

## 令和3年度第1回袖ヶ浦市都市計画審議会

1 開催日時 令和4年2月8日 午前10時開会

2 開催場所 Web 会議

3 出席委員

副会長	鬼塚 信弘	委 員	渡邊 美代子
委 員	犬飼 朗	委 員	大川 敦
委 員	佐藤 麗子	委 員	村田 稔
委 員	平野 秀明	委 員	荒井 仁
委 員	高石 斌夫		

(欠席委員)

会 長	寺木 彰浩	委 員	林 知美
-----	-------	-----	------

4 出席職員

市長	粕谷 智浩	都市整備課副参事	加藤 宏明
都市建設部部長	佐藤 英利	都市整備課主査	高橋 正人
都市建設部次長	大野 博之	都市整備課主任主事	柿本 健

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) 袖ヶ浦市景観計画の変更について（諮問）
- (2) 特定生産緑地の指定について（諮問）
- (3) その他

## 7 議 事

(事務局) 【開会】

(事務局) 【新規委員紹介】

(事務局) 【職務代理報告】

本日、寺木会長におかれましては、所用により欠席となります。  
従いまして、袖ヶ浦市都市計画審議会条例第5条第4項の規定により、  
鬼塚副会長が本会の会長を代理することとなりますので、報告いたします。

(粕谷市長) 【挨拶】

(鬼塚副会長) 【挨拶】

(事務局) 【職員紹介】

(事務局) 【出席状況確認】

〔11名中9名の出席、袖ヶ浦市都市計画審議会条例第6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。〕  
袖ヶ浦市都市計画審議会条例第6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、これより先は会長代理の鬼塚副会長にお願いいたします。よろしくお願いします。

(鬼塚副会長) それでは、初めに本日の議事録署名人ですが、袖ヶ浦市都市計画審議会の運営規定により議事録署名人を持ち回りで選任することになっておりますので、私から指名させていただきます。  
それでは、議事録署名人を「村田委員」と「荒井委員」にお願いしたいと思います。宜しくお願いします。

(鬼塚副会長) 次第にしがいまして、議事を進めさせていただきます。本日の議題は3件でございます。  
議事1「袖ヶ浦市景観計画の変更について」審議に入ります。  
なお、諮問文については、既に委員の皆様にあの写しを配布しており、正式な諮問文は画面共有のとおりとなりますので、朗読を省略して審議に入ります。  
事務局、説明をお願いします。



(事務局) 【袖ヶ浦市景観計画の変更について説明】

(鬼塚副会長) 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。

(高石委員) 袖ヶ浦ブライトテラス地区の「屋外広告物の基準」では、屋上広告物や独立広告は設置できないとされておりますが、袖ヶ浦海側地区ではこれらの広告物は設置できるようになっております。この2地区の基準の違いについて、考え方をご説明をお願いします。

(事務局) 袖ヶ浦海側地区は3つのエリアに分かれており、屋上広告物については商業エリア・沿道エリアでは設置できますが、低層住宅エリアでは設置できません。また、独立広告物については商業エリア・沿道エリア・低層住宅エリアに設置できる基準になっており、エリアごとに設置できるもの、設置できないものを設定しています。  
一方、袖ヶ浦ブライトテラス地区は住宅エリアと沿道エリアに分かれておりますが、「良好な住宅地」の形成を目的としていることから、どちらのエリアも、屋上広告物、独立広告物、道標、案内図板は設置できない基準にしております。

(村田委員) 16ページのスケジュールについて、景観計画の運用開始が3月下旬となっておりますが、私が聞いたところ、5月頃販売開始と伺っております。詳細なスケジュールについてご説明をお願いします。

(事務局) 現在、開発行為の変更申請が行われており、その中では開発行為の完了日が6月末となっておりますが、住宅の販売については5月頃になると事業者より伺っております。そのような事を踏まえ、住宅の販売前である3月下旬の決定、運用開始を目指しております。

(鬼塚副会長) 他に質疑がないようですので、議事1について、「特に異議はない」として市長へ答申してよろしいでしょうか。

#### 《異議なしの声》

異議がないようですので、「袖ヶ浦市景観計画の変更について」は、「特に意義はない」ということで、市長へ答申することに決定しました。

- (鬼塚副会長) 続きまして、議事2「特定生産緑地の指定について」の審議に入ります。  
なお、諮問文については、既に委員の皆様以案の写しを配布しており、  
正式な諮問文は画面共有のとおりとなりますので、朗読を省略して審議  
に入ります。  
事務局、説明をお願いします。
- (事務局) **【特定生産緑地の指定について説明】**
- (鬼塚副会長) 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。
- (大川委員) 今回の特定生産緑地の指定については、これまで指定されていたものを  
延長して引き続き保全していくということでしたが、そもそも生産緑地  
に指定する際、田畑、果樹園などを市がこの割合まで保全したいといっ  
た目標があつて指定したものなののでしょうか。
- (事務局) 生産緑地については、市にこの程度農地が必要だから保全するといった  
農業的な観点のものではなく、災害時に避難するオープンスペース、公  
共施設等の敷地といった良好な都市環境の形成に必要な土地の確保から  
指定するものになります。そのため、平成4年に指定した際も、農業的  
な観点ではなく、都市的な観点から指定しております。
- (大川委員) 都市施設として必要な用地ということは理解できましたが、現在は民地  
として農地利用されているスペースが、災害時の避難スペースとして利  
用できるように地権者と市で条約等を結んでいるのでしょうか。  
それとも今後結ぶ、位置付けるということなののでしょうか。
- (事務局) 現時点で、そのような条約や位置付けはございません。
- (大川委員) 生産緑地に指定されることで税制優遇がなされていますので、対価とし  
て、そのような非常時には利用されるスペース、都市の施設の一環であ  
ることを地権者にご理解いただいた上で指定することが望ましいため、  
ご検討いただければと思います。
- (事務局) ありがとうございます。

(鬼塚副会長) 毎年８月～１０月に農業委員会と合同で現地調査を行っているのですが、その際の生産緑地の判断基準など詳細がわかればご説明をお願いします。

(事務局) 現地調査では生産緑地が適正に営農されているかどうかを確認しております。都市整備課は農業的な専門知識を保有していませんので、適正な営農かは農業委員会のご判断に一任しています。

(高石委員) 今回特定生産緑地に指定されると、当初指定からの３０年間に１０年の延長を加え、４０年の税制優遇を受けることになります。  
農業としての相続等がうまく続かず、税制優遇を目的とした特定生産緑地の指定を申請している人はどのくらいいるのでしょうか。

(事務局) 生産緑地については適切に営農、管理されることが条件になりますので、相続等が発生した際に、次の世代が営農、管理できないということになれば、生産緑地として継続はできないとしております。  
相続等が発生した際には、農業委員会と連携し、次世代の営農状況などを踏まえた上で、生産緑地、特定生産緑地として指定しております。

(高石委員) 買取申出制度について、これまで市が買取を行った事例はありますか。

(事務局) 横田の生産緑地を買い取り、山中公園を整備した事例があります。

(高石委員) 事例は１件だけでしょうか。

(事務局) １件のみです。

(鬼塚副会長) 他に質疑がないようですので、議事２について、「特に異議はない」として市長へ答申してよろしいでしょうか。

#### 《異議なしの声》

異議がないようですので、「特定生産緑地の指定について」は、「特に意義はない」ということで、市長へ答申することに決定しました。

(鬼塚副会長) 続きまして議事３「その他」について、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。

(鬼塚副会長) それでは、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) 鬼塚副会長、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、本日が今任期最後の審議会となります。これまで2年間皆様には大変お世話になりました。本日の景観計画の変更や特定生産緑地の指定、それから昨年度の都市計画マスタープランの策定、市街化調整区域ガイドラインの策定の際には様々なご意見をいただき、袖ヶ浦市の都市づくりの前進を図ることができましたことを心より御礼申し上げます。

(事務局) 以上をもちまして、令和3年度第1回袖ヶ浦市都市計画審議会を終了させていただきます。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。

## 令和３年度第１回 袖ヶ浦市都市計画審議会

日 時 令和４年２月８日（火）  
午前１０時００分から  
場 所 ＷＥＢ会議（Zoom）

### 次 第

- １ 開 会
- ２ 市長あいさつ
- ３ 会長あいさつ
- ４ 議 事
  - （１）袖ヶ浦市景観計画の変更について（諮問）【資料１】
  - （２）特定生産緑地の指定について（諮問）【資料２】
  - （３）その他
- ５ 閉 会

# 袖ヶ浦市景観計画の変更について

～景観形成推進地区の指定～

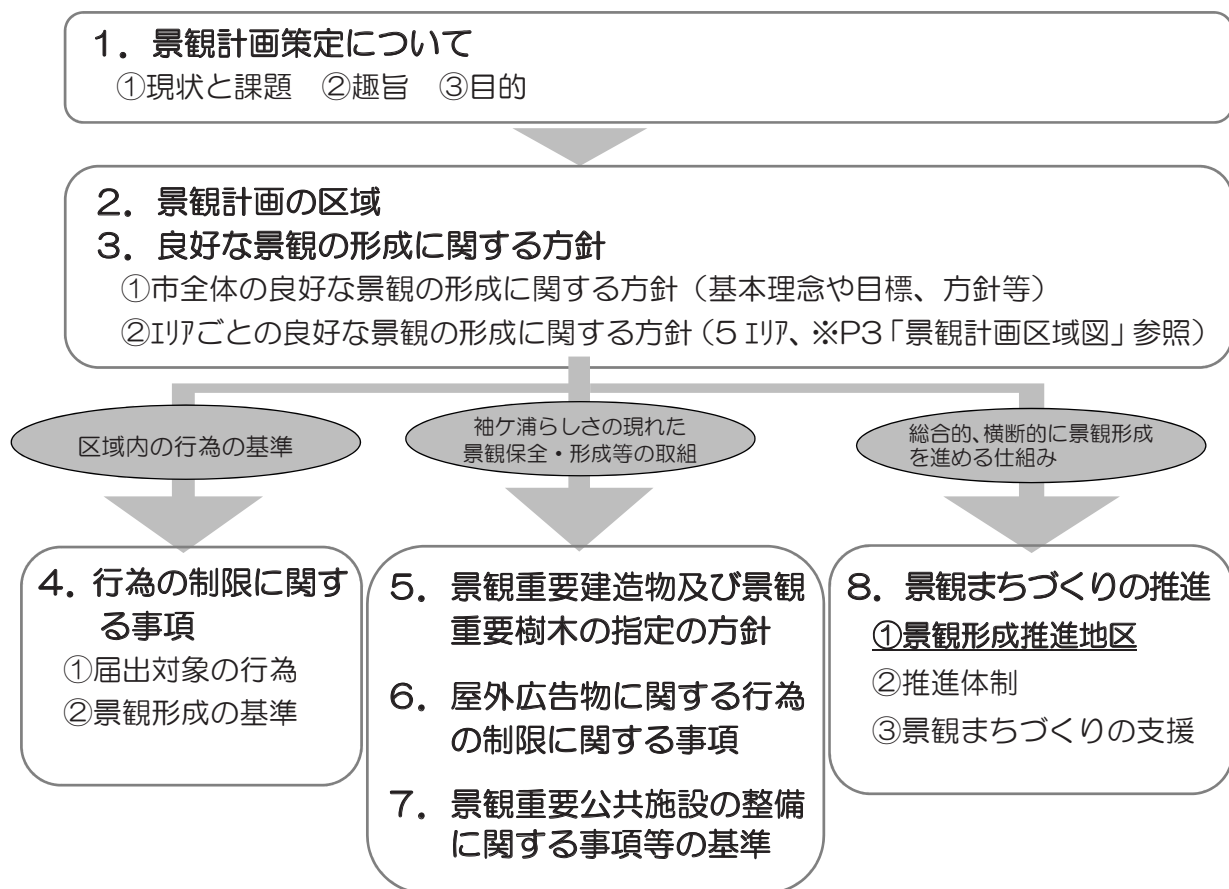
## 1. はじめに

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、景観計画に「景観形成推進地区」の計画内容を加えるため、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. 都市計画審議会と景観計画との関連について

