

資料 2

# 佐倉市景観計画 (素案)

平成 27 年 5 月  
佐 倉 市

## 【佐倉市景観計画(素案) 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	1
2. 景観計画の位置づけ、役割	1
3. 景観計画の対象区域	4
第1章 佐倉市の概況	5
1. 位置	5
2. 人口・世帯	6
3. 土地利用の現況	7
4. 自然地形と植生	8
5. 佐倉市の成り立ち	10
第2章 景観特性と課題	12
1. 類型別の景観特性	12
2. 佐倉らしさを感じさせる景観	26
3. 景観形成の課題	32
4. 今後の景観形成の視点	34
第3章 景観形成の基本理念と基本目標	35
1. 景観形成の基本理念	35
2. 景観形成の基本目標	36
第4章 景観形成の基本方針	37
1. 景観の軸、エリア、拠点における景観形成の基本方針	38
2. 景観資源を活かした景観形成の基本方針	54
第5章 景観形成推進の方策	56
1. 市域全体の景観形成推進の方策	56
2. 市民・事業者による景観形成推進の方策	74
第6章 佐倉らしい景観を共有し、伝える	80
1. 景観への認識を共有する	80
2. 優れた景観や取組みを掘り起こし、共有する	81
3. 景観に関わる情報交流の促進	82

## 【新町地区景観形成重点区域：景観計画】

1. 対象区域、区域区分・・・・・・・・・・・・・・・・・・重点－2
2. 新町らしい景観まちづくりの目標と方針・・・・・・・・・・重点－3
  - 1) 景観まちづくりの基本理念・・・・・・・・・・重点－3
  - 2) 景観まちづくりの基本目標・・・・・・・・・・重点－3
  - 3) 景観まちづくりの基本方針・・・・・・・・・・重点－3
  - 4) 景観の構造や資源に関する方針・・・・・・・・・・重点－3
3. 建築物等の景観誘導・・・・・・・・・・・・・・・・・・重点－6
  - 1) 建築物等の景観形成基準・・・・・・・・・・重点－6
  - 2) 屋外広告物の表示・掲出等の景観誘導・・・・・・・・・・重点－11

## 【資料編】

1. 景観計画の策定経緯と体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料－1
  - 1) 景観計画の策定経緯・・・・・・・・・・資料－1
  - 2) 景観計画の策定体制・・・・・・・・・・資料－1
2. 市民意向・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料－2
  - 1) 市民アンケートの結果概要・・・・・・・・・・資料－2
  - 2) 地区別懇談会の結果概要・・・・・・・・・・資料－4
3. 参考図・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料－6
4. 用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料－17

\*がある用語は、参考資料編の用語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. 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、まちの姿や風景などが、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などが映し出されるものです。佐倉市の豊かな歴史・文化、印旛沼に代表される恵まれた自然環境などは、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。

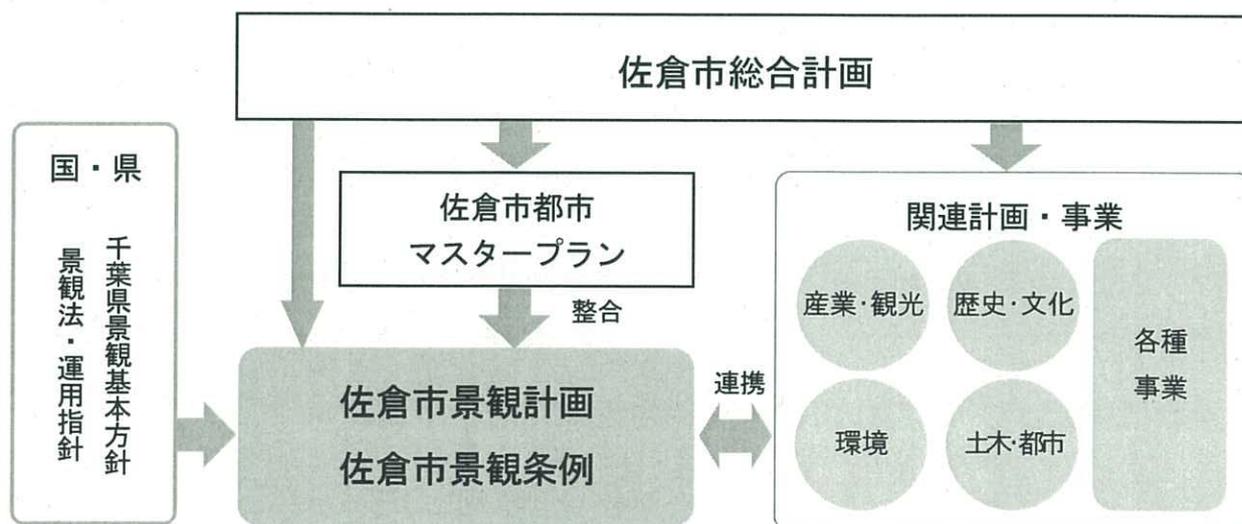
このような「佐倉らしい景観」を活かし、住んでいる人や訪れる人にとって、心地よさや地域の魅力を実感することができる景観の形成、活力やにぎわいのある景観の創出を目指し、景観法\*に基づく景観計画\*を策定します。

## 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。

## 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 3参照）。

「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。

## 佐倉市景観計画の構成

### 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、役割等を示しています。

#### 現況・特性編

##### 第1章 佐倉市の概況

- 佐倉市の位置、人口・世帯、土地利用の現況、地形と植生及び市の成り立ちについて整理しています。

##### 第2章 景観特性と課題

- 景観の特性を、「自然・田園」、「歴史・文化的」、「市街地」、「心象」の4つに類型し、整理します。また、これら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」を示しています。
- 特性を踏まえ、景観形成の課題と今後の景観形成の視点をまとめています。

#### 理念・方針編

##### 第3章 景観形成の基本理念と基本目標

- 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を掲げています。

##### 第4章 景観形成の基本方針

- 景観の類型を空間的・時間的な階層性から、軸・エリア・拠点に区分し、基本方針を示しています。
- 印旛沼及び佐倉城下町の周辺を重要景観拠点とし、基本方針を示しています。
- 地域の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。

#### 推進方策編

##### 第5章 景観形成推進の方策

- 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を示しています。また、これらを推進するための体制づくりを示しています。
- 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。

