

山武市景観計画 (届出編)

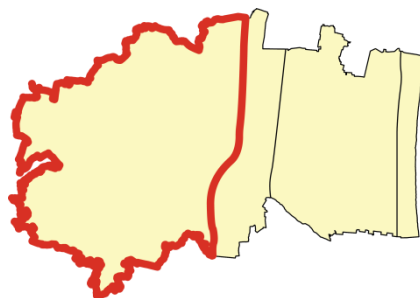
山武市

ゾーン別方針

【丘陵ゾーン】

山と共生した景観をつくる

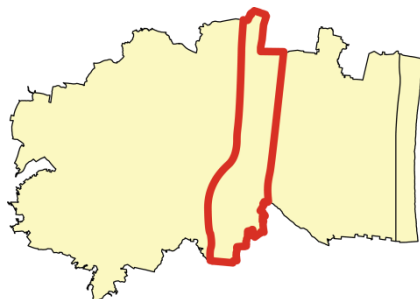
市域の北部に位置する丘陵ゾーンには、サンプスギなどの森や谷津田、緑に囲まれた集落・住宅地をはじめ、自然と共生して営まれてきた里山の景観が見られます。そこで、良好な景観の保全や魅力の創出に向けて、暮らしと共に成り立ってきた自然を守り、人々の生活と共生できる景観をつくります。



【市街地ゾーン】

歴史と調和したにぎわいの景観をつくる

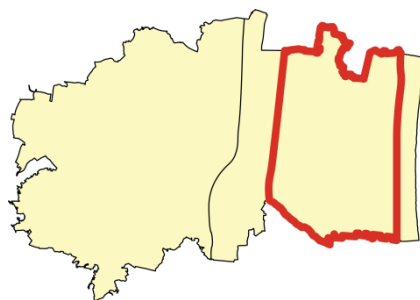
市域のほぼ中央、台地と平野部の境に位置する市街地ゾーンは、連続する斜面林の緑を背景に、総武本線及び国道126号沿道に市街地が広がっています。そこで、山武市の顔として魅力ある景観の創出に向けて、歴史とまちなみが調和したにぎわいのある景観をつくります。



【田園ゾーン】

原風景としての九十九里平野の景観をつくる

市域の南側に位置する田園ゾーンには、九十九里平野に広がる田畑の中に、生け垣や屋敷林の緑に囲まれた農村集落が溶け込む景観が見られます。そこで、大きく変わることなく保たれてきた原風景として、田園の景観をつくります。



【海浜ゾーン】

白砂青松とうたわれた海浜の景観をつくる

市域の南部に位置する海浜ゾーンには、ハマヒルガオが彩りを添える九十九里海岸や榎の生け垣のある住宅地、開放感のある沿道が見られます。そこで、白砂青松とうたわれた九十九里海岸の魅力創出に向けた景観をつくります。



1 景観計画の区域

山武市において景観づくりを進めていく上では、市域全域にわたって良好な景観の形成を図る必要があります。そのため、景観計画に基づき取り組みを進めていく範囲を山武市全域とします。

