

# III 景観形成ガイドライン

## 1 景観形成ガイドラインとは

### (1) 目的

景観形成ガイドラインは、『奏の杜まちづくり憲章』で掲げた“豊かな緑に包まれた美しいまち”の実現を図ることを目的とし、建築物等を整備する際に景観形成の観点から考慮すべき事項について、整備指針をまとめたものです。

なお、本ガイドラインで示す整備指針は、まち全体で守っていくべきルールとして運用します。

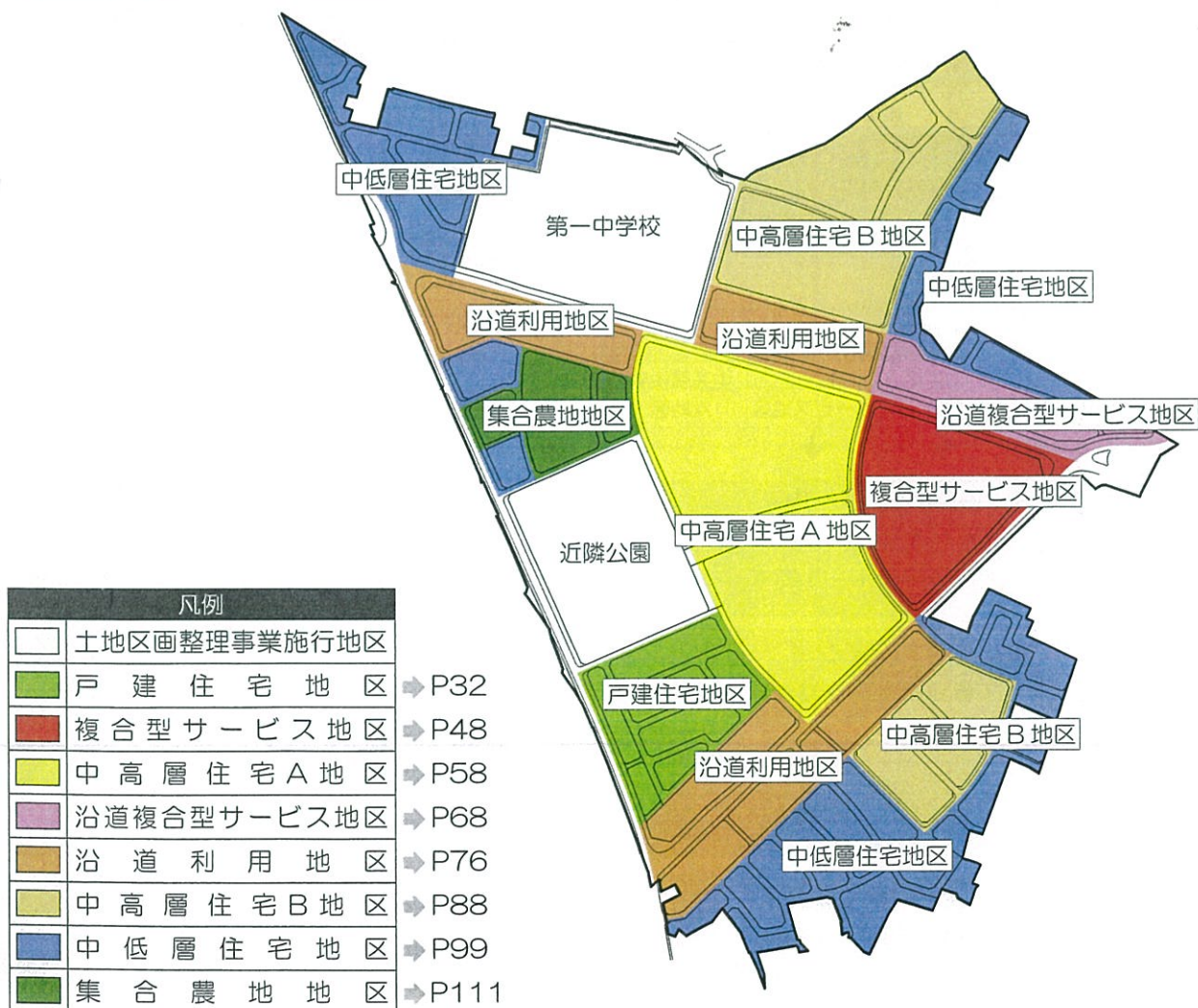
※手続きの詳細については、Ⅲ-4（115 ページ）をご確認ください。

### (2) 対象範囲

本ガイドラインは、奏の杜の全域について、住民、土地所有者、事業者等が行う建築物等の整備を対象としています。

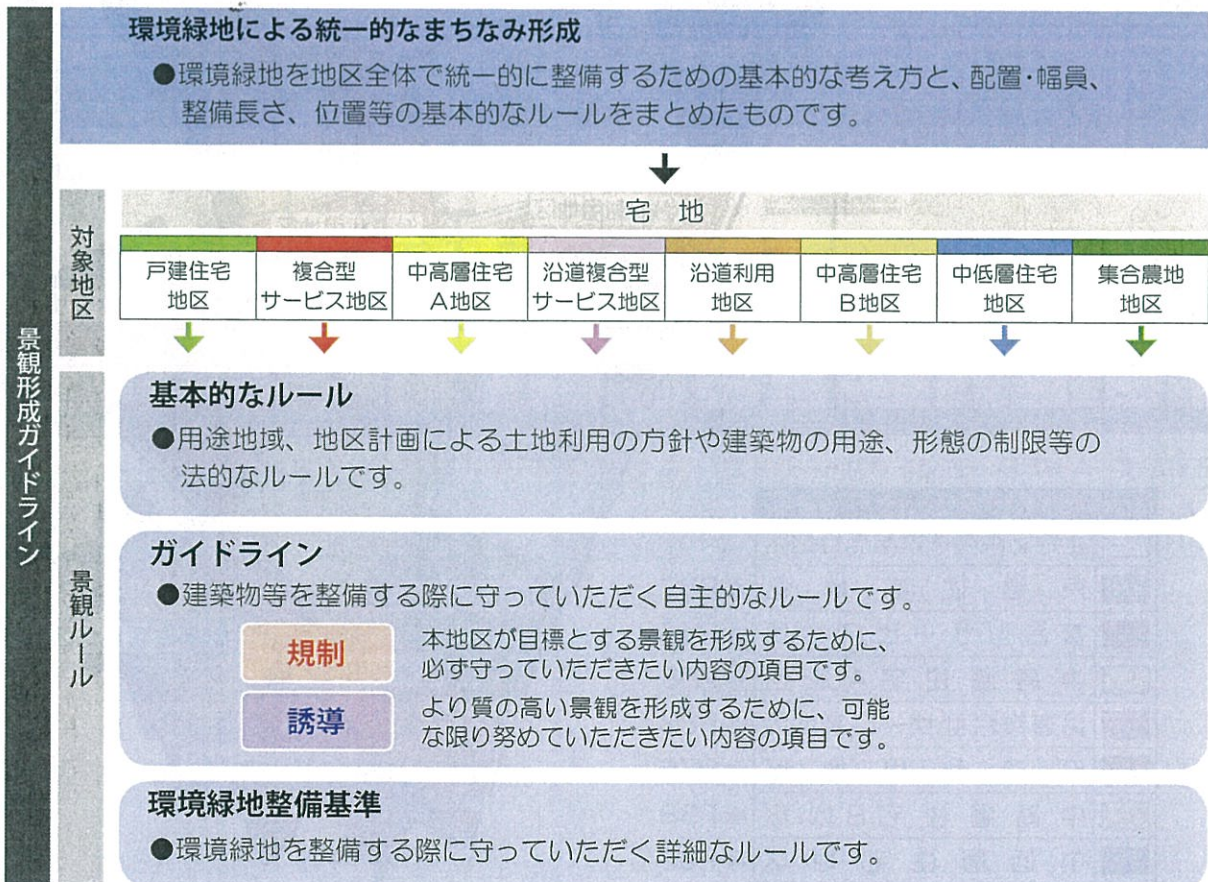
