

## 会 議 録

会議の名称		令和元年度第 1 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和元年(2019 年) 5 月 22 日 (水) 開会 午前 10 時		
開催場所		つくば市役所 2 階 会議室 203		
事務局 (担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	横張真、野中勝利、藤川昌樹、山本早里、勝又済		
	その他			
	事務局	都市計画部 中根部長、大塚次長、中澤次長、稲葉次長 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、風見主事、加藤主事		
公開・非公開の別		■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) 協議事項 つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可に係る事務処理の扱方針について</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 (デイズタウンにおける屋外広告物の表示の変更)</p> <p>② 平成 30 年度実績報告について</p> <p>ア 景観法に基づく届出</p> <p>イ 屋外広告物条例に基づく許可</p> <p>ウ 違反広告物の除却</p> <p>エ 再生可能エネルギー発電設備の届出</p>		
会議録署名人	野中委員、山本委員	確定年月日	令和元年(2019 年) 8 月 6 日	

様式第 1 号

会	1 開会
議	2 あいさつ
次	3 議事
第	4 その他
	5 閉会

(1) 協議事項

つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可に係る事務処理の扱方針について

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

さきの案件で、手続上うまくいかないところがあったことに対し、事務局で新しい手続を提案することについて、いかがでしょうか。

当然事業者側に周知するわけですが、例えば事業者側が看板業者に発注してしまうのは、1カ月前の申請書提出、あるいは諮問まではだめと伝えるのですか。

(事務局)

当然各委員から意見をいただく場合もあるので、ある程度変更の融通がきく段階で相談するよう指導する予定です。

(会長)

事業者側が同時並行で発注することになると、結局は今さら困ると押し切られるかもしれない。

(事務局)

事業者側も案を出せるタイミングはあるとは思っているので、その一番早い時期に提出してもらおうようにします。

(会長)

そこをあわせてお願いしないと、結局手続を踏んでも、事業者に指導したらもう発注しています、という話ではどうにもならないと思います。

(委員)

審議会の2カ月前でも、開店日とかのタイミングで本当にこれが機能するのかと気になります。

(事務局)

## 様式第1号

今回の形でメール等で事前に相談させていただき、そういう例が出たらまた考えさせていただきたいと思います。初めての運用なので、もし2カ月前でも期間が足りないといった場合は、もう少し前倒しする案もあると思います。そこは試行錯誤をしながら進めたいので、まずはこれで一度やらさせていただきたいと思います。

(会長)

事業者に対しては、例えば開店日が設定されている場合、そこからさかのぼり、ステップを踏んでからでなければ発注はできません、もしそれを勘案して3カ月前でないと間に合わないのであればもっと早く受付します、というあたりも含めて御指導いただけるといいと思います。諮問を経てから看板業者に依頼し、作成に2か月かかる場合は設置の4カ月前までに相談するよう指導をしていただきたいと思います。

(事務局)

特例の許可は、申請者がある程度限定されていますので、なるべく早目に周知をして運用していきたいと思います。

(委員)

全然異論はないのですが、比較的簡単なものでも2カ月前までに出さないといけなくなることもある気がして、一本化が本当にいいのかという気がします。

(事務局)

今まで1カ月前に申請書を提出するよう指導していましたが、その前からも相談は来ておりましたので、事務局と各委員とのやりとりの期間が1週間ほど延びる程度で、事業者の負担は少ないと考えております。

(会長)

繰り返しになりますが、事務局と事前相談している段階で、事業者側としては事実上8割方問題ない、じゃあもう発注しちゃえ、というのをなしにしてみよう。むしろそこが大事なのかもしれません。

(事務局)

そこは周知していきたいと思います。

(会長)

では、お手数ですけれども、今後はこうした形で進めていただければと思いますので、よろしくお願いします。

### (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  
(デイズタウンにおける屋外広告物の表示の変更)

- (i) 事務局説明  
配布資料に基づき説明

- (ii) 質疑応答

(会長)

大変真面目なデイズタウンでして、全く問題ないかと思いますが、いかがで

しょうか。

前にも申しましたけれども、本当にこれだけ真面目にやっていただいて、何か賞みたいなのを考えてあげてもよろしいのではないのでしょうか。私どもの学会が、明日から3日間筑波大学にお世話になって、同時に国際会議場でもイベントを企画しております、それが終わるのが夕方になります。近所で帰りがけにお酒を飲んでから帰りたいという会員の皆様が多くいるわけですが、こういうところがすごく便利なのです。普通の駅前のところへ行くよりは、少しガヤガヤとしているほうが盛り上がります。あまり風紀上よろしくない様な捉えられ方をしかねないのですが、こういうものが街の中にあるのはすごく大事でもあり、その施設が一生懸命協力してくれているのですから、ありがたいと言う機会があっても良いと思います。カジュアルにやるのであれば、次回の審議会のときにどなたか代表の方に来ていただいて、この場でひとつお渡しするくらいでもいいかもしれません。

(事務局)

少し検討させてください。

(会長)

喜んでいただけると、より一層一生懸命やっていただけるかと思います。ぜひお考えいただくと良いと思います。あるいはもっと硬派に、つくば景観賞のようなものをつくって、年間一組、二組表彰しても良いと思います。

(委員)

問題ないかと思いますが、手続はどれぐらい期間がかかるのですか。

(事務局)

延べ面積 10,000 m<sup>2</sup>以上かつ許可基準を超えて表示する特例の許可の場合、盤面のみの変更手続ですと特例許可の承認基準というのがございます。通常であれば、審議会に諮問する形ですが、集合店舗の場合には店舗の入れかえが当然ございますので、面積が位置に変更がないものに関しては、事務局で色彩等の許可基準を審査した上で許可をし、審議会に報告をする取扱としています。30日前までに申請書を提出いただき、審議会の委員の皆さんにメールにて照会をかけ、その後許可している状況です。

(委員)

これは特に事前相談は必要ないのですか。

(事務局)

業者によって事前相談が出てくる場合もあるので、その考え方によります。デイズタウンは来ないことが多いのですが、まめに申請している状況です。

(事務局)

デイズタウンの場合は、まめに変更等がありますので、ある程度基準がわかっていると思います。それで変更をかけ、報告事項という形で上がってきますが、大きい変更の場合は審議会にかけさせていただくこととなりますので、そこは事業者もしっかりしてきたと思います。

(委員)

つくば市は中心市街地が空洞化、寂れつつあるので、できるだけにぎわいを生むようなものは、期間を短く簡潔にできるようにするといいかと思います。

(2) 報告事項

② 平成30年度実績報告について

- ア 景観法に基づく届出
- イ 屋外広告物条例に基づく許可
- ウ 違反広告物の除却
- エ 再生可能エネルギー発電設備の届出

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

実績につきましてお気づきの点、御質問、御意見等いかがでしょうか。

10ページの違反広告物の是正指導、具体的にどこで指導されたのか、どんな業者が言うことを聞き、どんな業者が聞かなかったのか教えてください。

(事務局)

看板設置業者に違反広告物の一覧表を出してもらって、随時撤去する方向で動いてもらっていますが、契約期間等があり、なかなか撤去ができていません。現在、3社が一覧表を提出しており、違反広告物は徐々に減っている状況です。大きく全域を実施するのは難しいので、交差点ごとに取り組んでいこうかと考えていまして、今年度は国体の絡みで3カ所実施しようと考えています。撤去したときには、必ず審議会に、違反指導し撤去が行われましたという形で御報告させていただきたいと思います。

(会長)

是正指導は、広告を出している請負業者のほうに指導しているのですか。

(事務局)

今まではそうですけれども、業者がわからない物件もありますので、今度は広告主に通知を出して、どの業者に頼んでいるのか、というところから始めて、わかった時点で指導していきます。登録されていないようなところであれば茨城県と協力して指導をしていくという形で、やっつけようと考えています。

(会長)

全国展開しているチェーンの企業等も出しています。そういうところは、請負業者よりは企業のほうに、違反行為ですよと直に言ったほうがいいですね。

(事務局)

口頭指導については2通りあって、広告主に照会して看板設置業者を見つけるパターンと、業者がわかっているときに広告主と相談して是正を求めるパターンです。看板設置業者と広告主、両方に理解してもらわないと撤去にならないと思いますので、看板の実態によって入り口は違いますけれども、最終的には除却や、許可できる近隣店舗案内広告に改修してもらうことを考えております。

スライドにある交差点も今年の重点地区に入っています。山新入り口の交差

## 様式第1号

点、つくばインターを下りたみずほ村市場前の斜面のところ、それと西大通りと新都市中央通り線の交差点の3カ所を、今年は国体の会場との絡みで選定し、手をつける予定です。来年以降も今年の様子を見ながら交差点に手をつける予定ですが、こういう交差点が市内に10数カ所ありますので、順々に是正しつつ、口頭で指導している看板設置業者に関しても是正していただくということでやっています。

(会長)

秋に景観にかかわる大きな会議があるとのことですが、その際にも取り組みの結果として、ビフォーアフターのように出していただくと、頑張っていますという情報にはなりますね。

(事務局)

関東都市美連絡協議会もありますので、そこはしっかりと。国体もありますので。

(委員)

広告主や業者だけではなく、地主が貸してしまうところがあります。地主側は、そこに貸して使用料をもらっているの、そちらに手が回ればたちごっこにならないのではという気がします。

屋外広告物を除却するボランティアは11団体とありますが、団体数としては減っているのですか。

(事務局)

平成30年4月に協定を更新し、1団体減りまして、11団体になっております。毎年8月と12月に広報つくばで団体を募集していますが、個人の方で興味があるという問合せがあり、団体ということでお願いしているためよその団体を紹介しそちらと一緒にやってもらうとか、仲間を集める、登録がある地区の団体とかで加入してもらうよう案内している状況です。団体数としては昔に比べ減ってきています。

(委員)

3ページのところで、通知が7件ですが、この通知は全て建築物の建築の通知で、いわゆる公共団体のものということですか。

(事務局)

おっしゃるとおりです。

(委員)

公共団体がつくるものというのは、審査はあまりありません。ルール上、通知だけなので、審議会として中身のチェックがありませんが、特に問題なかったのですか。市役所は資料に写真がありますけれども、県とか国は。

(事務局)

昨年度に関しては、悩ましいとかそういうことはございませんでした。通常の審査をしたとしても問題ないところです。

通知についてはつくば市の給食センター、学校等が主で、公共団体が工事をする際には、設計業者から事前に問合せがありますので、基準を満たしている状況になっております。条例施行前ですが、中学校においてピンク色で外壁を塗られたことがあり、そういったことに関しては、基準があることを周知しています。また、年に1回勉強会をやっていますので、数値等について、今のと

## 様式第1号

ころ問題のあるものは出ていないのが現状です。

(会長)

以前他市の例で、自治体自身が建設した建物が明らかに違反行為だったというケースがありました。それがどうも名の通った建築家に頼んでいて、マンセル値の基準を超えた色合いの建物を建ててしまい、だめと言ったけれども、勘弁してくださいという話になったところがあります。ですから、単に基準を満たすかではなく、公共建築があるべき景観を先導している意識を持つことが必要で、本来あるべきその先を頑張っていたいただきたいので、周知していただけるといいと思います。

(委員)

私も他市の例で、学校建築で設計コンペを通ったものがそういったことになった例を知っています。大丈夫ならそれでいいのですが、審議会として確認することがあってもいい気がします。

(委員)

2点ほど。コンビニの道路境界線に、よくのぼり旗をバーッと並べているのをよく見かけるのですが、あれは景観条例の中ではどうなのですか。景観だけではなくて、コンビニの敷地から道路に出るときに、非常に見づらく、交通安全的に問題だと思ふこともあり、それについてお伺いしたいです。

また、ラッピングバスは規制の対象になっているのでしょうか。真っ黒い大型バスが走っていますが、規制上どうなっているのか教えてください。

(事務局)

のぼり旗につきましては、屋外広告物条例上は許可が必要な広告物に位置づけられております。ただ、朝出して夜に撤去する形で適正に管理していただくことを条件に、申請を求めている運用をしています。のぼり旗に関しましては、許可期間が非常に短く3カ月となっておりますので、今それを全て適用すると事務が回らない事情があり、そういった運用をさせていただいています。今後に関しましては、確かに店舗によって間隔や本数がまちまちですので、広告物のガイドラインのようなものを作成して適正に管理をしてもらえようようにしたいというのが実情です。

ラッピングバスに関しましては、こちらも条例で車体利用広告に位置付けられています。一定の表示面積以下の場合には適用除外ということで許可は不要となりますが、バス1台全部合わせて15㎡以上出すような場合には許可が必要で、許可期間は3年となっております。こちらに関しては、車庫が市内にあるもののみで、外から来て走ってくるものに関しては、つくば市の条例ではなくて、他市自治体の条例等に基づく許可が必要となります。

(会長)

真っ黒なので、色彩は交通上問題ないと思います。文字の大きさもそれほど大きいものではないので、現行の規制からいうと該当しないと思います。

(委員)

のぼり旗については結構難しく、法律上常時一定期間継続しているというのがあると、朝出して夜しまえば該当しないけれども、24時間営業してずっと置いたままであれば、該当するような気がするので、配慮してもらえるといいと思います。24時間営業の店舗は、それを根拠にして指導することはできるかと

## 様式第1号

思います。

(会長)

例えば、表示可能時間を決めることもありますね。日の出から日没までとか。

(事務局)

他の自治体では、何m間隔とか、境界から何mは敷地の内側に入れさせて、旗が回転しても道路に影響しないようにしているので、まずは自主的にそうなるようにし、その後、きちんと許可していくという方向にしていければと思います。

(会長)

道路管理上の問題もありますね。敷地境界を出て歩道上で設置されている例もよくあります。

(事務局)

それに関しては、見つけたときには敷地内に入れてくださいと、是正指導しています。

(委員)

バスに関連しますが、ディスプレイがついているトラックが走っていることがあります。ディスプレイですと、広告がついたりつかなくなったり、点灯したりしますが、規制はどうなのでしょう。

(会長)

難しいですね。先ほどもございましたが、あの種の規制は、その自治体に登録されている車両でなければ規制ができません。以前渋谷か何かで問題になったのですが、渋谷のスクランブル交差点のあたりで、宣伝効果が大きいから走るものの、全部他府県ナンバーだったということがあります。業者側の言い逃れとしてはたまたま通りかかっただけという、実際は他県ナンバーが請け負っているケースが多いので、そうなるとういにもならないと聞きます。

(委員)

ディスプレイに関連して、野立広告で高輝度LEDの看板の規制もまだないですけれども、今後考えていかないといけないと思います。夜の景観を規制するという点で。

(事務局)

昨年度で1件、壁面のデジタルサイネージの申請がありまして、そのときは審議会の先生方にも相談させていただきましたが、大きさを基準に許可を出しました。我々としては、サイネージに関してはぴったりはまる基準がないので、何とか準用している状況です。

全国的にもサイネージの基準についてのアンケート調査が来たり、全国的に何とかしたい流れがありますので、我々としても方法を考えていきたいと思えます。

(委員)

照明学会に所属しており、研究されている方々と情報交換していますが、デバイスがどんどん良くなっている現状があります。問題意識はありますが、輝度がどんどん高くなってきており、いたちごっこになっているので、規制がしづらいのです。そんな点もあるので、情報共有もしていきたいなと思います。

(会長)

## 様式第1号

ぜひ情報をフィードバックいただければと思います。

話が戻りますが、違法であることはもちろん間違いなし、指導しなくてはいけない、それはそのとおりですが、一方で、交差点からすぐには見えないわけです。ちょっと奥まったところにある店舗の利用者の便宜としてこれが立っている側面もあるわけです。

こうするといいという意味ではありませんが、一つの考え方として、例えば市がお金を出さず、仲介者として集合看板を公認したものとしてつくってしまって、業者にお金を出してもらいながら掲示してもらおう。当然、大きさにしても色彩にしても全部コントロールするが、市公認のこうした看板を業者に金を出させる中において設置する考え方もあり得ると思います。要するに、全部撤去して更地になるのが最良と考えるのか、きちんとしたコントロールできている案内であれば、道路標識と同じように、機能上必要なものであると考えるか。むしろ市がそういう誘導を図る考え方もあるか思います。どっちがいいかは、私がどうこうするのではなく、それこそ皆さんの御意見も伺ったり、いろいろ御検討いただくものですが、例えばそういう考え方もあり得る気がしますが、どうですか。

(事務局)

観光地でもよくやっていますが、そういう形でできれば、やむを得ないと思いますが、看板設置業者が何社か入っている中、1社だけではなかなか難しいところもあります。考え方としてそういう形でまとめるのはあると思います。

(会長)

看板設置業者の皆さんでまとめて、お金も出してください、であれば全部撤去とは言いませんと。しかしそれができないのであれば全部撤去する、というような指導の仕方をするなど。

(事務局)

看板の大きさもありますから、その辺も検討して、御承認いただきながら少しずつでも変えていければと思います。

(委員)

土浦市がそのようなことをしていませんでしたか。

(委員)

ばらばらになっているものをまとめる方向で、一緒につくるというのを土浦では試みてはいます。ただこの場合、例えば道路からの距離というのがあり、そこに該当すると、かなり奥まってしまうので、結局は範囲が限定されてしまいます。その中で有効なところがあれば可能ですが、今度は認知度が逆に下がってしまいます。その折り合いをつけたものでうまく行けば、看板設置業者と一緒に検討するのはありという気がします。

(委員)

複数の看板設置業者でやっている場合には、集合するのは難しいかと思います。アメとムチではないですが、記憶が不確かですが、複数の看板設置業者が集まったときには少し面積を多目にあげる、そんな仕組だった気がします。

あと、富山市でしたか、集合看板について富山大学の武山先生が熱心に仕事されていて、少し面積を緩和する等で集合させる施策があったと記憶しています。

## 様式第1号

(委員)

事例としては古いのですが、成田空港の周辺の駐車場の看板というのは昔ひどかったのですが、現在では全部統一して集合看板にしています。仕組みまで調べているわけではありませんが、参考までに。

(事務局)

事例を勉強しながら、検討していきたいと思います。

(会長)

明らかに機能や必要性がないのに、ただでたらめに出ているというのは論外だと思いますが、ただ一律に撤去されて更地になればそれが最良かというのと、そうとも言い切れない面もあるのかもしれませんが。

(委員)

車のスピードに合わせた看板が必要とされる側面があるような気がします。

(横張会長)

特にお年寄りになって動体視力が落ちてくると、大きくないと全然見えなくなります。そこも含めて検討いただけるといいと思います。

(委員)

9ページの除却数のところ、あと(2)の除却数の表で、18年度19年度が3,000を超えている非常に多い実績ですけれども、これは当時ひどかったという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

ピンクチラシを電柱にかなり貼られていたということがありました。

(会長)

制度の制定状況などもあって、市としても市長を先頭に見回ったり、イベント等、そういった関係もございました。

何か景観の今後のあり方、お考えとかお気づきの点ありましたら、特に資料にかかわらず御意見を頂戴できればと思いますけれども、どうでしょう。

(委員)

大通りの並木道は、景観が非常にいいので、それをいかしたほうがいいと思う一方、夜の街灯が暗いので、その夜間景観をどう創出していくか、だめなものを規制するというだけでなく、いいものはどんどん背中を押していく、誘導していく観点も必要と見えています。太陽光発電については、景観上の話が結構あります。環境上、再生可能エネルギーだということで私は評価したいと思いますが、ただ見え方は工夫が重要という気がします。

(会長)

後半の話に関しましては、これまではほとんど平坦地の、従来は畑だったり放置されているところに設置されているケースが多かったので、上空に行かない限りは、それが景観的に大きなインパクトになるということはありませんでした。強いて言うと山頂からで、もしも今後斜面地に広がっていくと、かなりインパクトが出てきてしまうと思います。

他の自治体では、山が荒れている、放置されているところにパネルが出ているケースが特に南の斜面である様で、それがかなり景観的なインパクトを与えている。夕暮れ時になると、太陽光が反射して非常にまぶしいケースが出てきていると聞きます。

(委員)

斜面だと土砂災害があります。

(会長)

それもございます。今、パネルが斜面上にできたときに、環境的にどういうインパクトをもたらすかを調べているのですが、特に中国山地では斜面に立地するケースが結構あって、かなりいろいろな問題を引き起こしているケースが出てきています。逆に関東平野は、そんなに大きな景観上のインパクト、環境のインパクトを与えていないと聞いています。

前半に関しましては、実は学園都市の中心地区の街路樹を全部切ってしまう話が持ち上がり、それはまずいと思い、知り合いの業者をお願いして、一定の照度を確保しながら既存の街路樹をどこまで残せるかスタディをしてもらいましたところ、真下に街路灯を照射させるのではなく、千鳥状に街路灯を配置し、反対側をLEDの指向性が高いもので照射すると、基準値を満たす照度を確保しつつ、街路樹は維持できるということがわかりました。そんな工夫を今後していくと、街路樹の景観を残しながら、夜間照度を確保することが可能になる結果が出たのです。そういった検討も今後進めていくといいのかと思います。

(委員)

行政的には樹木の管理があり、難しいところですね。

(会長)

道路構造上、街路樹は普通の構造物と同じ扱いですが、その中でもお金を食う構造物という認識になっています。これから筑波研究学園都市では街路樹の老朽化が大きな課題になってくると思います。街路樹は70年、80年ぐらいたつと、いろいろな無理が出てくるのです。そもそも非常に厳しい環境下におかれているので、通常の状態にある樹木に比べ寿命が短く、風で枝がぼろぼろ落ちてくるとかということが起き始めていて、今後大きな事故と結びつきかねない状況になると思います。例えば、台風のとときに大きな枝が落ちて車が下敷きになるとか、あるいは人が出かねない。それが起きてしまうと、その管理責任が問われて、一気に全部伐採となりかねないので、その対策をどうするか考え始めなければいけない時期に差しかかっていると思います。

(委員)

この間も学内の道路でかなり木の枝が落ちていて、片側をふさいでいました。やっぱりそういうことは増えてきているのかなと私は思います。

(会長)

一定の樹高を超えると、造園業者の中でも高所作業の免許を持っている人しか対処できず、そうすると1本除去するだけで処理費も含め200万ほどかかり、とんでもない額になってしまいます。将来的にすごく大きな金銭的な部分も含めた負担になりかねないので、そろそろ考え始めたほうが良い気がします。もちろん国の側の管理責任があると思いますので、全部ではないですけれども。

(委員)

根上がりの問題もあって、歩道ががたがたしている。筑波大学の中でも、台風で根から折れて道路をまたぎ、バスが通れなくなるということがありました。

(会長)

結局、樹種にもよるところがあります。ユリノキのように成長が早い樹木で

## 様式第1号

すと、筑波大学近辺は透水層、粘土層が浅いため、根が下に行けないのです。浅いところで根を張っているだけなので、風が吹くと、あれだけの樹高があると倒れてしまいます。逆に成長が遅い種、学園都市の中だとシラカシなどは実は根上がりしないのです。樹高も余り大きくなりません。根上がりや風の問題は、樹種とか、どういう場所でどれぐらい土壌改良とかを入れたかというのによって、状況が変わるのです。

それでは、本日予定した議題は以上になります。

# 令和元年度第1回つくば市景観審議会 次第

日時：令和元年(2019年)5月22日(水)午前10時～

場所：つくば市役所2階 会議室203

## 1 開会

## 2 あいさつ

## 3 職務代理者の指名

## 4 議事

### (1) 協議事項

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可に係る  
事務処理の取扱方針について

【資料 No. 1】

### (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  
(デイズタウンにおける屋外広告物の表示の変更)

【資料 No. 2】

② 平成30年度実績報告について

【資料 No. 3】

ア 景観法に基づく届出

イ 屋外広告物条例に基づく許可

ウ 違反広告物の除却

エ 再生可能エネルギー発電設備の届出

## 5 その他

## 6 閉会

## (1) 協議事項

つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可に係る  
事務処理の取扱方針について

つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可（特例の許可）については、次のとおり事務処理を行う。

- 1 申請者に対し、つくば市景観審議会の開催日の原則 2 月前までに計画案を提出し、事前相談を行う。
- 2 事前相談（計画案）については、つくば市景観審議会委員（以下「委員」という。）に意見の照会をメール等で行い、回答までの期間は原則 1 週間とする。
- 3 委員の意見については、申請者と協議を行い、協議結果について、委員に報告する。  
※申請者は、原則 1 月前までに申請書を提出する。
- 4 申請書を確認後、つくば市景観審議会へ諮問する。

### 【提案理由】

つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可（特例の許可）については、これまで、事務局との事前相談を経た申請書を、審議会の 1 月前までに事務局に提出させ、審議会に諮問してきましたが、審議会の意見を踏まえた修正等の対応が困難である事態や、継続審議に伴う次回審議会への延期による申請者の不利益等も考慮し、上記取扱方針に基づき、事務処理を円滑に進めたいと考えます。

【参考】

つくば市屋外広告物条例（抜粋）

（特例の許可）

第 1 2 条 市長は、第 3 条から第 5 条までの規定にかかわらず、良好な景観の形成に寄与すると認められる広告物等又は公益上の理由その他の理由により特にやむを得ないと認める広告物等については、当該広告物の表示等を許可することができる。

2 前項の規定により許可を受けようとする者は、規則で定めるところにより市長に申請しなければならない。

3 第 9 条第 1 項の規定は、第 1 項の許可について準用する。

つくば市屋外広告物条例施行規則（抜粋）

（特例の許可の申請）

第 1 3 条 条例第 12 条第 2 項の規定による申請は、屋外広告物表示等許可申請書（様式第 1 号）の正本及び副本に、それぞれ第 8 条第 1 項各号に掲げる書類を添えて市長に提出することにより行うものとする。

