

袖ヶ浦市景観計画点検・評価

令和7年3月

袖 ヶ 浦 市

目次

1. 袖ヶ浦市景観計画について	2
(1) 景観計画の位置づけ及び構成	
(2) 景観計画の点検評価	
2. 点検評価の構成について	4
(1) 主な取組に対する評価	
(2) 景観まちづくりに関する市民アンケート等による評価	
3. 景観計画に関連する主な取組の実施状況	5
(1) 景観計画の運用	
(2) 地区等の指定	
(3) 景観まちづくりの推進	
(4) 景観まちづくりの支援	
4. まちづくりに関する市民アンケート結果から見る今後の景観まちづくり	12
(1) 調査概要	
(2) アンケート調査結果	
5. 点検評価のまとめ	15
6. 実施スケジュール	16

1. 袖ヶ浦市景観計画について

(1) 景観計画の位置づけ

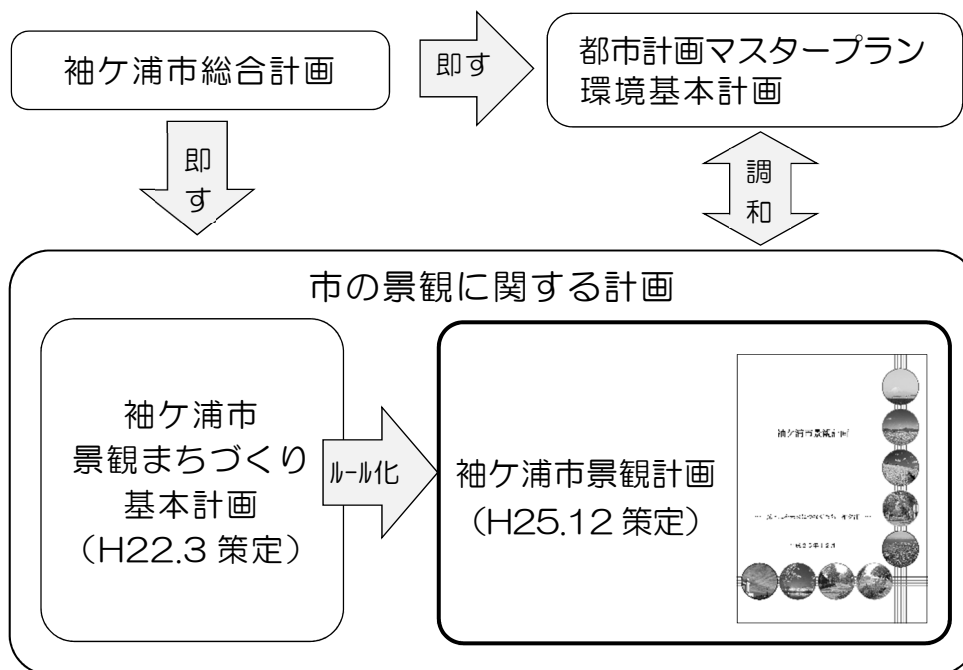
平成16年に景観に関する総合的な法律である景観法が制定され、良好な景観の保全や、自然、歴史、文化などの地域資源や地域特性に応じた景観の形成といった、市民が潤いや安らぎを感じるまちづくりが進められるようになった。

本市においても、景観まちづくりを積極的に進めるため、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の**袖ヶ浦市景観計画**（以下「景観計画」という。）を策定及び、**袖ヶ浦市景観条例**を制定し、平成26年4月からその運用を開始した。