景観計画の策定の手続きについては、景観法第9条に規定されています。

その中で、景観計画で定める良好な景観の形成に関する内容は都市計画の内容にも関係し、かつ、景観計画には土地利用等に関する制限等を定めることとなることから、都市計画区域に係る内容について、予め都市計画審議会の意見を聴くことが明記されています。また、景観計画を変更する際も準用することが明記されています。《下記参照》

### ◎景観法（抜粋）

（策定の手続）

第九条 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

**2 景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）の意見を聴かなければならない。**

3 都道府県である景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、関係市町村の意見を聴かなければならない。

4 景観行政団体は、景観計画に前条第二項第四号ロ又はハに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、当該景観重要公共施設の管理者（景観行政団体であるものを除く。）に協議し、その同意を得なければならない。

5 景観行政団体は、景観計画に前条第二項第四号ホに掲げる事項を定めようとするときは、あらかじめ、当該事項について、国立公園等管理者（国立公園にあつては環境大臣、国定公園にあつては都道府県知事をいう。以下同じ。）に協議し、その同意を得なければならない。

6 景観行政団体は、景観計画を定めたときは、その旨を告示し、国土交通省令・農林水産省令・環境省令で定めるところにより、これを当該景観行政団体の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

7 前各項の規定は、景観行政団体が、景観計画を定める手続に関する事項（前各項の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

**8 前各項の規定は、景観計画の変更について準用する。**



### 3. 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。

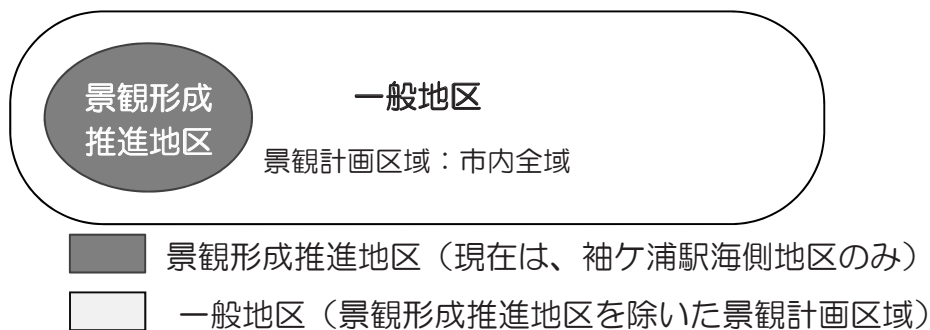


図-1 景観計画における区域設定イメージ図

#### 《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。

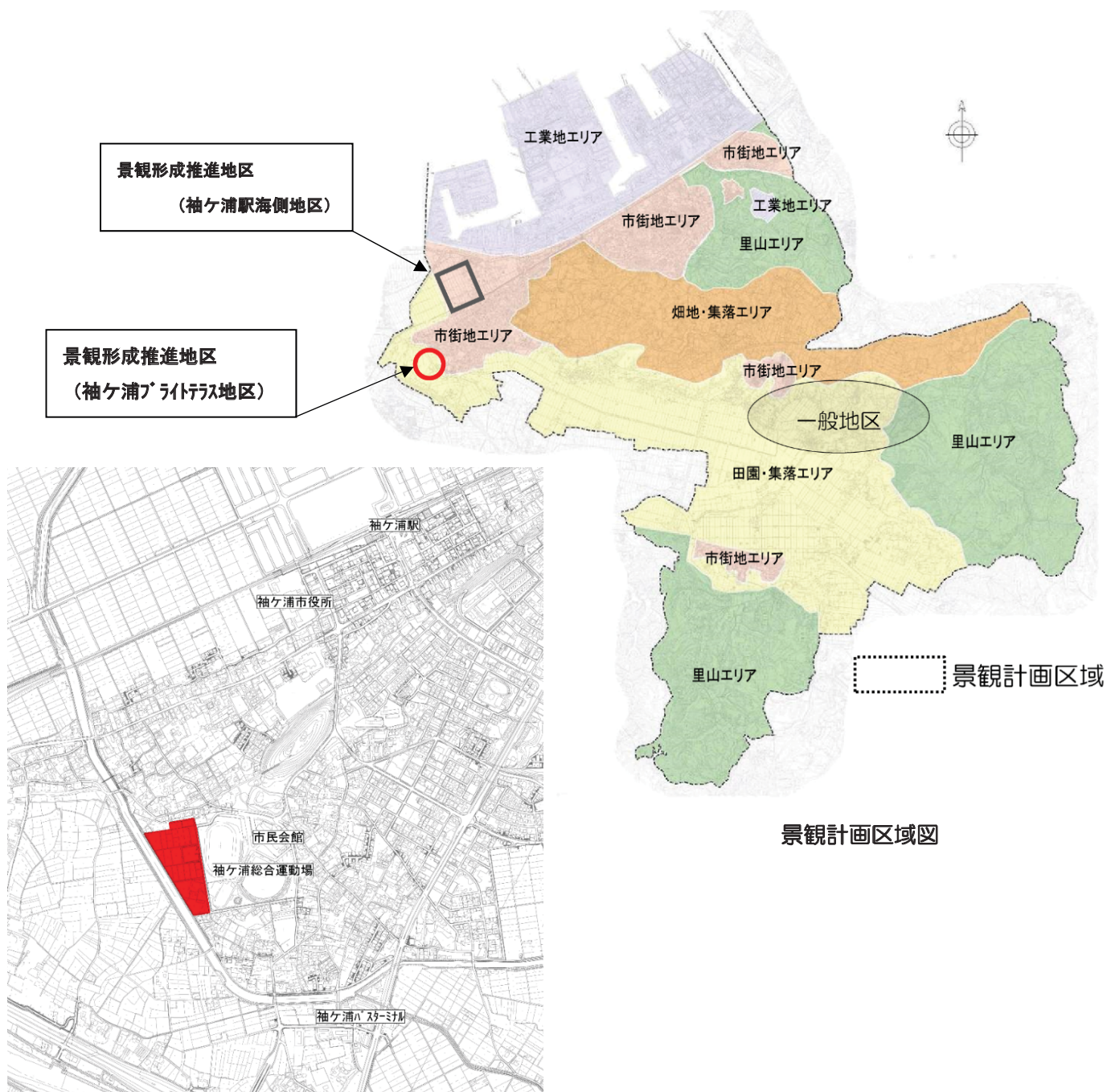


## 4. 景観計画の変更の概要について

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」に指定し、景観計画に「景観形成推進地区」の計画内容を加えるため、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）



## （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

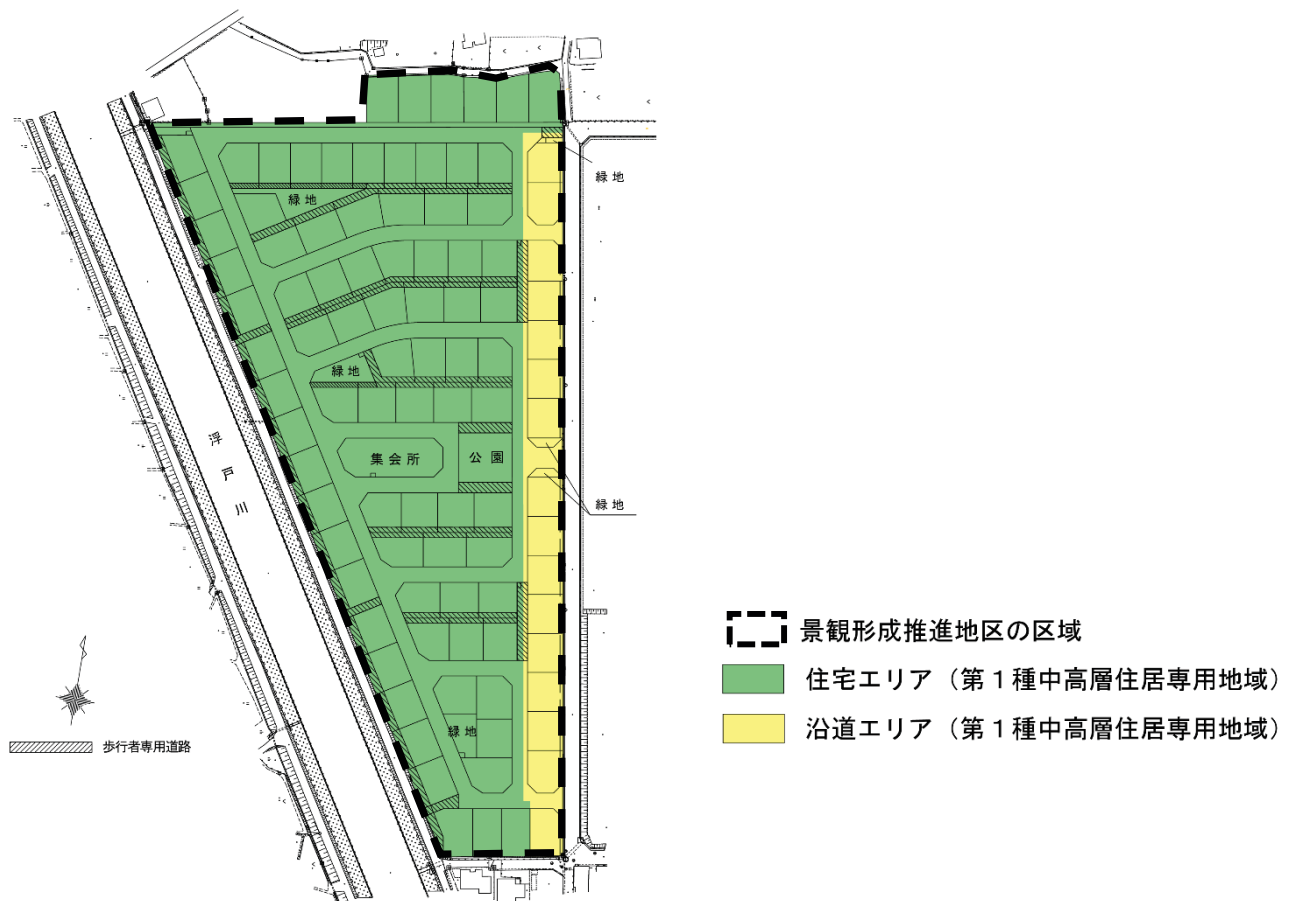
#### 「隣接する文教施設の景観に配慮した、まち並みに一体感のある景観づくり」

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
<b>建築物</b> 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>・建築面積が1000㎡を超え建築物</li> <li>・地番面からの高さが10mを超える建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延べ面積が10㎡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）</li> </ul>
<b>工作物</b> 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>	一般地区と同様
<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>	一般地区と同様
<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)で定める禁止地域内での道標及び案内図板</li> </ul>	<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（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。

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"> <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。<b>解説 1 (P8)</b></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"> <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。解説 2 (P8)</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、落ち着いた夜の夜間景観の演出に努める。解説 3 (P9)</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。解説 4 (P9)</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。解説 4 (P9)</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。



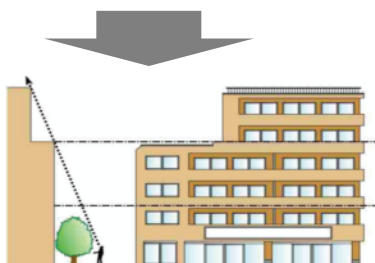
道路側に窓がない壁面の例



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 エリア	住宅 エリア
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。		—	—	○
建築物の 屋根の 色彩基準	・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。		—	○	○
	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。

