土浦市長　中川　清　殿

良好な景観の形成に関する計画の提言書
土浦市景観計画（案）

平成２３年６月２２日

土浦市景観計画策定調査検討委員会

目　　次

１．はじめに
　１－１　土浦市景観計画策定の趣旨 …… 1

２．景観計画区域
　２－１　景観計画区域 …… 2
　２－２　景観形成重点地区 …… 2
　２－３　重点地区の候補 …… 8

３．景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針
　３－１　市全域の良好な景観づくりに関する基本方針 …… 9
　３－２　重点地区の良好な景観づくりに関する基本方針 …… 22

４．良好な景観形成のための行為の制限に関する事項
　４－１　届出対象行為 …… 24
　４－２　景観形成基準 …… 29

５．景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針
　５－１　景観重要建造物（建築物，工作物） …… 47
　５－２　景観重要樹木 …… 48

６．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
　６－１　屋外広告物の表示及び掲出に関する基本事項 …… 49
　６－２　屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に
　　関する行為の制限に関する事項 …… 49

７．景観重要公共施設の整備に関する事項
　７－１　景観重要公共施設の整備に関する方針 …… 50
　７－２　景観重要公共施設の整備に関する事項 …… 50
　７－３　景観重要公共施設の占用等の許可の基準 …… 51

８．良好な景観づくりのために必要な事項
　８－１　市民，事業者，行政の協働による景観形成 …… 52
　８－２　行政が主体となった景観形成 …… 54
　８－３　推進体制づくり …… 55

９．参考資料

１．はじめに

１－１　土浦市景観計画策定の趣旨

土浦市は，日本第２の湖である「霞ヶ浦」の西岸にあり，市の北西に筑波山麓が広がる。

また，市内には桜川をはじめとする８本の一級河川が流れ，霞ヶ浦から筑波山麓まで，豊かな自然景観を有しているとともに，土浦城址周辺の歴史的景観は，本市固有の貴重な財産である。

本市では，市民や本市を訪れた方々が，まちのにぎわいや自然などの魅力を感じられる良好な景観づくりにつながるまちづくりを進めてきたが，さらにまちの魅力を高めるためには，こうした自然景観や歴史景観の保全と再生に努めるとともに，まちづくりに積極的に生かすことが必要である。

さらに，本市は「第７次土浦市総合計画」（平成 20 年３月策定）の基本計画にある「景観の向上」に示されている計画実現に向け，平成 17 年６月に全面施行された景観法の諸制度を活用するなどし，主体的な景観行政を推進するために平成 21 年９月１日に景観行政団体となった。

こうしたことを踏まえ，本市の景観資源や景観特性を生かし，市民・事業者・行政が一体となって魅力ある景観づくりを推進していくための指針となる景観法に基づく土浦市景観計画を策定する。

２．景観計画区域

（景観法第８条第２項第１号関係）

２－１　景観計画区域

土浦市における景観法第８条第２項に基づく景観計画区域は，**土浦市全域**とし良好な景観形成を図る。

２－２　景観形成重点地区

景観計画区域のうち，特に本市を特徴づけるような景観形成に向けて重点的，かつ計画的に景観の保全・誘導を図る必要があると思われる地区について，景観法に基づく区域区分を行い（仮称）土浦市景観条例に基づき「景観形成重点地区」（以下，「重点地区」という。）を定める。

重点地区は，地区の持つ景観特性を充分認識した上で，地区独自のきめ細やかな景観誘導を図るための方針や基準を設け，景観特性にふさわしい積極的な景観形成を図る。

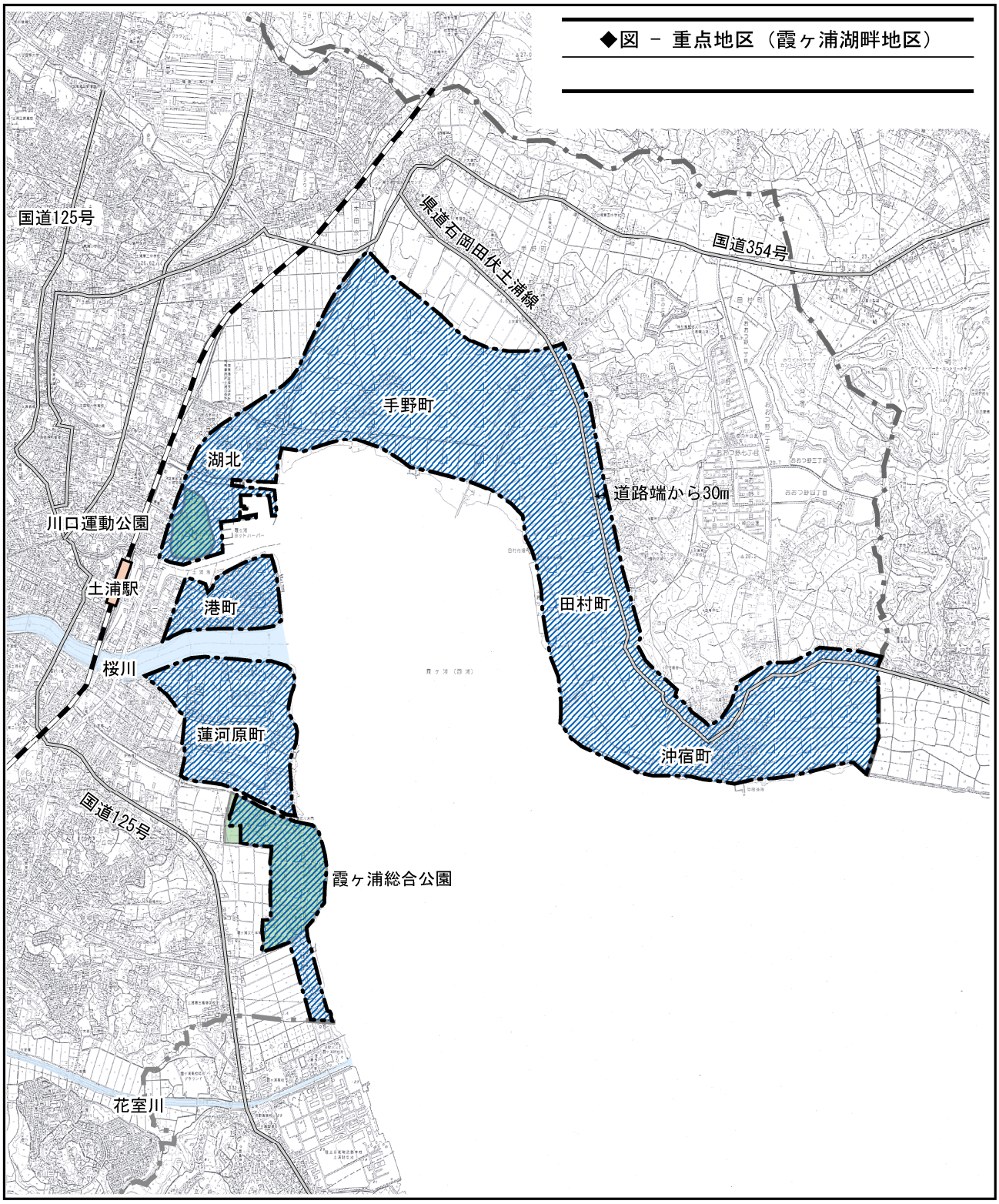
なお，当初の段階において重点地区に指定されていない地区についても，今後，市民や事業者などが主体的に良好な景観づくりに取り組むものとする一定の地区や，時代の要請により良好な景観づくりが求められる特定の地区についても，積極的に重点地区として位置づけていくものとする。

