

(3) 景観形成方針

ゾーン・軸・拠点ごとに、景観の現況と具体的な景観形成方針を示します。

1) 住まいのゾーン

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

- ・ 一帯的に住宅開発がされた地区では、既に形成された良好な景観を将来に向けて維持・向上を図ります。そのため、建替や大規模修繕などに際しては、周囲の住宅と調和に配慮するとともに、道行く人を楽しませる、街に開かれた外構緑化を誘導し、更なるゾーンの価値向上を進めます。
- ・ 既成市街地では、一定の統一感の下で個性を表現した景観の創出を図ります。そのため、道路際など人の目に付きやすい場所を主として、花壇や生垣、プランターなど、さまざまな手法で、積極的に花やみどりの創出と適切な維持管理を進めます。また、建替や大規模修繕に際しては、身近な生活の場にふさわしい落ち着いたある形態意匠に配慮するとともに、ゆとりある空間をつくるための外構緑化を行います。
- ・ 玄関周りや敷地外周部に照明を配置することにより、やすらぎのある夜間景観の演出を行います。



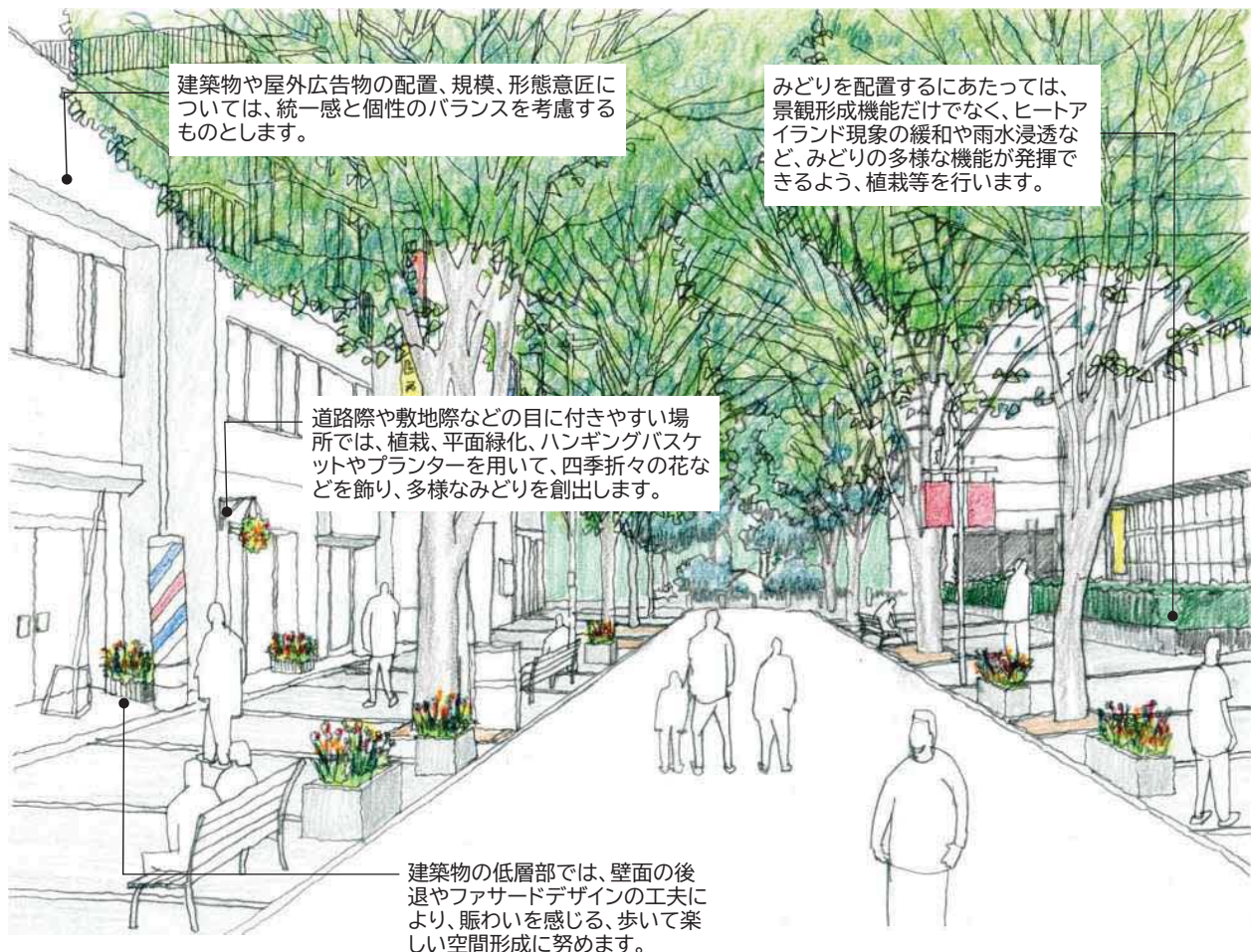
2) ビジネス・交流ゾーン

① 景観の現況

- 白井駅や西白井駅周辺には、スーパーマーケットや飲食店・商店など、生活に密接した商業施設が立地していますが、その多くが老朽化しており、一部では空き店舗も発生しています。
- 白井駅周辺や桜台地区の国道 464 号沿道には、大型の商業施設が立地していますが、道路沿いにはコンクリートやアスファルトで舗装された大規模駐車場が配置され、建築物は沿道から後退して建てられています。
- 白井市役所周辺には公共施設が集積しており、特に市役所と文化センターの間にある桜並木によってみどり豊かな景観が形成されています。

