

**柏の葉三丁目景観重点地区  
景観形成基準の解説**

**平成19年2月  
柏市都市計画課**

## 目 次

I	柏の葉三丁目景観重点地区について	1
1.	重点地区の目標	2
2.	重点地区の景観形成の基本方針	2
II	敷地の基準	3
1.	敷地の分割について	3
2.	建物の用途について	3
III	建築物等の基準	4
1.	壁面の位置について	4
2.	屋根形状について	5
3.	建築物の高さについて	6
IV	工作物の基準	7
V	色彩の基準	8
VI	駐車場の基準	10
VII	その他の基準	11
	樹木等維持管理及び植え替えに関する基準	11
	路地及びふれあいの小径(市の公園)に関する基準	12
VIII	基準の運用について	13
	届け出について	14
	景観重点地区指定までの検討の主な経緯	16

**\* 色彩の基準の色見本は、印刷による色再現のため、  
実際の色彩とは若干異なります。**

# 柏の葉三丁目景観重点地区景観形成基準の解説

## 景観重点地区について

柏市景観まちづくり条例により，重点的に優れた都市景観を創り，又は保全する必要があると認める地区を景観重点地区として指定することができます。

景観重点地区では，敷地利用や建築物等について，景観形成基準を定め，景観誘導を進めていきます。

## I 柏の葉三丁目景観重点地区について

柏の葉三丁目景観重点地区区域図（図1）



## 1 重点地区の目標

●地区や通りごとの特徴ある街並みを共有財産として、守り育てていくことを目指します。

●「四季の街」にふさわしい季節を彩る緑につつまれた景観を維持していくことを目指します。

※「四季の街・柏の葉公園住宅地」は、公募により決定した名前です。ふれあいの小径や住宅地内の樹木，草花により，四季が感じられる緑豊かな住宅地を表現したネーミングであるといえます。

## 2 重点地区の景観形成の基本方針

●敷地の細分化を防止し，建築物の配置や緑豊かな外構などを維持する。

●地区を特徴づけている路地やふれあいの小径を維持する。



## Ⅱ 敷地の基準

### 1. 敷地の分割について

#### 基準

- 敷地は分割しない。

・敷地が小さくなり、建物が密集することは、景観を損なうことにもなることから、それを防ぐためのものです。

### 2. 建物の用途について

#### 基準

- 共同住宅（2世帯住宅を除く）としない。

・良好な戸建住宅の街並みを守るため、アパート等を建築しないためのものです。

### Ⅲ 建築物等の基準

#### 1. 壁面の位置について

##### 基準

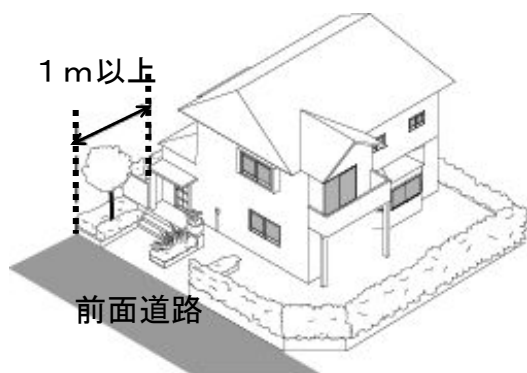
●建築物の壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1 m以上とし、隣地境界線までの距離は50 cm以上とする。

ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。

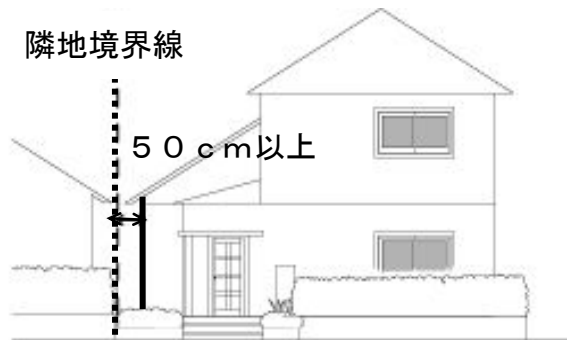
- ・ 車庫等で高さが3 m以下かつ床面積の合計が30 m<sup>2</sup>以内の場合
- ・ 物置等で軒の高さが2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内の場合
- ・ 出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの

