

第4章 景観形成の基本方針

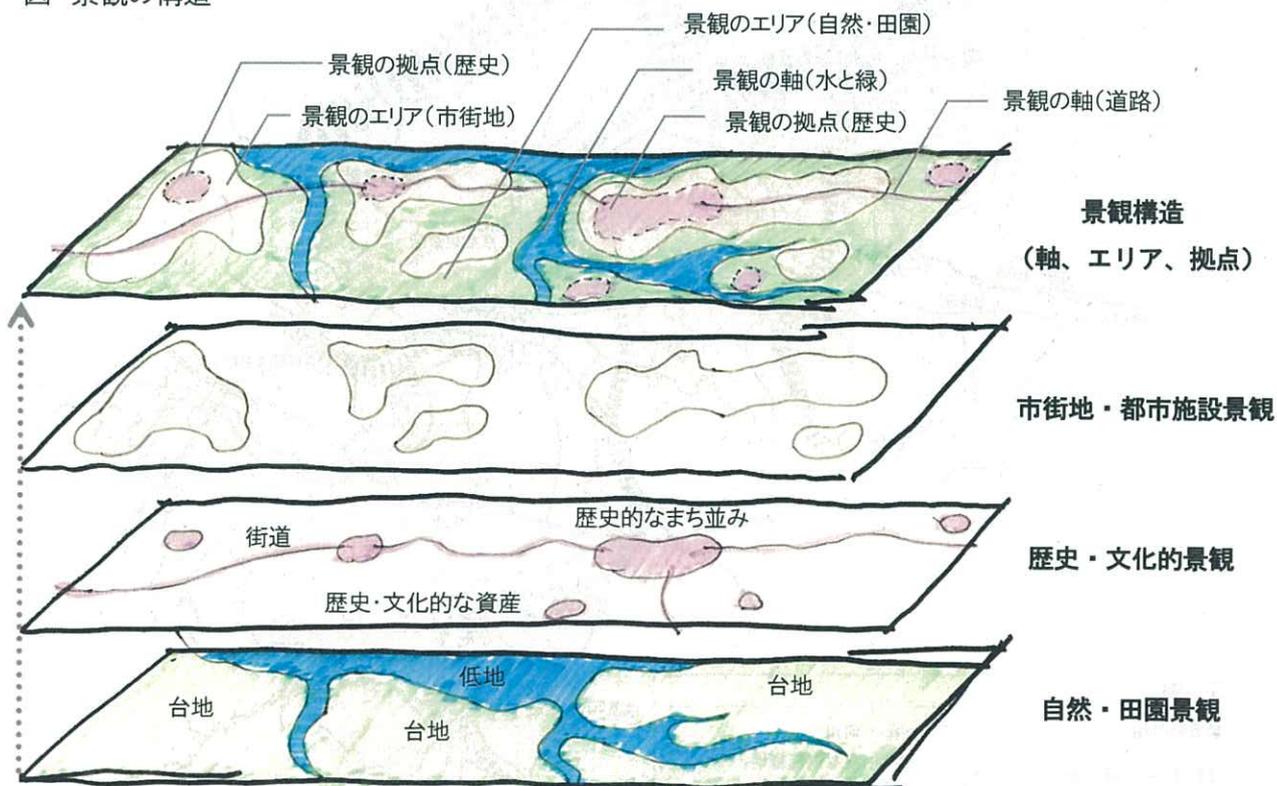
佐倉市の自然・田園景観、歴史・文化的景観、市街地・都市施設景観の空間的・時間的な階層性から、軸、エリア、拠点からなる「景観構造」を把握することができます。

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・田園のエリア	●市街化調整区域（河川、農地、斜面緑地、集落等）
	市街地のエリア	●市街化区域（商業地、住宅地、工業地）
3) 景観の拠点	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



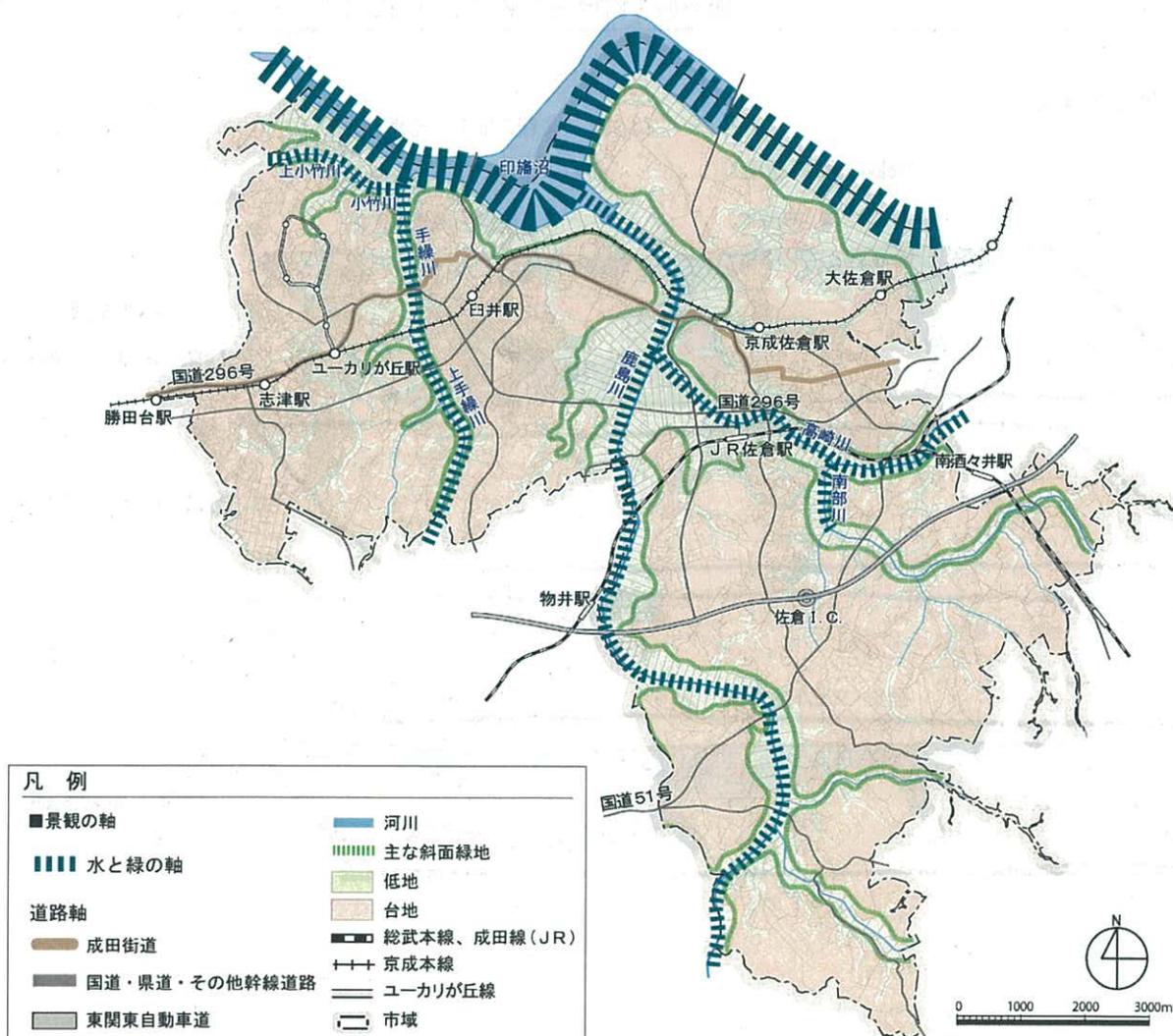
1. 景観の軸、エリア、拠点における景観形成の基本方針

1) 景観の軸

佐倉の景観の骨格をなす印旛沼や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、斜面緑地の保全・育成や道路沿いの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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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、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、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形成します。

○広域的な水辺・田園空間のネットワーク強化

- ・印旛沼では、周辺の斜面緑地やサイクリングロード（印旛沼自転車道）などを活かした広域的なネットワークと、広がりのある水辺と田園景観の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。

○水辺等のデザインの統一感

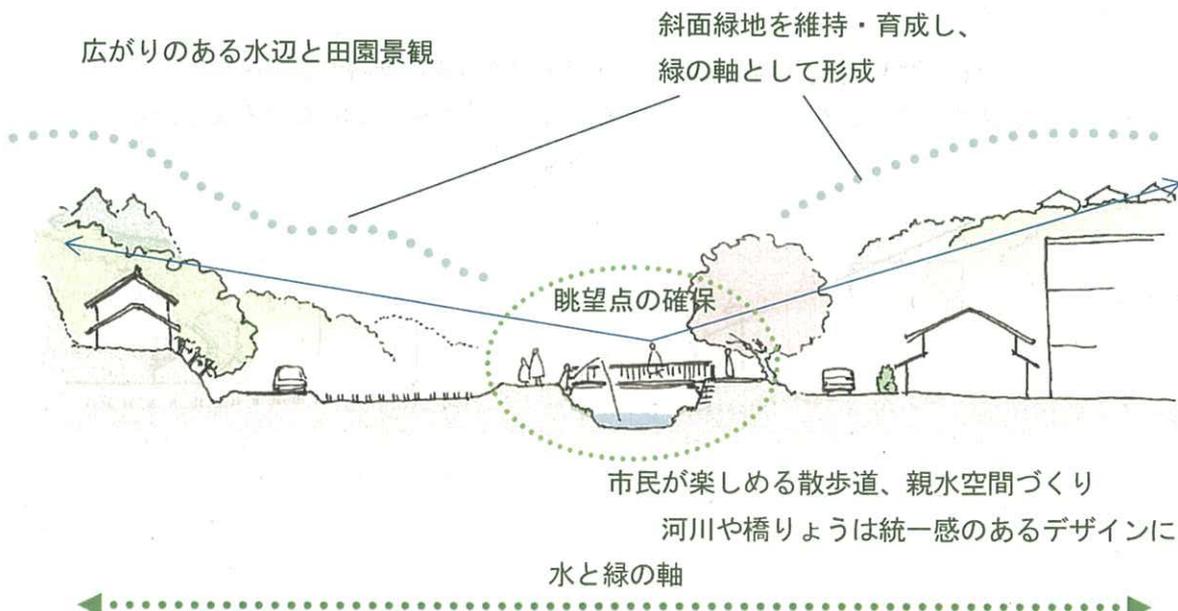
- ・河川や橋りょうの整備などは、水と緑の軸としての連続性やつながりを活かしたデザインとします。

