

## 会議録

会議の名称		平成30年度第3回つくば市景観審議会		
開催日時		平成31年(2019年)3月18日 開会 午前10時		
開催場所		つくば市役所2階 防災会議室3		
事務局(担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	河中俊、横張真、野中勝利、藤川昌樹、山本早里、上野弥智代		
	その他			
	事務局	都市計画部 長島部長、中澤次長 都市計画課 大里課長、大久保課長補佐、中島課長補佐、藤原係長、三井主任技師、加藤主事		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0名
非公開の場合はその理由				
議題		<p>(1) 諮問事項</p> <p>① 「30景観審諮問第3号」 つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について (イオンモールつくばにおける屋外広告物の設置)</p> <p>② 「30景観審諮問第4号」 つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について (イースつくばにおける屋外広告物の変更)</p> <p>③ 「30景観審諮問第5号」 つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について (デイズタウンにおける屋外広告物の設置)</p> <p>(2) 報告事項</p> <p>① 特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更について</p>		

様式第1号

		(デイズタウン、バス停上屋添加広告物) ②景観法に基づく景観協定の認可について (デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定、竹園ガーデンⅡ景観協定)	
会議録署名人	野中委員、藤川委員	確定年月日	平成31年(2019年)4月18日
会 議 次 第	1 開会 2 あいさつ 3 議事 4 その他 5 閉会		

(1) 諒問事項

- ① 「30 景観審諒問第3号」  
つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について  
(イオンモールつくばにおける屋外広告物の設置)

- (i) 事務局説明  
配布資料に基づき説明

- (ii) 質疑応答

(会長)

本件につきまして、御質問及び御意見等いかがでしょうか。

(委員)

カワサキプラザつくばは、カワサキのオートバイの販売がハーレーダビッドソンと隣り合わせになっていて、同種だが想定ユーザーが少し違う店同士ということだと思います。現許可の内容を区画ごとに見ると、30 m<sup>2</sup>ぐらいに及ぶ区画もあれば、今回のように小さい区画もあり、どちらかというとカワサキという店の名前を示しているだけの小さめの申請だと思います。小さいということは、それだけ景観の中で目立たなくて、ほかのお店がもっと出しているのに比べ、1カ所だけで本当に済ませるつもりなのか、あるいは今後増設したい意向があるのかどうか。わかっていたら、教えていただきたいです。

(事務局)

1点目の面積の小ささについてですが、これまでイオンモールつくばは店舗が徐々に増え、何度も審議会に諒問をさせていただき、許可の面積も増えるという形になっています。我々も前回の審議会も踏まえ、許可の面積が五月雨式

## 様式第1号

に増えるのは好ましくないと事業者にしっかりと伝えました。今回は店舗新設で看板が増えるのは仕方がないものの、事業者も極力面積を抑えた形で表示しようという意識は持っていただいております。今回も必要最低限で、建物上部においてほかと比べても小振りな $2.6\text{ m}^2$ の屋外広告物になっています。

2点目、今後の増築という話は現在聞いておりません。今回で一旦施設店舗の増築等は最後とし、そのほかはまだ計画はないと聞いております。

(会長)

今回の申請の内容についてはここで議論するしかないということと、もし今後増設の話が出てきたらそこはまたということですね。

(事務局)

その通りです。また改めて審議会で議論いただければと思います。

(会長)

現状で表示可能な合計面積はどこまでですか。

(部長)

特例許可なので総量の規定ではなく、店舗個別についても規定はありません。ただし判断基準として、1店舗の規模に応じ通常の許可と同じ制限をもって、それ以内に収める指導をしています。ですから、独立店舗が単体で建ったときに可能な部分までしか認めないという基準で指導しているという状況です。

(会長)

要するに、全体としてはまだ増やす余地はあるということですね。

(部長)

店舗が増えてしまったりすれば。

(会長)

この単体に関しては。

(部長)

この単体については、通常ですと、先ほど担当からあったように $30\text{ m}^2$ までは可能ですので、これで表示がどうしても認知されないということであると、もう少し出させてほしいという可能性はあります。今のところは一つでいいと言っているということです。

(会長)

御懸念の点に関しては可能性としてはまだあり得て、まだ $20\text{ m}^2$ 程度余裕があるということです。これは隣のハーレーと同じ事業者ですか。

(事務局)

事業者は同じです。

(会長)

隣のハーレーは9つ出していますよね。同じ事業者で片や9個、片や1個で、面積から考えても、片や $30.9\text{ m}^2$ 、片や $2.61\text{ m}^2$ ですから、どうなのかという気もしなくもない。同レベルで出しているのは、農産物の直販所と農産レストランだけですからね。ただ、現状からは、特段問題視することではないというか、むしろ上限から考えればかなり少ないレベルで抑えているといっている。

特に御意見、御質問等ございませんようでしたら、これは諮問事項でございますので、採決に移させていただいてよろしいでしょうか。

それでは、この諮問第3号についてお諮りしたいと思います。

## 様式第1号

許可するということに御異議はございませんでしょうか。

～異議なし～

(会長)

ありがとうございます。それでは、諮問第3号につきましては、許可することに差し支えないと認めたいと思います。付帯意見もよろしいですね。

(1) 諮問事項

② 「30 景観審諮問第4号」

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について  
(イースつくばにおける屋外広告物の変更)

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

この案件につきまして、御質問、御意見等いかがでしょうか。

(委員)

色は黒ですか。何か特別に黒じゃないといけないとか。

(事務局)

特にはありません。三井住友銀行のロゴを黒と白文字で表現することです。

(委員)

緑ではないんですね。

(事務局)

緑のひし形のものは今回使わないということで、黒と白で表現しています。

(委員)

今ネットで見たのですが、白地に緑の文字のロゴも使っています。

(事務局)

相談時には、そのロゴもありましたが、最終的にはこれで申請しております。

(委員)

全体を見ると、すごく気になります。ベタッと黒くて。

(委員)

前に何かのときも、全体にチャンネル文字で統一していたものを、ベタでやるのはどうかという話題が出たかと思います。三井住友銀行も今見る限りチャンネルでやれなくはないようですが、その検討はされていますか。

(事務局)

確かにチャンネル文字という選択肢もあったかと思いますが、最初に3案で検討しますというときにはもう、箱型で表示したいということで相談を受けました。バランスとしても、面を合わせるとか、ワイドも決まっていますから、

様式第1号

これぐらいであれば箱型でも、そこまでこの集合看板を乱すようなものではないという判断で、申請を受けている状況です。

(委員)

でも、全然違って見えます。非常に違和感があります。ヨーロッパなどの規制ですと、このような集合看板ではチャンネル文字しかだめで、箱型はもういけませんと指示するぐらいです。もとの景観を重視した趣旨からすれば、全部チャンネル文字にするべきです。その会社の持つロゴだったり、VI（ヴィジュアル・アイデンティティ）だったりで、どうしてもそれが無理な場合、例えばユニクロのようにロゴを使う場合は、致し方ないこともあるかもしれません。けれども、三井住友銀行の場合に、それができなくもないロゴなので、まずはそこを検討するべきです。しかも黒地というのは非常にインパクトが強いので、ちょっと周囲に配慮していないのではないかと思います。

(会長)

ちなみに、その下の箱型に関して、ノジマは濃紺ですよね。

(事務局)

そうです。

(会長)

その右上は何ですか。

(事務局)

無印良品です。

(会長)

無印良品は何色ですか。

(事務局)

茶色です。

(委員)

えんじ色。

(会長)

さて、どういたしましょうか。少なくともボックスはまずくないかという話ですね。

(委員)

私も箱型を避けてもらえるのだったら、そうお伝えしたらどうかなと思うのですけれども、それとまた少し別の話題で、隣のナムコは芯がずれているように見えます。下に寄っているように見えるのは、何か理由があるのでしょうか。

(事務局)

下に合わせているのだと思います。

(委員)

下のラインと合わせているわけですね。MOVIXは細目だから、余計に。

(事務局)

ナムコは少し細めなので下に配置し、今回の三井住友銀行も下側を合わせる形になっています。

(委員)

何となくアンバランスな印象が。

(事務局)

## 様式第1号

少し空いているところがありますけれども。

(委員)

全体の中では小さい問題かもしれない。先ほどのチャンネル文字のほうが良いのでは。

(会長)

もしも、チャンネル文字にすれば、1つ上のMOVIXのように、中央合わせにしてしまう手もあるわけです。ナムコと三井住友銀行を中心で合わせる手もありますよね。

事務局に伺いたいのですが、皆様方の御意見を伺っておりますと、少なくともこのまま通すのはないという御判断かと思います。否決してしまうのか、または、次回にもう一度出していただきそれを審議する、どちらがよろしいですか。今そのまま採決すると、否決になるかと思います。

(事務局)

業者には伝えますが、オープン日が決まっていて、そこまでに直せるかの問題があります。そこはこちらで対応したいとは思いますが、次回審議会となるとおそらく5月になるので、そこまで看板を出せなくするのかどうか。少し事業者と相談させていただき、次回というよりは持ち回りで相談させていただければ。

(会長)

進め方も含めて、皆様方の御意見をお伺いしたいと思います。今のような形でもって、修正案を持ち回りでよしとするのも一つの手ではございますが。

三井住友銀行は4月1日付で開店するのですか。

(事務局)

4月の上旬と聞いております。

(委員)

継続審議みたいな感じですか。

(会長)

そうですね。

では、御提案がございましたように継続審議という形で、本日は採決せずに、修正案の提出を求めるなどを事業者にお伝えいただくということで本件につきましてはお願ひしたいと思います。

繰り返しになりますが、本来あればこの審議会できちんと諮問をいただいたものをその場で採決するのが筋だと思うので、もし待てるのであれば、次回を待って、その場で採決させていただきたいと思います。どうしてもということであれば、持ち回りという手もなきにしもあらずというような理解にさせていただければと思いますがよろしいでしょうか。

(委員)

やはりやむを得ない場合でなければ、チャンネル文字にするというのが原則というのをしっかりと伝えたほうが良いかと。緑の箱型にしたから良いということではないかと思います。

(会長)

その辺をお伝えいただけますでしょうか。

(課長)

## 様式第1号

まずは、そのチャンネル文字ということで。

(会長)

緑色に変えれば良いでしょかと言われても、それはダメだと。

では、そのような形で事務局よりお伝えいただくという形にさせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。

### (1) 諒問事項

② 「30 景観審諭問第5号」

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について  
(デイズタウンにおける屋外広告物の設置)

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

皆様方より御質問、御意見等いかがでしょうか。

(委員)

事実関係だけお聞きしたいのですが、3つ新しく付くが、取り外したもののが8つということですか。

(事務局)

取り外したものが5つになります。5つ減って3つ追加されたという形です。なので、2つ減という形です。

(委員)

そうすると、資料3の2ページ目の表の表記は、これで合っていますか。59個もともとあったのですよね。それが54に減って。

(会長)

3つ付いたたので57。

(委員)

57になったというのは。

(会長)

最後の6ページ。

(委員)

わかりました。

(会長)

総面積としても、59あった時分から比べ若干減っているということですね。

(事務局)

その通りです。

(会長)

今回の諒問とちょっと離れますぐ、端的に言って、非常に飲食店等が多い猥雑になりがちな建物ですよね。けれども、ある意味真面目に申請をいただいて、

## 様式第1号

こちらとしても個々にそれを審査する中で、一定の誘導を図ってきたというか、そうした協力をお願いしました。つまり、ほったらかしておくと、すごく猥雑で景観阻害になり得るものを、こういう店舗としてもここまでコントロールできるというある種の良い例です。場合によっては、ありがとうとこの事業者さんに言うようなこともあっていいかと思います。

景観的に考えると決して好ましくはないが、しかし、その業態としては、ある程度致し方ないタイプの広告に関し、ぎりぎりこういうコントロールはし得るということを示していくというのは、それはそれで意味があると思います。そう考えたときに、10月に関東都市美協議会があるので、そのケーススタディに位置づけてあげるとか、ある種業者にやる気を出してもらうような手もあるかと思いますがどうですか。そう言うには余りにもまだお粗末ですか。もう一息頑張ってもらわないとだめですかね。

(部長)

デイズタウンは、もともと大きいものがたくさんついていたのが、少し集約化をしたり、大きいものを小さくしたり、色も変えたり、様々な努力はしてもらっていますので、放置してしまう事業者と比較すると相当優良で、事業に前向きに取り組んでいただいているという状況はあります。ただ、ついている看板の数がやはり多いのは多いので、その辺をどう評価するかというところはあります。

(会長)

特に、つくばの学園都市のように、開発されてからもう4、50年たつようなニュータウンは、どこも更新の中で非常に苦慮するケースが多いです。なかなか次の店舗が入らず、街のブランドイメージを落とし、ダウンスパイラルに陥るケースがよく見受けられます。その中で。本来の街の性格からすると、決してプライオリティが高いわけではない業態が入ってくることを一定程度許容しつつも、それがやりたい放題となることを避けるコントロールのあり方として、ケーススタディの中に入れていただけるような発想もあっていいかと思います。甘いですか。

(委員)

私も共感を持ちます。決して外から見て美しくもないが、飲食店街としてよく建物を使いこなしているなという思いはあります。大分前の審議会で、松見公園の天久保の飲食店街を批判したことがありましたが、最近荒廃しているような感じがします。夜は行ったことがないのでわからないのですが、きちんとした申請を出さず、やり放題で、荒れ放題になっている。そこと比べると、広沢土地倉庫さんがやっている頑張りは、ある意味評価できる面はあると思います。それは、広告看板だけではなくて、入るテナントも一応選んでいて、ある範囲内におけるバリエーションがあるものを選んでいるというのを続けています。積極的に表彰状を差し上げるのにふさわしいかどうかはともかく、行政あるいはこの審議会として、評価していることを先方に何かの形で伝えてもいいかとは思います。

(委員)

いくら景観を良くしたいと思っても、出してくれないともちろんわからないですし、いいでしょうみたいな中で、確かにそうだなど。私も皆さんのお意見

## 様式第1号

を聞いて、なるほどと。

(会長)

余り理想論だけ掲げていたのでは、多分もうにっこもさつちもいかないのがこうしたニュータウンの現状だと思います。そういう中で、これぐらいならば誘導できる面もあるというのは大事かと思います。業態としてもピンク系とかが入っているわけではなく、ある種のフィルタリングをされていますし。

(委員)

あれ全部が空いてしまうことが、一番景観の阻害だと思うので。

(会長)

下手したら本当に空き家になって、トタン板が打ちつけられているような状況になっていてもおかしくない場所です。そこがこうした形で営業されているというのは大変大事なことですし、かつ、それが眉をしかめるものでなく営業されている。

では、この申請内容につきまして、皆様方より採決をとらせていただきたいと思います。申請内容につきまして、許可するということにつきまして、御異議はございませんでしょうか。

～異議なし～

(会長)

では、この諮問第5号につきましては、許可するということに差し支えないと決めたいと思います。

### (2) 報告事項

① 特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更について  
(デイズタウン、バス停上屋添加広告物)

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

諮問ではございませんので特にお諮りすることではありませんが、以上の報告につきまして御質問、御意見等いかがでしょうか。

この集合看板に関しては、表現は全部統一していただいているよ。先ほどのイーアスと比較すると、フォントは多少違いますけれども、全部同じ表現で、集合看板として統一していただいている。少し色があれですが、仕方がないうかという気はします。その線で行くと、できることなら、この6ページとか8ページのあたりももう少し控え目にしてくれるとうれしい気はします。どちらもサイズ的にかなり大きな看板になるかと思いますが、少し抑えられると、なお良いような気がします。

## 様式第1号

(委員)

資料の5ページの下の変更なんですかけれども、カリビアンカフェが、小さなものからその倍の大きさにしたということですね。

(事務局)

その通りです。

(委員)

随分、広告の表現の仕方が変わったなと思いまして。今、技術的に写真が自由に使えるようになったがゆえに、こういう方向になるという、少し残念な事例だなと思いました。

(会長)

