



佐倉市 景観計画ガイドライン

*Landscape Guidelines
for Sakura City*



目次と各項目の概要

1 はじめに 2

 (1) 景観計画ガイドラインの目的と活用方法 2

 (2) 景観計画ガイドラインの適用範囲 3

 (3) 景観計画ガイドラインの構成 4

2 景観形成の基本理念と基本目標 6

 (1) 景観形成の基本理念 6

 (2) 景観形成の基本目標 6

3 景観形成の基本方針 7

 (1) 景観のエリア 7

 (2) 景観の軸 11

 (3) 景観の拠点 12

4 景観形成基準（共通基準） 14

5 景観形成基準（個別基準：建築物） 17

6 景観形成基準（個別基準：工作物他） 22

 (1) 工作物 22

 (2) 開発行為 23

 (3) 土石の採取その他の土地の形質の変更 23

 (4) 木竹の植栽又は伐採 24

 (5) 屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積 24

7 屋外広告物の配慮事項 26

景観形成の基本方向を知る
佐倉市の景観特性と景観の
エリアごとの景観形成の方
針等をまとめています。

▼

景観形成基準を確かめる
景観のエリアの特徴を踏ま
え、良好な景観形成を進め
るための基準を解説してい
ます。また、屋外広告物に
ついて基本的な配慮事項
を示しています。

1 はじめに

(1) 景観計画ガイドラインの目的と活用方法

大規模な建築物や工作物、開発行為等は景観に与える影響が大きく、市民や事業者による景観形成を誘導する上でも重要です。本ガイドラインは、佐倉市景観計画に基づき、建築物の建築等に関する景観形成の基本的な考え方や配慮事項、参考となる事例をまとめたものです。別に作成している佐倉市色彩ガイドラインと併せて活用することとします。

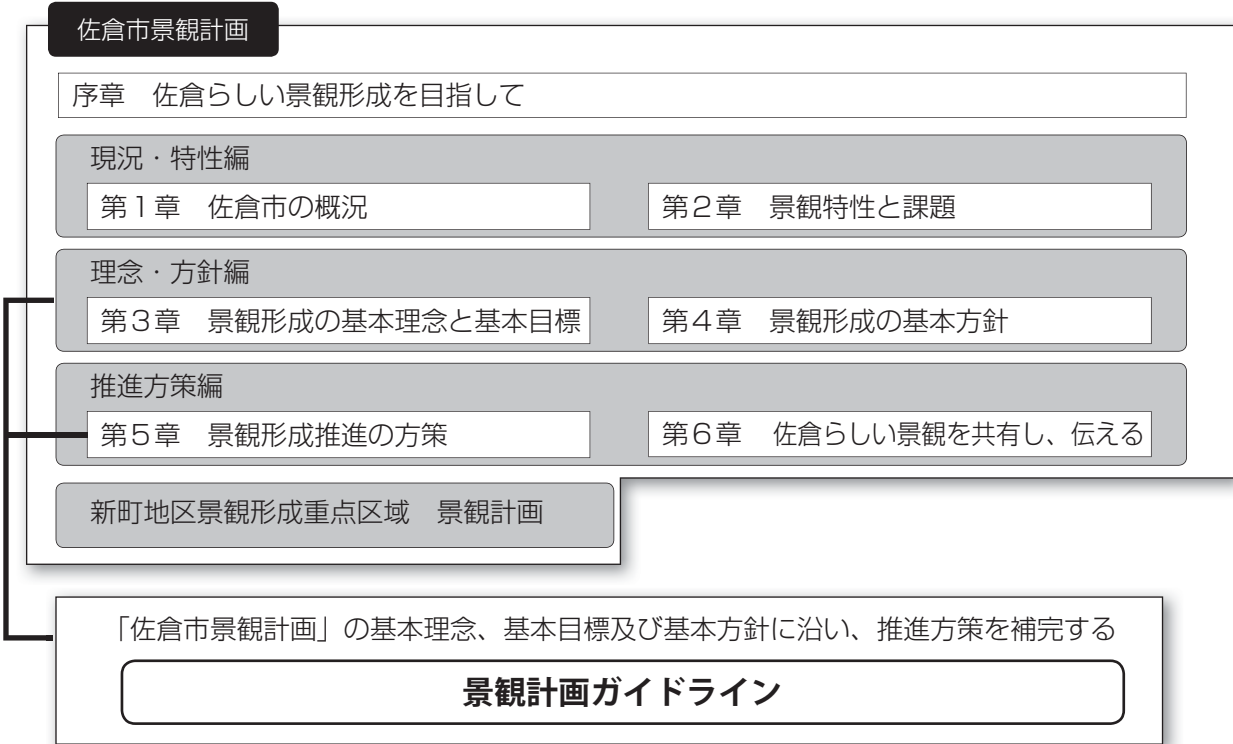


図 ガイドラインの位置づけ

(2) 景観計画ガイドラインの適用範囲

●適用の対象行為

このガイドラインでは、次表に示すものについて適用の対象としています。

災害復旧事業などの緊急を要する事業、通常の維持補修や、地下構造物などの周辺景観に与える影響がないか極めて小さい事業は、適用を除外します。なお、除外行為であっても、可能な範囲で景観に配慮した事業の実施に努めるものとします。

●ガイドラインの活用

このガイドラインは、建築物の基本計画や基本設計時に参照することを推奨します。また、事前協議や景観アドバイザー会議等に活用することとします。

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	次のいずれかに該当する建築物 (1) 高さ 10 m 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 20 m 以上又は幅員 10 m 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 2 m を超える擁壁 ・高さ 6 m を超える煙突 ・高さが 4 m を超える広告塔、広告板、装飾塔の類
 ・高さ 8 m を超える高架水槽、サイロ、物見塔の類 ・高さが 15 m 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

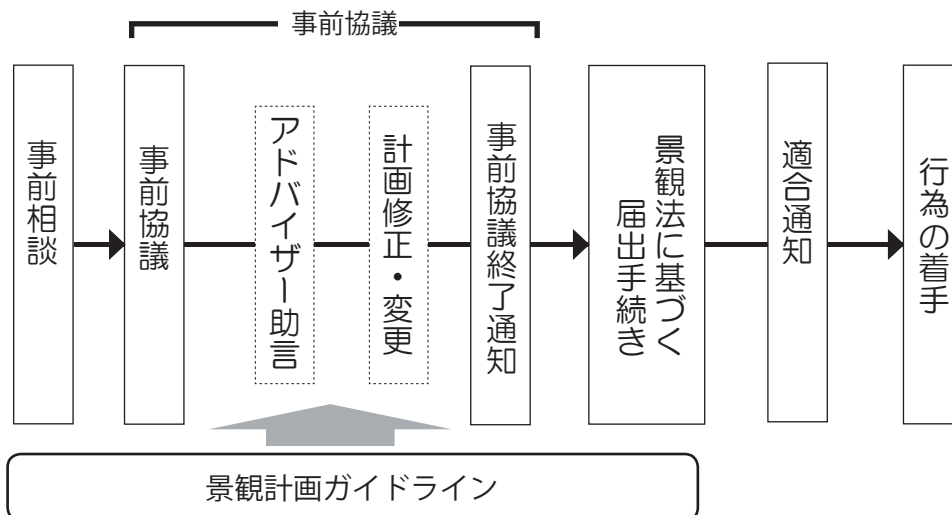


図 ガイドラインを活用した事前協議・届出手続きの流れ

(3) 景観計画ガイドラインの構成

本ガイドラインは、佐倉市の景観形成の基本理念と目標を示し、景観の特性を踏まえた景観のエリア・軸・拠点ごとの景観形成の方針及び景観形成基準で構成しています。

景観形成基準は、「A 共通基準」と「B 個別基準」に区分され、「A 共通基準」は、全ての行為に共通する配慮事項を示しています。「B 個別基準」は、「建築物」と「工作物」、「開発行為」、「土石の採取その他の土地の形質の変更」、「木竹の植栽又は伐採」、「屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積」に区分し、それぞれの行為ごとに景観形成基準の解説を整理しています。