重点地区	地　区　の　概　況
①霞ヶ浦湖畔地区	霞ヶ浦に面した一定の範囲で，市街化区域及び市街化調整区域からなる地区である。
②筑波山麓地区	筑波山麓の水郷筑波国定公園の区域を含む県道つくば千代田線の沿道を含む一定の範囲で，市街化調整区域に指定されている地区である。
③旧城下町とその周辺地区（中城通り地区）	亀城公園を中心にまちかど蔵大徳・野村などが位置し，まちづくり交付金事業や歴史の小径整備事業等による景観形成が図られている中城通り地区を中心とする地区であり，市街化区域に指定されている地区である。
④ＪＲ土浦駅周辺地区	ＪＲ土浦駅を中心とする土浦市の顔となる市街化区域に指定されている地区である。

凡　例

- 霞ヶ浦湖畔地区
- 筑波山麓地区
- 旧城下町とその周辺地区（中城通り地区を含む。）
- ＪＲ土浦駅周辺地区
- 景観計画区域（土浦市全域）
- 主要な幹線道路
- 主要な河川

◆図 － 重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）

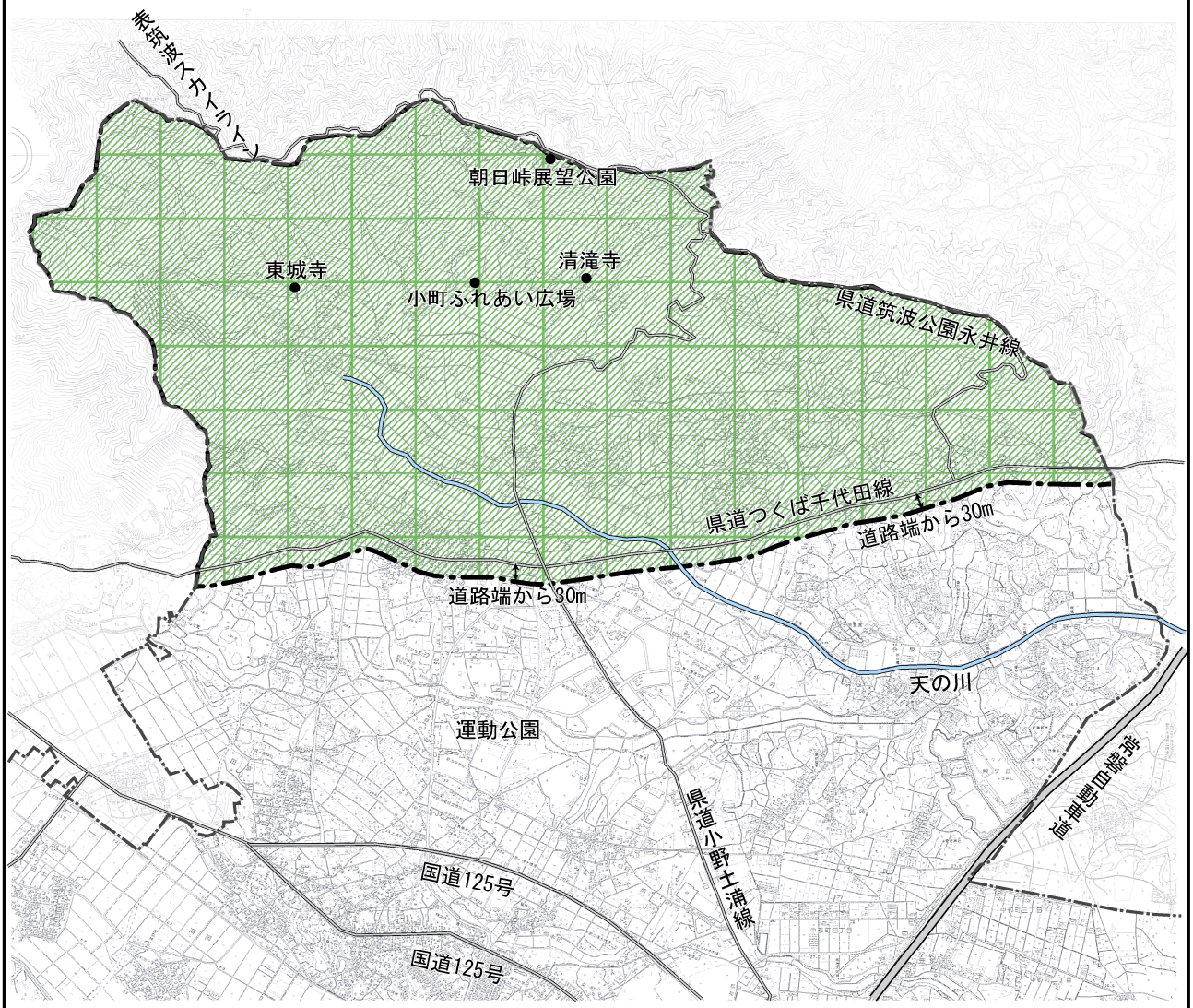