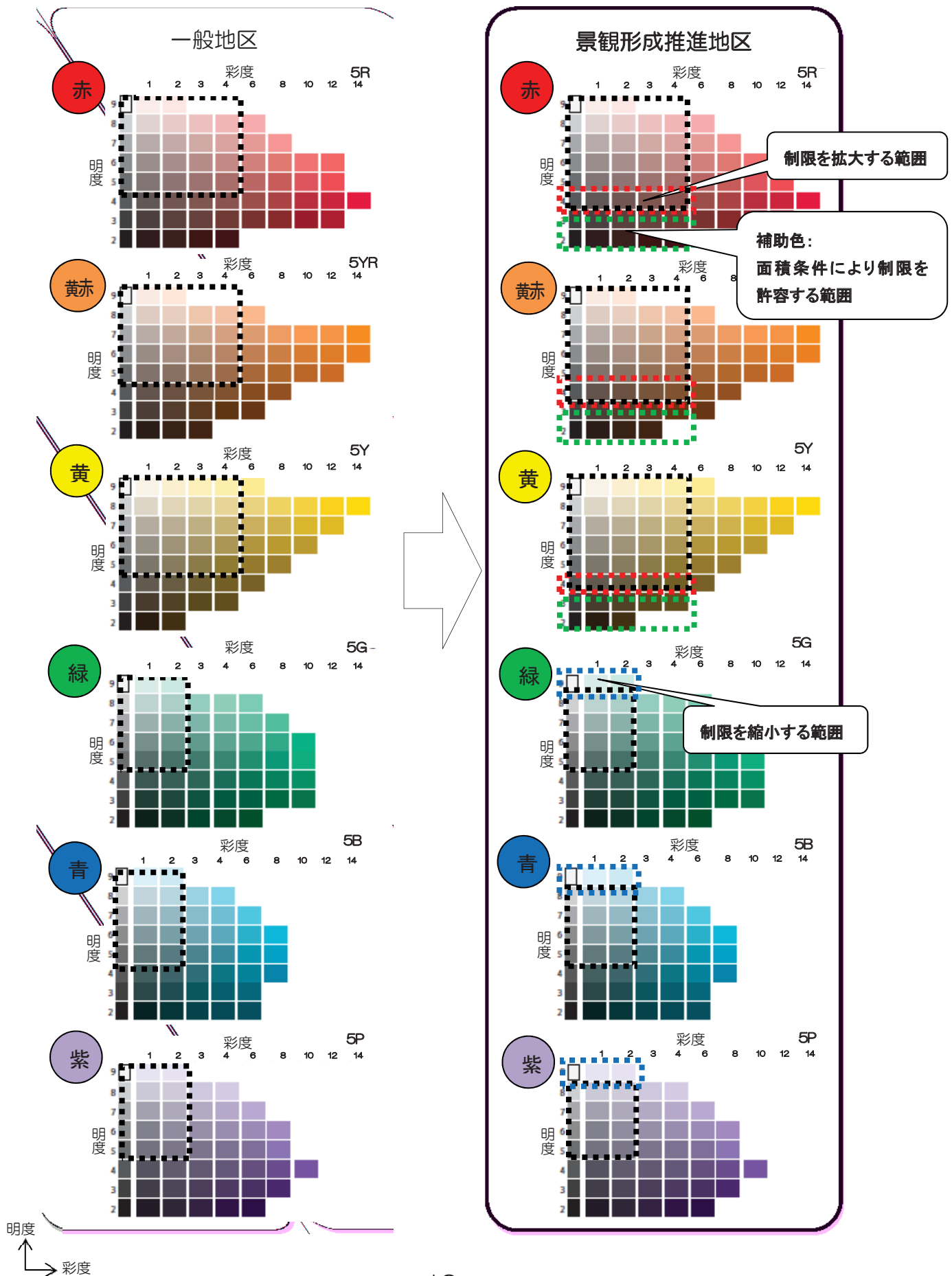
※4 補助色とは、玄関周り等に使用できる色彩のこと。

※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)



## 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

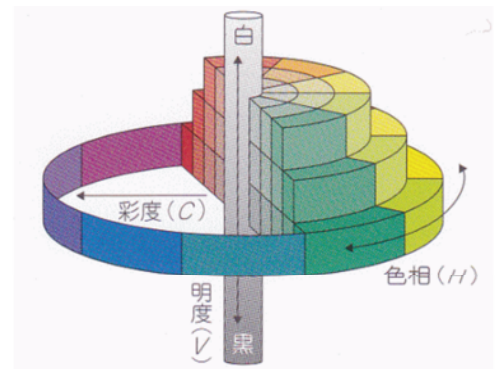


図.マンセル表色系の模式図

### ○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。

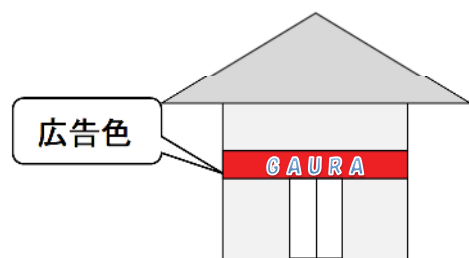


図 1. 広告色イメージ

- ・ 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。

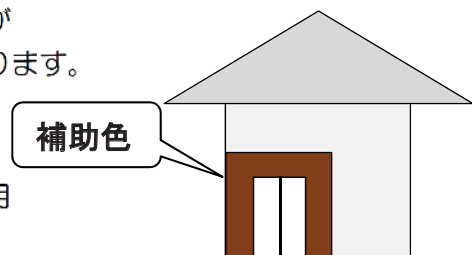


図 2. 補助色イメージ

## 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"> <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）

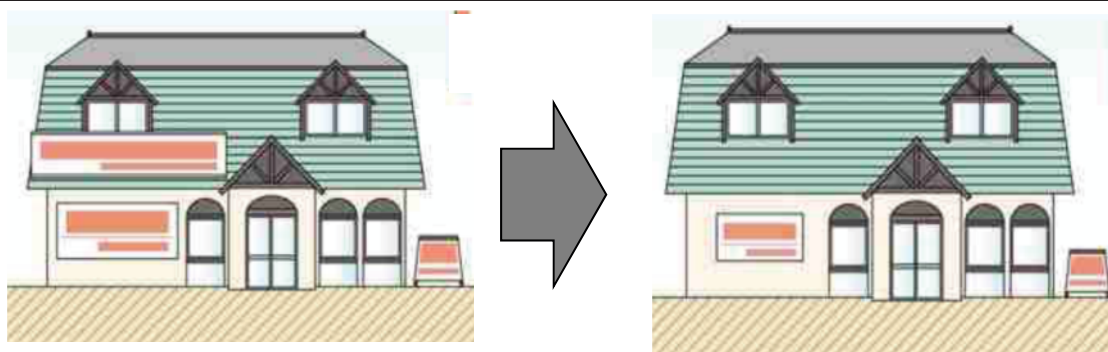
景観形成基準の項目
<ul style="list-style-type: none"> <li>造成などに関しては、既存樹木を保存するように配慮する。</li> <li>現況の地形を活かし、切土・盛土は、必要最小限とする。</li> <li>地域の歴史・文化的資源の保全に配慮する。</li> <li>法面はできる限り緩やかな勾配とし、緑化措置を図る。</li> <li>周辺環境と調和したゆとりある宅地規模となるよう努める。</li> <li>良好な住宅地として継続的な景観形成ができるように、まち並みガイドライン等のルールづくりに努める。</li> </ul>

## 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"> <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>・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> </ul>	○	○	○
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己用以外の広告物は設置しない。</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

独立広告物

屋上広告物

壁面広告物

突出広告物

壁面広告物

屋上広告物

突出広告物

独立広告物

独立広告物

独立広告物や屋上広告物、案内図板等は設置しません。

## 5. 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 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 専門部会（書面会議）
10月15日	第1回袖ケ浦市景観審議会（景観形成推進地区の 指定について）
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（袖ケ浦市景観計画変更(案)に ついて）【意見なし】
2月8日	袖ケ浦市都市計画審議会への諮問
3月1日	袖ケ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）  
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

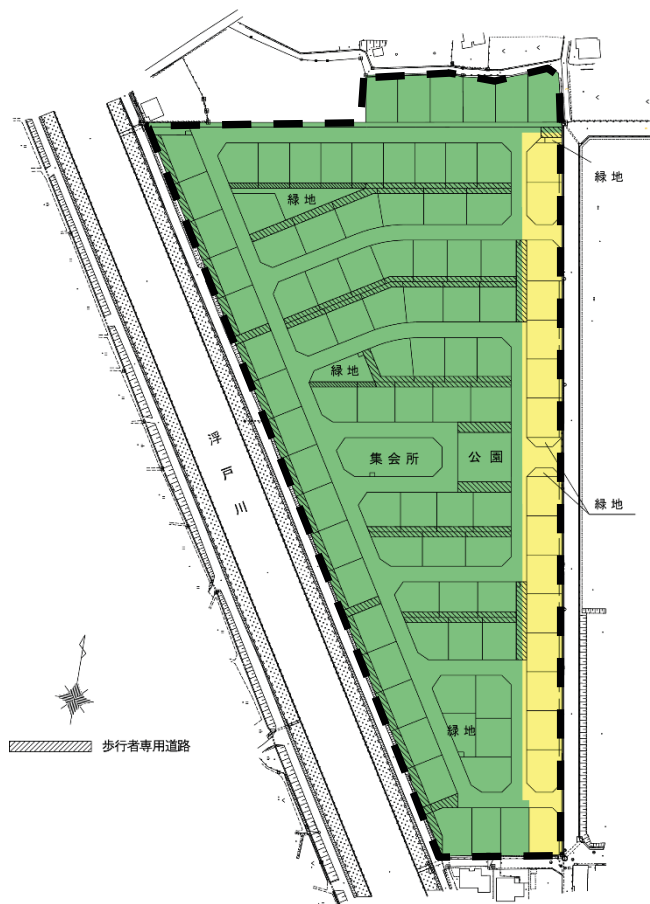
名称：袖ヶ浦ブライトラス地区  
(坂戸市場地区)

景観形成推進地区  
(袖ヶ浦駅海側地区)

景観形成推進地区  
(袖ヶ浦ブライトラス地区)



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。

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。

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> 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 (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> 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  (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 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"> <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 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"> <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、落ち着き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		景観形成推進地区	
			沿道 エリア	住宅 エリア
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	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。		—	○
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、いかゞ等)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。

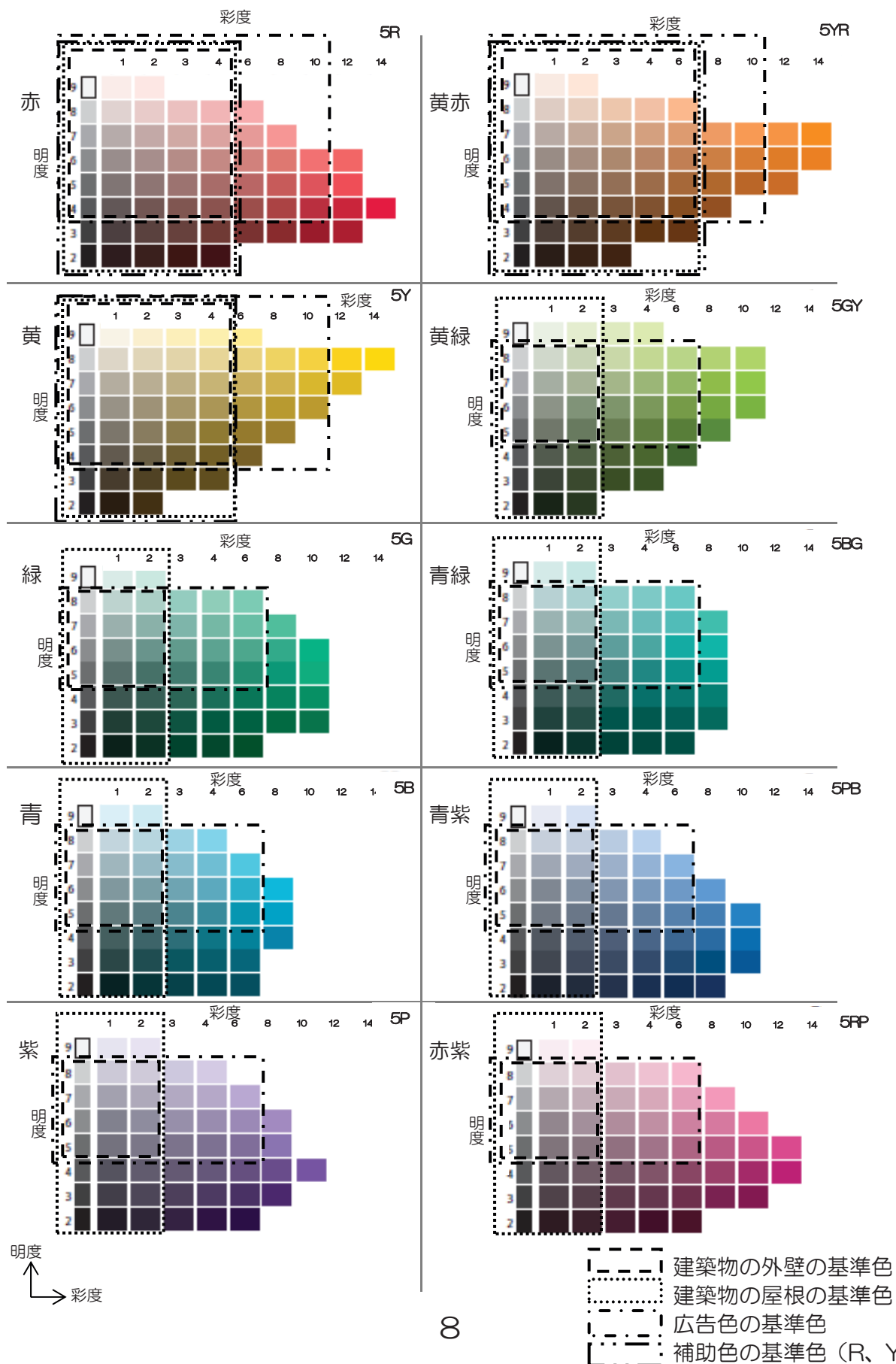
※3 広告色とは、企業広告等に使用できる色彩のこと。

※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（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



