

牛久市景観計画

牛 久 市

目次

第1章 基本的な考え方	3
1. 計画の目的	4
2. 牛久市の景観特性	5
(1) 地勢・自然生態系における景観特性	5
(2) 農地・集落における景観特性	7
(3) 住宅地・商業地等における景観特性	9
(4) 景観で特徴的な建造物、樹木等特性	11
(5) 景観づくりに関する市民の意向・活動等	13
(6) 上位・関連計画における本市の景観づくりの方向性	17
(7) 景観特性のまとめ	19
第2章 基本方針	22
1. 景観計画区域	23
2. 景観づくりの方針	24
3. 地域別景観づくりの方針	25
(1) 北部地域	27
(2) 市街地東地域	28
(3) 市街地西地域	29
(4) 南部地域	30
(5) 中央北地域	31
(6) 中央南地域	32
(7) 東部地域	33
4. 重点地区の景観づくりの方針	34
(1) 牛久沼周辺地区	35
(2) 遠山地区	37
(3) 結束地区	38
(4) シャトー周辺地区	39
(5) 牛久駅周辺地区	40
第3章 良好な景観づくりのルール	41
1. 市内共通	42
(1) 良好な景観づくりのための届出対象行為	42
(2) 景観形成基準	43
2. 重点地区	46
(1) 重点地区の良好な景観づくりのための届出対象行為	46

(2) 重点地区の景観形成基準	47
第4章 景観重要建造物の指定等	51
1. 景観重要建造物	52
2. 景観重要樹木	52
3. 景観重要公共施設	53
4. 屋外広告物	53
第5章 みんなの景観づくり	54
1. みんなの景観づくりの考え方	55
2. 景観づくりの仲間	56
3. 行政による支援等	57
資料	58
1. 策定経過	59

第 1 章 基本的な考え方

1. 計画の目的

景観とは

景観とは、建物、樹木、農地など、目に見える様々な要素に加え、音やにおいなど、五感で感じる地域の表情を意味します。

美しい景観は、市民のまちへの愛着を育み、また、市民のまちへの愛着が美しい景観を育みます。美しい景観は、人々を呼び集め、地域の活性化にもつながります。

五感で感じる景観



みんなの歓声

どこからか漂う花の香

大地の恵みの味わい

肌をかすめる風

景観計画とは

景観は、永い時間をかけて育てるものです。どんな地域でも、美しい景観を育み、快適な生活を実現していくことができます。

牛久市には、牛久沼やけやき通りをはじめ、多くの人が愛着を感じる景観、美しいと感じる景観の素材が随所にあります。

景観計画は、市民や事業者、行政が協働して、愛着を持ち、美しい景観を育てていくための指針とするものです。

景観法、牛久市景観まちづくり条例について

平成17年に景観法が施行となりました。景観法は、これまで全国的に一律の基準によって行われ、地域の良さを生かせず画一的になされるが多かったまちづくりへの反省から、地域の特性に応じて独自に景観行政を推進する制度基盤を整えたものです。

牛久市は、平成19年4月1日に景観行政団体¹となり、本市の特性に即した適切な景観の誘導・規制措置をとることができるようになりました。景観まちづくり条例は、景観計画を推進していくための根拠となるものです。

¹ 景観行政団体とは、景観行政を行う都道府県又は市町村のこと。平成21年2月現在、全国で376の地方公共団体が景観行政団体となっています。県内では、牛久市と、水戸、つくば、守谷、桜川の5市が各市域の景観行政団体となり、茨城県がその他の県内区域の景観行政団体となっています。

2. 牛久市の景観特性

(1) 地勢・自然生態系における景観特性

本市は、温暖な気候に恵まれた関東平野の広がる茨城県南部に位置します。市域は、霞ヶ浦と利根川に挟まれて関東ローム層²に覆われた標高5～約20mのなだらかな稲敷台地にあります。市内に周囲を見下ろすような山はありませんが、遠方に筑波山や富士山を望むことができます。市域を西から東へ横断する小野川の水系や、市域の南西にて牛久沼へ注ぐ稲荷川の水系は、なだらかな台地に入り組む窪地「谷津」を形成しています。こうした微地形は、地図上で表される標高の違いがわずかでも、筑波山のように高いものが見えたり隠れたりするという景観上の大きな違いを持ちます。谷津の地形には、市街化されても斜面部の多くに緑地が残ります。こうした「斜面緑地」は、住宅地の家並みに潤いをもたらしたり、緑あふれる集落の眺望に人工的な市街地を隠したりといった役割を果たします。斜面のほかにも、市内にはかつて薪炭を採るなど生活に密着した中で景観が保たれてきた平地林「里山」が多く分布します。現在、これらは牛久自然観察の森をはじめ、環境や教育などの面で新たな活用がなされています。

さらに、本市の南西に隣接する「牛久沼」は、小川芋銭³の絵の題材になった河童（かっぱ）の伝説が残り、茨城観光100選にもなった景勝地となっています。その周囲は、115haの首都圏近郊緑地保全区域の規制がかかり、豊かな自然景観が保全されています。本市の景観には、こうした「水と緑のネットワーク」と呼べるような景観の特長があるといえます。



写真1 小野川沿いの台地の合間から筑波山を望む



写真2 市街地の景観にも潤いをもたらす斜面緑地



写真3 きれいに管理された里山

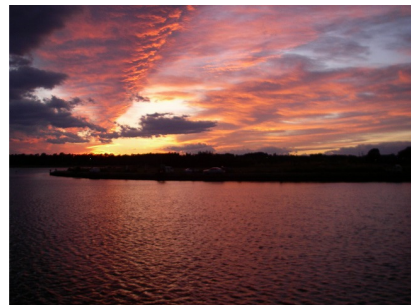


写真4 豊かな水を湛える牛久沼。季節や時間に応じて美しい景観が見られる

² 関東ローム層とは、主として富士山の火山灰に由来する赤褐色の地層のことです。

³ 小川芋銭（おがわうせん。慶応4（1868）－昭和13（1938）年）は、牛久市出身の日本画家。幻想的な水墨画を得意とし、河童の芋銭とも呼ばれました。最晩年を過ごしたアトリエ「雲魚亭」が残ります。



図1 牛久市の位置

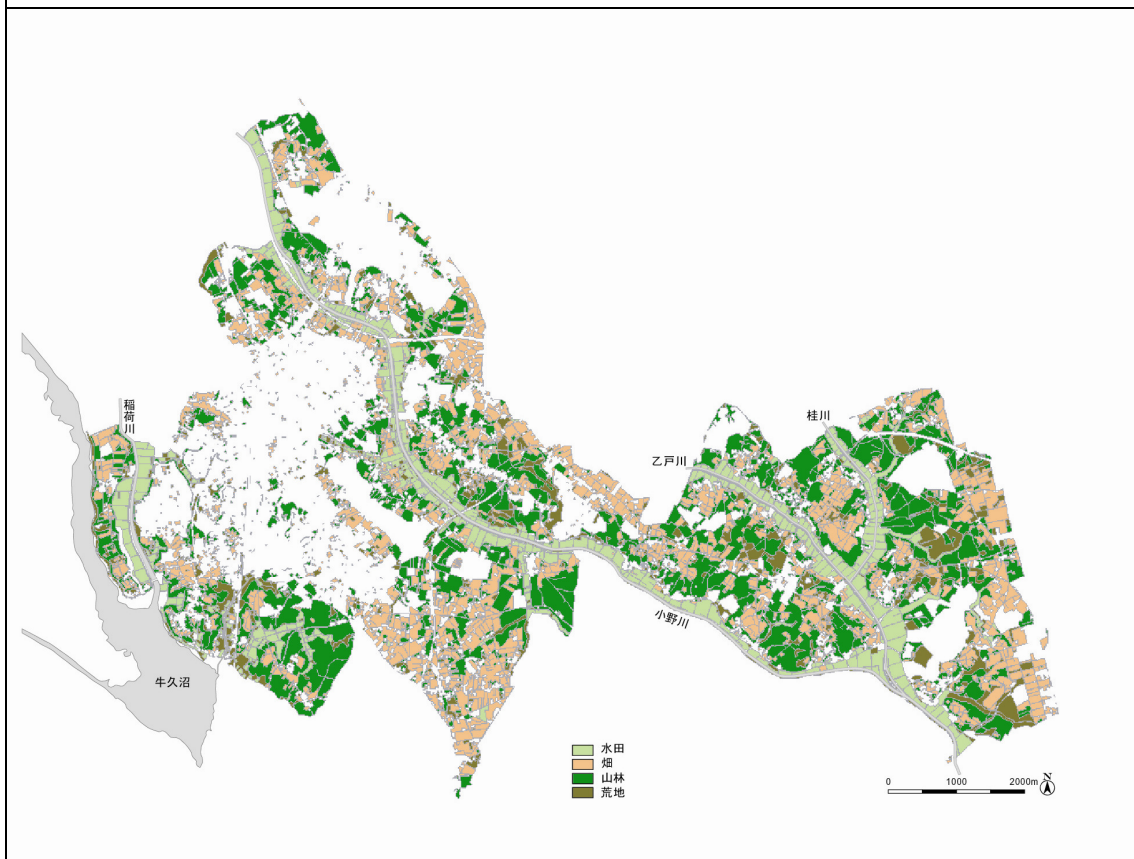


図2 牛久市の自然

(2) 農地・集落における景観特性

本市は、市域面積5,888haのうち、水田・畑が29.7%、山林が23.2%と、半分以上が自然的土地利用となっています（平成18年度都市計画基礎調査）。この多くは市街化調整区域に指定され、無秩序な開発から基本的に守られています。また、水田の多くは農業振興地域農用地に指定され、保全がなされています。本市中央部を東西に流れる小野川をはじめ、市内の河川沿いでは、春先の田起こしから秋の稲刈りまで**四季折々の景観**が見られます。また、市域東部では、畜産農場が広がっており、のどかな特徴的景観を見ることができます。

集落の建物の並びは、台地の際に並んだり、尾根依いの道路にブドウの房状に並んだり、地形を活かし、地域の特徴を表す形態となっています。伝統的民家の多くは、農作業に適した広い敷地と、直屋（すごや）⁴形式の木造家屋が一般的です。屋敷の周囲は夏の涼を呼び、冬の季節風を防ぐ屋敷林や生け垣が囲んでいます。これらの背後には、かつて薪炭や材木等を採った山林が分布し、正面には、水田や畑の生産地が広がります。集落の入口や中心の要となる場所には、ほこらや社寺が立地し、景観上の目印（ランドマーク）となっています。社寺の多くは、細部の意匠に凝った伝統的木造様式で、敷地には巨木が立ち、遠くからもその存在がわかるようになっています。集落の景観は、このように**民家の建物が、農地や山林と一体的に捉えられる**ことが特長となっています。

集落の立地の多くは、歴史的にも安定した環境であり、古代の文化財が立地し、古墳や城館跡は、景観上の目印にもなっています。牛久沼の北岸には、天然の要害とも言える立地で、中世の牛久城址⁵の遺構が現存しています。市域中央部に位置する岡見城址は、牛久城主の岡見氏発祥の地と伝えられ、現在、山林に囲まれ、そのふもとには山道池がひっそりと佇んでいます。



写真 5 農地には春の田起こしから秋の稲刈りまで四季折々の景観が見られる



写真 6 山林や農地と建物が一体的に捉えられる集落の景観



写真 7 こんもり繁る山林に覆われた牛久沼北岸の牛久城址。

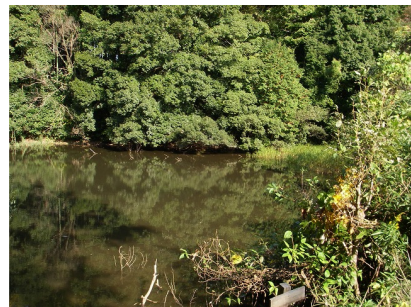


写真 8 ひっそり佇む岡見城址ふもとの山道池

⁴ 直屋（すごや）とは長方形の平屋民家の建物で、多くは広い土間と田の字型の座敷からなる。

⁵ 牛久城址は、天文年間（1550年頃）に岡見氏が平山に築いた城で、天正18（1590）年に豊臣軍の東国攻めで落城、元和9（1623）年に廃城となり、現在、本丸、二の丸、空堀の遺構が残っています。

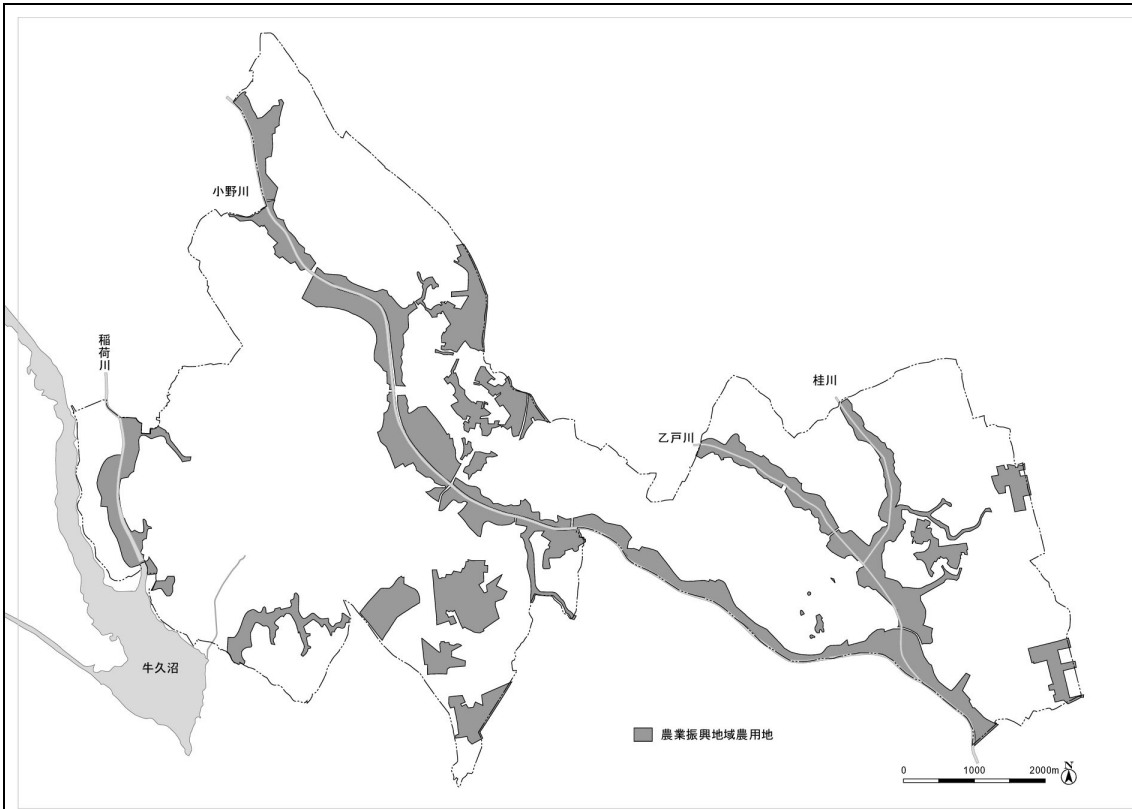


図3 牛久市の農地

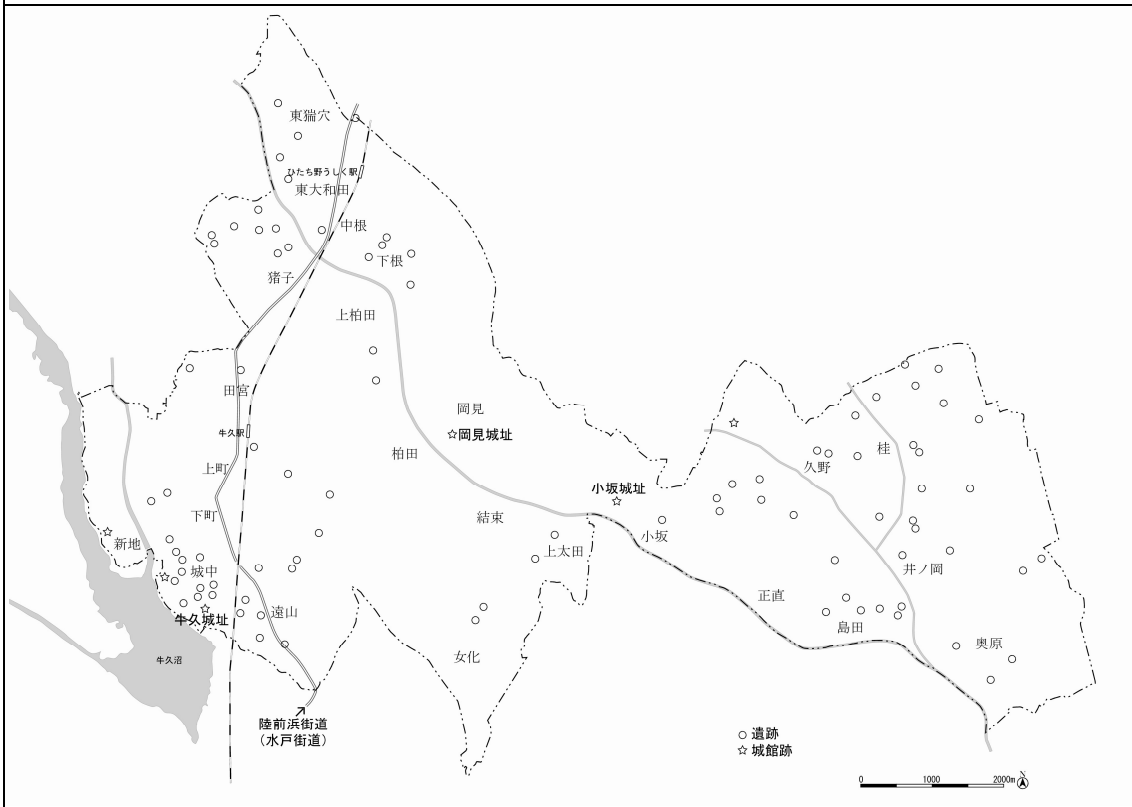


図4 牛久市の集落・遺跡

(3) 住宅地・商業地等における景観特性

牛久市への玄関口であるJR常磐線牛久駅は、通勤等で一日約3.5万人の乗降客に利用されています。駅舎は橋上駅で、西口には歩行者通路（ペデストリアン）で結ばれた地上13階建てのエスカードビルが、駅前商業や市民交流の核として、象徴的に建っています。東口から降りると、駅前広場の向こうに、けやき通りがまっすぐに伸びています。