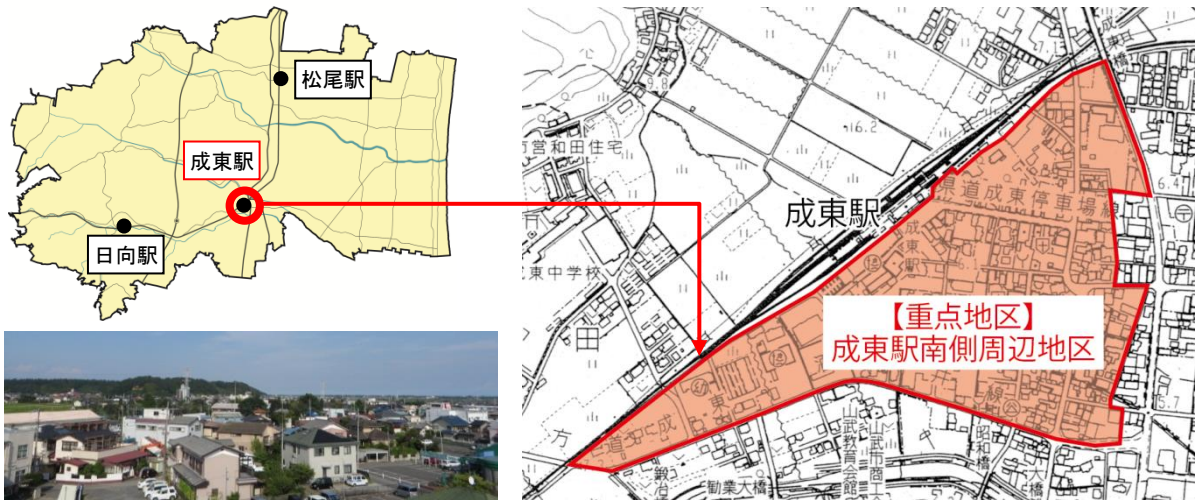
○重点地区（特定の地区に焦点を当てた景観づくりの考え方）

地域の顔・シンボルとなる地区などでは、その地区の特性を活かした景観づくりを進めていく必要があります。そこで、市全域の景観づくりの方針等を踏まえつつ、よりきめ細かな景観形成に取り組むため、景観形成・保全に重点的に取り組む地区を重点地区として指定します。

