

印西市は、利根川、印旛沼、手賀沼などの水辺、緑地や農地等の自然景観の保全・育成、歴史・文化を伝える建物や旧街道の風情、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ため、景観形成の基本的な方針を明らかにした「印西市景観まちづくり基本計画」を平成 29 年 3 月に策定しました。

「印西市景観計画」は、「印西市景観まちづくり基本計画」に定めた方針のもと、景観法に基づき、本市の良好な景観の形成に向けた取組みを、市民、事業者、市の協働によって、具体的に推進することを目的とします。

良好な景観づくりを推進するために、市民、事業者、市が景観づくりの主体として、それぞれの役割を認識し、連携・協働によって取り組みます。

印西市景観計画

【概要版】

2018

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～

本市の景観を象徴する「水・里山」や先人により継承されてきた「歴史」に「つつまれ」た中に都市の景観が見られるとともに、「自然」と「都市」が近接し、「ふれあう」ように景観が形成されています。

これからも市民ひとりひとり・事業者・市の「みんな」で、これらの景観を継承、向上させながら、地域への愛着や誇りを醸成していき「いんざい」に誰もが「美しくすみ（住み・澄み・棲み）続けたい」と感じられる「まち」を目指し、景観形成の基本目標を、『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～』とします。

1 景観形成の基本方針

本計画では、「印西市景観まちづくり基本計画」で設定した景観形成の基本方針を踏襲し、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とします。

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

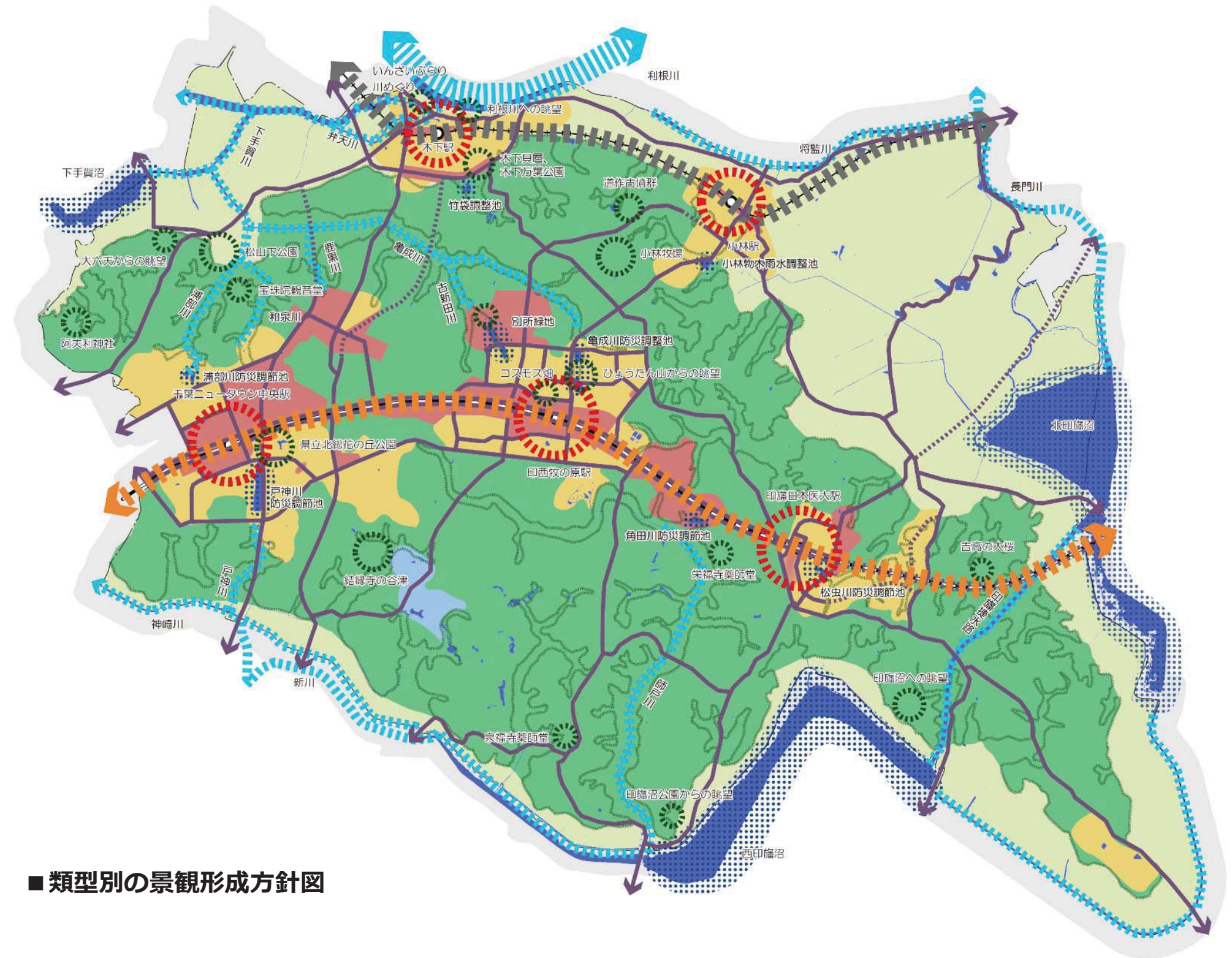
- 品格と賑わいのある広域骨格景観軸を形成します
- 賑わいと秩序のある道路景観軸を形成します
- 秩序のある鉄道景観軸を形成します