凡　例

霞ヶ浦湖畔地区

N

◆図 － 重点地区（筑波山麓地区）

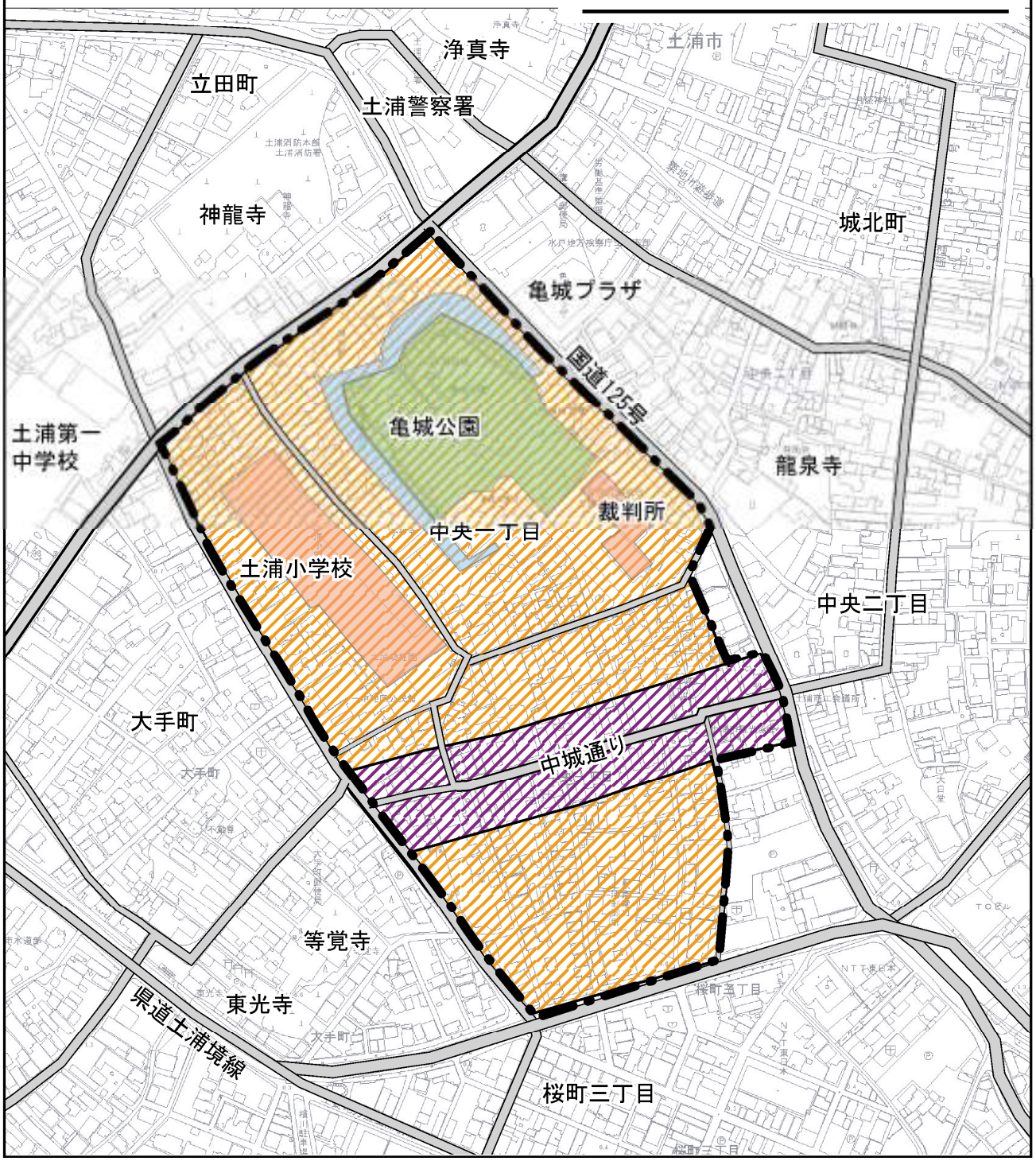


凡　例

筑波山麓地区

N

◆図 － 重点地区
（旧城下町とその周辺地区）



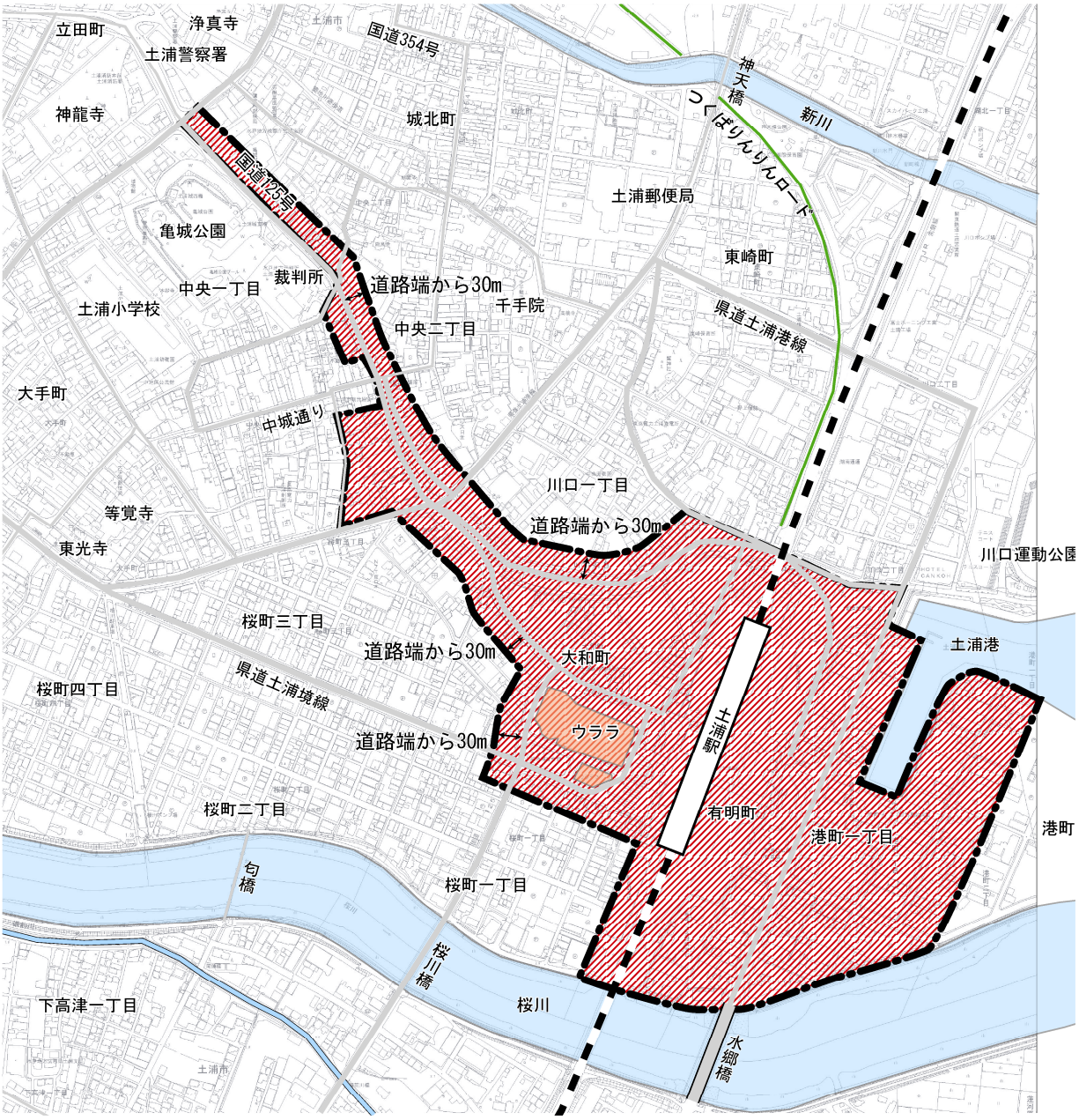
凡　例

旧城下町とその周辺地区

中城通り地区

N

◆図 － 重点地区（ＪＲ土浦駅周辺地区）



凡　例

ＪＲ土浦駅周辺地区

N

２－３　重点地区の候補

本市では，総合計画や都市計画マスタープラン等の上位関連計画等における位置づけをはじめ，アンケート調査等の意見を踏まえつつ，地区の持つ景観特性を充分認識した上で，地区独自のきめ細やかな景観誘導を図ることが望まれる地区を「重点地区の候補」として位置づけるものとする。

重点地区の候補は，今後，地区住民や事業者等の景観づくりに取り組む気運を高めながら，地区の景観形成方針や景観形成基準を検討し，住民合意を図りながら（仮称）土浦市景観条例に基づく重点地区として定めていくものとする。