○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、台地の緑や主要な道路、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・田園景観と調和したデザインの統一

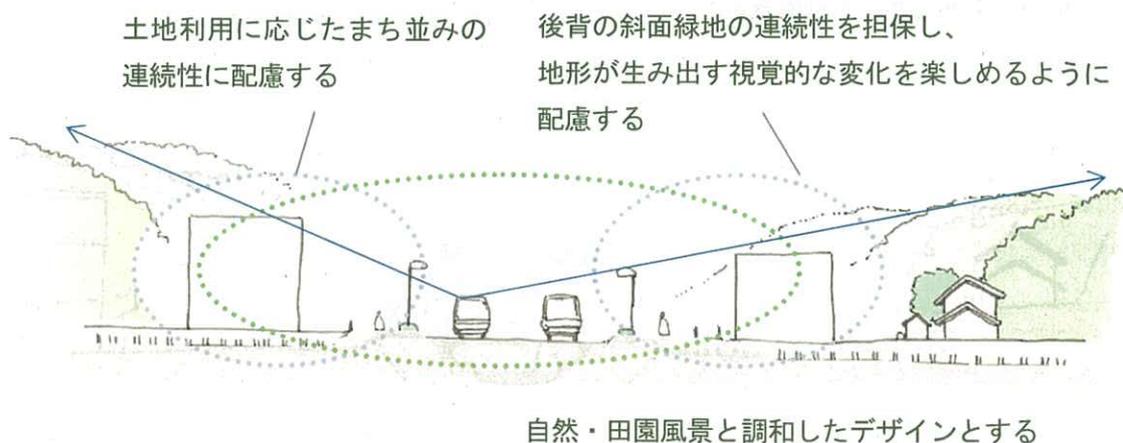
- ・道路内の施設や付属物、橋りょうなどは、沿道の農地や斜面緑地などの自然・田園景観と調和したデザインの統一などにより、道路軸としての一体性を確保します。

○建築物等のデザインの調和

- ・国道51号、国道296号の沿道に点在する店舗などは、沿道の農地や斜面緑地などの自然・田園景観と調和したデザインとし、建物の立地への配慮などにより、地形が生み出すシークエンス（視覚的な変化）を楽しめるようにします。
- ・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形成します。

○街道の「カタチ」の継承

- ・街道の道路線形を比較的よく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、統一感のあるデザインとするなどにより、歴史的な空間の連続性を確保し、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。

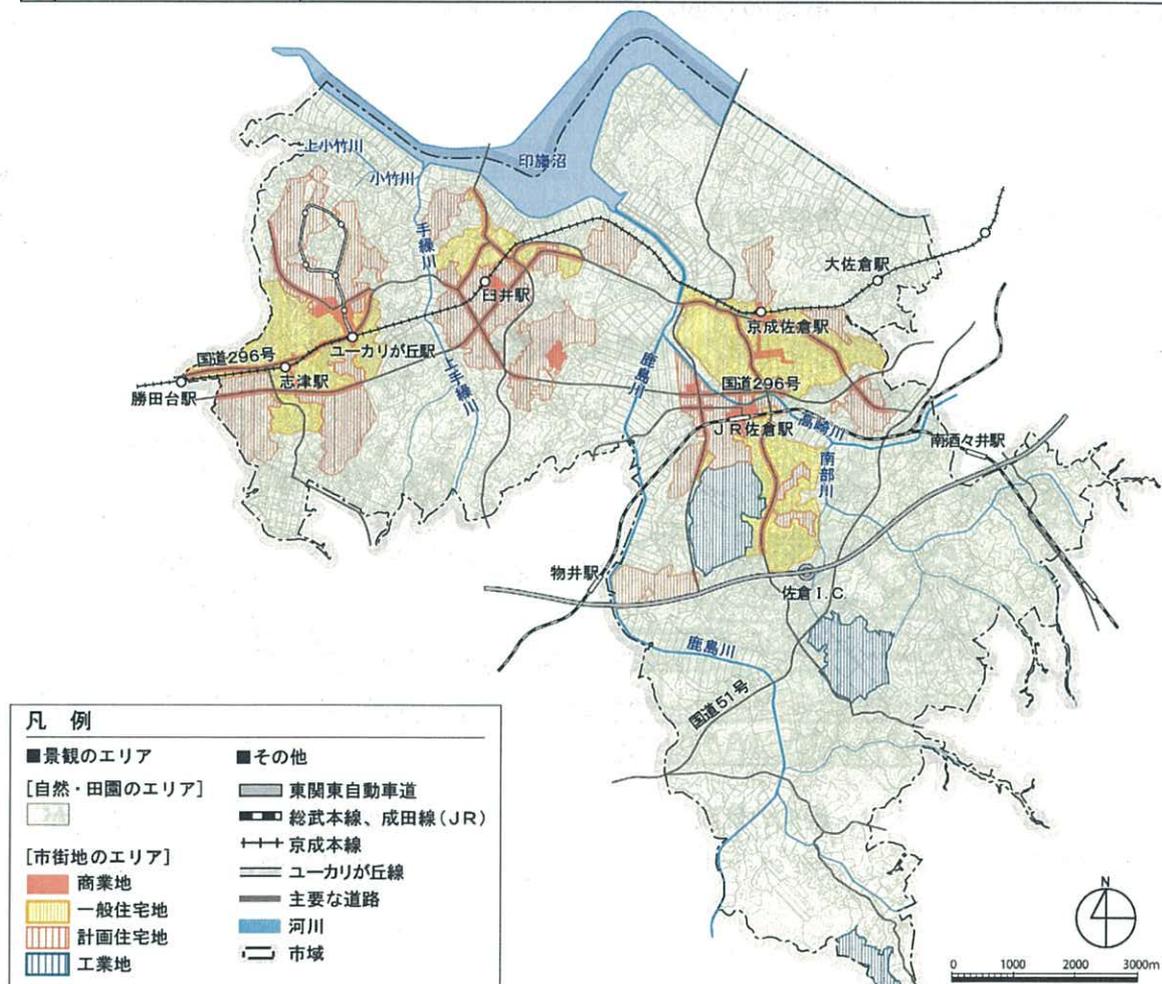


2) 景観のエリア

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・田園のエリア	●市街化調整区域（河川、農地、斜面緑地、集落等）
(2) 市街地のエリア	●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・田園のエリア

低地に広がる水田や台地上の畑地、谷津、斜面緑地、低地と台地の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

・河川沿いや台地下の湧水などは、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。

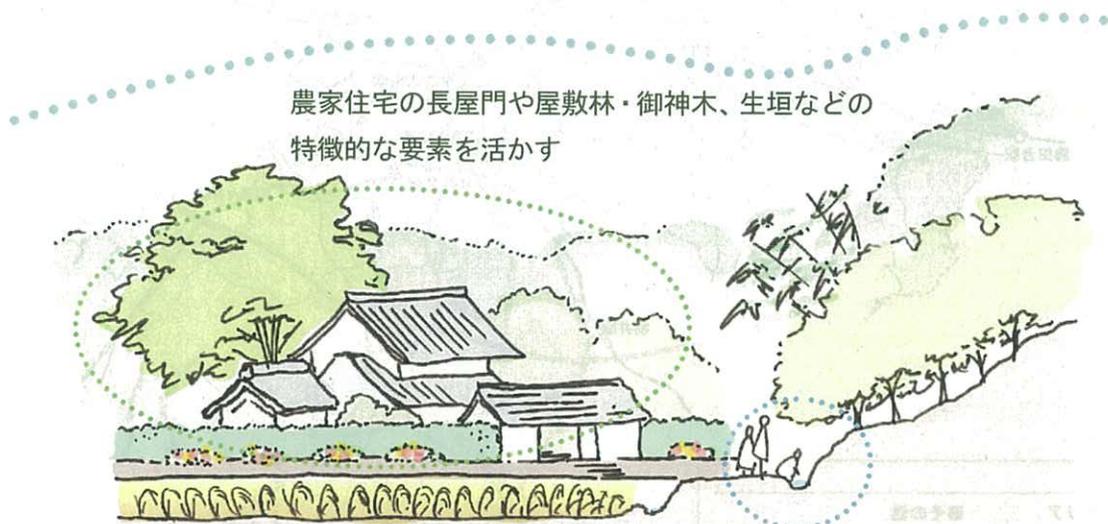
○建築物等と自然・田園景観との調和

・住宅や各種施設の建築物などは、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



草花の植栽などにより、集落の景観に彩りを添える

台地下の湧水は、親しみやうるおいが感じられる水辺空間として保全する

(2) 市街地のエリア

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uring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uring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（5ha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を維持・育成する