景観形成に関するルールは、想定される建築物の規模や用途から、地区全体を8地区に区分し、それぞれに決めました。以下の図を参照し、各自の敷地が含まれる地区のルールを遵守し、建築物等を計画してください。

■ 景観形成ガイドラインの地区区分



### (3) 景観形成ガイドラインの構成

本ガイドラインは、建築物等を整備する際の景観形成に関するルールを示したものです。「I-2 奏の杜における景観形成の基本的な考え方」で示した考え方に基づき、具体的なルールを地区別にまとめています。また、ルールは「規制項目」と「誘導項目」の2つの基準のもとに作成しています。



■ 景観形成ガイドラインの項目一覧及び内容の概要

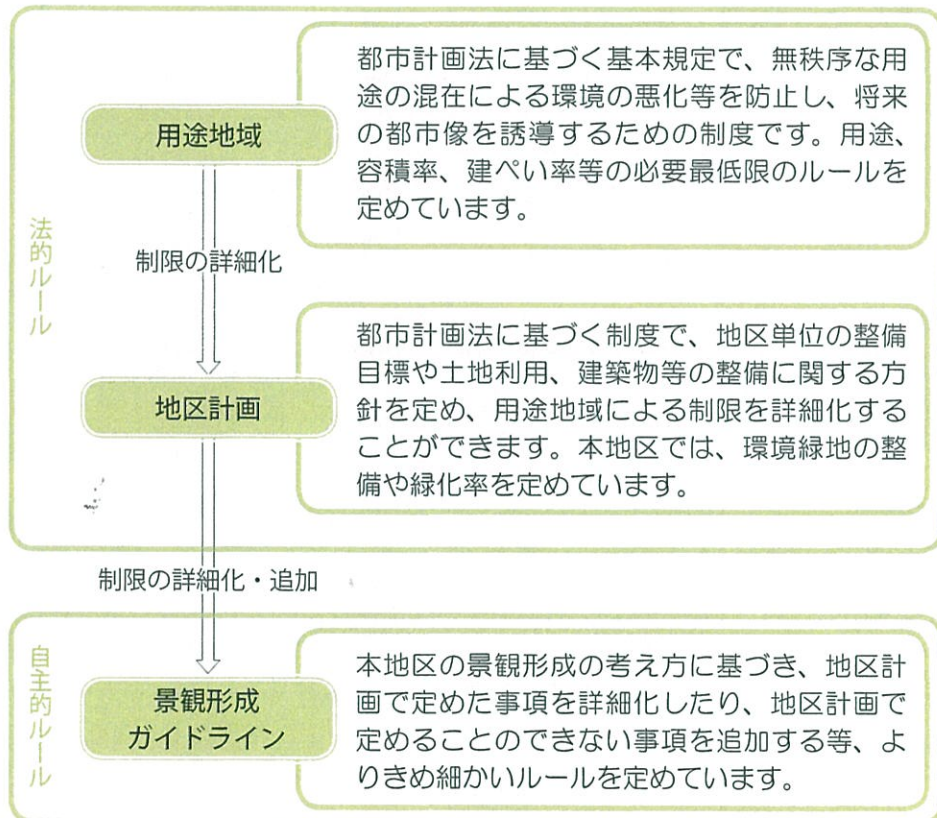
みどりの景観をつくる
  まちなみ景観に配慮する  
 みどりの景観をまもる
  まちなみ景観を演出する

