

第4章 計画を推進するための制度等

1 景観形成に関する事項

1.1 景観まちづくりの考え方

第2章に示す景観とみどりの基本計画の基本方針に基づき、景観まちづくりを行います。

本章では、より景観に特化した方針として景観形成方針を示すとともに、景観形成基準やその他景観法に基づく指定等の方針を定め、景観を誘導します。

1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針（景観法第8条第3項）
ゾーン・軸・拠点ごとに、景観形成の目指すべき方向を定めています。
1.3 良好な景観形成のための行為の制限（景観法第8条第2項第2号）
届出内容の適合審査基準となる行為の制限を定めています。
1.4 良好な景観形成のための手続きの進め方（景観法第16条）
景観法に基づき届出が必要な行為について、手続きの流れや行為の種類、規模を定めています。
1.5 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針
景観上重要な役割をもつ建造物や樹木について、指定の方針を定めています。
1.6 公共施設に関する事項
景観形成において先導的な役割を果たす必要がある公共施設の景観形成方針と景観法に基づく景観重要公共施設の指定の方針を定めています。
1.7 屋外広告物に関する事項
千葉県屋外広告物条例に基づく許可基準に加え、より本市の地域特性を生かした屋外広告物の誘導のための景観形成配慮指針を定めています。

1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針（景観法第8条第3項）

（1）景観区域を構成するゾーン・軸・拠点の設定

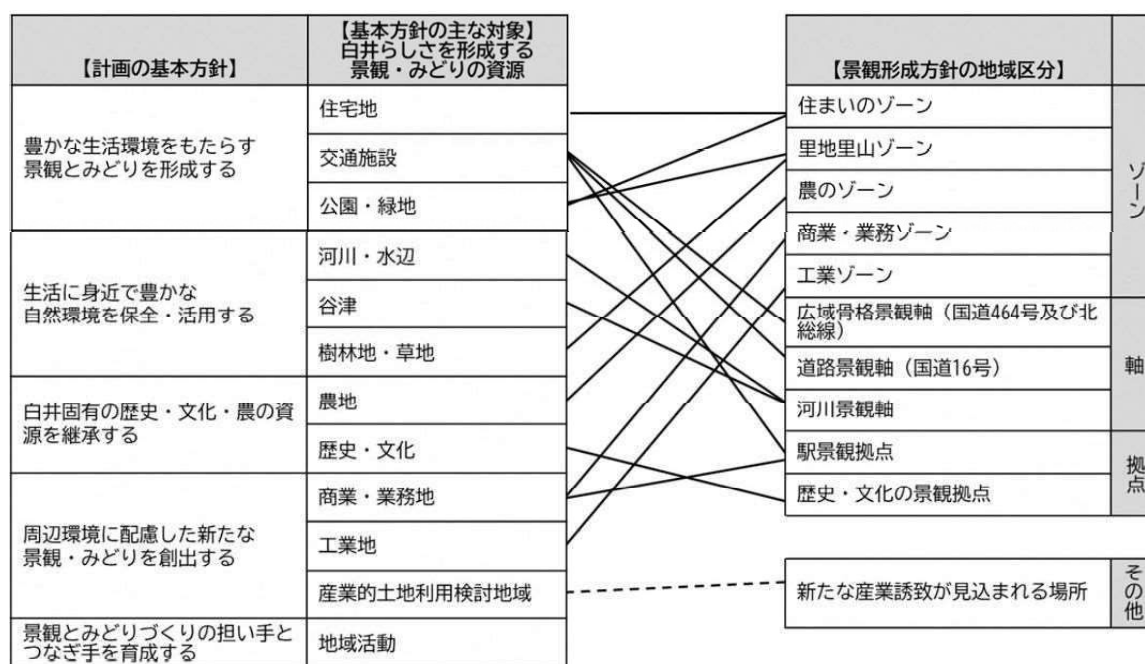
本市の景観特性は、第1章で整理したように、自然景観、歴史・文化景観、産業や暮らしを中心とした土地利用による景観が長い時間をかけて形成されてきました。それぞれの地域を個別に見てみると、川が流れる低地、川沿いの低地に広がる水田、古くから住み継がれてきた歴史がある農村集落、台地と低地の間に形成された河岸段丘、台地部におけるニュータウンやその周囲の森林・果樹園など、各地域個別の景観特性が隣り合い、重なり合って形成されているといえます。

景観形成を適切に進めていくためには、本計画の理念や基本方針に基づき、これら各地域の特性に応じた景観形成を行う必要があります。そのため、基本方針の主な対象に着目し、まとまった特性を有する地域をゾーン・軸・拠点という3つの範囲で捉えて、ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針を定めます。

ゾーン：主な対象が大きくまとまった特性を有する範囲

軸：主な対象がゾーンを跨ぎ連続性のある特性を有している線状のつながり

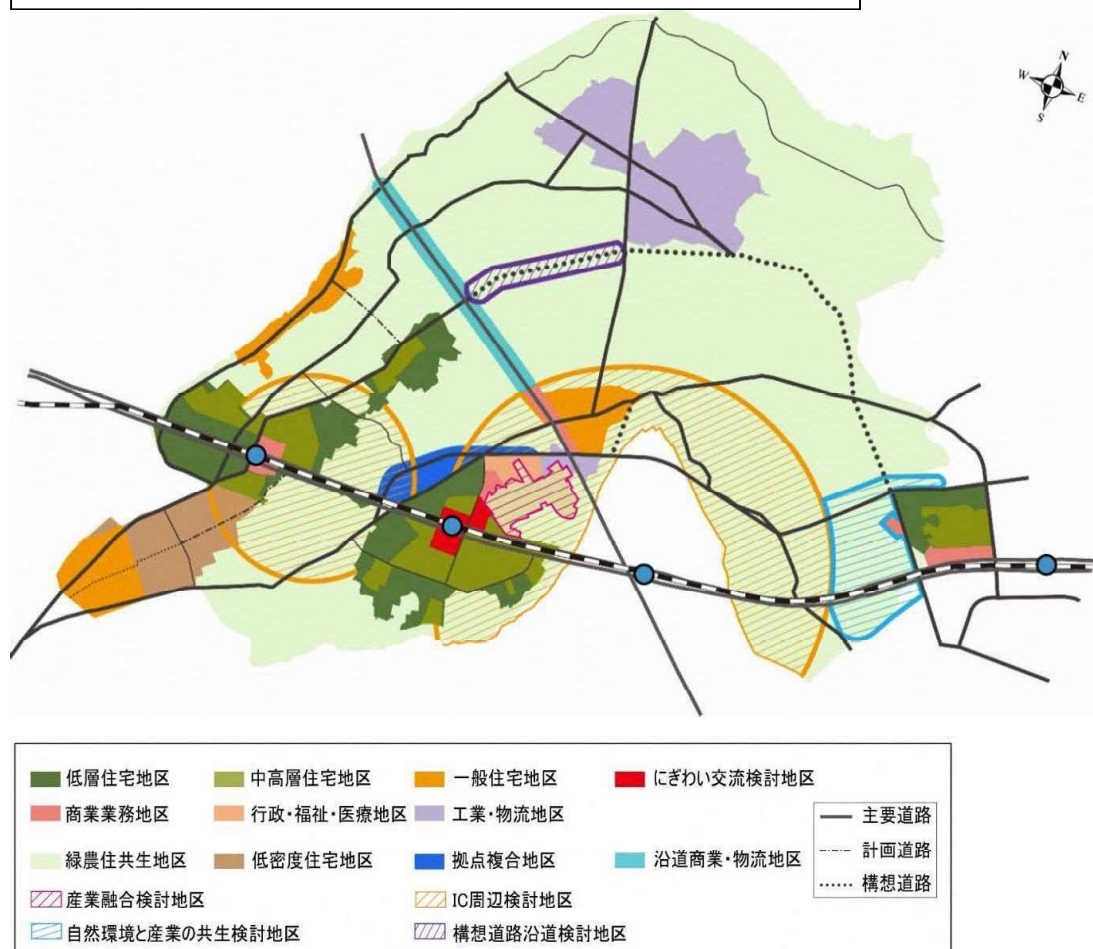
拠点：周辺と異なる景観形成を行うべき、地域の中心機能を持つ場所、歴史・文化資源が特徴的な点



ただし、白井市都市マスタープランでは、市街化調整区域に以下の地区を設定し、“身近なみどりに囲まれたゆとりを感じる白井らしい暮らしの場と梨園などの豊かな農地が共存、調和した、自然と人の活動の親密なつながりを感じることができる土地利用”と“主要産業である農業の生産基盤を支える土地利用”を図るとともに、“地域の特性や魅力を活かした新たな土地利用の可能性を検討”することを掲げています。そのため、これらの場所において新たな土地利用が行われる場合は、各ゾーン・軸・拠点に対する景観形成方針とは異なる景観形成方針に基づいて、景観形成を図るものとします。なお、ここで示す新たな土地利用が行われる場合とは、以下の定義に該当するものとします。

- 白井市都市マスタープランの土地利用方針に記載された、「拠点複合地区」「沿道商業・物流地区」「産業融合検討地区」「IC 周辺検討地区」「構想道路沿道検討地区」「自然環境と産業の共生検討地区」に位置し、かつ白井市都市マスタープランに記載された各地区の土地利用方針に沿って土地利用を行うもの

※都市マスタープランは現在改定作業中であり、変更の可能性あり
 下図は都市マスパブコメ案時点版



(出典：白井市都市マスタープラン)

図 土地利用方針図

(2) ゾーン・軸・拠点の地域設定

本市では、以下に示す考え方にに基づき、ゾーン・軸・拠点の地域設定を行います。

区分	名称	考え方
ゾーン	住まいのゾーン	既成市街地とニュータウン開発等で既に住居が立ち並んでおり、今後も市民の良好な住宅景観を目指すゾーン
	商業・業務ゾーン	商業・業務施設が集積し、今後は賑わいと洗練さのある景観を目指すゾーン
	工業ゾーン	既に工場が立ち並んでおり、良好な工業地景観を目指すゾーン
	農のゾーン	川沿いの田園地帯、梨畑などの台地上の畑・農園、谷津に形成された谷津田等の農地や集落地の風土が感じられる景観を目指すゾーン
	里地里山のゾーン	人間の営みによって育まれた豊かな樹林地・草地・湿地があり、今後も健全な景観保全を図るゾーン
軸	広域骨格景観軸 (国道 464 号及び北総線)	住居・商業・業務施設や里山のみどりなど、本市の景観的特徴が国道及び鉄道から連続的にみられるため、今後も市の骨格としてふさわしい景観を目指す軸
	道路景観軸 (国道 16 号)	本市の南北を走り、多くの市民の目に触れるため、今後は連続した景観を目指す軸
	河川景観軸	神崎川、二重川と金山落の沿川で、今後、より水への親しみが感じられる景観を目指す軸
拠点	駅景観拠点	「白井駅」「西白井駅」の駅前で、今後、本市の玄関口としてふさわしい景観を目指す拠点
	歴史・文化の景観拠点	歴史的街区（今井や名内、平塚、法目上長殿、神々廻）とその周辺で、固有の歴史・文化の景観の伝承を図る拠点
その他	新たな産業誘致等が見込まれる場所	新たな土地利用をきっかけに、地域の新しい魅力となるような景観形成を図る場所

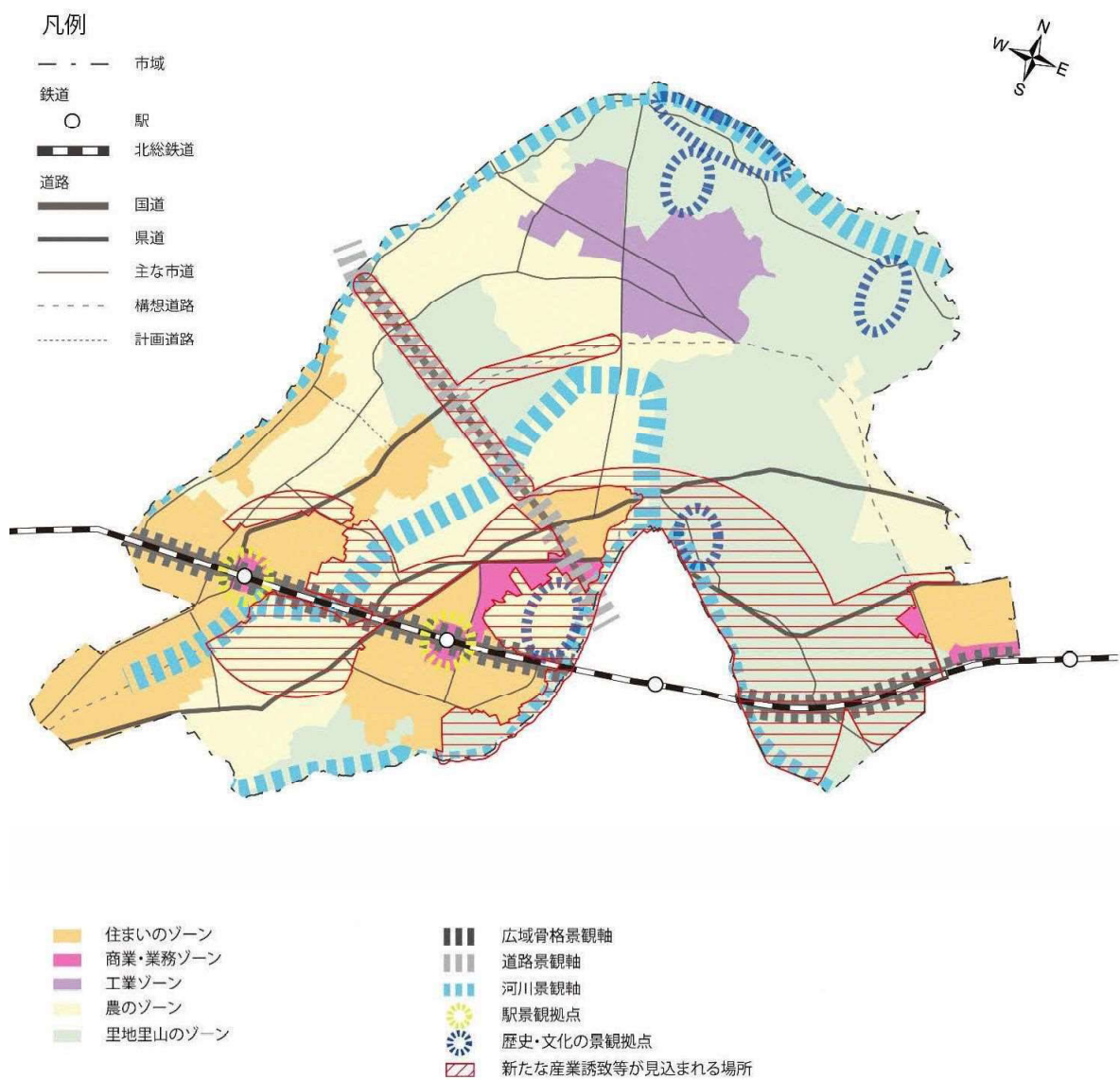


図 景観形成方針の地域設定

(3) 景観形成方針

ゾーン・軸・拠点ごとに、景観の現況と具体的な景観形成方針を示します。

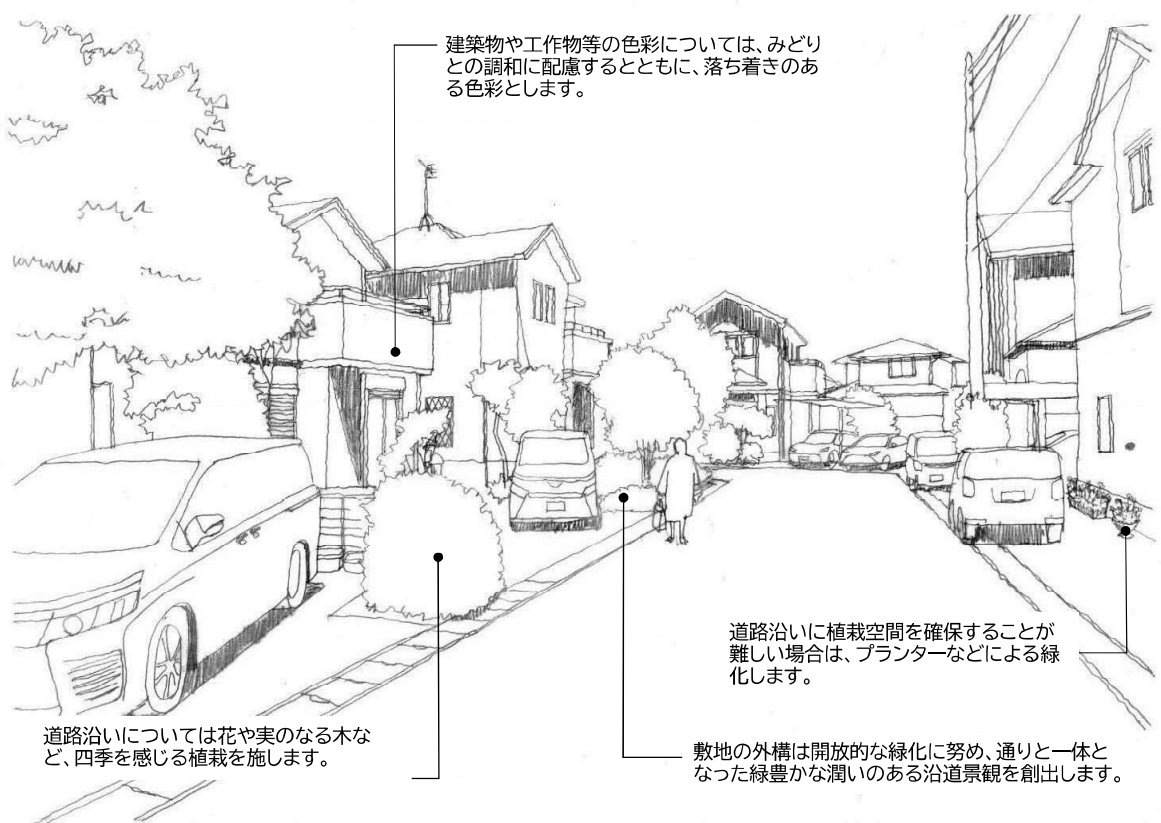
1) 住まいのゾーン

① 景観の現況

- 白井駅や西白井駅の周辺、桜台地区、西白井地区など、一帯的に住宅開発された地区には戸建て住宅や中高層の集合住宅が計画的に整備されており、緑道や公園などとともにみどり豊かで調和のとれた住宅地の景観がみられます。
- 白井地区や富士地区などの既成市街地では住宅が密集し、一帯的に住宅開発された地区と比較してみどりが不足しています。また、店舗など住宅以外の施設が混在しており、それらの中には自己主張の強い建築物なども散見され、景観にまとまりを欠いているように見受けられます。