東口からシャトー通りを歩くと、モニュメントや街路樹の風景が、シャトーカミヤと牛久市役所まで続いています。シャトーカミヤは、神谷傳兵衛⁶が明治36

年に創設したワイン醸造所で、現在は多くの人々を集める観光地として知られています。かつては周辺に一面のぶどう畑が広がり、その中をトロッコが縦横に走っていました。ぶどう畑は現在、すっかり住宅地や商業地に変わりましたが、シャトーの象徴である赤煉瓦は、住宅地や商業地の建築物等に取り入れられています。

牛久市は、昭和40年代以降、首都圏の一翼を担う住宅地として、急速な都市化が進みました。住宅地の多くは、公園や街路樹などの緑があり、また、周辺にある斜面緑地や平地林、農地などによって、多くの緑に囲まれた景観で印象づけられています。人人ニュータウン開発によるひたち野うしく地区も、同様の緑の豊かさが特徴となっています。



写真9 牛久市の玄関口、牛久駅（東口）



写真10 牛久駅西口のペデストリアンとエスカードビル



写真11 牛久駅東口から伸びるけやき通り



写真12 モニュメントや街路樹が続くシャトー通り



写真13 一面をぶどう畑に囲まれた創業当時のシャトーカミヤ



写真14 赤煉瓦風の外壁を取り入れた一般住宅

⁶ 神谷傳兵衛（かみやでんべえ。安政3（1856）―大正11（1922）年）は、愛知県出身の実業家。幼少から商売に携わり、浅草の神谷パーの成功の後、わが国初の本格的ワイン醸造所を創設しました。

このような緑豊かな景観に対し、本市では「牛久市みどりと自然のまちづくり条例」に沿って、開発の際の届出等により、緑地の確保を図っています。また、生産緑地地区の指定による市街地の緑保全も図っています。

牛久駅ができる以前、宿場として栄えた旧水戸街道には、現在も歴史的な建物が点在し、往時の面影を偲ばせています。一方、現在の幹線道路の沿道には、大規模な商業施設が建ち並び、大きな屋外広告物や色とりどりの外壁、広い駐車場などで、道行く車を引きつける工夫が競うようになっています。市街地の景観は、用途地域や高度利用地区などの土地利用規制によって大まかな印象が決定づけられていますが、現在の街並みは、せっかくの街路樹や骨太の幹線道路が十分に生かされているとは言えない状況です。今後、青空駐車場の土地利用や広告物の誘導等のルールを適切に検討・導入するなど、これらをもっと周囲と協調する景観づくりに取り組むことで、さらに人を引きつける街並みの魅力が備えられるでしょう。



写真 15 道路正面の里山の緑が住宅地の景観に緑の潤いを与えている



写真 16 屋外広告物のにぎやかな幹線道路沿道の商業施設

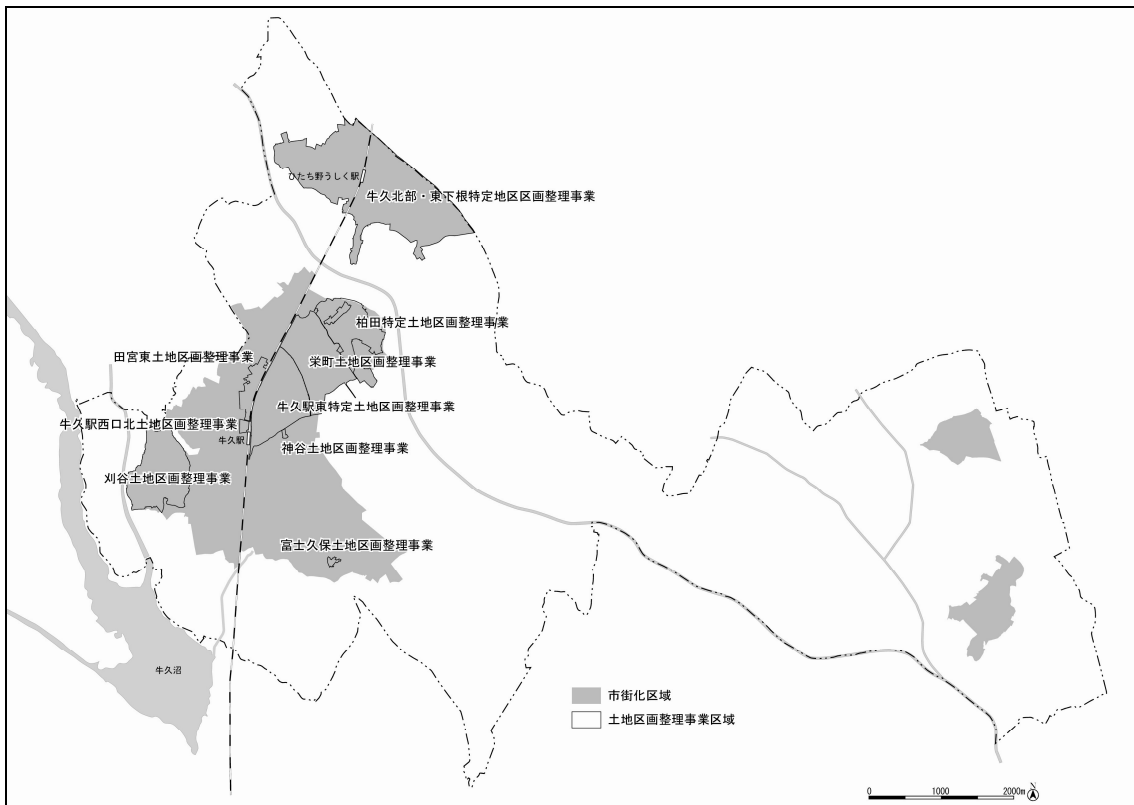


図 5 牛久市の市街地

(4) 景観で特徴的な建造物、樹木等特性

本市の景観を代表する特徴的な建造物の一つには、シャトーカミヤ（牛久シャトー）本館・神谷傳兵衛記念館があります。明治時代につくられた洋館で、その建物を象徴する赤煉瓦は、周辺の公共施設や住宅の意匠にも取り入れられています。

シャトーカミヤ本館、神谷傳兵衛記念館	明治36（1903）年建造、日本初の本格的国産ワイン醸造所。ルネサンス様式のいわゆる洋館で、赤煉瓦やアーチ、葡萄と蜂を題材にした鍍絵 ⁷ などが外観の特徴。わが国の代表的煉瓦建築物である横浜赤レンガ倉庫（明治44年）や東京駅（大正3年）にも先駆けている。設計は岡田時太郎。現在の運営は合同酒精（株）。
--------------------	---



写真 17 シャトーカミヤ本館の夜景



写真 18 神谷傳兵衛記念館



写真 19 本館の鍍絵

牛久市立中央図書館と牛久市中央生涯学習センターは、谷津に隣接した小高い地形に立地し、周囲を囲む樹林や植栽、彫刻と石畳の広場などとともに、緑豊かで閑静な本市の景観を象徴する場となっています。

牛久沼に隣接した台地に建つ小川芋銭記念館（雲魚亭）は、平屋・瓦葺きの木造家屋が、竹林や樹木に囲まれてひっそりと佇んでいます。

本市北東部に建つ牛久大仏は、高さ120mでギネスブック公認の世界一大きな仏像であり、市内各所からその姿を見ることができます。



写真 22 非常に背の高い牛久大仏

本市の特徴的な樹木としては、「市民の木」として指定されている37本の樹木

があります。鎮守の大切な樹木として受け継がれ、それぞれが、地域の景観の中でとけ込んでいます。本市中央を縦断する土浦竜ヶ崎線の沿道からは、牛久自然観察の森の樹林がこんもりと見えます。市民の交流や学習等の拠点として管理・活用されているこの森は、本市を代表する樹木の一団としてあげることができます。



写真 20 牛久市中央生涯学習センター



写真 21 小川芋銭記念館（雲魚亭）

⁷ 鍍絵（こてえ）とは、外壁の装飾のために左官職人が漆喰でつくる浮き彫り細工のことです。

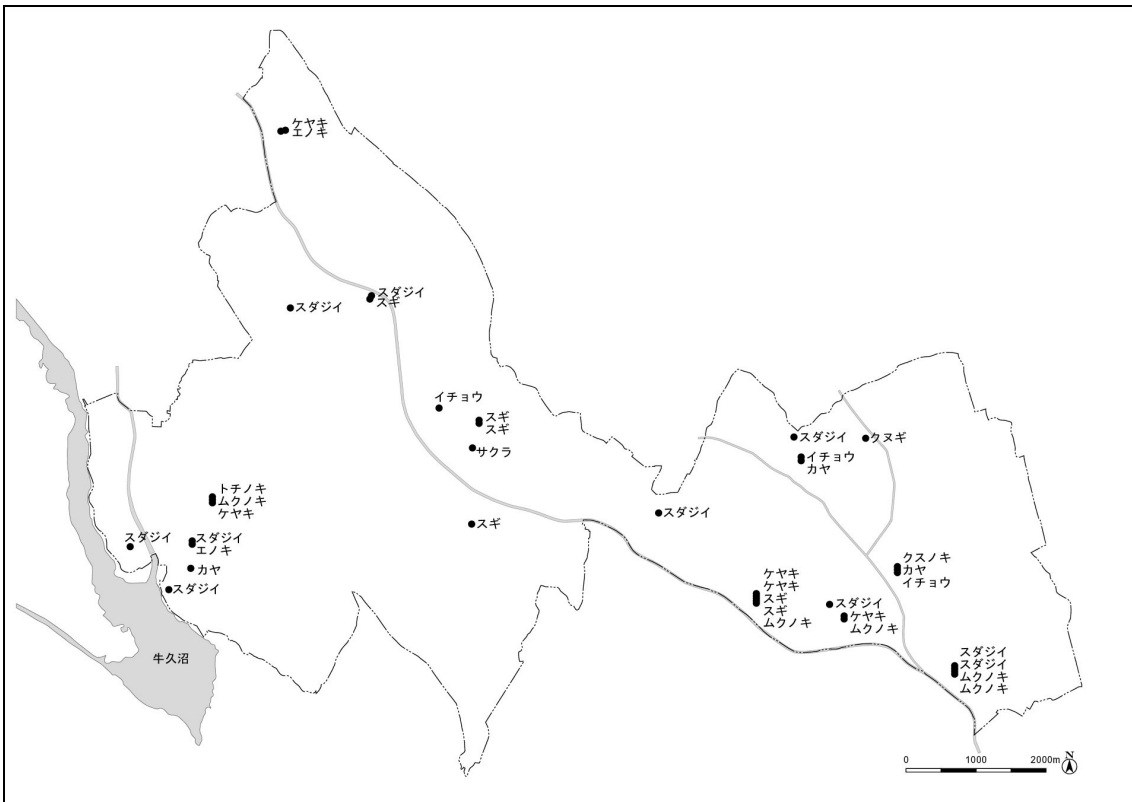


図 6 市民の木

中心市街地を構成する幹線道路は、駅東口に伸びるけやき通り、それと交差する花水木通りなど、愛称がついた道路があります。それぞれの街路樹は本市の特徴的な樹木であり、駅に向かって正面に見える駅舎の植栽や、沿道の籠田市民の森、周囲の里山などと相まって、緑豊かな街路景観を演出しています。市内では、北部で首都圏中央連絡自動車道の整備に伴うアクセス道路の整備や、西部で国道6号バイパスの整備などが行われ、これによって地域の景観が大きく変わる可能性があります。こうした大規模な道路の整備においては、地域の景観づくり

の方針と合わせた構造物のデザインや色彩等が求められます。



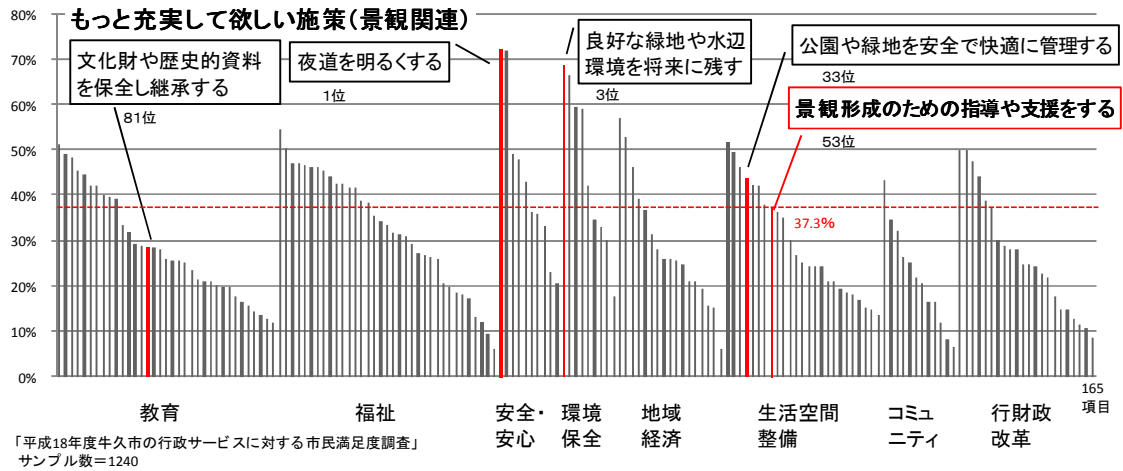
写真 23 田園地帯を流れる小野川



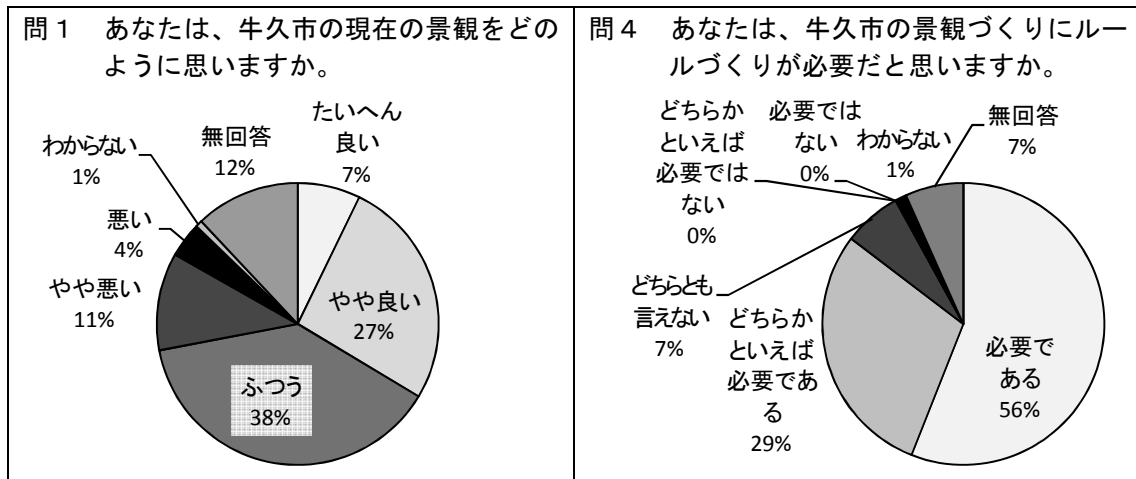
道路愛称 (牛久駅周辺)

