

第3章

基本方針に基づくアクションプラン

第3章 基本方針に基づくアクションプラン

1 アクションプランの体系

第2章に示す本計画の「基本方針」に基づくアクションプランとして、景観とみどりのまちづくりの施策と具体的な取組を推進します。

施策は、行為の方向性として「まもる」「たかめる」「つくる」「そだてる」の大きく四つに分類し、基本方針の実現に向けて、より多くの関係者が連携・協働して基本方針を実現していくことを目指します。また、施策に基づいて、具体的な取組を定めています。

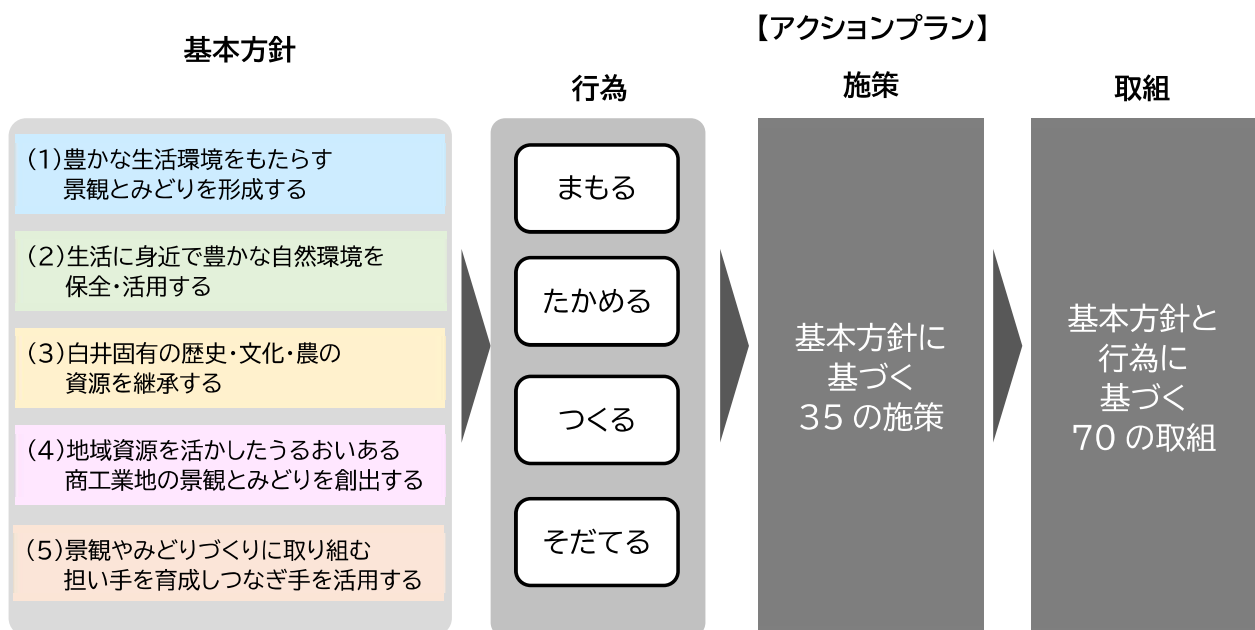
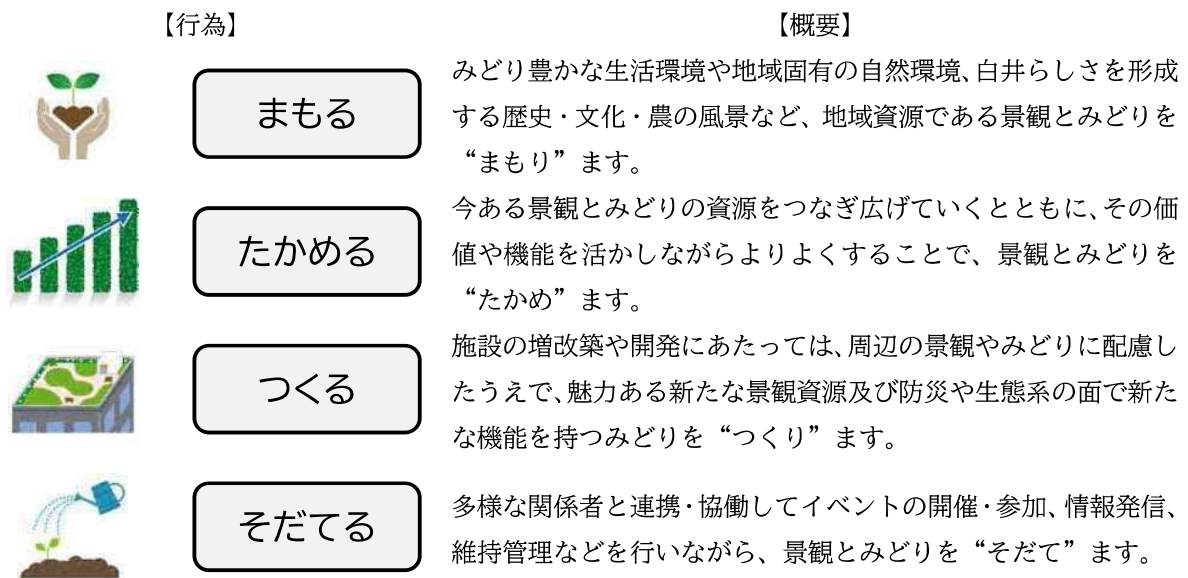


図 取組の体系の考え方

表 アクションプランの体系

| 基本方針 | 施策No. (行為) | | | | 施 策 | 取 組 |
|---|------------|------|-----|-----------------------|---------------------------------------|--|
| | まもる | たかめる | つくる | そだてる | | |
| 豊かな生活環境をもたらし 景観とみどりを形成する | 1 | | | | 落ち着いたある住宅地の保全 | ① 住宅地の景観の保全 ② 住宅地のみどりの保全 ③ 空き家・空き地の適正管理と利活用 |
| | 2 | | | | 安全で快適な道路や緑道の維持管理 | ① 快適な歩行のための道路や緑道の維持管理体制の充実 |
| | 3 | | | | 安全で安心な公園の維持管理 | ① 安全で安心な公園施設の維持管理 |
| | 4 | | | | 視点場からの良好な眺望の保全 | ① 視点場の周知・活用 |
| | | 15 | | | 住宅地の豊かなみどりの形成 | ① 住宅環境に合わせた花とみどりの創出 ② 住宅地におけるみどりの機能の向上 |
| | | 16 | | | 地域の良好で魅力的な景観とみどりづくりの先導となる公共建築物の形成 | ① 地域の特性を活かした公共建築物の整備・更新 ② 公共建築物の緑化推進 ③ 公共建築物を中心としたまちづくり |
| | | 17 | | | 道路や緑道によるみどりのネットワークの形成 | ① 沿道の緑化推進 |
| | | 18 | | | 安全・安心で各地域のみどりの拠点となる公園の形成 | ① 公園の快適性の向上 ② コミュニティの拠点となる公園の創出 ③ 公園の防災機能の充実 ④ 親しみやすい市民の森の形成 |
| | | 19 | | | 安全で快適な道路の形成 | ① 連続性のある道路空間や沿道空間の形成 ② 無電柱化の推進 |
| | | | | 28 | みどりの拠点となる公園の活用 | ① 公園を拠点とした市民参画促進 ② 公園を拠点とした賑わいづくり |
| 生活に身近で豊かな 自然環境を 保全・活用する | 5 | | | | 生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全 | ① 保全に向けた制度の活用の検討 ② 多様な主体が連携した適切な維持管理 |
| | 6 | | | | みどりが持つ機能の保全 | ① 河川・水路の水質改善・健全な水循環の保全 |
| | | 20 | | | みどりが持つ機能の向上 | ① グリーンインフラの視点による維持管理 |
| | | 21 | | | ネイチャーポジティブの実現 | ① 生きものの移動経路の確保 ② 「自然共生サイト」への登録 ③ 生物多様性に関する情報発信 |
| | | 22 | | | 親しみのある水辺環境の形成 | ① 自然環境や周辺と調和した河川空間の実現 ② 親しみやすい水辺のみどりの形成 ③ 河川・水路沿いにおける親水性の高い空間の創出 |
| | | | 29 | 自然環境を活用したふれあいと学びの場の形成 | ① レクリエーションや環境学習の場の創出 ② 自然に親しむ機会の創出 | |
| 歴史・文化・農の資源を 継承する | 7 | | | | 良好な農地の保全 | ① 農用地区域の保全 ② 耕作放棄地の解消・活用 ③ 市街地の貴重な緑地としての生産緑地の保全 |
| | 8 | | | | 環境的・文化的な価値を有するみどりの保全 | ① 地域のみどりの保全に向けた方策の検討 |
| | 9 | | | | 地域のランドマークやシンボルとなる樹木等の保全 | ① 景観上重要な樹木等の保全に向けた方策の検討 |
| | 10 | | | | 景観上の特徴を有している建造物や街区の保全 | ① 景観上の特徴を有する建造物や街区の保全に向けた検討 |
| | 11 | | | | 歴史・文化・農の資源の価値を高める周辺環境の形成 | ① 開発等における歴史・文化・農の資源や周辺環境との調和 |
| | 12 | | | | 地域の伝統文化の伝承 | ① 人々の記憶に残る心象景観の継承 |
| | 13 | | | | 歴史・文化・農の資源に対する理解促進 | ① 地域資源の周知や保全活動等の普及啓発 |
| | | 23 | | | 谷津田が有する機能の維持・向上 | ① 谷津田が有する機能の維持・向上に向けた検討 |
| | | | 30 | 農地や農作物の活用 | ① 農地を活かした市民参画やツーリズムの促進 ② 地産地消の推進 | |
| 地域資源を活かした 景観とみどりを創出した 商業地の | 14 | | | | 開発地域における従前の緑地が持つ機能の確保 | ① 従前の緑地が持つ機能への影響の低減・代償 ② 従前の緑地が持つ機能確保に向けた仕組みづくり |
| | | 24 | | | 市の顔となる魅力的な駅周辺エリアの形成 | ① 市民が心地よく過ごせる駅前広場やその周辺エリアの形成 ② 駅前広場と隣接する施設の一体的な景観形成 |
| | | 25 | | | つるおいと落ち着いたある工業地の形成 | ① 周辺環境と調和した景観形成 ② 立地環境を活用した機能の高い緑地の確保 |
| | | 26 | | | 賑わいと秩序のある商業地の形成 | ① 賑わいをもたらす商業景観の形成 ② 交流や賑わいをもたらす敷地の公共的利用の促進 ③ 周辺の公共空間と連続した空間形成 |
| | | | 27 | | 開発による新たな地域資源の創出 | ① 新たな地域資源の形成 ② 周辺環境と調和した景観形成 ③ 周辺環境を踏まえたまとまりのある緑地空間の創出 |
| | | | | 31 | 商業施設等を中心とした賑わいづくり | ① オープンスペースの利活用 |
| 景観やみどりづくり に 取り組む 手を 育成し 活用する | | | | 32 | 景観やみどりに対する意識の醸成 | ① 地域資源の発掘・周知 ② 景観やみどりへの理解を深める機会の創出 ③ 制度の活用 |
| | | | | 33 | 景観とみどりの市民活動の活性化 | ① 多様な主体との連携 ② 担い手の確保 ③ 優良な活動の表彰・紹介 |
| | | | | 34 | 多様な主体による景観とみどりまちづくりの仕組みの構築 | ① 景観とみどりのまちづくり団体の認定・支援 ② 中間支援組織の形成の推進 ③ 景観整備機構制度の活用 ④ クラウドファンディング等の活用 |
| | | | | 35 | 庁内の取組体制の構築 | ① 庁内関係課での連携体制の構築・運用 ② (仮)景観とみどりのアドバイザー制度の活用 ③ 白井市都市計画審議会における景観とみどりに関する審議 |

2 施策と取組

四つの取組の行為の方向性（「まもる」「たかめる」「つくる」「そだてる」）ごとに、具体的な取組を以下より示します。

2.1 まもる



みどり豊かな生活環境や地域固有の自然環境、白井らしさを形成する歴史・文化・農の風景等、地域資源である景観とみどりを“まもり”ます。

【施策1】落ち着いたある住宅地の保全

住民が安心して暮らせる、落ち着いたある住宅地の保全を目指します。また、住宅地における開発や再開発にあたっては、みどりの保全に努めます。さらに、空き家などの住宅ストックの活用を進めます。

取組① 住宅地の景観の保全

- 住宅や集合住宅の建設、増改築、建替にあたっては、周辺も含めてより住み心地の良い景観を形成する建築物などの色彩や形態を誘導します。
- 住宅地における工事の実施にあたっては、工事現場の仮囲いなども景観の一部を構成するものとして捉え、周辺の景観との調和を図るよう誘導します。
- 住宅地における良好な夜間景観の形成に向けて、夜間の安全性・防犯性の確保や住環境の向上に資する適切な照明・街路灯の設置に努めます。
- 適切に管理されず周辺の生活環境へ深刻な影響を及ぼす空き家や空き地などに対しては、法令などにに基づき必要な措置を講じることとします。

取組② 住宅地のみどりの保全

- 住宅地における開発や再開発にあたっては、水源涵養などの機能を持つ既存の緑地や樹林・樹木の保全を促進します。

取組③ 空き家・空き地の適正管理と利活用

- 空き家・空き地の適切な管理は、所有者等の責務であることから、空き家などが周辺の生活環境に及ぼす影響について周知するなど、意識啓発を行うことで所有者等による適切な管理を促します。
- 各種支援制度を活用した所有者等による住宅の性能維持・向上や移住・定住の促進、さらに不動産や法律の専門的な知識を有する団体との連携による所有者等への十分な情報提供を通じて、空き家・空き地の流通・利活用を促進します。

【施策2】安全で快適な道路や緑道の維持管理

道路や緑道を快適に歩行できるようにするために、維持管理体制の充実を図ります。

取組① 快適な歩行のための道路や緑道の維持管理体制の充実

- 道路や緑道の植栽については、管理者と市民、事業者、活動団体などが連携した整備や維持管理、清掃を促進します。
- 地域や市全体の「みどりのネットワークづくり」の推進に向けて、沿道で草花などを植栽し育てる団体に対し、活動の支援を行います。

【施策3】安全で安心な公園の維持管理

公園施設の計画的な維持管理を行います。

取組① 安全で安心な公園施設の維持管理

- 白井市公園施設長寿命化計画に基づき、公園施設の長寿命化を目的とした計画的な改築・更新など、適正な維持管理を行います。
- 遊具やベンチなどの公園施設の点検・修繕を定期的実施し、利用者の安心・安全を確保するとともに、不具合や危険な箇所があった際には、市民が市や管理者に速やかに連絡できる仕組みを検討します。
- 公園の安全確保と適正な維持管理を図るため、園内の樹木について、植栽スペースに見合った樹種の選定や、巨木化・老木化し倒木の危険がある樹木の伐採・更新などを実施します。

【施策4】視点場からの良好な眺望の保全

市内各地域にある、市民お気に入りの視点場の周知・活用を推進します。

取組① 視点場の周知・活用

- 市内各地域にある、市民お気に入りの視点場からの眺望などを積極的に SNS などで発信します。
- 地域の景観資源・視点場を保全・活用するとともに、よりよい景観づくりに努めます。



白井駅前連絡橋から見る夕焼け

【施策5】生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全

生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全に向けて、各種制度の活用を検討します。

取組① 保全に向けた制度の活用を検討

- 里地里山や樹林地、草地、農地など、良好なみどりを保全するため、保全配慮地区（第4章 2.3 参照）を指定します。
- 本市独自の制度である特別保全緑地制度（第4章 2.3 参照）を活用し、良好な自然環境を有する緑地の保全、市民の快適な生活環境の確保に努めます。
- 良好な自然環境を対象に、無秩序に開発されてしまうことがないよう、また、緑地の機能を活かした開発に誘導できるよう、所有者の合意のもと、緑地保全地域（第4章 2.4 参照）などへの指定を検討します。
- 良好な自然環境の中でも特に保全すべき緑地などを対象に、永続的に保全し、豊かなみどりを将来に継承していくため、所有者の合意のもと、特別緑地保全地区（第4章 2.4 参照）への指定を検討します。
- 特別緑地保全地区などの指定にあたって、所有者等から買入れの要請があった場合には、都市緑化支援機構制度（第4章 2.4 参照）などの活用を検討します。

【施策6】みどりが持つ機能の保全

緑地が持つ多様な機能（景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境など）を維持・向上するため、様々な主体と連携して維持管理に努めます。また、河川・水路の水質を改善し、健全な水循環を保全します。