② 景観形成方針

- 一帯的に住宅開発がされた地区では、既に形成された良好な景観を将来に向けて維持・向上を図ります。そのため、建て替えや大規模修繕等に際しては、周囲の住宅と調和への配慮や、道行く人を楽しませる、街に開かれた外構緑化を誘導し、更なるゾーンの価値向上に努めます。
- 既成市街地では、一定の統一感の下で個性を表現した景観の創出を図ります。そのため、道路際など人の目に付きやすい場所を主として、花壇や生垣、プランターなど、さまざまな手法で積極的に花とみどりの創出と適切な維持管理を進めます。また、建て替えや大規模修繕に際しては、身近な生活の場にふさわしい落ち着いたある形態・意匠、色彩への配慮やゆとりある空間をつくるための外構緑化を行います。



2) 商業・業務ゾーン

① 景観の現況

- 白井駅や西白井駅周辺には、スーパーマーケットや飲食店・商店など、生活に密接した商業施設が立地していますが、その多くが老朽化しており、また一部では空き店舗も発生しています。
- 白井駅周辺や桜台地区の国道464号沿道には、大型の商業施設が立地していますが、道路沿いにはコンクリートやアスファルト舗装の大規模駐車場が配置され、建築物は沿道から後退して建てられています。
- 白井市役所周辺には公共施設が集積しており、特に市役所・文化センター敷地内にある桜や市役所と文化センターの間にある桜並木内の桜などによってみどり豊かな景観が形成されています。
- 市役所東側には、物流施設、店舗兼倉庫などが立地しており、また、市役所の南側には、本市の中では大規模な建築物の立地が予定されており、今後景観が変化する可能性があります。

② 景観形成方針

- 商業・業務ゾーンは本市の都市的景観を先導する場所であるため、賑わいと洗練さのある景観形成を図ります。また、建築物の建築や屋外広告物の設置など大きく景観を変える機会がなくても、花やみどりなどを用いて、表情ある景観をつくるよう工夫します。
- 住宅や農地、里山と隣接する場合は、周辺との調和に配慮し、緑化やオープンスペースの確保によって、みどりに包まれた景観づくりを進めます。
- 市役所周辺の公共施設については、集積している公共施設や桜並木などの資源を適切に維持管理しながら、一体的な景観づくりを引き続き行います。



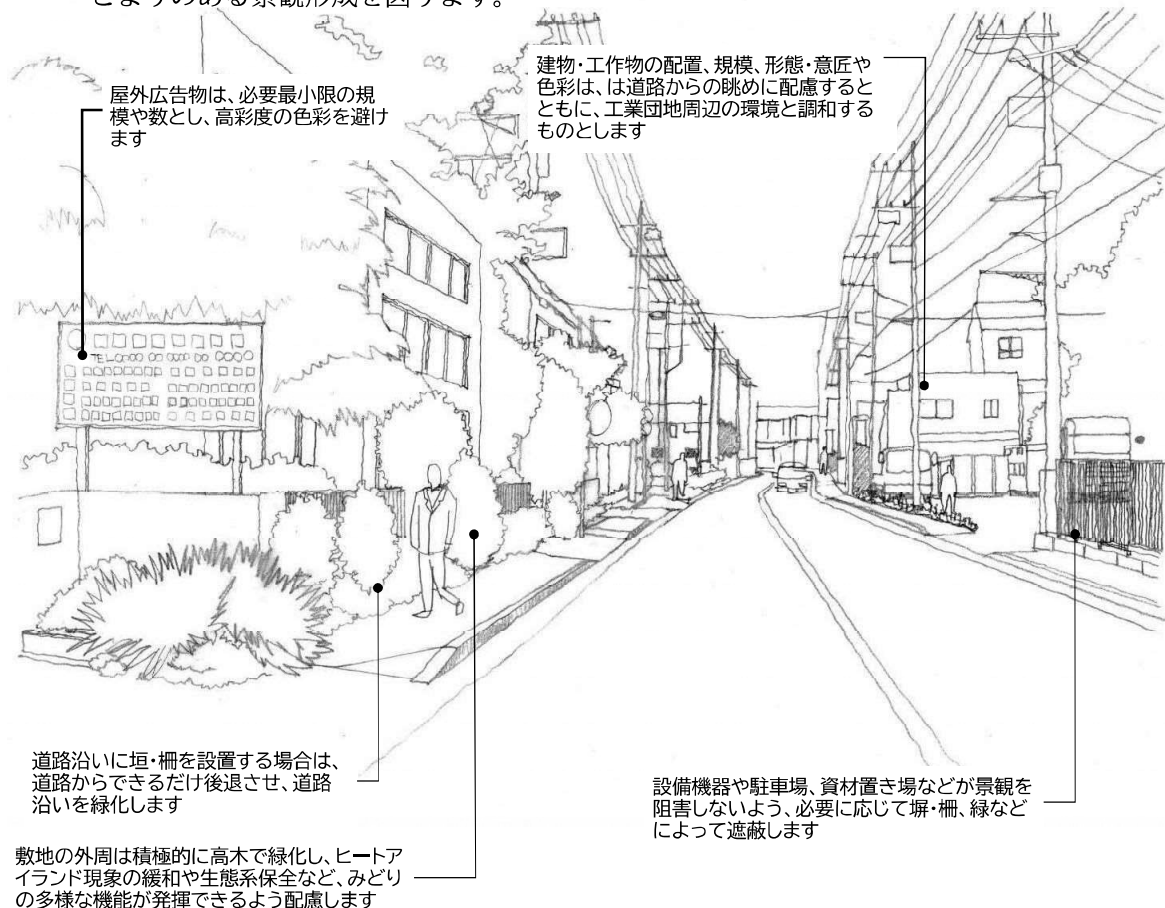
3) 工業ゾーン

① 景観の現況

- 白井工業団地では、目立つ形態や色彩の建築物・工作物や屋外広告物に加え、一部に機材や設備機器類、駐車場の露出がみられます。
- 多くの事業所敷地内では建築物の壁面や塀などが敷地境界に立っており、圧迫感を感じさせる景観となっています。
- 一部の施設では植栽などにより緑化をしていますが、工業団地全体でみるとみどりが不足しています。

② 景観形成方針

- 敷地の緑化を推進するとともに、建築物の建築や工作物の設置、屋外広告物の設置などに際しては、周辺の農のゾーンや里地里山のゾーンとの調和に配慮し、みどり豊かでまとまりのある景観形成を図ります。



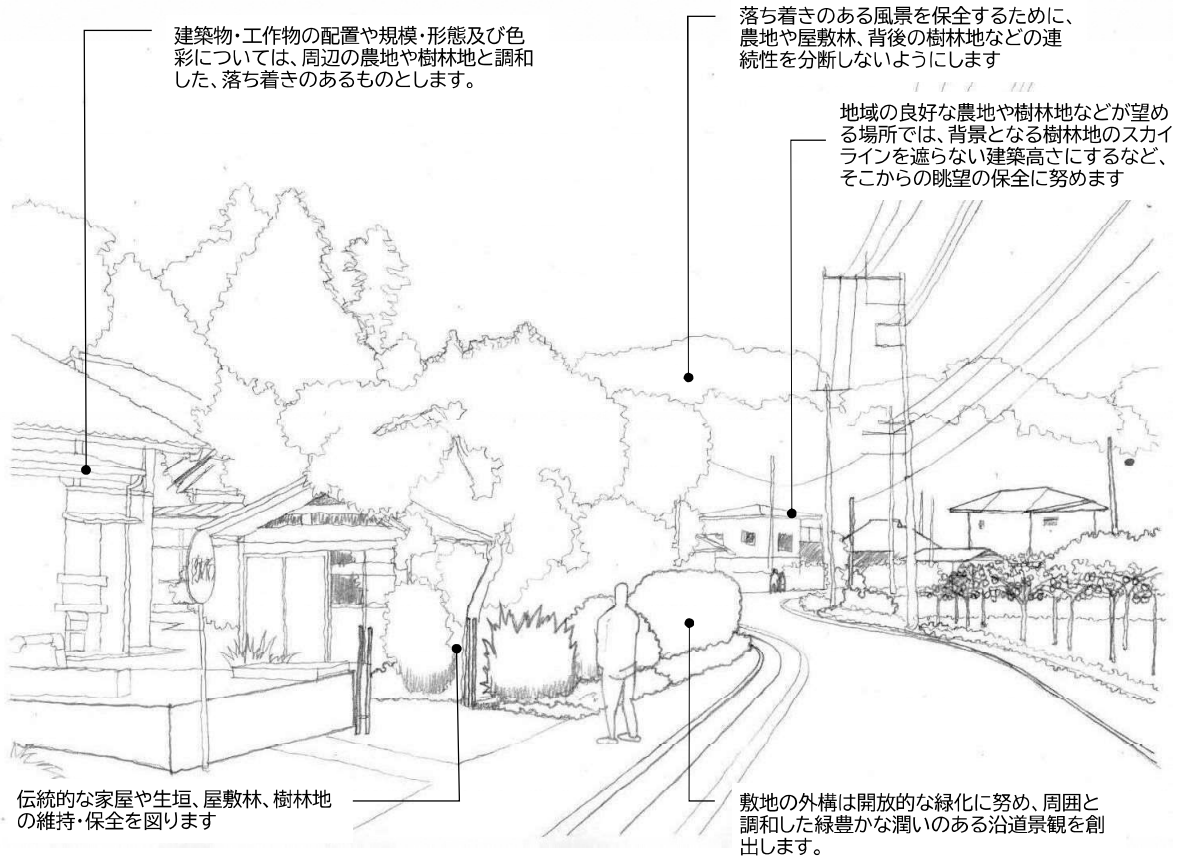
4) 農のゾーン

① 景観の現況

- 川や水路沿いの低地部には水田、台地部には梨畑を中心とした畑が広がっています。
- 一部の集落では、民家と生垣、屋敷林、背後の樹林地が一体となった良好な景観がみられます。
- ゾーン内には、水田や畑だけでなく、戸建て住宅を中心とした住宅地や樹林地が混在しています。
- 一部の地域では、耕作放棄地の発生がみられ、良好な景観を損ねています。
- 農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、耕作放棄地が増加する傾向にある中、農地や樹林地に介在して、資材や廃棄物の集積所や作業場が散在し、雑然と置かれた資材・廃材や鉄板等で囲まれた集積所は、周囲の景観の魅力を損ねています。
- 第1章に示す通り、ゾーン内には、IC 周辺検討地区などがあるため、新たな施設の立地により景観が大きく変化する可能性があります。

② 景観形成方針

- 良好な農地やその背後にある樹林地を適切に維持管理し、白井市の農の風景を保全します。
- 建築物の建築や工作物の設置、屋外広告物の設置などに際しては、良好な農地や樹林地の風景を阻害しないよう、また魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



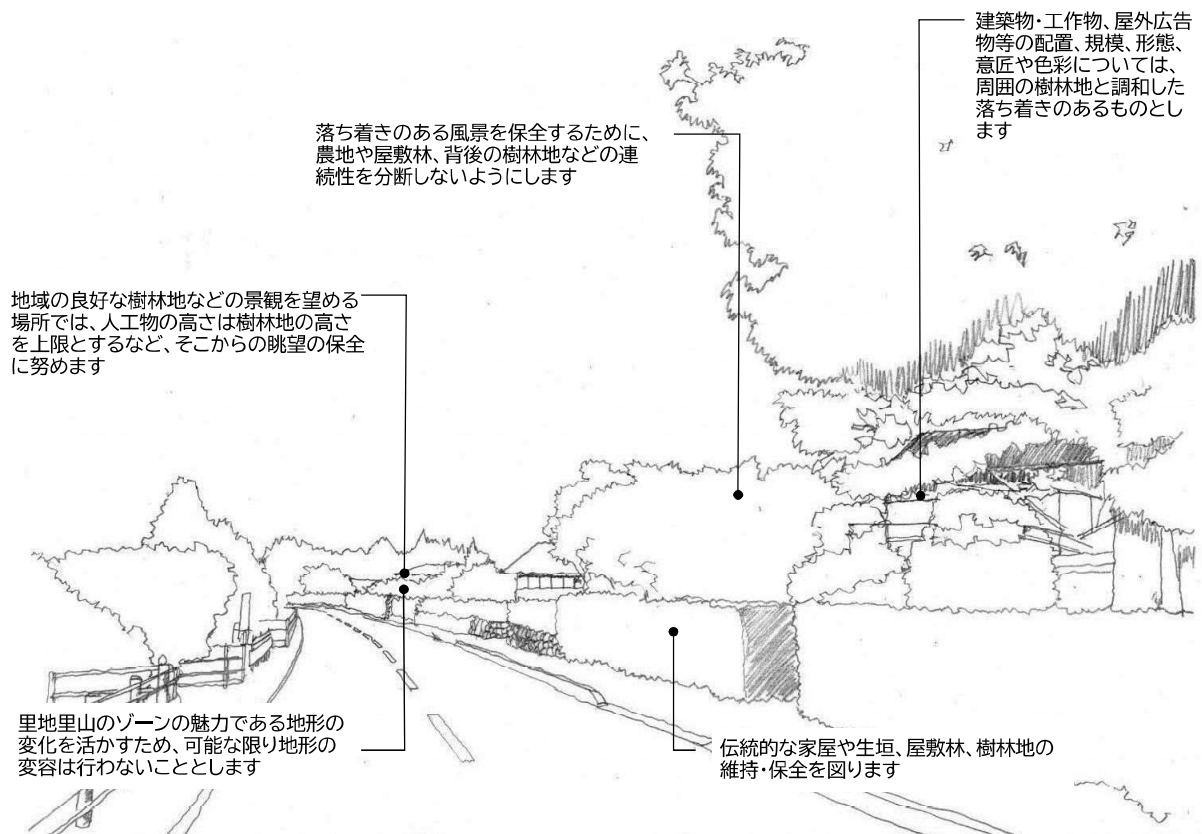
5) 里地里山のゾーン

① 景観の現況

- ゾーン内には、人間の営みによって維持されてきた樹林地や谷津、草地・湿地があり、豊かな自然環境が育まれています。
- 里地里山のゾーンの台地部と低地部の境界には、傾斜が急な坂がみられ、地形の変化を感じることができます。
- 谷津は白井市の原風景を表すとともに、多様な生物の生息生育環境となっています。
- 一部の地域では、耕作放棄地の発生がみられ、良好な景観を損ねています。
- 農業従事者の高齢化や後継者不足などにより、耕作放棄地が増加する傾向にある中、農地や樹林地に介在して、資材や廃棄物の集積所、作業場が散在し、雑然と置かれた資材・廃材や鉄板等で囲まれた集積所が、周囲の景観の魅力を損ねています。
- 第1章に示す通り、ゾーン内には IC 周辺検討地区などがあるため、新たな施設の立地により景観が大きく変化する可能性があります。

② 景観形成方針

- 良好な樹林地や谷津、草地・湿地の景観の維持・保全に配慮します。
- 建築物の建築や工作物の設置、屋外広告物の設置などに際しては、良好な樹林地や谷津、草地・湿地の風景を阻害しないよう、また魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



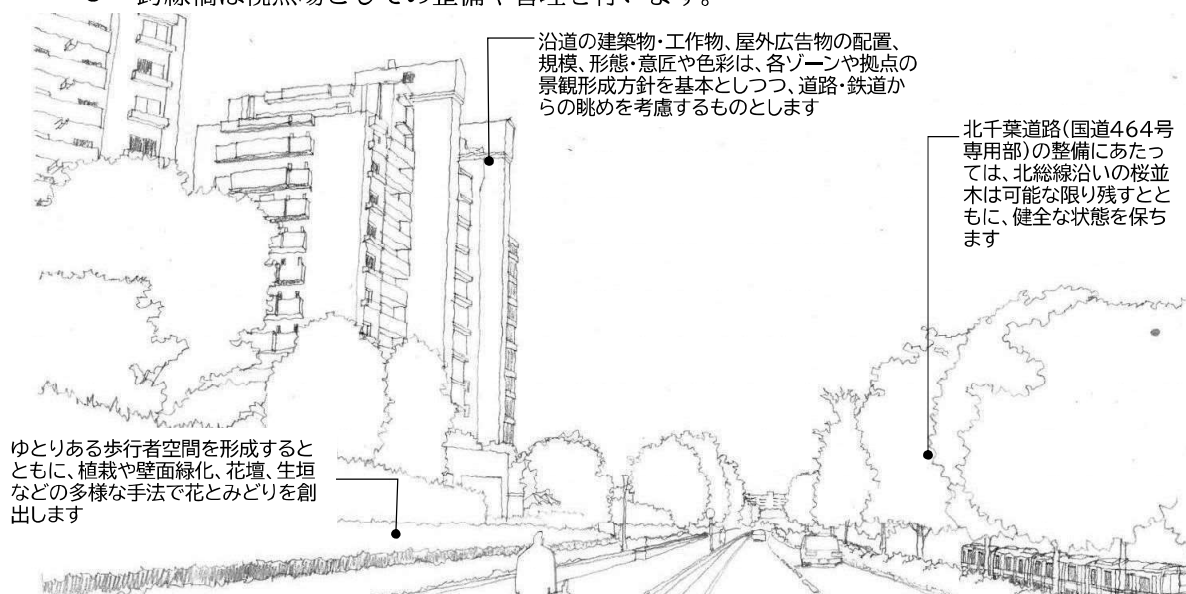
6) 広域骨格景観軸（国道 464 号及び北総線）

① 景観の現況

- 本市を東西に横断する国道 464 号及び北総線は白井市第 6 次総合計画の将来都市構造において、広域幹線軸に位置付けられており、本市の重要な景観軸です。
- 本景観軸は市街地と農地、里山を横断しているため、沿道には住宅や商業施設、水田があるほか二重川、神崎川を越え、多様な景観を見ることができます。
- 国道 464 号と北総線をまたぐ跨線橋は、富士山や夕日が眺められるビュースポットになっています。
- 北総線と国道 464 号一般部の間に国道 464 号専用部予定地には桜並木があり、春の桜並木の風景は、市民に親しまれています。一方、草木が生い茂り、良好な景観を損ねています。
- 国道 464 号一般部は掘割区間、高架区間など、様々な構造であることや一部船橋市を跨ぐことから、沿道に連続した街並み景観を形成しづらくなっています。
- 今後、北千葉道路（国道 464 号専用部）が整備されると、国道 464 号専用部予定地の草木や桜並木も含めた景観が変化する可能性があります。
- 第 1 章に示す通り、国道 464 号沿道には自然環境と産業の共生検討地区があるため、今後景観に大きな変化がある可能性があります。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の設置、屋外広告物の設置などに際しては、国道 464 号の白井市区間は多様な景観が見られることが魅力であることから、各ゾーンや拠点の景観形成方針を基本としつつ、道路・鉄道からの眺めを考慮した景観形成を図ります。
- 北千葉道路（国道 464 号専用部）整備により新たに設置される構造物や道路付帯物、占用工作物に係る形態・意匠や色彩は、周辺の街並みや自然環境、農地、里地里山に調和するよう配慮します。
- 跨線橋は視点場としての整備や管理を行います。



