第２章

景観特性等の把握

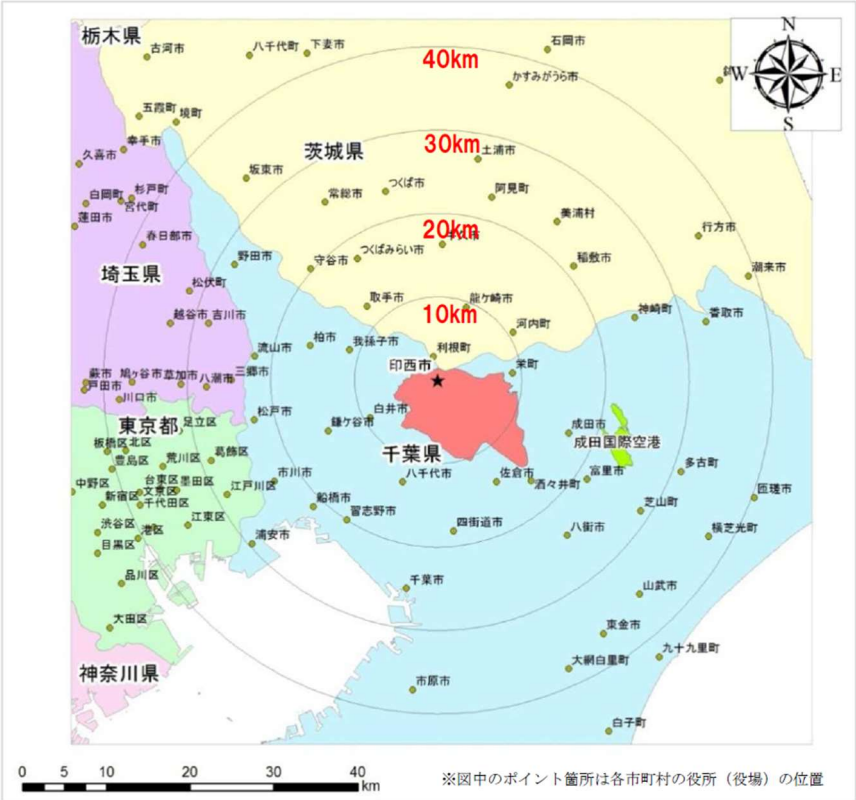
第２章　景観特性等の把握

１．印西市の概況

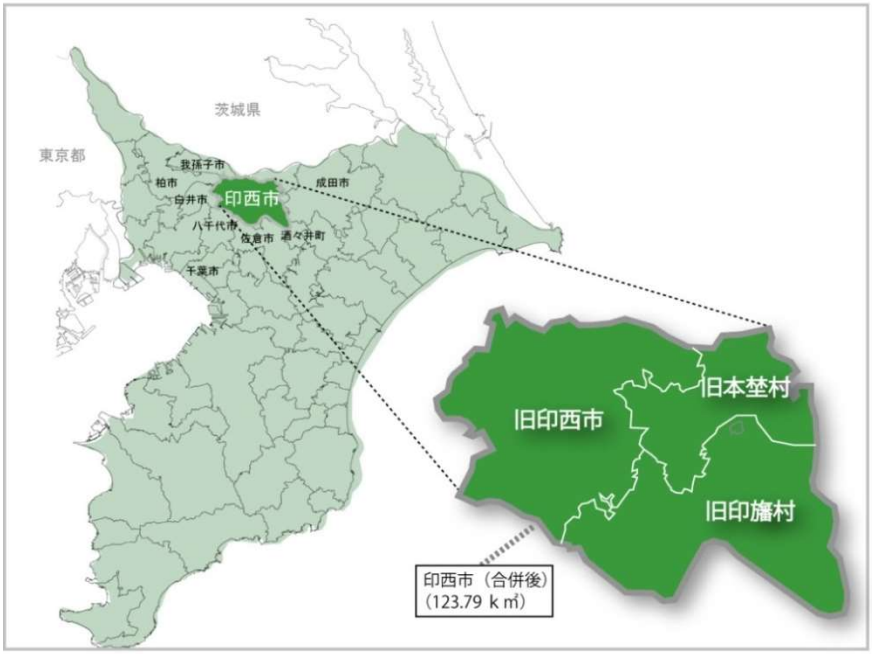
（１）位置

印西市は、東京都心から約 40 キロメートル、千葉市から約 20 キロメートル、成田国際空港から約 15 キロメートルにあり、面積は 123.79ｋ㎡になります。

