

白井市景観とみどりの基本計画(素案)

序章 計画の概要	1
1 本計画の背景・目的	3
1.1 計画策定の背景・目的	3
1.2 景観計画・緑の基本計画について	3
2 本計画の位置づけ	4
3 対象区域と目標年次	5
3.1 対象区域	5
3.2 目標年次	5
4 「景観」と「みどり」の定義と関係性	6
4.1 「景観」の定義	6
4.2 「みどり」の定義	6
4.3 「景観」と「みどり」の関係性	7
4.4 景観・みどりがもたらす効果	8
4.5 白井市における「景観」と「みどり」について	9
5 上位計画との整合性	10
第1章 白井市の特性と課題	11
1 白井市の景観・みどりの特性	13
1.1 白井市の景観・みどりの特性を把握するための視点	13
1.2 白井らしさを形成する景観・みどりの資源	20
2 景観やみどりをとりまく社会的動向	36
2.1 人口減少・高齢化社会への対応	36
2.2 グリーンインフラの導入推進	37
2.3 生物多様性の確保・ネイチャーポジティブの実現	37
2.4 気候変動への対応	37
2.5 ウェルビーイングの向上	37
3 白井市の景観・みどりの課題	38
3.1 景観・みどりの現状分析のまとめ	38
3.2 景観・みどりづくりに向けた課題	45
第2章 計画の基本理念と基本方針	51
1 基本理念	53
2 基本方針	54
第3章 基本方針に基づくアクションプラン	55
1 アクションプランの体系	57
2 施策と取組	59
2.1 まもる	59
2.2 たかめる	65
2.3 つくる	73
2.4 そだてる	74

第4章 計画を推進するための制度等	79
1 景観形成に関する事項	81
1.1 景観まちづくりの考え方	81
1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針	82
1.3 良好な景観形成のための行為の制限	97
1.4 手続きの進め方	112
1.5 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針	114
1.6 景観に配慮した公共施設の整備等	115
1.7 屋外広告物に関する事項	122
2 緑地の保全や緑化の推進に関する事項	125
2.1 みどりのまちづくりの考え方	125
2.2 拠点・中枢施設・軸・地区ごとのみどりの配置方針	126
2.3 みどりの配置方針に基づく地区等の指定	134
2.4 緑地の保全や緑化の推進に関する制度	151
第5章 計画の進行管理	159
1 推進体制	161
1.1 推進体制の考え方	161
1.2 推進体制	162
2 進行管理	163
2.1 進行管理の考え方	163
2.2 指標	164
参考資料	

本計画の全体構成



序章

計画の概要

序章 計画の概要

1 本計画の背景・目的

1.1 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や少子高齢化が進行する中で、地域の魅力を高め、持続可能なまちづくりを推進することが重要となっています。加えて、気候変動への対応やネイチャーポジティブの実現、Well-beingの向上など、多様な社会課題の解決も求められています。

こうした社会課題の解決に向けて、良好な景観やみどりは、住む人・働く人・訪れる人等の多様な人々の活動のほか、生態系や地球環境、地域経済等に対し、様々な効果をもたらすことが期待されます。

こうした状況において、白井市には、千葉ニュータウン事業により計画的に整備された住宅地などの市街地景観、豊かなみどりや水辺、農地などで培われた自然景観、神社仏閣や古くから物資輸送などで利用されてきた木下街道などの歴史・文化景観があり、これらの地域資源が調和・共存していることが一つの特徴となっています。

また、白井市の良好な景観形成には、田畑や緑地、里山、谷津などのみどりが不可欠であり、これらの良好な景観とみどりをまもり、つくり、そだて、次世代に継承していく必要があります。

以上を踏まえ、市の景観に係る施策と景観の大きな構成要素であるみどりに係る施策を効果的かつ効率的に推進するため、景観計画と緑の基本計画を一体的に「白井市景観とみどりの基本計画」として策定します。

1.2 景観計画・緑の基本計画について

(1) 景観計画の概要

景観計画は、「景観法」(平成16年法律第110号)(以下、「景観法」といいます。)に基づき景観行政団体が法の手続きに従って定める良好な景観の形成に関する計画(景観法第8条第1項)のことです。

景観まちづくりを進める基本的な計画として、景観形成の方針、行為の制限に関する事項等を定めます。

(2) 緑の基本計画の概要

緑の基本計画は、「都市緑地法」(昭和48年法律第72号)(以下、「都市緑地法」といいます。)第4条に規定されている「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(以下、「緑の基本計画」といいます。)」のことであり、生態系が豊かな場所の保全だけでなく、道路や河川等の公共空間の緑化推進や民有地における緑地の保全や緑化の推進、さらには緑化意識の啓発等のソフト面の施策も含めた、みどりに関する総合的な計画です。

なお、緑の基本計画は、国土交通省が定める緑の基本方針(令和6年12月策定)に基づき策定されるものとなります。また、本計画は、令和6年6月に国土交通省にとりまとめられた「緑の基本計画×グリーンインフラガイドライン(案)」を参照し、グリーンインフラの実装を戦略的に推進することを意識して取りまとめています。

2 本計画の位置づけ

本計画は、「白井市都市マスタープラン」の分野別計画と位置づけ、本市の行政運営の最上位に位置する計画である「白井市第6次総合計画」および「白井市都市マスタープラン」に即するものとします。

また、環境基本計画等、関連する計画とも整合を図ります。

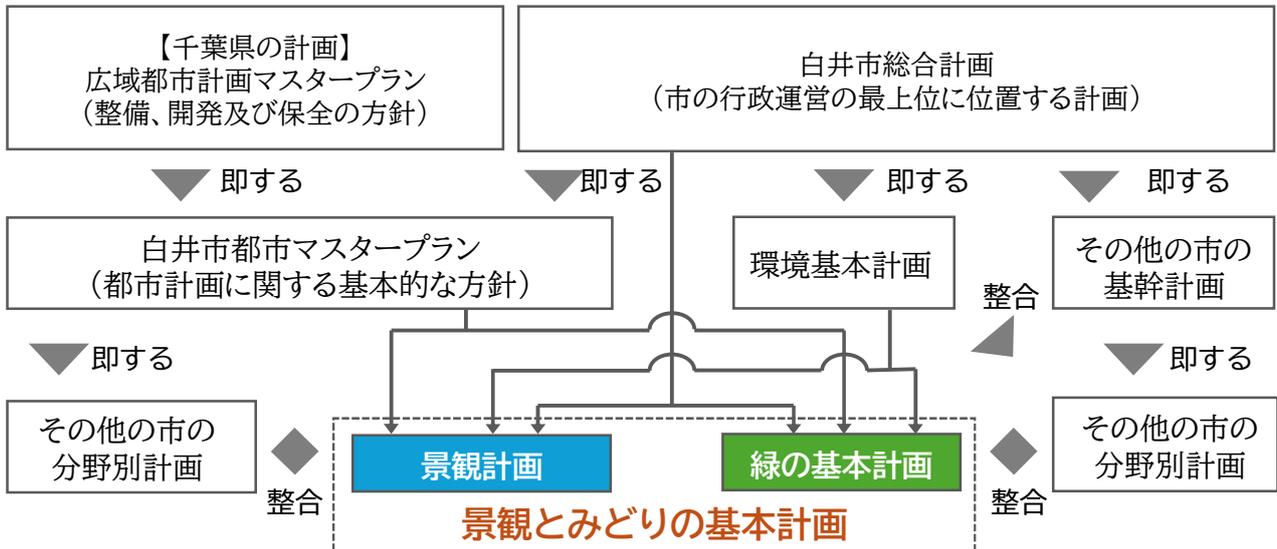


図 景観とみどりの基本計画の位置づけ

3 対象区域と目標年次

3.1 対象区域

本市に見られる住宅地等の生活環境、里地里山等の自然環境、農や歴史・文化等の資源は相互に関連し、一体的に保全・活用していくことが必要であるため、白井市全域を景観計画区域及び緑の基本計画の計画対象とします。よって、本計画の計画対象区域は白井市全域です。

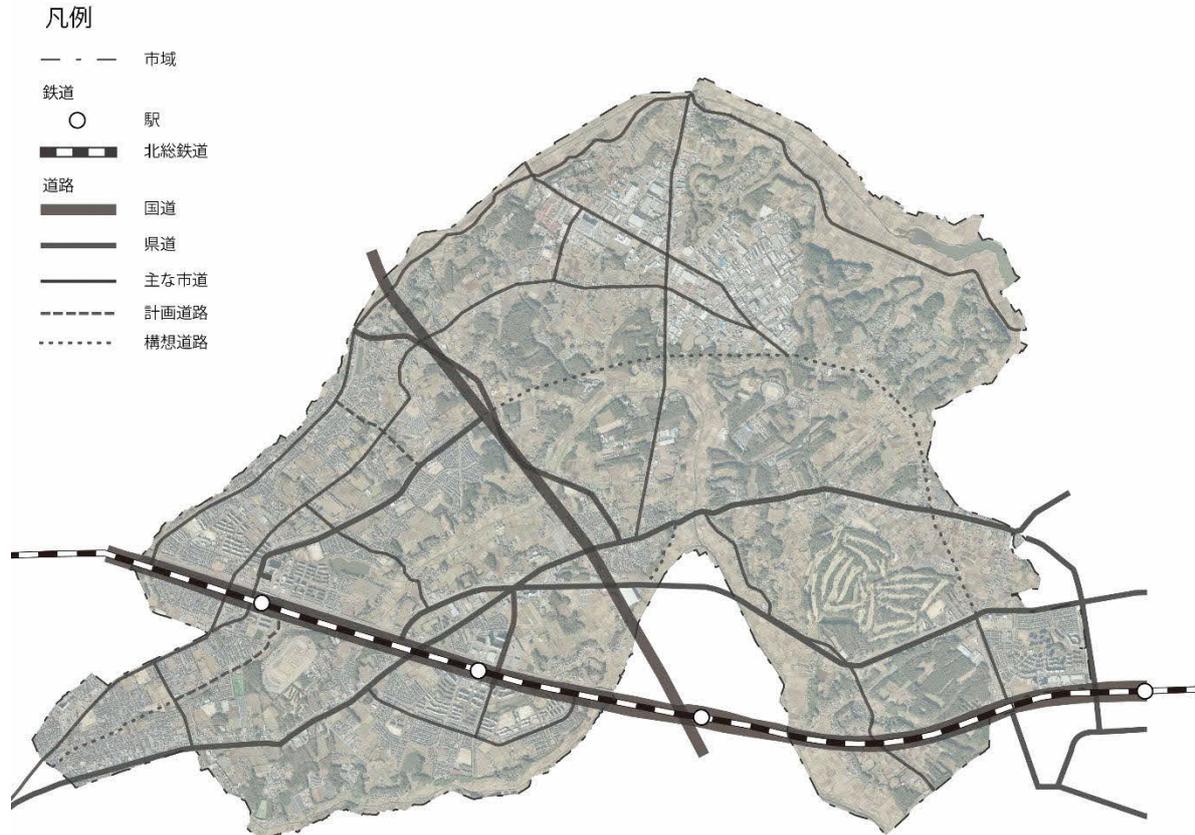


図 本計画の対象範囲

3.2 目標年次

本計画は、「白井市都市マスタープラン」に即するものとされていることから、「白井市都市マスタープラン」に合わせ目標年次を令和 27 年度（2045 年度）とし、「白井市第 6 次総合計画」の最終年度である令和 17 年度（2035 年度）に見直しを行い、市の総合計画、都市マスタープランとの整合を図るものとします。

なお、市を取り巻く社会情勢が変化した場合には、必要に応じて本計画もあわせて見直すこととします。

4 「景観」と「みどり」の定義と関係性

本計画で取り扱う「景観」と「みどり」について整理します。

4.1 「景観」の定義

景観とは、眺める主体である「人」と眺める対象である「環境」との、「眺め」という視覚的な媒体を通じた「関係として現れる現象」です。そのため、景観とは「こと」であって、固定的にどこかにある建築物や橋等の「もの」ではありません。

したがって、本計画では眺める対象と眺める主体である人間の両者がその対象です。

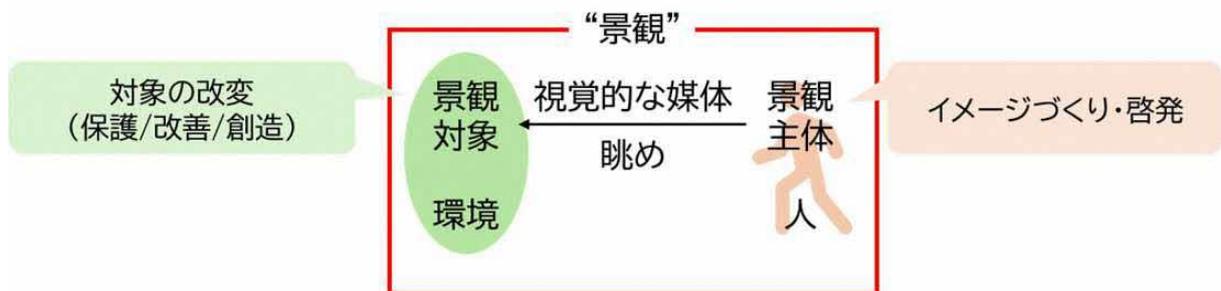


図 「景観」の定義

4.2 「みどり」の定義

「みどり」とは、樹木、樹林、草地、草花等の「植物のみどり」だけでなく、河川や湖沼等の「水辺空間」、さらには公園や広場、道路、学校等の「公共のみどりの空間」、家々の玄関先や生垣、庭、工場事業所、田畑、果樹園、空き地（遊休地）、里山等の「民間のみどりの空間」のことを指します。

<都市における「みどり」の機能>

都市環境維持・改善の機能

- ・緑陰の提供、大気汚染の改善
- ・気温の緩和
- ・生物の生育環境

防災機能

- ・延焼の遅延や防止
- ・災害時の避難場所
- ・雨水流出量の調整、洪水の予防

景観形成機能

- ・自然景観の形成
- ・田園景観の形成
- ・都市景観に潤いを与える

健康・レクリエーション機能

- ・様々な余暇活動の場
- ・休養・休息の場
- ・運動・遊びの場

4.3 「景観」と「みどり」の関係性

本市の景観には、里地里山の樹林地や水辺、ニュータウン住宅地にある並木道、市内の大部分を占める農地等、「みどり」が大きなウエイトを占めています。また、本市のみどりも、都市環境の維持・向上や防災、健康・レクリエーション機能のみならず、良好な自然景観・都市景観・田園景観等の維持・向上に資する景観形成機能を担っています。

このように、「景観」と「みどり」は相互に関連し、互いに切っても切り離せない関係であるといえます。本市では「景観」と「みどり」を一体で捉え、景観とみどりの維持・向上に資する施策・取組を実行していきます。

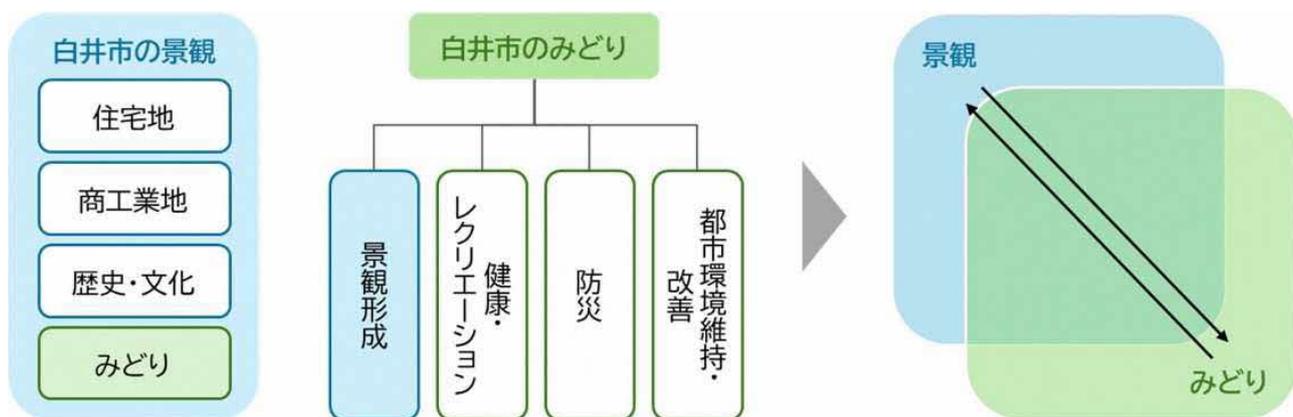


図 「景観」と「みどり」の関係性

4.4 景観・みどりがもたらす効果

良好な景観・みどりは、住む人・働く人・訪れる人等の多様な人々の活動のほか、生態系や地球環境、地域経済等に対し、様々な効果をもたらします。

景観・みどりがもたらす効果には、良好な景観・みどりそのものが持つ「存在効果」と、良好な景観・みどりがあることで間接的に与える、または活用することで感じられる「波及効果」の2つの効果があります。存在効果には、「生活環境の改善・向上」「生物多様性の保全」「防災機能の向上」といった都市機能を支える効果があります。波及効果には、「地域アイデンティティの強化」「健康増進」「地域経済の活性化」「地域コミュニティの形成」「教育機会の提供」等、経済・健康・教育・コミュニティ・シビックプライド等の様々な領域・分野に及ぶ効果があります。それぞれの効果を最大限に発揮させ、魅力的で豊かな環境を形成していくことが重要です。



図 良好な景観・みどりがもたらす効果

4.5 白井市における「景観」と「みどり」について

白井らしい景観の向上は本市のアイデンティティとなり、市民の愛着や誇り（シビックプライド）を醸成し、「住みやすい」「今後も住み続けたい」と思う動機のひとつとなります。

そこで、市民にとっての「住みやすさ」を幹として捉え、普段、生活している中で、落ち着いたのある街並みや身近に存在している豊富なみどり、街への愛着が持てる歴史や文化を保全・活用していく必要があります。

今後、少子高齢化が進み、生産年齢人口が減少していく中で、持続可能な行政運営を行うためには、現状に留まることなく、本市の財産である景観とみどりとの調和を図りながら発展に向けた取組を行い、市民サービスの基盤となる財源をしっかりと確保し、住みやすい都市づくりの実現に向け取り組む必要があります。

また、本市では自然的な環境に代表される「みどり」が景観の重要なウエイトを占めており、そのことにより白井らしい景観を形成しています。これらのみどりには、多様な動植物が生息・生育しており、これらの多様性は人の関与の中で育まれてきました。本市らしい「みどり」を次の世代に繋げていくため、また、本市らしい景観に対する市民の愛着や誇りを醸成していくため、市民が自然の仕組みを理解し、自然から受けられる恩恵を生活の中で感じられるようにする必要があります。

白井らしい景観の向上を図り、住みやすい街を実現していくためには、市内の「みどり」を保全するだけでなく、積極的に活用していくことが特に重要です。

5 上位計画との整合性

そのため、本計画では、都市マスタープラン戦略プラン2「みどりが包む都市づくり」も踏まえながら、戦略プラン1「住みやすい都市づくり」を幹として、景観とみどりに関する具体的な施策・取組を整理します。

白井市都市マスタープラン(令和8~27年度) 都市づくりの戦略プラン	1	住みやすい都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> 若い世代にとって暮らしやすい住環境整備 魅力的なニュータウンの維持、向上 白井らしい景観の維持、向上 	→	戦略2をふまえながら、戦略1を計画の幹とする
	2	みどりが包む都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> みどりの保全と継承・共生 みどりに触れる空間の整備 みどりを活かしたにぎわいづくり グリーンインフラの推進 		
	3	拠点がつながる都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> 中心都市拠点・生活拠点の形成 交流拠点の形成 様々な拠点をつなぐ交通ネットワーク 		
	4	産業を支える都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> 中心都市拠点・生活拠点の形成(再掲) 既存商工業の活性化 農地(休耕地)の保全・利活用 新たな産業等を創出する土地利用の検討 		
	5	災害に強い都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> 都市施設の計画的な維持管理・耐震化 減災のための都市構造・土地利用の検討 防災への意識醸成・体制の構築 		
	6	多様な主体の連携・協働による都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> 公共空間の利活用 官民連携の推進 産官学連携の推進 プラットフォーム(中間支援組織)の形成 積極的な情報発信(シティプロモーション) 		

図 白井市都市マスタープランにおける景観とみどりの位置づけ

第1章

白井市の特性と課題

第1章 白井市の特性と課題

1 白井市の景観・みどりの特性

1.1 白井市の景観・みどりの特性を把握するための視点

本市は、北総台地と川沿いの低地で構成され、台地の縁は「谷津」と呼ばれる小さな谷が多数存在し、これらの地形的特徴が現在の景観・みどりの基盤となっています。また、台地上に形成された古代のムラや近世の宿場・牧など、地形的な特徴は古来人々の生活に密接に関わり、それが歴史・文化を形成してきました。植生は、地形的な特徴に対応するように分布しており、その地形的特徴や植生から本市の生態系は形成されています。また、地形や植生を活かすように土地利用が進み、人々の活動が生まれています。

以上の観点から、本市の景観・みどりを把握するための視点として「地形」「歴史・文化」「生態系」「土地利用・活動」の4つのキーワードがあり、それらがレイヤーとなって重なり、現在の本市の景観・みどりが形成されていると捉えます。

地形	<ul style="list-style-type: none">北総台地と川沿いの低地、谷津等の特徴を有する古来白井の人々の生活・活動や歴史・文化等の基盤となっている
歴史・文化	<ul style="list-style-type: none">景観・みどりの形成の履歴現在の白井の人々の生活・活動に密接に結びつく
生態系	<ul style="list-style-type: none">地形や歴史・文化が基盤となり形成されてきた自然の営み動植物の生活・活動が表出する
土地利用・活動	<ul style="list-style-type: none">地形や歴史・文化が基盤となり形成されてきた人間の営み人々の活動が表出する

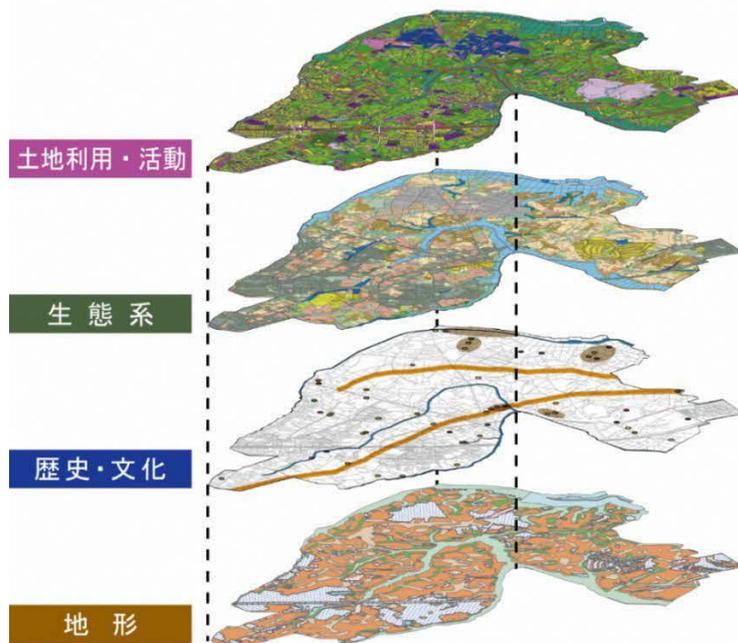


図 白井市の景観・みどりを把握するための視点

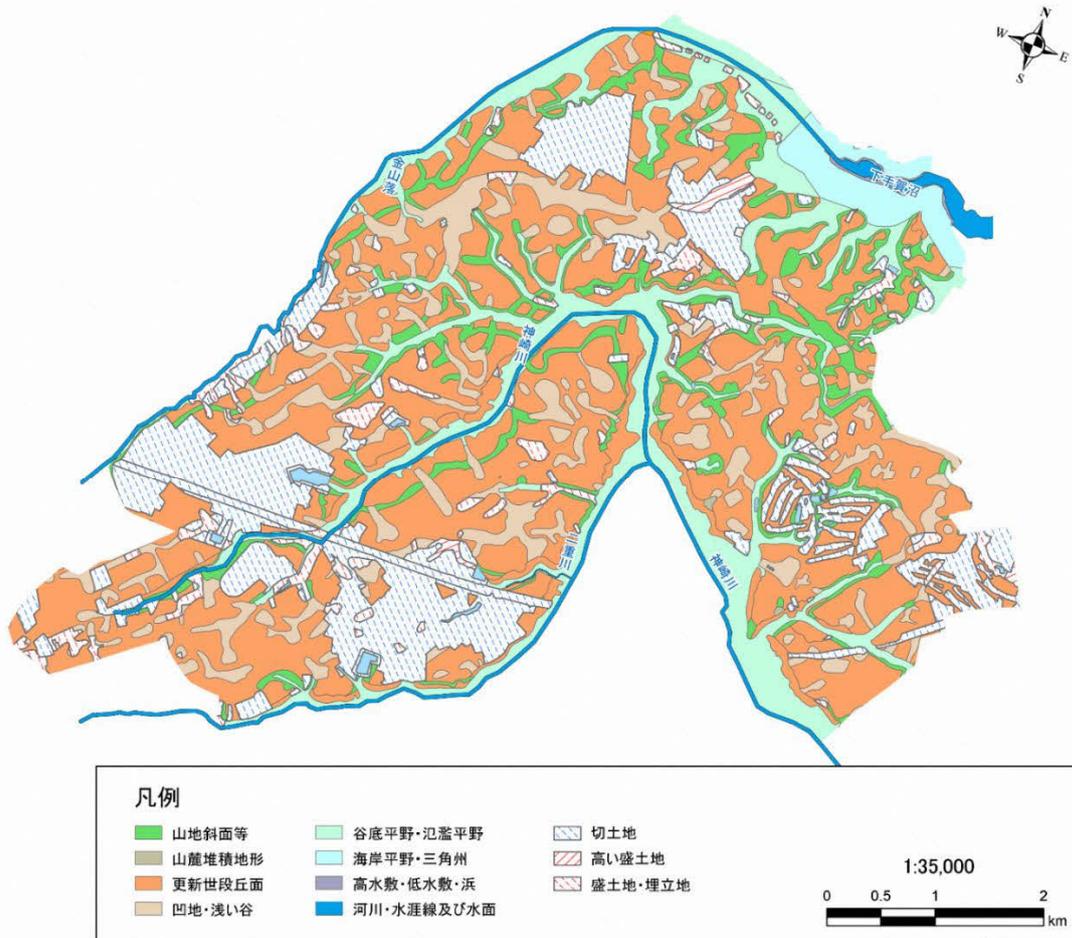
(1) 地形

地形は、本市の歴史・文化、生態系の形成や土地利用を規定し、本市の景観・みどりのベースとなります。

本市の大部分は、約 12 万年前に海底が隆起して形成された標高 20 メートルから 30 メートルの平坦な台地と、台地の 15 メートルから 10 メートル下に位置する低地で構成されています。

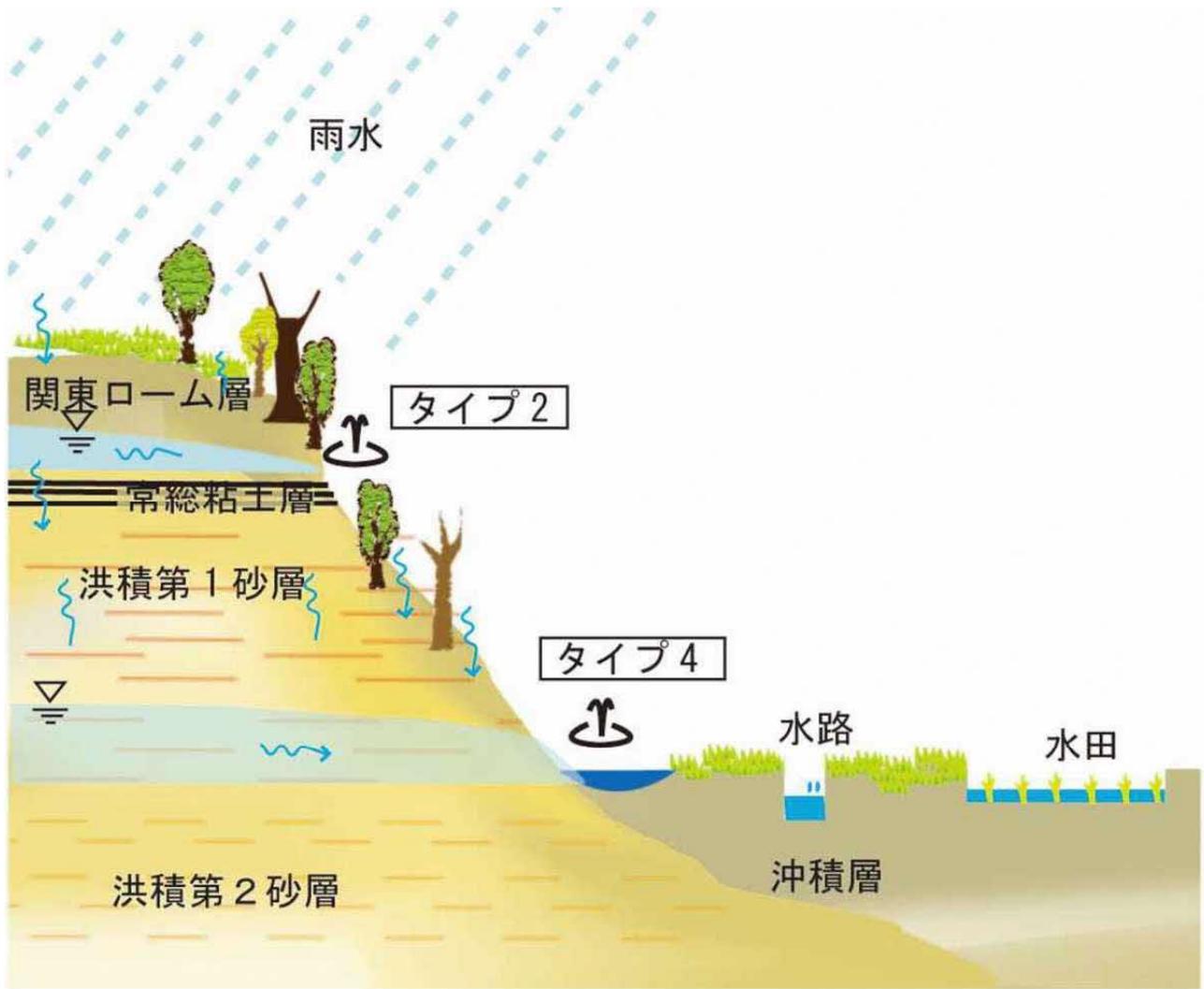
台地の縁には「谷津」と呼ばれる小さな谷が多数存在しており、台地に降った雨は地下にしみ込み地下水になります。地下水は、大地と谷津が接する斜面下（谷津の縁）で湧水として地上に現れ、この湧水が集まって河川が形成され、さらにその河川が集まって、北側は下手賀沼に注ぐ金山落、南側は印旛沼へ流れ込む神崎川や二重川が形成されています。

