

第2章 景観計画の区域と良好な景観の形成に関する方針

(1) 印西市の景観の現状

本市の景観の特性・現状を以下のように整理します。

●自然・田園の景観

- 市の大部分を占める台地は、谷津に切り込まれ、起伏のある地形がつくり出す特徴的な景観のほか、低地部には広がりのある田園景観が形成されています。
- 台地上は、雑木林と農地が一体となって暮らしとともにあった里山と呼ばれる緑の景観が基調となっています。
- 利根川、印旛沼、手賀沼などの千葉県を代表する自然の景観資源が見られます。
- 吉高の大桜や小林牧場の桜などの地域を特徴づける樹木が景観資源となっています。
- 荒廃した斜面林の雑木林、耕作が放棄された農地、あるいはごみの不法投棄が見られます。また、昨今では、周辺に配慮しない建設残土の堆積、資材置き場や太陽光発電施設の建設などが相次ぎ、豊かな自然・田園景観に影響を及ぼしつつあります。

●歴史・文化の景観

- 市内には、歴史を伝える多くの遺跡、社寺仏閣や文化を伝える多くの伝統行事などがあり、貴重な景観資源となっています。
- 景観として現在のまち並みとのつながりが一部で希薄なために埋もれてしまっている場合や、景観の資源として十分に活かされていない状況が見られます。

●市街地・施設の景観

- 千葉ニュータウンを中心とした計画的に整備された市街地では、全体的にまとまりのある景観が形成されていますが、一部には、形態意匠・色彩などが周辺と調和しない景観が見られます。
- 木下駅周辺の旧市街地では、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の歴史を感じさせる景観が残っています。
- 幹線道路沿道は、建築物や屋外広告物の形態意匠・色彩などが全体的に無秩序な印象を与えている景観となっています。特に国道464号は、広大な骨格となる空間を形成しており、商業施設が立地する区間では、屋外広告物の量も多く、規模も大きいいため、沿道景観において良好な景観を損なっている箇所が見られます。
- 市街地や幹線道路沿道の一部では、緑が少なく、うるおいに欠ける景観が見られるほか、雑草などが繁茂し、良好な景観を損なっている箇所が見られます。
- 松崎工業団地では、比較的整然とした景観が形成されていますが、設備機器が露出している状況が見られます。

●眺望

- 利根川・印旛沼・手賀沼を望む高台、公園の築山や展望台など、優れた眺望が得られる箇所がありますが、市民の財産として広く共有されているとはいえない状況です。

(2) 景観計画の区域

本市では、景観の特性・現状を踏まえ、市街化区域のまち並みの景観形成だけでなく、市街化調整区域の自然景観の保全等も重要であることから、各地域の特性を活かした良好な景観形成を進めていくために、印西市全域を景観計画の区域（景観計画区域）とします。

■ 景観計画区域



（３）景観計画区域における景観形成の基本目標・基本方針

本計画では、「印西市景観まちづくり基本計画」で設定した、本市が目指す景観形成の基本目標と、「自然」、「歴史・文化」、「市街地」、「都市軸」、「取組み」の５つの要素に基づく景観形成の基本方針を踏襲し、景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針とします。

景観形成の基本目標



印西市は、利根川や、印旛沼、手賀沼に囲まれ、市内を流れる河川と樹林地や谷津、農地などに培われた自然景観は、本市の地域らしさを象徴しています。また、市内の各所に見られる寺社、史跡、遺跡などと、江戸時代より栄えた木下街道沿いのまち並みが歴史・文化景観として継承されています。

また、千葉ニュータウンの国道 464 号及び北総線沿いには、ゆとりと落ち着きのある住居施設景観や、利用者のもてなしと賑わいのある大型商業施設景観、品格とみどりのある業務施設景観が創出されています。そして、これらが一体となった広域骨格軸は、都市景観における本市の一つの特徴となっています。

このように、本市の景観を象徴する「水・里山」や先人により継承されてきた「歴史」に「つつまれ」た中に都市の景観が見られるとともに、「自然」と「都市」が近接し、「ふれあう」ように景観が形成されています。

これからも市民ひとりひとり・事業者・市の「みんな」で、これらの景観を継承、向上させながら、地域への愛着や誇りを醸成していき「いんざい」に誰もが「美しくすみ（住み・澄み・棲み）続けたい」と感じられる「まち」を目指し、景観形成の基本目標を、『みんなでつくる「自然」と「都市」がふれあう美しいまち いんざい ~水・里山・歴史につつまれ 美しくすみ続けたいまちへ~』とします。