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





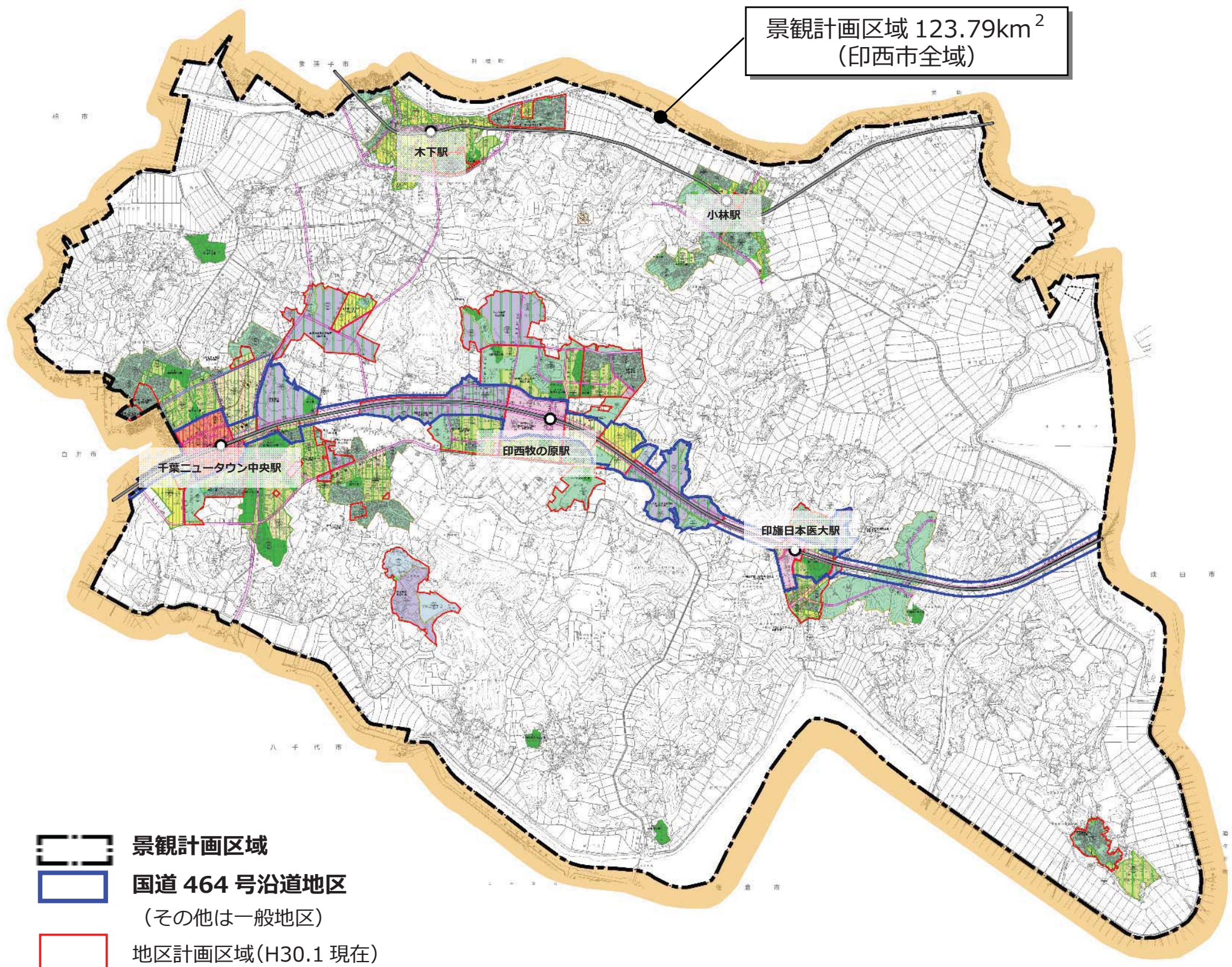
■ 類型別の景観形成方針図

凡例	
【景観ゾーン】	
	: 住居景観ゾーン
	: 商業・業務景観ゾーン
	: 工業景観ゾーン
	: 田園・集落景観ゾーン
	: 台地の緑景観ゾーン
	: 水辺景観ゾーン
【景観軸】	
→→→→	: 広域骨格景観軸（道路及び鉄道） （国道494号・北千景道路及び北総線・成田スカイアクセス）
→→→→	: 道路景観軸 （『印西市都市マスタープラン』及び『印西市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』の広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路や景観上特徴的な道路を位置づけ）
→→→→	: 鉄道景観軸 （JR 成田線）
→→→→	: 水辺景観軸
【景観拠点】	
●●●●	: 駅景観拠点
●●●●	: シンボル景観拠点

