

基本計画編

Landscape Plan of KASHIWA City



(1) 柏市景観計画の読み方

1) 景観計画のねらいと特色

◆景観法のもとに、柏市の景観に関する取り組みの一体化

柏市景観計画は、「柏市都市景観基本計画」「柏市景観まちづくり条例」に基づき、本市がこれまで市民や事業者の方々とともに取り組んできた大規模建築物の誘導や、重点地区の景観形成計画づくり、また景観シンポジウムの開催など市民の方々への普及啓発などの諸施策・制度の集大成として、一体化したものとします。

◆柏の景観や地域の景観に何が大切かを示す第2部「基本指針」

「骨格的景観づくりの方針」、「景観資源ガイドマップ」、「地域別景観形成ガイドライン」の3本立てにより、本市の景観まちづくりの基本的な指針を示します。

「骨格的景観づくりの方針」……重要な骨格となる施設及び周辺を示すものとして作成しています。

「景観資源ガイドマップ」……景観に親しんでいただき、身近な景観を考える手がかりとしていただくものとして作成しています。

「地域別景観形成ガイドライン」…個々の建築等における創意工夫や協調を、地域の景観づくりへとつなげていくための手がかり、大規模な建築物等の景観形成の基準として作成しています。

◆建築物等の行為に関わる協議等の手続きの仕組みを示す第3部「事前の景観配慮の仕組み」

これまで「柏市景観まちづくり条例」に基づき進めてきた事前の景観配慮のための諸手続について、より法的実効性をもたせるため、景観法の制度を活用した手続へと移行します。

事前配慮の仕組みとしては、大規模建築物等や重点地区について、景観法第16条に基づく、「行為の届出」制度に加え、単に基準を守るということだけでなく、立地特性に応じた、より良い景観のあり方を事業者、専門家とともに考えていくための独自の協議制度を位置づけています。


- ・大規模建築物等の届出制度は、景観法に基づく届出制度へ移行するとともに、建築物、工作物の新築や建替え等の行為を特定届出対象行為とします。
- ・届出の際、基準に適合しないものについて、指導・助言を行い、従わない場合、勧告又は変更命令（特定届出対象行為の場合）を行うことがあります。
- ・故意に無届や虚偽の届出を行った場合や、変更命令に従わない場合などには罰則を科すことがあります。
- ・重点地区については、指定及び景観形成基準づくりなどの仕組みを継承します。今後の指定に際しては景観形成基準を景観計画に盛り込んでいきます。
- ・広告物の景観形成について、屋外広告物条例との連携により、魅力的なまち並みづくりを推進していきます。

◆市民や事業者による景観まちづくりを受けとめ、支援や拡める取り組みを位置づける第4部「景観づくりを進める仕組み」

今後も市民・事業者との協働による施策検討を進めるとともに、市内で景観まちづくりに取り組まれている市民の方々の支援を充実する取り組みを示します。

また、資料編（別冊）として、景観づくりに関わる市民活動や、個々の景観づくりの取り組みを支援し、取り組みの輪を拡げていくためのきっかけづくりとして「お役立ち情報」集を掲載しています。

