

袖ヶ浦市景観計画の変更（案）の概要

～景観形成推進地区の指定について～

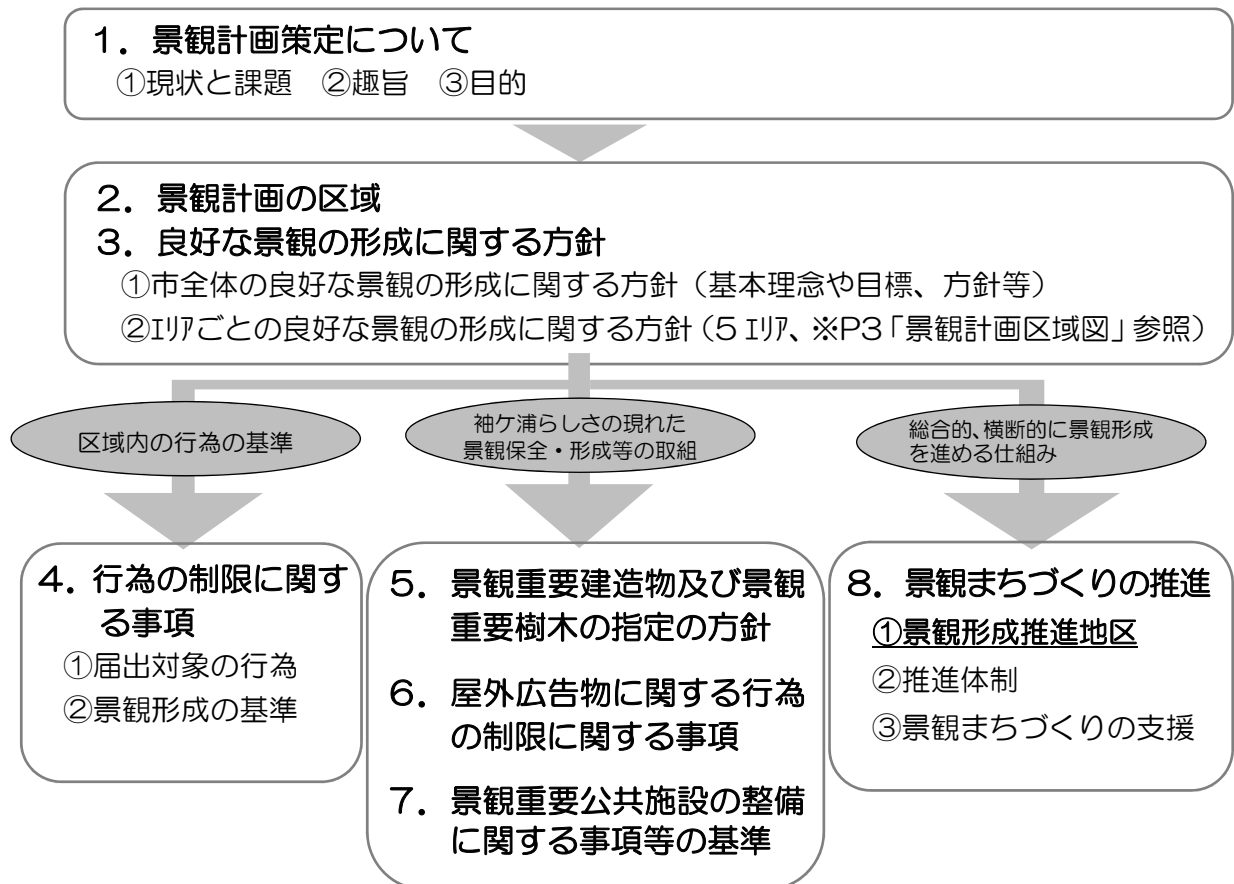
1. はじめに

本市は、景観まちづくり推進のため、平成23年4月に景観法第7条第1項に基づく景観行政団体となり、その後、景観法の規定に基づく制限・誘導等を活用して景観行政を推進していくため、平成25年12月に景観法第8条に基づく法定計画「袖ヶ浦市景観計画（以下「景観計画」という。）」を策定しました。

景観計画は景観法や上位・関連計画における位置づけを明らかにするとともに、景観まちづくりの背景、地域の景観特性及び課題等から、景観まちづくりの目的や形成基準、市民、事業者及び市が一体となった景観まちづくりの推進について定めており、平成28年3月には袖ヶ浦駅海側地区を「景観形成推進地区」に指定し、よりきめ細かな景観まちづくりを図っています。

この度、令和2年3月に市街化区域に編入した総合運動場西側の坂戸市場地区を、良好な市街地形成が見込まれ、よりきめ細やかな魅力ある景観づくりが望まれる重要度の高い地区として、「景観形成推進地区」に新たに指定することから、景観計画を変更するものであります。

○景観計画の全体構成



2. 景観形成推進地区について

(1) 基本方針

良好な景観形成を推進する必要がある地区（以下、景観形成推進地区）については、景観計画区域内を「一般地区」と「景観形成推進地区」に区別することにより、市全域を対象とした景観形成基準に加えて、よりきめ細かく、景観づくりを推進するための景観形成基準を設定します。

