

会 議 録

会議の名称		令和 2 年度第 1 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和 2 年(2020 年) 6 月 29 日 (月) 開会 午前 10 時		
開催場所		つくば市役所 2 階 防災会議室 2		
事務局 (担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	横張真、藤川昌樹、野中勝利、山本早里、上野弥智代、 勝又済、藤間明美		
	事務局	都市計画部 中根部長、大塚次長 都市計画課 大里課長、中島課長補佐、藤原係長、 神立主査、風見主任		
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
非公開の場合はその理由		傍聴者数	0 名	
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</p> <p>① 「2 景観審諮問第 1 号」 並木 2 丁目バス停上屋添加広告物の設置</p> <p>② 「2 景観審諮問第 2 号」 物質材料研究機構バス停上屋添加広告物の設置</p> <p>③ 「2 景観審諮問第 3 号」 洞峰公園バス停上屋添加広告物の設置</p> <p>④ 「2 景観審諮問第 4 号」 気象研究所バス停上屋添加広告物の設置</p> <p>(2) 報告事項</p> <p>① 景観法に基づく景観協定の認可について (さくらの森 5, 8, 13, 14, 15 番地景観協定)</p> <p>② 令和元年度実績報告について</p> <p>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 違反広告物の是正指導状況 オ 再生可能エネルギー発電設備の届出</p>			

様式第 1 号

会議録署名人	野中委員、藤川委員	確定年月日	令和 2 年(2020 年) 9 月 28 日
会 議 次 第	1 開会 2 あいさつ 3 議事 4 その他 5 閉会		
<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 ①「2 景観審諮問第 1 号」並木 2 丁目バス停上屋添加広告物の設置 ②「2 景観審諮問第 2 号」物質材料研究機構バス停上屋添加広告物の設置 ③「2 景観審諮問第 3 号」洞峰公園バス停上屋添加広告物の設置 ④「2 景観審諮問第 4 号」気象研究所バス停上屋添加広告物の設置</p> <p>(i) 事務局説明 配布資料に基づき説明</p> <p>(ii) 質疑応答</p> <p>(委員) 屋根が幕からアルミに替わり、中央の板がアクリルから強化ガラスに替わったのはなぜですか。</p> <p>(事務局) 清掃時に、現状の素材ですと枯れ葉が落ちて乾燥し張り付いてしまうため、メンテナンスがしやすいよう、アルミ製に変更しております。中央の板は、経年劣化などで細かい傷が付き、白っぽくなってしまふのを防ぐため、強化ガラスに変更しております。</p> <p>(委員) 中央のところに「このバス停は広告料で維持管理されております」というシールがあり、台無しとは言わないが、ちょっと気になります。</p> <p>(事務局) 既存のバス停上屋については、広告物のフレームに設置されており、今回は、フレーム幅が変わったため、中央の板に設置したと聞いておりますが、景観に配慮するよう指導することは可能です。</p> <p>(委員) 事前に見ていたら、絶対これはやめてくださいと言っていました。文字が大き過ぎるので、もっと小さく控え目にしていただきたいです。</p> <p>(会長) 何のために必要な注釈なのでしょうか。</p> <p>(事務局) 事業者としては、バス停上屋の維持管理が広告収入で賄われていることを P</p>			

様式第1号

Rしたいと聞いております。

(会長)

なぜPRしたいのでしょうか。

(事務局)

広告を出すことでバス停上屋の維持管理に貢献していることをPRしたいと聞いております。

(委員)

最近バス停がきれいになっているところがあり気になっていましたが、今回、仕組みが初めて分かりました。市民からすると、当然バス会社が運営維持していると思いますが、そうではないことが分かったので、中央の板に書く必要はないかもしれませんが、この仕組み自体を何らかの形で市民に知らせることはあってもいいと思います。

このQRコードは、このバス停に関する情報ではなくて、つくば市の景観の情報ですか。

(事務局)

昨年度、景観ルートマップを作りまして、そのお知らせページにアクセスできるQRコードになっております。

(委員)

このバス停がどのようなスキームで行われているか分かってもいいと思います。QRコードを貼り、それを携帯で見るとどういう情報なのか、いろいろ迎えるような仕組みがあるので、そういうところで補完していくとか考えられるのではないのでしょうか。

(会長)

インフォメーションがあることに意味があるとする、QRコードの活用も含め、もう少し洗練されたPRの仕方を工夫していただきたいです。

(委員)

後ろ側のデザインは、筑波大学の学生がデザインしているとのことですが、それも全く知りませんでした。そういうことも含め、地域の活動として、このバス停がどのようなものかお知らせはあってもいいかと思います。

(会長)

何かうまい工夫があるとよいのではないのでしょうか。

(事務局)

事業者と相談してみて、どのようなものがよいか、できる限りのことはしてみようと思います。また、次回の景観審議会でも報告できればと思います。

(会長)

市民の方に興味を持っていただけるやり方はあると思います。例えば、「このバス停すてきでしょ」と書いておいて、「詳しくはこちらを」みたいな形にしておき、アクセスすると裏面のデザインを含めていろいろな情報が見えるといった、工夫の仕方がいろいろあると思います。

(委員)

学生さんが裏面をデザインされたというのは、小さくてもクレジットを入れておいていただいたほうが、地元の大学が地域貢献をしているアピールができ、親しみも持ってもらえると思うので、御検討いただきたいです。

中央のパネルを強化ガラスに変更されたのは、劣化を防止することと、落書き防止にも効果があるのでしょうか。

(事務局)

まず、細かい傷や経年劣化で白くなることを防ぐ目的があります。落書きに

様式第1号

関しては、裏面のデザインと併せ広告物の表示面についても白板ではなく暫定的に市の広告物を取り付け、きれいに保つことで防いでいる状況です。

(委員)

メンテナンスフリーというか、落書きされてもすぐ消せるような材質だとよいのではと思いました。

資料の2ページで、防犯カメラと書かれていますが、防犯カメラで監視しているというお知らせはどこかにあるのでしょうか。

(事務局)

表示は無かったかと思いますが、防犯カメラは、バス利用者の安全の確保ということで取り付けられており、一部道路上も映っているので、何かあれば警察へも情報提供できる仕組みになっております。

(会長)

夜はどのような感じでしょうか。

(事務局)

広告物の内照式の照明と、外照式の照明があり、バス停周辺は映ると思いますが、道路を走る車のナンバーまでは確認できないと思います。

(委員)

最初にこの案件が出てきたとき、こんなにたくさん増えるとは想像していなかったもので、うまく回ってよかったと思っています。他の業者さんが同様に実施したいと相談するケースがあるかどうかと、直接関係はありませんが雨の日にしぶきが飛んでくるので何か考えられないか、その点お考えをお聞きできたらと思います。

(事務局)

バス停上屋につきましては、今のところ新しい計画はないと聞いており、他の業者さんが入ってくるという話もない状況です。雨のしぶきにつきましては、土浦土木事務所が管轄する部分もありますので、何か協議できればと思います。

(会長)

宇都宮のバス停上屋はつくばとは逆で、道路側に壁面があって、道路側から歩道側に向かって屋根が伸び、バス停で待っている方はしぶきがかかりません。以前、待っている客が見えにくいという話を聞きましたが、逆向きにしていれば雨のしぶきの件は問題なかったと思います。きれいになって大変結構なことですが、非常に残念だなと思います。

(委員)

東大通りや西大通りは、スピードがすごく出ているので、雨の問題がなくても、近くで待っていたりすると、かなり怖いです。そういう意味でも、今すぐという話ではありませんが、今後計画を立てるようなときは、その辺りのことも考えていただけると、より喜んでいただけるものになる気がします。

(事務局)

御意見を踏まえ、今後、事業者側から何か提案があったときには、土浦土木事務所とも連携し、審議会にもお示ししながら進めていければと思います。

(委員)

デザインの面から、細かいですが、広告面の角が丸くなっています。今まではしっかり角が揃っていたので、違和感があります。中央の板に貼ってあるシールのように、事業者がデザインに関して相談してくれないところがありますので、もうちょっとコミュニケーションを取っていただければと思います。裏面のデザインについては、学生の名前は入れてありますが、もうちょっとアピールしたほうがよければ、今後考えたいと思います。

様式第1号

(会長)

QRコードの活用については、デザイン監修というところで名前を入れるなど考えていただければと思います。

時刻表が入っているものについて、学園並木などの最初のは、外にぶら下げており、少し小さかったと思います。もし今後計画があるようであれば、もう少し面積を確保して、外にぶら下げずに済むようにしていただければと思います。

あと、バス停の照明ですが、球切れしていませんか。

(事務局)

照明につきましては、事業者を確認させます。

(会長)

諮問事項ですので、第1号から第4号について、まとめてお諮りしたいと思います。許可するという事について御異議はございませんでしょうか。

[異議なし]

(会長)

それでは、許可について差し支えないということで認めさせていただきたいと思います。皆さまから頂いた御意見に関しましては、ぜひ事業者さんにお伝えいただくことをお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

(2) 報告事項

① 景観法に基づく景観協定の認可について

(さくらの森5, 8, 13, 14, 15 番地景観協定)

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

農用地の行為規制として、例えば温室を作るのはNGでしょうか。

(事務局)

建築物になるとセットバックがあるので建てられないと思います。

(会長)

いわゆるビニールハウスのようなものが、微妙な線ということでしょうか。

(事務局)

そうです。

(会長)

農用地という言い方をしていますが、地目は農地ではないですね。

(事務局)

地目上は宅地になります。

(会長)

農地法等の規制を受けるわけではなく、基本的には宅地なわけですね。

(事務局)

家庭菜園用に設けてあります。

(会長)

解釈によって、想定していなかった行為が出てくる可能性もありますよね。

(事務局)

組合が景観協定を運営していきますので、建築計画があるときには、まず、計画書を組合に提出して、問題がなければ、正規の手続、建築許可に進むということになります。組合で運営していくに当たり、建築事務所に委託をしてチェックをしてもらうと聞いております。

(会長)

背割りからのセットバックに関しても、例えば、お隣さんとの間で合意ができたらいいいという話なのか、とにかく基準は基準なのか、その辺はどうですか。

(事務局)

裏側の家庭菜園部分に関しても、景観道路から見たときと同じように見えるようにという当初の設計はありますので、お互いが合意したから大丈夫という話ではないと、少なくとも今の協定や組合の役員の間ではなっているはずです。

(会長)

家庭菜園などは、だんだん凝り出すと施設のもしっかりしたものを造りたくなる方が結構います。最初は、ビニールをかけて喜んでいたものが、だんだんちゃんとした温室にしたいとか、そのときにどのような整理になるのかと思いました。それこそ花が趣味で、温室の中で珍しい花を栽培したいみたいな話になれば、出てくる可能性はありますよね。

(事務局)

協定ですので、建築確認を取ってまでのものは、ここには建てられない仕組みです。前面の景観緑地に地区計画で 12 メートルという制限を設けているのは、地権者の方々からの同意を得ているためで、市では 12 メートルは難しいですよという話はしていたけれども、そこには建てさせたくないということで、それを担保するために、12 メートルの地区計画をかけたということなので、それと同じように、地区計画に上乘せして協定をかけていますので、地権者の方も分かっているのですこまではないと思います。

(会長)

農用地部分になると、そういう認識を持たない中、あくまで栽培の延長線上として、建築許可を要する認識を持たずに行うケースが出てくる気がしたものですから伺った次第です。

(委員)

作業小屋みたいなものは、農用地部分にはできませんか。ちょっとした小屋というか、農機具とかを収納しておくようなものです。

(事務局)

屋根と壁があると建築物になるので、農用地部分ではなく住宅部分に設ける話になります。住宅部分だけで 250 平方メートル取れるように、区画整理の換地を設計してあります。TX沿線開発地区の葛城とか萱丸ですと、最低敷地面積は 180 平方メートルですので、住宅地部分だけを見てもそれより大きく、住宅部分に設けることが可能となるよう区画整理の設計からやっているものです。

(委員)

そのことを住民の方に誤解を与えないよう協定の中で明示する必要はありますか。

(事務局)

参考資料の11ページのイメージ図や、今回は資料としてつけていませんが、委託を受ける建築事務所で簡単なイメージ図をホームページ上に公開しており、極力土地を買った人が分かりやすい仕組みをつくっています。協定を認可した後は組合で運営していきますが、しっかり準備しているので、体制はできているかと思います。

(委員)

住民の方が農地部分をちょっと広げたいということで、宅地のほうに入っていく分には問題はありませんか。

(事務局)

それは問題ありません。逆に、農地として利用しなければいけないこともありませんが、あくまでも、建築物を建てられないラインとして8.5メートルがあり、そこをどう使うかは、所有者の考え次第で、多少、出たり入ったりというのはあると思います。

(委員)

標準宅地で、それぞれ景観緑地と農用地は何平方メートルぐらいありますか。5ページの図では、宅地の半分ぐらいか、ちょっと少ないぐらいかと感じます。純粋に宅地部分が250平方メートルということですか。農用地と景観緑地と宅地を全部含んだものが250平方メートルですか。

(事務局)

住宅部分だけで最低250平方メートルです。標準宅地で全部で約200坪あり、約100坪が住宅部分、約60坪が景観緑地、約40坪が農地というイメージです。

(委員)

春風台ヒュッグガーデンというのは、同じようなところですね。

(事務局)

こちらは、景観緑地のある住宅地ではなく、保留地を購入した事業者が、裏庭のある住宅地とする形でやっています。

(委員)

同じような景観のところが、たしか春風台にあった気がしますが、あそこは景観協定を締結していないのですか。

(事務局)

資料2の5ページの右上の辺りに地図がありますが、春風台北、春風台、さくらの森、流星台という4つのエリアが同じコンセプトでつくられた景観緑地のある住宅地です。これらは同じように、地区計画で景観道路が指定されていて、その両側に12メートルのセットバックがかかっている街区になっております。

景観協定を認可したのは、さくらの森と流星台です。春風台と春風台北部は、これらより先行していますが、合意形成が難しかったり、協定とせずとも自分たちでやっていけるという話もあり、同じような用途地域と地区計画の中、任意のガイドラインを設定している形です。

様式第1号

ヒュッグガーデンは、この春風台北部の脇にあるところで、こちらはまた別のものです。

(委員)

先にできているところでどのような問題が起きているかを参考にすると、景観協定で決めておけばよいことかがはっきりするのかなと思ったので、どう活かされているのかなと思った次第です。

(事務局)

春風台が最も先行しており、同じコンセプトでつくっていますが、12メートル部分をいかに緑地として担保していくかの手法について、昔から考えられてきました。当初の設計では景観協定に加え緑地部分を市が借り上げ、そこを一般開放して使うという景観緑地制度が検討され、それをメインに進めてきましたが、市と各地権者の契約行為なので、もともとの地権者が合意していても、土地を売ったときに、次の人がなかなか契約してくれない事例がありました。そうすると、市が全部借り上げることができればその間は確実に緑化できますが、契約しない人が出てきたときに、担保が何もなくどうなるか分からないという話がありました。さくらの森や流星台は、区画整理による土地の整備が終わった後、地権者が土地を使用できる時期が春風台よりも何年か遅かったので、そういった事例を含め、地権者が決断し、協定の認可を受けるということになりました。

(委員)

よく分かりました。

(委員)

緑地について、写真では1本か2本、あらかじめ何か植わっている状態で各戸があるかと思いますが、例えば、芝生を植え、それが緑地とするというのは、何かちょっと違う気がします。また、この近辺は雑木林があったところを伐採して開発をしていると思いますが、実際、この景観緑地部分は、目指す姿はどういうところなのでしょう。

(事務局)

その辺りも、実際に借り上げる市と、実際に緑地を整備する地権者との間で調整がありました。ゴルフ場のように芝が張ってあるものから、雑木林みたいなものまで、同じ緑地でもいろいろあると思いますが、見た目の問題や、実際に管理する方法を考えた結果、全面芝貼りとし、木が何本か植わっている、というところで落ち着いています。

(会長)

先行していた春風台の景観的なイメージは、アメリカの郊外住宅地のように、芝が前提になっていて、そこに高木が植わっているのがイメージされ、最初の春風台が動いてきたと思います。逆に里山のように地権者さんがクヌギ、コナラなどを植えるということは、あまり想定されてきていないと思います。それが駄目なのかどうかは分かりませんが、基本的には想定されてこなかった場所と思います。

ヒュッグガーデンは「里山博」をテーマにしているので、もう少し森、里山のような共有の空間が、それぞれの家の裏側に共有スペースとして存在するものをイメージしていると聞いています。

様式第1号

(委員)

率直な感想として、この景観道路というコミュニティの中心になるような道にも電線がしっかりあるのだな、と思います。埋設は難しいにしても、電柱の色など、今後何か指導する可能性はどうでしょうか。

(会長)

前回も出た話ですが、どうですか。

(事務局)

前回、流星台については、地中化まではできなかつたけれども、カラー柱にしましたというお話をさせていただきましたが、さくらの森は、そのカラー柱もなかなかまとまらず、通常のもので立っているという状況です。電線類を地中化するため、春風台だと、地権者が一区画当たり100万円くらい投資する形で行った例があります。景観緑地のある住宅地は全部で4カ所ありますが、先行街区である春風台に地中化してもいい地権者を集めたため、後発の場所だと、地中化までできる人がもともと少なかったということもあり、電柱が立っている状況です。

(委員)

カラー柱にするのも高いのですか。

(事務局)

1人当たり数千円の負担と聞いております。

(会長)

そこは残念ですね。せめて道路際ではなく背割り側に配線を持っていくことはできないのかという話も前回しました。そうすると、今度はメンテナンスのための車両が背割り側に入っていくことを担保することとなり、そうした面がやや面倒な話になるらしく、結果的にこうなっているということのようです。

(委員)

景観協定区域隣接地というのは、どういう経緯で生まれたのでしょうか。

(事務局)

景観協定隣接区域については、景観法の中で規定されている制度であり、景観協定の同意を得られないときなど、協定区域の規模や形状が必ずしも良好な景観形成の単位として望ましいものになっていないときに、隣接区域に設定することで、後に土地の所有者が景観協定に入りたくなかったときに、すぐに協定区域に入ることができるというものです。制度上、景観協定の区域の変更となるともう一度全員の同意が必要になってしまい、再び合意を取って区域を広げるといったことは作業的にもかなり大変なので、隣接区域にしておくことによってそういったことを防ぐことができます。今回の場合ですと、協定の同意が取れなかった方は売主さんであり、自分が住むわけではないため、買った人に判断してもらいたいという趣旨で、同意をもらえなかったと聞いております。ただ、制限は何もかかりませんが隣接区域には入っていただき、同じコンセプトで計画されている住宅地に関しては、全て協定への同意か、隣接区域への同意は得た状況で協定を認可しています。

(委員)

分かりました。売主さんの意向でということですね。

(事務局)

売主が少し態度を保留するというイメージです。

(会長)

ウィズコロナ、ポストコロナを見据える中、日本の都市計画、まちづくりがどう変わるかを国交省でも議論しており、まさにこういう住宅地は恐らく今後人気急上昇する、特に在宅勤務で、週に1、2回は本社に行く必要があるようなワークスタイルの方にとっては、理想的な住まいになっていこうと議論されています。ただ、つくばよりも東京寄りだと、なかなかこうはいきません。例えばつくばエクスプレス沿線のもっと東京に近いところの住宅地は、相対的に没落していこうと言われていて、逆に、つくばなり、さらにもう少し遠いところ、例えば新幹線の駅がある辺りの住宅地が、従来に比べるとかなり人気が上がっていくのではないかという議論を今まさにしています。だからといって、つくばが全部こうなるというわけでは当然ないわけですが、そういったこれからの流れをうまくつかみながら、こういうものをイメージリーダーにしてつくばの住宅のイメージアップを図る戦略を市としても少し真剣にお考えいただくというのもよいかという気がします。実際、例えばアメリカだったりドイツだったり、イタリアだったり、コロナは大丈夫かと聞くと、こういうところに住んでいるので平気、というのがやっぱり多いです。大学なんかは、まさにこういうところに住んで、講義があるときだけは大学へ行くけれども、あとはもう完全にテレワークという形です。そういうライフスタイルができる人にとっては、いろいろな意味で非常にいい条件を備えた住宅地であるということになっていくと思います。ですからその辺を少し長い戦略の中にも、市として織り込んでいただけるといいなという気がいたします。

