

議題2 『意見交換会：目抜き通りからつくる景観まちづくり』

都市，特に拠点となる中心市街地にとって，目抜き通り（メインストリート）は，その都市の「顔」となることは言うまでもなく，その景観がその都市のイメージを印象付けている例も少なくありません。

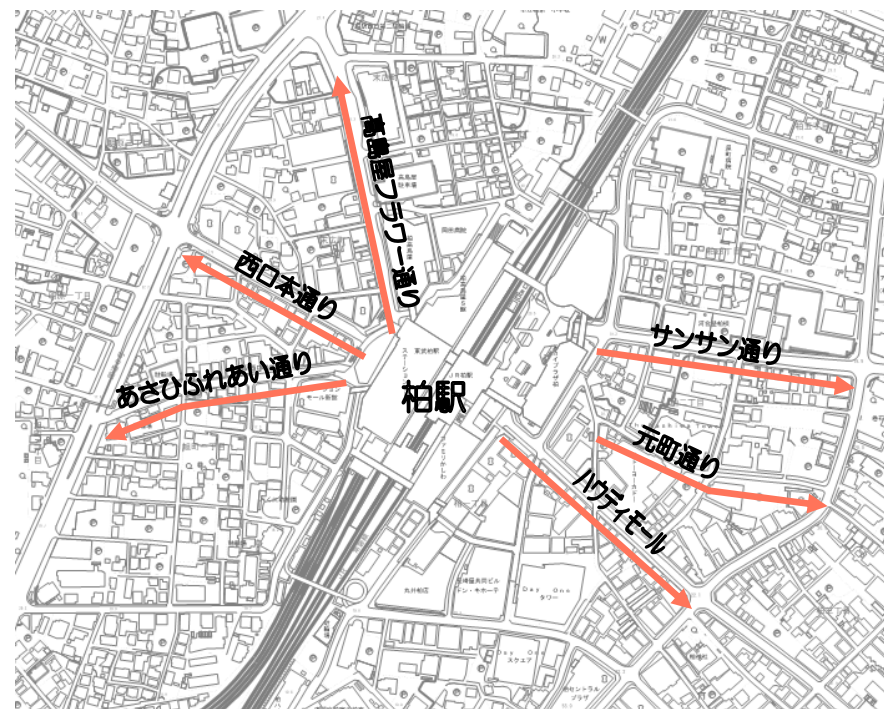
目抜き通りの景観は，それぞれの都市の個性を生み出す要素のひとつであり，都市にとって貴重な公共的財産です。それはまた，都市としての価値を向上させ，再発展につながる重要な資源ともなります。

柏市の中心市街地である柏駅周辺の区域は，千葉県北西部の広域商業拠点として発展してきました。一方で，近年，郊外部や近隣市での大型商業施設の開発等により，来街者が減少し，その影響から中心市街地としての活力低下が顕著に現れています。

本市では，同区域を景観まちづくりの観点から，目抜き通りを軸とした都市拠点に相応しい風格と賑わいのある魅力的な都市景観を創り出すことで，中心市街地としての価値向上，再発展につなげられないか模索しています。

そこで，今回この都市景観デザイン委員会の場をお借りして，その施策の1つとして，この目抜き通り沿いに関する，より積極的な景観形成を図るためのルールブックやガイドラインを作成することについて，その実現性含め，様々なご意見を皆様から伺いたいと考えています。

