

第4章

都市景観の形成に 関する方針と 行為の制限

1	都市景観の形成に関する方針	84
2	届出対象と都市景観形成基準	90
	(1) 景観計画区域における届出対象行為と届出対象規模	90
	(2) 都市景観誘導地域における良好な都市景観の形成に関する方針と 都市景観形成基準	92
	(3) 都市景観形成地域における良好な都市景観の形成に関する方針と 都市景観形成基準	94
	3-1) 川越駅西口地区	94
	3-2) 川越十ヵ町地区	101
	3-3) クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区	109
3	屋外広告物に関する事項	121
	(1) 基本的事項	121
	(2) 行為の制限に関する事項	121

1 都市景観の形成に関する方針

【法第8条第3項】

景観計画区域における良好な都市景観の形成に関する方針

（法第8条第3項）

本市においては、行政及び専門家や事業者を含む市民は、良好な都市景観の形成を図るため、「第3章 都市景観の形成の目標と基本的考え方」及び、以下の方針の下、良好な都市景観の形成に向けて取り組んでいくこととします。

① 歴史的景観の形成に関する方針

歴史的資源の保全と、その活用による歴史と文化の景観まちづくり

「歴史を刻む町並み景観の形成」

- 川越市川越伝統的建造物群保存地区を中心とする地域では、川越市歴史的風致維持向上計画等と連携し、歴史的景観の保全と形成を進めます。
- 江戸時代から現在に至るまでの各時代の特徴をよく示す地域では、伝統的な建造物の保全・活用を図りながら、町並みの連続性に配慮したデザイン誘導を進め、歴史的景観の形成を進めます。
- 歴史的地区環境整備街路事業を推進し、歩行者の回遊性を高め、歩いて歴史を体感する道づくりや賑わいのある界限づくりを図ることにより、歴史的景観の形成を進めます。
- 河越館跡史跡公園などの拠点となる歴史的景観資源の整備に併せ、周辺地域においても文化財を核とした歴史的景観の形成を進めます。
- 喜多院周辺や川越城跡周辺などを対象に、地域住民と協働し、都市景観形成地域の拡大などについて検討を進めます。

「街道筋の町並み景観の形成」

- 旧川越街道沿いの景観については、地割やいくつかの建造物にその面影を見ることができ、他の街道も含め、これらの沿道景観の特性に配慮した歴史的景観の形成を進めていきます。

「歴史を伝える河川景観の形成」

- 中心市街地を囲む新河岸川については、河岸の史跡景観としての形成や親水性の高い空間となるように歴史的景観及び自然的景観の形成を進めます。

「歴史的な生活文化景観の保全と継承」

- 祭りや伝統行事の保存や継承を図り、その背景となる歴史的景観の保全・育成に努めます。

② 自然的景観の形成に関する方針

豊かな自然の保全と育成による水と緑の景観まちづくり

「水と緑の拠点の形成」

- 古くから景勝地として親しまれている伊佐沼の、優れた自然的景観資源を保全するとともに、水と緑の拠点空間となるよう周辺地域を含めた自然的景観の形成を進めます。
- 荒川・入間川などの、大きな河川及び河川沿いの自然的景観の保全・育成を図ります。
- 集落を構成する水路は、田園景観の中で良好なアメニティ空間への導きにもなり、水辺を生かした親しみのある自然的景観となるよう検討していきます。

「緑とゆとりのある集落地の景観の保全」

- 武蔵野の面影を残す雑木林と畑地の相まった田園景観は、川越固有の自然的景観の一つであり、樹林景観等の保全を図りつつ、自然的景観の形成を進めます。
- 農地や屋敷林と相まった集落地が形成する良好な田園景観を、保全・育成していきます。

「原風景となる田園・樹林景観の保全」

- 郊外に広がる緑豊かな田畑の保全に努めるとともに、施設整備の際には周辺の田園景観と調和するよう誘導を進めていきます。
- 武蔵野の雑木林などの樹林景観の保全に努めます。

「公園・緑地における都市景観の形成」

- （仮称）川越市森林公園の整備や河越館跡史跡公園の整備や緑地の整備に際しては、地域の景観特性をふまえ、良好な都市景観の形成に資するよう進めていきます。

③ 市街地的景観の形成に関する方針

にぎわいの創出や、地域固有の歴史や自然との調和を図る

創造の景観まちづくり

「にぎわいのある商業地景観の形成」

- 川越駅、本川越駅、川越市駅の3駅周辺地区では、一体的なにぎわいと秩序のある都心景観の形成に努め、シンボル性のある高質な都心景観の創造を図ります。
- クレアモール、中央通り、大正浪漫夢通り、一番街、鐘つき通り、菓子屋横丁など商店街を形成している地域においては、歩行者空間の魅力向上や

屋外広告物の適切なコントロール等を通して、歩行者にとって快適でにぎわいを感じられる都市景観の形成を進めていきます。

「地域になじむ拠点の顔づくり」

- 地域の拠点である駅や駅前広場周辺は、緑化や建築物等の景観誘導により魅力ある街の顔づくりに努めます。
- 地域の拠点が新たに形成される川越駅西口や新河岸駅のような地域については、その形成に合わせ、良好な都市景観のさらなる向上を図ります。
- インターチェンジ周辺は、本市への入口となる地域であり、都市景観を構成する要素のデザイン誘導を図り、街の顔づくりに努めます。
- 河川に架かる橋は、市境での玄関口や、地域間の結節点になっており、水辺景観の構成要素としてだけでなく、橋からの眺望を考慮した都市景観の形成を進めていきます。

「落ち着いた住宅地景観の形成」

- 低層建築物と中高層建築物の混在する地域では、地域の都市景観を創造する都市型住宅としてのデザイン配慮を行うことなどにより、良好な市街地景観の形成を進めていきます。
- 郊外型の低層の住宅地では、地域の景観特性に応じ、生け垣の奨励や宅地周辺の緑化、敷地の適正規模への誘導等により、良好な住宅地景観の形成を図ります。
- 農地が多く残る地域では、無秩序な市街化を抑制するとともに、敷地内の緑化を誘導するなど、自然的景観にも調和する住宅地景観の創造を図ります。
- 計画的に開発された道路や公園などの都市基盤の整った住宅地では、道路境界からのセットバックや緑化等により、既存の良好な住宅地景観の保全・充実を進めていきます。

「緑豊かな工業地景観の形成」

- 大規模な建築物が集積する工業団地では、街路樹の育成や敷地内の緑化や道路に面した側の建築物等のデザインに配慮することにより、工業地景観の形成を図ります。

「周辺環境と調和した沿道景観の形成」

- 都市間を結ぶ幹線道路では、ロードサイド型の商業施設等の立地に併せ、周辺環境と調和した沿道景観を形成できるよう誘導を図ります。
- 地区内の道路については、快適な歩行者空間となるよう町並みと調和した沿道景観の形成を図ります。

④ 市民と行政の協働による都市景観の形成に関する方針

市民とともに育む景観まちづくりの実践

「市民と行政の協働による景観まちづくりの推進」

- 良好な都市景観の形成を推進するため、市民と行政がさまざまな方法で協働することによって、景観まちづくりを推進していきます。
- 地区協議会などの景観まちづくりを担う地域組織の意見や協議内容を尊重し、地域に根ざした景観まちづくりを推進していきます。
- 公共施設の整備に際しては、市民との協働により、地域の特性に合わせた先導的な景観まちづくりを推進していきます。

「良好な都市景観の形成のための普及・啓発」

- シンポジウム等の開催による都市景観の形成に関する意識の高揚や、表彰制度による都市景観の形成に資する活動の顕彰、川越百景の活用などを通し、市民と協働で良好な都市景観の形成に向けた普及・啓発を行います。

