

流山市景観計画

グリーンチェーン景観計画
～ 都心から一番近い森の街を目指して ～

ガイドライン



令和2年4月1日改定版

流山市

目 次

第1章 ガイドラインの目的と見方

- 1. ガイドラインの目的1
- 2. ガイドラインの見方2
- 3. グリーンチェーン戦略を活用する景観の形成4

第2章 景観計画の区域

- 1. 景観計画区域6
- 2. 景観計画重点区域と16のゾーン7

第3章 届出の対象行為と手続き

- 1. 届出の対象行為9
- 2. 届出等の手続き14

第4章 景観形成基準と解説

- 1. 景観計画区域における配慮事項15
 - ①商業・業務地域15
 - ②工業地16
 - ③住宅地17
 - ④複合市街地18
 - ⑤その他の区域19
- 2. 景観計画重点区域における配慮事項20
 - I つくばエクスプレス沿線整備区域20
 - II 新川耕地区域22
 - III 流山本町区域23
 - IV 利根運河区域24
- 3. 具体的な景観形成基準と解説25
- 4. 色彩基準と解説50
- 5. その他の行為61

第5章 広告物等に関する基準と解説

- 1. 広告物等について64
- 2. 広告物等に関する基準65

第1章 ガイドラインの目的と見方

1. ガイドラインの目的	1
2. ガイドラインの見方	2
3. グリーンチェーン戦略を活用する景観の形成.....	4

1. ガイドラインの目的

流山市の景観は、下総台地の西端の台地部（標高15～20m）の斜面に連なる樹林と低地部（標高5～6m）の田園風景、明治時代の土木技術の粋を集めた利根運河や水面が輝く江戸川の水辺風景、そしてこれらが一体となって豊かな自然を印象づけている新川耕地等により、本市を特徴づける自然的景観を形成しています。

また、台地部には、昭和30年代に開発された住宅地の落ち着いた街並み、農地と平地林の間に農家住宅が点在している穏やかな風景、新しい街の清潔で活気のある都市的景観、江戸川の舟運や味麴で栄えた流山の歴史の風情が漂う旧流山街道の街並みなど、いつまでも残し、育てたい、そして後世へ伝えたいと思わせるような魅力を感じさせる、良好な景観の要素がたくさんあります。

しかし、近年の都市化や生活の変化によって、これらの流山らしい景観が変貌して魅力が薄れていくことが懸念されるほか、つくばエクスプレス沿線整備事業においては、土地区画整理事業が進む中、駅周辺等の土地活用が急速に進んでいることから、将来のまちの姿を良好な都市的空間として誘導していく必要が生じてきました。

そこで、平成17年10月に「グリーンチェーン戦略」を公表し、つくばエクスプレス沿線整備区域での土地区画整理事業により減少する緑を有効に活用して、価値ある緑として回復させ、温暖化防止にも配慮した緑豊かな環境と美しい景観を有する「都心から一番近い森の街」を目指してきました。また、平成18年4月には、「流山市都市景観形成基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定し、目指すべき流山の景観の方向性を明らかにした基本方針を定め、良好な景観の形成に取り組んできました。

そのような中、景観法（平成16年6月18日法律第110号 以下「法」という。）が全面施行されたのをきっかけとして、本市も平成18年6月1日付で景観行政団体となり、これまで自主的に行ってきた諸施策を法的に位置づけ、より一層、良好な景観の形成を推進していくため、法に基づき「流山市景観計画」を定めました。

この「流山市景観計画ガイドライン」は、市民・事業者の方々に、市内で建築物等を建築する時のルール（景観形成基準）を理解し、自主的に地域の良い景観形成に向けて取り組んでいただくことを目的としています。

本ガイドラインでは、流山市景観計画に基づいて、建築物・工作物の建築や屋外広告物の設置にあたり、良好な景観を形成するための留意点を解説しています。

2. ガイドラインの見方

景観ガイドラインは、「流山市景観計画」に基づいて5つの章に分けて構成し、景観形成基準と解説などを具体的に整理しています。

第1章 ガイドラインの目的と見方 (P1～5)

○本ガイドラインの目的と見方、グリーンチェーンとの関係を示しています。

【ステップ1】
該当する対象地を確認！

第2章 景観計画の区域 (P6～8)