本市は、このように長い時間をかけて形作られた台地と低地、その間の斜面（河岸段丘）に生育する樹林による自然的な景観と集落、湧水を活かした谷津の水田（谷津田）、河川沿岸の低地に広がる水田、関東ローム層による肥沃な台地に展開された農地などが基本的な構成となっています。



(出典：地理院地図 (電子国土 Web(<https://maps.gsi.go.jp/>))を加工して作成)

図 白井市の地形



タイプ2：湧水は、常総粘土層の上面の主に台地斜面上から湧出する。

タイプ4：洪積第1砂層中より湧出するタイプで、洪積第1粘土層が分布していない地域で見られる。白井市で見られる湧水は、このタイプに含まれる。

(出典：『手賀沼水循環回復行動計画』（千葉県，令和4年12月改定）)

図 手賀沼流域（南部）の地下水涵養・地下水流動と湧水の模式図

(2) 歴史・文化

本市における景観・みどりの形成に密接に関係する主な歴史は、以下のとおりです。歴史の積み重ねとともに生活の中で育まれた文化が醸成し、現在にわたり継承されています。

■白井市における景観・みどりに着目した歴史

【古代】

- 旧石器時代の遺跡が市内各所にみられ、古くから人々の営みがありました。
- 神崎川・二重川周辺や手賀沼に近い平塚地区の台地部には縄文時代や弥生時代の遺跡が多くあり、人々が住み生活を営んでいたことがうかがえます。

【中世】

- 鎌倉時代は金澤氏の、室町時代には千葉氏の支配下におかれ、小規模な城館が造られました。

【近世（江戸時代）】

- 牧が発達し、軍馬が農民に売却され農耕や輸送に利用されるなど、農民にとって牧が身近な環境となりました。牧場の日常管理は農民から選出された牧士（もくし）が担うようになりました。
- 鹿嶋道（現在の木下街道）や鮮魚（なま）道（現在の鮮魚街道）などの道が発達し、宿場町（白井宿）が発展しました。

【近代】

- 明治政府の政策により村の分合が進み、白井村が誕生しました。

【近現代】

- 富士地区では開拓により農地が形成されました。
- 高度経済成長に伴い宅地開発が行われ、現在のニュータウン住宅地が形成されました。
- 工業団地が形成され、国道16号が開通しました。



(出典：『木下街道展 - 江戸と利根川を結ぶ道』
(白井町郷土資料館他編,平成11年))

図 橋本宿（白井宿）絵図



野馬捕りを眺める多くの見物客の様子が描かれている。

(出典：『木下街道展 - 江戸と利根川を結ぶ道』
(白井町郷土資料館他編,平成11年))

図 印西牧場之真景図

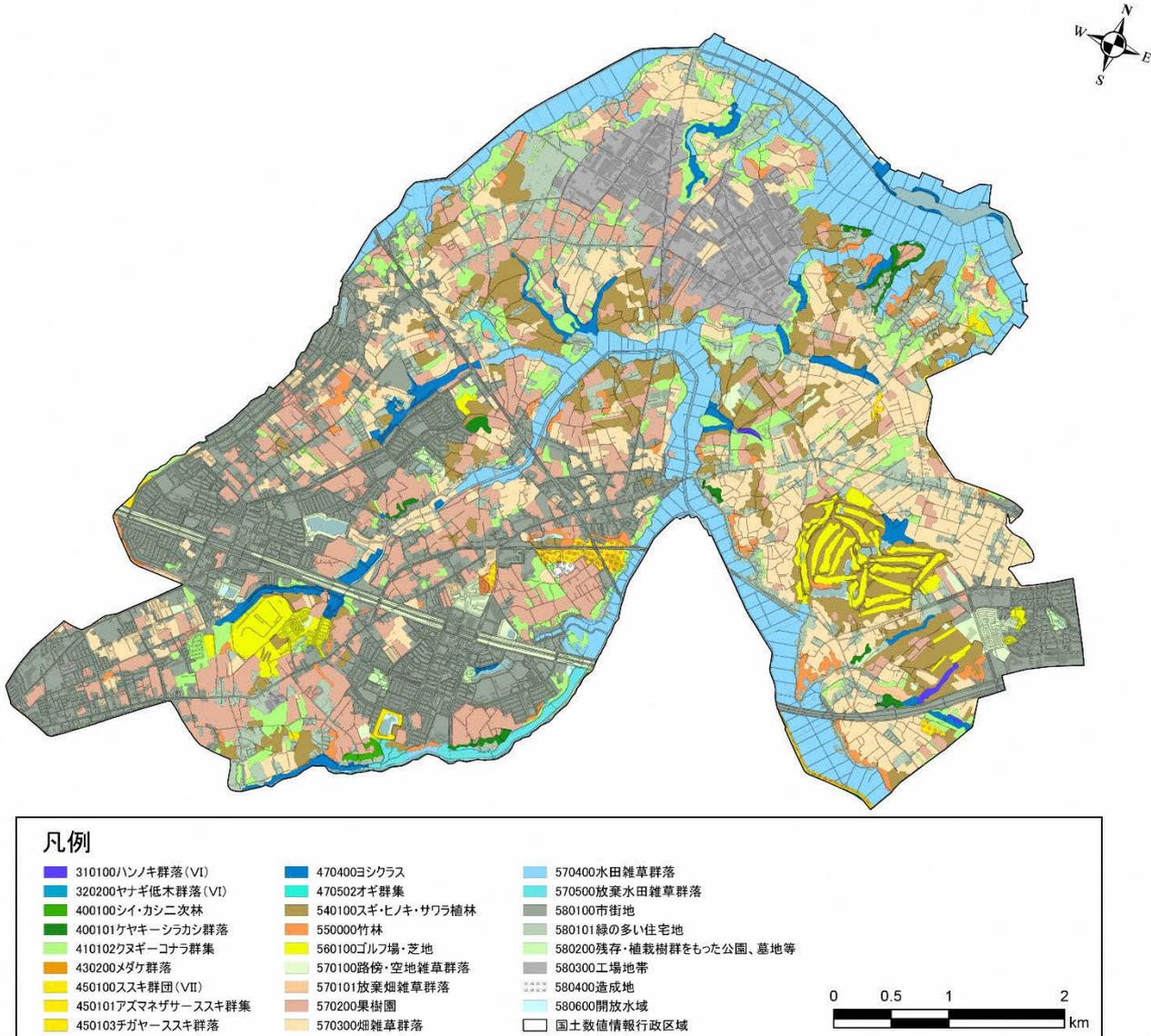
構成要素：

歴史

文化

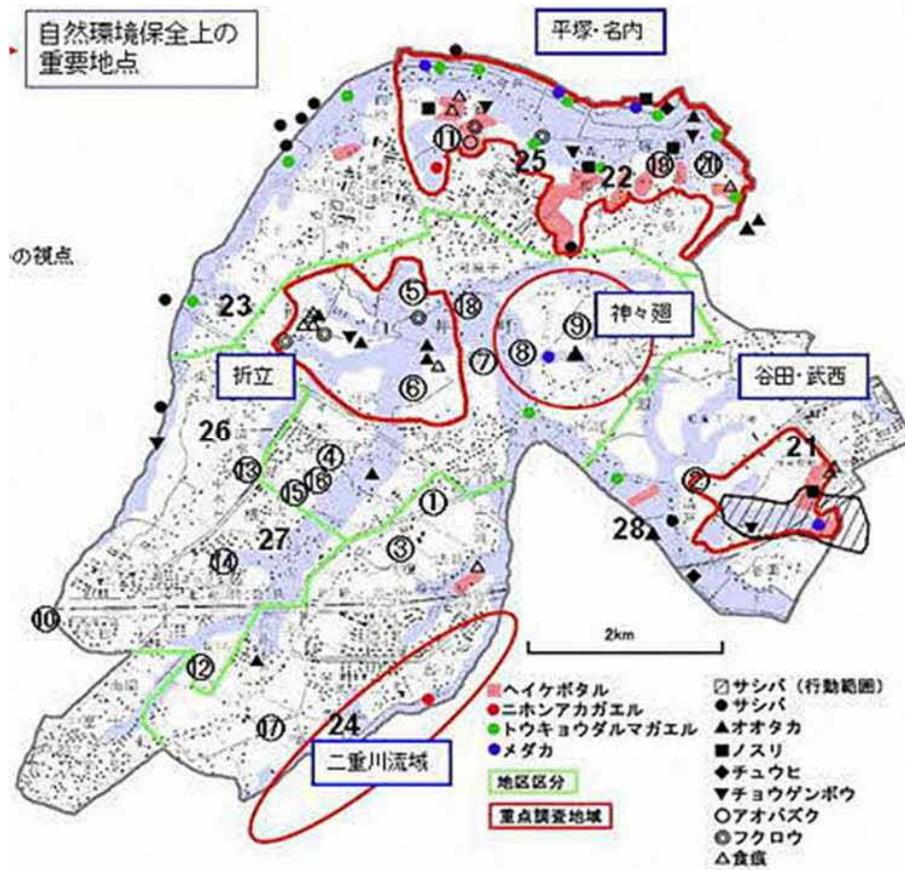
(3) 生態系

本市では主に里地里山の環境で生態系が発達しています。河川沿いの水辺の環境や、台地にしみこんだ地下水が湧き出る谷津、雨水浸透機能や水源涵養機能が卓越している樹林地・草地は、特に生物多様性の高い場所となっています。



(出典：自然環境保全基礎調査 植生調査(植生自然度調査) 1/2.5万現存植生図
(<http://gis.biodic.go.jp/webgis/index.html>) (環境省自然環境局) を加工して作成)

図 現存植生図



番号	地名・名称	概要
1	復・サギのコロニー	印旛沼流域で唯一のサギのコロニー
2	清戸・宗像神社	シイの大木、参道、ウメノキゴケ
3	復・文化センターの森	アカガシの森
4	野口のモミ林	坂道とモミ
5	河原子橋の南側森	広い樹林地
6	神崎川下郷谷の湧水	湧水
7	神々廻・市民プール周辺の森	川岸から見た対岸の森
8	神々廻・弁天池下流域	森林景観
9	神々廻の原	イナゴモドキの生息地・野草生育地
10	大山口・金山落し源流の林	サワグルミの生育地
11	子名内・谷津	集落
12	根・競馬学校周辺の樹林と湿地	センダンの木、ハンノキ林
13	中木戸・市民の森	サクラ・樹林地
14	七次・清水口調整池	ハクチョウ渡来地
15	七次・保存樹林と谷津	湿地、樹林、草地
16	野口・調整池下の谷津と林	谷津田
17	平等寺北の森	キンラン・コナラ林
18	神崎川の土手(七次橋～464号線)	土手・ハンノキ林
19	延命寺境内	
20	滝田家	地衣類
21	印西牧の野馬土手	
22	平塚分校と平塚の森	校舎
23	富塚・鳥見神社	
24	富ヶ沢・鳥見の森	鎮守の森
25	平塚・小森城址の森	大木の森林景観
26	中木戸・諏訪神社	コグビ、イチョウ、アカガシ
27	七次・長楽寺・大日神社	ボダイジュ、社叢林
28	神崎川のハンノキ・ヤナギ林	川畔林の景観

(出典：白井市生物多様性調査報告書(平成21年3月)(<https://www.mnc.toho-u.ac.jp/v-lab/bioltop/shiroi/01summary/001.htm>))

図 白井市の重要な自然環境

構成要素：	河川・水辺	谷津	樹林地・草地
-------	-------	----	--------

(4) 土地利用・活動

本市は、ニュータウン地区をはじめとした住宅地のほか、本市の産業を支える商業地・工業地、快適な生活環境をもたらす公共施設や交通施設、公園・緑地、市域の大部分を占めており、古来生活を営むために発達してきた農地で構成されています。それに加え、本市の持続的な発展のために、将来的な開発も含めて新たな土地利用が検討されている地域があり、これらが本市の土地利用として挙げられます。

また、白井には暮らす、働くなどの生活や就業に関する活動のみならず、有志の市民が地域の資源を保全し、活用を図る地域活動が活発であることも特徴です。

それらの活動も本市の景観・みどりを構成する重要な資源です。



中層の団地と戸建て住宅
(堀込地区・池の上地区)



西白井駅前の商業施設



白井工業団地



北総線



白井総合公園



神崎川沿いの水田



1.2 白井らしさを形成する景観・みどりの資源

白井市の景観・みどりの特性を把握するための視点で挙げた構成要素を分類し、それを「白井らしさを形成する景観・みどりの資源」として、「生活環境」「自然環境」「歴史・文化・農」「商業・工業環境」「地域活動」に分類しました。

■白井市の景観・みどりの特性を把握する視点



■白井らしさを形成する景観・みどりの資源



図 景観・みどりの特性を把握するための視点と景観・みどりの資源との対応

(1) 生活環境

住民の生活に関わる環境は、主に住宅地、公共施設、交通施設、公園・緑地で構成されています。

① 住宅地

北総線の白井駅・西白井駅周辺や桜台地区、西白井地区には、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業によって整備された、低層の戸建住宅や中・高層の集合住宅が集積し、良好な住宅地の景観がみられます。

また、木下街道の沿道の一部には、住居と庭木等が一体となった古い民家がみられます。

富士地区には、戦後の開拓により形成された農地の宅地開発により、低層の住宅地が広がっています。



桜台地区の住宅地



堀込地区の団地



木下街道



富士地区の住宅地

② 公共施設

主な公共施設として、白井市役所などの行政施設や、白井市文化センター内の白井市文化会館・白井市立図書館などの文化施設があります。



白井市役所



白井市文化センター

③ 交通施設

国道 464 号と北総線は市の南部を東西に並走し、本市の骨格を形成しています。特に、国道 464 号は鉄道用地と一体となり、その幅員と長さにおいて日本最大級の広域骨格軸を構成しています。

また、北総線の白井駅と西白井駅は、千葉ニュータウン入居開始と同時期に開業しており、市の交通の要衝となっています。

そのほか、広域的な骨格として南北を縦断している国道 16 号及び、市中心部と千葉ニュータウン地域の駅周辺を結ぶ千葉ニュータウン環状線（県道 189 号）の沿道は、多くの市民の目に触れるところです。

国道 464 号沿いには桜並木があり、春の桜並木の風景は白井駅周辺や西白井駅周辺の住民を中心に市民に親しまれています。

また、北総線・国道 464 号の跨線橋は、富士山や夕日が眺められる視点場となっています。



国道 464 号沿いの桜並木



西白井駅

④ 公園・緑地

市内の公園のうち、白井総合公園や白井運動公園は比較的規模が大きく、休日には多くの人が利用しています。加えて、開発事業等で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。

その他、市内には、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た緑道が複数存在します。

また、船橋カントリークラブなど、豊かなみどりの空間を有している民地があります。



白井総合公園



神々廻市民の森



船橋カントリークラブ



桜台地区の沿道のみどり

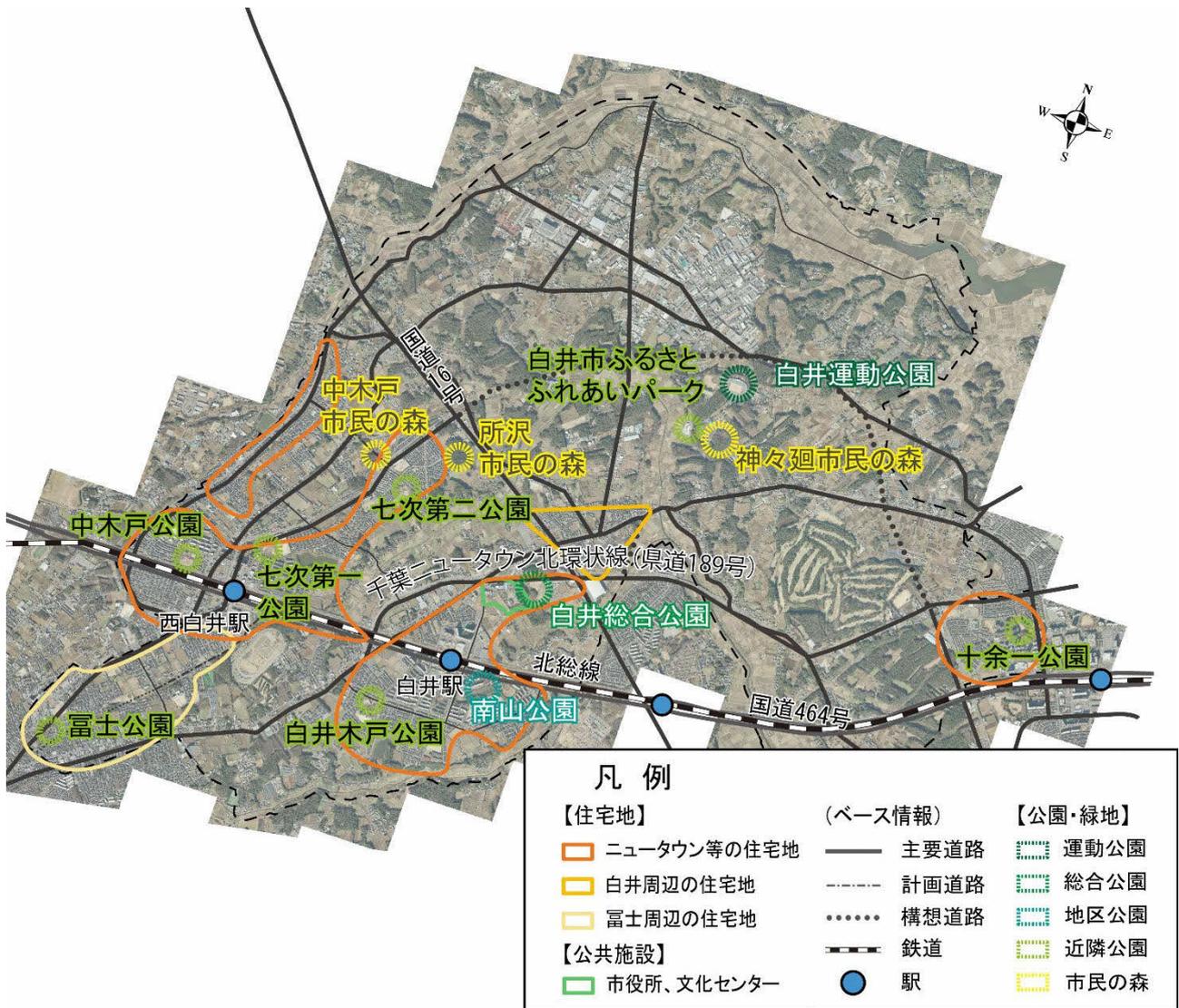


図 景観・みどりの資源①：生活環境

(2) 自然環境

里地里山などの自然環境は、主に河川・水辺、谷津、樹林地・草地で構成されています。

① 河川・水辺

印旛沼に注ぐ神崎川や二重川、市北部に位置する下手賀沼に注ぐ金山落の主に3つの河川が流れています。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います。

また、市内に点在する調整池の一つである清水口調整池は、渡り鳥の飛来地となっています。



金山落



清水口調整池の
オオハクチョウ

② 谷津

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。湧水の周辺では、安定した水量と水温に特徴づけられる湿地が発達し、独特な生物相が成立します。また、谷津に形成される水田（谷津田）は、耕作により、植生が密になりすぎず、一定量の解放水面が維持されるため、光や温度条件などが多様化しやすく、多様な湿地性動植物の生息・生育の場となります。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見られます。



谷津田（平塚地区）

■谷津の範囲

谷津に接する台地（下総台地）にある樹林地や農地等は、雨水を浸透させ地下水を涵養します。地下水は、谷津の斜面下部から湧水として染み出し、谷津田を潤しています。谷津の自然環境は、台地部から谷津の斜面も含めた、1つの水循環システムとして捉えることができます。

以上より、本計画では、谷津の範囲を谷津田を含む谷地形部の低地だけではなく、斜面林及び斜面林とつながる台地の一定面積で囲まれる集水域とします。

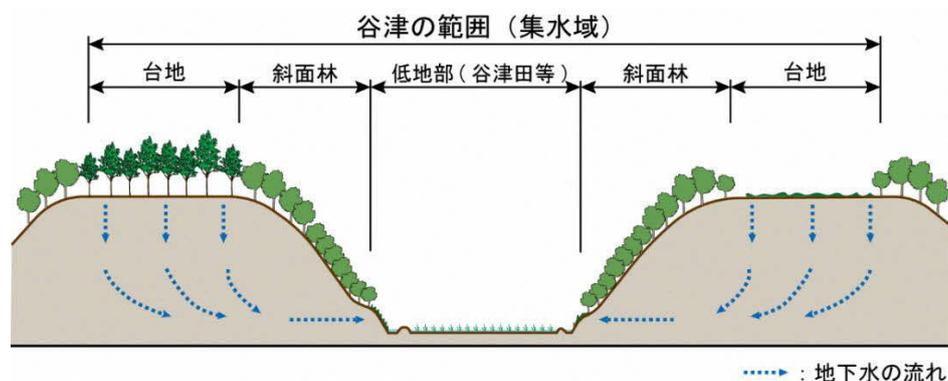


図 谷津の範囲

③ 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ます。白井市生物多様性調査報告書（平成 21 年 3 月）によると、折立地区ではオオタカが繁殖活動を行い、フクロウも確認されています。樹林地の中には、神々廻市民の森など市民が自由に立ち入ることができる場所もあります。

また、本市における特徴的な生態系の 1 つである草地は、地形や過去の土壌改良の有無等により、樹林化しにくい立地があり、研究により、そのような場所は生物多様性が高いことがわかっています。そのような場所は、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ます。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。



神々廻市民の森



草地（神崎川付近）

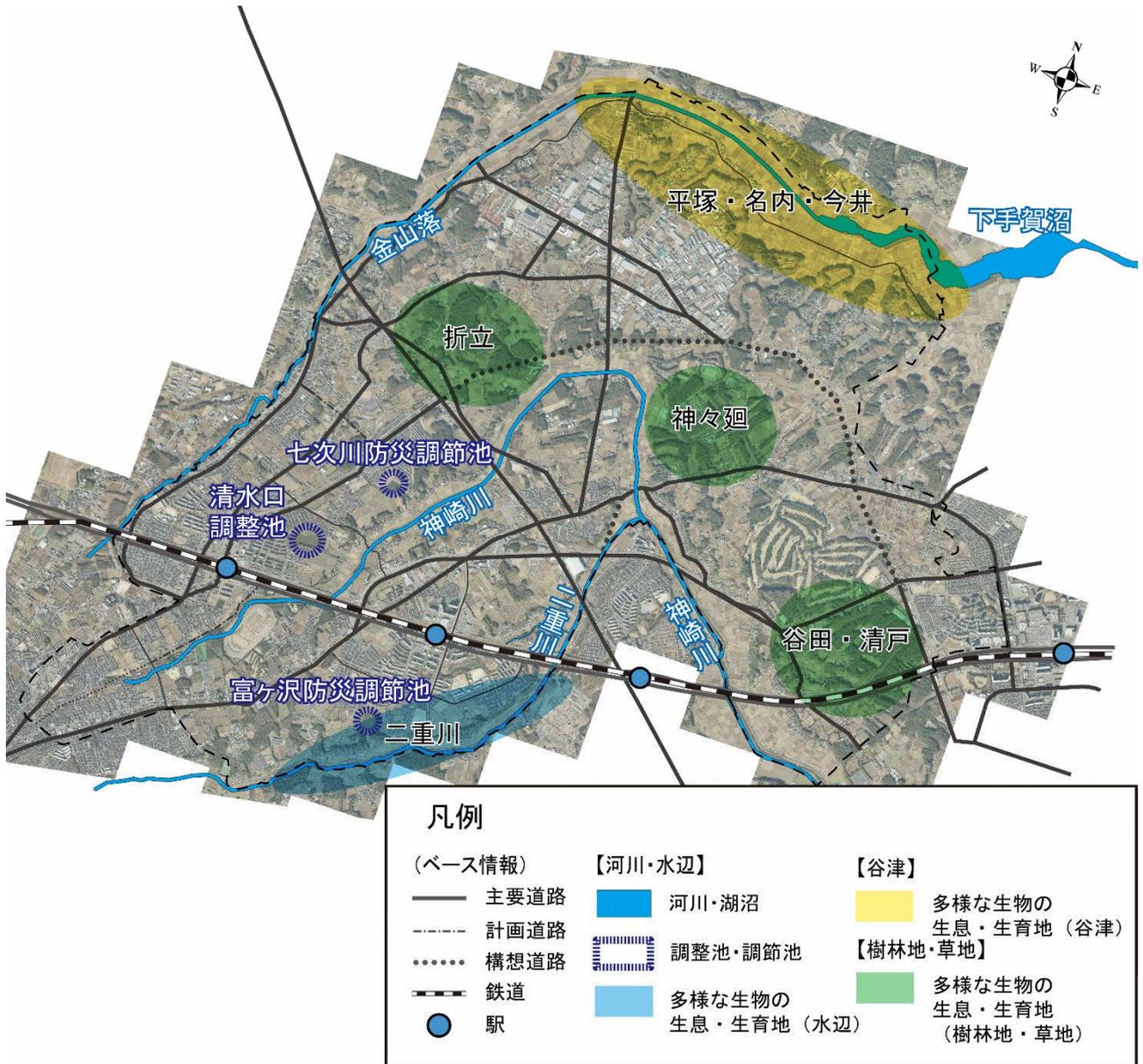


図 景観・みどりの資源②：自然環境

(3) 歴史・文化・農

白井らしさを形成する代表的な資源として、主に歴史・文化・農で構成されます。

① 歴史・文化

江戸時代に鹿嶋道（現在の木下街道）や鮮魚道（現在の鮮魚街道）が発達し、現在も昔の道筋が残っています。白井地区付近は鹿嶋道の宿場町「白井宿」として発展した歴史があり、現在もその面影は残っており、多くの商店が立地しています。

市内には、江戸時代に形成された中野牧や印西牧の境界部が位置し、神崎川沿いの八幡溜野馬除土手や富士地区の中野牧野馬除土手など、野馬土手として遺構が残っています。

その他、江戸時代初期に築造された滝田家住宅（国指定重要文化財）など、古代～近代にかけての歴史資源が市内に点在します。

また、平塚地区周辺の谷津田近くの集落や、今井地区周辺の水塚（みづか）のある集落など、生活の中で育まれてきた歴史的な価値のある集落景観が残されています。

市内には、文化的な資源として神社・寺院が点在しており、地域の人々の信仰の場やコミュニティの中心となっています。また、地区によっては、現在も行われている神事、行事があります。



八幡溜野馬除土手



滝田家住宅



延命寺

② 農（農地）

下手賀沼周辺や金山落沿い、神崎川沿いの低地には、田畑が多くあります。主に平塚地区や法目地区では、田畑の周辺に敷地の広い民家と屋敷林、庭木がみられます。

平塚地区には、谷津に形成された田畑「谷津田」が発達し、台地上に集落が形成されています。

市内に多くみられる梨畑は、台地上に多くあり、一部は住宅地に隣接した形で残っています。



神崎川沿いの水田



谷津田



梨畑



図 景観・みどりの資源③：歴史・文化・農

(4) 商業・工業環境

本市の今後の発展を支え、新たな魅力ある景観やみどりとなりうる資源として、商業地、工業地、産業的土地利用検討地域で構成されます。

① 商業地

北総線の白井駅や西白井駅周辺には、商業施設が集積しています。しかし、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ます。

国道16号や幹線道路沿道には、商業施設が点在しています。また、木下街道沿道や風間街道沿道には個人店も点在しています。こうした商業施設の一部には、目立つ形態や色彩の建築物もみられます。



西白井駅周辺の商業施設



木下街道沿いの店舗

② 工業地

白井工業団地には、工場や運輸・倉庫施設などの工業系施設が集積しています。一部の施設では緑化等をしてはいますが、目立つ形態や色彩の建築物や工作物もみられます。

また、国道16号と千葉ニュータウン北環状線（県道189号）の交差部にも、運輸・倉庫施設などの工業系施設が集積しています。



白井工業団地



国道16号と千葉ニュータウン北環状線（県道189号）の交差部周辺の工業系施設

③ 産業的土地利用検討地域

白井市都市マスタープランでは、地域の魅力活用エリア（市街化調整区域）のうち、「周辺環境に配慮しつつ、社会潮流や広域的なまちづくりの動向に対応し、地域の特性や魅力を活かした新たな土地利用の可能性」について検討するものとしています。

本計画では、以下に示す6地区（「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」）を産業的土地利用検討地域として設定します。

a) 拠点複合地区

一般県道千葉ニュータウン北環状線及び主要地方道市川印西線沿道の内、国道464号白井市根交差点周辺から白井市役所入口交差点周辺（市街化区域及びIC 周辺検討地区を除く）において、広域拠点や生活拠点が位置する地区を、「拠点複合地区」と位置づけます。

民間活力により、商業や業務、交流、レクリエーション、観光、農業関連施設など、多様な機能が集積する利便性が高い拠点の形成を図ります。

b) 沿道商業・物流地区

国道16号沿道、国道464号沿道及び一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道（「拠点複合地区」の範囲を除く）の幹線道路沿道（いずれも市街化区域及びIC 周辺検討地区を除く）の地区を、「沿道商業・物流地区」と位置づけます。

