

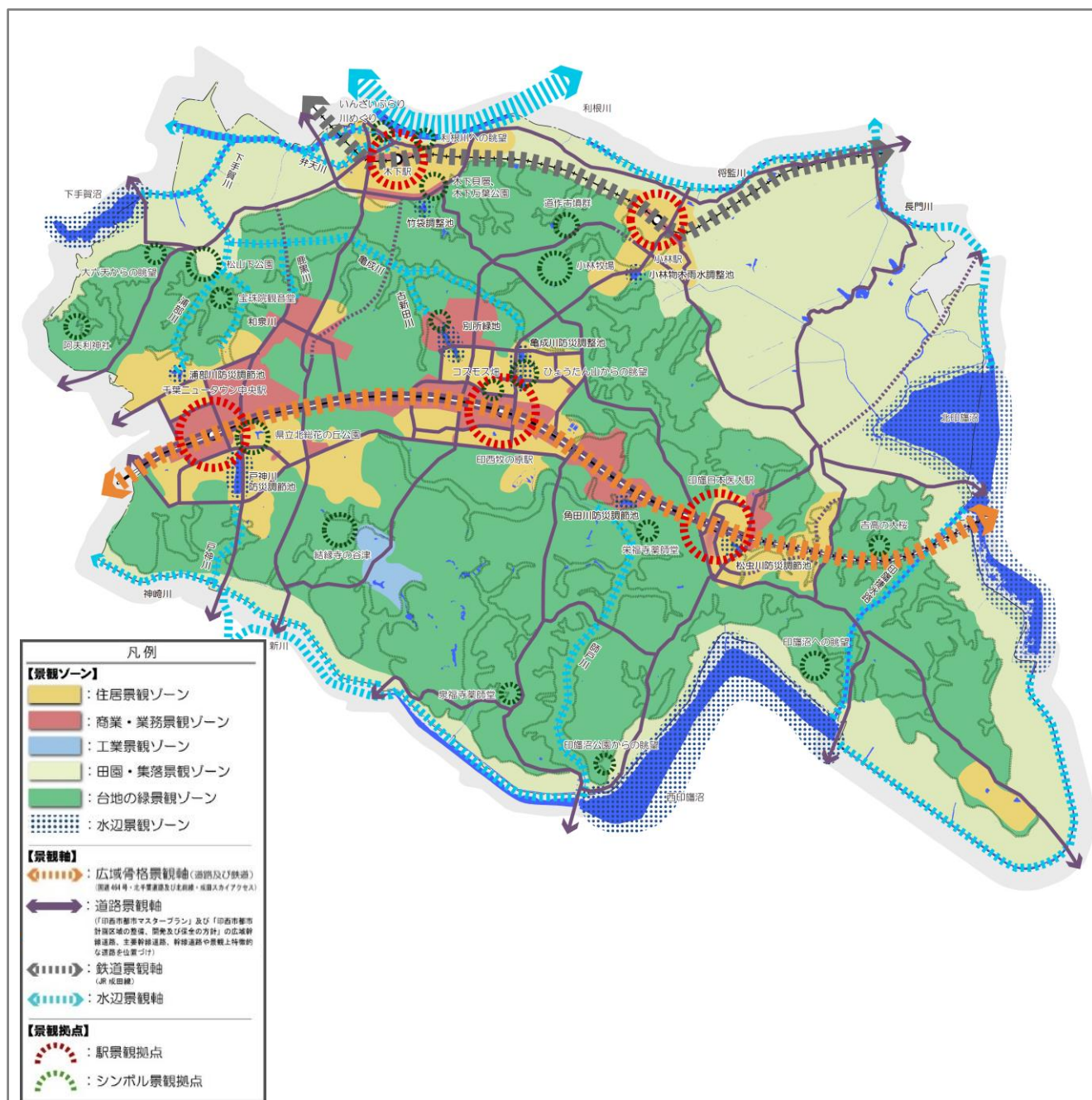
(5) 景観形成基準

① 共通基準

類型別の景観形成方針を踏まえ、共通基準として設定します。

一般地区景観形成基準	国道 464 号沿道地区景観形成基準
□ 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。 □ 周辺の道路、公園、河川等の公共空間や鉄道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。	□ 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。 □ 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図



