

目次構成

印西市景観計画（素案）は次の目次構成とします。

注) 当日は、主に第1章から第3章（資料4：色彩基準（素案）を含む）についてご意見をいただきたいと考えます。

第1章 計画の基本事項

- (1) 景観計画の目的・位置づけ
- (2) 景観計画の区域
- (3) 景観形成の基本目標・基本方針

第2章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

- (1) 景観計画区域の区分
- (2) 届出対象行為(案)
- (3) 景観形成基準
- (4) 色彩基準の適用（資料4参照）
- (5) 届出の流れ

第3章 屋外広告物の表示等に関する事項

- (1) 考え方
- (2) 景観形成誘導指針

第4章 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

- (1) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針
- (2) 景観重要建造物・景観重要樹木の保全・活用の方針

第5章 公共施設の景観形成

- (1) 景観に配慮した公共施設の整備
- (2) 景観重要公共施設の選定と整備等

第6章 景観計画の運用と見直し等

- (1) 景観計画の運用・見直し
- (2) 景観まちづくり基本計画に基づく施策の推進

第1章 計画の基本事項

(1) 景観計画の目的・位置づけ

① 計画の目的

本計画は、印西市の沼や河川、緑地や農地等の自然景観の保全・育成、悠久の歴史や旧街道の風情、地域の伝統文化景観の継承、千葉ニュータウン等の良好な市街地景観の育成・創出、清潔で緑豊かなまちの環境美化などを推進することを目的として策定した「印西市景観まちづくり基本計画」に基づき、景観法に基づく施策を推進するために策定するものです。

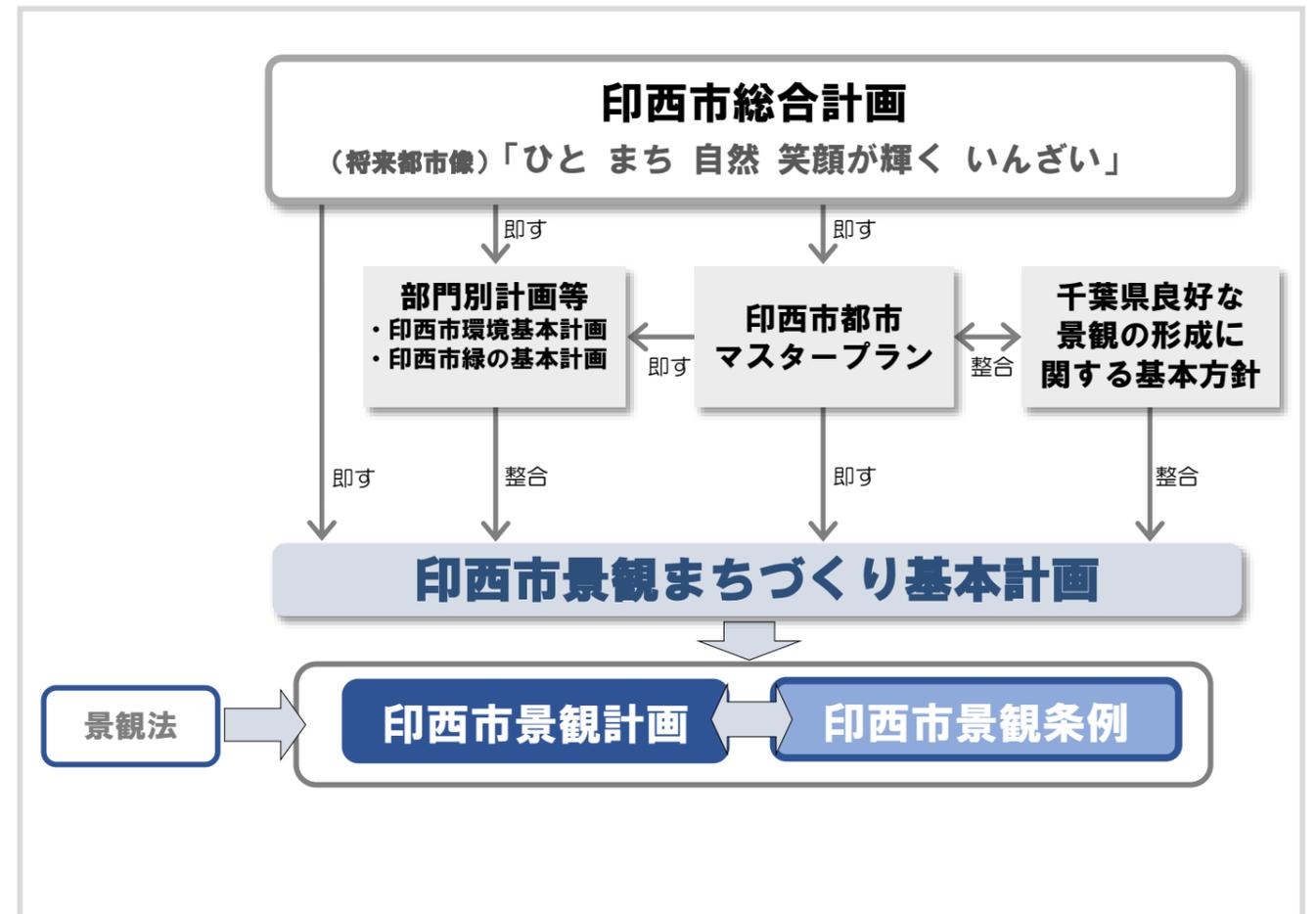
② 計画の位置づけ

本計画は、景観法第8条に規定される計画であるとともに、印西市総合計画に即し、印西市都市マスタープランに適合させるとともに、印西市環境基本計画、印西市緑の基本計画などとも連携を図る計画です。

また、本市の良好な景観の形成のための基本的な方針を定めた「印西市景観まちづくり基本計画」に基づく、景観まちづくりを具体的に進める実施計画としての役割があります。

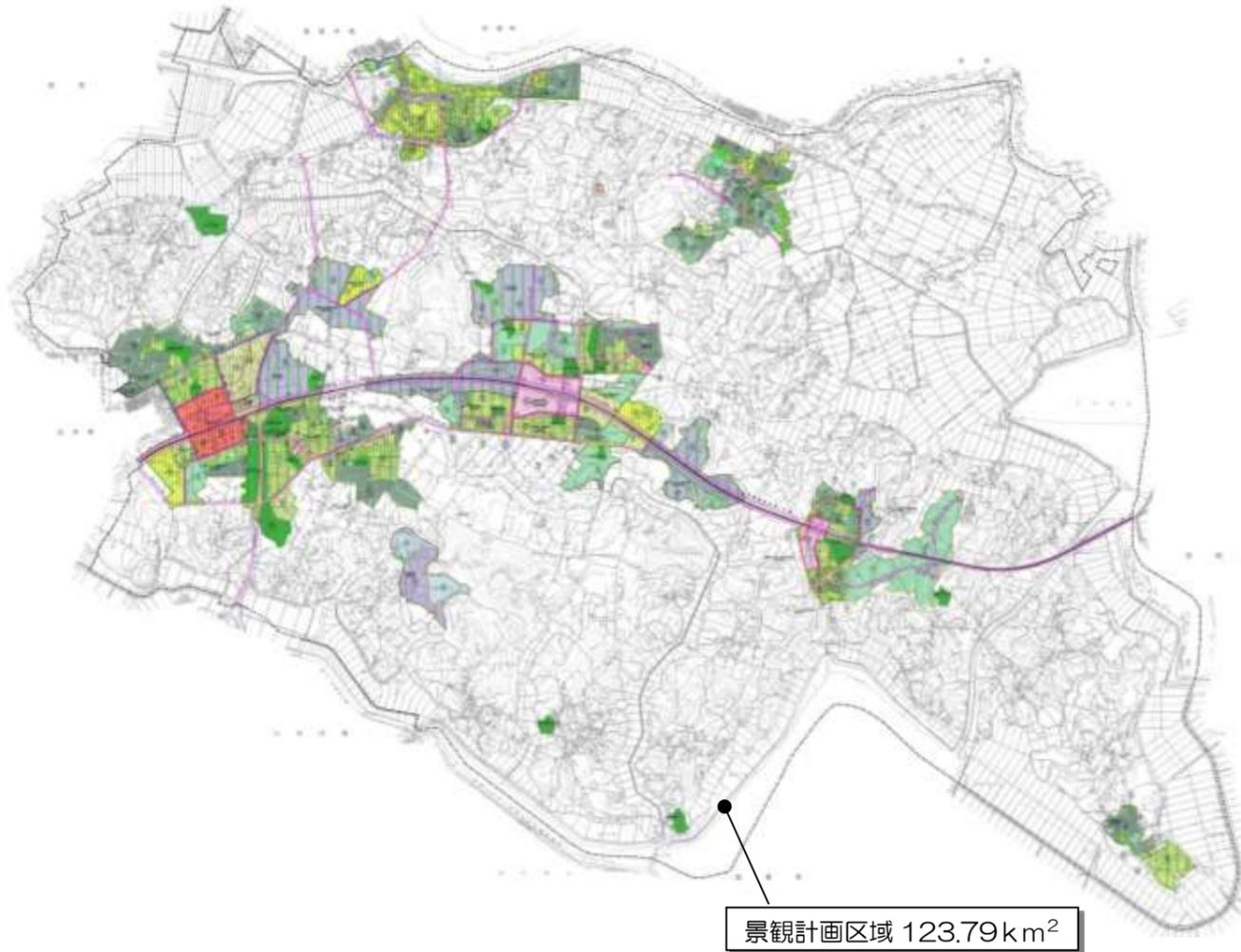
印西市景観計画は、印西市景観条例と一体的な運用を図るものとしします。

計画の位置づけ



(2) 景観計画の区域

印西市では、市街化区域の街並みだけでなく、市街化調整区域の自然景観の保全等が重要であることから、各地域の特色を活かした良好な景観形成を進めるため、印西市全域を景観計画の区域（景観計画区域）とします。



(3) 景観形成の基本目標・基本方針

「印西市景観まちづくり基本計画」では、本景観形成の目指す方向として景観形成の基本目標と、基本目標を実現する「自然」、「歴史・文化」、「市街地」、「都市軸」、「取組み」の5つの要素から景観形成の基本方針を設定しています。

本計画では、印西市景観まちづくり基本計画に基づく景観形成の基本目標と基本方針を踏襲します。

景観形成の基本目標

みんなでつくる 「自然」と「都市」がふれあう 美しいまち いんざい
～水・里山・歴史につつまれ 美しくすみ続けたいまちへ～

景観形成の基本方針

水辺や緑が織りなす潤いややすらぎを守り、活かす景観づくり

- 潤いのある水辺の景観を保全・活用します
- やすらぎのある田園や集落の景観を保全・活用します
- 台地と低地の起伏が生み出す景観を保全・活用します

歴史・文化の風情を大切にし、次世代へと継承する景観づくり

- 悠久の歴史のなかで残された歴史・文化の景観資源を尊重します
- 旧街道の風情ある景観を継承します
- 地域の伝統文化の景観を伝承します

まちに賑わいと秩序、落ち着きと愛着が保てる景観づくり

- 賑わいと秩序のある商業・業務地の景観を形成します
- 緑の潤いと落ち着きのある住宅地の景観を形成します
- ゆとりや潤いのある工業地の景観を形成します

道路・鉄道の都市軸における快適で品格、賑わい、秩序のある景観づくり

- 品格と賑わいのある広域骨格景観軸を形成します
- 賑わいと秩序のある道路景観軸を形成します
- 秩序のある鉄道景観軸を形成します

みんなで育み、美しくすみ続けたいまちへの景観づくり

- 市民・事業者・市の協働による景観の形成を推進します
- 自主的な景観づくりが促進されるような仕組みを検討します

第2章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

■制度の概要等

- 景観計画区域においては、景観計画・景観条例に定めた一定の行為について、その行為をしようとする者は、あらかじめ行為の種類、場所等を景観行政団体の長（印西市長）に届け出なければならない。
- 届出をせず、又は虚偽の届出をした者には罰則規定がある。
- 届出をした者は、景観行政団体がその届出を受理した日から 30 日を経過した後でなければ、届出に係る行為に着手してはならない（期間短縮もある）。
- 国や県、市が行う行為は、届出の代わりに、景観行政団体の長にその旨を通知する。