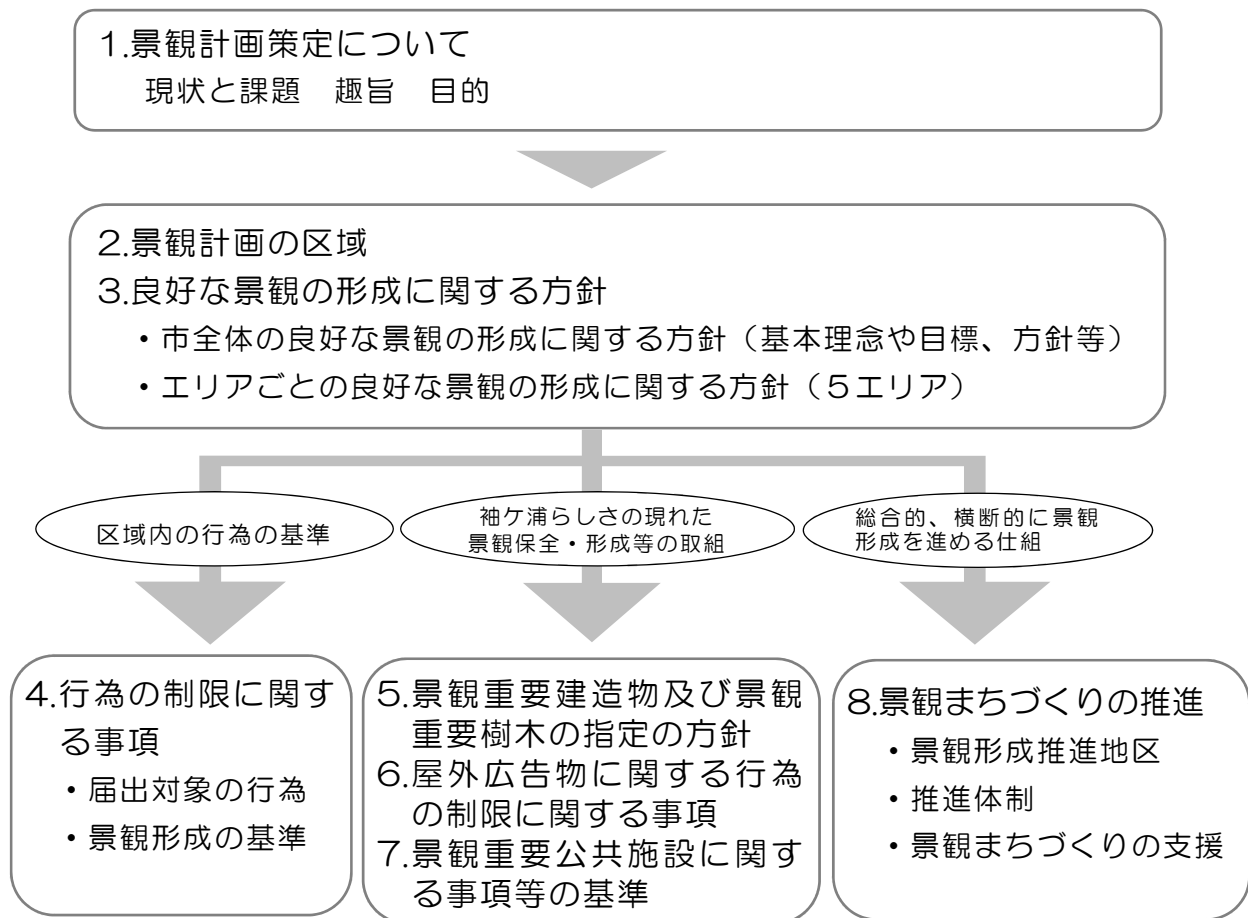
景観計画は景観法や上位・関連計画における位置づけを明らかにするとともに、景観まちづくりの背景、地域の景観特性及び課題等から、その目的や形成基準、市民、事業者及び市が一体となった景観まちづくりの推進について定めている。

この度、前回の点検評価から様々な取組が実施されていることから、これまでの取組内容を確認することで、今後のより良い景観まちづくりにつなげるため、景観計画の点検評価を実施する。

〇市の各種計画等との関係



○景観計画の全体構成



（２）景観計画の点検評価

景観まちづくりの推進にあたっては、計画に掲げる基本理念を実現するため、計画に定めた取組を効率的・効果的に実施するとともに、取組による効果や方向性を必要に応じて確認することが重要となっている。

今回の点検評価では、景観計画策定から１０年、また令和２年度（Ｒ３.３）の点検から３年が経過し、計画に基づく取組が実施されてきたことから、これらの取組状況を点検し、取組に対する評価を取りまとめる。