- 屋外広告物については、適正な掲出と管理が行われるよう商店街等と協働で、掲出者等に働きかけをしていきます。

「安全、安心の景観まちづくり」

- 市民との協働により、魅力あふれる快適な都市を創出し、誰もが安全で安心して暮らしていけるようなまちづくりを進めていきます。

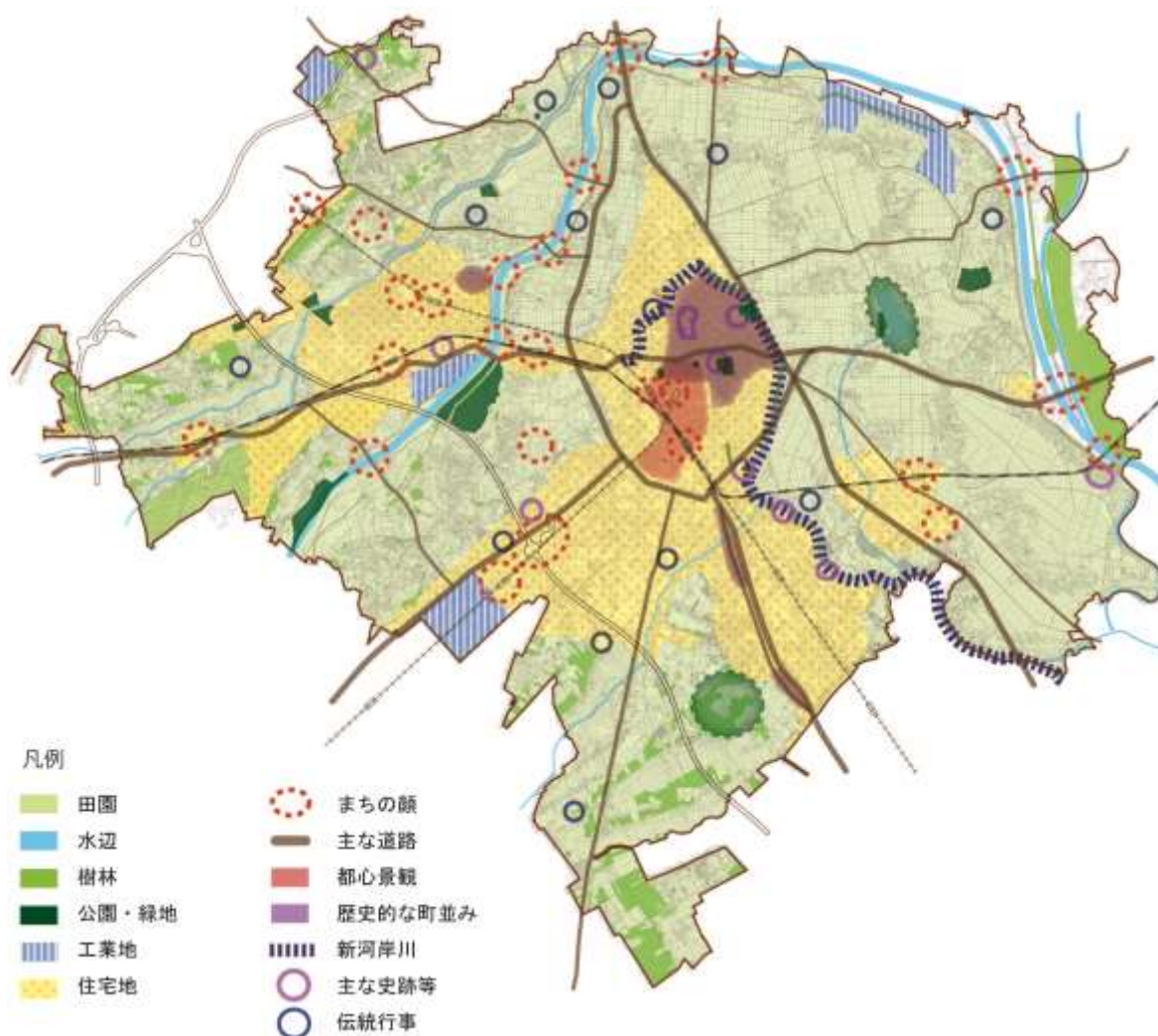


図4-1 景観計画区域内における都市景観形成方針図

2 届出対象と都市景観形成基準

【法第8条第2項】

(1) 景観計画区域における届出対象行為と届出対象規模

景観計画区域は、都市景観誘導地域と都市景観形成地域に区分しますが、それぞれの地域ごとに届出を要する行為と規模を定めます。届出対象行為と規模は、表4-1のとおりとします。通常の管理行為や軽易な行為は届出不要です。

表4-1 届出対象と届出規模			
	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 ※1
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 ※2 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

	届出対象行為	規模	
		都市景観誘導地域	都市景観形成地域
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 ※3
	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 ※4

- ※1 1 床面積の合計が5㎡以下かつ最高の高さが5m以下の建築物を除く
 2 工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、資材置場その他これらに類する建築物で仮設の建築物を除く
 3 建築物の増築で、その外観に影響を及ぼさないものを除く
- ※2 工作物の高さが10mを超え15m以下の工作物のうち、次のいずれかに該当するものを除く
 イ 架空電線路用のもの
 ロ 電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの
 ハ 電気通信事業法第2条第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のもの
- ※3 建築物の欄又は工作物の欄に掲げた届出対象行為に伴う建築物や工作物の除却は除く
- ※4 川越市屋外広告物条例の規定により許可を受けた屋外広告物を除く

特定届出対象行為

変更命令等の対象とする行為は、建築物の欄又は工作物の欄に掲げた届出対象行為とします。（法第17条第1項）

行為の着手の制限

届出が市に受理されてから30日間は、原則当該届出に係る行為に着手することができません。（法第18条第1項）

(2) 都市景観誘導地域における良好な都市景観の形成に関する方針と都市景観形成基準

① 「都市景観誘導地域」における良好な都市景観の形成に関する方針

(法第8条第3項)

都市景観誘導地域における良好な都市景観の形成に関する方針は、「1 都市景観の形成に関する方針」に示した方針とします。

② 「都市景観誘導地域」における都市景観形成基準(法第8条第2項第2号)

都市景観誘導地域における都市景観形成基準は、表4-2のとおりです。

表4-2 都市景観誘導地域における都市景観形成基準		
建築物及び工作物に関する基準	形態・意匠	○ 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。 ○ 道路に面した車両の出入口は、必要以上に大きくならないようにし、町並みの連続性に配慮する。 ○ 屋根や壁面の形態・意匠は、周辺の町並みや環境に配慮する。 ○ 共同住宅では、バルコニー等の形態の工夫により、公共空間（道路や河川、公園等）から洗濯物などが見えにくくなるように配慮する。 ○ 屋外階段は、建築物本体との一体感や調和に配慮する。 ○ 屋外に設置される建築設備等については、公共空間（道路や河川、公園等）から目立たないような場所への設置や目隠しの設置について配慮する。 ○ 自然素材の使用に努める。
	形態・意匠のうち色彩の基準	○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、次ページに掲げる色彩の範囲のとおりとする。 ○ 各立面につき、当該面積の10分の1以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、次ページに掲げる色彩の範囲は適用しない。 ○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものは、原色に近い色彩はできるだけ避けるものとする。

建築物及び工作物に関する基準	形態・意匠のうち色彩の基準	○ 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する色の数や面積等のバランスに十分配慮する。 ○ 着色していない木材、土壁（漆喰仕上げを含む）、石材、ガラス、金属等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、下に掲げる色彩の範囲は適用しない。 ○ 他の法令により定められた色彩については、この制限を受けないものとする。 ＜都市景観誘導地域の色彩の範囲＞ （数値はマンセル表色法によるマンセル値） <table><tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td>7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）</td><td>2 以上 9 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>7.5Y～7.5GY（7.5GYは含まない）</td><td>2 以上 9 以下</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>7.5GY～7.5RP（7.5RPは含まない）</td><td>2 以上 9 以下</td><td>2 以下</td></tr><tr><td>7.5RP～7.5R（7.5Rは含まない）</td><td>2 以上 9 以下</td><td>4 以下</td></tr></table> 「表 4－1 1 都市景観誘導地域の色彩基準表（117 ページ）」参照	色相	明度	彩度	7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）	2 以上 9 以下	6 以下	7.5Y～7.5GY（7.5GYは含まない）	2 以上 9 以下	4 以下	7.5GY～7.5RP（7.5RPは含まない）	2 以上 9 以下	2 以下	7.5RP～7.5R（7.5Rは含まない）	2 以上 9 以下	4 以下
	色相	明度	彩度														
7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）	2 以上 9 以下	6 以下															
7.5Y～7.5GY（7.5GYは含まない）	2 以上 9 以下	4 以下															
7.5GY～7.5RP（7.5RPは含まない）	2 以上 9 以下	2 以下															
7.5RP～7.5R（7.5Rは含まない）	2 以上 9 以下	4 以下															
門塀・擁壁等	○ 道路に面して門塀、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。																
その他の基準	夜間景観	○ 屋外の照明は、周辺環境に配慮し過剰な光が周囲に拡散しないように配慮する。 ○ 屋外の照明は、建築物や工作物の形態・意匠や用途に合わせ、それぞれにふさわしい色温度となるように配慮する。															
	屋外広告物	○ 川越市屋外広告物条例や関係法令を遵守する。 ○ 屋外広告物は、配置計画や建築計画と一体的な形態・意匠となるように配慮する。															
	緑化等	○ 既存樹木については、できる限り保存し活かす。 ○ 公共空間（道路や河川、公園等）に接する部分については、緑化を図るなど、空間のつながり方に配慮する。															

(3) 都市景観形成地域における良好な都市景観の形成に関する方針と都市景観形成基準

3-1) 川越駅西口地区

① 位置と地区の概要

【名称】 川越駅西口地区都市景観形成地域

【位置】 新宿町1丁目の一部、旭町1丁目の一部

【面積】 約4.9ha

【地区の概要】

当地区は、川越駅から約400メートル、川越駅西口と国道16号を結ぶ地域に位置し、都市計画道路川越駅南大塚線（以下「川越駅南大塚線」という）が地区を縦断しています。



図4-2 川越駅西口地区の範囲

川越駅西口（第二工区）土地区画整理事業が平成 19（2007）年に完了し、都市の基盤が整備されました。また、平成 14（2002）年には地区計画も定められ、良好な都市景観の形成が図られています。

用途地域は、近隣商業地域と第 2 種住居地域、準住居地域となっていますが、比較的低層の住居系の用途が主体の地域です。東側の住宅地区の中央には、川越百景に選定された通称雀の森と呼ばれる新宿の水川神社が鎮座し、まとまった緑を提供してくれています。西側の川越駅南大塚線沿いには、御野立の森公園があります。

