

事前の景観配慮の仕組み編

Landscape Plan of KASHIWA City 



柏市景観計画

(1) 景観誘導と手続き

1) 景観誘導の仕組み

①景観まちづくり条例に基づく届出制度を景観法に基づく届出制度に移行

建築物等は、景観形成上重要な役割を果たす一方、デザインの手法によっては周辺景観を阻害する要因ともなりかねないため、良好な景観形成をリードする魅力あるデザインとすることや、地域の景観形成にふさわしい調和したデザインとすることが求められます。

そこで、届出が必要となる建築物等の行為の種類や規模等、手続の方法、景観誘導の根拠となる基準を定め、対象となる行為を行う際、これらをもとに本市と事業者が協議検討を行うこととします。

この届出制度は、従来景観まちづくり条例にもとづいて実施してきたものを、この景観計画策定に合わせ、景観法に基づく届出制度へと移行するものです。

②事前協議の仕組みを位置付け

地域や地区、立地性に応じた景観づくりを一層推進していくため、これらの検討を本市と事業者が協働で行うことを目的とした事前協議の仕組みを位置づけます。

2) 景観に係る手続き

景観に係る手続きが必要な行為や、手続き等の参照先は、127ページの表の通りとなります。

なお、景観法、景観まちづくり条例に基づく手続きは以下の通りです。

①重点地区（柏の葉一丁目、柏の葉三丁目、柏の葉三丁目第二）

建築物、工作物、開発行為、建築物の除去、工作物の除去、樹木の伐採・植栽、広告物の表示等は、規模を問わず、景観まちづくり条例に基づく届出が必要です。

②重点地区（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）

建築物、工作物、開発行為、屋外堆積は、規模を問わず、景観法に基づく届出が必要です。さらに、大規模に該当する場合は、景観まちづくり条例に基づく事前協議が必要です。

なお、建築物、工作物の届出は景観法第17条第1項に定める特定届出対象行為です。

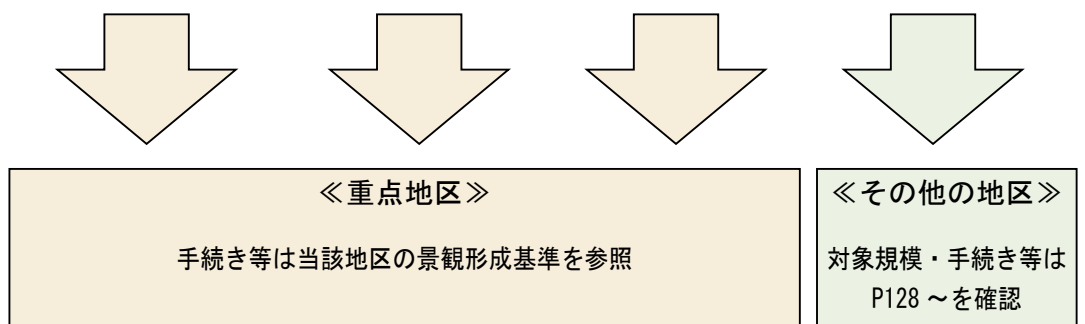
③その他の地区（重点地区以外）

建築物、工作物、開発行為、屋外堆積は、大規模に該当する場合は、景観まちづくり条例に基づく事前協議、景観法に基づく届出が必要です。

なお、建築物、工作物の届出は景観法第17条第1項に定める特定届出対象行為です。

□景観に係る手続きが必要な行為

行為の種類	《重点地区》			《その他の地区》 (重点地区以外の地区)
	柏の葉一丁目 柏の葉三丁目 柏の葉三丁目第二	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	
1. 建築物 (新築, 増築, 改築, 移転, 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, 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. 開発行為 (都市計画法第4条第12項)	○	○	○	○
4. 屋外堆積 (土石, 廃棄物, 再生資源, その他の物件の堆積)	-	○	○	○
5. 建築物の除去	○	-	-	-
6. 工作物の除去	○	-	-	-
7. 樹木の伐採, 植栽	○	-	-	-
8. 広告物の表示等 (表示, 移設, 内容変更)	○	○	屋外広告物条例に基づく手続き (※ 屋外広告物の景観誘導は P132 参照)	



（1）大規模建築物等の手続き（重点地区以外）

1）協議・届出の対象となる行為

- ①建築物（新築，増築，改築，移転，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，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開発行為（都市計画法第4条第12項）
- ④屋外堆積（土石，廃棄物，再生資源，その他の物件の堆積）

2）協議・届出の対象となる規模

次表の通りとします。

地域別ガイドラインに基づく地域区分との対応	用途地域等	届出の対象となる行為			
		建築物	工作物	開発行為	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
住宅系地域	戸建て・低層住宅	・第1種低層住居専用地域 ・第2種低層住居専用地域	・建築面積・・・500m ² 超	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁等 ・・・高さ2m超 かつ延長30m超 ・煙突等・・・高さ6m超 ・高架水槽、物見塔等 ・・・高さ8m超 ・RC柱、鉄柱、木柱等 ・・・高さ15m超 ・装飾塔等・・・高さ4m超 ・製造施設、貯蔵施設、 遊戯施設等 ・・・全て届出対象 	盛土又は切土によって3mを超えるのりの高さが生じるもので、開発区域面積2000m ² 以上のもの
	中高層住宅	・第1種中高層住居専用地域 ・第2種中高層住居専用地域 ・第1種住居地域 ・第2種住居地域	・高さ・・・13m超 ・建築面積 ・・・1,000m ² 超		
商業系地域	中心商業	・商業地域	・高さ・・・15m超 ・建築面積 ・・・1,000m ² 超		
	地区商業	・近隣商業地域	・高さ・・・13m超 ・建築面積 ・・・1,000m ² 超		
沿道系地域	沿道	・準住居地域	・高さ・・・13m超 ・建築面積 ・・・1,000m ² 超		
工業系地域	工業	・準工業地域 ・工業地域 ・工業専用地域	・高さ・・・13m超 ・建築面積 ・・・1,000m ² 超		
地域・自然・田園系	河川・田園 田園集落	・市街化調整区域	・高さ・・・10m超 ・敷地面積(新築に限る) ・・・1,000m ² 超 ・建築面積・・・500m ² 超		
新市街地系	土地区画 整理事業 地区等	<ul style="list-style-type: none"> ・届出の対象となる行為は用途地域に対応します。（上記のとおり） ※対象の地域については新市街地系地域ガイドラインを参照ください。 ※詳細な地区については景観計画P45を参照ください。 			
届出対象外の行為		・地下に設けるもの	・仮設のもの	主として、自己の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行うもの	農業・林業又は漁業を行う行為で、当該農林漁業の実施に通常随伴するもの
共通の届出対象外の行為		<ul style="list-style-type: none"> ・非常災害のため必要な応急処置として行う行為 ・条例又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為 			

