

## 第5章

# 景観形成推進の方策

1では、佐倉市全域における建築物等の規制・誘導、公共施設や重要景観拠点の景観形成の方策と、これらを推進するための体制づくりを示しています。

2では、市民や事業者が主体となり景観形成に取り組む方策を示しています。

### 1. 市域全体の景観形成推進の方策……………71

- 1) 大規模な建築物・工作物の新增築等における規制誘導
  - (1) 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項
  - (2) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- 2) 公共施設における先導的な景観形成
  - (1) ガイドライン等による景観形成誘導
  - (2) 景観重要公共施設制度の活用
  - (3) 景観重要公共施設の指定方針
- 3) 佐倉の顔をつくる景観形成（重要景観拠点）
- 4) 景観資源の保全・活用
  - (1) 景観資源の普及・啓発と保全
  - (2) 周辺の開発等に対する配慮誘導
  - (3) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針
- 5) 景観形成推進の体制等

### 2. 市民・事業者による景観形成推進の方策……………89

- 1) 地域住民等による景観形成の推進（景観形成重点区域）
  - (1) 景観形成重点区域の位置づけ
  - (2) 景観形成重点区域の景観計画
  - (3) 景観形成重点区域の指定手続き等
  - (4) 景観形成重点区域における取り組み支援等
  - (5) その他、地区の景観まちづくり制度の活用
- 2) 市民等による景観形成活動の推進
  - (1) 市民等による主体的な景観形成活動の推進
  - (2) 景観形成活動の支援



## 1. 市域全体の景観形成推進の方策

### 1) 大規模な建築物・工作物の新增築等における規制誘導(届出制度)

大規模な建築物などは、周辺の景観や自然環境などに大きな影響を及ぼす可能性があることから、一定規模以上の建築物の新增築などを対象として、景観法に基づく届出制度による景観誘導を行います。

#### (1) 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第2号）

##### ①届出対象行為

次表に掲げる行為は、景観法第16条第1項の規定により届出が必要です。

表 届出対象行為

行為	規模
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※1	次のいずれかに該当する建築物 (1) 高さ10m又は延べ面積が500㎡を超えるもの (2) 共同住宅の戸数が10戸以上のもの※2 (3) (1)(2)で外観面積の1/2を超える外観の変更※3
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※1	次のいずれかに該当する工作物 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認が必要な工作物※4 (2) (1)で外観面積の1/2を超える外観の変更※3 (3) 高架道路・橋梁（重要景観拠点はすべて、その他の区域は延長20m以上又は幅員10m以上のもの） (4) 太陽光発電設備で太陽電池モジュール（パネル）の合計面積が1,000㎡を超えるもの（※建築物に設置する場合は、建築設備（建築物）として扱う）
開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）	区域面積が500㎡以上のもの
土石の採取その他の土地の形質の変更	区域面積が1,000㎡を超えるもの
木竹の植栽又は伐採	区域面積が1,000㎡を超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	区域面積が1,000㎡を超えるもの

