

松戸 景観

松戸市特定建築物景観形成ガイドライン ―高齢者等福祉施設編 Landscape Guidelines for Matsudo City

平成26年3月
令和8年7月 改定



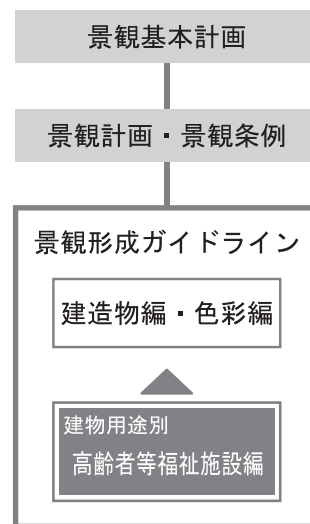
1 特定建築物景観形成ガイドライン—高齢者等福祉施設編の位置づけ

本ガイドラインの構成

松戸市では、平成23年3月、景観法に基づいた「景観計画」を策定し、「景観条例」を制定しました。また、景観計画を補完するものとして、計画で示された景観形成の方向性や配慮事項をわかりやすく解説した、「景観形成ガイドライン—建造物編・色彩編」を作成しました。

この「特定建築物景観形成ガイドライン—高齢者等福祉施設編」は、景観計画やガイドラインの建造物編・色彩編及び現況を踏まえ、高齢者等福祉施設の建築等を行う際に、留意すべき事項等を具体的に示した手引きとなるものです。

■特定建築物景観形成ガイドライン—高齢者等福祉施設編の位置づけ



「高齢者等福祉施設」とは

居宅において、養護や介護を受けることが困難な高齢者等が入所する施設

例：養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、都市型軽費老人ホーム等（付帯及び付属する施設を含む）

■特定建築物景観形成ガイドライン—高齢者等福祉施設編の構成

ガイドラインの位置づけや構成と高齢者等福祉施設の現況	1 特定建築物景観形成ガイドライン—高齢者等福祉施設編の位置づけ・・・ 02
景観要素に隣接する際に配慮すべき事項	2 本市の特性を活かした景観形成 03
地区に応じた景観形成の方針	3 市街地特性に応じた景観形成 03
高齢者等福祉施設の建築等を行う際の留意すべき点	4 高齢者等福祉施設の景観形成における留意点 04
	■ 基本的留意事項 04
	■ 要素別留意事項 09
届出の流れと事前協議のポイント	景観に関する手続き 12

高齢者等福祉施設の現況

高齢化の影響により、高齢者等向け施設の需要が高まり、本市においても多くの福祉施設が建てられています。これらは、市街地での立地が中心となっていますが、市街化調整区域での立地も見られます。

施設規模は地区に関わらず低中層のものが多く、外観については、基本的に同規模の共同住宅と大きな差はありませんが、玄関回りや駐車スペース等が広く取られ、ゆとりのある配置となっているのが特徴です。



2 本市の特性を活かした景観形成

斜面林への配慮

- ・単調で長大な壁面を避け、背後に斜面林がある場合は、斜面林への見え方に配慮し、建物の形態についても工夫します。
- ・屋根形状については、人工的なイメージの強い陸屋根ではなく、勾配を付ける等、自然環境との調和に配慮します。
- ・色彩は、周囲の緑から突出しやすい高彩度、高明度色を避け、自然に調和する暖色系の低彩度色を基本とします。

水辺への配慮

- ・河川対岸からの広がりのある眺望に配慮し、明るく開放的な高明度かつ低彩度色を基本とします。
- ・ベランダの腰壁には半透明性の素材を用いる等、明るく軽快なデザインを心がけます。
- ・水辺に面した部分へのオープンスペースの確保や緑化等、水辺との一体化に配慮します。

眺望への配慮

- ・広がりのある眺望を有する場所では、視点場からの良好な眺望を阻害しないよう、建物の配置や形態、色彩等に配慮します。
- ・街路樹が整備された通りの沿道では、敷地内の緑化により、街路樹と一体となったボリュームのある緑の空間を創出します。
- ・高台等からの眺望にも留意し、屋上の色彩や設備機器等の目隠し等にも配慮します。