② 「川越駅西口地区」における良好な都市景観の形成に関する方針

（法第8条第3項）

本地区は、商業地区と住宅地区が融合・調和する都市型住宅地の形成を図るため、「1 都市景観の形成に関する方針」に加え、これまでに定められていた次の方針も定めます。

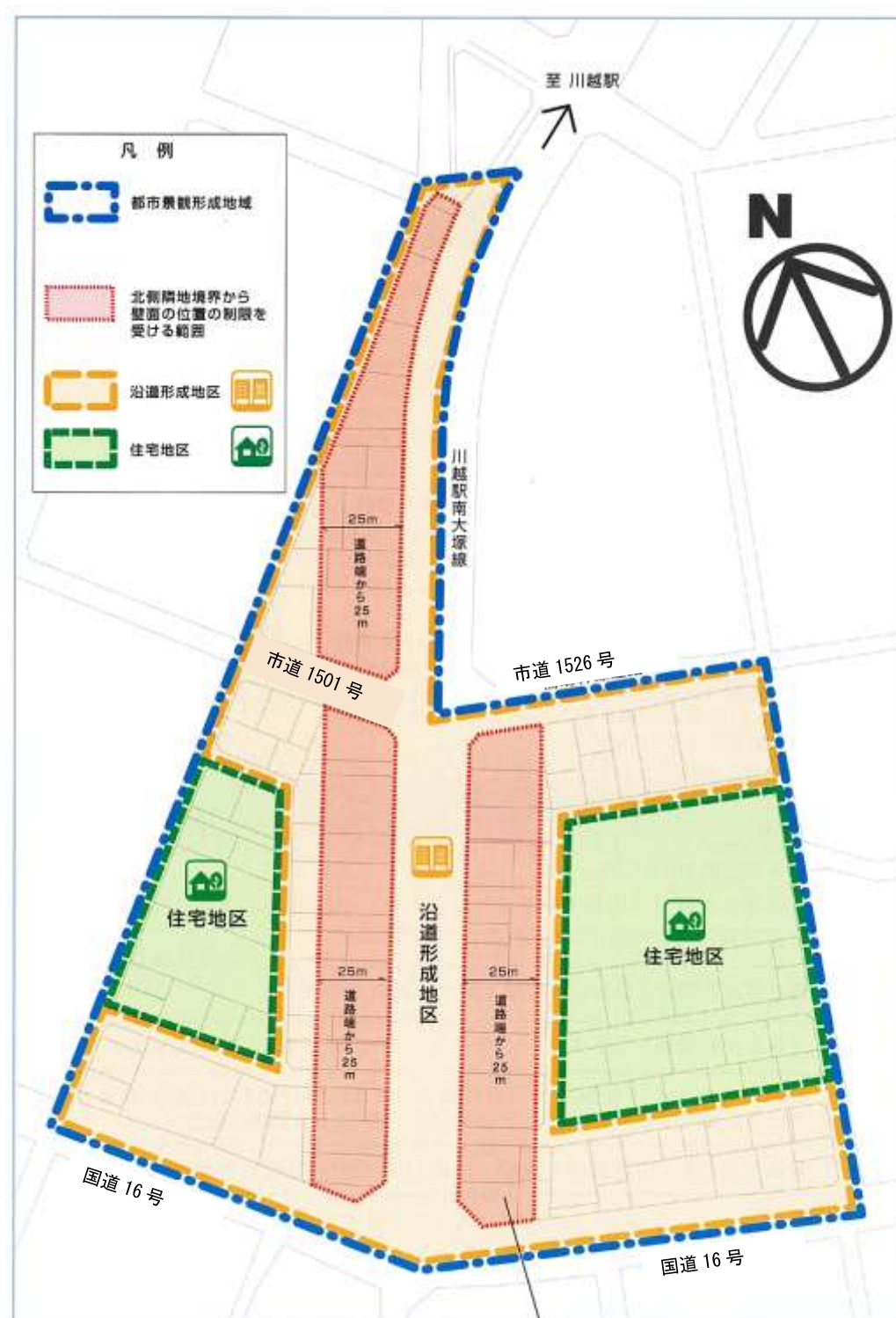
1. みどり豊かな暮らしやすい環境をつくる。
2. 歩いて楽しい町並みをつくる。
3. 隣近所が互いに迷惑にならないような生活や商売ができるようにする。
4. 統一感の感じられる町並みをつくる。

<沿道形成地区の方針>

川越駅南大塚線の沿道にふさわしい賑わいと活気あふれた魅力的な町並みを形成するために、周辺の住宅地区への健全な住環境の保全に配慮しつつ、土地の高度利用への誘導を図る。

<住宅地区の方針>

住宅地としての良好な環境形成の誘導を図る。



北側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける範囲

図4-3 川越駅西口地区都市景観形成基準 地区割り図

※ 次ページ以降の「主要な通り」とは、川越駅南大塚線、国道 16 号、市道 1501 号、1526 号をいう

③ 「川越駅西口地区」における都市景観形成基準(法第8条第2項第2号)

表4-3 川越駅西口地区における都市景観形成基準			
		沿道形成地区	住宅地区
建築物及び工作物に関する基準	敷地面積	○ 敷地の細分化は、極力行わない。やむをえず、細分化を行う場合は、狭小敷地にならないように努める。 ○ 小規模な敷地については、できるだけ共同化を図るように努める。	○ 敷地の細分化は、極力行わない。やむをえず、細分化を行う場合は、狭小敷地にならないように努める。
	位置	○ 主要な通り（96 ページ参照、以下同じ）に面する敷地においては、憩いとうるおいのある町並みとなるように建築物の位置などに配慮する。 ○ 川越駅南大塚線に面する敷地は、歩行者の通行の快適性を確保するように1階の外壁面の位置に配慮する。ただし、1階を店舗等にする場合に限る。 ○ 「図4-3 川越駅西口地区都市景観形成基準地区割り図（96 ページ）」の「北側隣地境界から壁面の位置の制限を受ける範囲」において、高さ13m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壁面までの距離を「表4-5 北側隣地境界から受ける壁面位置の制限（100 ページ）」のとおりとする。ただし、北側隣地の建物の用途が住宅以外の場合又は北側隣地の土地及び建物の所有者の合意が得られた場合は、この限りではない。	
	形態・意匠	○ 主要な通りに面する建築物の1階部分は、質の高いウィンドウディスプレイを施すように努める。ただし、住宅についてはこの限りではない。 ○ 建築物の高さが13mを超える場合は、概ね13m部分で分節化を図るように努める。	

		沿道形成地区	住宅地区
建築物及び工作物に関する基準	形態・意匠	○ 間口幅の大きな建築物は、分節化を図り町並みと調和するように努める。 ○ 公共空間（道路や公園等）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。 ○ 道路に面した車両の出入口は、必要以上に大きくならないようにし、町並みの連続性に配慮する。 ○ 共同住宅では、バルコニー等の形態の工夫により、公共空間（道路や公園等）から洗濯物などが見えにくくなるように配慮する。 ○ 屋外階段は、建築物本体との一体感や調和に配慮する。 ○ 屋外に設置される建築設備等については、公共空間（道路や公園等）から目立たないような場所への設置や目隠しの設置について配慮する。 ○ 自然素材の使用に努める。	
	形態・意匠のうち色彩の基準	○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、次ページに掲げる色彩の範囲のとおりとする。 ○ 各立面につき、当該面積の10分の1以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、次ページに掲げる色彩の範囲は適用しない。 ○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものは、落ち着いた色調を基本とする。 ○ 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する色の数や面積等のバランスに十分配慮する。 ○ 着色していない木材、土壁（漆喰仕上げを含む）、石材、ガラス、金属等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、次ページに掲げる色彩の範囲は適用しない。 ○ 他の法令により定められた色彩については、この制限を受けないものとする。	

		沿道形成地区	住宅地区																
建築物及び工作物に関する基準	形態・意匠のうち色彩の基準	＜川越駅西口地区の色彩の範囲＞ （数値はマンセル表色法によるマンセル値） <table><tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td>7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）</td><td>2以上9以下</td><td>6以下</td></tr><tr><td>7.5Y～7.5GY（7.5GYは含まない）</td><td>2以上9以下</td><td>4以下</td></tr><tr><td>7.5GY～7.5RP（7.5RPは含まない）</td><td>2以上9以下</td><td>2以下</td></tr><tr><td>7.5RP～7.5R（7.5Rは含まない）</td><td>2以上9以下</td><td>4以下</td></tr></table> 「表４－１３ 都市景観形成地域（川越駅西口地区、クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区）の色彩基準表（119ページ）」参照			色相	明度	彩度	7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）	2以上9以下	6以下	7.5Y～7.5GY（7.5GYは含まない）	2以上9以下	4以下	7.5GY～7.5RP（7.5RPは含まない）	2以上9以下	2以下	7.5RP～7.5R（7.5Rは含まない）	2以上9以下	4以下
	色相	明度	彩度																
	7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）	2以上9以下	6以下																
	7.5Y～7.5GY（7.5GYは含まない）	2以上9以下	4以下																
	7.5GY～7.5RP（7.5RPは含まない）	2以上9以下	2以下																
7.5RP～7.5R（7.5Rは含まない）	2以上9以下	4以下																	
門塀・擁壁等	○ 主要な通りに面する側には、塀等を設置せず、植栽等を施すように努める。ただし、住宅についてはこの限りではない。 ○ 上記以外の道路に面する側には、生け垣等を施すように努める。塀を設ける場合は、道路側に圧迫感を与えないような高さとし、道路と塀の間に植栽を施す等の配慮をする。 ○ 門柱、門扉については、上記２つの制限は及ばないものとする。	○ 道路に面する側には、生け垣等を施すように努める。塀を設ける場合は、道路側に圧迫感を与えないような高さとし、道路と塀の間に植栽を施す等の配慮をする。 ○ 門柱、門扉については、上記の制限は及ばないものとする。																	
仮設物	○ 仮囲い等の工事用仮設物や仮設建築物などは、歩行者の快適性を考慮するとともに、良好な景観を損なわないように、設置場所、形態、色彩等に配慮する。																		
その他の基準	夜間景観	○ 良質な夜間景観を演出するように努める。 ○ 屋外の照明は、周辺環境に配慮し過剰な光が周囲に拡散しないように配慮する。 ○ 屋外の照明は、建築物や工作物の形態・意匠や用途に合わせ、それぞれにふさわしい色温度となるように配慮する。																	
	屋外広告物	○ 川越市屋外広告物条例や関係法令を遵守する。 ○ 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。																	

		沿道形成地区	住宅地区
その他の基準	屋外広告物	○ 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。 ○ 屋外広告物に使用する色彩は、前ページに掲げる色彩の範囲となるように努める。 ○ 置看板を設置する場合は、設置場所に配慮する。	
	緑化等	○ 既存樹木については、できる限り保存し活かす。 ○ 公共空間（道路や公園等）に接する部分については、緑化を図るなど、空間のつながり方に配慮する。	

