

## 令和3年度第1回袖ヶ浦市景観審議会

1 開催日時 令和3年10月15日 午前10時開会

2 開催場所 Web 会議

3 出席委員

|    |       |    |       |
|----|-------|----|-------|
| 委員 | 阿部 貴弘 | 委員 | 泉水 克裕 |
| 委員 | 田邊 学  | 委員 | 荒井 仁  |
| 委員 | 宇野 武夫 | 委員 | 吉田 良美 |
| 委員 | 在原 緑  | 委員 | 大野 清  |

4 出席職員

|          |       |           |       |
|----------|-------|-----------|-------|
| 市長       | 粕谷 智浩 | 都市整備課主査   | 高橋 正人 |
| 都市建設部長   | 佐藤 英利 | 都市整備課主任主事 | 柿本 健  |
| 都市整備課副参事 | 加藤 宏明 |           |       |

5 欠席委員

|    |      |    |        |
|----|------|----|--------|
| 委員 | 山田 満 | 委員 | 遠藤 久美子 |
|----|------|----|--------|

5 傍聴定員と傍聴人数

|      |    |
|------|----|
| 傍聴定員 | 4人 |
| 傍聴人数 | 0人 |

6 議 題

- (1) 袖ヶ浦市景観形成推進地区の指定（案）について
- (2) 令和3年度景観まちづくり推進事業について
- (3) その他

## 7 議 事

(事務局) 【開会】

(事務局) 【新規委員紹介】

(粕谷市長) 【挨拶 (ビデオ)】

(阿部会長) 【挨拶】

(事務局) 【職員紹介】

(事務局) 【資料確認】

(事務局) 【出席状況確認】

〔10名中8名の出席、景観条例施行規則第31条第2項の規定により、定数の2分の1以上の出席のため、会は成立。〕

景観条例施行規則第31条第1項の規定に基づきまして、会長が本会の議長を務めることとなっておりますので、これより先は阿部会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

(阿部会長) それでは、次第にしたがいまして、議事を進めさせていただきます。本日の議題は2件でございます。最初に議題1「袖ヶ浦市景観形成推進地区の指定(案)について」事務局から説明をお願いします。

(事務局) 【資料1により袖ヶ浦市景観形成推進地区の指定(案)について説明】

(阿部会長) 説明ありがとうございました。ただいまの議案に対して、ご意見、ご質問ございましたら、ご発言お願い致します。  
なお、お時間限られておりますので、できるだけ簡潔に述べていただければと思います。

(田邊副会長) 2点ございます。1点は、景観アドバイザーとしてご相談いただいた色彩に関して、現在根拠にしている色彩の規格の名前が、日本工業規格が日本産業規格に変わりましたので、その部分の記載を改めていただいた方がよろしいと思います。

もう1点は、ブライトテラス地区全体の景観のあり方についてです。今回ご説明いただきました景観形成基準について異存はありませんが、景観形成基準は、個別の家に対する基準になると思いますので、ブライト

テラス地区全体の景観のあり方に意見があります。

当該地区は、浮戸川の沿岸にあるということがとても重要で、これは将来的にこの住宅の大きな価値になるのではないかと考えています。

ですが、現在の計画案を見ると、川との間に隔絶感を感じるような表現になっています。ですので、開発事業者に浮戸川との関係を隔絶的に取り扱わないようにお伝えいただければと思います。場合によっては住宅地の中から、浮戸川が見える場所を作ってもらなどあった方がいいのではないかと個人的には感じております。

(事務局) 規格の名称については、ご指摘いただいた通り修正させていただきます。また2つ目の浮戸川との景観の関連についてですが、実際の開発事業の計画では、浮戸川沿いに歩行者専用道路を整備する計画となっており、歩行者専用道路内には桜を植える予定と聞いております。ですので、浮戸川を含めた景観形成になってくるとは思いますが、事業者には再度浮戸川との景観を損なわないようにお話させていただきます。

(阿部会長) 副会長からのご指摘の通り、浮戸川沿いの開発ということで、河川沿いであると、対岸からの景観、眺望にも配慮していただいた方がよろしいかと思えます。  
また現在、公共施設群から浮戸川を望むことはできますが、住宅開発が進むと、それが阻害されることも想定されます。難しいかと思えますが、公共施設からの浮戸川との接続、見通しという点についてもできる限り配慮するような開発にさせていただきたいと思えます。これについては、地区計画よりも景観計画からアプローチする方がよろしいかと思えます。

(阿部会長) 本計画については、景観アドバイザーとして事前に宇野委員にもお伺いしているとのことですが、宇野委員何かご意見ございますでしょうか。

(宇野委員) 今回は、狭い地区にぎっちり住居を詰めた計画ということですが、浮戸川に対し親水空間など、もう少し開かれた場所があれば、更に良いのではないかと感じております。  
ただ、良い地区を段々と数を重ねていくことで、全体的にいい街になると思えますので、ぜひ頑張ってください。

(阿部会長) スケジュールを見ると今回の議論でまとめきる必要はありませんので、気づいた点等あれば是非ご発言いただければと思います。

- (阿部会長) 景観形成の方針の中で「沿道空間を図る」という表現がありますが、日本語としてわかりづらい表現かと思いますので、「沿道空間の形成を図る」「沿道景観の形成を図る」など表現を変更していただいた方がよろしいかと思います。  
また同じく方針の中で「コミュニティの場となる空間形成を図り」とありますが、これは具体的にはどの様なことでしょうか。
- (事務局) 開発事業の計画では地区内に歩行者専用道路を設置し、コモンスペースとして共用する予定でございます。またこの歩行者専用道路には、住民が集まってコミュニティスペースとして利用できるようにベンチなどの施設も配置すると伺っております。
- (阿部会長) そのような空間を設けていただくのは非常に望ましいと思いますが、ベンチなどは劣化していきますので、その中で誰が維持更新するのかというのを考慮する必要があると思えます。  
県内ですと富里市の日吉台住宅地区において、同様に緑道のようなものを設けていて、正確な記憶ではありませんが、当初は開発事業者がメンテナンスする予定だったものが、様々な経緯があって裁判になったという事例もありますので、管理についてはあらかじめご配慮いただければと思います。  
色彩基準については、一般地区では大規模な物に暗い色を使用されると圧迫感を感じるため規制をかけているが、当該地区については大規模な建物は想定されず、小規模な建物になってくるので、少し緩和することで、温かみや重厚感を感じられるという考え方で間違いないでしょうか。
- (事務局) 色彩基準については、その通りでございます。事業者は白ベースの建物を基本とし、玄関周り等では重厚感を感じるよう部分的に暖色系の色を使用することを想定しているのです、真っ黒な建物ができるといったことはないと思われま。
- (阿部会長) 今回は基準を緩めた計画となっておりますが、推進地区に指定すれば基準が緩まるという誤解を招かないように、本計画の中に色彩基準の設定の考え方を記載いただいた方がよいと感じました。
- (阿部会長) 本地区は屋外広告物の設置が想定されていないようになっておりますが、屋外広告物関連の内容に関して、在原委員ご意見ありますでしょうか。
- (在原委員) 色彩についてはここだけでなく、袖ヶ浦市全体で色彩規制がかけられているので、この地区に限った話ではないのですが、彩度が使いづらいと

感じております。先日、袖ヶ浦市のマスコットキャラクターのガウラが色彩基準に合わなかったという事がありました。この地区については、屋外広告物はあまり掲出されてこないと思いますが、全体の事を考えると屋外広告物としては、その辺は厳しいと感じております。

(阿部会長) 前回の景観計画の見直しでも、コーポレートカラーが使いづらいということで基準の見直しを図ったりしていますので、運用の中でここが使いづらい、この部分を変えるとより良いもの、質の高いものができると思った部分があれば、次回の見直しに反映できるかもしれませんので、情報を蓄積していただけるとよいのではないかと思います。

(阿部会長) 吉田委員、地元として何かご意見ありますでしょうか。

(吉田委員) 説明の中で、袖ヶ浦海側地区の住民を対象にアンケートを行ったのですが、マイナスな意見はあつたりしたのでしょうか。

(事務局) 道路や空地に雑草が生い茂ってしまい、景観上良くないと言ったご意見がありました。

(吉田委員) その辺のマイナス意見を踏まえてブライトテラス地区は、進めていっていただきたいと思います。

(阿部会長) 長く住み続ける為の工夫が先行事例の中から見えてくると思いますので、良い所は取り入れて、悪い所は改善して、これから開発に望んでいただければよいと思います。