取組① 多様な主体が連携した適切な維持管理

- 緑地が持つ多様な機能（景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境など）を維持・向上するため、多様な主体の参画により、適切な間伐・択伐や低木の剪定、下草刈りなどの維持管理を行います。
- 樹林地や草地、谷津などについては、所有者とボランティアなどの合意形成を図り、市民、事業者、活動団体などと連携しながら、整備や維持管理を推進します。

取組② 河川・水路の水質改善・健全な水循環の保全

- 市内各地の湧水については、保全に努めるとともに、水循環や生態系について学習する場としての周知を図ります。
- 合併処理浄化槽の普及促進に努めるなど、河川・水路の水質浄化に向けた取組を推進します。
- 雨水浸透施設・貯留施設の設置など、水循環の健全化に向けた取組を推進します。

【施策7】良好な農地の保全

農用区域の保全を図るとともに、耕作放棄地の解消・活用を図ります。また、市街地における貴重な緑地である生産緑地の保全を図ります。

取組① 農用区域の保全

- 農用区域内の農地について、農業振興地域整備計画（第4章 2.4 参照）との整合を図りながら、農業の持続的かつ健全な発展に向けた維持・保全に取り組みます。

取組② 耕作放棄地の解消・活用

- 農用地の集積などにより、効率的利用を積極的に推進するとともに、農用区域の指定を継続することで、農業経営の安定化など、耕作意欲の向上を図ります。
- 農地の有効利用の継続や農業経営の効率化を進める担い手が農地利用の集積・集約化を実施できるよう、農地の貸借を行う農地バンク（第4章 2.4 参照）などの体制を検討します。
- 耕作を続けられず農地管理が難しい場合には、農地の貸し手と借り手をつなぐ農地中間管理者事業などによる支援や、補助金を利用した耕作放棄地の再生事業の活用を促進します。
- 認定農業者（第4章 2.4 参照）をはじめ、新規就農者や法人などの意欲と能力がある農業経営体の育成・確保に努めます。
- 農業者が営農を維持するための支援として、新規就農者などへの農地の斡旋や、農地の貸借支援、援農ボランティアなどを実施します。
- 農地の維持や次世代への継承に向けて、市の支援策などの活用を図ります。
- 遊休農地は、耕作が再開できる状態の維持を原則としつつ、グリーンインフラとしての機能の向上・活用ができるよう、多様な主体との連携などを通じて支援します。

取組③ 市街地の貴重な緑地としての生産緑地の保全

- 生産緑地法の規定に基づき、緑地機能を有し指定要件を満たす農地を生産緑地（第4章 2.4 参照）に指定します。また、生産緑地地区を指定するにあたっての面積要件の緩和を検討します。
- 生産緑地地区に指定された農地については、都市農地の保全を図るため、特定生産緑地（第4章 2.4 参照）への指定に取り組みます。
- 市街地における農地の防災機能を強化するため、防災協力農地制度（第4章 2.4 参照）の導入を検討します。
- 農地の保全を促進するため、市民の農地での活動を支援する補助金・助成金の創設を検討します。

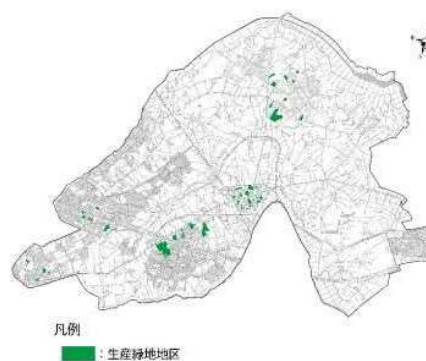


図 生産緑地地区の指定状況
（令和8年3月3日現在）

【施策8】環境的・文化的な価値を有するみどりの保全

地域の歴史と一体となったみどりや、地域の景観を構成するみどりの保全を図ります。

取組① 地域のみどりの保全に向けた方策の検討

- 地域の魅力向上に向け、野馬土手などの地域の歴史と一体となったみどりや地域の景観を構成するみどりの保全を図ります。
- 民有地のまとまりあるみどりを保全するため、地権者の意向にも配慮しながら、市民緑地（第4章 2.4 参照）、保存樹又は保存樹林（第4章 2.4 参照）などへの指定を検討します。

【施策9】地域のランドマークやシンボルとなる樹木等の保全

地域のランドマークやシンボルとなる巨樹・巨木などの独立樹の保全・活用を促進します。

取組① 景観上重要な樹木などの保全に向けた方策の検討

- 地域のランドマークやシンボルとなる巨樹・巨木などの独立樹は、歴史的な背景を踏まえたうえで、自然景観の資源として保全・活用を促進します。
- 良好な景観の形成上、特に重要な樹木について、景観重要樹木への指定を検討します。

【施策10】景観上の特徴を有している建造物や街区の保全

景観上の特徴を有する建造物や街区の保全を図ります。

取組① 景観上の特徴を有する建造物や街区の保全に向けた検討

- 建造物や街区と一体的に形成される良好なみどりの維持・保全を図ります。
- 地域のシンボルとなっている建造物（建築物及び工作物）について、景観重要建造物としての指定を検討します。

【施策11】歴史・文化・農の資源の価値を高める周辺環境の形成

歴史・文化・農の資源の価値を維持・向上するために、資源やその周辺環境と調和し、またそれらの資源を活かすまちづくりを推進します。

取組① 開発等における歴史・文化・農の資源や周辺環境との調和

- 歴史・文化・農の資源の周辺で行われる開発行為や建築行為にあたっては、資源やその周辺環境との調和を図ります。

【施策 12】地域の伝統文化の伝承

地域のアイデンティティを形成し、景観の質を高める地域の伝統文化について、次世代への継承に取り組みます。

取組① 人々の記憶に残る心象景観の継承

- ・ 神事・行事や無形文化、祭りなど、人々の記憶に残る心象景観の継承に努めます。

【施策 13】歴史・文化・農の資源に対する理解促進

市民や事業者に対して、地域資源が持つ価値について理解を促します。また、市民や事業者が地域資源に主体的に関わるきっかけを創出するために、資源の周知や保全活動などの普及啓発に取り組みます。

取組① 地域資源の周知や保全活動等の普及啓発

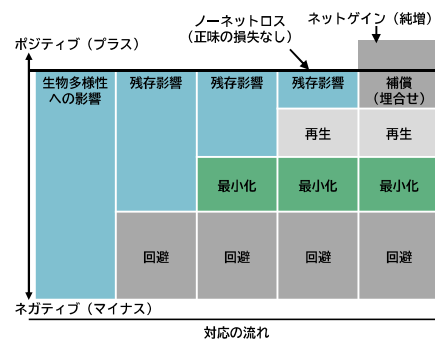
- ・ 地区の歴史・文化・農の資源の周知や保全活動等の普及啓発に努めます。

【施策 14】開発地域における従前の緑地が持つ機能の確保

開発による生物多様性や生態系への影響を最小限に抑えるため、「回避→最小化→低減→代償（復元）」の順で優先的に対策を講じる原則に基づいた従前の緑地が持つ機能の確保に向けた仕組みづくりを検討します。

取組① 従前の緑地が持つ機能への影響の低減・代償

- ・ 開発により緑地の機能に影響が生じることが想定される場合には、事業者と連携し、影響の低減や復元を図る方策を検討します。
- ・ 開発による緑地の機能への影響を回避・低減・復元することが困難な場合には、適切な場所でその機能の代償を図る方策を検討します。



出典：『Framework for high integrity biodiversity credit markets』（IAPB, 令和6年10月）をもとに作成

図 ミチゲーシオンヒエラルキーの考え方

取組② 従前の緑地が持つ機能確保に向けた仕組みづくり

- ・ 既存の緑地が果たしている機能を踏まえ、事業者が主体的に緑地を保全・創出できる仕組みづくりを検討します。
- ・ 事業者等が創出する優良なみどりを評価・認定する制度の活用を検討します。

2.2 たかめる



今ある景観とみどりの資源をつなぎ広げていくとともに、その価値や機能を活かしながらよりよくすることで、景観とみどりを“たかめ”ます。

【施策 15】住宅地の豊かなみどりの形成

住宅地において、住宅環境に合わせた花とみどりを創出します。また、みどりが持つ機能の向上を図ります。

取組① 住宅環境に合わせた花とみどりの創出

- それぞれの住宅地の環境に合わせて、みどり豊かで魅力的な住環境を形成するため、緑化重点地区（第4章 2.3 参照）を指定します。
- 住宅地の庭木や生垣などの適正な維持管理を促進するとともに、花壇、プランター、みどりのカーテンなど、それぞれの住宅環境に合わせた花とみどりの創出を促進します。

取組② 住宅地におけるみどりの機能の向上

- 住宅地における開発や再開発にあたっては、接道部分を緑化し、雨水を貯留浸透しやすい仕組みにするなど、地域のみどりの充実を図るとともに、グリーンインフラの観点からみどりの機能を高める取組を促進します。

【施策 16】地域の良好で魅力的な景観とみどりづくりの先導となる公共建築物の形成

地域の良好で魅力的な景観とみどりづくりの先導となるよう、地域の特性を活かした公共建築物の整備・更新を行うとともに、公共建築物の緑化を推進します。また、地域の景観やみどりに関して、重要な役割を担っている公共建築物を活かしたまちづくりを促進します。

取組① 地域の特性を活かした公共建築物の整備・更新

公共建築物は、地域の自然、歴史、文化などの特性を活かし、地域の良好な景観づくりの先導となるべきモデルとして整備、更新、誘導に取り組みます。

取組② 公共建築物の緑化推進

- 環境負荷の低減に向けて、公共建築物の敷地外周やオープンスペースへの緑化や緑陰の形成に努めます。
- 避難場所などに指定されている公共建築物においては、延焼の防止や雨水の貯留浸透などの防災機能に着目した緑化に努めます。
- 花壇・プランター・みどりのカーテンなどの設置を推進するとともに、市民などとの協働による維持管理を検討します。

取組③ 公共建築物を中心としたまちづくり

- 地域の良好な景観づくりを先導するため、公共建築物のうち特に景観資源として重要な施設については、関係機関との協議・同意のうえ、「景観重要公共施設」に準ずる公共施設（建築物）として位置付けることを検討します。

【施策 17】道路や緑道によるみどりのネットワークの形成

安全で快適な歩行空間に加え、市内の大規模な緑地や公園などとの連続性を確保できるよう、みどりのネットワークや緑陰を形成します。

取組① 沿道の緑化推進

- みどりのネットワークや緑陰の形成に向けて、都市計画道路などの街路樹や沿道の植栽帯の緑化について検討します。

【施策 18】安全・安心で各地域のみどりの拠点となる公園の形成

安全・安心で、各地域のみどりの拠点となる公園の快適性を高めるとともに、コミュニティ拠点としての役割形成を進めます。また、公園の防災機能の充実にも取り組みます。

市民の森については、親しみやすきの向上を図ります。

取組① 公園の快適性の向上

- 快適に利用できる空間づくりに向けて、樹木の剪定や草刈り、害虫駆除などの定期的な実施に努めます。樹木の植え替えにあたっては地域の特性や緑陰の形成などに配慮した樹種の選定に努めます。

取組② コミュニティの拠点となる公園の創出

- 利用者のニーズに応えた魅力ある公園づくりや公園運営水準の向上に努めます。
- 総合公園をはじめとした市内公園への民間企業による収益施設の設置や民間資金の投入などの民間活力の導入のために、Park-PFI^{※1}（公募設置管理制度）（第4章 2.4 参照）を検討します。
- 公園の配置や近隣住民の意向、地区ごとの特性を考慮しながら、統廃合・機能再編などによる公園活性化に向けた再整備などの方策を検討します。
- 街区公園などには、宿根草を中心とした、地域住民がはぐくむ花壇（コミュニティガーデン、エディブルガーデン^{※2}）などの設置を検討します。

※1 Park-PFI

飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、これらの施設からの収益を活用して園路、広場等の整備・改修等を一体的に行う事業者を公募により選定する制度。

※2 エディブルガーデン

野菜、ハーブ、果樹など食べられる植物（＝エディブル）を主体に植えられた花壇などのこと。

取組③ 公園の防災機能の充実

- 1人当たりの公園敷地面積が不足している既存市街化区域（富士地区・白井地区）において、地域の避難場所となる防災機能を備えた公園の整備を検討します。
- かまどベンチ、マンホールトイレ、耐震性貯水槽、ソーラー照明など、多様な防災設備を公園に導入することを検討します。これらの設備については、地域の実情に応じた配置計画を検討します。
- 市民が日頃から災害時の緊急避難場所や避難路、避難所を確認し、災害時の備えを意識するとともに、公園を活用した防災活動への理解を深められるよう、周知・啓発に努めます。



富士公園の防災パーゴラ

取組④ 親しみやすい市民の森の形成

- 市民の森の魅力やイベント情報を SNS などで発信します。
- 市民が安全・安心に利用できるよう、遊歩道などの環境整備を推進します。
- 市民、事業者、活動団体などと連携しながら、市民の森の維持管理や清掃に取り組みます。

【施策 19】安全で快適な道路の形成

道路空間と沿道空間を一体的に捉え、歩行者などが安全で快適に利用できる道路環境の形成を目指します。

道路附属物や沿道建築物、植栽などの連続性や形態意匠の調和に配慮するとともに、無電柱化の推進などにより、まち並みと調和した良好な景観と、安心して利用できる道路空間の創出に努めます。

取組① 連続性のある道路空間や沿道空間の形成

- 道路が周辺のまち並みと調和するよう、歩道や沿道の植栽、街路樹の連続性に配慮します。
- 道路附属物・占用物などの選定にあたっては、近接する道路附属物・占用物などの形態意匠との連続性や色彩の統一性に配慮します。
- 地域の良好な景観づくりを先導するため、道路のうち特に景観資源として重要な施設については、関係機関との協議・同意のうえ、「景観重要公共施設」として位置付けることを検討します。
- 都市計画道路の整備にあたっては、沿道建築物や屋外広告物などの高さや形態意匠の誘導などにより、まち並みの連続性や統一性に配慮した景観の形成に努めます。

取組② 無電柱化の推進

- 道路整備や道路整備を伴う開発行為にあたっては、歩行者の安全性及び道路利用時の快適性の向上を図るため、無電柱化に向け、地上機器の設置箇所、電柱抑制のための占用制度の的確な運用などについて、市、開発事業者、電線管理者、関係機関などと協議・連携を図ります。

【施策 20】みどりが持つ機能の向上

みどりが持つ機能の向上を目指し、グリーンインフラの視点を用いた維持管理を行います。

取組① グリーンインフラの視点による維持管理

- みどりが持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境、水源環境、雨水貯留浸透などの機能の維持・向上を目指し、グリーンインフラの観点で効果的なみどりの維持管理を行います。

【施策 21】ネイチャーポジティブの実現

生物多様性の損失を止め、回復・向上させる「ネイチャーポジティブ」の実現に向け、生態系の保全と再生に取り組みます。生きものの移動経路の確保に努めるとともに、「自然共生サイト」（第4章 2.4 参照）への登録を推進します。

また、生物多様性に関する情報発信を行い、市民や事業者の理解と参画を促進します。

取組① 生きものの移動経路の確保

- 生きものが行き来できる経路を確保するため、みどりの連続性に配慮した公園や緑地、河川、街路樹、農地や住宅地などの整備を推進・促進します。
- 緑地や水辺の整備にあたっては、生物の生育・生息の場の確保、良好な景観の形成など、グリーンインフラの観点を踏まえた取組を検討します。

取組② 「自然共生サイト」への登録

- 民間の取組などにより生物多様性の保全が図られている区域について、その価値を可視化し、継続的な保全につなげるため、「自然共生サイト」への登録を推進します。

取組③ 生物多様性に関する情報発信

- 地域資源である生物多様性の高いエリアやその重要性について、市民、事業者の理解促進に向けて、活動団体などと連携し、調査や情報発信を行います。

【施策 22】親しみのある水辺環境の形成

河川・水路沿いが市民の身近なレクリエーションの場として活用されるよう、市民、事業者、活動団体などとともに、水辺に触れる機会の創出を図ります。

取組① 自然環境や周辺と調和した河川空間の実現

- 河川については、生物多様性への配慮をしつつ、沿道から河川の水面が見えるような空間の実現に向けて、市民、事業者、活動団体などと連携を図ります。

取組② 親しみやすい水辺のみどりの形成

- 良好な自然環境を有する河川区域について、みどりのネットワークの機能を維持・向上するため、必要に応じて県や隣接自治体などの関係機関とも協議のうえで、沿川の緑化や保全配慮地区（第4章 2.3 参照）の指定を検討します。

