

市川市景観計画

目 次

はじめに	1 ページ
第 I 章 景観まちづくりの基本理念と基本目標	
■ 基本理念	1 ページ
■ 基本目標	2 ページ
第 II 章 地域特性を生かした景観まちづくり	
■ 区分 及び 特性	3 ページ
・ 自然と歴史の住宅地ゾーン	5 ページ
・ 駅前商業地ゾーン	7 ページ
・ 旧街道と歴史的まち並みゾーン	9 ページ
・ 寺社周辺と参道ゾーン	11 ページ
・ 緑地・農地と住宅地ゾーン	13 ページ
・ 河川・臨海ゾーン	15 ページ
・ 市街地ゾーン	17 ページ
・ 幹線道路沿道ゾーン	19 ページ
■ 景観まちづくりをすすめるために	21 ページ
第 III 章 法定事項	
■ 景観計画の区域	22 ページ
■ 良好な景観の形成に関する方針	22 ページ
・ 良好な景観の形成に関する方針（共通方針）	23 ページ
・ 良好な景観の形成に関する方針（区分別方針）	27 ページ
■ 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	29 ページ
■ 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針	31 ページ
別表—1 色彩表	
・ 一般地域における色彩	33 ページ
・ 商業系用途地域における色彩	35 ページ
・ 工業系用途地域における色彩	37 ページ
・ 市街化調整区域における色彩	39 ページ
別表—2 景観法に基づく届出について	
・ 届出手続きフローチャート	41 ページ
・ 届出等に必要図書	42 ページ
別表—3 景観関連法令、景観基本計画、ガイドブックなどの位置づけ	
・ 景観関連法令、景観基本計画、ガイドブックなどの位置づけ	43 ページ

はじめに

本市は、河川や海辺、緑などの豊かな自然環境に恵まれた生活都市として、また、古くからの歴史に培われた落ち着いたある文化都市として発展してきましたが、近年では、心の豊かさや精神的なゆとりが一層重視されるようになり、都市空間についても、うるおいやゆとりのある魅力的な景観づくりが求められるようになっていきます。

そこで、本市が積極的に景観づくりに取り組み、市民・事業者との協働により、その実現に向けて推進することを目的に、景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条の規定に基づく景観計画を以下のとおり定めます。

なお、本計画は、本市の景観まちづくりに関するマスタープランである「市川市景観基本計画」（平成 16 年 5 月策定）に即して定めるものです。

第 1 章 景観まちづくりの基本理念と基本目標

（市川市景観基本計画より）

■ 基本理念

共感と継承

だれもが「わがまち」の姿として誇りに思い、共感できる景観まちづくりをすすめて、これを継承していきます。

景観はその土地が受け継いできた伝統や文化、まちへの思いなど、地域で暮らし、活動する市民が共有する価値観の表現であり、まちを愛する心の源ともなるものです。したがって、地域社会に共有された価値観に響きあうまちの姿を創りだすことが、景観まちづくりの基本です。

市民の合意と参加のもとに、まちの個性を守り、生かしながら、ふるさと市川の景観まちづくりをすすめるとともに、これを育て将来へと引き継いでいくため、市民・事業者、行政が協働して取り組みます。

■ 基本目標

基本目標1：水と緑を生かした、心地よい景観をつくります。

広々とした緑豊かな川辺、干潟・浅瀬の広がる海辺など、市内には貴重な自然空間が残され、そこに生息する生き物と一体となって、豊かな自然景観を生み出しています。また、郊外には斜面林や谷津を背景にした里山が残り、人と自然の深い関わりあいがある、懐かしい風景が広がっています。

心地よい風、緑の匂いなどを身近に感じ、心にうるおいをもたらす自然景観を守り、生態系との調和を図りながら育て、心地よさを感じる景観まちづくりをすすめます。

基本目標2：歴史・文化を伝える、風情のある景観をつくります。

貝塚などの遺跡、長い歴史を持つ古寺名刹や文化財、江戸時代の面影を残す街道のまち並みなどに加え、手児奈伝説、数多くの文人墨客との縁、市民の様々な文化芸術活動など、市内には長い歴史と文化を語る様々な資源があります。

まちの個性でもあるこれらの資源を今の暮らしに生かしながら、歴史と文化の薫り高い都市の景観まちづくりをすすめます。

基本目標3：まちの個性に彩られた、表情豊かな景観をつくります。

本市には多様な長い歴史を背景にしたまち、個性あるまち並みが広がります。そこには、住宅やビル、公園、道路などの様々な建物や施設があり、これらがまとまって、住宅街、ビジネス街、商店街といった、様々な表情をつくっています。

賑わいのあるまち、趣きのある落ち着いたまちなど、それぞれが持つ個性や機能を踏まえつつ、多様な中にも落ち着いた品格のある市街地の景観まちづくりをすすめます。

基本目標4：快適性や安全性を基本として、市民参加により、生活風景を大切にしたい心に残る景観をつくります。

市内の各地に伝わる祭りや季節ごとの行事、風物詩となっている地域のイベントなどは、市川らしい景観を育む重要な要素です。また、人々の働く姿、子どもたちの遊ぶ様子、産業活動なども、まちに生き生きとした雰囲気をもたらす、ふるさとの風景を創り出します。

このような人々の暮らしや活動、地域に根付いた楽しい集いなどから生まれる生活風景を大切にしたい、心に残る景観まちづくりをすすめます。

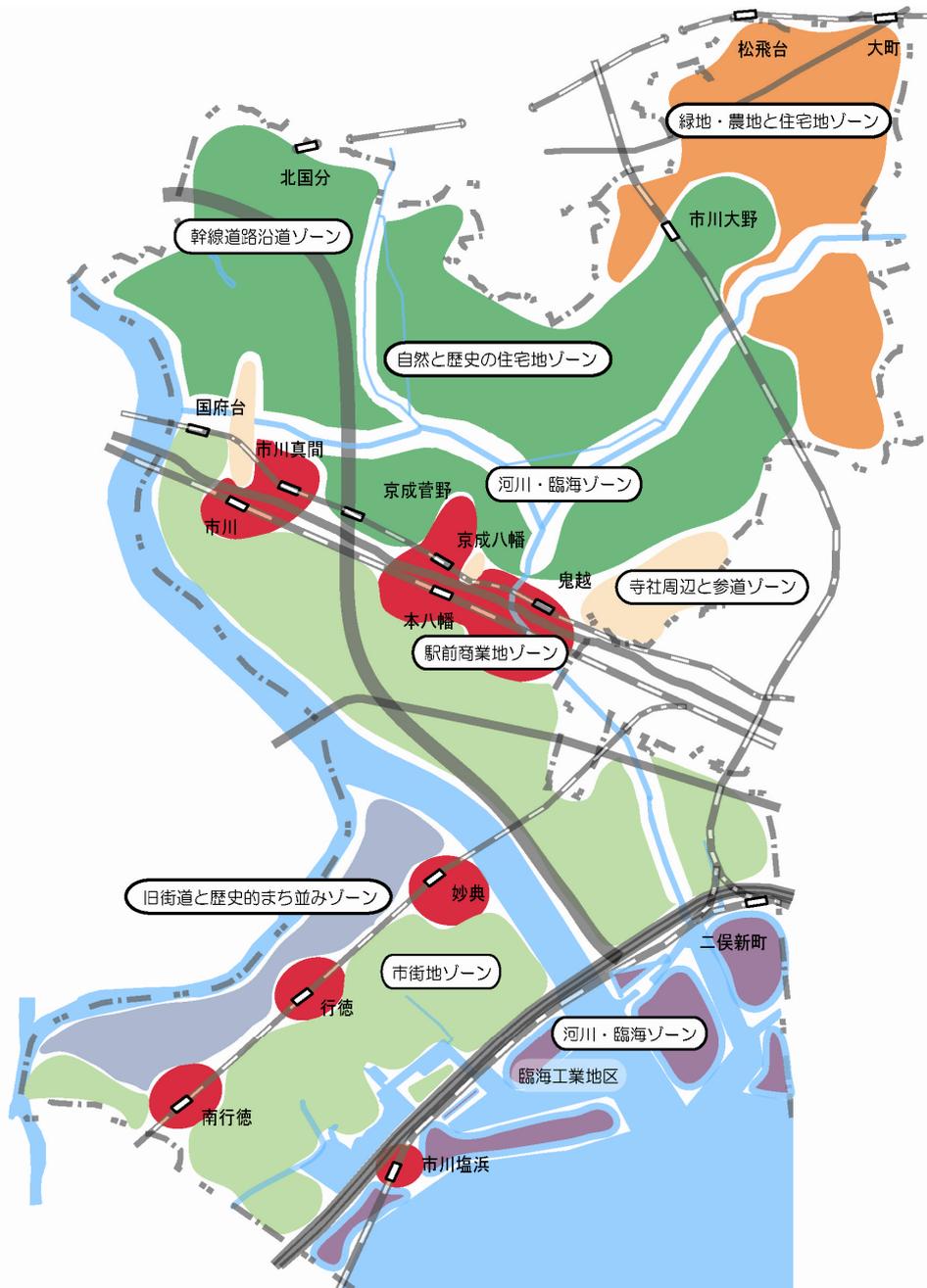
また、景観まちづくりをすすめるにあたっては、一人ひとりの市民の快適で安全な生活の実現を基本とし、すべての市民がまちに関心を持ち、参加できるよう仕組みを生み出します。

第II章 地域特性を生かした景観まちづくり

(市川市景観基本計画より)

■区分 及び 特性

基本目標の達成には、身近な地域の成り立ちを理解しながら、地域の特徴的な自然や歴史的資源を生かし、守り、周辺環境と調和してすすめていくことが大切であり、そのことが個性と愛着ある地域の実現につながると考えます。このため、本市を景観特性に従い8つのゾーンに区分し、「地域特性を生かした景観まちづくり」を展開します。



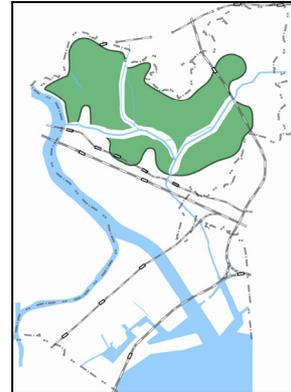
区 分	町 名 (参考)
自然と歴史の住宅地ゾーン	市川4丁目、稲越町、大野町1丁目及び2～3丁目(一部)、柏井町1～2丁目(一部)、北方、北国分、国府台、国分、下貝塚、新田1丁目、菅野、須和田、曾谷、中国分、東国分、東菅野、平田2丁目、奉免町、北方町4丁目、堀ノ内、真間、南大野、宮久保、本北方、八幡4～6丁目
駅前商業地ゾーン	市川駅、本八幡駅、市川真間駅、京成八幡駅、鬼越駅、妙典駅、行徳駅、南行徳駅、市川塩浜駅周辺
旧街道と 歴史的まち並みゾーン	相之川、伊勢宿、押切、欠真間、河原、香取、下新宿、関ヶ島、本行徳、本塩、湊、湊新田、湊新田1丁目、妙典1～3丁目 東西線以西の各地域：行徳駅前1～2丁目、末広1丁目、富浜
寺社周辺と参道ゾーン	高石神、中山、若宮、大門通り、弘法寺、中山法華経寺、葛飾八幡宮周辺
緑地・農地と住宅地ゾーン	大野町2～3丁目(一部)及び4丁目、大町、柏井町1～2丁目(一部)及び3～4丁目
河川・臨海ゾーン	江戸川・真間川・大柏川・国分川・春木川周辺、東京湾沿岸
(うち、臨海工業地区)	高谷新町、塩浜1～3丁目、高浜町、東浜1丁目、二俣新町、 東京湾岸道路以南の各地域：上妙典、高谷、田尻、千鳥町、本行徳
市街地ゾーン	新井、市川1～3丁目、市川南、入船、大洲、大和田、鬼越、鬼高、加藤新田、行徳駅前3～4丁目、高谷1～3丁目、幸、塩浜4丁目、塩焼、島尻、下妙典、新田2～5丁目、末広2丁目、宝、田尻1～5丁目、稲荷木、新浜、原木、原木1～4丁目、東大和田、日之出、平田1、3、4丁目、広尾、福栄、二俣、二俣1～2丁目、湊新田2丁目、南行徳、南八幡、妙典4～6丁目、八幡1～3丁目 東西線以东の各地域：行徳駅前1～2丁目、末広1丁目、富浜 東京湾岸道路以北の各地域：上妙典、高谷、田尻、千鳥町、本行徳
幹線道路沿道ゾーン	国道14号線、京葉道路、東京外かく環状道路、東京湾岸道路、都市計画道路周辺など

■自然と歴史の住宅地ゾーン

特 性

「自然と歴史の住宅地ゾーン」は、国分・曾谷・大野などの台地と谷津、その裾野に広がる低地から構成されており、台地の縁辺部では斜面林が緑の縁取りを形づくっています。このような緑に加えて、屋敷林なども比較的多く、豊かな緑に包まれた住宅地がこのゾーンの大きな特徴となっています。また、国府台周辺には大学を中心とした文教エリアも広がっています。

台地上では古くから人々が生活し、農業も営まれていたため、貝塚や古墳など多くの遺跡があり、祠、石造物なども残されています。この地域は、道が入り組んでいたためか、道祖神、道標、地蔵尊が多いことが特徴で、古くからの人々の暮らしを物語っています。



景 観 要 素



斜面林と樹林<国府台・曾谷など>

国分台・曾谷台・大柏台などの台地と入り組んだ谷津が複雑な地形をつくり、斜面林とまとまった樹林が残されており、住宅地に緑のうるおいを与えています。また、斜面林はまちなかを走る道路や鉄道からの印象的な眺めとして、市全体のイメージを形づくっている景観上の大切な要素となっています。