- ・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。

○うるおいのあるまち並みの形成

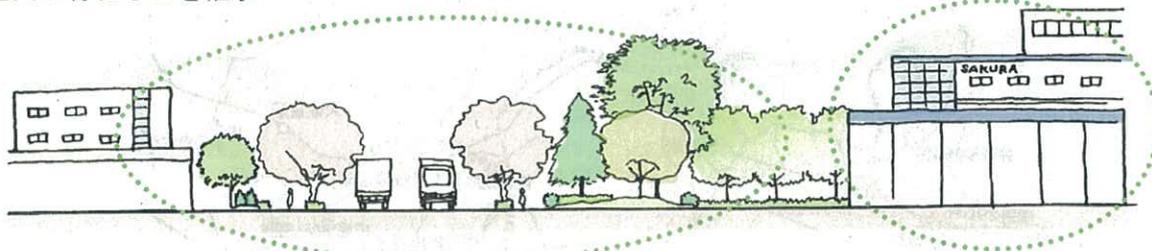
- ・建物のセットバックと空地の確保、敷地や敷地内の十分な緑化により、街路樹や道路の植栽とが一体となった、ゆとりあるまち並みを形成します。

○周辺と調和した景観の形成

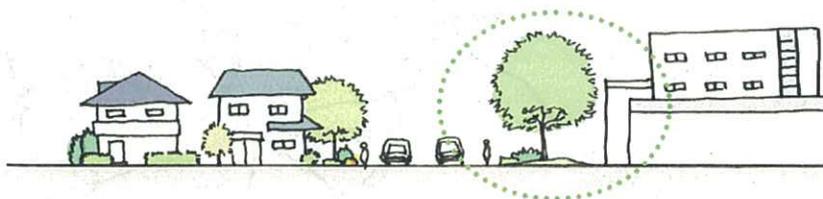
- ・工業団地周辺の緑地と、工業施設の形態や意匠などの調和を図ります。
- ・熊野堂工業団地や準工業地域では、工業施設と住宅地の適正な配置に努めながら、近接する住宅地に対して、建築物のセットバック、空地や緩衝帯（緑地）の確保などにより、相互に良好な環境の維持・育成します。

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



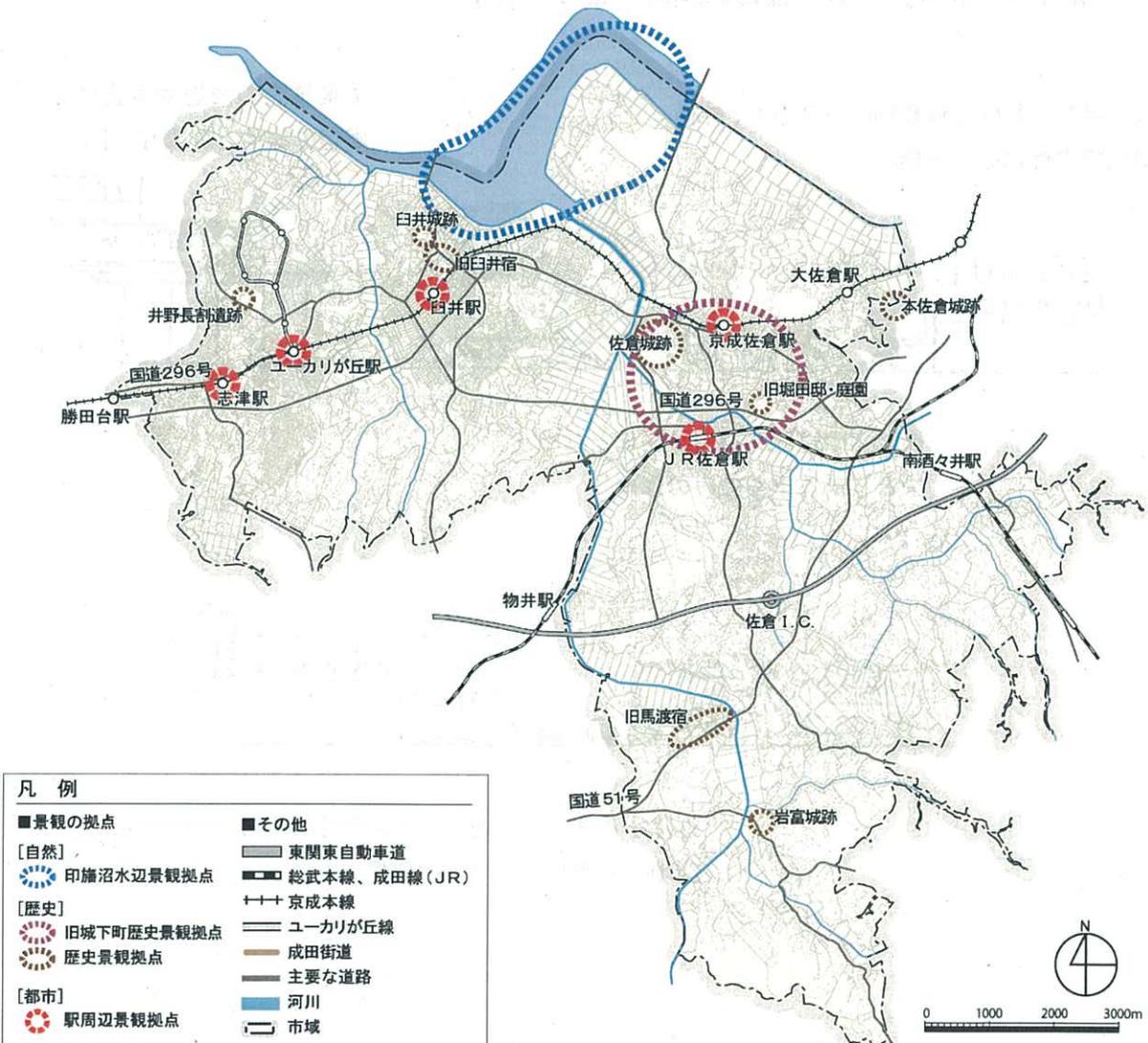
近接する住宅地に対する、建築物のセットバック、空地や緩衝帯（緑地）の確保

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) 歴史景観拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●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）
(2) 駅周辺景観拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●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
(3) 重要景観拠点	<ul style="list-style-type: none"> ●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) 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を感じられ、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校教育（景観学習）の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。



(2) 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

(3) 重要景観拠点

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。

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
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

