

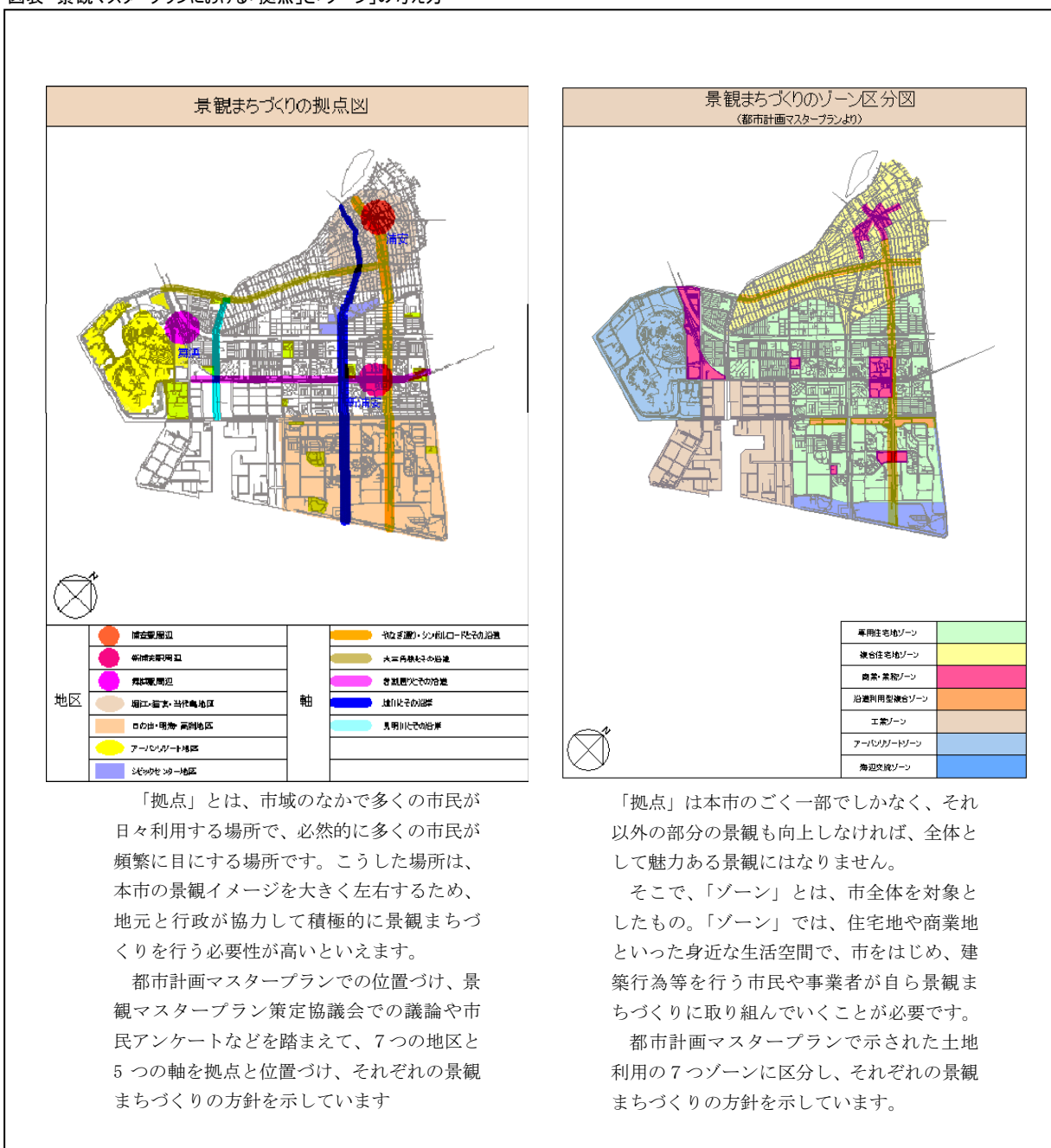
第3章. 景観まちづくりの区分設定

1. 区分設定

本市は、住宅地中心のまち並みで構成されており、それぞれの地域ごとに特徴をもっています。また、三方を水に囲まれ広い空と海を望むことができ、道路や公園といった公共施設が計画的に整備されています。このように、本市の魅力は、多様な地域や都市機能がバランスよく配置され、都市を構成していることにあります。このことは、本市の歴史的形成の過程、土地利用、道路・河川・公園などの公共施設や公共建築物などの配置や構造と強く結びつき、景観まちづくりを進めていく上での重要な手がかりとなっています。