歴史・文化の景観要素への配慮

- ・社寺等に近接する場合は、特に敷地内の緑化等により、社寺や境内の緑との調和に配慮します。
- ・ベランダの手すりや玄関周りに木等の自然素材を用いることにより、地域の歴史や文化との調和が感じられるデザインとします。

市街化調整区域に広がる農の景観要素への配慮

- ・単調で長大な壁面や陸屋根を避けるとともに、外壁の一部に木や石等の自然素材を活用することで、周囲の農地景観との調和に配慮します。
- ・広がりのある農地とのバランスに配慮し、高彩度色や自然色との対比の強い配色を避け、暖かく落ち着いた暖色系の低彩度色を基本とします。
- ・建物や駐車施設の配置にゆとりを持たせるとともに、積極的な緑化により、周囲と連続した緑豊かな農地景観の確保に努めます。

斜面林への配慮イメージ例

背面に樹林地等がある場合



落ち着いた暖色系の色相の低彩度色を使用し、背景の緑と調和したイメージ



極端に明るく鮮やかな色を使用し、背景の緑と調和しないイメージ



農の景観要素への配慮イメージ例



暖色系の落ち着いた配色やバルコニーや屋根形状を工夫することで、周囲の農地景観と調和した建物

3 市街地特性に応じた景観形成

一般市街地における景観形成の方針

対応する用途地域 第1・2種低層住居専用地域、第1種住居地域
第1・2種中高層住居専用地域、市街化調整区域

- ・低層住宅地や農地等では、長大な壁面や突出した高さを避けるとともに、屋根形状等に配慮する等、まち並みの連続性や広がりのある良好な眺望景観の確保に努めます。
- ・落ち着いた色のある住宅地や緑豊かな農地等では周辺に配慮した積極的な緑化を図るとともに、派手な色彩の使用を避け、暖かく穏やかな暖色系の色彩を基本とします。

商業系市街地における景観形成の方針

対応する用途地域 商業地域、準住居地域
近隣商業地域、第2種住居地域

- ・人通りの多い商業系市街地においては、壁面後退によるオープンスペースの確保や積極的な緑化により、回遊性を向上し、歩いて楽しい空間づくりに努めます。
- ・中心市街地や幹線道路沿道では、変化のない長大な壁面となることを避け、壁面の分節化や効果的な配色により歩行者空間に変化をつけます。

工業系市街地における景観形成の方針

対応する用途地域 工業専用地域、準工業地域

- ・規模の大きな敷地においては、圧迫感を軽減するため、余裕のある建物配置を心がけるとともに長大な壁面とならないよう形態・意匠を工夫します。また、積極的な緑化を図ることで工業系市街地へのうらおいある景観の形成に努めます。
- ・隣接する工場等との調和に配慮しつつ、高齢者等福祉施設という機能を踏まえて暖かみのある落ち着いた色彩を基本とします。

