

佐倉市景観計画 (案)

平成 年 月
佐 倉 市

【佐倉市景観計画(案) 目 次】

序 章 佐倉らしい景観形成を目指して	1
1. 景観計画策定の目的	3
2. 景観計画の位置づけ、役割	3
3. 景観計画の対象区域	6
第1章 佐倉市の概況	7
1. 位置	9
2. 人口・世帯	10
3. 土地利用の現況	11
4. 自然地形と植生	12
5. 佐倉市の成り立ち	14
第2章 景観特性と課題	17
1. 類型別の景観特性	19
2. 佐倉らしさを感じさせる景観	33
3. 景観形成の課題	39
4. 今後の景観形成の視点	41
第3章 景観形成の基本理念と基本目標	43
1. 景観形成の基本理念	45
2. 景観形成の基本目標	46
第4章 景観形成の基本方針	47
1. 景観の軸、エリア、拠点における景観形成の基本方針	49
2. 景観資源を活かした景観形成の基本方針	67
第5章 景観形成推進の方策	69
1. 市域全体の景観形成推進の方策	71
2. 市民・事業者による景観形成推進の方策	89
第6章 佐倉らしい景観を共有し、伝える	95
1. 景観への認識を共有する	97
2. 優れた景観や取組みを掘り起こし、共有する	98
3. 景観に関わる情報交流の促進	99

【新町地区景観形成重点区域：景観計画】

1. 対象区域の範囲と名称・・・・・・・・・・・・・・・・・・重点―4
2. 新町らしい景観まちづくりの目標と方針・・・・・・・・・・重点―5
 - 1) 景観まちづくりの基本理念・・・・・・・・・・重点―5
 - 2) 景観まちづくりの基本目標・・・・・・・・・・重点―5
 - 3) 景観まちづくりの基本方針・・・・・・・・・・重点―5
 - 4) 景観の構造や資源に関する方針・・・・・・・・・・重点―5
3. 建築物等の景観誘導・・・・・・・・・・・・・・・・・・重点―8
 - 1) 建築物等の景観形成基準・・・・・・・・・・重点―8
 - 2) 屋外広告物の表示・掲出等の景観誘導・・・・・・・・・・重点―13

【資料編】

1. 景観計画の策定経緯と体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料―3
 - 1) 景観計画の策定経緯・・・・・・・・・・資料―3
 - 2) 景観計画の策定体制・・・・・・・・・・資料―3
2. 市民意向の結果概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料―4
 - 1) 市民アンケートの結果概要・・・・・・・・・・資料―4
 - 2) 地区別懇談会の結果概要・・・・・・・・・・資料―6
3. 参考図・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料―9
4. 用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料―21

＊がある用語は、資料編の4. 用語の解説に掲載しています

序 章

佐倉らしい景観形成を目指して

1、2では佐倉市景観計画策定の目的と位置づけ、役割について示しています。

また、3では景観法に基づく景観計画の対象区域について示しています。

1. 景観計画策定の目的.....	3
2. 景観計画の位置づけ、役割.....	3
1) 景観計画の位置づけ	
2) 景観計画の役割	
3) 景観計画の構成	
3. 景観計画の対象区域（景観法第8条第2項第1号）	6

1. 景観計画策定の目的

佐倉市は、原始・古代からの歴史を有し、古くから人々の生活の跡が刻まれています。中世以降は交通・戦略上の要衝として重要視され、近世には房総最大の城下町として繁栄を築き、現在も、史跡や文化財が数多く残されています。

また、戦後の高度成長期以降は、鉄道駅を中心に、商業地、住宅地という形で市街地が形成され、郊外部には谷津で構成された田園地域が面的に広がっています。

景観とは、まちの風景などが見る人に与える印象であり、自然環境や地域の歴史や文化、日々の生活や、社会的・経済的な活動などが映し出されるものです。

印旛沼に代表される恵まれた自然環境と、豊かな歴史・文化から育まれた景観は、本市の個性であり、後世に伝えるべき共有財産といえます。

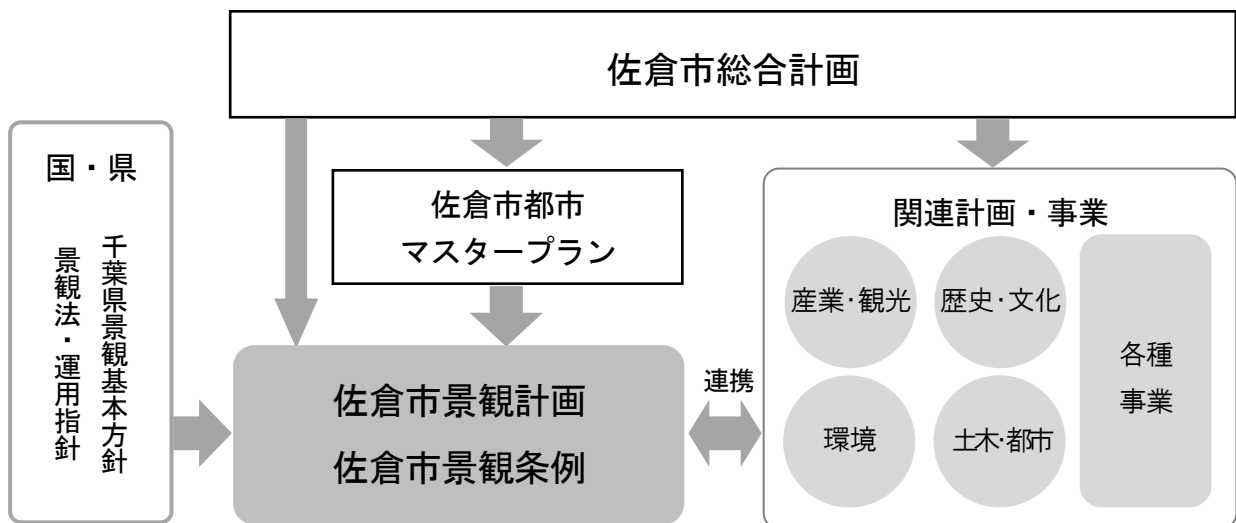
このような佐倉らしい景観を活かし、身近な景観や生活環境を向上させ、住んでいる人にも訪れる人にも、心地よさや地域の魅力を実感することができる景観の形成、活力やにぎわいのある景観の創出を目指し、景観法*に基づく景観計画*を策定します。

2. 景観計画の位置づけ、役割

1) 景観計画の位置づけ

本計画は、景観法第8条に基づき、景観行政団体である佐倉市が策定する計画です。「佐倉市総合計画」に即し、「佐倉市都市マスタープラン」を上位計画として、関連する計画や施策と連携を図りながら、佐倉市の景観形成に関する計画として位置づけます。

図 佐倉市景観計画の位置づけ



2) 景観計画の役割

本計画は、佐倉市の景観の特性や課題を踏まえ、今後の景観形成の方向性や指針を明らかにするとともに、景観形成基準や景観重要建造物*の指定など、景観法に基づく諸制度を含む施策を総合的に示すものです。また、産業や観光、歴史・文化などの関連する計画や施策・事業との連携を図りながら、実効性のある取組みを推進する役割を担っています。

さらに、景観形成を推進していくためには市民、事業者、行政それぞれの活動・営みの積み重ねが基本となることから、本計画ではそれぞれの役割や連携を図る上で必要な共有認識を深めることを重視し、協働の視点に立った景観形成方策を示すものです。

図 市民、事業者、行政の役割や連携



3) 景観計画の構成

本計画は、3編から構成されています（p 5 参照）。

「現況・特性編」では、佐倉市の景観特性や今後の景観形成の視点を整理しています。

「理念・方針編」は、佐倉市の景観形成の意義や基本理念を示し、景観の特性を踏まえた景観形成の方向性を示しています。

「推進方策編」では、「第5章 景観形成推進の方策」として、主に市民・事業者・行政が主体となった景観形成の取組みを整理し、「第6章 佐倉らしい景観を共有し、伝える」では、市民・事業者・行政の協働により、景観への認識の共有や、優れた景観や取組みの掘り起こしなど、景観に関する情報交流促進の基本的な方策を整理しています。この取組み成果を「第5章 景観形成推進の方策」に反映させながら継続的に実施することにより、市民や事業者による景観形成活動の推進を図ります。

また、景観形成重点区域に指定された新町地区については、独自の方針や基準を定めています。

この他、別冊として、第5章に示す建築物等の規制・誘導、公共施設や重要景観拠点の景観形成の方策について、より具体的なガイドラインとして示しています。

佐倉市景観計画

序 章 佐倉らしい景観形成を目指して

- 景観計画策定の目的や位置づけ、役割と、景観計画の対象区域

現況・特性編

第1章 佐倉市の概況

(P 9～)

- 佐倉市の景観のもととなる基本的な概況

第2章 景観特性と課題

(P19～)

- 4つの類型ごとによる景観特性と、それらのつながりなどによる「佐倉らしさを感じさせる景観
- 特性を踏まえた景観形成の課題と今後の景観形成の視点

理念・方針編

第3章 景観形成の基本理念と基本目標

(P45～)

- 景観形成を推進する意義、佐倉らしい景観形成の基本理念と基本目標

第4章 景観形成の基本方針

(P49～)

- 佐倉市の景観構造となる軸・エリア・拠点ごとの基本方針（特に複数の拠点が集積する印旛沼及び佐倉城下町周辺については重要景観拠点として位置づける）
- 地域の景観資源を活かした景観形成の基本方針

推進方策編

第5章 景観形成推進の方策

(P71～)

- 景観法等を活用した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、推進体制等
- 景観形成重点区域、景観形成市民団体等、市民や事業者が主体となり景観形成に取り組むための方策

第6章 佐倉らしい景観を共有し、伝える

(P97～)

- 市民・事業者・行政による、景観資源の掘り起しや共有、情報交流促進などの方策（その取組みの成果を通じて、さらに景観形成を推進することを想定）

新町地区景観形成重点区域 景観計画

新町地区景観ガイドライン

各種ガイドライン(別冊)

景観計画ガイドライン

色彩ガイドライン

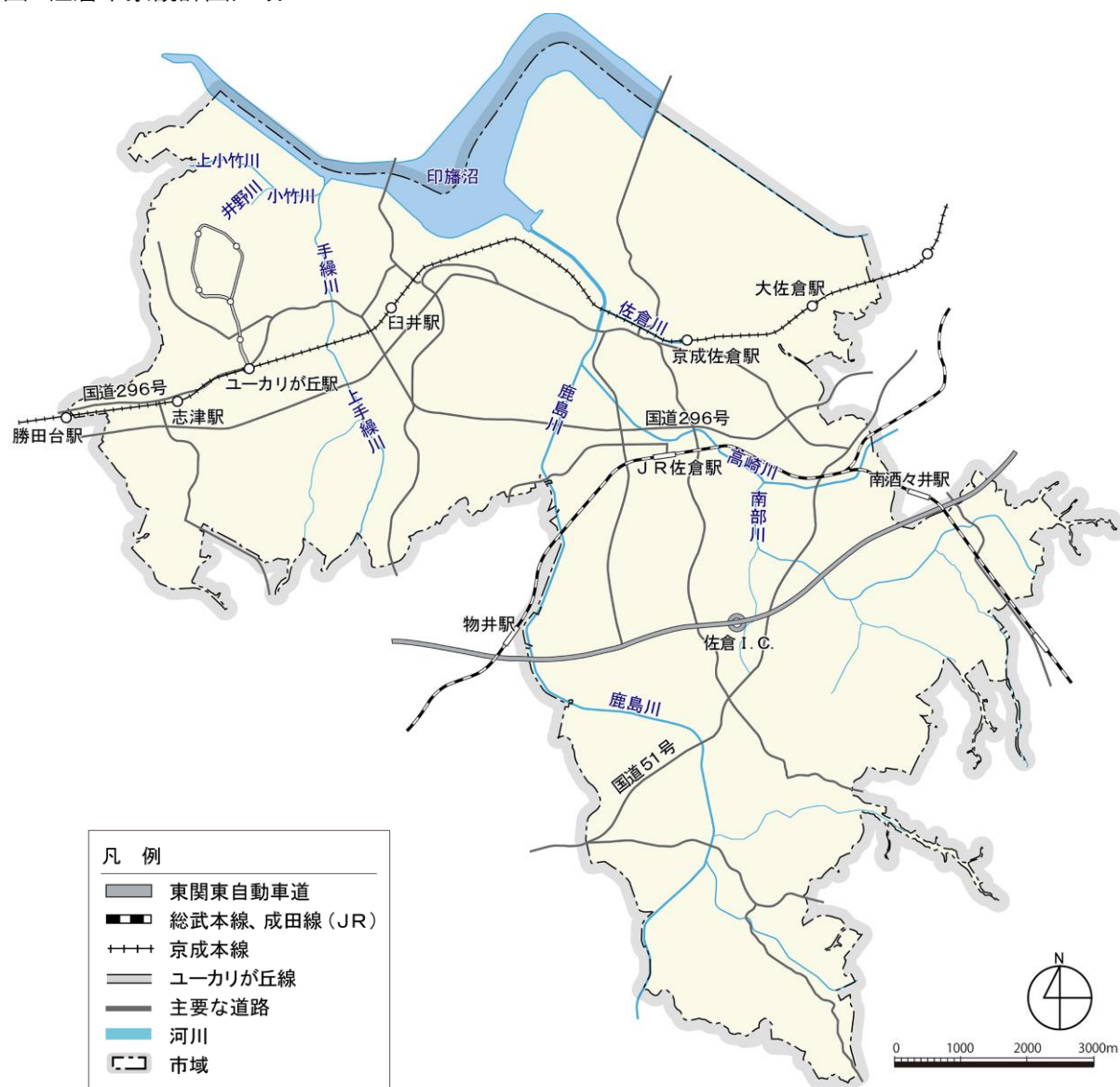
公共施設景観ガイドライン

3. 景観計画の対象区域（景観法第8条第2項第1号）

佐倉市の良好な景観形成を推進するため、本計画の対象（景観計画区域）は、佐倉市全域とします。

また、自然や歴史、地域の方による生活の積み重ねなどを背景として育まれてきた地域ごとの固有性を活かし、より積極的な景観形成に取り組む区域を「景観形成重点区域」とします。

図 佐倉市景観計画区域



第1章

佐倉市の概況

佐倉市の景観のもととなる基本的な社会条件、自然的な条件について概況を整理しています。

1. 位置	9
2. 人口・世帯	10
1) 佐倉市全域	
2) 地区別	
3. 土地利用の現況	11
4. 自然地形と植生	12
1) 地形・水系	
2) 植生	
5. 佐倉市の成り立ち	14

京成電鉄本線、ＪＲ東日本鉄道総武本線・成田線が市の東西を通り、都心まで約６０分、成田国際空港と千葉市までそれぞれ約２０分で結んでいます。そのほか、新交通システムのユーカリが丘線が運行され、バス路線とともに市民の足となっています。

また、都心と成田国際空港を結ぶ東関東自動車道と国道５１号が市の南部を走るほか、国道２９６号、主要地方道佐倉印西線、千葉臼井印西線などが主要な幹線道路となっています。



2. 人口・世帯

1) 佐倉市全域

佐倉市の人口は、昭和29年の市制施行以降、増加傾向が続いていました。特に、昭和40年から平成7年までの30年間は、約2万人/5年の増加が続くなど、高度経済成長期以降の増加が顕著でした。平成7年以降は、増加率が鈍化し、平成29年3月時点の人口は約17万7千人であり、減少傾向を見せ始めています。

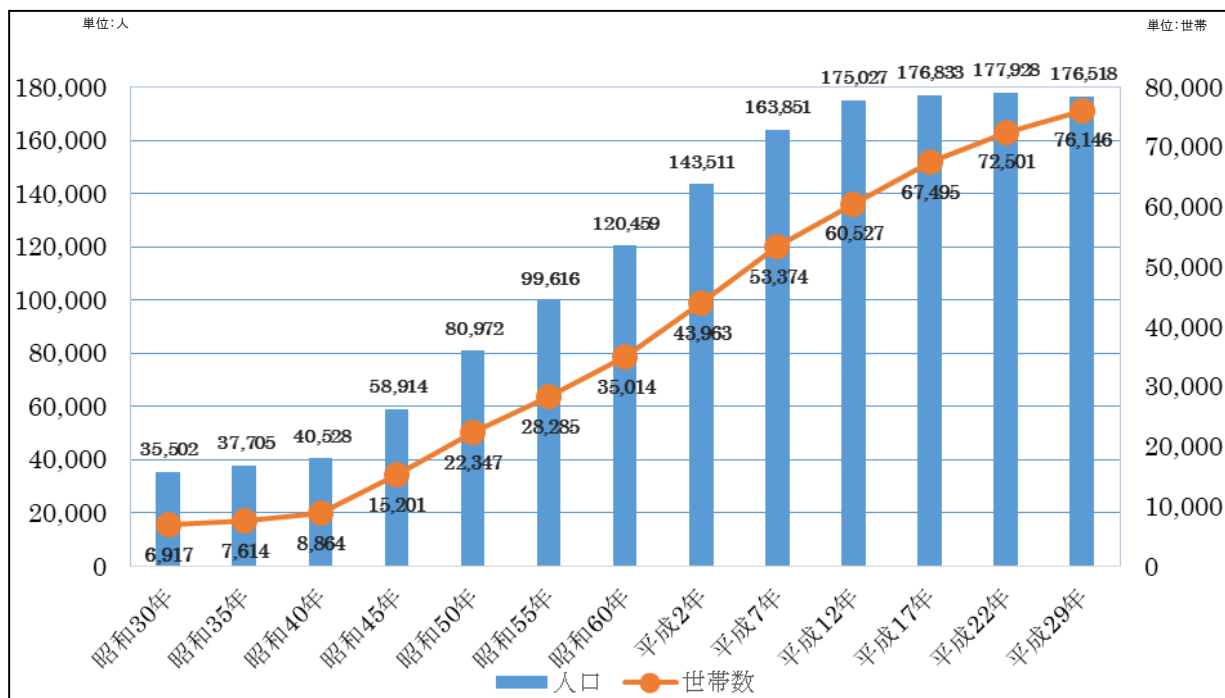
また、世帯数は、昭和40年から平成17年までの40年間、約7千世帯/5年の増加が続きました。平成17年以降は増加率がやや鈍化し、平成29年3月時点では約7万6千世帯となっています。

2) 地区別

地区別の人口は、北部の鉄道沿線の地区に集中しており、志津地区が約7万7千人と最も多く、次いで臼井地区が約3万1千人、佐倉地区が約2万9千人となっています。また、和田地区、弥富地区の人口は、それぞれ約1,900人、約1,600人です。なお、世帯数もおおむね同様の傾向がみられます。

図 人口・世帯数の推移

出典：住民基本台帳等（各年3月末）



※平成2年以降の人口：外国人登録者数を含む 平成17年度以降の世帯数：外国人世帯含む

表 地区別人口・世帯数 (人・世帯)

出典：住民基本台帳（平成29年3月末）※外国人を含む

	全市	佐倉	臼井	志津	根郷	和田	弥富	千代田
人口	176,518	28,933	30,809	77,078	25,317	1,913	1,581	10,887
世帯数	76,146	13,173	13,493	32,639	11,162	796	696	4,187
平均世帯人員	2.32	2.20	2.28	2.36	2.27	2.40	2.27	2.60

3. 土地利用の現況

佐倉市では、低地の印旛沼や河川沿いに農地（水田）が帯状に形成されており、北部の台地上では主に市街地、南部の台地上では、集落や畑地及び山林が形成されています。また、低地と台地との縁辺部の間には、斜面緑地*が市街地を取り囲むように帯状に連なっています。

土地利用状況では、山林が約2,000ha（20％）と最も多く、次に田が約1,800ha（17％）、住宅用地が約1,600ha（16％）の順となっています。

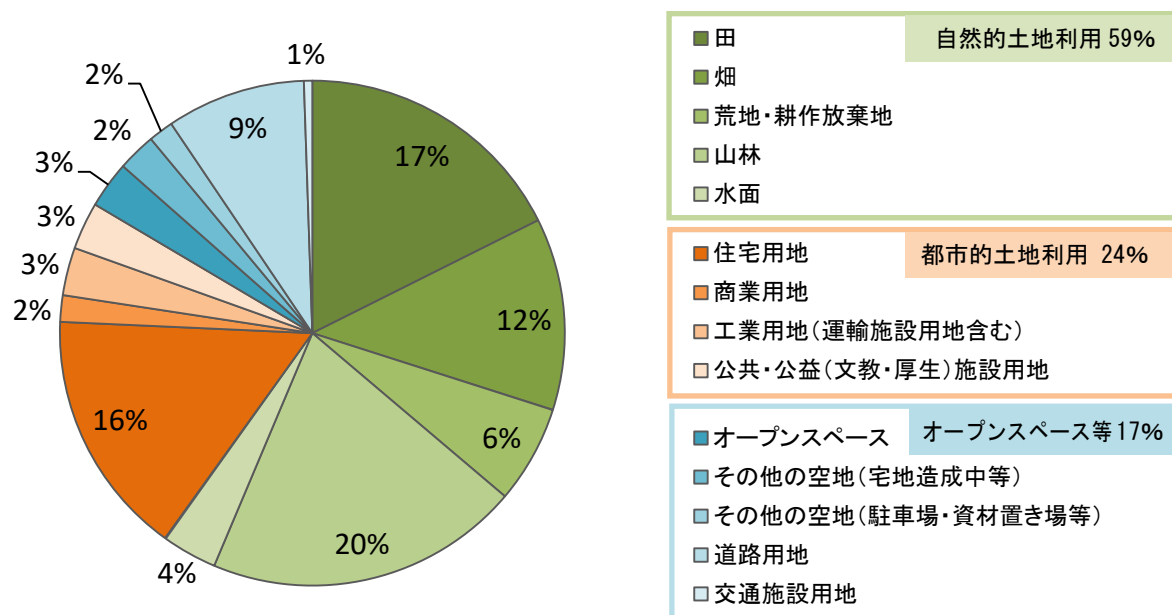
また、農地（田・畑）や山林などの「自然的土地利用」は、約6,200ha（59％）を占めています。商業用地や住宅用地などの「都市的土地利用」は、約2,400ha（24％）となっています。「都市的土地利用」では、住宅用地が約1,600ha（16％）と最も多く、工業地は約250ha（3％）、商業地は約170ha（2％）となっています。

図表 市内の土地利用の現況(内訳)

(単位:ha)

田	畑	荒地・耕作放棄地	山林	水面	その他 自然地	自然的 土地利用計
1,829.84	1,275.99	649.81	2,094.21	363.67	8.13	6,221.65
住宅用地	商業用地	工業用地	運輸施設 用地	公共施設 用地	文教・厚生 用地	都市的 土地利用計
1,639.91	176.36	255.66	62.49	42.05	272.79	2,449.26
オープンス ペース	その他の空地 (宅地造成 中等)	その他の空地 (駐車場・資材置 き場等)	道路用地	交通施設 用地	その他	オープンス ペース等計
310.92	255.14	166.16	924.71	55.51	0.15	1,712.59

出典：平成23年度都市計画基礎調査（面積はGIS情報の合算）

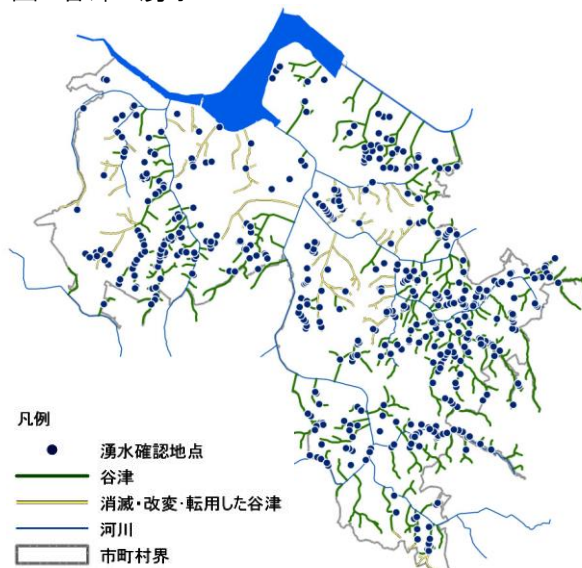


4. 自然地形と植生

1) 地形・水系

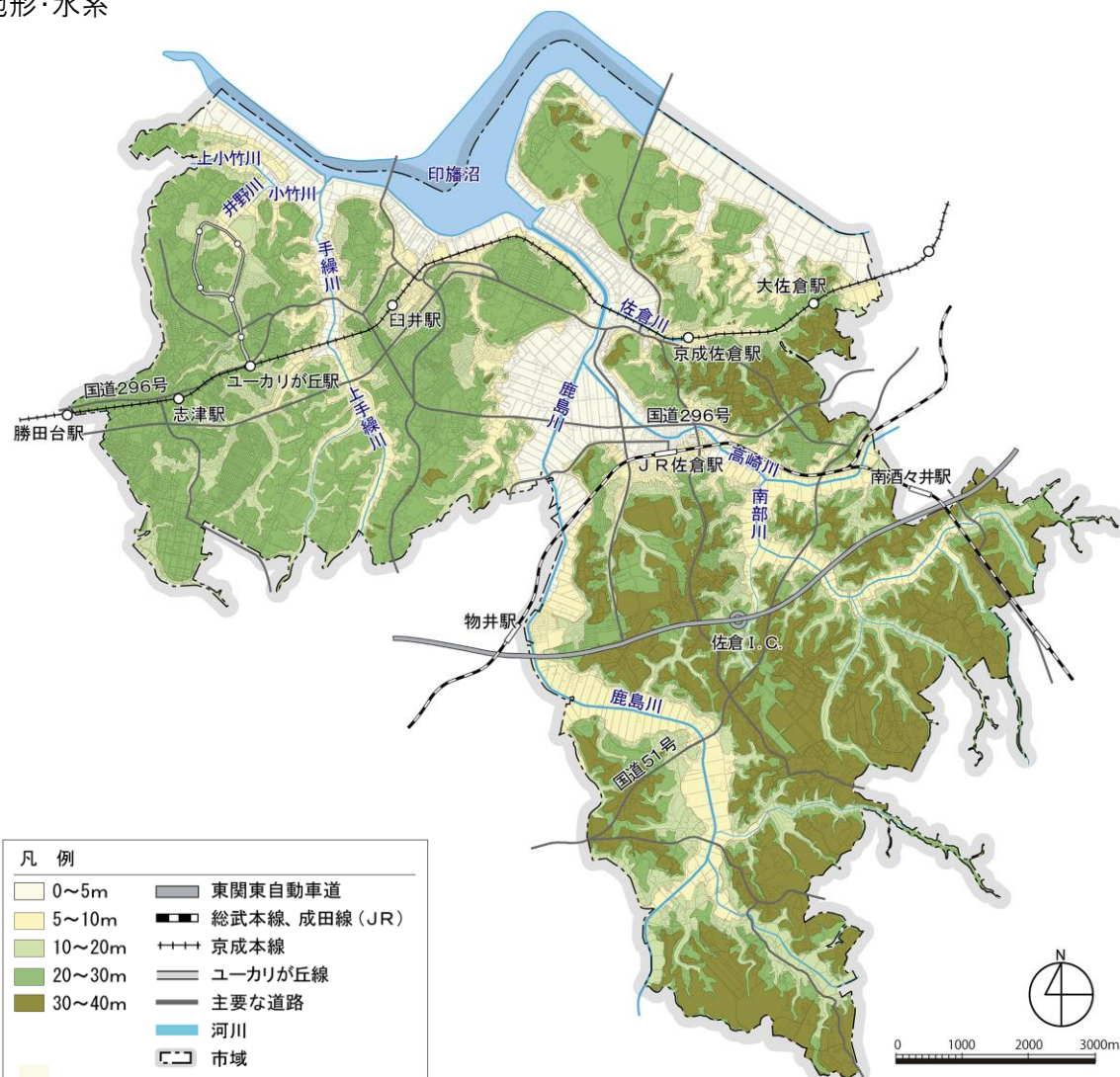
佐倉市の地形は、標高30～35mの下総台地と印旛沼低地で構成されており、台地は北から南へ向かうほど徐々に高くなっています。水系は、鹿島川、手繰川、小竹川など、市内の水系の多くが印旛沼に注いでいます。下総台地では、鹿島川と手繰川からの支流が樹枝状に広がり、台地を侵食して大小の谷を刻み、谷津を形成することで、複雑かつ特徴的な地形を生み出しています。これらの河川は、下総台地の湧水を水源としており、台地の裾や谷津周辺には多くの湧水地が認められます。

図 谷津と湧水



参考：佐倉市谷津環境保全指針

図 地形・水系



2) 植生

自然植生としての森林植生は、スダジイ林（ヤブコウジ-スダジイ群集）やシラカシ林（シラカシ群集）が、佐倉城跡やその周辺の社寺、屋敷林などに残されています。

斜面緑地の下部にはクヌギ、ヤマグワやヌルデなどの低木の群落、斜面から台地上にかけてはコナラ、イヌシデ、クヌギなどの落葉広葉樹林、台地上にはスギ・ヒノキ植林やシイ・カシの照葉樹林、エノキ・ケヤキなどの高木があります。これらの樹木は地盤を安定させるとともに、人々の生活の中で利用され、地域の人々との関わりの中で維持・継承されてきました。