・ 連続的な緑化空間の確保や建て詰まり感の軽減のためのものです。

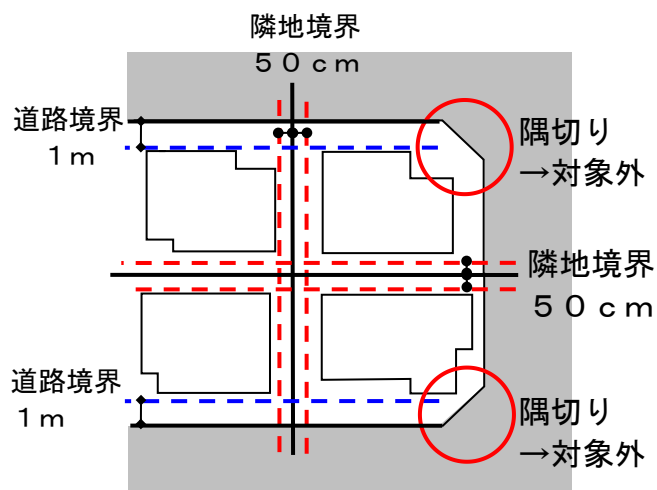
【前面道路境界 1 m以上】



【隣地境界 50 cm以上】



【道路・隣地・隅切りについて】



【前面道路の壁面線】



## 2. 屋根形状について

### 基準

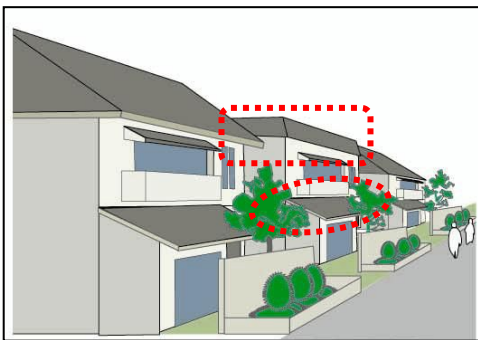
- 屋根形状は、勾配屋根を基本とする。  
ただし、街並みの連続性に配慮している場合はこの限りではない。

- ・統一感のある街並みを守っていくためのものです。



### 【勾配屋根でない場合、街並みの連続性に配慮する方法（例）】

- 建物頂部の形状の工夫やひさしを設置する



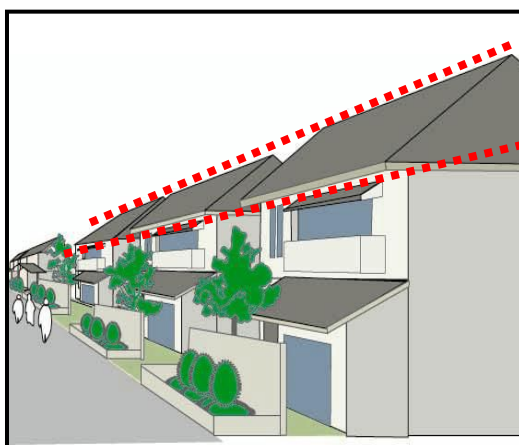
隣の傾斜方向と合わせた  
建物頂部やひさし

### 3. 建築物の高さについて

#### 基準

- 建物高さについては、2階建てを基本とする。  
ただし、壁面の位置や屋根形状などにより周囲への配慮がなされている場合はこの限りではない。

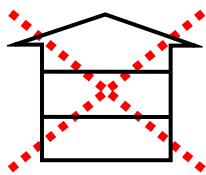
- ・ スカイラインが揃う統一感のある街並みを守っていくためのものです。
- ・ 日照への配慮をするためのものです。  
※ 「スカイライン」とは、建築物などが空を区切っている輪郭線をいいます。



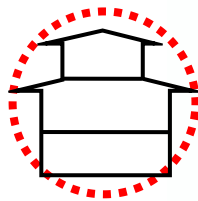
#### 【街並みの連続性及び周囲に配慮する方法（例）】

- ・ 3階建てとする場合、総3階建とせず、壁面の位置や屋根形状、日照など周辺の良好な住環境への配慮を行う。

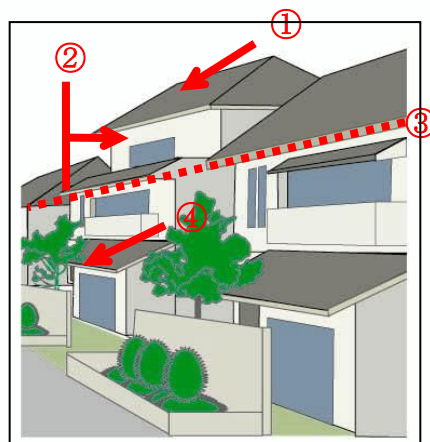
- ・ 屋根の傾斜方向を合わせる ①
- ・ 3階の壁面を後退する ②
- ・ 軒線の高さを合わせる ③
- ・ ひさしの傾斜方向を合わせる ④



