

# つくば市景観計画

平成19年10月

つくば市



# つくば市景観計画 目次

## はじめに

1 景観法の制定	1
2 つくば市景観条例の制定	1
3 つくば市景観計画の策定	2

## 第1章 景観計画の区域

1 景観計画区域	3
----------	---

## 第2章 つくば市の景観特性と景観構造

1 つくば市の景観特性	4
2 つくば市の景観構造	6

## 第3章 良好な景観の形成に関する方針

1 景観構造に基づく景観形成方針	8
------------------	---

## 第4章 景観形成重点地区

1 景観形成重点地区	14
2 景観を形成する「ゾーン」ごとの景観形成重点地区指定の考え方	14
3 景観形成重点地区の指定（当初指定）	16
4 景観形成重点地区予定地区	17
5 新たな景観形成重点地区の指定	17
6 景観形成重点地区における景観形成方針	19
7 景観形成重点地区予定地区の概況	29

## 第5章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

1 景観誘導の基本的な考え方	30
2 届出対象行為	31
3 景観形成基準	32

## 第6章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

1 景観重要建造物の指定の方針	35
2 景観重要樹木の指定の方針	35

## 第7章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置 に関する行為の制限に関する事項

1 屋外広告物の規制誘導	36
2 行為の制限に関する事項の考え方	36

## 第8章 景観まちづくり

1 景観まちづくり	38
2 景観まちづくりの展開	39
3 景観まちづくりの推進	41

[ 参考 ] つくば市景観条例	42
-----------------	----



## はじめに

### 1 景観法の制定

地域による気候・風土の多様性から四季の変化に富んだ我が国は、水と緑豊かな美しい自然景観に恵まれています。また、地域の歴史や文化に根ざした街並み、建造物等も各地に残されています。

その一方で、国土づくり、まちづくりにおいては、急速な都市化の進展の中、経済性や効率性を重視したため、美しさへの配慮を欠いた雑然とした景観、無個性・画一的な景観が各地で見られるようになってきました。

しかし、近年、美しい街並みなど、良好な景観形成に関する国民の関心やニーズが高まる中、多くの地方公共団体においても、景観形成の取り組みに様々な動きが見られるようになりました。

このような背景を踏まえ、平成16年6月に、我が国で初めての景観に関する総合的な法律として、「景観法」が制定されました。

景観法は、景観に関する施策を総合的に講じることによって、都市、農山漁村等における良好な景観形成を促進し、「美しく風格のある国土の形成」、「潤いのある豊かな生活環境の創造」、「個性的で活力ある地域社会の実現」を図ることを目的としています。

景観法の制定により、良好な景観形成のための建築物に対する規制や、良好な景観形成のために各種の支援を行うため、景観行政団体、景観計画、景観地区、景観重要建造物・樹木、景観協定、景観整備機構等の新しい概念が創設されました。

### 2 つくば市景観条例の制定

つくば市は、景観法に基づく様々な施策を活用した景観行政を進めていくために、平成17年8月24日に景観法に基づく景観行政団体となりました。

景観行政団体となったつくば市では、「本市における良好な景観の形成を促進するため、景観法の施行に関し必要な事項を定めるとともに、景観計画の策定その他の施策を講ずることにより、潤いのある豊かな生活環境の創造を図り、もって地域社会の健全な発展に寄与すること」を目的として、つくば市景観条例を平成19年6月に制定しました。

つくば市景観条例では、景観計画を定めること、建築行為等の届出対象の規定、つくば市景観審議会の設置、その他必要な規定を定めています。

### 3 つくば市景観計画の策定

景観計画では、良好な景観を形成するため、景観計画区域、良好な景観の形成に関する方針、行為の制限に関する事項（景観形成基準）等を定めることができます。

景観計画を定めることにより、景観計画区域内において行う建築物の建築、工作物の建設、開発行為等の行為については、行為を行う前に市に届出を行うことが必要となります。この届出制度により景観形成基準に基づく景観誘導を図ります。

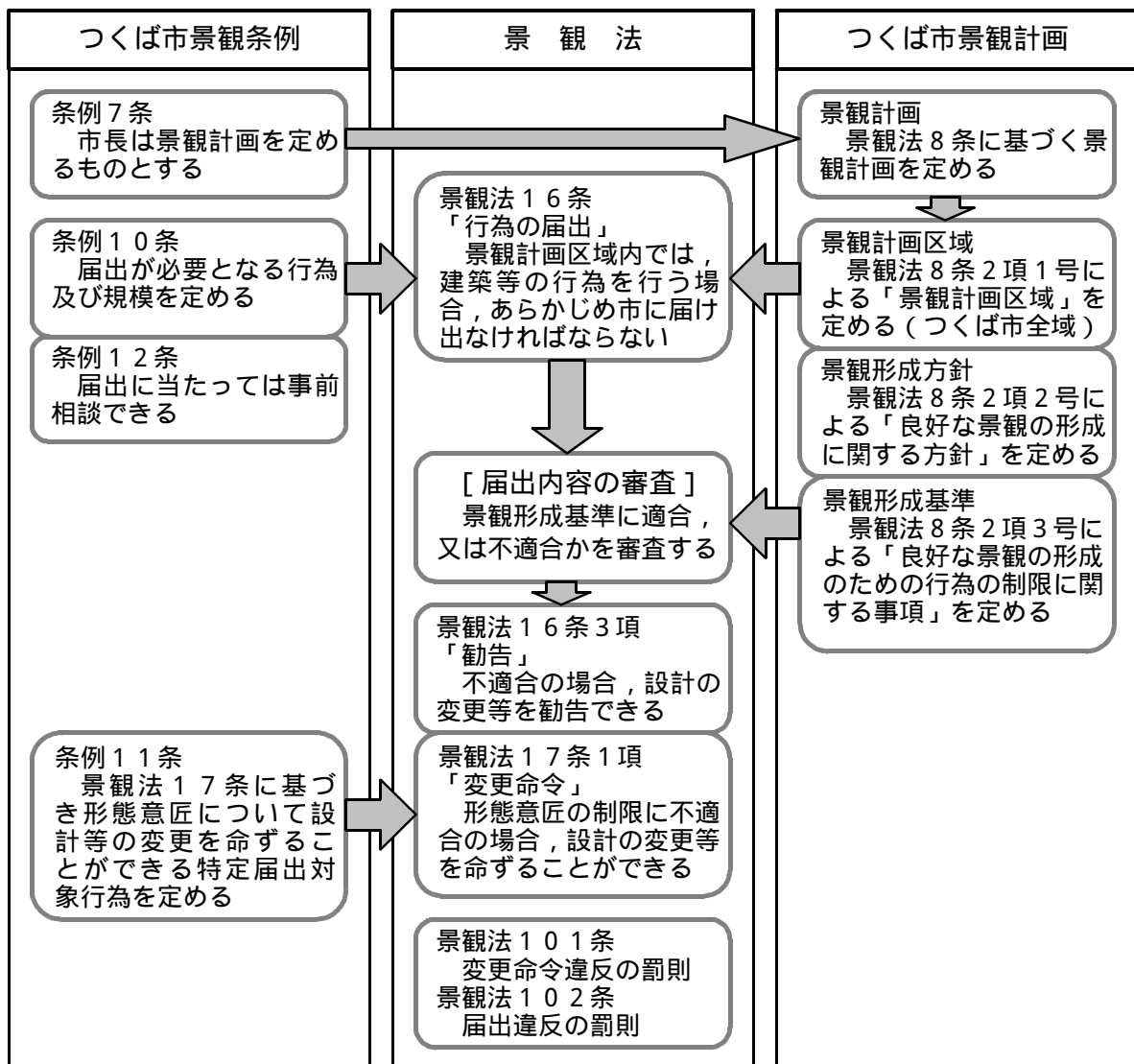
#### 景観法・景観条例・景観計画による「行為の届出」の仕組み

景観条例及び景観計画は、景観法に基づき定めるものであり、良好な景観の形成を誘導することを大きな柱とした制度です。

景観条例及び景観計画を定めることにより、一定規模以上の建築物の建築、工作物の建設又は開発行為を行う場合には、あらかじめ市に届出を行い、市が定めた景観形成基準に適合しているかどうかの審査を受けることとなります。（建築物の建築等の市への届出を「行為の届出」と略します。）

