区分		制限内容及び措置の基準
景観形成基準	届出対象行為	(1) 高さ15m又は建築面積1,000㎡を超える建築物（増築又は改築後において高さ15m又は建築面積1,000㎡を超えるものを含む。）の新築、増築、改築又は移転 (2) 高さ15m又は建築面積1,000㎡を超える建築物の外観のうち各立面の面積1/5を超えて変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更。ただし、平林寺・野火止用水周辺ゾーンにおいて、上記の「1/5」とあるのは、「1/10」と読み替える。 (3) 新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例第2条第2項第1号に規定する開発行為を行う区域における住宅の新築 (4) 敷地面積（複数の建築物を建築する事業を行う場合にあっては、当該事業を行う区域の全体の面積をいう。）が500㎡以上の住宅の新築、増築、改築又は移転 ※ 上記の行為のうち(1)及び(2)は特定届出対象行為（法第17条第1項）とする。
	届出除外行為	上記の届出対象に満たない行為
景観形成基準	配置	(1) 地域の周辺環境に配慮し、道路・隣地間の距離を確保して敷地に対してゆとりある配置とし、植栽等による緑化を行う。 (2) まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和する配置とする。
	屋根	(1) まちなみに配慮し、周囲と調和する形態・素材・色彩を用いる。 (2) 原色等の突出した色彩を用いない。
	外壁	(1) まちなみの連続性に配慮し、周囲建築物等との調和するデザインとする。 (2) 色彩は、特別の事情がない限り、原色を用いない。 (3) 色数をできる限り少なくするとともに、際立つ色彩の使用面積は最小限とする。
	その他	(1) 付帯設備類 ア 屋外階段は、建築物本体と一体化又は建築物本体と調和する色彩・デザインとする。 イ 空調室外機、電源・水源用設備等の屋外施設は、建築物壁面との調和、建築物本体との統一感を創出させるため、配置や目隠しの工夫等を行う。 ウ 広告、サイン等は、建築物本体の色彩・デザイン及びまちなみと調和する配置・形態・デザインを用いる。 エ 自動販売機、ごみ置き場等は、まちなみと調和する色彩・配置とする。 (2) 商業地空間 ア シースルーシャッター、ガラスウィンドウを用いる等にぎわいを創出する工夫を行う。 イ ライトアップ等の夜間景観を創出する工夫を行う。 ウ 商店街等のまちなみの連続性や調和に配慮し、空間の演出、店先の緑化を行う。 (3) 工業地空間 ア 建築物外周部の植栽等、連続性のある緑を配置する。 イ 周辺環境やまちなみと調和する建築物の色彩・デザインを用いる。
勧告基準		外壁及び屋根の色彩が、別表4（9～12ページ）の色彩基準に適合しない行為
変更命令基準		特定届出対象行為において、その外壁及び屋根の色彩が別表4（9～12ページ）の色彩基準に適合しない行為

【用語】

1. 建築物の新築、増築、改築、大規模修繕、大規模な模様替については、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）第2条の規定による。

3-2 工作物の建設等

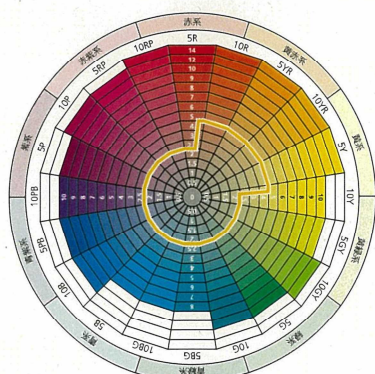
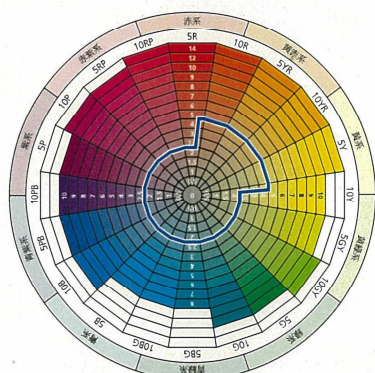
区分		制限内容及び措置の基準
届出対象行為		(1) 建築基準法第88条第1項又は第2項に規定する工作物の新設又は改築 (2) 建築基準法第88条第1項又は第2項に規定する工作物の外観の総面積1/5を超えて変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更。ただし、平林寺・野火止用水周辺ゾーンにおいて、上記の「1/5」とあるのは「1/10」と読み替える。 ※1 上記の行為のうち新設行為については特定届出対象行為（法第17条第1項）とする。 ※2 工作物は、新座市屋外広告物条例（平成22年新座市条例第17号）第6条の規定による許可を受けた掲出物件の設置又は同条例第7条の規定による変更等の許可を受けた掲出物件の変更若しくは改造を除く。
	届出除外行為	上記の届出対象に満たない行為
景観形成基準	外観	(1) 建築物と一体に建設する場合は、建築物本体とデザインを合わせる。 (2) 駐車場、貯蔵施設等は、外周部を緑化する等、修景を行う。 (3) 擁壁は、威圧感・恐怖感を排除するため、緑化や素材・形態の工夫を行う。
	色彩	けばけばしい色彩とせず、周辺の景観と調和した色彩とする。多色の使用、アクセント色の使用等に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに十分配慮する。
勧告基準		外装の色彩が、別表4（9～12ページ）の色彩基準に適合しない行為
変更命令基準		特定届出対象行為において、その外装の色彩が別表4（9～12ページ）の色彩基準に適合しない行為