× 総3階建て  
分の



○ 3階部  
分の





## IV 工作物の基準

### 基準

- 道路に面した外構は、生け垣と低いよう壁の組み合わせを基本とする。  
ただし、緑化や素材・色彩などにより、街並みの連続性に配慮していると認められる場合は、この限りではない。

- ・緑豊かな外構の揃った街並みを守っていくためのものです。
- ・安心して住める見通しの良い街並みとするためのものです。



低いよう壁

#### 【街並みの連続性に配慮する方法（例）】

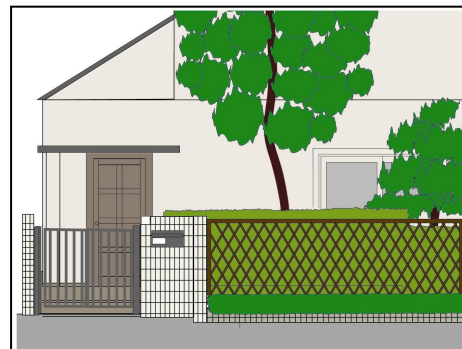
- ・例示は、塀やフェンスとする場合の修景方法です。周辺の景観と調和を図るため、可能な限り、塀やフェンスが目立たないように、見える緑の量を増やしていくことが大切です。

##### ○塀とする場合



スリット又は開口部を設け  
閉鎖的としない  
ツタ等で緑化に努める

##### ○フェンスとする場合



フェンスは目立ちにくい色とする  
ツタ等で緑化に努めるか、  
敷地内の緑が見えるものとする

## V 色彩の基準

### 基準

●建築物・工作物の外壁の色は、落ち着いた色彩を基本とし、周辺に対して極端に彩度の高い色彩を使用しない。

・庭木や草花など、植物のみどりの色よりも鮮やかでない色彩を使用することで、緑豊かな街並みを引き立てていくためのものです。

#### 【色選びのポイント】

##### ①イメージ通りの色選びのために

どのような色にするかを考える時は、色見本帳を参考にします。注文する時にも、「〇〇色」「〇〇っぽい色」というような表現では、イメージの違いを生みやすくなってしまいます。色見本帳をもとに色番号を用いることをおすすめします。

また、色彩は面積が大きくなるにつれて、その特徴が強調される傾向があることも念頭におく必要があります。そのため、色を決めるにあたっては、注文した色について大き目の色見本（A4サイズ程度）を用意してもらおうと、完成イメージが捉えやすくなります。

#### 記号の見方

色見本  
印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは若干異なります。

19-80C	上段：日本塗料工業会色見本番号
10YR8.0/1.5	下段：マンセル値

##### ②コーディネートを考えて色彩を選びましょう

建物の色彩を考えると、隣や近接する建物と近い色相の色や、近い明度や彩度の色を選ぶと周りとはちぐはぐにならず、自分の家も美しいイメージを作りやすくなります。

また、壁や屋根など部位の色彩をトータルに考えてコーディネートすることにより、調和のとれた美しい外観を作り出すことができます。



＜壁や屋根が調和していない

##### ③鮮やかな色を使いたいときは・・・

○自然色（季節の花や緑など）の彩りで楽しむ


植物の色彩は、鮮やかな色でも陰となる部分や質感の影響で強くなりません。季節の花などの彩りによる変化を活かしたいものです。

○人工色はアクセントで楽しむ

人工物に鮮やかな色彩を用いたい場合、できるだけ小さく、周囲とちぐはぐにならないよう心がけましょう。鮮やかな色彩は、落ち着いた地色の中で、アクセントに使うと洗練された個性を発揮しやすくなります。



