

市川市景観計画の改正について

「市川市景観計画」は、景観まちづくりのマスタープランである「市川市景観基本計画」の行動計画として平成18年に策定され、その後、更に実効性の高い計画とすべく、平成23年に、「色彩基準の4分類化」などについて見直された。

今回は、中山参道地区において住民等によるまちづくりルールの検討が進んでいることを踏まえ、下記のとおり改正を考えている。

●改正のポイント

① 中山参道地区を景観重点地区として指定

中山参道地区では、まちづくり協議会を設立し、「まちづくり協定の締結」や「修景事業の実施」など寺町らしい景観の形成に向けた取り組みを行ってきたが、開始から10年目となる平成29年に終了した。

その後、中山参道地区の景観を守り、またより良いものとするために、同協議会まち並み景観部会を中心に、地区の景観ルール等について協議を重ね、その内容の決定・提言書の提出に至った。

⇒中山参道地区を市川市景観条例に基づく「景観重点地区」として指定し、市川市景観計画に追加する。

【参考資料1：景観重点地区改正原案】

② 計画本文の細部修正

⇒計画本文を、実情に合わせて修正。

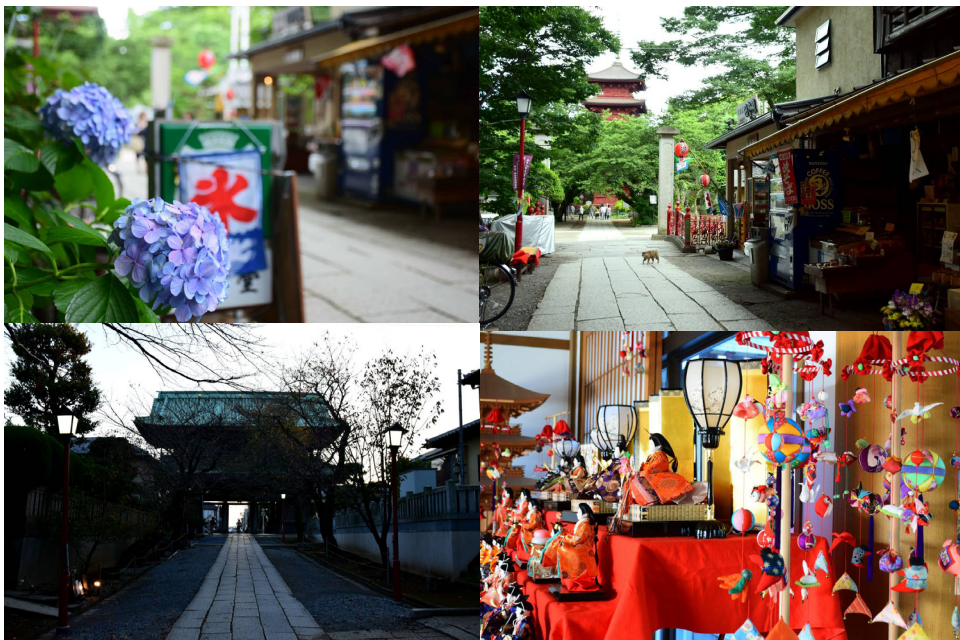
【参考資料2：本文の修正事項一覧】

●今後のスケジュール(予定)

令和2年3月頃	パブリックコメントの実施
令和2年5月頃	都市計画審議会で意見聴取
令和2年7月頃	景観審議会に報告等

市川市景観計画【別冊】

『中山参道景観重点地区』



令和2年 月

目 次

《景観ルール等に関する事項》

1. 地区の名称	・・・・・・・・・・	1ページ
2. 目的	・・・・・・・・・・	1ページ
3. 区域	・・・・・・・・・・	1ページ
4. 景観形成の方針	・・・・・・・・・・	2ページ
5. 景観形成基準	・・・・・・・・・・	3ページ
色彩基準	・・・・・・・・・・	5ページ
6. 屋外広告物の誘導方針	・・・・・・・・・・	6ページ