## (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  
(デイズタウンにおける屋外広告物の表示の変更)

## 1 申請の概要

特例の許可を受けているデイズタウンにおいて、野立広告1基、建築物利用広告1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	28,111.16㎡
表示面積の基準	上限100㎡

## 4 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	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>

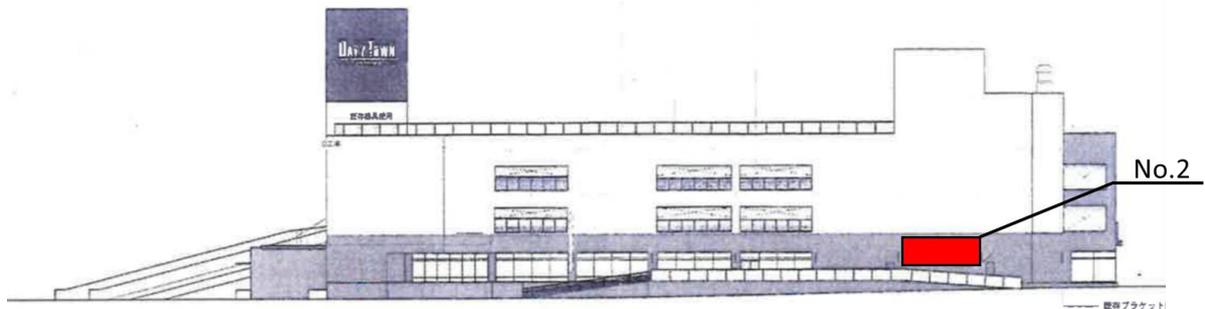
## 5 変更する広告物

## (1) 配置図



## (2) 立面図 (建築物利用広告 1 基)

本館 南側立面図



## 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 空きテナント → Craft Beer Bar



## (2) 報告事項②

平成30年度実績報告について

〔ア 景観法に基づく届出〕

## 1 届出件数

行為の種類	届出	通知	合計
建築物の建築	43	7	50
工作物の建築	1	0	1
開発行為	4	0	4
合計	48	7	55

## 2 行為の種類毎の内訳

## (1) 建築物の建築

種類	件数
商業施設(9)・業務施設(2)	11
倉庫(5)・工場(3)・研究所(4)など	17
共同住宅	11
保育所(2)・老人福祉施設(2)	4
通知(ごみ処理施設・庁舎・研究所など)	7
合計	50

## (2) 工作物の建築

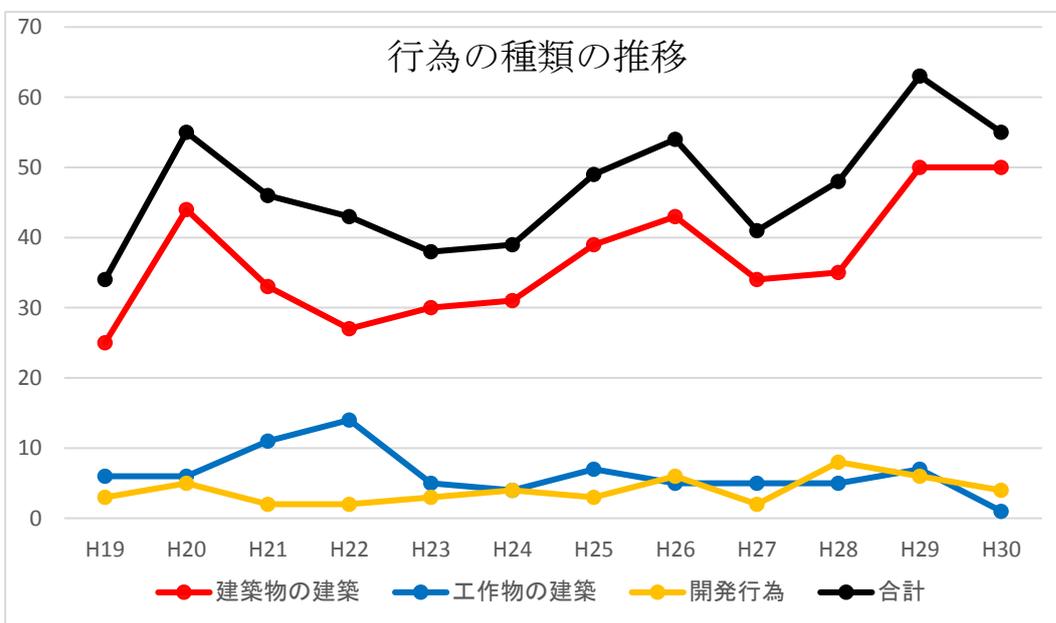
種類	件数
通信用鉄塔	1
合計	1

(3) 開発行為

種類	件数
宅地分譲	4
合計	4

3 行為の種類の変移

行為の種類	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
建築物の建築	25	44	33	27	30	31	39	43	34	35	50	50
工作物の建築	6	6	11	14	5	4	7	5	5	5	7	1
開発行為	3	5	2	2	3	4	3	6	2	8	6	4
合計	34	55	46	43	38	39	49	54	41	48	63	55





## 5 事例紹介

### (1) プロロジスパークつくば

- ① 用途：倉庫業を営む倉庫
- ② 住所：つくば市東光台五丁目6-1、6-2
- ③ 用途地域：工業専用地域
- ④ 延べ面積：142,276.48㎡
- ⑤ 高さ：30.15m



### (2) つくば市役所コミュニティ棟

- ① 用途：事務所
- ② 住所：つくば市研究学園一丁目1番地1
- ③ 用途地域：準工業地域
- ④ 延べ面積：3,330.00㎡
- ⑤ 高さ：14.10m



## (2) 報告事項②

平成30年度実績報告について

〔 イ 屋外広告物条例に基づく許可 〕

## 1 許可件数

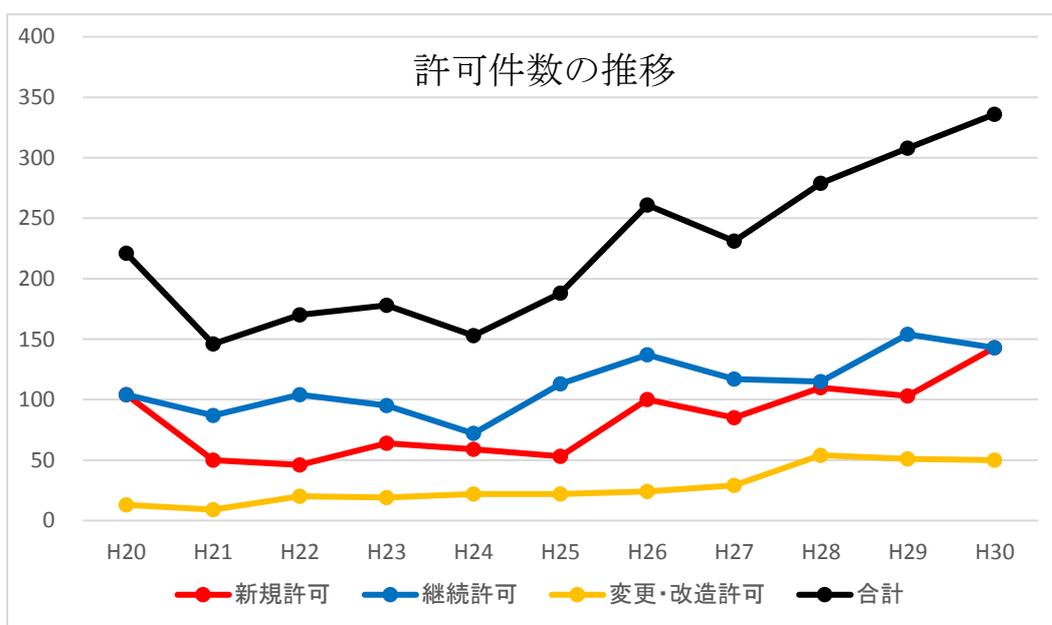
行為の種類	許可件数（申請件数）	許可広告物（枚数）
新規許可	143	549
継続許可	143	3,635
変更・改造許可	50	96
合計	336	4,280

## 2 許可広告物数の内訳

広告物の種類	広告物数			
	新規許可	継続許可	変更・改造許可	合計
野立広告	94	162	49	305
建築物利用広告	381	467	41	889
広告幕	20	44	0	64
電柱袖付広告	0	722	0	722
電柱巻立広告	0	2,213	0	2,213
近隣店舗等案内広告	4	8	0	12
アドバルーン	0	0	0	0
消火栓標識広告	18	0	0	18
バス停留所標識広告	0	0	0	0
置広告	27	9	2	38
車体利用広告	5	2	2	9
バス停上屋添加広告物	0	8	2	10
合計	549	3,635	96	4,280

### 3 許可件数等の推移

	新規許可		継続許可		変更・改造許可		合計	
	件数	広告物数	件数	広告物数	件数	広告物数	件数	広告物数
H20	104	300	104	3,569	13	26	221	3,895
H21	50	149	87	3,665	9	35	146	3,849
H22	46	126	104	3,396	20	54	170	3,576
H23	64	150	95	3,288	19	24	178	3,462
H24	59	217	72	3,540	22	31	153	3,788
H25	53	278	113	3,634	22	55	188	3,967
H26	100	470	137	3,557	24	44	261	4,071
H27	85	370	117	3,610	29	94	231	4,074
H28	110	396	115	3,626	54	159	279	4,181
H29	103	307	154	3,692	51	98	308	4,097
H30	143	549	143	3,635	50	96	336	4,280



(2) 報告事項②

平成30年度実績報告について

〔ウ 違反広告物の除却〕

1 違反広告物除却概要

(1) 除却概要

違反広告物の追放、良好な景観の維持を目的として実施

- ・ 業務委託による撤去
- ・ 職員他によるパトロール
- ・ 茨城県まちの違反広告物追放推進制度（ボランティア 11団体）

(2) 除却対象広告物

電柱、信号機、ガードレール等に表示されたはり紙、はり札、立看板、広告旗



はり紙



はり札



立看板



広告旗

違反広告物の除去制度／茨城県 より引用

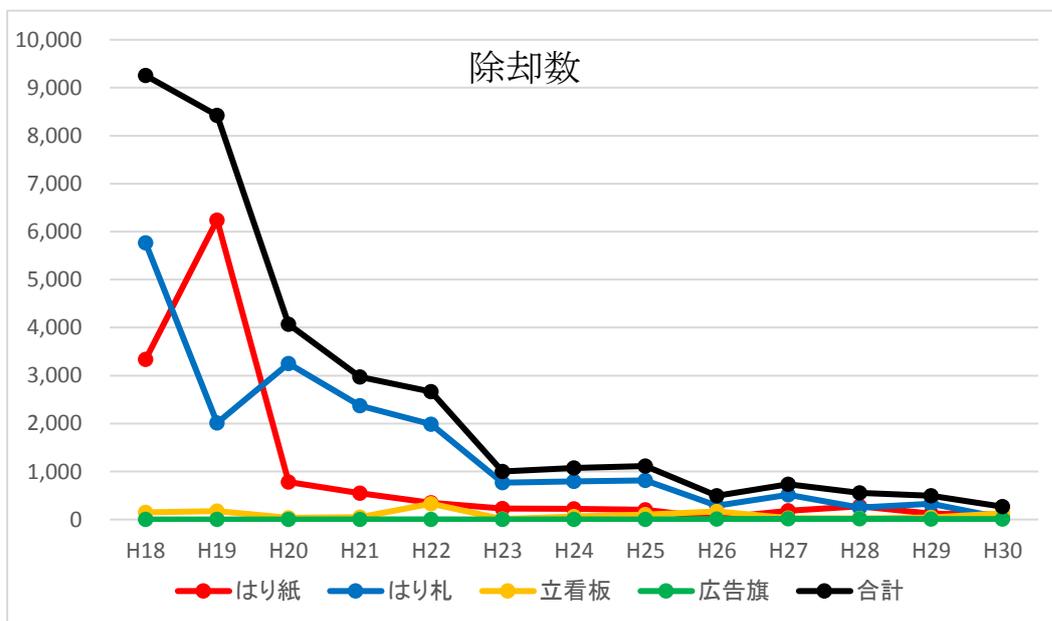
(<https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/toshikei/kikaku/kokoku/jokyoseido.html>)

## 2 除却実績の推移

### (1) 種類毎の除却数

年度	はり紙	はり札	立看板	広告旗	合計
H18	3,340	5,765	149	0	9,254
H19	6,243	2,010	172	0	8,425
H20	783	3,250	34	0	4,067
H21	546	2,372	50	1	2,969
H22	347	1,988	329	1	2,665
H23	226	767	9	0	1,002
H24	221	792	61	1	1,075
H25	199	813	103	0	1,115
H26	28	288	171	8	495
H27	183	512	28	13	736
H28	273	250	21	13	557
H29	120	328	39	10	497
H30	102	32	126	7	267

※H30から三角コーンを利用した広告物について、分類をはり札から立看板に変更



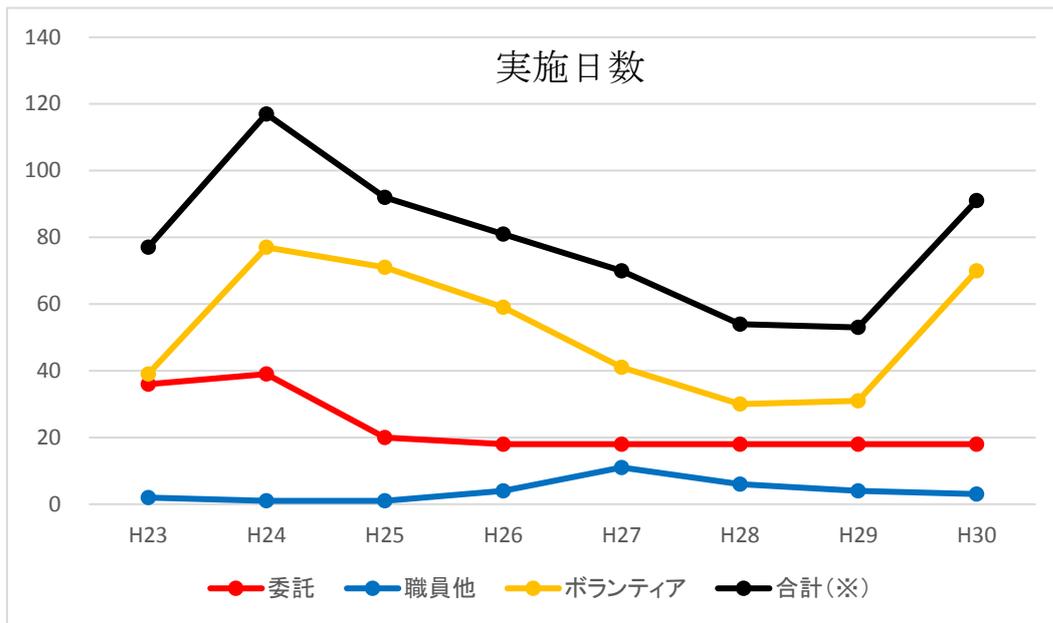
## (2) 実施主体毎の除却数

年度	委託	職員他	ボランティア	合計
H18	5,530		3,724	9,254
H19	5,340		3,085	8,425
H20	3,393		674	4,067
H21	2,666		303	2,969
H22	2,105	326	234	2,665
H23	839	7	156	1,002
H24	780	4	291	1,075
H25	890	3	222	1,115
H26	343	8	144	495
H27	558	36	142	736
H28	282	75	200	557
H29	295	51	151	497
H30	135	9	123	267

## (3) 実施日数 ※ ( ) は除却実施日数

年度	委託	職員他	ボランティア	合計 (※)
H23	36 (36)	— (2)	39 (—)	77
H24	39 (39)	— (1)	77 (—)	117
H25	20 (19)	— (1)	71 (—)	92
H26	18 (17)	— (4)	59 (—)	81
H27	18 (18)	— (11)	41 (9)	70 (38)
H28	18 (18)	— (6)	30 (12)	54 (36)
H29	18 (13)	37 (4)	31 (6)	53 (23)
H30	18 (16)	37 (3)	70 (17)	91 (36)

※推移比較のため、合計については職員他のみ除却実施日数を合算



※職員他のみ除却実施日数

### 3 違反広告物の例

宅地分譲地・住宅展示場付近

- ・三角コーンを利用した広告物
- ・電柱を利用した広告物
- ・街路樹を利用した広告物

### 4 違反広告物是正指導

口頭での指導による撤去

- ・平成28年度 2業者 28件
- ・平成29年度 3業者 20件
- ・平成30年度 5業者 11件

## (2) 報告事項②

## 平成30年度実績報告について

〔エ 再生可能エネルギー発電設備の設置に係る届出〕

## 1 届出件数

## (1) 制度概要

つくば市再生可能エネルギー発電設備の設置手続に関する要綱に基づく届出制度

## (2) 届出対象

- ① 発電出力50kWを超える太陽光発電施設
- ② 高さが15mを超える風力発電施設

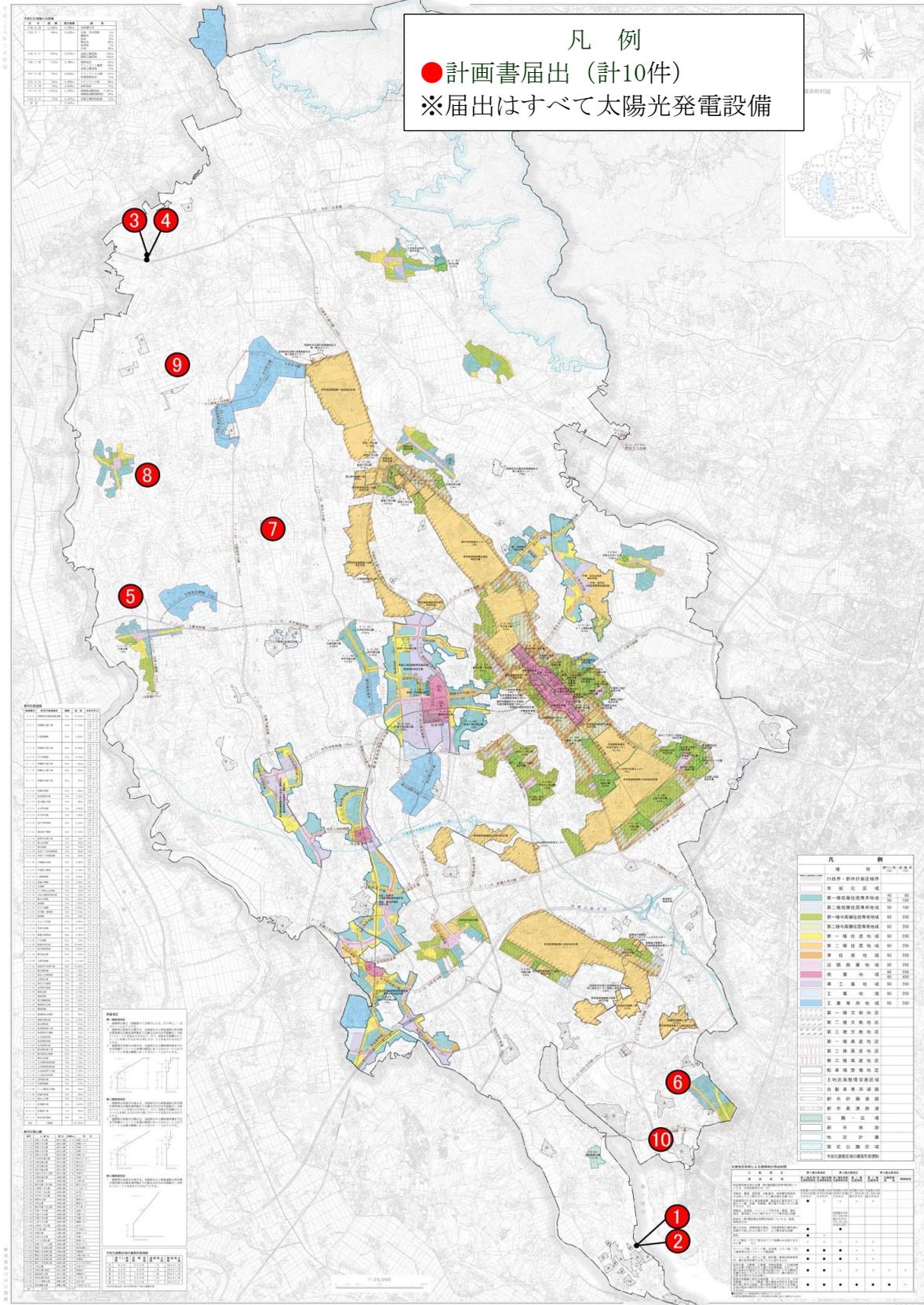
## (3) 届出件数（すべて太陽光発電施設）

年度	件数	発電出力 (KW)				敷地面積 (m <sup>2</sup> )					
		50～99	100～ 499	500～ 999	1000～	～999	1000～ 1999	2000～ 4999	5000～ 9999	10000～ 19999	20000～
H28	17	0	9	5	3	0	0	6	5	5	2
H29	25	1	11	7	6	0	1	6	9	6	3
H30	10	0	4	3	3	0	0	3	4	3	0

変更届出：2件（施工業者の変更1件、太陽光パネルの配置変更及びフトン簾の設置1件）

## 2 分布図

### 市街化調整区域10件



## 会 議 録

会議の名称		令和元年度第 2 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和元年(2019 年) 8 月 9 日 (金) 開会 午前 10 時		
開催場所		つくば市役所 2 階 会議室 201		
事務局 (担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	横張真、野中勝利、藤川昌樹、山本早里、勝又済		
	その他			
	事務局	都市計画部 大塚次長 都市計画課 大里課長、大久保課長補佐、藤原係長、 風見主事、加藤主事		
公開・非公開の別		■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		(1) 諮問事項 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 (山新グランステージにおける屋外広告物の設置)  (2) 報告事項 ① バス停上屋添加広告物の新設計画について ② つくば市屋外広告物条例施行規則の改正について		
会議録署名人		藤川委員、勝又委員	確定年月日	令和元年(2019 年)11 月 7 日
会 議 次 第	1	開会		
	2	あいさつ		
	3	議事		
	4	その他		
	5	閉会		

様式第 1 号

(1) 諮問事項

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  
(山新グランステージ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)

本件は諮問事項ですので、議論の後に採決という形にさせていただきます。  
今回の設置に伴う既存広告物の変更はないということによろしいですか。

(事務局)

既存部分に関してデザインの変更等はございません。増築に伴っては、2 基が除却され、灯油スタンドが移設となります。

(委員)

既存のガーデン棟はそのまま残すのですか。

(事務局)

ガーデン棟はそのまま残し、新しく売り場を増やす形でガーデンコート棟を増築します。

(委員)

では、既存のガーデン棟の広告物はガーデン棟で表示され、今度新しく増築されるガーデンコート棟の広告物は場所が変わって表示されるのですか。

(事務局)

はい。

(会長)

どちらも看板としては、「ガーデンセンター」といった表現かと予想されるので、手前に増築した際に陰になる部分を除却するのだと思います。このお店は、既存のガーデニング系売場が狭いので、増築の意図があるのではないのでしょうか。

(委員)

ガーデンセンター棟ですが、壁面や屋根面の色はどうなっていますか。

(事務局)

茶色系の色彩になる予定となっています。

(委員)

既存のガーデンセンター棟と同じ色ですか。

(事務局)

はい。ただし、既存棟の南側部分についてはアイボリー系の色彩です。

(委員)

既存の看板は「ガーデンコート」のままで、新設するものは「ガーデンセンター」という看板になるのですか。

(事務局)

はい。大通り側の看板に関しては、「ガーデンコート」という既存の表記で変更はないと聞いております。

(会長)

では、「ガーデンセンター」と「ガーデンコート」、両方の表記があるのですか。

## 様式第1号

(事務局)

はい。申請書類上の表記とあわせ、説明ではガーデンコート棟とさせていただきますでしたが、新しく新築する部分の看板は、「ガーデンセンター」という表記になります。

(会長)

文字の色合いは、一緒でしょうか。

(事務局)

はい。同じ緑色で、箱文字で統一されています。

(委員)

灯油広告の色彩は基準内の彩度10とのことですが、資料で見ると彩度が高く見えるので、確実に確認していただきたいと思います。

(事務局)

申請者に確認します。

(会長)

ほかに御質問等がございますか？それでは、諮問事項ですのでお諮りいたします。

本件を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)

ありがとうございます。諮問第1号につきましては、許可することに差し支えないということでお認めします。

### (2) 報告事項

#### ① バス停上屋添加広告物の新設計画について

##### (i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

##### (ii) 質疑応答

(会長)

本件は報告事項ですが、御質問等いかがでしょうか。

(委員)

既存のバス停上屋の設置箇所はどのように決まっているのですか。

もう1点、今後広告効果のあるところには新しいものがつくられていくと思いますが、それ以外のところは放置され、古くみすぼらしい上屋が残ってしまう点を考えなければいけません。どのようにお考えですか。

(事務局)

バス停上屋は、関東鉄道が道路の占用許可を取得し設置、管理をしています。そのため、既存の上屋は、交通事業者が判断をして設置しています。

次に、広告付きバス停上屋に建て替える順序は、乗降客数が多く広告効果の高いバス停で電源の確保を考慮しながら判断しています。長田広告としては、設置コストを回収できるところから検討していると聞いています。現在、長田