○流山市全域を景観計画区域に指定。
市全域を、5つの区域に分類。
景観計画重点区域を4つ指定。

【景観計画重点区域】

4つの景観計画重点区域と各ゾーン

I つくばエクスプレス沿線整備

II 新川耕地

III 流山本町

IV 利根運河

【景観計画区域】

流山市全域

景観計画重点区域を除く部分については、土地利用の状況により以下の5つに分類

- ①商業・業務地域
- ②工業地
- ③住宅地
- ④複合市街地
- ⑤その他の区域

新川耕地区域

利根運河区域

景観計画区域

凡例
景観計画区域
市域全域
景観計画重点区域
つくばエクスプレス沿線整備区域
新川耕地区域
流山本町区域
利根運河区域
市街化区域

流山本町区域

つくばエクスプレス沿線整備区域

第3章 届出の対象行為と手続き (P9～14)

○「届出の対象となるもの」行為の種別や規模について示しています。

○「届出の方法」を示しています。

第4章 景観形成基準と解説 (P15～63)

【ステップ2】

対象地全体の目指す姿を確認！

1. 景観計画区域における配慮事項 (P15～19)

2. 景観計画重点区域における配慮事項 (P20～24)

○対象地全体での行為の配慮事項・目指す姿について、写真等を用いながら示しています。

3. 具体的な景観形成基準と解説 (P25～49)

【ステップ3】

対象地の基準内容を確認！

○基準内容の一覧で、全体を確認・理解できるように示しています。 (P25～26)

景観計画での景観形成基準
を表示しています。

詳しい解説のページ番号を
記載しています。

基準が適用されるゾーンを
表示しています。



○図や写真を用いながら、具体的に配慮していただきたい内容を例示しています。 (P27～49)

ステップ3で記載されている
基準を抜粋しています。

基準が適用されるゾーンを
記載しています。



【ステップ4】

対象地の詳しい基準内容を確認！

4. 色彩基準と解説 (P50～60)

○建築物や工作物の色彩の基準を示しています。

5. その他の行為 (P61～63)

○上記に該当しない行為についての基準を示しています。

【ステップ5】

色について確認！

第5章 広告物等に関する基準と解説 (P64～66)

○広告物等の表示又は設置に関する基準を示しています。

3. グリーンチェーン戦略を活用する景観の形成

グリーンチェーン戦略は、個々の事業において、緑化を推進していく取組みを支援し、その取組みを連鎖させることで、緑豊かな街全体の景観を創造し、流山を「都心から一番近い森の街」とすることを目的としています。

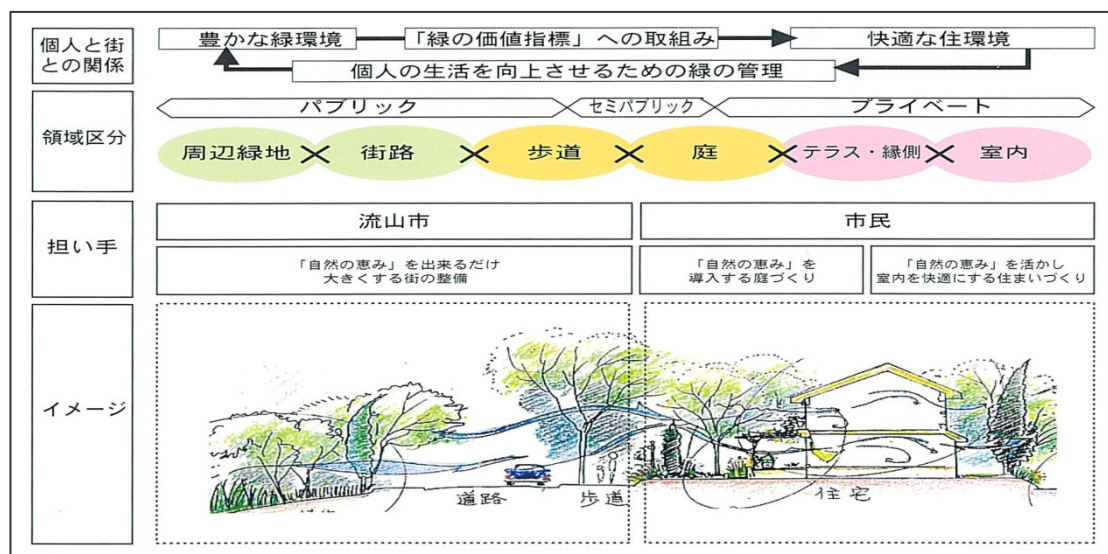
また、市民にとっての体感的な快適性を高め、市民の取組みが連鎖することも意味します。このことにより、街中に緑の連鎖が生まれ、街の緑が周辺の森とつながりあう緑豊かな景観が創出されることになります。

