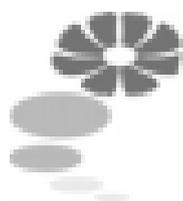


---

# 印西市景観基礎調査資料

---

【概要版】



平成 28 年 6 月 27 日（月）

〈 目次 〉

1. 基礎調査資料策定の趣旨.....	1
2. 印西市の概要.....	2
1) 市の位置及び沿革	
2) 地勢	
3) 人口の推移	
3. 上位・関連計画の整理.....	5
1) 上位・関連計画の概要	
(1) 千葉県良好な景観に関する基本方針	
(2) 印西市総合計画	
(3) 千葉県都市計画区域マスタープラン	
(4) 印西市都市マスタープラン	
(5) 印西市環境基本計画	
(6) 印西市景観施策の基本方針	
(7) 印西市国道 464 号沿道における色彩景観づくり	
4. 法規制の整理.....	18
1) 市街化区域・市街化調整区域	
2) 地区計画及び建築協定	
3) 農業振興地域	
4) 屋外広告物	
5) 自然公園（県立自然公園）	
5. 景観特性と課題の整理.....	23
1) 印西市の景観要素の分類	
2) 要素別の景観	
(1) 自然・田園系の景観特性と課題	
(2) 歴史・文化系の景観特性と課題	
(3) 市街地・施設系の景観特性と課題	
(4) 色彩の景観特性と課題	
6. 市民・事業所意向調査.....	50
1) 意向調査結果の概要	
(1) 調査対象者	
(2) 調査方法	
(3) 調査実施期間	
(4) 回収結果	
(5) 集計上の注意事項	
(6) 集計結果の総括表	
7. 今後に向けた景観特性と課題集約.....	53
1) 景観まちづくり市民懇談会・景観計画策定作業部会の意見集約	
2) 景観特性と課題集約	

# 1. 基礎調査資料策定の趣旨

印西市景観計画基礎調査資料は、印西市景観基本計画と印西市景観計画の策定において必要となる基礎資料として作成したものです。

そのため、印西市の概要を把握するとともに、昨年度景観の施策について取りまとめた「印西市景観施策の基本方針」を含めた「上位・関連計画」や「法規制」、「景観特性と課題」、また「市民・事業者意向調査」の整理の基に、今後に向けた景観特性と課題集約を取りまとめます。

## 印西市景観計画基礎調査資料（平成 27 年度）

### 【上位・関連計画の整理】

- 千葉県良好な景観に関する基本方針
- 印西市総合計画
- 印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 印西市都市マスタープラン
- 印西市環境基本計画
- 印西市景観施策の基本方針
- 印西市国道 464 号沿道における色彩景観づくり（案）

### 【景観特性の把握】

- 自然・田園系の景観
- 歴史・文化系の景観
- 市街地・施設系の景観
- 色彩の景観

### 【意向調査】

- 市民意向調査
- 事業者意向調査

### 【印西市景観まちづくり市民懇談会】

- ワークショップにおける意見

### 【法規制の整理】

### 【今後に向けた景観特性と課題集約】

## 印西市景観基本計画（平成 28 年度）

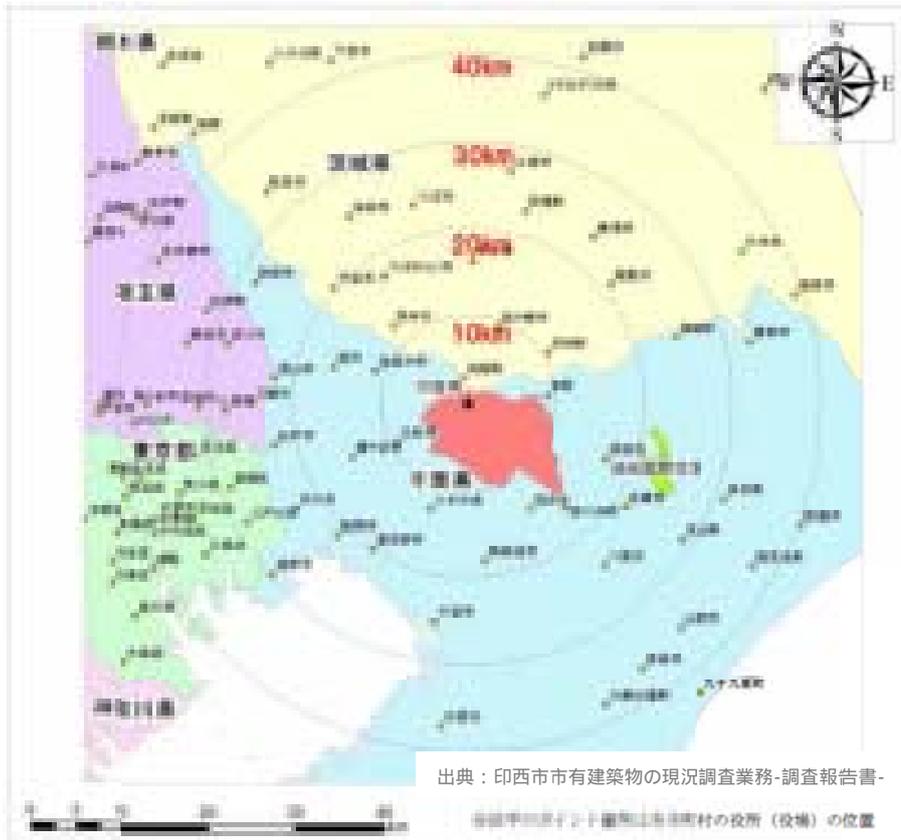
## （仮称）印西市景観計画（平成 29 年度）

## 2. 印西市の概要

### 1) 市の位置及び沿革

本市は、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123.79km<sup>2</sup>になります。

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おり、平成22年3月23日に印旛村及び本埜村と合併し、現在の市域となっています。



## 2)地勢

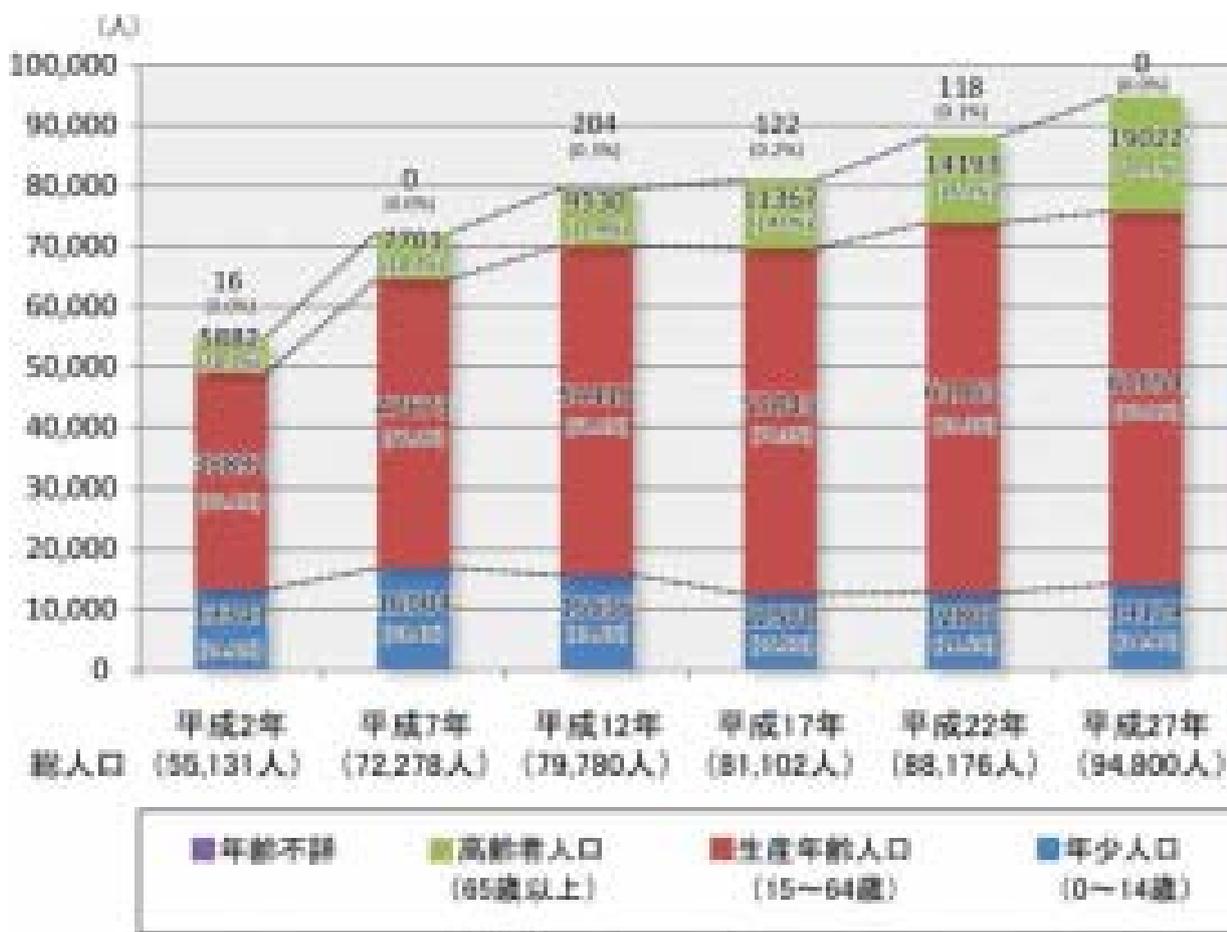
本市は、南東部を印旛沼、北西部を手賀沼、北部を利根川に囲まれ、標高20から30メートル程度の下総台地といわれる平坦な台地と、沼及び河川周辺の低地により構成されています。

市の大部分を占める台地は周囲の沼や川につながる谷津といわれる谷に切り込まれ、北総地域に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)人口の推移

本市の平成27年10月現在の人口(住民基本台帳による人口)は94,800人で、0歳から14歳までが14,124人(14.9%)、15歳から64歳までが61,654人(65.0%)、65歳以上が19,022人(20.1%)となっており、平成2年から平成27年時点にかけて約1.7倍に増加しています。主な増加要因は、千葉ニュータウン事業の宅地開発によるもので、旧印西市においては昭和59年の木刈・内野地区などへの入居、旧本埜村においては平成8年の滝野地区への入居、旧印旛村においては平成12年のいには野地区への入居が人口増の起点となっています。また、年齢構成比の推移では、この25年間で15歳から64歳までの生産年齢人口がほぼ同じ割合となり、0歳から14歳までの年少人口は9.3%減少し、65歳以上の高齢者人口は9.4%上昇しており、少子高齢化が進行している傾向を示しています。



参考：国勢調査（平成27年は住民基本台帳）

平成22年以前は、1市2村の合計人口

### 3. 上位・関連計画の整理

#### 1) 上位・関連計画の概要

上位計画として、千葉県における「千葉県良好な景観に関する基本方針」と印西市における「印西市総合計画」、「印西市都市マスタープラン」、関連計画として「印西市環境基本計画」、「印西市景観施策の基本方針」、「印西市国道464号沿道における色彩景観づくり(案)」の概要を整理します。

##### (1) 千葉県良好な景観に関する基本方針（平成21年3月）

本方針は、県が良好な景観の形成に関する施策を総合的かつ広域的に推進するための方針であるとともに、市町村が良好な景観の形成に関する施策を進める際の千葉県全体の景観行政との整合を図るための指針ともなり、また、県民や事業者が自ら景観づくりの活動を行う際の基本的な考え方と取り組みの方向性を示しています。同方針の概要として「地区区分と景観形成の方向性」、「景観特性」について以下に示します。

##### ①地区区分と景観形成の方向性

印西市の広域的な景観特性は、「千葉県良好な景観の形成に関する基本方針」に示されており、その中でも「利根川水郷地域」と「房総台地地域」に位置しています。



【地域区分】	【景観形成の方向性】
利根川水郷地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>●良好な水辺景観の保全・創出</li> <li>●利根川沿いの田園景観及び斜面林の保全（里山景観の保全）</li> <li>●舟運で栄えた歴史的町並みの保全・創出と歴史的資源を活用した景観づくり</li> <li>●周辺の自然と調和した良好な市街地景観の保全・創出</li> <li>●眺望景観の保全</li> </ul>
房総台地地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>●斜面林の保全</li> <li>●良好な水辺景観の保全・創出と広大な田園景観の保全</li> <li>●歴史的町並みの保全・創出と歴史的資源を活用した景観づくり</li> <li>●美しく魅力ある都市景観・市街地景観の保全・創出</li> <li>●主要道路沿いや鉄道沿線における良好な景観づくり</li> </ul>

## ②景観特性

### ■土地利用

○利根川低地の大部分は農用地域となっている

○房総台地の大部分は森林地域と農用地域で占められ、鉄道沿線を中心に市街化区域が広がっている

### ■自然系景観特性

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○利根川低地の大部分は農用地域となっている</li> <li>○房総台地の大部分は森林地域と農用地域で占められ、鉄道沿線を中心に市街化区域が広がっている</li> </ul>
自然系景観特性	
（水辺系）	○手賀沼・下手賀沼、印旛沼などの湖沼や印旛放水路などの中小河川が、潤いのある水辺景観を形成している
（農山漁村系）	<ul style="list-style-type: none"> <li>○台地の縁辺部には斜面林が帯状に残り、谷津田とともにこの地域の特徴的な景観を形成している</li> <li>○利根川や手賀沼周辺では、広大な田園景観が広がっている</li> <li>○台地と低地の境界部には斜面林が帯状に残り、この地域の特徴的な景観を形成している</li> <li>○広大な水田や畑などの田園景観と相まって、農村集落を形成している</li> </ul>
歴史系景観特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○江戸時代に利根川舟運で栄えた印西市木下などでは、歴史的建造物が見られ、地域の特徴的な景観を形成している</li> <li>○木下街道などの旧街道沿いには、歴史的な建造物や樹木などにより、当時の面影を残す特徴的な景観を形成している</li> </ul>
市街地系景観特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○千葉ニュータウンなどの計画的な大規模開発による市街地景観が形成されている</li> <li>○幹線道路沿道やインターチェンジ周辺では、商業施設等が集積し、沿道景観の大きな要素となっている。また、インターチェンジ周辺などで、屋外広告物の氾濫が見られる</li> </ul>
人の感じ方や行動から見た景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>○手賀沼周辺の丘陵等から、水辺空間やその周辺に広がる干拓地・斜面林を一望する眺望景観が見られる</li> <li>○利根川を挟んで、筑波山への良好な眺望が見られる</li> </ul>