山武市景観計画では、駅前広場や駅南口線の整備をはじめ、建替えなどによる新たなまちなみ景観の形成が期待される「成東駅南側周辺地区」を重点地区に指定します。

なお、重点地区は、今後も必要に応じて追加していくものとします。

1) 成東駅南側周辺地区の位置



2) 成東駅南側周辺地区の方針

～ 成東駅南側周辺まちづくり協議会のテーマ・目標 ～

ホッとさんむ
ふるさと九十九里の玄関

目標 1
歴史・文化資源を
活かした景観づくり

目標 2
広がる自然と
共存できる景観づくり

目標 3
人と人との交流が
生まれる景観づくり

～ 成東駅南側周辺地区の方針 ～

【方針 1】落ち着いた雰囲気を継承し、ゆとりあるまちなみを創出する

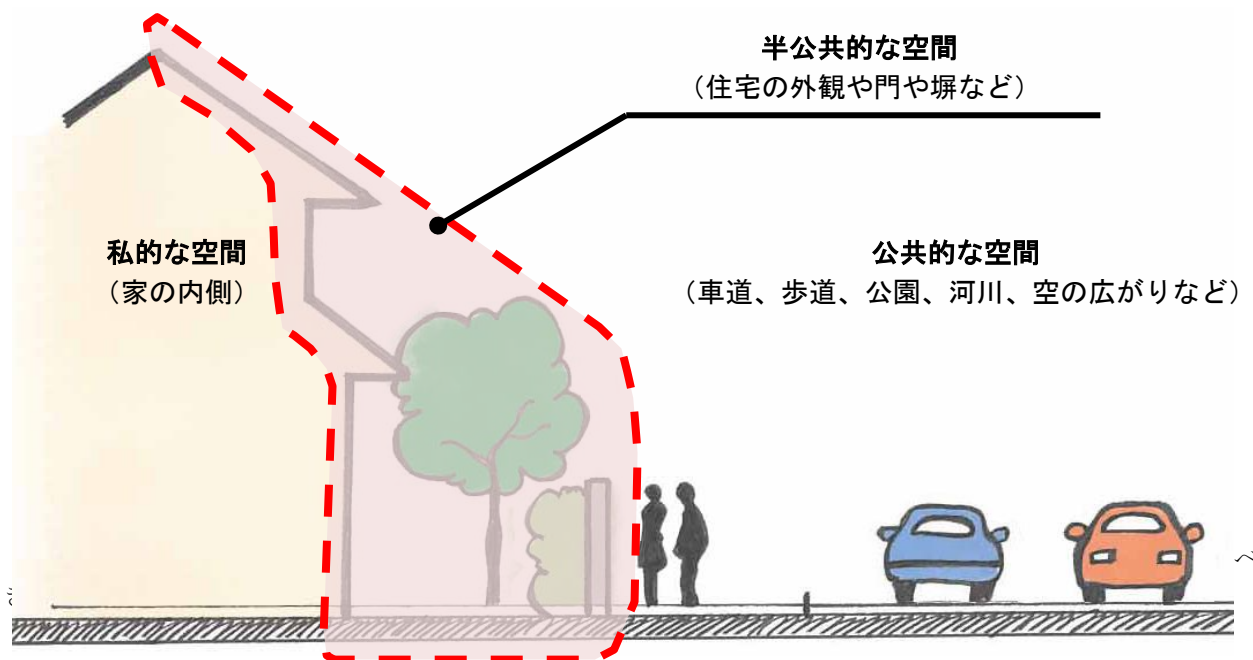
【方針 2】まちなみの背景に広がる丘陵地と空が感じられる風景を継承する

【方針 3】緑が多く潤いを感じる景観づくりを推進する

【方針 4】歩いて楽しめる回遊性を創出し、にぎわいの雰囲気を演出する景観づくりを推進する

2 共有すべき心得・作法

景観づくりを推進するには、豊かな自然環境や道路・公園・河川等の“公共的な空間”に加え、住宅の外観や門、塀など、外から眺めることのできる空間を“半公共的な空間”と捉え、併せて取り組む必要があります。



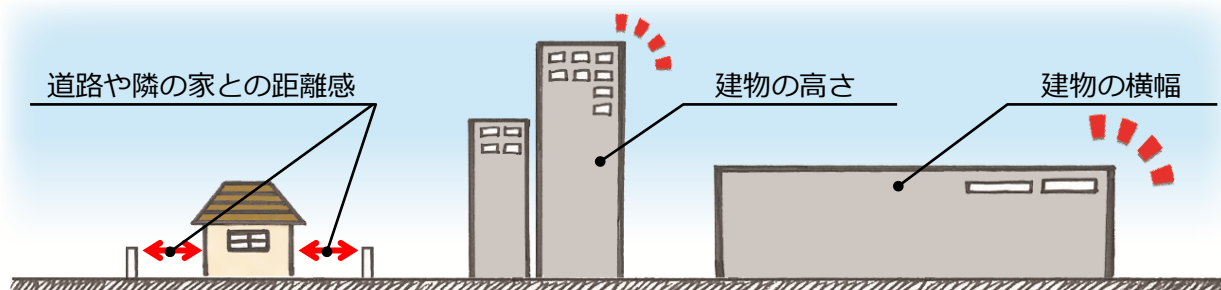
～ 景観づくりの心得 ～ 私たちの暮らしがさんむの景観をつくる

丘陵地から海浜に至るまでの生業に基づく豊かな自然環境、社寺等の歴史資源などは、山武市の誇れる景観資源であり、これらに囲まれた中で私たちは日々生活しています。

その上で、景観を考える上では、「私たち一人ひとりの心や暮らしのあり方がさんむの景観をつくっている」ということを意識し、家そのもののデザインやまちなみの連続性、周辺からの眺めなどに気を配ることが重要になります。

