

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

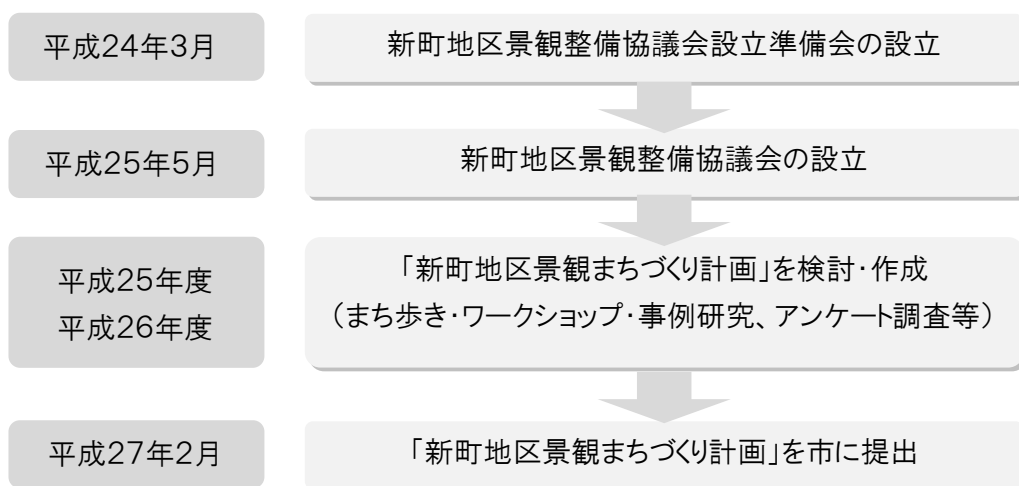
新町地区（新町・裏新町等）は、江戸時代に佐倉城下に形成されたまちを基礎としています。その後の時代の変遷を経て、まち並みは変化しつつも、歴史的な風情や懐かしさなど、独特の雰囲気を感じることができる「歴史のまち佐倉」を代表する地域のひとつです。