そこで、景観マスタープラン（平成18年策定・景観計画と統合）では、多くの市民が日々利用する場所などで、積極的な景観まちづくりに取り組む「拠点」、身近な生活空間で、市民や事業者などが自主的な景観まちづくりに取り組む「ゾーン」という考え方が示されました。

図表 景観マスタープランにおける「拠点」と「ゾーン」の考え方



景観計画では、景観マスタープランの拠点とゾーンの考え方を基本としながら、景観計画区域の中を「拠点」「ゾーン」「景観重点区域」に区分します。

「拠点」とは、多くの市民が日々利用する場所、多くの市民や来街者が頻繁に利用し目にする場所、市民に親しまれている場所、象徴的景観要素がある場所など、本市の景観を印象づける場所です。

「ゾーン」とは、身近な生活空間におけるきめ細かな景観まちづくりに取り組むため、景観計画区域を景観特性の類似したゾーンに分けるものです。

「景観重点区域」とは、拠点など本市の景観的な特性が備わった区域や景観まちづくりへの気運が高まった区域で、より積極的・継続的に景観まちづくりに取り組む必要がある区域です。

図表 「拠点」と「ゾーン」と「景観重点区域」

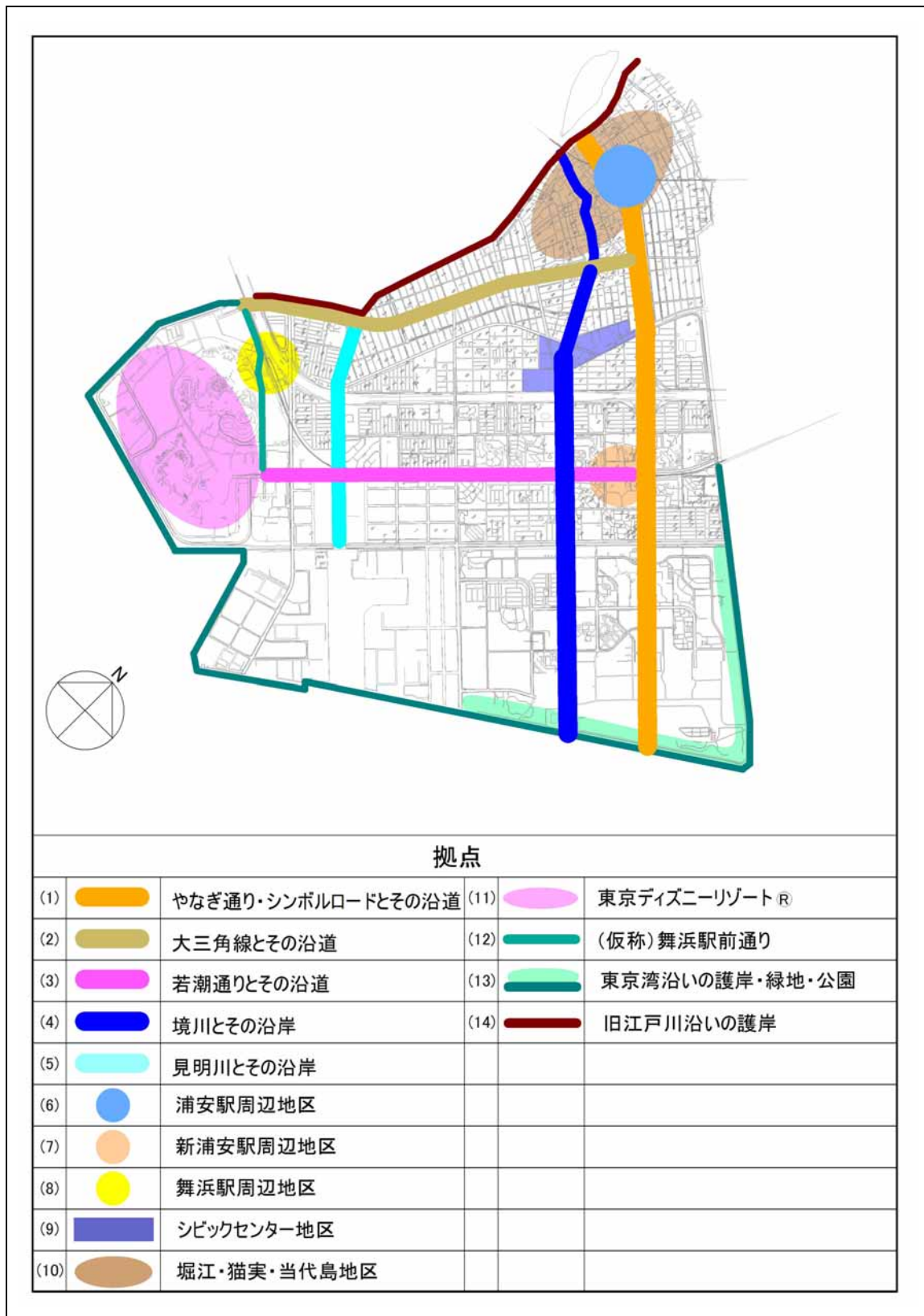


2. 景観まちづくりにおける拠点

(1) 拠点の設定

拠点は、主要な道路・河川、水辺や東京ディズニーテーマパークなど市民が憩い楽しむ場所、公益的な施設や商業・業務施設が立地する場所、本市の歴史を物語る場所など、14地区を設定します。

図表 景観まちづくりにおける拠点



(2) 拠点の景観まちづくりの考え方

拠点は、本市の景観を印象づける場所であることから、市民・事業者・市が協働して、積極的に景観まちづくりに取り組むことが求められます。