(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 エリア	住宅 エリア
広告物 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

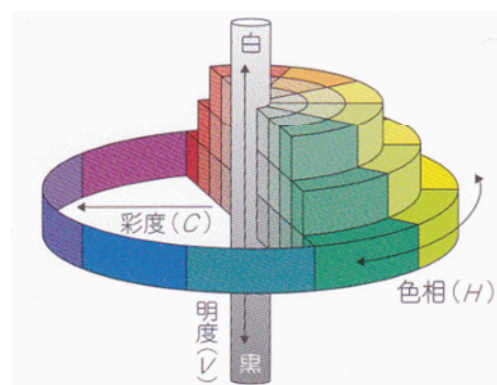


図.マンセル表色系の模式図

### ○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。

- ・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。

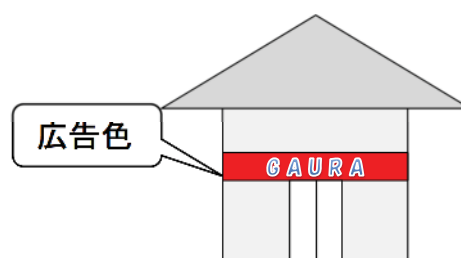


図 1.広告色イメージ

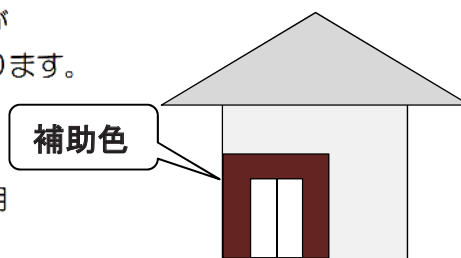


図 2.補助色イメージ



## 特定生産緑地の指定について

### I. 生産緑地の概要について

#### 1. 法律と目的

生産緑地法は、昭和 49 年に良好な都市環境の形成に資することを目的に制定され、平成 3 年には都市に保全すべき農地を計画的に保全することを目的に「生産緑地制度」が創設されました。

生産緑地制度では、生産緑地指定後、30 年が経過する日以降、いつでも買取り申出（解除手続き）ができるようになることから、平成 29 年の法改正により、生産緑地の買取り申出が可能となる期日を 10 年延期する「特定生産緑地制度」が創設されました。

#### 2. 生産緑地制度と特定生産緑地制度について

（赤字は現行の生産緑地制度から変更になる点）

	生産緑地制度	指定から 30 年経過後	
		特定生産緑地制度	30 年経過後も生産緑地制度
農地としての管理義務	あり	あり	あり
管理義務期間	30 年	10 年（※）	なし
建築制限	あり	あり	あり
固定資産税	農地課税	農地課税	段階的に宅地並課税へ移行
相続税	納税猶予可	納税猶予可	納税猶予は 現所有者限りの適用
買取申出	相続等の発生時以外は不可	相続等の発生時以外は不可	随時可能

※10 年経過後、再度特定生産緑地として 10 年延長するか選択できます。

#### 3. 特定生産緑地の指定について

市では、平成 4 年 11 月に市街化区域内の農地の一部を生産緑地に指定し、現在、市内に 61 地区の生産緑地がありますが、うち 59 地区の生産緑地が指定から 30 年経過します。

指定から 30 年が経過する生産緑地所有者に、特定生産緑地の指定に伴う同意取得を令和 2 年度より実施しております。

（令和 4 年 1 月現在）

区分	指定年	地区数	面積	筆数	備考
生産緑地 (61 地区)	平成 4 年指定	59 地区	約 7.77ha	160 筆	特定生産緑地 指定対象地区
	令和 2 年指定	2 地区	約 0.26ha	6 筆	
特定生産緑地	現在手続き中	50 地区	約 6.41ha	132 筆	

※特定生産緑地に指定しない地区については令和 4 年 1 1 月以降に買取申出される可能性があります。

## Ⅱ．諮問内容について

### 4．都市計画審議会への諮問

特定生産緑地の指定にあたっては、耕作放棄地になっている農地など、特定生産緑地の指定が望ましくないものなどもあると考えられるため、都市計画審議会への意見聴衆が法定されています。この度、同意取得が完了した50地区の生産緑地について、特定生産緑地の指定を行うことから、本審議会に諮問します。

### 5．生産緑地の営農状況、管理状況の確認について

生産緑地は、生産緑地法第7条第1項の規定により、農地等として管理しなければならないと義務付けられています。

毎年8～10月に農業委員会と合同で現地調査を行っており、本年度は8月16日に実施し、市内の生産緑地は、全て適正に営農又は管理されている旨、農業委員会より回答を受けています。

### 6．市内の生産緑地利用パターン

#### ①適正に管理されている農地（田・畑） 36地区

積極的に農地として利用され、適正に管理していることが容易に見込めることから特定生産緑地に指定を行います。

奈良輪	第1生産緑地
坂戸市場	第2,5,8,10,11生産緑地
神納	第1,2,5,6生産緑地
蔵波	第1,2,3,4生産緑地
久保田	第2,5,11,12,13,16生産緑地
福王台4丁目	第1生産緑地
今井	第1生産緑地
横田	第1,2,3,4,6,8,9,10,12,13,14,16,17,18生産緑地

#### ②適正に管理されている農地（果樹） 9地区

頻繁に利用されているわけではないが、農地として適正な管理が見込めるため、特定生産緑地に指定を行います。

坂戸市場	第6生産緑地
神納	第3生産緑地
久保田	第1,4,6生産緑地
久保田1丁目	第1生産緑地
久保田2丁目	第1生産緑地
横田	第11,24生産緑地

#### ③適正に管理されている遊休農地 5地区

現時点では農地として利用されていないが、荒廃度が低くトラクター等で耕起すればすぐ利用可能な「容易に耕作の用に供することができる土地」のため、特定生産緑地に指定を行います。

久保田	第7,8,9,10生産緑地
横田	第15生産緑地

特定生産緑地（袖ヶ浦市）の指定

生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 10 条の 2 第 1 項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

番号	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日
		生産緑地地区	特定生産緑地		
			既に指定されている区域	新たに指定する区域	
1	奈良輪第1生産緑地	500㎡	0㎡	500㎡	令和4年11月24日
2	坂戸市場第2生産緑地	683㎡	0㎡	683㎡	令和4年11月24日
3	坂戸市場第5生産緑地	502㎡	0㎡	502㎡	令和4年11月24日
4	坂戸市場第6生産緑地	1,559㎡	0㎡	1,559㎡	令和4年11月24日
5	坂戸市場第8生産緑地	4,689㎡	0㎡	4,154㎡	令和4年11月24日
6	坂戸市場第10生産緑地	712㎡	0㎡	712㎡	令和4年11月24日
7	坂戸市場第11生産緑地	500㎡	0㎡	500㎡	令和4年11月24日
8	神納第1生産緑地	571㎡	0㎡	571㎡	令和4年11月24日
9	神納第2生産緑地	1,235㎡	0㎡	1,235㎡	令和4年11月24日
10	神納第3生産緑地	1,415㎡	0㎡	1,415㎡	令和4年11月24日
11	神納第5生産緑地	760㎡	0㎡	760㎡	令和4年11月24日
12	神納第6生産緑地	555㎡	0㎡	555㎡	令和4年11月24日
13	蔵波第1生産緑地	2,137㎡	0㎡	1,857㎡	令和4年11月24日
14	蔵波第2生産緑地	732㎡	0㎡	729㎡	令和4年11月24日
15	蔵波第3生産緑地	1,234㎡	0㎡	1,234㎡	令和4年11月24日
16	蔵波第4生産緑地	1,512㎡	0㎡	1,512㎡	令和4年11月24日
17	久保田第1生産緑地	1,404㎡	0㎡	1,404㎡	令和4年11月24日
18	久保田第2生産緑地	1,221㎡	0㎡	1,221㎡	令和4年11月24日
19	久保田第4生産緑地	1,669㎡	0㎡	1,669㎡	令和4年11月24日

番号	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日
		生産緑地地区	特定生産緑地		
			既に指定されている区域	新たに指定する区域	
20	久保田第5生産緑地	525 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
21	久保田第6生産緑地	2,850 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2,652 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
22	久保田第7生産緑地	1,001 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,001 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
23	久保田第8生産緑地	1,652 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,652 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
24	久保田第9生産緑地	555 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
25	久保田第10生産緑地	1,046 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,046 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
26	久保田第11生産緑地	806 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	806 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
27	久保田第12生産緑地	554 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
28	久保田第13生産緑地	653 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	653 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
29	久保田第16生産緑地	791 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
30	福王台4丁目第1生産緑地	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
31	久保田1丁目第1生産緑地	1,241 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,241 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
32	久保田2丁目第1生産緑地	1,024 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,024 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
33	今井第1生産緑地	1,014 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,014 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
34	横田第1生産緑地	3,228 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3,228 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
35	横田第2生産緑地	2,249 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2,249 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
36	横田第3生産緑地	1,024 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,024 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
37	横田第4生産緑地	2,854 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2,430 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
38	横田第6生産緑地	1,955 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1,955 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
39	横田第8生産緑地	941 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	941 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日
40	横田第9生産緑地	2,145 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2,145 m <sup>2</sup>	令和4年11月24日