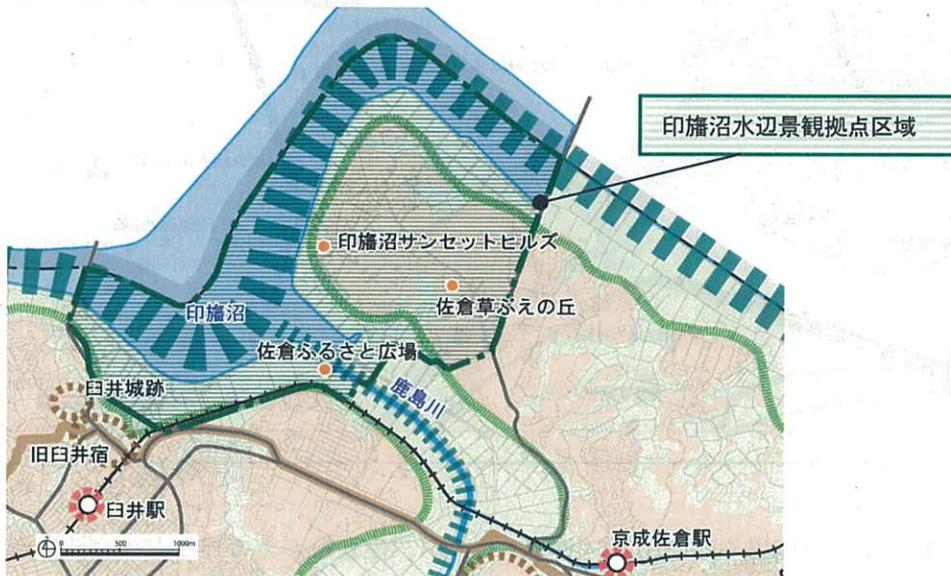


図 旧城下町歴史景観拠点



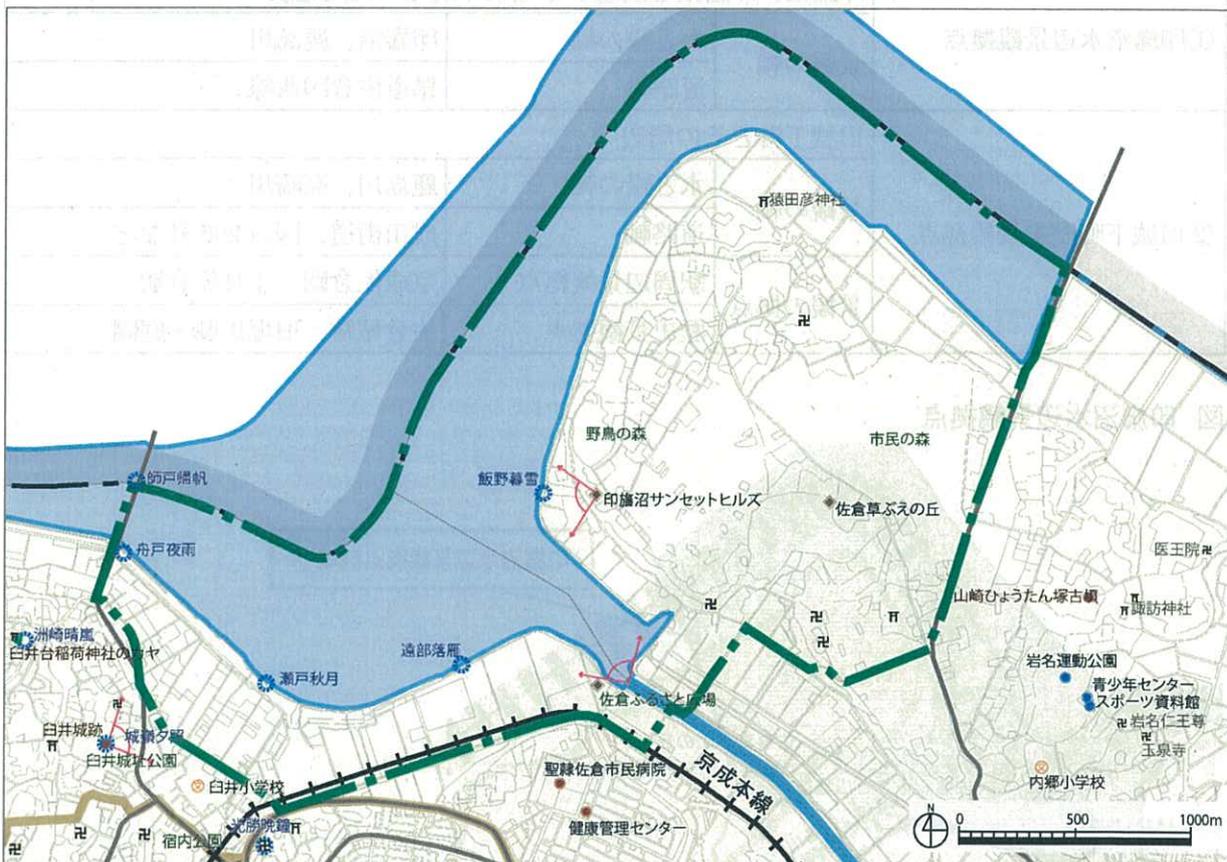
① 印旛沼水辺景観拠点

印旛沼及び印旛沼と一体的な空間を形成している地域や観光交流施設を「印旛沼水辺景観拠点」とし、広い水面と周囲に水田が広がる明るく開放的な景観を維持しながら、水辺の親水性と佐倉ふるさと広場の拠点性の向上などにより、佐倉を印象づけるシンボリックな景観を形成します。



印旛沼と佐倉ふるさと広場（臼井田）

図 印旛沼水辺景観拠点



○区域設定の考え方

- ・印旛沼周辺には、佐倉ふるさと広場や印旛沼サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘などの交流拠点があり、土浮周辺には自然に近い水辺の風景が残され、多様な植物を見ることができる。
- ・水辺・自然環境や拠点施設など、多様な資源や場所ごとの特性を活かし、ネットワーク化を図りながら景観形成を進めることで、来訪者にとっても、市民の方の日常生活（散歩、ジョギング、サイクリング）や学習の場としても、親しみやすく、魅力のある場所として、景観の形成を図ることが期待できる。
- ・県立印旛手賀自然公園区域を基本とし、印旛沼周辺地域において、農業を中心とした観光を含む産業振興施策を示した「印旛沼周辺地域の活性化推進プラン」（平成26年度～平成30年度）との連携を考慮した区域設定とする。