なお，重点地区の候補に挙げられていない地区においても，景観まちづくりの気運が高まっている地区や先導的に景観誘導すべきと考えられる場合には，重点地区に位置づけた上で，地区独自のきめ細やかな景観誘導を図るための方針や基準を設け，景観特性にふさわしい積極的な景観形成を図るものとする。

重点地区の候補	概要等
桜川周辺地区	一級河川桜川の周辺地区については，本市を特徴づける重要なライン景観及び眺望景観を有していることから，良好な河川景観の保全・形成を図る地区として位置づける。
新川周辺地区	一級河川新川の周辺地区については，本市を特徴づける重要なライン景観を有していることから，良好な河川景観の保全・形成を図る地区として位置づける。
真鍋通り地区	真鍋通り地区については，本市を特徴づける重要な歴史・文化景観を有していることから，良好な歴史・文化景観の保全・形成を図る地区として位置づける。
宍塚大池周辺地区	宍塚大池周辺地区については，市総合計画において「宍塚大池周辺地区の整備」として地区の特性を生かした市街地を整備する地区とされており，良好な自然景観の保全･形成を図る地区として位置づける。

３．景観計画区域における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）

３－１　市全域の良好な景観づくりに関する基本方針

（１）景観形成の基本目標

豊かな自然，風格ある歴史・文化を生かし，
魅力きらめく『景観都市つちうら』をみんなで創造する

土浦市の大きな景観特性は，霞ヶ浦と筑波山麓という県内屈指の景観資源とともに，河川や斜面林，樹林地など豊かな自然景観を有していることである。それに加え，土浦城址を中心とした旧城下町や旧水戸街道筋に見られる歴史的町並み等の資源，風格ある集落や神社仏閣，遺跡，祭礼等の歴史・文化的資源など数多くの歴史・文化景観を有することも大きな特徴である。

一方，本市は，これまで多面的な都市整備，都市活動の中で県南地域の拠点的商業・文化都市として発展してきたが，それとともに，貴重な自然景観や歴史・文化景観が失われつつあることに加え，駐車場等により分断される町並みや，周辺の景観に馴染まない屋外広告物・大規模建築物等の立地など，景観的課題も見受けられる。

今後，市民が自らのまちの景観に誇りを持ち，個性的な景観を有する都市としてさらなる発展を遂げるためには，貴重な自然景観，歴史・文化景観を守り後世に継承し，かつ活用しながら，魅力ある都市としての景観を，市民・事業者・行政の協働により創出していくことが求められる。

そこで，**「豊かな自然，風格ある歴史・文化を生かし，魅力きらめく『景観都市つちうら』をみんなで創造する」**ことを本市の景観形成の基本目標とする。

◆図－景観計画の基本目標イメージ

（２）景観形成の大綱

景観計画の基本目標の実現を目指し，「原風景を守り生かす景観づくり」，「個性を大切にした景観づくり」，「誇りと愛着の持てる景観づくり」を本市の景観形成の理念として，以下に示す方針のもと，土浦らしい景観の形成に努めるものとする。

◆図－景観形成の大綱

《基本目標》　《理　念》　《良好な景観の形成に関する方針》

「豊かな自然，風格ある歴史・文化を生かし，魅力きらめく『景観都市つちうら』をみんなで創造する」

- 原風景を守り生かす景観づくり
- 個性を大切にした景観づくり
- 誇りと愛着の持てる景観づくり

① 自然景観
骨格的景観を構成する水辺・山辺・緑の景観の保全・活用

◆美しい水面がきらめく，うるおいのある水辺景観を守り生かした景観づくり
◆四季折々に美しい表情を見せる，山辺の景観を守り生かした景観づくり
◆緑の連なり，まとまり，象徴性を意識し，緑の景観を守り生かした景観づくり

② 歴史・文化景観
風格，伝統ある土浦の歴史・文化資源の継承と，個性ある景観の創出

◆旧城下町の面的な歴史空間を守り生かした土浦の風格ある景観づくり
◆旧水戸街道筋の宿場町など歴史的町並みを大切にした趣ある景観づくり
◆神社仏閣を守り生かした土浦市，地域の個性と象徴性のある景観づくり
◆土浦全国花火競技大会や地域の祭礼，催事などの土浦の文化を守り生かした景観づくり

③ 集落・市街地景観
趣のある集落景観の保全と，魅力・活力ある市街地景観の創出

◆緑や歴史・文化資源と一体となった集落景観の保全による趣のある景観づくり
◆町並みとしての連続感や調和に配慮した，魅力・活力を高める中心商業業務地の景観づくり
◆地域のまとまりや特性に応じた質の高い景観づくり
◆市民や地域が主体的に取り組む生活に密着した身近な景観づくり

