

# 袖ヶ浦市景観計画

## 景観形成推進地区 計画

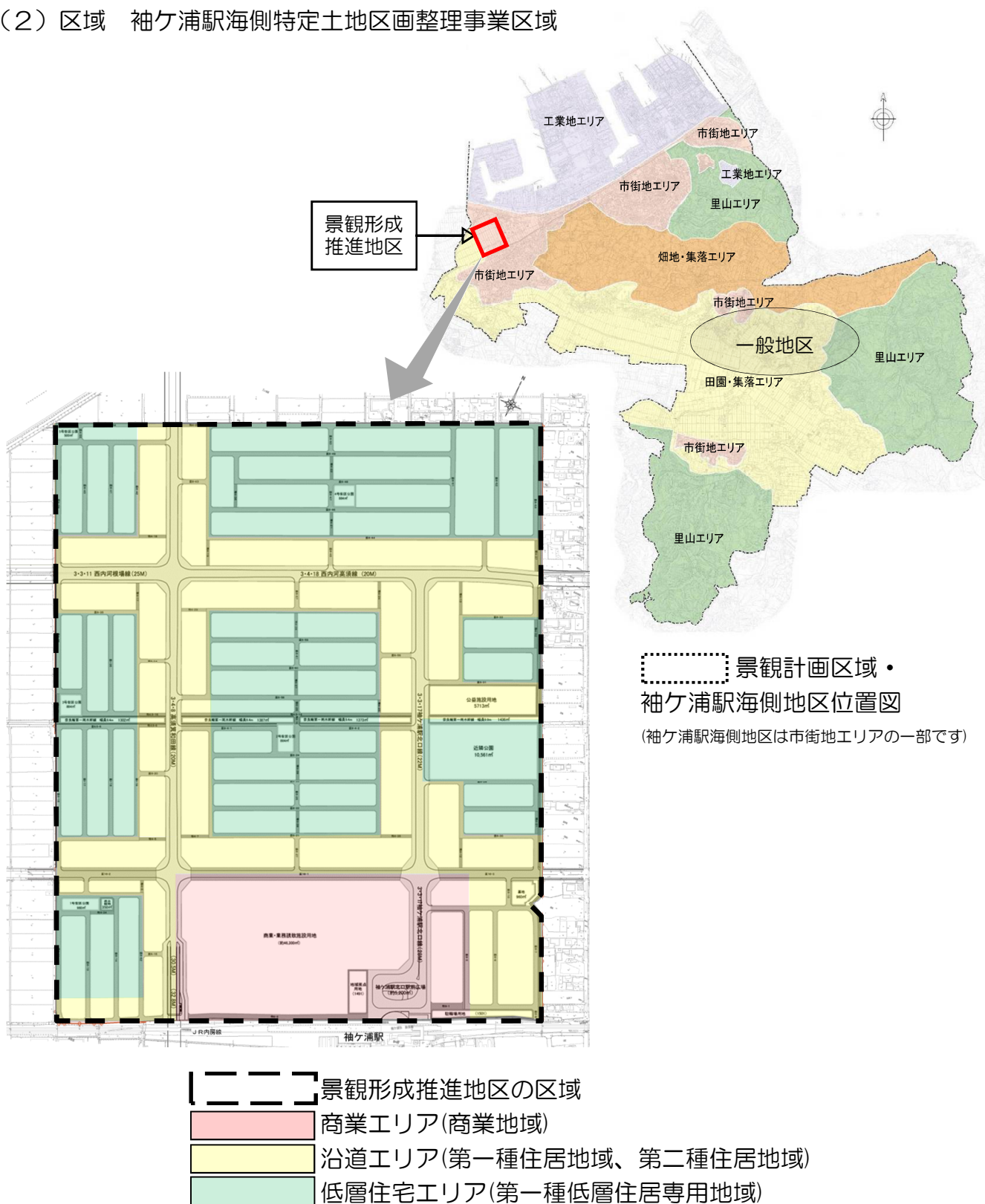
### 袖ヶ浦駅海側地区

#### 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

- (1) 名称 袖ヶ浦駅海側地区  
 (2) 区域 袖ヶ浦駅海側特定土地区画整理事業区域



区域図

## 2. 良好な景観の形成に関する方針

海からの光と風を感じる袖ヶ浦駅海側地区は、ＪＲ袖ヶ浦駅北口に位置し、土地区画整理事業による基盤整備とともに良好な市街地形成が推進されている地区であり、周辺の緑豊かな環境、海からの薫る風や壮観な東京湾の眺望など、魅力ある景観づくりが望まれる特色を有しています。