## 様式第1号

広告は関東鉄道と連携し、西大通り、東大通りの路線を中心に取り組んでいます。広告事業者としては、それ以外にも様々な広告物を検討しているようです。今後、行政側と事業者側双方のニーズが合ったときに、展開していくと思います。

(委員)

みすぼらしい上屋が放置されていることを確認した時点で注意していただければと思います。

(会長)

交通事業者に占用許可を交付する際、その後の管理に関する指導やコントロールはなされていないのですか。

(事務局)

指導等は道路管理者が行っており、占用許可の更新の際などに、道路管理者がチェックしていると思います。

(会長)

指導やチェックは機能しているのでしょうか。

(事務局)

東西大通り沿いは土浦土木事務所の管轄となっています。更新時期には事業者と連絡をとり合っているため、バス停上屋に危険等があれば修復要請を出す、許可を更新しない等の形で関わっていると思います。

(会長)

危険とまではいかないが、かなりさびが目立つ、あるいは、デザイン的に相当古くなっている等、つくば市の景観から考えると問題となるケースもあります。その場合直接的な管轄の土浦土木事務所に対し、市はどのような意思疎通や指導があるのでしょうか。

(事務局)

土浦土木事務所と調整し、後ほど報告させていただければと思います。

(委員)

道路の占用許可期間はどれくらいですか。

(事務局)

道路の占用自体は3年の計算で、屋外広告物の許可自体も3年更新になります。その間は道路占用という形で、道路パトロールが巡回することになると思います。つくば市が許可しているものに関しては、長田広告が月に1回程度、確認を行っています。

(委員)

内部照明を調光できるとのことですが、調光システムはどこにあるのでしょうか。

(事務局)

盤面をあけた部分に調光器が付随し、裏側から操作できるものとなっています。

(委員)

先ほどの道路占用許可について、許可権者はつくば市ですか。

(事務局)

県道及び3桁国道は茨城県が、市道はつくば市が管理していますので、許可権者は県知事となります。

(委員)

占用許可基準について、許可時に占用物の状態を審査して許可の可否を決めているのであれば、許可更新時にメンテナンスや建替を行うことを条件として

様式第1号

付すことができると思います。それは現状ではされていないのですか。

(事務局)

バス停上屋に関しては警察庁と国交省から、法律とは別に占有許可の基準について取扱が出されており、適切な管理という観点から指導できると思います。

(委員)

この広告の裏側の表示はどのようなものですか。

(事務局)

長田広告の担当者から、こちらの広告も今までと同じ仕様で行いたい話がありました。その中で、以前、筑波大学の学生に裏側のデザインをお願いしていたということで、近々デザインの関係で打ち合わせをしたいと聞いております。

(会長)

仕様は一緒ですが、デザインに関しては、前回同様委員にお願いするのですか。

(事務局)

また、お願いすると聞いています。

(委員)

はい。

(会長)

お願いいたします。

(委員)

グレーや茶色一色としてしまうと、景観によろしくないと思います。

(会長)

ありがとうございます。では、そういうことで進めていただければと思います。

(2) 報告事項

② つくば市屋外広告物条例施行規則の改正について

(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、御質問等いかがでしょうか。

自己点検書というのは、設置された後にある一定期間ごとに提出するものですか。

(事務局)

はい。更新を受けるときに点検を行い、自己点検書を提出します。

(会長)

更新を受けるまでは、自己点検書は出さなくてよいのですか。

(事務局)

はい。通常の日常点検レベルでは不要です。

(会長)

## 様式第1号

更新の際の点検はもちろん必要と思いますが、より短いスパンで行っていただきたい。

(事務局)

見た目で明らかに老朽化して危険なものに関しては、条例中の条項で禁止広告物に当たれば、別途直接指導します。事業者側の自主的な日常管理を促すという意味では、国交省や業界で作成しているパンフレット等での啓発に力を入れることとなります。

(委員)

働き方改革に伴う審査の簡素化とありますが、自己点検書の新様式は複雑に思います。

(事務局)

実際の審査で時間がかかるのは、自己点検書よりも、申請広告物が基準に適合しているかの確認や、看板の大きさの確認になります。働き方改革に係る改正は様式の精査についてであり、自己点検書の改正は安全面強化のためです。それぞれの目的に対応した変更となっております。

(委員)

申請者からすれば、市の働き方改革のために様式が複雑になったように思うのではないのでしょうか。また、様式の統一化は、かえってわかりづらくなる面もあると思います。

(事務局)

様式が複雑という話ですが、従来の第1号様式は、表示、継続、変更と様式自体が何種類もありました。例えば、新しく看板を追加する申請の際、新規の様式と変更の様式を勘違いしてしまい、申請書の書き直しをお願いすることもありました。そのような間違いをなくすため、申請する側の様式を一本化した次第です。

また、市職員の働き方改革について、現状としては、例えば1軒のコンビニエンスストアにつき、許可書を2枚保有している状況です。これは、野立広告のように3年で許可する物件と広告幕のような1年で許可する物件で許可期間が異なるため、両者の許可を一つに統一できず、二つの許可書を発行しているためです。説明でもありましたが、現在の広告幕は生地が丈夫になり、1年でぼろぼろになることがなくなってきました。また、広告幕は季節ごとに頻繁にかけかえがあり、昔ほどぼろぼろのまま表示することはないであろうとの理由から、3年の許可期間としました。3年の許可にすることで、コンビニエンスストア等で許可書を一つにまとめられ、事務作業が簡素化できるという考え方です。

(委員)

わかりました。ただ、働き方改革だけでは誤解を与えかねないかと思いました。

(事務局)

基本的には、事業者にとってもやりやすい改正を行っています。ただ、安全面に関してだけはどうしても細かくなっています。

(3) その他

(会長)

その他、つくば市の景観について御意見御質問はいかがでしょうか。

前に話題になった、インターの周辺等市内の数カ所で集会的にある広告物に

様式第1号

対しての指導は、どのような方針にしたのですか。

(事務局)

現在、要領を精査しています。

(会長)

手続は具体的にはどのようなものですか。

(事務局)

まずは、違反広告の広告主に通知を出し、違反と認識しているのか、どこの広告業者に頼んでいるのかを報告させ、順々に指導していきます。

(会長)

指導の方針としては、基本的には撤去ですか。

(事務局)

はい。野立広告ですと近隣店舗案内広告にサイズダウンするか、不可能なら撤去という形になります。まず最初に、交差点から着手する予定です。

(会長)

一元撤去ではなく、一つの大きな広告に統一するといった検討はできないのですか。

(事務局)

広告業者がそれぞれ別だと、なかなか一つにまとめられないという課題があります。設置している広告業者を把握し、もし同じであれば、そのような案もあるかと思えます。ただし、その場合許可できない大きさになるので、審議会へ相談してから業者に提案する形になると思えます。まずは広告業者と広告主の情報を集め、今後どうしていくかを考えたいと思えます。

(会長)

秋の関東地方都市美協議会までに、現在取り組んでいるケーススタディとして話題提供できると、つくば市のような郊外住宅地でもこのような指導が可能であるという話は、他市も非常に参考になると思えます。11月までに方針を定め、話題の一つに加えていただければと思えます。

(事務局)

国体もあり、県も動いています。そちらも含め、情報提供できるよう進めたいと思えます。

(委員)

集合的にある広告物の件ですが、業者に対し、違反の周知はしていないのですか。

(事務局)

まだしていません。

(委員)

即座に撤去、移転はできないにしても、市からの働きかけだけは早目に行ったほうが良いと思えます。既成事実化することが最も懸念されます。

(事務局)

看板業者は違反だと知り設置しているかもしれませんが、広告主は違反だと思わず頼んでいる可能性もあります。そちらも含め今後対応したいと思えます。

(委員)

地権者への通知もありますね。

(事務局)

地権者にとっても高額な収入になりますが、違反は違反ですので、通知を出して周知していかなければならないと考えています。

(委員)

様式第1号

広告収入だけで生計を立てている方はいらっしゃるのですか。

(事務局)

生計までではないと思います。以前、追跡調査を行った際は、高齢の方が、道路脇や交差点の角にある狭くて使えない土地を1年間数万円で貸し出しているということでした。全てが少額ではないと思いますが、そのようなところが多い印象です。

(委員)

ララガーデンやワンダーゲー周辺はどうですか。

(会長)

広告内容も含め以前から問題になっています。あとは谷田部のインター、つくばインター、山新周辺等、いくつか問題のある広告があります。

(事務局)

つくば市でも、4基以上あるところは17カ所ほど把握しています。以前は、西大通りから旧道で葛城地区の中に入る箇所、苦情が入る度に指導し、撤去させました。今回は1年間で、一斉に3カ所ほど着手したいと考えています。

(委員)

東大通りの北、クリーンセンターの横を過ぎ、田中の交差点に向かう途中に大量の雑草が生えています。植込に雑草が生い茂り、1年に1、2回刈られるとき以外は、景観的に非常によろしくないと思います。研究学園地区の中心部は整備されていますが、端までは行き届かないようです。そうした現状は把握しているのかお伺いします。

(事務局)

道路の中央分離帯や歩道の植栽帯の雑草は一部把握しております。土浦土木事務所が担当で、年に1回から2回は刈るようです。筑波山周辺の地区は、6月ごろに観光コンベンション協会が地元の人に声をかけ刈り払いをしています。そのように地元の人が動いているところは、行政が行う年2回にプラスして整備されています。

(会長)

様々な問題が重なっている部分があります。1点あげますと、業者そのものの質的低下です。競争入札の性質上、低コストの業者が入ってきてしまい、高い技術を持っている業者が入ってこられない問題があります。例えば街路樹の剪定に関しては、明らかにその影響が大きく出ています。植栽をめぐる大きな問題として、本来高い技術があるにもかかわらず継承されない点や、お金の問題で入っていけないという点をどう考えるかがあります。

それから、管理費が非常にかさむ中では当然その頻度を下げざるを得ません。仮に植栽の見直しをするならば、草刈機を使用すれば整備できる植栽に変えていくということも必要と思います。

また、高木下部の低木植栽は、違法駐車を防止するために、特に市街地内で昔から設置しておりました。しかし、現在は違法駐車の取締が厳しくなり、低木植栽の必要性がなくなってきました。高木下部については、全て透水性のアスファルト舗装にし、バリアフリー化を図る方向性も良いと思います。総合的に考える中で、様々な機会に新しい管理ができるようにする必要があると思います。

(委員)

家が近くにあり、余りにひどければ刈ろうと動く人も出てくると思いますが、家がないところだと、どうにもなりません。

(会長)

様式第 1 号

今度の 11 月の都市美協議会に関しては、テーマはありますか。

(事務局)

関東地方都市美協議会ですが、例年特に決まったテーマがあるわけではありません。各々自治体の取り組みの情報交換をする場となっています。

(会長)

つくば市としては、どこを売りとするか決めているのですか。

(事務局)

景観の取り組みや、2 日目の現地視察で回る場所が売りになると思います。まずは成功事例として、TX 沿線開発地区のきれいな街並みを挙げます。イーアスの事例や、ケーズデンキやドン・キホーテの広告物、建物の色彩についてなど、景観計画や屋外広告物条例をつくり円滑に進めている点を紹介したいと思います。

また、研究学園都市のつくば駅周辺について、まちとしての 50 年の経過を挙げ、会長に御指導いただきました街路樹の更新方法の話をしたと思います。さらに問題提起として、多くの公務員宿舎が売却され一般住宅地になる流れをあげます。つくば市として地区計画を策定した上で、所有者から事業者へ売却され、そして景観協定が締結されるなど、まちが移り変わっている部分を見ていただくことを考えています。

加えて、昔からの農村地帯の景観に趣があるとか、筑波山は観光地として自然を守りますと、市長のマニフェストの一部入っています。それに関連しつくば市としてもできることから着手しています。地元で草刈りやごみ拾いをやるといえば同行し、看板等を全てチェックし問題があるものは指導する。また、ガードレールもさびているもの等に関しては、土浦土木事務所に新しいものへの交換を働きかけ始めた状況です。今後、つくば市として筑波山をどうしていくかというのも論点になりますので、そういったお話もできると思います。

(会長)

今回の大会に際して、全体としてつくば市が提起する問題やテーマはあるのですか。

(事務局)

平成 16 年に景観法ができ、条例や計画をつくりました。新旧の街並みを見比べ、バスで回り、場所によっては降りてコメントを入れながら進める形で考えています。

(会長)

新規開発に関しては、首都圏では TX 沿線が最後の大都市開発だと言われています。国も中心市街地の活性化を見据え、今後郊外の新規開発はできる限り抑えていくというのが、都市計画上の大きなポリシーです。そうなったときに、新規開発の際にこれだけ有効にコントロールできるという話は、参考になるところはありますが、他市にとってはもうそのような開発はしないという話にならないでしょうか。

一方で、中心市街地活性という目的のもと、既成市街地をどのように更新していくかは、多くの自治体が悩む点です。そこに対し景観という方向から、つくば市ではこういう更新のあり方が有効だったとか、ここでは失敗してしまったという話は参考になると思います。50 年前に景観に対し巨額のお金をかけたがゆえに、更新の時期を迎えている現在、こういう部分については比較的スムーズに進んでいるという話や、逆にお金かけなかったため大変な事態になっているという話を入れると、ほかの自治体にとっても参考の話になるのではと思います。

## 様式第1号

(事務局)

駅前のお話については、そうしたことが言えるかと思います。昔、お金をかけて残った遺産である、磯崎新氏の建築物を御紹介しようと思っています。現在の形で景観に残り、その周辺で再開発を行い、駅前のキュートや周辺と共存しているという話にする予定ですが、いかがでしょうか。

(会長)

そのような話のほうが、ほかの自治体にとって参考になるかと思います。

(事務局)

つくば市としては、そういった形で考えています。ただ、筑波山に行けないことは残念に思います。

(委員)

土浦学園線沿いのクレオ周辺に格子状のフェンスが建てられていますが、まだ撤去はされないのですか。

(事務局)

クレオはイオンと西武が一体化した建物でしたが、イオン棟部分を解体しマンションにする工事が6月からスタートしたと聞いています。

(会長)

本来イオンがあった側は全部解体してマンション化する計画です。西武が入っていた側に関しては、当面残るようです。その解体工事のためのフェンスですので、解体が終わるまで、しばらく設置されると思います。

(委員)

イオンが撤退した後に壁面がリニューアルされたように思いますが。

(会長)

せっかくリニューアルしたのにもかかわらず、すぐに解体してしまいました。

(委員)

磯崎新氏の建物等が残っている点は、いい方向で話をされるということですか。アイアイモールは閉鎖しましたが、残された建物はドラマや映画のロケ地として、ある意味では遺産が転用されたものの、課題があることを赤裸々にお話するといいいと思います。

(会長)

いつもロケハンのミニバスが入っていきますね。

(委員)

逆手にとれば、東京の近くにそのような場所ができたということでもあります。

(会長)

では、ほかはないようでしたら、進行を事務局にお返ししたいと思います。

# 令和元年度第2回つくば市景観審議会 次第

日時：令和元年(2019年)8月9日(金)午前10時～

場所：つくば市役所2階 会議室201

## 1 開会

## 2 あいさつ

## 3 議事

### (1) 諮問事項

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 【資料No. 1】

(山新グランステージにおける屋外広告物の設置)

### (2) 報告事項

① バス停上屋添加広告物の新設計画について 【資料No. 2】

② つくば市屋外広告物条例施行規則の改正について 【資料No. 3】

## 4 その他

## 5 閉会

## 諮問事項

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  
 (山新グランステージにおける屋外広告物の設置)

## 1 申請の概要

特例の許可を受けている山新グランステージの敷地内に増築予定のガーデンコート棟等において、建築物利用広告 5 基を設置するものです。

## 2 申請者

株式会社 山新 代表取締役 山口 暢子

## 3 表示場所

住所	つくば市面野井44	
許可地域	第2種地域	
用途地域	市街化調整区域	
建築物の延べ面積	59,272.64㎡	
広告物の表示面積の基準	上限100㎡	

#### 4 現許可の内容

広告物の種類	数量	面積
野立広告	6	183.58 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	( 23 )	( 322.04 m <sup>2</sup> )
	▲3	▲26.45 m <sup>2</sup>
	20	295.59 m <sup>2</sup>
合計	( 29 )	( 505.62 m <sup>2</sup> )
	▲3	▲26.45 m <sup>2</sup>
	26	479.17 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

ア 全体



イ 詳細

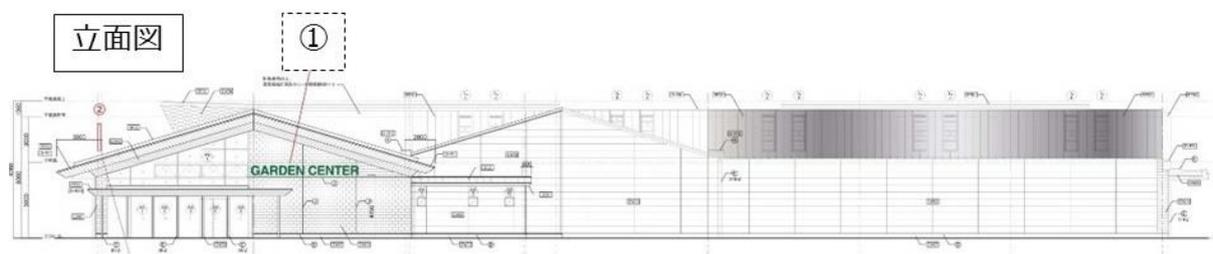


## (2) 表示内容

No.	種類	概要	寸法 (m)	面数	表示面積 (㎡)
①	建築物利用広告 (壁面利用)	ガーデンコート北面 GARDEN CENTER	H7,110× W640	1	4.55
②	建築物利用広告 (屋上利用)	ガーデンコート東面 GARDEN CENTER	H12,250× W1,100	1	13.47
③	建築物利用広告 (壁面利用)	ガーデンコート西面 GARDEN CENTER	H8,340× W750	1	6.25
④	建築物利用広告 (屋上利用)	土木資材売場東面 資材センター	H9,000× W1,400	1	12.60
⑤	建築物利用広告 (屋上利用)	灯油スタンド 灯油	H2,800× W910	4	10.16
合計					47.03

ア ガーデンコート棟

① 建築物利用広告（ガーデンコート棟北面） 4.55 m<sup>2</sup>（1面）



- ・ 亜鉛板、アクリル板、塩ビシート / 壁面ボルト止め
- ・ チャンネル文字のため色彩基準なし

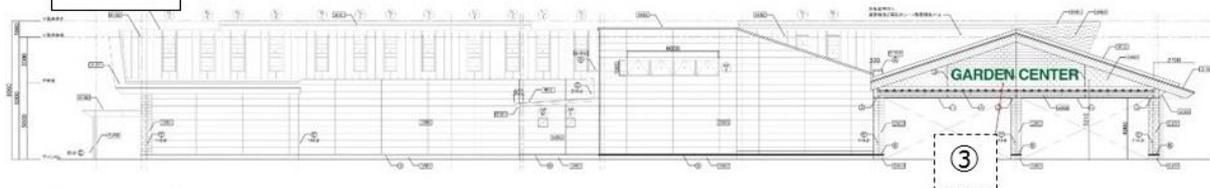
② 建築物利用広告（ガーデンコート棟東面） 13.47 m<sup>2</sup>（1面）



- ・ 亜鉛板、塩ビシート / 壁面ビス止め
- ・ チャンネル文字のため色彩基準なし

③ 建築物利用広告（ガーデンコート棟西面） 6.25 m<sup>2</sup>（1面）

立面図



意匠図

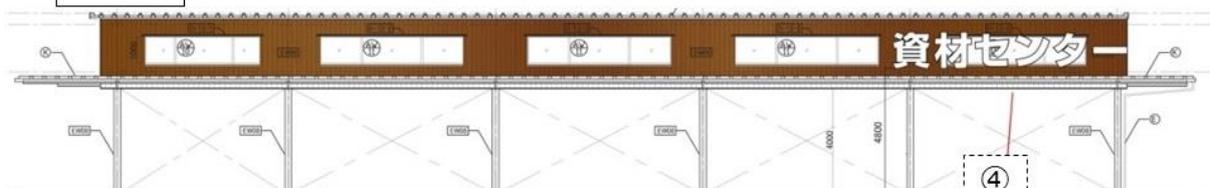


- ・ 亜鉛板、塩ビシート / 壁面ビス止め
- ・ チャンネル文字のため色彩基準なし

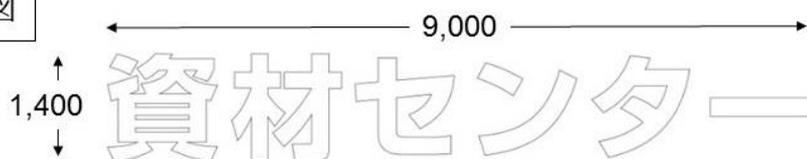
イ 土木資材売場棟

④ 建築物利用広告（土木資材売場棟） 12.60 m<sup>2</sup>（1面）

立面図



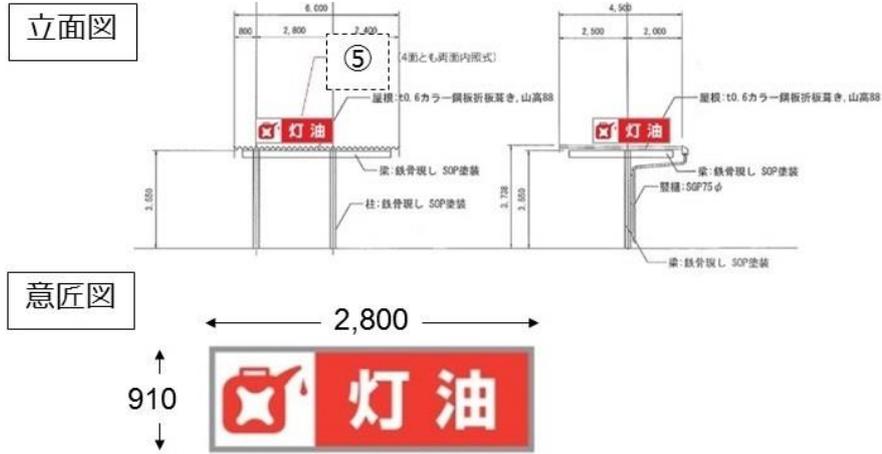
意匠図



- ・ 亜鉛板、アクリル板、塩ビシート / 鋼材枠組み、ビス止め
- ・ チャンネル文字のため色彩基準なし

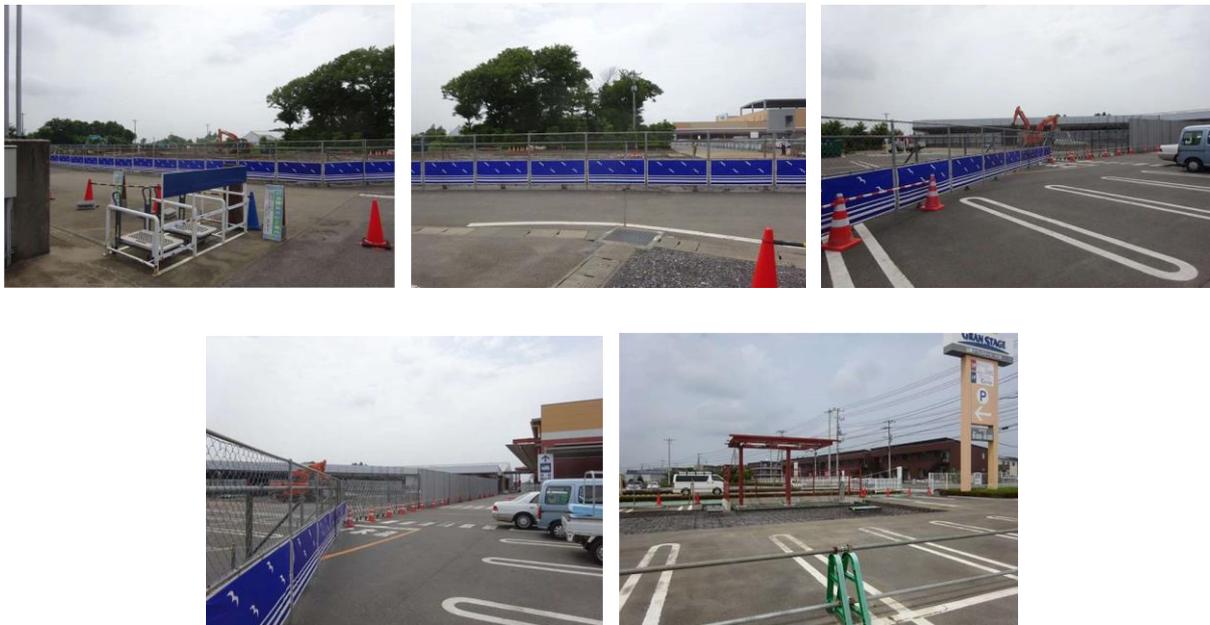
ウ 灯油スタンド

⑤ 建築物利用広告（灯油スタンド） 10.16 m<sup>2</sup>（4 面）



- ・ 鋼材、アルミ複合板、アクリル板、塩ビシート / 鋼材枠組み、ビス止め
- ・ マンセル値：5R5/10 ⇒彩度基準以内

(3) 現況写真



6 許可後の内容

広告物の種類	数量	面積
野立広告	6	183.58 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	25	342.62 m <sup>2</sup>
合計	31	526.20 m <sup>2</sup>

## 報告事項①

## バス停上屋添加広告物の新設計画について

## 1 概要

特例の許可を受けている「バス停上屋添加広告物」について、広告業者からバス停上屋を新たに4箇所設置する計画である旨の連絡がありましたので報告します。なお、添加する広告物の諮問は、次回のつくば市景観審議会で行う予定です。