なお、建築物や工作物に屋外広告物を設置する場合は、千葉県屋外広告物条例の許可基準に加え、屋外広告物の配慮事項を適用します。

表 景観のエリア区分と対象

景観のエリア・区分		対象地	掲載頁
市街地の 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）	p7
	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））	p8
	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	p9
	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	p9
	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）、ちばリサーチパーク、第二工業団地に隣接した準工業地域の一部	p10
	新町地区景観形成重点区域	佐倉市景観条例で景観形成重点区域に指定された地区	

表 景観の軸・拠点と対象

景観の軸・拠点		対象地	掲載頁
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（農地や斜面緑地）	p11
	 道路軸	複数の景観のエリアを結ぶ広域幹線道路	p11
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	p12
	 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	p12
	 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	p12
	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）	p13

表 景観形成基準の構成と適合対応

区分	行為	掲載頁
共通基準		p14
	建築物	p17
個別基準	工作物	p22
	開発行為	p23
	土石の採取その他の土地の形質の変更	p23
	木竹の植栽又は伐採	p24
	屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積	p24
屋外広告物の配慮事項		p26

図 景観のエリア

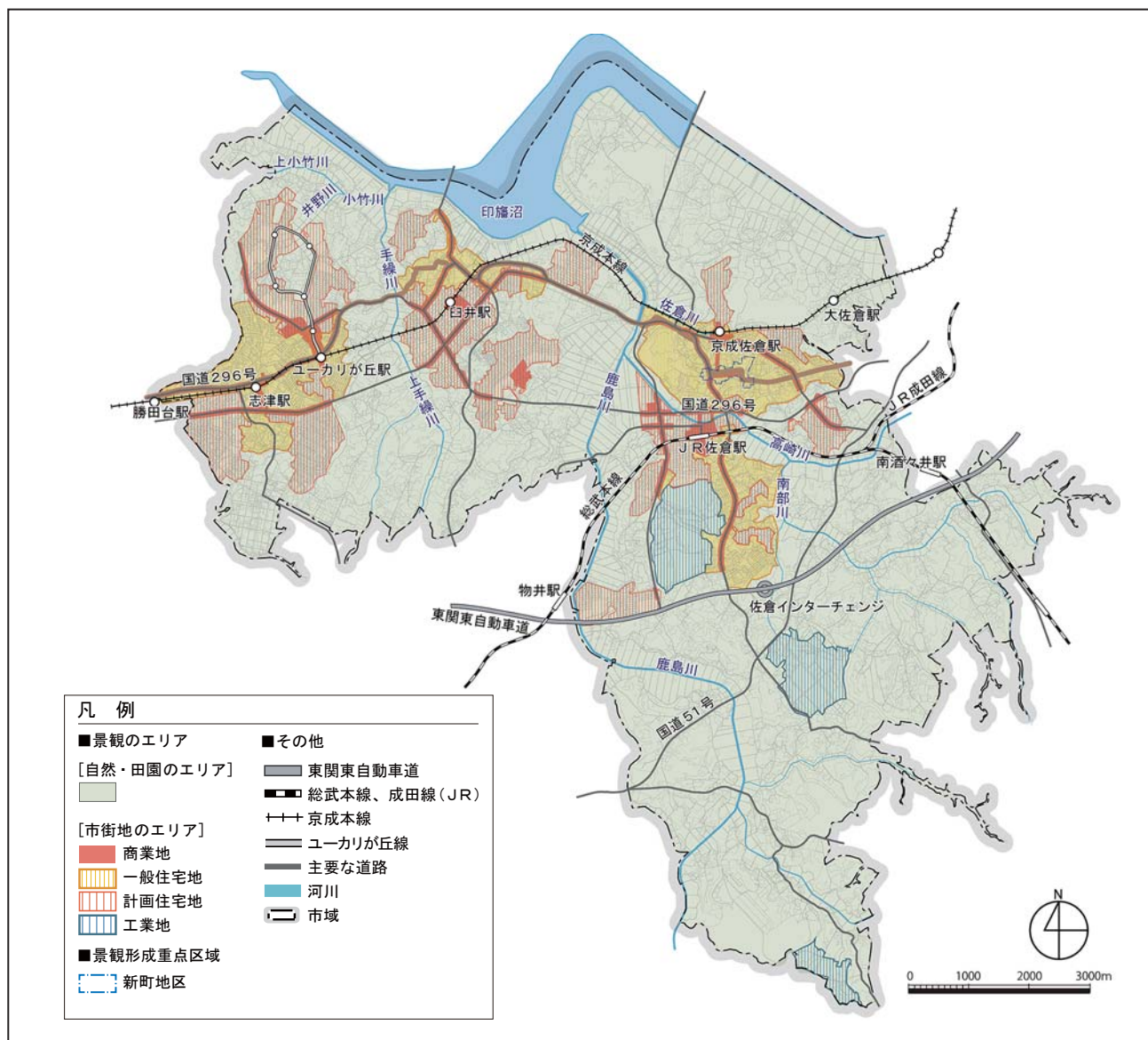


図 景観の軸

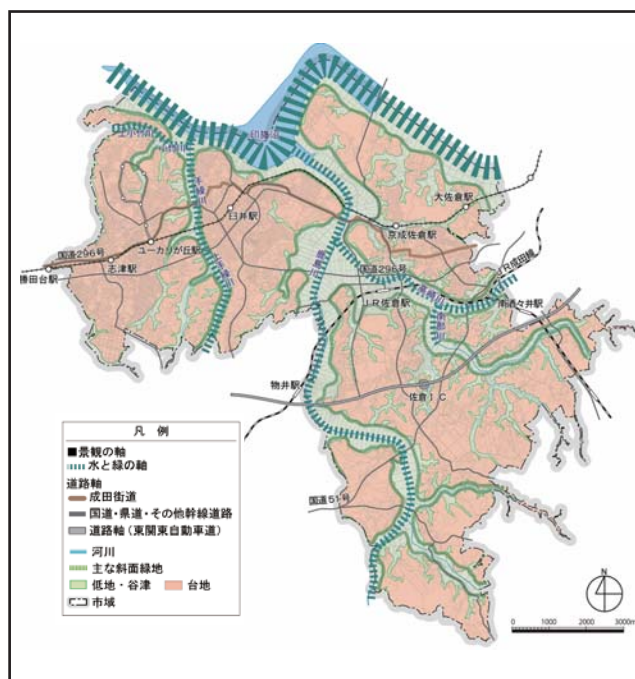
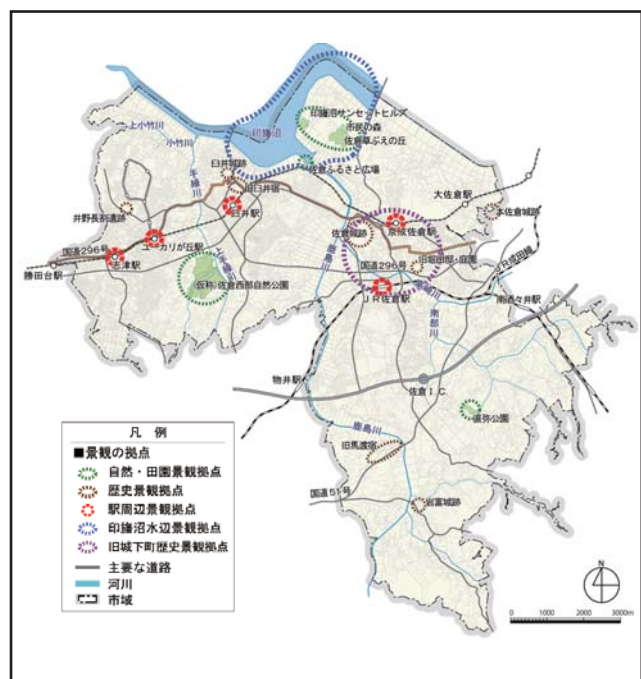


図 景観の拠点



(1) 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

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、界隈ごとの個性を活かし、居心地が良く、住み続けたい景観の維持・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。