**記号の見方**



色見本  
印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは若干異なります。

19-80C ———— 上段：日本塗料工業会色見本番号  
10YR8.0/1.5 ———— 下段：マンセル値

**【落ち着いた色彩代表例】**

建築物の基調色は周辺の街並みに使用されている色彩を参考に、近い色相（色合い）や色調（明度や彩度）の色彩としましょう。

色相（いろいろ）

N(無彩色)	YR(黄赤)				Y(黄)		GY(黄緑)	G(緑)	BG(青緑)	B(青)	PB(青紫)	P(紫)	RP(赤紫)	R(赤)
N-90 N9.0	15-90A 5YR9.0/0.5	17-90D 7.5YR9.0/2.0	19-90A 10YR9.0/0.5	19-90C 10YR9.0/1.5	22-90B 2.5Y9.0/1.0	25-90A 5Y9.0/0.5	35-90A 5GY9.0/0.5	45-90A 5G9.0/0.5	55-90A 5BG9.0/0.5	65-90A 5B9.0/0.5	75-90A 5PB9.0/0.5	85-90A 5P9.0/0.5	95-90A 5RP9.0/0.5	05-90A 5R9.0/0.5
N-85 N8.5	15-85B 5YR8.5/1.0	17-80D 7.5YR8.0/2.0	19-85B 10YR8.5/1.0	19-85C 10YR8.5/1.5	22-85B 2.5Y8.5/1.0	25-85B 5Y8.5/1.0	35-85A 5GY8.5/0.5	45-85A 5G8.5/0.5	55-85A 5BG8.5/0.5	65-85A 5B8.5/0.5	75-85A 5PB8.5/0.5	85-85A 5P8.5/0.5	95-90B 5RP9.0/1.0	05-85A 5R8.5/0.5
N-80 N8.0	15-80B 5YR8.0/1.0	19-80B 10YR8.0/1.0	19-80C 10YR8.0/1.5	19-80F 10YR8.0/3.0	22-80D 2.5Y8.0/2.0	25-80B 5Y8.0/1.0	35-80B 5GY8.0/1.0	45-80B 5G8.0/1.0	55-80A 5BG8.0/0.5	65-80A 5B8.0/0.5	75-80B 5PB8.0/1.0	85-80B 5P8.0/1.0	95-80A 5RP8.0/0.5	05-80B 5R8.0/1.0
N-75 N7.5	15-75B 5YR7.5/1.0	19-75B 10YR7.5/1.0	19-75C 10YR7.5/1.5	19-75D 10YR7.5/2.0	22-75D 2.5Y7.5/2.0	25-75C 5Y7.5/1.5	35-75A 5GY7.5/0.5	45-75A 5G7.5/0.5	55-75A 5BG7.5/0.5	65-75A 5B7.5/0.5	75-75A 5PB7.5/0.5	85-75A 5P7.5/0.5	95-80B 5RP8.0/1.0	05-75B 5R7.5/1.0
N-70 N7.0	15-70D 5YR7.0/2.0	17-70D 7.5YR7.0/2.0	19-70B 10YR7.0/1.0	19-70F 10YR7.0/3.0	22-70D 2.5Y7.0/2.0	25-70C 5Y7.0/1.5	35-70A 5GY7.0/0.5	45-70B 5G7.0/1.0	55-70B 5BG7.0/1.0	65-70B 5B7.0/1.0	75-70B 5PB7.0/1.0	85-70B 5P7.0/1.0	95-70B 5RP7.0/1.0	05-70B 5R7.0/1.0
N-60 N6.0	15-60D 5YR6.0/2.0	17-60D 7.5YR6.0/2.0	19-60C 10YR6.0/1.5	19-60F 10YR6.0/3.0	22-60D 2.5Y6.0/2.0	25-60D 5Y6.0/2.0	35-60B 5GY6.0/1.0	45-60B 5G6.0/1.0	55-60B 5BG6.0/1.0	65-60B 5B6.0/1.0	75-60B 5PB6.0/1.0	85-65A 5P6.5/0.5	95-60B 5RP6.0/1.0	05-60B 5R6.0/1.0
N-50 N5.0	15-60F 5YR6.0/3.0	17-50D 7.5YR5.0/2.0	19-50B 10YR5.0/1.0	19-50H 10YR5.0/4.0	22-50F 2.5Y5.0/3.0	25-50D 5Y5.0/2.0	37-50D 7.5GY5.0/2.0	45-50B 5G5.0/1.0	55-50B 5BG5.0/1.0	65-50D 5B5.0/2.0	75-50D 5PB5.0/2.0	85-60B 5P6.0/1.0	95-50B 5RP5.0/1.0	05-50B 5R5.0/1.0
N-40 N4.0	15-40D 5YR4.0/2.0	17-50F 7.5YR5.0/3.0	19-40B 10YR4.0/1.0	19-40F 10YR4.0/3.0	22-40D 2.5Y4.0/2.0	25-40D 5Y4.0/2.0	35-40B 5GY4.0/1.0	45-40B 5G4.0/1.0	55-40B 5BG4.0/1.0	65-40D 5B4.0/2.0	75-40D 5PB4.0/2.0	85-40B 5P4.0/1.0	95-40B 5RP4.0/1.0	05-40B 5R4.0/1.0