景観形成推進地区は、本市の景観を形成する上で、拠点的な役割を担っており、きめ細やかな魅力ある景観づくりが望まれる、重要度の高い地区になります。

景観計画の「8. 景観まちづくりの推進」では、景観形成推進地区に関する基本方針及び重点的に誘導したいエリアを定めております。

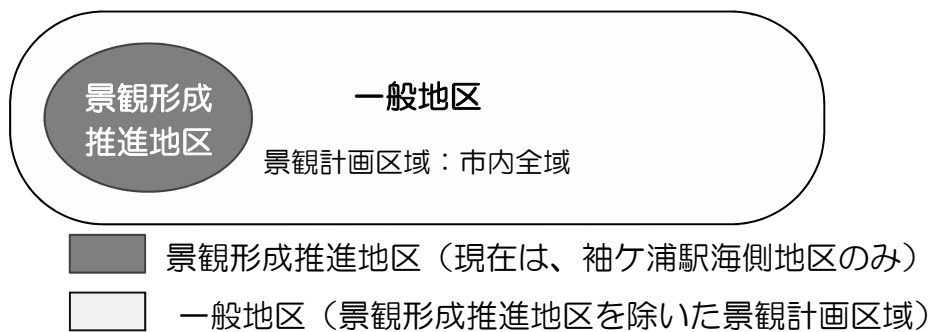


図-1 景観計画における区域設定イメージ図

《重点的に誘導したいエリア》（景観計画「第8章 景観まちづくりの推進」より）

- ・ 新たな道路整備や市街化区域への編入など、良好な市街地形成が見込まれる地区
- ・ 共通の景観的課題をもつ既成市街地
- ・ 広告物の乱立が景観を阻害しがちな幹線道路
- ・ 眺望や借景が大切な文化財周辺
- ・ みどり豊かな自然景観を重点的に保全する必要がある地区
- ・ 市民・事業者など自らが合意形成をもって景観まちづくりを推進したい地区

(2) 景観形成推進地区指定の目的

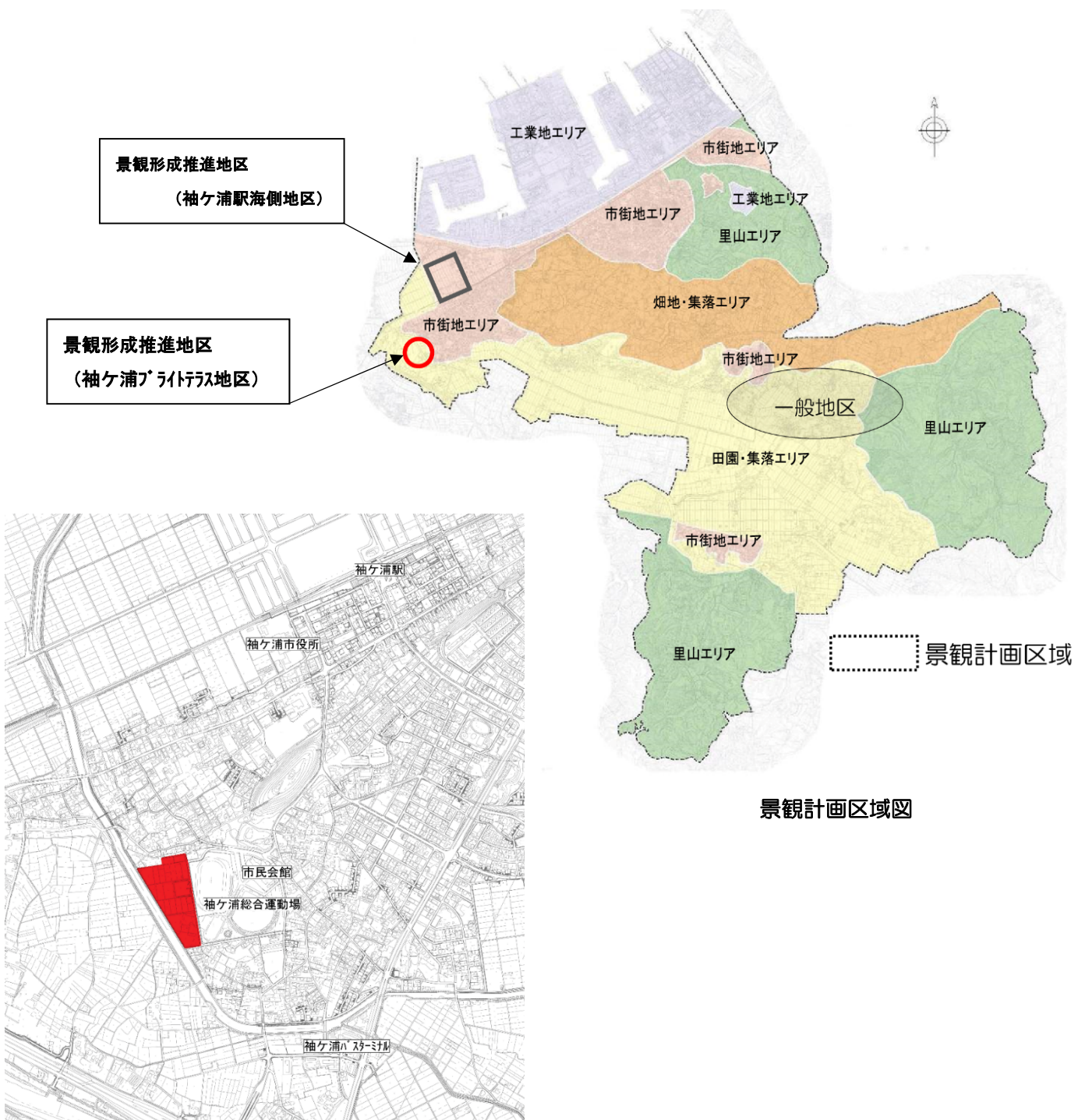
- ・ 指定地区において、きめ細やかな景観のルールを定め、地権者や事業者等の協力のもと市街地の形成を図り、地区全体が魅力ある市街地となるように景観まちづくりを推進する。
- ・ 良好な市街地の景観を将来にわたり維持し、本市の景観まちづくりのモデル地区とする。
- ・ 良好な景観形成の取組みにより、本地区の住民や事業者等が地域への愛着を高め、地域コミュニティの活性化を図るとともに継続的な景観まちづくりの推進を図る。