しかし、近年では生活様式の変化、居住者の高齢化などにより、適切な維持・管理が困難な場合もあり、かつては里山の低層部にあった竹林が斜面を覆うように増殖している状況もみられます。

また、かつて市内には広い地域にマツ林（アカマツ-クロマツ植林）が見られましたが、松枯れ病などの影響で、現在は、ほとんど見られなくなりました。



自然の植生が残る佐倉城跡
（佐倉城址公園・城内町）



集落地に見られる水田と斜面緑地の雑木林（岩富）



佐倉市民の森の雑木林（土浮）



斜面の一部を覆う竹林（飯野、飯野町）

5. 佐倉市の成り立ち

佐倉市は、北に印旛沼が水をたたえ、そこに流れ込む河川に沿って旧石器時代以降の遺跡が多数存在しており、古くから人の営みがあったことがうかがえます。

中世を経て、天正18年（1590）に徳川家康が関東に入ると、家臣の久野宗能が佐倉（鹿島城）、酒井家次が臼井、北条氏勝が岩富に領主として配置されました。その後、慶長15年（1610）に小見川から佐倉に移った土井利勝は、鹿島城の地に佐倉城を築き、以降、佐倉城は江戸の東方を守る役割を担いました。

明治のはじめには、佐倉城は陸軍の兵営地となり、城門や櫓、多くの侍屋敷は取り壊されてしまいました。その後、佐倉は終戦まで、「連隊のまち」としてにぎわいを見せました。

昭和29年（1954）、佐倉町、臼井町、志津村、根郷村、和田村、弥富村の合併により佐倉市市制が施行されました。さらに、旭村及び四街道町（当時）の一部（現在の千代田地区など）を編入し、現在の市域となりました。その後の高度経済成長期には、土地区画整理事業などにより住宅団地が開発、整備され、徐々に住宅都市としての性格を強めていきました。

図 DID*（人口集中地区）の変遷

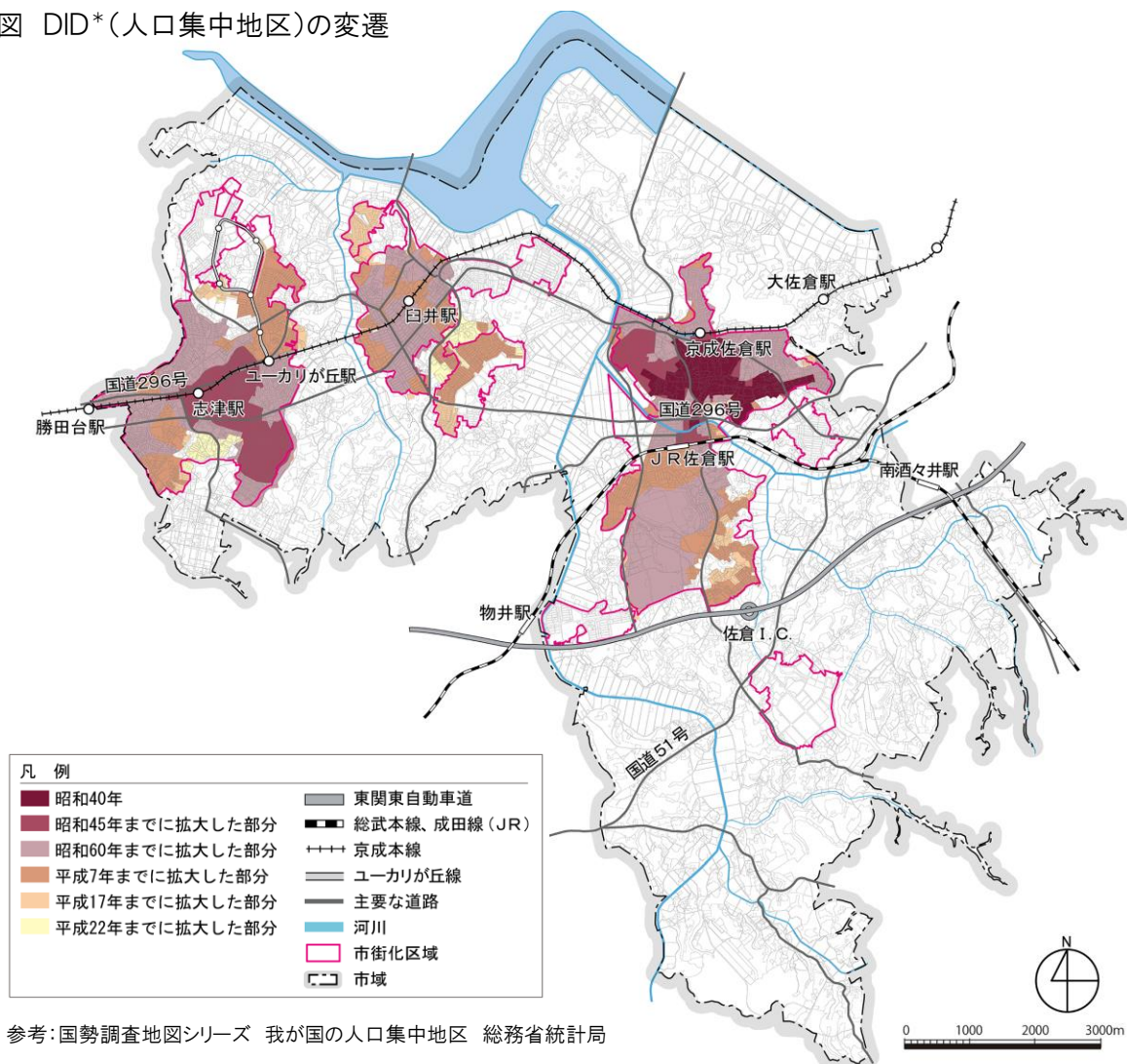


表 佐倉市の略歴

時代	主な出来事
原始・古代	- 旧石器時代（3万5千年前～1万2千年前）から人々の活動の足跡が認められる。その後の時代も含めて約900以上の遺跡が発見されている。 - 古代から中世には、現在の霞ヶ浦・北浦・印旛沼・手賀沼を一続きにして「香取の海」と呼ばれた内海があり、沿岸各地を結ぶ水上交通が発達していたことが伺われる。
中世	- 戦国時代に千葉氏が佐倉（現在の本佐倉城跡）に本拠を構える。この頃から佐倉の名が史料に多く見られるようになる。 - 下総台地の樹枝状に発達した複雑な地形を利用して造成した中世城館が多数存在し、本佐倉城、臼井城及び岩富城では城下が形成され、現在も当時の地割を認めることができる。 - 印旛沼（印旛浦）を望む地に築かれた本佐倉城には浜宿湊、臼井城には舟戸湊が設けられ、いずれも水運の要地に位置する城下の重要な港であった。
近世 （江戸時代）	- 天正18年（1590）、江戸に入った徳川家康は家臣を江戸の周囲に配置した。慶長15年に佐倉に入った土井利勝は、鹿島城の地に佐倉城を築く。以降、佐倉城は江戸城の東方を固める譜代大名の城として位置づけられた。 - 近世から近代の始めに繁栄した臼井宿と馬渡宿は、旅籠や商家が多く、にぎわいをみせていた。その後、鉄道交通の発達に伴い、宿の機能は低下していった。 - 幕府の老中首座として日本を開国へと導いた幕末の藩主堀田正篤（正睦）は、医学、洋学などの学問の振興に力を注いだ。 - 正睦によって佐倉に招かれた蘭方医・佐藤泰然は、医学塾兼診療所、佐倉順天堂（順天堂大学の前身）を開き、佐倉における蘭医学の礎を築いた。
明治・大正 昭和前期	- 明治2年（1869）、最後の藩主堀田正倫（まさとも）は版籍を奉還し、佐倉藩知事に任命される。明治4年（1871）7月の廃藩置県により佐倉藩は佐倉県と改称されるが、同年11月には周辺県との合併で印旛県となり、明治6年6月15日からは千葉県の一部となる。 - 明治以降、佐倉城は陸軍の兵営地となり、兵舎などの施設が造られる。 - 明治27年（1894）に総武鉄道本所（現錦糸町）― 佐倉間、大正15年（1926）には京成電気軌道 津田沼 ― 酒々井間がそれぞれ開通する。
昭和中期以降	- 昭和29年（1954）、佐倉、志津、臼井、根郷、和田、弥富の6町村が合併し、佐倉市制施行。昭和32年（1957）に四街道町の一部（現在の千代田地区など）を編入。 - 高度経済成長期には、住宅団地の造成が進み、住宅都市としての性格が強まる。 - DID（人口集中地区）は、昭和40年までには旧佐倉城下町と京成佐倉駅、JR佐倉駅周辺に広がっていたのみであったが、その後、昭和60年までには志津駅周辺、平成7年までには臼井駅、ユーカリが丘駅周辺へと、駅を中心として市街化が進行した。 - 昭和46年（1971）に東関東自動車道佐倉インターチェンジが整備される。

参考：ふるさと歴史読本他

第2章

景観特性と課題

佐倉市の景観特性として、1では類型別による整理、2ではそれらのつながりや関係性などから醸し出される「佐倉らしさを感じさせる景観」について整理しています。

これらを踏まえ、3. 景観形成の課題、4. 今後の景観形成の視点について示しています。

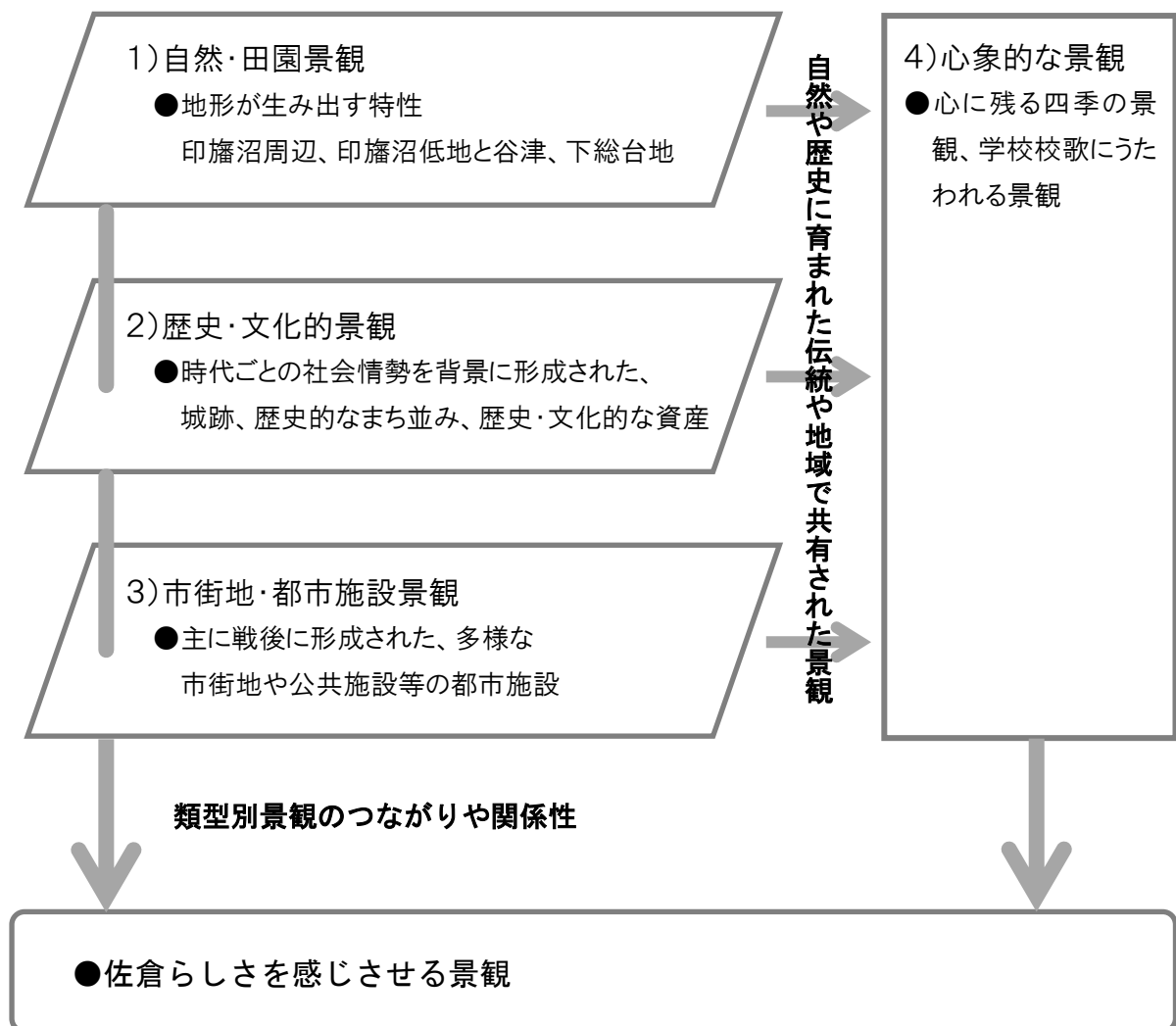
1. 類型別の景観特性	19
1) 自然・田園景観	
(1) 印旛沼と印旛沼周辺の景観	
(2) 印旛沼低地と谷津の田園景観	
(3) 下総台地の田園景観	
2) 歴史・文化的景観	
(1) 城跡	
(2) 歴史的なまち並み	
(3) 歴史・文化的な資産	
3) 市街地・都市施設景観	
(1) 商業系の市街地	
(2) 住居系の市街地	
(3) 工業系の市街地	
(4) 幹線道路沿道	
4) 心象的景観	
(1) 心に残る四季の景観	
(2) 学校校歌にうたわれる景観	
2. 佐倉らしさを感じさせる景観	33
1) 下総台地と印旛沼低地の田園景観	
2) 自然との共生と時代の積み重ね	
3) 住宅地を基調として形成された市街地	
4) 地域・界隈や敷地をふちどる緑	
5) 数多く存在する印象的な眺望景観	
3. 景観形成の課題	39
4. 今後の景観形成の視点	41

1. 類型別の景観特性

佐倉市の景観特性を、次の4つの類型により整理します。

また、これら景観のつながりや関係性により、佐倉らしさを感じさせる景観を、次項で整理します。

図 類型別の景観特性と佐倉らしさを感じさせる景観

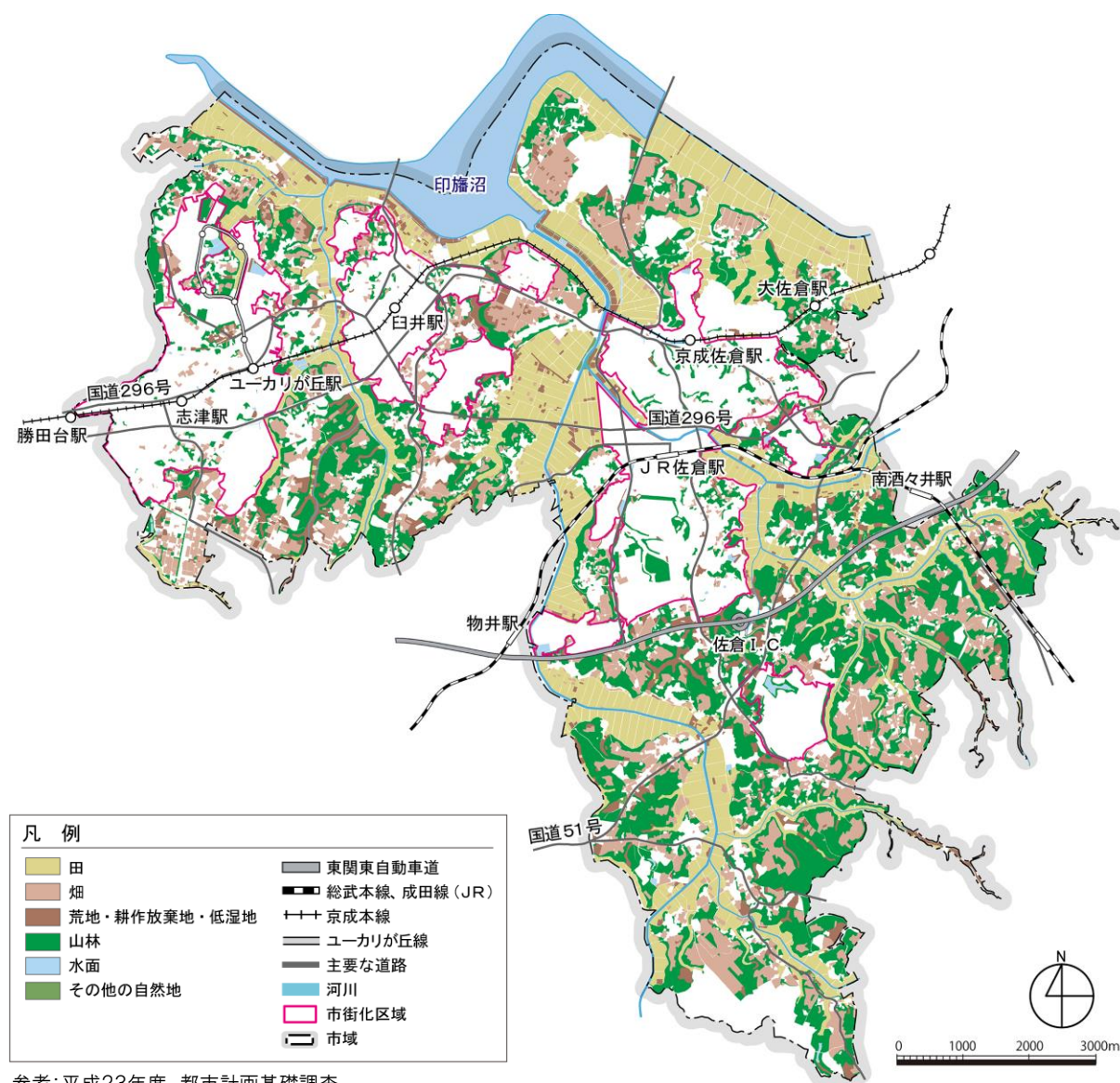


1) 自然・田園景観

低地の印旛沼や河川沿いには農地（水田）が帯状に形成され、台地上は、北部では主に市街地、南部では集落や畑地、樹林地で構成されています。また、低地と台地との間の縁辺部には斜面緑地が市街地を取り囲むように帯状に連なっています。

図表 自然・田園景観

区 分	対 象
(1) 印旛沼と印旛沼周辺の景観	●印旛沼と印旛沼周辺
(2) 印旛沼低地と谷津の田園景観	●印旛沼低地の河川、周辺の農地・集落、斜面緑地
(3) 下総台地の田園景観	●下総台地上に広がる集落や畑地、樹林地



参考：平成23年度 都市計画基礎調査

（１）印旛沼と印旛沼周辺の景観

- ・ 広い水面と水田が広がる明るく開放的な景観は、佐倉市を印象づけるシンボリックな景観のひとつです。
- ・ 沼岸に整備されたサイクリングロード（印旛沼自転車道）では、広がりある水辺の景観を身近に感じることができます。
- ・ オランダ風車がシンボルとなっている佐倉ふるさと広場では、四季の花（チューリップ、コスモスなど）によるイベントが年間を通じて開催されています。また、沼畔では、花火大会が開催されるなど、市民の憩いの場、観光・交流の場にもなっています。

（２）印旛沼低地と谷津の田園景観

- ・ 鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川などの河川は、複数の地域を結ぶ自然の景観軸となっており、台地の縁辺部では、斜面緑地が帯状に連なっています。
- ・ 低地部には耕地整理などにより整備された水田が整然と広がり、その水田と斜面緑地の際に沿って集落が立地する田園景観は、佐倉市の「ふるさとの風景」ともいえます。
- ・ 水田と湧水、小川、斜面緑地で構成される谷津の空間は、印旛沼の水環境を支えるゆたかな里山景観となっています。
- ・ 集落の生け垣や草花の植栽が、穏やかな田園景観にうるおいを与えています。
- ・ かつて生活用水・農業用水として大切に利用されてきた台地下の湧水と小川は、ビオトープ空間として市街地に隣接しながら自然にふれあえる場にもなっています。

（３）下総台地の田園景観

- ・ 農地（主に畑）と集落、樹林地で構成される穏やかな景観が広がっています。
- ・ 農家住宅の長屋門や屋敷林・御神木などから、集落ごとの個性が感じられます。
- ・ 集落の敷際（しきぎわ）^{*1}には、微地形^{*2}を生かした法面や生垣など自然素材が用いられることで、周辺の自然と調和した集落の景観が形成されています。



佐倉ふるさと広場（臼井田）



鹿島川沿いの集落（飯野）



生垣や石積みで敷際が構成された集落（坂戸）

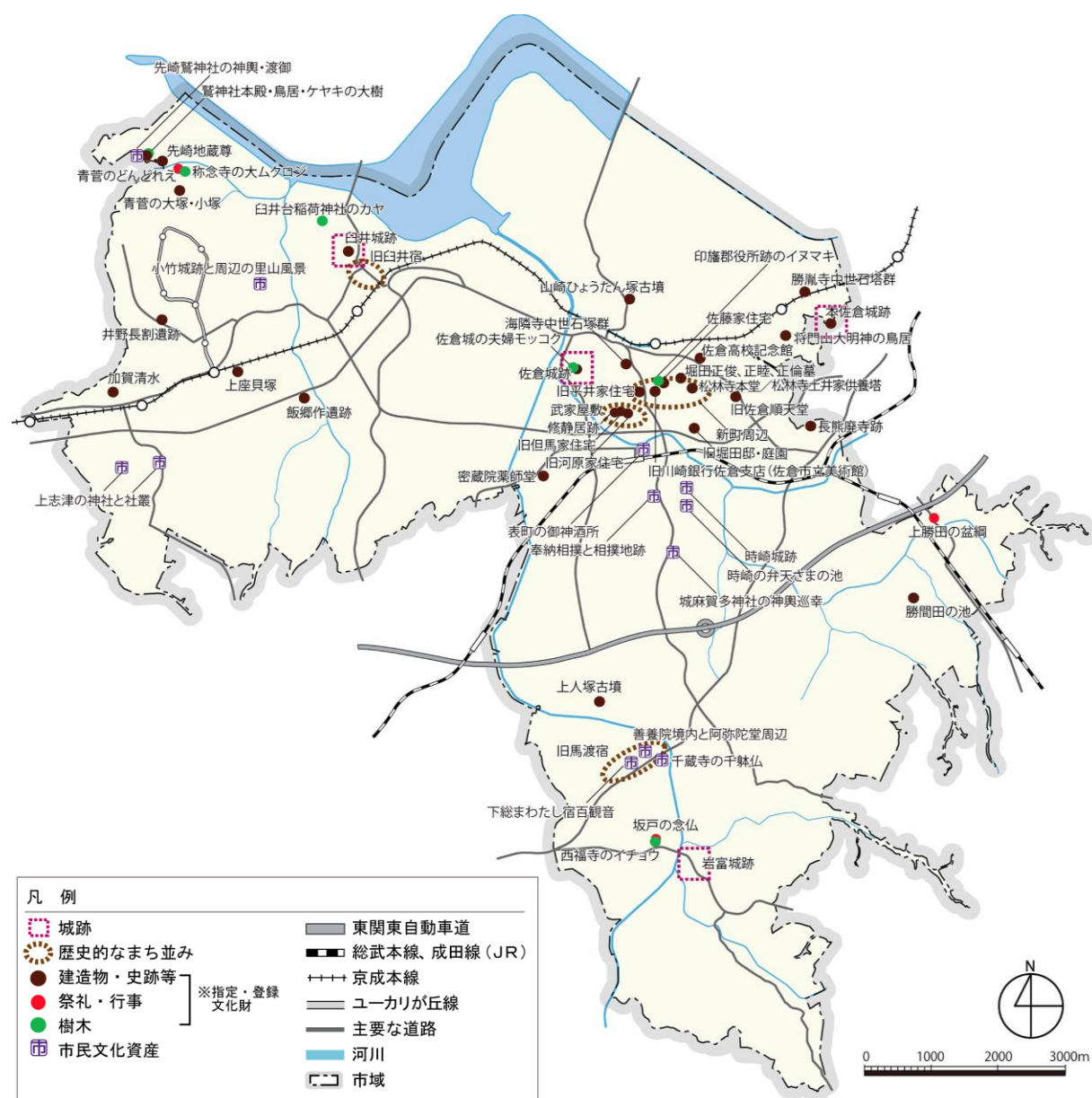
*1 敷際（しきぎわ）：敷地が道路・河川・緑道等と接する境界部分を指す。「敷地の際（きわ）」の意味。

*2 微地形：地形図上では判別しにくいほど、小規模で微細な起伏をもつ地形のこと。

2) 歴史・文化的景観

図表 歴史・文化的景観

区 分	対 象
(1) 城跡	●佐倉城跡、臼井城跡、本佐倉城跡、岩富城跡
(2) 歴史的なまち並み	●佐倉城跡周辺：宮小路町、新町周辺～本町 ●旧街道筋の宿場：臼井、馬渡
(3) 歴史・文化的な資産	●指定・登録文化財、佐倉市市民文化資産、石碑・石仏等



(1) 城跡

- ・中世には、複雑な地形を利用して造成された城館が多数存在しており、本佐倉城、臼井城及び岩富城では城下が形成され、現在でも当時の地割りを認めることができます。
- ・江戸時代（近世）に築かれた佐倉城は、現在、佐倉城址公園と国立歴史民俗博物館が設置され、佐倉市の歴史的なシンボルのひとつとなっています。公園では、良好なオープンスペースが確保できるため、イベントなども開催されています。また、都市緑地としても貴重な資産であり、市民や来訪者の憩いの場です。
- ・佐倉城跡と城下町は、谷津が入り組んだ台地（尾余）を造成して整備されました。このため、低地とつながる道路、半島状の台地から谷津への道路に坂や階段が多いことが特徴のひとつとなっています。さらに、江戸時代（近世）以来の道路線形や地割りに大きな変化が生じていないことが、景観を特徴づける大きな要素となっています。
- ・臼井城跡（臼井城址公園）や砦跡（宿内公園）は、公園として整備されているほか、周辺の社寺、石碑や石仏などの歴史の面影を感じることのできる資源が、歩いて巡ることができる範囲に数多く残されています。



佐倉城跡（佐倉城址公園）

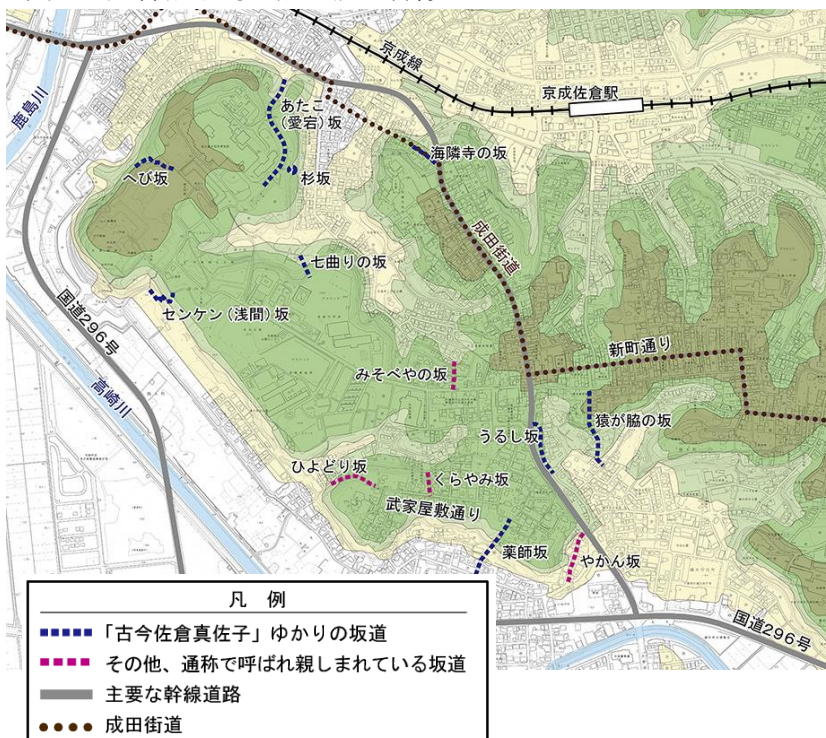


佐倉城跡 馬出空堀



臼井城跡周辺に残る石碑や石仏

図 旧佐倉城下町に残る坂の名称



ひよどり坂（宮小路町、鎗木町）

※「古今佐倉真佐子」は稲葉家家臣渡辺善右衛門が佐倉城下周辺の様子を回想により綴った冊子。宝暦3年（1753年）以前の作とされるが詳細な執筆年代は不明。

（２）歴史的なまち並み

①佐倉城跡周辺の歴史的なまち並み（宮小路町、新町周辺～本町）

- ・佐倉城跡の南東に位置する宮小路町や、成田街道沿いの新町周辺から本町にかけて広がる旧城下町は、佐倉城跡の東の台地を造成して整備されており、佐倉城築城に伴う都市計画をうかがうことができます。現在も、江戸時代（近世）以来の地名、町割りや道筋が継承されており、趣のある佇まいが感じられます。
- ・建築物の建て替えや空地・駐車場の増加などにより、まち並みの連続性などに変化が見られます。