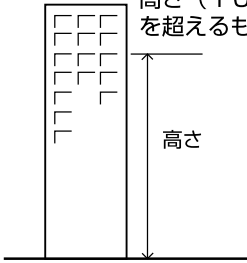
※上の表の地域区分は地域別景観形成ガイドラインに沿って定めています。

※建築物の「建築面積」、「高さ」は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定によるものとします。

建築物

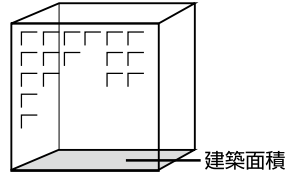
高さ

地域ごとに設定された
高さ（10、13、15m）
を超えるもの



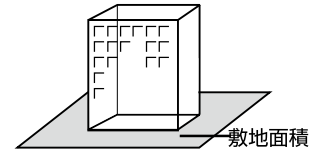
建築面積

地域ごとに設定された
建築面積（500、1000㎡）
を超えるもの



敷地面積（市街化調整区域の 新築に限る）

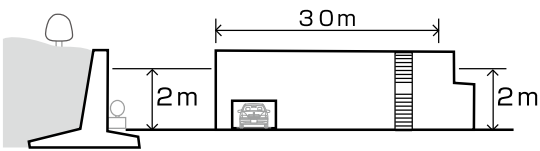
敷地面積1000㎡を
超えるもの



工作物

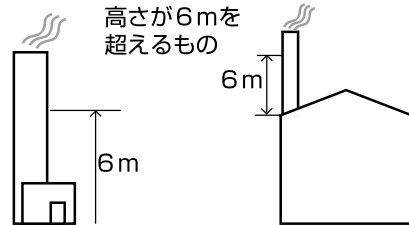
擁壁等

高さが2mを超えるものかつ、
延長が30mを超えるもの



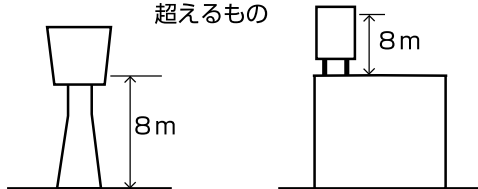
煙突等

高さが6mを
超えるもの



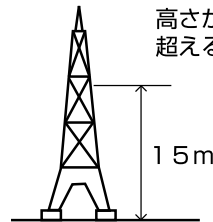
高架水槽、物見塔等

高さが8mを
超えるもの



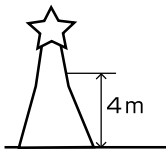
RC柱、鉄柱、木柱等

高さが15mを
超えるもの



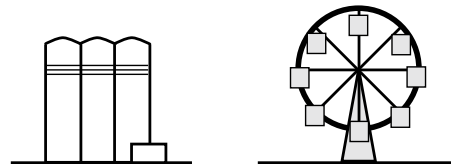
装飾塔等

高さが4mを
超えるもの



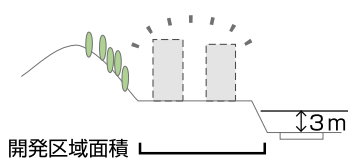
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等