市内の河川には、一級河川の小野川、乙戸川、稻荷川、桂川、準用河川の刈谷川、根古屋川、遠山川、柏田川、結束川、太田川があり、それぞれが地域の景観に潤いを与える要素となっています。

(5) 景観づくりに関する市民の意向・活動等

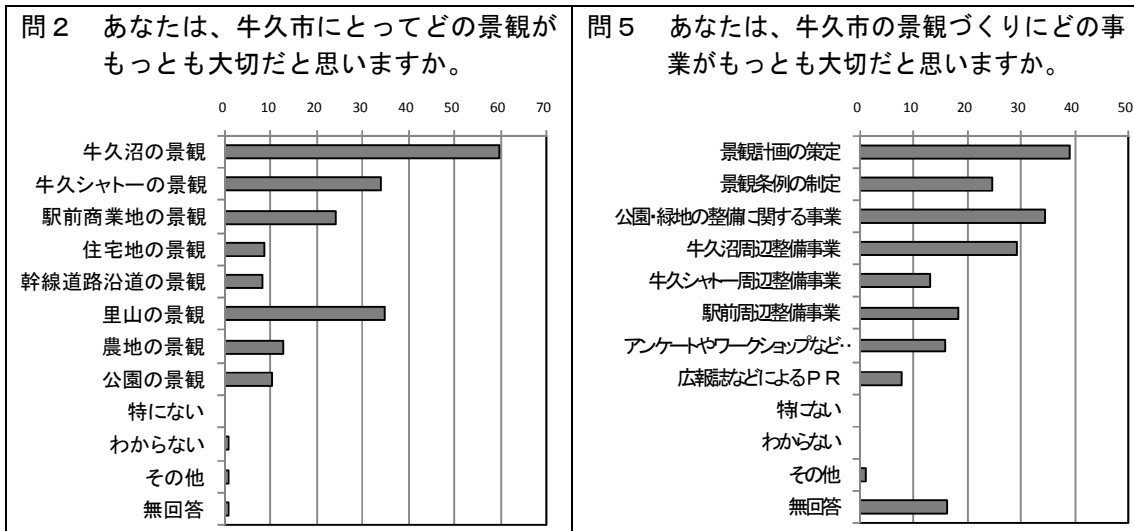


牛久市の行政サービスに対する市民満足度調査によると、「景観形成のための指導や支援をする」が165項目中53位に入っています。もっとも充実が求められている施策は「夜道を明るくする」です。

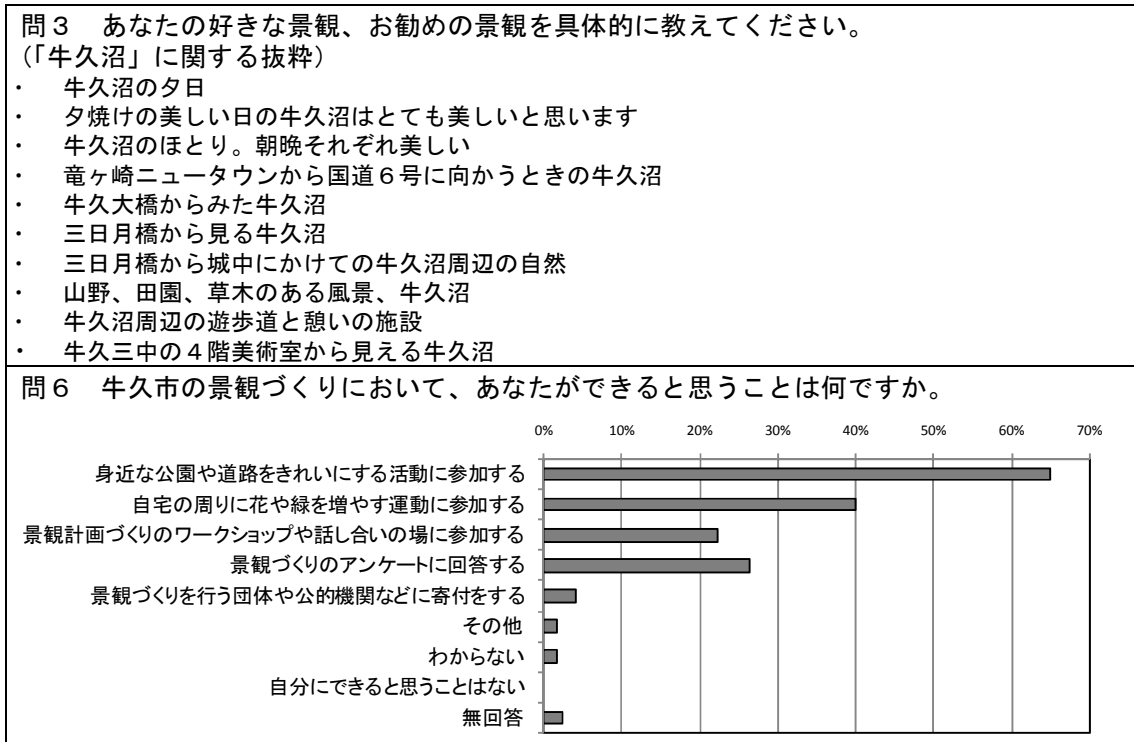


景観まちづくりアンケート結果によると、牛久の景観は、「普通」という方が多くなっています(約4割)。良い・やや良いと思う方は約3割で、悪い・やや悪いと思う方より多くなっています。牛久の景観に「ルールづくりが必要」という方は半数を超え、約6割となっています。「どちらかといえば必要」を合わせると、8割以上の方が必要性を感じている結果となっています。

牛久市の景観で大切なのは、「牛久沼」という方がもっとも多く、次いで「牛久シャトー」と「里山」の景観、「駅前商業地」の景観などとなっています。一言で「牛久沼」と言っても、具体的には夕日・夕焼け、朝の景、橋からの眺望、周辺の自然、遊歩道など、様々な視点からその良さが捉えられています。牛久市の景観づくりで大切な事業は、「景観計画の策定」が多く、これに「公園・緑地の整備」、「牛久沼周辺整備」などが続いています。



1～3番目に大切なものを順に選択。1番×3、2番×2、3番×1を掛けた合計を総数で除した数値



牛久市の景観づくりでできることは、「身近な公園や道路をきれいにする活動」という方がもっとも多く、6割以上となっています。次いで「自宅の周りに花や緑を増やす運動」が約4割となっています。「景観計画づくりのワークショップや話し合いの場への参加」は約2割となっています。

「景観まちづくり市民アンケート」調査方法

牛久市職員による各会場における直接調査票配布・回収
 牛久市民文化祭 (2007/10/24～28) 50票、うしく環境シンポジウム (2008/2/16) 75票
 年齢内訳 30歳未満2%、30・40歳代34%、50・60歳代40%、70歳以上19%、年齢不明5%
 居住地内訳 牛久市内79%、牛久市外8%、居住地不明13%

「景観から見た牛久の魅力、地域の魅力、まちづくり」をテーマに3回にわたって開催した景観まちづくりワークショップでは、自然や歴史、地域の資源を大切にしながら、1) 市内の良好な景観をつなぐまちづくり、2) 多くの市民に見てもらえるまちづくり、3) 牛久沼やシャトーを中心としたまちづくり、といった内容の話し合いがなされました。



写真 24 ワークショップでは市民が集まり、景観の魅力について話し合った

そしてこれらのまちづくりを進めていくにあたっては、誰かにやってもらうのではなく、多くの市民が互いに協力して取り組むことが大切であるという点が確認されました。

「景観まちづくりワークショップ」まとめ概要

<p>3月2日(日) 13:30~16:30 三日月橋生涯学習センター 研修室 参加市民8名</p>	<p>○1班「ホッとするまち、また行きたいまちづくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の景観は、近代的市街地、牛久ワインビレッジ、牛久宿、田舎の風景などのブロックに分けられる。これらのブロックを斜面緑地などの線でつなぎ、地域全体で「また行きたい」と感じられるようなまちづくりを進めることが大切だ。 <p>○2班「自然と歴史の共生したまちづくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 牛久の景観の魅力は、里山の景観である。こうした景観には歴史がある。市街化が始まって30-40年経った今、牛久はふるさとづくりに取り組むときである。 <p>○3班「景観スポットを巡るまちづくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 牛久沼やアヤマ園などのすばらしい景観を生かしてまちづくりを進めるために、駅や市街地から牛久沼周辺までを巡る道づくりをしていくことが大切である。
<p>3月8日(土) 13:30~16:30 奥野生涯学習センター多目的室 参加市民7名</p>	<p>○1班「奥野の自然・歴史を活かした仕組みづくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 奥野地区には、美しい自然景観と歴史資源がある。インターチェンジやアウトレットモールができて、新しく多くの人々に奥野地区の良さを見てもらうために、住む人のことを考えながら、桜の花をきっかけとした名所づくりをしたい。 <p>○2班「うしく自然散策とたまり場づくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 奥野地区には、きれいにすれば、キノコや山菜を楽しむことができる里山がたくさんある。いくつかの拠点を決めて山や農地をきれいにし、市民のだれもが訪れやすい遊歩道や案内板、駐車場などをつくれると良い。
<p>3月16日(日) 13:30~16:30 牛久市役所本庁舎4階会議室 参加市民24名</p>	<p>○1班「心で感じる景観づくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原風景を大切にしながら、牛久沼やシャトー周辺、ひたち野うしくなどをネットワークする視点を持ち、ホッとする・住みたいと思う景観づくりをすることが大切だ。 <p>○2班「シャトーとカップのまちづくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 奥野や猪子など周辺にも目を向けながら、牛久の顔づくり(東のシャトーと西の牛久沼の二面)をしていくことが大切だ。多くの人に向けて情報発信をしながら、景観条例でまとまりのあるまちをつくっていくことが必要だ。 <p>○3班「牛久の自然と歴史、農業と都市空間 バランスのとれた景観づくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 牛久は環境が良いから住んでよかったとの意見がある。新住民と農業者がフォローし合いながら、この環境を生かして、歴史や牛久沼を観光のキーワードで景観づくりを進めていけると良い。 <p>○4班「自然と水と歴史を活かした景観づくり」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新住民の観点からまちの問題点を見つめたら、改めて牛久のいいところが見えてきた。牛久沼のせっかくの富士山の眺めも、山林に塞がれて見えない。新住民も協力して里山の管理をすることで、楽しく遊べる場としていく。

NPO法人うしく里山の会では、指定管理者制度によって牛久自然観察の森の施設管理・運営、牛久市観光アヤマ園の再生と施設管理などを行っています。

牛久市公園里親制度は、市内の公園等を市民が里親となって育てるもので、現在、市内13の自治会・行政区が里親となり、20か所の公園・緑地の里親となって清掃や草刈り等の活動をしています。このほか市内では、子ども会による花苗の植栽や、違反広告物追放推進ボランティアによる違反広告物の撤去といった活動も行われています。こうした活動は、コミュニティに根ざして行われ、美しい牛久市の景観まちづくりを進めていくうえで、なくてはならないものとなっています。



写真 25 牛久自然観察の森は、うしく里山の会による下草刈り活動によって美しく保たれている

公園里親団体

公園里親行政区	主な公園等
刈谷自治会	刈谷第二街区公園
竹の台自治会	柏田第一街区公園
小坂団地行政区	小坂第一街区公園
東みどり野行政区	みどり野グリーンベルト
上柏田行政区	柏田第二街区公園
第2つつじが丘行政区	つつじが丘第一街区公園、第2つつじが丘第2公園、第2つつじが丘第3公園、第2つつじが丘第4公園
むつみ区民会	二池緑地
つつじが丘行政区	つつじが丘東公園、つつじが丘北公園、つつじが丘南公園
向台自治会	本町第一街区公園
栄町行政区	栄町中央公園（栄町第三街区公園）
奥原行政区	奥原工業団地公園 1
かわはら台自治会	三角公園、東公園、西公園
下根ヶ丘行政区	上池親水公園

(6) 上位・関連計画における本市の景観づくりの方向性

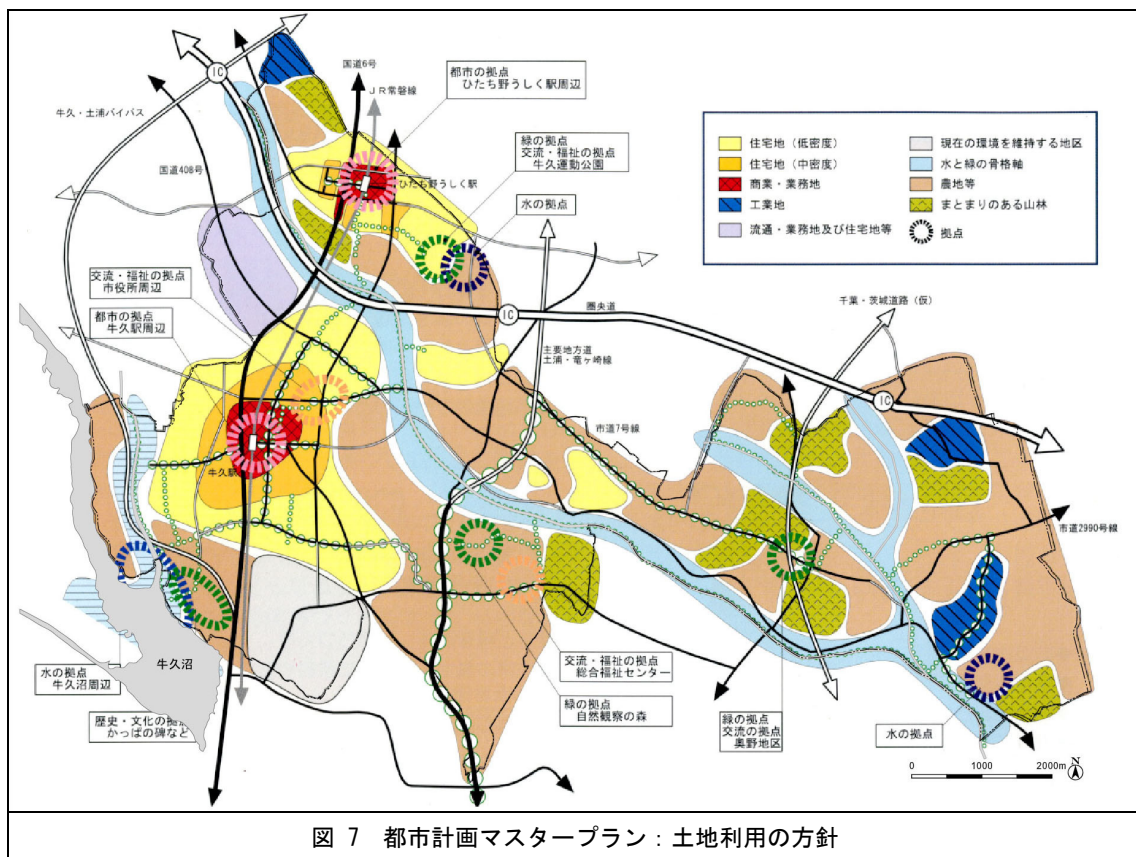
牛久市景観計画の上位計画には、牛久市第2次総合計画、牛久市都市計画マスタープラン、関連する計画には、牛久ワインビレッジ構想などがあります。