本市は千葉県北西部に位置し、西は我孫子市・柏市・白井市に、南は八千代市・佐倉市・酒々井町に、東は成田市・栄町に、北は利根川を隔てて茨城県に接しています。



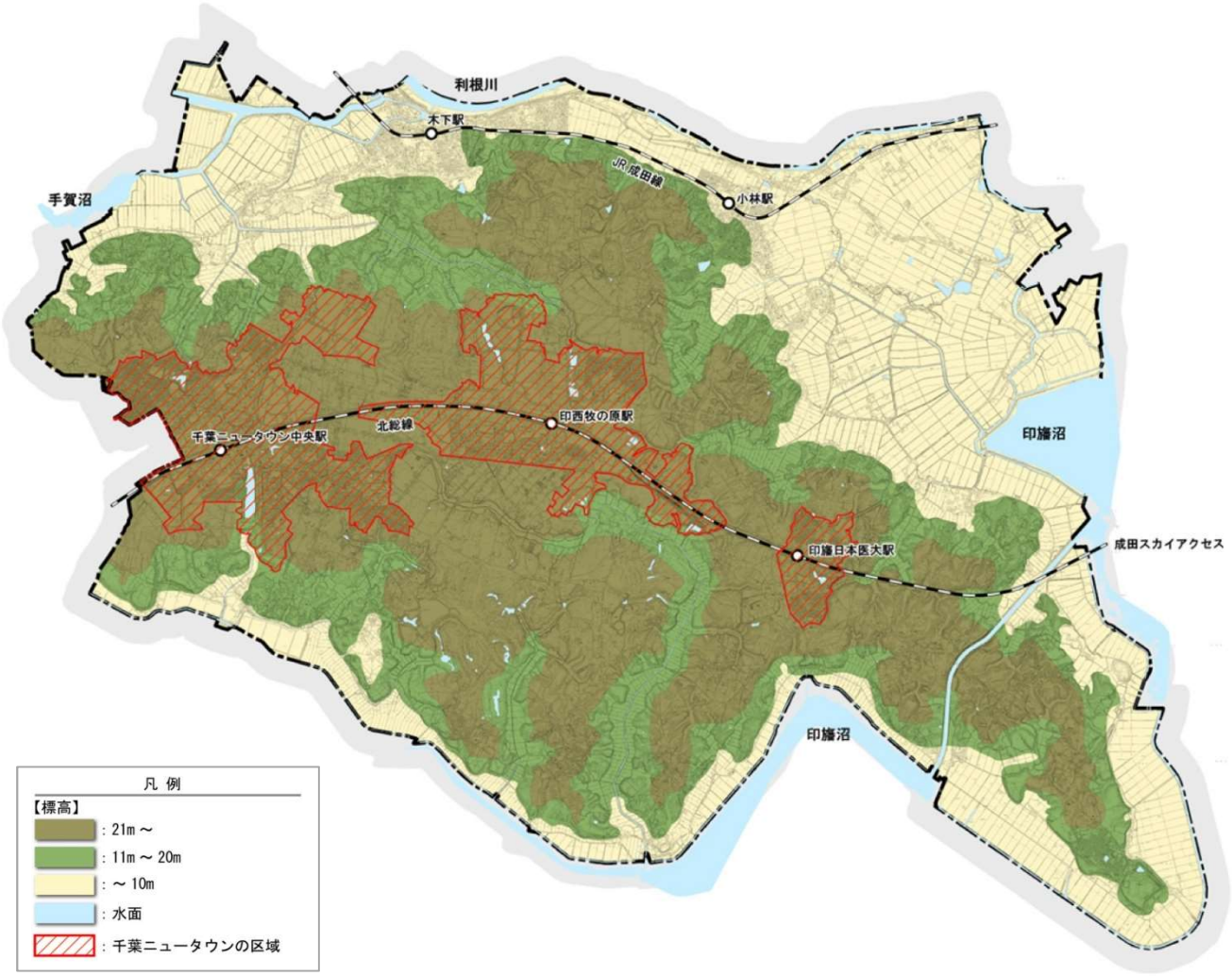
出典：印西市市有建築物の現況調査業務-調査報告書-



（２） 地勢

本市は、南東部を印旛沼、北西部を手賀沼、北部を利根川に囲まれ、標高 20 から 30 メートル程度の北総台地といわれる平坦な台地と、沼及び河川周辺の低地により構成されています。

本市の大部分を占める台地には、枝のように谷が入り組んだ谷津があり、北総台地の特徴的な景観を形成しています。地質は、台地に関しては上部に関東ローム層が厚く堆積し、低地部は河川によって運びこまれた土砂が堆積する肥沃な土地が広がっています。



（３） 土地利用の現況（出展：「印西市都市マスタープラン」）