■ 景観ゾーンの方針

住居景観ゾーンの景観形成の方針

1. 地域特性を活かした住宅地の景観形成

- 千葉ニュータウンの住宅地では、ゆとりや落ち着き、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。

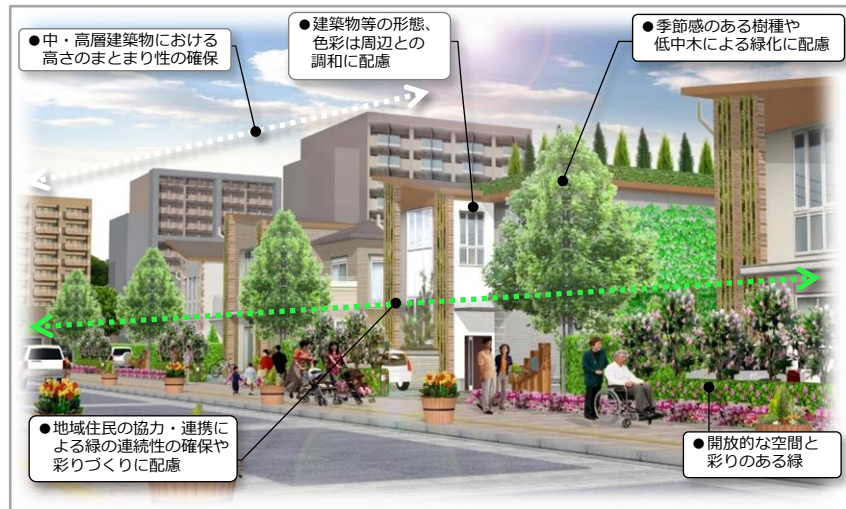
2. 快適で落ち着きのある住宅地の景観形成

- 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。

3. 地域住民の協力・連携による景観形成

- 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り組みを考慮する。

○ 景観形成のイメージ図



商業・業務景観ゾーンの景観形成の方針

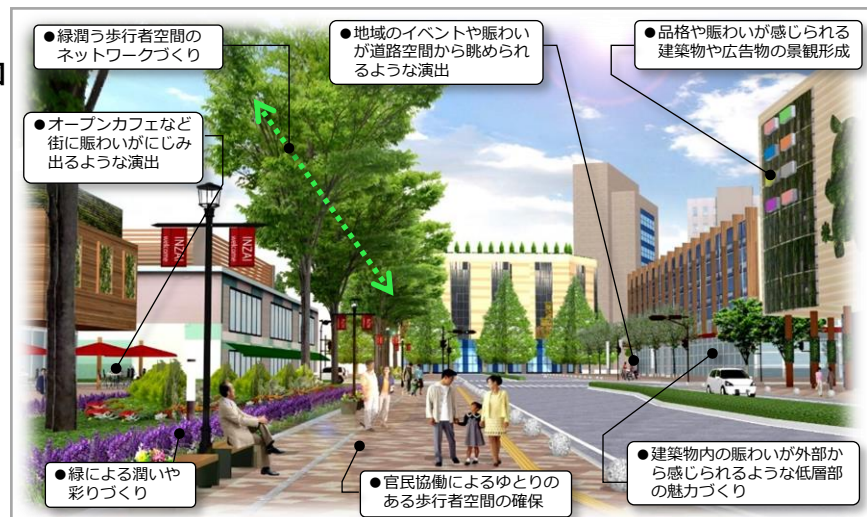
1. 賑わいと秩序を兼ね備えた魅力ある商業・業務地の景観形成

- 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。
- ビジネスモール等の業務地では、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。

2. 地域の活力ある商業地の景観形成

- 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。
- 身近な周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り組みを考慮する。

○ 景観形成のイメージ図



工業景観ゾーンの景観形成の方針

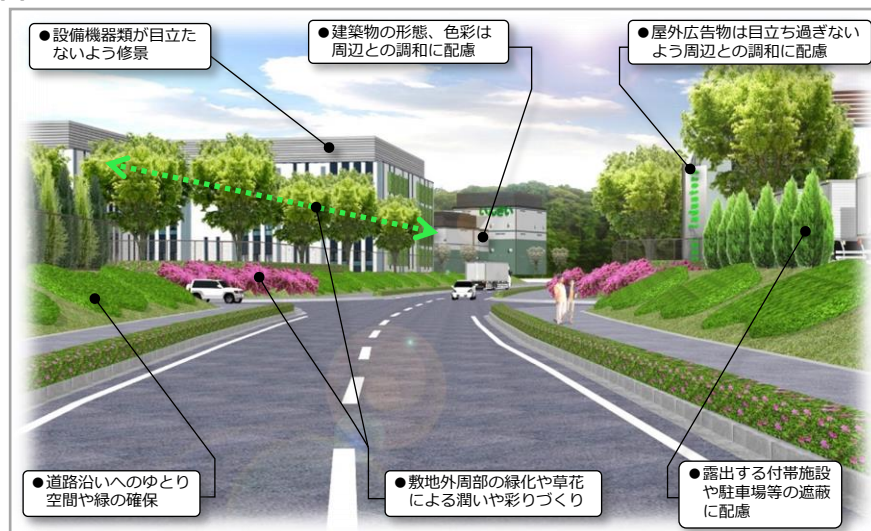
1. 周辺のまち並みや環境と調和した景観形成

- 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。

2. 特色のある工業団地の景観形成

- 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り組みを考慮する。

○景観形成のイメージ図



田園・集落景観ゾーンの景観形成の方針

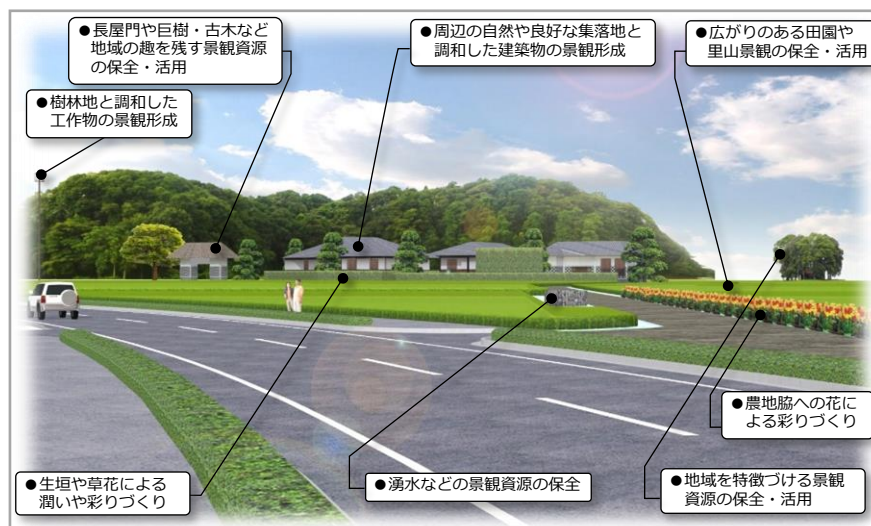
1. 豊かな水辺に育まれた田園の景観形成

- 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。

2. 集落地の風土が感じられる景観形成

- 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。
- 伝統的な家屋や長屋門、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。