そうですね。前の看板だったら、私が行っても浮かないかなと思いますが、後の看板は、私が行くと明らかに浮きそうで、もう行けない感じがします。良い悪いを話す場ではないわけですが、前のほうがよかつたねと先方に言っていただくようなことは可能ですか。

(事務局)

伝えることは可能だと思います。

(会長)

こういう看板になると、少なくとも高齢者は足が遠のくと。

(事務局)

はい。

(委員)

駐車場の中に入り、下のほうにあるからいかと思いますが、もしこれが表に向いていたら、もう絶対嫌ですよね。

(会長)

かなりマイナスを誘引しますね。

ぜひ頑張ってくれてありがとうございますというメッセージとともに、でももう少し頑張ってほしいと、おだてて伸ばす感じでお伝えいただければ。

では、特にございませんようでしたら、報告事項の①は以上にさせていただきまして、続いてバス停上屋について。

### 〔事務局より説明〕

(会長)

これまで入っていなかったところに新しくドコモの広告が入ったということですが、全体としてはまだもう1カ所空いていましたか。

(事務局)

全体としては1カ所、千現1丁目が空いている状況です。

(会長)

埋まるのは良いことだと思います。

では、本件につきまして、御意見ございましたらどうぞ。

よろしいでしょうか。

では、本件につきましては以上にさせていただきたいと思います。

## 様式第1号

### (2) 報告事項

#### ② 景観法に基づく景観協定の認可について

(デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定、竹園ガーデンⅡ  
景観協定)

##### (i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

##### (ii) 質疑応答

(会長)

ただいまの御説明につきまして、御質問、御意見いかがでしょうか。

(委員)

位置関係がわからない部分があるのですが、歩行者専用道路と、公共用地で桜並木の話があったかと思います。もともと公務員宿舎があったときに、桜並木があったような記憶があるのですが、それと同じところですか。あるいは、別のところでこれから桜並木を形成する動きなのでしょうか。

(事務局)

もともと JAXA の官舎跡地ですが、大きな桜の木が境界の道路側にあります。

(部長)

跡地の 6 メートル幅ぐらいを市へ移管し、既存の桜が植わっているものをそのまま保全するということで、市に用地を切りかえる協議を進めてきた部分です。

(委員)

もともとあった桜ですか。

(事務局)

根や枝が越境していて、通常どおり境界まで売却するとなると、木は全部切らざるを得ないような状況で、土地所有者であるURと市で協議し、道路用地として受けるという話になりました。

(委員)

ここに地区計画をかけなかったのは、理由がありましたか。

(事務局)

公務員宿舎で財務省が持っているエリアは、筑波大の持つ隣接地などと一緒に地区計画をかけてから売却という手法をとっています。ここに関しては、URの土地なので、地区計画ではなく景観協定で対応するということで売却しています。土地の所有者が違うため地区計画ではなく景観協定という形をとっています。

(事務局)

脇にあるウッドユータウンつくば竹園三丁目も、もとはURの宿泊所のようなものがあったエリアですが、こちらも地区計画はかかっていません、景観協定である程度の制限をかけています。今回事業者は別ですが、URの募集開始のときに景観協定をするような条件が入っており、落札した事業者がウッドユ

## 様式第1号

ータウンの景観協定とほぼ同じような内容で検討し、認可まで至った流れです。  
(委員)

今回の竹園ガーデンⅡは、地区計画がない景観協定で大分容積率、建ぺい率が厳しく制限され、担保されているのかと思います。

デュオアベニューつくば吾妻西街区はその東隣と同じ業者です。協定期間が5年って短くないですか。両方とも5年になってますが。

(事務局)

景観協定の有効期間は法令で5年以上から30年以下となっており、定めなければならない一番短い期間になっています。

(委員)

だめではないけれども、景観協定が5年でそもそも更新されるかどうかでいくと、制約が少ないほうが売れる見込みがあり、つくば市内では、ほかはみんな最低でも10年ぐらい、場合によっては15年ですよね。この事業所がやっているところだけが5年というのは、何かちょっと違和感があります。今後、どのような申請があるかわからないうですが、できれば長いほうが良いので、相談があるときには、なるべくなら10年以上にしてもらうというのが筋かと。ある面では、景観を担保することになると言える気がします。これは意見です。

(会長)

私も全く同じあたりが気になったのですが、つくば市にしても、全国的に見ても、用途地域が実態と合わないケースが非常に多いわけです。要するに今現在、あるいはこれまでどのようにそこが使われてきたのかと、そもそも用途地域がどうかけられているのかのそれが大きいケースというのが非常に多い。例えば容積率をとっても、用途地域上はもっと容積をとれるが、実態としてはそれを使わない、使い切らない運用でずっと来た市街地が全国的にも非常に多いと思うのです。ただし、用途地域はそう簡単に変えられないので、結局そういうずれが生じてしまうのは仕方がないわけですが、そこに対して、地区計画であるとか景観協定であるとか、場合によっては緑化協定も使うことによって、そのずれの部分というのをなるべく解消し、あるべき方向に誘導していくというのが、今の都市計画のやり方だと思うのです。であるとすれば、地区計画とか景観協定とか、あるいは緑化協定も含めてかもしれません、現実的に非常に大きな意味を持つ縛りになるはずで、その運用のあり方を、市として一定の運用に係る指針等をお持ちかとは思いますが、もう少し整理したほうが良くいかと思うのです。

例えば、容積等に関しても、地区計画でかぶせていくのか、景観協定でかぶせていくのか。これは結局、まさに何年間のしばりなのかというあたりで、随分と意味が変わってきてしまうわけです。そうすると、そもそも何がどれだけコントロールされているのかとか、あるいは各項目が地区計画で言っているのか、景観協定で言っているのか、全体として、少し市として整理されたデータベースを持ったほうが良いかと思います。簡単に言うと、エクセルの一覧表みたいなものとしてそれをお持ちになる中で、今後発生してくるであろう様々な開発に対して、強制力はなかなか發揮しづらいとしても、協議の際に、運用を指導していくための基礎資料としてお持ちいただいたほうが良いかと。何かそういうものがありますか。

## 様式第1号

(部長)

全てを取りまとめているということではありませんが、まず、市街化区域について用途地域が定まっています。区画整理を行っているところにはおおむね地区計画を最低限の制度として指定しています。その上で、次の景観協定という3重構造になっていまして、特にこの研究学園地区については、文教地区という特別用途地区を設定しているので、場合によっては4重指定の状況が生まれています。それは複雑過ぎるというか、余りにも階層が多く過ぎてしまっていて、本来は用途と地区計画と協定ぐらいでコントロールできるはずです。市街地の成り立ちが複雑なですから、特に公務員宿舎跡地などは、宿舎独自の制限を持っていたものをどれだけ踏襲できるかとか、そういうこともあります。全ての市街地での開発を同じような基準で整理するというのはなかなか難しい状況ですが、個別の開発については、今言ったような手法を絡めてやっていくということは市ではやっています。

(会長)

もちろん、そのとおりだと思います。そのときになるべく一団的になると良い。どのエリアに関してはどういうしばりの中で、要するに地区計画で行けるのか、あるいは協定で行けるのか。かつ、その中身として、どれぐらいまでを規定しているのかがわかる、ある種のワンストップ的な情報があると、今後事業者にとって使いやすい話になると思いますし、いろいろな意味で指導がしやすくならないかと。

(部長)

手法としては、会長がおっしゃられたように、用途地域は別にあって、地区計画と協定というのをここにかけていくというのが。

(会長)

それはそのとおりだと思います。

(部長)

エリアごとにどういうものがあるかは、もっとわかりやすいものを審議会にもお示しできるように、整理は地区ごとに、担当のほうでもやっていますので。

(会長)

例えば、5年は短い、というようなことがすぐにわかると思いますし、あるいは容積、あるいは高さ等に関しても、何で定めているのかによって、拘束力に違いが出てくるですから、そういうたたりがぱっとわかるような資料になっていると、逆にそれを業者の側にも提示していいのではないかと思います。

(事務局)

今、まだちょっと完成は…。

(会長)

やっているの？

(事務局)

外には出しませんが、今認可しているところに関してまとめたものはあります。まだ担当者のメモの範疇ですが、こういうものをブラッシュアップしながら。

(会長)

## 様式第1号

是非それを共有させていただけます。

(部長)

TX沿線で開発しているところは、住宅地はほぼ低層住宅で、低層系で用途指定していますので、建ぺい率が40%、容積率が80%で、高さが10mという基準指定をしてあります。これが学園都市のほうですと、その指定はなく、基本は建ぺい率が60%、容積率が200%で、高さ制限なしとなっています。同じ住宅地でも基本の制限が違っているので、全体的に、学園都市の部分と沿線開発の区域での用途と地区計画と協定の内容をそれぞれ整理するとわかりやすいかと思います。

(会長)

是非それをお願いします。特に、研究学園地区の中心部は、実態との乖離が大きいところだと思います。そこを地区計画、あるいは景観協定で押さえていますが、そういう事実というのがなかなか一般の方にも伝えづらいです。場合によっては、最悪のケースとして、マンションを立てるみたいな話が出てきたときに周りからの反対運動が起きてしまって、でも事業として法的に全く問題ないというような、そういう話に発展しかねないところもあろうかと思います。そこはまず、基礎データとしての整理があつてしかるべきかと思います。

(委員)

今、つくばの中心地区は住宅ラッシュです。私が2、3年前にやった研究では、郊外の低層戸建て住宅地で、当時の第一種低層住居専用地域とかの分類が厳しいところに、さらに建築協定なり地区計画なりで、良好な環境が運営されてきたが、高齢化したときに、コンビニが建たない、介護ステーションもできない。斜面が開発されても坂は登れず、若いころと違って駅まで行き来ができない。高齢化したときに硬直的に厳しい規制が残っていて、そこを見直すことができないことに直面して、どうやって改善するかという問題のほうは、日本の国内で圧倒的に多いのです。つくばの中心部で懸念されるのは、同一の年齢層が住宅ローンで家を買い、住み始め、ほぼ同じころ定年を迎える、体がきかなくなるということ。つくば駅に近いところですから、ここは恵まれていると思いますが、厳しい規制に守られてきた良好な住環境が足かせになり、それを見直してほしい、緩和してほしい声が3、40年後に出てくるのは見えています。その時にそこの地域にかけられた制限内容の見直しをしやすいのか、しにくいか、住民の声を吸い上げやすいのか。地区計画で決まっていると結構厳しく、協定のほうが住民の総意でもって柔軟に方向転換できたりするという部分もあります。将来つくば市役所に入って都市計画行政を担われる方がその時点で見ても、今の時点で見ても、3、40年後の問題が他の地区から想定されるというような欄をつけ加えて、序内でそれを伝えていかれると、国内の他の事例を見てわかっていることですから、住民からの声が出てきたときに慌てないで対策がとれるかと思います。結果的に立地条件のいい戸建住宅が乱雑になったり、一挙に全員合意でマンションに変わるなどということが防ぎやすいかと思うので、そういう情報整理の欄をつくっていただければと思います。

(会長)

ありがとうございます。今度筑波大で開催する造園学会でのメインテーマが、まさにこうしたニュータウンの更新ですが、議論の一つにその点が出てくるか

## 様式第1号

と思います。そこは都市計画課としてどんな形になるのか、継続的な御審議を是非お願いしたいと思います。

(部長)

公務員宿舎についても、やはり一時期に全部廃止で、一時期に全部売却というと、都市に大きな変化を生じさせるので、平成16、17年ごろから廃止が始まって、段階的に売却するスケジュールを組んでいます。入居者もそれぞれ年次別に入ってくるよう、ある程度長期戦略は持っております。一時期の高齢化を防ぐとか、一時期に人口が増えてしまうとか、その辺もコントロールすることを考えています。

それから、沿線開発も区画整理事業をやりながら、土地供給を一氣にはせず、段階的に供給しながら宅地開発を進めています。テクニック的にはそこを組み込みながら開発を進めていますが、用途地域は確かに非常に難しく、一種低層の大きな塊をつくってしまうと、用途純化で住宅しかできなくて転用ができないという欠点もあり、沿道系は比較的緩やかな用途設定をする方針を持って臨み、市街地形成を進めている状況です。もう少し時間がたつと、移り変わりがよく見えてくるかなとは思います。

## 諮問事項①

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について

(イオンモールつくばにおける屋外広告物の設置)

## 1 申請の概要

特例許可を受けているイオンモールつくばのM区画に新築予定の店舗「カワサキプラザつくば」において、建築物利用広告1基を設置するものです。

## 2 申請者

イオンモール株式会社 イオンモールつくば

## 3 表示場所



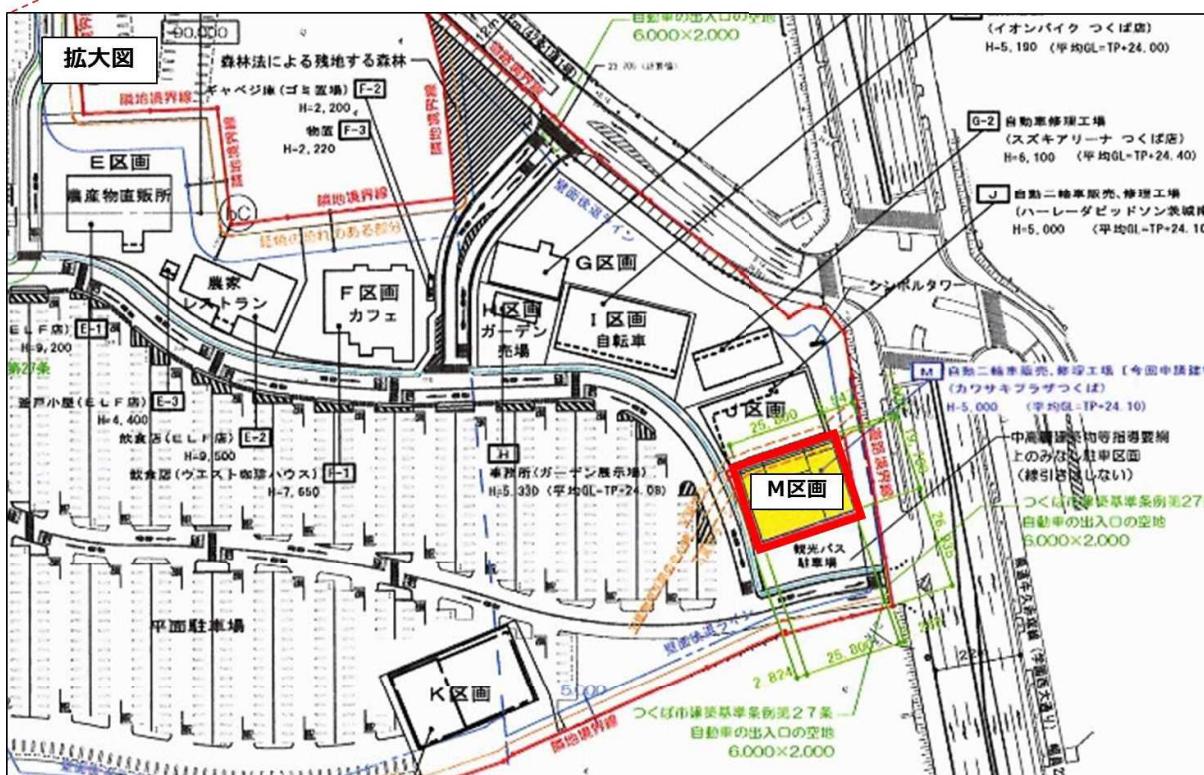
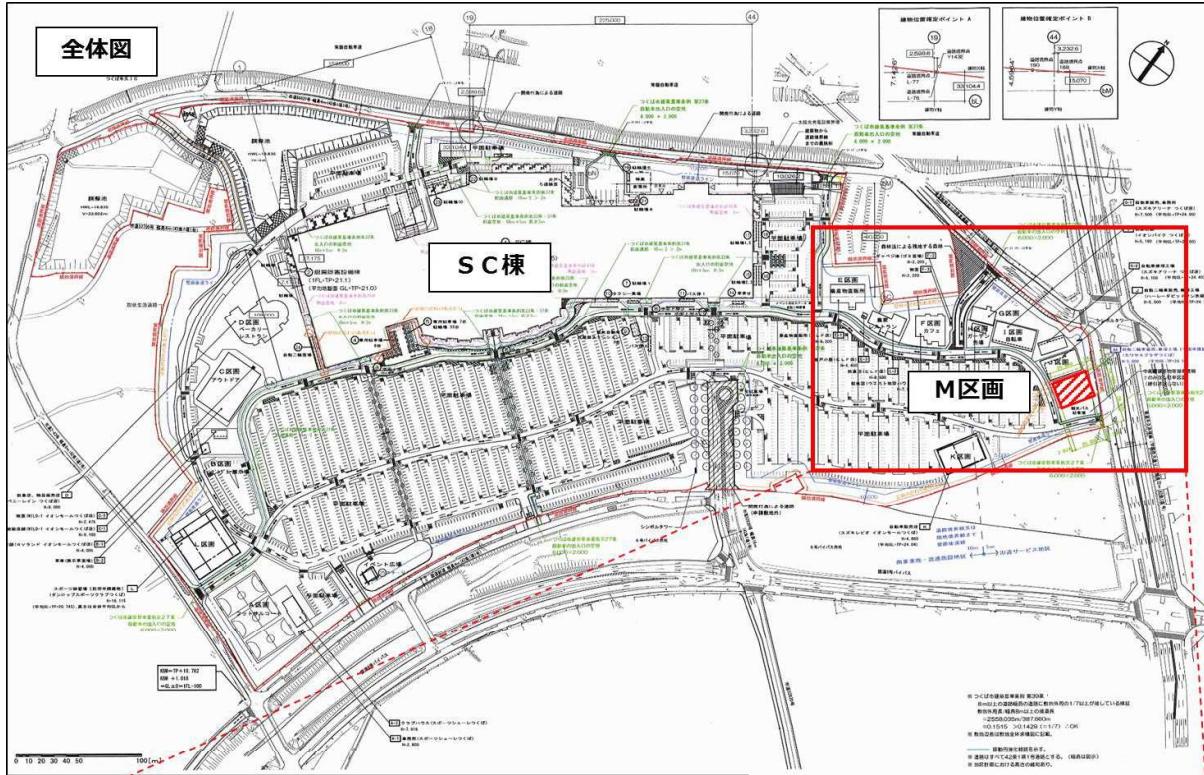
## 4 現許可の内容

