

平成 28 年度
第 1 回印西市景観計画等策定委員会

景観形成の基本目標等の検討

印西市景観形成基本計画 構成（案）

序 章 印西市景観基本計画の概要

1. 目的と位置づけ

第 1 章 景観形成の考え方

1. 景観について

第 2 章 景観形成の基本目標・基本方針

1. 景観形成の検討方法
2. 景観形成の基本目標
3. 景観形成の基本方針

第 3 章 類型別の景観形成方針

1. 景観類型の区分
2. 類型別の景観形成方針

第 4 章 実現に向けた推進方策の検討

今回の
検討範囲

平成 28 年 6 月 27 日（月）

序章 印西市景観基本計画の概要

1. 目的と位置づけ

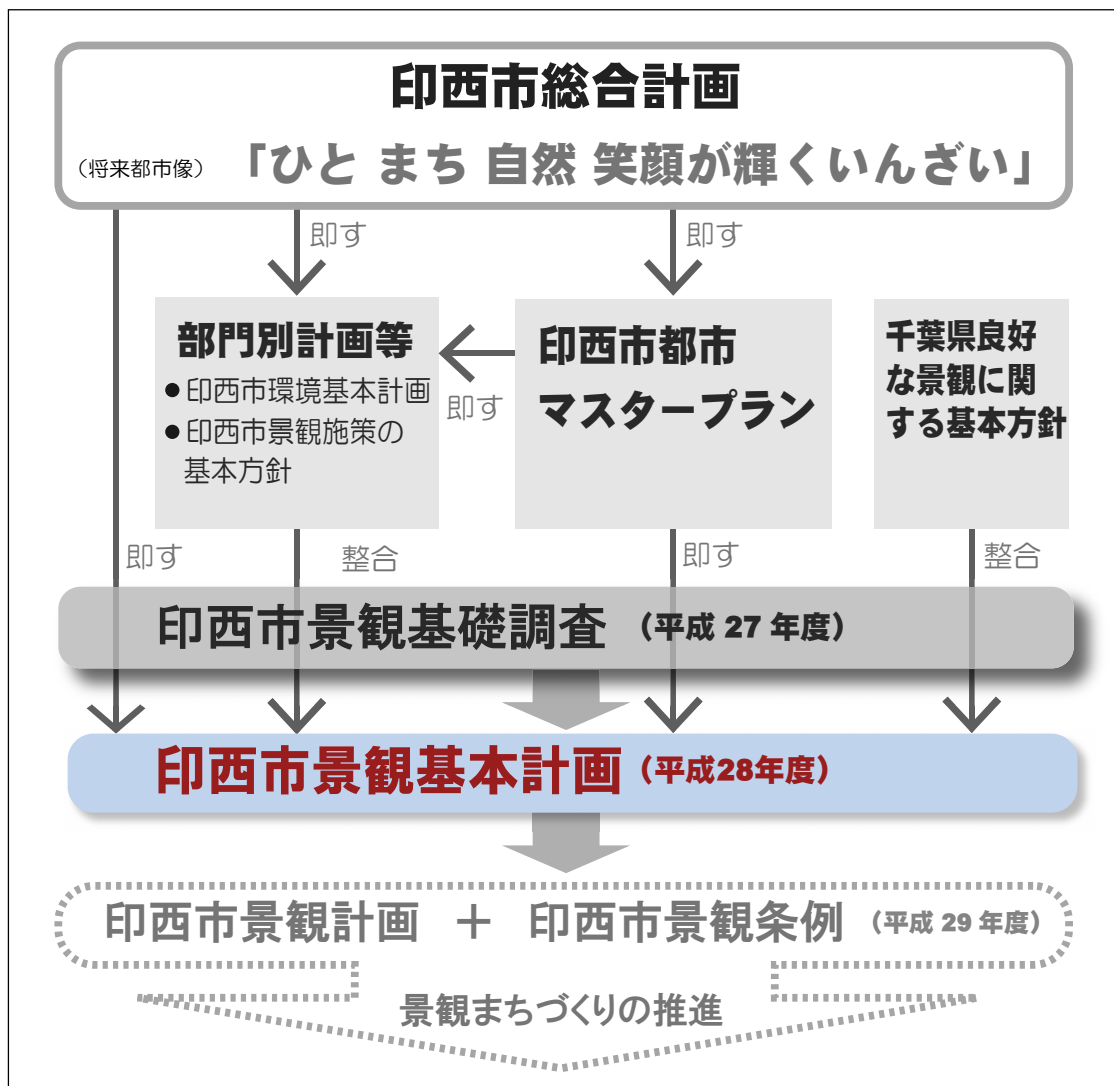
(1) 目的

印西市景観基本計画は、印西市景観基礎調査資料（平成 27 年度）で整理された「上位・関連計画」や「法規制」、「市民・事業者意向調査」、「景観特性の把握」、「印西市景観まちづくり市民懇談会等」を踏まえて取りまとめた「今後に向けた景観特性と課題集約」をもとに、印西市の景観形成のあるべき取り組みの方向性を示す指針として策定することを目的とします。

(2) 位置づけ

印西市は、「印西市総合計画」を平成 24 年度に策定し、平成 32 年度（目標年度）までの印西市の姿として、将来都市像に「ひとまち 自然 笑顔が輝くいんざい」を掲げています。

「印西市景観基本計画」は、以下に示す計画体系として「印西市総合計画」の将来都市像を景観の側面から実現すべく、上位計画である「印西市都市マスタープラン」の基本方針に即し、部門別計画等である「印西市環境基本計画」や「印西市景観施策の基本方針」に加え、千葉県の「千葉県良好な景観に関する基本方針」と整合を図る位置づけとなります。