② 景観形成方針

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



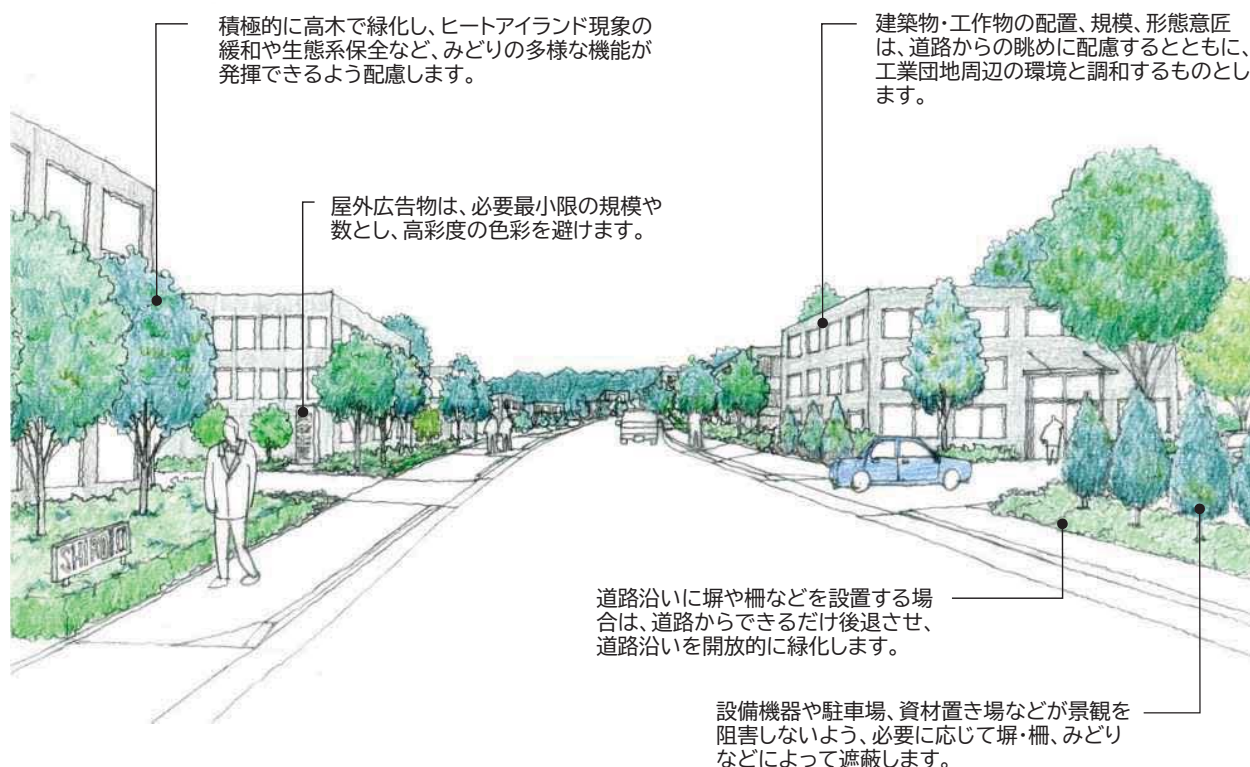
3) 工業ゾーン

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

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



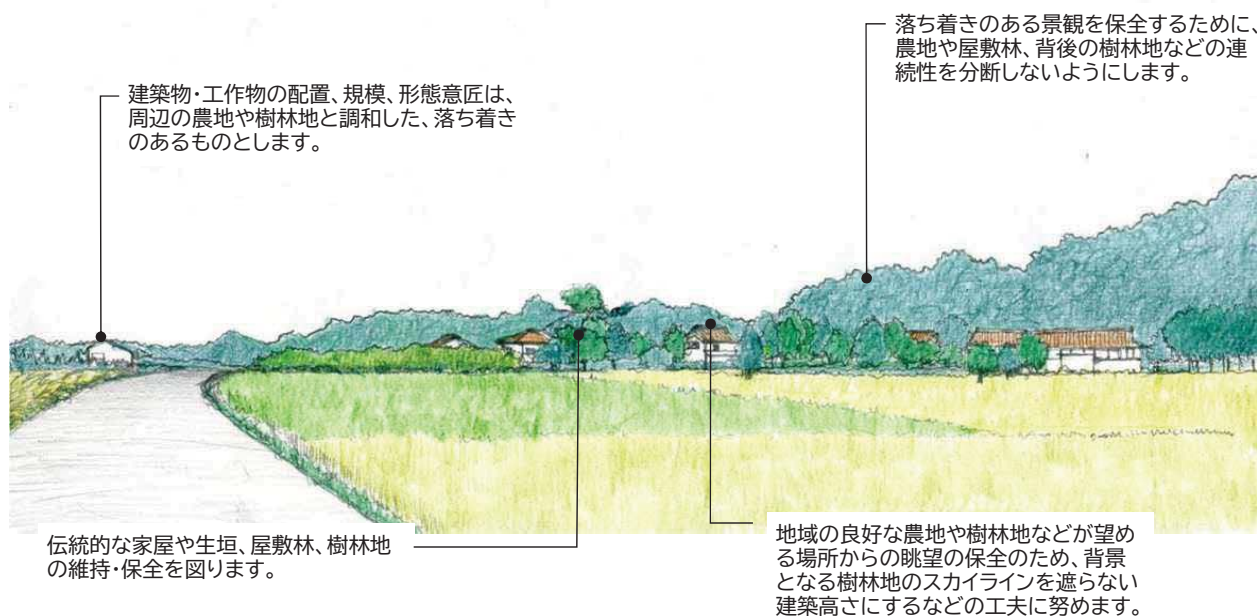
4) 農のゾーン

① 景観の現況

- 川や水路沿いの低地部には水田、台地部には梨畑を中心とした畑が広がっています。
- 一部の集落では、民家と生垣、屋敷林、背後の樹林地が一体となった良好な景観がみられます。
- ゾーン内には、水田や畑だけでなく、戸建て住宅を中心とした住宅地や樹林地が混在しています。
- 一部の地域では、耕作放棄地の発生がみられ、良好な景観を損ねています。
- 耕作放棄地が増加傾向にある中、農地や樹林地に介在して、資材や廃棄物の集積所や作業場が散在しています。また、雑然と置かれた資材・廃材や鉄板などで囲まれた集積所は、周囲の景観の魅力を損ねています。

② 景観形成方針

- 良好な農地やその背後にある樹林地を適切に維持管理し、農地や樹林地の景観を保全します。
- 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景観を阻害しないようにするとともに、魅力を引き立てられるような景観形成を図ります。