表示場所	数量	面積
S C 棟	( 26 ▲ 1 25)	( 659.04 m <sup>2</sup> ▲10.80 m <sup>2</sup> 648.24 m <sup>2</sup> )
A 区画 (スポーツシューレつくば)	6	36.56 m <sup>2</sup>
B 区画 (RVland)	2	12.75 m <sup>2</sup>
C 区画 (WILD-1)	3	21.83 m <sup>2</sup>
D 区画 (ペニーレインつくば)	6	24.76 m <sup>2</sup>
E 区画 (農産物直販所)	1	2.25 m <sup>2</sup>
E 区画 (農産レストラン)	1	1.87 m <sup>2</sup>
F 区画 (ウエスト珈琲ハウス)	4	16.54 m <sup>2</sup>
G 区画 (スズキアリーナ)	10	29.93 m <sup>2</sup>
H 区画 (つくばガーデン)	4	13.60 m <sup>2</sup>
I 区画 (AEONBIKE)	4	26.65 m <sup>2</sup>
J 区画 (HARLEY-DAVIDSON)	9	30.92 m <sup>2</sup>
K 区画 (スズキレピオ)	6	13.84 m <sup>2</sup>
L 区画 (ダンロップスポーツクラブ)	4	32.34 m <sup>2</sup>
合計	( 86 ▲ 1 85)	( 922.88 m <sup>2</sup> ▲10.80 m <sup>2</sup> 912.08 m <sup>2</sup> )

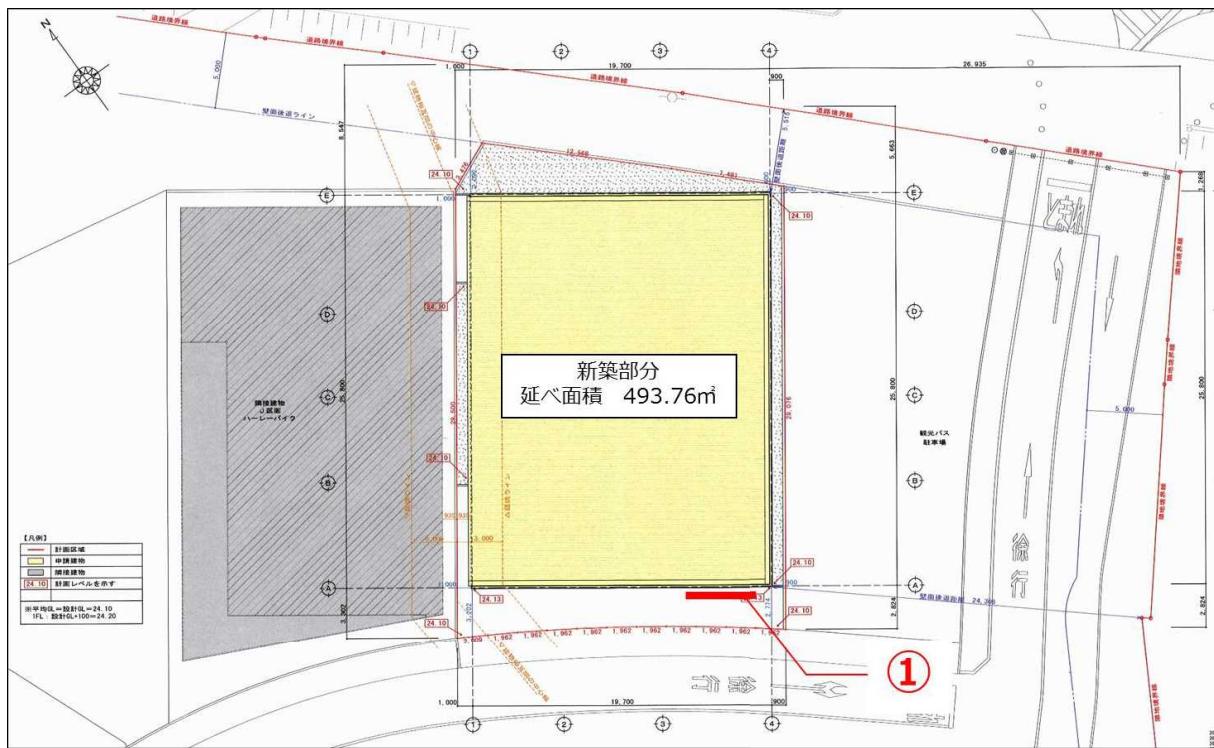
※赤字部分：従前の許可及び除却による減少分

## 5 申請の内容

### (1) 位置図



## (2) 配置図



## (3) 表示内容

番号	種類	寸法	表示面積
①	建築物利用広告	H0.809m×W3.238m	2.61 m <sup>2</sup>
合計			2.61 m <sup>2</sup>

①

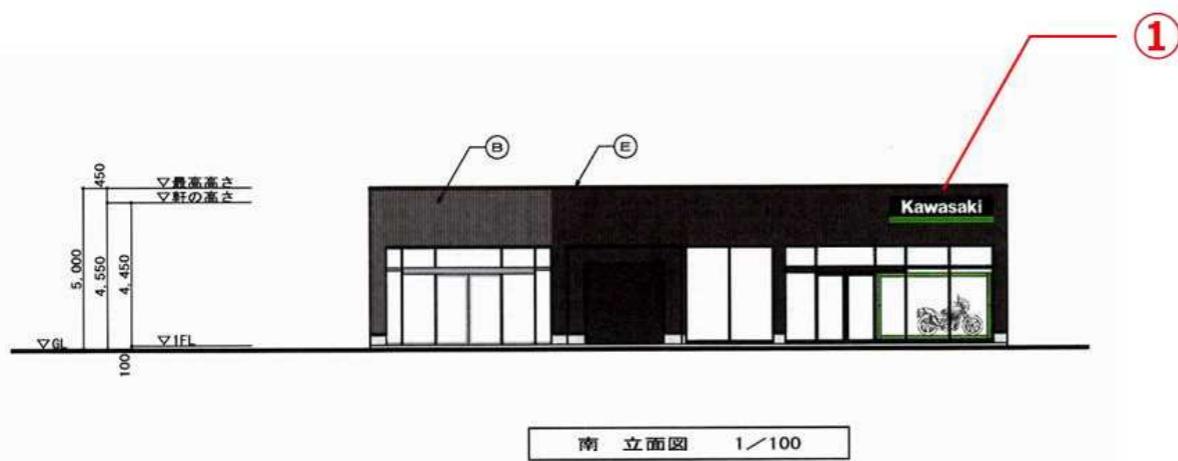
表示面積 : H0.809m×W3.238m = 2.61 m<sup>2</sup>表示面積の4分の1 : 0.6525 m<sup>2</sup>≥高彩度色使用部分 : 0.201m×3.238m = 0.6508 m<sup>2</sup> (彩度基準内)

構造 : アルミ複合板 (N1)

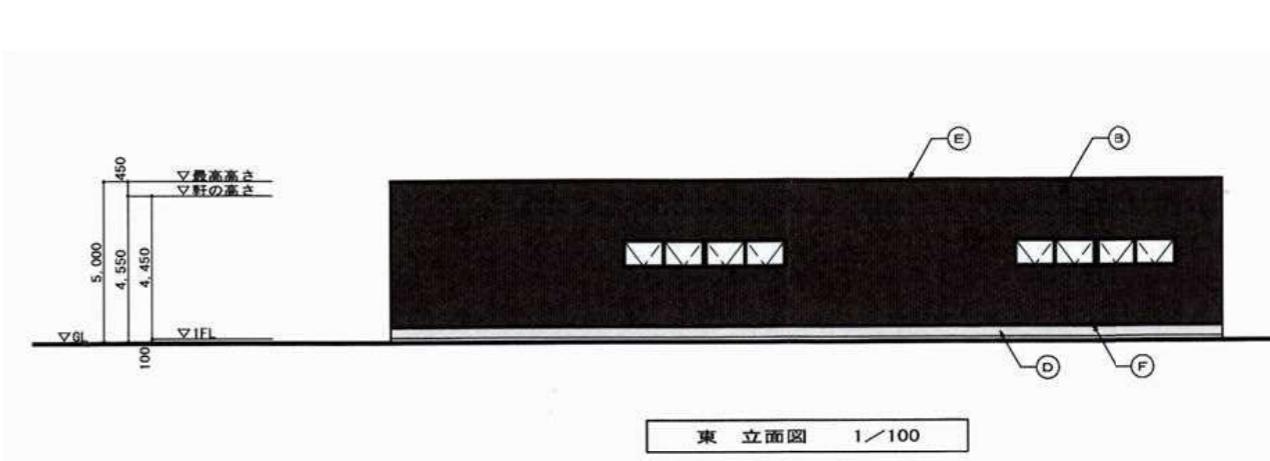
ステンレスチャンネル文字、塩ビシート貼 (N9.5、9.3GY6.1/13.6)