##### 第6章 佐倉らしい景観を共有し、伝える

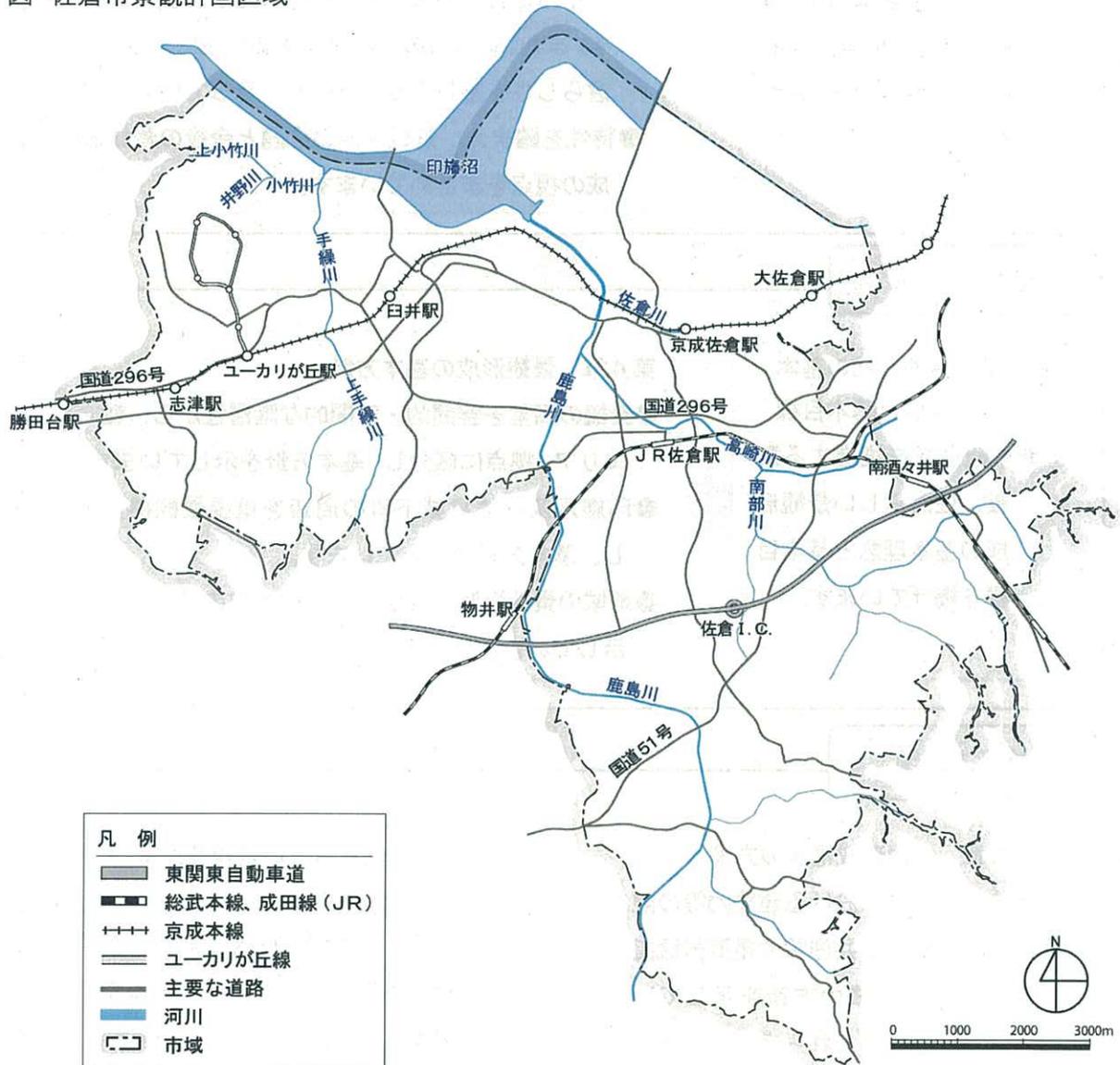
- 市民・事業者・行政による、景観資源の掘り起しや共有、情報交流促進などの方策を示しています。
- これらの取組み成果を第5章に反映させ、さらに景観形成を推進することを想定しています。

### 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活動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



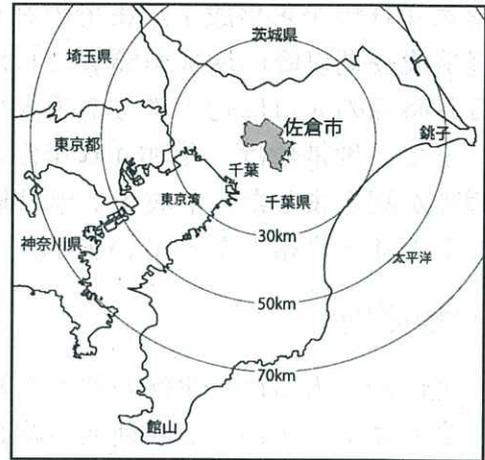
# 第1章 佐倉市の概況

## 1. 位置

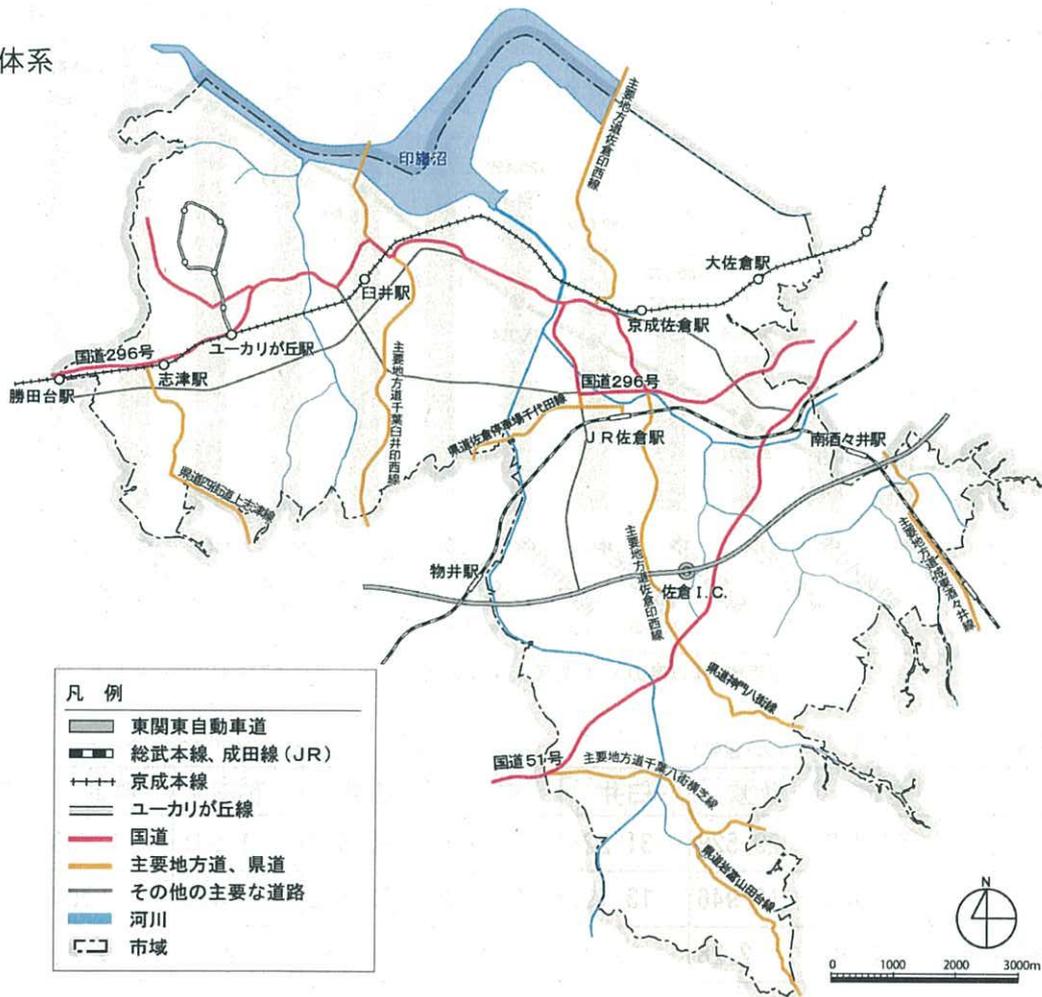
佐倉市は、千葉県北部、下総台地の中央部に位置しています。都心へは約40km、成田国際空港へは東へ約15km、県庁所在地の千葉市へは南西へ約20kmの距離にあり、市北部には自然豊かな印旛沼が広がる行政面積103.69km<sup>2</sup>の首都圏近郊都市となっています。