(阿部会長) 大野委員、何かご意見ありますでしょうか。

(大野委員) 特段ございません。

(阿部会長) 河川沿いということもありますので、君津土木課長の泉水委員、何かご意見ありますでしょうか。

(泉水委員) 河川沿いに桜を植えるということですが、憩いの場としては、良いと思いますが、その後大きくなったときの管理について、誰がやっていくのかまで考えられた上でやられた方がいいのかなと思いました。今回の景観とは少し違うかもしれませんが、将来にわたって街を良くしていこうという考え方なのであれば、開発地区の周辺において、過去に洪水や河川の氾濫があつたのかななどを整理した上で進めていく方が良い

と思います。

(事務局) 当該地区については、令和2年3月の市街化編入の際には浸水想定区域に指定されておりましたので、それを踏まえて実際の開発では1mほど宅盤を上げております。また、雨水排水対策についても関係各課と調整を行いました。  
今後についても引継ぎ、雨水排水、浸水などについて市としてもしっかりと把握し対応していきたいと考えております。

(阿部会長) 君津農業事務所長の荒井委員におかれましては、今回初めての参加となりますが、ここまでで何かご意見ありますでしょうか。

(荒井委員) 袖ヶ浦市は農業が盛んなところになりますので、景観と農業が何かつながることを考えていければと思いますので、今後ともよろしく願いたいします。

(阿部会長) 農村部での景観の取組は、かなり高い評価を受けておりますので、引き続き連携して進めていただければと思います。

(阿部会長) 今回の計画は前向きな提案になりますので、より良いものとして進めていただければと思います。住民の方々が長く住み続ける為にも、コモンスペースのメンテナンスなどについても配慮いただき、その中で景観も維持していければ良いと思います。  
また、テレワークや二地域居住といった中で、これから住宅開発が進んでいくかもしれませんので、住宅開発とセットの景観形成ということで、検討のプロセスも含めたモデル地区にしていいただければと思います。  
景観協定についても検討中とのことなので、協定の中でメンテナンスについても配慮いただければと思います。

(阿部会長) それでは次の議案について事務局よりご説明をお願いします。

(事務局) **【資料2により令和3年度景観まちづくり推進事業について説明】**

(阿部会長) 景観協定に関しては、今まで問題はなくエリアを広げるということでもよろしいでしょうか。

(事務局) 当該地区は景観形成推進地区にも指定されておりますので、これまで運用してきて、景観上特段の支障はありませんでした。しかし、当初店舗等の立地を予定していた沿道エリアについて、住宅の需要が高まり、既に

住宅も建っている状況になります。その様な中で、このエリアだけ景観協定に含まれていないと、将来的に支障になるのではないかという事業者の考えがありましたので、エリアを広げて当初のエリアと同じように景観誘導を図る為、変更ということになりました。

(阿部会長) 今年度の景観まちづくり賞については、市制施行30年を記念して「30年後も残したい景観スポット」を選定しているようですが、これは選定されると何かメリットがあるのでしょうか。

(事務局) 施設の所有者や管理者に対して直接的なメリットはないのですが、道路や公園などの公共施設であれば重要公共施設に指定することで積極的な保全を図っていったり、市で実施している景観まちづくり事業にて積極的に活用したりと、様々な方法で盛り上げていきたいと考えております。

(阿部会長) 以前、景観まちづくり賞で眺望ポイントを表彰した際には、眺望ポイントに看板を設置しましたが、何か評判はありましたか。

(事務局) 今回の景観まちづくり賞においても、看板が置かれている場所からの風景が投稿されていたりしたので、少なくとも、足を運んだ人には効果があったと認識しております。

(阿部会長) 袖ヶ浦市らしい景観を知ってもらう事業については、景観計画のアンケート結果から見えた課題を解決する為に、他課と連携して実施した方がいいという事で、進めているようですが、何かフィードバックはありましたか。

(事務局) 今回は平川公民館の小中学校家庭教育学級と連携して、中川小学校の生徒と保護者を対象にして実施したのですが、普段は足を踏み入れることがない場所なので貴重な体験ができて良かったですとか、今回はコロナ禍ということもあったので、体を動かす機会になって良かったというご意見もいただきました。  
また、今回は「里山を歩く会」を講師に迎え実施するなど、様々な人のつながりの場を作れたことに関して、市としても満足しております。

(阿部会長) 小学生、中学生なんかですと家に持ち帰って、話してくれるので波及効果も大きかったりするのでは、是非引き続き進めていただきたいと思えます。

(阿部会長) それでは事務局より何かありますでしょうか。

(事務局) 特にございません。

(阿部会長) それでは、特に無いようですので、本日予定しました議題は滞りなく、すべて終了いたしました。ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

(事務局) 阿部会長・委員の皆様ありがとうございました。  
本日の審議内容につきましては委員の皆様には、議事録作成にあたり発言内容の確認をいただき、その後議事録の写しを事務局から送付させていただきますので、ご了承をお願いいたします。  
なお、連絡事項として、今後の審議会開催予定について説明させていただきます。  
先ほど説明いたしました、袖ヶ浦ブライトテラス地区の景観形成推進地区指定に伴う諮問を行うにあたり、第2回審議会の開催を来年2月頃に予定しております。日程が決まりましたら正式な開催通知を皆様に送付させていただきますのでよろしくお願いいたします。本日は長時間に渡り、ご審議いただき、ありがとうございました。  
以上をもちまして、令和3年度第1回袖ヶ浦市景観審議会を終了させていただきます。

【閉会】

(午前11時30分閉会)

# 令和3年度 第1回 袖ヶ浦市景観審議会

日 時 令和3年10月15日（金）  
午前10時00分から  
場 所 Web会議（2階会議室（二））

## 次 第

- 1 開 会
- 2 市長あいさつ
- 3 職員紹介
- 4 【議題1】袖ヶ浦市景観形成推進地区の指定（案）について . . . 資料1
- 5 【議題2】令和3年度景観まちづくり推進事業について . . . 資料2
- 6 【議題3】その他
- 7 閉 会