平成12年に策定した「牛久市第2次総合計画」では、「あたたかみのあるまち」の将来像に向けて、だれもがほっと安心できるような潤いと親しみの持てる暮らしやすいまちづくりを進めるものとし、その一施策として景観の維持に努めることを明言しています。

「牛久市都市計画マスタープラン」では、「市民参加・市民主体」、「開発から修復へ」などをキーワードにした基本理念を掲げ、自然環境や歴史的資源など地域の風土を生かし、市民参加によって地域の魅力を再発見し、協定などを考え合い、景観づくりを進めていくといった「地域の魅力を生かした個性とうるおいのあるまちづくり」を進めています。

「牛久ワインビレッジ構想」では、牛久沼とシャトーカミヤをはじめとする地域資源を活かしながら、都市観光を軸としたまちづくり、地域の活性化を計画しています。

また、牛久市文化芸術振興審議会の景観計画部会からは、文化芸術都市にふさわしい駅及び公共施設周辺・公園など美しい街づくりを目指した景観の見直しと、各事業のサイン（記号・表示・標識）についての提言を受けています。



牛久市第2次総合計画後期基本計画（平成18年3月） 抜粋

■土地利用の適正化と計画的なまちづくりの推進

【現況と課題（景観）】

都市の景観には、そこに住み、働き、活動する人々の心の豊かさを象徴し、都市の文化水準を示す市街地景観、集落景観などの造形的なもの、湖沼・水辺や山林等が織りなす自然景観とがあります。これらの景観の形成には、長い年月とともに、市民一人ひとりの努力と地域での美意識に対する共通意識が必要です。そして市民が自らのまちに、誇りと親しみを持ち、都市の景観をより質の高いものとしていくことが、地域の質や価値を高めることにもなります。これまで、本市では幹線道路での街路樹の植樹、みどりや彫刻のある歩道としてシャトー通りの整備や、水のある駅東口駅前公園などの整備を行い、市街地景観の魅力づくりを行ってきました。

しかし、本市では、戸建住宅の戸数供給を主眼に急速に市街化が進行したため、市街地景観上の配慮が不足している地区が多いのも現状です。また、個々に優れた開発が行われても、建物の外観の色やデザインが不揃いであり、屋外の広告物などが秩序なく設置されると、互いの良い雰囲気を損ねていく可能性もあります。

今後は、都市の景観に対する認識を一層高め、良好な市街地景観を形成していくとともに、田園風景や山林、湖沼を背景とした集落では風土を感じさせる良好な集落景観や自然景観の保全等を図っていく必要があります。

そして、歩いて楽しい商業地景観の適切な誘導、みどりあふれる住宅地の景観誘導、業務地区での景観形成等魅力ある景観づくりを推進し、都市のあらゆる場面における景観形成の基本方向を示していく必要があります。

【施策の方向（景観形成のための指導や支援をする）】

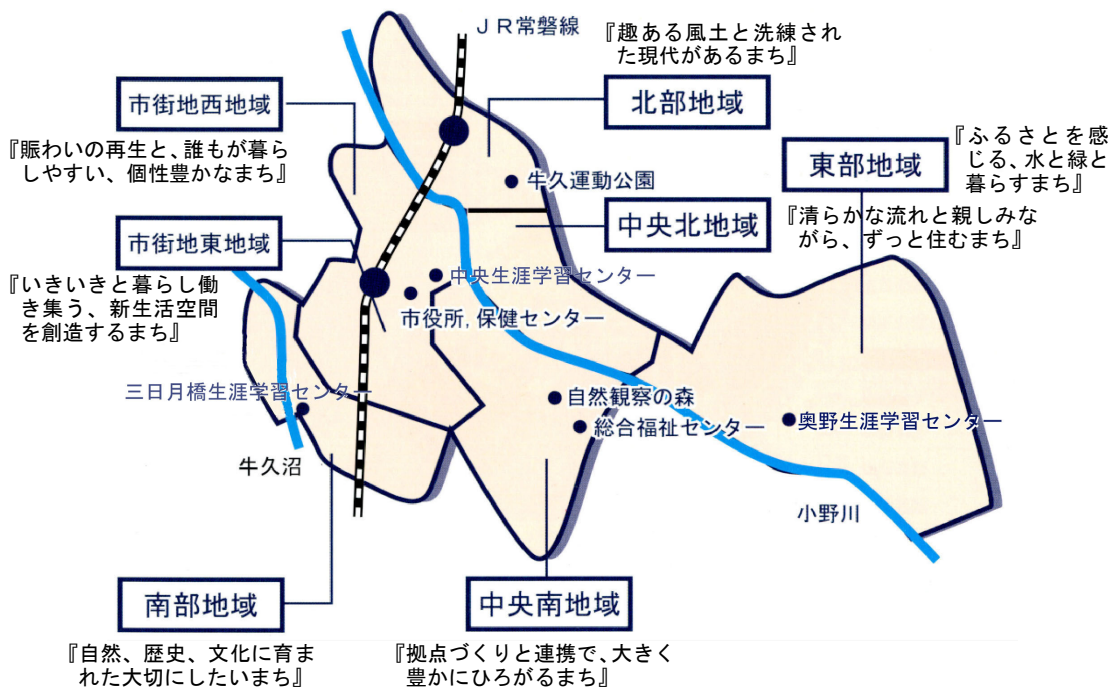
景観形成は、「景観法」に基づき、自然・樹木・歴史・建造物・屋外広告物など多様に渡ります。当市においても、景観行政団体の指定を受け、行政、市民、民間と共に景観地区や準景観地区などを指定して、景観の維持に努めます。

都市計画マスタープラン（平成12年8月） 抜粋

基本理念

- 市民と行政、人と人、地域内や地域間、広域的視点での交流とコミュニティを育むまちづくり
- 様々なまちの機能が調和した、活気と活力にあふれるまちづくり
- だれもが暮らしやすい、安心・安全・快適なまちづくり
- 地域の魅力を活かした個性とうるおいのあるまちづくり

地域別構想では、市全域を土地利用の状況、地形地物等を考慮した上で、7つの地域に区分し、それぞれの地域ごとに計画を進めていきます。



(7) 景観特性のまとめ

牛久市には、地域それぞれに景観の魅力があり、これを生かすことで、市内どこでも景観まちづくりを進めることが可能です。地域を見ていくと、大まかに、水や緑の自然、農地などを主体とした田園地帯と、住宅や商業施設などを主体とした市街地の景観とに分かれ、さらにそれぞれに特徴的な建造物や樹木等により、地域の特性があります。今後は、市民、事業者、行政の協働によって、このような地域の特性に応じてきめ細やかに景観まちづくりを進めていくことが求められます。

■田園地帯の景観

田園地帯の景観は、豊かな自然を基盤に、農地や里山、家並みが一体となって構成され、伸びやかな印象が特徴です。自然の基盤を代表するものには、牛久沼をはじめ、小野川や稲荷川などの河川、それにそって連なる斜面緑地などが挙げられます。牛久沼は、遠く富士山も望める広大な水面を緑が囲み、周囲には、小川芋銭の居宅が残る集落や、牛久城址、アヤマ園など、多くの人々が憩いの場としてさらに発展する可能性を持った空間もあります。河川に沿って伸びる斜面緑地は、市内の広域にわたって景観をつないでいます。また、入り組んだ谷津田で豊かな自然に囲まれた景観も所々に創出しています。これら田園地帯の景観は、遺跡や伝説など非常に古い歴史も有し、地域の住民生活に根づいて継承されています。



写真 26 農地や里山、家並みが一体となって構成される伸びやかな集落景観

■市街地の景観

市街地の景観は、集落の景観とは異なり、住宅や商業施設などの建築物、人工的な要素が主体となっています。牛久駅前西口には、商業や市民交流の核となる地上13階建てのエスカードビルが建ち、東口にはまっすぐけやき通りが伸びています。昭和の後期以降、土地区画整理事業によって大規模に行われた開発地には、整然とした街並みが広がっています。中心市街地では、明治時代に建ったシャトーカミヤの影響により、赤煉瓦風の外観の建物が多く見られます。幹線道路では、街路樹が街並みに潤いをもたらしていると同時に、沿道の大規模な商業施設の外壁や看板等が競い合うように立ち並んでいます。



写真 27 牛久駅東口のけやき通り。建築物や人工的な要素が主体となる市街地景観

市街地の景観は、すべてが人工的要素によって構成されているわけではなく、その片隅には、もともとの地形に沿って斜面緑地が残っていたり、坂道があったり、通りの向こうに里山が見えたり、個性的な地域の景観を創出しています。また、自然豊かな環境が近接していることによって魅力的な住環境が成り立っています。市街地の景観は、新たな建物が次々と建つひたち野うしくをはじめとして、住民や商業者等によって、活気に満ちた景観が創られ続けています。



写真 28 住宅地の通りの向こうに里山が見え、市街地の景観にうるおいを与えている

■ 地域の特性に応じた協働による景観まちづくり

地域の特性で整理される区域は、以下の表に整理したように、都市計画の地域区分（都市計画マスタープラン）とほぼ重なり合います。このように整理された地域の景観特性に応じて、今後は、それぞれきめ細やかな景観まちづくりを推進していくことが期待されます。

景観特性のまとめ

	特徴・長所	代表的な課題	市街地			田園地帯			
			(1) 北部地域	(2) 市街地東地域	(3) 市街地西地域	(4) 南部地域	(5) 中央北地域	(6) 中央南地域	(7) 東部地域
地勢・自然生態系	・ 谷津	・ 地形の保全・活用	○	○	○	○	○	○	○
	・ 斜面緑地	・ 緑地の保全		○	○	○	○	○	○
	・ 里山	・ 里山の保全・活用	○			○	○	○	○
	・ 牛久沼	・ 牛久沼の保全・周辺の整備				○			
農地・集落	・ 農地	・ 遊休農地の増加 ・ 山林の保全				○	○	○	○
	・ 山林								
	・ 宅地								
住宅地・商業地	・ 住宅地	・ 景観にうるおいを与える周辺の里山等の保全	○	○	○		○		
	・ 商業地	・ 街並みに統一感を感じさせる外壁や看板等のルール	○	○	○				
景観で特徴的な建造物、樹木等特性	・ シャトーカミヤ	・ 地域の景観づくりにおける特徴的な建造物、樹木等の活用		○					
	・ 中央生涯学習センター		○						
	・ 小川芋銭記念館					○			
	・ 牛久大仏								○
	・ 市民の木		○	○	○	○	○	○	○
	・ 牛久自然観察の森							○	
	・ 小野川等、主要な河川	○	○	○	○	○	○	○	
・ 大規模な道路整備	・ 地域の景観の方針と合わせたデザイン・色彩等				○				

市民意向調査によると、多くの市民が、建築物の色彩などの規制・誘導といった景観づくりのルールを求めています。今後は、牛久市の現状や歴史、将来に目を向けながら、地域の景観という身近な話題について、市民同士で話し合い、方針を定め、まちづくりを進めていくことが重要です。

昭和40年代後半から急激に人口が増加した牛久市ですが、これまで首都圏に通勤していた市民が「ふるさと」として地域を改めて見つめ直すときが訪れています。今後は、かけがえのないふるさと牛久の景観を、市民や事業者、行政の協働によりつくっていくことが期待されます。

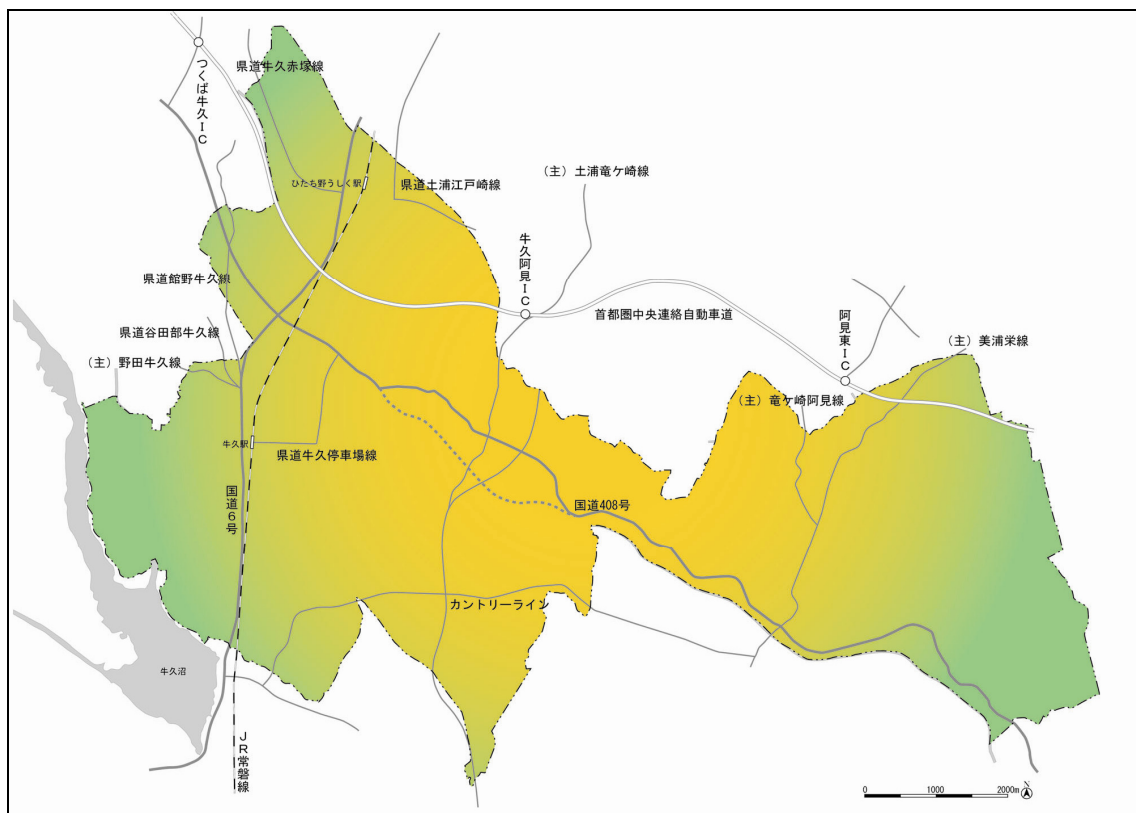
第2章 基本方針

1. 景観計画区域

景観計画区域は、本計画の対象となる区域です。当区域では、開発や建築等の行為に際して、外観や色彩等に関する届出によって地域の特性に応じた良好な景観の形成を誘導します。

本市では、市内のすべての地域が、それぞれの特性に応じた良好な景観を形成することが望まれるため、全域を景観計画区域とします。

図 景観計画区域（牛久市全域）



2. 景観づくりの方針

牛久市は、柔らかな関東ローム層に覆われた稲敷台地に、小野川、稲荷川などが流れる複雑な谷津の地形を基盤として、豊かな農地、里山に囲まれた美しい景観を有しています。その眺望では、北に筑波山、南西に牛久沼を通して富士山を臨むことができます。中心市街地には、明治時代、見渡す限り一面の葡萄畑の中、わが国初の本格的ワイン醸造所として操業し、街の歴史を伝える貴重な財産としてシャトーカミヤが建っています。本市は、東京50km圏内に位置することから、JR常磐線牛久駅やひたち野うしく駅の周辺において、整然と街区が整った街並みが大規模につくられ、ここに昭和後期以降、首都圏から多くの市民が移り住んできました。平成に入ってから20年が経つ今、多くの市民が生涯を暮らす「ふるさと」としての牛久市を、改めて見直すべき状況を迎えています。