項目		戸建住宅 地区	複合型 サービス地区	中高層住宅 A地区	沿道複合型 サービス地区	沿道利用 地区	中高層住宅 B地区	中低層住宅 地区	集合農地 地区
緑化 先導施設	① 緑のスクエア			規制					
	② 緑のコーナー			規制					
	③ 緑のゲート		規制	規制					
	④ 緑のモール		規制						
	⑤ 緑のコリドー		規制						
(1) 敷地	① 駐車スペースの配置	規制					誘導	誘導	
	② 自動車出入口の設置		規制	規制	規制	規制			
	③ 駐輪場・ゴミ置場の設置		規制	誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	
(2) 建築物	① 間口率				規制				
	② 屋根の形状	規制							
	③ 屋根・外壁の色彩	規制	誘導	誘導	規制	規制	誘導	誘導	
	④ 街角のデザイン			誘導					
	⑤ 駐車場の修景		規制	規制					
(3) 緑化	① 環境緑地 (環境緑地整備基準)	規制	規制	規制	規制	規制	規制	規制	規制
	② 生垣	規制							
	③ シンボルツリー/ 高木による緑化	規制					誘導	誘導	
	④ その他の緑化	誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	
(4) その他	① 共通アイテム	規制							
	② 環境緑地以外の 道路境界部	規制							
	③ 付帯設備 (アンテナ設置 不可/目隠し)	規制 / 誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	誘導	
	④ サイン、 オーニング				規制				
	⑤ 店先空間の演出				誘導				
	⑥ 広告物		規制		規制	規制	規制	規制	規制
	⑦ 垣・さく		規制 / 誘導 (構造 / 修景)	規制 / 誘導 (構造 / 修景)	規制 / 誘導 (構造 / 修景)	規制 / 誘導 (構造 / 修景)	規制 / 誘導 (構造 / 修景)	規制 / 誘導 (構造 / 修景)	規制
	⑧ 駐車スペースの門 扉・シャッター	規制				規制 / 誘導 (後退 / 修景)	規制 / 誘導 (後退 / 修景)	規制 / 誘導 (後退 / 修景)	
	⑨ 機械式駐車場の 制限					規制 / 誘導 (形態 / 修景)	規制 / 誘導 (形態 / 修景)	規制 / 誘導 (形態 / 修景)	
	⑩ 照明			誘導		誘導	誘導	誘導	
	⑪ 土地利用の制限	規制			規制	規制	規制	規制	
	⑫ 防砂ネットの設置								規制
	⑬ 倉庫等の設置								誘導

## (4) 用途地域・地区計画と景観形成ガイドライン

### 1 用途地域・地区計画・景観形成ガイドライン

建築物等を整備される際には、本ガイドラインに併せて、用途地域、地区計画等、法律で定められたルールを守っていただく必要があります。景観形成ガイドラインは、これらの法的なルールとは異なり、皆で自主的に守り、活用していくルールです。



### 2 各ルールの地区区分

用途地域、地区計画、景観形成ガイドラインは、それぞれ地区区分が異なります。右図を参照し、各自の敷地が含まれる地区のルールをそれぞれ確認し、計画してください。

## 用途地域

### 必要最低限の建築物のルール

- ・用途
- ・容積率
- ・建ぺい率等

制限の詳細化

## 地区計画

土地利用及び建築物等の規模、形態に関するルールの詳細化

### ● 建築物に関すること

- ・用途の制限
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・高さの最高限度
- ・形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・垣又はさくの構造の制限
- ・緑化率の最低限度

制限の詳細化・追加

## 景観形成ガイドライン

良好な景観形成に必要なルールの詳細化・追加

### ● 敷地利用に関すること

- ・駐車場のづくり方
- ・自動車出入口の制限

### ● 建築物に関すること

- ・屋根の形状
- ・間口率
- ・建物のデザイン

### ● 工作物等に関すること

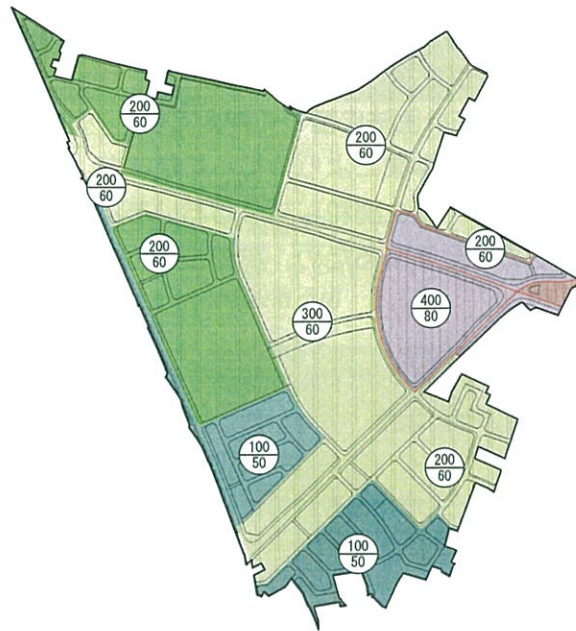
- ・付帯設備の修景
- ・広告物の制限・づくり方
- ・機械式駐車場のづくり方
- ・土地利用の制限

### ● 緑化に関すること

- ・環境緑地（接道部緑化）
- ・シンボルツリー
- ・その他緑化

目指すべき景観

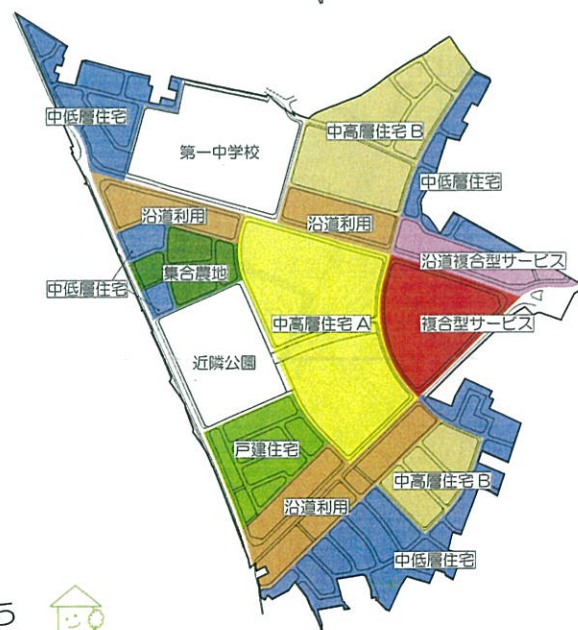
豊かな緑に包まれる美しいまち



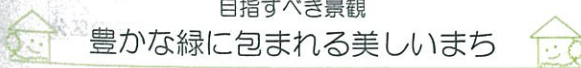
凡例	
	土地区画整理事業施行地区
高度地区	
	第二種高度地区
防火・準防火地域	
	防火地域
	準防火地域
	上段：容積率 下段：建ぺい率
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域



