平成２９年４月

酒々井町 景観計画

中川の景（三代目広重画）
「成田土産名所尽」成田図書館所蔵

日本一古い町 酒々井

町長あいさつ

人・歴史が輝く、おしゃれな町　酒々井

酒々井町は、明治２２年４月の町村制施行以来、一度も合併することなく独立独歩の道を歩み続け、全国で最も古い歴史ある町です。

本町は、豊かな自然と温暖な気候に恵まれ、優れた広域交通体系や都市機能を備えた住宅都市として発展してきました。しかしながら、今日の社会経済情勢を取り巻く環境は、時代とともに大きく変化しており、都市開発等により町民生活の利便性が向上する一方で、身近な自然や歴史的景観は徐々に失われてきております。私たちには、量から質へのまちづくりに取り組み、残された自然景観や歴史景観を守り育てることが求められております。

町内には、国指定史跡「本佐倉城跡」や「旧酒々井宿」などの貴重な歴史資産を有しており、また、第５次総合計画の基本構想においては、コンパクトシティの核となる中心市街地の活性化に取り組むとともに、酒々井インターチェンジの開設や大規模商業施設が開業したことにより、国内外からの来訪者が中心市街地へ流れ、町全体がにぎわい、活性化が図られております。

このような中で、まとまりがあり、質感のある街、そして将来都市像である「人・自然・歴史が調和した活力あふれるまち酒々井」を具現化するためにも、良好な景観形成は、町の活性化、歴史資産の保存、観光振興などにも大いに寄与するものであり、また、美しく魅力的な町を次代に引き継ぐという責務に対する大きな一助になるものと考えております。

そこで、町は、景観法に基づく規制や誘導などを活用した景観づくりを行うため、平成２５年９月から景観行政団体へ移行し、これからの景観まちづくりのために、町民や事業者並びに委員の皆さまの意見を反映させながら景観計画を策定しました。本計画は、町民・事業者・町がそれぞれの責務と役割を果たしながら、協働して景観まちづくりを推進していくための指針となるものです。今後は、この「酒々井町景観計画」に基づき、町民の皆さまと協動して魅力ある都市景観の形成に努めてまいりたいと思いますので、一層のご理解とご協力をお願いします。

結びに、この計画策定にあたり多大なご尽力をいただきました酒々井町景観策定委員会をはじめ、貴重なご意見ご提言をいただきました町民の皆さまに対しまして、心からお礼申し上げます。