取組③ 河川・水路沿いにおける親水性の高い空間の創出

- 河川・水路沿いが市民の身近なレクリエーションの場として活用されるよう、快適な歩行空間の形成を図るとともに、市民、事業者、活動団体などと連携し、水辺に触れる機会の創出を図ります。

【施策 23】谷津田が有する機能の維持・向上

谷津田が持つ水循環や生物多様性、景観形成など、多面的な機能の維持・向上に取り組みます。

取組① 谷津田が有する機能の維持・向上に向けた検討

- 谷津田が持つ水循環や生物多様性、景観形成など、多面的な機能の維持・向上に向けて、所有者の意向を踏まえながら、取組を検討します。

【施策 24】市の顔となる魅力的な駅周辺エリアの形成

市の玄関口である駅周辺エリアについて、利用者にとって心地よく、まちの魅力や個性が感じられる「市の顔」となる空間の形成を図ります。また、みどりやオープンスペースを生かした快適性の向上を図るとともに、隣接する施設や沿道空間と一体となった景観形成に努めます。

また、多様な主体との協働による管理・運営方法についても検討します。

取組① 市民が心地よく過ごせる駅周辺エリアの形成

- 民間事業者による投資を前提に、グリーンインフラがもつ多様な機能を活用して、イベントなど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に努めます。
- シンボルツリーや花木類、草花など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。
- 気候変動への対応（暑熱の緩和など）や良好な景観の形成に向け、地上での緑地の確保に加え、屋上緑化・壁面緑化を促進します。
- 宿根草を中心とした地域住民がはぐくむ花壇（コミュニティガーデン）などの設置を検討します。さらに、緑化やオープンスペースの維持管理、清掃などについては、エリアマネジメントの考え方を導入した仕組みや活動のあり方を検討します。

取組② 駅前広場と隣接する施設の一体的な景観形成

- 駅前広場やその周辺は、利用者が心地よく過ごせる場とするとともに、市の「中心都市拠点」及び「生活拠点」として賑わいと活気をもたらす空間を形成するために、みどり豊かで周辺のまち並みに調和した色彩やデザインを誘導します。また、うるおいのある空間の整備を推進していくために、駅周辺エリアを緑化重点地区（第4章 2.3 参照）に指定します。
- 駅前広場やロータリーに面する店舗に対しては、市民が楽しく買い物できる賑わいのある空間の創出に向けて、店舗前の空間と店舗内との連続性や視認性を高めるデザインを誘導します。
- 駅前広場などにおいては、良好な夜間景観の形成に向けて、自然に人が集まり新たな交流と出会いの場となるような照明を誘導します。また、デジタルサイネージやプロジェクションマッピングなどによる広告や照明は、周辺と調和した設置を誘導します。
- 景観に配慮した駅前広場の整備を実現し、地域の景観づくりを先導するため、駅前広場を「景観重要公共施設」に位置付けることを検討します。

【施策 25】うるおいと落ち着きのある工業地の形成

工業団地については、立地環境を活かし、周辺の緑地との連続性に配慮した、良好な景観の創出を促します。

また、工場・事業場の緑化やグリーンインフラの導入を促進します。

取組① 周辺環境と調和した景観形成

- 周辺環境との調和、車道や歩道からの眺めに配慮し、圧迫感や無機質な印象を与えない建築物や工作物の配置、規模、デザインを誘導します。
- 良好な景観創出のため、道路に面した位置にみどりとゆとりの空間の確保を促すとともに、計画的な維持管理を促進します。

取組② 立地環境を活用した機能の高い緑地の確保

- 周辺の豊かな自然環境を繋ぐとともに、親しみのあるみどり豊かな工業団地を形成するため、白井工業団地のエリアを緑化重点地区（第4章 2.3 参照）に指定します。
- 緑化協定（第4章 2.4 参照）に基づき、工場・事業場の緑化を促進します。緑化にあたっては、立地環境を活かし、周辺の緑地との連続性に配慮した整備を促進します。
- 工場などの新設や再整備にあたっては、防災・減災、地域振興、環境改善、生物の生育・生息の場の確保などのグリーンインフラの観点による緑地の創出を促進します。
- 騒音、振動などによる生活環境の悪化を防止し、良好な景観形成に配慮するため、周辺地域間に緩衝緑地帯の配置を促進します。

【施策 26】賑わいと秩序のある商業地の形成

商業地については、周辺環境との調和や一定の統一感を保ちながら、まちに賑わいが感じられる、秩序ある空間の形成を図ります。商業施設やその周辺空間が、公共空間と緩やかにつながり、まち全体の魅力向上に寄与するよう、良好な商業環境づくりを促します。

取組① 賑わいをもたらす商業景観の形成

- 商業施設の整備・更新にあたっては、一定の統一感の下でまちの賑わいが感じられる形態意匠を誘導します。
- 商業施設に付帯する照明や屋外広告物については、過度に明るく照らすものや目立つものを避け、周辺の適度な賑わいと空間演出に貢献するよう誘導します。

取組② 交流や賑わいをもたらす敷地の公共的利用の促進

- オープンカフェなどのまちに賑わいがにじみ出るような施設の創出を促進します。

取組③ 周辺の公共空間と連続した空間形成

- 商業施設のエントランス周辺や接道部など、多くの人の目に触れ、周辺の公共空間と連続した場所の緑化を促進します。
- 地区のシンボルや地区住民の憩いの場として、道路沿いに緑陰やポケットパーク^{※1}の整備を検討します。
- まとまった緑化スペースが確保できない中心市街地では、歩いて楽しめるまち並みの形成に向けて、店舗軒先や道路際を活用したプランターや壁面緑化など、僅かなスペースを活用した緑化を促進します。
- 周辺の公共施設と連続して整備された緑地については、管理者と市民、事業者、活動団体などが連携しながら維持管理、清掃に取り組みます。

※1 ポケットパーク

都市のなかに設けられた小公園のこと。もともとはベストポケットパークと呼ばれ、ベストのポケットのように小さい公園の意味。

2.3 つくる



施設の増改築や開発にあたっては、周辺の景観やみどりに配慮したうえで、魅力ある新たな景観資源及び防災や生態系の面で新たな機能を持つみどりを“つくり”ます。

【施策 27】開発による新たな地域資源の創出

開発にあたっては、周辺環境との調和を図るとともに、新たな地域資源の創出を目指します。また、周辺の自然環境や農地との連続性、地域の特性に配慮した緑地の創出を促進します。

取組① 新たな地域資源の形成

- 開発にあたっては、周辺環境と調和し、地域に開かれた緑地やオープンスペースを確保するなどの新たな地域資源になりうる空間の整備を促進します。

取組② 周辺環境と調和した景観形成

- 新たな施設の整備にあたっては、建築物や工作物、屋外広告物などの付帯する施設全てについて、色彩や形態意匠などが周辺環境との調和に配慮するよう誘導します。
- 周辺の地域特性に配慮しつつ、新たな地域資源としてふさわしい照明を設置することで、良好な夜間景観の形成を誘導します。

取組③ 周辺環境を踏まえたまとまりのある緑地空間の創出

- 開発にあたっては、周辺の自然環境や農地との連続性に配慮するとともに、地域の特性に配慮した緑地を創出し、その緑地を地域へ開放することを促進します。
- 開発にあたっては、事業者に対し、地域住民へ適切な情報公開及び説明を行い、円滑な合意形成に努めるよう求めます。
- 環境配慮基準や緑化指導に関する規定などにに基づき、敷地の一部の緑化を促進します。

2.4 そだてる



多様な関係者と連携・協働してイベントの開催・参加、情報発信、維持管理等を行いながら、景観とみどりを“そだて”ます。

【施策 28】みどりの拠点となる公園の活用

公園を拠点とした市民参画を促進します。また、公園を拠点とした賑わいづくりについて検討します。

取組① 公園を拠点とした市民参画促進

- 住民参加による管理作業を通じ、適切な維持管理を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図ります。

取組② 公園を拠点とした賑わいづくり

- 市民が日常の生活の中で地域の人々との交流を深められるよう、公園を活用した市民イベントなどの開催を検討します。
- 市民が市民の森を日常的に利用し自然との触れ合いを深められるよう、市民の森を活用したイベントなどの開催を検討します。

【施策 29】自然環境を活用したふれあいと学びの場の形成

谷津などの里地里山を含めた緑地の整備にあたっては、多くの人が自然を体感できるような場の形成を図ります。また、体験学習などの各種イベントを通じて、自然に親しむ機会の創出を図ります。

取組① レクリエーションや環境学習の場の創出

- 谷津などの里地里山も含めた緑地の整備にあたっては、市民の身近なレクリエーションの場や環境学習の場として、多くの人が自然を体感できるよう、市民や事業者の連携を図ります。

取組② 自然に親しむ機会の創出

- 里山学校や谷津などを活用した市民イベント、多様な主体による観察会、体験学習などの緑地の保全・緑化推進のための普及啓発・環境教育に関する活動を支援します。
- 川の学校や河川などを活用した市民イベント、多様な主体による観察会や体験学習などの水辺の保全のための普及啓発・環境教育に関する活動を支援します。

【施策 30】農地や農作物の活用

農地を活用した、市民参画やツーリズムを推進します。また、みどりの保全に係る意識醸成に向けて、地産地消を推進します。

取組① 農地を活かした市民参画やツーリズムの促進

- 農地の利活用に向けて、アグリツーリズム（農業体験や自然、文化、食などを楽しむ観光形態）の実施及び援農ボランティアなどの取組を検討します。

取組② 地産地消の推進

- 学校給食において地域食材の利用を促進するとともに、保護者や生徒・児童にも地域食材をわかりやすく説明することで、地域の農産品の普及に努めます。
- 白井市の特産品である梨のブランディングに寄与するよう、梨について PR するとともに、梨園や直売所が立ち並ぶ沿道においては、統一した景観形成を図ります。
- 市民一人ひとりが農の景観とみどりを守る意識を持てるよう、白井産の米や野菜などの地元食材の PR や情報発信を行うとともに、白井産農産物の購買・消費を促進します。

【施策 31】商業施設等を中心とした賑わいづくり

商業施設を含めたオープンスペースを活用した、賑わいのある景観づくりを推進します。

取組① オープンスペースの利活用

- 商業施設整備などにあわせた多様な利用が可能でみどりを取り入れたオープンスペースの確保を推進するとともに、その場を活用した市民イベントなどの開催を通じた賑わいのある景観づくりを検討します。

【施策 32】景観やみどりに対する意識の醸成

情報発信や学習の機会を創出することで、景観やみどりに対する意識の醸成を図ります。

取組① 地域資源の発掘・周知

- 本市の景観やみどりの魅力を内外に周知するため、広報紙やホームページ、SNS など、多様な媒体の活用に取り組みます。
- 市民の主体的な地域資源の発掘と周知を促すため、誰でも気軽に取り組める写真をツールとした新たな魅力を発見するための取組を推進します。

取組② 景観やみどりへの理解を深める機会の創出

- 学校教育や生涯学習などを通じて、景観やみどりについて学び、景観とみどりのまちづくりの担い手を育てる市民イベントなどの開催を検討します。
- 身近なところから景観とみどりのまちづくりに取り組めるよう、草花の育て方や活用方法の講習会、草木や花に関する相談会などの開催を検討します。
- 景観とみどりのまちづくりへの市民や事業者の参画を促進するため、本市の景観とみどりのまちづくりの方向性や制度の仕組みなどについて、市民への周知を行います。

取組③ 制度の活用

- 地区計画制度、白井市まちづくり条例及び（仮）白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例の仕組みを活用し、それぞれの地区に応じた良好な景観とみどりの形成のルールづくりに努めます。

【施策 33】景観とみどりの市民活動の活性化

多様な主体と連携するとともに、景観とみどりのまちづくりの担い手の育成を推進します。また、優良な活動の表彰や紹介を行い、市民活動の活性化を推進します。

取組① 多様な主体との連携

- しろい市民まちづくりサポートセンターを活用し、景観やみどりに関する市民や地域団体の活動実態や課題を把握するとともに、様々な市民活動などの情報が誰でも容易に把握できるよう、情報の集約と積極的な発信に努めます。

取組② 担い手の確保

- 市民や事業者などが市民活動に参加しやすい環境を形成するとともに、継続的な活動となるよう、活動に関わる個人・団体の育成や世代交代を支援します。
- 樹林地や草地、谷津などの自然環境、地域の公園、道路の街路樹、花壇などの身近なみどり、また、地域の歴史や文化を象徴する文化財などについて、維持管理を担う人材を育成するため、ボランティア養成講座の開催などを支援します。
- 市民や市民団体による自発的な緑地の保全や緑化を促すため、みどり法人制度（第4章 2.4 参照）の活用を検討します。

取組③ 優良な活動の表彰・紹介

- 良好な景観やみどりの形成に貢献する活動のうち、特に模範となる活動を行っている個人や団体に対し、優良事例として市のホームページへの掲載や表彰などの方策を検討します。

【施策 34】多様な主体による景観とみどりのまちづくりの仕組みの構築

各種制度の活用や団体の支援、中間支援組織の形成など、多様な主体による景観とみどりの仕組みを構築します。

取組① 景観とみどりのまちづくり団体の認定・支援

- 良好な景観やみどりの形成に向けた活動に積極的に取り組んでいる団体を「景観とみどりのまちづくり団体」として認定するとともに、(仮)景観とみどりのアドバイザーの派遣を行うなど、活動を支援することを検討します。
- 本計画や各種取組の改善のため、「景観とみどりのまちづくり団体」からの提案を受け付け、意見交換を行う仕組みについて検討します。

取組② 中間支援組織の形成の推進

- 景観とみどりのまちづくりに取り組む多様な主体に対して、助言や支援などを行う第三者機関として、専門性を有する中間支援組織の形成を推進します。
- 景観やみどりに関する活動や開発行為を行う際には、必要に応じて中間支援組織から助言や指導を受け、良好な景観とみどりの形成に向け取り組みます。

取組③ 景観整備機構制度の活用

- 景観の保全や整備の一層推進するために、景観の保全・整備支援に関する一定の業務を適正かつ確実に行うことのできる一般社団法人・一般財団法人・NPO法人などを景観整備機構（第4章 2.4 参照）として指定することを検討します。

取組④ クラウドファンディング等の活用

- まちづくり寄附制度やクラウドファンディング制度などを活用した、景観とみどりのまちづくりに関連する資金調達方法を検討します。
- 基金を活用した景観とみどりの適切な保全・管理を検討します。

【施策 35】庁内の取組体制の構築

景観やみどりに関係する部署間での情報共有やアドバイザー制度の活用など、庁内の取組体制を構築します。

取組① 庁内関係課での連携体制の構築・運用

- 景観とみどりの基本計画の進捗状況や今後の取組などの情報を共有し連携を深めるため、庁内関係課で連絡・調整する場を設けます。

取組② (仮) 景観とみどりのアドバイザー制度の活用

- 建築物の建築、工作物の建設及び屋外広告物の表示などについて、(仮)景観とみどりのアドバイザーから技術的かつ専門的な助言や指導を受けながら良好なデザインの誘導を行います。
- 良好な景観とみどりのまちづくりを推進するため、市民・事業者・活動団体など多様な主体が取り組む活動について、(仮)景観とみどりのアドバイザーの助言を受けながら、その活性化を図ります。

取組③ 白井市都市計画審議会における景観とみどりに関する審議

- 景観とみどりの基本計画の変更、景観やみどりに関する条例の制定や改定など、景観とみどりの形成に関して、白井市都市計画審議会において調査や審議を行います。

第4章

計画を推進するための制度等

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。

本節では、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。

| 第4章 計画を推進するための制度等 | |
|-------------------|---|
| 1.2 | ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針 |
| | ゾーン・軸・拠点ごとに、景観形成の目指すべき方向を定めます。 |
| 1.3 | 良好な景観形成のための行為の制限 |
| | 一定規模以上の建築物の建築等・工作物の建設などを対象に、届出内容の適合審査基準となる行為の制限を定めます。 これは、目指すべき景観から大きく外れたものができることを防ぐ最低限のルールです。 |
| 1.4 | 手続きの進め方 |
| | 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、景観法に基づく景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針を定めます。 |
| 1.6 | 景観に配慮した公共施設の整備等 |
| | 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位置付けの方針、整備に関する事項、占用等の許可の基準を定めます。 |
| 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ます。 |