拠点では、景観まちづくりの基本的な考え方として「目標」と「方針」を定めます。

また、景観重点区域や景観重要公共施設の指定など、積極的な景観まちづくりの取り組みを目指します。

図表 拠点における景観まちづくりの取り組み

| 景観を構成する要素 | 景観まちづくりの考え方 |
|-------------------------|--|
| 景観まちづくり活動 | <ul style="list-style-type: none"> 各拠点の特性に沿った景観まちづくりを進められるよう、地域の現況や意向を把握します 景観重点区域への指定などに向けて、積極的な取り組みを進めます。 |
| 公共施設 (道路、鉄道、河川、公園など) | <ul style="list-style-type: none"> 道路や河川などの公共施設は、拠点の景観を印象づける重要な景観要素であることから、景観重要公共施設への指定を視野に入れながら、管理者や整備主体などと協議し、景観まちづくりの目標や方針に沿った整備を働きかけていきます |
| 建築物等 (民間、公共の双方を対象) | <ul style="list-style-type: none"> 建築物や工作物は、拠点の景観を印象づける重要な景観要素であることから、地域の市民・事業者や市が積極的に話し合っ、景観形成の方針やルールづくりに取り組むことを促進します |

3. ゾーンにおける景観まちづくり

(1) ゾーンの設定

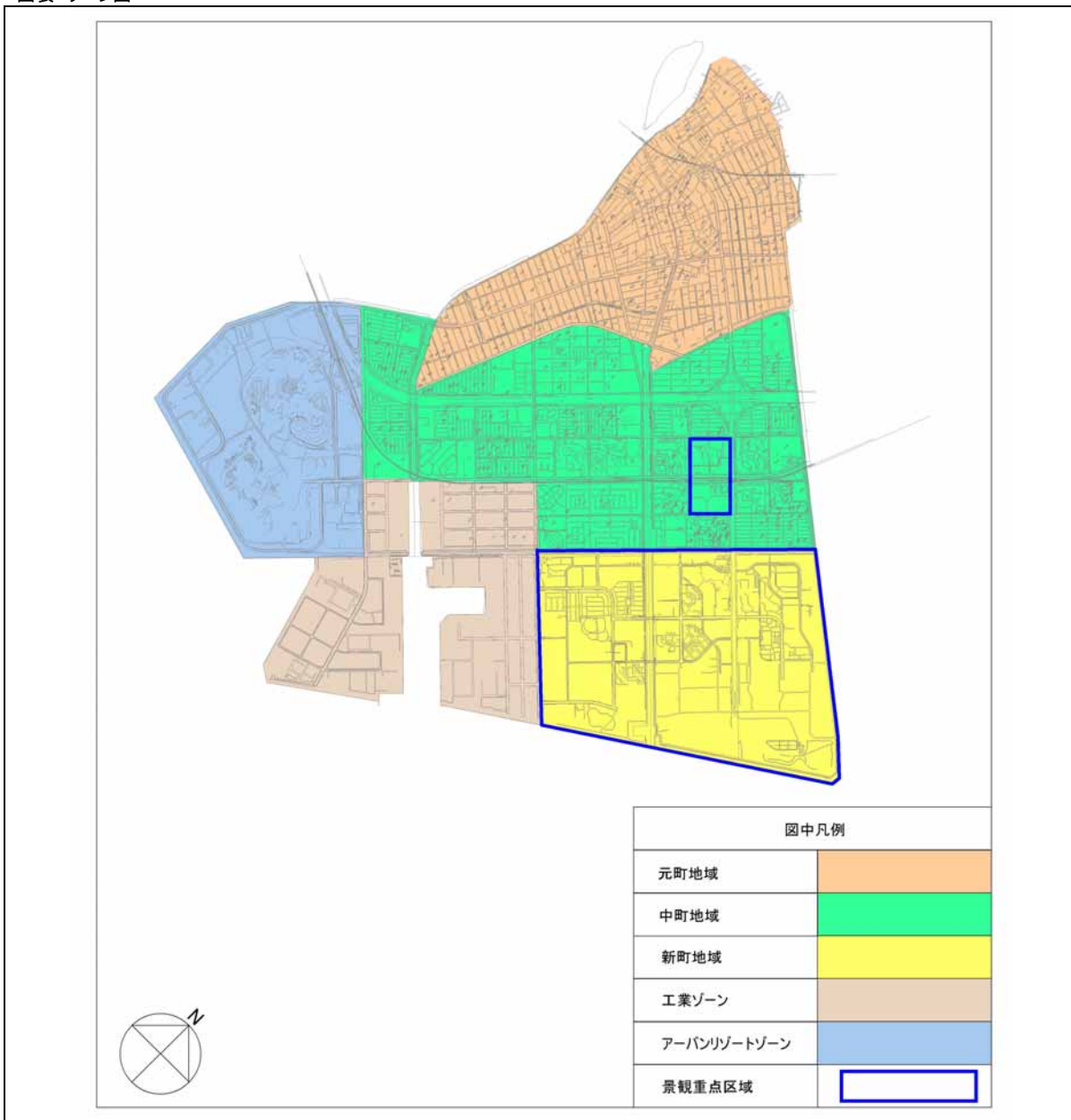
本市は、歴史的形成の過程から、元町地域、中町地域、新町地域、工業ゾーン、アーバンリゾートゾーンの5つの地域区分から構成されています。