届出対象行為を設定するうえでの重要なファクター

- 景観に影響を及ぼす規模・ターゲット
- 届出の件数の想定と窓口対応能力
- 他法令に基づく規制との整合（わかりやすさ）
- 他都市の事例・実態（同規模の都市）

●届出対象行為

- 具体的な届出対象行為については、行為の種別と規模を、景観特性や課題等を踏まえ景観行政団体が設定する。

①必須事項（法第 16 条 1 項）

- **建築物の建築等**（新築、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）
- **工作物の建設等**（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）
- **開発行為**

②選択事項（令第 4 条 1 項）

- **土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更**
- **木竹の植栽又は伐採**
- **さんごの採取**
- **屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積**
- **水面の埋立て又は干拓**
- **夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明（特定照明）**
- **火入れ（野焼き等）**

それぞれの行為について、届出を要する「規模」を定める。
（適用除外の規模を定める）

●景観形成基準

届出対象行為に対する景観形成を誘導する際の基準

- 景観形成基準は、行為ごとに定める。
- 適合審査の際に、景観形成基準に適合しないと認められる行為について、勧告を行うことができる
- 建築物・工作物の形態意匠（形態又は色彩その他の意匠）については、基準に適合しない場合に、必要な措置をとることを命ずることができる（変更命令）。この場合、景観条例に特定届出対象行為を定める必要がある。

●適用除外（主なもの）

- 通常の管理行為、軽易な行為等（地下に設ける建築物等、仮設の工作物、1.5m以下の堆積等）
- 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- 屋外広告物条例に適合する屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置

地区レベルの計画制度の比較

制度	景観計画	景観地区	地区計画			
			建築条例 (建築基準法委任条例)	形態意匠条例 (景観法委任条例)	緑化率・緑地保全 条例 (都市緑地法委任条例)	
基準項目	用途		△	○		
	容積		△	○		
	高さ	△	○	△	○	
	壁面の位置制限	△	○	△	○	
	最低敷地規模	△	○	△	○	
	形態意匠	△(※)	◎	△	◎	
	緑化	△		△		○
緑地保全			△		●	

△…勧告による誘導 ○…建築確認対象 ◎…認定制 ●…許可制

※…条例により対象を特定することにより変更命令が可能

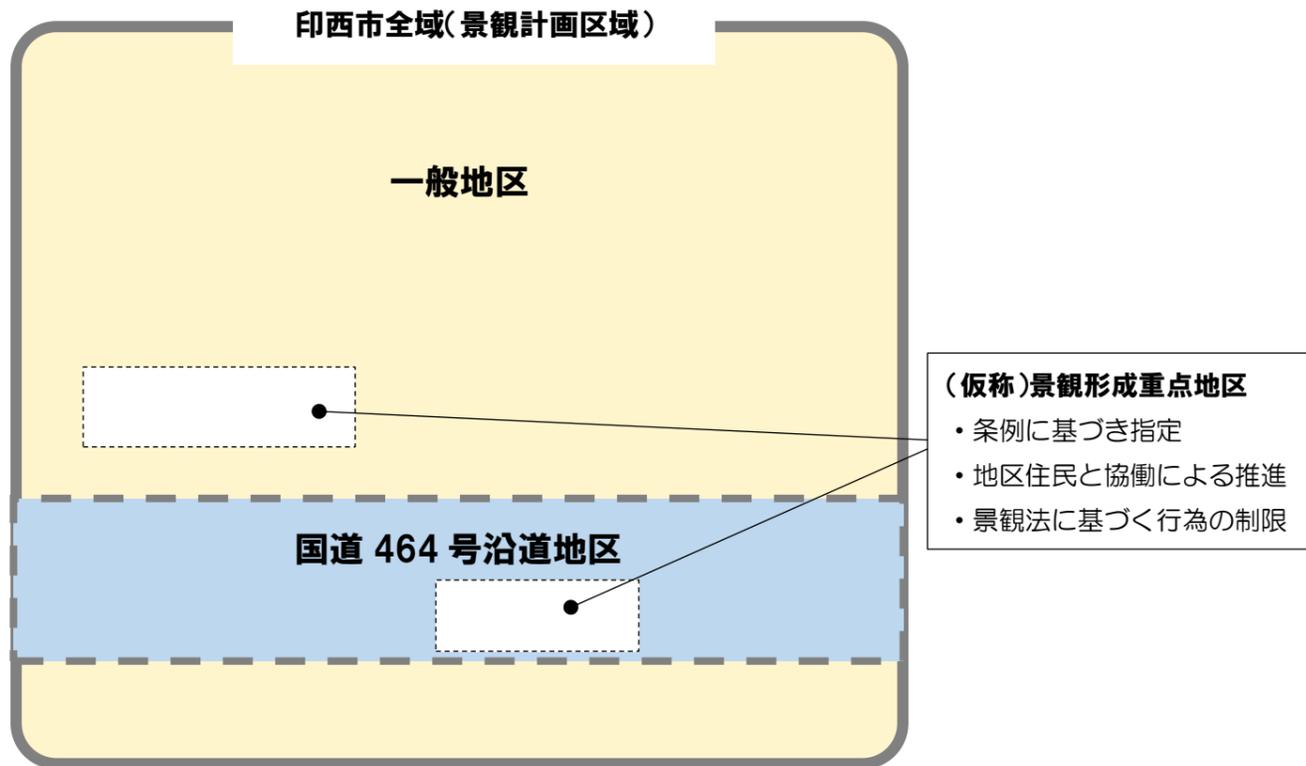
（「景観法活用ガイド」（ぎょうせい）等を参考に作成）

(1) 景観計画区域の区分

景観計画区域において、地域の特性に応じた景観の形成を誘導するために、景観計画区域を区分します。

地域を代表する広域的な景観軸を形成しており、内外からも多くの来訪者がある国道464号沿道において本市の顔（シンボル）となる景観形成を先導していくことを目指し、「国道464号沿道地区」とし、その他の区域を「一般地区」として設定します。

また、地域の住民等が合意形成により景観まちづくりを進める地区については、景観条例に基づき、（仮称）景観形成重点地区として指定し、地区ごとに行為の制限に関する事項を定めるものとします。



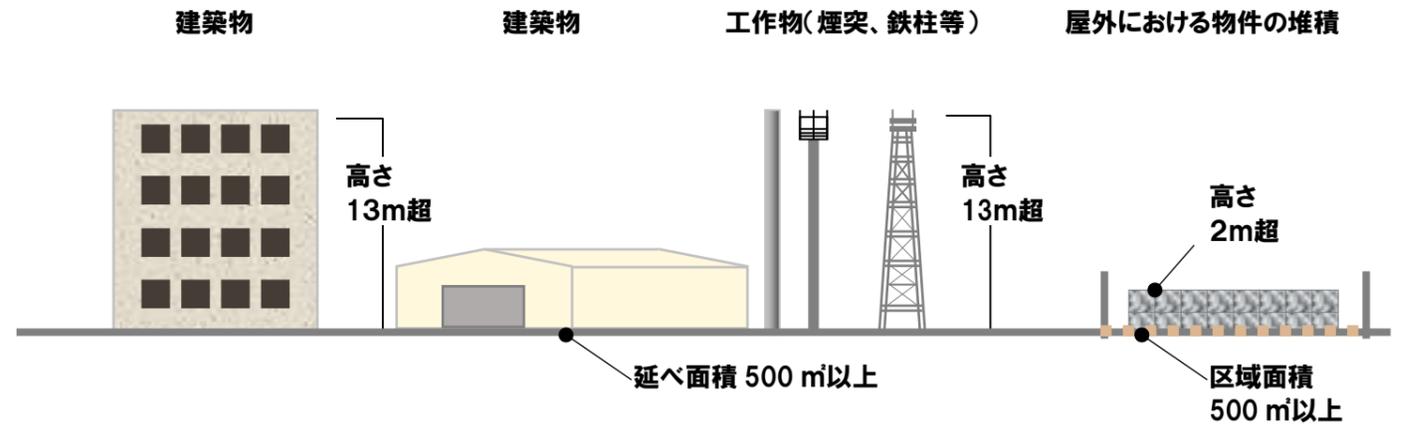
(2) 届出対象行為(案)

