

(3)越谷レイクタウン特定地区

①地区の範囲と景観形成の考え方

越谷レイクタウン特定地区の範囲と景観形成の方針は、以下のとおりとします。

越谷レイクタウン特定地区の区域



景観形成の方針

- 大相模調節池を意識し、水辺と調和する開放的な景観の形成を図る。
- 調節池沿いの道路やレイクサイドウォーク、公園などからの調節池への眺めを確保するとともに、対岸や橋梁からの眺めに配慮した良好な景観の形成を図る。
- 水辺沿いの緑の創出を図り、うるおいと開放感のある景観の形成を図る。(水辺の緑化推進、セットバック、垣・柵を設けない開放的な景観の形成、ビスタの保全・活用)
- 市民が楽しく散策できる空間や水辺と調和する施設の整備を図り、親しみのある景観の形成を図る。(緑道や橋梁の整備)

②届出対象行為

越谷レイクタウン特定地区における届出対象行為は、下記の表の対象行為のうち、対象規模のいずれかに該当するものとします。

届出対象行為(越谷レイクタウン特定地区)

対象行為	対象規模
建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は外観のうちの各立面積の2分の1を超えて変更することとなる修繕、模様替若しくは色彩の変更	<ul style="list-style-type: none">高さ10mを超えるもの建築面積300㎡を超えるもの
工作物の新設、増設、改築若しくは移転又は外観のうちの各立面積の2分の1を超えて変更することとなる修繕、模様替若しくは色彩の変更(*1)	<ul style="list-style-type: none">高さ10mを超えるもの築造面積300㎡を超えるもの
開発行為(*2)	<ul style="list-style-type: none">区域面積500㎡以上のもの
土地の形質の変更(*3)	<ul style="list-style-type: none">区域面積500㎡以上のもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	<ul style="list-style-type: none">区域面積500㎡以上のもの

*1 工作物 高さ15m以下の電線・ケーブル類を支持する電柱(電力柱、電信柱)を除く。

*2 開発行為 都市計画法第4条第12項に規定するものをいう。

*3 土地の形質の変更 農地を駐車場・駐輪場、運動場及びレジャー施設へ変更するものをいう。

③景観形成基準

越谷レイクタウン特定地区における景観形成基準は、以下のとおりとします。

建築物の建築等の景観形成基準

景観形成基準		
配置・規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 対岸からの眺めに配慮し、周辺と調和した配置・規模とするとともに、つながりのあるスカイラインの形成に努める。 □ 道路や隣接地との関係を考慮し、圧迫感を与えず、またゆとりある空間の確保や緑化を図る空間の確保に努める。 □ 調節池の水面が日陰とならないよう配置・規模に配慮する。 	
形態意匠	外壁等	<ul style="list-style-type: none"> □ 調節池沿いの道路、調節池管理用通路及び調節池に向かう道路に面して外壁面が長大とならないよう努めるとともに、壁面の分節・分割や後退等を工夫する。 □ 周辺と調和する良好な水辺の景観の形成を図るよう、対岸からの眺めに配慮し、調節池沿いの道路や調節池管理用通路側に正面を向けるとともに、屋根、外壁、開口部等の意匠を工夫する。
	素材	<ul style="list-style-type: none"> □ 長期間にわたり景観を形成することを考慮し、耐久性・耐候性に優れ、経年変化により見苦しくならない素材を使用する。 □ 反射又は点滅するもの等著しく目立つ素材の使用は控える。 □ 調節池沿いの道路や調節池管理用通路沿いでは、周辺の緑と調和するよう自然素材等を使用するよう努める。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 外壁・屋根の基調となる色彩は、水辺や緑と調和する高明度・低彩度のものを基本とし、別表の色彩基準に適合する色彩とする。 □ 調節池沿いの道路や調節池管理用通路沿いの外壁の基調となる色彩は、水辺や緑と調和する高明度・低彩度のものを基本とする。
	建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> □ 建築物に付帯する設備類は、調節池沿いの道路や調節池管理用通路側から見えないよう配置の工夫や遮へい等に努める。 □ 配管や室外機、地上に設置する設備類は、建築物本体との調和を図るとともに、目立たせないよう遮へい等に努める。 □ 屋外階段は、建築物本体との調和を図る。
広告物	<ul style="list-style-type: none"> □ 建築物に付帯する広告物は、集約化・集合化等により、規模、数量を必要最小限に抑えるよう努める。 □ 広告物の色彩は、けばけばしいものは控える。 □ 屋上広告物は、対岸からの眺めに配慮し、周辺と調和した規模とするとともに、つながりのあるスカイラインの形成に努める。 □ 調節池沿いの道路や調節池管理用通路側に面する部分では、3階以上の壁面や窓面を利用した広告物等の掲出は控えるよう努める。 □ 独立広告物は、設置位置を道路からできるだけ後退し、高さを抑えるとともに、ポール等の支持物の色彩は、落ち着いたものとするよう努める。 	
付帯施設、緑化等	<ul style="list-style-type: none"> □ 調節池沿いの道路境界部や角地等では、積極的に水辺の景観にふさわしい緑化やオープンスペースの修景を工夫するとともに、良好な維持管理に努める。 □ 柵・塀等を設置する場合は、敷地境界から後退した位置に設置するなど閉鎖的にならないよう努めるとともに、形態意匠、色彩、素材について周辺との調和を図るよう努める。 □ 駐車場・駐輪場、ゴミ置き場等の付帯施設は、目立たせない位置や露出させない遮へい措置、緑化、舗装等を工夫する。 □ 夜間照明は、過剰な光量や過度に点滅する光源は控えるとともに、水辺を活かした快適な夜間景観の形成に努める。 	