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。



交通体系



## 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26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。

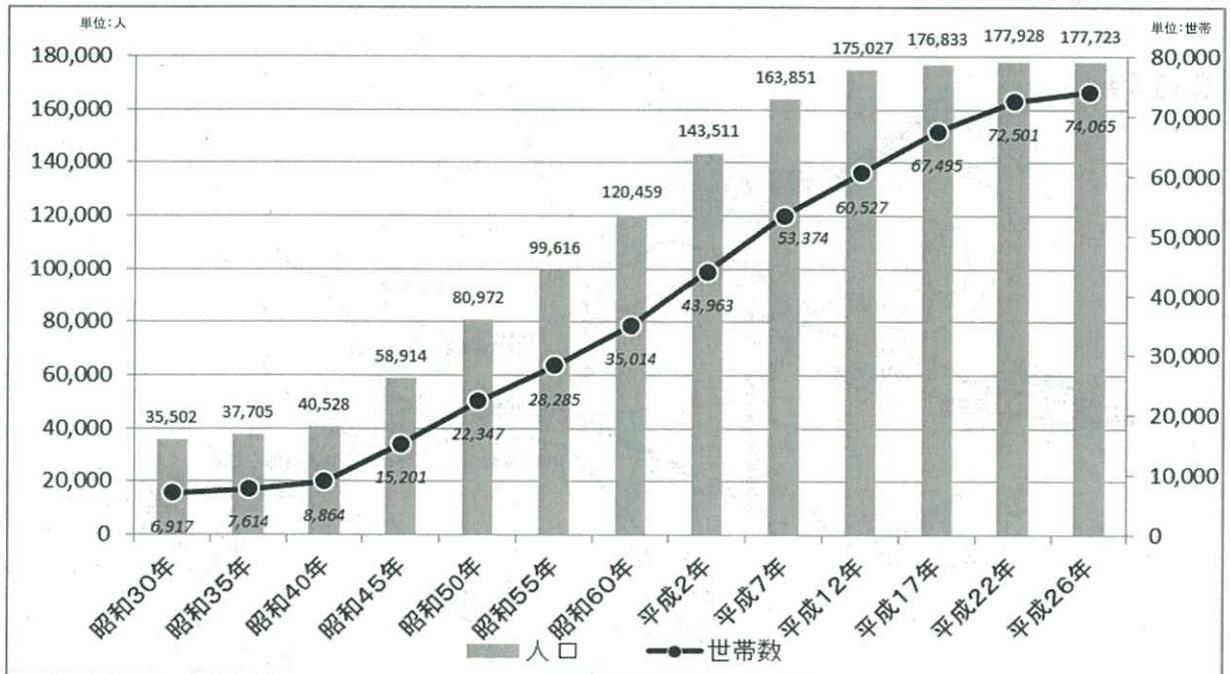
また、世帯数は、昭和40年から平成17年までの40年間、約7千世帯/5年の増加が続きました。平成17年以降は増加率がやや鈍化し、平成26年3月時点では約7万4千世帯となっています。

### 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7万6千人と最も多く、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26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	177,723	29,528	31,228	76,915	25,329	1,991	1,698	11,034
世帯数	74,065	12,946	13,192	31,632	10,692	775	704	4,124
平均世帯人員	2.40	2.28	2.37	2.43	2.37	2.57	2.41	2.68

### 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)

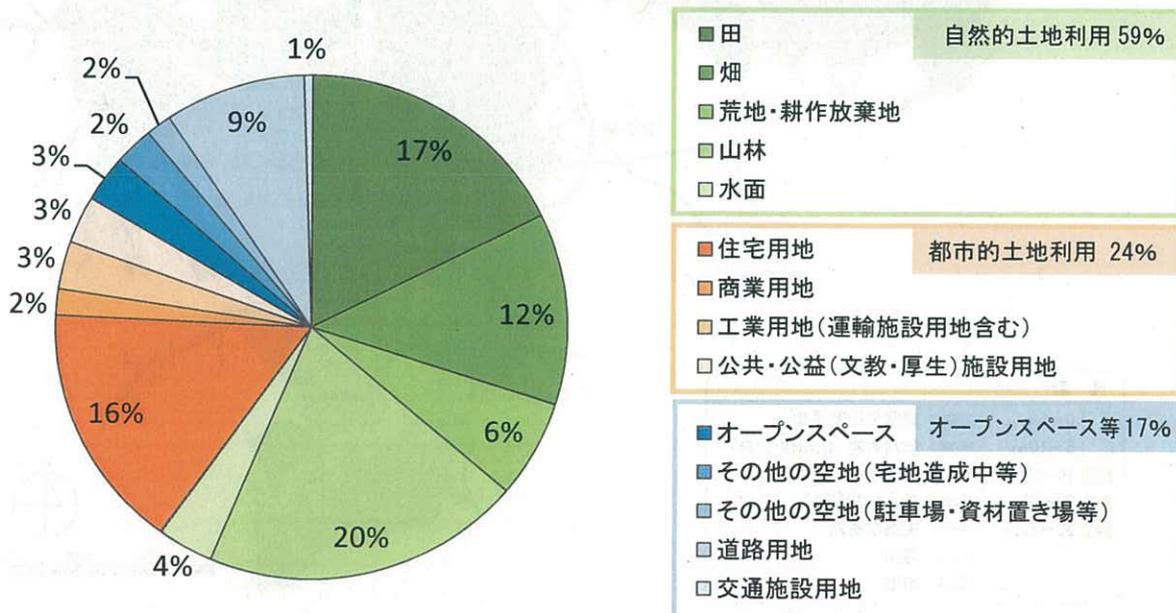
(単位:ha)

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)