4 高齢者等福祉施設の景観形成における留意点

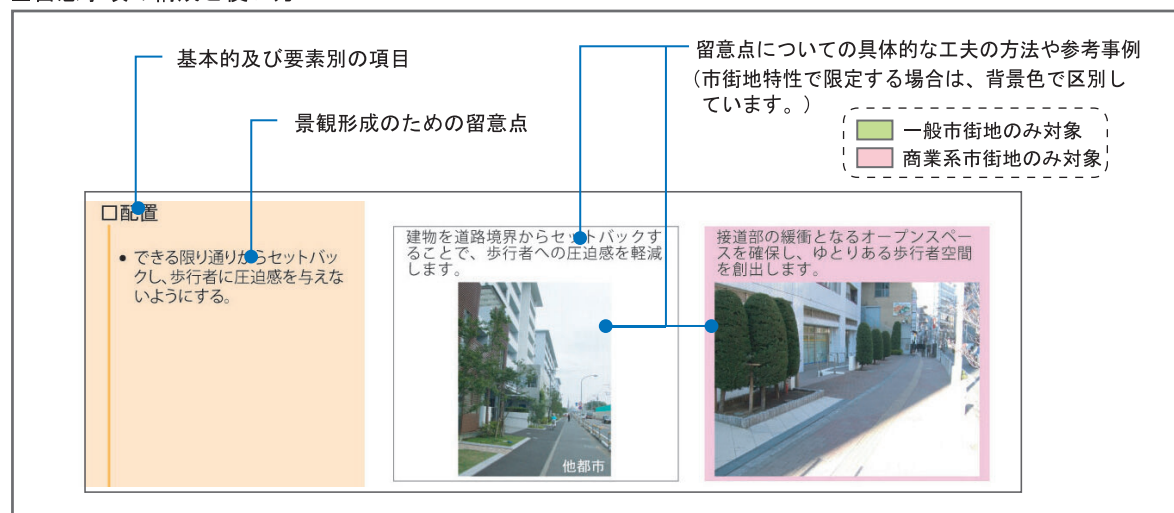
留意事項の使い方

高齢者等福祉施設の建築等の際、景観形成のために留意すべき点を、配置や形態、意匠等の基本的事項と、部位や施設等の要素別事項にまとめました。高齢者等福祉施設の建築等の計画を行う際は、十分留意してください。

留意事項は、原則、市全域が対象ですが、一部の事例は市街地特性ごとに限定しています。

基本的留意事項	要素別留意事項
配置	エントランス・アプローチ
形態・意匠	バルコニー
色彩	屋上・屋根
緑化	ごみ置場・屋外設備
素材	敷地境界
広告物	駐車場・駐輪場

■留意事項の構成と使い方



基本的留意事項

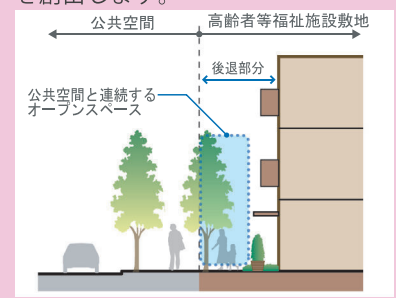
□配置

- できる限り道路境界からセットバックし、歩行者に圧迫感を与えないようにする。
- オープンスペースが確保できない場合は、境界部に積極的に緑化を図ることで、うるおいを演出する。