凡例	
区域	
	地区計画区域
	ゾーンの区分
地区の区分	
	複合サービスA地区
	複合サービスB地区
	中高層住宅A地区
	中高層住宅B地区
	中低層住宅A地区
	中低層住宅B地区
	低層住宅A地区
	低層住宅B地区
	沿道利用地区
	教育施設地区



凡例	
	土地区画整理事業施行地区
	戸建住宅地区
	複合型サービス地区
	中高層住宅A地区
	沿道複合型サービス地区
	沿道利用地
	中高層住宅B地区
	中低層住宅地区
	集合農地地区



### 3 JR津田沼駅南口地区地区計画について

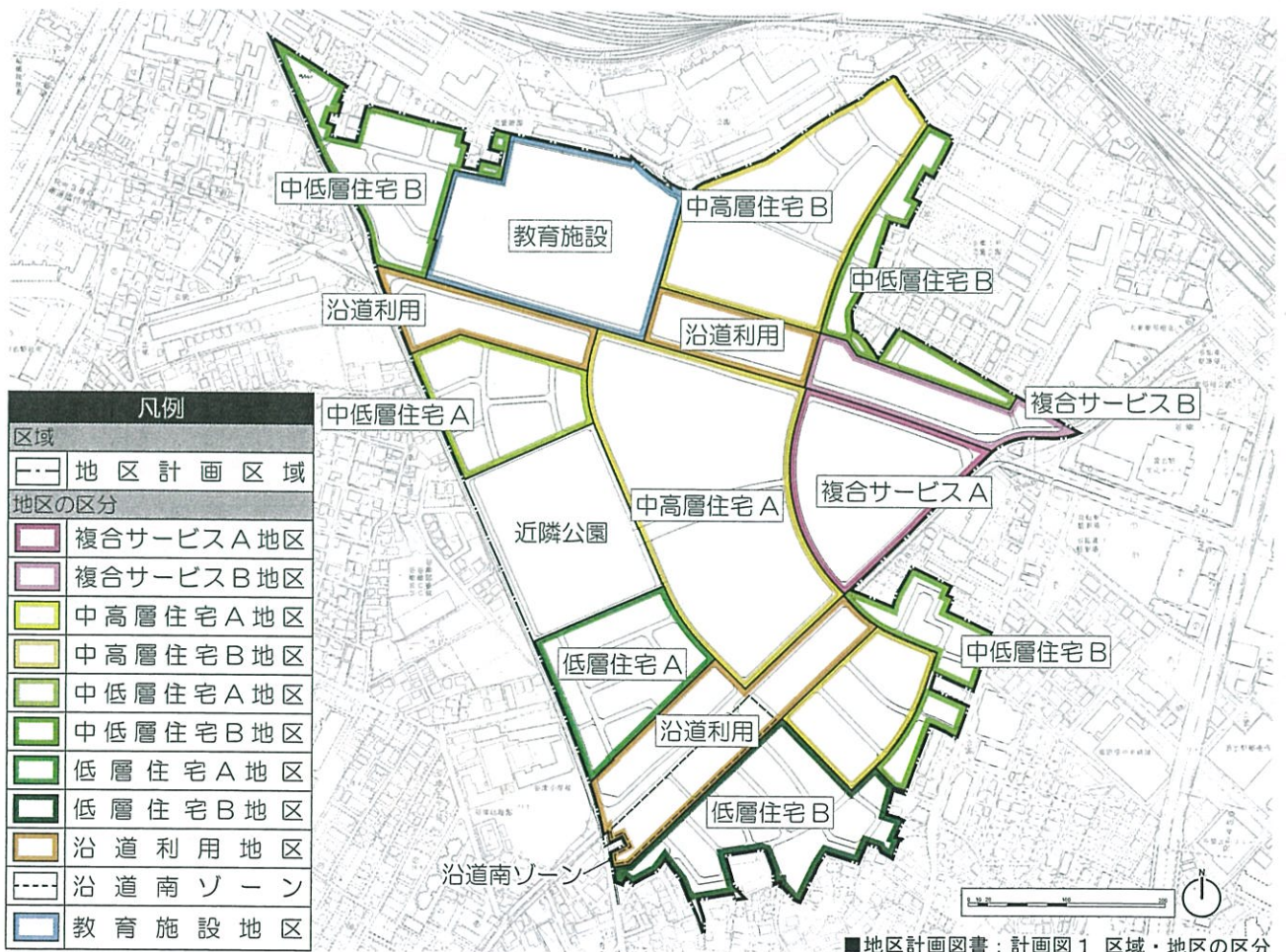
地区計画とは、地区単位の整備目標や土地利用、建築物等の整備に関する方針を定め、用途地域による制限を詳細化することができる都市計画法に基づく制度です。

本地区では、土地区画整理事業によりつくられたまちの土地利用を維持・増進し、緑と調和したうるおいある市街地形成の誘導とその保全を図るため、次のルールを定めています。

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・ 垣又はさくの構造の制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度