本市の土地利用について、農地や山林などの自然的土地利用と、住宅や商業・工業用地などの都市的土地利用に大別すると、自然的土地利用が 70.4%、都市的土地利用が 29.6%となっています。

北部には、古くは木下河岸を中心とした水陸交通の要衝として栄え、現在は駅舎などの都市施設が整備された木下と、田園環境と調和した住宅地が広がる小林があり、木下駅と小林駅を中心に市街地が形成されています。また、国道 356 号バイパス沿道では、沿道型の商業施設の立地が進んでいます。

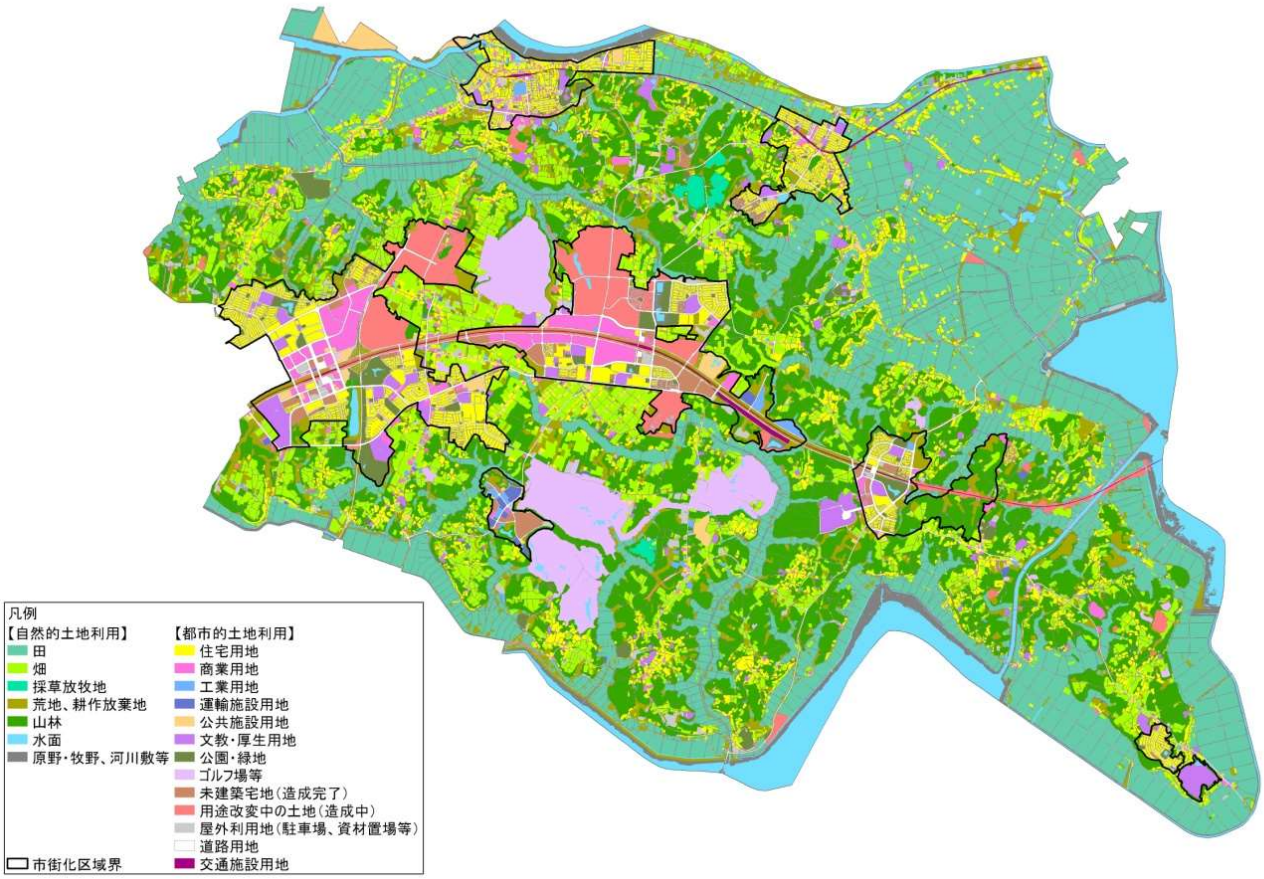
中央部には、新住宅市街地開発事業により良好な住宅地や商業業務地などの整備が進められ、千葉ニュータウン中央駅、印西牧の原駅、印旛日本医大駅を中心に市街地が形成されるとともに、これらの駅周辺や国道 464 号（北千葉道路）沿道で、商業施設などの立地が進んでいます。一方、事業地内には、未だに多くの未利用地が残されています。

