

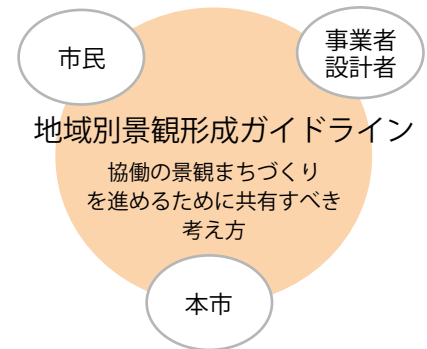
(1) 地域別景観形成ガイドラインとは

- ◆開発や建築行為等から、日常的なあり方へ、景観まちづくりが引き継がれ、持続的に積み重ねられることにより、柏の景観をより良いものに育てていくことを目的としたガイドラインです。

良好な景観は、心の豊かさやゆとりなどにつながる生活環境の骨格であり、開発行為や建築行為等の大きな事業から、庭木の手入れ、店先のしつらえなどの日常的な活動を含め、個々の取り組みの積み重ねによってつくられるものです。

また、公共・民間を問わず、景観に係わる全ての関係者（市民・事業者・本市）が協働で育てていくものという共通の認識にたつことで、より良い景観がつけられ、引き継がれていくと考えます。

そのため、まず、市民・事業者・本市が、様々な行為の際に、景観まちづくりについての考え方を共有することが大切と考え、これを「地域別景観形成ガイドライン」としてまとめています。



- ◆地域と個を考え、個から地域へと広げていく景観づくりを目指し、柏での景観づくりに係る様々な行為の配慮事項として作成しています。

景観に係わる全ての行為は、まず地域景観（自然の風景や都市のまち並みなど）との関係を考え、それらを設計、事業や活動へと反映し、個々に良い景観をつくり、地域の景観へと広げていくことが大切です。そのためこのガイドラインは、建築物等の新築や改築等の構想・計画段階で考えるべき地域への配慮事項や、周辺景観に協調し、寄与する空間創出のための考え方やデザイン例、個々の良い景観づくりを地域の景観づくりへとつなげていくための考え方やアイデア等を示しています。

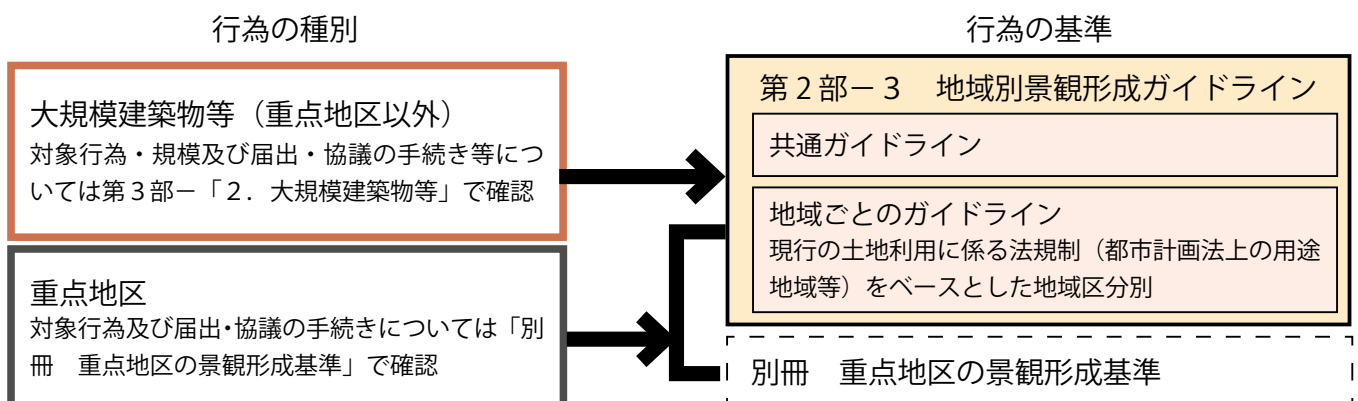
このガイドラインは、全ての地域で考えるべき「共通ガイドライン」とその地域で考えるべき「地域ごとのガイドライン」の2層で構成され、市民、事業者・設計者が様々な行為を通じて主体的に景観づくりを進めていく上での配慮事項となります。