※1 色彩の変更には、同色の塗替を含む

※2 2以上の敷地が一団地を形成している場合は、それらの敷地に建築される建築物の共同住宅の住戸の数を合計した数

※3 外観面積は、外壁の各面を指す

※4 ・高さ2mを超える擁壁 ・高さが6mを超える煙突

・高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔の類

・高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔の類

・高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱の類

・ウォーターシュート、コースターその他これらに類する遊戯施設

・メリーゴーラウンド、観覧車その他これらに類する遊戯施設 ・製造施設、貯蔵施設等

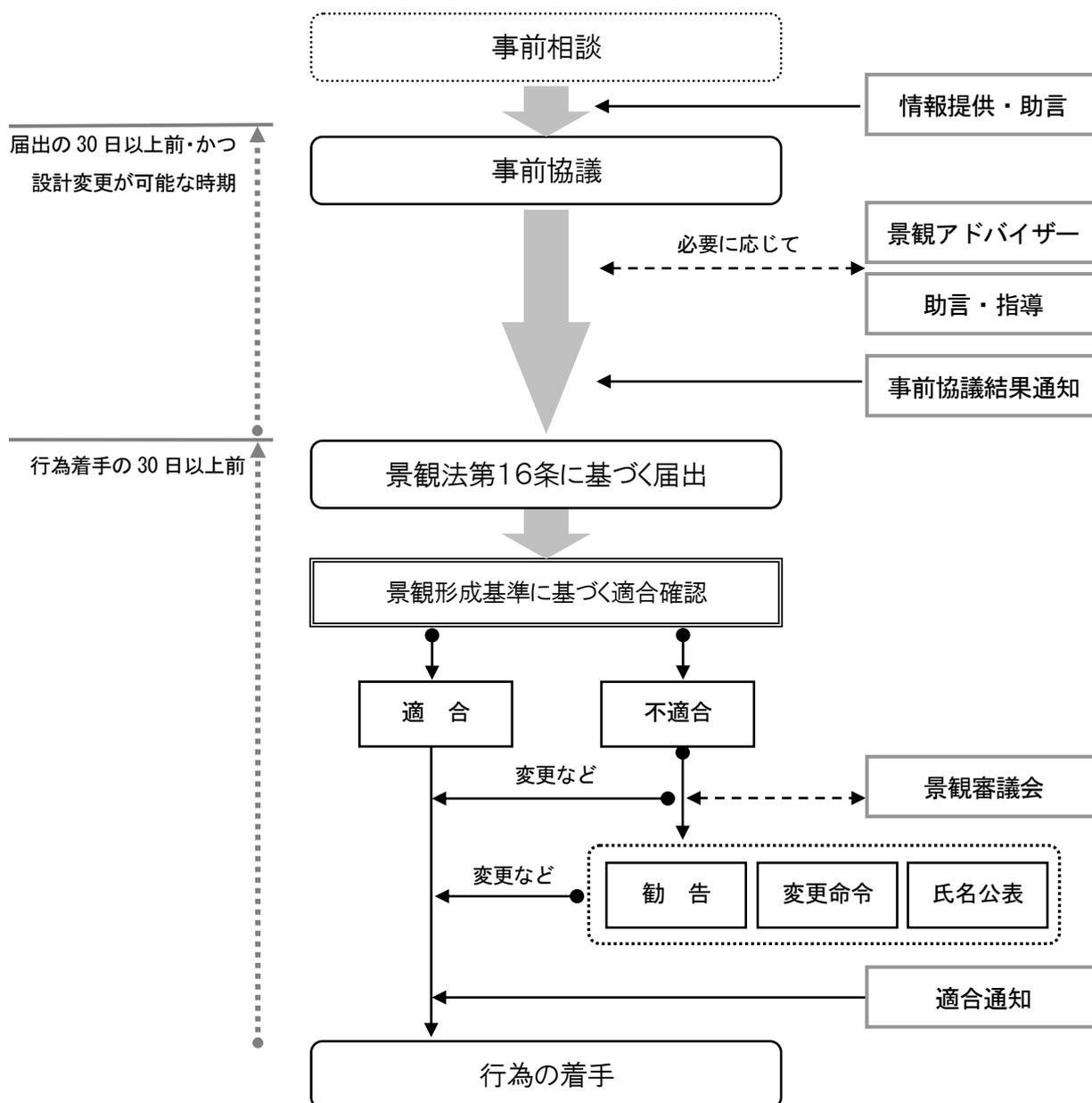
②手続きのフロー

届出対象行為については、景観法に基づく届出に先立ち事前協議を行うとともに、行為着手の30日前までに届出が必要となります。また、事前協議は、届出対象行為に該当する建築物などを対象とし、原則として景観アドバイザーの助言などを得ながら実施します。

景観形成基準（次頁参照）に適合しない場合は、景観審議会の意見を聴いた上で、勧告や変更命令、氏名公表を行います。

なお、届出対象行為に該当する建築物や工作物に屋外広告物を設置する場合は、事前協議や景観法に基づく届出の際に、屋外広告物の配慮事項（p79、80）に基づき誘導を図ります。

図 建築行為等の手続きフロー



### ③景観形成基準

#### ③景観形成基準

届出対象行為については、景観形成の方針を尊重するとともに、下表及びP.74～78に示す「景観形成基準」に適合させるものとします\*。

景観形成基準には、届出対象行為に該当するすべてのものを対象とした「A 共通基準」と、届出対象行為ごとに示した「B 個別基準」があり、さらに、景観形成重点区域（P.89参照）には、当該区域固有の景観形成基準があります。

届出対象行為は、これらの景観形成基準に適合させることが必要です。

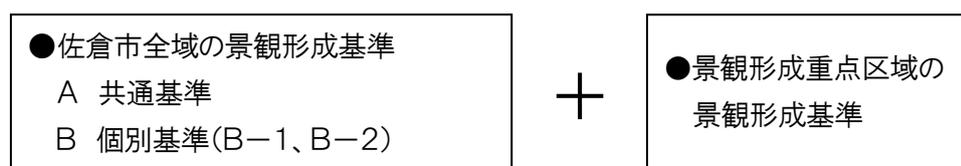
なお、届出が不要な規模の建築物や工作物などであっても、この景観形成基準を参考にしつつ、創意工夫により、良好な景観形成に努めることが望まれます。

\*ただし、景観アドバイザーや景観審議会の意見を踏まえながら、市が良好な景観形成に資すると認めたものについては、この限りではありません。

表 景観形成基準の構成と適合対応

<b>A 共通基準</b>	・届出対象行為に該当するすべてのものを適合させる基準
<b>B 個別基準</b>	・建築物や工作物などの届出対象行為ごとに構成している基準
<b>B-1 全市共通</b>	・景観のエリアに共通する基準で、届出対象行為に該当するすべてのものを適合させる基準
<b>B-2 その他</b>	・当該敷地が該当する景観のエリア、景観軸、景観拠点の基準が明記されている場合に適合させる基準

表 景観形成重点区域における景観形成基準の適合



参考表 軸、エリア、拠点

区分	名称	対象
景観軸	水と緑の軸	●台地を分ける主要な河川及びその周辺
	道路軸	●複数の景観のエリアを結ぶ広域幹線道路
景観のエリア	自然・田園エリア	●市街化調整区域（河川、農地、斜面緑地、集落等）
	市街地エリア	●市街化区域（商業地、住宅地、工業地）
景観の拠点	自然・田園景観拠点	●里山や台地上の主要な水と緑の拠点
	歴史景観拠点	●中世以降の主要な歴史的な資源、国指定文化財
	駅周辺景観拠点	●商業・業務施設が一定程度集積している駅の駅前広場周辺
	重要景観拠点	●印旛沼水辺景観拠点 ●旧城下町歴史景観拠点

A 共通基準

区分	景観形成基準
自然的要素との調和	○地形や田園の緑、水辺、一団の農地など、周辺の自然的要素との調和に配慮する。 ○景観の軸となっている水辺や斜面緑地の連続性を損なわないように配慮する。 ○緑化や水辺空間の創出などにより、地域景観の向上を図る。
景観資源への配慮	○文化財（指定・登録）や名木・古木※、佐倉市市民文化資産等の地域の景観資源と調和した、配置や規模、形態意匠とする。 ○主要な視点場からの眺めに配慮した配置や規模、形態意匠となるよう配慮する。
地域性との調和	○景観のエリアや拠点の景観特性やまち並みと調和し、景観形成の方向性に整合した配置や規模、形態意匠とする。