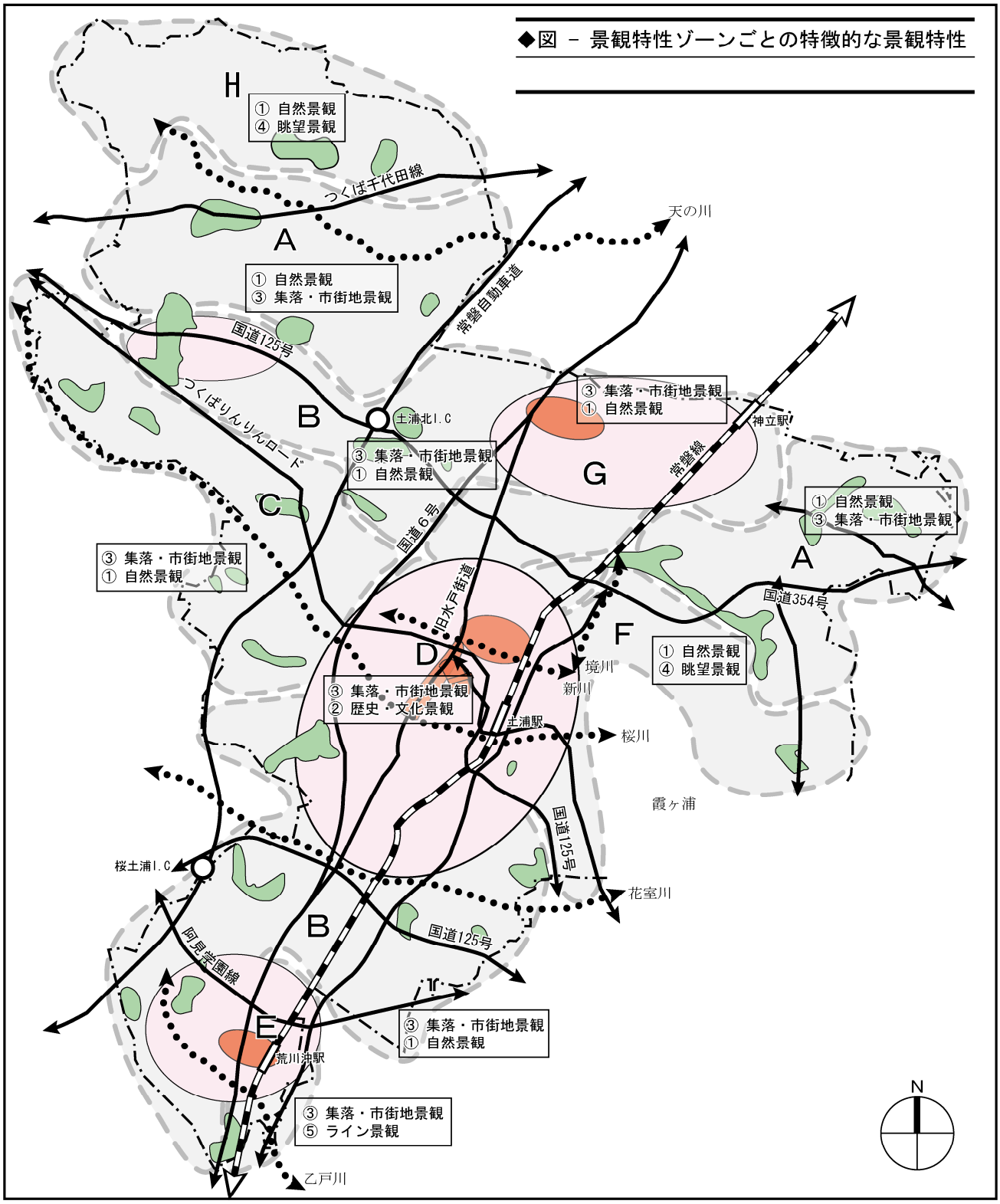
④ 眺望景観
原風景として認知される眺望景観の一体的保全

◆筑波山や霞ヶ浦への眺望景観を大切にした景観づくり
◆土浦らしい眺望景観を守り生かした景観づくり
◆眺望景観を構成する景観要素に配慮した一体的景観づくり

⑤ ライン景観
心地よさが連続する景観軸，ネットワークの形成

◆幹線道路沿道等における景観誘導による品のある景観づくり
◆街路樹や並木等沿道・沿川緑化などによるうるおいのある景観づくり
◆先導的役割を担う道路・河川の景観づくり

◆図 － 景観特性ゾーンごとの特徴的な景観特性



凡　例

- A 台地部に位置する農地・集落ゾーン
- B 台地部に位置する新・旧市街地混在ゾーン
- C 平野部に位置する農地・集落ゾーン
- D 中心市街地ゾーン
- E 荒川沖を中心とする市街地ゾーン
- F 霞ヶ浦に面した農地・水際ゾーン
- G 谷津に囲まれた市街地ゾーン
- H 筑波山森林・山麓ゾーン
- ●●景観 ●●景観 各ゾーンの特徴的な景観特性
- 行政区域界
- 歴史・文化景観
- 集落・市街地景観（市街地部）
- 集落・市街地景観（集落部）
- ライン景観（主要幹線道路、自転車道等）
- ライン景観（河川）
- ライン景観（ＪＲ常磐線沿線）

（３）景観形成の基本方針

本市の有する景観特性や課題を踏まえ，以下に示す方針のもと，市民・事業者・行政がそれぞれの役割を果たしながら，土浦らしい景観の形成を協働で進めるものとする。

① 自然景観――【土浦を代表する景観資源】

【景観特性】

●霞ヶ浦，桜川，花室川，天の川等，そして宍塚大池，乙戸沼，鶴沼等のうるおいある水辺の景観

●霞ヶ浦によって育まれた湖畔の蓮田・水田等の原風景

●豊かな森林を有し，多くの市民に親しまれる筑波山麓地域の山辺の景観

●低地部と台地部の境界に見られる連続する斜面林，台地上に残るまとまりのある樹林地の豊かな緑の景観

●市内各所に見られる桜の名所，霞ヶ浦湖畔に広がる蓮の花，筑波山麓の紅葉や豊かな実りの風景，多くの渡り鳥が飛来する湖沼の風景など，一定の時期でも土浦らしさを感じることができる自然が魅せる四季折々の景観

▲霞ヶ浦のうるおいある水辺の景観

▲霞ヶ浦湖畔に広がる蓮田

【景観課題】

○本市の骨格的な景観を構成する霞ヶ浦や河川，筑波山麓や斜面林，平地林の保全・活用

○霞ヶ浦や桜川，新川などの水辺の景観や田園景観の保全・活用

○懸念される里山や樹林地の荒廃，耕作放棄地の増加による景観への影響と求められるそれらの保全策

○霞ヶ浦湖畔や樹林地など良好な自然景観を構成する場所への不法投棄などによるごみの散乱

○地域のシンボルとなっている古木や大木などの保存や管理

○憩いの場，スポーツ・レクリエーションの場などとしての自然環境の活用

以上の景観特性と景観課題を踏まえ，自然景観の景観形成方針を次のように定める。

【景観形成方針】

骨格的景観を構成する水辺・山辺・緑の景観の保全・活用

◆ 美しい水面がきらめく，うるおいのある水辺景観を守り生かした景観づくり

・土浦市の代表的景観資源であり，多くの市民の原風景となっている霞ヶ浦や，市内を流れる各河川及び宍塚大池や乙戸沼，鶴沼，赤池などの池沼の有する水辺の景観を保全するとともに，市民の憩い，レクリエーションの場になる親水空間としての活用を図る。

・霞ヶ浦湖畔や河川及び河川敷への不法投棄などごみの散乱防止を図る。

・特に土浦らしい自然景観の形成を図るため重要な湖沼，河川については，先導的な景観形成を図る。

◆ 四季折々に美しい表情を見せる，山辺の景観を守り生かした景観づくり

・四季折々に美しい表情を見せる筑波山麓への眺めを阻害しないよう，建築物等の形態や色彩に対する景観誘導により，自然の有する色調との調和や雄大な景観の保全を図る。

・山林への不法投棄などごみの散乱防止を図る。

◆ 緑の連なり，まとまり，象徴性を意識し，緑の景観を守り生かした景観づくり

・河川沿いや谷津田沿いなど低地部と台地部の境界斜面部に連続して見られる斜面林は，土浦市の特徴的な景観であり，その連なりを大切にしながら保全を図る。

・台地上に見られる平地林は，自然環境保全の観点においても，そのまとまりを大切にしながら保全を図る。

・土浦市の風物詩となっている霞ヶ浦湖畔の蓮田の風景，河川空間と一体となった広がりのある水田の風景，平地林等と一体となった牧歌的な畑地の風景などの田園景観の保全を図る。