景観形成の基本方針

自然

水辺や緑が織りなす潤いややすらぎを守り、活かす景観づくり

- 潤いのある水辺の景観を保全・活用します
- やすらぎのある田園や集落の景観を保全・活用します
- 台地と低地の起伏が生み出す景観を保全・活用します

歴史文化

歴史・文化の風情を大切にし、次世代へと継承する景観づくり

- 悠久の歴史のなかで残された歴史・文化の景観資源を尊重します
- 旧街道の風情ある景観を継承します
- 地域の伝統文化の景観を伝承します

市街地

まちに賑わいと秩序、落ち着きと愛着が保てる景観づくり

- 賑わいと秩序のある商業・業務地の景観を形成します
- 緑の潤いと落ち着きのある住宅地の景観を形成します
- ゆとりや潤いのある工業地の景観を形成します

都市軸

道路・鉄道の都市軸における快適で品格、賑わい、秩序のある景観づくり

- 品格と賑わいのある広域骨格景観軸を形成します
- 賑わいと秩序のある道路景観軸を形成します
- 秩序のある鉄道景観軸を形成します

取組み

みんなで育み、美しくすみ続けたいまちへの景観づくり

- 市民・事業者・市の協働による景観の形成を推進します
- 自主的な景観づくりが促進されるような仕組みを検討します

水辺や緑が織りなす潤いややすらぎを守り、活かす景観づくり

本市は、北総台地と低地から構成された起伏のある地形が特徴的な景観となっています。

市域を囲う利根川や印旛沼、手賀沼と市内を縦横に流れる河川は、うるおいのある水辺景観を形成しています。

また、台地と低地の境界部には斜面林や谷津が連なり、低地部には一団の水田が広がるなど、やすらぎを与える緑景観が形成されています。

このような起伏のある地形を基盤とした水辺や緑が織りなす原風景を本市のかけがえのない財産として捉え、人々が潤いややすらぎを感じられる景観の形成に配慮します。

● 潤いのある水辺の景観を保全・活用します

利根川、印旛沼や手賀沼、亀成川、将監川、弁天川、手賀川などは、本市の水辺の骨格を示し、潤いのある水辺景観を形成しています。

これらの水辺景観を守るとともに、水辺への見通し景観を活かし、水辺に親しめる景観の形成に配慮します。



● やすらぎのある田園や集落の景観を保全・活用します

水田や畑地、樹林地、屋敷林などは、人々にやすらぎを与えると同時に、生物の生息生育環境となっています。

また、これらと一体となった集落には、地域らしさを残す伝統的な建築物や生垣、屋敷林などが見られます。

これらの緑景観を守り、集落景観を活かした景観の形成に配慮します。



● 台地と低地の起伏が生み出す景観を保全・活用します

北総台地と利根川及び印旛沼周辺の低地による起伏に富んだ地形は、斜面林と水田が一体となった谷津として知られています。

また、台地の要所には、利根川、印旛沼や遠方の市街地、富士山、筑波山などを見通すことができる視点場があります。

これらの特徴と豊かな緑と見通しを守り、活かした景観の形成に配慮します。



歴史・文化の風情を大切にし、次世代へと継承する景観づくり

本市は、悠久の歴史のなかで残された遺跡や古墳、史跡、寺社などを有し、祭礼などの伝統文化が継承されています。

また、木下街道には、江戸時代に利根川と江戸を結ぶ陸路として栄え、往時を偲ばせる建築物などが残されています。

これらは、永きに渡って引き継がれ地域の記憶を呼び起こす貴重な歴史・文化資源となっています。このような資源を大切にする景観の形成に配慮し、次世代へと継承していきます。

● 悠久の歴史のなかで残された歴史・文化の景観資源を尊重します

宝珠院観音堂（光堂）や泉福寺薬師堂、栄福寺薬師堂、木下貝層など、市内に分布する歴史・文化資源は、地域の歴史・文化を物語る貴重な財産です。

これらの歴史・文化資源を尊重し、守り、活かした景観の形成に配慮します。



● 旧街道の風情ある景観を継承します

木下街道周辺には、旧街道の歴史を偲ばせる町家や庚申塚などが残されています。

これらの歴史・文化資源を守り、活かした景観の形成に配慮し、次世代へと継承します。



● 地域の伝統文化の景観を伝承します

地域で伝統的に催されている獅子舞、神楽などの無形文化や、祭りの花火などは、人々の記憶に残る心象景観として親しまれています。

このような伝統文化を守り、活かした景観の形成に配慮し、次世代へと伝承します。



まちに賑わいと秩序、落ち着きと愛着が保てる景観づくり

千葉ニュータウンと国道 464 号及び北総線沿いには、市内外から多くの利用者が訪れる商業地があります。また、オープンスペースと緑、建築物が調和した業務地であるビジネスモールや緑豊かな住宅地が広がっています。