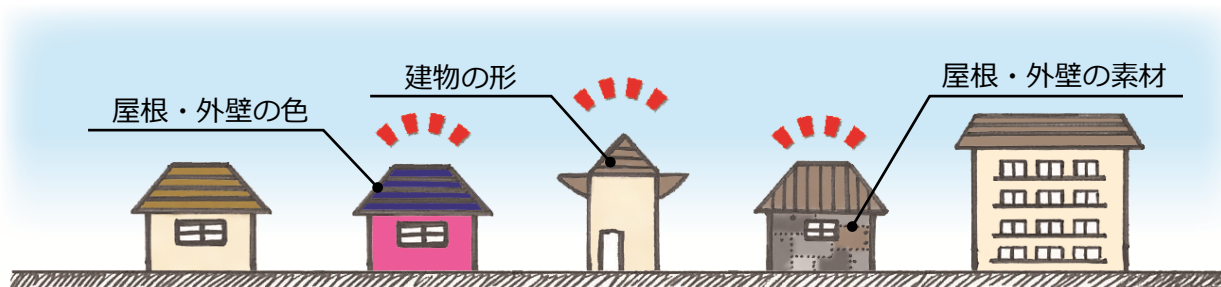
作法1 ゆとりのある配置・規模にする

家を建てる際は、隣の家や周囲の自然との関係の中で、圧迫感を感じさせないよう、ゆとりのある空間を創出し、建物の高さや横幅、道路との距離感等に配慮しましょう。



作法2 デザインや色彩などに配慮し、周囲の良さを引き立たせる

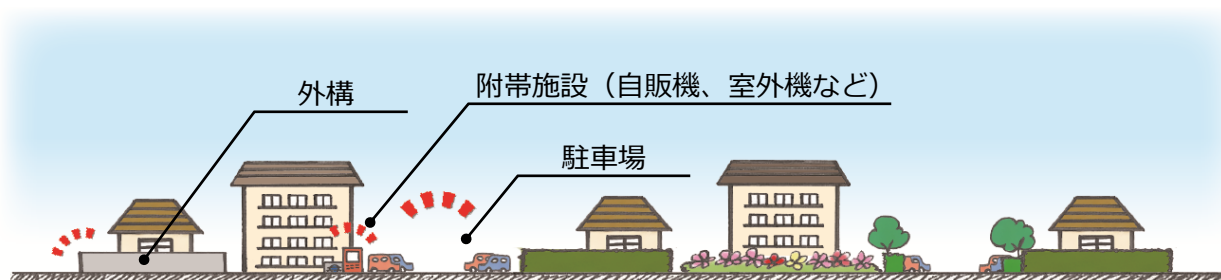
向こう三軒両隣との関係の中で、建物の形や色、素材について、周囲の良さを引き立たせるような配慮をしながら、山武らしい雰囲気を醸成していきましょう。



作法3 緑花などの自然素材を取り入れ、まちなみを魅せる

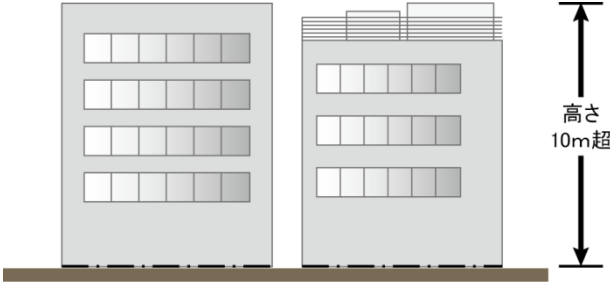
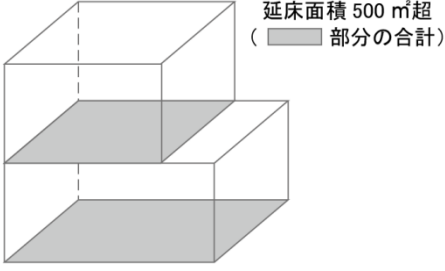
まちなみの連続性が途切れないよう、塀の生け垣や屋敷林のような身近な自然を取り入れながら、建物の外周や規模の大きな駐車場などの緑化を進めましょう。

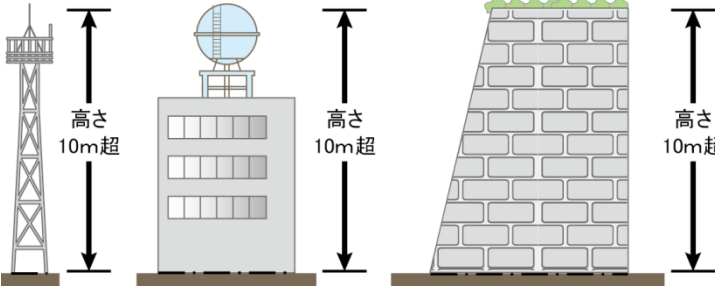
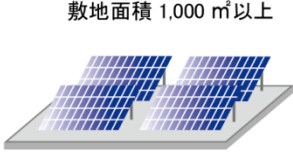
また、エアコンの室外機などの付帯施設についても、見え方に配慮しましょう。