平成２９年４月

酒々井町長　小坂泰久

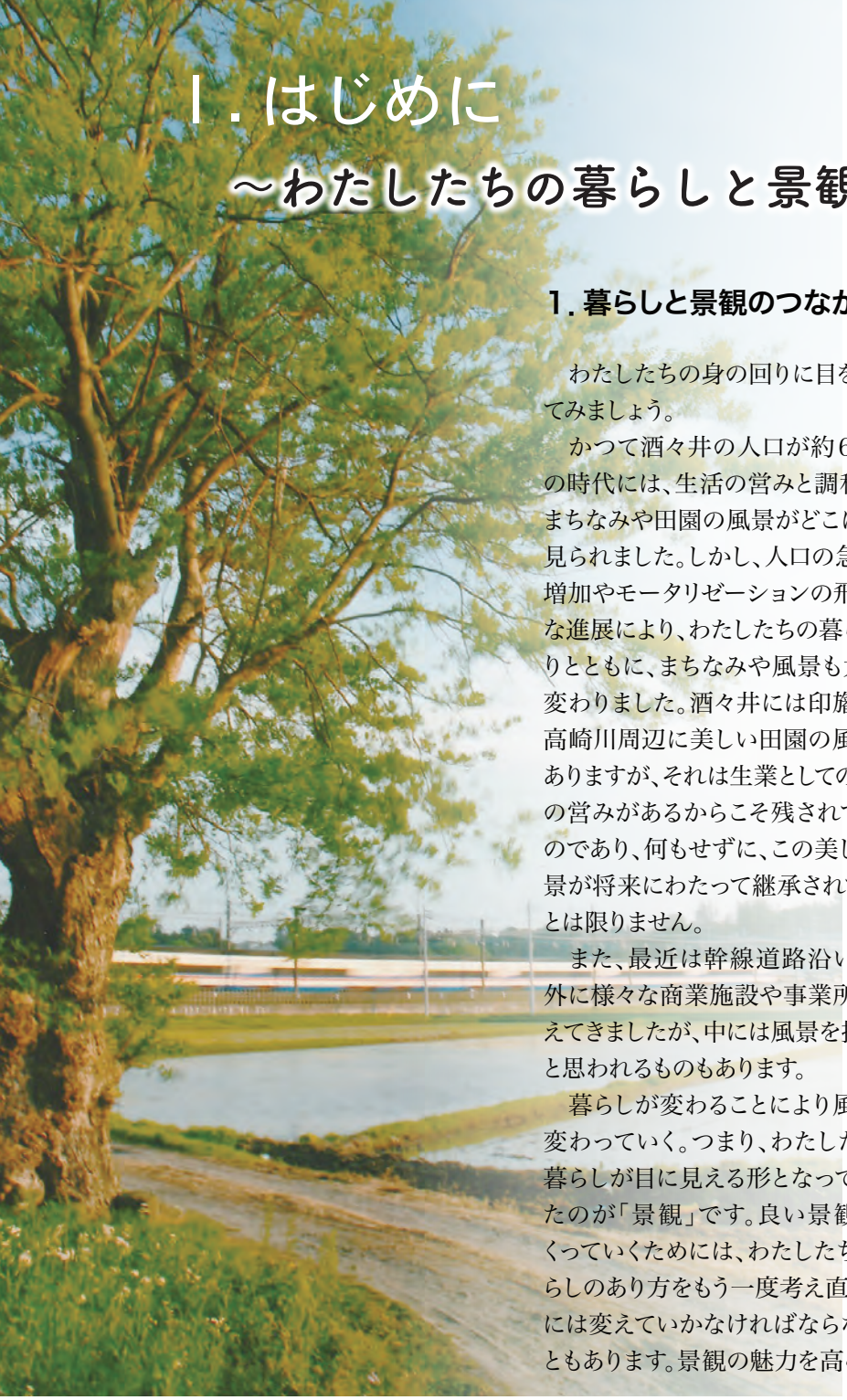
目　　次

第１編　酒々井らしい景観
Ⅰ．はじめに---------- 2
Ⅱ．酒々井らしい景観---------- 5

第２編　景観計画
Ⅲ．景観計画とは---------- 11
Ⅳ．良好な景観形成に関する方針---------- 13
Ⅴ．酒々井町の景観構造---------- 14
Ⅵ．景観形成ガイドライン---------- 16
Ⅶ．良好な景観形成のための行為の制限---------- 33
Ⅷ．景観形成の施策---------- 41
Ⅸ．協働による景観まちづくりの推進---------- 53

資料編　酒々井町の現況
Ⅰ．景観の現況---------- 2
Ⅱ．景観特性と課題---------- 15
Ⅲ．用語集---------- 22
Ⅳ．酒々井町景観計画策定経過の概要 ---------- 26

第１編　酒々井らしい景観



Ⅰ. はじめに
～わたしたちの暮らしと景観～

1. 暮らしと景観のつながり

わたしたちの身の回りに目を向けてみましょう。

かつて酒々井の人口が約６千人の時代には、生活の営みと調和したまちなみや田園の風景がどこにでも見られました。しかし、人口の急激な増加やモータリゼーションの飛躍的な進展により、わたしたちの暮らしぶりとともに、まちなみや風景も大きく変わりました。酒々井には印旛沼や高崎川周辺に美しい田園の風景がありますが、それは生業としての農業の営みがあるからこそ残されているのであり、何もせずに、この美しい風景が将来にわたって継承されていくとは限りません。