○景観形成のイメージ図



台地の緑景観ゾーンの景観形成の方針

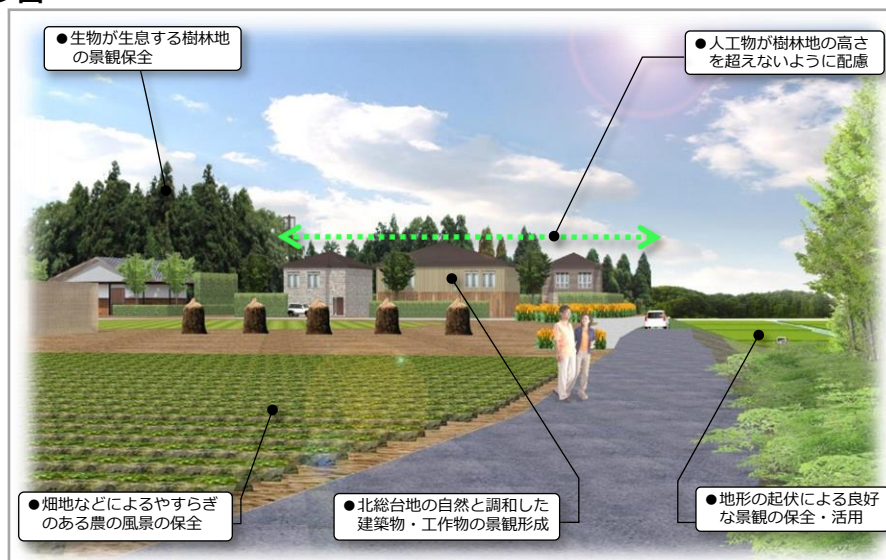
1. 水辺や里山が織り成す原風景と調和した景観形成

- 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。

2. 北総台地の起伏が作り出す特徴的な景観形成

- 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。

○景観形成のイメージ図



水辺景観ゾーンの景観形成の方針

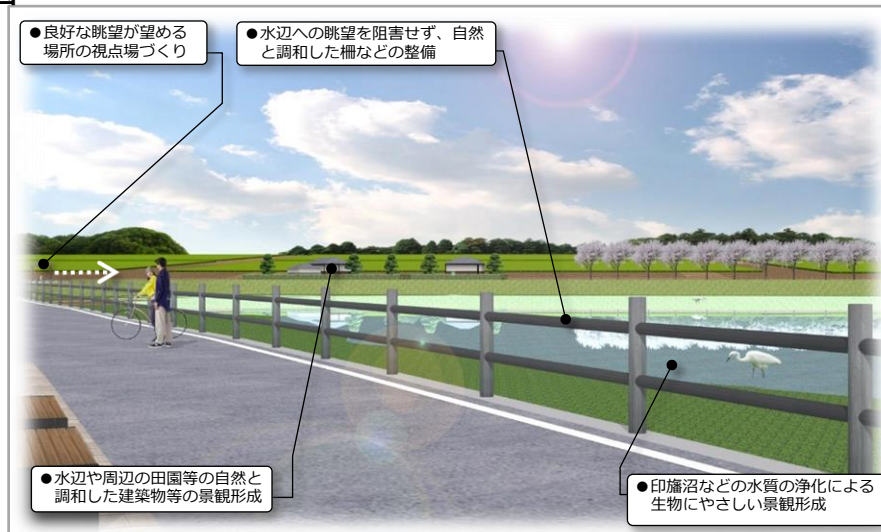
1. 印旛沼や手賀沼の広がりのある水辺の景観形成

- 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。

2. 調節池など身近な水辺の景観形成

- 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。

○景観形成のイメージ図



■ 景観軸の方針

広域骨格景観軸の景観形成の方針

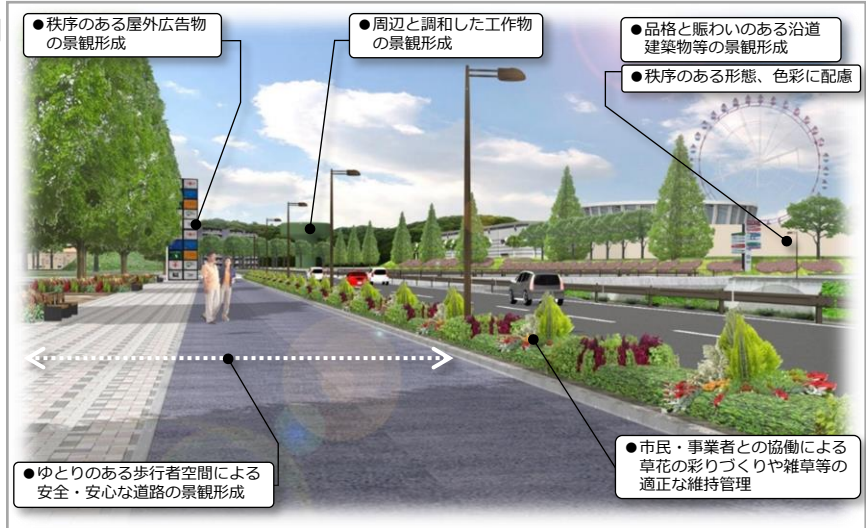
1. 大規模空間軸にふさわしい品格と賑わいのある景観形成

- 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。

2. 人にやさしい安全・安心な道路の景観形成

- 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。

○ 景観形成のイメージ図



道路景観軸の景観形成の方針

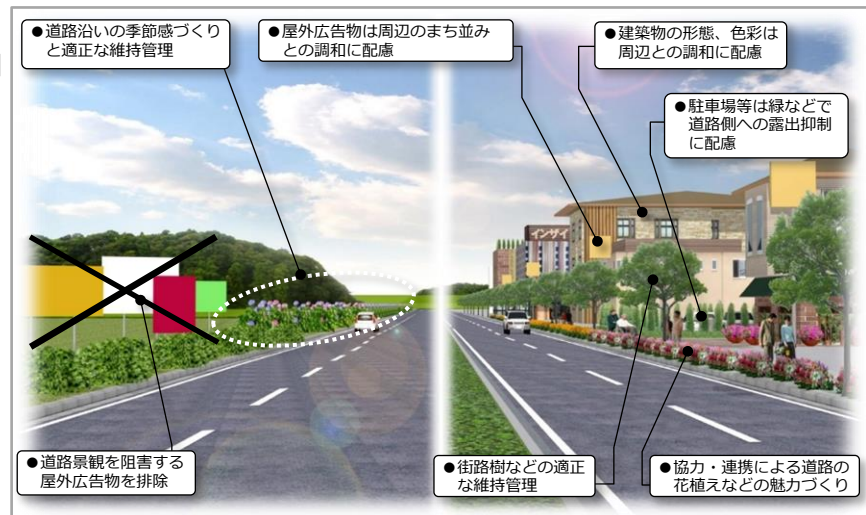
1. 秩序ある道路及び沿道の景観形成