※佐倉市名木・古木・樹林・草地等に選定されたもの

B 個別基準

建築物

区分	景観形成基準
配置等	<p><b>■全市共通</b></p> <p>○通りに面する部分やエントランスの周辺では、まちなみにアクセントを与え、ゆとりやうるおい、親しみのある空間の創出に努める。</p> <p>例) ・空地などのオープンスペースを確保する。 ・植栽や門、照明などを一体的にデザインする。 ・シンボルとなる樹木などを植栽する。</p>
	<p><b>■印旛沼水辺景観拠点、水と緑の軸</b></p> <p>○ふるさと広場や主要な橋梁（竜神橋、舟戸大橋）、印旛沼サンセットヒルズから、印旛沼の沼面や斜面緑地への眺めに配慮した規模や配置とする。</p> <p>○鉄道の車窓から印旛沼の沼面への眺めに配慮した規模や配置とする。</p>
	<p><b>■道路軸</b></p> <p>○壁面後退による空地の確保など、歩行者にゆとりや安らぎを感じさせる空間となるように配慮する。</p> <p>○成田街道沿いの宿や城下町が形成された区間では、壁面の位置を協調させ、まち並みの連続性に配慮する。</p> <p>○道路からの見え方に配慮した配置や規模、形態意匠とする。</p>
スカイライン	<p><b>■全市共通</b></p> <p>○勾配屋根が多い地区では同様の意匠を採用するなど、周辺のまち並みに見られる意匠を採り入れ、落ち着いたスカイラインを形成するよう努める。</p> <p>○周辺のまち並みや斜面緑地から著しく突出しないように配慮する。</p>
	<p><b>■水と緑の軸</b></p> <p>○斜面緑地や周辺の樹林地を大きく分断させない配置や規模とし、斜面緑地のスカイラインを維持する。</p>

<p>外壁・外観</p>	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○長大な壁面を持つ外壁は、圧迫感の軽減を図る。             <ul style="list-style-type: none"> <li>例)・壁面に凹凸を付ける。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・部材や色彩・素材などで分節化する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○壁面の位置は、まち並みの連続性を損なわないよう工夫する。             <ul style="list-style-type: none"> <li>例)・低中層部の壁面の位置は隣接地と協調し、高層部は壁面を後退させる。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・高層建築物は、通りに面して空地などのオープンスペースを確保する。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <hr/> <p>■市街地エリア</p> <p>□商業地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○開放感のあるしつらえとし、歩行者空間の確保、花や緑による店先の演出を図る。</li> </ul> <hr/> <p>■旧城下町歴史景観拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○駅周辺では、城下町の玄関口にふさわしい形態意匠を採り入れたり、地域の歴史や文化が感じられるような店先の演出を図る。</li> </ul>
<p>建築設備等</p>	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築設備や屋外階段、ごみ置き場などは、まち並みの連続性を分断しないよう工夫する。             <ul style="list-style-type: none"> <li>例)・建築物と一体的な意匠とするなどにより、目立たないようにする。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路から直接望見できない位置に配置する。</li> <li>・緑化やルーバーなどによる修景を行う。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p>太陽光発電設備 (建築物に付属する場合)</p>	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物に付属する太陽光発電設備は、周辺の景観と調和を図り、道路や眺望点などからの見え方を軽減するよう工夫する。             <ul style="list-style-type: none"> <li>例)・太陽光発電設備の高さをできる限り低くしたり、建築物の最上部(勾配屋根の頂部)を超えないようにする。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備をルーバーなどにより修景する。</li> <li>・太陽電池モジュール(パネル)は、低明度かつ低彩度の色彩や、反射が少ない素材とする。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p>車庫・駐車場</p>	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○車庫や駐車場は、まち並みの連続性を分断しないよう工夫する。             <ul style="list-style-type: none"> <li>例)・道路から直接望見できない位置に配置する。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化により周囲を修景する。</li> <li>・駐車スペースを緑化する。</li> <li>・駐車場の出入口を集約する。</li> <li>・立体駐車場は建築物と一体的な形態意匠とする。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p>色彩・素材</p>	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○まち並みの連続性やまとまりを損なわないよう配慮し、別表に掲げる基準に適合させる。</li> <li>○けげげばしい色彩を避け、暖かみのある落ち着いた色彩とする。</li> <li>○敷地内に複数の建築物がある場合は、相互に色彩の統一を図る。</li> <li>○ガラスなどの光沢のある素材の多用を避け、地域で多く用いられている素材の活用を図る。</li> </ul>

	<p>■市街地エリア □商業地 ○アクセントとなる色彩は、低層部においてにぎわいの創出を用いる場合に活用する。</p>
外構・緑化	<p>■全市共通 ○敷地の外周に低木や高木を植栽し、緑豊かな外観となるよう工夫する。 ○敷地の外周にフェンスを設ける場合は、落ち着いた色彩とする。 ○道路側の空地の舗装は、隣接地や公共空間で用いられている素材との調和に配慮する。</p>

工作物

区分		景観形成基準
種別	擁壁	<p>■全市共通 ○擁壁は、無機質な仕上げを避け、圧迫感の軽減を図る。 例)・石張りや自然石風の化粧型枠による自然の風合いとなるような仕上げとする。 ・植栽による修景や法面の緑化などによる仕上げとする。 ・設置位置を道路から後退させる。 ・擁壁に勾配をつける又は階段状の形態とする。</p>
	太陽光発電設備	<p>■全市共通 ○太陽光発電設備は、周辺の景観と調和を図り、道路や眺望点などからの見え方を軽減するよう工夫する。 例)・敷地境界からできる限り後退させる。 ・太陽光発電設備の高さをできる限り低くする。 ・太陽光発電設備を植栽やルーバーにより修景する。 ・太陽電池モジュール（パネル）は、低明度かつ低彩度の色彩や、反射が少ない素材とする。 ・緑の連続性や農地の集団性を損なわない配置とする。</p>
	上記以外の工作物	<p>■全市共通 ○周辺景観との調和を図る。 例)・緑の連続性を損なわない配置とし、長大な擁壁や法面が生じないようにする。 ・敷地の周辺を緑化し、緑の連続性を確保する。 ・形態や意匠を簡素化し、周辺への圧迫感を軽減させる。</p>
色彩	<p>■全市共通 ○まち並みの連続性やまとまりを損なわないよう配慮し、別表に掲げる基準に適合させる。 ○けばけばしい色彩を避け、暖かみのある落ち着いた色彩とする。 ○敷地内に複数の建築物や工作物がある場合は、相互に色彩の統一を図る。</p>	