名称		類型別の景観形成方針
景観ゾーン	住居景観ゾーン	● 地域特性を活かした住宅地の景観形成 ● 快適で落ち着きのある住宅地の景観形成 ● 地域住民の協力・連携による景観形成
	商業・業務景観ゾーン	● 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 ● 地域の活力ある商業地の景観形成
	工業景観ゾーン	● 周辺のまち並みや環境と調和した景観形成 ● 特色のある工業団地の景観形成
	田園・集落景観ゾーン	● 豊かな水辺に育まれた田園の景観形成 ● 集落地の風土が感じられる景観形成
	台地の緑景観ゾーン	● 水辺や里山が織り成す原風景と調和した景観形成 ● 北総台地の起伏がつくり出す特徴的な景観形成
	水辺景観ゾーン	● 印旛沼や手賀沼の広がりのある水辺の景観形成 ● 調節池など身近な水辺の景観形成
景観軸	広域骨格景観軸	● 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 ● 人にやさしい安全・安心な道路の景観形成
	道路景観軸	● 秩序ある道路及び沿道の景観形成 ● 特色を活かした道路及び沿道の景観形成
	鉄道景観軸	● 秩序ある鉄道及び沿線の景観形成 ● 緑潤う沿線の景観形成
	水辺景観軸	● 潤いや親しみが感じられる河川軸の景観形成 ● 生物にやさしい水辺の景観形成
景観拠点	駅景観拠点	● 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 ● 人が賑わい、楽しむ景観形成 ● 地域活動を活用した駅周辺の景観形成
	シンボル景観拠点	● シンボルとなる景観資源の保全 ● 快適な視点場の景観形成

2 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

本計画では、市全域を景観計画区域として位置づけるとともに、国道 464 号沿道地区とその他の地区（一般地区）に区分し、各地区における景観の形成に大きな影響を与える一定規模の建築物の建築等の行為を届出対象行為として位置づけ、景観法に基づく届出制度を活用し、景観形成基準に基づき、周辺の景観に配慮した景観づくりを誘導します。



■届出対象行為

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		高さ 13m を超えるもの 又は延べ面積 500 m ² 以上のもの	戸建住宅を除くすべてのもの
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、遊戯施設、 製造施設、貯蔵施設、処理施設など (※ 2)	高さ 13m を超えるもの 又は築造面積 500 m ² 以上のもの	高さ 10m を超えるもの 又は築造面積 250 m ² 以上のもの
	擁壁、塀、柵など	高さ 2 m を超えるもの かつ長さ 30m を超えるもの	高さ 2 m を超えるもの かつ長さ 30m を超えるもの
	太陽光発電施設 (※ 3)	区域面積 500 m ² 以上のもの	区域面積 500 m ² 以上のもの
開発行為		区域面積 500 m ² 以上のもの	区域面積 500 m ² 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		区域面積 500 m ² 以上のもの 又は堆積の高さ 2 m を超えるもの	区域面積 500 m ² 以上のもの 又は堆積の高さ 2 m を超えるもの
木竹の伐採		区域面積 500 m ² 以上のもの	区域面積 500 m ² 以上のもの