元町地域は、かつての漁師町の面影を残した地区と、土地改良事業が実施された地区で構成され、歴史的な景観資源と様々な用途の建築物が混在したまち並みが特徴です。中町地域・新町地域は、それぞれ第1期埋立、第2期埋立事業により造出され、戸建て住宅地・集合住宅地などの土地利用区分が明確で、秩序のあるまち並みが特徴です。工業ゾーン・アーバンリゾートゾーンは、土地利用が特化されており、他市には見られない個性的なまち並みが特徴となっています。

このように、本市を構成する5つの地域区分ごとのまち並みは、市街地形成の年代の特徴や土地利用の特徴などを色濃く反映したものになっています。また、市民の多くは、それぞれの景観特性を認識しています。

そこで、ゾーンは、元町地域・中町地域・新町地域・工業ゾーン・アーバンリゾートゾーンの5つを設定します。

図表 ゾーン図



(2) ゾーンにおける景観まちづくりの考え方

ゾーンでは、市全体で良好な景観を形成するため、身近な生活空間において、市民・事業者・市が協働して、または自ら景観まちづくりに取り組むことが必要です。

1) 景観まちづくりの目標と方針

ゾーンでは、景観まちづくりの基本的な考え方として「目標」と「方針」を定めます。

2) 特徴的な場所における景観形成の方針

ゾーンには、特徴的な景観を形成している場所がいくつもあり、これらが集まって全体の景観が形成していることから、この場所ごとに「景観特性」を示し、「景観形成の方針」を定めます。

3) 景観形成の基準

ゾーンの景観は、さまざまな用途や形態の建築物や工作物などが集合して形づくられ、建築物や工作物は、身近な生活空間の景観を印象づける重要な要素のひとつです。建築物の建築や工作物の建設などを行う際、ゾーンの景観を阻害することなく調和した計画となるよう誘導するため、「景観形成基準」を定めます。

景観形成基準は、ゾーンの景観特性に応じて、建築物などの用途ごとに定めます。

基準の内容は、建築物の建築などを行う際に最低限遵守すべき事項で、周辺の景観との調和のために工夫すべきことや良好な景観を阻害しないよう配慮すべきことなどが中心となっています。