3 景観形成の 基本方針

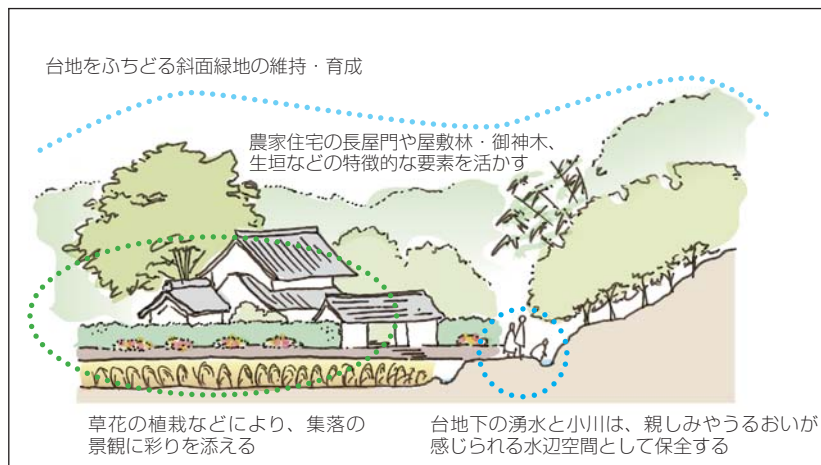


(1) 景観のエリア

●自然・田園のエリア

○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
- ☐ 親しみやうるおいある水辺景観の形成
- ☐ 建築物等と自然・田園景観との調和
- ☐ 穏やかな集落の景観の維持



景観形成の基本方針

■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します。



農地と集落で構成された田園景観。建築物等は、これらが持つスケール感と調和を図る（岩名）



外観の色彩を暖色系でまとめ、接道部や敷地内に高木を植栽するなどにより、周囲の景観と調和を図る（青菅）

■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。



生垣や石積みで構成された敷際など、特徴的な要素を活かしながら、穏やかな集落景観を維持する（坂戸）



草花の植栽などにより、集落の景観に彩りを与える（飯野）

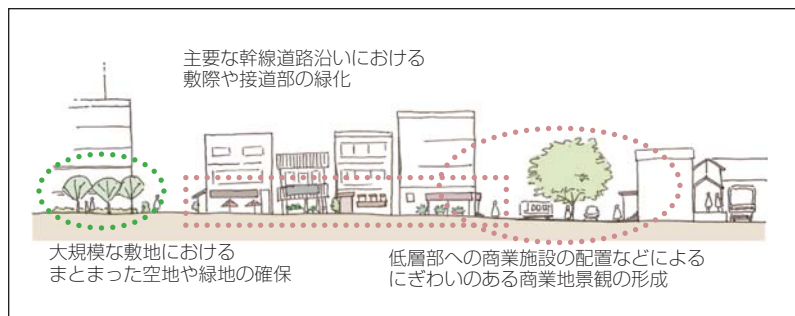




●商業地

○施設を集積を活かし、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
- にぎわいや親しみが感じられる商業地景観の形成
- 快適な歩行者空間の形成



景観形成の基本方針

■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。



駅周辺や商業地では、低層部に商業施設を配置し、隣接地と壁面位置や庇の位置等を協調することで、にぎわいや秩序が感じられるまち並みを形成する（市外）



幹線道路沿道では、建物の配置や敷地の緑化等により、秩序が感じられるまち並みを形成する（市外）



低層部にオープンスペースを確保するなどにより、にぎわいのある商業地景観を形成する（市外）



道路側に空地と緑地を設け、舗装を歩道の素材と調和させるなどにより、快適な歩行者空間を形成する（市外）





●一般住宅地

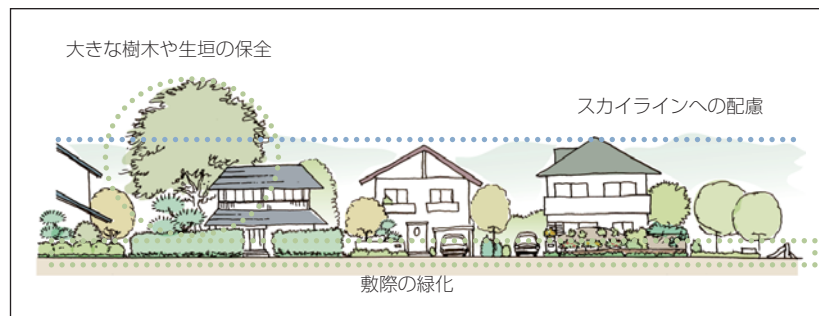
○地域ごとのまち並みの特性を活かした住宅地景観を形成します。

- 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
- うるおいのある住宅地景観の形成

●計画住宅地

○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
- ゆとりや品格のあるまち並みの形成



景観形成の基本方針

●一般住宅地

■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、敷際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。

●計画住宅地

■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。

■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。



緑豊かで落ち着いた雰囲気地域の特性を踏まえ、建物の配置や規模、緑化や色彩の調和に配慮する（並木町）



良好な景観形成に寄与している樹木を保全し、うるおいある住宅地景観を形成する。また、歩行者空間を設ける等により、地域に親まれた空間を創出する（市外）



開発当初の景観の特性を維持しながら、緑を育成し、ゆとりや品格の感じられるまち並みを形成する（染井野）



生垣や庭先の緑の育成などにより、住宅地として落ち着きやゆとりが感じられるまち並みを形成する（宮ノ台）

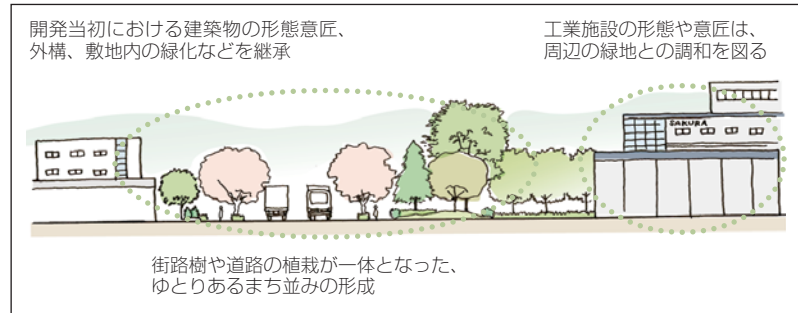




●工業地

○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
- うるおいのあるまち並みの形成
- 周辺と調和した景観の形成



景観形成の基本方針

■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・形成します。

■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、敷地内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。



開発当初の建築物の規模や敷地内緑化を継承し、良好な工業地景観を維持する（大作）



敷地内の緑化と街路樹が一体となり、ゆとりあるまち並みを形成する（大作）



工業施設の形態や規模は、周辺の斜面緑地と調和を図る（市外）



隣接する住宅地に対して、空地や緑地を確保し、相互に良好な環境を維持・育成する（市外）



(2) 景観の軸

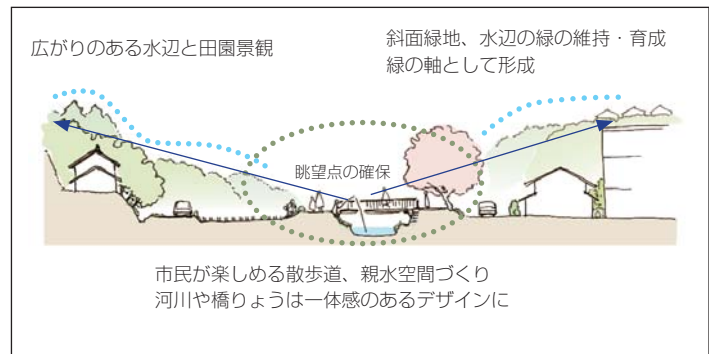
●水と緑の軸

○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
- 台地をふちどる緑をつなげる
- 一体性の感じられる水辺等のデザイン
- 建築物などと自然・田園景観との調和
- 市民等が親しめる場の形成