開発行為

事項	景観形成基準
土地の形状及び緑化	<p>■全市共通</p> <p>○大規模な地形の改変を避け、長大な法面や擁壁が生じないように配慮する。やむを得ない場合は、地域の植生に配慮した法面の緑化に努める。</p> <p>○敷地内の歴史的な資源、良好な樹林、樹木、水辺などは、できる限り保全する。</p> <p>○擁壁を設ける場合は、工作物に示す基準に適合させる。</p>

土石の採取その他の土地の形質の変更

事項	景観形成基準
土地の形状及び緑化	<p>■全市共通</p> <p>○大規模な地形の改変を避け、長大な法面や擁壁が生じないように配慮する。</p> <p>○台地の縁辺部の緑地はできる限り保全する。</p> <p>○敷地内の歴史的な資源、良好な樹林、樹木、水辺などは、できる限り保全する。</p> <p>○道路や公園、河川などの公共の場所から望見できる場合は、敷地の周囲の植栽又は景観に配慮した塀などの設置による修景に努める。</p> <p>○採取後の法面などは、地域の植生に配慮した緑化に努める。</p>

木竹の植栽又は伐採

事項	景観形成基準
植栽・伐採	<p>■全市共通</p> <p>○植栽は、周辺の植生に配慮した樹種とする。</p> <p>○伐採は、必要最小限の規模に抑え、緑のつながりやまとまりなどに配慮する。</p> <p>○樹種、樹齢、樹形などを考慮し、価値の高いもの、地域のシンボルとして親しまれているものはできる限り保全する。</p>
	<p>■印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点</p> <p>○斜面緑地の連続性を損なわないよう配慮する。</p>

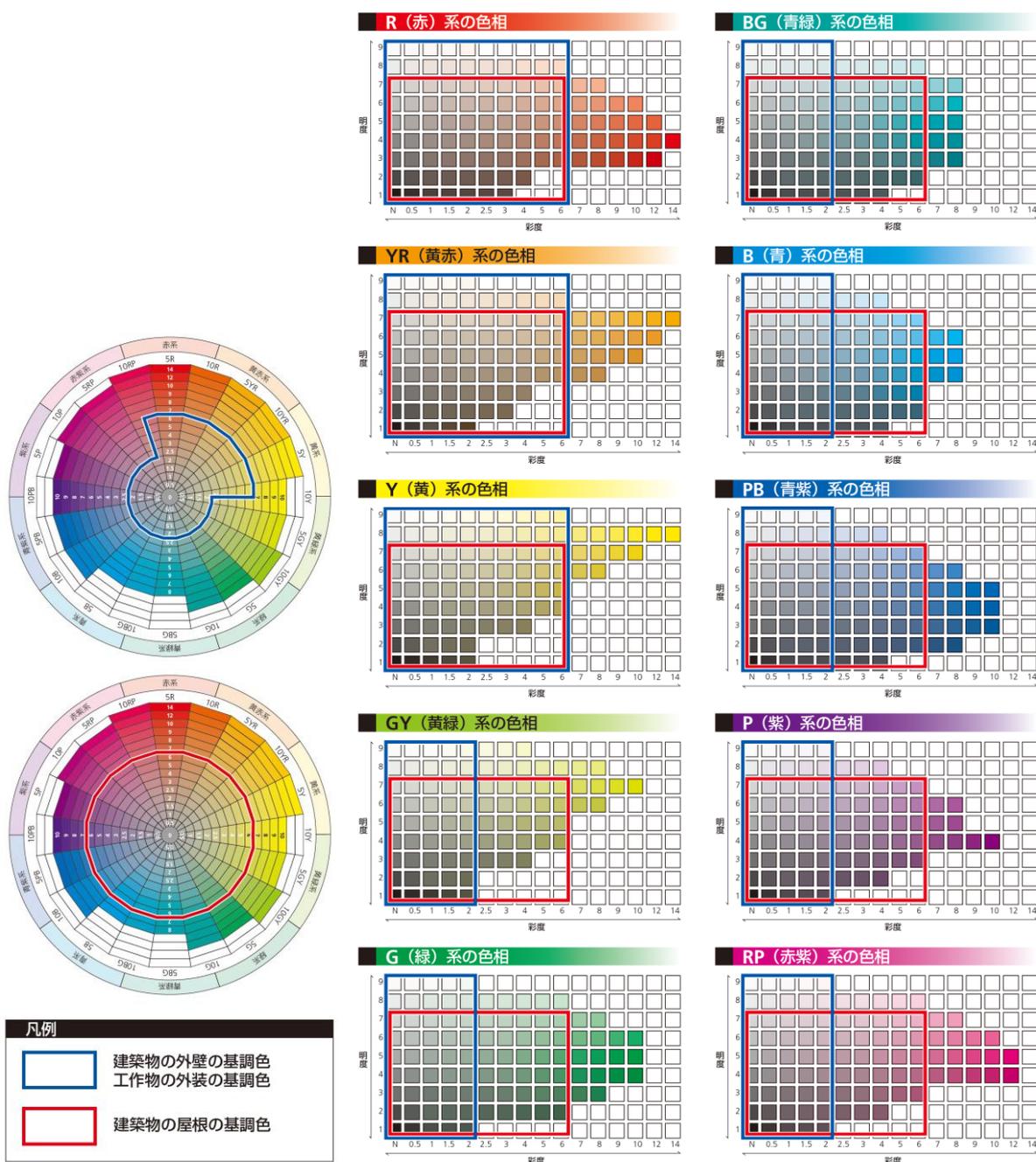
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

事項	景観形成基準
堆積の方法 遮へい	<p>■全市共通</p> <p>○堆積物は敷地の中央部に整然と積み上げ、高さをできる限り抑える。</p> <p>○道路や敷地の外周にはできる限り空地を確保し、道路に面した位置は植栽や塀などの設置による修景に努める。</p>
	<p>■印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点</p> <p>○印旛沼や歴史的な景観資源などと一体的に見える位置に堆積しないよう配慮する。</p>