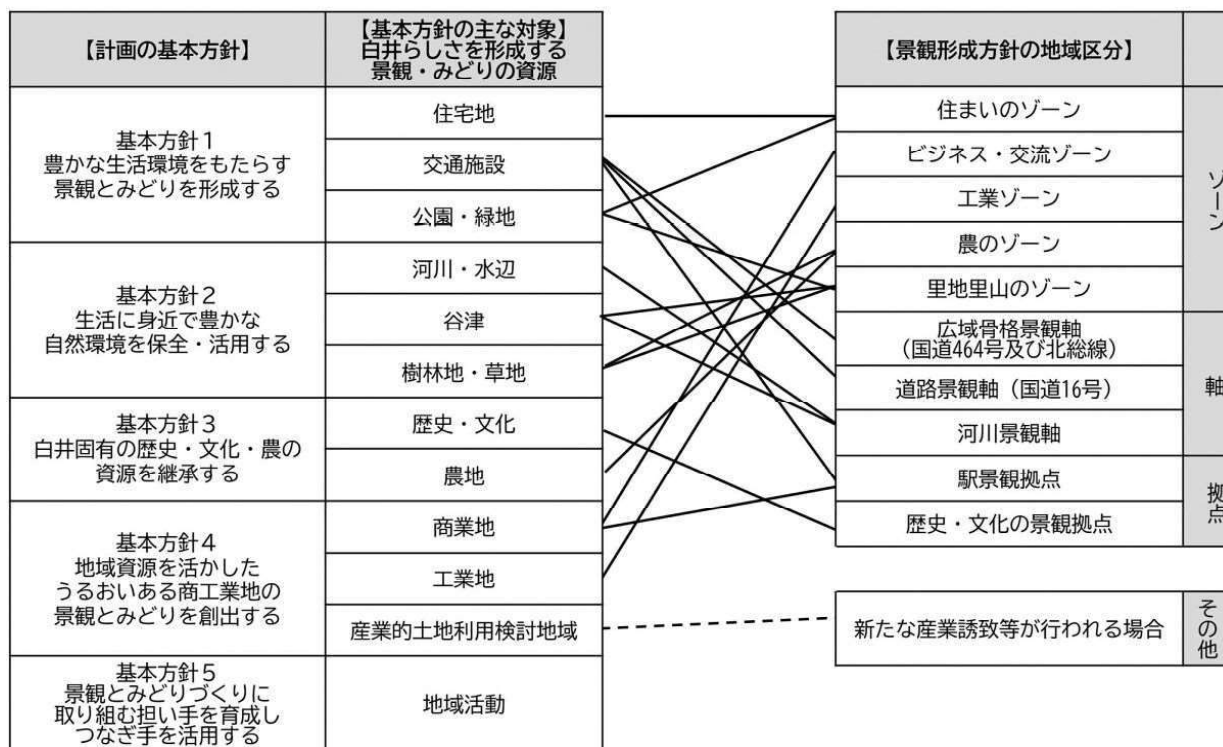
1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針

(1) 景観区域を構成するゾーン・軸・拠点の設定

本市では、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。

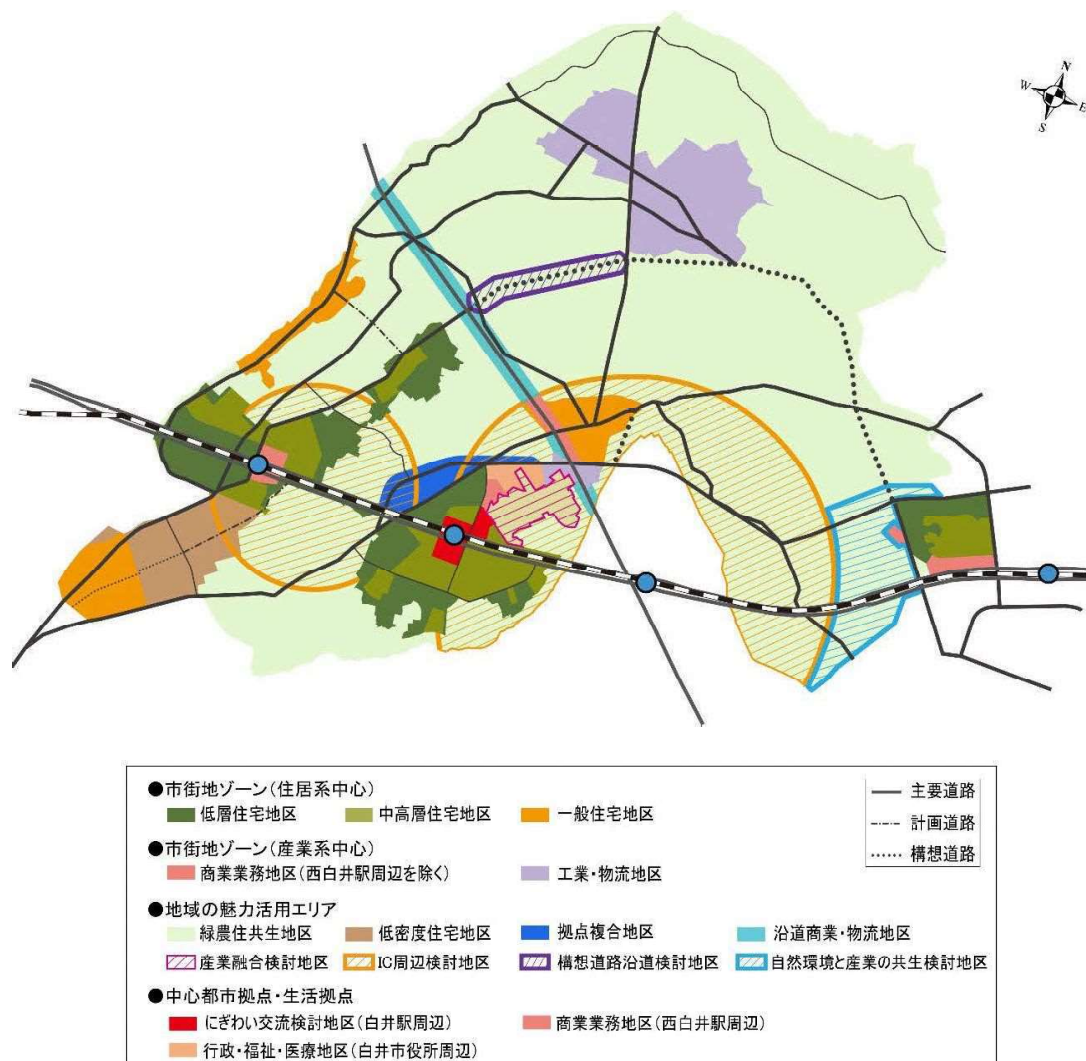
景観形成を適切に進めていくためには、本計画の理念や基本方針に基づき、各地域の特性に応じた景観形成を行う必要があります。そこで、基本方針の主な対象に着目し、まとまった特性を有する範囲をゾーン・軸・拠点という三つで捉えて、それぞれに応じた「景観形成方針」を定めます。

- 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、市街化調整区域の土地利用の方針として、“身近なみどりに囲まれたゆとりを感じる本市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



(出典：『白井市都市マスタープラン』(白井市，令和8年3月改定))

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。

表 ゾーン・軸・拠点の地域設定とその考え方

| 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などで住居が立ち並んでおり、市民の良好な住宅景観を目指すゾーン |
| | ビジネス・交流ゾーン | 商業・業務施設が集積し、賑わいがあり洗練された景観を目指すゾーン |
| | 工業ゾーン | 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など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（人々）の営みによって育まれた豊かな樹林地・草地・湿地があり、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、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、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、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、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行われる場合 | 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 |

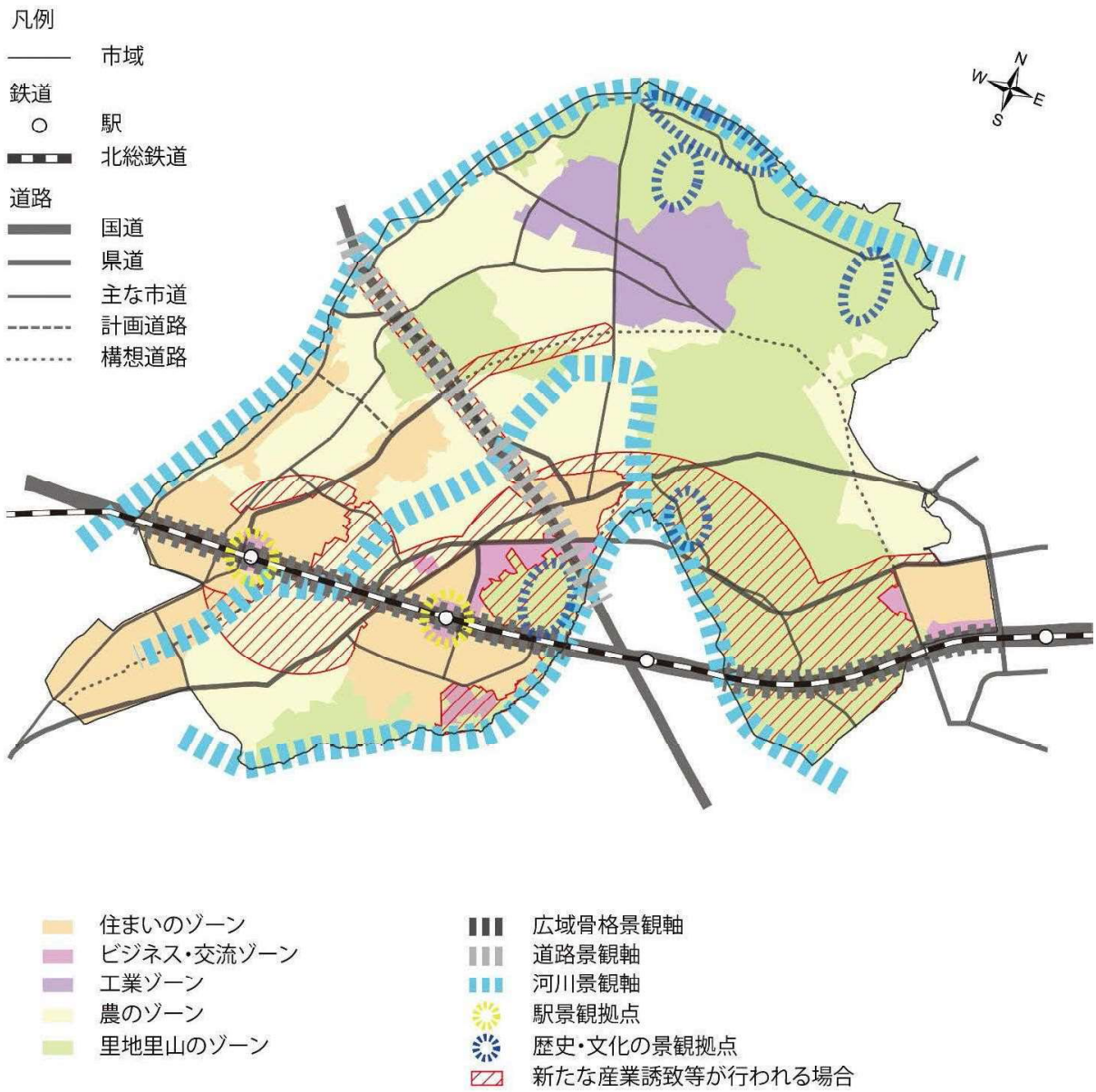


図 景観形成方針図

(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すると、みどりが不足しています。また、店舗などの住宅以外の施設が混在しており、それらの中には外観上の主張が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、建替や大規模修繕などに際しては、周囲の住宅と調和に配慮するとともに、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を進めます。
- 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、積極的に花やみどりの創出と適切な維持管理を進めます。また、建替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に配慮するとともに、ゆとりある空間をつくるための外構緑化を行います。
- 玄関周りや敷地外周部に照明を配置することにより、やすらぎのある夜間景観の演出を行います。



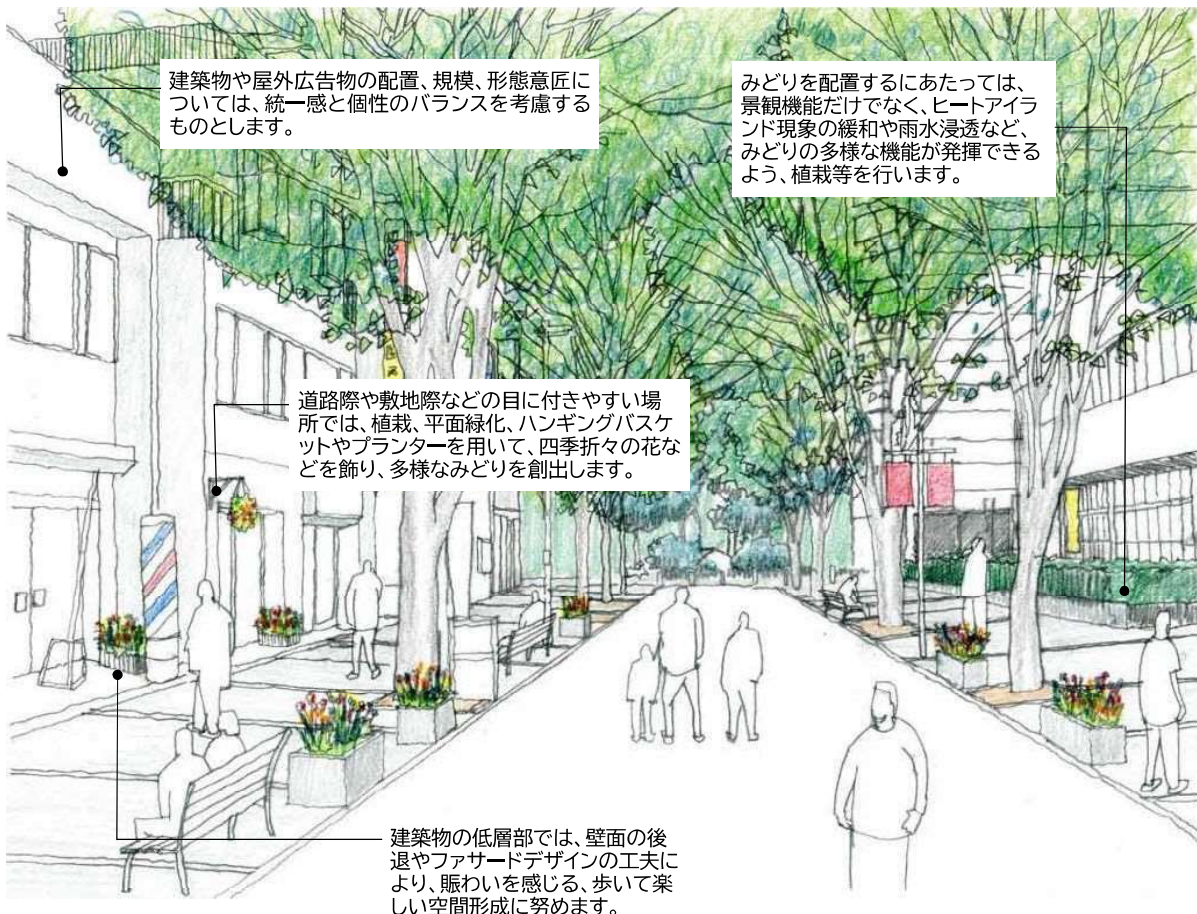
2) ビジネス・交流ゾーン

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、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で舗装された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、特に市役所と文化センターの間にある桜並木によってみどり豊かな景観が形成されています。

② 景観形成方針

- 本市の都市的景観を先導するため、賑わいがあり洗練された景観の形成を図ります。また、建築物の建築や屋外広告物の設置などにより大きく景観を変える機会がない場合でも、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。