景観計画区域内において、以下に定める行為を行う場合は、景観法第16条第1項及び景観条例第○条に基づき、市長への届出が必要となります。

本計画では、周辺の景観に影響を与える一定規模の行為として、以下のように届出対象行為を設定します。

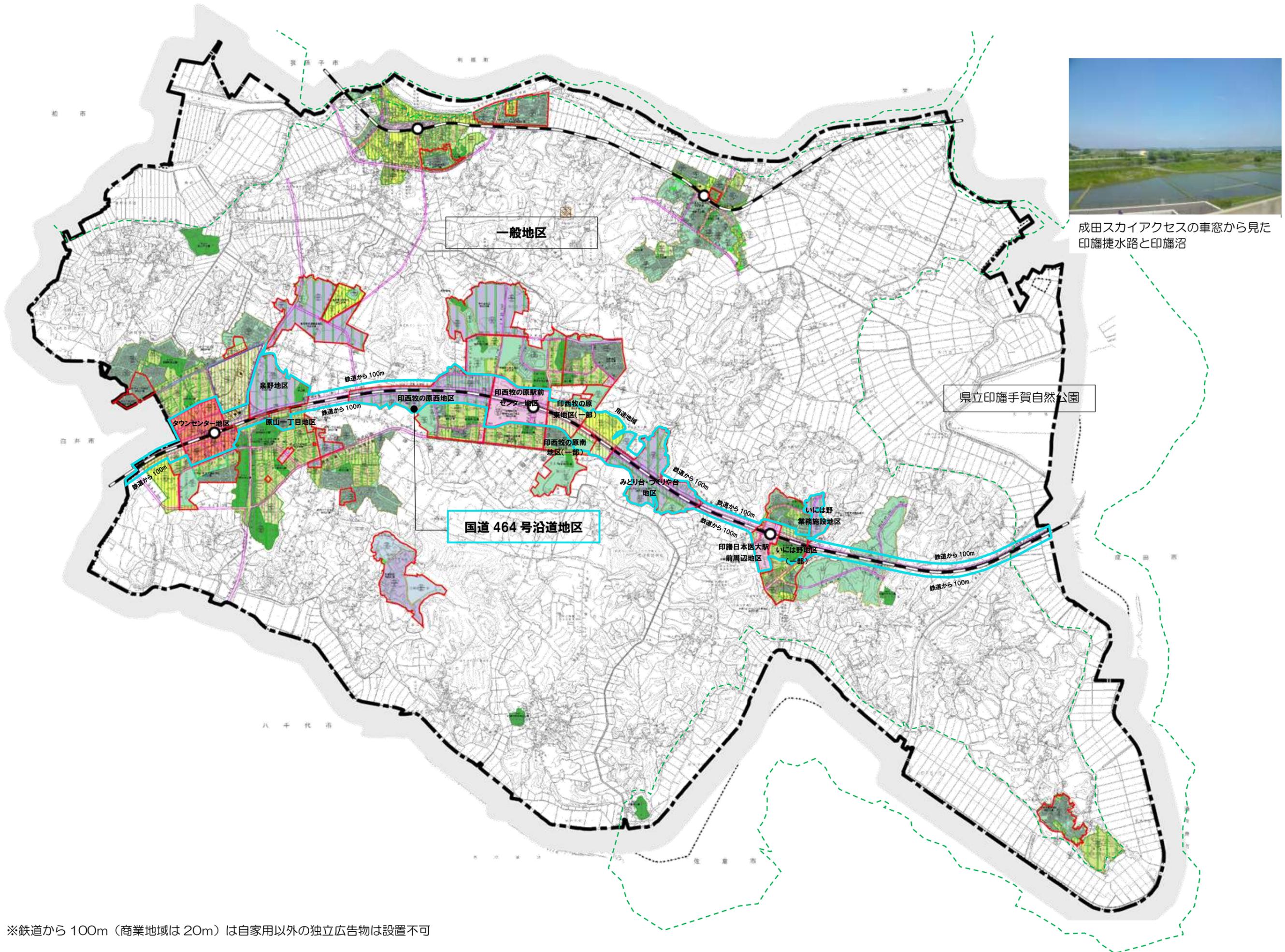
届出対象行為	届出対象規模	
	一般地区	国道464号沿道地区
建築物の建築等 新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（建築等）	高さ13m超又は延べ面積500㎡以上	すべて（戸建て住宅を除く） ※地区計画区域内の戸建て住宅に形態意匠（色彩）は、地区計画の運用において、色彩基準により誘導する
工作物の建設等 新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更（建設等）	●鉄塔等 高さ13m超又は築造面積500㎡以上 ※電柱を除く ●擁壁等 高さ2m超かつ長さ30m超 ●太陽光発電施設等 面積1000㎡以上	●鉄塔 高さ10m超又は築造面積250㎡以上 ※電柱を除く ●擁壁等 高さ2m超かつ長さ30m超 ●太陽光発電施設等 面積500㎡以上
開発行為 （都市計画法第4条第12項）	面積500㎡以上 ※開発指導要綱500㎡以上	面積500㎡以上 ※開発指導要綱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	面積500㎡以上又は堆積の高さが2m超	面積500㎡以上又は堆積の高さが2m超
木竹の伐採	面積500㎡以上	面積500㎡以上
屋外広告物	誘導指針等の策定	誘導指針等の策定 景観条例に基づく届出制度等を設定

届出対象行為のイメージ(一般地区)



参考 自然公園法における行為の規制（普通地域）

届出を要する行為	
工作物の新築、改築又は増築	● 建築物 高さ13m又は延べ面積1,000㎡を超えるもの等
広告物等の掲出、設置又は表示	
水面の埋立て、干拓	
鉱物の掘採又は土石の採取	● 面積200㎡若しくは、切土又は盛土により生ずる法の高さ5mを超えるもの
土地の形質の変更	● 面積200㎡若しくは、切土又は盛土により生ずる法の高さ5mを超えるもの



成田スカイアクセスの車窓から見た
印旛捷水路と印旛沼

※鉄道から 100m（商業地域は 20m）は自家用以外の独立広告物は設置不可

(3) 景観形成基準

① 景観誘導の考え方

景観の誘導に当たっては、景観まちづくり基本計画で定めた類型別景観形成の方針を運用し、共通基準とします。類型別景観形成方針は、景観ゾーンの方針を基本としながら、景観軸や景観拠点に関連している場合、それぞれの方針を合わせて活用します。

さらに、建築物の新築等、工作物の建設等の行為ごとに景観形成基準を設定し、景観の誘導を図るものとしてします。

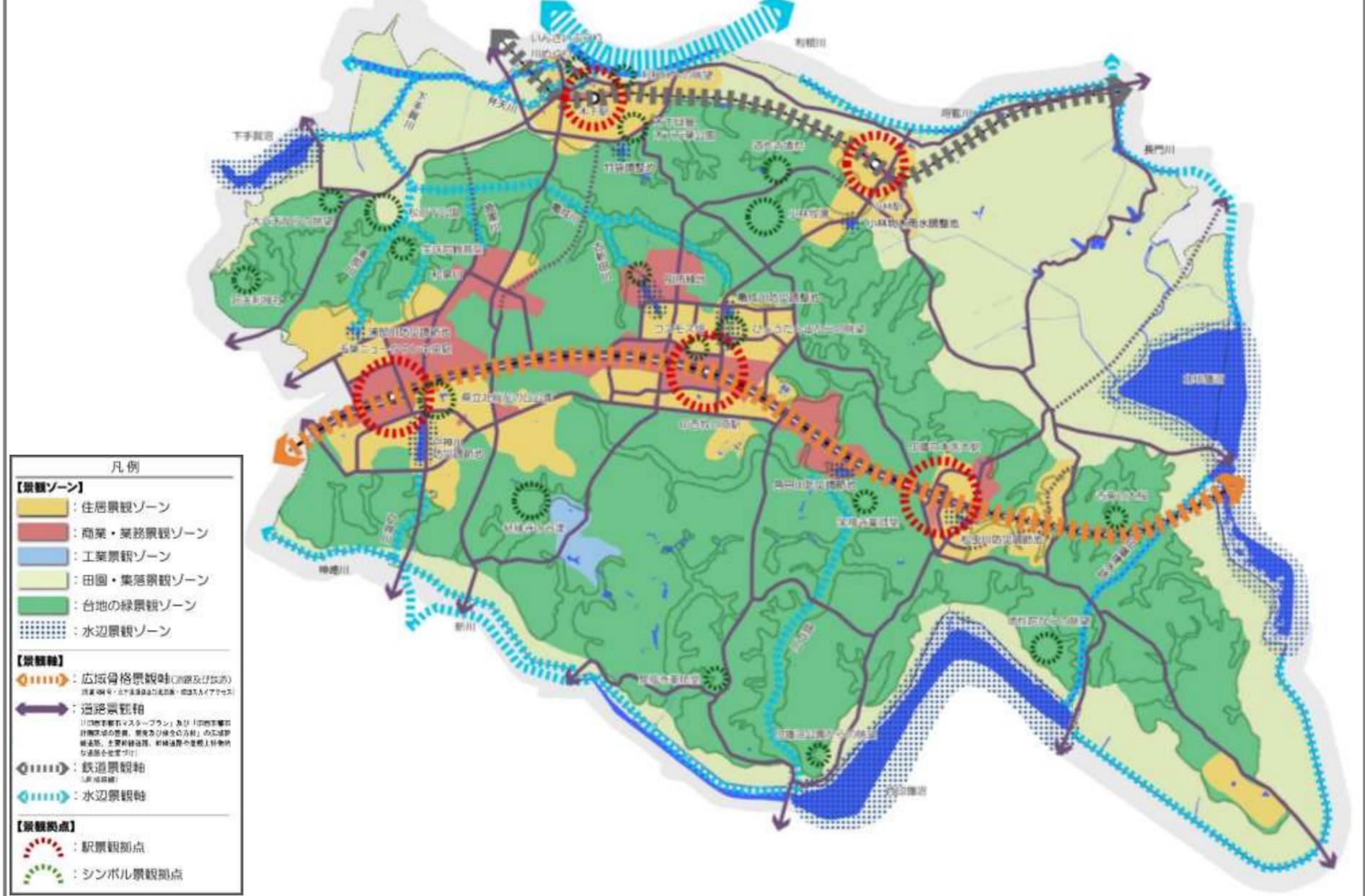


景観ゾーン	運用上の地域
住居景観ゾーン	住居系用途地域（一部を除く）
商業・業務景観ゾーン	商業系用途地域 住居系用途地域（一部） 工業系用途地域（松崎工業団地を除く）
工業景観ゾーン	工業地域等（松崎工業団地）
田園・集落景観ゾーン	市街化調整区域
台地の緑景観ゾーン	
水辺景観ゾーン	市街化調整区域（印旛沼・下手賀沼の周囲）

