

つくばみらいの景観



つくばみらい市 景観ガイドライン

Landscape Guidelines for Tsukubamirai City

■ つくばみらい市では、良好な景観形成に取り組んでいます。

つくばみらい市は、平成24年4月1日に景観法に基づく景観行政団体となり、「つくばみらい市景観条例」及び「つくばみらい市景観計画」を定め、市全域を景観区域として、良好な景観形成に取り組んでいます。

市は、景観法・景観条例に基づき、市内で行われる建築・開発等について、行為に着手する前に計画内容の届出を受け、景観計画に適合しているかどうか審査します。審査の結果、必要な場合は、周辺の景観と調和するよう勧告や変更命令等を行い、良好な景観形成を誘導していきます。

■ つくばみらい市 景観づくりの方向性と配慮方針

①河川沿岸エリア

- ・小貝川は、桜の名所の福岡堰等、視対象として楽しむことができる景観要素です。
- ・河川沿岸では拡がりのある空間と良好な自然環境を保全していきましょう。

④丘陵・台地エリア

- ・台地部ではまとまった樹林地等の自然資源が分布しています。
- ・市街地や集落において特性に応じた景観づくりを進めるとともに、良好な自然環境の保全が必要です。

②都市軸沿線エリア

- ・屋外広告物等の適正な誘導により、調和のとれた空間づくりを推進します。
- ・沿道では建物デザイン、その他の演出要素をできるだけシンプル（明度や彩度を抑える等）で一体感のあるデザインとしてまとめ、品の良い賑やかさを演出してください。

