

市川市景観計画の改正案について（諮問）

【資料】

- ・市川市景観計画の改正について

..... 資料1

- ・中山参道景観重点地区における主な景観ルールと景観形成のイメージ

..... 資料2

- ・市川市景観計画【別冊】『中山参道景観重点地区』

..... 資料3

<注意>

この資料は、都市計画審議会の諮問資料であり、
都市計画決定図書ではありません。

令和2年8月21日
まち並み景観整備課

市川市景観計画の改正について

「市川市景観計画」は、本市の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」を実行するための行動計画として平成18年に施行されたものです。

本市では、これら計画に基づき、地域特性を生かした景観まちづくりや地域住民等による主体的なルールづくりを進めていますが、中山参道地区では、地元まちづくり協議会を中心に地区の景観ルール等について検討を重ね、内容の決定・提言書の提出に至りました。

そこで、中山参道地区の地域特性を生かした景観まちづくりをより積極的に行うために、同地区を「景観重点地区」として指定することとします。

※「景観重点地区」とは、それぞれの地域特性に応じた景観ルール(景観形成基準等)を定めることで、地域の特性を生かした景観形成を重点的に進める地区であり、市川市景観条例に基づき、景観計画に定めることができることとされています。

1. 経緯

年度	活動内容
平成15年度	「中山まちづくり協議会」設立
平成18年度	「中山参道地区街づくり協定」の締結
平成19年度～	「修景事業」の開始
平成28年度	「中山参道地区街づくり協定」及び「修景事業」の終了
平成29年度	「中山まちづくり協議会 まち並み景観部会」設立
平成30年度～	「景観ルール」の検討開始 ・まち歩き、ワークショップ等の実施
令和元年度	・景観ルール案の決定 ・景観ルール案に関する住民説明会の実施(9月) ・景観重点地区の指定に係る提言書の提出(1月)

2. 改正の概要

中山参道地区は、多くの寺院と商店が集まる特徴的な地区であり、現在も法華経寺を中心とした寺町らしい風情ある参道と緑豊かで落ち着いた住宅地の景観を残しています。

そこで、この景観を守り、より良いものとするために、同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、現行計画に「中山参道景観重点地区」景観計画(別冊)を追加します。

※施行期日:令和2年12月予定

3. 「中山参道景観重点地区」景観計画(別冊)について

計画(別冊)は、中山参道景観重点地区の景観ルールや手続について定めたものです。

同地区では、建築物等に独自の形態、色彩のルールが適用されることとなります。

また、一定規模の建築物を新築等する際は、届出に加えて事前協議を行うなど、景観により配慮した手続が実施されることとなります。

■ 主な記載事項

	景観ルール等に関する事項	手続に関する事項
1	・地区の名称 (P4)	・重点地区における手続フロー (P10)
2	・目的 (P4)	・事前協議対象行為 (P10)
3	・区域 (P4)	・届出対象行為 (P11)
4	・景観形成の方針 (P5)	・届出等に必要の図書 (P12)
5	・景観形成基準 (P6～)	

※()内は[中山参道景観重点地区]景観計画(別冊)のページ



(中山参道地区のランドマークである黒門(左)と赤門(右))



(寺町らしさと緑の潤いに配慮した店舗の様子)



(まちづくり協議会(左)とひなまつりイベント(右)の様子。協議会では、景観ルールや地域で実施するイベント等について検討している。)



(提言書の提出
景観重点地区の指定について提言)

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

はじめに	・・・・・・・・・・ 1 ページ
------	------------------

《中山参道地区について》

1. 歴史的成り立ちと概況	・・・・・・・・・・ 1 ページ
2. 地区の景観要素	・・・・・・・・・・ 2 ページ
3. 主な活動の経緯	・・・・・・・・・・ 3 ページ

《景観ルール等に関する事項》

1. 地区の名称	・・・・・・・・・・ 4 ページ
2. 目 的	・・・・・・・・・・ 4 ページ
3. 区 域	・・・・・・・・・・ 4 ページ
4. 景観形成の方針	・・・・・・・・・・ 5 ページ
5. 景観形成基準	・・・・・・・・・・ 6 ページ
色彩基準	・・・・・・・・・・ 8 ページ
6. 屋外広告物の誘導方針	・・・・・・・・・・ 9 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	・・・・・・・・・・ 10 ページ
2. 事前協議対象行為	・・・・・・・・・・ 10 ページ
3. 届出対象行為	・・・・・・・・・・ 11 ページ
4. 届出等に必要な図書	・・・・・・・・・・ 12 ページ