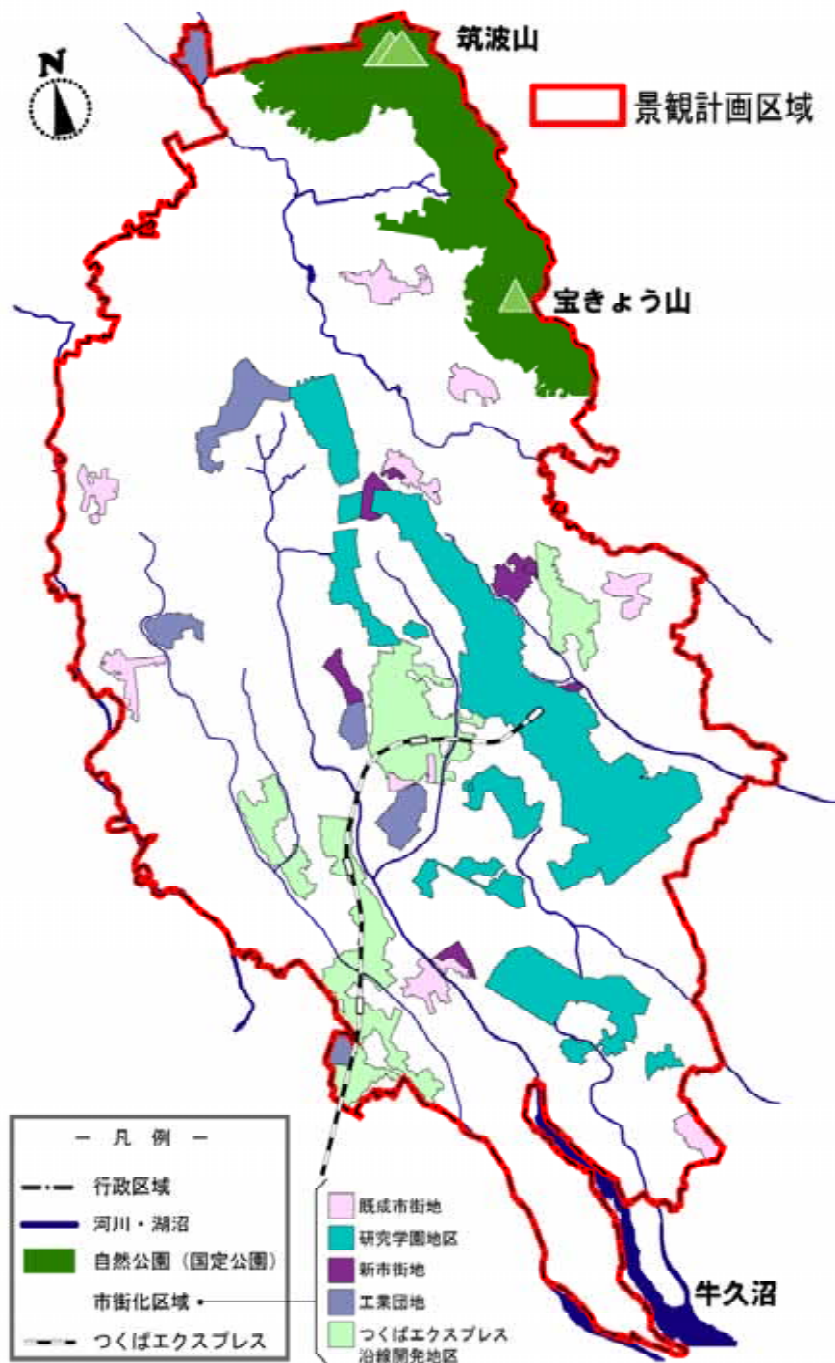
景観条例では届出の対象及び規模を、景観計画では景観形成基準を定めます。

行為の届出では、景観法及び景観条例の規定並びに景観計画の基準を合わせて運用していくこととなります。また、届出違反等については、景観法により罰則規定が設けられています。「景観法」、「景観条例」、「景観計画」が、それぞれ持つ役割は、下記に示すとおりです。



1 景観計画区域

景観計画区域は、つくば市全域とします。



【景観計画区域】

## 第2章 つくば市の景観特性と景観構造

つくば市の景観の特徴から景観特性をとらえ、さらに、その特性からつくば市の景観構造を設定します。

### 1 つくば市の景観特性

古くから地域のシンボルとして親しまれている筑波山の眺望を中心に、つくば市では、時代の積み重ねによって、広がりのある田園の景観、筑波研究学園都市の風格ある景観、つくばエクスプレスの開通がもたらす新たな景観など、地域それぞれに多彩で魅力ある景観の共存が大きな特性としてとらえられます。

#### 景観特性【1】地形が織りなすつくばの景観

つくば市は、北に標高877mの筑波山、南に牛久沼を臨み、筑波・稲敷台地、桜川低地で構成されています。台地を刻むように、桜川、谷田川など中小の河川が流れており、低地から台地にかけて緩やかに変化する地形に沿って、斜面林や谷津田、里山など、緑が豊かに連なっています。

また、比較的高低差の少ないつくば市の地形は、市内各所から見ることのできる筑波山の眺望を際立たせています。

#### 景観特性【2】市域に広がる自然・田園・集落の景観

筑波山や牛久沼周辺の豊かな自然、農業生産の中心地として栄えてきた桜川低地沿いの広がりのある田園や台地上の畑地、また、伝統的な暮らしに根ざした街道筋や集落の街並み、防風林や用材林として暮らしとともにあった屋敷林や平地林など、古くからのつくばの原風景が随所に見られます。

また、歴史的文化財が作り出す文化的景観、魅力ある商店街の既成市街地の景観など、特徴的な景観も形成されています。



### 景観特性【3】筑波研究学園都市の風格ある景観

筑波研究学園都市の建設により、緑豊かな田園の中に、大学、研究機関等が集積し、また、学園東大通り・学園西大通りなどの街路景観の優れた幹線道路、大規模な都市公園とそれを連絡するペDESTリアンデッキ等の整備により、現在の筑波研究学園都市の風格ある景観の骨格が形成されてきました。

さらに、研究学園中心地区では、大型公共施設、国際交流施設、商業・業務施設など、多様な機能と洗練された現代建築が集積し、つくば市の玄関口としての拠点性がますます高まっています。

また、研究学園地区の周辺地区では、自然環境と調和した景観形成が図られた工業団地が整備され、研究開発型の企業が進出しており、「サイエンスシティ・つくば」の一翼を担っています。

### 景観特性【4】つくばエクスプレスの開通がもたらす新たな景観

つくばエクスプレスが平成17年8月に開通し、沿線開発として、市内5地区において、土地区画整理事業による市街地開発事業が進められています。

首都東京と直結したつくばエクスプレスの開通及び鉄道沿線の開発によって、道路・公園等の公共施設整備、商業・業務機能の集積、豊富な住宅地供給など、新たな居住者にも多様なライフスタイルを提供できる都市として、新しい魅力を創出する景観づくりが期待されています。

## 2 つくば市の景観構造

景観特性から景観要素を抽出し，その景観要素を地形的，空間的（平面的，立体的）な形状及び景観形成における共通性などから分類し，道路，河川，眺望などの線的な景観要素を「骨格軸」とし，地形や土地利用の状況，市街地形成の過程などから，ひとつのまとまりとなる景観要素を「ゾーン」とします。

さらに，骨格軸及びゾーンを景観要素の性質と景観形成の役割により，次のとおり細分類し，つくば市の景観構造として設定します。

### 【つくば市の景観構造】

つくば市のシンボルとなる景観を楽しませる「骨格軸」
筑波山への視線軸
筑波研究学園都市の都市景観軸
水辺の景観軸
緑の拠点・骨格軸

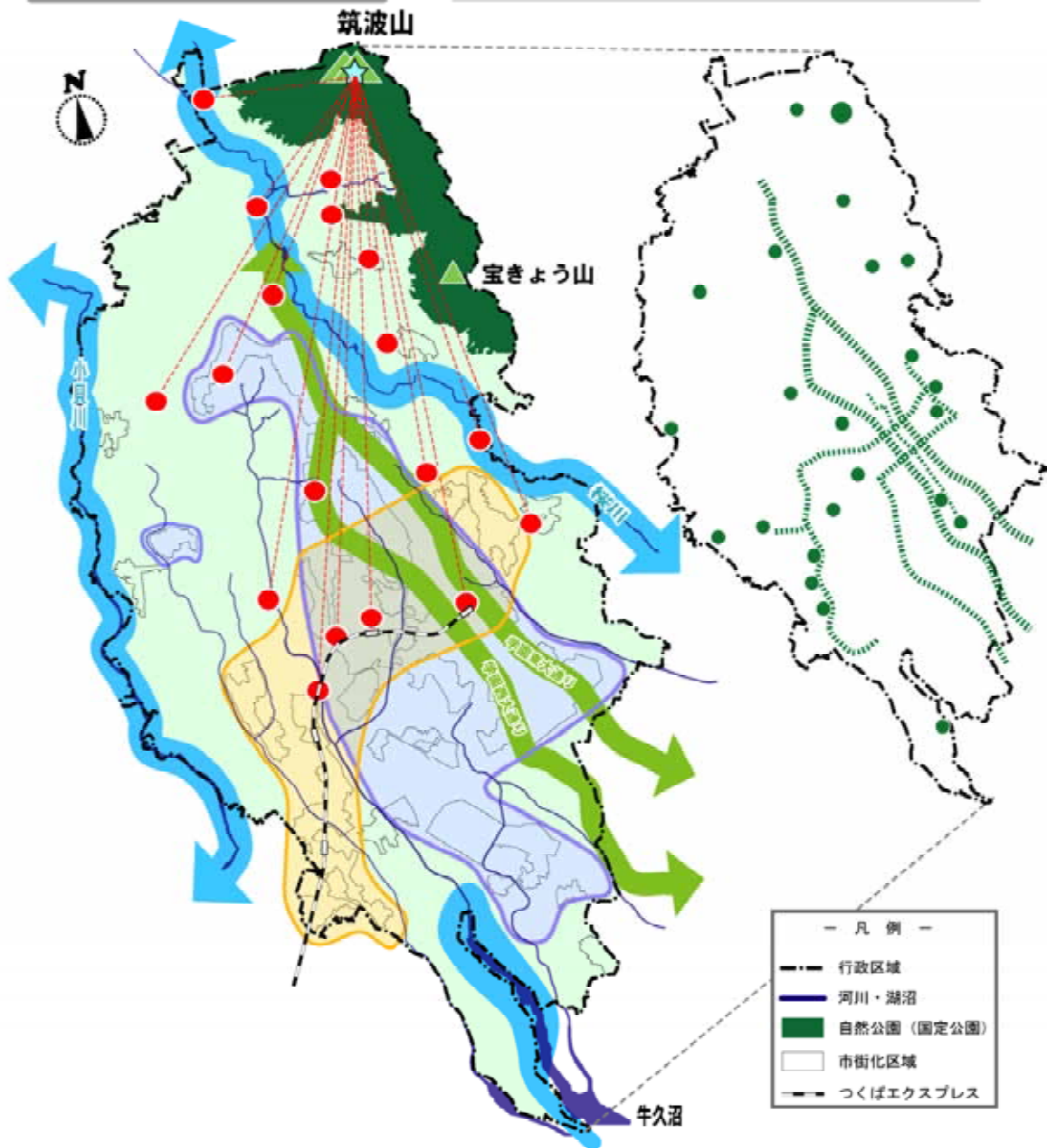
都市の成り立ちが醸し出すつくばらしい景観を形成する「ゾーン」
自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン
研究学園都市の景観を形成するゾーン
新都市の景観を形成するゾーン