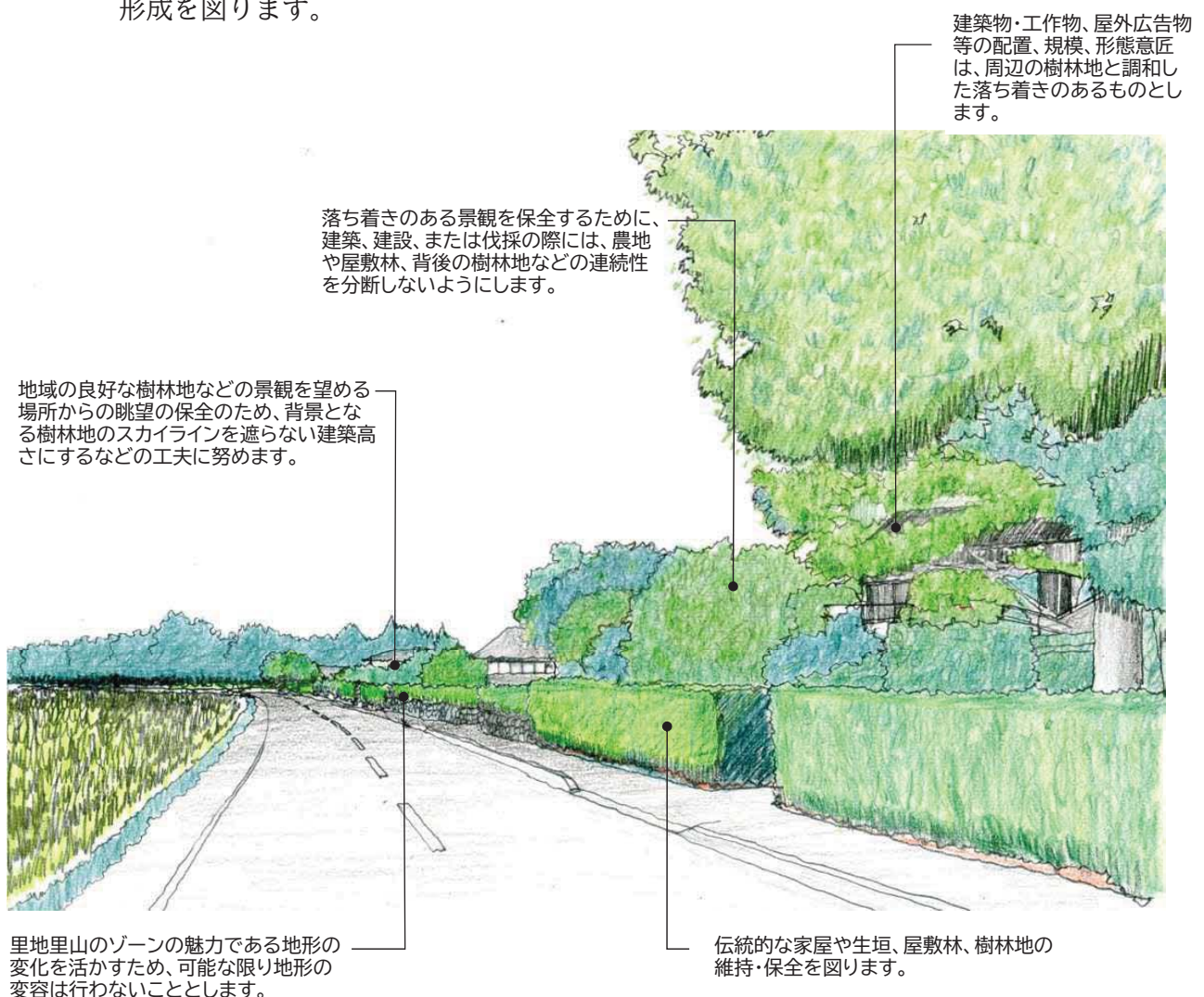
5) 里地里山のゾーン

① 景観の現況

- ・ ゾーン内には、人（人々）の営みによって維持されてきた樹林地や谷津、草地・湿地があり、豊かな自然環境が育まれています。
- ・ 里地里山のゾーンの台地部と低地部の境界には、傾斜が急な坂がみられ、地形の変化を感じることができます。
- ・ 谷津は本市の原風景を表すとともに、多様な生物の生息生育環境となっています。
- ・ 一部の地域では、耕作放棄地の発生がみられ、良好な景観を損ねています。
- ・ 耕作放棄地が増加傾向にある中、農地や樹林地に介在して、資材や廃棄物の集積所や作業場が散在しています。また、雑然と置かれた資材・廃材や鉄板などで囲まれた集積所は、周囲の景観の魅力を損ねています。