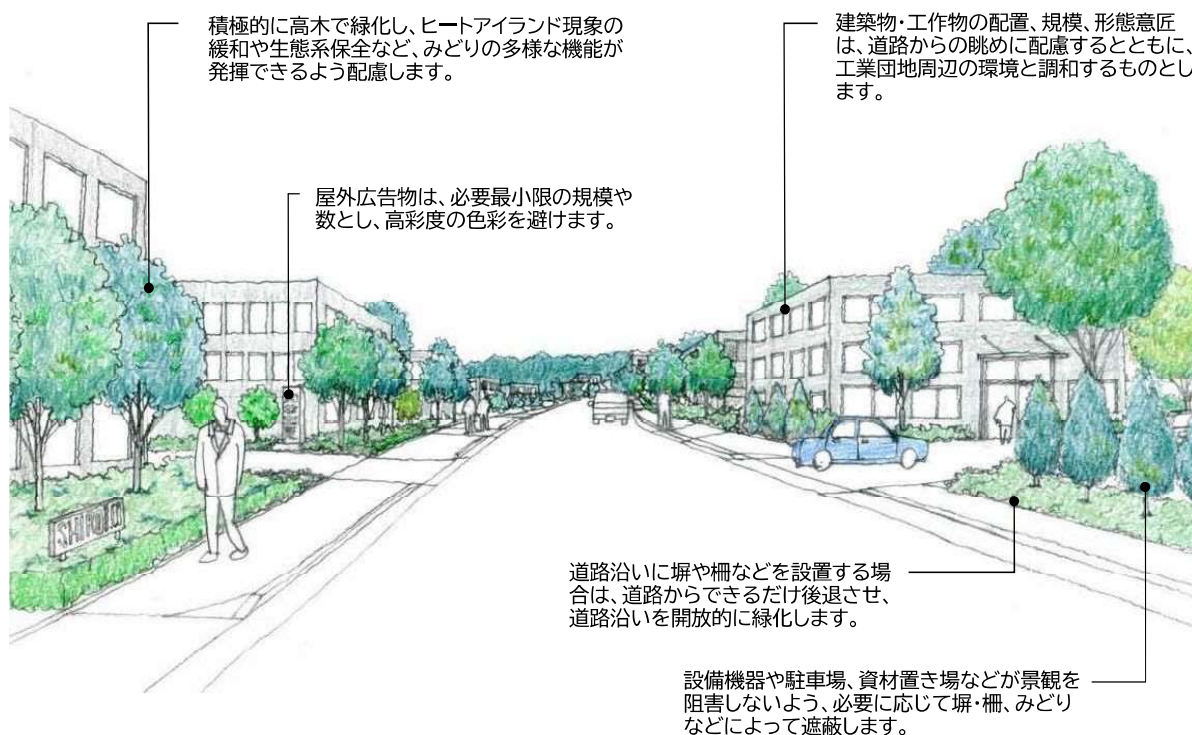
3) 工業ゾーン

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道路から眺めることができるみどりが少ないように見受けられます。

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建設、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。



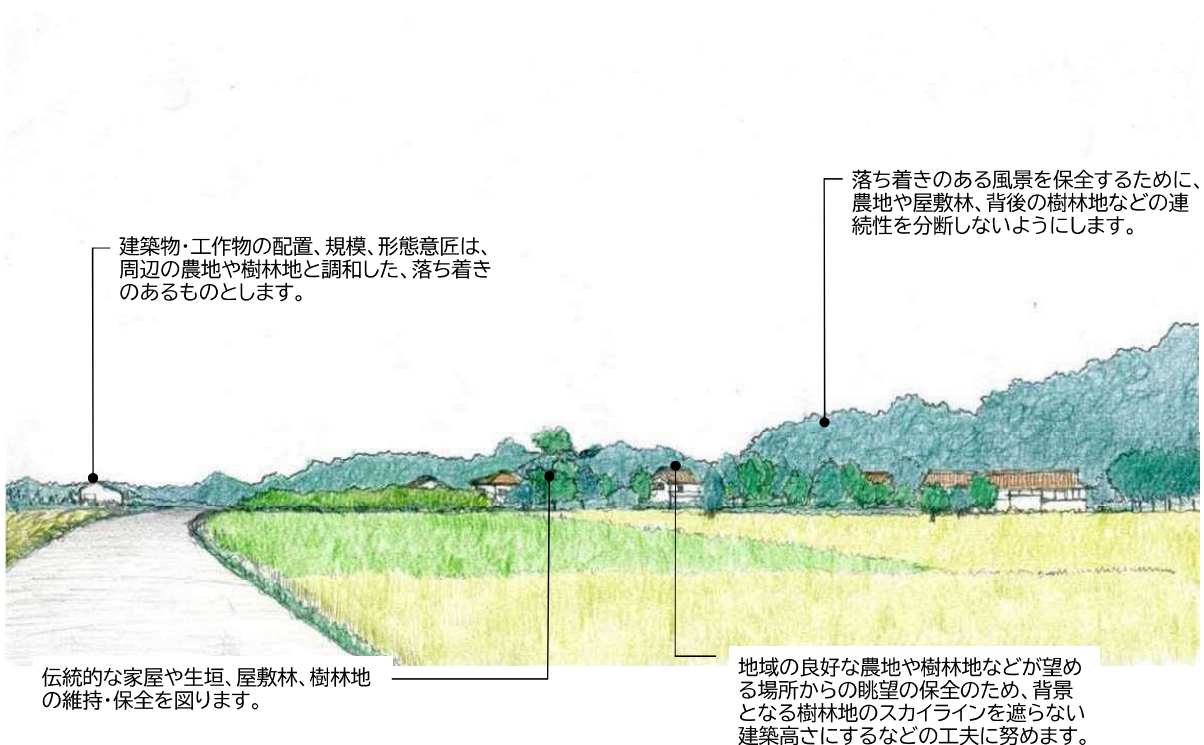
4) 農のゾーン

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、水田や畑地だけでなく、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。
- 耕作放棄地が増加傾向にある中、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ています。また、雑然と置かれた資材・廃材や鉄板などで囲まれた集積所は、周囲の景観の魅力を損ねています。

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、農の風景を保全します。
- 建築物の建築や工作物の建設、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にするとともに、魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



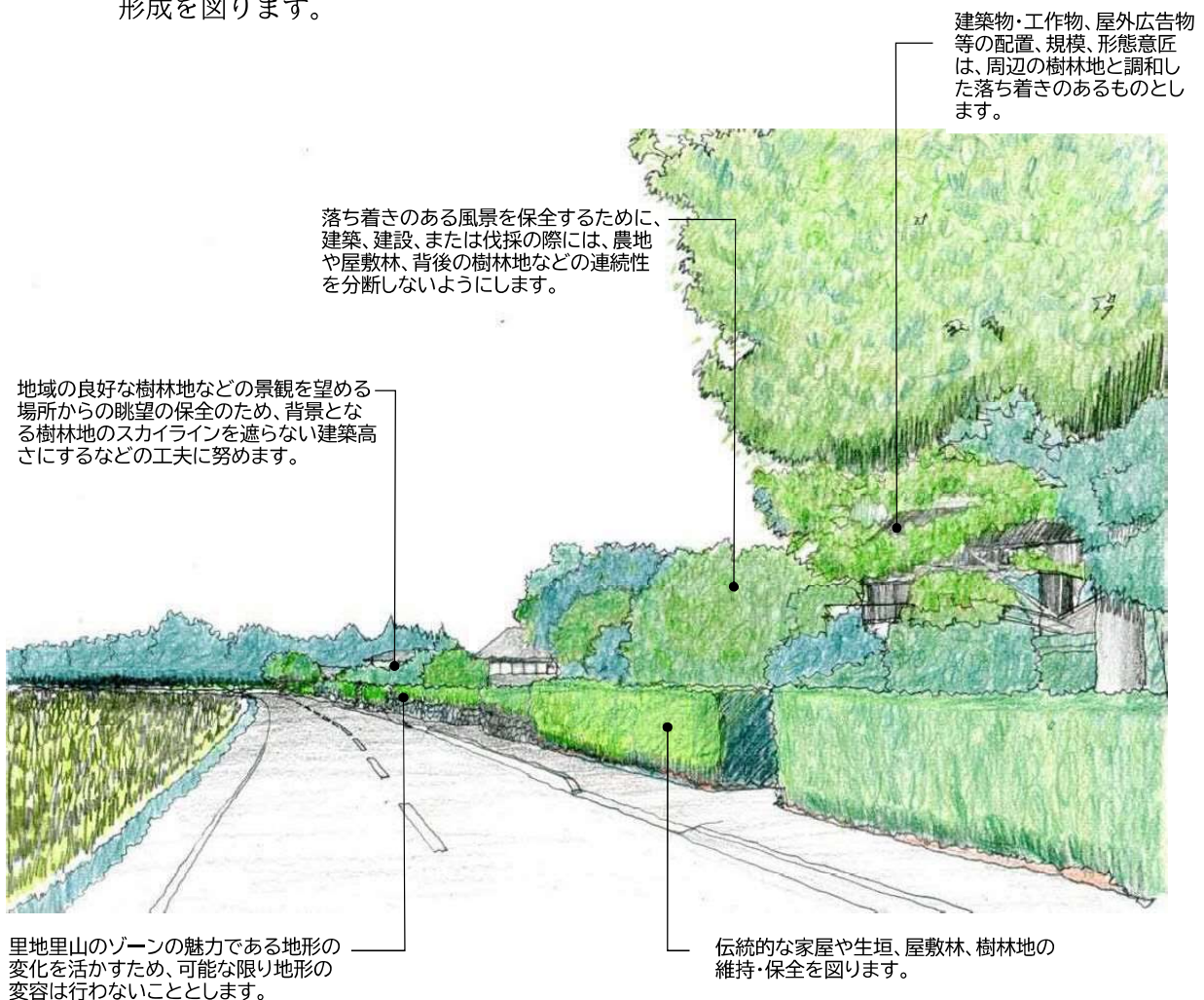
5) 里地里山のゾーン

① 景観の現況

- ゾーン内には、人（人々）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。
- 谷津は本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。
- 耕作放棄地が増加傾向にある中、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ています。また、雑然と置かれた資材・廃材や鉄板などで囲まれた集積所は、周囲の景観の魅力を損ねています。

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建設、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にするとともに、魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



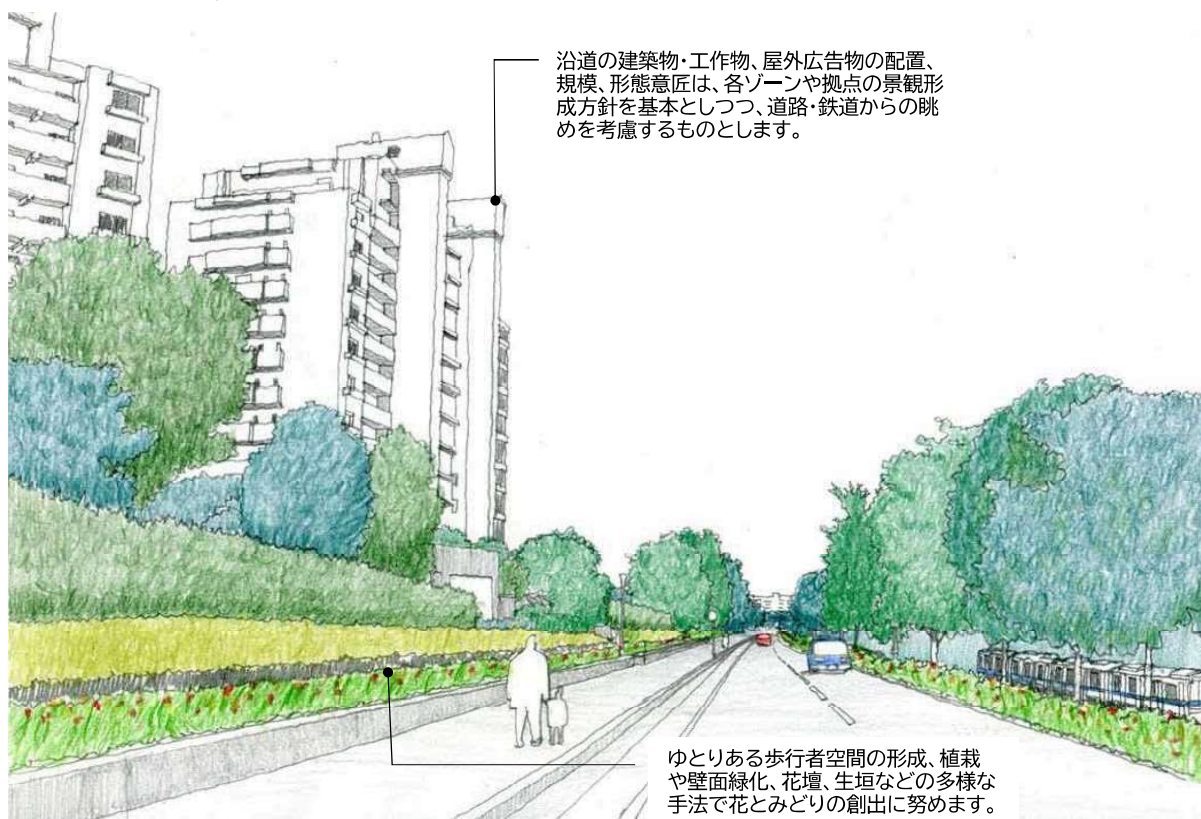
6) 広域骨格景観軸（国道 464 号及び北総線）

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視点場になっています。
- 北総線と国道 464 号の風景は、市民に親しまれています。
- 国道 464 号は掘割区間、平面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、沿道に連続したまち並み景観を形成しづらくなっています。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の建設、屋外広告物の設置などに際しては、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。
- 道路整備により新たに設置される構造物や付属物、占用物に係る形態意匠は、安全性を確保しつつ、周辺のまち並みや自然環境、農地、里地里山に配慮するよう要望します。
- 視点場とされる跨線橋の工作物などについては、そこからの眺望が損なわれないよう努めます。



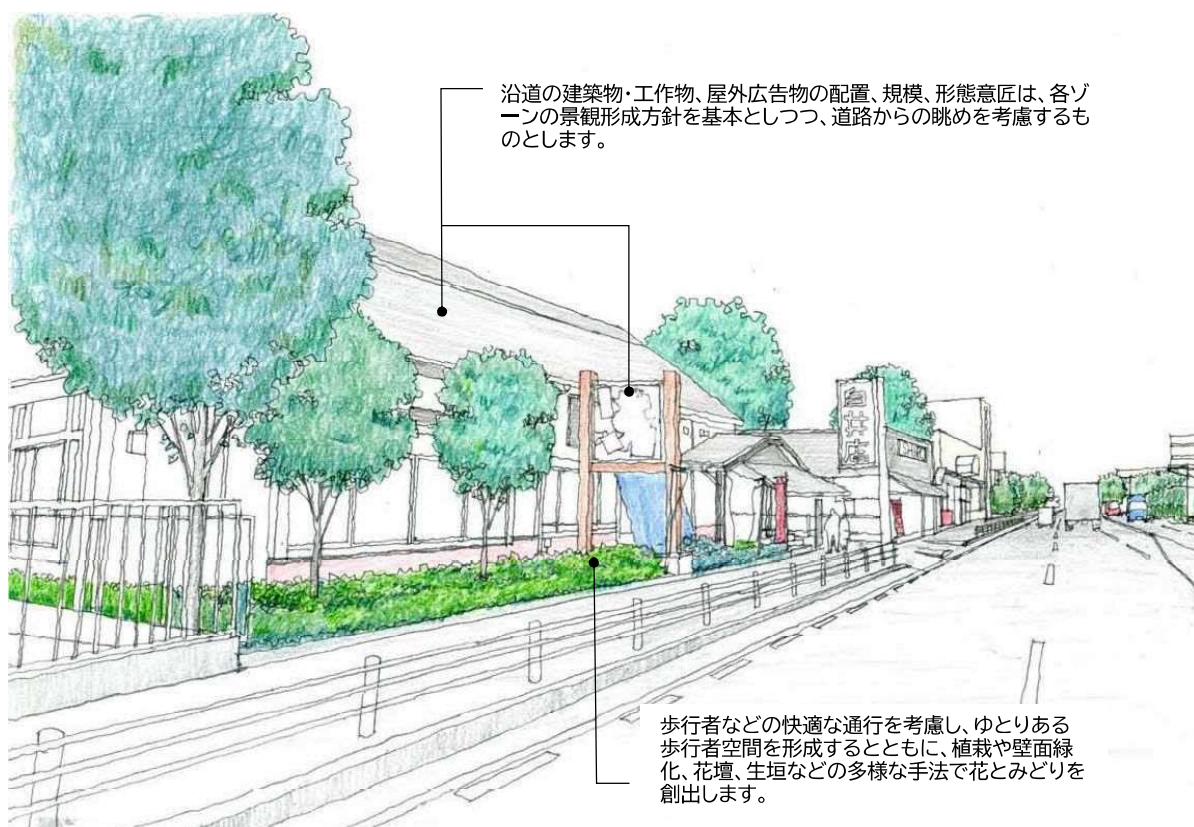
7) 道路景観軸（国道 16 号）

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 号はその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が高いことから、市街化区域内を中心に沿道には比較的大規模な商業施設などが立地しています。そのため、一部では道路に近接した建築物の配置、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 号と比較すると、連続した景観形成を図りやすい道路です。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の建設、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。