第1章 景観形成の考え方

1. 景観について

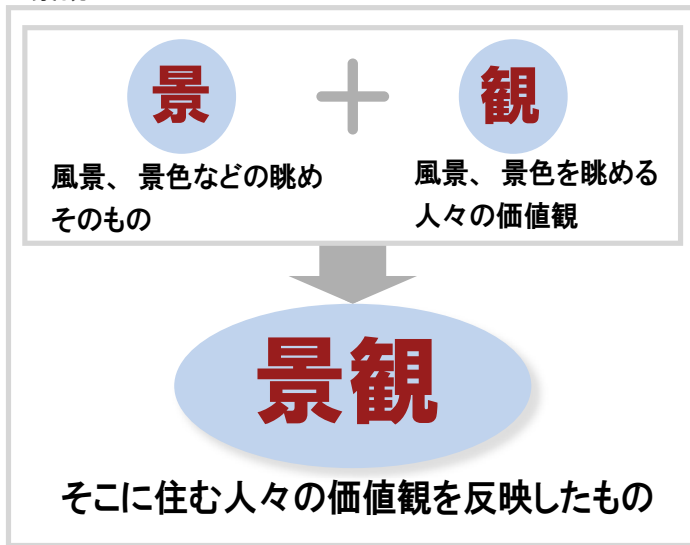
(1) 景観とは

景観とは、色々な種類の建物、木々や川などに加え、視覚以外でとらえた音や匂いなど※、様々な要素からなる空間（「景」）を、私たちが目にし、感じる（「観る」）ことでとらえるまちや地域の表情を意味しています。したがって、「景観」は人それぞれの感じ方によって異なるものとも言えますが、一方で、多くの人々が共感し、心地よいと感じる景観があります。歴史を伝える風情のあるまち並みの景観、広告物や建築物のデザインに統一感のあるメインストリートの景観などは、多くの人々が美しい、心地よいと感じるのではないのでしょうか。

このように、美しい景観とは、地域の歴史や人々が共有する価値観や文化の表れであり、単に視覚的に美しいというだけでなく、精神的な満足感や快適性、安全性なども含めた総合的なものであると言えます。

※景観というと通常は目に見えるもの（景）が中心となりますが、現在の都市生活の中で失われつつある、音や匂い、手触りや味など、人間の五感を通じ感じるものすべてを含めて、景観ととらえることができます。

■景観とは



■景観のとらえ方



(2) 距離によるとらえ方

景観は、見る位置や方向、季節や距離などの違いによって、見え方が様々です。それは身近な生活の場であったり、少し離れてみる“まち”であったり、高い場所から眺める“まち並み”などであったり、近景、中景、遠景の3つに区分されます。これらは、まち全体として連続しており、景観づくりを進めるためには、その連続性や調和を保つようにすることが大切です。