武家屋敷通り（宮小路町）



江戸時代に町人地として形成された
まち（新町）



奥行のある町屋の佇まい（新町）

②街道筋の宿場の歴史的なまち並み（臼井、馬渡）

- ・成田街道沿いの臼井宿は、旅籠屋や商家が多く、にぎわいをみせていましたが、近代の鉄道交通の発展に伴い宿場の機能が急速に低下しました。現在では、往時のまち並みはうかがいにくい状況です。
- ・馬渡の集落は、鹿島川の河岸段丘上に立地しています。何度かの大火に見舞われており、現在は住宅地となっていますが、当時の面影は良く残されています。また、造酒屋や郵便局などは現在でも営業しており、地区の歴史を伝えています。
- ・馬渡宿を東西に貫く旧街道の南に位置する「下総まわたり宿百観音」には、元治元年（1864）の銘のある百駄観音道の石碑と庚申塔などがあります。地元の保存会により大切に保全活用されており、佐倉市市民文化資産*にも選定されています。



成田道の道標（臼井）



天保元年（1830）創業の酒造所
（馬渡）



下総まわたり宿百観音（馬渡）

（３）歴史・文化的な資産

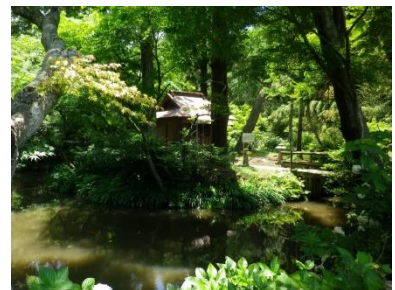
- ・佐倉城跡と城下町に残る史跡や建造物、臼井城跡周辺の中世の城跡や成田街道の宿場の歴史を今に伝える史跡や建造物、城跡や古墳・遺跡など、各地域の歴史的なシンボルが文化財として指定・登録されています。
- ・「佐倉市市民文化資産」選定制度では、地域住民に長く保護・継承されてきた各地域の個性を表す歴史・文化・自然に係る資産を選定しています（平成26年度末：11件選定）。
- ・これら歴史・文化的な資源及びその周辺は、落ち着きが感じられる心地よい空間が形成されています。
- ・一般公開されている旧堀田邸（旧堀田家住宅）及びさくら庭園（旧堀田正倫庭園）、佐倉順天堂記念館（旧佐倉順天堂）、武家屋敷（旧河原家住宅他）などは、佐倉の歴史や文化を知り、学ぶ場としても貴重な資源です。



旧堀田家住宅・庭園
（国指定重要文化財・名勝）



旧佐倉順天堂（県指定史跡）



時崎の弁天さまの池（六崎）
（佐倉市市民文化資産）

（１）商業系の市街地

- ・鉄道駅は各地区の玄関口であり、駅を中心とした生活圏の拠点となっています。
- ・各駅ともに、商業・業務機能がコンパクトに集積し、中層の建築物を基調としたまち並みが形成されています。また、ユーカリが丘駅周辺では、高層の共同住宅がランドマーク*となっています。
- ・臼井駅 駅前広場のシンボルツリーやＪＲ佐倉駅周辺の彫刻通りが、駅前の顔として整備されています。
- ・ＪＲ佐倉駅に近接する高崎川の一部には、遊歩道が整備されています。



ＪＲ佐倉駅周辺 彫刻が、駅前の顔として整備されている



ユーカリが丘駅周辺 高層の共同住宅がランドマークとなっている



臼井駅周辺 シンボルツリーや街路樹が整備されている

（２）住居系の市街地

①一般住宅地（既成市街地や小規模な開発により形成された住宅地（石川、臼井、井野、上志津等）の住居系の用途地域）

- ・全体的に低層の建築物が基調のまち並みが形成されていますが、鉄道駅に隣接した区域では、商業・業務施設と住宅、低層と中高層の建築物が混在したまち並みとなっています。
- ・マンション開発など高層建築物の増加により、まち並みに変化が見られます。
- ・小規模な宅地開発ですが、緑豊かな住宅地が整備された地区も見られます。



中高層の建築物が混在している住宅地（臼井駅北口から王子台方面）



小規模な開発により整備された緑豊かな住宅地（上志津）



低層と中高層の建築物が混在している成田街道沿いの住宅地（田町）

②計画住宅地（土地区画整理事業や大規模な開発事業により形成された住宅地（白銀、千成、八幡台、稲荷台、王子台、染井野、江原台、中志津、ユーカリが丘など）の住居系の用途地域）

- ・開発年次により敷地の規模や緑化の状況、建築物の配置などが異なり、地区ごとに特徴のある住宅地景観が形成されています。
- ・総じて落ち着いた住宅地景観が形成されており、なかには、自然素材を取り入れた外構や植栽を活用した住宅地や特徴的なコンセプトを持った住宅地（南ユーカリが丘、染井野、宮ノ台等）など、個性豊かな住宅地景観が形成されている地区も見られます。
- ・開発時に整備された街路樹や公園の緑が、緑豊かなうらおいのある住宅地景観に寄与しています。
- ・開発後30年以上経過した住宅地では、建て替えの進行により、徐々に景観の変化が見られます。



八幡台



白銀



宮ノ台

（3）工業系の市街地

- ・第一・第二・第三工業団地及びちばりサーチパークでは、街路樹と敷地内緑化が一体となり、緑豊かな工業地景観が広がっています。
- ・特に第三工業団地では、建物のセットバック*と接道部の十分な緑化により、ゆとりあるまち並みが形成されています。



第一工業団地（六崎）



第二工業団地（太田）



第三工業団地（大作）

（４）幹線道路沿道

- ・商業施設や業務施設、住宅などが混在した沿道景観が形成されています。特に、寺崎や王子台などの幹線道路の沿道では、大規模な商業施設や共同住宅が立地しています。
- ・臼井駅や志津駅に近接した幹線道路の一部では、街路樹が整備され、うるおいのある沿道景観が形成されています。



寺崎



新臼井田



臼井駅周辺の街路樹

（５）公共施設等

- ・佐倉市立美術館、国立歴史民俗博物館、D I C川村記念美術館など、県内外から来訪客を集める歴史的・文化的にも重要な施設が立地しています。
- ・佐倉中学校、佐倉警察署などは歴史的なまち並みを意識した意匠となっています。
- ・公園などのオープンスペースは、地域の良好な景観の形成に寄与しています。
- ・直弥公園や（仮称）佐倉西部自然公園では、市と市民団体との協働により生態系の保全に取り組んでいます。



佐倉中学校（城内町）



国立歴史民俗博物館（城内町）

（仮称）佐倉西部自然公園
（下志津、畔田）

4)心象的な景観

(1) 心に残る四季の景観（祭礼・伝統行事や花の名所等）

- ・佐倉城址公園や臼井城址公園の桜やＪＲ佐倉駅に隣接した高崎川沿いの桜並木などは、花の名所として地区内外に浸透しています。
- ・佐倉ふるさと広場や佐倉草ぶえの丘などの交流拠点では、花の名所として、佐倉を地区内外に広めるイベントが多く開催されています。
- ・上勝田の盆綱、井野の辻切り、青菅や弥富のどんど焼きなど、農村集落で長らく継承されてきた伝統行事がいまなお息づいています。
- ・五穀豊穡を祝い、山車や神輿が練り歩く佐倉の秋祭りは、多くの見物客を集める伝統的な祭礼です。

表 佐倉市内の主なイベント

季節	月	イベント名	場所
春	3月	佐倉朝日健康マラソン大会	岩名運動公園陸上競技場
	4月	佐倉城址のさくら	佐倉城址公園
		佐倉チューリップフェスタ	佐倉ふるさと広場
		緑のまつり	ユーカリが丘南公園 ほか
	5月	五月祭	佐倉草ぶえの丘
夏	6月	ローズフェスティバル	佐倉草ぶえの丘
	6月	佐倉城下町 菖蒲まつり	佐倉城址公園内 菖蒲田
	7月	風車のひまわりガーデン	佐倉ふるさと広場
	8月	佐倉市民花火大会	佐倉ふるさと広場
		上勝田の盆綱	上勝田
		臼井ふるさとにぎわいまつり	臼井駅周辺
秋	10月	佐倉コスモスフェスタ	佐倉ふるさと広場
		佐倉の秋祭り	旧城下町（新町通り）※第2金土日
		ユーカリフェスタ	ユーカリが丘南公園 ほか
	11月	時代まつり	新町通り
冬	1月	どんど焼き（青菅、弥富）	青菅、弥富
		井野の辻切り	井野
年中行事	毎月	金毘羅様の縁日	甚大寺（新町）



城址公園の桜（城内町）



風車のひまわりガーデン（佐倉ふるさと広場）



上勝田の盆綱（上勝田）



佐倉の秋祭り（新町）

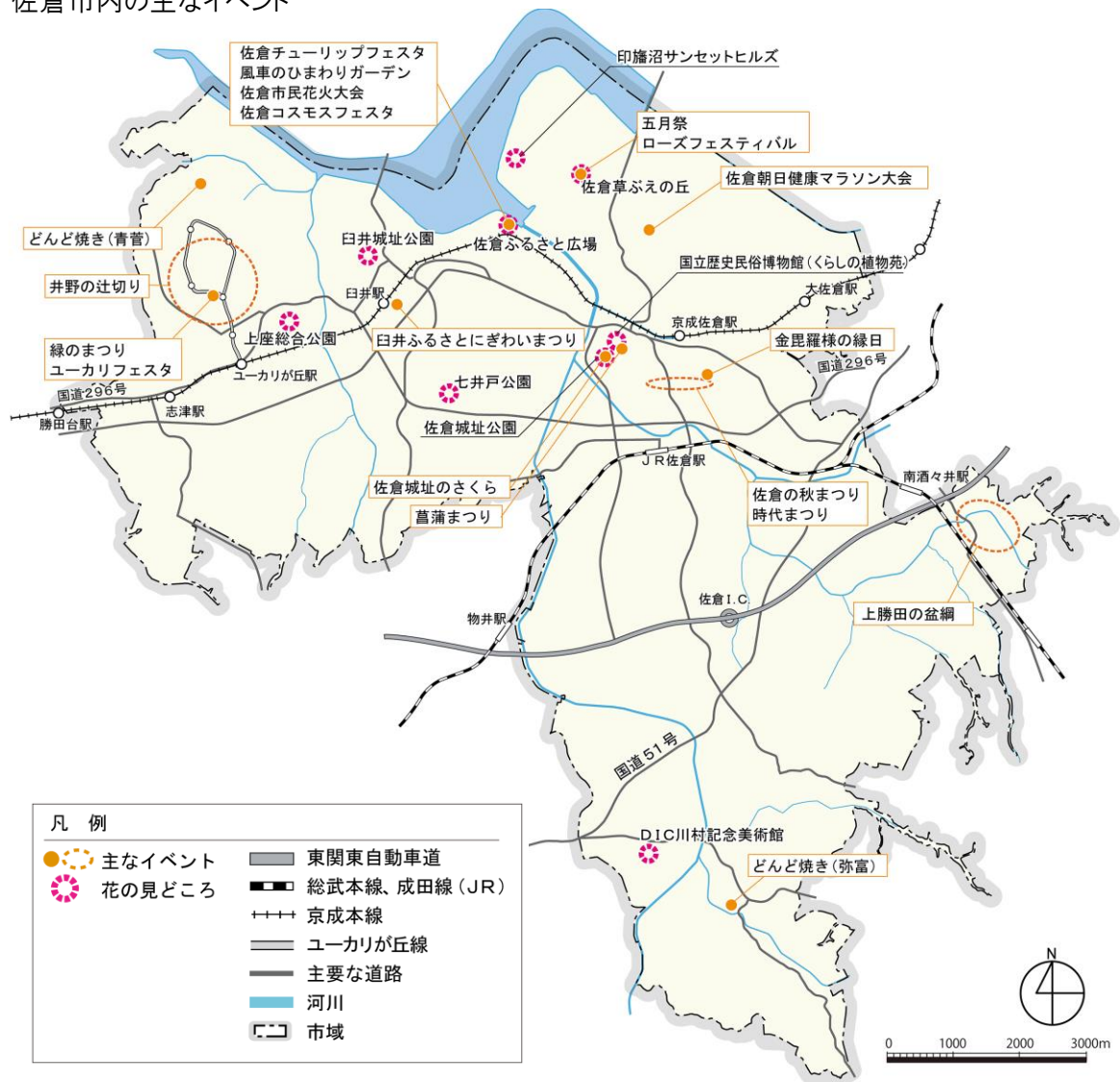


どんど焼き（青菅）



井野の辻切り（井野）

図 佐倉市内の主なイベント



（２）学校校歌にうたわれる景観

校歌は、その地域の風景や事物をうたい込んでいるものが多く、歌詞に登場する風景は、地域の多くの人々に共有される、その地域らしい景観像が反映されていると考えられます。

①全市的に認識されている景観

○地形・自然環境の豊かさ

- ・佐倉市内の小学校、中学校の校歌の歌詞において登場する名詞や地域らしさを表す表現を抜粋すると、「自然・みどり」、「水辺・河川」、「歴史・文化」、「地形（丘）」、「山への眺望」、「農の風景」などがうたわれており、小学校の立地を表す「丘」や「野」という表現は多くの校歌に登場しています。また「自然・みどり」に関しても全市的にみられ、特徴的な地形と自然の豊かさが感じられます。

○地域をふちどる水辺

- ・「水辺・河川」では、弥富地区以外の各地区では印旛沼が、志津地区以外の各地区では鹿島川がうたわれており、それぞれの地区で地域をふちどる景観としての水辺が認識されていることが分かります。

②地区固有の景観

○地域の身近な歴史的シンボル

- ・「歴史・文化」としては、下志津小学校の校歌に「土器作るひといのちをつたえ」とあるように、古くは原始・古代からの地域の歴史がうたわれていることが分かります。特に、佐倉や臼井地区では、佐倉城や臼井城、藩校などの具体的な名称がうたわれており、千代田地区や和田地区、弥富地区でも城跡や歴史に関する表現が織り込まれています。
- ・近年開発された地区であるユーカリが丘を含む井野中学校の校歌では、「新天地」、「新しき文化」、「新しき歴史」などの表現がみられます。

○農の風景

- ・歌詞の中には「農の風景」もみられます。佐倉・臼井地区では水田の稲穂、根郷地区では畑の土の豊かさがうたわれているほか、志津中学校の校歌では「わらびとりせし」、「きのこ訪ねし」などの里山の豊かさが表現されています。

③市外の山への眺望

- ・「市外の山への眺望」として、関東平野の広域的な景観シンボルである筑波山と富士山をうたっているものがみられます。

2. 佐倉らしさを感じさせる景観

1) 下総台地と印旛沼低地の田園景観

○下総台地の地形構造に沿って育まれ、形成されたまち

- ・佐倉市の地形構造は、大きく下総台地と印旛沼低地という二段の平坦面で構成され、古くから恵まれた営農と居住の環境を提供してきました。鹿島川、手繰川、高崎川などの河川は、台地を分け、沿川の低地や斜面緑地とともに地域（旧町村）の境界として大きな役割を果たしてきました。
- ・戦後、台地上や一部の低地において市街化が進行してきましたが、地形に沿った地域のまともりは概ね継承されています。

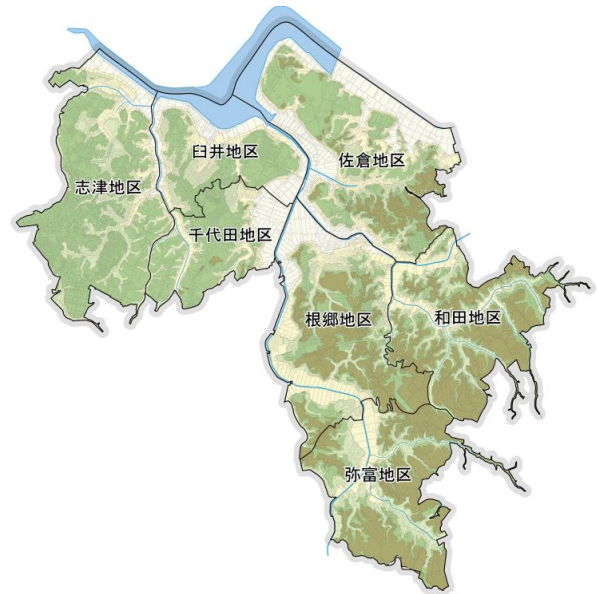


図 地形が地域の区分を形成

河川は台地を分け、沿川の低地や斜面緑地とともに地域（旧町村）の境界となっている。

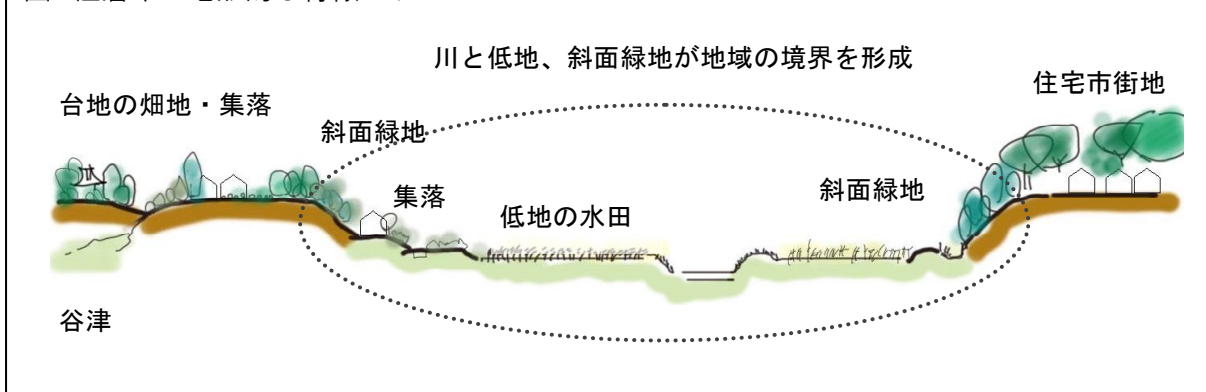


航空写真（印旛沼周辺）

印旛沼上空から南方向を見る

鹿島川低地部（水田）が地域の仕切りとなり、台地上を中心に市街地がまとまっている。

図 佐倉市の地形的な特徴のイメージ



○低地の水田、台地の畑地、台地にひだを刻む谷津の景観

- ・低地部では、水田の広がり、それを囲む台地縁辺の斜面緑地や集落の風景、台地上では、畑地と集落、屋敷林などの風景がみられ、それぞれ趣の異なる田園風景となっています。特に、和田・弥富地区など市域南部では、佐倉市の農村の原風景ともいえる田園景観を体感することができます。
- ・台地に深く入り込んだ多くの谷津には、細長く蛇行する水田と斜面緑地、湧水や水路など、そこに生息する多様な生物とともに独自の景観を創り出しています。耕作されている谷津田は減少しつつありますが、公園として整備され、地域の貴重な自然環境として、市民などによる生態系の保全などの取組みが行われている所もあります。



低地部の水田、斜面緑地（鹿島川沿い）



台地上の畑地、屋敷林（直弥）



谷津田の風景（岩富）

2) 自然との共生と時代の積み重ね

○近世からの歴史を重ねてきた佐倉城下町

- ・江戸時代（近世）に築城された佐倉城は、川と低湿地に囲まれた小高い地形を活かし、城下町とともに台地上に形成されました。土塁や堀、斜面の緑などが、自然と共生してきたまちの歴史を現在に伝えています。
- ・宮小路や新町周辺などでは、江戸時代（近世）の町割りが残されており、城跡や社寺、町家や蔵、近代の洋風建物とともに時代の積み重ねを感じさせます。
- ・市民アンケートでも、佐倉を代表する「歴史的なまち」のイメージとして佐倉城の城下町が上位に挙げられています。



町家や蔵が残るまち並み（新町）



市立美術館エントランス
旧川崎銀行佐倉支店（新町）



地形が変化に富み、緑に囲まれた
佐倉の城下町（新町他）

○近世の宿場や城跡周辺など、懐かしい雰囲気を感じられる景観

- ・中世の城郭である臼井城跡周辺は、中世には城下町として、近世には成田街道沿いの宿場（臼井宿）として栄えた歴史があり、砦跡や社寺、石碑などが多く、懐かしい雰囲気を感じることができます。
- ・岩富城跡周辺の台地上には、家臣団の屋敷の地割が残されています。
- ・宿場として賑わった歴史を持つ馬渡地区では、農業集落としての性格も兼ね備えた歴史的な面影の豊かなまち並みが見られます。



旧臼井宿周辺（臼井田）



岩富城跡周辺（岩富町）



旧馬渡宿周辺（馬渡）

3) 住宅地を基調として形成された市街地

○住宅都市としての市街地形成

- ・戸建ての低層住宅を主体とした住宅地が市街地景観の基調となっています。鉄道駅周辺や古い道筋の残る地区などに形成されてきた住宅地（一般住宅地）、基盤整備を伴って形成された住宅地（計画住宅地）があり、形成時期、開発年代や立地条件などにより、様々な住宅地景観が見られます。
- ・一般住宅地では、鉄道駅周辺や幹線道路沿いにおける中高層住宅の立地、市街地内の農地や樹林地の土地利用転換、小規模な宅地開発などにより、全体的に多様な表情となっていますが、やや秩序を感じられないまち並みも見られます。
- ・計画住宅地は、台地上を中心に形成されており、開発単位や街区ごとにおおむね均質な規模の区画が形成され、一定の景観のまとまりが見られます。また、開発時期の早かった住宅地などにおいて、空き家の増加や建て替えによる景観の変化が見られつつあります。
- ・計画住宅地は、大部分が戸建てを主体とした住宅地ですが、ユーカリが丘駅前や西志津などに中高層街区として開発された地区もあります。



古い道筋が残り、新旧の建物が建ち並ぶ住宅地（臼井台）



中高層住宅が混在する一般住宅地（成田街道沿い・臼井台）



高層住宅が配置されている計画住宅地（ユーカリが丘）

○まち並みのルールづくりや地域住民による景観形成の活動

- ・開発当初より、地区計画や建築協定、緑化協定など、まち並みに関わるルールを定めて形成された地区があります。
- ・自治会・町内会などにおいて、まち並みのルールの更新や自主的な運営に積極的に取り組んでいる地区や、地域の景観形成を推進する活動を行っている地区もあります。



地区計画を定めている地区（山王）



地区計画や建築協定など複数の制度を活用している地区（染井野）



加賀清水（公園）の清掃活動（井野）

4) 地域、界隈や敷地をふちどる緑

○台地斜面の緑のふちどり

- ・「佐倉市の景観のイメージ」として市民アンケートでも第1位に挙げられている「緑の豊かさ」は、広域から地区単位、それぞれの緑のふちどりが大きく影響しています。
- ・台地と低地の「きわ」に連なる斜面緑地は、地域を視覚的にふちどる広域的な景観の骨格となっています。
- ・市街化が進行した地域においても、斜面緑地が残されているところが多くみられます。造成によって改変されている所が緑の土手として整備・保全されたことなどにより、斜面緑地に連なる柔らかな緑のふちどりを形成しています。



佐倉城跡周辺



田園・集落地（寺崎）



住宅市街地（稲荷台）

○集落地内や市街地内の敷際の緑のふちどり

- ・集落地では、敷際をふちどる土手や生垣、庭木などが、背後の屋敷林、周辺の斜面緑地など、より大きな緑のふちどりと連なっています。
- ・緑豊かな住宅地内では、敷際に配置された生垣や庭木など豊かな植栽が、地区全体に柔らかな緑のふちどりを形成しています。
- ・工業団地の敷際では、幅のある緑地帯に高木を列植するなど、豊かな植栽が施される例が多く、街路の植栽とあいまったボリューム感のある緑のふちどりが形成されています。
- ・住宅地や工業団地の敷際の緑は、地区計画などによる緑化義務が背景となっている例もあるなかで、個々の敷地における植栽に創意工夫が感じられ、通りの景観にうるおいを与えています。



集落地（江原新田）



住宅地（臼井台）

工業地
（ちばりサーチパーク・西御門）

5) 数多く存在する印象的な眺望景観

※関連資料：資料－6

○低地と台地の関係がつくり出す多様な眺め

- ・市域全体の特徴である低地と台地の関係により、空間的な視界の広がりや坂道からの景観の移り変わりなど、変化に富んだ眺めがつくり出されています。
- ・眺望の視点場としては、見晴らしが良い台地の端や公的施設の上層階、小高い位置にある橋上などが挙げられます。
- ・眺望の対象としては、印旛沼をはじめとした、眺望の場の周辺低地部の田園や市街地のまち並みなどのほか、富士山や筑波山なども挙げられます。
- ・見通しがききにくい市街地内であって、上座跨線橋や臼井跨線橋、鹿島橋や佐倉城跡からの眺めなどは、貴重な眺望景観となっています。

○市の代表的な眺望の対象となる印旛沼とその周辺地域

- ・印旛沼とその周辺に広がる地域の眺望地点として、台地上からは印旛沼サンセットヒルズや臼井城址公園、低地からは佐倉ふるさと広場や飯野竜神橋、サイクリングロードなどが挙げられます。このほか、京成本線の車窓や屋形船といった移動しながらの眺めなど、多彩な視点場が存在します。



印旛沼サンセットヒルズから印旛沼への眺め



京成本線車窓から印旛沼と周辺の田園への眺め

○地域の人々や来訪者に愛されてきた印象的な眺め

- ・江戸時代（近世）に臼井村に隠棲した臼井秀胤（臼井城主子孫）と当時の円応寺住職であった宋的により、中国の「瀟湘（しょうしょう）八景」になぞらえた「臼井八景」として臼井周辺の印旛沼風景が選ばれています。
- ・明治期以降に佐倉を訪れた文人達が、その風景を文章に残しており、印旛沼の眺めなどが表現されています。水野葉舟「水国の初秋」（明治39年）では、佐倉城跡付近の坂上からの印旛沼や水田の広がりについて、「何となく胸が静かにされる様な心持」と、好ましい心象が表現されています。
- ・寺崎付近の水田地帯は、地上部をカーブしながら走る鉄道とともに、眺めが良い美しい田園風景が「モノサク」（JR総武線物井駅-佐倉駅間）と呼ばれ、鉄道ファンの間で親しまれています。

図 臼井八景(うすいはっけい)位置(案内板設置場所)



JR総武本線と寺崎の田園風景「モノサク」



再現された光勝寺晩鐘



舟戸大橋から印旛沼を見た風景

3. 景観形成の課題

景観の特性や佐倉らしさを感じさせる景観を踏まえ、現状における景観形成の課題を以下のとおりまとめました。

○自然・田園の景観

- ・自然・田園景観との調和に欠ける規模や意匠の建築物や工作物（鉄塔等）などがみられます。
- ・農業従事者の高齢化や後継者不足による山林や農地の荒廃など、田園景観に変化が生じているところがあります。
- ・遊休農地の発生により、資材置き場や自動車解体作業所（ヤード）、太陽光発電設備などへの転用により、田園景観に影響を及ぼしている事例がみられます。

○佐倉城下町の景観

- ・佐倉城跡や旧城下町の周辺において、地域の特徴を活かした一体的な景観形成が不足しており、地域の資源を活かしきれていない面があります。特に、玄関口となる京成佐倉駅、J R 佐倉駅周辺においては、歴史的な景観特性への配慮が不足しています。
- ・歴史的建造物（町屋、土蔵等）の減少や空き地や駐車場の増加などにより、従来の町割りやまち並みの連続性に変化が生じているところがあります。

○歴史的な資源、眺望景観

- ・歴史的な資産及び周辺を含めた環境の維持・保全手法が不足しています。
- ・街道筋の宿場（臼井、馬渡）については、歴史的背景の周知や価値づけが不足しています。
- ・魅力的な眺望景観が、周知不足などにより資源として十分に活かされていません。

○商業地の景観

- ・駅前広場周辺や主要な通り沿いにおいて、建築物や屋外広告物の規模や配置、色彩・意匠のまとまりが不足しているところや、歩行者空間が十分に確保されていないところがあります。
- ・ロードサイド型の商業施設の立地が進むエリアでは、大規模な広告物や高彩度な色彩の建物などが見られます。

○住宅地の景観

- ・建て替えや所有者の変更などに伴う敷地の細分化により、敷地内の緑が減少し、うるおいに乏しい住宅地景観となっているところが散見されます。また、高齢化などにより、敷地の管理が困難となる事例も見られます。
- ・中高層住宅の建設により、斜面緑地の喪失や、スカイライン*に影響を及ぼしているものがあります。