表4 色彩基準（日本産業規格 Z8721 に定める色相、明度、彩度の三属性によるマンセル値）
各ゾーンにおいて、建築物の各立面の外壁及び屋根又は工作物の外装に使用できる色彩の範囲は、以下のとおりとする。

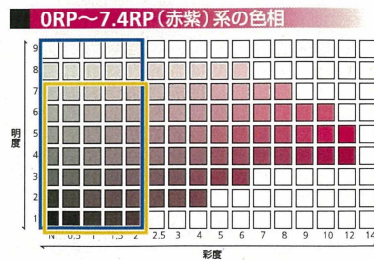
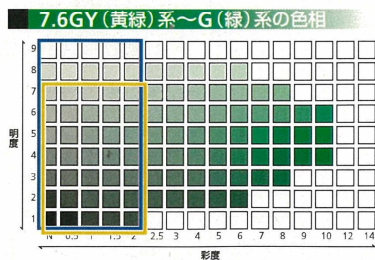
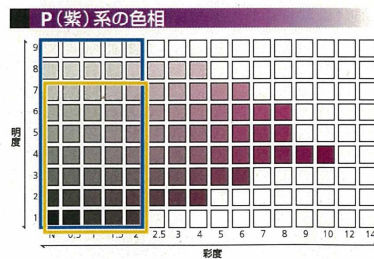
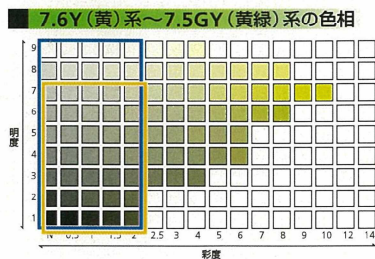
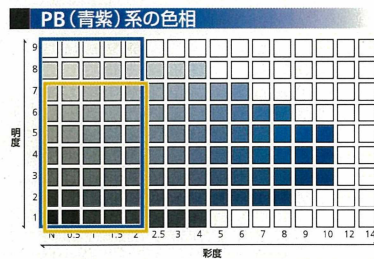
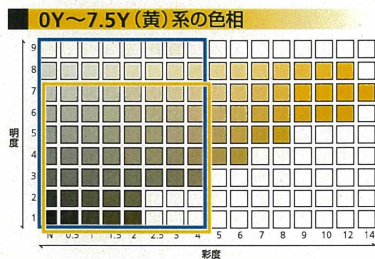
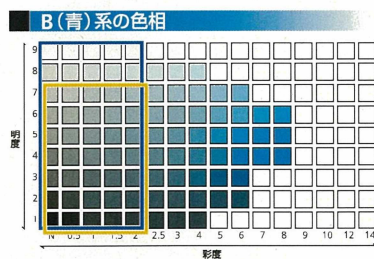
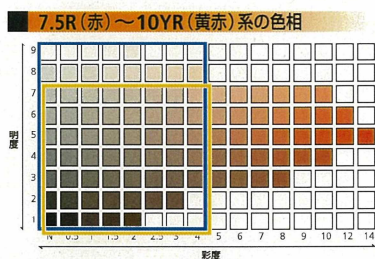
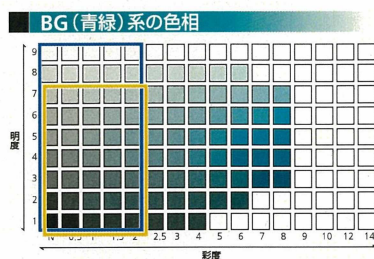
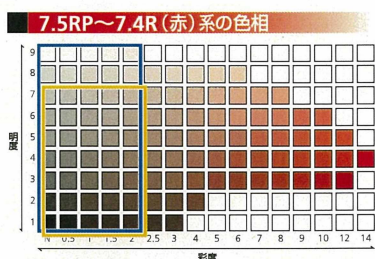
(1) 住宅市街地ゾーン、農地・緑地と住宅地ゾーン、河川沿いゾーン