3. 景観計画の変更の概要について

令和2年3月に市街化区域に編入した総合運動場西側の坂戸市場地区を、良好な市街地形成が見込まれ、よりきめ細やかな魅力ある景観づくりが望まれる重要度の高い地区として、景観形成推進地区に指定することから、景観計画を変更します。

(1) 景観形成推進地区の名称と区域

名称：袖ヶ浦ブライトテラス地区（坂戸市場地区）



位置図

(2) 良好な景観の形成に関する方針

本地区では、周辺の緑豊かな環境と調和するまち並みの形成を図るとともに、景観計画の「光と風を未来につなぐまち袖ヶ浦」という基本理念のもと、誰もが暮らしを楽しみ、賑わいを感じる景観を創り、後世に受け継ぐまちづくりを進めます。

① 沿道エリア

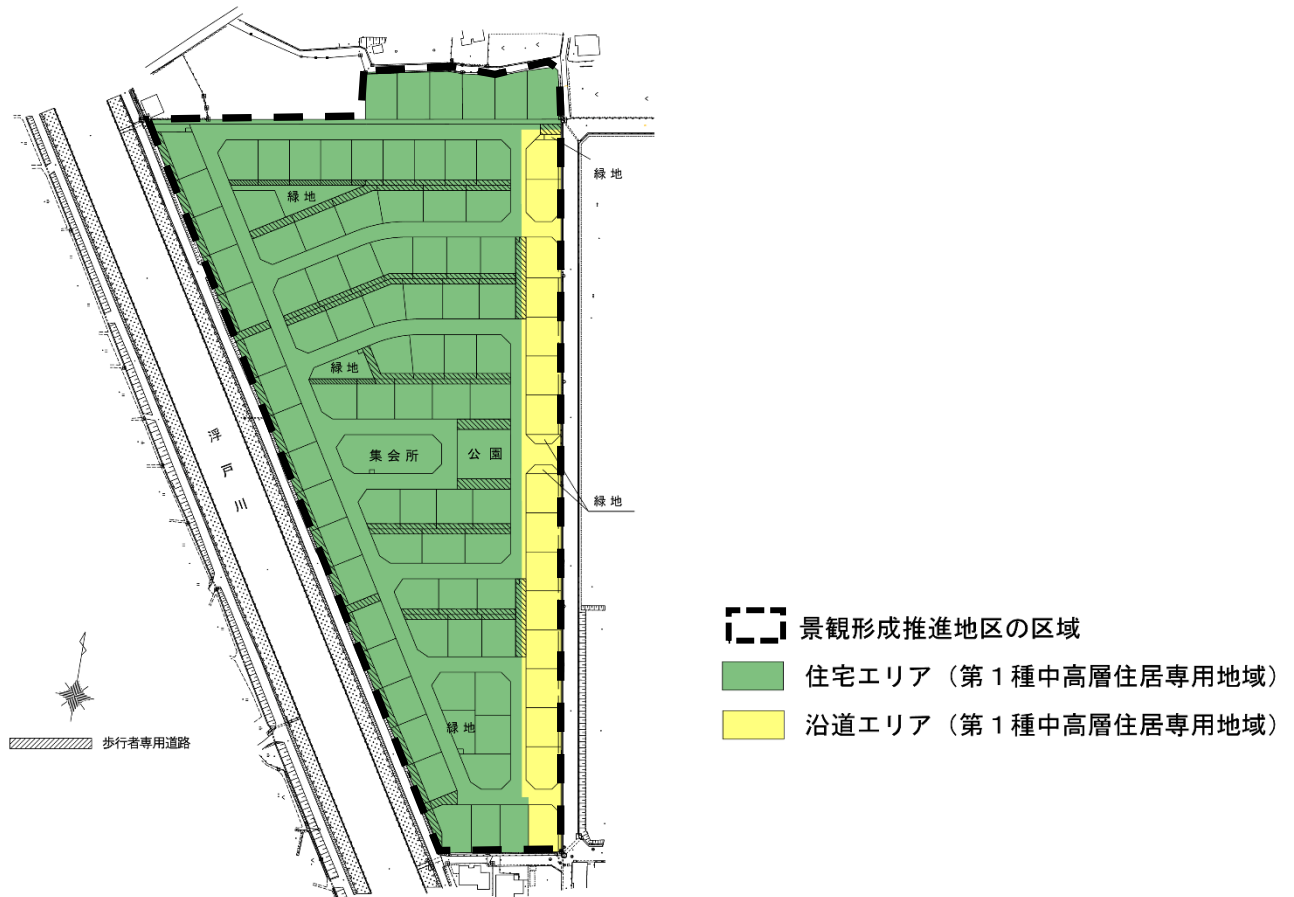
「隣接する文教施設の景観に配慮した、まち並みに一体感のある景観づくり」

市民会館や総合運動場に隣接する沿道エリアは、店舗兼用住宅や診療所等の立地を優先的に誘導するエリアとして開放的な沿道空間の形成を図るとともに、住宅地としての環境や景観の連続性に配慮します。

② 住宅エリア

「自然景観と調和し、緑輝く安らぎと落ち着きのある景観づくり」

坂戸神社の森や浮戸川などの自然景観と調和し、地区住民の交流やコミュニティの場となる空間形成を図り、良好な住宅地として、安らぎと落ち着きのある景観づくりに努めます。



(3) 良好な景観の形成のための行為の制限

- ①届出対象の行為
 - ②-1 建築物の形態意匠に関する事項
 - ②-2 建築物の敷地内に関する事項
 - ②-3 建築物の色彩基準
 - ②-4 工作物の基準
 - ②-5 開発行為の基準
 - ②-6 屋外広告物の基準

①届出対象の行為

景観形成推進地区内において、次に掲げる行為を行う場合は、届出が必要となります。また、届出した内容を変更する場合も同様の届出が必要です。

行為の種類	一般地区	景観形成推進地区
建築物 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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積が 1000 m² を超える建築物 ・地番面からの高さが 10m を超える建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・延べ面積が 10m² を超える建築物 (延べ面積：外壁又は柱で囲まれた各階の床面積の合計)
工作物 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	<ul style="list-style-type: none"> ・設置面から高さが 15m を超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔 ・設置面からの高さが 6m を超える煙突 ・地盤面からの高さが 2m を超え、かつ、延長が 20m を超える擁壁 	一般地区と同様