○工業地の景観

- ・住宅や工業系など、用途の異なる建築物が混在し、敷地内緑化が十分ではないところがあります。
- ・敷地の細分化などによる緑の減少など、環境の変化が懸念されます。

○幹線道路沿道の景観

- ・敷地ごとに建築物の配置や形態が異なっており、通りとしての秩序を感じにくいまち並みとなっているところがあります。
- ・敷地や接道部の緑化が十分ではないために、うるおいに乏しい沿道景観となっているところがあります。
- ・屋外広告物の規模や意匠が過剰な区間がみられます。
- ・市街化調整区域では、沿道の遊休地などが資材置き場などに転用される事例があります。

○公共施設等

- ・地域の景観特性や周辺との調和への配慮が十分ではないものがみられます。
- ・歴史的な資産に対する案内・誘導サインが不足しています。また、印旛沼周辺や旧城下町周辺においては、デザインの統一性や視認性が十分でないものもみられます。
- ・拠点的な施設へのアプローチ道路において、快適な歩行者空間の整備が十分でないところがあります。

4. 今後の景観形成の視点

景観の特性課題を踏まえ、今後、佐倉らしさを感じさせる景観を大切にしたい景観形成を進めていくための視点を以下に示します。

○地域固有の景観のまとまりやつながり、スケール感*などを大切にする

- ・地域にまとまりをもたせている地形や緑を保全・育成します。
- ・市を代表する景観の保全・活用や魅力を向上させます。
- ・地区ごとの景観のまとまり（まち並み）を住民の手で大切に守り、育てます。

○類型別の景観特性や課題に応じた景観誘導を図る

- ・自然・田園地域や市街地など、類型別の景観特性や課題に応じ、秩序が感じられる景観形成を図ります。

○市内全域に点在する景観資源や魅力的な眺めを活かす

- ・地域の景観資源を再発見し、維持・育成を進めながら、魅力的な地域景観を形成します。
- ・点在する景観資源をつなぎ、日常的なレクリエーションに活用されるようなネットワーク化を図ります。

○今日的な社会的課題への対応や、今後の都市づくりと連携しながら景観形成を進める

- ・少子・高齢化や人口減少などを背景とした今日的な課題（低未利用地*、空き家など）への対応や、都市基盤整備などの都市づくりと連携を図りながら景観形成に取り組みます。

第3章

景観形成の基本理念と基本目標

良好な景観形成を推進する意義をとらえ、佐倉らしい景観を育み、次世代に引き継いでいくため、1．景観形成の基本理念と2．基本目標を掲げています

1．景観形成の基本理念	45
1) 景観形成推進の意義	
2) 景観形成の基本理念	
2．景観形成の基本目標	46

1. 景観形成の基本理念

1) 景観形成推進の意義

良好な景観形成の推進は、心地よい生活環境の形成や地域への愛着や誇りの醸成、固有の魅力をもった産業や観光・交流の振興による地域の活力の向上などにつながります。

2) 景観形成の基本理念

下総台地と印旛沼や湧水などの自然環境を背景として、古代から育まれてきた人々の暮らしや営み、中世以降に形成された城下町や宿場などの歴史・文化資産、戦後の高度経済成長期以降の開発などにより利便性の高い市街地が整備されたことにより、自然・田園と都市が近接するなかで、佐倉市固有の様々な魅力を備えた景観が形成されてきました。

このように歴史・自然・文化が人々の暮らしや営みとともに融合した景観を佐倉らしい景観と捉え、心地よい生活環境を形成し、佐倉にいつまでも住み続けたいという思いや、まちへの愛着につながっているものと考えています。

本計画では、かけがえのない佐倉らしい景観を、市民・事業者・行政のそれぞれが景観形成の担い手として育みながら、次世代に大切に引き継いでいくために、基本理念を次のとおりとします。

歴史・自然・文化をつなぐ

みんなで育む 佐倉らしい景観

2. 景観形成の基本目標

第2章の佐倉らしさを感じさせる景観や景観形成の基本理念を踏まえ、景観形成の基本目標を次のとおりとします。

○地域のまとまりを形づくり、営農や居住環境を支えている自然・田園風景を継承する

- ・地域をふちどる斜面緑地の保全を図ります。
- ・低地に広がる水田や台地上の畑地、谷津の環境などを「ふるさとの風景」として大切にします。
- ・佐倉の自然・田園風景を代表する印旛沼周辺において、佐倉ふるさと広場や佐倉草ぶえの丘、印旛沼サンセットヒルズなど、市民が利用する施設が集積するエリアを中心に、重点的な景観形成に取り組みます。

○時代の積み重ねを感じさせる歴史的な資源を活かす

- ・城跡や遺跡、歴史的建造物などを活かし、まちの歴史的な風土の保全・継承を図ります。
- ・「歴史のまち佐倉」を代表する佐倉城跡や旧城下町周辺において、重点的な景観形成に取り組みます。

○市街地・集落地の特性に応じ、秩序や品格が感じられる景観を形成する

- ・住宅地や集落地では、界限ごとの個性を活かし、居心地が良く、住み続けたいくなる景観の維持・育成を図ります。
- ・商業地や工業地などの土地利用特性に応じて、良好な市街地景観の維持・育成を図ります。
- ・商業地・工業地と住宅地が接する区域や、建物の用途・形態が混在している区域では、オープンスペースや緑地による緩衝帯を確保することで、相互の環境を維持し、それぞれの特性に応じた景観形成を図ります。

○地域で親しまれている景観資源を活かし、豊かさが感じられる地域景観を形成する

- ・魅力的な眺めや場所、湧水、地域で親しまれている巨木や古木などの景観資源を再発見・共有し、景観の保全活用を図ります。
- ・祭礼などの地域の伝統行事や花の名所など、心象的な景観を共有し、大切にします。
- ・景観資源を活用し、地域内や地域間の回遊ネットワークを形成します。

○景観への意識を育む

- ・市民や来訪者が佐倉の景観の成り立ちや良さを知り、体感できる機会を増やすなど、景観への意識を育む取組みを進めます。
- ・地域における市民・事業者などの景観形成の取組みを育成・支援します。

第4章

景観形成の基本方針

1では、景観類型の空間的・時間的な階層性から、軸・エリア・拠点からなる「景観構造」をとらえ、それぞれに基本方針を示しています。中でも複数の景観拠点が集積する印旛沼及び佐倉城下町の周辺については重要景観拠点と位置づけ、市を代表する拠点としての景観形成の方向性を示しています。

2では、地域で親しまれている様々な景観資源を活かした景観形成の基本方針を示しています。

1. 景観の軸、エリア、拠点における景観形成の基本方針49

1) 景観の軸

- (1) 水と緑の軸
- (2) 道路軸

2) 景観のエリア

- (1) 自然・田園エリア
- (2) 市街地エリア

3) 景観の拠点

- (1) 自然・田園景観拠点
- (2) 歴史景観拠点
- (3) 駅周辺景観拠点
- (4) 重要景観拠点

2. 景観資源を活かした景観形成の基本方針.....67

1. 景観の軸、エリア、拠点における景観形成の基本方針

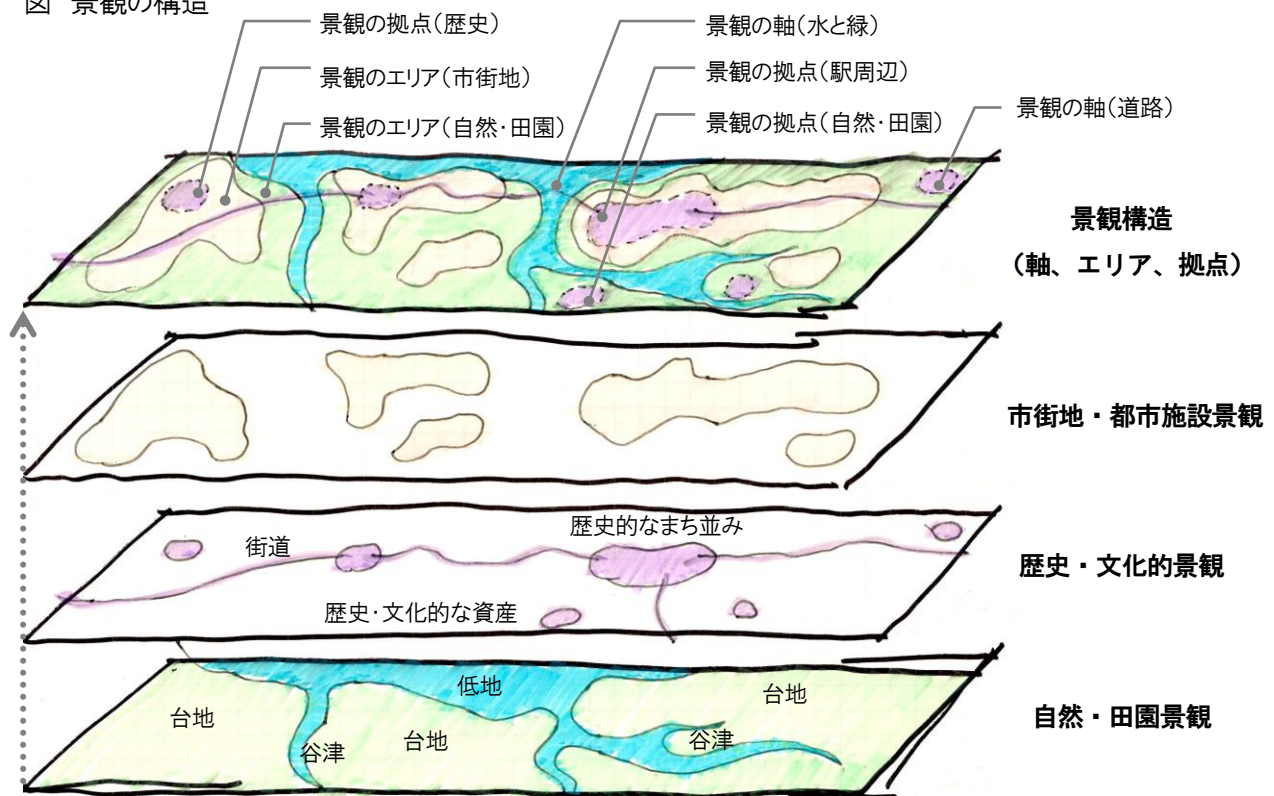
佐倉市の自然・田園景観、歴史・文化的景観、市街地・都市施設景観の空間的・時間的な階層性から、軸、エリア、拠点からなる「景観構造」を把握することができます。

以降では、景観の軸とエリア、拠点ごとに景観形成の基本的な方向性を示します。

表 軸、エリア、拠点

区 分	名 称	対 象
1) 景観の軸	水と緑の軸	●水辺（印旛沼、台地を分ける主要な河川）とその周辺
	道路軸	●複数の景観のエリアを結ぶ広域幹線道路
2) 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）
3) 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（印旛沼、印旛沼と関連する地域や観光・交流施設） ●旧城下町歴史景観拠点（旧城下町とその周辺）

図 景観の構造

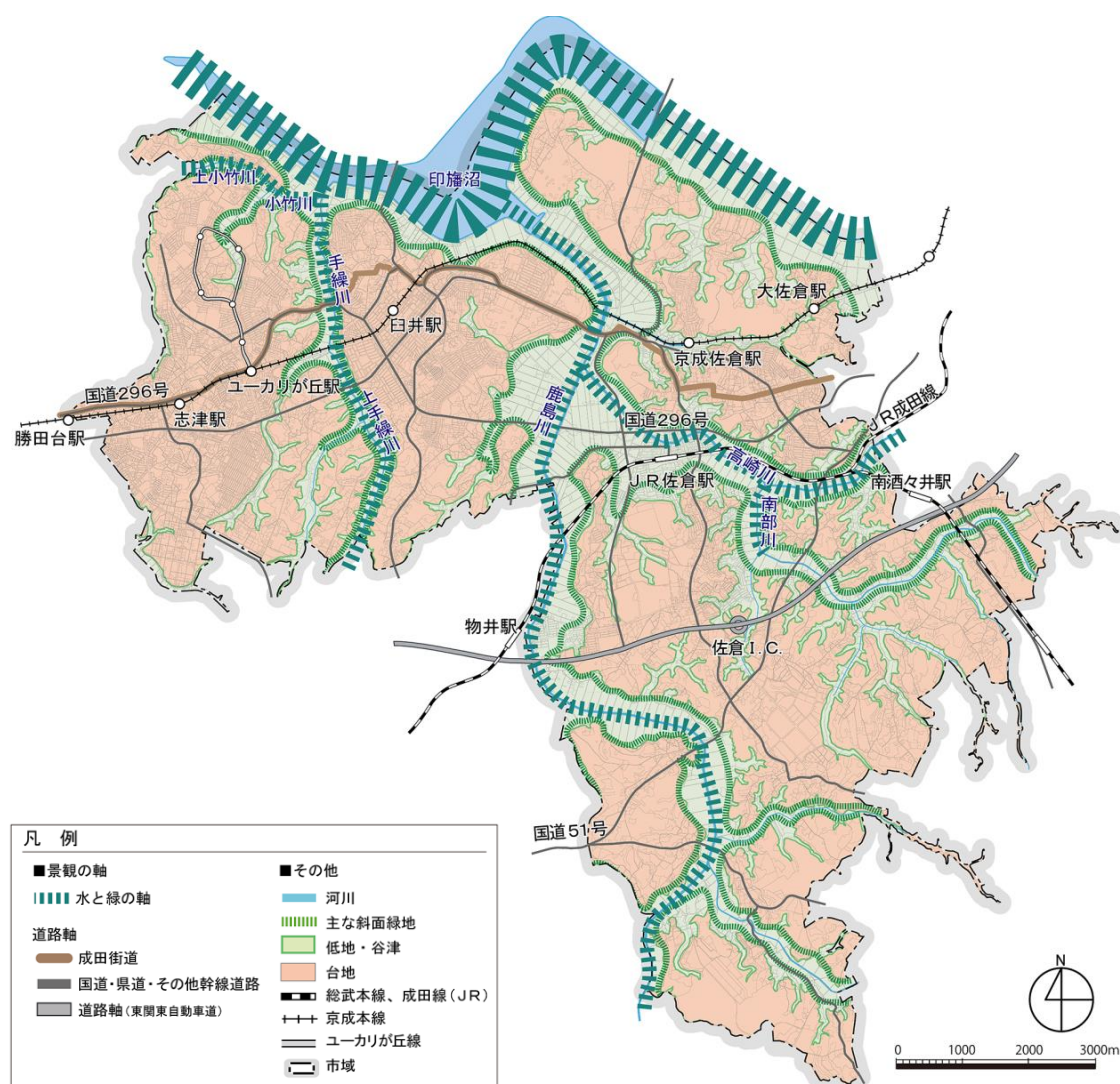


1) 景観の軸

佐倉の景観の骨格をなす印旛沼や印旛沼に注ぐ河川などの水辺と周辺の農地や斜面緑地、主要な道路を景観の軸とし、水辺の環境に親しむ場としての活用、景観の骨格にふさわしい緑のふちどり（斜面緑地、公共空間やその周辺）の維持・形成、景観の軸沿いに立地する公共施設や建築物などの景観誘導により、景観のつながりを充実させます。

図表 景観の軸

名 称	対 象
(1) 水と緑の軸	●水辺（印旛沼や台地を分ける主要な河川）とその周辺（農地や斜面緑地） 印旛沼：印旛沼、中央排水路 河 川：鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川、南部川の一部他（1級河川及びそれに接続する準用河川）
(2) 道路軸	●複数の景観のエリアを結ぶ広域幹線道路 自動車専用道路：東関東自動車道 国 道：国道51号、国道296号（成田街道を含む） 県道他：複数の景観のエリアを結ぶ広域幹線道路等を対象



（１）水と緑の軸

印旛沼（中央排水路を含む）、鹿島川、高崎川、手繰川、小竹川、上手繰川、上小竹川、南部川の一部とその周辺の農地や斜面緑地を「水と緑の軸」とし、水辺、農地や谷津、斜面緑地が一体となり、「ふるさと佐倉」の骨格となる田園景観を維持・形成します。

○広域的な水辺・田園空間のネットワーク強化

- ・サイクリングロード（印旛沼自転車道）や水辺の道などを活かし、印旛沼とその環境を支える周辺の自然や田園とをつながりとして体感できる、広域的なネットワークの形成を図るとともに、空間イメージの一体性を強化します。

○台地をふちどる緑をつなげる

- ・台地をふちどり、良好な景観形成に資する斜面緑地を維持・育成し、緑の軸として形成します。

○一体性の感じられる水辺等のデザイン

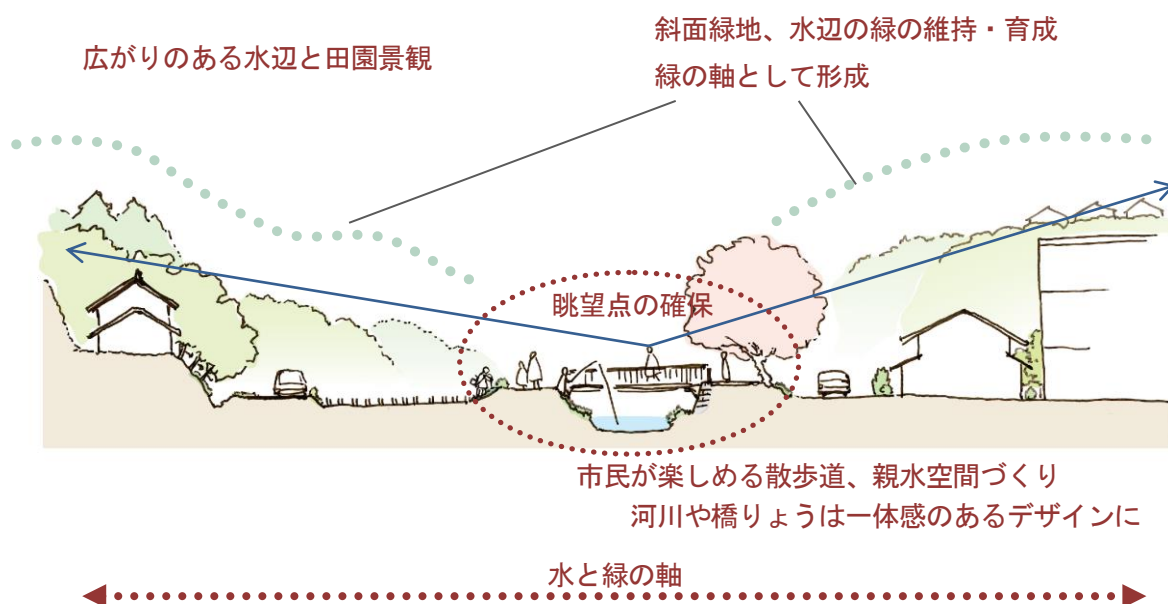
- ・河川や橋りょうの整備などは、水と緑の軸としての連続性やつながりを活かしたデザインとします。

○建築物などと自然・田園景観との調和

- ・印旛沼や河川、斜面緑地は、台地の縁や主要な道路、鉄道の車窓などから眺められることから、大規模な建築物や工作物などの配置や規模、意匠や形態などについて、自然・田園景観と調和を図ります。

○市民等が親しめる場の形成

- ・道路や河川においては、眺望点*の確保や親水性の向上など、快適に散策できるように配慮し、市民や来訪者が親しめるようにします。



(2) 道路軸

(東関東自動車道、国道51号、国道296号、複数の景観エリアを結ぶ県道等)

東関東自動車道、国道51号、国道296号(成田街道を含む)と広域的な道路ネットワークを形成している主要な県道等を道路軸とし、自然・田園景観と調和した沿道景観を維持・形成します。また、成田街道では、沿道に残る歴史的な資源を活用しながら、趣や懐かしさが感じられる景観を形成します。

○自然・田園景観など周辺の景観を引き立て、一体感の感じられるデザイン

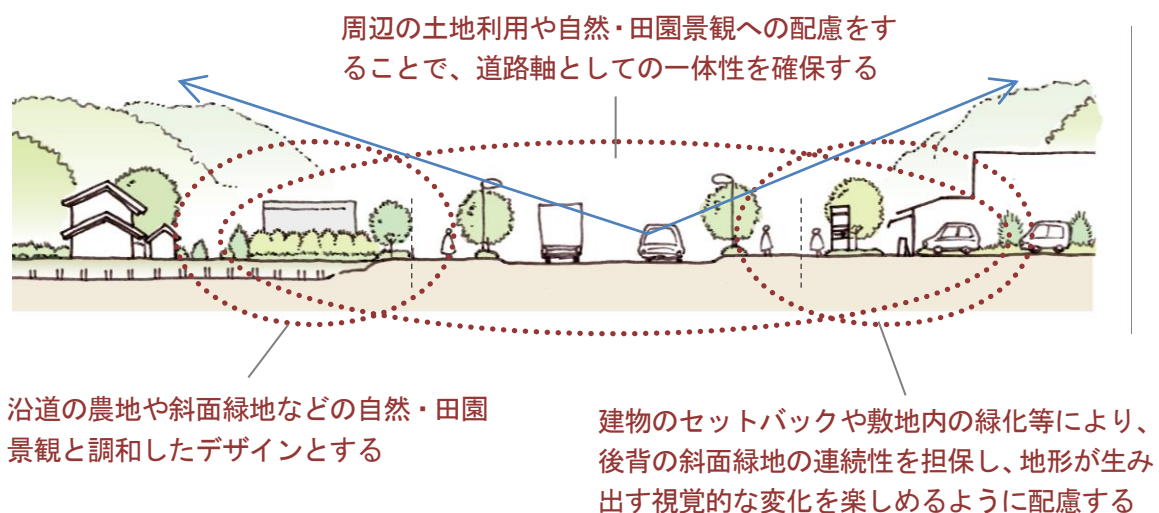
- ・道路内の施設や付属物、植栽や街路樹、橋りょうなどは、沿道の景観(水辺、斜面緑地、田園、まち並みなど)を引き立てつつ、魅力的なシーケンス(視覚的な変化)を楽しめるよう、道路軸としてのつながりや一体性を確保します。

○土地利用に応じ、まち並みの連続性に配慮した沿道景観の誘導

- ・「市街地エリア」では土地利用に応じ、まち並みの連続性に配慮した沿道景観を誘導します。
- ・「自然・田園エリア」に点在する施設は、後背の斜面緑地の連続性や田園の広がりにも配慮した沿道景観を誘導します。
- ・東関東自動車道佐倉インターチェンジ周辺は、佐倉市の広域的な玄関口のひとつとして、自然・田園景観と調和した沿道景観を誘導します。

○街道の「カタチ」の継承

- ・街道の道路線形を比較的に残している区間では、今後も線形を継承します。
- ・城下町や街道沿いに形成された旧宿場の周辺には、趣や落ち着きを感じさせる景観が残されていることから、これらを継承したまち並みを形成します。
- ・道路内の付属物や沿道の案内サインは、歴史的な空間の連続性を確保するため、統一感のあるデザインとするなどにより、多様な地区をつなぐ役割を果たします。
- ・街道沿いに点在する石碑や石仏は、往時の面影を今に伝える資源として保全し、周囲の修景などにより視認性を高め、まち歩きなどに活用します。

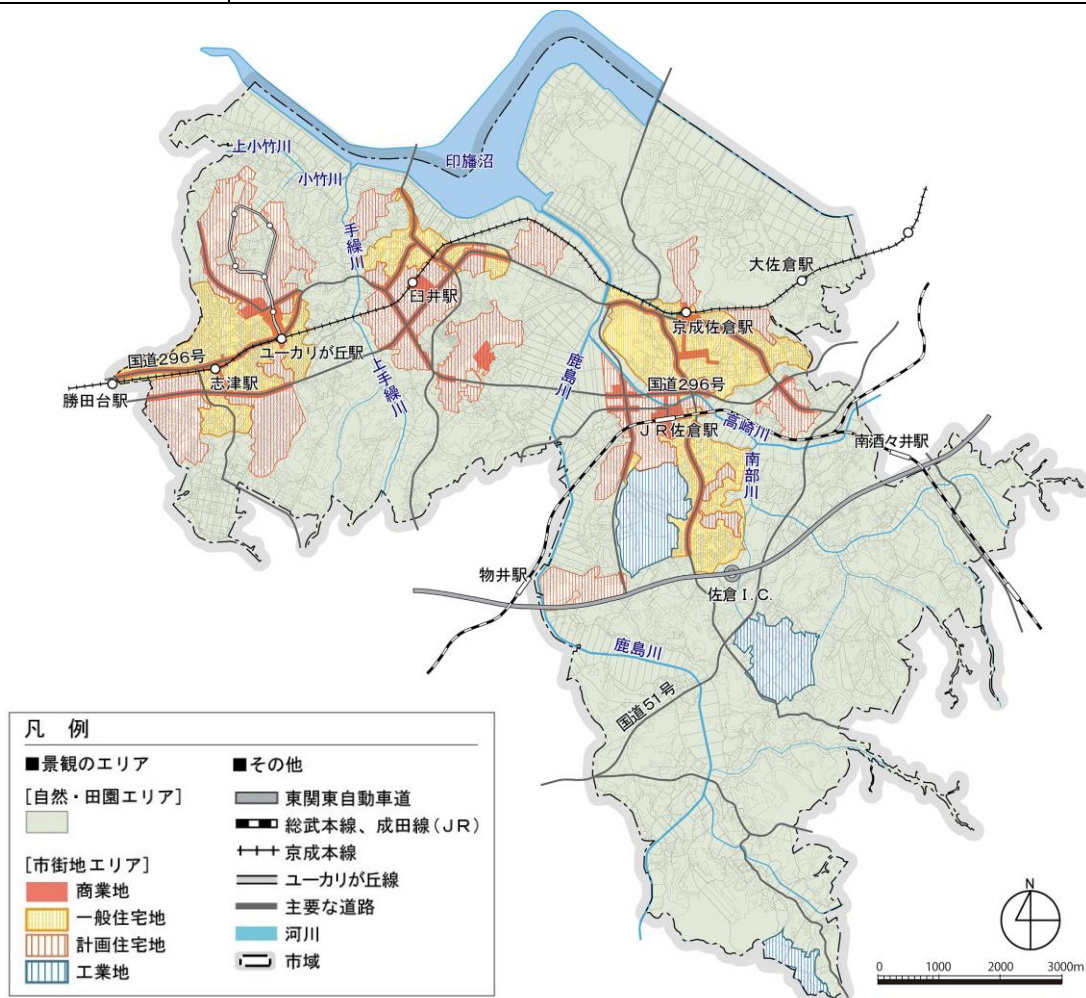


2) 景観のエリア

環境的に同質な土地利用のまとまりを「景観のエリア」とし、まち並みや周辺環境に調和した建築物、公共施設の景観誘導などにより、地域の特性に応じた秩序や品格が感じられる景観形成を図ります。

図表 景観のエリア

名 称	対 象
(1) 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）
(2) 市街地エリア	●市街化区域
商業地	駅周辺商業地：鉄道駅周辺の商業地域（志津駅のみ近隣商業地域） 近隣商業地：新町地区の商業地域、近隣商業地域（沿道商業地を除く） 沿道商業地：道路軸の沿道25mにある第一・二種住居地域、準工業地域の一部、近隣商業地域（駅周辺商業地を除く）
一般住宅地	沿道商業地及び計画住宅地以外の住居系用途地域、準工業地域の一部
計画住宅地	宅地開発事業（5ha以上）又は土地区画整理事業等により開発された地域
工業地	工業専用地域（第一・第二・第三工業団地）、工業地域（熊野堂工業団地） ちばりサーチパーク、第二工業団地に隣接した準工業地域の一部



(1) 自然・田園エリア

低地に広がる水田、谷津、台地上の畑地など、農地と斜面緑地、集落や屋敷林で構成される地域を「自然・田園エリア」とし、佐倉の「ふるさとの風景」として保全・育成します。

○台地をふちどる緑のつながりの継承

- ・台地をふちどる斜面緑地を維持・育成しながら、緑のつながりを継承します。

○親しみやうるおいある水辺景観の形成

- ・河川や台地下の湧水と小川は、親しみやうるおいが感じられるような水辺景観として保全を図ります。

○建築物等と自然・田園景観との調和

- ・住宅や各種施設の建築物等は、「自然・田園エリア」の場所ごとの景観特性や集落地のスケール感に調和したものとしします。

○穏やかな集落の景観の維持

- ・農家住宅の長屋門や屋敷林・御神木、生垣などの敷際の設え（しつらえ）*など、特徴的な要素を活かしながら、穏やかな集落の景観を維持します。
- ・草花の植栽などにより、集落の景観に彩りを与えます。