- 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。

2. 特色を活かした道路及び沿道の景観形成

- 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。

○ 景観形成のイメージ図



鉄道景観軸の景観形成の方針

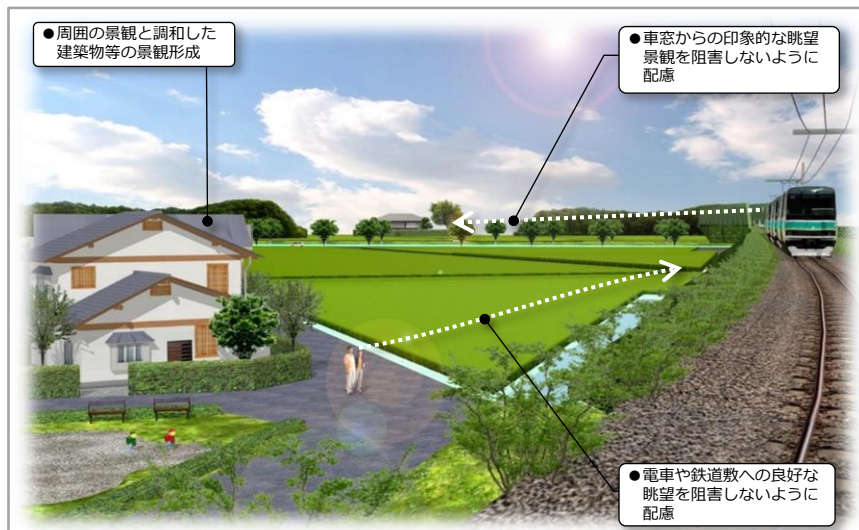
1. 秩序ある鉄道及び沿線の景観形成

- 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。

2. 緑潤う沿線の景観形成

- 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。

○景観形成のイメージ図



水辺景観軸の景観形成の方針

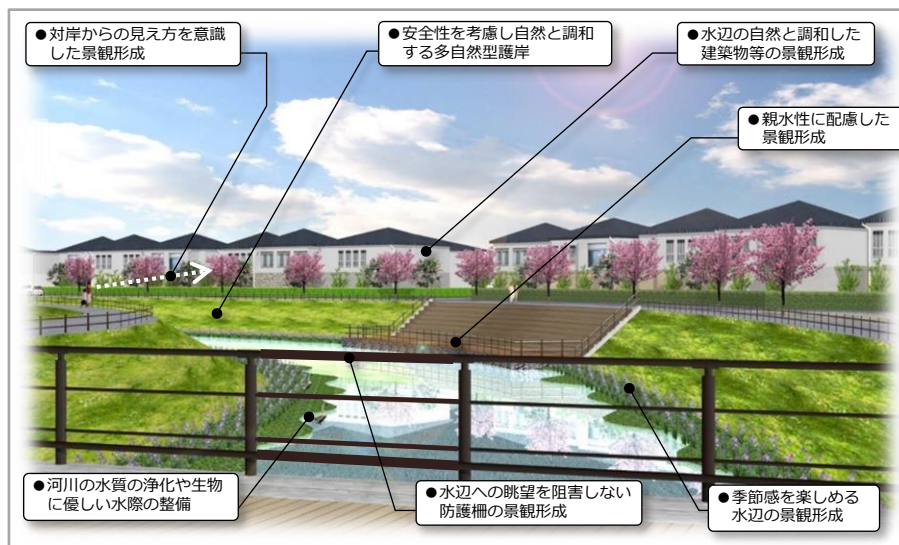
1. 潤いや親しみが感じられる河川軸の景観形成

- 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。

2. 生物にやさしい水辺の景観形成

- 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。

○景観形成のイメージ図



■ 景観拠点の方針

駅景観拠点の景観形成の方針

1. 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

- 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、賑わいや親しみを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。