—はじめに—

中山参道地区は、多くの寺院と商店が集まる特徴的な地区であり、現在も寺町らしい風情ある参道と緑豊かな住宅地の景観を残しています。

そこで、この景観を守り、またより良いものとしていくため、中山まちづくり協議会を中心に検討を重ね、中山参道地区を市川市景観条例に基づく「景観重点地区」として指定することとしました。

この「景観重点地区」とは、地域特性を生かした景観の形成を重点的に進めるため、市全域を対象とした景観形成基準では対応しきれない、それぞれの地域に即した景観形成の方針や基準を設ける地区です。

本計画（別冊）は、中山参道景観重点地区の名称、目的、区域、景観形成の方針、景観形成基準等について定めたものです。この計画に基づき、地域住民、事業者、行政が協力してまちづくりをしていくことが望まれます。

《中山参道地区について》

【1. 歴史的成り立ちと概況】

「中山」の名の初出は鎌倉時代と考えられており、八幡荘谷中郷の内に、北方・若宮・高石神などの地名とともに見られます。当初は純農村であったと推察されますが、1331年に中山法華経寺が創建されてからは、同寺を中心として発展しました。

室町時代は政情が不安定であったため、法華経寺も戦乱の影響を受けた模様ですが、江戸時代に入ると五重塔などが再建され、現在の寺域が確立されました。「江戸名所図会」によると、佐倉道（千葉街道・現在の国道14号線）から寺の参道に沿って人家が見られ、門前町が形成されている様子がうかがえます。また江戸時代から明治期まで、台地では畑作、砂洲では果樹栽培が盛んに行われていたようです。このことから、かつての中山地区は門前町と農村集落の性格を併せ持っていたと言えます。

その後、総武鉄道中山駅開業、京成電鉄京成中山駅開業などを契機として、都市開発が進み人口の増加が見られました。これに加えて関東大震災や戦争の被災者移住などにより、次第に農地が宅地化されていき、商店街も形成され始めました。

その後、宅地化などにより周辺環境は大きな変化を見せましたが、法華経寺を中心とした寺町の参道と風情、落ち着いた住宅地の風情を保ちつつ、今なお歴史と文化の薫り高い地として、現在に至っています。

【2. 地区の景観要素】



陽雲寺

●寺社、参道の風情

法華経寺及び参道周辺に集う寺社には歴史的な景観が残されており、中山参道地区の景観上の特徴となっています。

特に、法華経寺、黒門、赤門などは地域のランドマークであり、このような景観資源を生かしたまちづくりが重要となります。



法華経寺 黒門



法華経寺 赤門

緑豊かな法華経寺境内（左）と参道（右）の雰囲気

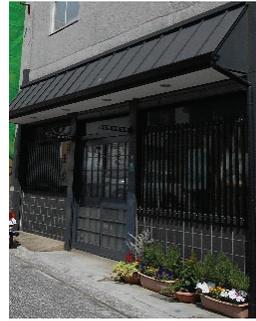
●緑の空間

法華経寺をはじめとする多くの寺社では、寺社林・植栽が緑豊かな寺町風情を醸し出しています。

参道沿いでは、まちづくり協議会があじさいの植栽を行うなど地域の緑化に努めてきましたが、緑豊かな参道は地区の大切な景観資源となっています。



龍王池の蓮（左）と法華経寺のあじさい（右）



● 落ち着きある住宅や商店

庇を設置し、店先をプランターで飾った商店
店先の緑化が、潤いある参道の景観形成に寄与している。

参道の周辺には住宅や商店が立ち並びます。
赤門から北は風致地区に指定され、緑豊かな落ち着いた雰囲気を感じられます。
一方、赤門から黒門の間では、商店と住宅が混在しており、賑わいと風情とのバランスが重要となります。



中山のおひなまつり（法華経寺に飾られた雛人形）

● 地域行事と賑わい

中山参道地区では、まちづくり協議会が主催する「中山のおひなまつり」など、寺社を中心とした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ます。