台地をふちどる斜面緑地の維持・育成



(2) 市街地エリア

①商業地（駅周辺商業地、近隣商業地、沿道商業地）

商業・業務機能がコンパクトに集積した鉄道駅周辺、近隣型の商店街や商業施設が立地する近隣商業地、主要な幹線道路沿道のロードサイド型店舗などが立地する沿道商業地を商業地とし、施設の集積を活かし、にぎわいとうるおいのある快適な都市空間を形成します。

○秩序が感じられるまち並みの形成

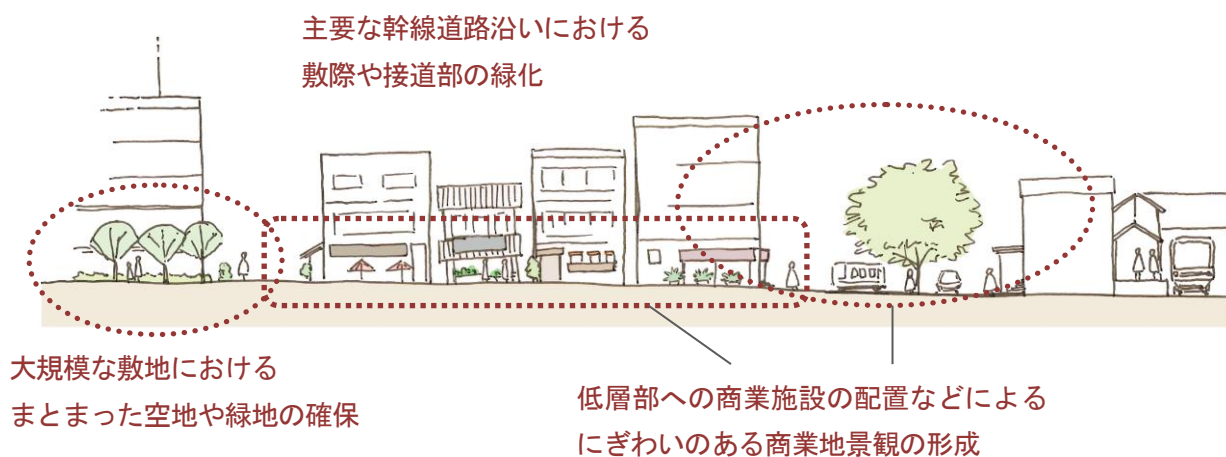
- ・駅前広場周辺では、建築物の規模や配置、外観の意匠や色彩などの調和を図り、秩序が感じられるまち並みを形成します。
- ・主要な幹線道路沿いでは、建築物の配置や形態、外観の意匠や色彩を整え、敷地や接道部の緑化などにより、秩序が感じられるまち並みを形成します。

○にぎわいや親しみが感じられる商業地景観の形成

- ・駅周辺や商店街では、低層部への商業施設の配置などにより、にぎわいのある商業地景観を形成します。
- ・住宅地に隣接した近隣商業地などでは、住宅地景観との調和に努めながら、広場の確保や緑化の推進などにより、親しみが感じられる商業地景観を形成します。

○快適な歩行者空間の形成

- ・大規模な建築物の敷地においては、まとまった空地や緑地の確保、歩行者空間の創出などにより、快適な歩行者空間を形成します。
- ・道路内の植栽や街路樹、民有地内の緑化の適切な維持管理や、緑化の推進などにより、快適でうるおいのある景観を形成します。



②一般住宅地

既成市街地や小規模な開発などにより形成された住宅地を「一般住宅地」とし、地域ごとのまち並みの特性を活かした住宅地景観を形成します。

○地域の特性を活かしたまとまりが感じられる住宅地景観の形成

- ・建物の配置や規模、敷地の緑化や色彩の調和などにより、住宅地としてのまとまりが感じられる景観を形成します。
- ・地域や通りのスケール感との調和を図るため、スカイラインへの配慮や、空地やオープンスペースとのつながりを意識した景観を形成します。

○うるおいのある住宅地景観の形成

- ・敷地や庭先、窓辺などにおいて、可能な限り緑化に努め、うるおいが感じられる住宅地景観を形成します。
- ・良好な景観形成に寄与している大きな樹木や生垣などは、可能な限り保全します。

大きな樹木や生垣の保全



③計画住宅地

宅地開発事業（5 ha 以上）と土地区画整理事業が実施された地域を計画住宅地とし、低層を基調とした落ち着きやうるおいが感じられる住宅地景観を形成します。

○開発当初の住宅地景観の維持・育成

- ・開発当初における景観の特性（建築物の配置や意匠、外構の素材や緑化など）を尊重し、一体感が感じられる良好な住宅地景観を維持・育成します。
- ・街路樹や公園の緑を適切に維持管理し、緑豊かでうるおいのある住宅地景観を形成します。

○ゆとりや品格のあるまち並みの形成

- ・敷地規模の維持、生垣や庭先の緑の育成などにより、住宅地としての落ち着きやゆとり、品格が感じられるまち並みを形成します。

④工業地

工業施設などが集積した地域を工業地とし、街路樹と敷地内の緑化が一体となった緑豊かな工業地景観を形成します。

○工業地としてのまとまりがある景観の形成

- ・開発当初における建築物の規模や配置、意匠や色彩、外構の素材、敷地内の緑化などを継承し、一体感が感じられる良好な工業地景観を維持・育成します。

○ゆとりのあるまち並みの形成

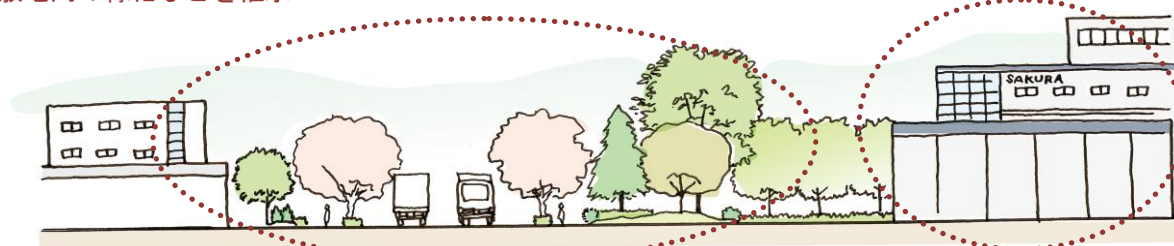
- ・建築物のセットバックと空地の確保、敷地や敷地内の十分な緑化により、街路樹や道路の植栽とが一体となった、ゆとりあるまち並みを形成します。

○周辺と調和した景観の形成

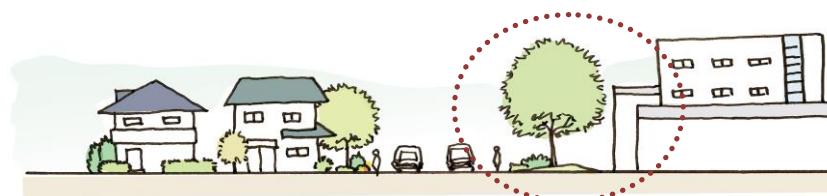
- ・工業団地周辺の緑地と、工業施設の形態や意匠などの調和を図ります。
- ・熊野堂工業団地や準工業地域では、工業施設と住宅地の適正な配置に努めながら、近接する住宅地に対して、建築物のセットバック、空地や緩衝帯（緑地）の確保などにより、相互に良好な環境を維持・育成します。

開発当初における建築物の形態、意匠、外構、
敷地内の緑化などを継承

工業施設の形態や意匠は、
周辺の緑地との調和を図る



街路樹や道路の植栽が一体となった、
ゆとりあるまち並みの形成



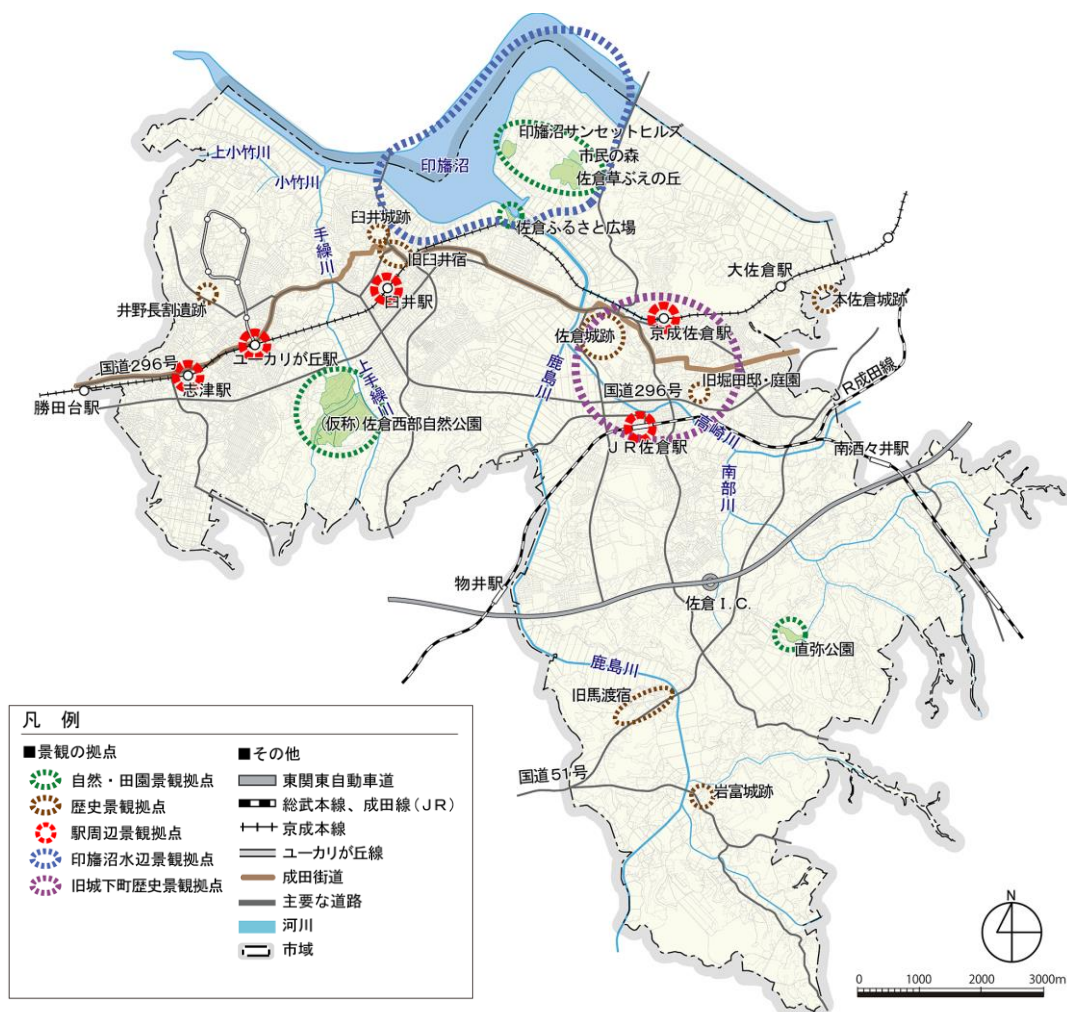
近接する住宅地に対する、建築物のセットバック、
空地や緩衝帯（緑地）の確保

3) 景観の拠点

地域の特徴的な景観資源が集積している場所や、地域のシンボルとなる景観要素を有する場所を「景観の拠点」とし、建築物や公共施設などの景観誘導や、関連計画との連携による、歴史・文化的な資源の整備、回遊性*の強化、にぎわいの創出などにより、拠点性の向上に取り組みます。

図表 景観の拠点

名 称	対 象
(1) 自然・田園 景観拠点	●里山や台地上の主要な水と緑の拠点 佐倉ふるさと広場、印旛沼サンセットヒルズ・佐倉草ぶえの丘・市民の森、 (仮称)佐倉西部自然公園、直弥公園
(2) 歴史景観拠点	●中世以降の主要な歴史的資源 中世・近世の代表的な城跡(本佐倉城跡、臼井城跡、岩富城跡、佐倉城跡) 街道の宿場(旧臼井宿、旧馬渡宿) ●国指定文化財(井野長割遺跡、本佐倉城跡、旧堀田邸・庭園)
(3) 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 京成佐倉駅、J R佐倉駅、臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅
(4) 重要景観拠点	●印旛沼水辺景観拠点(印旛沼、印旛沼と関連する地域や観光・交流施設) ●旧城下町歴史景観拠点(旧城下町とその周辺)



(1) 自然・田園景観拠点

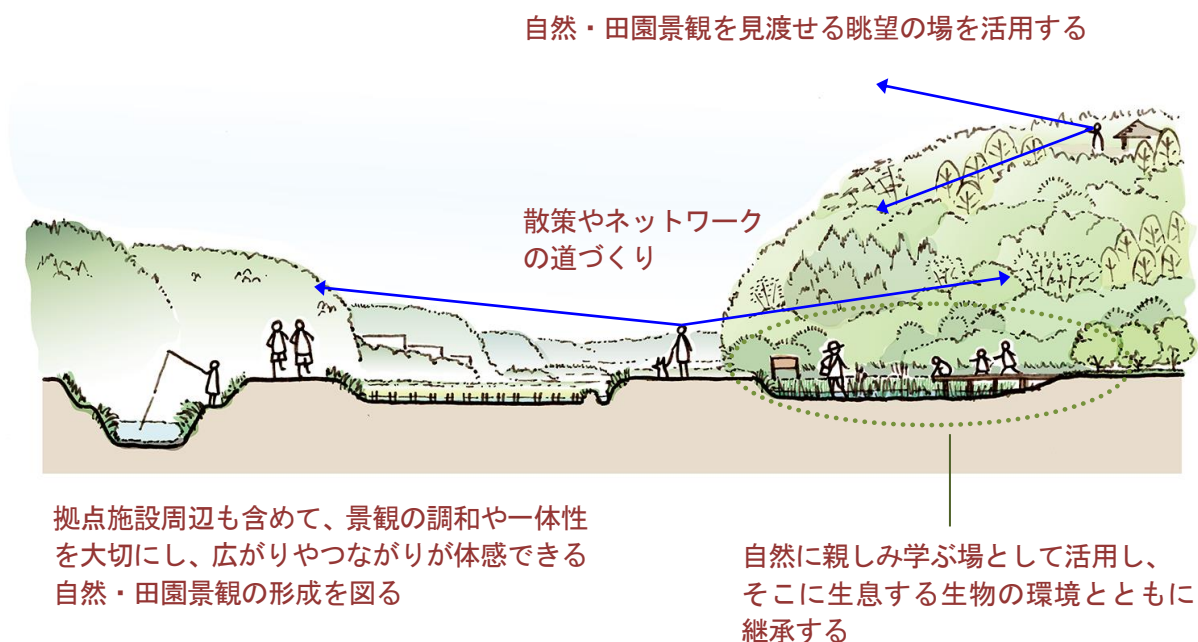
下総台地と印旛沼低地という地形構造に根ざした自然・田園景観のうち、公共施設として位置づけられ、市民の活動拠点ともなっている水辺や里山、田園、谷津を、その周辺とともに「自然・田園景観拠点」とし、市民共有の「ふるさとの風景」として末永く維持育成していきます。

○佐倉の自然・田園景観の特徴やかけがえのなさを伝える景観の継承・活用

- ・公共施設として位置づけられ、協働のもとに大切にされている公共の里山や雑木林、谷津や水辺の景観を、そこに生息する生物の環境とともに継承します。
- ・これらの拠点を、学びの場として活用するなどにより、自然風土や生活文化に根差した佐倉の自然・田園景観の特徴についての認知を高めます。

○自然・田園に親しむ拠点としての景観づくり

- ・各拠点の核となる施設の周辺においても、景観の調和や一体性を大切にし、散策などを通じて広がりやつながりが体感できる自然・田園景観の形成を図ります。
- ・施設内の展望広場や眺めの良い橋など、自然・田園景観を見渡せる眺望の場を活用するとともに、周辺の大規模な建築物や工作物などは、眺望に配慮した形態意匠等を誘導します。



（２）歴史景観拠点

中世以降の代表的な城跡や街道沿いの宿場、国指定文化財を「歴史景観拠点」とし、拠点ごとに景観資源などを活かし、落ち着いた佇まいや懐かしい雰囲気が感じられ、地域のシンボルとなる歴史的な景観を形成します。

○歴史を伝える環境の継承、懐かしさや趣が感じられる景観の形成

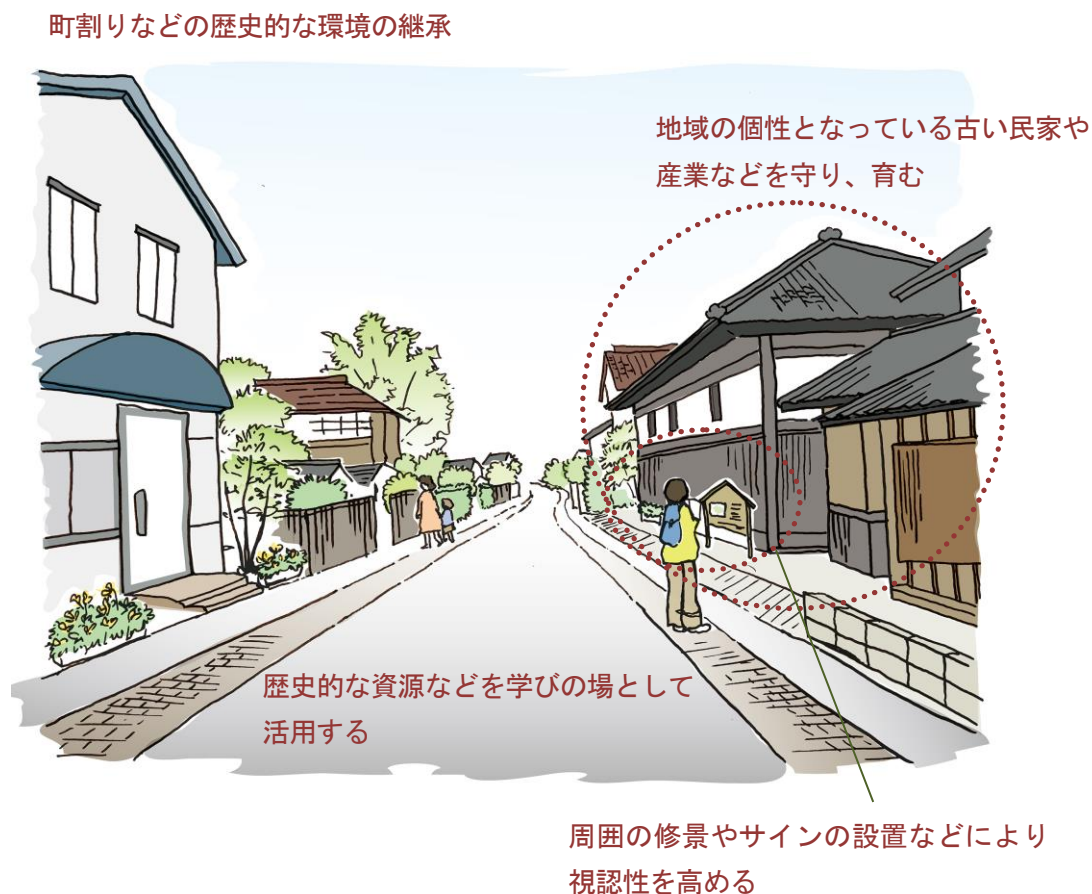
- ・歴史的建造物や城下町の町割りなど、各拠点における歴史的な環境を継承し、懐かしさや趣が感じられる景観を形成します。

○地域の個性となっている古い民家や産業などの活用

- ・地域の個性となっている古い民家などの保全・活用や、産業の継承・育成などを行いながら、まち並みを形成します。

○歴史的な資源等の保全・活用

- ・社寺や石碑・石仏は、往時の面影を今に伝える資源として保全します。さらに、周囲の修景などにより視認性を高め、まち歩きやレクリエーションなどに活用します。
- ・歴史的な資源などを学びの場として活用するなどにより、資源の認知を高めます。



(3) 駅周辺景観拠点

鉄道駅の駅前広場周辺を「駅周辺景観拠点」とします。商業・業務機能の集積を活かし、各地域の玄関口にふさわしいにぎわいや活力が感じられる景観を形成します。

○各地域の玄関口にふさわしい顔づくり

- ・駅前広場のシンボルツリーや彫刻通りなどの既存の資源などを活かし、駅舎や駅前広場に面した街区において、電柱やストリートファニチャー*に統一感を持たせるなど、各駅の個性や特徴を活かした顔づくりを進めます。

○にぎわいや親しみが感じられる商業地景観の形成

- ・駅周辺においては、低層部への商業施設の配置など、歩行者目線の空間整備により、にぎわいや親しみが感じられる商業地景観を形成します。



歩行者目線の空間整備による、にぎわいや
親しみが感じられる商業地景観の形成

低層部への商業施設の配置

(4) 重要景観拠点

複数の景観拠点が集積し、佐倉市を代表する印旛沼周辺と旧城下町周辺を「重要景観拠点」として位置づけます（印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点）。

本拠点では、市民・事業者・行政において、重要な拠点としての認識を共有し、公共施設などの整備や景観資源のネットワーク化などにより、景観形成に取り組みます。

表 重要景観拠点

名 称	対 象		
①印旛沼水辺景観拠点	印旛沼、印旛沼と関連する地域や観光・交流施設		
	景観の軸	水と緑の軸	印旛沼、鹿島川
		道路軸	県道佐倉印西線
	景観の拠点	自然・田園 景観拠点	佐倉ふるさと広場、印旛沼サンセット ヒルズ・佐倉草ぶえの丘・市民の森
②旧城下町歴史景観拠点	旧城下町とその周辺		
	景観の軸	水と緑の軸	鹿島川、高崎川
		道路軸	成田街道、国道 296 号など
	景観の拠点	駅周辺景観拠点	京成佐倉駅、J R 佐倉駅
		歴史景観拠点	佐倉城跡、旧堀田邸・庭園

図 印旛沼水辺景観拠点

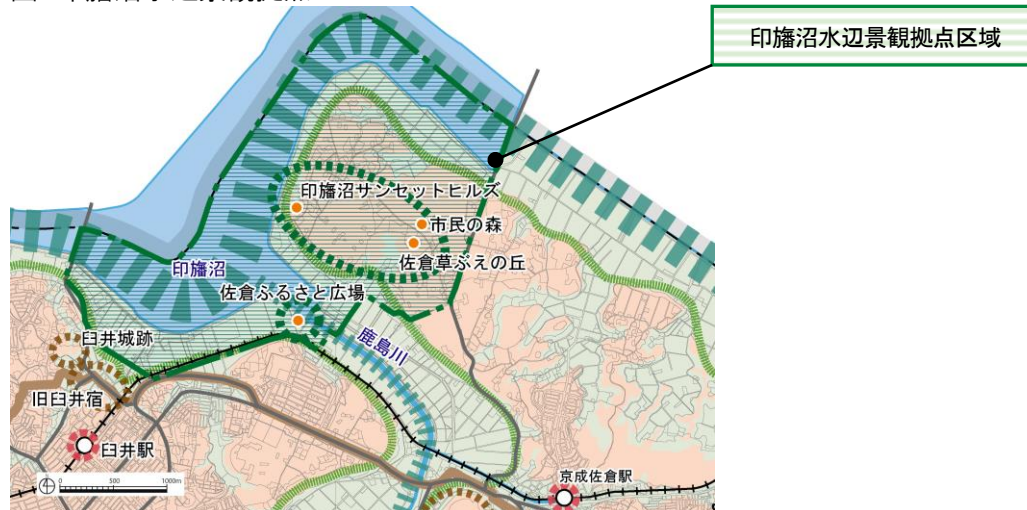
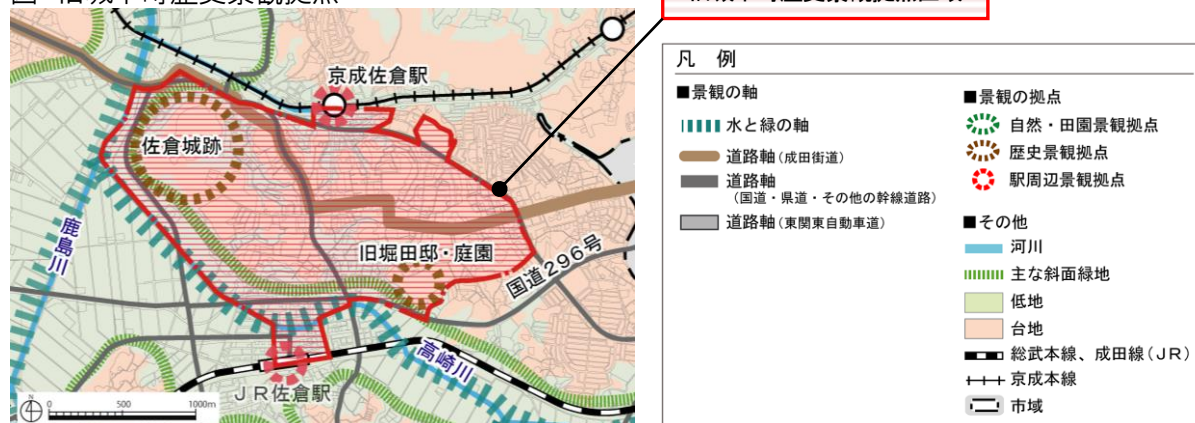


図 旧城下町歴史景観拠点



○水辺と農地、斜面緑地により形づくられた景観構造を守り、育む

- ・斜面緑地は、緑の連なりとして維持・保全を図ります。開発などに伴う造成の際には、緑の連続性への配慮を求めます。
- ・周辺（低地・台地）に立地する大規模な建築物や柵などの工作物を対象として、形態、意匠、素材や色彩への配慮を求めます。

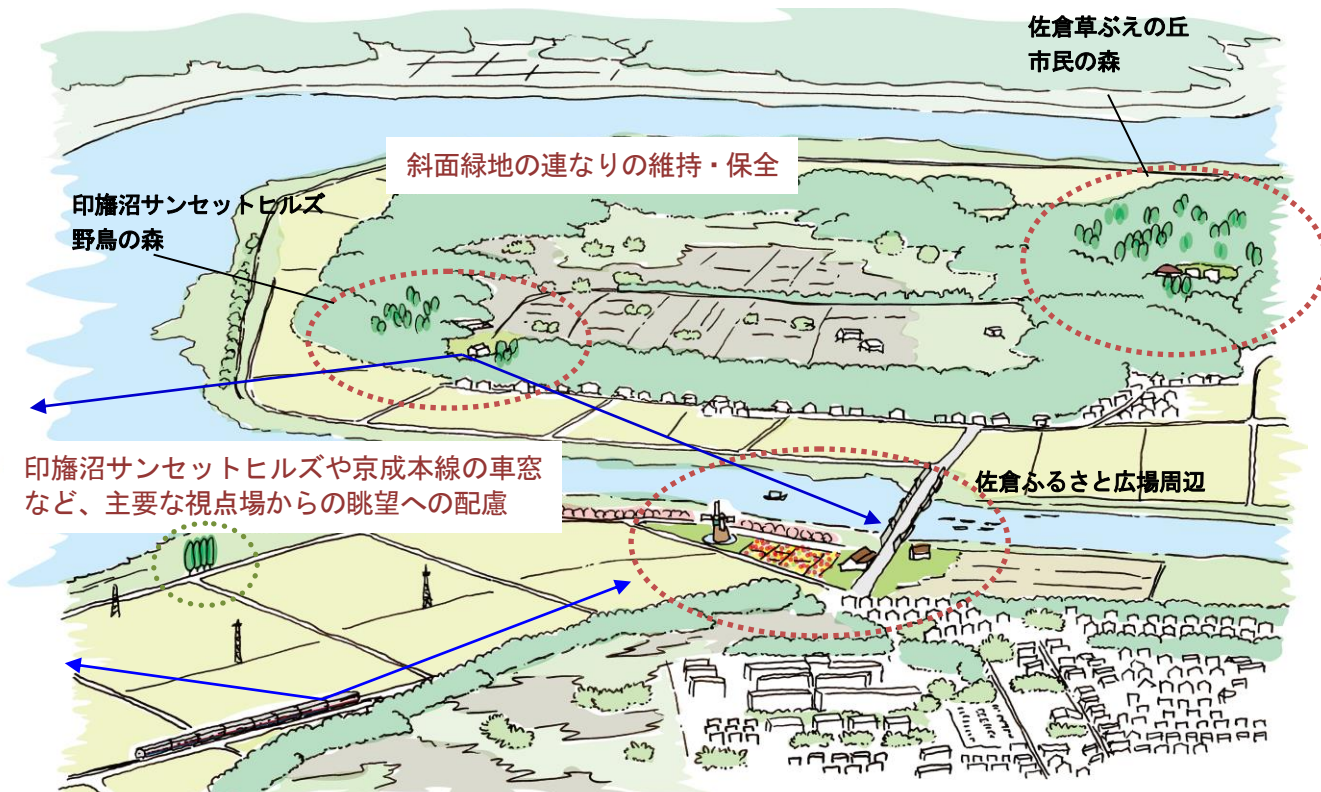
○印旛沼への眺望を活かし、整える

- ・印旛沼サンセットヒルズをはじめとする、印旛沼を望む台地上の視点場からの眺望を確保します。
- ・印旛沼や水田、佐倉ふるさと広場、斜面緑地などへの眺望、京成本線（臼井駅～京成佐倉駅）の車窓からの印旛沼への眺望を確保します。
- ・佐倉ふるさと広場（オランダ風車）周辺は、眺望に配慮した空間を形成します。

