

第 4 章

計画を推進するための制度等

第4章 計画を推進するための制度等

1 景観形成に関する事項

1.1 景観まちづくりの考え方

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

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

第4章 計画を推進するための制度等	
1.2	ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針
	ゾーン・軸・拠点ごとに、景観形成の目指すべき方向を定めます。
1.3	良好な景観形成のための行為の制限
	一定規模以上の建築物の建築等・工作物の建設等を対象に、届出内容の適合審査基準となる行為の制限を定めます。 これは、目指すべき景観から大きく外れたものができることを防ぐ最低限のルールです。
1.4	手続きの進め方
	景観法に基づき届出が必要な行為について、手続きの流れや行為の種類、規模を定めます。
1.5	景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針
	景観上重要な役割をもつ建造物や樹木について、景観法に基づく景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針を定めます。
1.6	景観に配慮した公共施設の整備等
	景観形成において先導的な役割を果たす必要がある公共施設の景観形成方針と景観法に基づく景観重要公共施設の位置付けの方針、整備に関する事項、占用等の許可の基準を定めます。
1.7	屋外広告物に関する事項
	千葉県屋外広告物条例に基づく許可基準に加え、より本市の地域特性を生かした屋外広告物の誘導のための景観形成配慮指針を定めます。

1.2 ゾーン・軸・拠点ごとの景観形成方針

(1) 景観区域を構成するゾーン・軸・拠点の設定

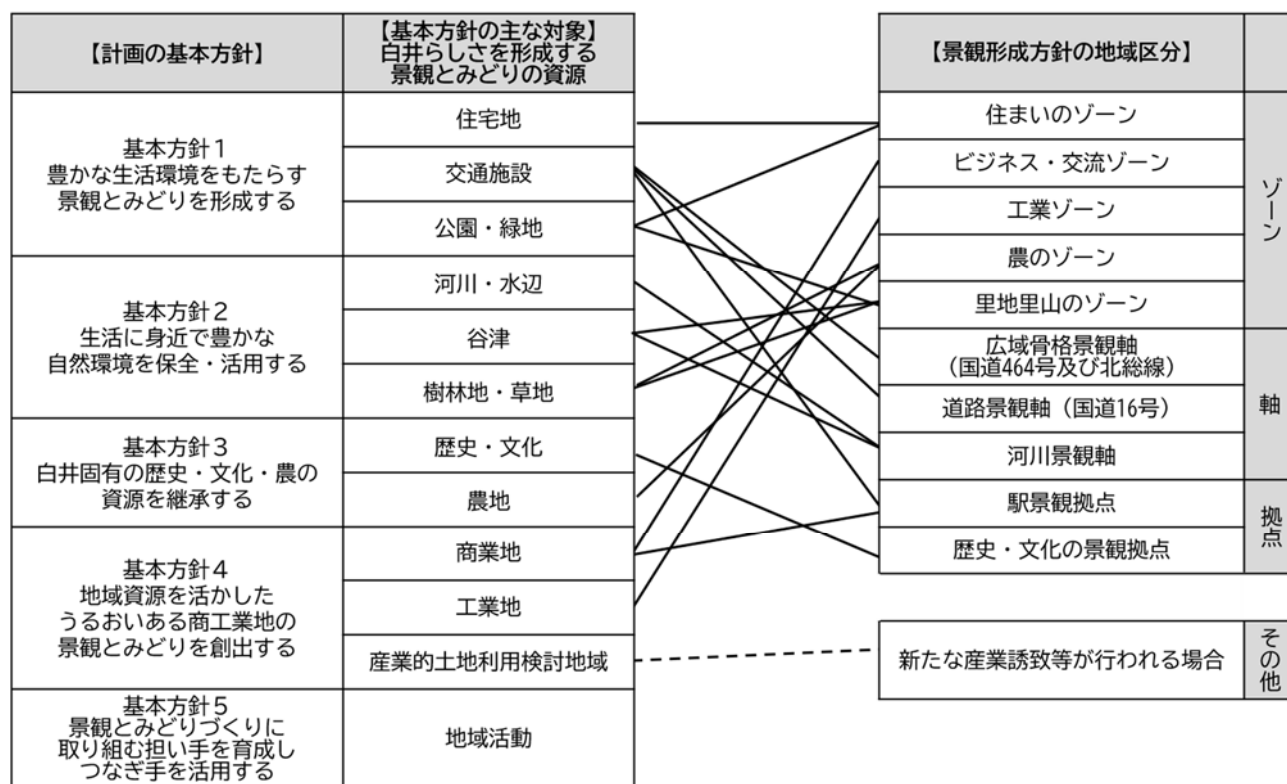
本市では、第1章で整理したように、生活環境、自然環境、歴史・文化を中心とした土地利用による景観が長い時間をかけて形成されてきました。それぞれの地域を個別に見てみると、川が流れる低地、川沿いの低地に広がる水田、古くから住み継がれてきた歴史がある農村集落、台地と低地の間に形成された河岸段丘、台地部におけるニュータウンやその周囲の森林・果樹園など、各地域個別の景観特性が隣り合い、重なり合って形成されているといえます。

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

ゾーン：主な対象が大きくまとまった特性を有する範囲

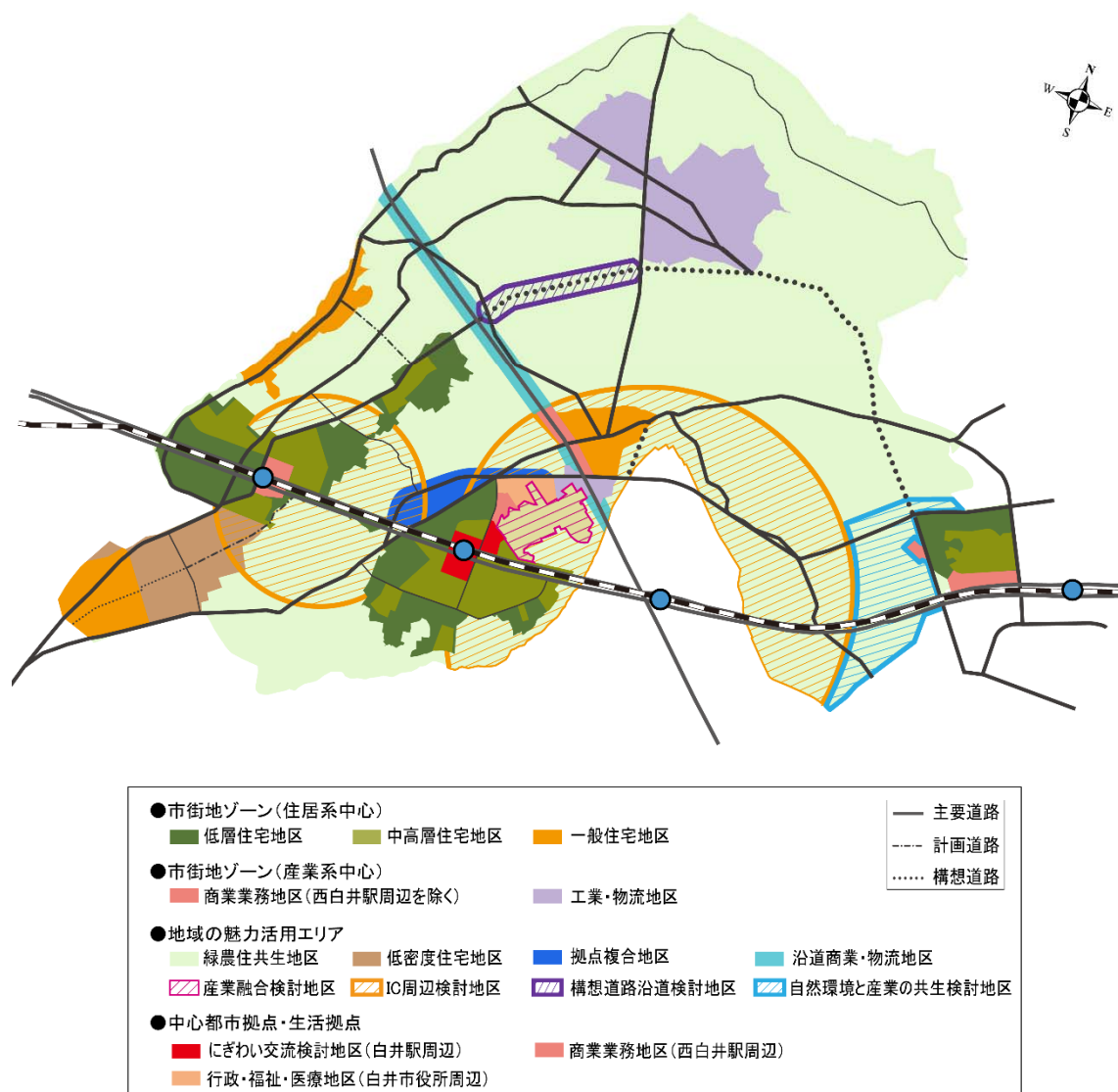
軸：主な対象がゾーンを跨ぎ連続性のある特性を有している線状のつながり

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



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

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



(出典：『白井市都市マスタープラン』(白井市，令和8年3月改定))