また、最近は幹線道路沿いや郊外に様々な商業施設や事業所が増えてきましたが、中には風景を損なうと思われるものもあります。

暮らしが変わることにより風景が変わっていく。つまり、わたしたちの暮らしが目に見える形となって表れたのが「景観」です。良い景観をつくっていくためには、わたしたちの暮らしのあり方をもう一度考え直し、時には変えていかなければならないこともあります。景観の魅力を高めるということは、暮らしの魅力を高めていくことであるともいえます。

＜景観とは？＞

「景観」とよく似た言葉に「風景」や「景色」があります。「景観」は「風景」や「景色」と同じように、自然や市街地の視覚的な眺めを表す言葉ですが、「観」という文字が入っているところがポイントです。「世界観」や「人生観」などの言葉があるように、「観」にはものの見方や考え方という意味があります。つまり、「景観」とは見る人の考え方が反映された眺めということになります。

2. 酒々井の景観の成り立ち

本町は、千葉県の北部、北総の中心で印旛沼低地と北総台地が接する場所に位置し、印旛沼の流域にあって、北部の江川や南部の高崎川、その他小河川と谷津が造り上げた緑豊かで豊富な水に恵まれた大地にあり、農地、集落、里山が一体となった田園の景観が広がる地域でした。この酒々井に定着していた景観は、長い時間をかけて住民の営みの中で育まれてきたものであり、人の生活と景観が一体として成立して

いました。

歴史に目を向けてみれば、酒々井町は、約三万年前の旧石器時代の遺跡から古墳時代の石枕〔いしまくら〕や銅碗〔どうわん〕、奈良時代の二彩碗〔にさいわん〕など考古学的に貴重な遺跡や遺物が各所から発見されています。

これらは、酒々井町が水陸の要衝、香取の海・印旛浦（沼）の水運と古代からの陸路が交差する立地を背景として人と物が交流した証しであり、水と台地の恵みを受けたこの地に営々として人々が住んでいたからにほかなりません。

とりわけ、平安時代中期から台頭した上総氏・千葉氏の全国的な活動はその後の酒々井町に約千年間の長きにわたり影響を与えました。

平安末期、酒々井町は印旛郡を東西に分けた東側の印東庄〔いんとうのしょう〕に属し、房総最大の武士団上総常澄〔かずさつねずみ〕と子孫である印東氏〔いんとうし〕が支配していました。印東氏が支配していた印東庄には石橋〔いわはし〕（岩橋）や小上〔おがみ〕（尾上）の地名があり、尾上からはこの時期の小さな釈迦像が発見されており、岩橋の長福寺には阿弥陀坐像〔あみだざぞう〕や多聞天像・毘沙門天像（県指定文化財）が伝わっています。いずれの仏像もこの地域の有力者であった上総氏（印東氏）や岩橋の刈田〔かりた〕氏、尾上の藤原氏が関わっていたと考えられます。また、上郷地先には殿辺田城跡と里山・里村、豪族屋敷村の形態を今に残しています。

鎌倉時代、宝治合戦（１２４７年）で印東氏が没落すると印東庄は千葉氏の所領となり戦国時代の終わりまで千葉氏の直轄領となります。

旧酒々井宿は１５世紀後半に築城された千葉氏の本佐倉城下の武家屋敷として整備され、千葉氏滅亡の後、家康により町屋に改編され江戸時代に佐倉藩城下の宿場町として栄えました。当時は問屋場や幕府の野馬会所※が置かれ舟や陸路による流通、馬市や競い馬の祭礼などが開催され、近隣からも人々が集まる場所でした。また、江戸後期に成田山や芝山観音への参詣が盛んになると大勢の参詣客をもてなすために宿屋や茶屋、お店などが軒を連ね、明治維新の後も酒々井の経済活動の中心として繁栄しました。時を経た現在、旧酒々井宿には僅かに明治期を偲ばせる旧商家が残るのみですが、時代の流れとともに歴史や文化を感じさせるまちなみ景観といえます。