- ◆景観法に基づく届出手続（景観法第16条第1項）等に対応した「行為の基準」となります。

大規模建築物等については、「共通ガイドライン」「地域ごとのガイドライン」が景観法第16条第1項に定める行為の届出及び柏市景観まちづくり条例第7条に定める事前協議の「基準」となるものであり、このガイドラインに基づき、景観アドバイザーの意見を参考に具体的な審査や協議等を行います。

重点地区（豊四季台、柏の葉キャンパス、柏の葉2号調整池）についてはこれらに加え、指定された地区ごとに独自に定める「景観形成基準」（別冊）が、景観法及び柏市景観まちづくり条例に基づく行為の届出・事前協議の際の「基準」となります。

届出制度等のあらましについては、行為の種別ごとに第3部-1, 2に掲載しています。



(2) 地域別景観形成ガイドラインの読み方

STEP 1

景観づくりに関する基本的な考え方を確認する

共通ガイドライン (P 36～)

本市の景観の特徴や、景観形成に関する基本的な考え方を示しています。共通ガイドラインの全ての項目は、大規模建築物等の届出において、景観法に基づく届出等に対応した「行為の基準」となります。

共通ガイドライン

(3) 共通ガイドライン

ガイドラインの内容

- 1: 建物等と緑をセットとして施設計画を図る
- 2: 地域の特性を活かし、周辺の景観と調和するよう配慮する
- 3: 境界領域(セミパブリック)では豊かな表情を形成する
- 4: 格差しい色彩景観を形成する
- 5: 工作物を設置する場合は、周辺の景観を損ねないよう配置やデザインなどに配慮する
- 6: 屋外で土石、廃棄物等を堆積する場合は、周辺の環境との調和を図る

ガイドラインの項目名

項目ごとの考え方
図や写真等により考え方を具体的に示しています。

行為の基準
各項目のガイドラインは、景観法第16条第1項に定める行為の届出及び届出事項をまちづくり条例第7条に定める事前届出事項の基準となります。

共通ガイドライン2: 地域の特性を活かし、周辺の景観と調和するよう配慮する

地域の社寺などの歴史的資源を保全するとともに、その周辺では、それらを生かした地域になじむよう、建築物などの外観の材料などを適切に配慮し、地域の特色を顕著に配慮し、小さな生物が生息できる環境づくりとともに、やがらぎの感じられる景観の形成が望まれます。

共通ガイドライン1: 建物等と緑をセットとして施設計画を図る

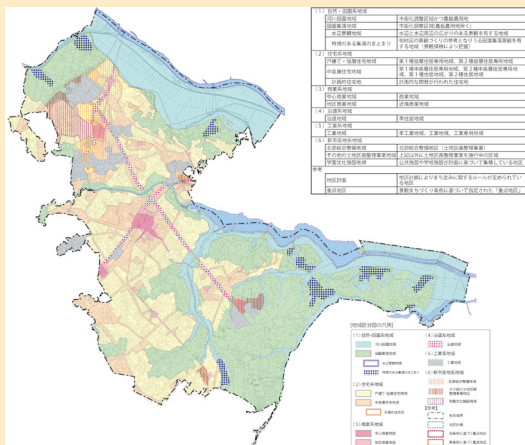
斜面緑地や平地林、樹木など緑を物陰づけているものは権力喪失し、緑を取り込んだ計画とすることや伐採した緑の復元に努めることなど、自然の風量との共生を図ります。また、建物や敷地の周りは、通りなどから見えるよう緑を配し、さらに、商業地など多くの人が行き来する所では、人の目を集めさせるような「魅せる」ための緑の配設の工夫も望まれます。

STEP 2

対象地の地域区分を確認し、地域ごとのガイドラインへ

地域区分図 (P 45)

市内を地域特性ごとに6つの地域に分けています。お住まいの場所や建築地等がわかりづらい場合は、都市計画課までお問合せください。



地域ごとのガイドライン

6つの地域ごとの特性と課題を踏まえ、景観づくりに係わる配慮事項を示しています。大規模建築物等の場合は、景観法に基づく届出手続き等に対応した「行為の基準」となります。