《手続に関する事項》

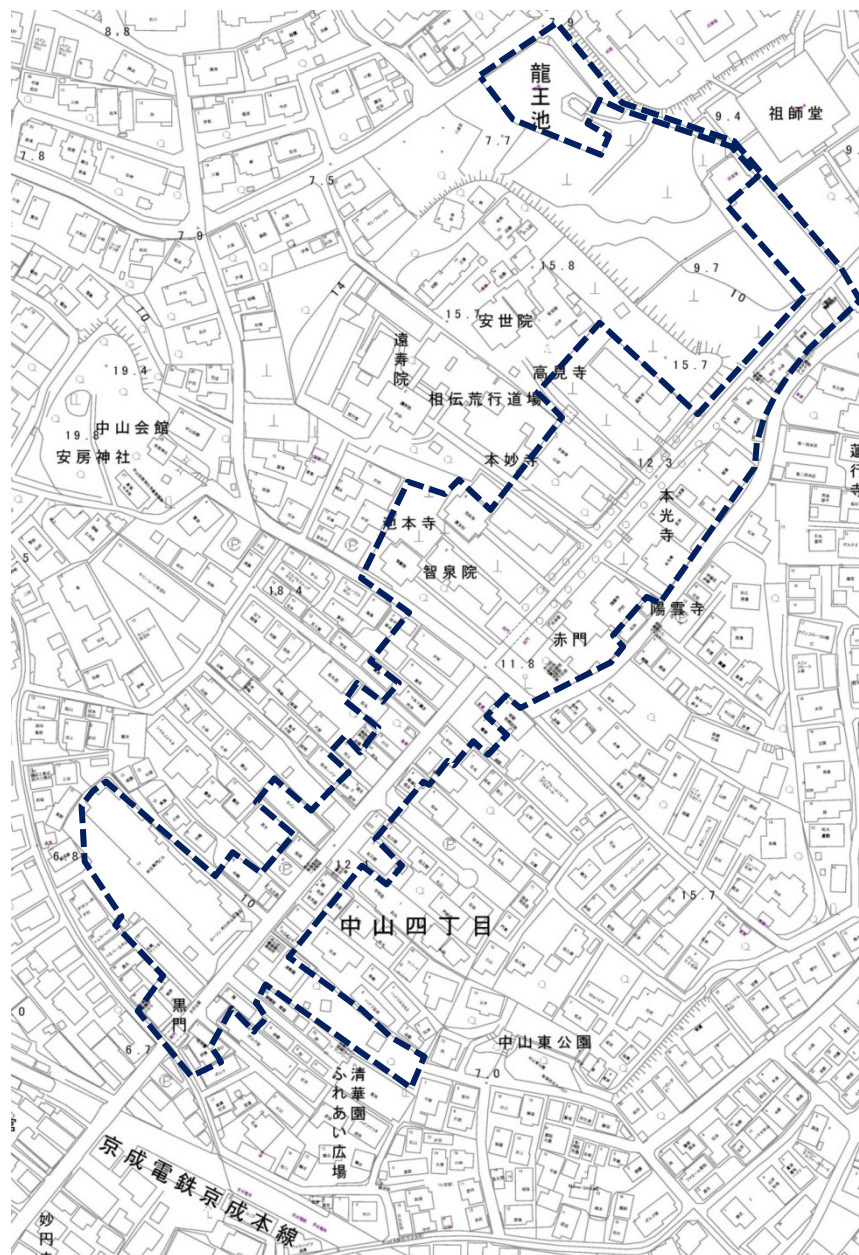
1. 重点地区における手続フロー	・・・・・・・・・・	7ページ
2. 事前協議対象行為	・・・・・・・・・・	7ページ
3. 届出対象行為	・・・・・・・・・・	7ページ
4. 届出等に必要な図書	・・・・・・・・・・	9ページ