住宅市街地ゾーン（北部地区南部地区）
農地・緑地と住宅地ゾーン
河川沿いゾーン

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁色・外装色 (4/5 以上は右の範囲から選択)	7.5R～7.5Y	—	4 以下とする
	その他	—	2 以下とする
屋根色（勾配屋根に適用） (4/5 以上は右の範囲から選択)	7.5R～7.5Y	7 以下とする	4 以下とする
	その他		2 以下とする



凡例	
	外壁・外装基調色 の使用可能範囲 (外壁・外装の4/5はこの範囲から選択)
	屋根色の使用可能範囲 (屋根の4/5はこの範囲から選択)

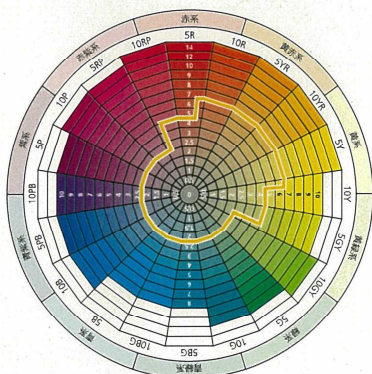
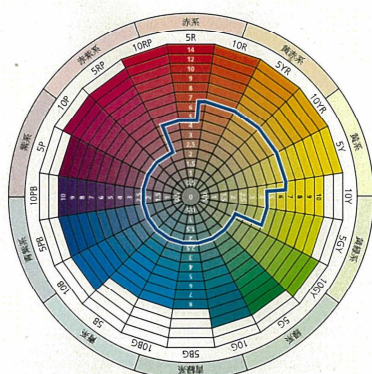


(2) 駅前・商業地ゾーン、幹線道路沿道ゾーン

駅前・商業地ゾーン

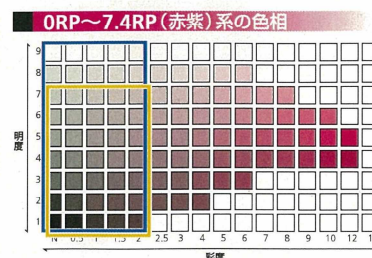
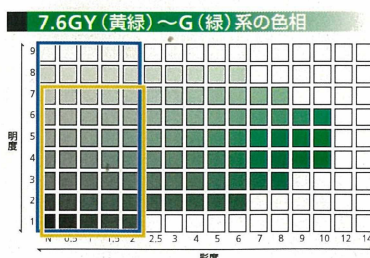
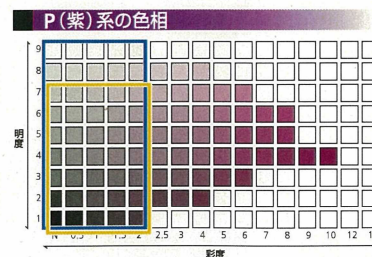
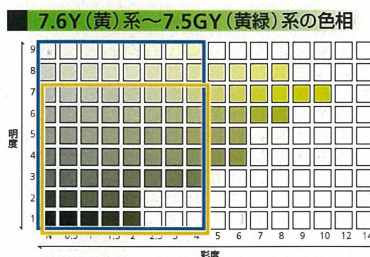
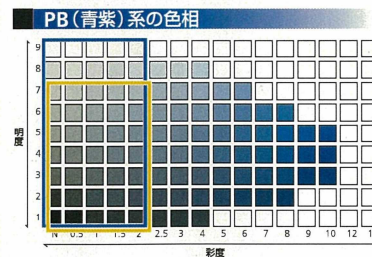
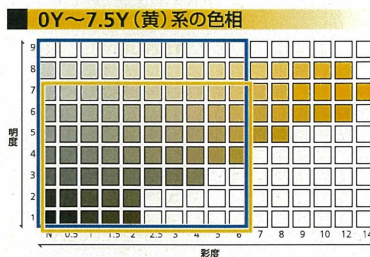
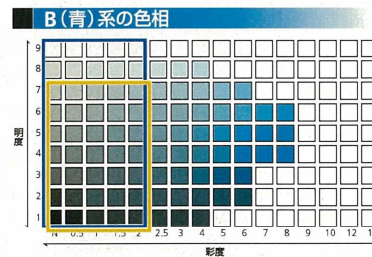
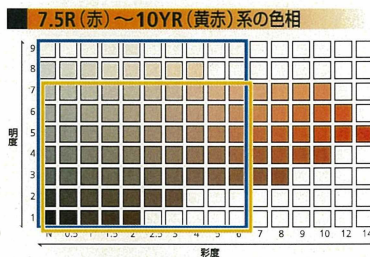
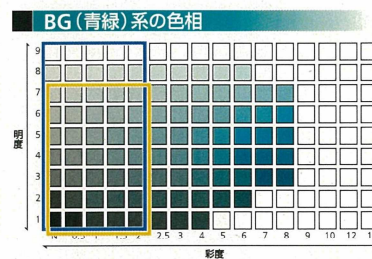
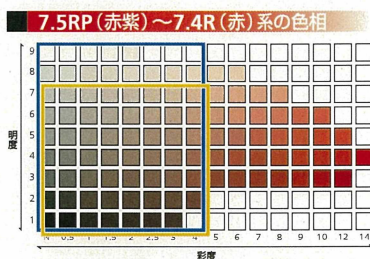
幹線道路沿道ゾーン