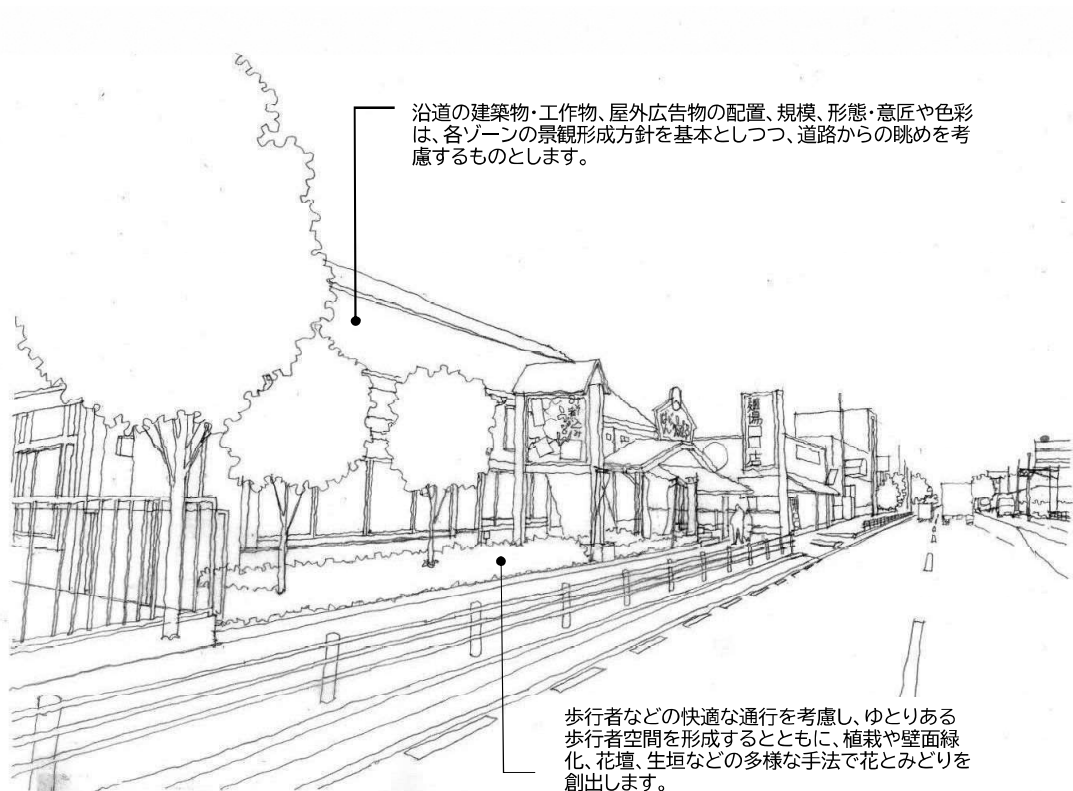
7) 道路景観軸（国道 16 号）

① 景観の現況

- 国道 16 号は、広域骨格景観軸（国道 464 号及び北総線）と同じく本市の重要な景観軸です。
- 国道 16 号は大部分が市街化調整区域に位置していますが、道路としてのポテンシャルの高さから、沿道には比較的大きな商業施設などが立地しており、一部に道路に近接した建物の配置、又は目立つ形態や色彩の建築物、工作物、広告物が見られます。
- 車道と歩道、沿道敷地との高低差がないため、国道 464 号と比較して、連続した景観形成を図りやすい道路です。
- 第 1 章に示す通り、国道 16 号沿道には沿道商業・物流地区があるため、今後景観に大きな変化がある可能性があります。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の設置、屋外広告物の設置などに際しては、各ゾーンの景観形成方針を基本としつつ、道路からの眺めや快適な歩行者空間創出を考慮した景観形成を図ります。



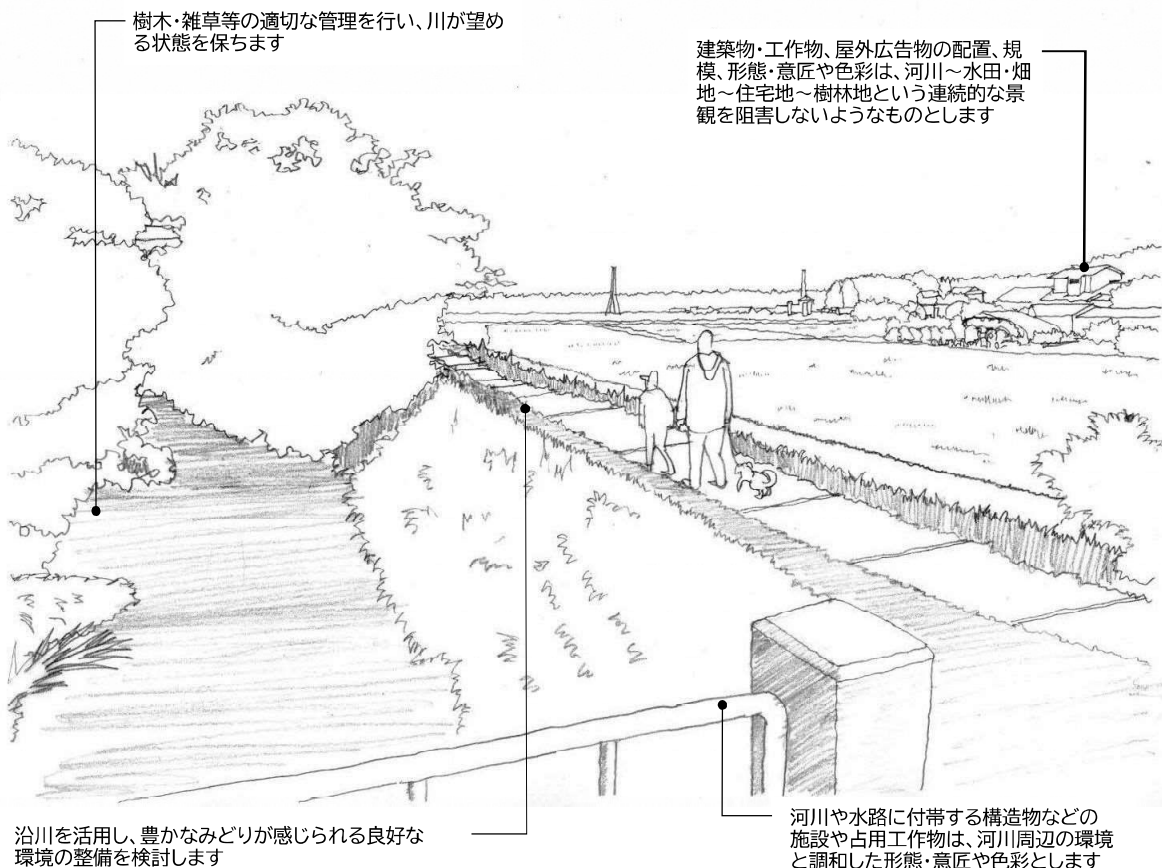
8) 河川景観軸

① 景観の現況

- 本市には印旛沼に注ぐ神崎川や二重川、下手賀沼に注ぐ金山落の主に3つの河川、又は水路が流れており、それぞれ河川～水田・畑地～住宅地～樹林地という連続的な景観が形成されています
- 神崎川や二重川、金山落の一部では、水辺の眺望が見えにくい箇所があります。
- 神崎川や二重川、金山落のいずれにも水辺に近づけるような親水空間はありません。
- 金山落沿いの桜は今井の桜と呼ばれ、春の桜並木の風景は市民に親しまれていますが、金山落水路は改修事業が予定されており、景観が変わる可能性があります。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の設置、屋外広告物の設置などに際しては、河川～水田・畑地～住宅地～樹林地という連続的な景観を阻害しないようなものとします。
- 沿川を活用し、豊かなみどりが感じられる良好な環境の整備を検討します。



9) 駅景観拠点

① 景観の現況

- 梨をモチーフとした照明がある白井駅前連絡橋など、白井らしさのある一部の施設を除いて、駅前には市の玄関口として市民や来街者を受け入れる景観になっているとはいえない状況です。
- タクシーやバスロータリーなどの交通施設の規模が現在の利用実態に対して過剰である一方、人の滞留のための空間が不足しています。
- 白井駅や西白井駅周辺の商業施設の多くが老朽化しており、また一部では空き店舗も発生しているため、寂れた印象を与えています。
- 白井駅と西白井駅周辺地域について、官民連携による開発誘導を前提に、駅周辺地域のあるべき姿の方向性を示す『駅周辺ビジョン』に基づき、駅前の景観が今後大きく変わることが想定されます。

② 景観形成方針

- 周辺の商業地や住宅地との調和に配慮しつつ、市の顔として人が集い、賑わい、楽しむことができるみどり豊かな景観形成を図ります。

建築物・工作物、屋外広告物の配置、規模、形態・意匠や色彩は、市の顔にふさわしい表情のあるものとしす

駅前広場に隣接する建築物・工作物は敷地境界から十分に離れて配置するとともに、可能な限り駅前広場と敷地の境界部には段差を設けないものとしす

賑わいの創出や魅力的な歩行者空間を創出するために、建物低層部の壁面の後退や店舗の設え等を工夫します

駅前広場や駅前の商業施設などは、地域住民の日常生活の場であるとともに、イベントなど地域活動の中心となることから、関係者が互いに協力しながら、にぎわいが感じられるよう工夫します

駅前広場やその周辺では、市民・事業者との共同による花とみどりの彩づくりや、樹木、雑草等の適切な管理を行います

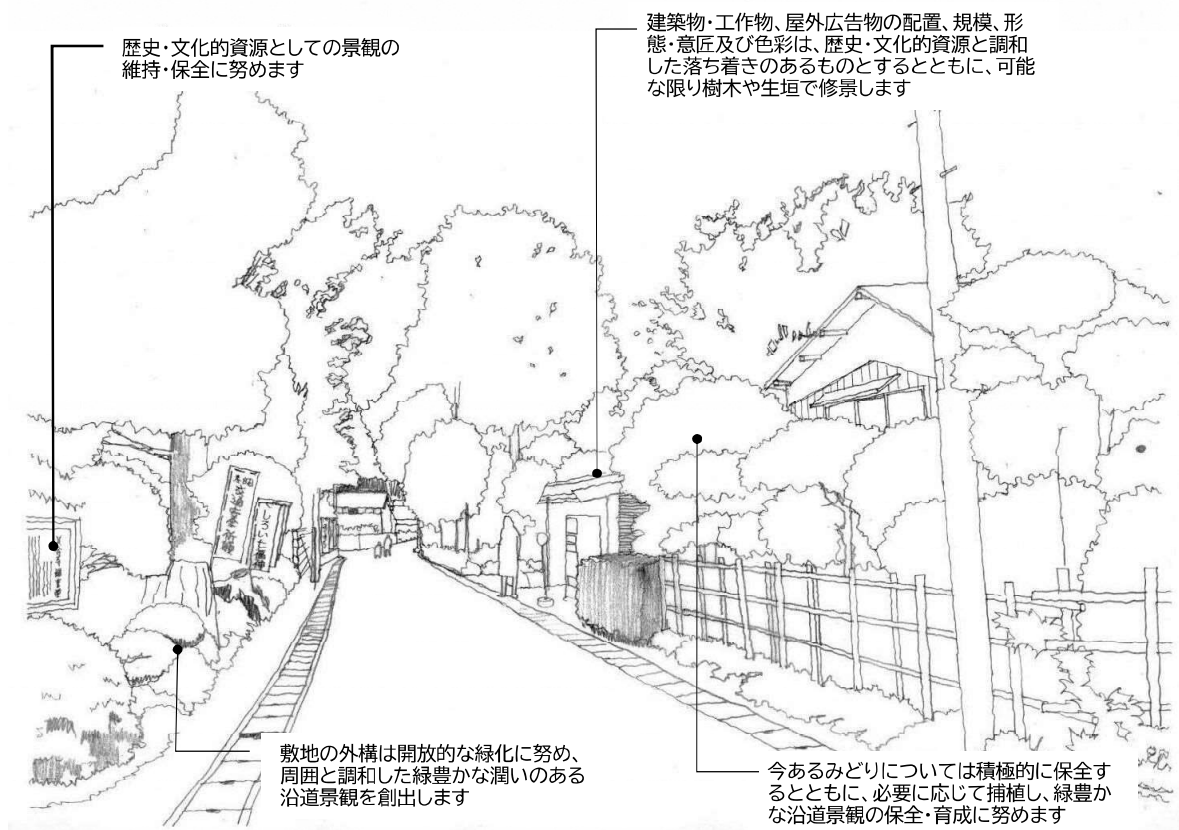
10) 歴史・文化の景観拠点

① 景観の現況

- 名内の集落は古くから開けた集落で、地区内の道に沿って伝統的な家並みが続いています。
- 今井の集落は江戸時代になってから開墾された集落で、金山落に沿った低地に集落が広がり、水塚という特徴的な建築物があります。
- 平塚の集落は手賀沼沿岸を干拓した水田地帯と、手賀沼を望む台地から成り、低地部に位置する滝田家住宅が有名ですが、台地部にも立派な生垣や屋敷林とともに伝統的な家並みがあります。
- 神々廻の集落は神崎川に沿って古くから開けた集落です。駒形神社や神宮寺周辺を中心に、立派な生垣や屋敷林とともに伝統的な家並みがあります。
- 法目・上長殿地区は、二重川及び法目川に沿った低地に古くから開けた集落です。立派な生垣や屋敷林とともに伝統的な家並みがあります。
- 神々廻の集落と法目・長殿地区は、IC 周辺検討地区に含まれているため、新たな施設の立地により景観が大きく変化する可能性があります。

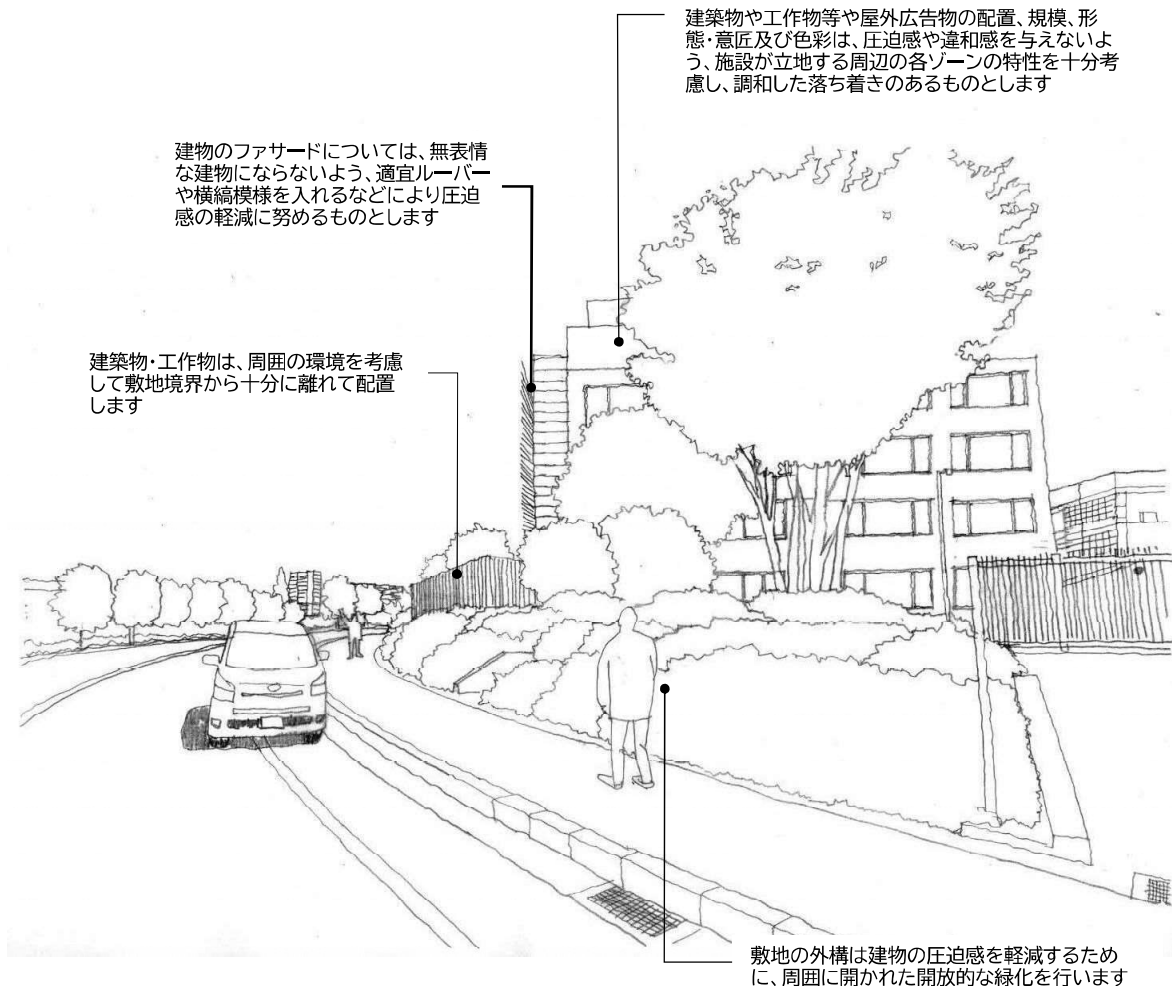
② 景観形成方針

歴史・文化的資源や慣習行事を含めた地域の伝統を保全するとともに、その魅力を引き出すため、周辺では資源と調和した景観形成を図ります。



11) 新たな産業誘致が行われる場合の景観形成方針

- 土地利用計画の作成にあたっては、当該敷地のあるゾーン・軸・拠点の現況を確認し、周辺の景観特性に配慮します。
- 本市の景観的特徴である、谷津や歴史・文化的資源の景観の維持・保全に配慮します。
- 敷地内の公共の場所側に積極的にみどりを配置するとともに、それらのスペースの場づくりを必要に応じて地域住民と相談して進めます。また、みどりの配置にあたっては、景観機能だけでなく、ヒートアイランド現象の緩和や雨水浸透、生態系保全など、みどりの多様な機能が発揮できるよう、植栽等を行います。
- 伝統的な家屋や生垣、屋敷林、樹林地が周辺にある場合には、維持・保全を図ります。
- 良好な景観を望むことができる場所では、そこからの眺めの阻害を避けます。
- 里地里山のゾーンにおいては、ゾーンの魅力である地形の変化を活かすため、可能な限り地形の変容は行わないこととします。



1.3 良好な景観形成のための行為の制限（景観法第8条第2項第2号）

(1) 考え方

良好な景観は、市民共有のかけがえのない財産です。良好な景観の保全・育成・創出を図っていくためには、市民、事業者がその重要性を深く理解し、景観形成方針に基づき、建築物の建築などの景観形成に関わるすべての行為について、景観に配慮することが求められます。