(2) 計画の構成と目次

※ 景観計画の範囲は  で囲まれた第1部から第4部までおよび別冊までです。

※ 計画全てを読んでいただきたいと考えますが、文量が多い計画書なので、目的に応じて2種類のラベルをつけています。 **オススメ** **必読!**

<h3>第1部 基本計画編</h3> <p>オススメ 柏の景観づくりに関心のある方</p> <p>はじめに…4P</p> <p>景観計画の読み方、構成、景観と景観まちづくりの定義、景観計画策定主旨、位置づけ、区域を説明。</p> <p>1. 景観まちづくりの基本理念…11P</p> <p>都市と自然、新と旧など多様な要素が織り込まれ、共存する柏の景観の魅力を、市民・事業者・行政みんなで守り育てていくことを基本理念として定める。</p> <p style="text-align: center;">基本理念</p> <p style="text-align: center;">みんなで守り育てたい、 緑・水に縁どられた なつかしくて新しい都市(まち)・柏</p> <p>2. 景観まちづくりの基本目標…11P</p> <p>① 柏らしさ・地域らしさを活かした景観づくりを実現する</p> <p>② 柏の景観づくりマナーを確立し、定着させていく</p> <p>③ 市民の手で進める景観づくりの活動を上げていく</p> <p>3. 景観まちづくりの取り組みの柱…12P</p> <p>① 景観の骨格づくり</p> <p>② 身近な地域の景観づくり</p> <p>③ 事前の景観配慮のしくみづくり</p> <p>④ 活動的な展開</p>	<h3>第2部 基本指針編</h3> <p>「骨格的景観づくりの方針」、「景観資源ガイドマップ」、「地域別景観形成ガイドライン」の3本立てにより、本市の景観まちづくりの基本的な指針を示す。</p> <p>1. 骨格的景観づくりの方針…14P</p> <p>オススメ 柏の景観づくりに関心のある方</p> <p>(1) 柏市の景観骨格について (2) 景観骨格の位置づけと景観形成の進め方 (3) 景観骨格ごとの景観特性・課題及び景観形成の考え方 (4) 景観重要公共施設の整備・許可等に関する事項について(景観法第8条第2項第5号ロ、ハ関連) (5) その他の景観づくりの方針</p>  <p>2. 柏市景観資源ガイドマップ…23P</p> <p>必読! 大規模建築物等の事業者の方 オススメ 柏の景観づくりに親しみたい方</p> <p>(1) 柏市景観資源ガイドマップのあらまし (2) 柏市の景観資源 (3) 景観資源ガイドマップ・概略 (4) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定方針(景観法第8条第2項第4号)</p>  <p>3. 地域別景観形成ガイドライン…31P</p> <p>必読! 大規模建築物等の事業者の方 オススメ 地域の景観づくりに関心のある方</p> <p>(1) 地域別景観形成ガイドラインとは (2) 地域別景観形成ガイドラインの読み方 (3) 共通ガイドライン (4) 地域ごとのガイドライン</p> <p>※景観法第16条第1項に定める行為の届出及び柏市景観まちづくり条例第7条に定める事前協議の際の基準となる。(第3部参照)</p>  <p>4. 重点地区の指定…123P</p> <p>(1) 変遷 (2) 2つの重点地区 (3) 新条例に基づく重点地区 (4) 旧条例に基づく重点地区</p>	<h3>第3部 事前の景観配慮の仕組み編</h3> <p>基本計画、基本指針を踏まえ、建築物等の行為に係る事前配慮について、景観計画及び独自制度による事前協議及び審査の仕組みを定める。</p> <p>1. 景観配慮の仕組みの概要…126P</p> <p>(1) 景観誘導と手続き</p> <p>必読! 大規模建築物等の事業者の方 重点地区内で事業を行う方</p> <p>2. 大規模建築物等…128P</p> <p>必読! 大規模建築物等の事業者の方</p> <p>景観に大きな影響を及ぼすおそれがある大規模建築物等の建築行為等を対象とし、景観計画に基づく事前の届出手続きについて定める。適合義務がある景観形成基準は「第2部-3地域別景観形成ガイドライン」に示した基準が適用される。</p> <p>(1) 大規模建築物等の手続き(重点地区以外) (2) 大規模建築物等の協議・届出等の必要図書(重点地区以外)</p> <p>3. 屋外広告物の景観誘導…132P</p> <p>必読! 屋外広告物の表示・掲出を行う方</p> <p>(1) 景観誘導の考え方</p> <p>3. 公共施設の景観配慮…133P</p> <p>(1) 公共施設の景観協議 (2) 公共施設の手続き・必要図書</p> <h3>第4部 景観づくりを進める仕組み編</h3> <p>オススメ 柏の景観づくりに関心のある方</p> <p>1. 景観形成の取り組み体制…144P</p> <p>2. 市民による景観まちづくりの取り組み促進・支援…146P</p> <p>3. 今後の景観づくりの進め方について…147P</p> <p>別冊 必読! 重点地区内で事業を行う方、重点地区にお住まいの方</p> <p>① 豊四季台景観重点地区景観形成基準 ② 柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区景観形成基準 ③ 柏の葉2号調整池周辺景観重点地区景観形成基準</p> <p>資料編 オススメ 柏の景観づくりに関心のある方</p> <p>① 景観まちづくりお役立ち情報集 ② 景観まちづくり条例に基づく重点地区の景観形成基準 ③ 景観まちづくりの経緯 ④ 用語説明</p>
--	--	--