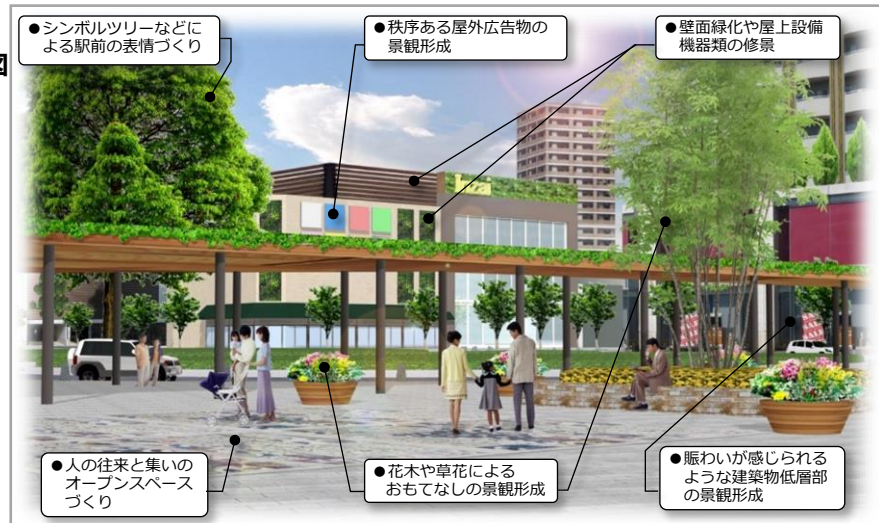
2. 人が賑わい、楽しむ景観形成

- 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。

3. 地域活動を活用した駅周辺の景観形成

- 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。

○ 景観形成のイメージ図



シンボル景観拠点の景観形成の方針

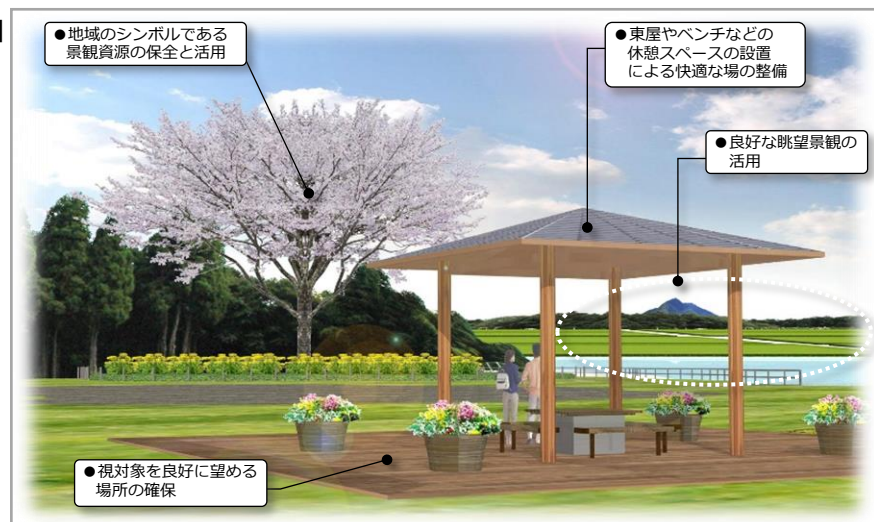
1. シンボルとなる景観資源の保全

- 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。

2. 快適な視点場の景観形成

- 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。

○ 景観形成のイメージ図



②行為別基準

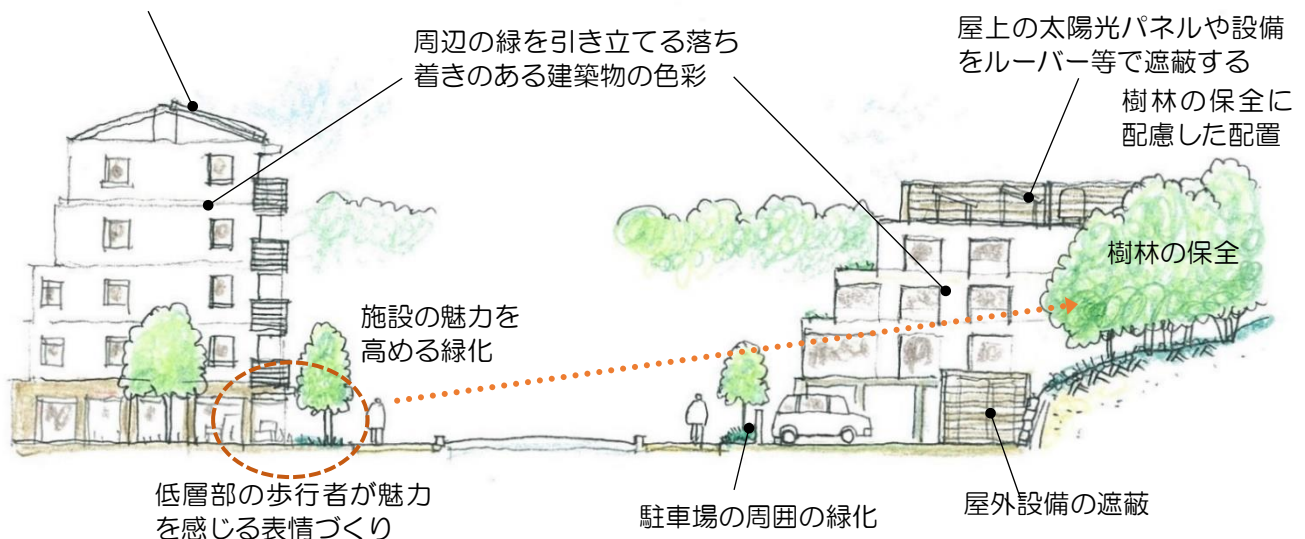
行為別の景観形成基準を設定します。

■建築物の建築等（一般地区）

一般地区景観形成基準	
配置・規模	□ 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、水辺等を保全・活用した配置とする。 □ 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造成等により、周辺と調和する配置・規模とする。 □ 歩行者の通行が多い道路の沿道では、道路から後退した位置への配置等により、歩行者にゆとりを与える空間の確保を図るものとする。
形態意匠	□ 壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とする。 □ 歩行者の通行が多い道路に面する部分は、低層部における自然素材の活用や窓・出入口等の開口部の配置の工夫等により、うるおいや賑わいを感じられる形態意匠とする。 □ 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。 □ 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を図るものとする。
色彩	□ 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とともに、色彩基準に適合させる。
外構 （塀・柵、緑化、 付属施設等）	□ 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。 □ 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ものとする。 □ 駐車場・駐輪場、ゴミ置き場、屋外設備等の付属施設は、周辺からの見え方に配慮した配置とするとともに、周囲の緑化、塀・柵による遮へい、路面の舗装等により、建築物本体との調和を図るものとする。 □ 過度に点滅する照明は避ける。