《景観ルール等に関する事項》

【1. 地区の名称】 中山参道景観重点地区

【2. 目的】 寺町としての風情を醸し出す、統一性と賑わいの商店街の街並み、落ち着きのある緑豊かな寺院や住宅の街並みを守り、より良いものとしていくことを目的とします。

【3. 区域】 対象区域は、中山法華経寺と一体となった寺町らしい景観の残る下記範囲とします。本区域は、これまで修景事業等に取り組んできた「まちづくり協定締結区域」と同一区域です。

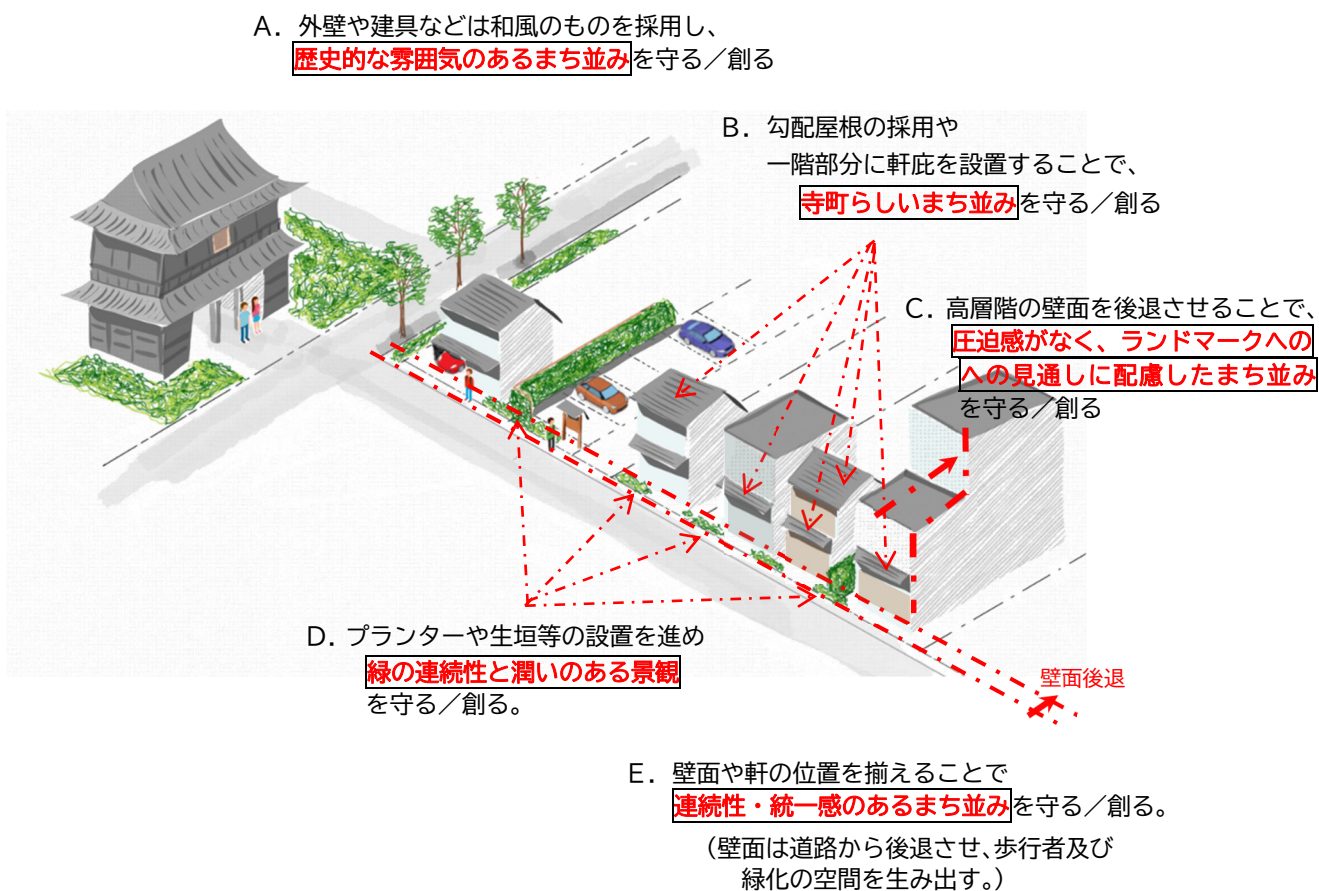


【4. 景観形成の方針】（良好な景観の形成に関する方針）

中山参道景観重点地区内において、建築物の建築や工作物の建設などを行う場合は、下記方針に沿って行うこととします。

- I 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。
- II 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、塀など）。
- III 地域の歴史や個性を生かした建築物デザインとする（自然素材の活用、傾斜屋根、色彩、塀や駐車場の工夫など）。
- IV 積極的な緑化によって、緑を面的に広げていく（植栽やプランター等による緑化など）。
- V 自動販売機、ゴミ置場、駐車スペースなどは、まち並みとの調和、連続性に配慮する（色彩・配置など）。

【景観形成のイメージ】



【5. 景観形成基準】 （良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項）

4. 景観形成の方針を踏まえ、下記のとおり【景観形成基準】を定めます。

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】に適合しない場合は、景観法に基づく勧告等の対象となります。また、形態意匠に関する基準に適合しない場合は変更命令の対象となります。

景 観 形 成 基 準	
①建築物（工作物）の配置	<ul style="list-style-type: none"> ・門や外壁の位置を合わせるなど、配置の連続性に配慮する。 ・黒門～赤門の区間の参道に面する建築物の外壁は道路境界線から0.5m以上後退させるよう努める。また、後退した部分はオープンスペースとし、塀や自動販売機等は設置しないよう努める。
②建築物の高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建て程度の建築物が立ち並ぶ雰囲気を生み出すため、黒門～赤門の区間の参道に面した建物の部分は2階建てとし、3階建て以上の壁面は2階建て部分よりも後退させるよう努める。