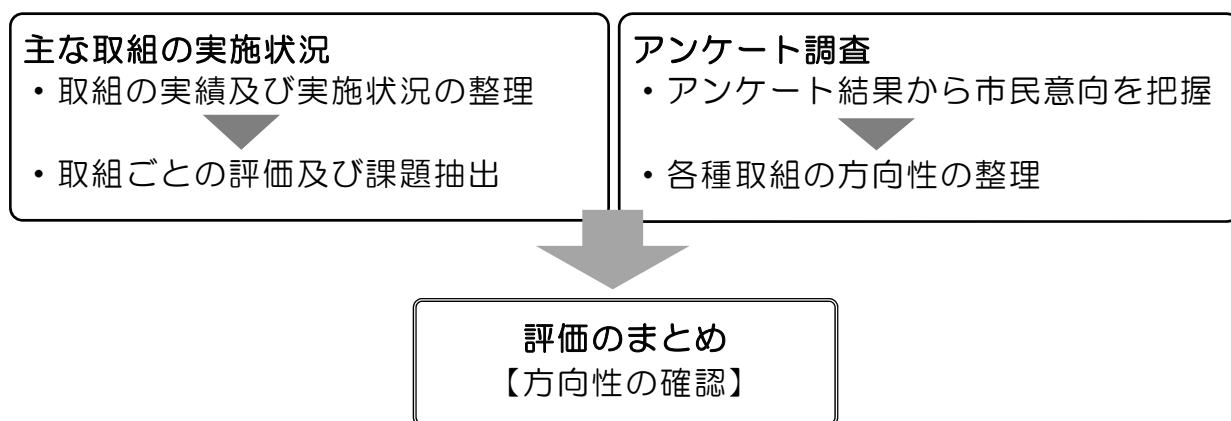
今回の点検評価については、取組の進捗状況に加え、関連するアンケート結果を基に実施する。

また、確認結果から、必要に応じて、取組内容の修正を行う。

2. 点検評価の構成について

○点検評価の方法

点検評価は、以下の手法により実施する。



（１）主な取組に対する評価

景観計画に記載のある取組を対象とし、それぞれの実施状況について、点検評価を行います。

（２）景観まちづくりに関する市民アンケート等による評価

景観の評価は、個人の価値観に基づく心理的な要素があることから、近年実施の各種アンケート結果を参考として、本市の景観まちづくりをどのように感じているか評価を実施します。

・参考とするアンケート

まちづくりに関する市民アンケート：令和６年４月実施（都市整備課）

3. 景観計画に関連する主な取組の実施状況

景観計画に記載している主な取組を対象とし、それぞれの実施状況を点検した上で、取組に対する評価を項目毎に取りまとめました。

（令和５年度末時点の実施状況）

○点検評価の項目

項目	
（１） 景観計画の運用	①良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 ②屋外広告物に関する行為の制限に関する事項
（２） 地区等の指定	①景観重要建造物及び景観重要樹木の指定 ②景観重要公共施設の指定 ③景観形成推進地区の指定
（３） 景観まちづくりの推進	①景観審議会の設置 ②景観アドバイザー制度の創設 ③庁内体制の確立 ④景観まちづくり市民会議の設置
（４） 景観まちづくりの支援	①景観に関する意識啓発・情報提供 ②景観まちづくり活動の促進・支援 ③交流の機会づくり ④景観まちづくり推進団体の認定 ⑤表彰制度

○本市の取組状況について

- ・平成 23 年 4 月 景観行政団体への移行
- ・平成 25 年 12 月 「袖ヶ浦市景観計画」の策定

・景観まちづくりの継続的な取組

年月	事項	内容
平成 22 年～	表彰制度	地域の景観形成に貢献している市民・NPO・事業者等の取組を景観まちづくり賞として表彰し、そのような取組が多くの市民、事業者に広がることを目指す。
23 年～	景観に関する意識啓発・情報提供	景観に関する意識の向上や情報提供を広く行うため、景観まちだよりを発行する。
26 年～	景観審議会 景観アドバイザー	景観まちづくりについて専門的見地から審議・助言を受ける。
27 年～	景観まちづくり市民会議	景観まちづくりに関する取組についての協議や、団体同士の意見交換を行う。
	景観まちづくり推進団体	景観まちづくりを自主的に行う市民団体を認定し、市が情報提供や技術的助言などを行うほか、団体同士が交流し連携して、景観まちづくりを推進する。

