

5. みんなの景観づくり

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。

◆市民・事業者・行政の協働◆

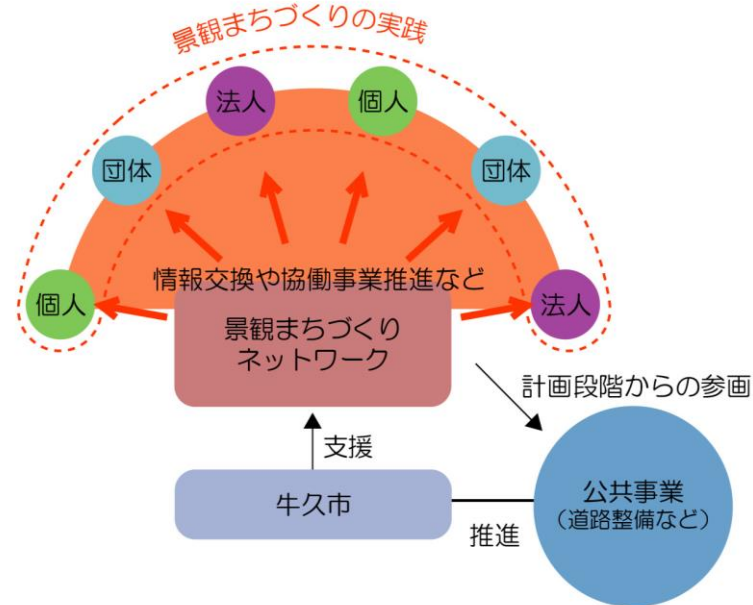
主体	主な活動内容
市民	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の建築・改修等の際の修景 近隣の公園の管理（行政区・自治会による里親制度活用） 自宅周りの歩道の清掃、植樹帯の管理 公共施設整備における計画段階からの参画
事業者	<ul style="list-style-type: none"> 店舗や事業所の建築物・屋外広告物の設置・改修等の際の修景 店舗や事業所周りの歩道の清掃、植樹帯の管理
行政	<ul style="list-style-type: none"> 各種施策による市民・事業者の活動の支援 方針や条例に基づく規制・誘導

◆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

◆牛久市景観まちづくりネットワーク◆

牛久市景観まちづくりネットワークは、身近な景観づくりを通じて、市民と事業者、行政が協働で取り組むためのまちづくり推進体制です。今後、市内で様々な活動する団体や個人等の方々の情報交換などを図り、たくさんの方々のつながりをつくりながら、景観をきっかけにした協働のまちづくり活動の展開を目指します。



お問い合わせ

牛久市 建設部 建築住宅課 029-873-2111（代表）

牛久市景観計画 概要版

1. 基本的な考え方

◆景観とは◆

景観とは、建物や樹木など目に見えるものに加え、音やにおいなど五感で感じるものであり、永い時間をかけて育てるものです。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。牛久市には、牛久沼やけやき通りをはじめ、美しい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。

◆景観特性◆

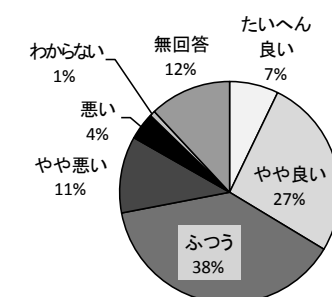
牛久市には、地域それぞれに景観の魅力があり、市内どこでも景観まちづくりを進めることが可能です。地域には、自然、農地などを主体とした田園地帯と、住宅や商業施設などを主体とした市街地の景観があります。



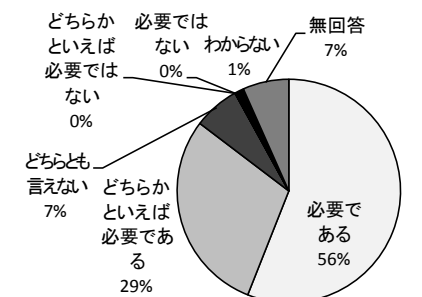
◆アンケート◆

アンケート結果によると、牛久市の景観で大切なのは、「牛久沼」がもっとも多く、次いで「牛久シャトー」と「里山」、「駅前商業地」の景観などとなっています。牛久の景観は、「ふつう」という方が約4割、良い・やや良いは約3割で、悪い・やや悪い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、「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ます。