周辺環境との調和を図りながら、沿道特性を生かす商業・物流関連施設、業務施設の他、沿道サービス関連施設や農業関連施設などを適切に誘導し、秩序ある土地利用を図ります。

c) 産業融合検討地区

復地域のうち、主に白井市役所南側の市街化調整区域の範囲の一部を、中心都市拠点の形成に向けて、「産業融合検討地区」として位置づけます。

既存産業のポテンシャルの向上を図りつつ、新たな産業が融合した産業系の土地利用を検討します。

d) IC 周辺検討地区

北千葉道路の（仮称）白井IC（インターチェンジ）から概ね半径1km以内の区域及び小室ICから概ね半径2km以内の区域を「IC 周辺検討地区」として位置づけます。

ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、工業、物流、業務関連施設など、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、土地利用を検討します。

e) 構想道路沿道検討地区

構想道路のうち、国道16号交差部から市道00-001号（河原子街道）交差部までの区間を「構想道路沿道検討地区」として位置づけ、構想道路の計画化に向けた検討に合わせて、成田空港の発着枠拡大や北千葉道路延伸の効果と、白井工業団地のポテンシャルの発揮を見据え、周辺環境との調和を図りながら、沿道の特性を生かす新たな産業を適切に誘導することを検討し、秩序ある土地利用を図ります。

既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、土地利用を検討します。

f) 自然環境と産業の共生検討地区

地域の魅力活用エリアのうち、国道464号沿道及び一般県道千葉ニュータウン北環状線沿道（拠点複合地区及びIC 周辺検討地区を除く）を中心とした面的エリアを「自然環境と産業の共生検討地区」と位置づけ、成田空港の発着枠拡大や北千葉道路延伸の効果を見据え、持続的に既存の自然環境と共生する新たな産業を適切に誘導することを検討し、秩序ある土地利用を図ります。

既存の自然資源や文化資源、歴史資源、景観資源などの保全・活用も図りながら、土地利用を検討します。

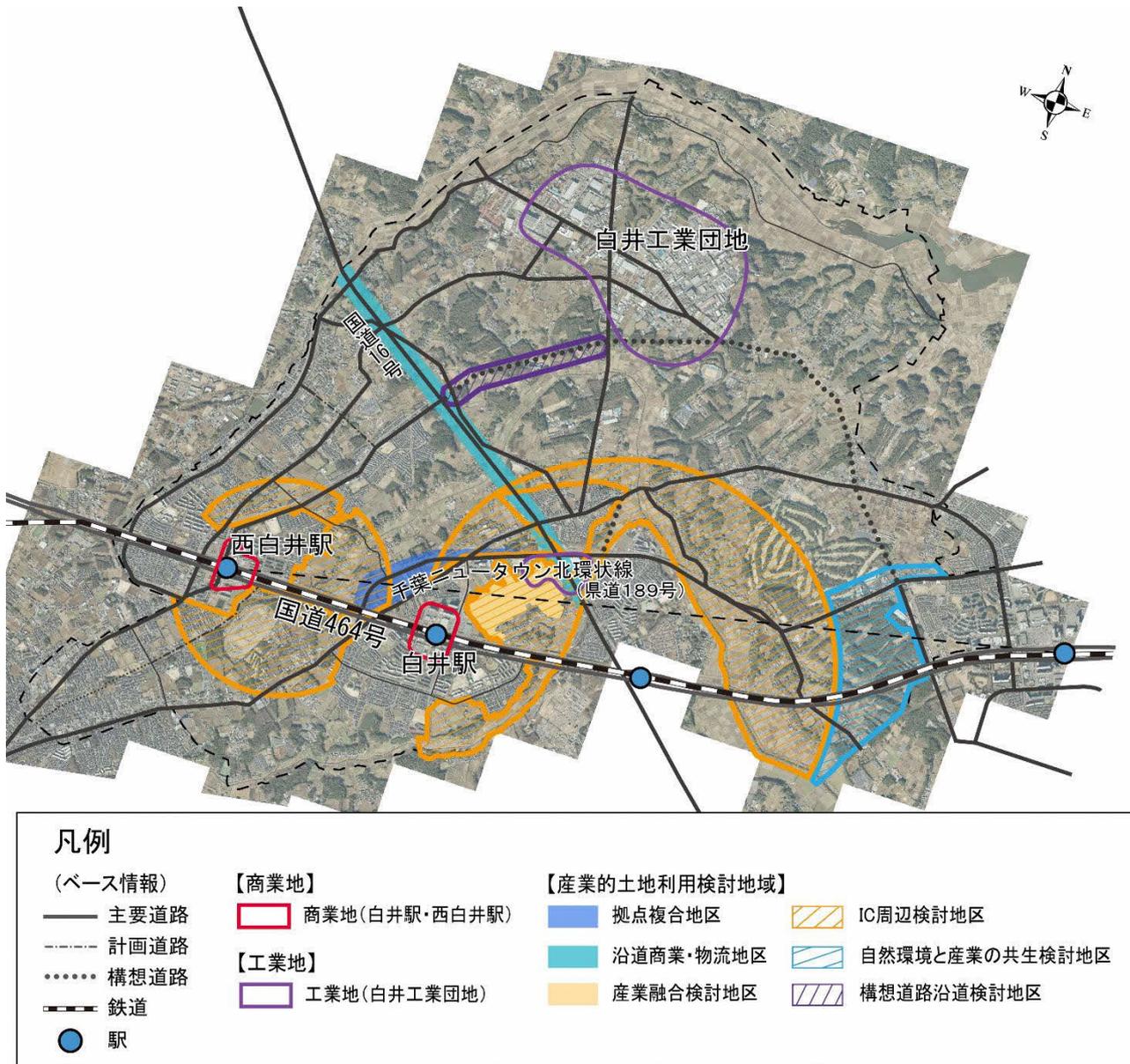


図 景観・みどりの資源④：商業・工業環境

(5) 地域活動

白井らしさを形成する景観・みどりの資源について、自然環境や歴史・文化等の観点から保全・活用を行う地域活動が多く展開しています。

■白井市の景観・みどりの保全・活用に関連する主な市民活動の概要

【自然環境の保全・活用】

- 樹林地の手入れや耕作放棄地の農地復元
- 間伐材の有効活用（木炭、竹炭づくり）
- 自然や季節に触れる体験、講演会等を通じた、子どもたちを含む市民への現場教育や自然体験学習のサポート
- 絶滅危惧種の保全や特定外来生物の駆除
- 森林・草原及び湿地からなる里山の保全再生

【歴史・文化の保全・継承】

- まち歩きを通して、歴史や文化財、自然や生活、地形や地名等、白井の見所の学習・周知
- 市内に残る野馬土手の保全

【公共施設の管理】

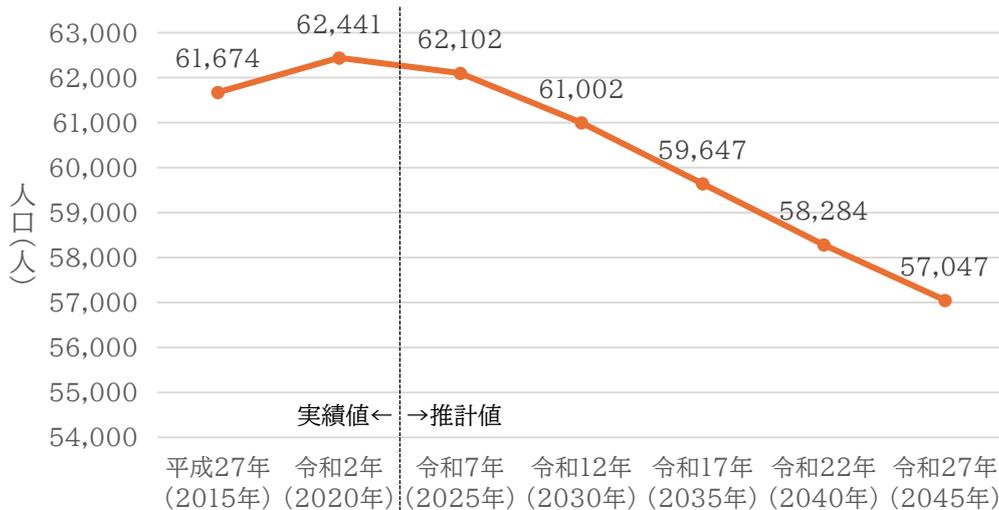
- 都市公園におけるゴミ拾い、草取り、落ち葉拾い等の清掃活動
- 市が管理している道路（特に愛称のついている道路）、公園、緑地などにおける草刈やゴミ拾い、花壇づくりなどの活動

2 景観やみどりを取りまく社会的動向

2.1 人口減少・高齢化社会への対応

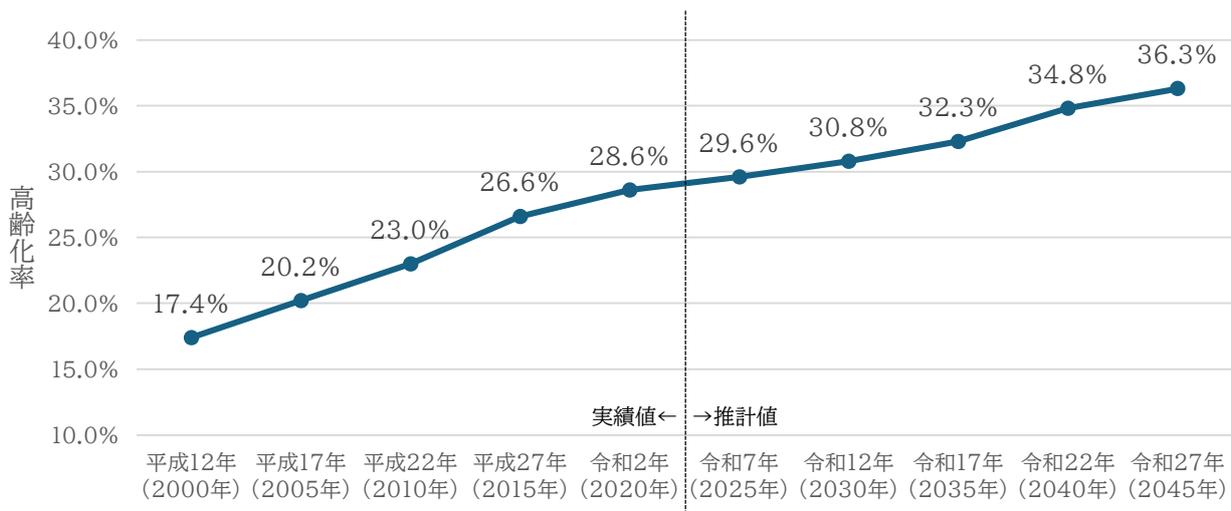
我が国の人口は、平成20年（2008年）の1億2,808万人をピークに減少を続けています。本市でも国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の「日本の将来推計人口（令和5年推計）」において、人口は令和2年（2020年）から減少に転じ、本計画の目標年次である令和27年（2045年）には57,047人となる見込みです。

高齢化も進展しています。我が国の高齢化率は、令和2年（2020年）の28.6%から、令和27年（2045年）には36.3%へ上昇すると推計されています。



(参照：【実績値(令和2年(2020年)まで)】白井市人口推計報告書(令和6年12月)【推計値(令和7年(2025年)以降)】国立社会保障・人口問題研究所(社人研)「日本の将来推計人口(令和5年推計)」)

図 白井市の人口推移



(参照：【実績値(令和2年(2020年)まで)】令和7年版高齢社会白書(内閣府)【推計値(令和7年(2025年)以降)】国立社会保障・人口問題研究所(社人研)「日本の将来推計人口(令和5年推計)」)

図 全国の高齢化率の推移と予測

2.2 グリーンインフラの導入推進

グリーンインフラとは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組です。SDGs（持続可能な開発目標）の実現に向けた意識の高まりや、経済成長だけでなく自然豊かな環境で健康に暮らすことができる社会を求める価値観の広がりが進む中、多様化する社会課題の解決策として期待が高まっています。

2.3 生物多様性の確保・ネイチャーポジティブの実現

令和4年（2022年）12月にカナダ・モントリオールで開催されたCOP15において、「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が採択され、さらに、令和5年（2023年）3月に「生物多様性国家戦略2023-2030」が策定されたことを受け、国はグリーンインフラを含め、河川、都市の緑地等において生物の生息・生育地の保全・再生・創出等の取組を引き続き推進することとしています。特に、都市部については、量・質両面で緑地を維持・改善し、生息・生育空間の保全・再生・創出による生物多様性の確保を進めています。

ネイチャーポジティブとは日本語訳で「自然再興」といい、自然を回復軌道に乗せるため、生物多様性の損失を止め、反転させることです。「生物多様性国家戦略2023-2030」において、令和12年（2030年）までにネイチャーポジティブを達成するという目標が掲げられています。さらに、令和7年（2025年）7月に環境省は「ネイチャーポジティブ経済移行戦略ロードマップ（2025-2030年）」を策定し、ネイチャーポジティブ実現に向けた道筋を示しています。

ネイチャーポジティブは、自然保護だけを行うものではなく、社会・経済全体を生物多様性の保全に貢献するよう変革させていく考え方であり、これまでの目標が目指してきた生物多様性の損失を止めることから一歩前進させ、損失を止めるだけでなく回復に転じさせることが打ち出されています。

2.4 気候変動への対応

近年、短時間強雨の発生頻度が増え、大規模な風水害の発生及び土砂災害の発生件数の増加等、水災害等が激甚化・頻発化しています。また、日本の平均気温は上昇傾向にあり、猛暑日や熱帯夜の頻度が増加しています。今後、地球温暖化による気候変動の進行により、さらなる被害の増大も懸念されています。

2.5 ウェルビーイングの向上

ウェルビーイングとは、身体的な面だけではなく、精神的・社会的にも健康で満たされた状態であることを言います。持続可能な開発目標（SDGs）のゴールの1つにも「（目標3）Good Health and Well-being」が掲げられており、ウェルビーイングの推進が世界的に位置づけられています。国内でも、令和6年（2024年）5月に閣議決定された「第六次環境基本計画」の中で、計画の目的に『環境保全』を通じた、『現在及び将来の国民一人一人の生活の質、幸福度、ウェルビーイング、経済厚生向上』、『人類の福祉への貢献』と定められ、「ウェルビーイング」が最上位の目標として明記されています。

3 白井市の景観・みどりの課題

3.1 景観・みどりの現状分析のまとめ

本市の景観・みどりの資源である「生活環境」「自然環境」「歴史・文化・農」「商業・工業環境」「地域活動」について、特長と問題点・将来的な懸念点の両方の側面から整理し、現状分析を行います。

(1) 生活環境に関する現状分析

1) 特長

表 生活環境に関する特長と該当する景観・みどりの構成要素

特長	該当する景観・みどりの構成要素			
	住宅地	公共施設	交通施設	公園・緑地
• ニュータウン住宅地では、意匠・形態の統一感があり落ち着いた雰囲気集合住宅や戸建て住宅が立ち並んでいます。	○			
• ニュータウン住宅地では、住宅地内のみどりのほか、緑道や公園が隣接し、みどりあふれる環境となっています。	○			○
• 白井地区の木下街道沿いには、敷地内の木々や生垣により、みどり豊かな住宅が多くあります。	○			
• 富士地区は低層の戸建て住宅が立ち並んでおり、落ち着いた雰囲気の住宅地となっています。	○			
• 公民館や白井市文化センター等の文化施設は市民が集まる地域の拠点となっています。		○		
• 緑道は桜・ケヤキ等の並木道となっており、四季折々で移ろう風景を楽しむことができます。また、歩行者専用道路となっており、自動車動線と交錯がなく安全に通行できる空間となっています。			○	
• 北総線・国道464号の跨線橋は富士山や夕日が眺められる視点場となっており、跨線橋からの眺めをお気に入りの風景と答える市民も多くいます。			○	
• 住宅地の近隣には公園が多くあり、地域の人が集い、交流できる空間となっています。				○

2) 問題点・懸念点

表 生活環境に関する問題点・懸念点と該当する景観・みどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観・みどりの構成要素			
	住宅地	公共施設	交通施設	公園・緑地
• 高齢化の進展と若い世代の転出超過によって、空き家が増加する恐れがあります。	○			
• 街路樹や公園等の維持管理の担い手が不足し、住宅地の良好なみどりを維持できなくなる可能性があります。	○			○
• 一部の道路では電柱等により、ゆとりを持って歩ける安全な歩行空間が不足しています。			○	
• 一部の地区では住宅が密集しており、オープンスペースやみどりが不足しています。	○			○
• 新たな産業誘致によって近隣の土地利用が大きく変化する可能性があり、良好な生活環境が失われる懸念があります。	○	○	○	○

(2) 自然環境に関する現状分析

1) 特長

表 自然環境に関する特長と該当する景観・みどりの構成要素

特長	該当する景観・みどりの構成要素		
	河川・水辺	谷津	樹林地・草地
• 水辺や谷津、樹林地・草地等の多様な自然環境が都市的な環境のすぐ近くにあり、日常生活を営みながら豊かな自然を身近に感じられます。これらの自然環境は古来人の生活と密接に関わってきた里地里山の環境であり、現在もそのような環境が残されています。	○	○	○
• 河川沿いや、かつての牧の名残ともいえる台地上の草地も生物多様性の高い環境が形成されています。草地は雨水浸透機能が高く、水源涵養の面からも重要な環境となっています。	○		○
• 市北部に多くみられる谷津は北総地域にみられる特徴的な地形であり、湧水と水田（谷津田）により、生物多様性の高い環境が形成されています。		○	

2) 問題点・懸念点

表 自然環境に関する問題点・懸念点と該当する景観・みどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観・みどりの構成要素		
	河川・水辺	谷津	樹林地・草地
• 河川は、植物により水面が見えない箇所や、川に近づける親水空間の無い区間があります。	○		
• 誰もが安全に親しめる河川や水路となるよう周辺の美化や水質の保全が求められています。	○		
• 樹林地を代表とする市内の緑地は、自由に立ち入ることができない場所もあり、市民にとって親しみに感じにくい環境となっています。			○
• 古来、人の生活と密接に関わってきた里地里山の環境は、住民のライフスタイルの変化や高齢化の進展等により、良好な自然環境の維持管理、保全、活用が適切に行われなくなる可能性があります。	○	○	○

(3) 歴史・文化・農に関する現状分析

1) 特長

表 歴史・文化・農に関する特長と該当する景観・みどりの構成要素

特長	該当する景観・みどりの構成要素		
	歴史	文化	農地
• 八幡溜野馬除土手や中野牧野馬除土手、滝田家住宅等、古代から近代にかけての歴史資源が市内に多く残されています。	○	○	
• 平塚地区の集落や今井地区の水塚のある集落等、生活の中で育まれた集落景観が残されています。		○	
• 古来、地域で行われてきた神事・行事が現在も行われています。	○	○	
• 市内各所にある神社・寺院の境内には樹木が多く、みどり豊かな環境となっています。		○	
• 市内にある巨樹・巨木は地域の人々に親しまれている資源となっています。	○	○	
• 市北部を中心に谷津に形成された田畑「谷津田」が発達しています。田畑の周辺には屋敷林や生垣が発達した民家が多くあり、みどり豊かな集落が形成されています。		○	○
• 梨は本市の特産物であり、市内には梨畑が多くみられます。			○

2) 問題点・懸念点

表 歴史・文化・農に関する問題点・懸念点と該当する景観・みどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観・みどりの構成要素		
	歴史	文化	農地
<ul style="list-style-type: none"> 適切な維持管理や保全が行われないと、歴史的・文化的価値を有する資源が失われ、地域の歴史・文化を未来へ継承できなくなる可能性があります。 	○	○	
<ul style="list-style-type: none"> アンケート結果では、在来集落地の風景について「どこにあるか分からない」と回答している市民が約3割となっており、特にニュータウン住宅地等に住んでいる市民には、同じ市内にある在来集落地の風景があまり認知されていません。 		○	
<ul style="list-style-type: none"> 古来、地域で行われてきた神事・行事は、担い手の不足により未来へ継承できなくなる可能性があります。 	○	○	
<ul style="list-style-type: none"> 市内には耕作放棄地が多く見られます。市内の産業構成の変化や後継者不足等により農業の担い手が不足し、今後さらに耕作放棄地が増加する可能性があります。 			○
<ul style="list-style-type: none"> アンケート結果では、谷津田の風景について「どこにあるか分からない」と回答している市民が約4割となっており、特にニュータウン住宅地等に住んでいる市民には、同じ市内にある谷津田の風景があまり認知されていません。 			○

(4) 商業・工業環境に関する現状分析

1) 特長

表 商業・工業環境に関する特長と該当する景観・みどりの構成要素

特長	該当する景観・みどりの構成要素		
	商業地	工業地	産業的 土地利用 検討地域
<ul style="list-style-type: none"> ニュータウン住宅地の近隣には生活必需品を購入できる商業施設があり、比較的生活利便性の高い環境が形成されています。 	○		
<ul style="list-style-type: none"> 富士地区や白井地区等の在来の住宅地には、地域に密着した商業施設があり、買い物や食事等を行う場所だけではなく、周辺住民の交流の場にもなっています。 	○		
<ul style="list-style-type: none"> 市北部にある白井工業団地は千葉県の内陸工業団地の中で最大規模となっており、本市の産業基盤を支えています。 		○	
<ul style="list-style-type: none"> 産業的土地利用検討地域等、企業誘致や開発を行い、市内の産業発展の促進も含めた新たな土地利用が検討されているエリアが設定されています。これらの環境は市内の新たな魅力あふれる景観となる可能性があります。 			○

2) 問題点・懸念点

表 商業・工業環境に関する問題点・懸念点と該当する景観・みどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する景観・みどりの構成要素		
	商業地	工業地	産業的 土地利用 検討地域
<ul style="list-style-type: none"> 本市の玄関口である白井駅・西白井駅の駅前には、賑わいや憩いを感じられる空間にはなっていません。アンケート結果でも「白井駅や西白井駅の駅前の風景」に対して不満と回答している人が多く、市民にとって親しみのある環境になっていないとは言えません。 	○		
<ul style="list-style-type: none"> 国道 464 号・国道 16 号等の幹線道路沿いには看板や広告物が多く設置されています。集客のために目を引く色彩や大きなサイズの看板・広告物があり、統一感のある道路景観とはなっていません。 	○		
<ul style="list-style-type: none"> 白井工業団地をはじめとした工業地では、みどりが少なく、無機質で圧迫感のある工場や倉庫施設も多く、ゆとりがあり市民に親しみを感じられるような場所とはなっていません。 		○	
<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域の景観・みどりの資源に対する配慮が行われないまま、新たな産業誘致やその他開発が進行してしまう可能性があります。また、産業的土地利用検討地域の中に豊かな生態系が育まれている環境が含まれているケースがあり、既存の自然資源が失われてしまう可能性があります。 			○

(5) 地域活動に関する現状分析

1) 特長

表 地域活動に関する特長と該当する景観・みどりの構成要素

特長	該当する 景観・みどりの 構成要素
	地域活動
<ul style="list-style-type: none"> • 自然環境や歴史・文化資源等、白井らしさを形成する景観・みどりの資源の保全・活用に関する地域活動が市内に多く展開しています。 	○

2) 問題点・懸念点

表 地域活動に関する問題点・懸念点と該当する景観・みどりの構成要素

問題点・懸念点	該当する 景観・みどりの 構成要素
	地域活動
<ul style="list-style-type: none"> • 谷津田の風景について「どこにあるか分からない」と回答している市民が多い現状からも、本市の景観・みどりの魅力的な資源が市民に十分に認知されているとは言い難い状況です。 	○
<ul style="list-style-type: none"> • 地域活動の担い手の高齢化が進行し、活動を続けられなくなる団体が将来的に多く発生することが想定されます。 	○
<ul style="list-style-type: none"> • 地域活動の横の繋がりが十分に形成されておらず、活動の連携や発展があまりできていない状況です。 	○
<ul style="list-style-type: none"> • 市民や民間事業者が市内の良好な景観・みどりの資源の保全・活用に積極的に参画できるような体制・制度は十分に整っていません。 	○
<ul style="list-style-type: none"> • 地域活動（市民）と行政・事業者等の多様な主体が連携・協働して景観・みどりの資源の保全・活用に取り組むことができる体制が構築されてない地域もあります。 	○

3.2 景観・みどりづくりに向けた課題

現状分析をふまえ、本市の景観・みどりの特長をさらに伸ばすと同時に問題点を解消していき、より良好な景観・みどりを形成していくために取り組む必要がある内容を、課題として整理します。

(1) 生活環境に関する課題

1) 住宅地： 落ち着いたある住宅地の形成

- 住宅地におけるみどりは、落ち着いたある良好な環境を創出していることから、それらのみどりを守り・育てていくことが求められます。
- 住宅地のみどりは、景観形成、地域コミュニティ形成、防災・減災、環境改善等の多様な機能を有していることから、それらの機能を向上させ、より良好な住宅地の環境を形成していくことが求められます。
- 今後、市内では人口減少や少子高齢化に伴い、空家等が発生することが見込まれることから、空家の発生防止と利活用の推進が求められます。

2) 公共施設： 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整備・更新

- 学校、公民館、庁舎等の公共建築物は、地域の拠点やシンボルとしての役割を担うことから、地域の特性を活かし景観づくりを先導するモデルとして、整備・更新を進めることが求められます。
- 公共建築物は、災害時の拠点や地域の人が集まる場所としての役割を担うことから、建築物の緑化等を通して、みどりの有する機能を有効活用していくことが求められます。

3) 交通施設： 安全で快適な道路や緑道の形成

- 道路附属物や占用物、植栽、街路樹等は、形態・意匠・配置等により道路の連続性を生み出し、安全で快適な道路空間の形成につながることから、形態・意匠・配置等の統一性に配慮することが求められます。
- 道路や緑道のみどりは、環境改善や快適な歩行空間の形成等に寄与することから、それらのみどりを充実させていくことが求められます。
- 道路上の電柱は、良好な景観を阻害する大きな要因の一つであり、無電柱化の検討が求められます。

4) 公園・緑地： 安全・安心で各地域のみどりの拠点となる公園の整備・管理

- 公園は、市民の憩いやレクリエーションの場となっていることから、快適性の向上に向け、公園のみどりの維持管理を継続して行うことが求められています。
- 公園は、市民・市外の人も含めた多様な人が集まることができる場であることから、公園の質を高め、地域の賑わいを創出することが求められています。
- 公園は、災害時には防災拠点としての役割も担う一方で、地域により必要な公園の面積や防災機能が不足していることから、防災機能を備えた公園整備や防災機能の強化が求められます。
- 市民の森は、誰もが自由に立ち入ることができる樹林地であり、市内のみどり豊かな環境に触れられることから、適切な維持管理や環境整備、魅力発信を行っていくことが求められます。
- 公園は、子どもから高齢者まで誰もが楽しむことができる場であることから、設備の適切な維持管理や更新等を行い、安心・安全を確保していくことが求められます。

5) 交通施設： 視点場からの良好な眺望の保全

- 市内には、国道 464 号と北総線をまたぐ跨線橋など、富士山や夕日等を眺められる良好な視点場があることから、視点場からの景観を守るとともに、良い眺めを発信し、地域の魅力向上につなげることが求められます。

(2) 自然環境

1) 樹林地・草地 谷津： 健全な緑地の形成

- 市内の樹林地・草地・谷津には、多様な生物の生息・生育が確認されていることから、それらの環境を守り、より豊かな里地里山の生態系を育てていくことが求められます。
- 市内には緑地は多くあるものの、市民にとって親しみのある環境になっているところが少ないことから、レクリエーションや環境学習等の場として緑地の整備を行うことが求められます。
- 市内の緑地には、景観形成、環境改善、生態系の保全等の多様な機能を有しており、適切な維持管理を通じて、それらの機能を向上させることが求められます。

2) 河川・水辺： 親しみある水辺環境の保全・活用

- 市内を流れる河川は、繁茂する植物により水面が見えない場所や川に近づける親水空間のない区間があり、親しみを感じにくい水辺空間となっていることから、適切な水辺環境の維持管理や親水空間の整備を行い、親水性の高い水辺空間を創出していくことが求められます。
- 河川や水路では、水質の保全や水循環の確保のため、雨水浸透施設の整備等により、これらを改善していくことが求められます。
- 水辺には多様な生物が生息しているため、イベント等を通して水辺の自然環境に触れることができる機会を創出していくことが求められます。

3) 河川・水辺 樹林地・草地 谷津： ネイチャーポジティブの実現

- 市内には、樹林地・草地・谷津・水辺を中心に生物多様性の高い環境が形成されていることから、それらの環境の保全・活用に加え、生物多様性の重要性の周知・啓発を促進し、ネイチャーポジティブの実現を図ることが求められます。

(3) 歴史・文化・農の資源

1) 歴史 文化： 歴史的・文化的な価値を有する資源の保全・活用

- 市内には、地域の歴史や文化を表す文化財や遺跡、歴史的建造物等があり、歴史的・文化的な価値を有していることから、それらの資源を保全し、未来へ継承していくことが求められます。
- 社寺林をはじめとする民地のみどりは、本市の景観を構成する重要な要素になっていることから、それらのみどりを守っていくことが求められます。
- 市内の巨樹・巨木は、地域の人々に親しまれている資源であることから、それらを地域のランドマーク・シンボルとして守っていくことが求められます。
- 神事・行事や無形文化、祭り等は、古来、地域の人々が受け継いできた民俗文化であることから、これらの文化を未来へ継承していくことが求められます。

2) 農地： 良好な農地の保全

- 市内には、台地上の梨畑、河川沿いの水田、谷津田等の良好な農地があるものの、農業従事者の高齢化等による農業の担い手が不足していることから、所有者の意向を考慮しながら、適切に保全を図ることが求められます。
- 耕作放棄地面積が増加傾向にあることから、耕作放棄地の発生を抑制するとともに、今ある耕作放棄地をみどりの資源として有効活用していくことが求められます。
- 市内で採れた農産物を消費することは、農の景観とみどりを守ることにもつながることから、情報発信や消費機会の促進等により、地産地消を促進することが求められます。

(4) 商業・工業環境

1) 商業地： 本市の顔となる魅力的な駅周辺エリアの形成

- 駅前広場をはじめとした駅周辺のエリアは、市民だけではなく市外の人も訪問する本市の玄関口としての機能を有していることから、グリーンインフラ等を活用しながら、本市の顔となる魅力的な空間を創出していくことが求められます。