- **自然・田園系地域** (P 47)
- **住居系地域** (P 59)
- **商業系地域** (P 75)
- **沿道系地域** (P 89)
- **工業系地域** (P 101)
- **新市街地系地域** (P 113)

STEP 3

地域ごとの景観づくりの考え方や指針を確認する

地域ごとのガイドライン (P 47 ~)

ガイドラインの内容
景観づくりの段階に応じて、地域ごとのガイドラインを一覧表としています。

景観づくりの段階
原則として次のように大きく3つの段階を設定しています。ガイドラインは、これらの段階ごとに配慮すべき事項を整理しています。

- ・地域性における考え方
- ・通り、まち並みなどに対する考え方
- ・個別施設の要素ごとの考え方/日常的な景観づくりの考え方

| 【ガイドラインの内容】 | 自然・田園系地域の景観づくりに必要な3つのポイント | 行為の基準 詳細のガイドラインは、景観法第16条第1項に定める行為の指針及び都市景観まちづくり条例第7条に定める事前協議の要旨となります。 | 計画・設計要素等 | 頁 | |
|---|--|--|--|--|----|
| <p>柏の自然・田園景観の基本として配慮すること</p> <p>景観景観、敷地利用、まち並み等に配慮する内容</p> <p>居住区等の景観を損ねないよう配慮すること</p> <p>広告看板の設置、敷地の利用形態等に配慮すること</p> <p>日常的に配慮すること (景観を美しく保つマナーとして)</p> | <p>①地形や自然条件により形成された空間の基本構成を大切にす</p> <p>②景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす</p> <p>③新たな開発や土地利用を行う場合は、斜面緑地等を避けることが基本となりますが、避けられない場合は、スクラインを樹木より低くしたり、調和する色を用いたり、前面に植栽を配するなど、建築物等が緑の透視性を損ねないようにします。</p> | <p>自然・田園系地域の景観まちづくりガイドライン</p> <p>自然・田園空間の基本構成を尊重し、協調する</p> <p>斜面緑地等、地域の緑の透視性を構成している緑地や樹木の保全に努める</p> <p>周囲の自然環境になじむデザインや色彩により、良好な空間を創り出す</p> | <p>土地利用・敷地利用</p> <p>斜面緑地・造成</p> <p>周辺環境への配慮</p> | 50 | |
| | <p>④美しい集落景観の維持と歴史的資源を活かした景観づくり</p> <p>集落では、建物や土蔵、農具、農機具などが一体となった景観が特徴です。これらを活かした景観形成を図るなど、景観の維持・向上を図る。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑤景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 52 |
| | <p>⑥景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑦景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 53 |
| <p>⑧景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑨景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 54 | |
| <p>⑩景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑪景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 55 | |
| <p>⑫景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑬景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 56 | |
| <p>⑭景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑮景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 57 | |
| <p>⑯景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>⑰景観から始める景観づくり</p> <p>建築物を建てる際や、広告看板、資材置場の設置の際は周囲になじむように配慮すること。景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。また、景観の維持・向上を図るため、景観形成の要因となる自然・田園系地域の景観を大切にす。</p> | <p>景観景観を尊重し、協調する</p> <p>景観のまち並み (特に敷き藁、建物の素材、色彩など) の連続性を維持する</p> <p>周辺の歴史資源を尊重し、建築物の配置や形態を工夫する</p> <p>歴史的資源を地域の記憶として継承する</p> | <p>敷地利用</p> <p>隣地との関係</p> <p>建物の配置・形態</p> <p>記憶の継承</p> | 57 | |