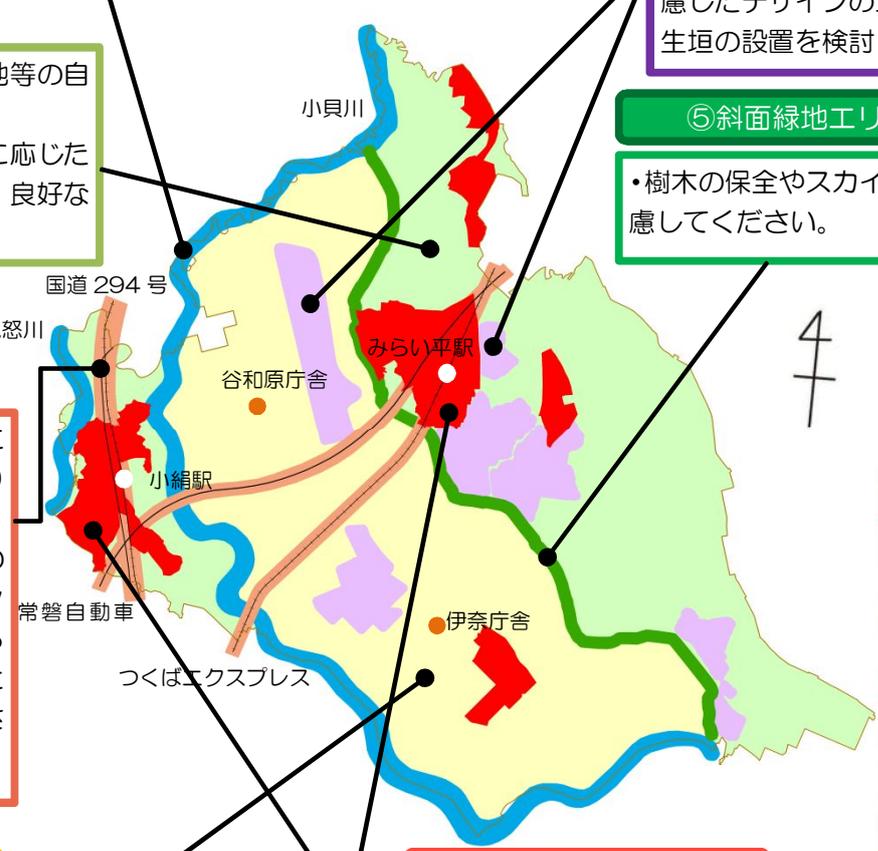
③田園エリア

- ・小貝川や鬼怒川、筑波山、冬時期の遠景から望む富士山等、四季折々に触れる景観に配慮しつつ、眺望景観等との関係性、連続性にも留意してください。



- ・広大な水田が広がり、新田開発とともに形成された集落や、台地に形成された古くからの集落があります。これら集落内の農家住宅・屋敷林・寺社などの景観資源は、周辺の緑や水田と共に、農村風景を感じさせる形態及び意匠の継承に努めてください。落ち着いた、やすらぎの感じられる景観の形成が望まれます。

つくばみらい市
景観区域図



⑥集落エリア

- ・台地部の集落は、古い街並や板橋不動尊等の地域資源を活かし、歴史を伝える地域として未来に向けて継承していきましょう。
- ・塀などを設置する場合は、景観を考慮したデザインの工夫・緑化・竹垣・生垣の設置を検討してください。

⑤斜面緑地エリア