【3. 主な活動の経緯】

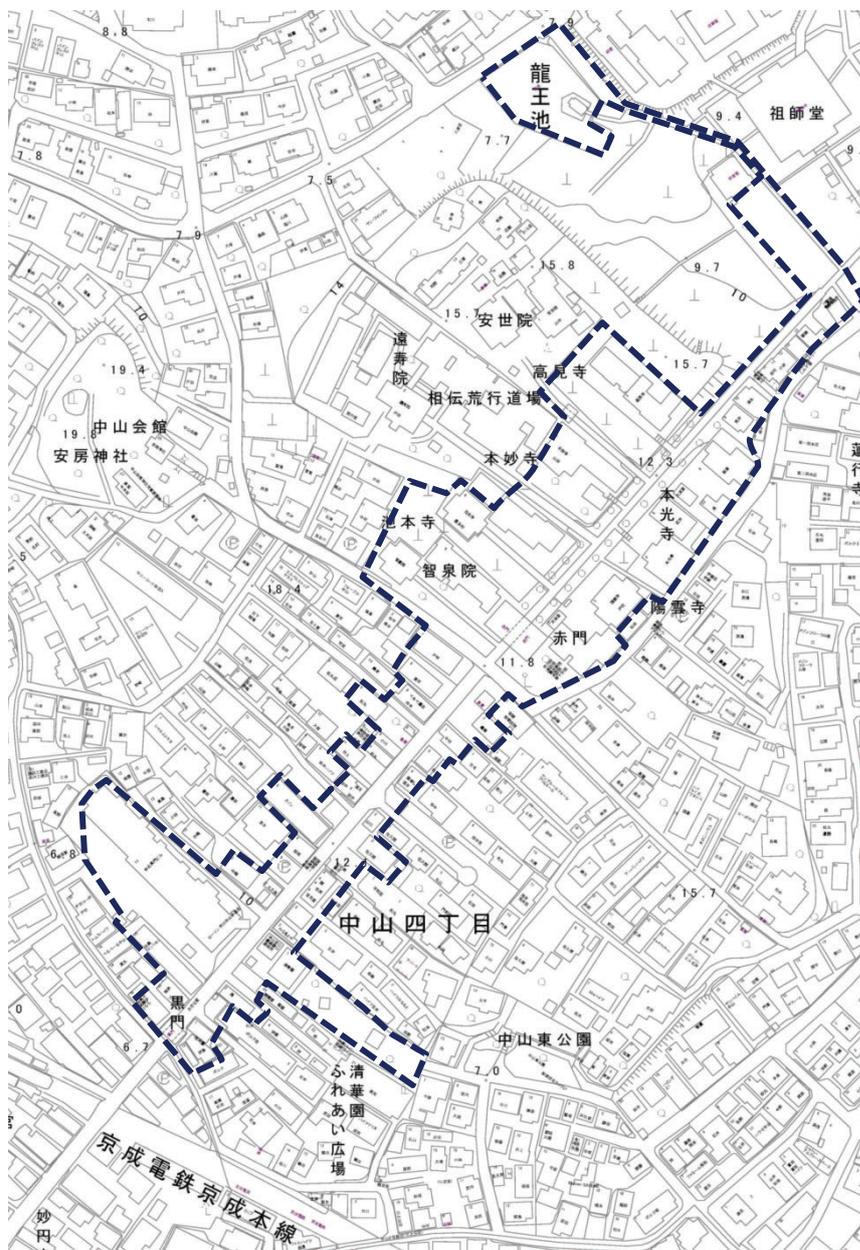
平成15年度	「中山まちづくり協議会」設立
平成18年度	「中山参道地区街づくり協定」の締結
平成19年度～	「修景事業」やイベントの実施
平成28年度	「中山参道地区街づくり協定」及び「修景事業」の終了
平成29年度	「中山まちづくり協議会 まち並み景観部会」設立
平成30年度	「景観ルール」の検討開始 まち歩き、ワークショップ等の実施
令和 元年度	「住民説明会」の実施 「提言書」の提出

《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、落ち着いた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。