＜柏駅周辺の目抜き通り＞



＜良好な景観を形成している通りの事例＞ ※インターネットより引用



表参道



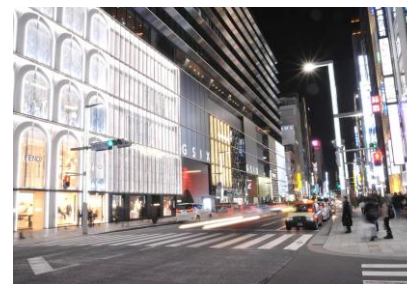
自由が丘マリ・クレール通り



丸の内仲通り（昼）



丸の内仲通り（夜）



銀座通り



神戸居留地



けやき坂通り（昼）



けやき坂通り（夜）



ミラボー通り（エクサンプロヴァンス）



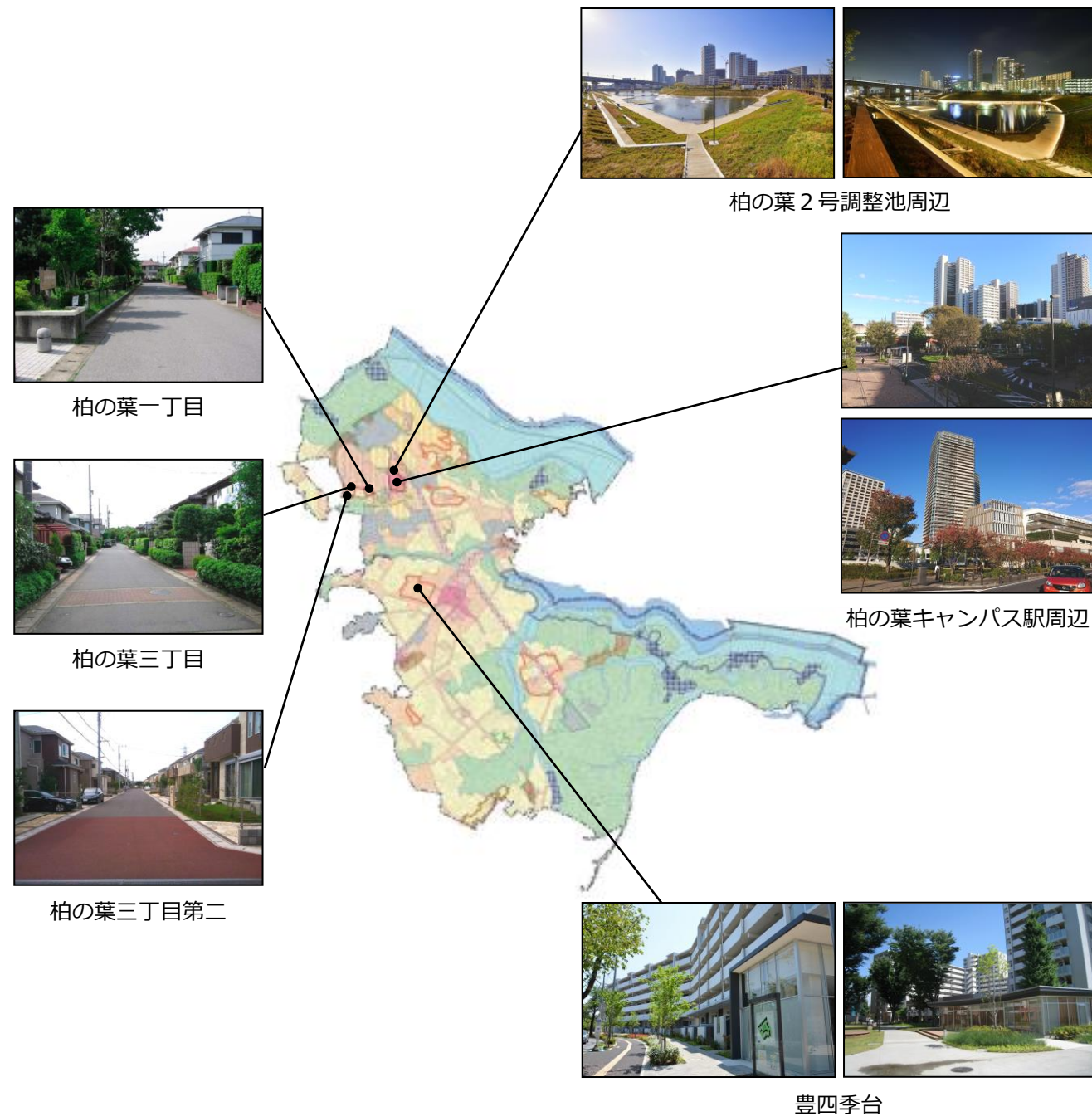
シャンゼリゼ通り（パリ）

■ 柏市の景観に関する取り組み

景観法が平成16年6月1日に交付され、本市においては、平成19年11月に『柏市景観計画』を策定・施行、現在に至ります。

『柏市景観計画』には、景観のルールを定めており、そのルールが適用される区域を『景観計画区域』と言い、市全域がその区域に該当しており、全域共通の、ある程度緩やかな規制・誘導を行っています。そのような緩やかな誘導よりも一歩踏み込んで、区域を限定した細やかな景観施策を行うために、本市では『景観重点地区』を指定しています。指定にあたっては、地域の皆様や景観に関する専門家などの意見を聴き、対象地区の特性に応じた『景観形成基準』（景観形成の目標、景観形成の方針、行為の制限（デザイン、色彩、緑化など））を定めることができます。

現在までに、柏の葉キャンパス駅周辺、柏の葉2号調整池周辺、豊四季台団地など全6地区を指定しています。