また、酒々井には４０を超える寺院や神社があり、昔から変わらない趣や森を残すその姿は、自然に対して畏敬の念を抱いていた日本人の心を象徴するような厳かな景観をつくっています。

酒々井町は、明治22年の町村制施行以来合併をせずに独立独歩の道を歩みつづけており、〝日本で一番古い歴史のある町〟です。

昭和４０年代後半から、首都圏にあって鉄道と道路の交通至便性から、計画的な住宅地が整備され、都市化が進展しました。住宅地はその時代の暮らしや社会の様子、建築技術などを反映し、それなりのまちなみを形づくってきました。

一方、行政は、印旛沼周辺に代表される緑豊かな自然を保全しながら、良好な住宅地を形成していくために、地区計画や宅地開発指導要綱などのルールを定めて誘導を図ってきました。こうした経緯を背景に現在の酒々井の景観がつくられてきました。

※野馬会所
江戸幕府が、軍馬を生産するための馬牧を管理する役所を野馬会所と言います。酒々井宿に設置した野馬会所は、戦国時代に成立した千葉氏の馬牧を原形として江戸期を通じて広大な馬牧で数千頭の野馬の放牧を行い、馬の管理、材木などの取引が行われ地域経済を支えていました。

3. 景観計画を策定する意義

（1）みんなが大切に思う景観を守る

印旛沼周辺の田園風景や市街地を取り囲む緑豊かな斜面林、高崎川などの流域がつくる地勢は、本町の景観の骨格であり、大きな特徴として誰もが認める大切なものです。このため、立場は異なってもみんなが「大切である」という思いを共有しやすいものです。

みんなが大切に思う景観は、適切な保全の枠組みを定め、将来にわたって継承していくことが必要です。本計画では、みんなが大切に思う景観をきちんと守っていくための考え方や道筋を示します。

（2）多くの人の目に触れる景観の魅力を高める

駅前や幹線道路沿いは多くの人が行き交い、多くの人の目に触れる機会も多いことから、住む人や訪れる人にとって酒々井のイメージとなる、いわば「顔」となる場所です。このような場所の景観の魅力を高めることは、酒々井全体のイメージアップにつながるため、景観を考える上では非常に重要なことです。

景観は多くの人がかかわり、それぞれの事業や建築行為などが重なり合って形づくられるものであり、目指すべき姿を共有し、お互いに協力しながら実現を目指していくことが重要です。本計画では、多くの人の目に触れる景観の魅力を高めるための考え方や道筋を示します。

（3）暮らしの景観を育む

本町の景観を構成する大部分が、住民が普段の暮らしの中で接する普通の景観（「生活系」）です。歴史、風土、文化などが息づく地域もありますが、特に個性が際立つ地域がたくさんあるわけではありません。そのため良い景観についての思いも人によって様々であり、あるべき将来の景観の姿を共有することが難しいといえます。しかしまちの景観を育んでいくためには、将来のまちのあるべき姿を共有し、その実現をお互いに協力しながら目指していくことが重要です。

まちに関わる活動を楽しみながら広げていくことで、暮らしがいきいきとなり、良い景観づくりにつながっていく、そんな取組も出てきています。

本計画では、上記のようなことを踏まえて、わたしたちが日常的に接する暮らしの景観を育んでいくためのヒントや道筋を示します。

（4）景観からまちづくりを考える

かつては、コミュニティの中で受け継がれてきた風習や文化が地域に色濃く反映され景観をつくっていましたが、高度経済成長期以降には住宅を商品として購入する時代となり、さらに少子・高齢化や情報化社会の進展とともに、空き家・空き地問題やコミュニティの希薄化が全国的な課題となっています。このような状況は住宅都市として発展してきた本町も例外ではなく、同じようなことがまちの中で起こり始めています。