色調（明度や彩度）

落ち着いた色彩

**【外壁の基調色として避けたい色彩代表例】**

季節の移ろいが色濃く感じられる街並みを整えるため、鮮やかな色彩はガーデニングの花や新緑、紅葉などに譲り、建築物の基調色には、以下の色彩は避けましょう。



避けたい色彩

15-60V 5YR6.0/12.0	17-70X 7.5YR7.0/14.0	19-60T 10YR6.0/10.0	19-75X 10YR7.5/14.0	22-80V 2.5Y8.0/12.0	25-70T 5Y7.0/10.0	35-70V 5GY7.0/12.0	45-40P 5G4.0/8.0	55-50P 5BG5.0/8.0	65-40P 5B4.0/8.0	75-30P 5PB3.0/8.0	82-40T 2.5P4.0/10.0	95-50V 5.0RP5.0/12.0	05-40X 5R4.0/14.0
-----------------------	-------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	---------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	----------------------

※この色見本は、印刷による色再現のため、実際の色彩とは若干異なります。これを参照し、実際の色を色票でご確認下さい。

## VI 駐車場の基準

### 基準

●駐車場は、立体駐車は避け、位置に配慮する。規模は必要最小限とし、緑化に努める。

・緑豊かで外構の揃った街並みを守っていくためのものです。



#### 【街並みの連続性に配慮する方法（例）】

○位置の配慮



縦に2台とし、通りから目立ちにくくする

○周囲の緑化



周囲を緑化し、緑の連続性に配慮する

○緑化ブロックによる舗装



目地の緑化により、うるおいのある外観とする

## Ⅶ その他の基準

### 樹木等維持管理及び植え替えに関する基準

- 緑の育成、適切な維持管理に努める。
- 通りごとに揃った生け垣や樹木など、緑の連続性に配慮する。

・緑豊かな街並みを守っていくためのものです。



#### 【緑の連続性に配慮する方法】

- ・生け垣・樹木など、共通の要素を取り入れる。



柏の葉三丁目地区は、四季の彩り豊かな住宅地として開発されました。生け垣の樹種は、四季を通じて花と緑が絶えないよう、また通りごとなどでの変化が楽しめるよう工夫した配置がなされています。将来にわたって受け継いでいきたい環境です。

特に植え替えなどの際に通りでどのような緑が多く植えられているのかを参考に、樹種を決めることが大切です。

## 路地及びふれあいの小径（市の公園）に関する基準

- 路地及びふれあいの小径に面する部分については、フェンスなどを避け、植栽とする。
- ふれあいの小径に面する部分については、窓やひさしで壁面に変化をつけるなど、建物の表情づくりに努める。
- 市は、ふれあいの小径の植栽について、良好な景観形成のための維持・管理を行う。