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積が 1,000 m² 以上の開発行為 	一般地区と同様
屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県屋外広告物条例(昭和 44 年千葉県条例第 5 号)で定める禁止地域内での道標及び案内図板 	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉県屋外広告物条例(昭和 44 年千葉県条例第 5 号)で定める許可を必要とするもの (例えば：看板の総表示面積 20m² を超える場合や独立広告物の一表示面積が 10m² を超える場合等があります。)

②景観形成の基準

景観形成推進地区における建築物、工作物、開発行為及び屋外広告物の個別基準を以下に示します。

なお、工作物及び開発行為については一般地区と同等の基準になります。

②-1 建築物の形態意匠に関する事項

		景観形成基準の項目	景観計画区域		
			一般 地区	景観形成推進地区	
				沿道 エリア	住宅 エリア
形態 意匠 に 関 す る 事 項	高さ・ 規模	<ul style="list-style-type: none"> 市街地においては、周辺建築物の高さとの調和、連続性に配慮する。 里山や斜面林等、周辺の緑を背景とする場合は、その連続性や地域特性に配慮する。 	○	○	○
	外壁・ 屋根の 形態や 意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境に配慮した仕上げとする。光沢ある材料や反射する材料を使用する場合は、周辺環境に充分配慮する。 屋根・屋上部の形態は、地域及び周辺環境との調和、連続性に配慮する。 	○	○	○
		<ul style="list-style-type: none"> 大規模な壁面は、周囲への圧迫感や威圧感について配慮し、位置を後退したり、形状を工夫するなど、周囲から著しく突出しないよう努める。解説 1 (P8) 	—	○	○
	建築 設備(配 管、屋 上設備) の形態 や意匠	<ul style="list-style-type: none"> 建築物本体と一体的な形態及び仕上げになるよう配慮する。 屋上及び壁面に付帯する設備類は直接目にふれないように位置又は遮蔽等に配慮する。 付帯広告物は、目立ち過ぎない形態・位置に配慮する。 	○	○	○
屋根、 壁、付 帯施設 等の色 彩	<ul style="list-style-type: none"> 屋根、外壁、屋上施設等の外観は、原色や突出した色彩の使用は避け、できる限り落ち着いた色彩とする。 周辺建築物等との色彩をそろえ、背景となる景観との調和に配慮する。 	○	○	○	

