

＜市川市景観計画の概要＞

■はじめに

本市は、景観まちづくりに関するマスタープランとして「市川市景観基本計画」を平成16年5月に策定しました。そして、積極的に良好な景観の形成を図るため、平成17年1月に景観行政団体となり、「景観法」に基づく「市川市景観条例」及び「市川市景観計画」を策定し、景観まちづくりを推進しています。

■概 要

市川市景観計画は、本市（景観行政団体）が景観法第8条の規定に基づき定めた良好な景観の形成に関する計画です。この景観計画において定めている主な事項は、次のとおりです。

（1）景観計画区域

良好な景観の形成を図る区域として**市全域を定めています**。届出対象行為であるなしに係らず、景観計画の内容に適合させるよう努めなければなりません。

（2）良好な景観の形成に関する方針（P2～4）

市川市景観基本計画を受けて、市全域が対象となる共通方針と地域別に異なる区分別方針から成る良好な景観の形成に関する方針を定めています。景観計画区域内における建築物の建築等を行う場合は、この方針に沿って行うことと定めています。

（3）行為の制限に関する事項（P5～6）

景観計画区域内における建築物の建築等の行為について、届出対象行為、景観形成基準（勧告・変更命令基準）を定めています。

■策定経緯

市川市景観基本計画	平成16年5月策定（平成13年より策定着手）
景 観 法 (平成16年法律第110号)	平成16年6月18日公布、同年12月17日施行（第3章を除く。） 平成17年6月1日第3章部分施行
景観行政団体	平成17年1月27日（平成16年12月17日に千葉県知事の同意）
市川市景観条例 (平成18年条例第23号)	平成18年3月24日公布、同年4月1日施行（一部同年7月1日施行） 平成28年3月31日公布、同年4月1日施行（一部改正） 令和元年12月18日公布、同日施行（一部改正）
市川市景観計画 (平成18年告示第125号) (平成23年告示第271号) (令和2年告示第208号)	平成18年4月6日告示、 平成18年7月1日施行 平成23年9月28日告示、 平成23年12月1日施行（変更） 令和2年10月8日告示、 令和2年12月1日施行（変更）

■ 良好な景観の形成に関する方針（景観重点地区を除く）

良好な景観の形成に関する方針には、市全域が対象となる共通方針と地域別に分かれる区分別方針があります。景観計画区域内において、建築物の建築等を行う場合は、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）

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。



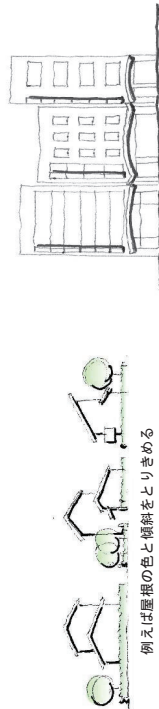
建築物（工作物）の高さ

- ・ 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。



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物の顔）を意識し、開放感のあるデザインとする。

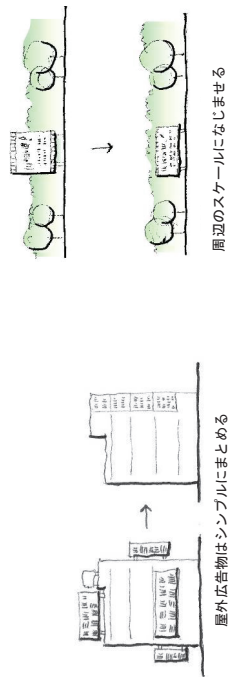


建築物（工作物）の色彩

- ・ 別表－1 色彩表に沿って周辺の景観要素（自然、建築物など）と調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。
 - ・ 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。
- ※ 配色手法や推奨される色彩については、市川市景観計画にて紹介していますので、どうぞご確認ください。ホームページからダウンロードできます（P12 参照）。

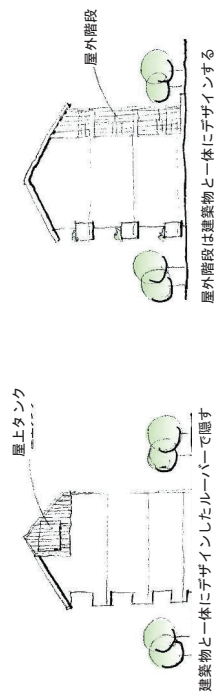
屋外広告物

- ・ 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。
- ・ 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。



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。



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）	
自然と歴史の住宅地ゾーン	・ 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。
駅前商業地ゾーン	・ 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（ジョーウィンドウ、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、店の中がのそげるデザイン、塀の工夫など楽しく買い物ができる通りとする。
歴史的旧街並と歴史的まち並みゾーン	・ 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、治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見守り、まちの美化をすすめていく。
寺社周辺と参道ゾーン	・ 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。