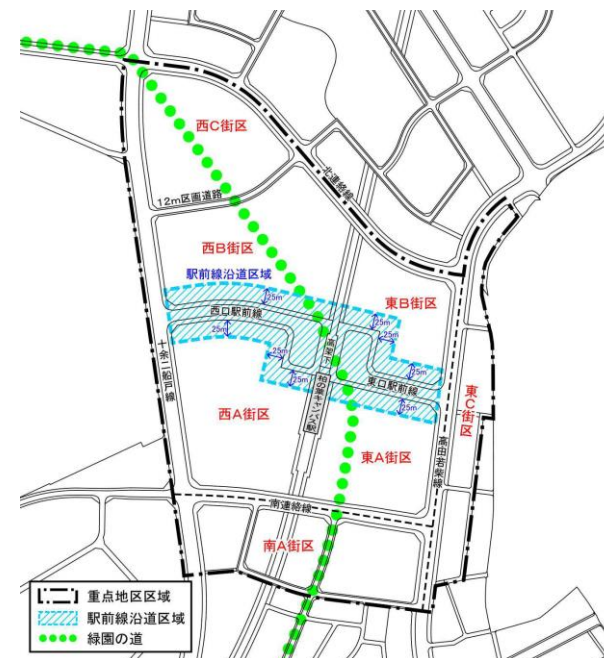


実例紹介：柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区

柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区は、沿線整備と一体となった土地区画整理事業を軸に大規模なまちづくりを進めているエリア内の柏の葉キャンパス駅周辺に指定された景観重点地区です。

この地区の景観形成の基本方針や景観形成基準には、通り沿いの街並み形成に関する内容が多く定められており、「通り」を軸とした景観まちづくりを行っている地区でもあります。

更に、「目抜き通り」を重要な景観要素として捉え、駅前の目抜き通りとその周辺を「駅前線沿道区域」として設定し、この区域に特化した景観形成基準を定めています。



※当地区の景観形成基準は、建築物等、看板（広告物）等に関する事項など、多岐にわたる内容で構成されています。ここでは、「目抜き通り」に関連する内容をご紹介します。

「目抜き通り」に関連する基本方針（抜粋）

- 東口駅前線及び西口駅前線…道路と民地内空地等が一体となった緑豊かな歩行者空間の確保や沿道建物の屋上・壁面緑化等により「緑の帯」を実感できる通り
- 街区内には、できるだけ敷地内通路を確保し、通路沿いに緑空間を創出
- 沿道空間…賑わいのある街並みの創出