**つくば市のシンボルとなる景観  
を楽しませる骨格軸**

- ★● 筑波山への視線軸  
【主要な眺望地点（例）】
- 研究学園都市の都市景観軸
- 水辺の景観軸
- 緑の拠点・骨格軸

**都市の成り立ちが醸し出す  
つくばらしい景観を保全・創造するゾーン**

- 自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン
- 研究学園都市の景観を形成するゾーン
- 新都市の景観を形成するゾーン



【つくば市の景観構造図】

### 第3章 良好な景観の形成に関する方針 (景観法第8条第2項第2号関係)

つくば市の景観特性から構築した景観構造に従い、景観計画区域について、良好な景観の形成に関する方針を定めます。

#### 1 景観構造に基づく景観形成方針

つくば市の景観構造に応じて、それぞれにふさわしい景観形成方針を定めます。

##### (1) 骨格軸別の景観形成方針

###### 筑波山への視線軸

概況	<p>筑波山は、二つの峰による特徴的な姿を持ち、また、豊富な樹林に覆われているため、新緑や紅葉など季節によって様々な色合いの山並みを見ることができます。</p> <p>筑波山の景観は、田園と一体となった雄大な近景、幹線道路やつくばエクスプレス、高層建築物等から眺望する遠景など、市内の様々な眺望地点からの視線軸でとらえることができます。</p>
景観形成方針	<p>筑波山の良好な眺望地点からの視線軸に配慮した景観形成を図ります。</p> <p>良好な眺望地点では、視点場の環境整備を図るとともに、その周辺についても良好な景観の形成を図ります。</p> <p>筑波山への眺望景観を阻害しないよう、視線軸における建築物及び工作物の位置や形態意匠・色彩に配慮した景観形成を図ります。</p>

## 研究学園都市の都市景観軸

概況	<p>都市景観軸は、つくば市の南北の幹線道路である学園東大通り及び学園西大通りとその沿道の街並みにより構成されており、ゆとりある道路空間と街路樹により研究学園都市の景観の骨格がつくられています。</p> <p>また、沿道では、研究機関・大学等の建築物群と緑地帯、商業施設、中高層建築物等の多様な景観要素が、道路空間と一体となって研究学園都市の風格ある都市景観をつくっています。</p>
景観形成方針	<p>学園東大通り及び学園西大通りは、街路樹の緑をいかした道路景観の形成を図ります。</p> <p>幹線道路沿道の研究機関・大学等の緑地帯の美しい連続性をいかした景観の形成を図ります。</p> <p>研究学園都市としての風格ある街並みとなるよう、沿道の建築物及び工作物の位置や形態意匠・色彩に配慮した景観形成を図ります。</p> <p>幹線道路沿道では、屋外広告物の適正な規制誘導により、良好な景観の形成を図ります。</p>

## 水辺の景観軸

概況	<p>小貝川、桜川、牛久沼沿岸等は、水面と河畔林、周辺の斜面林、農地など一体になった水辺空間となっており、水と緑による広がりのある特徴的な水辺景観を構成しています。</p> <p>また、親水空間にも配慮した河川改修等も進められています。</p>
景観形成方針	<p>牛久沼及びその周辺については、豊かな自然環境による水辺空間の広がりをいかした、潤いのある景観形成を図ります。</p> <p>桜川及び小貝川沿いでは、河畔林などの水辺の緑をいかした景観形成を図ります。</p> <p>河川、牛久沼等の水辺空間を損なわないよう、周辺の建築物及び工作物の位置や形態意匠・色彩に配慮した景観形成を図ります。</p>

## 緑の拠点・骨格軸

概況	<p>緑の拠点としては、研究学園地区内や沿線開発地区内の都市公園を中心として、自然や歴史的資源を活用した緑の空間、運動公園など、様々なものがあり、都市に潤いをもたらす緑の景観を形成しています。</p> <p>また、緑の骨格軸となる幹線道路の街路樹やペDESTリアンデッキの緑豊かな歩行空間は、緑の拠点をネットワークする機能も持っており、連続性のある緑の景観を形成しています。</p>
景観形成方針	<p>緑の拠点である都市公園・緑地等は、市民の交流・憩いの場として貴重な空間であり、潤いと親しみのある景観形成を図ります。</p> <p>幹線道路の街路樹やペDESTリアンデッキは、公園その他公共施設等の緑とのネットワークに配慮した景観形成を図ります。</p> <p>幹線道路の街路樹やペDESTリアンデッキの緑の連続性と調和するよう、沿道の建築物及び工作物の位置や形態意匠・色彩に配慮した景観形成を図ります。</p>

## (2) ゾーン別の景観形成方針

### 自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン

概況	<p>このゾーンは、自然環境と歴史的資源を有する筑波山系の山麓，小貝川，桜川流域に広がる水田，谷田川，西谷田川，蓮沼川等の河川沿いの水田やそれにつながる斜面林，台地上の畑，牛久沼周辺の水田等の緑豊かな農業地帯，地域の生活拠点である既成市街地，広く点在する集落などにより構成され，全体として伝統的な農業地域としての機能と景観が保たれています。</p>
景観形成方針	<p>筑波山の美しい山並みとその周辺の自然環境，歴史的街並み等をいかした景観形成を図ります。</p> <p>筑波山周辺では，筑波山への眺望，また，筑波山からの眺望を大切にしたい景観形成を図ります。</p> <p>周辺との調和に配慮した，建築物及び工作物の形態意匠・色彩等の誘導，屋外広告物の抑制，また，田園・森林・里山の適正な維持管理等により，良好な自然・田園景観の形成を図ります。</p> <p>自然公園の境界線付近では，自然公園内外の景観のギャップが目立たなくするよう，建築物及び工作物の形態意匠・色彩に配慮した景観形成を図ります。</p> <p>ゆったりと広がる水田，畑，平地林，斜面林等は，人と自然が共存しながら育ててきたものであり，これらの適正な維持・保全・管理により，四季折々の変化を楽しむ景観形成を図ります。</p> <p>平沢官衙遺跡，小田城跡等の歴史的・文化的資源が残されている地域では，これらの資源を活用した景観形成を図ります。</p> <p>身近な生活拠点である既成市街地では，地域の人々に親しまれる商店街の街並み，歴史を感じさせる住宅地の街並みなど，生活に潤いを持たせる景観形成を図ります。</p> <p>田園地域や街道筋の集落では，趣のある古民家，長屋門等の伝統的な建築物や屋敷林，生垣などの伝統的な集落景観の保全を図ります。</p> <p>まとまりのある住宅地や住宅団地については，田園地域と調和を図りつつ，緑豊かで落ち着いたきのある街並み景観の形成を図ります。</p>

## 研究学園都市の景観を形成するゾーン

概況	<p>このゾーンは、研究・教育機能，商業・業務機能・居住機能等の多様な都市機能が共存している研究学園地区及びその縁辺部にある先端型技術産業の研究所等が多数立地する工業団地により構成され，先進的に都市計画された市街地が形成されています。</p>
景観形成方針	<p>多様な都市機能が集積した都市にふさわしく，風格のある街並み，賑わいのある街並み，落ち着いた街並みなど，洗練された都市景観の形成を図ります。</p> <p>幹線道路沿道やペDESTリアンデッキは，街路樹の適切な維持管理や屋外広告物の規制等により，緑豊かで，安全・快適な景観形成を図ります。</p> <p>国や独立行政法人の試験・研究機関の集積により，緑豊かな都市景観が形成されており，その維持・保全を図ります。</p> <p>工業団地は，ゆとりある土地利用と緑地帯，街路樹，公園等により，周辺地域と調和した緑豊かで研究環境に優れた景観形成を図ります。</p> <p>市街地に適切に配置された都市公園は，市街地内の緑景観を確保するとともに，市民の憩いの場，交流の場として広く活用される公共空間となるよう，良好な景観形成を図ります。</p> <p>住宅地においては，低層・中高層の建物が調和する落ち着いた街並みの景観形成を図ります。</p> <p>周辺との調和に配慮した，建築物及び工作物の形態意匠，色彩等の誘導により，良好な都市景観の形成を図ります。</p>



## 新都市の景観を形成するゾーン

<p>概況</p>	<p>このゾーンは、5地区あるつくばエクスプレス沿線開発地区から構成され、ここでは、地区周辺にある豊かな自然環境をいかしながら市街地開発事業を進めることにより、職住の近接及び田園的環境の共生という新しい田園都市型のライフスタイルを提供する場として、また、多様な都市機能の充実した拠点性の高い市街地形成を目指しています。</p>
<p>景観形成方針</p>	<p>土地区画整理事業による新市街地の整備に伴い、「つくばならではのゆとりある暮らしの創造」を目指し、地区計画やまちづくり協定等の規制・誘導方策を活用しながら、良好な景観の形成を図ります。</p> <p>親しみや安心感のある街並み、賑わいや楽しさの感じられる街並みなどの連続性のある街並み形成に配慮した景観形成を図ります。</p> <p>道路沿道の街路樹、公園内の緑等により、市街地内の良好な緑景観の確保を図ります。</p> <p>良好な沿道景観の形成ため、屋外広告物の適正な誘導を図ります。</p> <p>中高層建築物の形態意匠は、周辺景観と調和した圧迫感のない美しいスカイラインとなるよう工夫することにより、良好な市街地景観の形成を図ります。</p> <p>住宅地では、ゆとりと潤いのある景観とするため、街並みの連続性に配慮した建築物等の形態意匠、色彩とするとともに、生垣などの敷地内の緑化により良好な景観形成を図ります。</p> <p>周辺との調和に配慮した、建築物及び工作物の形態意匠、色彩等の誘導により、良好な都市景観の形成を図ります。</p>

## 第4章 景観形成重点地区

(つくば市景観条例第8条関係)