②-2 建築物の敷地内に関する事項

		景観形成基準の項目	景観計画区域		
			一般 地区	景観形成推進地区	
				沿道 エリア	住宅 エリア
敷 地 内 に 関 す る 事 項	建築物の配置	<ul style="list-style-type: none"> 道路及び隣地から壁面を離すことにより、ゆとりある空間の確保と良好なまち並みの形成に努める。 街並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。 	○	○	○
		<ul style="list-style-type: none"> プライバシーを保護し、相隣関係を良好に保つため、配置や開口部の位置に配慮する。解説 2 (P8) 	—	○	○
	車庫、倉庫、機械室、ごみ集積所等の付属施設の配置	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の付属施設は、建築物本体や周辺のまち並みとの調和に配慮する。 	○	○	○
	夜間照明等の色彩や配置	<ul style="list-style-type: none"> 夜間の安全・安心な照明に配慮する。 照明は、外部に露出し過ぎないように、その向きや光量、数等に配慮する。 	○	○	○
		<ul style="list-style-type: none"> 柔らかな光源色の照明を採用し、落ち着きのある夜間景観の演出に努める。解説 3 (P9) 	—	○	○
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 道路沿いは、低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。 まち並みの連続性や周辺環境に配慮した緑化を図る。 	○	○	○
		<ul style="list-style-type: none"> 樹木等の植栽により敷地内における緑地空間の確保に努める。 敷地入口からのアプローチ部は、できる限り広葉樹等による植栽に努める。解説 4 (P9) 	—	○	○
		<ul style="list-style-type: none"> 東側道路境界から80cmまでの範囲を低木や地被類等で緑化し、緑地空間の確保に努める。解説 4 (P9) 	—	○	—

解説 1 外壁・屋根の形態や意匠

- ・大規模な壁面は、周囲への圧迫感や威圧感について配慮し、位置を後退したり、形状を工夫するなどし、周囲から著しく突出しないよう努める。



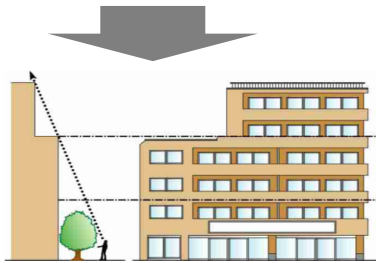
道路側に窓がない壁面の例



大規模な壁面の例



上層部を壁面後退している例



正面に窓を多く確保した住宅

例えば：

- ・上層部の壁面の後退や、階層ごとにベランダ等のデザインや色彩を調和させて、圧迫感や威圧感を軽減する。
- ・道路側に開口部や窓が多く設置をすることで、周囲からの圧迫感を軽減する。

解説 2 建築物の配置

- ・プライバシーを保護し、相隣関係を良好に保つため、配置や開口部の位置に配慮する。



壁面後退によるゆとりある住宅の例



樹木を適度に配置した例

例えば：

- ・隣地や道路境界から適度な距離を確保し、プライバシーへの配慮をする。
- ・窓部分にすりガラスや樹木を配置するなどし、プライバシーへの配慮をする。

解説3 夜間照明等の色彩や配置

- 柔らかな光源色の照明を採用し、落ち着いたある夜間景観の演出に努める。



落ち着いたある暖色系の光源を利用している例

例えば：

- 落ち着いたある光源を利用し調和のとれた夜間景観を演出する。
- 暖色系の間接照明を使用し、落ち着いたある空間を演出する。

解説4 緑化

- 樹木等の植栽により敷地内における緑地空間の確保に努める。
- 道路境界から 80 cm までの範囲を地被類等で緑化し、緑地空間の確保に努める。
- 敷地入口からのアプローチ部はできる限り広葉樹等による植栽に努める。



道路側緑化の例



シンボルツリーの例

例えば：

- 道路境界より 80 cm 以上の範囲に樹木や草花、芝生などを植え、緑化空間を確保。
- 四季を感じる草花の植栽をきっかけに、フットパスや集会所等に地区住民の交流の場をつくる。
- 入口からのアプローチ部に樹木、地被類を植栽し緑の空間の創出する。