歴史を語る資源<下総国府跡・曾谷貝塚など>

古代の暮らしや文化を物語る貝塚や古墳をはじめ、下総国府跡や国分寺、城跡など、歴史的な遺跡が多く残されています。また、地域の成り立ちや人々の暮らしなど歴史を標す寺社や祠・石造物なども点在しています。



緑に恵まれた住宅地

斜面林や寺社林が身近に存在していることに加え、住宅の敷地内にも屋敷林や樹木が比較的多く、住宅地は緑に恵まれています。また、真間川沿いから国府台、国分にかけての台地上は風致地区に指定されており、緑の多い住宅地として親しまれています。



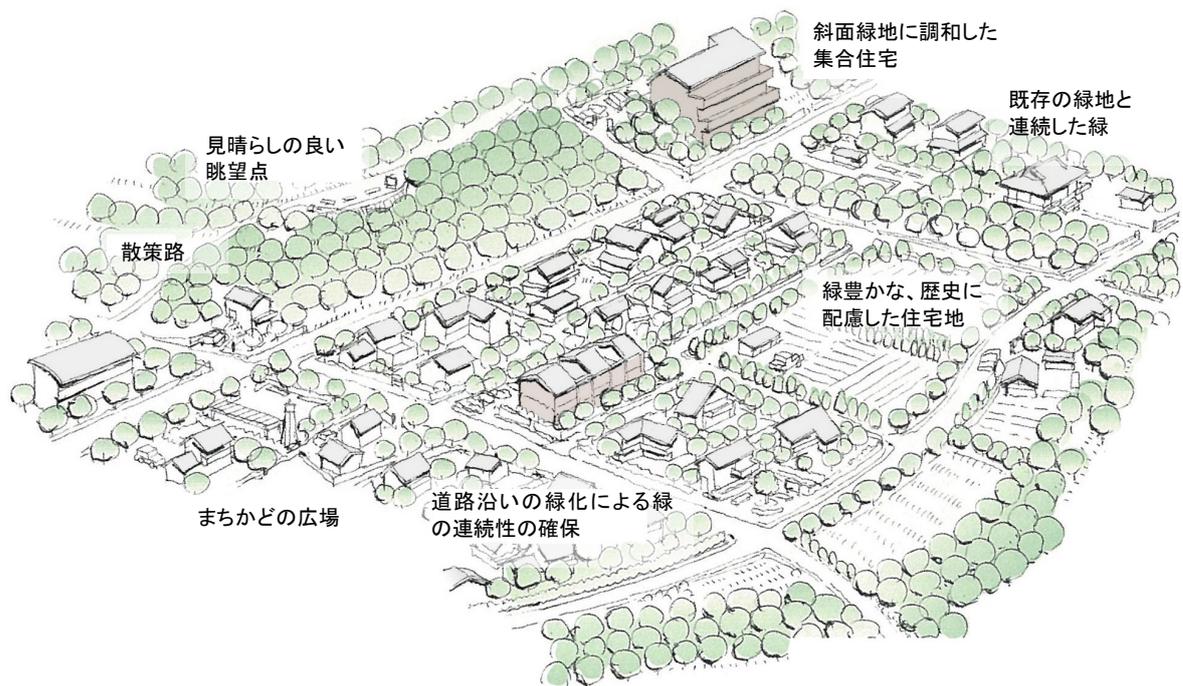
印象的な眺望<里見公園や弘法寺などからの眺望など>

台地の突端や高台の公園からは、市街地、河川を望むことができ、天気の良い日には遠く富士山を見ることもできます。また、道路を見通す先に斜面林の緑が見えるなど良好な眺望を得ることができます。

景観まちづくりの目標

「緑にあふれたまち」を、みんなでつくり、育てましょう

地域の恵まれた緑をみんなで協力して守り、つくり、育てながら、ふれあいのある暮らしやすい住環境を育てていきます。



取り組み事例

中国分の一部地域では、本市で初めての景観協定として「中国分三丁目景観協定」が認可されるなど、住民・事業者主体の景観に配慮したまちづくりがおこなわれています。

■ 駅前商業地ゾーン

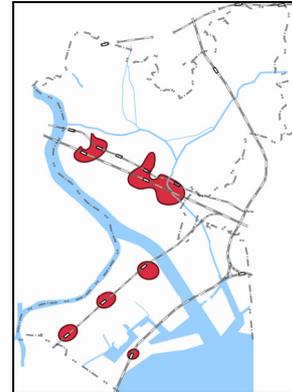
特 性

「駅前商業地ゾーン」は、JR 総武線（市川駅・本八幡駅）、地下鉄東西線（行徳駅・南行徳駅・妙典駅）などの駅周辺の地域です。

このゾーンには様々な業種の商業・業務施設が立地し、通勤・通学のための鉄道利用者や、買い物や仕事などで訪れる人々、駅周辺に暮らす人々などの生活活動が重なり、賑わいと活気があふれています。中でも、市川駅や本八幡駅周辺では再開発により大型複合施設や都市型住宅が建設され、あらたな人々の流れが形成されています。

その反面、放置自転車や屋外広告物などの景観を阻害する要因もあり、また、老朽建物の密集などの防災面での問題も抱えています。

「駅前商業地ゾーン」は、まちの玄関口であり、「地域の顔」となっています。



景 観 要 素



地域の顔としての駅前<市川駅前・本八幡駅前など>

駅前は地域を象徴する大きな要素です。駅によって趣は若干異なりますが、駅前には交通結節点の役割を持つ広場があり、これを中心に多くの商業・業務施設が立地しています。

特に市川駅前や本八幡駅前は、本市における商業・業務地の中心核となっており、市外からの訪問者に市を印象付ける大きな役割を担っています。



商業・業務地<コルトンプラザ・妙典駅前など>

駅を中心とする多様な商業・業務施設は、まちに活気を生み、人を惹きつける大きな魅力を持っています。駅に隣接して集積した商業・業務施設には多くの人々が集まり、賑わいの景観が形づくられ、中高層を主体とする建物は現代風の都会的な表情を持っています。また、商業地から住宅地へ向かう道路沿いには、食料品店など、生活に密着した日用品を扱う地元商店街が連なっています。



人々が行き交い、活動し生活する場

駅前地区は、通勤・通学時の利用や買い物、仕事など、人々の毎日の生活に欠かすことのできない場所となっています。そのため、多くの人々が駅や商業・業務施設に行き来し、交流を持つ場になるなど、常に活気あふれる人々の風景が見られます。



利便性の高い住宅地

駅周辺からは商業施設や都心へのアクセスが容易で、通勤・通学、買い物など生活の利便性が高く、密度の高い住宅地となっていて人口も集積しています。これらの住宅地には、マンションなどの中高層住宅が多くなっていますが、市川駅・本八幡駅の北側には昔ながらの落ち着いた住宅地の風景も見ることができます。

景観まちづくりの目標

「誰にも誇れるまち並み」を、思いやりの心でつくりましょう

「住む人」「訪れる人」「仕事する人」など多様な人々が、お互いに協力し合い、地域のシンボル性を高めながら、人に優しいまちづくりをすすめます。



取り組み事例

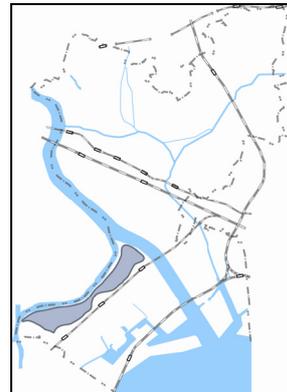
市川駅北口では、任意団体が中心となり、産・学・官・民協働により、放置自転車対策や北口シェルターの清掃活動、LED電飾による装飾を行うなど、地域に根ざした景観まちづくりを行っています。

■旧街道と歴史的まち並みゾーン

特 性

「旧街道と歴史的まち並みゾーン」は、街道とともに発展してきた古いまち並みで、現在でも歴史的な風情が残されています。行徳街道を中心とした旧行徳地区や妙典から原木に至るかつての成田道沿い、東葛人車鉄道が通っていたという木下街道沿いなどがその典型です。

旧街道沿いには、宿場町・水運の町・お寺の町・海浜の塩田の町、物資の輸送路などとして発展した名残として、旧街道や細道、江戸川や水路、多くの寺社や伝統的な祭りなど、地域の歴史を伝える資源が多く残されています。また「笹屋うどん跡」など、古くは江戸時代からの建築物も多く残されています。



景 観 要 素



寺社、寺町などの風情〈行徳寺町、原木など〉

このゾーンの寺社は室町後期に開基されたものが多く、寺町として古い歴史を持っています。これらは、現在、街道沿いや住宅地のなかに点在し、独特な風情を醸し出しています。また、自然林の少ない地域にあって、寺社林は貴重な緑となっていることから、「寺社」「寺町」の風情は重要な要素となっています。



旧街道と歴史的建造物〈行徳街道、成田道、木下街道など〉

旧街道沿いには、現在でも商家などの歴史的建築物や建造物が点在し、昔の暮らしを今に伝え、地域の成り立ちを示しています。しかし、このような風情は年々かつての趣を失いつつあります。



歴史的な地域資源〈権現道、内匠堀、馬頭観音など〉

生活の中心であった細道や農業を支えてきた水路、また、石碑や祠、地藏尊などが残されています。これらは人々の記憶からはしだいに薄れつつありますが、地域の成り立ちや人々の暮らしを示す大切な手がかりとなります。



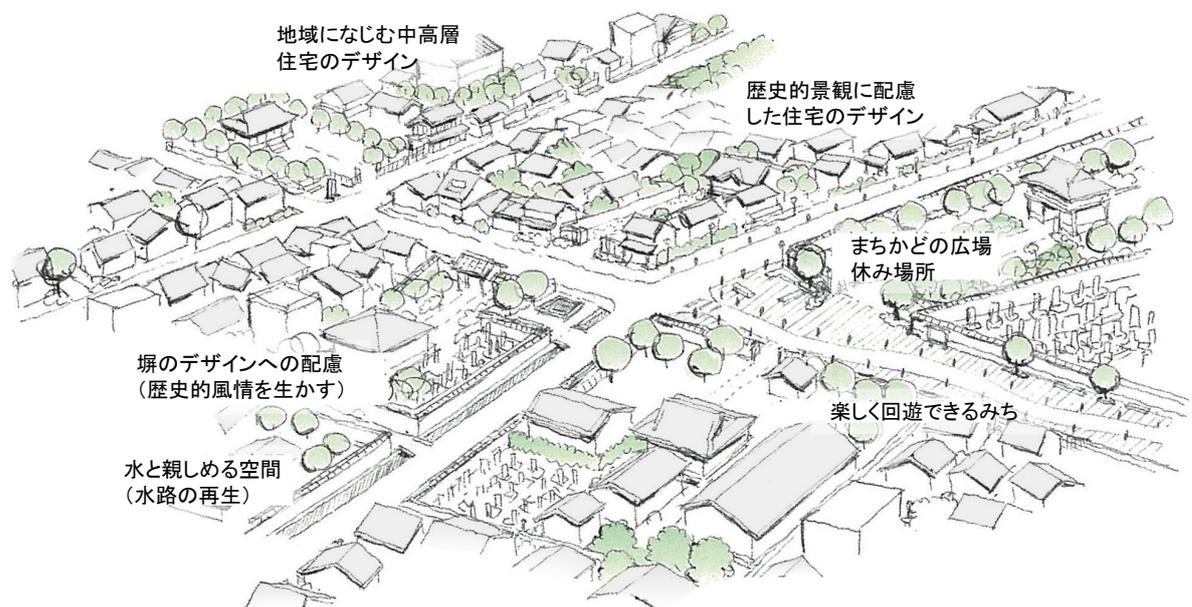
祭りなどの伝統文化〈行徳本祭りなど〉

祭りは、コミュニティのまとまりを示すバロメーターにもなっています。旧行徳地区では、伝統の祭りが健在で神輿づくりなどの伝統技術も保たれています。これらの伝統行事の風景は景観まちづくりの重要な要素となっています。

景観まちづくりの目標

歴史とふれあいながら、地域の「らしさ」を守りましょう

地域の「らしさ」を形づくり、地域の歴史を物語る景観資源を大切にし、愛着を持ち、ふれあいとうるおいある居住環境の実現を目指します。



取り組み事例

住民により、歴史的建築物を保全し後世に残していく活動が行われています。また、旧行徳地区では、お寺や権現道などの景観資源を利用した回遊展の実施・境内においての行燈ライトアップなど、地元の任意団体・住民主体による景観形成活動も活発に行われています。

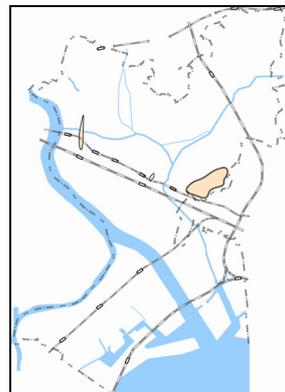
■ 寺社周辺と参道ゾーン

特 性

「寺社周辺と参道ゾーン」は、主に千葉街道（昔の佐倉道）沿いにある中山法華経寺や葛飾八幡宮、弘法寺など、市を代表する長い歴史を持つ寺社と周辺の寺町や住宅地から構成され、巨木・古木のある寺社林や周辺の斜面林が特徴となっています。

寺社を中心とした伝統的な風情は大きく変わることなく、現代に至るまで地域の文化として受け継がれ、象徴的な空間になっています。また、寺社と千葉街道を結ぶように設けられた参道は、地域の身近な商店街となって、人々の日常的な暮らしの動線となっています。