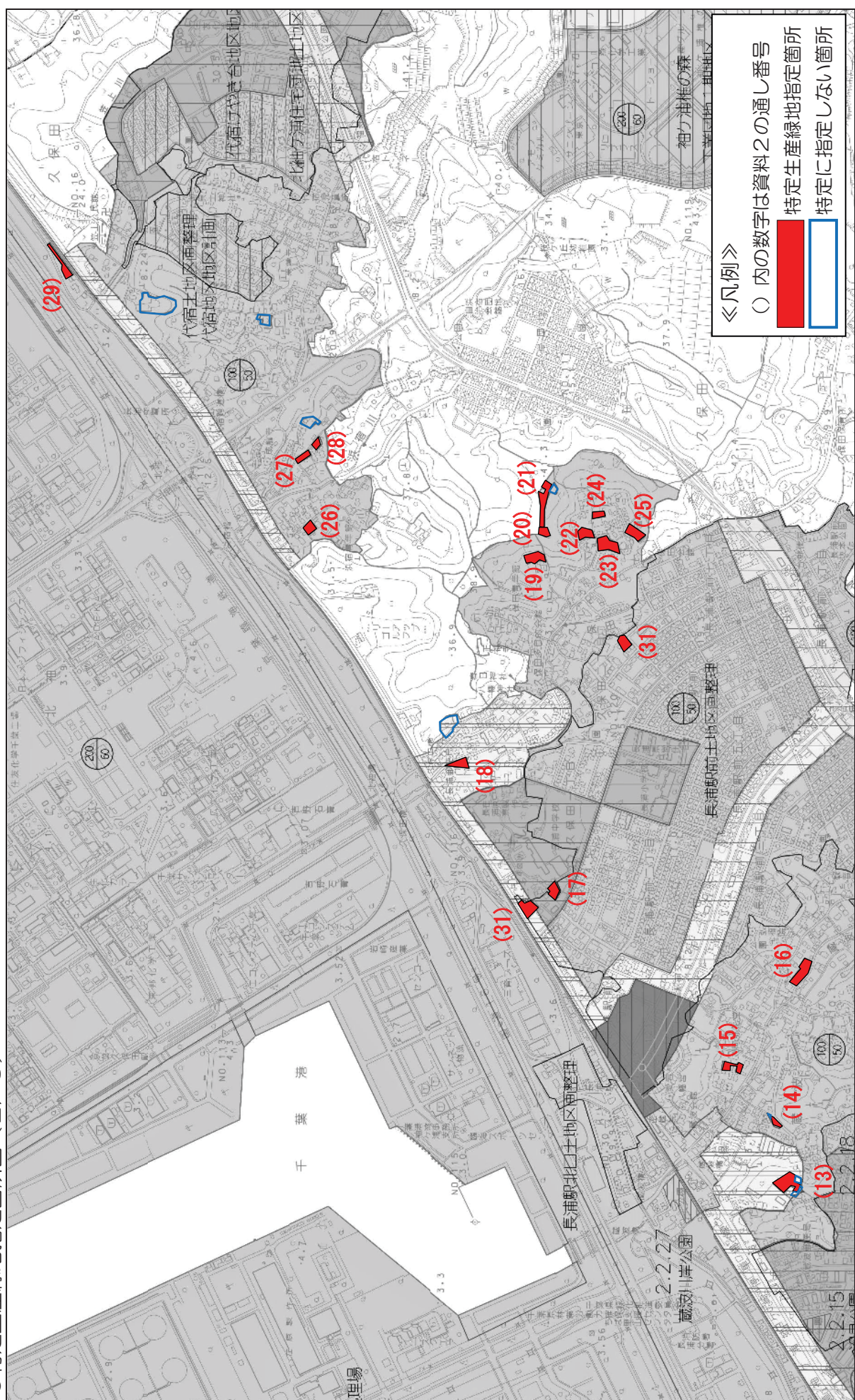
番号	生産緑地 地区番号	面積			申出基準日
		生産緑地地区	特定生産緑地		
			既に指定されている区域	新たに指定する区域	
41	横田第10生産緑地	2,120㎡	0㎡	2,120㎡	令和4年11月24日
42	横田第11生産緑地	1,536㎡	0㎡	1,536㎡	令和4年11月24日
43	横田第12生産緑地	538㎡	0㎡	538㎡	令和4年11月24日
44	横田第13生産緑地	751㎡	0㎡	751㎡	令和4年11月24日
45	横田第14生産緑地	1,055㎡	0㎡	1,055㎡	令和4年11月24日
46	横田第15生産緑地	1,128㎡	0㎡	1,128㎡	令和4年11月24日
47	横田第16生産緑地	831㎡	0㎡	831㎡	令和4年11月24日
48	横田第17生産緑地	1,826㎡	0㎡	1,826㎡	令和4年11月24日
49	横田第18生産緑地	2,060㎡	0㎡	2,060㎡	令和4年11月24日
50	横田第24生産緑地	1,576㎡	0㎡	1,576㎡	令和4年11月24日







● 特定生産緑地指定箇所図 (2/3)