(2) 報告事項

② 令和元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 違反広告物の是正指導状況
- オ 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

(委員)

景観法に基づく届出について、壁面緑化ですけれども、建設時に完了検査はされると思いますが、引き続き緑化がなされているかは、どのような形で担保していくのでしょうか。

(事務局)

事業者の配慮によって緑化をするので、なかなか担保は難しいとは思いますが

様式第1号

が、職員が現地に行く場合もありますので、注視しながら確認していきたいと思えます。

(委員)

7ページの違反広告物の除却について、認知したものは全て除却できているということでしょうか。それとも、認知しても、除却できないものもあるのでしょうか。

(事務局)

簡易除却の広告物に関しましては、パトロールで見つけ次第撤去を行っておりますが、店先にあるようなものは店舗に指導することで撤去させております。

(委員)

はり紙など、明らかに違反というものについては、はり主に確認せず、その場で除却するというのでしょうか。

(事務局)

その場で撤去をしております。

(委員)

さくらの森の物流倉庫ですけれども、近くを通ったときに、あまりに巨大で驚きました。あそこにこの規模のものが今後も建つのであれば、緑化はしたほうがいいかもしれませんけれども、もうちょっと何とかならないかと思いました。用途地域は準工業地域になっているということで、むしろ建つことが望ましいような用途地域かと思うのですが、市としてはどうお考えでしょうか。

(事務局)

ここは準工業地域で計画建設地区になっており、URが売却する方法で、いろいろな企業が来る予定でした。現在この北側にショッピングモールを造っていますが、低層となっており、実際、この規模の倉庫が来るとは市としては予定外だったところですが。私も現地に行ったのですが、かなり大きい建物が建った印象です。もう少し南側のところは、研究施設が来る予定で、南側を平地とし、北側に建物が建ち、緑地空間と調和するような話でしたが、計画が変わってしまったというところです。

(委員)

あそこは遺跡が近く、今度整備されるところですよね。現時点では法律上は問題ないでしょうけれども、少し考えなければいけないかもしれないですね。

(事務局)

研究所などそういったものが来るので、なるべく緑地帯を設けるよう地区計画で規定しているのですが、まさかこれほど大きい建物が建つとは想定外でした。

(会長)

私も全く同感です。少なくとも現状は、取りつきが非常に悪い。将来的には、都市計画道路の開通により、インターチェンジ等にアクセス性が向上するかもしれませんが、現状ではおそらく花室の交差点に出て、桜土浦方向に行くという動線になります。そうすると、今ですら夕方方のラッシュ時に相当混雑する花室の交差点に、さらに集中する形になってしまう。そういう問題も含め、この種のものには何か手を考えなければいけないと思えます。他市の例ですが、この種の施設に緑化は義務づけるけれども、大抵は申し訳程度に壁面の一部にツ

タがある、あるいは足元に植栽する程度が現実です。景観的に何の価値もない、策になっていないケースが非常に多く、この種の施設が建ってそれっきりということがよく起きると思います。なので、用途地域上問題ないと言えど、それこそ地区計画を上掛けしていく中でもっと高さ制限をかけるとか、容積率を制限するとか、なにか手だてを講じないと、物流施設については需要もあるためどんどん増えてしまいます。ですので、ちょっと残念というのが、私の率直な意見です。

(事務局)

北側のショッピングモールは平屋建てであり、その他にも未利用で残っているところが少しありますが、それほど大きい建物は建たないとは思いますが。

(委員)

先ほどの景観協定を結んだところと、それほど離れていないところですよ。あちらはきめ細やかにやっているのに、これがあると、地域全体としては残念という感じになってしまいます。

(会長)

本当そうですね。例えば、社会的な需要が非常に高まっている中で、私も当然通販の恩恵を受ける人間として、こうしたものをけしからんと言ったら、ある意味では自己否定になってしまいます。まさにウィズコロナ、ポストコロナの中で、通販の需要が増えていくとなると、どうしてもこの種の施設というのがもっと必要になるというのは致し方ないと思いますが、必要であるということと、それをどこに配置するのかということについて、もう少し慎重な議論がなされるべきです。必要だから立地するのはしょうがないとすると結局こうなるので、需要に対しての設置は仕方ないとして、その設置の仕方に関してはいろいろな工夫を考える必要があると思います。

決してこうした使い方にすべきだという意味ではありませんが、大型商業施設の跡地のようなところを使う分には、少なくとも景観的なインパクトは、新たに造るよりは少ないですよ。代替案を考えていく中で、そういう検討というものもあり得るかもしれません。あるいは、市内に廃業したショッピングモールがありますが、ああいったところを再生する際に積極的に誘致するとか、やり方もあり得ると思います。需要に対する答えは用意するし、決して施設そのものを排除するわけではないけれども、しかし、同じやるならこっちだと、市として代替案を示すのは、あり得ると思います。

(事務局)

大規模流通施設については、市街化調整区域でも立地基準があり、建築できます。先ほどの廃業したショッピングモールも、物流倉庫は可能なエリアです。

(会長)

調整区域でも可能で、そこに地区計画をかければ、よりうまくできる。あそこならインターも近く、条件はいいと思います。そういう検討を市全体の計画を考る中ですべきであって、あの跡地がそのままどまのイメージを悪くするし、一方でわざわざここじゃなくていいところに巨大なものを造ることは止めなくてはいけない気がします。

(委員)

屋外広告物の許可について、消火栓標識広告の新規がすごく多い理由はあり

様式第1号

ますか。

(事務局)

消火栓標識広告ですけれども、昨年度に関しましては、期限切れの物件が複数見につき、その是正のため、件数が多くなっております。

(委員)

違反広告物の是正指導について、山新の入り口の撤去が、見た目ですぐ分かって、頑張ってくださったなと思ったのと、効果が高かったと思います。ぜひ、今後もお願いします。

(委員)

関連して、撤去するときには地権者の方とどのようなやり取りをされたのか、御説明いただけますか。

(事務局)

指導については、まず広告主に連絡を取り、許可の有無や、所有者について調査を行い、その情報をもとに是正の相手方を確認し、口頭指導をした後に文書指導をするという流れで実施しています。土地所有者には、是正の相手方への文書指導に併せて、この看板は違反のため文書指導をしますという通知を同時に出しています。その段階で、広告主、看板の所有者、土地所有者に一通り同じ説明をして、撤去が円滑に進むよう努めています。

以上

令和2年度第1回つくば市景観審議会 次第

日時：令和2年(2020年)6月29日(月)午前10時～

場所：つくば市役所2階 防災会議室2

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】

- ① 「2景観審諮問第1号」 並木2丁目バス停上屋添加広告物の設置
- ② 「2景観審諮問第2号」 物質材料研究機構バス停上屋添加広告物の設置
- ③ 「2景観審諮問第3号」 洞峰公園バス停上屋添加広告物の設置
- ④ 「2景観審諮問第4号」 気象研究所バス停上屋添加広告物の設置

(2) 報告事項

① 景観法に基づく景観協定の認可について 【資料No. 2】

(さくらの森5, 8, 13, 14, 15番地景観協定)

② 令和元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 違反広告物の是正指導状況
- オ 再生可能エネルギー発電設備の届出

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
(バス停上屋添加広告物の設置)

1 設置場所



2 許可地域

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

3 許可の基準

(1) 表示面積

1 面につき 2 m²以内

(2) 表示面数

上屋 1 基につき 2 面以内

(3) 許可期間

3 年以内

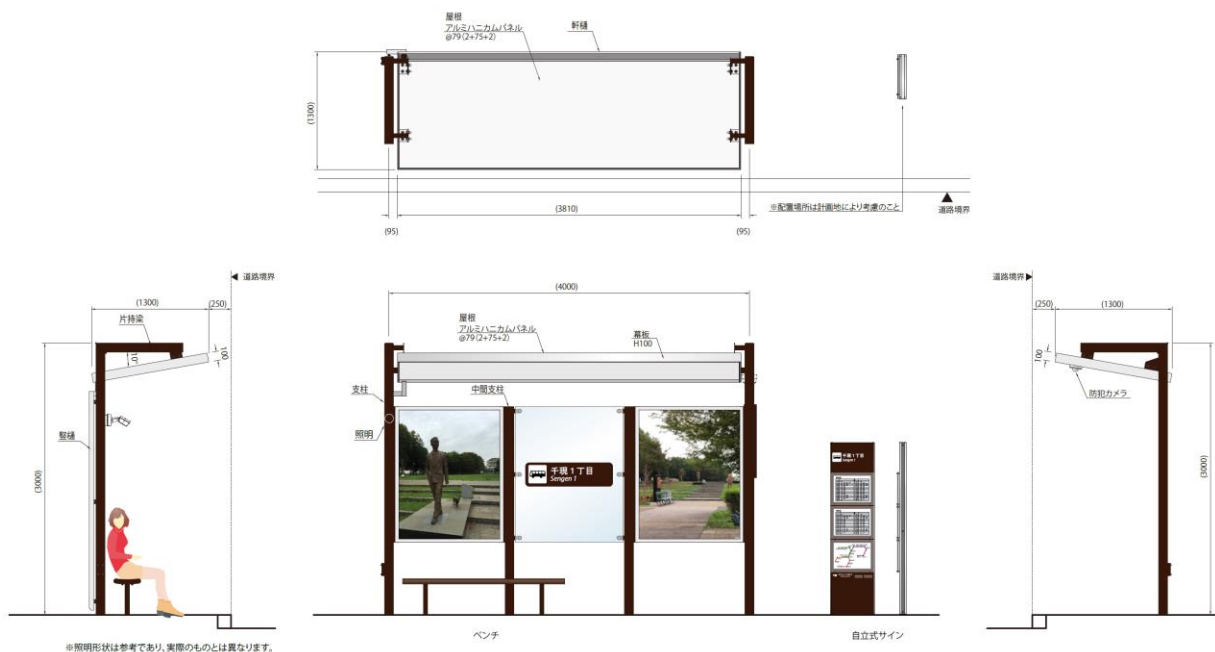
(4) 色彩

表示面積の 4 分の 1 を超えて彩度が 10（色相が R、YR 及び Y である場合は、彩度 12）を超える色彩を使用しないこと

(5) その他

- ① 公共的空間に掲出されることを踏まえた業種、業態、表現及び意匠とし、公序良俗に反するものでないこと
- ② 事業者は自主審査基準を設け、業種、業態、表現及び意匠について審査すること

4 バス停上屋の構造



5 広告物の大きさ

停留所名	縦	横	面積	面数	合計面積
⑧並木2丁目	1.5m	1.2m	1.8 m ²	2	3.6 m ²
⑨物質材料研究機構	1.5m	1.2m	1.8 m ²	2	3.6 m ²
⑩洞峰公園	1.5m	1.2m	1.8 m ²	2	3.6 m ²
⑪気象研究所	1.5m	1.2m	1.8 m ²	2	3.6 m ²

6 広告物のデザイン（4ヶ所共通：右側）

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

あなたの街の住まい探しのパートナー。

ISSEI 街と暮らしを考える。
一誠商事株式会社

賃貸 | 賃貸管理 | 不動産購入・売却 | 資産運用 | 空き家管理 | 各種保険

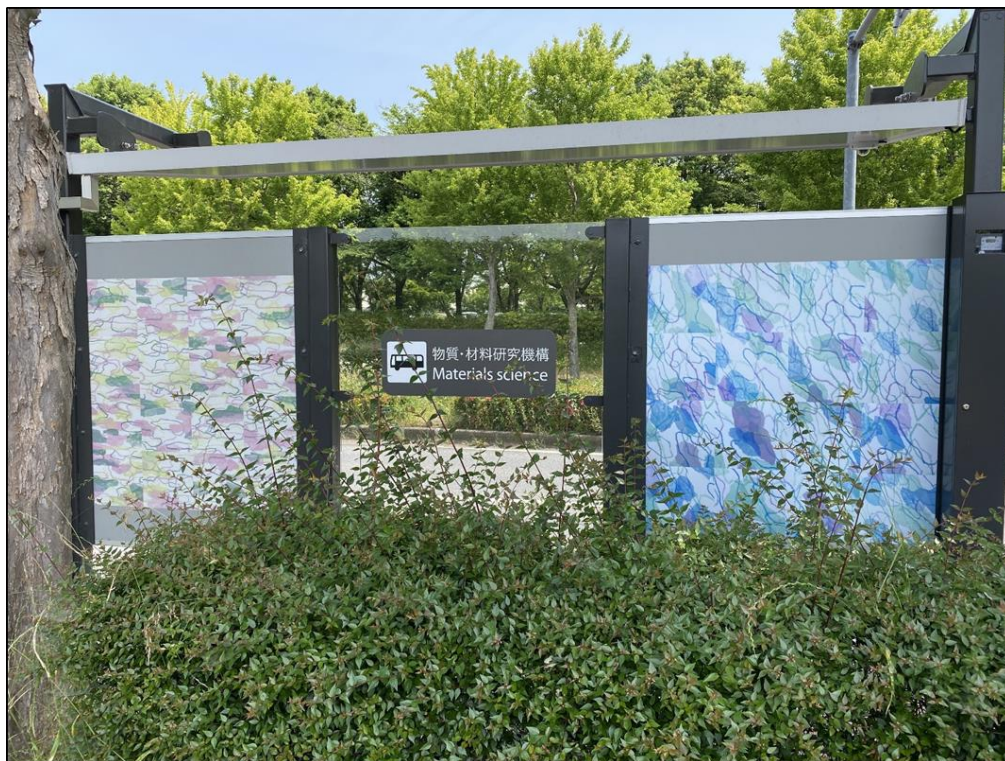
つくば本社 茨城県つくば市竹園2-2-4 宅地建物取引業 茨城県知事(11)第2559号
☎ 029-852-6611

7 現況写真

⑧ 並木 2 丁目



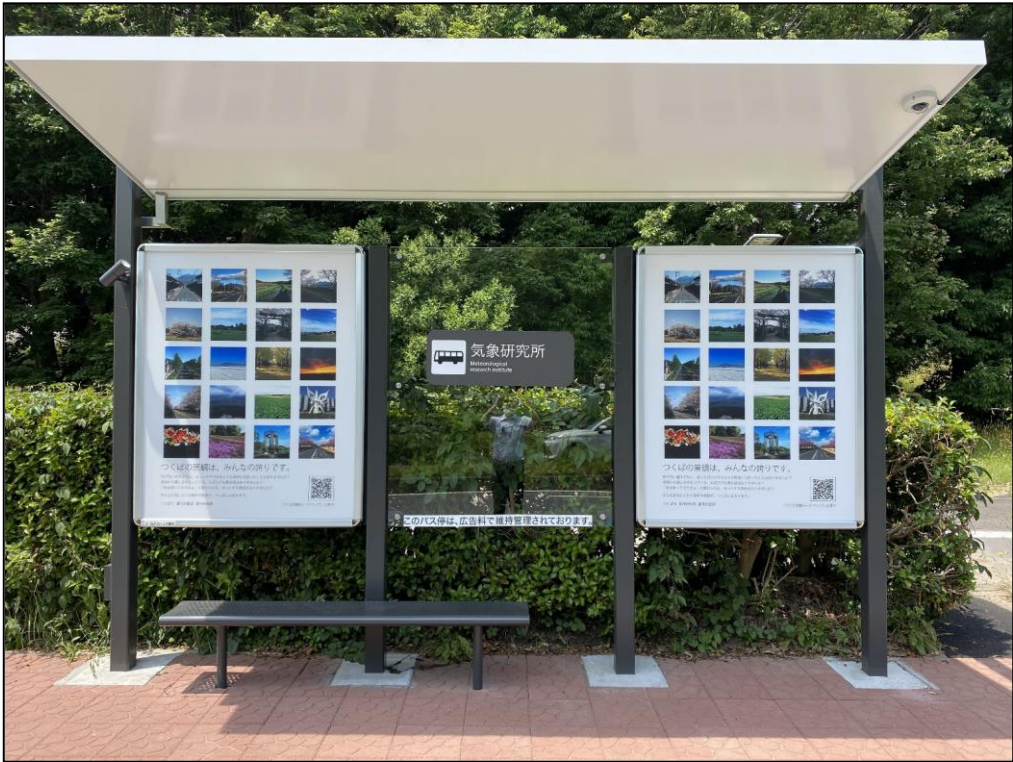
⑨ 物質材料研究機構



⑩ 洞峰公園



⑪ 気象研究所



報告事項①

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、令和2年5月15日に12件目となる「さくらの森5, 8, 13, 14, 15番地景観協定」を認可しました。

認可済の景観協定		認可日
⑫	さくらの森5, 8, 13, 14, 15番地景観協定 (さくらの森5番3から同番10まで、同番12から同番45まで、8番2から同番22まで、13番2から同番15まで、14番1から同番31まで、15番1、同番2、同番15から同番31まで及び同番34から同番37まで)	令和2年5月15日
⑪	ブリージアみどりのノースエリア景観協定 (みどりの二丁目2番1)	令和2年2月20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
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
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
⑦	春風台ヒュッグ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
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
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
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
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
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
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

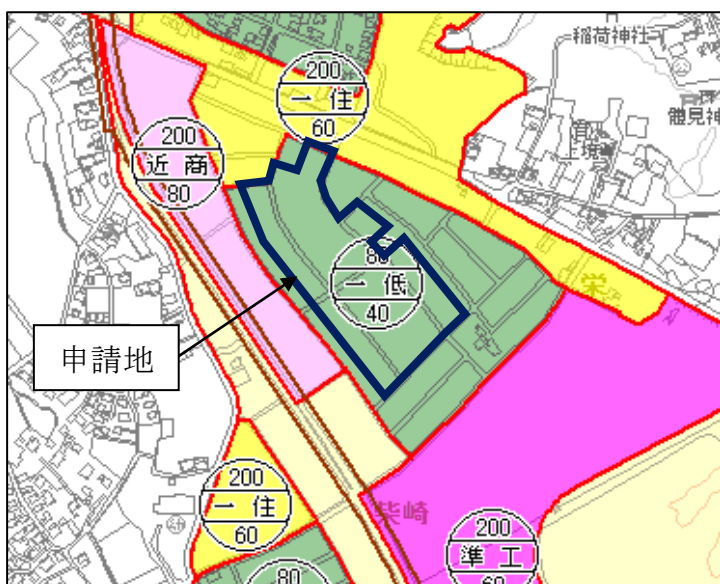
1 景観協定の概要

(1) 名称：さくらの森5，8，13，14，15番地景観協定

(2) 地名地番：つくば市さくらの森5番3から同番10まで、同番12から同番45まで、8番2から同番22まで、13番2から同番15まで、14番1から同番31まで、15番1、同番2、同番15から同番31まで及び同番34から同番37まで



(3) 区域面積：35,376.05 m²



(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）

- ① 敷地の面積の最低限度：250 m²
- ② 壁面の位置の制限：
 - ・ 景観道路との境界線までの距離：12m
 - ・ 景観道路を除く道路との境界線までの距離：2 m
 - ・ 隣地との境界線までの距離：1.5m
- ③ 建築物等の高さの最高限度：9 m
- ④ かき又はさくの構造の制限：高さ1 m以下の生垣か木製フェンス

(6) 協定締結者：さくらの森景観緑地管理組合

(7) 景観協定区域隣接地：さくらの森5番1、同番2、同番46、同番47、15番32及び同番33（1,616.18 m²、土地の所有者2者）

2 協定書の主な内容

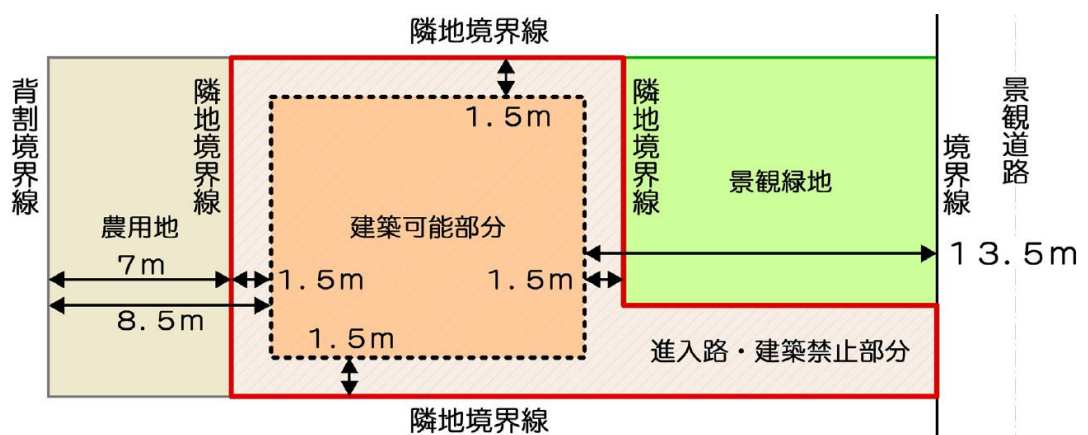
(1) 景観協定区域内の区分

- 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（5ページ参照）。

※農用地：住宅地部分と一体的に果樹園や菜園として居住者が利用すること想定して設計されているスペース。背割境界線から7 m。14番地のみ。

(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。
- ② 壁面の位置の制限
 - ・ 景観道路との境界線までの距離：13.5m
 - ・ 背割境界線との境界線までの距離：8.5m（14番地のみ）