景観づくりのポイント
段階ごとのポイントを示しています。

ガイドラインの項目

計画・設計要素等

ガイドライン一覧
全体像を示すと共に、計画する敷地で特にどの項目を注目すればよいかを示すものです。

考え方の具体例
図や写真等により考え方を具体的に示しています。

01 自然・田園系地域 地形や自然条件により形成された空間の基本構成を大切にす

1: 自然・田園空間の基本構成を尊重し、協調する

2: 斜面緑地等、地域の緑の透視性を構成している緑地や樹木の保全に努める

3: 周囲の自然環境になじむデザインや色彩により、良好な空間を創り出す

ガイドライン1: 自然・田園空間の基本構成を尊重し、協調する

自然・田園系地域は、水辺とその周囲の水田、地形の起伏により形成される丘と谷津と斜面林、丘上の集落内の畑と農家住宅と背後の雑木林など、地形や自然条件等に根ざして景観が形成されています。水辺周辺の起伏のある地形、貴重な緑のままとする斜面緑地の連続性、集落内の敷地利用など、基本的な空間の構成を尊重することが大切です。

ガイドライン2: 斜面緑地等、地域の緑の透視性を構成している緑地や樹木の保全に努める

新たに開発や土地利用を行う場合は、斜面緑地等を避けることが基本となりますが、避けられない場合は、スクラインを樹木より低くしたり、調和する色を用いたり、前面に植栽を配するなど、建築物等が緑の透視性を損ねないようにします。

ガイドライン3: 周囲の自然環境になじむデザインや色彩により、良好な空間を創り出す

自然・田園系地域での建築行為は、景観にとって大きな影響を与えます。建築物等が周囲の集落や農地景観になじむようにすると共に、特に大規模な行為の際は構造物が露出して景観の悪化や緑の透視性を損ねないように配慮する必要があります。

建築物を建てる場合は、周囲にあわせたり、色合いを合わせたり、効果的な植栽の配置などにより自然・田園系地域になじむよう配慮する必要があります。

水辺周辺では、橋や遊歩道などの構造物は、景観と調和するデザインや色彩により、周囲の自然環境になじむよう配慮する必要があります。

水辺の遊歩道など、自然素材を使用する。緑化に配慮するなどの工夫をしましょう。

※ 新市街地系地域については次ページをお読み下さい。

STEP 3

地域ごとの景観づくりの考え方や指針を確認する

地域ごとのガイドライン（新市街地系地域 P 113～）

景観づくりの基本事項
新市街地系地域の景観づくりの基本事項として、「新市街地系地域の魅力的な景観づくりに資するデザイン」を唱えています。

ガイドライン
ガイドラインの項目として、新市街地の景観づくりに必要な3つのポイントをあげ、それらに配慮した魅力的なデザインとすることとしています。

新市街地の景観づくりに必要な3つのポイント

新市街地系地域における建築行為等の施設用途
2-4では、用途別に、ガイドラインに基づく、新たな景観まちづくりに向けた基本的な考え方やまち並み景観に配慮した建築物等のイメージを一覧表で示しています。

建築物等の規模、用途等の種別

01 新市街地系地域の魅力的な景観づくりに資するデザイン

ガイドライン：以下の3つのポイントに配慮し、施設の利用に応じ、それぞれの行海帯に新市街地系地域の魅力的な景観づくりに資するデザインとする

新市街地系地域の魅力的な景観づくりに必要な3つのポイント

①**周辺の地域性や環境と調和した、新たな景観づくり**
基盤整備を伴う新たな市街地形成においては、他の地域と比較して大きな景観の変化が予想されることから、周辺に隣る、野高土手などの緑、水辺や古くからの風景集落など、地域らしさや街の歴史を感じさせる自然環境や街並、歴史建築等、豊かな景観資源との共生を図り、旧来の面影を活かした景観づくりを進めることが必要です。
また、個々の住宅デザインの協議を限り、通りや景観のイメージをまとめるものとして、新たな住宅地が地域の景観から突出しないように、ボリュームのある建物の配置や植栽なども併用した生活、自然石や自然石風の扉としり、土色の緑化に努めると、地域性への配慮が求められます。

②**周辺地域との連携に配慮したネットワークづくり**
基盤整備を契機として駅を起点とした周辺地区との歩行者ネットワークの強化と魅力的な通り景観の構築が求められます。駅を起点とした多くの人が利用する歩行者動線は景観づくりの重要な軸となります。主要な歩行者動線の強化に加え、これらの歩行者動線についてはその性格に応じ、ふさわしいまち並み景観の構築を図っていくことが求められます。