## 袖ヶ浦市景観形成推進地区の指定（案）について

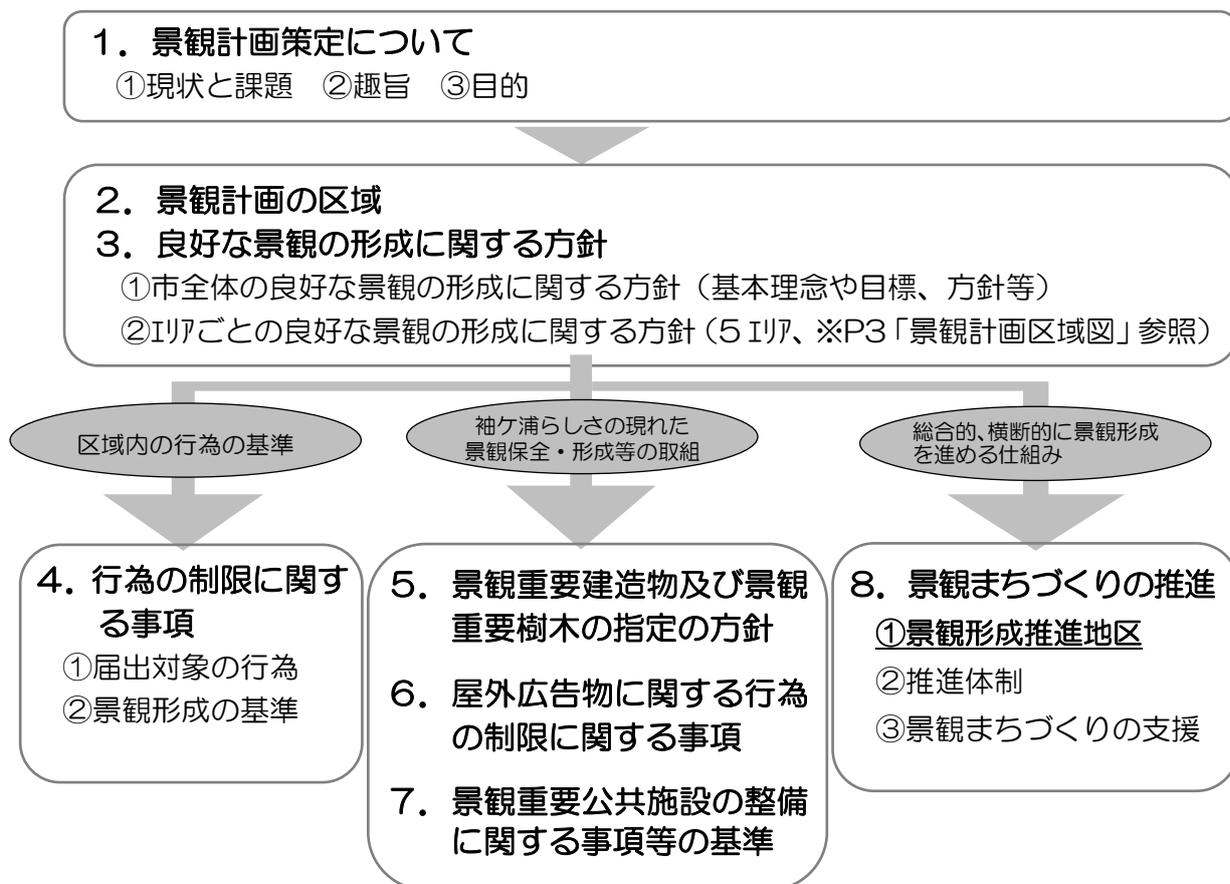
### 1. はじめに

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」に新たに指定します。

#### ○景観計画の全体構成



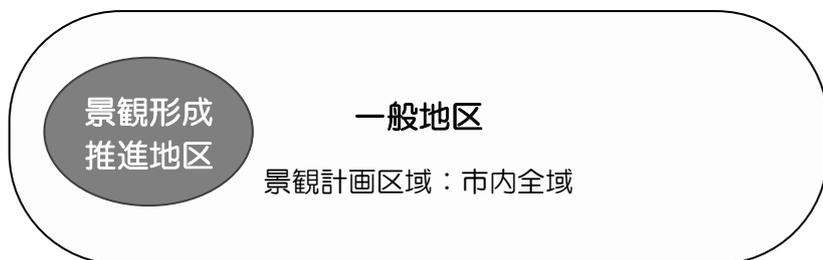
## 2. 景観形成推進地区について

### (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）においては、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地区の同意を得て設定します。

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。



■ 景観形成推進地区（現在は、袖ヶ浦駅海側地区のみ）

□ 一般地区（景観形成推進地区を除いた景観計画区域）

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

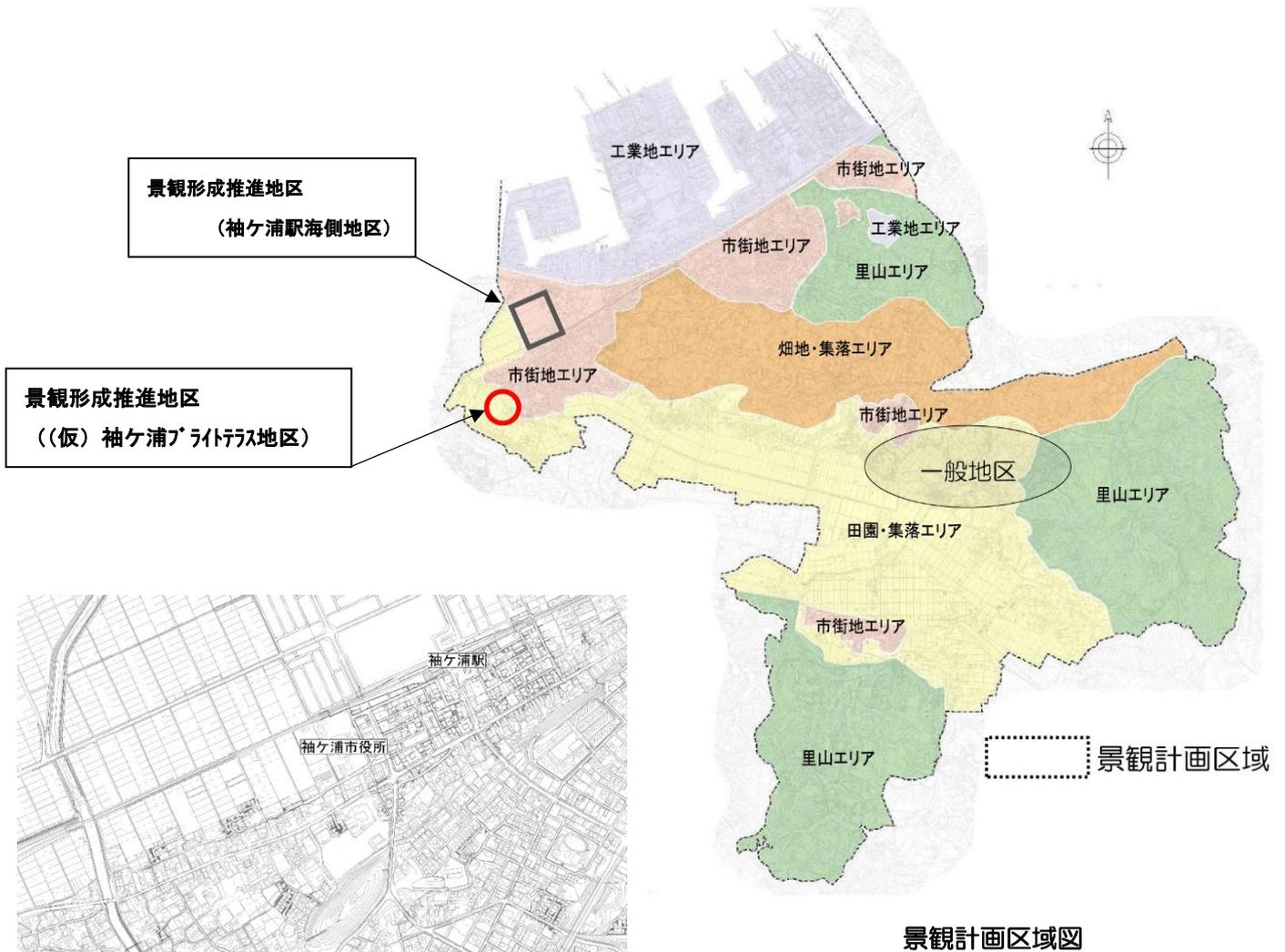
- 指定地区において、きめ細やかな景観のルールを定め、地権者や事業者等の協力のもと市街地の形成を図り、地区全体が魅力ある市街地となるように景観まちづくりを推進する。
- 良好な市街地の景観を将来にわたり維持し、本市の景観まちづくりのモデル地区とする。
- 良好な景観形成の取組みにより、本地区の住民や事業者等が地域への愛着を高め、地域コミュニティの活性化を図るとともに継続的な景観まちづくりの推進を図る。

### 3. 景観形成推進地区 計画(案)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します。

#### (1) 景観形成推進地区の指定箇所及び名称

名称：(仮)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、文化的で豊かな暮らしとスポーツや健康を意識した良好な住環境を形成する住宅地として、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

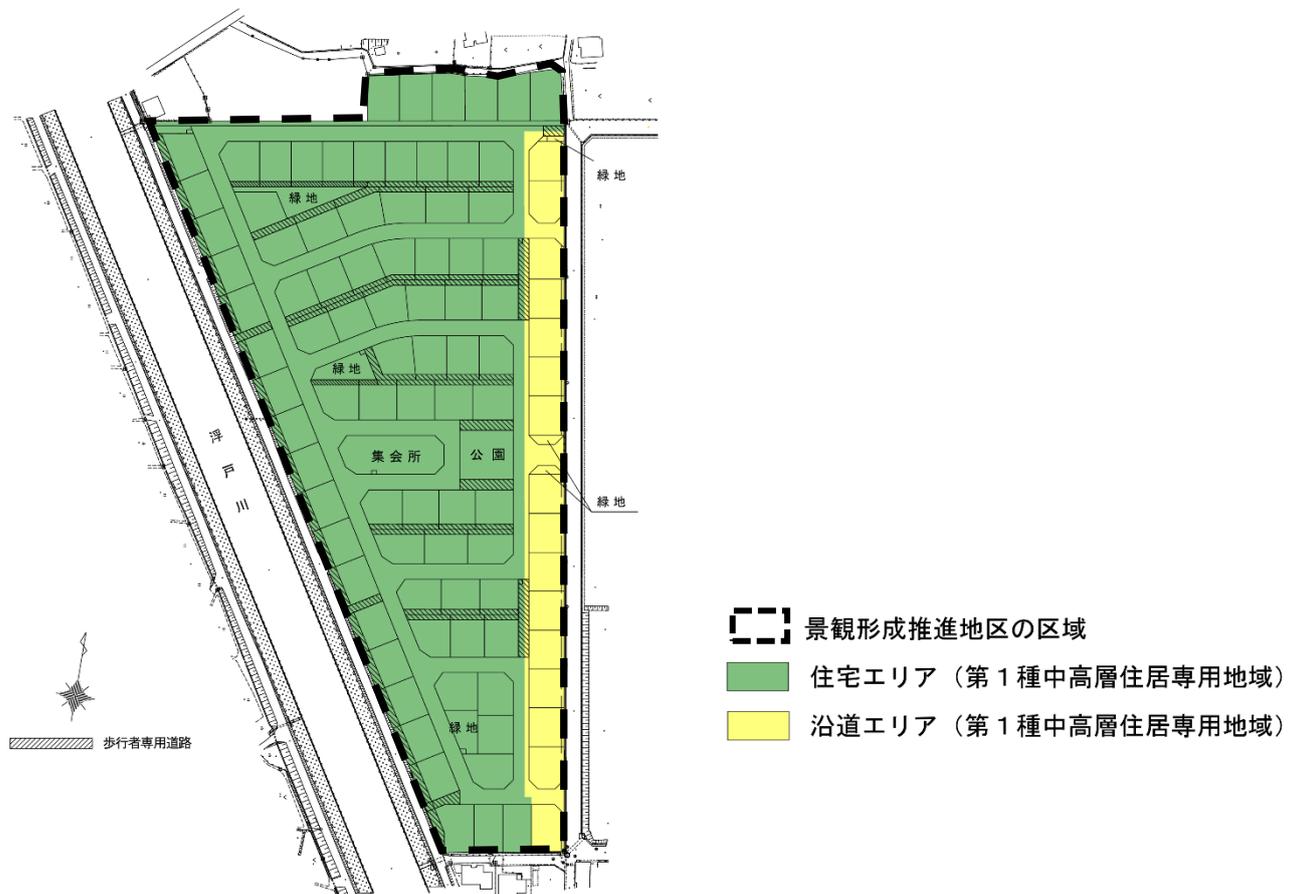
#### 「隣接する文教施設の景観に配慮した、まち並みに一体感のある景観づくり」