別表 色彩基準

適用部位	色相	明度	彩度
建築物の外壁の基調色 工作物の外装の基調色	R系、YR系、Y系	—	6以下
	上記以外の色相	—	2以下
建築物の屋根の基調色	全色相	7以下	6以下

※外壁(外装)及び屋根各面の1/5未満の面積については、上記以外の色彩を用いることができる。ただし、高さ10mまたは3階以下のいずれか低い方で用いることを基本とする。



○レンガやガラスなど意図的な着色を施していない素材本来の色彩のものや、景観資源として定着しているもの、他法令で色彩が規定されているものについては、協議を経て色彩基準の適用を受けないことができるようになります。

## (2) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項（景観法第8条第2項第4号イ）

屋外広告物は、良好な景観形成を推進する上で重要な要素であることから、建築物や工作物の形態意匠などにあわせ、適切な誘導を図ることが求められます。

そのため、千葉県屋外広告物条例に基づく許可が必要な屋外広告物や、景観法に基づく届出対象行為に該当する建築物・工作物に付属する屋外広告物を対象として、千葉県屋外広告物条例に基づく許可基準に加え、次に示す配慮事項に基づき誘導を図ります。

### A 共通事項

#### 許可基準（県屋外広告物条例）各広告物に共通する基準

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 地色に黒色又は原色（赤、青及び黄の色をいう。）を使用したことにより、良好な景観の形成を阻害し、若しくは風致を害し、又は交通の安全を妨げるものでないこと。ただし、登録商標については、この限りでない。 |
| 2 | 蛍光塗料、発光塗料又は反射の著しい材料等を使用したこと等により、良好な景観の形成を阻害し、若しくは風致を害し、又は交通の安全を妨げるものでないこと。                         |
| 3 | 信号機若しくは道路標識に類似し、又はこれらの効用を妨げる等道路交通の安全の確保に支障のあるものでないこと。  |

#### 配慮事項

自然的要素との調和	○地形や自然・田園の緑、水辺、一団の農地などの周辺の自然的要素と調和した、位置・規模、形態意匠となるように工夫する。 ○幹線道路や鉄道の車窓から見て、景観の軸となっている水辺や斜面緑地の連続性を損なわないようにする。
景観資源への配慮	○文化財（指定・登録）や名木・古木※、佐倉市市民文化資産等の地域の景観資源と調和した、配置や規模、形態意匠とする。 ○主要な視点場からの眺めに配慮した位置・規模、形態意匠となるように工夫する。
地域性との調和	○景観のエリアや拠点の景観特性やまち並みと不調和とならないような規模とする。 ○景観の軸での行為は、道路や鉄道（車窓）からの見え方に配慮した位置・規模、形態意匠となるように工夫する。
建築物との一体性等	○建築物の外観の形態意匠、色彩、素材などとの調和を図る。 ○建築物に掲出された広告物相互の調和を図る。
過度な表現等の抑制	○屋外広告物の数や面積は必要最小限とし、複数の広告物は、集約化・集合化する。 ○地色は彩度を抑え、使用する色数は必要最小限とする。 ○照明は、光源の種類、位置、照明方法などを工夫し、過剰な光の散乱を防止するとともに、フラッシュライトなど瞬間的に強い光を発する広告物の設置を控える。 ○市街地エリアの商業地や道路軸の主要な交差点では、秩序あるまち並みの形成や安全性の確保の観点から、動画・映像広告物の設置を控える。 ○屋外広告物の外観などを適正に保ち、不要となった屋外広告物は整理、撤去するなど、適切な維持管理を行う。
広告物相互の連携や協調	○周辺の広告物と位置や高さ、形態意匠に共通性をもたせるなど、まち並みの雰囲気を整え、秩序ある掲出方法とする。

※1：佐倉市名木・古木・樹林・草地等に選定されたもの

B 種別事項

種別	許可地域の許可基準 (県屋外広告物条例)	配慮事項
屋上広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 表示面積は、広告物等の向いている方向からの壁面の最大投影面積の 1/5 以下であること。</li> <li>○ 上端の高さは、軒の高さの 3/5 (軒の高さの 3/5 の高さが地上から 10m に満たない場合にあつては、地上から 10m) 以下であること。</li> <li>○ 壁面から突き出してはならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広告物は切り文字とするなど、主要な眺望点からの眺めに配慮した形態意匠とする。</li> </ul>
壁面利用 広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 総表示面積は、1 壁面につきその壁面面積の 1/5 以下であること。</li> <li>○ 窓その他の開口部をふさいで表示し、又は設置してはならない。ただし、広告物等が広告幕である場合は、この限りでない。</li> <li>○ 壁面の端から突き出してはならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 可能な限り低層部に表示するなど、歩行者への視認性を確保するとともに、にぎわいの創出を図る。</li> <li>○ 建築物の上部に表示する場合は、切り文字とするなど、主要な眺望点からの眺めに配慮した形態意匠とする。</li> <li>○ 建築物の外壁面との調和に配慮した色彩や素材とする。</li> </ul>
突き出し 広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上端の高さは、軒の高さ以下であること。</li> <li>○ 突出幅は、壁面から 1m 以下であること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 広告物は敷地内に収めるなど、まち並みへの影響を最小限度とする。</li> <li>○ 建築物の外壁面との調和に配慮した色彩や素材とする。</li> </ul>
独立広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 表示面積は、30 m<sup>2</sup>以下であること。</li> <li>○ 上端の高さは、15m 以下であること。</li> <li>○ 広告物相互間の距離は、5m (条例第 8 条第 1 項第 8 号ハに掲げる広告物等以外の広告物等で、道路の路肩から側方へ 20m 以内の区域において 1 表示面積が 10 m<sup>2</sup>を超えるものにあつては 50m、鉄道等から側方へ 100m 以内の区域において 1 表示面積が 10 m<sup>2</sup>を超えるものにあつては 100m) 以上であること。</li> <li>○ 条例第 8 条第 1 項第 8 号ハに掲げる広告物等以外の広告物等について、鉄道等までの距離は、100m (商業地域にあつては、20m) 以上であること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築物と一体となった形態意匠とする。</li> <li>○ 単独で設置する場合は、可能な限り自己用としたり、過剰な形態意匠とならないようにする。</li> </ul>