これらのルールは法律に基づき、習志野市により運用されるルールです。本地区で建築物等を整備する際には、これらのルールを確認し、計画してください。

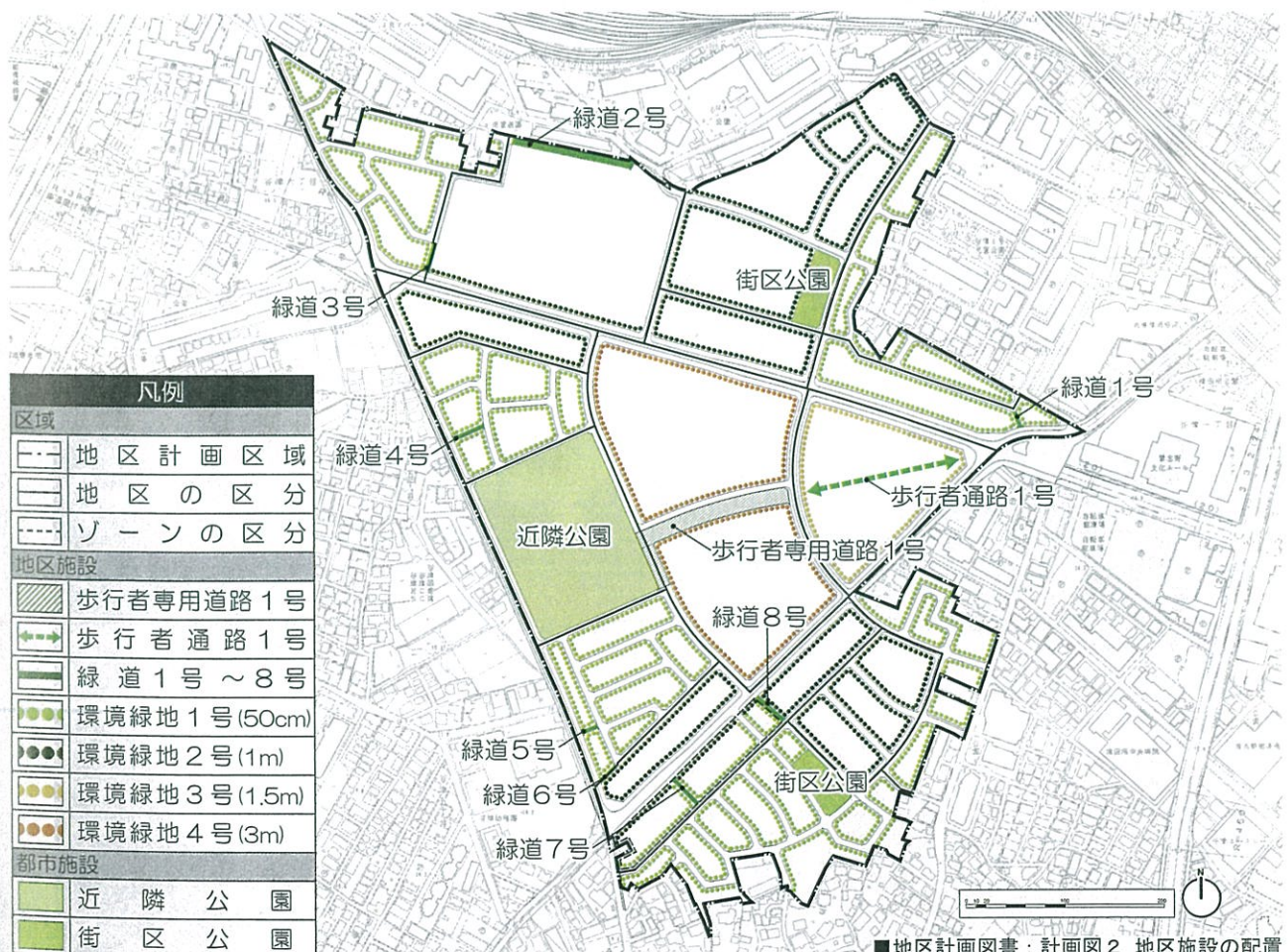
地区	土地利用の方針
複合サービスA地区	商業、業務、サービス等の複合的な利用の促進
複合サービスB地区	商業、業務、サービス、住宅等の複合的な利用
中高層住宅A地区	集合住宅地としての住環境の保護
中高層住宅B地区	集合住宅地としての住環境の保護
中低層住宅A地区	中低層住宅地としての住環境の保護及び農地との調和
中低層住宅B地区	中低層住宅地としての住環境の保護
低層住宅A地区	戸建専用住宅地としての住環境の保護
低層住宅B地区	低層住宅地としての住環境の保護
沿道利用地区	沿道にふさわしい土地利用の促進
教育施設地区	住環境と調和した教育施設としての利用



敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	主な項目			
		壁面後退区域における 工作物の設置の制限	建築物等の 高さの最高限度	緑化率の 最低限度	環境緑地
3,000㎡以上	道路から3m以上	道路から3m は設置不可	—	10%以上	1.5m
500㎡以上	道路から1m以上	道路から1m は設置不可	—	5%以上	50cm
10,000㎡以上	道路から3m以上	道路から3m は設置不可	—	20%以上	3m
200㎡以上	高さ31m超：3m以上 高さ20m超：2m以上 高さ10m以下：1m以上	道路から1m は設置不可	—	10%以上	1m
135㎡以上	道路から50cm以上	道路から50cm は設置不可	20m	5%以上	50cm
135㎡以上	道路から50cm以上	道路から50cm は設置不可	20m	5%以上	50cm
135㎡以上	道路から50cm以上	道路から50cm は設置不可	10mかつ 2階以下	5%以上	50cm
135㎡以上	道路から50cm以上	道路から50cm は設置不可	10m	5%以上	50cm
200㎡以上 (沿道南ゾーン135㎡以上)	道路から1m以上 (一部*150cm以上)	道路から1m(一部*1 50cm)は設置不可	—	5%以上	1m (一部*150cm)
—	道路から1m以上	道路から1m は設置不可	—	*2 20%以上	1m

※1 一部とは、沿道南ゾーンの都市計画道路沿道を除く接道部のことです。

※2 教育施設地区の緑化率は、敷地面積から運動等の用に供する空地の面積を除いた面積に対する割合をいいます。



■地区計画図書：計画図2 地区施設の配置

地区計画の詳細については、習志野市のホームページにおいて、「JR津田沼駅南口地区地区計画」の手引きがご覧になれます。



## 2 環境緑地による統一的なまちなみ形成

### (1) 環境緑地とは

環境緑地とは、個々の敷地が、道路に面する敷地の部分（接道部）にそれぞれ定められた幅員分を緑化施設として整備することで道路沿いの連続的な緑化空間を創出するものです。

