
鎌ヶ谷市景観形成基本計画(案)

概要版

鎌ヶ谷市

基礎情報

(1) 景観とは？

- 「景観」とは、眺められる対象を示す「景」と、それを眺める人の価値観を示す「観」が組み合わさった言葉です。
- つまり、眺められる対象が眺める主体である人の目に映った際に、その人が受ける印象などを表した言葉であると言われています。
- このため、「景観」は単に存在しているだけではなく、それを「観る」「観られる」という私たちの行為が伴って存在していることから、「景観」とは、私たちが目にしている日々の営みである暮らしそのものを映し出したものであると言えます。

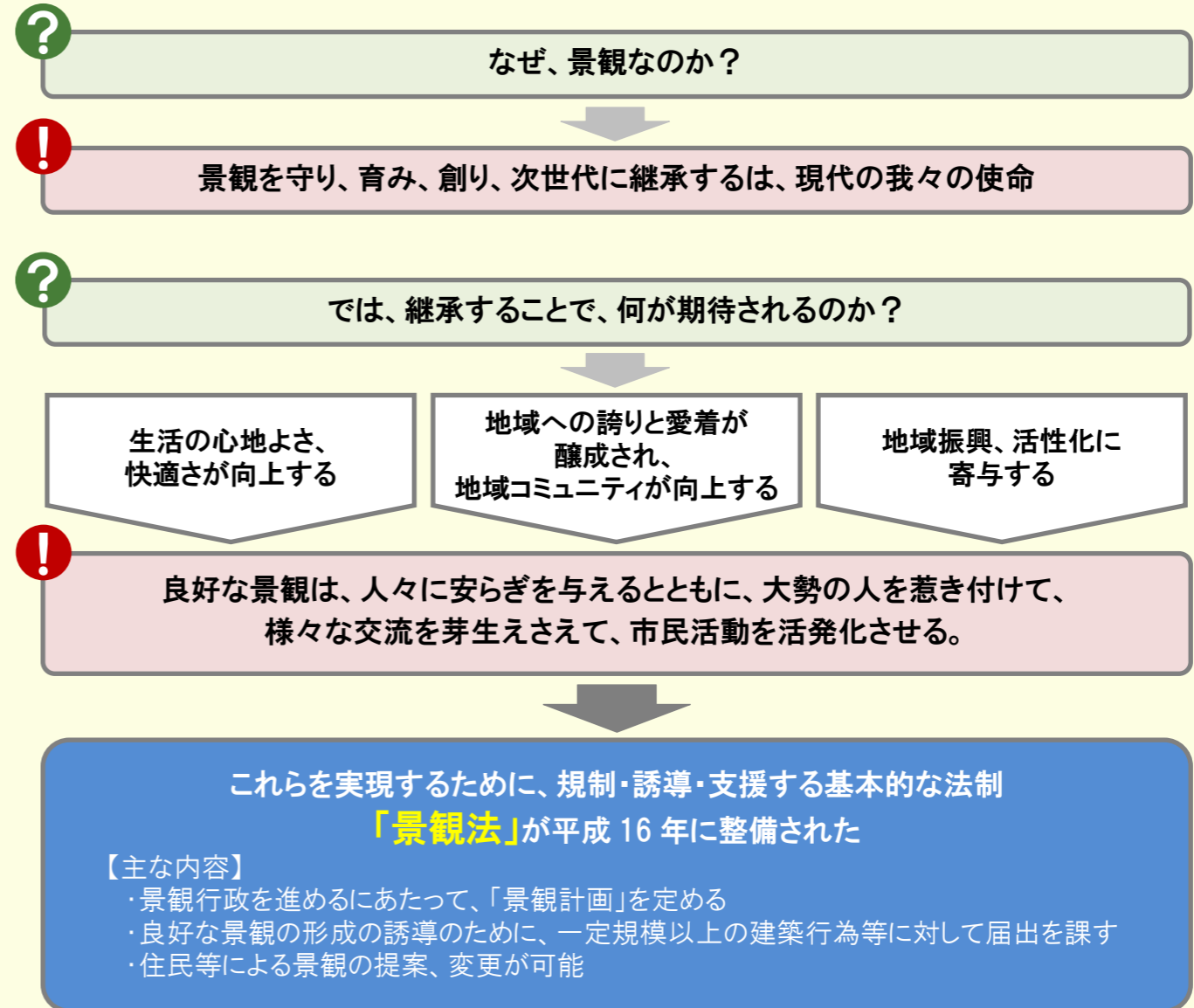


(2) なぜ景観形成が必要か？

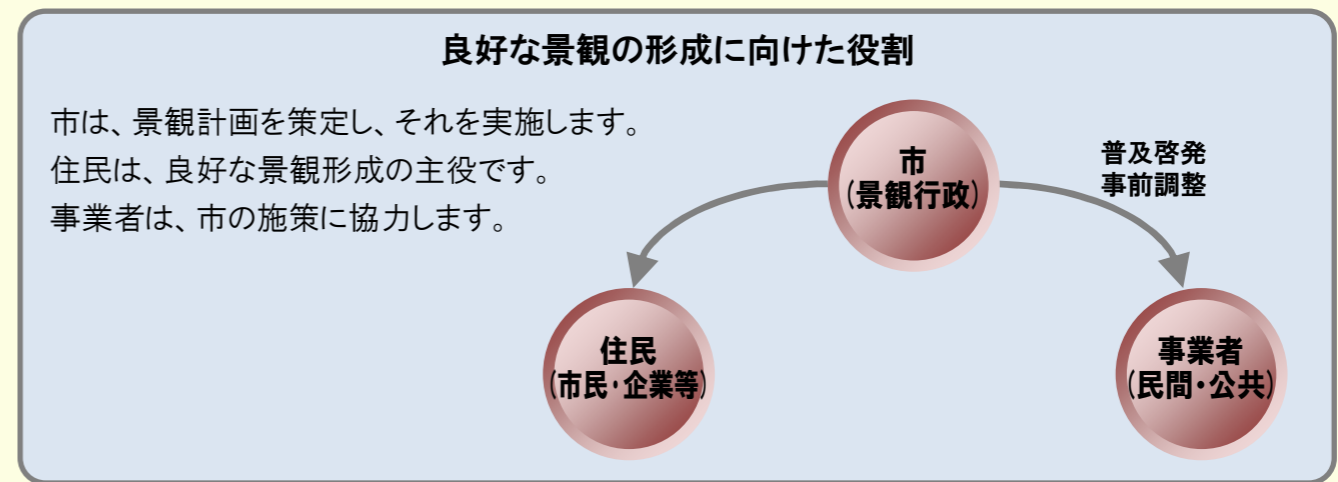
- もしも、「まちの景観」が美しく、また、市民一人ひとりにとって心地よく、魅力あふれるものになるのであれば、誰もが嬉しく思うに違いありません。また、市民が魅力を感じるまちは、市を訪れる人にとっても、きっと魅力的に映るはずです。
- 景観形成を進めることで魅力的なまちを形成し、鎌ヶ谷市を居住先として選択する人が増えることになれば、本市の活力を維持し、また発展させていくことも期待できるなど、景観形成は、まちづくりの側面からも重要な取り組みになると言えます。
- このように、市民がいつまでも鎌ヶ谷市で暮らし続けたいと思う気持ちを育んでいくために、景観形成は必要な取り組みであると考えます。



① 景観形成に期待すること



② 地域活性化に向けた景観まちづくりの取り組み



1. 景観計画策定の目的と位置付け

鎌ヶ谷市では、市域の発展等を取り巻く社会的な変化や、景観法の制定等時代の要請に対応し、本市における景観形成の方向性を示すとともに、**市民や事業者と行政が一体となって鎌ヶ谷らしい魅力ある景観の形成に積極的に取り組んでいくため**、景観行政団体になるとともに、景観法に基づく「鎌ヶ谷市景観計画」を策定することとしました。