(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

- ・表示面積の合計は、1.0 m²以下。
- ・地上から上端までの高さは、2.0m以下。

② 農用地に関する事項

- ・隣地の作物に影響を及ぼさないように配慮しなければならない。
- ・隣地に影響を与える農薬の使用はできるだけ控える。

(4) その他の特徴的な事項

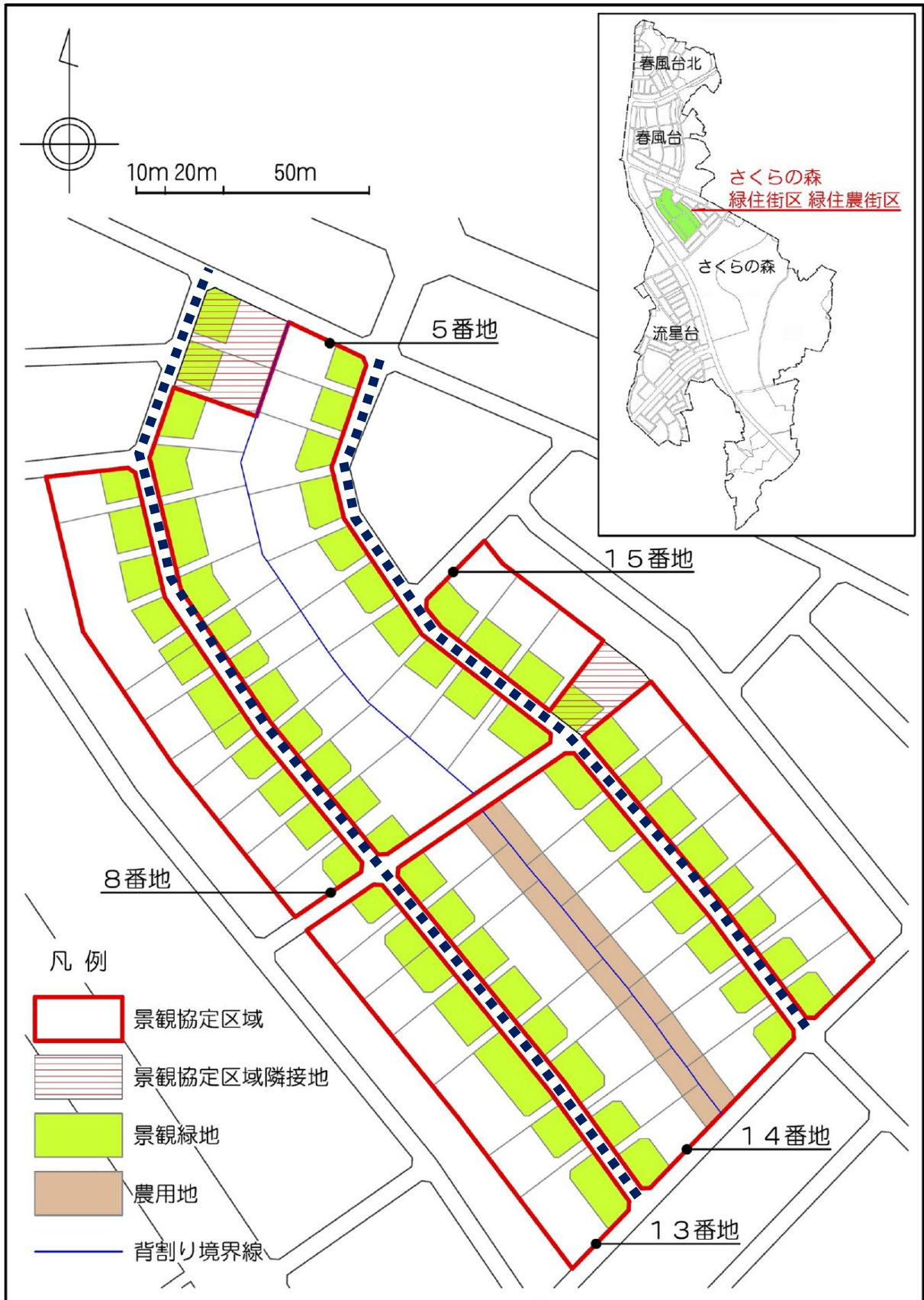
- ① 確認申請の際、景観緑地及び農用地は、敷地面積に含めてはならない。
- ② 景観緑地は、全面を地被類、花卉、樹木により緑化を行う。
- ③ 景観緑地に高さ3 m以上の高木を1本以上植栽する。
- ④ 景観緑地内は、駐車場、資材置き場等に使用してはならない。

(5) 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。

3 現況写真





景観道路

報告事項②

令和元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
建築物の建築等	44	6	50
工作物の建設等	0	0	0
開発行為	6	0	6
合計	50	6	56

2 行為の種類毎の内訳

(1) 建築物の建築（届出）

種類	件数
商業施設・業務施設	9
倉庫・工場・研究所	22
共同住宅・長屋	6
保育所・老人福祉施設・診療所	7
合計	44

(2) 開発行為（届出）

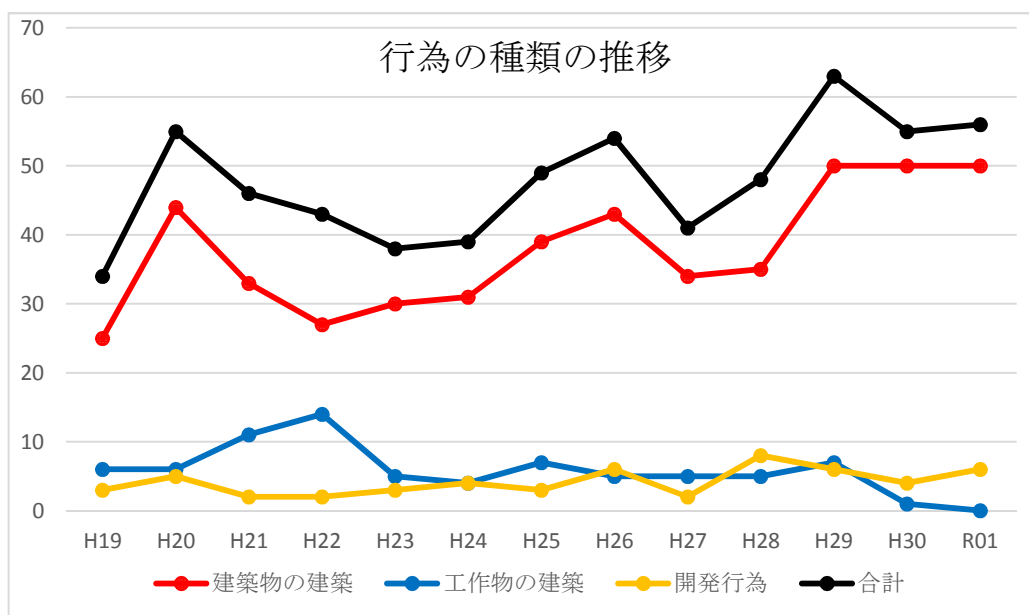
種類	件数
宅地分譲	6
合計	6

(3) 通知

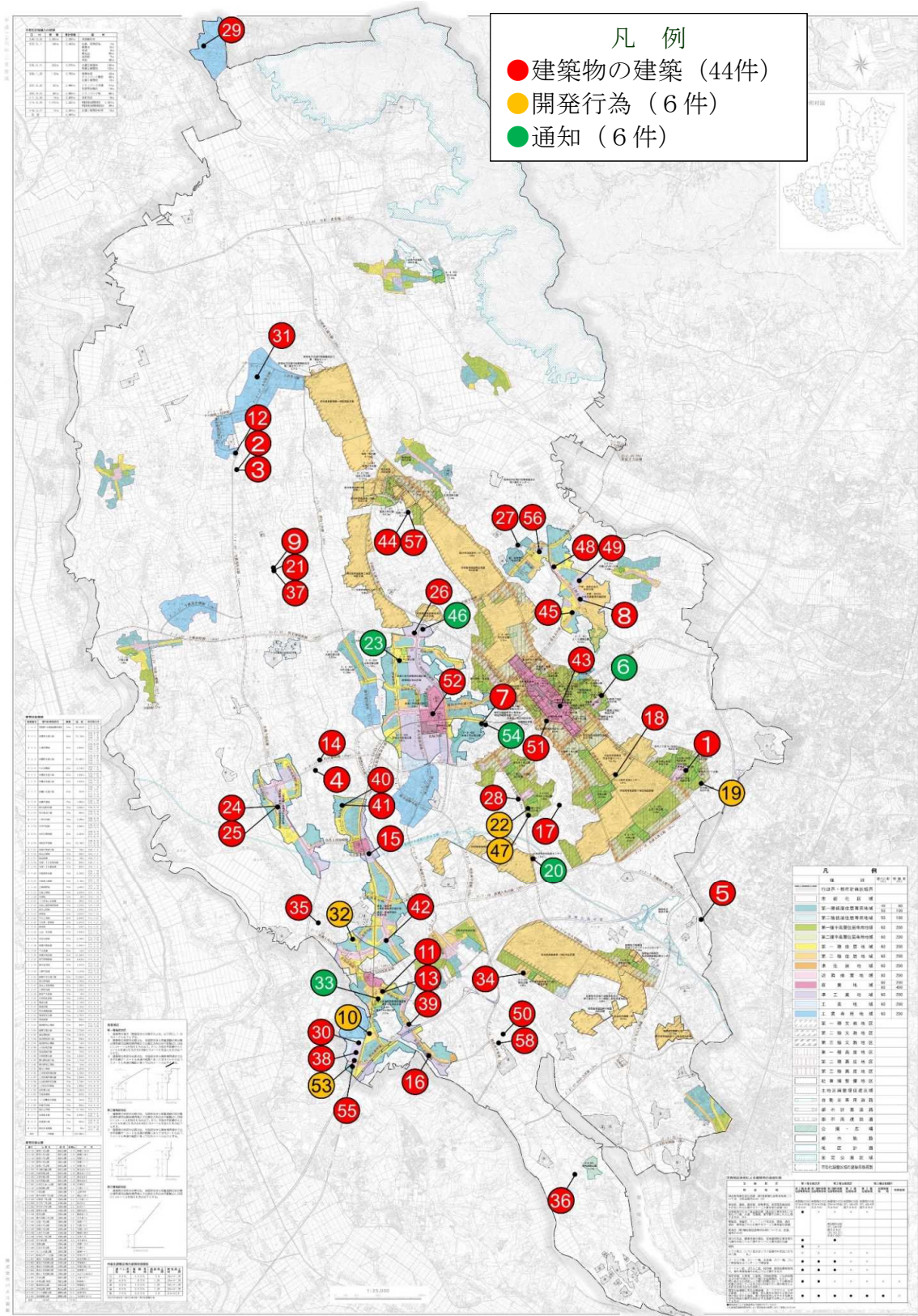
種類	件数
学校	4
給食センター	1
警察署	1
合計	6

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	R01
建築物の建築	25	44	33	27	30	31	39	43	34	35	50	50	50
工作物の建築	6	6	11	14	5	4	7	5	5	5	7	1	0
開発行為	3	5	2	2	3	4	3	6	2	8	6	4	6
合計	34	55	46	43	38	39	49	54	41	48	63	55	56



4 届出箇所図



※No. 31、44は届出後取下げのため件数に計上せず

5 事例紹介

(1) さくらの森物流倉庫

- ① 用途：倉庫業の用に供する倉庫
- ② 住所：つくば市さくらの森25番2の内の一部
- ③ 用途地域：準工業地域
- ④ 延べ面積：111,757.99㎡
- ⑤ 高さ：30.06m



(2) つくばほがらか給食センター谷田部

- ① 用途：学校給食センター
- ② 住所：つくば市藤本3番の1
- ③ 用途地域：第二種住居地域
- ④ 延べ面積：4,744.42㎡
- ⑤ 高さ：9.95m



報告事項②

令和元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

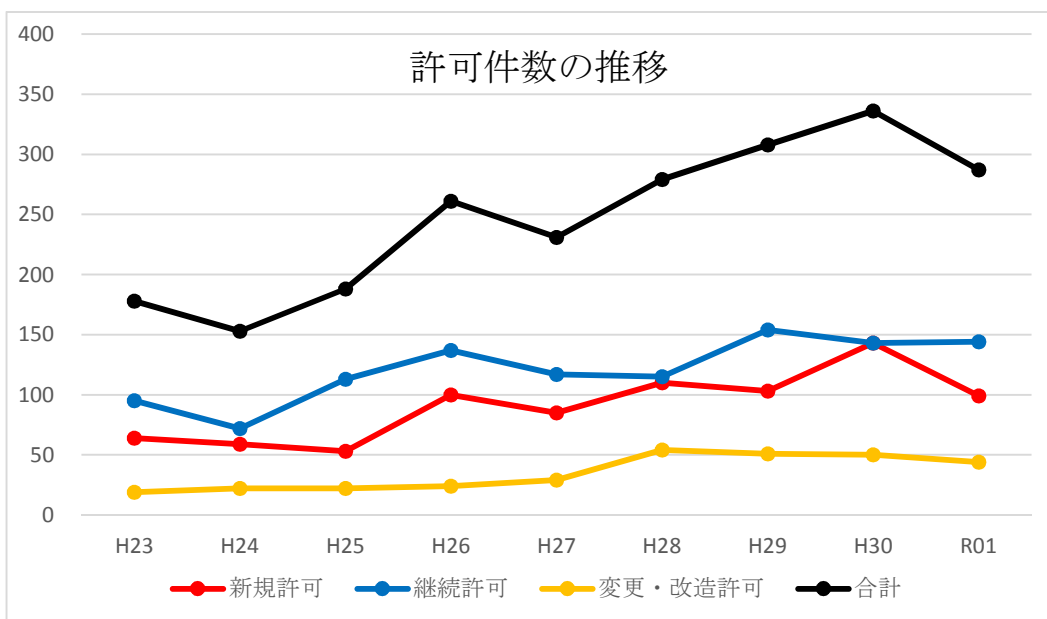
行為の種類	許可件数（申請件数）	許可広告物（枚数）
新規許可	99	501
継続許可	144	3,441
変更・改造許可	44	133
合計	287	4,075

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	93	198	42	333
建築物利用広告	258	595	75	928
広告幕	17	31	2	50
電柱袖付広告	0	676	0	676
電柱巻立広告	0	1,915	0	1,915
近隣店舗等案内広告	8	9	3	20
アドバルーン	0	0	0	0
消火栓標識広告	120	0	2	122
置広告	2	8	5	15
車体利用広告	3	1	2	6
バス停上屋添加広告物	0	8	2	10
合計	501	3,441	133	4,075

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
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
R01	99	501	144	3,441	44	133	287	4,075



報告事項②

令和元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
- ・茨城県まちなか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

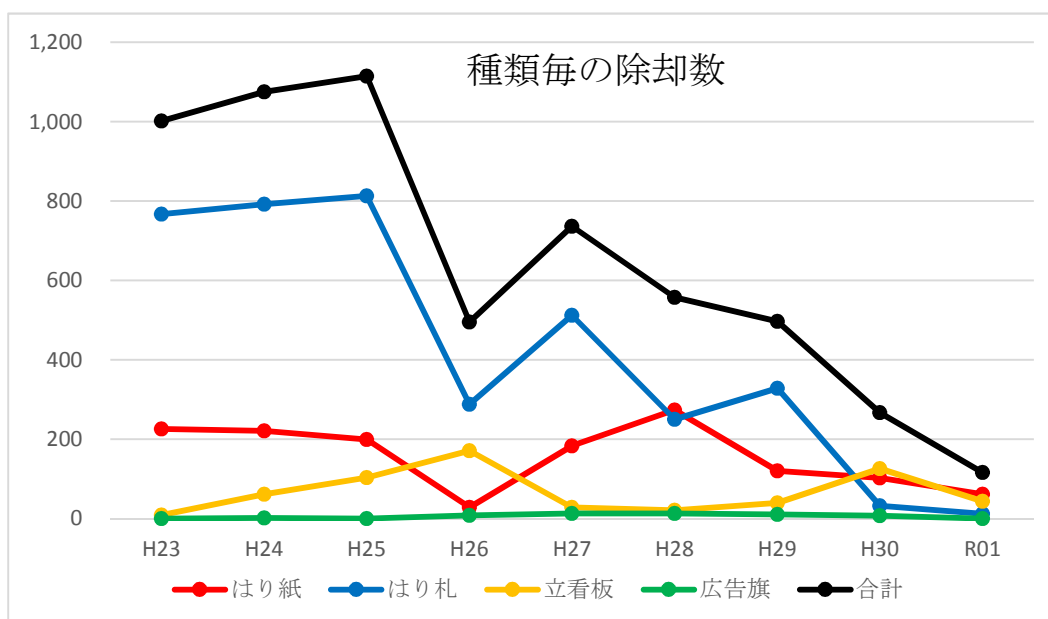
(<https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/toshikei/kikaku/kokoku/jokyoseido.html>)

2 除却実績の推移

(1) 種類毎の除却数

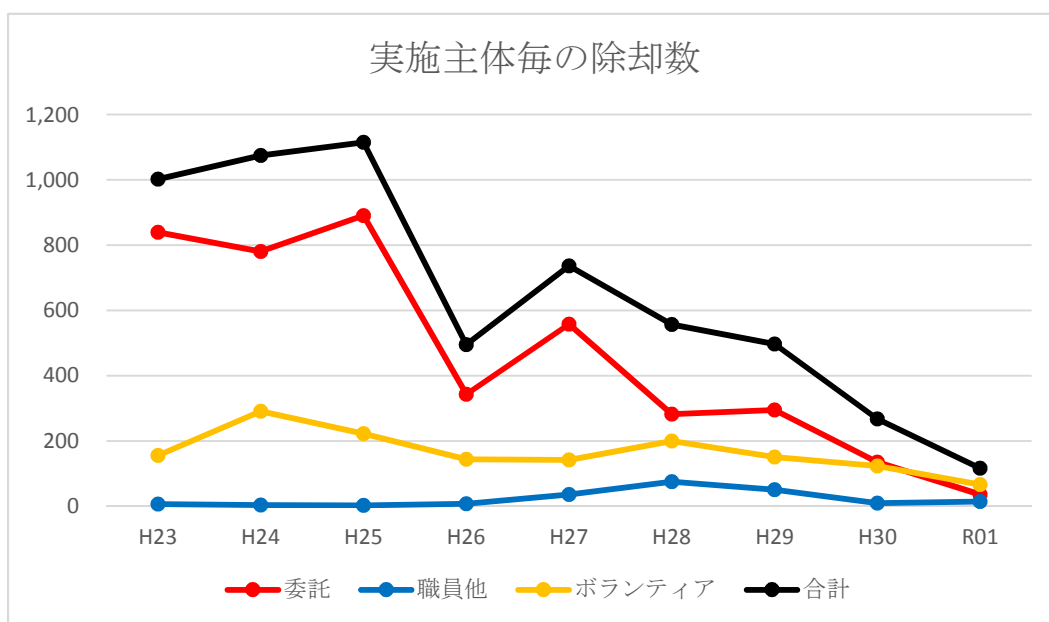
年度	はり紙	はり札	立看板	広告旗	合計
H23	226	767	9	0	1,002
H24	221	792	61	1	1,075
H25	199	813	103	0	1,115
H26	28	288	171	8	495
H27	183	512	28	13	736
H28	273	250	21	13	557
H29	120	328	39	10	497
H30	102	32	126	7	267
R01	61	12	43	0	116