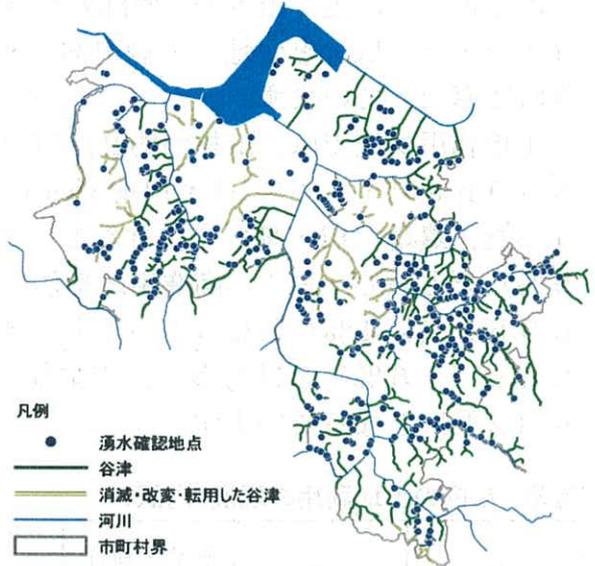


## 4. 自然地形と植生

### 1) 地形・水系

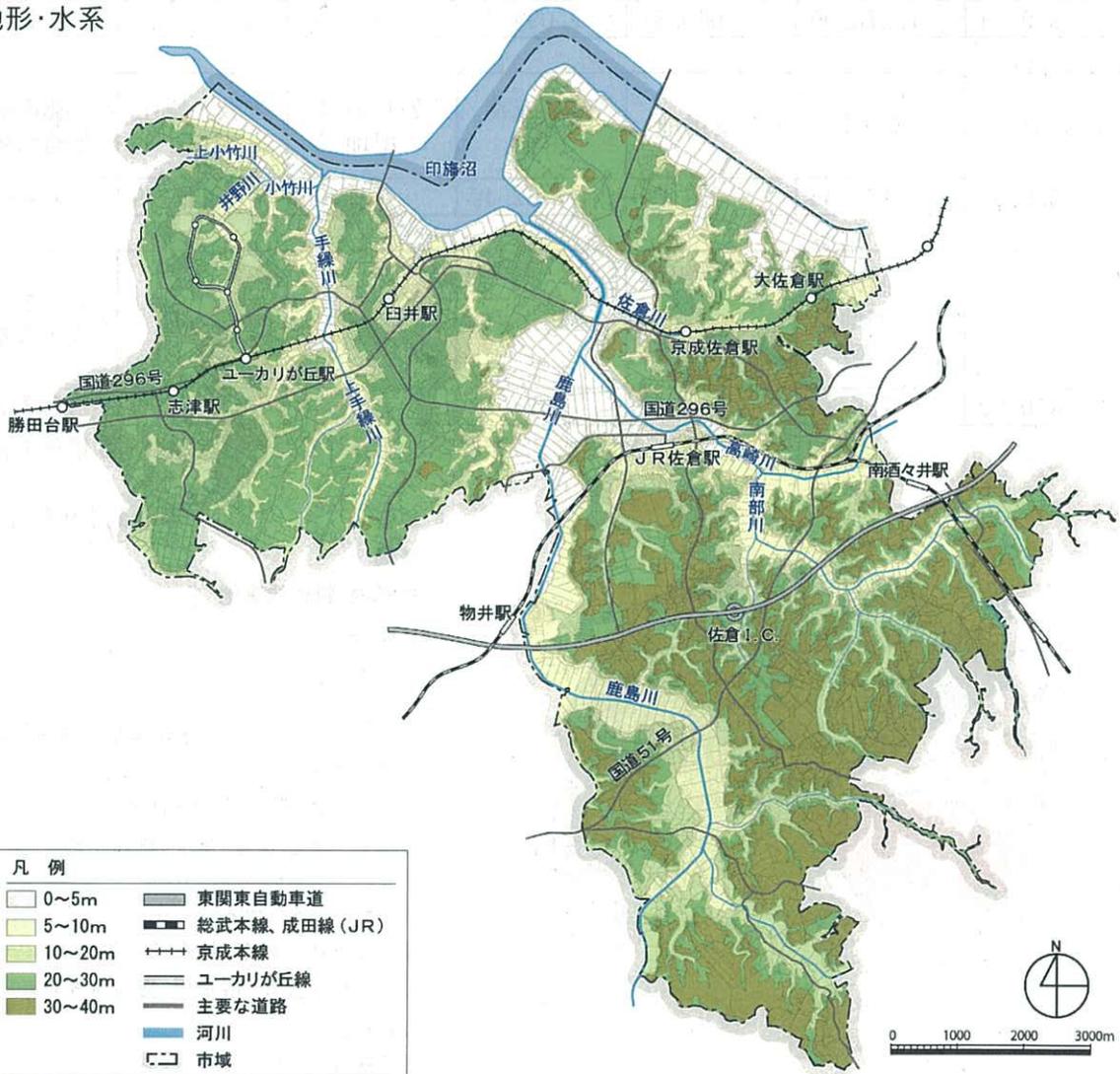
佐倉市の地形は、標高30～35mの下総台地と印旛沼低地で構成されており、台地は北から南へ向かうほど徐々に高くなっています。水系は、鹿島川、手繰川、小竹川など、市内の水系の多くが印旛沼に注いでいます。下総台地では、鹿島川と手繰川からの支流が樹枝状に広がり、台地を侵食して大小の谷を刻み、谷津を形成することで、複雑かつ特徴的な地形を生み出しています。これらの河川は、下総台地の湧水を水源としており、台地の裾や谷津周辺には多くの湧水地が認められます。

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、スタジイ林（ヤブコウジ-スタジイ群集）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