2) 商業地： 賑わいと秩序ある商業地の形成

- 商業施設の建築物や屋外広告物は形態・意匠・色彩等により周辺環境と調和しない無秩序な景観となる可能性があることから、適切な誘導を図り、賑わいと秩序ある景観を形成していくことが求められます。
- 商業施設は、多様な人が集まる場となることから、緑地やオープンスペースを確保し、交流や賑わいをもたらす公共的利用を促進することが求められます。
- 商業施設のみどりは、限られた敷地内だけではなく広範囲でみどりを形成することで機能を高められることから、周辺の既存のみどりと一体となった緑陰の確保を行うことが求められます。

3) 工業地： うるおいと落ち着きのある工業地の形成

- 工場や倉庫施設の多くは、無機質で圧迫感のある意匠や形態となっていることから、意匠・形態の工夫や効果的な緑化を推進し、周辺地域の景観と調和し、市民にとって親しみを感じられるような施設にしていくことが求められます。

4) 産業的土地利用検討地域： 新たな地域資源の創出

- 産業的土地利用検討地域等で新たな開発が行われる際は、周辺の景観・みどりの資源の魅力・特長が失われる可能性があることから、緑地やオープンスペースの確保等により、周辺環境との調和を図ることが必要です。特に、まとまりのある緑地空間は、グリーンインフラとしての多様な機能を有することから、周辺の里地里山や農地等の連続性も意識した緑地の確保が求められます。
- 産業的土地利用検討地域等で新たな開発が行われる際は、従前の緑地が持つ機能が失われる可能性があることから、価値の高い緑地の保全や機能の維持に配慮することが求められます。

(5) 地域活動

1) 地域活動： 景観・みどりに対する意識の醸成

- 市内の景観・みどりの資源を保全・活用・創出していくためには、本市の地域資源の魅力発信や学びの機会の確保等により、市民や事業者等が景観やみどりについて興味を持ち、理解を深めていくことが求められます。

2) 地域活動： 景観・みどりの市民活動の活性化

- 景観・みどりの保全・活用に関する活動をさらに発展させていくためには、地域住民や事業者等の多様な主体が連携・協働していくことが求められます。
- 景観・みどりの保全・活用に関する活動の担い手の高齢化や減少が進んでいることから、イベントや育成プログラム等を通して、若い世代の担い手を確保することが求められます。
- 景観・みどりの保全・活用に関する市民活動を持続的に活動していくためには、市がしろい市民まちづくりサポートセンターなどを活用して団体を支援していくことが求められます。
- 景観・みどりの保全・活用に関する活動をさらに活性化していくためには、優良な活動の紹介を行い、活動を周知していくことが求められます。

3) 地域活動： 多様な主体による景観とみどりづくりのための仕組みの構築

- 良好な景観・みどりの保全・活用に向けては、市や市民活動団体の資金では限界があることから、クラウドファンディングや基金等を活用し、民間資金を有効活用していくことが求められます。
- 市内の景観・みどりの保全・活用を行う団体が継続して活動を続けられるようにするためには、景観整備機構制度の活用等により、景観形成主体として位置付けていくことが求められます。
- 良好な景観・みどりの形成に向け、積極的に取り組む団体が継続して活動を続けられるようにするためには、「景観とみどりまちづくり団体」としての認定を通じて、行政が活動を支援していくことが求められます。
- 景観・みどりの保全・活用を将来にわたり効果的、持続的に行うためには、市民や事業者、活動団体、行政等の主体の間に入り、連携・協働を促す中間支援組織の形成が求められます。

4) 地域活動： 他分野連携と専門的知見の活用

- 市内には、多くの地域活動が展開されていますが、横の繋がりが弱いため、今後より効果的な連携体制の構築が求められます。また、行政としても、様々なフィールドにおける地域活動を包括し、景観とみどりの向上に向け、庁内関係課の間で連絡・調整を円滑に行える環境を整えることで、連携・協働を促進する体制づくりが求められます。
- 様々な地域活動をより良好な景観とみどりの形成に繋げていくためには、景観やみどりに関する専門家による技術的な助言を受ける体制を構築するなど、思いのある市民や事業者の主体的な活動を後押しする体制の創出が求められます。

第2章

計画の基本理念と基本方針

第2章 計画の基本理念と基本方針

1 基本理念

基本理念

魅力的な地域資源をみんなでつなぐ もっと豊かに笑顔あふれるしろい

第1章で示したとおり、現在の本市の財産である魅力的な地域資源としての景観とみどりを、まもり・つくり・そだて、次世代へと継承していきます。

そして、本市の発展に向けた開発・更新を行う際には、地域資源を活かしながら、うるおいある景観・みどりを育てていくことが重要です。

これら魅力的な地域資源を次世代へ継承していくためには、今後人口減少が見込まれることも踏まえ、行政だけでなく、市民、事業者、活動団体など様々な担い手と一緒に取り組んでいくことが重要です。

また、本市の財産である景観とみどりを継承していくためには、市民や事業者などの意識醸成や保全活動の啓発などにも取り組む必要があります。

白井らしさを形成する魅力的な地域資源の継承と、さらなる魅力の向上に向けた活用を図り、もっと豊かで笑顔あふれる、住みやすい都市を実現します。

※(仮)白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例第3条に基本理念を規定

本計画に関連するSDGsの目標



2 基本方針

基本理念「魅力的な地域資源をみんなでつなぐ もっと豊かに笑顔あふれるしろい」の実現に向け、白井らしさを形成する景観・みどりの資源別に、景観形成及びみどりの保全・整備に関する5つの基本方針を設定します。

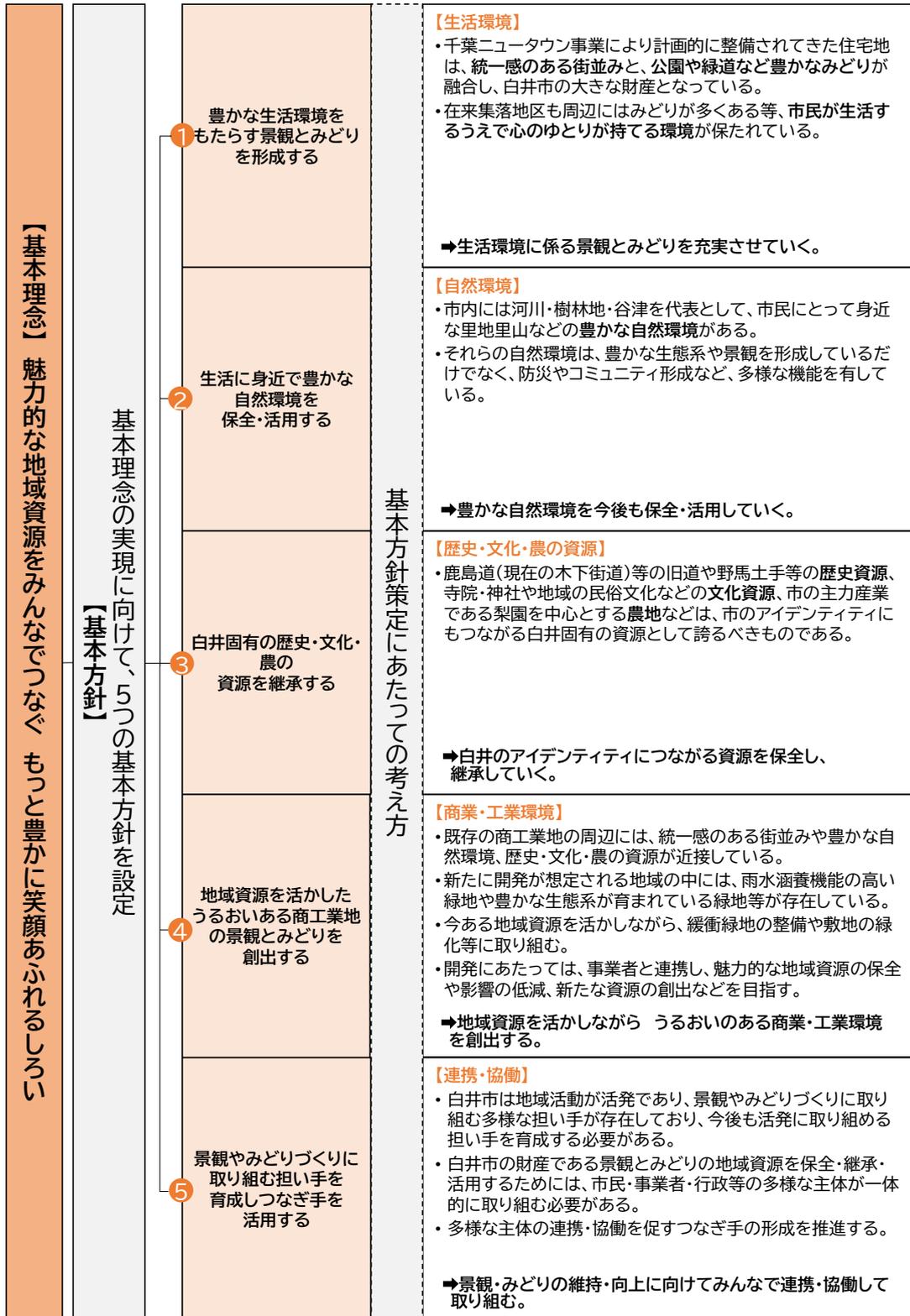


図 基本理念と5つの基本方針

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4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。

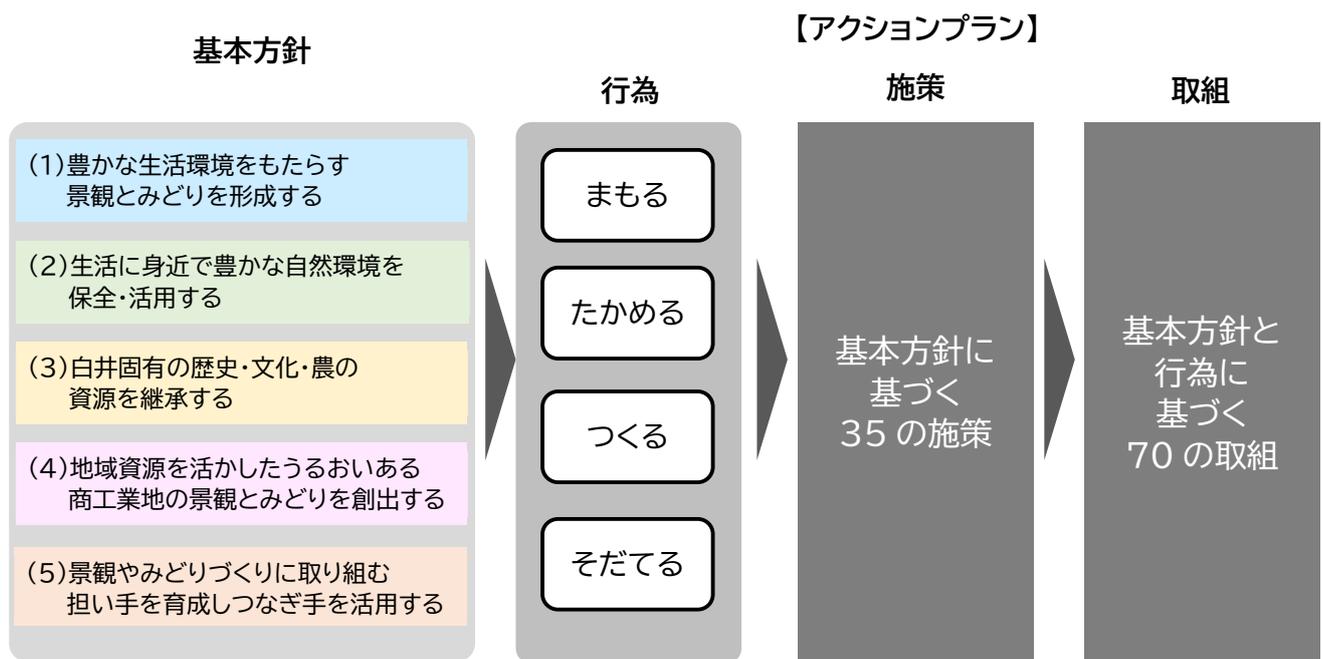
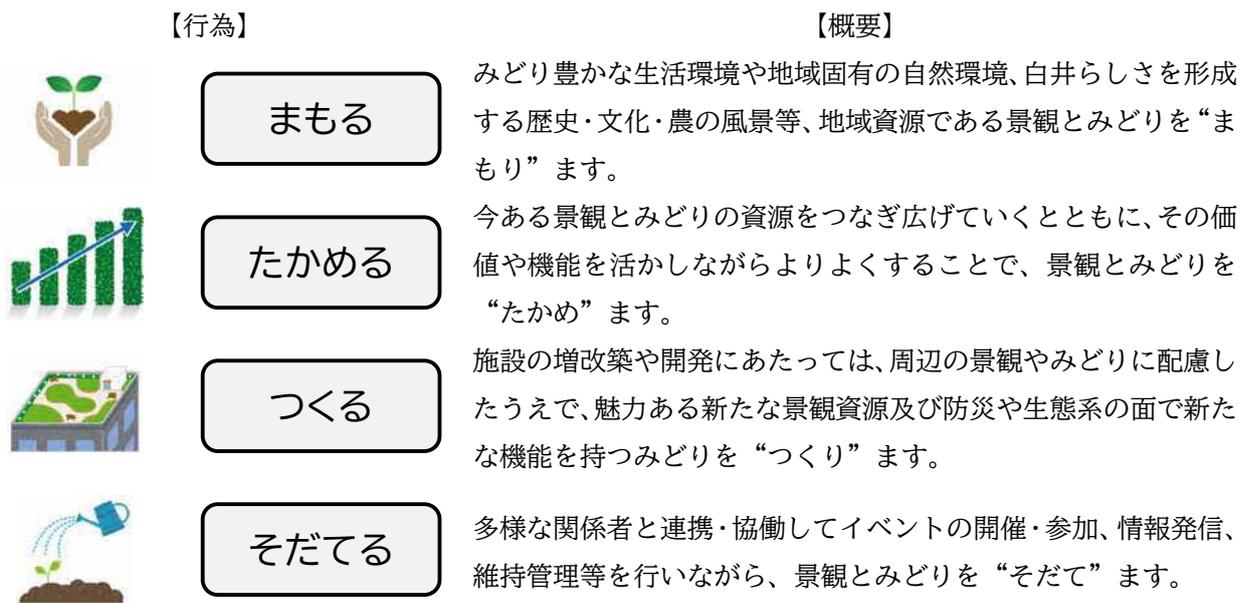


図 取組の体系の考え方

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 住宅地の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検討
	6				みどりが持つ機能の保全	① 多様な主体が連携した適切な維持管理 ② 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交流の場の形成	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社寺林等の保全	① 地域のみどりや社寺林等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	14				開発地域における従前の緑地が持つ機能の確保
24					市の顔となる魅力的な駅前エリアの形成	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					う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 周辺環境との調和した景観形成 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 取り組む担い手を育成し 活用する				32	景観・みどりに対する意識の醸成	① 地域資源の情報発信 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・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 庁内関係課での情報共有 ② (仮称)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

4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



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、緑地や樹木の保全にも配慮し、開発時には自然環境の維持に努めます。さらに、空き家等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等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、工事現場の仮囲い等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や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の深刻な影響を及ぼす空き家や空き地等に対しては、法令等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、水源涵養等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、空き家等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により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、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により、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

道路や緑道について、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、活動団体等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、沿道で草花等を植栽し、育てる団体に対して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

公園施設について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・更新等、適正な維持管理を行います。
- 遊具やベンチ等の公園施設の点検・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速やかに市や管理者に連絡できる仕組みを検討します。
- 安全確保及び適正な維持管理を図るため、公園等の樹木について、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・更新等を実施します。

【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等を積極的に SNS 等で発信します。
- 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。

【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検討

- 里地里山や樹林地、草地、農地など、良好な緑を保全するため、保全配慮地区を指定します。
- 本市独自の制度である特別保全緑地制度を活用し、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に、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（p.151 参照）等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等を対象に、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（p.151 参照）への指定を検討します。
- 特別緑地保全地区等の指定にあたって、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（p.153 参照）等の活用を検討します。

【施策6】みどりが持つ機能の保全

緑地が持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境等の多様な機能を維持・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・水路の水質改善・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

- 緑地が持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境等の多様な機能を維持・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、下草刈り等の維持管理を行います。
- 樹林地や草地、谷津等については、所有者とボランティア等の合意形成を図り、市民、事業者、活動団体等と連携しながら、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・貯留施設の設置等、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

農用地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 農用地区域の保全

- 農用地区域内の農地について、農業振興地域整備計画（p.155 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

- 農用地の集積等による効率的利用を積極的に推進するとともに、農用地区域の指定を継続し、農業経営の安定化等、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への農地利用の集積・集約化に向けて、貸借を行う農地バンク（p.156 参照）等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等による支援や、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（p.156 参照）をはじめ、新規就農者や法人等の意欲と能力の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、新規就農者等への農地の斡旋や、農地の貸借支援、援農ボランティア等による担い手不足の補助等を実施します。
- 農地の維持や次世代への継承に向けて、市の支援策等の活用を図ります。
- 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（p.156 参照）に指定します。また、生産緑地地区の指定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、都市農地の保全を図るため、特定生産緑地（p.156 参照）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（p.157 参照）の導入について検討します。
- 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。

【施策8】環境的・文化的な価値を有する社寺林等の保全

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 地域のみどりや社寺林等の保全に向けた方策の検討

- 地域の魅力向上に向け、野馬土手等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。
- 本市における歴史的・文化的な景観のあり方について検討するとともに、地域の歴史を伝えている社寺林をはじめとする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（p.152 参照）、保存樹又は保存樹林（p.152 参照）等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・巨木等の独立樹の保全・活用を促進します。

取組① 景観上重要な樹木等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・巨木等の独立樹は、歴史的な背景も踏まえた自然景観の資源として保全・活用を促進します。
- 良好な風景の形成において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や活用を図ります。

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・保全や活用を図ります。
- 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の調和するとともに、それらの資源を活かした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、その資源や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、景観の質を高める資源であ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、祭り等、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

市民や事業者には地域資源のもつ価値について理解を促し、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等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

開発にあたって従前の緑地が持つ機能を確保するために、影響の低減・代償やその実装に向けた仕組みづくりを行います。その際、ミティゲーション・ヒエラルキーの考え方に基づい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、適切な場所でのその機能の代償を図る方策を検討します。

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こと、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、緑化重点地区を指定します。
- 住宅地の庭木や生垣等の適正な維持管理を促進するとともに、花壇、プランター、みどりのカーテン等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等、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により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・更新を行います。また、公共建築物の緑化を推進します。さらに、公共建築物のうち特に景観資源として重要な施設は、「景観重要公共施設」に準ずる公共施設（建築物）としての位置付けを検討するとともに、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、文化等の特性を活かし、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。
- 避難場所等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等の防災機能に着目した緑化に努めます。
- 花壇・プランター・みどりのカーテン等の設置を推進するとともに、市民等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。
- 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）としての位置付けを検討します。

【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を確保しながら市内の大規模な緑地や公園等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

- 安全で快適な歩行空間を確保しながら市内の大規模な緑地や公園等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の形成に向けて、都市計画道路等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。さらに、公園の防災機能の充実にも取り組みます。

また、市民の森については、親しみやすさの向上を図ります。

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、定期的な樹木の剪定や草刈り、害虫駆除等を行うとともに、樹木の植え替えにあたっては地域の特性や緑陰の形成等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の運営水準の向上に努めます。
- 誰もが安全・快適に利用できる公園・緑地等の維持管理、運営に向けて、民間企業による収益施設の設置や民間資金の投入等、総合公園をはじめとした市内公園への民間活力の導入のために、Park-PFI（公募設置管理制度）（p.155 参照）を検討します。
- 公園や緑地の配置を踏まえ、近隣住民の意向や地区ごとの特性も踏まえながら、統廃合・機能再編等による公園活性化に向けた再整備等の方策を検討します。
- 街区公園等には、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）等の設置を検討します。

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整備を検討します。
- 公園におけるかまどベンチ、マンホールトイレ、耐震性貯水槽、ソーラー照明等、多様な防災設備の導入を検討し、地域の実情に応じた配置計画を検討します。
- 市民が日常から身近な災害時の緊急避難場所、避難路、避難所を確認し、災害時の備えを意識し、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。

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 等で発信します。
- 市民が安全・安心に利用できるよう、遊歩道等の環境整備を推進します。
- 市民、事業者、活動団体等と連携しながら維持管理、清掃に取り組みます。

【施策 19】安全で快適な道路の形成

道路附属物や沿道建築物の形態・意匠との連続性や色彩の統一性に配慮し、街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

- 道路が周辺の街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・占用物等の選定にあたっては、近接する道路附属物・占用物等の形態・意匠との連続性や色彩の統一性に配慮するよう調整します。
- 地域の良い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」としての位置付けを検討します。
- 都市計画道路等の整備にあたっては、沿道建築物等の高さ・色彩・形態、屋外広告物等の誘導等により、街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、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的確な運用等、市、開発事業者、電線管理者、関係機関等との協議・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

- 緑地が持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境、水源環境、雨水貯留浸透等の多様な機能の維持・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

生物多様性の実現に向けて、ネイチャーポジティブの実現を図ります。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」(p.153 参照)への登録を推進します。

併せて、生物多様性に関する情報発信を行います。

取組① 生きものの移動経路の確保

- 生きものの移動経路を作り豊かな自然環境を形成するため、みどりの連続性に配慮した公園や緑地、河川、街路樹、農地や住宅地等の整備を推進、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、良好な景観の形成等のグリーンインフラの観点による取組を検討します。

取組② 「自然共生サイト」への登録

- 民間の取組等によって生物多様性の保全が図られている区域について、「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、活動団体等の理解促進に向けて、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、活動団体等とともに、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、活動団体等と連携を図ります。

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等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、活動団体等と連携し、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、景観形成等、多面的な機能の維持・向上に取り組めます。

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、景観形成等、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

駅前広場の再整備にあたり、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に努めます。

また、エリアマネジメント等、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前広場やその周辺エリアの形成

- 駅前広場の再整備にあたっては、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に努めます。
- 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。
- 駅周辺エリアでは、暑熱の緩和等の気候変動への対応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。また、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）等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、清掃等について、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

- 白井駅・西白井駅の駅前広場や駅周辺エリアは、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街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、緑化重点地区に指定します。
- 白井駅・西白井駅の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。
- 駅前広場等においては、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等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

- 周辺環境との調和や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や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

- 白井工業団地のエリアは、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、緑化重点地区に指定します。
- 緑化協定 (p.154 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。
- 工場等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・生息の場の確保等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、振動等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、周辺地域の間には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・意匠といった工夫や、オープンカフェ等、街に賑わいがにじみ出るような敷地利用を創出します。

また、周辺の公共空間と連続した空間形成を促します。

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

- オープンカフェ等街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囲や接道部等、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の整備に取り組みます。
- 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なみの形成に向けて、店舗軒先や道路際を活用したプランターや壁面緑化等、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、活動団体等が連携しながら維持管理、清掃に取り組みます。

2.3 つくる



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や地域の特性に配慮した緑地の創出を促します。

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して、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、工作物、屋外広告物等、全ての付帯する施設の色彩やデザイン等について、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、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、地域へ公開することを促進します。
- 開発にあたっては、地域住民へ適切に情報を公開し、円滑な合意形成を図ります。
- 環境配慮基準や緑化指導に関する規定等に基づき、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

- 住民参加による公園等の管理作業の取組等を活用し、適切な維持管理を促進するとともに、管理作業を通じた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、公園等を活用した市民イベント等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市民イベント等の開催を検討します。

【施策 29】自然環境を活用した交流の場の形成

谷津等の里地里山も含めた緑地について、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な場の形成を図ります。また、体験学習等、各種イベントによって、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

- 谷津等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、谷津等を活用した市民イベントや多様な主体による観察会、体験学習等、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、河川等を活用した市民イベントや多様な主体による観察会や体験学習等、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、農業体験や自然、文化、食等を楽しむ観光形態であるアグリツーリズムの実施及び援農ボランティア等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の食材の利用を促進するとともに、保護者や生徒・児童にも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の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、白井産の米や野菜等の地元食材 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

- 商業施設整備等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等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・みどりに対する意識の醸成

情報発信や学習の機会の創出等、景観やみどりに対する意識の醸成を図ります。

取組① 地域資源の情報発信

- 本市の景観やみどりの魅力を内外に発信するため、広報紙やホームページ、SNS 等、多様な媒体の活用に取り組みます。
- 地域資源の発掘と周知に向けて、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等において景観やみどりについて学び知識を高める場となるよう、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等の開催を検討します。
- 身近なところから景観とみどり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等の開催を検討します。
- 市民や事業者の協働による景観とみどりづくりへの参画を促進するため、本市の景観やみどりづくりの方向性や制度の仕組み等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・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、景観やみど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、誰でもいつでも様々な市民活動等の情報が把握できるよう、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

- 市民や事業者等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、谷津等の自然環境、地域の公園、道路の街路樹、花壇等の身近なみどり、また、地域の歴史や文化を象徴する文化財等について、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等を支援します。
- 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、みどり法人の指定制度（p.154 参照）を活用することを検討します。

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する表彰や優良事例のホームページ等での紹介といった方策を検討します。

【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等、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」として認定し、(仮)景観とみどりのアドバイザーの派遣を行う等、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

- 多様な主体に対し、活動に対する助言や支援等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・指導を受け、良好な景観や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

- 民間団体や市民による景観の保全・整備の一層の推進を図る観点から、景観の保全・整備支援に関して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法人等を景観整備機構（p.157 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

- まちづくり寄付制度やクラウドファンディング制度等を活用した、景観とみどりの資金調達方法を検討します。
- 基金を活用した良好な景観や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

関係課での情報共有やアドバイザー制度の活用等、庁内の取組体制を構築します。

取組① 庁内関係課での情報共有

- 景観とみどりの基本計画の進捗状況や今後の取組等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等について良好なデザインの誘導を行うため、専門家による技術的な助言を行う(仮)景観とみどりのアドバイザー制度を活用します。

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・改定等、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・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（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）
	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	良好な景観形成のための手続きの進め方
	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（景観法第8条第2項第3号）
	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	公共施設に関する事項（景観法第8条第2項第4号ロ・ハ）
	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づけの方針、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。

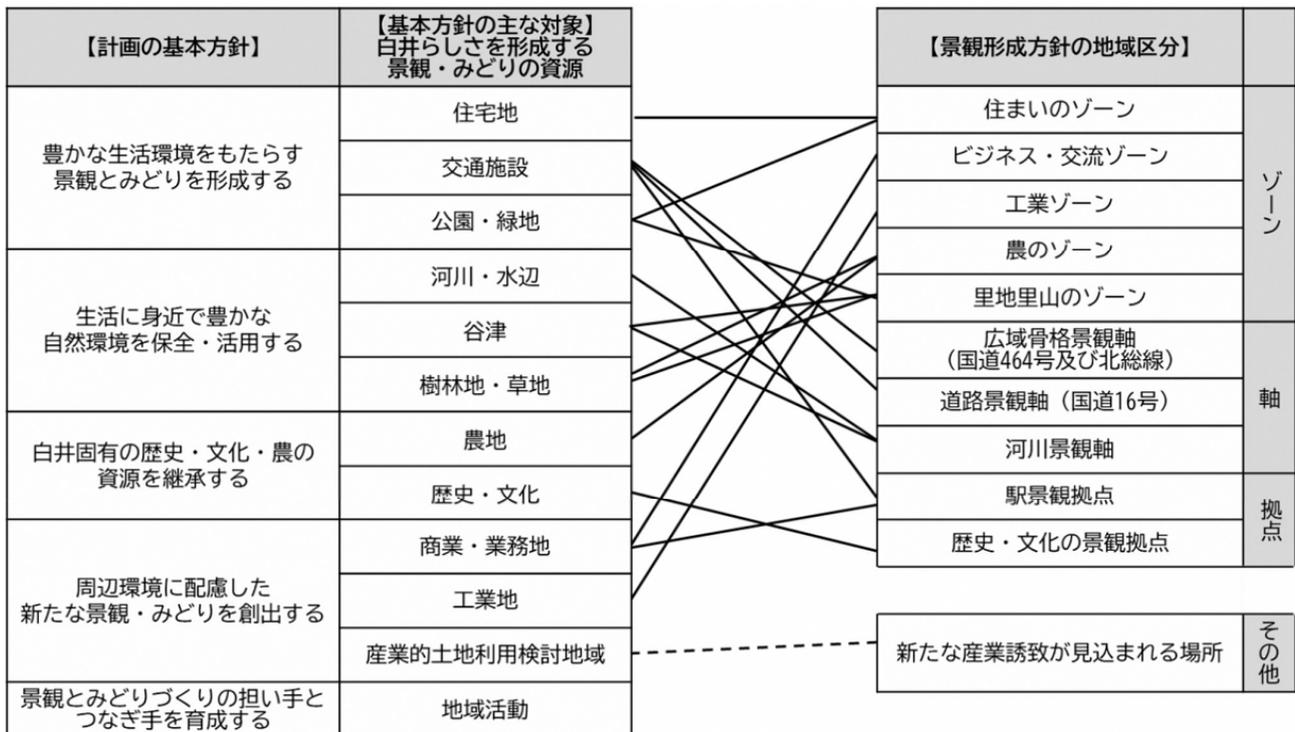
1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針