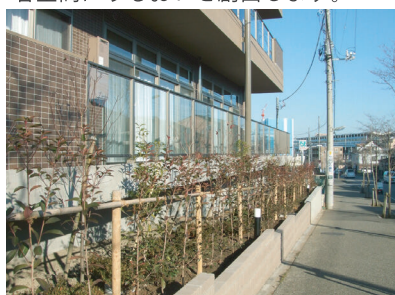
建物を道路境界からセットバックすることで、歩行者への圧迫感を軽減します。



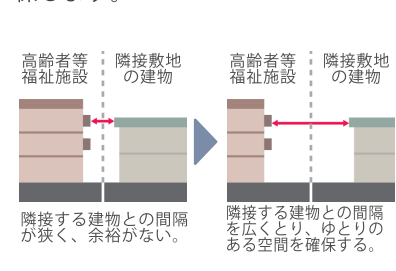
接道部の緩衝となるオープンスペースを確保し、ゆとりある歩行者空間を創出します。



オープンスペースを確保できない場合は、積極的な緑化を図ることで、歩行者空間にうるおいを創出します。



隣接する敷地の建物との間隔を確保することで、視線干渉の解消を促すとともに、余裕のある空間配置を確保します。



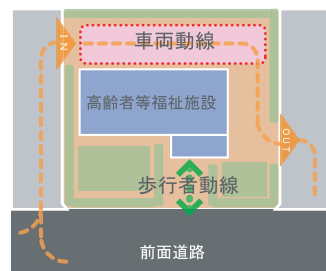
□配置

- 周辺環境に調和した建物形状への配慮や、ゆとりを持った空間とともに、利用動線が明確になるような配置となるよう工夫する。

土地形状にあわせた配置や、階段状の建物構成とすることで、背面の樹林地への眺望を確保します。



歩車分離を行い、利用者にアプローチを分かりやすくすることで、安全性の確保とともに、すっきりとした建物配置となるよう工夫します。



□形態・意匠

- 建物の外観や壁面は単調とならないよう、表情に変化をつける工夫を行う。

共有部等で形状を変化させることで、変化のある壁面を演出します。



壁面にフレーム（枠）を活用することで、変化のある壁面を演出します。



周辺建物と低層部の高さや色彩をあわせる等、連続したまち並み景観の形成に配慮します。



直線的なものだけでなく、曲面や異なる素材を組み合わせることで、変化のある建物デザインを演出します。



床スラブを壁面よりせり出す等の工夫により、立体感のある外観を演出します。



- 屋根や付帯施設等は周辺景観に配慮しつつ、建物と調和したデザインとなるよう工夫する。

低層住宅地等では、屋根に勾配をつけることで、周辺景観との調和とともに、空への広がりを確保します。



屋外階段等は、建物と調和したデザインとすることで、建物全体の一体感を向上させます。



□色彩

- 高齢者等が利用する施設という機能を考慮し、外壁の色は暖かみの感じられる色彩を基調とする。
- 周辺の景観資源やまち並みに配慮した色彩とする。
- 形態による分節化が難しい場合は、色彩により表情の変化を付ける。
- アクセントとなる色彩を用いる場合は、まち並みから突出しないよう表現を工夫する。
- 「全体」と「部分」の適度な色彩の対比により、表情にメリハリを付ける。

高齢者等の利用に配慮し、壁面は、落ち着いた暖色系の色彩を基調に配色することで、暖かみのある施設の装いを演出します。



旧街道沿い等では、明度を抑えた暖色系の色彩とすることで、歴史・文化的な景観特性に配慮します。



周囲の建物と色調をあわせた暖色系の色彩を使用することで、まち並みの連続性に配慮します。



適切な明度差をつけたボーダーラインによる建物の分節化で、変化のある壁面を演出します。



壁面、バルコニー、飾り柱等を暖色系の色彩で適切な明度差をつけた分節により、まとまりの中にも変化のある外観を演出します。



低層部は落ち着いた色彩とし、上部は明度を上げることで、安定感を創出します。



低層部に小面積で色彩の変化をつけることで、効果的なアクセントを演出します。



壁面と手すり壁や外階段等を、適切な明度差をつけた同系色の配色とすることで、まとまりの中にもメリハリのある表情を創出します。



高齢者等福祉施設の外壁及び屋根の基本とする色彩の範囲と例

色彩計画についての協議は、具体的にマンセル値を示して行っています。

※商業系市街地及び工業系市街地においても、一般市街地の基本とする色彩を使用して下さい。

外壁・外装の基本とする色彩の範囲

色相	明度	彩度	備考
R系	8.0 以上	1.0 以下	※
	3.0 以上 8.0 未満	2.0 以下	
5.0YR～5.0Y	8.0 以上	2.0 以下	※
	3.0 以上 8.0 未満	4.0 以下	
0.0YR～4.9YR 5.1Y～9.9Y	8.0 以上	2.0 以下	※
	3.0 以上 8.0 未満	3.0 以下	

※樹林地等の近接地では避ける。

外壁・外装の基本とする色彩の例

5.0YR8.5/0.5 [15-85A]	10YR8.5/0.5 [19-85A]	10YR8.5/1.0 [19-85B]	10YR8.5/1.5 [19-85C]	2.5Y8.5/1.0 [22-85B]	5.0Y8.5/0.5 [25-85A]
5.0YR8.0/1.0 [15-80B]	7.5YR8.0/2.0 [17-80D]	10YR8.0/2.0 [19-80D]	10YR7.5/2.0 [19-75D]	2.5Y7.5/1.0 [22-75B]	5.0Y7.5/1.0 [25-75B]
5.0YR7.0/2.0 [15-70D]	7.5YR7.0/2.0 [17-70D]	10YR7.0/2.0 [19-70D]	10YR6.5/2.0 [19-65D]	10YR7.0/3.0 [19-70F]	2.5Y7.0/2.0 [22-70D]
5.0YR6.0/3.0 [15-60F]	7.5YR6.0/2.0 [17-60D]	10YR5.0/2.0 [19-50D]	10YR6.0/2.0 [19-60D]	10YR6.0/3.0 [19-60F]	2.5Y5.0/2.0 [22-50D]
5.0YR4.0/2.0 [15-40D]	7.5YR5.0/3.0 [17-50F]	7.5YR4.0/4.0 [17-40H]	10YR4.0/2.0 [19-40D]	10YR4.0/3.0 [19-40F]	2.5Y4.0/2.0 [22-40D]