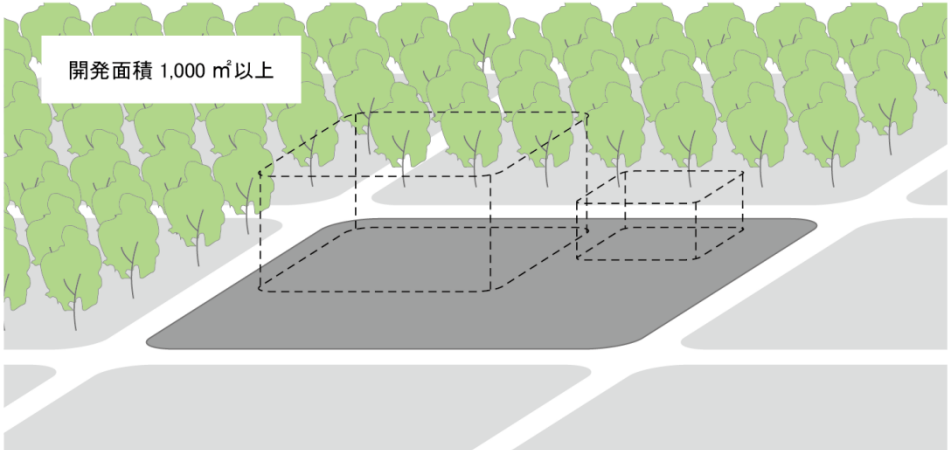


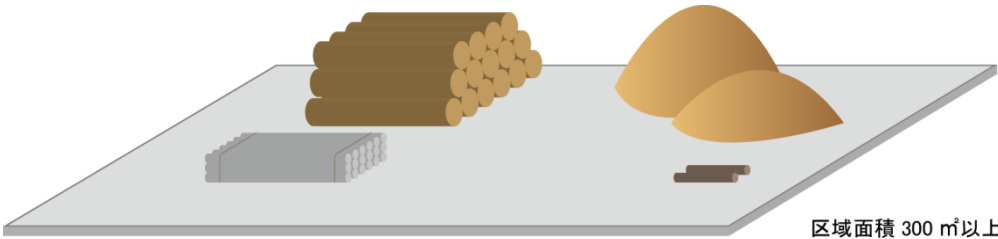
3 届出が必要な行為・規模について

景観計画区域内においては、次に掲げる景観に影響を与えることが予想される一定規模以上の行為を行おうとする場合、届出が必要となります。

	行為	規模
建築物	建築物（※）の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 ※ここでの建築物とは、建築基準法第2条第1号に規定されるものを指します。	次のいずれかに該当するもの ●高さ 10m超 ●延床面積 500 m²超
	イメージ	
		

	行為	規模
工作物	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	●高さ 10m超 ●太陽光発電設備は敷地面積 1,000 m²以上
	イメージ	
		

開発行為	行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 その他政令で定める行為	規模	●開発面積 1,000 m ² 以上
	イメージ			

その他の行為	行為	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（行為が1年を超えるもの）	規模	●堆積の高さが 1.5mを超えるもの及び区域面積 300 m ² 以上
	イメージ			

3-1 届出手続きの流れ

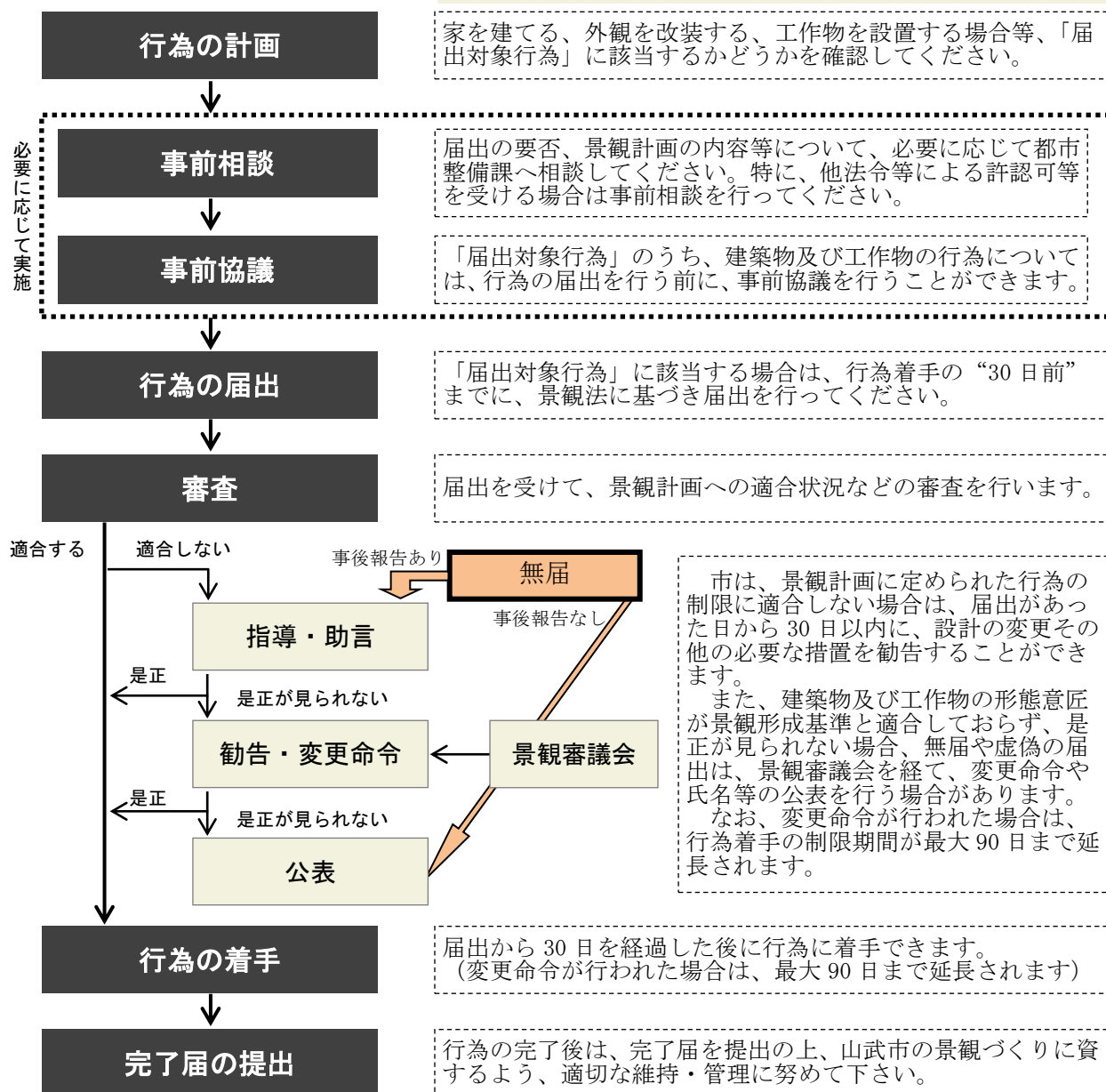
景観形成に影響を与える一定規模以上の建築物の建築や工作物の設置等の行為は、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日等について、行為着手の30日前までに、景観法に基づく届出を行う必要があります。