■牛久市全体で目指す景観像

牛久市の景観まちづくりでは、市民、事業者、行政が協働で自然や歴史、地域を大切にし、このことをふるさとの誇りとするまちを目指します。

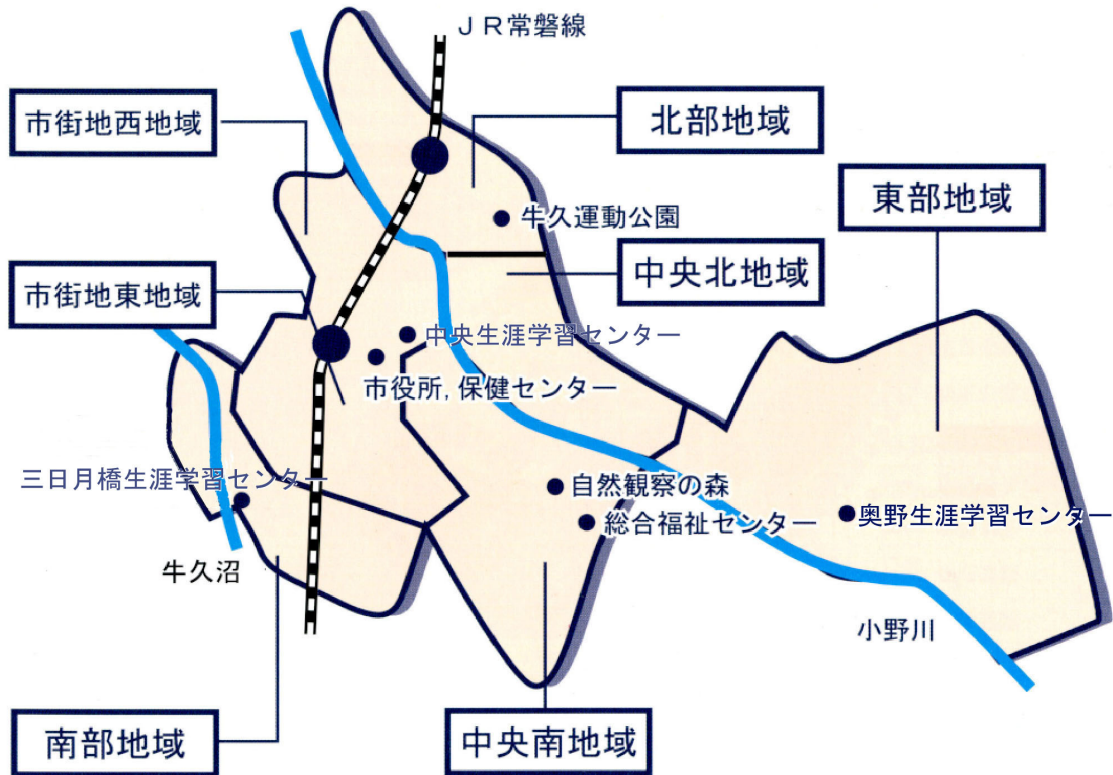
- ・豊かな自然、農地が広がる田園地帯と市街地が協調した美しいまち
- ・市民がみんなで守り、育てる美しい里山や斜面緑地が市内のあちこちに見られるまち
- ・富士山を望む牛久沼の景観を多くの人々が楽しみ、市民が誇りにするまち
- ・安らぎと安心感を醸し出す豊かな住宅地を、市民がともにつくるまち
- ・駅周辺商業地の賑わいを、市民と事業者がともにつくるまち
- ・赤煉瓦のシャトーカミヤをみんなの財産として守り、生かすまち
- ・地域で住民同士が話し合いながら、身近な暮らしの佇まいの景観を大切にするまち

■景観づくりの方針

- ・多くの市民で力を合わせ、地域の里山の保全に取り組みます。
- ・市内に残された良好な谷津田周辺の斜面緑地を保全します。
- ・牛久沼の美しい景観については、これを取り巻く近隣市とも連携を図りながら、地域の貴重な財産として保全・活用を図ります。
- ・住宅地内の生垣等の緑豊かな街並みは、保全・育成を図ります。また、景観にうるおいをもたらす周辺の緑地も保全します。
- ・駅周辺の中心市街地では、安心して楽しく歩ける空間や賑わいある街並みの形成を進めます。
- ・地域の住民にとって特に大切な景観においては、屋外広告物を規制・誘導したり、電線類を整理したり、街なみの高さを揃えることにより、優れた景観づくりを推進します。
- ・住民の話し合いに基づく地域の自発的な景観まちづくり活動を行政として支援・促進します。
- ・道路・公園等の公共施設の意匠は、安全性の確保を図りながら、利用者が地域の個性や郷土への愛着などを感じる工夫を図ります。
- ・公共建築物は、形態・意匠、色彩、配置、材料、緑化等に配慮し、周辺の景観と調和した親しみのもてる整備に努めます。

3. 地域別景観づくりの方針

地域の設定



地域	ねらい・目標像	方 針 (キーワード)
北部	ふるさとの景観と調和する賑わいの街並みづくり	○北の玄関口の顔づくり (ひたち野うしく駅前) 【賑わいのあるひたち野うしく駅周辺の商業業務地区景観の形成】 【良好な住宅地景観の形成】 ○ふるさとを感じさせる自然、集落景観の保全
市街地東	市民が集う牛久の顔となる街並みづくり	○牛久市の玄関口の顔づくり ○歴史的観光資源を生かした街並みづくり ○市民のコミュニティセンター地区の街並みづくり ○良好な住宅地の街並みづくり
市街地西	ふるさとの自然・歴史につながる賑わいの街並みづくり	○駅周辺の賑わいを感じさせる街並みの形成 ○自然・歴史的資源を活用した特色ある景観づくり ○良好な住宅地の街並みづくり ○I C周辺の複合的土地利用における調和のとれた街並みの誘導
南部	歴史を受け継ぐ豊かな水と緑の景観づくり	○牛久沼の自然や歴史・文化資源を生かした景観づくり ○豊かな自然環境との共存を図った景観づくり
中央北	小野川と農地が織りなす豊かな田園の景観づくり	○小野川の水辺と農地を生かした景観の保全 ○良好な住宅地の街並み保全
中央南	市民が守り育てる緑豊かな里山の景観づくり	○牛久自然観察の森をはじめとした緑資源や地域資源を生かした景観づくり ○小野川の水辺と農地を生かした景観の保全
東部	豊かな自然やおおらかな農地が息づく景観づくり	○豊かな自然や農地を生かした田園居住景観の形成 ○I C周辺の工業団地整備における調和のとれた景観誘導

(1) 北部地域

ふるさとの景観と調和する賑わいの街並みづくり

<概況>

北部地域は、小野川から北側の台地で、まとまった樹林地や谷津頭の沼などの良好な自然環境も残る趣のある集落が見られる一方、近年、ひたち野うしく駅を中心に新しいまちづくりが進められ、地域の姿が大きく変ぼうが進む地域です。

ふるさとも感じさせる自然、集落の景観を保全しつつ、ひたち野うしく駅前における北の玄関口としての顔づくりが課題です。

<方針>

○北の玄関口の顔づくり（ひたち野うしく駅前）

- ・ひたち野うしく駅前は、「ひたち野地区地区計画」に沿って、本市の北の玄関口の顔としてふさわしい街並みを目指します。

【賑わいのあるひたち野うしく駅周辺の商業業務地区景観の形成】

- ・商業業務施設等をセンター地区へ誘致し、駅前広場や駅前通り線に面する建築物1階への店舗誘導などにより、賑わいのある街並みを目指します。

【良好な住宅地景観の形成】

- ・駅周辺や幹線道路沿道には、統一感を保ちつつ、住商が近接して暮らしやすい街並みや、緑豊かな住宅地の街並みを形成します。

○ふるさとも感じさせる自然、集落景観の保全

- ・東獺穴の集落地内の手入れの行き届いた生け垣や農家住宅などの良好な景観は、本市のふるさとも感じさせる景観として大切に守っていきます。
- ・小野川に沿った農地では、開放感のある空間の広がりを生かし、市民の憩いの場となる景観を守り育てていきます。
- ・東獺穴地区や東大和田地区に見られるまとまりある樹林地は、貴重な資源と捉え、保全に努めるとともに、地域住民の意向に沿った形で、当該地域の営農と地域住民の住環境維持に努めます。

(2) 市街地東地域

市民が集う牛久の顔となる街並みづくり

<概況>

市街地東地域は、市内の約3分の1の人口が暮らす住宅地が形成されているとともに、牛久駅、市役所、生涯学習センターなどの公共施設が集積し、多くの市民が日々訪れる場となっています。また、日本初の本格的国産ワイン醸造所「シャトーカミヤ」もあり、多くの観光客が訪れています。

本市の玄関口となる牛久駅前の顔づくりを図りつつ、歴史的な観光資源の活用、コミュニティセンターとしての街並みづくり、良好な住宅地の街並みづくりと、それぞれの調和を図りながら地域の景観のまとまりをつくっていくことが課題です。

<方針>

○牛久市の玄関口の顔づくり

- ・牛久駅前、空地・低未利用地のビルトアップを促進し、本市の玄関口（シャトー）にふさわしい魅力と賑わいある街並みの形成を図り、駅東西が一体となった景観の形成を目指します。

○歴史的観光資源を生かした街並みづくり

- ・シャトーの周辺地区では、国指定の重要文化財であるシャトーカミヤ本館を市の貴重な観光資源として生かしながら、緑の中を楽しく歩ける景観の形成を目指します。
- ・駅東口柏田線（けやき通り）は、メインストリートにふさわしい風格と賑わいを備えた街並みを形成します。

○市民のコミュニティセンター地区の街並みづくり

- ・駅～市役所～生涯学習センターを結ぶ歩行経路を整理し、歩いたり自転車に乗ったりする市民が行き交い、楽しく集う街並みづくりを進めます。

○良好な住宅地の街並みづくり

- ・駅前商業業務系地区の周辺や幹線道路沿道には、統一感のある住商複合した街並みを形成します。
- ・柏田・上柏田地区や南・神谷地区では、緑豊かな住宅地の街並みの保全を図ります。
- ・住宅地縁辺部の斜面緑地や近隣の緑は、住宅地からの眺めにうるおいを与えるものとして保全を図ります。

(3) 市街地西地域

ふるさとの自然・歴史につながる賑わいの街並みづくり

<概況>

市街地西地域は、J R常磐線の西側で、北を小野川、南を牛久沼や稲荷川に挟まれた台地上に、市内の約半数の人口が暮らす住宅地と商業地からなっています。駅前西口には再開発ビル（エスカード）や商業ビルが整備され、国道6号沿道には近隣商店が建ち並んでいます。旧水戸街道筋には、牛久宿の面影を残す屋敷や屋敷林の街並みが見られ、北部の猪子地区には、池や湿原、多くの古墳などが残っています。

自然・歴史、駅前商業、沿道商業、そして住宅と、さまざまな機能がちりばめられた地域の中で、それぞれを連携させながら賑わいのある街並みを形成することが課題です。

<方針>

○駅周辺の賑わいを感じさせる街並みの形成

- ・牛久駅前には、本市の玄関口（カップロ）にふさわしい魅力と賑わいある街並みの形成を図り、駅東西が一体となった景観の形成を目指します。

○自然・歴史的資源を活用した特色ある景観づくり

- ・牛久宿の歴史ある街並みを生かした景観を形成します。
- ・池や湿原を活かした親水拠点や農地・山林を生かした景観を形成します。

○良好な住宅地の街並みづくり

- ・駅前地区や国道6号線沿道では、統一感のある街並みを形成します。
- ・つつじヶ丘や刈谷団地では、老朽化した都市基盤の改善整備を進めつつ、緑豊かな住宅地の街並みの保全に努めます。
- ・住宅地縁辺部の斜面緑地や近隣の緑は、住宅地からの眺めにうおいを与えるものとして保全を図ります。

○I C周辺の複合的土地利用における調和のとれた街並みの誘導

- ・猪子地区では、圏央道I C関連の計画的整備を進めていくのに際し、周辺環境や地区内の施設・住宅との調和のとれた街並みを形成します。

(4) 南部地域

歴史を受け継ぐ豊かな水と緑の景観づくり

<概況>

南部地域は、市街地の南側に隣接して位置し、牛久沼と、これに注ぐ稲荷川や根古屋川など水辺の空間を特徴としながら、台地に入り組む谷津田やその周りの斜面緑地が、緑の色濃い景観を形成しています。牛久沼周辺の台地には、伝統的な農村集落が形成されるとともに、牛久城址をはじめ、寺社・古墳、沼を愛した文人達の居宅など歴史・文化の貴重な資源が残されています。こうした自然環境や歴史、文化の大切な資源を、都市の発展と調和させながら、地域の貴重な財産として次世代に受け継ぐとともに、ふるさとの誇りある資源として地域づくりに生かしていくことが課題です。

<方針>

- 牛久沼の自然や歴史・文化資源を生かした景観づくり
 - ・牛久沼の自然豊かな景観を、地域の歴史・文化とともに守り、貴重な資源として地域づくりに生かしていきます。
- 豊かな自然環境との共存を図った景観づくり
 - ・遠山川沿いの谷津田とその周辺の山林は、市街地に隣接して貴重な里山景観として適切な管理のもとでの保全に努めます。
 - ・清らかな小川のせせらぎが残る根古屋川は、都市の貴重な親水空間としての景観を形成します。
 - ・広域農道カントリーラインは、農地、樹林地を巡る心地良い沿道景観の保全に努めます。
 - ・牛久・土浦バイパスの整備に関しては、関係機関に対し積極的な要請を図りながら、牛久沼及びその周辺の自然環境と調和する景観の形成に努めます。

(5) 中央北地域

小野川と農地が織りなす豊かな田園の景観づくり

<概況>

中央北地域は、本市を東西に貫く小野川の北側で、西は圏央道、東は小坂団地までの範囲に位置しています。川沿いには、水田農地と斜面緑地が幅広の田園景観を形成し、この北側の台地上には、伝統的な農村集落である岡見町の家並みが、国道408号に沿って連なるとともに、古く地域を統治した領主の城館跡や寺社が残っています。そして、これらの合間には既設の住宅団地が分布しています。こうした田園の中での集落や住宅団地の暮らしが豊かな景観を織りなしていくことがこの地域の課題となっています。

<方針>

○小野川の水辺と農地を生かした景観の保全

- ・小野川に沿った農地では、開放感のある空間の広がりを生かし、市民の憩いの場となる景観を守り育てていきます。
- ・岡見城址、小坂城址は保全を検討し、小野川一帯の眺望拠点となるよう整備に努めていきます。
- ・上池親水公園一帯は、親水拠点として背後の谷津田と一体となった景観整備を、地域住民との協働により進めます。

○良好な住宅地の街並み保全

- ・小坂団地等では、老朽化した都市基盤の改善整備を進めつつ、時間を経た落ち着いた街並みの保全に努めます。
- ・住宅地縁辺部の斜面緑地や近隣の緑は、住宅地からの眺めにうるおいを与えるものとして保全を図ります。

(6) 中央南地域

市民が守り育てる緑豊かな里山の景観づくり

<概況>

中央南地域は、市域東西を流れる小野川から南側の広大な田園地帯です。市民の自然観察や憩いの場として活用されている牛久自然観察の森や福祉の拠点として活用が盛んな総合福祉センターに、豊かな山林が残されており、周辺施設や里山の樹林地とともに、里山・緑の拠点として本市の自然景観の核となっています。南側の女化地区には、開拓農地・農家が広がり、古くから地域コミュニティの拠点であった女化青年研修所が残されています。

<方針>

○牛久自然観察の森をはじめとした緑資源や地域資源を生かした景観づくり

- ・牛久自然観察の森は、隣接する結束町緑の保全区と合わせ地域や本市の貴重な資源であり、緑と交流の拠点として機能強化を推進します。また、隣接する植物防疫協会研究所農場や総合福祉センター及び里山などの一帯の緑とともにまとまった樹林地景観の保全・活用に努めます。
- ・女化青年研修所は古い木造建築の外観を活かした再利用を検討し、地域の歴史の語り手として残していきます。また、女化稻荷神社や柏田神社は、地域の歴史的拠点としての景観保全に努めます。
- ・広域農道カントリーラインは、農地、樹林地を巡る心地良い沿道景観の保全に努めます。