## ・ 特定生産緑地の指定について

図面番号

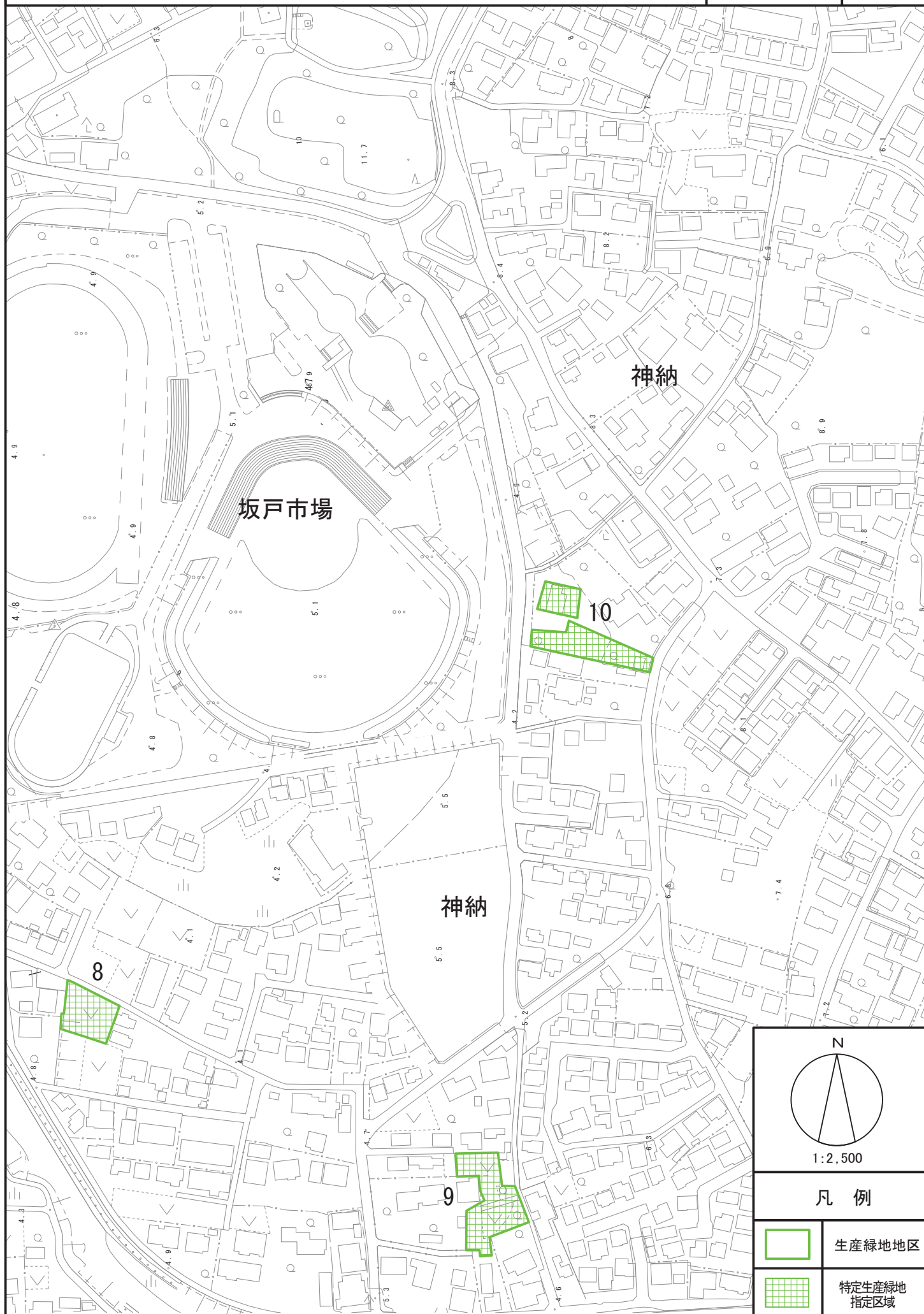
No. 1



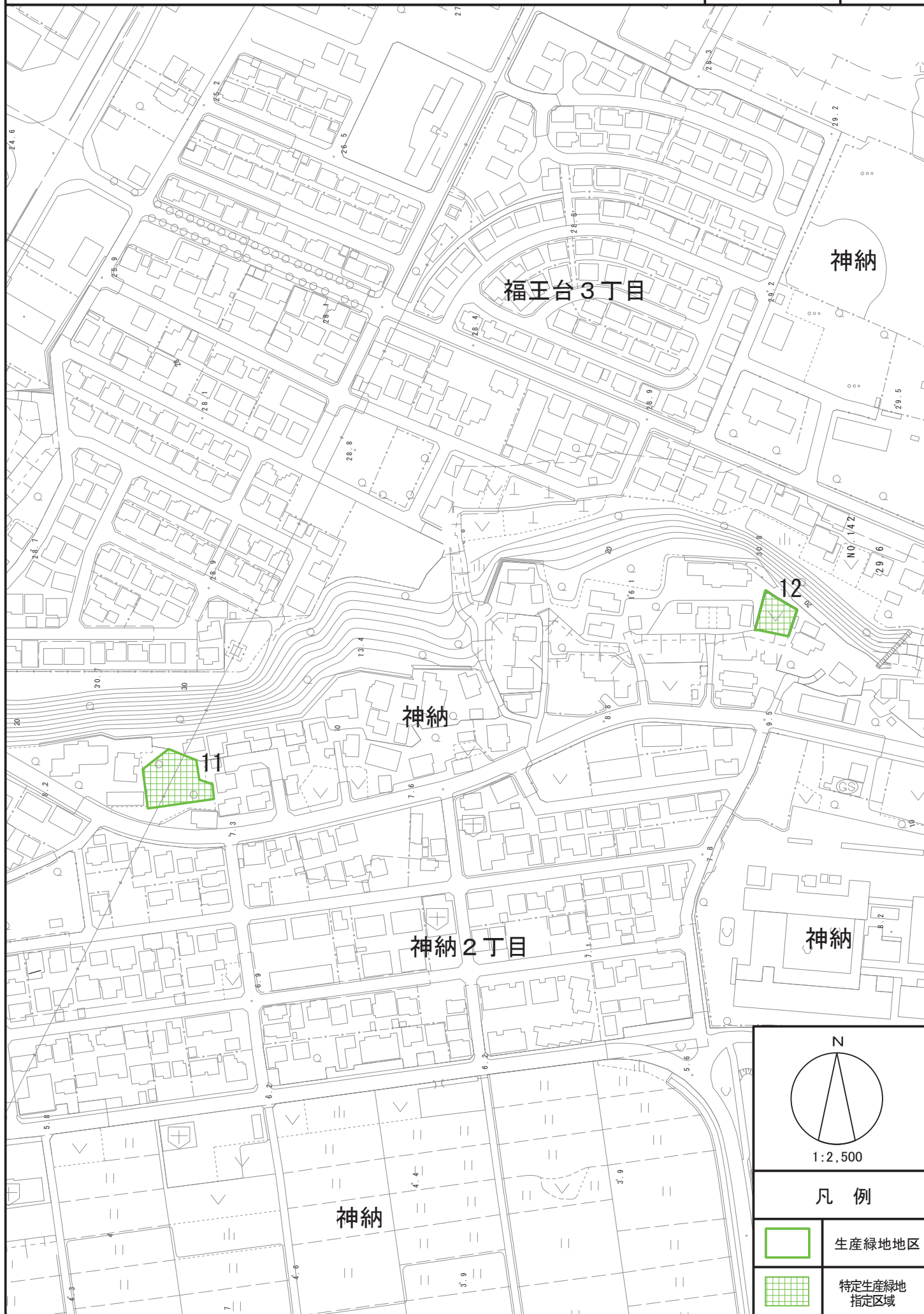




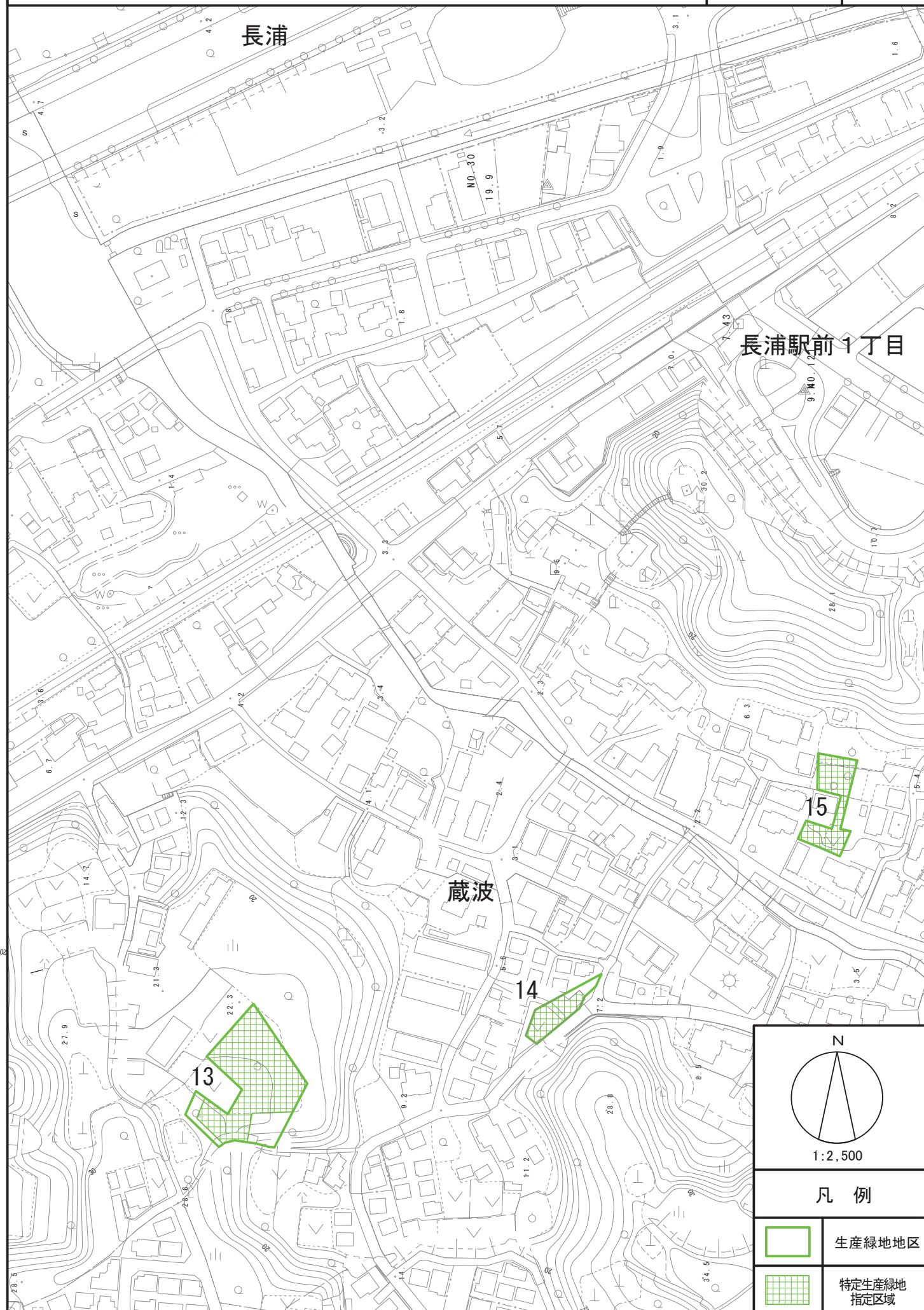


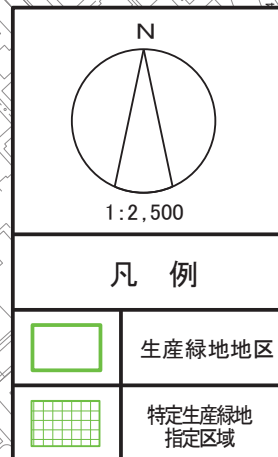
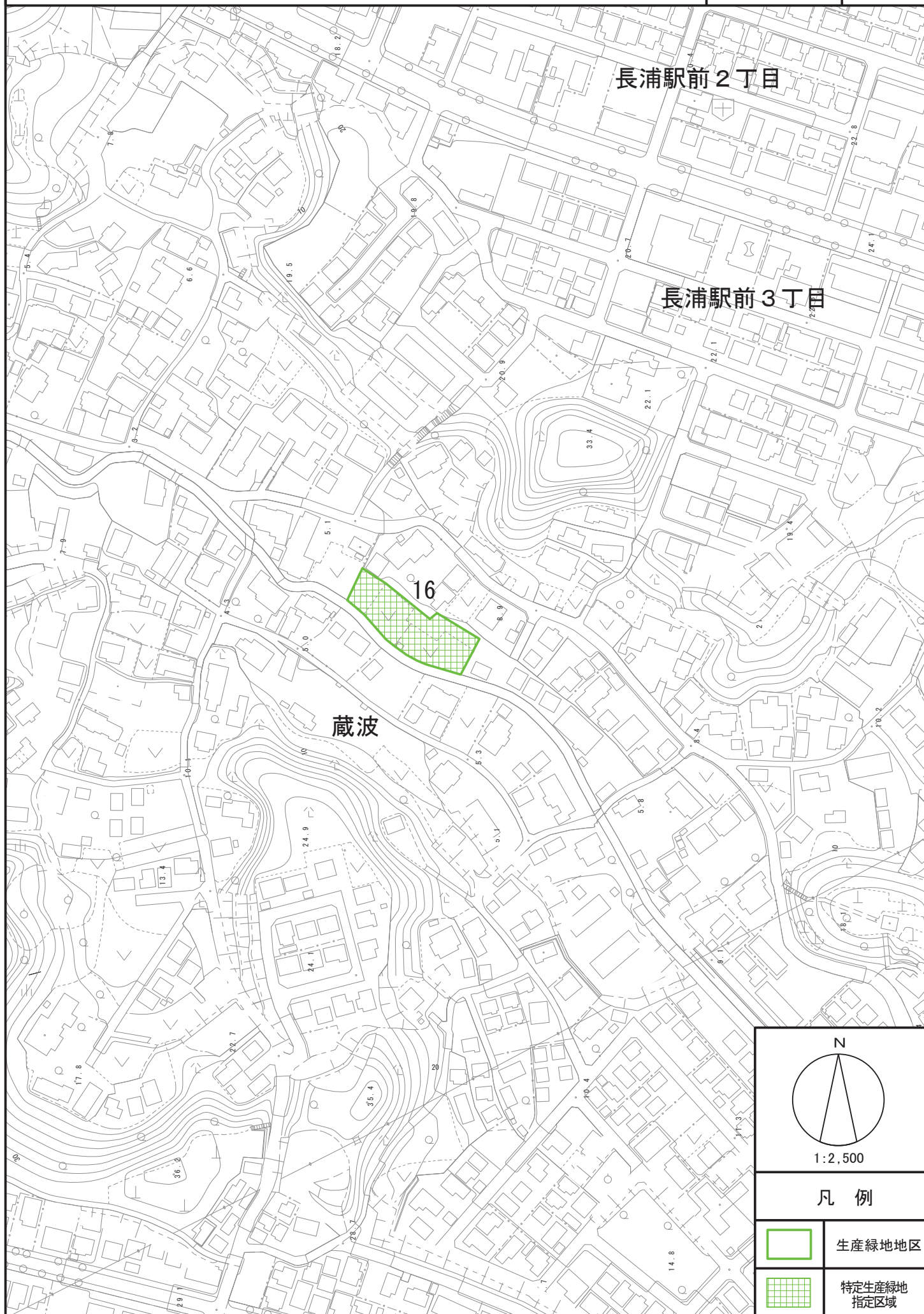


## No. 4

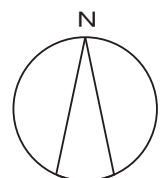
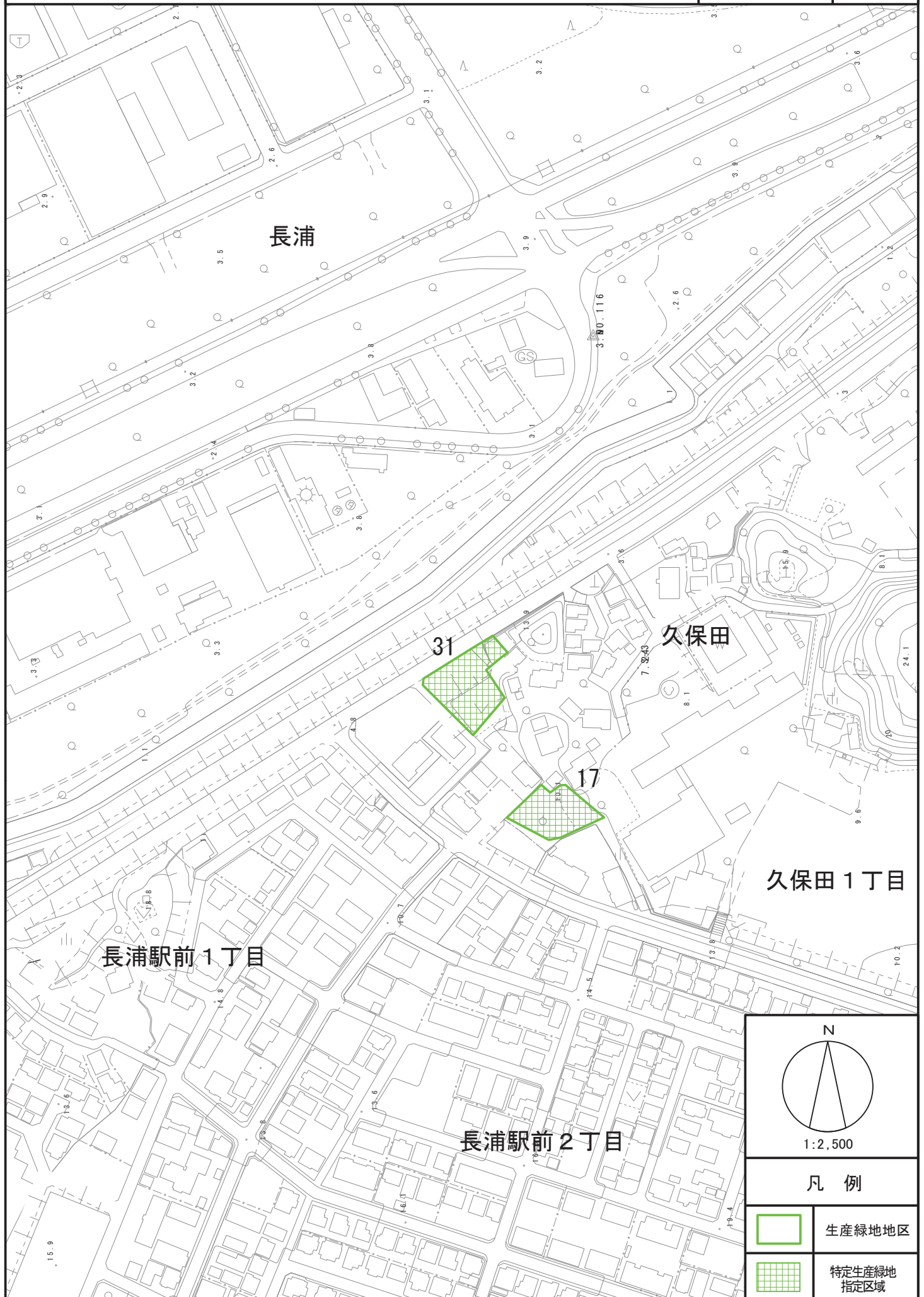