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   | 届出の対象   |
|---|---|
| <b>建築物</b><br>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"><li>• 延べ面積が10㎡を超える建築物<br/>(延べ面積：外壁又は柱で囲まれた各階の床面積の合計)</li></ul>  |
| <b>工作物</b><br>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"><li>• 設置面からの高さが15mを超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔</li><li>• 設置面からの高さが6mを超える煙突</li><li>• 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</li></ul>   |
| <b>開発行為</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 開発区域の面積が1,000㎡以上の開発行為</li></ul>   |
| <b>屋外広告物</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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<br/><br/>(例えば：看板の総表示面積20㎡を超える場合や独立広告物の一表示面積が10㎡を超える場合等があります。)</li></ul> |

## 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。

### 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   | 景観形成推進地区  |           |
|--|-------------------------------------|---|-----------|-----------|
|  |                                     |   | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 形態<br>意匠<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 高さ・<br>規模                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                                 | ○         | ○         |
|  | 外壁・<br>屋根の形<br>態や意匠                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                   | ○         | ○         |
|  |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>                                       | ○         | ○         |
|  | 建築<br>設備(配<br>管、屋上<br>設備)の形<br>態や意匠 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>付帯広告物は、目立ち過ぎない形態・位置に配慮する。</li> </ul> | ○         | ○         |
|  | 屋根、<br>壁、付帯<br>施設等の<br>色彩           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                      | ○         | ○         |

②-2 建築物の敷地内に関する事項

|   |                          | 景観形成基準の項目  | 景観形成推進地区  |           |
|---|--------------------------|--|-----------|-----------|
|   |                          |  | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 敷<br>地<br>内<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物の<br>配置               | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>     | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。<b>解説 2 (P8)</b></li> </ul>                                  | ○         | ○         |
|   | 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"> <li>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。</li> </ul>  | ○         | ○         |
|   | 夜間照明等の色彩や配置              | <ul style="list-style-type: none"> <li>夜間の安全・安心な照明に配慮する。</li> <li>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。</li> </ul>                            | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。<b>解説 3 (P9)</b></li> </ul>                                       | ○         | ○         |
|   | 緑化                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路沿いは、低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。</li> <li>まち並みの連続性や周辺環境に配慮した緑化を図る。</li> </ul>                              | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。<b>解説 4 (P9)</b></li> </ul> | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   | ○         | —         |

## 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。



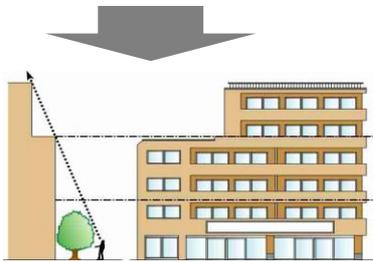
道路側に窓がない壁面の例



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



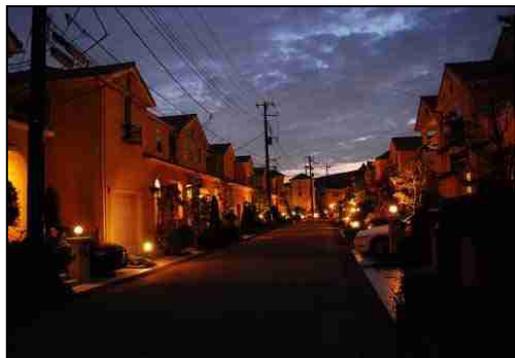
樹木を適度に配置した例

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（日本工業規格（JIS）Z8721 に定める色彩の一般的な基準）

|  | 景観形成基準の項目   |  | 景観形成推進地区  |           |
|--|---|--|-----------|-----------|
|  |   |  | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 建築物の<br>外壁の<br>色彩基準                                | 彩<br>度<br>※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)、<br>青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)<br>：外壁等2以下、広告色6以下 |           |           |
|  | 明<br>度<br>※2  | 赤(R)、黄赤(YR)、黄(Y)、無彩色(N)<br>：外壁等4以上、補助色※4 2以上                     | ○         | ○         |
|  |   | 黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、<br>青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)<br>：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<br>見付面積※5の1/5以内とする。<br>(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<br>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<br>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<br>見付面積の3/10以内とする。                            | ○  | ○         |           |
| 建築物の<br>屋根の<br>色彩基準                                | 彩<br>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)、<br>青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)：2以下 |   |  |           |           |
|  | 明度：全範囲  |  |           |           |
| 色彩基準<br>の例外  | ・自然素材(石、土、いが等)の色は、例外とする。<br>・他法令、地区計画で基準が定められている場<br>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。

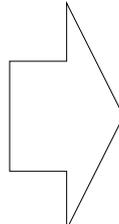
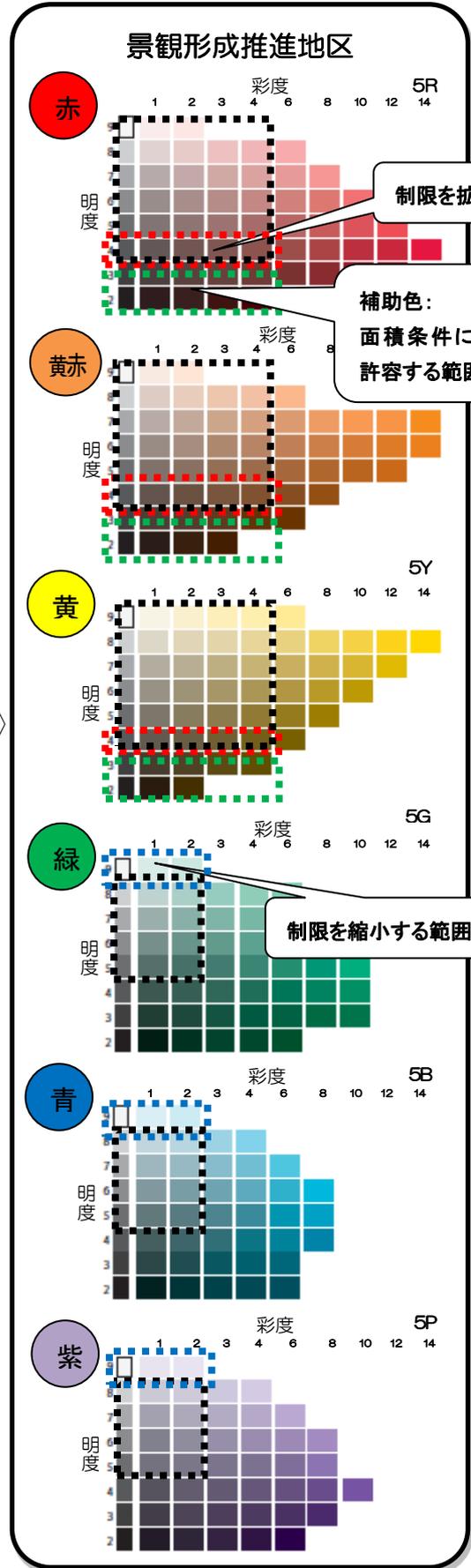
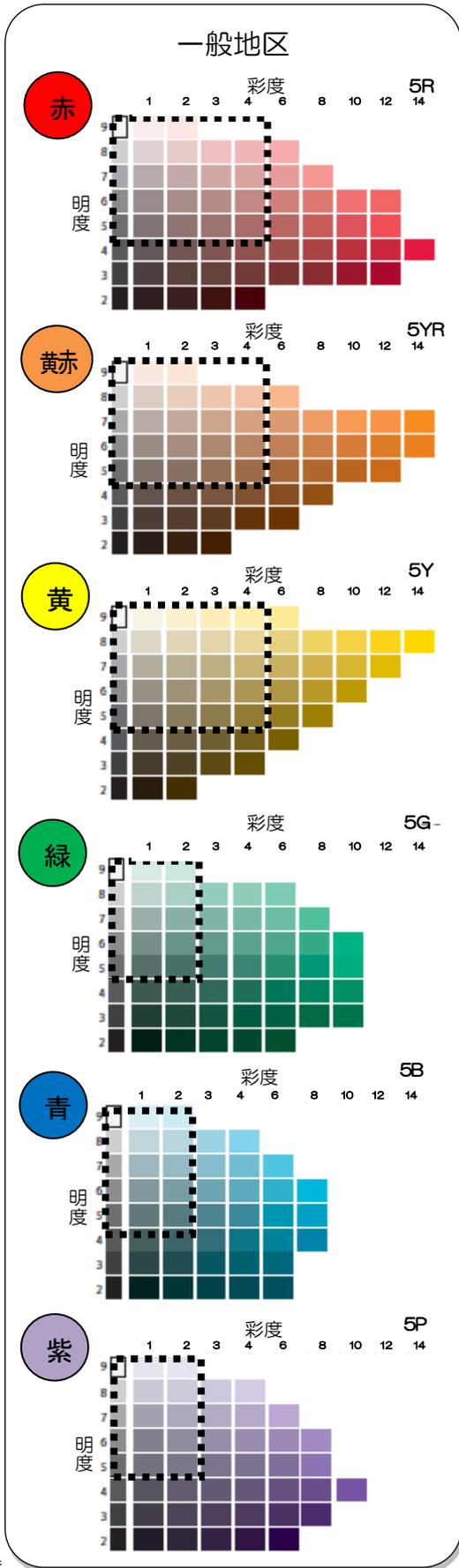
※3 広告色とは、企業広告等に使用できる色彩のこと。