③建築物（工作物）の外観デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の景観と類似した素材・色彩・形態を用いるなど外観デザインの統一感に配慮する。 ・周辺景観になじむ素材を採用し、光沢のある素材や反射する素材などの著しく突出する素材の使用は控える。 <p style="margin-left: 20px;">（屋根・庇）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根は勾配屋根とし、参道に面する1階の外壁には軒庇を設置するよう努める。 ・まち並みの連続性を意識し、軒庇の位置を揃えるよう努める。 <p style="margin-left: 20px;">（外壁）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寺町らしい風情に配慮し、塗壁、板壁等とするよう努める。 <p style="margin-left: 20px;">（玄関・窓等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寺町らしい風情に配慮し、木製もしくは木調の建具とするよう努める。 ・格子窓や格子戸とするよう努める。

	<p>(建築設備(配管、空調室外機等))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築設備※は、露出させない、あるいは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、目立たなくさせるよう努める。 <p>(門、塀、柵等(境界塀を含む))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲との調和や街なみの連続性に配慮し、生垣や竹垣等もしくは板塀、塗壁等の和風の雰囲気のある塀等とするよう努める。 ・門扉を設ける場合は、街なみに配慮したものとする。 <p>(自動販売機/ゴミ置場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・参道からの見え方に配慮し、適切な修景措置に努める。
<p>④色 彩</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や工作物の色彩は、色彩基準(P5)に則り、寺町らしい風情に配慮したものとする。 ・推奨色(P5)を積極的に使用する。 ・色彩表(P6)の範囲内とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。 <ul style="list-style-type: none"> a) 石、土壁、レンガ、木材などの自然素材を使用する場合 b) 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 c) 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た場合
<p>⑤外構等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の緑化(黒門～赤門の参道際はプランター等による軒先緑化)に努める。 ・敷地内に駐車スペースを設ける場合は、参道に対して露出しない、生垣・門・植栽を設置する等、周囲の景観との調和やまち並みの連続性に配慮する。