■イメージ（一般地区）

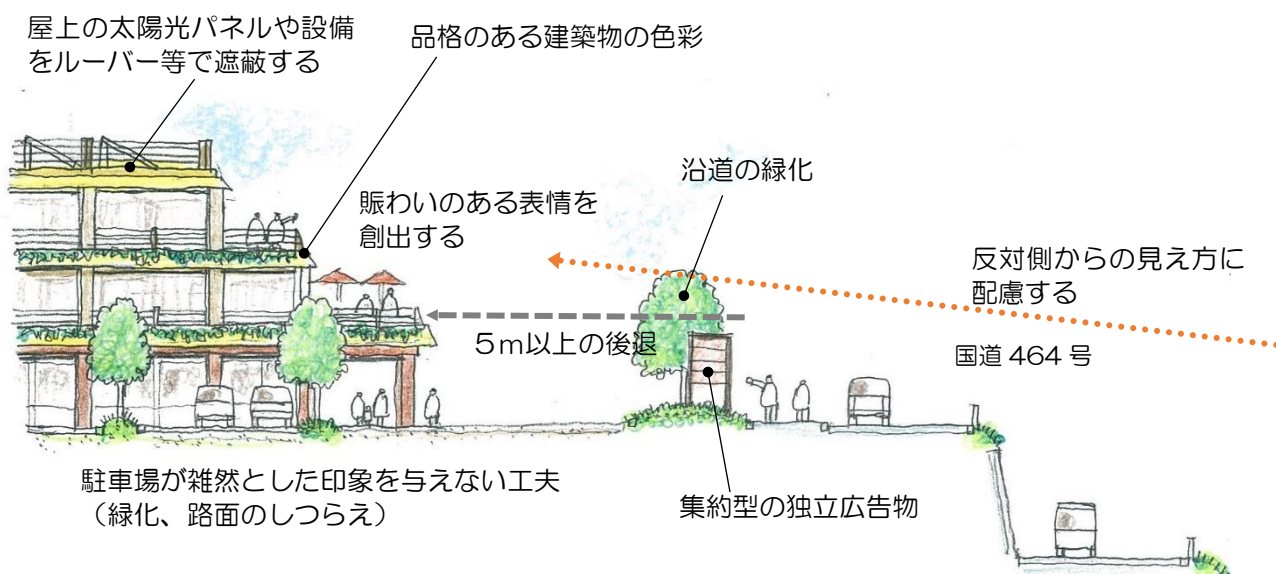
屋根の太陽光パネルは
屋根の勾配と合わせ、突き出さない



■ 建築物の建築等（国道 464 号沿道地区）

国道 464 号沿道地区景観形成基準	
配置・規模	□ 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・樹林や地形等を保全に配慮した配置とする。 □ 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造成等により、周辺と調和する配置・規模とする。 □ 国道 464 号の歩道側の道路（予定地を含む）境界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	□ 駅周辺の商業地域及び近隣商業地域においては、風格やシンボル性があり、歩行者の回遊性の確保に配慮した形態意匠とする。 □ 歩行者の通行が多い道路に面する部分は、低層部における自然素材の活用や窓・出入口等の開口部の配置の工夫等により、うるおいや賑わいを感じられる形態意匠とする。 □ 長大な壁面を避けるとともに、壁面の分節・分割や位置の後退等により、圧迫感を与えない形態意匠とする。 □ 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。 □ 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を図るものとする。
色彩	□ 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とともに、色彩基準に適合させる。
外構 （塀・柵、緑化、 付属施設等）	□ 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。 □ 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ものとする。 □ 駐車場・駐輪場、ゴミ置き場、屋外設備等の付属施設は、周辺からの見え方に配慮した配置とするとともに、周囲の緑化、塀・柵による遮へい、路面の舗装等により、建築物本体との調和を図るものとする。 □ 直接照明、露出したネオン管、点滅光源等の使用は避け、景観を阻害しないものとする。

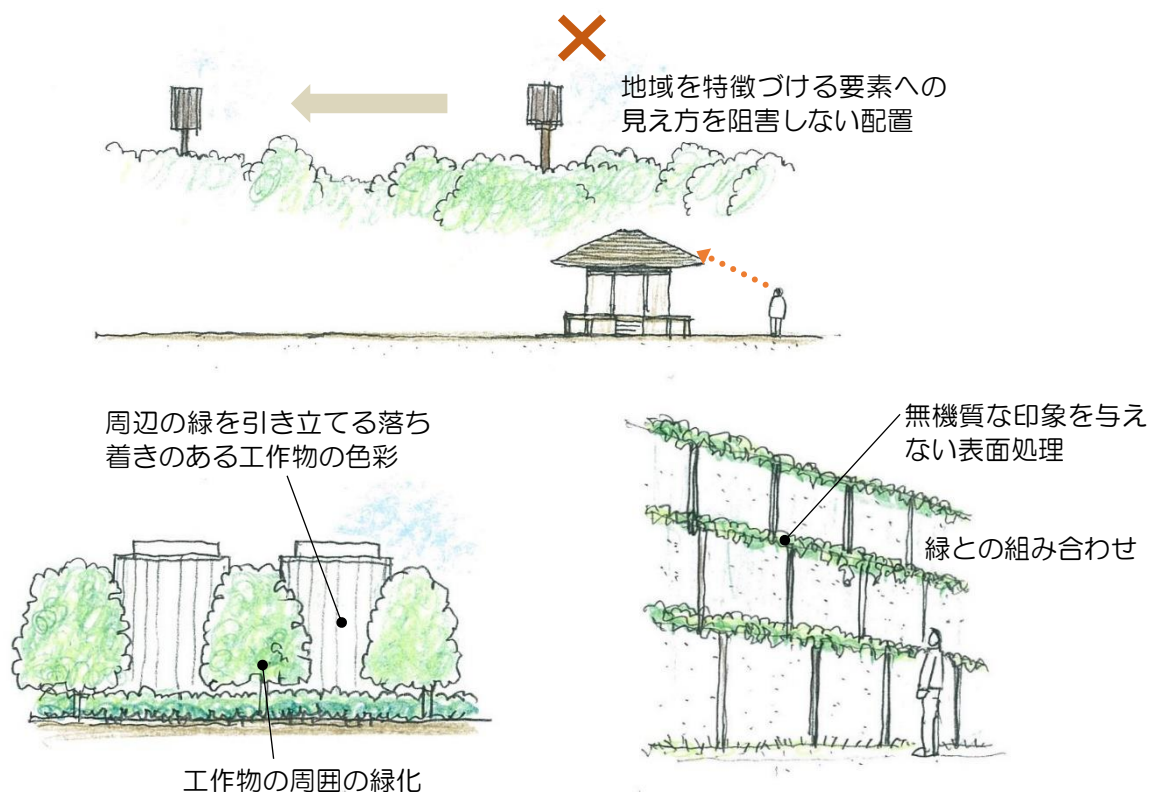
■ イメージ（国道 464 号沿道地区）



■ 工作物の建設等（一般地区）

一般地区景観形成基準		色彩（共通）
煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、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	□ 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、水辺等を保全・活用した配置とする。 □ 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により、周辺と調和する配置・規模とする。 □ 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、違和感を与えないよう、周辺の景観との調和を図るものとする。 □ 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。 □ 施設周囲は、周辺の景観と調和のとれた緑化等を図るものとする。	□ 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ともに、色彩基準に適合させる。
擁壁、塀、柵その他これに類するもの	□ 周辺の景観との連続性を確保するとともに、歩行者に圧迫感を与えないよう、分節・分割、表面処理等の工夫や前面の緑化等を図るものとする。	
太陽光発電施設	□ 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、分散して設置する。 □ 公共空間から後退した位置に設置する。 □ 施設周囲は、周辺の景観と調和のとれた緑化等を図るものとする。	□ 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。