本市が目指す景観計画には、「グリーンチェーン景観計画」という副題があり、グリーンチェーン戦略を活用し、緑が連続して見える風景を保全及び誘導していきます。

◆グリーンチェーン戦略と景観計画

つながる緑 覆う緑 記憶を紡ぐ緑 街を引き立てる緑

- 「つながる緑」：新川耕地の斜面樹林、市野谷の森やまとまった樹林地から市街地へつながる緑
- 「覆う緑」：街路樹が道路空間を覆う緑、敷地内の樹林により建築物が隠れる緑、屋敷林などの緑
- 「記憶を紡ぐ緑」：校庭の桜など人々が成長する過程で記憶に残る緑
- 「街を引き立てる緑」：交差点の隅切部、敷地内のシンボルツリー、街路のつきあたりにある緑

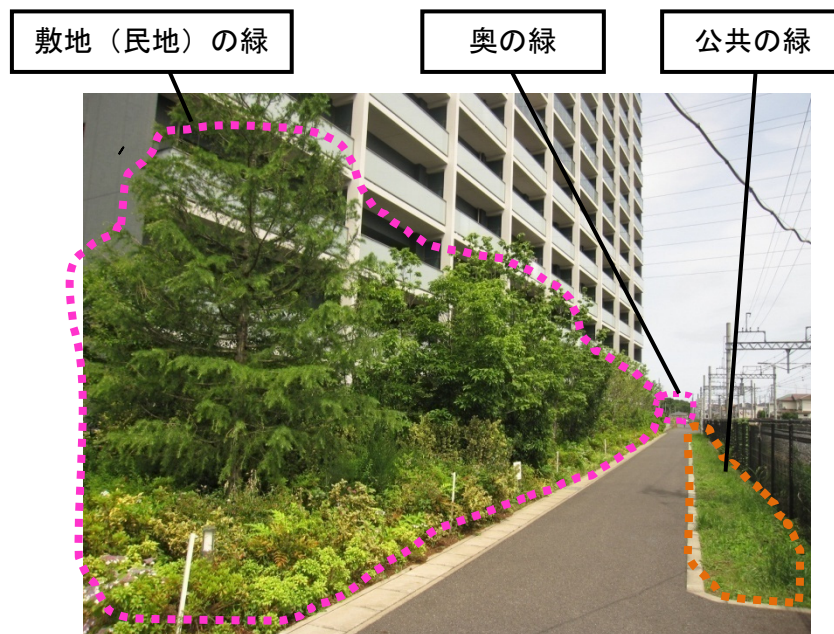


◆グリーンチェーン戦略の活用

緑をつなげていくため、敷地内の緑化や接道部（敷地と道路が接している部分）の緑化を基本に、個々の敷地（民地）においても周辺との植生を考慮しながら連続して植栽を行い、緑のつながりを大切にしていきます。

そのためには、以下のような取組みを積極的に実施していきます。

- ・ 緑が連続して見えるようにします。
- ・ 敷地内の空間に植栽していきます。
- ・ 植栽により自然的な景観を創出していきます。
- ・ 水辺と緑を一体とした空間を創出していきます。