### ■代表的な景観特性



利根川  
（水辺系）

印旛捷水路  
（水辺系）

木下街道沿いの庚申塚  
（歴史系）

歴史的建造物  
（歴史系）

千葉ニュータウン  
（市街地系）

### ■房総の魅力500選

【自然系】	【歴史系】	【施設系】	【人の感じ方や行動から見た景観】
<ul style="list-style-type: none"> <li>○印旛沼</li> <li>○手賀沼</li> <li>○木下貝層</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○宝珠院</li> <li>○松虫寺</li> <li>○結縁寺</li> <li>○栄福寺</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○小林牧場の桜並木</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○県立印旛沼公園 展望台（ちば眺望百景）</li> </ul>





市としての成熟化を目指す。また、東京都心部方面や成田国際空港への交通利便性を生かし、さらなる市の発展をリードする北総地域の玄関口にふさわしい都市機能を兼ね備えた市街地の形成を目指す。

**e. 印西牧の原地域**

印西牧の原地域は、市域中央に駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、広域的な集客や購買ニーズに対応した沿道型商業施設の集積と、東京都心部方面や成田国際空港に近接する立地条件などを生かした事務所・研究所・研修施設等の適切な立地促進するとともに、周辺の立地動向を踏まえ、生活関連施設の整備を進める。また、周辺の自然環境に調和した緑豊かな住宅地を形成するなど、千葉ニュータウン中央地域と連携した利便性の高い商業機能と暮らしの場が調和する新たな市街地の形成を目指す。

**f. 印旛日本医大地域**

印旛日本医大地域は、市域東部に駅圏・都市交流副次拠点として位置付け、良好な都市施設や基幹災害医療センターに指定されている日本医科大学千葉北総病院が立地する特性を有効に活用し、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい、健やかな暮らしのある市街地の形成を目指す。また、東京都心部方面や成田国際空港に近接する立地条件などを生かした産業・業務機能の立地促進を図り、職住近接型の市街地の形成を目指す。

**g. 印旛中央地域**

印旛中央地域は、千葉ニュータウン鉄道印旛日本医大駅の東部に位置し、千葉ニュータウン区域に隣接する新市街地であり、東京や成田国際空港に近い立地優位性を生かしながら、空港関連等の産業・業務機能と居住機能の集積を図る。

**h. 平賀学園台地域**

平賀学園台地域は、市域南東部に位置し、地区拠点として位置付け、順天堂大学などの教育機関や良好な住宅地と周辺の自然環境の調和を図ることにより、水と緑に彩られた美しいまちの形成を目指す。

**③都市づくりの基本方針**

- ①集約型都市構造に関する方針
- ②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針
- ③都市の防災及び減災に関する方針
- ④低炭素型都市づくりに関する方針

**④土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針**

- ・市街化調整区域の土地利用の方針（自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針）

良好な自然の風景を有する印旛沼及び手賀沼周辺で、県立印旛手賀自然公園の区域指定されている区域は今後も保全に努める。また、斜面緑地の中で市街化区域に近接した緑地は、都市環境及び都市防災上から重要なばかりでなく、都市景観としても貴重であることから、積極的にその保全に努める。

**⑤自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針**

- ・主要な緑地の配置の方針（景観構成系統）

ア. 県立印旛手賀自然公園、里山、うるおいとやすらぎを与える河川・水路、印旛沼や手賀沼等、多くの自然景観を有していることから、景観構成の緑地等として保全に努める。

イ. 里山や貝層、古墳、神社などの歴史・文化的な地域資源は、景観資源として周辺の緑地と一体的な保全に努める。

ウ. 地域特性を生かしたゆとりある街並みの形成や都市デザインに配慮した市街地の形成とともに、周辺に配置された緑地等の自然環境と調和するなど、魅力ある都市景観の形成に努める。

エ. 住宅地においては、緑に配慮することにより、良好な住宅地景観の形成に努める。

オ. 道路空間や沿道は、植栽により個性ある景観形成に努め、うるおいのある緑を配置することで、調和のとれた景観形成を図る。また、色、デザイン、形態意匠に配慮した建築物や屋外広告物を誘導する。

カ. 市街化区域の公園や縁辺部にまとまって残る緑地等の維持・活用に努め、緑のある都市景観の形成を図る。

#### (4) 印西市都市マスタープラン（改訂版）（平成25年3月）

本計画は、都市計画法18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき、印西市総合計画及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即しながら、本市の都市づくりに関する基本的方針を定めるものです。同計画の概要として「将来都市像」、「都市づくりの基本理念」、「都市づくりの目標」、「将来都市構造図」、「景観まちづくりの方針」について以下に示します。

##### ①将来都市像

「ひと まち 自然 笑顔が輝く いんざい」

##### ②都市づくりの基本理念

「継承」と「創生」の融合～私たちのふるさととなる都市づくりに向けて～

##### ③都市づくりの目標

目標1 豊かな自然と調和し、持続的に発展する都市づくり

目標2 まちの元気や魅力が実感できる都市づくり

目標3 笑顔輝く便利で快適な暮らしのある都市づくり

目標4 安全で安心感のある都市づくり

##### ④将来都市構造図

「印西都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「印西市基本構想」など、上位計画で掲げられている都市づくりの方針を踏まえ、「拠点」、「軸」、「土地利用ゾーン」に分類し、将来都市構造を設定します。



## ⑤ 景観まちづくりの方針

### ● 自然景観を守り・活かす

○地域の象徴となる巨樹、古木などの独立樹、景観の眺望点となる山・丘などは、自然的な景観資源として保全・活用を促進し、景観形成を図ります。

木下万葉公園（木下貝層）／吉高の大桜／浅間山公園

○里山景観については、本市の代表的な自然景観として保全に努めます。また、市民との協働による環境整備や維持管理の推進を通じて、自然景観の形成を図ります。

○河川、池沼などについては、自然的な景観資源として保全・活用を促進し、周辺環境との調和に配慮しながら、うるおいとやすらぎのある景観形成を図ります。

利根川、亀成川、弁天川、手賀川、印旛捷水路などの河川・水路／印旛沼周辺／手賀沼周辺

### ● 歴史・文化的な景観資源を守り・活かす

○木下駅周辺においては、利根川の水上交通路による江戸への重要な物資輸送の拠点であった木下河岸などの歴史・文化的な地域資源を活かした景観まちづくりを商店街や地域住民などとの協働により進めます。

○小林駅周辺においては、里山や古墳、神社などの歴史・文化的な地域資源を活かした景観まちづくりを地域住民などと協働して進めます。

○社寺などについては、歴史・文化的な景観資源として、周辺の緑地などと一体的な保全に努めます。

宝珠院観音堂／栄福寺／泉福寺／結縁寺／松虫寺／龍腹寺／徳性院 など

### ● 魅力ある拠点景観を創り・改善する

#### < 地域特性を活かしたゆとりと調和のとれた街並み形成 >

○木下駅と小林駅周辺においては、それぞれの拠点の役割に応じた魅力ある駅前景観、商業景観の形成を地域住民との連携により進めます。

#### < 都市デザインに配慮した新市街地の形成 >

○千葉ニュータウン中央駅周辺においては、商業業務機能をはじめとする、都市機能が集積する賑わいのある商業・業務空間として、駅圏・都市交流点にふさわしい景観の形成を図ります。

○印西牧の原駅周辺及び印旛日本医大駅周辺においては、周辺の自然環境と調和する個性的な空間として、駅圏・都市交流副次拠点にふさわしい景観の形成を図ります。

○印旛中央地区においては、豊かな自然環境と調和した、産業・業務機能及び居住機能の魅力を高める景観の形成を図ります。

### ● 良好な住宅地景観を守り・創る

○新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業、民間開発などにより整備された住宅地においては、地区計画などにより、良好な住宅地景観を保全します。

### ● 特色ある道路景観の形成

○国道 464 号（北千葉道路）沿道においては、デザイン、形態意匠などに配慮した屋外広告物や建築物を誘導します。

○道路空間や沿道の植栽により、個性ある景観を形成している並木道については、適切な維持管理に努めるとともに、これらと調和した沿道の緑化や形態意匠などに配慮した建築物などの適切な誘導などを検討します。

小林牧場の桜並木／あじさい通り／千葉ニュータウン中央駅前遊歩道／東京基督教大学の桜並木 など

### ● 景観まちづくりの誘導方針

○市民の理解のもと、地域における着実な取り組みを基本として、印西らしい良好な景観を守り活かす手段を検討します。

○「(仮称) 景観マスタープラン」を策定し、景観法をはじめとする各種法令に基づく規制・誘導策の活用などを検討します。

(5) 印西市環境基本計画（平成25年3月）

本計画は、印西市環境保全条例の理念を具体化し、環境の保全に関する施策を長期的な視点から総合的、体系的に推進していくものを示したものです。同計画の概要として「計画の期間」、「印西市が目指す将来環境像」、「基本目標」、景観に係る「環境施策の展開」、「重点プロジェクト」について以下に示します。

①計画の期間

平成 25 年度から平成 33 年度までの 9 年間で計画の期間として設定します。

②印西市が目指す将来環境像

「ひと まち 自然」が調和し 豊かで安心できる環境で暮らせるまち いんざい

③基本目標

基本目標 1 （自然環境）

緑や水辺が身近に感じられる、自然と共生するまちを目指して

基本目標 2 （生活環境）

安心・安全に暮らせる、環境に負荷を与えないまちを目指して

基本目標 3 （都市環境）

都市としての魅力があふれる、快適なまちを目指して

基本目標 4 （地球環境）

低炭素社会の構築に向けた、地球環境に負荷を与えないまちを目指して

基本目標 5 （人づくり）

環境配慮行動の実践者を拡大し、みんなで環境を育てるまちを目指して

④環境施策の展開

6-3 都市としての魅力あふれる、快適なまちを目指して

①まちに調和した景観づくり

施策1	景観特性を活かした景観の形成	中核となる担当課
<ul style="list-style-type: none"> <li>景観まちづくりに当たっては、その主体である市民と協働して、本市固有の景観資源を共有し、その価値を共有していくとともに適切な手段によりその保全に努めます。</li> <li>景観に対する普及・啓発活動を行い、市民一人ひとりが本市の景観まちづくりを推進する一員であるという意識の醸成を図ります。</li> </ul>		都市計画課
		都市計画課
施策2	制度を利用した景観の形成	中核となる担当課
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の豊かな自然や良好な街並みなど魅力あふれる景観形成をめざすため、市民との協働により景観行政の総合的な推進となる〈仮称〉景観マスタープランの策定を進めます。</li> <li>景観法をはじめとする各種法令に基づく規制・指導等の活用などを検討します。</li> </ul>		都市計画課
		都市計画課

⑤重点プロジェクト

7-1 地域で里山を守り・育むしくみづくり

施策の内容	①市民参加による里山保全活動の充実	環境保全課・農政課
	②印西市生物多様性地域戦略の策定	環境保全課

## (6) 印西市景観施策の基本方針（平成27年3月）

本方針の概要として「市の現状」、「市の課題」、「景観まちづくりの基本方針」、「景観まちづくりの推進」、「印西の景観まちづくり」について以下に示します。

### ①市の現状

- 北総線各駅周辺と開発された低層戸建住宅地の景観  
新住宅市街地開発事業により市街地整備が進められ、都市施設が整った良好な都市環境が形成されています。
- JR成田線各駅周辺  
JR木下駅、小林駅周辺に広がる既成市街地には、生活利便施設と混在した市街地が形成されています。
- 自然景観・歴史景観・集落景観  
田園地域には、本市の地域資源である豊かな自然景観や歴史景観、集落景観等が形成されています。
- 国道464号沿いの景観  
国道464号と北総線が並走しているため、視界を遮るものが少なく、遠くまで見通しが利く空間を形成しており、派手な色彩を用いた大規模な商業施設や看板類が並ぶ。

### ②市の課題

- 地区計画  
地区計画の具体的な内容を示す地区整備計画では、形態意匠に係る制限内容はあるが、具体的に制限内容を記載することができず、また、現在の地区計画制度は届出・勧告制度であるために、強制力を持った指導ができない状況です。
- 屋外広告物の形態意匠  
屋外広告物の形態意匠については、「千葉県屋外広告物条例」により指導していますが、大きさや高さ等を制限するもので、形態意匠については、地色に黒色又は原色の使用や、蛍光や反射する材料の使用の制限について記載しているだけで、詳細な基準については定められていません。
- 印西市国道464号沿道における色彩景観づくり（案）  
交通量の多い国道464号の沿道における「品格と快適性を兼ねそろえた賑わいの景観」を目指し、建築物と広告物を対象として、地区計画の形態・意匠の制限の補完をしています。しかしながら、あくまでガイドライン（案）の為に強制力がなく、また、地区計画に形態意匠の制限が無い地域や市街化調整区域などについては、対象となっていないなどの課題があります。

### ③景観まちづくりの基本方針

#### ○ 基本方向

守る	<p>良好な景観は、地域の自然や歴史・文化に根ざした生活環境を人々がきちんと手入れし、使いこなしていることによって形づくられます。市民をはじめ様々な団体との協力のもと、自然環境への負荷や急激な変化を抑制しつつ、維持・管理の行き届いたまちづくりを進めることが良好な景観の基礎になると考えます。</p> <p>そのため、地域固有の伝統行事等を継承するとともに、里山や緑地、水辺等、暮らしに関わりの深い場所の維持・保全に取り組みます。</p>
創る	<p>好な景観には、現在の私たちの暮らしから生まれ、新たな景観資源として将来に引き継がれていくものもあります。千葉ニュータウン等の新しい開発地域は、行政等が基盤を創り、地域がにぎわいを創ることで魅力ある景観がある地区となりました。今後も、都市の持続的な発展や地域ブランドの確立、市民生活の質の向上等に結びつく景観整備や管理を効果的、重点的に推進していきます。</p>
育てる	<p>良好な景観は、本市のまちづくりに関わる一人一人の行動から始まります。本市の自然や歴史・文化を学び、今ある景観の価値に気づき、将来に引き継いでいこうという思いを共有することが景観まちづくりの第一歩と考えます。</p>

	そのため、身近な生活環境の清掃活動や地域活動に積極的に参画する人、私たちの暮らしとともに息づく景観資源を周知・継承する人を育てるとともに、自発的、継続的に活動できる仕組みづくりに取り組んでいきます。
規制する	本市の中央を横断している国道464号等の幹線道路沿線は、商業施設が集中しており、賑わいや活気があります。しかしながら、個々の建築物や看板の主張が強いものは、まちの品格を落としかねません。そのようなものを制限することや、これ以外の地域についても景観に寄与する規制手法について整理・検討していきます。

#### ④景観まちづくりの推進

【庁内体制の確立】	【市民活動等の協働について】
<ul style="list-style-type: none"> <li>■総合的な体制の確立</li> <li>■職員の意識の向上</li> <li>■関連事業との連携</li> <li>■景観まちづくり推進を図る付属機関の設置</li> <li>■景観アドバイザー制度等の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市民活動等に係る景観まちづくりの推進</li> </ul>