・景観計画に係る取組

年月	事項	内容
平成 28 年 4 月	景観形成推進地区の指定	袖ヶ浦駅海側地区
28 年 9 月	景観協定の締結	スマートハイムシティ袖ヶ浦景観協定
29 年 3 月	景観重要樹木の指定	樹木 6 件
30 年 3 月	点検評価	平成 26～28 年度の点検評価
31 年 1 月	色彩基準の見直し	広告色の色彩基準の緩和
令和 2 年 12 月	景観重要公共施設の指定	袖ヶ浦公園
3 年 3 月	点検評価	平成 29～令和元年度の点検評価
4 年 3 月	景観形成推進地区の指定	袖ヶ浦ブライテラス地区（坂戸市場地区）
	景観協定の締結	袖ヶ浦ブライテラス景観協定

令和 6 年度の点検評価は、令和 2 年度から 5 年度を対象とする。

(1) 景観計画の運用

(1)－1 取組概要

①良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

良好な景観の形成に関する方針に基づき、周辺景観との調和や地域特性を活かした良好な景観を形成する。

②屋外広告物に関する行為の制限に関する事項

景観への影響が大きい一定規模以上の建築物の建築や屋外広告物の掲出等については、届出対象行為とし、良好な景観を阻害しないよう配慮すべき事項等を景観形成の基準として定めている。

取組状況：

平成 26 年度から景観条例及び景観計画を運用している。平成 28 年度に袖ヶ浦駅海側地区を景観形成推進地区に指定したことにより住宅や小売店舗などの建築物の届出が多くなっている。

・届出件数の推移

年度	届出総数	建築物	工作物	開発行為	屋外広告物
H26	15	5	1	8	1
H27	19	6	3	10	0
H28	160	146	3	10	1
H29	183	163	1	18	1
H30	177	154	5	16	2
R1	165	145	4	15	1
R2	88	75	2	8	2
R3	85	61	4	18	2
R4	76	58	4	11	3
R5	59	35	6	15	3

(1)－2 取組に対する評価

- ・袖ヶ浦駅海側地区においては、景観形成基準に沿った建築物等が建築され、周囲環境と調和した景観が形成されている。
- ・今後は、袖ヶ浦ブライトラス地区において良好な景観形成が進展することが期待される。

(1)－3 課題

- ・景観の届出制度等の更なる周知及び、景観まちづくりの意識の向上
- ・建築物の屋根や工業地域の建築物については、まちの景観に与える影響が少ないことから、届出対象の行為から除外の検討

(2) 地区等の指定

(2)－1 取組概要

①景観重要建造物及び景観重要樹木の指定

地域の景観を形成する上で重要な要素となっている建造物は景観重要建造物として、樹木については景観重要樹木として指定し、地域のシンボルとして維持、保全及び継承していく。

取組状況：令和２年度以降の指定はなし。

(公園内及び保全緑地のタブノキ 計 6 本を景観重要樹木に指定 H28.3)

②景観重要公共施設の指定

景観上重要な骨格となる道路、河川、都市公園を対象とし、公共施設管理者の同意のもと指定をする。

指定された公共施設において公共施設管理者は、占用や占有等について、景観上の観点を加味して運用する必要がある。

取組状況：袖ヶ浦公園を景観重要公共施設に指定した。R2.12

③景観形成推進地区の指定

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、更に魅力ある景観づくりが望まれる特色を有している重要度や緊急度の高い地区である。

市全域を対象とした景観形成の基準に加えて、よりきめ細かく景観づくりを推進するための基準を地区の合意を得て設定する。

取組状況：袖ヶ浦ブライトエリア地区を景観形成推進地区に指定した。R4.3

(袖ヶ浦駅海側地区を景観形成推進地区に指定。H28.4)

(2)－2 取組に対する評価

- ・地域の景観を構成する重要な公共施設として、袖ヶ浦公園を景観重要公共施設として指定することにより、魅力ある公共空間の維持・創出が図られている。
- ・新たな住宅地である袖ヶ浦ブライトエリア地区を、景観形成推進地区として指定することにより、良好な住宅地としての景観形成が進められている。

(2)－3 課題

- ・市街地整備と連携した景観形成推進地区等の新たな指定
- ・景観重要樹木の適切な維持管理
- ・景観重要建造物の指定の可能性検討

(3) 景観まちづくりの推進

(3) - 1 取組概要

①景観審議会

景観行政を推進していく上で重要な事項である、市の良好な景観形成に関することや、勧告・変更命令等に関する事項などを専門的な立場から審議する。

審査会開催は、令和2年度1回、3年度2回、4年度1回、5年度なし。

②景観アドバイザー制度

建築物等の色彩や、地区の景観まちづくりに関することなど、専門的立場からの助言制度である。

令和2年度以降の制度活用事例はなし。

(平成27、30、令和元年度に色彩基準の設定において活用した。)