図 土地利用方針図

(2) ゾーン・軸・拠点の地域設定

本市では、以下に示す考え方に基づき、ゾーン・軸・拠点の地域設定を行います。

表 ゾーン・軸・拠点の地域設定とその考え方

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

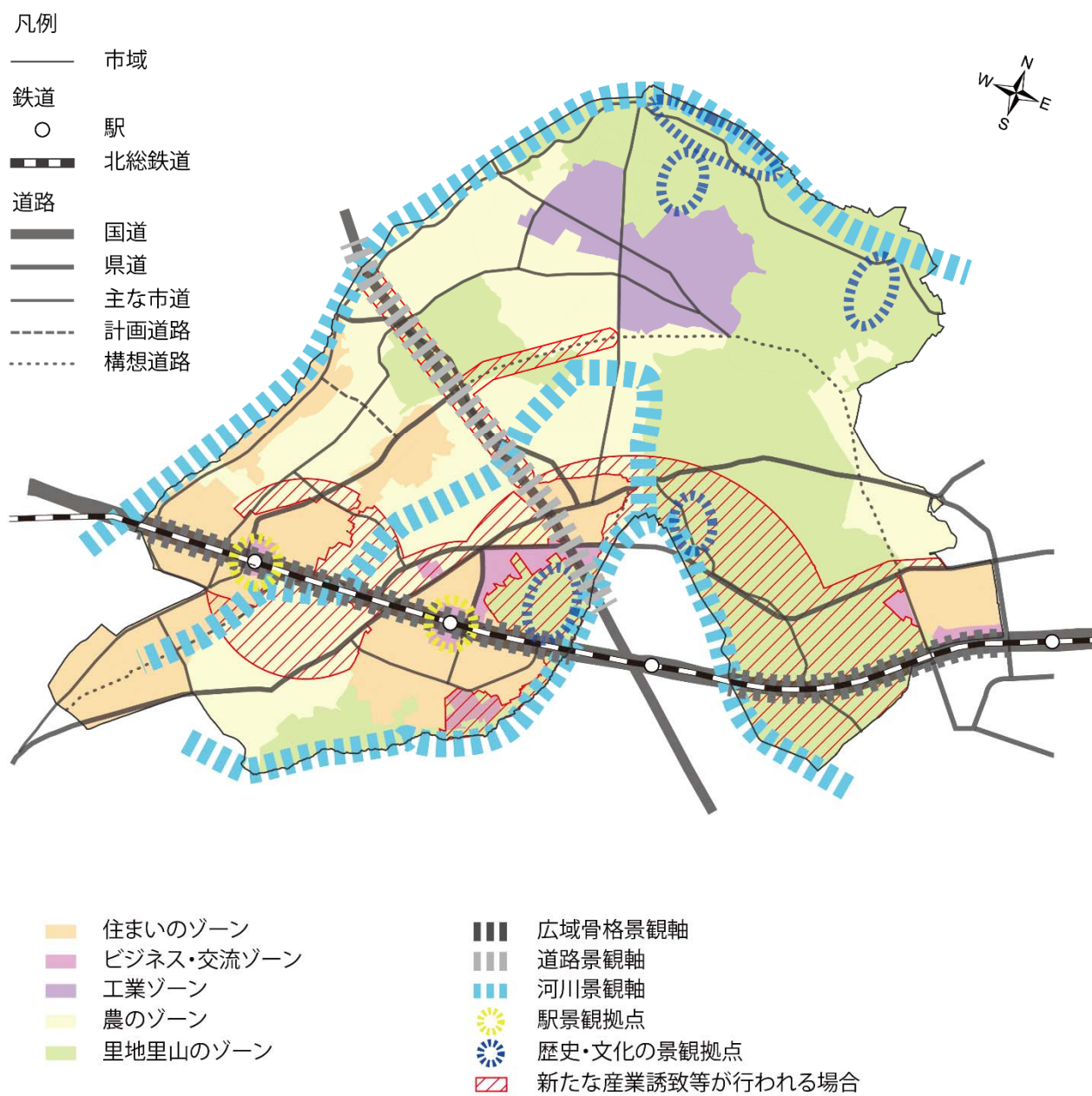


図 景観形成方針図

(3) 景観形成方針

ゾーン・軸・拠点ごとに、景観の現況と具体的な景観形成方針を示します。

1) 住まいのゾーン

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

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



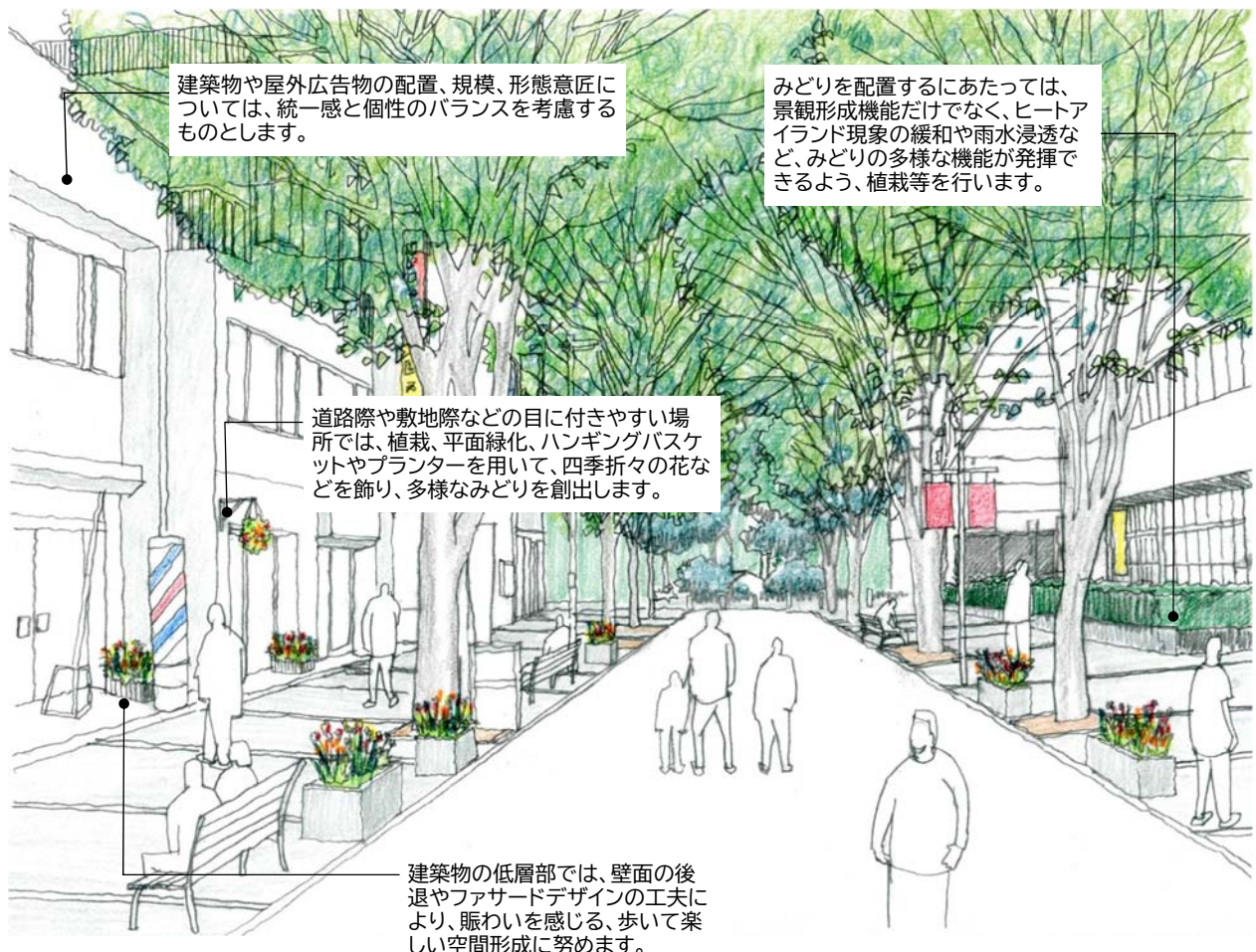
2) ビジネス・交流ゾーン

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

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



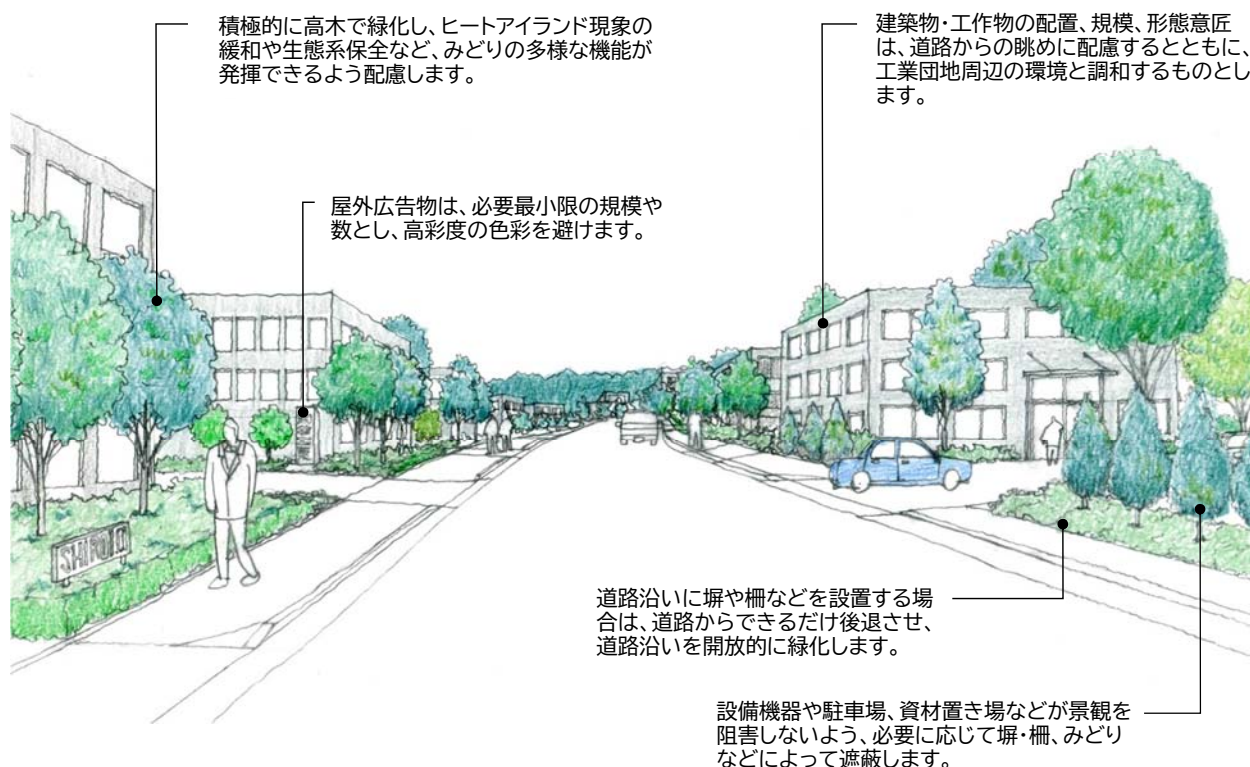
3) 工業ゾーン

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

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



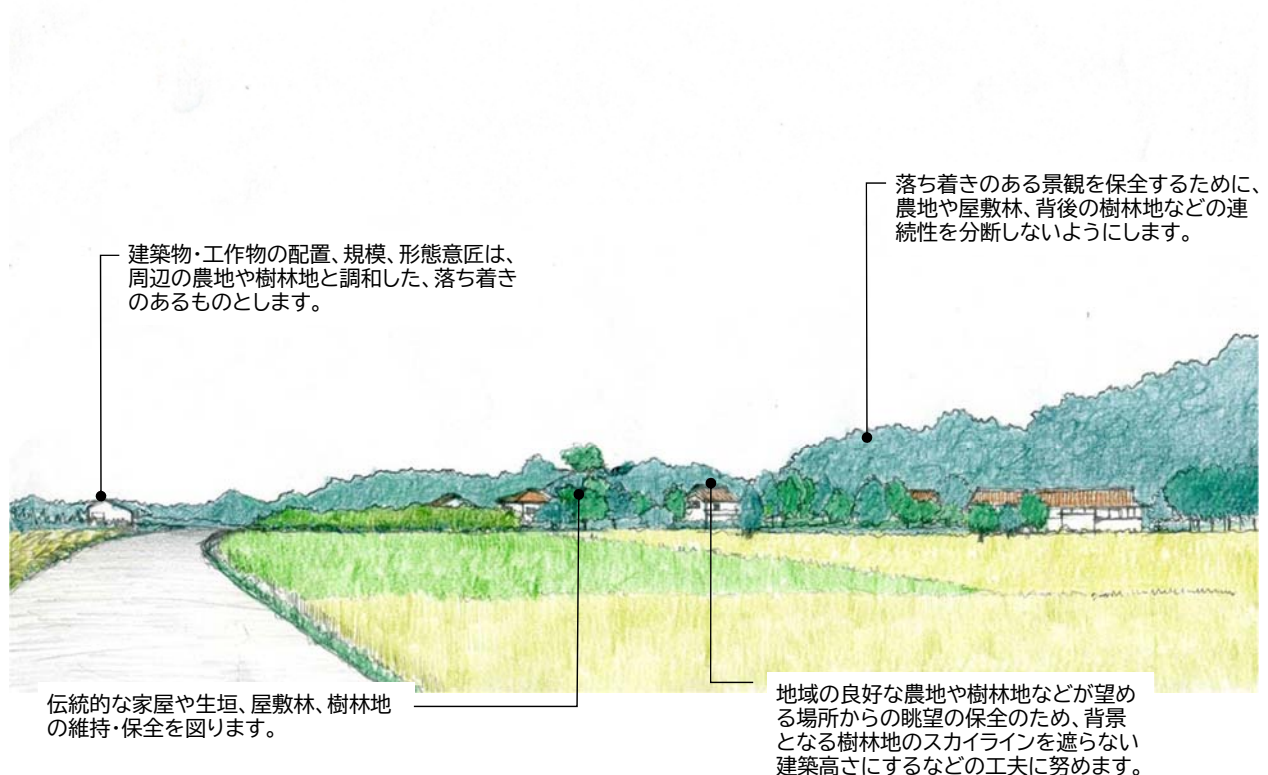
4) 農のゾーン

① 景観の現況

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

② 景観形成方針

- 良好な農地やその背後にある樹林地を適切に維持管理し、農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。