本地区では、「I - 2 奏の杜における景観形成の基本的な考え方」に示すとおり、主として道路空間において目に見える緑を増やすことに重点を置き、景観形成を行います。

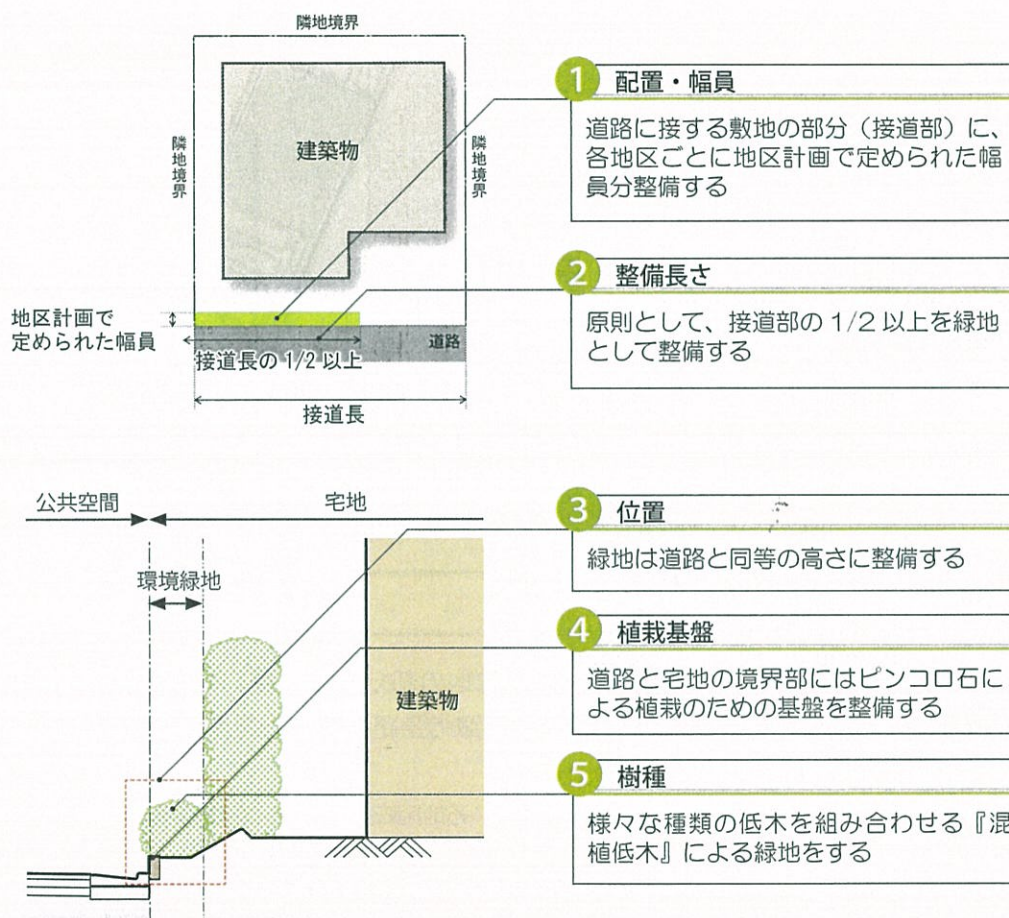
宅地内の個性あふれる緑（生垣、高木等）だけでなく、地区全体に広がる連続性・一体性のある緑（環境緑地）を確保することにより、緑豊かで統一感のある街並み景観の形成を目指します。





## (2) 環境緑地を統一的に整備するためのルール

環境緑地の整備については、地区計画において、配置、幅員、整備長さが定められています。本ガイドラインでは、地区全体で環境緑地による統一的な緑化空間を形成するため、以下のルールに基づき整備してください。



## 1 配置・幅員

環境緑地は、道路に接する敷地の部分に、下図に定められた幅員分を整備してください。

凡例	
区域	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	ゾーンの区分線
地区施設	
	歩行者専用道路1号
	歩行者通路1号
	緑道1号～8号
	環境緑地1号(50cm)
	環境緑地2号(1m)
	環境緑地3号(1.5m)
	環境緑地4号(3m)
都市施設	
	近隣公園
	街区公園

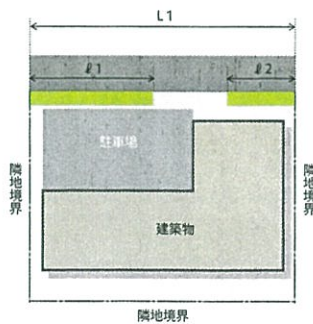


■地区計画図書：計画図2 地区施設の配置

## 2 整備長さ

環境緑地は、原則として道路に接する敷地の部分（接道長）の1/2を超える部分を緑化施設として整備してください。また、複数の道路に接する場合は、以下の通りそれぞれの接道部ごとに整備してください。

（\*各地区で整備のルールを詳細化している地区については、各地区の基準に従ってください。）



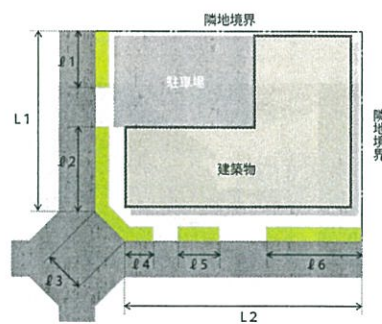
（原則）

接道部長さ：

- 1) L1

環境緑地整備長さ：

- 1)  $l1 + l2 > L1/2$



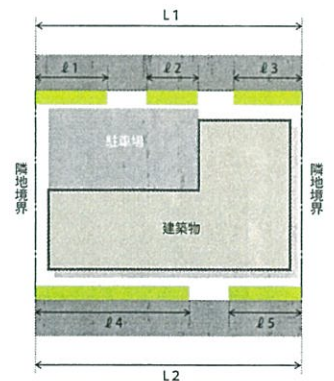
（角地に接道する場合）

接道部長さ：

- 1)  $L1 + l3/2$
- 2)  $L2 + l3/2$

環境緑地整備長さ：

- 1)  $l1 + l2 + l3/2 > (L1 + l3/2) \times 1/2$
- 2)  $l4 + l5 + l6 + l3/2 > (L2 + l3/2) \times 1/2$