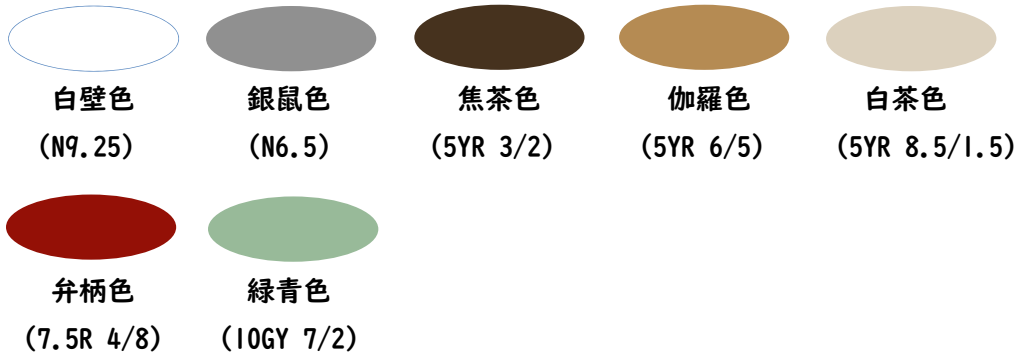
※建築設備：建築物に設ける電気、ガス、給排水、冷暖房、換気、排煙等ための設備

【色彩基準】

- ・色彩については、白～黒、茶色を基本に、法華経寺等で見られる緑青色、弁柄色を加えた、地域の個性を生かした基準とします。これにより、法華経寺と一体感を持つ参道景観を創っていきます。
- ・届出対象となる建築物、工作物については、色彩基準を遵守する必要があります。
- ・自動販売機、ゴミ置場、屋外広告物については、届出の対象外ですが、賑わい・誘目性と落ち着き・寺町らしい風情とのバランスに配慮することとします。
- ・着色していない石、土壁、レンガ、木材、コンクリートや金属（アルミ、ステンレスなど）等を使用する場合には、色彩基準の適用はありません。

(1) 推奨色

中山参道地区では、部位に応じて次の7色を積極的に使用することとします。



※記載（印刷）された色は、実際の色と異なる場合があります。実際の色は色票により確認してください。

□ 部位別推奨色

	(白～灰)		(茶)			弁柄色	緑青色
	白壁色	銀鼠色	焦茶色	伽羅色	白茶色		
外壁等	●	●	●	●	●		
建具	●	●	●	●	●	●	
勾配屋根		●					●

(2) 色彩表

中山参道地区で使用可能な色彩は、下表の範囲内とします。

部位		色相	明度	彩度
建築物の外壁 工作物の外観	(黒～白)	N (無彩色)	—	
	(茶)	0.1YR～ 10YR	8以上	3未満
			5以上8未満 1. 5以上5未満	7未満 5. 5未満
建具 (玄関・窓等)	(黒～白)	N (無彩色)	—	
	(茶)	0.1YR～ 10YR	8以上	3未満
			5以上8未満 1. 5以上5未満	7未満 5. 5未満
(弁柄色)	5R～10R	3以上6未満	7以上10未満	
勾配屋根 (庇含む)	(黒～灰)	N (無彩色)	9未満	
	(緑青色)	7GY～ 10GY～3G	6以上9未満	1以上4未満