上段はマンセル値、下段[]は日本塗料工業標準色見本帳番号を表している。

※印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。

屋根の基本とする色彩の範囲

色相	明度	彩度
R系	6.0 以下	2.0 以下
YR系	6.0 以下	3.0 以下
Y系	6.0 以下	3.0 以下
その他	6.0 以下	1.0 以下

屋根の基本とする色彩の例

N4.0 [N-40]	5.0YR3.0/1.0 [15-30B]	2.5Y4.0/1.0 [22-40B]
N3.5 [N-35]	10YR3.0/0.5 [19-30A]	5.0Y3.0/1.0 [25-30B]
N3.0 [N-30]	10YR3.0/2.0 [19-30D]	5.0Y4.0/1.0 [25-40B]
N2.0 [N-20]	10YR3.0/1.0 [19-30B]	5.0GY3.0/1.0 [35-30B]
10R2.0/1.0 [09-30D]	2.5Y3.0/1.0 [22-30B]	5.0G3.0/1.0 [45-30B]

色彩計画へのアドバイス



共有部やバルコニー等の形態・意匠を活かし、同色相で明度差をつけたまとまりのある配色（主要な色は2～3色程度）



低層部に落ち着いた色、上部に明度を上げた同色相の色を組み合わせたままりのある配色（主要な色は2～3色程度）



重たい印象を与えるやや明度が低い色彩を、上部や基調となる色彩に使用した配色



明度差を意識しているが、多色を使用したパッチワークのような配色



周囲から突出した印象の強い、鮮やかな高彩度、高明度の配色



周辺景観と調和しないパステルカラーを使用した配色



色彩計画のポイント

- 落ち着いた印象を与える暖色系の色彩の使用を基本とする。
- 単調になりやすい単色の外観を避ける。（材質による変化等の工夫をする。）
- 同色相で、適切な明度差を活かしたまとまりのある配色を意識する。
〔色彩相互の明度差が与える影響〕
明度差1.0以下：あいまいな対比
◎明度差1.5～2.0：やわらかな対比
明度差2.5～4.5：やや強い対比
明度差5.0以上：強い対比
※明度の他に彩度でも差をつけられます。
- 機能や部位、低層や上部等の建物デザインや形態を活かした配色を意識する。
〔面積や部位による明度差〕
明度↑高い色：面積大／上部／壁面 等
明度↓低い色：面積小／下部／部位 等
- 多色の使用は控える
- 高彩度や高明度、パステルカラー、白や黒等の極端な色彩の使用は避ける
- イメージカラー等のインパクトのある色は、外装への使用を避け、内装等に使用する。



対比が強く、周囲から浮いた印象となる白と黒による配色



□緑化

- 季節を感じる多様な樹種による緑化を施し、やすらぎのある施設空間を形成する。

- 限られたスペースの中で効果的に緑化を施し、うるおいのある施設空間を形成する。

□素材

- 反射性の高い素材の使用はできる限り控える。

- 素材による表情の変化をつける工夫をする。

様々な樹種を織り交ぜた立体的な緑化により、まち並みにうるおいと季節感を演出します。



低・中・高木の効果的な緑化により、うるおいのあるまち並み景観の形成に寄与します。



他都市

背後にある樹林地を意識した緑化を行うことで、一体的な緑の景観を創出します。



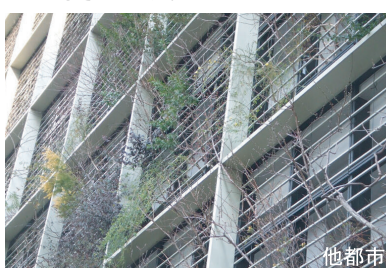
他都市

緑化を施した散策スペースを設ける等、敷地内にうるおいある空間を創出します。



他都市

緑化スペースが少ない沿道等では、灌水装置等、植物の生育環境が整えられた壁面緑化により、まち並み景観の向上に寄与します。



他都市

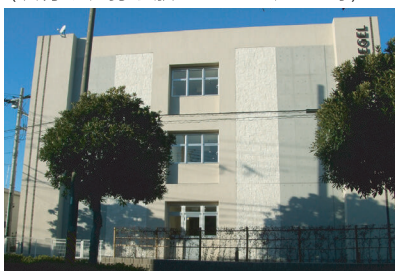
ガラスを使用する際は、反射や透過性を抑える等、周囲からの見え方に配慮します。



金属素材等の反射性の高いものの使用は避け、周辺のまち並みに配慮します。



複数の素材を用いる場合にも、色調を合わせることで変化の中にもまとまりのある外観を演出します。
(吹付け、打ち放しコンクリート、タイル等)