（両面に接道する場合）

接道部長さ：

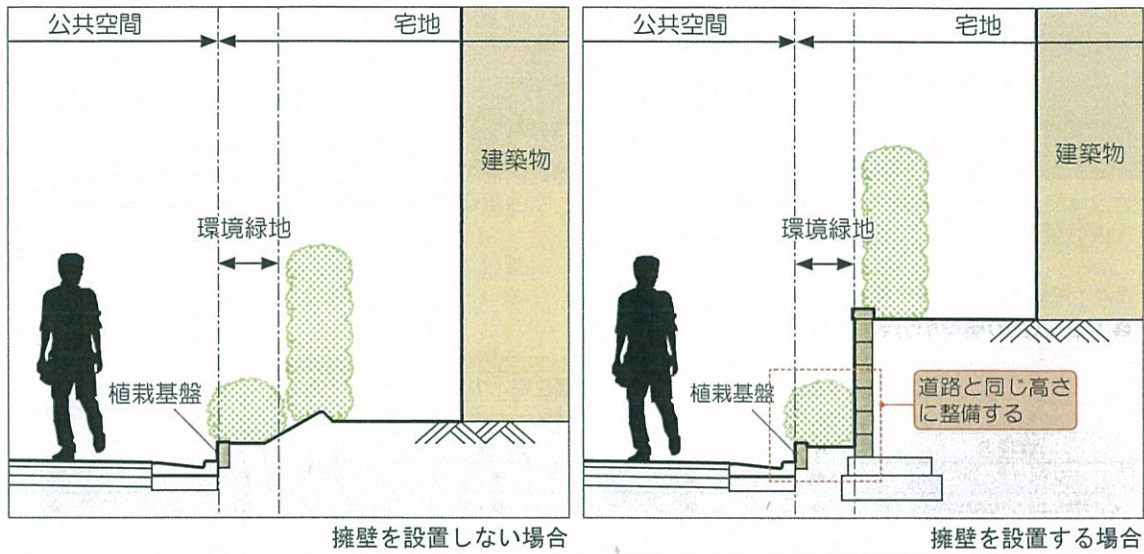
- 1) L1
- 2) L2

環境緑地整備長さ：

- 1)  $l1 + l2 + l3 > L1 \times 1/2$
- 2)  $l4 + l5 > L2 \times 1/2$

### 3 位置

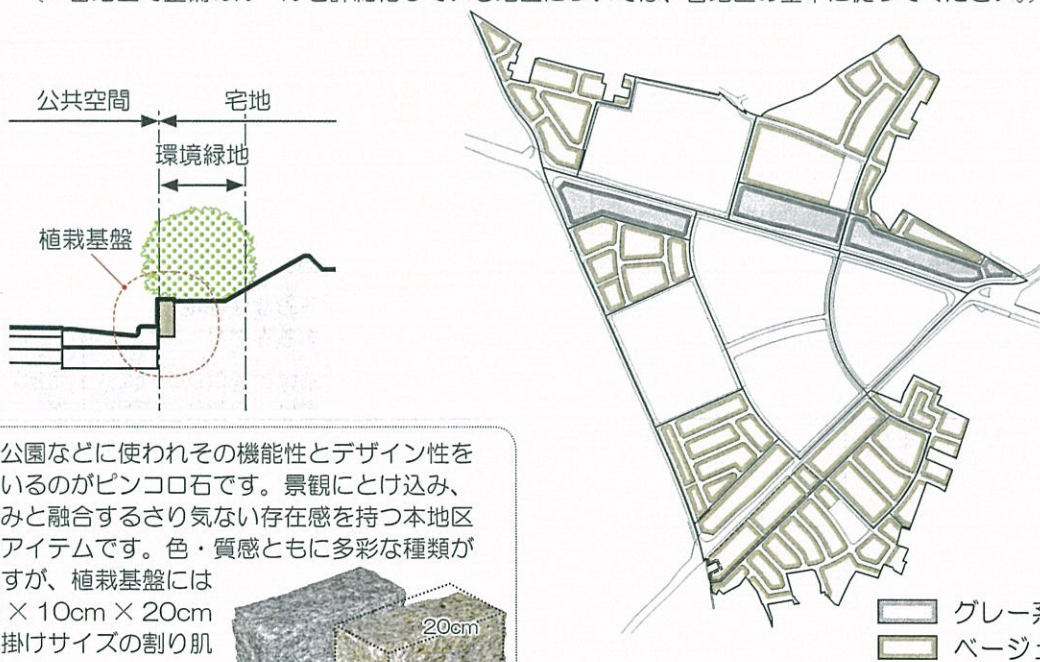
環境緑地は、日常生活の中で目にするのできる緑の量を増やすとともに、緑化空間としての連続性を確保するため、原則として道路面と同じ高さに整備してください。



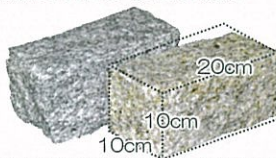
### 4 植栽基盤

敷地と道路の境界部には、ピンコロ石（御影石、割肌仕上げ、2丁掛けサイズ）を使用し、植栽の基盤を整備してください。整備する石の色（グレー系 / ベージュ系）は、下図を参照してください。

（\*各地区で整備のルールを詳細化している地区については、各地区の基準に従ってください。）



歩道や公園などに使われその機能性とデザイン性を高めているのがピンコロ石です。景観にとけ込み、まちなみと融合するさり気ない存在感を持つ本地区のキーアイテムです。色・質感ともに多彩な種類がありますが、植栽基盤には10cm × 10cm × 20cmの2丁掛けサイズの割肌仕上げを使用します。