#### ⑤印西の景観まちづくり

【関連事業等】	【景観に寄与している街並み・建築物等】		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■四季の花の景観づくりの推進：ふるさとづくり推進課</li> <li>■千葉県道路アダプトプログラム：建設課</li> <li>■印西市ふれあいロード：土木管理課</li> <li>■花いっぱい運動の推進：都市整備課</li> <li>■公園美化活動支援事業：都市整備課</li> <li>■公益信託印西市まちづくりファンド：市民活動推進課</li> <li>■印西市企画提案型協働事業：市民活動推進課</li> <li>■グリーンカーテンコンテスト：環境保全課</li> <li>■里山調査：環境保全課</li> <li>■草深の森等維持管理業務：環境保全課</li> <li>■文化財保護調査・文化財活用事業：生涯学習課</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市景観100選 <ul style="list-style-type: none"> <li>○千葉ニュータウン都心ビジネスモール</li> </ul> </li> <li>■千葉県建築文化賞 <ul style="list-style-type: none"> <li>○竹中工務店技術研究所（平成6年度）</li> <li>○印西市中央駅北コミュニティセンター（平成8年度）</li> <li>○印西市そうふけふれあい文化館（平成11年度）</li> <li>○もとのファミリア館（平成15年度）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■にほんの里100選（朝日新聞創刊130周年・森林文化協会30周年記念） <ul style="list-style-type: none"> <li>○結縁寺（平成8年度）</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市景観大賞「美しいまちなみ賞」 <ul style="list-style-type: none"> <li>○滝野地区</li> </ul> </li> </ul>

(7) 印西市国道464号沿道における色彩景観づくり(案) (平成20年3月)

本景観づくりは、国道464号の印西市らしい色彩景観づくりを行うために策定されました。

① 国道464号と沿道の地区計画

国道464号は北総鉄道と並行して、千葉ニュータウンの東西を繋いでいる幹線道路です。この国道464号沿道には大規模な商業施設が多く立地し、休日には市民だけでなく市外からも多くの人々が訪れ、買い物や食事を楽します。まさに印西市を代表する景観の1つです。



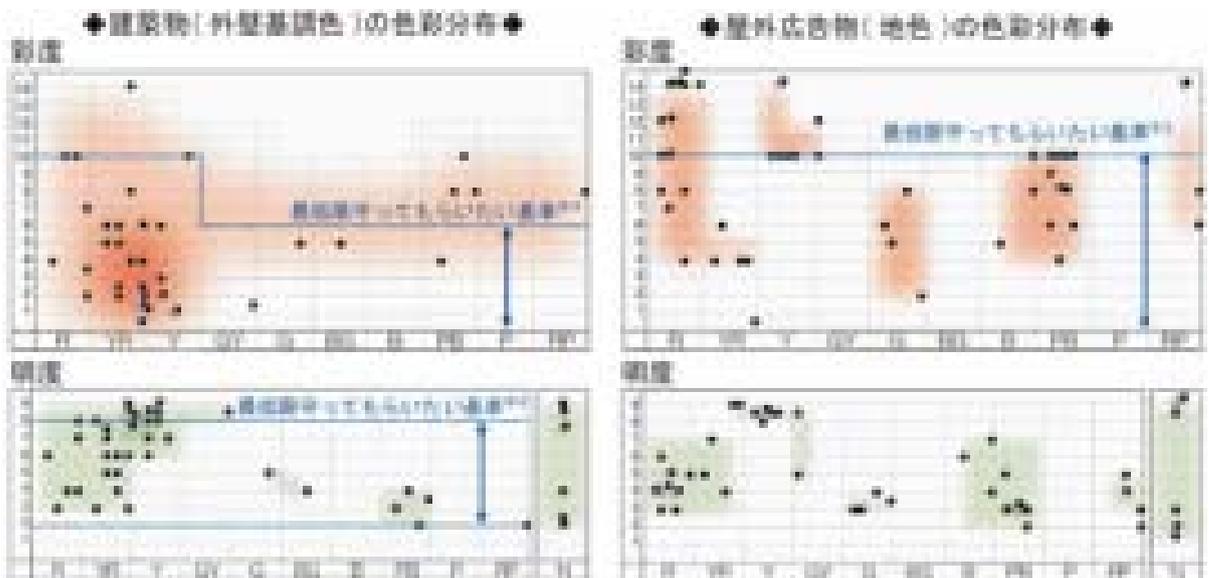
② 目標とする色彩景観

国道464号沿道の色彩景観として、千葉ニュータウンの東西を結び、印西市においても重要な幹線道路に相応しい「品格と快適性を兼ね備えた賑わい景観」を目指します。

③ 国道464号の色彩

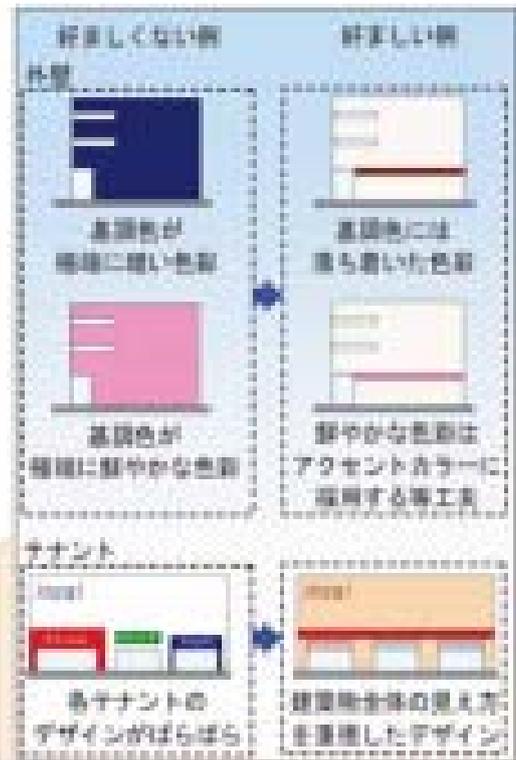
平成19年度に国道464号沿道の色彩調査を行ったところ、大まかには下図のような分布をしていることがわかりました。

建築物の外壁には様々な色相が使われていますが、特にYR(黄赤)系、Y(黄)系の低彩度が多く確認されました。全体としては落ち着いた色彩ですが、一部にPB(紫青)系等の高彩度の建築物が建っています。また、屋外広告物にも様々な色相が使われており、かつ彩度が極めて高い色彩も確認されました。R(赤)系やY(黄)系、G(緑)系、P(紫)系等のかなり派手な広告物もあります。



### 【建築物】

- 外壁基調色には極端に明るい又は暗い及び極端に鮮やかな色彩の使用は避け、できるだけ落ち着いた色彩を用いる
  - 単調な配色で、威圧感を与えないように配慮する
  - 彩度が高い色彩を使う場合は、アクセントカラーに取り入れる等、全体のバランスを考えて用いる
  - 周囲の建築物や自然と一体となった景観をつくるために、周囲の既存建築物から類似したデザインを取り入れる等の工夫をする
- また、複合施設の場合、テナント相互でデザインの調和等について調整する



### 【屋外広告物】

- 地色に鮮やかな色彩を用いるのは避ける
- 煩雑な印象を強調するようなデザインは避ける
- 設置位置は、目立ちすぎず、又煩雑な印象が生じないように箇所にする
- コーポレートカラーやロゴでも、表示位置や大きさ、色彩の工夫等により、周囲の景観との調和や、品のある景観づくりを心がける
- 自然景観や田園景観への眺望を妨げないようにする
- 建築物の屋上や壁面に設置する広告物等は、建築物と一体的なデザインを検討する
- 複合施設の場合、テナント相互で、大きさ、掲出方法やデザイン等について調整する



マンセル	建築物の色は		制限
	外壁	屋根	
色相	R 2R 7	5Y 5R 6.5, 7.5R 8.2	制限なし
明度	2.0~8.0	2.0~8.0	8.0以下
彩度	10.0以下	8.0以下	8.0以下

マンセル	対応
色相	制限なし
明度	制限なし
彩度	10.0以下

- 建築物の外壁の基準色の基準範囲内
- 建築物の屋根の基準色の基準範囲内
- 屋外広告物の色相の基準範囲内

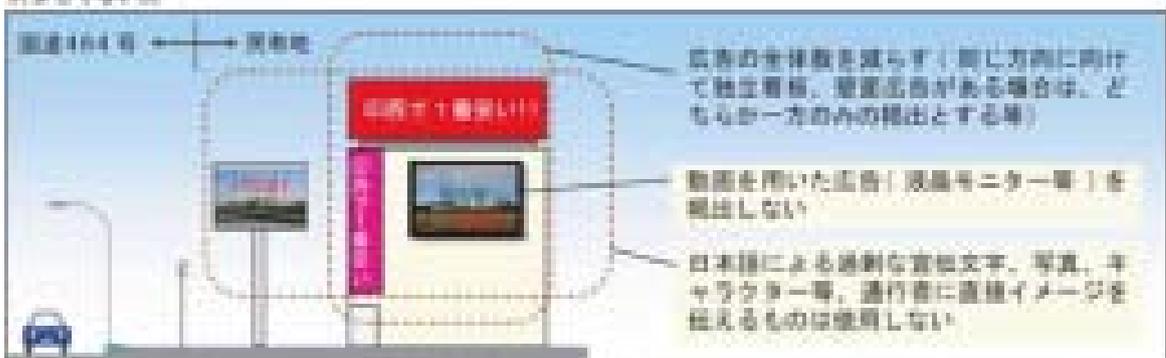


※3 上記に示す色相は、正確に表示するよう努力していますが、印刷の都合上必ずしも正確な色相が表示されているとは限りません。あくまでも目安として参考にして下さい。正確な色相を把握したい場合は、所定のマンセル色票本を参照するか、印刷複製の建築施設計画図（適用表は「B」を参照）にお問合せください。

### 屋外広告物の表示及び設置方法

屋外広告物の表示及び設置方法について、最低限守っていただきたい基準を以下に示します<sup>※4</sup>。

針ましくない例



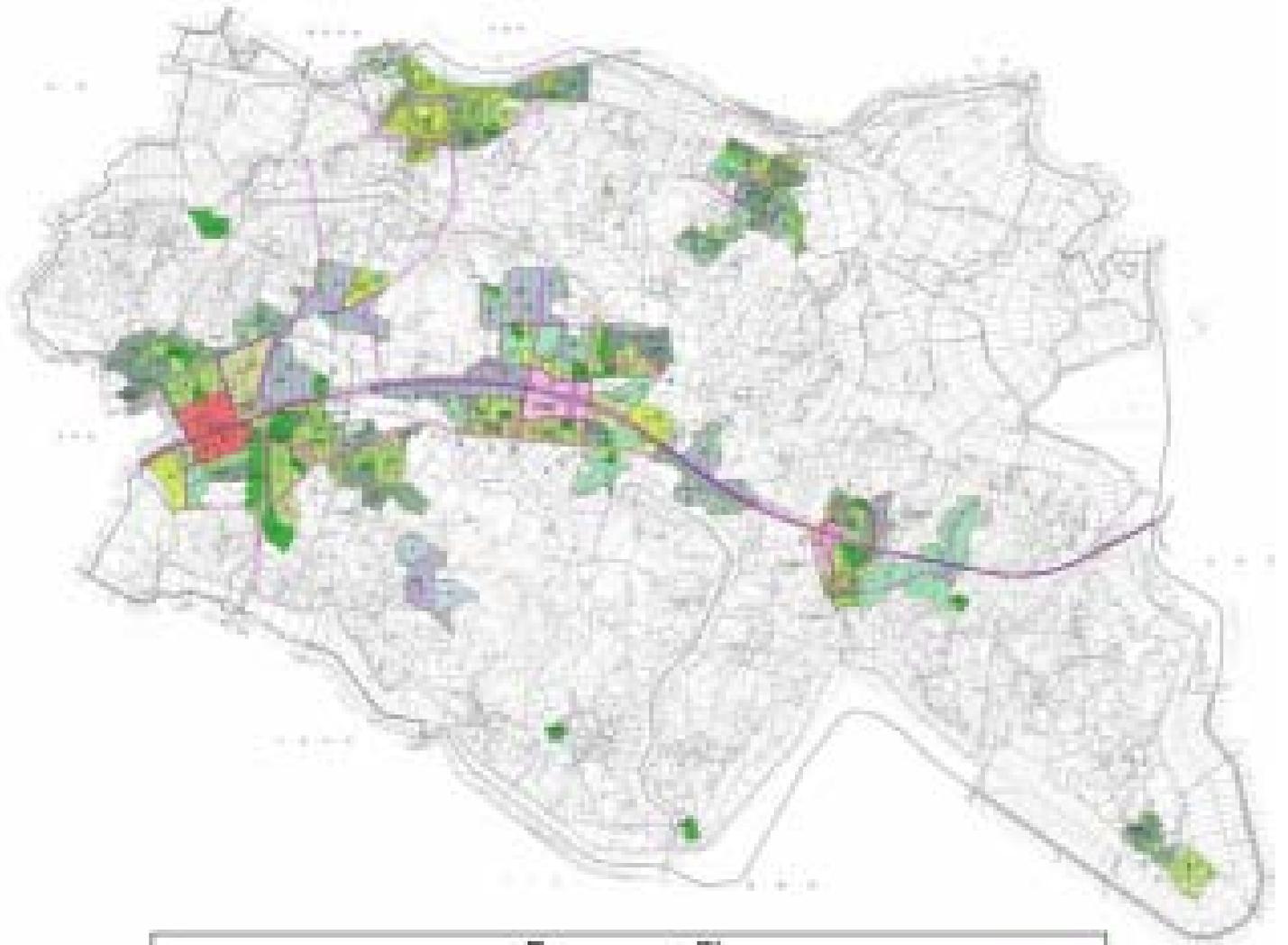
※4 国道464号国道では、平屋建屋外広告物等により、道路から100m（商業地域は20m）は設置所以外の独立広告物は設置できません。