このため、市民、事業者、行政が共有する配慮事項として景観形成基準を定めます。また、景観の形成に大きな影響を与える一定規模の行為に対しては、届出を義務付けます。

(2) 届出対象行為（景観法 第16条第1項）

景観計画区域内において、以下に定める行為を行う場合は、景観法第16条第1項及び白井市景観とみどり条例に基づき、市長への届出が必要となります。本計画では、周辺の景観に影響を与える一定規模の行為として、以下の届出対象行為を設定します。

■ 届出対象行為

届出対象行為		届出対象規模
建築物の建築等	建築物の新築、増築、改築若しくは移転	次のいずれかに該当するもの ア 住戸の数が10以上の共同住宅、長屋など イ 高さが10mを超えるもの ウ 延べ床面積が300平方メートル以上のもの ※農業、林業又は漁業に用に供する建築物は除きます。
	外観を変更することとなる修繕若しくは模様替	上記に該当するもの、かつ見付面積1/2を超えて変更するもの
	色彩の変更	上記に該当するもの、かつ見付面積1/20を超えて変更するもの
工作物の建設等 工作物の新設、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	● 煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの ● 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの ● 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの ● 遊戯施設、製造施設、貯蔵施設、処理施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	以下のいずれかに該当するもの ● 高さが10mを超えるもの ● 築造面積が300㎡以上
	擁壁、塀、柵その他これらに類するもの	高さが2mを超えるものかつ延長が30mを超えるもの
	太陽光発電施設	電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号）第2条第3項に規定する「再生可能エネルギー発電設備」のうち、出力10キロワット以上のもの
開発行為		都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、区域面積が500㎡以上
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		以下のいずれかに該当するもの ● 敷地面積が500㎡以上 ● 堆積高さが2mを超えるもの

(3) 景観形成基準（景観法 第 16 条第 3 項又は景観法第 17 条第 1 項）

景観形成基準は、景観形成に関わるすべての行為に対する配慮事項をまとめたものです。景観計画区域全域に共通する共通基準と、各景観ゾーンに対応したゾーン別基準を併せて運用していくものとします。

共通基準：景観計画区域全域で共通の基準		
ゾーン別基準：ゾーンに該当する場合の基準		
区分	名称	運用上の区域
ゾーン	住まいのゾーン	住居系用途地域と市街化調整区域のうち低密度住宅地区
	商業・業務ゾーン	商業系用途地域
	工業ゾーン	工業用途地域（工業団地）
	農のゾーン	市街化調整区域のうち、十余一、富塚、中の一部、河原子の一部、白井の一部、木、根の一部
	里地里山ゾーン	市街化調整区域のうち、谷田、武西、清戸、神々廻、平塚の一部、今井、名内の一部、折立、復の一部

① 建築物の建築等

項目		景観形成基準
配置・規模	配置・規模	□ 道路やその他の公共の場所から地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への眺めを阻害しない。 □ 地形を大きく改変することを避けるとともに、長大な擁壁や法面が生じないように造成する。やむを得ない場合は、塀・生垣・柵・擁壁の基準に準ずる。 □ 歩行者にゆとりを与える空間の確保を図るため、歩行者の通行が多い道路の沿道では、可能な限り道路から後退した位置への配置とする。 □ 敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺等を可能な限り保全・活用する配置とする。 □ 敷地境界は、前面道路との段差を設けない。 □ 国道 464 号と国道 16 号沿道の敷地においては、道路境界（予定地を含む）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離を十分に確保する。 □ 河川や水路の沿いの敷地においては、河川・水路から可能な限り後退する。 ゾーン別の基準 ＜商業・業務ゾーン＞ □ 駅前広場周辺の敷地においては、駅前広場から十分に後退する。 ＜農のゾーン＞＜里地里山ゾーン＞ □ 地域の自然構造を踏まえ、背景となる斜面林等の周辺の樹林の高さからできる限り突出しない配置・規模とする。 □ 造成により既存の樹林等を伐採する場合は、周辺の緑の景観を断ち切らないようにする。
形態・意匠	意匠	□ 周囲からの見られ方に配慮した意匠とする。 □ 国道 16 号沿道の敷地においては、特に国道 16 号からの見られ方に配慮した意匠とする。 □ 河川や水路の沿いの敷地においては、特に河川や水路の対岸からの見られ方に配慮した意匠とする。 ゾーン別基準 ＜商業・業務ゾーン＞ □ 駅前広場周辺の敷地においては、大きな壁面を避けるとともに、駅前広場側に顔を向けた意匠とする。

項目		景観形成基準
形態・意匠		<農のゾーン・里地里山のゾーン> □ 周辺から建築物及びその他の工作物等の施設が目立たない形態・意匠とする。
	外壁	□ 圧迫感や単調な印象を与えないよう、壁面の分節・分割や位置の後退等を行う。 □ 外壁の素材は、汚れや退色に強いもの、又は年月とともに落ち着いた雰囲気の出るものとし、光沢のある素材や反射性の高い素材の使用を控える。
	屋根	□ 勾配屋根など、屋根の形状や方向が整っている街並みにおいては、周囲と同様の形態とする。
	屋外階段	□ 道路やその他の公共の場所からの見え方に配慮し、本体建築物との同化、又は調和した形態・意匠とする。やむを得ない場合は、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。
	ベランダ	□ 共同住宅については、洗濯物やエアコンの室外機が道路やその他の公共の場所から直接見えにくい構造や意匠とする。
	建築設備	□ 配管、ダクト等は外壁面に露出させない。やむを得ない場合は、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に設置する。それも難しい場合は、道路やその他の公共の場所からの見られ方に配慮し、本体建築物との同化、又は調和した形態・意匠とするとともに、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。 □ 室外機は、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に設置する。やむを得ない場合は、道路やその他の公共の場所からの見られ方に配慮し、本体建築物との同化又は調和した形態・意匠とするとともに、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。 □ 屋上設備は最小限にとどめ、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に設置する。やむを得ない場合は、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。 □ 屋上・屋根等に設置する太陽光発電設備については、太陽光発電施設の基準に準ずる。
色彩	外壁	□ 外壁の基調となる色彩は、落ち着いたものとするとともに、色彩基準に適合させる。
	屋根	□ 屋根の基調となる色彩は、落ち着いたものとするとともに、色彩基準に適合させる。
	その他	□ 建築物等に付帯する配管、ダクト、室外機、屋外階段な

項目		景観形成基準
		どの設備類は建築物本体と同化又は調和した色彩とする。
その他	植栽	☐ 敷地内の既存の樹木・樹林を保全・活用する。やむを得ない場合は、敷地内における植栽等により、将来的な機能の復元を図る。 ☐ 道路やその他の公共の場所に面する箇所では、周辺の樹木・樹林との連続性に配慮し、開放的で明るい印象を与えるような樹木や草花による植栽を施す。 ☐ 周囲の自然環境との調和を考慮した植栽とする。
		ゾーン別基準
		<工業ゾーン> ☐ 敷地内には樹木を植栽する。道路沿いにある場合は、低木及び中高木を混植する。
		<農のゾーン・里地里山のゾーン> ☐ 敷地内の既存の樹木・樹林を保全・活用する。やむを得ない場合は、周辺の緑とのつながりを確保できるような植栽を行う。また、将来的な緑の機能の回復を図る。 ☐ 植栽は周辺の緑とのつながりに配慮した樹種、配置とする。 ☐ 敷地の道路側は、周辺の樹林等の緑の連続性を維持するよう生垣等により緑化を図る。
	照明	☐ 過度に点滅する照明や液晶の照明は使用を避ける。 ☐ 防犯に必要な照明等を除き、周辺への漏れ光等による障害のないよう、配光を制御する。 ☐ サーチライト等、むやみに夜空に光を放つ照明は行わない。
		ゾーン別基準
		<住まいのゾーン> ☐ 点滅する照明や液晶の照明は使用を避ける。 ☐ 暖かみや落ち着きのある光源の使用や、落ち着いた夜間景観の演出効果が高い照明方法を工夫する。
	塀・生垣・柵・擁壁	<商業・業務ゾーン> ☐ 夜間照明を工夫し、印象的な夜間の景観づくりを行う。
		☐ 塀・垣・柵は、道路やその他の公共の場所側の敷地境界への設置を避ける。やむを得ない場合は、歩行者に圧迫感を与えないような配置とする。

項目		景観形成基準
		☐ 塀・垣・柵の形態・意匠、色彩、素材は周辺の景観と調和のとれたものとする。 ☐ 垂直の擁壁を避ける。また、表情をつけるため、面を分割したり、テクスチャー（凹凸による陰影）をつけたりなどの表面処理や前面の緑化を行う。 ☐ 塀はコンクリートブロック造を避ける。やむを得ない場合は、剥き出しを避け、素材が目立たないように修景する。 ☐ 歴史・文化的資源周辺では、資源との調和を図るため、自然素材や、地域に古くから使われてきた形態・意匠、素材及び色彩を取り入れる。
	駐車場	☐ 駐車場は、安全を確保しつつ、通りから自動車が見えにくい構造とする。 ☐ 駐車場の舗装は、素材の選定や部分的に地被植物による緑化などにより、景観に配慮したものとする。 ☐ 立体駐車場や台数の多い駐車場の外周や敷地内では適切な緑化を行う。
	駐輪場・ごみ置き場	☐ 建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とする。
	屋外広告物	☐ 建築物本体と調和するような形態や意匠、色彩とする。 ☐ 設置個数、設置規模が過度・過大にならないものとする。 ☐ 周辺環境に影響を与えるような電飾や派手な照明は附属させない。 ☐ 複合施設の場合、テナント相互で集合化・集約化を図るなど、大きさ、掲出方法やデザイン等について調整する。
	店先の設え	ゾーン別基準 <商業・業務ゾーン> ☐ 白井駅前及び西白井駅前においては、歩行者にとって安全で、通りとしての連続性のある、にぎわいを創出する意匠とする。 ☐ 商店街等の街並みと調和するような、ベンチ、プランターの設置等、店先のおもてなしの表情づくりを行う。

② 工作物の建設等

■ 煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、高架水槽、サイロ、物見塔、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設、処理施設等

項目		景観形成基準
配置・規模	配置・規模	☐ 道路やその他の公共の場所から地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への眺めを阻害しない。 ☐ 大規模な工作物は、周辺の景観に配慮し、地域の景観構造を変えない配置とする。 ☐ 地形を大きく改変することを避けるとともに、長大な擁壁や法面が生じないように造成する。やむを得ない場合は、塀・生垣・柵・擁壁の基準に準ずる。 ☐ 国道 464 号と国道 16 号沿道の敷地においては、道路境界（予定地を含む）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離を十分に確保する。 ☐ 敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺等を保全・活用する配置とする。
		ゾーン別基準
		<里地里山ゾーン> ☐ 地域の自然構造を踏まえ、背景となる斜面林等の周辺の樹林の高さから突出しない配置・規模とする。 ☐ 造成により既存の樹林等を伐採する場合は、周辺の緑の景観を断ち切らないようにする。
形態・意匠	意匠	☐ 工作物の種類及び用途に応じた形態・意匠とするともに、圧迫感や違和感を与えないよう、周辺の景観との調和を図る。
	素材	☐ 汚れや退色に強いもの、又は年月とともに落ち着いた雰囲気の出るものとし、光沢のある素材や反射性の高い素材の使用を控える。
色彩	色彩	☐ 周囲の自然や街並みに違和感なく調和する落ち着いた色彩とし、その基調となる色彩は、色彩基準に適合させる。
その他	植栽	☐ 敷地内の既存の樹木・樹林を保全・活用する。やむを得ない場合は、植栽等により将来的な緑の機能の復元を図る。 ☐ 施設周囲では、周辺の樹木・樹林との連続性に配慮し、開放的で明るい印象を与えるような樹木や草花による植栽を施す。

項目		景観形成基準
		☐ 周囲の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽とする。
	照明	☐ 過度に点滅する照明や液晶の照明は使用を避ける。 ☐ 防犯に必要な照明等を除き、周辺への漏れ光等による障害のないよう、配光を制御する。 ☐ サーチライト等、むやみに夜空に光を放つ照明は行わない。

■ 擁壁、塀、柵その他これに類するもの

項目		景観形成基準
配置・規模		☐ 新たに擁壁を建設する場合は、道路やその他の公共の場所からできる限り後退した位置への配置とし、後退して生じた空間は緑化するものとする。
形態・意匠	意匠	☐ 形態・意匠、色彩、素材は周辺の景観と調和のとれたものとする。 ☐ 表情をつけるため、面を分割したり、テクスチャー（凹凸による陰影）をつけたりなどの表面処理や前面の緑化を行う。 ☐ 塀はコンクリートブロック造を避ける。やむを得ない場合は、剥き出しを避け、素材が目立たないように修景する。 ☐ 歴史・文化的資源周辺では、資源との調和を図るため、自然素材や、地域に古くから使われてきた形態・意匠、素材及び色彩を取り入れる。
色彩		☐ 周囲の自然や街並みに違和感なく調和する落ち着いた色彩とし、その基調となる色彩は、色彩基準に適合させる。

■ 太陽光発電施設

項目		景観形成基準
配置・規模	配置・規模	☐ 地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への近接を避ける。やむを得ない場合は、緩衝帯を設ける。 ☐ 周囲の景観から突出しないよう、太陽光発電設備の最上部は、できるだけ低くするとともに、高台での施設の配置を避ける。 ☐ 分散して設置する。 ☐ 道路やその他の公共の場所から後退した位置への配置とする。特に、国道 464 号及び国道 16 号沿道の敷地においては、道路境界（予定地を含む）からモジュールまでの水平後退距離を十分確保する。 ☐ 道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に設置する。やむを得ない場合は、道路やその他の公共の場所からの見られ方に配慮し、植栽等による遮蔽を行う。 ゾーン別基準 <農のゾーン・里地里山ゾーン> ☐ 太陽光発電設備の設置に伴い樹林等を伐採する場合は、周辺の緑の景観を断ち切らないようにする。 ☐ 周辺の樹木とのつながりを阻害しない配置・規模とする。
形態・意匠	素材	☐ 太陽光発電設備のモジュール及びパワーコンディショナー、分電盤などの付帯設備は、低反射で、模様が目立たないものとする。
色彩	色彩	☐ 太陽光発電設備のモジュールは低明度・低彩度のものとし、付属設備は低彩度のものとする。
付帯施設		☐ 太陽光発電設備を囲むためのフェンスについては、周囲の景観と調和する色彩のものを使用する。 ☐ 太陽光発電施設の設置に伴い新たに電柱・電線を設置する場合は、電柱・電線が周囲の景観に影響を与えないよう道路沿道から離し、眺望景観を妨げない位置・高さとし色彩は周囲の景観に調和させる。
その他	植栽	☐ 敷地内はできる限り緑化するとともに、敷地の境界を囲う場合には、生け垣等の植栽に努める。 ☐ 敷地内の樹木及び草木等については、定期的に管理を行い周囲に影響を与えないものとし、良好な状態を維持するものとする。

③ 開発行為

項目		景観形成基準
配置・規模	配置・規模	☐ 地形を大きく改変することを避けるとともに、長大な擁壁や法面が生じないように造成する。やむを得ない場合は、塀・生垣・柵・擁壁の基準に準ずる。 ☐ 敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺等を保全・活用した計画とする。やむを得ない場合は、植栽等により将来的な緑の復元を図る。
形態・意匠	形態	☐ 擁壁・法面が生じる場合は、塀・生垣・柵・擁壁の基準に準ずる。
その他	植栽	☐ 景観上重要な樹木が開発敷地内にある場合は、可能な限り保存し、計画に活かす。 ☐ 行為の結果生じた法面等には、周囲の植生に配慮した緑化を行う。 ☐ 道路やその他の公共の場所に面する箇所では、周辺の樹木・樹林との連続性に配慮し、開放的で明るい印象を与えるような樹木や草花による植栽を施す。

④ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

項目		景観形成基準
配置・規模	配置・規模	☐ 地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への近接を避ける。 ☐ 道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に堆積させる。やむを得ない場合は、可能な限り後退させ、また人の目線より低く整然と堆積させる。 ☐ 出入口は、交差点を避けるなど、出入口の位置・数・幅を工夫し、目立たないようにするものとする。 ☐ 国道464号及び国道16号側にはできる限り出入口を設けない。
形態・意匠	形態	☐ 擁壁・法面が生じる場合は、塀・生垣・柵・擁壁の基準に準ずる。
その他	遮蔽	☐ 道路やその他の公共の場所から堆積物が容易に見えないよう敷地外部に遮蔽措置を施す。 ☐ 遮蔽物は道路やその他の公共の場所から後退させる。 ☐ 不信感や圧迫感をあたえないよう、遮蔽物は最低限の高さとし、植栽や緑化フェンス等を用いる。 ☐ 遮蔽物は、周囲の街並みや自然景観との調和に配慮したものとするよう努め、塀の構造は一部が透視できるものとする。

(4) 色彩基準

1) 景観特性を活かした色彩による景観形成

本市の景観特性を活かした色彩による景観形成を図るためには、景観特性をもとに、周辺のみどりや建築物や工作物との色彩の調和を図ることが大切です。そのため、本市では既存の街並みから突出する色彩の建築物等が出現し、景観が大きく損なわれることを防ぐことを目的に、マンセル表色系に基づく色彩基準を定めます。

ただし、同じ配色であっても、地域の景観の特性によってはにぎやかさの演出につながることもあれば、周辺の景観から浮く要因にもなりえます。そのため、景観形成方針を踏まえた各景観ゾーンの色彩の考え方から、色彩基準は以下の地域区分で設定し、市内の多様な景観特性の違いに対応します。

景観ゾーン	景観形成方針を踏まえた各景観ゾーンの色彩の考え方	地域区分	色彩基準の考え方
住まいのゾーン	身近な生活の場にふさわしい落ち着いた景観形成を目指します。色彩は、みどりを活用しながら、周辺住宅との調和に配慮します。	A	みどりと調和した落ち着いた着があり、穏やかな色彩に配慮します。
商業・業務ゾーン	にぎわいと秩序を両立した景観形成を目指します。色彩は、一定の統一感の中にも、楽しさや活気が感じられるよう配慮します。		
工業ゾーン	工業団地周辺の環境と調和した景観形成を目指します。色彩は、ゆとりやみどりの豊かさを感じられるよう配慮します。	B	一定の統一感の中にも、楽しさや活気が感じられる、華やかな色彩に配慮します。
農のゾーン	農地や樹林地と調和した落ち着いた景観形成を目指します。色彩は、農地・樹林地や水辺などの周辺のみどりとの調和を図ります。		
里地里山のゾーン	谷津、草地・湿地などの豊かなみどりを感じられる景観の保全を目指します。色彩は、周辺のみどりとの調和を図ります。		

2) 色のものさし・マンセル表色系

本計画では、色を客観的・具体的に示す方法として、JIS Z 8721（マンセル表色系）を採用し基準を定めます。マンセル表色系ではひとつの色を色相・明度・彩度という3つの属性で表します。