「目抜き通り」に関連する景観形成基準（抜粋）

沿道の壁面位置について

通りごとの基準

○壁面等の位置は、圧迫感の低減や賑わいの創出のため、道路境界線から次の距離以上とする。

＜西口駅前線沿道＞

- ・西A街区（駅前広場沿いを除く）
→道路の路面の中心からの高さ20m以下の部分 4m
（ただし、道路境界線から3m以上後退した部分に、街並みの連続性等に配慮したポルティコ等を設ける部分を除く）
→道路の路面の中心からの高さ20mを越す部分 8m
- ・西A街区（駅前広場沿い）
→道路の路面の中心からの高さ20m以下の部分 3m
→道路の路面の中心からの高さ20mを越す部分 6m
- ・西B街区
→道路の路面の中心からの高さ20m以下の部分 4m
（ただし、道路境界線から3m以上後退した部分に、街並みの連続性等に配慮したポルティコ等を設ける部分を除く）
→道路の路面の中心からの高さ20mを越す部分 6m

＜東口駅前線沿道＞

- ・東A街区、東B街区 2m

緑のネットワークの形成について

通りごとの基準

＜東口駅前線沿道及び西口駅前線沿道＞

- ・歩行者空間を演出するような並木や屋上・壁面緑化、プランターの設置などにより緑化する。

＜西口駅前線沿道＞

- ・壁面後退部分は、ヤエザクラを主体とした並木を創出する。

歩道との調和について

通りごとの基準

＜東口駅前線沿道及び西口駅前線沿道＞

- ・壁面後退部分は、オープンカフェやイベントなど歩道空間との一体的利用に努め、かき又はさく、植え込み等の連続的な遮蔽物や低木、地被類の帯状の配置を避け、十分に開放された空間となるよう配慮する。

建築物のファサード等について

通りごとの基準

＜東口駅前線沿道及び西口駅前線沿道＞

- ・東口駅前線沿道及び西口駅前線沿道の低層部では、歩行者が街並みや賑わいを楽しめるよう店舗、ギャラリー、ショールーム等とし、ガラス等により開放感の演出に努める。

＜西口駅前線沿道＞

- ・西口駅前線から店舗等への出入りが可能なデザインとし、通りを表とした店舗等の設えとする。
- ・西口駅前線に面する壁面線率（敷地境界線延長に対する建築壁面線延長の合計の割合）を概ね60%以上とする。



看板等

独立看板について

＜駅前線沿道区域＞

- ・集約化を図り、街並みに配慮した配置とする。
- ・地盤面からの高さは7m以下とし、デザインに配慮する。

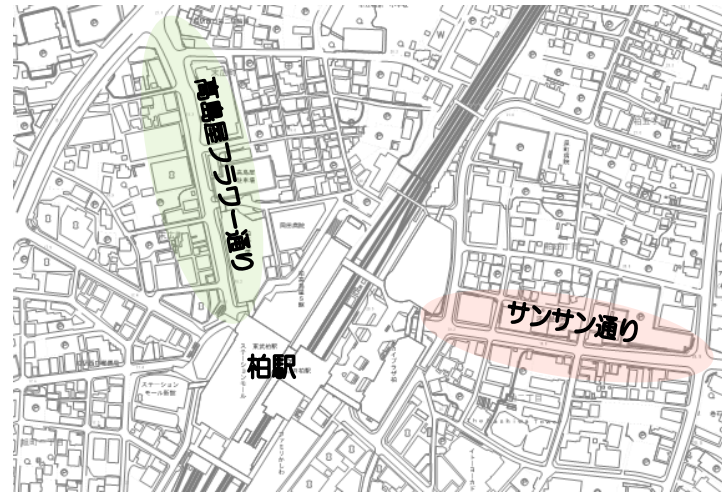


意見交換会モデルプラン

今回、意見交換会を行うにあたり、実際にある柏駅周辺の目抜き通りをモデルプランとしてご紹介します。

こちらの2つの通りは、柏駅東口、柏駅西口で主要な通りの1つであり、柏駅周辺の「メインストリート」として発展していくことが望まれる通りです。

それぞれ特徴は異なりますが、共通する現状・課題も抱えています。景観に関するルールブックやガイドラインを作成することで、これら課題の解決につなげられないか検討したいと考え、意見交換会のモデルプランに選びました。