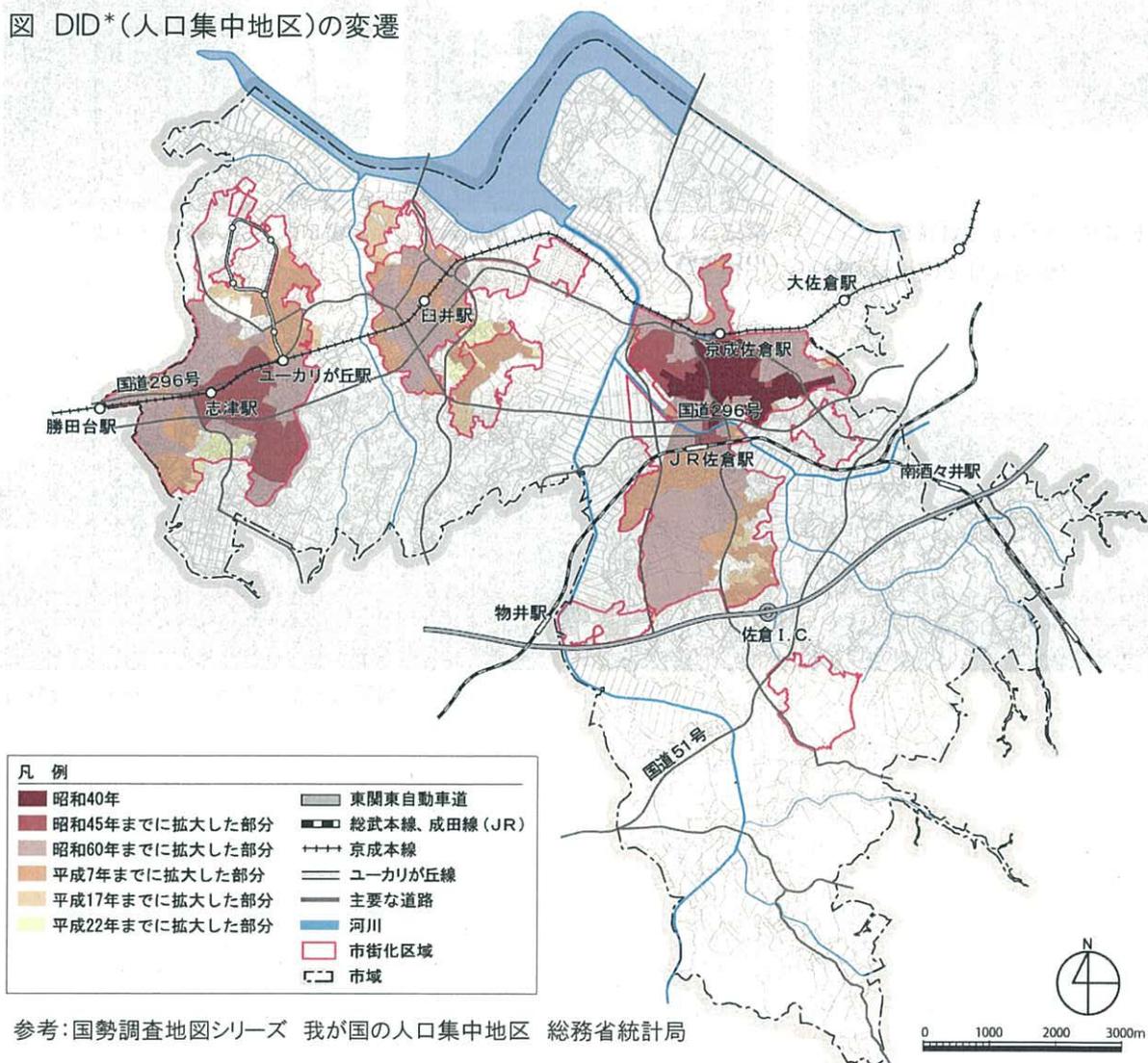


表 佐倉市の略歴

時代	主な出来事
原始・古代	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
中世	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
近世 （江戸時代）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
明治・大正 昭和前期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
昭和中期以降	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・D I D（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、J R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。</li> <li>・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。</li> </ul>