■近景・中景・遠景

近景（身近な景観）：【～400m程度】

身近な生活の場での景観のことで、建物デザインや樹木の様子、人々の様子がはっきりわかる景観を指します。

中景（地区の景観）：【400m程度～2.5km程度】

近景よりも遠くに見える、地区の広がりでもとらえた景観のことで、一つ一つの建物や、樹木の様子ではなく、まとまったビル街や並木、林等の姿、歩きながら周囲に見える連続したまち並みなどの様子がわかる景観を指します。

遠景（眺望景観）：【2.5km程度以上～】

近景、中景の背景となる遠くに眺める景観のことで、まち並みや山並みがつくる「スカイライン」として見る景観を指します。



第2章 景観形成の基本目標・基本方針

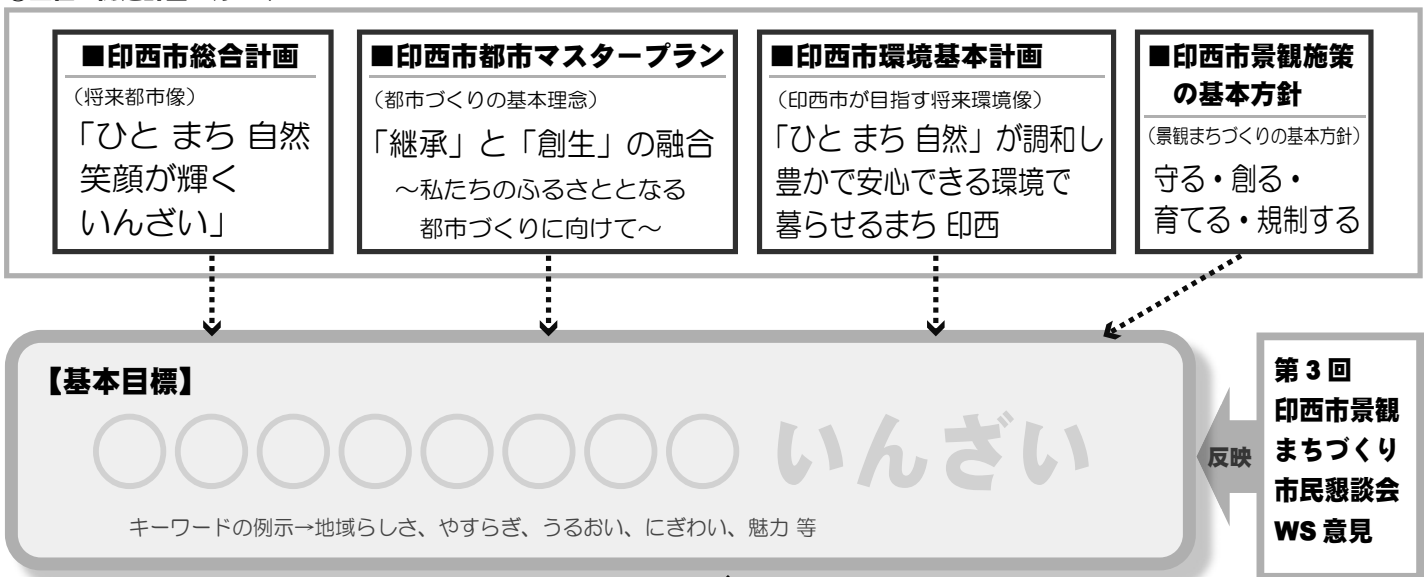
1. 景観形成の検討方法

良好な景観形成に関する基本目標や基本方針は、印西市の景観づくりの土台となるものです。市全域の基本目標を掲げ、それを実現するための方針設定の流れは次の3段階で検討設定します。

- ① 印西市の将来の景観像としての「基本目標」を、景観基礎調査に示された景観特性や課題と、総合計画や都市マスタープラン等の上位・関連計画で示される方向づけを踏まえて定めます。
- ② 景観形成の基本目標を設定後、それを具体化するため柱となる「基本方針」を定めます。
- ③ 景観の構造を踏まえた「類型別景観形成方針」を定めます。

(1) 景観形成の基本目標設定の考え方

① 上位・関連計画の方づけ



② 景観特性と課題集約の方向性

景観特性	自然・田園系	歴史・文化系	市街地・施設系 住居施設	市街地・施設系 商業業務施設	市街地・施設系 工業施設	市街地・施設系 公共施設	その他
課題集約	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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角は、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 	<ul style="list-style-type: none"> ●国道464号、同沿道商業地、及び鉄道用地を一角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
特性の主な写真							