- ・樹木の保全やスカイラインの保全等に配慮してください。



凡例

- 高速道路
- +— 鉄道
- ① 河川沿岸エリア
- ② 都市軸沿線エリア
- ③ 田園エリア
- ④ 丘陵・台地エリア
- ⑤ 斜面緑地エリア
- ⑥ 集落エリア
- ⑦ 市街地エリア

⑦市街地エリア

- ・緑が年月と共に成長し、住環境の質を高めるものとなることを意識し、豊かな住空間を確保することが大切です。つくばみらい市らしい住宅地とし、成熟した街並みを守っていく必要があります。



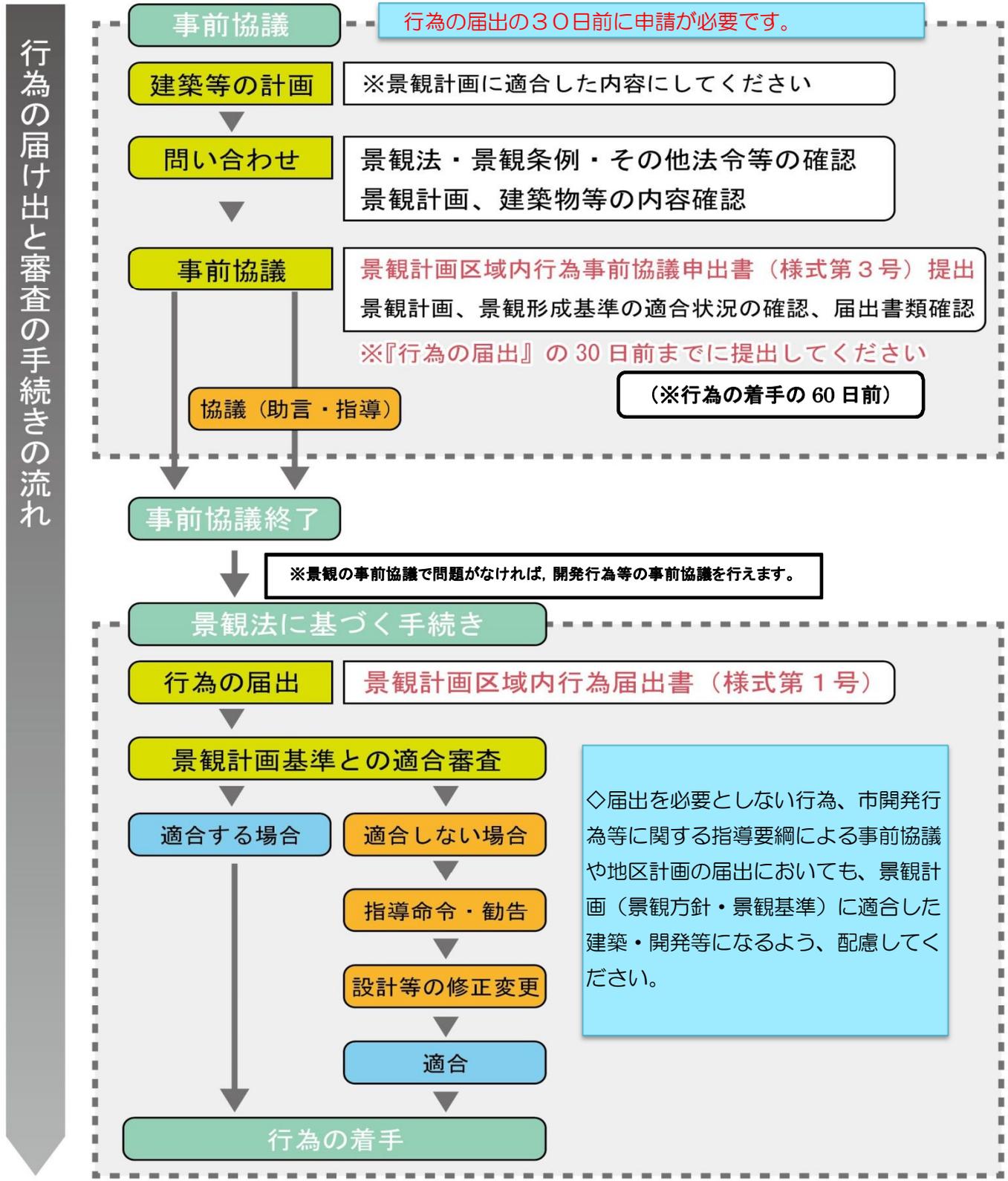
- ・市街地では、低層の住宅と中高層の住宅が隣り合ったり、住宅、店舗や事業所が隣り合ってしまうところもあります。それぞれの敷地のことだけを考えるのではなく、相互に気遣いあった景観づくりが大切です。新たに建物等を建てる際には、周辺への十分な気遣いのある計画にしてください。