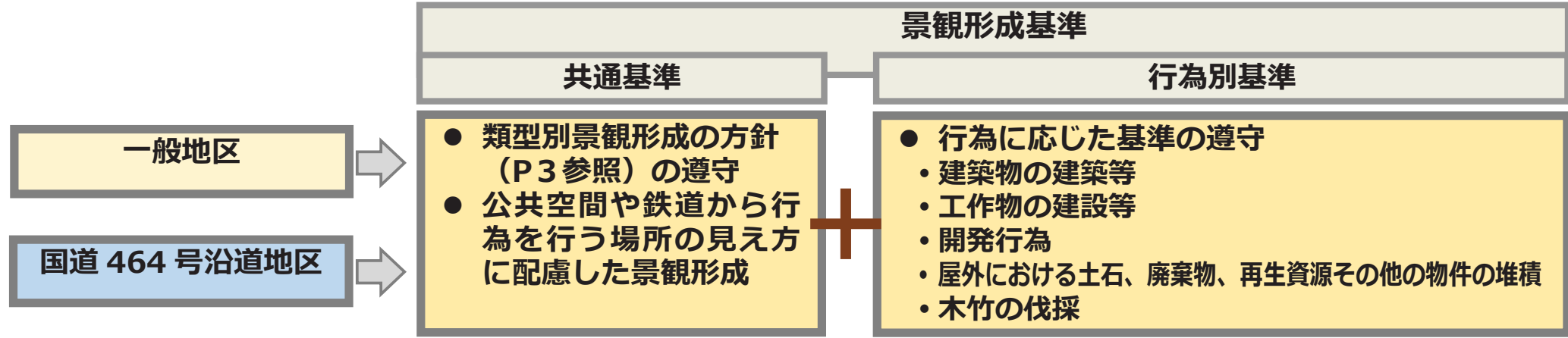
※ 1 鉄道の線路敷地内の運転保安に関するものを除く。

※ 2 電気供給又は有線電気通信のための線路その他これらに類するもの（これらの支持物を含む）を除く。

※ 3 同一敷地若しくは一団の土地等に太陽光発電設備等を設置するものであって、建築物の屋上等に設置するものを除く。

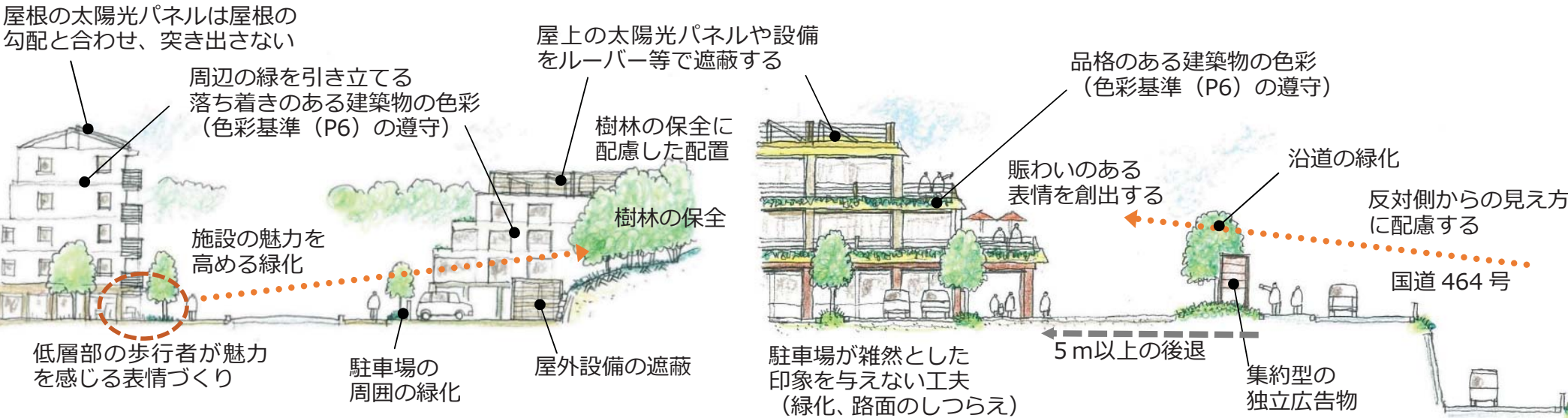
■ 景観形成基準の構成と適用

景観形成基準は、共通基準と行為別基準からなっており、これらを合わせて適用します。

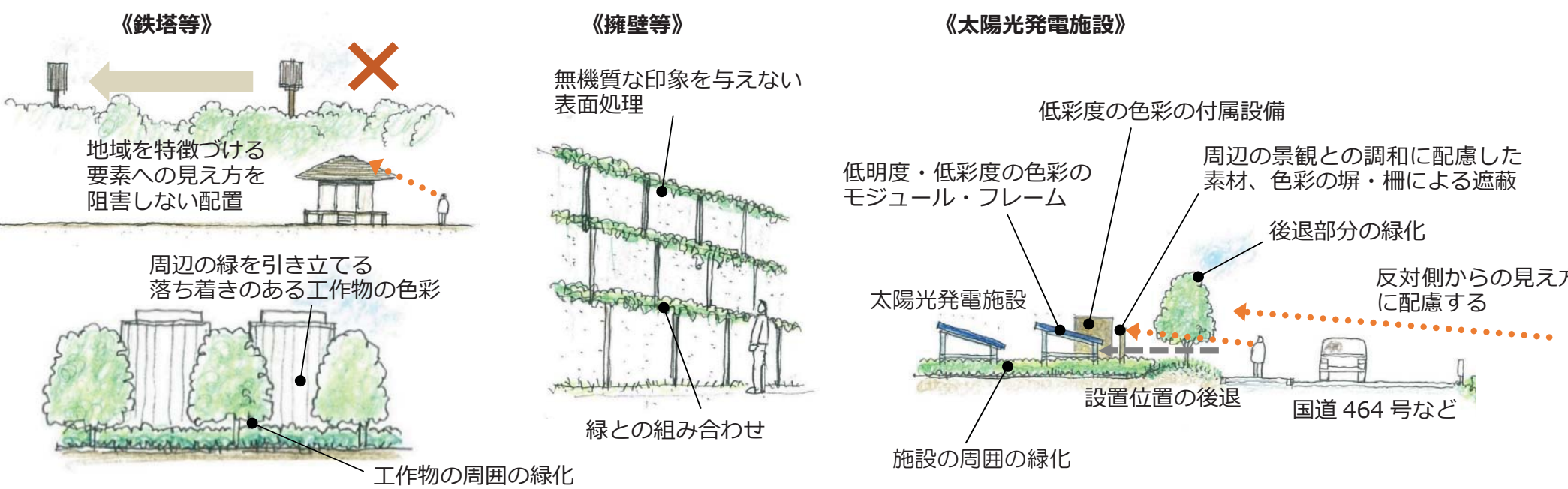


■ 行為別基準による景観形成のイメージ

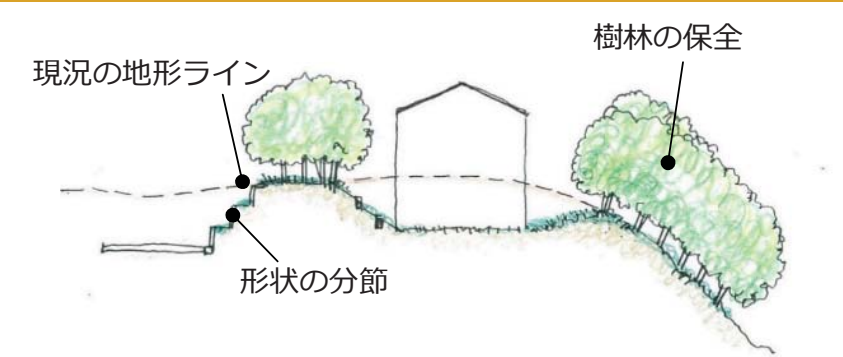
建築物の建築等



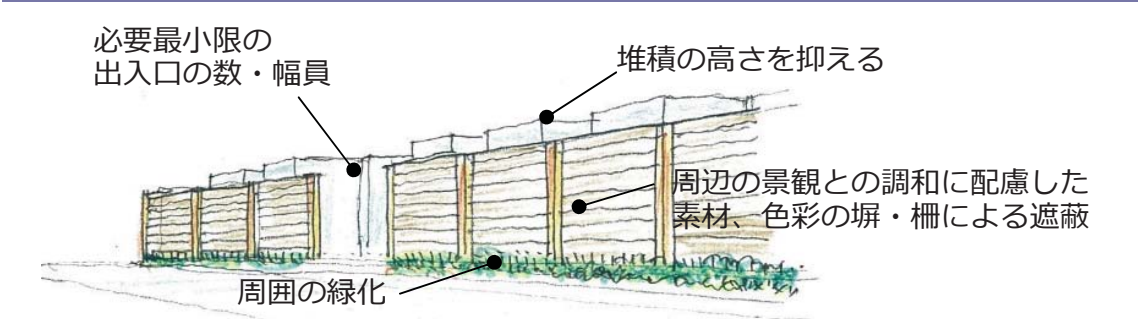
工作物の建設等



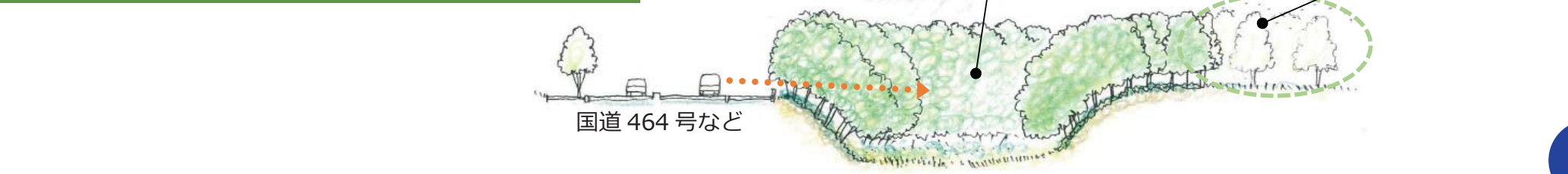
開発行為



屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積



木竹の伐採



■ 色彩基準

建築物、工作物の基調となる色彩の基準は、以下のとおりです。

一般地区（住居等景観ゾーン）			
色彩	部位	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	外壁面	8～9	3以下
	屋根面	4～8	4以下
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	外壁面	4～9	2以下
	屋根面	1～8	2以下
無彩色 (N)	外壁面	3～9	—
	屋根面	1～8	—

※外壁面・屋根面それぞれの90%以上

一般地区（商業・業務景観ゾーン）			
色彩	部位	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	外壁面	8～9	5以下
	屋根面	4～8	6以下
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	外壁面	4～9	2以下
	屋根面	1～8	2以下
無彩色 (N)	外壁面	3～9	—
	屋根面	1～8	—

※外壁面・屋根面それぞれの80%以上

国道464号沿道地区（住居等景観ゾーン）			
色彩	部位	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	外壁面	8～9	2以下
	屋根面	4～8	3以下
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	外壁面	4～9	2以下
	屋根面	1～8	2以下
無彩色 (N)	外壁面	3～9	—
	屋根面	1～8	—

※外壁面・屋根面それぞれの90%以上

国道464号沿道地区（商業・業務景観ゾーン）			
色彩	部位	明度	彩度
暖色系 (R、YR、Y)	外壁面	8～9	4以下
	屋根面	4～8	5以下
寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP)	外壁面	4～9	2以下
	屋根面	1～8	2以下
無彩色 (N)	外壁面	3～9	—
	屋根面	1～8	—