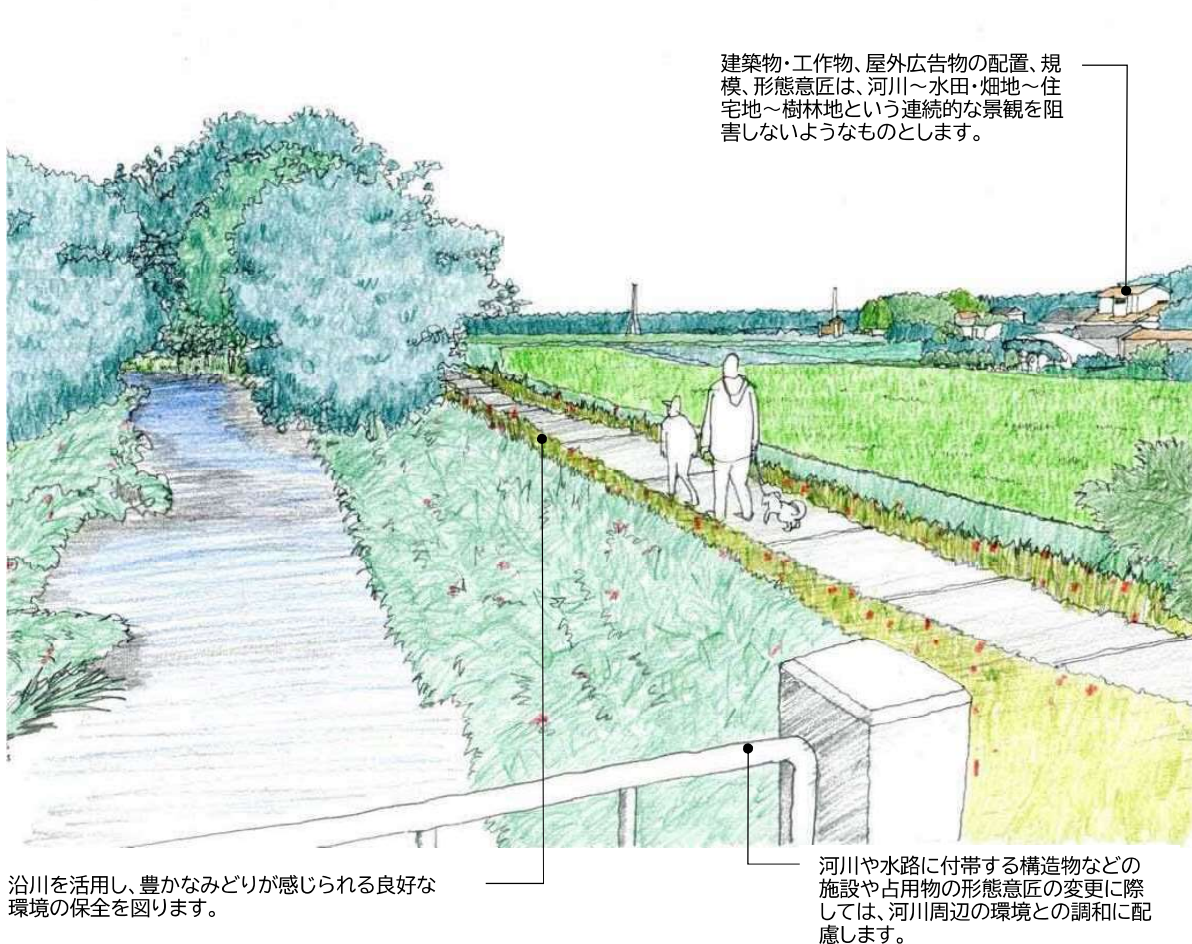
8) 河川景観軸

① 景観の現況

- 本市の主な河川や水路には、印旛沼に注ぐ神崎川と二重川、下手賀沼に注ぐ金山落の三つがあり、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。
- 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。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の建設、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保全を図ります。



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は、現在の利用実態に対して見合っていない状況です。また、駅前における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、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は、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。

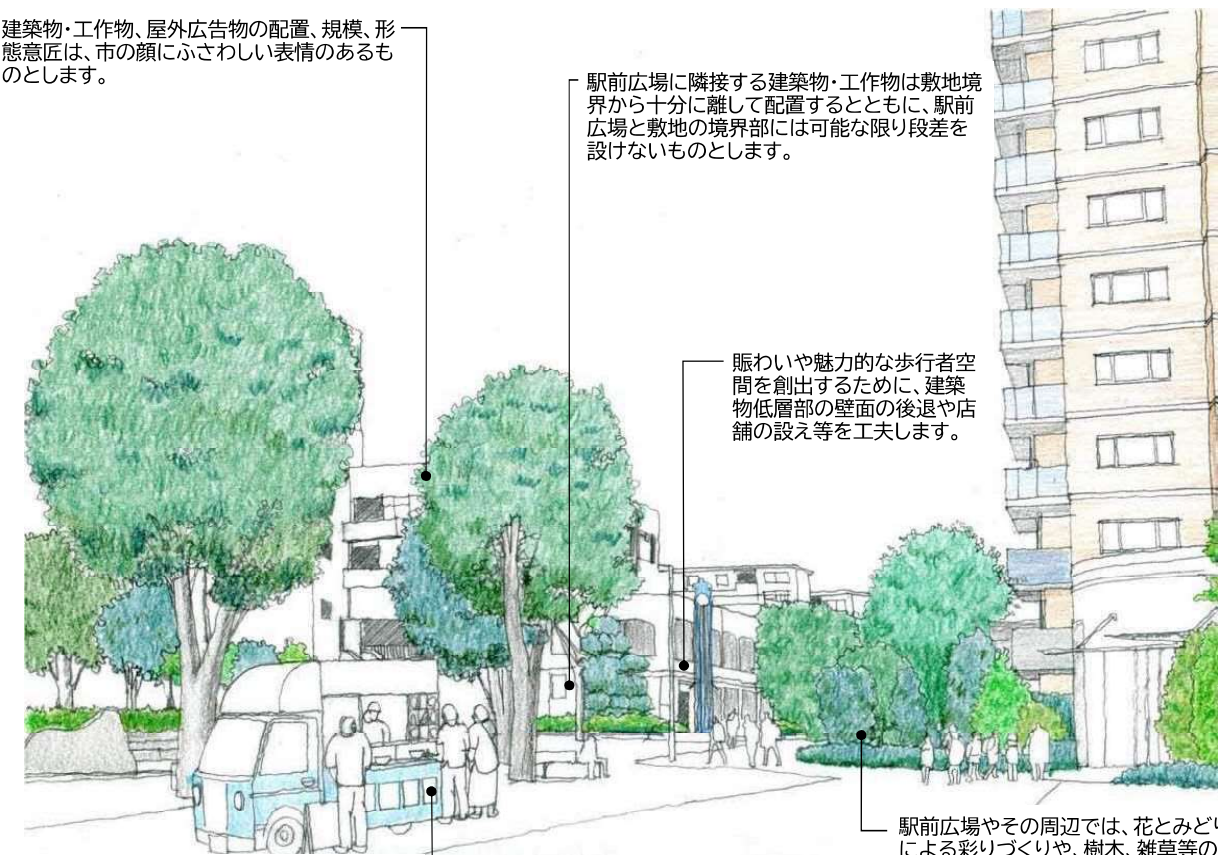
建築物・工作物、屋外広告物の配置、規模、形態意匠は、市の顔にふさわしい表情のあるものとしします。

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して配置するとともに、駅前広場と敷地の境界部には可能な限り段差を設けないものとしします。

賑わいや魅力的な歩行者空間を創出するために、建築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、賑わいを感じられるよう工夫します。

駅前広場やその周辺では、花とみどりによる彩りづくりや、樹木、雑草等の適切な管理を行います。



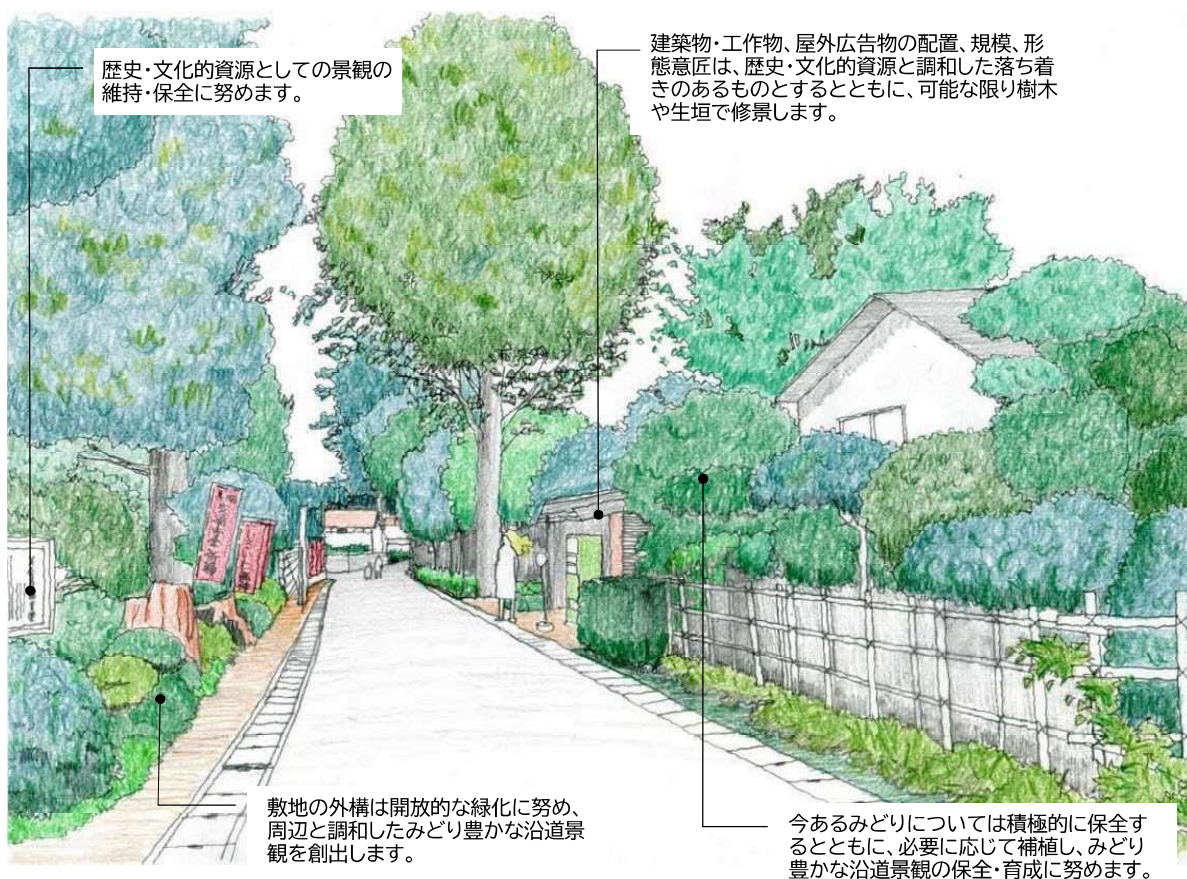
10) 歴史・文化の景観拠点

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。
- 今井は江戸時代になってから干拓された集落で、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。

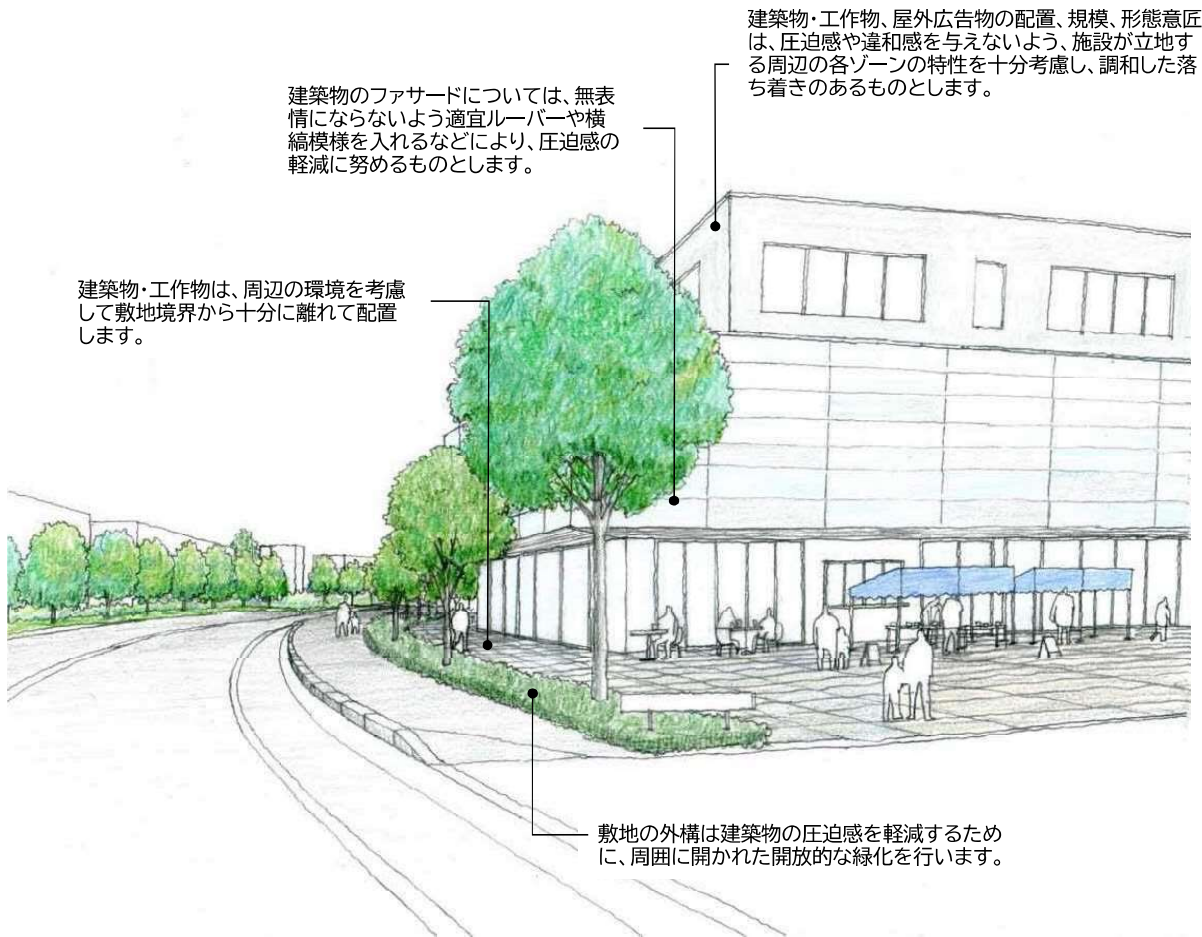
② 景観形成方針

- 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) 新たな産業誘致等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。
- 敷地内の公共空間に面する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※1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、植栽などを行います。
- 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、そこからの眺めの障害を避けます。
- 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 ヒートアイランド

都市部において、郊外に比べ気温が高いことにより、等温線が島状になる現象。都市の多くが人工的構造物に覆われてみどりが少ないこと、人間の生活や産業の活動にともない人工熱が放出されること、大気汚染などが原因となる。

1.3 良好な景観形成のための行為の制限

(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

景観計画区域内で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（仮）白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例に基づき、市へ届出が必要です。本計画では、周辺景観へ影響を及ぼす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 ※自己の居住の用に供する目的で行う行為を除く | 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、寄宿舍及び下宿 イ 高さが10mを超えるもの ウ 延べ床面積が300㎡以上のもの ※農業、林業又は漁業の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 ※自己の居住の用に供する目的で行う行為を除く | 「建築物の新築、増築、改築若しくは移転」の届出対象規模に該当するもの、かつ見付面積1/2を超えて変更するもの |
| | 色彩の変更 ※自己の居住の用に供する目的で行う行為を除く | 「建築物の新築、増築、改築若しくは移転」の届出対象規模に該当するもの、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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 ※自己の居住の用に供する目的で行う行為を除く | 出力10キロワット以上のもの |
| 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 ※自己の居住の用に供する目的で行う行為を除く | | 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 <ul style="list-style-type: none"> 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。景観ゾーンごとに、適用される基準が異なります。

| 名 称 | 運用上の区域 |
|------------|--|
| 住まいのゾーン | 住居系用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）、 市街化調整区域のうち低密度住宅地区 |
| ビジネス・交流ゾーン | 近隣商業地域、準工業地域、 市街化調整区域のうち、根の一部、復の一部 |
| 工業ゾーン | 工業地域、工業専用地域 |
| 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、復の一部、白井の一部、木、根の一部 |
| 里地里山のゾーン | 市街化調整区域のうち、谷田、武西、清戸、神々廻、今井、折立、河原子の一部、平塚の一部、名内の一部、中の一部、復の一部 |