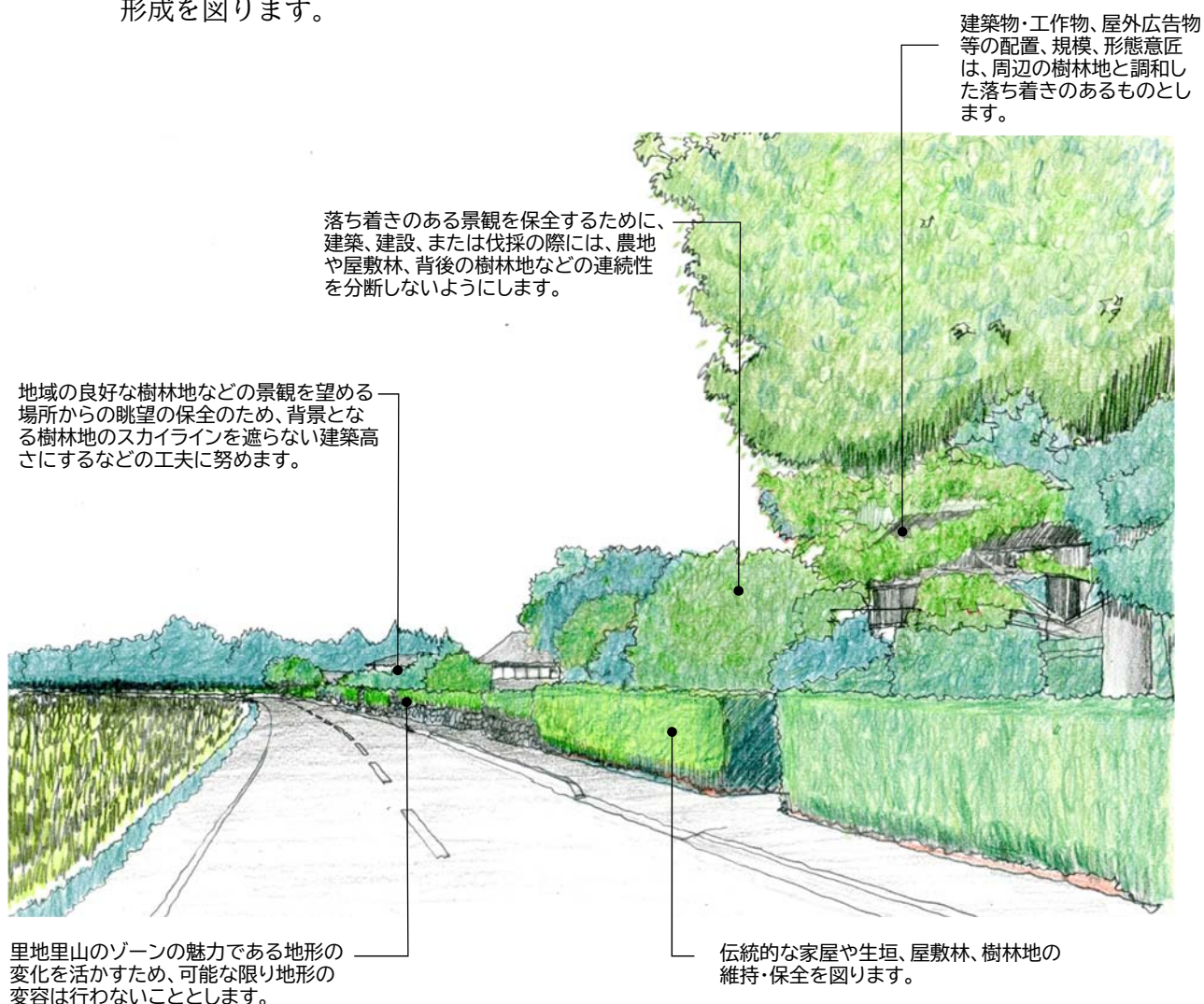
5) 里地里山のゾーン

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。



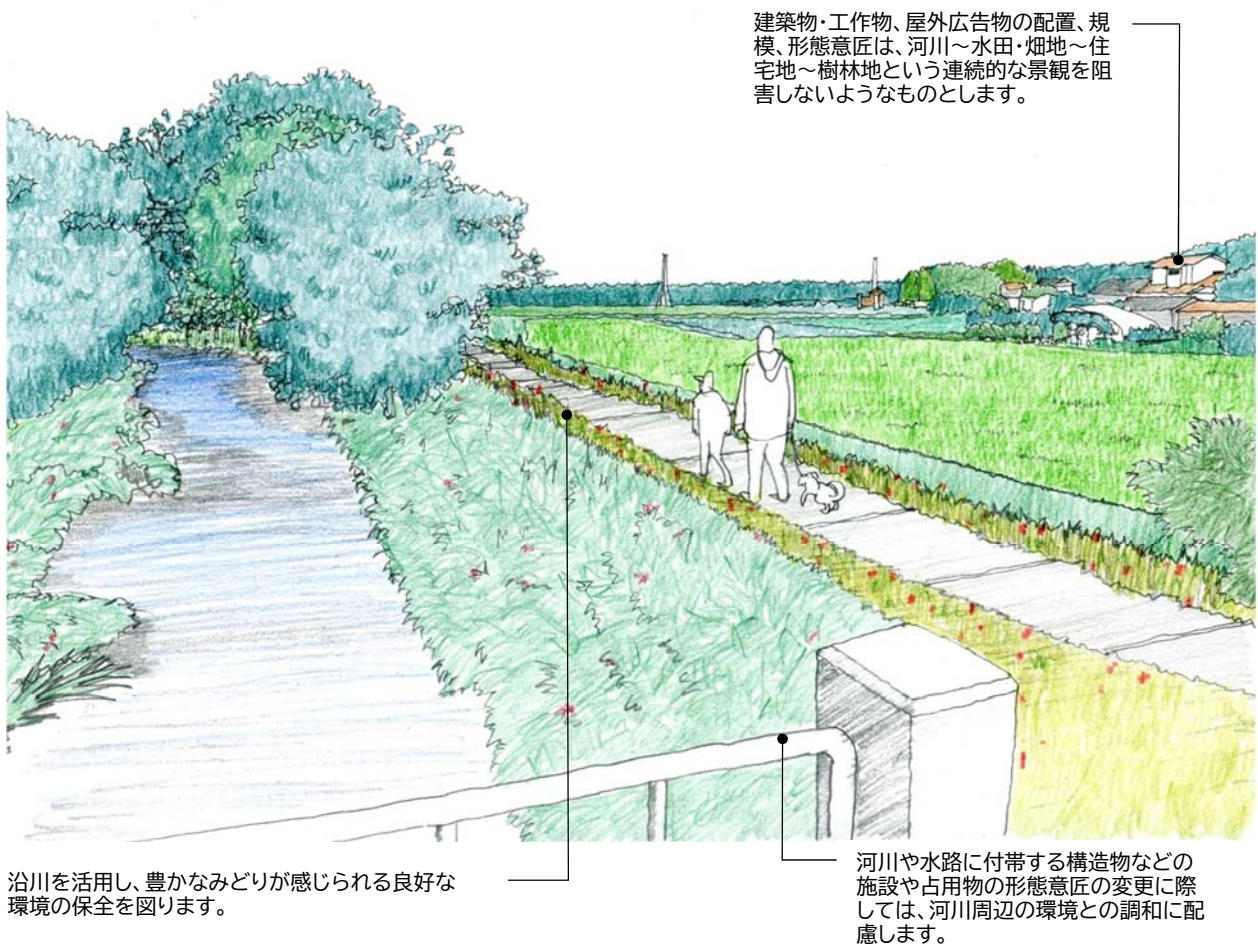
8) 河川景観軸

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。



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。

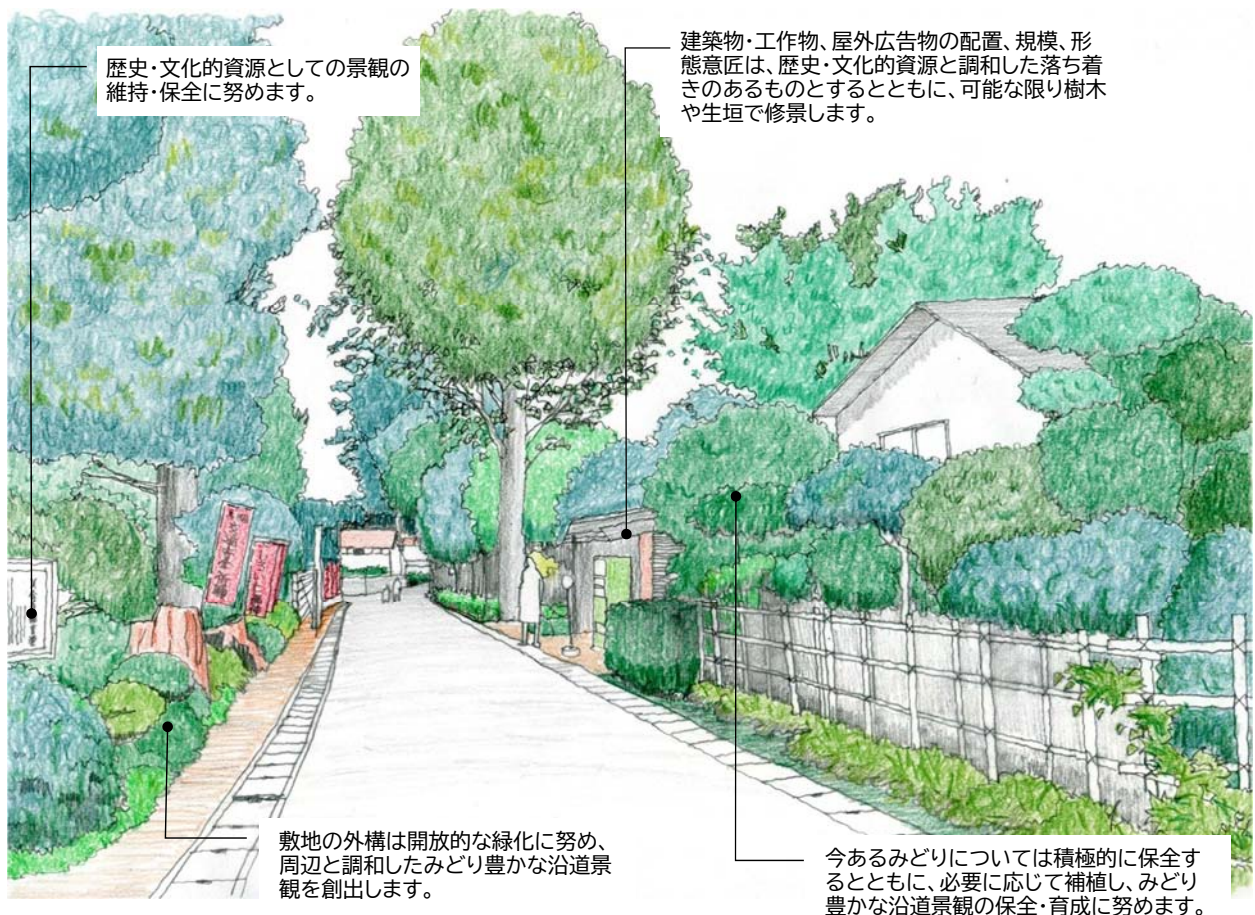
10) 歴史・文化の景観拠点

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。

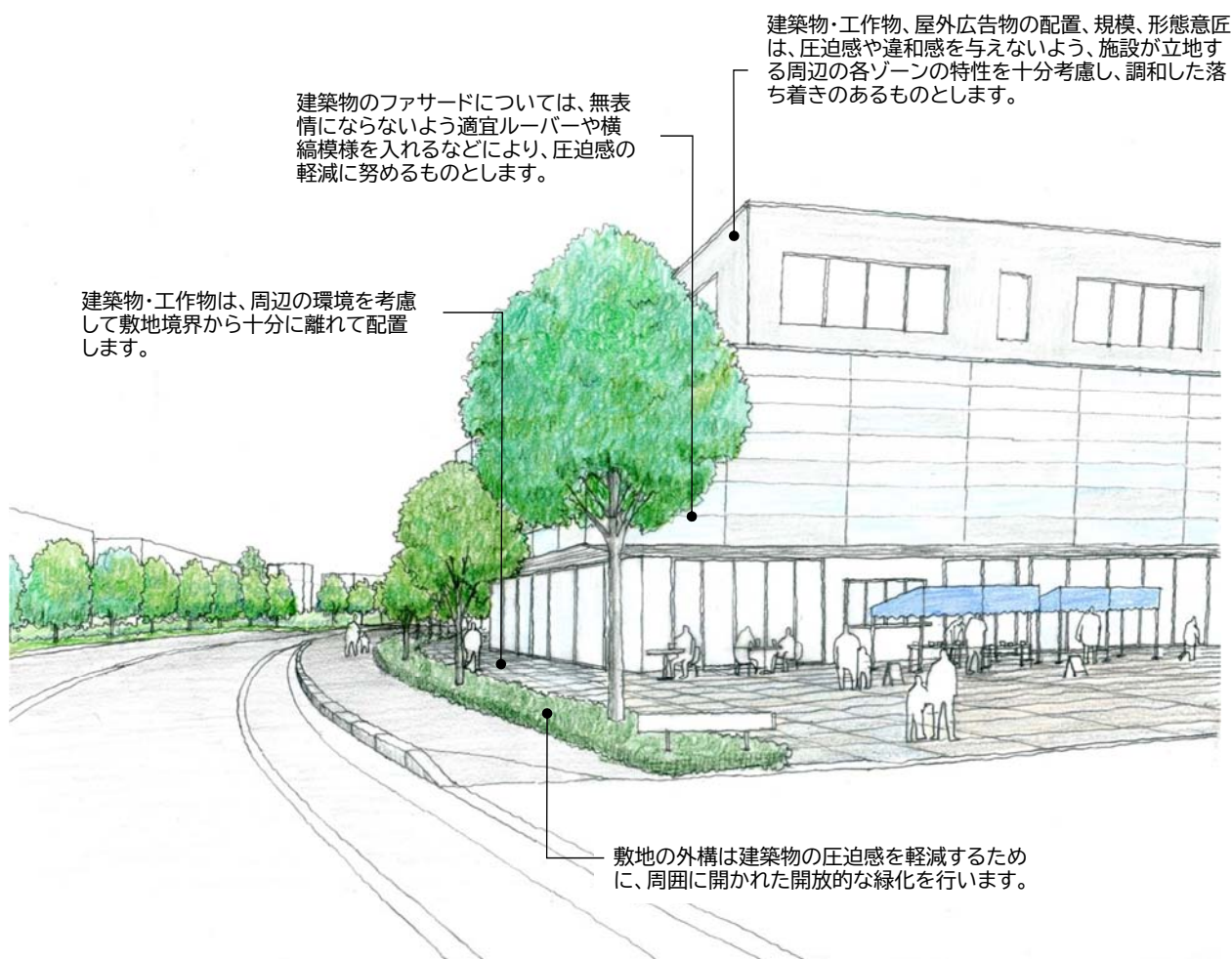
② 景観形成方針

- 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。



1.3 良好な景観形成のための行為の制限

(1) 考え方

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

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

(2) 届出対象行為

景観計画区域内で以下に定める行為を行う場合は、景観法第16条第1項及び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 - 住戸の数が10以上の共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿 - 高さが10mを超えるもの - 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	- 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	次のいずれかに該当するもの - 高さが10mを超えるもの - 築造面積が300㎡以上
	擁壁、塀、柵その他これらに類するもの	高さが2mを超えるものかつ延長が30mを超えるもの
	太陽光発電施設 ※自己の居住の用に供する目的で行う行為を除く	出力10kw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㎡以上のもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		次のいずれかに該当するもの - 敷地面積が500㎡以上 - 堆積高さが2mを超えるもの