※外壁面・屋根面それぞれの85%以上

適用除外

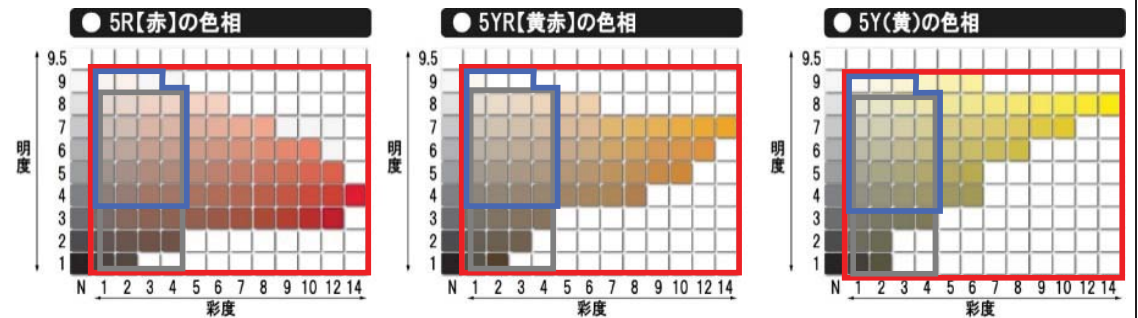
- ・他の法令で色彩が規定されているもの
- ・伝統的素材や自然素材、着色を施していない石、土、レンガ、ガラス（過度に反射するものを除く）等
- ・地域で親しまれ重要な景観資源となっているもの（文化財、歴史的な寺社等）
- ・独自の色彩基準が定められているもの
- ・その他、市長が認めるもの

※住居等景観ゾーン

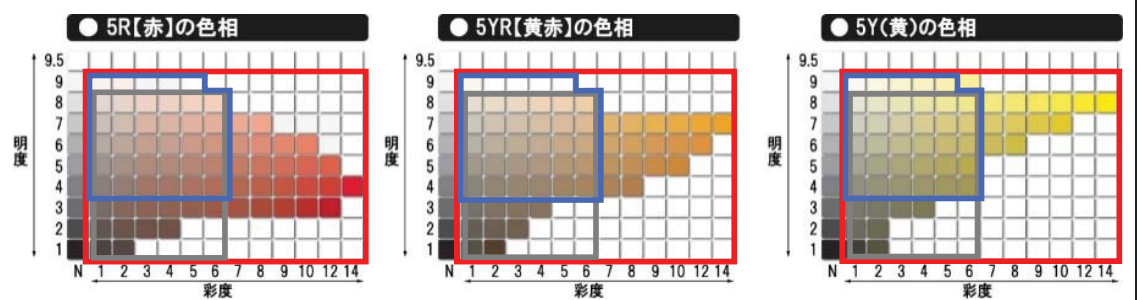
住居景観ゾーン、工業景観ゾーン、田園・集落景観ゾーン、大地の緑景観ゾーン、水辺景観ゾーン