南東部の平賀学園台では閑静な住宅地が、南部には製造業、流通などの企業が立地する松崎工業団地が形成されています。

区域	自然的土地利用		都市的土地利用		合計面積（ha）
	面積（ha）	構成比（%）	面積（ha）	構成比（%）	
都市計画区域（市全域）	8,712.1	70.4	3,667.9	29.6	※1,2380.0
市街化区域	339.8	17.8	1,567.2	82.2	1,907.0
市街化調整区域	8,372.3	79.9	2,100.7	20.1	10,473.0

※都市計画決定の面積を示しており前述の市域面積と異なる。

■土地利用現況図



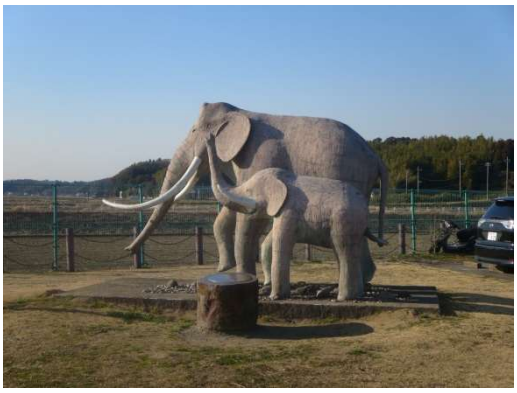
資料：平成 23 年度都市計画基礎調査

２．本市の歴史の成り立ち

本市の歴史の成り立ちを把握するために「原始・古代」、「中世・近世」、「近代」、「現代」の歴史的背景について以下に整理します。

（１）原始・古代

北総台地が形成され始めたのは、約 200 万年前で、この頃生息していたナウマンゾウの化石が印旛捷水路で発見されています。しかし、10 万年前までは、まだ房総半島は一部を除き海底にあり、国の天然記念物に指定されている木下貝層は、その頃の浅い海底に棲息していた貝類等の化石を含んだ地層です。その後、海底が陸地となり、約３万年前の旧石器時代に人が住みつくようになりました。約１万５千年前の縄文時代に入ると、人々は徐々に長期的な住居を構えはじめ、貝塚が形成されるようになりました。やがて約２千年前から弥生時代に入ると、印旛沼や手賀沼の周辺では稲作が行われ、小さな村が形成されていきました。４世紀から７世紀頃の古墳時代には、地域の有力者の墓である古墳が作られるようになります。市内では鶴塚古墳（小林）をはじめ、小林古墳群（小林）、道作古墳群（小林）、上宿古墳　（大森）などの古墳が確認されています。