「公共の緑」と「敷地（民地）の緑」が一体となる緑を創出します



敷地（民地）内の空間に植栽を行い、緑豊かな景観を演出します。



公開空地を積極的に植栽することにより、商業地の空間の魅力を高めます。

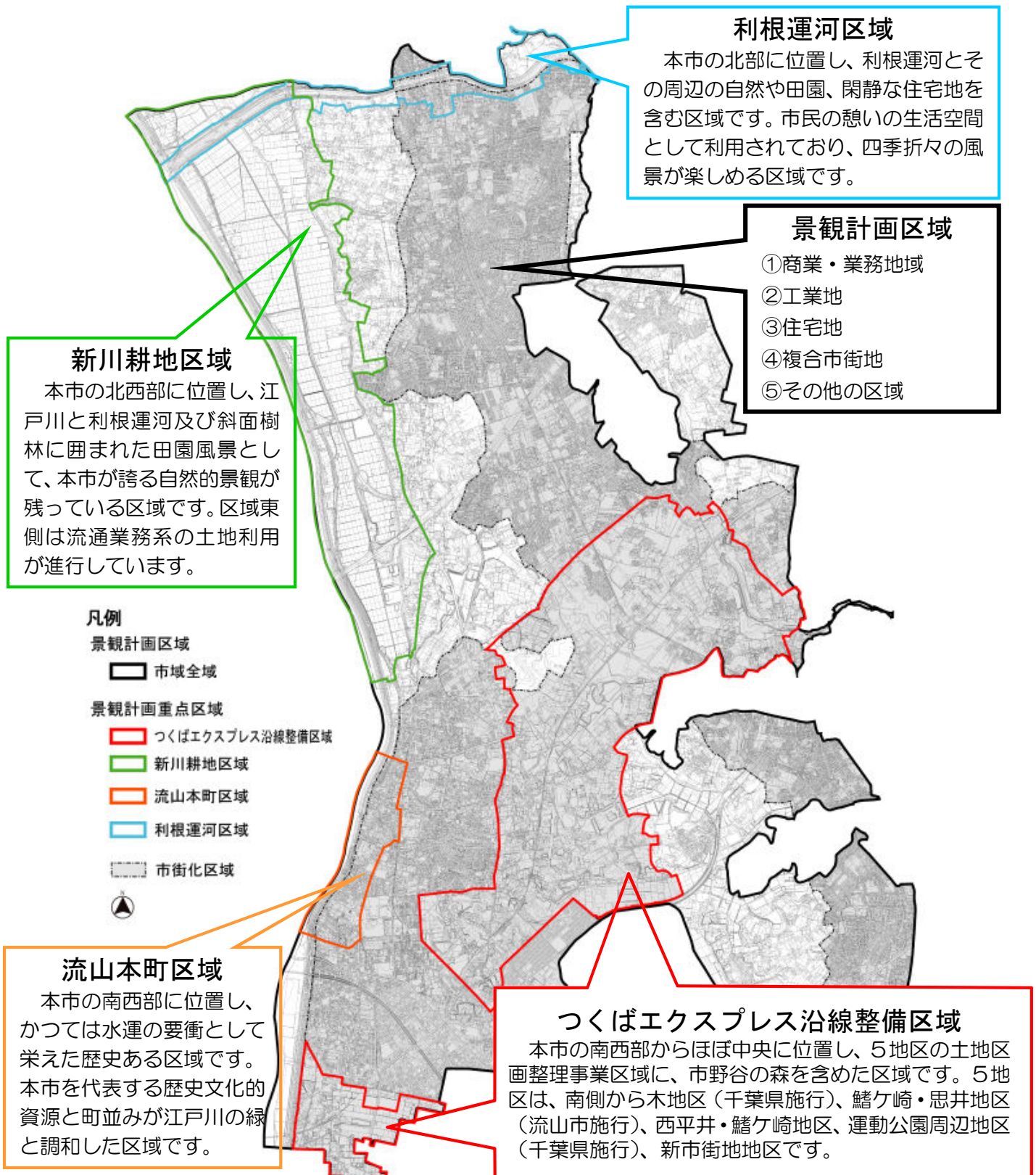
第2章 景観計画の区域

1. 景観計画区域.....	6
2. 景観計画重点区域と16のゾーン.....	7

1. 景観計画区域

◆土地利用や区域の特徴に合わせて、それぞれの景観形成基準を定めています。該当する地域を確認しましょう！

流山市の景観計画区域は、市全域です。その中でも、地域や土地利用の状況によって、その景観は様々です。そのため、特徴に合わせて景観を守り、魅力を高めていくために、市域で4つの重点区域を指定し、また、景観計画重点区域以外の区域には、土地利用の状況により、5つに分類し、それぞれ景観形成の基準を定めています。