景観形成基準は、今後、届出や事前協議の運用状況を検証し、より効果的な基準となるよう、必要に応じて改善していきます。

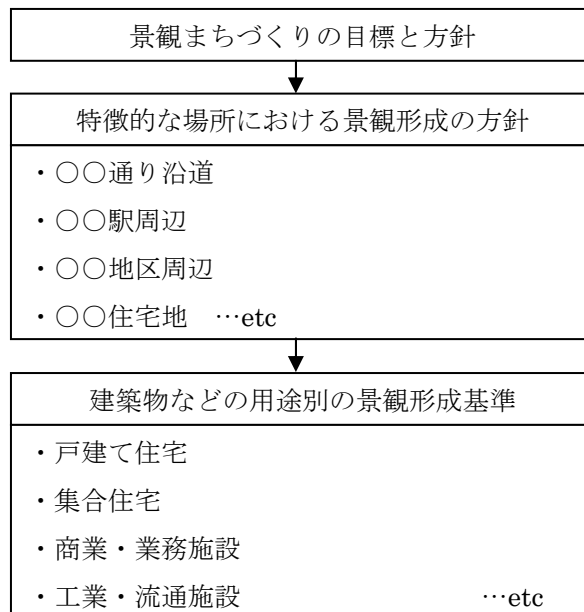
4) 景観まちづくりの取り組み

市民・事業者・市は、自らの住まいや所有する敷地が位置するゾーンの景観まちづくりの目標や方針、景観形成の方針や基準を共有し守ることによって、身近な景観の底上げを図ることが求められます。

道路・公園などの整備や建築物等の建築などの行為に対して、各ゾーンの景観形成の方針や景観形成基準に適合するよう呼びかけ、ゾーンの景観を徐々に向上することを目指します。特に、景観に与える影響の大きい一定規模以上の建築物の建築などの行為については、事前協議や届出による規制・誘導を行います。なお、特徴の異なるゾーンの境界部分では、互いの景観が調和するように配慮します。

また、地域の良好な景観を形成するために、景観まちづくり活動や固有のルールづくりに取り組むこともできます。

図表 ゾーンでの景観まちづくり



図表 ゾーンでの景観まちづくりの取り組み

| 景観を構成する要素 | 景観まちづくりの考え方 |
|----------------------------|--|
| 景観まちづくり活動 | <ul style="list-style-type: none"> ・身近な景観まちづくり活動（花植え、生け垣づくり、公共施設などの整備でのワークショップの実施や参加など）に取り組みます。 |
| 公共施設 (道路、河川、公園など) | <ul style="list-style-type: none"> ・道路や河川などの公共施設は、景観を構成する重要な要素であることから、整備主体や管理者などに、景観まちづくりの目標や方針、景観形成の方針に沿った整備をするよう働きかけます。 |
| 建築物や工作物など (民間、公共の双方を対象) | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物や工作物は、身近な生活空間の景観を印象づける重要な景観要素であることから、市民・事業者・市は、景観形成の方針や基準を共有し、建築行為などを行う際は、適合するよう自ら取り組みます。 ・景観に与える影響が大きい一定規模以上の行為は、事前協議や届出により、景観形成の方針や基準に適合するよう規制・誘導します。 ・地域の景観の特性や意向を踏まえ、よりきめ細かなルールづくりへの取り組みを働きかけ、支援しています。 |