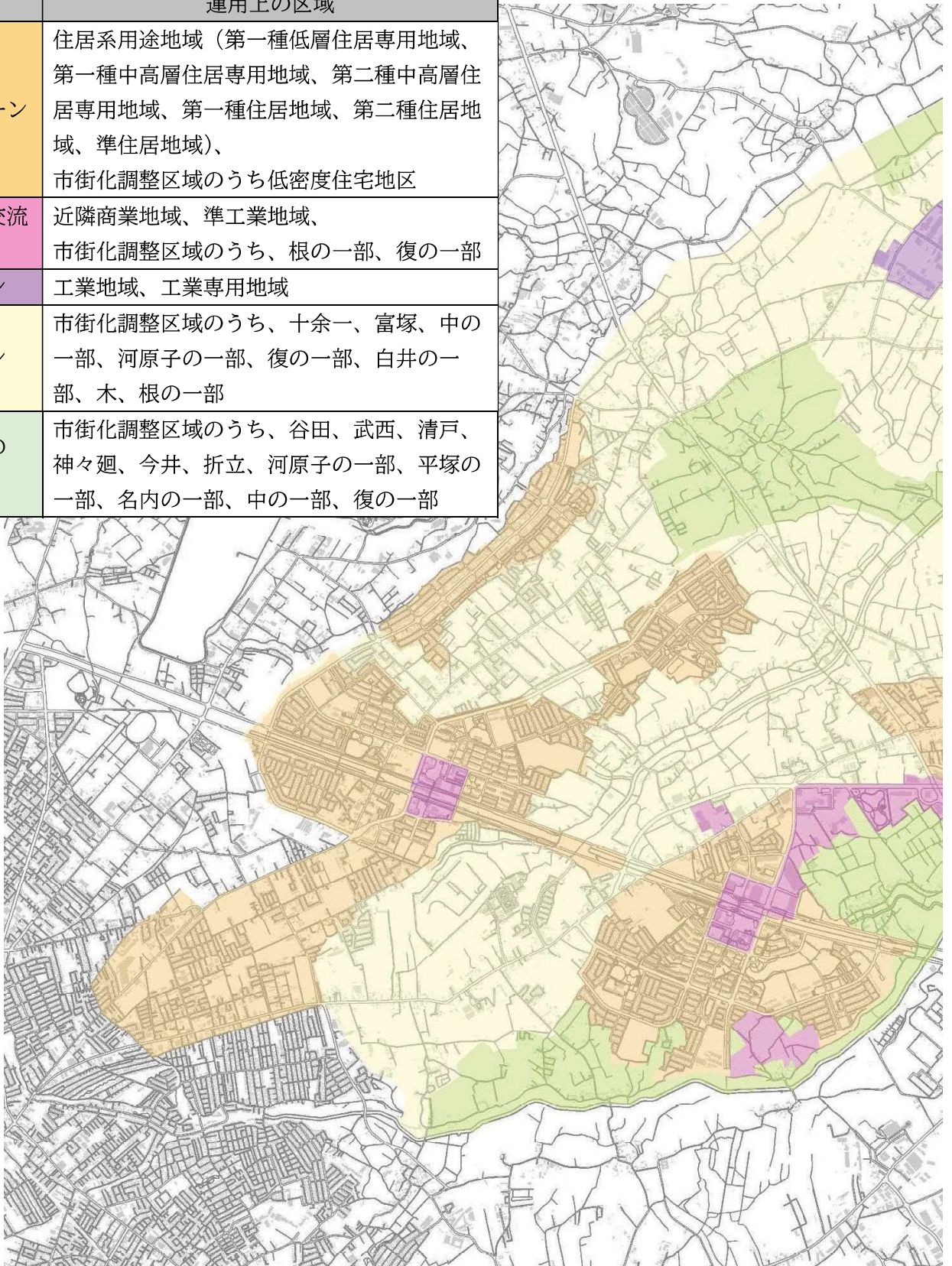
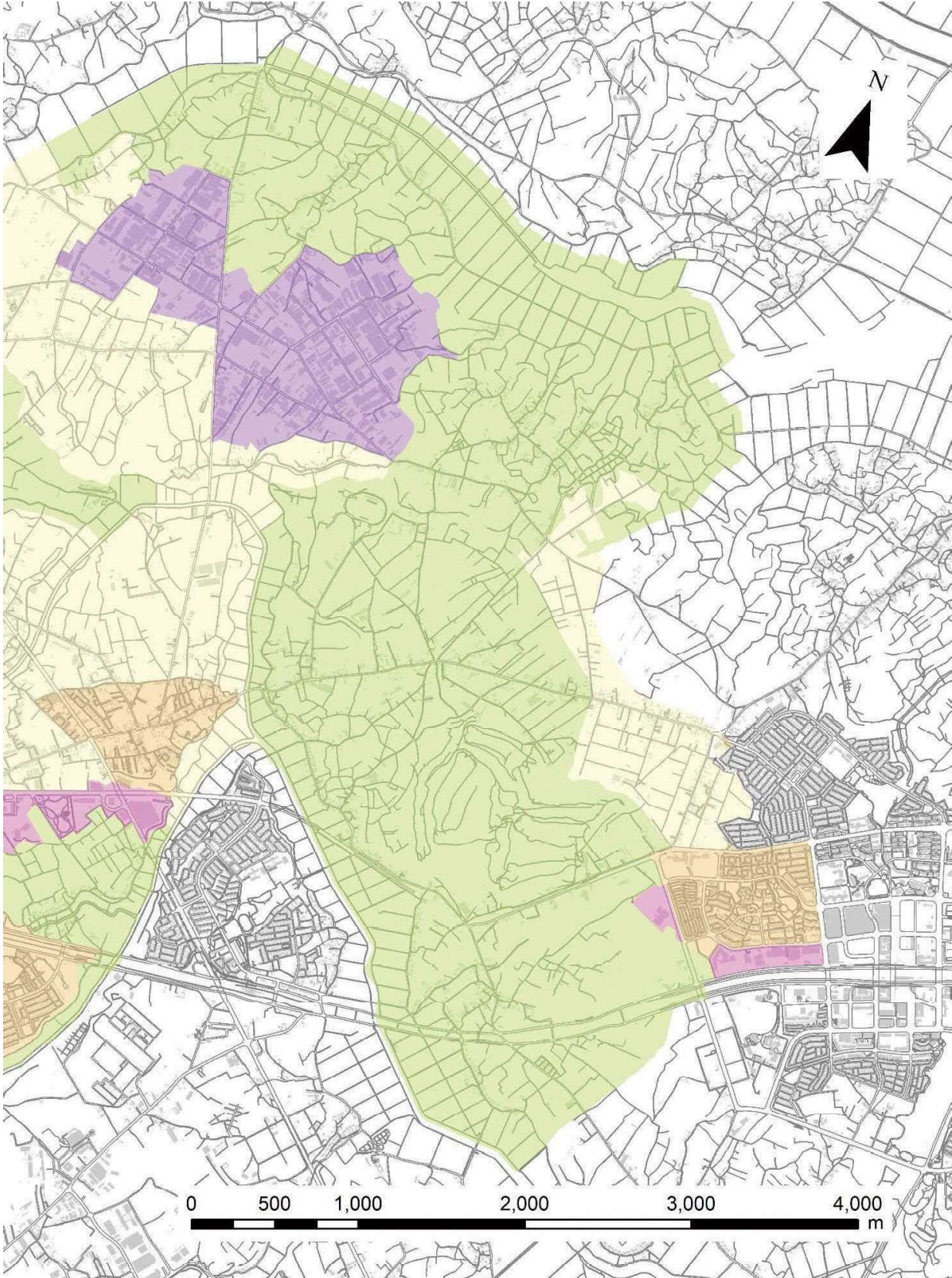


図 景観計画



区域图

1) 建築物の建築等

| 項目 | 景観形成基準 | 景観ゾーン | | | | |
|---|--|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 配置・規模 | <ul style="list-style-type: none"> 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、歴史的資源など）への眺めを阻害しない。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。やむを得ず擁壁が生じる場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。また、やむを得ず法面が生じる場合は、周辺の自然環境を考慮した緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺などを可能な限り保全・活用する配置とする。やむを得ない場合は、植栽などにより将来的なみどりの機能の復元を図る。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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、可能な限り道路境界（予定地を含む）から後退した位置への配置とするとともに、道路側に、正面玄関や開放的な開口部、前庭などを配置する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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）から十分に後退するとともに、道路側に、正面玄関や開放的な開口部、前庭などを配置する。 | ○ | ○ | | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 河川や水路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とともに、河川や水路の対岸からの見え方に配慮し、河川や水路側に、正面玄関や開放的な開口部、前庭などを配置する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場に隣接した敷地においては、駅前広場から十分に後退するとともに、駅前広場側に、正面玄関や開放的な開口部、前庭などを配置する。 | | ○ | | | |
| 形態意匠 | <ul style="list-style-type: none"> 道路やその他の公共の場所からの見え方に配慮した形態意匠とする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 駅前広場に隣接した敷地においては、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形態意匠とする。 | | ○ | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 圧迫感や単調な印象を与えないよう、外壁面の分節・分割や位置の後退などを行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 勾配屋根など、屋根の形状や方向が整っているまち並みにおいては、周囲と同様の形態とする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 外壁、屋根の色彩は、落ち着いたものとするとともに、色彩基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| <ul style="list-style-type: none"> 屋外階段は建築物本体との同化、又は調和した形態意匠とする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |

| 項目 | 景観形成基準 | 景観ゾーン | | | | |
|---|--|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 形態意匠 | <ul style="list-style-type: none"> 共同住宅のベランダは、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形態意匠とする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 配管やダクトなどは、道路やその他の公共の場所から見える壁面に露出させない。やむを得ず露出させる場合は、建築物外壁と同化又は調和した形態意匠とする。もしくは、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 室外機や高架水槽などの建築設備は、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に配置する。やむを得ない場合は、建築物外壁と同化又は調和した形態意匠とする。もしくは、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 植栽 | <ul style="list-style-type: none"> 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よう努める。 | ○ | ○ | | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 敷地内には樹木を植栽する。また、道路やその他の公共の場所に面する箇所では、低木及び中高木を混植するよう努める。 | | | ○ | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺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よう努める。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| その他の施設・設備 | <ul style="list-style-type: none"> 照明を設置する場合は、過度に点滅する照明や液晶の照明の使用を避け、周囲への漏れ光などによる障害が発生しないように配慮する（ただし、防犯に必要な照明などは除く）。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、夜間照明を設置する場合は、周辺の景観に応じたものを使用する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 敷地外周に塀、柵などを新設する場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 駐車場（立体駐車場を含む）は、可能な限り道路やその他公共の場所から見えにくい配置や構造とする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 駐車場の舗装は、素材の選定や部分的な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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場や台数の多い駐車場の外周は適切な緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 駐輪場、ゴミ置き場などの付属施設は、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に配置する。やむを得ない場合は、塀や柵による遮蔽や植栽による修景を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 屋外広告物を設置する場合、1.7 屋外広告物に関する事項の景観形成配慮指針に可能な限り適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| <ul style="list-style-type: none"> 屋上や屋根などに設置する太陽光発電設備については、「太陽光発電施設」の景観形成基準のうち、形態意匠の項目に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |

2) 工作物の建設等

- ① 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 | 景観ゾーン | | | | |
|-----------|--|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 配置・規模 | <ul style="list-style-type: none"> 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、歴史的資源など）への眺めを阻害しない。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。やむを得ず擁壁が生じる場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。また、やむを得ず法面が生じる場合は、周辺の自然環境を考慮した緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺などを保全・活用する配置とする。やむを得ない場合は、植栽などにより将来的なみどりの機能の復元を図る。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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、可能な限り道路境界（予定地を含む）から後退した位置への配置とする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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）から十分に後退する。 | ○ | ○ | | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺の樹木とのつながりを阻害しない配置に努め、周辺の樹林の高さから突出しない規模とする。 | | | | ○ | ○ |
| 形態意匠 | <ul style="list-style-type: none"> 工作物の種類及び用途に応じた形態意匠とするとともに、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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観に違和感なく調和する落ち着いた色彩とし、色彩基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 植栽 | <ul style="list-style-type: none"> 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、樹木や草花による植栽を施すよう努める。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺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よう努める。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| その他の施設・設備 | <ul style="list-style-type: none"> 照明を設置する場合は、過度に点滅する照明や液晶の照明の使用を避け、周辺への漏れ光などによる障害が発生しないように配慮する（ただし、防犯に必要な照明などは除く）。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 敷地外周に塀、柵などを新設する場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

② 擁壁、塀、柵その他これに類するもの

| 項目 | 景観形成基準 | 景観ゾーン | | | | |
|------|---|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 配置 | <ul style="list-style-type: none"> 擁壁、塀、柵などを新設する場合は、道路やその他の公共の場所から可能な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 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺の景観に違和感なく調和する落ち着いた色彩とし、色彩基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 表情をつけるため、面を分割する、テクスチャー（凹凸による陰影）をつけるなどの表面処理や前面の緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> コンクリートブロック塀を新設又は増築する場合は、剥き出しを避け、素材が目立たないように修景する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

③ 太陽光発電施設

| 項目 | 景観形成基準 | 景観ゾーン | | | | |
|--------|--|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 配置・規模 | <ul style="list-style-type: none"> 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、歴史的資源など）への近接を避ける。やむを得ない場合は、緩衝帯を設ける。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。やむを得ず擁壁が生じる場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。また、やむを得ず法面が生じる場合は、周辺の自然環境を考慮した緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 道路やその他の公共の場所から太陽光発電施設が見えにくい位置に配置する。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え方に配慮し、植栽などによる遮蔽を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周囲に反射光の影響が及ばないように配慮して設置する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 分散して設置する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺の樹木とのつながりを阻害しない配置に努め、周辺の樹林の高さから突出しない規模とする。 | | | | ○ | ○ |
| 形態意匠 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備のモジュールは目立たない色のものとし、付属設備は低彩度のものとする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| その他の施設 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地外周に塀、柵などを新設する場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電施設の設置に伴い電柱・電線を新設する場合は、「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」の景観形成基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 植栽 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地内は可能な限り緑化する。道路やその他の公共の場所に面する箇所では、低木及び中高木を混植するよう努める。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

| 項目 | 景観形成基準 | 景観ゾーン | | | | |
|-------|--|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 配置・規模 | <ul style="list-style-type: none"> 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、形態意匠の基準を遵守する。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺などを保全・活用する計画とする。やむを得ない場合は、植栽などにより将来的なみどりの機能の復元を図る。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 形態意匠 | <ul style="list-style-type: none"> 擁壁が生じる場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 法面が生じる場合は、周辺の自然環境を考慮した緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 植栽 | <ul style="list-style-type: none"> 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、樹木や草花による植栽を施すよう努める。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 周辺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よう努める。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

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 | 景観ゾーン | | | | |
|-------|---|-------|---------|----|---|------|
| | | 住まい | ビジネス・交流 | 工業 | 農 | 里地里山 |
| 配置・規模 | <ul style="list-style-type: none"> 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、歴史的資源など）への近接を避ける。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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造成する。やむを得ず擁壁が生じる場合は、「擁壁、塀、柵その他これに類するもの」の景観形成基準に適合させる。また、やむを得ず法面が生じる場合は、周辺の自然環境を考慮した緑化を行う。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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るとともに低く整然と堆積させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 交差点や歩行者の多い道路を避けるなど、出入口の位置・数・幅を適切に計画し、目立たないようにするものとする。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 遮蔽 | <ul style="list-style-type: none"> 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、敷地外周に遮蔽措置を施す。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 遮蔽物は、道路やその他の公共の場所から後退させる。 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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などを用いる。遮蔽物として塀を採用する場合は、周辺の景観との調和に配慮したものとし、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、景観特性を踏まえ、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。本市の色彩の特徴は、開放的な空の青、豊かな樹木に代表されるみどりにあります。そこで、本市では既存のまち並みから突出する色彩の建築物などが出現し、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、周辺の景観から浮いてしまう要因となる場合もあります。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にに基づき、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、楽しさや活気を感じられるよう配慮します。 |
| ビジネス・交流ゾーン | 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、楽しさや活気を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、楽しさや活気を感じられる、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・彩度という三つの属性で表します。