(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。

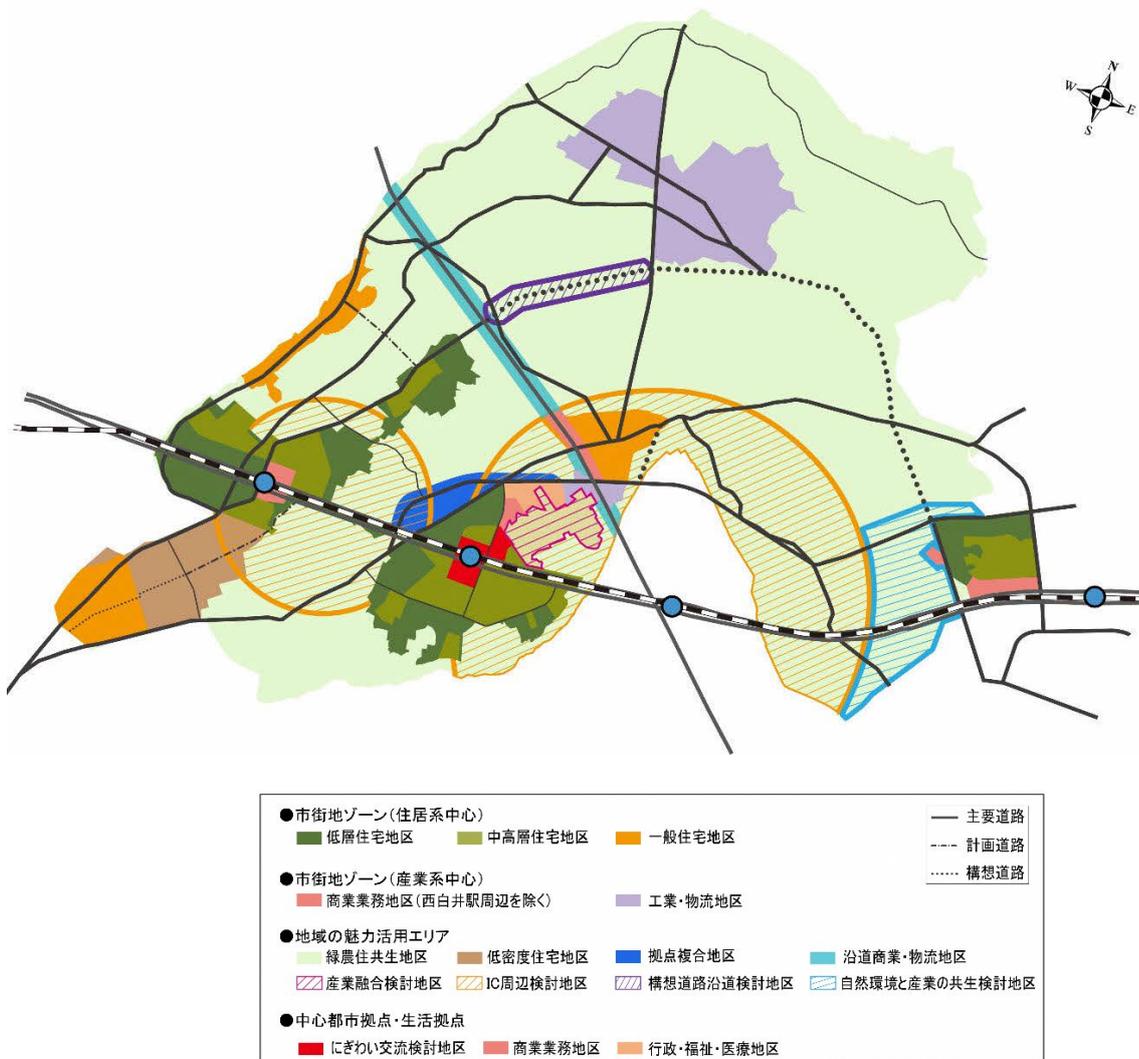
景観形成を適切に進めていくためには、本計画の理念や基本方針に基づき、これら各地域の特性に応じた景観形成を行う必要があります。そのため、基本方針の主な対象に着目し、まとまった特性を有する地域をゾーン・軸・拠点という3つの範囲で捉えて、ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針を定めます。

- 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



(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

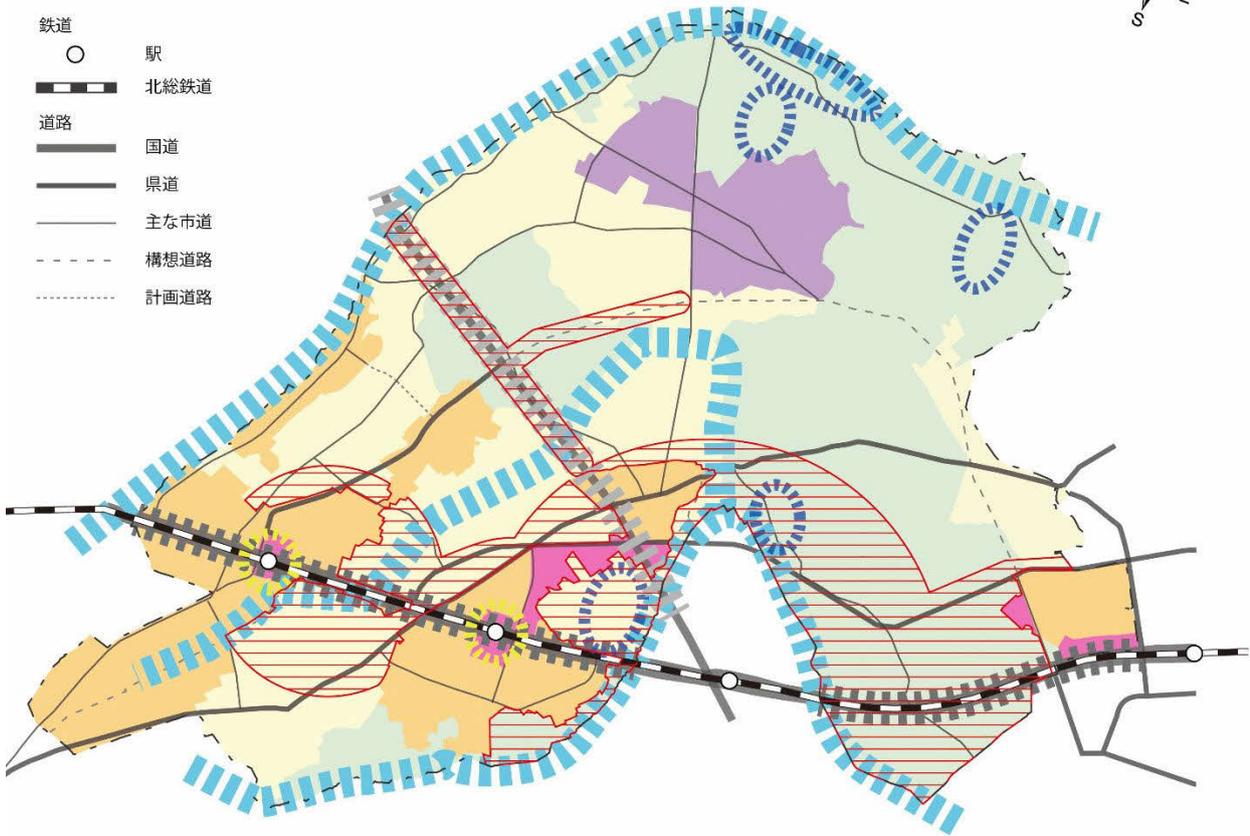
本市では、以下に示す考え方にに基づき、ゾーン・軸・拠点の地域設定を行います。

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等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、賑わいと洗練さのある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、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

凡例

- 市域
- 鉄道
- 駅
- 北総鉄道
- 道路
- 国道
- 県道
- 主な市道
- - - 構想道路
- 計画道路



- 住まいのゾーン
- ビジネス・交流ゾーン
- 工業ゾーン
- 農のゾーン
- 里地里山のゾーン
- 広域骨格景観軸
- 道路景観軸
- 河川景観軸
- 駅景観拠点
- 歴史・文化の景観拠点
- 新たな産業誘致等が見込まれる場所

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、建替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。
- 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、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。



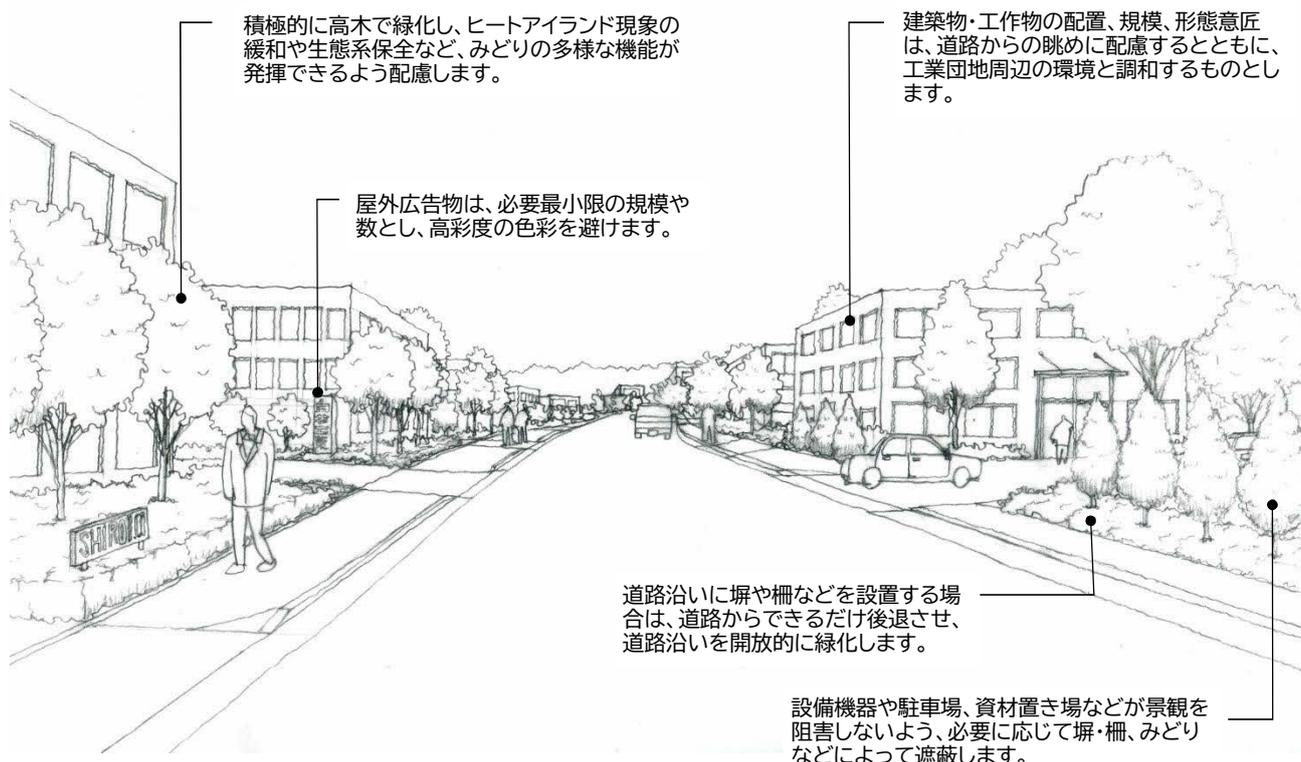
3) 工業ゾーン

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。



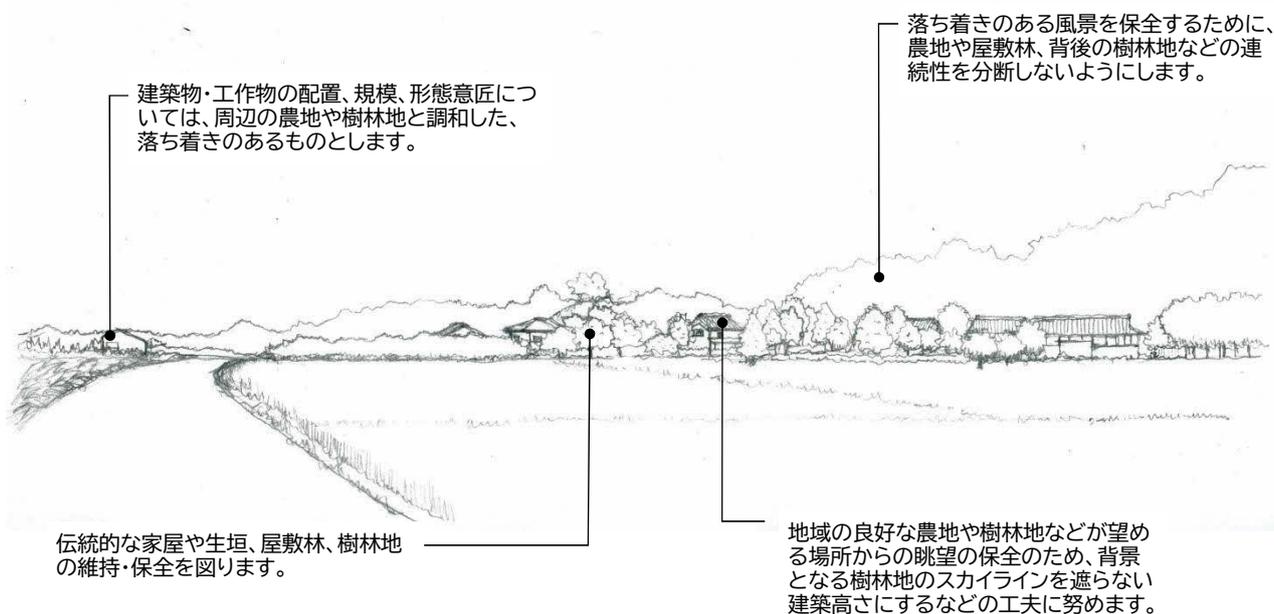
4) 農のゾーン

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。

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、また魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



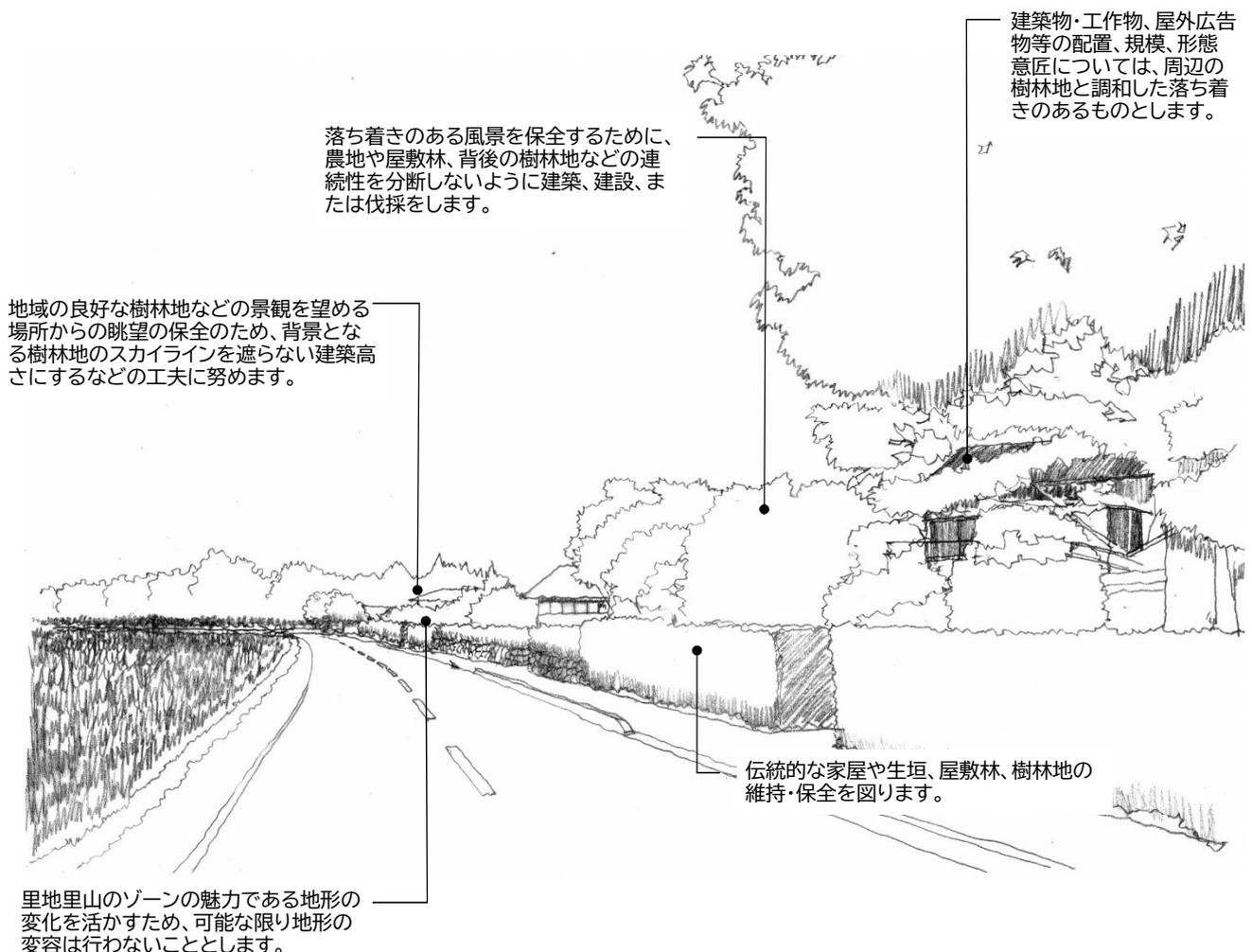
5) 里地里山のゾーン

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。

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、また魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



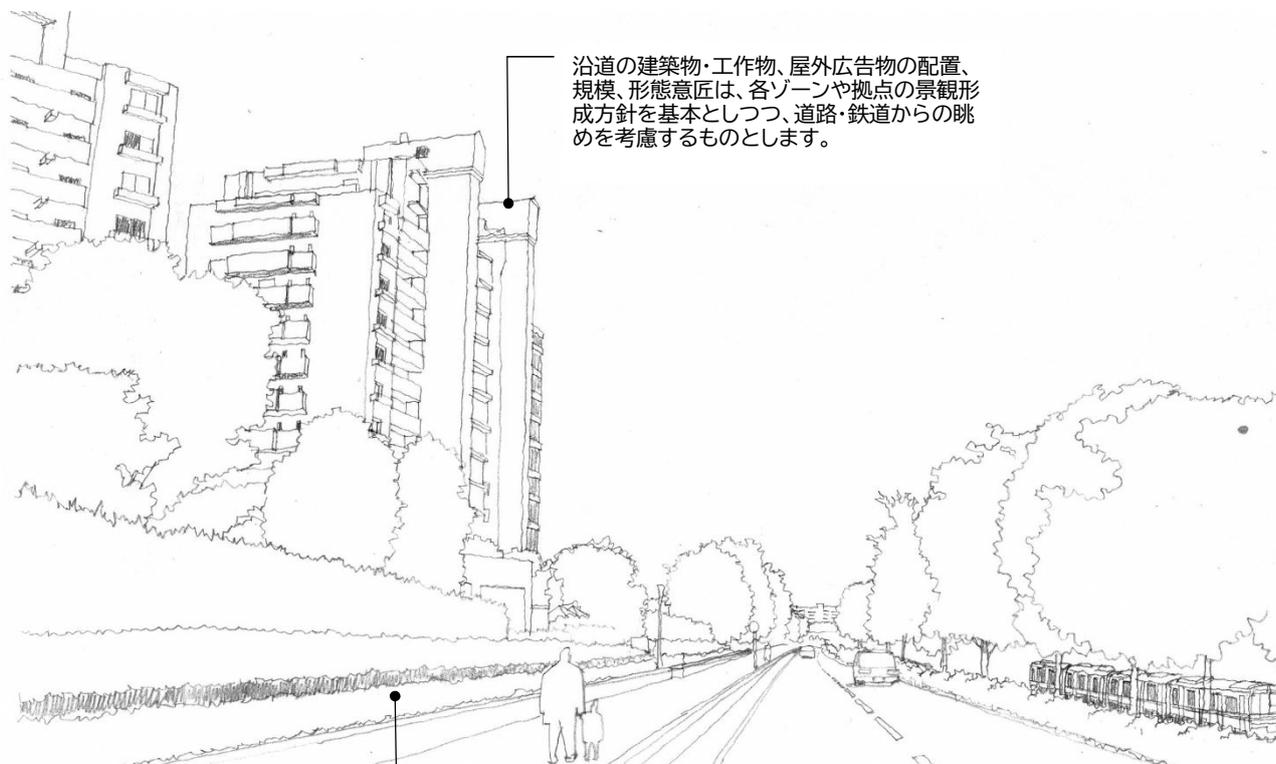
6) 広域骨格景観軸（国道 464 号及び北総線）

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、広域幹線軸に位置づけられており、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、沿道に連続した街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、周辺の街並みや自然環境、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等については、そこからの眺望が損なわれないよう努めます。



沿道の建築物・工作物、屋外広告物の配置、規模、形態意匠は、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するものとします。

ゆとりある歩行者空間の形成、植栽や壁面緑化、花壇、生垣などの多様な手法で花とみどりの創出に努めます。

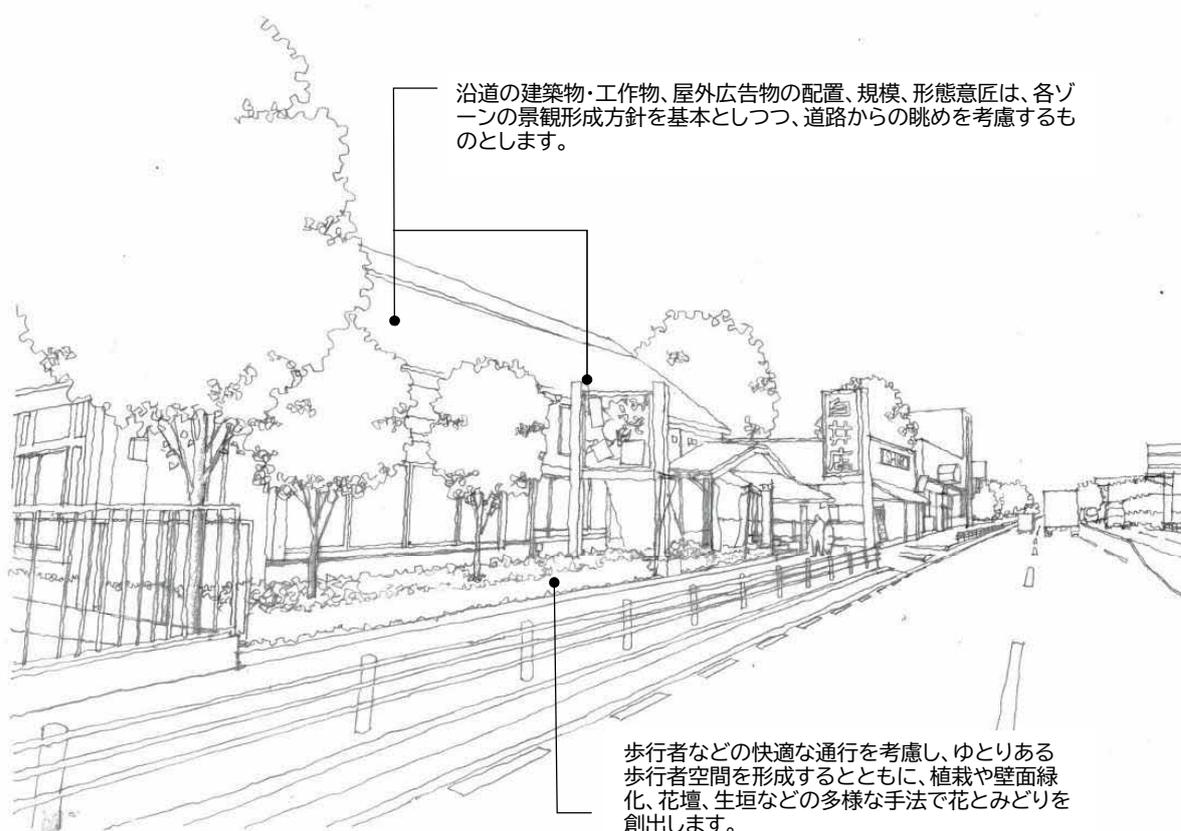
7) 道路景観軸（国道16号）

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、市街化区域内を中心に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号と比較して、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。



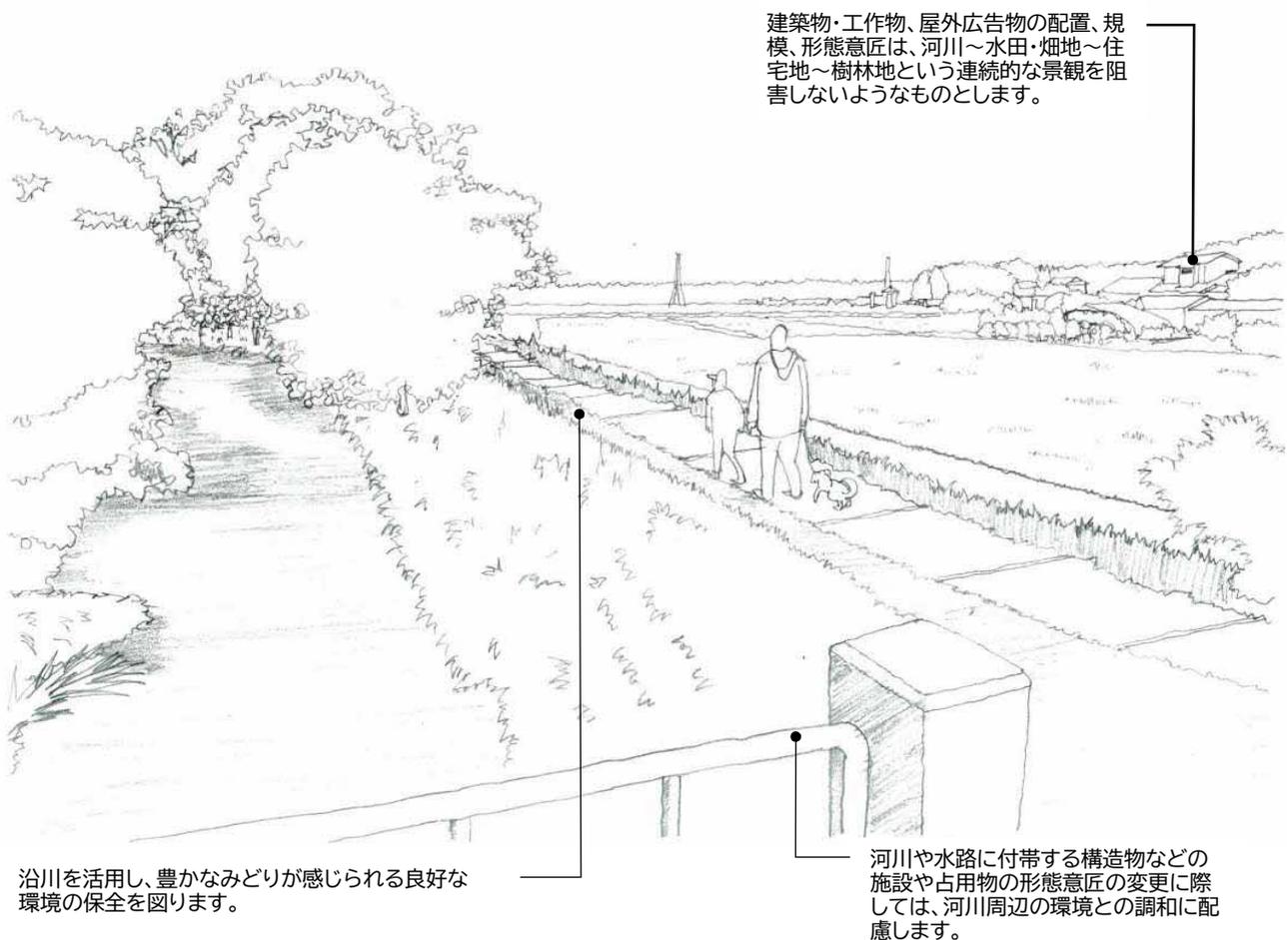
8) 河川景観軸

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3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が現在の利用実態に対して見合っていない状況です。また、人の滞留のための空間についても不足しています。
- 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します。