表4-4 自主規定

（地域が定めた自主的な規定です。景観法等に基づくものではありません。）

- 主要な通りに面する建築物の1階は、できるだけ商業系の用途とするように努める。

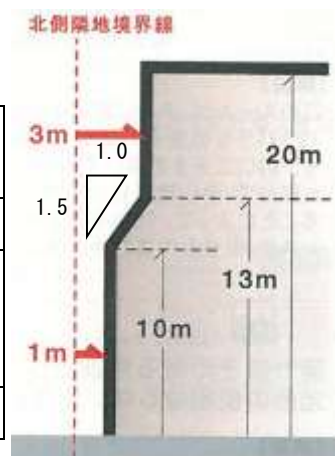
表4-5 北側隣地境界から受ける壁面位置の制限

[対象]高さが13mを超える建築物

北側隣地の建物の用途が住宅以外の場合又は北側隣地の土地及び建物の所有者の合意が得られた場合は、この限りではない。

<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13mを超える部分	L=3m以上
高さ10mを超え、13m以下の部分	$L = [(h - 10) \div 1.5 + 1]$ m以上 ※ hは建築物の高さ
高さ10m以下の部分	L=1m以上



3-2) 川越十カ町地区

① 位置と地区の概要

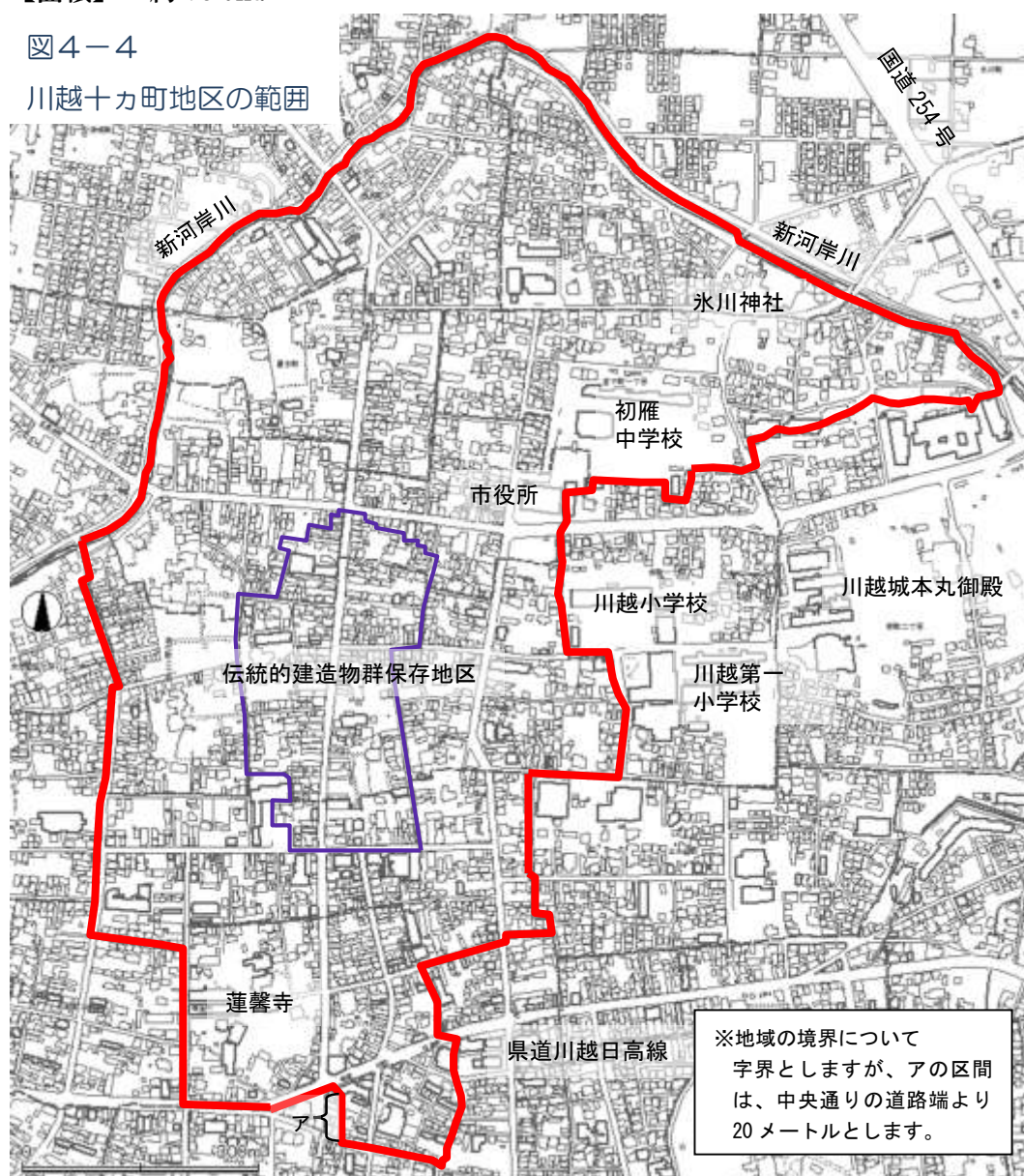
【名称】 川越十カ町地区都市景観形成地域

【位置】 志多町、宮下町1丁目、宮下町2丁目、喜多町、元町1丁目、元町2丁目、大手町、幸町、末広町2丁目、仲町、松江町2丁目の全部、連雀町の一部

【面積】 約78.0ha

図4-4

川越十カ町地区の範囲



【地区の概要】

当地区は、本市の中心市街地の北部に位置し、地区の名称は、城下町時代の町割である「十ヵ町四門前」に由来します。江戸時代の町人地をほぼ包含し、川越城の西大手門の跡には、市役所が位置しています。

江戸時代の道路網や敷地割は、ほぼそのまま引き継がれています。町家をはじめとする伝統的な建造物が数多く残り、蔵造りの町並みとして知られる川越市川越伝統的建造物群保存地区と一体となって、歴史的町並み景観を形成しています。このため、多くの川越百景が選定されています。

地区の西側は、寺町を形成しており、門前を構成する横丁の突き当たりには、本堂の大きな屋根がアイストップとなっています。その境内は、緑豊かな広場の空間で、中でも蓮馨寺は桜の名勝です。

宮下町は、城の北側に位置する中上級武家地でしたが、現在では、戸建てを中心とした住宅地になっています。また、城下町の総鎮守である川越氷川神社が鎮座しています。ここの祭礼である「川越氷川祭の山車行事」は、国の重要無形民俗文化財に指定され、本市最大の祭礼です。

用途は、商業地域及び近隣商業地域の商業系用途と、第1種住居地域の住居系用途からなりますが、商業地でも店舗併用住宅や専用住宅が多く、住商が混在しています。地区の南側では、高層化が進んでいますが、多くは2階建てが主体の低層で高密度の町並みを形成しています。

②「川越十ヵ町地区」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）

本地区は、地区の地域特性を維持しながら、暮らしやすい環境の形成を図るため、「1 都市景観の形成に関する方針」に加え、これまでに定められていた次の方針も定めます。

1. 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。
2. 歴史的な町並み景観を守り育てる。
3. 潤いのある住環境を大切にし、緑の感じられる町並みとする。

③ 「川越十カ町地区」における都市景観形成基準(法第8条第2項第2号)

表4-6 川越十カ町地区における都市景観形成基準		
建築物 及 工作物 に関 する 基準	位置	○ 道路や敷地に対する建築物の位置は、周囲の町並みとの調和を図るものとする。
	規模	○ 「図4-5 川越十カ町地区 建築物の高さの制限を受ける範囲図(107ページ)」の(イ)の範囲における建築物の最高の高さは、「時の鐘」の高さを超えないよう16m以下とする。 ○ 「図4-5 川越十カ町地区 建築物の高さの制限を受ける範囲図(107ページ)」の(ロ)の範囲における建築物の最高の高さについては、周囲の町並みに配慮する。
	形態・意匠	○ 「図4-6 川越十カ町地区 建築物の形態の基準の範囲図(108ページ)」の「建築物の形態は、周囲の伝統的な建造物と調和するように配慮する」範囲における建築物の形態は、周囲の伝統的な建造物と調和するように努める。 ○ 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。 ○ 道路に面した車両の出入口は、必要以上に大きくならないようにし、町並みの連続性に配慮する。 ○ 共同住宅では、バルコニー等の形態の工夫により、公共空間(道路や河川、公園等)から洗濯物などが見えにくくなるように配慮する。 ○ 屋外階段は、建築物本体との一体感や調和に配慮する。 ○ 屋外に設置される建築設備等については、公共空間(道路や河川、公園等)から目立たないような場所への設置や目隠しの設置について配慮する。 ○ 自然素材の使用に努める。
	形態・意匠のうち色彩の基準	○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、次ページに掲げる色彩の範囲のとおりとする。 ○ 各立面につき、当該面積の10分の1以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、次ページに掲げる色彩の範囲は適用しない。

建築物及工作物に関する基準

形態・意匠のうち色彩の基準

- 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものは、落ち着いた色調を基本とする。
- 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する色の数や面積等のバランスに十分配慮する。
- 着色していない木材、土壁（漆喰仕上げを含む）、石材、ガラス、金属等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、下に掲げる色彩の範囲は適用しない。
- 他の法令により定められた色彩については、この制限を受けないものとする。

<川越十カ町地区の色彩の範囲>

(数値はマンセル表色法によるマンセル値)

色相	明度	彩度
7.5R～7.5Y (7.5Y は含まない)	2 を超え 8 未満	6 以下
	8 以上 9 未満	2 以下
7.5Y～7.5GY (7.5GY は含まない)	2 を超え 8 未満	4 以下
	8 以上 9 未満	2 以下
7.5GY～7.5RP (7.5RP は含まない)	2 を超え 8 未満	2 以下
7.5RP～7.5R (7.5R は含まない)	2 を超え 8 未満	4 以下
	8 以上 9 未満	2 以下