行為の届出を受けた後、審査においてその行為が景観計画に定める「景観形成基準」に適合しないと認める時は、届出をした者に対して、市は、設計の変更やその他必要な措置をとることを勧告することになります。

また、届出対象行為のうち、建築物・工作物の行為を、景観法第17条第1項に基づく「特定届出対象行為（※）」とします。

※特定届出対象行為

市は、景観計画に定められた建築物又は工作物の形態意匠の制限に適合しないものをしようとする者又はした者に対し、当該制限に適合させるため必要な限度において、当該行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを命ずることになります。



3-2 景観形成基準

第1章に示した“心得”や“作法”は市内の建物すべてに対し、意識・配慮すべき考え方を示したものになります。また、方針や目標に基づき、建築物などの景観形成に関わるすべての行為について、景観に配慮することとなります。

このため、市民・行政・事業者が共有する配慮事項として、景観形成基準を定めます。景観形成に大きな影響を与える一定規模以上の行為に対しては、届出を行うこととし、届出対象とならない行為等についても、景観形成基準などを踏まえ、良好な景観の形成に努めるものとします。

(1) 市全域

建築物	高さ・配置	・周辺のまちなみや自然との調和に配慮した高さ・配置とすること。 ・主要道路や視点場からの眺望において、ランドマークとなる社寺や背景に広がる山の稜線等を遮らない高さとするよう配慮すること。
	形態・意匠	・周辺や背景の自然景観やまちなみ景観と調和する形態・意匠とすること。
	色彩	・原色の使用は避けるなど、現在のまちなみ景観と調和する色彩とすること。 (※別表を参照) ・彩度や明度の高い色彩については、使用する色彩相互の調和や量のバランスに配慮し、全体の色調を引き締める効果を持つ強調色として使用すること。 ・木材や石材等の自然素材が持つ本来の素材色や、社寺等歴史ある建築物に使用される色彩はこの限りではない。
	素材	・木材や石材等の自然素材や、耐久性に優れた、時間と共に地域に溶け込む素材の利用に配慮すること。
	壁面	・外壁面が長大とならないよう、壁面の分節・分割を工夫すること。
	附帯施設	・空調室外機をはじめとした付帯設備や自動販売機等、歩行者の目線に近い位置に設置する設備等は、遮へいの措置あるいは、周辺の景観に調和した意匠とすること。
	外構・緑化	・道路に面する部分の緑化に努めること。 ・敷地内においては、できる限り豊かな緑化に努め、既存の樹木がある場合は修景に活かすよう配慮すること。 ・敷地の境界を囲う場合には、周辺植生との調和に配慮した生け垣や樹木等による緑化に配慮すること。
	夜間照明	・屋外照明は、過剰な光量とならないよう配慮すること。
	駐車場	・規模の大きな駐車場を設ける場合は、通りからの見え方に配慮するとともに、敷地内の緑化に努めること。