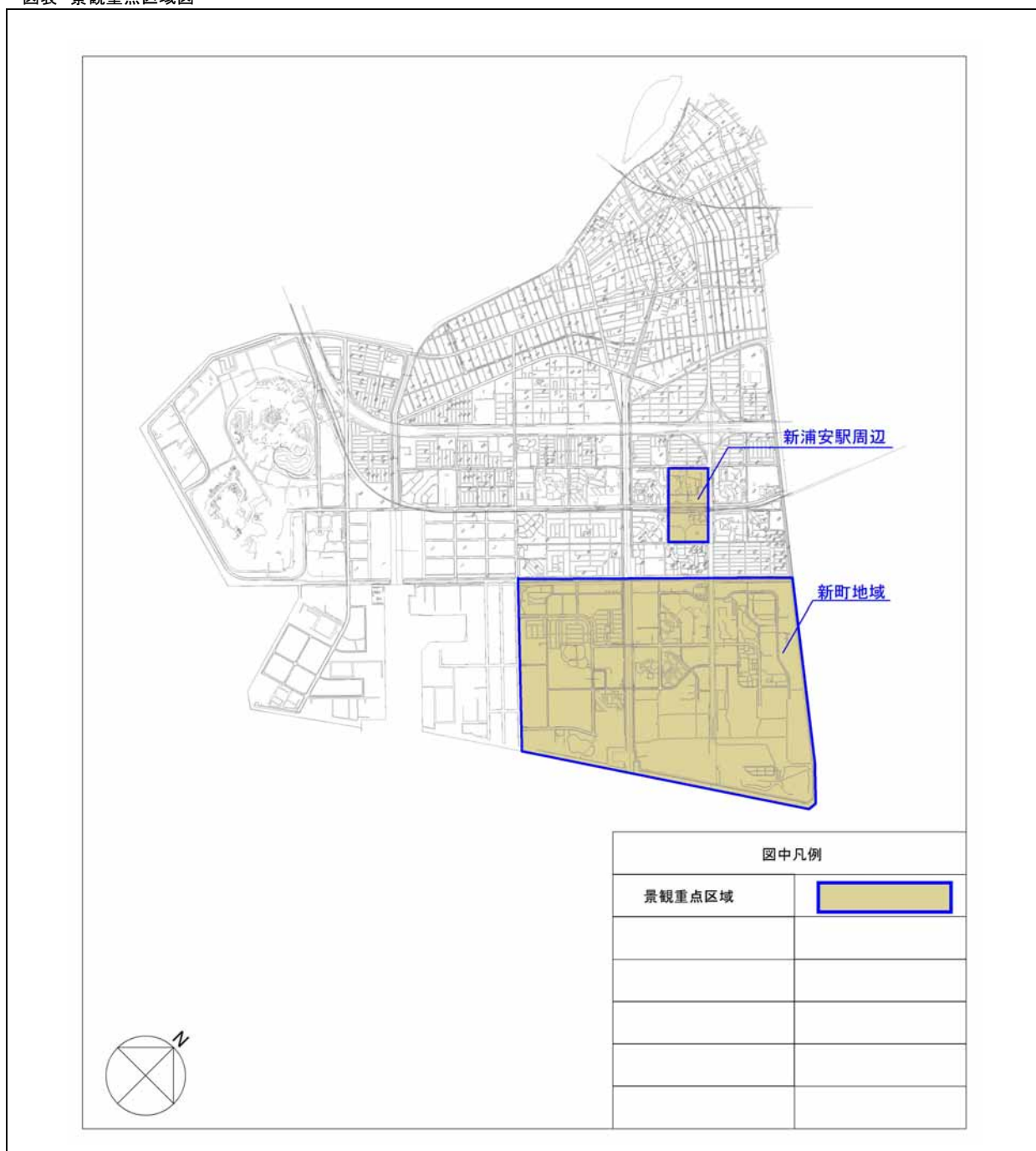
4. 景観重点区域

(1) 景観重点区域の指定

次の区域を景観重点区域に指定します。

| 名称 | 区域 |
|--------|-------------|
| 新浦安駅周辺 | 美浜一丁目・入船一丁目 |
| 新町地域 | 日の出・明海・高洲全域 |

図表 景観重点区域図



なお、景観重点区域は、地域の合意形成の進展など必要に応じて、適宜、見直し・更新するとともに、区域を追加していきます。また、景観重点区域を目指す区域は「景観重点区域候補」として定めます。

(2) 景観重点区域における景観まちづくりの考え方

景観重点区域は、区域固有の景観を創出、維持保全、改善していくため、ゾーンよりも積極的に景観まちづくりに取り組みます。

1) 景観まちづくりの目標と方針

景観重点区域では、景観まちづくりの基本的な考え方として「目標」と「方針」を定めます。

2) 特徴的な場所における景観形成の方針

景観重点区域において、特徴的な景観を形成している場所がある場合には、この場所ごとに「景観特性」を示し、「景観形成の方針」を定めます。

3) 景観形成の基準

景観重点区域の景観は、さまざまな用途や形態の建築物や工作物などが集合して形づくられおり、建築物や工作物は、区域の景観を印象づける重要な要素のひとつです。建築物の建築や工作物の建設などを行う際、良好な景観を阻害することなく調和した計画となるよう誘導するため、「景観形成基準」を定めます。