(3) 景観形成基準

景観形成基準は、景観形成に関わるすべての行為に対する配慮事項をまとめたものです。景観ゾーンごとに、適用される基準が異なります。

名 称	運用上の区域
住まいのゾーン	住居系用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）、 市街化調整区域のうち低密度住宅地区
ビジネス・交流ゾーン	近隣商業地域、準工業地域、 市街化調整区域のうち、根の一部、復の一部
工業ゾーン	工業地域、工業専用地域
農のゾーン	市街化調整区域のうち、十余一、富塚、中の一部、河原子の一部、復の一部、白井の一部、木、根の一部
里地里山のゾーン	市街化調整区域のうち、谷田、武西、清戸、神々廻、今井、折立、河原子の一部、平塚の一部、名内の一部、中の一部、復の一部

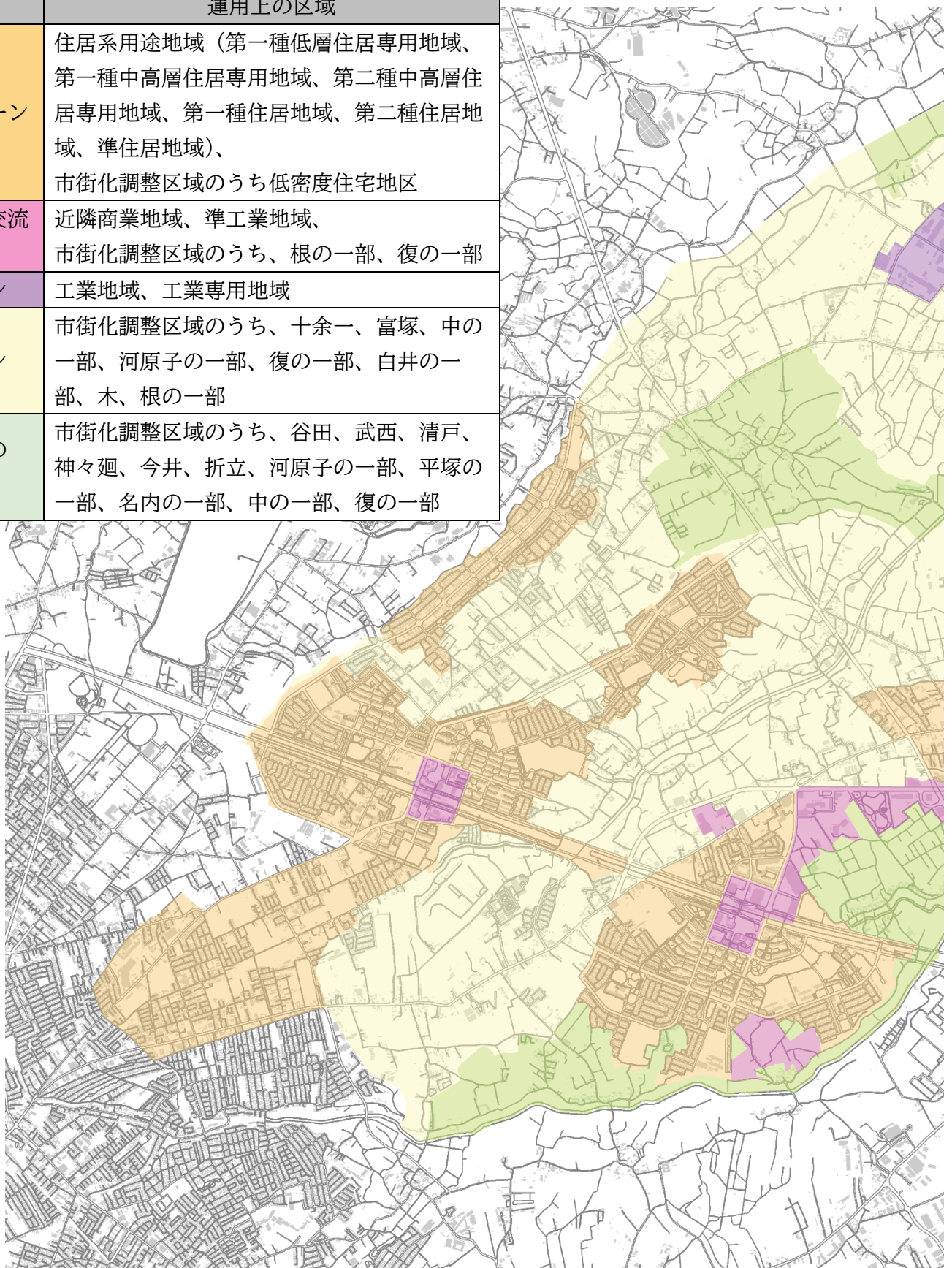
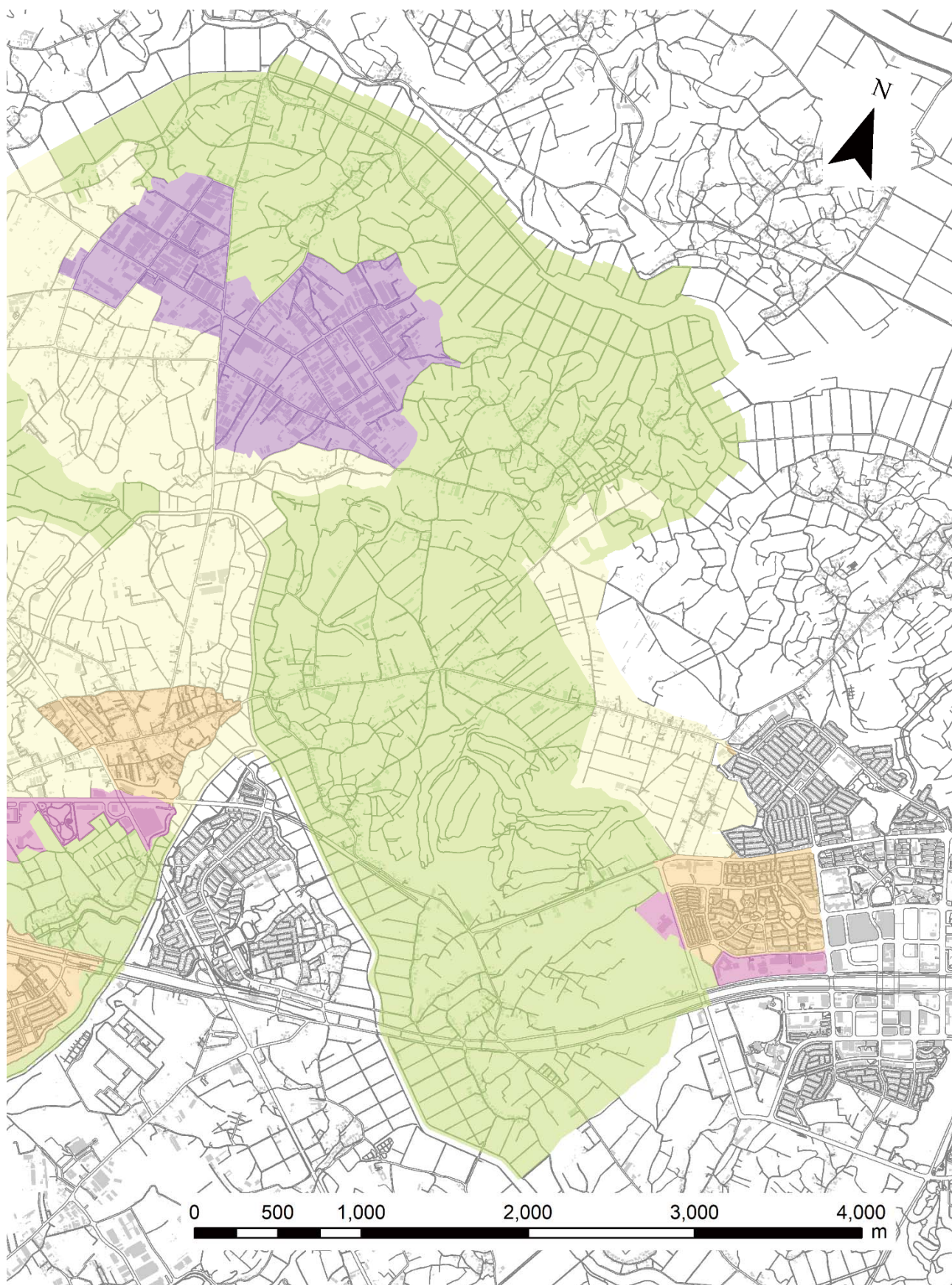


図 景観計画



区域図

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	道路やその他の公共の場所から地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源など）への眺めを阻害しない。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺などを可能な限り保全・活用する配置とする。やむを得ない場合は、植栽などにより将来的なみどりの機能の復元を図る。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	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。	○	○		○	○
	河川や水路沿いの敷地においては、河川・水路から可能な限り後退するとともに、河川や水路の対岸からの見え方に配慮し、河川や水路側に、正面玄関や開放的な開口部、前庭などを配置する。	○	○	○	○	○
	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。		○			
	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	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。	○	○	○	○	○
	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。		○			
	圧迫感や単調な印象を与えないよう、外壁面の分節・分割や位置の後退などを行う。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	勾配屋根など、屋根の形状や方向が整っているまち並みにおいては、周囲と同様の形態とする。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	屋外階段は建築物本体と同化又は調和した形態意匠とする。	○	○	○	○	○