- ・地区の特徴となっている路地や小径において、特に配慮に努め、住みよい環境を守っていくためのものです。

路地

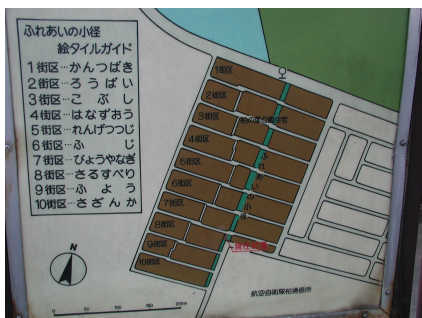


ふれあいの小径



ふれあいの小径は、市の公園として管理されています。

ふれあいの小径に面する部分については、門は設置できません。



ふれあいの小径では、  
1～10街区に沿って、春夏秋冬の花が楽しめる植栽としていま

## Ⅷ 基準の運用について

### 適用について

●地番 1-3, 1-33, 1-34 については, 建築物の基準 (高さ), 敷地の基準 (敷地の分割) は適用しない。

ただし, 建築物の基準 (高さ) は, 住宅とする場合はこの限りではない。

また, 敷地分割の場合は, 地区内住宅地の敷地面積程度を確保するものとする。

- ・地番 1-3, 1-33, 1-34 は, 敷地形状などが異なっており, 基準の適用に配慮したものです。



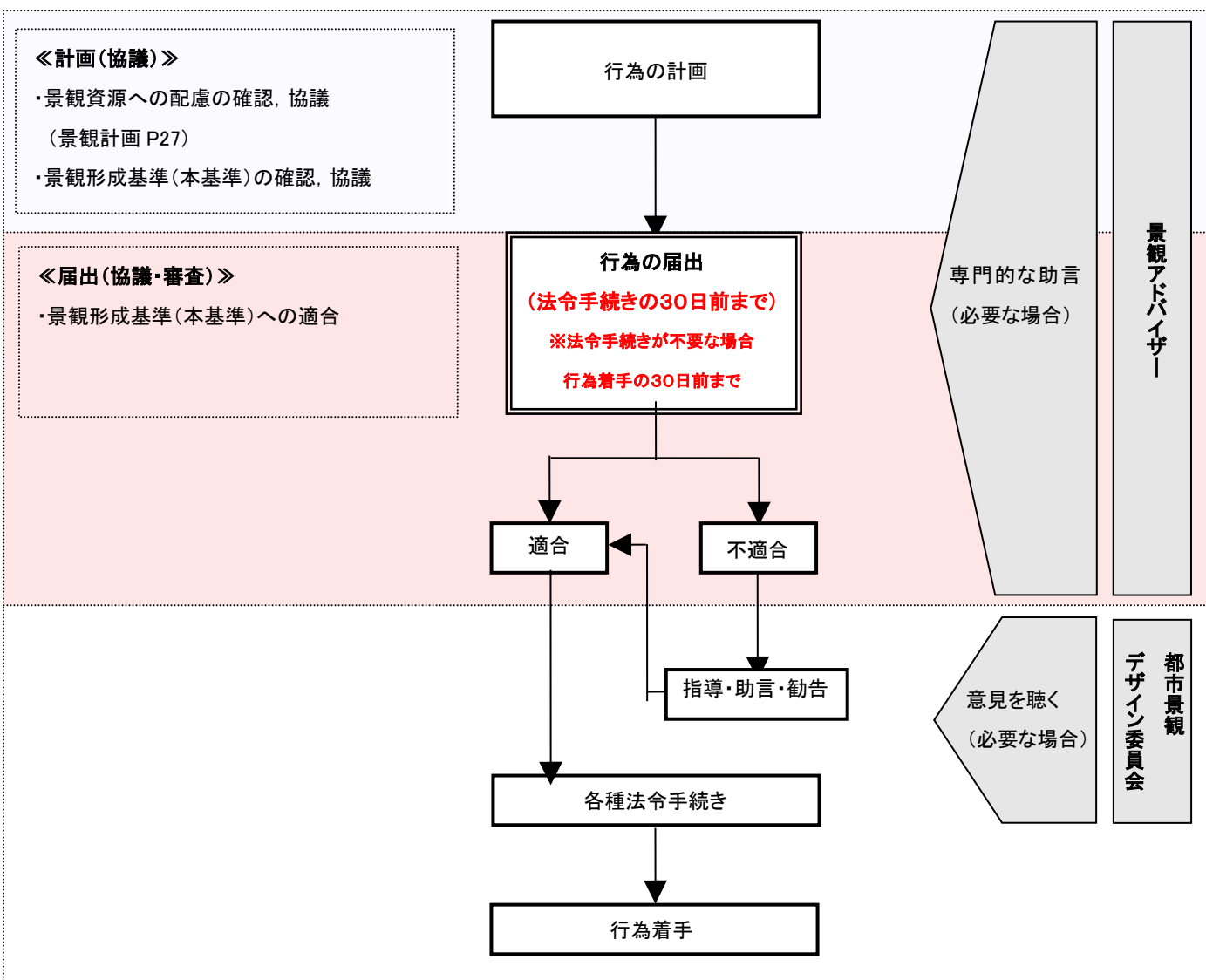
# 届出について

## 1. 届出が必要な行為

- ①建築物  
新築, 増築, 改築, 移転, 除去, 大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の色彩の変更
- ②工作物  
新設, 増設, 改造, 移設, 除去, 大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の色彩の変更
- ③土地の形質の変更
- ④樹木の伐採, 植栽
- ⑤広告物  
表示, 移設, 内容変更