## 2 申請予定者

長田広告株式会社

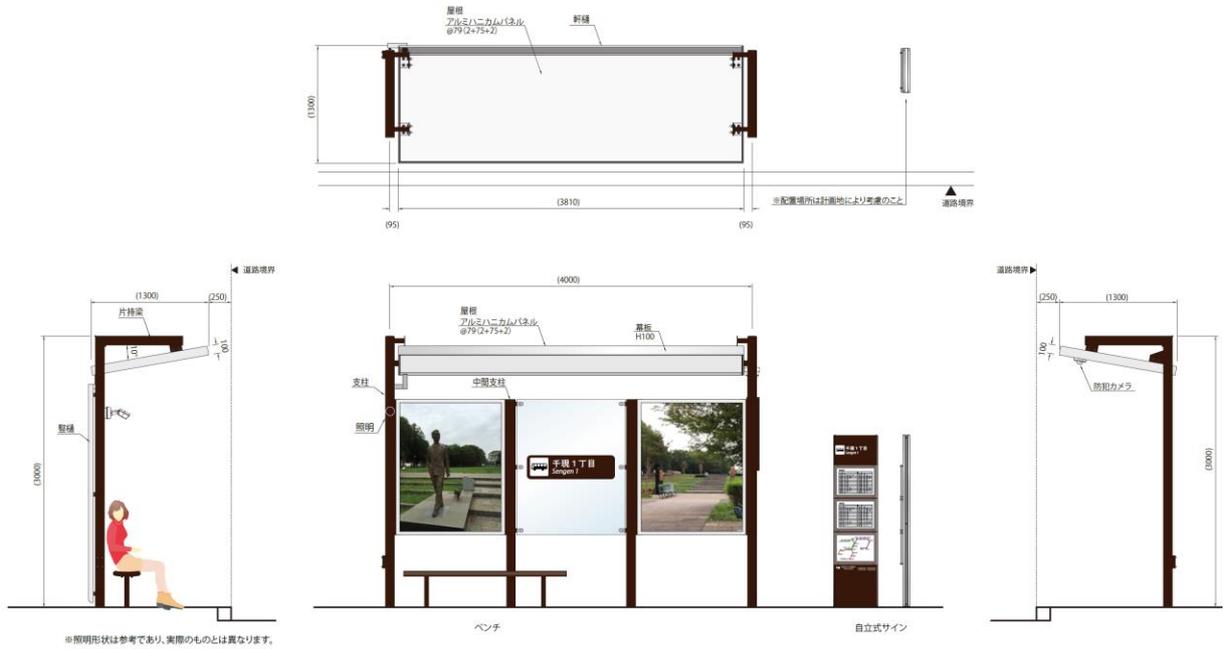
## 3 計画場所

停留所名	許可地域	用途地域
⑧並木2丁目	第2種地域	第二種住居地域
⑨物質材料研究機構	第2種地域	第二種住居地域
⑩洞峰公園	第2種地域	近隣商業地域
⑪気象研究所	第2種地域	第二種住居地域



## 4 規格

## (1) バス停上屋の規格 (既存のものと同様)



## (2) 設置事例



5 現状写真

⑧並木 2 丁目



⑨物質材料研究機構



⑩洞峰公園



⑪気象研究所



6 今後のスケジュール（予定）

- ・令和元年 8月 建築基準法第 44 条に基づく許可申請
- ・令和元年 9月 つくば市建築審査会に諮問
- ・令和元年 10月 つくば市屋外広告物条例に基づく許可申請
- ・令和元年 11月 つくば市景観審議会に諮問
- ・令和元年 12月 広告物の表示

## 報告事項②

### つくば市屋外広告物条例施行規則の改正について

#### 1 改正理由

- (1) 働き方改革に伴い、申請書の様式を精査することにより、記入ミス防止と審査の簡素化を図る。
- (2) 屋外広告物条例ガイドライン（案）の改正（H28. 4月：国交省）に伴い、自己点検書の内容を見直すことにより、屋外広告物の安全性の確保を徹底する。

#### 2 改正概要

##### (1) 様式の変更

- ① 許可申請書（新規、継続、変更・改造）を集約
- ② 自己点検書の変更

※屋外広告物の安全点検に関する指針（案）（H29. 4月：国交省）に準拠

##### (2) その他

- ① 許可が不要となる軽微な変更等の事例を追加  
→営業時間や商品価格の変更に伴う広告物等の表示内容の変更など。
- ② 広告幕の許可期間を1年以内から3年以内に変更

#### 3 今後のスケジュール

- ・令和元年(2019年)10月1日施行

## 会 議 録

会議の名称		令和元年度第3回つくば市景観審議会		
開催日時		令和2年(2020年)3月18日(水) 開会 午前10時		
開催場所		つくば市役所コミュニティ棟3階 会議室A		
事務局(担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	横張真、野中勝利、山本早里、上野弥智代、勝又済		
	事務局	都市計画部 大塚次長 都市計画課 大里課長、大久保課長補佐、藤原係長、 風見主事		
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 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) 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(イオンモールつくば、LALAガーデン、デイズタウン、バス停上屋添加広告物) ② バス停上屋添加広告物の新設計画について ③ 景観法に基づく景観協定の認可について(竹園ガーデンII景観協定の変更、流星台D18、D19、D20街区景観協定、ブリージアみどりのノースエリア景観協定)</p>		
会議録署名人		山本委員、上野委員	確定年月日	令和2年(2020年)6月29日
会 議 次 第	1	開会		
	2	あいさつ		
	3	議事		
	4	その他		
	5	閉会		

## 様式第 1 号

### (1) 諮問事項

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)

御意見、御質問等いかがでしょうか。

イオンは市内の商業施設で最大規模のものだと思うのですが、そういったものはイーアス、LALAガーデン、イオンの3つだけですか？

#### (事務局)

大型の商業施設として特例許可を受けている物件は、クレオスクエア、LALAガーデン、デイズタウン、イーアス、イオンモール、グランステージ山新がございます。

#### (会長)

山新は少し性格が違うと思いますが、挙げていただいた中で案件が上がってくるのは、デイズタウンとイオンモールの二つが特に多いですね。店舗の入れ替わりが激しいということは、いろいろと厳しいのでしょうか。

#### (事務局)

LALAガーデン、キュート、イーアスといった案件が少ない店舗は、入れ替わりの少ない核テナントの広告物が主に設置され、入れ替わりの多い小さい店舗の広告物については、屋内に設置するといった掲出の仕方をしているためと思われます。核テナントの入れ替わり際には、諮問や報告という形で御審議いただく形にはなりますが、小さい店舗に関しては、議題に出ないような広告物の設置の仕方となっているということです。

#### (会長)

広告とは関係ないかもしれませんが、今般のコロナウイルスの件も含め、小売業はこれから相当厳しくなる、既に厳しくなっているかと思いますが、それがどのように我々の議論に影響してくるのか、考えないといけないと思います。そうした中、特にこのイオンモールは申請が多い印象です。

基準等に関して全て満たしているということでもあるようですが、特に御質問、御意見なければ、諮問事項でございますので、お諮りさせていただきたいと思います。許可につきまして、御異議はございませんでしょうか。

[異議なし]

#### (会長)

ありがとうございます。では、諮問 1 号につきましては、許可することで差し支えないとお認めしたいと思います。

諮問事項は以上でございますので、報告事項の説明をお願いします。

### (2) 報告事項

様式第1号

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  
(イオンモールつくば)

(i) 事務局説明  
配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

報告事項でございますが、御質問、御意見等いかがでしょうか。  
これはすでに変更されているのですよね。そうすると免税店はもう出店しているのですか。

(事務局)

こちらは店舗としての出店ではなく、全体的な営業の中での、インバウンド向けのアピールです。

(会長)

イオン全体としてということですね。当面難しいでしょうね。

(事務局)

申請自体は2月になされていて、そのころには恐らく現在のよう状況は想定していなかったかと思われます。

(会長)

アピールはしているということですね。

(事務局)

はい。

(会長)

特にございませんでしたら、LALAガーデンについてお願いします。

(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  
(LALAガーデン)

(i) 事務局説明  
配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

デイズタウンに関しましても、続けて御説明いただければと思います。

(事務局)

承知しました。

(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)

(i) 事務局説明  
配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

御説明いただきましたLALAガーデンとデイズタウンにつきまして、御質問等お受けしたいと思っておりますけれども、特に問題ありませんでしょうか。では、バス停上屋添加広告物についてお願いします。

(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  
(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)

これまで広告が埋まっていなかった2件につきまして、今回決まったようですが、御質問等ございますでしょうか。

(委員)

この企画が始まったのは何年前からでしょうか。

(事務局)

最初の設置許可は平成 27 年ですが、審議会には平成 25 年から御相談させていただいております。

(委員)

5年ぐらいかかりましたね。

(会長)

新たに設置するものもあるので、事業者としては決して悪い商売ではないのでしょうか。ちなみに、仕事の関係で宇都宮によく行くのですが、そちらも広告主がしっかり入っています。ただ一つ気になったのは、上屋のデザイン時にも話題になりましたが、通常、道路側にしぶきや風を避けるように壁があって設置するケースが多いのですが、これは逆です。その理由は、道路側にあるとバスから乗客が立っているかわからないからという話でしたけれども、本当にそうなのかと思います。利用者目線からいえば、やはり道路側に壁面があったほうがずっと快適性が高いと思うのですが、新設するものも今と同じ構造で、どうなのでしょう。ちなみに、宇都宮は道路側にあり、つくばとは形状が異なります。

(委員)

道路側にあって、広告はどちら側ですか。

(会長)

## 様式第1号

内側を向いているケースと、側面にあるケースと両方です。もちろん歩道の幅や、バスの本数も関係すると思います。

(委員)

このバス停は一日何人ぐらい使いますか。

(事務局)

朝夕は研究所の方たちが使うので多いと思いますが、昼間は数人程度かと思っています。

(委員)

この看板はドライバー向けの広告ではないのですか？

(会長)

バス停の利用者向けです。

(委員)

変更前の広告は、つくば市で出していたとのことですが、広告料を払っていたのですか？

(事務局)

いいえ。白板となってしまうことを避けるため、広告主が不在の間、つくば市をアピールするものを設置させていただいていたという形です。

(委員)

事業者の厚意という形ですね。

(会長)

最初につくば市の景観のポスターを掲げるとき、もっと格好いいものと言ったら、格好良くし過ぎるとそのままにしてほしいという意見が出て、かえって困るという話がありました。そのほうが後に出てくる広告がそれに引きずられ良くなると思ったのですが。

(委員)

左側の水杜の郷の広告も、事業者さんの厚意で掲出しているのですか？

(事務局)

こちらは広告主がいて設置しているものです。

(委員)

有料ということですね。

(事務局)

はい。こちらは太陽光発電の事業者です。

(会長)

では、特にございませんでしたら、以上とさせていただきます。

次、新設について、事務局から御説明をお願いします。

### (2) 報告事項

#### ② バス停上屋添加広告物の新設計画について

##### (i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

##### (ii) 質疑応答

(会長)

## 様式第1号

補足等ございましたら、お願いいたします。

(委員)

物質材料研究機構と洞峰公園の4枚は、春夏秋冬をイメージしており、実際に和紙に色をつけ、型に重ね合わせた学生の作品を再構成したものです。色はもともと鮮やかな色でしたけれども、バス停の裏側という事情があるため、彩度を落としました。実際には4×4のユニットで、元の作品が大きいため切り取ったものを再構築しています。JAXAの近くに立てますので、外国の方にも和紙の質感を見ていただくのが良いかと思い、この作品を提案しています。

並木2丁目と気象研究所はまた別のコンセプトで、つくばは外国の方も多いため、ひらがなという独特の文字を用いた、言葉遊びやひらがな遊びのような形としています。回転した1つの文字がつながっている形で、どの作品も端に1文字だけ別の色を使ってわかるようにしてあり、見ているとはっと気づく、そして気づいてからまた見ると、全部「お」だったことがわかる、といったおもしろさを演出しています。これも色の彩度を抑え、周りから目立たないようにしています。例えば洞峰公園は「ど」を使う、とまではいかず、文字の形のおもしろさからくる作品のおもしろさを優先させています。

(委員)

裏面の照明はありますか？

(委員)

照明は裏面にはつかなかった気がします。

(委員)

上からちょっと反射するくらいですか？

(委員)

そうですね。漏れ光で見えるくらいです。

(委員)

春夏秋冬をあらわすということですが、それぞれの基調的な色は？春は緑ですか？

(委員)

春は、カスミとカツラから緑としています。

(委員)

ピンクも入っている。

(委員)

ピンクも入っています。あとは若草の黄緑とか。

(委員)

菜の花みたいな。

(委員)

はい。黄色とかが入っています。

(委員)

夏は水色ですか。

(委員)

夏は、青空と、梅雨に入った感じですね。和紙を使ったのもあり、日本の季節にゆかりのあるものとしています。形も、春ですとカスミの横に雲がたなびく横型、夏はちょっと下に向けるような形、秋は落ち葉をイメージした三角形の形、冬は雪が降り積もる丸い形で、それを手でちぎって作っています。

(委員)

元は実際に和紙で作っているのですか。

(委員)

様式第 1 号

実際の和紙で作っています。

(委員)

ひらがなの選択は、留学生が行ったのですか。

(委員)

いえ、日本人の学生です。

(委員)

留学生が気に入ったひらがなのかと思いました。

並木 2 丁目以外は垣があって、下の部分は結構隠れてしまいませんか？

(委員)

そうですね。なので、図のように引いて見えることはないですね。

(委員)

下端が高さ 800mm ですが、それよりも垣が高いと、下の部分が隠れてしまうのがもったいないと思います。そうすると、隠れ文字が見えない可能性がある。

(委員)

下のほうだと見えないですね。確認します。

(委員)

1 点気になるのが、気象研のものの右側部分、引いて見ると「あ」の組み合わせという感じにはちょっと見えないですね。

(委員)

確認して別のものがあれば変更します。

(会長)

ちなみに、これらの塗装は焼きつけですか？

(事務局)

アルミ複合板にシート貼りで施工します。

(会長)

色あせは大丈夫ですか？

(事務局)

事業者からは、設置後 5 年たってもそれほど色あせはしていないということでした。ただ、日光の当たり具合によっては若干あるということです。

(会長)

西日が強いと起こりうるのですね。せっかく色をこだわったのに、先ほどの話にも関わりますが、植込が下にあると、そこを境に色が違って焼けてしまいますね。

(事務局)

事業者もそこは気にしているようです。

(会長)

なるべくそうしたことが無いようにしていただければと思います。

今回の件とは関係ありませんが、時刻表を掲示している板がありますね。たまに通りがかかると、掲示物を貼るスペースがないことからはみ出していたり、外にガムテープで貼るようなケースが見られ、板が小さかったのではないかという気がします。

(事務局)

以前、こちらで現地を確認しその事例を見た際、バス会社に連絡し外してもらったことがございました。しかし、マラソンの時期などどうしても臨時的時刻表が必要なときなどは、1 カ月程度なので設置させてくださいという話がありました。ただ、最近では現地を確認していないので、確認の上バス会社にお話できればと思います。

## 様式第1号

(会長)

バス会社としては、もう少しスペースがあれば、そこに貼れるけれども、スペースが足りないのではないかというケースですね。そういった場合どうしたらいいかと。大きくしたら今度はバランスの問題なども出てくるのかも知れませんが。

(事務局)

以前、洞峰公園の前は表示スペースを二つから三つにした経緯がございますので、そういった対応は可能かと思えます。

(会長)

うまい対応策があると良いと思います。臨時のダイヤなど一時的な処置であればそれとして、例えば風に吹かれて飛んでいくようなことにならない出し方をするとか。恒久的でなければ良いとしても、何か工夫があっても良いと思います。パウチしてガムテープで下げるといった話はどうかと。

(事務局)

ほかの自治体なども見させていただき、検討させてもらえばと思います。

(委員)

筑波大学近辺のバス停なども、はり紙でいっぱい悲惨な状態です。

(会長)

そこをオーガナイズする手だてを考えても良い気がします。

特にございませんでしたら、以上とさせていただき、景観協定について説明をお願いします。

### (2) 報告事項

#### ③ 景観法に基づく景観協定の認可について

(竹園ガーデンⅡ景観協定の変更、流星台D18、D19、D20 街区景観協定、ブリージアみどりのノースエリア景観協定)

##### (i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

##### (ii) 質疑応答

(会長)

景観協定に関しまして、御質問いかがでしょうか。

(委員)

景観協定については、緑化部分を保つとか、一定のことで他とは違った少し景観に配慮したまちづくりがされていると思いますが、どうしても住宅メーカーの集まりなので、建物については外観の取り決めはあるようですが意味があると思えず、素材まで配慮したまちづくりができないかと思えます。せっかく景観協定があるのに、建物はどこにでもある分譲地と同じで、このまま一般化していくと、緑住農があるのに、建物に引っ張られることが多いと思います。これからまちづくりをするところであり、今あるものを変えるわけではないので、例えば木造化を進めるとか、そういうところにも少し踏み込めないかと、常々思っています。色彩だけであれば派手な色でなければいいのかもしれませんが、素材感は規定しにくく、サイディングの場合は良いけれど、自然素材では焼き杉は真っ黒になるのでだめというような、素材感を含めての景観でもあると思

います。もっといい家をつくってほしいのが一番なのですが、景観協定ではそこまで踏み込めない、けれどもこのままでは、つくばのまちはどうなるのかと思います。

(事務局)

民間企業や住民の方が作成したものを認可する制度ですので、市がどこまで誘導できるかというのがあります。春風台のヒュッケガーデンは、中小の工務店が入り、里山住宅博としてやっていますが、そちらは素材の部分も協定に盛り込まれており、協定の締結者によってある程度特徴が出ています。一方、大手住宅メーカーによる J V などでは、色彩の指定は協定に入っても素材までは入らないというところがあります。素材まで凝る話であれば、景観協定よりは景観地区とか、違った制度でやっていくことになります。

(会長)

私も同感で、例えば協定であっても、景観協定以外にも緑地協定や建築協定など、さらなる協定がございます。景観地区をかけるのか、今回のように地区計画をかけるのか、どこまでいくのかは別として、用途地域の変更もございます。いろいろな階層があって、かつ協定だけに限ってもさまざまな協定があり、それらを組みあわせ、どこまでできるのか考える必要があると思います。ですので、他の部局との連携ということも必要になると思うので、少し庁内で勉強する機会があると良いと思います。

今、国交省は農地、生産緑地と一体になった地区計画を通そうとしていて、これだと用途地域の変更よりハードルが低いのですが、それだけでは地権者にうまみがない。そこに景観協定や緑地協定を上掛けして、そのうまみを出していく運用をしたときに、初めてこれを使う人がいるのではないかという話で、そういう発想が必要だと思うのです。流星台に関しても、農用地部分では建物はだめという以上には何も言っていない。建たないだけでなく、どう使うかまで言っていないわけです。

(事務局)

はい。隣に迷惑かけないとか、農薬の使用のときは注意するというのはあるのですが、厳密には農地としての使い方は自由で、芝張りでも何かに抵触するわけではありません。

(会長)

景観道路側の 12 メートル部分については、いろいろな誘導が図られるけれども、裏側に関してはそれがなく、どうなるかわからない。なので、そこにさらに上掛けしていくレイヤーが必要だと思うのです。うまくレイヤーをかければ、どこまでできるかはわかりませんが、いろいろできる可能性は出てくるかと思えます。

今般のコロナウイルス騒ぎで一番あおりを食らうのはファストフード系で、買わなくてもいいが何となく買ってはちょっと使って捨てるというものをみんな買わなくなり、つくばのまちも、例えばラーメン屋は一時目立ったけれども、潰れていくと思います。まちづくりも同じで、そういう基本的な発想は波及すると思うのです。はっきり言ってつくば市は、TX 沿線開発の中で、なんとなく買ってくれる中で少しずつ埋まったけれど、供給過剰で、買わない方向に世の中が大きくシフトし、安かろう悪かろうの薄利多売が社会全体で通らなくなったときどうするか、先回りして考えないと、それこそまち全体がある種の経営破綻みたいになると、今般の動きから非常に感じます。そういうとき、何か付加価値があって、高いけれどもあえて買うということで勝負しないと無理だと思うので、その意味で、既存制度をうまく使いつつ上掛けしていくといいま

様式第1号

ちができるという話を、先手を打って勉強するのが、すごく大切と思います。

景観として我々が考えなくてはならないこととして、先ほどのとおり廃業する店が多く出ると思います。それが野ざらしになり、マイナス効果を広げ、まちの廃れたイメージを膨張する、負の連鎖が起きる。そこに対し、ただ破れた看板が風になびくとならない様、例えばそのような店舗が出たら可及的速やかに市のお金で全部看板を撤去するとか、そんな手だてをしないと負の連鎖がとまらなくなると思います。今こうなった以上、そんなところにお金は使わないという社会の流れはとまらないからこそ、まちをどうするかを考える必要がある。そう考えると、景観の問題としても、今回のコロナの件は影響があると思っています。

(委員)

景観協定のメリットで、屋外広告物の制限がありますが、この竹園ガーデンⅡは、市内に11個ある協定のうち屋外広告物について記載がない協定の2つ目です。これはもう認可したものですけれども、今後出てくる協定の相談の際には、ぜひ屋外広告物に関して、何らかの配慮を働きかけてもらいたいと思います。

(事務局)

承知しました。

(委員)

流星台のものは、これまでの例になく協定期間が長い。意図があるかと思いますが、何か御存知ですか。

(事務局)

景観協定とは離れるのですが、緑地部分を市が借り上げる、地上権設定契約というのがあり、そちらは50年の期間となっています。一方、景観協定では最長で設定できる年数は30年ですけれども、25年であれば2回りするとちょうど50年となるので、今回は25年としたと聞いております。

(委員)

長い方が担保できるということですね。逆に、売るときに買う側がそこまで拘束されるのかと、心配してしまう気がします。

(事務局)

すでに50年の地上権がかかっている状態で売っているのですが、この街区は企画段階から長いスパンで考えていたのもあり、景観協定もそれに準ずる形で、できるだけ長く取るという話からスタートしています。

(委員)

ブリージアみどりのノースエリア景観協定については、事前に意見照会をいただき、いくつか意見を述べたのですが、協定書で変わったところを御説明いただけますか？私からは高木の定義がないというのと、ゲートツリーをその土地の所有者が管理しないといけないように読めるとお話ししたかと思いますが、管理組合が管理することになったと理解してよろしいですか？

(事務局)

ゲートツリーに関しましては、共有緑地と一般の宅地に1本ずつあり、それをどう扱うかという御質問でした。結論は、大きい樹木なので管理組合が管理し、帰属に関しても管理組合の共有物としています。協定を大きく変えるというより、内規を事業者で決めたという形です。

(委員)

高木については別の協定でしたっけ。忘れてしまいました、すみません。

(事務局)

様式第 1 号

いただいた意見で樹木に関する意見としてはそのあたりかと。

(委員)

わかりました。竹園ガーデンⅡの2階部分のセットバック 2.4メートル以上の根拠は何かあるのでしょうか？日影のシミュレーションを行い、どれぐらいであれば影響が少ないとかあるのでしょうか？

(事務局)

今回の開発について事業者が北側の住宅地に御説明に行ったときに、そちらの住民からこれぐらい下げてもらえたらという意見があったようで、それをもとに設定したと聞いております。

(会長)

流星台は、周囲の普通に販売した住宅地よりも、坪単価は結局低くなったのですよね。

(事務局)

流星台の取引まではわからないのですが、一番最初に緑住農街区が建ち上がった立ち上がった春風台については、緑住農街区を一般街区の価格はほぼ同じぐらいで、坪単価にすると、むしろ割安なぐらいと聞いています。

(会長)

要するに同じ価格で倍の面積が手に入る、それをむしろポジティブに捉えていこうと思うのです。今まではハウスメーカーがここなら坪幾らで売れるけれども、大区画では高くて売れないから 30 坪、50 坪にするという形でした。そうではなく、坪単価は安いけれども、まちづくりの方向性を掲げ、それに賛同する客や、協定を 25 年かけても問題ない、むしろそのほうが長く環境が維持されるから望ましいと思う客がついて、結果的に街区が埋まることを狙う、市としてもそういうビジネスモデルの先行例にしても良いと思います。長くいいまちに住みたいと思う人をひきつける、ある種の不動産に対するつくば市の姿勢をアピールすることがあって良いかと。実際、春風台には筑波大の先生方が多いと聞きますが、いかにもこういう暮らしをしたかった人たちがここじゃなきゃと思って住むのが大事と思うのです。それがイメージを引っ張って、つくばのまちはそういうまちとなっていく。

(委員)

春風台の里山住宅博をやっているすぐ脇に、地権者さんの意向でアパートを木造でつくった例があります。なかなか地の利はよくないけれども、ここに住みたい人が住みたいアパートはどういうものかと考え、木造で大きく建てているのですが、里山住宅博と相まって、あのあたり一帯が、少しそういう生活づけがされている。ここは地権者の方も、もともと熱心な地域なので、賃貸でもそういう形があります。

(会長)

他市の例では、土地を持つ方が売却する際にコンペを行ったケースがあります。大した広さではないのですが、ただ単純に開発したものではないまちをつくったケースがあり、そういうものが増えてきているのです。ですからその種の話は、うまく誘導していくことが必要で、できると思うのです。ぜひそこを検討していただけるといい気がします。

(委員)

景観道路に電柱が立っていたようですが、とても残念な気がします。

(事務局)