全て届出対象



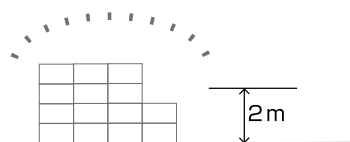
開発行為

盛土又は切土によって3mを超えるのりの高さが生
じるもので、開発区域面積2000㎡以上のもの

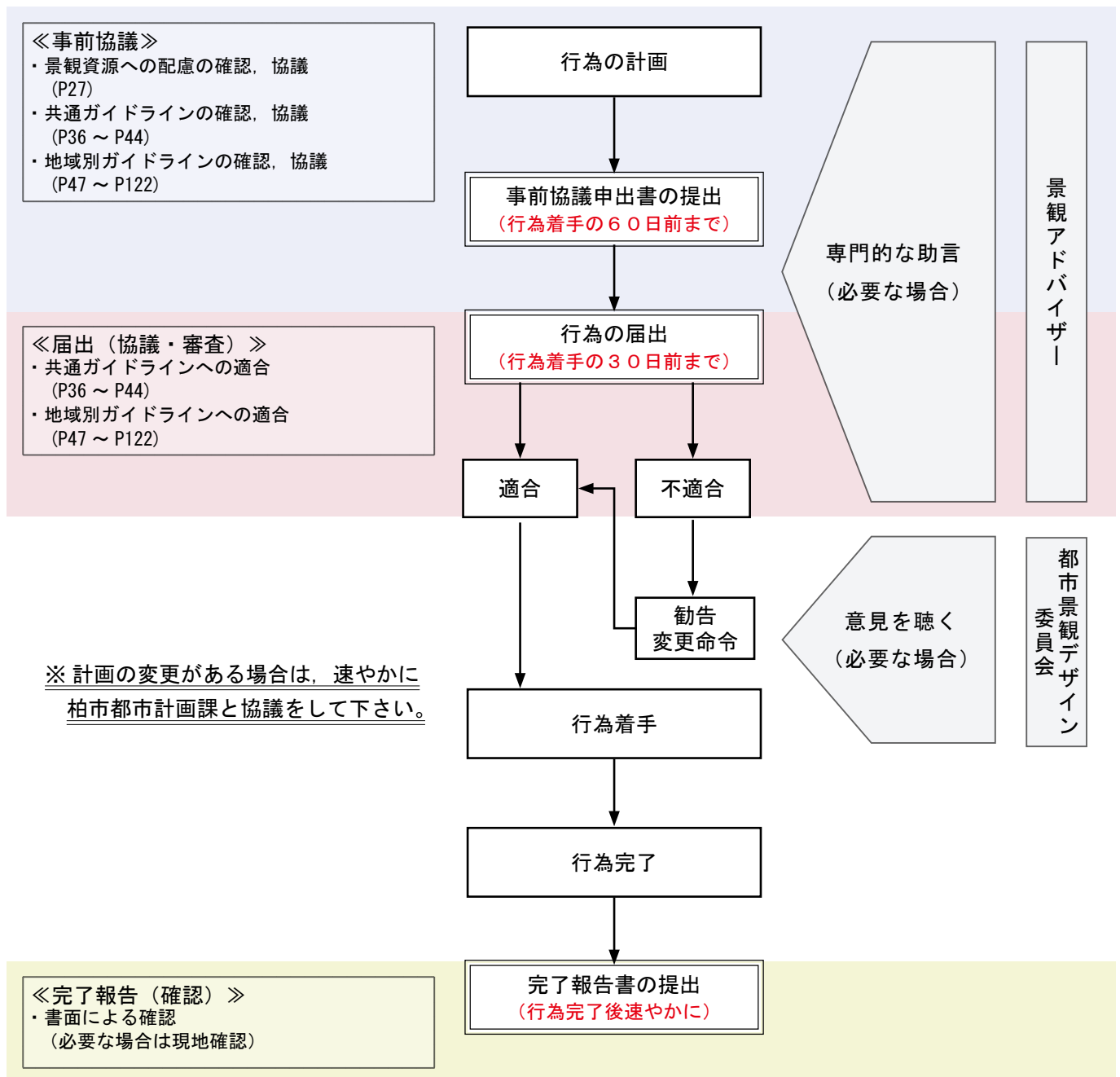


屋外における土石、廃棄物、再生資源 その他の物件の堆積

堆積する高さが2mを超えるもの



3) 大規模建築物等の手続きフロー（重点地区以外）



(2) 大規模建築物等の協議・届出等の必要図書（重点地区以外）

（景観法第16条第1項，同法施行規則第1条，国土交通省令，柏市景観まちづくり条例）

1) 事前協議の必要図書 ※ 2部提出（正本・副本）

- ① 柏市景観計画区域内行為事前協議申出書（様式第1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）

2) 届出の必要図書 ※ 2部提出（正本・副本）

- ① 柏市景観計画区域内届出書（様式第3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	開発行為	屋外堆積
		色彩変更以外	色彩変更			
・ 付近見取図（1/2500 以上）	方位，目標となる地物，敷地位置	○	○	○	○	○
・ 配置図（1/100 以上）	縮尺，方位，敷地境界線，建築物，工作物，建築設備，門，塀，擁壁等，地盤高，道路，幅員，境界の処理方法，堆積の位置・高さ・方法	○	○	○	—	○
・ 各階の平面図（1/100 以上）	縮尺，方位，間取り，各室の用途等	○	—	—	—	—
・ 各面の立面図（1/100 以上）	縮尺，外壁等の材料・仕上げ方法・色彩（マンセル値）	○	○	○	—	—
・ 現況図（1/1000 以上） ・ 土地利用計画図（1/1000 以上） ・ 造成計画平面図（1/1000 以上） ・ 造成計画断面図（1/1000 以上） ・ 擁壁の断面図（1/50 以上）	都市計画法施行規則第16条第4項の表に準じる	—	—	—	○	—
・ 周辺状況のわかる写真（2方向以上）	敷地及び周辺状況のわかるもの	○	○	○	○	○
・ チェックリスト（市様式第2号）	具体的な計画内容，チェック	○	○	○	○	○
・ 外構図（※ 事前協議時は不要）	配置図に明示する事項，植栽の樹種・寸法・数量	○	—	—	—	—
・ 完成予想図（※ 事前協議時は不要）	建築物，外構，植栽，周辺状況等	○	—	—	—	—

※ 計画の変更がある場合

変更届出の必要図書 ※ 2部提出（正本・副本）

- 柏市景観計画区域内行為変更届出書（様式第5号）
- 委任状（代理人による手続きの場合）
- 届出の添付図書のうち、変更内容に係る図書

3) 完了報告の必要図書 ※ 1部提出（正本）

- ① 柏市景観計画区域内行為完了報告書（様式第6号）
- ② 添付図書（チェックリスト，完成状況写真）

(1) 景観誘導の考え方

本市では、屋外広告物は景観形成上重要な要素であると捉え、地域ごとの特性にふさわしい屋外広告物の基準を地域別景観形成ガイドラインに定めるとともに、屋外広告物法に基づいた柏市屋外広告物条例の規制誘導による景観形成を以下のとおり行います。

- ・表示又は設置をしてはいけない広告物等を定めます。
- ・広告物等を表示又は設置してはならない物件を定めます。
- ・広告物等の位置、規模その他表示の方法を地域区分に応じて制限を定め規制誘導を図ります。
- ・良好な景観を保全するため、広告物等の整備を図ることが特に必要であると認められる区域を景観保全型広告整備地区として指定し、地区の基本方針により景観形成を図ります。
- ・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2分の1以上の面積の色彩は、マンセル表色系で以下のようになります。

色相	明度	彩度
R (赤) Y R (橙) Y (黄)	全範囲	10以下
G Y (黄緑) G (緑)		8以下
B G (青緑) B (青) P B (青紫) P (紫) R P (赤紫)		6以下
N (無彩色)		