「表 4－12 都市景観形成地域（川越十カ町地区）の色彩基準表（118 ページ）」参照

門塀・擁壁等

- 伝統的な町家が比較的連なる道路に面する側は、町並みと調和するような門、塀等を設けるなどの修景に努める。
- 道路に面して擁壁等を設ける場合は、その前面に植樹するなど周囲に圧迫感を与えないように配慮する。

仮設物

- 仮囲い等の工事用仮設物や仮設建築物などは、歩行者の快適性を考慮するとともに、良好な景観を損なわないように、設置場所、形態、色彩等に配慮する。

その他の基準	夜間景観	○ 良質な夜間景観を演出するように努める。 ○ 屋外の照明は、周辺環境に配慮し過剰な光が周囲に拡散しないように配慮する。 ○ 屋外の照明は、建築物や工作物の形態・意匠や用途に合わせ、それぞれにふさわしい色温度となるように配慮する。
	屋外広告物	○ 川越市屋外広告物条例や関係法令を遵守する。 ○ 大規模な広告物は禁止する。 (大規模な広告物とは、「表4-8 大規模な広告物の規模(次ページ)」の基準を超えるものとします。) ○ 屋外広告物は、屋根の連続がつくるスカイラインや町並みの連続性を阻害しないようにする。 ○ 色彩は、町並みと調和したものとする。
	緑化等	○ 大樹や古木の保全に努める。 ○ 既存樹木については、できる限り保存し活かす。 ○ 住宅地における道路に面する側は、生け垣などによる緑化に努める。 ○ 公共空間(道路や河川、公園等)に接する部分については、緑化を図るなど、空間のつながり方に配慮する。 ○ 規模の大きな敷地は、積極的に緑化に努める。 ○ 空き地及び屋外駐車場の道路に面する側は、生け垣などによる緑化に努める。
	自動販売機	○ 自動販売機は町並みと調和するよう配置やデザインに配慮する。
	まちづくりのルール	○ 都市景観の形成に資する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。

表4-7 自主規定

(地域が定めた自主的な規定です。景観法等に基づくものではありません。)

- 空き地及び屋外駐車場においては、管理を徹底する。
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における第2条第6項店舗型性風俗特殊営業と第2条第7項無店舗型性風俗特殊営業を禁止する。

※ 川越市川越伝統的建造物群保存地区の許可に係る行為については、届出は不要です。

表4-8 大規模な広告物の規模

大規模な広告物の規模は、次の川越市屋外広告物条例の規定による自家用広告物の基準の禁止地域等で許可を得れば掲出できる規模を準用します。

建築物を利用して出す 広告	屋上を利用するもの	表示面積	表示面積の合計は、全壁面面積の1／10以下、ただし、1／10が10㎡未満の場合は10㎡以下（木造建築物の場合は10㎡以下）
		上端の高さ	地上からの高さが軒高の5/3以下で、かつ48m以下。ただし、5/3が12m未満の場合は12m以下（木造建築物の場合は地上から12m以下）
		その他	壁面から突き出さないこと
	壁面を利用するもの	表示面積	10㎡以下
		上端の高さ	軒高以下
		その他	3階以上の階にある開口部の全部又は一部をふさがないこと
	突き出すもの	表示面積	6㎡以下
		上端の高さ	壁面高を超える場合は、突き出し幅以下
		壁面からの突出幅	1.2m以下
		下端の高さ	歩道上→3.0m以上 車道上→4.5m以上
建物から独立して出す 広告	サインポールの類	表示面積	7㎡以下
		上端の高さ	地上から10m以下
		設置基数	2基以下
		下端の高さ	歩道上→3.0m以上 車道上→4.5m以上
	広告塔 広告板	表示面積	10㎡以下
		上端の高さ	地上から5m以下
		設置基数	広告塔、広告板それぞれ1基であること
掛看板	表示面積	2㎡以下	
広告幕	長さ	15m以下	
	幅	1.2m以下	
広告旗	表示面積等	2㎡以下	
	高さ	3m以下	
	その他	道路上に突き出さないこと	

図4-5 川越十カ町地区 建築物の高さの制限を受ける範囲図

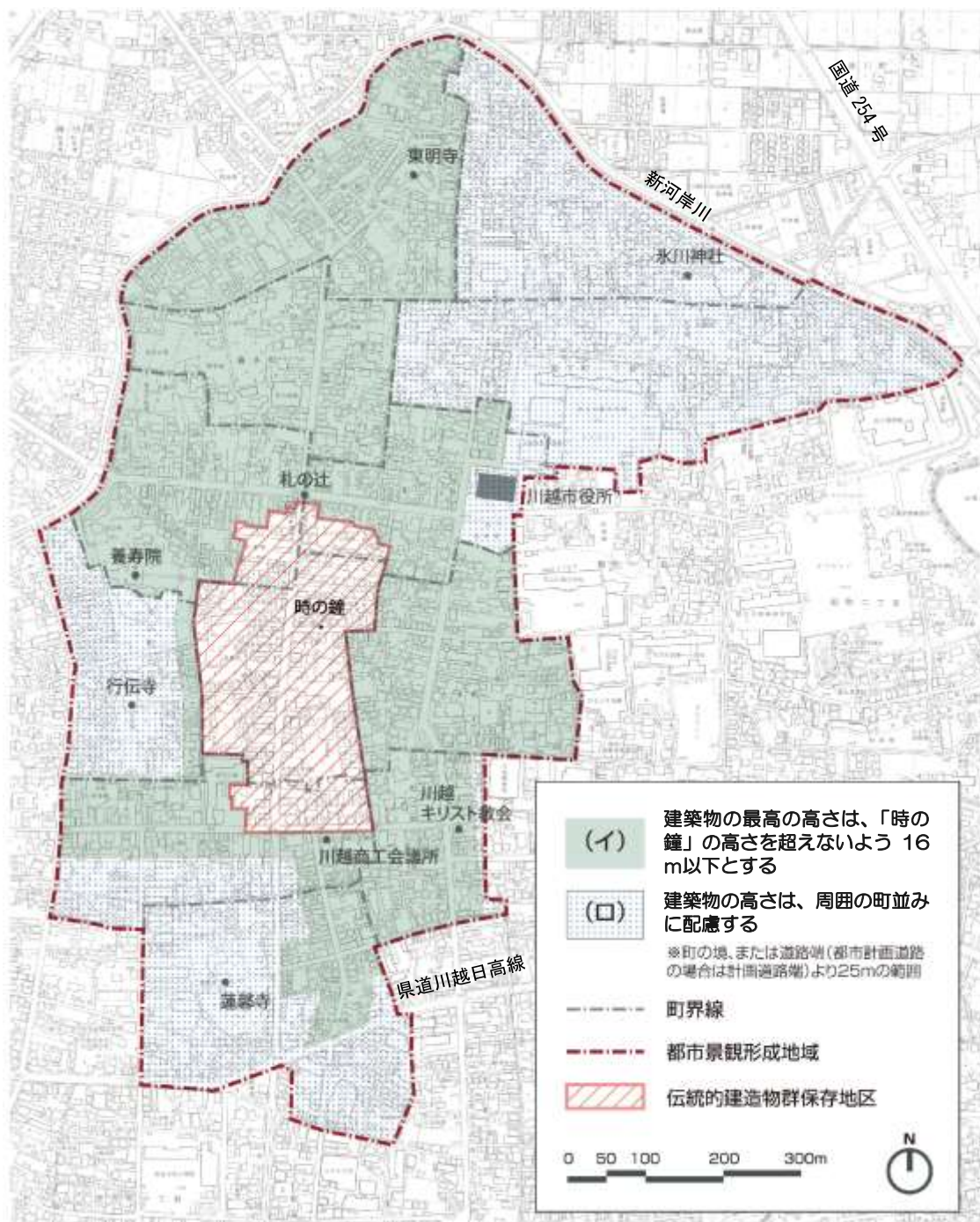
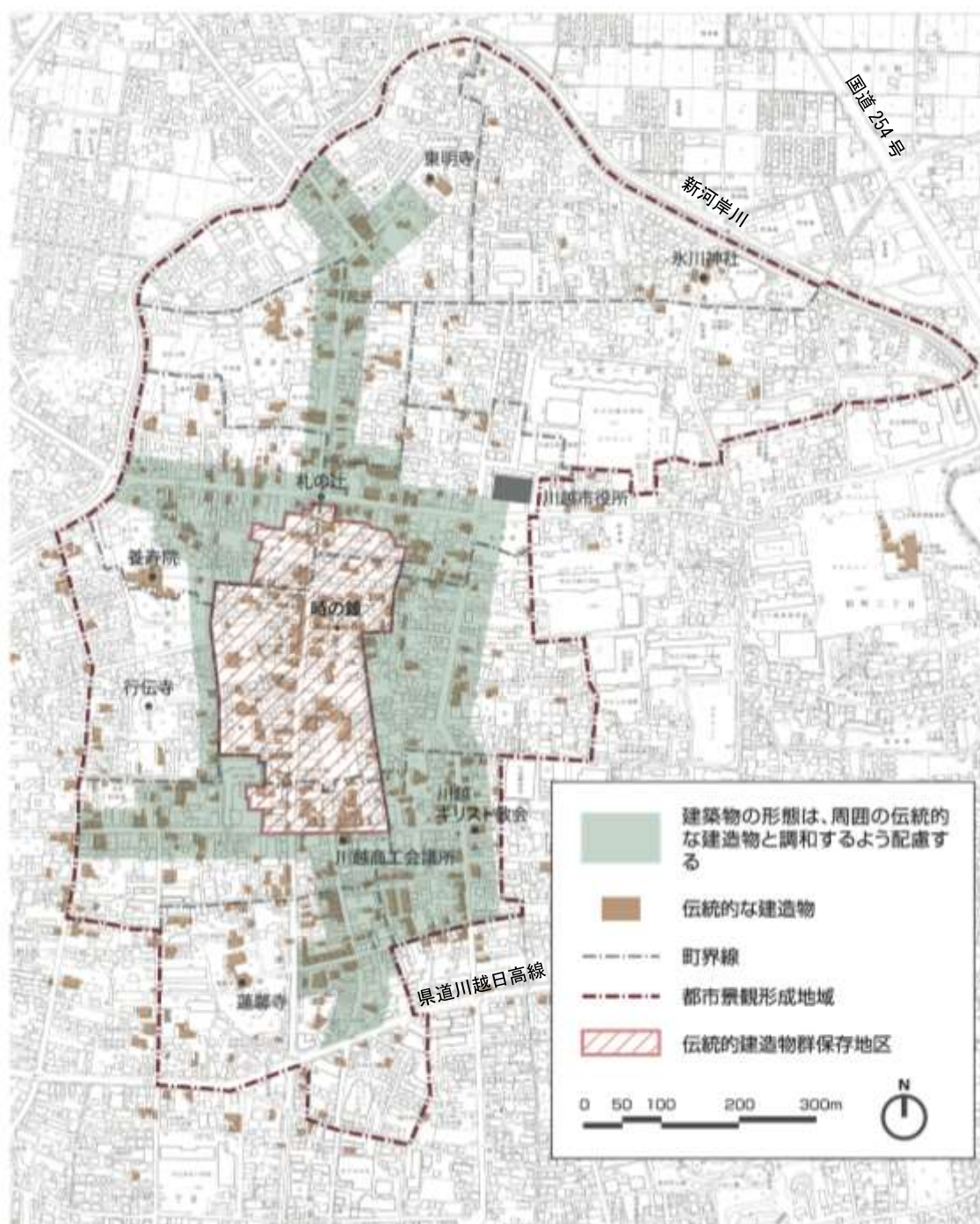