本計画では「つくる」から「守る」「手入れする」ことに時代が変わりつつある中で、見た目だけではなく、住まい手の顔が見えるまちの育て方など、今までとは違った視点でまちの問題について考え、話し合うための一つのきっかけとなるのが景観だと考えています。

わたしたちの暮らしが目に見える形で表れた景観という視点を通して、まちについて考えてみることで、問題解決の糸口が見つかるかもしれません。

写真提供：酒々井写真同好会

Ⅱ. 酒々井らしい景観

1. 築山からの眺望

「築山」は酒々井で一番、眺めの良いところです。かつては「桜山」と呼ばれ、戦国時代には見張り台として印旛沼を通行する船を監視する場所でした。

江戸時代には佐倉藩の所有地でしたが、明治の始めに佐倉藩が無くなると希望者に売られることになり「桜山」は地元の木内常右衛門に払い下げられました。

常右衛門は「桜山」を近江八景に真似た自宅の庭の一部として使用したことから現在の「築山」と呼ばれるようになります。

明治１４年と１５年に三里塚（現成田市）の下総種畜場（しゅちくじょう）に向かう明治天皇が休憩所として足を運ばれました。現在、築山にはこの時を記念する昭和３年に建てられた大きな碑が立っています。

築山からの眺めは広大な田園風景に天気が良ければ印旛沼の水路筋に筑波山がくっきりと現れ、酒々井ならではの景観を楽しむことができます。

天気の良い日には筑波山を見ることができます

明治天皇が休憩されたことを記念する碑

昔の中川村の風景（中央が印旛沼　昭和 40 年頃築山から）

住民・ボランティアの協力で、「築山」は、きれいに保たれています

2. 酒々井の地名の起源” 酒の井碑

ある孝行息子が見つけた井戸から酒がでてきたことが、「酒の井」伝説として酒々井の地名の由来になったといわれていますが、おそらく印旛沼に面したこの地は湧水の井戸が多く、「しゅすい（出水）」と呼ばれていて、文字には豊かさを表す「酒（しゅ）」をあて豊かさが繰り返すよう酒の文字を重ねて「酒酒井（酒々井）」と書いたと言われています。１５世紀には「須々井」と書かれたことがありますが、１６世紀以後は「酒々井」と書かれ読みは「シュスイやススイ」となっています。

酒の井の碑は、酒々井下宿の円福院の境内にあります。

親孝行伝説と酒の井伝説を伝承する碑として伝わっています（住民ボランティアにより修景されました）

酒々井町の町名の由来となった
「酒の井」を記念した「酒の井の碑」と

「酒の井」（住民ボランティアにより復元）

3. 本佐倉城跡

酒々井の長い歴史の中でも脚光を浴びたのは、千葉氏の本佐倉城の時代でした。千葉氏の居城が千葉猪鼻城から本佐倉城へ移った後、豊臣秀吉に滅ぼされるまで、１００余年も下総・上総の政治・経済・文化の中心だったからです。城跡の規模は３５万㎡にもおよび、現在でも土塁や空堀などがほぼ完全な姿で残されており、貴重な文化財として国の史跡に指定されています。