## (4) 立面図

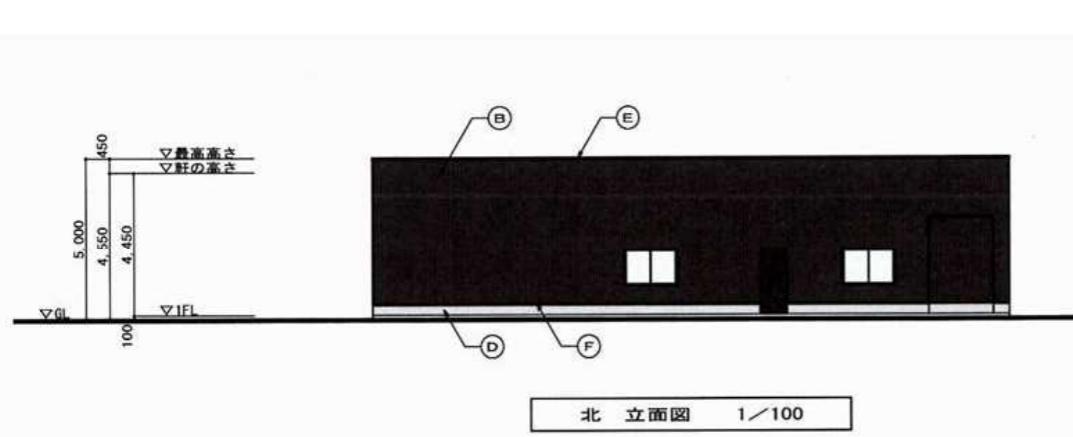
南側立面図



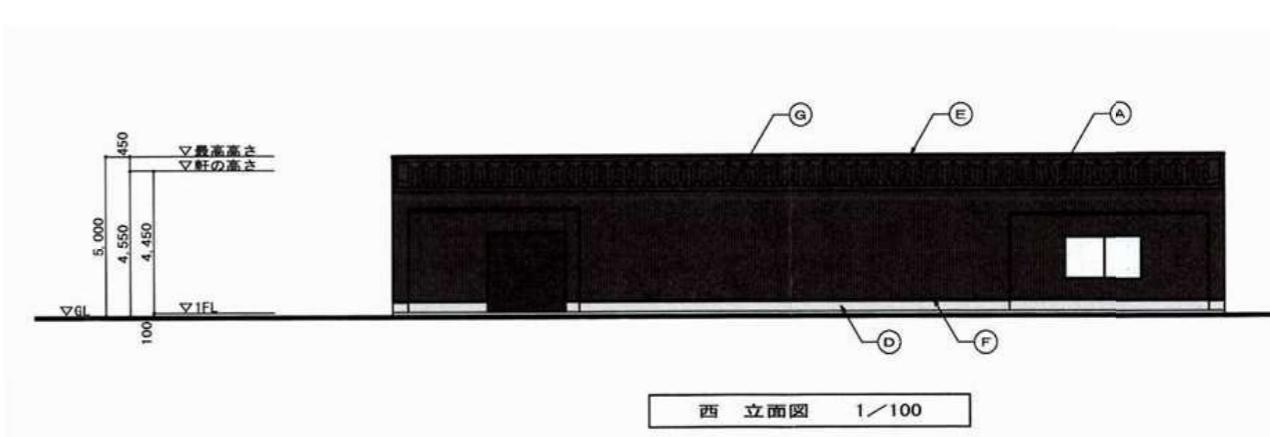
東側立面図



北側立面図



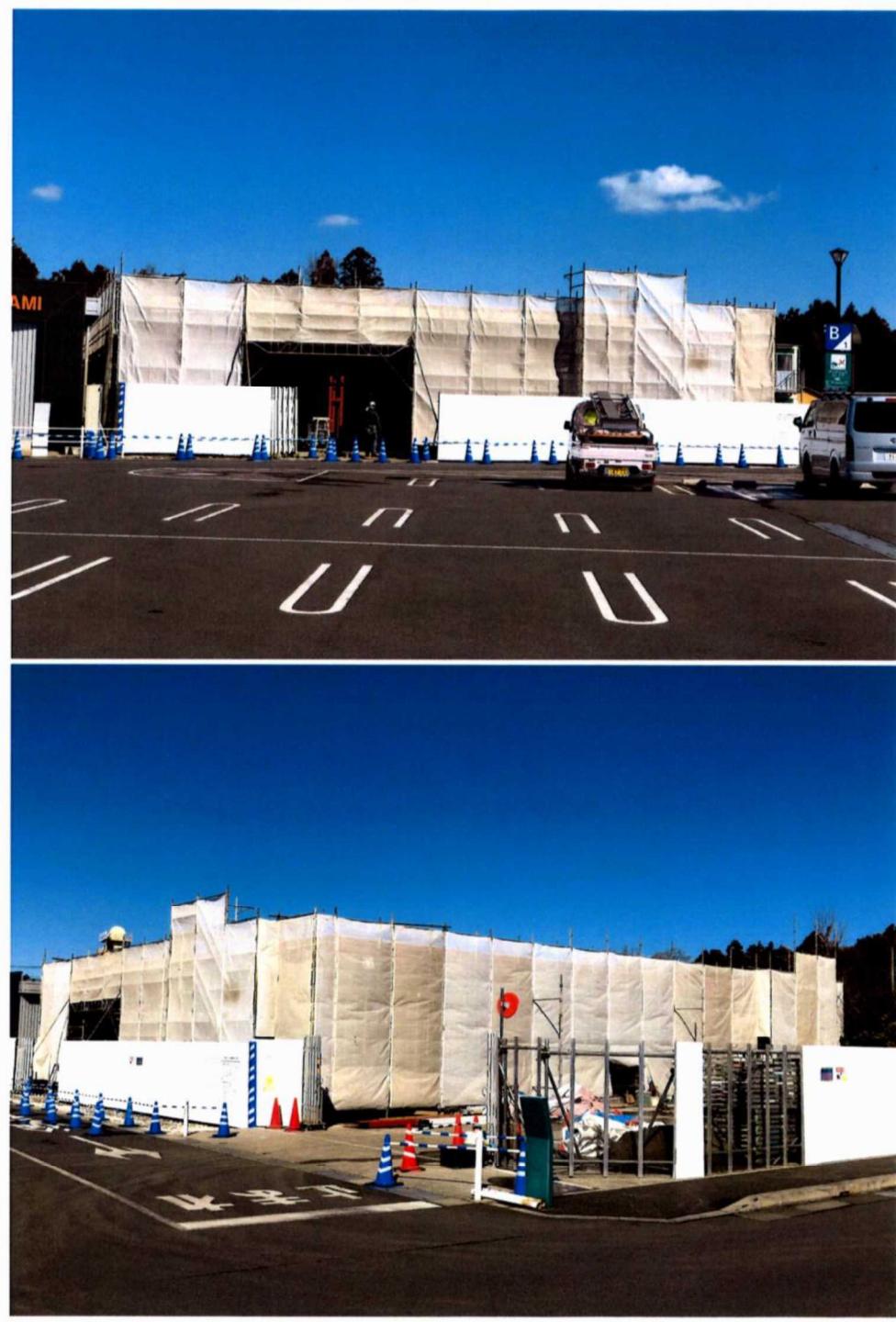
西側立面図



各壁面に対する 広告物の表示面積の割合	
北面	2.63%
西面	0%
南面	0%
東面	0%

基準以内（一壁面につき 20%以下）

(5) 現況写真



## 6 許可後の内容

表示場所	数量	面積
S C 棟	25	648.24 m <sup>2</sup>
A 区画 (スポーツシューレつくば)	6	36.56 m <sup>2</sup>
B 区画 (RVland)	2	12.75 m <sup>2</sup>
C 区画 (WILD-1)	3	21.83 m <sup>2</sup>
D 区画 (ペニーレインつくば)	6	24.76 m <sup>2</sup>
E 区画 (農産物直販所)	1	2.25 m <sup>2</sup>
E 区画 (農産レストラン)	1	1.87 m <sup>2</sup>
F 区画 (ウエスト珈琲ハウス)	4	16.54 m <sup>2</sup>
G 区画 (スズキアリーナ)	10	29.93 m <sup>2</sup>
H 区画 (つくばガーデン)	4	13.60 m <sup>2</sup>
I 区画 (AEONBIKE)	4	26.65 m <sup>2</sup>
J 区画 (HARLEY-DAVIDSON)	9	30.92 m <sup>2</sup>
K 区画 (スズキレピオ)	6	13.84 m <sup>2</sup>
L 区画 (ダンロップスポーツクラブ)	4	32.34 m <sup>2</sup>
M 区画 (カワサキプラザつくば)	1	2.61 m <sup>2</sup>
合計	86	914.69 m <sup>2</sup>

## 諮問事項②

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について

(イーアスつくばにおける屋外広告物の変更)

## 1 申請の概要

特例許可を受けているイーアスつくばのインモール棟テナントサインにおいて、建築物利用広告2基を変更するものです。

## 2 申請者

大和ハウス工業株式会社

## 3 表示場所

住所	つくば市研究学園5丁目19番地
許可地域	第2種地域
用途地域	商業地域
建築物の延べ面積	144,099.52m <sup>2</sup>
広告物の表示面積の基準	上限100m <sup>2</sup>

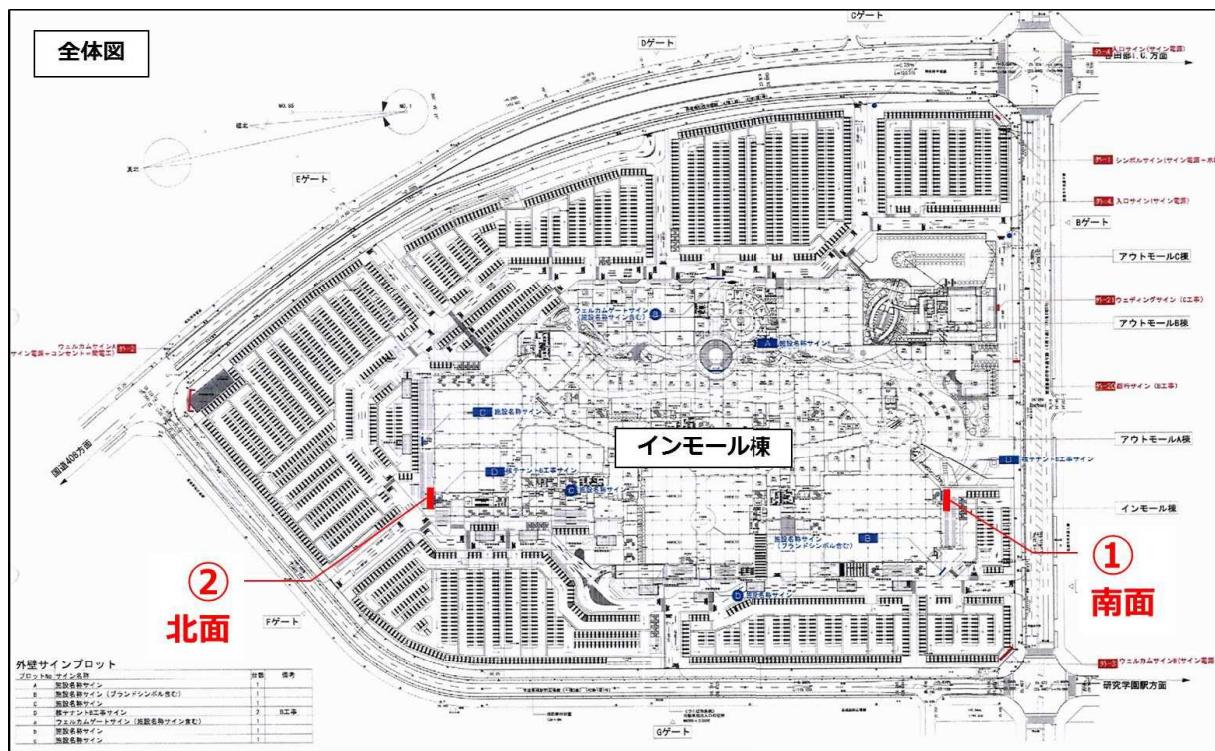


#### 4 現許可の内容

広告物の種類	数量	面積
野立広告	6	94.87 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	44	140.72 m <sup>2</sup>
合計	50	235.59 m <sup>2</sup>

#### 5 申請の内容

##### (1) 配置図



## (2) 表示内容

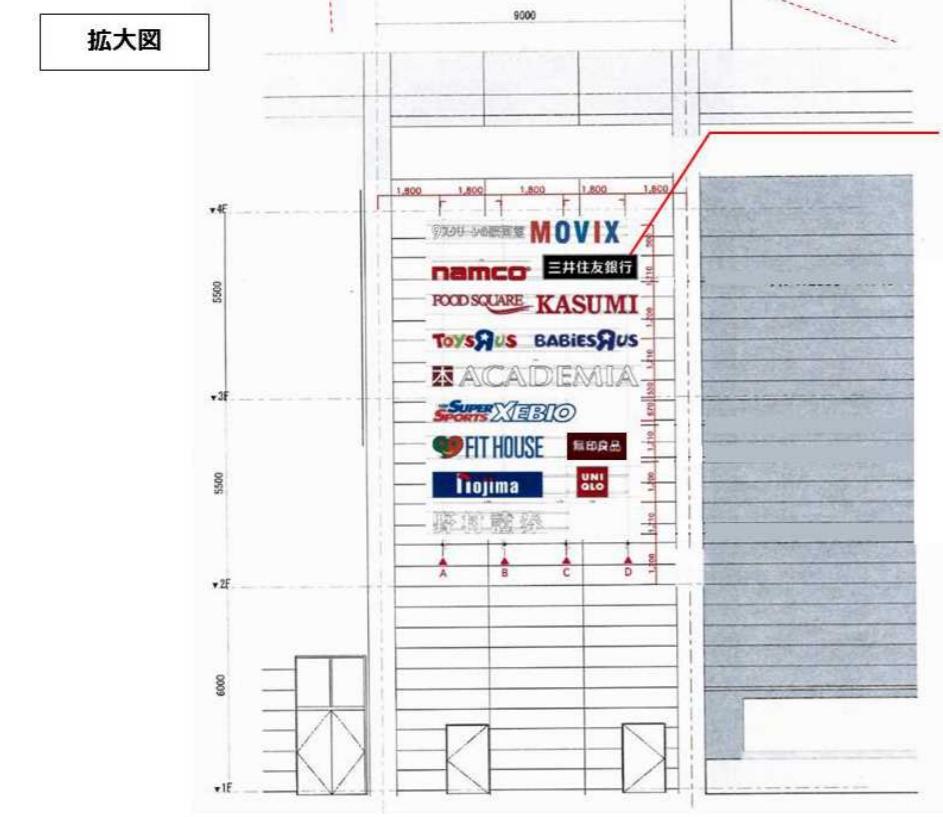
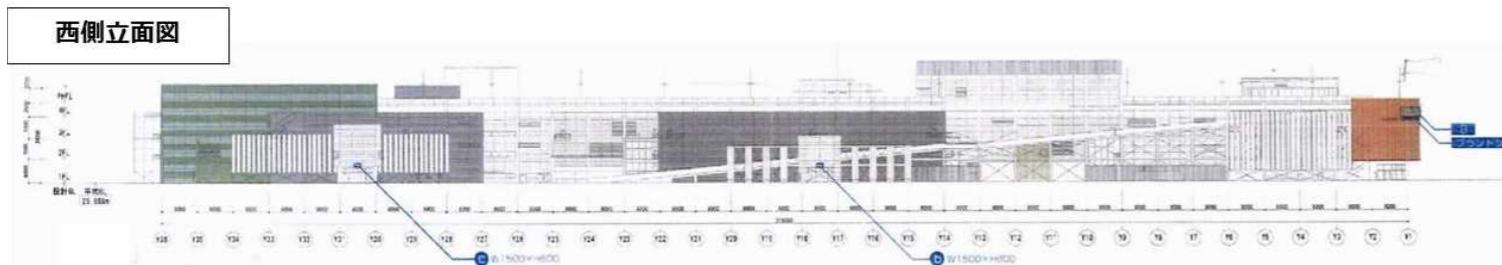
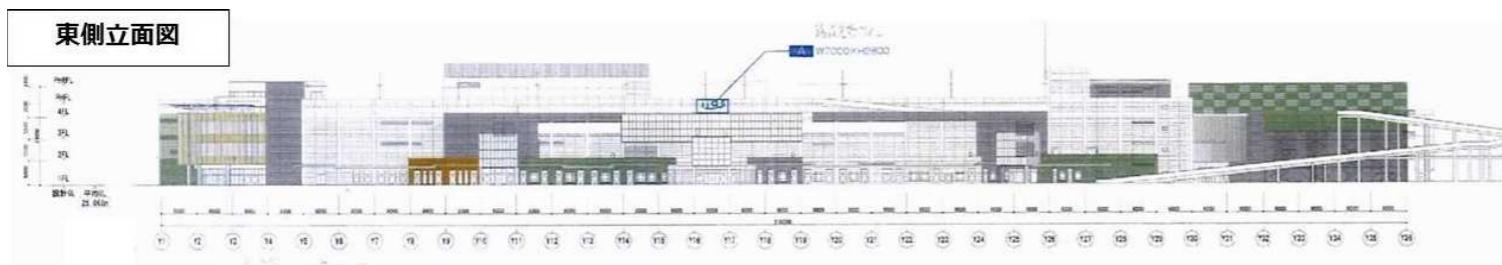
番号	変更前		変更後	
	寸法	表示面積	寸法	表示面積
① (南面)	H0.740m×W2.000m	1.48 m <sup>2</sup>	H0.750m×W2.800m	2.10 m <sup>2</sup>
② (北面)	H0.740m×W2.000m	1.48 m <sup>2</sup>	H0.750m×W2.800m	2.10 m <sup>2</sup>

※変更により表示面積は 1.24 m<sup>2</sup>増加 (①②それぞれ 0.62 m<sup>2</sup>増加)。

## ① (南面)、② (北面)

変更前	変更後
 <span style="color: black;">■ N1</span>	 <span style="color: black;">■ N1</span> <span style="color: white;">□ N9.5</span> <span style="background-color: #808080; color: white;">■ アルミ素材色</span>
表示面積 : H0.740m×W2.000m = 1.48 m <sup>2</sup> 高彩度色使用部分 : なし 構造 : 亜鉛引鉄板チャンネル文字、 シート貼 (N1)	表示面積 : H0.750m×W2.800m = 2.10 m <sup>2</sup> 高彩度色使用部分 : なし 構造 : アルミボックス、 F F シート貼 (N1、N9.5)

## (3) 立面図



各壁面に対する 広告物の表示面積の割合	
東面	0.30%
西面	0.21%
南面	1.48%
北面	1.51%

基準以内（一壁面につき 20%以下）

## 6 許可後の内容

広告物の種類	数量	面積
野立広告	6	94.87 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	44	141.96 m <sup>2</sup>
合計	50	236.83 m <sup>2</sup>

## 質問事項③

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について  
(デイズタウンにおける屋外広告物の設置)

## 1 申請の概要

特例許可を受けているデイズタウンにおいて、建築物利用広告3基を設置するものです。

## 2 申請者

広沢土地倉庫株式会社

## 3 表示場所

住所	つくば市竹園1-9-2
許可地域	第2種地域
用途地域	商業地域
建築物の延べ面積	28,111.16m <sup>2</sup>
表示面積の基準	上限100m <sup>2</sup>