図4-6 川越十カ町地区 建築物の形態の基準の範囲図



3-3) クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区

① 位置と地区の概要

【名称】 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

【位置】 新富町1丁目、新富町2丁目、通町、南通町、脇田町の全部、連雀町の一部、中原町1丁目の一部

【面積】 約52.0ha



【地区の概要】

当地区は、本市の中心市街地の南部に位置し、東武東上線と JR 川越線が乗り入れる川越駅と西武新宿線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。近年は、駅への利便性から高層化が進んでいます。

クレアモールに沿った川越新富町商店街振興組合と川越サンロード商店街振興組合では、自主的な都市景観の形成のルールを策定し、賑わいのある魅力的なまちづくりへの取組みを進めてきました。代表的なルールは、新築等に際して、1階の壁面を1m以上後退し、客だまり等を設けようとするものです。

平成11（1999）年には、電線の地中化と舗装整備などの商店街モール化事業が行われました。この時に、道路と店舗の段差を解消するバリアフリー化を進めるとともに、壁面後退で生まれた外部土間の仕上げを、道路の側道部分の仕上げ材と同じもので仕上げ、豊かな街路空間の創出に努めました。

八幡通り沿いも、商店街化しているため、クレアモール周辺地区に入っていますが、八幡神社の緑陰と個性的な店舗により、憩いのある都市景観を形成しています。

八幡通り周辺地区では、川越街道を挟んで戸建ての良好な住宅地となっており、八幡神社の緑地をはじめ、個々の住宅も緑豊かです。川越街道沿いには店舗も見られますが、比較的低層の土地利用です。

中央通り周辺地区は、本川越駅から北へ延びる中央通りを中心とした商業地と中央小学校に面した住宅地からなります。中央通り沿いに2～5階規模の店舗やマンション等が立ち並び、一番街を中心とした歴史的町並みへと続くメインストリートとなっています。なお、当地区は、土地区画整理事業の施行と併せて、平成21（2009）年にクレアモール・八幡通り周辺地区に編入され、都市景観の形成の取組みを行ってきました。

②「クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区」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)

本地区では、商業地や住宅地という市街地的景観の特性とこれまでの取り組みを継承しながら、川越の中心商業地にふさわしい、都市景観の形成を進めるため、「1 都市景観の形成に関する方針」に加え、これまでに定められていた次の方針も定めます。

＜クレアモール・八幡通り周辺地区＞

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

＜中央通り周辺地区＞

1. 本川越駅からの玄関口にふさわしいまちにする。
2. 落ち着いた雰囲気のある大人のまちにする。
3. 歩いて買い物が楽しめるまちにする。
4. 来街者も地元の人を訪れるまちにする。
5. 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。
6. 緑豊かな落ち着いた環境を持つまちにする。

③ 「クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区」における都市景観形成基準(法第8条第2項第2号)

表4-9 クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区における都市景観形成基準				
		クレアモール周辺地区	八幡通り周辺地区	中央通り周辺地区
建築物及び工作物に関する基準	位置	○ クレアモールに面する建築物及び6m未満の道路に面する店舗は、道路境界から1m以上壁面を後退させ、有効空地を取るものとする。ただし、敷地面積、形状から後退が困難な場合は、可能な範囲とする。 ○ クレアモールに面して駐車場の出入口は原則として設けないものとする。		
	形態・意匠	○ 店舗においては、道路に面する外観や外構のしつらえを町並みの魅力向上に寄与するデザインとするように努める。 ○ 店舗の開口部は、閉店後も店舗の個性づくりや町並みの魅力向上に寄与するデザインとするように努める。 ○ 高さが15mを超える建築物は、町並みの連続性や、日照、通風など周囲の環境に配慮する。 ○ 間口の大きな建築物については、単調さや圧迫感を避けるため分節化に努める。		○ 中央通りに面する建築物のデザインは、中央通りの特性を活かした魅力的なものにするように努める。 ○ 中央通りに面する店舗の開口部は、閉店後も店舗の個性づくりや町並みの魅力向上に寄与するデザインに努める。 ○ 中央通りに面して高い建築物を建てる場合は、通りへの圧迫感、町並みの連続性、日照、通風に配慮する。

		クレアモール周辺地区	八幡通り周辺地区	中央通り周辺地区
建築物及び工作物に関する基準	形態・意匠			○ 中央通りに面する間口の大きな建築物については、町並みの単調さを避けるため、デザインに変化を持たせるように努める。(間口が大きな建築物とは、間口が15mを超える建築物をいいます。) ○ 本川越駅の交差点部を玄関口にふさわしい町並みにするように努める。 ○ 中央通りに面する建築物は、町並みに秩序を持たせるため、1、2階は賑わいのあるデザイン、3階以上は落ち着いたデザインにするように努める。 ○ 中央通りに面する建築物（店舗）の1階部分は人を招き入れるしつらえにするように努める。 ○ 中央通りに面する建築物に駐車場を設ける場合は、建物内に組み込むか、景観に配慮したしつらえとするように努める。 ○ 中央通りに面する駐車場などの建築物の建っていない敷地は、町並みの連続性に配慮したしつらえとするように努める。
				○ 公共空間（道路や公園等）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。 ○ 道路に面した車両の出入口は、必要以上に大きくならないようにし、町並みの連続性に配慮する。

建築物及び工作物に関する基準

形態・意匠

形態・意匠のうち色彩の基準

クレアモール周辺地区

八幡通り周辺地区

中央通り周辺地区

○ 共同住宅では、バルコニー等の形態の工夫により、公共空間（道路や公園等）から洗濯物などが見えにくくなるように配慮する。

○ 屋外階段は、建築物本体との一体感や調和に配慮する。

○ 屋外に設置される建築設備等については、公共空間（道路や公園等）から目立たないような場所への設置や目隠しの設置について配慮する。

○ 自然素材の使用に努める。

○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものの色彩は、周囲の町並みや環境との調和を図るとともに、下に掲げる色彩の範囲のとおりとする。

○ 各立面につき、当該面積の 10 分の 1 以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、下に掲げる色彩の範囲は適用しない。

○ 建築物の外壁や工作物の外観を構成するものは、原色に近い色彩はできるだけ避けるものとする。

○ 中央通りに面する建築物の色彩は、落ち着いた色調にするよう努める。

○ 多色使い又はアクセント色の使用に際しては、使用する色彩相互の調和、使用する色の数や面積等のバランスに十分配慮する。

○ 着色していない木材、土壁（漆喰仕上げを含む）、石材、ガラス、金属等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、下に掲げる色彩の範囲は適用しない。

○ 他の法令により定められた色彩については、この制限を受けないものとする。

＜クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区の色彩の範囲＞

（数値はマンセル表色法によるマンセル値）

色相	明度	彩度
7.5R～7.5Y（7.5Yは含まない）	2 以上 9 以下	6 以下
7.5Y～7.5GY(7.5GYは含まない)	2 以上 9 以下	4 以下
7.5GY～7.5RP(7.5RPは含まない)	2 以上 9 以下	2 以下
7.5RP～7.5R(7.5Rは含まない)	2 以上 9 以下	4 以下