※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

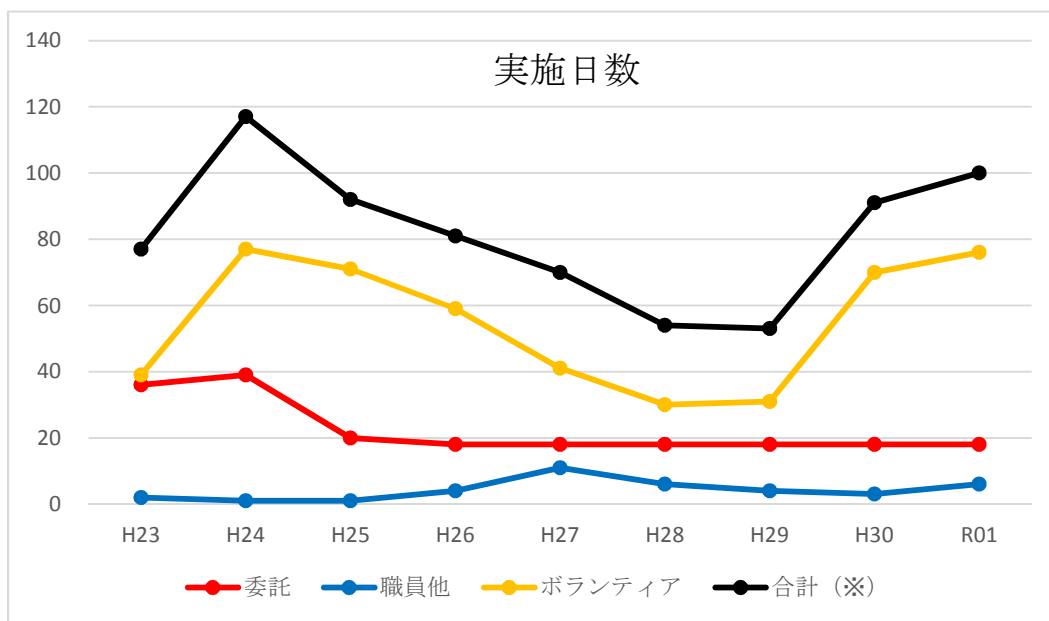
年度	委託	職員他	ボランティア	合計
H23	839	7	156	1,002
H24	780	4	291	1,075
H25	890	3	222	1,115
H26	343	8	144	495
H27	558	36	142	736
H28	282	75	200	557
H29	295	51	151	497
H30	135	9	123	267
R01	36	14	66	116



(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)
R01	18 (10)	34 (6)	76 (8)	100 (24)

※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



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

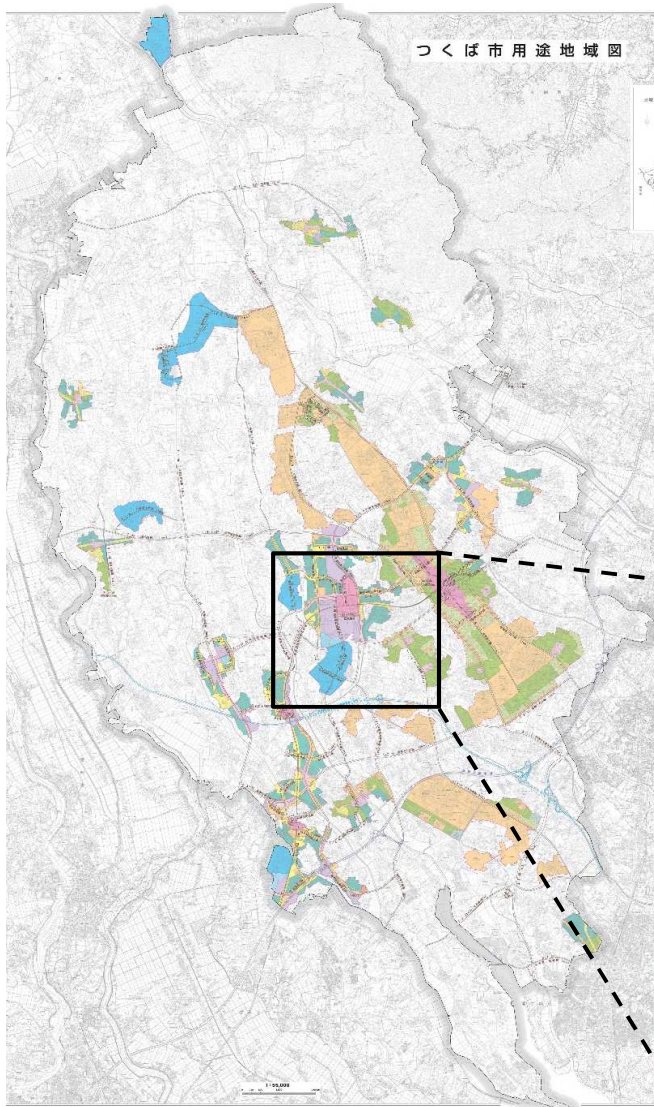
報告事項②

令和元年度実績報告について

〔エ 違反広告物の是正指導状況〕

1 違反広告物是正指導

令和元年に開催された茨城国体を契機に、茨城県都市計画課から県内一斉に是正指導を行う方針が出されたことから、つくば市では、つくば市違反広告物等是正事務処理要領を令和元年9月17日に施行した。また、同要領に基づき、令和元年度は重要性和緊急度の高い以下の3つの交差点を重点是正地域に指定し指導を実施した。

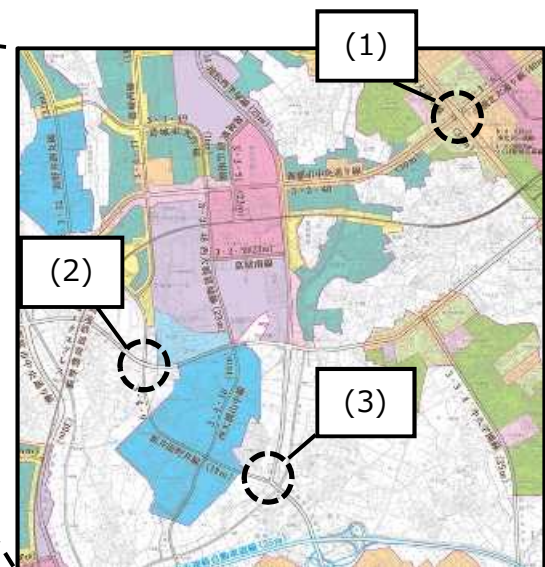


- (1) 春日1丁目西交差点
(西大通り×北大通り)
- (2) 面野井155-1地先交差点
(土浦学園線山新入口)
- (3) 新井312-1地先交差点
(みずほの村市場前)

2 指導実績

年度	指導件数	撤去件数
R1	35	20

※令和2年6月4日時点



報告事項②

令和元年度実績報告について

〔オ 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であり、景観や生活環境に影響を与える可能性の高い、一定規模以上の発電設備の設置について、事業者は計画書を提出する。

(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

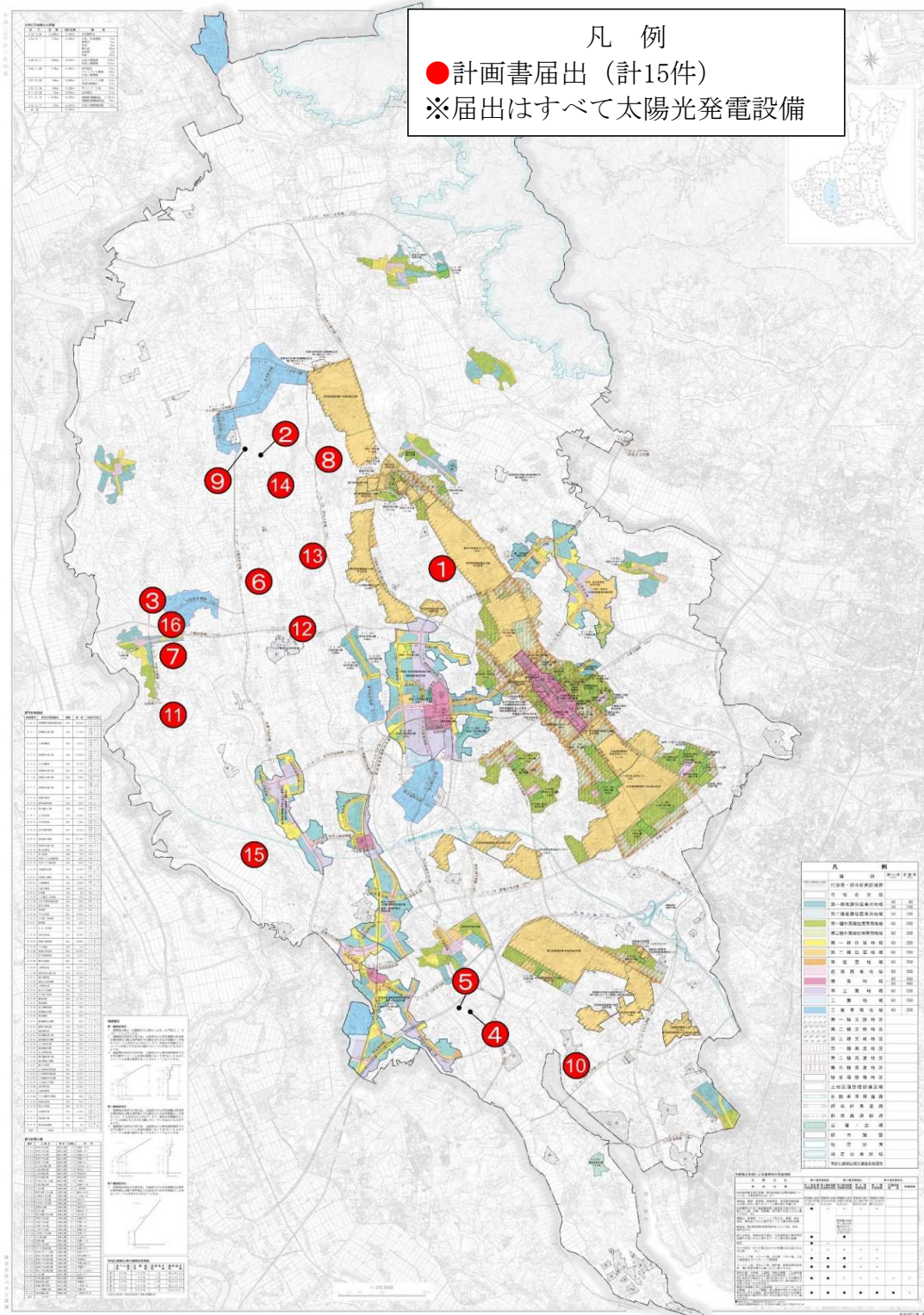
(3) 届出件数（すべて太陽光発電施設）

年度	件数	発電出力 (KW)				敷地面積 (m ²)					
		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	4	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
R01	15	2	7	4	2	1	0	4	7	1	2

変更届出：1件（埋蔵文化財試掘調査結果を踏まえた配置計画の変更1件）

2 分布図

市街化調整区域15件



※No. 7は届出後取下げのため件数に計上せず

さくらの森 5, 8, 13, 14, 15番地 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4章 運営委員会	(第15条—第18条)
第5章 景観協定に違反した場合の措置	(第19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4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、さくらの森 5, 8, 13, 14, 15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。

(名称)

第2条 この景観協定は、さくらの森 5, 8, 13, 14, 15番地 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15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、規模については、都市計画で定められた「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。（**別紙4** **別紙5** イメージ図参照）

- (1) 建築基準法第6条第1項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に含めてはならない。
- (2) 進入路については、幅員3.5メートル以内（隅切り部を除く。）で原則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。なお、進入路を2箇所以上設ける場合、第15条第1項の委員会の承認を受けなければならない。
- (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15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13.5メートル以上とする。
- (5) 14番地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8.5メートル以上とする。
- (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、上屋の最高の高さは、3メートルとする。

第2節 工作物に関する基準

（かき又はさくの設置）

第7条 景観緑地及び進入路には、かき又はさくを設けてはならない。

2. 敷地と景観緑地との境界線沿い全体に木製さくを設ける場合、老朽化により景観を損なうことの無いよう、定期的に塗装し、又は生垣との併用を行うものとする。
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、0.5メートル以下とする。
4. 隣接地と高低差がある場合、地盤の高い宅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15条第1項に規定する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

(雑草の管理)

第9条 協定区域内は雑草の繁茂を放置してはならない。

(景観緑地の緑化)

第10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15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3.0メートル以上の高木を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。
5. 景観緑地には物置、テラス屋根等を設置してはならない。ただし、第15条第1項の委員会の認めるものについては、この限りではない。

(景観緑地の維持管理)

第11条 地被類、花卉、樹木の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. 地被類、花卉、樹木に枯死、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。

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15条第1項に規定する委員会の承認を得たものについては、この限りでない。

- (1) 表示面積の合計は、1.0平方メートル以下とすること。
- (2) 地上から上端までの高さは、2.0メートル以下とすること。
- (3) 色彩は、**別紙3**に示す色彩基準を準用すること。
- (4) 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

(耕作地の保全)

第13条 農用地は、次の各号に定める基準により、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。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第15条 この協定の運営に関する事項を処理するため、さくらの森 5, 8, 13, 14, 15番地 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、さくらの森景観緑地管理組合（以下「組合」という。）の役員をもって組織する。また、必要に応じて専門アドバイザーの参加、助言を依頼する事ができる。
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16条 委員会には、委員長1名、副委員長1名及び会計複数名を置く。

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17条 土地所有者等は、次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、承認を受けなければならない。

- (1) 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え又は色彩の変更。
- (2) 工作物等の新設、撤去、改変。

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19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は、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20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は、その強制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。