双子公園（印旛捷水路の掘削工事中にナウマンゾウの化石が発見されたことにちなみ設置された像）

木下貝層

道作古墳群

（２）中世・近世

鎌倉時代になると「印西」の地名が見られるようになります。平安時代に成立した印旛郡は、印旛沼を境として北西部が印西条、東南部が印東条、最北端が埴生西条に編入され、印西条・印東条は後に荘園化して印西荘.・印東荘となります。

江戸時代（寛文 11 年（1671））手賀沼では、江戸町人による干拓が行われ、発作・亀成新田などが成立しています。利根川の東遷は、新たな耕地を生み出しただけでなく、江戸への重要な物資輸送路となる水上交通路を完成させました。

特に木下河岸は流通の便に優れ、銚子や九十九里浜、霞ヶ浦沿岸から江戸に至る水陸の要衝として栄えました。

下利根川木下河岸眺望図

「木下街道釜ヶ谷」現在の鎌ケ谷周辺の様子
（出展「木曽路名所図会」文化２年刊より）

また、市域西側の台地には印西牧という牧場がありました。印西牧は、高田台牧・上野牧・中野牧・下野牧とともに小金牧に属していました。その範囲は、市域をはじめ柏・松戸・鎌ケ谷・船橋・白井・習志野市など広域にわたっています。

印西牧絵図（明治２年）

（３）近代

明治維新以後、地方自治制度のもと廃藩置県が行われ、明治８年には現在の千葉県の域がほぼ定まりました。

江戸時代から栄えた利根川の水運は、明治になっても重要な物資の輸送路として栄え、明治 10 年には蒸気船も就航し、東京-銚子間の往来で賑わいをみせていました。しかし鉄道が開通すると陸上交通が発達し、河川水運は役割を終えていきました。明治 30 年に成田鉄道が開通し、同 34 年４月に木下駅が、同年８月には小林駅が開業しました。その後、利根川の河川改修にともない、大正２年頃から木下河岸周辺の民家が木下駅周辺に移転し、現在の木下幸町の町並みが形成されていきました。

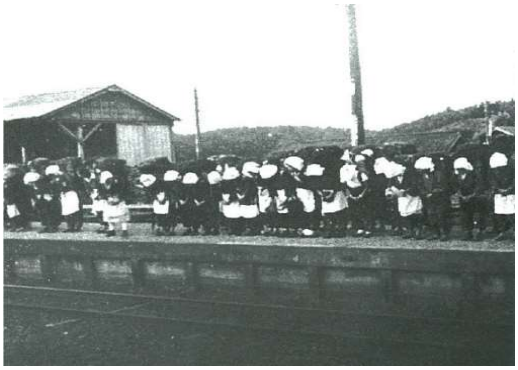
利根川を航行する外輪蒸気船

木下河岸ジオラマ

（４）現代

昭和 28 年 10 月、町村合併促進法が施行され、同 29 年 12 月、木下町、大森町、船穂村と永治村の一部が合併し印西町となりました。また、平成８年４月に市制施行して印西市となり、平成 22 年３月に印旛村及び本埜村と合併し、現在の印西市となっています。

印西町誕生時の人口は、約 1 万 8 千人で農業従事者が約 65%を占め、都心に近い地の利を活かし農家の女性たちによる「東京行商」が盛んになりました。



列車を待つ東京行商の人たち

高度成長期が始まった昭和 30 年代に入ると、大都市に人口が集中し、住宅の不足から都心周辺の宅地開発が計画されました。その一つとして千葉県では、昭和 42 年、印西町、船橋市、白井町、本埜村、印旛村にまたがる約３千 ha に人口 34 万人の千葉ニュータウンを建設する都市計画が決定され、同 45 年より事業が推進されました。また、昭和 43 年から木下駅南側に宅地造成が始まり、同 52 年小林牧の里が開発認可されたほか、木下、大森でも宅地開発が進められました。