時代の変化にともない、中高層建築物や様々な形状の看板などが出現していますが、一方で、門前町の情緒を取り戻す取り組みがすすめられています。



景 観 要 素



寺社、参道、寺町などの風情〈法華経寺参道、大門通り〉

法華経寺や弘法寺などの周辺には門前町、寺町が形成され、寺社と結び参道もあって、景観上の大きな特徴となっています。これらの寺社を中心とするまち並みや参道は、現在、商店街などへの変化も見られますが、当時の門前町の面影を今に伝える歴史的な景観も残されています。



寺社林と周辺の緑〈法華経寺など〉

法華経寺をはじめ、多くの寺社には巨木や古木などの寺社林があり、緑豊かな寺町風情を醸し出すとともに地域のランドマークにもなっています。また、台地の縁辺部には斜面林も一部で残されており、これらの樹木や樹林は、まとまった緑の眺望景観として、また、身近な緑の景観として重要な要素となっています。



落ち着いた住宅地

寺社や参道の周辺には住宅地が形成されています。このうち、台地上に位置する住宅地などは風致地区に指定され、斜面林などの周囲の緑が重なりあって緑が豊かな落ち着いた雰囲気があります。一方、参道周辺は密集した住宅地となっていますが、路地のある暮らしや歴史的なたたずまいが、趣のある風情を生んでいます。



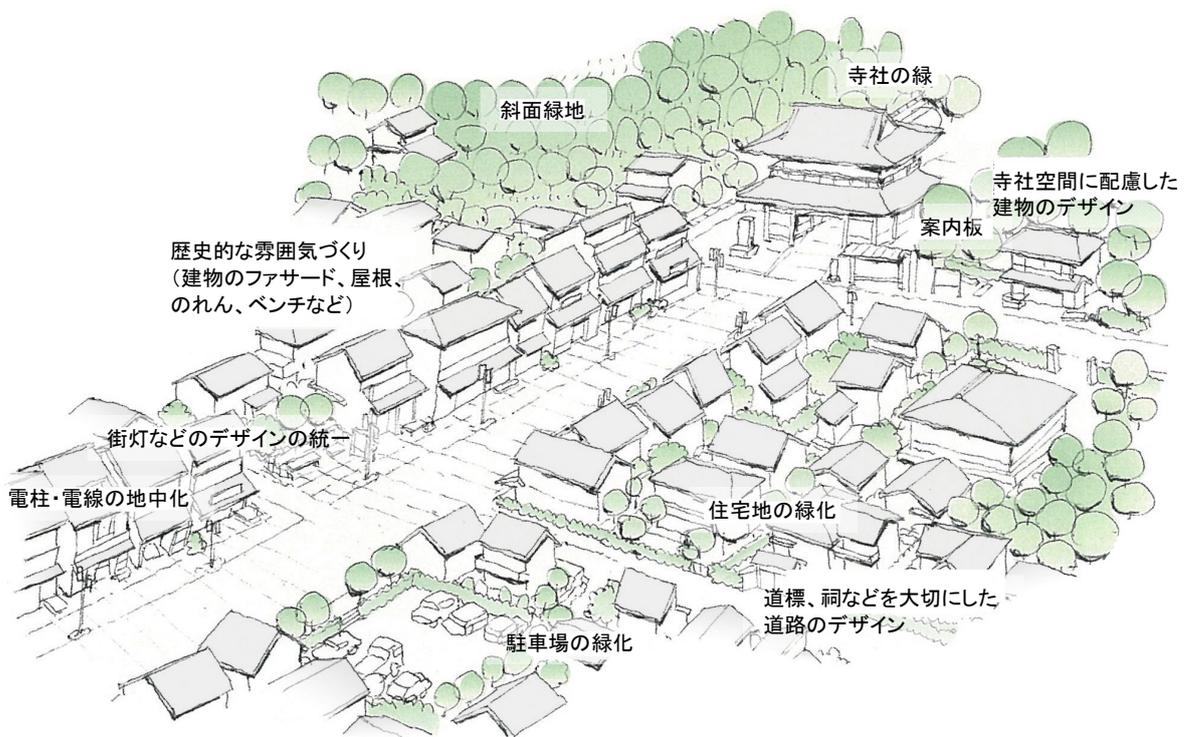
伝統行事と賑わい

このゾーンは門前町として発展してきた地域であり、現在でも寺社を中心とした伝統行事が行われています。行事の際には、参拝客も多く参道筋にはより一層の賑わいが見られ、独特の風景が生み出されています。

景観まちづくりの目標

歴史的風情を継承し、「趣あるまち並み」をつくりましょう

現代まで受け継がれ、地域の文化を育んできた歴史的資産を受け継ぎ、守り育て、まちの風格と人々の愛着を高めていきます。



取り組み事例

法華経寺参道周辺では商店街・自治会が中心となり、地元の同意の下「中山参道地区街づくり協定」が結ばれ、国庫補助事業を利用した修景を行うなど、地元と行政が協働して「寺町としての風情を醸し出す、賑わいと落ち着きのあるまち並みの形成」を進めています。

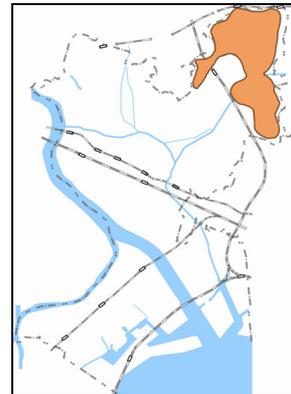
■ 緑地・農地と住宅地ゾーン

特 性

「緑地・農地と住宅地ゾーン」は、大野、大町、柏井などの台地に広がる農地と、これに隣接する住宅地などで構成されています。

このゾーンでは、谷津に早くから集落がつくられ、斜面林などの自然資源に加え、史跡なども多く残されています。畑作に適した台地上では早くから開拓がすすみ、大町地区での梨栽培は県下有数の生産高を誇るなど、本市における農業生産の中心となっています。また、通称：大町梨街道（国道 464 号線）では収穫の季節である8月～9月にかけて梨直売所が軒を連ね、見た目だけでなく、匂いや味でも人々を楽しませてくれます。

自然と農地、それらを背景とした住宅など、水と緑と土、農地では働く人々の姿などが見られ、市を代表する「昔の風景」が保たれているのが特徴となり、心のふるさととして、人々の憩いと安らぎの場、落ち着いた暮らしの場となっています。



景 観 要 素



変化に富んだ地形〈大野の谷津など〉

このゾーンは舌状台地と谷津から成り立っています。谷津の一部では住宅開発がすすんでいますが、典型的な下総台地の地形を残しており、田園風景と斜面林が織りなす原風景的な景観が見られます。



植物・生物が生息する自然〈大町自然公園とその周辺など〉

台地の縁や谷津には湧き水があって、常にきれいな水が流れ、谷津は水田（谷津田）として長く利用されてきましたが、谷津田は著しく減少しています。しかし、湿地や小川、池などの多様な水辺環境のある谷津とそれに続く斜面林は、現在でも様々な植物や生物（カワセミ、ホタルなど）の生息地となっています。



緑豊かな住宅地

住宅地には、台地上の農村集落、自然発生的につくられた台地縁辺部の集落、近年開発された谷津や低地部の住宅地などがあります。市内でも自然や農地が最も良く保全されており、これらのいずれも、緑が豊かで自然を身近に感じられる住宅地となっています。



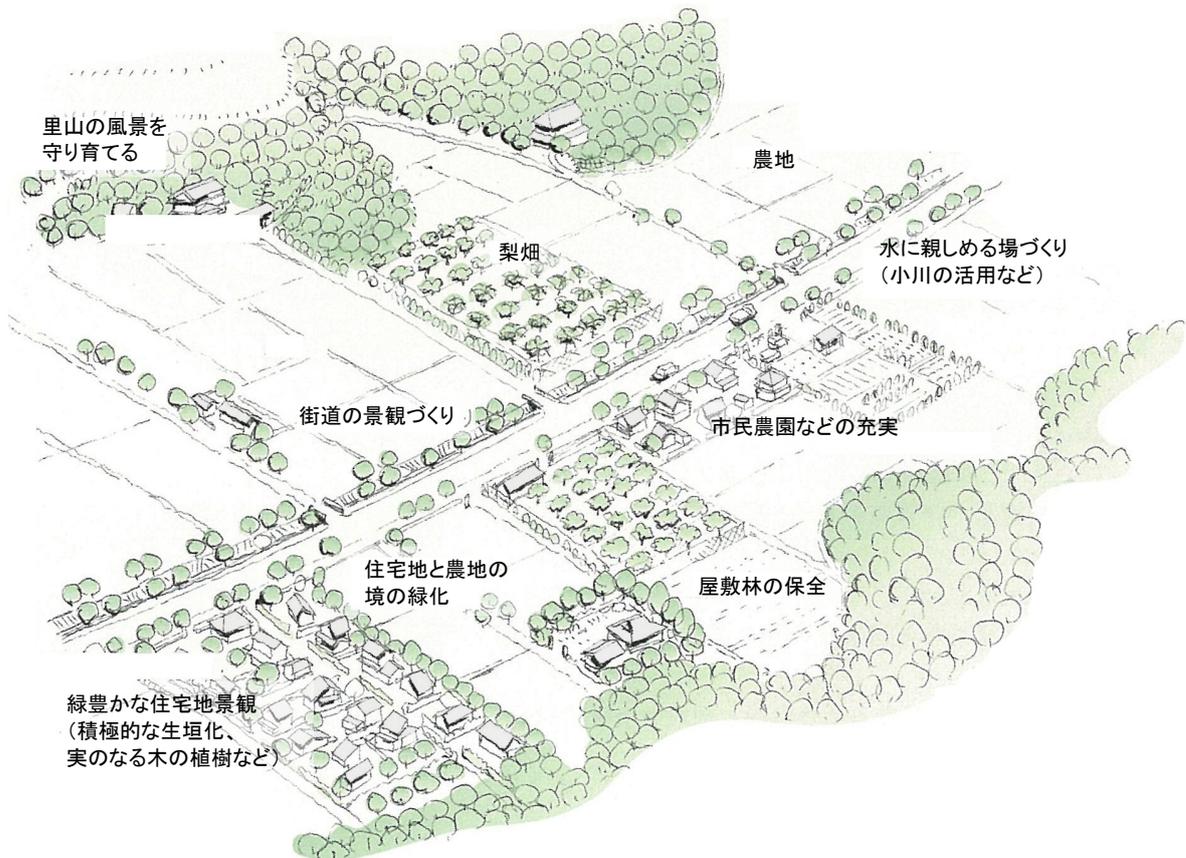
まとまった農地〈大町梨街道沿道など〉

大町・大野町の台地上は農業振興地域に指定され、まとまった農地が残されています。また、柏井の台地上にも農地が広がり、その多くが生産緑地地区に指定されています。一方、大柏川沿いの水田は減少しつつありますが、河川沿いの水田や台地上の果樹園など農地は、本市を代表する農地の景観となっています。

景観まちづくりの目標

緑と農地の「ふるさと」を、大切にしていきたいと思います

自然と農地、それらを背景とした住宅という昔ながらの「ふるさと」を大切に守り、育てて、人々の憩いと安らぎの場、落ち着いた暮らしの場としていきます。



取り組み事例

大町一帯には広い庭を持つ住宅が多く、塀や垣の上から顔をのぞかせる手入れの行き届いた樹木が、道行く人々に暖かな印象を与えてくれます。樹木の剪定など、庭の手入れを欠かさず行うことも、景観まちづくりの一つです。

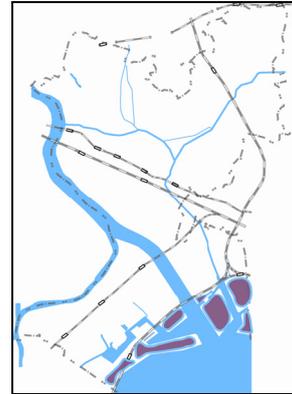
■ 河川・臨海ゾーン

特 性

「河川・臨海ゾーン」は、市の自然景観を代表する江戸川と本市の背骨となる真間川や大柏川、国分川、春木川などのまちなかを流れる河川沿い及び東京湾沿岸から構成されています。

河川は、古来より地域に豊かな実りをもたらす一方で、災害を引き起こすなど、人々の暮らしと深い関わりを持ってきました。かつての江戸川沿いには、街道と水運の結節点としてまちがつけられてきたという歴史もあります。現在でも水辺・動植物などの自然と広がりある河川空間は、都市化の進んだ本市における市民の貴重な財産となっています。

また、東京湾沿岸には、三番瀬の貴重な自然環境が残される中、工場や物流倉庫群が形成され、「臨海工業地区」として海辺の開放的な景観をつくり出しています。



景 観 要 素



広がりのある空間〈江戸川・真間川など〉

本市を縁取る江戸川には雄大で開放的な河川の景観があります。また、真間川などの河川は、まちなかでは貴重な広がりのある空間となっています。眺望点の限られたまちなかで、河川は遠景を見渡せる大切な場であると同時に、人々が集い交流する場となっています。



安らぎを感じる水辺・橋や並木〈真間川・大柏川など〉

現在、河川には水上交通の場としての役割はほとんどありませんが、日常生活の中で人々が安らぐ水辺の空間として大切な役割を持っています。また、河川に設けられた橋や堰などが、景観のアクセントとなっており、真間川の桜並木など、河川沿いの並木によっても季節感が演出され、地域にうるおいを与えています。



夏の風物詩 花火大会〈江戸川〉

夏を彩る花火の音や火薬の匂いも含めて景観の要素となります。高層建築物の外壁に反射する光や音が、いつもと違った面白さを演出することもあり、これらいくつもの要素が重なり合って一つの景観を生み出しています。