○四季を楽しむ拠点として整え、育てる

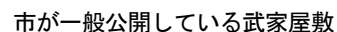
- ・四季折々の花々が楽しめる佐倉ふるさと広場周辺は、にぎわいを活かし、市内外から来訪客が訪れる拠点として機能を強化します。
- ・佐倉ふるさと広場、印旛沼サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘などの回遊性を高めます。
- ・印旛沼沿いの桜並木やポプラの木など印象的な景観や、印旛沼サイクリングロード周辺は、ふるさと広場との連続性を強化し、一体的な空間として活かします。

佐倉ふるさと広場、印旛沼サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘などの回遊性を高める



印旛沼沿いの桜並木やポプラの木など印象的な景観や、印旛沼サイクリングロード周辺は、佐倉ふるさと広場との連続性を強化する

旧城下町周辺とその玄関口となる京成佐倉駅及びＪＲ佐倉駅を「旧城下町歴史景観拠点」とし、武家地（宮小路町周辺）や町人地（新町周辺から本町）などにおける趣のある佇まい、地域の周辺をふちどる斜面の緑など、自然と共生してきたまちの雰囲気を活かし、歴史の積み重ねの中で継承されてきた文化が感じられる景観を形成します。

[illegible]

- ・地区内に点在する歴史的資源等を活かしながら、佐倉城址公園、武家屋敷通り、新町通りなどの多様な地域の魅力を活かし、ネットワーク化することで、歴史的な拠点性を高め、佐倉市のシンボルとなることが期待される。
- ・台地上に所在する旧城下町に関連する区域を基本とし、玄関口となる京成佐倉駅及びＪＲ佐倉駅を結ぶエリア、主な指定文化財や保存樹、社寺などの個々の資源、旧城下町の町割りが継承された道筋・坂道を含み、区域の一体性を考慮したうえで、景観軸である道路や河川などの地形地物と用途地域（駅周辺：商業地域）により設定した。

○「城下町佐倉」の玄関口にふさわしい駅前の顔づくり

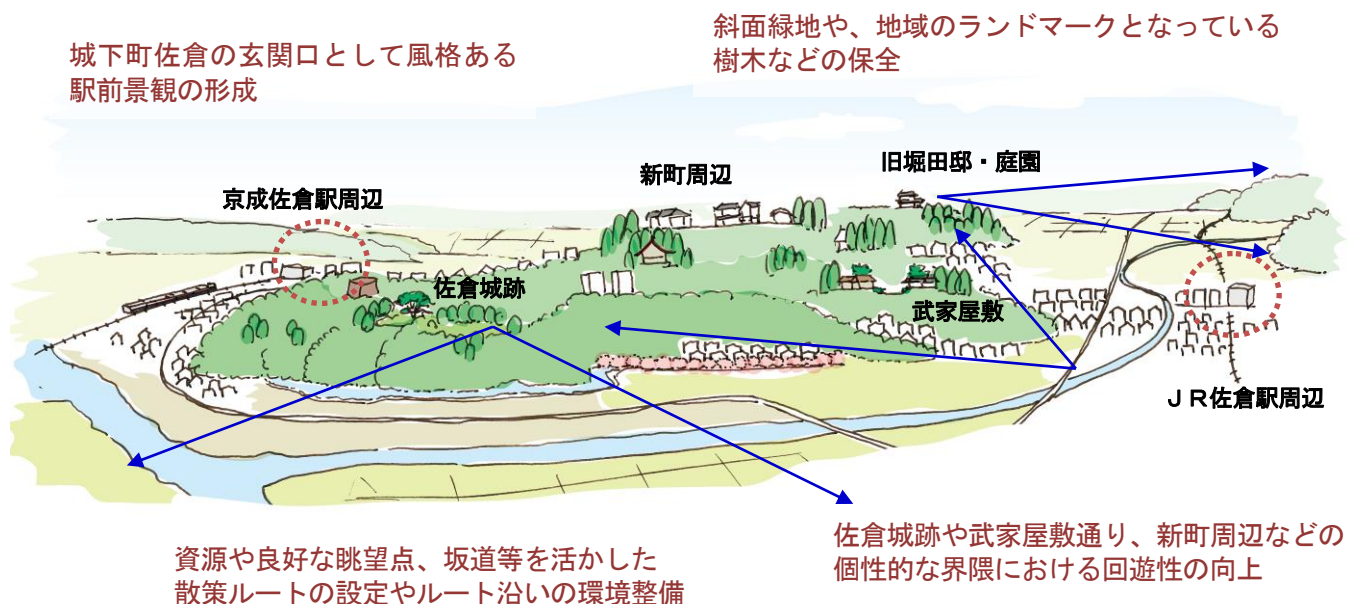
- ・駅前周辺の公共施設や建築物、道路施設や舗装の仕上げなどのデザインを向上させ、「城下町佐倉」の玄関口として風格ある駅前景観を形成します。
- ・案内看板などの公共サインのデザインを統一し、駅などからのアクセス環境を向上させます。

○自然資源や歴史的な資源を守り、活かす

- ・区域内に数多く所在する歴史的な資源は、価値を活かした整備や周知を図ります。さらに、周辺の建築物などに配慮を求めることにより、資源を引き立てます。
- ・地域をふちどるような景観を形成している斜面緑地や、地域のランドマークとなっている樹木などを保全し、良好な環境を維持します。
- ・佐倉城跡周辺における建築物などの誘導により、城跡への眺望に配慮した景観形成を図ります。

○区域内の回遊性を高める

- ・案内サインの整備などにより、佐倉城跡や武家屋敷通り、新町周辺などの個性的な境界における回遊性の向上やネットワーク化を図ります。
- ・地区の魅力を感じさせる資源や良好な眺望点、坂道などを活かした散策ルートの設定やルート沿いの環境整備を行います。



2. 景観資源を活かした景観形成の基本方針

地域で親しまれている歴史的建造物、谷津や湧水、巨木や古木、それらが連なるまち並みや樹林地、印象的な眺望などは、地域の景観に個性をもたらし、見る人に安らぎやうるおいを与えると同時に、ランドマークであったり、地域の成り立ちを知る手がかりを与えてくれるなど、大切につくり、守り、育てるべき重要な景観資源です。

また、人が集まり、利用する場所（公共施設や公園、広場、散策ルートなど）は、佐倉らしさ、地域らしさが感じられる魅力的な景観資源としての景観形成が求められます。これらの景観資源を活かした景観形成の基本方針を次に挙げます。

○景観資源の再発見、市民の認知度や愛着の向上を図る

- ・地域固有のもので、地域に親しまれ、魅力的な地域景観の維持・向上に資する要素を再発見するとともに、市の景観資源として位置づけます。
- ・景観資源の周知により、市民の認知度や愛着、資源を大切にする心の醸成を図ります。

○魅力的な地域景観の維持・育成に必要な要素を守り、育む

- ・地域住民などにより大切に維持・管理されている重要な資源について、各種制度を活用し、保全を図ります。
- ・景観資源の維持・育成に携わる市民団体などへの支援において、関連各課との連携を図ります。

○景観資源のネットワーク化、魅力的な景観イメージの拡大を図る

- ・地域のまとまりや地域間のつながりを考慮しながら、地域の景観イメージを体感できるように、案内サインの整備や舗装の仕上げるの統一化などにより、景観資源のネットワーク化を図ります。
- ・景観資源の周辺やネットワーク上において、歩行者空間や緑陰（緑の木陰）の確保や花壇の整備など、歩行者の快適性を高める景観形成を行うことにより、魅力的な景観イメージの形成・拡大を図ります。



勝間田の池（下勝田）市指定名勝



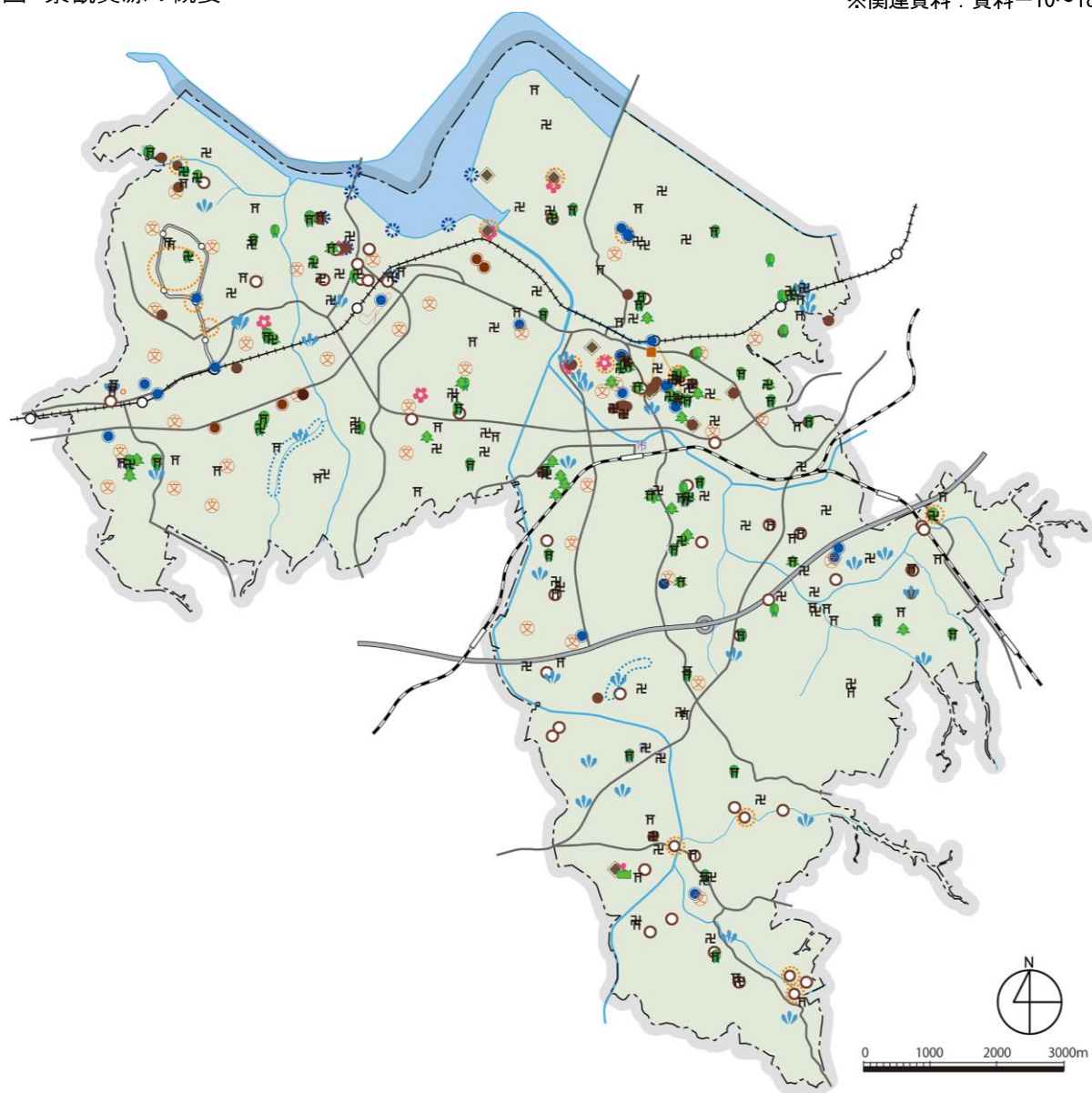
八幡神社（上志津）市民文化資産



大蛇の高垣（大蛇）市名木・古木等保存選定

図 景観資源の概要

※関連資料：資料－10～18



凡 例

[自然・田園景観]

- 河川
- 湧水
- 湧水群 } ※佐倉の湧き水30より
- 樹木 ※指定・登録文化財
- 名木・古木
- 樹林 } ※佐倉市名木・古木・樹林・草地等保存選定より
- 草地

[歴史・文化的な景観]

- 建造物・史跡等 ※指定・登録文化財
- 市民文化資産
- 臼井八景
- 寺院
- 神社
- その他の歴史的な資源
- 成田街道

[心象的な景観]

- 祭礼・行事 ※指定・登録文化財
- その他の祭り・イベント
- 花の名所
- 小中学校・高等学校
- 市役所/公民館/体育施設等
- 博物館/レクリエーション施設
- 東関東自動車道
- 総武本線、成田線（JR）
- 京成本線
- ユーカリが丘線
- 主要な道路
- 市域

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

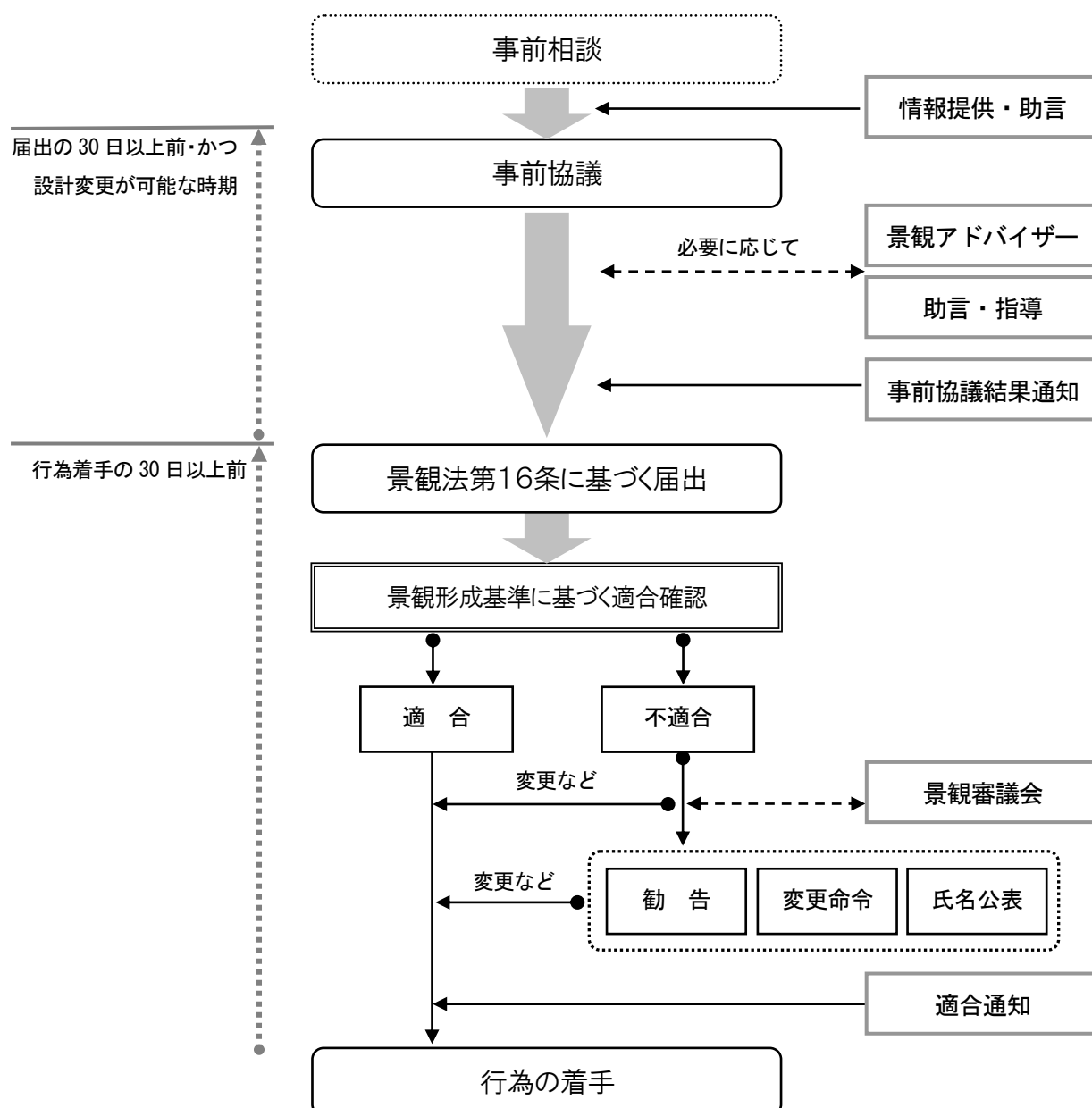
②手続きのフロー

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（p 79、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

A 共通基準	・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 個別基準	・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-1 全市共通 ・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-2 その他 ・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

●佐倉市全域の景観形成基準 A 共通基準 B 個別基準(B-1、B-2)	+	●景観形成重点区域の 景観形成基準
--	---	----------------------

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	■全市共通 ○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。 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。
	■印旛沼水辺景観拠点、水と緑の軸 ○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。 ○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。
	■道路軸 ○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。 ○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。 ○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。
スカイライン	■全市共通 ○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。 ○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。
	■水と緑の軸 ○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。

外壁・外観	■全市共通 ○長大な壁面を持つ外壁は、圧迫感の軽減を図る。 例)・壁面に凹凸を付ける。 ・部材や色彩・素材などで分節化する。 ○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。 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。 ・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。
	■市街地エリア □商業地 ○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。
	■旧城下町歴史景観拠点 ○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。
建築設備等	■全市共通 ○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。 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。 ・道路から直接望見できない位置に配置する。 ・緑化やルーバーなどによる修景を行う。
太陽光発電設備 (建築物に付属する場合)	■全市共通 ○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。 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。 ・太陽光発電設備をルーバーなどにより修景する。 ・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。
車庫・駐車場	■全市共通 ○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。 例)・道路から直接望見できない位置に配置する。 ・緑化により周囲を修景する。 ・駐車スペースを緑化する。 ・駐車場の出入口を集約する。 ・立体駐車場は建築物と一体的な形態意匠とする。
色彩・素材	■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。 ○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。 ○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。

	■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。
外構・緑化	■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。

工作物

区分		景観形成基準
種別	擁壁	■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。
	太陽光発電設備	■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。
	上記以外の工作物	■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。
色彩		■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。

開発行為

事項	景観形成基準
土地の形状 及び緑化	■全市共通 ○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。 ○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。 ○擁壁を設ける場合は、工作物に示す基準に適合させる。

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	■全市共通 ○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。 ○台地の縁辺部の緑地はできる限り保全する。 ○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。 ○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。 ○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。

木竹の植栽又は伐採

事項	景観形成基準
植栽・伐採	■全市共通 ○植栽は、周辺の植生に配慮した樹種とする。 ○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。 ○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。
	■印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点 ○斜面緑地の連続性を損なわないよう配慮する。

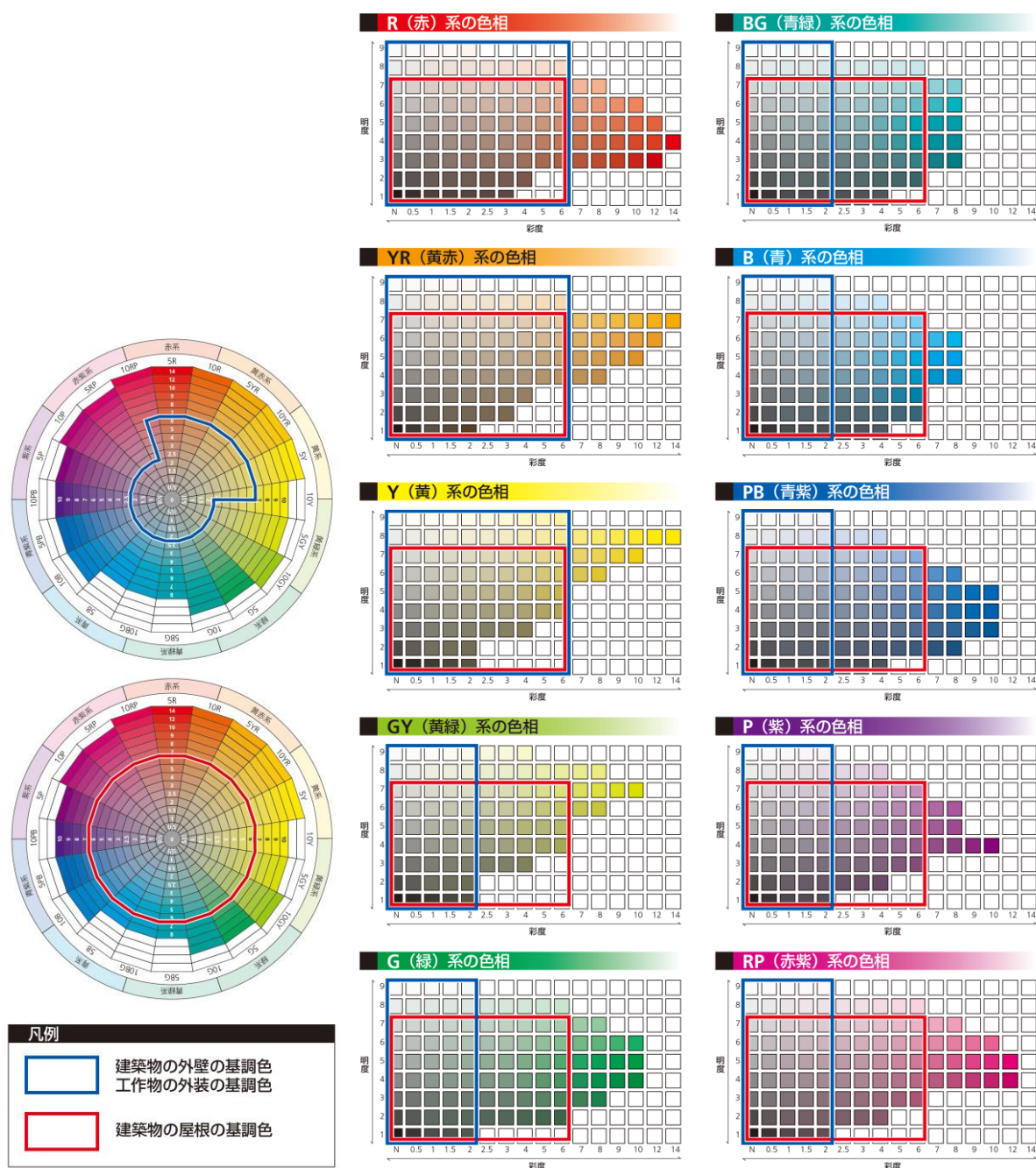
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

事項	景観形成基準
堆積の方法 遮へい	■全市共通 ○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。 ○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。
	■印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点 ○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。

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します。

（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	○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。 ○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っては、地上から10m）以下であること。 ○壁面から突き出してはならない。	○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。
壁面利用 広告物	○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。 ○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。 ○壁面の端から突き出してはならない。	○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。 ○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。 ○建築物の外壁面との調和に配慮した色彩や素材とする。
突き出し 広告物	○上端の高さは、軒の高さ以下であること。 ○突出幅は、壁面から1m以下であること。	○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。 ○建築物の外壁面との調和に配慮した色彩や素材とする。
独立広告物	○1表示面積は、30㎡以下であること。 ○上端の高さは、15m以下であること。 ○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㎡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㎡を超えるものにあつては100m）以上であること。 ○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（商業地域にあっては、20m）以上であること。	○建築物と一体となった形態意匠とする。 ○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。

※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

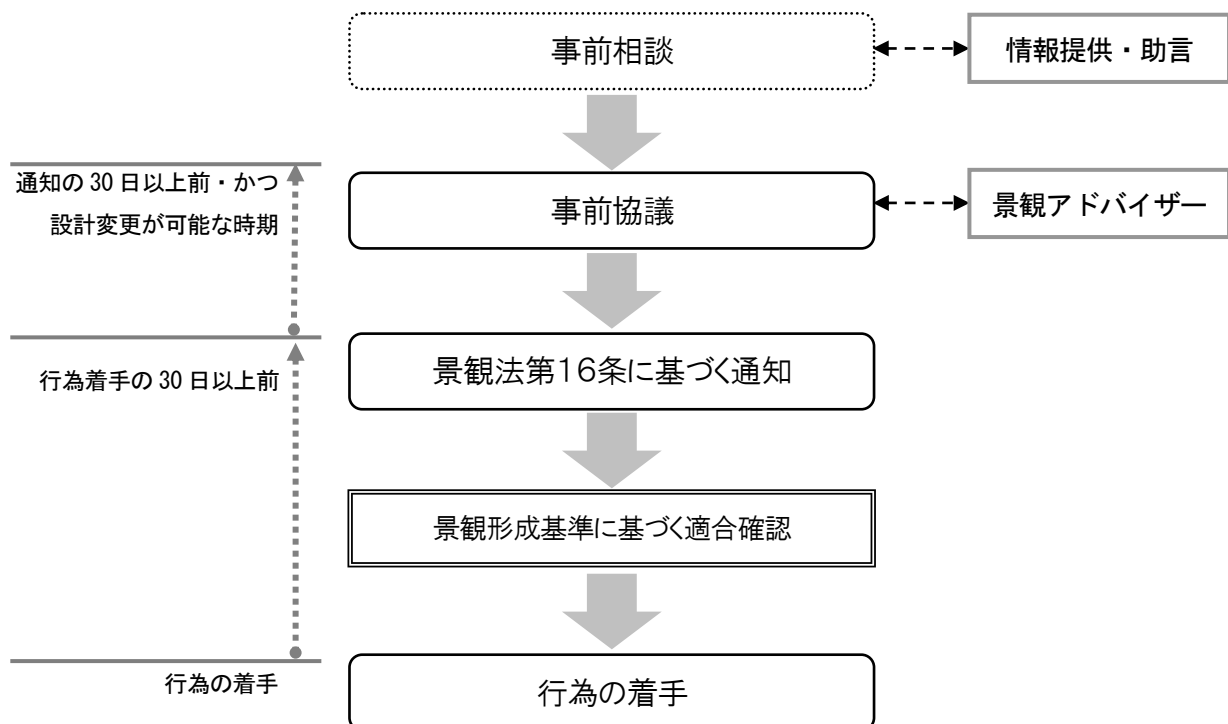
公共施設の整備に関する基本的な考え方や方針などを示した「公共施設景観形成ガイドライン」を定め、本ガイドラインに基づき景観形成を図ることとします。また、下表に掲げる公共施設は、事前協議制度を活用し、きめ細かな景観誘導を図ります。

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】

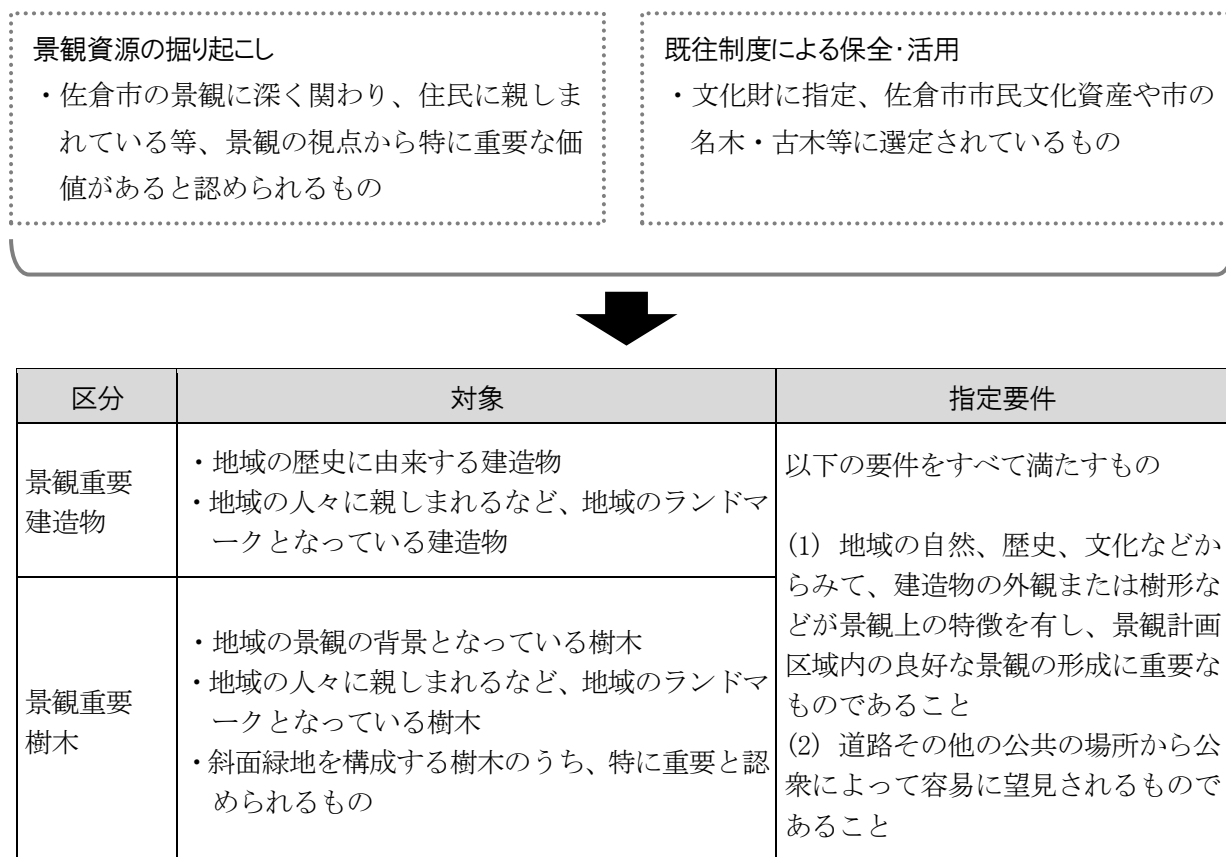
佐倉市の景観資源のうち、地域の良好な景観形成に大きな役割を果たしているものなどを対象とし、その要件を次に示します。