「表４－１３ 都市景観形成地域（川越駅西口地区、クレアモール・八幡通り・中央通り周辺地区）の色彩基準表（119 ページ）」参照

		クレアモール周辺地区	八幡通り周辺地区	中央通り周辺地区
建築物及び工作物に関する基準	門塀・擁壁等	○ クレアモールに面して門、塀等の設置は、極力避け、やむを得ない場合には、町並みの連続性に配慮したしつらえとするように努める。		○ 中央通りに面して門、塀等は極力避け、やむを得ない場合には、町並みの連続性に配慮したしつらえとするように努める。
	仮設物	○ 仮囲い等の工事用仮設物や仮設建築物などは、良好な景観を損なわないように、設置場所、形態、色彩等に配慮する。		
その他の基準	夜間景観	○ 良質な夜間景観を演出するように努める。 ○ 屋外の照明は、周辺環境に配慮し過剰な光が周囲に拡散しないように配慮する。 ○ 屋外の照明は、建築物や工作物の形態・意匠や用途に合わせ、それぞれにふさわしい色温度となるように配慮する。		
	屋外広告物	○ 屋外広告物の設置にあたっては、関係法令を遵守し、町並みの魅力向上に寄与するデザインとする。		
	緑化等	○ 既存樹木については、できる限り保存し活かす。 ○ 公共空間（道路や公園等）に接する部分については、緑化を図るなど、空間のつながり方に配慮する。		
			○ 戸建て住宅以外で、道路から3m以上、壁面を後退させた場合は、植栽、照明等の設置に努める。 ○ 空き地及び工事中の敷地、屋外駐車場、駐輪場の道路に面した境界は緑化などの修景に努める。	○ 中央通りに面する戸建て住宅以外で、道路から3m以上、壁面を後退させた場合は、植栽・照明等の設置に努める。 ○ 中央通りに面する敷地では、通りに面して花や緑を設けるように努める。 ○ 中央通り以外の道路に面する側は、生け垣などによる緑化に努める。
	ワゴン	○ 物販を目的としたワゴン等の設置に際しては、道路法を遵守し、町並みの魅力向上に努めるようにする。		

		クレアモール周辺地区	八幡通り周辺地区	中央通り周辺地区
その他の基準	自動販売機			○ 自動販売機などは、町並みに配慮した配置やデザインに努める。

表4-10 自主規定

(地域が定めた自主的な規定です。景観法等に基づくものではありません。)

		クレアモール周辺地区	八幡通り周辺地区	中央通り周辺地区
管理		○ 空き地及び工事中の敷地、屋外駐車場、駐輪場においては管理を徹底する。		
用途		○ 建築物の用途は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における第2条第6項店舗型性風俗特殊営業と第2条第7項無店舗型性風俗特殊営業を禁止する。		
		○ クレアモールに面する建築物の1階の用途は、極力、物販、飲食、サービスの業態とする。		○ 中央通りに面する戸建て住宅を除く建築物の1階の用途は極力、店舗にする。
事前協議		○ 高さが15mを超え、又は建築面積が1,000㎡を超える建築物を建築しようとする場合には、行為の届出の前に地区の自治会及び商店街と都市景観形成基準に関して協議することとする。		
				○ 中央通りに面して、高さ15mが以下、かつ建築面積が1,000㎡以下の建築物を建築しようとする場合には、行為の届出の前に中央通り周辺地区の自治会及び商店街と都市景観形成基準に関して協議することとする。