## 5 樹種

環境緑地には、『混植低木』（様々な樹種の低木を組み合わせることで植えること）を植栽してください。

樹種は、年間を通じてしっかりとした緑の常緑樹を主体とした“フォーマル”な緑と、四季の変化が豊かな花灌木を主体とした“インフォーマル”な緑を配分し、下表のとおり、商業・業務系の地区では“フォーマル”な緑を、住居系の地区では“インフォーマル”な緑を中心として、地区ごとの特性に合った樹木を植栽します。

(\*各地区で整備のルールを詳細化している地区については、各地区の規準に従ってください。)

■ 地区ごとの樹種配分表

樹種名	沿道複合型サービス地区	沿道利用地区	中高層住宅A地区	中高層住宅B地区	戸建住宅地区	中低層住宅地区	集合農地地区
	6種	8種	11種		12種		3種
フォーマル	イヌツゲ	●		●		●	
	サツキツツジ	●	●	●		●	●
	ボックスウッド	●	●	●		●	
	ウバメガシ	●	●	●		●	
	ハマヒサカキ	●					
インフォーマル	コムラサキ					●	
	シモツケ			●		●	●
	ヒュウガミズキ			●		●	●
	ドウダンツツジ	●		●		●	
	メギ ローズグロー					●	
	アベリア		●	●			
	ヒラドツツジ		●	●			
	ヒベリカム・ヒデコート		●	●		●	
ヤエクチナシ			●		●		
ペニバナシャリンバイ		●			●		

緑字・・・常緑樹、半常緑樹 赤字・・・落葉樹

沿道複合型サービス地区	沿道利用地区	中高層住宅A地区 中高層住宅B地区	戸建住宅地区 中低層住宅地区	集合農地地区
← フォーマル中心				インフォーマル中心 →
<p>いつも整然・清潔なみどり</p> <p>常緑を主体とし、樹姿が整い枝が暴れない種や緻密な枝葉を持つ種で構成する</p>	<p>いきいきと賑わいが感じられるみどり</p> <p>常緑と落葉を適度に混ぜ、観賞価値があり華やかさを持つ種を中心に構成する</p>	<p>集合住宅と同調する緑量のあるみどり</p> <p>常緑と落葉を適度に混ぜ、集合住宅でも多く用いる丈夫な種を中心に構成する</p>	<p>多彩な住宅地に呼応するみどり</p> <p>常緑と落葉を適度に混ぜ、戸建住宅で用いる種や葉・花・実の美しい種を中心に構成する</p>	<p>農地を縁どるみどり</p> <p>土地利用の変更を考慮しながら、住宅系の樹種構成を基に、農地に見合うシンプルな種で構成する</p>

● フォーマル ● インフォーマル

■ 環境緑地に植栽する樹種一覧

イヌツゲ



- ・細かい枝葉と濃緑の葉色が美しい庭園樹の代表
- ・常緑で病虫害に強く日陰にも日向にも向く

サツキツツジ



- ・自然樹形がコンパクトに整うので刈込等の手間が掛かりにくい
- ・常緑で日陰にも日向にも向く代表的な春の花灌木

ボックスウッド



- ・イヌツゲに比べて細かい枝葉のさわやかな葉色が特徴
- ・常緑性だが春の黄緑色と秋の赤茶色の紅葉の変化が美しい

ウバメガシ



- ・照葉で倒卵形の葉が特徴で、イヌツゲに比べて野趣に富む
- ・常緑で乾燥や刈込に強く、日陰にも日向にも向く

ハマヒサカキ



- ・照葉で密な細かい葉が特徴でイヌツゲに比べて野趣に富む
- ・常緑で病虫害に強く、日陰にも日向にも向く

〈フォーマル：常緑〉  
年間を通してしっかりとした緑の常緑樹を主体

コムラサキ



- ・初秋につける紫色の実が美しい、果実を觀賞する代表的な灌木
- ・萌芽力が強く、強い刈込に耐えてコンパクトな樹形に抑えられる

※1

シモツケ



- ・やさしい桃色の花が5～8月にかけて咲き続ける
- ・刈込に耐え、秋の紅葉も美しい

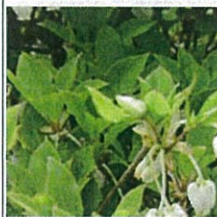
ヒュウガミズキ



- ・早春に鮮やかな黄花をつける野趣に富んだ花灌木
- ・枝葉が細いので落葉期にも存在感がある

※2

ドウダンツツジ



- ・冬姿、新緑、紅葉それぞれ美しく年間を通じて觀賞価値が高い
- ・細い枝葉が密生するので落葉期にも存在感がある

メギ ローソクロー



- ・紫葉のメギでその独特な葉色を觀賞するカラーリーフ灌木
- ・刈込に耐え病虫害にも強いいため、庭園樹として人気がある

〈インフォーマル：落葉〉

四季の変化が豊かな多種の花灌木を主体

アベリア



- ・香りのある花が6～11月まで長く咲き続け、赤い萼片とのコントラストが美しい
- ・常緑性でチョウ、ミツバチ、ハナカミキリなどの昆虫が多く集まる

ヒラドツツジ



- ・白～濃紅紫色まで様々な花色を持つ大型のツツジ類で公園・庭園の代表的な花灌木
- ・常緑性で刈込に耐え病虫害に強い

ヒベリカム・ヒデコート



- ・丈の低い花灌木で、初夏に咲く鮮黄色の花が特徴
- ・常緑性で刈込に耐え、病虫害に強いので庭園や公園に多く用いられる

ヤエクチナシ



- ・夏に咲く八重咲きの大輪の花とその香りが特徴
- ・常緑性で香りを愛でる花灌木として公園や庭園に多く用いられる

ベニバナシャリンバイ



- ・生長が遅く葉が小さいシャリンバイの赤花種で人気が高い
- ・常緑性で病虫害に強いので、公園や庭園に多く使われる

〈インフォーマル：常緑・半常緑〉  
四季の変化が豊かな多種の花灌木を主体

出典（写真）：※1 緑化樹木ガイドブック（建設物価調査会 発行）  
：※2 山溪カラー名鑑 日本の樹木（山と溪谷社 発行）