景観軸	運用上の地域
広域骨格景観軸	国道464号沿道（概ね100mの区域）
道路景観軸	道路沿道の敷地
鉄道景観軸	鉄道沿線の敷地
水辺景観軸	河川沿川の敷地

景観拠点	運用上の地域
駅景観拠点	駅前広場に面する敷地
シンボル景観拠点	拠点の周囲の敷地及び拠点に対する主要な地点から展望できる区域

類型別の景観形成方針図



■千葉県内都市の届出対象行為（印西市と同等の人口・面積）

■建築物					
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模		
柏市景観計画	建築物	住宅地域(戸建住宅) ・第一種低層住居専用地域 ・第二種低層住居専用地域	●建築面積 500 m ² 超		
		住宅地域(中高層住宅) ・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	●高さ 13m 超 ●建築面積 1000 m ² 超		
		商業地域(中心商業) ・商業地域	●高さ 15m 超 ●建築面積 1000 m ² 超		
		商業地域(地区商業) ・近隣商業地域	●高さ 13m 超 ●建築面積 1000 m ² 超		
		沿道系地域(沿道) ・準住居地域	●高さ 13m 超 ●建築面積 1000 m ² 超		
		工業系地域(工業) ・準工業地域 ・工業地域 ・工業専用地域	●高さ 13m 超 ●建築面積 1000 m ² 超		
		自然・田園系地域(河川・田園・田園集落) ・市街化調整区域	●高さ 10m 超 ●敷地面積(新築に限る)1000 m ² 超 ●建築面積 500 m ² 超		
		新市街地系(土地区画整理事業地区等)	●届出の対象となる行為は用途地域に対応します。(上記の通り)		
		市全域(調整区域を除く)	●高さ 10m 超 ●住戸数(寄宿舎等の場合は室数)が4以上の共同住宅、長屋や寄宿舎等に類するもの ●開発行為の完了公告の日から1年以内の土地に建築されるもの ●一団の土地に建築される4棟以上の専用住宅 ●300平方メートルを超える敷地に建築されるもの(専用住宅と共同住宅等はこの規定から除外)		
		市街化調整区域	●高さが 10m を超えない自己の専用住宅又は農林漁業の用に供するものを除くすべてのもの		
我孫子市景観形成基本計画	新築、増築、改築若しくは移転	市全域(調整区域を除く)	●高さが 10m を超えない自己の専用住宅又は農林漁業の用に供するものを除くすべてのもの ●屋根を変更するもの又は見付面積(建築物の一つの面における屋根を除く垂直投影面積)に対する変更の範囲がその見付面積の1/3を超えるもの		
茂原市景観計画	建築物の新築、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	市全域	●高さ 10m を超えるもの(商業地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域は 15m を超えるもの)又は建築面積 1000 m ² を超えるもの		
		市街地・にぎわい共有ゾーン(近隣商業地域、商業地域)	●高さ 13m 超 ●建築面積 300 m ² 超		
鎌ヶ谷市景観計画	建築物(新築、改築、移転)	暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一種低層住居専用地域)	●高さ 13m 超 ●建築面積 200 m ² 超		
		暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一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／近隣商業地域／準工業地域)	●高さ 13 超 ●建築面積 300 m ² 超		
鎌ヶ谷市景観計画	建築物(増築)	みどり・うるおい共生ゾーン(市街化調整区域)	●高さ 10m 超 ●建築面積 200 m ² 超		
		市街地・にぎわい共有ゾーン(近隣商業地域、商業地域)	●増築後の高さが 13m を超えるもの ●増築後の建築面積が 300 m ² を超え、かつ増築部分が 150 m ² を超えるもの		
鎌ヶ谷市景観計画	建築物(増築)	暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一種低層住居専用地域)	●増築後の建築面積が 200 m ² を超え、かつ増築部分が 100 m ² を超えるもの		
		暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一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／近隣商業地域／準工業地域)	●増築後の高さが 13m を超えるもの ●増築後の建築面積が 300 m ² を超え、かつ増築部分が 150 m ² を超えるもの		
		みどり・うるおい共生ゾーン(市街化調整区域)	●増築後の高さが 10m を超えるもの ●増築後の建築面積が 200 m ² を超え、かつ増築部分が 100 m ² を超えるもの		
		市街地・にぎわい共有ゾーン(近隣商業地域、商業地域)	●高さ 13m もしくは建築面積 300 m ² を超え、かつ見附面積の 1/2 を超えて変更するもの(但し、色彩の変更を伴う場合は見附面積の 1/10 を超えて変更するもの)		
		暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一種低層住居専用地域)	●建築面積が 200 m ² を超え、かつ見附面積の 1/2 を超えて変更するもの(但し、色彩の変更を伴う場合は見附面積の 1/20 を超えて変更するもの)		
		暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一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／近隣商業地域／準工業地域)	●高さ 13m もしくは建築面積 300 m ² を超え、かつ見附面積の 1/2 を超えて変更するもの(但し、色彩の変更を伴う場合は見附面積の 1/10 を超えて変更するもの)		
		みどり・うるおい共生ゾーン(市街化調整区域)	●高さ 10m もしくは建築面積 200 m ² を超え、かつ見附面積の 1/2 を超えて変更するもの(但し、色彩の変更を伴う場合は見附面積の 1/20 を超えて変更するもの)		
		市街地・にぎわい共有ゾーン(近隣商業地域、商業地域)	●高さ 13m もしくは建築面積 300 m ² を超え、かつ見附面積の 1/2 を超えて変更するもの(但し、色彩の変更を伴う場合は見附面積の 1/20 を超えて変更するもの)		
		成田市景観計画	建築物の新築、増築、改築、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	市全域	●高さが 13m を超えるもの又は延べ面積が 1,000 m ² 以上のもの

■建築物			
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模
袖ヶ浦市景観計画	建築物の新築、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	市全域	●地盤面からの高さが 10m を超える建築物 ●建築面積が 1,000 m ² を超える建築物
山武市景観計画	建築物の新築、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	市全域	●高さ 10m 超 ●延床面積 500 m ² 超
木更津市景観計画	建築物新築・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、または色彩の更新若しくは変更	市全域	●地盤面からの高さが 10m を超える建築物 ●建築面積が 500 m ² を超える建築物
佐倉市景観計画(案)	建築物の新築、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	市全域	●高さ 10m 又は延べ面積が 500 m ² を超えるもの ●共同住宅の戸数が 10 戸以上のもの ●上記のもので外観面積の 1/2 を超える外観の変更

■工作物			
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模
柏市景観計画	工作物	市全域	●壁障等…高さ 2m 超かつ延長 30m ●煙突等…高さ 6m 超 ●高架水槽・物見塔等…高さ 8m 超 ●RC 柱、鉄柱、木柱等…高さ 15m 超 ●装飾塔等…高さ 4m 超 ●製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等…全て ●高さ 10m 超又は 5m 超のよう壁
我孫子市景観形成基本計画	工作物の新設、増築、改築若しくは移転	市全域	●当該外観の 1/3 を超える変更
		市街地・にぎわい共有ゾーン(近隣商業地域、商業地域)	●高さ 10m を超えるもの ※電気事業法に基づく電気事業者及び電気通信事業法に基づく電気通信事業者が設置する電柱については高さ 15m を超えるものとする
茂原市景観計画	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	市全域	●高さ 13m 超 ●建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m 超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 13m 超 ●築造面積 300 m ² 超
鎌ヶ谷市景観計画	a. 下記(b,c,d)以外のもの	市街地・にぎわい共有ゾーン(近隣商業地域、商業地域)	●高さ 13m 超 ●建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m 超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 13m 超 ●築造面積 300 m ² 超
		暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一種低層住居専用地域)	●高さ 10m 超 ●建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m 超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 10m 超 ●築造面積 200 m ² 超
鎌ヶ谷市景観計画	a. 下記(b,c,d)以外のもの	暮らし・やすらぎ共感ゾーン(第一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／近隣商業地域／準工業地域)	●高さ 13m 超 ●建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m 超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 13m 超 ●築造面積 300 m ² 超
		みどり・うるおい共生ゾーン(市街化調整区域)	●高さ 10m 超 ●建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m 超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 10m 超 ●築造面積 200 m ² 超
成田市景観計画	工作物の新設、増築、改築、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	市全域	●高さ 15m 超
		市全域	●高さ 2m 超
袖ヶ浦市景観計画	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	市全域	●高さ 5m 超
		市全域	●増築後の規模が A のいずれかに該当するもの
山武市景観計画	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	市全域	●A のいずれかに該当し、かつ見附面積の 1/2 を超えて変更するもの(但し、色彩の変更を伴う場合は見附面積の 1/20 を超えて変更するもの)
		市全域	●鉄塔、鉄柱、コンクリート柱、煙突、装飾塔、記念塔、製造施設、貯蔵施設、遊戯施設その他これに類するもの ●高さが 15m を超えるもの ●高さ 2m を超えるものかつ延長が 30m を超えるもの
山武市景観計画	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	市全域	●設置面からの高さが 15m を超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔 ●設置面からの高さが 6m を超える煙突 ●地盤面からの高さが 2m を超え、かつ、延長が 20m を超える擁壁
		市全域	●高さ 10m 超 ●太陽光発電設備は敷地面積 1,000 m ² 以上

■工作物			
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模
木更津市景観計画	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、または色彩の更新若しくは変更	市全域	●設置面からの高さが 6m を超える煙突 ●設置面からの高さが 15m を超える鉄柱、コンクリート柱及び鉄塔 ●地盤面からの高さが 2m を超え、かつ、延長が 20m を超える擁壁
佐倉市景観計画(案)	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	市全域	●建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に基づく建築確認が必要な工作物 ●上記のもので外観面積の 1/2 を超える外観の変更 ●高架道路・橋梁(重要景観拠点はすべて、その他の区域は延長 20m 以上又は幅員 10m 以上のもの) ●太陽光発電設備で太陽電池モジュール(パネル)の合計面積が 1000 m ² を超えるもの(※建築物に設置する場合は、建築設備(建築物)として扱う)

■開発行為			
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模
柏市景観計画	開発行為	全市域	●盛土又は切土によって 3m を超えるのりの高さが生じるもので、開発区域面積 2,000 m ² 以上のもの
茂原市景観計画	開発行為	市全域	●開発区域の面積 3,000 m ² 以上のもの
我孫子市景観形成基本計画	開発行為	市街化区域	●面積が 300 m ² 以上のもの
		市街化調整区域	●自己の住居の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外のもの
鎌ヶ谷市景観計画	開発行為	市全域	●開発面積が 500 m ² 以上となるもの
成田市景観計画	開発行為	市全域	●区域面積が 1,000 m ² 以上のもの
袖ヶ浦市景観計画	開発行為	市全域	●開発区域の面積が 1,000 m ² 以上の開発行為
山武市景観計画	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為その他政令で定める行為	市全域	●開発面積 1,000 m ² 以上
木更津市景観計画	開発行為(都市計画法第 4 条第 12 項に規定するもの(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更))	市全域	●開発区域の面積が 3,000 m ² 以上の開発行為
佐倉市景観計画(案)	開発行為(都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為)	市全域	●区域面積が 500 m ² 以上のもの

■木竹の植栽又は伐採			
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模
鎌ヶ谷市景観計画	木竹の伐採	市全域	●伐採面積が 500 m ² 以上となるもの
我孫子市景観形成基本計画	木竹の植栽又は伐採	市全域	●地域森林計画対象民有林であるもので、一体として面積が 500 平方メートルを超えるもの
成田市景観計画	木竹の植栽又は伐採	市街化区域	●伐採又は植栽に係る区域面積が 500 m ² 以上のもの
		その他	●伐採又は植栽に係る区域面積が 1,000 m ² 以上のもの
佐倉市景観計画(案)	木竹の植栽又は伐採	市全域	●区域面積が 1,000 m ² を超えるもの

■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積			
計画名	行為の種類	対象範囲	対象規模
柏市景観計画	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	市全域	●堆積する高さが 2m を超えるもの
我孫子市景観形成基本計画	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	市全域	●集積又は貯蔵の高さが 3m 超のもの ●その用に供される土地の面積が 500 m ² 超のもの
		市街化区域	●堆積面積が 500 m ² 以上となるもの ●堆積の高さが 5m 以上となるもの ●上記のいずれかに該当し、かつ 60 日以上継続して堆積するもの
成田市景観計画	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	市全域	●区域面積が 1,000 m ² 以上のもの
山武市景観計画	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積(行為が 1 年を超えるもの)	市全域	●堆積の高さが 1.5m を超えるもの及び区域面積 300 m ² 以上
木更津市景観計画	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	市全域	●堆積に係る面積が 500 m ² 以上で、かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見できるもの
佐倉市景観計画(案)	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	市全域	●区域面積が 1,000 m ² を超えるもの

②景観形成基準(案)

	一般地区	国道 464 号沿道地区
共通基準	<ul style="list-style-type: none"> □ 行為を行う場所における類型別の景観形成方針（該当する景観ゾーン・景観軸・景観拠点の方針）を遵守し、良好な景観を形成するよう行為に関する計画を立案する。（下参照） □ 周辺の道路、公園、河川等の公共空間から行為を行う場所の見え方に配慮し、良好な眺めを阻害しないよう努める。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 行為を行う場所における類型別の景観形成方針（該当する景観ゾーン・景観軸・景観拠点の方針）を遵守し、良好な景観を形成するよう行為に関する計画を立案する。（下参照） □ 国道 464 号及び成田スカイアクセスから行為を行う場所の見え方に配慮し、良好な眺めを阻害しないよう努める。

類型別の景観形成方針(共通基準)