## 4. 法規制の整理

### 1) 市街化区域・市街化調整区域

本市域のうち、市街化区域は1,907haであり、市域の約15.4%を占めています。市街化区域のうち、住居専用系用途地域が約56.6%となっています。

一方、市街化調整区域は10,473ha で、市域の約84.6%を占めています。



種 別		色 相	凡 例	注 意 事 項
市 街 化 区 域	第一種住居系用途地域	緑	第一種住居系用途地域	第一種住居系用途地域
	第二種住居系用途地域	黄緑	第二種住居系用途地域	第二種住居系用途地域
	第三種住居系用途地域	黄	第三種住居系用途地域	第三種住居系用途地域
	第一種中密度住居系用途地域	黄緑	第一種中密度住居系用途地域	第一種中密度住居系用途地域
	第二種中密度住居系用途地域	黄	第二種中密度住居系用途地域	第二種中密度住居系用途地域
	第一種商業系用途地域	黄	第一種商業系用途地域	第一種商業系用途地域
	第二種商業系用途地域	黄	第二種商業系用途地域	第二種商業系用途地域
	第三種商業系用途地域	黄	第三種商業系用途地域	第三種商業系用途地域
	第一種工業系用途地域	黄	第一種工業系用途地域	第一種工業系用途地域
	第二種工業系用途地域	黄	第二種工業系用途地域	第二種工業系用途地域
	第三種工業系用途地域	黄	第三種工業系用途地域	第三種工業系用途地域
	第一種遊園系用途地域	黄	第一種遊園系用途地域	第一種遊園系用途地域
	第二種遊園系用途地域	黄	第二種遊園系用途地域	第二種遊園系用途地域
	第三種遊園系用途地域	黄	第三種遊園系用途地域	第三種遊園系用途地域
	第一種公園系用途地域	黄	第一種公園系用途地域	第一種公園系用途地域
	第二種公園系用途地域	黄	第二種公園系用途地域	第二種公園系用途地域
	第三種公園系用途地域	黄	第三種公園系用途地域	第三種公園系用途地域
	第一種緑地系用途地域	黄	第一種緑地系用途地域	第一種緑地系用途地域
	第二種緑地系用途地域	黄	第二種緑地系用途地域	第二種緑地系用途地域
	第三種緑地系用途地域	黄	第三種緑地系用途地域	第三種緑地系用途地域
	第一種農地系用途地域	黄	第一種農地系用途地域	第一種農地系用途地域
	第二種農地系用途地域	黄	第二種農地系用途地域	第二種農地系用途地域
	第三種農地系用途地域	黄	第三種農地系用途地域	第三種農地系用途地域
	第一種森林系用途地域	黄	第一種森林系用途地域	第一種森林系用途地域
	第二種森林系用途地域	黄	第二種森林系用途地域	第二種森林系用途地域
	第三種森林系用途地域	黄	第三種森林系用途地域	第三種森林系用途地域
	第一種河川系用途地域	黄	第一種河川系用途地域	第一種河川系用途地域
	第二種河川系用途地域	黄	第二種河川系用途地域	第二種河川系用途地域
	第三種河川系用途地域	黄	第三種河川系用途地域	第三種河川系用途地域
	第一種海岸系用途地域	黄	第一種海岸系用途地域	第一種海岸系用途地域
	第二種海岸系用途地域	黄	第二種海岸系用途地域	第二種海岸系用途地域
	第三種海岸系用途地域	黄	第三種海岸系用途地域	第三種海岸系用途地域
	第一種風防系用途地域	黄	第一種風防系用途地域	第一種風防系用途地域
	第二種風防系用途地域	黄	第二種風防系用途地域	第二種風防系用途地域
	第三種風防系用途地域	黄	第三種風防系用途地域	第三種風防系用途地域
	第一種防災系用途地域	黄	第一種防災系用途地域	第一種防災系用途地域
	第二種防災系用途地域	黄	第二種防災系用途地域	第二種防災系用途地域
	第三種防災系用途地域	黄	第三種防災系用途地域	第三種防災系用途地域
	第一種防災系用途地域	黄	第一種防災系用途地域	第一種防災系用途地域
	第二種防災系用途地域	黄	第二種防災系用途地域	第二種防災系用途地域
	第三種防災系用途地域	黄	第三種防災系用途地域	第三種防災系用途地域

## 2) 地区計画及び建築協定

### (1) 地区計画

地区計画は、都市計画法に基づき、住民が主役となり、土地利用の制限、建築物の用途などのきめ細やかなまちづくりのルールを定めることができる制度です。本市においては、国道464号沿道を中心に、平成27年度時点で、33地区、計1061.61ha地区計画が定められています。各地区計画の景観に関わる概要について以下に整理します。

なお、各地区の基準概要については、参考資料に整理します。

整理番号	地区計画名	面積
1	木下・竹袋地区地区計画	約12.9ha
2	木下地区木下東地区計画	約31.9ha
3	小林北四丁目地区地区計画	約2.5ha
4	木刈七丁目地区地区計画	約4.3ha
5	木刈六丁目地区地区計画	約8.6ha
6	タウンセンター地区地区計画	約55.3ha
7	戸神台・武西学園台地区地区計画	約40.2ha
8	大塚三丁目地区地区計画	約4.9ha
9	鹿黒南業務施設地区地区計画	約69.2ha
10	鹿黒南住宅地区地区計画	約16.4ha
11	泉野地区地区計画	約48.7ha
12	原山一丁目地区地区計画	約7.7ha
13	千葉ニュータウン5駅圏13住区及び14住区近隣センター地区計画	約2.4ha
14	印西牧の原西地区地区計画	約68.2ha
15	西の原地区地区計画	約45.5ha
16	牧の台地区地区計画	約70.2ha
17	印西牧の原北地区地区計画	約88.6ha
18	印西牧の原駅前センター地区地区計画	約46.9ha
19	印西牧の原駅圏原地区地区計画	約27.8ha
20	印西牧の原東地区地区計画	約32.4ha
21	印西牧の原南地区地区計画	約48.6ha
22	松崎地区地区計画	約58.3ha
23	高花六丁目地区地区計画	約3.7ha
24	滝野地区地区計画	約56.3ha
25	いには野地区地区計画	約68.4ha
26	印旛日本医大駅前周辺地区地区計画	約18.2ha
27	いには野業務施設地区地区計画	約15.0ha
28	平賀学園台地区地区計画	約24.4ha
29	みどり台・つくりや台地区地区計画	約72.9ha
30	原山二丁目地区地区計画	約2.0ha
31	高花一丁目地区地区計画	約8.7ha
32	原山三丁目地区地区計画	約0.3ha
33	内野二丁目地区地区計画	約0.2ha

### (2) 建築協定

建築協定は、建築基準法に基づくもので、建築基準法で定められた基準に上乗せする形で設けられます。建築協定では、その区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠・建築設備に関する基準について定めます。本市においては、5地区で建築協定が締結されています。

整理番号	協定名	認可年月日	面積
1	小林牧の里南住宅地	H3.1.4	125,973㎡
2	小林北一丁目	H5.7.23	36,032㎡
3	小林浅間一丁目・三丁目	H6.4.26	71,341㎡
4	小林北五丁目・六丁目	H7.4.18	53,935㎡
5	小林北二丁目・三丁目	H7.11.17	32,653㎡



#### 4) 屋外広告物

屋外広告物は、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもので、看板、立看板、広告塔、広告板などをいいます。

屋外広告物は、景観に大きな影響を与える要素であり、その規制は重要であるといえます。本市においては、屋外広告物法、千葉県屋外広告物条例に基づき、良好な景観の形成と風致の維持、公衆に対する危害の防止の2つの目的から規制を行っています。

基本的には、屋外広告物の掲出を原則禁止とする「禁止区域」と、許可を受けて屋外広告物を掲出する「許可地域」の2つの地域制度により規制しています。



凡 例	
千葉県屋外広告物条例第4条の規定による禁止区域の指定	
■	景観形成上支障を及ぼすおそれがある区域
千葉県屋外広告物条例第5条の規定による許可可能区域の指定	
■	景観形成上支障を及ぼすおそれがない区域
千葉県屋外広告物条例第6条の規定による景観形成上支障を及ぼすおそれがある区域の指定	
■	景観形成上支障を及ぼすおそれがある区域

凡 例	
■	千葉県屋外広告物条例第4条の規定による禁止区域の指定
■	景観形成上支障を及ぼすおそれがある区域

出典：千葉県県土整備部都市整備局公園緑地課

## 5) 自然公園(県立自然公園)

自然公園とは、すぐれた自然の風景地を後世の人へ引き継いでいくために、その地域の自然を保護し、併せて利用の増進を図るため、自然公園法に基づき指定される公園です。

本市においては印旛沼や手賀沼の景観を保全するため、その水辺空間などが県立印旛手賀自然公園に指定されています。

県立印旛手賀自然公園は、印旛沼と手賀沼が第3種特別地域に、その周辺及び将監川は普通地域に指定されています。

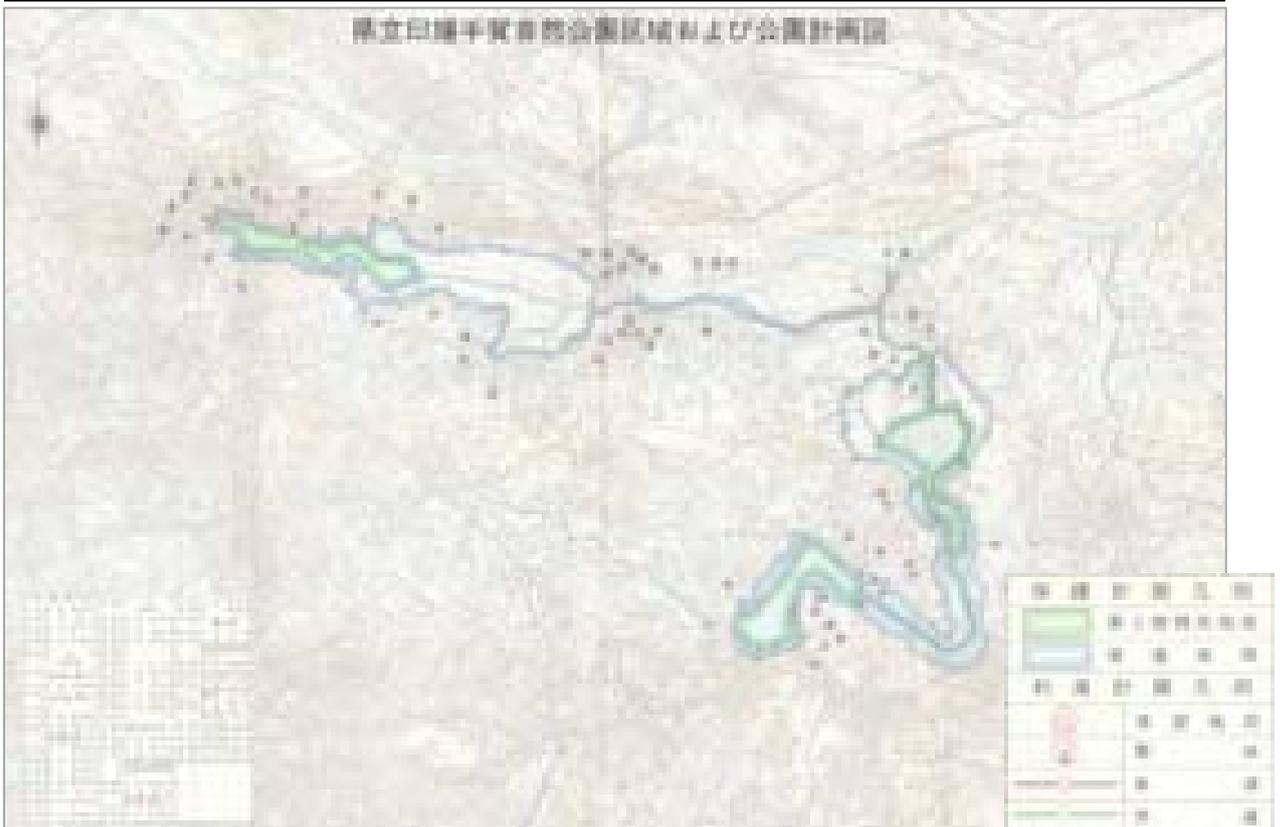
自然公園内における一定の行為については、特別地域では知事の許可が、普通地域では届出が必要となっています。

### ■県立自然公園の概要

概要	
<b>県立印旛手賀自然公園</b> 昭和 27 年 10 月 24 日 (6606ha)	利根川流域近くに位置し、印旛沼及び手賀沼が主体となる。その景観は、広々とした水面、それに連なる田園が主となり更に周囲台地の斜面林から構成され、レクリエーション地区として古くから知られた地域となっている。水鳥などの野鳥にとって重要な生息地となっている。

### ■自然公園における行為の規制

届出を要する行為	
工作物の新築、改築又は増築 広告物等の掲出、設置又は表示 水面の埋立て、干拓	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物 高さ 13m又は延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの等</li> <li>—</li> <li>—</li> </ul>
鉋物の掘採又は土石の採取	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積 200 m<sup>2</sup>若しくは、切土又は盛土により生ずる法の高さ 5m を超えるもの</li> </ul>
土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積 200 m<sup>2</sup>若しくは、切土又は盛土により生ずる法の高さ 5m を超えるもの</li> </ul>



出典：千葉県

## 5. 景観特性と課題の整理

### 1) 印西市の景観要素の分類

印西市の景観要素を「自然・田園系」、「歴史・文化系」、「市街地・施設系」に分類し、整理します。また、共通の分類として「色彩」について整理します。

(1) 自然・田園系
○地勢／水辺（河川）／緑地／田園・集落／眺望
(2) 歴史・文化系
○歴史・文化資源
(3) 市街地・施設系
○住居施設／商業業務施設／工業施設／公共施設（公共建築物等、道路・橋梁、公園）
(4) 色彩
○色彩

## 2)要素別の景観

### (1) 自然・田園系の景観特性と課題

自然・田園系の景観要素は、次に示す地勢、水辺（河川）、緑地、田園・集落、眺望に区分して景観特性と課題を整理します。

#### 【地勢】

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、下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。

市の大部分を占める台地は、周辺の沼や川につながる谷津に切り込まれ、特徴的な景観を形成しています。これらの特徴的な景観の保全と活用が課題となります。

#### 【水辺（河川）】

本市は、北部に利根川、東部に北印旛沼、南部に西印旛沼、北西部に手賀沼を有し、豊かな水辺景観を形成しています。また、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。なお、これらの景観的な保全と活用が課題となります。

- 利根川、印旛沼、手賀沼、亀成川、将監川、弁天川、印旛捷水路、竹袋調整池など

#### 【緑地】

本市は、山林や農地などまとまった緑地景観が市街地を除く区域に多く見られます。また、台地部と低地部の境には、下総台地特有の谷津が広がり、里山と呼ばれる地域景観が見られます。

多くの社寺には社叢林も多く残されており、社寺と一体となった鎮守の森景観が見られます。また、地域の象徴となる優れた景観の巨樹、古木や、春を彩る桜並木などが名所として知られています。

なお、これらの良好な緑地景観の保全及び活用とともに維持管理が課題となります。

- 結縁寺の谷津（にほんの里 100 選）、師戸川周辺の谷津、浦部川周辺の谷津など
- 小林牧場の桜並木、吉高の大桜、中根のえのき、など

#### 【田園・集落】

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良好な景観が見られます。これらの良好な田園景観や集落景観の保全と活用が課題となります。