項目	景観形成基準	景観ゾーン				
		住まい	ビジネス・交流	工業	農	里地里山
形態意匠	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。	○	○	○	○	○
	配管やダクトなどは、道路やその他の公共の場所から見える壁面に露出させない。やむを得ず露出させる場合は、建築物外壁と同化又は調和した形態意匠とする。もしくは、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。	○	○	○	○	○
	室外機や高架水槽などの建築設備は、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に配置する。やむを得ない場合は、建築物外壁と同化又は調和した形態意匠とする。もしくは、ルーバーによる遮蔽や植栽による修景を行う。	○	○	○	○	○
植栽	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、在来種などを活かした植栽とするよう努める。	○	○	○	○	○
その他の施設・設備	照明を設置する場合は、過度に点滅する照明や液晶の照明の使用を避け、周囲への漏れ光などによる障害が発生しないように配慮する（ただし、防犯に必要な照明などは除く）。	○	○	○	○	○
	周辺の環境に応じた夜間の景観を検討し、夜間照明を設置する場合は、周辺の景観に応じたものを使用する。	○	○	○	○	○
	駐車場（立体駐車場を含む）は、可能な限り道路やその他の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、ゴミ置き場などの付属施設は、道路やその他の公共の場所から見えにくい位置に配置する。やむを得ない場合は、塀や柵による遮蔽や植栽による修景を行う。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	屋外広告物を設置する場合、1.7 屋外広告物に関する事項の景観形成配慮指針に可能な限り適合させる。	○	○	○	○	○
	屋上や屋根などに設置する太陽光発電設備については、「太陽光発電施設」の景観形成基準のうち、形態意匠の項目に適合させる。	○	○	○	○	○

2) 工作物の建設等

- ① 煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、高架水槽、サイロ、物見塔、遊戯施設、製造施設、貯蔵施設、処理施設等

項目	景観形成基準	景観ゾーン				
		住まい	ビジネス・交流	工業	農	里地里山
配置・規模	・道路やその他の公共の場所から地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源など）への眺めを阻害しない。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○	○	○	○
	・敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺などを保全・活用する配置とする。やむを得ない場合は、植栽などにより将来的なみどりの機能の復元を図る。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○		○	○
	・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	・工作物の種類及び用途に応じた形態意匠とするとともに、圧迫感や違和感を与えないよう、周辺の景観との調和を図る。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○	○	○	○
	・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	・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。	○	○	○	○	○
	・周辺の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽とするよう努める。	○	○	○	○	○
その他の施設・設備	・照明を設置する場合は、過度に点滅する照明や液晶の照明の使用を避け、周辺への漏れ光などによる障害が発生しないように配慮する（ただし、防犯に必要な照明などは除く）。	○	○	○	○	○
	・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	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	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。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	コンクリートブロック塀を新設又は増築する場合は、剥き出しを避け、素材が目立たないように修景する。	○	○	○	○	○

③ 太陽光発電施設

項目	景観形成基準	景観ゾーン				
		住まい	ビジネス・交流	工業	農	里地里山
配置・規模	・地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源など）への近接を避ける。やむを得ない場合は、緩衝帯を設ける。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○	○	○	○
	・道路やその他の公共の場所から後退した位置への配置とする。特に、国道 464 号及び国道 16 号沿道の敷地においては、道路境界（予定地を含む）からモジュールまでの水平後退距離を十分確保する。	○	○	○	○	○
	・道路やその他の公共の場所から太陽光発電施設が見えにくい位置に配置する。やむを得ない場合は、道路やその他の公共の場所からの見え方に配慮し、植栽などによる遮蔽を行う。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○	○	○	○
	・分散して設置する。	○	○	○	○	○
	・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。	○	○	○	○	○
	・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。				○	○
	・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。	○	○	○	○	○
形態意匠	・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。	○	○	○	○	○
	・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	・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。	○	○	○	○	○
	・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	・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	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。	○	○	○	○	○
	敷地内の既存の樹木・樹林や地形、水辺などを保全・活用する計画とする。やむを得ない場合は、植栽などにより将来的なみどりの機能の復元を図る。	○	○	○	○	○
形態意匠	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。	○	○	○	○	○
	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	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。	○	○	○	○	○
	周辺の自然環境との調和を考慮し、在来種などを活かした植栽とするよう努める。	○	○	○	○	○

4) 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

項目	景観形成基準	景観ゾーン				
		住まい	ビジネス・交流	工業	農	里地里山
配置・規模	地域の景観を特徴づけている要素（公園、緑地、河川、ため池や敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源など）への近接を避ける。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	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。	○	○	○	○	○
	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	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。	○	○	○	○	○
	遮蔽物は、道路やその他の公共の場所から後退させる。	○	○	○	○	○
	不信感や圧迫感をあたえないよう、遮蔽物は最低限の高さとし、植栽や緑化フェンスなどを用いる。遮蔽物として塀を採用する場合は、周辺の景観との調和に配慮したものとし、塀の構造は一部が透視できるものとする。	○	○	○	○	○

(4) 色彩基準

1) 景観特性を活かした色彩による景観形成

本市の景観特性を活かした色彩による景観形成を図るためには、景観特性を踏まえ、周辺のみどりや建築物や工作物との色彩の調和を図ることが大切です。本市の色彩の特徴は、開放的な空の青、豊かな樹木に代表されるみどりにあります。そこで、本市では既存のまち並みから突出する色彩の建築物などが出現し、景観が大きく損なわれることを防ぐことを目的に、マンセル表色系に基づく色彩基準を定めます。

ただし、同じ配色であっても、地域の景観の特性によってはにぎやかさの演出につながることもあれば、周辺の景観と調和しない要因となる場合もあります。そのため、景観形成方針を踏まえた各景観ゾーンの色彩の考え方にに基づき、色彩基準は以下の地域区分で設定し、市内の多様な景観特性の違いに対応します。

景観ゾーン	景観形成方針を踏まえた 各景観ゾーンの色彩の考え方	地域 区分	色彩基準の考え方
住まいのゾーン	身近な生活の場にふさわしい落ち着いた景観形成を目指します。色彩は、みどりを活用しながら、周辺住宅との調和に配慮します。	A	みどりと調和した落ち着いた色彩があり、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、楽しさや活気を感じられるよう配慮します。	B	一定の統一感の中にも、楽しさや活気を感じられる、華やかな色彩に配慮します。
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・彩度という三つの属性で表します。

① 色相（色合い）

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

② 明度（明るさ）

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

③ 彩度（鮮やかさ）

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

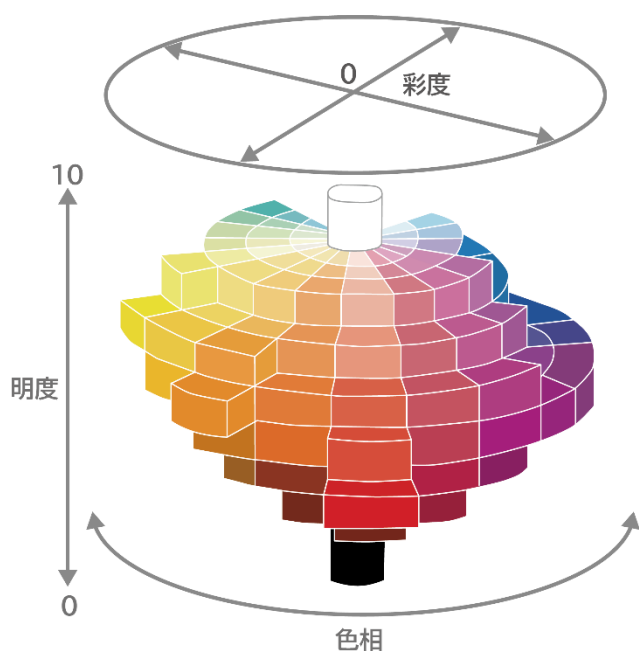


図 マンセル色立方体



白井市のシンボルマーク



5PB 5 / 12
色相 明度 彩度



5YR 8 / 14
色相 明度 彩度



2.5G 6 / 10
色相 明度 彩度

3) 色相、明度、彩度と景観の関わり

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

① 色相…建築物としてのなじみやすさに影響

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

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

② 明度…みどりを背景とした景観などに影響

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調和して見えます。

このように、みどりを背景とした景観では、まち並みやみどりと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の
調和が求められる事例
(神崎川周辺)

③ 彩度…まち並みの秩序形成に影響

彩度は主に近距離、中距離から見た景観に大きな影響を与えます。

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

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



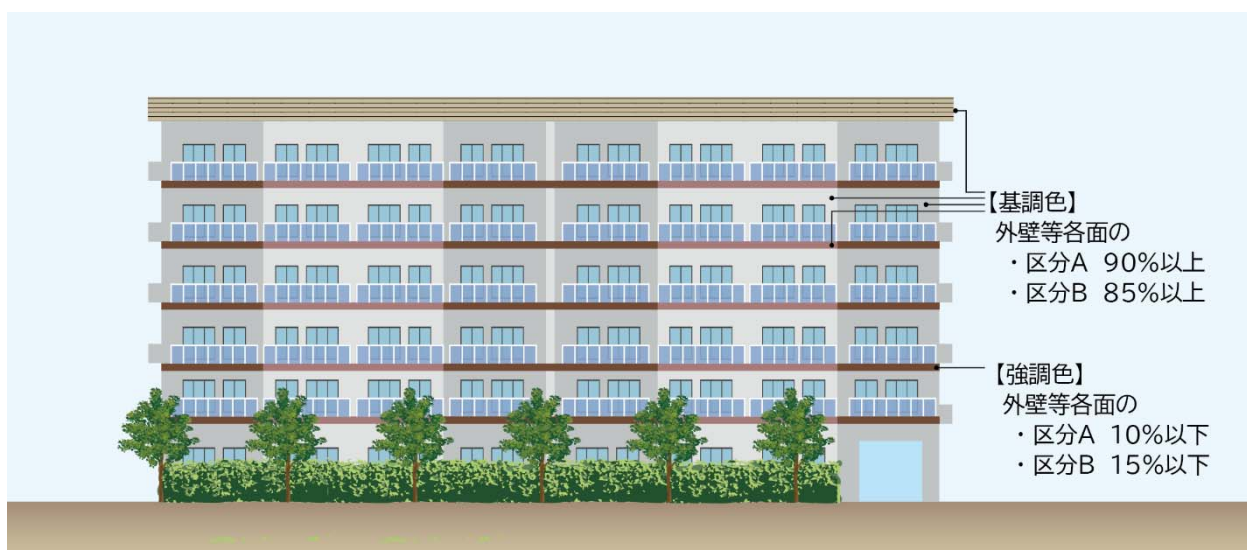
公園のみどりが鮮やかに引き立つ
事例 (十余一公園周辺)