※千葉県屋外広告物条例には、上記の他に禁止地域等の基準があります

## 2) 公共施設における先導的な景観形成

道路、河川、公園などの公共施設は、景観を構成する重要な要素であり、市民の日常生活の中で親しまれている公共施設も多いことから、地域の景観形成に先導的な役割を果たすことが望まれます。このため、次のような取組みにより、良好な景観形成に寄与する公共施設整備を進めていきます。

### (1) ガイドライン等による景観形成誘導

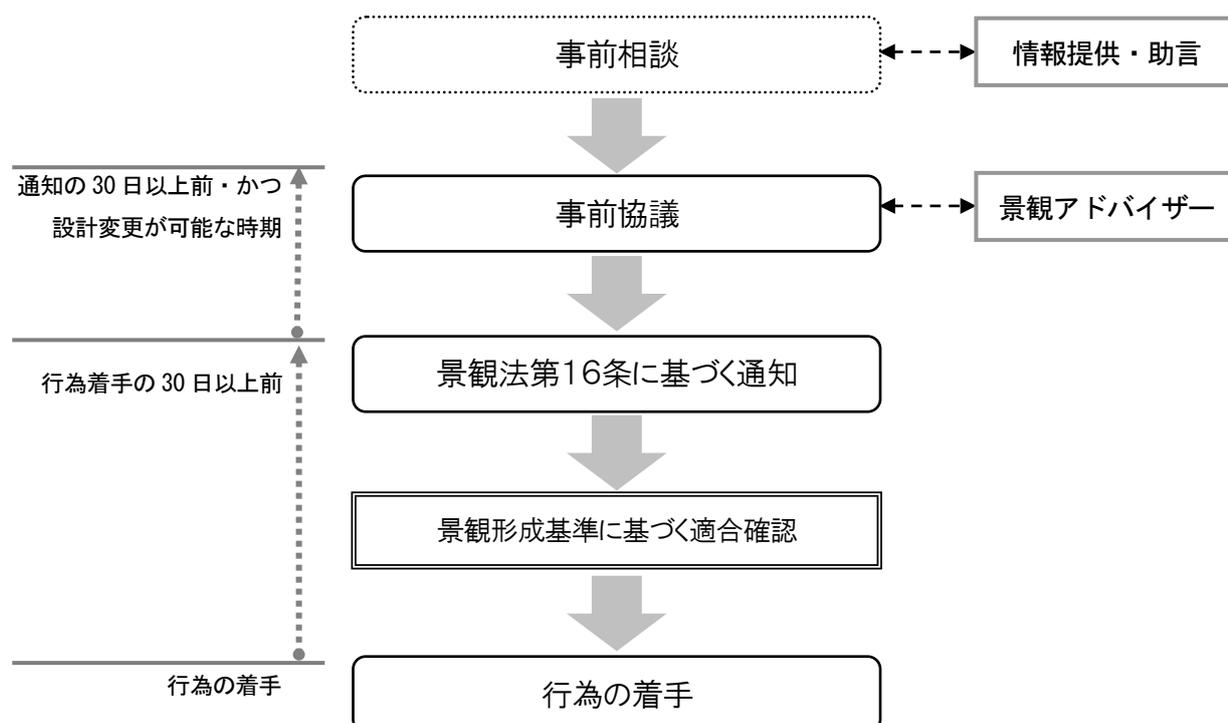
公共施設の整備に関する基本的な考え方や方針などを示した「公共施設景観形成ガイドライン」を定め、本ガイドラインに基づき景観形成を図ることとします。また、下表に掲げる公共施設は、事前協議制度を活用し、きめ細かな景観誘導を図ります。

表 事前協議の対象となる公共施設

施設	佐倉市全域	重要景観拠点 景観形成重点区域
建築物、工作物	・届出対象行為に該当するもの	・すべての建築物・工作物
高架道路・橋梁	・延長 20m以上又は幅員 10m以上のもの	・すべての高架道路・橋梁
道路	・景観軸に位置づけられたもの	・すべての道路
河川	・1級河川又は準用河川	・すべての河川
公園	・面積が 0.25ha を超えるもの	・すべての公園

※上記の他、市長が必要と認めたものは、事前協議を実施します

図 公共施設の事前協議等の手続きフロー



## (2) 景観重要公共施設制度の活用

景観の軸、景観の拠点や景観形成重点区域などの道路や河川は、景観法に基づく景観重要公共施設\*に位置づけ、施設管理者との協議により、整備・改修時における形態意匠や色彩などの修景を行うなど、先導的な景観形成を進めていきます。

## (3) 景観重要公共施設の指定方針（景観法第8条第2項第4号ロ）

### ①指定方針

景観重要公共施設の指定は、次の視点により行うこととします。

#### 【指定の進め方】

佐倉市の景観を構成する重要な公共施設は、景観法に基づく景観重要公共施設に指定し、良好な景観形成を先導する施設としてふさわしい整備や管理を実施します。

景観重要公共施設の指定にあたっては、管理者と協議を行い、必要に応じて整備方針及び占有許可基準を検討します。

#### 【指定の対象】

佐倉市全域の景観形成の視点から重要な施設として、景観の軸を形成する道路や河川、景観の拠点や景観形成重点区域内にある道路、河川などのうち、良好な景観形成を図る上で重要な公共施設を対象に、景観重要公共施設の指定を検討します。

表 景観重要公共施設の対象と候補例

区分	指定の対象	指定の候補例
佐倉市全域	○景観の軸を形成する道路や河川で、特徴的な資源を有する区間、地区のシンボルとなっており、景観上特に重要な公共施設	国道 51 号、国道 296 号（成田街道） 印旛沼、鹿島川
景観の拠点、景観形成重点区域等	○景観の拠点や景観形成重点区域、地区計画などが策定された地区内にある道路、河川、公園のうち、良好な景観形成を図る上で重要な公共施設	旧城下町景観重要拠点内の成田街道