※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(日本工業規格)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(日本工業規格)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

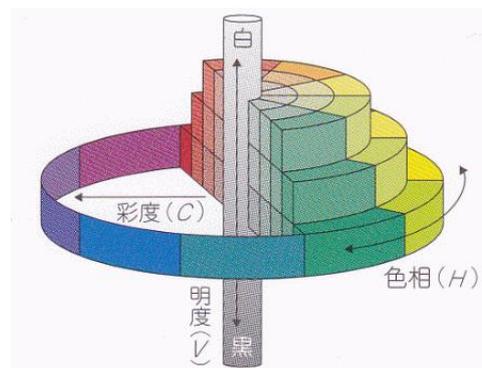


図.マンセル表色系の模式図

### ○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。

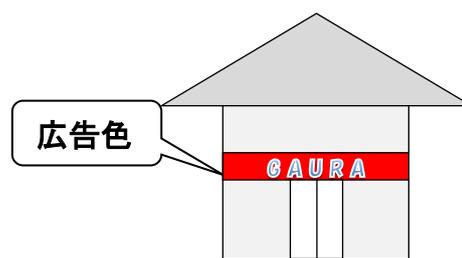


図 1.広告色イメージ

- ・ 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。

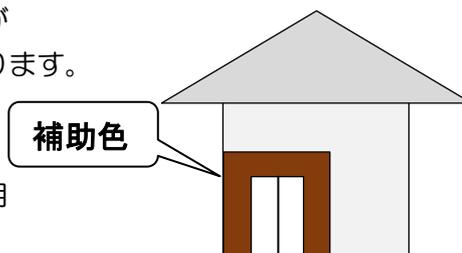


図 2.補助色イメージ

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|            | 形態・意匠       | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>親しみやすい形態など、周囲の景観との調和に努める。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> |
|            | 色彩          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>  |
| 敷地内に関する事項  | 工作物の配置      | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|            | 夜間照明等の色彩や配置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>夜間の安全・安心な照明に配慮する。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|            | 緑化          | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路沿いは、生垣や低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。</li> <li>周辺環境に配慮した緑化を図る。</li> </ul>   |

②-5 開発行為の基準 (景観形成推進地区内共通)

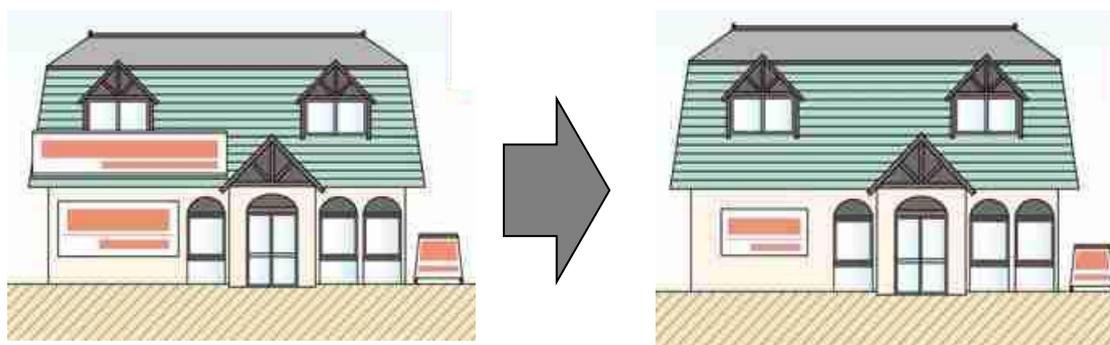
| 景観形成基準の項目   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>造成などに関しては、既存樹木を保存するように配慮する。</li> <li>現況の地形を活かし、切土・盛土は、必要最小限とする。</li> <li>地域の歴史・文化的資源の保全に配慮する。</li> <li>法面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化措置を図る。</li> <li>周辺環境と調和したゆとりある宅地規模となるよう努める。</li> <li>良好な住宅地として継続的な景観形成ができるように、まち並みガイドライン等のルールづくりに努める。</li> </ul> |

## 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。

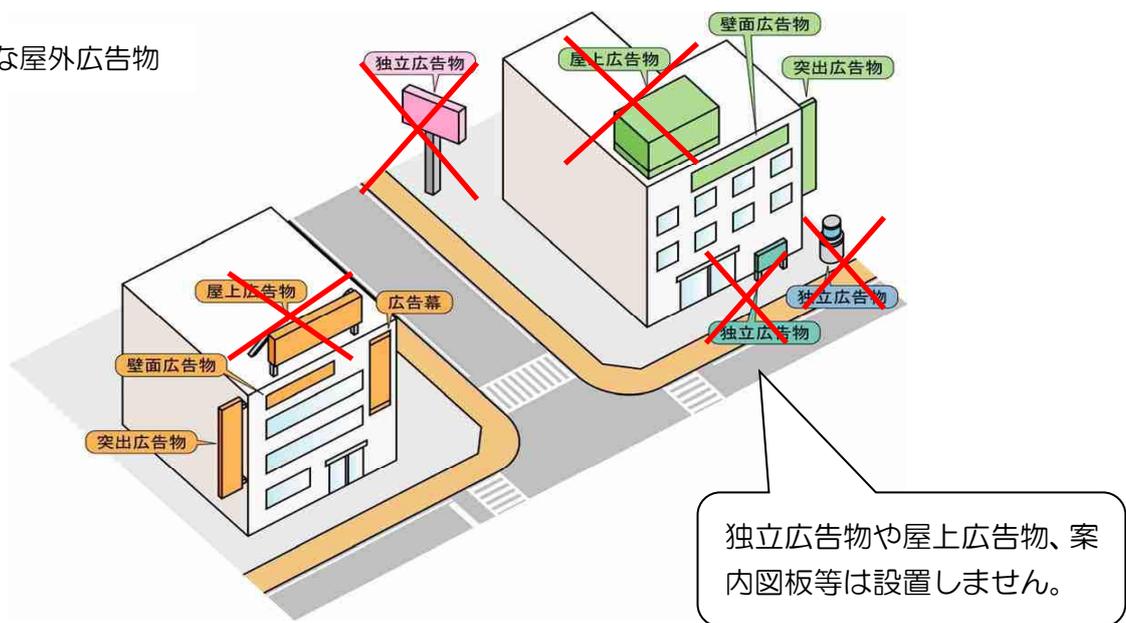
また、設置されている場所が自己の敷地であっても屋外広告物に該当します。

|           | 景観形成基準の項目  | 景観形成推進地区  |           |
|-----------|--|-----------|-----------|
|           |  | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 広告物<br>全般 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>自己用以外の広告物は設置しない。</li> <li>基調色は彩度の高い色は用いないよう努める。</li> <li>蛍光色や反射材の類は使用しない。</li> <li>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。</li> </ul> | ○         | ○         |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>表示面の色彩基準は、建築物の広告色(彩度)の範囲とする。</li> </ul>   | ○         | ○         |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>屋上広告物、独立広告物、道標・案内図板は設置しない。</li> </ul>   | ○         | ○         |



