

平成23年5月11日

各 位

積水ハウス株式会社
代表取締役社長：阿部 俊則
本社：大阪市北区大淀中1-1-88

**市原市の戸建分譲地「かずさの杜 ちはら台」
事業者と住民が提案した素案をもとに市が景観法に基づく景観計画を策定
提案制度を利用した全国初の景観計画が施行**



「かずさの杜 ちはら台」のまちなみ

積水ハウス株式会社と大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市北区、社長：大野直竹氏）は、両社の合同プロジェクトである千葉県市原市の戸建分譲地「かずさの杜 ちはら台」地区を対象として、入居済みの全世帯が合意した素案を添えて、平成22年12月に市原市に対し景観法に基づく景観計画の策定を提案していましたが、当素案に基づく景観計画案が市原市の景観審議会の承認等を経て3月1日（火）に市原市の景観計画として策定・告示され、4月1日（金）から施行されました。

「かずさの杜 ちはら台」は、平成21年2月に分譲を開始した全326区画の大型戸建分譲地です。当分譲地では、ちはら台東地区で定められている既存のまちづくりのルール（地区計画）に加え、両社で作成したまちなみガイドラインに基づき、販売当初から良好な景観のまちづくりに取り組んできました。市原市に提案した景観計画の素案もこれらをもとに作成されたものです。

今般、市原市が施行した景観計画では、「かずさの杜 ちはら台」地区を対象とするエリアが市の景観形成重点地区に指定され、景観形成の方針が定められたとともに、建築物の色彩や屋根の勾配、壁面後退距離、宅地沿道の緑化等についての基準が設けられました。これにより、当地区において新築や増改築等の工事を行う際には市に対する届出が必要となり、基準を満たさない場合は設計変更するように命令や勧告、指導がなされるため、高い実効力をもって良好な景観形成を推進することが可能となります。

なお、今般のように、平成17年6月に施行された景観法第11条の提案制度を利用して、事業者や住民が素案を添えて景観計画策定の提案を行い、その素案内容に基づいた景観計画が策定・施行された事例としては全国初（平成23年4月1日現在）となります。

<景観法について（平成17年6月全面施行）>

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国や地方公共団体、事業者、住民の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律です。

景観計画については、対象となる土地の区域内の土地所有者の3分の2以上の同意と素案を添えることを条件として、住民や事業者による提案制度が設けられています（景観法第11条）。

昨年12月に市原市に提出した景観計画素案は、この景観法第11条の提案制度に基づくものです。

～「かずさの杜 ちはら台」地区を対象とする景観計画の概要～

<名称>

ちはら台東6丁目景観形成重点地区景観計画

<届出対象行為>

- ・ 建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更
- ・ 鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等
- ・ 垣柵（生垣を含む）、門柱その他これに類するものの建設等

<景観形成方針>

- ・ 戸建住宅地に特化したまちなみづくり
- ・ 丘陵地に馴染んだ景観の形成
- ・ 地域の景観資源としての育成
- ・ 緑豊かな景観形成の推進

<景観形成基準（項目と要旨）>

1. 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

（外壁）暖色系（黄・黄赤・赤）で彩度を抑えた色彩とする。

（屋根）2分の1以上を勾配屋根とする。

色彩は、黒もしくは茶で明るさを抑えた色とする。

2. 壁面の位置の制限

建築物は、植栽を植えるスペースを確保するために、道路の境界線から1.5m以上セットバックして建築するものとする。

3. 道路から望見可能な部分に関する緑化

宅地であって道路に面する部分は、人や車の出入口、決められた素材を用いた門柱等を除いて、全て生垣や中高木で緑化するものとする。

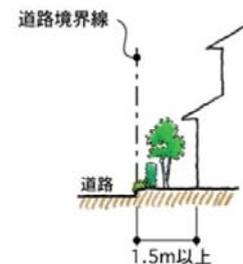
また、当景観計画には、景観法の効力が及ばない基準として、<アンテナの設置高さ>や<建築物の用途の制限>についても基準が設けられています。



丘陵地に馴染む
緩やかに勾配屋根が連なるまちなみ



緑の背景となる、彩度を抑えた建築物
（無電柱化も実施）



壁面のセットバックにより
植栽スペースを確保



沿道空間は出入口等以外は
原則として緑化

(補足1) 景観計画施行前後の制限内容の違いについて

景観計画の施行による、「かずさの杜 ちはら台」地区における制限内容の違いについては下記の通りです。
既存の地区計画に上乘せして、より細やかに制限がかかることとなります。