② 景観形成方針

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



6) 広域骨格景観軸（国道 464 号及び北総線）

① 景観の現況

- 本市を東西に横断する国道 464 号及び北総線は、白井市第 6 次総合計画の将来都市構造において広域幹線軸に位置付けられており、本市の重要な景観軸です。
- 本景観軸は市街地と農地、里山を横断しているため、沿道には住宅や商業施設、水田があるほか二重川、神崎川を越え、連続的で多様な景観を形成しています。
- 国道 464 号と北総線をまたぐ跨線橋は、富士山や夕日が眺められる視点場になっています。
- 北総線と国道 464 号の風景は、市民に親しまれています。
- 国道 464 号は掘割区間、平面区間など様々な構造であることや一部船橋市を跨ぐことから、沿道に連続したまち並みを形成しづらくなっています。

② 景観形成方針

- 建築物の建築や工作物の建設、屋外広告物の設置などに際しては、各ゾーンや拠点の景観形成方針を基本としつつ、道路・鉄道からの眺めを考慮した景観形成を図ります。
- 道路整備により新たに設置される構造物や付属物、占用物に係る形態意匠は、安全性を確保しつつ、周辺のまち並みや自然環境、農地、里地里山に配慮するよう要望します。
- 視点場とされる跨線橋の工作物などについては、そこからの眺望が損なわれないよう努めます。



7) 道路景観軸（国道 16 号）

① 景観の現況

- 国道 16 号は、広域骨格景観軸（国道 464 号及び北総線）と同じく本市の重要な景観軸です。
- 国道 16 号はその大部分が市街化調整区域に位置していますが、道路としてのポテンシャルが高いことから、市街化区域内を中心に沿道には比較的大規模な商業施設などが立地しています。そのため、一部では道路に近接した建築物の配置、又は目立つ形態や色彩の建築物、工作物、広告物が見られます。
- 車道と歩道、沿道敷地との高低差がないため、国道 464 号と比較すると、連続した景観形成を図りやすい道路です。