2. 景観計画重点区域と16のゾーン（A～Pゾーン）

景観計画区域のうち、特に重点的に良好な景観の形成を図る必要がある区域を「景観計画重点区域」に指定し、建築行為などについて景観計画重点区域としての景観形成基準を定めています。

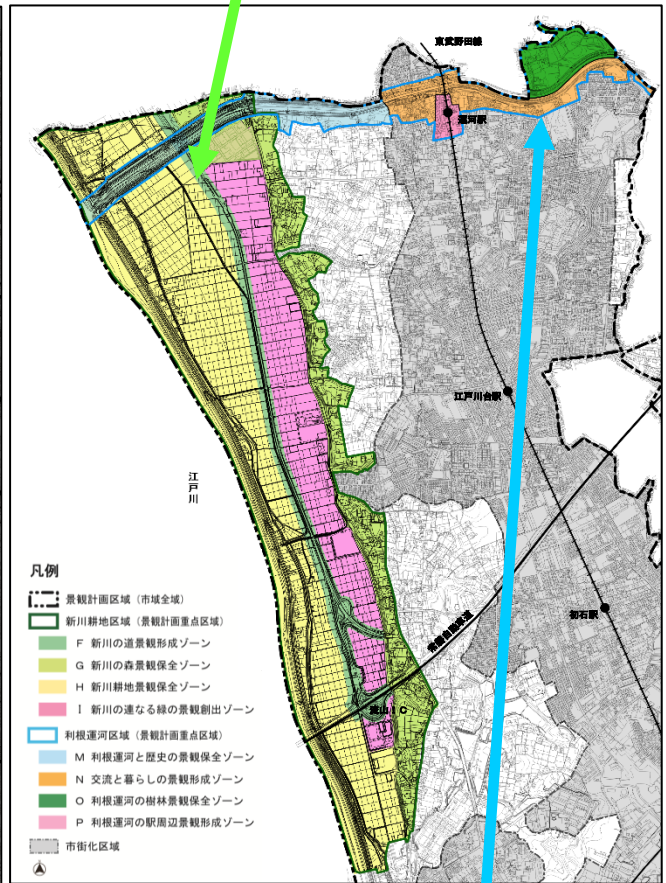
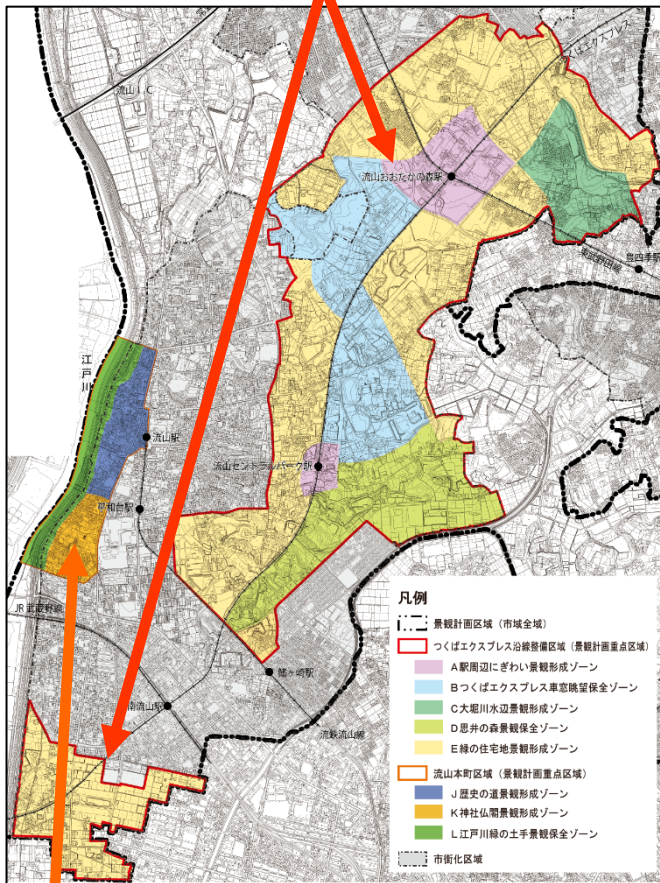
景観計画重点区域は、「つくばエクスプレス沿線整備区域」「新川耕地区域」「流山本町区域」「利根運河区域」の4つの区域を指定しています。また、各景観計画重点区域内の景観の特性別にゾーンを区分し、良好な景観の形成に関する方針や景観形成基準を定めています。