○小野川の水辺と農地を生かした景観の保全

- ・小野川に沿った農地では、開放感のある空間の広がりを生かし、市民の憩いの場となる景観を守り育てていきます。

(7) 東部地域

豊かな自然やおおらかな農地が息づく景観づくり

<概況>

東部地域は、小野川、乙戸川、桂川の3本の河川が地域を流れ、これに沿って連なる肥よくな農地と斜面緑地が、うるおいと開放感ある景観を形成しています。市域東端の井ノ岡・奥原地区には緩やかな起伏をもった畑と調教馬の牧場が多くあり、近隣ではまれな特長ある景観を呈しています。桂、奥原の2つの工業団地が整備されており、圏央道阿見東ICの整備に伴い、さらに重要な流通・生産拠点が形成されようとしています。また、地域北東部には、高さ120mの牛久大仏が周辺の緑の上に半身を出す形で立っており、周辺の相当範囲から遠望されます。

<方針>

○豊かな自然や農地を生かした田園居住景観の形成

- ・小野川、乙戸川、桂川一帯は河川、農地及び斜面緑地の保全に努め、開放感のあるのびやかな景観を守り育てていきます。
- ・広域農道カントリーラインは、農地、樹林地を巡る心地良い沿道景観の保全に努めます。
- ・牛久大仏の周辺は樹林が多いことから、保全・育成に努め、敷地外の各地から大仏を望んだ際に大仏の全容が見えることのないようにし、また、緑越しに見える大仏のボリュームが増加することのないようにします。

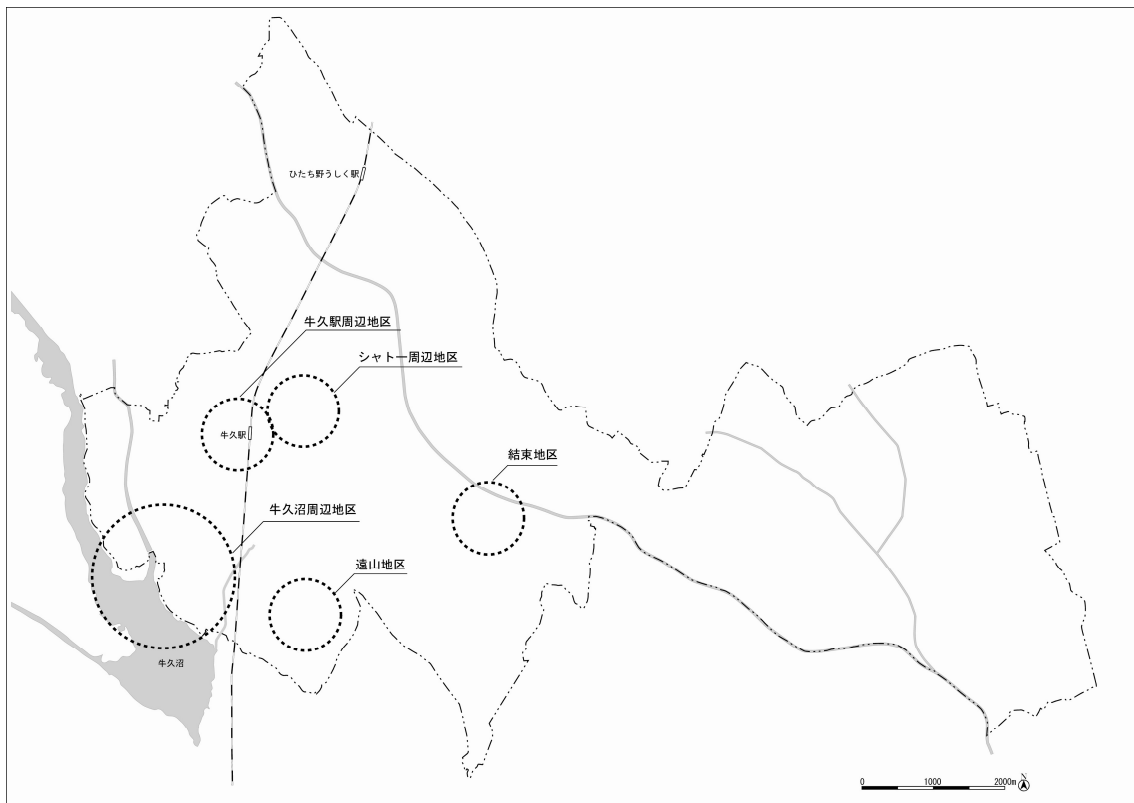
○IC周辺の工業団地整備における調和のとれた景観誘導

- ・阿見東IC及び桂工業団地、奥原工業団地の周辺一帯では、流通・生産拠点の整備を進めるにあたって、周辺の農地や集落と調和のとれた景観整備に配慮します。

4. 重点地区の景観づくりの方針

牛久市内において、次に掲げる地区については、特に良好な景観づくりを図るための第1次重点地区として指定します。今後、この他の地区についても、市民からの提案等に基づき、良好な景観づくりを図る重点地区指定の検討を順次進めていきます。

地区	類型	位置
牛久沼周辺地区	田園地帯	自然 牛久沼を囲む緑あふれる環境。首都圏近郊緑地保全区域から10m(稲荷川沿岸は国道6号牛久土浦バイパスと市道13号線の交点から東林寺を結ぶ線まで)。約70ha
遠山地区		里山 市民の活用によって保全される里山。谷津田と斜面緑地。遠山川沿いの道路端から100m(東側)・200m(西側)。約65ha
結束地区		里山 市民の活用によって保全される里山。田畑と平地林、集落。北側：小野川、南側：牛久自然観察の森、西側：主要地方道土浦竜ヶ崎線、東側：太田川。約78ha
シャトー周辺地区	市街地	歴史 国指定重要文化財シャトーカミヤや、市民の集う公共施設が集積する本市の中心的市街地。西側：花水木通り、北側：中央通り、南側：けやき通り、東側：ふれあい通り、中央生涯学習センター。約52ha
牛久駅周辺地区		駅前 多くの市民が玄関口として利用するJR常磐線牛久駅東西の商業系市街地。約18ha



第1次重点地区位置図

(1) 牛久沼周辺地区

概況

牛久沼周辺地区は、水を満々と湛えた水面が広がり、これを山林や農地の豊かな緑が取り巻いています。牛久沼を取り巻く緑地は、本市のみならず広域的に貴重なものであり、首都圏近郊緑地保全区域として位置づけられ、保全が図られています。農地は、農業振興地域農用地の指定によって保全が図られています。水面を見下ろす台地には雲魚亭や牛久城址が閑静な環境に立地し、沼岸のアヤメ園とともに多くの人々が訪れています。当地区の景観は、これらの豊かな水と緑を基盤として各種の地域資源が点在する中、回遊型の観光の振興や、映画・テレビの撮影誘致（フィルムコミッション）等への活用も期待されます。

方針

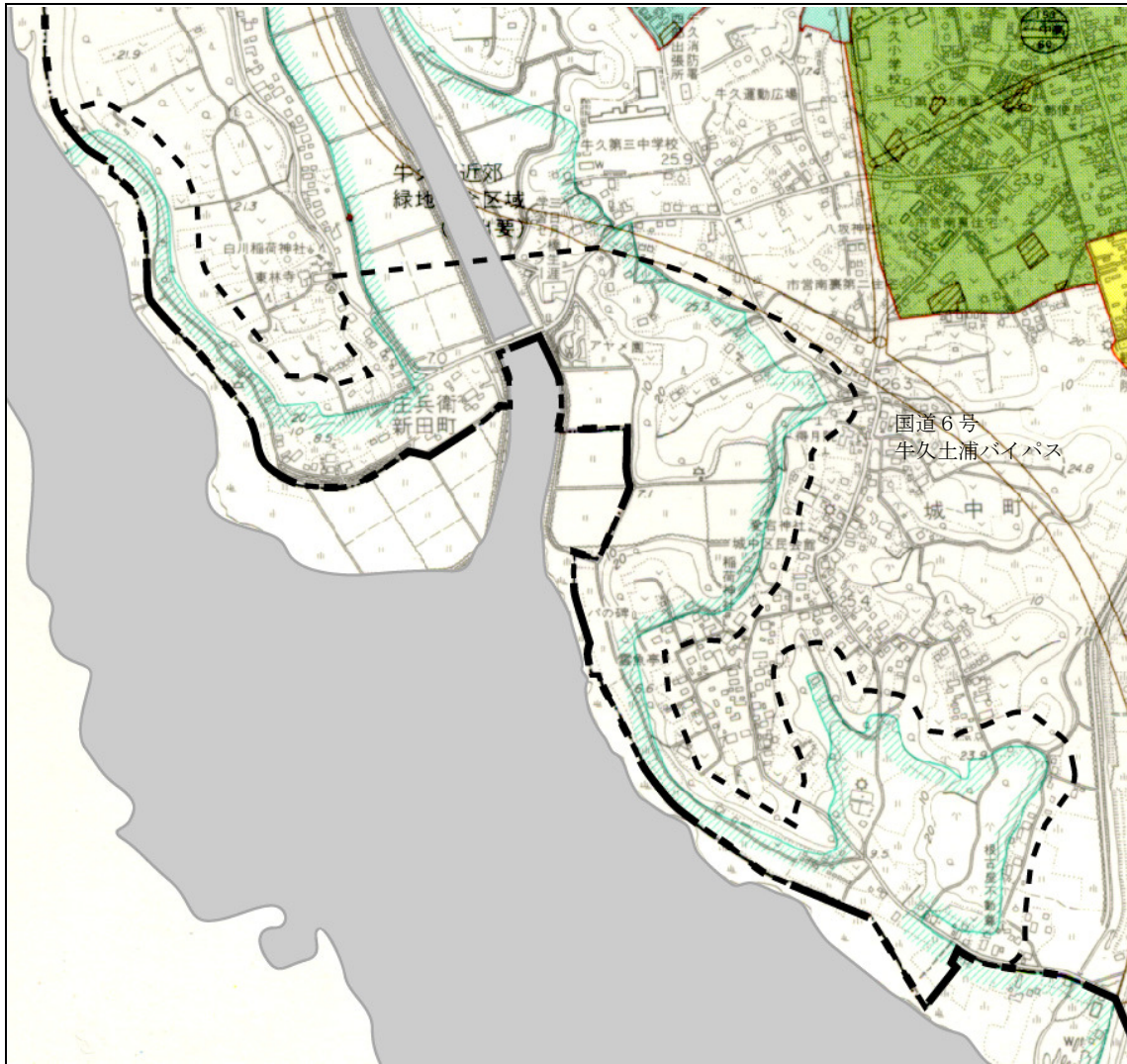
牛久沼周辺地区では、豊かな水と緑を本市の貴重な地域資源として位置づけ、自然景観の保全を図ります。

当地区における建築物や工作物等は、自然景観を損ねることがないように規制・誘導を図り、また、展望台の整備や牛久城址の保全の検討を行いながら、アヤメ園、雲魚亭など回遊コースでつなぎ、散策や観光等での活用を図ります。これらの牛久沼を取り巻く保全・整備にあたっては、さらに広域的な観点から、隣接5市連携での取り組みにも努めます。

【施設の充実】

- ・アヤメ園の拡充整備
- ・牛久城址の整備
- ・回遊基盤施設（駐車場、休憩所、散策路等）の整備
- ・三日月橋生涯学習センターの修景整備

牛久沼周辺地区区域図



(2) 遠山地区

概況

遠山地区は、市街地が隣接しているにもかかわらず、台地に入り組む谷津田の周りを山林が取り巻く緑一面の景観が残っています。古くから地域住民の暮らしと密接にかかわりながら、良質なコメを生産し、多様な生態系の保全や地球環境の保全にも重要な役割を果たしてきた地域の景観です。近年は、山林の放置や谷津田の休耕が課題となっていますが、地域住民やNPO等の協働によって山林の下草刈りや休耕田の活用等もなされています。当地区は、これらによって本来的な里山の再生が図られつつあり、今後も良好な景観の再生・維持が期待されます。

方針

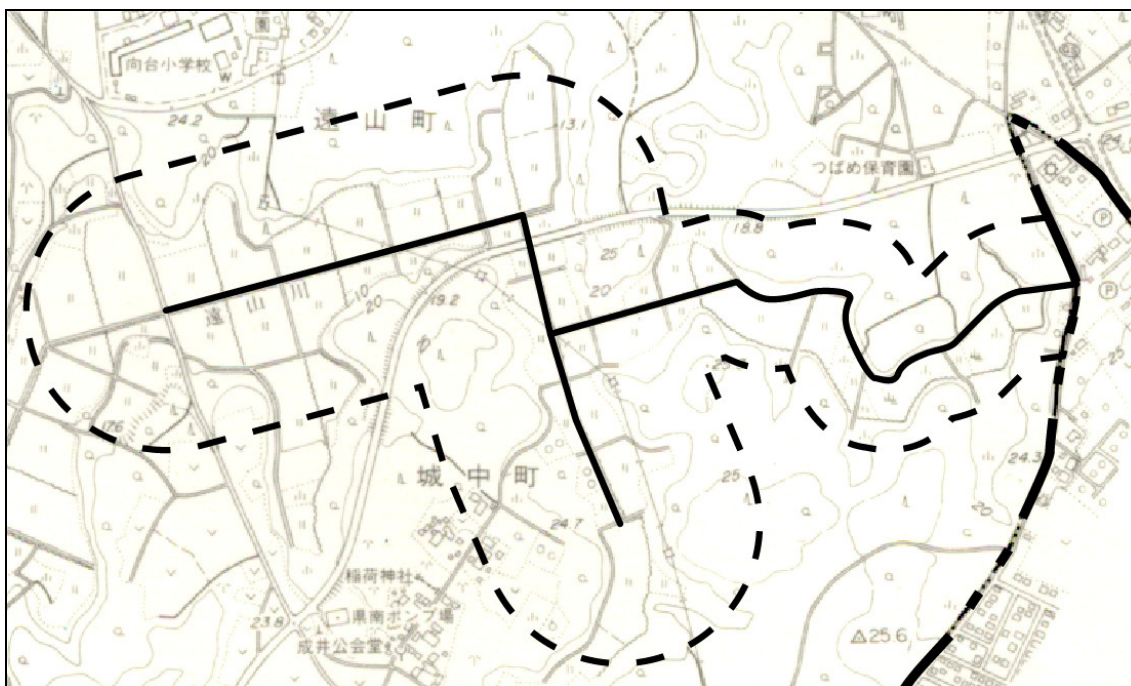
遠山地区では、地形をそのまま生かした谷津田と、これを取り巻く山林とによる緑一面の景観を資源として位置づけ、里山景観の保全を図ります。

当地区における建築物や工作物等は、里山景観を損ねることがないように規制・誘導を図り、また、必要な施設の充実等を図ります。

【施設の充実】

- ・ 公共施設（ガードレール等）の修景整備
- ・ 休耕田を活用するために作物の作付けなどを行う景観形成活動を支援

遠山地区区域図



(3) 結束地区

概況

結束地区は、かつて舟運を使って江戸に向けて米や用材が運び出されたという小野川に沿って、肥よくな農地が広がり、平地林に囲まれた農村集落です。集落内の民家は、屋敷林に囲まれ、傾斜屋根の伝統的な建築物が多く立地しています。地区内ではスギ・ヒノキや、コナラ・クヌギなど、地域の暮らしとかがわり深い樹林帯が、敷地面積21haの「牛久自然観察の森」として整備され、多くの市民が憩いや学びの場として利用しています。その園外には、農地の間や集落の屋敷の周りを巡る散策コース「ビートルズトレイル」も整備されています。当地区は、こうした農村における集落の暮らしと里山の保全とが一体となった良好な景観の維持が期待されます。