鹿島川と斜面緑地



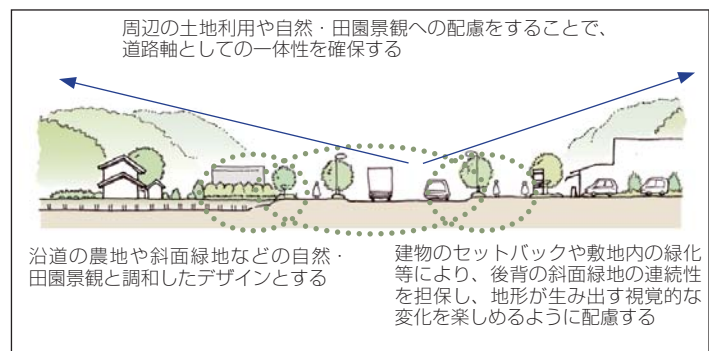
●道路軸

○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
- 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
- 街道の「カタチ」の継承



臼井駅付近の幹線道路



(3) 景観の拠点

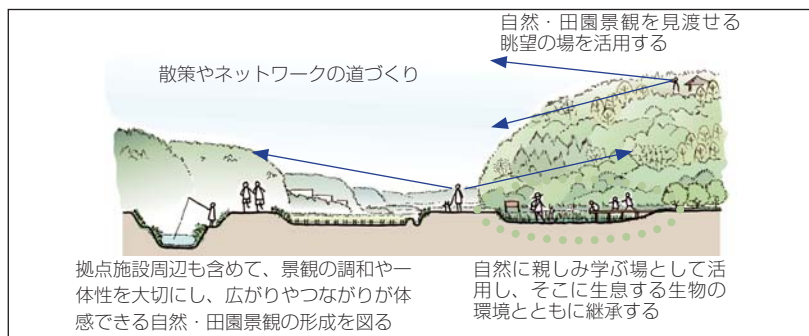
● 自然・田園景観拠点



(仮称) 佐倉西部自然公園

○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
- 自然・田園に親しむ拠点としての景観づくり



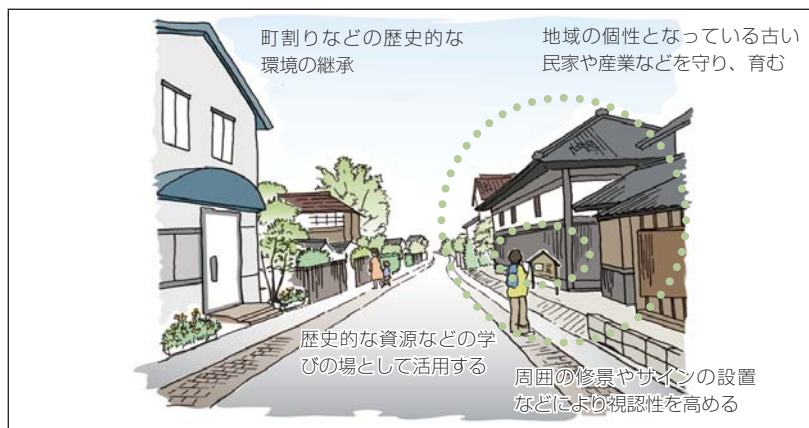
● 歴史景観拠点



旧堀田邸

○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
- 地域の個性となっている古い民家や産業などの活用
- 歴史的な資源等の保全・活用



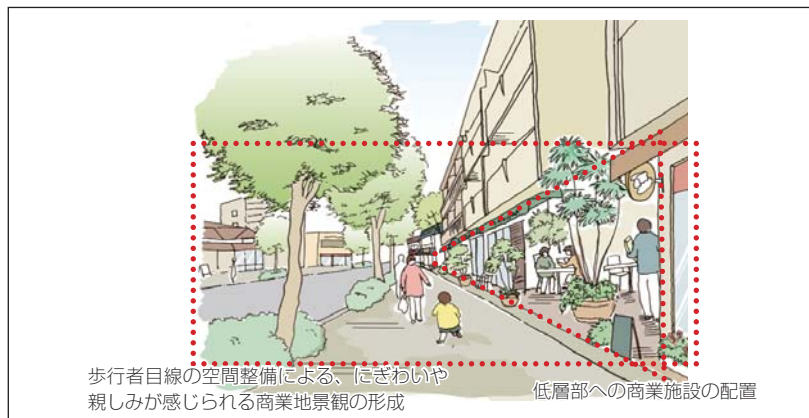
● 駅周辺景観拠点



J R 佐倉駅前

○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
- にぎわいや親しみが感じられる商業地景観の形成



(重要景観拠点)

● 印旛沼水辺景観拠点



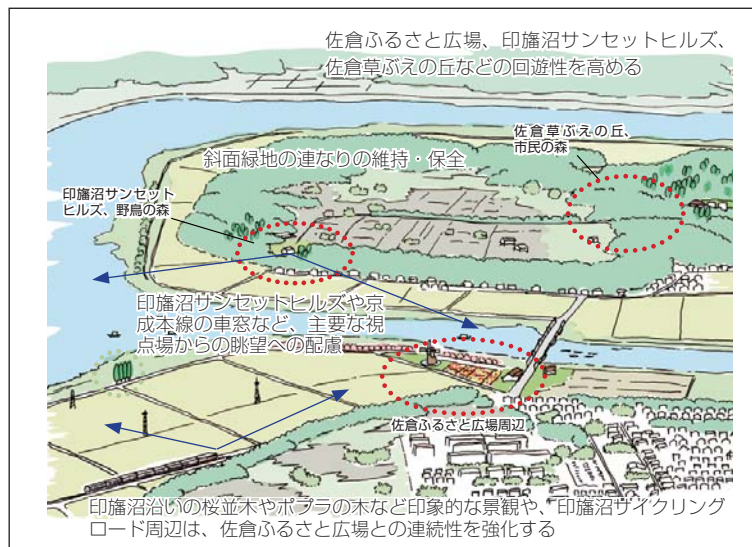
対象区域



佐倉ふるさと広場

○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。

- 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
- 印旛沼への眺望を活かし、整える
- 四季を楽しむ拠点として整え、育てる



(重要景観拠点)

● 旧城下町歴史景観拠点



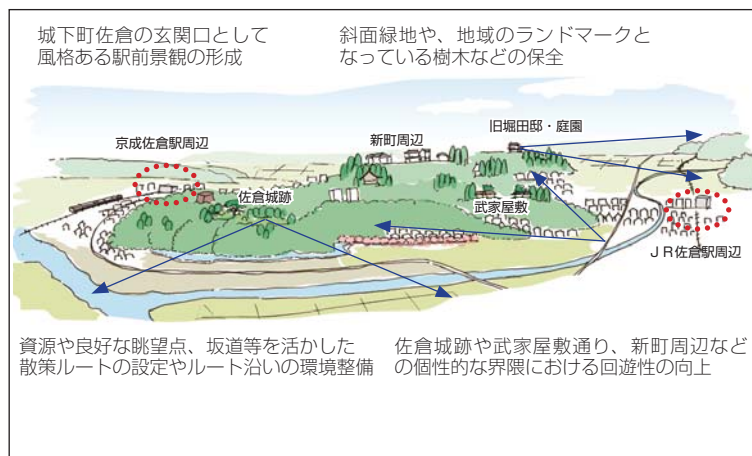
対象区域



佐倉城址公園

○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。

- 「城下町佐倉」の玄関口にあふさわしい駅前顔づくり
- 自然資源や歴史的な資源を守り、活かす
- 区域内の回遊性を高める



4 景観形成基準 (共通基準)