緑地・農地と住宅地ゾーン	・ 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。
河川・臨海ゾーン	・ 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。）。
工業地区臨海ゾーン	・ 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。
市街地ゾーン	・ 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、まちな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。
幹線道路沿道ゾーン	・ 建築物の敷地や駐車場の緑化に努め、連続性ある治道の緑を育む。 ・ 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。

■行為の制限に関する事項

(1) 景観法に基づく届出対象行為（景観重点地区を除く）

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。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。なお、届出対象行為の全てが特定届出対象行為（法第17条第1項）です。

【建築物の建築等】

- 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11戸以上の新築行為（建売住宅など）※特定中高層建築物
- 次のいずれかに該当する建築物をいう。
- ・高さが10メートルを超える建築物
 - ・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。）

【工作物の建設等】

- 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、模様替え又は色彩の変更（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

・門、塀、柵その他これらに類するもので、高さ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、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等】

- ① 築造面積が300㎡を超えるもの（15㎡×台数として算定）

- ◎景観協定区域内で行われる建築物の建築等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。
- ◎中山参道景観重点地区については、市川市景観計画[別冊]『中山参道景観重点地区』をご参照ください。

(2) 景観形成基準（勧告及び変更命令の基準）（景観重点地区を除く）

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。

景観形成基準	
勸告（景観法第16条第3項関係）	建築物（工作物）の配置 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。
	建築物（工作物）の外観デザイン 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。
	付帯設備など 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。
変更命令（景観法第17条第1項関係）	建築物（工作物）の色彩 1) 別表ー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。 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た場合 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。

別表-1 色彩表（全4区分）（景観重点地区を除く）

○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、 埋工業地域、臨海部を除く工業地域（東京湾岸道沿い））			
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	明度	彩度
	(1)数点第2位を四捨五入する		
	R系 (0.1R～1.0R)	8. 0以上	1. 5未満
	YR系 (0.1YR～1.0YR)	6. 0以上8. 0未満	3. 5未満
	Y系 (0.1Y～5.Y)	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
	N（無彩色）	3. 5以上8. 0未満	2. 5未満
勾配屋根	R系 (0.1R～1.0R)	7. 0以下	2. 5未満
	YR系 (0.1YR～5.YR)		
	YR系 (5.1YR～1.0YR)	7. 0以下	3. 5未満
	Y系 (0.1Y～5.Y)		
	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	

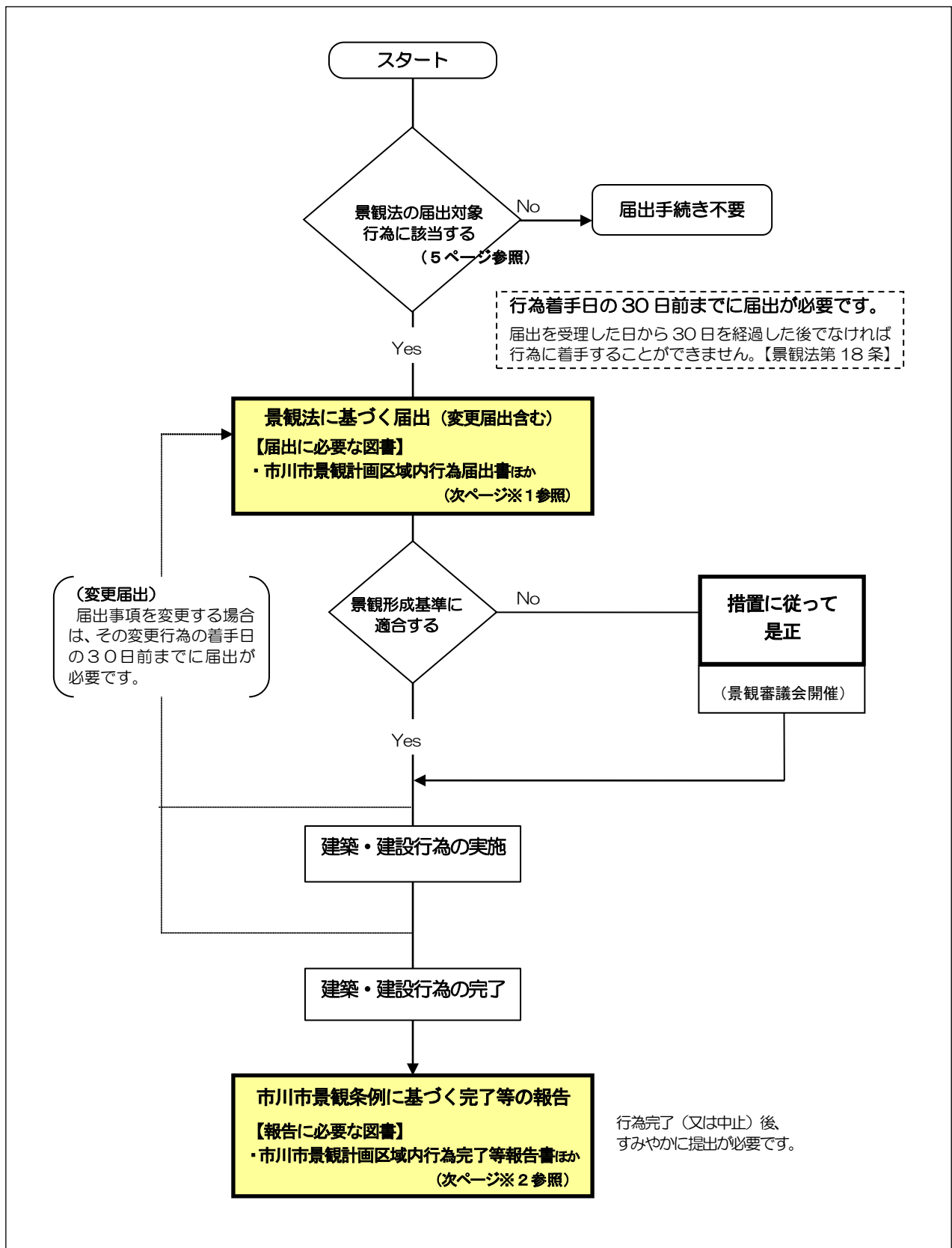
○商業系用途地域における色彩（商業地域、近隣商業地域）			
建築物及び工作物の外観各面（開口部含む）の80%以上の面積について、下表の範囲内とする。			
外観（勾配屋根を除く）	色相	明度	彩度
	(1)数点第2位を四捨五入する		
	R系 (0.1R～1.0R)	8. 0以上	2. 5未満
	YR系 (0.1YR～1.0YR)	6. 0以上8. 0未満	4. 5未満
	Y系 (0.1Y～5.Y)	3. 5以上6. 0未満	6. 5未満
	その他（上記色相及び無彩色以外）	8. 0以上	2. 5未満
	N（無彩色）	6. 0以上8. 0未満	3. 5未満
勾配屋根	R系 (0.1R～1.0R)	3. 5以上6. 0未満	4. 5未満
	YR系 (0.1YR～5.YR)	3. 5以上	
	YR系 (5.1YR～1.0YR)	7. 0以下	2. 5未満
	Y系 (0.1Y～5.Y)		
	その他（上記色相及び無彩色以外）	7. 0以下	3. 5未満
	N（無彩色）	7. 0以下	1. 5未満