参考：ふるさと歴史読本他

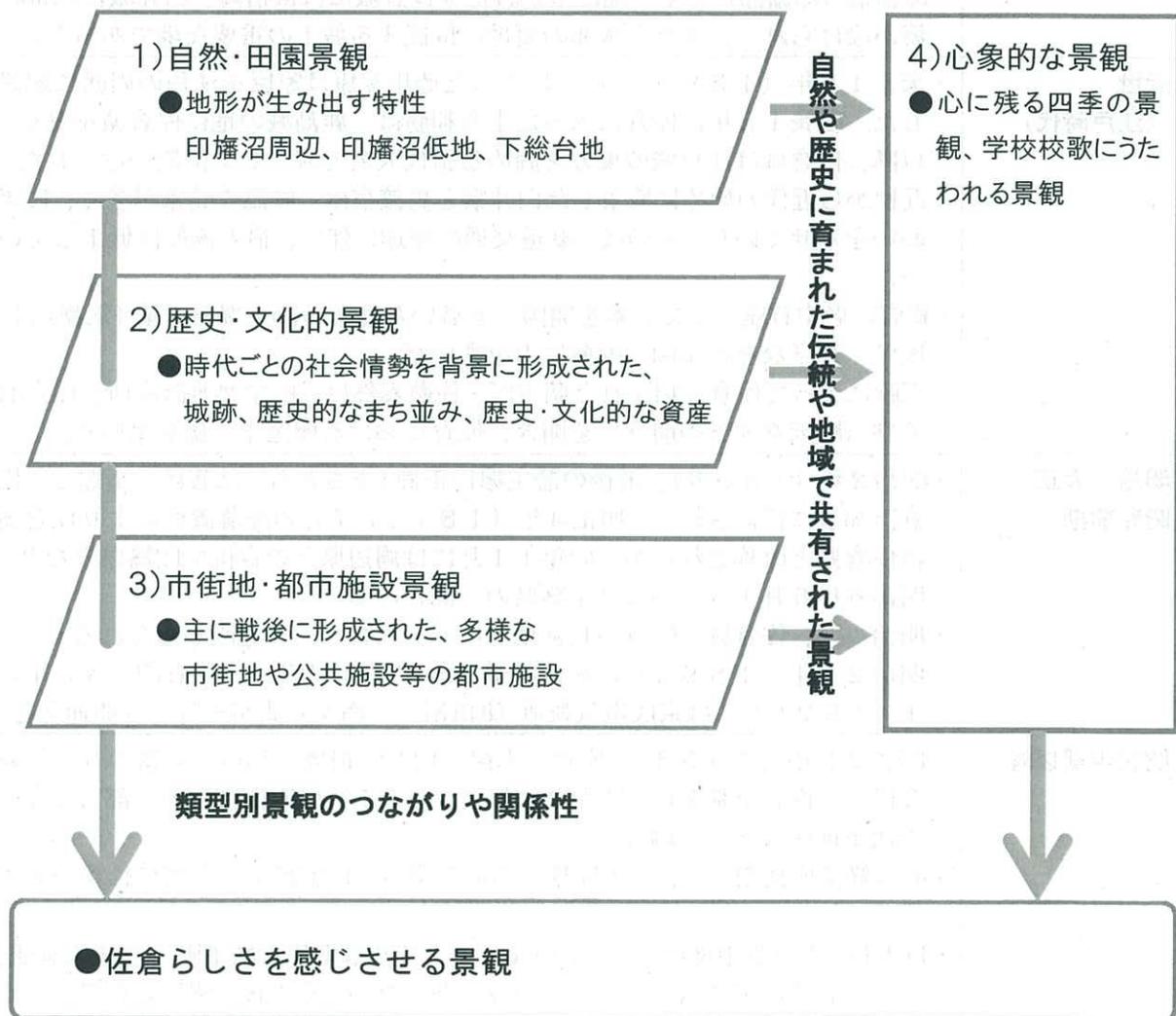
## 第2章 景観特性と課題

### 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

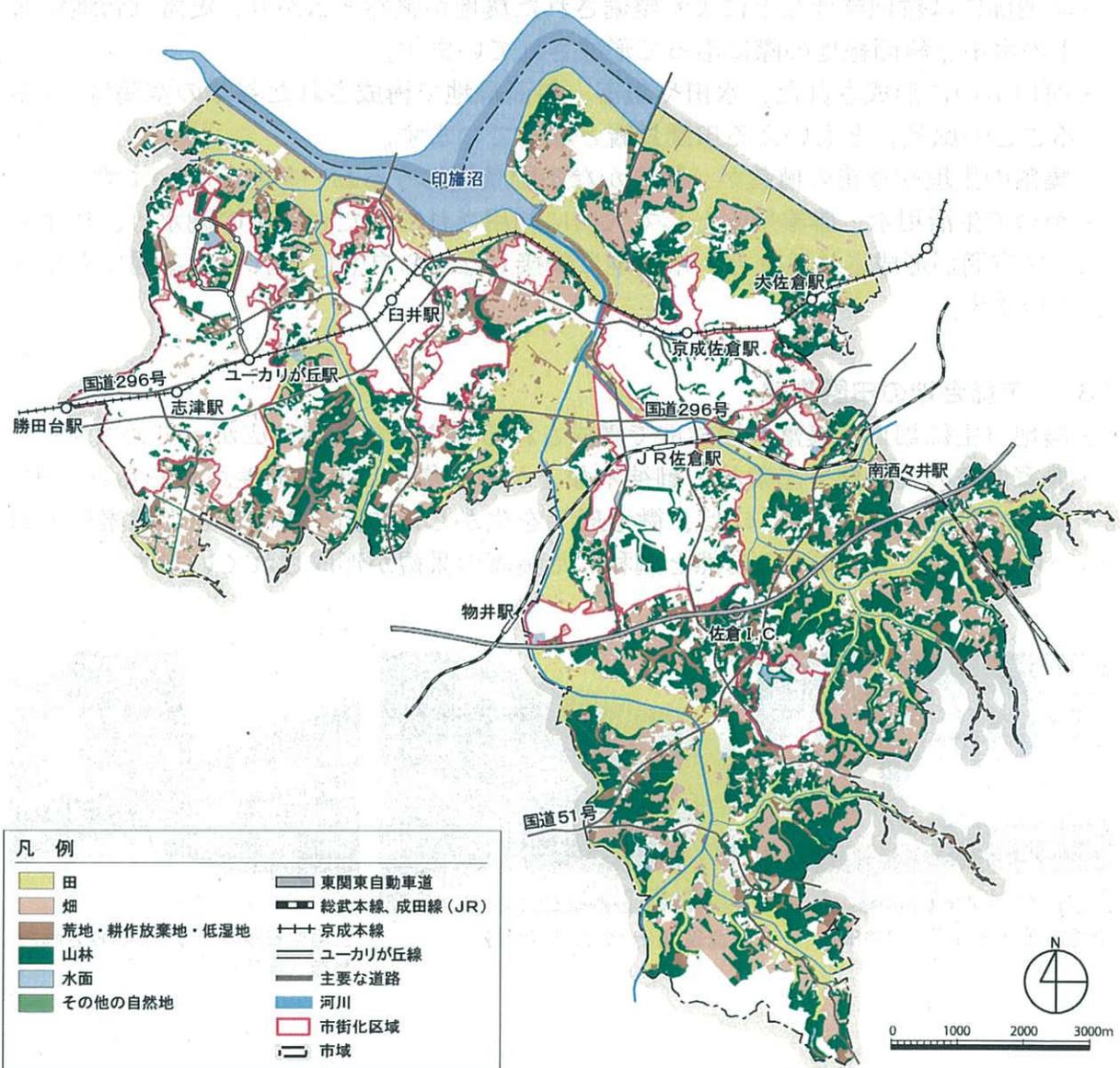


# 1)自然・田園景観

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) 印旛沼低地の田園景観（谷津）	●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) 印旛沼低地の田園景観（谷津）

- ・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農地が整然と広がり、集落は台地斜面下の水田と斜面緑地の際に沿って形成されています。
- ・河川沿いに形成された、水田や集落、斜面緑地で構成された谷津の空間は、「ふるさとの風景」ともいえる田園景観となっています。
- ・集落の生垣や草花の植栽が、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は、ビオトープ空間が形成されるなど、市街地に隣接しながら自然に触れ合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）

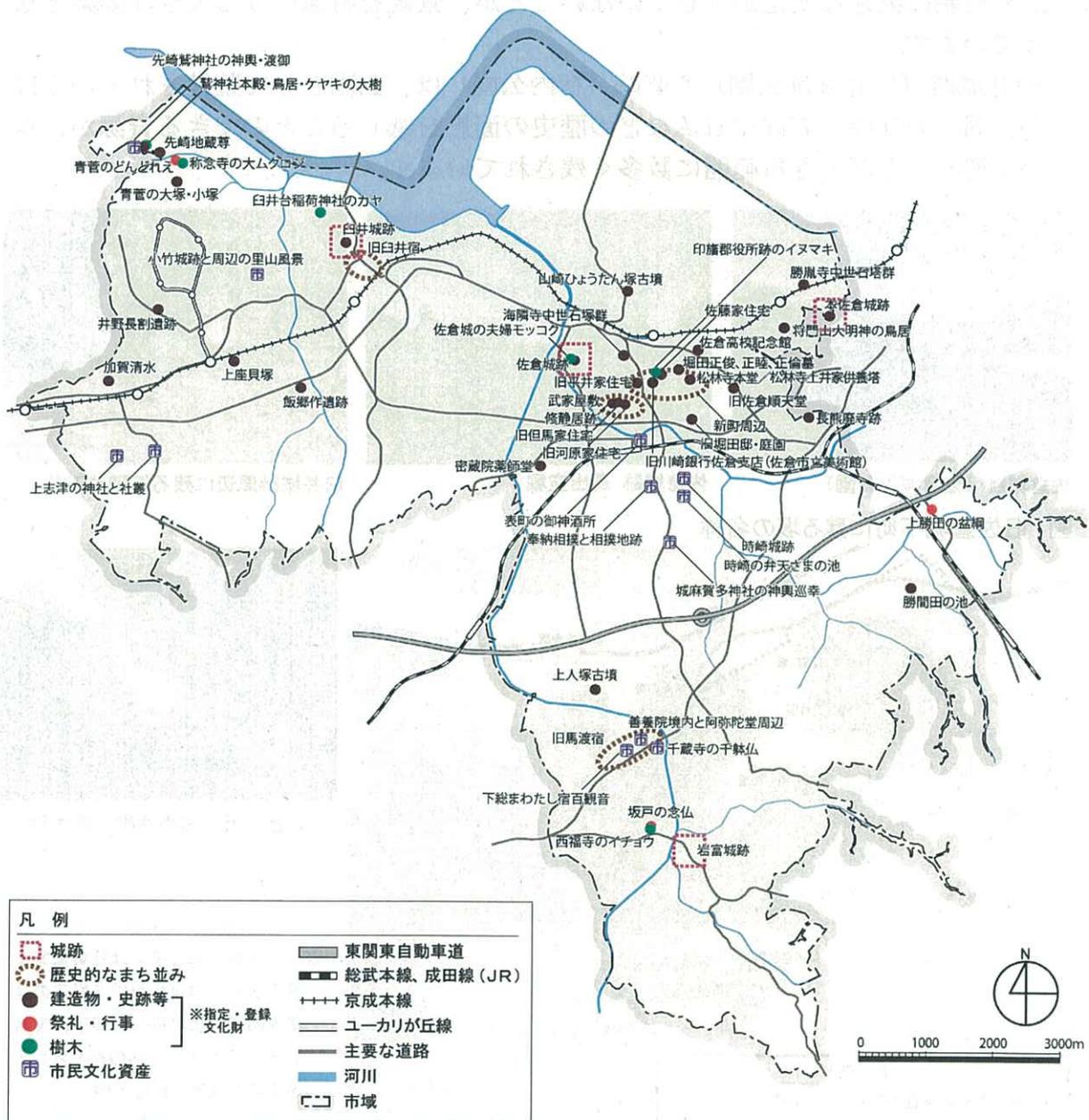
\*1 敷際（しきぎわ）：敷地が道路・河川・緑道等と接する境界部分を指す。「敷地の際（きわ）」の意味。