(3) 景観と景観まちづくりについての定義

1) 景観とは

今日「景観」という言葉は私たちの生活に身近な言葉となりつつあります。

「景観」は、わが国では「風景」と同義的に受け止められていますが、本来は欧州で用いられていた Landscape(英)、Landschaft(独)、Paysage(仏)といった言葉を訳するものとして、古来から用いられてきた「風景」に、地理学や生態学など客観的なアプローチを加えた概念と捉えられ、つくられた言葉とされています。

一方、本家である欧州においても、2000年に締結されたヨーロッパ景観条約(27カ国)により、「景観」は次のように統一的な定義がなされました。

「景観とは、自然によってつくられる特徴、人によってつくられる特徴、あるいは、それら両者の相互作用によってつくられる特徴からなり、人々が認識する広がりである」

このような定義から、景観とは、水辺や森の自然景観、人工的な都市景観、人と自然の相互作用でつくられた田園の景観など、地域の個性を育んでいる市全域に広がるすべての風景が対象となるものと考えられます。

また、景観のあり様を見ることで、地域の暮らしや人々の価値観を知ることができます。

2) 良好な景観とは

自然の生態系が一定の変化と秩序のバランスの上で成り立つように、景観も変化と秩序のバランスが保たれている状態が「良好な景観」であると考えられます。

また、景色を観る時、私たちはそこから受ける心象(美しい、楽しい、やすらぐ・・・など)は様々で、個人差もありますが、景観とは多くの人に見られるものであり、多くの人が心象を共有することで、その景観の価値が客観性のあるものとなってくると考えられます。

都市の景観は、自然環境を背景として、市街地や集落地などで人が集まって住まうことや商うことが背景として形づくられますが、景観についての価値観を共有し合い、それを維持したり育てていくことが、そのような市街地や集落を快適・健全に維持していく上でも重要となります。

また、「良好な景観」は、「住み続けたいくなる」「行ってみたいくなる」「住みたいくなる」など、その地域への愛着や文化を醸成する原動力となったり、活気をもたらしたり、住民の誇りにつながっていくものであり、そのまちにとって大切な財産となるものと考えます。

3) 景観まちづくりとは

景観は、景色と人の様々な関係によって形成されることから、良好な景観形成は、その地域のまちづくりと切り離し難い部分があり、景観形成の取り組みは、まちづくりの一環として進めることが大切です。

このような主旨から、本市では、景観形成の取り組み全体を「景観まちづくり」と呼ぶこととしています。

「景観まちづくり」は、簡単に、短期に実現できるものではありませんが、住まい方など、日常のあり方の積み重ねによってより良いものにしていくことが可能であり、そのような身近なところからの景観づくりを市民や事業者と行政の協働によって進めていくべきものと考えます。

また、景観は、土地利用のあり方に大きく影響を受けるものであり、場所に応じて、保全、開発、修復、活用などの整備手段や計画性を持つことが重要です。さらに、地域の景観資源を維持することで、環境や生活の質を豊かにし、地域の資産価値を安定させることができると考えられます。

そのような景観への取り組み全体が本市における「景観まちづくり」と考えます。

(4) 柏市景観計画について

1) 背景と主旨

本市は、利根川や手賀沼といった水辺とそれをとりまく緑に育まれた、豊かな自然環境を背景とし、高度経済成長の時期を経て柏駅に代表される商業のまちとしての顔、柏ビレジや柏の葉住宅などに代表される住宅のまちとしての顔など多様な表情を有する県北地域の核となる都市として発展を遂げてきました。

またつくばエクスプレス開業を経て、柏の葉キャンパス駅、柏たなか駅を中心として、沿線における学術文化・研究の拠点など、新たなまちづくりが進められ、今後とも都市的な成長が持続的に見込まれます。

平成17年には沼南町との合併が行われ、今後一層、これら地域の特色を生かしたまちづくりの取り組みが求められています。

高度成長期以降の急激な都市化により、雑木林、谷津田をはじめとした、身近な緑や水辺のうるおいが減少するなど景観が大きく変化してきたこともあり、今日「潤い」や「やすらぎ」「美しい都市」といった都市環境への質的向上への欲求が高まる中で、景観の面においても市民の関心が高まっております。