#### 【眺望】

本市は、特定の地（眺望点）から富士山や筑波山の眺望をはじめ、印旛沼や住宅地を眼下に見下ろす眺望など、遠景及び中景の良好な景観が見られます。また、滝野地区のひょうたん山は、良好な景観が望める視点場として整備され、昼間だけでなく夜間景観としても親しまれています。これらの眺望景観を活かすことが課題となります。

- 千葉ニュータウン中央駅からの富士山、利根川や大六天からの筑波山、牧の原公園のひょうたん山からの滝野地区住宅地、県立印旛沼公園や双子公園からの印旛沼、木下万葉公園からの利根川
- 徳性院からの富士山、印旛沼
- ひょうたん山からの夜間景観





▲上空からの利根川水郷への鳥瞰



▲上空からの房総台地への鳥瞰



▲下手賀川



▲いんざいぶらり川めぐり（新・印西八景）



▲弁天川



▲亀成川



▲竹袋調整池



▲牛むぐりの池



▲小林牧場の桜並木



▲吉高の大桜



▲中根のえのき



▲木下万葉公園の紅葉



▲木下万葉公園の河津桜



▲別所緑地（別所谷津公園）



▲発作の桜



▲草深の森



▲戸神川周辺の谷津



▲岩戸周辺の田園と谷津



▲結縁寺周辺の田園と谷津



▲師戸川周辺の谷津



▲浦部川周辺の谷津



▲武西の谷津



▲小林の農地と集落



▲瀬戸の集落



▲大六天から筑波山、広がりのある田園、手賀沼への眺望



▲徳性院から印旛沼と富士山への眺望



▲牧の原公園築山（ひょうたん山）から滝野地区住宅地への眺望



▲木下交流の杜広場から利根川と巨木への眺望



▲双子公園から印旛沼への眺望



▲主要地方道船橋・印西線の陸橋から富士山への眺望



▲山田橋から印旛捷水路や市井橋への眺望

## (2) 歴史・文化系の景観特性と課題

歴史・文化系は、地域に残されている歴史的・文化的な景観資源について景観特性と課題を整理します。

【歴史・文化資源】
<p>本市には、宝珠院観音堂や泉福寺薬師堂、永福寺薬師堂、木下貝層、鳥見神社の獅子舞、月影の井、武西の百庚申塚などの歴史を物語る文化遺産や地域文化が継承されており、これらを活かした地域の景観形成が課題となります。</p> <p>また、木下駅周辺においては、利根川の水上交通路による江戸への重要な物資輸送の拠点であった木下河岸などの歴史・文化的な建造物が残されており、これらの景観的な保全と活用が課題となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 宝珠院観音堂、泉福寺薬師堂、永福寺薬師堂、木下貝層（いずれも国指定文化財）</li> <li>➢ 木下地域の町屋・土蔵、六軒地域の町屋・土蔵</li> </ul>

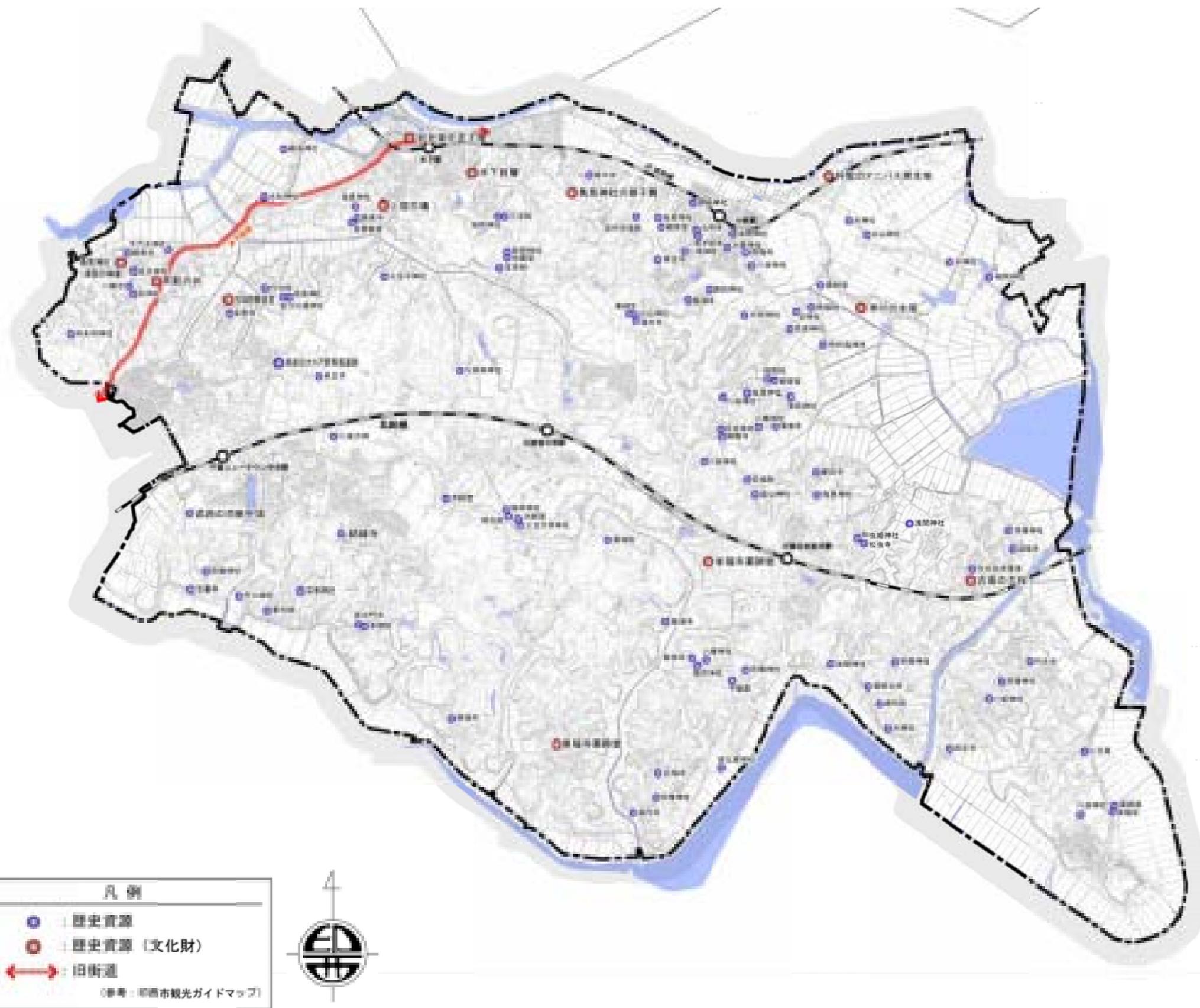
### ■指定文化財等

本市には歴史の面影を残す資源が多く分布しています。これらは国や県または市の指定文化財として保存され、歴史や文化を示す景観を形成しています。

指定文化財のうち、景観形成に関わる主なものは以下のとおりです。

位置づけ	名称	種類	所在地	
国指定文化財	宝珠院観音堂	有形・建造物	小倉1138	
	泉福寺薬師堂		岩戸1671	
	栄福寺薬師堂		角田2	
	木下貝層	記念物・天然記念物	木下1944ほか	
県指定文化財	押付の水塚	民俗・無形民俗文化財	押付地先	
	鳥見神社の獅子舞		平岡1476	
	武西の六座念仏の称念仏踊り		武西908	
	浦部の神楽		浦部2125	
	鳥見神社の神楽		中根1339	
	将監のオニバス発生地	記念物・天然記念物	将監地先	
市指定文化財	弥陀一尊武蔵型板碑	有形・建造物	浦部1978-1	
	弥陀三尊下総型板碑		小林1841	
	板石塔婆		吉高533-1-2	
	板石塔婆		岩戸1742印旛歴史民俗資料館	
	別所の獅子舞	民俗・無形民俗文化財	別所1005	
	いなざき獅子舞		和泉622	
	八幡神社の獅子舞		中根1092	
	月影の井	記念物・史跡	浦部1261-2	
	上宿古墳		大森2346-2	
	武西の百庚申塚		武西1183-2 1184-2	
	泉新田大木戸野馬堀遺跡		草深1878-7 泉70-10	
	道作1号墳、4号墳、5号墳		小林字馬場2826-1	
	吉高の大桜		記念物・天然記念物	吉高930-1-1
	藤の木		記念物・天然記念物	中根地先
岩井家住宅主屋（旧武蔵屋店舗）	有形・建造物		木下1645	

■ 歴史・文化系の景観要素図



主な歴史・文化系の特性



▲宝珠院観音堂【国指定文化財】



▲泉福寺薬師堂【国指定文化財】



▲栄福寺薬師堂【国指定文化財】



▲木下貝層【国指定文化財】



▲押付の水塚【県指定文化財】



▲鳥見神社の獅子舞【県指定文化財】



▲将監のオニバス発生地【県指定文化財】



▲月影の井【市指定文化財】



▲上宿古墳【市指定文化財】



▲岩井家住宅主屋（旧武蔵屋店舗）【国登録文化財】



▲浦部の百庚申



▲道作古墳群



▲徳性院



▲鳥見神社



▲浅間神社



▲松虫寺

■木下駅周辺の木下・六軒・町屋・土蔵

平成 25 年度第 10 回日本都市計画家協会賞 優秀まちづくり賞を受賞した「木下・六軒を元気にしたい！（木下まち育て塾）」において保存又は活用の対象となっている町屋等



▲岩井家住宅主屋



▲吉岡家

### (3) 市街地・施設系の景観特性と課題

市街地・施設系は、住居施設、商業業務施設、工業施設、公共施設の景観特性と課題を整理します。

#### 【住居施設】

千葉ニュータウンは、低層、中層、高層の建築群が集積した住居景観を形成しています。また、千葉ニュータウンや平賀学園台などの戸建て住宅地においては、連続した住宅と緑を含むオープンスペース、付帯施設（照明器具、門柱等）が調和のとれた良好な景観を形成しています。なお、これらの住宅地における良好な景観の維持・継続性が課題となります。

- ▶ 千葉ニュータウン中央駅、印西牧の原駅及び印旛日本医大駅周辺の中・高層住宅地
- ▶ 平賀学園台地区の低層住宅地、など

木下駅、小林駅周辺の住宅地においては、周辺の緑豊かな自然環境と調和した景観の形成が課題となります。

- ▶ 木下駅、小林駅周辺の住宅地、など

#### 【商業業務施設】

本市の商業業務施設は、北総鉄道北総線駅周辺とJR成田線駅周辺、主要幹線道路沿道に見られ、多様な景観や課題となる景観が見られます。

##### ●国道 464 号、国道 356 号バイパス及び主要幹線道路沿道

国道 464 号、国道 356 号バイパス及び主要幹線道路沿道には、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。一部の商業施設においては目立つ形態、色彩の建築物が見られ、屋外広告物においては、乱雑な配置、形態、高さとともに過度に目立つ色彩や電光表示のものがみられます。

これらの建築物や屋外広告物においては、周辺の特性に配慮し、賑わいとともに、秩序や調和のある配置や形態意匠が重要となります。

##### ●千葉ニュータウン中央駅周辺

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。

##### ●印西牧の原駅及び印旛日本医大駅周辺

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、工作物が見られる。一部の建築物や広告物は、その形態や規模、色彩において目立ち過ぎるものが見られます。

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。

##### ●木下駅及び小林駅周辺

木下駅周辺は、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た地域であり、往時の面影を今に伝える土蔵・町屋造りの建築物が見られます。

- ▶ 土蔵造り、町屋造りの建築物、など

小林駅周辺は、一団の商業施設があり通り沿いの建築物等は、賑わいのある表情が見られるとともに、道路沿いに壁面がやや多く見られます。

## 【工業施設】

松崎工業団地においては、オープンスペースと比較的整然とした形態や色彩の建築物等が見られますが、道路沿いのまち並みに配慮した緑化が重要となります。また、一部に機材や設備機器類、駐車場の露出が見られます。

## 【公共施設】

公共建築物や道路・橋梁、公園、河川の公共施設は、地域の景観形成に重要な役割を果たしており、以下のような特性と課題が見られます。なお、河川については「1）自然・田園系の景観特性と課題の水辺（河川）」の項参照。

### ●公共建築物等

文化ホールや花と緑の文化館（北総花の丘公園内）、松山下公園総合体育館、本埜公民館、牧の原小学校、そうふけふれあい文化館などの建築物は、周辺の施設や緑に調和するとともに、特徴的な形態意匠となっています。

### ●道路・橋梁

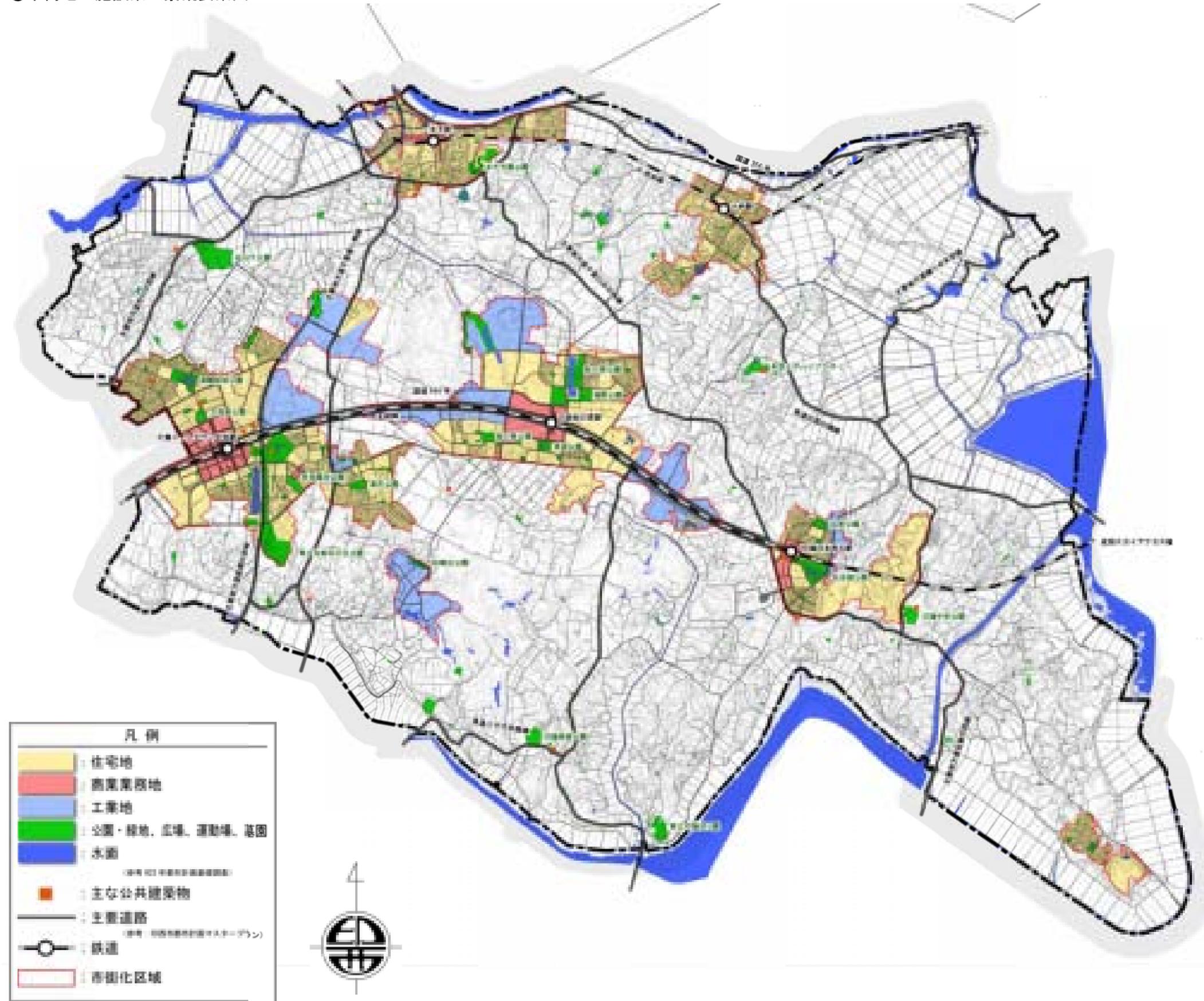
本市の骨格となる国道 464 号と国道 356 号は、本市の北部と中央部を東西に通っています。また、幹線道路となる主要地方道や市道は、これらの国道に連結し、または派生するように南北へ延びています。道路やその付属施設は、安全・安心を基本として周辺の施設や環境の調和に配慮が重要となります。