\*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でできる資源が、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）

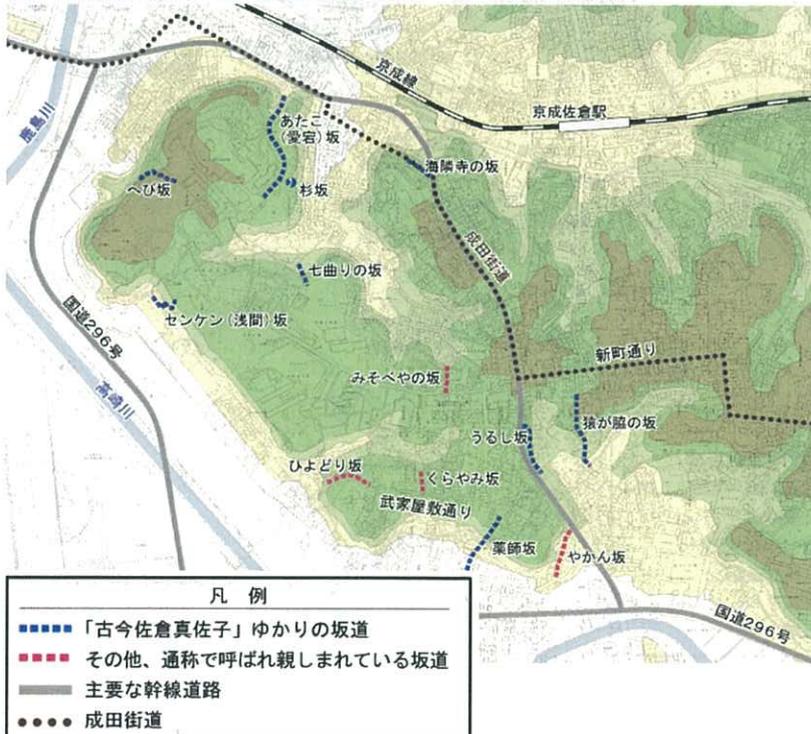


佐倉城跡 馬出空堀



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

### 【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）

### 【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「下総まわらし宿百観音」には、元治元年（1864）の銘のある百躰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）



下総まわらし宿百観音（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）

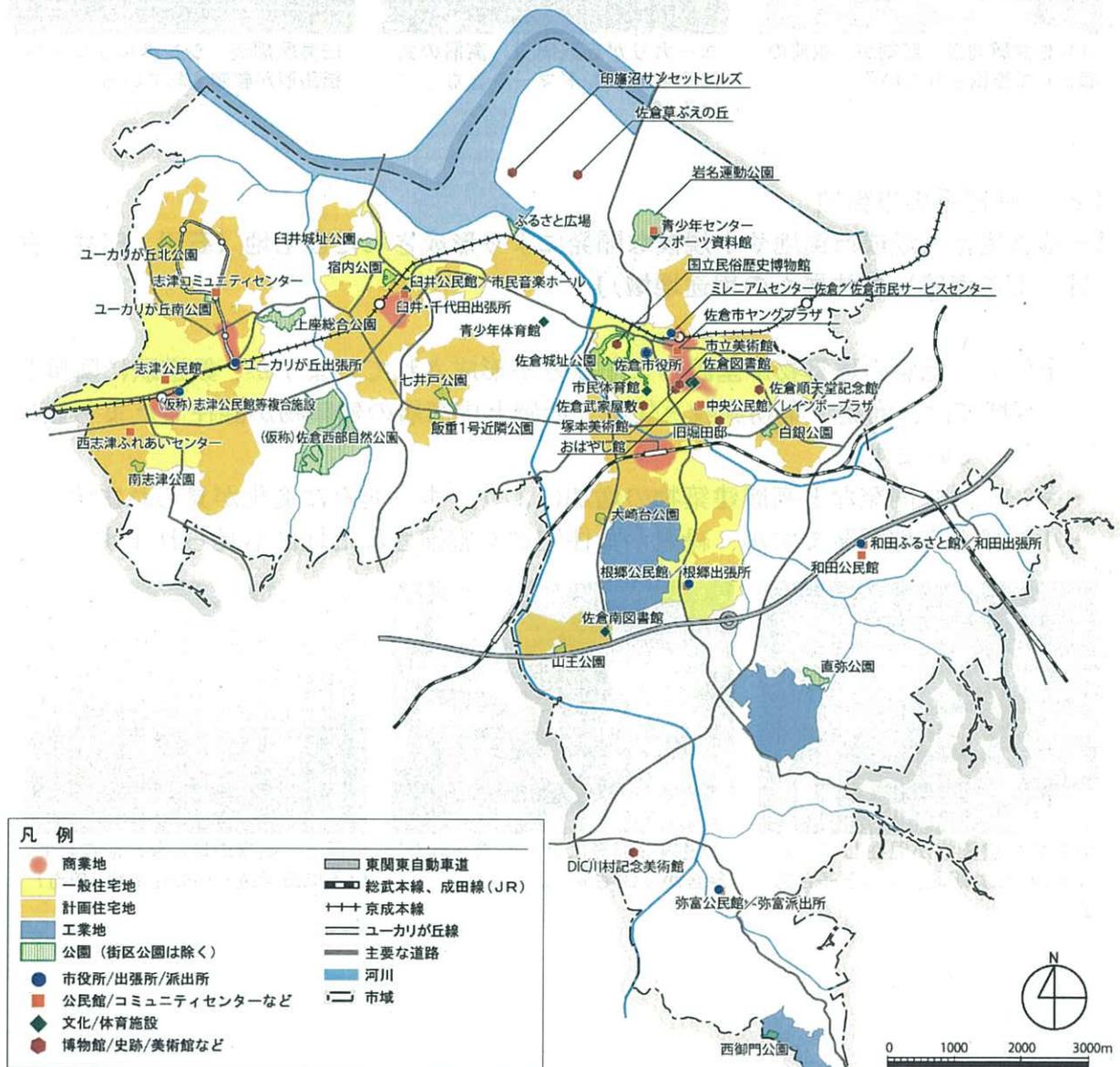


時崎の弁天さまの池  
（佐倉市市民文化資産）

### 3) 市街地・都市施設景観

図表 市街地・都市施設景観

区分	対象
(1) 商業系の市街地	●京成佐倉駅、JR佐倉駅、臼井駅、ユーカリが丘駅、志津駅の周辺
(2) 住居系の市街地	●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 ●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）の住居系用途地域
(3) 工業系の市街地	●第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地、ちばりサーチパーク
(4) 幹線道路沿道	●国道296号などの幹線道路の沿道
(5) 公共施設等	●学校、公共施設、道路、公園 など



