

景観形成重点地区景観計画

「ちはら台東6丁目景観形成重点地区」

1. 名称
2. 区域
3. 景観形成方針
4. 景観形成基準
5. 届出対象行為



ちはら台東6丁目景観形成重点地区

1. 名称

名称を「ちはら台東6丁目景観形成重点地区」とします。

2. 区域

景観計画区域は、ちはら台東6丁目の一部とします。

※別紙【ちはら台東6丁目景観形成重点地区区域】参照

3. 景観形成方針

本地区は、台地の斜面に位置する立体的な地形を有し、地域の良好な景観資源である「かずさの道（緑道）」と「御影台公園」の東側に隣接しています。これらの自然地形や地域特性に加え、上位計画である都市計画マスタープランの「地域資源を活かした市街地景観の形成」や景観計画の景観形成方針「緑豊かな丘陵に住宅団地をなじませる」等を踏まえ、景観形成の方針を下記のように定めるものとします。

（景観形成の方針）

（１）戸建住宅地に特化したまちなみづくり

景観重点地区として市原市の戸建住宅地のモデルとなるまちなみを形成するために、区内の生活道路やこれと一体となったクルドサック等の広場を地域住民の憩いの場として位置づけ、周囲を取り囲む建築物を戸建住宅に特化します。

（２）丘陵地に馴染んだ景観の形成

ちはら台の緑豊かな丘陵に馴染み、青空を背景として色彩やスカイラインが緩やかに連続するまちなみを形成するために、建築物の屋根の形態意匠や工作物の高さについて、周辺の景観との調和に配慮したものとします。

（３）地域の景観資源としての育成

本地区とかずさの道が、緑豊かで四季の移り変わりが感じられる一体的な景観を形成し、その相乗効果によって共に地域の大切な景観資源となるよう育成を図ります。そのために、住民と行政の協力により、緑化の維持および推進に努めます。

（４）緑豊かな景観形成の推進

沿道空間は、建築物の壁面後退や工作物の設置制限を行い、積極的な植樹や緑化によって緑を連続させるとともに、その背景となる建築物等は、緑を引き立てるために彩度を抑えた落ち着いた色合いを基調色とし、地域一体となった緑豊かな景観の形成を図ります。また、道路舗装や配電盤等公共施設の整備や配置を行う場合にあっては、その形態意匠について、緑豊かな周囲の景観に配慮するものとします。

4. 景観形成基準（※1）

イ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

（1） 外壁の色彩の制限

建築物の外壁は、Y（黄）、Y R（黄赤）、R（赤）の色相で彩度 6.0 以下のもの又はその他の色相であって彩度 1.0 以下のものとする。

（2） 屋根の形状及び色彩の制限

- ① 建築物の屋根は、建築面積の2分の1以上の部分を勾配屋根とし、かつ、最上階の屋根は、その階の水平投影面積の2分の1以上の部分を勾配屋根とする。また、屋根の勾配は、2.5/10以上かつ6.5/10以下とする。

ただし、以下の各号に該当するものについてはこの限りでない。

- 一 車庫で高さが3.0m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの
- 二 物置等で高さが2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの

- ② 屋根の色彩は無彩色もしくはその近似色（色相を問わず彩度 1.0 以下）であって明度 3.5 以下のもの又はY R（黄赤）の色相であって明度 3.0 以下かつ彩度 2.5 以下のものとする。

ただし、太陽光発電パネルを屋根材の一部として使用する部分については、この限りでない。

ロ 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「建築物の外壁等」という。）の面から外周道路、9m道路、6m道路並びに5m道路及びこれと一体となったクルドサック等の広場（以下「5m道路」という。別添資料3参照）の道路境界線までの距離は、1.5 m以上とする。

ただし、以下の第一号に該当するものについてはこの限りではないものとし、第二号から第五号に該当するものについては、その道路境界線までの距離を 1.0m以上とすることができる。

- 一 出窓
- 二 道路境界線から 1.5m以下の距離の区域における建築物の外壁等の長さの合計が3.0m以下の部分
- 三 車庫で高さが3.0m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの
- 四 物置等で高さが2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの
- 五 地上機器置場に面する建築物の外壁等