2. 景観形成の基本目標

【第3回懇談会WS（ワークショップ）の意見（基本目標につながるキーワード）】

（テーマ分類）

（基本目標に係るWSの意見）

（キーワード）

①「協働」に係るテーマ

- みんなでつくる
- みんなの印西市
- みんなの印西市市民一人一人の手で美しい印西市を作ろう

みんな

- 市民全体を巻き込んだ街づくりを目指す（学校教育も含む）
- 市民が景観の財産を理解意識を高める
- 住民がつくるうるおいのある

市民

②「特徴」に係るテーマ

- 印西らしさ
- 印西市の特徴「水」

らしさ

- つむぐ
- 都市と自然の近さ
- 都市と自然の調和→つなぐ
- 都市と自然をつなぐ

つながり

③「保全・創出」に係るテーマ

- 歴史・文化を守り育む
- 産み育て受け継いでいくここにある風景
- 自然と歴史が
- 水辺と谷津を守る
- 守ろう

まもる

- 美しい街印西市
- 無電柱化のあるまち
- 手をかける、つくっていく

つくる

④「感じ方」に係るテーマ

- 心地よい
- 居心地

心地よさ

- やすらぎのある街
- 誰もが安らぐ

安らぎ

- 心も自然も「うるおい」にかこまれるまち

潤い

- 目にやさしい心にやさしい景観づくり

優しさ

- にぎわい

賑わい

■その他

- 費用対効果の概念の導入による優先順位の策定
- 新旧市街地の交流調和を図る”市民広場”等の創設
- ランドスケープにおけるテーマの明確化（地区別等で）

【景観形成の基本目標（案）】

左記WSの意見から、強調すべき各テーマを整理した①「協働」、②「特徴」、③「保全・創出」の観点を中心に、④「感じ方」の要素を含めて景観形成の基本目標（案）を以下に3案示します。

A案

コンセプト：「主体（市民・事業者・行政）が協働で取り組む景観づくり」

市民・事業者・行政の各主体が主役となり、それぞれの役割に応じた景観づくりに取り組むとともに、各主体が連携を図りながら自らが快適な生活を過ごせるよう、美しい生活環境を景観の側面から整えていくということで、「美しく住み続けるられる街の創造」を目指して、協働による景観づくりを行うことを目標に掲げます。

**みんなでつくる、美しく
住み続けたいまち いんざい**

コンセプト：「自然と都市が身近に感じられる特徴を活かした景観づくり」

印西市は、千葉ニュータウンの新市街地や木下・小林地域の既成市街地等から構成された「都市（まち）」と、それを包み込むように広がる水辺や里地の「自然」が近接しており、身近に感じられることを印西らしさと捉え、豊かな自然環境に恵まれた魅力的な都市の景観づくりを行うことを目標に掲げます。

**「自然」と「都市」をつむぐ、
うつくしいまち いんざい**

コンセプト：「今ある自然や歴史を守り、安らぎのある街を創り育む景観づくり」

豊富な水資源や田園・谷津の緑など自然が多く残されていることや木下街道や、地域の歴史・文化資源を印西の貴重な財産と捉え、それらの景観資源に敬意を払い、後世に継承するために守るとともに、千葉ニュータウンを代表とした美しい街を発展・創造することを目標に掲げます。

**「自然」や「歴史・文化」を尊重し、
やすらぎを創造するまち いんざい**

【第1回庁内幹事会の意見】

左記基本目標に対する庁内幹事会（6月17日開催）の意見等について示します。

A案に関する意見

- 「印西市景観施策の基本方針」の方向付けで示している「守る、創る、育てる、規制する」の内容は、協働の取り組みと読み取れること、また、一般的で分かりやすいこと、そのほか景観法の第四条～第六条で地方公共団体、事業者、住民の責務を示していることから協働のテーマがよい。
- 「…住み続けたいまち…」の、“住む”という表現を、空気が澄むや生物が棲む等広義に捉えられるようにひらがなの表現にするとうい。
- 自然や歴史などは当たり前にあるものなので、景観づくりを行う上で一番大事なのは協働である。
- B案、C案は、個別の内容という印象を受けることから協働という総体のテーマの方がよい。