方針

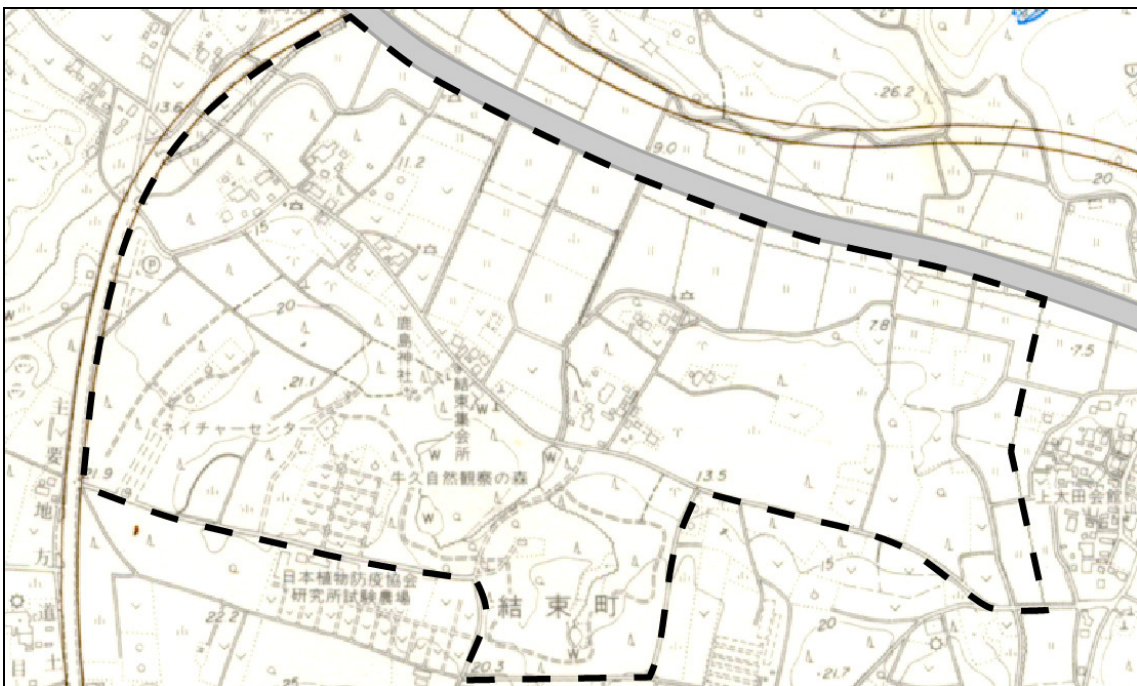
結束地区では、小野川に沿った肥よくな農地と平地林に囲まれた農村集落の景観を、地域住民をはじめ多くの市民の貴重な資源として位置づけ、里山景観の保全を図ります。

当地区における建築物や工作物等は、里山景観を損ねることがないように規制・誘導を図り、また、必要な施設の充実等を図ります。

【施設の充実】

- ・牛久自然観察の森の適切な管理運営
- ・市民の憩いや学習の空間としてのビートルズトレイルの活用

結束地区区域図



(4) シャトー周辺地区

概況

シャトー周辺地区は、本市の近代史を築いた歴史遺産シャトーカミヤ（赤煉瓦を特徴とする本館と旧貯蔵庫、旧発酵室の3棟は国指定重要文化財）を中心に、広大な葡萄畑があったところを基盤として、けやき通りや花水木通りなどの幹線道路が整備されています。また、市庁舎や生涯学習センターなどの公共施設が集積し、本市のコミュニティセンター機能を担うと同時に、商業施設や住宅や生産緑地など多様な用途が混在する市街地を形成しています。

方針

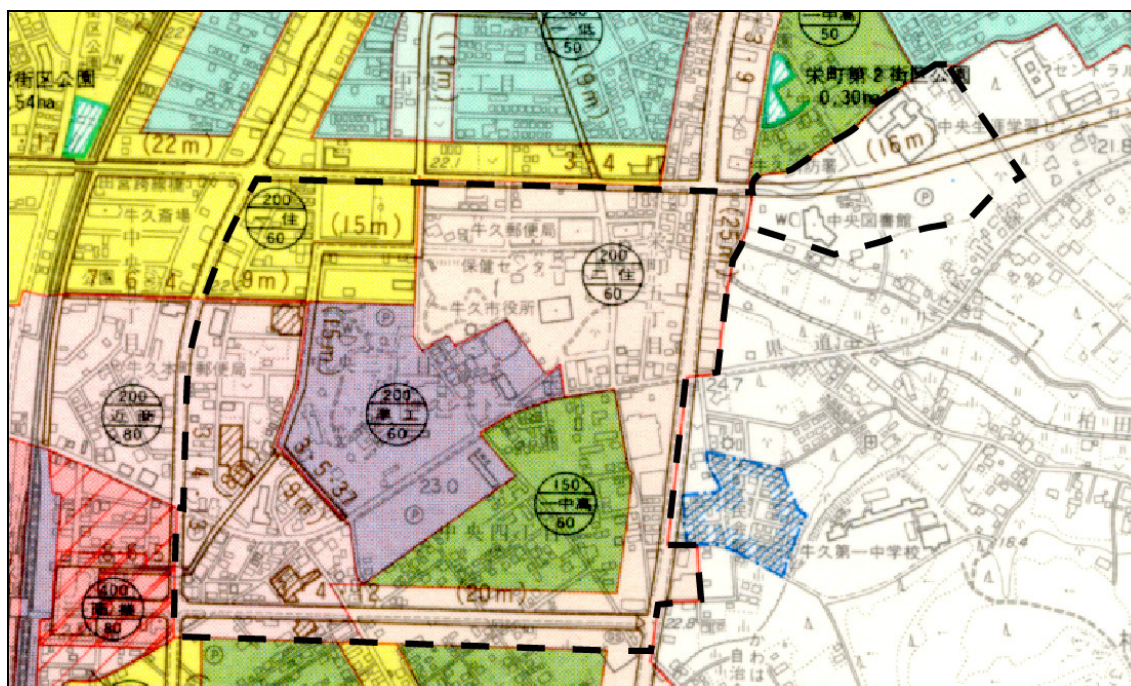
シャトーカミヤは、歴史遺産であるとともに中心市街地の中に残る貴重な緑の空間です。シャトー周辺地区では、このシャトーカミヤやけやき通りなどを重要な景観資源として位置づけながら、多くの人々が訪れるコミュニティセンター地区としての景観形成を図ります。

当地区における建築物や工作物等は、国指定重要文化財であるシャトーカミヤ本館の眺望を確保するための規制・誘導を図ります。また、これと合わせて市庁舎や生涯学習センター、牛久駅等の主要施設間の歩行者動線を整理し、歩いて快適な景観の整備を図ります。

【施設の充実】

- ・牛久ワインビレッジ構想の推進
- ・歴史のみちづくりの推進
- ・幹線道路としてのけやき通り、主要歩行者動線としてのぶどう園通りの無電柱化の推進

シャトー周辺地区区域図



(5) 牛久駅周辺地区

概況

牛久駅周辺地区は、1日約1.7万人の利用客があるJR常磐線牛久駅を中心に、歴史を伝える観光拠点であるシャトーカミヤに向けた東口を「シャトー口」、自然豊かな牛久沼へ向けた西口を「カップロ」と命名し、東・西それぞれの玄関口が形成されています。

シャトー口には正面にまっすぐ伸びる骨太なけやき通りが接続し、カップロには牛久駅西口再開発事業による高層建築物エスカードビルが立地しています。空地が青空駐車場となっている現状もまだ多く見られるため、これらの適切な土地利用によって玄関口にふさわしい顔づくりが期待されます。駅周辺的美観を損ねている放置自転車については、定期的に移動・保管し、美化を図っています。

方針

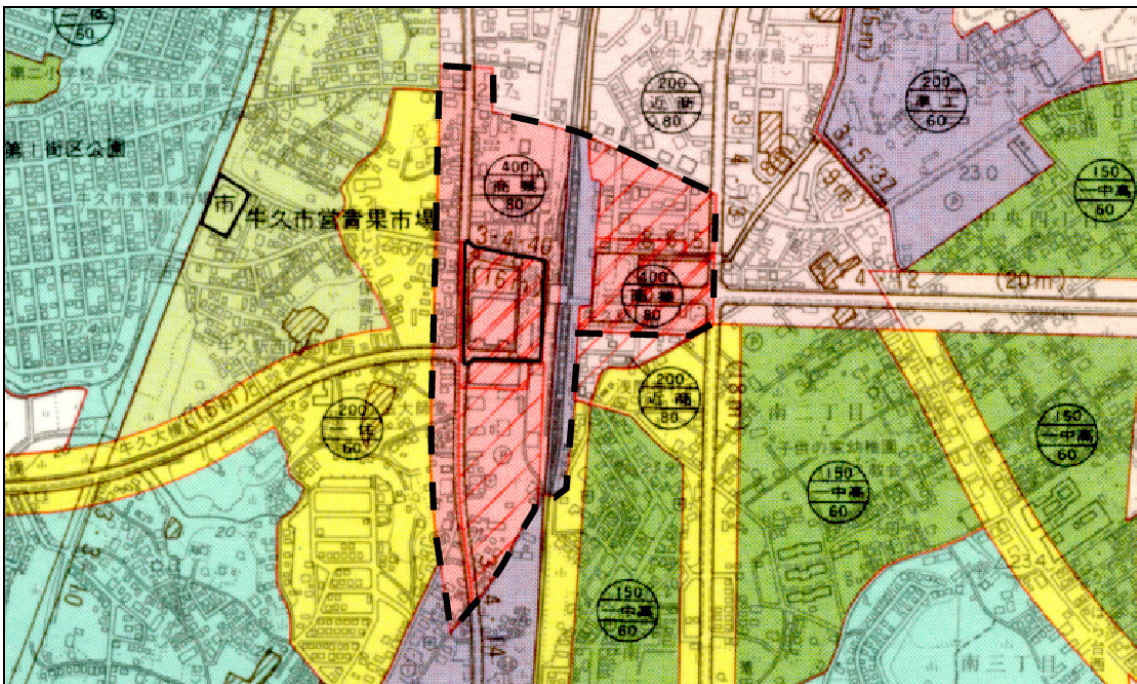
牛久駅周辺地区では、多くの来訪客が行き交い賑わいつつ、玄関口として風格のある街並みの景観を形成します。

当地区における建築物や工作物等は、建築物の色彩や壁面線を揃えるなど、街並みを統一するための規制・誘導を図ります。また、まちの顔として緑豊かな牛久市をイメージできるようにするとともに、歴史の景観にかたちづくられた東西の特徴を持った景観の整備を図ります。さらに、放置自転車整理区域（駅中心半径300m）における美化を図ります。

【施設の充実】

- ・ 立体駐車場の整備
- ・ 空地のビルトアップ推進、商業業務利用の促進
- ・ 東・西を特徴づけるストリートファニチャー等の整備

牛久駅周辺地区区域図



第3章 良好な景観づくりのルール

1. 市内共通

(1) 良好な景観づくりのための届出対象行為

牛久市内（景観計画区域。ただし、重点地区を除く）で次の行為を行おうとする者は、市に届出を行うことが必要となります。

届出対象行為（重点地区を除く）

行為	届出対象
建築物の建築等 新築、増築、改築若しくは移転、 外観の過半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	高さが10mを超えるもの又は延床面積が500㎡を超える もの
工作物の建設等 新設、増築、改築若しくは移転、 外観の過半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	高さが10m（よう壁にあつては2m）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	開発区域の面積が10,000㎡を超えるもの
良好な景観の形成に支障を及 ぼすおそれのある行為	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件（家 畜用飼料を除く。）の堆積で、堆積に係る面積が500㎡以 上のもの。

(2) 景観形成基準

上記の届出は、以下の基準に適合することが必要です。

この基準に適合しない場合は、設計の変更等必要な措置をとるよう勧告し、それで是正がされない場合、牛久市景観条例に基づき、設計の変更等の必要な措置をとるよう命じることとなります。

建築物の景観形成基準（重点地区を除く）

区分	基準の内容										
共通	①周辺地域の景観の状況を把握し、その調和に配慮する。 ②周辺地域の良好な景観の形成に資するよう配慮する。										
位置	行為地の選定にあたっては、以下の点に配慮する。 ①本市の主要な展望地からの眺望や、主要な景観資源を阻害することがないように配慮する。 ②道路境界線から建物の壁を後退するなど、歩行者への圧迫感を軽減するよう配慮する。ただし、街並みが連続している地域の場合は、周辺建物と整然と並ぶように優先して配慮する。										
形態意匠	形態意匠は、以下の点に配慮する。 ①本市の主要な展望地からの眺望や、主要な景観資源を阻害することがないように配慮する。 ②周辺地域の景観との調和や連続性、まとまりに配慮する。特に歴史的建造物に近接する地域での調和や、街路景観の整っている地域での連続性に配慮する。 ③建築物の高さは、圧迫感を生じないように配慮する。 ④外壁や屋上などに設ける設備が目立たないように設置する。やむを得ず露出する場合は、建築物との調和に配慮する。 ⑤屋外階段、ベランダ等が建築物本体と調和を図るよう配慮する。 ⑥店舗、事務所が立ち並ぶ場合、低層階が賑わい空間の形成に資するよう配慮する。										
色彩	外壁、屋根、屋上設備等の外観の色彩（ベースカラー）は、以下の範囲とする。ただし、アクセントカラーとして慎重に用いる場合は、この限りでない。										
	色相	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
	明度	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	彩度	4以下	6以下	4以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下
	（日本工業規格 Z 8721 に定めるマンセル表色系による）										

材料	<p>建築物の材料は、以下の点に配慮する。</p> <p>①周辺地域の景観との調和に配慮する。</p> <p>②経年変化により景観を損なうことのないよう、維持管理に優れた材料の活用に配慮する。</p> <p>③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>
外構 ・ 植栽	<p>行為地の外構・植栽は、以下の点に配慮する。</p> <p>①敷地の接道部の塀、柵、植栽等については、沿道に対する開放感や、地域の景観との調和や連続性など、まとまりに配慮する。</p> <p>②植栽は、周辺地域の景観と調和するよう、樹種も考慮し、高木・中木・低木の適切な配置に努め、できる限りの緑化に配慮する。また、敷地内に既存の樹木がある場合、その活用に配慮する。</p> <p>③敷地内の空地は、歩行者空間の確保や緑化などの活用に努め、沿道に対する開放感や、地域の景観との調和や連続性など、まとまりに配慮する。</p>
その他	<p>①敷地内の駐車場は、植栽等により周囲の景観との調和に配慮する。</p> <p>②自転車置場、ゴミ集積所、自動販売機、その他の設置物等の設置にあたっては、建築物や周辺地域の景観との調和に配慮する。</p> <p>③照明設備の設置にあたっては、夜間景観に有効となるよう配慮する。また、過剰な明るさや、回転灯、ネオン管、サーチライト等の光による過剰な演出は避けるよう配慮する。</p>

※配慮すべき周辺地域とは、対象行為から見通すことが可能な範囲を原則とし、対象行為の位置する町丁目とその隣接する町丁目を最小範囲とします。

※配慮すべき展望地とは、①牛久沼を展望する三日月橋たもととします。

※配慮すべき主要な景観資源とは、「シャトーカミヤ本館」、「市民の木」とします。

※高木とは約5m以上、中木とは約1～5m、低木とは約1m未満の樹高のものとしてします。

第3章 良好な景観づくりのルール

工作物の景観形成基準（重点地区を除く）

区分	基準の内容										
共通	建築物の位置、色彩等において、周辺地域の景観を尊重し、その調和に配慮するとともに、地域の良好な景観の形成に資するよう配慮する。										
位置	行為地の選定にあたっては、本市の主要な展望地からの眺望や、主要な景観資源を阻害することがないように配慮する。										
色彩	外観の色彩（ベースカラー）は、以下の範囲とする。ただし、アクセントカラーとして慎重に用いる場合は、この限りでない。										
	色相	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
	明度	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	彩度	4以下	6以下	4以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下
（日本工業規格 Z 8721 に定めるマンセル表色系による）											

開発行為の景観形成基準（重点地区を除く）

区分	基準の内容
方法等	<p>開発行為は、以下の点に配慮する。</p> <p>①できるだけ現況の地形をいかし、長大なり面やよう壁が生じないように配慮する。</p> <p>②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>③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>

廃棄物等の堆積の景観形成基準（重点地区を除く）

区分	基準の内容
方法等	<p>屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積は、以下の点に配慮する。</p> <p>①周辺の景観を乱さぬよう配置し、可能な限り高さを抑え、積み上げ方等を整然とするよう配慮する。</p> <p>②周辺から目立たぬよう生け垣等により遮へいするよう配慮する。</p>