### 1 景観形成重点地区

景観計画区域のなかでも、特に良好な景観の形成を図る必要があると認める区域については、つくば市景観条例第8条の規定に基づき「景観形成重点地区」に指定します。

景観形成重点地区においては、地区独自の景観形成基準を定めていくなど、地区ごとの特性をいかした、良好な景観の形成を図ることを促進していきます。

また、今後の事業進捗によって景観形成重点地区に指定しようとする地区については、景観形成重点地区予定地区として位置付けます。

さらに、新たな地区で良好な景観形成に取り組む場合などについても、景観形成重点地区に指定できるものとしします。

### 2 景観を形成する「ゾーン」ごとの景観形成重点地区指定の考え方

#### (1) 自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン

このゾーンは、自然景観・田園景観を中心に、歴史的・文化的景観にも特徴があることから、歴史的な街並みが維持されている地区、田園や集落が伝統的な景観を維持している地区、良好な自然景観が維持されている地区、眺望や背景と一体となった広がりのある景観が維持されている地区など、それぞれの地区の特性に応じて良好な景観の形成を図るために、景観形成重点地区として指定することが考えられます。

#### (2) 研究学園都市の景観を形成するゾーン

このゾーンは、多様な都市機能が充実した市街地が形成されており、つくば駅を中心とした賑わいと魅力のある中心地区、道路、公園等の都市施設と一体となって緑に恵まれた市街地を形成する地区、街並みの統一感がある住宅地区、緑地が十分に確保された研究機関の立地する地区など、研究学園都市の特徴をいかした良好な景観の形成を図るために、景観形成重点地区として指定することが考えられます。

### (3) 新都市の景観を形成するゾーン

このゾーンは、土地区画整理事業により、新市街地として整備を進める地区であり、街並みの統一感がある住宅地区、駅周辺で商業的な魅力向上を図る地区、建築物の高さや植栽などが統一された景観を形成する幹線道路沿道地区、公的施設や都市公園等の周辺でその地域の特性をいかした景観の形成を図る地区、地区計画によりきめ細かな街並み誘導を図る地区など、今後、地区の特性に応じた良好な景観を形成していく必要がある地区を景観形成重点地区として指定することが考えられます。

### 3 景観形成重点地区の指定（当初指定）

#### (1) 研究学園中心地区

つくば駅周辺において、用途地域として商業地域が指定された約94haの区域を景観形成重点地区として指定します。

この区域では、商業・業務施設や公共施設、都市公園、居住施設等が立地しており、つくば市を代表する中心市街地として、良好な景観の形成に関する方針を定めます。

景観形成重点地区の名称
研究学園中心地区

#### (2) 地区計画指定地区

都市計画において地区計画の定められた区域については、地区計画により区域内の整備、開発及び保全に関する方針及び地区整備計画として建築物等に関する制限が定められており、良好な市街地環境を形成するよう誘導を図っています。

景観形成重点地区として、地区計画の定められた区域を指定し、地区ごとに良好な景観の形成に関する方針を定めます。

景観形成重点地区の名称
桜柴崎地区
台町地区
薬師地区
宿西地区
つくば豊里の杜
葛城地区（ ）
島名・福田坪地区（ ）
萱丸地区（ ）
花室西部地区

地区名は、地区計画に定めた地区の名称による。  
（ ）は、つくばエクスプレス沿線開発地区

#### 4 景観形成重点地区予定地区

つくばエクスプレス沿線開発地区として、既に土地区画整理事業を施行している地区のうち、今後、事業の進捗によって地区計画を定めていくこととしている地区については、景観形成重点地区予定地区として位置付けし、地区計画の指定時期に合わせて、景観形成重点地区に指定するものとします。

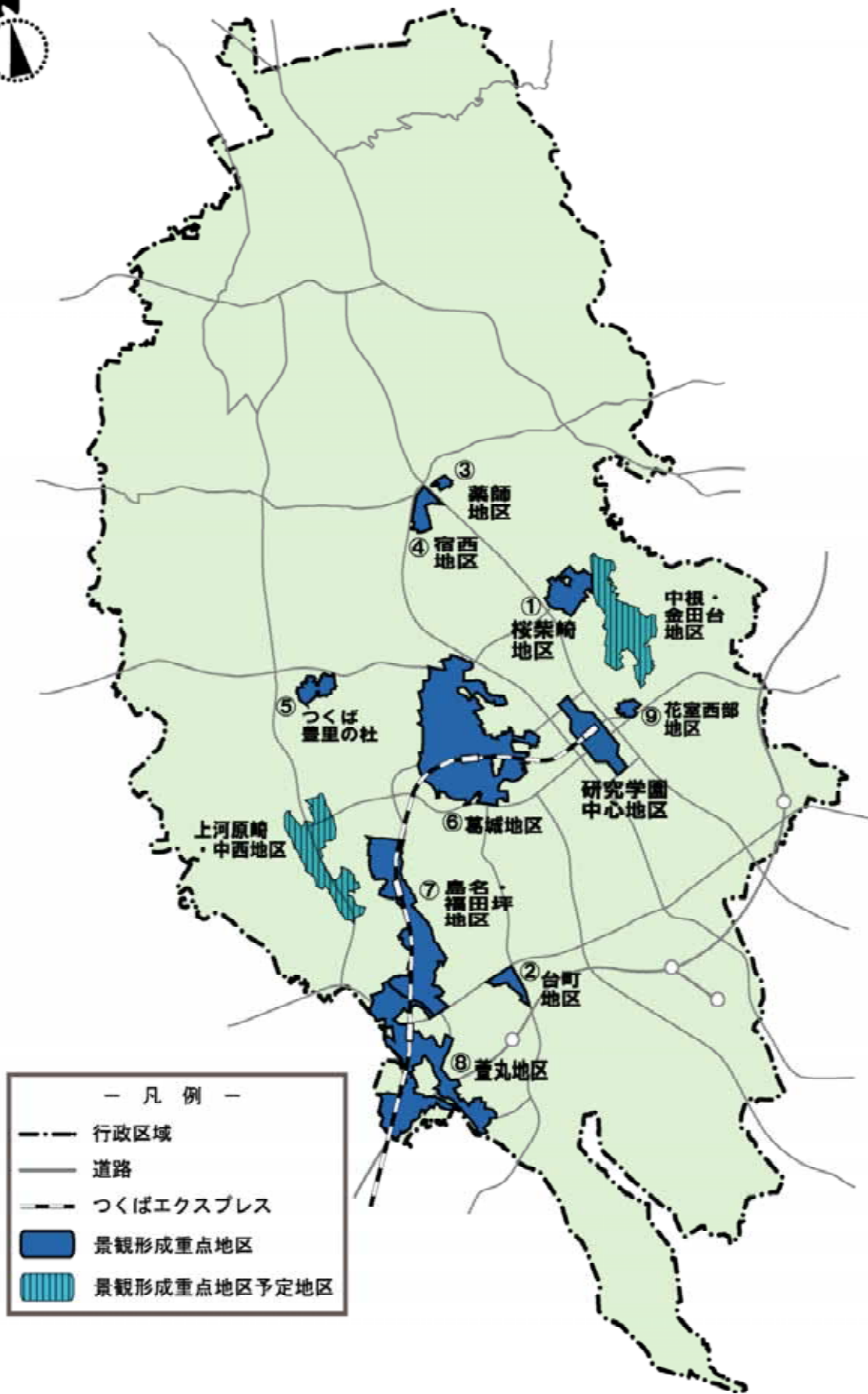
景観形成重点地区予定地区の名称
中根・金田台地区 上河原崎・中西地区

#### 5 新たな景観形成重点地区の指定

新たな景観形成重点地区の指定は、「自然地形の眺望と田園の景観を形成するゾーン」、「研究学園都市の景観を形成するゾーン」、「新都市の景観を形成するゾーン」の各ゾーンにおける指定の考え方にに基づき進めることとします。

また、それぞれの地域に適した良好な景観形成を図ろうとする場合、地域における十分な合意形成を図った上で、地域特性をいかしたきめ細かな景観誘導の基準等を作成し、つくば市景観計画に景観形成重点地区として指定できるものとします。

つくば市景観条例第9条に基づき、住民等の提案を受けて、当該提案のあった地区について景観計画の策定又は変更を行った場合についても、当該地区を景観形成重点地区に指定できるものとします。



【景観形成重点地区位置図】

## 6 景観形成重点地区における景観形成方針

景観形成重点地区（当初指定）については、つくば市都市計画マスタープランに定められた研究学園中心地区の方針、また、地区計画区域ごとに定められた地区の方針、地区施設の配置、建築物等の制限等との整合を図り、良好な景観の形成を図ります。

また、景観形成重点地区のうち、さらに地区に応じたきめ細かな景観誘導を図ろうとする場合は、住民、関係権利者等との合意形成により、具体的な景観の形成に関する基準を作成するなどの運用を図ります。

### (1) 研究学園中心地区の景観形成方針

概況	<p>研究学園中心地区は、つくば駅を中心に、用途地域として商業地域が指定された約94haの区域であり、ノバホール、つくば文化会館アルス（図書館、美術館）、つくばカピオ（アリーナ、ホール等の複合施設）、つくば国際会議場等の公共施設が立地しています。</p> <p>また、大規模商業施設、業務施設の立地、つくばエクスプレスの開業、居住施設の増加等により、中心市街地としての拠点性が高まっています。</p> <p>地区内には、都市公園（中央公園、大清水公園、松見公園等）が整備されており、緑が豊富な都市景観を形成しています。</p>
景観形成方針	<p>つくば市の玄関口、また、中心市街地として、多様な都市機能の集積をいかし、にぎわいと落ち着きを備えた都市景観の形成を図ります。</p> <p>公園は、都市内での潤いや憩いの場であり、都市環境の保全にも重要であり、魅力ある緑景観の維持保全を図ります。</p> <p>ペDESTリアンデッキは、地区内の公園や公共施設、商業施設、居住施設等を連絡する歩行者・自転車専用道路であり、各施設との一体的な連続性による魅力的な都市景観の形成を図ります。また、ペDESTリアンデッキの街路樹が公園と連続する緑景観の形成を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、中心地区としての美観・風致を損なわないものとし、色彩、装飾等は周辺景観との調和に配慮するものとします。</p>