○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（東京湾岸道沿い））			
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。			
外観（勾配屋根を除く）	適用	色相	明度
		(1)数点第2位を四捨五入する	
	① 基調色	R系 (0.1R～1.0R)	8. 0以上
		YR系 (0.1YR～1.0YR)	6. 0以上8. 0未満
		Y系 (0.1Y～5.Y)	3. 5以上6. 0未満
		その他（上記色相及び無彩色以外）	8. 0以上
			6. 0以上8. 0未満
			3. 5以上6. 0未満
	② 補助色	N（無彩色）	3. 5以上
		R系 (0.1R～1.0R)	8. 0以上
		YR系 (0.1YR～1.0YR)	3. 5以上8. 0未満
		Y系 (0.1Y～5.Y)	8. 0以上
		その他（上記色相及び無彩色以外）	3. 5以上8. 0未満
勾配屋根	N（無彩色）		3. 5以上
	R系 (0.1R～1.0R)		7. 0以下
	YR系 (0.1YR～5.YR)		8. 0以下
	Y系 (0.1Y～5.Y)		7. 0以下
	N（無彩色）		8. 0以下

○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。			
外観（勾配屋根を除く）	適用	色相	明度
		(1)数点第2位を四捨五入する	
		R系 (0.1R～1.0R)	8. 0以上
		YR系 (0.1YR～5.YR)	6. 0以上8. 0未満
		Y系 (0.1Y～5.Y)	3. 5以上6. 0未満
		その他（上記色相及び無彩色以外）	8. 0以上
			6. 0以上8. 0未満
			3. 5以上6. 0未満
		N（無彩色）	8. 0以上
		R系 (0.1R～1.0R)	3. 5以上8. 0未満
		YR系 (0.1YR～5.YR)	6. 0以下
		Y系 (0.1Y～5.Y)	6. 0以下
		その他（上記色相及び無彩色以外）	6. 0以下
勾配屋根	N（無彩色）		6. 0以下

景観法に基づく届出等のフローチャート

(景観重点地区を除く)



届出等に必要な図書

(景観重点地区を除く)

■ 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（一般地区用）」（様式第 1 号（その 1））
(変更の場合：「市川市景観計画区域内行為変更届出書（一般地区用）」（様式第 2 号（その 1））)
- ☐ 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
(全ての面に着色（モノクロ立面図＋カラーパースも可）、かつマンセル値表記。
その他、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着色されているか確認がとれる（マンセル値が表記されている）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>

問い合わせ先

市川市 街づくり部 街づくり計画課
〒272-0023 市川市南八幡 2-20-2
市役所第 2 庁舎 2 階
TEL (代) 047-712-6323