【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



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)
☐ 重点区域の名称 ☐ 景観計画の区域及び面積 ☐ 良好な景観形成に関する方針 ☐ 景観形成基準（行為の制限）	☐ 景観重要建造物・樹木の指定に関する方針 ☐ 景観重要公共施設に関する方針 ☐ 屋外広告物の掲出に関する方針 ☐ その他、必要な事項

（３）景観形成重点区域の指定手続き等

重点区域の指定にあたっては、市が区域指定をするもののほか、以下の手順により、地域住民などによる話し合いを踏まえ、区域の指定、景観計画の決定を行います。

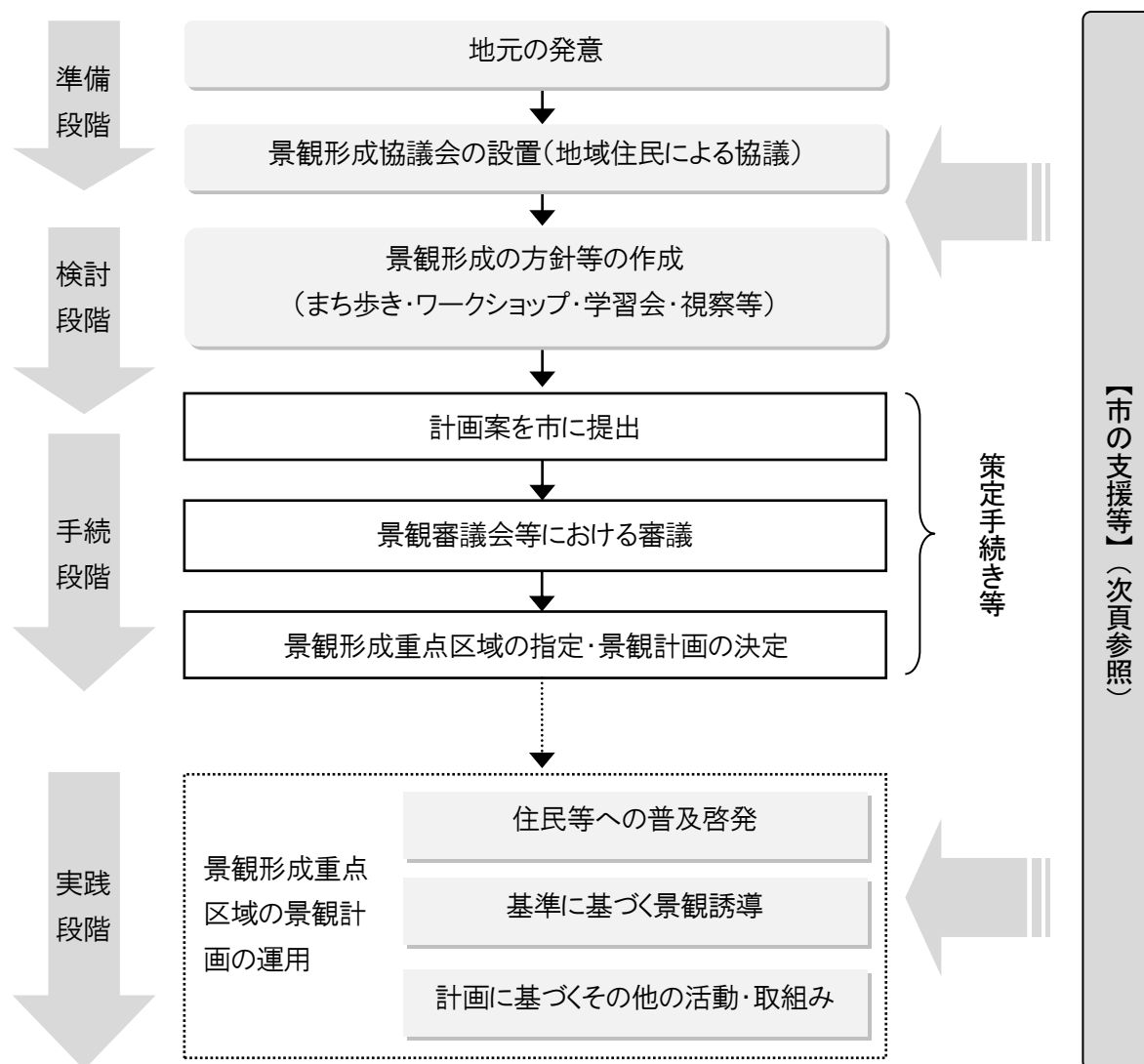
○地域における計画案の作成

住民、町内会や商店街の団体などにより構成される「景観形成協議会」により、景観形成の方針などを検討・作成します。

○景観形成重点区域指定及び景観形成重点区域の景観計画の決定手続き

市は、協議会で作成した計画案に基づき、景観形成重点区域指定の手続きを実施します。

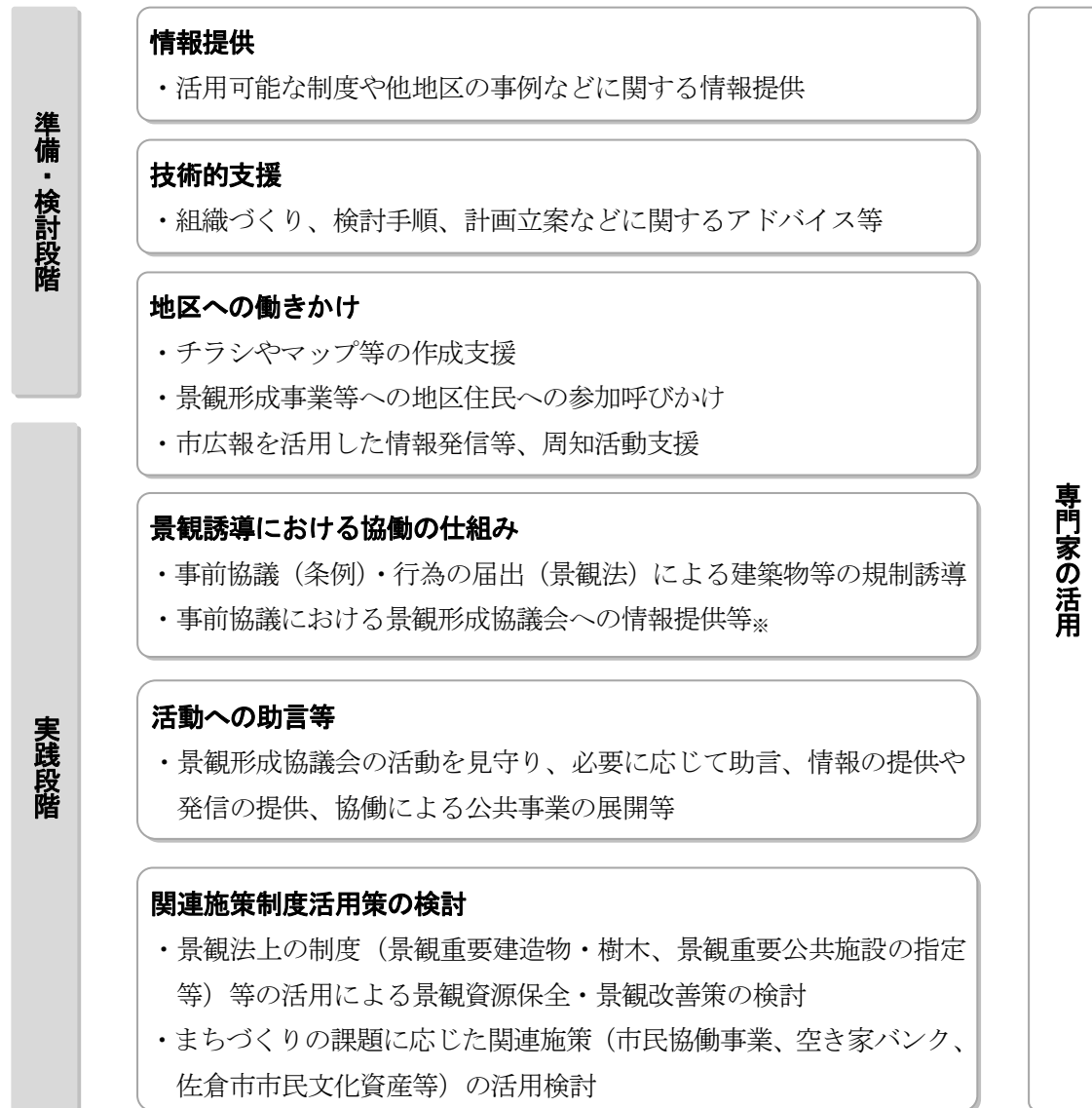
図 地元の発意による景観形成重点区域の指定フロー



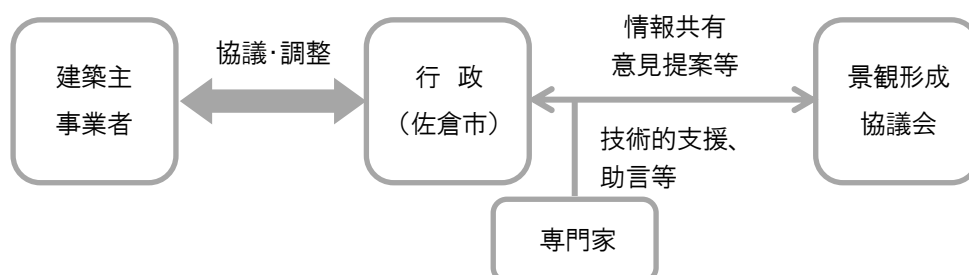
（４）景観形成重点区域における取組み支援等

景観形成重点区域では、市民・事業者・行政が協力し合いながら、より有効な景観形成の取組みを継続的に実施するため、準備・検討や計画の運用の各段階に応じて、地域の景観形成協議会の主体的な取組みに対する各種支援により、区域の景観形成推進を図ります。

図 取組み支援の例



※[事前協議における景観形成協議会への情報提供等の仕組みの例]



（５）その他、地区の景観まちづくり制度の活用

景観形成重点区域のほか、地区計画や建築協定、緑化協定、景観法に基づく景観地区や景観協定など、地域の実情に応じて、適切な景観まちづくり制度の活用を図ります。

表 景観法に基づく関連制度の概要

区分	制度上の特徴
景観地区	景観法に位置づけられる都市計画の制度（地域地区）。 景観計画に定める景観形成基準と同様に、地区の景観のルールを定める。運用は、建築確認（建築物の高さや壁面位置等）や認定制度（形態意匠）により行われ、強力な実効性を持たせることができる。 ※景観地区に定められる基準 〔必須事項〕（都市計画法） ☐ 建築物の形態意匠の制限 〔選択的に定められるもの〕（景観法） ☐ 建築物の高さの最高限度または最低限度 ☐ 敷地面積の最低限度 ☐ 壁面の位置の制限 〔選択的に定められるもの〕（条例） ☐ 工作物の形態意匠の制限 ☐ 工作物の高さの最高限度又は最低限度 ☐ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ☐ 開発行為その他政令で定める行為の規制（土地の形質変更、木竹の伐採等）
景観協定	一団の土地の所有者及び借地権者等の全員合意により定めた協定（地区の景観のルール）を市長が認定し、地区により運用される仕組み。建築・緑地協定に定められる内容に加え、屋外広告物、花壇・植栽の設置、清掃活動の回数など、幅広い内容について定めることが可能。 全員合意の難しさはあるものの、一人協定や数宅地単位からの運用も可能であることや、所有者が変わっても協定の効力が継続すること、景観協定区域隣接地制度によって協定区域の拡大手続きが簡便化できるなど、住民主体で取り組みやすい面もある。 ※景観協定を活用した景観ルールの項目例 ☐ 商店街のセットバックスペースの使い方（ワゴン、オープンカフェなど） ☐ 通り沿いの花植えやプランター設置 ☐ 休耕田の修景作物による名所づくり など

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

景観形成は、市民・事業者・行政など、多様な主体が連携し、地域の将来像を共有する中で、取組みを進める必要があります。

市民等が主体的に取り組む景観資源や公共空間など、地域の美化・緑化活動、景観資源の普及啓発などの景観形成活動については、情報提供や技術的な支援、景観形成団体制度の活用などにより、持続的・発展的な推進を図ります。

(2) 景観形成活動の支援

○情報提供や技術的な支援・助言

- ・組織体制の確立や企画・立案、活動内容などについて、技術的な支援・助言を行います。
- ・関連する制度や施策、関連する活動団体などに関する情報提供を行います。

○景観形成団体制度

- ・地域の景観形成に積極的に取り組む団体などを登録し、継続的に技術的な支援などを行います。

○情報発信による活動支援

- ・景観形成団体の活動内容やイベントなどの情報発信を支援します。

【景観形成の活動展開、情報発信・交流による発展イメージ】

情報発信による景観への認識の共有や、さまざまな主体の情報交流などにより、活動の充実や新たな展開を推進することができます。

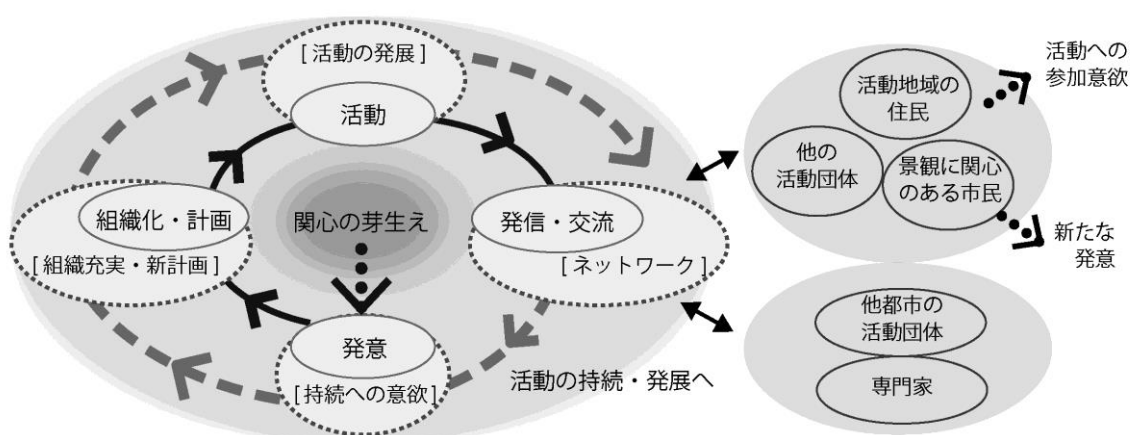
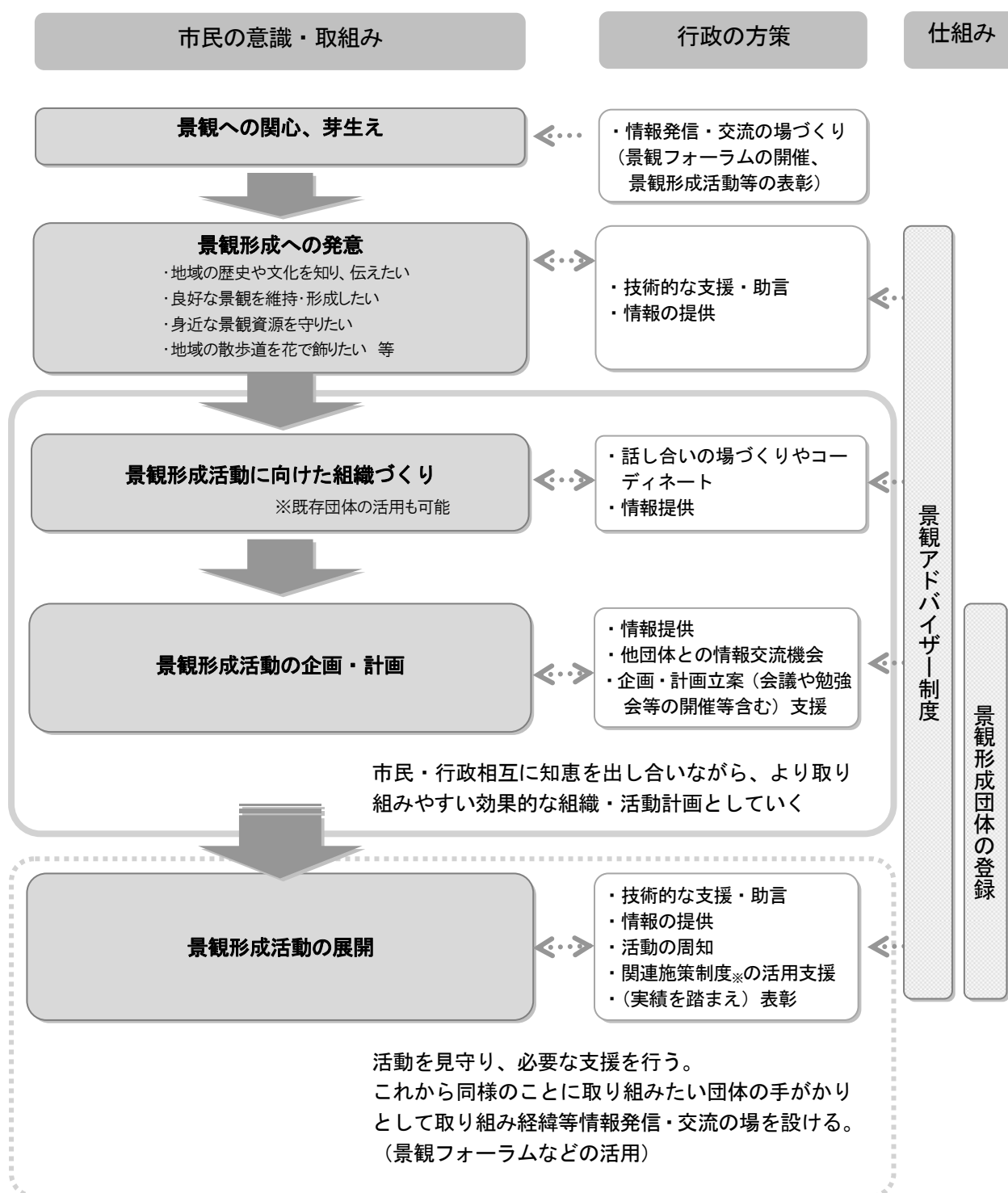


図 市民の景観形成活動の支援



※関連施策制度の例

- 市民公益活動サポートや市民協働事業
- 道路里親制度や公園清掃協力団体制度
- 空き家バンク制度
- 直接支払い制度の活用等による、集落ごとの自然・田園景観の維持・育成
- 市民文化資産制度を活用した、資源の保全や活用

第6章

佐倉らしい景観を共有し、伝える

一人ひとりの創意工夫の積み重ねが調和し、つながりやまとまりを持ちながら、固有の佐倉らしい景観となっていくよう、市民・事業者・行政が佐倉らしい景観を共有し、伝えるための方策について示しています。

1. 景観への認識を共有する.....97
2. 優れた景観や取組みを掘り起こし、共有する.....98
 - 1) 景観まちづくり表彰
 - 2) 景観資源に関する普及啓発（「佐倉景観100選等」）
3. 景観に関わる情報交流の促進.....99

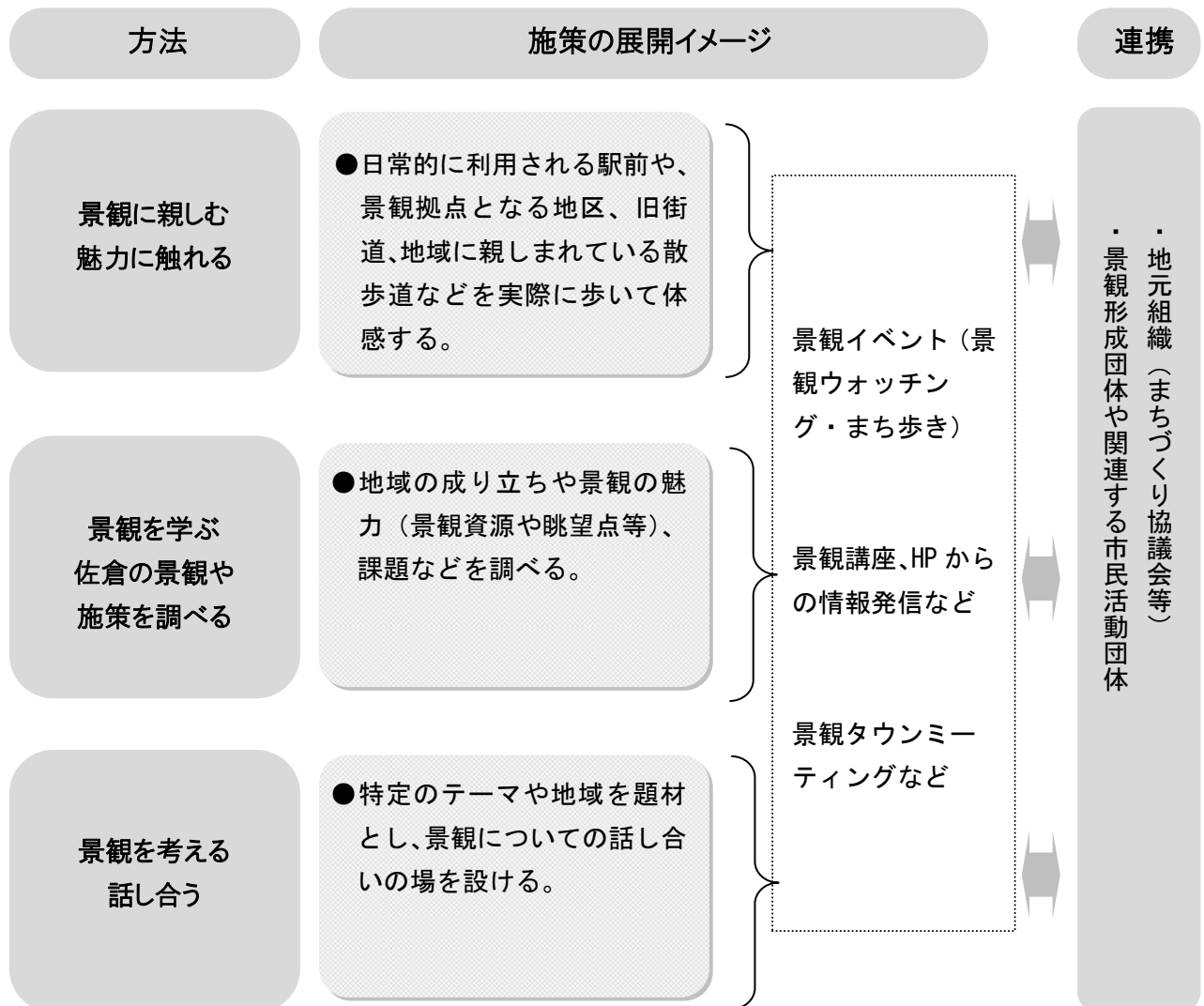
1. 景観への認識を共有する

景観は一人ひとりの創意工夫による活動の積み重ねによって形成されるものであるとともに、それらが調和し、つながりやまとまりを持つことで、地域らしさや佐倉らしさといった固有の魅力ある景観となっていきます。

そのためには、市民・事業者・行政がそれぞれ景観への意識を高めつつ、佐倉の景観の現状認識を共有し、景観に対する考え方の幅や共通点などを理解し合う取組が必要となります。

そのために、まずは景観に親しむことから、さらに景観について学び、課題や解決策などを考えるプログラムを検討し、景観関連イベントや情報発信などの施策展開を図ります。

図 景観への認識を共有するための施策展開のイメージ



2. 優れた景観や取組みを掘り起こし、共有する

1) 景観まちづくり表彰

景観まちづくりに寄与している建築物や景観まちづくりのための活動などに対して表彰を行い、個人や団体による意欲的な景観形成の気運を高めていくとともに、資源や活動の周知を図るため、以下の観点から、景観まちづくり表彰を実施します。

- ・平成25年度に実施した「さくらの景観まちづくり賞」を継承し、表彰制度として継続的に実施することで、優れた景観まちづくりの輪を広げていきます。
- ・表彰のテーマと合わせた情報交流の場を設けるなど、波及効果の高い事業実施を検討します。

2) 景観資源に関する普及啓発(「佐倉景観100選」等)

佐倉らしさや地域らしさを感じさせてくれる景観を掘り起こし、特に優れた特色や魅力を備えた景観を市民共有の財産として次世代に引き継いでいくため、以下の観点から、「佐倉景観100選」など、景観資源に関する普及啓発の取組みを実施します。

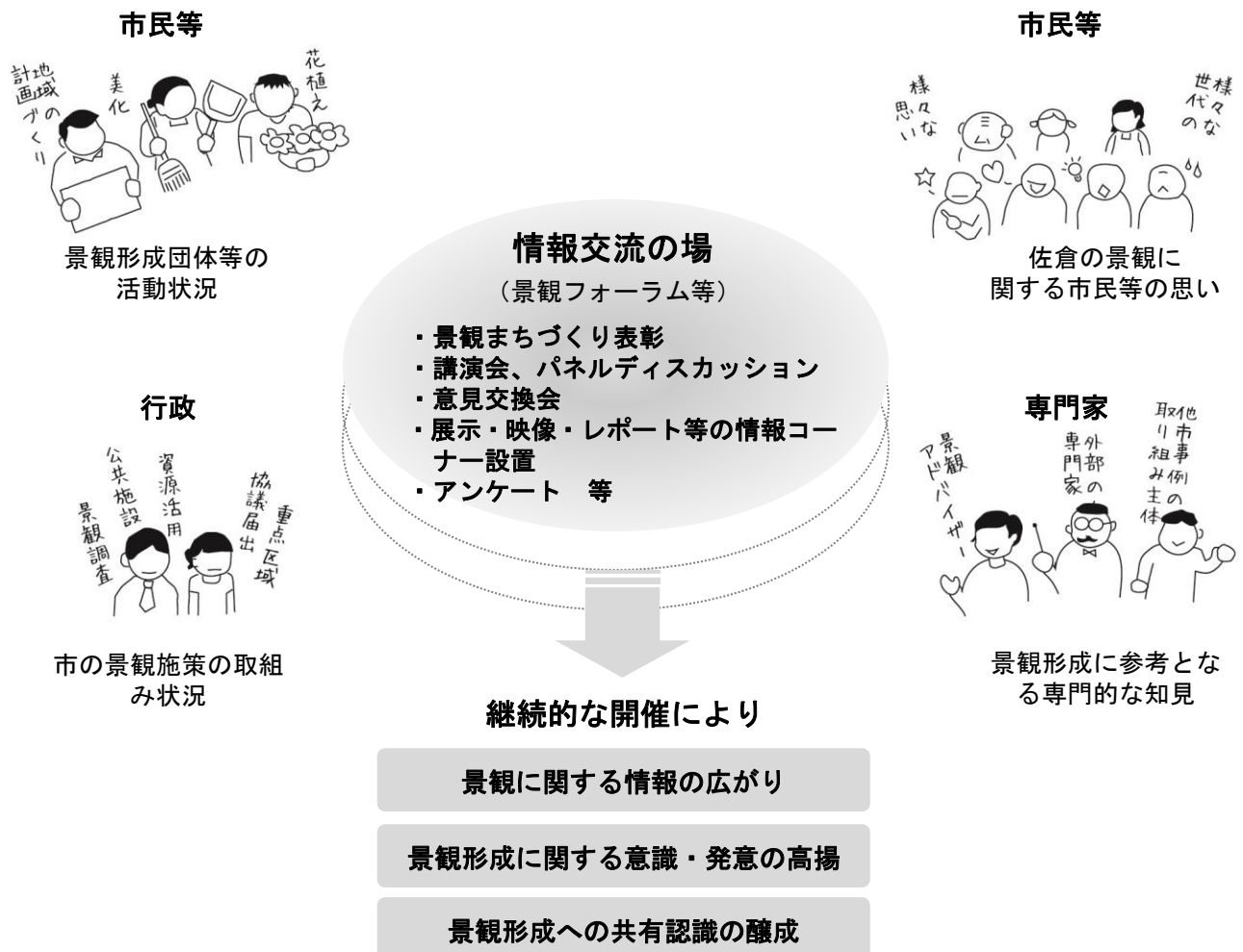
- ・眺望や田園・里山、水辺、まち並みや歴史的建造物などの景観資源のうち、佐倉の魅力として市内外に発信したり、次世代に伝えていきたいものを選定し、「佐倉景観100選」として位置づけます。
- ・市民の視点を中心としつつ、専門家や市外の人など様々な視点を取り入れ、それらの景観について、魅力や今後への期待などについて考える機会ともなるような募集・選定のプログラムを検討します。
- ・選定した景観資源については、ガイドマップやツアーの開催などにより、広く周知を図ります。