## (2) 地区計画指定地区の景観形成方針

### 桜柴崎地区

概況	<p>桜柴崎地区（つくばテクノパーク桜）は、土地区画整理事業により整備された約65.7haの区域となる市街地であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>研究学園地区に隣接していることから、住宅や集合住宅、商業業務施設、研究施設等が立地した拠点性のある魅力的な市街地を形成しています。</p>
景観形成方針	<p>県道土浦大穂線沿道については、沿道の既存集落との調和を図りつつ、商業・業務・住宅等が複合する良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>妻木上野線沿道については、本地区の都市活動軸として商業・業務・住宅等が複合した魅力ある景観の形成を図ります。</p> <p>地区中央及び東側の大街区は、研究学園都市にふさわしい質の高い業務環境を有する研究所、業務施設及び工場等の立地にあわせた良好な景観の形成を図ります。</p> <p>低層系の街区は、周辺集落と調和した低層住宅を主体とした良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある街並み形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p>



## 台町地区

概況	<p>台町地区は、土地区画整理事業として市街地整備が進められている約26.1haの区域であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>当地区は、国道354号及び都市計画道路境松西平塚線に接し、常磐自動車道谷田部インターチェンジから至近距離にあり、谷田部市街地の東側、つくば市の南側玄関口にあたる場所に立地しています。</p>
景観形成方針	<p>国道354号及び都市計画道路境松西平塚線沿いについては、立地条件をいかした商業・業務等の高度な土地利用を図りつつ、良好な景観形成を図ります。</p> <p>住宅系の街区については、既存の一戸建て住宅と集合住宅とが調和した良好な景観形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある街並み形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p>

## 薬師地区

概況	<p>薬師地区は、土地区画整理事業として整備された約6.8haの市街地であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>当地区は、大曽根市街地の北西端に位置し、広域幹線道路である学園東大通りと学園西大通りの交差点に近接しており、住宅を中心とした土地利用が図られています。</p>
景観形成方針	<p>既存の一戸建て住宅と低層住宅・集合住宅や生活利便施設等が調和した街並みの形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある街並み形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p>

## 宿西地区

概況	<p>宿西地区（筑穂地区）は、土地区画整理事業により整備された約38.9haの市街地であり、地区計画を定め、建築物の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>当地区は、学園東大通りと学園西大通りの交差部に位置する立地条件をいかし、拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりが進められています。</p>
景観形成方針	<p>低中層住宅地は、建築物の高さ、階数、用途等の制限により、専用度の高い住宅地としての街並みの形成を図ります。</p> <p>都市計画道路原山北原線及び宿西中央通り線沿道の中層住宅地は、中層住宅のほかこれと調和する日常利便施設等の立地する地区としての良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>学園東大通り及び学園西大通り沿道の街区では、居住施設のほか、商業施設・業務施設など多様な土地利用が併存する住宅地としての良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、高さ及び階数の最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある街並み形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p>

## つくば豊里の杜

概況	<p>つくば豊里の杜は、低層戸建て住宅を主体として開発された約31.9haの区域となる住宅団地であり、地区計画を定め建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>また、地区内では、自然地形を行かした公園の整備や緑地協定の導入による宅地と一体になった緑地帯の確保などにより、緑に彩られた街並みが形成されています。</p>
景観形成方針	<p>緑豊かで周辺環境と調和のとれた、ゆとりと落ち着きのある低層戸建住宅地としての街並みの形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある落ち着いた街並みの形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p>

葛城地区

<p>概況</p>	<p>葛城地区は、つくばエクスプレス研究学園駅周辺において、葛城一体型特定土地区画整理事業として市街地開発事業が進められている約484.7haの区域であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>葛城地区では、研究学園中心地区と連携する高次な都市機能の整備・誘導を図り、国際交流機能、行政機能、新産業の創出などが期待されています。</p> <p>また、都市公園、大規模緑地等の整備などを進め、地区内の自然や周辺の緑と調和した、良好な住宅地の形成を図っています。</p>
<p>景観形成方針</p>	<p>地区の立地特性をいかした商業・業務施設、公益施設、住宅等が複合した良好な市街地景観の形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p> <p>一般住宅地区では、戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図ります。</p> <p>駅周辺の商業業務地区では、店舗や事務所、また、これらを併設した集合住宅等を誘導し、賑わいのある地区生活拠点の形成を図ります。</p> <p>幹線道路沿道の沿道サービス地区では、街並みに配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し、緑豊かな沿道の街並み形成を図ります。</p> <p>誘致施設地区では、環境に配慮した、研究・業務・商業施設等を誘導し、緑豊かな街並み形成を図ります。</p> <p>壁面の位置の制限で生み出される空地などについては、緑化を推進し、緑の豊かな街並み景観の形成を図ります。</p> <p>研究学園駅前広場から筑波山への眺望（視線軸）に配慮した景観形成を図ります。</p>

島名・福田坪地区

<p>概況</p>	<p>島名・福田坪地区は、つくばエクスプレス万博記念公園駅周辺において、島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業として市街地開発事業が進められている約242.9haの区域であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>島名・福田坪地区では、職住近接型で自然環境をいかした良好な住宅地の供給と幹線道路沿道を利用した誘致施設の配置、商業・業務施設等の誘導を図ります。</p> <p>また、地区中央には、自然環境を保全する大規模緑地を計画し、周辺の農地や河川、山林等と調和した、良好な住宅地の形成を図っています。</p>
<p>景観形成方針</p>	<p>地区の立地特性をいかした商業・業務施設、公益施設、住宅等が複合した良好な市街地景観の形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p> <p>一般住宅地区では、戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図ります。</p> <p>駅周辺の商業業務地区では、店舗や事務所、また、これらを併設した集合住宅等を誘導し、賑わいのある地区生活拠点の形成を図ります。</p> <p>幹線道路沿道の沿道サービス地区では、街並みに配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し、緑豊かな沿道の街並み形成を図ります。</p> <p>誘致施設地区では、環境に配慮した、研究・業務・商業施設等を誘導し、緑豊かな街並み形成を図ります。</p> <p>壁面の位置の制限で生み出される空地などについては、緑化を推進し、緑の豊かな街並み景観の形成を図ります。</p>

## 萱丸地区

概況	<p>萱丸地区は、つくばエクスプレスみどりの駅周辺において、萱丸一体型特定土地区画整理事業として市街地開発事業が進められている約292.7haの区域であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>萱丸地区では、地区周辺に緑豊かな田園地帯が広がり、また複数の既存集落が取り巻くように接していることから、地区内住民及び既存集落等に対する日常サービス機能を提供するとともに、周辺と調和した田園都市の形成を図っています。</p>
景観形成方針	<p>地区の立地特性をいかした商業・業務施設、公益施設、住宅等が複合した良好な市街地景観の形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p> <p>一般住宅地区では、戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図ります。</p> <p>駅周辺の商業業務地区では、店舗や事務所、また、これらを併設した集合住宅等を誘導し、賑わいのある地区生活拠点の形成を図ります。</p> <p>幹線道路沿道の沿道サービス地区では、街並みに配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し、緑豊かな沿道の街並み形成を図ります。</p> <p>誘致施設地区では、環境に配慮した、研究・業務・商業施設等を誘導し、緑豊かな街並み形成を図ります。</p> <p>壁面の位置の制限で生み出される空地などについては、緑化を推進し、緑の豊かな街並み景観の形成を図ります。</p>

## 花室西部地区

概況	<p>花室西部地区は、土地区画整理事業として市街地整備が進められている約11.6haの区域であり、地区計画を定め、建築物等の規制誘導により良好な市街地形成を図っています。</p> <p>当地区は、つくばエクスプレスつくば駅から東へ約1 kmに位置し、研究学園地区に隣接していることから、魅力ある住宅地の街並み形成が進んでいます。</p>
景観形成方針	<p>低層住宅地区は、低層住宅の居住環境の保全と良好な街並みの形成を図ります。</p> <p>都市計画道路吾妻花室線沿道については、一定規模の店舗等の立地を許容しつつ、低層住宅の居住環境と調和の取れた街並みの形成を図ります。</p> <p>都市計画道路土浦学園線沿道については、商業・業務施設等の立地を許容しつつ、市街地環境と調和の取れた街並みの形成を図ります。</p> <p>地区計画による建築物等の用途の制限、高さの最高限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度等の制限を活用し、統一感のある街並み形成を図ります。</p> <p>道路に面しては、生垣を設置するなど、統一感のある街並み形成と緑化の推進を図ります。</p> <p>建築物等の形態意匠は、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。</p>



## 7 景観形成重点地区予定地区の概況

### (1) 中根・金田台地区

概況	<p>中根・金田台地区は、つくばエクスプレス沿線開発である中根・金田台特定土地区画整理事業として市街地開発事業が進められている約189.9haの区域です。</p> <p>地区内には、国指定史跡である「金田官衙」や桜運動公園があり、これらを一体的に「歴史緑空間」として整備することとしています。</p> <p>また、農地・緑地・住宅地が一体となった宅地整備を計画するなど、良好な住宅・宅地の供給を目指しています。</p>
----	---

### (2) 上河原崎・中西地区

概況	<p>上河原崎・中西地区は、つくばエクスプレス沿線開発である上河原崎・中西地区特定土地区画整理事業として市街地開発事業が進められている約168.2haの区域です。</p> <p>周辺には、山林や農地が広がっており、豊かな自然環境に包まれた住宅地づくりに加え、万博記念公園駅や幹線道路などへの交通アクセスの良さをいかした市街地整備を目指しています。</p>
----	---

## 第5章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第3号関係)

景観誘導の基本的な考え方を示すとともに、届出の対象となる行為(以下「届出対象行為」という。)、建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為を行う際に遵守すべき基準(以下「景観形成基準」という。)を定めます。

### 1 景観誘導の基本的な考え方

景観計画区域内において行う建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為については、次の考え方により、周辺の良好な景観との調和を図るよう誘導します。

#### (1) 景観形成方針の遵守

建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為を行う場合は、「第3章 - 1 景観構造に基づく景観形成方針」及び「第4章 - 6 景観形成重点地区における景観形成方針」に定めた景観形成方針を遵守するよう努めるものとします。

#### (2) 景観計画区域内における行為の届出

(景観法第16条関係、つくば市景観条例第10条関係)

景観法第16条第1項から第3項までに規定する行為(建築物の建築、工作物の建設及び開発行為)を行おうとする場合において、一定規模以上の行為について「届出対象行為」とし、「景観形成基準」に基づき周辺の良好な景観と調和を図るよう誘導するものとします。

