

新町地区景観形成重点区域

建築・土地利用に関するガイドライン（概要版） — 計画初期段階での検討に向けて —

1. はじめに／このガイドラインの位置づけ

1-1. 本ガイドラインの目的

本資料は、新町地区が一般的な住宅地とは異なる**景観形成重点区域**であることをご理解いただいたうえで、計画の円滑な進行や不要な設計変更を防ぐための参考資料として活用されることを期待しています。

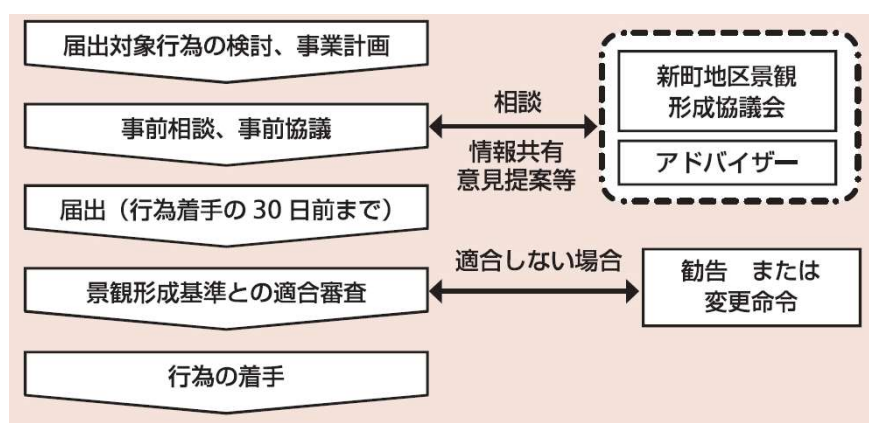
1-2. 新町地区の特性（要点）

新町地区は、佐倉市景観計画の中で**景観形成重点区域**に指定されています。
このため、一定規模以上の建築行為、開発行為を行う際は、景観アドバイザー協議が必要になります。
郊外型住宅地や一般的分譲地と同一の計画思想を適用した場合、景観協議に時間を要します。