■ 色相（色合い）

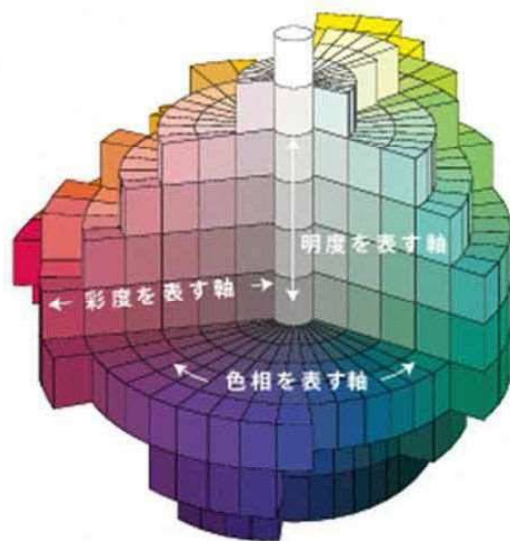
赤、黄、緑等、色合いを表す尺度をいいます。色相はR(赤)、YR(黄赤)、Y(黄)、GY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)の10色相の頭文字と、その変化を表す0から10までの数字を組み合わせて用います。なお、色相を持たない無彩色はNで表します。

■ 明度（明るさ）

色の明るさを表す尺度をいいます。0から10までの数字を用い、明るい色ほど数値が大きくなります。

■ 彩度（鮮やかさ）

色の鮮やかさを表す尺度をいいます。鮮やかな色ほど数値が大きくなります。なお、最高彩度の数値は色相によって異なります。

 ・マンセル色立体断面図	 サツキ（市の花）の花の色 ●●
	 シイ（市の木）の葉の色 ●●
	 ナシの色 ●●

3) 色彩基準の特徴

色彩基準では、建築物等の基調色・強調色・屋根色について、色彩と面積比を設けています。

- 当該施設の印象を左右する基調色について、色彩基準を設けています。
- 外壁等や屋根を豊かに演出したり、アクセントをつけたりする強調色について、色彩と面積比基準を設けています。
- 強調色は基調色よりも鮮やかなため、大きな面積で使用すると周辺環境との調和が得られない等の問題を生じる場合があります。そのため、強調色については色彩と面積比を設けることにより、配色バランスを整えやすくしています。
- 屋根色の制限により、豊かなみどりとの調和を図ります。
- 屋根の色は開けた農地や里山を背景とした際、目立ちやすくなります。本市では豊かなみどりに配慮し、屋根色についても外壁等の色彩と同様、著しく目立つ存在となる高彩度色の使用を避けることとし、周辺環境と調和するよう穏やかで落ち着いた景観形成を図ります。
- 勾配屋根・ドーム型屋根等の色彩は、屋根色の基準に適合した色彩を使用して下さい。ただし、陸屋根又は着色していない金属材、素焼瓦等の素材で仕上げる部分を除きます。

地域区分	適用範囲	基調色	強調色
色彩区分 A	建築物の外壁、工作物の外装	90%以上	10%以下に留める
	建築物の屋根	100%	—
色彩区分 B	建築物の外壁、工作物の外装	85%以上	15%以下に留める
	建築物の屋根	100%	—



① 色彩区分 A

■ 色彩基準表（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

色彩	部位	基調色		強調色	
		明度	彩度	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	建築物の外壁、工作物の外装	8～9	3 以下	1～9	14 以下
		4～8	4 以下	1～9	14 以下
	建築物の屋根	3～8	4 以下	-	-
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	建築物の外壁、工作物の外装	4～9	2 以下	1～9	14 以下
	建築物の屋根	3～8	2 以下	-	-
無彩色 (N)	建築物の外壁、工作物の外装	4～8.5	-	1～9	14 以下
	建築物の屋根	3～8	-	-	-

② 色彩区分 B

■ 色彩基準表（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

色彩	部位	基調色		強調色	
		明度	彩度	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	建築物の外壁、工作物の外装	8～9	3 以下	1～9	14 以下
		4～8	4 以下	1～9	14 以下
	建築物の屋根	1～8	6 以下	-	-
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	建築物の外壁、工作物の外装	4～9	2 以下	1～9	14 以下
	建築物の屋根	1～8	2 以下	-	-
無彩色 (N)	建築物の外壁、工作物の外装	3～9	-	1～9	14 以下
	建築物の屋根	1～8	-	-	-

4) 色彩基準の適用範囲

色彩基準は、建築物の新築等、工作物の新設等、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積における塀・柵等の遮へい物やそのほか景観形成基準で定める対象の色彩について適用するものとします。

なお、以下の場合については、色彩基準の適用は除外します。

- 安全確保等の観点から、他の法令で色彩が規定されているもの
- 伝統的素材や自然素材、着色を施していない石、土、レンガ、ガラス（過度に反射するものを除く）等
- 地域で親しまれ重要な景観資源となっているもの（文化財、歴史的な寺社等）
- 特定の地区などにおいて、独自の色彩基準が定められているもの
- その他、市長が公益上やむを得ないものとして認めるもの

1.4 良好な景観形成のための手続きの進め方

良好な景観を誘導するためには、すべての行為者が景観とみどりの基本計画の内容をよく理解し、配慮することが必要です。市は、市民や事業者に対し技術的情報提供を行うとともに、景観に大きな影響を与える可能性のある行為に対しては、早い段階で行為者と連携するものとします。

また、届出対象行為について、景観法及び白井市景観とみどり条例に基づき、事前協議と届出を行うことにより、景観の誘導を図ります。

(1) 事前相談

建築物の建築などすべての行為を対象として、任意の事前相談を受け付けます。

(2) 事前協議

白井市景観とみどり条例に基づいて、本計画の意図を反映した良好な景観形成に資する計画・設計となるよう事前協議を行います。

市は、事前協議の結果、適合していない場合は、必要に応じて、(仮)景観とみどりのアドバイザーの意見等を聴き、助言や指導を行います。

(3) 景観法に基づく行為の届出

事前協議を終えた建築物等については、景観法第16条に基づいて市長への届出を行います。

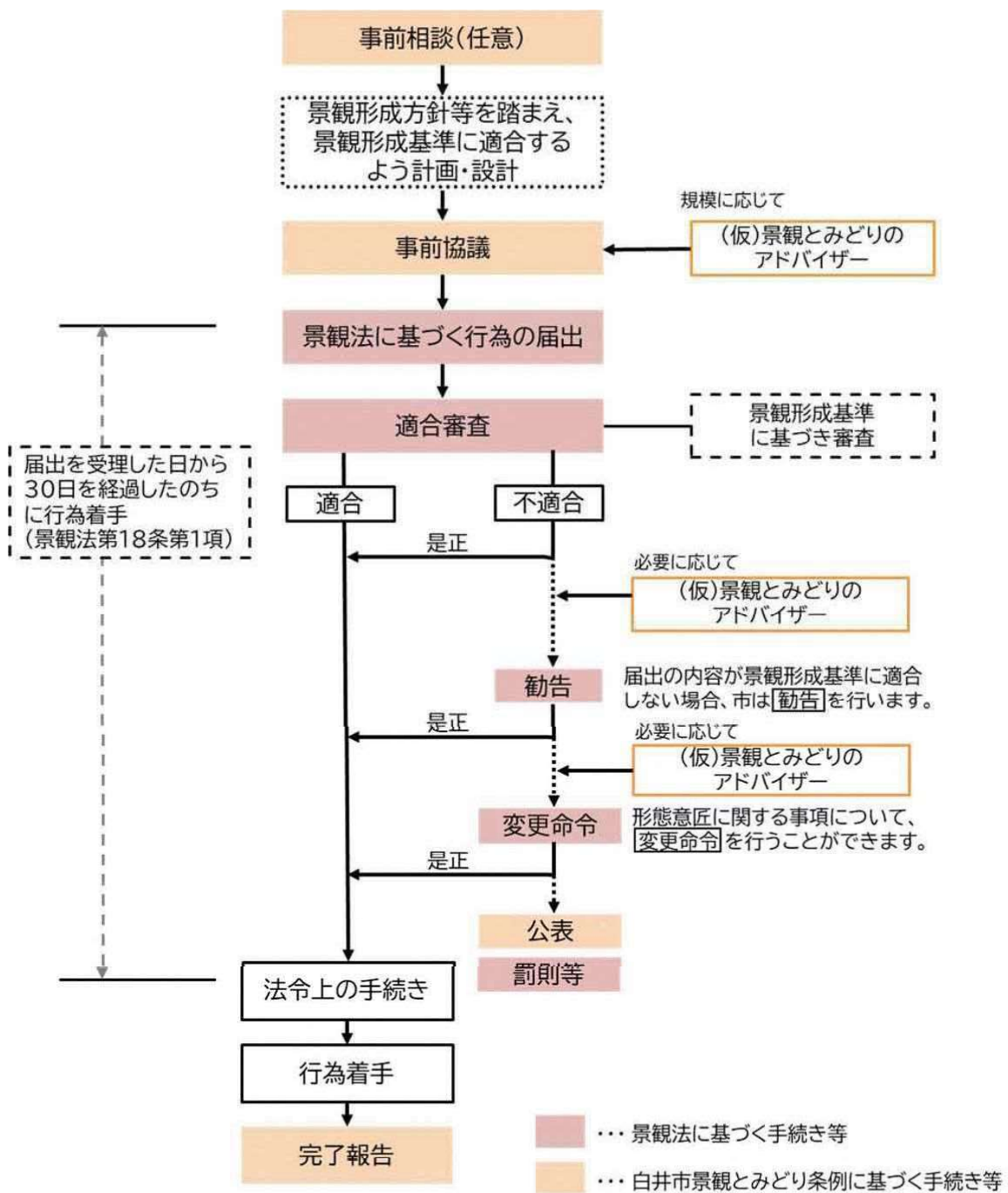
届出は、行為着手の30日前までに行うことが必要です。また、建築確認申請や開発許可申請などが必要な行為については、それらの申請を行う日の30日前までに届出が必要です。

(4) 適合審査

届出が行われた行為について、本計画に定める「景観形成基準」に照らし適合審査を行います。届出の内容が景観形成基準に適合しない場合は、市は勧告を行うことができます。特に建築物や工作物の形態・意匠が景観形成基準に適合しない場合は、市は変更命令等を行うことができます。この場合、市は必要に応じて(仮)景観とみどりのアドバイザーの意見を聴くこととします。

(5) 完了報告

届出を行った行為が完了したときは、届出が行われた行為と完了した行為が同じかどうかを確認するために、完了報告を行うものとします。



1.5 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針

(1) 基本的な考え方

本計画に基づき、重要な建築物、工作物を景観法第 19 条第 1 項に定める景観重要建造物に、また重要な樹木（生垣を含む）を景観法第 28 条第 1 項に定める景観重要樹木に指定し、地域の個性ある景観づくりの核として、維持、保全、継承します。

(2) 景観重要建造物の指定方針

次に示すすべての項目に該当する建築物、工作物について、必要に応じて景観とみどりのアドバイザーの意見を聞き、景観重要建造物に指定します。

- 外観が道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望めるもの
- 外観が地域にとってふさわしい景観上の特徴を有し、また周辺を含め地域の景観形成に良好な影響を与えているもの（敷地や建築物、工作物周辺の敷地内の工作物等も含む）
- 地域のランドマークやシンボルとして市民に認知されており、親しみや愛着が持たれていると認められるもの
- 建築物、工作物の維持管理の条件など永続的な保全方策を定めているもの
- 建築物、工作物の所有者の意見を聞き、同意が得られるもの

(3) 景観重要樹木の指定方針

次に示すすべての項目に該当する樹木（生垣を含む）について、必要に応じて景観とみどりのアドバイザーの意見を聞き、景観重要樹木に指定します。

- 樹木が道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望めるもの
- 樹容（樹高や樹形）が地域にとってふさわしい景観上の特徴を有し、また周辺を含め地域の景観形成に良好な影響を与えているもの（敷地や樹木周辺の敷地内の工作物等も含む）
- 地域のランドマークやシンボルとして市民に認知されており、親しみや愛着が持たれていると認められるもの
- 樹木の維持管理の条件など永続的な保全方策を定めているもの
- 樹木の所有者の意見を聞き、同意が得られるもの

(4) 保全・活用の方針

以下の方針に則って、景観重要建造物と景観重要樹木を、地域固有の景観資源として積極的に保存・活用するよう努めます。

- 市は景観重要建造物・景観重要樹木の魅力や意義を周知するための広報活動を行います。
- 所有者は適切な維持管理を行います。市は保全・活用に必要な技術的支援等を行います。
- 市は景観重要建造物や景観重要樹木を核とした景観形成を促すための方策を検討します。

1.6 公共施設に関する事項

(1) 施設別景観形成の方針

公共施設は、景観形成において先導的な役割を果たす必要があります。このため、次の方針に基づき、整備主体や施設管理主体と調整の上、公共施設（道路・橋梁・公園・河川・公共建築物等）の整備及び維持管理等にあたるものとします。

① 道路の景観形成の方針

- 周辺の景観に与える影響を抑えるため、地形の改変は最小限とする。
- 擁壁や法面は、周辺の景観に配慮し、圧迫感や違和感を与えないよう努める。
- 市街地では、歩行者が魅力を感じられるよう工夫する。
- 道路の街路樹は周辺環境を考慮して樹種を選択し、適切な維持管理に努める。
- 電柱やサインなどの歩道占用物に対しては秩序ある設置となるよう配慮するものとする。
- 街路灯や歩道橋、ガードレールの設置の際は色彩に配慮する。
- 道路が良好な視点場となる場合は、景観への影響を最小限に抑えるよう、道路構造物、占用工作物の配置、形態・意匠及び色彩を工夫する。

② 駅前広場の景観形成の方針

- にぎわいを創出する形態・意匠及び色彩とする。
- 市の顔として積極的に緑化を図り、みどり豊かなオープンスペースを形成する。
- 電柱やサインなどの歩道占用物に対しては秩序ある設置となるよう配慮するものとする。
- 街路灯や歩道橋、ガードレールの設置の際は色彩に配慮する。

③ 橋梁等の景観形成の方針

- 橋梁、水管橋、送水管の形態・意匠及び色彩は、周辺の景観に配慮し、圧迫感や違和感を与えないように努める。
- 橋梁が良好な視点場となる場合は、景観への影響を最小限に抑えるよう、構造物、占用工作物の配置、形態・意匠及び色彩を工夫する。

④ 公園・緑地の景観形成の方針

- 敷地の周囲は、良好なみどりの景観を形成するよう努める。
- 公園から良好な景観が得られる場合は、視点の場を快適な空間として整備に努める。

⑤ 河川の景観形成の方針

- 河川構造物等は、周辺の自然景観と調和する形態・意匠及び色彩とする。
- 河川が良好な視点場となる場合は、視点の場を快適な空間として整備し、適切な管理に努める。

⑥ 公共建築物の景観形成の方針

- 景観形成基準を遵守する。
- 特徴的な景観を形成している建築物の建替や増改築、修繕等を行う場合は、従前の外観の特徴を保全するよう配慮する。

(2) 景観重要公共施設の基本的な考え方

1) 景観重要公共施設の指定対象と指定の効果

公共施設は、景観の重要な骨格を構成しており、その整備や管理は地域の景観形成にとって非常に重要な役割を果たします。市内には、景観特性を備えた多くの公共施設がありますが、その保全・整備を進め、周辺との景観上の一体化を進めることでその価値をさらに増進させるため、「景観重要公共施設」としての指定を検討し、指定にあたっては整備方針や占用許可基準、適用の除外を定めこととします。

2) 指定の方針

景観重要公共施設は、景観形成に重要な役割を果たす以下の施設を対象に、施設管理者の同意のもとで指定します。

景観重要公共施設の指定の方針
● 市の景観の骨格を形成する、景観軸や、景観拠点の一部を構成する道路、都市公園、河川等の公共施設 ● 地域の景観形成に重要な役割を果たしている公共施設 ● 地域の景観形成に先導的役割を果たす位置づけをされた公共施設

1.7 屋外広告物に関する事項

(1) 基本的な考え方

屋外広告物は、必要な情報を提供し、まちににぎわいや活気を与えるなど、景観形成上重要な役割を果たしています。しかし、無秩序な掲出により、景観を阻害することになりやすいため、景観に配慮した表示・掲出が求められます。

そのため、本市では屋外広告物を対象として、千葉県屋外広告物条例に基づく許可基準に加え、次に示す景観形成配慮指針に基づき誘導を図ります。

(2) 景観形成の誘導

1) 景観形成配慮指針

屋外広告物の表示等について、共通事項と広告物の種別事項から構成する景観形成配慮指針を以下のとおり定め、誘導を図ります。

① 共通事項

項目	景観形成配慮指針
共通	□ 良好な景観を形成するよう、歩行者や車窓からの見え方に配慮し、景観を阻害しない配置、規模、表示位置とする。 □ 屋外広告物の数や大きさは、必要最小限に抑制し、複数の広告物については、集約化・集合化を行う。 □ 煩雑な印象が生じるようなデザインは避ける。 □ コーポレートカラーやロゴについても、表示位置や大きさ、色彩の工夫等により、周囲の景観との調和や、品のある景観づくりを心がける。 □ 地色（表示面積の 1/3 以上を占める色彩）は、以下のとおりとする。 ただし、切り文字・箱文字とするものについては、この限りでない。 暖色系（R・YR・Y 系） 彩度 10 以下 寒色系（GY・G・BG・B・PB・P・RP 系） 彩度 6 以下 □ 蛍光塗料・発光塗料を使用しない。 □ 照明を伴う広告は、光源の種類、位置、照明方法などを工夫し、過剰な光の散乱を防止する。 □ 住まいのゾーンでは、住環境の妨げとならない落ち着いた色彩や形態とし、掲出方法や位置を工夫する。 □ 商業・業務ゾーンに設置する広告物は、魅力やにぎわいを創出するようなデザインとする。また、照明や光を上手く活用し、夜間におけるくつろぎやにぎわいを演出するとともに、夜間の安全性にも配慮する。 □ 樹林地などに近接する場合は、周囲のみどりとの調和に配慮した色彩や形態とし、掲出方法や位置を工夫する。 □ 歴史・文化の景観要素に近接する場合は、伝統素材や自然素材を活用

項目	景観形成配慮指針
	するなど、地域の歴史や文化との調和に配慮した色彩や形態とし、掲出方法や位置を工夫する。 □ 眺望景観に影響する場合は、眺望の妨げとならない色彩や形態とし、掲出方法や位置を工夫する。