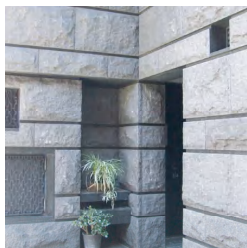
木系の素材を組み合わせることで柔らかさを演出します。



□素材

- 素材による表情の変化をつける工夫をする。

石材



レンガ



漆喰・瓦



素材のポイント

- 景観の質を損なう恐れのあるさびや汚損等を考慮し、耐久性及び耐侯性に優れ、メンテナンス（洗浄や補修）が容易な素材を選択する。
- 建物のアクセントとして部位やエントランス等に、木材や石材、レンガ等の経年変化とともに、風合いを演出する素材を活用する。
- 歴史・文化的な特性がある地域では、その特性に配慮した素材等を活用する。（漆喰、瓦、木材等の和を意識したもの等）

□広告物

- 施設名称を掲出する際は、屋上等ではなく、入口付近に控えめに提出する。

建物と同系色のすっきりとしたデザインの切り文字を採用することで、建物やまち並みとの調和を図ります。



暖色系の色彩を使用したシンプルな形状とすることで、落ち着いた住宅地景観との調和に配慮します。



要素別留意事項

□エントランス・アプローチ

- エントランスやアプローチは建物の顔となる部分であり、素材に変化をつける等、人を温かく迎え入れる装飾を施す。

壁面と異なる素材を使用する場合も、同じ色相にする等、まとまりのあるエントランスの設えを演出します。



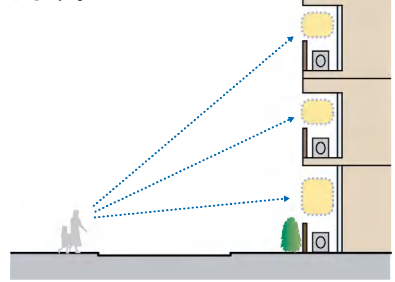
低木植栽等により、季節感やうおいを感じるアプローチを演出します。



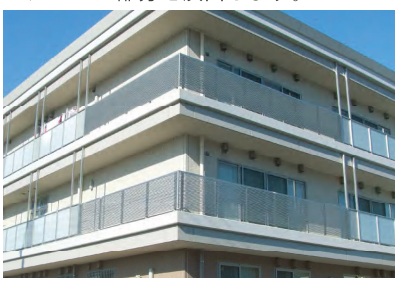
□バルコニー

- バルコニーは外から見えやすい位置に配置されることが多いため、雑多なイメージを与えないように配慮する。
- 建物の表情をつけるため、バルコニー部分のデザインを工夫する。
- 建物本体と調和した意匠とし、物干し、空調室外機等が露出しないよう透過性の高い形態や素材を避けるなど工夫する（ガラスは透明でないものとするなど）。
- 特にガラスを用いる場合は、外壁から突出しないように高彩度色のフィルムを避ける。

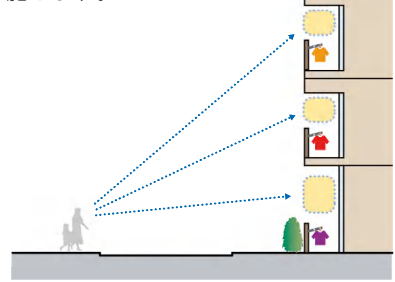
空調室外機は床置き型にする等、外から見えにくいような工夫を施します。



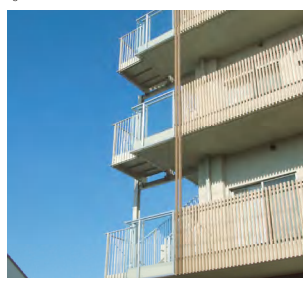
透過性を確保したルーバーとガラスの組み合わせにより、素材による変化のあるバルコニー部分を演出します。