(1) 公共施設の景観協議

公共施設には公共建築物、公園、道路、河川、橋梁など様々なものがありますが、これらは、景観上のランドマーク（目印）として利用されたり、施設の性格上市民の利用機会が多いものも多く、本市の景観形成において先導的役割を果たすべきものです。

このことから、これらの公共施設について、景観法に定める「景観重要公共施設制度」や、「行為の事前通知制度」により事前の景観協議を実施し、本市・地域の景観形成にふさわしいデザインの誘導を図っていきます。

1) 「景観重要公共施設制度」の活用

景観骨格において、軸となる道路や河川、拠点となる公園等の公共施設は重要な要素となります。

景観法第2章第4節に定める「景観重要公共施設制度」においては、良好な景観形成に重要な道路や河川、公園など（景観法に定められる特定公共施設）について、整備に関する事項や占用に関する基準が定められます。

そのため、本編の景観骨格の良好な景観形成に特に重要な役割を果たす特定公共施設を、景観重要公共施設として指定することにより、景観骨格ごとの景観形成の考え方に沿った整備などを行うことができます。また、景観重要公共施設を指定する場合は、施設整備・管理主体との連携を図り、施設管理者の同意を得て、景観重要公共施設の整備に関する事項を定めます。

景観重要公共施設の指定に関する考え方	
指定できるもの	道路、河川、都市公園等（特定公共施設）
指定方法	<ul style="list-style-type: none"> 本市や地区の景観の骨格となる施設についての指定を検討する。 施設管理者の同意を得る必要があり、指定候補を抽出するとともに、関係管理者との協議を行いながら、合意の整ったものについて順次指定を行う。 指定を行うとともに、各施設の整備時、大規模な修繕時などの際には、具体的な方法やデザイン等について予め協議を行う仕組みを検討する。
整備方針や基準等	<ul style="list-style-type: none"> 骨格的景観づくりの方向性、地域別景観形成ガイドライン、重点地区の景観形成基準等に沿った整備方針等を定め、景観計画に盛り込んでいく。 事業化熟度に応じた適切な内容とし、整備時だけでなく、維持管理や補修の機会をとらえ、景観形成を実現していくものとする。
指定候補	<ul style="list-style-type: none"> 景観の骨格となる手賀沼、利根川等の河川や、主要な都市公園、各鉄道駅前広場等 重点地区の骨格となる道路や緑道、公園などの特定公共施設

※ 景観法抜粋（景観重要公共施設の整備）

第47条 景観計画に第8条第2項第5号口の景観重要公共施設の整備に関する事項が定められた場合においては、当該景観重要公共施設の整備は、当該景観計画に即して行われなければならない。

2) 「行為の事前協議及び通知制度」による景観協議

景観重要公共施設とならない公共建築物等についても、条例第5条に定める先導的な役割を果たすため、あらかじめ事前協議を求めます。さらに「大規模建築物等」に該当する行為については、景観法第16条第5項に定める通知制度により、地域別景観形成ガイドラインに基づく景観誘導を図っていきます。

「重点地区」内での建築等の行為については、建築等の規模に関わらず事前協議を求めます。また、通知制度により、重点地区景観形成基準等に基づく誘導を図っていきます。

※ 景観まちづくり条例抜粋（先導的役割等）

第5条 市長は、都市景観形成のために先導的な役割を果たすよう努めるとともに、都市景観形成に必要なと認めるときは、国、地方公共団体その他市長が必要と認める団体に対し、協力を要請するものとする。

2 市長は、市民及び事業者に対し、都市景観形成に関する知識の普及及び意識の啓発を図るため、広報活動、学習の場の提供、情報提供その他必要な措置を講じるものとする。

※ 景観法抜粋（届出及び催告等）

第16条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ景観行政団体の長に届け出なければならない。

1 建築物の新築、増築

2 工作物の新設、増築

3 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
(中略)

5 前各項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、第1項の届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、景観行政団体の長にその旨を通知しなければならない。

6 景観行政団体の長は、前項後段の通知があった場合において、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、景観計画に定められた当該行為についての制限に適合するようとりべき措置について協議を求めることができる。