1:2,500

凡 例



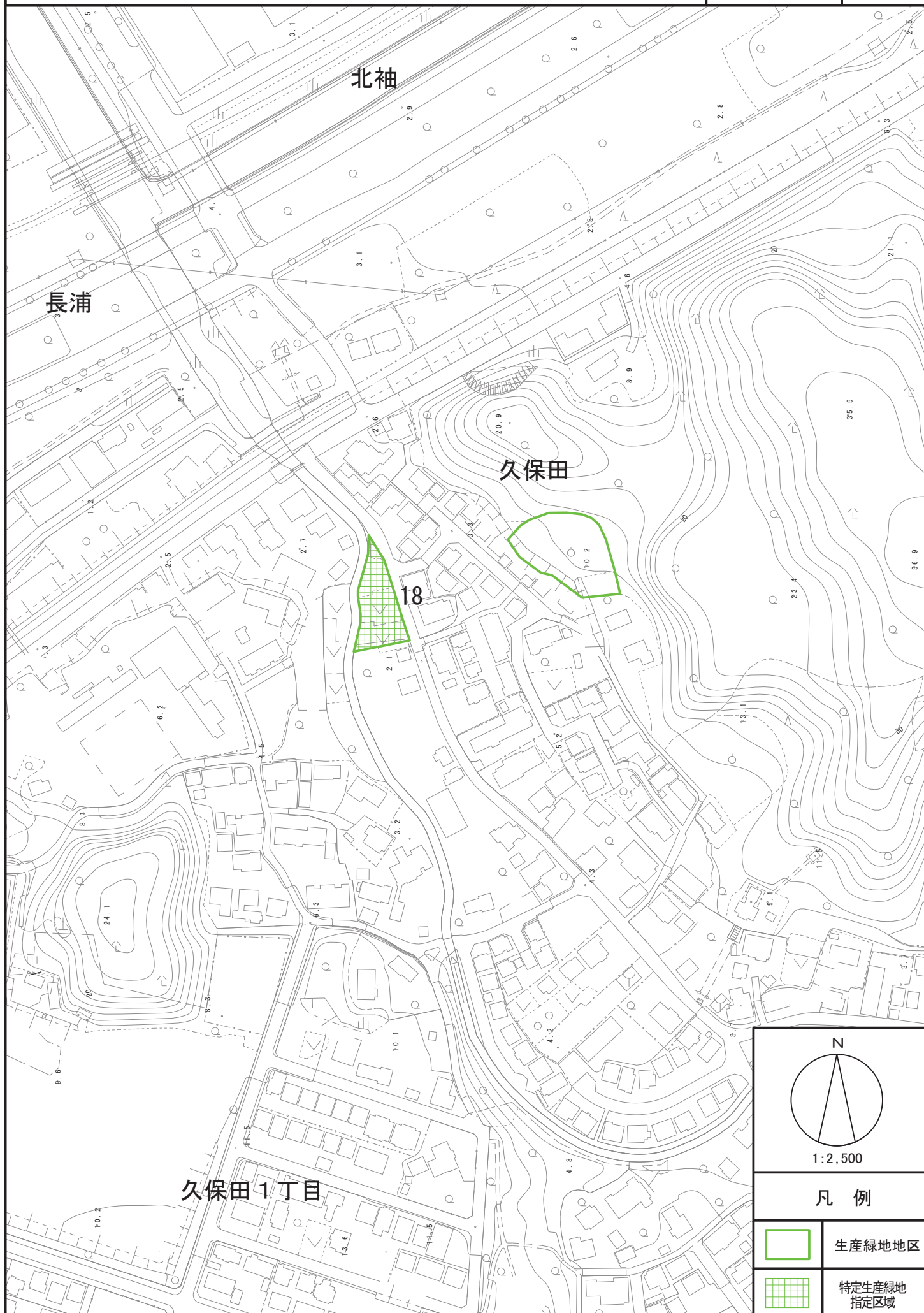
生産緑地地区

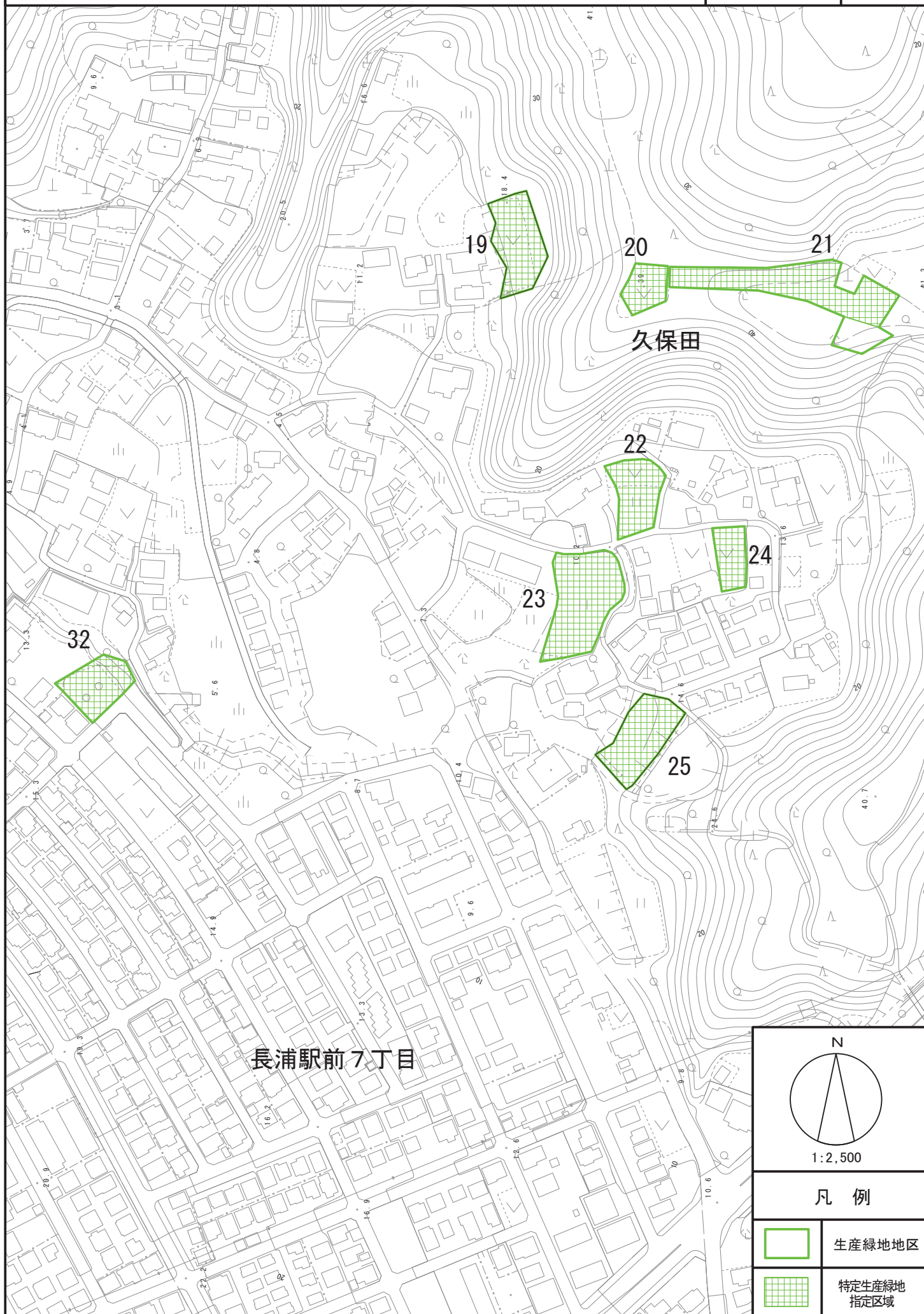


特定生産緑地  
指定区域

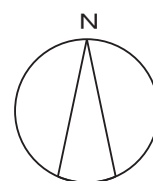
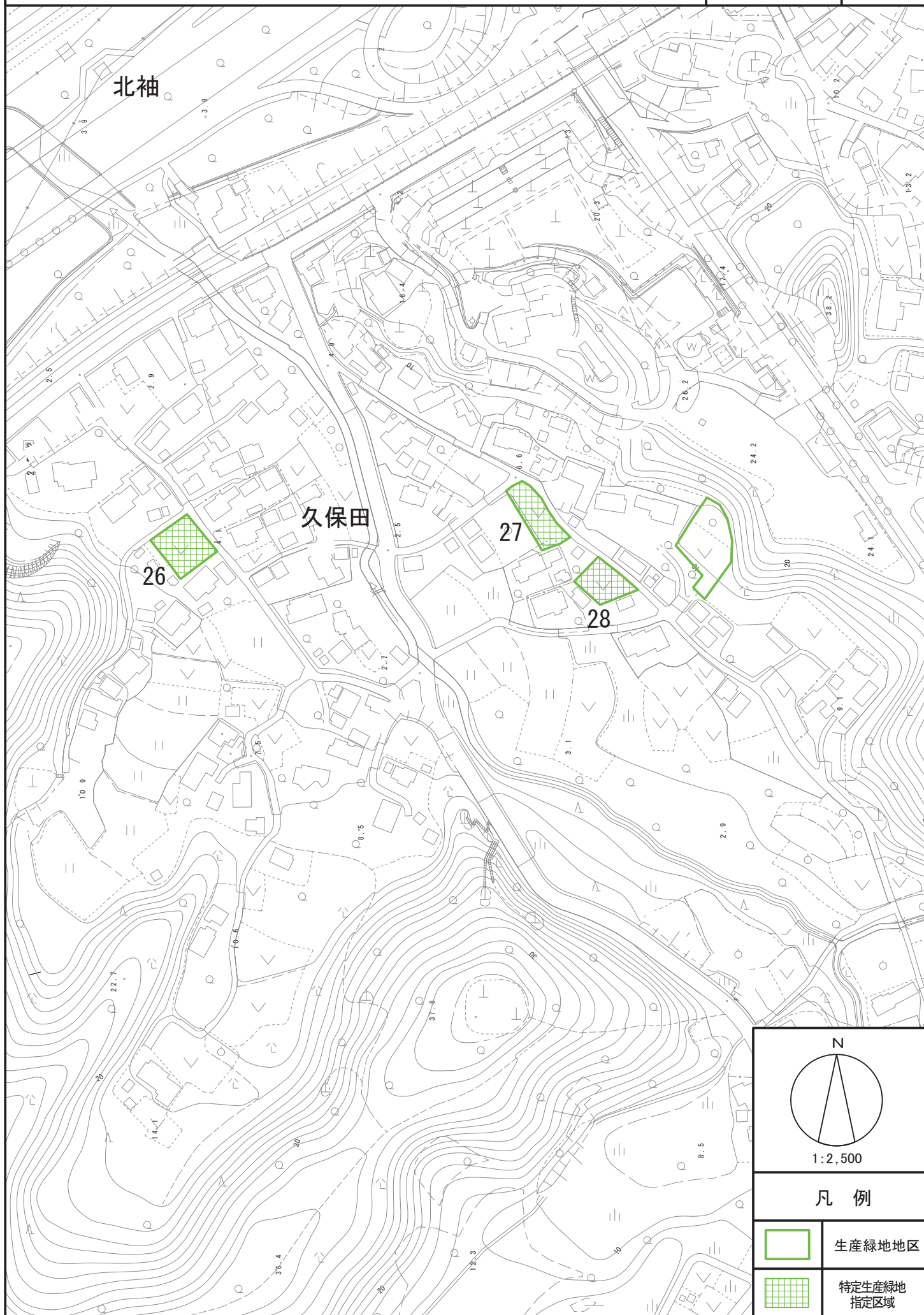