③庁内体制

都市整備基本計画等策定委員会及びその専門部会により、庁内の連携及び調整を図る。また、各行政機関との協議・連携も図る。

景観形成重要公共施設、景観形成推進地区の指定及び景観まちづくり賞の審査において、委員会及び部会を開催し意見を伺った。

④景観まちづくり市民会議

景観計画に基づき、市が進める景観まちづくりの各種取組を協議し、必要な意見交換や提案を行う。

令和2年度：会議1回(書面)

(3) - 2 取組に対する評価

- ・必要に応じて景観審議会を開催し、景観形成推進地区の指定などについて意見や助言をいただき、景観施策を推進することができた。
- ・景観アドバイザー制度については、2年度以降において活用する事象が生じなかった。
- ・庁内体制として都市整備基本計画等策定委員会や同専門部会の開催により、関係部署と連携を図り、施策を進めることができた。
- ・景観まちづくり市民会議は、コロナ禍において会議開催が難しい状況であった。

(3) - 3 課題

- ・景観まちづくりへの市民参加の機会や市民意向の反映方法の拡張

(4) 景観まちづくりの支援

(4) - 1 取組概要

①景観に関する意識啓発・情報提供

景観に関する意識の向上や情報提供のために、ホームページや広報、自治会への回覧により景観まちづくり活動の紹介や関連情報の提供を行う。

取組状況：広報・ホームページ・景観まちだより等による景観に関する意識向上や情報提供を行った。

②景観まちづくり活動の促進・支援

市内では清掃美化活動や花植活動など、自主的な景観まちづくりの取組・活動が市内全域に広がるよう、促進・支援策を行う。

取組状況：景観まちづくり団体の活動を広報やホームページ等で情報発信するとともに、ボランティア活動の支援を行った。

③交流の機会づくり

景観まちづくりに関心を持つ市民や事業者が、気軽に景観まちづくりに取り組めるよう、地域の景観資源や市民や事業者の活動などの情報を市ホームページや広報等により発信する。

景観まちづくり活動を行っている市民や事業者同士が、情報交換や交流を図ることができる環境を整える。

取組状況：令和3年、5年度に袖ヶ浦市らしい景観を知ってもらう取組として、景観まちあるきを開催した。

④景観まちづくり推進団体の認定

景観まちづくり活動を自主的に行う一定の要件を満たす市民団体を「景観まちづくり推進団体」として認定する。

景観まちづくり推進団体の活動を支援するために、情報の提供などを行うとともに、活動内容を広く周知することで、団体同士が交流し、相互の連携を推進する。

取組状況：令和2、3年度：8団体

令和4年度：9団体（1団体認定）

令和5年度：10団体（1団体認定）

⑤表彰制度

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・事業者等の取組等を募集し、模範とすべきものを表彰する。

取組状況：令和2年度：歴代景観まちづくり受賞団体の取組評価

令和3年度：景観スポットの選出（市内5地区から各1スポット）

令和4年度：動画・写真コンテスト（関連各課、観光協会との連携）

(4)－2 取組に対する評価

- 広報、ホームページ、景観まちだより等により、景観についての意識啓発が図られた。
- 景観まちづくり活動を市内全域に広げていくため、団体の活動を広報やホームページ等で情報発信し、また消耗品を補助することで、活動の促進・支援が図られた。
- 鎌倉街道等の景観まちあるきを開催することで、景観まちづくりの周知啓発が図られた。
- 近年、推進団体の高齢化等の課題がある中、推進団体の認定数の維持が図られた。
- 景観まちづくり賞については、令和 2 年度に景観まちづくりの継続的な取組の表彰、令和 3 年度に各地区から 30 年後も残したい袖ヶ浦の景観スポットの選定、令和 4 年度に動画と写真コンテストを開催し、景観についての意識啓発が図られた。

(4)－3 課題

- 景観まちづくりの認知度の更なる向上
- 各種活動団体の高齢化と担い手不足による団体活動の継続
- 新たな景観まちづくり活動の創出

4. まちづくりに関する市民アンケート結果から見る今後の景観まちづくり

令和 6 年度に「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン」の点検評価の実施にあたり、市民の意向を把握するため「まちづくりに関する市民アンケート」を実施した。