## ②景観重要公共施設の整備に関する基本的な考え方

景観重要公共施設は、その施設の事業の実施状況や、今後の事業化の見通しなどに応じた整備を行うこととします。また、整備にあたっては、次に示す考え方に基づき景観への配慮を誘導します。

- ・施設の補修や改修時に、デザイン・色彩に統一感や系統性をもたせます。
- ・高質化などの整備が行われた施設では、補修・改修や通常の管理においても、整備当初のものと同等のデザイン・色彩とします。
- ・今後、施設の整備が予定されている場合は、景観特性や地域性に配慮した整備計画を定めます。施設の整備にあたっては、必要に応じて、市民の参加を得て行い、地域の様々な活動を支える空間（広場やオープンスペースなど）となるように配慮します。また、周辺において景観形成の取組みが検討されている場合は、一体的な整備を行います。

## ③占用許可に関する基本的な考え方

占用許可の対象となる施設のデザインは、公共空間の整備水準や周辺の景観と調和を図るため、次に示す考え方に基づき景観への配慮を誘導します。

- ・占用物件（電柱などのポール類、防護柵、その他の工作物など）は、眺望やシークエンスなどに配慮した位置に設置します。素材は、道路の仕上げや沿道の建築物などと調和し、経年変化に配慮したものを活用します。
- ・道路上に設置するサインなどは、周辺のまち並みと調和した位置、規模、形態などとします。
- ・電線類地中化に伴い設置される分電盤などは、植栽などによる修景や道路景観に影響しない位置に設置します。
- ・オープンカフェなど、公共空間を活用したイベントなどによる一時的または定期的な占用については、当該占用主体との協議のもと、地域の景観向上やイメージアップに資する適切な位置とします。

### 3) 佐倉の顔をつくる景観形成(重要景観拠点)

重要景観拠点（印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点）は、佐倉市を代表する場所であることから、次のような取組みにより、佐倉の顔づくりを進めます。

#### ○公共施設等における景観誘導

- ・届出対象規模に満たない小規模な公共施設の整備においても、事前協議やガイドラインによる誘導を図ることにより、景観の特性や方向性に適合した景観形成を進めます。また、案内サインの整備など、届出対象行為に該当しないものについても、適宜、景観に関する協議を行います。
- ・成田街道（主に国道296号）などの主要な公共施設は、景観重要公共施設制度を活用し、沿道の景観と調和した公共空間の形成を図ります。

#### ○届出制度を活用した景観誘導

- ・佐倉市全域の景観形成基準に加え、各拠点の景観特性や方向性に応じ、特に配慮を求める事項を定めるなど、顔づくりに寄与する景観誘導に取り組みます。

#### ○景観資源の保全・活用

- ・歴史的建造物や地域のランドマークとなっている景観資源は、所有者の意向を踏まえながら、景観重要建造物や景観重要樹木\*に指定し、保全・活用を図ります。

## 4) 景観資源の保全・活用

地域で親しまれている歴史的建造物や巨木・古木などは、地域の良好なランドマークとなっているなど、地域に根づき、住民などに親しまれています。また、美しい田園や里山の風景、印旛沼周辺をはじめとした眺望のよい場、湧水、花の名所、歴史を物語る史跡や碑など、様々な景観資源が佐倉を彩っています。

これらを活かし、地域らしさを感じさせる景観形成に役立てていくため、次のような施策に取り組んでいきます。

### (1) 景観資源の普及・啓発と保全

歴史的建造物や地域のランドマークとなっている樹木などの景観資源は、環境学習事業などの関連する制度と連携し、資源の再発見や周知を効果的に進めていきます。また、特に重要な景観資源については、景観法に基づく制度（景観重要建造物・樹木）を活用するほか、登録文化財制度、佐倉市市民文化資産制度や名木・古木・樹林・草地等保存選定の制度等と連携し、地域の方々との協力を図りながら保全に努めていきます。

### (2) 周辺の開発等に対する配慮誘導

歴史的建造物や地域のランドマークとなっている樹木などの景観資源は、周辺からの視認性を高め、その存在を引き立てることで景観的な価値も向上します。

このため、届出制度において、資源の周辺や一体的に視認できる範囲における建築や開発行為に対し、景観資源との調和や配慮を求めています。

- ・景観資源をつなぐ上で重要な道筋や周辺における大規模建築物の景観誘導
- ・景観資源をつなぐ上で重要な道筋などに対する景観配慮（景観重要公共施設の指定など）

### (3) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針（景観法第8条第2項第3号）

#### ①景観重要建造物・樹木の指定方針

景観資源の保全・活用のため、景観法第19条第1項に定める景観重要建造物の指定及び景観法第28条第1項に定める景観重要樹木の指定方針を次のように定めます。

#### 【指定方針】

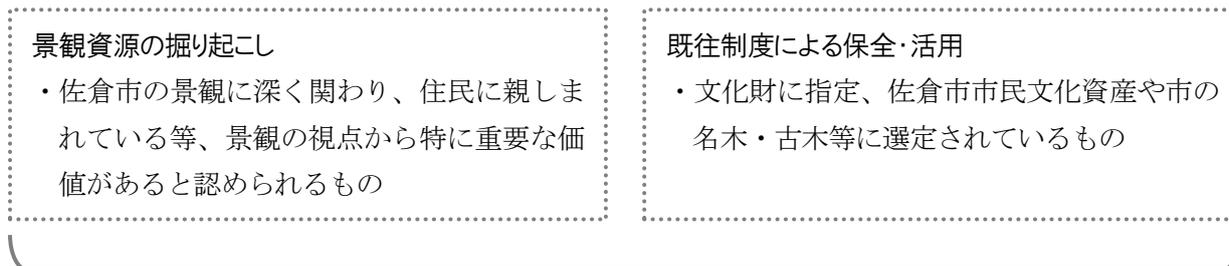
佐倉市の景観資源のうち、地域の良好な景観形成に大きな役割を果たしているものなどを対象とし、その要件を次に示します。