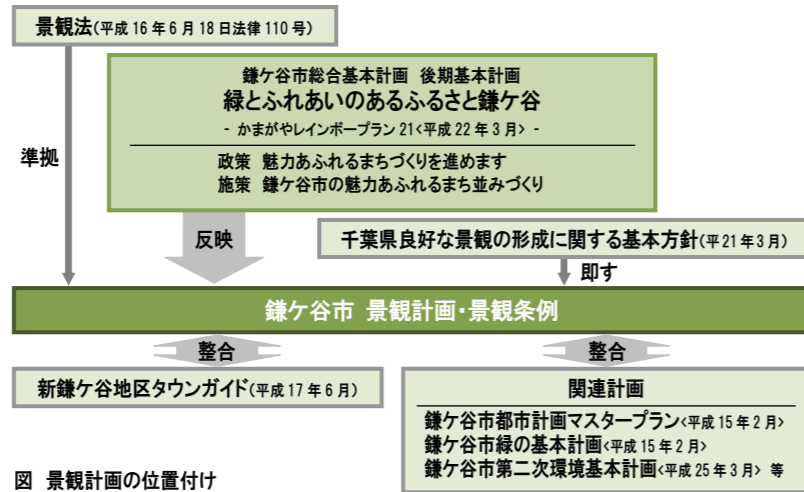


図 景観計画の位置付け

2. 鎌ヶ谷市の景観特性

- 新鎌ヶ谷駅と東武鎌ヶ谷駅の両駅の周辺は、それぞれの駅を核として公共施設や大規模商業施設、事務所ビル、高層マンション等の立地が進み、個性ある市街地景観が形成されています。
- 新鎌ヶ谷駅は、交通結節点として、市民の日常的な利用とともに、市の「顔」としての景観の形成が進みつつあります。
- 3つの市街地をつなぐ主要地方道船橋我孫子線とその沿道では、各種商業店舗等の立地による賑いのある景観の形成が進みつつあります。
- 市南東部等の市街化区域には、低層の戸建住宅を中心とした住宅地が形成されています。
- 市北部及び西部の市街化調整区域には、緩やかな起伏を有した台地上に梨園を中心とした広々とした農地景観が見られます。
- 大津川等の河川沿いには谷津が形成され、周囲の緑豊かな木々による林や草地とともに、豊かな自然景観が見られます。

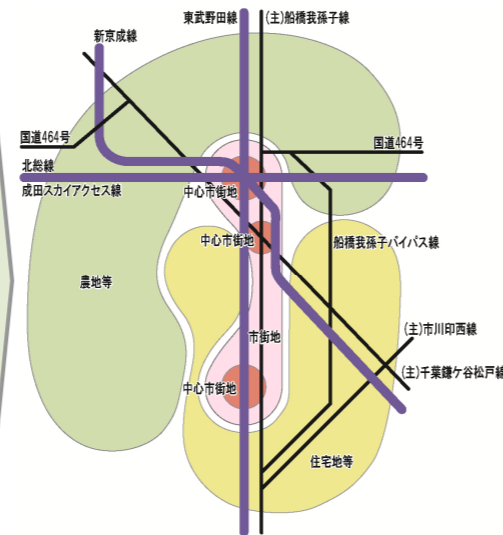


図 景観構造(模式図)



中沢地区<地区計画地区>(東中沢)



農地(東初富)



URパークサイド鎌ヶ谷(東中沢)



貝柄山公園(初富本町)



商業施設(新鎌ヶ谷)



東武鎌ヶ谷駅(道野辺)

(1) 自然系



谷津(東中沢)
河川の侵食により刻まれた標高 5~10m程度の開析谷により一部に起伏の激しい箇所も見られます。



湧水地(囃子水の湧水(道野辺))
目だった河川はありませんが、台地の裾等から水が湧き出る湧水地が 13箇所見られます。



樹林(野間土手林(初富))
江戸時代、幕府の命により設けられた軍馬を確保するための広大な牧(放牧地)の一部が土手状に残っています。



果樹園(梨園(南鎌ヶ谷2丁目))
市北部や西部の市街化調整区域に梨畑が見られます。起伏に沿った耕作地では梨畑等を見渡すことができます。

(2) 歴史・文化系



文化財(鎌ヶ谷大仏(市指定))
国指定文化財が1件、市指定文化財が27件指定されています。遺跡や墓地等の史跡が多く見られます。



神社・寺院等(八幡春日神社)
地域の歴史的シンボル、また伝統行事の開催地であるため、地域の歴史文化を語る上で重要な存在です。



旧街道(市川印西線)
主要地方道市川印西線は、江戸時代「木下道」と呼ばれ、行徳や八幡(市川市)と木下(印西市)を結んでいました。



祭り・郷土芸能(おしやらく踊り)
念仏講に由来する関東地方発祥の代表的な農民芸能の一つで、結婚式などでたい席で演じられていました。

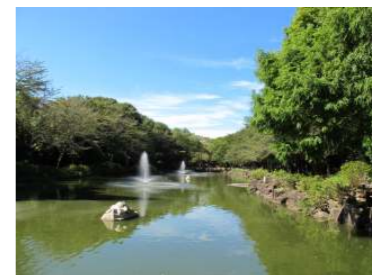
(3) 生活系



住宅地(東武鎌ヶ谷住宅(東初富))
新鎌ヶ谷駅や東武鎌ヶ谷駅を中心とした地域と、両駅を繋ぐ沿線の商業地の外側に住宅地が広がっています。



公共施設(鎌ヶ谷市役所(新鎌ヶ谷))
大小様々な公共施設が立地しています。ほとんどが、白色や薄茶色等の落ち着いた色彩の建築物です。



公園(貝柄山公園(初富本町))
公園・児童遊園が176箇所あります。主に市制記念公園、貝柄山公園等があり、緑豊かな木々に覆われています。



生活道路(東道野辺7丁目付近)
地形の起伏に影響されて細く曲がりくねった道路で構成されたまちなみも見られます。

(4) 産業系



大規模商業施設(新鎌ヶ谷)
新鎌ヶ谷駅周辺は、土地区画整理事業により複数の大規模な商業ビルや事務所ビルが立ち並びます。



商店・商店街(船橋我孫子線沿道)
主要地方道船橋我孫子線沿道には、飲食店や量販店等のロードサイドショップに並んでいます。



幹線道路(国道464号)
国道464号、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、船橋我孫子線等が、市内外からの自動車交通等を担っています。



鉄道・駅(新鎌ヶ谷駅)
鉄道4路線が乗り入れ、新鎌ヶ谷駅など8駅あります。市内中央では鉄道の連続立体交差化が進められています。

3. 景観形成の課題

自然 大津川、大柏川のそれぞれの河川幅員はどれも狭いものであるが、河川沿いに見られる樹林や背丈を超える草地を含んだ空間は、本市の特徴的な自然景観としてだけでなく、昆虫や魚類、鳥類をはじめとする小動物の、多様な生物が生息する貴重な自然環境となっています。「千葉県良好な景観の形成に関する基本方針」では、房総台地地域の景観形成の方向性に良好な水辺景観の保全と創出が示され、また「鎌ヶ谷市環境基本計画」では、自然に配慮した緑や水辺づくりを行うことが示されるなど、水辺を中心とした景観形成を重要視しています。

自然 標高 20~30m程度の比較的平坦な台地が広がっているものの、特に、市北部と南部では河川の浸食により形成された開析谷によって起伏に富んだ地形も見られます。またその起伏は梨園を主とした農地や住宅地の一部でも見られ、まちなみ景観に変化を与えています。「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」では、都市景観形成の整備方針の一つに「地形に配慮した景観づくり」を掲げ、鎌ヶ谷市の特色を活かしていくことが示されています。

歴史 江戸時代、幕府の命により設けられた野馬土手や捕込（国史跡下総小金中野牧跡）をはじめ、鎌ヶ谷大仏、官軍兵士の墓、魚文の句碑等の指定文化財が点在しています。また、この他にも、木下街道や歴史的な趣を有した神社・寺院等、主に農村地域に見られる寄棟や入母屋造りの屋根を持った豪壮な農家建築等は、未指定であるものの、景観形成を進めていく上で着目すべき景観資源であり、本市の歴史文化を目に見える形で今に伝える貴重な景観資源ですが、地域の景観形成といった視点から捉えた際、十分に活用されていません。