■特徴，現状・課題

1. 柏駅東口【サンサン通り】

(1) 特徴

- ・大規模な時間貸し駐車場（立体・青空）が点在している。
- ・飲食店が比較的多く、物販店がやや少ない業種構成となっている。
- ・午前中の通勤による歩行者通行量が多く、以降はやや通行量が少ない。
- ・電線が地中化され、比較的広い幅員の歩道が確保されている。



(2) 現状・課題

- ・そごう撤退やホテル閉業の影響もあり、人通りが減少しており、特に休日の賑わいが失われている。
- ・青空駐車場等により街並みの連続性・統一性が乏しい。
- ・沿道景観の街並みの調和や通りを開かれたイメージが低い。
- ・店舗等の賑わい施設が不足している。



2. 柏駅西口【高島屋フラワー通り】

(1) 特徴

- ・通りを挟んで東側は、高島屋柏店やクレストホテル等の大規模建物で構成され、西側は、主に中小規模の雑居ビルで構成されている。
- ・柏駅に近い側は飲食店・不動産業等のサービス業務を行う店舗が中心、国道6号線に近い側は事務所が中心となっている。
- ・柏駅と国道6号線を結ぶ主要な通りとして、歩行者の通行量が多いが、バスの乗車や通勤通学による通過のみの割合も高い。
- ・商店会の自主的な活動が盛んであり、通り沿いの花壇の花植を行ったり、道路の清掃活動や不法看板（のぼり広告や立て看板等）の撤去が行われている。



(2) 現状・課題

- 乱立する奇抜な看板や照明などによる雑然とした街並みとなっている。
- 飲食店や物販店等の賑わい施設が不足している。
- 連続性、統一性に欠ける沿道景観となっている。