物干し場は腰壁より低い位置に設置する等、外から目立たないような工夫を施します。



柔らかみのある木系の素材を使用することで、暖かみのある雰囲気演出します。



□バルコニー

- 建物の表情をつけるため、バルコニー部分のデザインを工夫する。

スリットを入れる、凹凸をつける、アクセントとなる素材を組み合わせる等の工夫により、軽快で変化のあるバルコニーを演出します。



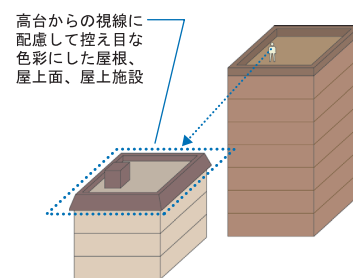
□屋上・屋根

- 屋上は、他の建築物からの眺望や床面、設備機器等の色彩に配慮し、状況に応じて目隠し等を施す。

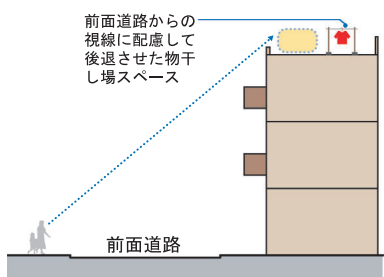
屋上上の施設は、建物と一体的なデザインとすることで、建物全体のバランスや周辺からの見え方に配慮します。