■ 色彩基準表の数値範囲を図示した例（有彩色10色相と無彩色）

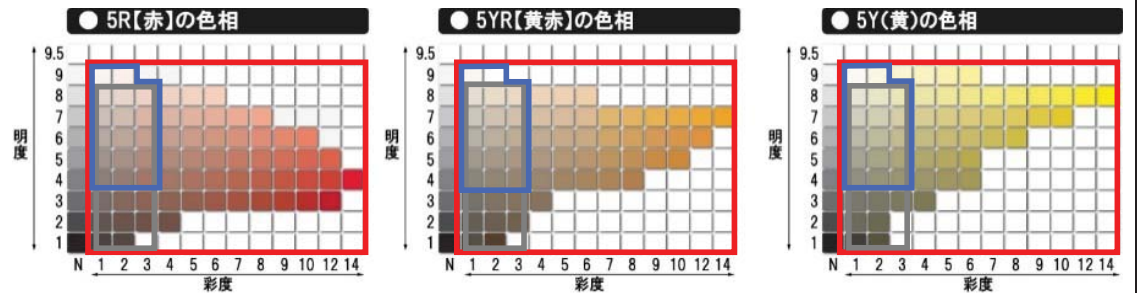
暖色系 一般地区（住居等景観ゾーン）



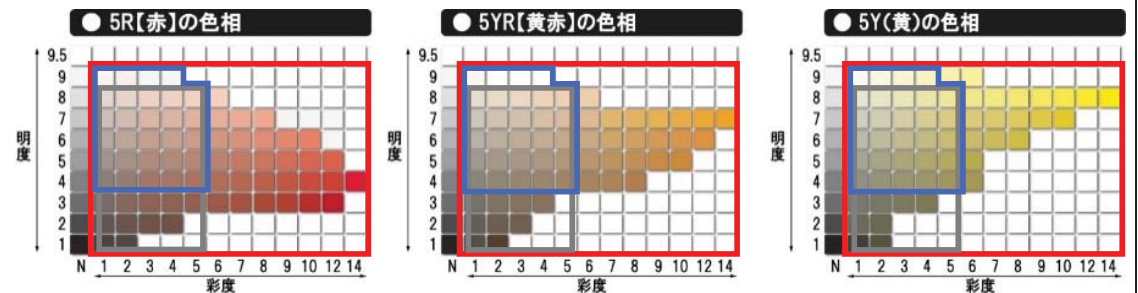
暖色系 一般地区（商業・業務景観ゾーン）



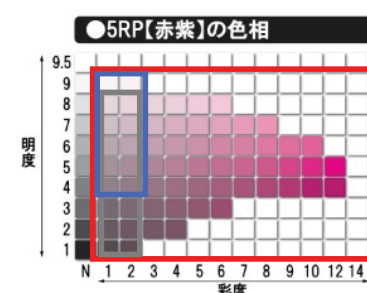
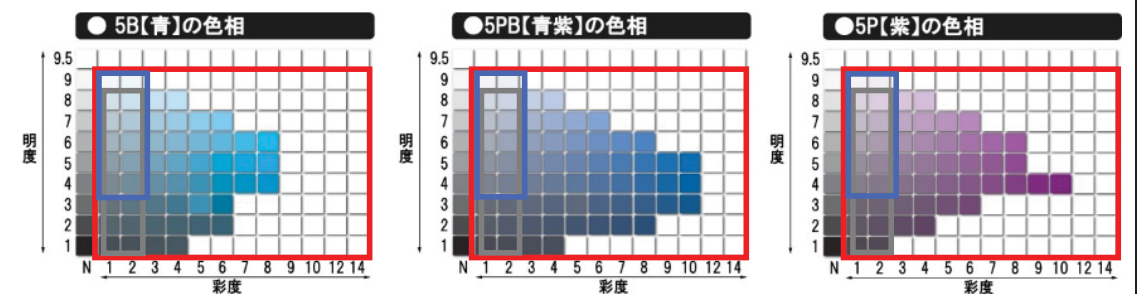
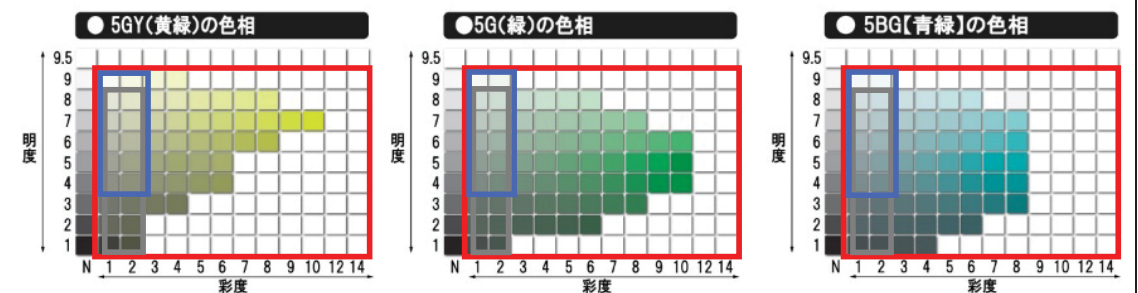
暖色系 国道464号沿道地区（住居等景観ゾーン）