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁色・外装色 (4/5 以上は右の範囲から選択)	7.5R ~ 7.5Y	—	6 以下とする
	7.5RP ~ 7.4R		4 以下とする
	7.6Y ~ 7.5GY		2 以下とする
屋根色 (勾配屋根に適用) (4/5 以上は右の範囲から選択)	7.5R ~ 7.5Y	7 以下とする	6 以下とする
	7.5RP ~ 7.4R		4 以下とする
	7.6Y ~ 7.4RP		2 以下とする



凡例

- 外壁・外装基調色
の使用可能範囲
(外壁・外装の4/5はこの範囲から選択)
- 屋根色の使用可能範囲
(屋根の4/5はこの範囲から選択)

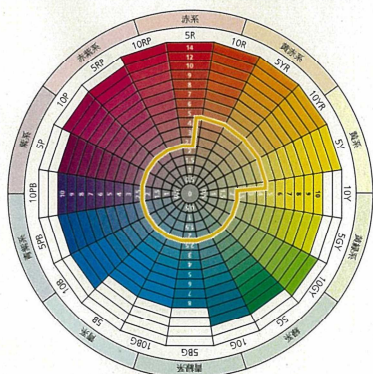
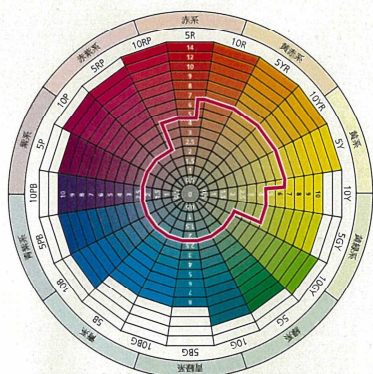
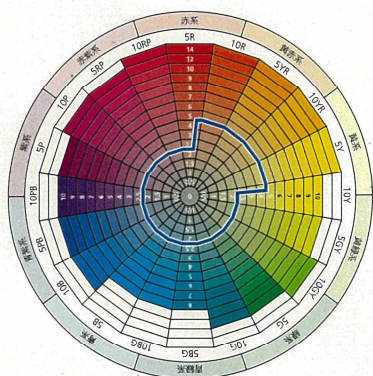