※絹の台・陽光台・紫峰ヶ丘・富士見ヶ丘地区は景観形成重点地区です。

■ 事前相談・事前協議・届出内容の審査

つくばみらい市では、届出の内容が景観計画（景観形成方針・行為制限の基準等）に適合しているかどうかについて、下記の手続きに従い、景観法・景観条例に基づく審査を行います。

届出・審査の手続きに入る前に、届出をしようとする行為が景観計画（景観形成方針・行為制限の基準等）に適合しているかどうか、市に相談することができますので、届出が円滑に行えるよう、事前相談制度を活用してください。



※景観計画に適合しない場合には、市は勧告や変更命令を行うことができます。

届出行為が景観計画に適合しないと判断した場合には、景観法の規定により、景観形成方針・景観形成基準に適合するよう、必要な限度において、設計の変更等の勧告または変更命令を行うことができます。

■ 景観届出対象行為

良好な景観形成に向け、建築や開発等の際に必要な事項を届出することにより、継続的に景観づくりに取り組みます。市内における届出対象行為の基準、規制又は措置の基準について次のように設定します。なお、景観形成重点地区（絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘）については、地域の景観づくりを先導する地区として位置づけることから、景観計画区域とは別の基準を定めます。

届出対象行為		区分		景観計画区域 (市内全域)		景観形成重点地区 (絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘)	
建築物等	新築、増築、改築、移転	建物の高さ	10mを超えるもの	建物の高さ	10mを超えるもの	延床面積	500㎡を超えるもの
		延床面積	1,000㎡を超えるもの	延床面積	500㎡を超えるもの		
	外観の過半を変更する 修繕等	建物の高さ	10mを超えるもの	建物の高さ	10mを超えるもの	延床面積	500㎡を超えるもの
		延床面積	1,000㎡を超えるもの	延床面積	500㎡を超えるもの		
工作物等	新設、増設、改築、移転	高さ	10mを超えるもの 但し携帯電話基地局以外の電話柱、その他これに類する工作物及び架空電線路用並びに電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く	高さ	建築基準法第88条の適用を受けるもの		
	外観の過半を変更する 修繕等	高さ	10mを超えるもの 但し携帯電話基地局以外の電話柱、その他これに類する工作物及び架空電線路用並びに電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く	高さ	建築基準法第88条の適用を受けるもの		
開発行為等	土地の区画又は形質の変更	面積	500㎡を超えるもの	面積	500㎡を超えるもの		
	法面、擁壁の設置	高さ及び長さ	高さが5mを超えかつ、長さが10mを超えるもの 但し携帯電話基地局以外の電話柱、その他これに類する工作物及び架空電線路用並びに電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のものを除く	高さ及び長さ	高さが5mを超えかつ、長さが10mを超えるもの		
その他	土砂、廃棄物、再生資源等の堆積	面積	500㎡を超えるもの	面積	300㎡を超えるもの		
		高さ	2.5mを超えるもの	高さ	2mを超えるもの		

【建築基準法第88条の適用を受ける工作物】

煙突、RC柱、鉄柱、擁壁等のうち、一定以上の大きさがあり、建築基準法第88条の規定により法第6条の確認(建築確認)の手続きが準用されるもの。その他、観光用施設に設けるエレベーター、エスカレーター、高架の遊戯施設等の対象となる。

■ 景観形成基準

○景観形成基準（市内全域） 良好な景観形成に向けて、周辺の景観の状況を把握し、地域の歴史や街の成り立ちを考慮したうえで、建築物等の配置、規模、形態意匠などについて、地域全体として調和のとれたものとなるよう努める必要があります。 【配置・規模】

市内全域

- ・周辺景観との調和及び通風・採光等に配慮した配置及び規模とする。
- ・建築物の壁面は、過度の圧迫感を与えないよう、敷地境界線や道路境界線からの適切な後退距離を確保する。

環境構成要素である広がりのある空、四季によって、変化が見られる山並みの緑や田園の色彩など、自然景観との調和に配慮することが大切です。景観への眺望を妨げない範囲で、自然の開放的なイメージに調和した明るく親しみやすい色彩を中心とした色彩景観にしましょう。



写真例（周辺環境との調和をイメージした写真）

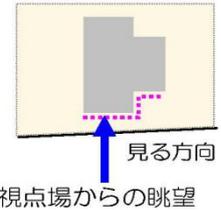
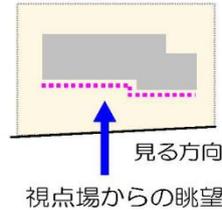
景観形成重点地区

（絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘）

- ・周辺景観との調和及び通風・採光等に配慮した配置及び規模とする。
- ・建築物の壁面は、過度の圧迫感を与えないよう、敷地境界線や道路境界線からの適切な後退距離を確保する。
- ・道路境界線からの壁面の後退は、連続性の維持に配慮する。

（みらい平地区では、地区計画の壁面後退があります。）

- 主要な視点場に対して大きな壁面を向けると長大さを感じてしまいます。



- 建築物の向きや配置を工夫して、建築物の見えがかり部分を小さく見せるように配慮しましょう。

住民にとって住宅地は日常生活の場であり、あまり際立って目立つことなく、飽きのこない、落ち着いた色彩景観に誘導します。住宅地では、建築物による街並みが形成されており、新たに建築を行う際は周辺建築物の色彩に協調させ、街並みとしての連続性に配慮することが大切です。



紫峰ヶ丘地区

【建築物の形態又は意匠】

市内全域

- ・建築物の外壁及び屋根等は、建物用途に即しつつ、周辺の家並みや景観との調和に配慮した形態、素材、色彩とする。

調和のとれたまちなみとなるよう、建築物の高さやデザインなどに配慮しましょう。また、自然景観に馴染ませるよう建築物の形態・意匠を工夫しましょう。



神生地区



板橋地区

景観形成重点地区

（絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘）

- ・建築物の外壁及び屋根等は、建物用途に即しつつ、周辺の家並みや景観との調和に配慮した形態、素材、色彩とする。
- ・このうち、色彩については、周辺景観との調和に配慮しつつ、表面に着色を施していない素材を使用する場合や建築物の壁面の一部にアクセントカラーとして使用することは可能とする。