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



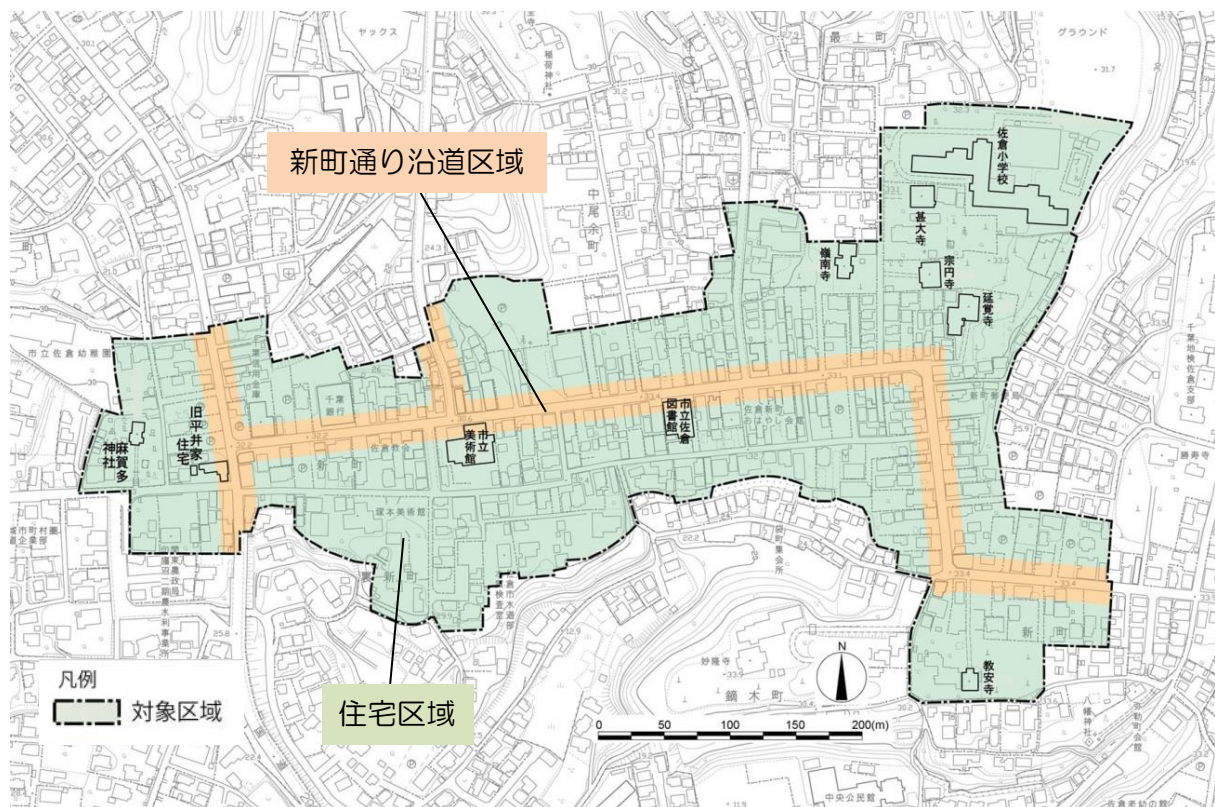
※協議会会員：町内会代表者、佐倉城下町商店会代表者

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

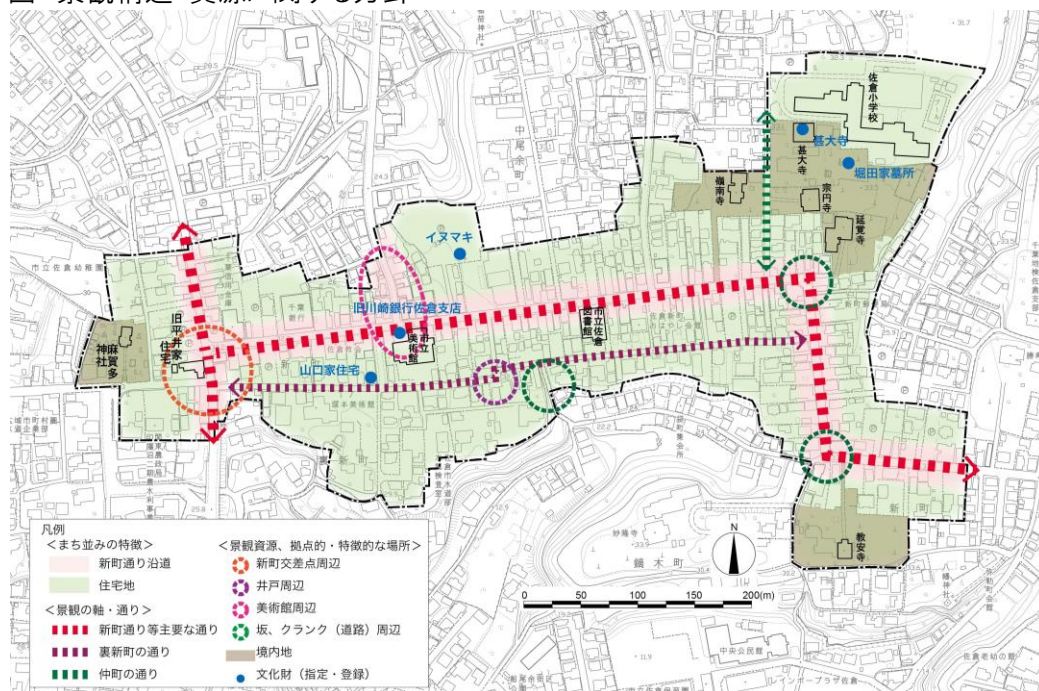
④特徴的な坂道の周辺

- ・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 m ² 超の建築物。 増築の場合、増築に係る床面積が 10 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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、ゆとりと潤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。	