臨海部の工場〈臨海工業地区〉

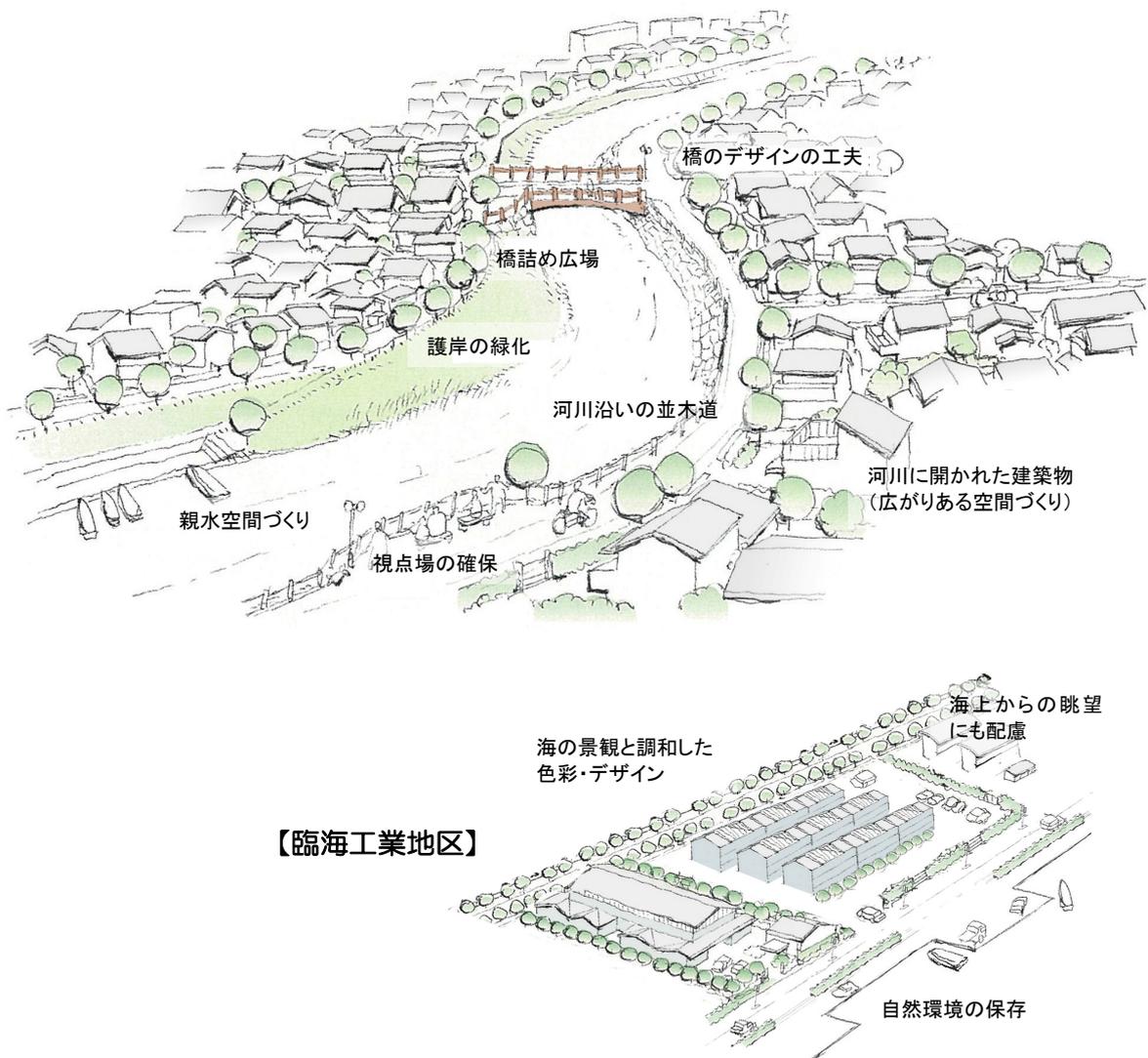
公有水面埋立事業により造成された一角に、幹線道路の大型交通網を生かした物流拠点の広がり、石油タンクなどの大型工作物が地域のアクセントとなっています。

景観まちづくりの目標

「美しい眺め」を守り、「水とのふれあい」をつくりましょう

河川沿いでは、水辺の自然を守りながら、広がりのある河川空間を生かし、人々が憩いや安らぎを得られる、水辺の景観づくりをすすめます。

臨海部では、海の景観に配慮した工場施設の景観形成や、水辺の景観に親しめる拠点づくりをすすめます。



取り組み事例

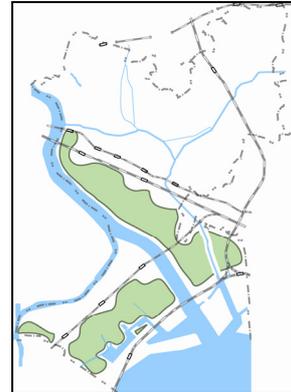
江戸川河川敷では「市川市民納涼花火大会」が開催され、市内外からも多くの人々が訪れる夏の風物詩となっています。花火大会はたくさんの市民ボランティアや企業と協力して行う夏の景観まちづくりといえます。

■市街地ゾーン

特 性

「市街地ゾーン」は低層・中高層の住宅や工場、商業・業務施設などの多様な用途の建物で構成されています。かつては水田が多かった地域ですが、鉄道の開通や様々な開発事業などにより都市化がすすみ、建物が中心のまち並みが形成されています。そのような中、由緒ある寺社、公園、巨木や古木など、地域の表情となる資源が点在しています。

また、江戸川沿いから京葉道路にかけての内陸部には本市の産業経済活動の一翼を担う工場地がありますが、業種転換や移転跡地の大型住宅建設などでその様相に変化も生じています。



景 観 要 素



中高層住宅地

高度経済成長期に東京のベッドタウンとして発展してきた住宅地で、近年では中高層住宅の増加が目立ち、低層住宅と中高層住宅の複合した住宅地を形成しています。



区画整理された市街地

行徳地域の中央部には、昭和40年代の地下鉄東西線の開通にあわせて土地区画整理事業によって中高層住宅を中心とする市街地が形成されています。



地域の象徴〈寺社・公園・巨木・古木など〉

それぞれの地域には、寺社、公園や巨木、古木など、地域を象徴する空間や資源があります。その個性や景観を演出するとともに、人々が集い憩う場になるなど、大切な場所となっています。



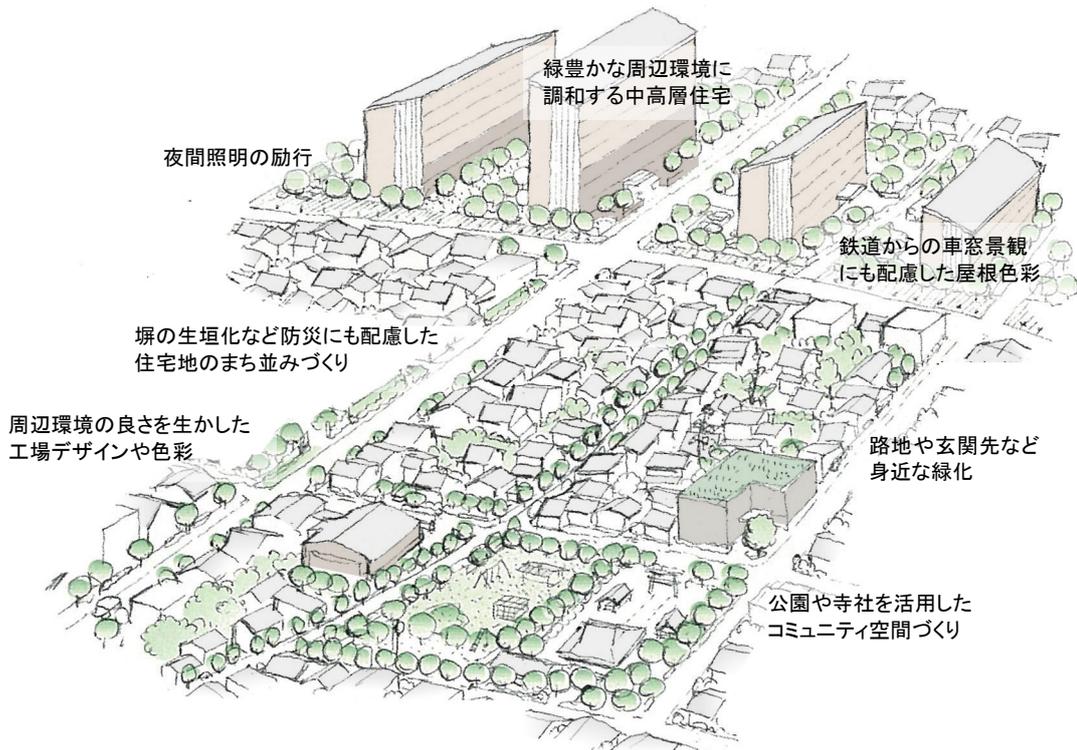
大型住宅の建設

内陸部の工場移転跡地を活用して、中高層の都市型住宅が建設されることも多くなっています。

景観まちづくりの目標

地域の魅力を高める、「豊かな表情」をつくりましょう

由緒ある寺社・広々とした公園・住宅地の巨木・古木など、地域に表情を与える資源を大切に守り育て、個性と愛着のもてるまちづくりをすすめます。



取り組み事例

市民ボランティアの活動により、地域の公園花壇やフラワーポットの管理、公共施設の清掃整備などが続けられています。

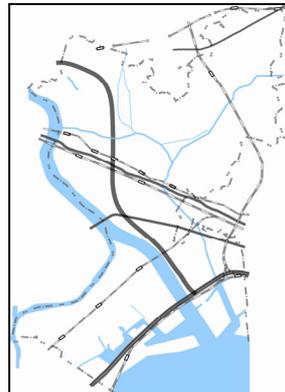
■ 幹線道路沿道ゾーン

特 性

「幹線道路沿道ゾーン」は、幹線道路とその沿道から構成されます。幹線道路としては、国道14号線をはじめ、首都高速、京葉道路、東京外かく環状道路などの都市間を結ぶ広域的な幹線道路、市内の各地域を結ぶ都市計画道路などがあります。

幹線道路は、移動空間の役割だけでなく、人々の交流を育むネットワークとして重要な役割を担っており、また、車窓から眺める景観を通してまちの様々な印象を人々に与えています。

地域ごとに個性が異なっていて、様々なまちの表情があること、眺望景観が楽しめること、人々の活動と交流の場でありシンボル性が高いことなどが、幹線道路沿道の特徴です。



景 観 要 素



沿道地域の個性〈東京外かく環状道路沿道など〉

外かく環状道路の沿道を見ていくと、北部には台地と低地が織り成す斜面林を背景としたまち並みが広がり、中央部の市川砂州上にはクロマツのある落ち着いたまち並み、さらに、商業業務施設が集積し中高層住宅の多い市街地があり、市南部へと続いていきます。このように、幹線道路の沿道地域には、それぞれの成り立ちの中で育まれた固有の個性があり、多様なまち並みによって沿道景観が形づくられています。



連続する眺望

幹線道路は見通しの良い視点場でもあり、眺望景観を楽しめます。特に幹線道路を自動車で移動する場合、連続する眺望によって通行する人々の目を楽しませると同時に、人々に対してまちを印象づける大きな要素となります。



人々の活動・交流する場

幹線道路は都市間だけでなく、市内の拠点を結ぶネットワークとしても構成されているため、このネットワークを利用し多くの人々が行き交い、市内での活動や交流が盛んに行われています。



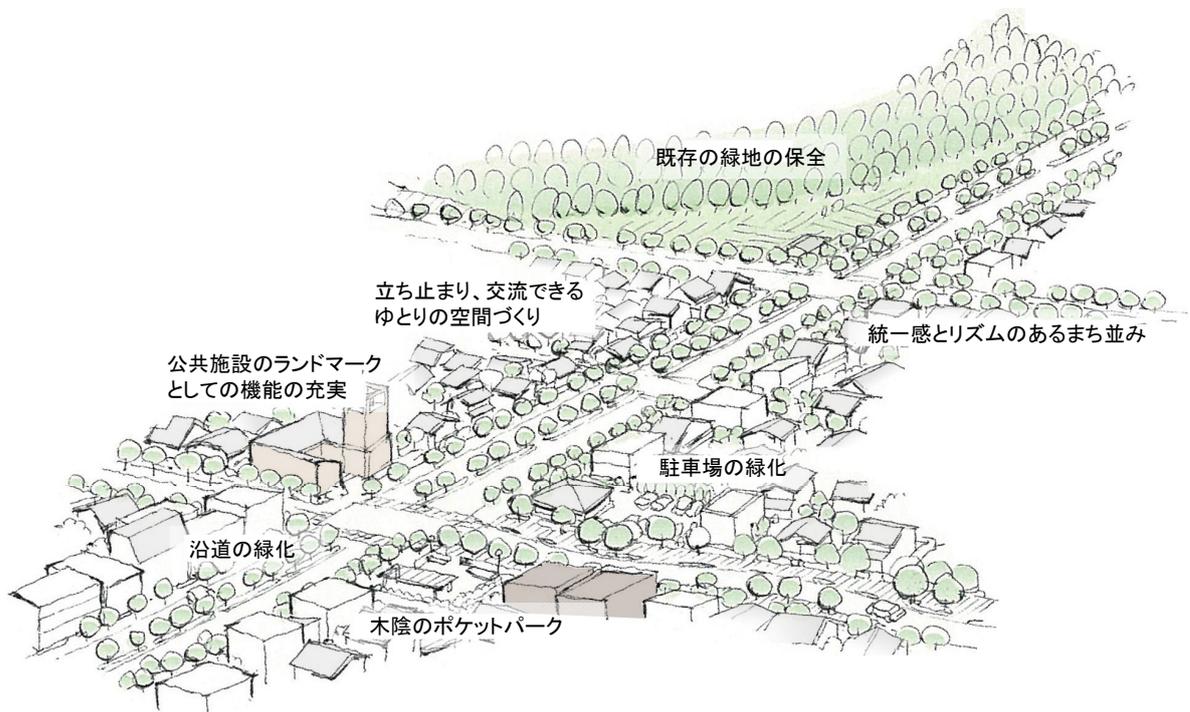
シンボル性

幹線道路では街路樹の整備や歩行者空間の充実などによりシンボル性の高い空間が形づくられています。

景観まちづくりの目標

人々のふれあいを育む、「楽しいみち」をつくりましょう

幹線道路が周辺地域に調和した人々のふれあいの場となるように、安全で快適なみちづくりとおいしいある沿道景観づくりをすすめます。



取り組み事例

東京外かく環状道路の整備にあわせ、殺風景になりがちな幹線道路脇に緩衝緑地帯や歩行者専用道路の建設も検討されています。

■景観まちづくりをすすめるために

市川市では、まちの個性や特性を守り、生かした景観まちづくりをすすめ、これを育み、未来につなげることを目指しています。

各地域では、市民団体やボランティアの方々により、花植え活動や景観まちづくりイベントの開催、まち並みづくりの研究などが行われています。より多くの方が景観まちづくりに関わることで、まちへの愛着が高まり、うるおいやゆとりのある空間づくりがすすめられると考えます。