※規模による届出の除外なし

## 2. 手続きフロー





### 3. 届出の必要図書 ※2部提出(正本・副本)

- ① 柏市景観形成重点地区内行為届出書(様式第11号)
- ② 委任状(※代理人による手続きの場合)
- ③ 添付図書(下表参照)

添付図書	明示する事項	建築物		工作物	土地の 形質の 変更	樹木の 伐採、 植栽	広告物
		色彩変更 以外	色彩変更				
・付近見取図	方位、位置	○	○	○	○	○	○
・配置図(平面図)	敷地沿いの処理方法、 建築物、建築設備、植栽 等の位置、 切土、盛土等	○	○	○	○	—	○
・各階の平面図	間取り、用途等	○	—	—	—	—	—
・各面の立面図(着色すること)	仕上げ方法、色彩(マン セル値)	○	○	○	—	—	○
・断面図	変更前後の土地の状況 など	—	—	—	○	—	—
・外構平面図	植栽は樹木名を記載	○	—	—	—	○	—
・完成予想図(着色すること) ※作成済又は作成予定の場合	建築物及びその周辺状 況	○	—	—	—	—	—
・周辺状況のわかる写真 (2方向以上)	2方向以上	○	○	○	○	○	○
・チェックリスト (市様式第12号)	具体的な計画内容、チェ ック	○	○	○	—	○	—

### 4. 届出の変更に係る手続き ※2部提出(正本・副本)

- ① 柏市景観形成重点地区内行為変更届出書(様式第13号)
- ② 委任状(※代理人による手続きの場合)
- ③ 届出の添付図書のうち変更内容に係る図書

## 景観重点地区指定までの検討の主な経緯

### ○柏の葉一～三丁目地区に景観に関するアンケート実施（平成15年10月）

\*三丁目回収率83.6%

\*現在の景観に満足している77.4%，ルールづくりは必要である62.0%  
の回答。

### ○景観まちづくりルールの検討に関する説明会の開催（平成16年11月）

\*アンケートの結果を受け、景観まちづくりルールの検討に関する説明会を開催。  
町会役員や地元住民の方で構成するワーキンググループへの参加を呼びかける。

### ○景観まちづくりルールを考える会の開催（平成17年1月～3月）

\*住民の自由参加により、まち歩きを行い、景観の特徴や課題などを調査し、意見  
交換した。

\*各回開催後に内容のお知らせをかわら版として住民に配布し、意見をいただき回答。

第一回 地区の景観点検・まち歩き

第二回 課題と景観づくりイメージ検討

第三回 景観づくりの進め方について

### ○柏の葉三丁目景観まちづくり条例検討委員会において基準案の検討（平成18年1月～6月）

\*町会の内部組織として委員会を設置。景観まちづくりルールを考える会での意見を踏まえ、景  
観形成基準(案)の内容について検討を行う。

第一回 景観形成基準(案)の検討(主に建物の壁面位置、高さの基準について、「四季の街」と  
いうネーミングの再確認)

第二回 景観形成基準(案)の検討(主に工作物(生け垣)、駐車場の基準について)

第三回 景観形成基準(案)の検討(主に路地及びふれあいの小径に関する基準、基準の運用につ  
いて)

第四回 景観形成基準(案)の検討(主に路地及びふれあいの小径に関する基準、樹木等維持管理  
及び植え替えに関する基準について)

第五回 景観形成基準(案)の検討(基準(案)の最終確認)

(景観形成基準案の意見書の配布(全戸配布及び遠方地権者への郵送))

第六回 景観形成基準(案)の検討(主に意見書の主なご意見の確認、基準(案)の最終確認)

### ○景観まちづくりルール(重点地区景観形成基準)に関する説明会の開催

(平成18年10月中旬 3回開催)

\*景観重点地区の指定及び景観形成基準の内容について説明。

○景観形成基準等の案の縦覧（縦覧期間平成18年11月上旬）

\*景観重点地区の指定及び景観形成基準について、案の縦覧を行う。

○景観重点地区の指定及び景観形成基準の制定について、柏市都市景観デザイン委員会に諮問し可決。  
（平成18年12月）

○景観重点地区の指定及び景観形成基準の制定（平成19年2月）

お問い合わせ先

柏市都市部都市計画課

〒277-8505 柏市柏五丁目 10 番 1 号

電話 04-7167-1144(直通)