工作物の建設等の景観形成基準

景観形成基準

- 対岸からの眺めに配慮し、周辺と調和した配置・規模とするとともに、つながりのあるスカイラインの形成に努める。
- 調節池沿いの道路境界部や調節池管理用通路沿いでは、ゆとりある空間の確保や緑化を図る空間の確保に努める。
- 道路や隣接地との関係を考慮し、違和感や圧迫感を与えないすっきりとした形態意匠とする。
- 反射するもの等著しく目立つ素材の使用は控える。
- 外観の基調となる色彩は、水辺や緑と調和する高明度・低彩度のものを基本とし、別表の色彩基準に適合する色彩とする。
- 柵・塀等を設置する場合は、敷地境界から後退した位置に設置するなど閉鎖的にならないよう努めるとともに、形態意匠、色彩、素材について周辺との調和を図るよう努める。
- 工作物の外周や道路境界部では、積極的に水辺の景観にふさわしい緑化を工夫するとともに、良好な維持管理に努める。

開発行為の景観形成基準

景観形成基準

- 擁壁・法面は、長大にならないよう努めるとともに、設置位置の道路からの後退、圧迫感を与えない形状、表面処理、緑化等を工夫する。
- 緑豊かで良好な景観の形成を目指し、計画地のゆとりのある宅地規模の確保、建築物の配置等に努める。
- 調節池沿いや道路境界部、角地等では、積極的に水辺の景観にふさわしい緑化を工夫するとともに、良好な維持管理に努める。
- 駐車場は、外周の緑化や景観に配慮した柵・塀等による遮へいに努める。

土地の形質の変更の景観形成基準

景観形成基準

- 道路等からの見え方に配慮した配置とする。
- 計画地の外周の緑化、舗装の工夫や景観に配慮した柵・塀等による遮へいに努める。
- 夜間照明は、過剰な光量や過度に点滅する光源は控える。

屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積の景観形成基準

景観形成基準

- 堆積の規模は、必要最小限とし、出入口の幅員を絞る。
- 調節池に面して、できる限り出入口を設けない。やむを得ず設ける場合は、門扉等を設置するよう努める。
- 堆積の方法は、できる限り低く抑え、かつ整然と行う。
- 計画地の外周の緑化や周辺に配慮した柵・塀等による遮へいに努める。
- 柵・塀等は、形態意匠、色彩、素材について周辺との調和を図る。

色彩基準(地区内の住宅地景観ゾーン、工業・流通業務地景観ゾーン)

色相	部位	基調色		強調色
		明度	彩度	
暖色系 (R/YR/Y)	外壁	1 以上	4 以下	すべて
	屋根	1 以上	4 以下	
寒色系等 (GY/G/BG/B/PB/P/PP)	外壁	1 以上	2 以下	
	屋根	1 以上	2 以下	