屋上部は、外壁との調和に配慮した色彩を基本とし、高台や他の建築物等からの見え方に配慮します。



屋上等に物干し場を設置する場合は、前面道路側から後退する等、沿道からの見え方に配慮します。



ごみ置場等は、建物と一体的なデザインとすることで、敷地全体での統一感を図ります。



□ごみ置場・屋外設備

- ごみ置場や屋外施設を建物と別に設ける場合は、囲障や植栽による目隠しを施す。

目に付きやすい場所に設置する場合は、植栽や木系の素材、暖色系の色彩の素材で覆う等、歩行者からの見え方に配慮し、建物全体と違和感ない設えとなるよう工夫します。

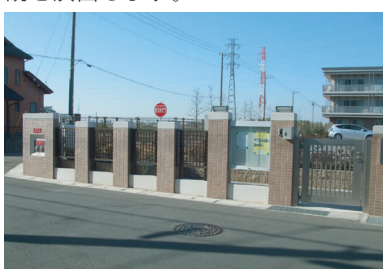


他都市

□敷地境界

- 通りや周辺のまち並みに圧迫感を与えるような塀や柵の設置を控える。

見通しを確保しつつ、高さを抑え、暖色系の色彩とすることで、圧迫感を軽減し、暖かみのあるまち並み景観を演出します。



地形にあわせて、階段状に生垣を設置することで、緑豊かなうるおいある歩行者空間を創出します。



他都市

□敷地境界

- 通りや周辺のまち並みに圧迫感を与えるような塀や柵の設置を控える。

植栽柵等は、高さを抑え圧迫感を軽減し、暖色系の色彩にする等、暖かみのある境界部を演出します。



フェンス等はこげ茶やベージュ等の景観色を使用することで、建物や緑が引き立ちます。※白色のフェンスは、それ自体が目立ってしまいます。



やむを得ず道路側に擁壁を設置する場合は、化粧擁壁にする等、表情を和らげる工夫を施します。



他都市

道路側への植栽が難しい場合は、窓辺に花木等の緑化を施すことで、季節感を演出します。



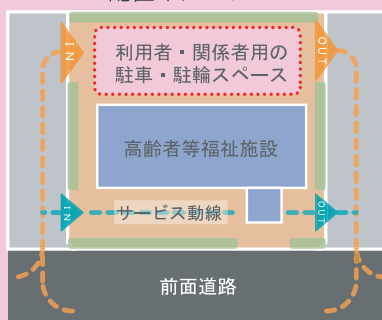
□駐車場・駐輪場

- 敷地に余裕がある場合、駐車場や駐輪場は道路から目に付きにくい位置に配置する。

駐車場や駐輪場は、建物の背後等に配置することで、歩行者からの視線に配慮します。



配置イメージ



- やむを得ず敷地前面に配置する場合は、小面積になるような工夫や困障、植栽による目隠しを施す。

駐車場、駐輪場の目隠しに植栽を設ける等、通りから見た雰囲気や和らげるよう工夫します。



他都市

高さを抑えたこげ茶やベージュ等の景観色の柵や、緩衝帯となる緑地を積極的に設ける等、周辺からの見え方に配慮します。



駐車施設をピット式にすることで、まち並み景観が向上します。



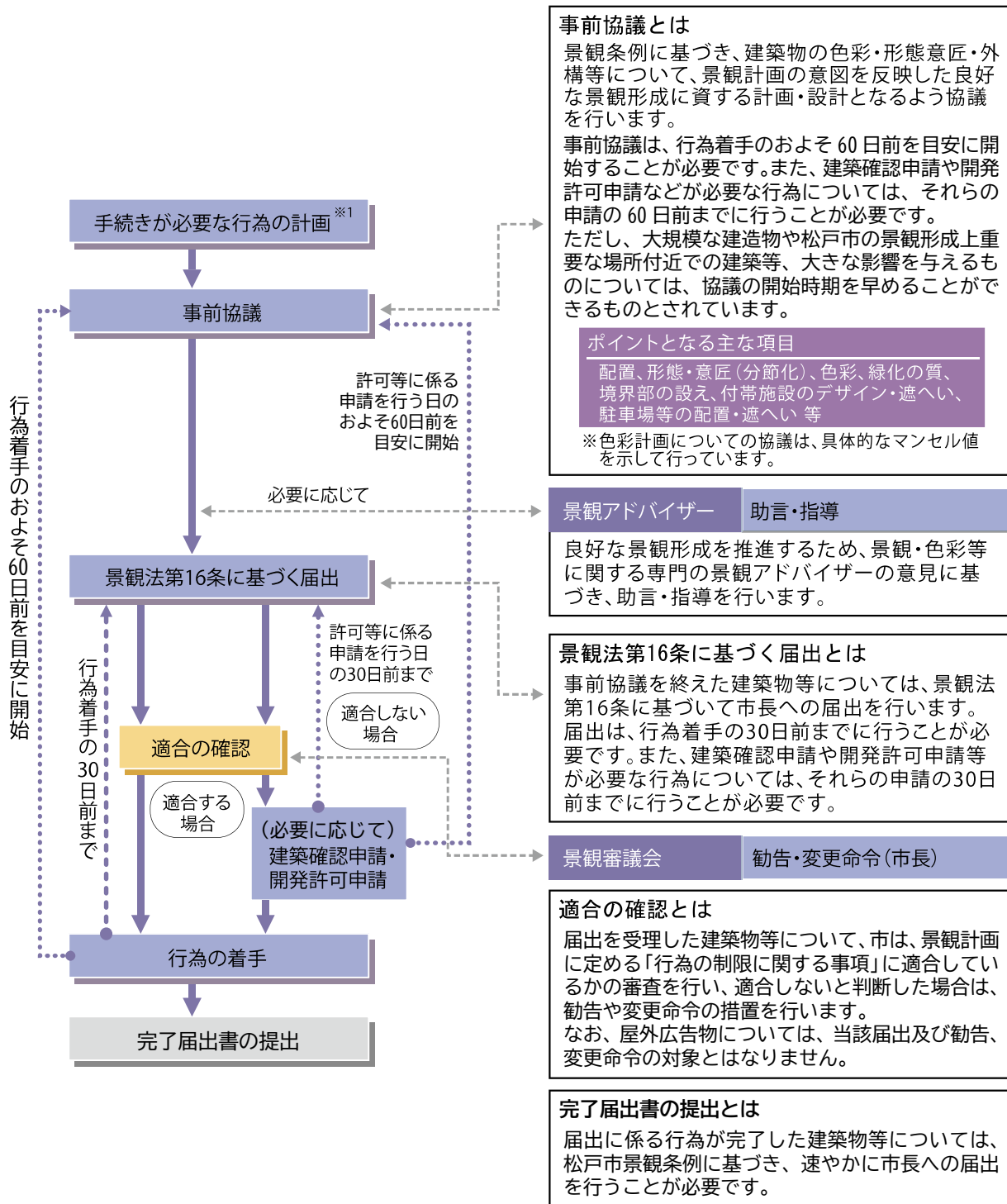
他都市

樹林地等の緑豊かな場所や農地等では、駐車スペースを緑化ブロック等にするなどで、うるおいある空間を創出し、周辺との調和を図ることが出来ます。



他都市

景観に関する手続き（事前協議・届出） フローチャート



注) 計画の見直しを行う場合は、変更する前に必ず、相談(手続き)をして下さい。