3. 景観に関わる情報交流の促進

市民や事業者の方の景観への関心を喚起し、取り組みたいことを発見する場を提供するため、以下の観点から、景観フォーラムなどの景観に関わる情報交流の場づくりを検討します。

- ・ 景観写真展や、景観形成活動のパネル展など、佐倉の景観や、景観まちづくりの取組みについて広く発信する場や機会を創出します。
- ・ 佐倉市においてその時に取り組まれている景観の施策や、市民・事業者の景観形成活動などをテーマとして、外部専門家の講義、市民活動団体の情報発信、市民同士のトークセッションなどを通じて、市民と行政、外部の専門家などが学びながら交流・意見交換を行う場や機会を創出します。
- ・ 将来的には、市民や事業者も企画運営に参画するなど、協働事業としての発展形も想定します。

図 景観に関わる情報交流の場づくりのイメージ



重点 区域

新町地区景観形成重点区域 景観計画

景観形成重点区域に指定した新町地区の景観計画について示しています。

1では、重点区域の対象範囲と地区名称、地域の方々により組織された協議会での検討経緯を示しています。これにより定めた2．景観まちづくりの目標と方針、3．建築物等の景観誘導について示しています。

1. 対象区域の範囲と名称……………重点-4

2. 新町らしい景観まちづくりの目標と方針……重点-5

- 1) 景観まちづくりの基本理念
- 2) 景観まちづくりの基本目標
- 3) 景観まちづくりの基本方針
- 4) 景観の構造や資源に関する方針
 - (1) まち並みの特徴ごとの方針
 - (2) 軸・通り別の方針
 - (3) 景観資源に関する方針

3. 建築物等の景観誘導……………重点-8

- 1) 建築物等の景観形成基準
 - (1) 届出対象行為
 - (2) 景観形成基準
- 2) 屋外広告物の表示・掲出等の景観誘導

■ 新町地区景観形成重点区域 景観計画

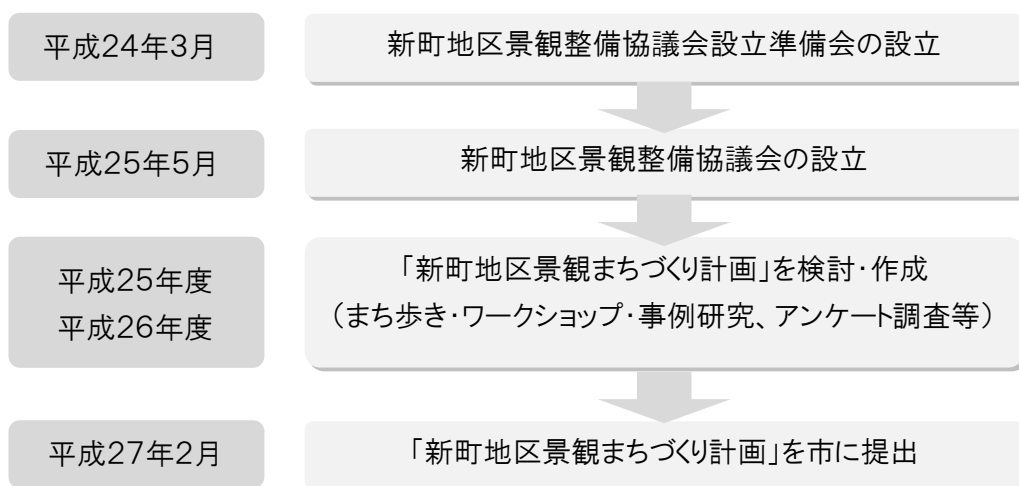
新町地区（新町・裏新町等）は、江戸時代に佐倉城下に形成されたまちを基礎としています。その後の時代の変遷を経て、まち並みは変化しつつも、歴史的な風情や懐かしさなど、独特の雰囲気を感じることができる「歴史のまち佐倉」を代表する地域のひとつです。

平成23年度に市が実施した「景観に関する意見交換会」をきっかけとして、地域の方により組織された新町地区景観整備協議会設立準備会の検討を経て、平成25年度に「新町地区景観整備協議会」が設立され、地域の景観まちづくり計画の検討が開始されました。

その後、協議会では、約2年間、計13回にわたり景観形成の目標や方針、実現の方策などの検討を積み重ねてきました。さらに、地区の方を対象としたアンケート調査やワークショップなどにより、地域にとって大切なものを明らかにしながら、「新町地区景観まちづくり計画」が作成されました。

平成27年2月に市に提出された「新町地区景観まちづくり計画」に基づき、景観審議会における審議などを経て、景観形成重点区域に指定することとなりました。

図 新町地区景観まちづくり計画の検討経緯



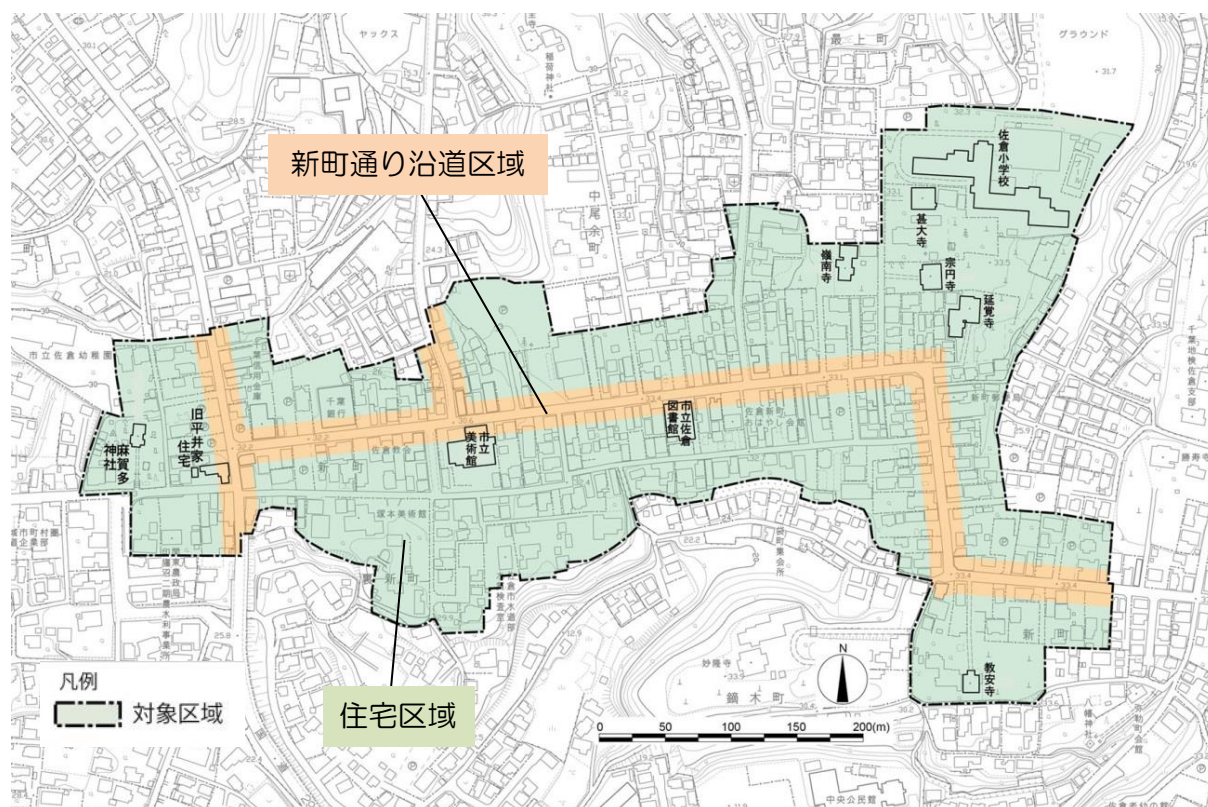
※協議会会員：町内会代表者、佐倉城下町商店会代表者

1. 対象区域の範囲と名称

対象区域は、新町及び裏新町に位置する町内会の区域を基本とし、一体的な景観を形成している下記範囲とします。本地区の名称は「新町地区景観形成重点区域」とし、面積は約16.4haです。

対象区域について、新町通り沿道区域（主要な通りの道路境界から10mの範囲）と住宅区域に区分し、各区域の景観形成基準を定めます。

図 対象区域、区域区分



2. 新町らしい景観まちづくりの目標と方針

新町らしい景観を守り活かしながら、にぎわいや暮らしやすさにつなげていくために、次の基本理念や基本目標などのもとで景観まちづくりに取り組んでいくこととします。

1) 景観まちづくりの基本理念

「新町らしさ」を知り、守り、つくり、伝える

2) 景観まちづくりの基本目標

「新町らしさ」の価値を高めながら、地域の活力を向上させていきます。

- 楽しく歩き、交流できるまち
- 心の拠り所となるまち
- 「ここにしかない日常」を魅せるまち

3) 景観まちづくりの基本方針

景観まちづくりの基本理念及び基本目標を踏まえ、基本方針を次のように定めます。

○歴史を感じさせる独特の雰囲気を守り育てる

- ・佐倉城下の多彩な歴史、文化・風情が感じられる景観の形成

○緑に囲まれて暮らす

- ・緑を基調とした、ゆとりや潤いのある景観の形成

○「新町らしさ」を楽しむ空間をつくる

- ・歴史・文化・四季の彩りを活かした、にぎわいや交流を育む魅力ある景観の形成

4) 景観の構造や資源に関する方針

(1) まち並みの特徴ごとの方針

土地利用やまち並みの特徴など、景観としての一定のまとまりごとの特徴に応じた一体感や秩序が感じられる景観形成を図ります。

①新町通り沿道

- ・地域の歴史文化の活用や、商業機能の集積による、新町らしいにぎわいと活力が感じられる景観の形成
- ・建築物の規模や配置、意匠の調和などにより、秩序が感じられるまち並みの形成

②住宅地

- ・斜面や社寺の緑が望める、低層を基調とした親しみと落ち着きのある景観の形成
- ・敷地内緑化の推進など、うるおいや心地よさが感じられる景観の形成

(2) 軸・通り別の方針

まちの骨格となる主要な通りを景観の軸とし、歴史的な道筋の雰囲気を守り、連続性やつながりが感じられる景観形成を図ります。

①新町通り等の主要な通り

- ・まち並みの連続性を保ち、新町らしい歴史文化が感じられる景観の形成
- ・開放的で心地よさが感じられる景観の形成

②裏新町の通り

- ・周囲の緑への眺めの配慮、敷地内の緑化推進など、うるおいのある通りの景観の形成
- ・快適な歩行者空間の確保や、庭木による敷地内の緑化、歴史文化的資源の活用などによる、歩いて楽しいまち並みの形成

③仲町の通り

- ・社寺の緑との調和に配慮するとともに、庭木による敷地内の緑化など、緑豊かなうるおいの感じられる景観の形成

(3) 景観資源に関する方針

時代の積み重ねを今に伝える歴史的建造物や樹木、特徴的な場所やシンボルとなる資源など、「新町らしさ」を表す景観資源を守り活かすことで、新町らしい魅力づくりにつなげていきます。

■景観資源の保全・活用による景観形成の方針

①景観資源の保全・活用

- ・江戸時代に形成された道筋、社寺、町家や蔵などの歴史的建造物、まち並みの中でシンボルとなる特徴的な樹木など、新町らしい景観を表す景観資源の保全・活用
- ・景観資源の周辺や特徴的な場所における建築などの規模や配置、意匠の配慮による新町らしい魅力づくり

②景観資源の認知や情報発信

- ・「新町らしさ」を表す景観資源の認知度の向上による、地区への愛着や誇りの育成
- ・「新町らしさ」を大切にする意識づくりや、地区内外の交流の促進による活力の向上

■拠点的な場所、特徴的な場所に関する方針

①新町交差点周辺

- ・社寺の緑への眺め、町家や道標などの歴史的資源を活用した、かつての札の辻にふさわしい「新町らしさ」の演出
- ・歴史文化との調和に配慮した建築物などの規模や意匠、快適な歩行者空間の創出などによる、地区の歴史的な雰囲気を活かした拠点的な空間の形成

②井戸の周辺（裏新町）

- ・井戸や道路の形状（クランク）の保全・活用などによる、落ち着きや風情が感じられる景観の形成
- ・地域の歴史を伝えるシンボルのひとつとなる歴史的景観の形成

③市立美術館の周辺

- ・京成佐倉駅と地区を結ぶ「まちの玄関口」にふさわしい風格とにぎわいが感じられる景観の形成

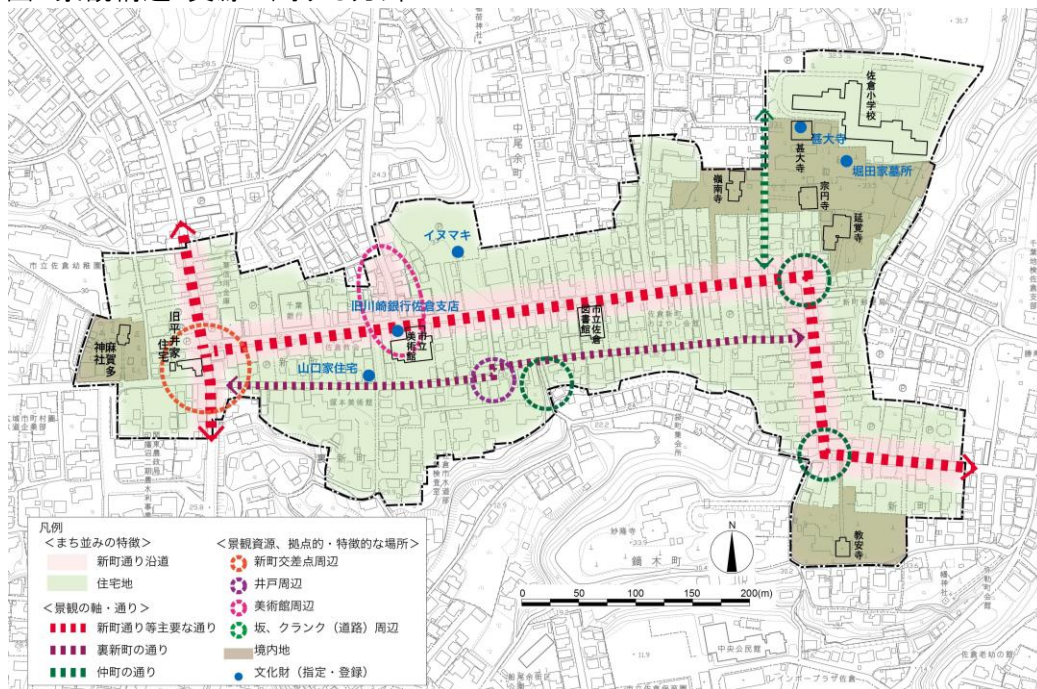
④特徴的な坂道の周辺

- ・歴史的建造物、坂道や路地などとの一体的な保全・活用による、落ち着きと風情のある景観の形成
- ・周囲の緑への眺めを活かした、うるおいが感じられるまち並みの形成

⑤クランク（道路）の周辺

- ・城下町独特の道筋が印象的な、懐かしさや趣が感じられる歴史的な景観の形成
- ・坂道の眺めなどの保全による、風情のある特徴的な景観の形成

図 景観構造・資源に関する方針



3. 建築物等の景観誘導

1) 建築物等の景観形成基準

(1) 届出対象行為

次の表に掲げる行為は、景観法に基づく届出が必要な行為とします。

また、事前協議は、原則として専門家（景観アドバイザー）の助言などを得て実施するほか、地区住民などにより組織された（仮称）新町地区景観整備協議会と意見交換などを行いながら実施します。

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	延べ床面積が 10 ㎡超の建築物。 増築の場合、増築に係る床面積が 10 ㎡超 上記で外観面積の 1/2 を超える外観の変更※2
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	(1) 自動販売機又はこれに類する工作物 (2) 太陽光発電設備（※建築物に設置する太陽光発電 設備は建築設備（建築物）として扱う） (3) 高さ 1.0m を超える垣、柵、塀、擁壁その他これに 類するもの (4) 高さ 2.0m を超える次の工作物 ・煙突その他これに類するもの ・R C 柱、鉄柱その他これに類するもの ・広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類 するもの ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他 これらに類するもの ・彫像、記念碑その他これに類するもの
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 300 ㎡以上のもの
土石の採取その他の土地の形質の変更	全ての土地の形質の変更
木竹の伐採	区域の面積が 300 ㎡以上のもの、又は地上 1.3m にお ける幹周 200cm 以上の木竹の伐採
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 300 ㎡以上のもの、又は堆積期間が 90 日 を超えるもの

※1：色彩の変更には、同色の塗替を含む

※2：外観面積は、外壁の各面を指す

（２）景観形成基準

新町らしい景観の特徴の継承や新たな魅力の創出など、新町らしい景観づくりの実現に向けて、景観形成基準を「Ⅰ 景観形成基準の基本的な方向性」、「Ⅱ 共通基準」、「Ⅲ 届出対象行為別の基準」から構成し、各基準に適合するように景観誘導を図ります。

なお、佐倉市全域を対象とした届出対象行為に該当する場合は、新町地区の景観形成基準に加え、佐倉市全域の景観形成基準にも適合させるものとします。

Ⅰ. 景観形成基準の基本的な方向性

■区域全体（共通）

- ・地区の歴史や風情が感じられるように配慮する。
- ・地区のまち並みから突出しないように配慮する。
- ・周辺との調和に配慮する。
- ・ヒューマンスケール（人が心地よいと感じる尺度）を大切にする。

■新町通り沿道区域

- ・まち並みの連続性を保全・創出しながら、親しみのあるにぎわいの空間をつくる。

■住宅区域

- ・緑を基調とした、うるおいとゆとりのある空間をつくる。

Ⅱ. 共通基準

区分	景観形成基準
地区の特性との調和	☐ 拠点的な場所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。 ☐ 景観の軸となっている通りの連続性や、背景の緑と一体となった眺めを損なわないように配慮する。
景観資源への配慮	☐ 地区内の文化財や歴史的建造物、古木などと調和した、配置や高さ、規模、形態意匠とする。 ☐ 社寺の歴史や緑の雰囲気大切に、うるおいや風格に配慮した、配置や高さ、規模、形態意匠とする。 ☐ 歴史的建造物に隣接する場合は、その伝統的な意匠・様式との調和に配慮する。
自然的要素との調和	☐ 地区を取り囲む斜面緑地や樹林など、自然的要素との調和に配慮する。 ☐ 台地上の開放感のあるまち並みや空間との調和に配慮する。 ☐ 良好な眺めを損ねないように配慮する。

Ⅲ. 届出対象行為別の基準

建築物

区分		新町通り沿道区域	住宅区域
高さ・スカイライン	遵守	☐ 周辺のまち並みが形成するスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さとならないようにする。 ☐ 通りに面する部分の高さを抑え、歩行者に圧迫感を感じさせないように努める。	
	奨励	■ 屋根の形状は勾配屋根を用いるなど、歴史的な雰囲気のあるまち並みとの調和に配慮する。 ■ 背景となる緑地や境内の緑への眺めに配慮した規模や屋根形状とする。	
配置	遵守	☐ 通りに面する壁面の位置を周辺と調和させ、まちなみの連続性に配慮する。 ☐ 通りから壁面線が大きく後退する場合は、塀や植栽の設置などにより、まちなみの連続性を損ねないように努める。	☐ 敷地内や周辺の高木などが望見できるように、配置などを工夫する。
	奨励	■ 主要な通りに面する壁面又は塀・柵の位置は、伝統的な町家の壁面位置を基本として、周囲と壁面線をそろえるように努める。	■ 通りに面して植栽が可能な空地をできる限り設け、ゆとりとうるおいのある空間の確保に努める。
外壁・外観	遵守	☐ 形態意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、歴史的な雰囲気を損ねないように周辺との調和に配慮する。 ☐ 地区内の伝統的な形態意匠との調和に配慮する。	
	奨励	☐ 通りに面した低層部に、庇の設置や細やかな意匠を施すことなどにより、にぎわいの感じられるまち並みの表情づくりに努める。 ■ 主要な通りに面する部分に、伝統的な形態意匠を取り入れるなど、歴史や文化が感じられるような店先の演出などを行う。	☐ 通りに面して、花や緑による演出が可能なしつらえとなるように工夫する。
色彩	遵守	☐ 周辺との調和に配慮し、歴史的な雰囲気を損ねない色彩とする。 ☐ 別表に掲げる基準に適合させる。	
建築設備、駐車場等	遵守	☐ 建築設備は、建築物と形態意匠の調和を図るなどにより、通りから目立たないように配慮する。 ☐ 駐車場を設置する場合は、塀や植栽の設置などにより、まち並みの連続性を損ねないように配慮する。	
	奨励	■ 木製格子や門の設置による修景など、歴史的な雰囲気を損ねないように工夫する。 ■ 太陽光発電設備を設置する場合は、パネルの最上部が建築物の最上部を超えないようにする。陸屋根の場合はパネルの高さをできる限り低くする。	
外構、庭等	遵守	☐ 塀・柵などを設置する場合は、工作物に示す基準に適合する。	
		☐ 敷地の外周に塀などを設ける場合は、周辺と調和した落ち着いた色彩とする。	☐ 通りから植栽の緑が眺められるように、配置などを工夫する。 ☐ 通りに面した位置に植栽スペースを確保するなど、ゆとりある空間づくり

			に努める。
	奨励	■主要な通りに面する部分では、植栽や休憩設備の設置などにより、にぎわいや魅力あるまち並みづくりに努める。	

工作物

区分		新町通り沿道区域	住宅区域
外装・外観	遵守	□周辺との調和に配慮する。	
		□配置や修景などにより、まち並みの連続性を損ねないように工夫する。	□敷地内を緑化するなど、周囲の緑との連続性に配慮する。
	奨励	■通り沿いには、ネットフェンスやブロック塀の設置はできる限り避け、歴史的な雰囲気を損ねないように工夫する。 ■太陽光発電設備を設置する場合は、できる限り高さを低くし、配置や植栽の工夫などにより、道路などからの見え方に配慮する。	
			■塀を設置する場合は、高さを抑えたり、植栽・生垣を組み合わせる工夫などにより、ゆとりやうるおい、親しみのある表情づくりに努める。
色彩	遵守	□まち並みの連続性やまとまりを損ねないように配慮する。 □別表に掲げる基準に適合させる。 □敷地内に複数の工作物がある場合は、相互に色彩を統一するように努める。	

開発行為、土石の採取その他の土地の形質の変更

区分		新町通り沿道区域	住宅区域
土地の形状、緑化	遵守	□敷地内に、歴史的な資源や残すべき緑がある場合は、これらをできる限り保全・活用する。 □できる限り現況の地形を活かすように努める。	

屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

区分		新町通り沿道区域	住宅区域
堆積の方法、遮へい	遵守	□堆積物の高さはできる限り低く抑え、位置や修景などにより、通りから直接見えないように工夫する。	

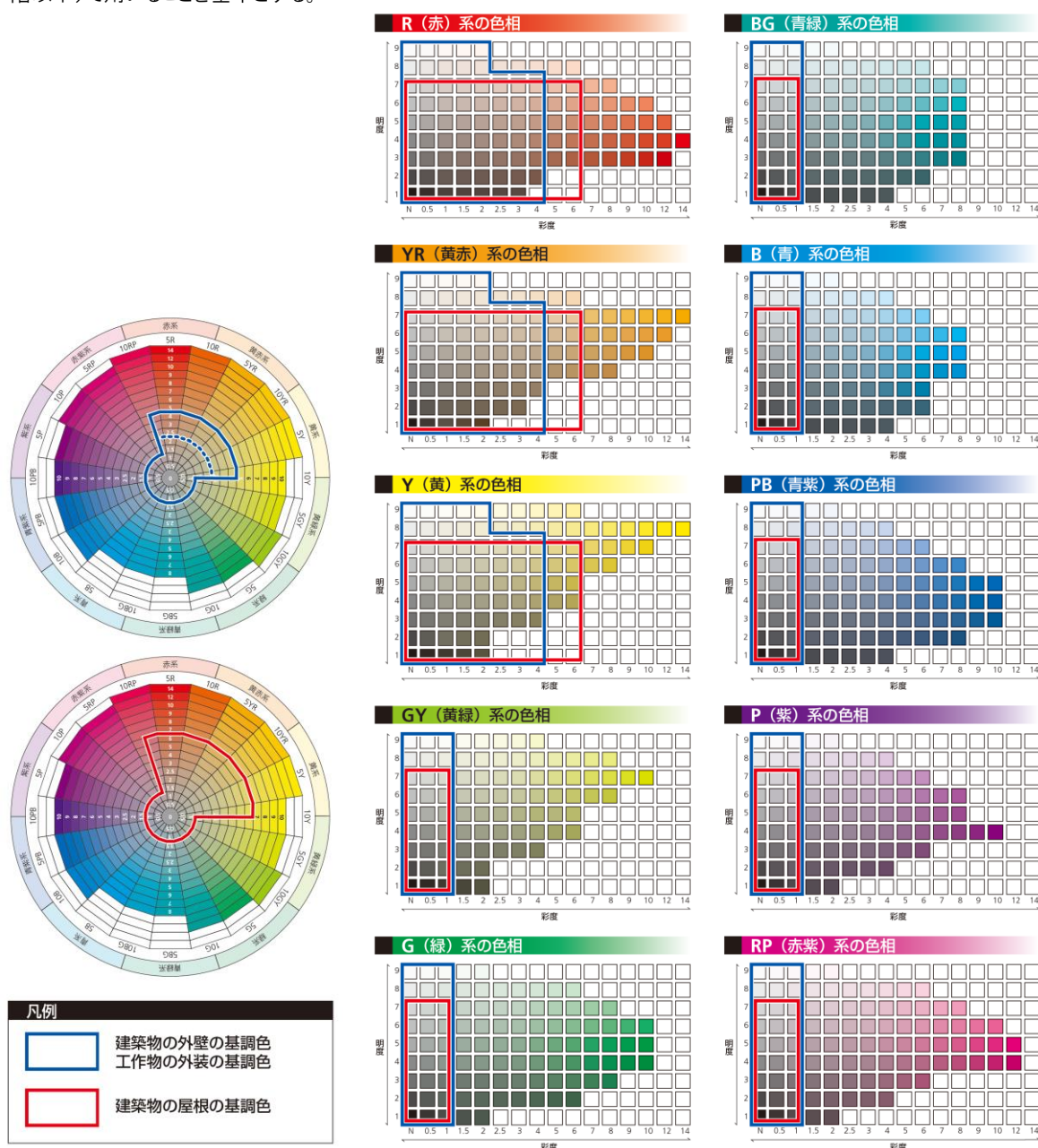
木竹の伐採

区分		新町通り沿道区域	住宅区域
伐採	遵守	□伐採は必要最小限に抑え、地区の景観を著しく損ねないように努める。	
			□斜面緑地での伐採はできる限り避け、周辺の緑との連続性やまとまりに配慮する。

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	8以上の場合	2以下
		8未満の場合	4以下
	上記以外の色相	—	1以下
建築物の屋根の基調色	R系、YR系、Y系	7以下	6以下
	上記以外の色相		1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、低層部(2階以下)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します。

2)屋外広告物の表示・掲出等の景観誘導

新町らしい景観まちづくりを推進していくうえで重要な要素である屋外広告物について、千葉県屋外広告物条例に基づく許可が必要な広告物や、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。

表 配慮事項

区分	配慮事項
地区の特性との調和	☐ 拠点的な場所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位置・規模、形態意匠となるように工夫する。 ☐ 景観の軸となっている通りの連続性や、背景の緑と一体となった眺めを損なわないように配慮する。
景観資源への配慮	☐ 地区内の文化財や歴史的建造物、古木などと調和した、位置・規模、形態意匠となるように工夫する。 ☐ 歴史的な雰囲気損ねない位置・規模、形態意匠となるよう工夫する。 ☐ 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。
自然的要素との調和	☐ 地区を取り囲む斜面緑地や樹林など、自然的要素との調和に配慮する。 ☐ 台地上の開放感のあるまち並み・空間との調和に配慮する。 ☐ 良好な眺めを損ねないように配慮する。
建築物との一体性等	☐ 煩雑な印象とならないよう、位置・規模、形態意匠を工夫する ☐ 建築物のデザイン、色彩、素材などとの調和を図る。 ☐ 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。 ☐ 地色は彩度を抑え、使用する色数は必要最小限度とする。 ☐ 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。