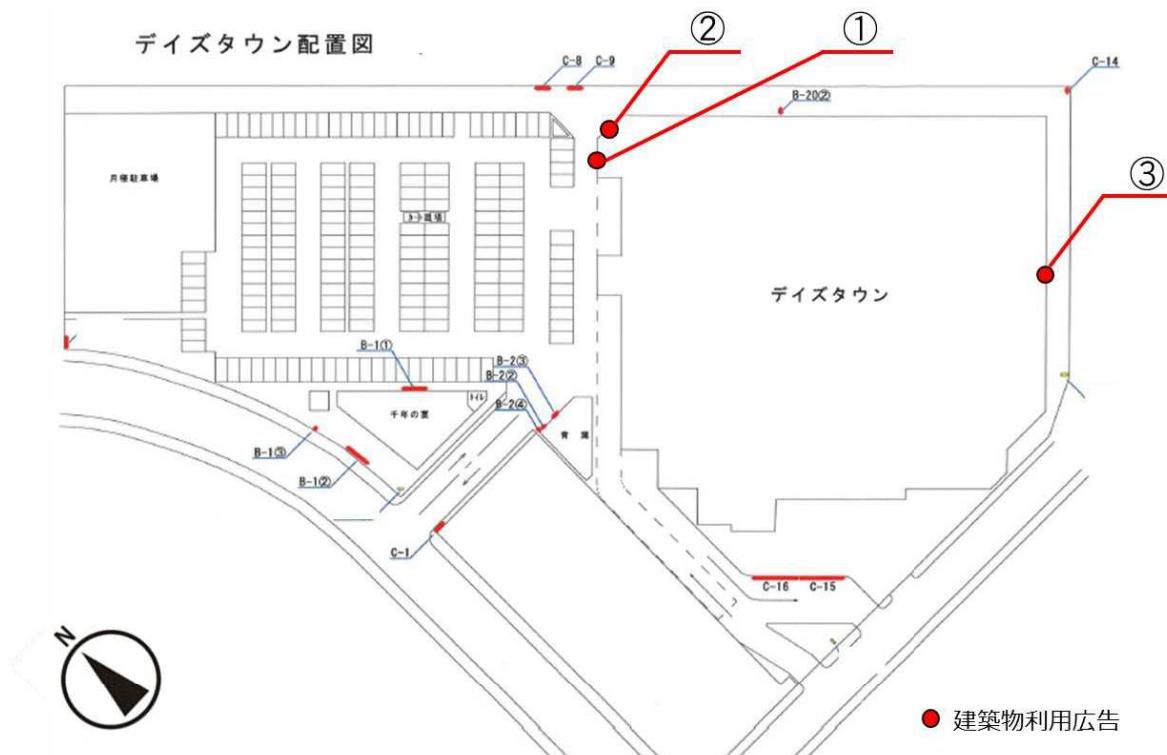
## 4 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	19	167.22 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	( 39 ▲ 5 34 )	( 224.45 m <sup>2</sup> ▲ 8.41 m <sup>2</sup> 216.04 m <sup>2</sup> )
置広告	1	3.2 m <sup>2</sup>
合計	( 59 ▲ 5 54 )	( 394.87 m <sup>2</sup> ▲ 8.41 m <sup>2</sup> 386.46 m <sup>2</sup> )

※赤字部分：従前の許可及び除却による減少分

## 5 申請の内容

## (1) 配置図



## (2) 表示内容

番号	種類	寸法	表示面積
①	建築物利用広告	H1.50m×W1.50m	2.25 m <sup>2</sup>
②	建築物利用広告	H1.50m×W1.50m	2.25 m <sup>2</sup>
③	建築物利用広告	H0.45m×W0.45m×2面	0.40 m <sup>2</sup>
合計			4.90 m <sup>2</sup>

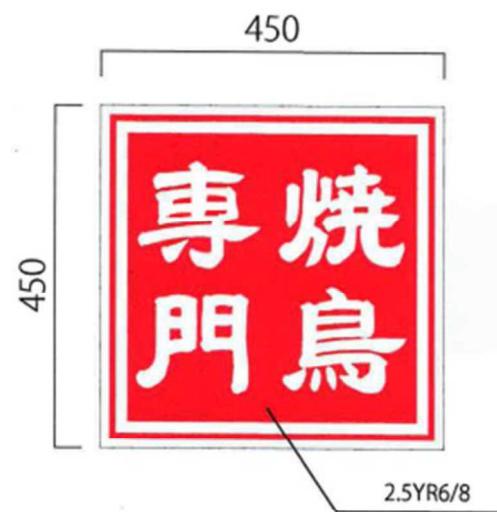
## ①、②（壁面利用広告）

表示面積：H1.50m×W1.50m=2.25 m<sup>2</sup> (1面)

高彩度色使用部分：なし

構造：アルミ複合板

## ③（突出広告）

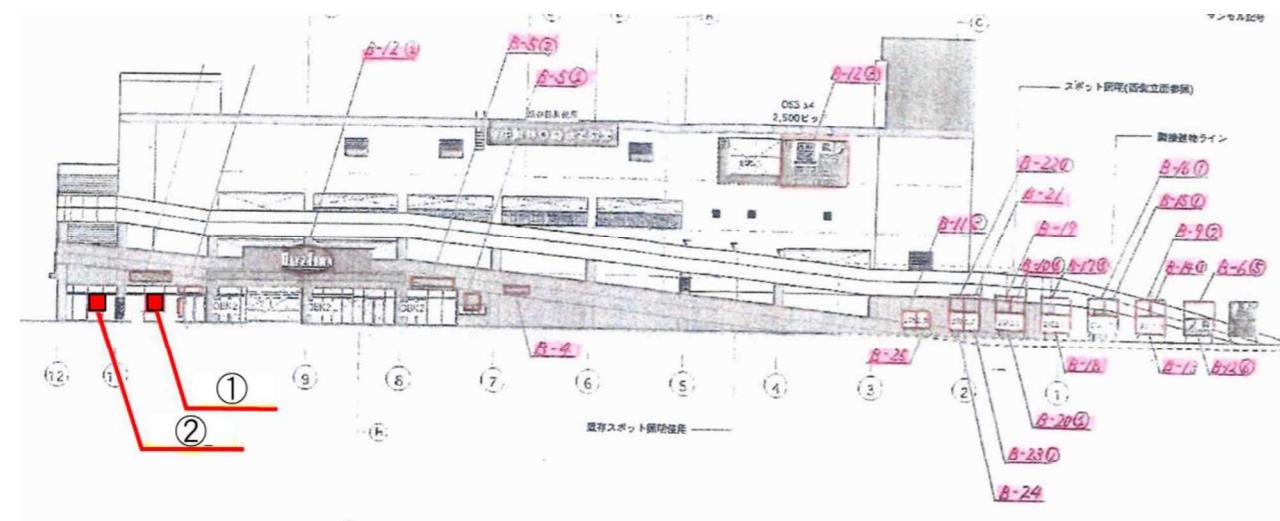
表示面積：H0.45m×W0.45m×2面=0.40 m<sup>2</sup>

高彩度色使用部分：なし

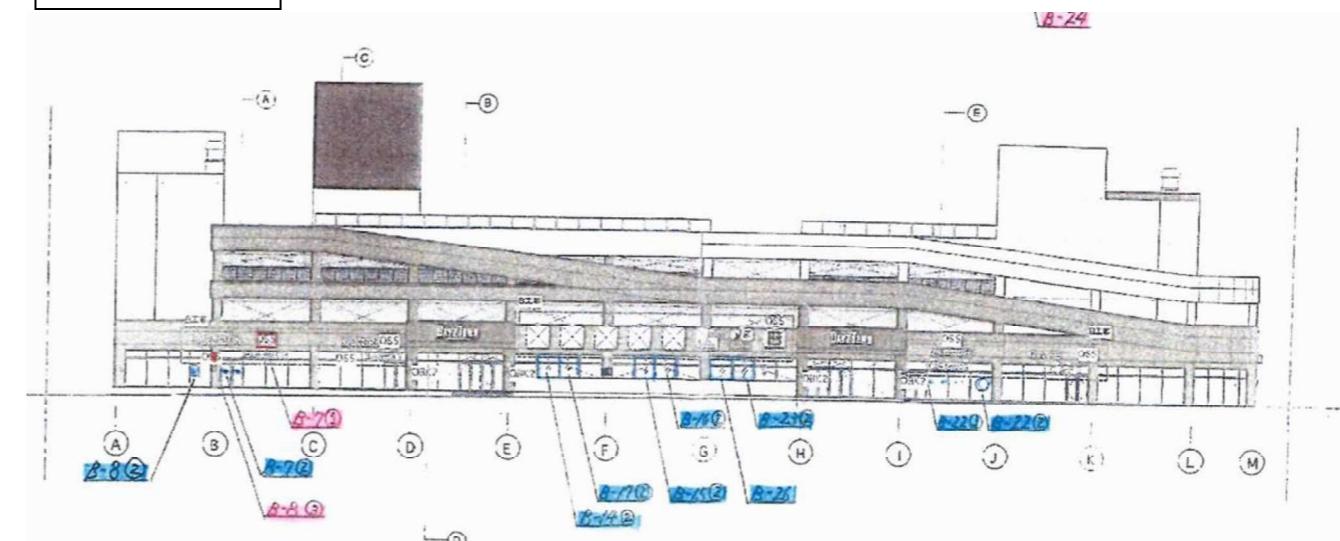
構造：アクリル板、塩ビシート

### (3) 立面図

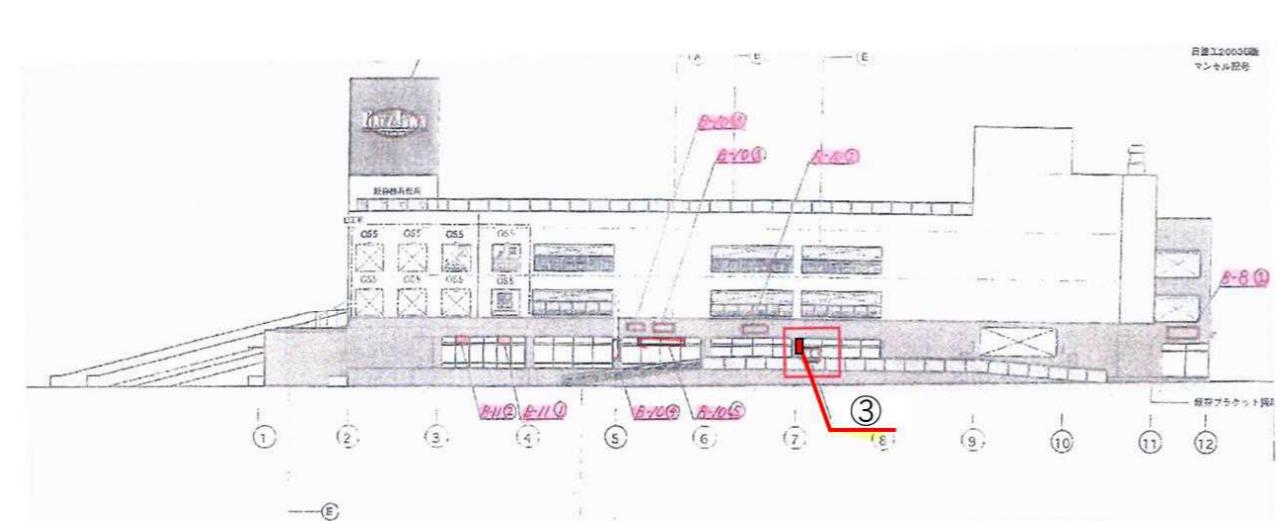
北側立面図



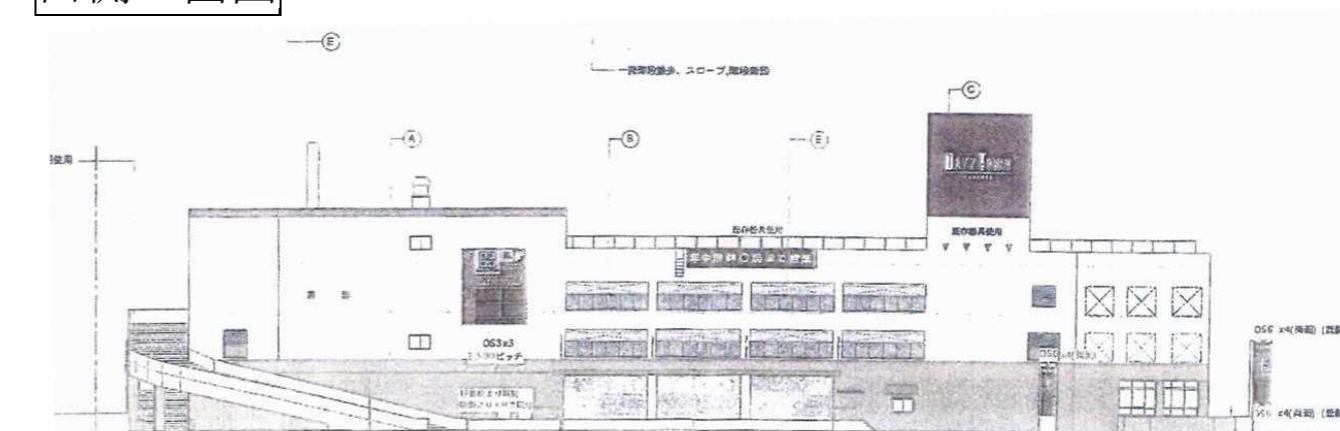
東側立面図



南側立面図



西側立面図



各壁面に対する 広告物の表示面積の割合	
北面	5. 86%
西面	3. 05%
南面	3. 53%
東面	1. 53%

→ 基準以内（一壁面に対して 20%以下）

(4) 設置後のイメージ図





## 6 許可後の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	19	167.22 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	37	220.94 m <sup>2</sup>
置広告	1	3.2 m <sup>2</sup>
合計	57	391.36 m <sup>2</sup>

## 報告事項①- 1

特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更について  
(デイズタウンにおける屋外広告物の表示の変更)

## 1 申請の概要

特例許可を受けているデイズタウンにおいて、野立広告 5 基、建築物利用広告 2 基の表示内容を変更するものです。

本申請は、「特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更等に係る許可の取扱いについての承認基準」に基づく許可の対象となっていることから、この基準に基づき許可しましたので、本審議会に報告します。

## 2 申請者

広沢土地倉庫株式会社

## 3 表示場所

住所	つくば市竹園1-9-2
許可地域	第 2 種地域
用途地域	商業地域
建築物の延べ面積	28,111.16m <sup>2</sup>
表示面積の基準	上限100m <sup>2</sup>



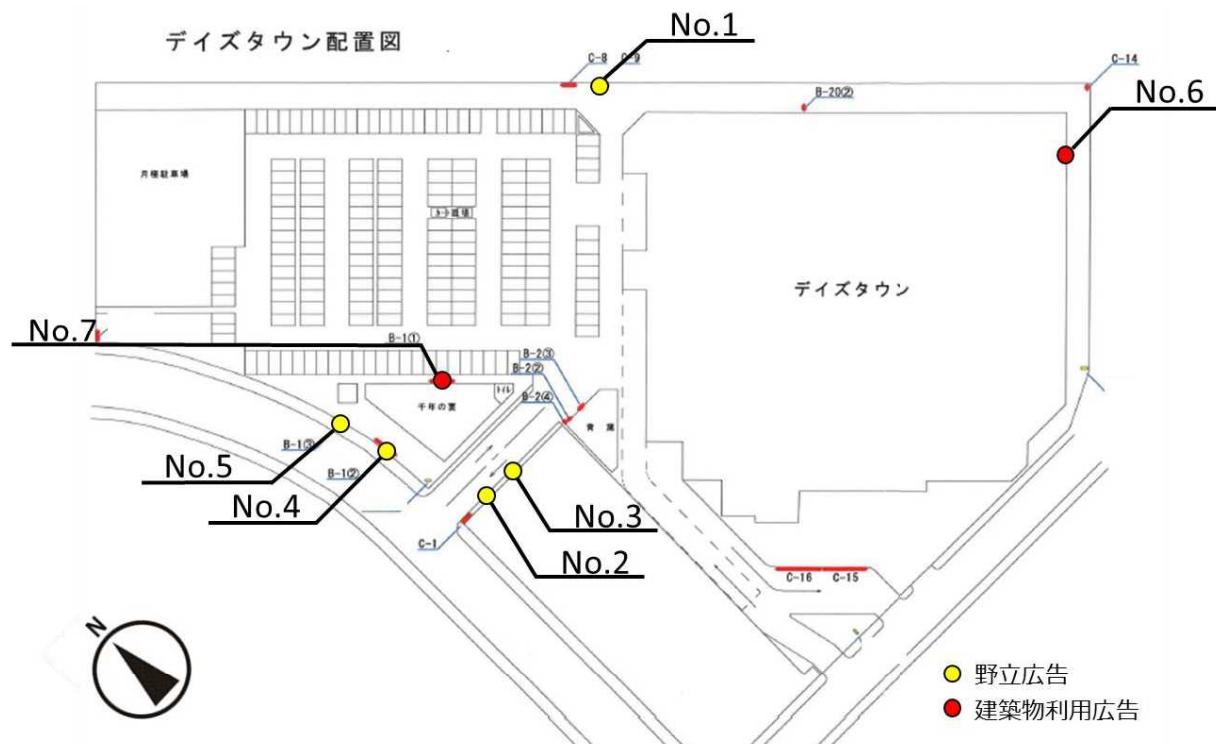
## 4 許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立廣告	19	167.22 m <sup>2</sup>
建築物利用廣告	39	224.45 m <sup>2</sup>
置廣告	1	3.2 m <sup>2</sup>
合計	59	394.87 m <sup>2</sup>