B案に関する意見

- 自然と都市が身近に感じられる印西市の特徴を活かすことが大切と思われる。
- B案、C案で迷うが、総合計画や都市マスタープラン等の上位計画で示している「自然」という表現がある方がよい。

C案に関する意見

- 意見なし

候補案

A案

みんなでつくる、美しく住み続けたいまち いんざい

【景観形成の基本目標（案）】

印西市の景観の将来像を実現するための「景観形成の基本目標（案）」を以下に設定します。



景観の将来像

※景観形成の基本目標を設定後、景観の将来像を記載します。

2. 景観形成の基本方針

【景観形成の基本方針（案）】

景観形成の基本目標（案）で示す「自然」、「歴史文化」、「市街地」、「創生」、「取組み」の景観の将来像を具体化するために以下の5つの基本方針（案）を設定します。

自然 水辺や緑が織りなす潤いや安らぎを守り、活かす景観づくり

- 印旛沼や利根川などの水辺の景観を保全・活用する
- やすらぎのある田園や谷津の景観を保全・活用する
- 台地と低地の起伏が生み出す景観を活用する

歴史文化 歴史・文化の風情を大切にし、次の世代に継承する景観づくり

- 木下街道の風情ある景観を継承する
- 地域の歴史景観資源を尊重する
- 地域の伝統文化の景観を伝承する

市街地 まちに賑わいや活気があふれ、地域への愛着や誇りがもてる住み心地のよい景観づくり

- 緑潤う落ち着いたきのある住宅地の景観を形成する
- 賑わいや秩序のある商業・業務地の景観を形成する
- ゆとりや潤いのある工業地の景観を形成する

都市軸 道路・鉄道がめぐる大規模空間軸の景観づくり

- 品格や賑わいのある沿道施設の景観を創生する
- 道路・鉄道施設の大空間軸を強調した景観を創生する

取組み みんなで育み、つなげる印西らしい景観づくり

- 市民・事業者・行政の協働による景観を形成する
- 自主的な景観づくりが促進されるような仕組みを検討する

- 本市は、北総台地により形成された谷津の斜面林や広がりのある水田、畑地などによる安らぎのある緑地、さらには利根川、印旛沼、手賀沼、小河川による潤いのある水辺など豊かな自然に恵まれています。
- このような緑や水辺が織りなす原風景は、印西市のかけがえのない財産であるため、人々が潤いや安らぎを感じられる景観づくりを進めます。

●印旛沼や利根川などの水辺の景観を保全・活用する

印旛沼や手賀沼、利根川といった広がりのある水辺や亀成川、将監川、弁天川、手賀川、印旛捷水路などの骨格を形成する水辺まで、本市は豊富な水資源を有していることから、水辺への見通しを守り、水辺に親しめる景観づくりを図ります。



●やすらぎのある田園や谷津の景観を保全・活用する

斜面緑地や田園、谷津、屋敷林、集落などから構成されている緑は人々に安らぎを与えるとともに、生物にとっても貴重な棲息空間となるため、それらの緑を守り、生物にも優しい景観づくりを図ります。



●台地と低地の起伏が生み出す景観を活用する

北総台地と利根川低地により形成された起伏に富んだ地形を活用し、開放的で良好な見通しが望める景観づくりを図ります。



歴史・文化の風情を大切にし、次の世代に継承する景観づくり

- 江戸時代、利根川と江戸川の間を結ぶ陸路として栄え、今でも往時を偲ばせる町屋が残されています。また、木下街道をはじめ、文化財に指定された歴史的景観資源や、祭礼などの伝統文化が今でも地域で継承されています。
- このような歴史資源や文化は、永きに渡って引き継がれてきたその地域の記憶を呼び起こす貴重な要素であるため、その景観を大切に守り、活かした景観づくりを進めます。

●木下街道の風情ある景観を継承する

木下駅周辺の木下街道には、かつての旧街道の歴史を偲ばせる町屋や庚申塚など残されており、それらの貴重な歴史・文化資源を次の世代に繋げられるよう、継承されてきた景観資源を守り、活かした景観づくりを図ります。