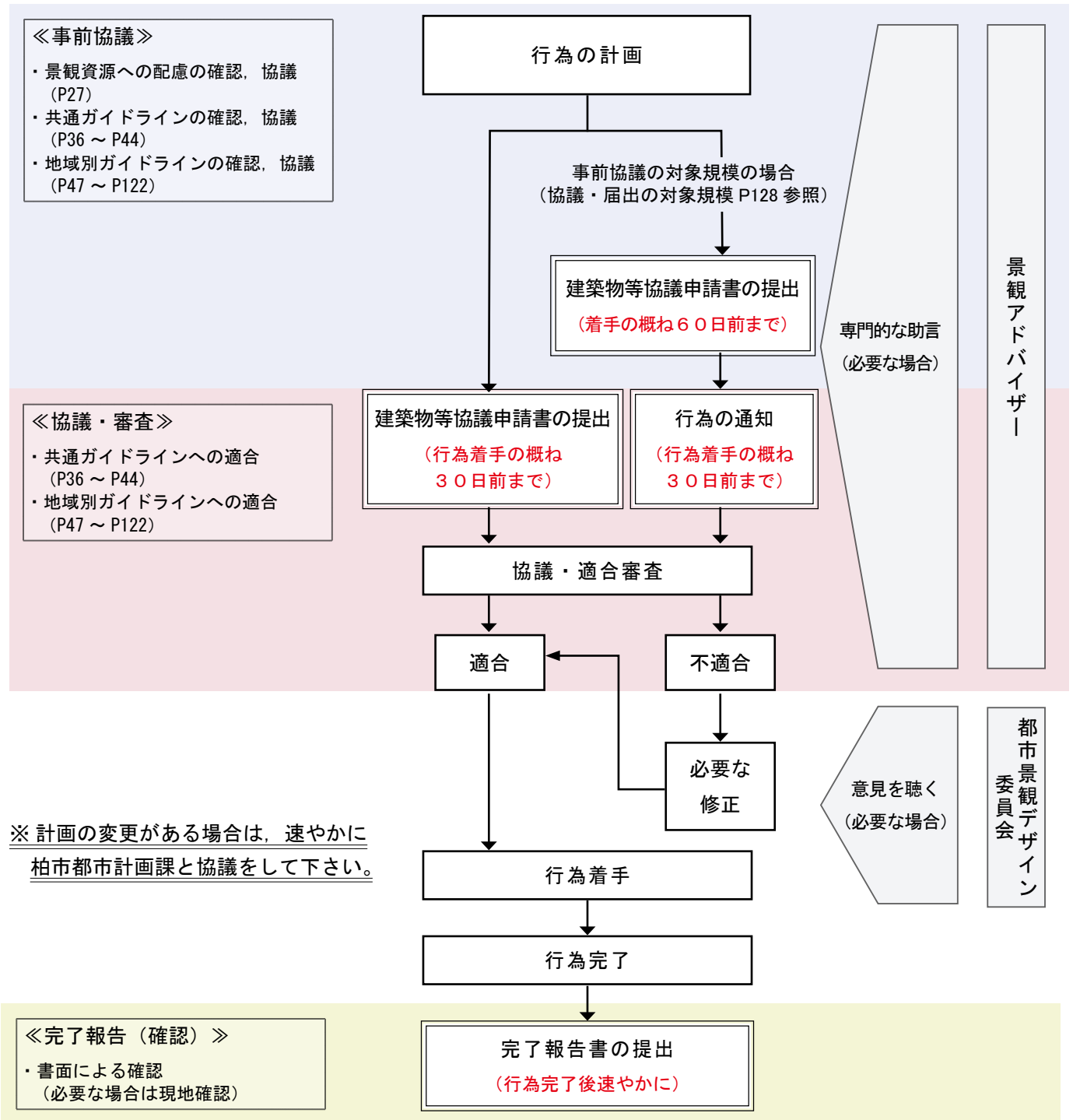
※ 公共施設の整備・維持管理等の基本となる指針の検討

公共施設の整備、維持管理等について、景観配慮の先導的役割を果たしていくための基本的な指針として、今後「公共施設の景観形成ガイドライン」を検討します。

(2) 公共施設の手続き・必要図書

(2) - 1 公共施設の手続き (重点地区以外)

1) 手続きフロー



2) 行為の事前協議及び通知等の必要図書

- ①事前協議の必要図書 ※ 2部提出 (正本・副本)
- 景観形成に係わる建築行為等協議申請書 (様式第7号)
 - 委任状 (代理人による手続きの場合)
 - 添付図書 (下表参照)

- ②通知の必要図書 ※ 2部提出 (正本・副本)
- 柏市景観計画区域内行為通知書 (様式第8号)
 - 委任状 (代理人による手続きの場合)
 - 添付図書 (下表参照)

添付図書	明示する事項	建築物		工作物	開発行為	屋外堆積
		色彩変更以外	色彩変更			
・付近見取図 (1/2500 以上)	方位, 目標となる地物, 敷地位置	○	○	○	○	○
・配置図 (1/100 以上)	縮尺, 方位, 敷地境界線, 建築物, 工作物, 建築設備, 門, 塀, 擁壁等, 地盤高, 道路, 幅員, 境界の処理方法, 堆積の位置・高さ・方法	○	○	○	—	○
・各階の平面図 (1/100 以上)	縮尺, 方位, 間取り, 各室の用途等	○	—	—	—	—
・各面の立面図 (1/100 以上)	縮尺, 外壁等の材料・仕上げ方法・色彩 (マンセル値)	○	○	○	—	—
・現況図 (1/1000 以上) ・土地利用計画図 (1/1000 以上) ・造成計画平面図 (1/1000 以上) ・造成計画断面図 (1/1000 以上) ・擁壁の断面図 (1/50 以上)	都市計画法施行規則第16条第4項の表に準じる	—	—	—	○	—
・周辺状況のわかる写真 (2方向以上)	敷地及び周辺状況のわかるもの	○	○	○	○	○
・チェックリスト (市様式第2号)	具体的な計画内容, チェック	○	○	○	○	○
・外構図 (※ 事前協議時は不要)	配置図に明示する事項, 植栽の樹種・寸法・数量	○	—	—	—	—
・完成予想図 (※ 事前協議時では不要)	建築物, 外構, 植栽, 周辺状況等	○	—	—	—	—