生活 近年建設される高層の集合住宅（マンション等）は、色彩や素材、形態意匠においてシンプルで落ち着いたものが多く、景観面からも配慮されています。一方、戸建住宅は、施主個人の志向が直接反映されるため、中には外壁に彩度の高い黄色やピンク色、水色等の色彩を用いたものがあり、住宅地としての安らぎを感じさせる景観が保たれていない場合も見られます。また、近年の住宅は庭を含む外構等がオープンガーデンを主流としているのに対し、比較的年数の経過した住宅はブロック塀を用いていることから閉鎖的となっている場合が見られます。

産業 新鎌ヶ谷駅を中心とした地域は、鉄道による交通利便性を活かして地域住民の利用増加が進むだけでなく、市外からの来訪者による「玄関口」、ひいては市の「顔」としての位置付けと役割を担っています。一方、東武鎌ヶ谷駅周辺では、東京郊外の駅周辺における質の高い都市型住宅空間の実現を目指して行われた東口駅前地区の土地区画整理事業により、低層階に生活支援施設、中層階以上に居住施設を持ったマンション群が整備され、地域に密着した駅前空間となっています。

産業 船橋我孫子線沿道には、物販、飲食系のロードサイドショップをはじめ、大小多数の商業業務施設、マンション等の集合住宅や戸建住宅が立地しています。こうした中、本路線は市内だけでなく市外からの交通量も多いことから、本市の都市イメージを市内外に広く発信している路線です。しかし、本路線は歩道幅員が狭く、街路樹も駅前周辺にわずかに見られるのみです。また沿道には鮮やかな色彩を建物の壁面や屋外広告物に用いた商業施設が立地しています。

■多様な生物が生息できる豊かな自然環境の保全(自然)

河川を中心に広がる自然環境を単に見た目の美しさばかりに着目するのではなく、そうした**自然を支えている多様な生物が生息できる生態系にも配慮した景観形成**を進めていくことが必要です。



谷津(東中沢)

■谷津に代表される地形の起伏を活かした自然景観の保全(自然)

緩やかな起伏を有した土地が、その上に形成される景観の素地となり、地域の歴史文化、生活、産業等の、**全ての営みの土台となっていることを認識した上で、保全し、活かしながら景観形成**を進めていくことが必要です。



農地(初富)

■地域に伝わる歴史・文化資源の発掘と魅力あふれる歴史景観の保全と創出(歴史・文化)

地域の歴史や文化を色濃く表出し、景観形成の観点から**埋もれた歴史・文化資源は掘り起こし、魅力あるものに磨き上げて活用**していくこと、さらには**それらをきっかけとした地域の景観形成**を進めていくことが必要です。



国史跡下総小金中野牧跡(東中沢)

■ゆとりとうるおい、安らぎの感じられる住宅地景観の形成(生活)

住宅地における景観形成を「保全」や「創出」だけで捉えるのではなく、**良好な景観を損ねている要因を「整序」するという視点を積極的に加え、ゆとりとうるおい、さらには安らぎの感じられる景観形成**を進めていくことが必要です。



住宅地(東中沢)

■それぞれの中心市街地における個性豊かな賑わい景観の形成(産業)

沿道に建つ個々の建築物等の景観への配慮はもちろんのこと、**隣り合う建築物どうしの調和や一体感によるまちなみとしての魅力を高め、緑豊かな本市の中で四季の彩りがそれぞれの個性を引き立てる、歩いて楽しい駅前空間**としていくことが必要です。



商店店舗(新鎌ヶ谷)

■都市イメージを形成する南北軸の道路景観の形成(産業)

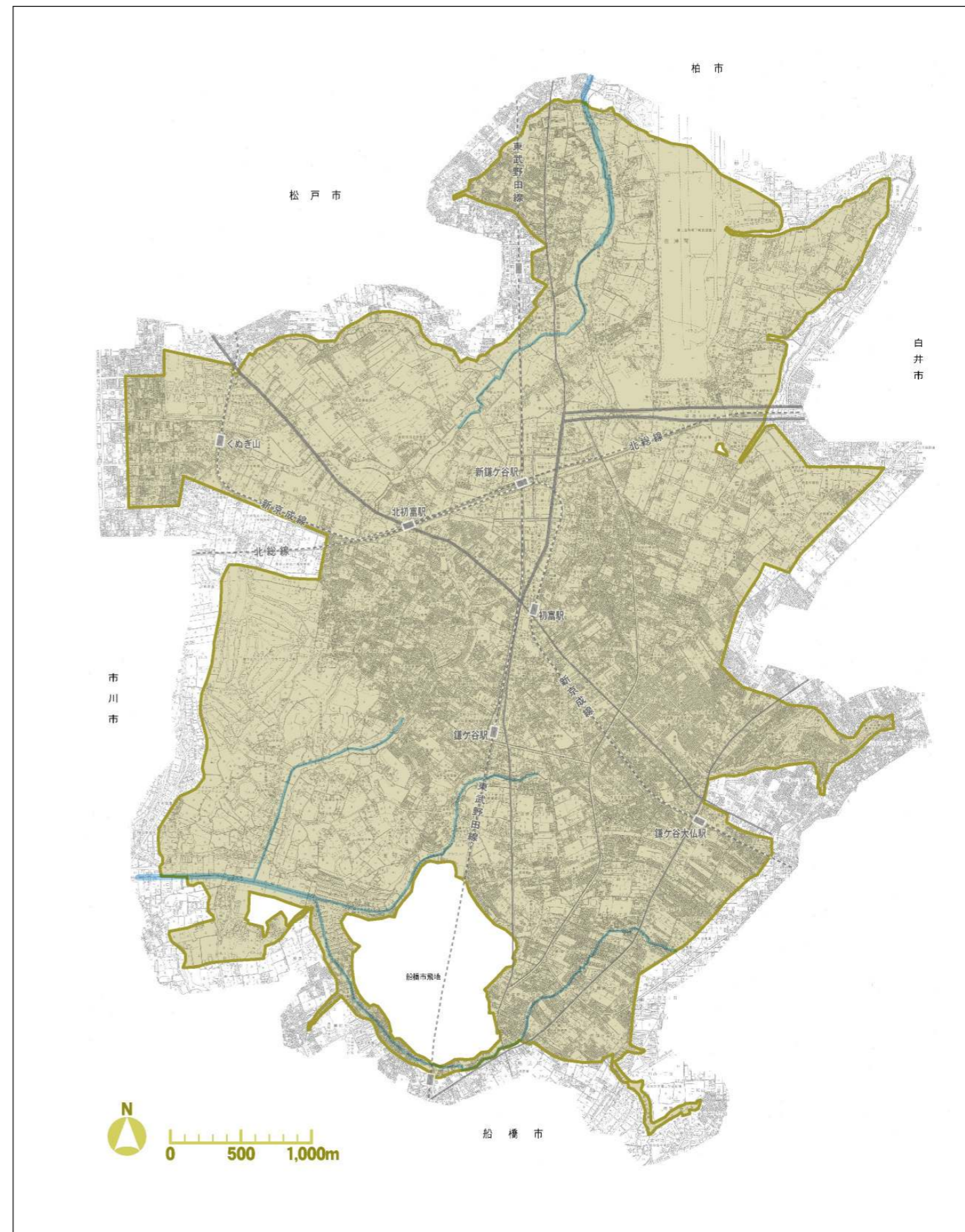
道路空間における景観整備を進めるとともに、沿道に建ち並ぶ建築物や工作物、屋外広告物に対して、本市の都市イメージを内外に発信するのにふさわしい、美しく魅力的な景観の形成を進めていくことが必要です。



商店・商店街(船橋我孫子線沿道)

4. 景観法に基づく景観計画の区域

鎌ヶ谷市における景観計画の区域は、市全体での景観づくりを一体的に進めていくため、市全域を対象とします。



5. 景観形成の基本目標

本市で見られる自然、歴史、生活、産業に関わる様々な景観は、多くの先人たちの生活や経済活動等の積み重ねにより形成されてきたものです。本市では、今後もこれらの下総台地に生まれ、美しく彩られた鎌ヶ谷の景観を守り、育み、活かしながら、さらには新たな資源を創り出すことなどで、地域に愛着と誇りを持ち、いつまでも暮らし続けていきたいと思える“ふるさと(まち)”を目指した景観づくりに取り組んでいくこととします。