特に国道 464 号は、鉄道用地と一体となって日本最大級の空間軸を構成しています。また、曲線的なデザインによりやわらかい印象を受けるコンクリート橋梁や半円模様を施したコンクリート擁壁など景観に配慮した道路構造物が見られます。その一方で、一部において圧迫感や無機質さを感じさせる長大なコンクリート擁壁や、歩道沿いの雑草等が目立つため、これらの改善や維持管理が重要となります。

### ●公園

公園は、豊かな緑と水辺とのふれあい空間を有する県立北総花の丘公園や、コスモスが咲き誇る牧の原公園、印西斎場及び緑、水辺と一体的な平岡自然公園、印旛沼への眺望に優れている県立印旛沼公園など、市民に潤いと美しい景観を提供しています。なお、公園全体における案内板や表示板等の形態意匠の統一や周辺景観との調和への配慮が課題となります。

③市街地・施設系の景観要素図



主な市街地・施設系の特性



▲印西市役所



▲国道 464 号



▲県立北総花の丘公園



▲牧の原公園



▲千葉ニュータウン中央駅周辺の集合住宅



▲牧の原周辺の集合住宅



▲滝野地区の緑が多く落ち着いた住宅地



▲東の原地区の無電柱化された住宅地



▲木刈地区の電柱や屋根の色が配慮された住宅地



▲押付周辺の良好な生垣の住宅



▲木下地区の趣が残る住宅地



▲小林地区の建築協定による住宅地



▲千葉ニュータウン中央駅北側の商業施設  
(イオンモール)



▲千葉ニュータウン中央駅前の商業施設  
(アルカサル)



▲千葉ニュータウン中央駅南側の商業施設



▲印西牧の原駅南側の商業施設  
(BIG HOP ガーデンモール印西)



▲印西牧の原駅北側の商業施設 (牧の原モア)



▲泉野地区の商業施設



▲ビジネスモール



▲木下駅北口の商業施設

商業業務施設



▲小林駅北口沿道の商業施設



▲国道 356 号沿道の商業施設



▲屋上広告物の誘導事例



▲道路側に露出した設備機器類（国道 464 号沿道）

工業施設



▲松崎工業団地



▲国道 464 号沿道 みどり台の工業施設（スズケン）



▲鹿島南五丁目の物流施設（GOODMANJAPAN）



▲泉野地区の物流施設（Daiwa Logistics）



▲文化ホール



▲県立北総花の丘公園 花と緑の文化館



▲印西斎場



▲松山下公園 総合体育館



▲中央駅前地域交流館



▲本埜公民館



▲印旛公民館



▲平岡自然の家



▲印西クリーンセンター



▲牧の原小学校



▲牧の原消防署



▲北総線千葉ニュータウン中央駅駅舎



▲北総線印西牧の原駅駅舎



▲北総線印旛日本医大駅駅舎



▲JR 成田線木下駅駅舎



▲JR 成田線小林駅駅舎



▲松山下公園



▲草深公園



▲平岡自然公園



▲松虫姫公園



▲木下万葉公園



▲印旛中央公園



▲印旛西部公園



▲県立北総花の丘公園の色が突出した擁壁



▲国道 356 号



▲ビジネスモールのボリュームのある緑の通り



▲千葉ニュータウン中央駅北口駅前広場



▲印旛日本医大駅駅前広場



▲印西牧の原駅北口駅前広場



▲国道 464 号と主要地方道船橋・印西線のジャンクション



▲印西牧の原駅周辺のメタセコイアの並木道路



▲国道 464 号沿道の林立した野立て看板



▲国道 464 号歩道脇の雑草等



▲国道 464 号の化粧を施した擁壁



▲国道 464 号沿いの無機質な擁壁



▲特徴的な橋桁や橋脚によりやわらいだ印象を受ける橋梁



▲千葉ニュータウン中央駅の自由通路



▲こすもす大橋



▲国道 464 号をまたぐ陸橋



▲竜腹寺橋



▲県立印旛明誠高校周辺の草花



▲あじさい通り



▲千葉ニュータウン中央駅前の花壇



▲ビジネスモールの花植え



▲発作地区の道路脇の花植え



▲ひょうたん島池の花壇



▲中央駅前地域交流館周辺の花壇



▲木下万葉公園の花壇

#### (4) 色彩の景観特性・課題

色彩は、住宅施設や商業業務施設、工業施設、公共施設、自然系、歴史系の景観特性と課題を整理します。

##### 【色彩】

###### ■特性

- ・ 自然系における色彩は、地域の変らぬ自然物で読み取ることができます。樹林や農地の緑、畑の土、空の雲などは、やすらぎや落ち着きを感じる色彩であり環境色と捉えることができます。
- ・ 住居系は、全体的に暖色系の落ち着きのある色彩が使用されており、地区計画や建築協定の地域においては、まち並み全体が調和のとれた色彩となっているところがあります。
- ・ 商業業務施設は、多種多様で賑わいのある色彩が多く見られます。国道464号沿道の大型施設においては、原色を用いた施設も一部みられ、色彩調和が必要となります。
- ・ 工業施設は、全体として落ち着きのある中に、アクセントカラーを活用しているものが見られます。

###### ■課題

- ・ 自然系の色彩は、地域の基調となる色彩であると捉えることが重要です。
- ・ 住宅施設の一部には、周辺の環境や建物に比べて目立つ色彩のものが見られます。周辺環境との調和や暮らしの中の落ち着き性などに配慮することが重要です。また、小林駅周辺では、多様な色の戸建て住宅が多く見られ、不統一な印象を受けられます。
- ・ 商業業務施設の一部には、壁面のほとんどを目立つ色彩で施したものが見られます。建物を象徴するための基調色と、賑わいや魅力づくり等を発揮するために用いる強調色との調和が重要です。
- ・ 工業施設の外周部には緑が少なく、工業施設の大壁面が露出し、潤いが感じられない。

①色彩の景観特性

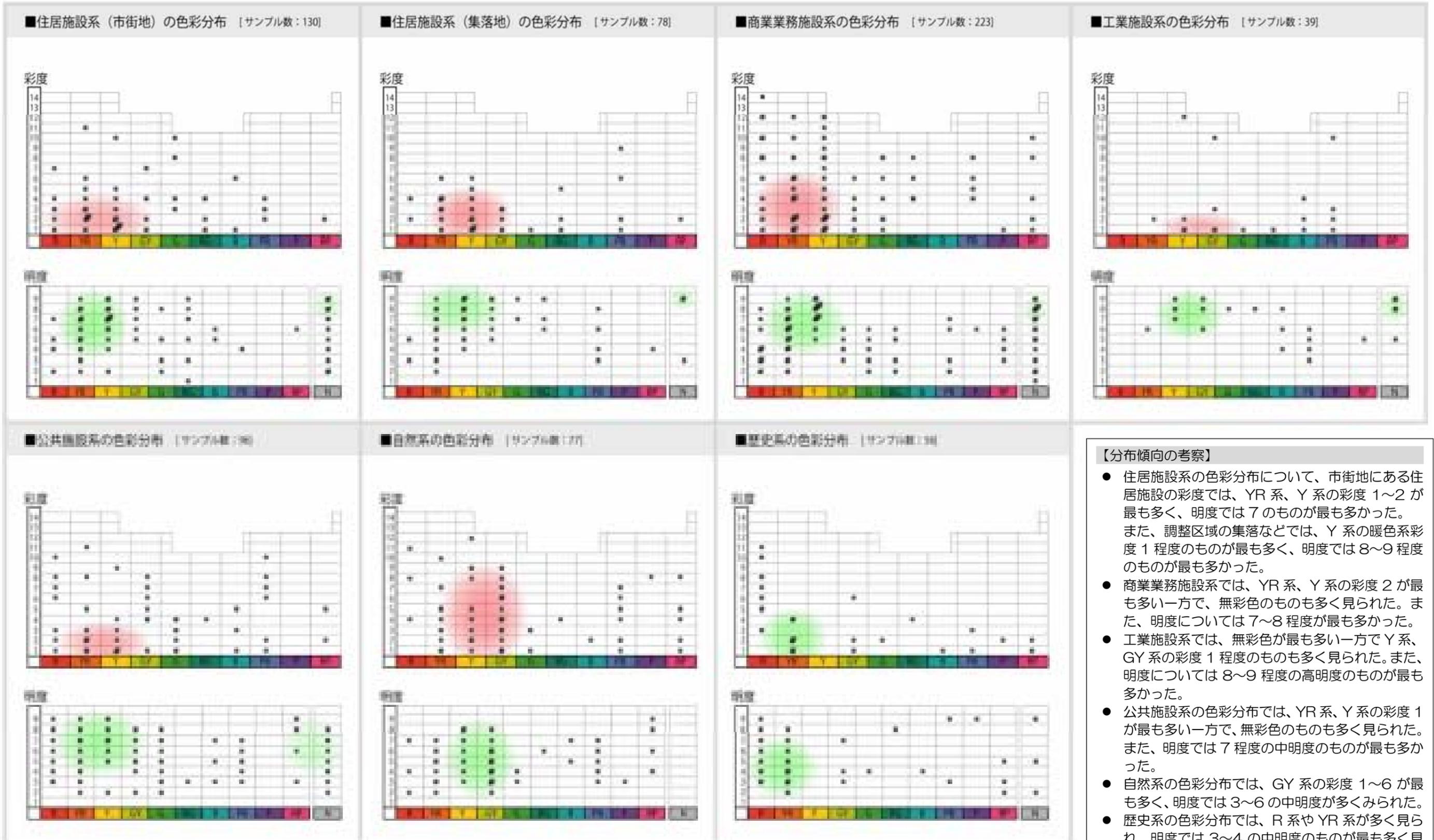
印西市は、千葉ニュータウンに代表される計画的な新市街地から市縁部に広がる豊かな自然まで多様な景観が見られます。それら市の景観を構成している色彩を「住居施設系（市街地／集落地）」、「商業業務施設系」、「工業施設系」、「公共施設系」、「自然系」、「歴史系」の6つに分類して色彩の分布傾向を調査します。以下は、市内でも特徴的な色彩のものをマンセル表色系と対応させて表記しています。





## ②分類別の分布傾向

「住居施設系（市街地）」、「住居施設系（集落地）」、「商業業務施設系」、「工業施設系」、「公共施設系」、「自然系」、「歴史系」の分類別に彩度と明度の分布傾向を以下に示します。なお、住居系、商業業務系、工業施設系、公共施設系については、外壁の大部分に用いられている色（基本色）を色測定しています。



### 【分布傾向の考察】

- 住居施設系の色彩分布について、市街地にある住居施設の彩度では、YR系、Y系の彩度1～2が最も多く、明度では7のものが最も多かった。また、調整区域の集落などでは、Y系の暖色系彩度1程度のもものが最も多く、明度では8～9程度のもものが最も多かった。
- 商業業務施設系では、YR系、Y系の彩度2が最も多い一方で、無彩色のものも多く見られた。また、明度については7～8程度が最も多かった。
- 工業施設系では、無彩色が最も多い一方でY系、GY系の彩度1程度のもものが多く見られた。また、明度については8～9程度の高明度のもものが最も多かった。
- 公共施設系の色彩分布では、YR系、Y系の彩度1が最も多い一方で、無彩色のものも多く見られた。また、明度では7程度の中明度のもものが最も多かった。
- 自然系の色彩分布では、GY系の彩度1～6が最も多く、明度では3～6の中明度が多くみられた。
- 歴史系の色彩分布では、R系やYR系が多く見られ、明度では3～4の中明度のもものが最も多く見られた。

## 6. 市民・事業所意向調査

本意向調査は、今後「印西市らしい景観」の形成を進めるため、市民・事業所の景観に関する意識を把握し、景観基本計画や景観計画策定の基礎資料にすることを目的として実施しました。

以下に意向調査結果の概要を示します。

### 1) 意向調査結果の概要

#### (1) 調査対象者

対象者	対象内容
市民	市内にお住まいのかた 3,000 人（満 20 歳以上を無作為抽出）
事業所	市内で事業を行う約 1,500 の事業所・店舗

#### (2) 調査方法

- 郵送配布、郵送回収による意向調査

#### (3) 調査実施期間

対象者	実施期間
市民	平成 27 年 10 月 13 日（火）～平成 27 年 10 月 31 日（土）
事業所	

#### (4) 回収結果

対象者	配布数	有効回答数	回答率
市民	3,000 通	1,166 通	38.9%
事業所	1,500 通	489 通	32.6%

#### (5) 集計上の注意事項

- 回答率などは、小数点第 2 位を四捨五入して小数点第 1 位で表記
- 設問の趣旨に合っていない回答については、無回答として集計
- 記述意見は原則として原文のまま記載していますが、個人・団体等が特定される内容は一部修正