② 景観形成方針

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



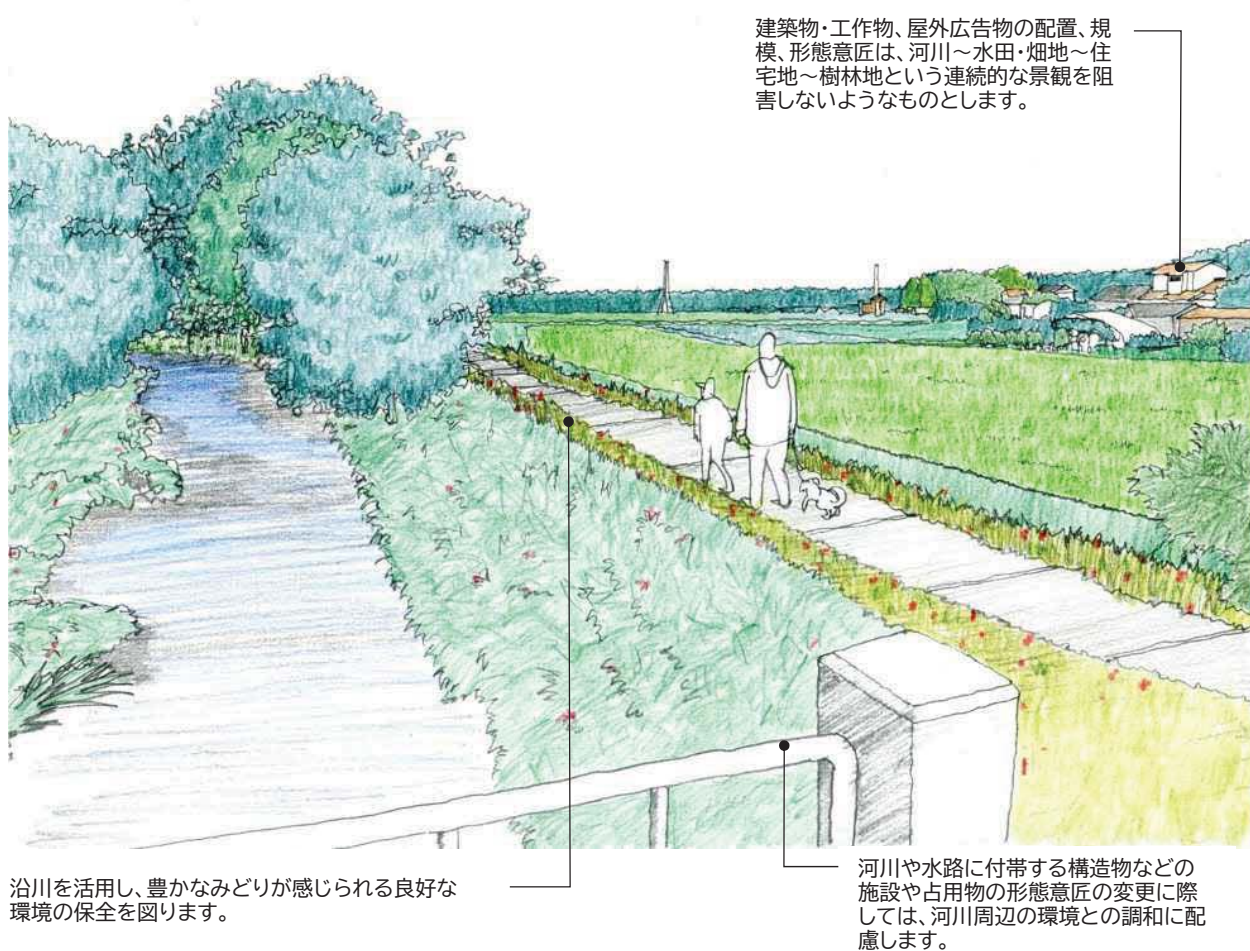
8) 河川景観軸

① 景観の現況

- 本市の主な河川や水路には、印旛沼に注ぐ神崎川と二重川、下手賀沼に注ぐ金山落の三つがあり、それぞれ河川～水田・畑地～住宅地～樹林地という連続的な景観が形成されています。
- 金山落沿いの桜は今井の桜と呼ばれ、春の桜並木の風景は市民に親しまれています。