② 種別事項

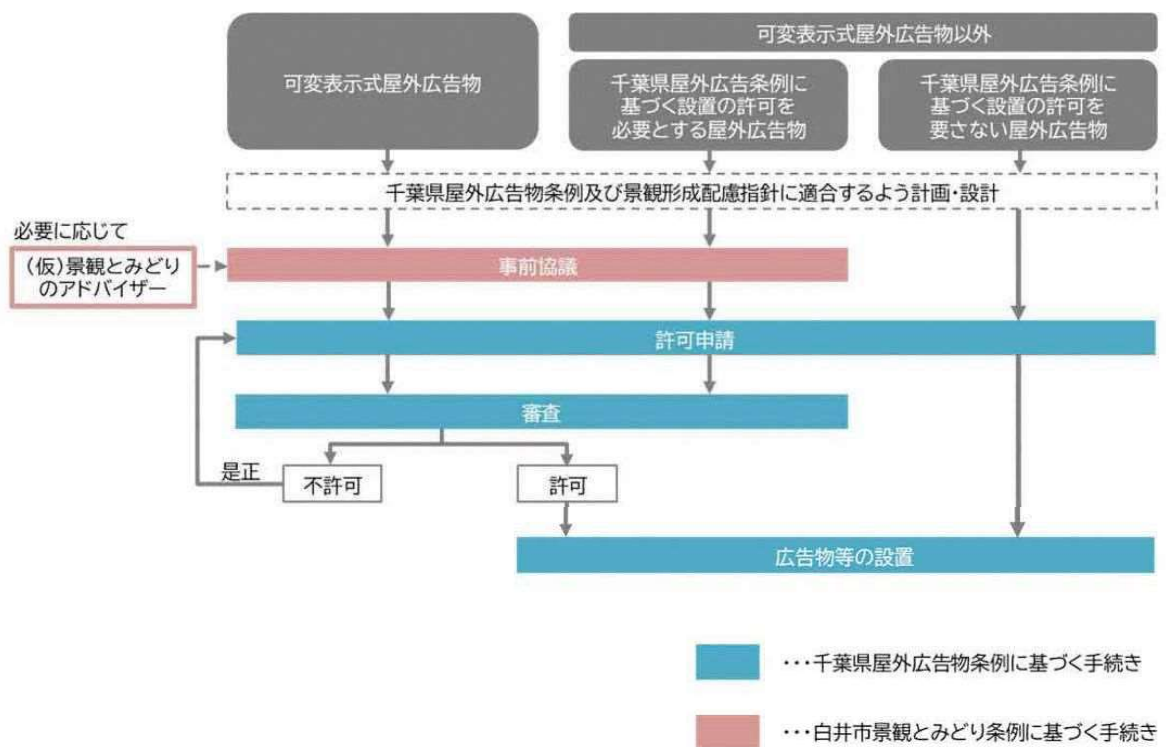
種別	景観形成配慮指針
建築物等に表示し、又は設置する広告物等（屋上広告物、壁面利用広告物、突き出し広告物）	□ 建築物との調和を図るため、良好な景観形成のための行為の制限（景観法第8条第2項第2号）の①建築物の建築等の「屋外広告物」に示す基準に準拠する。
独立広告物	□ 周辺のまち並みから突出するような過度な大きさや高い位置での設置等を避ける。 □ 屋外広告物を掲出するポール等の支持物の色彩は、落ち着いたものとする。
可変表示式屋外広告物 ¹	□ 周辺のまち並みから突出するような過度な大きさや高い位置での設置等を避ける。 □ 周辺のまち並みとの調和を図り、過度な点滅・動光や動き等を避ける。 □ 輝度や広告を流す時間帯について配慮する。

2) 景観形成の誘導方策

屋外広告物による良好な景観の形成を誘導するために、一定規模の屋外広告物について、景観とみどり条例に基づき、事前協議を行うものとします。

事前協議対象行為		協議対象規模
屋外広告物の表示等	可変表示式屋外広告物	すべて
屋外広告物の表示若しくはその内容の変更又は屋外広告物を掲出する物件の設置、改造若しくは色彩の変更	可変表示式屋外広告物以外	千葉県屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とする屋外広告物 ※事前協議対象を検討中

¹ 可変表示式屋外広告物…デジタルサイネージやプロジェクター広告、動画を伴う看板や電光掲示板等の自ら発光して常時表示の内容を変えることができる屋外広告物及び点滅する屋外広告物



2.1 みどりのまちづくりの考え方

第2章に示す景観とみどりの基本計画の基本方針に基づき、みどりのまちづくりを推進します。

本節では、よりみどりに特化した方針としてみどりの配置方針を示すとともに、都市緑地法に基づく指定等の方針を定め、みどりの配置を誘導します。

2.2 拠点・中核施設・軸・地区ごとのみどりの配置方針
拠点・中核施設・軸・地区ごとに、緑地の保全・緑化の推進の目指すべき方向を定めています。
2.3 みどりの配置方針に基づく地区等の指定
緑地の保全や緑化の推進に重点的に取り組む地区について、対象とする地区を定めています。
2.4 緑地の保全や緑化の推進に関する制度
緑地の保全や緑化の推進に関する制度の概要と本市における制度活用の方針を示します。

2.2 拠点・中核施設・軸・地区ごとのみどりの配置方針

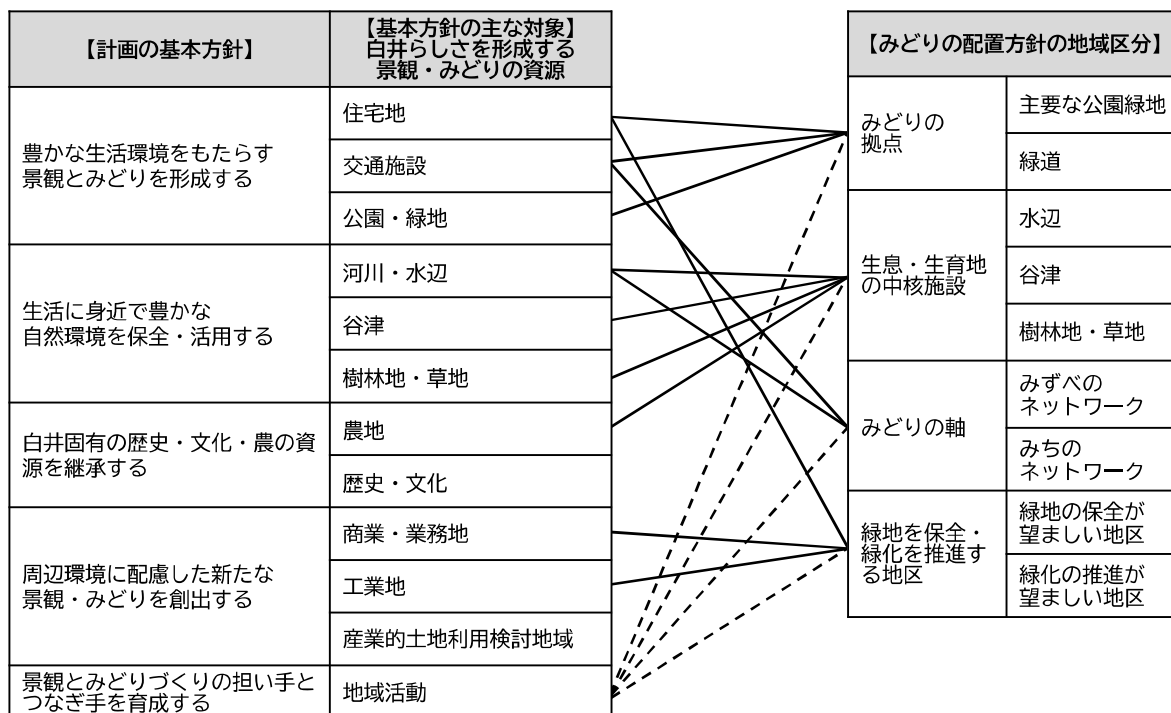
(1) みどりを構成する拠点・中核施設・軸・地区の設定

本市は、計画的にみどりが整備された千葉ニュータウン地区と、豊かな自然環境が残されている地区に大きく区分されます。本市の自然環境は、河川や河川沿いに広がる水田、谷底の水田と斜面の樹林地からなる谷津や湧水、台地部に広がる果樹園等が特徴的で、良好な生活環境の形成、生物多様性の保全、健全な水循環、防災・減災などの機能があります。市民が自然と触れ合える場となっている神々廻市民の森や快適な移動空間を形成する緑道なども、本市において欠かせない役割を果たしています。

これらの魅力的なみどりの地域資源を保全・活用し、より豊かな生活環境と持続可能なまちづくりを推進するため、本市では今後の活動の指針となる「みどりの配置方針」を設定しました。本計画の理念や基本方針に基づきみどりの配置を進めていくため、各地域の特性に応じて、市民生活とみどりとの関係性を踏まえ、基本方針の主な対象を拠点・中核施設・軸・地区ごとにみどりの配置方針を定めます。

市街地に計画的に整備された主要な公園緑地や市民に親しまれている緑道を市民生活においてみどりの機能を実感する「みどりの拠点」水辺や谷津、樹林地・草地などの豊かな自然環境を「生息・生育地の中核施設」と位置づけ、河川や水路などが「みずべのネットワーク」として、道路沿道の植栽などが「みちのネットワーク」として、「みどりの軸」となり有機的に拠点や中核施設を接続するよう、みどりの配置を推進します。

また、市内の良好なみどりをまもりつつ、適切な維持管理によりその機能をふやしていくとともに、新たなみどりをつくり、利用しながらそだて、活かしていくため、「緑地の保全が望ましい地区」と「緑化の推進が望ましい地区」を設定します。



(2) みどりを構成する拠点・中核施設・軸・地区

本市では、以下に示す考え方に基づき、拠点・中核施設・軸・地区を位置づけます。

名 称		位置づけ
みどりの拠点	主要な公園緑地	計画的に整備されている主要な公園緑地を、より一層市民に親しまれる場、積極的に利活用を推進していく場となるよう、みどりの拠点に位置づけます。
	緑道 ^(注)	住宅地内の快適な歩行空間として整備された歩道です。適切な維持管理を行うことで良好な環境が維持されるよう、みどりの拠点に位置づけます。
生息・生育地の 中核施設	水辺	生物多様性が高く良好な水辺空間が形成されているエリアで、水辺やみどりに親しめる場となるよう、生息・生育地の中核施設に位置づけます。
	谷津	白井の自然環境の特徴である谷津が広がっているエリアで、多様なみどりの機能が保全・維持されるよう、生息・生育地の中核施設に位置づけます。
	樹林地・草地	樹林地や草地がまとまって存在するエリアで、多様な生物の生息・生育環境が今後も保全されるよう、生息・生育地の中核施設に位置づけます。
みどりの軸	みずべのネットワーク	河川・水路沿いに良好な水辺環境の連続性が確保されるよう、みどりの軸を形成していくため、みずべのネットワークに位置づけます。
	みちのネットワーク	道路沿道において街路樹や植栽帯、民有地におけるみどりの連続性が確保されるよう、みどりの軸を形成していくため、みちのネットワークに位置づけます。
緑地を保全・緑化 を推進する地区	緑地の保全が望ましい地区	駅前広場などの人が集まり緑化を行うことの重要性が高い地区や現況で比較のみどりが少ない地区を指定し、積極的に緑化を推進する地区として位置づけます。
	緑化の推進が望ましい地区	里地里山などの良好な自然環境が形成されている地区を指定し、維持管理を行いながら緑地の保全や自然の機能発揮を目指す地区として位置づけます。

(注) 「緑道」とは、都市計画法に定められる緑道（災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地）ではなく、沿道が植栽された歩行者専用の道のことを指します。

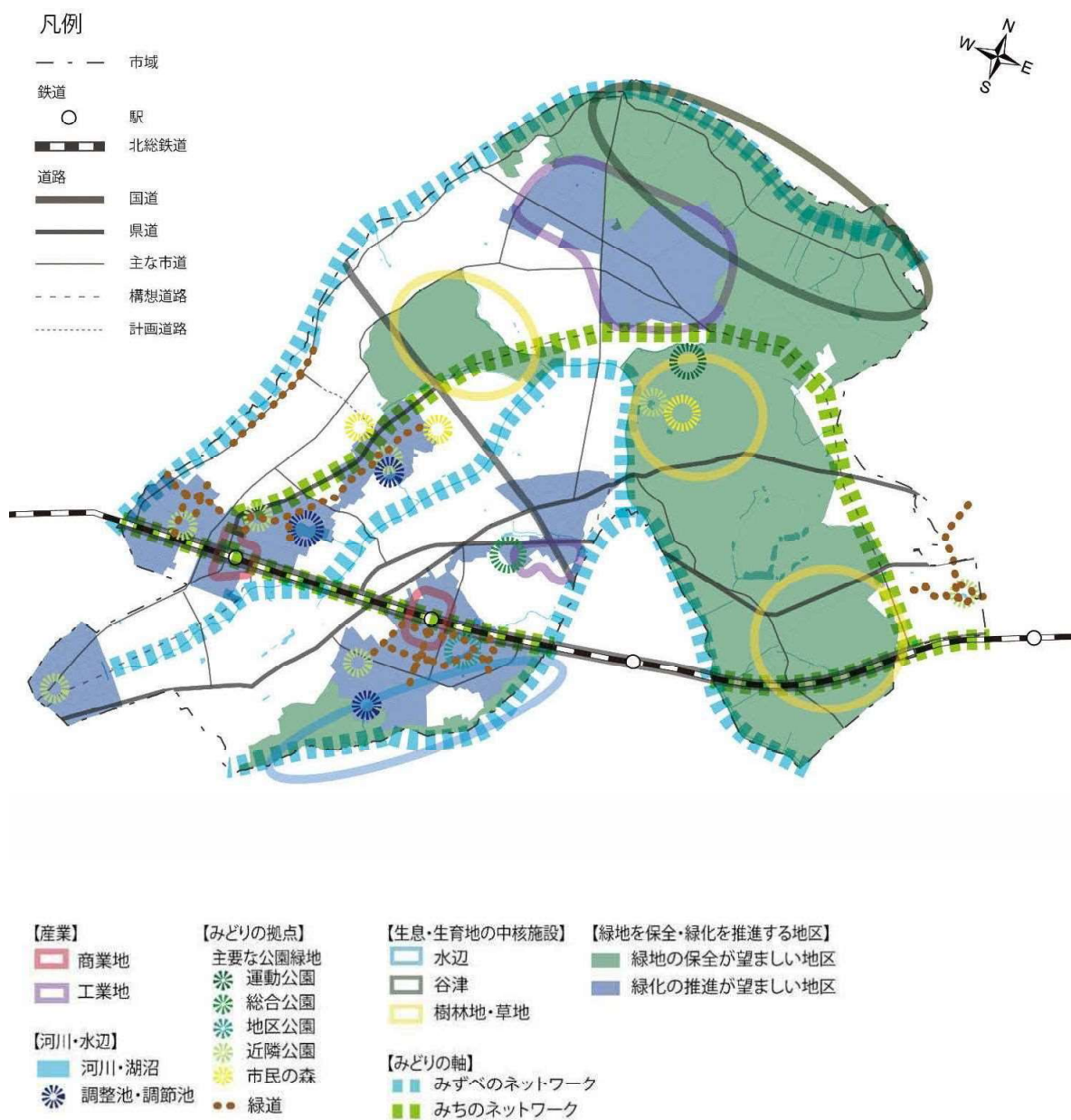


図 みどりの配置方針

(3) みどりの配置方針

1) みどりの拠点

市民の憩いの場や子どもの遊び場となり生活の中で自然と触れ合える場である公園緑地や、みどりに囲まれ快適な歩行空間となっている緑道など、生活の中でみどりを実感する施設があり、これらのみどりの拠点に位置付けます。

表 みどりの拠点の現況と方針

対象	みどりの現況	みどりの方針
主要な公園緑地	本市には、白井総合公園や白井運動公園のように比較的規模が大きく、休日には多くの人が利用する公園があります。加えて、開発事業等で住宅内に整備された公園が多数あり、豊かな生活環境を形成しています。また、市民の森や特別保全緑地があり、樹木に囲まれた空間を保全しています。これらの公園緑地は市民の暮らしに身近に存在するみどりです。	本市には住宅地の一体的な開発事業によって整備された駅や公園を起点として沿道が植栽された歩行者専用の道があり、「緑道」と呼ばれ市民に親しまれています。連続した緑地があるため、市民にとって良好な歩行空間を提供するだけでなく、生き物の移動経路としてのネットワークの機能を有しています。
緑 道	公園緑地は、子どもや高齢者をはじめ、誰もが安全で安心して利用できるよう、計画的かつ適切な維持管理を推進します。特に公園は、普段の生活では遊び場や憩いの場として親しんでもらえるよう、地域の市民や事業者との協働による維持管理を推進します。また、災害時には防災拠点としての役割を担うため、地域の実情に応じて公園の防災機能の充実を推進します。	今後、ニュータウンなどの住宅地の再整備や新たな開発事業にあたっては、既存の「緑道」を保全するとともに新たな「緑道」の整備を検討し、良好な歩行空間、生き物の生息・生育環境のさらなるネットワークを形成していきます。

2) 生息・生育地の中核施設

本市には、良好な環境を維持しているまとまったみどりが多く存在しています。特に、市の自然景観を構成している主要なみどりである河川、谷津、樹林地・草地を生息・生育地の中核施設に位置付けます。

表 生息・生育地の中核施設の現況と方針

対象	みどりの現況	みどりの方針
水辺	市内には神崎川、二重川、金山落といった河川や水路、下手賀沼、調整池などの湖沼や池などの水辺環境がありますが、特に二重川上流部では、多くの鳥類やニホンアカガエルなどの水生生物が確認されており、生物多様性の高い良好な生き物の生息・生育環境が形成されています。	生物多様性に配慮しつつ、沿道から水面を望むことができる周辺環境と調和した水辺環境の実現に向けて関係機関と協議を進めるとともに、市民が自然に触れ、自然を学べる機会を創出することで、親しみを持てる水辺空間の形成を推進します。
谷津	湧水と水田を内包する谷津田は、水田生態系の中でも特に多様性の高い生物相が成立しやすい環境となっています。谷津は下手賀沼・金山落に近い平塚地区や名内地区周辺に主に発達し、神崎川に近い谷田地区や清戸地区周辺にもみられます。	谷津は台地に涵養された地下水が湧出する箇所であり、谷津の周辺には湧水が多くみられます。生物多様性の保全だけでなく、水源涵養や水質浄化、健全な水循環の維持などの機能もあることから、これらの多面的な機能について市民の理解を深めるとともに、イベント等を通じて市民・事業者とも協働しながら谷津の保全に取り組みます。
樹林地・草地	台地上にはクヌギ・コナラ等のまとまった樹林が広がるエリアがあり、白井市生物多様性調査では、折立地区の樹林ではオオタカの繁殖活動やフクロウの生息が確認されています。また、本市における特徴的な生態系の一つである草地は、雨水浸透機能も高く、水源涵養の面からも重要な生態系と言えます。草地は神崎川や二重川沿いに多くみられ、谷田地区ではかつての印西牧の名残ともいえる台地上の草地がみられます。	樹林地・草地の中には、神々廻市民の森のように整備されて市民が自由に立ち入ることができる場所もありますが、市民が日常的に親しみにくい状態の場所も少なくありません。生物の生息・生育の場として立ち入りを抑制する場所と、市民の憩いの場や環境学習の場として利活用を進める場所を設け、市民や事業者との協働による維持管理を推進することで、良好な樹林地・草地の保全や活用に取り組みます。