< 色彩基準表 >

表4－11 都市景観誘導地域の色彩基準表

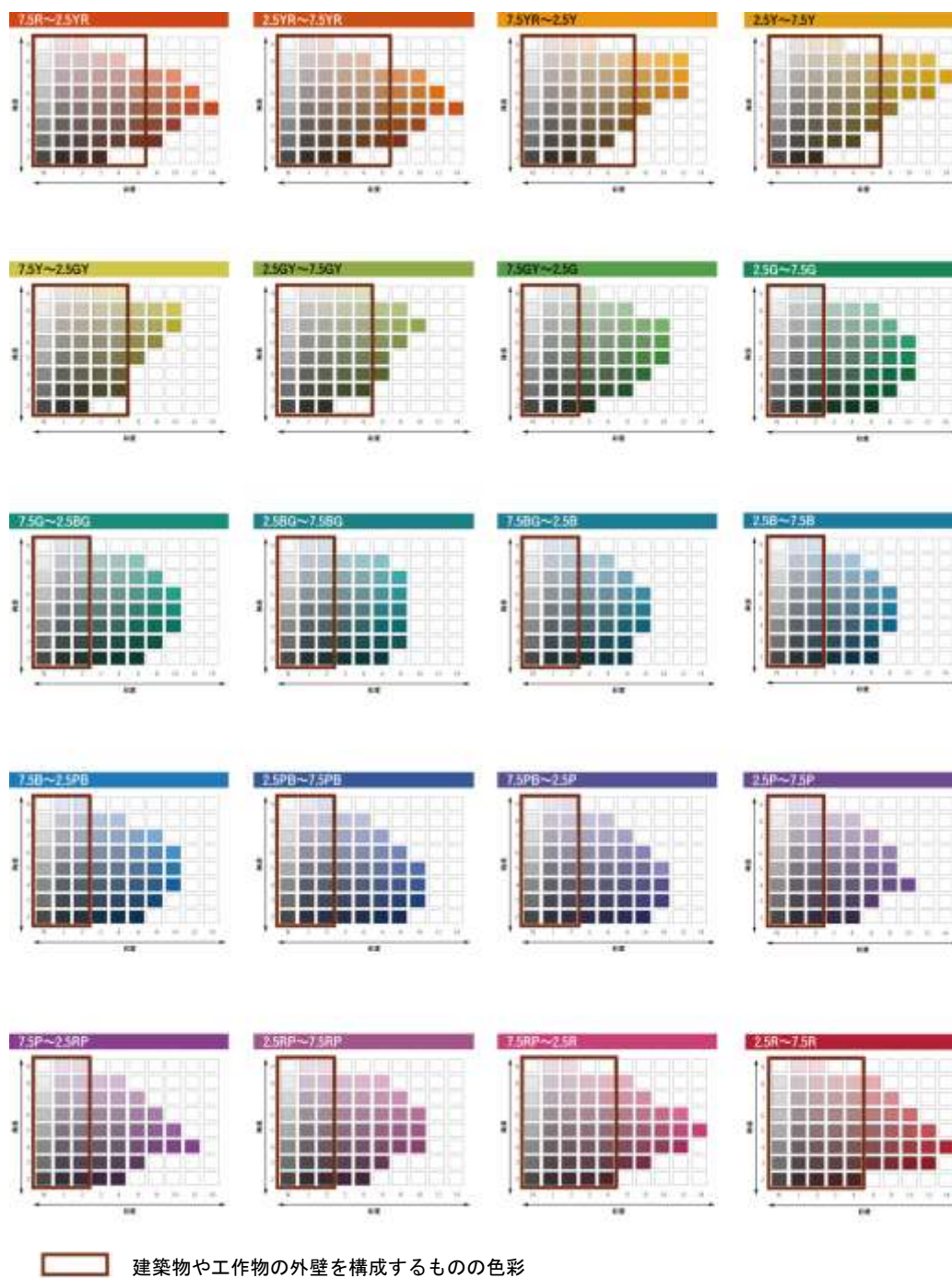


表4-12 都市景観形成地域（川越十カ町地区）の色彩基準表

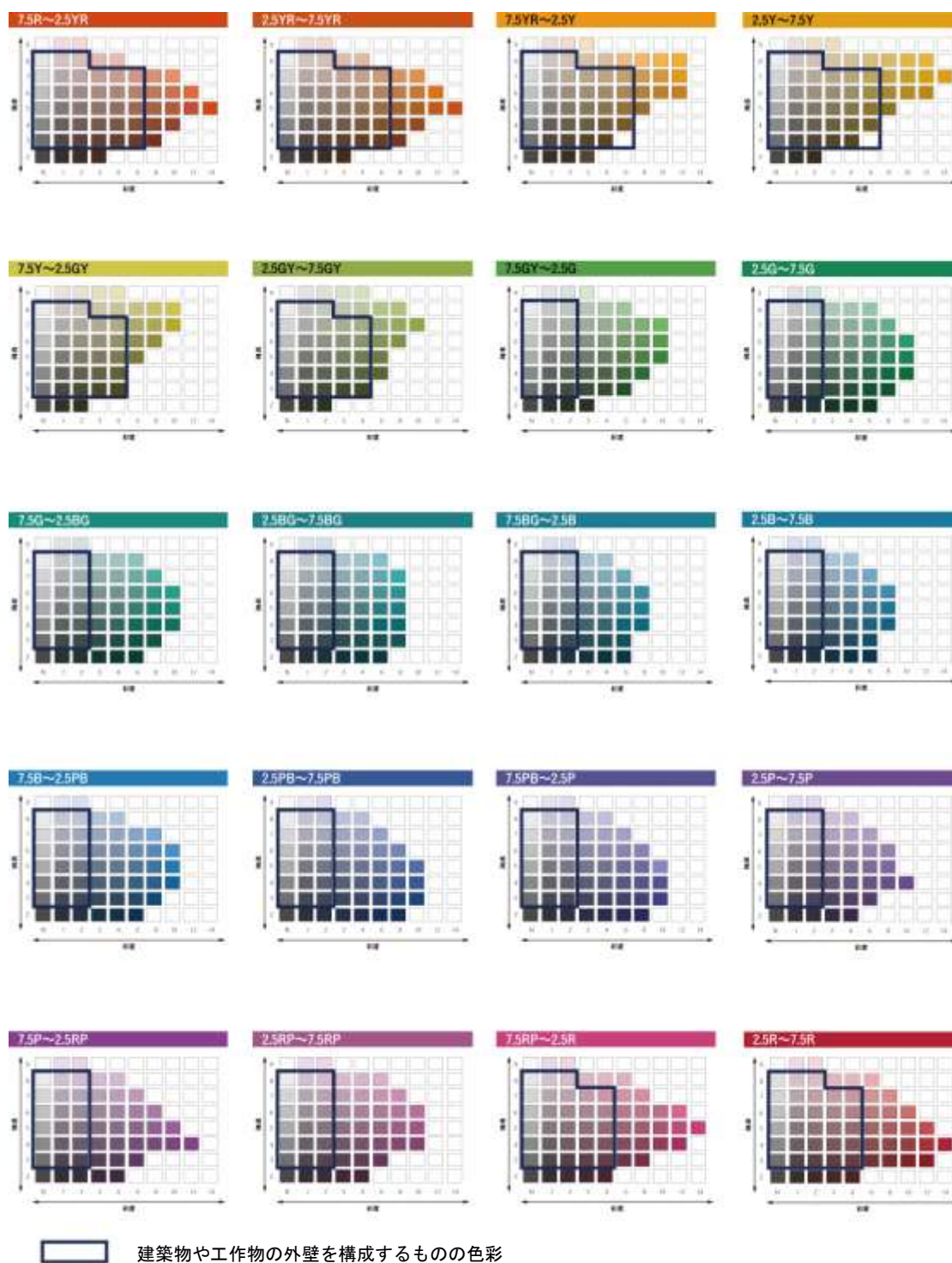


表4-13 都市景観形成地域（川越駅西口地区、クリアモール・八幡通り・中央通り周辺地区）の色彩基準表

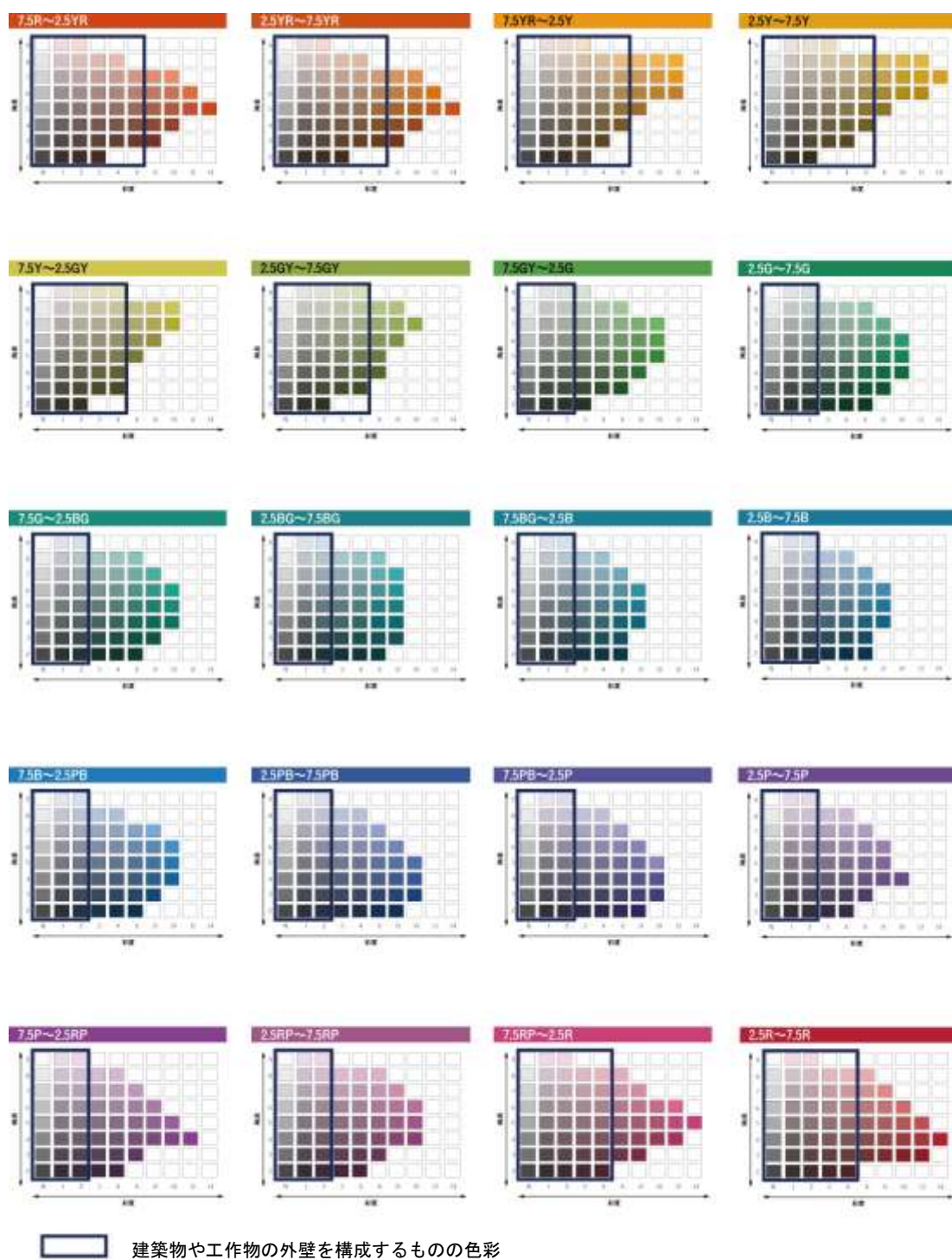
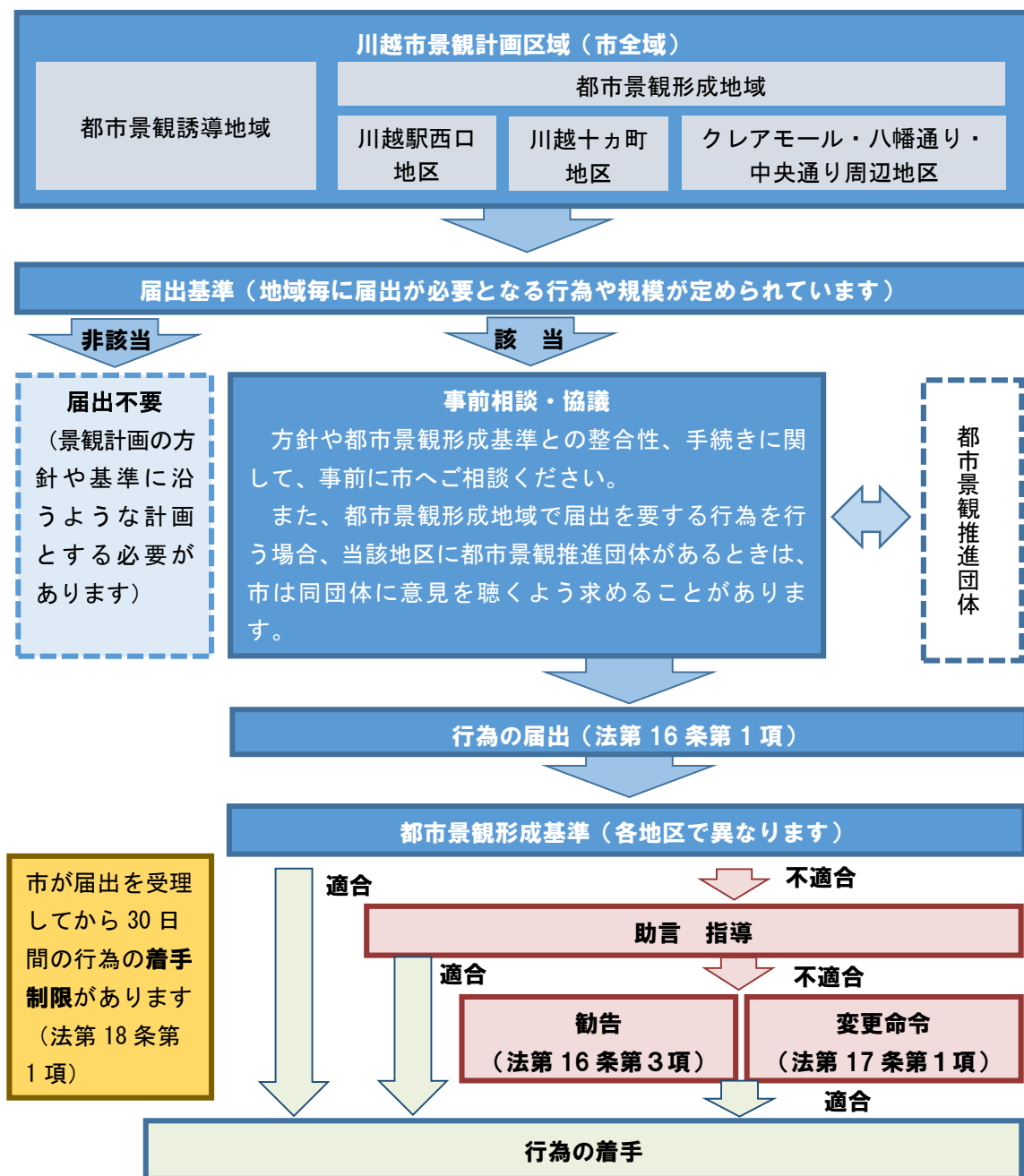


図4-8 行為の届出の流れ



※ 届出の対象となる行為を行おうとする者は、法の規定による届出を行う前に、方針・都市景観形成基準との整合性や届出等の手続に関して、事前に市と相談する必要があります。

3 屋外広告物に関する事項 【法第8条第2項第4号イ】

(1) 基本的事項

「1 都市景観の形成に関する方針」を踏まえるとともに、川越市屋外広告物条例（平成14年条例第41号）に基づき、屋外広告物の表示及び掲出物件の設置について、必要な制限を行うものとします。

(2) 行為の制限に関する事項

川越市景観計画区域における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）は次のとおりとします。

<川越市景観計画区域における行為の制限に関する事項>

- 町並みの調和や統一感を勘案し、周辺景観への影響に配慮した位置、規模、色彩、デザインとする。
- 歩行者等からの見え方に配慮する。
- 屋上広告や壁面広告など建築物に附帯して掲出する屋外広告物については、建築物の外壁と調和した色彩、デザイン及び構造とする。
- 全国共通のデザインであっても、周囲の景観との調和に配慮し、背景色と図や文字の色の反転や彩度の調整などを考慮する。