I つくばエクスプレス沿線整備区域

- A：駅周辺にぎわい景観形成ゾーン
- B：つくばエクスプレス車窓眺望保全ゾーン
- C：大堀川水辺景観形成ゾーン
- D：思井の森景観保全ゾーン
- E：緑の住宅地景観形成ゾーン

II 新川耕地区域

- F：新川の道景観形成ゾーン
- G：新川の森景観保全ゾーン
- H：新川耕地景観保全ゾーン
- I：新川の連なる緑の景観創出ゾーン



III 流山本町区域

- J：歴史の道景観形成ゾーン
- K：神社仏閣景観形成ゾーン
- L：江戸川緑の土手景観保全ゾーン

IV 利根運河区域

- M：利根運河と歴史の景観保全ゾーン
- N：交流と暮らしの景観形成ゾーン
- O：利根運河の樹林景観保全ゾーン
- P：利根運河の駅周辺景観形成ゾーン

◆景観計画区域及び景観計画重点区域の区分の解説

景観計画区域のうち、景観計画重点区域に指定されている場合は、景観計画重点区域の基準が該当します。詳細については、都市計画課窓口で確認してください。

本ガイドラインは、以降下記表の「略称名」を用います。なお、景観計画区域は、市内の全域とします。

■ 景観計画区域

区域区分の名称	略称名	区域区分の概要
①商業・業務地域	商	駅周辺の賑わいを創出する区域
②工業地	工	工場が建ち並ぶ区域
③住宅地	住	戸建住宅が建ち並ぶ区域
④複合市街地	複	集合住宅と戸建住宅、工場、商業施設など、複合的な建築物が共存する区域
⑤その他の区域	そ	農用地が広がる区域

■ 景観計画重点区域

区域区分の名称	ゾーン	区域区分の概要
I つくばエクスプレス沿線整備区域	A B C D E	土地区画整理事業区域と、自然を保全する市野谷の森が共存する区域
II 新川耕地区域	F G H I	江戸川と利根運河及び斜面林に囲まれた自然的景観が残っている区域
III 流山本町区域	J K L	本市を代表する歴史文化的資源と町並みが、江戸川の緑と調和した区域
IV 利根運河区域	M N O P	利根運河とその周辺の自然や田園、閑静な住宅地を含む区域

第3章 届出の対象行為と手続き

1. 届出の対象行為	9
2. 届出等の手続き	14

1. 届出の対象行為

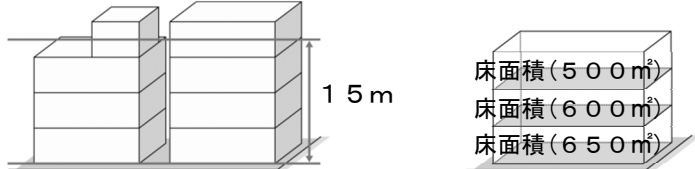
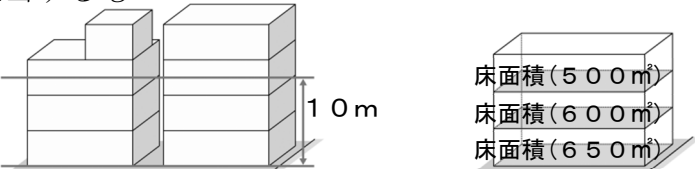
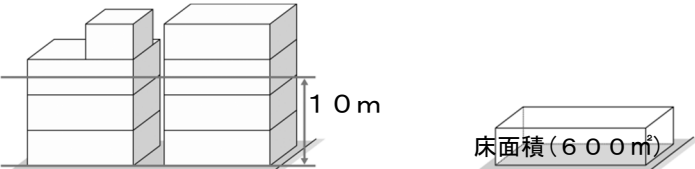
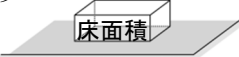
景観計画区域内において、次に掲げる行為を行う場合は、届出が必要となります。また、届出した内容を変更する場合も同様に変更の届出が必要です。