○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。

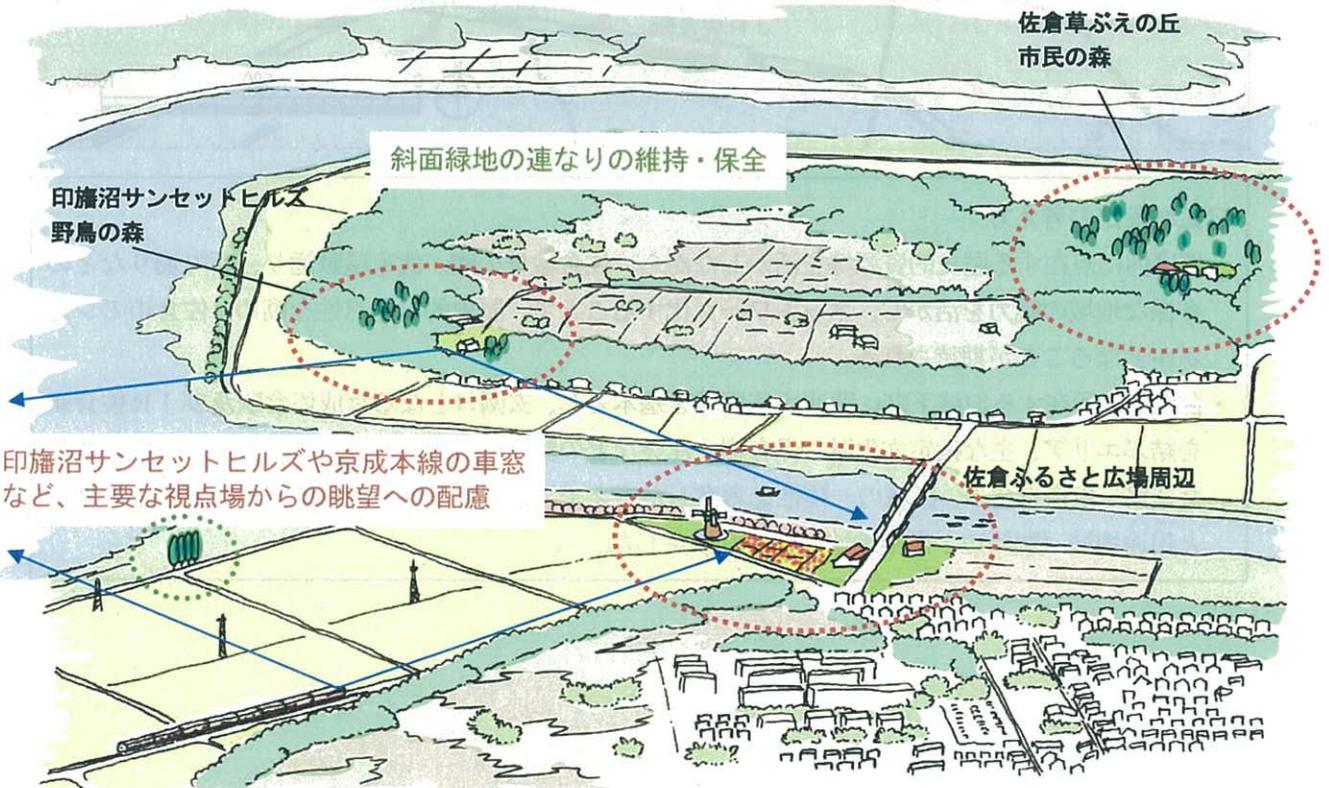
○印旛沼への眺望を活かし、整える

- ・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

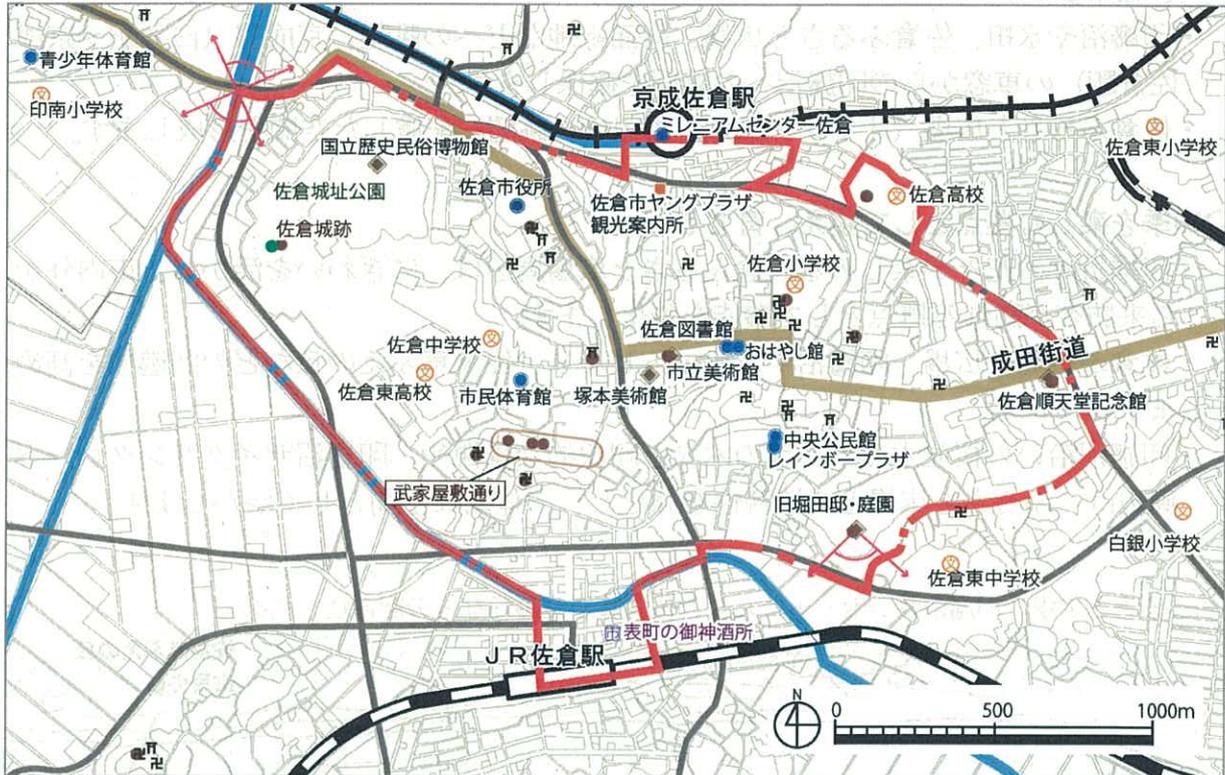
②旧城下町歴史景観拠点

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。



市が一般公開している武家屋敷

図 旧城下町歴史景観拠点



○区域設定の考え方

- ・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

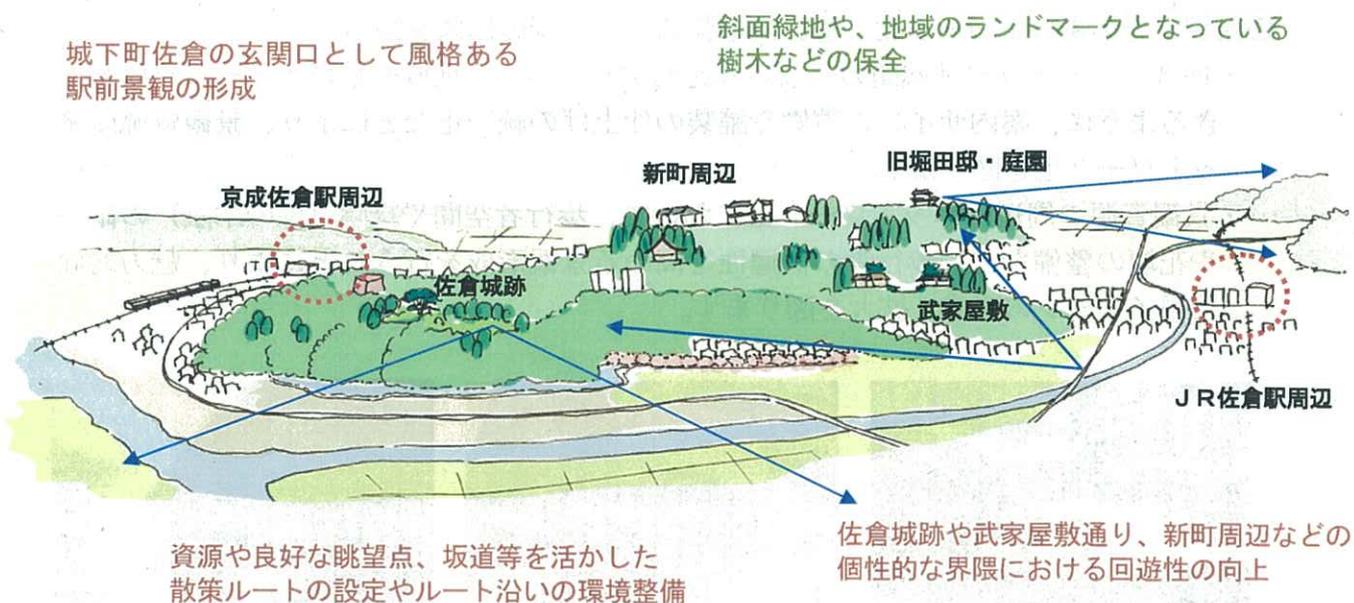
- ・駅前周辺の公共施設や建築物、道路施設や舗装の仕上げなどのデザインを向上させ、「城下町佐倉」の玄関口として風格ある駅前景観を形成します。
- ・案内看板などの公共サインのデザインを統一し、駅などからのアクセス環境を向上させます。

○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界隈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（資料－15）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、資源を大切に作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



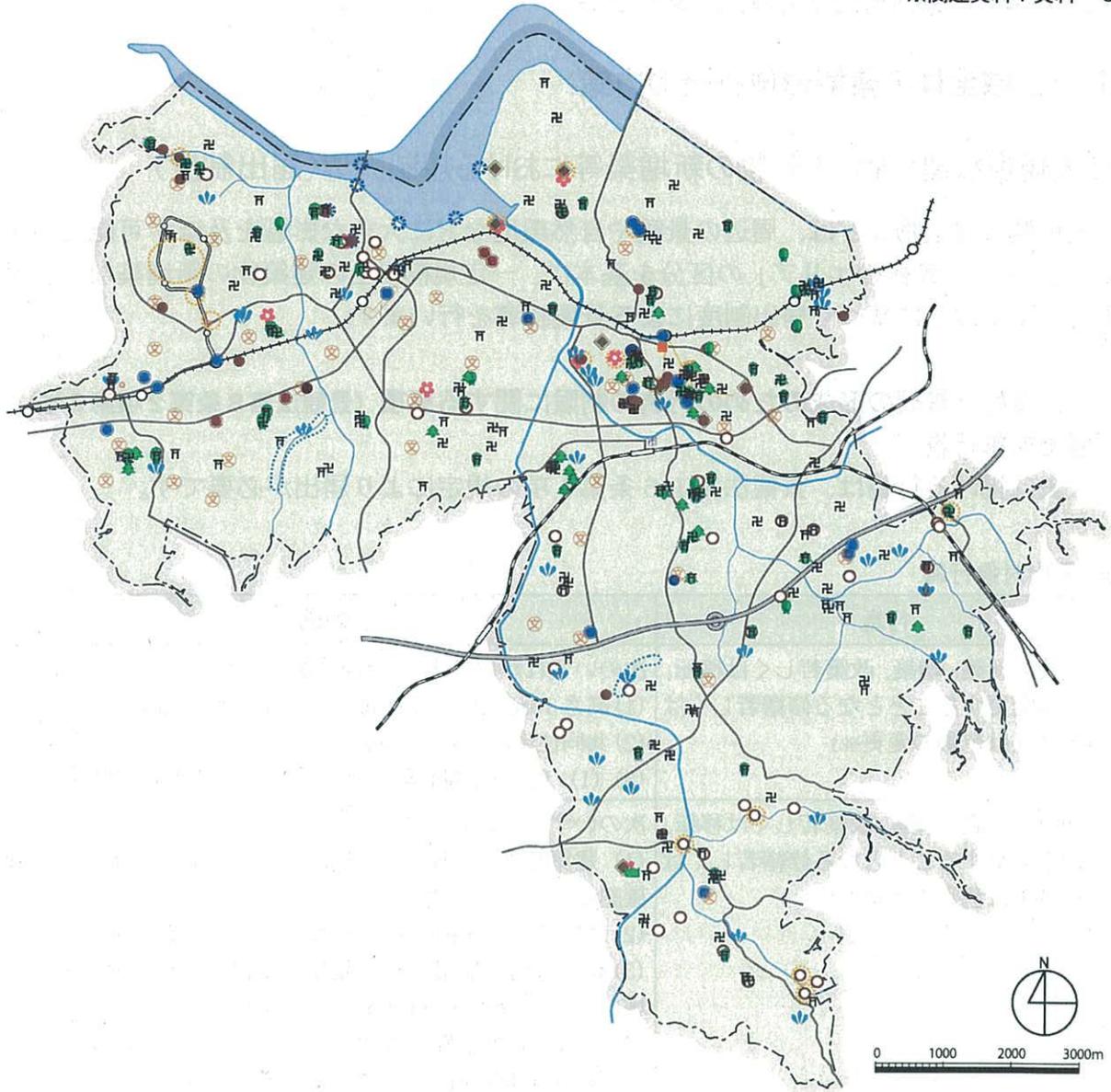
八幡神社（上志津）市民文化資産



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-6



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 } 草地等保存選定より
[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. 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、「景観のエリア」の区分を基本に、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 (3) (1)(2)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	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※3 (2) (1)で外観面積の1/2を超える外観の変更※2 (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 外観面積は、外壁の各面を指す

※3 ・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

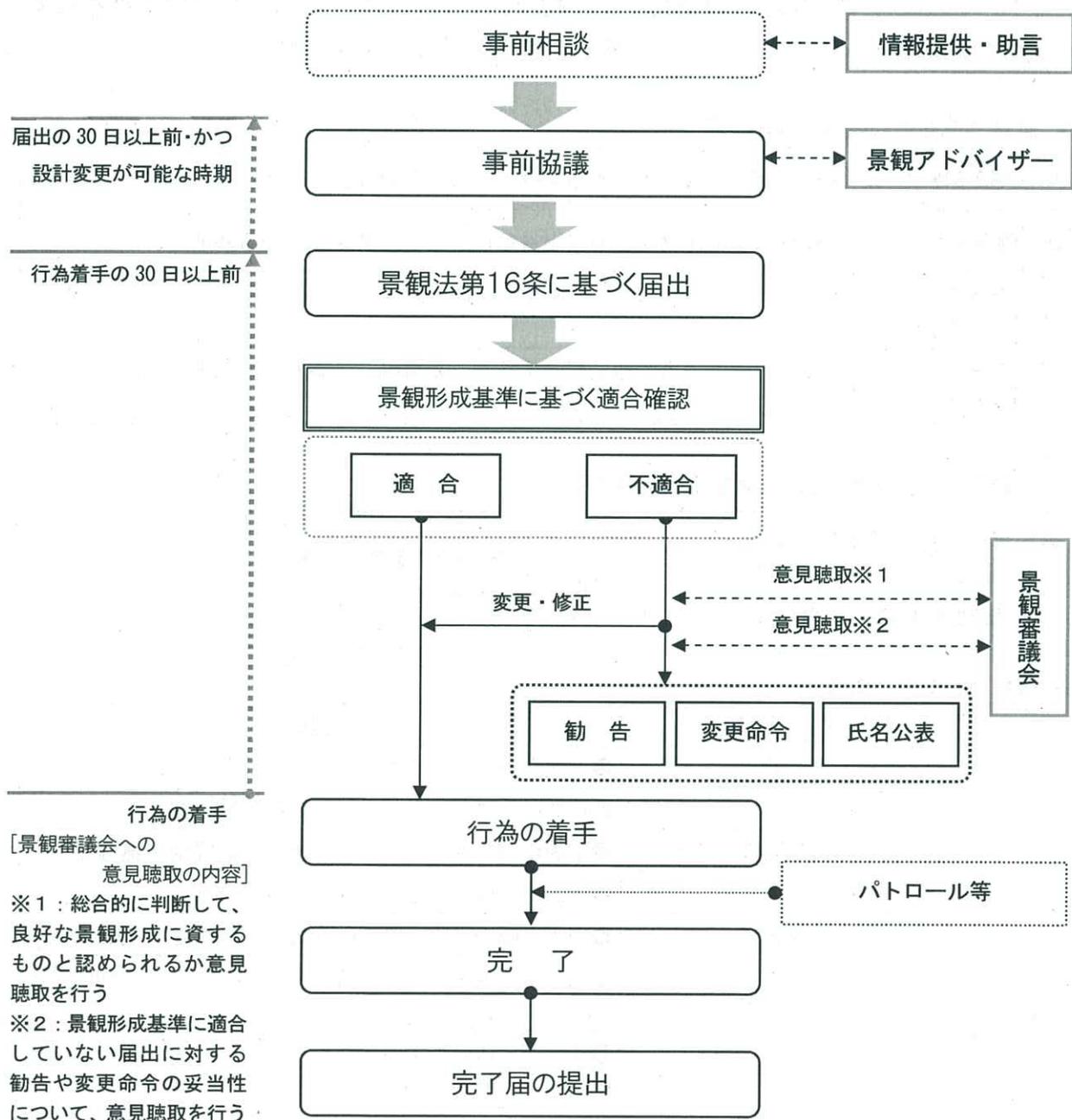
②手続きのフロー

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（p64、65）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