土地区画整理事業では無電柱化を行わなかったため、春風台では地権者が自己負担で 1 区画 100 万円ほどかけ、東電との交渉から全て行い、全面ではない

## 様式第1号

けれども、無電柱化した事例があります。流星台に関しては、地権者も無電柱化したい人と、そこまでは負担できない人で割れ、結局まとまらずに電柱が立つことになりました。ただ、色に関しては、普通の灰色のものではなく、1本当たり数千円の負担は出けれども、カラー柱にしています。

(委員)

道路の前面をよくしようというのであれば、最初から背割部に電柱を立てることはできないのですかね。

(事務局)

背割部は、東電から管理用の通路を入れてくださいという話があり、街区の長さが短いと容易ですが、長い街区だとある程度の幅で管理用の通路を入れることとなり、使える土地が狭くなるので、うまくいかなかったと聞いています。

(委員)

景観協定で通路を管理するなどすれば、背割りは可能な気がします。

(事務局)

上河原崎・中西地区の同じ緑景観住宅地区は全部で10区画ぐらいの規模で、こちらは背割部に入れた事例となります。そこに関しては支柱を背割部に引き込んでいるのですが、今回の規模になると、支柱だけでは足りず、ちゃんとしたものが必要で、車両が入る管理用通路が必要になります。そうすると、住宅を建てる部分がどれだけ残るかという話になり、あきらめた経緯がございます。ただ、やり方としては当然検討の余地はあると思います。

(会長)

管理用通路とはいえ四六時中車両が入るわけではないのだから、例えば、街区の中央の方に年に何回か管理の際に入ることを認めさせ、そのかわり安くするというある種の合意を作ればできる話です。そこには普段から物を置かない、それだけであれば問題ないのではないのですかね。ですので、検討をいろいろ重ねていくと、結果的にこんなまちができますというのを、イメージリーダーとしてつくっていくことが大切だと思います。

### (3) その他

違反広告物の是正指導状況について

(会長)

広告物が残っているほうがかえってみともない、むしろマイナスになるという意味になっていると思いますね。

以上

# 令和元年度第3回つくば市景観審議会 次第

日時：令和2年(2020年)3月18日(水) 午前10時～

場所：つくば市役所コミュニティ棟3階 会議室A

## 1 開会

## 2 あいさつ

## 3 委嘱状の交付

## 4 会長の選出及び職務代理者の指名

## 5 議事

### (1) 諮問事項

「31 景観審諮問第2号」

【資料No. 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)

### (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 【資料No. 2～5】

(イオンモールつくば、LALAガーデン、デイズタウン、バス停上屋添加広告物)

② バス停上屋添加広告物の新設計画について 【資料No. 6】

③ 景観法に基づく景観協定の認可について 【資料No. 7】

(竹園ガーデンⅡ景観協定の変更、流星台D18、D19、D20 街区景観協定、ブリー  
ジアみどりのノースエリア景観協定)

## 6 その他

## 7 閉会

## 諮問事項

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

本申請は、つくば市屋外広告物条例に基づく特例許可を受けているイオンモールつくばにおいて、店舗の入替に伴い、建築物利用広告 1 基について表示等の許可を求めるものです。

### 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

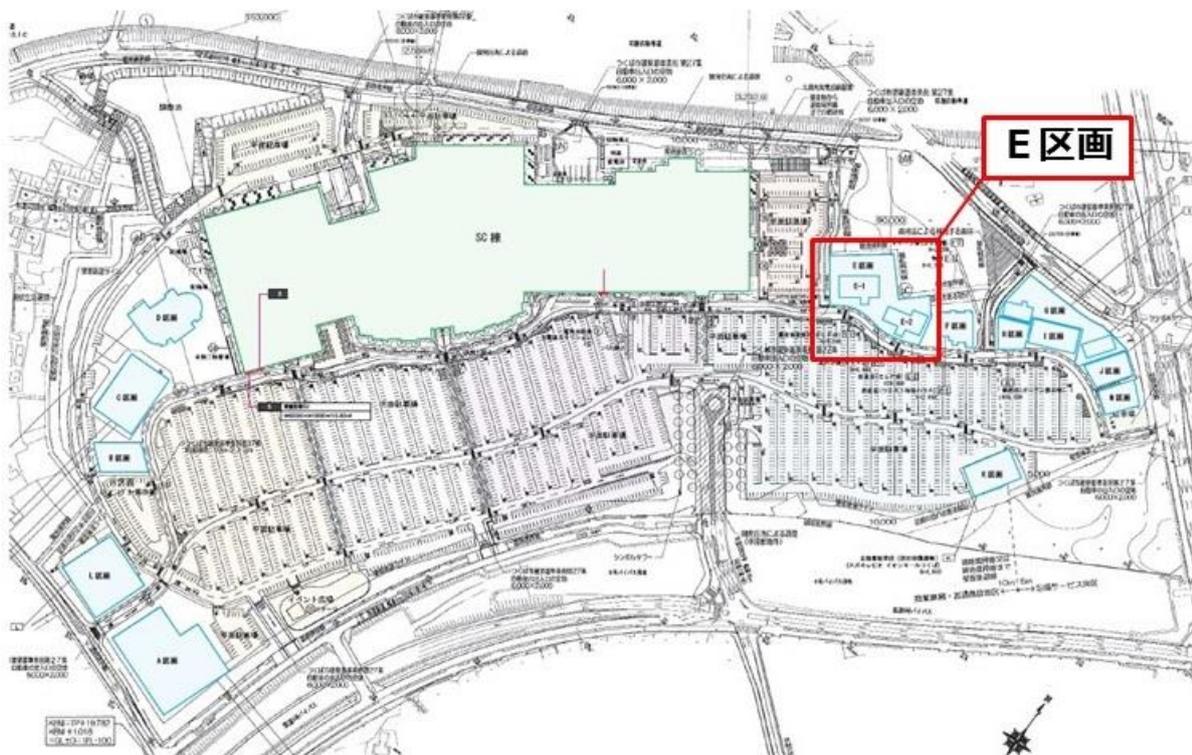
住所	つくば市稲岡66番地 1	
許可地域	第 2 種地域	
用途地域	市街化調整区域	
建築物の延べ面積	113,352.75㎡	
広告物の表示面積の基準	上限100㎡	

#### 4 現許可の内容

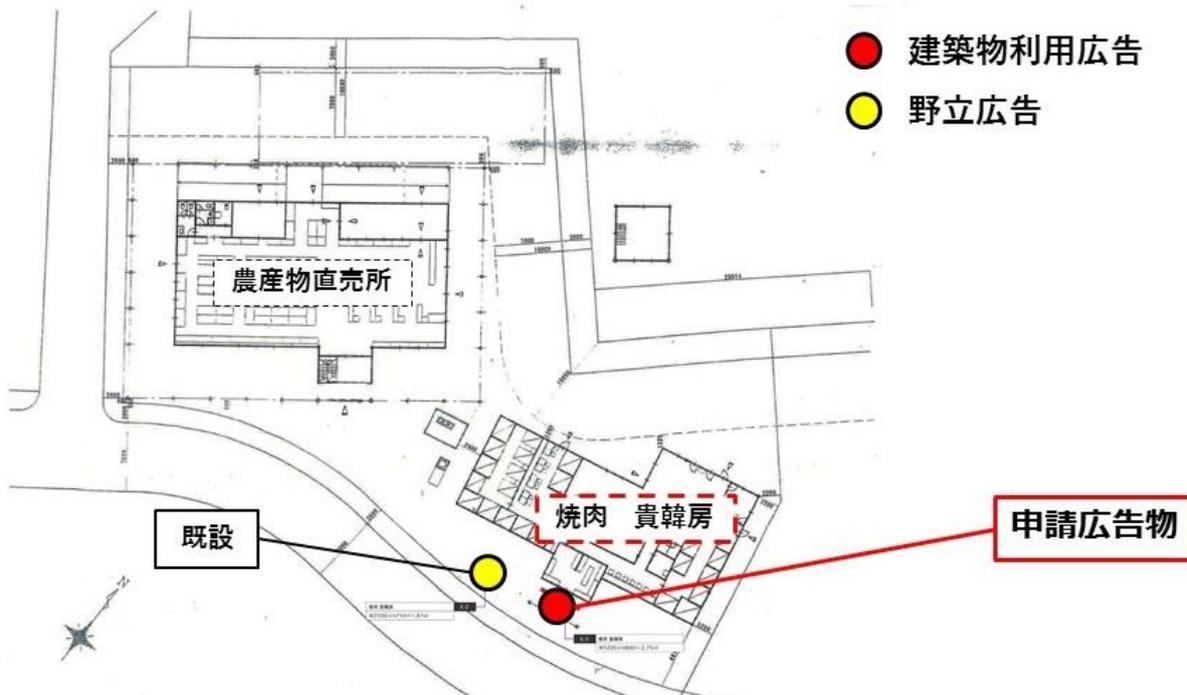
表示場所	数量	面積
S C棟	25	648.22 m <sup>2</sup>
A区画 (スポーツシューレつくば)	3	6.78 m <sup>2</sup>
B区画 (RVLand)	2	12.75 m <sup>2</sup>
C区画 (WILD-1)	3	21.83 m <sup>2</sup>
D区画 (ペニーレインつくば)	6	24.76 m <sup>2</sup>
E区画 (農産物直販所)	1	2.25 m <sup>2</sup>
<b>E区画 (焼肉 貴韓房)</b>	<b>1</b>	<b>1.87 m<sup>2</sup></b>
F区画 (ウエスト珈琲ハウス)	4	16.54 m <sup>2</sup>
G区画 (スズキアリーナ)	10	29.88 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)	1	2.61 m <sup>2</sup>
合計	<b>83</b>	<b>884.84 m<sup>2</sup></b>

5 申請の内容

(1) 配置図 (広域)



(2) 配置図 (E区画詳細)

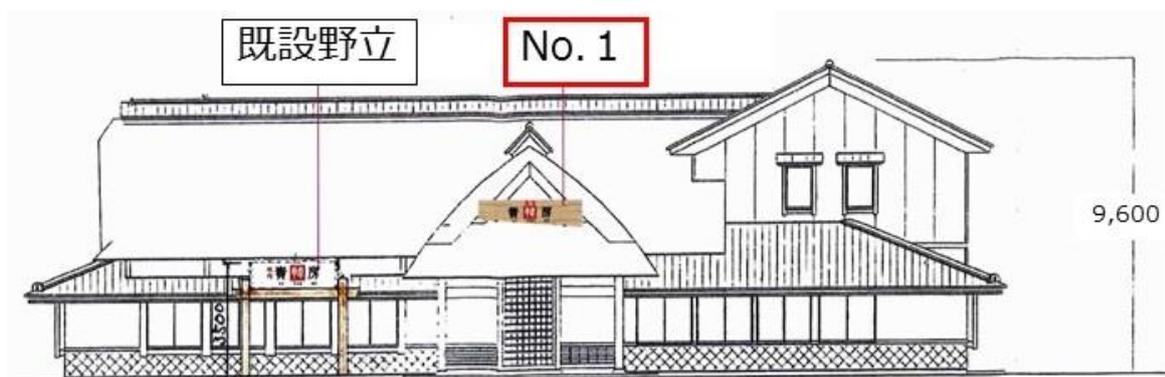


(3) 表示内容

No.	種類	概要	寸法 (m)	面数	表示面積 (m <sup>2</sup> )
既設	野立広告	貴韓房	H0.750×W2.500	1	1.87 m <sup>2</sup>
1	建築物利用広告 (屋上利用)	貴韓房	H0.860×W3.200	1	2.75 m <sup>2</sup>
合計					4.62 m <sup>2</sup>

(4) 立面図

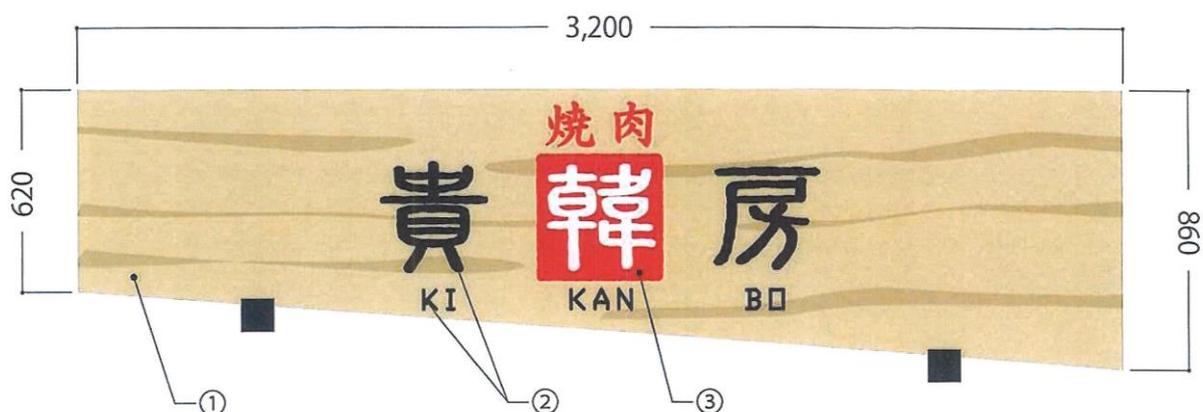
No. 1 建築物利用広告 (貴韓房) 2.75 m<sup>2</sup> (1 面)



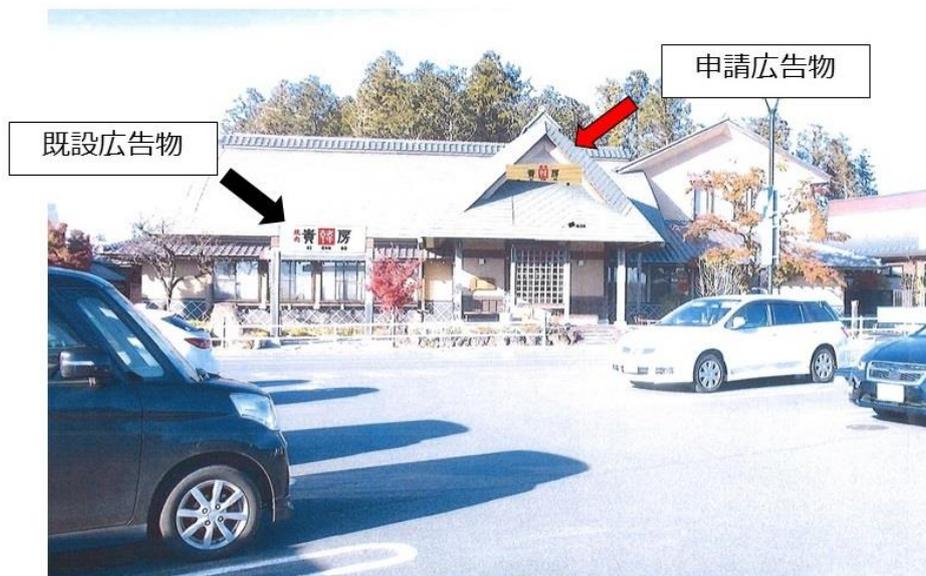
(5) 意匠図

- ・木製板+カルプ文字製
- ・色彩基準を遵守

マンセル値	色相	明度	彩度
①木製	9.97YR	5.88	5.91
② 黒	3.14PB	1.65	0.52
③ 赤	6.42R	3.3	9.3



(6) 設置イメージ



6 許可後の内容

表示場所	数量	面積
S C棟	25	648.22 m <sup>2</sup>
A区画 (スポーツシューレつくば)	3	6.78 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>
<b>E区画 (焼肉 貴韓房)</b>	<b>2</b>	<b>4.62 m<sup>2</sup> [2.75 m<sup>2</sup>増]</b>
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	29.88 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)	1	2.61 m <sup>2</sup>
<b>合計</b>	<b>84</b>	<b>887.59 m<sup>2</sup> [2.75 m<sup>2</sup>増]</b>



## 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  
 (イオンモールつくばにおける屋外広告物の表示の変更)

## 1 申請の概要

特例の許可を受けているイオンモールつくばにおいて、建築物利用広告5基及び野立広告1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

イオンモール株式会社 イオンモールつくば

## 3 表示場所

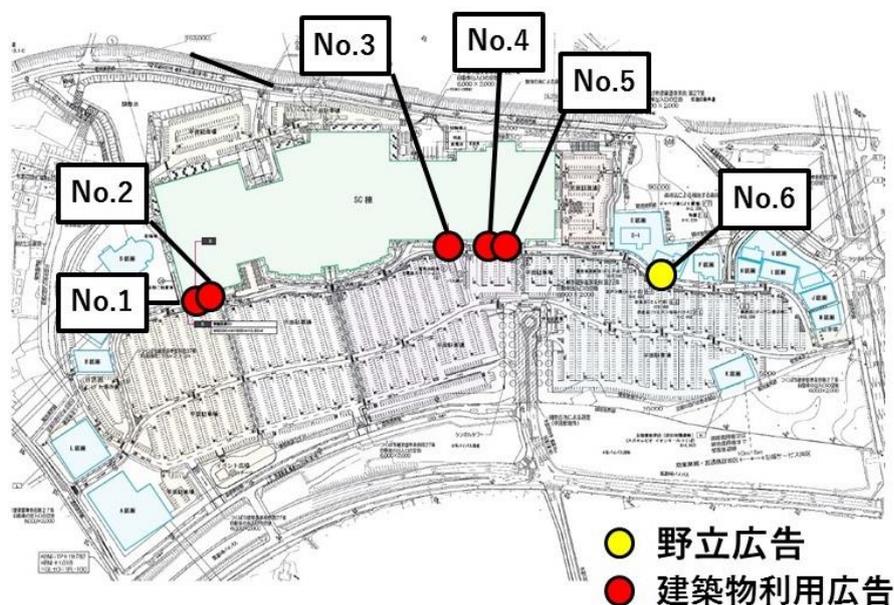
住所	つくば市稲岡66番地1外391筆	
許可地域	第2種地域	
用途地域	市街化調整区域	
建築物の延べ面積	113,352.75㎡	
広告物の表示面積の基準	上限100㎡	

## 4 許可の内容

表示場所	数量	面積
<b>S C棟</b>	<b>25</b>	<b>648.22 m<sup>2</sup></b>
A区画 (スポーツシューレつくば)	3	6.78 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 (ペニーレーンつくば)	6	24.76 m <sup>2</sup>
E区画 (農産物直販所)	1	2.25 m <sup>2</sup>
<b>E区画 (焼肉 貴韓房)</b>	<b>1</b>	<b>1.87 m<sup>2</sup></b>
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	29.88 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)	1	2.61 m <sup>2</sup>
合計	85	884.84 m <sup>2</sup>

## 5 変更する広告物

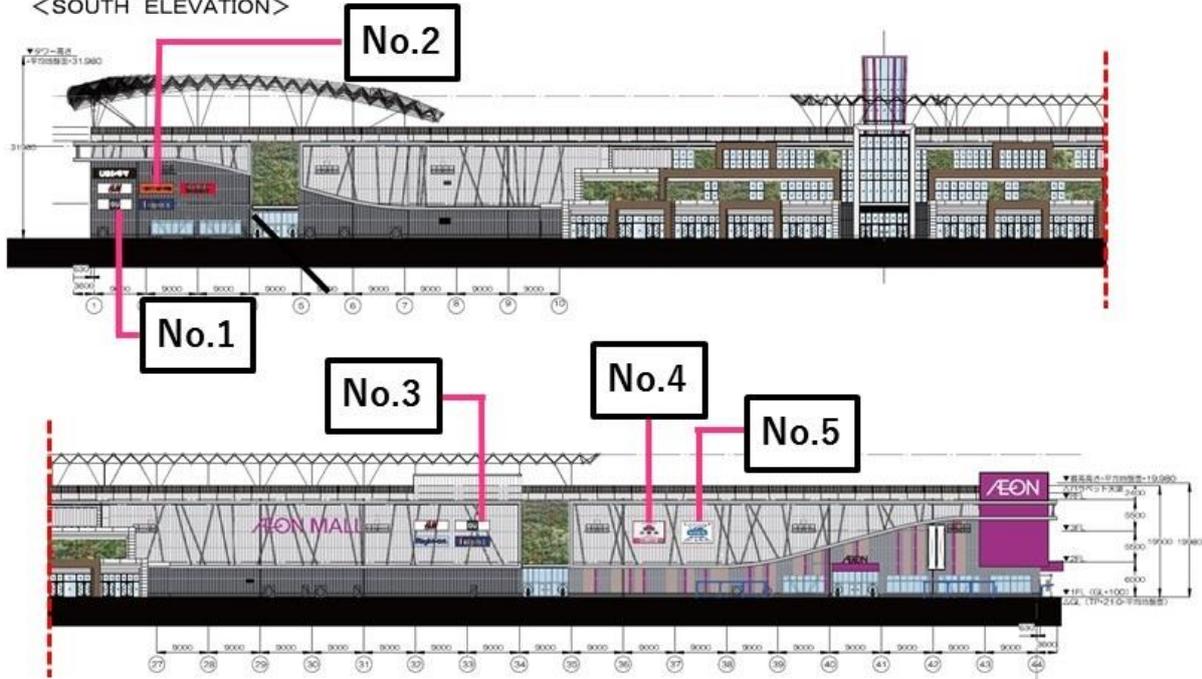
## (1) 配置図



(2) 立面図 (建築物利用広告 4 基)

SC 棟 南側立面図

<SOUTH ELEVATION>



6 変更内容

(1) 建築物利用広告

No. 1

(変更前)



(変更後)



変更箇所

広告物の大きさ	H1. 800m × W6. 000m = 10. 80 m <sup>2</sup>
変更内容	FLUXUS → GU

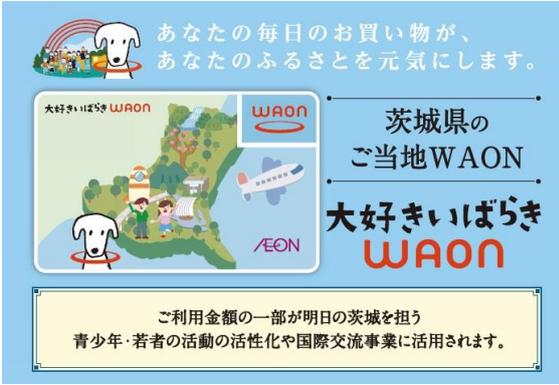
## No. 2

(変更前)		(変更後)	
			
 変更箇所			
広告物の大きさ	H1. 800m × W6. 000m = 10. 80 m <sup>2</sup>		
変更内容	OLD NAVY → DECO HOME		

## No. 3

(変更前)		(変更後)	
			
 変更箇所			
広告物の大きさ	H1. 800m × W6. 000m = 10. 80 m <sup>2</sup>		
変更内容	OLD NAVY → GU		

No. 4

(変更前)		(変更後)	
			
 変更箇所		※令和2年3月16日施工予定のため意匠図と しています	
広告物の大きさ	H3.780m × W5.400m = 20.41 m <sup>2</sup>		
変更内容	トップバリュ → 大好きいばらき WAON		

No. 5

(変更前)		(変更後)	
			
 変更箇所		※令和2年3月16日施工予定のため意匠図と しています	
広告物の大きさ	H3.780m × W5.400m = 20.41 m <sup>2</sup>		
変更内容	処方箋承ります → 免税 Tax-free		

## (2) 野立広告

No. 6

(変更前)		(変更後)	
			
		変更箇所	
広告物の大きさ	H0.750m × W2.500m = 1.87 m <sup>2</sup>		
変更内容	表示なし → 焼肉 貴韓房		

## 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  
 (LALAガーデンにおける屋外広告物の表示の変更)

## 1 申請の概要

特例の許可を受けているLALAガーデンにおいて、野立広告1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

三井不動産株式会社

## 3 表示場所

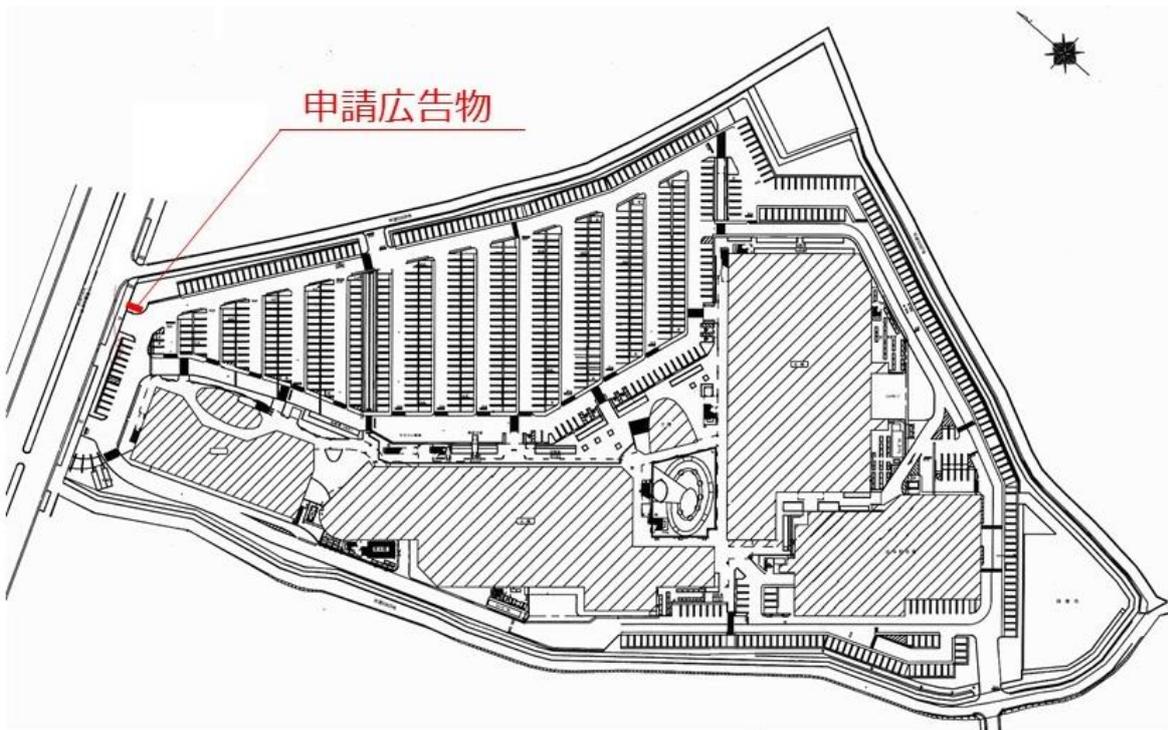


## 4 許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	15	96.57 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	52	211.63 m <sup>2</sup>
広告幕	8	30.40 m <sup>2</sup>
合計	75	338.60 m <sup>2</sup>