[4つの基本目標の解説]

本市では、市民の心の安らぎをはじめ、多様な生物の生息環境を支える本来の自然が、本市の特徴である変化に富んだ地形によるものであることを認識し、建築物等を建築する際に地形の保全に努めるとともに、郊外に広がる斜面林等の保全と活用を進めていくものとします。また、住宅地付近に残る樹林地や神社林の保全や、土地の起伏を活かした農地の広がりを感じられる景観づくりを進めていくものとします。

- ①下総台地の地形を活かした景観を形成する
- ②市街地に残る樹林や谷津を活かし、市民が身近に感じられる自然景観を形成する
- ③水と緑を守り、人と多様な生物が共生できる持続可能な自然環境を形成する

本市では、長い時間積み重ねられてきた営みが地域の文化となり、またそれらが景観の中に刻まれ、まちの記憶を留める貴重な景観資源となることを認識した上で、これらを後世に受け継いでいくこととします。また長い時間の中で忘れかけられていた歴史・文化資源には光を当てて掘り起こし、新たな地域資源として磨きをかけて際立たせ、まちなみ景観の形成に活かしていくものとします。

- ①地域に眠る歴史・文化資源に光を当てて価値付けし、保全、継承を通じて景観を形成する
- ②地域の歴史的な趣を際立たせる資源を活かして、まちなみ景観を形成する
- ③地域の文脈を継承した歴史的なまちなみ景観を形成する

本市では、都市の発展に伴い整備が進む新しい住宅地ではゆとりのある土地利用を促すとともに、公共空間と民有空間(公共的空間)相互で積極的な緑化を図り、一層市民がうるおいと安らぎの感じられる魅力的なまちなみ景観の形成に努めるものとします。また、郊外では、地域の暮らしや営みが反映された旧来から建つ建築物の形態意匠や、周囲の緑豊かな自然景観との調和に配慮したゆとりと安らぎの感じられるまちなみ景観を形成していくものとします。

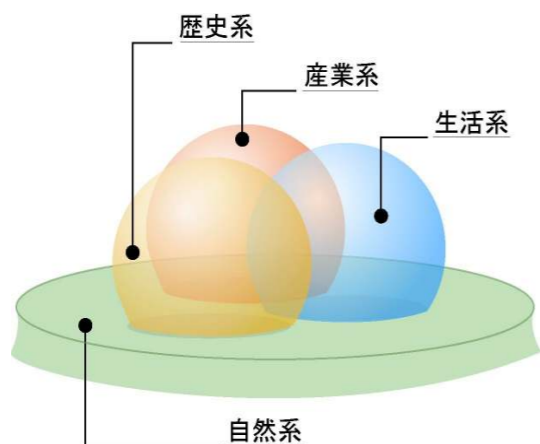
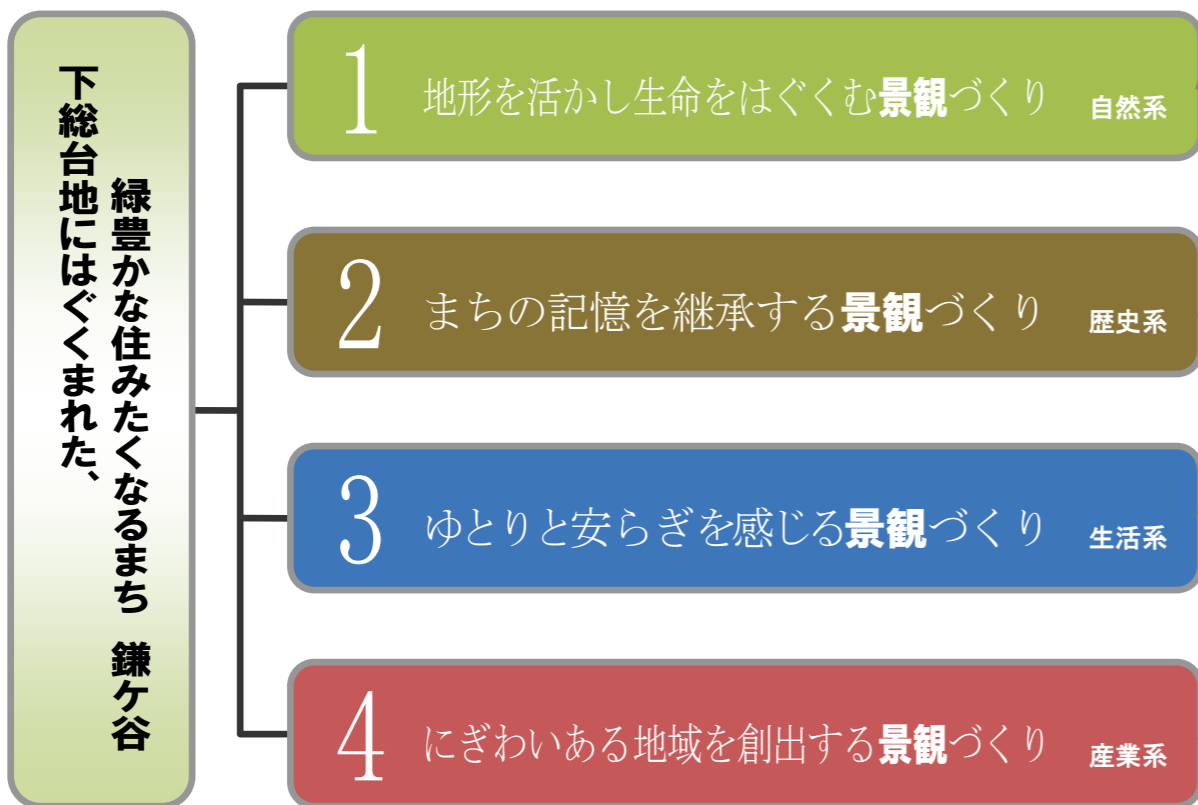
- ①ゆとりある土地利用を促し、愛着が持てるまちなみ景観を形成する
- ②積極的な敷地内の緑化によるうるおいと安らぎのある住宅地景観を形成する
- ③農地や市街地等の周囲の景観との調和に配慮したまちなみ景観を形成する

本市では、新しく整備されつつある新鎌ヶ谷駅周辺において本市の「顔」にふさわしい景観となるよう、建築物の形態意匠を洗練された質の高いものとし、また店先での積極的な緑化等により、一層魅力的な商業地景観の形成に努めます。また、主要幹線道路沿道では、屋外広告物の誘導と合わせて、賑わいの中にも秩序立った品格や落ち着きの感じられる景観の形成を図っていくものとします。

- ①地域の特性と位置付けに応じた商業・業務地の景観を形成する
- ②本市の「顔」にふさわしい駅前景観を形成する
- ③賑わいの中にも秩序だった品格と落ち着きの感じられる沿道景観を形成する

[目標景観像]

[4つの基本目標]



[景観の構成]

6. 景観形成の方針

目標景観像や基本目標は景観計画の区域(市全域)に対して設定しましたが、景観形成の方針や行為制限の設定にあたっては、主に建築物の用途や規模、形態意匠等に影響を及ぼす土地利用に着目し、それらのまとまりを捉えた、以下の3つのゾーン区分で行います。

[ゾーン区分]



[ゾーニングの考え方と区域]

- 商業・業務施設が集積し、市の「顔」ともなる「市街地・にぎわい共有ゾーン」
 新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅を中心とした地域と、それらをつなぐ主要地方道船橋我孫子線沿道の商業地域と近隣商業地域に指定されている地域。
- 低層戸建住宅を中心に、市民の生活空間を形成する「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」
 都市計画法に基づく市街化区域のうち、上記「市街地・にぎわい共有ゾーン」を除いた地域。
- 起伏に富んだ豊かな自然の中で、梨園等の農業が営まれる「みどり・うるおい共生ゾーン」
 都市計画法に基づく市街化調整区域。