②-3 建築物の色彩基準（日本産業規格（JIS）Z8721 に定める色彩の一般的な基準）

	景観形成基準の項目		景観計画区域		
			一般 地区	景観形成推進地区	
				沿道 工戸	住宅 工戸
建築物の 外壁の 色彩基準	彩 度 ※1	赤(R)：外壁等4以下、広告色※3 10以下	○	○	○
		黄赤(YR)：外壁等6以下、広告色10以下			
		黄(Y)：外壁等4以下、広告色10以下			
		黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、 青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP) ：外壁等2以下、広告色6以下			
	明 度 ※2	すべての色相：5以上	○	—	—
		赤(R)、黄赤(YR)、黄(Y)、無彩色(N) ：外壁等4以上、補助色※4 2以上	—	○	○
		黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、 青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)：5以上8以下			
	・広告色を使用する場合は、原則的に各壁面の見付面積※5の1/5以内とする。 (条件により1/3以内まで緩和)		○	○	—
・広告色を使用する場合は、原則的に各壁面の見付面積の1/10以内とする。		—	—	○	
・広告色の配置は、遠方からの景観に配慮し、低層部に重点的に使用するよう努める。		—	○	○	
・補助色を使用する場合は、原則的に各壁面の見付面積の3/10以内とする。		—	○	○	
建築物の 屋根の 色彩基準	彩 度	赤(R)：4以下	○	○	○
		黄赤(YR)：6以下			
黄(Y)：4以下					
黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、 青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)：2以下					
明度：全範囲					
色彩基準 の例外	・自然素材(石、土、いか等)の色は、例外とする。 ・他法令、地区計画で基準が定められている場合は、 その基準に適合させる。		○	○	○

※1 彩度とは、色の鮮やかさを15段階に分類し、数値化したもの。

※2 明度とは、色の明るさを11段階に分類し、数値化したもの。

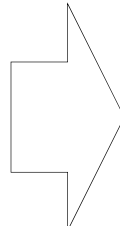
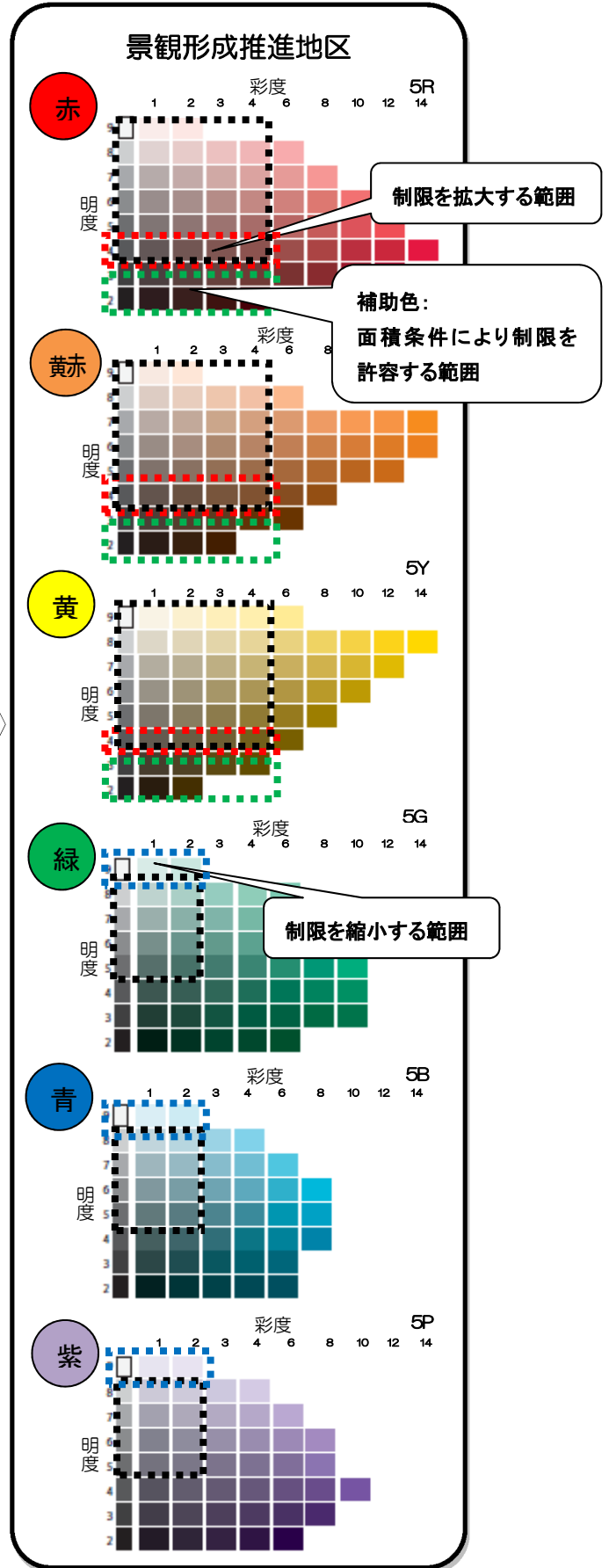
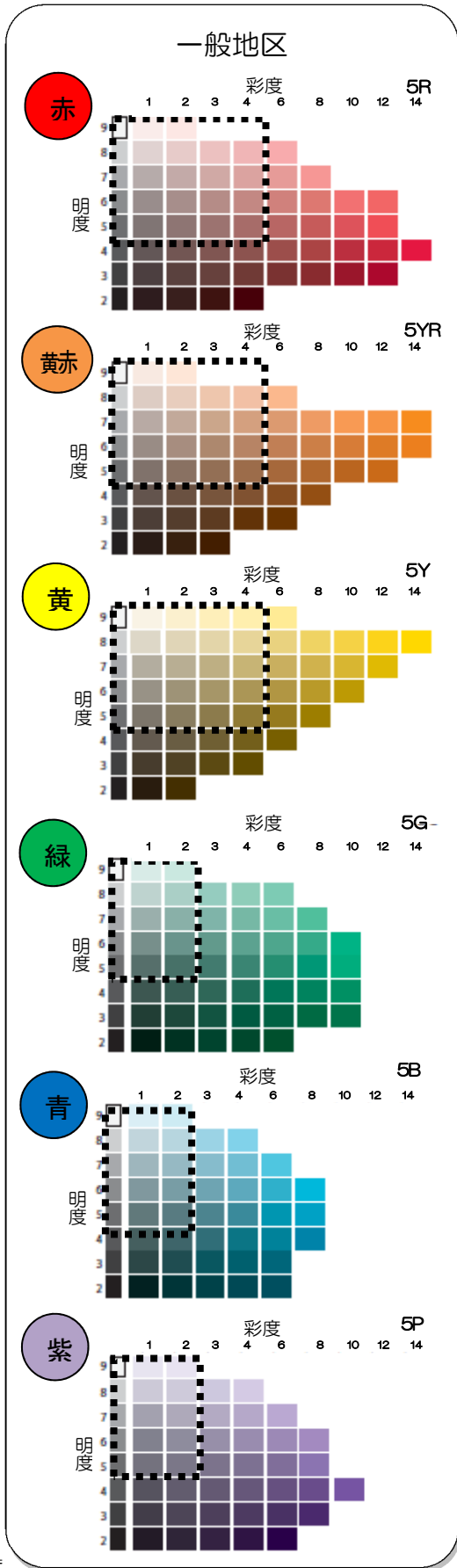
※3 広告色とは、企業広告等に使用できる色彩のこと。