景観形成基準は、景観重点区域の景観特性に応じて、建築物などの用途ごとによりきめ細かく定めます。

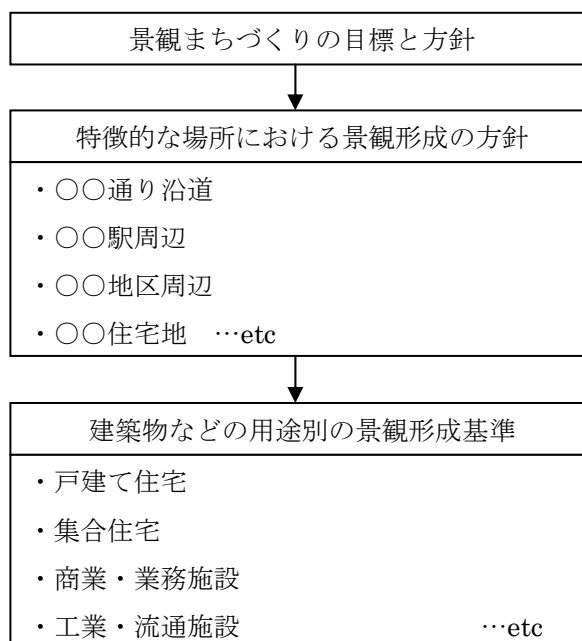
基準の内容は、建築物の建築などを行う際に最低限遵守すべき事項で、周辺の景観との調和のために工夫すべきことや良好な景観を阻害しないよう配慮すべきことなどが中心となっています。

景観形成基準は、今後、届出や事前協議の運用状況を検証し、より効果的な基準となるよう、必要に応じて改善していきます。

4) 景観まちづくりの取り組み

道路・公園などの整備や建築物等の建築などの行為に対して、景観形成の方針や景観形成基準に適合するよう、整備主体や管理者と協議するとともに、事前協議や届出による規制・誘導を行います。

図表 景観重点区域での景観まちづくり



図表 景観重点区域での景観まちづくりの取り組み

| 景観を構成する要素 | 景観まちづくりの考え方 |
|----------------------------|--|
| 景観まちづくり活動 | <ul style="list-style-type: none"> 身近な景観まちづくり活動（花植え、生け垣づくり、公共施設などの整備でのワークショップの実施や参加など）に取り組みます |
| 公共施設 (道路、河川、公園など) | <ul style="list-style-type: none"> 道路や河川などの公共施設は、景観を構成する重要な要素であることから、整備主体や管理者などに、景観まちづくりの目標や方針、景観形成の方針に沿った整備をするよう働きかけます 拠点など、区域の景観に影響の大きい公共施設は、景観重要公共施設への指定を視野に入れながら、管理者や整備主体などと協議・検討します |
| 建築物や工作物など (民間、公共の双方を対象) | <ul style="list-style-type: none"> 市・事業者・市は、区域固有の方針や基準を共有し、建築行為などを行う際は、良好な景観の形成に寄与するよう積極的に取り組みます 区域固有の景観に影響を与える行為は、事前協議や届出により、景観形成の方針や基準に適合するよう規制・誘導します |