本市の景観行政においては、平成4年3月に「柏市都市景観基本計画」を策定し、さらに具体的な都市景観形成の実現に向けて、諸施策の実施と、市民、事業者・設計者が積極的に景観形成やまちづくりに参加していくための活動支援などを盛り込んだ「柏市景観まちづくり条例」を平成13年3月30日に制定し、これらに基づき、大規模建築物等の誘導や、重点地区の景観形成基準づくりといった取り組み、また景観シンポジウムの開催など市民の方々への普及啓発に努めてきました。

しかしながら、今後も市民・事業者と本市における景観への意識の浸透、うるおいや美しさの感じられる景観の実現などに向け、さらに効果的な取り組みを行っていく必要があります。

このようなことを踏まえ、本市では、景観に関する総合的な法律である景観法に基づく、「柏市景観計画」を策定することとしました。

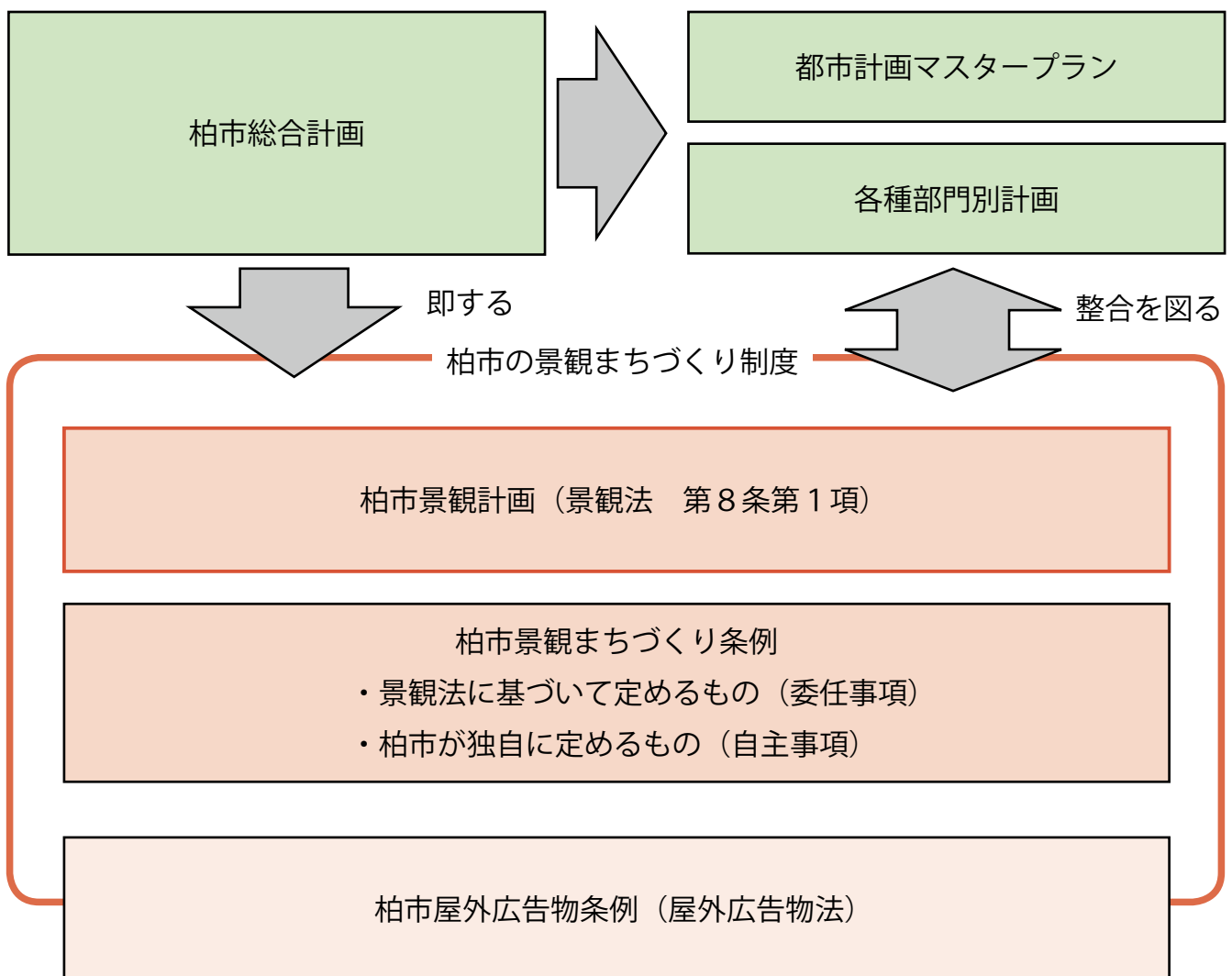
本計画は、これまで進めてきた柏の景観まちづくりの諸施策を景観法のもとに一体化し、より実効性のある計画・制度として再構築するものです。