※4 補助色とは、玄関周り等に使用できる色彩のこと。

※5 見付面積とは、建物の正面から見える部分の面積のこと。

※解説5（12ページ）を参照ください

○代表的な色相における明度、彩度の範囲(外壁の基準色の例)



明度 ↑
→ 彩度

解説5

○色彩について

色彩とは、光の波長であり人が感覚的に区別するもので、個人差があります。そこで、色彩を表す指標としてJIS(日本産業規格)でも使用されている、マンセル表色系を使用します。マンセル表色系では、色彩を色相(色の種類)、明度(明るさ)、彩度(鮮やかさ)の3つの属性で表現します。

・色相

色相は、赤(R)、黄色(Y)、緑(G)、青(B)、紫(P)の5色とそれぞれの色の中間として黄赤(YR)、黄緑(GY)、青緑(BG)、青紫(PB)、赤紫(RP)の5色、計10色の色相があります。さらに、個々の色相は1から10まで細分化されております。

・明度

色の明るさは、11段階に分類され、完全な黒を0、白を10とします。

数字が大きいほど明るくなり、小さいほど暗くなります。

・彩度

色の鮮やかさは、15段階に分類され、白や黒、灰色などの無彩色を0、鮮やかな色(原色)になるほど数値が大きくなります。

・マンセル記号 (JIS(日本産業規格)で一般的に示す指標)

マンセル記号は上記3つの属性を組み合わせて色彩を表現しています。

5R 9/2

色相 明度 彩度

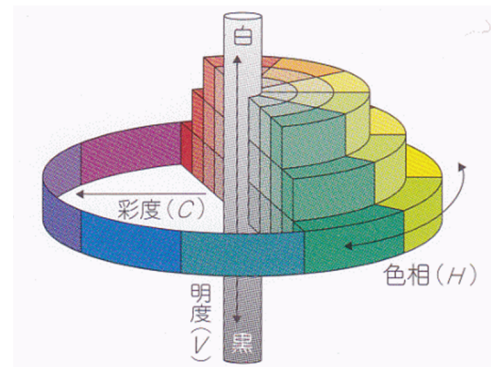


図.マンセル表色系の模式図

○広告色とは

- ・ 広告色⇒企業広告等に使用できる色彩のこと。壁面の見付面積の基準内の割合で用います。沿道エリアでは見付面積の1/5以内、(象徴的な建築物であり、景観アドバイザーの意見を聞くことで1/3以内まで使用可能)住宅エリアでは見付面積の1/10以内の範囲を広告色として使用できます。

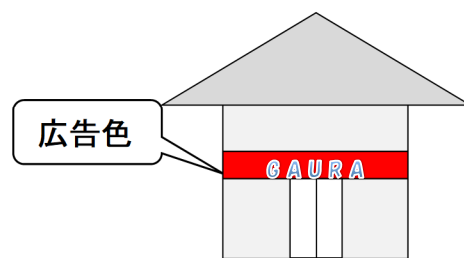


図 1.広告色イメージ

- ・ 広告色は外壁等の色彩基準より緩和されていますが周辺環境との調和に配慮した色彩とする必要があります。

○補助色とは

- ・ 玄関周り等に使用できる色彩のこと。見付面積の3/10以内の範囲を補助色として使用できます。

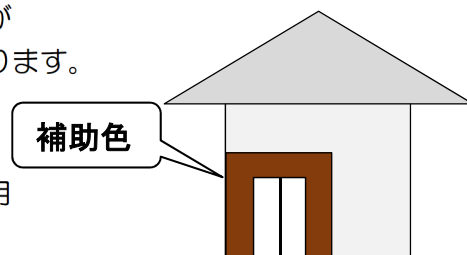


図 2.補助色イメージ

②-4 工作物の基準 (景観形成推進地区内共通)