牛久市の現在の景観をどのように思いますか。

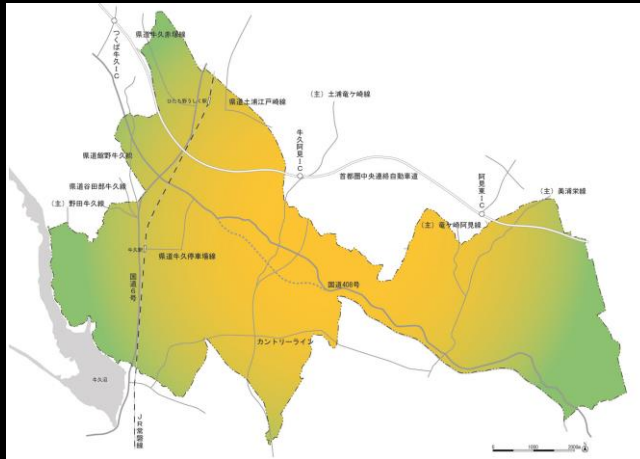


牛久市の景観にルールづくりが必要だと思いますか。



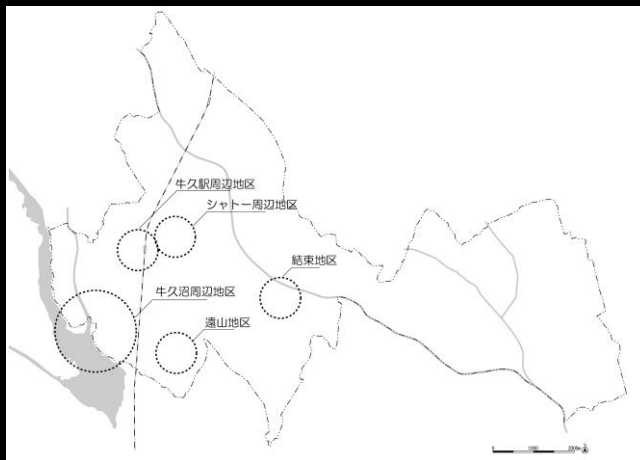
2. 基本方針

◆景観計画区域◆



牛久市の景観計画区域は、市内全域です。開発や建築等の行為に際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。

◆重点地区◆



上の地区は、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、重点地区指定の検討を順次進めていきます。

◆全体方針◆

- 地域の里山の保全
- 谷津田周辺の斜面緑地の保全
- 牛久沼の保全・活用
- 住宅地内の緑豊かな街並みの保全・育成
- 駅周辺の中心市街地の賑わいある街並みの形成
- 屋外広告物の規制・誘導、電線類の整理、街なみの高さを揃える
- 住民の自発的な景観まちづくり活動の支援・促進
- 公共施設の意匠の工夫、公共建築物の整備

◆地域別方針◆

- 北部 ふるさとの景観と調和する賑わいの街並みづくり
- 市街地東 市民が集う牛久の顔となる街並みづくり
- 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
- 南部 歴史を受け継ぐ豊かな水と緑の景観づくり
- 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
- 中央南 市民が守り育てる緑豊かな里山の景観づくり
- 東部 豊かな自然やおおらかな農地が息づく景観づくり

◆重点地区の方針◆

牛久沼周辺地区	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。
遠山地区	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。
結束地区	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。
シャトー周辺地区	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。
牛久駅周辺地区	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。

3. 良好な景観づくりのルール

牛久市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。

◆届出対象行為◆

	市内全域（重点地区除く）	重点地区
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で、高さが10mを超えるもの又は延床面積が500㎡を超えるもの	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
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で、高さが10m（よう壁にあっては2m）を超えるもの	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
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	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
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	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

届出内容は、景観形成基準に適合することが必要です。基準に適合しない場合は、必要な措置をとるよう勧告、変更命令を行うことがあります。また、変更命令に従わなかった場合には、景観法に規定された罰則が適用されます。

◆景観形成基準（一部抜粋）◆

	市内全域（重点地区除く）	重点地区		
		牛久沼周辺	遠山	結束 シャトー周辺 牛久駅周辺
位置	歩行者への圧迫感を軽減するよう配慮	壁面は道路境界線から1m以上後退	—	壁面を揃える
形態意匠	高さは、圧迫感を生じないように配慮	10m以下	17m以下	—
材料	周辺地域の景観との調和に配慮	自然素材風	母屋は瓦に類するもの	シャトーカミヤの景観との調和に配慮

4. 景観重要建造物の指定等

◆景観重要建造物◆

市は、地域の良好な景観を形成するうえで重要な建造物を景観重要建造物に指定できるものとします。

◆景観重要樹木◆

市は、「市民の木」などの中から、地域の良好な景観を形成するうえで重要な樹木を景観重要樹木に指定できるものとします。

◆景観重要公共施設◆

けやき通り	<ul style="list-style-type: none"> • 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・管理を図ります。
ぶどう園通り	<ul style="list-style-type: none"> • 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。

◆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。