千葉ニュータウンの建設

３．景観特性の把握

（１）自然景観特性

①地形・台地景観

本市は、千葉県北西部に位置し、南東部は印旛沼、北西部は手賀沼、そして北部は利根川に囲まれ、北総台地といわれる台地と、沼及び河川周辺の低地により地勢が構成されています。

本市の大部分を占める台地部と低地部の境には、大小の河川の浸食作用によって枝状に形成された台地特有の谷津が広がっています。

台地部の市街地周囲は、樹林地や畑が広がっています。また、低地部は湧水などにより恵まれた水辺環境が広がり豊かな水田地帯が形成されています。

上空からの利根川水郷への鳥瞰

浦部川周辺の谷津

②水辺景観

本市は、北部に利根川、東部に北印旛沼、南部に西印旛沼、北西部に手賀沼などの水辺を有し、豊かな水辺景観が形成され多様な動植物の生息生育環境となっています。

印旛沼や手賀沼などに流れ込む大小の河川では、田園、樹林地と一体となった水辺景観が見られます。また、外来種の植物も見られます。

これらの水辺や河畔などには、親水空間や遊歩道・サイクリングロードなどが設けられ、市民が多様な生物とふれあえる場となっています。

利根川

印旛沼

③田園・集落景観

本市は、沼及び河川周辺の低地に広がる水田地帯と台地部に見られる畑地の田園景観が市域の多くを占めています。

また、水田地帯や畑地周辺に集落があり、民家と屋敷林、庭木と背後の樹林地が一体となった地域らしい景観が見られます。

農地、樹林地などで構成される里山は、市内に残る貴重な自然環境となっています。一方で、遊休化した農地や荒廃した雑木林、竹林が一部に見られます。

萩原の田園

山田の田園・集落

④特徴的樹木景観

本市には、地域を特徴づける樹木が多く分布しています。

その中でも特に市の天然記念物に指定されている吉高の大桜は、市民から親しまれ、春の満開時になると多くの花見客が訪れます。また、小林牧場の300本を超える桜並木は県内有数の桜の名所として知られています。このほか、県立印旛沼公園や木下万葉公園、竹袋調整池などでもいろいろな桜を楽しむことができます。

また、印西市立木下小学校校庭のクスノキは、木下交流の杜広場の展望ステージから見ると、利根川を背景にシンボル樹の様相を呈しています。

このほか、寺社や民家などにおいても特徴のある巨樹や古木、屋敷林が見られます。

吉高の大桜

木下小学校のクスノキ

長楽寺のイチョウ

（２）歴史・文化景観特性

①歴史・文化景観

本市には、宝珠院観音堂（光堂）や泉福寺薬師堂、栄福寺薬師堂、木下貝層、月影の井、武西の百庚申塚、野馬堀遺跡、掩体壕、獅子舞、神楽などの有形無形の文化資源や地域の歴史を物語る祭りが継承されています。

また、６世紀後半に築造されたと考えられる道作古墳群は今もなお、台地の緑のなかに静かな佇まいを見せています。

これらの寺社や貝層、古墳群、遺跡は、自然と一体となった特徴的な景観を見せています。

宝珠院観音堂（光堂）

地域の祭り（六軒）

②街道景観

木下街道は、行徳や八幡、鎌ケ谷、白井、大森を通り、木下河岸に至る街道です。江戸川の行徳河岸と下利根川の木下河岸を結んだ古くからの街道で、道しるべや古地図には木下道、鹿島道、銚子道、又は江戸道、行徳道など様々な名称で呼ばれていました。