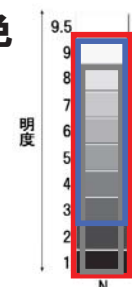
暖色系 国道464号沿道地区（商業・業務景観ゾーン）



寒色系他 各地区・ゾーン共通



無彩色



◆ 凡例（枠内が使用可能な範囲）

- 外壁面の基調色
- 屋根面の基調色
- 外壁・屋根面の強調色

※カラーチャートは、一般財団法人日本色彩研究所の「色彩の定規」をもとに作成

■ 事前協議・届出の流れ

景観法・景観条例に基づき、届出対象行為について、事前協議と届出を求め、景観の誘導を図ります。

① 事前協議

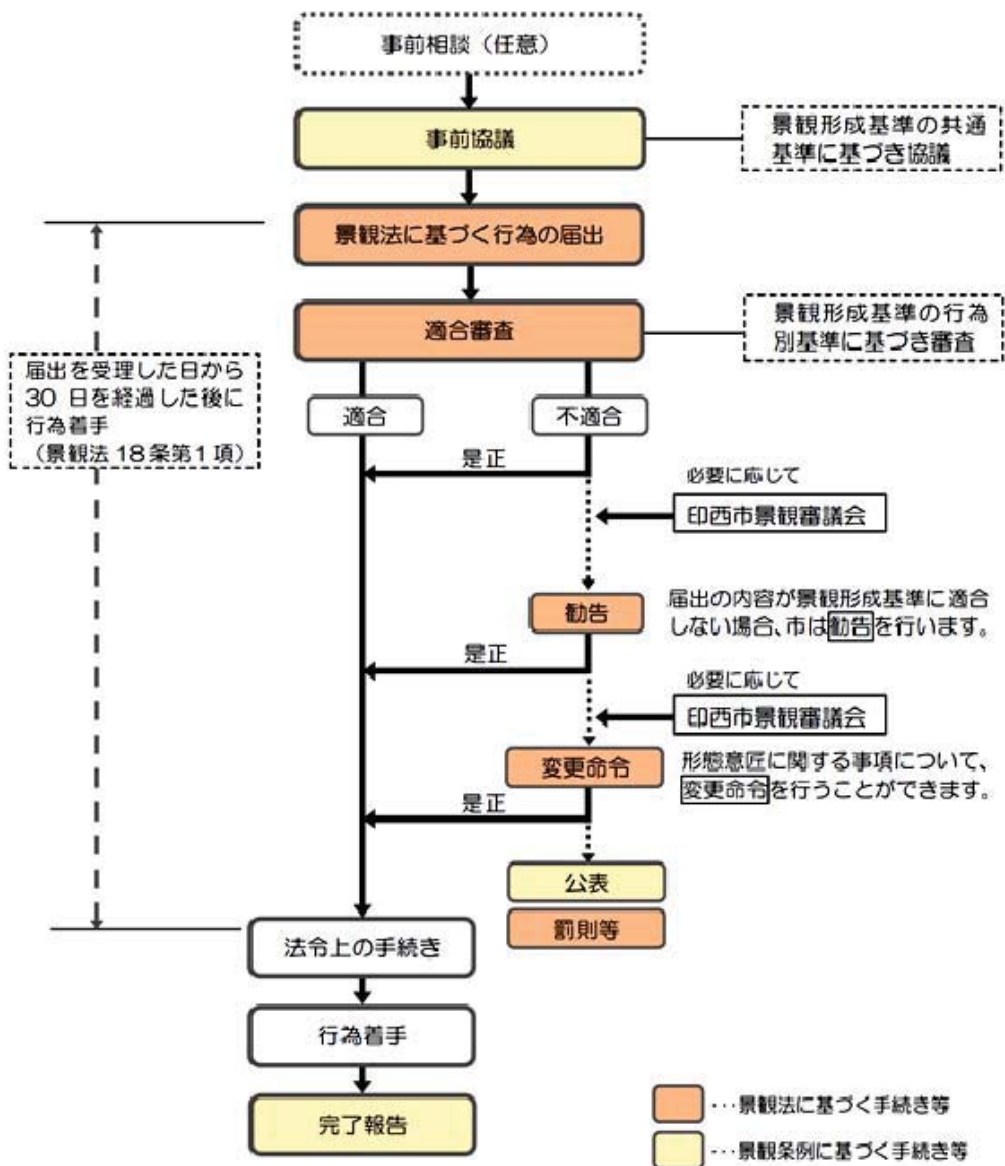
- 景観法に基づく届出の前に、市と事業者等が協議を行います。

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・景観条例に基づき市長への届出が必要です。
- 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。
- 市は必要に応じて印西市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、完了報告を行うものとします。



3 屋外広告物の表示等に関する事項

屋外広告物は、景観形成上重要な役割を果たしていますが、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、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（表示等）について、景観形成配慮指針を定めます。

また、景観に配慮した誘導を図るために、一定規模の屋外広告物について、景観条例に基づき事前協議を行うものとします。

- 地色（表示面積の 1/3 以上を占める色彩）にけばけばしい色彩を使用しない
- 景観を阻害しない高さ・大きさとする

- 切り文字・箱文字とするなど、建築物との一体的なデザインとする

- 地色（表示面積の 1/3 以上を占める色彩）にけばけばしい色彩を使用しない
- 表示位置・大きさをそろえ、品のある表示とする

地色の色彩基準

R・YR・R 系	彩度 10 以下
その他	彩度 6 以下

- ポール等の色彩は落ち着いたものとする

- 窓をふさぐ広告物は避ける
- 内側から表示する場合は窓面から離して設置する

- 景観を阻害しない表示位置・大きさとする
- 集合化・集約化を図るなど数量は必要最小限とする
- 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
- デジタルサイネージ等の可変式屋外広告物は、過度な点滅・動光を避ける

協議が必要な屋外広告物

- 千葉県屋外広告物条例に基づく設置の許可を必要とする屋外広告物で
- 一面の表示面積が 10 m²を超えるもの
 - 地上からの高さが 10mを超えるもの
- （窓の内側から外部に向けて表示するものを含む）

4 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針

地域の景観づくりを進めるうえで重要な建造物・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、景観重要建造物・景観重要樹木に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。

指定方針

- 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または樹木
- 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建造物または樹木
- 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建造物または樹木

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、地域の景観づくりに活用していくものとします。

5 公共施設の景観形成

道路や河川、公園等の公共施設の整備や維持管理に当たっては、機能性や安全性を確保するとともに、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。

また、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については、景観重要公共施設に指定し、整備方針や占用許可基準等を定めるものとします。

6 協働による景観まちづくり

■景観まちづくり施策の推進

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を含め、以下の取組みについて、市民や事業者との協働によって推進します。

- 景観計画の運用に係る景観を誘導するガイドラインを策定します。
- 地区計画制度など、他の制度に基づく景観形成の取組みを進めます。
- 市民への情報発信やシンポジウムやイベントの開催、景観まちづくり団体の活動の支援などに努めます。

■景観形成の推進体制の整備

- 景観計画の運用などの景観形成施策の重要事項について調査審議する景観審議会を設置と活用や、専門的な助言を行う景観アドバイザーの設置を図ります。
- 市民が景観まちづくりに関する意見交換などを行う場として、景観まちづくり市民懇談会を設置します。

■景観計画の見直し

- 景観計画は、社会情勢の変化などに応じて見直しを行います。



まち歩きイメージ



景観まちづくり団体のイメージ
(上：ひょうたん島池の花壇づくり、
下：小林駅前のふれあいパラソル)