・特に神社仏閣の鎮守の杜や屋敷林などに見られる地域のシンボルとなっている古木や大木などは，保存や適切な管理を図る。

・里山や樹林地の荒廃，耕作放棄地の対策を図る。

・樹林地への不法投棄などごみの散乱防止を図る。

② 歴史・文化景観――【土浦の誇り，風格】

【景観特性】

●中世より土浦の象徴であった土浦城址を中心とする旧城下町地区に見られる，当時の面影や旧水戸街道筋を中心とした伝統的建造物や神社仏閣等の歴史の景観

●沿道，道端，街角等に見られる祠・鎮守の杜や地区の象徴となる神社仏閣等の歴史的資源

●市民や地域で大切に守り継承されてきた土浦全国花火競技大会や土浦薪能，日枝神社の流鏑馬祭など催事や祭礼等の伝統・文化的資源

▲旧水戸街道の面影を残す中城通り

▲大切に継承されてきた祭礼（流鏑馬祭）

【景観課題】

○旧城下町や旧水戸街道筋に見られる歴史景観の魅力の再認識

○伝統ある花火，祭礼などの文化資源の保全・継承

○身近な生活に密着した神社仏閣等の歴史資源の保全

○土浦らしい景観資源としての歴史景観の保全

○土浦らしさ表出のための歴史景観の有効活用

以上の景観特性と景観課題を踏まえ，歴史・文化景観の景観形成方針を次のように定める。

【景観形成方針】

風格，伝統ある土浦の歴史・文化資源の継承と，個性ある景観の創出

◆ 旧城下町の面的な歴史空間を守り生かした土浦の風格ある景観づくり

・亀城公園や中城通りを中心に神社仏閣等の文化財と優れた歴史資源が集積していることから，土浦の歴史を象徴する歴史・文化景観の核として面的な保全，活用を図る。

・建築物等の屋根の形態，外壁の色彩，屋外広告や駐車場等の設置に関する適切な景観誘導により，土浦らしい風格ある歴史・文化景観の一体的創出を図る。

・特に土浦らしい歴史・文化景観の形成を図るため重要な歴史的建造物については，保存及び適正な維持管理を図る。

◆ 旧水戸街道筋の宿場町など歴史的町並みを大切にした趣ある景観づくり

・中貫，真鍋，荒川沖に見られる旧水戸街道筋の宿場町は，歴史・文化景観としてその面影を大切にしながら，建築物等の形態意匠に対する景観誘導により，歴史的町並みの保全を図る。

・旧水戸街道筋に残る松並木についても，貴重な自然，歴史・文化資源として捉え，それらの保存や適切な管理を図る。

◆ 神社仏閣を守り生かした土浦市，地域の個性と象徴性のある景観づくり

・旧城下町地区をはじめ集落地などに立地する神社仏閣は，地域の歴史や伝統を継承し，地域の個性を表出する貴重な歴史・文化景観として保全を図る。

・鎮守の杜は貴重な自然資源として，かつ景観的ランドマークでもあることから，神社仏閣等と一体的な保全を図る。

◆ 土浦全国花火競技大会や地域の祭礼，催事などの土浦の文化を守り生かした景観づくり

・土浦全国花火競技大会や地域の祭礼・催事などは，知名度が高く個性的で歴史・文化を感じさせる貴重な歴史・文化資源として保全し後世に継承していく。

・祭礼や催事は，観光的視点においても重要な資源であることから，土浦らしさを表出する個性ある景観として活用していく。

③ 集落・市街地景観――― 【多様な生活の場】

【景観特性】

●台地縁辺部や筑波山麓及び霞ヶ浦沿岸に点在する河川や田園，山麓の原風景と一体となった屋敷林等を伴う風格ある集落地の景観
●歴史・伝統ある町並みと中高層の商業業務施設やマンション，ホテル等が同居し，新たな都市景観が形成される中心市街地の景観
●駅前再開発事業や土地区画整理事業等によって生み出される市街地の景観
●台地部や低地部の平坦な地形に形成される住宅地の景観
●駅周辺の既存商店街や幹線道路沿道に立地が進む商業業務地の景観
●大規模な敷地と建築物を伴う流通・工業地の景観

▲風格ある伝統的建築物（殿里地区）

▲時代とともに変容する土浦駅前

【景観課題】

○土浦の景観をイメージする言葉（「やすらぎ」，「ふるさと（郷土）」）に通じる集落景観の維持
○一定規模以上の建築物の形態意匠の適切な誘導
○市街地における町並みを損ねる空き店舗や駐車場化
○景観を阻害する駅前などにおける屋外広告物の乱立
○景観を阻害する邪魔な電柱や張り巡らされた電線
○求められる景観阻害要素に対する改善方策
○まちの品格を損ねるポイ捨てなどによるごみの散乱
○道路や公園等清掃活動及び廃屋や空き家などの適切な維持管理など，市民や地域が主体的に取り組む景観づくり
○それぞれの地域特性に応じた高質な市街地景観の形成

以上の景観特性と景観課題を踏まえ，集落・市街地景観の景観形成方針を次のように定める。

【景観形成方針】

趣のある集落景観の保全と，魅力・活力ある市街地景観の創出

◆ 緑や歴史・文化資源と一体となった集落景観の保全による趣のある景観づくり

・風格ある伝統的な民家や美しい屋敷林，生垣あるいは地域に密着した神社仏閣などによって構成される集落地の景観は，ふるさと土浦を感じさせる市民の原風景的な景観として保全を図る。

◆ 町並みとしての連続感や調和に配慮した，魅力・活力を高める中心商業業務地の景観づくり

・駅前地区の一定の高度・高密度利用を促進するとともに，町並みとしての連続感や隣接する歴史空間や住宅地等との景観的調和を図りながら，にぎわいを創出する景観形成を図る。
・空き店舗等や駐車場については，できるだけ景観を阻害しないように誘導を図る。
・特に土浦らしい市街地景観の形成を図るため重要な公共施設や道路等については，先導的な景観形成を図る。

◆ 地域のまとまりや特性に応じた質の高い景観づくり

・住宅地や商業業務地，駅前，霞ヶ浦ウォーターフロント，田園地域など，地域により多様な景観が形成されていることから，各地域の特性に応じた景観形成を図る。
・市全体として市民が誇りに思え，市外の人々からも関心を持たれる質の高い景観形成を進める。
・景観を阻害するごみの散乱について適切な防止対策を図る。

◆ 市民や地域が主体的に取り組む生活に密着した身近な景観づくり

・道路や公園等清掃活動及び廃屋や空き家などの適切な維持管理など，市民自らがまちの景観に愛着を持って身近に取り組む景観づくりを促進する。

④ 眺望景観――― 【市民の心に刻まれた原風景】

【景観特性】

●霞ヶ浦や蓮田あるいは河川空間や台地上の田園風景越しに眺める筑波山，台地縁辺部や湖畔から眺める広大な湖面，集落地と後背の斜面林など，主に自然景観資源が一体となったすばらしい眺望景観

●市民になじみ深い心象風景となっている筑波山や霞ヶ浦，桜川等への眺望景観

▲原風景となる蓮田越しに見る筑波山

▲中心市街地を流れる桜川の河川景観

【景観課題】

○筑波山や霞ヶ浦などへの眺望景観の保全

○桜川から眺める花火大会や筑波山から見る夜景など，特徴的な眺望景観の保全

○霞ヶ浦湖畔の蓮田や市街地を流れる桜川河川敷の開放感のある眺望景観など特徴的な景観の保全

○一体的な景観を構成する近景，中景，遠景にある景観構成要素の保全と景観誘導

○視点場の整備やその周辺における良好な眺望景観の確保

以上の景観特性と景観課題を踏まえ，眺望景観の景観形成方針を次のように定める。

【景観形成方針】

原風景として認知される眺望景観の一体的保全

◆ 筑波山や霞ヶ浦への眺望景観を大切にした景観づくり

・霞ヶ浦湖畔や桜川周辺及び台地端部などから見られる筑波山，霞ヶ浦への良好な眺望景観は，市民の原風景として保全を図る。

・重要な視点場においては，景観誘導により筑波山や霞ヶ浦への眺望景観の確保に努める。

◆ 土浦らしい眺望景観を守り生かした景観づくり

・霞ヶ浦湖畔や桜川周辺及び台地端部などから見られる筑波山，霞ヶ浦への良好な眺望景観は，観光資源としても活用を図る。

・土浦の風物詩である土浦全国花火競技大会や筑波山などへの視点場として多くの市民に好まれている桜川については，河川沿いの景観誘導により良好な視点場として確保するとともに，有効な資源としての活用を図る。