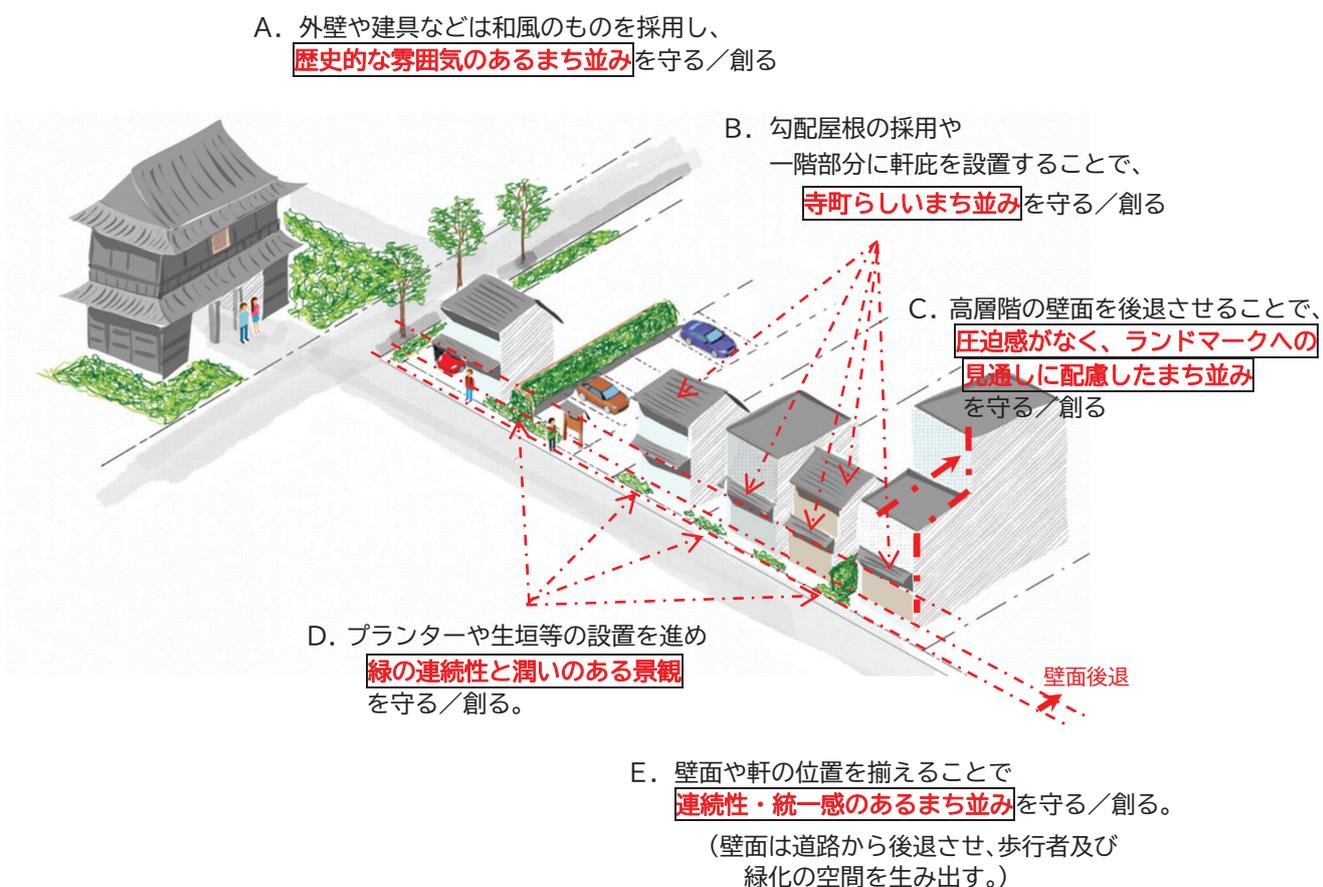


【4. 景観形成の方針】 (良好な景観の形成に関する方針)

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。

《風致地区内では、当該許可基準にも従った計画とし、同地区内における行為の許可を受けてください。》

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。 <p style="color: red; text-align: center;">《※風致地区内においては、当該許可基準にも従うこと》</p>
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。 <p style="color: red; text-align: center;">《※風致地区内においては、当該許可基準にも従うこと》</p>
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、色彩基準に則り、寺町らしい風情に配慮したものとする。 ・ 推奨色を積極的に使用する。 ・ 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。 <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。

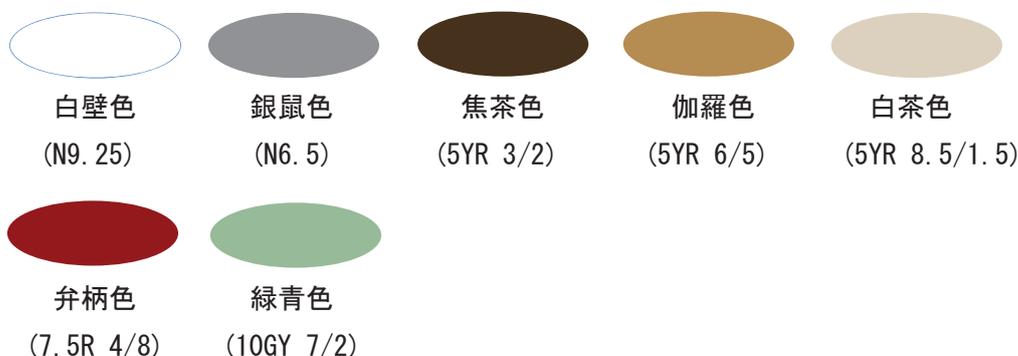
※建築設備：建築物に設ける電気、ガス、給排水、冷暖房、換気、排煙等ための設備

【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	7未満
		1. 5以上5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	7未満
		1. 5以上5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