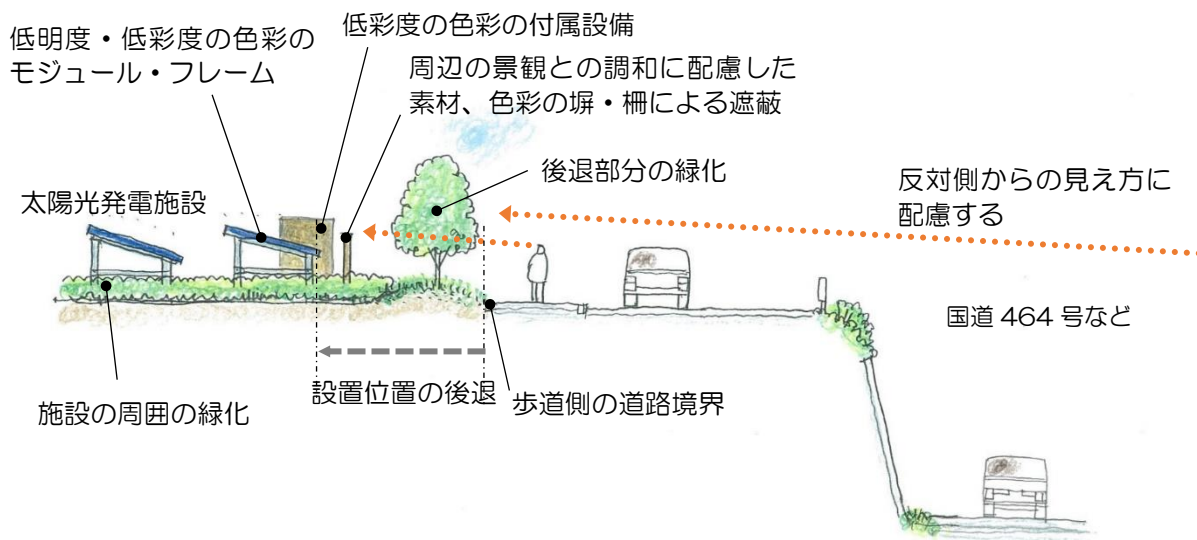
■ イメージ（一般地区・国道 464 号沿道地区共通）



■ 工作物の建設等（国道 464 号沿道地区）

国道 464 号沿道地区景観形成基準		色彩（共通）
煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、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	□ 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・樹林や地形等を保全に配慮した配置とする。 □ 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により、周辺と調和する配置・規模とする。 □ 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、違和感を与えないよう、周辺の景観との調和を図るものとする。 □ 公共空間から後退した位置に設置する。特に国道 464 号の歩道側の道路（予定地を含む）境界からの後退距離は 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。 □ 施設周囲は、周辺の景観と調和のとれた緑化等を図るものとする。	□ 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とともに、色彩基準に適合させる。
擁壁、塀、柵その他これに類するもの	□ 周辺の景観との連続性を確保するとともに、歩行者に圧迫感を与えないよう、分節・分割、表面処理等の工夫や前面の緑化等を図るものとする。	
太陽光発電施設	□ 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、分散して設置する。 □ 公共空間から後退した位置に設置する。特に国道 464 号の歩道側の道路（予定地を含む）境界からの後退距離は 5m 以上とする。 □ 施設周囲は、周辺の景観と調和のとれた緑化等を図るものとする。	□ 太陽光発電施設のモジュール・フレームは低明度・低彩度のものであり、付属設備は低彩度のものであるものとする。

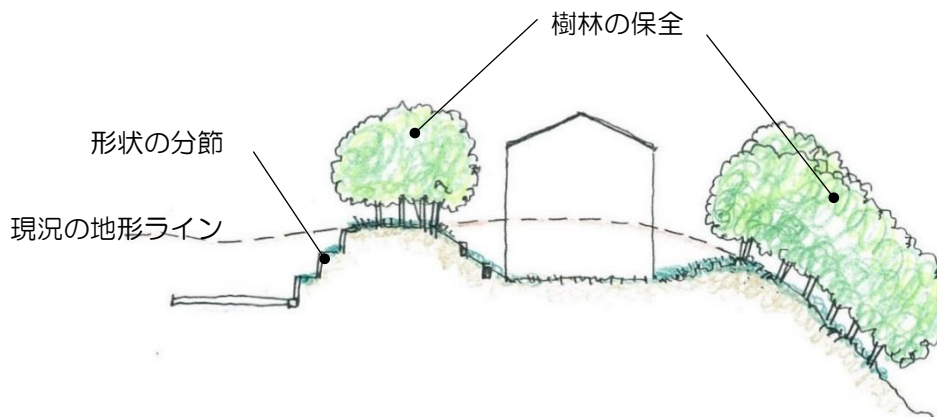
■ イメージ（一般地区・国道 464 号沿道地区共通）



■開発行為（一般地区）

一般地区景観形成基準	
☐	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、表面処理等を工夫するとともに、緑化を図るものとする。

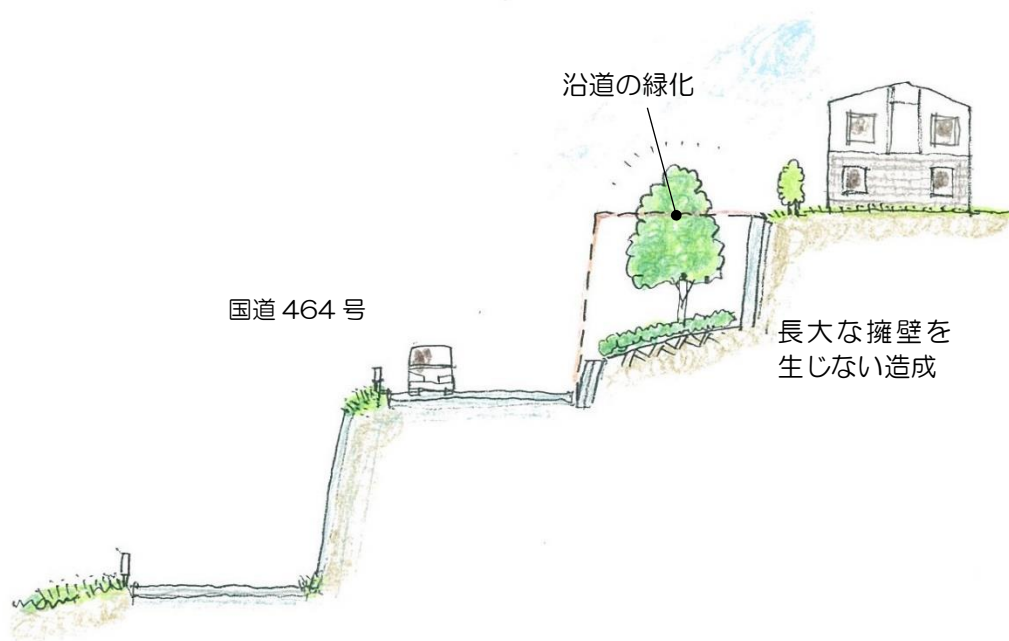
■イメージ（一般地区）



■開発行為（国道 464 号沿道地区）

国道 464 号沿道地区景観形成基準	
☐	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。特に国道 464 号沿道では、圧迫感を与えず、周辺と調和した造成とする。
☐	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、表面処理等を工夫するとともに、緑化を図るものとする。