3) みどりの軸

みどりは、連続性が高まるとその機能も高まります。みどりがつながることで、みどりの拠点間を生き物が往来することが可能になるとともに、連続した緑陰は市民にとっても快適な移動空間を提供します。みどりの拠点や生息・生育地の中核施設を接続する軸として、河川沿いや道路沿いのネットワークをみどりの軸に位置づけます。

表 みどりの軸の現況と方針

対象	みどりの現況	みどりの方針
みずべのネットワーク	本市には、神崎川、二重川、金山落が流れており、それぞれが生き物の生息・生育地であるとともに、生息・生育地を接続するネットワークの機能を有しています。神崎川や金山落の沿線には農地が広がっており、河川や水路は生き物の移動経路としても機能しています。	今後も、河川・水路に沿って良好な生き物の生息・生育環境の連続性が保たれるよう、水辺の軸としてネットワークを形成していくとともに、市民が水辺に親しむことができるよう、関係機関とも調整しながら、親水空間の整備を検討します。
みちのネットワーク	道路沿道の植栽帯はみどりが連続していることから、生き物の移動経路としてのネットワークの機能を有しています。道路内の植栽帯だけでなく、沿道の民有地の農地や生垣なども有効です。国道 464 号や県道 191 号（西白井停車場線）の沿道には連続した桜並木があり、市民にも親しまれています。	道路沿道の植栽帯を適切に管理するとともに、植栽帯の連続性を向上することで、緑化推進による機能の向上を図ります。また、構想道路を整備する際には、植栽帯を確保するなどし、みちのネットワークの形成に向け検討します。

4) 緑地を保全・緑化を推進する地区（緑地の保全が望ましい地区）

駅前広場などの人が集まり緑化を行うことの重要性が高い地区や現況で比較的にみどりが少ない地区を指定し、積極的に緑化を推進する地区として位置づけます。

表 緑地の保全が望ましい地区の現況と方針

対象	みどりの現況	みどりの方針
緑地の保全が望ましい地区	本市では、主に市街化調整区域において、谷津田や樹林地等を含む里地里山、台地部に広がる梨園や河川沿いに広がる水田などが良好な自然景観を形成しています。特に、特徴的な地形に応じた形で広がる里地里山は本市の重要な自然環境であり、生物多様性を保全する機能や、防災・減災機能、水質改善機能などの多様な機能を持つ、今後もまもり、そだてていく緑地であるといえます。	多様な機能を持つ良好な自然環境であるとともに、市民にとっての原風景ともいえる景観が広がっているエリアは、長期的な視点にたって、まもりそだてていく必要があります。市民や事業者との協働による持続可能な維持管理などにより、みどりを保全していきます。

5) 緑地を保全・緑化を推進する地区（緑化の推進が望ましい地区）

里地里山などの良好な自然環境が形成されている地区を指定し、維持管理を行いながら緑地の保全や自然の機能発揮を目指す地区として位置づけます。

表 緑化の推進が望ましい地区の現況と方針

対象	みどりの現況	みどりの方針
緑化の推進が望ましい地区	駅前などの人が多く集まる場所においては、環境改善や防災性向上のためにも緑化の推進が望まれます。本市では、里地里山や農地などのみどりが多く、また、都市部でも計画的に整備されたニュータウン住宅地では街路樹や公園などの多くのみどりがありますが、旧市街地や工業団地地区においては市内の他の地区と比較してみどりが少ない状況です。	人が多く集まる場所、現在比較的にみどりが少ない地区は、良好な都市空間を増やしていくため、積極的なみどりの創出・活用を推進する必要があります。また、住宅の改築、改修等が見込まれますが、今あるみどりを活かす再整備が望まれます。このような地区を緑化の推進エリアとして位置づけ、今後、重点的に緑化を推進していきます。

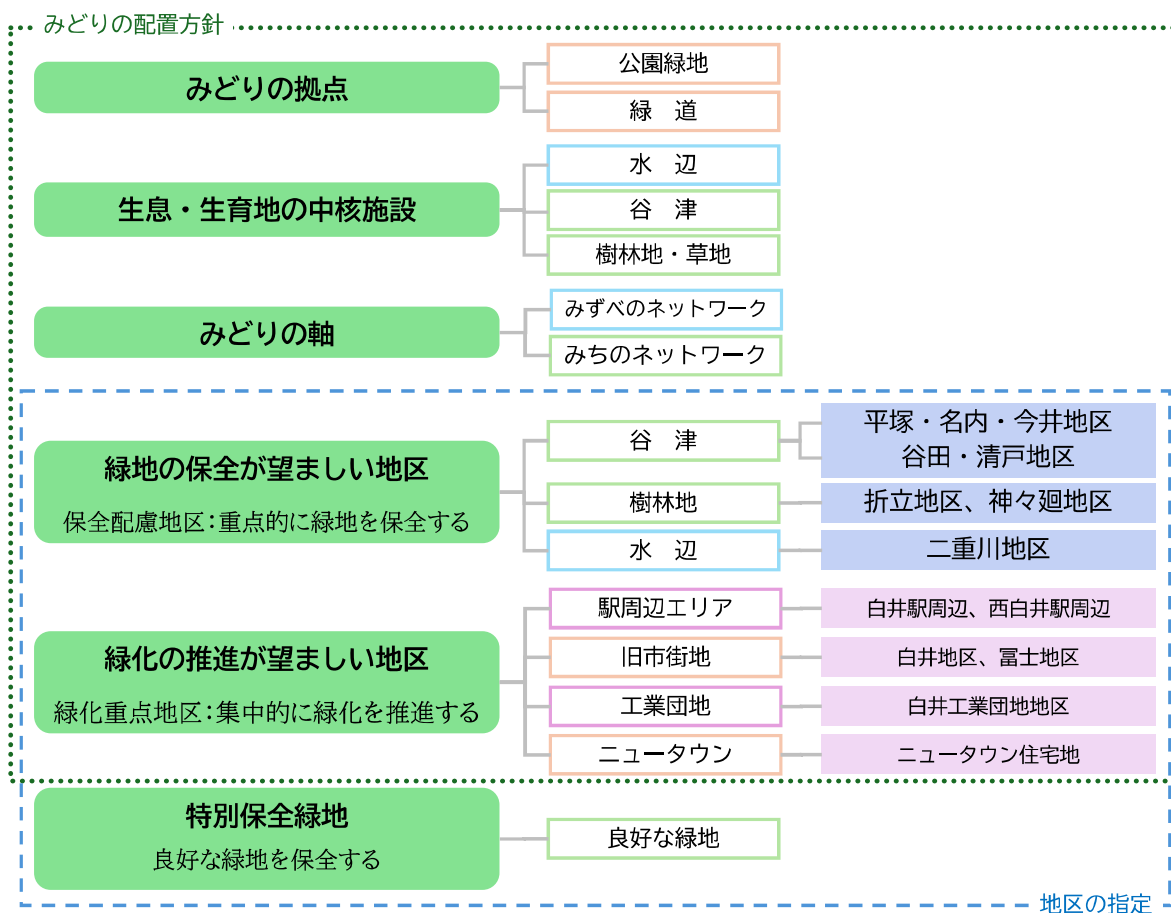
表 みどりの配置方針に関連する施策

名 称		関連する施策（第3章より）
みどりの 拠点	主要な公園緑地	施策3 <u>まもる</u> 安全で安心な公園の維持管理 施策8 <u>ふやす</u> 安全・安心で各地域のみどりの拠点となる公園の形成 施策10 <u>そだてる</u> みどりの拠点となる公園の活用
	緑道 ^(注)	施策2 <u>まもる</u> 安全で快適な道路や緑道の維持管理
生息・生育地 の中核施設	水辺	施策16 <u>つくる</u> 親しみのある水辺環境の創出
	谷津	施策11 <u>まもる</u> 生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全 施策17 <u>そだてる</u> 自然環境を活用した交流の場の形成
	樹林地・草地	施策25 <u>ふやす</u> 谷津田が有する機能の維持・向上
みどりの軸	みずべのネットワーク	施策15 <u>まもる</u> 親しみのある水辺環境の形成
	みちのネットワーク	施策7 <u>ふやす</u> 道路や緑道によるみどりのネットワークの形成
緑地を保全・ 緑化を推進 する地区	緑地の保全が 望ましい地区	施策11 <u>まもる</u> 生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全 施策15 <u>まもる</u> 親しみのある水辺環境の形成
	緑化の推進が 望ましい地区	施策29 <u>つくる</u> 市の顔となる魅力的な駅周辺エリアの形成 施策30 <u>つくる</u> うるおいと落ち着きのある工業地の形成

(注) 「緑道」とは、都市計画法に定められる緑道（災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地）ではなく、沿道が植栽された歩行者専用の道のことを指します。

2.3 みどりの配置方針に基づく地区等の指定

みどりの配置方針に基づき取組を推進していくため、緑地の保全エリアを保全配慮地区として、緑化の推進エリアを緑化重点地区としてその範囲を指定し、重点的に取組を推進していきます。また、本市では、独自の取組として、良好な緑地を特別保全緑地として指定しています。



(1) 保全配慮地区

1) 保全配慮地区の概要

保全配慮地区とは、都市緑地法第4条第2項第8号に「緑地保全地域、特別緑地保全地区及び生産緑地地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区」と規定されており、里地里山や樹林地、農地など、良好なみどりを保全していくことを目的としています。法的な規制はないものの、市民や土地所有者の協力のもと、緑地の保全や自然の機能発揮を目的として、積極的に施策を展開すべき地区とされています。

2) 指定の考え方

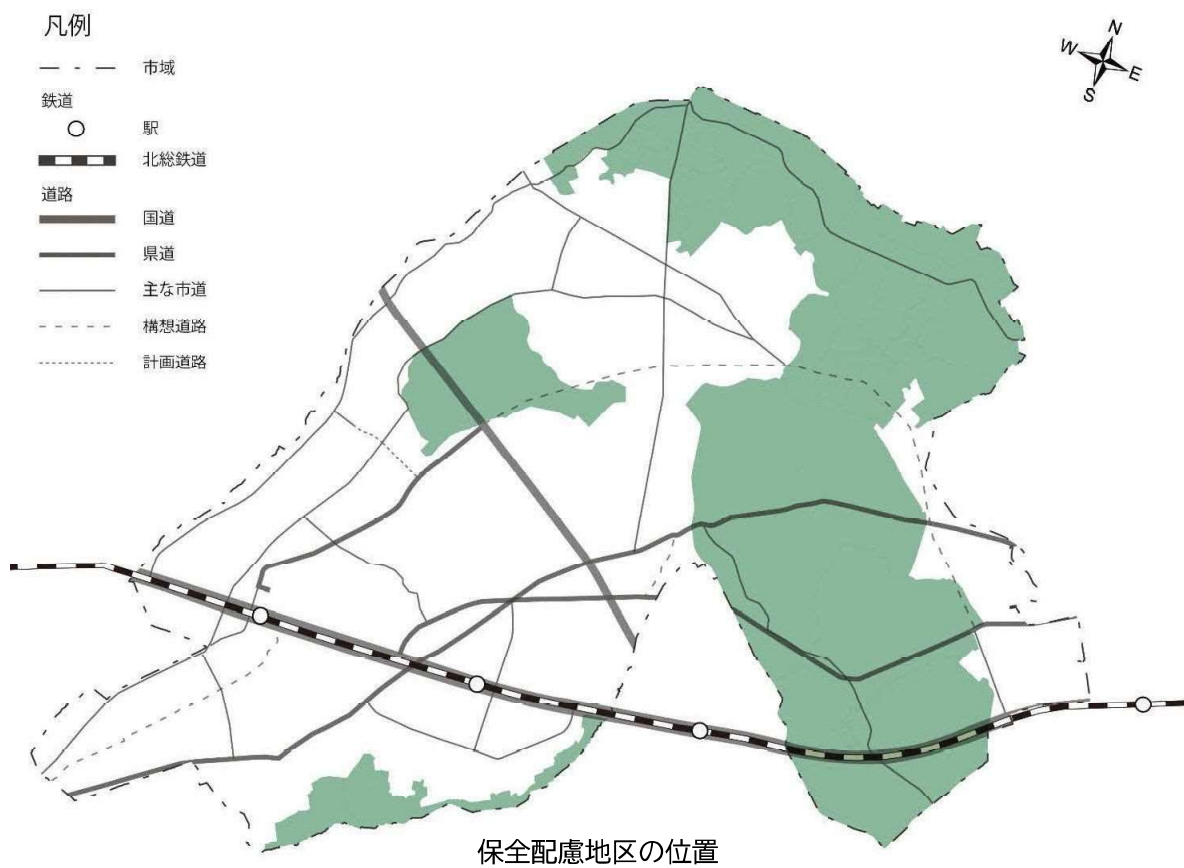
本計画においては、現況整理において分類したゾーン区分のうち「里地里山ゾーン」を保全配慮地区に指定します。

地 区	指定の考え方
平塚・名内・今井地区 谷田・清戸地区	谷津が見られる地区であり、水源涵養や生物多様性保全の機能が高いことから、保全配慮地区に指定します。
折立地区、神々廻地区	まとまった樹林が広がり、オオタカなどの繁殖もみられます。雨水浸透機能が高く、重要な生態系が成立していることから、保全配慮地区に指定します。
二重川地区	多くの鳥類や水生生物が確認されており、豊かな水辺環境となっているとともに農地が形成されていることから、保全配慮地区に指定します。

3) 保全配慮地区における取組

保全配慮地区では、法的な開発規制等はありませんが、開発等を行う際には長期的な視点で持続可能な里地里山環境をまもりそだてていくため、以下の取組を検討します。

- 伐採は、必要最小限に抑えます。
- スカイラインを形成する樹木は伐採しないなど、周辺のみどりとのつながりを確保します。
- 必要な伐採を行う場合は、周辺のみどりとのつながりを確保できるような代替の植栽を行います。また、将来的なみどりの機能回復を図ります。
- 植栽は、周辺のみどりとのつながりに配慮した樹種、配置を検討します。
- 開発を行う際に、やむを得ず緑地を改変する場合には、代替地での緑化を検討します。



(2) 緑化重点地区

1) 緑化重点地区の概要

緑化重点地区とは、都市緑地法第4条第2項第10号に「緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」と規定されており、一定の範囲において集中的に緑化を推進することを目的としています。市内のシンボルとなる地区や、みどりが少ない地区、緑化することの必要性が高い地区などを指定するものです。

2) 指定の考え方

以下の考えに基づき緑化重点地区に指定し、地域特性を踏まえた緑化を推進するため、緑化重点地区別に緑化方針を設定します。

地 区	指定の考え方
白井駅周辺、西白井駅周辺	駅前広場やその周辺エリアを対象として、本市の顔となる魅力的な駅周辺エリアを形成するため、緑化重点地区に指定します。
白井地区、富士地区	計画的に整備されたニュータウン住宅地と比較し、緑地が少ない状況です。良好な住宅環境を形成するため、緑化重点地区に指定します。
白井工業団地地区	工業や運輸・倉庫施設などの工業系施設が集積しており、みどりの少ない景観となっています。親しみのある工業地を形成するため、緑化重点地区に指定します。
ニュータウン住宅地	多くの人が暮らす生活の拠点であり、施設の老朽化等に伴う再整備が見込まれます。みどり豊かな生活環境を継承するため、緑化重点地区に指定します。

3) 緑化重点地区における取組

① 白井駅周辺、西白井駅周辺

白井駅周辺と西白井駅周辺は、本市の玄関となっており地域の玄関口にふさわしい賑わいを支える景観形成が重要です。また、多くの市民が日常的に利用する空間であるため、市民が心地よく快適に過ごすことができる、うるおいのある空間の整備を推進していくためにも、緑化重点地区に指定し、以下の方針に基づき緑化を推進します。

緑化方針：みどりのおもてなしを感じるしろいの玄関口の形成

【緑化推進の取組】

- グリーンインフラがもつ多様な機能を活用し、イベント等で活用できるオープンスペースの創出や暑熱を緩和し市民が憩い木漏れ日を感じられる緑陰の形成を推進します。
- シンボルツリーや花木類、草花等を歩行者の目線に配置して効果的に配置し、おもてなしや愛着が感じられる駅前広場の形成に努めます。

- エリアマネジメントの考え方を導入し、緑化やオープンスペースの維持管理、清掃等の活動への参加の推進や支援を行います。
- みどり豊かな周辺の街並みに調和した色彩やデザインとし、利用者が心地よく過ごせる空間の形成を目指します。

② 白井地区、富士地区

ニュータウン整備前から市街地となっていた白井地区、富士地区は、みどりが計画的に整備されているニュータウン住宅地と比較してみどりが少ない状況です。白井地区の近隣には白井総合公園が、富士地区には富士公園が整備されていますが、住宅が密集していることから、良好な住環境の形成や近年の気候変動への対応（雨水貯留浸透、暑熱緩和等）を推進していくためにも、緑化重点地区に指定し、以下の方針に基づき緑化を推進します。

緑化方針：みどりの機能を活用したしなやかで快適な住宅地の形成

【緑化推進の取組】

- 屋上緑化や壁面緑化を推進し、みどりを増やします。
- 激甚化・頻発化する災害に対応するため、雨水貯留浸透機能のある緑地（雨庭¹、緑溝²など）の整備計画を検討します。
- 暑熱緩和効果の高い緑陰を形成するため、施設等の改善・修繕の際に緑陰の形成に努めます。

③ 白井工業団地地区

白井工業団地地区は、本市の経済的な活動を支える主要な工業地です。一方、谷津や金山落に沿って広がる水田などの自然豊かな平塚・名内・今井地区に近接しており、まとまった樹林地がある折立地区や神々廻地区にも近い立地となっています。現在、白井工業団地地区内には緑地が少ない状況ですが、道路沿道の緑化などにより周辺の緑地との連続性を確保しエコロジカルネットワーク³を形成することで自然環境の機能が向上することが期待されるとともに、親しみのある工業団地の形成が期待されます。そのため、緑化重点地区として指定し、以下の方針に基づき緑化を推進します。

緑化方針：みどりをつなぎ親しみを感じる工業団地の形成

¹ 雨庭：周辺に降った雨水を集めて一時的に貯留し、ゆっくりと地中に浸透させる設計された緑地

² 緑溝：下水道管の代わりに雨水を移動させると共に、流速を減らし、地中に浸透させる植栽された水路

³ エコロジカルネットワーク：野生生物の移動・分散のための重要な自然拠点間を連結させる緑地の回路

【緑化推進の取組】

- 道路沿いにゆとり空間とみどりの確保を目指します。
- 工場等の大規模施設は、周辺地域との間に緩衝緑地帯の確保に努めます。
- 既存建築物の増築や建築物の新築に対して、緑地の確保や自然環境に配慮した設計を推進します。
- 工場における緑化の維持管理、清掃等の活動への参加の推進や支援を行います。