■佐倉市の地形・水系

- 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 佐倉市の地形

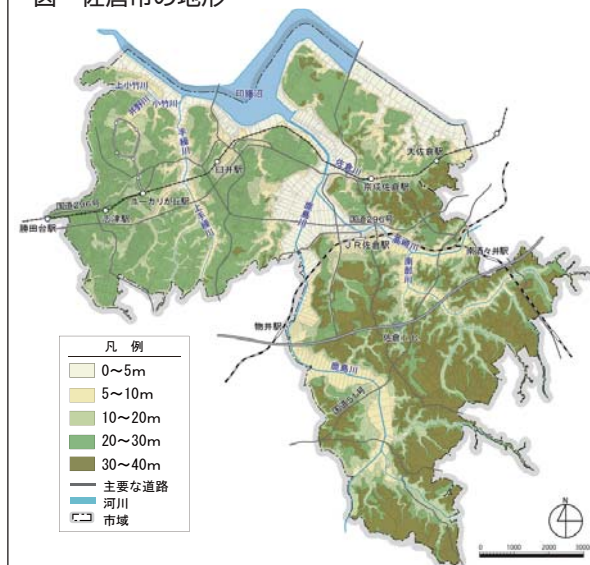
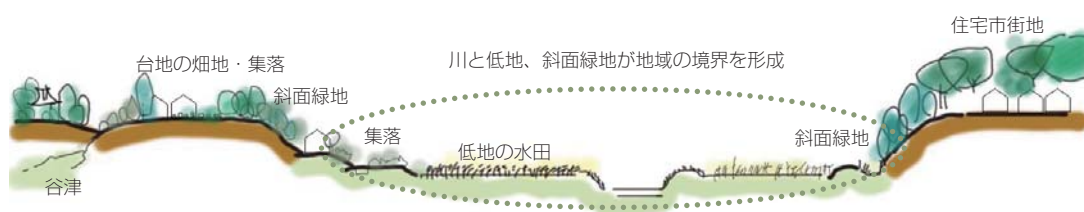


図 佐倉市の地形的特徴のイメージ



■佐倉らしさを感じさせる景観

- 佐倉市の地形や都市の成り立ちを踏まえ、主な景観特性として、次の4つを掲げます。

- 低地の水田、台地の畑地、台地にひだを刻む谷津
- 緑のふちどり（斜面、集落、市街地）



谷津田の風景（岩富）



集落の緑のふちどり（江原新田）

- 低地と台地の関係が作り出す多様な眺め
- 地域の人々や来訪者に愛されてきた眺め



印旛沼サンセットヒルズから印旛沼への眺め



舟戸大橋から印旛沼を見た風景

- 近世から歴史を重ねてきた佐倉城下町
- 懐かしい雰囲気を感じられる宿場や城跡周辺



佐倉城下町内にある武家屋敷通り（宮小路町）



旧馬渡宿周辺（馬渡）

- 住宅都市としての市街地形成
- まち並みのルール、住民による景観形成活動



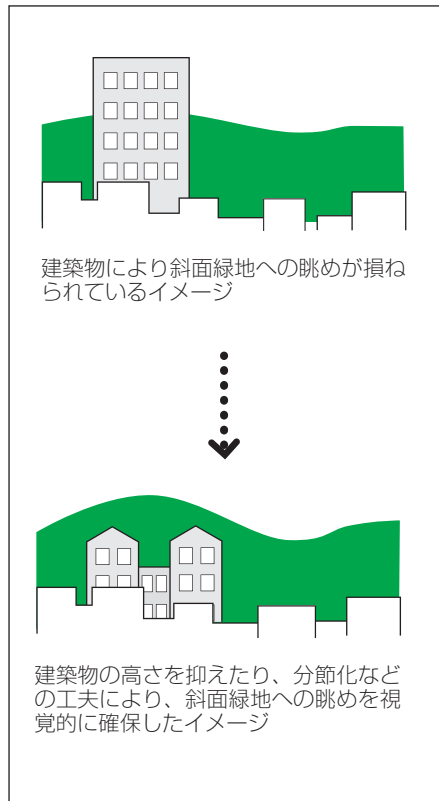
地区計画や建築協定等の制度を活用している地区（染井野）



中高層住宅が混在する一般住宅地（成田街道沿い・臼井台）

■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。



周辺の自然的要素との調和や背景の斜面緑地の連続性を損なわないよう配慮した例（表町）



斜面緑地に配慮するとともに、水辺空間を創出するなどにより、地域景観の向上を図った例（染井野）

■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。

※ p 16 に景観資源と眺望の現状を掲載



武家屋敷など、文化財などの地域の景観資源の周辺では、これらと調和した配置や規模、形態意匠が求められる例（宮小路町）



印旛沿サンセットヒルズなどの主要な視点場からの眺めに配慮した配置や規模、形態意匠が求められる例（飯野町）

■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。



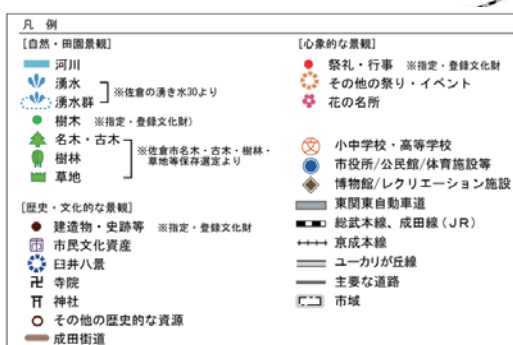
外観や低層部の設えを協調するなどにより、にぎわいが感じられるまち並みを形成している例（市外）



建物の配置や外壁の素材、外構などを協調することで、落ち着きやうるおいのあるまち並みを形成している例（市外）

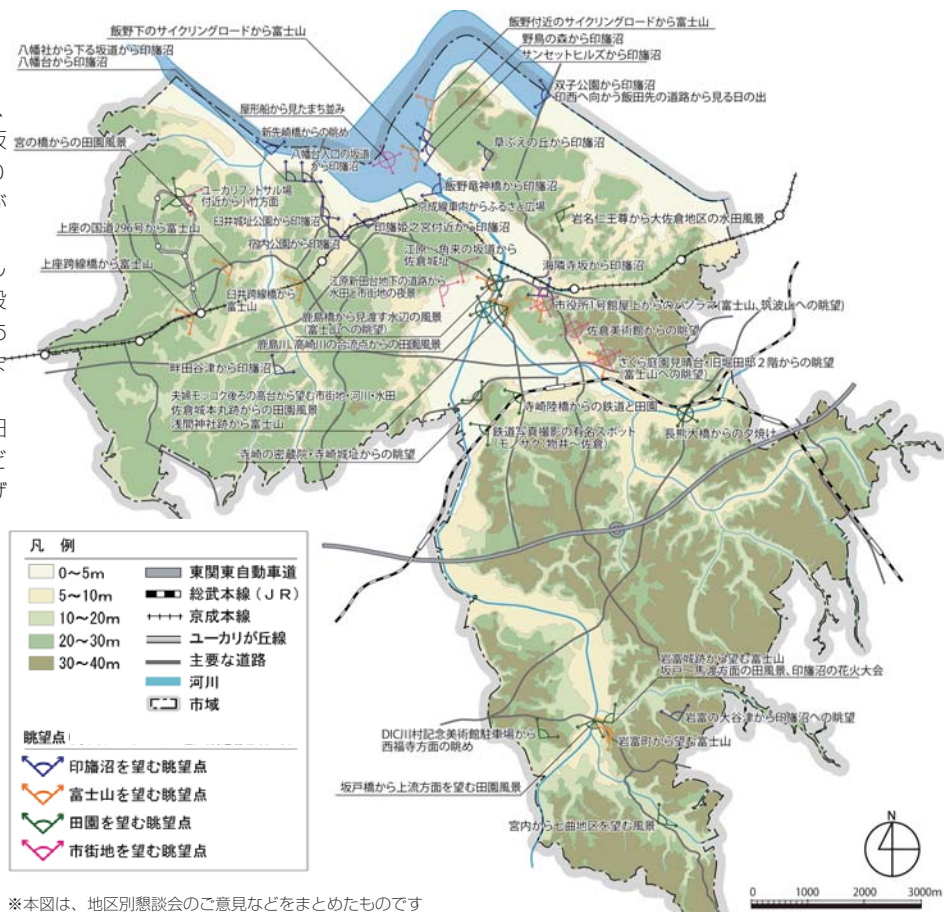
■景観資源の分布

- 佐倉市には、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、印象的な眺望などが存在しています。
- これらは、地域の景観に個性をもたらし、見る人に安らぎやうおいを与えるとともに、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。



■眺望の例

- 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。
- 眺望の対象は、印旛沼や田園、市街地のまち並みなどのほか、富士山なども挙げられます。