届出の対象となる行為は、該当する区域によって異なります。

(1) 建築物

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

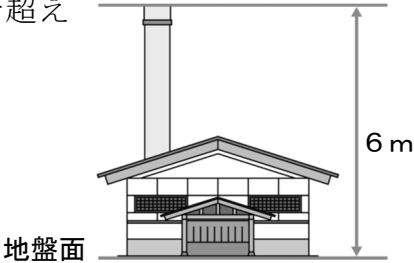
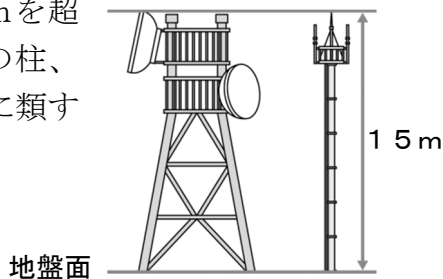
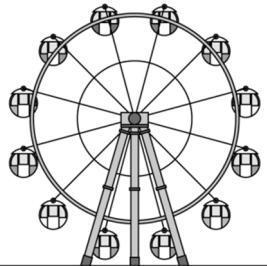
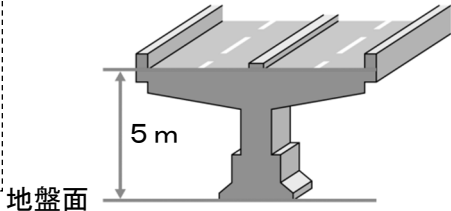
※延べ面積：外壁又は柱で囲まれた床の面積（床面積）の合計のこと。

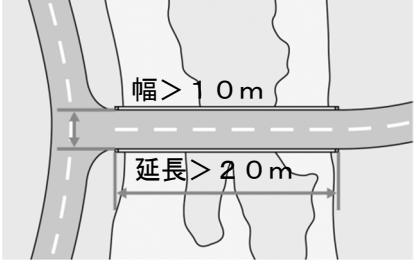
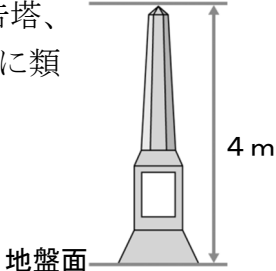
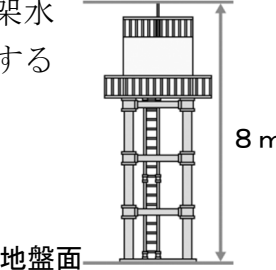
◆対象となる規模	◆対象となる区域
高さ15mを超えるもの 延べ面積(※)が1,500㎡を超えるもの 流山市開発事業の許可基準等に関する条例（平成22年流山市条例第14号。以下「開発条例」という。）第2条第1項第11号の事前協議対象事業に該当するもの  高さ>15m 延べ面積1,750㎡>1,500㎡	景観計画区域のうち 以下の用途地域 ・商業地域 ・近隣商業地域 ・工業地域 ・準工業地域
高さ10mを超えるもの 延べ面積(※)が1,500㎡を超えるもの 開発条例第2条第1項第11号の事前協議対象事業に該当するもの  高さ>10m 延べ面積1,750㎡>1,500㎡	景観計画区域のうち 以下の用途地域 ・第一種低層住居専用地域 ・第一種中高層住居専用地域 ・第二種中高層住居専用地域 ・第一種住居地域 ・第二種住居地域 ・準住居地域 ・市街化調整区域
高さ10mを超え又は階数が3階を超えるもの 延べ面積(※)が500㎡を超えるもの 開発条例第2条第1項第11号の事前協議対象事業に該当するもの  高さ>10m 延べ面積>500㎡	I つくばエクスプレス沿線整備区域 III 流山本町区域 IV 利根運河区域（市街化区域）
延べ面積(※)が10㎡を超えるもの  床面積 延べ面積>10㎡	II 新川耕地区域 IV 利根運河区域（市街化調整区域）

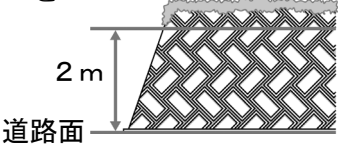
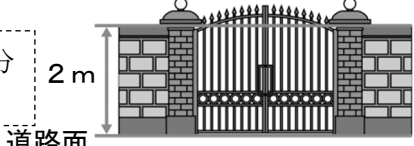
◆対象となる規模	◆対象となる区域
コンテナ倉庫（コンテナ又はこれに類するものを使用した建築物のうち、その内部を倉庫として賃貸する事業のために利用するもの又は倉庫業を営むために利用するもの）	全域
開発条例第2条第1項第11号の事前協議対象事業に該当するもの	全域