広い城跡ですが、現地にはあちらこちらに説明板が整備されており、当時の栄華とともに、印旛沼のほとりを舞台にした千葉氏興亡の歴史が偲べます。

東山虎口の土塁に登ると城北が一望できます

城山からの眺め、谷津風景が広がります

城ノ内に向かう段上斜面には月星紋の矢盾が置かれ、雰囲気を出しています

4. 成田街道と酒々井宿

酒々井宿（しすいしゅく）は千葉氏の滅亡後に領主となった徳川家康が天正１９（１５９１）年に家臣に命じて、千葉氏の城下町を再編したことにより新たに成立します。

家康は旧千葉氏の武家屋敷跡を町屋に改編します。この時期の町の配置・区画整理の痕跡は江戸初期の町割りを現在に伝えています。

宿駅としての酒々井には、一里塚、高札場、問屋場、手習い所などの痕跡が伝わり、街道の道標、石造物、野馬込め土手跡などは、宿と成田街道の往時を伝える文化財として、八坂神社・麻賀多神社の祭礼、「しがらき茶屋」、「下がり松の茶店」などの伝承や紀行文、歌川広重の錦絵などは往時の酒々井宿の賑わいを伝えています。

当時の建造物は現存していませんが様々な文化財が戦国の城下町の遺風と江戸の宿駅の趣を伝える全国でも数少ない貴重な場所となっています。

旧成田街道　酒々井宿　古い商家が面影を残します

酒々井宿の図
宿屋、雑貨屋、二八そば屋や行商人、荷物を背にした馬などが描かれている
（成田参詣記巻四、酒々井駅の図）

旧下り松茶屋からの眺めも絶景です

5. 獅子舞の里

上岩橋・馬橋・墨の３地区において、笛や太鼓の音にあわせた五穀豊穣・家内安全・悪疫退散などを祈願して演舞される獅子舞が残されています。これらは江戸時代から続く「三匹獅子舞」で、それぞれの地区の個性が見られ、今なお地元の方々により伝承されています。

上岩橋の獅子舞

馬橋の獅子舞

墨の獅子舞

6. 市街地の景観

酒々井の中心市街地はJR成田線を挟んで、緑豊かな斜面林に囲まれています。このため、市街地縁辺の高台から眺めると建物の屋根越しに緑に囲まれた市街地を見渡すことができ、爽快な眺望が広がります。

南北に通る国道５１号は、掘割の巨大な擁壁と遮音壁がありますが、道路から見上げる景観がドライバーの視線を先に導き、酒々井への到着を印象付ける沿道景観となっています。

計画的に開発された住宅地の道路では、街路樹や建物の屋根なみ、植栽などが連なって、通り沿いの建物がつくる輪郭の線（スカイライン）が整うことで、空が開けて見え、気持ちの良い眺望が得られます。

爽快な眺望が広がる　酒々井の中心市街地

酒々井への到着を印象付ける
国道51号からの沿道景観

閑静な住宅地のスカイライン（ふじき野）

7. 集落地の景観

昔から人々の暮らしを支えてきた生業の場である「農地」は平地に広がり、また斜面に沿うようにつくられ、「里山」と「住居」の三つが調和して田園景観をつくっています。

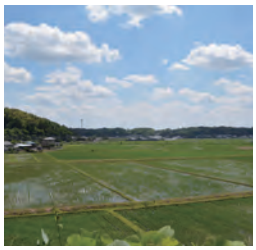
「里山」は、住民が生活に欠かせない薪や炭を取っていた場所でもありました。住居を背後から包み込み自然の恵みとうるおいを与えています。

「住居」は、洪水などの災害を避けるために低地の周りの少し高いところに位置しており、昔ながらの緑や土となじむ色彩の自然素材が多用されていたりと、里山や農地と調和した配置・形態・意匠が使われています。

「農地」は、水が流れやすいように低地に位置しており、住居からその様子が一望できるようになっています。農地はのびやかな空間の広がりを生み、また季節によってその表情を変える、農の営みが目に見えて感じられる場所です。