建物の色彩は個人の好みだけで決めるのではなく、まち並み全体や周囲との連続性、共通性を意識したものとしましょう。また、中高層住宅の場合は外壁などが大きくなりがちのため、威圧感の少ない色選びを心がけましょう。



陽光台地区



陽光台地区

【アクセントカラー】 配色の構成要素の中で、最も小さい面積であるが最も目立つ色。全体のデザインを引き締める他、目を引く効果を持つもの。全体に占める割合20%くらいが望ましい。（歴史・文化建造物が付近にある場合は、5～10%程度）

【建物の高さ】

市内全域

- ・建築物の高さは、建築物の存する地域地区等の規制によるものとするが、周辺環境に十分配慮するものとする。

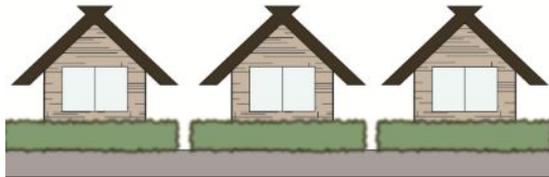
勾配屋根など、屋根の形状が整っている街（町）並みにおいては、屋根の形状について周辺との調和を図る。

× 周辺の民家と異なる高さの建築物



紫峰ヶ丘地区

◎高さが同じ



景観形成重点地区

（絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘）

- ・建築物の高さは、建築物の存する地域地区等の規制によるものとするが、周辺特性（地形や建築物等が構成するスカイラインや空間）に十分配慮するものとする。
- ・圧迫感を与える高層建築物は避ける。

街並みより高さが突出した上層部の壁面を後退したり、階層ごとのデザインや色彩を調和させて、スカイラインを統一させます。

周辺への圧迫感や威圧感を与える恐れのある建築物の大規模な壁面については、そのボリューム感を軽減する形態意匠とする。

陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘は地区計画により、壁面位置と外構等にルールを定めています。

区域の特色に応じた街並みを誘導しつつ、ゆとりある通り空間を形成していきます。



階高や軒高、屋根の連続性に配慮（陽光台地区）

建築物や周辺景観と調和した形態意匠。（紫峰ヶ丘地区）

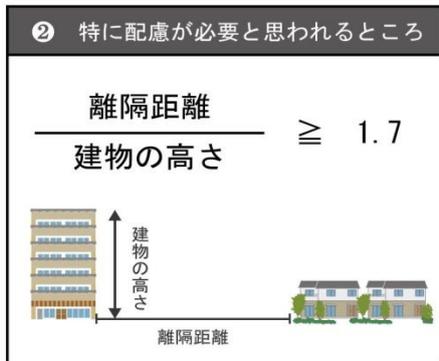
景観計画においては、景観形成重点地区（絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘地区）では、建築物の高さについて、「建築物の高さは、地形や建築物等が構成するスカイラインや空間に十分配慮する。圧迫感を与える高層建築物は避ける。」と決めました。そこで、景観ガイドラインの中で、「圧迫感を避ける」についての具体的な内容について、次のように定めます。調和の取れたまちづくりのためには、建築物の高さについて圧迫感の低減のため、一定の基準を設けることとします。

○中高層建築物の建設を計画した場合、近隣に既に低層の住宅街が形成されている場合若しくは将来形成される見込みがある場合は、中高層建築物は低層住宅街から、以下に示した離隔距離を取るようになります。