第21条 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。

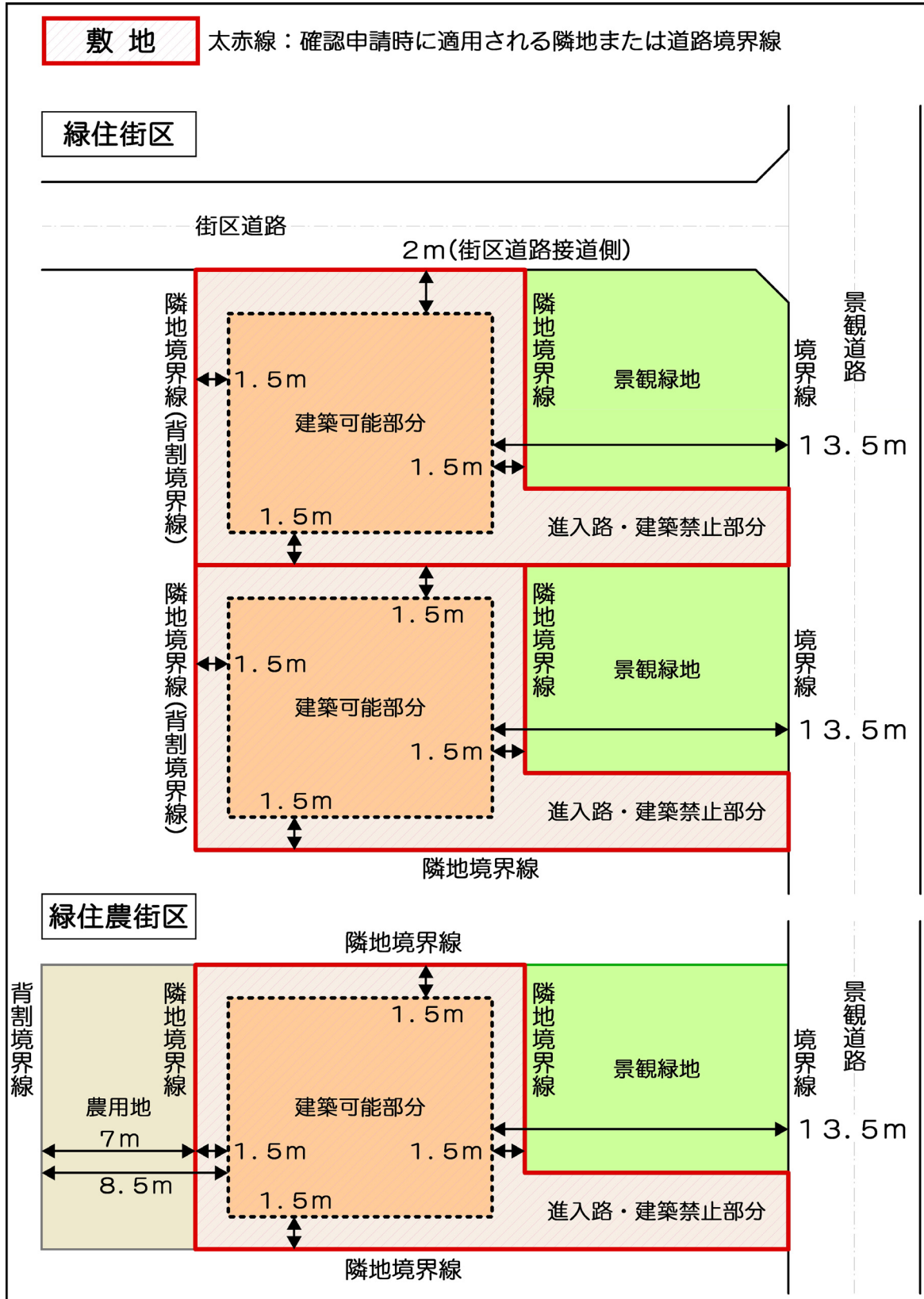
附則

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1 さくらの森景観協定区域図



別紙2 各宅地内の区割り及び建築物壁面位置の制限



別紙3 建築物の色彩基準

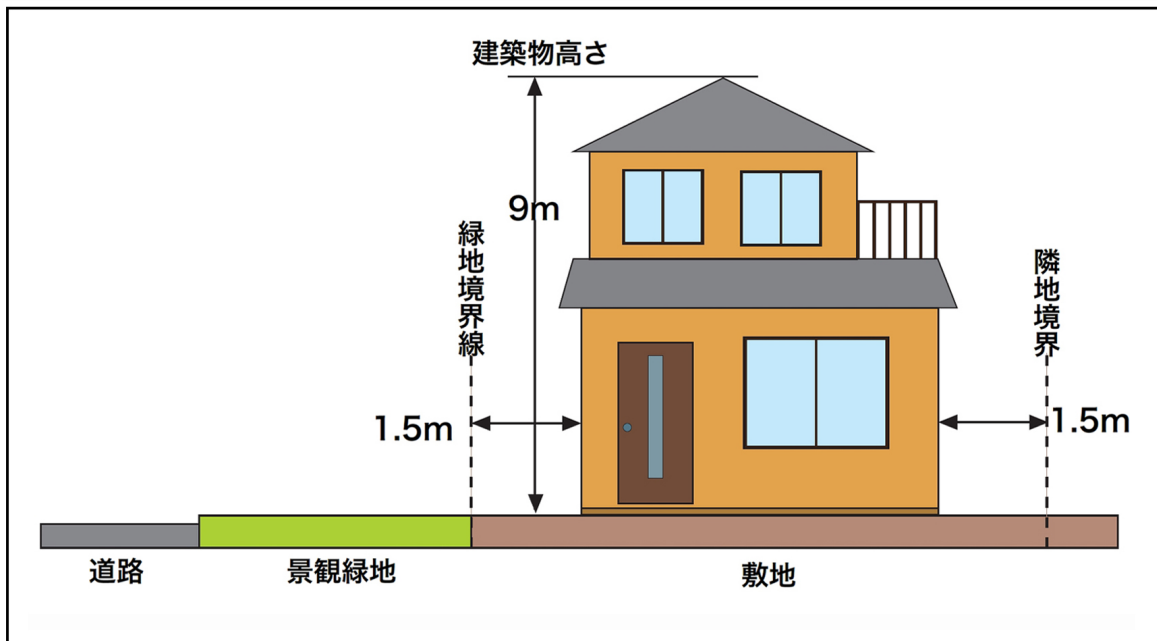
つくば市景観計画の景観形成基準における市街化調整区域に準拠

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

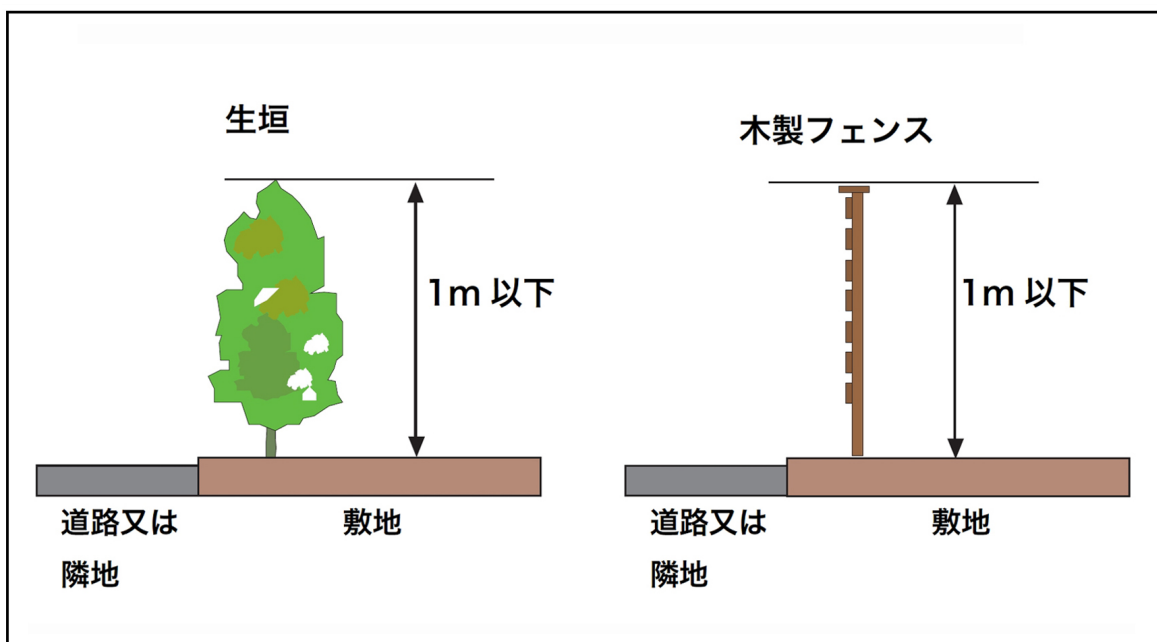
別紙4 建築物、工作物の制限 イメージ図（参考）

建築物高さ及び壁面位置の制限

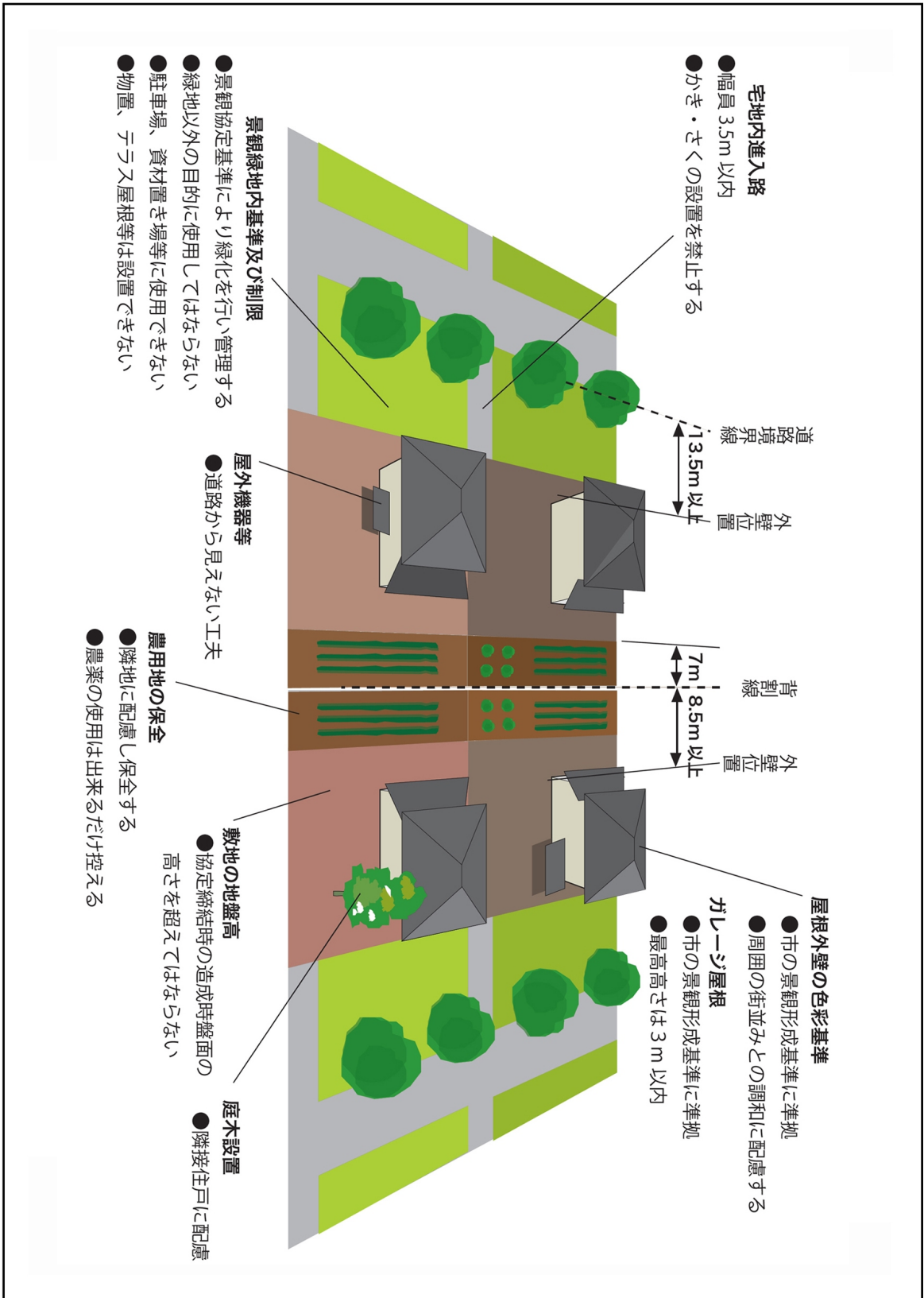
1. 土地利用ごとの目指すべき市街地づくりや道路の性格に応じた景観づくりを行うため、それぞれの特性に合せた制限を設定します。
2. 対象となるのは、建築物の壁面又はこれに代わる柱の面の位置であり、かき・さく や門扉、屋根の軒先などは対象となりません。



かき又はさくの構造の制限



別紙5 街区景観 イメージ図 (参考)



会 議 録

会議の名称		令和 2 年度第 2 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和 2 年(2020 年) 9 月 28 日 (月) 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 及び B		
事務局 (担当課)		都市計画部都市計画課		
出席者	委員	横張真、藤川昌樹、野中勝利、山本早里、上野弥智代、藤間明美		
	事務局	都市計画部 中根部長、大塚次長 都市計画課 大里課長、中島課長補佐、藤原係長、 神立主査、風見主任		
公開・非公開の別		<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0 名
非公開の場合はその理由		つくば市情報公開条例第 5 条第 4 項の規定による不開示情報を含むため。		
議題		(1) 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 (デイズタウンにおける屋外広告物の設置) 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 屋外広告物の合計表示総面積の上限について ② バス停上屋管理のお知らせ (シール) について		
会議録署名人		上野委員、藤間委員	確定年月日	令和 2 年(2020 年)12 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

3 議事

(1) 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（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)

基準も満たしているようですし、問題ない気がしますが、そもそもこういう店舗は、法律上の問題はないのでしょうか。屋内での釣堀ということで、非常に変わっていますね。

(事務局)

用途上の話でしょうか。

(会長)

はい。まず、用途上の話として。

(事務局)

商業地域であるため、問題はありません。

(会長)

かなり小規模で、中央に釣堀があり、結構三密に近いかと思われませんが、そのあたりのコントロールは、市としては特にはないのでしょうか。

(事務局)

短い竿で小さい魚を釣るだけのもので、店舗も三密は避けるということで入場制限等しているとは思いますが。消毒の液も設置されていますのでそれほど問題はないと考えています。

(会長)

隣の人との距離が相当に近いですけども。

(事務局)

写真で見る限りでいうと、7席程度です。

(会長)

この場で審議することではございませんけれども、事業主体が、もともとレーシングチームか何かの方だそうですね。

(事務局)

経営者がかなりの釣り好きだそうで、モータースポーツ業界にいた際のチーム名から、このお店の名前をつけているようです。また、イメージカラーも共通しており、そちらが一区切りし、新しく釣りのお店を始められたようです。

(会長)

検索したら出てきたのがそのような話で、なかなか面白いなど。

(委員)

釣りだけをするのですか。

(会長)

そのようです。タナゴなどを小さい竿で。

(委員)

釣った魚はどうされますか。

様式第1号

(事務局)

釣った魚は、持ち帰りはできず、戻すこととなります。

(会長)

特にございませんようでしたらば、本件諮問第5号でございますが、お諮りしたいと思っております。許可をするということに御異議ございませんでしょうか。

[異議なし]

(会長)

全員一致で許可することに差し支えないと認めたいと思っております。

(1) 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)

これは指導を受け入れ、当初の案よりも小さくしてくれたということですね。

(事務局)

はい。委員の皆様からは、大きいという話と派手であるという話がありました。それを事業者に伝えたところ、大きさが13㎡ほどから、一回り小さいものに変え、両側の野菜の数を減らし、文字にかからない形になりました。また、赤や黄色の部分も抑えるよう修正が加えられています。

(会長)

分かりました。皆様方の御意見に従って工夫をしてくれた、その結果としての案ということですが、いかがでしょうか。

(委員)

5ページの現地写真では、のぼり旗が3基見えますけれども、新しい広告ができることによって、のぼり旗はどうなるのでしょうか。

(事務局)

のぼり旗につきましては、営業時間中のみ掲出して、終わったら取り外すということですので、今回広告物の許可には含めない形とし、広告幕だけ諮問しています。

(会長)

この件に限らず、ロードサイドショップで、よくこうしたのぼり旗が並んでいます。あれは、営業時間中に仮設するものであるという理解の中で、それはそれでどうかという話も一方であるかと思っておりますけれども、条例上は対象外という形ですね。

(委員)

様式第1号

それほど外から目立つところではないかと思います。この申請広告物の前の道は、そのまま外に出られるのでしょうか。

(事務局)

北側から出られるようになっています。

(委員)

そうすると、そこから入ってきた人たちに見てもらおうという考えですか。

(事務局)

はい、あとはS C棟南側の駐車場から見もらうためです。既存の看板が南側にありますが、駐車場から見て何のお店か分からないということと、それに加えてこのコロナ禍でより集客したいという話もあり、西側に設置したいとしています。そのため、道路というより駐車場の中の人向けという側面が大きいかと思います。

(会長)

この建物の西側、道路を挟んで反対側は駐車場ですよね。

(事務局)

はい。

(会長)

S C棟に近いところに停めた方から見ると、西側に看板をつけたほうがより目立つということですね。店舗南側に駐車するとS C棟からかなり距離があるから、空いているときにはあまり車は停まっておらず、主に店舗南西側に停まっているから、S C棟に入る人には西側のほうが目立つということですね。

(事務局)

そうです。

(委員)

あの三角は、建物の一部ですか。

(事務局)

建物から離れたところに、工作物としてあるものです。

(会長)

ある種の飾りの一部ということですね。建築当初から農産物直売所として建てたものですか。

(事務局)

当初から農産物直売所です。

(会長)

ほかにございませぬようでしたらば、本件諮問第6号につきまして、許可することに御異議ございませぬでしょうか。

[異議なし]

(会長)

許可することに差し支えないと認めたいと思います。

(2) 報告事項

様式第1号

① 屋外広告物の合計表示総面積の上限について

(i) 事務局説明
配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(2) 報告事項

② バス停上屋管理のお知らせ（シール）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、皆様方から御質問、御意見等、いかがでしょうか。

(委員)

いいと思います。

(事務局)

実物は、バス停にいる人、近くにいる人が読める程度のものです。

(委員)

細かいことですが、本当によくなったと思いますし、こうやって反映されると非常にうれしい。小さいことですが、やはり全然違うと思います。

(委員)

「維持されております」という日本語に違和感があり、「されています」のほうがしっくりすると思います。人によって違うかもしれませんが、白抜き文字がいいと思います。このシールを貼る主体というのは、市として貼るけれども、事業者側が代わりに貼ってくれているということですか。

(事務局)

シールにつきましては、事業者が貼るものです。特に相談がなかった中、前回審議会で大き過ぎるという意見をいただき、それを事業者に伝えたところ、全てきれいに貼り直すということで御協力いただいた次第です。

(委員)

すでに貼ってしまいましたか。

(事務局)

まだです。

(委員)

フォントをちょっと直したい気がします。まだ大丈夫でしょうか。

(事務局)

まだ作っていないので、多少の修正は反映できると思います。

様式第1号

(委員)

どういうフォントにすると、なおいいのでしょうか。

(委員)

上のバス停名と合わせるとかですね。「さ」の字が違うような気がします。

(事務局)

今の御意見から、「されております」を「います」に修正をするのと併せて、フォントを上バス停名と合わせるよう進めたいと思います。

(会長)

東大通りの大角豆の交差点から学園中央までの間のバス停は、これでもう全て替わったのでしょうか。

(委員)

反対側は全部残っていますね。

(事務局)

つくば方面については全てではありませんが改修されています。

(会長)

イメージがすごくよくなったと思います。夜に車で通るときにこれがずっと続いているので、非常にいいなと思います。

(委員)

以前も申し上げたのですが、このバス停がきれいになったことと、一体誰がどういう枠組みでされているのか、全く市民として分かっていませんでした。バス停なので、当然バス会社がやっていると思ってしまっても、この審議会を通して枠組みを知り、うまく民間の力を活用して、しかも今回、この注釈の変更も受け入れていただく事業者の御協力もあってなされていることはすばらしいと思っています、本当に市民に知っていただくといいと思います。

(事務局)

今後は御指摘いただいたPRについて、裏面デザインも含め進めていきます。

(会長)

具体には、どのようなPRをお考えですか。

(事務局)

まずは市のホームページをつくり、QRコードを貼ること等を検討しています。どうすれば効果的か、掲載内容などを含め具体的に考えていきます。

(会長)

以前も申しましたけれども、つくばの景観形成に御協力いただいている企業を市として表彰するのがいいかと思います。デイズタウンも、賑々しい施設であるにもかかわらず、あれだけ真面目にやっているのだから、そういった機会があつていいと思います。今年度のつくば景観大賞のようなものでバス停を取り上げるとか、やる気を起こしてもらって誘導していくというのは、大切ではないのでしょうか。これだけ協力してくれて、よくなったのは事実です。

(事務局)

表彰制度を設けている自治体はあるので、そういった事例も収集し、少し検討してみたいと思います。

(委員)

夜間照明は自動でついたり消えたりするのでしょうか。

様式第1号

(事務局)

アナログではなく、自動で設定されていると聞いています。

(会長)

タイマーでしょうね、きっと。

(委員)

夜中の12時を超えて明け方、未明までついているのですか。

(会長)

結構遅くまで、終バスの後までにはついているかと思えますけれども。

(事務局)

時間までは聞いておりませんでしたので、確認いたします。

(委員)

暗いときについていたほうがいいのか、ついていないほうがいいのか、どちらがよいのでしょうか。

(委員)

不安を解消するにはついていたほうが良いと思うし、あればあったで何かあるのかもしれないですけれども、街灯があまりないようなところだと、あったほうが良いかと。

(会長)

例えば誰かに襲われそうなときに、つくばの並木道は暗いから、全然通行している車から見えない。でも、あそこのバス停まで来ればすぐ人に気づいてもらえるという意味で、明かりがついているのは大事かという気がします。

4 その他

(i) 事務局説明

(ii) 協議

(会長)

定例の諮問事項や報告事項以外に、年に一度ぐらい、つくば市の景観やまちづくり等について皆さんと意見交換の場をぜひ設けられたらということで、事務局から御提案いただきました。テーマとしてはこんなことはどうかとか、何でも結構ですので、ぜひ知恵を拝借できればと思います。いかがでしょうか。

ちなみに、これは完全に非公開で行いますか、それとも傍聴も含めますか。

(事務局)

現在は傍聴なしで考えております。

(会長)

例えば、先生方が御指導する学生さんの中で興味を持たれる方もいらっしゃるかと思い、もしお許しを頂けるようであればと思った次第です。

(事務局)

一般の方ではなく先生方の生徒さんという形であれば、傍聴とか、意見を言うていただくことも可能かと考えます。どなたでもと言われてしまうと、第1回目なので厳しいかと思えます。

(会長)

様式第1号

三密の問題もありますので、一般のシンポジウムみたいな話ではもちろんないとして、もし先生方がアナウンスをしたときに、興味ありそうな学生さんとかいらっしやいますか。

(委員)

どのような話をするのでしょうか。

(会長)

あまりテクニカルな話をしても仕方ないかもしれませんが、話のテーマとしては何か御提案ございませんか。

(委員)

私が知りたいこととしては、この何年か委員をやらせていただいて、必ずしも決まりを守ればいい景観ができていくわけではないというところが非常にもどかしいところがあります。さきほどのフォント一つにしても、与える影響はすごく大きく、どうすればうまく誘導できるのか、すばらしい事例を知りたいです。つくば市は、どんどん変わろうとしていて、どこの郊外でもある風景になりつつある。何か方法はないかというジレンマがあるので、先生方の知っていらっしやることとか、事例などを知りたいと思っています。

(委員)

先ほどの幹線道路景観指導要綱ですが、あまり深く話をしておらず、何か全体像が見えないので、もう少し話してもいいかと思います。あれは、いつ施行するのですか。

(事務局)

なるべく早くという形で動いています。道路沿いに大きい店舗が立地するときに、正面入り口が歩道ではなく駐車場を向いているようなケースで、歩道側に室外機とかがむき出しになっている景観はどうなのかという話がありました。そういったものを、計画段階から指導できないかという話で、景観の届出は工事着手の30日前までに行うものの、そのときにはすでに建築確認申請が終わっていることが多く、対応できることがなかなか少ない現状があります。そうではなく、さらにもう30日前倒しで持ってきていただき、可能な限り歩行者から見た街並みに配慮する形にしたいと検討している状況です。室外機だけではなく、窓がなく夜も真っ暗だとか、そういうケースもあると思いますので、少しでも目を向けてほしいところを調整するための仕組みです。

(委員)

この題名から、1軒に対してではなく、幹線道路全体の景観への指導なのかなという印象がありました。今のようなことを早急に、ということですね。

(事務局)

そうです。ただ新築とか増築、改築のタイミングにはなるので、指導要綱をつくって、今あるものにすぐに指導が入るというものではないのですが、新しく建つものに関しては配慮してもらいたいというところです。

(委員)

制度の網にかけるために、規模が小さくないと駄目だという話がありました。幹線道路景観指導要綱という名前がふさわしいか、ちょっと疑問があります。大きいものでなくてももっと指導されたいと思いました。あと、幹線道路の景観が、特に夜はLEDとかで制限できなくなっているの、実態を調

査して、制限できるものは指導したほうがいいと思うので、そういうことをディスカッションしてもいいかと。

(会長)

室外機の制限など個別には全く賛成ですけれども、つくば市の景観全体としてどこに誘導していきたいのかとか、どういう景観上のポリシーを持っているのか、そこがはっきりと必要ではないかと思えます。幹線道路沿いはこうなる、看板はこうなるとか、これから先、10年、50年とつくば市がどういう景観を目指していくか、個別施策の源流としてきちんと議論されないままに逐一手を打っても、ちぐはぐにならないか懸念します。

(事務局)

今回の要綱ですが、基本的には、景観法の届出が出てくる中で、室外機を目隠ししてくださいとか、いろいろな項目があります。ただ、実際計画が決まっただけではなかなか変えてもらえないということで、それより先に出してもらうため、今回の要綱をつくっています。個別施策というより景観の届出の延長で、大きい建物、特に幹線道路のところだけは、建築確認申請前に指導をしていくということで、要綱を定めるものですので、個別施策というよりは上乘せと考えていただくとよいかと思えます。

(会長)