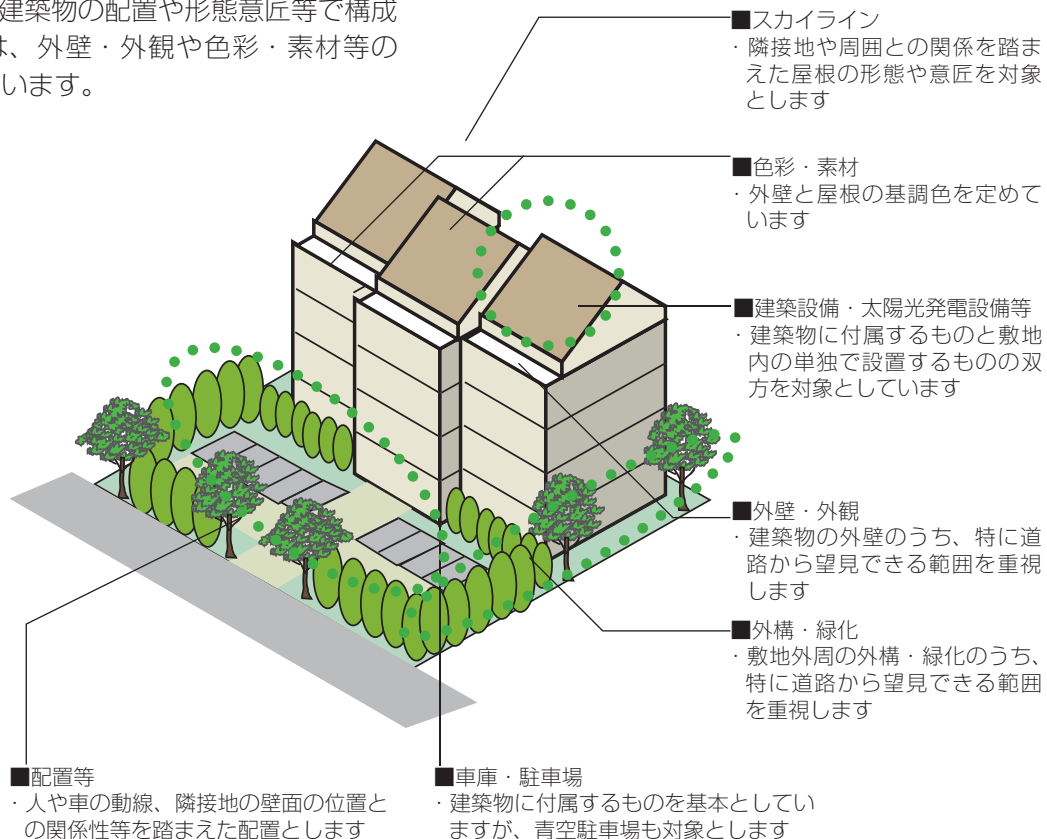


※本図は、地区別懇談会のご意見などをまとめたものです

5 景観形成基準 (個別基準：建築物)

■景観形成基準（個別基準：建築物）の概要

- 景観形成基準は、建築物の配置や形態意匠等で構成しており、意匠は、外壁・外観や色彩・素材等の部位ごとに示しています。



景観形成基準の解説

■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。



商業施設のエントランスにシンボルとなる高木を配置した例（市外）



建物のエントランス周辺に低中木を植栽している例（市外）



エントランス周辺や駐車場の外周を植栽し、まちなみにゆとりやうるおいを与えている例（市外）



オープンスペースを確保し、まちなみにゆとりやうるおいを与えている例（市外）

■配置等

□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。



斜面緑地から突出しない形態・意匠とし、自然・田園景観との調和を図った例（市外）



斜面緑地への眺めに配慮した規模や配置とした例（市外）



幹線道路に面する部分を緑化し、駐輪場を通りからセットバックした商業施設の例（市外）



低層部の意匠や壁面の位置を協調し、まち並みの連続性に配慮した例（市外）



軽快なスカイラインとしたり、敷地内にオープンスペースを確保するなどにより、親しみのある空間を創出している例（市外）



斜面緑地から著しく突出しないように配慮した施設の例（市外）



周辺の樹林を分断しない配置や規模とした例（市外）



外壁の一部に自然素材を活用し、落ち着いた色彩とするなどにより、斜面緑地との調和を図った例（市外）

■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。

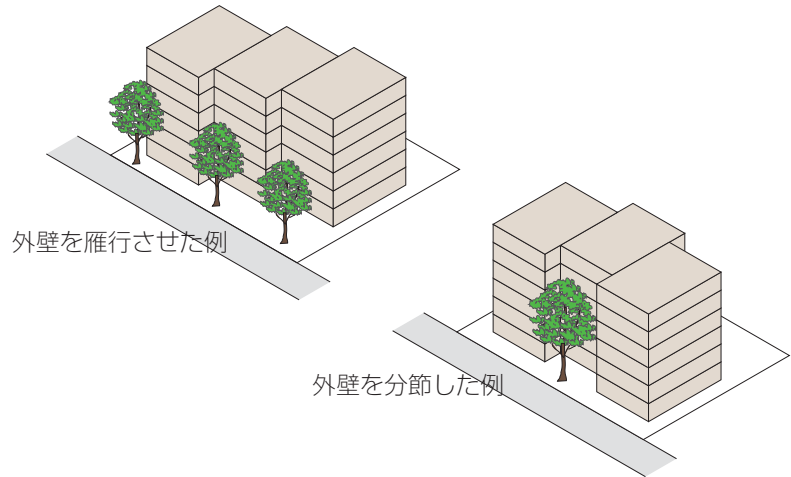
○壁面の位置は、まち並みの連続性を損なわないよう工夫する。

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。

■圧迫感の軽減の例

●圧迫感を軽減させるためには、建物を複数に分け、雁行させたり分節化させるなどの手法があります。



外壁を分節し、敷地の外周を緑化することにより、圧迫感の軽減を図り、うるおいを与えている例（市外）



壁面に凹凸を付けたり、接道部に生垣を設けるなどにより、うるおいのあるまち並みを形成している例（市外）

□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。



開放的な開口部の店舗の店先を草花や植栽で演出した例（市外）



地域の歴史や文化が感じられるような店先の演出が図られた例（市外）



■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

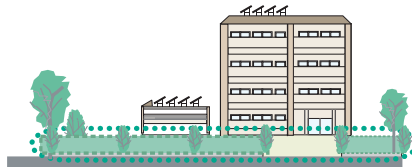
○建築物に付属する太陽光発電設備は、周辺の景観と調和を図り、道路や眺望点などからの見え方を軽減するよう工夫する。