これから景観まちづくりを始めたいと思う方に

(市川市景観まちづくりガイドブックより)

1. 地域の特徴を理解する

- ①地域の歴史を人に聞いてみたり、「景観まちづくりガイドブック」を参考にする
- ②地域にある景観資源を考える

2. 積極的に地域活動へ参加する

- ①まちづくりのイベントやワークショップ、伝統行事に参加する
- ②美化活動などきれいな環境づくりをすすめる
- ③公園や樹木など地域の大切な資源を維持管理する活動などへ参加する

3. できることから始める

- ①自分の家の塀や花植えなどできることから景観づくりをはじめ
- ②隣近所あるいは向こう三軒両隣と協力して、個性的な景観づくりを行う

4. 地域へ広め、協力してルールなどを考える

- ①良い景観の事例などを紹介する
- ②塀の緑化や植栽などに関するルールを考える
- ③建物デザイン（意匠・色彩など）に関するルールを考える
- ④ごみ置き場や掲示板など複数の人で利用する施設の維持管理に関するルールを決める

また、ご自宅の周辺や自治会、あるいは駅前広場の周囲など、生活に身近な範囲を特定区域と設定し、市民の皆様が主体的に景観形成のルールを定めることや景観法に基づく景観協定を結ぶこともできます。

第三章 法定事項

■ 景観計画の区域（景観法第8条第2項第1号関係）

○市川市全域を景観計画区域とします。

○住民提案又は住民などとの合意に基づき特にきめ細やかな事項を定める区域を「特定区域」として位置付け、本計画に追加することができるものとします。

■ 良好な景観の形成に関する方針（景観法第8条第2項第2号関係）

良好な景観の形成に関する方針として、以下のとおり定めます。景観計画区域内において、建築物の建築及び工作物の建設などを行う場合は、良好な景観の形成に関する方針に沿って行うものとします。

良好な景観の形成に関する方針＝（共通方針）＋（区分別方針）

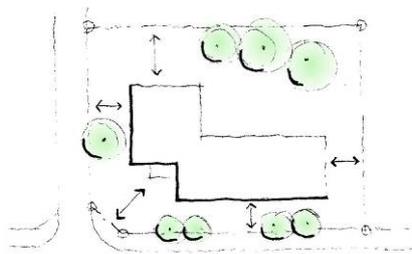
※「区分」については第二章 地域特性を生かした景観まちづくり（3ページ）を参照

また、特定区域の方針については、良好な景観の形成に関する方針に即して別に定め、本計画に追加するものとします。

良好な景観の形成に関する方針（共通方針）

建築物（工作物）の配置

- ・ 道路や隣地、敷地に対してゆとりのある配置とする。
- ・ 周辺における配置の連続性に配慮する。
- ・ 垣、塀などの高さは低く抑え、通りに開放感を与えるよう努めるとともに、塀の緑化なども検討する。
- ・ 歴史的な建築物や保存樹木など地域の景観資産が周辺にあるときは、尊重すべき景観対象との距離など空間的な関係を考慮した配置とする。



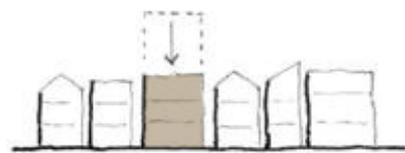
周囲に対してゆとりのある配置とする



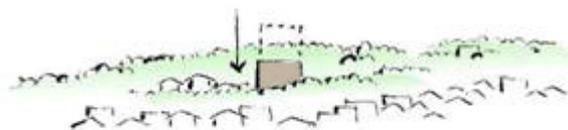
歴史的な建築物の見え方に配慮した配置とする

建築物（工作物）の高さ

- ・ 周辺におけるスカイラインの連続性に配慮する。
- ・ 自然やランドマークなどに対する視点場からの眺望を妨げないよう配慮する。



周囲の建築物とスカイラインを揃える



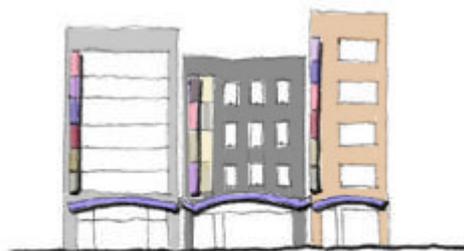
眺望の妨害とならないよう配慮する

建築物（工作物）の外観デザイン

- ・ 周囲と類似の素材・色彩・形態を用いるなど、できる限り外観デザインの統一感を保つ。
- ・ 主要な通りに対しては、ファサード（正面性：通りや広場から見た建築物の顔）を意識し、開放感のあるデザインとする。



例えば屋根の色と傾斜をとりきめる



ファサードの統一や連続性の確保

建築物（工作物）の色彩

- ・ 別表－1 色彩表に沿って周辺の景観要素（自然、建築物など）と親和する色彩を用いるなど、まち並みの景観を阻害しないよう配慮する。

■ 参考：配色手法について

安全性・機能性への配慮

交通標識などは、人や車に対して注意を促し安全を確保するものです。また公共の案内板は、場所の確認や目的地への誘導などの役割を担いますので、これらは周囲から目立つ必要があります。



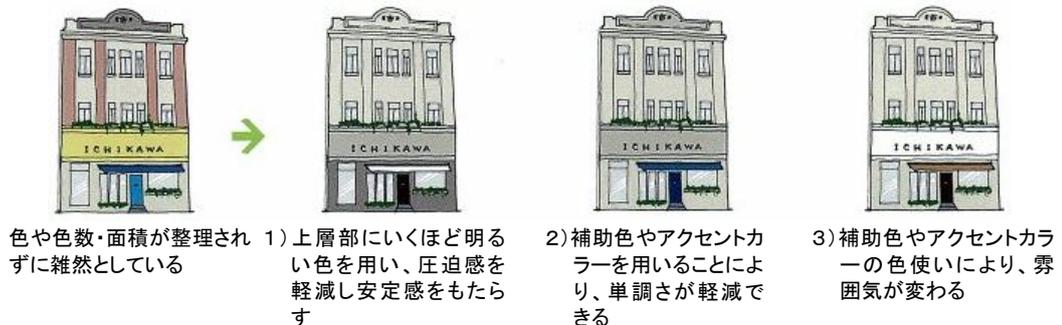
周囲との調和

様々な色が無秩序に並びと雑然とした印象を与えます。また、全て同じ色に統一すると整然としますが単調で退屈な印象を与えます。美しく魅力あるまち並み景観は、適度な変化がある中で、全体としての統一性と秩序を保つことにより創られます。



建築物単体の配色手法、アクセント色の使い方

建築物の色彩は、商店街などの特徴や建築物の個性を印象付ける効果がありますが、その色数、色合い、面積により、圧迫感や雑然さを招きます。同系色相を使い、全体を3色程度にまとめると周囲との調和が得やすくなります。また、遠めに目立つ上層部や大きな面には強い色を使わずに、中量の補助色や少量のアクセントカラーで変化をつけて建築物の個性を表します。



- ・ 色数はできる限り少なくするとともに、際立つ色彩（高彩度など）の使用面積は最小限とする。

■ 参考：推奨される色彩について

1. 自然系住宅地

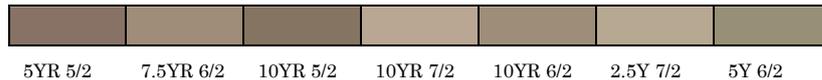
斜面林、農地、河川敷といった自然の色に溶け込ませる色彩調和

〔自然と歴史の住宅地ゾーン〕〔緑地・農地と住宅地ゾーン〕〔河川・臨海ゾーン〕

色の範囲

色相は土や天然素材に多い YR-Y 系。
 明度は植栽と馴染む中明度。彩度は植栽が映える低彩度。

推奨色の例



2. 歴史系住宅地

魅力ある駅前の顔づくり、活気ある商店街づくりに向けた色彩調和

〔自然と歴史の住宅地ゾーン〕〔旧街道と歴史的まち並みゾーン〕〔寺社周辺と参道ゾーン〕

色の範囲

色相は天然素材に多い YR-Y 系。明度は明暗対比（高明度・低明度）もよい。
 彩度は古色を生かす低彩度や無彩色。

推奨色の例



3. 商業業務地

落ち着きと深みのある色調、素材に配慮した色彩調和

〔駅前商業地ゾーン〕〔市街地ゾーンの商業地〕

- ・ 訪れる人が心地よく感じられる安全で魅力的な統一感のある色使い。
- ・ 壁面は目立つ色を避け、色数は3色程度までとなるよう配慮する。
- ・ 広告物や日よけテントなどの目立つ色使いは小面積なものとする。

4. 一般住宅地

樹木や特徴的な建物など、地域の大切な個性を生かす色彩調和

〔市街地ゾーンの住宅地〕〔幹線道路沿道ゾーン〕

色の範囲

色相は現況建物に多くみられる YR 系が中心。明度は地域の個性で。
 彩度はクロマツなどの植栽が映える低彩度。

推奨色の例



5. 臨海部

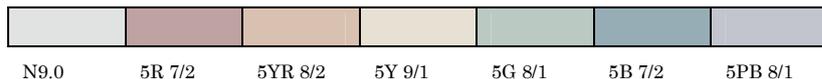
広がる海や空に配慮し、企業イメージや識別機能を向上させる色彩調和

〔河川・臨海ゾーンの臨海部（臨海工業地区）〕

色の範囲

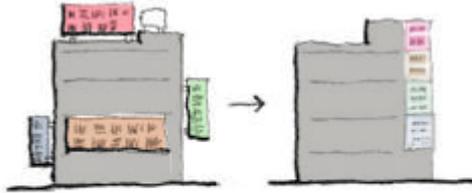
色相は海・空・植栽と同系（GY-B 系）または対照で映える暖色系（R-Y 系）。
 明度は圧迫感のない高明度。彩度は海・空・植栽を生かす無彩色から低彩度。

推奨色の例

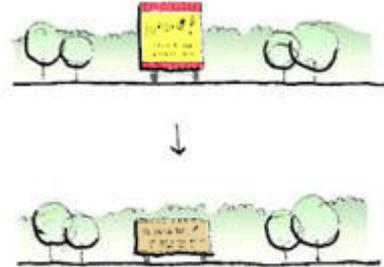


屋外広告物

- ・ 屋外広告物などは、周辺のまち並みを意識した配置、大きさ、形、色使いなどに配慮し、過剰な設置を避ける。なお、周囲が住宅地である場合は必要最小限のものとする。
- ・ 音声や音楽の流れる広告物については、音量に十分配慮したものとする。
- ・ 複数のテナントが使用するビルでは、屋外広告物が雑然とならないよう一箇所にまとめるなど、形態や設置の方法の統一に努める。



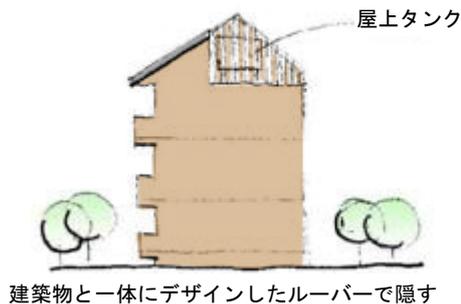
屋外広告物はシンプルにまとめる



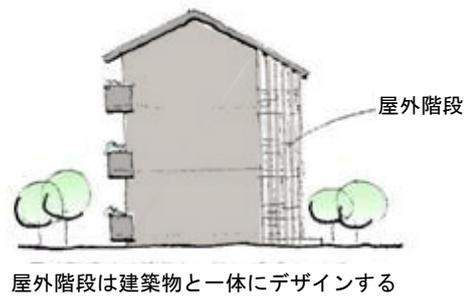
周辺のスケールになじませる

付帯設備など

- ・ 屋外設備、屋外階段などを露出させない、あるいは建築物本体と類似の素材・色彩・形態を用いて目立たなくさせるなど、まち並みの景観を阻害しないよう配慮する。



建築物と一体にデザインしたルーバーで隠す



屋外階段は建築物と一体にデザインする

その他の行為

- ・ 農地の転用及び土地利用の転換により、平面駐車場、資材置場、廃材置場などへの造成行為を行う場合は、周辺の景観及びまち並みの美観に配慮するとともに、当該地に存する樹木の保全及び敷地周囲の緑化を図る。