図面番号	No. 8
------	-------









1:2,500

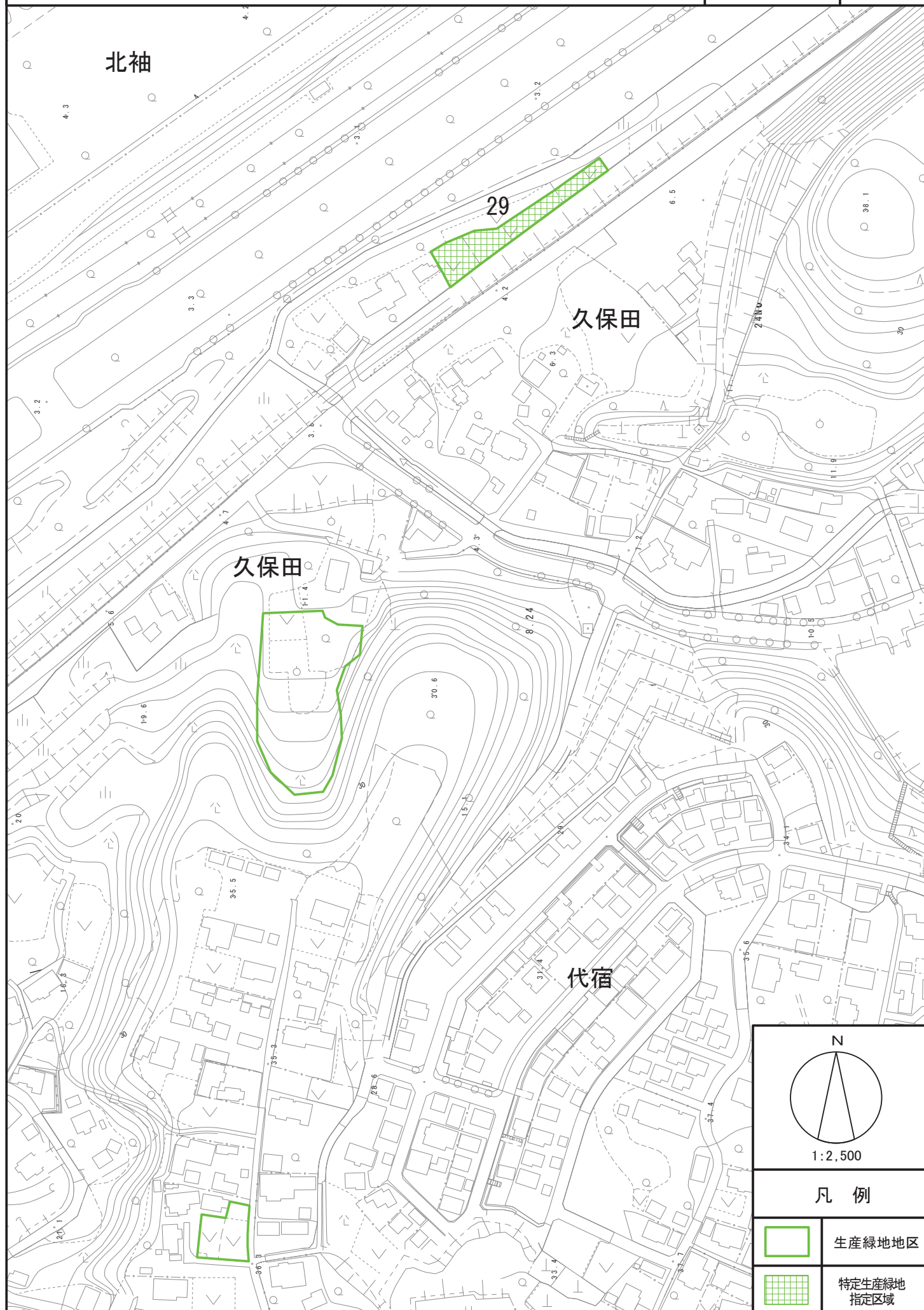
凡 例



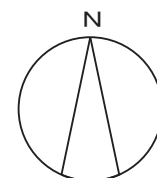
生産緑地地区



特定生産緑地  
指定区域







1:2,500

凡 例



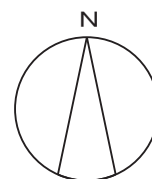
生産緑地地区



特定生産緑地  
指定区域







1:2,500

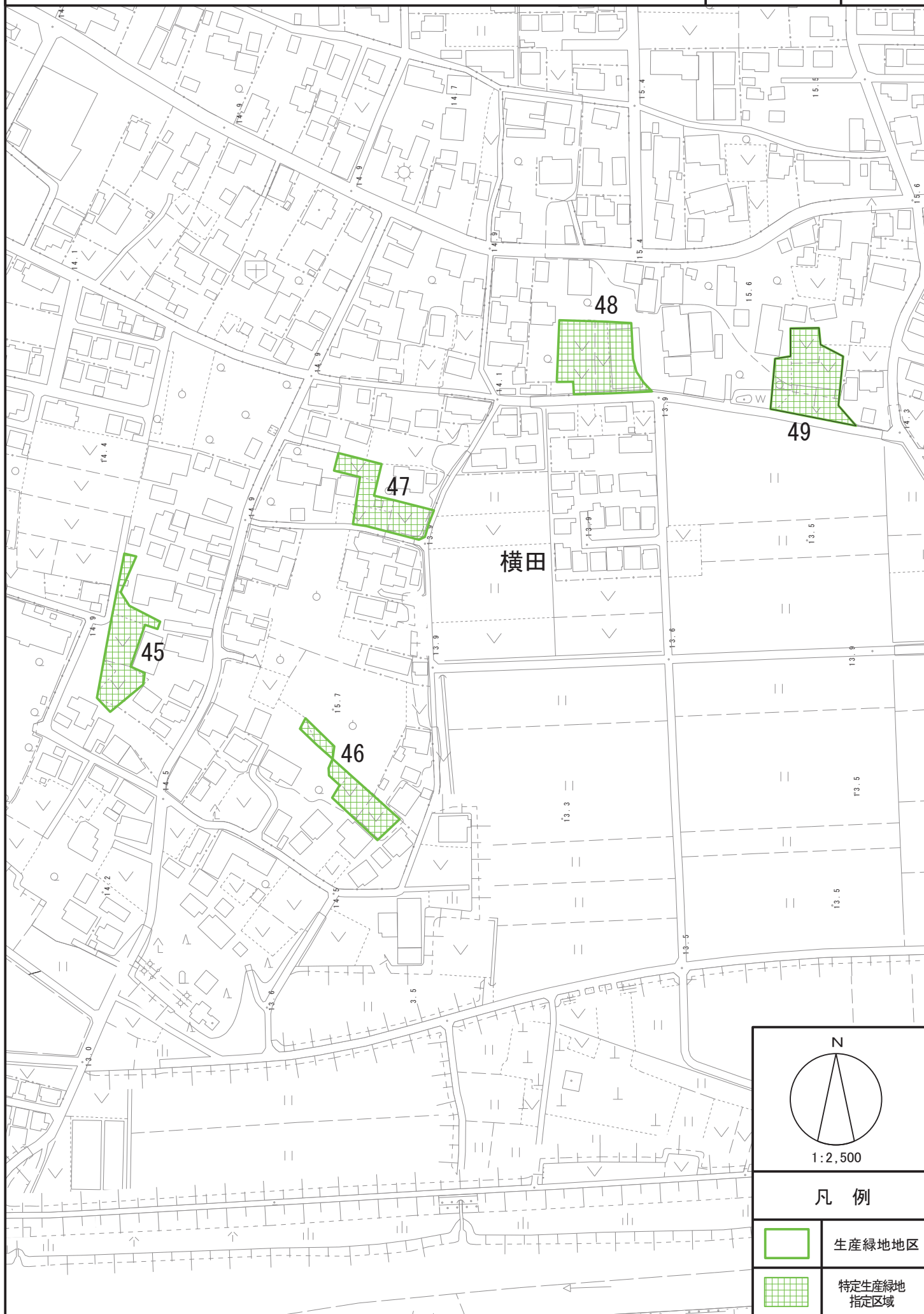
凡 例



生産緑地地区



特定生産緑地  
指定区域



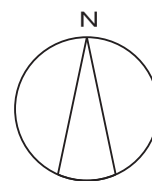
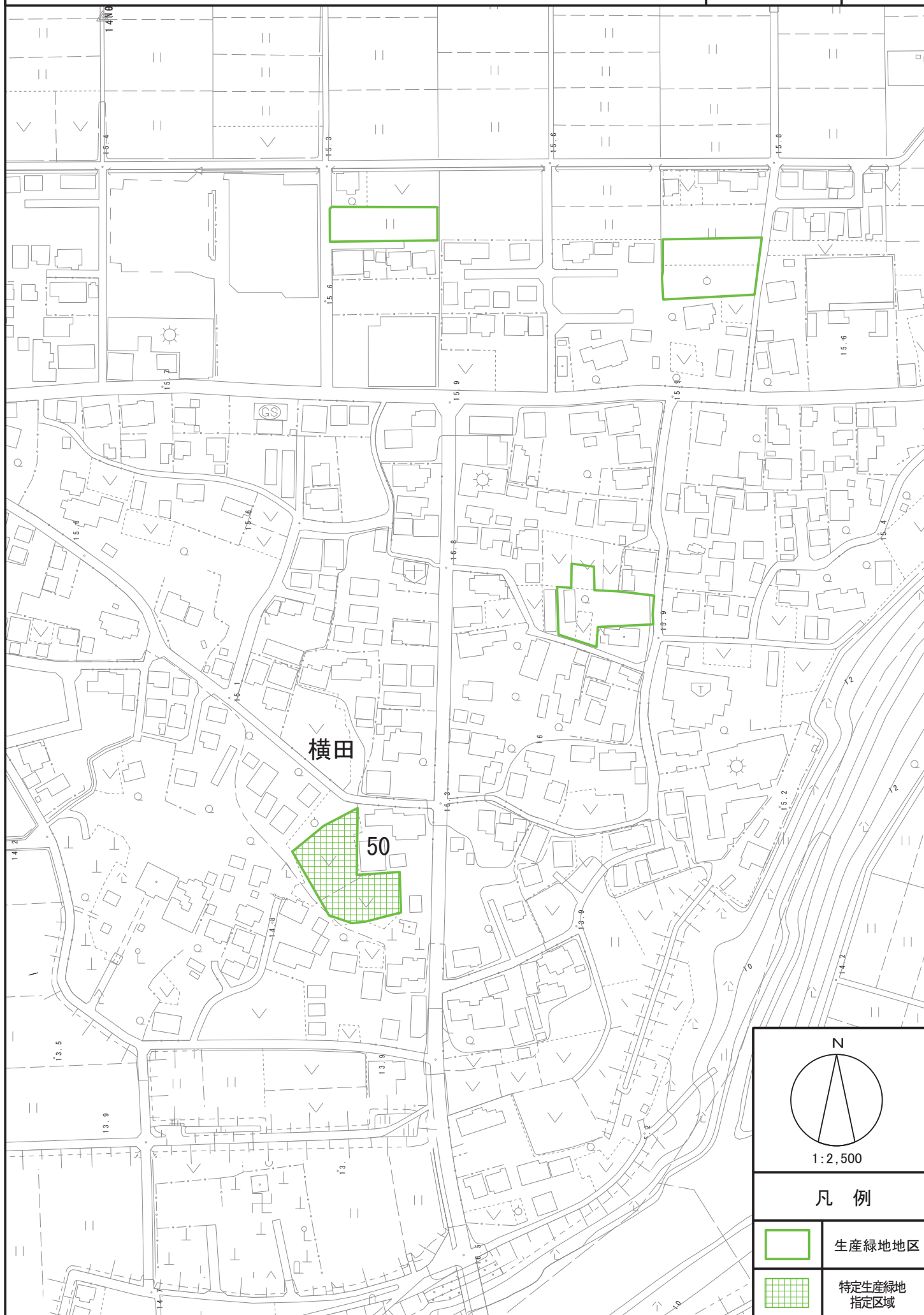
凡 例



生産緑地地区



特定生産緑地  
指定区域



1:2,500

凡 例



生産緑地地区



特定生産緑地  
指定区域



No.1	奈良輪第1生産緑地	No.2	坂戸市場第2生産緑地	No.3	坂戸市場第5生産緑地
					
No.4	坂戸市場第6生産緑地	No.5	坂戸市場第8生産緑地	No.6	坂戸市場第10生産緑地
					
No.7	坂戸市場第11生産緑地	No.8	神納第1生産緑地	No.9	神納第2生産緑地
					



No.10	神納第3生産緑地	No.11	神納第5生産緑地	No.12	神納第6生産緑地
					
No.13	蔵波第1生産緑地	No.14	蔵波第2生産緑地	No.15	蔵波第3生産緑地
					
No.16	蔵波第4生産緑地	No.17	久保田第1生産緑地	No.18	久保田第2生産緑地
					












No.19	久保田第4生産緑地	No.20	久保田第5生産緑地	No.21	久保田第6生産緑地
	No.22	久保田第7生産緑地 耕作可能判断土地			
	No.23	久保田第8生産緑地 耕作可能判断土地			
					






No.25	久保田第10生産緑地 耕作可能判断土地	No.26	久保田第11生産緑地	No.27	久保田第12生産緑地
					
No.28	久保田第13生産緑地	No.29	久保田第16生産緑地		
					
No.30	福王台4丁目第1生産緑地	No.31	久保田1丁目第1生産緑地	No.32	久保田2丁目第1生産緑地
					





No.33	今井第1生産緑地		No.34	横田第1生産緑地		No.35	横田第2生産緑地	
No.36	横田第3生産緑地		No.37	横田第4生産緑地		No.38	横田第6生産緑地	
No.39	横田第8生産緑地		No.40	横田第9生産緑地		No.41	横田第10生産緑地	



No.42	横田第11生産緑地		No.43	横田第12生産緑地		No.44	横田第13生産緑地	
No.46	横田第15生産緑地 耕作可能判断土地		No.45	横田第14生産緑地		No.47	横田第16生産緑地	
								



No.48	横田 第17生産緑地	
No.49	横田 第18生産緑地	
No.50	横田 第24生産緑地	