

市川市景観計画の見直しに向けた検討状況

(中山地区における景観ルールづくり)

① 主な活動経緯（背景）

◆ H29まで

平成18年度に「街づくり協定」を締結し、平成20年度から街なみ環境整備事業を活用した修景事業をスタート。平成28年には、同事業及び同協定有効期間が終了。

⇒その後の景観まちづくりの方策等について話し合うため、平成29年度に「まち並み景観部会」を立ち上げた。

年度	活動内容
H15	「中山まちづくり協議会」設立
H18	「街づくり協定」の締結
H20	街なみ環境整備事業（国の補助事業）の開始
H28	街なみ環境整備事業及び「街づくり協定」が終了
H29	中山まちづくり協議会「まち並み景観部会」の発足

② 部会の開催状況

◆ H30～

平成30年3月から10月までに、計9回の「まち並み景観部会」を開催。

⇒中山地区の景観を維持し、より良いものとするため、「街づくり協定」に代わる「中山地区の新ルール」について検討を進めてきた。

	検討事項等
第1～2回目	・法や景観計画による各種規制のおさらい
第3～4回目	・まちあるきの実施 ⇒ 山崎先生による助言等 ・結果の振り返り
第5～9回目	・新ルールの検討作業

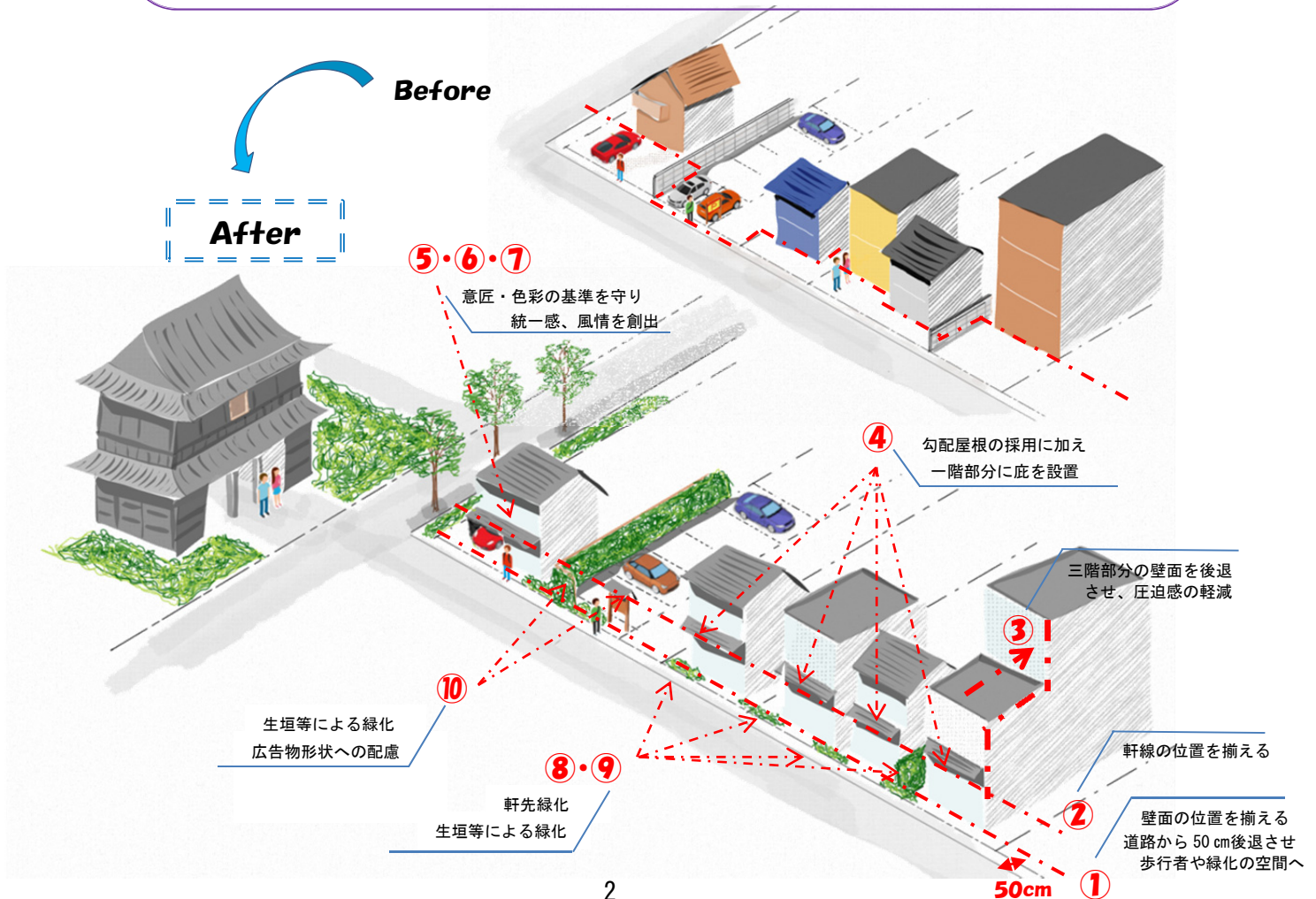
③ 新ルールと景観形成のイメージ

新ルール

寺町らしい風情を醸し出す景観形成に向け、建替え等の際は下記事項を守ることをとする。

Key word : 統一感と賑わいのある商店街／落ち着きがある緑豊かな寺院や住宅