工 作 物	高さ・配置	・原則として、建築物の基準に準ずるものとする。ただし、やむを得ない場合は、工作物の種類及び用途に応じて形態等を工夫し、周囲の景観との調和を図ること。 ・土地に自立して設置する太陽光発電設備については、高台での設置を避けると共に、周囲の景観から突出しないよう、最上部をできるだけ低くすることや、敷地境界からできるだけ後退すること。
	法面・擁壁	・法面はできる限り緩やかな勾配とし、周辺の植生と調和した緑化を施すこと。 ・巨大な擁壁が生じないよう、自然地形を活かすなどの配慮をすること。 ・擁壁は周辺景観と調和した形態及び素材とすること。
	色彩	・原則として、建築物の基準に準ずるものとする。 ・土地に自立して設置する太陽光発電設備については、モジュール及びフレームを、低明度かつ低彩度の目立たない色彩とすること。
	外構・緑化	・土地に自立して設置する太陽光発電設備については、道路側など人の目に触れる機会が多い場所からの景観を阻害しないよう、植栽等により緑化すること。
開発行為		・法面はできる限り緩やかな勾配とし、周辺の植生と調和した緑化を施すこと。 ・巨大な擁壁が生じないよう、自然地形を活かすなどの配慮をすること。 ・擁壁は周辺景観と調和した形態及び素材とすること。 ・造成等に際しては、できる限り既存樹木の保全に努めること。
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		・道路等人の目に触れる機会が多い場所からの景観を阻害しないよう、配置を工夫するとともに、植樹等による遮へい措置を講じること。

(2) 重点地区（成東駅南側周辺地区）

重点地区は、よりきめ細かな景観形成に取り組むため、景観形成・保全に重点的に取り組む地区であり、先に示した市全域の景観形成基準に加え、以下に示す内容についても市民・行政・事業者が共有する配慮事項となります。

建築物・工作物	高さ・配置	・現在のまちなみの雰囲気を継承するため、周辺地区のまちなみとの連続性に配慮し、周辺から著しく突出しない高さとする。 ・建築物の圧迫感の軽減及びまちのにぎわいを創出するために、道路境界部から一定程度離れた場所に建築物や工作物を建てるよう努めること。 ・建築物と建築物の隙間を通した眺望景観（浪切不動院や斜面緑地等）を楽しむよう、隣棟間隔の確保や電線類等地中化の推進に努めること。
	色彩	・原色の使用は避けるなど、現在のまちなみ景観と調和する色彩とすること。（※別表を参照）
	附帯施設	・屋上や外壁等に設ける建築設備は、通りから目立たないような配慮をすること。
	外構・緑化	・敷地内はできる限り緑化を図り、背景の山の緑との連続を図ること。 ・路地や小径の道路境界部分は、魅力的、かつ、安全安心な空間とするために、透過性の高い塀や生け垣とすること。 ・建築物の後退部分には、フラワーポットや花壇等の取り組みに努めること。
	夜間照明	・電飾看板や派手な照明は避けること。
	その他	・道路に面した店舗は、閉鎖的なつくりせず、通りを歩く人が店舗内での活動を感じられるよう工夫すること。 ・道路に面してシャッターを配置する場合には、まちのにぎわいを分断しないよう工夫すること。 ・道路境界部分における空間において、歩行者が休むことができる日影の休憩スペース等の確保に努めること。 ・著しく目立つ屋外広告物の掲出はさけること。また、規模、形態、色調は、配置する建築物の壁面の大きさや色彩、周辺のまちなみとの調和に配慮すること。

※別表 色彩基準

建築物及び工作物の外観各面（開口部含む）の95%以上について、下表の範囲内とする。下表の範囲を超える色彩については、強調色として使用するものとし、地域の景観に応じて適切に用いるものとする。

色相	R（赤）、YR（黄赤）	Y（黄）～RP（赤紫）
明度	規制なし	
彩度	6.0 以下	4.0 以下

山武市景観計画（届出編）

平成31年4月

発行：山武市都市建設部都市整備課

住所：〒289-1392 千葉県山武市殿台 296 番地

電話：0475-80-1191 ファクシミリ：0475-82-2107