それそのものはいいと思えますけれども、結局のところ、つくばの幹線道路はどういう景観にしたいのか、そのヴィジョンがない中で個別に動いてしまうと、もぐらたたきみたいな話になり、結果的に非常にちぐはぐな誘導をすることになってしまいかねない。もう少し源流にさかのぼって、つくば市が目指す景観というのはこういうものだと議論する必要がないかということです。今回のコロナ禍も含めて世の中が大分悪い方向に行きかねない中、その影響は当然つくばにも出てきて、景観にも影響を与えるとすると、なおのことそこをきちんとしておかないと、どこにでもあるロードサイドショップの、どこにでもある郊外の、どこにでもある荒廃した景観につながりかねないことをすごく懸念しているということです。

(事務局)

景観計画はあるけれども、それを少し落とし込んだイメージでしょうか。

(会長)

抽象的な話ではなく、もう少しがっちりとして、目指すのはこれだと、それこそ市民にも分かりやすいような形で提示できないかということです。

(委員)

今のお話にもつながるかと思うのですが、ここに暮らしてきて、いろいろなまちの移り変わりを見てきました。まちの中が整備され、道路がちゃんとできて、車があれば何とか生活できる生活から、万博があり、いろいろな商店ができて便利になって、TXができてすごく便利になった。高速道路も近くなり、成田も近く、海外もすぐ近くだと、そういうずっと明るい計画を見てきて、すごくわくわくしながらきたけれども、この時期になって、じゃあ10年後、20年後どうなるか見えていない。このまちが好きでずっと住んできて、良くなってほしいのにどうなるのか分からない、というのがすごく残念に思っています。

流星台の物流倉庫の前を先日通り、驚きました。審議会の中で話し合われた

立派な景観協定が結ばれているつくばらしい住宅地の横に巨大な倉庫がある、これがつくばがまちづくりで目指していた住宅地の姿なのかとすごく疑問に思いました。それと、自分で見ていないのですけれども、万博跡地もまた物流倉庫になったのでしょうか。ものすごく大きな倉庫と伺っていて、研究学園都市で、つくばのシンボルとして重要だったところが、商業的なことも考えなくてはいけませんが、発展的に変わるのであればうれしいけれどどうなのかとすごく疑問に思っています。景観計画もある中で、具体的なヴィジョン、まちづくりのまちのイメージとして、流星台のあの景色が目指すものなのか、立派な先生方がいらっしやる中で話し合えたらありがたいと思っています。都市全体のこともあるけれども、市民の暮らしにも視点を置いた形をうまくミックスさせた、10年後のつくば市の風景を描けるような会を持っていただけたらうれしいです。

(会長)

全くおっしゃるとおりです。私も35年ぐらい住んでいますが、全く同感です。

(委員)

バス停上屋はすごくうれしかったです。40年たってバス停が汚くなった、バス会社もどうももうかっていないのではないかと、けれどもあのバスがなくなったら困る人がたくさんいる、という中、今回の仕組みでまちの景観が良くなって、例えば、市外に出た若者が帰ってきたときにあの風景を見て、汚い看板があるのではなく、きれいなまちになっていると思えば、つくばっていいまちだなと愛情も深まると思います。

(会長)

全くそうですね。ちょうどつくばの第二世代が家族とともにつくばに戻って来る年代になっている話を聞きます。そういう世代が、かつてのつくばのいい思い出とともに戻ろうとしたときに、巨大な倉庫が住宅地の横にあるというのは、自分のまちはこれだったのかとなるのは間違いないでしょう。もちろん背に腹は代えられなく、あらゆる商業行為を否定するわけにはいかないけれども、何かうまい折衷案がないか、工夫のしようがまだまだあると思います。

あのバス停もPFIのように、民間の事業者にお金を出させながらああいう施設が造れるわけです。もちろん入る広告の中には、ちょっとどうなのかと思うような広告もなくはない。そこは、ある程度は大目に見なくてはいけないところもあるけれども、とにかくそうした施設が造れるよううまく誘導する方法は、大小様々なレベルであり得るはずで、それを少し真剣に考える時期に来ている。特に、このコロナ禍で大幅に今後失業者あるいは廃業者が増える危険性がある中で、そこをきちんとしておかないと、安かろう悪かろうという業者が大量に入り込み、5年程商売して手を引いてしまう危険性をすごく感じます。

最近学生に、景観はペットみたいなものだという言い方をします。要するに、死ぬまでちゃんと飼う責任を負える人しか飼っちゃ駄目で、1、2年飼ってどうも嫌だ飼いきれないといってその辺に捨てるというのでは、飼う資格は全くないわけです。少なくとも、つくばで景観に対して影響を与える行為を行うことはペットを飼うようなもので、死ぬまでちゃんと看取る覚悟がなければ、出店しては駄目といったハードルをはっきりと示す、ほかのまちでは許されるでたらめも、つくばではできないとしていいと思います。

(事務局)

景観のほうと直接は関係ありませんが、つくばに戻ってきた第二世代が住みやすさを求める話は、確かにございます。都市計画部の開発指導課では、平成 19 年から区域指定制度を運用しており、市内で 77 カ所の集落を指定し、ある程度の条件で、ある程度求めやすく住宅を提供できる形をとっています。公務員住宅の取壊しの中、人の流出を防ぐ意味でも役立っていて、住む方たちに対して、既存集落、通称 10 年特例という言葉がありますが、そういう要件も緩和してきました。同時に、全市内の市街化調整区域で、既存集落でも特に大きな家の活用の仕方に関しては、分譲のような形で、自分はその端に住むこともできるし、そこに住んでいただくというのもできるようにもしております。住み方が多様化する中、つくばに戻ってきたい、やはり田舎暮らしがいいという人たちが求めやすいよう、そういう制度を去年の 12 月 1 日から進めています。一方、再建築の許可を出して建築していることが多いかということそうでもなく、高度成長期の既存集落で建て替えたところが結構多く、部材もしっかりしていますから、中古で買って壊さずに自分たちで住みやすく変えて住む方もおります。つくばはそういう面で、連たんやインフラ接続も緩和し、住み方の多様化に応じられるよう進めているのが現状です。まずは市街化区域優先といった意見や、立地適正化計画との兼ね合いもありますから、なかなか PR できなかったところもありますが、今後は広報部局とも調整し、宅建協会やディベロッパーと協議しながら、PR していく所存です。

(会長)

おっしゃるとおりで、つくば市内の特に農村部に関しては、それはそれで非常にいいことと思います。つくばのようなところで、市街化調整区域で開発を認めないことは、むしろこれからのつくばの方向性を閉ざすことになりかねないと思います。例えば、テレワークをされる方で、東京には週に一度行ければよく、それ以外は在宅勤務という方にとって、今おっしゃった住宅はとても魅力的です。そういった方々に移り住んでいただくことも含め、つくばの魅力を伸ばしていくことが必要で、市街化区域を密に埋めるまちづくりは、必ずしもつくばの魅力を引き出すわけではないと思います。そうした施策を取られているということに対しては、非常にいいことだと思います。

ただ、先ほどの物流倉庫ではございませんけれども、近視眼的な中で、利益があるうちはいるけれども、ちょっとでも利益が上がらなくなったら撤退して、放棄地が残るような話、これがつくばのイメージダウンになることをすごく懸念します。最後まで責任を持つことを、どううまく指導するかが、これからのつくばの良さを殺さないためにも非常に大事かと思えます。

(事務局)

確かに、区画整理などの場合、用途、誘致地区、住宅からマッチングし、学校用地も全部含んでいるのが従来のやり方で、なかなか規制があってもできないところが、我々としてはつらいところです。ただ、その中で、先ほどの既存集落に関しては、区長さんとの合意形成を伴うことで、極端な黄色とかピンクの家は許されていません。そういう面ではある程度規制をかけていて、落ち着いた集落となり、つくばは端から中心部でも 40 分あれば楽に来られるので、わざわざ栃木とか埼玉の奥まで行かなくても、十分土地活用の仕方はあると思っ

ています。インフラも、井戸、プロパン、浄化槽と十分災害に強いところがありますので、アピールの仕方によっては随分なメリットになると思っております。

(会長)

そういったところにお住まいの方も随分と増えてきていますし、私も真剣に考えている1人ですが、これからの時代テレワークが浸透していく中では大きなアドバンテージだと思います。それを伸ばしつつ、他方で、駅に降りたらチェーン店しかない景観で、しかもそれが5年ももたずに次々と入れ替わり、どんどんチープになっていくことをいかに防ぐか、両輪必要ということです。

(事務局)

金太郎あめのような駅前になってしまうということですね。

(会長)

それを非常に懸念します。特に、今回のコロナは、個人事業主の飲食店や観光業に特に大きな影響が出ており、結局資本があるチェーン系居酒屋だらけということになりかねないのです。

先ほどございましたように、こんなテーマで議論をしたいということについて御提案をいただくとともに、学生さんを連れてくるぐらい可能ですので、もし興味があって、自分の論文の一部にしたいといった学生さんがいらしたならば、ぜひお声がけいただき、場合によっては議論に加わっていただいてもいいと思います。

以上

令和2年度第2回つくば市景観審議会 次第

日時：令和2年(2020年)9月28日(月)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及びB

1 開会

2 あいさつ

3 議事

(1) 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 【資料No. 1】
(デイズタウンにおける屋外広告物の設置)
- 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 【資料No. 2】
(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 屋外広告物の合計表示総面積の上限について 【資料No. 3】
- ② バス停上屋管理のお知らせ(シール)について 【資料No. 4】

4 その他

- ・次回審議会について

5 閉会

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
(デイズタウン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デイズタウンにおいて、店舗の入替に伴い、建築物利用広告 5 基について表示等の許可を求めます。

2 申請者

広沢土地倉庫株式会社

3 表示場所



4 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	181.35 m ²
建築物利用広告	35 (1基減)	204.45 m ² (2.16 m ² 減)
置広告	1	3.20 m ²
合計	56 (1基減)	389.00 m² (2.16 m ² 減)

※本申請に際し、従前店舗（宝くじ売場）にかかる広告物1基2.16 m²を除却済

5 申請の内容

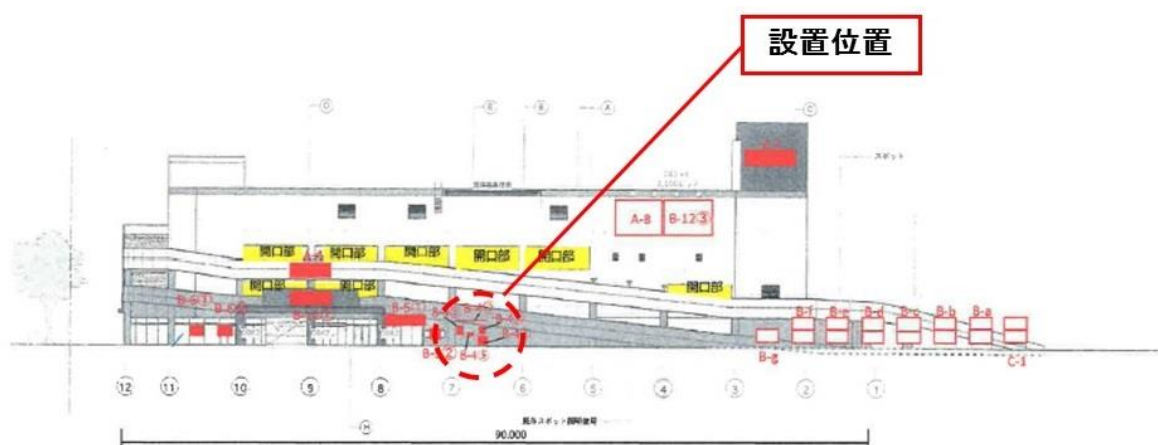
(1) 配置図



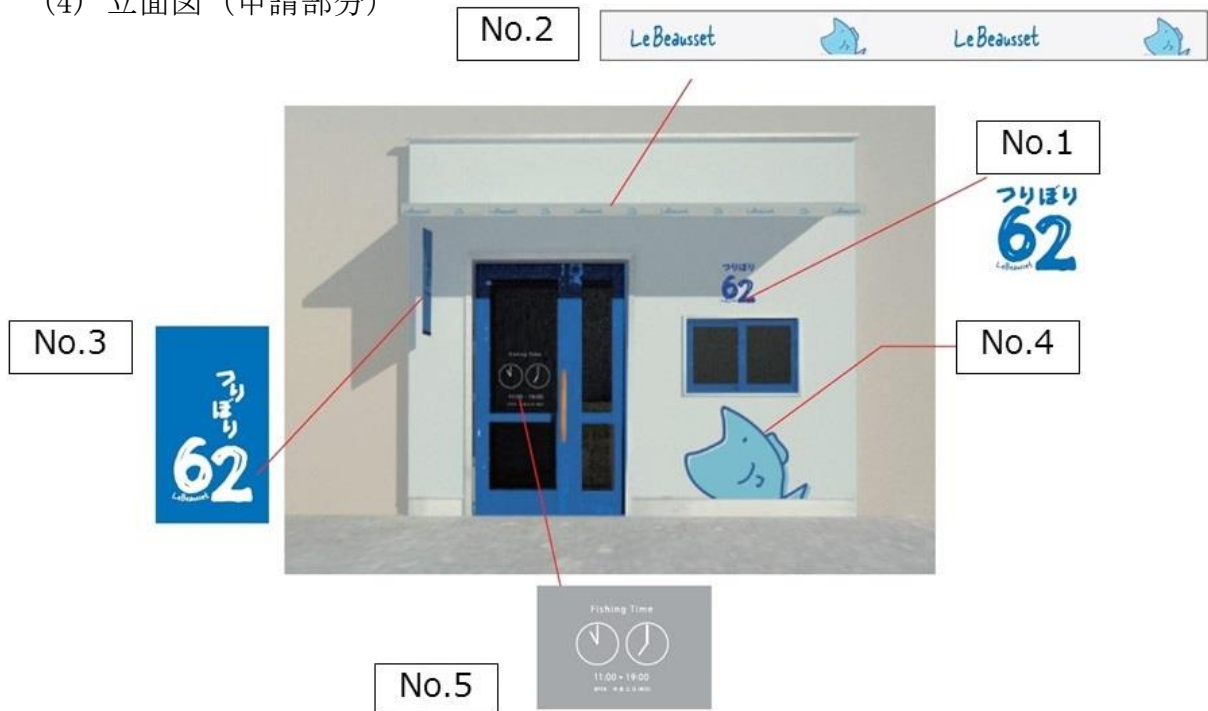
(2) 表示内容

No.	種類	概要	寸法 (m)	面数	表示面積 (m ²)
1	建築物利用広告	窓上 つりぼり 62	H0. 385×W0. 450	1	0. 17 m ²
2	建築物利用広告	軒先 LeBeausset	H0. 075×W3. 500	1	0. 26 m ²
3	建築物利用広告	吊下 つりぼり 62	H0. 600×W0. 375	2	0. 44 m ²
4	建築物利用広告	窓下 魚イラスト	H0. 900×W0. 975	1	0. 87 m ²
5	建築物利用広告	ガラス面 営業時間	H0. 550×W0. 580	1	0. 31 m ²
合計					2. 05 m ²

(3) 立面図 (南側)

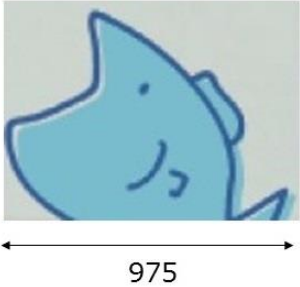



(4) 立面図 (申請部分)



(5) 意匠図

<p>No. 1 窓上つりぼり 62 <u>0.17 m²</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・塗装 ・色彩基準内 	
<p>No. 2 軒先 LeBeausset <u>0.26 m²</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・シート貼 ・色彩基準内 	
<p>No. 3 吊下つりぼり 62 <u>0.44 m² (2面)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・木板塗装 ・色彩基準内 	

<p>No. 4 窓下魚イラスト <u>0.87 m²</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・塗装 ・色彩基準内 	 <p>900</p> <p>975</p>
<p>No. 5 ガラス面営業時間 <u>0.31 m²</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・塗装 ・文字等 <p>のみの広告物のため彩度基準なし</p>	 <p>580</p> <p>550</p>

(6) 現地写真



6 許可後の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	181.35 m ²
建築物利用広告	40	206.50 m² [2.05 m²増]
置広告	1	3.20 m ²
合計	61	391.05 m² [2.05 m²増]

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、既存店舗に係る広告幕 1 基の追加について表示等の許可を求めめるものです。

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

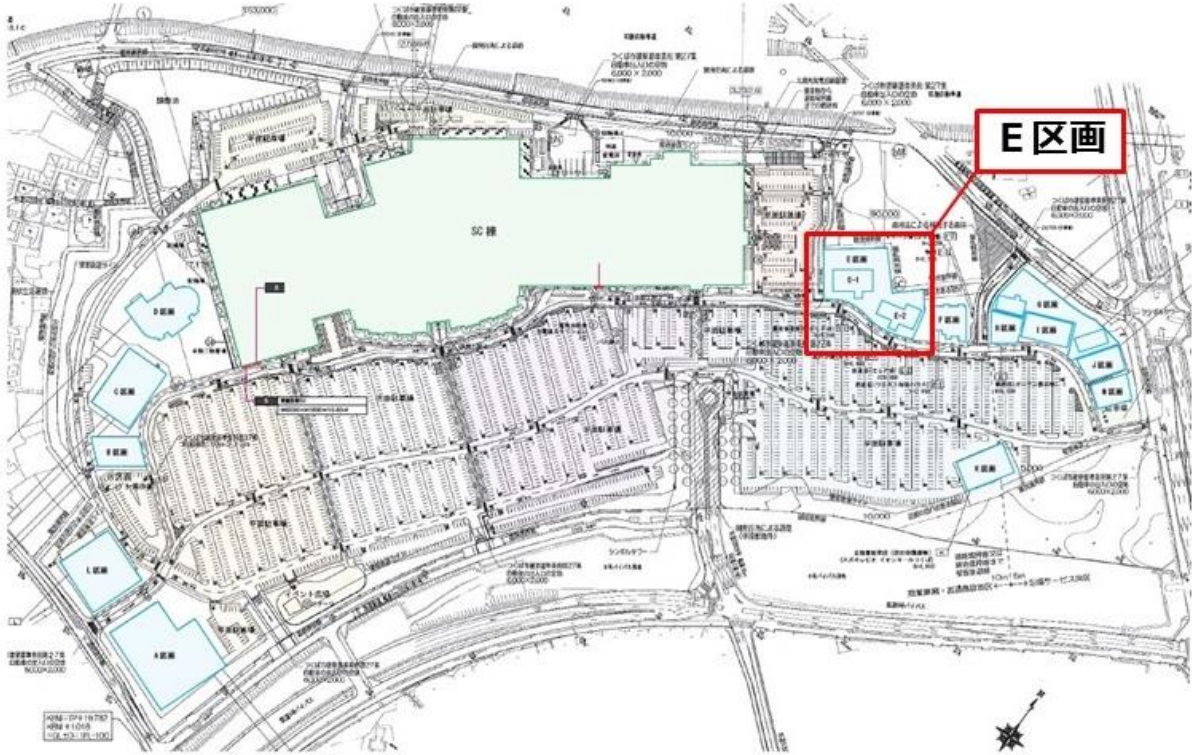


4 現許可の内容

表示場所	数量	面積
S C棟	25	648.22 m ²
A区画 (スポーツシューレつくば)	3	6.78 m ²
B区画 (RVLand)	2	12.75 m ²
C区画 (WILD-1)	3	21.83 m ²
D区画 (ペニーレインつくば)	6	24.76 m ²
E区画 (農産物直販所)	1	2.25 m²
E区画 (焼肉 貴韓房)	1	1.87 m ²
F区画 (ウエスト珈琲ハウス)	4	16.54 m ²
G区画 (スズキアリーナ)	10	29.88 m ²
H区画 (つくばガーデン)	4	13.60 m ²
I区画 (AEONBIKE)	4	26.65 m ²
J区画 (HARLEY-DAVIDSON)	9	30.92 m ²
K区画 (スズキレピオ)	6	13.84 m ²
L区画 (ダンロップスポーツクラブ)	4	32.34 m ²
M区画 (カワサキプラザ)	1	2.61 m ²
合計	84	887.59 m ²

5 申請の内容

(1) 配置図 (広域)