#### (3) 事前相談制度(つくば市景観条例第12条関係)

建築物の建築等、工作物の建設等及び開発行為を行おうとする場合は、当該行為が届出対象行為に該当するかどうか、又は景観形成基準に適合するか否か等について、市にあらかじめ相談することができるよう、事前相談制度を設けます。

## 2 届出対象行為（景観法第16条関係，つくば市景観条例第10条関係）

建築物の建築等，工作物の建設等及び開発行為のうち，届出の対象となる行為については，つくば市景観条例第10条の規定により次のとおりとします。

行 為	届出の対象
建築物の新築，増築，改築 若しくは移転，外観を変更する こととなる修繕若しくは模様替 又は色彩の変更	市街化区域 延べ面積が1,000㎡を超えるもの， 又は高さが20mを超えるもの 市街化調整区域 延べ面積が1,000㎡を超えるもの， 又は高さが10mを超えるもの
工作物の新設，増築，改築 若しくは移転，外観を変更する こととなる修繕若しくは模様替 又は色彩の変更	つくば市全域 高さが15m(よう壁にあっては5m) を超えるもの
開発行為（都市計画法第4条 第12項に規定する開発行為）	つくば市全域 開発区域の面積が10,000㎡を超える 開発行為

### 3 景観形成基準（景観法第8条第3項第2号関係）

建築物の建築等，工作物の建設等及び開発行為に関する景観形成基準は，次のとおりとします。

- (1) 建築物の新築，増築，改築若しくは移転，外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

区 分	基準の内容																		
位 置	<p>行為地の選定にあたり，景勝地及びその周辺地域において，既存の景観資源を損なうことのないよう，また，主要な展望地からの眺望の妨げとならないよう配慮する。</p> <p>歴史的建造物等の優れた景観資源に近接する場合には，その保全のため位置に配慮する。</p> <p>尾根の近くにあつては，りょう線を乱さないよう位置に配慮する。</p> <p>街並みが連続している地域では，周辺建物との壁面線の統一に配慮する。</p> <p>道路境界線からできる限り後退するなど，歩行者への圧迫感を軽減するよう配慮する。</p>																		
形態意匠	<p>周辺景観との調和に配慮し，全体的に違和感のないまとまりのある形態意匠とする。特に歴史的建造物の近傍や街路景観の整っている地域では，形態意匠の調和や連続性に配慮する。</p> <p>屋根，壁面，開口部等の形態意匠を工夫し，威圧感及び圧迫感を軽減するよう配慮する。</p> <p>商業・業務系地区では，低層階の形態意匠及び用途について，賑わい空間の連続性等に配慮する。</p> <p>屋外階段，ベランダ等については，建築物本体との調和が図られるよう形態意匠に配慮する。</p> <p>外壁や屋上などに設ける設備は，露出しないよう設置する。やむを得ず露出する場合は，建築物との調和に配慮する。</p>																		
色 彩	<p>建築物の屋根及び外壁，屋上設備等の外観の色彩は，できる限り落ち着いた色彩を基調とし，周辺景観との調和に配慮する。</p> <p>建築物の外観の色彩基準は，以下の表の範囲とする。（色彩基準は，日本工業規格 Z 8721 に定めるマンセル表色系による。）</p> <p><b>【市街化区域】</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R（赤）の色相</td> <td>-</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>Y R（黄赤）の色相</td> <td>-</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>Y（黄）のうち5 Yまでの色相</td> <td>-</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>Y（黄）のうち5 Yを超える色相</td> <td>-</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>G Y（黄緑），G（緑），B G（青緑），B（青），P B（青紫），P（紫），R P（赤紫）の色相</td> <td>-</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	明度	彩度	R（赤）の色相	-	3以下	Y R（黄赤）の色相	-	6以下	Y（黄）のうち5 Yまでの色相	-	6以下	Y（黄）のうち5 Yを超える色相	-	2以下	G Y（黄緑），G（緑），B G（青緑），B（青），P B（青紫），P（紫），R P（赤紫）の色相	-	2以下
色相	明度	彩度																	
R（赤）の色相	-	3以下																	
Y R（黄赤）の色相	-	6以下																	
Y（黄）のうち5 Yまでの色相	-	6以下																	
Y（黄）のうち5 Yを超える色相	-	2以下																	
G Y（黄緑），G（緑），B G（青緑），B（青），P B（青紫），P（紫），R P（赤紫）の色相	-	2以下																	

	<p>【市街化調整区域】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R (赤)の色相</td> <td>7以下</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>Y R (黄赤)の色相</td> <td>-</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>Y (黄)のうち5 Yまでの色相</td> <td>-</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>Y (黄)のうち5 Yを超える色相</td> <td>-</td> <td>1以下</td> </tr> <tr> <td>G Y (黄緑), G (緑), B G (青緑), B (青), P B (青紫), P (紫), R P (赤紫)の色相</td> <td>7以下</td> <td>1以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラーに使用する程度とする。</p> <p>上記基準を超えない色彩であっても、長大な壁面等で周辺景観への影響が大きいと判断される場合には、適切な明度・彩度とすることや配色の組合せ等により、周辺景観へ配慮する。</p> <p>着色していない木材、土壁、漆喰、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩については、上記基準によらないことができる。</p> <p>歴史的価値又は文化的価値の高い建築物、地域の良好な景観に貢献する建築物、その他地域の景観を害するおそれがないと市長が認めた建築物については、上記基準によらないことができる。</p>	色相	明度	彩度	R (赤)の色相	7以下	2以下	Y R (黄赤)の色相	-	3以下	Y (黄)のうち5 Yまでの色相	-	3以下	Y (黄)のうち5 Yを超える色相	-	1以下	G Y (黄緑), G (緑), B G (青緑), B (青), P B (青紫), P (紫), R P (赤紫)の色相	7以下	1以下
色相	明度	彩度																	
R (赤)の色相	7以下	2以下																	
Y R (黄赤)の色相	-	3以下																	
Y (黄)のうち5 Yまでの色相	-	3以下																	
Y (黄)のうち5 Yを超える色相	-	1以下																	
G Y (黄緑), G (緑), B G (青緑), B (青), P B (青紫), P (紫), R P (赤紫)の色相	7以下	1以下																	
材 料	<p>周辺景観に調和した材料の活用に配慮する。</p> <p>経年変化により景観を損なうことのないよう、耐久性に優れ、維持管理に優れた材料の活用に配慮する。</p> <p>光沢性のある素材や反射光の生じる素材を壁面の大部分にわたって使用しないよう配慮する。</p>																		
敷地の緑化及び外構デザイン	<p>敷地の接道部の塀、柵、植栽等については、沿道の街並みの一体感や連続性の確保、歩行空間の魅力向上に資するよう配慮する。</p> <p>敷地の境界を囲う場合には、周辺植生と調和した生垣や樹木とするよう配慮する。</p> <p>敷地内に既存の樹木がある場合は、修景にいかすよう配慮する。</p>																		
駐 車 場	<p>駐車場は、道路から自動車が見えにくい構造や位置とし、また、植栽による修景等により周囲の景観との調和に配慮する。</p>																		
屋 外 照 明	<p>建築敷地内の照明設備は、夜間景観に有効となるよう、周囲の明るさの連続性に配慮して設置するとともに、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮する。</p> <p>回転灯、ネオン管、サーチライト等による過度な光による演出は避けるよう配慮する。</p>																		
そ の 他	<p>一つの敷地に複数の建築物を設ける場合には、施設相互間の調和及び周辺景観との調和に配慮する。</p> <p>自転車置場、ゴミ集積所、自動販売機、その他の設置物等については、建築物と一体感や周辺景観及び街並みとの調和に配慮する。</p>																		

- (2) 工作物の新設，増築，改築若しくは移転，外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

基準の内容
原則として，建築物の建築等の基準に準じる。ただし，やむを得ない場合は，工作物の種類及び用途に応じて形態意匠等を工夫し，周囲の景観との調和を図る。

- (3) 開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）

基準の内容
<p>できるだけ現況の地形をいかし，長大なのり面やよう壁が生じないように配慮する。</p> <p>のり面の勾配は，できる限り緩やかにとり，緑化等による修景に配慮する。</p> <p>よう壁は，前面の緑化等により景観への影響の軽減に努めるなど，周辺景観との調和に配慮する。</p> <p>開発行為完了後に建築する建築物の位置，形態意匠等についても，周辺景観との調和を図る計画とするなど，良好な景観形成に資する基盤の整備に配慮する。</p>

## 第6章 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針

(景観法第8条第2項第4号関係, つくば市景観条例第13条, 第14条関係)

景観重要建造物又は景観重要樹木の指定に関して, 必要な事項を定めます。

### 1 景観重要建造物の指定の方針

市は, 地域の自然, 歴史, 文化等からみて, 建造物の外観が景観上の特徴を有し, 地域の良好な景観を形成するうえで重要な建造物について, 景観重要建造物に指定できるものとします。

景観重要建造物は, 道路その他の公共の場所から容易に望見されるものとします。

#### 【想定される景観重要建造物】

地域の歴史・文化を継承する象徴的な建造物

景観上の特に優れた特徴を有する建造物

地域のシンボリックな存在であり, 市民に広く親しまれている建造物

### 2 景観重要樹木の指定の方針

市は, 地域の自然, 歴史, 文化等からみて, 樹容が景観上の特徴を有し, 地域の良好な景観を形成するうえで重要な樹木について, 景観重要樹木に指定できるものとします。

景観重要樹木は, 道路その他の公共の場所から容易に望見されるものとします。

#### 【想定される景観重要樹木】

特徴的な樹容を有している樹木

地域のシンボリックな存在であり, 市民に広く親しまれている樹木

## 第7章 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置 に関する行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第5号イ関係)

屋外広告物は、良好な景観の形成に向けて重要な要素となることから、その表示及び掲出物件の設置に関して必要な制限を行うこととします。

### 1 屋外広告物の規制誘導

屋外広告物の表示及び掲出物件の設置に関しては、商業地域等における商業活動や賑わいの演出等に一定の効果を持つものといえますが、大規模な広告物や派手な色彩の広告物、道路沿道に乱立した広告物など、景観を悪化させる原因となるものもあります。