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。

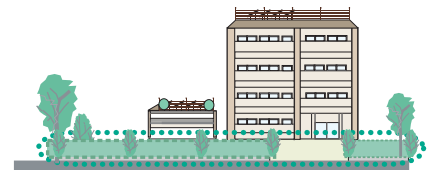
・太陽光発電設備をルーバーなどにより修景する。

・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。

■建築設備や太陽光発電設備の修景の例



施設の屋上に建築設備等を設置し、周囲から直接見えている例



施設の屋上の建築設備等をルーバーや植栽により修景し、周囲からの見え方を軽減している例



通りに面する設備をバルコニーと同様のデザインのルーバーにより修景した例（市外）



歩道に面した建築設備をルーバーにより修景した例（市外）



通りに面したバルコニーの内部が望見できないようにルーバー等で修景した例（市外）



ごみ置き場の周囲を植栽により修景した例（市外）

■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。



駐車場の出入口を集約し、緑化によりその周囲を修景した例（市外）



立体駐車場の通りに面した側面を植栽とルーバーで修景した例（市外）

■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（25頁参照）に掲げる基準に適合させる。

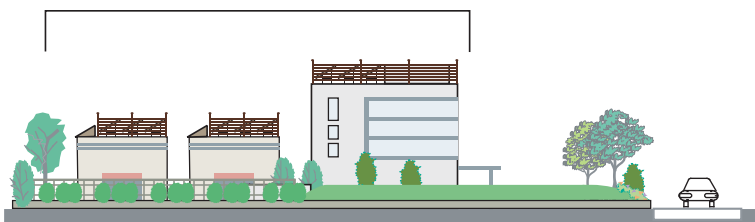
○けばけばしい色彩を避け、暖かみのある落ち着いた色彩とする。

○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。

■色彩の統一の例

敷地内の複数の施設を相互に色彩を統一した例



□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。



複数の建築物の外壁の色彩を暖かみのある落ち着いた色彩とした例（市外）



建築物の部位ごとに同系色の色彩を用いた例（市外）

■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。



通り沿いやエントランス周辺を低中木で植栽している例（市外）



敷地の外周を茶系のフェンスと中高木の植栽により、緑豊かな外観となるよう工夫した例（市外）

景観形成基準の解説

■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。

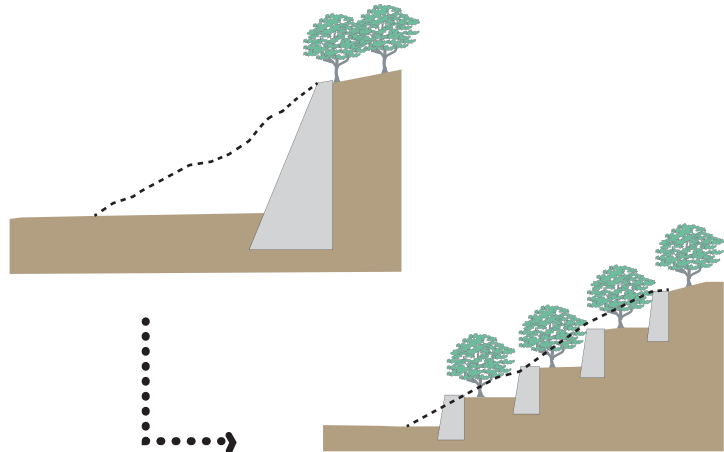
- 例) ・緑の連続性を損なわない配置とし、長大な擁壁や法面が生じないようにする。
・敷地の周辺を緑化し、緑の連続性を確保する。
・形態や意匠を簡素化し、周辺への圧迫感を軽減させる。

■色彩

□全市共通

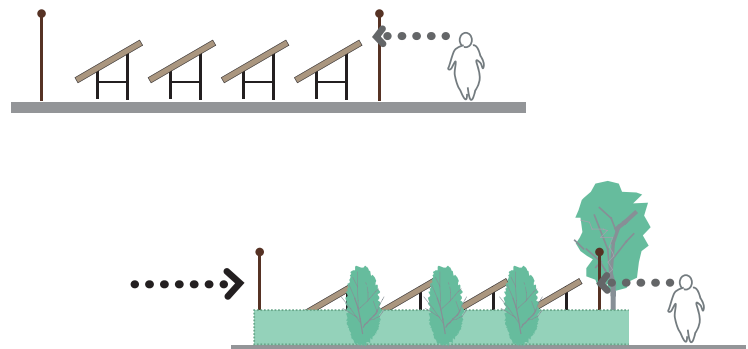
- まち並みの連続性やまとまりを損なわないよう配慮し、別表（25 頁参照）に掲げる基準に適合させる。
○けげんばしい色彩を避け、暖かみのある落ち着いた色彩とする。
○敷地内に複数の建築物や工作物がある場合は、相互に色彩の統一を図る。

■擁壁の形態の例



擁壁の形態を階段状にすることで、地形の改変を最小限に留め、圧迫感の軽減を図った例

■太陽光発電設備の道路からの見え方の軽減例



敷地の外周を低中木により植栽し、道路からの見え方を軽減している例



敷地外周を緑化し、周辺の緑地との調和を図っている例（市外）



大規模な工作物の色彩を自然環境と調和させた例（市外）

(2) 開発行為

景観形成基準の解説

■土地の形状及び緑化

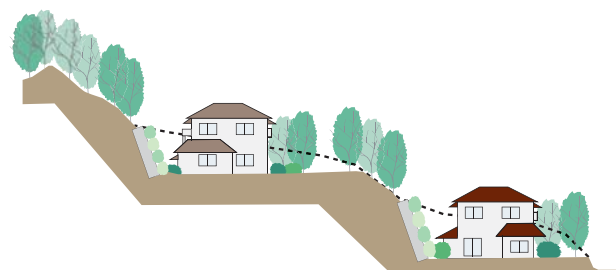
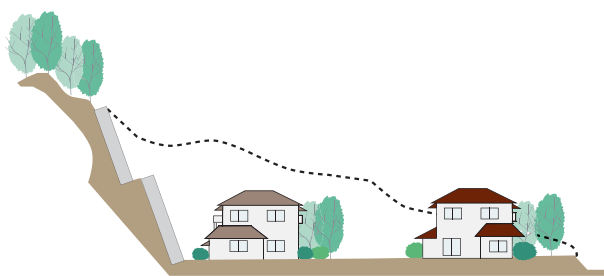
□全市共通

- 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。

□新町地区

- 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。

■地形の改変を抑制した造成の例



地形を活かした造成とし、法面や擁壁の規模を抑えた例

(3) 土石の採取その他の土地の形質の変更

景観形成基準の解説

■土地の形状及び緑化

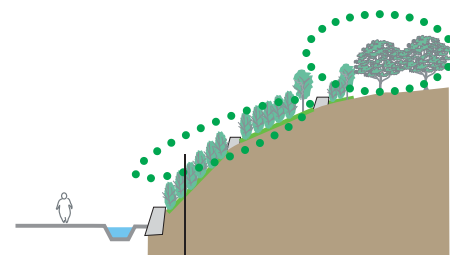
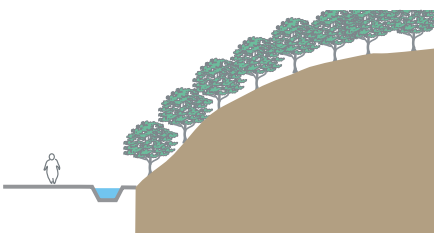
□全市共通

- 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みえる場合は、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。

□新町地区

- 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。

■土地の形質の変更に配慮した例



斜面緑地の上部の樹木を残し、緑のつながりや連続性に配慮した例

造成を最小限度に留め、法面の緑化を積極的に推進した例

*新町地区の建築物・工作物の景観形成基準の解説は、別途発行している「新町地区景観ガイドライン」をご参照ください。

(4) 木竹の植栽又は伐採

景観形成基準の解説

■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。

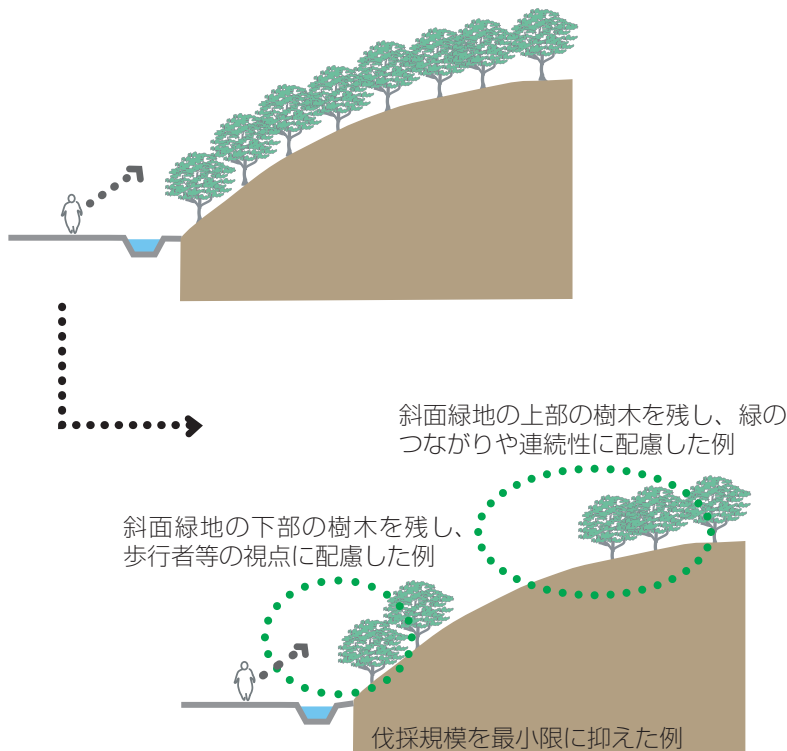
□印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点