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。

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

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、にぎわいが感じられるよう工夫します。

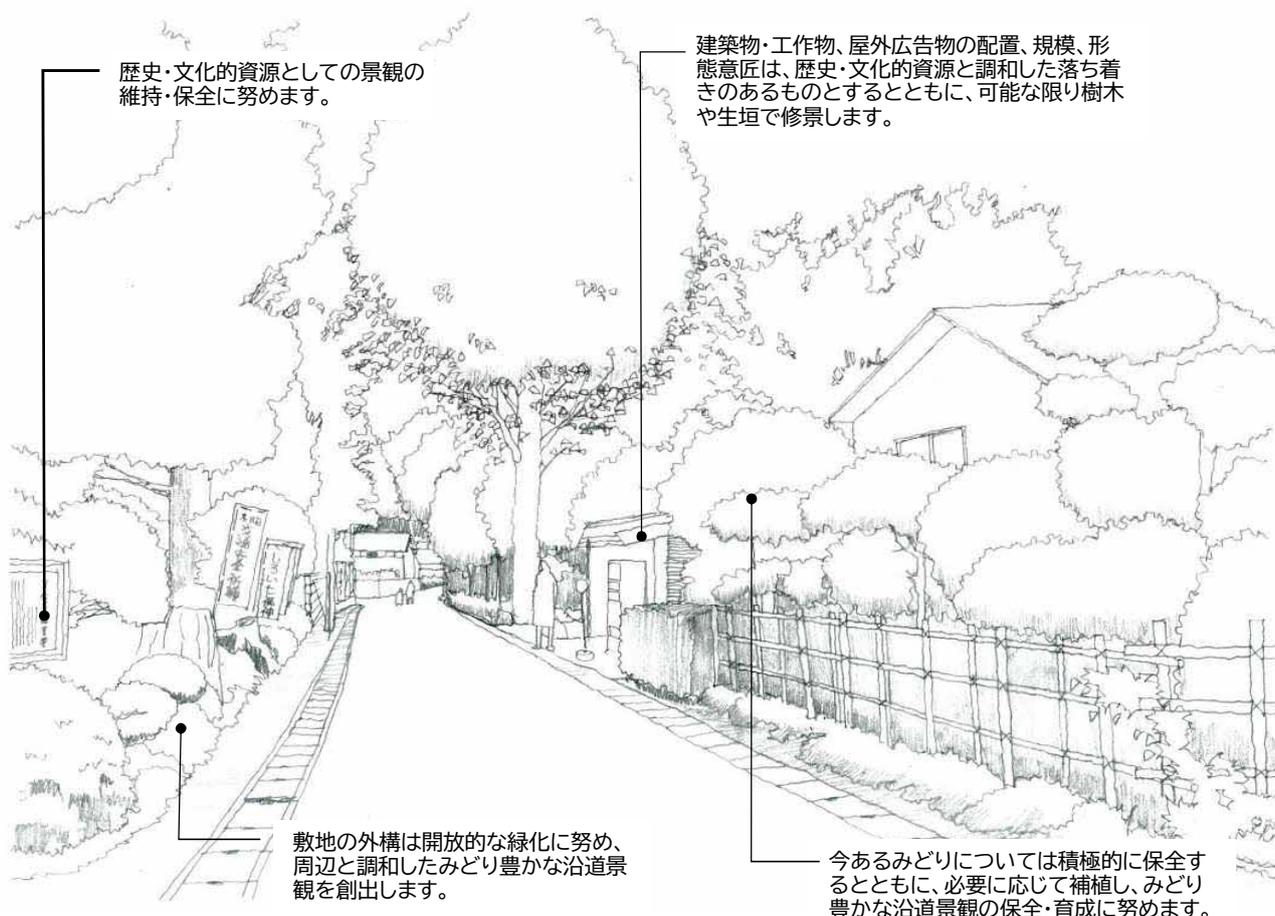
10) 歴史・文化の景観拠点

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。

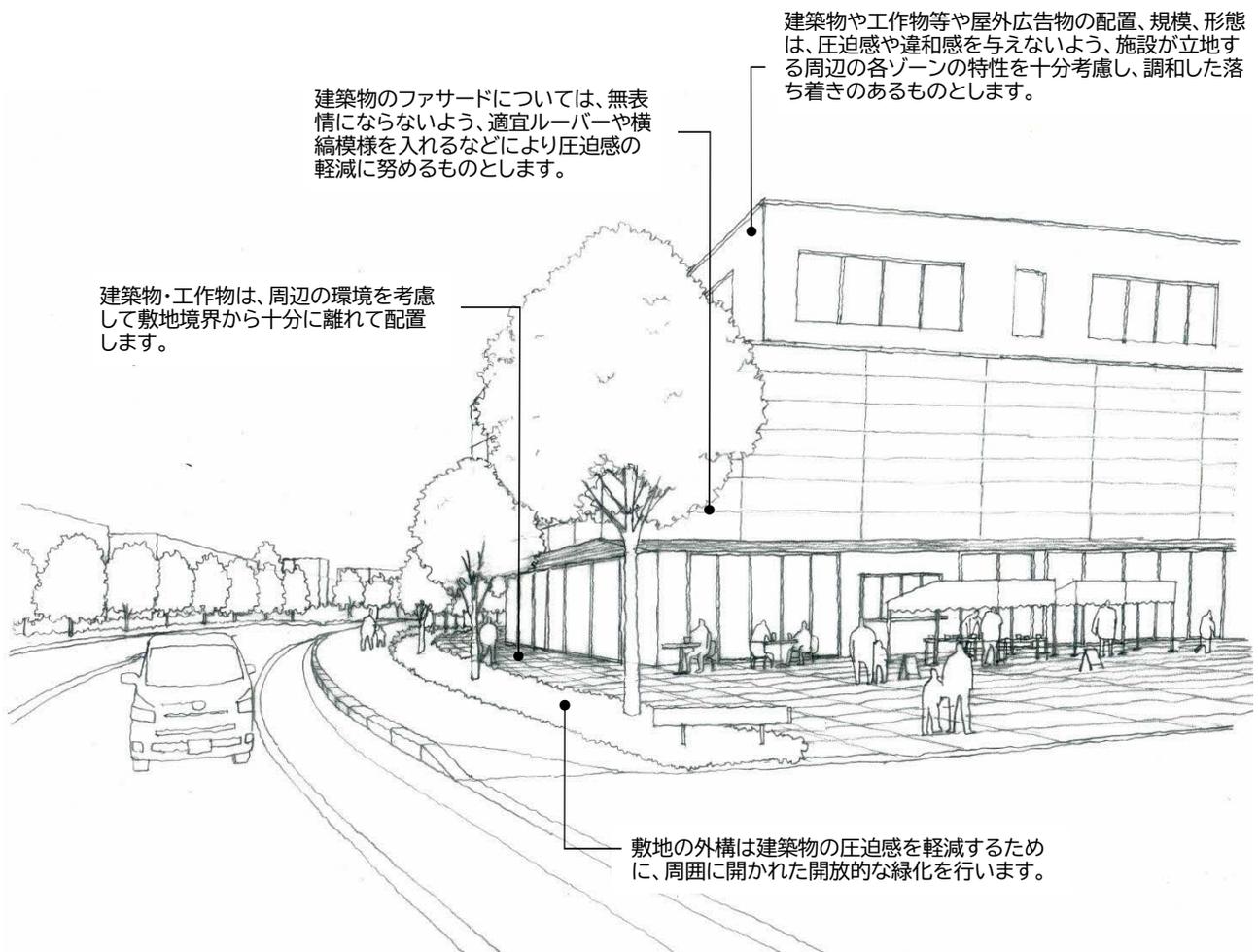
② 景観形成方針

- 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

(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
	太陽光発電設備 ※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（景観法 第8条第4項第2号）

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）と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
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、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、河原子、今井、折立、平塚の一部、名内の一部、中の一部、復の一部

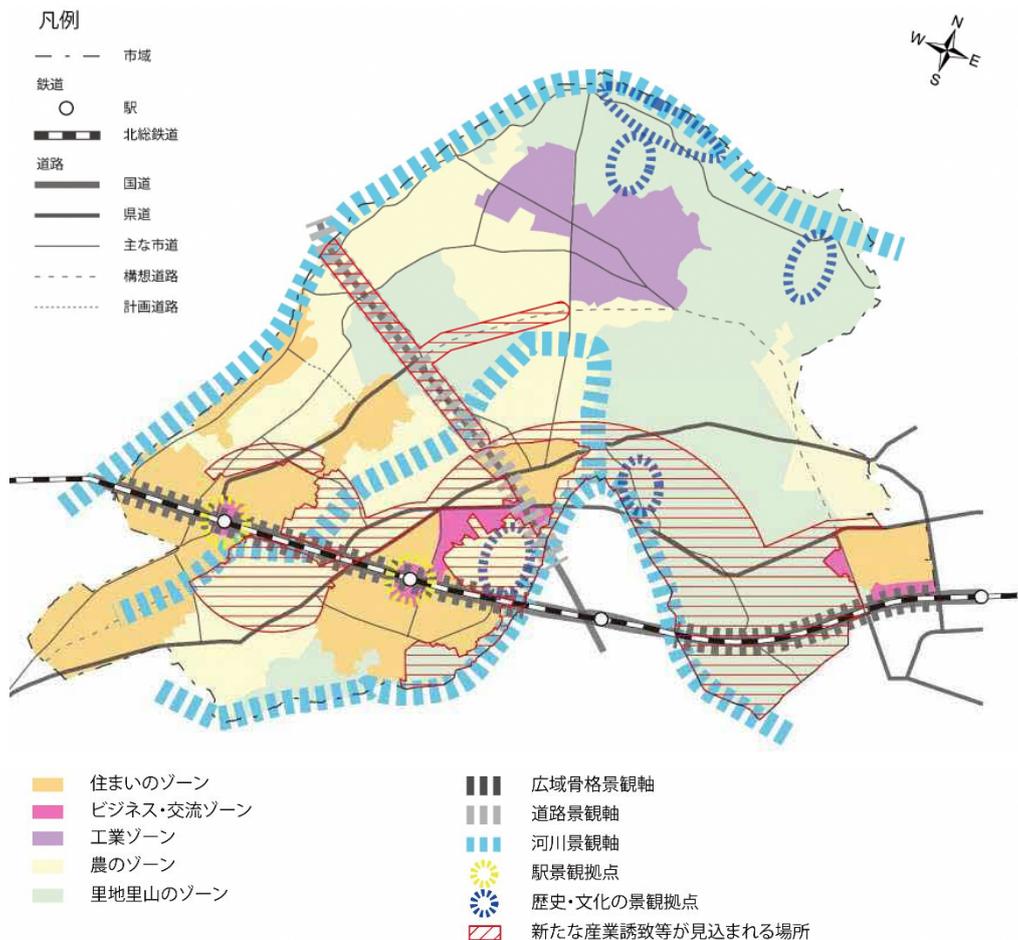


図 景観形成方針の地域設定

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、歴史的資源等）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、水辺等を可能な限り保全・活用する配置とする。やむを得ない場合は、植栽等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。 		○			
	<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"> 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・分割や位置の後退等を行う。 	○	○	○	○	○
	<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街並みにおいては、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
	• 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。	○	○	○	○	○
	• 配管、ダクト等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。やむを得ず露出する場合は、建築物外壁との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。	○	○	○	○	○
	• 室外機や高架水槽等の建築設備は、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	• 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。	○	○		○	○
	• 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。			○		
	• 周辺の自然環境との調和を考慮し、在来種等を活かした植栽とするよう努める。	○	○	○	○	○
その他の施設・設備	• 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は使用を避け、周囲への漏れ光等による障害が発生しないように配慮する（ただし、防犯に必要な照明等は除く。）。	○	○	○	○	○
	• 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照明を使用する。	○	○	○	○	○
	• 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。	○	○	○	○	○
	• 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。	○	○	○	○	○
	• 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。	○	○	○	○	○
	• 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。	○	○	○	○	○
	• 駐輪場、ゴミ置き場等の付属施設は、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。	○	○	○	○	○
	• 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適合させる。	○	○	○	○	○
• 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、歴史的資源等）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、水辺等を保全・活用する配置とする。やむを得ない場合は、植栽等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、在来種等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は使用を避けるとともに、周辺への漏れ光等による障害が発生しないように配慮する（ただし、防犯に必要な照明等は除く。）。 	○	○	○	○	○
	<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 太陽光発電設備

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。 	○	○	○	○	○
	<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、植栽等による遮蔽を行う。 	○	○	○	○	○
	<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、水辺等を保全・活用する計画とする。やむを得ない場合は、植栽等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、在来種等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、歴史的資源等）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等を用いる。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感じのある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感じがあり、穏やかな色彩に配慮します。
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、楽しさや活気が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。
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。		
農のゾーン	農地や樹林地と調和した落ち着いた感じのある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ぜ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。

① 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。

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。

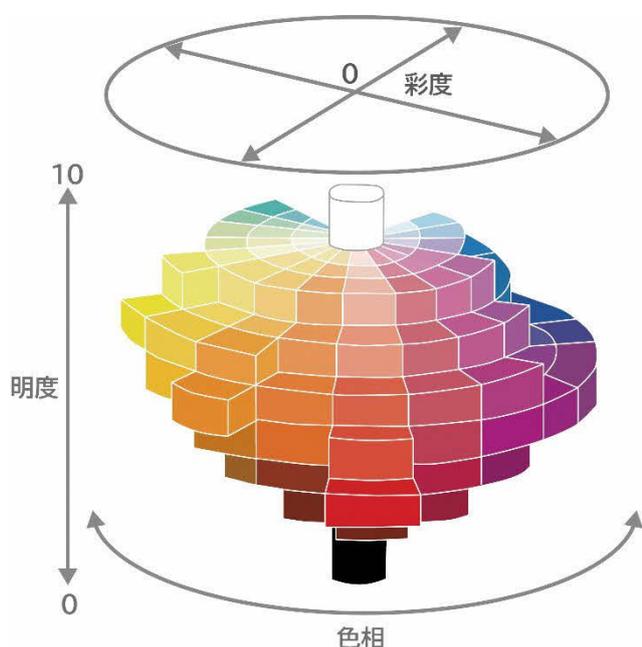


図 マンセル色立方体



白井市のシンボルマーク



5YR 8 / 14
色相 明度 彩度



5PB 5 / 12
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等の外装色は、多くが赤、黄赤、黄の暖色系3色相に属し、全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、建築物等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…緑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、街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
調和が求められる事例
(神崎川周辺)

③ 彩度…街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。こうした、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、建築物等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街並みでは、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。

- 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等の色彩と同様、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よう穏やかで落ち着いたある景観形成を図ります。
- 勾配屋根・ドーム型屋根等の色彩は、屋根色の基準に適合した色彩を使用するものとします。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
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が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	0.5～3	4～9	3～10
		4～8	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	3～10
	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	0.5～3	4～9	3～12
		4～8	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	3～12
	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、歴史的な社寺等）
- 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 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等を聴き、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等については、景観法第16条に基づいて市へ届出を行います。

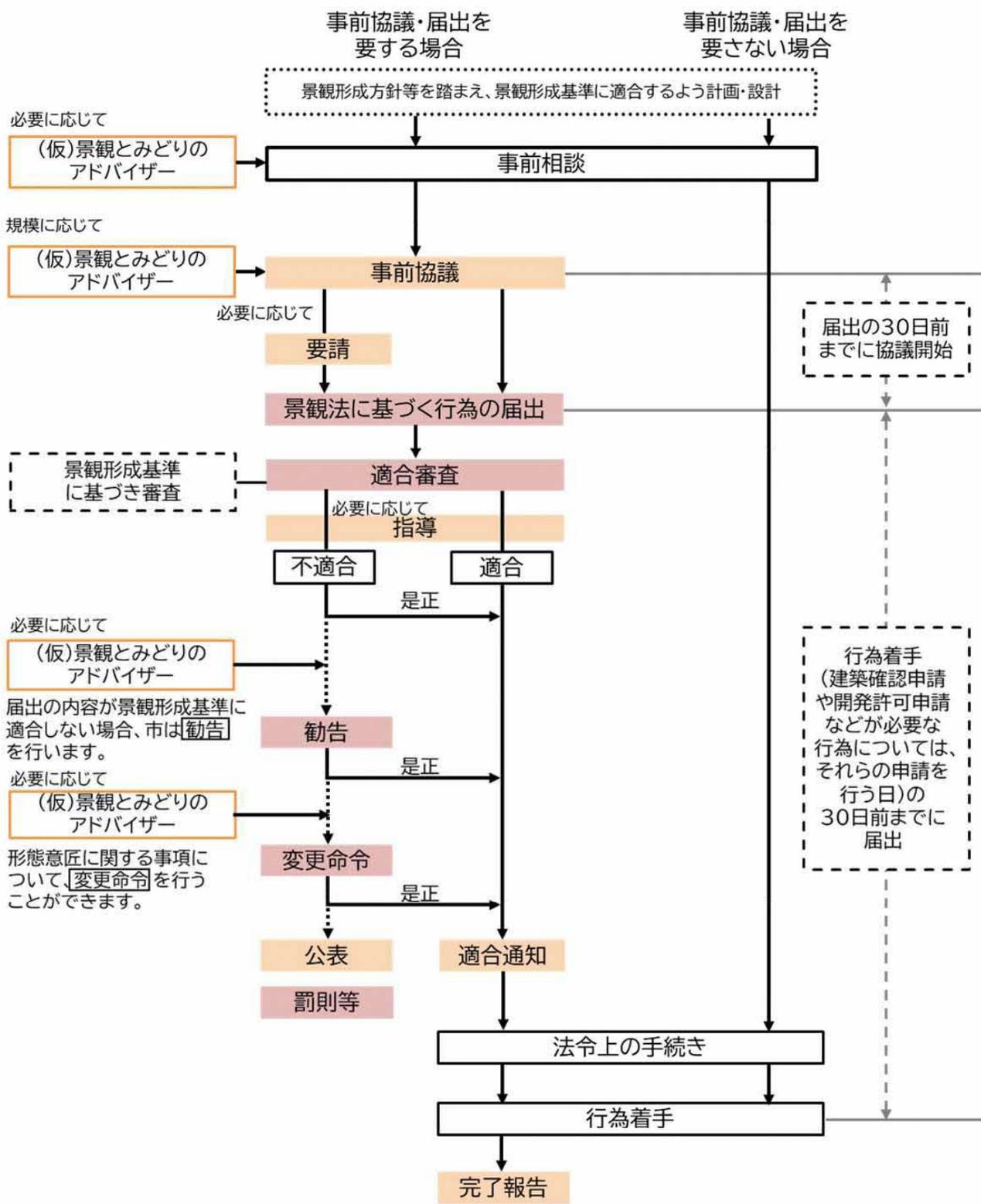
届出は、行為着手の30日前までに行うことが必要です。また、建築確認申請や開発許可申請などが必要な行為については、それらの申請を行う日の30日前までに届出が必要です。

(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。



- … 景観法に基づく手続き等
- … (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く手続き等

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、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（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持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
- 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持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 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上、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等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に対し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。
- 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

- にぎ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対し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) 景観重要公共施設としての位置づけの効果

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をさらに増進させるため、景観法で定める公共施設を「景観重要公共施設」として位置づけ、整備に関する事項や占用許可等の基準を定めることとします。

2) 位置づけの方針

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づけます。

景観重要公共施設の位置づけの方針

- 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位置づけをされた公共施設

(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づけます。

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共に、「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おいては、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。照明灯の柱や柵等の色彩はダークブラウン(マンセル値 10YR/2/1)又はグレーベージュ(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の色相を基本とし、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配慮するとともに、広告面の背景色(地の色)を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。

- 標識の表示面等、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、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5号ハに基づく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有物件等については、占有等の許可の基準に適合することが必要です。このため、公共施設の占有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。

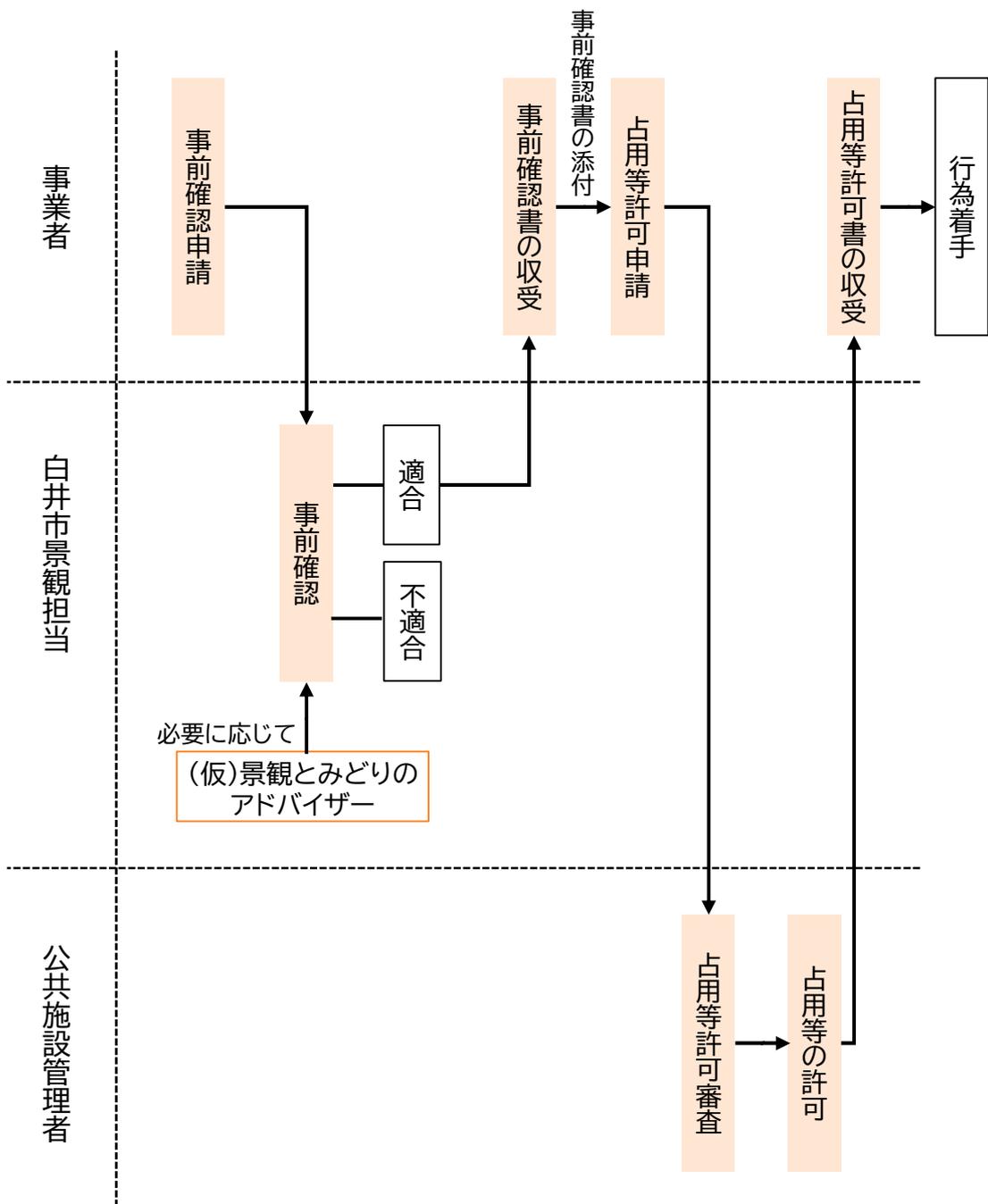
① 事前確認

市による事前確認は本計画に定める「占有等許可の基準」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、事前確認証を発行します。

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等を聴き、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。



2) 事前確認の対象

以下に掲げる占有等の行為を行う際は、行為に応じて事前確認対象となります。

区分	占有等の行為		事前確認申請の要不要
都市公園	公園管理者以外の者による公園施設の設置（都市公園法第5条第1項）	地下埋設物以外	全て申請が必要
		地下埋設物	申請不要
	公園施設以外の工作物その他の物件又は施設による占有（都市公園法第6条第1項）	地下埋設物以外	全て申請が必要
		地下埋設物	申請不要

ただし、以下の行為は事前確認対象の適用の除外とします。

- 工事に必要な仮設の建築物又は工作物の建設等
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

3) 事前確認基準

以下に示す基準に基づいて、景観重要公共施設の事前確認を行うことをします。

施設	占有等の行為	占有等許可の基準
白井総合公園	<ul style="list-style-type: none"> • 公園管理者以外の者による公園施設の設置（都市公園法第5条第1項） • 公園施設以外の工作物その他の物件又は施設による占有（都市公園法第6条第1項） 	<ul style="list-style-type: none"> • 「景観重要公共施設の整備に関する事項」の基準を公園施設及び占有物に対して準用する。 • 占有物を既存の建築物の前に設置する場合は、建築物の外壁に類似した色彩とする。 • 屋外広告物については、次に掲げるものを除き、設けることはできない。 <ul style="list-style-type: none"> • 催物等のために1週間以内に撤去を予定するもので、景観上支障のないもの • 公園内の設備及び施設などに設置する屋外広告物で、広告面の背景色（地の色）を当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又は又はそれと調和した色

ただし、次の項目に該当する場合は適用除外とします。

- 標識の表示面等、法令で定めのあるもの
- 案内・誘導サイン等広域の範囲で統一してデザインされているもの
- 既に受けている占有許可の更新を行うもの（外観の変更を生じないものに限る）
- 安全上又は緊急上やむを得ないもの
- 工事に必要な仮設の建築物及び工作物

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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、周辺の景観との調和や、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。 • 住まいのゾーンに設置する広告は、住環境の妨げとならない落ち着いた形態意匠とし、掲出方法や位置を工夫する。 • ビジネス・交流ゾーンに設置する広告は、魅力やにぎわいを創出するような形態意匠とする。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、周辺のみどりとの調和に配慮した形態意匠とし、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する

項目	景観形成配慮指針
	<p>など、地域の歴史や文化との調和に配慮した形態意匠とし、掲出方法や位置を工夫する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 眺望景観に影響する場合は、眺望の妨げとならない形態意匠とし、掲出方法や位置を工夫する。

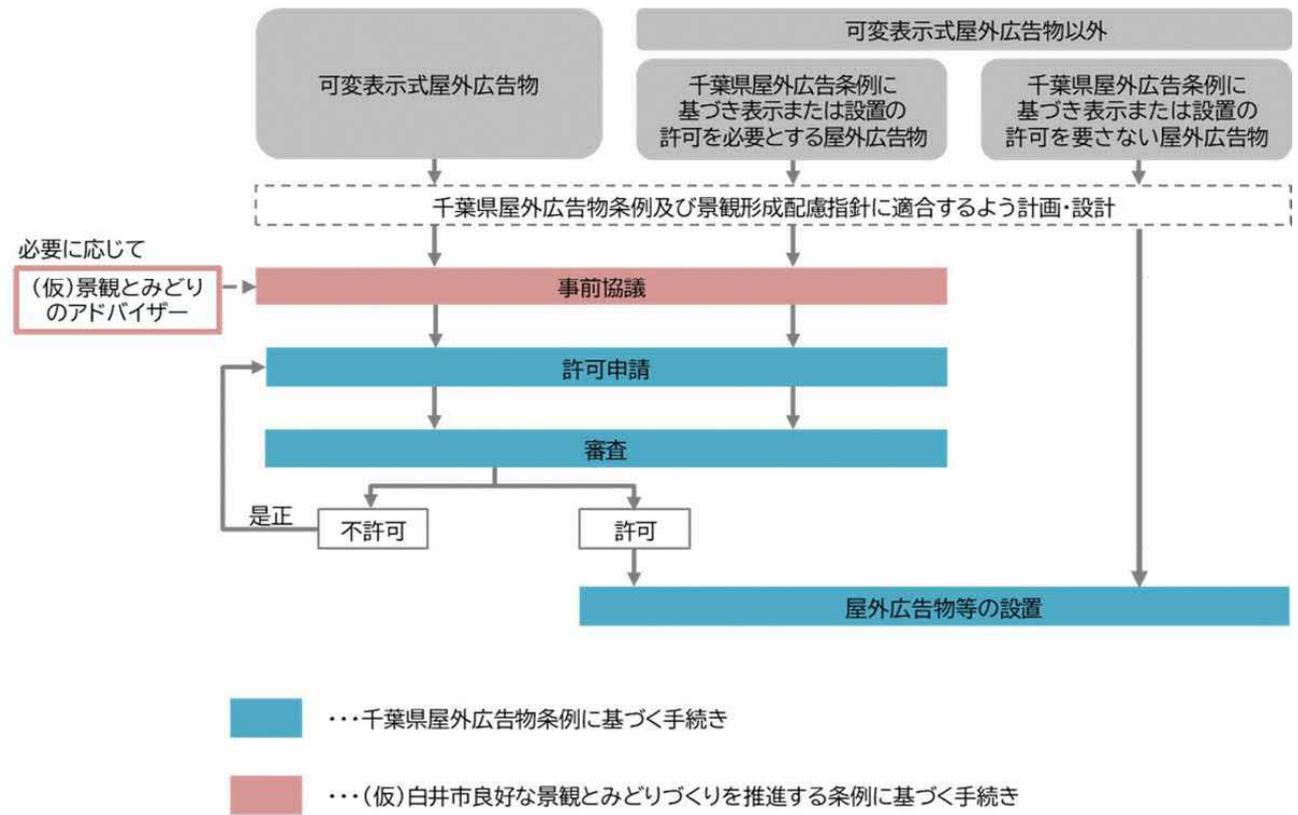
② 種別事項

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）	<ul style="list-style-type: none"> 建築物本体と調和するような形態意匠とする。 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。
独立広告物	<ul style="list-style-type: none"> 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。
鉄道車両及び自動車を利用する広告物等	<ul style="list-style-type: none"> 走行する路線すべての景観と調和したデザインとする。 車体等の広告を表示しない部分の色と調和したデザイン・色彩とする。
可変表示式屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> 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、(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 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	すべて
	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き表示または設置の許可を必要とする屋外広告物



2 緑地の保全や緑化の推進に関する事項

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。

第4章 計画を推進するための制度等	
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考え方を示します。