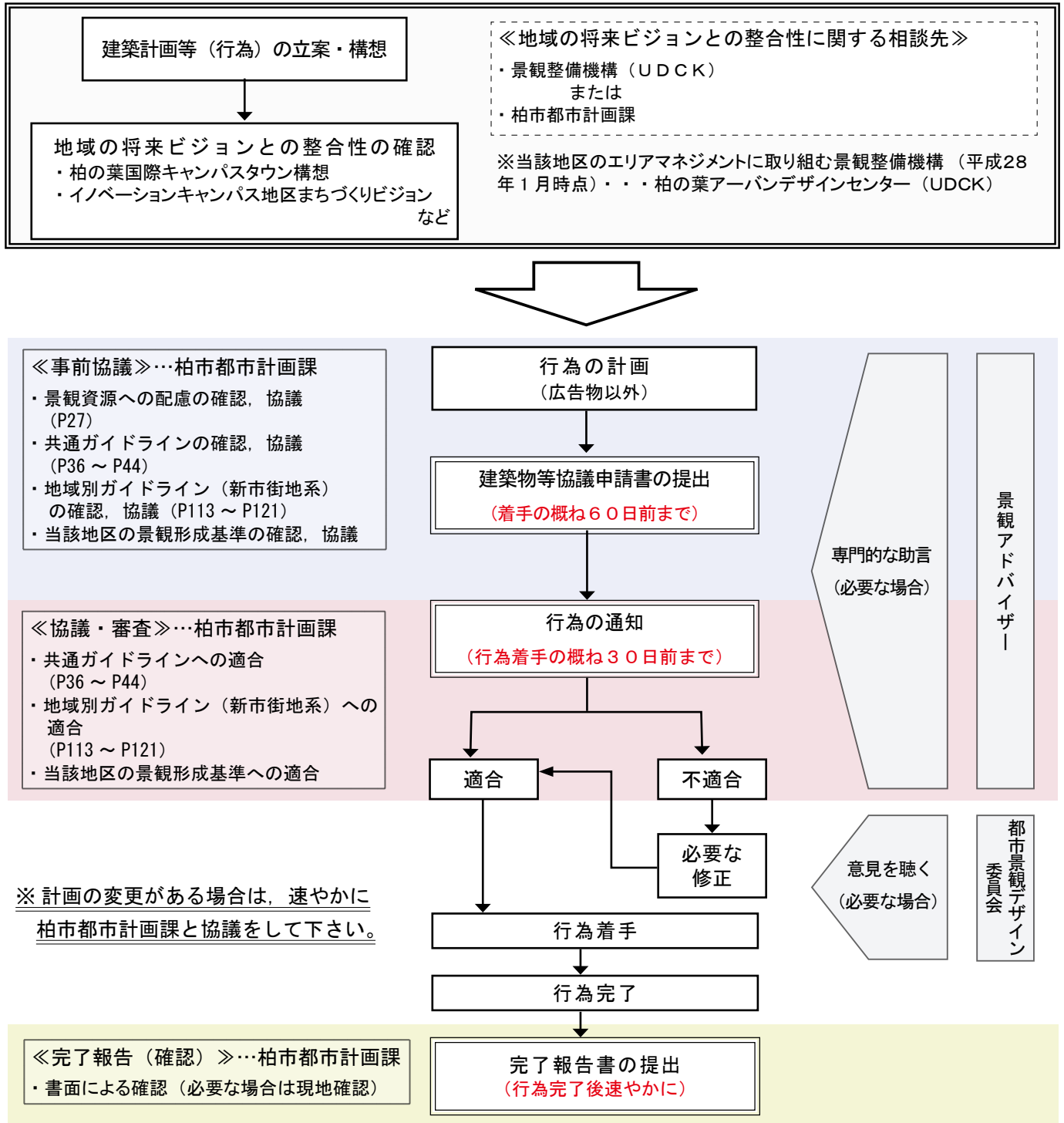
※ 計画の変更がある場合

- 変更通知の必要図書 ※ 2部提出 (正本・副本)
- 柏市景観計画区域内行為変更通知書 (様式第9号)
 - 委任状 (代理人による手続きの場合)
 - 通知の添付図書のうち、変更内容に係る図書

- ④完了報告の必要図書 ※ 1部提出 (正本)
- 柏市景観計画区域内 (通知) 行為完了報告書 (様式第10号)
 - 添付図書 (チェックリスト, 完成状況写真)

(2) - 2 公共施設の手続き（柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区及び柏の葉2号調整池周辺景観重点地区【広告物以外】）