## 5 変更する広告物

## 配置図



## 6 変更内容

<p>(変更前)</p> 	<p>(変更後)</p> 
<p>広告物の大きさ</p>	<p>6.42 m<sup>2</sup> (変更部分 : 1.34 m<sup>2</sup>)</p>
<p>変更内容</p>	<p>LALA GARDEN →カーテンじゅうたん王国</p>

## 報告事項①－3

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

特例の許可を受けているデイズタウンにおいて、野立広告2基及び建築物利用  
広告1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	28,111.16㎡
表示面積の基準	上限100㎡

## 4 許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	181.35 m <sup>2</sup>
建築物利用広告	36	206.61 m <sup>2</sup>
置広告	1	3.20 m <sup>2</sup>
合計	57	391.16 m <sup>2</sup>

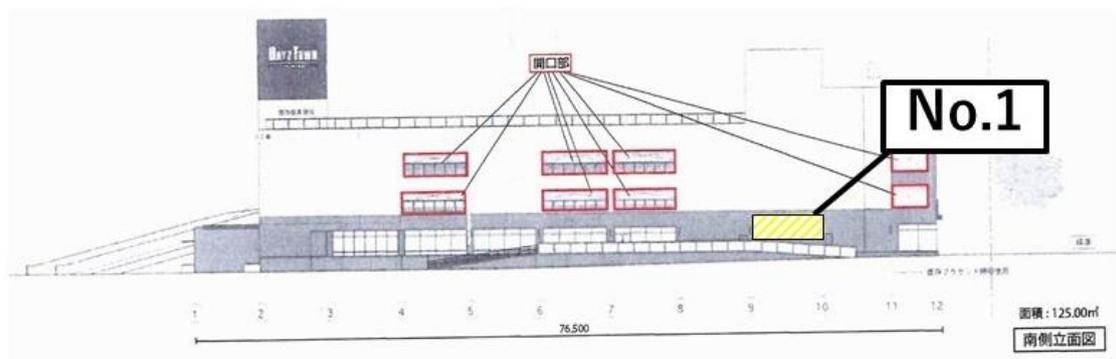
## 5 変更する広告物

## (1) 配置図



## (2) 立面図 (建築物利用広告 1 基)

## 本館 南側立面図



## 6 変更内容

## (1) 建築物利用広告

No. 1

(広告物)



変更箇所

(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

満点屋 → パエリアダイニング ポコ・ロコ

## (2) 野立広告

No. 2

(広告物)



変更箇所

(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

満点屋 → パエリアダイニング ポコ・ロコ

No. 3

(広告物)

変更箇所



(変更前)



(変更後)



広告物の大きさ

H3.00m×W2.50m×1面=7.50㎡

変更内容

門星 デザインの変更

## 報告事項①－4

特例の許可を受けた屋外広告物の表示の変更について  
(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「産総研つくば東事業所つくば研究支援センター入口」及び「千現1丁目」バス停上屋において、それぞれ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

長田広告株式会社

## 3 表示場所

番号	停留所名	許可地域	用途地域
No. 1	産総研つくば東事業所 つくば研究支援センター入口	第2種地域	第二種住居地域
No. 2	千現1丁目	第2種地域	第二種住居地域



## 4 変更内容

## No. 1 産総研つくば東事業所つくば研究支援センター入口

(広告物)



変更箇所

(変更前)



(変更後)



広告物の大きさ

H1. 500m × W1. 200m = 1. 80 m<sup>2</sup>

変更内容

つくばの景観 → 一誠商事株式会社

No. 2 千現1丁目

(広告物)



変更箇所

(変更前)



(変更後)



広告物の大きさ	H1. 500m × W1. 200m = 1. 80 m <sup>2</sup>
変更内容	つくばの景観 → 一誠商事株式会社

## 報告事項②

## バス停上屋添加広告物の新設計画について

## 1 概要

令和元年度第2回つくば市景観審議会で報告した、「バス停上屋添加広告物」の設置に関し、広告板裏面のデザイン案及び広告募集時に表示する市の広告物のデザイン案について報告します。なお、添加する広告物の諮問は、次回のつくば市景観審議会で行う予定です。

## 2 計画場所

停留所名	許可地域	用途地域
⑧並木2丁目	第2種地域	第二種住居地域
⑨物質材料研究機構	第2種地域	第二種住居地域
⑩洞峰公園	第2種地域	近隣商業地域
⑪気象研究所	第2種地域	第二種住居地域



## 4 規格

## (1) バス停上屋の規格 (既存のものと同様)



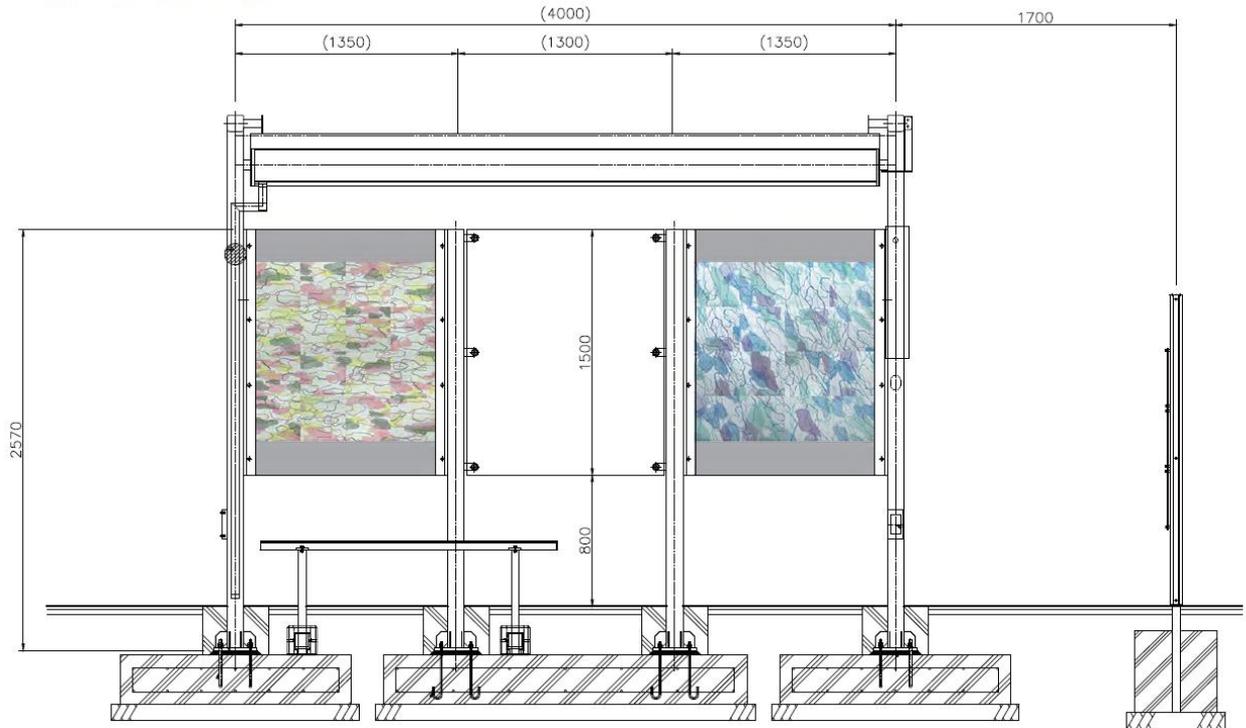
## (2) 設置事例



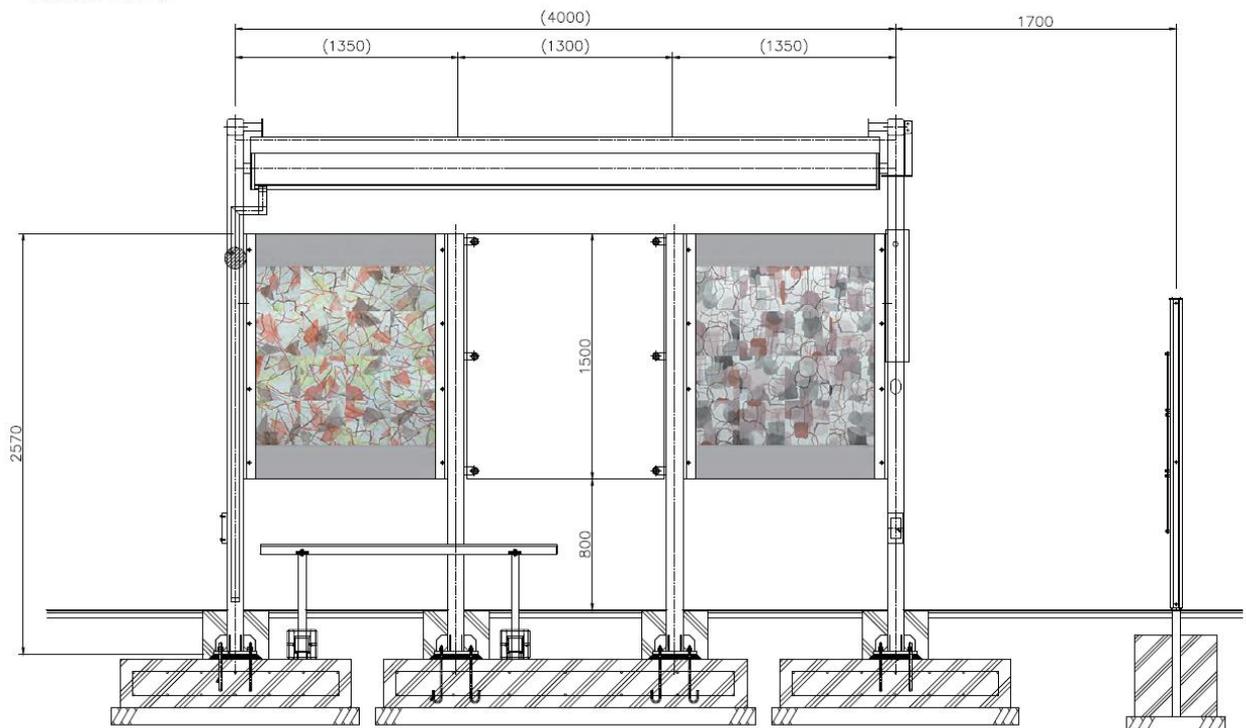
## 5 広告版裏面のデザイン案

2020.3.2 作成  
筑波大学山本研究室

## ⑨物質材料研究機構



## ⑩洞峰公園

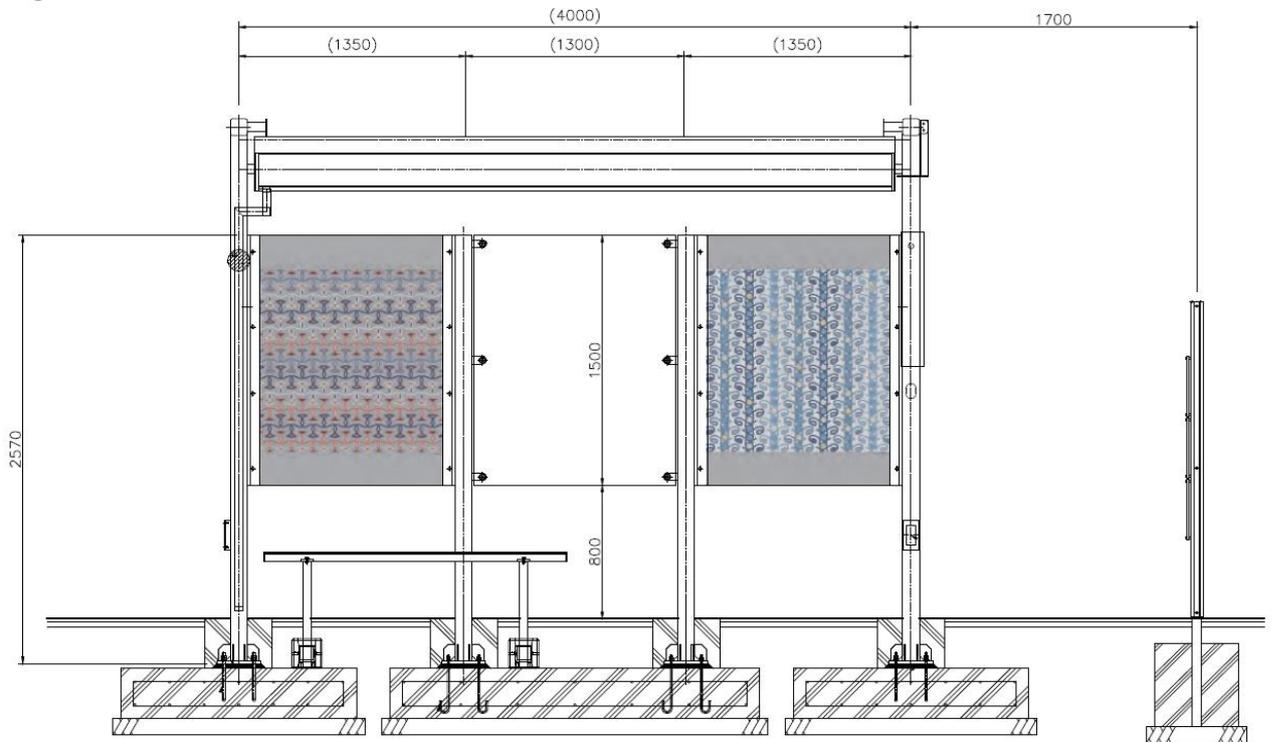


作品コンセプト：透ける和紙を「重ね合わせる」と、色調や和紙そのものの表情の変化、奥行きが生まれます。この変化の美しさを引き出しつつ画面を構成し、日本の色彩文化の一つ「かさねの色目」をヒントに四季のイメージが掻き立てられるような表現を狙った作品です。日本人はもちろん海外の方も見て楽しめるようになっています。

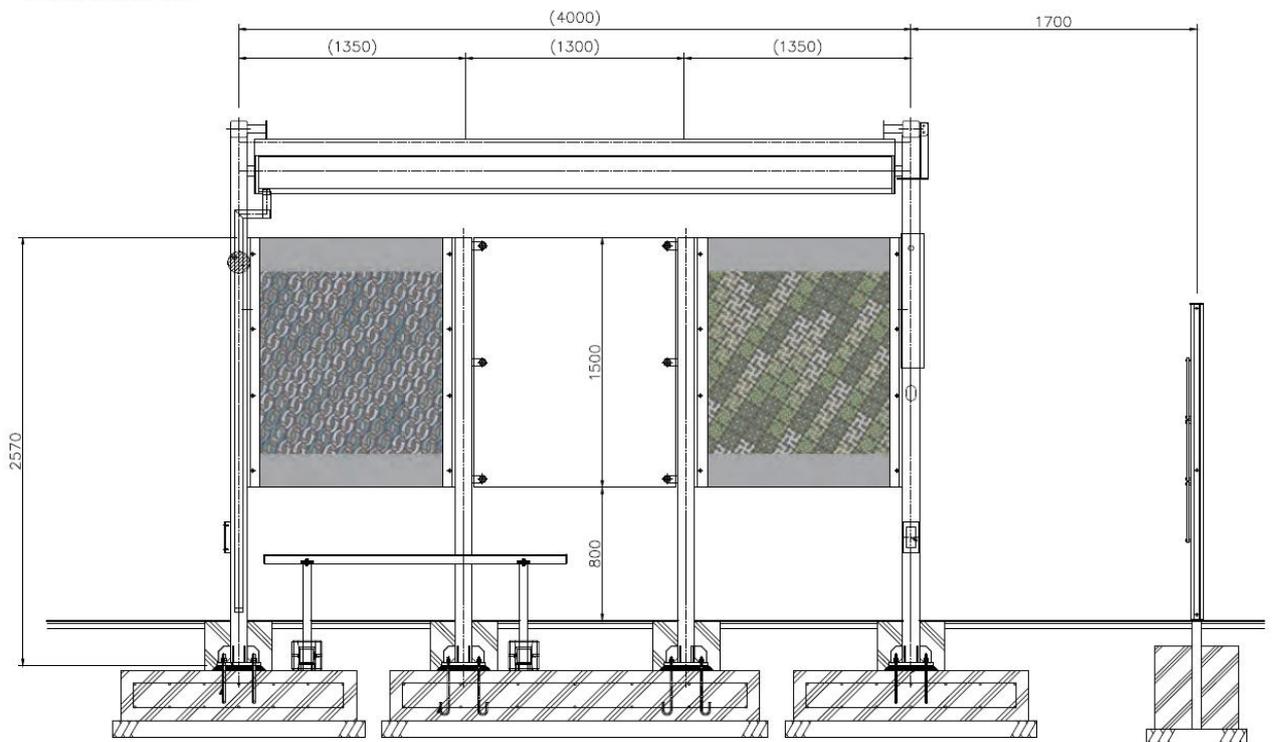
「⑨物質材料研究機構」の作品は、向かって左は「春」、右は「夏」をイメージしています。物質材料研究機構やその近くにあるJAXA筑波宇宙センターは未来を拓く研究機関である点をふまえ、朗らかで広がりのある印象にしました。「⑩洞峰公園」の作品は、向かって左は「秋」、右は「冬」をイメージしています。洞峰公園は自然豊かで安らぐ場所である点をふまえ、周囲の環境と調和するような色使いを意識しました。

2020.3.2 作成  
筑波大学山本研究室

## ⑧並木2丁目



## ⑪気象研究所



作品コンセプト：ひらがなを回転させ、組み合わせることで生み出される繰り返しの装飾パターンを用いました。パターンを構成する文字のうち一箇所だけ色を変えることで、よく観察すると基の文字に気づくことができるようになっています。「⑧並木2丁目」の作品は、向かって左が「う」、右が「お」を用いています。付近に公園や学校があるため、子どもや家族連れの目にも留まることを考えてポップでカラフルな印象にしました。「⑪気象研究所」の作品は、向かって左が「ひ」、右が「あ」を用いています。気象研究所と関連して自然をイメージし、緑のある周囲に溶け込むようにしました。

6 現状写真

⑨物質材料研究機構



⑩洞峰公園



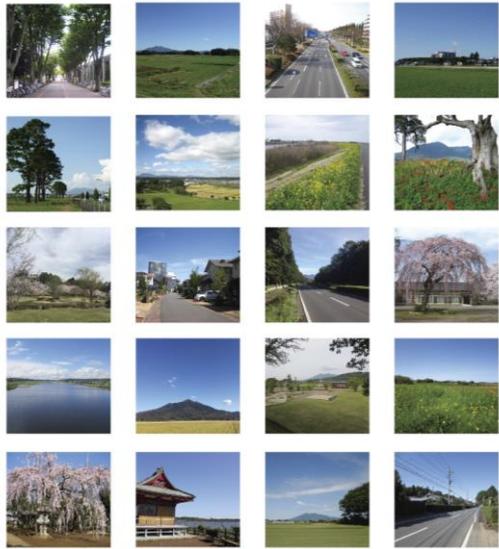
⑧並木 2 丁目



⑪気象研究所



## 7 広告募集時に表示する市の広告物のデザイン案



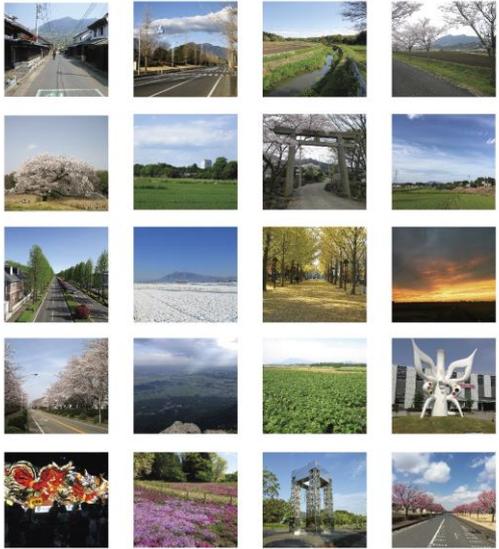
つくばの景観は、みんなの誇りです。

何げない道すがらに、はっと目のさめるような風景に出会ったことはありませんか？  
 普段から楽しみを持っている、心安らげる散歩道はありませんか？  
 「ああ帰ってきたなあ」と感じられる、ほっとする景色はありませんか？  
 そんなお気に入りの場所や風景が、つくばにはあります。

つくば市 都市計画部 都市計画課



「つくば景観ルートマップ」公開中



つくばの景観は、みんなの誇りです。

何げない道すがらに、はっと目のさめるような風景に出会ったことはありませんか？  
 普段から楽しみを持っている、心安らげる散歩道はありませんか？  
 「ああ帰ってきたなあ」と感じられる、ほっとする景色はありませんか？  
 そんなお気に入りの場所や風景が、つくばにはあります。

つくば市 都市計画部 都市計画課



「つくば景観ルートマップ」公開中

- ・ 4か所のバス停上屋の新設後から、広告主が決定し特例の許可を受けるまでの間表示する。
- ・ 令和元年10月に作成した「つくばの景観ルートマップ」に使用した47枚の写真のうち40枚を使用し、つくばの優れた景観を紹介する。
- ・ 「つくばの景観ルートマップ」について、QRコードによりホームページへ誘導する。

## 8 今後のスケジュール（予定）

- ・ 令和2年4月 バス停上屋の設置
- ・ 令和2年4月 つくば市屋外広告物条例に基づく許可申請
- ・ 令和2年5月 つくば市景観審議会に諮問、広告物の表示

## 報告事項③

## 景観法に基づく景観協定の認可及び変更認可について

つくば市内における景観協定について、令和元年9月17日に「竹園ガーデンⅡ景観協定」の変更を認可しました。また、令和元年12月27日に10件目となる「流星台D18、D19、D20街区景観協定」を、令和2年2月20日に11件目となる「ブリージアみどりのノースエリア景観協定」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エストリア景観協定 (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 変更:令和元年 9 月 17 日
⑩	流星台 D18、D19、D20 街区景観協定 (流星台 51 番 1 から同番 25 まで、52 番 1 から同番 36 まで及び 53 番 3 から同番 33 まで)	令和元年 12 月 27 日
⑪	ブリージアみどりのノースエリア景観協定 つくば市みどりの二丁目 2 番 1	令和 2 年 2 月 20 日

## I 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

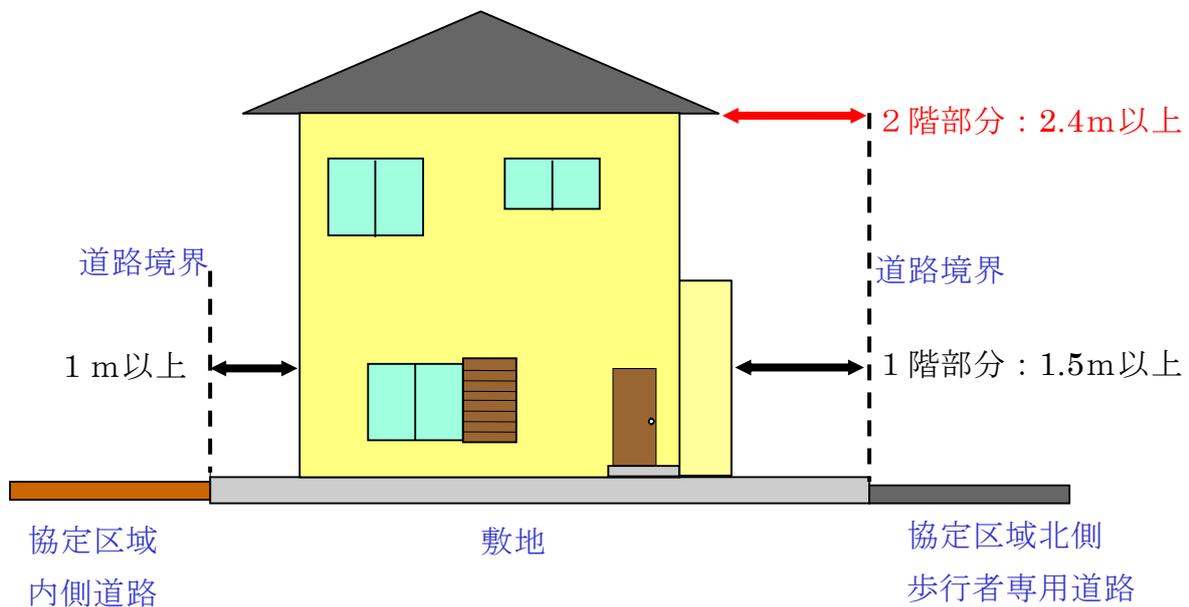
(6) 協定締結者（一人協定：土地は①～⑥の共有）

- 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 協定書の変更内容

協定区域北側の歩行者専用道路に隣接する敷地について、2階部分から当該道路までの距離を2.4m以上とした（4ページ新旧対照表参照）。

イメージ図（赤文字が追加部分）





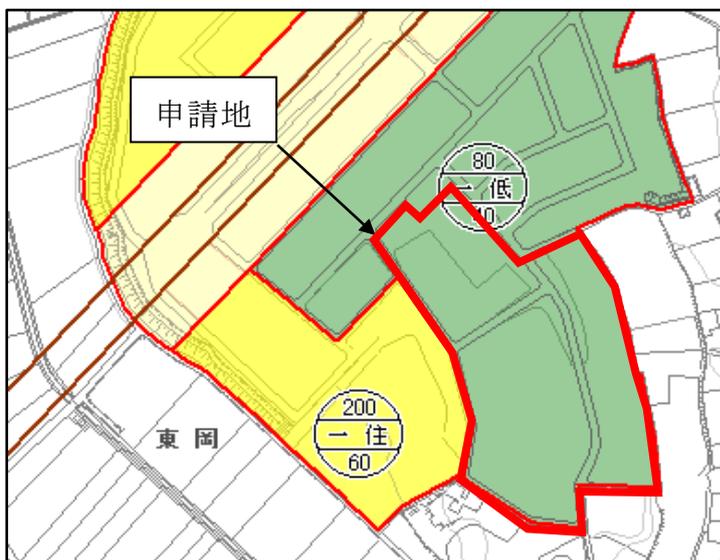
## II 流星台D18、D19、D20 街区景観協定

### 1 景観協定の概要

- (1) 名称：流星台D18、D19、D20 街区景観協定
- (2) 地名地番：つくば市流星台 51 番 1 から同番 25 まで、52 番 1 から同番 36 まで及び 53 番 3 から同番 33 まで