● 手続きの流れ

新町地区で建築物の建築等を行う際は、届出 30 日以上前の設計変更可能時期に、事前協議が必要です。

当該地区での事前協議は、景観アドバイザーの助言を受けながら進めるため、通常の手続きと比べて時間を要します。



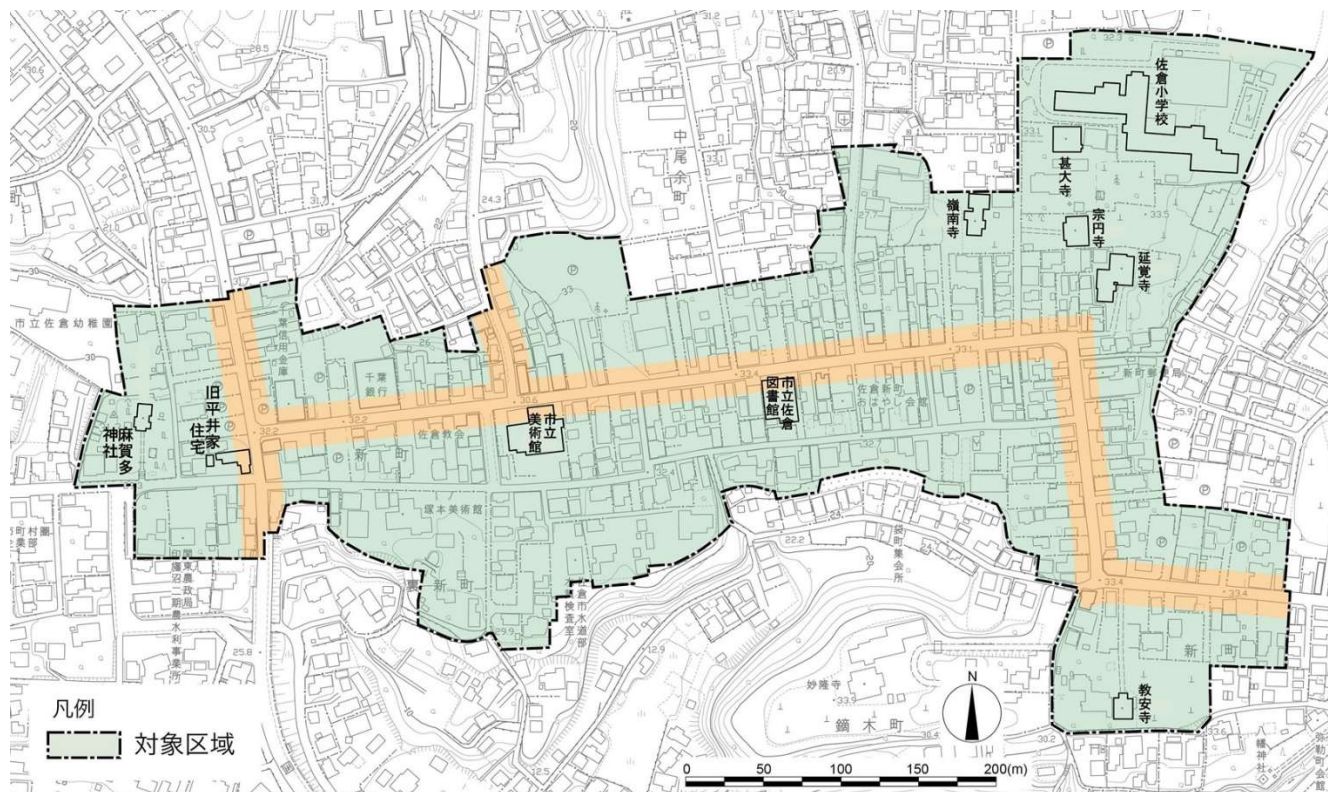
■ 届出が必要な行為と規模

行 為	規 模
建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕、若しくは模様替又は色彩の変更 ※ 1	○延べ床面積が 10㎡超の建築物 増築の場合、増築に係る床面積が 10㎡超 上記で外観面積の 1/2 を超える外観の変更 ※ 2
工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕、若しくは模様替又は色彩の変更 ※ 1	○自動販売機又はこれに類する工作物 ○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） ○高さ 1.0 m を超える垣、柵、塀、擁壁その他これに類するもの ○高さ 2.0 m を超える次の工作物 ・煙突その他これに類するもの ・RC 柱、鉄柱その他これに類するもの ・広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの ・彫像、記念碑その他これに類するもの
開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為）	○区域面積が 300㎡以上のもの
土石の採取その他の土地の形質の変更	○全ての土地の形質の変更
木竹の伐採	○区域の面積が 300㎡以上のもの、又は地上 1.3 m における幹周 200cm 以上の木竹の伐採
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	○区域面積が 300㎡以上のもの、又は堆積期間が 90 日を超えるもの

※ 1：色彩の変更には、同色の塗替を含む ※ 2：外観面積は、外壁の各面を指す

2. 「区域区分」について

区域区分はまち並みの特徴ごとの方針を示したものです。通常の届出では検討不足となりやすいポイントを事前にご確認ください。



- **新町通り沿道区域**：江戸期に成田街道沿いに形成された町人地に由来するまち並み
 - 外壁や屋根のスカイラインを周囲から突出させない
 - 通りに面する建物の高さを低く抑える
 - 1階部の壁面や壁などの位置を周囲と調和させる
 - 歴史的建造物等と調和させるため、伝統的な形態意匠を取り入れるなどの工夫をする



伝統的な形態意匠に配慮した
共同住宅の例



周囲のまち並みに合わせ、勾配
屋根を用いた現代住宅



通りに面する部分を低層、奥側に高い
建物としている例



木塀により歴史的な雰囲気を演出した例



◀ 建築物の形態意匠に合わせ
た素材や緑化を組み合わせ
ながら、屋外工作物を集
計した例

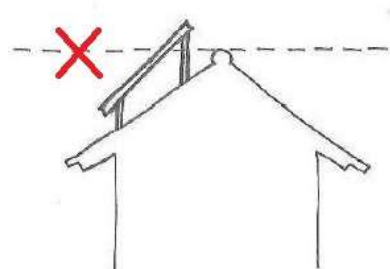
- **住宅区域：江戸時代、町屋などが配置された、緑に囲まれた風情のあるまち並み**
 - 建物の高さを抑え、スカイラインとの調和に配慮する
 - 生垣を設置したり、エアコンの室外機などが外から見えないよう配慮する
 - 既存の樹木は出来る限り保全・活用する。植栽スペースを設け、ゆとりのある空間をつくる
 - 歴史的建造物等と調和させるため、伝統的な形態意匠を取り入れるなどの工夫をする



低層の建物に勾配屋根とし、背景の緑が眺められる例



一部を塀とし、素材や色彩を周辺と揃える等によりまち並みの連続性を確保した例



太陽光パネルを設置する場合は、パネルが屋根の最上部を超えないこと



通りに面して駐車場を兼ねた空き地を設け、塀等は設けずに植栽を施した例



植栽や木材により駐車場の表面を演出している例



木材による囲いにより建築設備を修景した例

● 色彩基準・区域らしさを伸長する色彩範囲

景観計画による色彩基準(行為の制限)