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、次の景観形成基準に適合させるものとします。ただし、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。

景観形成基準は、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」で構成されています。また、個別基準は、景観のエリアに共通する「B-1 共通基準」と、景観のエリア、軸、拠点に応じた基準（B-2）があります。

届出対象行為は、「A 共通基準」と「B 個別基準」に示す「B-1 共通基準」に加え、行為地に該当するエリアなどの基準（B-2）のすべてに適合させるものとします。さらに、当該行為が景観形成重点区域の場合は、上記のA、B-1、B-2の基準に加え、当該景観形成重点区域の景観形成基準にも適合させるものとします。

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。

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



参考表 軸、エリア、拠点

	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・田園のエリア	●市街化調整区域（河川、農地、斜面緑地、集落等）
	市街地のエリア	●市街化区域（商業地、住宅地、工業地）
景観の拠点	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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○通りに面する部分やエントランスの周辺では、次の事項に適合させるなどにより、まちなみにアクセントを与え、ゆとりやうるおい、親しみのある空間を創出する。 <ul style="list-style-type: none"> ・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>■印旛沼水辺景観拠点、水と緑の軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。
	<p>■道路軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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、まち並みの連続性を確保する。 ○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	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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>■水と緑の軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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>外壁・外観</p>	<p>■全市共通</p> <p>○長大な壁面を持つ外壁は、次の事項に適合させるなどにより、圧迫感の軽減を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁面に凹凸を付ける。 ・部材や色彩・素材などで分節化する。 <p>○壁面の位置は、次の事項に適合させるなどにより、まち並みの連続性を損なわないようにする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <hr/> <p>■市街地エリア</p> <p>□商業地</p> <p>○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。</p> <hr/> <p>■旧城下町歴史景観拠点</p> <p>○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行う。</p>
<p>建築設備等</p>	<p>■全市共通</p> <p>○建築設備や屋外階段、ごみ置き場などは、次の事項に適合させるなどにより、まち並みの連続性を分断しないようにする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物と一体的な意匠とするなどにより、目立たないように工夫する。 ・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。
<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> <p>○建築物に付属する太陽光発電設備は、次の事項に適合させるなどにより、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>車庫・駐車場</p>	<p>■全市共通</p> <p>○車庫や駐車場は、次の事項に適合させるなどにより、まち並みの連続性を分断しないようにする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>色彩・素材</p>	<p>■全市共通</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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を活用する。</p>

	<p>■市街地エリア</p> <p>□商業地</p> <p>○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</p> <p>○敷地の外周に低木や高木を植栽し、緑豊かな外観とする。</p> <p>○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。</p> <p>○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調和させる。</p>

工作物

区分		景観形成基準
種別	擁壁	<p>■全市共通</p> <p>○擁壁は、次の事項に適合させるなどにより、無機質な仕上げを避け、圧迫感の軽減を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>■全市共通</p> <p>○太陽光発電設備は、次の事項に適合させるなどにより、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>■全市共通</p> <p>○次の事項に適合させるなどにより、周辺景観との調和を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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		<p>■全市共通</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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> <ul style="list-style-type: none"> ○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を行う。 ○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	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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、敷地の周囲を植栽又は景観に配慮した塀などの設置により修景する。 ○採取後の法面などは、地域の植生に配慮した緑化を行う。

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> <ul style="list-style-type: none"> ○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伐採しない。
	<p>■印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○斜面緑地の連続性を損なわないようにする。

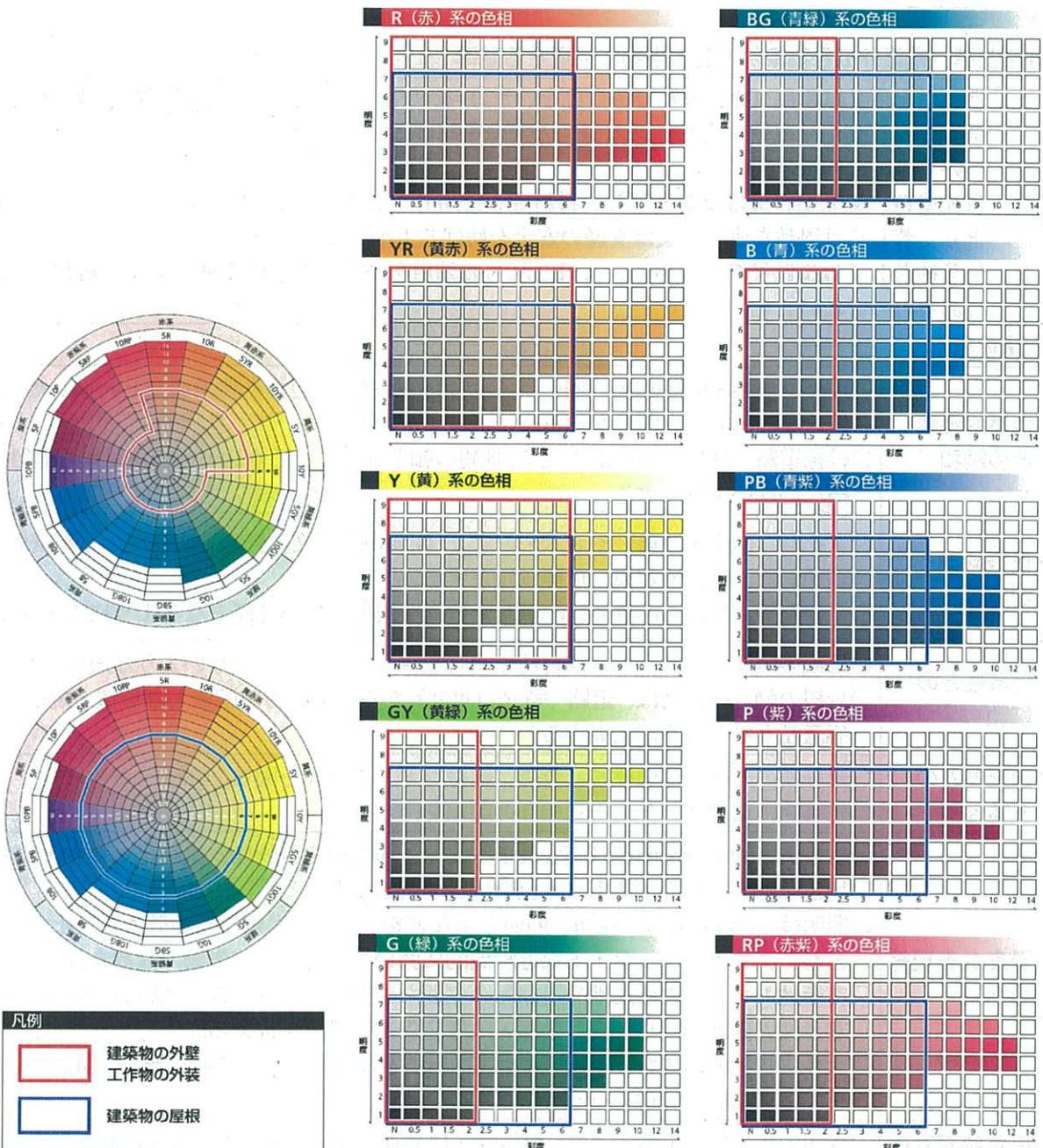
屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積

事項	景観形成基準
堆積の方法 遮へい	<p>■全市共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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り修景する。
	<p>■印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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することを避ける。

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。



〇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。 ○市街地の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"> ○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つては、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○総表示面積は、1壁面につきその壁面積の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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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（商業地域にあつては、20m）以上であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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