アンケートでは、景観に関連する設問を設け、その結果から取組における考察や方向性をまとめている。

(1) 調査概要

調査目的：現在のまちづくりにおける課題を把握するとともに、今後、どのようなまちづくりを進めるべきかを検討するため、都市のあり方やこれからのまちづくりについての基礎資料とする。

対象者：令和 6 年 2 月 1 日時点の住民基本台帳より無作為に抽出した、満 18 歳以上の市民 1,000 人

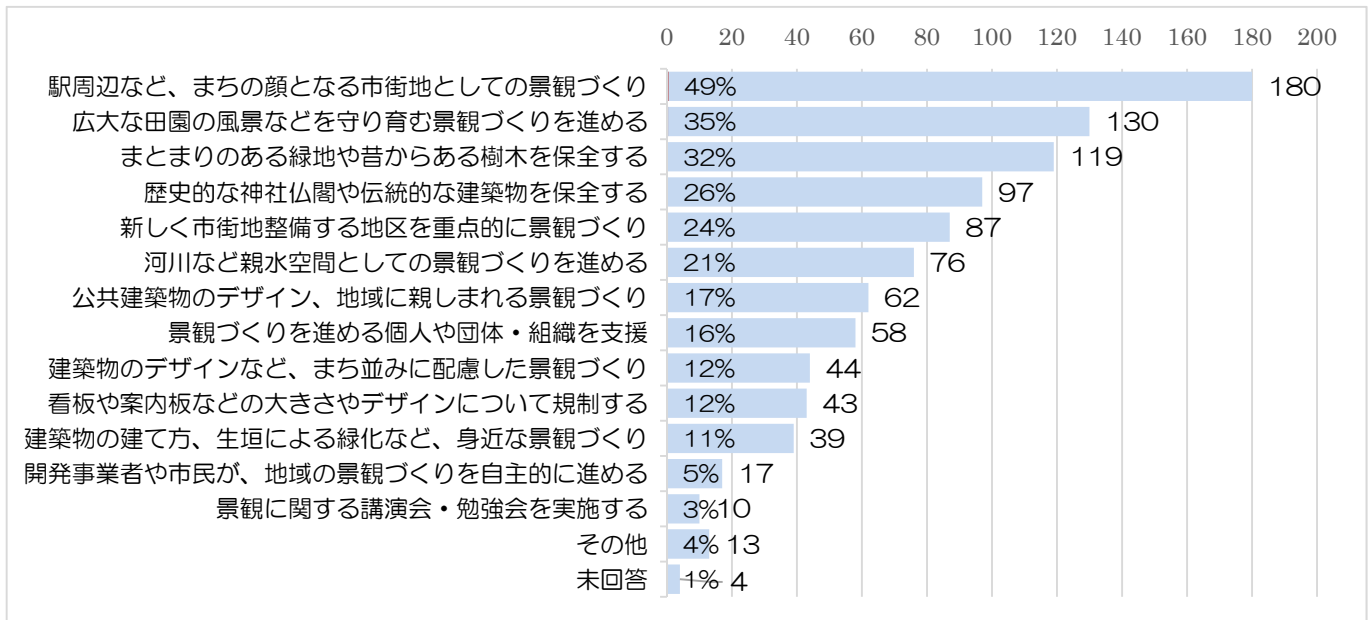
調査方法：郵送による配布・回収

調査期間：令和 6 年 3 月 28 日～4 月 26 日

回収結果：37.0% (370 件)