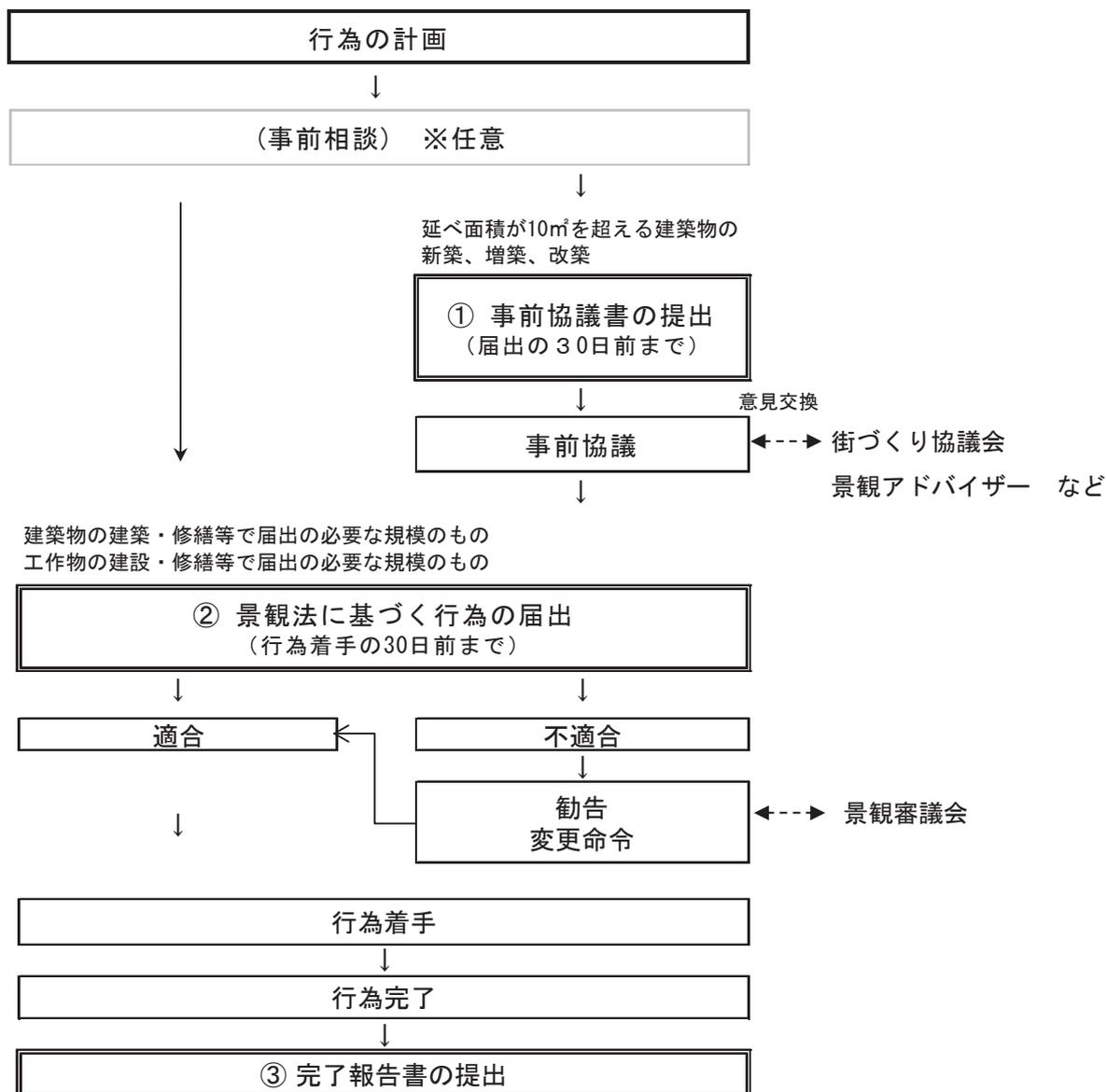
※樋や配管などの建築設備は、外壁と類似又は調和した色彩とするよう配慮することとします。(建築設備の景観形成基準)

【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に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】 (市川市景観法及び市川市景観条例の施行に関する規則より)

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】（市川市景観法及び市川市景観条例の施行に関する規則より）

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）

※ただし、工作物について届出を行う場合には、立面図に代えて、概要が分かる資料（カタログ等のコピー）とすることができます。

(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）