(なお、景観計画施行後の内容は要点のみを記載しています。)

| 項目 | 景観計画施行前 (ちはら台東地区地区計画より抜粋) | 景観計画施行後 (ちはら台6丁目景観形成重点地区 景観計画の要点) |
|----------------------|--|--|
| ○最低敷地面積 | <u>165㎡</u> | 同左 (上乘せの制限無し) |
| ○外壁の色彩 | 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け <u>周辺の環境と調和した落ち着いたある色調又は明るい色調</u> とする。 | 建築物の外壁は、 <u>Y (黄)、YR (黄赤)、R (赤) の色相で彩度6.0以下のもの又はその他の色相であって彩度1.0以下のもの</u> とする。 |
| ○屋根の色彩 | | 屋根の色彩は <u>無彩色もしくはその近似色 (色相を問わず彩度1.0以下) であって明度3.5以下のもの又はYR (黄赤) の色相であって明度3.0以下かつ彩度2.5以下のもの</u> とする。 |
| ○屋根の形状 | 無し | 建築物の屋根は、 <u>2分の1以上の部分を勾配屋根</u> とする。屋根の勾配は、 <u>2.5/10以上かつ6.5/10以下</u> とする。 |
| ○工作物の色彩 | 囲障 (垣又は柵) を設置する場合は、 <u>生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス、鉄柵類</u> とする。 | 同左 (上乘せの制限無し) |
| ○道路境界からの 壁面の位置の制限 | <u>建築物の外壁</u> もしくはこれに代わる柱の面から <u>道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m以上</u> とする。 <u>ただし、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りではない。</u> (1)出窓 (2)車庫で高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの (3)物置等で高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの | <u>建築物の外壁</u> 又はこれに代わる柱の面から <u>道路境界線までの距離は、1.5m以上</u> とする。 <u>ただし、(1)についてはこの限りではないものとし、(2)(3)については、道路境界線から1.0m以上とする</u> (1)出窓 (2)車庫で高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの (3)物置等で高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの |
| ○隣地境界からの 壁面の位置の制限 | | 同左 (上乘せの制限無し) |
| ○かき・さくの構造 | 囲障 (垣又は柵) を設置する場合は、 <u>生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス、鉄柵類</u> とする。 | 同左 (上乘せの制限無し) |
| ○緑化の基準 | 無し | <u>人や車の出入口等を除き、宅地で道路に面する部分の前面を生垣や中高木で緑化</u> するものとする。 |

(※色彩の基準値は日本工業規格Z8721に定めるマンセル値による。)

(補足2) 「かずさの杜 ちはら台」の概要

○各住戸前の沿道空間をコミュニティ育成の場（コモンスペース）として整備

- ・3つのゾーン毎に、コミュニティの核となるそれぞれ異なった形状の**広場を配置**するとともに、これを中心とする**沿道空間のデザインや基調素材、シンボルツリーの統一化**を行い、領域性を高めています。
- ・コモンスペースの安全・安心に配慮し、地区内の**車の出入りを3箇所に限定**し、車の交通量の抑制を図っています。

○自然に囲まれた緑豊かで良好な景観づくり

- ・青空の広がる快適な屋外空間づくりのため、地区内は**電線の地中埋設**を行っています。
- ・事業者間で新築時における**景観ガイドライン**を設け、緑豊かで調和のとれたまちづくりを進めています。

○地域の子もたちにとっての原体験の場づくり、原風景となる季節感豊かな風景づくり

- ・収穫できる**実のなる樹**（柚子・ザクロ・キウイ等）や彩り豊かな**季節の草花**を、かずさの道沿いや地区内の**共有スペースの随所に植栽**しています。
- ・かずさの道沿いの**市原市の所有地である植栽スペースは、住民の手による管理を実施**していきます。



| | | | |
|--------|---|-----|-----------------------|
| 分譲地名 | かずさの杜 ちはら台 | 所在地 | 千葉県市原市ちはら台東6丁目 |
| 販売開始時期 | 平成21年2月 | 売主 | 積水ハウス株式会社、大和ハウス工業株式会社 |
| 総区画数 | 全326区画（積水ハウス株式会社163区画、大和ハウス工業株式会社163区画） | | |
| 総開発面積 | 90,756.17㎡ | | |
| 交通 | JR外房線「鎌取」駅より千葉中央バス・小湊バス「パークシティ」行利用、「ちはら台7丁目」停留所まで13分、徒歩1分（「東ゲート」入口までの時間） 京成千原線「ちはら台」駅より千葉中央バス・小湊バス「鎌取駅南口」行利用、「パークシティちはら台」停留所まで9分、徒歩9分（「南ゲート」入口までの時間） | | |