④ ニュータウン住宅地

ニュータウン住宅地は 1970 年代に造成され、鉄道の 2 駅に加えて、商業施設、公共施設等が集中的に整備されている場所として、重要な生活の拠点となっています。整備後 40 年以上経過して老朽化が進んでおり、改築・改修等を検討する必要性が徐々に高まっています。

当初整備時に緑地が比較的多く整備されているため、再整備においても良好な住環境が引き継がれていくことが期待されており、既存のみどりを保全しながら新たなみどりを整備していくことも望まれます。そのため、緑化重点地区として指定し、以下の方針に基づき緑化を推進します。

緑化方針：豊かなみどりをまもり受け継ぐうるおいのある住宅地の形成

【緑化推進の取組】

- 再開発事業における屋上緑化や壁面緑化を推進し、緑被率の上昇を推進します。
- 暑熱緩和効果の高い緑陰を形成するため、施設等の改善・修繕の際に緑陰の形成に努めます。
- 自然との触れ合いを推進するため、ポケットパークやみどり豊かな小規模オープンスペースの創出を検討します。
- みどりの連続性を向上するため、住宅や団地と、商業施設や公共施設等をつなげる通路の緑化を目指します。

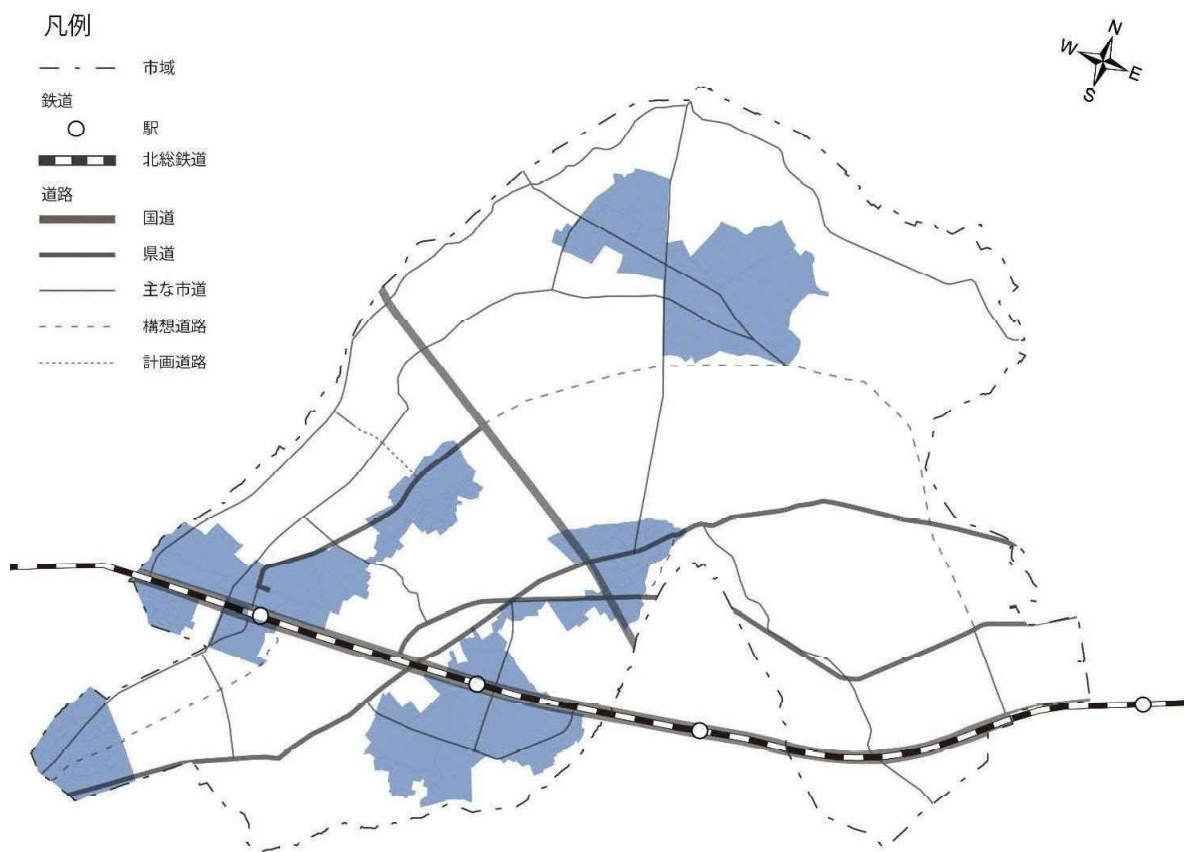


図 緑化重点地区の位置

(3) 特別保全緑地

1) 特別保全緑地の概要

本市独自の緑地を保全するための制度として、良好な緑地を保全するため、以下のいずれかに該当する土地を、土地の所有者に承諾を受けたうえで、特別保全緑地として指定しています。

- ① 樹木の集団が存する土地の面積が一箇所について概ね 1,000 平方メートル以上の土地
- ② 主として樹木により形成され、美観上優れている土地
- ③ 市長が特に必要と認める土地

指定した特別保全緑地の所有者及び市長は、緑地が良好に保全されるよう適切な管理に努めなければなりません。また、保全緑地の管理に要する経費に関し、白井市緑地保全事業助成金交付を受けることができます。

2) 指定の考え方

特別保全緑地は、主に公共施設等と一体化された緑地で、かつ、当該地を市民が自然環境に親しむ場や憩いの場として利用できるものを指定しています。

指定した特別保全緑地の固定資産税・都市計画税相当額を市が負担する優遇措置がある一方で、特別保全緑地においては、以下の行為の制限があります。

(行為の制限)

- ① 土地の開墾、土石の採取そのほか土地の形質を変更すること。
- ② 木竹を伐採すること。
- ③ そのほか自然環境の保全に影響を及ぼす行為。

表 特別保全緑地一覧

令和 7 年 4 月 1 日時点

No	名 称	所 在 地	面 積(m ²)
1	特別保全緑地第1号	神々廻1704番地外	5,493.00
2	特別保全緑地第2号	神々廻1722-2外	5,884.00
3	特別保全緑地第3号	根340-1外	3,381.00
4	特別保全緑地第4号	神々廻1721-1外	17,609.00
5	特別保全緑地第5号	神々廻1709-1外	3,272.00
6	特別保全緑地第6号	復1148-3	9,917.00
7	特別保全緑地第7号	神々廻1649-2外	8,534.00
8	特別保全緑地第8号	神々廻1694-1	1,259.00
9	特別保全緑地第9号	神々廻1680外	12,605.00
10	特別保全緑地第10号	神々廻1697外	3,747.00
合 計			71,701.00



図 特別保全緑地

2.4 緑地の保全や緑化の推進に関する制度

本市における緑地の保全や緑化の推進にあたって、今後活用を検討している制度を示します。

(1) 緑地を保全する制度

1) 緑地保全地域

① 制度の概要

里地・里山等都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度です。

② 制度の対象

無秩序な市街化の防止または公害もしくは災害の防止のため適正に保全する必要があるもの、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものを対象としています。

③ 行為の規制、優遇措置等

緑地保全地域に指定されると、建築物その他の工作物の新築、改築または増築、木竹の伐採などを行う場合に、市長への届出が必要になります。

管理協定制度を併用することにより、管理の負担を軽減することができます。

2) 特別緑地保全地区

① 制度の概要

都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為等一定の行為の制限等により現状凍結的に保全する制度で、これにより豊かな緑を将来に継承することが可能になります。

② 制度の対象

無秩序な市街化の防止、公害または災害の防止のため必要な遮断地帯、緩衝地帯または避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの、神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、または伝承もしくは風俗習慣と結びついて当該地域において伝統的、文化的意義を有するもの、又は、風致または景観が優れているものか動植物の生息地または生育地として適正に保全する必要があるもので、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を維持するために必要なものを対象としています。

③ 行為の規制、優遇措置等

特別緑地保全地区に指定されると、建築物その他の工作物の新築、改築または増築、木竹の伐採などを行う場合に、市長の許可が必要になります。

山林及び原野については相続税が8割評価減となり、固定資産税が最大 1/2 まで減免されるなど、様々な優遇措置があります。

3) 市民緑地

① 制度の概要

地方公共団体またはみどり法人が、土地等の所有者と契約を締結し、市民緑地（土地または人工地盤、建築物その他工作物に設置される、住民の利用に供する緑地または緑化施設）を設置管理する制度や、民有地（空き地等）を、地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市長の認定を受け、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度があります。

② 制度の対象

都市計画区域内にあり、面積が 300 ㎡以上の緑地が対象となります。周辺地域で良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足しており、面積が 300 ㎡以上、緑化率が 20%以上、設置管理期間が 5 年以上の場合、市民緑地として認定を受けることができます。

③ 行為の規制、優遇措置等

地方公共団体やみどり法人が緑地の管理を行うことにより、管理の負担が軽減されます。また、契約期間が 20 年以上等の要件に該当する場合、相続税が 2 割評価減となるなどの税制優遇があります。

4) 保存樹・保存樹林

① 制度の概要

樹木を保存するための制度には、都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律に基づくものと、地方公共団体の条例等に基づくものがあり、法律に基づく指定の場合、都市計画区域内において市町村長が定めます。指定された場合、所有者は枯損の防止や保存の努力義務を負い、また、所有者以外の者も、保存樹等が大切に保存されるように協力しなければなりません。

② 制度の対象

保存樹は、1.5 メートルの高さにおける幹の周囲が 1.2 メートル以上であること、又は高さが 12 メートル以上であることに該当し、健全であるものが対象となります。保存樹林は、樹林内の樹木が健全で、かつ、その集団の存する土地の面積が 300 平方メートル以上であるものが対象となります。

③ 行為の規制、優遇措置等

市町村は、保存樹又は保存樹林の指定があったときは、これを表示する標識を設置しなければなりません。所有者は、保存樹又は保存樹林について、枯損の防止その他その保存に努めなければなりません。

保存樹木 1 本あたり年額 3,000 円の奨励金を交付しています。また、保存樹林 1 平方メートルあたり年額 10 円の奨励金を交付しています。

5) 自然共生サイト

① 制度の概要

ネイチャーポジティブの実現に向けた取組の一つとして、「地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律」に基づき、企業や地方公共団体等が作成する、里地里山の保全、外来生物の防除、希少種の保護といった生物多様性の維持・回復・創出に資する「増進活動実施計画」又は「連携増進活動実施計画」を認定します。

認定された計画の実施区域のことを「自然共生サイト」と呼びます。

② 制度の対象

自然共生サイトは、民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域である必要があり、生物多様性に関しては、以下のような価値を有することが基準となります。

- 公的機関等に生物多様性保全上の重要性が既に認められている場
- 里地里山といった二次的な自然環境に特徴的な生態系が存する場
- 伝統工芸や伝統行事といった地域の伝統文化のために活用されている自然資源の場
- 希少な動植物種が生息生育している場又は生息生育している可能性が高い場
- 既存の保護地域又は認定区域に隣接する若しくはそれらを接続するなど、緩衝機能や連結性を高める機能を有する場

③ 行為の規制、優遇措置等

自然共生サイトにおける「増進活動実施計画」又は「連携増進活動実施計画」を継続する必要があります。

企業等は、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース：企業や金融機関が、自然資本や生物多様性に関するリスクと機会を評価・開示するための国際的なフレームワーク）などに活用できます。

6) 都市緑化支援機構制度

① 制度の概要

特別緑地保全地区内の土地所有者による建築行為等を規制する代わりに、所有者から申出があった場合には、都道府県等に入入れの義務が発生します。都市緑化支援機構制度は、都道府県等による機動的な買入れを支援するとともに、買入れ後の緑地について専門的知見に基づく緑地の機能の維持増進を図る事業を効果的かつ効率的に行うこと等の観点から、国土交通大臣が、全国で一つの法人を都市緑化支援機構として指定し、買入れ等の業務を行わせるものです。

② 制度の対象

買入れ等は、都市計画法における地域地区として、市（10ha 以上かつ2以上の区域にわたるものは県）が計画決定を行った特別緑地保全地区が対象となります。

③ 行為の規制、優遇措置等

都市緑地法の規定による都道府県等からの要請に基づき、土地所有者から買入れの申出のあった特別緑地保全地区等の土地を買入れ、その土地の区域内において機能維持増進事業・管理を行い、当該要請を行った都道府県等への譲渡を行うことができます。

(2) 緑化を推進する制度

1) 緑化協定

① 制度の概要

千葉県では、一定面積以上の工場、事業所、住宅用地等を対象として、企業・県・市町村の三者による緑化協定を締結しています。

緑化協定により確保される緑地は、公害、災害等の防止のみならず、都市部に著しく不足している緑地の保全・創造に寄与し、人々に安心感、やすらぎを与え、県民の生活環境を守っています。

② 制度の対象

協定の対象となる用地は、以下のとおりです。

- 工業用地 1ヘクタール以上
- 住宅用地 10ヘクタール以上
- その他の用地 1ヘクタール以上

工場用地には、廃棄物処理業を営むための用地を含みます。その他の用地とは、レクリエーション施設、観光施設、流通施設、その他1ヘクタール以上の事業所をいいます。

③ 行為の規制、優遇措置等

いずれの用地においても、樹木による緑地を10%以上(土地の区分によって異なります)確保する必要があります。工場用地・その他の用地においては、緑地率について、事業敷地内緑地での確保が困難な場合には事業敷地外緑地を算入することができます。

2) みどり法人制度

① 制度の概要

緑地保全・緑化推進法人制度のことで、地方公共団体以外のNPO法人やまちづくり会社などの団体がみどり法人として緑地の保全や緑化の推進を行う制度です。これにより、民間団体や市民による自発的な緑地の保全や緑化の推進に対する取り組みを推進することができます。

② 制度の対象

みどり法人となりうる法人は、一般社団法人、一般財団法人、特定非営利活動法人(NPO法人)、その他の非営利法人又は都市における緑地の保全及び緑化の推進を目的とする会社で、市長が指定します。

③ 行為の規制、優遇措置等

地方公共団体以外のNPO法人やまちづくり会社などの民間主体が緑地の保全や緑化の推進に広く参加することが可能になります。

(3) 公園に関する制度

1) Park-PFI（公募設置管理制度）

① 制度の概要

都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きです。

② 制度の対象

公園管理者は、公園施設の設置・管理及び公募の実施に関する指針を定め公示を行い、事業者を公募します。

③ 行為の規制、優遇措置等

事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者は都市公園法の特例措置が適用されます。

(4) 農地に関する制度

1) 農業振興地域制度

① 制度の概要

自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について、その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより、農業生産に必要な農用地等の確保及び農業の健全な発展を図るとともに、国民に対する食料の安定供給の確保及び国土資源の合理的な利用に寄与することを目的とするものです。

② 制度の対象

農用地利用計画は、農用地等として利用すべき土地の区域（農用地区域）及びその区域内にある土地の農業上の用途区分を定めます。農用地区域に含める土地とは、以下のような土地です。

1. 集団的農用地（10ha 以上）
2. 農業生産基盤整備事業の対象地
3. 農道、用排水路等の土地改良施設用地
4. 農業用施設用地（2ha 以上またはア、イに隣接するもの）
5. 地域計画の達成のために必要な土地など、農業振興を図るために必要な土地

③ 行為の規制、優遇措置等

農用地区域内の土地については、その保全と有効利用を図るため、農地転用の制限、開発行為の制限等の措置がとられます。

農用地区域を対象として、国の直轄、補助事業及び融資事業による農業生産基盤整備事業等が受けられます。

2) 生産緑地・特定生産緑地

① 制度の概要

市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度です。

② 制度の対象

500㎡以上の一団の農地を対象としますが、市区町村が条例を定めれば、面積要件を300㎡まで引き下げることが可能です。

生産緑地の所有者等の意向を基に、市は当該生産緑地を特定生産緑地として指定することができます。

③ 行為の規制、優遇措置等

生産緑地制度に指定することで建築等の行為を制限することが可能です。温室や農業用倉庫に加え、直売所や農家レストランが設置可能です。

固定資産税が農地課税に軽減され、相続税の納税猶予制度が適用されます。

3) 農地バンク

① 制度の概要

農地バンクとは、農地中間管理機構のことで、都道府県、市町村、農業団体等が出資して組織されている法人であり、県知事が県に一つに限って指定することで「農地中間管理機構」となります。

② 制度の対象

農地を貸したい人から農地を借り受け、耕作を希望する人にまとまりのある形で農地を貸し付ける事業です。

③ 行為の規制、優遇措置等

地域計画に基づき農地バンクが農地の借り受け及び貸し付けを行い、一定の要件を満たす場合には、地域に対して協力金が交付されたり、農家負担ゼロの基盤整備が可能となったりするほか、出し手・受け手に対しても支援措置が用意されています。

4) 認定農業者

① 制度の概要

農業者が市の農業経営基盤強化促進基本構想に示された農業経営の目標に向けて、自らの創意工夫に基づき、経営の改善を進めようとする計画を市等が認定するものです。

② 制度の対象

認定を受けようとする農業者は、市等に次のような内容を記載した「農業経営改善計画書」を提出する必要があります。

- 経営規模の拡大に関する目標（作付面積、飼養頭数、作業受託面積）
- 生産方式の合理化の目標（機械・施設の導入、ほ場の連担化、新技術の導入など）

- 経営管理の合理化の目標（複式簿記での記帳など）
- 農業従事の様態等に関する改善の目標（休日制の導入など）。

③ 行為の規制、優遇措置等

認定を受けた農業者は、支援を受けることができます。

5) 防災協力農地制度

① 制度の概要

農家が所有する農地について、農家や農家の同意を得たJAなどが地方自治体と災害発生時の避難空間、仮設住宅建設用地等として利用する内容の協定・登録等を自主的に実施する取組です。

② 制度の対象

都市計画区域内の農地が対象となります。

③ 行為の規制、優遇措置等

防災協力農地において実施する地域住民も参加する防災訓練など、防災協力農地の維持・強化のための様々な取組を支援する交付金が受けられます。

(5) その他の制度

1) 地方創成応援税制（企業版ふるさと納税）

① 制度の概要

地方公共団体が行う地方創生の取組に対する企業の寄附について法人関係税を税額控除する制度です。

② 制度の対象

寄附額は事業費の範囲内とすることが必要で、本社が所在する地方公共団体への寄附は対象外となります。

③ 行為の規制、優遇措置等

寄附を行った企業は、法人関係税が軽減されます。

2) 景観整備機構制度

① 制度の概要

民間団体や市民による自発的な景観の保全・整備の一層の推進を図る観点から、一定の景観の保全・整備能力を有する公益法人又はNPOについて、景観行政団体がこれを指定し、良好な景観形成を担う主体として位置付ける制度です。

② 制度の対象

景観整備機構の指定を受けるには、「景観法に基づく景観整備機構の指定等に関する事務取扱要領」に基づく手続が必要です。

③ 行為の規制、優遇措置等

良好な景観の形成に関する事業を行う者に対し、当該事業に関する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他の援助を行うことができます。