■イメージ（国道 464 号沿道地区）



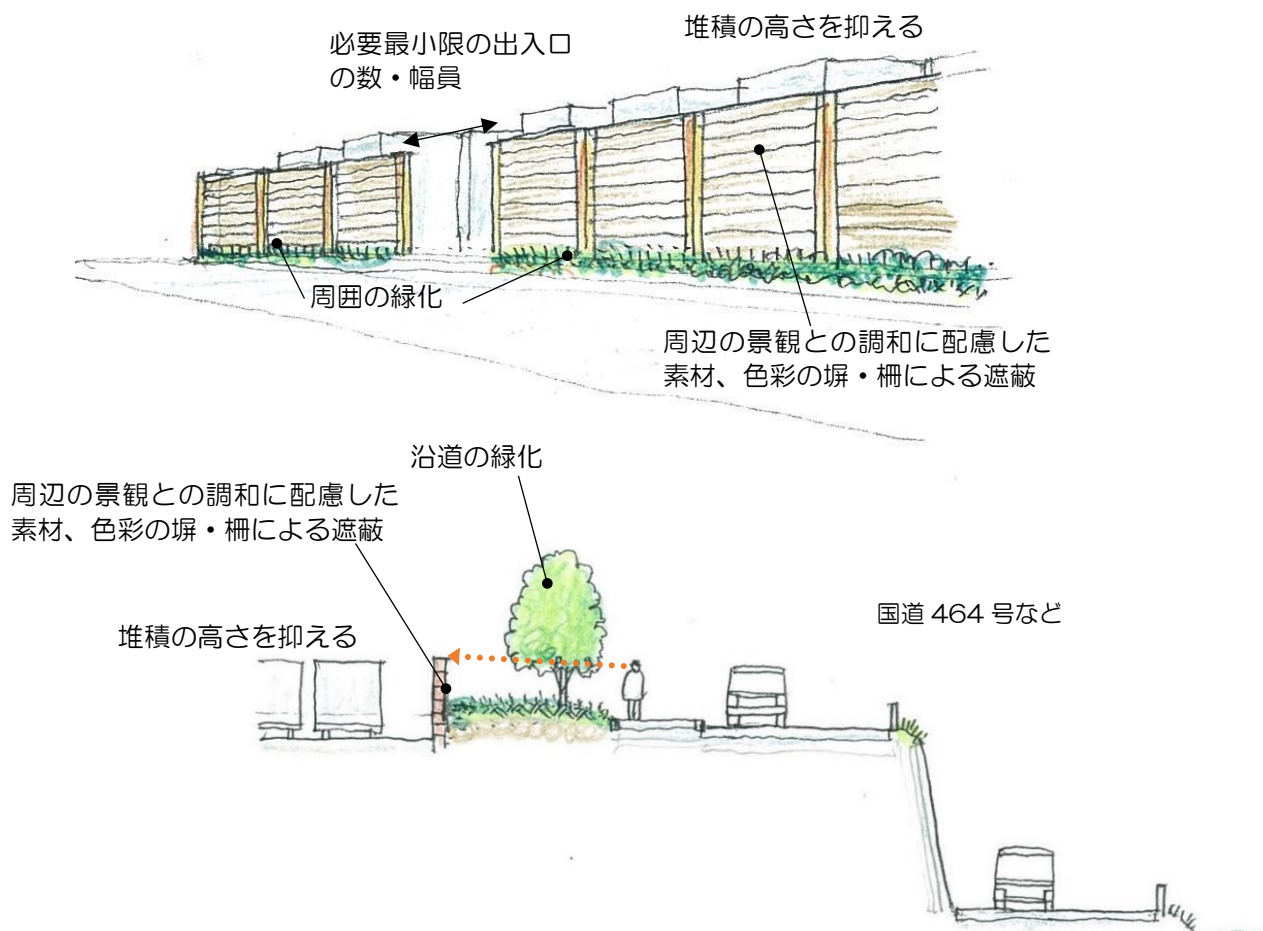
■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（一般地区）

一般地区景観形成基準	
□	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、出入口の位置・数・幅を工夫し、目立たないようにするものとする。
□	堆積は雑然とした印象を与えないよう整然と積み上げ、高さはできる限り低くする。
□	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を図り、堆積物が目立たないようにするものとする。
□	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。

■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（国道 464 号沿道地区）

国道 464 号沿道地区景観形成基準	
□	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、出入口の位置・数・幅を工夫し、目立たないようにするものとする。
□	堆積は雑然とした印象を与えないよう整然と積み上げ、高さはできる限り低くする。
□	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を図り、堆積物が目立たないようにするものとする。特に国道 464 号沿道においては、緑化を図るものとする。
□	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。

■イメージ（一般地区・国道 464 号沿道地区共通）



■木竹の伐採（一般地区）

一般地区景観形成基準	
☐	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を確保するものとする。
☐	伐採後は、周辺の植生と調和のとれた植栽を行うものとする。

■木竹の伐採（国道 464 号沿道地区）

国道 464 号沿道地区景観形成基準	
☐	伐採は必要最小限に抑える。
☐	国道 464 号から望見でき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を確保するものとする。
☐	伐採後は、周辺の植生と調和のとれた植栽を行うものとする。

■イメージ（一般地区・国道 464 号沿道地区共通）