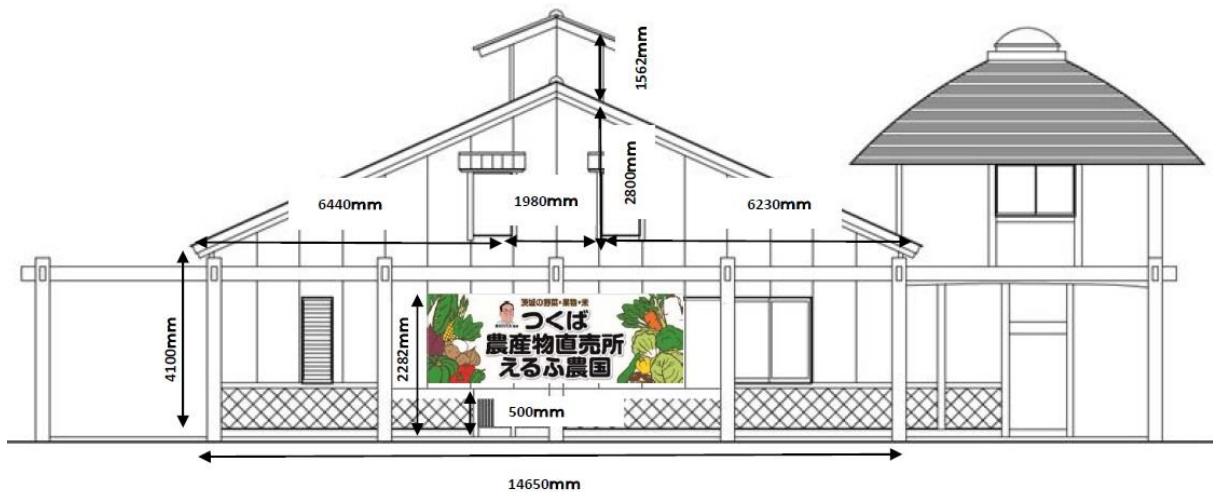
(2) 配置図 (E区画詳細)



(3) 表示内容

No.	種類	概要	寸法 (m)	面数	表示面積 (㎡)
既設	建築物利用広告	えるふ農国	H0.750×W3.000	1	2.25 ㎡
1	広告幕	農産物直売所	H1.782×W5.004	1	8.91 ㎡
合計					11.16 ㎡

(4) 立面図



- ・大きさ、形状は一般基準内

(5) 意匠図



- ・メッシュターポリンインクジェット印刷

(6) 現地写真



(7) 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 ²
A区画 (スポーツシューレつくば)	3	6.78 m ²
B区画 (RVLand)	2	12.75 m ²
C区画 (WILD-1)	3	21.83 m ²
D区画 (ペニーレインつくば)	6	24.76 m ²
E区画 (農産物直販所)	2	11.16 m² [8.91 m²増]
E区画 (焼肉 貴韓房)	2	4.62 m ²
F区画 (ウエスト珈琲ハウス)	4	16.54 m ²
G区画 (スズキアリーナ)	10	29.88 m ²
H区画 (つくばガーデン)	4	13.60 m ²
I区画 (AEONBIKE)	4	26.65 m ²
J区画 (HARLEY-DAVIDSON)	9	30.92 m ²
K区画 (スズキレピオ)	6	13.84 m ²
L区画 (ダンロップスポーツクラブ)	4	32.34 m ²
M区画 (カワサキプラザ)	1	2.61 m ²
合計	85	896.50 m² [8.91 m²増]

報告事項②

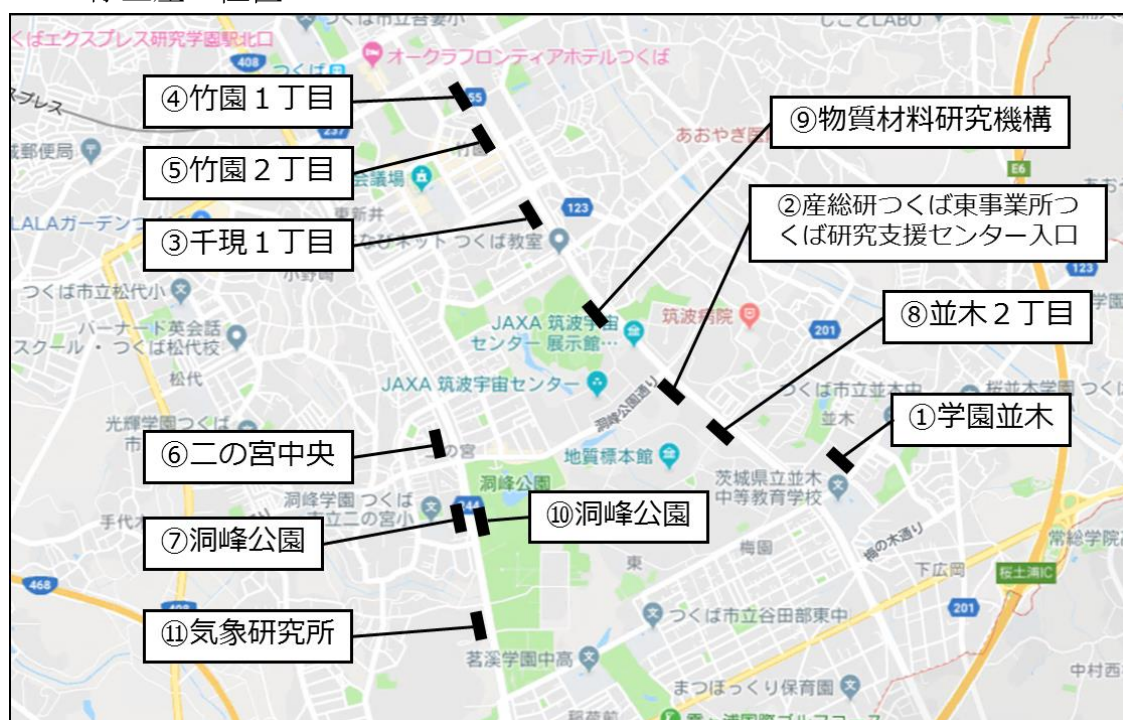
バス停上屋管理のお知らせ（シール）について

1 経緯

前回の景観審議会（令和2年度第1回つくば市景観審議会）において、バス停上屋添加広告物の特例許可を諮問した際、中央のガラス面に貼ってありましたお知らせ（シール）について、大きすぎるなどのご意見をいただきました。

その意見を事業者に伝え、協議した結果、特例許可を受けている11ヶ所全てのバス停上屋について、お知らせ（シール）の貼り直しを行うことになり、現状と合わせて、改修案を報告します。

2 バス停上屋の位置



3 現状

(1) バス停①～⑦

シールの大きさ：縦 30mm×横 380mm

表示内容：このバス停は、広告料で維持管理されています。

表示位置：広告物フレームの右下



(2) バス停⑧～⑪

シールの大きさ：縦 60mm×横 1,150mm

表示内容：このバス停は、広告料で維持管理されております。

表示位置：中央板の下端



4 表示方法の検討

シールの大きさ：縦 30mm×横 520mm

表示内容：このバス停は、広告料で設置・維持管理されております。

表示位置：中央板の下端（中央揃え）

【改修案①】背景白、文字黒



【改修案②】背景黒、文字白



5 対応方針

- ・シールの大きさ、表示内容、表示位置を統一する。
- ・表示方法は改修案②とする。

会 議 録

会議の名称		令和 2 年度第 3 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和 3 年(2021 年) 3 月 17 日 (水) 開会 9 : 00 閉会 12 : 00		
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	横張真、野中勝利、山本早里、上野弥智代、勝又済、 藤間明美		
	事務局	都市計画部 中根部長、大塚次長 都市計画課 大里課長、中島課長補佐、藤原係長、 神立主査、風見主任		
公開・非公開の別		<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0 名
非公開の場合はその理由		つくば市情報公開条例第 5 条第 4 項の規定による不開示情報を含むため。		
議題		3 議事 (1) 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 (トナリエクレオにおける屋外広告物の設置) 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 (トナリエキュート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 (LALAガーデンつくば、デイズタウンつくば) ② バス停上屋管理のお知らせ (シール) 等について		
会議録署名人		勝又委員、山本委員	確定年月日	令和 3 年(2021 年) 5 月 10 日
会 議 次 第	1	開会		
	2	あいさつ		
	3	議事		
	4	その他		

様式第 1 号

	5 閉会
<p>3 議事</p> <p>(1) 諮問事項</p> <p>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（トナリエクレオにおける屋外広告物の設置）</p> <p>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（トナリエキュートにおける屋外広告物の設置）</p> <p>(i) 事務局説明 配布資料に基づき説明</p> <p>(ii) 質疑応答</p> <p>(会長) 御意見を頂戴できればと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>(委員) メインの四角いトナリエという看板について、委員からどのような意見があり、どう直されたのでしょうか。</p> <p>(事務局) もともとは板状の広告物ではなく、ロゴの横にトナリエキュートというもので、壁面を全て使う形であったが、意見照会をさせていただき、大きすぎるとか、ロゴの部分の色が白く浮いていて何とかならないのかという意見を踏まえ、板状のもので、ロゴの下に名称がくる配置になり、下地の色を抑える形になりました。</p> <p>(委員) 分かりました。内側にある ABC-MART の広告物はどういう扱いですか。</p> <p>(事務局) 屋外に出ていないので、屋外広告物条例で規定するものにはなりません。</p> <p>(委員) 一番大きいけれども、これには特に規定がないということですか。</p> <p>(事務局) そうです。</p> <p>(委員) キュートのテナント看板のデザインですが、現況写真を見ると、同じものが既に設置されているんですが、現状を踏襲する申請と理解してよろしいですか。</p> <p>(事務局) 施設の所有者が変わることに伴い、新規で取り直すという諮問内容になっています。施設名称サインは、キュートからトナリエキュートという形になり、ロゴなどは全てデザインが変更となります。施設案内の野立広告については、設置場所が増えることはなく、表示内容が変更になります。</p> <p>(委員) キュート、モグ、クレオと従来から市民が親しんでいる名称が使われていま</p>	

様式第1号

すが、トナリエのほうが大きく、この文字の大きさの比率は、これが限界ということでしょうか。

(事務局)

クレオの塔屋部分については、小さくしすぎると見えないため、少し大きめになっていますが、地上レベルに近いものについては、小さくしており、設置する場所によって多少変えています。

(委員)

トナリエという冠をつけることで、3棟が一体である印象を与える気もしますが、どちらがいいのかなと思います。

(事務局)

ブランドコンセプトがあり、「まちに寄り添いながらまちと共に発展していく。いつもあなたの暮らしのとなりへ。」というものです。この最後を取ってトナリエというブランドになっていると聞いています。

(委員)

ABC-MARTの広告物ですけれども、条例の範囲にないというお話ですが、これも一体として本来は判断される部分だと思います。歩行者の視点から一番近いところにあるので、規制はできないにしても、事業者あるいはテナントに歩み寄っていただくようなアドバイスはできないのでしょうか。

(事務局)

特例許可に限らず普通の許可も含めて、ガラス面に直貼りで100%塞ぐ形で設置すると見た目は屋外広告物と変わらないので、そういったことは控えるよう指導しています。

(委員)

クレオの西面に広告物はないという理解でいいですか。

(事務局)

クレオの西面については、広告物の設置予定はないと聞いています。

(委員)

キュートのほうは既にあるものを変え、新しく作るものはないため、広告面積は変更ないということでしょうか。

(事務局)

広告物が新しく増えることはありませんが、施設名称サインについては、チャンネル文字から板状に変わる関係で、面積は増えています。

(委員)

クレオは、今まで広告物がなかったところにつくということ、屋外広告的に変わる印象です。メールでの意見照会時に、今テナントがついていないところは、板状で壁面と同じ色にするということでお伝えしました。今は印象変わりませんが、テナントがついたときに、板そのものの色も変わるかもしれないのでしょうか。

(事務局)

下地の色を含めて、可能な限りキュートの施設名称サインのように、下地の色を調整していただきたいと事業者には伝えていますが、テナントが決まり、広告物を変更する前に、委員の皆様に変更案の意見を伺いますので、事業者に対して意見を伝える機会があります。

様式第1号

(委員)

ぜひそれをお願いします。メールでの意見照会時に、クレオの部分については、板ではなく、チャンネル文字にするよう強く指導してほしいと申しあげました。今まで普通の壁面だったところに大きな形で広告物が出てくるので、相当配慮していただきたいです。テナントのロゴの色が決まっています、それが壁面と干渉して余り目立たないとか、そういう可能性があるけれども、そこは御相談していただいて、解決策を何か考え、なるべく板全面で色が出ることは避けていただきたいと思います。

(事務局)

事業者には、そういった部分も込みでしっかり指導したいと思います。

(会長)

ほかのまちに出店するのは意味が違うよと、メッセージは少し強めに出したほうがよろしい気がします。

今までのつくばは、若くて健康体な基礎体力を持ったまちで、日常的に体調の管理に気を遣わなくても十分に元気なまちだったと思います。しかも、国家プロジェクトで学園都市ができており、そういうまちである存在に対して、より一層都市を魅力的に見せるために、どうしたらいいのかが、これまでの景観審議会の大きなミッションだったと思います。

ところが、つくば市そのものが、もうそういう年齢ではなくなってしまった。そういうまちになった中で、より魅力的に見せるにはどうすべきかという話は、根本的に意味合いが変わってきている。つまり、非常に悪い言い方をすると、健康じゃないけれども、健康に見えるように一生懸命きれいな服を着せ、化粧することを求められても、それは筋違いだと思うのです。それは対症療法であって、本質的にまちの魅力をアップさせることにはならない、そういう時代につくば市は差しかかっていると思います。

(委員)

センター地区は、関心を持っていない人がいないくらい皆関心を持っていて、西武百貨店が撤退した中で、どうなっていくのか。看板に関して言えば、あくまで商業的な看板のみで、つくばの次のセンターとしてのシンボリックなものが、外観にも、広告物にも出てきていない印象を受けました。

(委員)

景観審議会で審議することというのは、看板をどうするかということで、その中でできることで何とか美観を保とうとしている。もちろんこれがないと、もっと違うことになると思います。ただ、景観は看板だけでできているわけではなく、このセンター地区の場合は、全体の都市計画も関わっている。あの多少落ち着いた空間というのは、クレオに何もついてなかったことでも成り立っていたということを改めて認識しました。このセンター地区が変わろうとしているときに、看板を審議するだけでいいのか、この景観審議会がどこまで踏み込めるのか、常々もどかしいところがありました。

(会長)

市役所の中の分割から言うと、都市計画審議会があり、そこに景観審議会としてどこまで踏み込んでいいのかは、市役所の中で判断いただくことになると思います。正直、表面をどうするかという議論では追いつかない景観上の問題

様式第1号

がこれから頻発するであろう中、こういう議論だけで景観審議会を開いていいのか、かなり難しい状況に陥っていると思います。

(委員)

市で第三セクターのまちづくり会社みたいなものを作るのですか。

(事務局)

第三セクターではなく、株式会社です。何社か出資を募ってやっております。

(委員)

そこで行われる対象は、アイアイモール側ですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

テナントをどう集めるか、表向きは違いますけど、実質的にはそっちのほうになると思います。

(事務局)

センター広場の中央からみて、西側と南側の半分くらいが公共施設となり、利便性、視認性を向上させるために、磯崎新氏の意にそぐわない形にならないようにしながら、エスカレーターを造ります。東側に関しては、働く人を支援する場で、まちづくり会社が運営していきます。そういうものを応援しながら、市と共同で育てあげ、できるだけつくばにいてほしいと考えています。

(会長)

最初からエリマネを広げてしまうと、そこで破綻してしまうので、小さく始めて次第に広めるのは、戦略的には正しいと思います。ただ、できれば市民の方々にもっと積極的に関与していただく、ボランティアにエリマネに関わっていただく動きは、つくば市の場合、ポテンシャルは非常に高いと思いますので、ぜひ御検討いただけるといいかと思います。

(事務局)

本当にその会社が立ち上がって、センタービルだけをやるのかといたら、そのためだけではありません。リーディングプロジェクトとして、まずはそこで小さくやって、運営を軌道に乗せて、今度は中央公園、それから人が集まる場、子供たちの場など、いろいろな形で広めていけるように、時間はかかりますが、継続できるように頑張らせていただきます。つくばはペDESTリアンデッキが回廊的につながっていますから、そこを有効に使わないともったいないということがあります。

(会長)

本当にそう思います。国家プロジェクトとして、ものすごいイニシャルコストをかけてインフラをきちっと造ったというのは、つくばの最大の資産だと思います。それは、民間が手がけたニュータウンでは絶対ない大きな資産ですので、ぜひ活かしていただきたいと思います。

(委員)

駅前で、つくば市の顔みたいなところですから、そこがゴーストタウンみたいなことになっていては、まちとして立ち行かないので、トナリエについては、よくぞ出てきていただいたと正直思いました。食料品を扱うスーパーマーケットはセンター付近にあります、駅の直下に今はない。イオンも撤退し、西武

様式第1号

もない中でスーパーマーケットが入り、東京から帰ってきて、その足で買物して帰れるのは非常にいいことだと思い、にぎわいが創出されるのは非常にありがたいことだなという気がしている。

(事務局)

コンセプトや目指す客層のターゲット層を確認したところ、百貨店のよう地域全体から人を集客する商業施設というよりは、トナリエのブランドのコンセプトのとおり、地域住民の普段の生活に寄り添った施設を造るイメージと聞いています。

(会長)

出店戦略とか、先読みをどれくらいしていて、その結果として、どういう事業を展開しようとしているのかをもうちょっと見てみないとわからないなという気がします。

(事務局)

キュートも含めて全てマンションになる懸念もあったが、イオン棟だけ壊してマンションとなります。既存の建物をやりくりしないといけないので、どういう戦略かは分かりかねますが、確かに今後どうなるかなという感じはします。

(会長)

例えば、ドイツでしたらこういうケースは減築です。必要な棟だけに床面を残し、あとはオープンスペースにしてしまうのが原則になります。簡単に言うと、今残っているクレオの3階以上を全部切る話だってあったかもしれないわけですが。もちろん、イニシャルコストはかかりますけど、30年腰据えてやるのだったら、それくらいのコストは十分回収できるはずで、そういう検討までしたのかどうか、この地にちゃんと根づかせるためには、それに見合ったノウハウの詰まったものにならないといけないと思います。

(事務局)

隣のマンションも建てていますので、もし全て売り切ったときにどうなるかという懸念はあるので、そこは注視しないといけないと思います。

(委員)

駅の周りは、今どこの地方都市も苦戦しています。今度できるまちづくり会社が、駅の通りを挟んでいるけれども、全体のマネジメント的なシナリオを組んでもらえると、あそこに投資する魅力が出ると思うので、そこを期待したい気がします。

(委員)

クレオの壁面で、今テナントが決定していないので同系色の板を貼るところがありますが、テナントとは、4階から6階のオフィスビルのテナントですか。

(事務局)

1階から3階のテナントがメインになります。

(委員)

商業施設のものが表示されるわけですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

チャンネル文字にしてほしいというのは、もう一回見直ししてもらえないか

様式第1号

と思います。

(委員)

全体の価値を上げ、それによってテナント料だって上がるという、いい相乗効果というのが、つくば市の今までの景観だったと感じます。看板がない壁面にチープな看板がついたら、価値を下げると思います。

(委員)

この景観上の広告物について、私たちは意見を言うことができ、せめて看板を通じてそういうまちづくりの何か一つになればいいなと思います。

(会長)

付帯意見として、チャンネル文字とすることを強調したいという旨を加えていただきたい。

(事務局)

まずは許可のときに、チャンネル文字でという話をしたいと思います。看板を出すときには、委員の皆様にご意見をもらってからでないといけないので、ちょっと強めに指導していきたいと思います。

(会長)

ほかに意見等ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、諮問第7号につきましてお諮りします。許可することに御異議ございませんでしょうか。

〔異議なし〕

(会長)

諮問第8号につきましてお諮りします。許可することに御異議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。諮問事項は以上にさせていただきます。

(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ガーデンつくば、デイズタウンつくば）

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

〔意見等なし〕

(2) 報告事項

② バス停上屋管理のお知らせ（シール）等について

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

(会長)

御質問、御意見などありましたら、いかがでしょうか。

(委員)

前回の審議会のときに、この修正案について、そこまで変わるのかなと思っていたのですが、今日この出来上がりを見て、ものすごく上質な感じになって、素晴らしいと思いました。