## (6) 集計結果の総括表

市民・事業所意向調査の集計結果を1位から3位まで以下の総括表に整理します。

市民用			
設問	1位	2位	3位
【設問1】性別	女性	男性	—
【設問2】年齢	60～69歳	50～59歳	30～39歳
【設問3】職業	会社員・役員	専業主婦・専業主夫	無職・定年退職
【設問4】居住地域	千葉ニュータウン中央地区	千葉ニュータウン印西牧の原地区	木下・大森地区
【設問5】印西市内での居住年数	20年以上～30年未満	30年以上～	10年以上～20年未満
【設問6】あなたは、景観について関心がありますか。あなたの考えに最も近いものを1つ選んでください。	関心がある	ある程度関心がある	あまり関心がない
【設問7】印西市の景観は良いと思いますか。あなたの考えに最も近いものを1つ選んでください。	どちらかというといい	良い	どちらかというが悪い
【設問8】印西市の景観は、以前(10年以内)と比較すると、どのように変化したと思いますか。あなたの考えに最も近いものを1つ選んでください。	以前より良くなってきた	以前より悪くなってきた	分からない
【設問9】印西市内で、あなたはどのような景観が良いと感じますか。市内の代表的な景観を挙げましたので、各項目それぞれ3つ以内選んでください。また、これら以外のものがありましたら、その他の欄にご記入ください。			
a. 水や緑などの自然景観	小林牧場の桜並木	吉高の大桜	印旛沼
b. 歴史や文化を伝える景観	木下街道の古い町屋や庚申塚	木下貝層	宝珠院観音堂
c. 住宅地の景観	千葉ニュータウン中央駅北側のまちなみ	印西牧の原駅南側のまちなみ	千葉ニュータウン中央駅南側のまちなみ
d. 商業・業務地の景観	千葉ニュータウン中央駅北側(イオン周辺)	印西牧の原駅北側(ジョイフル本田、牧の原モア周辺)	印西牧の原駅南側(ビッグホップ周辺)
e. 公共施設等の景観	県立北総花の丘公園	松山下公園	印旛沼公園
f. 眺望(ながめ)の景観：あなたが一番良いと思う眺望の景観	富士山	まちなみ	筑波山
【設問10】印西市の景観について、どのようなものが悪い景観だと感じますか。あなたの考えにあてはまるものを3つ以内で選んでください。	道路の雑草等	雑草等が目立つ緑地や住宅の庭等	過度に露出したゴミや廃材等
【設問11】景観づくりを行うためのルールの必要性について、あなたの考えに最も近いものを1つ選んでください。	ある程度必要である	必要である	あまり必要ではない
【設問12】景観づくりを進めていくためには、どのようなことが重要だと思いますか。あなたの考えに近いものを3つ以内で選んでください。	景観づくりの目標・方針づくり	歴史的な建築物や景観上重要な樹木の保全	公共事業における景観への配慮
【設問13】あなたは今後、どのような景観づくりに参加・協力してみたいと思いますか。あなたの考えに近いものを3つ以内で選んでください。	ゴミのポイ捨てや自転車放置などのマナーを守る	地域での清掃・美化活動に参加する	自宅周りや地域で花や緑を増やす
印西市の景観づくりに対するご意見・ご希望・ご提案(自由記入)	—		

事業所用			
設問	1位	2位	3位
【設問1】所在地	木下・大森地区	千葉ニュータウン中央地区	草深地区
【設問2】業種	卸売・小売業	サービス業	建設業
【設問3】貴事業所・店舗の従業員数	5人未満	10人以上～30人未満	5人以上～10万未満
【設問4】建築物の規模（延べ面積）	500㎡未満	500㎡以上～1000㎡未満	2000㎡以上
【設問5】建築物の高さ	10m以下（概ね3階建て以下）	10～13m以下（概ね4階建て以下） 13mを超える（概ね5階建て以上）	
【設問6】貴事業所が事業を営む中で、まちや地域の景観について関心がありますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	ある程度関心がある	関心がある	あまり関心が無い
【設問7】貴事業所では良好な景観形成が印西市のまちづくりに寄与できると思いますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	どちらかと言えばそう思う	そう思う	どちらかといえばそう思わない
【設問8】地域の景観の向上に向けて、建築物や屋外広告物等について制限を定めるとした場合、貴事業所としてどこまで許容できるとお考えですか。	敷地内周りの緑化	屋外広告物の規模・高さ・デザイン	建築物の色彩
【設問9】建築物等や広告物に対する制限が定められた場合、貴事業所では事業活動にどの程度影響があると思われますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	ほとんど影響はない	影響はあるが対応は可能である	事業に支障をきたす
【設問10】貴事業所では建築物や屋外広告物の景観が良くなれば地域の価値の向上や経済活動の活性化が高まると思いますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	どちらかと言えばそう思う	そう思う	どちらかといえばそう思わない
【設問11】印西市では、良好な景観づくりに取り組もうとしています。事業所が市民や行政とともに協力して「景観づくり」に取り組むことは、重要と思いますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	重要である	非常に重要である	あまり重要でない
【設問12】貴事業所では、現在、良好な景観づくりのための取り組みを行っていますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	ある程度行っている	行っていない、今後とも取り組む予定はない	行っていないが、今後取り組む予定である
【設問13】(12)で「①」「②」「③」を回答した事業所の方にお聞きます。現在、良好な景観づくりの為、具体的にどのような取り組みを行っていますか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	事業所の周りをきれいにしている（掃除、花で飾るなど）	建築物や屋外広告物の管理に気を付けて美観を維持している	地域のまちなみ形成の取り組みに複数の事業者間で協力している（建築デザインなど）
【設問14】貴事業所では景観向上に向けて、今後どのような取り組みが必要だとお考えですか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	公共施設や道路の整備などで、行政が率先して景観への配慮を行う	住民や企業などが守るべき、景観づくりのルールを設ける	住民や住民団体が、自発的に景観を良くする意識を高め行動する
【設問15】貴事業所では取り組みを進めていく上で今後どのような行政支援が有効とお考えですか。考えに最も近いものを1つ選んでください。	具体的な取り組み方法についてアドバイスする機関や相談窓口の設置	地域住民などの景観形成の取り組みの紹介	他の事業所の取り組みの事例の紹介
【設問16】地域の景観の向上に向けて貴事業所ではどのような取り組みをしていきたいとお考えですか。取り組むことができるもの全てをお選び下さい。	住民や住民団体が、自発的に景観を良くする意識を高め行動する	市内の企業が景観を良くする意識を高め実践をする	公共施設や道路の整備などで、行政が率先して景観への配慮を行う
【設問17】具体的に貴事業所で“美しい景観まちづくり”に寄与、提供・協力できることはありますか。下記の自由記入欄にご記入ください。		—	
印西市の景観づくりに対するご意見・ご希望・ご提案（自由記入）		—	

## 7. 今後に向けた景観特性と課題集約

「景観特性と課題集約」は、今後の景観基本計画や景観計画等に関わる次の事項について取りまとめることとします。

今後の取組み課題

- 「景観形成の方針」に関わる事項
- 「景観形成の基準づくり」に関わる事項
- 「景観形成の推進方策」に関わる事項
- 「景観形成の特定の事項」に関わる事項

なお、「景観まちづくり市民懇談会と景観計画策定作業部会」が合同で行ったワークショップにおける本市の「良い景観（景観特性）」と「悪い景観（景観課題）」の意見集約を次のようにまとめ、以下の『景観特性と課題集約』に反映することとします。

### 1) 景観まちづくり市民懇談会・景観計画策定作業部会の意見集約

凡例 ●：良いと感じる景観要素 ▲：悪いと感じる景観要素

分類		意見	意見集約
自然・田園系	水辺（河川）	<ul style="list-style-type: none"> <li>●水辺が多いところ</li> <li>●手賀沼、亀成川</li> <li>●印旛捷水路（緑、水、橋）、景色が良い</li> <li>●竹袋調整池、市の中心部にあって癒されるところ</li> <li>●白鳥</li> <li>▲小さな河川の汚れが目立つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●水辺が多い（手賀沼、亀成川、印旛捷水路、竹袋調整池）</li> <li>▲河川の汚れ（維持管理）</li> </ul>
	緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑が多いところ、花がある景観</li> <li>●きれいな谷津、西方谷津、師戸川谷津</li> <li>●連続する斜面林、生物多様性にもよい</li> <li>●浦部川の谷津・中央駅に近く、斜面林が良く残されている</li> <li>●四季が映える景観が今も多く残る（市全体）</li> <li>●吉高の大桜</li> <li>●道路脇のあじさい 鎌苅、師戸</li> <li>●結縁寺の彼岸花</li> <li>●中根の榎、映画のロケーションなどで撮影業者から高い評価を得ている</li> <li>▲市内の雑草やゴミ、不法投棄</li> <li>▲ヤード（資材置場）、谷津によくある</li> <li>▲きたない谷津</li> <li>▲丘陵上の森林の空洞化、スクリーン化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●緑（花）が多い（谷津、斜面林、など）</li> <li>●四季が映える景観が多い（吉高の大桜、道路脇のあじさい、彼岸花）</li> <li>●特別な樹木（中根の榎）</li> <li>▲汚れた谷津、森林の空洞化</li> <li>▲雑草、ゴミ、不法投棄</li> <li>▲資材置き場</li> </ul>

	<p>田園・集落</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●豊かな自然（田園、里山、川、沼）</li> <li>●水辺＋水田＋斜面林（緑）、（水塚も）</li> <li>●田んぼ、稲刈前、平岡の回り</li> <li>●本埜の田園。干拓空が広い</li> <li>●田園地帯は、田植えから稲刈の時期が良い景観</li> <li>●時代を感じさせない変わらない田園風景。中根の榎</li> <li>●里山風景管理</li> <li>●旧来の農村集落（伝統的民家群、長屋門、土蔵）</li> <li>▲雑草が放置された農地</li> <li>▲里山（樹林地等）のゴミ、ポイ捨て、不法投棄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●田園景観</li> <li>●里山風景</li> <li>●旧来の農村集落</li> <li>▲不耕作農地の雑草</li> <li>▲樹林地等へのゴミ、不法投棄</li> </ul>
	<p>眺望</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●筑波山、富士山への眺望（色々なところから）</li> <li>●瀬戸、徳性院からの富士山と夕日</li> <li>●徳性院から西印旛沼。見晴らしが良い、雄大な水辺の眺望が心を癒す</li> <li>●大六天山。見晴らしがとても良い（下手賀沼）</li> <li>●丘陵上、堤防上から利根川、印旛沼、手賀沼を眺めるところ</li> <li>●小高い場所（山岳）20～30m（標高）からの俯瞰。愛宕神社からの本埜、低地（谷津・沼・田園）への景観</li> <li>▲木下万葉公園展望広場から木下の街並みが正面部分しか見えない。もっと広く利根川、筑波山が見えるように樹木を伐ること</li> <li>▲富士山が見える場所がだんだんと減っている（千葉NT地区）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●筑波山、富士山への眺望（瀬戸、徳性院など）</li> <li>●小高い場所（台地部）からの俯瞰する景観、徳性院（印旛沼）、大六天山（下手賀沼）、愛宕神社（本埜、低地：谷津・沼・田園）</li> <li>▲千葉NTの高層住宅等の建設等により、眺望可能な場所が少なくなっている</li> </ul>
文歴 化史 系・	<p>歴史・文化資源</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●木下貝層</li> <li>▲木下の街あまり風情がないので</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●木下貝層</li> <li>▲あまり風情のない木下の街</li> </ul>
市街地・施設系	<p>住居施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●東の原の街並み（家、ディテールデザイン、植栽、電線が無い）</li> <li>●電柱・電線が無い景観</li> <li>▲東の原の街並み。ヤシの木が街並みに合わない</li> <li>▲西の原の新規住宅（黄色か黄緑のまわりの壁の色）。西の原の景観に合わない</li> <li>▲街になじまない色の家</li> <li>▲住宅地、自宅前の雑草</li> <li>▲整備されていない空家</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅と緑、無電柱の街並み（東の原）</li> <li>▲地域に合わない色彩</li> <li>▲不調和な街並み</li> <li>▲住宅地の雑草</li> </ul>
	<p>商業業務施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●中央駅前の高層建築物。きれいにそろっている</li> <li>●国道464号沿いの商業施設ジョイフルの景観</li> <li>●ビジネスモールの樹木と花木類（各企業が管理）</li> <li>●ビジネスモール（建物、植栽、電線・電柱がない、建物と植栽のバランス）</li> <li>▲人と店舗（閉まっている）が少ない（にぎわい）</li> <li>▲高層建築物が駅前に集中し圧迫感がある（千葉NT中央駅）</li> <li>▲駅前の空地や低層の建物が統一されていない</li> <li>▲千葉NT中央駅南口ビル。派手（色彩）なので</li> <li>▲千葉NT中央駅前のゴミ焼却場。駅前なのに恥ずかしい</li> <li>▲国道464号道路沿い。商業施設ばかりでざらざらしてきた</li> <li>▲国道464号大型店の色</li> <li>▲ビル自体のカラーは個性であり良いが、看板（表示）の不統一性は景観を損ねる（北総線（国道464号）沿い）</li> <li>▲大型店の看板</li> <li>▲電飾の広告、道路沿いにある電光掲示板（光がきつい）</li> <li>▲駅前の空地や低層の建物が統一されていない</li> <li>▲コンビニ等の撤退の後</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●そろった高層建築物</li> <li>●国道464号沿いの大型商業施設</li> <li>●建物と緑の調和（ビジネスモール）</li> <li>▲にぎわい性の不足（人の往来や店舗が少ない）</li> <li>▲圧迫感のある高層建築物</li> <li>▲駅前の空地、低層建築物が不統一</li> <li>▲過度に目立つ形態や色彩の商業施設</li> <li>▲不統一な看板や、光がキツイ電光掲示板</li> </ul>
	<p>工業施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲工場が少ない</li> </ul>	—

	<p>公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●千葉 NT 中央駅周辺。よく整備されている</li> <li>●国道 464 号沿道の花</li> <li>●メタセコイアの並木。街並みがきれい</li> <li>●国道 464 号。一方通行で広く走りやすい</li> <li>▲国道 464 号の独立看板の乱立</li> <li>▲国道 464 号の雑草。見苦しい、特に夏場はみっともない</li> <li>▲国道 464 号の掘割</li> <li>▲国道 464 号沿いのゴミ（掘割部陸橋下など）</li> <li>▲脇道のゴミのマナー</li> <li>▲電線・電柱が景観を損なっている。行政の監視・制限が必要 ①道作古墳②エノキ近くの田</li> <li>▲NT の市街地と旧市街地との間の歩道が整備されていない</li> <li>▲普段から気がつくが、人通りが少ない。国道 464 号線沿いは別として、全体が寂しい</li> <li>▲中央駅、牧の原駅のムクドリ</li> <li>▲松山下公園イベントの案内（板）</li> <li>▲草深の国道 464 号アクセスポイント（閉鎖した道路）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●整備されている駅周辺</li> <li>●道路並木や沿道の花木類（メタセコイア、国道 464 号沿いの花木類）</li> <li>▲乱立する独立看板</li> <li>▲国道 464 号の雑草、掘割</li> <li>▲脇道のゴミ投棄</li> <li>▲景観を損なう電線・電柱</li> </ul>
<p>その他（市全域）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市の景観と里山の景観を両方楽しめる（市全体）</li> <li>●シンプルな設計・色で街に馴染んだ景観の近代的な建築物</li> <li>●人通りが多いこと</li> <li>●校歌にも歌われている</li> <li>●生き物のために</li> <li>●住宅地、商業業務地などの土地利用の用途がはっきりしている</li> <li>●泉野周辺の物流倉庫やデータセンター、交通の流れがよく街が動いている</li> <li>▲ニュータウンと旧市街地の格差、ギャップ</li> <li>▲素晴らしい景観が多いが、「ゴミ」が多くマイナス（吉高近くやあじさい通り近く）</li> <li>▲雑木林の中の放置車両や何をしているか分からない作業場</li> <li>▲太陽光パネル</li> <li>▲残土の埋設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市と里山両方の景観の存在</li> <li>▲ニュータウンと旧市街地のギャップ</li> <li>▲雑木林の中の作業場</li> <li>▲太陽光パネル</li> <li>▲残土</li> </ul>