		景観形成基準の項目
形態意匠に関する事項	高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> 市街地においては、周辺建築物の高さとの調和、連続性に配慮する。 里山や斜面林等、周辺の緑を背景とする場合は、その連続性や地域特性に配慮する。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境に配慮した仕上げとする。光沢ある材料や反射する材料を使用する場合は、樹木や塀などの修景措置により周辺環境に配慮する。 親しみやすい形態など、周囲の景観との調和に努める。 工作物の形態は、地域及び周辺建築物等との調和、連続性に配慮する。 公共の場所から容易に望見されるものについては、仕上げの工夫や前面への植栽等により、景観への影響を低減させる。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 工作物の外観は、原色や突出した色彩の使用は避け、できる限り落ち着いた色彩とする。 周辺建築物等との色彩をそろえ、背景となる景観との調和に配慮する。
敷地内に関する事項	工作物の配置	<ul style="list-style-type: none"> 道路及び隣地等から離すことにより、できる限り周辺に圧迫感を与えない配置と良好なまち並みへの配慮に努める。 街並みの連続性に配慮し、周辺環境と調和する配置とする。
	夜間照明等の色彩や配置	<ul style="list-style-type: none"> 夜間の安全・安心な照明に配慮する。 照明は、外部に露出し過ぎないように、その向きや光量、数等に配慮する。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 道路沿いは、生垣や低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。 周辺環境に配慮した緑化を図る。

②-5 開発行為の基準 (景観形成推進地区内共通)

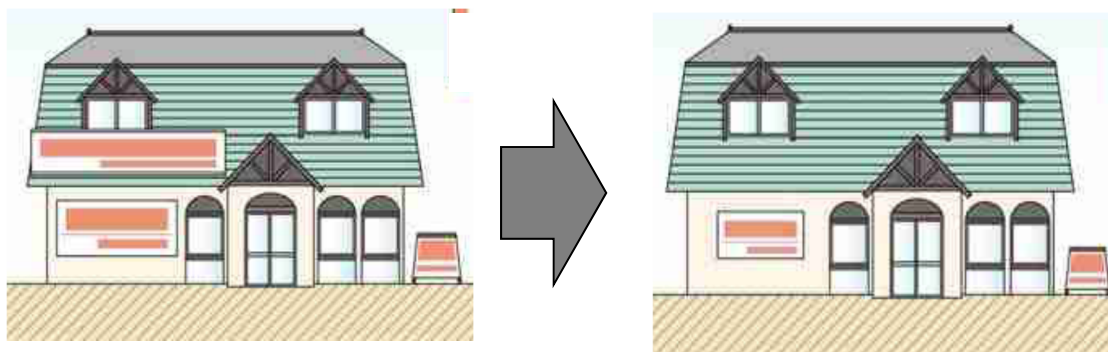
景観形成基準の項目
<ul style="list-style-type: none"> 造成などに関しては、既存樹木を保存するように配慮する。 現況の地形を活かし、切土・盛土は、必要最小限とする。 地域の歴史・文化的資源の保全に配慮する。 法面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化措置を図る。 周辺環境と調和したゆとりある宅地規模となるよう努める。 良好な住宅地として継続的な景観形成ができるように、まち並みガイドライン等のルールづくりに努める。

②-6 屋外広告物の基準

屋外広告物は、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいい、内容が営利的なものかどうかは問いません。

また、設置されている場所が自己の敷地であっても屋外広告物に該当します。

	景観形成基準の項目	景観計画区域		
		一般 地区	景観形成推進地区	
			沿道 エリア	住宅 エリア
広告物 全般	<ul style="list-style-type: none"> 建築物、周辺の景観、他の屋外広告物などと調和が取れた形態意匠とする。 耐久性に優れた、維持管理が容易な素材を用いるよう努める。 文字は、可能な範囲で大きさや高さを揃えるなど、分かりやすい表示とするよう努める。 周辺環境に配慮し、照明機器は必要最小限とするよう努める。 広告物はできる限り集約化し、必要最小限の大きさ、個数とする。 基調色は彩度の高い色は用いないよう努める。 蛍光色や反射材の類は使用しない。 	○	○	○
	<ul style="list-style-type: none"> 自己用以外の広告物は設置しない。 自然素材(石、土、レンガ等)の色や、他法令で色彩が規定されているものは、色彩基準の例外とする。 	—	○	○
	<ul style="list-style-type: none"> 表示面の色彩基準は、建築物の広告色(彩度)の範囲とする。 	—	○	○
	<ul style="list-style-type: none"> 屋上広告物、独立広告物、道標・案内図板は設置しない。 	—	○	○



広告物を集約化し最小限の大きさ・個数にすることでバランスに配慮した例