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

○一般的な屋外広告物



4. スケジュールについて

| 時期           | 事項                                     |
|--------------|--|
| 4月～8月        | 開発事業者と景観形成基準に関する調整<br>景観形成推進地区 計画（案）作成 |
| 9月8日、9月9日    | 景観アドバイザー相談                             |
| 9月中旬         | 第1回都市整備基本計画等策定委員会及び<br>専門部会（書面会議）      |
| 10月15日       | 第1回袖ヶ浦市景観審議会（景観形成推進地区の<br>指定について）      |
| 10月下旬～11月中旬  | 庁内会議、議会全員協議会                           |
| 11月中旬～（1か月間） | パブリックコメント（袖ヶ浦市景観計画変更(案)に<br>ついて）       |
| 2月～3月        | 袖ヶ浦市都市計画審議会への諮問<br>袖ヶ浦市景観審議会への諮問       |
| 3月下旬         | 景観計画の変更（決定告示）、運用開始                     |

袖ヶ浦市景観計画  
景観形成推進地区 計画（案）  
（仮）袖ヶ浦ブライトテラス地区  
（坂戸市場地区）

目次

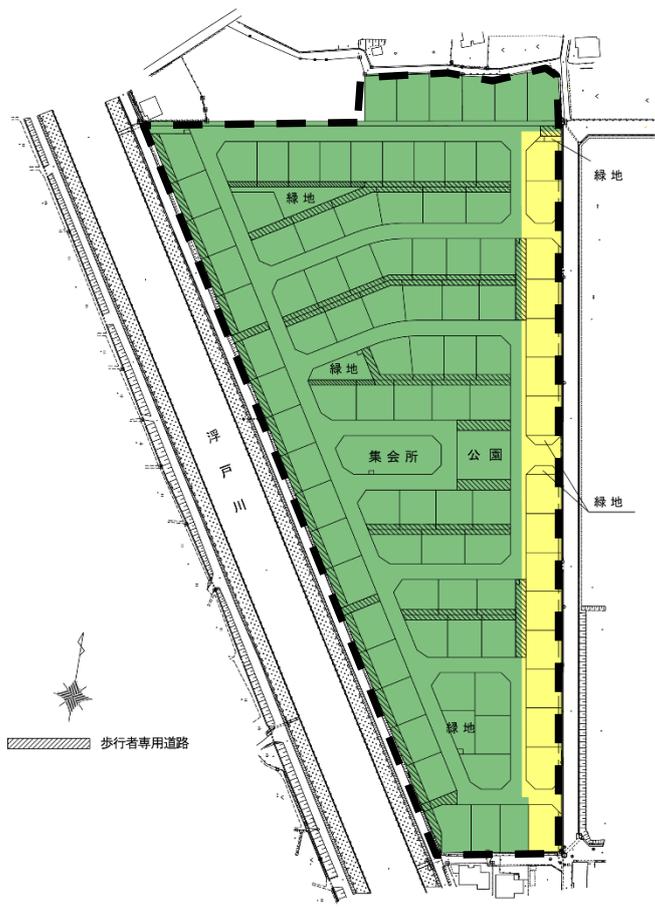
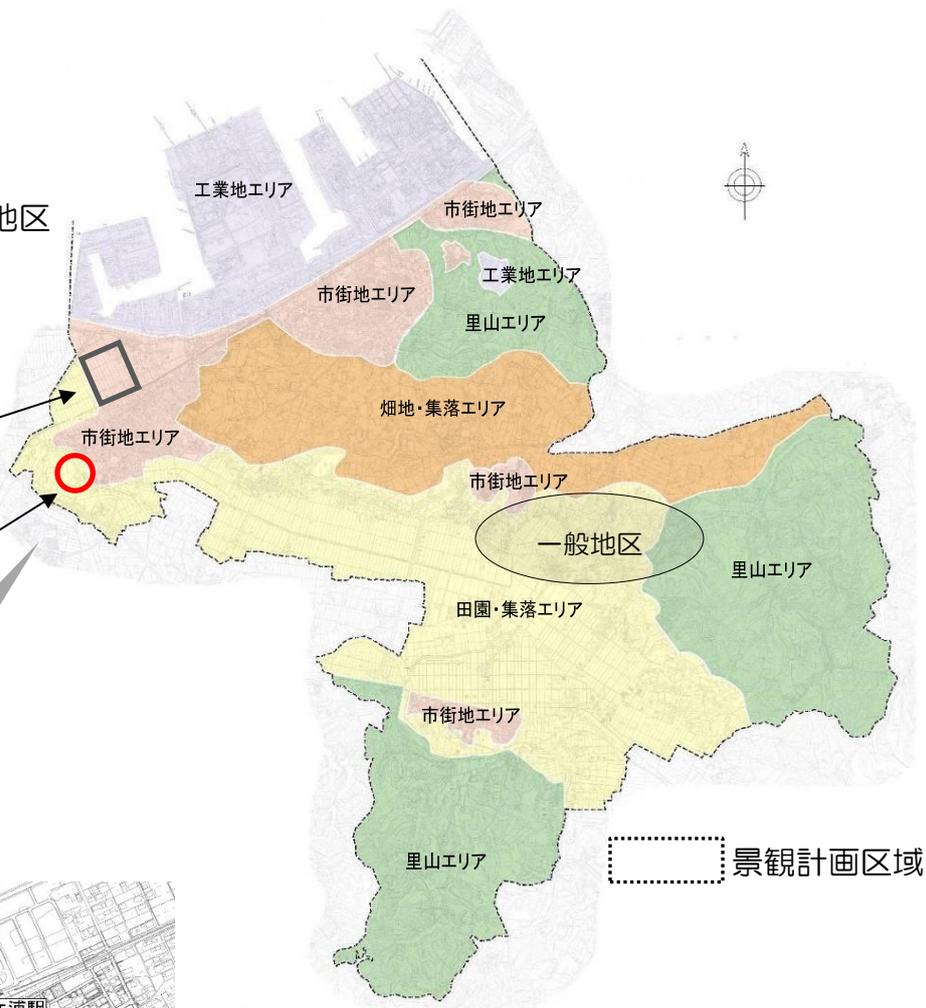
|                      |   |
|----------------------|---|
| 1. 名称と区域             | 2 |
| 2. 良好な景観の形成に関する方針    | 3 |
| 3. 良好な景観の形成のための行為の制限 |   |
| (1) 届出対象の行為          | 4 |
| (2) 景観形成の基準          | 5 |
| (2)-1 建築物の形態意匠に関する事項 |   |
| (2)-2 建築物の敷地内に関する事項  |   |
| (2)-3 建築物の色彩基準       |   |
| (2)-4 工作物の基準         |   |
| (2)-5 開発行為の基準        |   |
| (2)-6 屋外広告物の基準       |   |

# 1 名称と区域

名称：（仮）袖ヶ浦ライトラス地区  
（坂戸市場地区）

景観形成推進地区  
（袖ヶ浦駅海側地区）

景観形成推進地区  
（（仮）袖ヶ浦ライトラス地区）



位置図

- 景観形成推進地区の区域
- 住宅エリア（第1種中高層住居専用地域）
- 沿道エリア（第1種中高層住居専用地域）

## 2. 良好な景観の形成に関する方針

本地区は、JR内房線袖ヶ浦駅から約1km、袖ヶ浦バスターミナルから約700m、東京湾アクアライン連絡道袖ヶ浦インターチェンジから約800mに位置し、近隣には千葉県の天然記念物に指定されている「坂戸神社の森」や浮戸川を挟んで広がる田園エリアが存在し、緑豊かで良好な住宅地が形成されています。

また、市の教育文化の中心施設である袖ヶ浦市民会館や、屋外スポーツの拠点である袖ヶ浦市総合運動場等に隣接しており、文化的な生活とスポーツが身近に感じられる文教的な特性があります。

そのため、本地区では、文化的で豊かな暮らしとスポーツや健康を意識した良好な住環境を形成する住宅地として、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。

例えば：

- ・壁面を後退し、建物高さ等を揃えることにより開放的で一体感のある沿道空間を確保する。
- ・緑化の連続性を配慮し、低木や地被類等を配置することで、人々が潤いを感じる空間を演出する。