③**地域の風情にあわせし、駅前の景観づくり**
新市街地系地域では、道路等の都市基盤やまち並みがこれからつくられていくことから、新たな視点にふさわしいまち並みの形成が求められます。
街区内に賑わいを創出し、街区全体の魅力を高めるため、通りからセットバックしたゆとりある歩行者空間や、街区内部、中層広場の設置などの工夫をすることが必要です。
駅前通りでは、趣となる風情のあるまち並みを形成するために、道路建物の建ぺい位置を協議しまち並みの連続をつくる、低層部・中層部、スカイラインなどはまち並みに配慮しデザインに変化をつける、建物用途に応じた駅前にしにきわむる趣向を演出するまち並みに資するデザインとする等の工夫をすることが求められます。
また、周辺環境から突出しない、自然との調和を図りやすい素材を用いたり、低層部には賑わいや建物の表情を演出するよう、開放感のある素材を用いるなどの工夫が必要です。

参考）北部地域の景観まちづくり

○つくばエクスプレス沿線の二つの土地区画整理事業地域
つくばエクスプレスの駅の集客エリア、相模な駅を中心とした2地区において土地区画整理事業が進められています。土地区画整理事業の進捗に合わせて用途地域の変更や地区計画が指定され、新しいまちづくりにあわせた景観政策が実施されています。事業に先立ちまとめた持続可能なまちづくりを目的としています。

（緑化都市構想の基本理念）
ふるさとと文化を大切にまちづくり
いきいきと広み、働き、遊び、遊ぶまち
人と環境にやさしいまち

○駅の集客エリアに駅周辺の持続可能なまちづくり
駅の集客エリアは平成17年度末に指定された地区計画に基づき、各街区でのデザインガイドラインの作成も義務づけられており、環境を優先した持続可能なまちづくりを目指しています。

（集客エリアの目標）
人と環境にやさしいまちづくり
環境と健康を優先した持続可能なまちづくり
駅や学校の周辺に賑わい創出し、景観形成

（基本方針）
緑化で開放的な建築デザインや自然を感じさせる素材の活用などにより「開放と健康」を感じ取る空間の創出
シンクロナイズドによる緑の連続性確保
道路と駅周辺空間が一体となった「緑の帯」を築きだせる通り
駅周辺には、できるだけ建物内緑地を確保し、道路沿いに緑空間を創出



建築物等の部位の種別

02 都市型住宅における景観づくり

| | スカイライン (単体・群) | 壁面デザイン | 低層部・ オープンスペース | エントランス | 駐車場・駐輪場 | その他のディテール |
|-------|------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|
| ○低層住宅 | リズム感あるスカイライン | 色彩と建物が調和したデザイン | 趣向のある開放的な空間 | 西側に面した開放的な玄関 | 駐車場の目立つ可視化 | 緑豊かなコンコース |
| ○中層住宅 | 均配感のあるスカイライン | 多様なデザイン | 趣向のある開放的な空間 | 出入口の景観（ルーバー） | 建物の趣向に合わせたスクリーン 駐車場の目立つ可視化 | 緑豊かなコンコース |
| ○高層住宅 | リズム感あるスカイライン | 多様なデザイン | 趣向のある開放的な空間 | 出入口の景観（ルーバー） | 建物の趣向に合わせたスクリーン 駐車場の目立つ可視化 | 緑豊かなコンコース |

○新市街地系地域について

新市街地系地域は、土地区画整理事業などが進行中の地域です。このため、景観まちづくりガイドラインでは、これからまちが形成される時点で、どのようなまち並み形成を行おうか、と検討する際の参考としていただくものと考えています。

また、新市街地系地域は、公共事業と一体的にまちづくりを進めていくことにより、新たな柏の魅力となる景観を創造していく必要がありますが、新市街地系地域のガイドラインでは、そのための「景観づくりの3つのポイント」を示し、それらをもとに、施設の用途・部位毎に景観の魅力づくりに資するしつらえ等の参考例を示しています。

まちが形成された開発後は、その地域の用途地域に従い、該当する地域別ガイドラインをもとに景観まちづくりを進めることとなります。