良好な景観の形成に関する方針（区分別方針）

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">自然と歴史の住宅地ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 斜面林や寺社、公園の緑の景観拠点周辺では、周囲の建築物も含めて一体的に緑化などに努める。 ・ 植栽や生け垣化などにより、住宅地内の小さな緑を増やしていく。 ・ 道路沿いにゆとりのスペースを設けるなど開放的なデザインとしていく。 ・ 自然や歴史性に配慮した建築物のデザインとする。 ・ 擁壁などの工作物は植栽などにより修景する。 ・ ゴミ置き場・掲示板を工夫するなど、住宅地内の美化やまちの設備を豊かな景観にしていく。 ・ 宅地と斜面林との境界部分を緑化するなど斜面林の連続性に配慮する。 ・ 斜面林や緑地と隣接する場合は、建築物の高さや形態（屋根など）を工夫し、眺望景観を阻害しないようにする。 ・ 斜面林周辺などでは、地形や周辺環境に配慮した建築物の配置とデザインとする。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">駅前商業地ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の形態や色調などに連続性を持たせるとともに、オープンスペースの創出に努める。 ・ まちかどや店舗前にゆとりの空間を確保し、人々が立ち止まれる場をつくる。 ・ 建築物のファサードの連続性などに配慮し、心地よく歩ける通りをつくる（ショーウィンドウ、夜間照明、低層部を暖色系（暖かい印象）にする。）。 ・ 生活感のある路地を花や樹木で彩り、表情と安らぎを与える景観としていく。 ・ 商業地周辺では、建築物周囲の緑化などにより、居住環境の保全に配慮する。 ・ オープンスペースの確保や緑化の推進などにより、防災性に配慮したゆとりある空間をつくる。 ・ 店舗前のゆとりの空間、店の中がのぞけるデザイン、塀の工夫など楽しく買い物ができる通りとする。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">歴史的まち並みゾーン 旧街道と</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 寺社の外構は歴史的な雰囲気を残すよう工夫する（白壁、板塀、生垣、寺社林が見えるように透かしを入れるなど）。 ・ 塀の工夫（生垣化、高さを抑えるなど）や壁面後退など、沿道の景観形成に努める。 ・ 寺社や歴史的建築物の周辺では、歴史的なデザインを取り入れたり、シンボリックな景観への見通しの確保などに配慮する（民家の外壁や屋根の素材、塀の工夫など）。 ・ 街道沿いの景観を維持するため、建築物の高さやファサードなどに配慮し、歴史的なまち並み景観を守り育てる。 ・ 中高層建築物を建築する場合、地域の人も利用できるオープンスペースの創出や周囲の緑化に努める。 ・ ゴミの問題などにみんなで取り組み、まちの美化をすすめていく。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">寺社周辺と参道ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 寺社周辺では建築物のデザインや見通しなどに配慮し、趣ある風情を守る。 ・ 参道沿いの商店や住宅では、建築物の形態や風情の演出など、歴史的な雰囲気づくりに配慮する（伝統様式、建築物ファサード、屋根、色彩、塀、のれん、ベンチなど）。 ・ 周辺の住宅地の積極的な緑化によって、緑を面的に広げていく。 ・ 地域の歴史や個性を生かした建築物デザインとしていく（自然素材の活用、傾斜屋根、塀や駐車場の工夫など）。 ・ 自動販売機、ゴミ置場などは、まち並みと調和する色彩・配置とする。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">緑地・農地と住宅地ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農地や斜面林、寺社林や屋敷林を保全しながら、連続する緑のネットワーク（緑と農地、農道）をつくる。 ・ 農作物販売所の連なる街道の景観づくりを進める（屋敷林の保全、建築物、看板デザインの工夫）。 ・ 自然が豊かな住宅地として、積極的な緑化に努める（敷地内緑化、実のなる木の植樹、生垣化、既存樹木の保存など）。 ・ 地域の自然や歴史性に配慮した建築物の素材や形態を工夫する。 ・ 開発や建築物の建築にあたっては、自然環境の保全と斜面林の景観に配慮する。 ・ 建築物や工作物の高さや大きさに配慮し、見通しのよい眺望を守る（特に大柏川沿いの低地部分では周囲の景観や見通しに配慮する。）。 ・ 農地との境界は緑化や見切りの樹木とし、ブロック塀など閉鎖的な境界のデザインを避ける。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">河川・臨海ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川の美化や住宅地の緑化に努め、河川沿いに美しい景観を育む。 ・ 建築物を建築する場合は河川沿いにオープンスペースや緑地を設けるなど、河川と一体となった広がりのある空間をつくる（できる限り河川から建築物を離す。）。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工業地区（うち、臨海）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京湾の水辺景観と調和を図りながら、シンボル性のある工業地の景観をつくる。 ・ 構内や外周の緑化、緩衝緑地帯の設置などにより、積極的に緑を創出する。 ・ 海上からの眺望景観にも配慮する。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">市街地ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路地や玄関先の緑化、プランターによる花植えなど小さな緑づくりに努める。 ・ 地域で協力して既存樹木の保全や積極的な緑化に努め、緑を増やしていく。 ・ 防災と景観に配慮して、生垣化や塀の高さを抑えるなど、安全な住宅地づくりをすすめる。 ・ 地域が協力しながら路上のゴミなどをなくし、まちぐるみで美観づくりをすすめる。 ・ 鉄道からの車窓景観などにも配慮し、屋外広告物や屋外設備、屋根の色彩などを工夫する。 ・ 工場建築物・設備や大規模商業施設の色彩やデザインなどに配慮し、周辺環境から突出しないものとする。 ・ 住宅地と工業地、大規模商業施設の緑をつなげて連続性を生み出す。
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">幹線道路沿道ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の敷地や駐車場の緑化に努め、連続性ある沿道の緑を育む。 ・ 建築物の形態や意匠、スカイラインなどに配慮し、統一感とリズム感あるまち並みをつくる。 ・ 市街地などでは、建築物のファサードに配慮し、洗練されたデザインとする。 ・ 地域のシンボル（クロマツ、寺社林など）を見せるように、建て方を工夫する。 ・ 郊外においては、斜面緑地や河川、田園など自然環境に配慮したデザインとする。

■ 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 (景観法第8条第2項第3号関係)

【届出対象行為に関する制限】

届出対象行為については、「景観形成基準」を遵守して行うものとします。景観形成基準に適合しない行為を行った場合は、景観法に基づく勧告及び変更命令の対象となります。

※ 市川市景観条例において、景観法及び市川市景観条例によって定められる「届出対象行為」のすべてについて「特定届出対象行為」としています。

景観形成基準	
勧告 (景観法第16条第3項関係)	<p>建築物（工作物）の配置</p> <p>道路からの壁面後退が連続している区域においては、門や外壁の位置を合わせるなど、配置の連続性を保つ。</p>
	<p>建築物（工作物）の外観デザイン</p> <p>農村地域、歴史的まち並みが形成されている区域、建築物前面(道路側)のデザインが統一されている区域などにおいては、類似の素材・色彩・形態を用いるなど外観デザインの統一感を保つ。</p>
	<p>付帯設備など</p> <p>建築物本体と類似し、又は調和する素材・色彩・形態を用いるなど、目立たなくさせる。</p>
変更命令 (景観法第17条第1項関係)	<p>建築物（工作物）の色彩</p> <p>1) 別表－1 色彩表の範囲内とする。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 他の法令など又は景観協定、特定区域などで定められている場合 b) 石、土壁、レンガ、木材などの自然素材を使用する場合 c) 着色していないガラス、太陽光パネルなどを使用する場合 d) 良好な景観形成に資するものとして、市長が市川市景観審議会の意見を聴いてあらかじめ認められた場合 <p>2) 周辺の景観要素（自然、建築物など）と親和する色彩を用いるなど、まち並みの景観を阻害しない。</p>

届出対象行為（市川市景観条例より）

次の行為を行う場合、行為の着手日の30日前までに法定の届出が必要です。また、届出事項を変更する場合は、その変更行為の着手日の30日前までに届出が必要です。

【建築物の建築など】

- ① 特定中高層建築物※又は延べ面積 1,500 ㎡を超える建築物の新築、増築、改築又は移転（増築、改築後に特定中高層建築物又は延べ面積 1,500 ㎡を超える建築物となるものを含む。）
- ② 特定中高層建築物※又は延べ面積 1,500 ㎡を超える建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩の変更（以下「修繕等」という。）で、当該修繕等に係る部分の見付面積が 1,000 ㎡を超えるもの又は修繕等に係るいずれかの面で、当該見付面積の2分の1を超えるもの
- ③ 一の事業者が一団の区域において同一時期に行う1戸以上の新築行為（建売住宅など）

※ 特定中高層建築物（市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例より）

次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 高さが10メートルを超える建築物

イ 地階を除く階数が3以上の建築物（地階を除く階数が3である一戸建ての住宅を除く。）

【工作物の建設など】

- ① 次に掲げる工作物の新設、増築、改築又は移転（新設以外にあっては、当該行為に係る部分を対象とする。）
- ② 次に掲げる工作物の外観を変更することとなる修繕等で、当該修繕等に係る部分の見付面積が 1,000 ㎡を超えるもの又は修繕等に係るいずれかの面で、当該見付面積の2分の1を超えるもの

- ・ 門、塀、垣、柵その他これらに類するもので、高さ（地盤面（建築物の屋上の場合は屋根）から最高部まで）2mかつ長さ50mを超えるもの
- ・ 擁壁で、高さ5mを超えるもの
- ・ 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、通信用鉄塔その他これらに類するもので、高さ20mを超えるもの
- ・ 装飾塔、物見塔その他これらに類するもので、高さ20mを超えるもの
- ・ 街路灯、照明灯その他これらに類するもので、高さ5mを超えるもの
- ・ 煙突その他これらに類するもので、高さ20mを超えるもの
- ・ 高架水槽その他これらに類するもので、高さ20mを超えるもの
- ・ 製造施設、貯蔵施設その他これらに類するもので、高さ20m又は築造面積が1,000㎡を超えるもの
- ・ 橋梁、高架鉄道、高架道路その他これらに類するもので、長さ20mを超えるもの

【機械式自動車等車庫の建設など】

- ① 築造面積が300㎡を超えるもの

- ◎ 景観協定区域内で行われる建築物の建築などは規模にかかわらず届出対象となります。
- ◎ 風致地区条例に基づく許可を受けて行う行為は届出対象から除外されます。

■ 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針 (景観法第8条第2項第4号関係)

(1) 景観重要建造物の指定の方針

景観計画区域内における景観形成に資する「重要な建造物に関する指定の方針」を下表のとおり定めます。

ゾーン区分	指定の方針
自然と歴史の 住宅地ゾーン	塀や生垣、門などと建築物が組み合わせり自然環境と調和したもの
駅前商業地ゾーン	ランドマーク性のある景観上優れたもの
	商業地にふさわしい景観上優れたもの
旧街道と 歴史的まち並みゾーン	塀や生垣、門などと建築物が組み合わせり歴史的な景観を形成しているもの
	旧街道沿いの景観を印象づけるもの
寺社周辺と 参道ゾーン	塀や生垣、門などと建築物が組み合わせり歴史的な景観を形成しているもの
	参道沿いの景観を印象づけるもの
緑地・農地と 住宅地ゾーン	塀や生垣、門などと建築物が組み合わせり自然環境と調和したもの
	梨街道沿いにある景観上優れたもの
河川・臨海ゾーン (臨海工業地区含む)	塀や生垣、門などと建築物が組み合わせり河川や海と一体となって良好な景観を形成しているもの
	橋梁などの河川建造物
	ランドマーク性、シンボル性のある景観上優れたもの
市街地ゾーン	ランドマーク性、シンボル性のある景観上優れたもの
幹線道路沿道ゾーン	ランドマーク性、シンボル性のある景観上優れたもの
	道路の沿道にふさわしい景観上優れたもの

(2) 景観重要樹木の指定の方針

景観計画区域内における景観形成に資する「重要な樹木に関する指定の方針」を次のとおり定めます。

【方針】

屋敷町や寺町、旧街道や辻など、その地域を象徴する又はその場所を示すなどの価値を有する樹木について、所有者の同意の下に、景観形成上の必要性及び効果をもって指定する。

附 則

この計画は、平成18年 7月 1日から施行する。

この計画は、平成23年12月 1日から施行する。

別表－1 色彩表

○一般地域における色彩

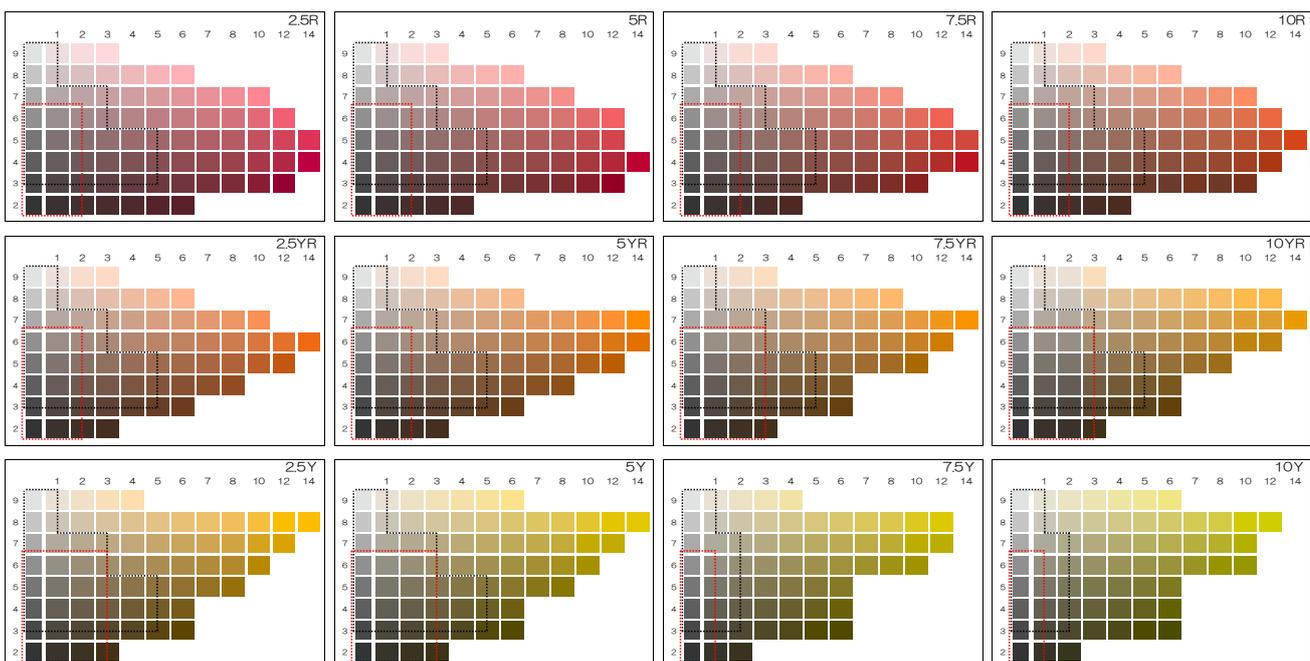
(第一・第二種低層住居専用地域、第一・第二種中高層住居専用地域、第一・第二種住居地域、準工業地域、臨海部を除く工業地域(東京湾岸道路以北))