■景観ゾーン

	方針
住居景観ゾーン	<ol style="list-style-type: none"> 地域特性を活かした住宅地の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■千葉ニュータウンの住宅地では、ゆとりや落ち着いた、緑による潤いや彩りのある景観の形成を図る。 ■木下駅、小林駅周辺の住宅地では、やすらぎがあり周辺環境と調和した景観の形成を図る。 ■平賀学園台の住宅地では、周辺の田園や里山などと調和した景観の形成を図る。 ■木下街道周辺の住宅地では、旧街道の歴史的資源に配慮した景観の形成を図る。 快適で落ち着いた住宅地の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■住宅地の道路沿いや隣地間においては、ゆとりスペースの確保とともに、道路と連携して開放的な空間づくりを図る。 ■地域住民にも愛着がもたれるよう、彩りや実のなる樹木類等の植栽に配慮する。 地域住民の協力・連携による景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■身近な回りの緑化や維持管理、清掃など、地域住民の協力・連携による景観の形成に向けた活動や取組みを考慮する。
商業・業務景観ゾーン	<ol style="list-style-type: none"> 賑わいと秩序を兼ね備えた魅力ある商業・業務地の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■商業・業務地は、歩行者の目線を意識し、賑わいと秩序のある景観の形成を図る。 ■大規模な商業施設では、ゆとり空間を確保し、周辺のまち並みと調和する景観の形成を図る。 ■ビジネスモールや業務施設では、品格とゆとりや潤いのある景観の形成を図る。 ■大規模な物流施設では、ゆとりと緑の確保に配慮し、圧迫感の軽減を図る。 ■安全で快適に回遊できる緑潤う歩行者空間のネットワークづくりに配慮する。 地域の活力ある商業地の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■木下駅や小林駅周辺では、地域特性を活かし、おもてなしが感じられる駅前と商店街の景観の形成を図る。 ■身近な回りの緑化や維持管理、清掃など、企業等の協力・連携による景観の形成に向けた活動や取組みを考慮する。
工業景観ゾーン	<ol style="list-style-type: none"> 周辺のまち並みや環境と調和した景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■工業地では、周辺の田園、里山や住環境との調和を図るとともに、道路沿いにゆとり空間と緑の確保に配慮する。 ■建築物、工作物は、圧迫感や無機質な印象を与えないような景観の形成を図る。 ■付帯施設などは道路側に直接露出しないような景観の形成を図る。 特色のある工業団地の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■工業団地では、地域に根ざした特色のある景観の形成を図る。 ■身近な回りの緑化や維持管理、清掃など、企業等の協力・連携による景観の形成に向けた活動や取組みを考慮する。
田園・集落景観ゾーン	<ol style="list-style-type: none"> 豊かな水辺に育まれた田園の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■田畑や連続した樹林地、水路、湧水などは、田園景観の形成に配慮する。 ■建築物や工作物、屋外広告物などは、田園景観との調和を図る。 集落地の風土が感じられる景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■建築物や工作物、屋外広告物などは、周辺の樹林地や田園景観との調和を図る。 ■伝統的家屋や長屋門、屋敷林、巨樹・古木などがある場合は、これらの景観の形成に配慮する。 ■連続した生垣や草花の植栽などにより、潤いや彩りのある景観の形成に配慮する。
台地の緑景観ゾーン	<ol style="list-style-type: none"> 水辺や里山が織り成す原風景と調和した景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■建築物や工作物、屋外広告物などは、周辺の水辺や里山などに調和した景観の形成を図る。 ■樹林地の連続性や生物の生息生育環境を守る景観の形成を考慮する。 ■鎮守の森や巨樹・古木、桜並木など、地域で親しまれている景観の形成に配慮する。 北総台地の起伏が作り出す特徴的な景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■北総台地や高台から望む良好な谷津や田園への眺望景観の形成に配慮する。 ■樹林地など市街地を横断する変化に富んだ地形の景観の形成に配慮する。
水辺景観ゾーン	<ol style="list-style-type: none"> 印旛沼や手賀沼の広がりのある水辺の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■建築物や工作物、屋外広告物などは、周辺の水辺と調和した景観の形成を図る。 ■印旛沼や手賀沼における水質の保全・浄化と生物との共存を考慮した景観の形成を図る。 ■良好な景観が眺望できる水辺では、快適な場づくりや親水性に配慮する。 調節池など身近な水辺の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■調節池や調整池などは、防災機能を確保の上、水辺空間を活かした景観の形成に配慮する。

■景観軸

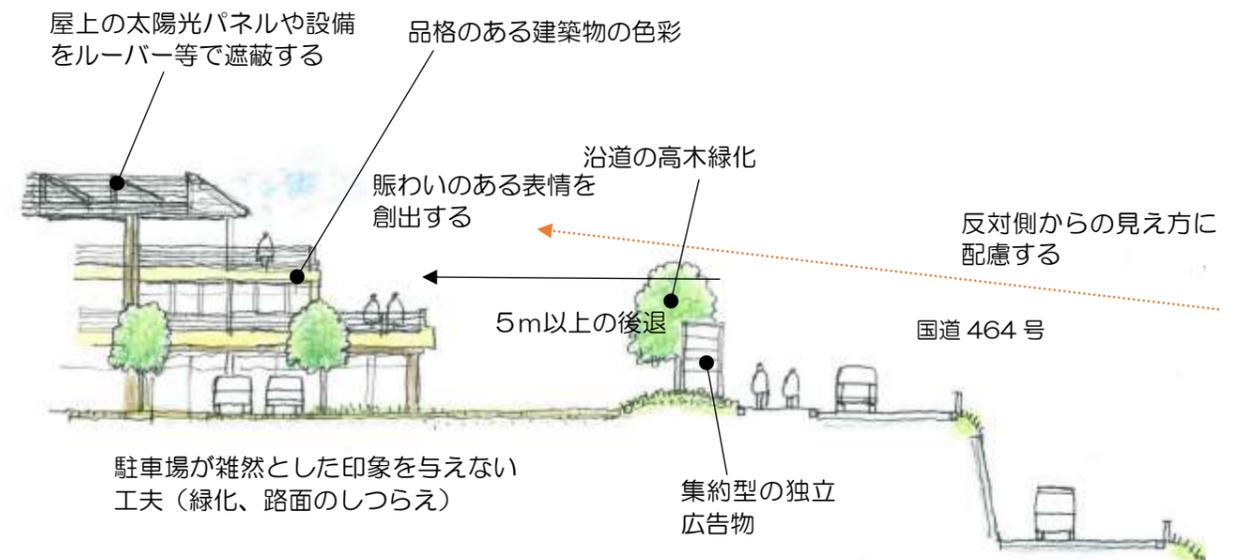
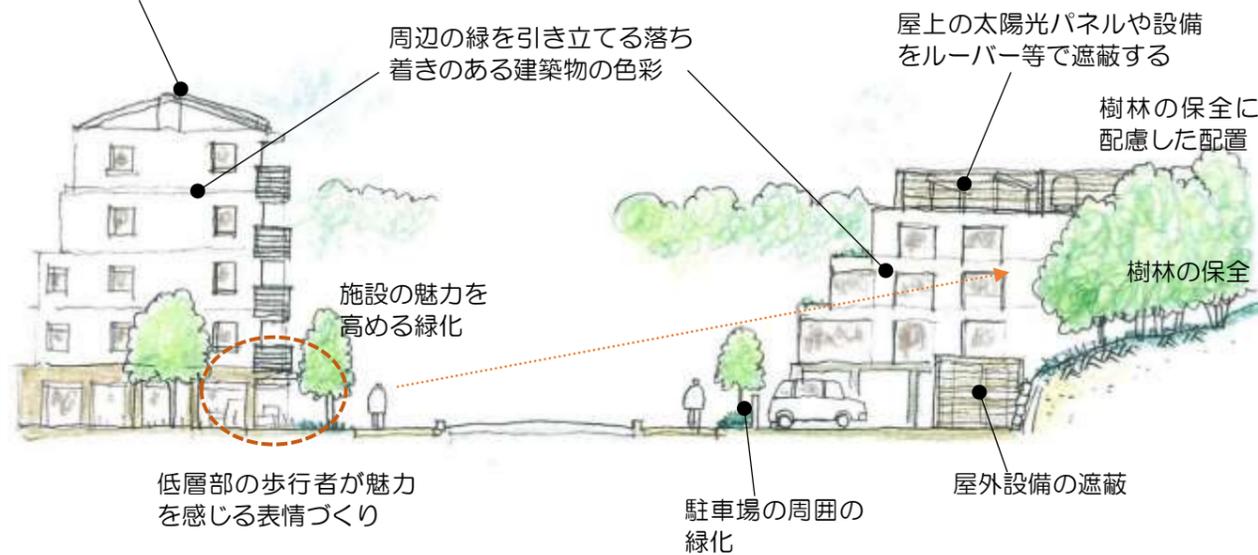
	方針
広域骨格景観軸	<ol style="list-style-type: none"> 大規模空間軸にふさわしい品格と賑わいのある景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■本市を代表する広域骨格景観軸として、品格と賑わいのある景観の形成に配慮する。 ■道路・鉄道及び沿道・沿線における建築物、工作物、屋外広告物などは、秩序ある景観の形成を図る。 ■空間軸を活かした樹木や草花の景観の形成と維持管理を考慮する。 ■橋梁や擁壁などの大規模構造物による圧迫感や無機質な要素の軽減を考慮した景観の形成を図る。 人にやさしい安全・安心な道路の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■歩行者などの快適な通行を考慮した景観の形成を図る。 ■防犯や夜間景観を考慮した景観の形成を図る。
道路景観軸	<ol style="list-style-type: none"> 秩序ある道路及び沿道の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■安全・安心のもと、快適な道路景観の形成に配慮する。 ■街路樹や草花などは、適正な維持管理に努め、緑豊かで潤いのある道路景観の形成に配慮する。 ■良好な眺望が望める場所がある場合は、視点の場の確保に配慮する。 ■沿道の建築物や工作物、屋外広告物は、まち並みや自然環境と調和する景観の形成を図る。 ■沿道景観を阻害する廃屋や資材置き場などは、適正な維持管理や修景を図る。 特色を活かした道路及び沿道の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■並木道やあじさい道、サイクリングができる道路など、市民から親しまれている特徴的な道路は、魅力の向上とともに適正な維持管理に配慮する。 ■木下街道周辺に残る町家や庚申塚など、往時を偲ばせる歴史的資源の景観の形成を考慮する。
鉄道景観軸	<ol style="list-style-type: none"> 秩序ある鉄道及び沿線の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■鉄道及び沿線における建築物、工作物、屋外広告物などは、秩序ある景観の形成を図る。 ■橋梁や擁壁などの大規模構造物による圧迫感や無機質な要素の軽減を考慮した景観の形成を図る。 緑潤う沿線の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■車窓などから望見できる田園や里山、水辺への良好な眺望の景観の形成を考慮する。
水辺景観軸	<ol style="list-style-type: none"> 潤いや親しまが感じられる河川軸の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■対岸からの見え方を意識した景観形成に配慮する。 ■河川機能の確保のもと、潤いや彩りのある緑の景観の形成に配慮する。 ■視点場や親水性のある水辺景観の形成を考慮する。 生物にやさしい水辺の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■河川の水質の保全・浄化と生物との共存を考慮した景観の形成を図る。 ■水辺や緑のネットワークを意識した景観の形成に配慮する。