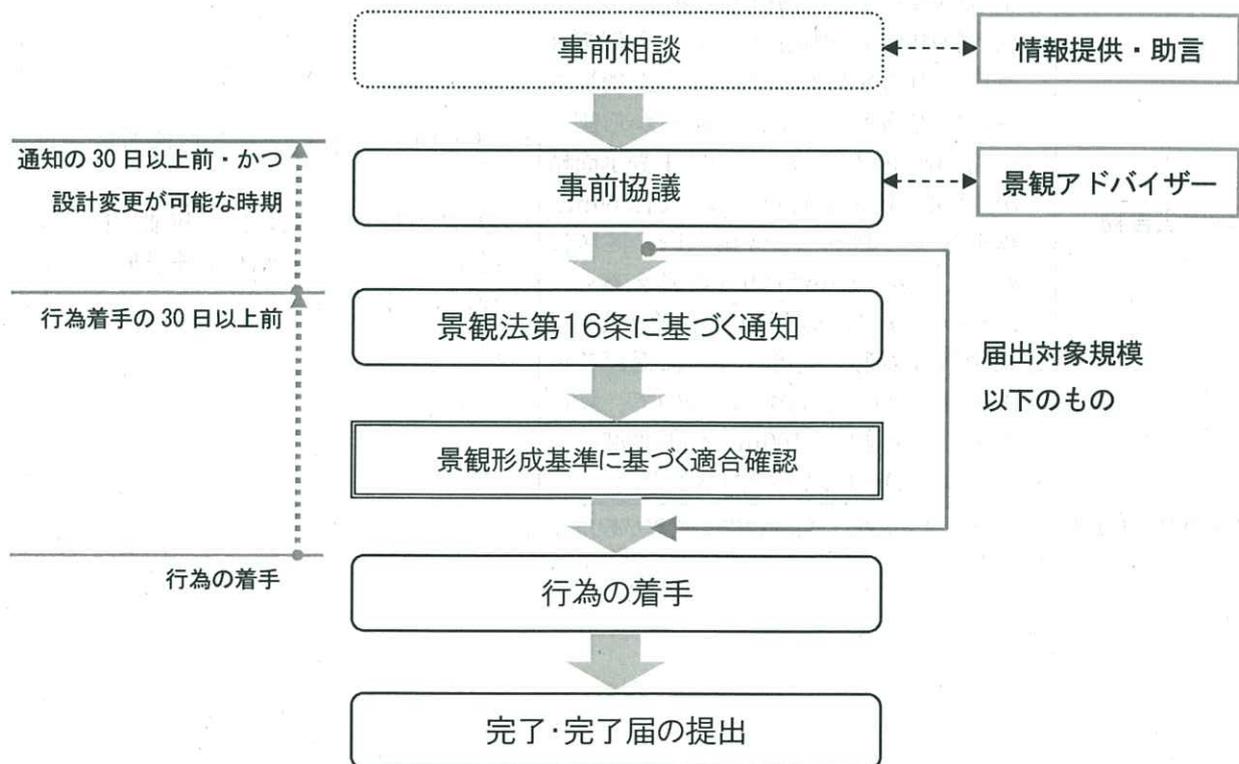
公共施設の整備に関する基本的な考え方や方針などを示した「公共施設景観形成ガイドライン」を定め、本ガイドラインに基づき景観形成を図ることとします。また、下表に掲げる公共施設は、事前協議制度を活用し、きめ細かな景観誘導を図ります。

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。

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、形態などとなります。
- ・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許可については、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ものとして適切な位置に設置します。

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施設整備についても、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】

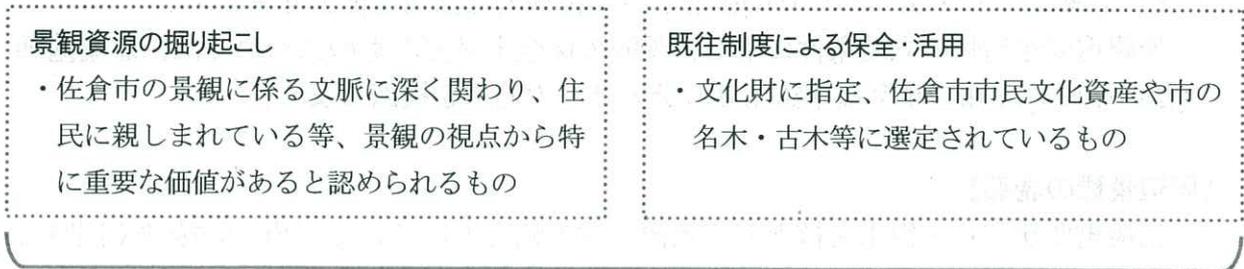
佐倉市の景観資源のうち、地域の良好な景観形成に大きな役割を果たしているものなどを対象とし、その要件を次に示します。

【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"> ・ 地域の歴史に由来する建造物 ・ 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 	以下の要件をすべて満たすもの (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 (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
景観重要 樹木	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の景観の背景となっている樹木 ・ 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 ・ 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 	

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施策の総合的な推進

市民・学識経験者・関連団体などにより構成された景観審議会において、景観施策を総合的に推進します。

○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専門家を派遣する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され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、独自の方針や計画を作成します。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