2) 柏市景観計画の位置づけ

本計画は、本市の景観関連施策全体を位置づけるものであり、柏市総合計画に即し、各種部門別計画と整合を図りつつ策定するものです。

また、本計画は柏市景観まちづくり条例とともに、本市の景観まちづくり制度として運用するものです。

さらに、柏市屋外広告物条例と一体的な運用を図るため、広告物の景観について基準などを定めています。

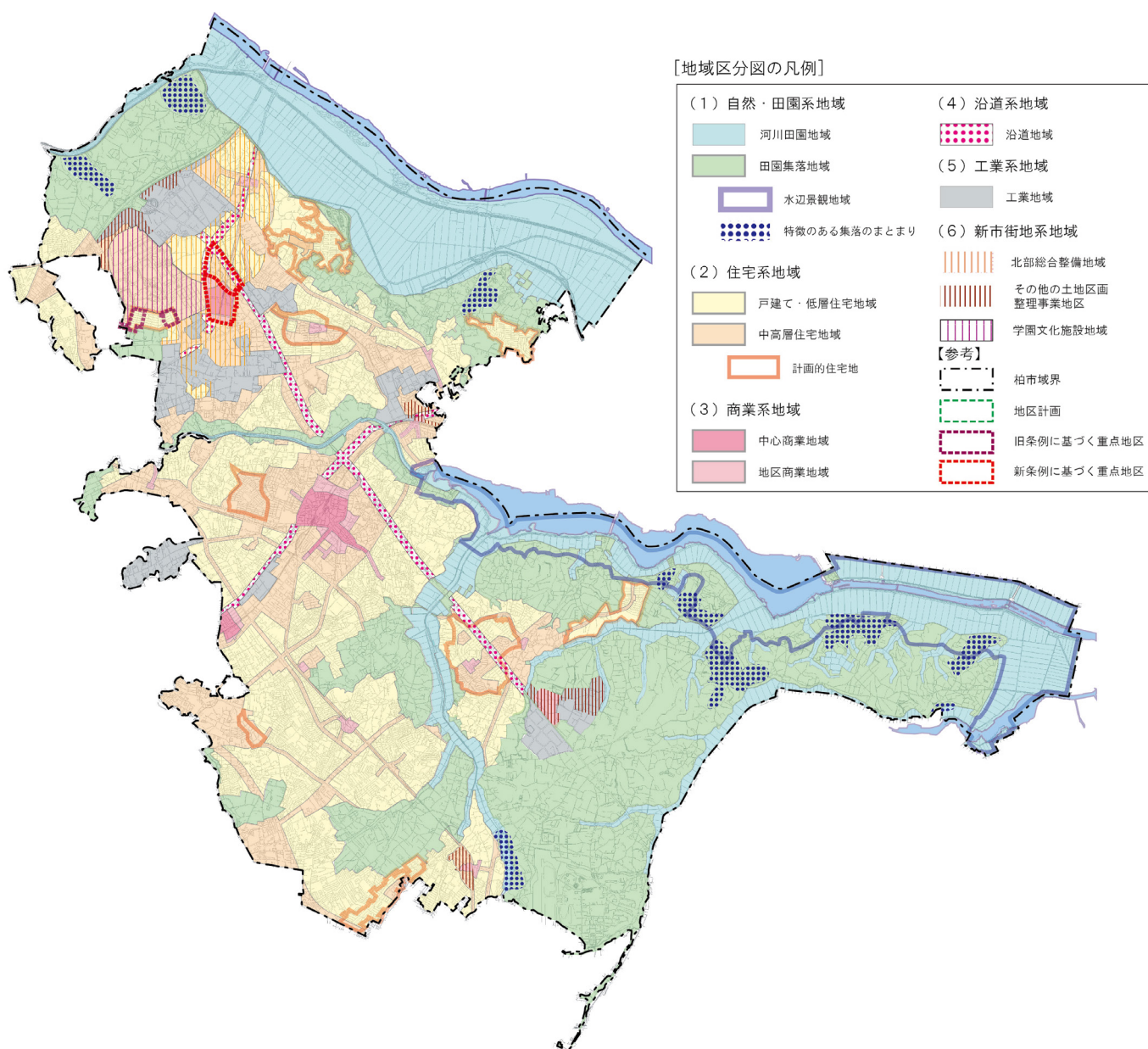


3) 景観計画の区域

景観計画の区域は、柏市全域とします。

また、都市計画法上の用途地域等と連動し、次図の通り地域区分を行います。

図中の重点地区は、平成20年4月1日より前に柏市景観まちづくり条例（以下「旧条例」）に基づく地区指定、及び平成20年4月1以後に柏市景観まちづくり条例（以下「新条例」）に基づく地区指定を行ったものです。