- (3) 区域面積：22,334.69 m<sup>2</sup>
- (4) 用途地域：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 80%）



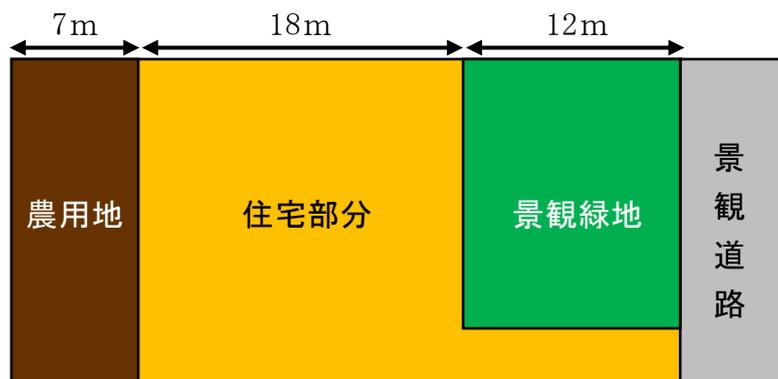
- (5) 地区計画：中根・金田台地区地区計画（緑景観住宅地区）
- (6) 協定締結者：29 人（土地の所有者 28 名、借地権を有する者 1 名）
- (7) 景観協定区域隣接地：流星台 53 番 1 及び同番 2  
(426.53 m<sup>2</sup>、土地の所有者 1 名)

## 2 協定書の主な内容

### (1) 景観協定区域内の区分

- ① 協定区域内は、景観緑地、住宅部分（進入路を含む）、農用地に区分されており、景観緑地は、地区計画に定められた景観道路沿いに配置されている。（7ページ参照）
- ② 各区画の基本モデルは、下図のとおり。（農用地はD19街区のみ。）

基本モデル図



### (2) 用途地域又は地区計画に上乗せして景観協定で制限する事項

- ① 農用地にかき又はさくを設ける場合、地盤面からの高さは0.5m以下。

### (3) 景観協定でなければ制限できない事項

- ① 屋外広告物に関する基準。
- ② 農用地に関する事項。

### (4) その他の特徴的な事項

- ① 確認申請の際、景観緑地及び農用地は、敷地面積に含めてはならない。
- ② 景観緑地は、全面を地被類、花卉、樹木により緑化を行う。
- ③ 景観緑地に高さ3m以上の高木を1本以上植栽する。
- ④ 景観緑地内は、駐車場、資材置き場等に使用してはならない。
- ⑤ 景観緑地境界線沿い全体にかき又はさくを設ける。

### (5) 協定の有効期間

25年間とする。また、過半数の廃止の合意がない場合、さらに25年間同一条件により更新される。

流星台 D18、D19、D20 街区景觀協定区域図



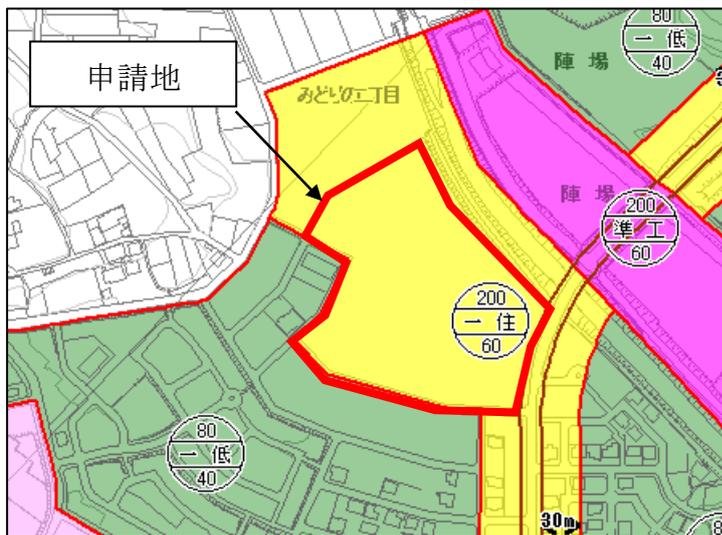
### III ブリージアみどりのノースエリア景観協定

#### 1 景観協定の概要

- (1) 名称：ブリージアみどりのノースエリア景観協定
- (2) 地名地番：つくば市みどりの二丁目2番1



- (3) 区域面積：25,496.93 m<sup>2</sup>
- (4) 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）



- (5) 地区計画：萱丸地区計画（沿道住宅地区）
- (6) 協定締結者（土地は①～⑤の共有）

- ① 茨城セキスイハイム株式会社
- ② 旭化成ホームズ株式会社
- ③ 株式会社アゲル
- ④ 大和ハウス工業株式会社
- ⑤ 株式会社朝日コーポレーション

## 2 協定書の主な内容

### (1) 景観協定区域内の区分（10 ページ参照）

- ① 協定区域内は、宅地（103 区画）、集会所用地（1 区画）、共有緑地（1 区画）に区分する。
- ② 協定区域内の道路は、幹線道路、街区道路、歩行者自転車専用道路、歩行者専用道路に区分する。

### (2) 用途地域又は地区計画に上乗せして景観協定で制限する事項

- ① 宅地に建築することができる建築物は、住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く）及び兼用住宅とする。
- ② かき又はさくの構造として、生垣に限定する場所を指定。（地区東側道路沿い、地区南側道路沿い、幹線道路沿い、歩行者専用道路沿い及び歩行者自転車専用道路沿い。）

### (3) 景観協定でなければ制限できない事項

- ① 屋外広告物に関する基準。
- ② 自動販売機の設置禁止。

### (4) その他の特徴的な事項

- ① 建築物の位置及び主庭の方向を指定（11 ページ参照）。
- ② 指定の場所にまちなみ樹木を植栽する（12 ページ参照）。
- ③ 幹線道路及び街区道路沿いへの照明の設置義務。
- ④ 高さ 1.8m 以上の大型給湯器の幹線道路及び街区道路側への設置禁止。ただし、目隠しする生垣（1.4m 以上）を設ける場合は除く。

### (5) 協定の有効期間

10 年間とする。また、過半数の廃止の合意がない場合、さらに 10 年間同一条件により更新される。

## 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 雑則（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。

(壁面の位置等の制限)

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。

3 指定歩行者専用道路に隣接する敷地において、建築物の各部分から当該道路との境界線までの距離は、1階部分にあっては1.5メートル以上、2階部分にあっては2.4メートル以上とする。ただし、これに満たない距離にある軒等の先端外周線の長さの合計が8メートル以下であるものについては、この限りではない。

(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是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 雑則

(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ない。

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。

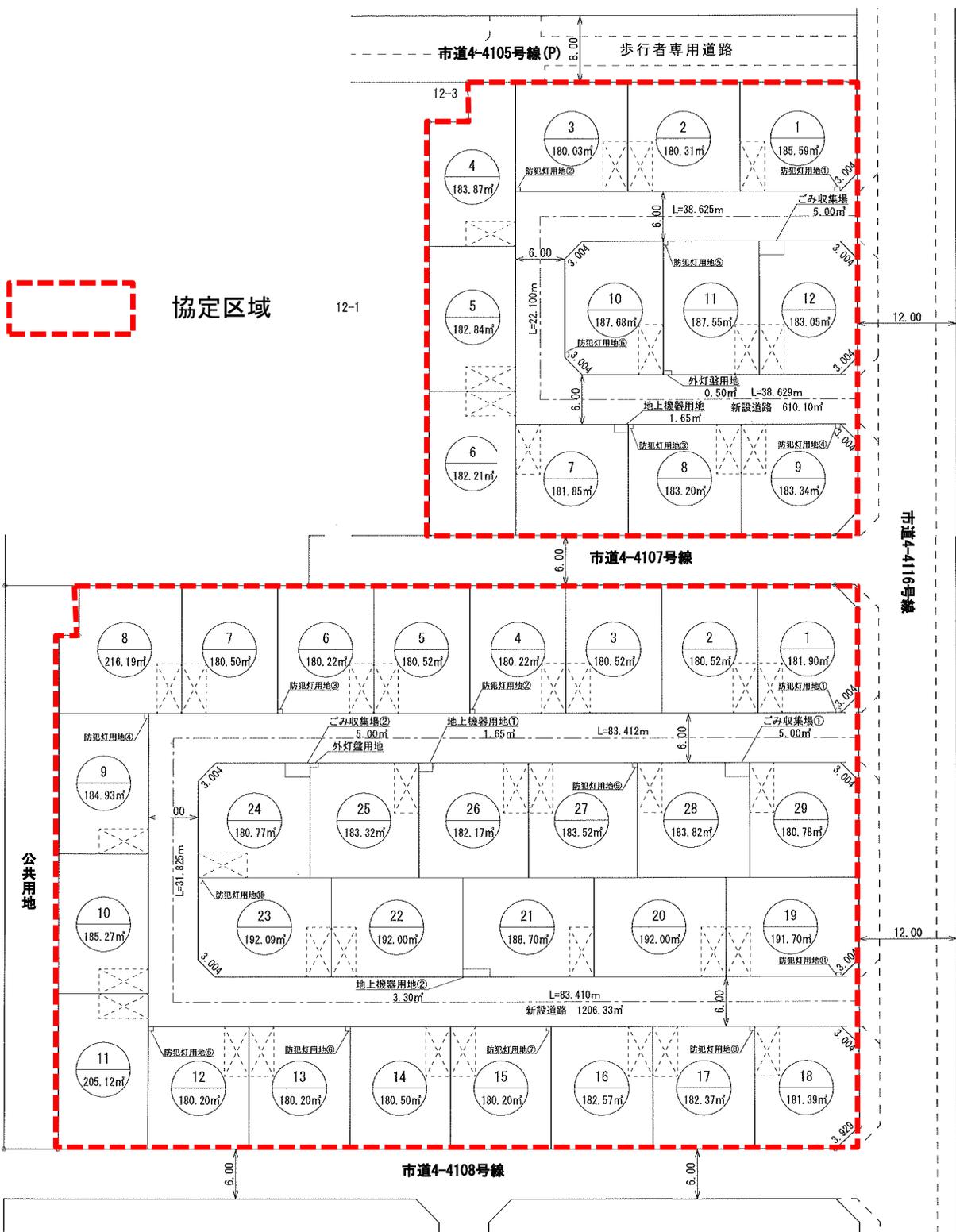
## 附則

(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)

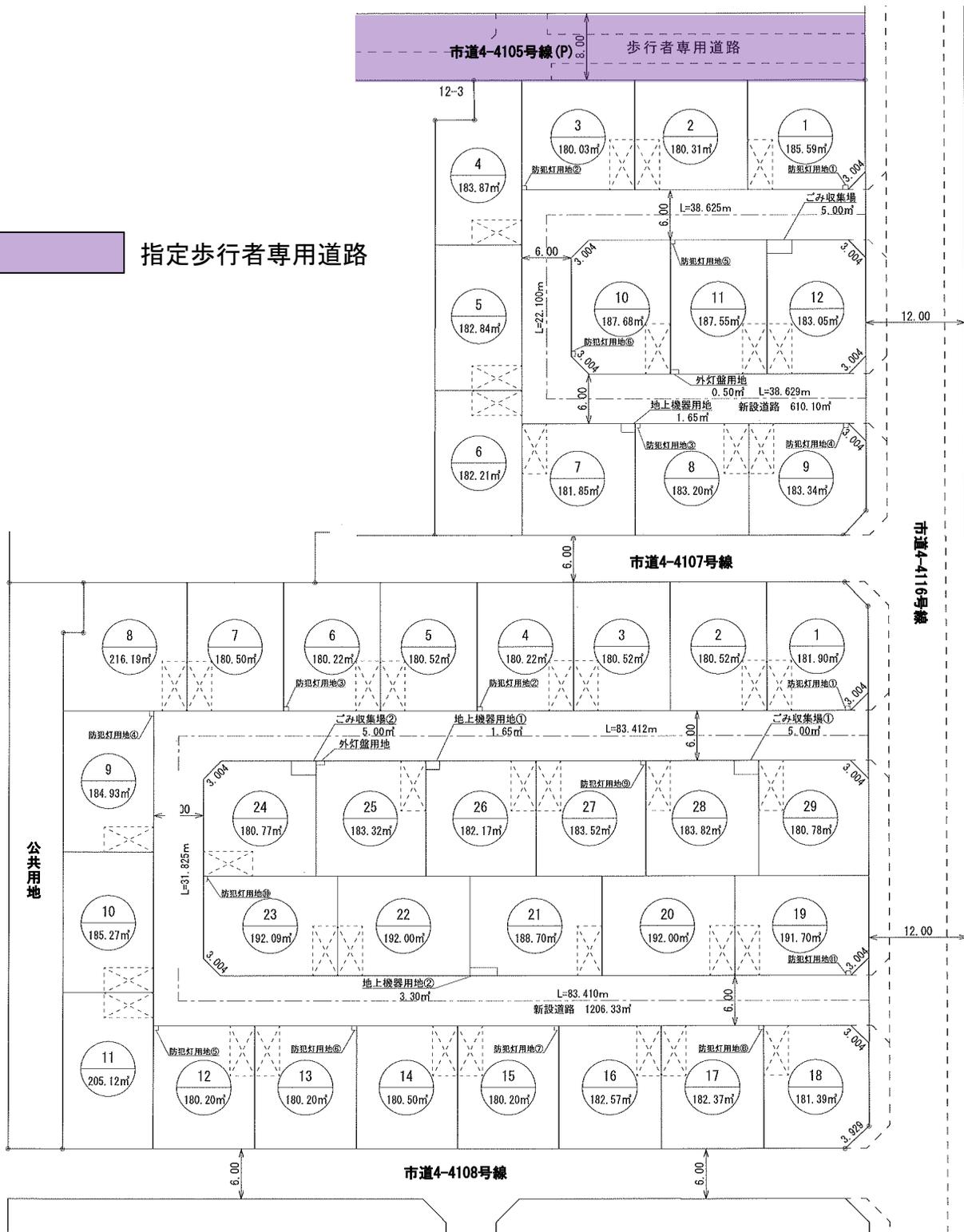
- 3 この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。







指定歩行者専用道路



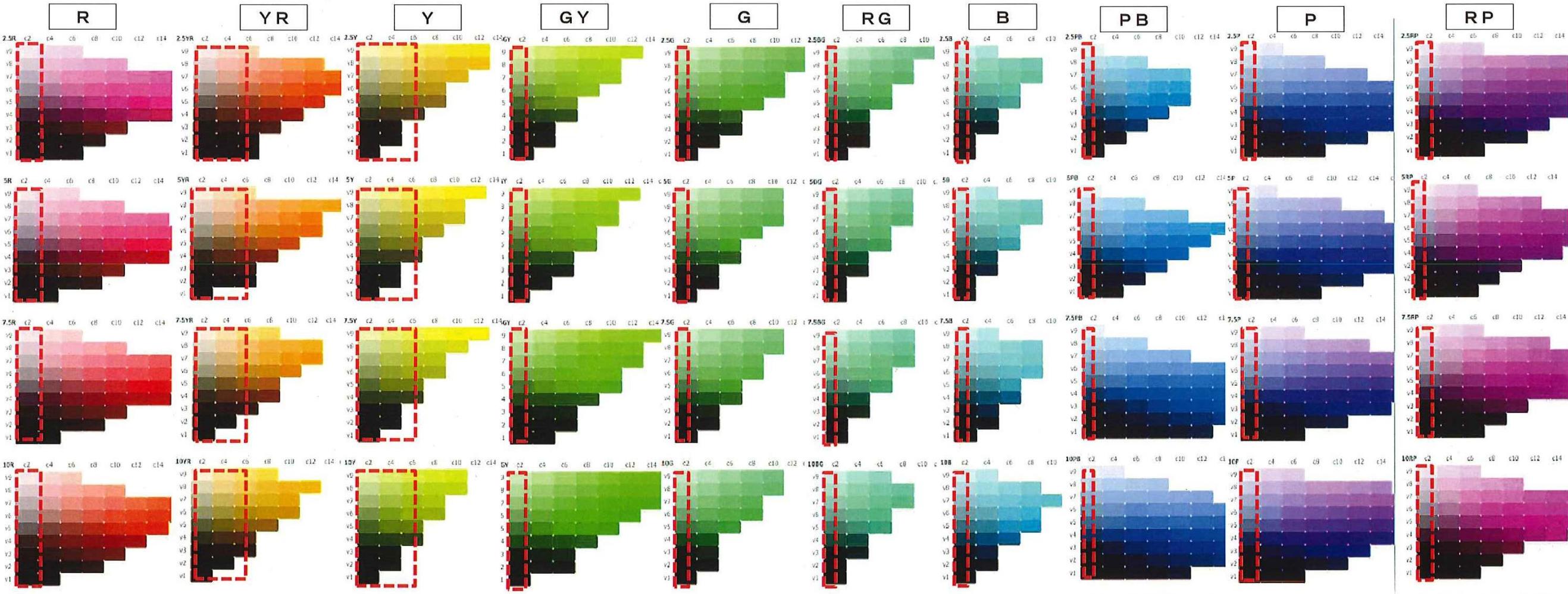
別紙4 竹園ガーデンⅡ 色彩基準

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色系による。)

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 5Y までの色相	6 以下
Y (黄) のうち 5Y 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 

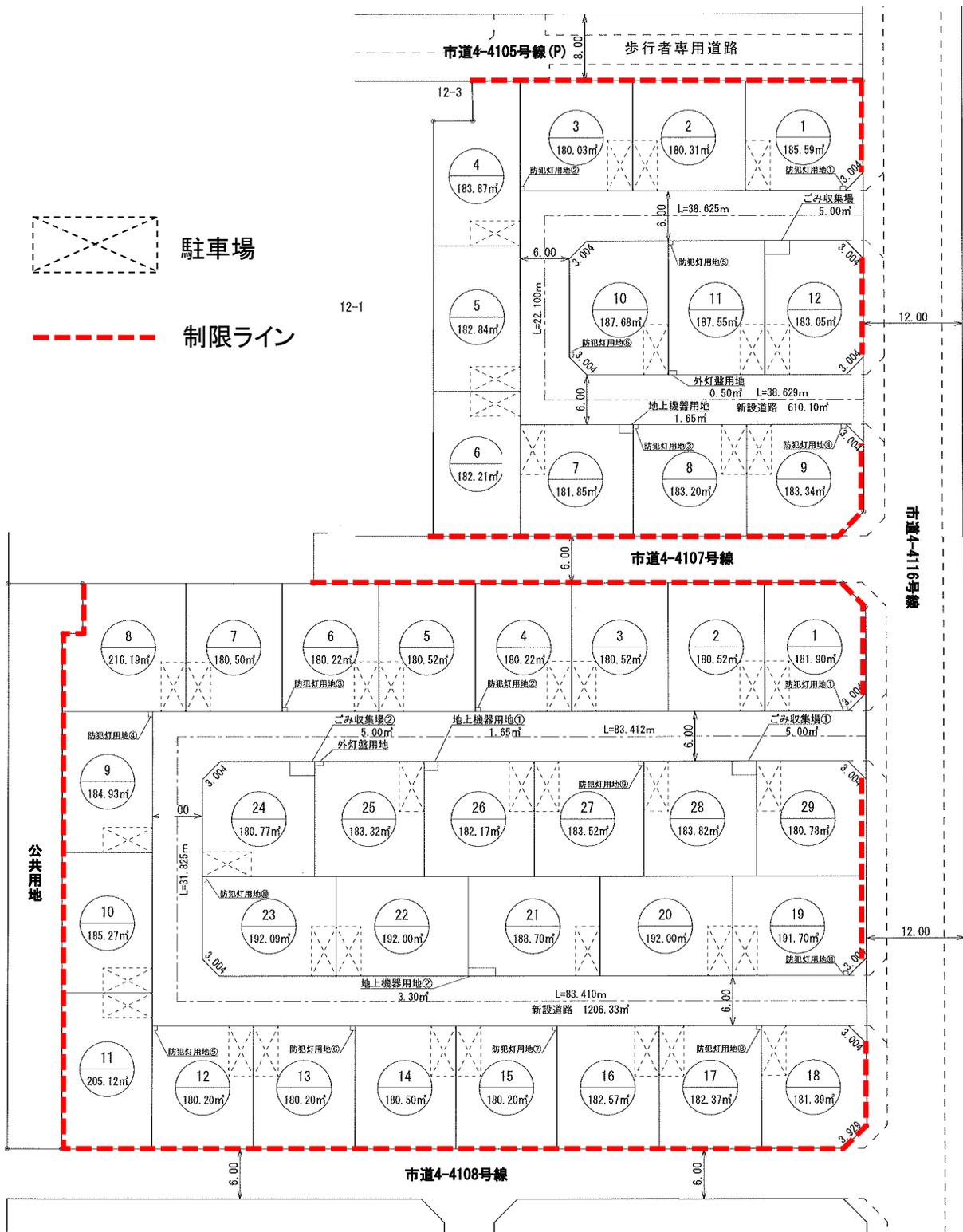




駐車場



制限ライン



## 流星台D18、D19、D20 街区景観協定

### 目次

第1章 総則（第1条―第3条）

第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第4条）

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物に関する基準（第5条―第6条）

第2節 工作物に関する基準（第7条―第8条）

第3節 緑化に関する事項（第9条―第11条）

第4節 屋外広告物に関する基準（第12条）

第5節 農用地に関する事項（第13条）

第6節 その他良好な景観の形成に関する事項（第14条―第15条）

第4章 運営委員会（第16条―第19条）

第5章 景観協定に違反した場合の措置（第20条―第21条）

第6章 景観協定の有効期間（第22条）

第7章 雑則（第23条―第26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、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、流星台D18、D19、D20街区全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。

### (名称)

第2条 この景観協定は、流星台D18、D19、D20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。

## 第2章 景観協定の目的となる土地の区域

### (協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1に表示する区域とする。

2 各宅地内における詳細な区割りは、別紙2に示すとおりとする。

## 第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

### 第1節 建築物に関する基準

#### (建築物の形態意匠)

第5条 建築物の外観の色彩は、別紙3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。ただし、第16条第1項の委員会が認めるものについてはこの限りでない。

(建築物の敷地、位置、規模及び建築設備に関する基準)

第6条 建築物の敷地、位置、規模及び建築設備については、都市計画に定められた「中根・金田台地区地区整備計画」の基準に適合し、かつ、次の各号に定める基準によらなければならない。ただし、第16条第1項の委員会の認めるものについては、この限りでない。

- (1) 建築基準法第6の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）をする際、景観緑地及び農用地は確認申請の敷地面積に含めてはならない。
- (2) 進入路については、幅員3.5m以内（隅切り部を除く。）で1箇所とし、駐車場や資材置き場等に使用してはならない。
- (3) 地盤面の高さは、協定締結時の造成地盤面の高さを超えてはならない。ただし、第16条第1項の委員会が認めるものについてはこの限りでない。
- (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から景観道路との境界線までの後退距離は、別紙2に示すとおり13.5m以上とする。
- (5) D19街区においては建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から背割線までの後退距離は、別紙2に示すとおり8.5m以上とする。
- (6) 物置その他これに類する附属建築物及び建築設備を設ける場合は、景観道路側から直接に見えないよう修景を施し、景観に配慮しなければならない。
- (7) 駐車場又は駐輪場に上屋を設ける場合の最高高さは、3mとする。
- (8) 景観緑地には物置、テラス屋根等を設置してはならない。

## 第2節 工作物に関する基準

(かき又はさくの設置)

第7条 景観緑地及び敷地内の進入路には、かき又はさくを設けてはならない。

- 2 建築を行う場合は、別紙2に示す景観緑地境界線沿い全体にかき又はさくを設けるものとする。なお、木製のさくを設けるときは、老朽化により景観を損なうことの無いよう、定期的塗装、又は生垣との併用等の配慮を行うものとする。