4) 色彩基準の特徴

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

- ・ 外壁などや屋根を豊かに演出したり、アクセントをつけたりする強調色について、色彩と面積比基準を設けています。
- ・ 強調色は基調色よりも鮮やかなため、大きな面積で使用すると周辺環境との調和が得られないなどの問題が生じる場合があります。そのため、強調色については色彩と面積比の基準を設けることにより、配色バランスを整えやすくしています。
- ・ 屋根の色は、開けた農地や里山を背景とした際、目立ちやすくなります。本市では、空の青と豊かなみどりに配慮し、屋根色についても外壁などの色彩と同様、著しく目立つ存在となる高彩度・高明度色や真っ黒・真っ白な色の使用を避けることとし、周辺環境と調和する穏やかで落ち着いたある景観形成を図ります。
- ・ 勾配屋根・ドーム型屋根などの色彩は、屋根色の基準に適合した色彩を使用するものとします。ただし、陸屋根又は着色していない金属材、素焼瓦などの素材で仕上げる部分を除きます。

地域区分	適用範囲	基調色	強調色
地域区分 A 住まいのゾーン 工業ゾーン 農のゾーン 里地里山のゾーン	建築物の外壁、工作物の外装	90%以上	10%以下に留める
	建築物の屋根	100%	—
地域区分 B ビジネス・交流ゾーン	建築物の外壁、工作物の外装	85%以上	15%以下に留める
	建築物の屋根	100%	—



5) 色彩基準（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

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

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

色彩	部位	基調色		強調色	
		明度	彩度	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	建築物の外壁、工作物の外装	8～9	0.5～3	4～9	3～10
		4～8	0.5～4		
	建築物の屋根	3～8	0.5～4	-	-
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	建築物の外壁、工作物の外装	4～9	0.5～2	4～9	3～10
	建築物の屋根	3～8	0.5～2	-	-
無彩色 (N)	建築物の外壁、工作物の外装	4～8.5	-	4～9	-
	建築物の屋根	3～8	-	-	-

② 地域区分 B（ビジネス・交流ゾーン）

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

色彩	部位	基調色		強調色	
		明度	彩度	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	建築物の外壁、工作物の外装	8～9	0.5～3	4～9	3～12
		4～8	0.5～4		
	建築物の屋根	3～8	0.5～6	-	-
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	建築物の外壁、工作物の外装	4～9	0.5～2	4～9	3～12
	建築物の屋根	3～8	0.5～2	-	-
無彩色 (N)	建築物の外壁、工作物の外装	4～8.5	-	4～9	-
	建築物の屋根	3～8	-	-	-

6) 色彩基準の適用範囲

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

なお、以下の場合については、色彩基準の適用は除外します。

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

1.4 手続きの進め方

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

また、景観法及び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

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、景観みどりづくりアドバイザーの意見などを聴き、必要な措置を講ずるよう要請します。

(3) 景観法に基づく行為の届出

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

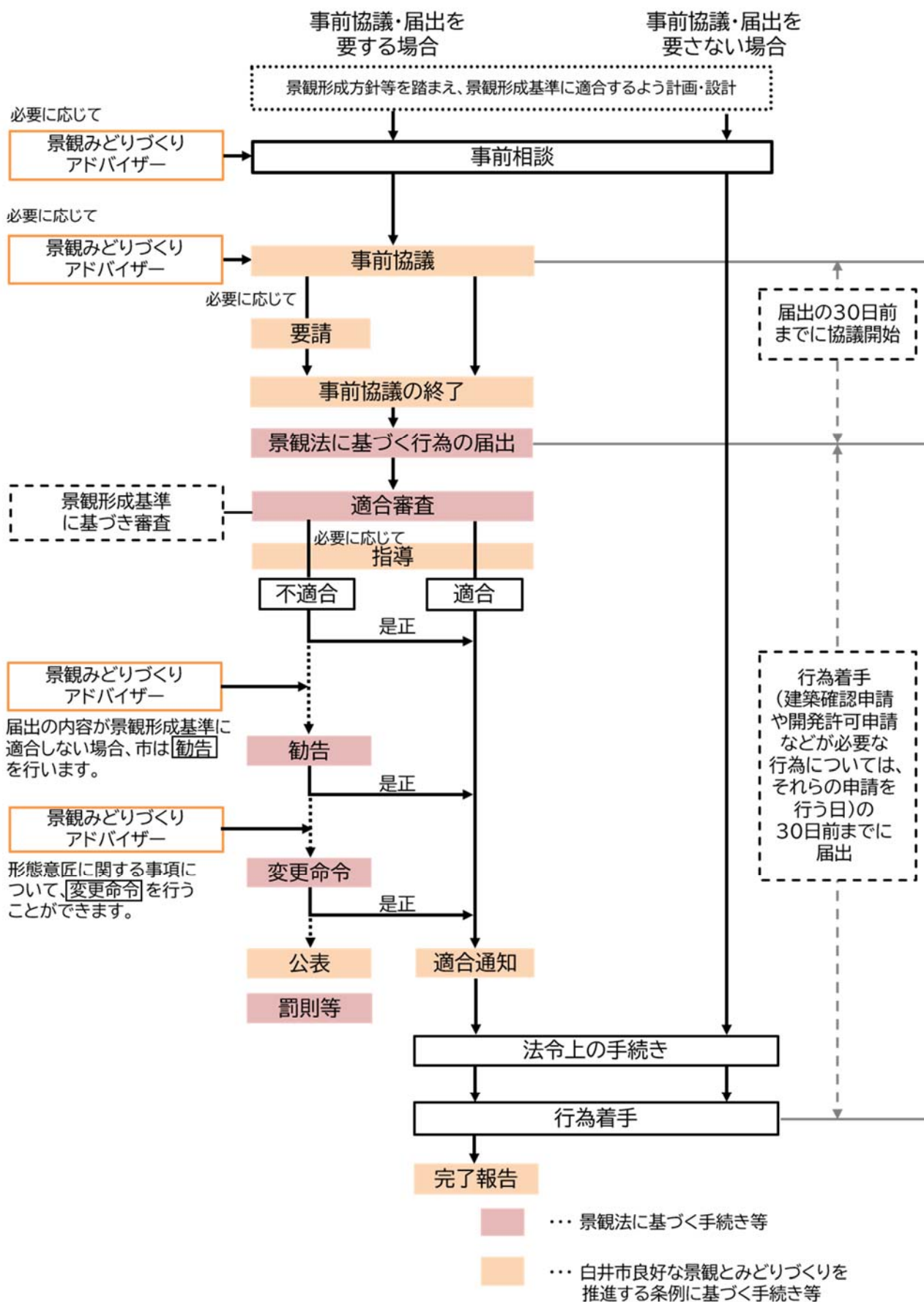
届出は、行為着手の30日前までに行う必要があります。また、建築確認申請や開発許可申請などが必要な行為については、それらの申請を行う日の30日前までに届出が必要です。

(4) 適合審査

届出が行われた行為について、本計画に定める「景観形成方針」と「景観形成基準」に照らし適合審査を行います。届出の内容が景観形成基準に適合しない場合は、市は勧告を行うことができます。特に建築物や工作物の形態意匠が景観形成基準に適合しない場合は、市は変更命令などを行うことができます。この場合、景観みどりづくりアドバイザーの意見を聴くこととします。

(5) 完了報告

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



1.5 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針

(1) 基本的な考え方

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

(2) 景観重要建造物の指定方針

次に示すすべての項目に該当する建築物、工作物について、景観みどりづくりアドバイザーの意見を聞き、景観重要建造物に指定します。

- 外観が道路やその他の公共の場所から誰もが容易に望めるもの
- 外観が地域にとってふさわしい景観上の特徴を有し、周辺を含め地域の景観形成に良好な影響を与えているもの（建築物や工作物と一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。）
- 地域のランドマークやシンボルとして市民に認知されており、親しみや愛着が持たれていると認められるもの
- 建築物、工作物の維持管理の条件など永続的な保全方策を定めているもの
- 建築物、工作物の所有者の意見を聞き、同意が得られるもの

(3) 景観重要樹木の指定方針

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

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

(4) 保全・活用の方針

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

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

1.6 景観に配慮した公共施設の整備等

(1) 施設別景観形成の方針

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

① 道路の景観形成の方針

- ・ 擁壁や法面は、周辺の景観に配慮し、圧迫感や違和感を与えないよう努める。
- ・ 市街地では、歩行者が魅力を感じられるよう工夫する。
- ・ 道路の街路樹は、周辺環境を考慮して樹種を選択し、適切な維持管理に努める。
- ・ 電柱やサインなどの占用物は、秩序ある設置となるよう配慮する。
- ・ 街路灯や歩道橋、ガードレールの設置の際は、色彩に配慮する。
- ・ 道路が良好な視点場となる場合は、景観への影響を最小限に抑えるよう、構造物、道路附属物、占用物の配置、形態意匠を工夫する。