建築物及び工作物の外観各面(開口部含む)の90%以上の面積について、下表の範囲内とする。

外観 (勾配屋根を除く)	色相 (小数点第2位を四捨五入する)	明度	彩度
	R系 (0.1R~10R)	8.0以上	1.5未満
YR系 (0.1YR~10YR)	6.0以上8.0未満	3.5未満	
Y系 (0.1Y~5Y)	3.5以上6.0未満	5.5未満	
その他(上記色相及び無彩色以外)	8.0以上	1.5未満	
	3.5以上8.0未満	2.5未満	
N(無彩色)	3.5以上		
勾配屋根	R系 (0.1R~10R)	7.0以下	2.5未満
	YR系 (0.1YR~5YR)		
	YR系 (5.1YR~10YR)	7.0以下	3.5未満
	Y系 (0.1Y~5Y)		
	その他(上記色相及び無彩色以外)	7.0以下	1.5未満
N(無彩色)	7.0以下		

○参考図 ※実際の色は色票により確認してください。

 色彩範囲(外観(勾配屋根を除く))
 色彩範囲(勾配屋根)





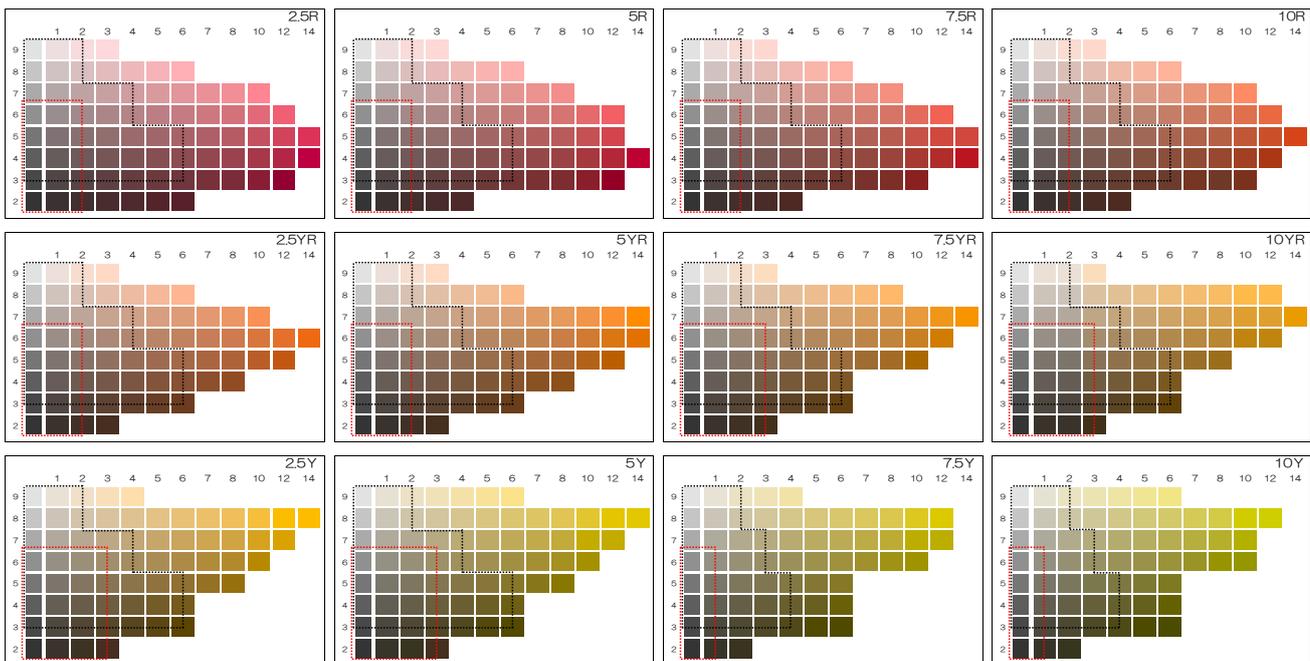
○商業系用途地域における色彩（商業地域、近隣商業地域）

建築物及び工作物の外観各面（開口部含む）の80%以上の面積について、下表の範囲内とする。

外観（勾配屋根を除く）	色相 (小数点第2位を四捨五入する)	明度	彩度
	R系 (0.1R~10R)		8.0以上
YR系 (0.1YR~10YR)		6.0以上8.0未満	4.5未満
Y系 (0.1Y~5Y)		3.5以上6.0未満	6.5未満
その他（上記色相及び無彩色以外）		8.0以上	2.5未満
		6.0以上8.0未満	3.5未満
		3.5以上6.0未満	4.5未満
N（無彩色）		3.5以上	
勾配屋根	R系 (0.1R~10R)		2.5未満
	YR系 (0.1YR~5YR)		7.0以下
	YR系 (5.1YR~10YR)		7.0以下
	Y系 (0.1Y~5Y)		3.5未満
	その他（上記色相及び無彩色以外）		7.0以下
N（無彩色）		7.0以下	

○参考図 ※実際の色は色票により確認してください。

 色彩範囲（外観 勾配屋根を除く）
 色彩範囲（勾配屋根）





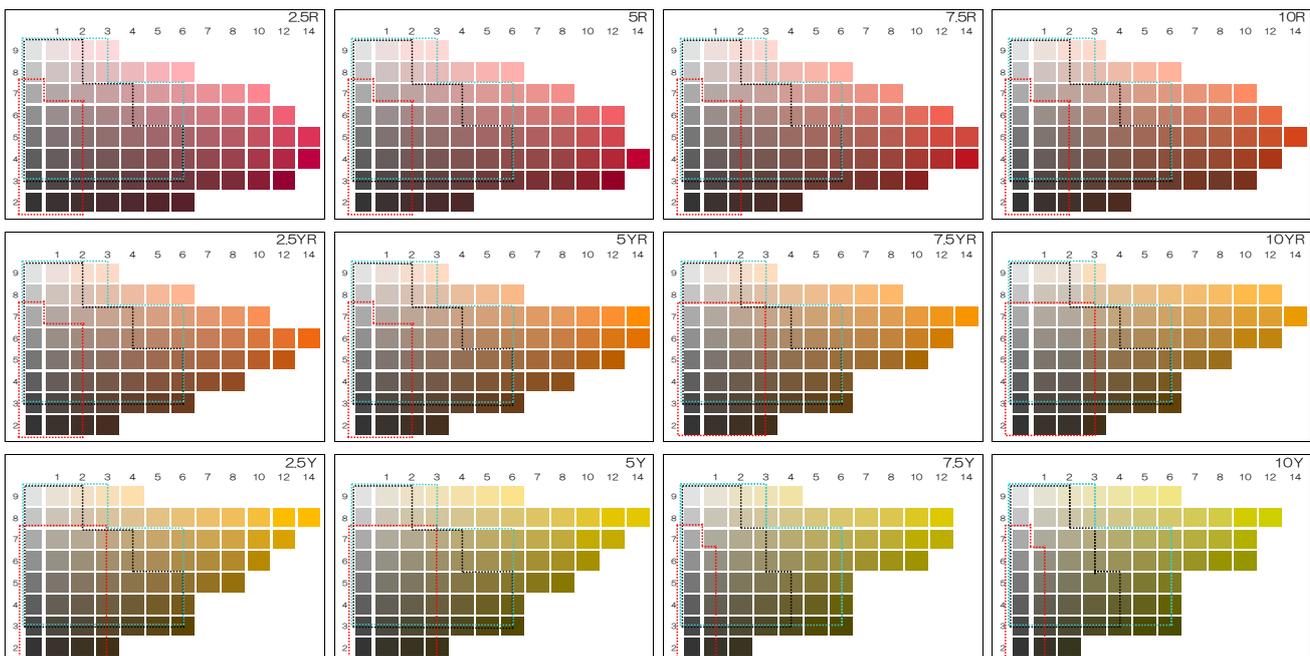
○工業系用途地域における色彩（工業専用地域、臨海部の工業地域（東京湾岸道路以南））

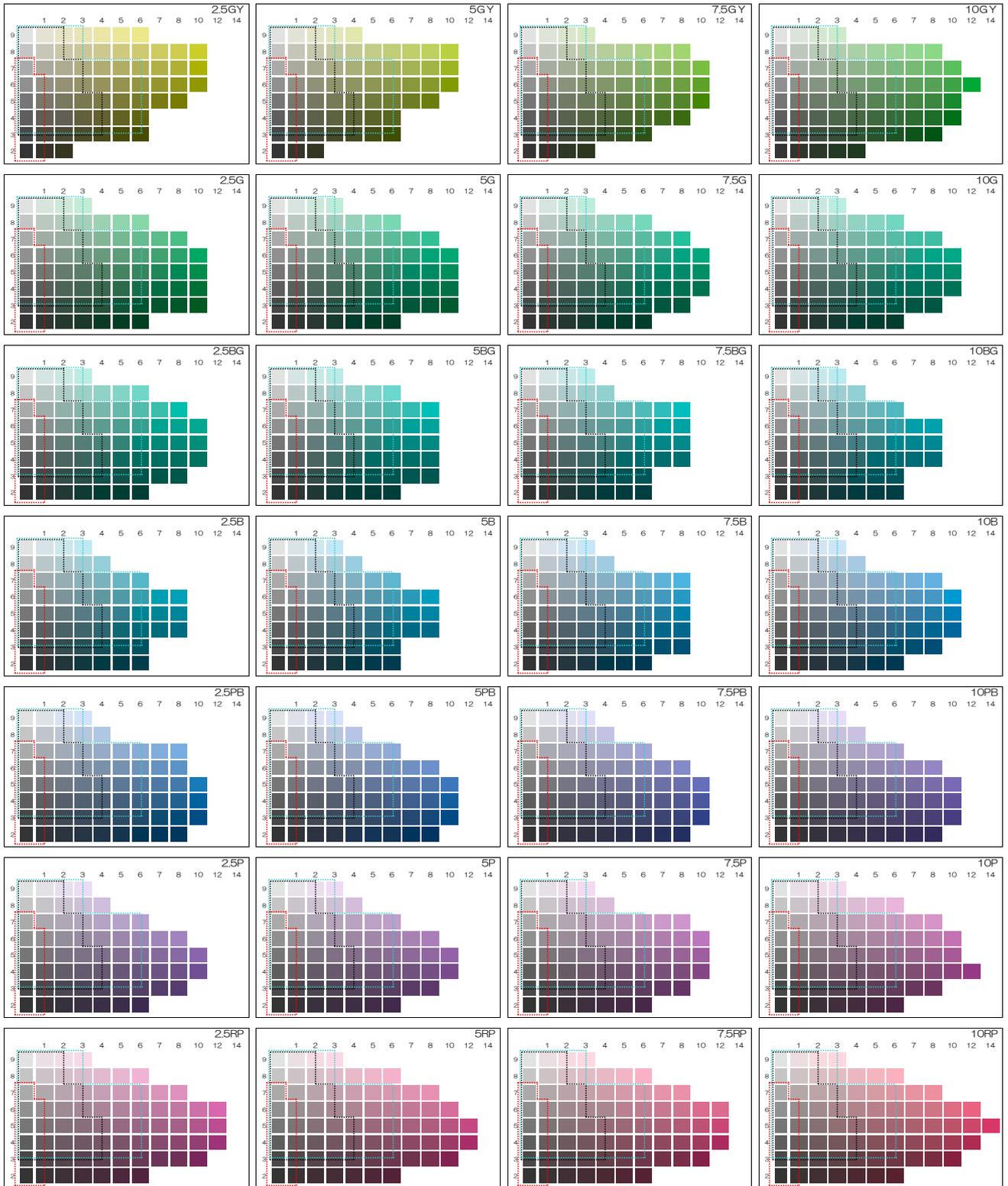
建築物及び工作物の外観各面（開口部含む）において、面積の80%以上について下表①基調色及び下表②補助色の範囲内とし、更に60%以上は①基調色の範囲内とする。

適用	色相 (小数点第2位を四捨五入する)	明度	彩度	
外観（勾配屋根を除く）	①基調色	R系 (0.1R~10R)	8.0以上	2.5未満
		YR系 (0.1YR~10YR)	6.0以上8.0未満	4.5未満
		Y系 (0.1Y~5Y)	3.5以上6.0未満	6.5未満
		その他（上記色相及び無彩色以外）	8.0以上	2.5未満
			6.0以上8.0未満	3.5未満
	N（無彩色）	3.5以上		
	②補助色	R系 (0.1R~10R)	8.0以上	3.5未満
		YR系 (0.1YR~10YR)	3.5以上8.0未満	6.5未満
		その他（上記色相及び無彩色以外）	8.0以上	3.5未満
			3.5以上8.0未満	6.5未満
N（無彩色）		3.5以上		
勾配屋根	R系 (0.1R~10R)	7.0以下	2.5未満	
	YR系 (0.1YR~5YR)			
	YR系 (5.1YR~10YR)	8.0以下	3.5未満	
	Y系 (0.1Y~5Y)			
	その他（上記色相及び無彩色以外）	7.0以下	1.5未満	
N（無彩色）	8.0以下			