1) 手続きフロー

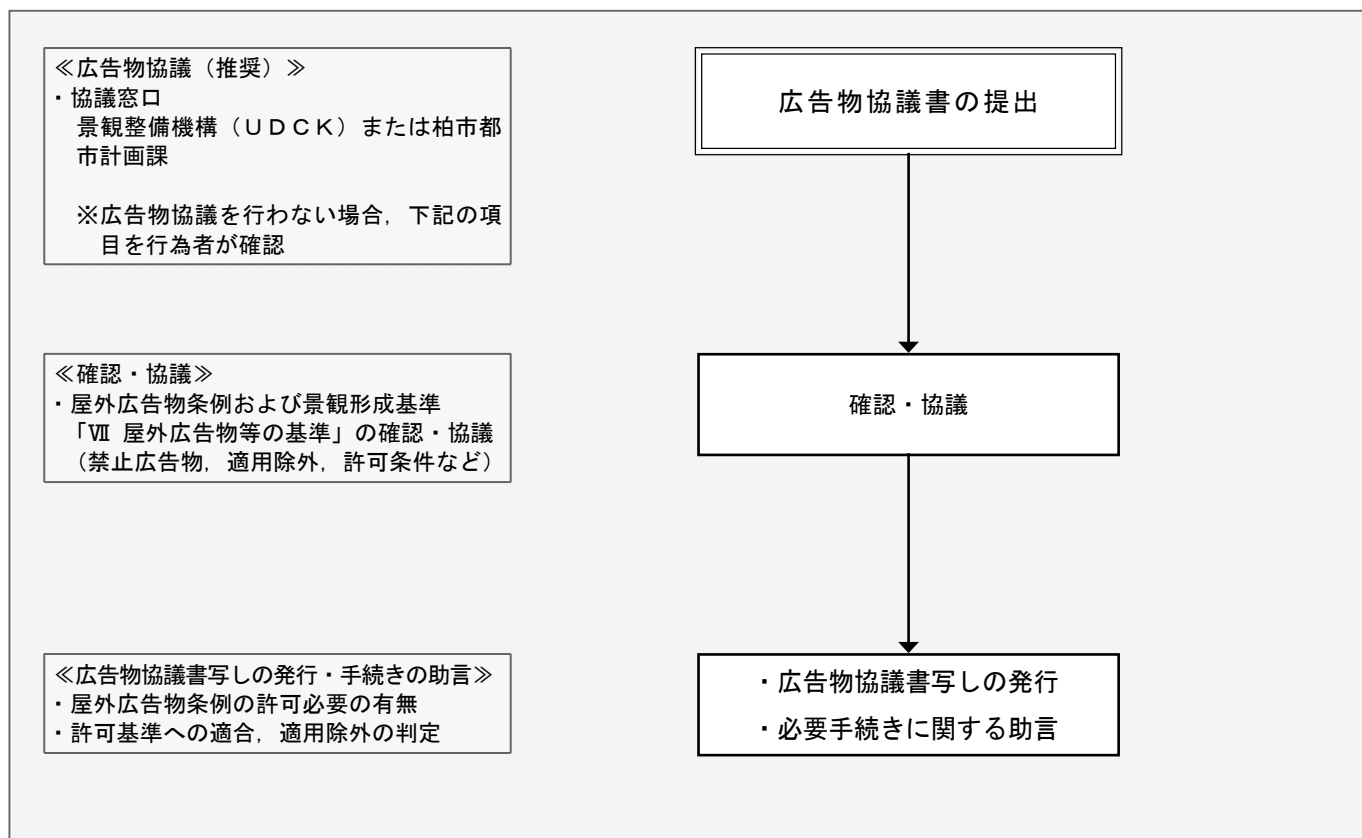


2) 行為の事前協議及び通知等の必要図書（広告物以外）

公共施設の手続き（重点地区以外）の必要図書（P136）に準ずる。

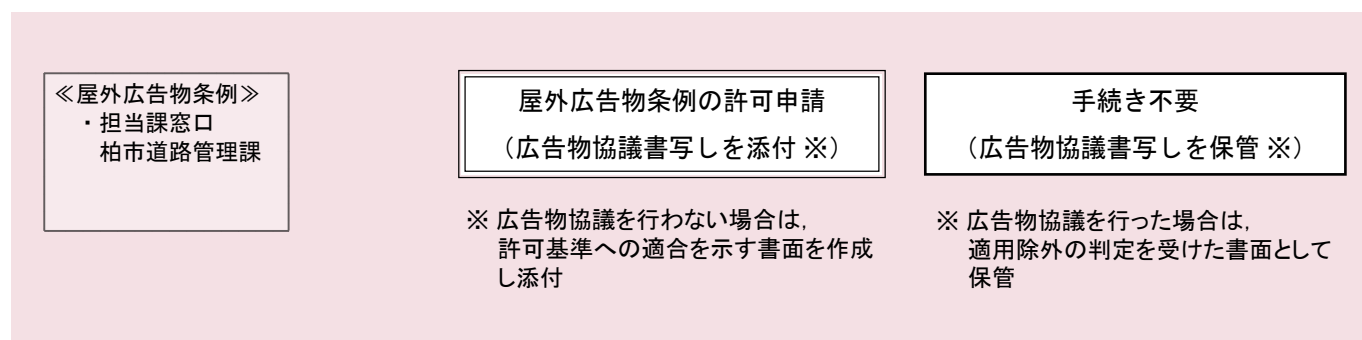
(2) - 3 公共施設の手続き（柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区および柏の葉2号調整池周辺景観重点地区【広告物】）