■景観拠点

	方針
駅景観拠点	<ol style="list-style-type: none"> 各地域の玄関口にふさわしい、おもてなしの表情のある景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■駅周辺の建築物や工作物、屋外広告物などは、駅前の顔にふさわしい景観の形成を図る。 ■駅周辺では、歩行者の目線を意識し、賑わいや親しまが感じられる景観の形成を図る。 ■駅前広場では、地域特性に応じてシンボルツリーや草花などによる景観の形成に配慮する。 人が賑わい、楽しむ景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■人が集い、賑わい、楽しむことができるオープンスペースや動線を考慮した景観の形成を図る。 地域活動を活用した駅周辺の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■市民・事業者の協力・連携を促し、駅周辺の景観の形成と維持管理活動の向上を図る。
シンボル景観拠点	<ol style="list-style-type: none"> シンボルとなる景観資源の保全 <ul style="list-style-type: none"> ■新・印西八景の景観の維持・保全に配慮する。 ■景観の形成にあたっては、宝珠院観音堂（光堂）や栄福寺薬師堂、木下貝層、道作古墳群などの文化財に配慮する。 ■吉高の大桜など、巨樹・古木の景観の維持・保全に配慮する。 ■地域のシンボルとなる景観は、地域の住民・団体などにより保全・活用を図る。 ■地域の祭りや風物詩など、伝統文化の景観の伝承を図る。 快適な視点場の景観形成 <ul style="list-style-type: none"> ■大六天や徳性院、利根川の堤防、牧の原公園のひょうたん山などのように、良好な眺望が得られる場所を確保するとともに、立寄りやすく、快適な場づくりに配慮する。

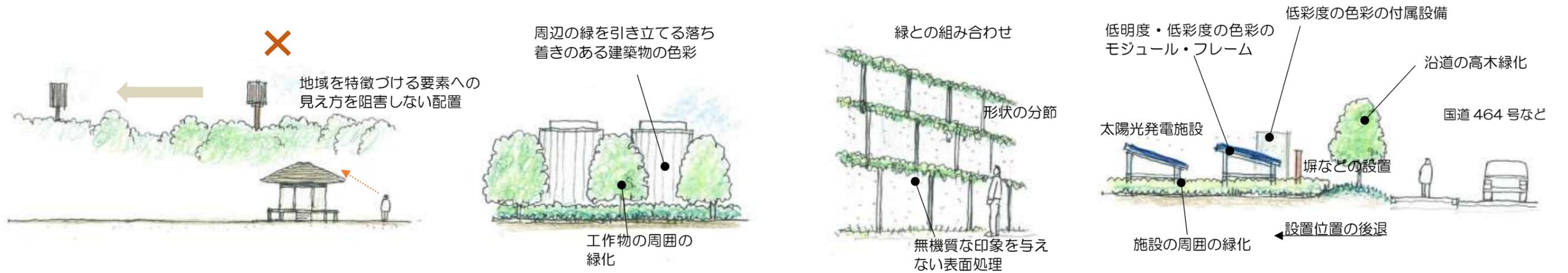
		一般地区	国道 464 号沿道地区
行為別基準			
① 建築物の建築等	配置・規模	<input type="checkbox"/> 地域の景観を特徴づけている要素（敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への眺めを阻害しない配置・規模とする。 <input type="checkbox"/> 計画地内の樹木・樹林や地形、水辺等の保全・活用した配置とする。 <input type="checkbox"/> 斜面地では、地形を大きく改変することを避け、長大な擁壁や法面が生じない造成等、配置・規模等の工夫によって、なじませるよう努める。 <input type="checkbox"/> 歩行者の通行が多い道路の沿道では、歩行者にゆとりを与える配置に努める。	<input type="checkbox"/> 国道 464 号からの見え方に配慮した配置・規模とともに、地域の景観を特徴づけている要素（印旛沼、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配置・規模とする。 <input type="checkbox"/> 計画地内の樹木・樹林や地形等の保全に配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 斜面地では、地形を大きく改変することを避け、長大な擁壁や法面が生じない造成等、配置・規模等の工夫によって、なじませるよう努める。 <input type="checkbox"/> 国道 464 号の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、5m以上とする。
	形態意匠	<input type="checkbox"/> 壁面が圧迫感を与えないよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 幹線道路等の歩行者の通行が多い道路沿道では、低層部や出入口において、自然素材の活用や開口部の配置など、歩行者が魅力を感じる表情づくりを工夫する。 <input type="checkbox"/> 外壁の素材は、汚れや退色に強いものとし、壁面の大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しない。 <input type="checkbox"/> 屋上設備・屋外階段等は、雑然とした印象を与えないよう、配置の工夫やルーバー等による遮へい、形態意匠、色彩の工夫等によって、建築物本体との調和に配慮する。	<input type="checkbox"/> 長大な壁面を生じないよう努めるとともに、壁面が圧迫感を与えないよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 国道 464 号を含む幹線道路等沿道では、低層部や出入口において、自然素材の活用や開口部の配置など、歩行者が魅力を感じる表情づくりを工夫する。 <input type="checkbox"/> 外壁の素材は、汚れや退色に強いものとし、壁面の大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しない。 <input type="checkbox"/> 屋上設備・屋外階段等は、雑然とした印象を与えないよう、配置の工夫やルーバー等による遮へい、形態意匠、色彩の工夫等によって、建築物本体との調和に配慮する。
	色彩	<input type="checkbox"/> 外観の基調となる色彩は、緑を引き立てる落ち着いたものとする。 色彩基準→数値基準を設定（商業・業務とその他）	<input type="checkbox"/> 外観の基調となる色彩は、周辺の緑と調和し、印西市の顔にふさわしい品格のあるものとする 色彩基準→数値基準を設定（商業・業務とその他）
	外構 （塀・柵、緑化、付属施設等）	<input type="checkbox"/> 塀・垣・柵は、歩行者に圧迫感を与えないよう配置を工夫し、形態意匠、色彩、素材は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 <input type="checkbox"/> 斜面地では、斜面林等の緑の連続性の確保に配慮した緑化を図る。 <input type="checkbox"/> 道路境界部では、周辺の樹木・樹林との連続性に配慮し、施設の魅力を高める緑化を図る。 <input type="checkbox"/> 駐車場・駐輪場、ゴミ置き場等の付属施設は、周辺からの見え方に配慮した配置、周囲等の緑化、塀・柵等の形態意匠・色彩を工夫する。 <input type="checkbox"/> 過度に点滅する照明は控える。	<input type="checkbox"/> 塀・垣・柵は、歩行者に圧迫感を与えないよう配置を工夫し、形態意匠、色彩、素材は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 <input type="checkbox"/> 斜面地では、斜面林等の緑の連続性の確保に配慮し、施設や沿道の魅力を高める緑化を図る。 <input type="checkbox"/> 国道 464 号沿道の高木緑化を図る。 <input type="checkbox"/> 駐車場・駐輪場、ゴミ置き場等の付属施設は、周辺からの見え方に配慮した配置、周囲等の緑化、塀・柵等の形態意匠・色彩を工夫する。 <input type="checkbox"/> 直接照明、露出したネオン管、点滅光源等の使用により、景観を阻害するものは避ける。

屋根の太陽光パネルは
屋根の勾配と合わせ、突き出さない

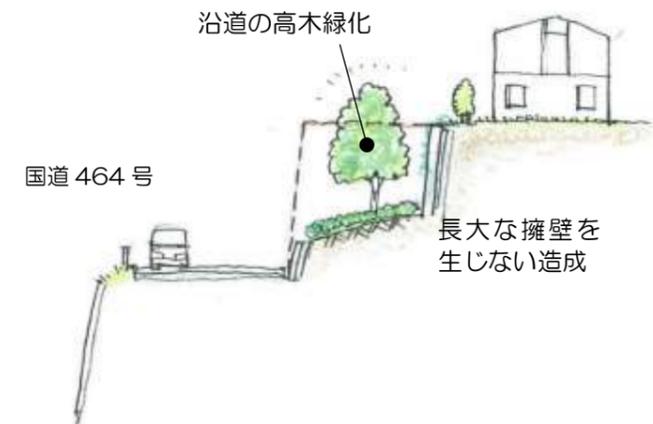
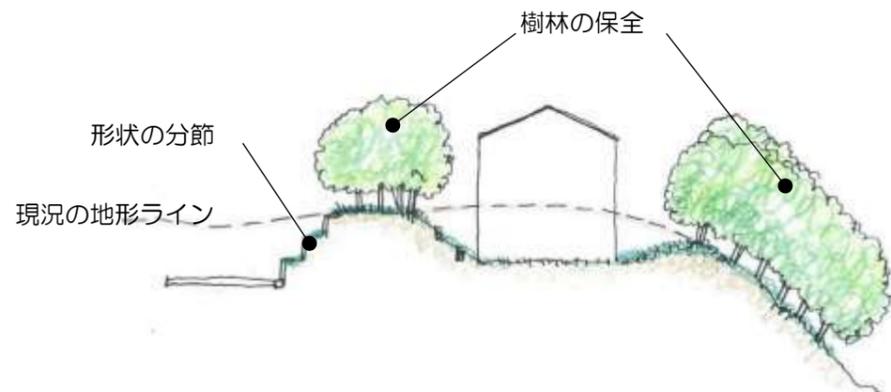