### (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。

例えば：

- ・建築物の色彩は暖色系を中心とし、安らぎや落ち着きのある住宅地の形成を図る。
- ・道路沿いの敷地や玄関周辺などに、地被類や草花、低木などを配置し、安らぎを創出する。

### 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

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   | 届出の対象  |
|---|--|
| <b>建築物</b><br>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"><li>延べ面積が10㎡を超える建築物<br/>(延べ面積：外壁又は柱で囲まれた各階の床面積の合計)</li></ul>   |
| <b>工作物</b><br>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"><li>設置面からの高さが15mを超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔</li><li>設置面からの高さが6mを超える煙突</li><li>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</li></ul>  |
| <b>開発行為</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>開発区域の面積が1,000㎡以上の開発行為</li></ul>  |
| <b>屋外広告物</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>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<br/>(例えば：看板の総表示面積20㎡を超える場合や独立広告物の一表示面積が10㎡を超える場合等があります。)</li></ul> |

## (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。

### (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   | 景観形成推進地区  |           |
|------------|---------------------|---|-----------|-----------|
|            |                     |   | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 形態意匠に関する事項 | 高さ・規模               | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                                 | ○         | ○         |
|            | 外壁・屋根の形態や意匠         | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                   | ○         | ○         |
|            |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>  | ○         | ○         |
|            | 建築設備(配管、屋上設備)の形態や意匠 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>付帯広告物は、目立ち過ぎない形態・位置に配慮する。</li> </ul> | ○         | ○         |
|            | 屋根、壁、付帯施設等の色彩       | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>                      | ○         | ○         |

(2)-2 建築物の敷地内に関する事項

|   |                          | 景観形成基準の項目  | 景観形成推進地区  |           |
|---|--------------------------|--|-----------|-----------|
|   |                          |  | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 敷<br>地<br>内<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物の<br>配置               | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>  | ○         | ○         |
|   | 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"> <li>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。</li> </ul>  | ○         | ○         |
|   | 夜間照明等の色彩や配置              | <ul style="list-style-type: none"> <li>夜間の安全・安心な照明に配慮する。</li> <li>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。</li> </ul>                        | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>柔らかな光源色の照明を採用し、落ち着いたのある夜間景観の演出に努める。</li> </ul>  | ○         | ○         |
|   | 緑化                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路沿いは、低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。</li> <li>まち並みの連続性や周辺環境に配慮した緑化を図る。</li> </ul>                          | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>             | ○         | ○         |
|   |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   | ○         | —         |

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

|                     | 景観形成基準の項目 |  | 景観形成推進地区  |           |
|---------------------|-----------|--|---|-----------|
|                     |           |  | 沿道<br>エリア   | 住宅<br>エリア |
| 建築物の<br>外壁の<br>色彩基準 | 彩度<br>※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)、<br>青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)<br>：外壁等2以下、広告色6以下 |   |           |
|                     | 明度<br>※2  | 赤(R)、黄赤(YR)、黄(Y)、無彩色(N)<br>：外壁等4以上、補助色※4 2以上                     | ○   | ○         |
|                     |           | 黄緑(GY)、緑(G)、青緑(BG)、青(B)、<br>青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)<br>：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。<br>(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<br>屋根の<br>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)、<br>青紫(PB)、紫(P)、赤紫(RP)：2以下               |   |           |
|                     |           | 明度：全範囲   |   |           |
| 色彩基準<br>の例外         |           | ・自然素材(石、土、木材等)の色は、例外とする。<br>・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。

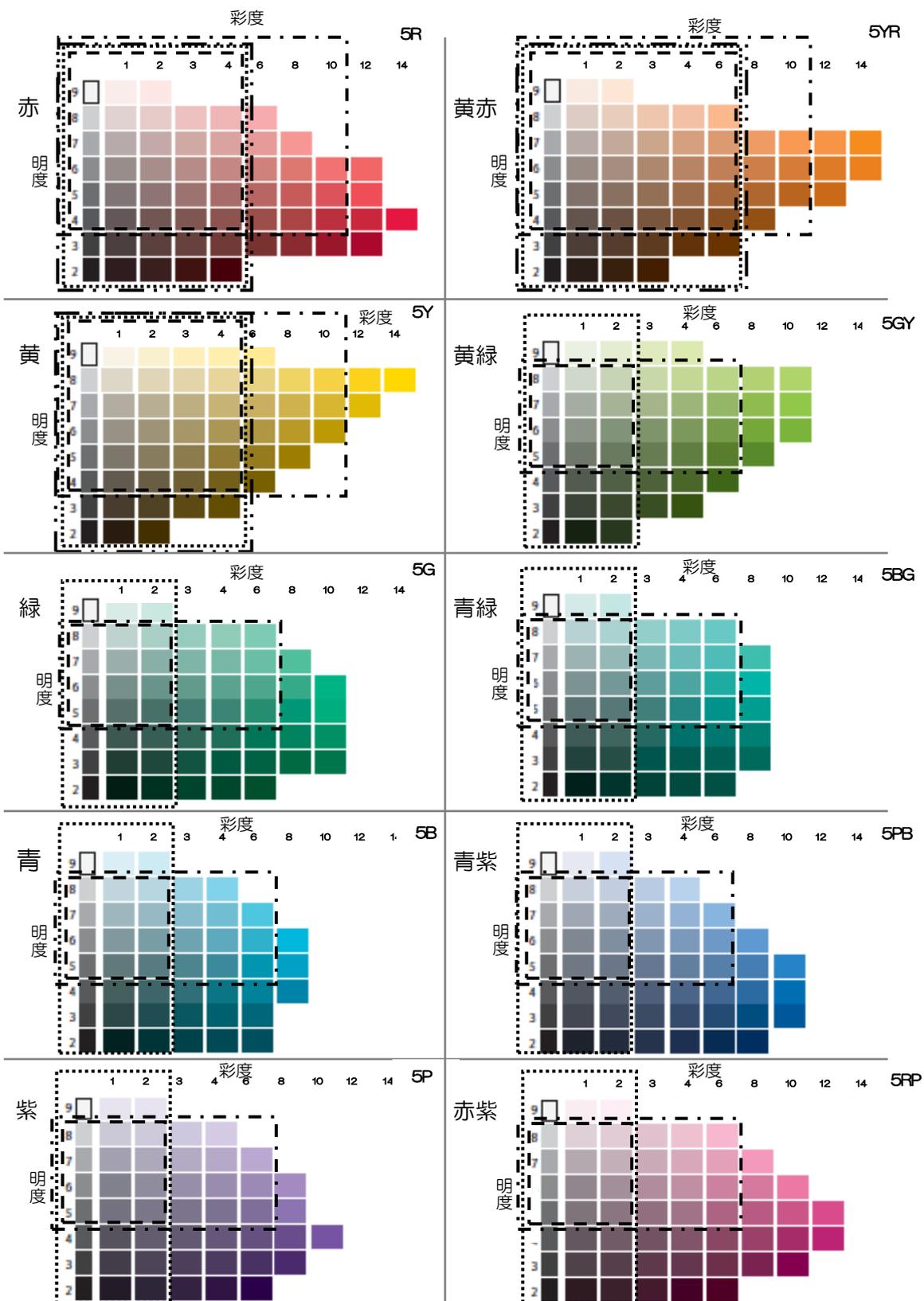
※3 広告色とは、企業広告等に使用できる色彩のこと。

※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（11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



明度 ↑  
→ 彩度

- 建築物の外壁の基準色
- 建築物の屋根の基準色
- 広告色の基準色
- 補助色の基準色 (R、YR、Yのみ)

(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<br>意匠<br>に関する<br>事項                | 高さ・<br>規模           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|                                       | 形態・<br>意匠           | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>親しみやすい形態など、周囲の景観との調和に努める。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> |
|                                       | 色彩                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>  |
| 敷地<br>内<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 工作物の<br>配置          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|                                       | 夜間照明<br>等の色彩<br>や配置 | <ul style="list-style-type: none"> <li>夜間の安全・安心な照明に配慮する。</li> <li>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。</li> </ul>   |
|                                       | 緑化                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路沿いは、生垣や低・中・高木の植栽及び彩りに配慮する。</li> <li>周辺環境に配慮した緑化を図る。</li> </ul>   |

(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"> <li>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。</li> <li>現況の地形を活かし、切土・盛土は、必要最小限とする。</li> <li>地域の歴史・文化的資源の保全に配慮する。</li> <li>法面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化措置を図る。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> |