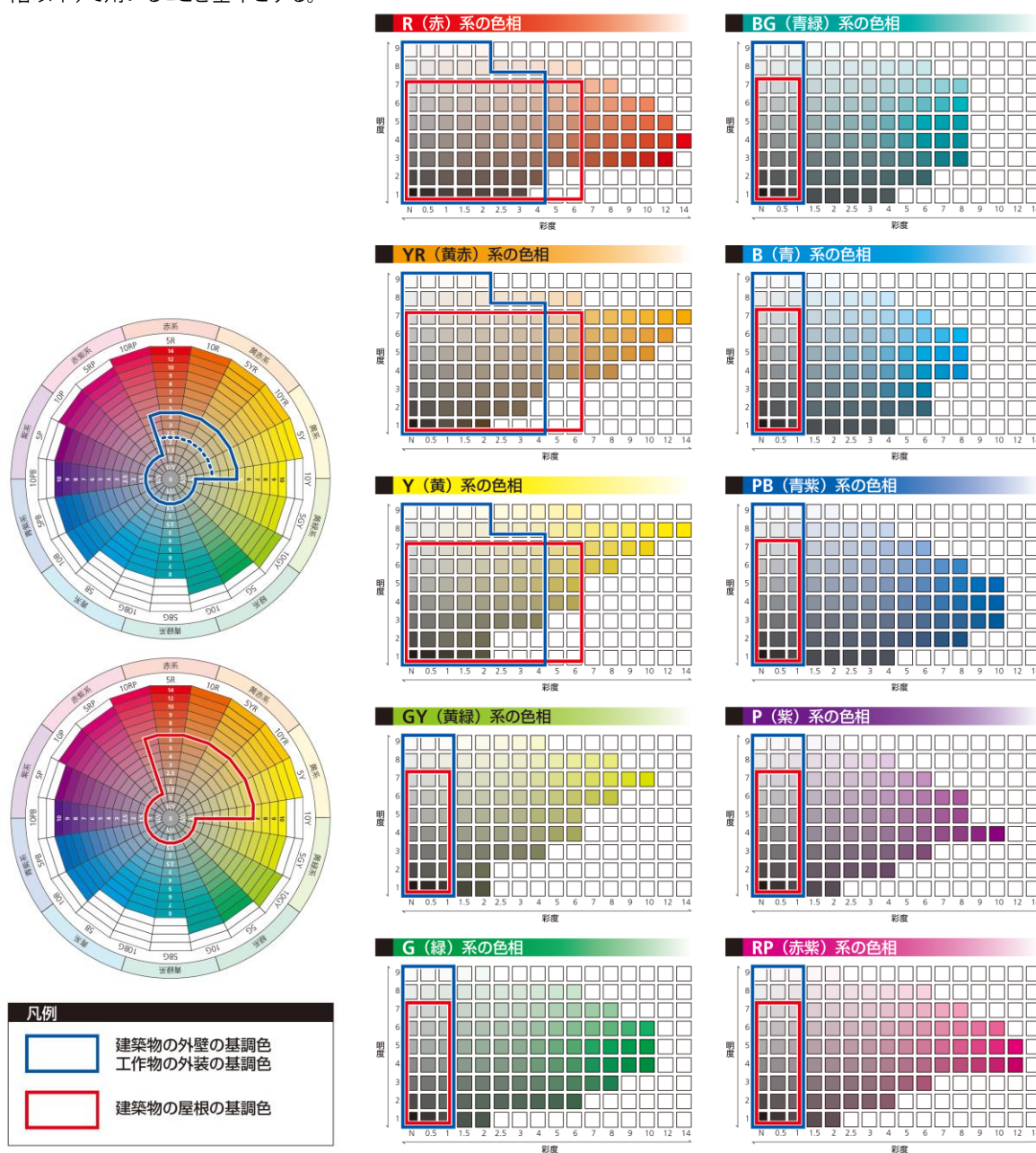
木竹の伐採

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ますようにします。

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。