- 3 農用地にかき又はさくを設ける場合、地盤面からの高さは、0.5m以下とする。
- 4 隣接地と高低差がある場合、地盤の高い敷地の所有者は隣地に土砂が流入しないよう配慮しなければならない。

(外構に関する基準)

第8条 外構に用いる門柱、土留め及び舗装部材等は、第16条第1項の委員会の承認を得た部材とする。

### 第3節 緑化に関する事項

(景観緑地の緑化)

第9条 景観緑地は、全面を地被類、花卉、樹木により緑化を行うものとする。ただし、電柱、上下水道等の供給処理施設、その他第16条第1項の委員会が認めるものの部分は、この限りでない。

- 2 地被類に芝を用いる場合は、定期的に刈り込みを行うものとする。
- 3 高さ3m以上の高木を1本以上植栽するものとする。
- 4 駐車場、資材置き場等の緑地以外の目的に使用してはならない。

(景観緑地の維持管理)

第10条 健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を行わなければならない。

- 2 枯死、著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元又は他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。

(雑草の管理)

第11条 雑草の繁茂を放置してはならない。

### 第4節 屋外広告物に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第12条 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は、次の各号の

定める基準によらなければならない。ただし、第16条第1項の委員会の承認を得たものについては、この限りでない。

- (1) 宅地における表示面積の合計は、1.0㎡以下とすること。
- (2) 地上から上端までの高さは、2.0m以下とすること。
- (3) 色彩は、別紙3に示す色彩基準を準用すること。
- (4) 蛍光、発光又は反射を伴う塗料及び材料を使用しないこと。
- (5) 電光、電飾等を使用しないこと。

#### 第5節 農用地に関する事項

(農用地の保全)

第13条 農用地は、次の各号の定める基準により、保全しなければならない。

- (1) 隣地の作物の生育に影響を及ぼさないよう配慮しなければならない。
- (2) 隣地に影響を与える農薬の使用はできるだけ控えるものとする。

#### 第6節 その他良好な景観の形成に関する事項

(土砂・資材等の堆積の禁止)

第14条 土砂、資材、商品、廃材、廃棄物を宅地に保存、堆積又は放置してはならない。ただし、宅地内で定期的に消費するものは、この限りでない。

(管理組合)

第15条 土地の所有者は、景観緑地の整備及び維持保全その他良好なまちの景観形成について望ましい事業を協同して実施し、長期にわたって環境資産としての価値を高めることに寄与するため、土地の所有者又は土地の所有者から委任を受けた者全員をもって流星台景観緑地管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

### 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第 16 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、流星台 D18、D19、D20 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、組合の役員をもって組織する。
- 3 委員の任期は、組合の役員の任期と同じとする。
- 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 17 条 委員会には、委員長 1 名、副委員長 2 名及び会計 1 名を置く。

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

(建築等に係る協議)

第 18 条 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観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を行おうとする場合、又は工作物等の新設、撤去、改変等の行為を行おうとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、承認を受けなければならない。

- 2 確認申請が必要な場合は、確認申請前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、承認を受けなければならない。
- 3 建築等計画協議書の審査に要する費用は、申請者の負担とする。

(補則)

第 19 条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は委員会が定めるものとする。

## 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20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時は、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、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是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、これに従わなければならない。

### (裁判所への提訴)

第21条 委員長は、前条第1項又は第2項に基づく請求を行った場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないとき、その強行履行又は当該土地所有者等の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続きに要する費用は、当該土地所有者等の負担とする。

## 第6章 景観協定の有効期間

### (協定の有効期間)

第22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25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25年間同一条件により更新されるものとする。

## 第7章 雑則

### (共有者等の取扱い)

第23条 土地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24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25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ない。

2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、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26条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用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

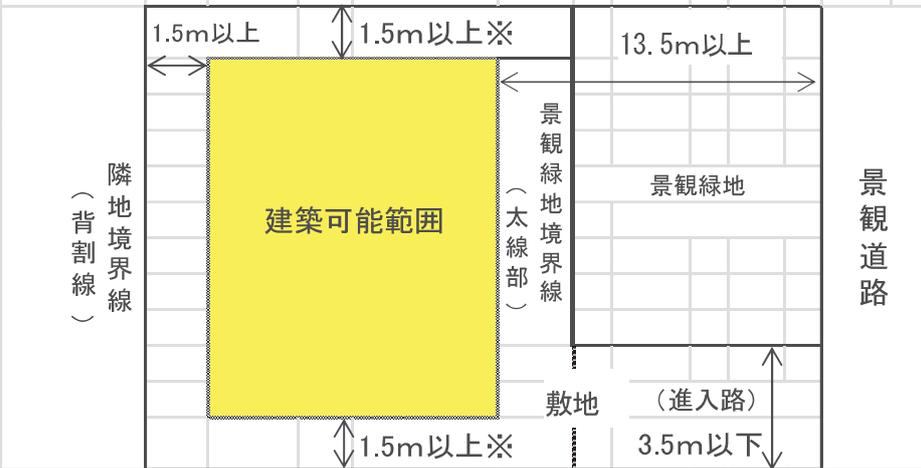
### (協定の保管)

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

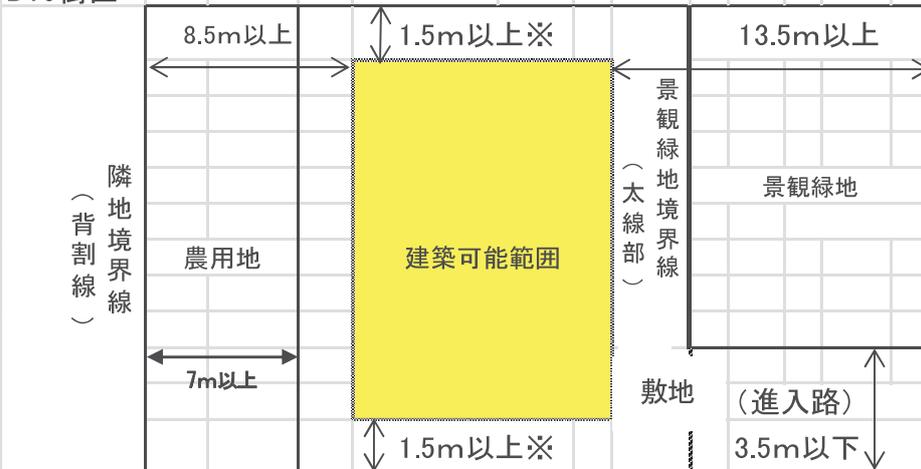


別紙2 各宅地内における区割り

D18及びD20街区



D19街区



※ただし景観道路以外の道路との境界線からは2m以上

別紙3 建築物の色彩基準

色相	明度	彩度
R(赤)の色相	7以下	2以下
YR(黄赤)の色相	—	3以下
Y(黄)のうち5Yまでの色相	—	3以下
Y(黄)のうち5Yを超える色相	—	1以下
GY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫) P(紫)、RP(赤紫)の色相	7以下	1以下

# ブリージアみどりのノースエリア景観協定

## 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10条）
  - 第2節 工作物に関する基準（第11条－第17条）
  - 第3節 緑化に関する事項（第18条－第19条）
  - 第4節 屋外広告物に関する基準（第20条）
  - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第21条－第23条）
- 第4章 運営委員会（第24条－第27条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第28条－第29条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第30条）
- 第7章 雑則（第31条－第35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、住宅地として良好な景観の維持増進を図ることにより、みどりの二丁目2番地全体の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 この景観協定は、ブリージアみどりのノースエリア景観協定（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。

2 土地所有者等とは、協定区域における宅地の所有者及び借地権を有する者をいう。

### （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 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「区域及び区分図」に表示する区域とする。

- 2 協定区域内は、宅地、集会所用地、共有地に区分する。

### 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

(建築物の用途)

第6条 宅地に建築することができる建築物は、建築基準法別表第二(イ)項第1号に定める住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く。)、同項第2号に定める兼用住宅及びこれらに附属する建築物とする。

- 2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に定めるもののうち、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるものとする。

- (1) 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。)
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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。)
- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)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。)
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 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。)

(建築物の規模)

第7条 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

- 2 建築物の高さは、10.0メートルを超えてはならない。
- 3 建築物の各部分における地盤面からの高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。ただし、共有緑地、ゴミ置場、防犯灯及び地上器用地との隣地境界線においてはこの限りでない。

(建築物の位置)

第8条 建築物の位置及び主庭方向については、別紙2「建物制限図」に示すとおりとする。

- 2 壁面の位置の制限については、次の各号に定める基準によらなければならない。
  - (1) 地区東側道路(つくば市道7-1001号線)沿いの宅地は、地区東側道路境界から建物の壁面後退距離を、1.5メートル以上とする。
  - (2) 駐車場又は駐輪場に上屋を設ける場合は、屋根の先端から道路境界線までの距離は0.5メートル以上とする。

3 物置は、幹線道路及び街区道路から目立たないように配慮する。

(建築物の形態意匠)

第9条 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、できる限り落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和に配慮する。

2 建築物の屋根及び外壁の色彩基準は、別紙3「色彩基準」に示すとおりとする。

3 別紙2「建物制限図」に示す、開口部に制限を受ける壁面の開口部は、型・カスミガラスや内障子を使用しなければならない。ただし、隣地境界線から2.5メートル以上離れた窓ガラスは、この限りでない。

4 建築物の屋上に手すりを設ける場合は、隣地境界線から3.0メートル以上後退して設置しなければならない。

(建築物の敷地)

第10条 別紙2「建物制限図」に示す宅地地盤高を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事又は自動車車庫等の軽微な築造で、第24条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りでない。

2 車の出入口は、別紙4「1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示す車出入禁止境界線に設けてはならない。

3 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙4「1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示すとおりとする。

4 人の出入口は、地区東側道路（つくば市道7-1001号線）、地区北側道路（つくば市道7-1010P号線）、地区西側公園予定地沿いには設けてはならない。

5 各敷地において、横並びに3台以上の駐車場を設けてはならない。ただし、2台目駐車場と3台目駐車場の間に高木（高さ3メートル以上）又は間口1.0メートル以上の植栽帯を設けた場合は、この限りではない。

6 アプローチ及び駐車場において、道路境界線から奥行0.6メートル部分は、委員会が定めた床仕上げとしなければならない。

## 第2節 工作物に関する基準

(道路境界線沿いのかき又はさくの構造の制限)

第11条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路沿いのかき又はさくの構造は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 地区東側道路（つくば市道7-1001号線）沿い及び地区南側道路（つくば市道7-1008号、7-1009号）沿いは、生垣としなければならない。ただし、天然材を用いた全体の幅1.5メートル以下の塀は、この限りでない。

(2) 幹線道路沿いにかき又はさくを設ける場合は、生垣としなければならない。

(3) 街区道路沿いにかき又はさくを設ける場合は、生垣、透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀とし、透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀の場合は、道路境界線から1.0メートル以上後退して設け、後退部分に低木又は地被類を植栽しなければならない。

(4) 地区北側道路（つくば市道7-1010P）沿い及び地区西側公園予定地沿いは、透視可能

フェンスとしなければならない。

- (5) 歩行者専用道路沿い及び歩行者自転車専用道路沿いは、生垣としなければならない。ただし、1台目駐車場の脇に来る場合は、1台目駐車場の部分は低木とする。

(隣地境界線沿いのかき又はさくの構造の制限)

第12条 隣地境界線沿いのかき又はさくの構造は、生垣、透視可能フェンス又は生垣と透視可能フェンスを組み合わせたものとしなければならない。

- 2 透視可能フェンスは、道路境界線から0.6メートル以上後退して設置しなければならない。ただし、転落防止等やむをえない理由がある場合や、地区外道路沿い及び地区西側公園予定地沿いはその限りでは無い。

- 3 隣地境界のかき又はさくは、地盤高の高い敷地に、地盤高が同じ場合には、道路と敷地の高低差が大きい敷地側に設ける。

- 4 隣地1台目駐車場沿いは、道路境界から3メートルまでは生垣または低木を植栽しなければならない。ただし、自己の敷地が1台目駐車場の場合は地被類植栽とする。

(土留めの制限)

第13条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路及び隣地沿いの土留めは、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 幹線道路沿い及び街区道路沿いは、法面としなければならない。ただし、高さ0.15メートル以下の自然石の土留めは、この限りではない。

- (2) 地区東側道路（つくば市道7-1001号線）沿いは、自然石を用いた土留めとしなければならない。

- (3) 歩行者専用道路沿い及び歩行者自転車専用道路沿いは、化粧ブロックの土留めとしなければならない。

- (4) 地区南側道路（つくば市道7-1008号、7-1009号）沿いは、道路境界より0.1メートル後退して化粧ブロックを設けなければならない。

- (5) 地区西側公園予定地沿いは、化粧ブロックを設けなければならない。

- (6) 既設擁壁の上に土留めの増積みを設けてはならない。

- (7) 隣地境界線の土留めは、敷地地盤面の高い方の敷地内に、幹線道路及び街区道路境界より0.6メートル後退して設けなければならない。

(工作物の規模)

第14条 宅地及び集会所用地の委員会の定める工作物の高さは、3.0メートルを超えてはならない。

(工作物の位置)

第15条 宅地及び集会所用地に門扉、門扉その他これらに類する委員会の定める工作物を設置する場合は、幹線道路及び街区道路境界線より0.6メートル以上後退しなければならない。ただし、高さが0.6メートル以下のものは、この限りではない。

(工作物の材料)

第16条 宅地の門柱及び土留めに用いる材料は、委員会の定めるものとしなければならない。

(通信アンテナ等)

第17条 テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設置してはならない。

2 線状アンテナは設置してはならない。

### 第3節 緑化に関する事項

(まちなみ樹木)

第18条 土地所有者等は、別紙5「まちなみ樹木図」に示すまちなみ樹木を次の各号に定める場所に植栽しなければならない。

- (1) ゲートツリーは樹高4.0メートル以上とし、道路境界線から2メートル以内に設置しなければならない。
- (2) アイストップツリーは樹高3.0メートル以上、コーナーツリーは樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から3.5メートル以内に設置しなければならない。
- (3) シンボルツリーは樹高3.0メートル以上とし、道路境界線から3.0メートル以内に設置しなければならない。ただし、宅地と街区道路との接道部分が6メートル以下の場合、この限りでない。
- (4) サブツリーは、樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から3メートル以内に設置しなければならない。
- (5) ゲートツリー、アイストップツリー、コーナーツリー、シンボルツリー及びサブツリーは、委員会が定める樹種を用いなければならない。
- (6) 歩行者専用道路沿い、歩行者自転車専用道路沿い、地区東側道路(つくば市道7-1001号線)沿い及び地区南側道路(つくば市道7-1008号、7-1009号)沿いの生垣は、委員会が定める樹種とする。

(樹木の維持管理)

第19条 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ樹木の健全な育成を図るため、灌水、病虫害駆除、剪定及び施肥を行わなければならない。

- 2 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ樹木に枯死又は著しい病害が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさないよう処置し、補植又は復元しなければならない。ただし、ゲートツリーにおいては、過半数の入居後に設立されるブリージアみどりのノースエリア管理組合(以下「管理組合」という)において行うものとする。
- 3 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等が生長した際の樹高や枝張(葉張)により、周辺環境に悪影響を与えないように適切に管理しなければならない。ただし、ゲートツリーにおいては、管理組合において行うものとする。
- 4 前3項に係る経費は、当該土地所有者等が負担しなければならない。ただし、ゲートツリーにおいては、管理組合が負担するものとする。

### 第4節 屋外広告物に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第20条 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は、次の各号に定める基準によ

らなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 形態及び意匠は、建築物及び周辺の景観と調和したものであること。
- (3) 地上から上端の高さは、2.0メートル未満であること。
- (4) 合計表示総面積は、0.7平方メートル以下であること。
- (5) ひさし又は屋根の上に設置してはならない。

#### 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項

##### (敷地の照明)

第21条 幹線道路及び街区道路沿いには、次の各号に定める照明を設置しなければならない。

- (1) 門灯1箇所
- (2) ガーデンライト1箇所以上

2 敷地の照明は、暗くなると自動的に点灯するEEスイッチを設置する。

##### (自動販売機)

第22条 自動販売機を設置してはならない。

##### (大型給湯器)

第23条 高さ1.8メートル以上の大型給湯器（エコキュート、大型ガス給湯器など）は、幹線道路及び街区道路側には設けてはいけない。ただし、大型給湯器を目隠しする生垣（高さ1.4メートル以上）を設ける場合は除く。

#### 第4章 運営委員会

##### (運営委員会)

第24条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ブリージアみどりのノースエリア景観協定運営委員会を設置する。

- 2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- 3 委員会は、この協定の運営及び審査等に関して、専門的知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他援助を求めることができる。

##### (役員)

第25条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 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、その職務を代理する。
- 5 会計は、この協定の経理に関する業務を処理する。

##### (委員の任期)

第26条 委員の任期は2年とする。ただし、委員の再任を妨げない。

- 2 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。

##### (協議対象行為)

第27条 土地所有者等は、次の各号に掲げる協議対象行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。ただし、第1条の目的とする良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認めた軽微なものについては、この限りでない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
- (2) 工作物の新設又は形態意匠の変更
- (3) まちなみ樹木の新設又は移植
- (4) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更
- (5) 照明の新設又は形態意匠の変更

2 委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合、当該協議対象行為が第3章の規定に適合するか審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認通知書を交付するものとする。

## 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28条 委員長は、委員会の決定に基づき、この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対して、当該工事の施工の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の請求があった場合、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第29条 委員長は、委員会の決定に基づき、前条第1項に規定する請求を行った場合において、違反者がその請求に従わないときは、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさせしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続きに要する弁護士報酬その他の一切の費用は、違反者の負担とする。

## 第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第30条 この協定の有効期間は、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 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 雑則

(共有者等の取扱い)

第31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、合わせて一の所有権又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第32条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の変更の合意をもってその旨を定め、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廃止の合意をもってその旨を定め、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33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ない。

2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、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。

(経費)

第34条 この協定の運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担する。

(補則)

第35条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じた場合は、委員会が誠意をもって解決する。

## 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等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに委員会を設置する。

(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。



凡例	土地利用区分
[Yellow Box]	宅地
[Blue Box]	集会所用地
[Green Box]	共有緑地
[Grey Box]	幹線道路
[Light Grey Box]	街区道路
[Light Green Box]	歩行者自転車専用道路 歩行者専用道路
[Orange Box]	ゴミ置場
[Red Box]	防犯灯・地上器用地
[Pink Line]	区域線



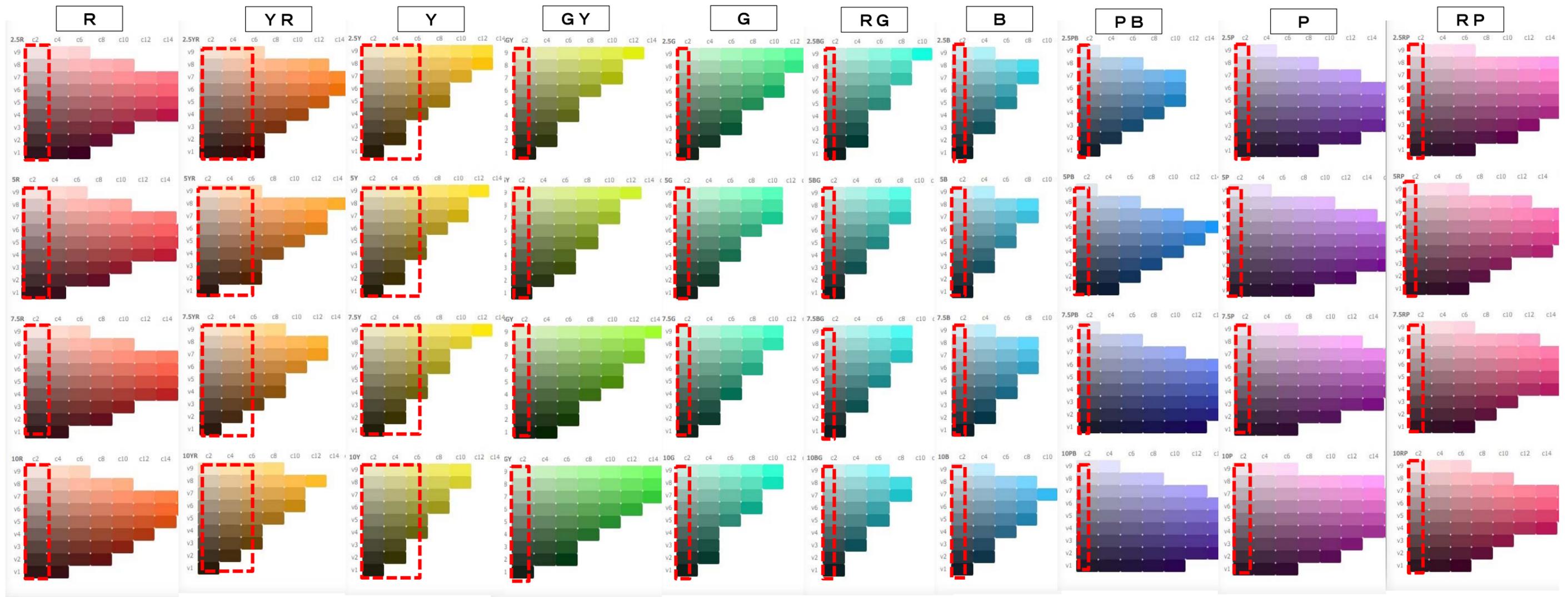
### 別紙3 「色彩基準」

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Z 8 7 2 1に定めるマンセル表色系による。)

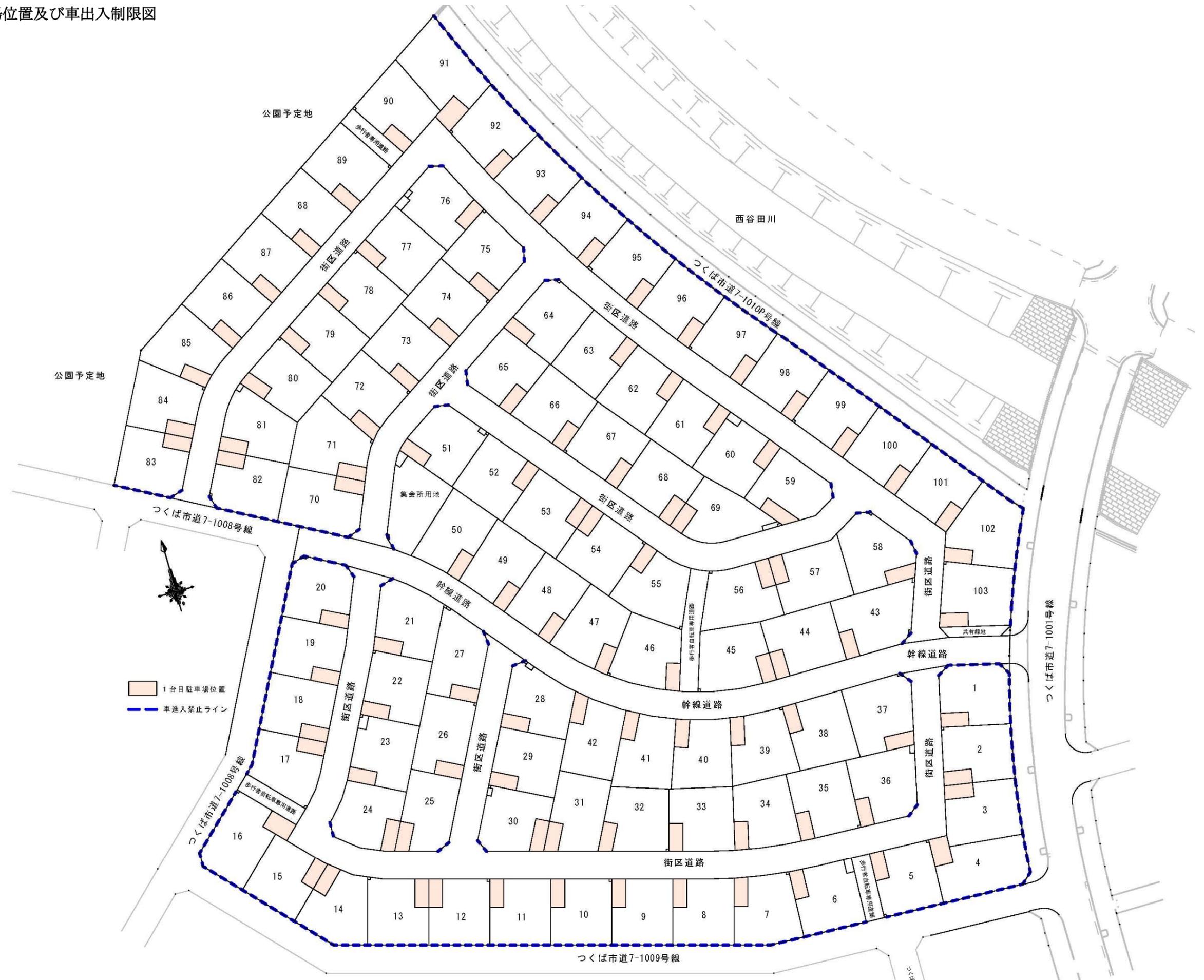
外壁・屋根 (マンセル表示)	
色相	彩度
R (赤) の色相	3 以下
Y R (橙) の色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Y までの色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Y を超える色相	2 以下
GY (黄緑)、G (緑) BG (青緑) B (青) PB (青紫)、P (紫)、 BP (赤紫) の色相	2 以下

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4 「1台目駐車場位置及び車出入制限図」



1台目駐車場位置  
 車進入禁止ライン