※平成 30 年 12 月 18 日現在

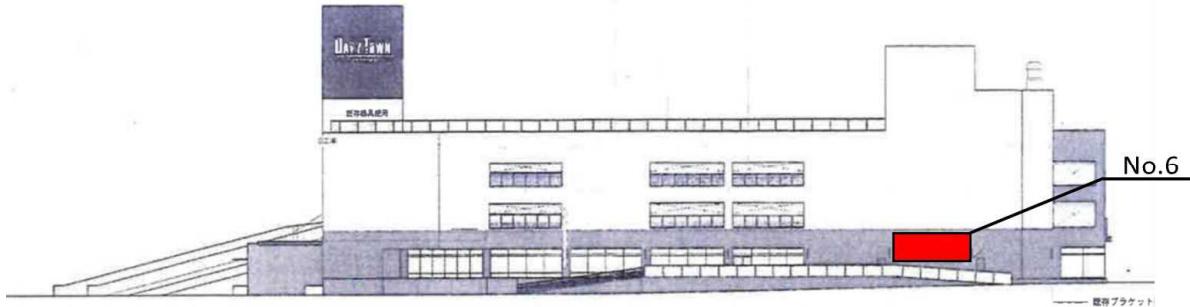
## 5 変更する広告物

## (1) 配置図

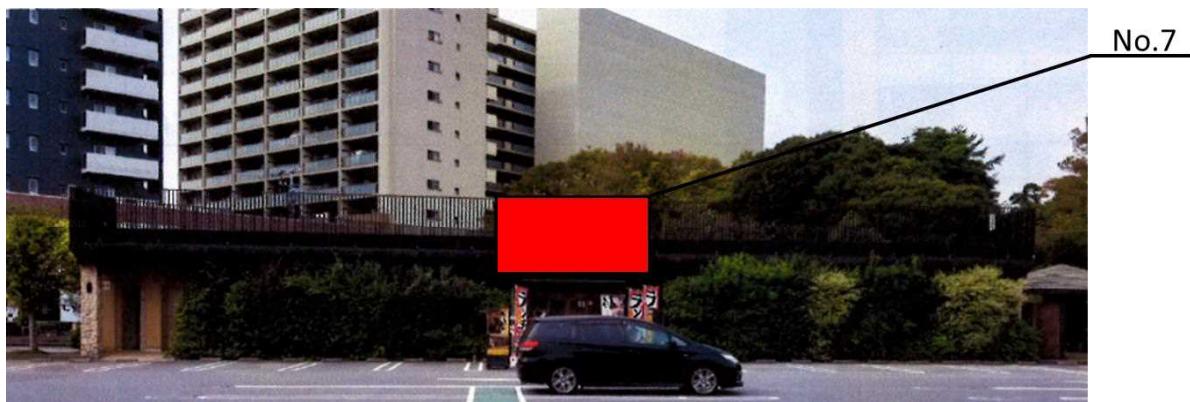


(2) 立面図（建築物利用広告 2 基）

本館 南側立面図



千年の宴 東側立面図 ※写真で代用



## 6 変更内容

## (1) 野立広告

No. 1

(変更前)



(変更後)



広告物の大きさ	H1. 29m×W2. 98m×2面=7. 68 m <sup>2</sup>
変更内容	① 千年の宴 → 目利きの銀次 ② 串とんぼ → 88Cafe ③ さくらん → つくばパクチー

No. 2

(変更前)	(変更後)
広告物の大きさ H1.50m×W2.50m×2面=7.50 m <sup>2</sup>	
変更内容 串とんぼ → 88Cafe	

No. 3

(変更前)	(変更後)
広告物の大きさ H1.50m×W2.50m×2面=7.50 m <sup>2</sup>	
変更内容 ① カリビアンカフェ → つくばパクチー ② 白地 → カリビアンカフェ	

No. 4

(変更前)	(変更後)
	
広告物の大きさ	H2. 40m×W5. 40m=12. 96 m <sup>2</sup>
変更内容	千年の宴 → 目利きの銀次

No. 5

(変更前)	(変更後)
	
広告物の大きさ	H2. 40m×W0. 80m×2面=3. 84 m <sup>2</sup>
変更内容	千年の宴 → 目利きの銀次

## (2) 建築物利用広告

No. 6

(変更前)



(変更後)



広告物の大きさ	H2.41m × W7.81m = 18.82 m <sup>2</sup>
変更内容	① 串とんぼ → 88Cafe ② 千年の宴 → 目利きの銀次 ③ さくらん → つくばパクチー

No. 7

(変更前)	(変更後)
広告物の大きさ H2.41m × W5.00m = 12.05 m <sup>2</sup>	
変更内容 千年の宴 → 目利きの銀次	

## 報告事項①-2

### 特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更について (学園並木バス停上屋添加広告物の表示の変更)

#### 1 申請の概要

特例許可を受けている「学園並木バス停上屋添加広告物」において、1面の表示内容を変更するものです。

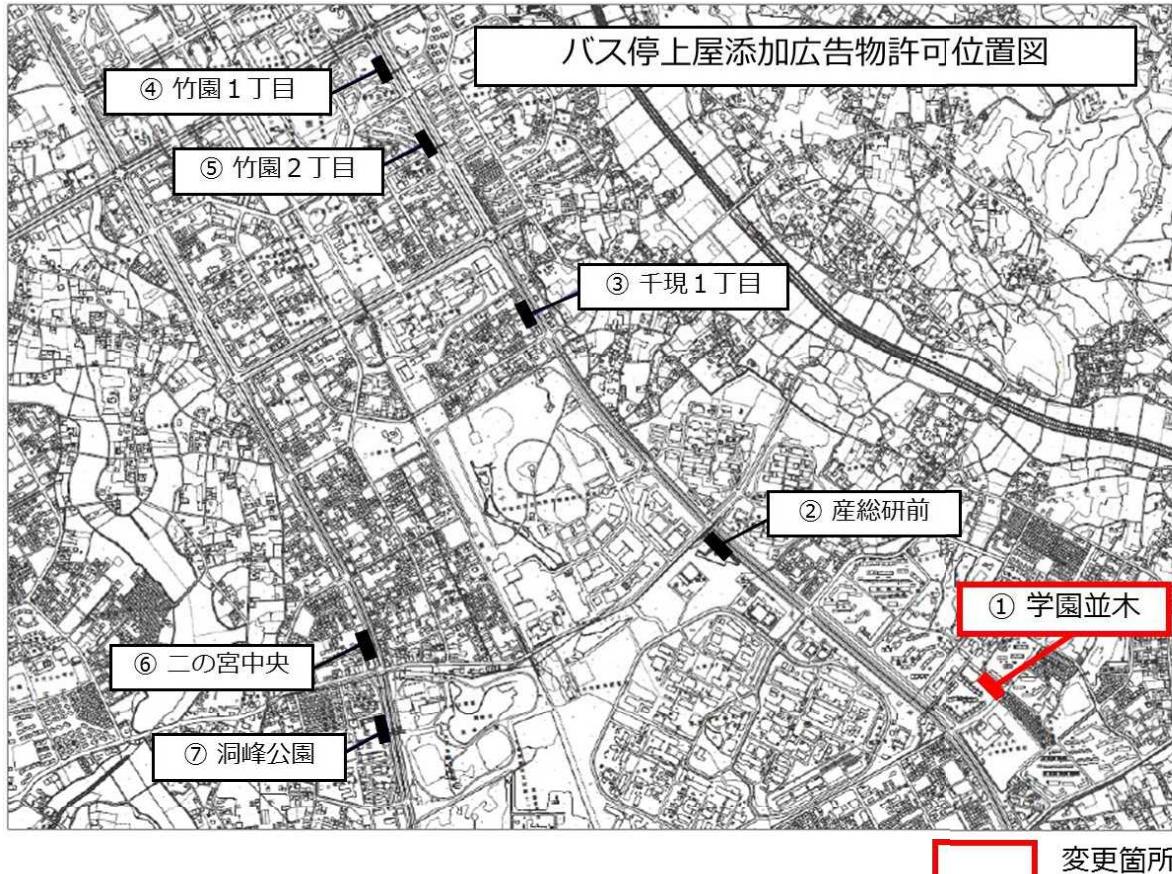
本申請は、「特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更等に係る許可の取扱いについての承認基準」に基づく許可の対象となっていることから、この基準に基づき許可しましたので、本審議会に報告します。

#### 2 申請者

長田廣告株式会社

#### 3 変更する広告物の位置

停留所名	許可地域	用途地域
① 学園並木	第2種地域	近隣商業地域



## 4 学園並木の変更内容

### (1) 広告物のデザイン



### (2) 現況の写真



## 報告事項②

## 景観法に基づく景観協定の認可について

つくば市内における景観協定について、平成 30 年 12 月 14 日に 8 件目となる「デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定」を、平成 31 年 2 月 15 日に 9 件目となる「竹園ガーデンⅡ景観協定」をそれぞれ認可しました。

認可済の景観協定		認可日
①	葛城 C43 戸建街区景観協定 (研究学園四丁目 15 番から 32 番まで)	平成 21 年 1 月 30 日
②	ウッドユータウンつくば竹園三丁目景観協定 (竹園三丁目 8 番 2)	平成 25 年 8 月 27 日
③	スマ・エコシティつくば研究学園景観協定 (研究学園四丁目 33 番)	平成 25 年 11 月 19 日
④	ソシエルみどりのイーストリア景観協定 (みどりの二丁目 18 番 1)	平成 28 年 12 月 9 日
⑤	ソシエルみどりのウェストリア景観協定 (みどりの二丁目 5 番 1)	平成 29 年 6 月 16 日 変更: 平成 30 年 1 月 10 日
⑥	デュオアベニューつくば吾妻東街区景観協定 (吾妻三丁目 19 番 2 から同番 40 まで)	平成 29 年 12 月 21 日
⑦	春風台ヒュッゲガーデン街区景観協定 (春風台 36 番 3 の一部)	平成 30 年 6 月 18 日
⑧	デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定 (吾妻三丁目 4 番 1 から同番 48 まで)	平成 30 年 12 月 14 日
⑨	竹園ガーデンⅡ景観協定 (竹園三丁目 12 番 4 及び同番 5)	平成 31 年 2 月 15 日

## I デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定

### 1 景観協定の概要

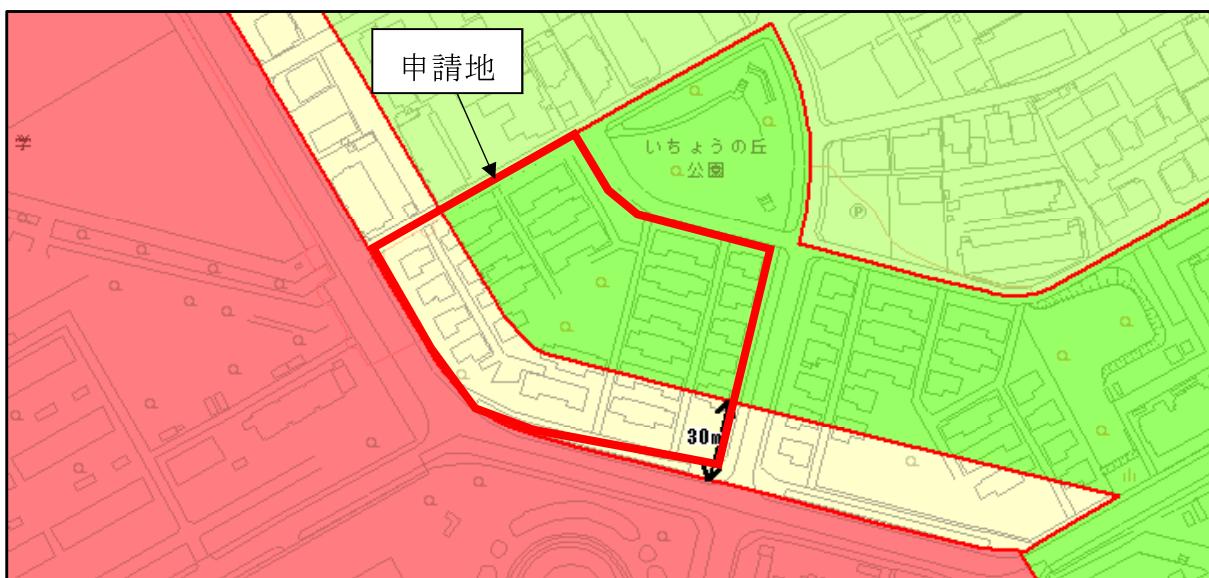
- (1) 名称：デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定
- (2) 地名地番：つくば市吾妻三丁目 4 番 1 から同番 48 まで



(3) 区域面積 : 8,675.45 m<sup>2</sup>

(4) 用途地域

- ① 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
第一種文教地区、第三種高度地区
- ② 第二種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）  
第三種文教地区、第三種高度地区



(5) 地区計画：吾妻第一地区地区計画

- ・敷地の面積の最低限度は 200 m<sup>2</sup>
- ・壁面の位置の制限
  - ・道路との境界線までの距離は 2 m
  - ・隣地との境界線までの距離は 1.5m
  - ・道路のすみ切り部分の境界線までの距離は 0.5m
- ・かき又はさくの構造の制限あり
- ・緑化率の最低限度は 20% など

(6) 協定締結者（一人協定）

株式会社フージャースアベニュー

## 2 協定書の主な内容

(1) 景観協定書の構成

- 第1章 総則
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域
- 第3章 良好な景観形成のために定める基準
  - 第1節 建築物に関する基準
  - 第2節 屋外広告物に関する基準
  - 第3節 その他良好な景観の形成に関する事項
- 第4章 運営委員会
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置
- 第6章 景観協定の有効期間
- 第7章 雜則

(2) 景観協定区域内の区分（【参考資料1：別紙1】参照）

なし（全43区画）

(3) 建築物の形態意匠に関する基準

- ・屋根及び外壁の色彩は、彩度4以下とする。

- (4) 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
  - ① 建築物の敷地
    - ・切土又は盛土は原則禁止
  - ② 建築物の規模
    - ・建築物の階数は、地階を除き 2 以下
    - ・建築物の最高の高さは、10 メートル以下
  - ③ 建築物の用途
    - ・建築することができる建築物は、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅
- (5) 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
  - ・合計表示総面積は 1.0 平方メートル以下
- (6) その他良好な景観の形成に関する事項
  - ・自動販売機の設置は禁止
- (7) 運営委員会
  - ① 協定区域内の自治会により選出された委員 2 名以上をもって組織する。
  - ② 委員の任期は、2 年。
  - ③ 委員長、副委員長及び会計を各 1 名置く。
  - ④ 建築する場合は、委員会に計画図書を提出し、同意を得てから行う。
- (8) 景観協定の有効期間
  - ① つくば市長の認可公告のあった日から起算して 3 年以内において、協定区域内の土地に 2 以上の土地所有者等が存することとなった日から、5 年間とする。
  - ② 有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに 5 年間同一条件により更新されるものとする。

(9) 景観協定に違反した場合の措置

- ① 協定に違反したときは、工事施工の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間内に当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求する。
- ② 運営委員会の請求に従わない場合、裁判所へ提訴することができる。