（２）工作物

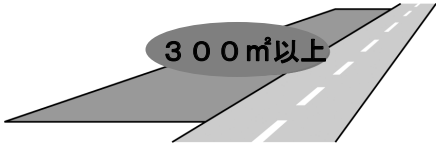
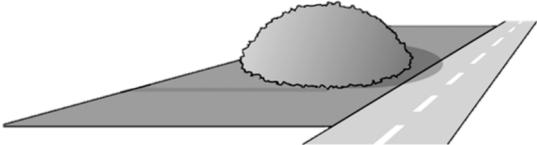
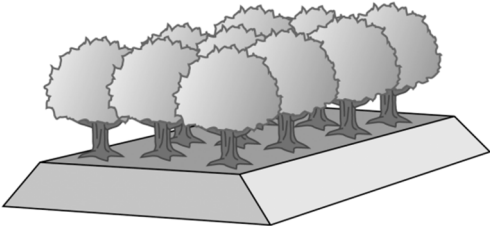
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

◆対象となる規模	◆対象となる区域
地盤面からの高さが6 mを超える煙突  地盤面	全域
地盤面からの高さが15 mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、その他これらに類するもの  地盤面	全域
メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設、ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設 	全域
地盤面から道路面までの高さが5 mを超える高架道路 (例) 地形の起伏が激しい場合等、地盤面からの高さが一定ではないときは、一番高い高さ  地盤面	全域

◆対象となる規模	◆対象となる区域
幅が10mを超え又は延長が20mを超える橋梁 (例) 幅10.5m、延長3m の場合も協議の対象と なります。 	全域
築造面積が300㎡を超え又は高さが15mを超えるもの (築造面積の定義) 工作物の水平投影面積のことです。	景観計画区域
築造面積が300㎡を超え又は高さが10mを超えるもの (築造面積の定義) 工作物の水平投影面積のことです。	I つくばエクスプレス沿線整備区域 Ⅲ 流山本町区域 Ⅳ 利根運河区域（市街化区域）
築造面積が10㎡を超えるもの (築造面積の定義) 工作物の水平投影面積のことです。	Ⅱ 新川耕地区域 Ⅳ 利根運河区域（市街化調整区域）
地盤面からの高さが4mを超える広告塔、 広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの 	景観計画重点区域
地盤面からの高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの 	景観計画重点区域

◆対象となる規模	◆対象となる区域
最も低い道路面からの高さが2 mを超える擁壁 1ヶ所でも2 mを超える部分がある場合も対象となります。  2 m 道路面	景観計画重点区域
道路に沿って設けられる、道路面からの高さが2 mを超える門又は塀 1ヶ所でも2 mを超える部分がある場合も対象となります。  2 m 道路面	景観計画重点区域
コインパーキング（次に掲げる全ての要件を満たしているもの） ア 道路の路面外に設置される道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第8号に規定する車両の駐車のための施設であること。 イ 次に掲げるいずれかの附属の設備があること。 （ア）利用者の出入りを管理するためのゲート又はこれに類するもの。 （イ）利用の対価を精算するための機械。 （ウ）利用時間を計るための機械	全域
開発条例第2条第1項第11号の事前協議対象事業に該当するもの	全域

(3) 開発行為及びその他の行為

◆都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	◆対象となる区域
区域の規模が300㎡以上のもの 解説 P61  300㎡以上	景観計画区域 I つくばエクスプレス沿線整備区域 III 流山本町区域 IV 利根運河区域（市街化区域）
◆屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	◆対象となる区域
堆積に係る面積が300㎡以上で、かつ、道路その他の公共の場所から容易に望見できるもの 解説 P62  300㎡以上	全域
◆木竹の伐採	◆対象となる区域
規模に関わらず全ての木竹の伐採 解説 P63 	II 新川耕地区域 IV 利根運河区域（市街化調整区域）

2. 届出等の手続き

◆各種手続きの流れ（事前協議から完了届提出までの手続きの流れ）