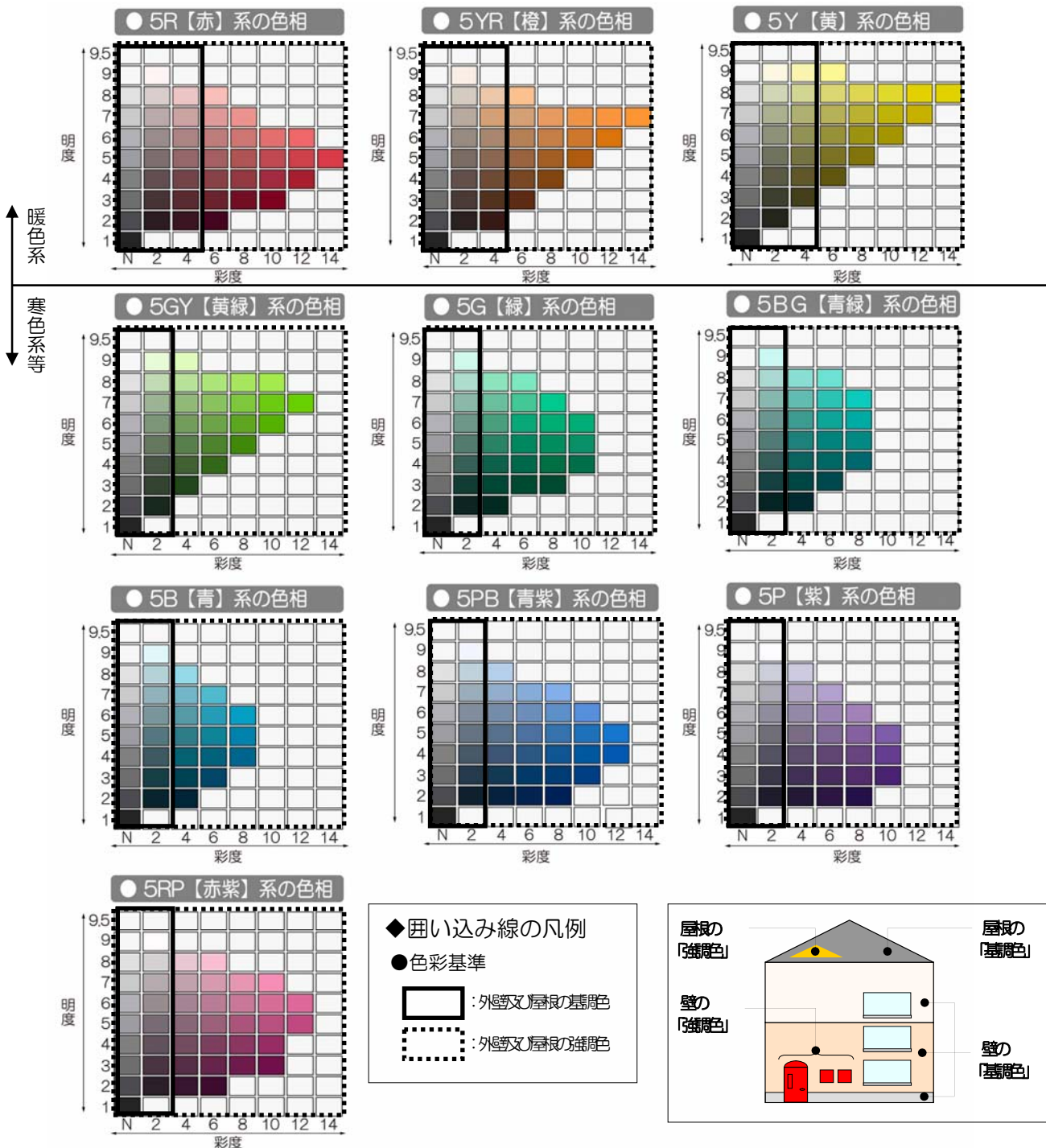
※無彩色(N)は、上記表の外壁・屋根それぞれの明度を適用する。

※上記表において、自然素材色を基調とした建築物等や地域に親しまれている建築物等は適用除外とする。

※基調色は、壁または屋根の各見付け面積(透明なガラス面を除く)の8.5/10以上とする。

※強調色は、壁または屋根の各見付け面積(透明なガラス面を除く)の1.5/10未満とする。

●上記の表番号に対応した事例(一部分)



色彩基準(地区内の商業・業務地景観ゾーン)

色相	部位	基調色		強調色
		明度	彩度	
暖色系 (R/YR/Y)	外壁	4以上	6以下	すべて
	屋根	2以上	6以下	
寒色系等 (GY/G/BG/B/PB/P/PP)	外壁	4以上	4以下	
	屋根	2以上	4以下	