【指定の手続き】

指定にあたっては、当該景観資源の所有者または管理者の意見を聴き、十分な協議のもとに保全・管理・活用に係る事項を定めるとともに、次の手続きを行います。

- ・ 景観審議会の意見を聴きます。
- ・ 当該景観資源が地域住民などからなる組織により保全・活用されている場合は、当該地域住民などの意見を聴きます。

図 景観重要建造物・樹木の対象と指定要件



区分	対象	指定要件
景観重要 建造物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の歴史に由来する建造物</li> <li>・ 地域の人々に親しまれるなど、地域のランドマークとなっている建造物</li> </ul>	<p>以下の要件をすべて満たすもの</p> <p>(1) 地域の自然、歴史、文化などからみて、建造物の外観または樹形などが景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること</p> <p>(2) 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること</p>
景観重要 樹木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の景観の背景となっている樹木</li> <li>・ 地域の人々に親しまれるなど、地域のランドマークとなっている樹木</li> <li>・ 斜面緑地を構成する樹木のうち、特に重要と認められるもの</li> </ul>	

## ②景観重要建造物・樹木の保全・活用方針

景観重要建造物・樹木を活かした景観形成を進めるため、景観重要建造物・樹木の保全・活用方針を次のように定めます。

### 【適切な保全・管理と活用】

- ・所有者などの合意のもとに、管理基準などを定め、適切な保全・管理を行います。
- ・指定物件の景観的な価値を広く周知します。
- ・所有者などの合意が得られたものは、施設の公開や地域活動の拠点としての活用など、景観づくり・まちづくりの核としての積極的な活用を促進します。
- ・景観重要建造物の立地条件に応じ、外観の保全上必要なものについては、建築基準法の制限の緩和（建築基準法第85条の2）の適用を検討します。

### 【周辺景観の誘導】

- ・景観重要建造物・樹木を核として景観形成の輪を拡げていくため、隣接地や同時に視認できる場所において大規模建造物の事前協議などを行う場合は、素材や色彩、広告物の掲出について十分な調和を求めます。
- ・景観重要建造物・樹木への視認性を高めるため、公共施設や電柱・サインなどの設置には十分に配慮します。

### 【保全・活用に係る支援措置】

- ・地域住民などによる計画的な景観重要建造物・樹木の管理・活用などの活動に対する技術的支援などを検討します。

## 5)景観形成推進の体制等

下記により、総合的に景観施策の推進を図ります。

### ○景観審議会による景観の総合的な審議

市民・学識経験者・関連団体などにより構成する景観審議会において、景観施策を含め市の景観に関して総合的に審議します。

### ○庁内連携体制の確立

行政が一体となり景観形成を進めるため、道路や公園、公共建築物などの整備や案内サインの整備、産業・観光などの各種施策などを対象として、庁内連絡会議などを設置し、協議・調整する仕組みを構築します。

### ○景観形成への専門家活用

届出対象行為や公共施設の事前協議などの際に、専門家の助言を受け、景観誘導を推進する体制の確立や、市民による景観形成の活動に対して技術的な支援を行うなどの仕組みづくりを目的として、景観に関する専門家で構成する景観アドバイザー制度などを構築します。

### ○景観の現況把握や景観施策の評価・点検

景観形成を効果的に推進するために、定期的に景観の現況把握や景観施策の進捗状況などを評価・点検できる体制づくりを行います。評価・点検は、おおむね5年ごとに実施し、必要に応じて景観施策の方向を見直しするなど、持続性のある景観形成に取り組みます。

## 2. 市民・事業者による景観形成推進の方策

### 1) 地域住民等による景観形成の推進(景観形成重点区域)

#### (1) 景観形成重点区域の位置づけ

地域ごとの景観特性をより積極的に活かした景観形成に取り組む区域を「景観形成重点区域」とします。

景観形成重点区域では、住民などによる地域の景観形成方針などに関する計画案の検討・作成を行うほか、住民や事業者などによる景観形成に関する取組みなどを推進していきます。

表 景観形成重点区域の対象区域の例

地区の性格等	対象地区の例
景観拠点や軸を構成する区域	・本計画で位置づけている重要景観拠点の区域
景観資源などが集積している区域	・地域で親しまれている歴史的な資源やまち並み、巨木・古木などの景観資源が一定程度集積しており、景観形成に取り組む必要がある区域
良好な景観形成が期待される区域	・計画的に市街地が形成され、良好な景観形成の維持・創出が期待される区域 ・豊かな自然・田園景観の保全・育成を図る区域 ・地域の資源や特性を活かし、良好な景観形成に取り組む意欲のある区域 ・新たに市街地の形成を図る区域

#### (2) 景観形成重点区域の景観計画

重点区域では、地域の特性や実情に応じたきめ細やかな景観形成を推進するために、独自の方針や基準を定めます。その内容は、一定の手続き(次項参照)を踏まえ、佐倉市景観計画に位置づけるものとしします。

景観計画では、必ず定める必要のある「必須事項」のほか、「選択事項」として定めるものがあります(下表参照)。なお、良好な景観形成に関する方針や景観形成基準(行為の制限)については、佐倉市景観計画との整合を図りつつ、地区独自のものとして検討・作成することとします。

表 景観形成重点区域で定める内容

すべての区域で定める事項(必須事項)	地区の特性に応じて定める事項(選択事項)
<input type="checkbox"/> 重点区域の名称 <input type="checkbox"/> 景観計画の区域及び面積 <input type="checkbox"/> 良好な景観形成に関する方針 <input type="checkbox"/> 景観形成基準(行為の制限)	<input type="checkbox"/> 景観重要建造物・樹木の指定に関する方針 <input type="checkbox"/> 景観重要公共施設に関する方針 <input type="checkbox"/> 屋外広告物の掲出に関する方針 <input type="checkbox"/> その他、必要な事項