▲視察の様子



▲視察の様子



▲視察の様子



▲ワークショップ意見出しの様子



▲ワークショップ意見出しの様子



▲ワークショップ発表の様子

## 2) 景観特性と課題集約

景観特性と課題集約は、先の「3.上位・関連計画」と「4.法規制の整理」、「5.景観特性と課題の整理」、「6.「市民・事業者意向調査」、そして「景観まちづくり市民懇談会・景観計画策定作業部会の意見集約」を踏まえてまとめます。

➤ 印は、良好な景観要素の例示

### ① 自然・田園系の景観特性と課題集約

#### 【地勢】

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、下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。

市の大部分を占める台地は、周辺の沼や川につながる谷津に切り込まれ、特徴的な景観を形成しています。これらの特徴的な景観の保全と活用が課題となります。



#### 【水辺（河川）】

本市は、北部に利根川、東部に北印旛沼、南部に西印旛沼、北西部に手賀沼を有し、豊かな水辺景観を形成しています。また、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、一部の河川では汚れが見られます。

このため、これらの景観的な保全と活用、維持管理が課題となります。

➤ 利根川、印旛沼、手賀沼、亀成川、将監川、弁天川、印旛捷水路、竹袋調整池、など



#### 【緑地】

本市は、山林や農地などまとまった緑地景観が市街地を除く区域に多く見られます。また、台地部と低地部の境には、下総台地特有の谷津が広がり、里山と呼ばれる地域景観が見られます。

多くの社寺には社叢林も多く残されており、社寺と一体となった鎮守の森景観が見られます。また、本市には四季に映える緑も多く、地域の象徴となる優れた景観の巨樹、古木や、春を彩る桜並木などが名所として知られ、道路脇の花木類が親しまれています。一方、樹林地の減少や雑草、汚れた谷津、ゴミの投棄、資材置き場など一部に見られます。

このため、これらの良好な緑地景観の保全及び育成、活用とともに維持管理が課題となります。

➤ 結縁寺の谷津（にほんの里 100 選）、師戸川周辺の谷津、浦部川周辺の谷津、など

➤ 小林牧場の桜並木、吉高の大桜、中根の榎、道路脇のアジサイ、など



## 【田園・集落】

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良好な集落、里山景観が見られます。一方、不耕作農地や樹林地へのゴミなどの不法投棄が見られます。



このため、これらの良好な田園景観や集落、里山景観の保全と活用とともに維持管理が課題となります。

## 【眺望】

本市は、特定の地（眺望点）から富士山や筑波山の眺望をはじめ、小高い場所から印旛沼や住宅地等を俯瞰するなど、遠景及び中景の良好な景観が見られます。また、滝野地区のひょうたん山は良好な夜間景観として親しまれています。



一方で、高層住宅等の建設や竹林等の繁茂により、眺望可能な場所が少なくなっています。これらの眺望景観を活かすため、眺望の場の維持、創出が課題となります。

- 徳性院、千葉ニュータウン中央駅からの富士山、大六天や利根川堤防からの筑波山、牧の原公園のひょうたん山からの滝野地区住宅地、県立印旛沼公園や徳性院からの印旛沼
- ひょうたん山からの夜間景観

今後に向けた  
課題集約

### ●方針の検討

- ・本市の自然・田園景観は、地域らしさを特徴づける重要な景観要素となっています。これらの良好な景観の保全や育成、活用を行うための基本的な考え方や方針の検討
  - 地域らしさ（原風景）
  - うるおい／やすらぎ

### ●基準づくりの検討

- ・印旛沼や手賀沼、利根川や亀成川、将監川、弁天川、印旛捷水路、竹袋調整池などの景観的な保全と活用の検討
- ・良好な景観の山林や谷津、緑鎮守の保全と活用の検討
- ・低地と台地部に見られる田園景観の保全と活用の検討
- ・民家と屋敷林、庭木が良好な集落景観の育成と活用の検討
- ・富士山や筑波山、印旛沼や手賀沼、または市街地などを良好に眺望できる場の検討

### ●特定の事項に関わる検討

- ・特徴的な樹姿、または地域のシンボル性、歴史・文化性を有し、人々に親しまれているなど、優良な景観の樹木については、景観的な保全や維持を図るため景観的に重要な樹木の指定の検討
  - 景観重要樹木

## ② 歴史・文化系の景観特性と課題集約

本市には、宝珠院観音堂や泉福寺薬師堂、永福寺薬師堂、木下貝層、鳥見神社の獅子舞、月影の井、武西の百庚申塚などの歴史を物語る文化遺産や地域文化が継承されており、これらを活かした地域の景観形成が課題となります。

また、木下駅周辺においては、利根川の水上交通路による江戸への重要な物資輸送の拠点であった木下河岸などの歴史・文化的な建造物が残されており、これらの景観的な保全と活用が課題となります。

- 宝珠院観音堂、泉福寺薬師堂、永福寺薬師堂、木下貝層（いずれも国指定文化財）
- 木下地域の町屋・土蔵、六軒地域の町屋・土蔵



今後に向けた  
課題集約

### ●方針の検討

- ・良好な歴史・文化的景観資源を継承していくための基本的な考え方や方針の検討
  - 歴史・文化的景観資源の継承と調和

### ●基準づくりの検討

- ・良好な歴史・文化的景観資源の保全や活用のための基準の検討
  - 歴史・文化的景観資源を考慮した形態意匠、素材

### ●特定の事項に関わる検討

- ・優良な歴史・文化資源については、景観的な保全や維持を図るため、景観的に重要な建造物の指定の検討
  - 景観重要建造物

### ③市街地・施設系の景観特性と課題集約

#### - 1) 住居施設

千葉ニュータウンは、低層、中層、高層の建築群が集積した住居景観を形成しています。また、千葉ニュータウンや平賀学園台などの戸建て住宅地においては、連続した住宅と緑を含むオープンスペース、付帯施設（照明器具、門柱等）が調和のとれた良好な景観を形成しています。一方で、地域に不調和な色彩や住宅地内の雑草が一部に見られます。このため、これらの良好な住居景観を維持・継続するとともに、地域の特性に調和しない形態意匠や緑化についての改善が課題となります。

- 千葉ニュータウン中央駅、印西牧の原駅及び印旛日本医大駅周辺の低・中・高層住宅地
- 平賀学園台地区の低層住宅地、など

木下駅、小林駅周辺の住宅地においては、周辺の緑豊かな自然環境と調和した景観の形成が課題となります。

- 木下駅、小林駅周辺の住宅地、など



今後に向けた  
課題集約

#### ●方針の検討

- ・千葉ニュータウンや既存の住宅地、または新たな住宅地において、良好な景観形成を図るための基本的な考え方や方針の検討
  - やすらぎ／落ち着き／ゆとり空間／緑のつながり

#### ●基準づくりの検討

- ・周辺環境の特性を考慮した住宅と緑と付帯施設との調和を図るため、建築物等の形態意匠と、道路からのゆとり（オープンスペース）の確保、緑化等の検討

### ③市街地・施設系の景観特性と課題集約

#### - 2) 商業業務施設

本市の商業業務施設は、国道 464 号、国道 356 号バイパス及び主要幹線道路沿道や、北総鉄道北総線駅周辺と JR 成田線駅周辺に見られ、多様な景観や課題となる景観が見られます。

##### ●国道 464 号、国道 356 号バイパス及び主要幹線道路沿道

国道 464 号、国道 356 号バイパス及び主要幹線道路沿道には、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。一部の商業施設においては目立つ形態、色彩の建築物が見られ、屋外広告物においては、乱雑な配置、形態、高さとともに過度に目立つ色彩や電光表示のものが見られます。



これらの建築物や屋外広告物においては、周辺の特性に配慮し、賑わいとともに、秩序や調和のある配置や形態意匠が重要となります。



##### ●千葉ニュータウン中央駅周辺

千葉ニュータウン中央駅周辺は、本施設の集積と多様な景観が存在しており、一部の施設においては目立つ形態、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。



##### ●印西牧の原駅及び印旛日本医大駅周辺

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においては、その形態や規模、色彩において目立ち過ぎるものが見られます。



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。

## ●木下駅及び小林駅周辺

木下駅周辺は、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た地域であり、往時の面影を今に伝える土蔵・町屋造りの建築物が見られます。

➤ 土蔵造り、町屋造りの建築物、など

小林駅周辺は、一団の商業施設があり通り沿いの建築物等は、賑わいのある表情が見られるとともに、道路沿いに壁面がやや多く見られます。



今後に向けた  
課題集約

### ●方針の検討

- ・商業地は、人の誘客や滞留などに結び付くもてなしのある景観形成の方針の検討。業務施設地では、ゆとり空間と緑が織りなす特徴的な景観の維持・育成のための方針の検討
  - もてなし／にぎわい／魅力づくり／ゆとり空間／品格
- ・特に、国道 464 号沿道の商業地は、鉄道用地とともに一大空間軸を構成しています。これら一帯については特定の景観形成地区の検討が必要

### ●基準づくりの検討

- ・周辺環境の特性を考慮して商業業務施設と付帯施設との調和を図るため、建築物等の形態意匠と、道路からのゆとり（オープンスペース）の確保、緑化等の検討
- ・木下河岸の面影を残す地域においては、それらの景観的継承や活用についての検討
- ・来訪者へのもてなしに結び付く賑わいや魅力づくりの検討と、形態意匠において目立ち過ぎる景観の検討

### ③ 市街地・施設系の景観特性と課題集約

#### - 3) 工業施設

松崎工業団地においては、オープンスペースと比較的整然とした形態や色彩の建築物等が見られますが、一方でこれらが乏しく単調な形態意匠や道路沿いに配慮した緑化が見られない施設もあります。また、一部に機材や設備機器類、駐車場の露出が見られます。



今後に向けた  
課題集約

#### ●方針の検討

- ・工業施設として良好な景観形成を図るための基本的な考え方や方針の検討
  - 親しみ/ゆとり空間

#### ●基準づくりの検討

- ・周辺環境の特性に応じた工業施設と緑と付帯施設との調和を図るため、建築物等の形態意匠と、道路からのゆとり（オープンスペース）の確保、まち並みに配慮した緑化等の検討
- ・付帯する機材や設備機器類、駐車場等の露出に対する検討

### ③市街地・施設系の景観特性と課題集約

#### - 4 ) 公共施設

公共建築物や道路・橋梁、公園、河川の公共施設は、地域の景観形成に重要な役割を果たしており、以下のような特性と課題が見られます。なお、河川については「①自然・田園系の景観特性と課題集約」の項参照。

##### ●公共建築物等

文化ホールや花と緑の文化館（北総花の丘公園内）、松山下公園総合体育館、本埜公民館、牧の原小学校、そうふけふれあい文化館などの建築物は、周辺の施設や緑に調和するとともに、特徴的な形態意匠となっています。



##### ●道路・橋梁

本市の骨格となる国道 464 号と国道 356 号は、本市の北部と中央部を東西に通っています。また、幹線道路となる県道や市道は、これらの国道に連結し、または派生するように南北へ延びています。



道路やその付属施設は、安全安心を基本として周辺の施設や環境の調和に配慮が重要となりますが、ガードレールやフェンス類等において周辺と不調和のものが一部に見られます。



なお、国道 464 号は、沿道商業地と鉄道用地が一体となった日本最大級の空間軸を構成しており、これらとの一体的な景観形成が重要となります。また、同国道は曲線的なデザインによりやわらかい印象を受けるコンクリート橋梁や半円模様を施したコンクリート擁壁など景観に配慮した道路構造物が見られます。その一方で、一部において圧迫感や無機質さを感じさせる長大なコンクリート擁壁や、歩道沿いの雑草等が目立つため、これらの改善や維持管理が重要となります。



## ●公園

公園は、豊かな緑と水辺とのふれあい空間を有する県立北総花の丘公園や、コスモスが咲き誇る牧の原公園、印西斎場及び緑、水辺と一体的な平岡自然公園、印旛沼への眺望に優れている県立印旛沼公園など、市民に潤いと美しい景観を提供しています。なお、公園全体における案内板や表示板等の形態意匠の統一や周辺景観との調和への配慮が課題となります。



### 今後に向けた 課題集約

#### ●方針の検討

- ・公共施設は、地域の景観形成において重要な役割を担っています。この役割を位置づける基本的な考え方や方針の検討。特に、国道464号及び鉄道用地の一带は、沿道の商業地と合わせた一大空間軸として、特定の景観形成地区の検討が必要
  - 景観形成のリード／民間施設の先導性
  - 国道464号沿道一帯の特定化

#### ●基準づくりの検討

- ・本市の景観をリードし民間施設の先導的な役割を果たすため、公共建築物等及び道路・橋梁、公園の形態意匠、緑化等についての基準づくりの検討
  - 公共施設ガイドライン

### ③市街地・施設系の景観特性と課題集約

#### - 5 ) その他景観形成全般に関わる事項

景観形成全般に関わる事項としては、商業業務施設や公共施設の道路・橋梁の項で示されている国道 464 号沿道一帯の一大空間軸における課題検討と、本市の良好な景観を将来にわたって守り、創り、育てるために市民と事業者と市が連携し協働で景観形成に取り組むための課題検討があります



今後に向けた  
課題集約

#### ●方針の検討

- ・国道 464 号、同沿道商業地、及び鉄道用地を一帯とした特定の景観形成地区の検討
- ・良好な景観形成の推進に向けた市民、事業者及び市が果たすべき責務の方針の検討

#### ●推進方策に関わる検討

- ・市民、事業者の景観に関する啓発、促進の仕組みづくりの検討
  - 将来を担う子供たちを含めた市民、事業者のための景観啓発の検討
- ・屋外広告物の良好な景観形成を図るためには、よりきめ細かな基準づくりが重要となる。