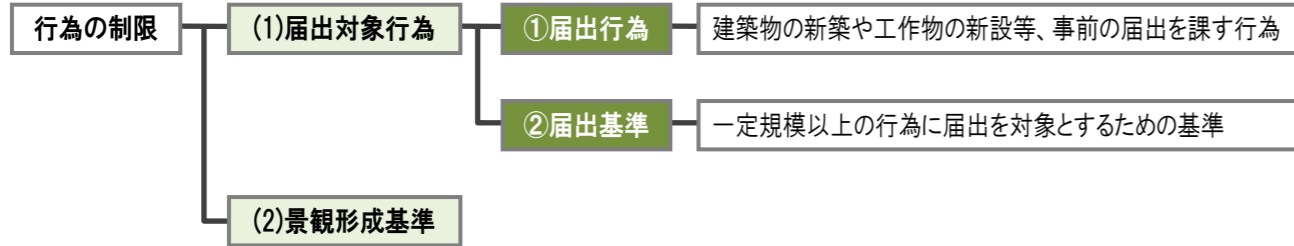
[ゾーン区分毎の方針]

- まちなみに四季の彩りを添える緑豊かな自然景観を形成する **自然系**
 緑豊かな樹木や草花を歩道や公園、公共施設等が立地する公共用地に積極的に植栽するとともに、沿道の商業店舗や事務所ビル等の私有施設の前面及び駐車場の外周等への植栽を促して、四季の彩りを感じさせる美しい自然景観を形成します。
- 地域の歴史的な文脈に光を当てた歴史景観を形成する **歴史系**
 急速な発展の中で大きく変化してきた市街地においては、地域の歴史文化を紐解きながら、市民の郷愁を誘う地域固有の景観資源に光を当てるとともに貴重な資源として位置付けて、親しみの感じられる歴史景観を形成します。
- 歩いて楽しい生活景観を形成する **生活系**
 地域住民や市外から訪れる人の視線や歩く速度に合わせ、建築物のセットバックや、建築物前面での樹木や草花の植栽、さらにはそうした魅力的な建築物等の連続性を促した、歩いて楽しい生活景観を形成します。
- 市の「顔」にふさわしい品格のある産業景観を形成する **産業系**
 新鎌ヶ谷駅をはじめ、東武鎌ヶ谷駅や初富駅を中心とした商業地では、それぞれの地域特性を踏まえた上で、本市の拠点あるいは「顔」としてふさわしい品格があり、ゆとりの感じられる形態意匠を備えた産業景観を形成します。
- 地域に残る貴重な緑を活かした魅力ある自然景観を形成する **自然系**
 骨太で樹高の高い木々が密生する樹林地や手入れが行き届いた美しい神社林等の、まちなかに見られる緑地を、周囲のまちなみや各種資源の背景を成す貴重な緑として捉え、保全、活用した魅力的な自然景観を形成します。
- 地域の文化を物語る資源を活かした歴史景観を形成する **歴史系**
 神社や寺院、名所旧跡、いわれの地等地域の文化を物語る場所や資源に光を当てて掘り起こし、適切な価値付けを行うとともに際立たせた歴史景観を形成します。また周囲のまちなみや道路沿道との一体的な整備も視野に入れた景観を形成します。
- ゆとりとうるおいに満ちた、いつまでも住み続けたい生活景観を形成する **生活系**
 建築物の屋根や外壁等には彩度の高い色彩を用いないようにしたり、建築物の配置や、庭木や生垣の植栽等により、ゆとりとうるおいに満ちた住宅地の形成を促したりして、誰もがいつまでも住み続けたい生活景観を形成します。
- 賑わいの中にも暮らしの場と調和した落ち着いた感じられる産業景観を形成する **産業系**
 ゆとりとうるおいに満ちた生活景観の形成を目指す暮らしの場において、商業施設や事務所ビルの建設や、屋外広告物の掲出等を行う際は、商業地としての賑わいの中にも、くらしの場との調和が感じられる産業景観を形成します。
- 多様な生物が生息する、親しみの持てる自然景観を形成する **自然系**
 河川や谷津、樹林地、湧水地等では多様な生物が生息できる自然環境を保全し、また農地周辺では高さの高い建築物や野積み等により景観を著しく変える恐れのある行為に対して景観面から誘導し、市民が親しみの持てる自然景観を形成します。
- 水と緑の自然と調和した歴史景観を形成する **歴史系**
 周囲に広がる樹林地をはじめ、斜面林や神社林、湧水地等の水と緑の自然環境を背景として捉え、それらの自然資源との調和に配慮しながら歴史的資源の保全に努めて、魅力的な歴史景観を形成します。
- 心落ち着き、安らぎの感じられる生活景観を形成する **生活系**
 隣接する樹高の高い木々等に囲まれた自然や緩やかな起伏を有した大地に広がる果樹園等との調和に配慮し、建築物の屋根や外壁等には彩度の低い落ち着いた色彩を用いるなどして、心なみ、安らぎの感じられる生活景観を形成します。
- 周囲の自然や生活の場と調和した産業景観を形成する **産業系**
 下総台地の特色を色濃く残す大地の起伏をはじめ、樹林地や斜面林、また果樹園や田畑等の農地に見られる緑豊かな自然景観を尊重し、著しく景観を変えることのないよう、建築物の高さや外壁・屋根の色彩等に配慮した産業景観を形成します。

7. 良好な景観の形成のための行為の制限

景観に大きな影響を及ぼす一定規模以上の行為に対して届出を課し、一定の基準に沿った景観の形成を行うことで、著しく景観を阻害する物件の出現を抑制するための、「良好な景観の形成のための行為の制限」を定めます。

なお、ここでいう「行為の制限」とは、以下に示す内容で構成されています。

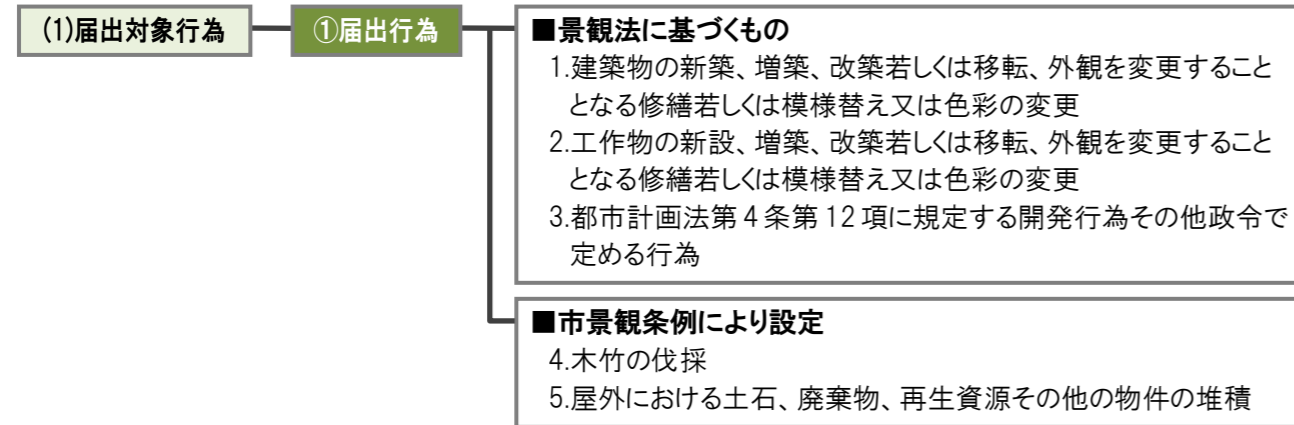


(1)届出対象行為

①届出行為

届出行為は、景観法に基づいて景観計画に位置付けなければならないものと、市景観条例により設定できるものの、2とおりあります。

鎌ヶ谷市における「届出行為」は、以下の5つとします。



②-1.届出基準【建築物の新築等】

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え又は色紙の変更の、それぞれの場合における届出基準は以下のとおりとします。