- 斜面緑地の連続性を損なわないよう配慮する。

□新町地区

- 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。(住宅区域)

■規模を抑え、緑のつながりに配慮した伐採の例



(5) 屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積

景観形成基準の解説

■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。

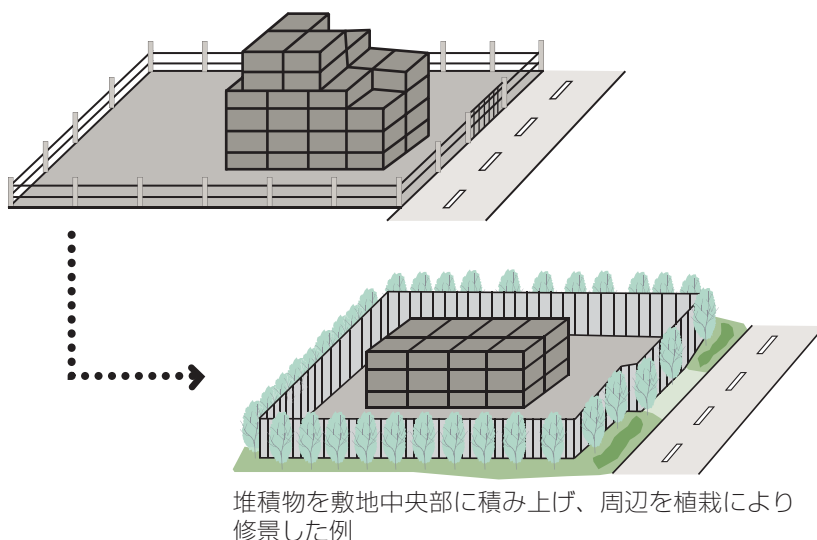
□印旛沼水辺景観拠点、旧城下町歴史景観拠点

- 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。

□新町地区

- 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。

■土石、廃棄物その他の物件の堆積の配慮例

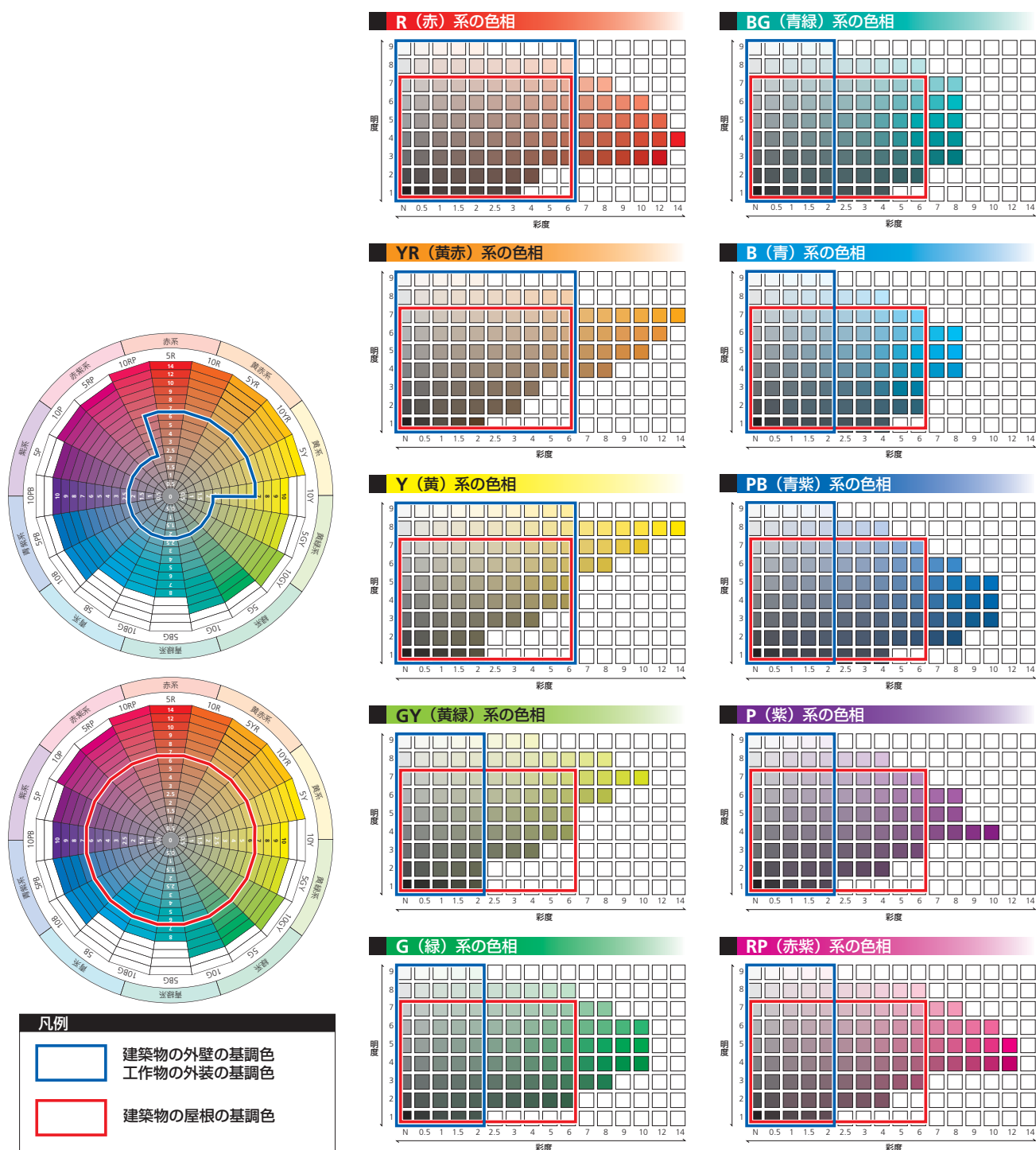


別表 色彩基準

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

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

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



*色彩基準の解説の詳細は、別途発行している「佐倉市色彩ガイドライン」をご参照ください。



7 屋外広告物の 配慮事項

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は、千葉県屋外広告物条例に基づく許可基準に加え、次頁に示す配慮事項に基づき良好な広告景観の形成に努めましょう。

■屋外広告物の配慮の例

【自然・田園エリア】



屋上広告物を切り文字にし、背景の山並みへの眺めに配慮した広告物の例（市外）



自然・田園景観との調和に配慮し、彩度を抑えた広告物の例（市外）



周辺の自然・田園景観との調和に配慮し、屋上等に広告物を設置していない工業団地の例（市外）

【市街地エリア（商業地）】



複数の店舗の広告物を集約化している例（市外）



外壁の素材と調和し洗練されたデザインとした広告物の例（市外）



周辺の住宅地や街路樹等との調和に配慮した広告物の例（市外）



幹線道路沿道で、自然・田園景観との調和に配慮するため彩度を抑え、複数の広告物を集約した例（市外）



幹線道路沿いで自然素材と組み合わせた品格を感じさせる広告物の例（市外）



周辺景観との調和に配慮するためコーポレートカラーと地色を反転させた例（市外）

※上の写真は、周辺の景観に配慮している例を示すものであり、企業等を宣伝する目的ではありません

表 共通事項

種別	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。 ※佐倉市名木・古木・樹林・草地等に選定されたもの ○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。

表 種別事項

種別	配慮事項
屋上広告物	○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	○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	○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	○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、可能な限り自家用としたり、過剰な形態意匠とならないようにする。



佐倉市景観計画ガイドライン

Landscape Guidelines for Sakura City



発行

佐倉市 都市計画課

〒 285-8501

千葉県佐倉市海隣寺町 97

tel.043-484-6163

fax.043-486-2506

URL <http://www.city.sakura.lg.jp/>