(3) 平林寺・野火止用水周辺ゾーン

本ゾーンにおいては、外壁・外装強調色（1／5未満）として用いる色彩についても使用できる範囲を定める。

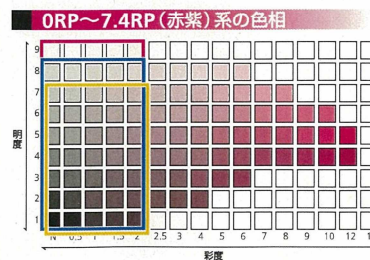
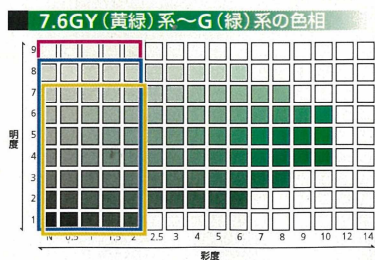
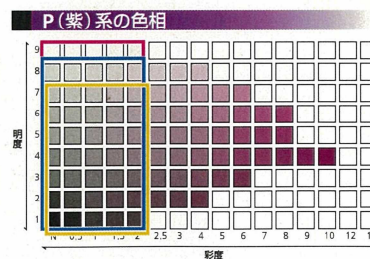
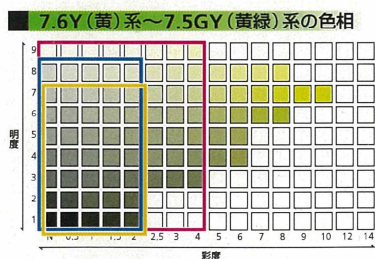
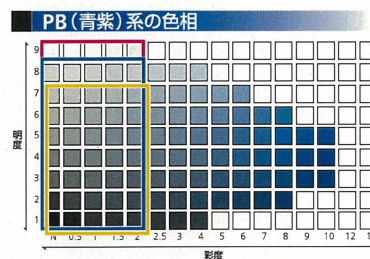
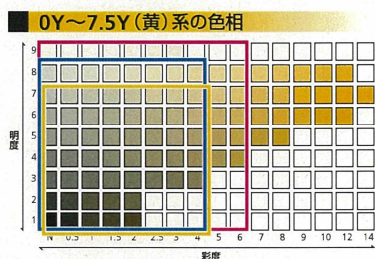
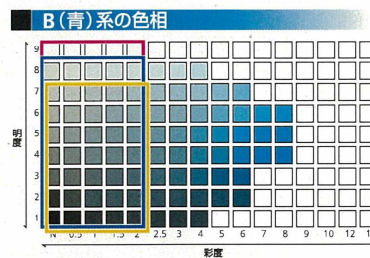
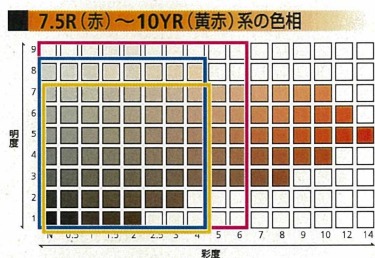
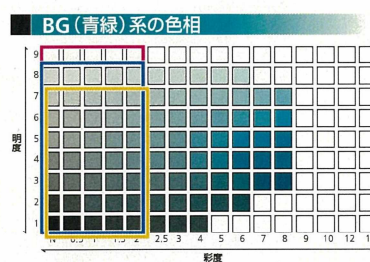
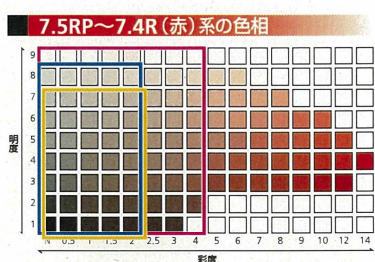
平林寺・野火止用水周辺ゾーン

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁色・外装色 (4/5 以上は右の範囲から選択)	7.5R～7.5Y	8.5 以下とする	4 以下とする
	その他		2 以下とする
外壁・外装強調色 (外壁・外装のアクセント(1/5 未満) は右の範囲から選択可)	7.5R～7.5Y	—	6 以下とする
	7.5RP～7.4R		4 以下とする
	7.6Y～7.5GY		2 以下とする
	7.6GY～7.4RP		2 以下とする
屋根色(勾配屋根に適用) (4/5 以上は右の範囲から選択)	7.5R～7.5Y	7 以下とする	4 以下とする
	その他		2 以下とする



凡例

 	外壁・外装基調色 の使用可能範囲 (外壁・外装の4/5はこの範囲から選択)
 	外壁・外装強調色の使用可能範囲 (外壁・外装の1/5はこの範囲から選択可)
 	屋根色の使用可能範囲 (屋根の4/5はこの範囲から選択)



(4) 適用除外

色彩基準は、以下のものには適用しない。

ア 独自の色彩基準が定められている地区

地区計画、建築協定、その他任意の協定などによって独自の色彩基準を定め、景観・まちづくりが進められている地区

イ 近隣の理解が得られているランドマーク的な建物

市の景観形成上重要な位置にあり、周辺とは異なる色彩を使用することが必要なもの、既存の橋梁など既に整備が行われ地域のランドマークとして市民に親しまれているもの

ウ 素材色を基調とした建築物等

木材、石等の自然素材、着色を施していない金属板、スレート、ガラス等の素材色を用いたもの

エ 建築物等の一部に小面積で用いられる色彩

建築物の外観のうち各立面の面積 $1/5$ 以下で用いられる色彩及び工作物の外観の総面積 $1/5$ 以下で用いられる色彩（平林寺・野火止用水周辺ゾーンにおいては、上記の「 $1/5$ 」とあるのは、「 $1/10$ 」と読み替える。）

オ 他の法令で色彩が規定されているもの

主に安全性や識別性のために、他の法令によって色彩が規定されているもの

カ 景観上支障がないと市長が認めるもの