ハ その他景観法第16条第1項の届出を要する行為ごとの 良好な景観の形成のための制限

＜道路から望見可能な部分に関する緑化＞

- (1) 樹木に関する用語については、下記の通りに定義する。
- 一 緑化とは、地被類、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）を植樹することをいう。
 - 二 地被類とは、植樹時の樹高が0.2m未満の樹木又は地表を覆う芝、苔等の植物をいう。
 - 三 生垣とは、植樹時の樹高が1.0m以上2.5m未満の樹木を並べた垣根をいう。
 - 四 低木、中木及び高木とは、植樹時の樹高がそれぞれ0.2m以上1.5m未満、1.5m以上3.0m未満のもの、3.0m以上の樹木をいう。
- (2) 外周道路、9m道路又は6m道路に面する宅地においては、その面する部分の前面を生垣とする。
- ただし、以下の各号に該当するものについてはこの限りではない。
- 一 生垣の一部分(1.0m以内)について、中木もしくは高木により置き換えて緑化となる部分
 - 二 生垣と併せて設置する透視が可能な垣又は柵を設置する部分
 - 三 5m道路との隅切部分から2.5m以内であって、道路沿いを1本以上の中木もしくは高木を含む樹木等によって緑化する部分
 - 四 集会所用地
- (3) 地上機器置場又はゲート緑地に面する宅地においては、その面する部分の前面を生垣とする。ただし、以下の各号に該当するものについてはこの限りではない。
- 一 生垣の一部分(1.0m以内)について、中木もしくは高木により置き換えて緑化する部分
 - 二 生垣と併せて設置する透視が可能な垣又は柵を設置する部分
- (4) ゴミ置場に面する宅地においては、その面する部分の前面を生垣とする。
- ただし、ゴミ置場に面して土留め等の工作物がある場合には、その背面を生垣とする。
- (5) 5m道路、歩行者専用道路に面する宅地については、その道路沿いを生垣又は1本以上の中木もしくは高木を含む樹木等によって緑化するものとする。
- ただし、5m道路の道路沿いにおいて敷地への出入口及び以下の各号に該当するもの、又は歩行者専用道路の道路沿いにおいて敷地への出入口及び以下の第二号から第七号に該当するものであって、周囲の景観との調和に配慮したものを設置する場合についてはこの限りではない。

- 一 道路から望見できる周囲の部分の過半について緑化する駐車場、車庫（ただし、建築物の外壁等および屋根が道路境界線から 1.0m 以上後退しているものに限る。）
- 二 花壇等緑化や景観配慮を行うために必要なもの
- 三 道路境界線から 1.0m以上後退して設置する門塀、門扉
- 四 階段などの土木構造物
- 五 転落防止を目的とするフェンス等、手摺
- 六 照明器具
- 七 検針メーターボックス

二 その他届出を要する行為ごとの良好な景観形成のための基準（※2）

（1）アンテナ類の高さの制限

アマチュア無線のアンテナもしくは TV アンテナ又はこれらに類するものを設置する場合は、同敷地内において最も高い建築物の軒の高さを超えないものとする。ただし、その形態意匠について周囲の景観との調和に配慮したものを妻側の外壁面に接して設置する場合は、登り軒の高さを超えないものとする。

（2）戸建住宅に特化したまちなみ形成のための制限

戸建住宅に特化した良好なまちなみ景観を創出するため、次の各号に掲げる建築物及びこれらに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 一 住宅（一戸建ての専用住宅）
- 二 兼用住宅であって、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途でその部分の床面積の合計が 50 m²以下のもののうち下記のもの
 - ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - ② 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - ③ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
- 三 地域住民のための集会所

（※1）以下のものについては、この基準によらず市全域における景観形成基準に適合させるものとする。

地盤面からの高さが 10m を超え、または建築面積が 1,000 m²を超える建築物

（※2）景観法に基づく規制でないため、同法の罰則等は適用されない。

5. 届出対象行為

ちはら台東6丁目景観形成重点地区における建築物等のうち、届出が必要となる行為は次のとおりとします。

● 届出対象行為 ●

届 出 の 対 象
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更 ただし、景観条例施行規則別表第1に定める規模については景観法に基づく罰則の対象外とする
<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等 ・ 垣柵（生垣を含む）、門柱その他これに類するものの建設等 ただし、景観条例施行規則別表第2に定める規模については景観法に基づく罰則の対象外とする