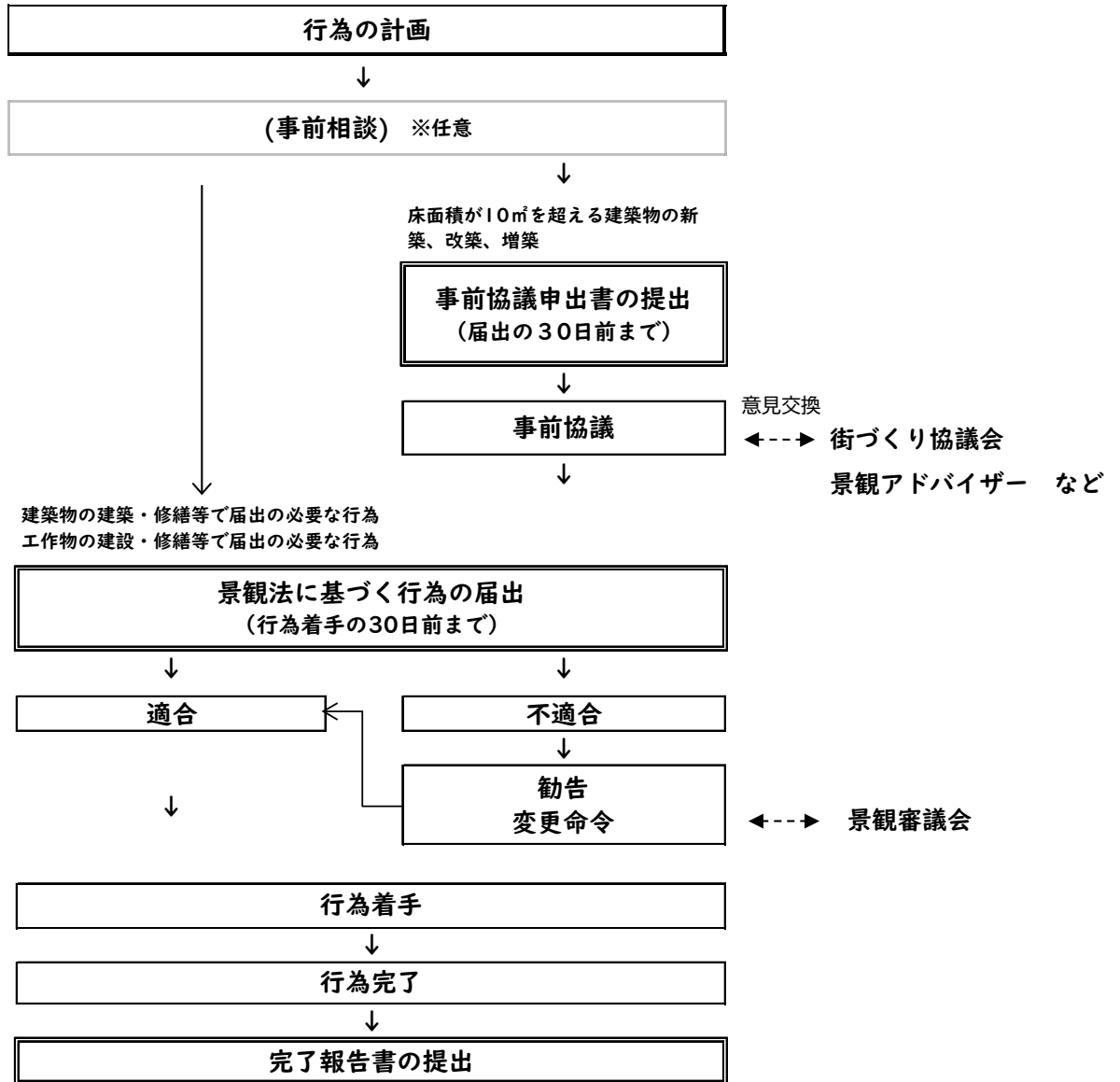
※樋や配管などの建築設備は、外壁と類似又は調和した色彩とするよう配慮することとします。(建築設備の景観形成基準)

【6. 屋外広告物の誘導方針】

- ・ 寺町らしい風情あるまち並みに配慮した配置、大きさ、形、色使い、素材、設置場所とし、過剰な設置を避ける。なお、原色（高彩度色）の使用は最小限とする。
- ・ 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。

《手続に関する事項》

【1. 景観重点地区における手続フロー】



【2. 事前協議対象行為】

延べ面積が10㎡を超える建築物の新築、増築、改築を行う場合は、市川市景観条例に基づく事前協議が必要です。

事前協議は、届出の30日前までに開始するものとします。

【3. 届出対象行為】

下記行為を行う場合で対象規模に該当する場合は、行為の着手日の30日前までに届出が必要です。
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。