※鉄道から 100m（商業地域は 20m）は自家用以外の独立広告物は設置不可

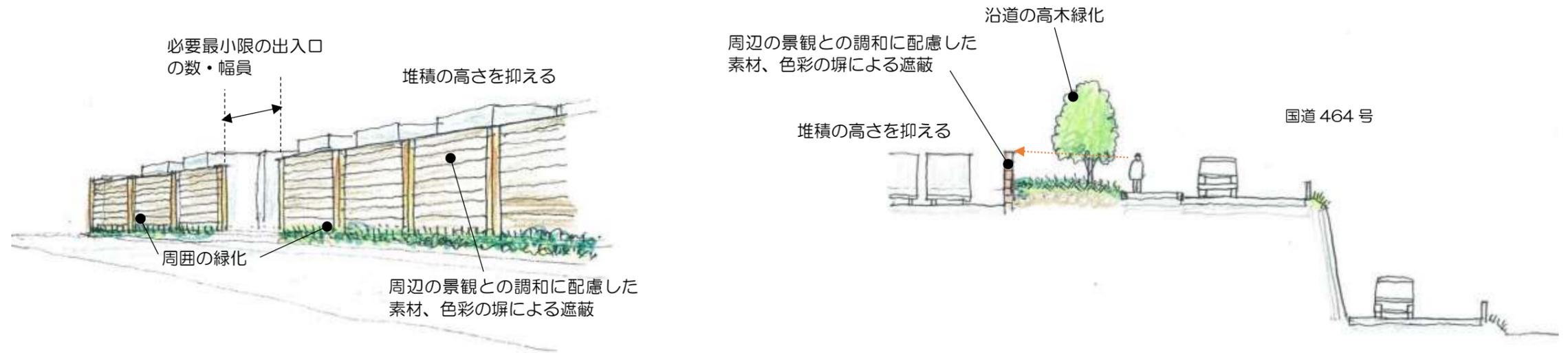
	一般地区	国道 464 号沿道地区
②工作物の建設等	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄塔・コンクリート柱・プラント施設等 <ul style="list-style-type: none"> □ 地域の景観を特徴づけている要素（敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への眺めを阻害しない配置・規模とする。 □ 計画地内の樹木・樹林や地形、水辺等の保全・活用した配置とする。 □ 斜面地では、地形を大きく改変することを避け、長大な擁壁や法面が生じない造成等、配置・規模等の工夫によって、なじませるよう努める。 □ 素材は、汚れや退色に強いものとし、大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しない。 ●擁壁等 <ul style="list-style-type: none"> □ 歩行者に圧迫感を与えないよう、分節・分割、表面処理等の工夫、前面の緑化等により、圧迫感をやわらげる工夫に努める。 ●太陽光発電施設 <ul style="list-style-type: none"> □ 地域の景観を特徴づけている要素（敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への近接を避ける。 □ 周囲の景観から突出しないよう、高台での施設の配置を避け、分散した設置に努める。 □ 施設の設置位置は、公共空間から後退させる。 □ 施設周囲の緑化に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄塔等 <ul style="list-style-type: none"> □ 国道 464 号からの見え方に配慮した配置・規模とするとともに、地域の景観を特徴づけている要素（印旛沼、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配置・規模とする。 □ 計画地内の樹木・樹林や地形等の保全に配慮した配置とする。 □ 斜面地では、地形を大きく改変することを避け、長大な擁壁や法面が生じない造成等、配置・規模等の工夫によって、なじませるよう努める。 □ 施設の設置位置は、公共空間から後退させ、国道 464 号の道路境界線からの後退距離は、5m以上とする。 □ 素材は、汚れや退色に強いものとし、大部分にわたって光沢のある素材や反射性の高い素材を使用しない。 ●擁壁等 <ul style="list-style-type: none"> □ 歩行者に圧迫感を与えないよう、分節・分割、表面処理等の工夫、前面の緑化等により、圧迫感をやわらげる工夫に努める。 ●太陽光発電施設 <ul style="list-style-type: none"> □ 地域の景観を特徴づけている要素（敷地周辺の樹木・樹林、歴史的資源等）への近接を避ける。 □ 周囲の景観から突出しないよう、高台での施設の配置を避け、分散した設置に努める。 □ 施設の設置位置は、公共空間から後退させ、国道 464 号の道路境界線からの後退距離は、5m以上とする。 □ 国道 464 号沿道を含む施設周囲の緑化に努める。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 外観の基調となる色彩は、緑を引き立てる落ち着いたものとする。 □ 太陽光発電施設のモジュール・フレームは低明度・低彩度のものとし、付属設備は低彩度のものとする。 <p>色彩基準→数値基準を設定（商業・業務とその他）</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 外観の基調となる色彩は、周囲の緑と調和し、印西市の顔にふさわしい品格のあるものとする □ 太陽光発電施設のモジュール・フレームは低明度・低彩度のものとし、付属設備は低彩度のものとする。 <p>色彩基準→数値基準を設定（商業・業務とその他）</p>



	一般地区	国道 464 号沿道地区
③開発行為	<ul style="list-style-type: none"> □ 斜面地等の地形の大規模な改変を避け、長大な法面・擁壁を生じない造成とする。 □ 計画地内の樹木・樹林、水辺等を保全・活用した計画とする。 □ 擁壁・法面は、歩行者に圧迫感を与えないよう、分節・分割、表面処理等の工夫、緑化に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 斜面地等の地形の大規模な改変を避け、長大な法面・擁壁を生じない造成とする。 □ 計画地内の樹木・樹林、水辺等を保全・活用した計画とする。 □ 擁壁・法面は、歩行者に圧迫感を与えないよう、分節・分割、表面処理等の工夫、緑化に努める。



	一般地区	国道 464 号沿道地区
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	<ul style="list-style-type: none"> □ 公共空間からの見え方に配慮した配置とする。 □ 出入口は、交差点を避けるなど、雑然とした印象を与えないよう工夫する。 □ 堆積の高さは、できる限り低くし、整然と積み上げるよう努める。 □ 計画地の周囲は、自然素材等の周辺の景観との調和に配慮した素材、色彩の塀・柵等による遮へいや緑化に努める。 □ 塀・柵等の形態意匠、色彩、素材は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 国道 464 号等の公共空間からの見え方に配慮した配置とし、国道 464 号側には、できる限り出入口を設けない。やむを得ず出入口を設ける場合は、交差点を避けるなど、雑然とした印象を与えないよう工夫する。 □ 堆積の高さは、できる限り低くし、整然と積み上げるよう努める。 □ 計画地の周囲は、自然素材等の周辺の景観との調和に配慮した素材、色彩の塀・柵等による遮へいや緑化に努める。特に国道 464 号沿道においては、高木緑化を図る。 □ 塀・柵等の形態意匠、色彩、素材は、周辺の景観と調和のとれたものとする。



	一般地区	国道 464 号沿道地区
⑤木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> □ 伐採は必要最小限に抑える。 □ スカイラインを形成する樹木は伐採しないなど、周辺の緑とのつながりの確保に努める。 □ 伐採後の植栽に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> □ 伐採は必要最小限に抑える。 □ 国道 464 号に接する部分の樹木やスカイラインを形成する樹木は伐採しないなど、周辺の緑とのつながりの確保に努める。 □ 伐採後の植栽に努める。



(4) 色彩基準の適用

色彩基準は、建築物の新築、増築若しくは改築、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、工作物の新設、増設若しくは改築、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、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・柵等の遮へい物の色彩について適用するものとします。

なお、以下の場合については、色彩基準の適用は除外します。

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

(5) 届出の流れ

① 事前協議

景観法に基づく届出の前に、良好な景観の形成を目指し、市と事業者等が協議を行うものとします。

② 景観法に基づく届出と適合審査

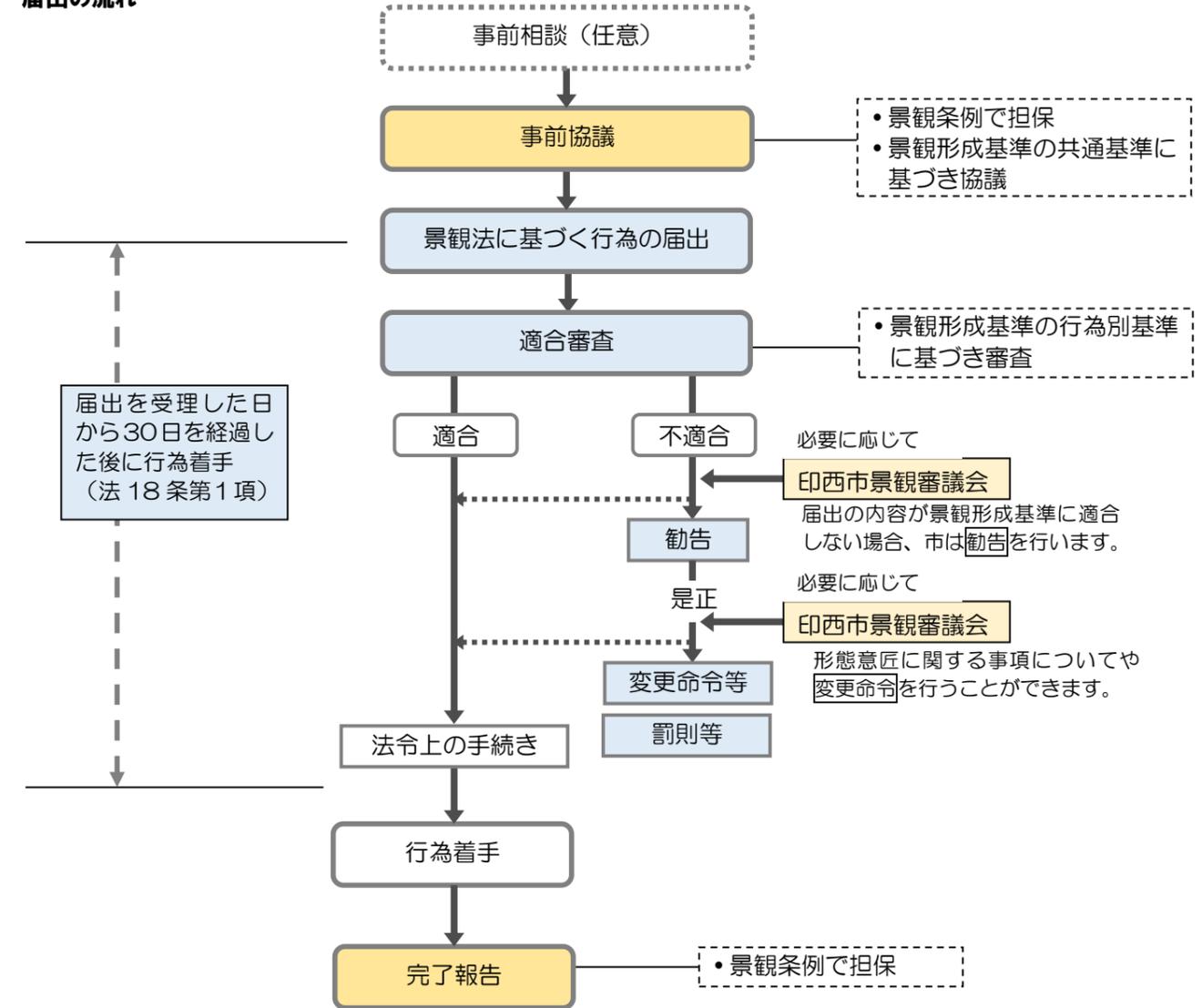
届出対象行為となる行為については、行為着手の30日前までに、景観法及び景観条例に基づき届出が必要となります。

届出が行われた行為について、景観形成基準に照らし適合審査を行います。必要に応じて景観審議会の意見を聴きます。

③ 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、完了報告を提出するものとします。

届出の流れ



第3章 屋外広告物の表示等に関する事項

■制度の概要等

●趣旨、景観計画で定める事項

- 本事項は、良好な景観の形成に大きな影響を与える屋外広告物について、景観計画と連動して規制・誘導を行うため、景観計画に定めるもの。
- 景観計画では、対象とする屋外広告物、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限（基本的な方針）を定める。

●効果等

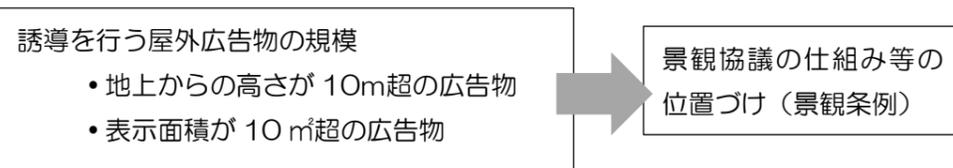
- 景観行政団体が景観計画において本事項を定めた場合には、当該景観行政団体の屋外広告物法第3条から第5条までの規定（広告物の表示等の禁止、広告物の表示等の制限、広告物の表示の方法等の基準）に基づく条例は、当該景観計画に即して定めることができ、景観計画で定めた広告物の表示等に関する制限を、屋外広告物法に基づく条例で担保することができる。

(1) 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。

屋外広告物の表示等については、千葉県屋外広告物条例の運用によって適切に規制・誘導を図ることを基本としながら、特に国道464号沿道地区における一定規模の広告物について誘導するものとします。