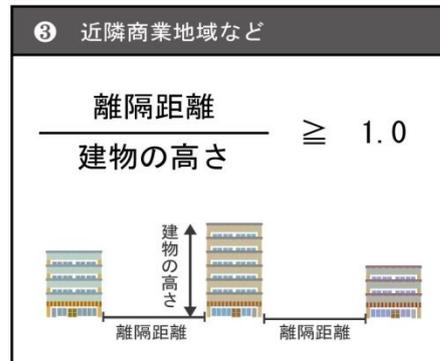
※離隔距離の考え方については、当面の間、一部地域を対象とします。（都市計画課HPをご覧ください）



一般的には、離隔距離 / 建築物の高さで1.5以上とします。
 (例) 高さ20mの建築物の場合、近隣の低層住宅街との離隔は30m以上必要です。



特に配慮が必要と思われるところは、離隔距離 / 建築物の高さで1.7以上とします。
 (例) 高さ20mの建築物の場合、近隣の低層住宅街との離隔は34m以上必要です。



容積率で300%の近隣商業地域といった、中高層建築物の建築を許容しているところでも、極度の圧迫感を避けるため、離隔距離 / 建築物の高さで1以上になるように努めることとします。

※建築物の向きを変えたり、壁面の色彩を調整することにより、圧迫感の低減を図ることができます。

【外構(門・塀・垣・柵)】

市内全域

- ・垣、柵については、透視可能な構造とする。
- ・塀については、景観とともに防犯・防災性に配慮した高さとする。
- ・道路に面する部分では、沿道緑化に努める。
- ・集落部等で生垣のある場所では、同様に生垣の設置に努める。



周辺の景観及び植生との調和。地域の風土に合っている、親しまれる空間づくりになります。(真木地区)

景観形成重点地区

(絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘)

- ・道路に面する部分については、生垣又は透視可能な柵とする。
- ・道路に面する部分では、沿道緑化に努める。



外周部の緑化
(陽光台地区)

透視可能な柵
(紫峰ヶ丘地区)



【敷地緑化】

市内全域

- ・敷地においては、季節の花木を飾るなど、街並みに彩りや、緑が連続して見えるような空間を創出する。
- ・建築物等を取り囲むように配置された生垣と高木の屋敷林や防風林等は、自然的な要素と共存する落ち着いたような植栽管理を行い保存、配置に努める。

・植物は、成長していきます。敷地内の樹木を保全することで、地域の緑のシンボルを創出します。

- ・成木となったときの高さ、ボリュームを考慮して樹種を選定します。



木々の成長とともにゆっくりと時を刻んできた屋敷林。屋敷林の暮らしは時間をかけ、しっかりと手入れしているからです。(福岡地区)

景観形成重点地区

(絹の台、陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘)

- ・緑を活かした潤いのある生活空間に心掛け、体感的な心地よさを創る街並みを演出する。
- ・道路に面する庭や駐車スペース等については、街区全体に緑があふれるよう緑化に努める。
- ・植栽する樹種については、周辺環境と調和するよう考慮し、高木・中木・低木を適切に配置するとともに、落葉樹等による四季の演出も検討する。
- ・植栽等を適正に維持するため、樹木の剪定、病虫害の駆除、枯損した樹木の補植などの活動も自主的に行う。
- ・建物のバルコニーや外壁等についても、立体緑化の空間としての活用を検討する。

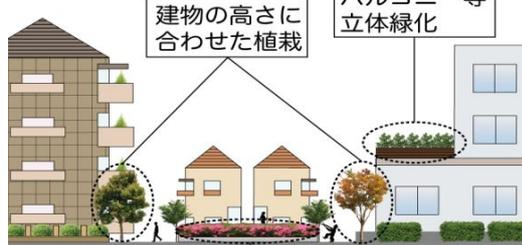
周辺環境に配慮した緑化



庭や駐車スペースの緑化

道路

建物の高さに合わせた植栽



季節に応じた植栽

バルコニー等立体緑化



絹の台地区

これまで絹の台地区は、緑の街づくり協定がありました(平成22年になくなりました)。街づくりルールとして、個人の敷地を植栽で囲み、柵は生垣を推奨してきた地域の約束ごとがあります。引き続き、地区住民の方達の努力と、街づくりの高い意識によって住み心地の良い景観を守っていきましょう。