屋外広告物の規制は、良好な景観を形成する上で重要となるものであることから、屋外広告物法に基づく条例により適正な規制誘導を図るものとします。

### 2 行為の制限に関する事項の考え方

#### (1) 禁止物件

屋外広告物を取り付けられると、本来の機能を害される物件や良好な景観が阻害されることになる物件があります。これらの物件を禁止物件に定め、屋外広告物の表示及び掲出物件の設置を原則として禁止します。

#### (2) 禁止地域

美しい自然景観や良好な街並みなど、特に良好な景観の形成や風致の維持が必要な地域、都市公園や学校など、屋外広告物を表示することが好ましくない場所等を禁止地域に定めます。

禁止地域では、屋外広告物の表示及び掲出物件の設置を原則として禁止します。



### (3) 許可地域

禁止地域以外の地域においては、屋上利用広告、壁面利用広告、突出広告、広告幕、野立広告等の表示や物件の設置に関する基準（高さ、形状、意匠、色彩、表示面積等）を設け、この基準による許可を受けたものについて、屋外広告物の表示及び掲出物件の設置を認めます。

### (4) 適用除外となる屋外広告物

社会生活を営むうえで最小限必要な屋外広告物（自家広告物等）については、規制のうち一定の事項を適用しないとする、適用除外を定めます。

## 第8章 景観まちづくり

景観は、美しい自然や田園，歴史・文化，住民の暮らし等の積み重ねとともに形成されてきました。

また，道路，公園，市街地開発事業等による公共施設整備や市街地における建築行為，また，商業・業務等の経済活動によっても景観が創出されています。

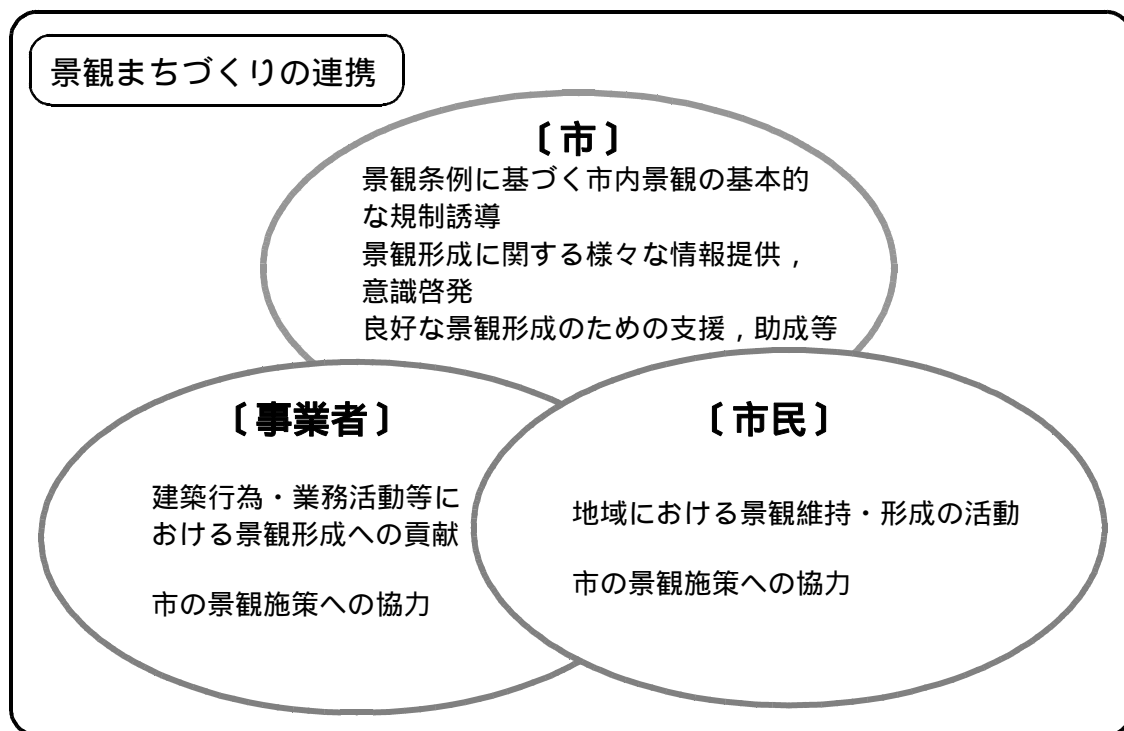
これらの様々な景観が，それぞれの地域の魅力を向上させるものとなるよう，「守り(維持)・育て(創造)・引き継ぐ(継承)」という取り組みを進めることにより，良好な景観が形成されるものと考えます。

そのためには，景観形成の主体となる「市民・事業者・市」が，良好な景観を形成しようとする目標・目的を共有し，協働により進める「景観まちづくり」が必要となります。

### 1 景観まちづくり（つくば市景観条例第2条，第4条，第5条，第6条関係）

景観まちづくりは，市民，事業者，市それぞれが，景観形成に果たすべき責務を認識し，主体的に，あるいは協働して取り組むものとします。

また，こうした取り組みを進めることで，街並みなどの景観向上だけでなく，地域の自然や環境の保全，観光・商業・農業の振興，歴史・文化の継承など，多様な展開に結びつけることにより，地域社会の健全な発展を目指します。



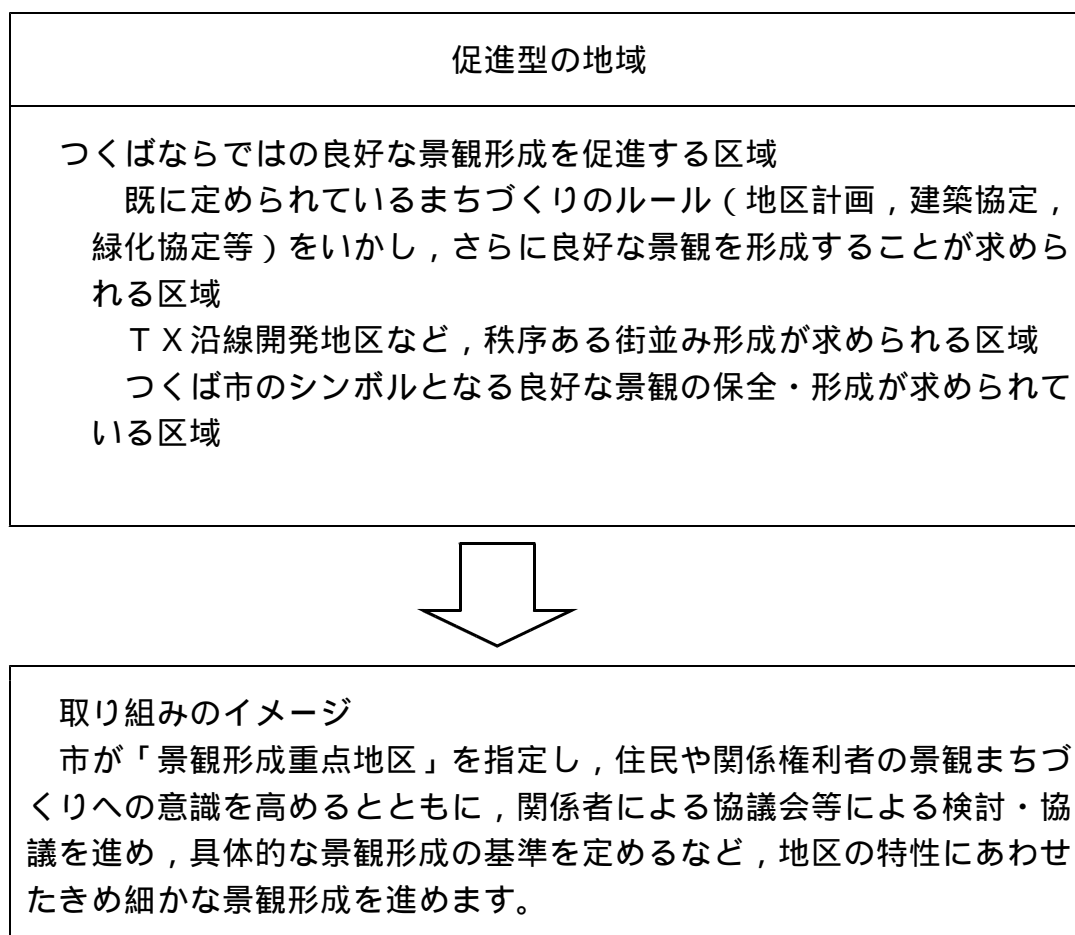
## 2 景観まちづくりの展開

良好な景観の形成を図る基本的な方策としては、つくば市全域を対象として景観計画及び景観条例に基づいて行う、建築物の建築等の届出制度による規制誘導となります。

さらに一步進んだ景観形成を図るには、それぞれの地域において、地域特性をいかした景観形成を進めるルールや詳細な景観形成基準を設定するなど、景観まちづくりを展開させることが必要となります。

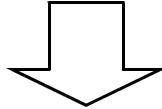
### (1) 「促進型」と「提案型」による景観まちづくりの展開

景観まちづくりへの意識の高まりが期待される地域については、取り組みを始める地域の条件によって、「促進型」と「提案型」に分類できます。



### 提案型の地域

市民が主体となって進める身近な景観まちづくりを提案する区域  
駅周辺，商店街，緑豊かな住宅地など，地域の活性化や生活環境に潤いをもたらす景観が求められている区域  
集落や街道筋，筑波山周辺など，歴史の歩みや自然の美しさなどの景観保全が求められている区域



### 取り組みのイメージ

市民等が景観づくり・まちづくりについて，知識や意識を高め，身近な地域において，景観上の課題を解決することや現にある良好な景観を維持・保全しようとする意志を，市や住民に提案することで取り組みが始まります。