(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。

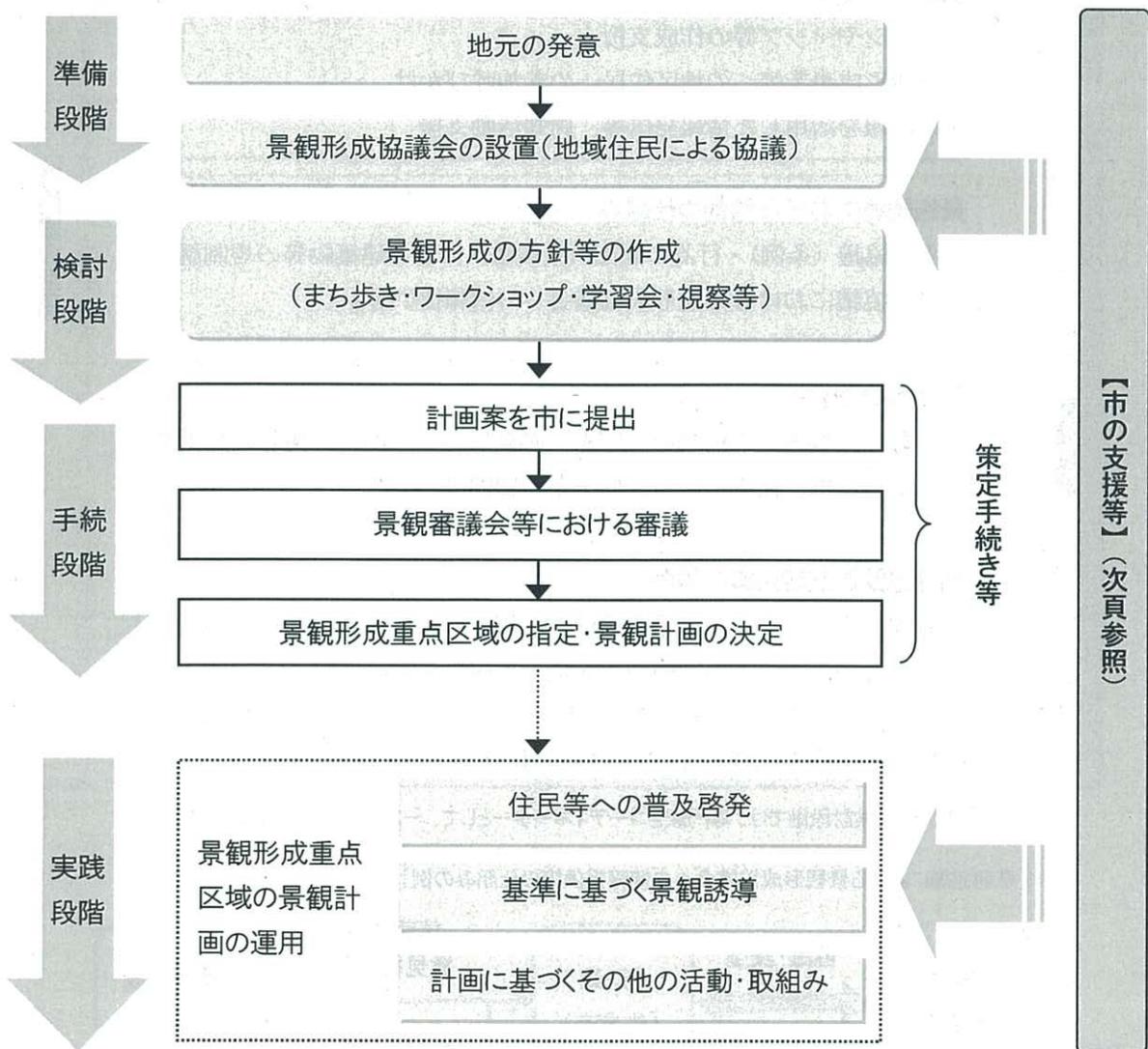
○地域における計画案の作成

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。

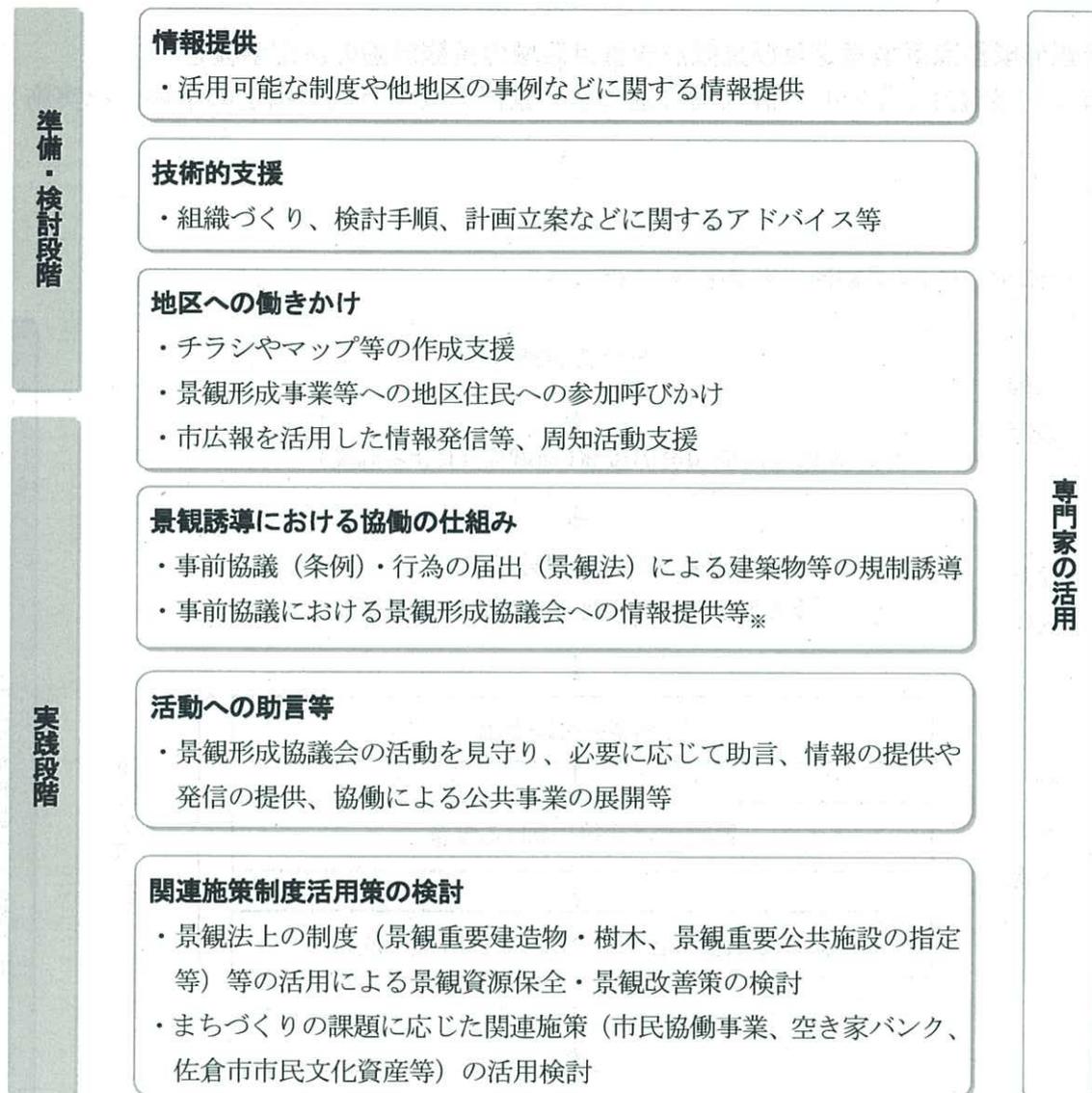
図 地元の発意による景観形成重点区域の指定フロー



(4) 景観形成重点区域における取組み支援等

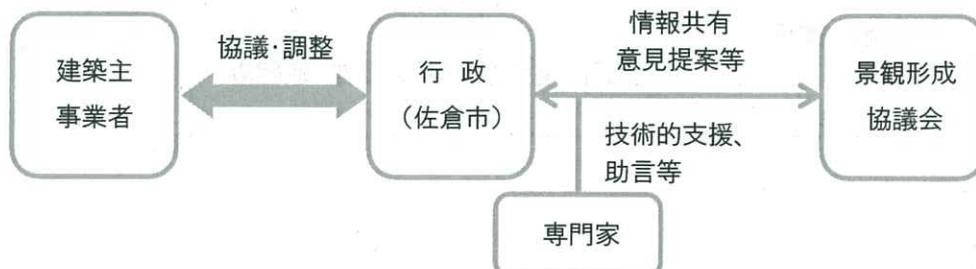
景観形成重点区域では、市民・事業者・行政が協力し合いながら、より有効な景観形成の取組みを継続的に実施するため、準備・検討や計画の運用の各段階に応じて、地域の景観形成協議会の主体的な取組みに対する各種支援により、区域の景観形成推進を図ります。

図 取組み支援の例



特に準備・検討段階では、専門家をコーディネーターとして、一定期間派遣することを想定。

※[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
<p>景観地区</p>	<p>景観法に位置づけられる都市計画の制度（地域地区）。</p> <p>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。</p> <p>※景観地区に定められる基準</p> <p>[必須事項]（都市計画法）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築物の形態意匠の制限 <p>[選択的に定められるもの]（景観法）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築物の高さの最高限度または最低限度 <input type="checkbox"/> 敷地面積の最低限度 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の制限 <p>[選択的に定められるもの]（条例）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 工作物の形態意匠の制限 <input type="checkbox"/> 工作物の高さの最高限度又は最低限度 <input type="checkbox"/> 壁面後退区域における工作物の設置の制限 <input type="checkbox"/> 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）
<p>景観協定</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>※景観協定を活用した景観ルールの項目例</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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） <input type="checkbox"/> 通り沿いの花植えやプランター設置 <input type="checkbox"/> 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の維持管理活動や緑化活動、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

○情報提供や専門家による技術的な支援・助言

- ・組織体制の確立や企画・立案、活動内容などについて、専門家の派遣などによる技術的な支援・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。

○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。

【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。

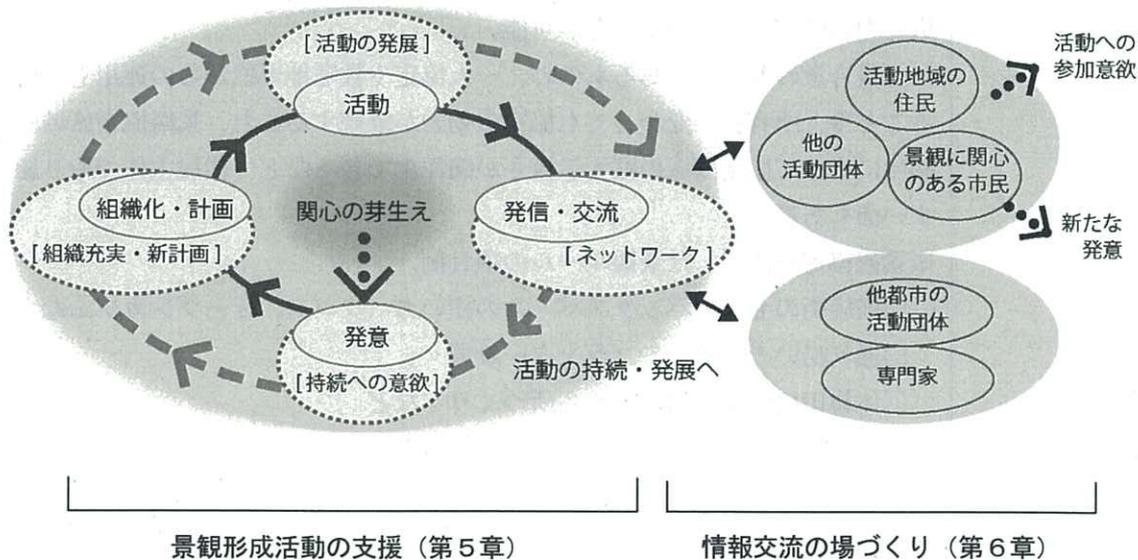
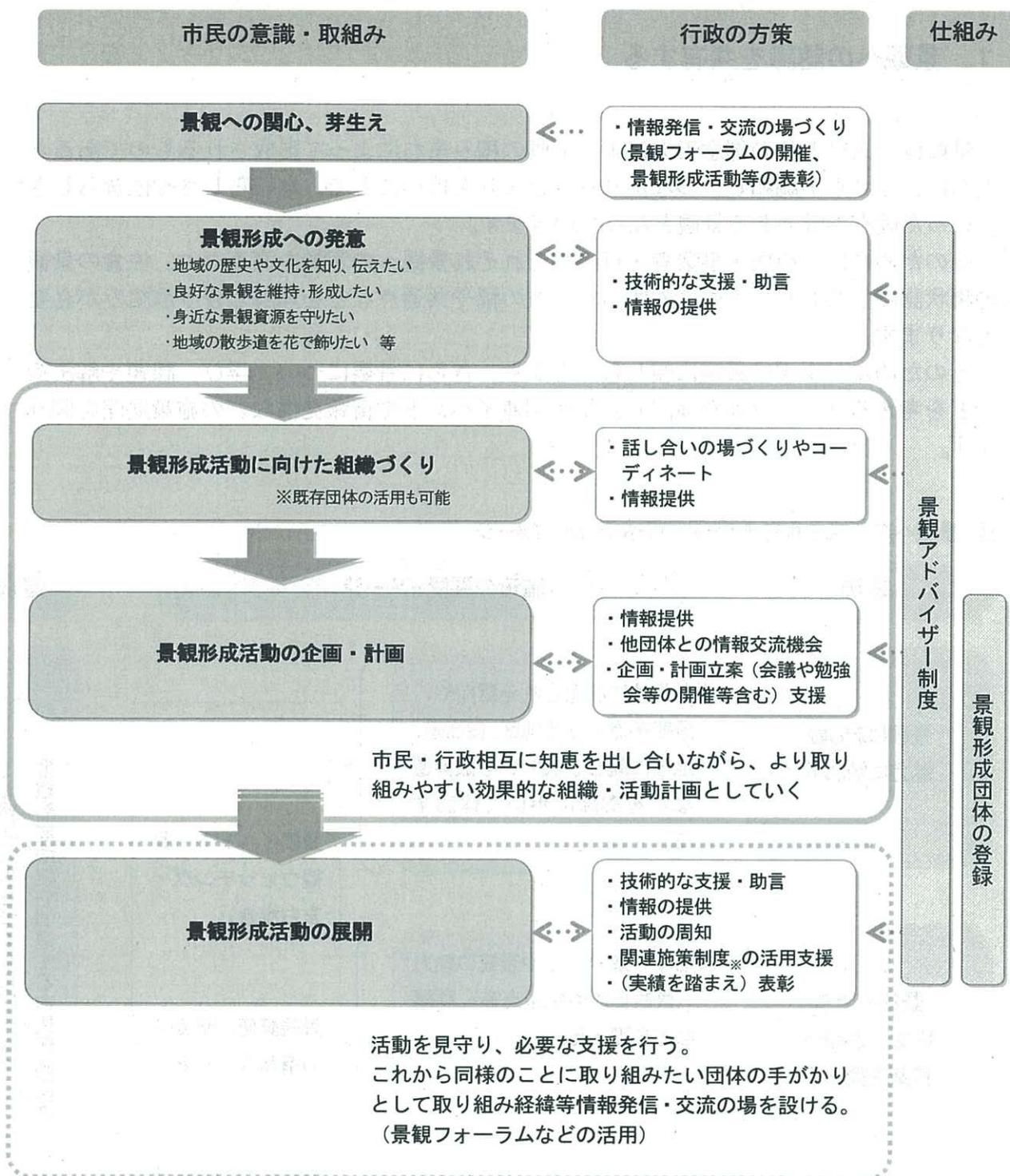


図 市民の景観形成活動の支援



※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