※魅力的な夜間景観の創出
住宅地らしいたすまいを損ねることのないよう、暖かみや落ち着いた夜間景観の演出効果が高い照明方法を工夫してください。

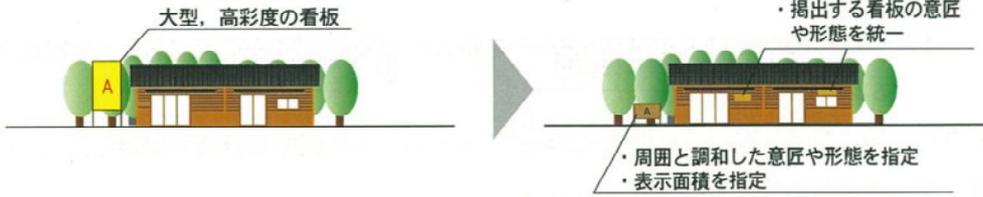


魅力的な夜間景観の図

■ 屋外広告物の表示・掲出に関する行為の制限に関する事項

屋外広告物が道路沿道において景観形成上大きな影響をもたらす景観要素であり、その設置を適正に誘導することが、良好な沿道景観の形成に不可欠であることから、茨城県屋外広告物条例に則しつつ、地域特性を考慮した表示及び掲出に関する行為の制限を定めます。

- ・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



屋外広告物の表示部分をスマートにすることで簡素化し、高さと見付面積のバランスに配慮してください。

過度に大きな広告を避け、建築物の壁面と調和した色彩デザインとしてください。

①景観計画区域（市内全域）

行為の制限事項	景観計画区域
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・つくばエクスプレスの両側 500mの区域では、屋外広告物は掲出してはならない。 ・広告物の設置にあたってはできる限り集約する。特に店舗・事務所等が複数入居する施設においては、共通の掲出スペースの設置に努める。 ・コーポレートカラーを尊重するが、高彩度色の使用は避けるよう努める。
屋外広告物の種類	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物を利用して表示する屋外広告物のうち、屋上利用広告(屋上広告塔、屋上平面看板等)は設置しない。^{※1} 但し、建物と一体的にデザインされた箱文字表示の屋外広告物についてはこの限りではない。(右写真：箱文字の例) ^{※1} 企業イメージ等がある場合は、協議する。 
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・極度に強い光を放つ映像表示型看板は避けるものとする。 ・激しい点滅を伴う照明装置の使用は避けるものとする。 ・広告物の大きさ等に対して必要以上の光度、輝度を持たないように配慮する。

②景観形成重点地区（絹の台・陽光台・紫峰ヶ丘・富士見ヶ丘）

行為の制限事項	景観形成重点地区
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> ・つくばエクスプレスの両側 500mの区域では、屋外広告物は掲出してはならない。 ・広告物の設置にあたってはできる限り集約する。特に店舗・事務所等が複数入居する施設においては、共通の掲出スペースの設置に努める。 ・コーポレートカラーを尊重するが、高彩度色の使用は避けるよう努める。
屋外広告物の種類	<p>〔建築物を利用して表示する屋外広告物〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物と一体的にデザインされた箱文字表示の屋外広告物とする(屋上利用広告、壁面利用広告、突出広告は設置しない)。 ・商業・業務系の用途地域が設定された幹線道路沿道では、地上設置型の掲出スペースを確保し1敷地あたり1箇所に集約して掲出する。 <p>〔野立広告〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・野立広告の高さは5m以下とする。(自家広告物は除く) ・立看板、置看板については道路等の公共空間にはみ出さないよう敷地内に設置する。 <p>〔広告幕・広告旗〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該催事の告知に必要な期間のみの掲出とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・極度に強い光を放つ映像表示型看板は避けるものとする。 ・激しい点滅を伴う照明装置の使用は避けるものとする。 ・広告物の大きさ等に対して必要以上の光度、輝度を持たないように配慮する。