区域らしさを伸長する色彩範囲※2

適用部位※	色相	明度	彩度	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～Y系	8以上	2以下	YR系～Y系	7以下	4以下
		8未満	4以下			
	上記以外	—	1以下			
建築物の屋根の基調色	R系～Y系	7以下	6以下	YR系～Y系	7以下	3以下
	上記以外		1以下			

※1 適用部位各面の1/5未満の面積には基準以外の色彩も使用できます。ただし、低層部（2階以下）で用いて下さい。

※2 色彩が与える印象は隣り合う色彩との関係で変化します。範囲内の色彩でも、個別の検討が必要です。

● 色彩基準に適合した色彩例

建築物の外壁の基調色

5.0YR7.0/2.0 [15-70D]	7.5YR7.0/2.0 [17-70D]	10YR7.0/0.5 [19-70A]	10YR7.0/1.0 [19-70B]	10YR7.0/1.5 [19-70C]	2.5Y7.0/1.0 [22-70B]
5.0YR6.0/2.0 [15-60D]	7.5YR6.0/2.0 [17-60D]	10YR6.0/1.0 [19-60B]	10YR6.0/2.0 [19-60D]	10YR6.5/2.0 [19-65D]	5.0Y6.0/1.0 [25-60B]
5.0YR5.0/1.0 [15-50B]	7.5YR5.0/3.0 [17-50F]	10YR5.0/1.0 [19-50B]	10YR5.0/2.0 [19-50D]	2.5Y5.0/1.0 [22-50B]	2.5Y5.0/2.0 [22-50D]
5.0YR4.0/2.0 [15-40D]	7.5YR4.0/2.0 [17-40D]	10YR3.0/1.0 [19-30B]	10YR4.0/1.0 [19-40B]	10YR4.0/2.0 [19-40D]	2.5Y4.0/2.0 [22-40D]

建築物の屋根の基調色

5.0YR4.0/1.0 [15-40B]	7.5YR4.0/2.0 [17-40D]	2.5YR4.0/1.0 [22-40B]
5.0YR3.0/1.0 [15-30B]	7.5YR3.0/3.0 [17-30F]	2.5Y3.0/1.0 [22-30B]
5.0YR3.0/3.0 [15-30F]	10YR4.0/1.0 [19-40B]	N4.0 [N-40]
10R2.0/1.0 [09-20B]	10YR3.0/2.0 [19-30D]	N2.0 [N-20]

※色彩基準の詳細は、「佐倉市色彩ガイドライン」をご参照ください。→



3. 検討不足となりやすいポイント

3-1. 配置に関する注意例

以下の計画は、通りとの関係性についてご説明いただく場合があります。

- 建設設備が通りから容易に望見できる配置
- 建物の主出入口が通りに面していない配置
- 隣接建物との軒線・建ち並びを考慮しない配置
- 陸屋根等、スカイラインの調和が図れない屋根形状
- 通り側に植栽が無い、敷地内や周辺の高木などが見えない配置
- 地域の特性を無視した極端な敷地の細分化



沿道の空の広がりを保つ



まちなみの連続性を保つ

3-2. 外観・開口部のポイント

- 通り側が壁面中心となり、開口部が極端に少ない立面

新町地区では通りの連続性を損なう要因として配慮が求められます。

3-3. 素材・外装に関する注意例

- 素材や色彩が単一で、立体感の無い外観

新町地区では、経年変化を前提とした素材構成が、結果として周囲との調和につながりやすい傾向があります。



社寺の緑との調和、庭木による敷地内の緑化

4. 計画を円滑に進めるための基本的な考え方

4-1. 最低限意識していただきたいポイント

以下は、法的義務ではありませんが、新町地区の景観に馴染みやすい計画の共通点です。

- 通り側を主立面として設計している
- 配置や意匠の工夫により建物が通りやまちなみと視覚的・空間的に連続性を持っている
- 木材等の囲いにより、建築設備を修景している
- 植栽スペースが設けられ、周囲の緑との連続性が保たれている

おわりに

本ガイドラインは、建築行為そのものを抑制することを目的としたものではありません。

新町地区が培ってきた歴史的文脈を踏まえながら、新たな建築が無理なくこの地区の時間の流れに加わっていくための参考資料として、ご活用いただければ幸いです。

また、本地区は他のエリアと比べて景観への配慮が求められていますが、それは佐倉の歴史や景観にとって非常に重要な場所であるためです。

このような環境に居を構えることの意味を踏まえ、お住まいのご計画について考えていただければ嬉しく思います。

◆お問合せ先

佐倉市役所 都市計画課

TEL 043 - 484 - 6163 (直通)

toshikeikaku@city.sakura.lg.jp