## (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   | 景観形成推進地区  |           |
|-----------|---|-----------|-----------|
|           |   | 沿道<br>エリア | 住宅<br>エリア |
| 広告物<br>全般 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・自己用以外の広告物は設置しない。</li> <li>・基調色は彩度の高い色は用いないよう努める。</li> <li>・蛍光色や反射材の類は使用しない。</li> <li>・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。</li> </ul> | ○         | ○         |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・表示面の色彩基準は、建築物の広告色(彩度)の範囲とする。</li> </ul>   | ○         | ○         |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上広告物、独立広告物、道標・案内図板は設置しない。</li> </ul>   | ○         | ○         |

## 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(日本工業規格)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(日本工業規格)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

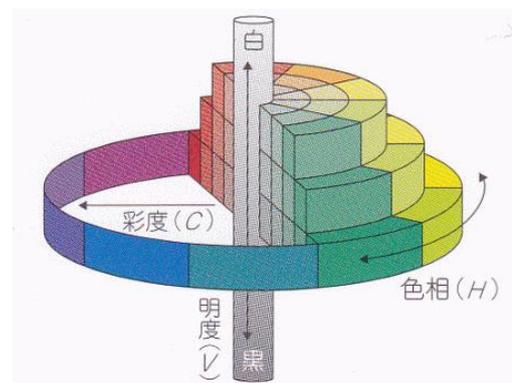


図.マンセル表色系の模式図

### ○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。

- ・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。

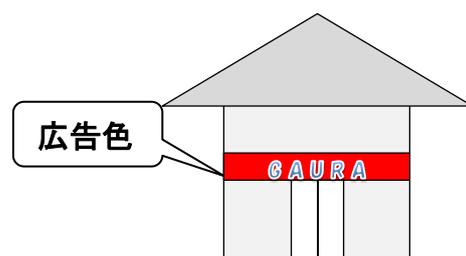


図 1.広告色イメージ

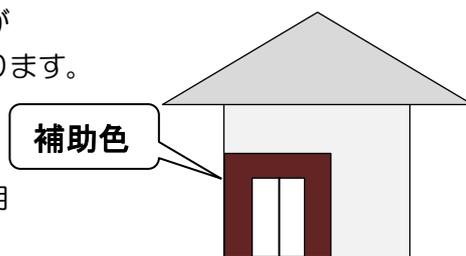


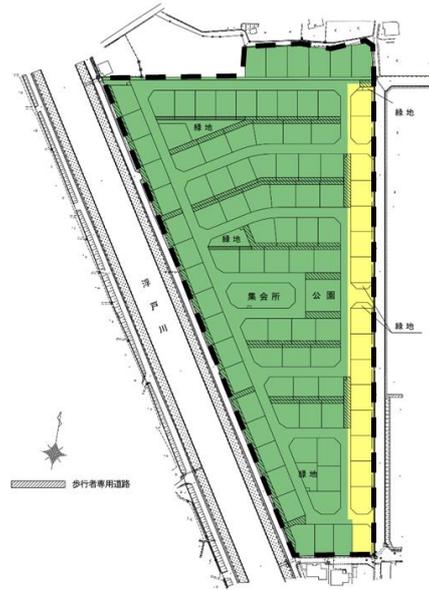
図 2.補助色イメージ

## 令和3年度景観まちづくり推進事業について

## 1. 袖ヶ浦市景観形成推進地区の指定

## (1) 概要

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。



## (2) 今後のスケジュール

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| 11月中旬～（1か月間） | パブリックコメント（袖ヶ浦市景観計画変更(案)について）     |
| 2月～3月        | 袖ヶ浦市都市計画審議会への諮問<br>袖ヶ浦市景観審議会への諮問 |
| 3月下旬         | 景観計画の変更（決定告示）、運用開始               |

## 2. 景観協定の変更

### (1) 景観協定の趣旨（景観法運用指針より）

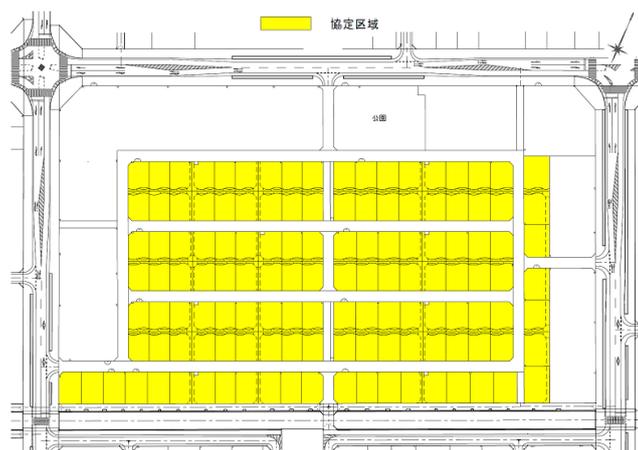
景観協定制度は、景観計画区域内の一団の土地について、良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関する事項を協定する制度である。

景観協定は、住民が自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図るために、自主的な規制を行うことができる有意義な制度であり、積極的な啓発・普及がなされることが望ましい。

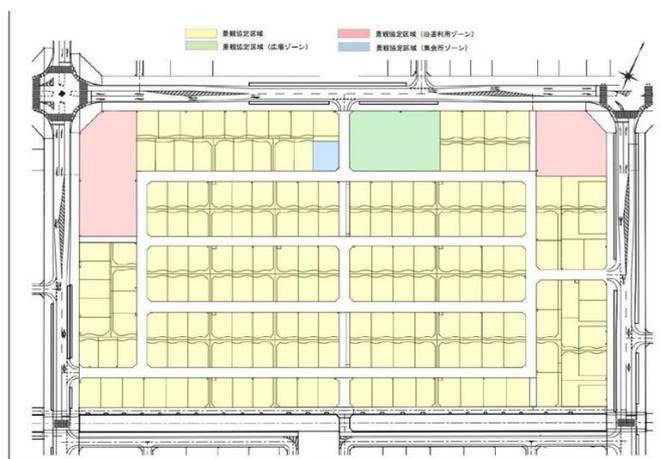
### (2) 概要

平成28年9月7日袖ヶ浦市指令第282号にて認可した、景観協定 No.1「スマートハイムシティ袖ヶ浦景観協定」について、当初の分譲計画より住宅需要が高まったことによる景観協定区域の追加等を行う為の、変更認可申請がなされた為、対応を行っております。

#### (当初景観協定区域)



#### (今回申請されている景観協定区域)



### (3) 変更点

- 景観協定区域の変更
- 区域追加に伴う細区分
- 景観協定運営委員会任期の変更
- 文言の修正、削除

### (4) 今後のスケジュール

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 現在    | 千葉県に協議申請中                        |
| 協議回答後 | 景観協定の変更認可<br>・ 認可書の交付<br>・ 協定の公告 |
|       | 広報、HP 等にて周知                      |

## 3. 景観まちづくり賞

### (1) 概要

景観まちづくりを広げていくため、地域の景観形成に貢献している市民・NPO・事業者等の取り組みや、景観に寄与した建築物等を募集し、模範とすべきものを表彰している。良好な景観の形成に向けた模範的な取り組みに対し表彰を行い、さらなる取り組みへの意欲を高め、そのような取り組みがより多くの市民、事業者に広がることを目指している。(袖ヶ浦市景観計画 P65より)

今年度は、市制施行30周年を記念して、市内5地区から「30年後も残したい景観スポット」の選出する事業を実施した。

### (2) 進捗状況

令和3年7月15日(木)から令和3年8月22日(日)まで、Instagramでの投稿、メールでの応募の2パターンで、景観スポットの写真を集めたところ、合計で279枚の景観スポット写真が集まった。

現在は、景観審議会、都市整備基本計画等策定委員会専門部会を対象による審査を準備している。

### (3) 今後のスケジュール

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 現在    | 景観審議会、都市整備基本計画策定委員会専門部会による審査準備 |
| 10月中旬 | 景観審議会、都市整備基本計画策定委員会専門部会による審査   |
| 10月下旬 | スポット決定に伴う調整                    |
| 11月   | スポットの決定、各種公表                   |

## 4. 袖ヶ浦市らしい景観を知ってもらう事業

### (1) 概要

景観まちづくり推進の一環として、市内のすぐれた眺望ポイントや、市民が誇れる袖ヶ浦らしい景観について理解を深めてもらう。また、訪れた場所や参加者の意見等を成果として取りまとめ、今後の普及啓発に活用する。

今年度は、平川公民館で実施している「小中学校家庭教育学級」と連携し、小学生の子供とその保護者を対象に、市のボランティア団体である「里山を歩く会」様を講師に迎え、浜宿団地周辺の里山を散策する事業を実施した。

### (2) 実施報告

日時 : 令和3年8月3日(木) 9:00~11:15

場所 : 浜宿団地周辺里山

参加者 : 中川小学校生徒13名、保護者10名



### (3) 来年度について

来年度も今年度と同様に、他課と連携する形で、袖ヶ浦らしい景観の普及啓発を行っていく。