- ① 外壁は道路境界から0.5m以上セットバックする。(風致地区内は道路側2mSB)
- ② 壁面、軒線の位置を揃えるよう努める。
- ③ 道路に面する建物の部分は2階建て(低層)とし、3階建て以上の壁面は後退させるよう努める。(風致地区内は10m以下)
- ④ 勾配屋根とするよう努める。また1階部分に庇を設置するよう努める。
- ⑤ 外壁素材は塗壁や板壁等とする。
- ⑥ サッシは木製、あるいは木調、黒、茶系の金属/樹脂製とする。
- ⑦ 独自の色彩基準を設定し、建築物の色彩はその範囲内とする。
- ⑧ 塀や垣は、生垣や竹垣、板塀等、(原則)和風の雰囲気とする。
- ⑨ 敷地内緑化、軒先緑化に努める。
- ⑩ 駐車場についても周囲との調和、緑化等に配慮する

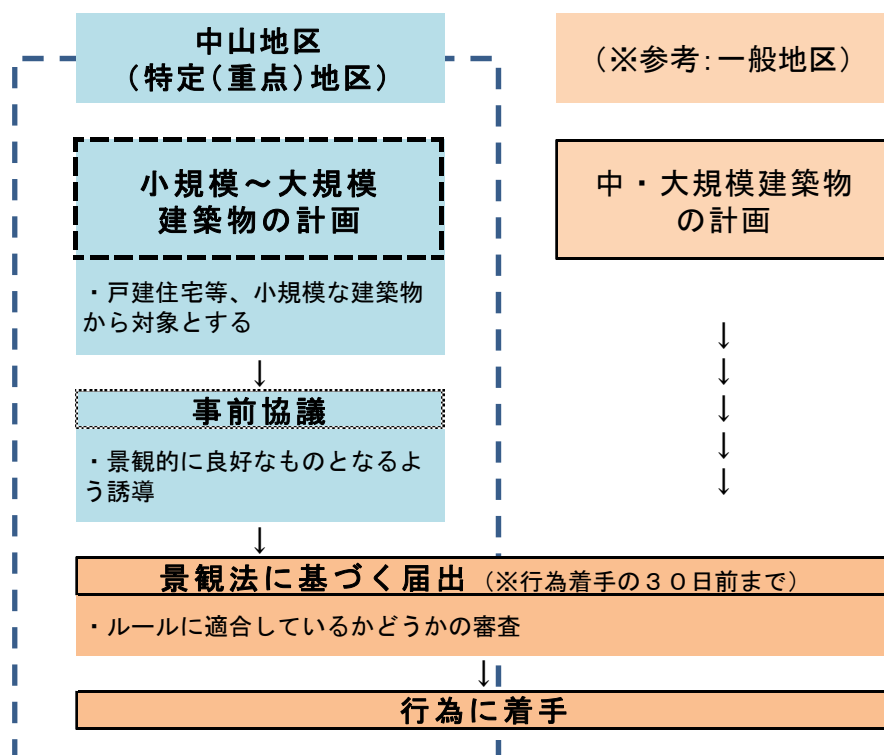


④ ルールを守ってもらうための手続

中山地区を特定（重点）地区として景観計画に位置付け、景観法に基づく届出による審査に加え、その前段階の事前協議において細やかな誘導を行う。

大規模なものだけでなく、戸建住宅など小規模な建築物も対象とする。

（一般地区では、延べ面積 1500 m²以上、特定中高層建築物など一定規模以上の建築物を届出の対象としており、事前協議は行っていない。）



⑤ 今後の予定

H30年度中：土地所有者等の合意を得て、新ルール案を確定。

H31年度：まちづくり協議会から提言書をもらい、景観条例及び景観計画の見直し。

H32年度中：新ルールを施行

(参考) 現況写真