ルールブックやガイドラインで定める内容を考えてみよう。



■ルールブックやガイドラインで定める内容とは・・・

1. 景観形成の目標 ※以下の内容は、本市が考えたイメージです。

対象とする区域に合った目標を定めます。

<目標のイメージ>

柏市の玄関口に相応しい落ち着いた風格と都市の賑わいが調和した景観づくり

2. 景観形成の基本方針 ※以下の内容は、本市が考えたイメージです。

上記の目標を実現するための方針を定めます。

<基本方針のイメージ>

- 風格を感じさせる落ち着いた風格のある都市的な景観の形成
- 来街者が行き交う賑わい景観の創出

この2つの通りの共通課題・・・

- 賑わいの不足や偏り
- 連続性・統一性に欠ける調和が取れていない街並み



どうしたら課題を解決できる・・・？



景観に関するルールブックやガイドラインを作成することで課題の解決につながるのでは！



3. 景観形成の基準 ※以下の内容は、本市が考えたイメージです。

対象区域が目指す景観まちづくりのビジョンに合う具体的な基準を定めます。

<景観形成の基準に定める内容のイメージ>

項目	景観形成基準	基準イメージ（代表例）													
1 空間形成に関する基準	沿道の壁面位置	・壁面等の位置は、圧迫感の低減や賑わいの創出のため、道路境界線から0m以上とする。													
2 敷地利用に関する基準	緑のネットワークの形成	・歩行者空間を演出するような並木や屋上・壁面緑化、プランターの設置などにより緑化する。													
	敷地内通路等の確保	・敷地内通路沿いは、賑わい施設を配置したり、水や緑の演出するなど、楽しく安心して歩けるよう配慮する。													
	歩道との調和	・壁面後退部分を歩道状空地とする場合は、歩道と同等の素材や色彩で仕上げる通りと一体感のある歩行者空間を形成する。 ・高齢者、障害者等が安全に歩行出来るよう段差を設けないなどバリアフリー化に努める。													
3 建築物等の基準	建築物の正面部分の設え	・各店舗や地区の個性を活かしたデザインとし、賑わいや活気を演出する。 ・沿道の低層部では、歩行者が街並みや賑わいを楽しめるよう店舗、ギャラリー、ショールーム等とし、ガラス等により開放感の演出に努める。 ・シャッターを設置する場合は、シースルーシャッターとするよう努める。													
	外壁や屋根の色彩	・外壁及び外廊下などの基調色は、マンセル表色系※で明度6以上、彩度はY R 6以下、Y 4以下、その他の色相を2以下とする。 ・窓枠、テント、外壁等に使用するアクセントカラー（上記基調色として定める色彩を超えるもの）は、多色使用を避ける等慎重に検討し、かつ各立面の1/10を超えないものとする。													
	外壁に付帯する設備 （給排水管、ダクト等）	・給排水管、ダクトなどの外壁に付帯する設備は通りから目立たない位置に配管したり、壁面と同系色とするなどデザインを工夫する。 ・道路及び鉄道から洗濯物や空調室外機等が見えにくいよう、設備の取り付け位置の工夫に努める。													
	屋上のデザイン （屋上緑化、屋上設備の修景等）	・低層部の屋上は積極的な緑化に努める。 ・屋上設備が通りから見えないよう努める。													
	4 駐車場・駐輪場の基準	緑化等による修景、集約化等	・駐車場は、通りから目立たない配置に努め、緑化等により周辺からの見え方に配慮する。 ・立体駐車場および立体駐輪場は、建築物と一体的なデザインや緑化等により修景する。												
5 工作物等の基準・種類ごとの基準	ゴミ置場（設置場所、修景方法等）	・工作物等は通りから見えないよう建築物に組み込んだり、周囲の緑化や、本体デザインの工夫などに努める。 ・壁面後退部分の工作物等は、道路空間のデザインとの調和に努める。 ・ゴミが道路から見えないような配置や緑化、建築物と一体化することなど修景に努める。													
	照明（賑わい演出や光害防止等）	・通りに面する低層階（1～2階）や広場（オープンスペース）は、ライトアップ等の夜間景観に配慮した照明の設置に努める。 ・道路沿いは、店舗のモレ灯りや敷地内の照明などにより、安心して歩行できるとともに、賑わいの演出に努める。													
	自動販売機（色彩、デザイン等）	・自動販売機を設置する場合は、デザインなどを工夫し建築物の外壁の色彩との調和に努める。													
6 屋外広告物等の基準	共通基準、色彩基準、種類別の基準	共通基準	・掲示できる広告物は、柏市屋外広告物条例の基準に適合し、原則として土地所有者、建物所有者または入居テナントが、自家用に供するもののみとする。 ・上空通路等には、広告物の掲出は行わない。 ・広告物の色彩は、別に定める基準の範囲とする。 ・派手な色彩のものや、はげしい動光・点滅等をするものを使用しない。 ・設置する数量や表示面積を極力抑え、可能な限り集約化、縮小化する。 ・位置、規模、色彩等を建築物全体のデザインと調和させる。 ・劣化しにくい素材等を使用し、必要性のなくなったもの、汚損したもの等は速やかに撤去あるいは交換、修繕等に努める。												
		色彩基準	・広告物の表示面積（商標法による登録商標の部分を除く）の1/2以上の面積の色彩は、マンセル表色系で以下の範囲とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R, YR, Y</td> <td rowspan="4">全範囲</td> <td>10以下</td> </tr> <tr> <td>GY, G</td> <td>8以下</td> </tr> <tr> <td>BG, B, PB, P, RP</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	R, YR, Y	全範囲	10以下	GY, G	8以下	BG, B, PB, P, RP	6以下	N	—
		色相	明度	彩度											
R, YR, Y	全範囲	10以下													
GY, G		8以下													
BG, B, PB, P, RP		6以下													
N		—													
種類別の基準	・屋上広告物は設置しない。 ・立て看板、のぼり、電柱広告は設置しない。 ・突出広告物（袖看板）は、3階以上に、突出広告は掲出しない。 ・3階以上に掲出する壁面広告は、表示内容は文字・記号とし、意匠は箱文字（切文字）とする。														
7 その他の基準	更地の管理、仮囲い	・建設工事に着手するまでは周辺の景観に配慮した適切な管理に努める。 ・工事中は安全管理に努めるとともに、完成後のバース等の表示や緑の仮囲いなどの工夫により、通行する人々に期待や親しみを感じさせるよう努める。													