2.2 拠点・中核施設・軸・地区ごとのみどりの配置方針

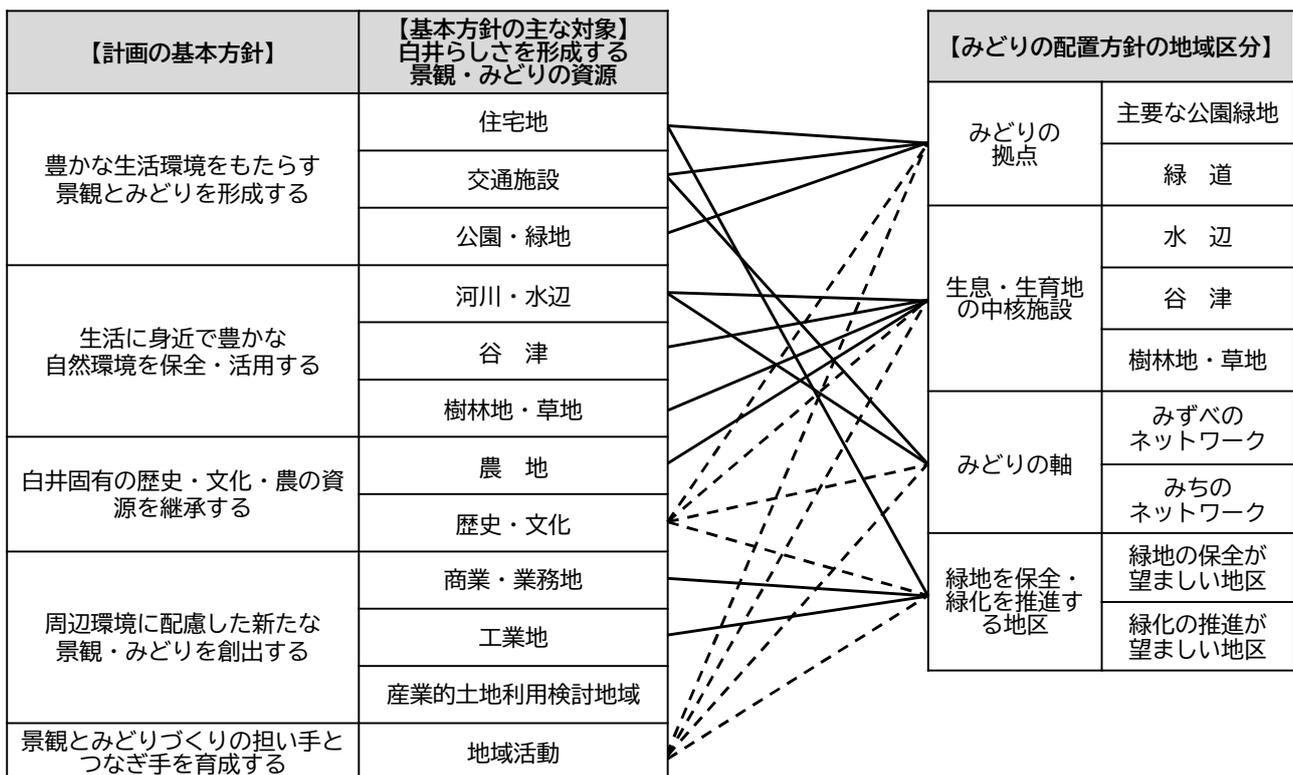
(1) みどりを構成する拠点・中核施設・軸・地区の設定

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。

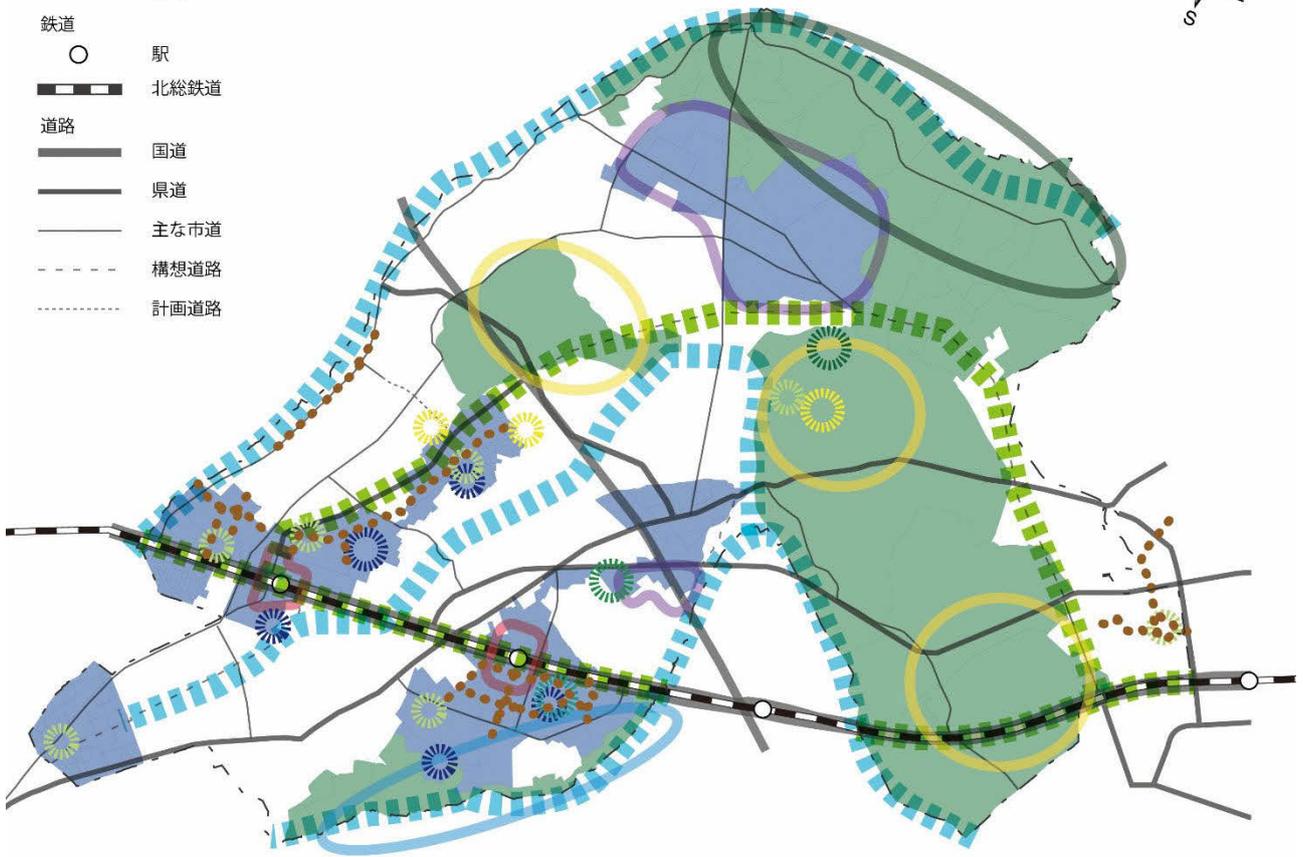
市街地に計画的に整備された主要な公園緑地や市民に親しまれている緑道を市民生活においてみどりの機能を実感する「みどりの拠点」、水辺や谷津、樹林地・草地などの豊かな自然環境を「生息・生育地の中核施設」と位置づけ、河川や水路などが「みずべのネットワーク」として、道路沿道の植栽などが「みちのネットワーク」として、「みどりの軸」となり有機的に拠点や中核施設を接続するよう、みどりの配置を推進します。

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。



凡例

- 市域
- 駅
- 北総鉄道
- 道路
- 国道
- 県道
- 主な市道
- 構想道路
- 計画道路



- | | | | |
|--|--|--|--|
| <p>【産業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 商業地 ■ 工業地 <p>【河川・水辺】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 河川・湖沼 ■ 調整池・調節池 | <p>【みどりの拠点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 主要な公園緑地 ■ 運動公園 ■ 総合公園 ■ 地区公園 ■ 近隣公園 ■ 市民の森 ■ 緑道 | <p>【生息・生育地の中核施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 水辺 ■ 谷津 ■ 樹林地・草地 <p>【みどりの軸】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ みずべのネットワーク ■ みちのネットワーク | <p>【緑地を保全・緑化を推進する地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 緑地の保全が望ましい地区 ■ 緑化の推進が望ましい地区 |
|--|--|--|--|

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
<p>主要な公園緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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、休日には多くの人を利用する公園があります。 ●開発事業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。 ●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。 ●公園緑地は市民の暮らしに身近に存在するみどりです。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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。 ●市民・事業者とも協働しながら公園緑地の利活用に取り組みます。
<p>緑 道</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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や自転車専用の道があり、「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・走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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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、安全で快適な歩行空間を確保しながら市内の大規模な緑地や公園等との連続性を確保できるよう、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、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。 ●緑道については、管理者と市民、事業者、活動団体等が連携した整備や維持管理、清掃を促進します。

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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、調整池などの水辺環境があります。 ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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や国等協力して取組を進めます。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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ます。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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過去に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。 ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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整理し、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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●河川や水路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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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きます。 ●市民が水辺に親しむことができるよう、安全な親水性の高い空間づくりを推進します。
みちのネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●道路沿道の植栽帯を適切に管理します。 ●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。 ●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）

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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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ことが必要です。 ●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）

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。

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	<ul style="list-style-type: none"> ●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にみどりが多く、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●人が多く集まる場所、現在比較の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。 ●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。

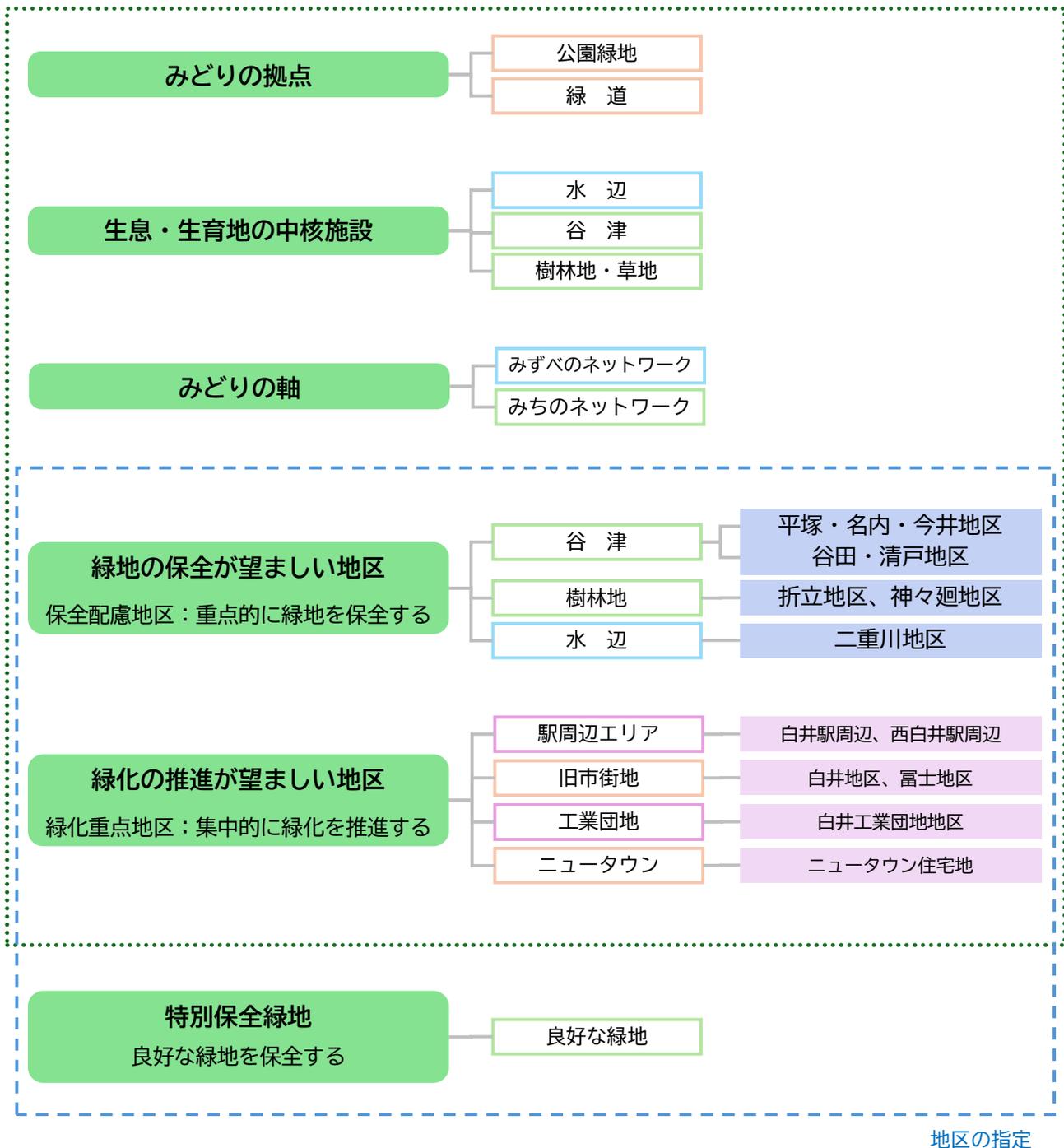
表 みどりの配置方針に関連する施策

名 称		関連する施策（第3章より）	取組No.
みどりの 拠点	主要な 公園緑地	まもる 安全で安心な公園の維持管理	3-①
		たかめる 安全・安心で各地域のみどりの拠点となる公園の形成	18-①～④
		そだてる みどりの拠点となる公園の活用	28-①～②
	緑 道	まもる 安全で快適な道路や緑道の維持管理	2-①
		たかめる 道路や緑道によるみどりのネットワークの形成	17-①
生息・生育地 の中核施設	水 辺	たかめる 親しみのある水辺環境の形成	22-①～③
		そだてる 自然環境を活用した交流の場の形成	29-①～②
	谷 津	まもる 生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全	5-①
		たかめる 谷津田が有する機能の維持・向上	23-①
樹林地・草地	そだてる 自然環境を活用した交流の場の形成	29-①～②	
みどりの軸	みずべの ネットワーク	たかめる 親しみのある水辺環境の形成	22-①～③
	みちの ネットワーク	まもる 安全で快適な道路や緑道の維持管理	2-①
		たかめる 道路や緑道によるみどりのネットワークの形成	17-①
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	まもる 生物多様性上重要な樹林地・草地、谷津の保全	5-①
		たかめる 親しみのある水辺環境の形成	22-①～③
	緑化の推進が 望ましい地区	たかめる 住宅地の豊かなみどりの形成	15-①～②
		たかめる 市の顔となる魅力的な駅周辺エリアの形成	24-①～②
	たかめる うるおいと落ち着きのある工業地の形成	25-①～②	

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。

みどりの配置方針



(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・草地、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、里地里山などの自然環境が多く残されている地区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。なお、白井工業団地（平塚・名内地区の一部）は除きます。
折立地区、神々廻地区	まとまった樹林が広がっている地区であり、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同時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、法的な行為の制限はありませんが、開発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、各地区において以下の取組を推進します。

① 平塚・名内・今井地区（白井工業団地を除く）、谷田・清戸地区

平塚・名内・今井地区（白井工業団地を除く）と谷田・清戸地区は、本市の自然環境の特徴である谷津が多くみられる地区であり、本市の原風景ともいえる自然環境が面的に広がっています。谷津は湧水や水田を内包し、水源涵養や生物多様性保全の機能が高いことから、これらの緑地を保全していくことが重要です。農地が広く分布しており、人とのかわりによって保たれている環境でもあるため、耕作が放棄された農地も含め適切な維持管理を行い、緑地の保全を推進します。

保全方針：豊かな水とみどりとしろいの原風景の保全

【緑地保全の取組】

- 里地里山等の良好な環境が維持されている樹林地や草地においては、伐採範囲を必要最小限に抑え、緑地への影響の回避・低減に努めます。
- 緑地が持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境等の多様な機能を維持・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、下草刈り等の維持管理を行います。
- 樹林地や草地、谷津等の整備や維持管理については、所有者とボランティア等の合意形成を図り、市民、事業者、活動団体等と連携しながら推進します。
- 湧水の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周知を図り、保全に向けた取組を推進します。
- 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するとともに、周辺のみどりとのつながりに配慮した配置とし、在来種を原則としつつ、地域にとって適切な樹種選定を検討します。
- 農用地区域内の農地について、農業振興地域整備計画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。また、耕作が放棄された農地についても水源涵養や生物多様性保全の機能が高いことから、緑地としての維持に努めます。

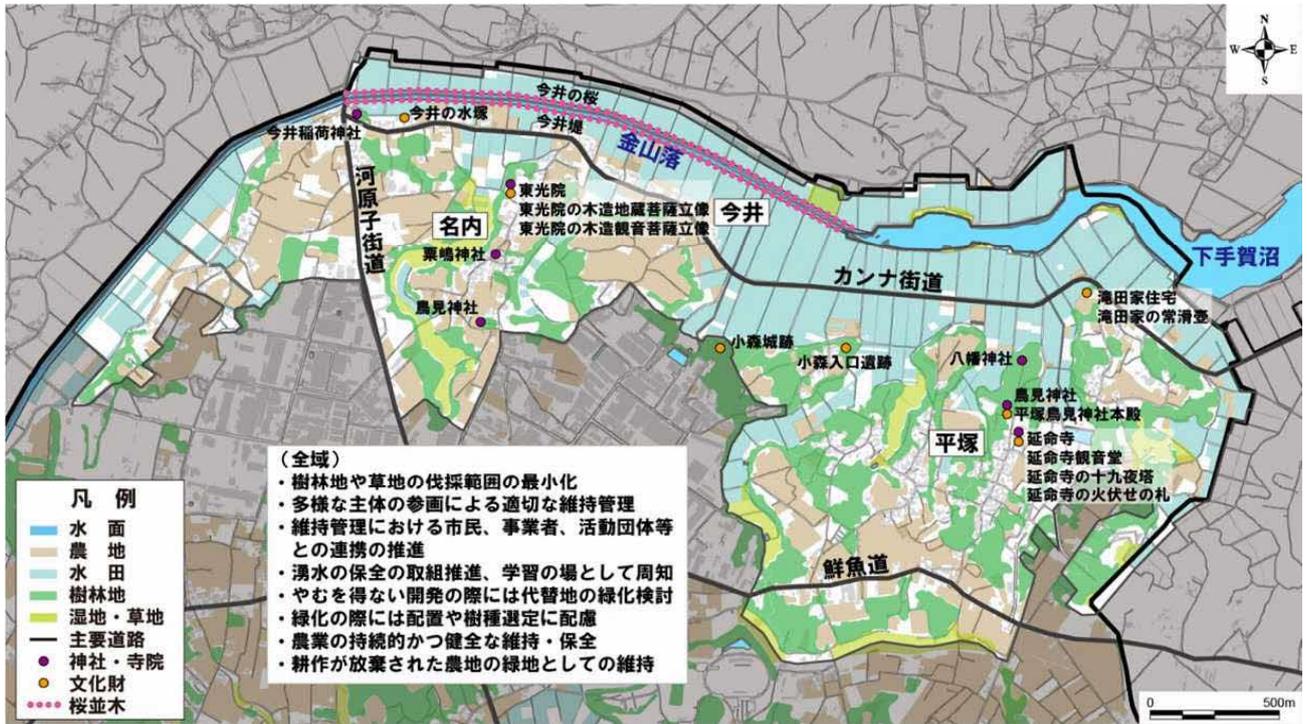


図 平塚・名内・今井地区の景観・みどりの資源

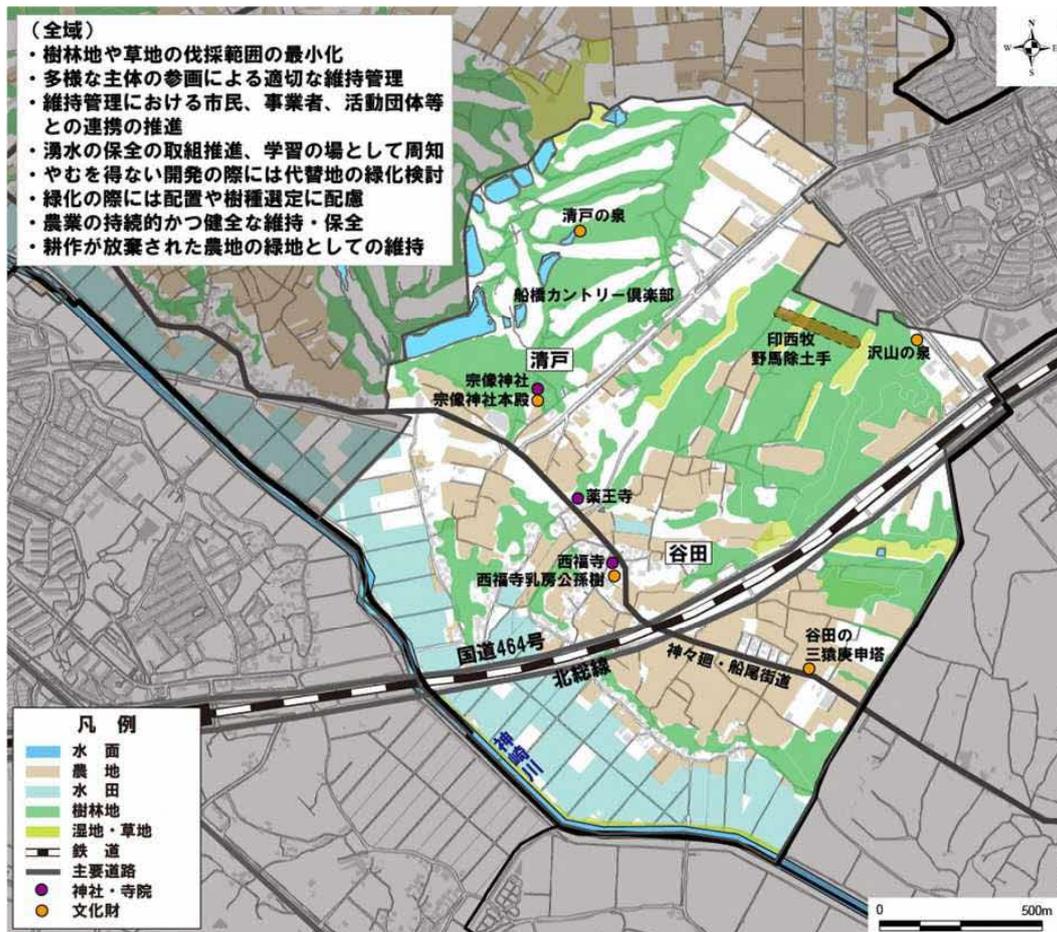


図 谷田・清戸地区の景観・みどりの資源

② 折立地区、神々廻地区

折立地区と神々廻地区は、まとまった樹林が広がっている地区です。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、これらの緑地を保全していくことが重要です。神々廻市民の森のように市民が自由に立ち入ることができる場所もあるため、適切な維持管理を行い、緑地の保全を推進します。

保全方針：市民が親しむ森の次世代への継承

【緑地保全の取組】

- スカイラインを形成する樹林は伐採しない等、周辺のみどりとのつながりに配慮します。
- 良好な環境が維持されている樹林地においては、伐採範囲を必要最小限に抑え、緑地への影響の回避・低減に努めます。
- 緑地が持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境等の多様な機能を維持・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、下草刈り等の維持管理を行います。
- 樹林地の整備や維持管理については、所有者とボランティア等の合意形成を図り、市民、事業者、活動団体等と連携しながら推進します。
- 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するとともに、周辺のみどりとのつながりに配慮した配置とし、在来種を原則としつつ、地域にとって適切な樹種選定を検討します。



図 折立地区の景観・みどりの資源



図 神々廻地区の景観・みどりの資源

③ 二重川地区

二重川地区は、多くの鳥類やカエルなどの水生生物が確認されており、豊かな水辺環境となっています。隣接する船橋市には千葉県立船橋県民の森があり、まとまった連続性のあるみどりが形成されていることから、これらの緑地を保全していくことが重要です。また、二重川沿いには生物多様性や雨水浸透機能も高い草地が広がっていることから、緑地の保全を推進します。

保全方針：生物多様性と防災力を育む河川空間の保全

【緑地保全の取組】

- 良好な環境が維持されている草地においては、伐採範囲を必要最小限に抑え、緑地への影響の回避・低減に努めます。
- 国・県等の関係機関と連携しながら、合併処理浄化槽の設置費補助や雨水浸透施設・貯留施設の設置の推進に取り組む等、水質浄化や水循環の健全化に向けた取組を推進します。
- 緑地が持つ景観形成、環境改善、生物の生息・生育環境等の多様な機能を維持・向上するため、多様な主体の参画により、適切な草刈り等の維持管理を行います。
- 草地等の整備や維持管理については、所有者とボランティア等の合意形成を図り、市民、事業者、活動団体等と連携しながら推進します。
- 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するとともに、周辺のみどりとのつながりに配慮した配置とし、在来種を原則としつつ、地域にとって適切な樹種選定を検討します。

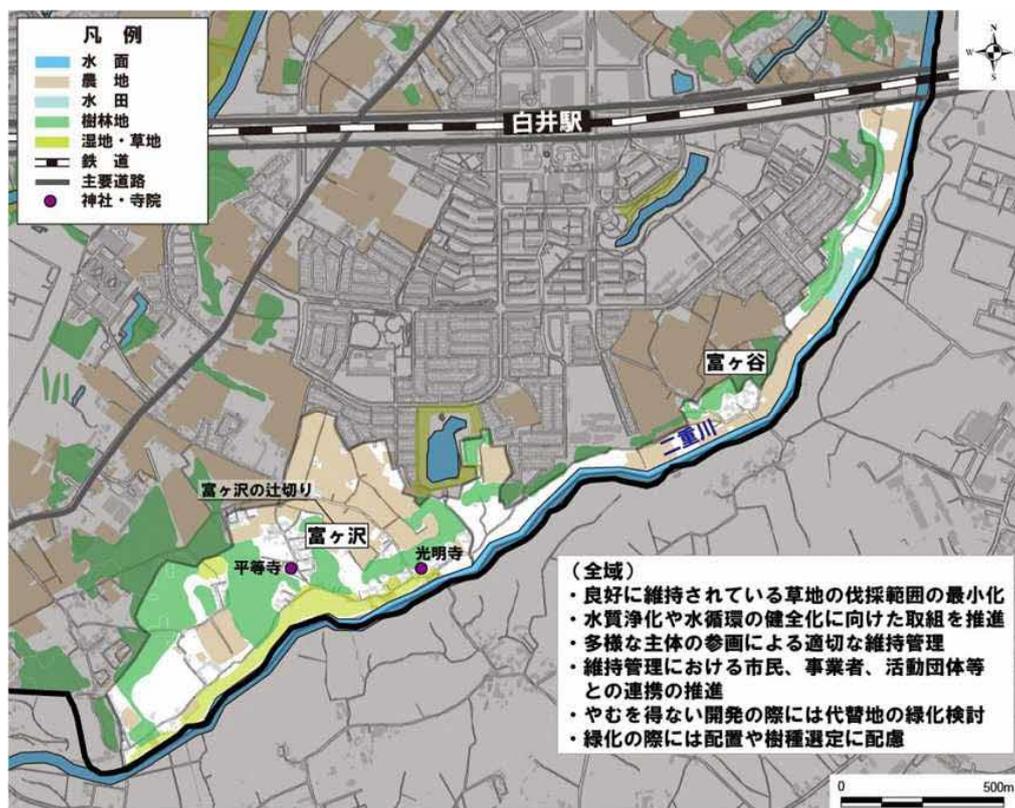


図 二重川地区の景観・みどりの資源

凡例

- 市域
- 駅
- 北総鉄道
- 道路
- 国道
- 県道
- 主な市道
- - - 構想道路
- 計画道路



図 保全配慮地区の位置

(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	多くの人々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。

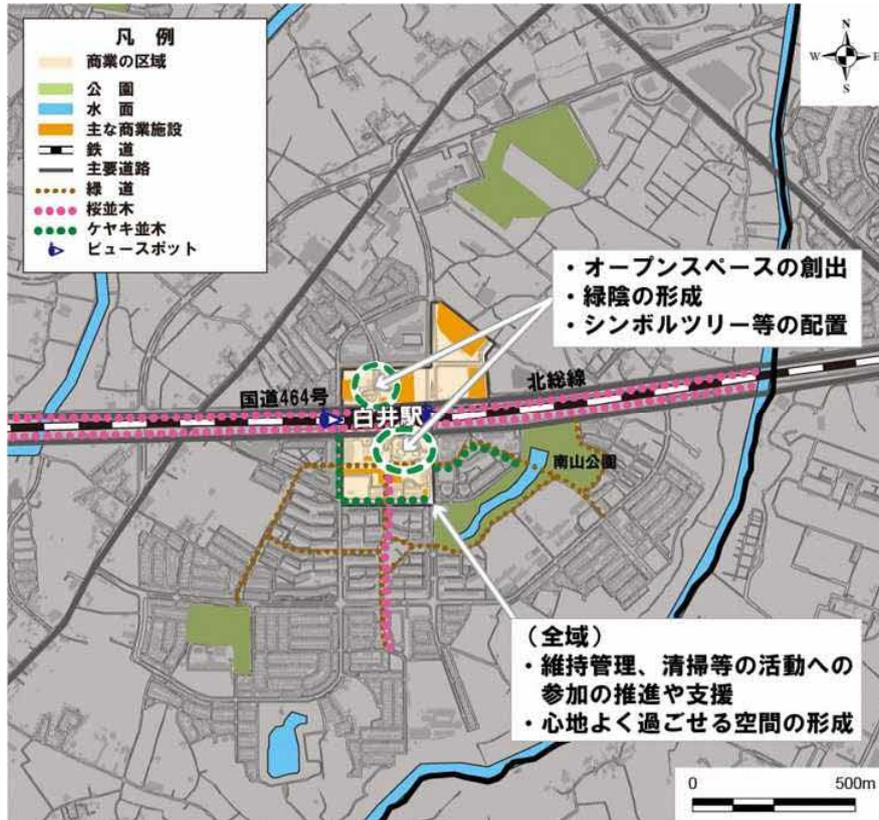


図 白井駅周辺の景観・みどりの資源と緑化推進の取組

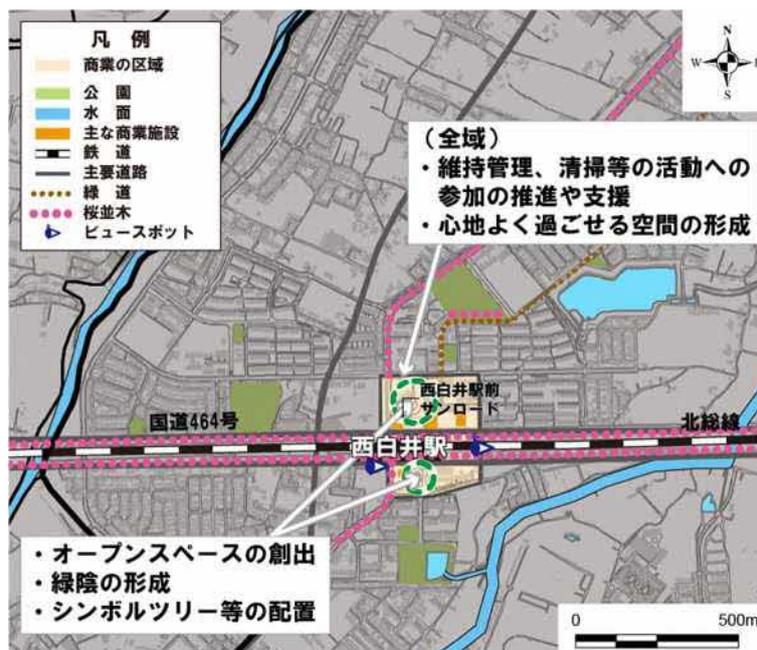


図 西白井駅周辺の景観・みどりの資源と緑化推進の取組

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、緑溝など）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。



図 白井地区の景観・みどりの資源と緑化推進の取組



図 富士地区の景観・みどりの資源と緑化推進の取組

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。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