JR 成田線の駅周辺には地域に根ざした住宅地や商業地があり、平賀学園台には緑潤う住宅地があります。幹線道路沿道には利便性の高い商業地が見られます。

このほか、市南西部に市内唯一の工業団地である松崎工業団地があります。

これらの地域においては、施設と周辺の特性を踏まえて、まちに賑わいと秩序、落ち着きと愛着が感じられるような景観の形成を図ります。

● 賑わいと秩序のある商業・業務地の景観を形成します

本市には、市内外の多くの利用者を誘客する大型商業施設や地域に親しまれている商店街、沿道商業施設などがあります。

また、業務地として景観形成の手本となるビジネスモールがあります。

これらの商業地においては賑わいと秩序が感じられ、また業務地では秩序と調和、ゆとりが感じられる景観の形成を図ります。



● 緑の潤いと落ち着きのある住宅地の景観を形成します

本市には、計画的に創られた機能的・先進的な千葉ニュータウンの住宅地や木下・小林地域の歴史・文化資源を有する既成市街地の住宅地、良好な市街地環境が形成された平賀学園台などがあります。

これらの住宅地においては緑の潤いと、落ち着きや愛着の感じられる景観の形成を図ります。



● ゆとりや潤いのある工業地の景観を形成します

松崎工業団地には、大規模な工業・物流施設などが多く立地しています。工業地においては、ゆとりや潤いのある景観の形成を図ります。



道路・鉄道の都市軸における快適で品格、賑わい、秩序のある景観づくり

成田方面と東京方面を結ぶ国道 464 号及び北総線は、沿道の大型商業施設や住居施設など一体となり、道路・鉄道及び沿道を含む広域の骨格軸を形成しています。

また、市街地と周辺地域を結ぶ幹線道路は、沿道の商業施設や自然環境と一体となった道路軸を形成し、ＪＲ成田線の沿線には、商業施設、住居施設と田園、水辺などと連なる鉄道軸があります。

広域の骨格軸においては品格や賑わいのある景観の形成を目指し、道路軸においては賑わいと秩序、鉄道軸においては秩序ある景観の形成を図ります。

● 品格と賑わいのある広域骨格景観軸を形成します

国道 464 号及び北総線は、その幅員と延長において国内でも最大級の都市軸であり、沿道の大型商業施設など一体となり広域骨格景観軸を形成しています。

本景観軸においては、空間の魅力づくりに配慮するとともに、人々をもてなす品格と賑わいのある景観の形成を図ります。



● 賑わいと秩序のある道路景観軸を形成します

市街地と周辺地域を結ぶ幹線道路には、沿道に身近な商業施設、住居施設と里山、農地、水辺などが見られます。

本景観軸においては、賑わいと秩序ある景観の形成を図ります。



● 秩序のある鉄道景観軸を形成します

ＪＲ成田線の沿線には、商業施設、住居施設と田園、水辺などが見られます。

本景観軸においては、秩序のある景観の形成を図ります。



みんなで育み、美しくすみ続けたいまちへの景観づくり

本市の潤いのある自然や風情のある歴史・文化、快適なまち並みを良好な景観として形成していくためには、市の取組みだけでは困難です。

地域に関わる市民や事業者を含めた人々との協働により、印西らしい景観を育み、美しくすみ続けたいと感じられる景観の形成を推進します。

● 市民・事業者・市の協働による景観の形成を推進します

良好な景観形成には、市の施策の展開とともに、市民と事業者の協力・連携が必要です。

このため、市民・事業者・市の役割を明らかにし、協働による景観の形成を推進します。



● 自主的な景観づくりが促進されるような仕組みを検討します

自らが周りの景観資源の育成や維持管理などを行うことで、良好な景観が市域全体へと連鎖し、広がっていくこととなります。

このため、市民・事業者の自主的な景観活動が促進されるような仕組みを検討します。