## (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J R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。
- ・J R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。



J R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

【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）

【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、景観が徐々に変化が見られます。



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、畦田）

#### 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）

- ・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。
- ・五穀豊穰を祝い、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。
- ・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。



佐倉の秋祭り（新町）



城南堤の桜（城内町）

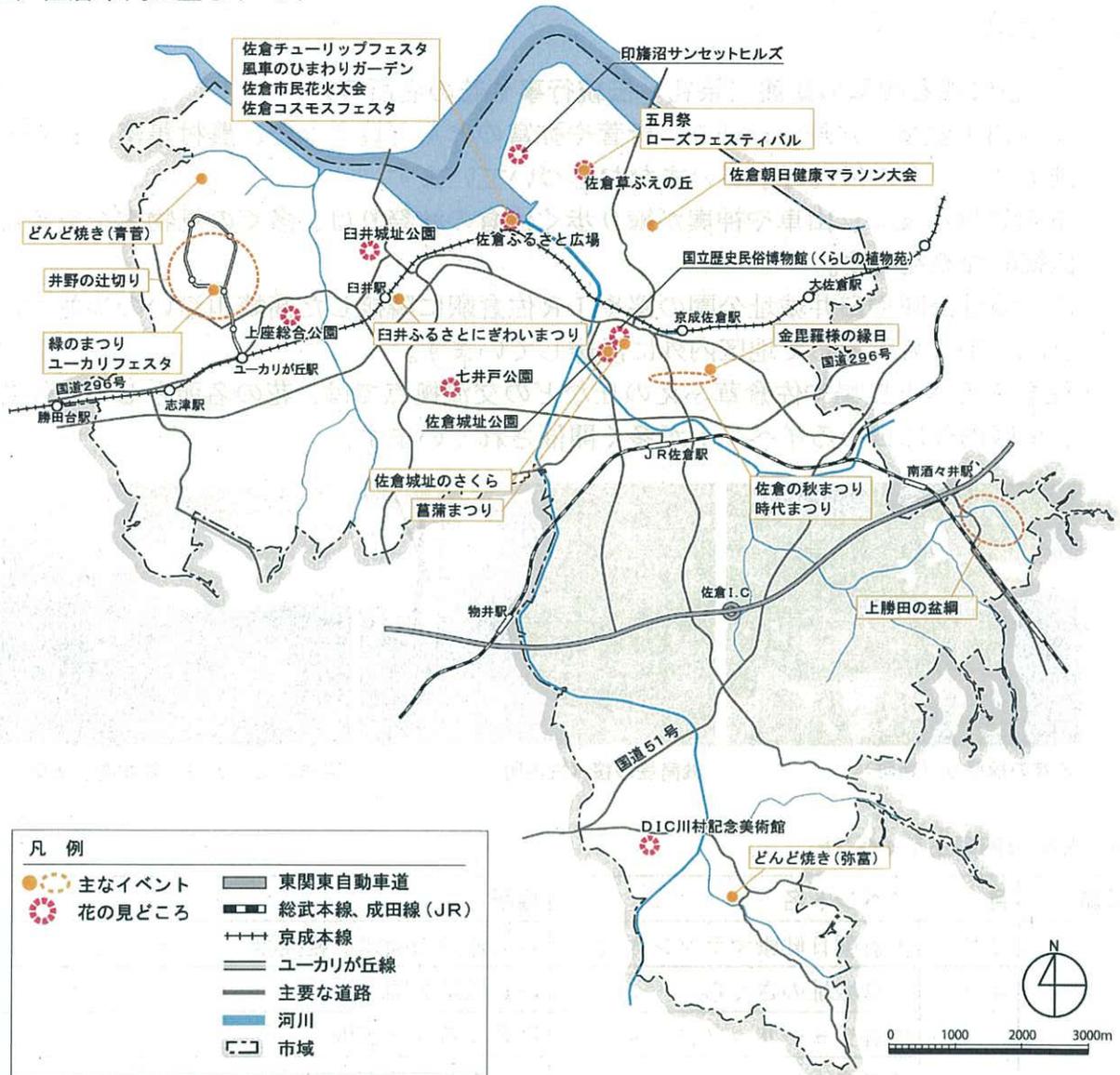


高崎川沿いの桜（鏑木町、表町）

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	ユウカリが丘南公園 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
		ユウカリフェスタ	ユウカリが丘南公園 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）

図 佐倉市内の主なイベント



上勝田の盆綱 (上勝田)



井野の辻切り (井野)



どんど焼き (青菅)

## (2) 学校校歌にうたわれる景観

※関連資料：資料-12

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風景

○下総台地の地形構造に沿って生まれ、  
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、古来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まりは概ね継承されています。



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。

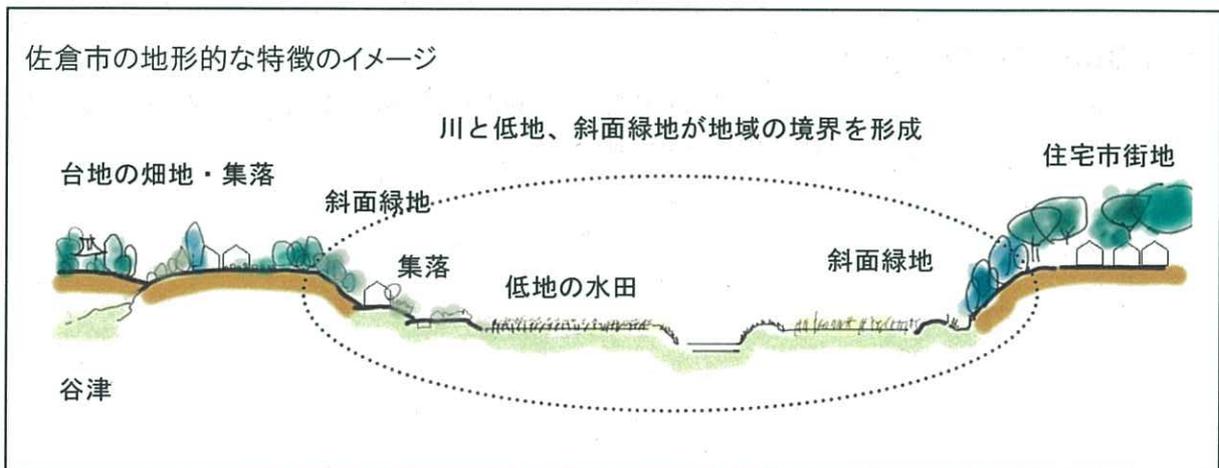


航空写真(印旛沼周辺)

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。

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風景

- ・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、それぞれ趣き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作り出す多様な眺め

- ・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作り出されています。
- ・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。

### 臼井八景（うすいはっけい）位置図（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により、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、JR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

### 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、コンパクトに形成された利便性の高い市街地。これらにより、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。

このような景観が、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。

- 1) 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。
- 2) 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。
  - ・「歴史の町佐倉」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。
- 3) 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。
- 4) 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。
- 5) 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。