・霞ヶ浦湖畔に広がる蓮田や桜川など河川敷に広がる田園風景は，土浦らしい特徴的な眺望景観として保全に努める。

・筑波山麓から眺める市街地の夜景に代表される俯瞰的（見下ろす）景観についても特徴的な眺望景観であることから，重要な視点場においては，より良好な視点場となるよう環境整備に努める。

◆ 眺望景観を構成する景観要素に配慮した一体的景観づくり

・眺望景観の多くは，近景，中景，遠景などが渾然一体となって構成されることから，それぞれの景観を構成する要素の役割を把握しながら，眺望景観の一体的な景観形成に配慮する。

・河川に架かる橋梁は，河川空間と一体的な景観を構成することから，橋梁の色彩などについて水辺の景観との調和を図るとともに，新たな橋梁整備に際しては，橋梁自体のデザイン的工夫に努める。

⑤ ライン景観（沿道・河川等）――― 【連続し変化する風景】

【景観特性】

●日常の生活で目にする機会が多いが，一方では意識しづらい沿道・河川沿いの景観
●街路樹等の並木が整備された道路における，心地よいうるおい豊かな沿道の景観
●沿道や河川沿いから見える大木や鎮守の杜，斜面林などの特徴的な景観
●景観の分節点（低地と台地の境界部や橋梁部など）で感じる景観的変化
●規模の大きな商業施設や娯楽施設，自動車サービス関連施設等の立地が目立つ幹線道路沿道の景観
●道路に面し設置される派手な屋外広告物の景観
●スポーツ・レクリエーションの場としても多くの市民に親しまれる河川沿いや自転車道

▲街路樹が心地よい沿道景観（学園東大通り）

▲屋外広告物が立ち並ぶ沿道景観（旧国道６号）

【景観課題】

○問題視される幹線道路沿道における屋外広告物の乱立
○課題意識の高い街路樹や緑が乏しい沿道景観
○広告物や看板の大きさ，高さ，色などについての誘導方策
○沿道や河川沿いに立地する比較的規模の大きな建築物や工作物の景観的配慮
○心地よく散策やサイクリング等が楽しめる河川沿い，自転車道沿道の景観形成

以上の景観特性と景観課題を踏まえ，ライン景観の景観形成方針を次のように定める。

【景観形成方針】

心地よさが連続する景観軸，ネットワークの形成

◆ 幹線道路沿道等における景観誘導による品のある景観づくり

・景観軸としての幹線道路は，田園地域や商業業務地，また，台地部や低地部など様々な地域を通っていることから，一様の景観誘導ではなく，田園地域の緑との調和や商業業務地の品のあるにぎわい創出効果，低地部における良好な眺望景観確保の観点など沿道地域の景観特性を考慮した上で適切な景観誘導を図る。

・特に桜川低地部や霞ヶ浦沿岸の幹線道路沿道については，筑波山や霞ヶ浦への眺望を確保するため，沿道の景観誘導に努める。

・多くの来訪者が利用するＪＲ常磐線沿線についても，車窓からの良好な眺望の確保や駅周辺におけるまちのイメージアップの観点において，沿線の適切な景観誘導に努める。

◆ 街路樹や並木等沿道・沿川緑化などによるうるおいのある景観づくり

・街路樹等による沿道緑化は，沿道にうるおいを与えつつ，まちに好印象を与える効果が期待できるため，沿道住民等の協働により，積極的な緑化を図る。

・河川沿いや霞ヶ浦湖畔沿い及び自転車道沿道などには，花木等による緑化を図り，心地よく散策やサイクリング等が楽しめるような土浦らしい景観の創出を図る。

◆ 先導的役割を担う道路・河川の景観づくり

・特に土浦らしいライン景観の形成を図るため重要な道路，河川については，先導的な景観形成を図る。

３－２　重点地区の良好な景観づくりに関する基本方針

① 霞ヶ浦湖畔地区

【景観形成方針】　蓮田がのびやかに広がる美しい湖畔の景観形成

◇ 霞ヶ浦湖畔の一体的原風景の保全

・湖畔に広がる蓮田の風景は，多くの市民も認める本市を代表する原風景であり，湖畔一帯の重点的な景観保全を図る。

◇ 霞ヶ浦湖畔からの良好な眺望景観の保全

・蓮田越しに眺める湖面と遠景にある斜面林や筑波山などが一体となった眺望景観は，土浦らしい誇れる景観であり，その眺望景観の積極的な保全を図る。

◇ 自然景観と調和する景観の創出

・豊かな自然景観を形成している水辺の風景や蓮田等の田園風景は，うるおいと安心感を与えてくれる貴重な自然景観であり，地区内に立地する建築物や工作物等の適切な景観誘導により，それら自然景観との調和を図る。

② 筑波山麓地区

【景観形成方針】　四季折々に美しい表情を見せる山麓の景観形成

◇ 豊かな自然を有する山辺の景観保全

・筑波山麓地区は，四季折々に美しい表情を見せる豊かな緑を有しているばかりでなく，筑波山麓への眺望は，多くの市民の原風景となっていることから，地区一帯の重点的な景観保全を図る。

◇ 山麓への眺望景観の保全

・地区内に立地する建築物や工作物等の適切な景観誘導により，筑波山麓への眺望景観の保全や，周辺の自然景観，集落景観との調和を図る。

③ 旧城下町とその周辺地区

【景観形成方針】　土浦の歴史を継承する風格と個性ある景観形成

◇ 歴史的町並み・空間の一体的保全・創出

・土浦城址や中城通りに代表される歴史・文化資源が集積する旧城下町とその周辺地区は，土浦らしい風格と伝統を感じさせる重要な地区であり，その一体的な景観保全・創出を図る。

◇ 中城通りの連続性のある伝統的町並みの形成

・伝統的建造物が織りなす中城通りの町並みは，土浦らしい風格と個性が感じられる貴重な歴史・文化資源として捉え，沿道の建築物等や工作物等のきめ細やかな景観誘導により，伝統的町並みの連続性確保を図る。

④ ＪＲ土浦駅周辺地区

【景観形成方針】　土浦の顔となるにぎわいと魅力ある景観形成

◇ 高質な都市景観の創出

・本市の顔となるＪＲ土浦駅前地区が乱雑な景観とならないよう，一定の秩序と枠組みの中で，町並みとしての連続感や統一感を確保し，質の高い都市景観の創出を図る。

◇ 駅前地区としてのにぎわい，魅力の創出

・建築物等の形態意匠や敷地利用に関するきめ細やかな景観誘導により，にぎわいと魅力ある駅前商業空間の形成を図る。

４．良好な景観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）

４－１　届出対象行為

（１）市全域

土浦市全域（ただし，重点地区を除く。）において，本市の良好な景観形成を図るため，景観に大きな影響を及ぼすおそれのある次の規模に該当する行為については，計画段階での事前届出及び景観法に基づく届出を行うものとする。