② 駅前広場の景観形成の方針

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

③ 橋梁等の景観形成の方針

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

④ 公園・緑地の景観形成の方針

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

⑤ 河川の景観形成の方針

- ・ 河川構造物等の形態意匠は、周辺の自然景観に配慮する。

⑥ 公共建築物の景観形成の方針

- 景観形成基準を遵守する。
- 良好な景観形成に重要な役割を果たしていると市民に認められる建築物の建替や増改築、修繕などを行う場合は、従前の外観の特徴を保全するよう配慮する。

(2) 景観重要公共施設の基本的な考え方

1) 景観重要公共施設としての位置付けの効果

公共施設は、景観の重要な骨格を構成しており、その整備や管理は地域の景観形成にとって非常に重要な役割を果たします。市内には、景観特性を備えた多くの公共施設がありますが、その保全・整備を進め、周辺景観との一体化を進めることで、その価値は一層向上します。そのため、景観法で定める公共施設を「景観重要公共施設」として位置付け、整備に関する事項や占用等の許可の基準を定めることとします。

2) 位置付けの方針

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

景観重要公共施設の位置付けの方針
• 市の景観の骨格を形成する景観軸や景観拠点の一部を構成する道路、都市公園、河川等の公共施設 • 地域のシンボルとして、景観形成に重要な役割を果たしている公共施設 • 地域の景観形成に先導的役割を果たすものとして位置付けられた公共施設

(3) 景観重要公共施設の一覧

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

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



図 白井総合公園案内図

(4) 景観重要公共施設の整備に関する事項

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

施設	整備に関する事項
白井総合公園	- 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、目立たないよう修景する。 - 照明灯の柱や柵などの色彩はグレーベージュ(マンセル値 2.5YR/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、2.5YR の色相を中心とし、彩度 6 を超える色彩を使用しない。 - 案内板や誘導サインは、周辺のみどりとの調和に配慮し、仕様を統一する。 - 公園施設などに設置する屋外広告物は、屋外広告物の景観形成配慮指針に適合するよう配慮する。また、広告面の背景色(地の色)は、当該屋外広告物が設置される外壁と同じ色又はそれと調和した色とする。 - その他公園施設の整備にあたっては、景観形成方針・景観形成基準に適合するよう配慮する。

ただし、次の項目に該当する場合は適用除外とします。

- 標識の表示面など、法令で定めのあるもの
- 安全上又は緊急上やむを得ないもの
- 公共施設の日常管理・部分補修をするもの
- 公共施設管理者が自ら設置・築造したもので、本計画策定時点で現に存し、そのまま継続して使用するもの
- 地中に埋設するもので、周辺の景観形成に影響のないもの
- 工事に必要な仮設の建築物及び工作物
- 自然素材や、着色を施していない石、土、レンガ、ガラス
- 遊具、健康遊具の施設

(5) 占用等の許可の基準

1) 占用等の許可に関わる手続き

景観法第 8 条第 2 項第 4 号ハに基づき、占用等の許可の基準が定められた景観重要公共施設の占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。

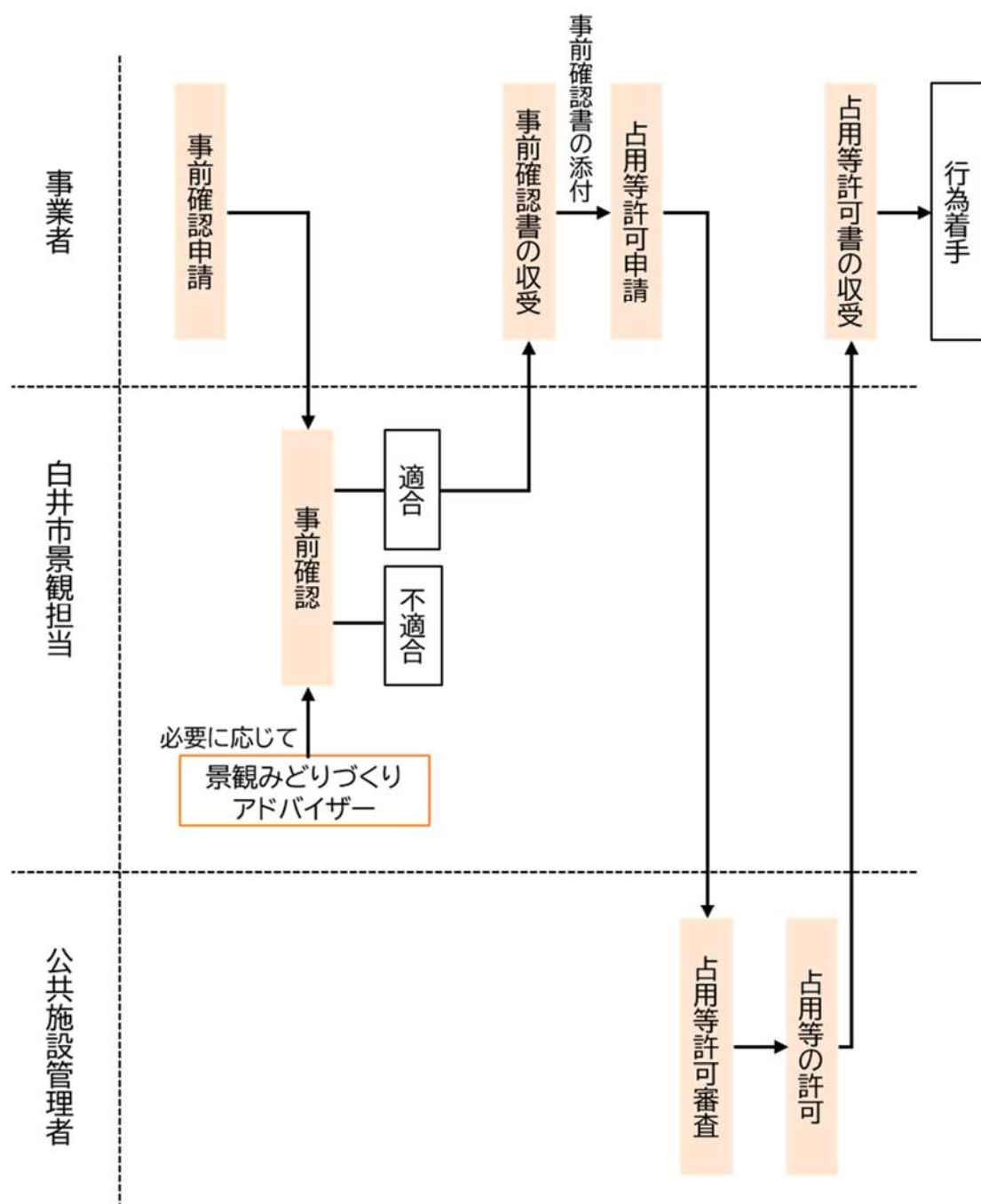
① 事前確認

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、当該物件が周辺の景観に対して適切に配慮されていると認められた場合、事前確認書を発行します。

なお、市は必要に応じて、景観みどりづくりアドバイザーの意見などを聴き、申請者に対して必要な措置を講ずるよう助言します。

② 補正による変更又は不許可

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



2) 事前確認の対象

以下に示す占用等の行為を行う際は、行為に応じて事前確認の対象となります。

区分	占用等の行為		事前確認申請の要否
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	すべて申請が必要
		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用（都市公園法第6条第1項）	地下埋設物以外	すべて申請が必要
		地下埋設物	申請不要

ただし、以下の行為は事前確認の対象外とします。

- ・ 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とします。

施設	占用等の行為	占用等許可の基準
白井総合公園	・ 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） ・ 公園施設以外の工作物その他の物件又は施設による占用（都市公園法第6条第1項）	・ 「景観重要公共施設の整備に関する事項」の基準を、公園施設及び占用物に対して準用する。 ・ 占用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。 ・ 催物などのために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）が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であるもの

ただし、次の項目に該当する場合は事前確認基準の適用除外とします。

- ・ 標識の表示面など、法令で定めのあるもの
- ・ 案内・誘導サインなど広域の範囲で統一してデザインされているもの
- ・ 既に受けている占用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、まちに賑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いた誘導を図ります。

(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なる景観形成配慮指針を以下のとおり定め、誘導を図ります。

① 共通事項

項目	景観形成配慮指針
共通	- 良好な景観を形成するよう、歩行者や車窓からの見え方に配慮し、景観を阻害しない配置、規模、表示位置とする。 - 屋外広告物の数や大きさは、必要最小限に抑制し、複数の広告物については、集約化・集合化を行う。 - 煩雑な印象が生じるようなデザインは避ける。 - コーポレートカラーやロゴについても、表示位置や大きさ、色彩の工夫などにより、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 無彩色（N）明度8.5未満 - 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物は、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物は、魅力や賑わいを創出するような形態意匠とする。また、照明や光を活用し、夜間におけるくつろぎや賑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。

項目	景観形成配慮指針
	- 歴史・文化の資源に近接する場合は、伝統素材や自然素材を活用するなど、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。 - 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）	- 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などについて調整する。
独立広告物	- 周辺のまち並みから突出するような過度な大きさや高い位置での設置などを避ける。 - 屋外広告物を掲出するポールなどの支持物の色彩は、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	- 走行する路線すべての景観と調和したデザインとする。 - 車体など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	- 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・動光や動きなどを避ける。 - 広告物の輝度や、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、一定規模以上の屋外広告物について、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。

事前協議の対象となる行為	協議対象規模
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
	可変表示式屋外広告物以外
	すべて
	千葉県屋外広告物条例に基づき、表示又は設置の許可を必要とする屋外広告物