1) 手続きフロー



<屋外広告物条例の許可必要>

<屋外広告物条例の許可不要>

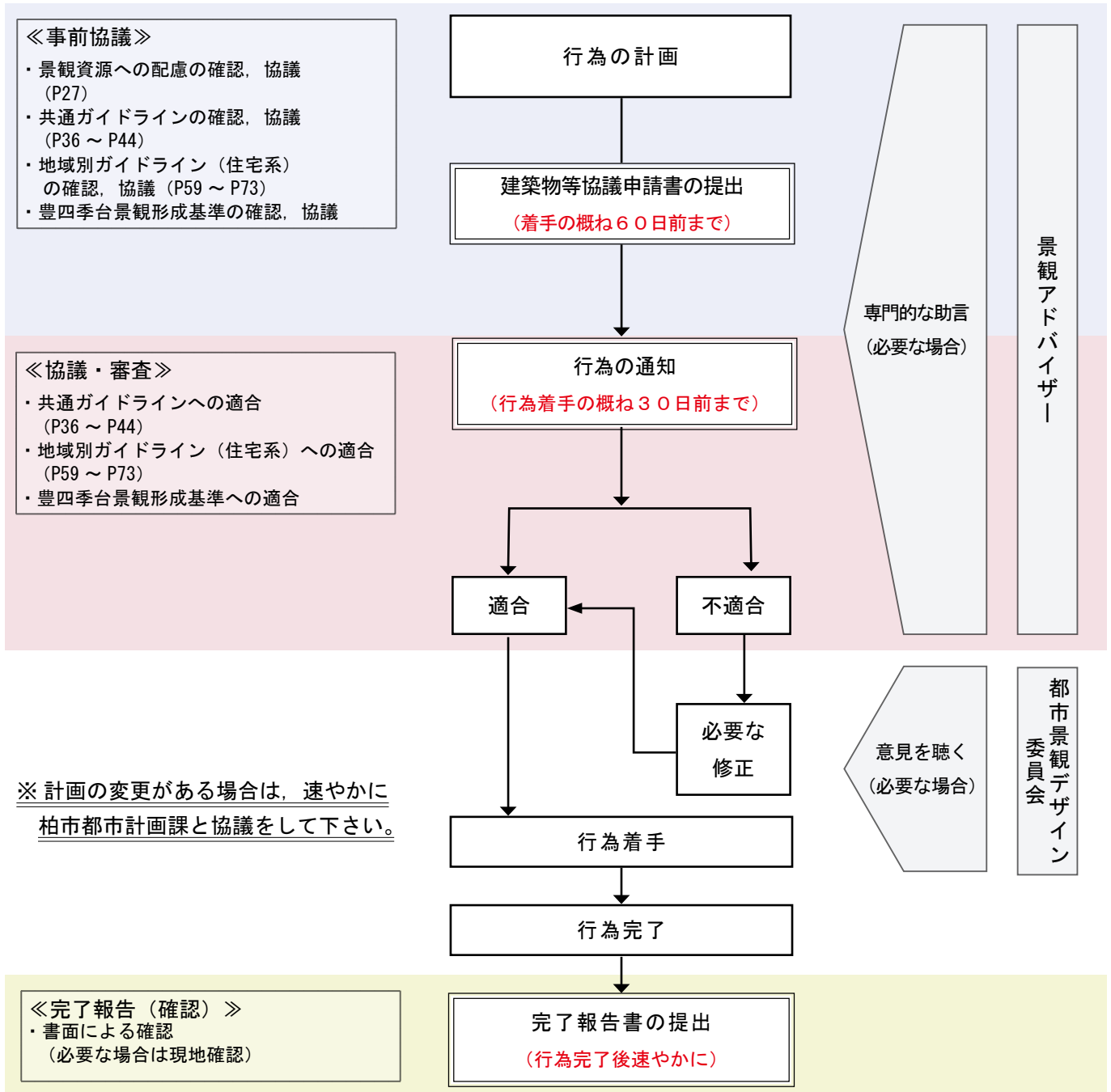


2) 広告物協議の必要図書

- ① 広告物協議書（様式第F 1号）
- ② 添付図書（案内図、形状及び寸法等に関する図面、意匠図）

(2) - 4 公共施設の手続き (豊四季台景観重点地区)

1) 手続きフロー

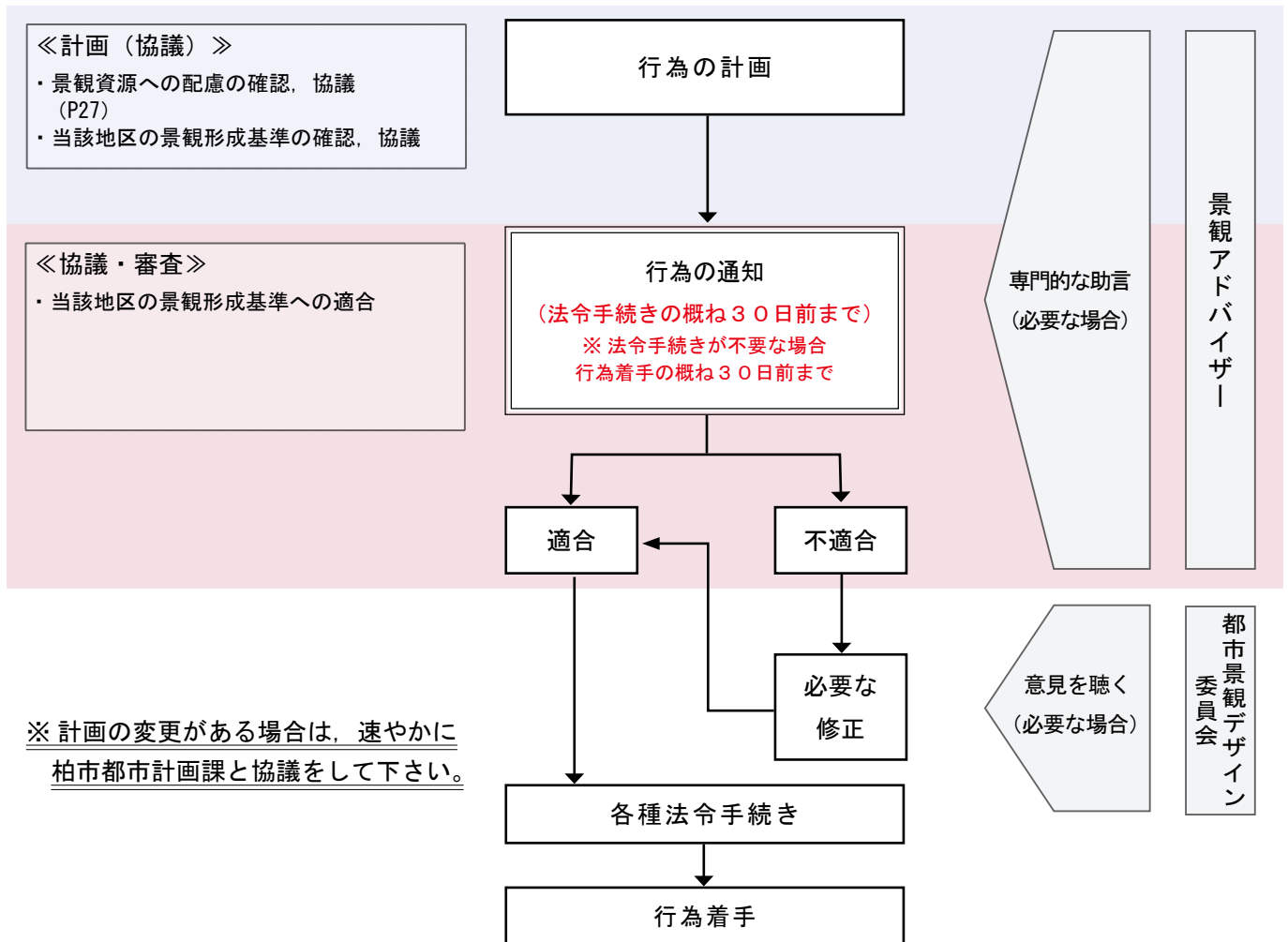


2) 行為の事前協議及び通知等の必要図書

公共施設の手続き (重点地区以外) の必要図書 (P136) に準ずる。

(2) - 5 公共施設の手続き (旧条例に基づく重点地区 (柏の葉一丁目, 三丁目, 三丁目第2))

1) 手続きフロー



2) 通知の必要図書 ※ 2部提出 (正本・副本)

- ① 柏市景観形成重点地区内行為通知書 (様式第14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2号)	具体的な計画内容, チェック	○	○	○※	-	○	-

※ 柏の葉三丁目景観重点地区において工作物に係る行為を行う場合、チェックリストの添付は不要

※ 計画の変更がある場合

変更通知の必要図書 ※ 2部提出 (正本・副本)

- 柏市景観形成重点地区内行為変更通知書 (様式第15号)
- 委任状 (代理人による手続きの場合)
- 通知の添付図書のうち、変更内容に係る図書