2. 重点地区

(1) 重点地区の良好な景観づくりのための届出対象行為

重点地区内で次の行為を行おうとする者は、市に届出を行うことが必要となります。

行為	届出の対象
建築物の建築等	①建築物の新築、増築、改築又は移転 ②建築物の外観の過半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
工作物の建設等	①工作物の新設、増築、改築又は移転 ②工作物の外観の過半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
開発行為	土地の形質の変更で、次のいずれかに該当するもの。 ①変更に係る土地の面積が1500㎡以上のもの ②変更に伴い生じるのり面、よう壁の高さが2mを超え、かつ、長さが10m以上のもので、変更に係る土地の面積が300㎡以上のもの
堆積	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件（家畜用飼料を除く。）の堆積で、堆積に係る面積が500㎡以上のもの

(2) 重点地区の景観形成基準

重点地区の良好な景観づくりのための景観形成基準は、次のとおりとします。

重点地区における建築物の景観形成基準

区分	基準の内容				
	牛久沼周辺地区	遠山地区	結束地区	シャトー周辺地区	牛久駅周辺地区
共通	①周辺地域の景観の状況を把握し、その調和に配慮する。 ②周辺地域の良好な景観の形成に資するよう配慮する。				
位置	行為地の選定にあたっては、以下の点に配慮する。 ①当該地区の主要な展望地からの眺望や、主要な景観資源を阻害することがないように配慮する。 ②歩行者への圧迫感を軽減するため、建築物の壁面は、道路境界線から1m以上後退する。				
形態 意匠	形態意匠は、以下の点に配慮する。 ①周辺地域の景観との調和や連続性、まともに配慮する。特に歴史的建造物に近接する地域での調和や、街路景観の整っている地域での連続性に配慮する。 ②外壁や屋上などに設ける設備が目立たないように設置する。やむを得ず露出する場合は、建築物との調和に配慮する。 ③屋外階段、ベランダ等が建築物本体と調和を図るよう配慮する。				
	④当該地区の主要な展望地からの眺望や、主要な景観資源を阻害することがないように配慮する。 ⑤屋根は、勾配屋根とする。			④店舗、事務所が立ち並ぶ場合、低層階が賑わい空間の形成に資するよう配慮する。	
	⑥斜面緑地の景観を確保するため、高さは10m以下とする。	⑥平地林の景観を確保するため、高さは10m以下とする。	⑤シャトーカ ミヤ本館の展望を確保するため、高さは、17m以下とする。	①統一感のある街並みを形成するため、東西駅前広場、けやき通りに面した建築物の壁面を揃える。	

区分	基準の内容										
	牛久沼周辺地区	遠山地区	結東地区	シャトー周辺地区	牛久駅周辺地区						
色彩	外壁、屋根、屋上設備等の外観の色彩（ベースカラー）は、以下の範囲とする。ただし、アクセントカラーとして慎重に用いる場合は、この限りでない。										
	色相	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
	明度	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	彩度	4以下	6以下	4以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下
(日本工業規格 Z 8721 に定めるマンセル表色系による)											
材料	建築物の材料は、以下の点に配慮する。 ①周辺地域の景観との調和に配慮する。 ②経年変化により景観を損なうことのないよう、維持管理に優れた材料の活用に配慮する。 ③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。										
	④自然素材風のものとする。						④シャトーカ ミヤの景観 との調和に 配慮する。				
外構 ・ 植栽	行為地の外構・植栽は、以下の点に配慮する。 ①敷地の接道部の塀、柵、植栽等については、沿道に対する開放感や、地域の景観との調和や連続性、まとまりに配慮する。 ②敷地内の空地は、歩行者空間の確保や緑化などの活用に努め、沿道に対する開放感や、地域の景観との調和や連続性、まとまりに配慮する。										
	③屋敷林がある場合、できる限りの保全に配慮する。					③植栽は、周辺地域の景観と調和するよう、樹種も考慮し、高木・中木・低木の適切な配置に努め、できる限りの緑化に配慮する。また、敷地内に既存の樹木がある場合、その活用に配慮する。					
	④牛久沼に面して建築物が直接見えないように高木を植栽する。		④谷津田に面して建築物が直接見えないように高木を植栽する。		—						

区分	基準の内容				
	牛久沼周辺地区	遠山地区	結束地区	シャトー周辺地区	牛久駅周辺地区
その他	<p>①敷地内の駐車場は、植栽等により周囲の景観との調和に配慮する。</p> <p>②自転車置き場、ゴミ集積所、自動販売機、その他の設置物等の設置にあたっては、建築物や周辺地域の景観との調和に配慮する。</p> <p>③照明設備の設置にあたっては、夜間景観に有効となるよう配慮する。また、過剰な明るさや、回転灯、ネオン管、サーチライト等の光による過剰な演出は避けるよう配慮する。</p>				
	-			<p>④ぶどう園通り、シャトー通り、けやき通りに面する敷地で自動販売機を設置するにあたっては、建築物に合った落ち着いた色彩のものとする。</p>	<p>④広告物は、窓ガラス等の内側から表示しない。</p> <p>⑤ショーウィンドウや建築物のライトアップなど、閉店時や夜間の景観の賑わいを演出するよう配慮する。</p>

重点地区における工作物の景観形成基準

区分	基準の内容										
	牛久沼周辺地区	遠山地区	結束地区	シャトー周辺地区	牛久駅周辺地区						
共通	①周辺地域の景観の状況を把握し、その調和に配慮する。 ②周辺地域の良好な景観の形成に資するよう配慮する。										
位置	行為地の選定にあたっては、当該地区の主要な展望地からの眺望や、主要な景観資源を阻害することがないように配慮する。										
形態意匠	形態意匠は、以下の点に配慮する。										
	①周辺地域の景観との調和や連続性など、まとまりに配慮する。特に歴史的建造物に近接する地域での調和や、街路景観の整っている地域での連続性などに配慮する。 ②斜面緑地の景観を確保するため、高さは10m以下とする。	②平地林の景観を確保するため、高さは10m以下とする。	②シャトーカ ー ミヤ本館の 展望を確保 するため、 高さは、17 m以下とす る。								
色彩	外観の色彩（ベースカラー）は、以下の範囲とする。ただし、アクセントカラーとして慎重に用いる場合は、この限りでない。										
	色相	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
	明度	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	彩度	4以下	6以下	4以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下	2以下
(日本工業規格 Z 8721 に定めるマンセル表色系による)											

重点地区における開発行為の景観形成基準

区分	基準の内容
方法等	開発行為は、以下の点に配慮する。 ①できるだけ現況の地形をいかし、長大なり面やよう壁が生じないように配慮する。 ②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。 ③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。

重点地区における廃棄物等の堆積の景観形成基準

区分	基準の内容
方法等	屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積は、以下の点に配慮する。 ①周辺の景観を乱さぬよう配置し、可能な限り高さを抑え、積み上げ方等を整然とするよう配慮する。 ②周辺から目立たぬよう生け垣等により遮へいするよう配慮する。

第4章 景観重要建造物の指定等

今後、牛久市では、良好な景観の形成に重要な建造物と樹木を、それぞれ「景観重要建造物」と「景観重要樹木」として指定し、その保全・活用を図っていきます。ここでは、これらの指定を行うに際しての基本的方針を定めます。

また、良好な景観を形成するには、公共施設の整備のあり方や、屋外広告物の取り扱い方も重要です。このためここでは、景観重要公共施設を指定してその整備方針を定めるとともに、屋外広告物の表示等に関する基本的な事項を定めます。

1. 景観重要建造物

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します。

2. 景観重要樹木

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、「市民の木」（「牛久市みどりと自然のまちづくり条例」第13条第1項に定めるもの）などの中から景観重要樹木に指定できるものとしします。

3. 景観重要公共施設

本市の良好な街路景観を形成するため、下表の路線は、景観重要公共施設として位置づけ、整備を行う際には次の事項に取り組むものとします。

路線名	取り組み
けやき通り	<ul style="list-style-type: none"> ・道路管理者である茨城県に働きかけながら、市民との協働のもと、駅前にふさわしい路線としての整備と維持・管理を図ります。 ・沿道の無電柱化を進めます。 ・けやき並木の樹形について、適正な維持・管理を図る。 ・路面や交通安全施設などの色彩は、原則的に重点地区（シャトー周辺地区）の基準への適合を図ります。
ぶどう園通り	<ul style="list-style-type: none"> ・重要文化財シャトーカミヤに面する路線として、歴史的景観に配慮した整備と維持・管理を図ります。 ・沿道の無電柱化を進めます。 ・路面や交通安全施設などの色彩は、原則的に重点地区（シャトー周辺地区）の基準への適合を図ります。

4. 屋外広告物

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。

(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。

第5章 みんなの景観づくり

1. みんなの景観づくりの考え方

景観づくりは、だれもが、身近なところから取り組みます。景観づくりは、一人からでも取り組みますが、周囲の仲間を誘い合って取り組むと、より効果的です。

牛久市では、市民、事業者、行政の協働により、景観まちづくりを進めていきます。市民は家庭や地域から、事業者は店舗や事業所から、それぞれの建物や敷地の緑の身近なところから取り組むことが望まれます。行政は、そうした市民や事業者の積極的な取り組みを支援します。

景観は、周りとの調和で成り立っています。景観づくりの第一歩は、周りを見渡し、緑や建物、地域の特徴を把握することから始まります。周りの緑や建物の状況に合わせて、それらと調和するように緑や建物への配慮をしてみましょう。また、周りの緑が少ない場合など、自らの敷地に配慮して地域の景観が良くなる場合は、積極的に取り組みを進めましょう。

市民・事業者・行政の協働

主体	主な活動内容
市民	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の建築・改修等の際の修景 近隣の公園の管理（行政区・自治会による里親制度活用） 自宅周りの歩道の清掃、植樹帯の管理 公共施設整備における計画段階からの参画
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 店舗や事業所の建築物・屋外広告物の設置・改修等の際の修景 店舗や事業所周りの歩道の清掃、植樹帯の管理
行政	<ul style="list-style-type: none"> 各種施策による市民・事業者の活動の支援 方針や条例に基づく規制・誘導

周辺景観の把握と配慮の方法

周辺の把握	緑	<ul style="list-style-type: none"> 前後左右の特徴的な樹木、接する通り等から見通す場所にある緑のまとまりなどを把握
	建物	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面する壁面の位置を把握 屋根や壁面等の色彩や材料、意匠で特徴的なものを把握
調和への配慮	緑	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の緑と調和する低・中・高木の組み合わせによる植栽 既存の樹木をなるべく保全
	建物	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の建物と壁面の位置を揃える 周辺の建物の色彩や意匠等を揃える

2. 景観づくりの仲間

牛久市内では、まちづくりに関する多くの市民活動が行われています。これら一つひとつの活動は、たとえ小さなものであっても、まち全体でみればたいへん大きな成果へとつながっていきます。景観というだけでも共通に、気軽に取り組める活動は、個々の活動をつないでいくための有効な道具として利用することができます。

牛久市では、景観計画の策定をきっかけに、景観まちづくりに関する市内のさまざまな個人、団体の間での情報交換に役立て、それに基づく共通の方向を見だし、個々の活動をゆるやかにつないでいくための体制として、「牛久市景観まちづくりネットワーク」を設立しようとしています。この組織は、まち全体の景観づくりの推進基盤として景観整備機構※の指定を受け、市内の個人や団体の景観まちづくり活動を支援・促進するための基盤体制として育てていきます。

※景観整備機構は、市民に対する景観の情報提供、相談等の支援や、景観重要建造物・樹木の管理など、良好な景観の保全・形成に関する活動を行うNPO法人や公益法人で、牛久市が指定した団体のことです。

3. 行政による支援等

景観まちづくりを促進するための制度としては、国の「景観形成総合支援事業」や、市独自の制度として「牛久市公園里親制度」があります。また、緑の保全を図るための「緑地保全地域」をはじめとした各種制度を状況に応じて適用していくことで、景観まちづくりへ一層取り組みやすくすることも可能となります。今後、市民や事業者による景観まちづくり活動を積極的に支援していくため、さらにこうした制度の充実を検討していきます。

市民・事業者を主体とした景観まちづくり活動の支援制度

名称	概要
景観形成総合支援事業 (国土交通省)	1) 景観重要建造物の修理、買取、2) 景観重要樹木の倒伏防止措置などの費用について、事業主体である民間団体、個人に対し、国から市を通じて、事業費の1/3以内、かつ、市からの補助の1/2以内で補助。国土交通省 都市・地域整備局。ただし、「歴史的風致維持向上計画(市作成、主務大臣認定)」の重点区域であること。
牛久市公園里親制度 (牛久市)	市内の公園等を里子にみため、清掃・美化、花壇の手入れ、除草等の管理活動を行う行政区及び自治会に対し、市が必要な物品の支給・貸与、報奨金支給等を行う。
茨城県まちの違反広告物 追放推進制度 (牛久市)	地域住民等のボランティア団体が、県、市、電柱等の管理者、警察との間で協定を結び、地区内の違反広告物(はり紙、はり札、立看板、広告旗)の簡易除却等を行う。

緑の保全を図るための制度

名称	概要
緑地保全地域 (茨城県)	ゆるやかな行為規制によってやや広域的観点から緑地の保全を目指すもので、県が都市計画決定することで、建築物の新築・改築や木竹の伐採などの届出が必要となる。土地所有者は、地方公共団体等と管理協定を結ぶことでの管理負担の軽減や、市と契約期間20年以上の市民緑地契約を結ぶことで相続税の評価減等を図ることなどができる。
市民の森・みどりの保全区 (牛久市)	市内の良好な森林や自然環境を市民の森やみどりの保全区に指定して緑地を保全。市民の森は、市街化区域内あるいは、市街化区域の隣接地に位置するもので、樹木の健全性や美観、維持管理の実現性等を基準に指定。みどりの保全区は、市街化調整区域に位置するもので、すぐれた自然環境を有しており、その自然環境の適正な保全を図る必要があるものを指定。市では、これらの緑の保全及び創出に必要な経費の一部を助成している。

資 料

1. 策定経過

策定経過

年月	内容	備考
平成19年度		
8月	景観まちづくり作品募集（市内小中学校）	
10月24～28日	景観まちづくり作品応募作品展示・景観まちづくり市民アンケート（牛久市民文化祭にて）	
12月11～26日	景観まちづくり団体アンケート	
2月16日	景観まちづくり市民アンケート（うしく環境シンポジウムにて）	
2月22～27日	景観まちづくり団体ヒアリング	
3月2日	景観まちづくりワークショップ（三日月橋生涯学習センター）	
3月8日	景観まちづくりワークショップ（奥野生涯学習センター）	
3月16日	景観まちづくりワークショップ（牛久市役所会議室）	
平成20年度		
6月24日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第1回） ・（仮称）牛久市景観まちづくりネットワーク 規約（案）について ・牛久市景観計画策定方針について	
7月29日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第2回） ・現地視察	
8月11日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第3回） ・現地視察 ・ワークショップ（地区の良さと方針）	
9月4日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第4回） ・景観まちづくりの方針について	
9月29日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第5回） ・「基本方針」について ・「良好な景観づくりのルール」について	
10月21日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第6回） ・「基本方針」及び「良好な景観づくりのルール」について ・「みんなの景観づくり」について	
12月10日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第7回） ・「牛久市景観計画（案）」について	
12月16日～ 1月15日	牛久市景観計画（案）に関する市民意見等の募集（パブリックコメント）	
12月21日	景観まちづくり地区懇談会（三日月橋生涯学習センター）	
12月22日	景観まちづくり地区懇談会（エスカード）	
2月6日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第8回） ・「牛久市景観計画（案）」について	
3月7日	景観まちづくりフォーラム	
3月18日	牛久市景観まちづくりネットワーク幹事会（第9回） ・今後について	

3月27日	牛久市都市計画審議会での意見聴取	
平成21年度		
6月27日	牛久市景観計画（案）に関する地区懇談会（奥野地区）	
7月4日	牛久市景観計画（案）に関する地区懇談会（岡田地区）	
7月5日	牛久市景観計画（案）に関する地区懇談会（牛久地区）	
7月12日	牛久市景観計画（案）に関する地区懇談会（牛久駅・シャトー周辺地区）	
7月1日～24日	牛久市景観計画（案）に関する市民意見等の再募集（パブリックコメント）	
9月28～30日	牛久市景観計画（案）に関する市議会議員勉強会	