（２）アンケート調査結果

Ｑ：今後、良好な景観を形成していくために、どのような取組が必要だと思いますか。（複数選択）

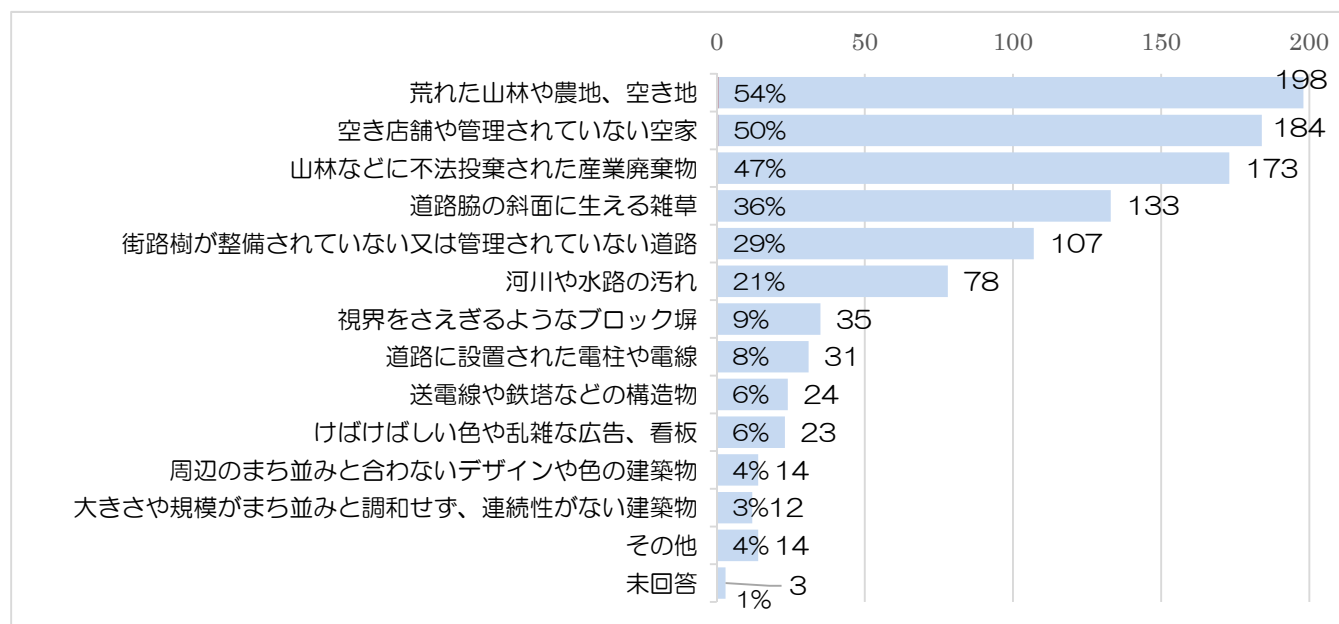


- ・ まちの顔となる市街地の景観への取組については 49%と高くなっている。
- ・ 広大な田園風景やまとまりのある緑地や樹木の保存が 30%を超えている。

○考察

景観形成に必要な取組として、駅周辺などの景観まちづくりや自然的、歴史的な景観の保全が求められています。

Q：市内の景観を損ねており、改善が必要なのはどれだと考えますか。
（複数選択）



- ・改善が必要な景観としては、荒れた山林や農地等が 54%、管理されていない空家が 50%、不法投棄された廃棄物が 47%と高くなっている。
- ・道路沿いや街路樹の改善の意向は 30%前後となっている。

○考察

今後、良好な景観形成を図るために改善すべき取組として、荒れた山林や農地等の環境、管理されていない空家、不法投棄の改善が求められています。

5. 点検評価のまとめ

袖ヶ浦市景観計画に示されている良好な景観の形成に関する方針を実現するため、様々な方針の具体的な施策が概ね実施されている。

袖ヶ浦公園を景観重要公共施設に指定し、修繕や占用等を行う際には基準に従うことにより、水と緑あふれる袖ヶ浦公園内の良好な景観を維持するとともに、周辺環境と調和した景観形成が図られている。

また、袖ヶ浦駅海側地区及び袖ヶ浦ブライテラス地区の市街地形成においては、景観形成推進地区等の景観の取組により、魅力的な街並みの形成や安らぎと落ち着きのある景観づくりが進められている。

今後も、景観形成基準の適切な運用が重要である。

景観まちづくり賞について関係部署との連携により取組も行ってきたが、本市の良好な景観資源や地域の取組についての周知啓発を進めるため、更なる工夫が必要となっている。

アンケート調査結果から、市民意向に合致した景観届出制度の運用や良好な景観の保全の取組が実施されている。その継続的な実施が必要である。

6. 実施スケジュール

時期	事項	内容
令和6年 ～11月	点検評価（案）の作成	点検評価の方針検討 アンケート結果参照等
12月	都市整備基本計画等策定委員会	点検評価（案）について
令和7年 2月	景観審議会への意見照会	点検評価（案）について
3月	点検評価結果の公表	