地域の協力や市の支援を受けながら，地域の課題解決を目指した方策や良好な景観を形成するためのルールや基準づくりを進めていきます。

## (2) 多様な景観形成手法の活用

地域における景観まちづくりの展開により，地域独自の景観形成のルールを作成しようとする場合は，景観形成の目的や対象とする行為に応じて，景観法及び他法令の制度を活用・連携することで，効果的な景観形成を進めていきます。

### 【地域独自のルール作成に適用できる制度の例】

- 景観計画の策定又は変更についての住民提案(景観法・つくば市景観条例)
- 景観形成重点地区の指定(つくば市景観条例)
- 景観地区の指定(都市計画法・景観法・建築基準法)
- 景観協定の締結(景観法)
- 地区計画の指定(都市計画法・建築基準法)
- 建築協定の締結(建築基準法)
- 緑地協定の締結(都市緑地法)
- 任意協定の締結(根拠法無し)
- きれいなまちづくり重点地区(つくば市きれいなまちづくり条例)

### 3 景観まちづくりの推進

景観審議会，関係機関の連携などの取り組みにより，景観まちづくりを効果的に推進します。

#### (1) 景観審議会（つくば市景観条例第16条関係）

景観まちづくりの推進や各種景観施策の実施に際しては，つくば市景観条例に基づく景観審議会における検討，審議等を行うなど，附属機関として審議会の効果的な活用を図ります。

#### (2) 関係機関の連携

筑波山や牛久沼など，隣接市にまたがり広域的に景観の維持・保全に取り組むべき景観資源や，国や県が管理者となっている公共施設も数多くあることから，景観形成に関する各行政機関との円滑な協議及び連携を図ることにより，良好な景観の形成を図ります。

また，景観法では，様々な機関，関係者等により，市内景観課題について協議する景観協議会を設置できるものとされており，良好な景観の形成を図るために必要な協議を行うことができます。

#### (3) 公共施設における良好な景観形成の取り組み

道路，公園，公共建築物等の公共施設は，景観形成に大きな影響を与えるものであり，これらの施設を良好な景観の形成に配慮して整備することは，市内景観の根幹をなすものです。

公共施設として整備された空間は，多くの市民が利用する親しみある空間であり，地域を象徴する空間ともなります。

このようなことから，周辺景観との調和や景観形成に配慮した公共施設の整備及び維持管理を進めます。

#### (4) 景観計画の進行管理

社会情勢の変化や法制度の改正，また，景観まちづくりの進捗状況等を踏まえ定期的に内容を検討するなど，本計画の適切な進行管理に努めます。

## [ 参考 ]

### つくば市景観条例

平成19年 6月26日

条 例 第 3 1 号

#### ( 目的 )

第 1 条 この条例は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるとともに、本市における良好な景観の形成を促進するため、景観計画（法第 8 条に規定する景観計画をいう。以下同じ。）の策定その他の施策を講ずることにより、潤いのある豊かな生活環境の創造を図り、もって地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### ( 基本理念 )

第 2 条 良好な景観は、美しく風格のある郷土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なものであることにかんがみ、市民共通の資産として、現在及び将来の市民がその恵沢を享受できるよう、その整備及び保全が図られなければならない。

2 良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるものであることにかんがみ、適正な制限の下にこれらが調和した土地利用がなされること等を通じて、その整備及び保全が図られなければならない。

3 良好な景観は、地域の固有の特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなければならない。

4 良好な景観は、地域の魅力を増進させ、地域間の交流の促進に大きな役割を担うものであることにかんがみ、地域の活性化に資するよう、市、市民及び事業者により、その形成に向けて一体的な取り組みがなされなければならない。

5 良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として、行われなければならない。

#### ( 定義 )

第 3 条 この条例において使用する用語は、法及びこれに基づく命令において使用する用語の例による。

#### ( 市の責務 )

第 4 条 市は、第 2 条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、良好な景観の形成の促進に関し、国及び県との適切な役割分担を踏まえて、市域の自然的社会的諸条件に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。

#### ( 市民の責務 )

第 5 条 市民は、基本理念にのっとり、良好な景観の形成に関する理解を深め、良好な景観の形成に積極的な役割を果たすよう努めるとともに、市が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。

#### ( 事業者の責務 )

第 6 条 事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、市が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなけ

ればならない。

(景観計画の策定)

第7条 市長は、景観計画を定めるものとする。

2 市長は、景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、第16条に規定するつくば市景観審議会の意見を聴くものとする。

3 前項の規定は、景観計画の変更について準用する。

(景観形成重点地区)

第8条 市長は、景観計画に、特に良好な景観の形成を図る必要があると認める土地の区域(以下「景観形成重点地区」という。)について定めることができる。

2 景観形成重点地区については、景観計画に当該景観形成重点地区の区域、当該景観形成重点地区における良好な景観の形成に関する方針及び良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を定めるものとする。

(住民等による提案)

第9条 法第11条第1項の規定により、法第8条第1項に規定する土地の区域のうち、一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地の区域であって0.5ヘクタール以上のものについて、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者は、1人で、又は数人が共同して、市長に対し、景観計画の策定又は変更を提案することができる。この場合においては、当該提案に係る景観計画の素案を添えなければならない。

2 法第11条第2項の規定により、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項の特定非営利活動法人又は民法(明治29年法律第89号)第34条の法人は、前項に規定する土地の区域について、市長に対し、景観計画の策定又は変更を提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前2項の規定による提案は、法第11条第3項の規定に定めるところにより行うものとする。

(届出を要しない行為)

第10条 法第16条第7項第11号の規定により、同条第1項から第6項までの規定を適用しないこととなる行為は、次に掲げる行為とする。

(1) 法第16条第1項第1号に規定する行為のうち、別表第1に定める行為

(2) 法第16条第1項第2号に規定する行為のうち、別表第2に定める行為

(3) 法第16条第1項第3号に規定する行為のうち、開発区域の面積が10,000平方メートル以内の行為

(特定届出対象行為)

第11条 法第17条第1項の規定により条例で定める行為は、法第16条第1項第1号又は第2号の届出を要する行為のすべての行為とする。

(事前相談)

第12条 法第16条第1項に規定する届出をしようとする者は、あらかじめ、当該行為が法第8条第3項の規定に基づき景観計画に定める行為の制限に適合するか否かについて

市長に相談することができる。

(景観重要建造物の指定)

第13条 市長は、法第19条に規定する景観重要建造物の指定をしようとするときは、あらかじめ、第16条に規定するつくば市景観審議会の意見を聴くものとする。

2 市長は、景観重要建造物の指定をしたときは、景観重要建造物の名称、所在地その他規則で定める事項を告示するとともに、規則で定めるところにより、標識を設置するものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、景観重要建造物の管理について、助言又は援助を行うことができる。

(景観重要樹木の指定)

第14条 市長は、法第28条に規定する景観重要樹木の指定をしようとするときは、あらかじめ、第16条に規定するつくば市景観審議会の意見を聴くものとする。

2 市長は、景観重要樹木の指定をしたときは、景観重要樹木の樹種、所在地その他規則で定める事項を告示するとともに、規則で定めるところにより、標識を設置するものとする。

3 市長は、必要があると認めるときは、景観重要樹木の管理について、助言又は援助を行うことができる。

(普及啓発)

第15条 市長は、市民及び事業者に対し、良好な景観の形成に関する啓発及び知識の普及を図るため、広報活動、情報提供その他必要な施策を講ずるものとする。

(景観審議会)

第16条 この条例の規定により定められた事項及び市長が諮問する良好な景観の形成に関する重要事項を調査審議させるため、市長の附属機関として、つくば市景観審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、良好な景観の形成に関する事項について、市長に意見を述べるることができる。

(組織等)

第17条 審議会は、委員7人以内で組織する。

2 委員は、学識経験のある者のうちから市長が任命する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成19年7月1日から施行する。ただし、第7条(第2項を除く。)から第15条までの規定は、平成19年10月1日から施行する。



別表第 1 ( 第10条関係 )

- 1 市街化区域 ( 都市計画法 ( 昭和43年法律第100号 ) 第 7 条に規定する市街化区域をいう。 ) において行う行為のうち、次に掲げる行為のいずれにも該当しない行為
  - (1) 建築物の新築で、当該建築物の高さが20メートルを超え、又は当該建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの
  - (2) 建築物の増築、改築又は移転 ( 以下「増築等」という。 ) で、当該建築物の増築等後の高さが20メートルを超え、又は増築等後の当該建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの
  - (3) 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更 ( 以下「修繕等」という。 ) で、当該建築物の高さが20メートルを超え、又は当該建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超えるもののうち、当該建築物の修繕等に係る面の見付面積 ( 建築基準法施行令 ( 昭和25年政令第338号 ) 第46条に規定する見付面積をいう。以下同じ。 ) に対する当該建築物の修繕等に係る部分の見付面積の割合が 2 分の 1 を超えるもの
  
- 2 市街化調整区域 ( 都市計画法第 7 条に規定する市街化調整区域をいう。 ) において行う行為のうち、次に掲げる行為のいずれにも該当しない行為
  - (1) 建築物の新築で、当該建築物の高さが10メートルを超え、又は当該建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの
  - (2) 建築物の増築等で、当該建築物の増築等後の高さが10メートルを超え、又は増築等後の当該建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの
  - (3) 建築物の修繕等で、当該建築物の高さが10メートルを超え、又は当該建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超えるもののうち、当該建築物の修繕等に係る面の見付面積に対する当該建築物の修繕等に係る部分の見付面積の割合が 2 分の 1 を超えるもの

別表第 2 ( 第10条関係 )

次に掲げる行為のいずれにも該当しない行為

- (1) 工作物 ( 建築基準法施行令第138条第 1 項及び第 2 項に規定する工作物に限る。以下同じ。 ) の新設で、当該工作物の高さが15メートル ( よう壁にあっては5メートル ) を超えるもの
- (2) 工作物の増築等で、当該工作物の増築等後の高さが15メートル ( よう壁にあっては5メートル ) を超えるもの
- (3) 工作物の修繕等で、当該工作物の高さが15メートル ( よう壁にあっては5メートル ) を超えるもののうち、当該工作物の修繕等に係る面の見付面積に対する当該工作物の修繕等に係る部分の見付面積の割合が 2 分の 1 を超えるもの