## II 竹園ガーデンII景観協定

### 1 景観協定の概要

- (1) 名称：竹園ガーデンII景観協定
- (2) 地名地番：つくば市竹園三丁目 12 番 4 及び同番 5



(3) 区域面積 : 9,419.85 m<sup>2</sup>

(4) 用途地域

第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第一種文教地区、第二種高度地区



(5) 地区計画：なし

(6) 協定締結者（一人協定：土地は①～⑥の共有）

- ① 茨城セキスイハイム株式会社
- ② 住友林業株式会社
- ③ 大和ハウス工業株式会社つくば支店
- ④ 株式会社アゲル
- ⑤ 旭化成ホームズ株式会社
- ⑥ 茨城中央ホーム株式会社

## 2 協定書の主な内容

(1) 景観協定書の構成

- 第1章 総則
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域
- 第3章 良好な景観形成のために定める基準等
- 第4章 運営委員会
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置
- 第6章 景観協定の有効期間
- 第7章 雜則

(2) 景観協定区域内の区分（【参考資料2：別紙1】参照）

なし（全41区画）

(3) 建築物の形態意匠に関する基準

- ・屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、【参考資料2：別紙4】に定める基準に適合するものとし、周囲の街並みとの調和に配慮する。（有彩色の基準は、つくば市景観計画における建築物の外観の色彩基準（市街化区域）と同じ。）

(4) 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

- ① 建築物の敷地
  - ・敷地面積の最低限度は180平方メートル

② 建築物の位置（壁面の位置の制限）

- ・外壁等の面から敷地境界線までの距離は、【参考資料2：別紙2】に定める数値以上。（外周道路沿いは1.5メートル、隅切り部は0.5メートル、それ以外は1メートル。）

③ 建築物の規模

- ・建ぺい率の最高限度は、50パーセント
- ・容積率の最高限度は、100パーセント
- ・建築物の階数は、地階を除き2以下

④ 建築物の用途

- ・建築することができる建築物は、住宅（長屋を除く）又は兼用住宅

⑤ その他

- ・駐車場は、各戸1台以上の駐車スペースを確保し、一台目駐車場は【参考資料2：別紙5】に示すとおりとする。
- ・駐車場出入口は【参考資料2：別紙5】に示す位置に設けてはならない。
- ・指定歩行者専用道路に隣接する敷地は、指定歩行者専用道路側に敷地の出入口を1敷地につき1個所設けるものとする。

（5）工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

① 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域には、高さ1.2mを超える工作物（擁壁を除く）を設置してはならない。

② 垣又はさくの構造

- ・指定歩行者専用道路及び【参考資料2：別紙3】に示す公共用地に面する垣又はさくの構造は、高さ0.6メートル以下の生垣。
- ・道路（指定歩行者専用道路及び公共用地を除く。）に面する垣又はさくの構造は、次のいずれか。
  - ・高さ1.2メートル以下の生垣
  - ・透視可能なフェンスでこれに沿って道路側に植栽を施し高さ1.2メートル以下のもの。

(3) 擁壁の構造

- ・指定歩行者専用道路及び公共用地に面して設置する擁壁は、次のいずれかとする。
  - ・高さ 0.6 メートル以下のもの
  - ・高さ 1.2 メートル以下かつ勾配 60 度以下のもの
- ・道路（指定歩行者専用道路及び公共用地を除く。）に面して設置する擁壁は、次のいずれかとする。
  - ・高さ 0.6 メートル以下とし、かつ道路境界線から 0.4 メートル以上後退して植栽帯とするもの
  - ・高さ 1.2 メートル以下かつ勾配 60 度以下のもの

(6) 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項

- ① 緑化率の最低限度は 15%
- ② 出入口を除き道路に面する部分は緑化する

(7) その他良好な景観の形成に関する事項

- ・宅地内へ引込む電気・通信等については、地中施設を利用し架空引込みは行わないものとする。

(8) 運営委員会

- ① 役員として、委員長、副委員長及び会計を各 1 名置く。
- ② 役員の任期は、2 年。

(9) 景観協定の有効期間

- ① つくば市長の認可公告のあった日から起算して 3 年以内において、協定区域内の土地に 2 以上の土地所有者等が存することとなった日から、10 年間とする。
- ② 有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに 10 年間同一条件により更新されるものとする。

(10) 景観協定に違反した場合の措置

- ・協定の規定に違反した場合、運営委員会の決定に基づき、工事の施工の中止、かつ、是正に必要な措置をとることを請求することができる。

# デュオアベニューワークス吾妻西街区景観協定

## 目次

第1章 総則(第1条—第4条)

第2章 景観協定の目的となる土地の区域(第5条)

第3章 良好的な景観形成のために定める基準

　　第1節 建築物に関する基準 (第6条)

　　第2節 屋外広告物に関する基準 (第7条)

　　第3節 その他良好な景観の形成に関する事項 (第8条)

第4章 運営委員会 (第9条—第12条)

第5章 景観協定に違反した場合の措置 (第13条—第14条)

第6章 景観協定の有効期間 (第15条)

第7章 雜則 (第16条—第18条)

附則

## 第1章 総則

(目的)

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、

第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、良好な景観の形成に資することを目的とする。

(協定の名称)

第2条 この協定は、デュオアベニューワークス吾妻西街区景観協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施

行令（昭和25年政令第338号）及び屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に定めるところによる。

（協定の設定）

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づく申請を行う者が設定し、協定区域内の土地所有者等へ継承する。

## 第2章 景観協定の目的となる土地の区域

（景観協定区域）

第5条 この協定の区域は、別紙区域図に表するところによる。

## 第3章 良好的景観形成のために定める基準

### 第1節 建築物に関する基準

（建築物に関する基準）

第6条 建築物の敷地、規模、用途及び意匠は、次に掲げる基準によらなければならない。ただし、一時的な使用を目的とした建築物（工事施工用仮設建築物、住宅販売用仮設建築物等）については、適用しない。

（1）建築することができる建築物は、次に掲げるものとすること。

ア 一戸建ての住宅

イ 一戸建ての住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の（ア）から（ウ）までに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）

（ア） 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

（イ） 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

（ウ） 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

- (イ) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (オ) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (カ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (キ) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (ク) 診療所

ウ 長屋及び共同住宅（いずれも3以上の住戸を有するものを除く。）

- (2) 建築物の階数は、地階を除き2以下とすること。
- (3) 建築物の最高の高さは、10メートル以下とすること。
- (4) 屋根の設置を伴わない駐車設備の設置若しくは撤去又は築庭等を目的とする場合を除き、敷地内の切土又は盛土は原則としてしないこと。
- (5) 建物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和するものとし、主な色は原色等の刺激的な、派手な色を避け、彩度4以下とする。（延べ面積1,000平方メートルを超える場合はつくば市景観計画で定める景観形成基準の色彩とする。）

## 第2節 屋外広告物に関する基準

（屋外広告物に関する基準）

第7条 屋外に広告物を設置する場合は、合計表示総面積は1.0平方メートル以下とすること。

## 第3節 その他良好な景観の形成に関する事項

（自動販売機）

第8条 自動販売機の設置は禁止する。

## 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第9条 この協定の運営に関する事項を処理するため、デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、協定区域内の自治会により選出された委員2名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員)

第10条 委員会には、委員長1名、副委員長1名及び会計1名を置くものとし、役職の兼任を認めるものとする。

- 2 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長がその事務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(委員会の同意)

第11条 土地の所有者等は、協定区域内に建築しようとする場合は、委員会に計画図書を提出し、同意を得てから行うものとする。また、建築が建築基準法第6条及び第6条の2の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）が必要となる場合は、同意を得てから確認申請を行うものとする。

- 2 第1項の計画図書が提出された場合、委員会は、この協定に適合していることを審査し、提出された日から起算して30日以内にその結果を通知するものとする。

(信義及び誠実の原則)

第12条 土地の所有者等から協定の各事項又は協定に定めのない事項に関して疑義が生じた場合には、委員会が誠意をもって対応するものとする。

## **第5章 景観協定に違反した場合の措置**

(協定違反があった場合の措置)

第13条 土地の所有者等がこの協定に違反したときは、委員長は、委員会の決定に基づき当該土地の所有者等に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって、相当の猶予期間内に当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合において、当該土地の所有者等は、これに従わなければならぬ。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求をした場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれをなきしめることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

3 有効期間中に行われた違反者の措置に関しては、廃止後も、なおその効力を有するものとする。

## **第6章 景観協定の有効期間**

(協定の有効期間)

第15条 この協定の有効期間は、つくば市長の認可の公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった日から5年間とする。

2 この協定に関して、期間満了の日6ヶ月前までに土地の所有者等の過半数の廃止の合意がない場合は、期間満了の翌日より起算して、更に5年間同一条件により更新されるものとし、以後この例による。

3 この協定は、認可の公告のあった日以後において協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

## **第7章 雜則**

(協定の変更)

第16条 この協定を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならぬ。

(協定の廃止)

第17条 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならぬ。

(補則)

第18条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関する必要な事項は委員会が定めるものとする。

## 附則

(経過処置)

1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。

(協定の効力)

2 この協定は、認可の日から起算して3年以内において当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から、その効力を発する。

(協定書の保管)

3 この協定書は認可原本を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配付する。

# ■ Ground site plan 【全体配置図】

デュオアベニューつくば吾妻西街区



## 竹園ガーデンⅡ 景観協定

### 目次

- 第1章 総則（第1条～第4条）
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第5条）
- 第3章 良好的な景観の形成のために定める基準等（第6条～第19条）
- 第4章 運営委員会（第20条～第24条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第25条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第26条）
- 第7章 雜則（第27条～第30条）

### 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この景観協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、緑豊かな景観の創出、魅力のある都市景観の継承及び洗練された品格のある質の高い住環境の形成を図ることを目的とする。

#### （名称）

第2条 この景観協定は、竹園ガーデンⅡ景観協定（以下「協定」という。）と称する。

#### （用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令338号）に定めるところによる。

#### （協定の設定）

第4条 この協定は、法第90条第1項に規定に基づき、申請者が設定し協定区域内の土地所有者等となった者へ継承する。

### 第2章 景観協定の目的となる土地の区域

#### （協定区域）

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「区域図」に表示する区域とする。

### 第3章 良好的な景観の形成のために定める基準等

#### （建築物の用途の制限）

第6条 建築することができる建築物は、建築基準法別表第二（い）項第1号に定める住宅（長屋を除く。）又は同項2号に定める兼用住宅とする。ただし、次に掲げる用途に供するものは建築してはならない。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条2号に規定する暴力団その他これらに類する集団、構成員等が利用する事務所、施設等。
- (2) 宗教法人法（昭和26年法律第128号）第3条に規定する境内建物その他これらに類する

もの。

(3) 前各号の建築物に附属するもの。

(建ぺい率の最高限度)

第7条 建ぺい率の最高限度は、50 パーセントとする。

(容積率の最高限度)

第8条 容積率の最高限度は、100 パーセントとする。

(建築物等の階数の制限)

第9条 建築物の階数は、地階を除き 2 以下とする。

(敷地面積の最低限度)

第10条 建築物の敷地面積の最低限度は 180 平方メートルとする。

(壁面の位置の制限)

第11条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、別紙2「外壁等の後退距離図」に定める数値以上とする。なお、外壁等とみなす部分については、つくば市の地区計画の取り扱いを準用する。

2 前項の規定については、これに満たない距離にある建築物又は、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。なお、外壁のないカーポートについては、つくば市の地区計画の取り扱いを準用する。

(1) 外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの。

(2) 物置、カーポートその他これに類する用途に供し、床面積の合計が 5 平方メートル以内で、かつ軒の高さが、別紙3「指定歩行者専用道路図」に示す市道4-4105号線（P）（以下「指定歩行者専用道路」という。）との境界線においては 1.2 メートル以下、その他の境界線においては 2.3 メートル以下であること。

(壁面後退区域における工作物の設置の制限)

第12条 壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）には、高さ 1.2 メートルを超える工作物（擁壁を除く。）を設置してはならない。

(建築物等の形態意匠の制限)

第13条 建築物の屋根及び外壁の色は原色を避け、別紙4「色彩基準」に定める基準に適合するものとし、周囲の街並みとの調和に配慮する。

2 指定歩行者専用道路及び別紙3「指定歩行者専用道路図」に示す公共用地（以下「公共用地」という。）に面して設置する擁壁は次の各号のいずれかの構造とする。

(1) 地盤面からの高さが 0.6 メートル以下のもの

(2) 地盤面からの高さが 1.2 メートル以下かつ勾配 60 度以下のもの

3 道路（指定歩行者専用道路及び公共用地を除く。）に面して設置する擁壁は、次の各号のいずれかの構造とする。

(1) 地盤面からの高さが 0.6 メートル以下とし、かつ道路境界線から 0.4 メートル以上後退して植栽帯とする。

(2) 地盤面からの高さが 1.2 メートル以下かつ勾配 60 度以下のもの

(緑化率の最低限度)

第14条 緑化率(都市緑地法(昭和48年法律第72号)第34条第2項に規定する緑化率をいう。)の最低限度は、15パーセントとする。

(垣又はさくの構造の制限)

第15条 指定歩行者専用道路及び公共用地に面する垣又はさくの構造は、高さ0.6メートル以下の生垣とする。ただし、門柱はこの限りではない。

2 道路(指定歩行者専用道路及び公共用地を除く。)に面する垣又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。

(1) 生垣で高さ1.2メートル以下のもの

(2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ0.6メートル以下の基礎の部分はこの限りでない。)で、これに沿って道路側に植栽を施し、高さ1.2メートル以下のもの

3 別紙5「駐車場出入口制限図」に示す駐車場同士が隣接する隣地境界には、垣、さくその他これらに類するものは設けてはならない。

(駐車場に関する制限)

第16条 駐車場は、次の各号に掲げる基準によらなければならない。

(1) 駐車場は各戸1台以上の駐車スペースを確保することとし、一台目駐車場の位置は、別紙5「駐車場出入口制限図」に示すとおりとする。

(2) 駐車場出入口は、別紙5「駐車場出入口制限図」に示す位置に設けてはならない。

(出入口に関する制限)

第17条 指定歩行者専用道路に隣接する敷地は、指定歩行者専用道路側に敷地の出入口を1敷地につき1箇所設けるものとする。

(環境配慮に関する制限)

第18条 出入口を除き道路に面する部分は緑化するものとする。

(電線類地中化に関する制限)

第19条 宅地内へ引込む電気・通信等については、地中施設を利用し架空引込は行わないものとする。

## 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第20条 この協定の運営に関する事項を処理するため、竹園ガーデンII景観協定運営委員会を設置する。

2 委員は竹園ガーデンII共同事業者で分譲する「竹園ガーデンII」の土地所有者等とする。ただし住宅地の所有権を失った場合は、その委員資格を失う。

(役員)

第21条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置くものとする。

2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長は、委員の中から委員長が任命するものとする。

3 委員会の初年度役員については、前項の規定にかかわらず竹園ガーデンII共同事業者で任意

に選出できるものとする。

(役員の職務)

第22条 委員長は、委員会を代表しこの協定の運営事務を総括する。

2 副委員長は委員長を補佐し、委員長が事故の際はその職務を代行する。

(役員の任期)

第23条 役員の任期は、2年とする。ただし、補欠又は増員による役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間とする。

2 役員は、任期終了後も後任者の選出があるまではその職務を代行する。

3 役員は、再選されることを妨げない。

(事務所)

第24条 事務所は運営委員会の委員長宅とする。

## 第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第25条 委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反しているときは、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して必要な是正措置をとることを請求することができる。

2 委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反し、建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したときは、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間を付して当該違反行為のは正に必要な原状回復その他の措置をとることを請求することができる。

3 この協定に違反した者は、前2項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

## 第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第26条 この協定の有効期間は、つくば市長の認可の公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった日から10年間とする。

2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間同一条件により更新されるものとする。

## 第7章 雜則

(共有者等の取扱い)