(3) 景観重点区域候補における景観まちづくりの考え方

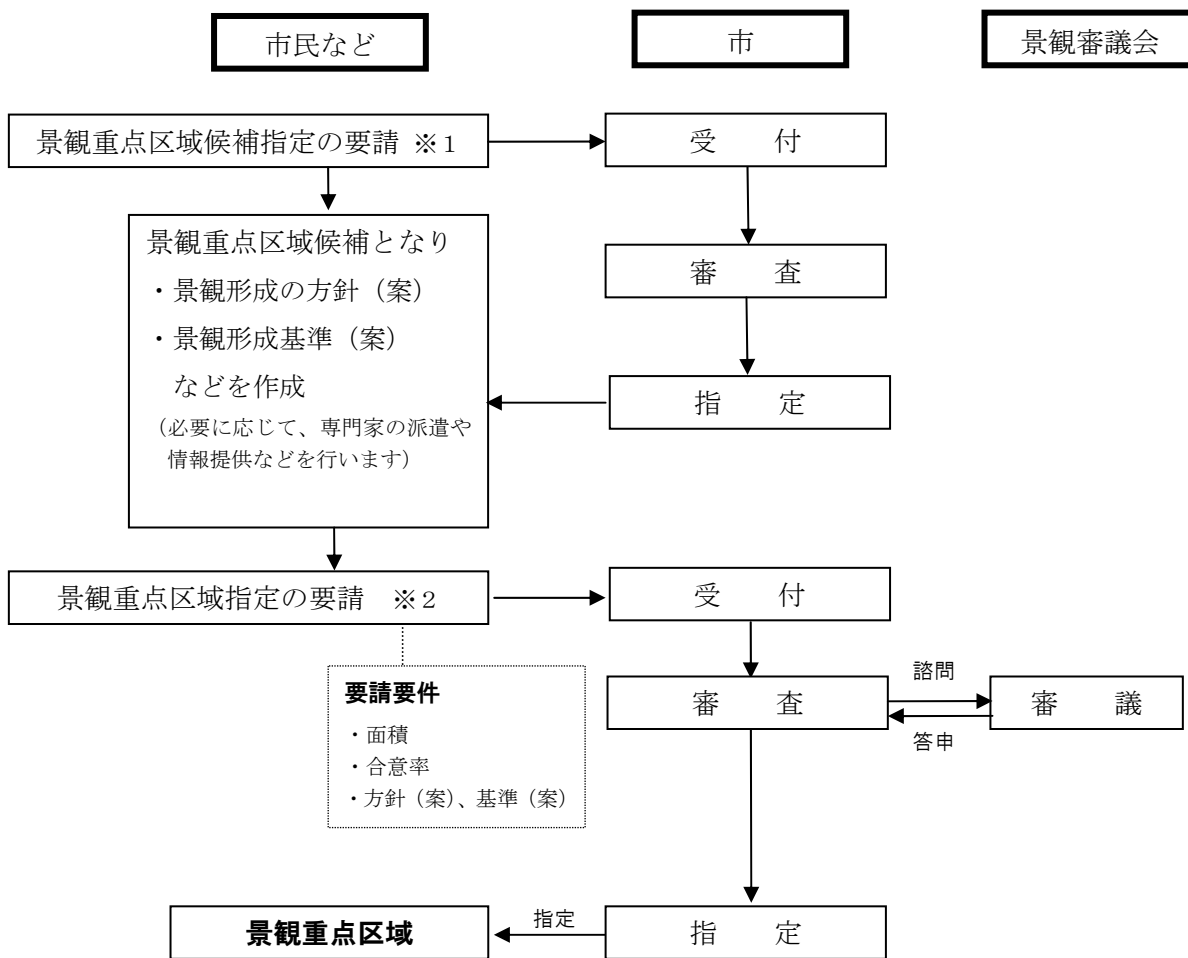
景観重点区域候補が景観重点区域に指定されるには、景観形成の方針や景観形成基準の作成、地域の合意形成など一定の要件を満たすことが必要です。

そのためには、区域の住民や地権者などが景観形成の方針や景観形成基準などを議論・調整する場（景観まちづくり協議会など）を設け、活発な意見交換を進めながら、景観まちづくりへの理解を深め、合意形成を図る必要があります。

これら一連の取り組みにあたっては、必要に応じて専門家の派遣や情報提供などの支援を行います。

(4) 区域指定の手続き

景観重点区域の指定は、原則として、まず景観重点区域候補となります。そして、景観形成の方針や景観形成基準などを作成、地域の合意形成を図り、景観重点区域の指定を受けることになります。



※1 景観重点区域候補指定の要請ができる者
 ①法第11条1項又同第2項に規定する、土地所有者等、まちづくりNPO、公益法人など
 ②景観まちづくり協議会
 ③景観活動団体

※2 景観重点区域指定の要請ができる者
 ①法第11条1項又同第2項に規定する、土地所有者等、まちづくりNPO、公益法人など
 ②景観まちづくり協議会

(5) 区域の要件

| | |
|-----------------|--|
| <p>景観重点区域</p> | <p>【指定要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 景観重点区域候補の指定要件のいずれかに該当し、特に積極的かつ、継続的に景観まちづくりを推進する必要がある区域 <p>【要請要件】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 要請できる者 <ol style="list-style-type: none"> ① 景観法第11条1項又同第2項に規定する、土地所有者等、まちづくりNPO、公益法人など ② 景観まちづくり協議会（第11章参照） 2) 区域面積：1000㎡以上（市長が認めたものはこの限りではない） 3) 合意率：地権者（かつ区域面積）の2/3以上（市長が認めたものはこの限りではない） 4) 区域固有の良好な景観形成のための方針と景観形成基準 |
| <p>景観重点区域候補</p> | <p>【指定要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 景観重点区域の指定に向けた活動を推進する必要がある区域 <ul style="list-style-type: none"> ・拠点など浦安市の景観的な特性が備わっている区域 ・地域住民や事業者が、これから、継続的・計画的に景観まちづくりに取り組んでいくことを宣言し、本市の良好な景観の形成に資することが期待できる区域 <p>【要請要件】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 要請できる者 <ol style="list-style-type: none"> ① 景観法第11条1項又同第2項に規定する、土地所有者等、まちづくりNPO、公益法人など ② 景観まちづくり協議会（第11章参照） ③ 景観活動団体（第11章参照） 2) 区域面積は問わない 3) 合意率は問わない 4) 区域候補への申請理由 |