1

景観まちづくりの基本理念

柏市景観まちづくり条例の前文は、都市と自然、新と旧、個と地域など、多様な要素の調和した姿を柏の景観の理想とし、そのような景観を市民・事業者・本市など関係する全ての主体の協働により守り育て、次世代に引き継いでいくことを趣旨としています。

これは、条例制定時に市民の方々の提案をもとに定められたものです。柏市景観計画では、この趣旨を継承した基本理念として以下のように定めます。

基本理念

みんなで守り育てたい、
緑・水に縁どられた、なつかしくて新しい都市(まち)・柏

参考 柏市景観まちづくり条例前文

柏市は、手賀沼をはじめ利根川や大堀川などの豊かな水辺や緑の自然と活力ある市街地とがひとつとなった魅力のあるまちをつくりだしている。

わたしたち市民は、このふるさと柏を愛し、水と緑の豊かな自然や歴史、文化を生かした柏らしいまちづくりを目指し、だれもが住み続けたいと思う居心地の良い住環境や明るく活力があり、歩きたくなるような商業地など、より快適で魅力のある都市景観づくりに努めなければならない。

そして、わたしたち自らが主体となり、事業者や市とお互いに協力しながら、ふるさと柏のより優れた景観を未来の子供たちへ共有の財産として引き継ぐため、ここに柏市景観まちづくり条例を制定する。

2

景観まちづくりの基本目標

◆柏らしさ・地域らしさを活かした景観づくりを実現する

景観に関わる様々なものづくり（事業など）において本来もっている柏らしさや地域らしさ（自然、歴史、それ以外で今市民などに親しまれている良さ）を理解し、継承するということが柏の景観づくりの基本に据えられるようにしていくことを目指すものです。

◆柏の景観づくりマナーを確立し、定着させていく

景観づくりに関わり、それぞれが主体となりうる市民・事業者・本市が景観づくりのあり方を共有し、マナーとして持続していくことを目指すものです。

◆市民の手で進める景観づくりの活動を拡げていく

重点地区をはじめ、市内様々な場所で展開されている市民主体の景観づくりの活動を柏の特色として大切にするとともに、新たな市民団体等にとっての良きお手本となるよう、情報提供やネットワークづくりなど、取り組みの輪を拡げていくことを目指すものです。

◆景観の骨格づくり

本市の景観形成において重要な場（景観骨格）、重要な要素（景観資源）などを位置づけ、景観の骨格としての共通認識のもとに、各主体において、骨格を活かし強化していく景観づくりを進めていきます。

◆身近な地域の景観づくり

市民等が、身近なわがまちの景観づくりに取り組む際の基本的な考え方や、具体的なあり方を示し、個々の建て替えから、地域単位での景観づくり活動など様々なきっかけに応じ、出来る所から地域の景観づくりに取り組んでいきます。

◆事前の景観配慮のしくみづくり

本市が示す景観づくりの考え方を実現するためには、個々の行為について、事前に景観への配慮を促すことが大切ですが、それを担保していくため、景観法や、条例などにより、本市にふさわしい仕組みを制度として確立していきます。

◆活動的な展開

本市が進める景観まちづくりは、施策制度の策定やそれらに基づく景観誘導の実務が中心となりますが、景観まちづくりは本来、人の活動を通じて醸成されるものであり、本市の現行の景観施策も市民や専門家等との協働による成果でもあります。

また身近な地域独自の景観づくりを進める上でも、単に計画づくりやルールづくりといったアウトプットだけでなく、そこに至るプロセスや、その後の展開など、地域住民自ら進める活動的な展開によって活かされると考えます。

このような展開を支える仕組みを確立するとともに、本市は各主体との協働により活動的に景観づくりに取り組んでいきます。