① 色相（色合い）

赤、黄、緑など、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。

② 明度（明るさ）

色の明るさを表す尺度をいいます。完全な黒（光をまったく反射しない色）を0、完全な白（光をすべて反射する色）を10として、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。ただし実際には完全な黒・白を再現することはできないため、色見本などでは1～9までの数字で表されます。

③ 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。

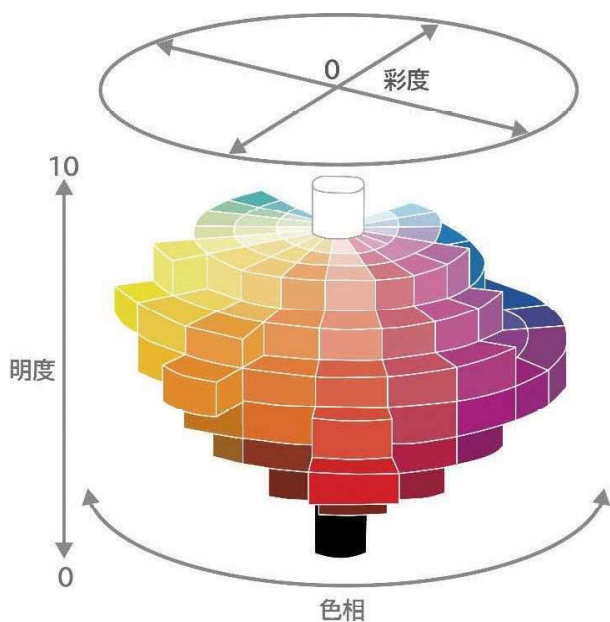


図 マンセル色立方体



白井市のシンボルマーク



5PB 5 / 12
色相 明度 彩度



5YR 8 / 14
色相 明度 彩度



2.5G 6 / 10
色相 明度 彩度

3) 色相、明度、彩度と景観の関わり

景観は、さまざまな要素の色彩が互いに関係し合っています。ここでは、マンセル表色系の色相、明度、彩度が景観の中でそれぞれ主にどのような役割を果たしているか示します。

① 色相…建築物としてのなじみやすさに影響

日本の建築物や工作物などの外装色は、多くが赤、黄赤、黄の暖色系三色相に属し、一般的にやや温かみを感じさせる景観を形成しています。

こうした暖色系の色合いは、建築物などの建材として伝統的に用いられてきた自然素材の色相とも符合し、建材の多様化によって色彩の選択肢が広まった現代でも建築外装色の基本です。一般に白や灰色として捉えられている漆喰やいぶし瓦などの伝統的建材もわずかに黄みを帯び、無彩色とは異なった暖かみをもっています。

② 明度…みどりを背景とした眺望景観などに影響

明度は遠距離から見た都市景観の全体像に大きな影響を与えます。

みどりを背景とした白い箱状の建築物は周辺の景観の中から突出して見えます。一方、明るさを抑え背景と同様の明度を基調とした建築物や意匠の工夫により陰影を付けた建築物などは背景のみどりに融和して見えます。

このように、みどりを背景とした景観では、まち並みやみどりととの明度対比を和らげる工夫が重要です。



連続的につながるみどりととの調和が求められる事例
(神崎川周辺)

③ 彩度…まち並みの秩序形成に影響

彩度は主に近距離、中距離から見た景観に大きな影響を与えます。

高彩度の色彩は目立ち、人の眼を引きつけ、景観の第一印象に大きな影響を与える要素となります。低彩度の色彩は周辺の景観に融和します。このように、目立ち方の度合いに着目し、それぞれの要素にふさわしい彩度を選択することが重要です。

一般的に、建築物などの色彩は低彩度に属しています。穏やかな色調でそろったまち並みでは、落ち着きや品格が感じられるだけでなく、季節の花々や催事の彩りなどが映え、四季の豊かな変化が感じられます。



公園のみどりが鮮やかに引き立つ事例
(十余一公園周辺)

4) 色彩基準の特徴

色彩基準では、建築物などの基調色・強調色・屋根色について、色彩と面積比の基準を設けています。

- 外壁など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などの問題が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の基準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、空の青と豊かなみどりに配慮し、屋根色についても外壁などの色彩と同様、著しく目立つ存在となる高彩度・高明度色や真っ黒・真っ白な色の使用を避けることとし、周辺環境と調和する穏やかで落ち着いたある景観形成を図ります。
- 勾配屋根・ドーム型屋根などの色彩は、屋根色の基準に適合した色彩を使用するものとし、ただし、陸屋根又は着色していない金属材、素焼瓦など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 |
|---|---------------|-------|-----------|
| 地域区分 A 住まいのゾーン 工業ゾーン 農のゾーン 里地里山のゾーン | 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% | — |
| 地域区分 B ビジネス・交流ゾーン | 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% | — |



5) 色彩基準（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

① 地域区分 A（住まいのゾーン、工業ゾーン、農のゾーン、里地里山のゾーン）

豊かなみどりを生かすため、建築物の外壁、工作物の外装の基調色については、樹木のみどりの彩度程度以下とします。（夏季の一般的な樹木のみどりの彩度は6程度です。）

| 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 4~8 | 0.5~3 0.5~4 | 4~9 | 3~10 |
| | 建築物の屋根 | 3~8 | 0.5~4 | - | - |
| 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 | 0.5~2 | 4~9 | 3~10 |
| | 建築物の屋根 | 3~8 | 0.5~2 | - | - |
| 無彩色 (N) | 建築物の外壁、工作物の外装 | 4~8.5 | - | 4~9 | - |
| | 建築物の屋根 | 3~8 | - | - | - |

② 地域区分 B（ビジネス・交流ゾーン）

にぎわいのある景観とするため、建築物に個性を与えられる強調色は、一部を除いて高彩度の色彩までを使用可能としますが、主に建築物の中低層部で用いることとします。

| 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 4~8 | 0.5~3 0.5~4 | 4~9 | 3~12 |
| | 建築物の屋根 | 3~8 | 0.5~6 | - | - |
| 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 | 0.5~2 | 4~9 | 3~12 |
| | 建築物の屋根 | 3~8 | 0.5~2 | - | - |
| 無彩色 (N) | 建築物の外壁、工作物の外装 | 4~8.5 | - | 4~9 | - |
| | 建築物の屋根 | 3~8 | - | - | - |

6) 色彩基準の適用範囲

色彩基準は、建築物の建築等、工作物の建設等、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・柵など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。

- 安全確保などの観点から、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）など
- 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、歴史的な社寺など）
- 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
- そのほか、市長が公益上やむを得ないものとして認めるもの

1.4 手続きの進め方

良好な景観とみどりを誘導するためには、すべての行為者が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な情報提供を行うとともに、景観とみどり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、景観法及び（仮）白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例に基づき、事前相談や事前協議、届出を行うことにより、良好な景観とみどりの誘導を図ります。

(1) 事前相談

建築物の建築など、規模によらずすべての届出対象行為について、事前相談を受け付けます。

(2) 事前協議

（仮）白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例に基づいて、本計画の意図を反映した良好な景観とみどりに資する計画・設計となるよう事前協議を行います。事前協議は届出の30日前までに開始するものとします。

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などを聴き、必要な措置を講ずるよう要請します。

(3) 景観法に基づく行為の届出

事前協議を終えた建築物などについては、景観法第16条に基づいて市へ届出を行います。

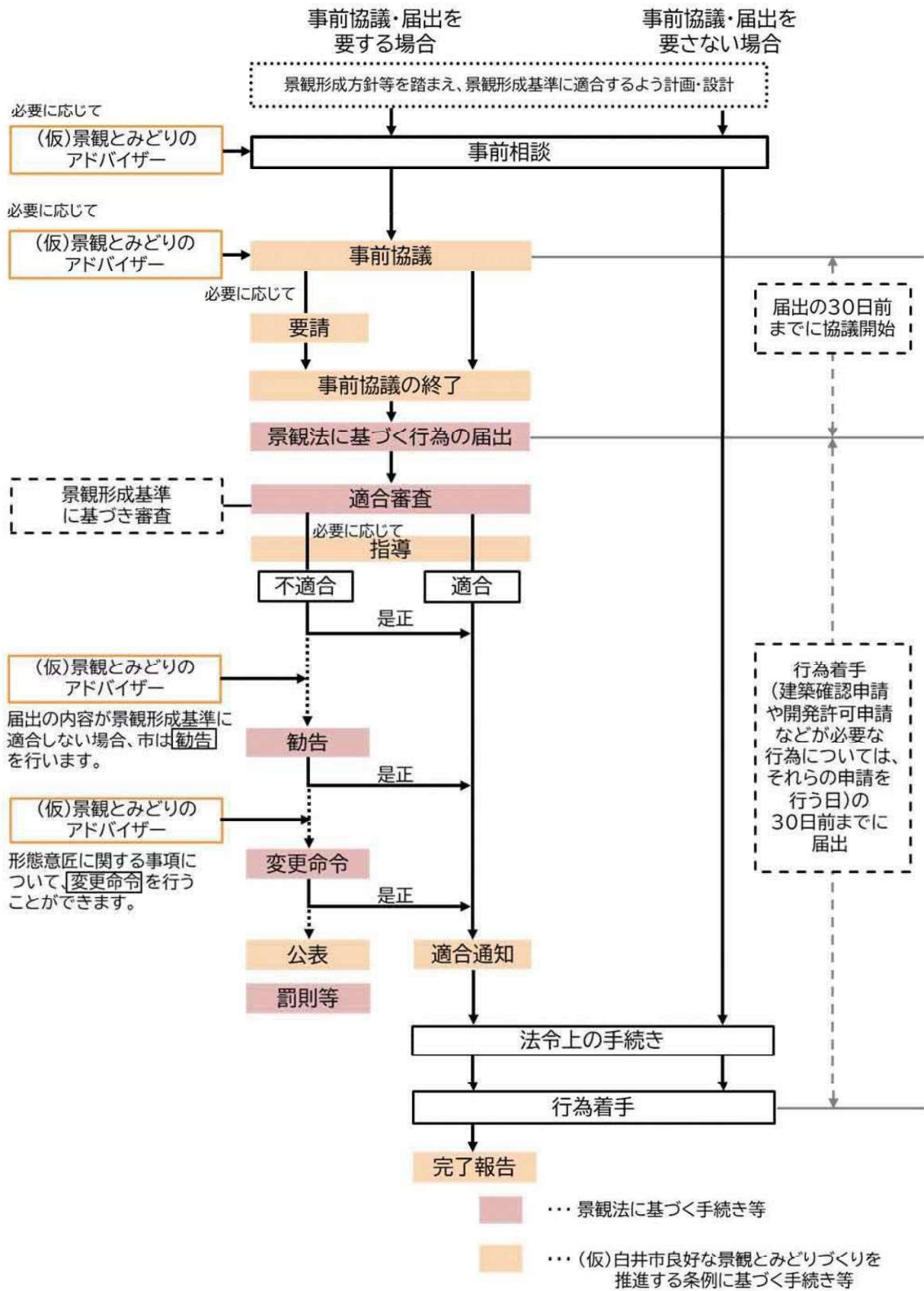
届出は、行為着手の30日前までに行うことが必要です。また、建築確認申請や開発許可申請などが必要な行為については、それらの申請を行う日の30日前までに届出が必要です。

(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「景観形成方針」と「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、市は変更命令などを行うことができます。この場合、（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、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、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（建築物や工作物と一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。）
- 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、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
- 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などを行います。
- 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 景観に配慮した公共施設の整備等

(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うえ、公共施設（道路、駅前広場、橋梁等、公園・緑地、河川、公共建築物）の整備及び維持管理などにあたるものとします。

① 道路の景観形成の方針

- 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占用物は、秩序ある設置となるよう配慮する。
- 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、構造物、道路附属物、占用物の配置、形態意匠を工夫する。

② 駅前広場の景観形成の方針

- 賑わいを創出する形態意匠とする。
- 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占用物については、秩序ある設置となるよう配慮する。
- 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、橋梁附属物、占用物の配置、形態意匠を工夫する。

④ 公園・緑地の景観形成の方針

- 公園・緑地の敷地の周囲は、外からの見え方にも配慮し、良好なみどりの景観を形成するよう努める。
- 公園・緑地内では、利用する人々を魅了する景観演出に努める。
- 公園・緑地から良好な景観が得られる場合は、その視点場が快適な空間となるような整備に努める。

⑤ 河川の景観形成の方針

- 河川構造物等の形態意匠は、周辺の自然景観に配慮する。

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。
- 良好な景観形成に重要な役割を果たしていると市民に認められる建築物の建替や増改築、修繕などを行う場合は、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) 景観重要公共施設としての位置付けの効果

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、その価値は一層向上します。そのため、景観法で定める公共施設を「景観重要公共施設」として位置付け、整備に関する事項や占用等の許可の基準を定めることとします。

2) 位置付けの方針

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位置付けます。

| 景観重要公共施設の位置付けの方針 |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 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• 地域のシンボルとして、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ものとして位置付けられた公共施設 |

(3) 景観重要公共施設の一覧

(2) に示す方針に基づき、市内における以下の施設を景観重要公共施設に位置付けます。

| 種別 | 名称 | 管理者 | 施設概要 |
|------|--------|-----|---|
| 都市公園 | 白井総合公園 | 白井市 | 白井総合公園は、市役所に隣接した総面積 7.8 ヘクタールの文化的な施設を中心とした公園として整備され、健康づくりや交流の場、あるいは憩いの場として利用されています。 今後は、周辺環境に調和した景観形成を図るとともに、「みどりの拠点」としての空間づくりを進めます。 |



図 白井総合公園案内図

(4) 景観重要公共施設の整備に関する事項

景観重要公共施設の整備に際しては、次に示す事項に基づいて計画・設計・施工を行うものとします。

| 施設 | 整備に関する事項 |
|--------|---|
| 白井総合公園 | <ul style="list-style-type: none"> • 公園施設は、白井市役所周辺の公共施設が集積している場所に立地する公園としてふさわしい、品格のある形態意匠とする。 • 公園施設は「みんなの広場」と「見晴らしの丘」の視線の抜けや「見晴らしの丘」からの眺望を妨げない配置とする。ただし、やむを得ない場合は、目立たないように修景する。 • 照明灯の柱や柵などの色彩はグレーベージュ(マンセル値 10YR/6/1)を基本とする。 • 上記以外の公園施設の素材は周辺の景観に配慮し、10YRの色相を中心とし、彩度6を超える色彩を使用しない。 • 案内板や誘導サインは、周辺のみどりとの調和に配慮し、仕様を統一する。 • 公園施設などに設置する屋外広告物は、屋外広告物の景観形成配慮指針に適合するように配慮する。また、広告面の背景色(地の色)は、当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又はそれと調和した色とする。 • その他公園施設の整備にあたっては、景観形成方針・景観形成基準に適合するように配慮する。 |

ただし、次の項目に該当する場合は適用除外とします。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 標識の表示面など、法令で定めのあるもの • 安全上又は緊急上やむを得ないもの • 公共施設の日常管理・部分補修をするもの • 公共施設管理者が自ら設置・築造したもので、本計画策定時点で現に存し、そのまま継続して使用するもの • 地中に埋設するもので、周辺の景観形成に影響のないもの • 工事に必要な仮設の建築物及び工作物 • 自然素材や、着色を施していない石、土、レンガ、ガラス • 遊具、健康遊具の施設 |
|---|

(5) 占用等の許可の基準

1) 占用等の許可に関わる手続き

景観法第8条第2項第4号ハに基づき、占用等の許可の基準が定められた景観重要公共施設の占用物件等については、占用等の許可の基準に適合することが必要です。このため、公共施設の占用等の許可申請の前に事前確認を行うことにより、良好な景観とみどりの誘導を図ります。

① 事前確認

市による事前確認は本計画に定める「占用等許可の基準」に基づいて行い、当該物件が適切な景観的配慮がなされていると認められた場合、事前確認書を発行します。

なお、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などを聴き、申請者に対して必要な措置を講ずるよう助言します。

② 補正による変更又は不許可

事前確認証の発行後、公共施設管理者による審査において、補正による変更又は不許可となった場合は、再度事前確認申請が必要です。