ゾーン	用途地域	「建築物」の届出基準（以下のいずれかに該当するもの）		
		A.新築、改築、移転	B.増築	C.外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
市街地にぎわい共有ゾーン	近隣商業地域 商業地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ13m超 建築面積300㎡超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の高さが13mを超えるもの 増築後の建築面積が300㎡を超え、かつ増築部分が150㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ13mもしくは建築面積300㎡を超え、かつ見付面積[※]の1/2を超えて変更するもの(ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[※]の1/10を超えて変更するもの)
暮らしやすさを共感ゾーン	第一種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積200㎡超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の建築面積が200㎡を超え、かつ増築部分が100㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積が200㎡を超え、かつ見付面積[※]の1/2を超えて変更するもの(ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[※]の1/20を超えて変更するもの)
	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	<ul style="list-style-type: none"> 高さ13m超 建築面積300㎡超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の高さが13mを超えるもの 増築後の建築面積が300㎡を超え、かつ増築部分が150㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ13mもしくは建築面積300㎡を超え、かつ見付面積[※]の1/2を超えて変更するもの(ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[※]の1/20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	<ul style="list-style-type: none"> 高さ10m超 建築面積200㎡超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の高さが10mを超えるもの 増築後の建築面積が200㎡を超え、かつ増築部分が100㎡を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ10mもしくは建築面積200㎡を超え、かつ見付面積[※]の1/2を超えて変更するもの(ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[※]の1/20を超えて変更するもの)

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

②-2.届出基準【工作物の新設等】

「工作物」とは、建築基準法施行令第138条に位置付けられているもの等とし、その届出基準は以下のとおりとします

項目	建築基準法施行令第138条
①煙突、高架水槽・サイロその他これらに類するもの <6m超、8m超>	第1項第1号、第4号
②RC造柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの <15m超>	第1項第2号
③装飾塔、記念塔その他これらに類するもの(広告塔、広告板除く) <4m超>	第1項第3号
④擁壁その他これらに類するもの <2m超>	第1項第5号
⑤昇降機、ウォーターシュートその他これらに類するもの	第2項
⑥製造施設、貯蔵施設、遊戯施設その他これらに類するもの	第3項第1号
⑦自動車車庫の用途に供するもの	第3項第2号
⑧高架鉄道、こ線橋その他これらに類するもの	—

※上表のうち、⑧は建築基準法第138条に位置付けられていないもの。

ゾーン	用途地域	「工作物」の届出基準 (以下のいずれかに該当するもの)					
		A.新設、改築、移転				B.増築	C.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
		a.右記(b.c.d)以外のもの(上記①、③、⑤、⑥、⑦)	b.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(②)	c.擁壁その他これらに類するもの(④)	d.高架鉄道、こ線橋その他これらに類するもの(⑧)		
市街地に沿って共有ゾーン	近隣商業地域 商業地域	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡超 					<ul style="list-style-type: none"> Aのいずれかに該当し、かつ見付面積の1/2を超えて変更するもの(ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積*の1/20を超えて変更するもの)
暮らしやすさ共感ゾーン	第一種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> 築造面積200㎡超 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ15m超 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ2m超 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ5m超 		
	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	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡超 					
みどり豊かな共生ゾーン	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡超 					

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

②-3.届出基準【開発行為】

「開発行為」とは、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のこととし、その届出基準は以下のとおりとします。

	用途地域	届出基準
全てのゾーン	第一種低層住居専用地域 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 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 開発面積が500㎡以上となるもの

②-4.届出基準【木竹の伐採】

「木竹の伐採」とは、一団のまとまりのある樹林等を対象としたもので、その届出基準は以下のとおりとします。

	用途地域	届出基準
全てのゾーン	第一種低層住居専用地域 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 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 開発面積が500㎡以上となるもの

②-5.届出基準【土石等の堆積】（届出行為の届出基準）

「土石の堆積」とは、正式には「屋外における土石、廃棄物、再生資源その他物件の堆積」とし、その届出基準は以下のとおりとします。

	用途地域	届出基準
全てのゾーン	第一種低層住居専用地域 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 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 堆積面積が500㎡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

(2)景観形成基準

①景観形成基準【建築物の新築等】

景観形成基準のうち、「建築物の新築等」の景観形成基準を以下に示します。
 なお、それぞれのゾーンの特性により適用が異なるよう設定しています。

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
 暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
 みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
配置	●道路等の公共空間側は可能な限り後退させてゆとりを設けるよう努める。	●	●	—
	●隣接して建つ建築物が近い位置にある場合は、まちなみの連続性を損なうことのないよう、建築物の壁面の位置を隣り合う建築物の壁面位置に可能な限り揃えるよう努める。	●	●	—
	●周囲に圧迫感を与えない配置に努める。	●	●	—
	●現地形や既存樹木等を活かした配置に努める。	—	●	●
高さ	●周囲の建築物との連続性を保つよう努める。	●	●	—
	●建築物の高さを可能な限り抑え、周囲の自然景観との調和に努める。	—	—	●
形態・素材	●鉄道駅周囲に建つ建築物は、外壁に質の高い素材を用いるなどして本市の「顔」にふさわしい景観を形成するよう努める。	●	—	—
	●周囲の建築物の形態意匠やまちなみ全体の趣との調和や統一感を図るよう努める。	●	●	—
	●商業地においては、道路沿いの1階店舗等の外観を工夫し、賑わいの創出に努める。	●	●	—
	●周囲のまちなみや自然景観との調和に配慮し、周囲に圧迫感を与えないよう努める。	●	●	●
色彩	●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度6.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、また見付面積※の10%以下の範囲で用いる場合(アクセント色)は、この限りではない。	●	—	—
	●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、また見付面積※の5%以下の範囲で用いる場合(アクセント色)は、この限りではない。	—	●	●
建築設備	●室外機や配管設備等は、道路等の公共空間から見えにくい位置に設置するよう努める。	●	●	●
	●室外機や配管設備等が道路等の公共空間からやむを得ず見える場合は、建築物外観と調和した色彩や囲い、緑化等により、見えにくくするよう努める。	●	—	—
外構・緑化	●道路等の公共空間側への塀や柵の設置は避け、開放的な空間の創出に努める。	●	—	—
	●道路等の公共空間側には、樹木や草花により植栽を施すよう努める。	●	●	●
	●大規模な駐車場では、その外周や敷地内等で緑化に努める。	●	●	●

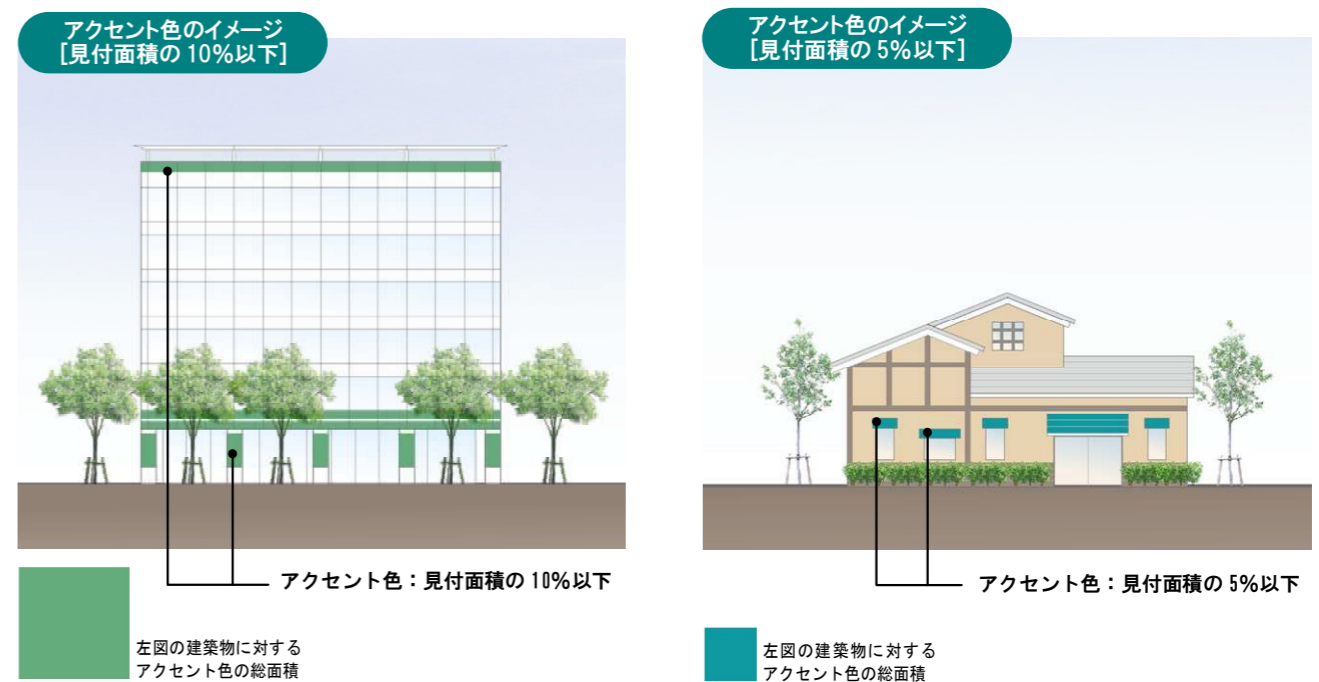
※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