4. 屋外広告物に係る形成基準

屋外広告物による景観形成の重要性

『地域に相応しい良好な広告物を誘導し、魅力ある景観を創出する』

屋外広告物は、効果的に掲出することで、街の賑わいや活気の演出にも寄与しますが、その一方で、乱雑・過剰な広告物の掲出は、景観を阻害することにもなります。

屋外広告物は単に一事業者の広告として機能するのではなく、地域全体のイメージをつくる役割を担うものです。

本市の「顔」となる柏駅周辺が目抜き通りにおいて、屋外広告物は、特に都市景観を構成する重要な要素として位置付ける必要があると考えています。周辺との調和等にも配慮した屋外広告物の掲出を進めていくため、

- ① 景観形成の基準に屋外広告物の種類別の基準や制限を設ける
- ② 設置・更新する場合は、事前に協議書の提出を求め、景観形成の基準に適合するよう誘導していく

この2体制を整えることで、この場所に相応しい良好な屋外広告物の誘導を図り、魅力ある景観を創出したいと考えています。

※現在、屋外広告物の事前協議は、柏の葉キャンパス駅周辺及び柏の葉2号調整池周辺景観重点地区で実施しています。

●本日の議事1 ※下記項目は、当日の進行状況によっては一部省略する場合があります。

下記の項目について、率直なご意見をいただきたいと思います。

- ① 今まで携われた景観に関わるプロジェクトにおいて、市民と協働で行った取り組みや今後行うべき取り組みはありますか？（Ex.ワークショップ、住民説明会、まちあるき等）
- ② 柏駅周辺について、今後どんな街になってほしいですか？
- ③ 「良好な景観」と聞いて、イメージする街はありますか？
- ④ 行ってみたい、素敵だと感じる駅周辺や目抜き通りでイメージする街はありますか？ある場合、こういったところでそのように感じましたか？
- ⑤ これまで携わってこられたプロジェクト等も含め、既成市街地の駅前周辺や通り沿いの景観について参考となる事例はありますか？（Ex. 既成市街地の景観重点地区や通りを軸とした景観まちづくり、ガイドライン作成等）
- ⑥ 「3. 景観形成の基準」の〈景観形成の基準に定める内容のイメージ〉で挙げた基準以外でモデルプランの通りに追加した方がよいと思う基準はありますか？（Ex. 色彩以外の意匠に関する基準、具体的なディテールにまで踏み込んだ基準等）

●本日の議事2 ※下記項目は、当日の進行状況によっては一部省略する場合があります。

下記の項目について、率直なご意見をいただきたいと思います。

- ① 柏市内（市外でも可）で好印象を持った屋外広告物や景観に配慮していると感じた屋外広告物がありますか？（店の看板、館銘板、宣伝広告等）
- ② 景観への配慮が乏しいと感じた屋外広告物があれば、こういった点でそのように感じましたか？（色彩、規模、点滅方法、掲出場所等）
- ③ これまでに携われたプロジェクト等で、屋外広告物の景観形成について、参考となる事例や誘導に係る手法、景観形成基準はありますか？。

最後に・・・京都の事例を紹介します。

<景観に配慮された屋外広告物（参考：【京のサイン（増補版）】（京都市発行）>