また、将来的に市独自の広告物条例を検討していくものとします。



(2) 景観形成誘導指針

屋外広告物に関する景観形成誘導指針を以下のように定めます。

一般地区における指針

- 地色（表示面積の1/3以上を占める色彩）に鮮やかな色彩を用いるのは避ける。
- 道路からの見え方に配慮し、景観を阻害しない表示位置・大きさとする。
- 屋外広告物の数量は必要最小限とする。
- 建築物の上部や壁面に設置する屋外広告物等は、建築物と一体的なデザインを検討する。

【市民懇談会・作業部会WSの反映】※下線部

- 広告物（看板）
 - ③赤・オレンジ・黄の看板が多く、雑然
 - ④建物上部の派手な看板への対応を

■「印西市国道464号沿道における色彩景観づくり(案)(H20.3)」より

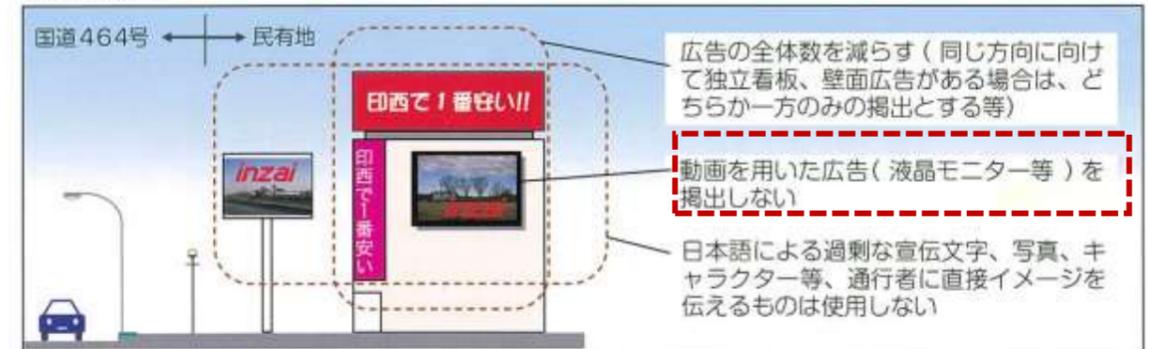
◆屋外広告物の色彩基準◆

マンセル	地色
色相	制限なし
明度	制限なし
彩度	10.0以下

屋外広告物の表示及び設置方法

屋外広告物の表示及び設置方法について、最低限守っていただきたい基準を以下に示します※4。

好ましくない例



※4 国道464号沿道では、千葉県屋外広告物条例により、鉄道から100m（商業地域は20m）は自家用以外の独立広告は設置できません。

国道464号沿道地区における指針（「印西市国道464号沿道における色彩景観づくり(案)」を一部変更・追加）

- 地色（表示面積の1/3以上を占める色彩）は、彩度10以下とする。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。
- 国道464号からの見え方に配慮し、自然景観や田園景観、沿道景観を阻害しない表示位置・大きさとする。
- 設置位置は、目立ちすぎず、又煩雑な印象が生じないような箇所とし、数量は必要最小限とする。
- 煩雑な印象を強調するようなデザインは避ける。
- コーポレートカラーやロゴでも、表示位置や大きさ、色彩の工夫等により、周囲の景観との調和や、品のある景観づくりを心がける。
- 建築物の上部や壁面に設置する屋外広告物等は、建築物と一体的なデザインを検討する。
- 複合施設の場合、テナント相互で、大きさ、掲出方法やデザイン等について調整する。
- デジタルサイネージ等の動画を用いた広告は掲出しない。

第4章 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

■制度の概要等(景観重要建造物)

●趣旨、景観計画で定める事項

- 本事項は、地域の景観上重要な建造物（建築物及び工作物）を景観行政団体の長が景観重要建造物に指定し、地域の個性ある景観づくりの核として、その維持・保全・継承を図るために定めるもの。
- 景観計画では、良好な景観の形成のため、外観が建築物や工作物を保全する必要があるとき、指定に当たっての基本的な考え方を定める。
- 指定は景観計画の策定後に行う。
- 指定に当たっては、所有者の意見を聴く。

●効果等

- 所有者に適切な管理の義務が生じる。
- 現状変更の規制が可能になる（違反した場合は原状回復命令が可能）。
- 規制に伴う損失の補償が可能。
- 管理協定を結ぶことにより、景観行政団体または景観整備機構が管理を行うことが可能。
- 景観重要建造物及びその周辺敷地について、相続税の評価額を適正な水準に評価する。
- 建築基準法の制限の一部を緩和することが可能。

●事例等 【景観重要建造物：296件】千葉県内の指定事例（4件）（H28.3.31時点）

- 船橋市指定 アンデルセン公園の風車、船橋大神宮の灯明台、廣瀬直船堂
- 柏市指定 染谷邸の長屋門と土壘

■制度の概要等(景観重要樹木)

●趣旨、景観計画で定める事項

- 本事項は、地域の景観上重要な樹木を景観行政団体の長が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、その維持・保全・継承を図るために定めるもの。
- 景観計画では、良好な景観の形成のため、樹容・樹姿が優れた樹木を保全する必要があるとき、指定に当たっての基本的な考え方を定める。
- 指定は景観計画の策定後に行う。
- 指定に当たっては、所有者の意見を聴く。

●効果等

- 所有者に適切な管理の義務が生じる。
- 現状変更の規制が可能になる（違反した場合は原状回復命令が可能）。
- 規制に伴う損失の補償が可能。
- 管理協定を結ぶことにより、景観行政団体または景観整備機構、緑地管理機構が管理を行うことが可能。

●事例等 【景観重要樹木：488件】千葉県内の指定事例（6件）（H28.3.31時点）

- 我孫子市指定 三樹荘の樹木

■類似制度との比較(景観重要建造物)

制度	指定対象	指定・登録・選定権者	現状変更	外観を変えない変更	修理に係る支援措置	景観重要建造物との併用
重要文化財 建造物 (文化財保護法)	<ul style="list-style-type: none"> ● 意匠的に優秀なもの ● 技術的に優秀なもの ● 歴史的価値が高いもの ● 学術的価値が高いもの ● 流派的又は地方的特色において顕著なもの 	文部科学大臣	文化長官の許可	文化長官の許可	所有者又は管理団体に対し管理・修理について国が補助	×
登録有形文化財 (文化財保護法)	<ul style="list-style-type: none"> ● 国土の歴史的景観に寄与しているもの ● 造形の規範になっているもの ● 再現することが容易でないもの 	文部科学大臣	文化長官への届出	原則自由	修理に係る設計監理費1/2補助	○
地方公共団体指定文化財	重要文化財以外の文化財のうち、条例で定めるところにより地方公共団体が指定するもの	地方公共団体 (教育委員会)	教育委員会の許可	制限の対象	地方公共団体が予算の範囲内で補助金を交付することができる	○
景観重要建造物 (景観法)	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること ● 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること 	景観行政団体	景観行政団体の長の許可	原則許可	—	

(1) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

景観重要建造物・景観重要樹木は、地域の景観づくりを進めうえて重要な建造物・樹木で、道路等の公共の場所から容易に見ることができ、所有者の同意を得たものについて指定するものとします。

また、所有者による提案制度も活用するものとします。

指定の方針は、以下の事項のいずれにも該当するものとします。

景観重要建造物の指定方針案
<ul style="list-style-type: none">地域の景観のランドマークやシンボルとなっている建造物地域にふさわしい景観の形成に役立てることが期待できる建造物地域の人々に認知されており、親しみや愛着が持たれていると認められる建造物
景観重要樹木の指定方針案
<ul style="list-style-type: none">地域の景観のランドマークやシンボルとなっている樹木地域にふさわしい景観の形成に役立てることが期待できる樹木地域の人々に認知されており、親しみや愛着が持たれていると認められる樹木

(2) 景観重要建造物・景観重要樹木の保全・活用の方針

指定した景観重要建造物や景観重要樹木は、適切な維持管理に努めるとともに、地域の景観形成に活用していくものとします。

- 所有者による維持管理を支援する方策を検討します。
- 景観重要建造物・景観重要樹木の周知（PR）に努めます。
- 景観重要建造物・景観重要樹木の周辺の整備や景観の誘導を検討します。

第5章 公共施設の景観形成

■制度の概要等

●趣旨、景観計画で定める事項

- 地域の景観を構成する重要な要素である道路、河川、都市公園等の公共施設について、周辺と一体となった良好な景観形成を進めるために、景観行政団体が景観計画区域における良好な景観の形成に重要な公共施設を「景観重要公共施設」とすることができる。
- 景観計画では、該当する施設と、施設の「整備に関する事項」や「占用等の許可の基準」を定めることができる。

●効果等

- 整備に関する事項を定めた場合、景観重要公共施設の整備は、景観計画に即して行われる。
- 占用許可等の基準を定めた場合、その基準に適合しない行為は許可できなくなる。
- 景観重要公共施設に位置づけられた道路（景観重要道路）は、「電線共同溝の整備等に関する特別措置法」の電線共同溝を整備すべき道路の指定条件が緩和されるなどの特例措置がある。
- 施設の管理者が景観行政団体と異なる場合でも、管理者と協議・同意によって位置づけることが可能。
- 計画段階の施設であっても、管理者が定まっていれば、必要な協議・同意によって位置づけることが可能。

(1) 景観に配慮した公共施設の整備

道路や河川、公園等の公共施設の整備や維持管理にあたっては、機能性や安全性の確保とともに、デザインの質的向上を図り、地域の景観づくりを先導していくものとします。

なお、届出対象行為に該当する規模の建徳物・工作物については、景観法第16条第5項に基づく通知を行うものとします。

(2) 景観重要公共施設の選定と整備等

景観重要公共施設は、景観形成上重要な公共施設を位置づけ、整備や占用許可の基準によって、景観づくりを進めるものです。

景観重要公共施設は、本市の景観形成を図るうえで、本市の景観の形成を図るうえでシンボルとなる公共施設や、一定の広がりのある地域の景観の形成を図るうえで周辺の景観形成への波及効果が期待できる公共施設を指定し、整備方針や占用許可基準等を定めるものとします。

候補案 ・国道464号
・整備・改修が予定されている施設
※選定した場合は、計画へ位置づけ

第6章 景観計画の運用と見直し等

(1) 景観計画の運用・見直し

景観計画は、運用の中で基準等の強化や計画事項の追加などを随時行うものとします。

また、運用について、5年ごとに検証・評価していくサイクルをつくります。その際には、市民の意向の把握等を行い、景観審議会に報告するものとします。

(2) 景観まちづくり基本計画に基づく施策の推進

景観計画の運用とともに、景観まちづくり基本計画で位置づけた推進施策のうち、以下の取り組みについて早期に推進していくものとします。

- 景観形成に係るガイドラインの策定
 - ・ 民間事業を対象とした景観ガイドライン
 - ・ 公共施設を対象とした景観ガイドライン

- 景観形成に関する意識の醸成
 - ・ 景観シンポジウム等の開催

- 市民参加の景観づくり
 - ・ まち歩きの実施
 - ・ 市民が選ぶ印西市の魅力ある景観スポットの選定（眺望ポイント、景観資源等）
 - ・ 市民とともに守り、つくる景観の名所づくり
 - ・ 市民主体の景観づくり活動の促進