このように、自然に寄り添った生活の知恵が、農の空間をつくり、今でもなお生き続けています。

「里山」と「農地」と「住居」が調和する風景（殿辺田城跡と豪族屋敷跡）



四季折々の色彩が見られます

自然の中に「くらし」と「農の営み」が

8. 印旛沼中央低地排水路周辺

かつて印旛沼は6、7月の梅雨時の長雨に遭うと水かさを増し、植えたばかりの田んぼに浸水して苗を腐らしてしまい、8、9月の台風の季節になると利根川の上流、栃木県地方から日光水と呼ばれる黄濁水が流れ込み、穂の出てきたばかりの稲田を一夜にして埋没させて腐らしてしまう、沿岸農民にとって何とも恐ろしい水害の根源ともなる印旛沼でした。

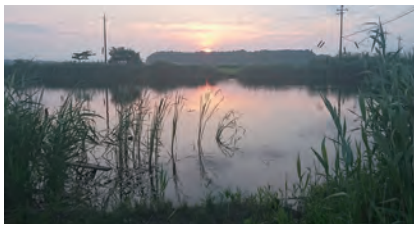
印旛沼の干拓事業は徳川幕府によって3回、明治以降も何回か計画されましたが、印旛沼の水位と東京湾の水位の差が少ないために工事が難行し、みな不成功に終わっています。

現在は戦後に国営印旛沼干拓事業が行われ、安食の印旛排水機場や大和田排水機場が完成したことにより利根川を起因とする印旛沼の水害は解消しました。
印旛沼中央部に面積 13.9 km² の中央干拓地が造成され、約26 km² あった沼の面積は2分の1以下に縮小しています。

印旛沼を埋め立てて出来た田園の中を中央低地排水路が流れる水辺景観とともに印旛・手賀県立自然公園である沼辺では釣りや野鳥観察、ハイキングを楽しむことができます。

自然が残る印旛沼中央低地排水路周辺

稲穂が実りの秋を迎える水田



夕日が映える印旛沼

9. 高崎川周辺

高崎川は水源を八街市に発し、富里市を経て本町の尾上と飯積の区界、さらに本佐倉と馬橋の区界を流れ、下流の佐倉市で鹿島川に合流して印旛沼に至ります。

良質な水環境に恵まれた沿川の田園は、酒々井の米どころとなっており、東西に高崎川を挟んで狭いところでは幅１２０m、広いところで幅３００mほどの帯状の田園風景が延々と３．６kmも続きます。

ここに訪れてゆっくりと散策すれば、昔ながらの「心の故郷」を感じさせてくれるような懐かしさのある風景を見ることができます。

酒々井ＩＣアクセス道路から見た高崎川周辺の田園

大川橋（墨）から見た高崎川

懐かしさが残る「故郷」の風景

富士山の絶景を見られることも

10. 谷津の景観

丘陵地などの台地部分と低地とが接する部分が雨水などの流水により浸食され形成される奥の深いなだらかな谷を谷津と言います。千葉県北部の特徴的な地形となっていますが、酒々井ではいたるところにこの谷津が見られます。

斜面林～台地部分にひろがる樹林地。常緑広葉樹林、落葉広葉樹林、スギ林、竹林などからなります。古くから薪炭林として利用されてきた場であり、昆虫にとって多様な生息環境を含んでいます。

平面的で耕作物であるイネがその植生のほとんどを占める単一な環境ですが、周囲には用水路があり、その周辺にはセリなどの湿性植物が生育しています。

谷津の周辺では山や里が朝霧に包まれて、幻想的な風景を醸し出します。

朝霧に包まれる上郷の田園

幻想的な風景の中に浮かぶ「ぼっち」

水田の水面に映る里山の風景

11. 新しい景観

酒々井インターチェンジから南部地区新産業団地へのアプローチは、近年整備された幹線道路の沿道景観です。インターチェンジを出て、高崎川を渡り酒々井南部地区に至る片側２車線の広い道路は、緑に囲まれたゆとりある空間で通行者や酒々井プレミアム・アウトレットの来訪者を迎えています。

酒々井インターチェンジを降りると緑の中を幹線道路が伸びています

緑に囲まれたゆとりある２車線道路

早朝の酒々井プレミアム・アウトレット