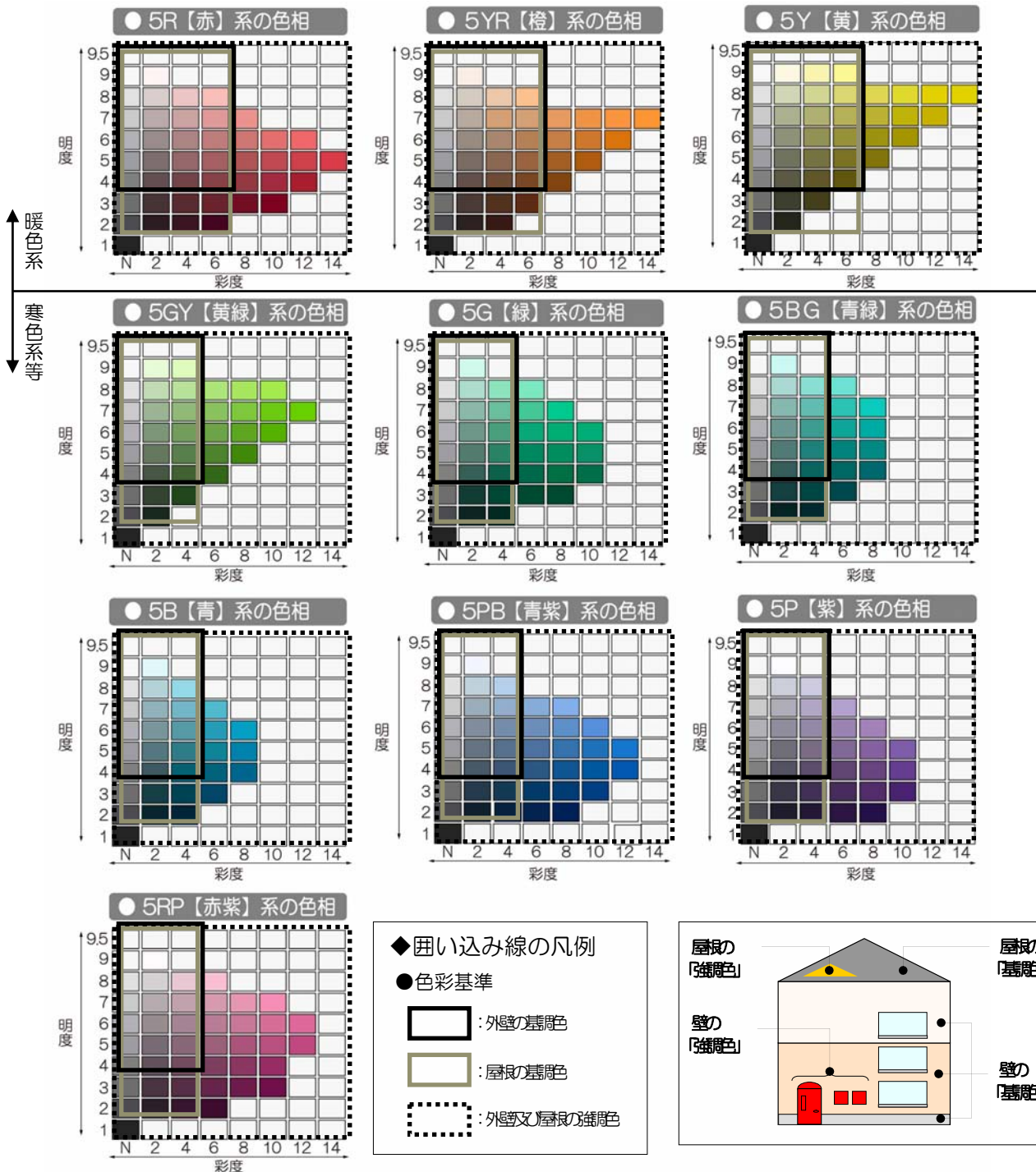
※無彩色(N)は、上記表の外壁・屋根それぞれの明度を適用する。

※上記表において、自然素材色を基調とした建築物等や地域に親しまれている建築物等は適用除外とする。

※基調色は、壁または屋根の各見付け面積(透明なガラス面を除く)の8.0/10以上とする。

※強調色は、壁または屋根の各見付け面積(透明なガラス面を除く)の2.0/10未満とする。

●上記の表番号に対応した事例(一部分)



越谷レイクタウン特定地区の景観誘導のイメージ