ただし，景観法において定められている通常の管理行為，軽易な行為等で景観上影響が少ない行為等については適用除外となる場合がある。

区分	行為	規模等
①建築物	新築，増築，改築※1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 15m以上，若しくは，延床面積が 1,000 ㎡以上の建築物※2 ・市街化調整区域内の住宅等を除いた建築物※3 ・高さが８ｍを超える機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
②工作物	新設，増築，改築※1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 15m（よう壁にあっては５ｍ）を超えるもの
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	・開発区域の面積が 3,000 ㎡を超えるもの
④その他	土地の形質の変更	・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 15,000 ㎡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 3,000 ㎡以上のもの

※１：増築，改築にあっては，増築又は改築後の高さ，延床面積等がこれに該当するもの。

※２：建築物の「高さ」，「延床面積」は，建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の規定によるものとする。

※３：一戸建ての住宅及び付属する建築物（物置，車庫等）

併用住宅で住宅以外の部分の床面積が 50 ㎡以下のもの及びその付属建築物

都市計画法施行令第 20 条で規定する農業用施設

その他軽易な行為

（２）重点地区

重点地区内において，各地区の良好な景観形成を図るため，景観に大きな影響を及ぼすおそれのある次の規模に該当する行為については，計画段階での事前届出及び景観法に基づく届出を行うものとする。

ただし，景観法において定められている通常の管理行為，軽易な行為等で景観上影響が少ない行為等については適用除外となる場合がある。

１）霞ヶ浦湖畔地区

区分	行為	規模等
①建築物	新築，増築，改築※1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以上，若しくは，延床面積が 500 ㎡以上の建築物※2 ・市街化調整区域内の住宅等を除いた建築物※3 ・高さが８ｍを超える機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
②工作物	新設，増築，改築※1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 15m（よう壁にあっては３ｍ）を超えるもの ・高さが８ｍ以下の機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
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	・自己用住宅を除く全ての開発行為
④その他	土地の形質の変更	・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 1,500 ㎡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 1,000 ㎡以上のもの
	木竹の伐採又は植栽	・1,000 ㎡以上の木竹の伐採又は植栽
	物件のたい積	・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。）のたい積で，高さが２ｍを超え，かつ，その用途に係る面積が 1,000 ㎡以上のもの

※１：増築，改築にあっては，増築又は改築後の高さ，延床面積等がこれに該当するもの。

※２：建築物の「高さ」，「延床面積」は，建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の規定によるものとする。

※３：一戸建ての住宅及び付属する建築物（物置，車庫等）

併用住宅で住宅以外の部分の床面積が 50 ㎡以下のもの及びその付属建築物

都市計画法施行令第 20 条で規定する農業用施設

その他軽易な行為

２）筑波山麓地区

区分	行為	規模等
①建築物	新築，増築，改築※1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以上，若しくは，延床面積が 500 ㎡以上の建築物※2 ・市街化調整区域内の住宅等を除いた建築物※3 ・高さが８ｍを超える機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
②工作物	新設，増築，改築※1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 15m（よう壁にあっては３ｍ）を超えるもの ・高さが８ｍ以下の機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
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	・自己用住宅を除く全ての開発行為
④その他	土地の形質の変更	・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 1,500 ㎡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 1,000 ㎡以上のもの
	木竹の伐採又は植栽	・1,000 ㎡以上の木竹の伐採又は植栽
	物件のたい積	・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。）のたい積で，高さが２ｍを超え，かつ，その用途に係る面積が 1,000 ㎡以上のもの

※１：増築，改築にあっては，増築又は改築後の高さ，延床面積等がこれに該当するもの。

※２：建築物の「高さ」,「延床面積」は，建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の規定によるものとする。

※３：一戸建ての住宅及び付属する建築物（物置，車庫等）

併用住宅で住宅以外の部分の床面積が 50 ㎡以下のもの及びその付属建築物

都市計画法施行令第 20 条で規定する農業用施設

その他軽易な行為

３）旧城下町とその周辺地区（中城通り地区）

<table>
<tr><th rowspan="3">区分</th><th rowspan="3">行為</th><th colspan="2">規模等</th></tr>
<tr><th colspan="2">旧城下町とその周辺地区</th></tr>
<tr><th></th><th>中城通り地区</th></tr>
<tr><td>①建築物</td><td>新築，増築，改築※1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</td><td>・高さが 10m以上，若しくは，延床面積が 500 ㎡以上の建築物※2
・高さが８ｍを超える機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの</td><td>・全ての建築物</td></tr>
<tr><td>②工作物</td><td>新設，増築，改築※1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</td><td>・高さが 15m（よう壁にあっては３ｍ）を超えるもの
・高さが８ｍ以下の機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの</td><td>・高さが 10m（よう壁にあっては３ｍ）を超えるもの
・高さが８ｍ以下の機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの</td></tr>
<tr><td>③開発行為</td><td>都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為</td><td>・自己用住宅を除く全ての開発行為</td><td>・全ての開発行為</td></tr>
<tr><td rowspan="3">④その他</td><td>土地の形質の変更</td><td>・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 1,500 ㎡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，変更に係る面積が 1,000 ㎡以上のもの</td><td>・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 500 ㎡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</td></tr>
<tr><td>木竹の伐採又は植栽</td><td>・1,000 ㎡以上の木竹の伐採又は植栽</td><td>－</td></tr>
<tr><td>物件のたい積</td><td colspan="2">・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。）のたい積で，高さが２ｍを超え，かつ，その用途に係る面積が 1,000 ㎡以上のもの</td></tr>
</table>

※１：増築，改築にあっては，増築又は改築後の高さ，延床面積等がこれに該当するもの。

※２：建築物の「高さ」，「延床面積」は，建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の規定によるものとする。

４）ＪＲ土浦駅周辺地区

区分	行為	規模等
①建築物	新築，増築，改築※1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以上，若しくは，延床面積が 500 ㎡以上の建築物※2 ・高さが８ｍを超える機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
②工作物	新設，増築，改築※1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 15m（よう壁にあっては３ｍ）を超えるもの ・高さが８ｍ以下の機械式駐車場で築造面積が 300 ㎡を超えるもの
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	・自己用住宅を除く全ての開発行為
④その他	土地の形質の変更	・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 1,500 ㎡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 1,000 ㎡以上のもの
	木竹の伐採又は植栽	・1,000 ㎡以上の木竹の伐採又は植栽
	物件のたい積	・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。）のたい積で，高さが２ｍを超え，かつ，その用途に係る面積が 1,000 ㎡以上のもの

※１：増築，改築にあっては，増築又は改築後の高さ，延床面積等がこれに該当するもの。

※２：建築物の「高さ」,「延床面積」は，建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の規定によるものとする。