②景観形成基準【工作物の新設等】

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
 暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
 みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
配置	●景観の連続性やまとまりを損ねることのないよう努める。	●	●	●
形態	●工作物本来の機能を損ねることのない程度で、周囲の景観との調和を図るよう努める。	●	●	●
	●擁壁は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感を軽減するよう努める。	●	●	●
色彩	●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度6.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、他法令で定められている場合、また自然石、レンガ、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、さらには見付面積※の10%以下の範囲で用いる場合等は、この限りではない。	●	—	—
	●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、他法令で定められている場合、また自然石、レンガ、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、さらには見付面積※の5%以下の範囲で用いる場合等は、この限りではない。	—	●	●

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。



③ 景観形成基準【開発行為】

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
形態	● 現地形を可能な限り生かすよう努める。	●	●	●
	● 擁壁や法面の規模(高さ・長さ)を抑えるよう努める。	●	●	●
	● 擁壁や法面は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感の軽減に努める。	●	●	●
緑化	● 特に景観上重要な樹木がある場合は、可能な限り保全し、計画に生かすよう努める。	●	●	●
	● 行為の結果生じた法面等には、周囲の植生に配慮した緑化を行い、調和を図るよう努める。	●	●	●

④ 景観形成基準【木竹の伐採】

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
形態	● 伐採する土地の面積は必要最低限とし、周囲の景観への影響が可能な限り小さくなるよう努める。	●	●	●
	● 広範囲に広がる樹林地は、景観上または生物多様性の保全の観点から、緑の連続性が途切れないよう努める。	—	●	●

⑤ 景観形成基準【土石等の堆積】

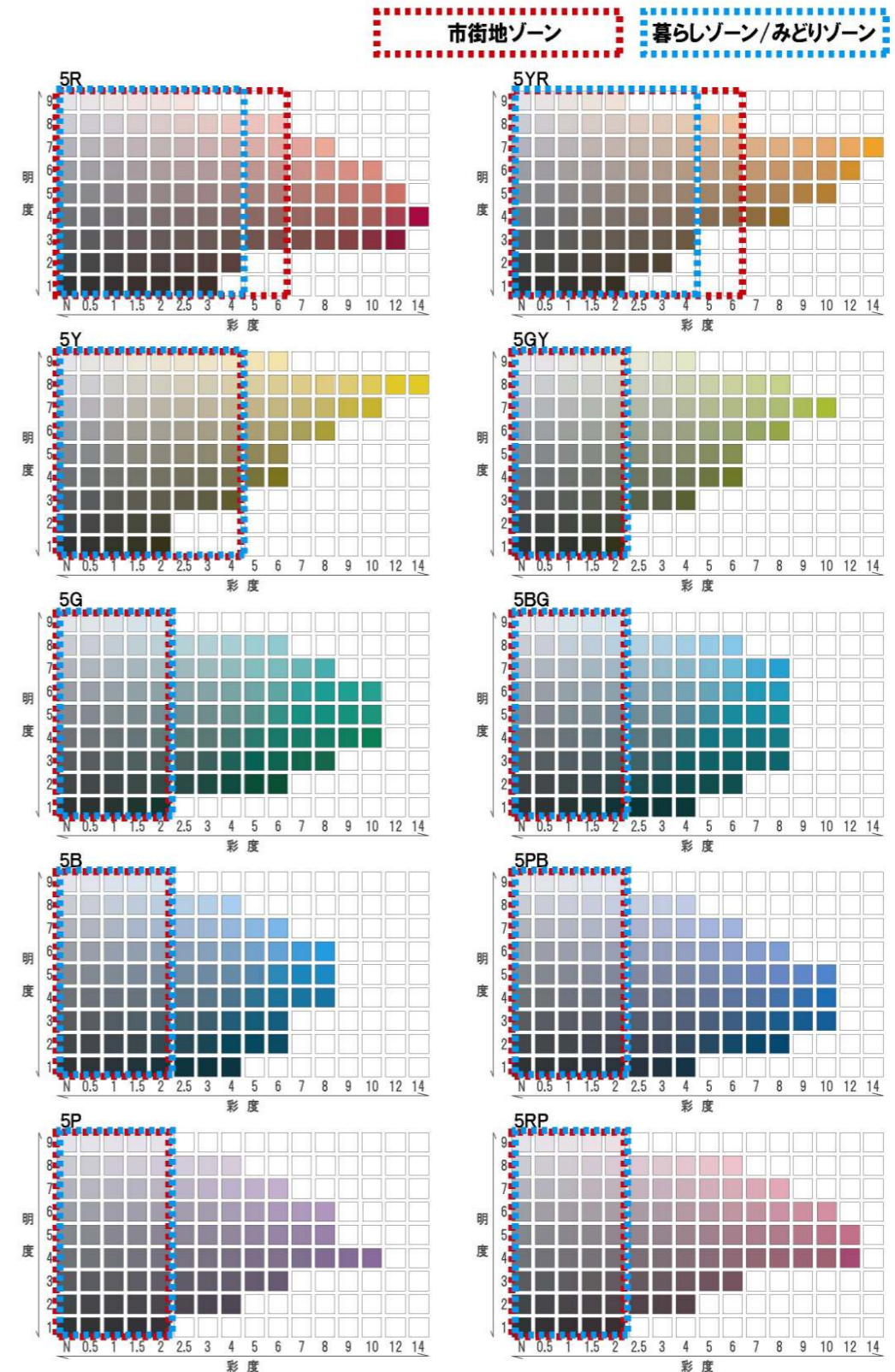
市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
位置・形態	● 道路等の公共空間から見えにくい位置に堆積させるか、あるいは可能な限り後退させるよう努める。	●	●	●
遮蔽	● 道路等の公共空間から堆積物が容易に見えないよう敷地外周部に遮蔽措置を講じるよう努める。	●	●	●
	● 遮蔽物は、周囲のまちなみや自然景観との調和に配慮したものとするよう努める。	●	●	●

■ 色彩基準の範囲(マンセル表色系より)

「建築物の新築等」と「工作物の新設等」に関する景観形成基準に示した色彩の基準を、マンセル表色系チャートに表すと下図のとおりとなります。

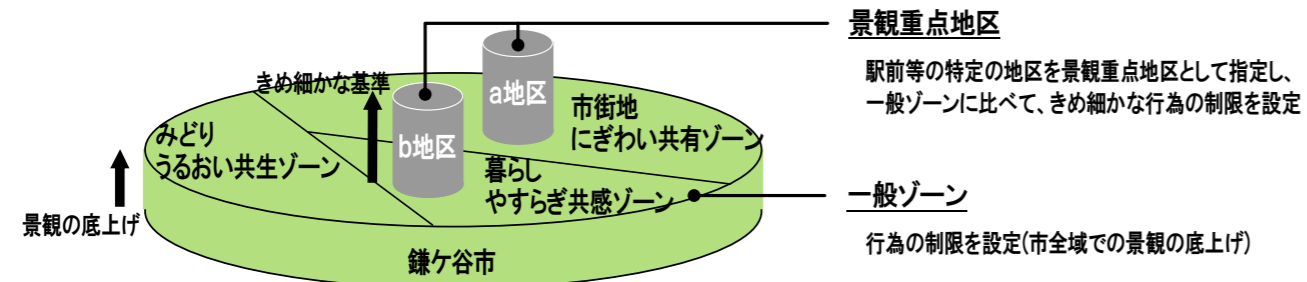
「市街地ゾーン」では、「暮らしゾーン」と「みどりゾーン」に比べて、R系(赤系)とYR系(黄赤)で、より広い範囲の色彩を許容することとなります。