行為の種類		対象規模
建築物	新築、増築、改築、移転 (=建築等)	・延べ面積が10㎡を超えるもの (新築以外にあっては、当該行為に係る部分を対象とする。)
	外観の変更をすることとなる 修繕若しくは模様替え、又は色彩の変更 (=修繕等)	・延べ面積が10㎡を超える建築物のいずれかの指定面※において、修繕等に係る部分の見付面積が当該指定面の見付面積の2分の1を超えるもの、または修繕等に係る部分の見付面積の合計が1,000㎡を超えるもの
工作物	新設、増築、改築又は移転	(1)高さが1.5mを超える次の工作物 ・門、塀、垣、柵その他これらに類するもの ・擁壁その他これに類するもの ・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 ・街路灯、照明灯その他これらに類するもの ・機械式自動車等車庫 (2)高さが20mを超える次の工作物 ・装飾塔、物見塔その他これらに類するもの ・煙突その他これらに類するもの ・高架水槽その他これらに類するもの (3)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 (4)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 (新設以外にあっては、当該行為に係る部分を対象とする。)
		・上記工作物のいずれかの指定面において、修繕等に係る部分の見付面積が当該面の見付面積の2分の1を超えるもの、または修繕等に係る部分の見付面積の合計が1,000㎡を超えるもの

※指定面とは、「建築物の参道側正面」及び「道路境界線から5m以内の範囲の建築物の側面」とします。

【4. 届出等に必要な図書】

(1) 事前協議の必要図書

- 市川市景観計画区域内行為事前協議書
- 委任状（建築主以外の方が代理で届出をする場合）
- 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
（4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）

(2) 届出の必要図書

- 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
（4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）

(3) 完了報告の必要図書

- 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（マンセル値が記載されている）もの）

■本文の修正事項一覧

	改正案	現行
12	法華経寺参道周辺では商店街・自治会が中心となり、 <u>中山まちづくり協議会を設立し、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。</u>	法華経寺参道周辺では商店街・自治会が中心となり、 <u>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。</u>
20	東京外かく環状道路の整備に合わせ、殺風景になりがちな幹線道路脇に <u>緩衝施設帯（植樹帯や歩道など）が整備されています。</u>	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 <u>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。</u>
22	<p>■<u>景観計画の区域</u></p> <p>○<u>市川市景観条例に基づき、地域特性を生かした景観の形成を重点的に推進する必要がある地区を「景観重点地区」として位置付け、本計画に追加することができます。</u></p>	<p>■<u>景観計画の区域（景観法第8条第2項第1号関係）</u></p> <p>○<u>住民提案又は住民などとの合意に基づき特にかみ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。</u></p>
22	<p>■<u>良好な景観の形成に関する方針</u></p> <p>また、<u>景観重点地区</u>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。</p>	<p>■<u>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）</u></p> <p>また、<u>特定区域</u>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</p>
29	<p>■<u>良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項</u></p> <p>【<u>届出対象行為に関する制限（景観重点地区を除く）</u>】</p>	<p>■<u>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）</u></p> <p>【<u>届出対象行為に関する制限</u>】</p>
29	<p>建築物（工作物）の色彩</p> <p>a) <u>他の法令など又は景観協定、景観重点地区</u>などで定められている場合</p>	<p>建築物（工作物）の色彩</p> <p>a) <u>他の法令など又は景観協定、特定区域</u>などで定められている場合</p>
30	届出対象行為 <u>（景観重点地区を除く）</u>	届出対象行為
31	■ <u>景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針</u>	■ <u>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）</u>
33	別表—1 色彩表 <u>（景観重点地区を除く）</u>	別表—1 色彩表
41	別表2 景観法に基づく届出について <u>（景観重点地区を除く）</u>	別表2 景観法に基づく届出について