第27条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第28条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、つくば市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の合意によりその旨を定め、

つくば市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第 29 条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならぬ。

2 土地所有者等が、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、土地所有者等は委員会の定める事項を書面により委員会へ届け出なければならない。

(疑義の処理)

第 30 条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈に関して疑義が生じたときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

**附則**

(経過措置)

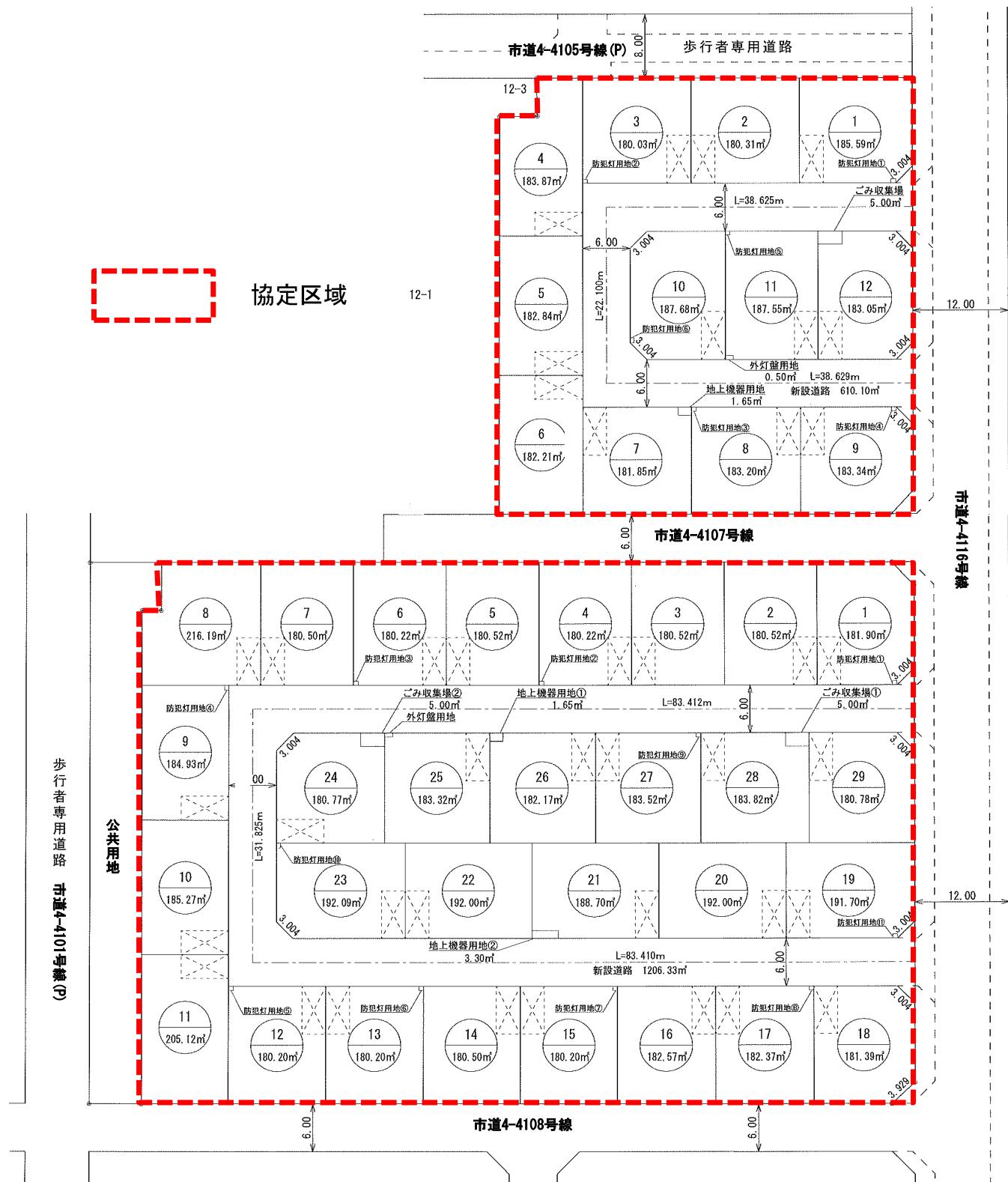
1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。

2 協定区域内の土地所有者などの数が、全宅地区画数の 2 分の 1 に達したときは、速やかに委員会を設置するものとする。

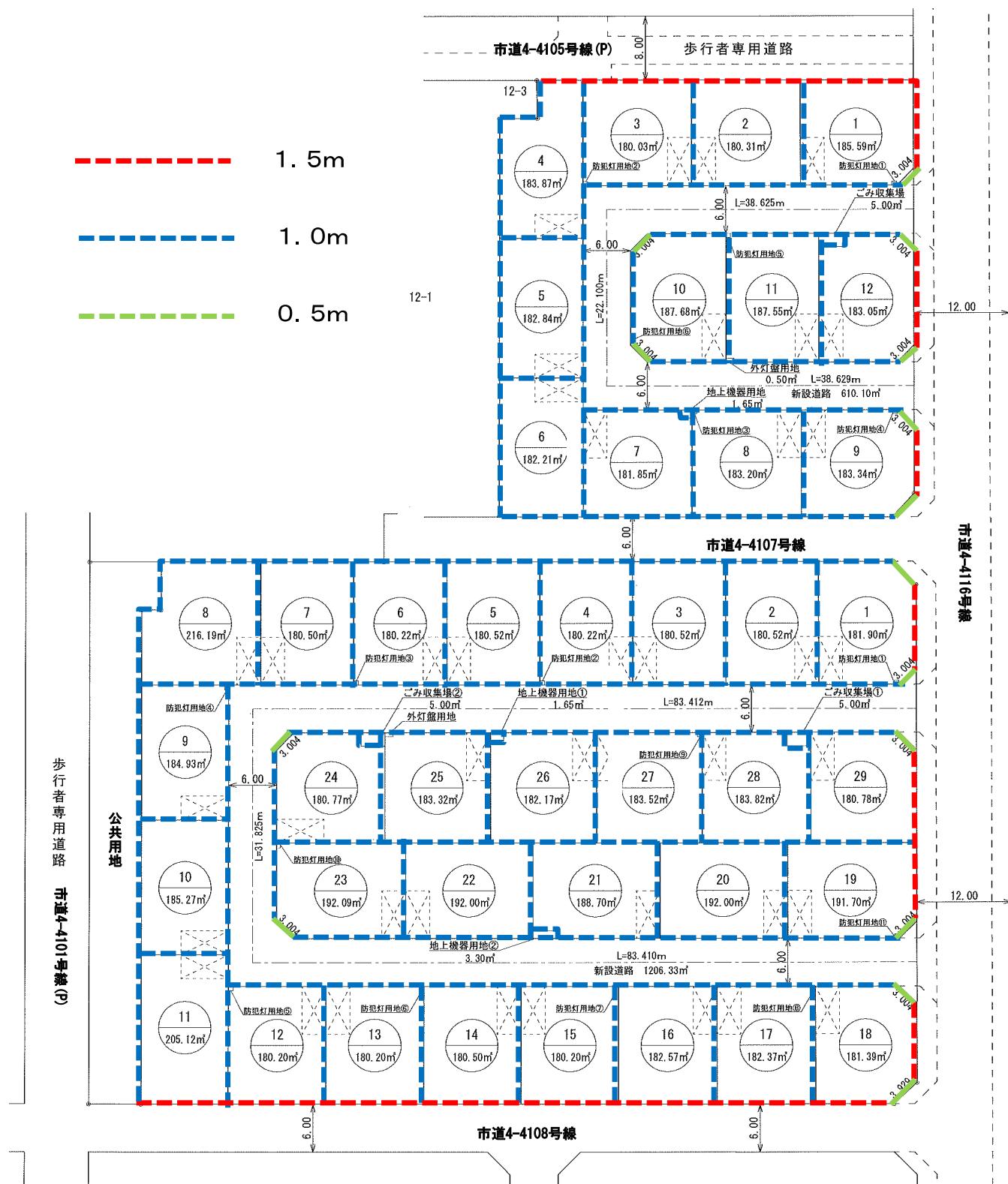
(協定書の保管)

3 この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

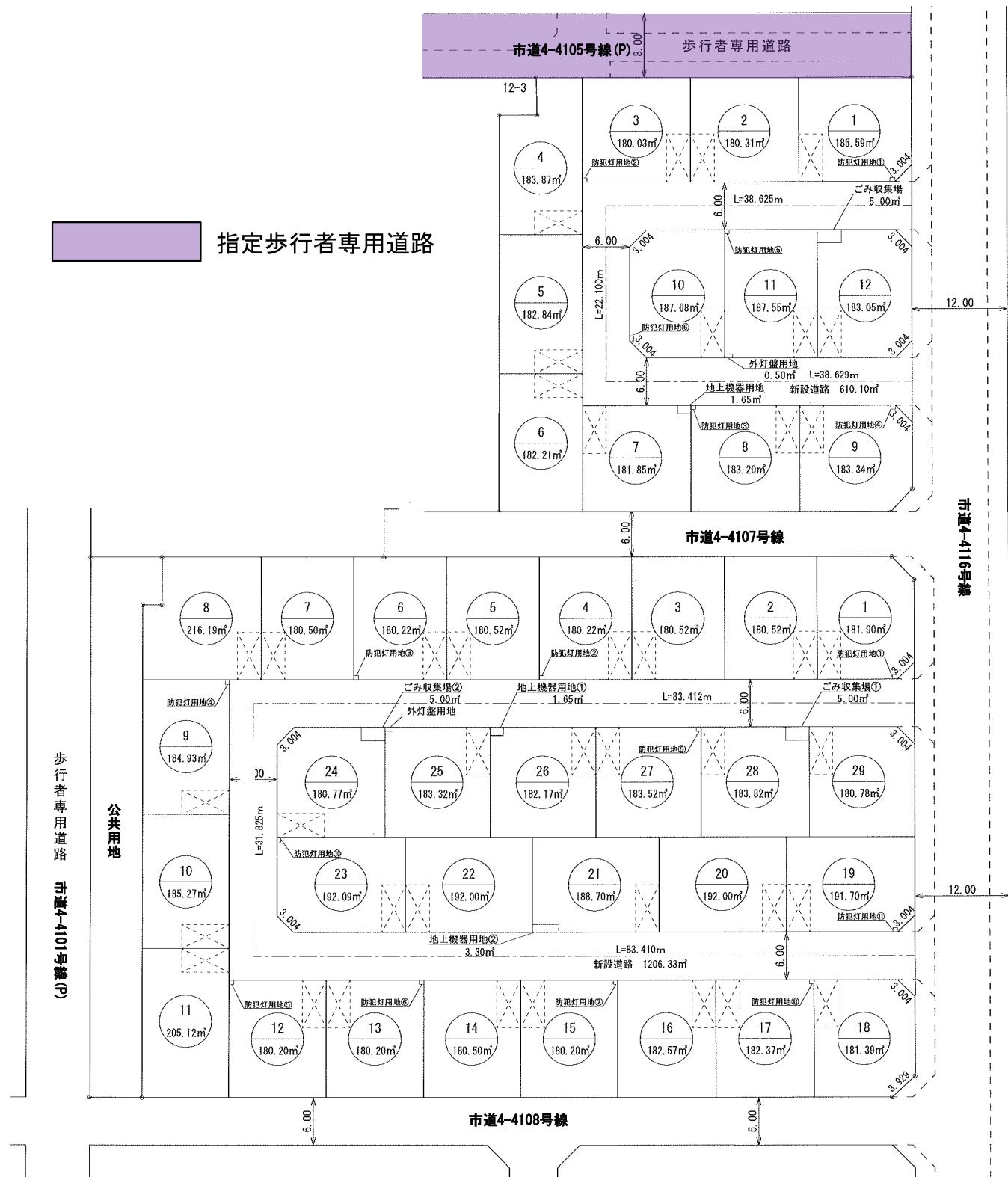
別紙1 竹園ガーデンⅡ 12-4番(①-3-E)・12-5番(②-A) (区域図)



別紙2 竹園ガーデンⅡ 12-4番(①-3-E)・12-5番(②-A) (外壁などの後退距離図)



### 別紙3 竹園ガーデンⅡ 12-4番(①-3-E)・12-5番(②-A) (指定歩行者専用道路図)



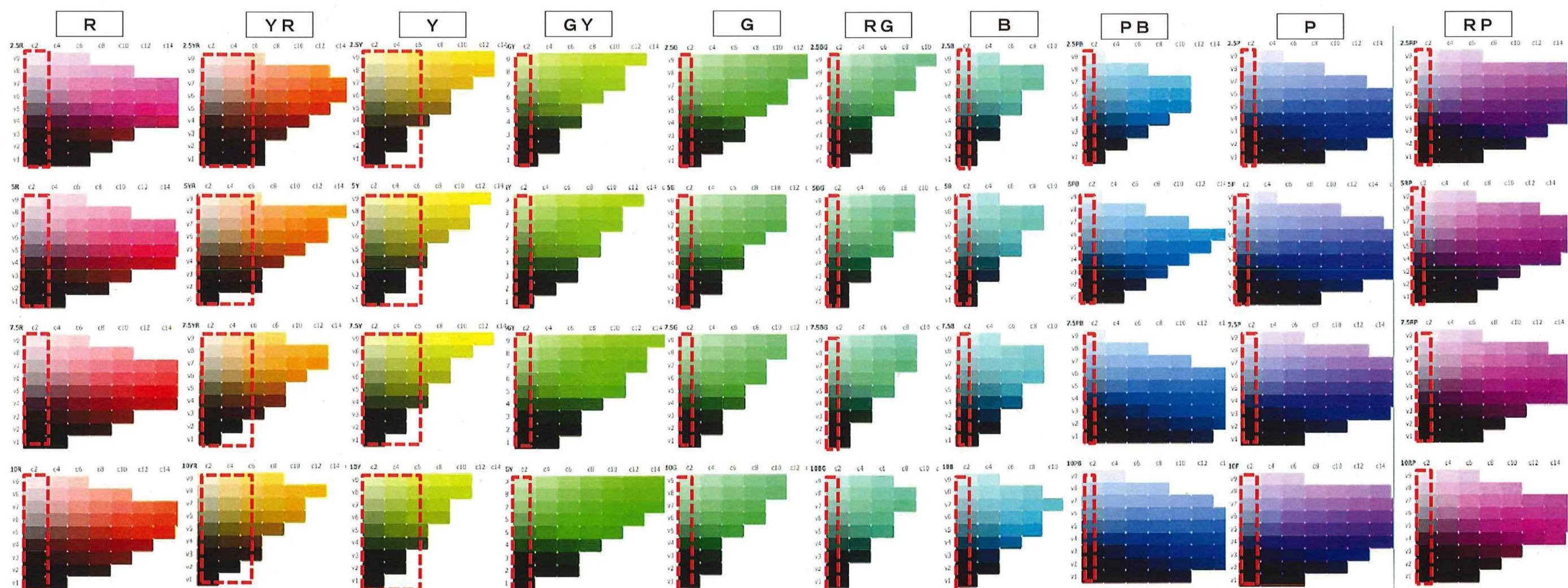
## 別紙4 竹園ガーデンⅡ 色彩基準

建築物の外観の色彩基準は、以下の表の範囲とする。(色彩基準は、日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル表示による。)

外壁・屋根 (マンセル表示)	
色相	彩度
R (赤) の色相	3 以下
YR (橙) の色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Yまでの色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Yを超える色相	2 以下
GY (黄緑) 、 G (緑) BG (青緑)	
B (青) PB (青紫) 、 P (紫) 、 RP (赤紫) の色相	2 以下

無彩色 (N) の場合、外壁は明度 3 以上、屋根は明度 7 以下とする。

外壁・屋根色彩範囲



別紙5 竹園ガーデンⅡ 12-4番(①-3-E)・12-5番(②-A) (駐車場出入口制限図)