(3) 景観重点地区

① 景観重点地区とは

景観重点地区とは、市の「顔」となる景観形成上重要な地区や、地域住民の景観形成に対する取組み意欲の高い地区等を対象に、景観形成を積極的に取り組んでいく地区のことであり、当該地区では、地域の特性に応じた景観の形成をきめ細かく進めていくことが可能となります。



② 景観重点地区

市の「顔」となる景観形成上重要な地区であり、また、既に地域住民と事業者等により、「タウンガイド」と呼ばれる景観形成の地域ルールが設定され、運用されている「新鎌ヶ谷地区」を景観形成重点地区として設定します。



「新鎌ヶ谷地区」を設定

③ 届出対象行為(届出行為と届出基準)

新鎌ヶ谷地区における、届出対象行為(届出行為と届出基準)を以下に示します。

届出行為	届出基準	考え方
建築物の新築等	●規模の大小にかかわらず、全ての行為	全てを届出の対象とする
工作物の新設等	●規模の大小にかかわらず、全ての行為	
開発行為	●開発面積が500㎡以上となるもの	一般ゾーンと同じ基準とする
木竹の伐採	●伐採面積が500㎡以上となるもの	
土石等の堆積	●堆積面積が500㎡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	

④ 景観形成基準

新鎌ヶ谷地区における景観形成基準を以下に示します。

項目	考え方
建築物の建築等	
配置	○道路等の公共空間側は可能な限り後退させてゆとりを設けるよう努める。 ○隣接して建つ建築物が近い位置にある場合は、まちなみの連続性を損なうことのないよう、建築物の壁面の位置を隣り合う建築物の壁面位置に可能な限り揃えるよう努める。 ○周囲に圧迫感を与えない配置に努める。 ○新鎌通り沿いにサービスヤードは設置せず、建築物の側面や裏側等の目立たない位置に設置し、また植栽等で修景するよう努める。
高さ	○周囲の建築物との連続性を保つよう努める。
形態素材	○鉄道駅周囲に建つ建築物は、外壁に質の高い素材を用いるなどして本市の「顔」にふさわしい景観を形成するよう努める。 ○周囲の建築物の形態意匠やまちなみ全体の趣との調和や統一感を図るよう努める。 ○新鎌通り沿いの1～2階は開放的な開口部でにぎわいをもたせるよう努める。建物の用途や機能上大きな壁面となる場合はデザインや緑化等で工夫する。 ○新鎌通りや幹線道路沿道は、物干しや室外機・収蔵庫等によってベランダやバルコニーが乱雑にならないよう努める。
色彩	○外壁の大部分を占める色は、ベージュ系の色彩とするよう努める。 ○建物低層部(2階まで)の窓枠やフードなど小面積に利用する色は建物のアクセントとなるよう、華やかさを演出した色彩とするよう努める。 ○勾配屋根は外壁の大部分を占める色との調和に配慮し、明度、彩度を抑えた色調とするよう努める。 ○使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相は0.1R～10Yとする。 ・明度は6.0以上、彩度6.0以下とする。 ・ただし、自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、また見付面積の10%以下の範囲で用いる場合(アクセント色)は、この限りではない。
建築設備	○室外機や配管設備等が道路等は、建築物外観と調和した色彩や囲い、緑化等により、公共空間から見えにくくするよう努める。
外構緑化	○建築物の入口周りには植栽を施し、豊かな緑の市街地景観の形成に努める。 ○道路等の公共空間側に設ける植栽の高さには変化を設けて、奥行の感じられる景観の演出に努める。 ○建築物と一体となった壁面緑化や屋上緑化に努める。 ○駐車場・駐輪場では、その外周や敷地内等で緑化に努める。 ○歩道に接する敷地の外構は、舗装の素材、色彩の統一性を図り、公共空間側との段差のないよう努める。
その他	○夜間でもにぎわいのある街を演出するために、樹木や建物のライトアップ、ショーウィンドウを設ける等工夫するよう努める。
工作物の建設等	
配置	○景観の連続性やまとまりを損ねることのないよう努める。
形態	○工作物本来の機能を損ねることがない程度で、周囲の景観との調和を図るよう努める。 ○擁壁は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感を軽減するよう努める。
色彩	※「建築物の建築等」の「色彩」に準拠する。
開発行為	
形態	○擁壁や法面の規模(高さ・長さ)を抑えるよう努める。 ○擁壁や法面は、形態の工夫や緑化等により、威圧感、圧迫感を軽減に努める。
緑化	○特に景観上重要な樹木がある場合は、可能な限り保全し、計画に生かすよう努める。 ○行為の結果生じた法面等には、周囲の植生に配慮した緑化を行い、調和を図るよう努める。
木竹の伐採	
形態	○伐採する土地の面積は必要最低限とし、周囲の景観への影響が可能な限り小さくなるよう努める。
土石等の堆積	
位置・形態	○道路等の公共空間から見えにくい位置に堆積させるか、あるいは可能な限り後退させるよう努める。
遮蔽	○道路等の公共空間から堆積物が容易に見えないよう敷地外周部に遮蔽措置を講じるよう努める。 ○遮蔽物は、周囲のまちなみとの調和に配慮したものと努める。

8. 景観重要建造物と景観重要樹木の指定の方針

(1)景観重要建造物の指定の方針

①指定方針

景観重要建造物は、歴史的または文化的価値の高さを問うものではなく、地域の良い景観を守り、育むという観点から重要な建造物を景観法に基づいて指定します。

このため、建築年代は比較的新しくても、地域の良い景観の形成にとって重要な建造物や市民に親しまれている建造物等も指定の対象とします

②指定基準

道路や公園等の公共空間から容易に望見できること、また、以下に示す項目のいずれかに該当することを指定の基準とし、加えて所有者の意見を聞いた上で景観重要建造物に指定します。

- ①市指定文化財に指定されている建造物
- ②登録有形文化財に登録されている建造物
- ③地域における歴史や文化を後世に伝える建造物
- ④地域の良い景観の形成の規範となる建造物
- ⑤市民に広く愛され、親しまれている建造物

(2)景観重要樹木の指定の方針

①指定方針

景観重要樹木は、歴史的または文化的価値の高さを問うものではなく、地域の良い景観を守り、育むという観点から重要な樹木を景観法に基づいて指定します。

②指定基準

道路や公園等の公共空間から容易に望見できること、また、以下に示す項目のいずれかに該当することを指定の基準とし、加えて所有者の意見を聞いた上で景観重要樹木に指定します。

- ①巨木、保存樹木※に指定されている樹木
- ②昔からの伝承があり、地域の遺産としての価値がある樹木
- ③樹高や樹形が地域のシンボリックな存在となっており、良い景観の形成に寄与する樹木
- ④市民に広く愛され、親しまれている樹木

※「鎌ヶ谷市みどりの条例」に基づくもの

9. 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に関する事項

現在、本市では、千葉県屋外広告物条例に基づいて屋外広告物の規制誘導が行われています。

本市では、景観法に基づく景観計画等により実施する建築物、工作物及び開発行為等に対する景観行政と、千葉県屋外広告物条例との連携を図りながら、より一層、良いまちなみ景観の形成に向けた誘導を進めていくものとします。

10. 景観重要公共施設の整備に関する事項

道路、河川、公園等の公共施設のうち、景観上の骨格を成しているもの、また市あるいは地域のシンボルとなっているもの等、景観形成上重要な役割を担っている公共施設を、次の指定の方針を踏まえるとともに、施設管理者等の同意に基づいて景観重要公共施設として指定します。

- ①市の「顔」となっている公共施設
- ②市の景観の骨格を形成する軸あるいは拠点等の一部を構成する公共施設
- ③市または地域の景観の形成において先導的な役割を果たす重要な公共施設