そのため、本地区では袖ヶ浦駅舎からの眺望に配慮し、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）商業エリア

#### 「駅から広がる、賑わいや楽しさの中に秩序ある景観づくり」

袖ヶ浦駅に隣接し、商業・サービス業の立地を図るエリアとして、賑わいや楽しさを感じ周囲と調和した、魅力的なまち並みとなるよう景観形成に努めます。

例えば：

- ・賑わい創出のため広告色を上手に採り入れ、周囲と調和する色彩バランス
- ・大規模な敷地の中にも緑化したエリアを設け、利用者に憩いを提供する

### （２）沿道エリア

#### 「光と風があふれ、まち並みに一体感のある景観づくり」

景観の連続性に配慮し、海からの風を感じ、開放的な沿道空間を形成します。また、街路樹などの沿道緑化による潤いのある景観形成に努めます。

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の確保
- ・街路樹による緑化の連続性に配慮し、施設の出入口部に広葉樹などを植栽し人々が潤いを感じる空間の演出

### （３）低層住宅エリア

#### 「緑輝き、安らぎと居心地の良さを感じさせる景観づくり」

居住環境として、安らぎと落ち着きのある景観づくりに努めます。また、生活の一部に花や緑を配置するなど、季節の移り変わりをと感じさせる景観形成に努めます。

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
- ・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

### 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  |           |                 |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
|                                    |                                     |                                                                                                                                                                   | 商業<br>エリア | 沿道<br>エリア | 低層<br>住宅<br>エリア |
| 形態<br>意匠<br>に<br>関<br>する<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。</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、壁、<br>付帯施設<br>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