○参考図 ※実際の色は色票により確認してください。

 色彩範囲（外観基調色）
 色彩範囲（外観補助色）
 色彩範囲（勾配屋根）





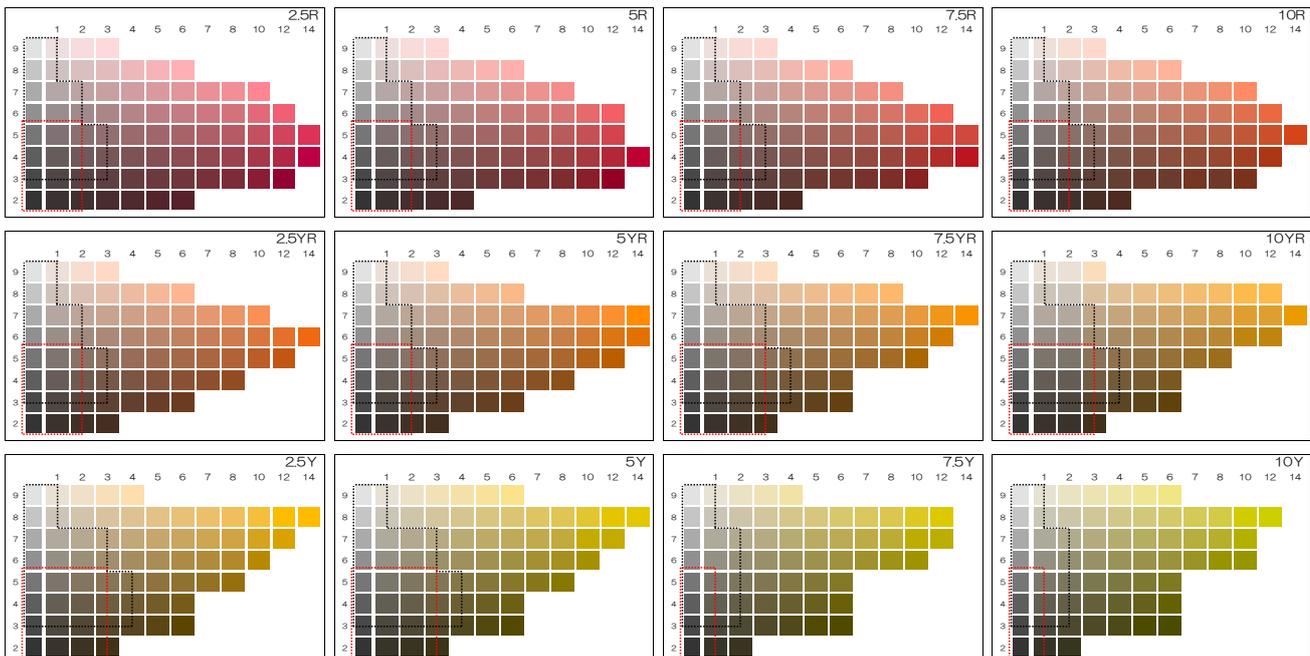
○市街化調整区域における色彩

建築物及び工作物の外観各面（開口部含む）の90%以上の面積について、下表の範囲内とする。

	色相 (小数点第2位を四捨五入する)	明度	彩度
外観 (勾配屋根を除く)	R系 (0.1R~10R)	8.0以上	1.5未満
	YR系 (0.1YR~5YR)	6.0以上8.0未満	2.5未満
		3.5以上6.0未満	3.5未満
	YR系 (5.1YR~10YR)	8.0以上	1.5未満
		6.0以上8.0未満	3.5未満
	Y系 (0.1Y~5Y)	3.5以上6.0未満	4.5未満
		その他(上記色相及び無彩色以外)	8.0以上
	3.5以上8.0未満	2.5未満	
N(無彩色)	3.5以上		
勾配屋根	R系 (0.1R~10R)	6.0以下	2.5未満
	YR系 (0.1YR~5YR)		
	YR系 (5.1YR~10YR)	6.0以下	3.5未満
	Y系 (0.1Y~5Y)		
	その他(上記色相及び無彩色以外)	6.0以下	1.5未満
	N(無彩色)	6.0以下	

○参考図 ※実際の色は色票により確認してください。

 色彩範囲(外観(勾配屋根を除く))
 色彩範囲(勾配屋根)

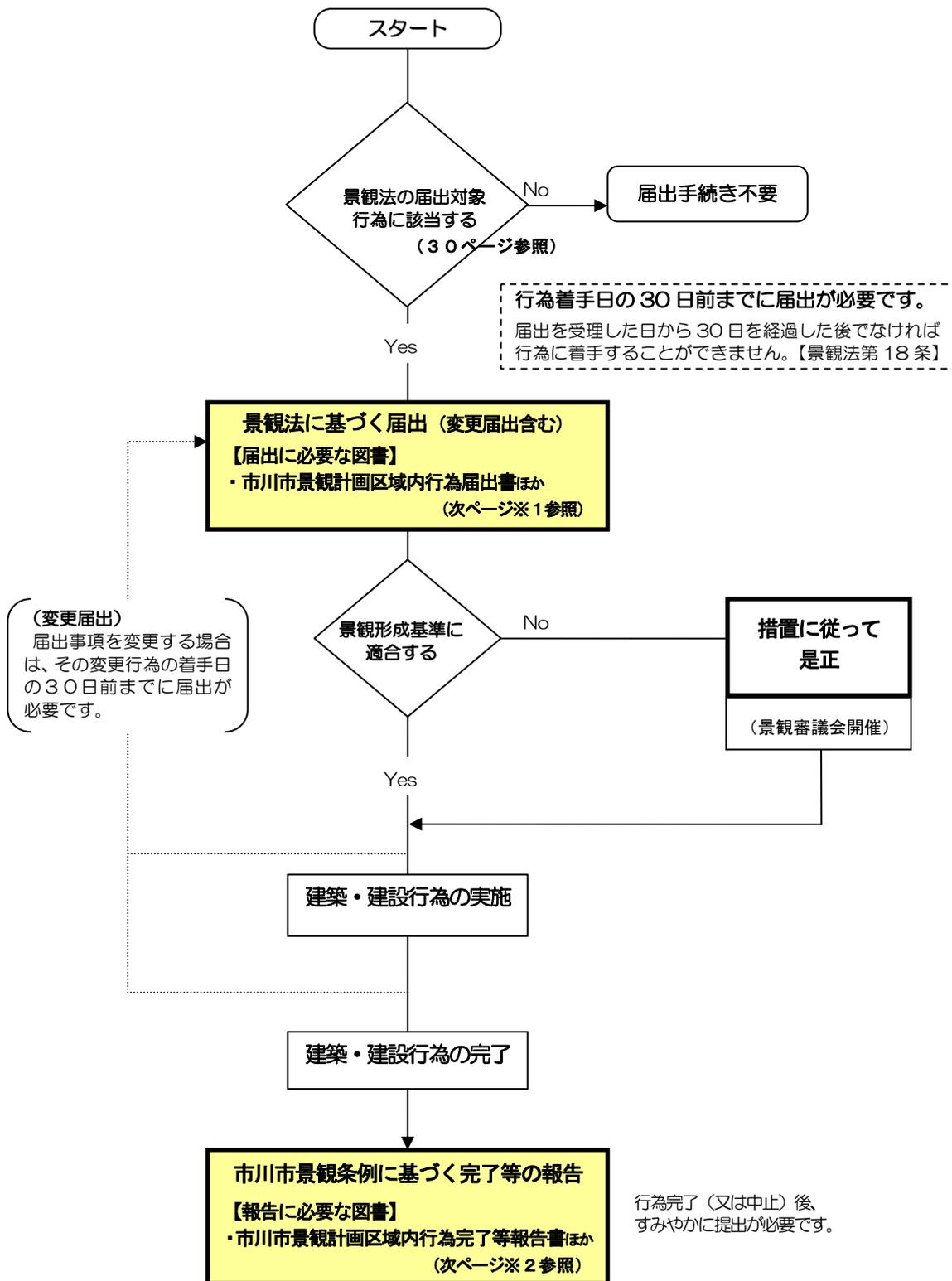




別表-2 景観法に基づく届出について

「景観法」に基づく届出及び「市川市景観条例」に基づく完了等の報告について、届出手続きフロー並びに必要な図書を示します。

・届出手続きフローチャート



・届出等に必要な図書

景観法に基づく届出に必要な図書（各1部）※1

- 市川市景観計画区域内行為届出書（様式第1号）
（変更の場合：市川市景観計画区域内行為変更届出書（様式第2号））
- 委任状（建築主以外の方が代理で届出をする場合、「景観法に基づく届出等に関わる一切の権限」に関する委任が必要）
- 位置図 1/2500 以上
（A3 サイズに収まる縮尺の図面を持って替えることができる。以下図面についても同様）
- 配置図 1/100 以上
（敷地内における建築物、工作物、外構、植栽、駐輪・駐車場の位置などを表示）
- 立面図 1/50 以上
（2面以上、彩色が施されたもの（モノクロ立面図＋カラーパースも可）、マンセル値表示、建物本体以外の建築・工作物、外構、植栽、駐輪・駐車場のイメージも表示）
- 周辺写真
（敷地及び敷地周辺の状況がわかるもの、2箇所以上から撮影し、計画地を示す。撮影方向は位置図や配置図に表示）

市川市景観条例に基づく完了等の報告に必要な図書（各1部）※2

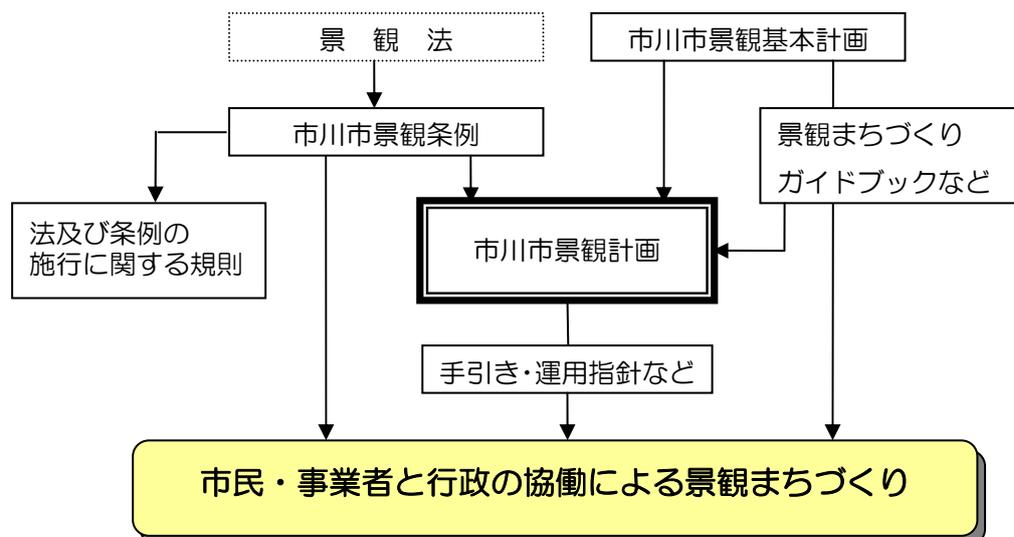
- 市川市景観計画区域内行為完了等報告書（様式第8号）
- 完成写真（届け出された立面図のマンセル値のとおり彩色されているか確認がとれる（マンセル値が標記されている）もの）

その他

市川市景観計画、市川市景観条例、各様式等については、市のホームページに掲載していますので、ご覧ください。

ホームページ：<http://www.city.ichikawa.lg.jp/cit01/1111000045.html>

別表－3 景観関連法令、景観基本計画、ガイドブックなどの位置づけ



名称	内容
市川市景観基本計画 販売価格 1,200 円 平成 16 年 5 月発行 144 ページ	<p>★市川市の景観を考える上での基本！</p> <p>「市川市総合計画」に即し、「市川市都市計画マスタープラン」、「市川市環境基本計画」との整合、部門別計画との連携を図りつつ策定された景観行政の総合的な指針（マスタープラン）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市川市の景観特性と課題 ・景観まちづくりの基本理念と目標 ・景観まちづくりの基本方針 ・地域特性を生かした景観まちづくり ・景観まちづくりを推進するために ほか
市川市景観計画	<p>市川市景観基本計画に即し、景観法の規定に基づく法定事項等を定めたもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の区域 ・良好な景観の形成に関する方針、行為の制限に関する事項 ・景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針 ・色彩基準（色彩表） ほか
市川市景観条例	<p>景観法の施行に必要な事項などを定めるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観の形成に関する基本的施策など ・景観計画（手続き、届出対象行為、行為の制限など） ・市民などによる良好な景観の形成に資する活動の促進（景観形成活動団体） ・市川市景観審議会 ほか
市川市 景観法及び市川市景観条例の施行に関する規則	<p>景観法や市川市景観条例の施行に必要な事項を定めるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づく届出に必要な書式（様式） ほか
市川市景観まちづくりガイドブック 販売価格 900 円 平成 16 年 5 月発行 77 ページ	<p>★実用的な事例集！</p> <p>景観まちづくりのための考え方、アイデア、実際例、誘導基準などを示すもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市川の景観と景観まちづくりの目標 ・ゾーン別景観まちづくり ・一人ひとりの景観まちづくり ・景観まちづくりの進め方 ほか