木下街道の沿道の一部には、歴史的なイメージを伝えるまち並みや寺社が残っています。

また、木下街道周辺の六軒川、弁天川、手賀川を周遊する舟からは、水辺の生き物や植物に親しめ、水辺の風景を楽しむことができます。

木下街道

阿夫利神社（鳥居）

（３）市街地景観特性

①住居景観

北総線の千葉ニュータウン中央駅や印西牧の原駅、印旛日本医大駅の周辺には、低層の戸建住宅や中・高層の集合住宅が集積し、良好な住宅地の景観が見られます。

また、ＪＲ成田線の木下駅周辺は、古くは木下河岸を中心とした利根川水路の要衝として栄えた地域であり、往時の面影を今に伝える土蔵・町家造りの建築物が見られます。

そのほか、小林駅周辺の住宅地においては、既成市街地の住宅地が見られる一方で、一部建築協定による良好な住宅地も見られます。

千葉ニュータウンの市街地

木下の市街地

小林の市街地

②商業・業務景観

本市の商業・業務施設は、北総線駅周辺とＪＲ成田線駅周辺、幹線道路沿道に見られます。

国道464号、国道356号バイパス及び幹線道路沿道には、各種の商業施設が立地しており、特徴的で多様な景観が見られます。

また、一部の商業施設には目立つ形態や色彩の建築物が見られます。同様に屋外広告物においても乱雑な配置、形態、高さや過度に目立つ色彩や電光表示が見られます。

木下の商業地

小林の商業地

千葉ニュータウン中央駅周辺は、商業・業務施設が集積し、多様な景観が存在しており、一部の商業施設において目立つ形態、色彩の建築物や広告物が見られます。ビジネスモールにおいては、業務施設が集約し、豊かなオープンスペースと緑、建築物が調和した良好な景観の形成が見られます。

千葉ニュータウンの商業地

印西牧の原駅周辺は、大型ショッピングセンターが集積し、特徴的な形態や色彩の建築物、工作物が見られます。一部の建築物や広告物は、その形態や規模、色彩において過度に目立つものが見られます。印旛日本医大駅周辺は、商業・業務地における施設立地が少なく、今後の立地に向けた景観の形成誘導が重要となります。

千葉ニュータウンの業務地

③工業景観

本市の松崎工業団地は、一部の通りで低木が植栽されているほか、道路沿いのオープンスペースと落ち着きのある色彩の建築物や工作物が見られます。

松崎工業団地

④道路景観

本市の骨格となる国道464号や国道356号は、本市の北部と中央部を東西に通っています。

主要地方道や市道は、これらの国道に連結し、又は派生するように南北へ延びています。

特に国道464号は鉄道用地と一体となり、その幅員と長さにおいて日本最大級の広域骨格軸を構成しています。直線的に伸びた長い空間には、大規模な擁壁と長い緑地帯が見られます。緑地帯の一部には雑草が繁茂しているところが見られます。

国道 464 号

国道 356 号

⑤鉄道景観

本市の鉄道は、本市の北部にJR成田線があり中央部に北総線があります。JR成田線には、木下駅、小林駅があり、その沿線には、低層で落ち着きのある住宅地が見られます。また、車窓から広がりのある田園景観や、手賀川、長門川の水辺景観を望むことができます。

北総線は、都心と成田空港方面を結ぶ路線で、国道464号と一体的な広域の骨格軸を形成しています。北総線の各駅と国道464号の沿道には、大型商業施設が立地し賑わいのある景観を形成しています。

北総線

JR 成田線

（４）眺望の景観特性

①眺望景観

本市は、特定の場所から富士山や筑波山の眺望をはじめ、印旛沼や住宅地を見下ろす眺望など、中景及び遠景の良好な眺望景観が見られます。

例えば、牧の原公園のひょうたん山からは滝野のまち並みが眺望でき、また、木下交流の杜広場からは利根川や木下のまち並みが眺望できるなど、良好な視点場として整備されています。

徳性院から印旛沼と富士山への眺望

牧の原公園のひょうたん山から滝野のまち並みへの眺望

（５）取組みによる景観特性

①市民活動団体等による景観

千葉ニュータウン中央駅前や国道464号の一部区間で花植えをはじめ、本市全域で行われているゴミゼロ運動など、市民活動団体や町内会、企業等による活動が活発に行われています。

千葉ニュータウン中央駅前の市民活動団体による花植え