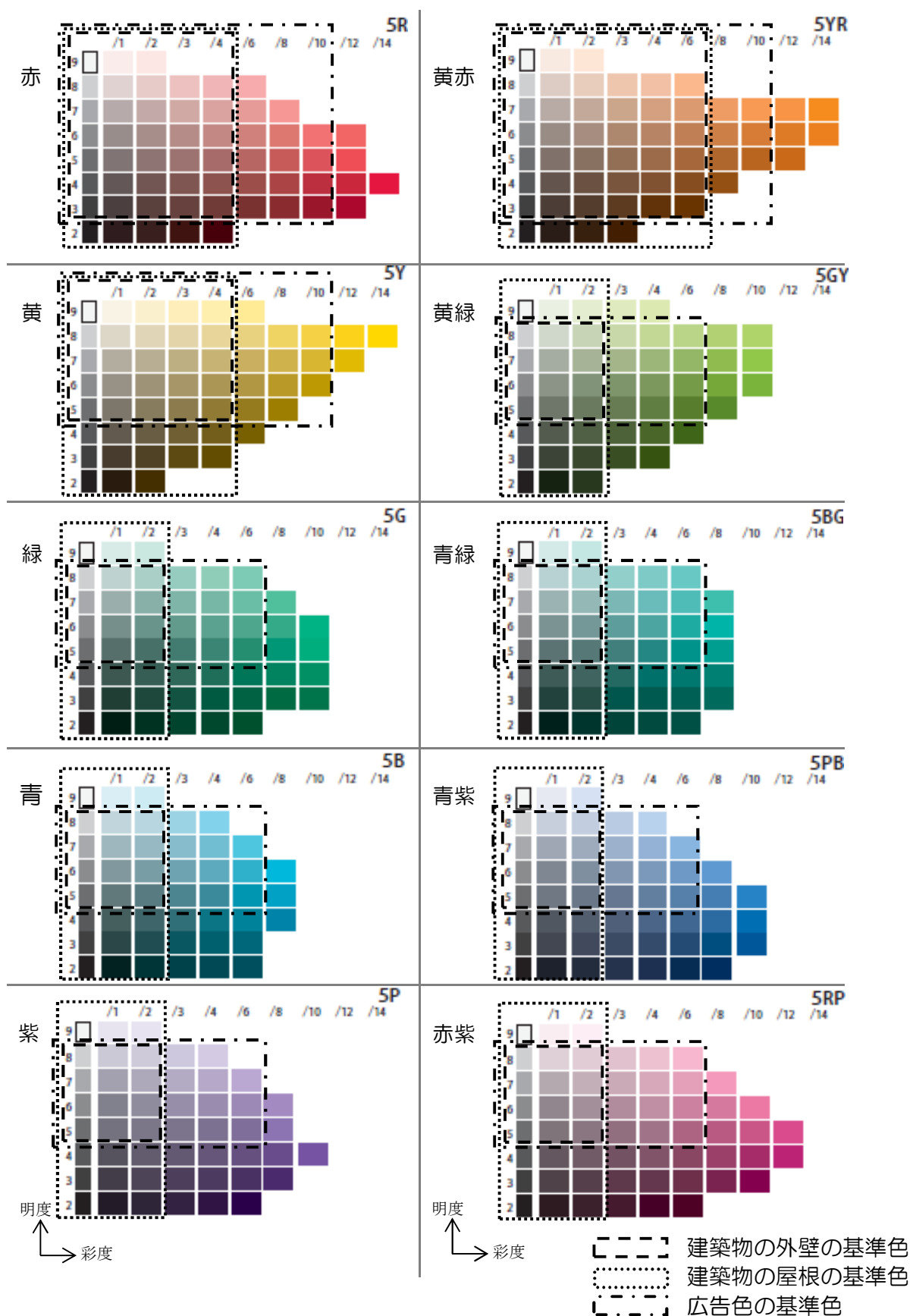
|                                       |                          | 景観形成基準の項目                                                                                                                                | 景観形成推進地区  |           |                 |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
|                                       |                          |                                                                                                                                          | 商業<br>エリア | 沿道<br>エリア | 低層<br>住宅<br>エリア |
| 敷<br>地<br>内<br>に<br>関<br>する<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、生垣や低・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> </ul>                                                          | ○         | —         | —               |
|                                       |                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路境界から0.4m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。</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>    | —         | —         | ○               |

## (2)-3 建築物の色彩基準

|                     | 景観形成基準の項目                                                                                                                     |                                                                  | 景観形成推進地区  |           |                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
|                     |                                                                                                                               |                                                                  | 商業<br>エリア | 沿道<br>エリア | 低層<br>住宅<br>エリア |
| 建築物の<br>外壁の<br>色彩基準 | 彩<br>度                                                                                                                        | 赤(R)：外壁等4以下、広告色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                                                                                                                        | 赤(R)、黄赤(YR)、無彩色(N)：3以上                                           | ○         | ○         | ○               |
|                     |                                                                                                                               | 黄(Y)：5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<br>付面積の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<br>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。                                                                                   |                                                                  | ○         | ○         | ○               |
| 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然素材(石、土、レンガ等)の色は、例外とする。</li> <li>・他法令、地区計画で基準が定められている場合<br/>は、その基準に適合させる。</li> </ul> |                                                                  | ○         | ○         | ○               |

- ・広告色とは、商業施設等において企業広告等に使用できる色彩のことです。
- ・色彩を表す指標については、P12の解説を参照ください。

# ○代表的な色相における明度、彩度の範囲



(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  |           |                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 商業<br>エリア | 沿道<br>エリア | 低層<br>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> | ○         | ○         | ○               |
|           | ・表示面積の 1/2 以上の部分における色彩基準は、建築物の広告色(彩度)の範囲とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ○         | —         | —               |
|           | ・表示面の色彩基準は、建築物の広告色(彩度)の範囲とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | —         | ○         | ○               |