【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。

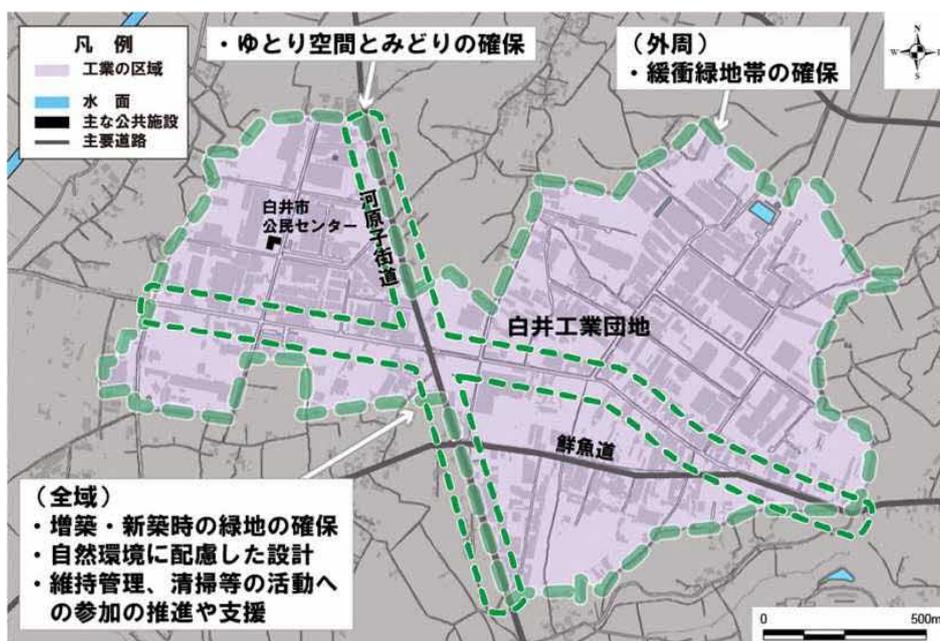


図 白井工業団地地区の景観・みどりの資源と緑化推進の取組

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】

- 主に住宅団地などで再開発等を行う際には、屋上緑化や壁面緑化を推進します。
- 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。

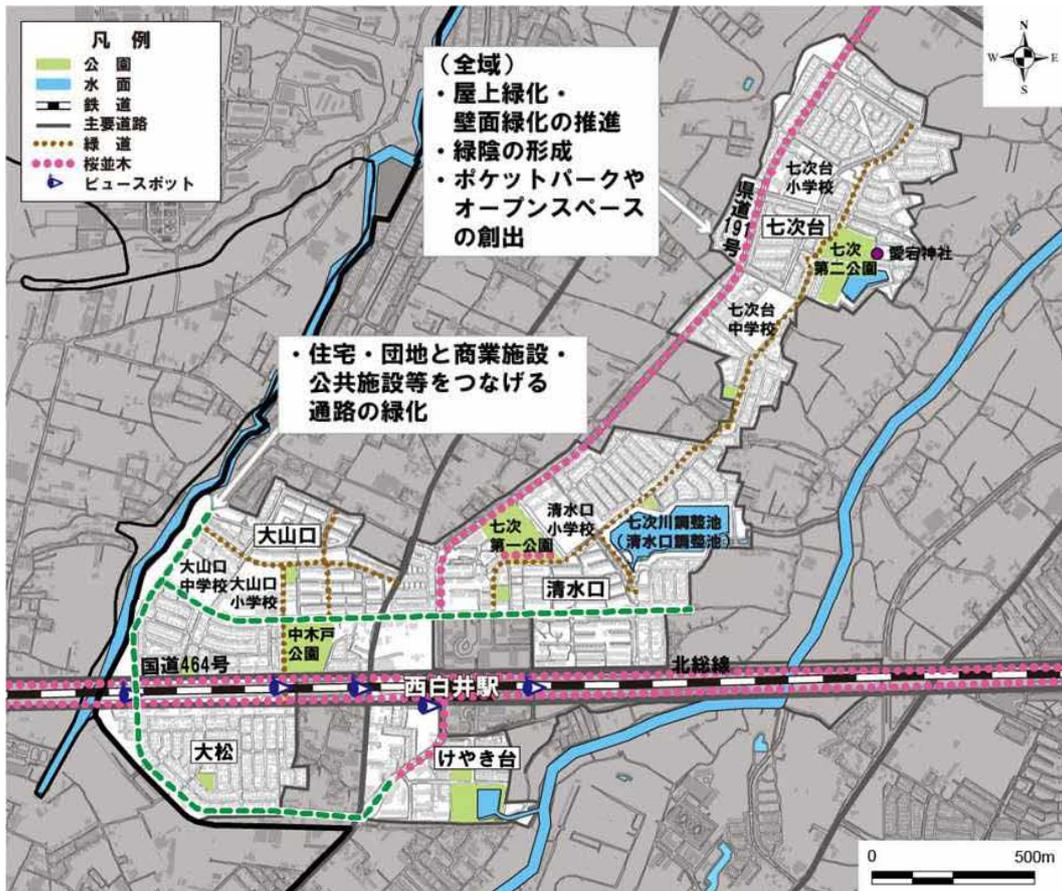
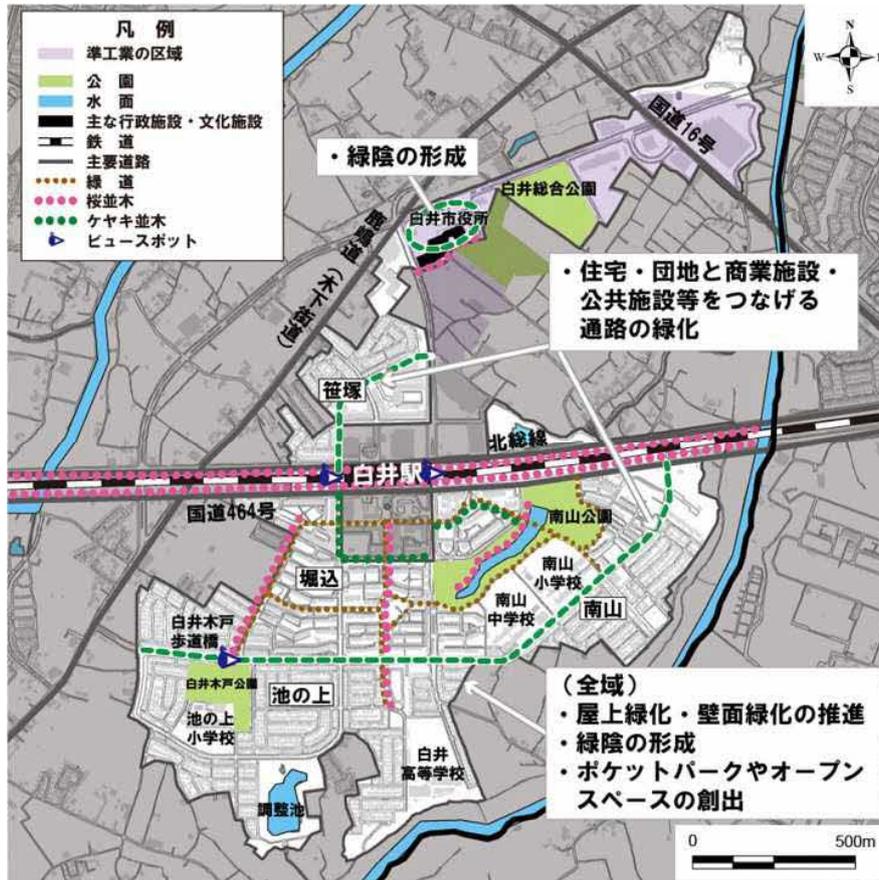


図 ニュータウン住宅地の景観・みどりの資源と緑化推進の取組

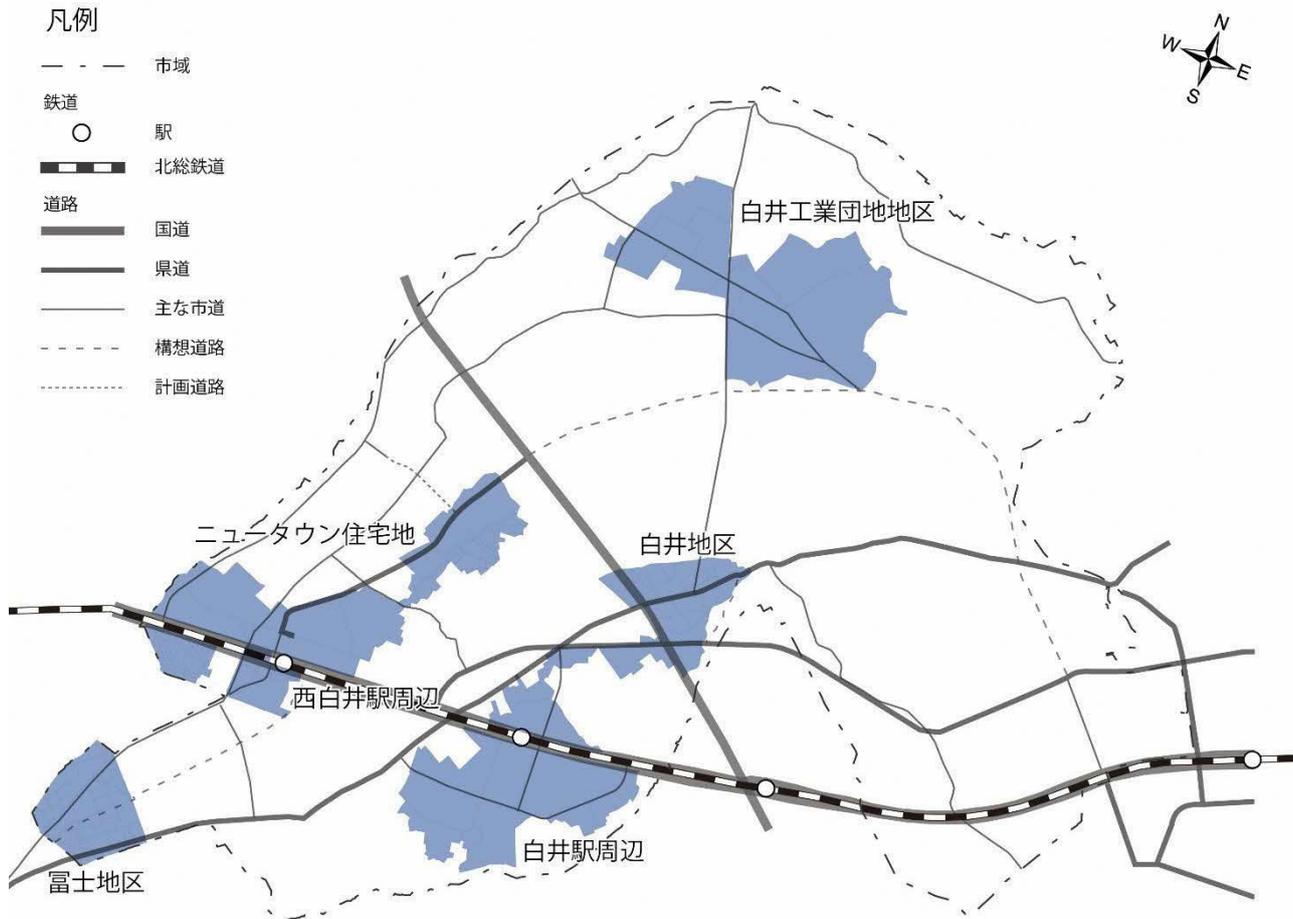


図 緑化重点地区の位置

(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得たうえで、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 草地や湿地の生態系が良好な状態で残されている土地
- ④ 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は、緑地が良好に保全されるよう適切な管理に努めることとし、市は所有者の管理を支援することとします。

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。開発を制限する一方で、継続的に緑地の機能を発揮していくため、適切な維持管理を推進します。

(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（適切な維持管理に資する間伐や草刈りを除く）。
- 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

凡例

- 市域
- 駅
- 北総鉄道
- 道路
- 国道
- 県道
- 主な市道
- - - 構想道路
- 計画道路

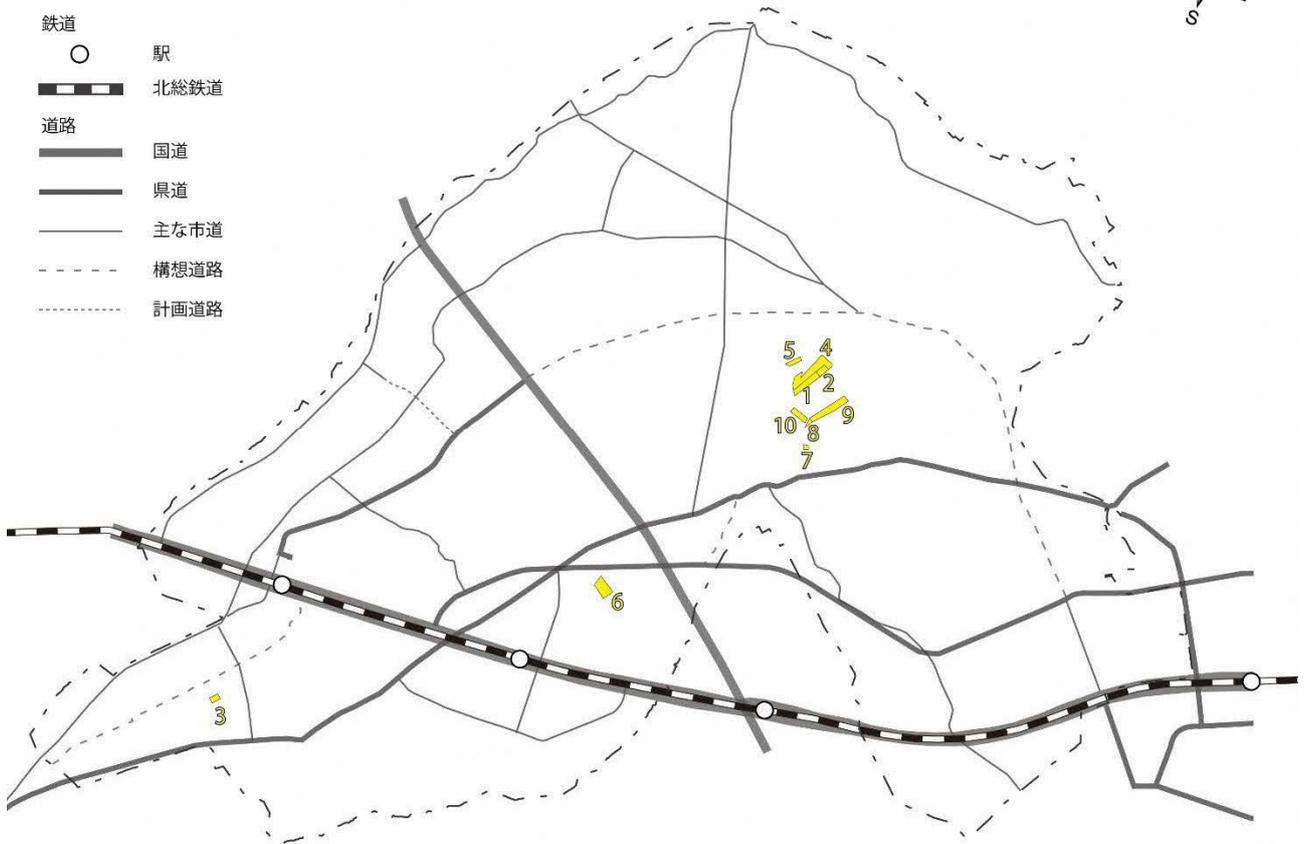


図 特別保全緑地

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、必要に応じて様々な制度の活用を検討します。

(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

保存樹については、次のいずれかに該当し、健全で、かつ、樹容が美観上特にすぐれているものが対象となります。

- ・ 1.5 メートルの高さにおける幹の周囲が 1.5 メートル以上であること。
- ・ 高さが 15 メートル以上であること。
- ・ 株立ちした樹木で、高さが 3 メートル以上であること。
- ・ 攀登性樹木で、枝葉の面積が 30 平方メートル以上であること。

樹木の集団については、次のいずれかに該当し、その集団に属する樹木が健全で、かつ、その集団の樹容が美観上特にすぐれているものが対象となります。

- ・ その集団の存する土地の面積が 500 平方メートル以上であること。
- ・ 生垣をなす樹木の集団で、その生垣の長さが 30 メートル以上であること。

③ 行為の規制等

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。

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、都道府県等に買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が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 1ha 以上
- 住宅用地 10ha 以上
- その他の用地 1ha 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 1ha 以上の事業所をいいます。

③ 行為の規制等

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. 集团的農用地（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) 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。

第5章

計画の進行管理

第5章 計画の進行管理

1 推進体制

1.1 推進体制の考え方

基本理念の実現に向けて、基本方針に基づき、市民、事業者、活動団体、専門家、行政が相互に連携・協力して取組を推進していきます。

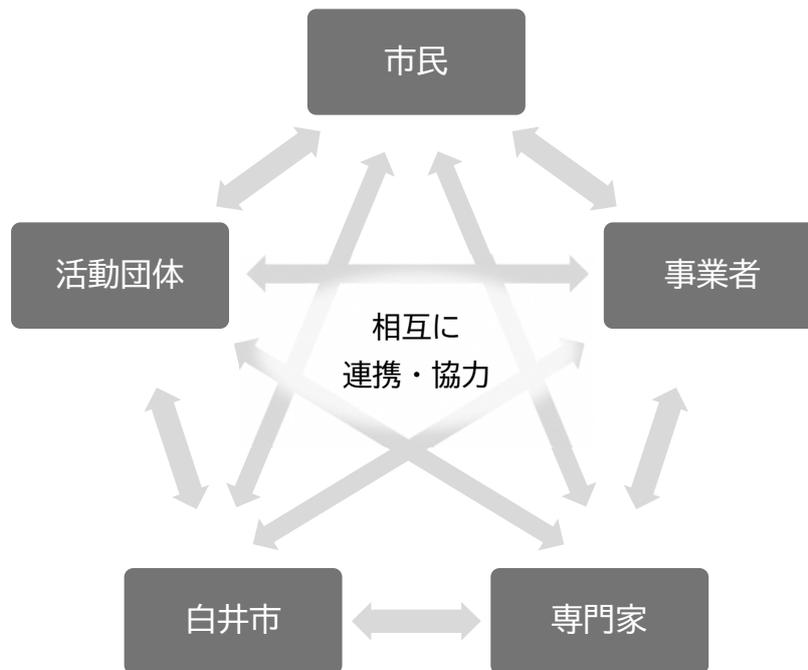


図 推進体制の考え方

1.2 推進体制

市民、事業者、活動団体、専門家、行政が主体となって基本理念の実現に向けた取組の推進するにあたり、都市計画審議会と（仮）景観とみどりのアドバイザーが中心となって、関係者との連携・調整を促進します。

また、白井市まちづくり審議会をはじめ、関係機関や庁内関係部署とも連携を図ります。

表 推進体制における各組織の役割

組織	役割
白井市都市計画審議会 (都市計画法 77 条の 2、 白井市附属機関条例)	本計画の改定、推進等について調査審議等を行うこと (都市緑地法第 4 条第 1 項、景観法第 8 条第 1 項)
(仮)景観とみどりのアドバイザー (白井市良好な景観とみどりづくりを推進する条例)	学識者などの専門家で組織し、本計画の変更や景観やみどりに係る重要な行為についてアドバイス等を行うこと
白井市まちづくり審議会 (白井市まちづくり条例)	地区まちづくり計画の策定などまちづくりに関する事項の審議等を行うこと

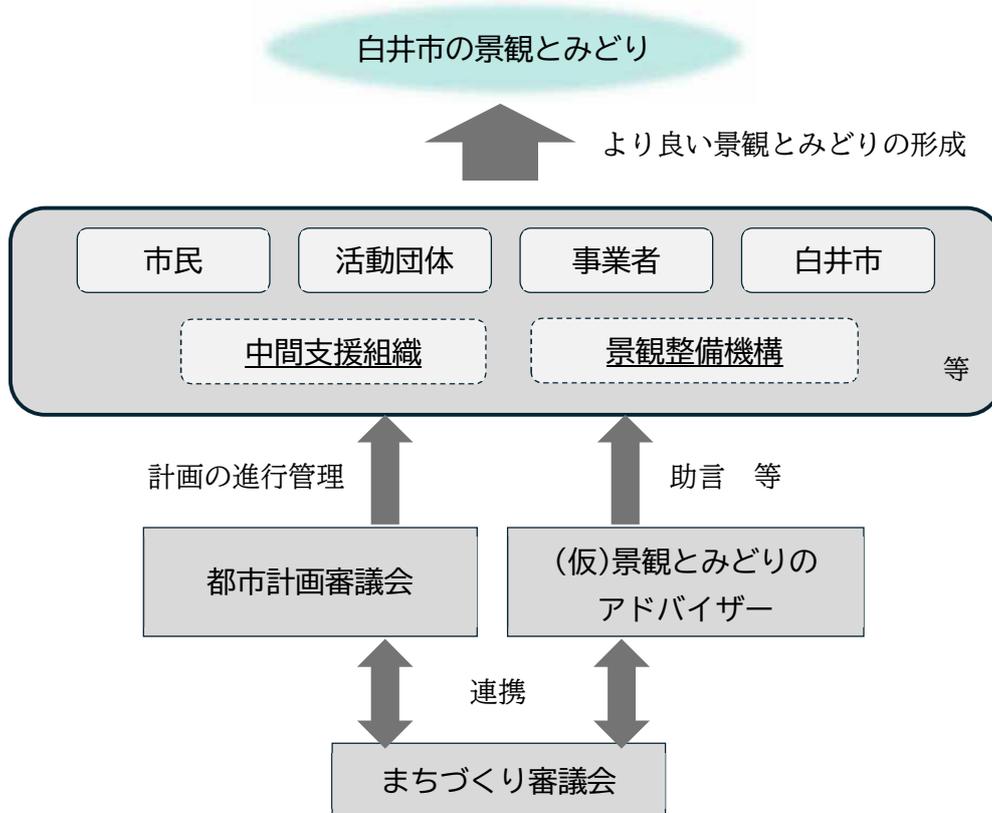


図 推進体制

2 進行管理

2.1 進行管理の考え方

計画の推進にあたっては、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Action）のPDCAサイクルに基づき、適切な進行管理を行います。

評価は、毎年度事業の進捗を把握するとともに、中間年度（令和17年度（2035年度））には、成果指標として設定する「5つの基本方針ごとの指標」の達成状況の確認と市民意識調査等を実施し、中間見直しを行います。

なお、必要に応じて、「（仮）景観とみどりのアドバイザー」にヒアリングを行うものとします。

計画期間は、都市マスタープランと同様に令和27年度（2045年度）までとしています。本市の状況や社会情勢の変化などに対応して見直すこととします。



図 PDCA サイクルのイメージ

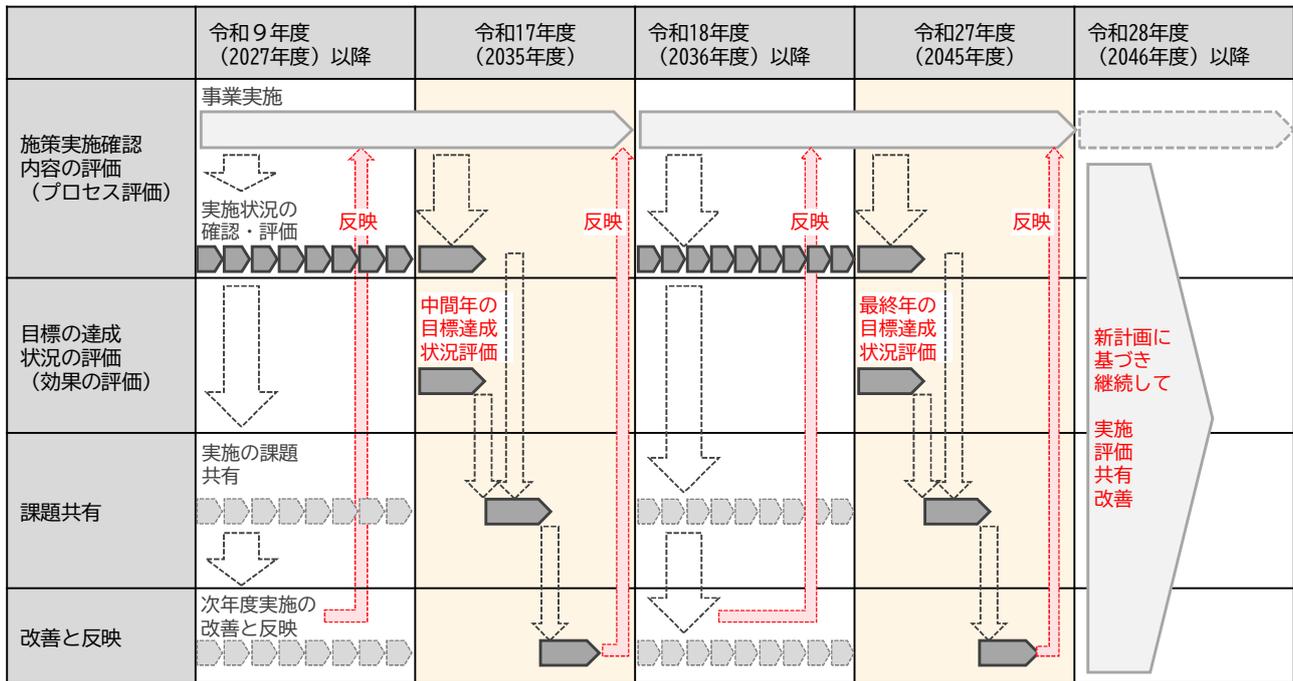


図 PDCA サイクルのスケジュール

2.2 指標

基本理念の着実な実現に向け、「5つの基本方針ごとの指標」を以下のとおり設定します。
各指標は、計画の中間年及び最終年に目標の達成状況を把握します。

表 5つの基本方針ごとの指標

基本方針	指標	現状値	目標値	概要
基本方針 1 豊かな生活環境を もたらす景観と みどりを形成する	市内全域の1人当たりの 公園・緑地の面積 (面積 m ² /人)	10.5 m ² /人 ※	増加	市内全域の1人あたりの面 積をさらに増やす。
	市街化区域内の1人当 たりの公園・緑地の面積 (面積 m ² /人)	5.48 m ² /人 ※	増加	市街化区域内の1人あたり の面積をさらに増やす。
	身近な景観に関する 市民満足度	【景観】 19.6% 【みどり】 20.6%	【景観】 30.0% 【みどり】 30.0%	市民アンケート調査におい て、身近な景観やみどりに 対する市民満足度を向上さ せる。
基本方針 2 生活に身近で 豊かな自然環境を 保全・活用する	保全制度により指定した 緑地の数	10	12	特別保全緑地、緑地保全地 域、特別緑地保全地区の緑 地数を増やす。
	自然環境に関する 市民満足度	【景観】 10.2% 【みどり】 7.9%	【景観】 20.0% 【みどり】 20.0%	市民アンケート調査におい て、自然環境に対する市民 満足度を向上させる。
基本方針 3 白井固有の 歴史・文化・農の 資源を継承する	歴史的建造物・文化財の 保全件数	8	9	歴史的建造物・文化財の保 全件数を増やす。
	耕地面積	1,020ha	現状維持	耕地面積の減少を最低限に 抑える。
	歴史・文化資源に関する 市民満足度	【景観】 13.9% 【みどり】 7.0%	【景観】 20.0% 【みどり】 20.0%	市民アンケート調査におい て、歴史・文化資源に関す る景観やみどりに対する市 民満足度を向上させる。
基本方針 4 地域資源を活かした うおいある 商工業地の景観と みどりを創出する	景観配慮型 開発事例数	0件	2件/年	事前協議において、(仮)景 観とみどりのアドバイザーを 活用する。
	商工業施設周辺の 市民満足度	【景観】 10.2% 【みどり】 3.5%	【景観】 20.0% 【みどり】 10.0%	市民アンケート調査におい て、商工業施設周辺の景観 やみどりに対する市民満足 度を向上させる。
基本方針 5 景観やみどりづくりに 取り組む 担い手を育成し つなぎ手を活用する	市民の協働活動 実施状況	60.9%	75.0%	市民アンケート調査におい て、景観やみどりに関する 取組を行っている市民を増 やす。
	公園・緑地の維持管理に 取り組む団体数	28 団体	30 団体	市内の公園や緑地の維持管 理を行う団体数を増やす。

※令和6年度時点

※参考：市民アンケートによる指標の算出方法

基本方針	景観/みどり	設問
基本方針 1 豊かな生活環境を もたらす景観と みどりを形成する	景観 (問2)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・ニュータウン等※の住宅地内の風景 ・富士地区、白井地区などの旧市街地の風景 ・身近な公園内の風景 ・並木道・緑道の風景
	みどり (問9)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・ご自宅周辺の樹木や並木など ・総合公園や運動公園の樹木、芝生など ・街区公園・近隣公園・地区公園※の樹木、芝生など ・市役所などの公共公益施設の樹木、芝生など ・並木道や緑道 ・道路沿いや鉄道沿いの並木など ・ニュータウン等の計画された住宅地の生け垣、樹木など ・富士地区、白井地区などの旧市街地の生け垣、樹木など
基本方針 2 生活に身近で 豊かな自然環境を 保全・活用する	景観 (問2)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・法目地区、平塚地区などに代表される在来集落地の風景 ・神社や寺院の境内の風景 ・一面に広がる田園風景 ・一面に広がる梨園風景
	みどり (問9)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・緑地 ・森林 ・河川や池、沼 ・谷津田 ・湧水池
基本方針 3 白井固有の 歴史・文化・農の 資源を継承する	景観 (問2)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・河川や池、沼を含む風景 ・谷津田の風景
	みどり (問9)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・法目地区、平塚地区などの在来集落地の生け垣、樹木など ・農地
基本方針 4 地域資源を活かした うるおいある 商工業地の景観と みどりを創出する	景観 (問2)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合の平均値 ・白井駅や西白井駅の駅前の風景 ・幹線道路沿いや鉄道沿いの風景 ・旧街道沿いの風景 ・工業団地内の風景
	みどり (問9)	以下の項目の、「満足」「やや満足」の割合 ・工業団地の各工場敷地内の樹木など
基本方針 5 景観やみどりづくりに 取り組む 担い手を育成し つなぎ手を活用する	景観/みどり (問 15)	以下のいずれかの項目で、「現在取り組んでいる」回答した人の割合 ・公園や道路、河川など公共空間での緑化・美化活動(花植え、草刈り、ごみ拾いなど) ・建築物の保護に関する活動 ・自然観察会、ビオトープ保全に関する生物多様性に関する活動 ・自宅の生垣や庭先、ベランダの手入れ ・風景やみどりの写真撮影 ・生き物観察会などの勉強会やシンポジウム等への参加 ・みどりやまちなみを楽しみながらの散歩やジョギング、農作業等の体験活動 ・景観や緑に関する募金や寄附への協力