② 景観形成方針

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



建築物・工作物、屋外広告物の配置、規模、形態意匠は、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。

河川や水路に付帯する構造物などの施設や占用物の形態意匠の変更の際には、河川周辺の環境との調和に配慮します。

9) 駅景観拠点

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

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

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

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

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

駅前広場や駅前の商業施設などは、地域住民の日常生活の場であるとともに、イベントなど地域活動の中心となることから、賑わいを感じられるよう工夫します。

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

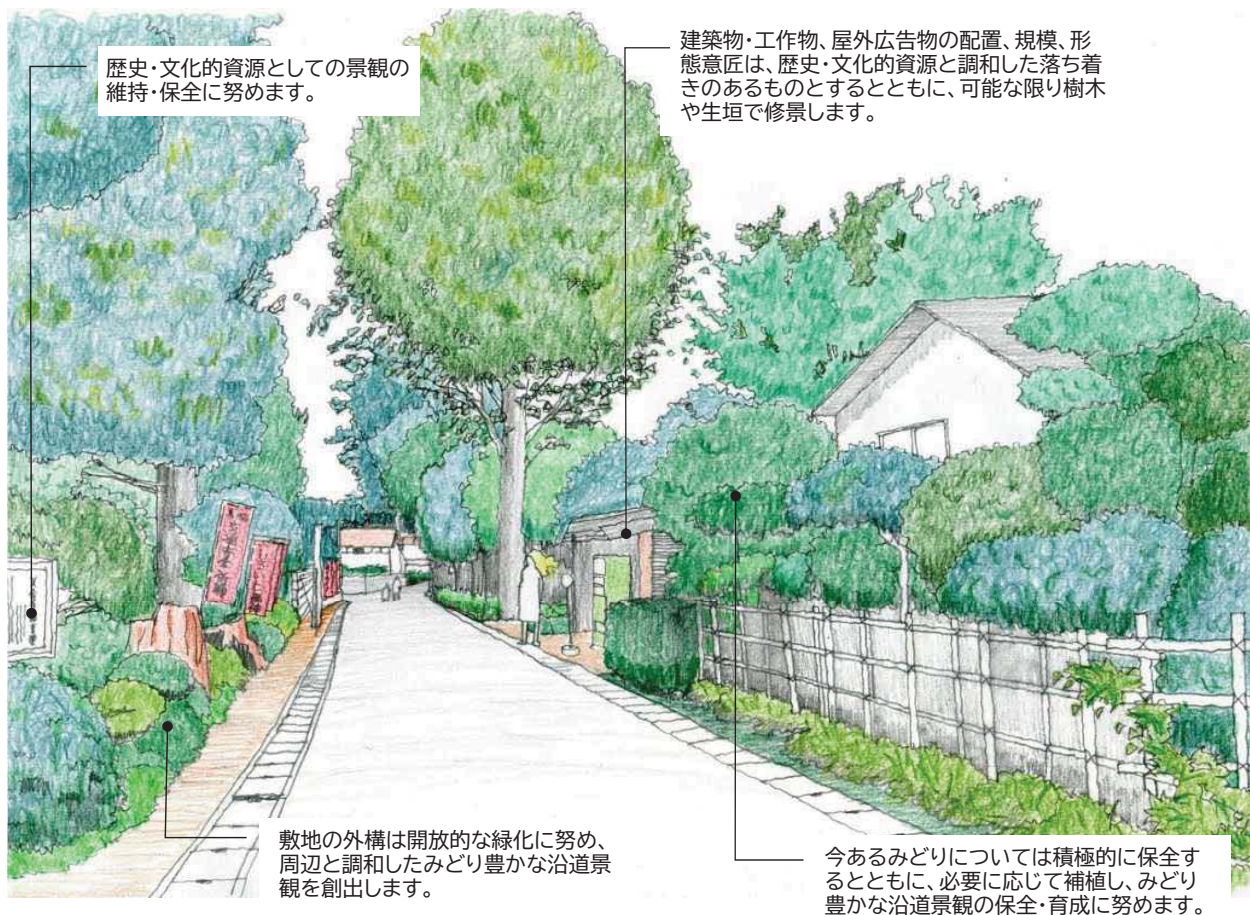
10) 歴史・文化の景観拠点

① 景観の現況

- 名内は古くから開けた集落で、地区内の道に沿って伝統的な家並が続いています。
- 今井は江戸時代になってから干拓された集落で、金山落に沿った低地に集落が広がり、水塚という特徴的な建築物があります。
- 平塚の集落は手賀沼沿岸を干拓した水田地帯と、手賀沼を望む台地から成り、低地部に位置する滝田家住宅が有名ですが、台地部にも立派な生垣や屋敷林とともに伝統的な家並みがあります。
- 神々廻は神崎川に沿って古くから開けた集落です。駒形神社や神宮寺周辺を中心に、立派な生垣や屋敷林とともに伝統的な家並みがあります。
- 法目・上長殿地区は、二重川及び法目川に沿った低地に古くから開けた集落です。立派な生垣や屋敷林とともに伝統的な家並みがあります。

② 景観形成方針

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



11) 新たな産業誘致等が行われる場合の景観形成方針

- 土地利用計画の作成にあたっては、当該敷地のあるゾーン・軸・拠点の現況を確認し、周辺の景観特性に配慮します。
- 本市の特徴である、谷津や歴史・文化的資源の維持・保全に配慮します。
- 敷地内の公共空間に面する側に積極的にみどりを配置するとともに、それらのスペースの場づくりを必要に応じて地域住民と相談して進めます。また、みどりの配置にあたっては、景観形成機能だけでなく、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。