|                                  | 景観形成基準の項目                                                                                                                                                                                                            | 景観形成推進地区  |           |                   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
|                                  |                                                                                                                                                                                                                      | 商業<br>エリア | 沿道<br>エリア | 低層<br>住宅<br>エリア   |
| 屋上<br>広告物                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>文字は切り文字表示を原則とする。</li> <li>周囲の景観との連続性や建物と調和した規模、デザインとする。</li> </ul>                                                                                                            | ○         | ○         | —                 |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>設置しない。</li> </ul>                                                                                                                                                             | —         | —         | ○                 |
| 独立<br>広告物                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1つの敷地内の設置数は必要最小限とする。</li> <li>表示面以外(ポールや支柱等)における色彩基準は、建築物の外壁等(彩度)の範囲とする。</li> </ul>                                                                                           | ○         | ○         | ○                 |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>高さは10m以下とする。</li> </ul>                                                                                                                                                       | —         | ○         | (注 <sup>1</sup> ) |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1広告物あたりの総表示面積は15㎡以下とする。</li> </ul>                                                                                                                                            | —         | ○         | (注 <sup>1</sup> ) |
| 道標・<br>案内図板<br>(注 <sup>2</sup> ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>集合化を図り設置数を減らす工夫をする。</li> <li>周囲との調和に配慮した形態とし、掲出方法や位置を工夫する。</li> <li>表示内容は、道標及び案内のために必要な文言や図表のみとする。</li> <li>文字は、大きさや高さを揃えるよう努める。</li> <li>色彩基準は、建築物の広告色(彩度)の範囲とする。</li> </ul> | ○         | ○         | ○                 |
| その他                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>映像表示装置にあっては、極度に強い光を放つものは避け、その使用する部分の面積は2.76㎡(画面の対角の距離が100インチ相当)以下とする。</li> </ul>                                                                                              | ○         | ○         | (注 <sup>1</sup> ) |

(注<sup>1</sup>) 低層住宅エリアは、千葉県屋外広告物条例（以下、県条例）において「禁止地域」に指定されており、本基準よりも更に厳しい規制があります。また、商業エリア・沿道エリアにおいて、新たに「禁止地域」が指定される場合があります。

(注<sup>2</sup>) 道標・案内図板の景観形成基準は、県条例における「禁止地域」に表示および掲出する場合に適用となります。

## 解説

### ○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

マンセル記号は上記3つの属性を組み合わせることで色彩を表現しています。

5R 9/2

色相 明度 彩度

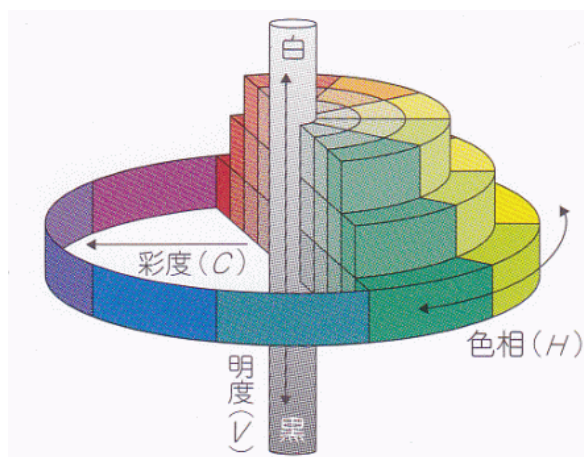


図.マンセル表色系の模式図

### ○広告色とは

- ・広告色⇒商業施設等において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。

商業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)

それ以外のエリアにあっては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。

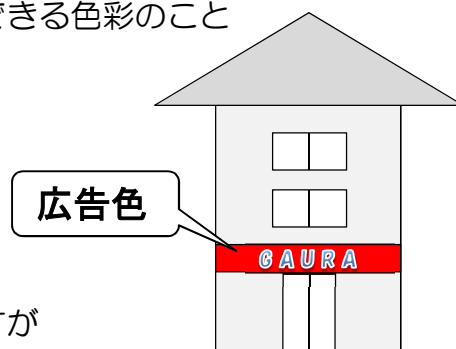


図.広告色イメージ