●地域の歴史景観資源を尊重する

「宝珠院観音堂」や「泉福薬師寺堂」、「栄福寺薬師堂」、「木下貝層」、「吉高の大桜」など市内に分布する文化財は、地域の歴史を物語る貴重な財産であるため、それらの資源に加え、周辺の鎮守の森も含めた一体的な景観を守り、活かした景観づくりを図ります。



●地域の伝統文化の景観を伝承する

地域で催されている伝統的な獅子舞や神楽など無形文化の活動から、祭りの花火など人々の記憶に残る心象景観は、その地域の慣習として親しまれ、地域への愛着を育むことから、それらの伝統文化を守り、次の世代に継承する景観づくりを図ります。



まちに賑わいや活気があふれ、地域への愛着や誇りがもてる 住み心地のよい景観づくり

- 千葉ニュータウンの開発を契機に、国道 464 号・鉄道沿道には大型の商業施設や工業・物流施設が建ち並び、休日には市内外から多くの来訪者が訪れ、賑わいや活気にあふれています。また、北総線沿線の駅周辺新市街地には、低・中・高層の良好な住宅地が見られ、JR 成田線沿線の木下・小林駅周辺既成市街地には、風情ある住宅地が見られます。
- それら住居、商業・業務、工業の各施設の特色に応じた良好な景観形成を図り、複合的に住環境の充実を図ることで、市民の住むことへの誇りや愛着がもてる景観づくりを進めます。

●緑潤う落ち着いたきのある住宅地の景観を形成する

千葉ニュータウンにおける新しい住宅地から、木下・小林地域のような地域の風情が残る住宅地まで、住みよさとして定評のある本市の住環境を活かした良質な緑が潤い、落ち着いたきのある住宅地の景観づくりを図ります。



●賑わいや秩序のある商業・業務地の景観を形成する

千葉ニュータウン内の商業施設や地域に親しまれている商店街などの商業地は、賑わいや活気のできる景観づくりを図ります。また、業務地については、良好な業務地の景観を形成しているビジネスモールをお手本として、秩序や調和、ゆとりが感じられる景観づくりを図ります。



●ゆとりや潤いのある工業地の景観を形成する

松崎工業団地や国道 464 号沿道などの工業地には、大規模な工業・物流施設等が多く立地していることから、ゆとりや潤いのある景観づくりを図ります。



- 成田国際空港と東京方面を結ぶ国道464号・成田スカイアクセスは、本市の大規模な骨格を形成しています。
- このような特性を活かし、沿道施設と道路・鉄道とが一体となったシンボリックな大規模空間軸の景観づくりを進めます。

●品格や賑わいのある沿道施設の景観を創生する

国道464号沿道の沿道施設について、品格や快適性を兼ね備えた賑わいの創生に努めるとともに、周辺の緑や水辺を活かすことによって、品格や快適性が感じられる印西の魅力を発信する景観づくりを図ります。



●道路・鉄道施設の大空間軸を強調した景観を創生する

国道464号と鉄道が創り出す大空間軸を活かし、シンボリックな景観の創出を図ります。



取組み みんなで育み、つなげる印西らしい景観づくり

- 印西市の特徴である豊かな自然や貴重な歴史・文化、新旧の地域らしいまちなみの景観づくりの推進は、行政だけの取組みだけでは実現が難しく、市民や事業者など様々な主体の活動が積み重なりながら形成されていきます。
- 地域に関わるすべての人々の「協働」により印西らしい景観を育み、次の世代へ引き渡していく景観づくりを進めます。

●市民・事業者・行政の協働による景観を形成する

良好な景観づくりは、市民の身近な活動から事業者の積極的な協力、さらには行政の先導的な施策展開など各主体による活動の積み重ねにより形成されていくことから、市民・事業者・行政の役割を明確にし、一体となった景観づくりを図ります。



●自主的な景観づくりが促進されるような仕組みを検討する

身の回りの景観をよくすることで、地域コミュニティにおける景観づくりが促進され、地域への愛着や誇りが育まれていくため、市民等への身近な景観づくりの啓発活動や、将来を担う子供達への景観学習などの仕組みづくりの検討を図ります。



■自主的な景観づくりの例



▲ビジネスモール
【活動団体：ラーバンククラブ】



▲竹袋調整池（ひょうたん島池）
【活動団体：NPO法人 エコネットちば】



▲道作古墳
【活動団体：NPO法人 小林住みよいまちづくり会】