(会長)

バス停上屋に関しましては、非常に評判いいみたいですね。これは本当に委員の皆様にご尽力いただいたおかげで大変いいものができたと思います。

(委員)

はい。よかったです。

(会長)

時刻表が小さく、はみ出したものがいっぱい貼られ、風に揺れているというのがちょっと惜しいです。もうちょっと貼るスペースがあってもよかったですと思います。でも、夜間通ると明るいというのは、防犯上も非常に意味が大きいと思いますし、本当にいいことです。

以上

令和2年度第3回つくば市景観審議会 次第

日時：令和3年(2021年)3月17日(水)午前9時～

場所：つくば市役所 2階 防災会議室(3)

1 開会

2 あいさつ

3 議事

(1) 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 【資料No. 1】
(トナリエクレオにおける屋外広告物の設置)
- 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 【資料No. 2】
(トナリエキュート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
(LALAガーデンつくば、デイズタウンつくば) 【資料No. 3-1、3-2】
- ② バス停上屋管理のお知らせ(シール)等について 【資料No. 4】

4 その他

- ・次回審議会について
- ・景観に関するディスカッション

5 閉会

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
(トナリエクレオ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クレオにおいて、所有者の変更による施設名称の変更及び施設のリニューアルに伴い、建築物利用広告 49 基、野立広告 2 基、広告幕 38 枚について表示等の許可を求めるものです。

2 申請者

株式会社日本エスコン

3 表示場所

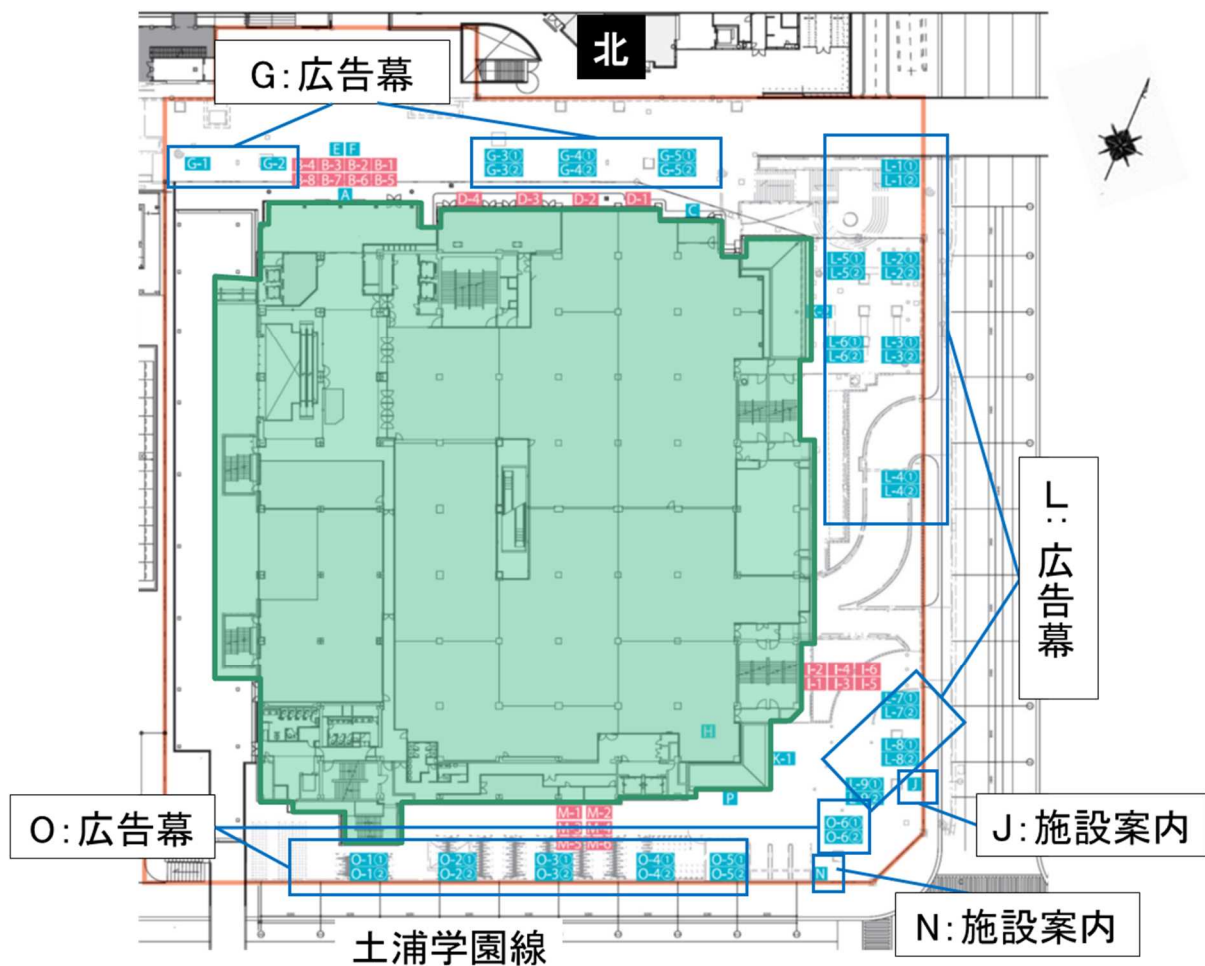


4 申請の内容

(1) 概要

広告物の種類	数量	表示面積
建築物利用広告（施設名称サイン）	25	39.77 m ²
建築物利用広告（テナントサイン）	24	112.32 m ²
野立広告（施設案内）	2	14.36 m ²
広告幕	38	22.80 m ²
合計	89	189.25 m ²

(2) 設置位置（配置図）

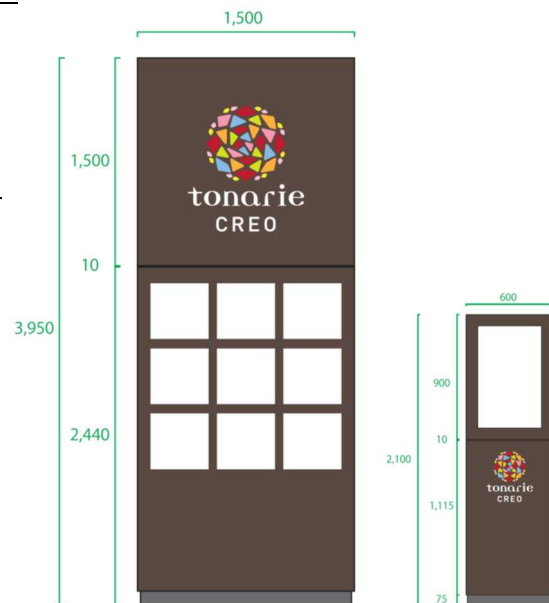


J (左) 施設案内(敷地東側) : 11.84 m²

・ 野立広告 (両面)

N (右) 施設案内(敷地南側) : 2.52 m²

・ 野立広告 (両面)



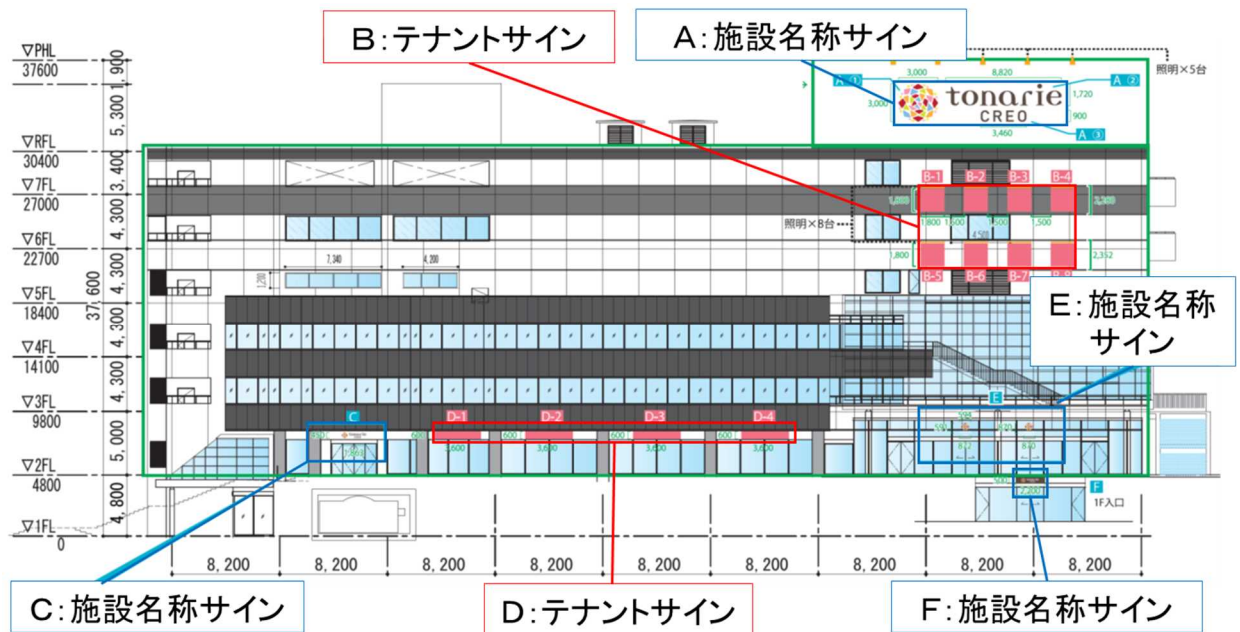
G、L、O 広告幕 (フラッグ) : 0.60 m² × 38

・ 両面



(3) 設置位置 (立面図)

① 北面



現況写真

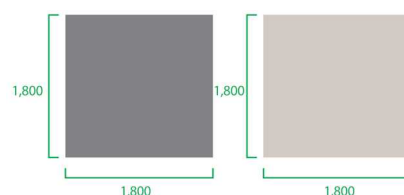


A 施設名称サイン（塔屋）：27.28 m²

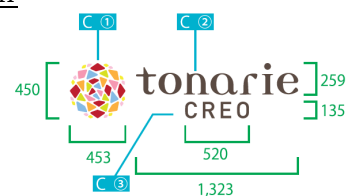


B テナントサイン：3.24 m² × 8

- テナント決定までの間は壁面同系色（左：N5.5、右：10YR8.5/0.5）



C 施設名称サイン（2階左側入口上部）：0.59 m²

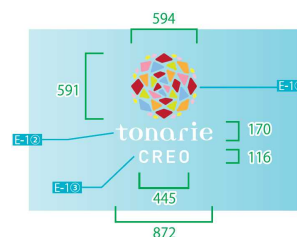


D テナントサイン（2階）：2.16 m² × 4

- テナント決定までの間は壁面同系色（10YR8.5/2）



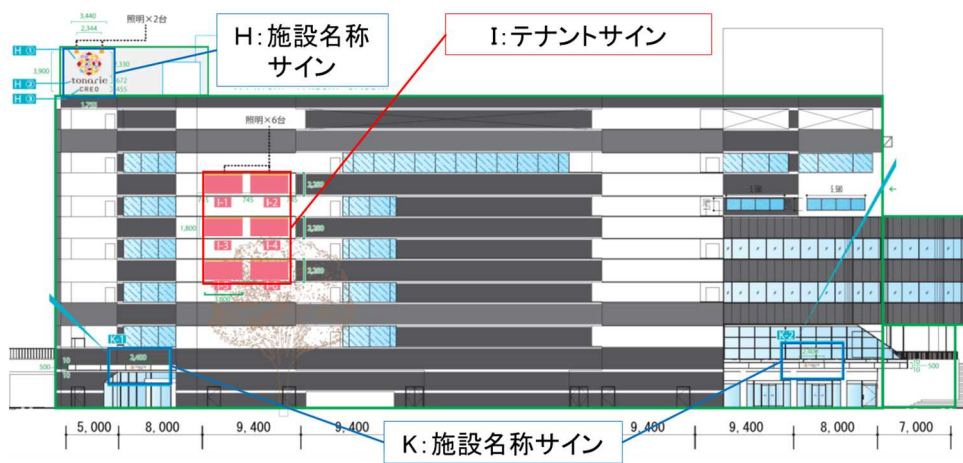
E 施設名称サイン（2階右側入口上部ガラス面）：0.52 m² × 2



F 施設名称サイン（1階入口上部）：1.10 m²



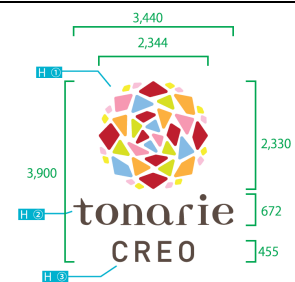
② 東面



現況写真



H 施設名称サイン（塔屋）：8.53 m²

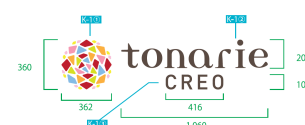


I テナントサイン：6.48 m² × 6

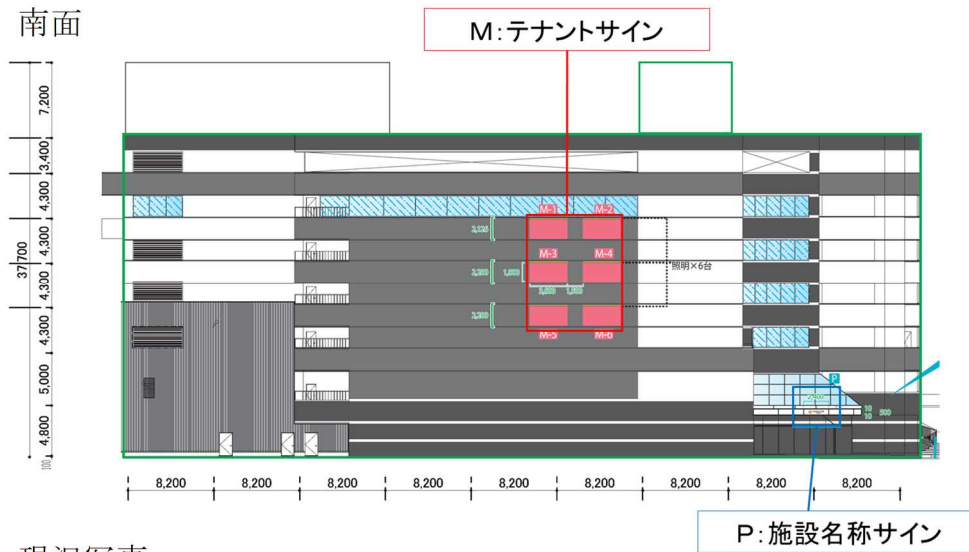
- ・テナント決定までの間は壁面同系色（10YR8.5/0.5）



K 施設名称サイン（1階入口上部）：0.37 m² × 2



③ 南面



現況写真

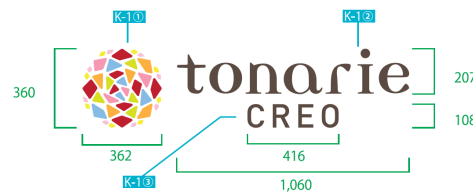


M テナントサイン : $6.48 \text{ m}^2 \times 6$

- ・テナント決定までの間は壁面同系色 (N5.5)



P 施設名称サイン (1階入口上部) : 0.37 m^2



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
 (トナリエキュート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キュートにおいて、所有者の変更による施設名称の変更に伴い、建築物利用広告 51 基、野立広告 13 基、広告幕 18 枚について表示等の許可を求めるものです。

2 申請者

株式会社日本エスコン

3 表示場所

住所	つくば市吾妻1-6-1	
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	24,959.79㎡	
表示面積の基準	上限100㎡	

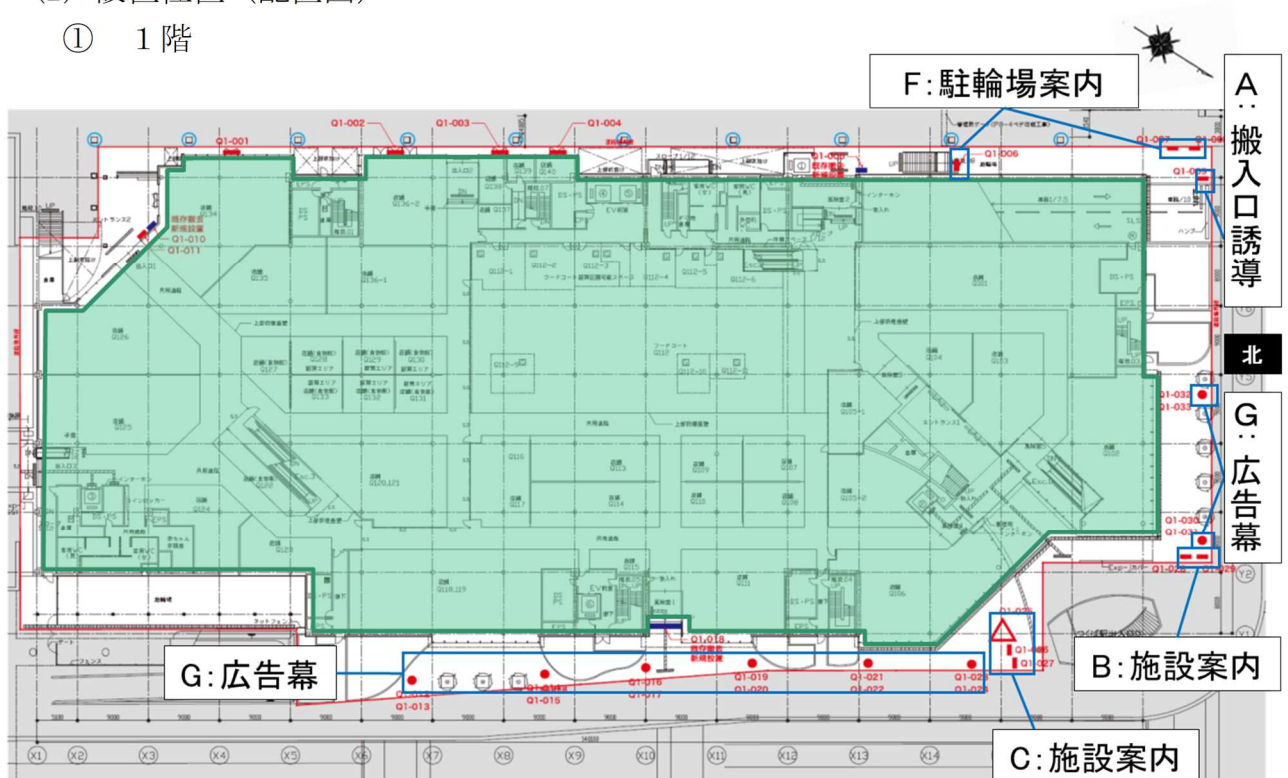
4 申請の内容

(1) 概要

広告物の種類	数量	表示面積
建築物利用広告（施設名称サイン）	9	75.28 m ²
建築物利用広告（施設案内等）	8	7.70 m ²
建築物利用広告（テナントサイン）	34	87.73 m ²
野立広告（施設案内等）	13	32.80 m ²
広告幕	18	10.80 m ²
合計	82	214.31 m ²

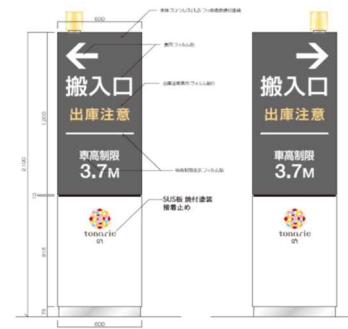
(2) 設置位置（配置図）

① 1階



A 搬入口誘導 : 0.96 m²

- ・野立広告 (両面)



B 施設案内 (敷地北側)

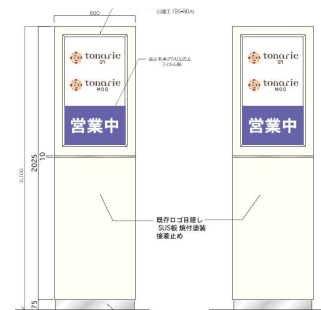
Q1-028 : 3.04 m²

- ・野立広告 (両面)



Q1-029 : 2.42 m²

- ・野立広告 (両面)



C 施設案内 (敷地東側)

Q1-025 : 3.81 m²

- ・野立広告 (3面)



Q1-026 : 3.04 m²

- ・野立広告 (両面)

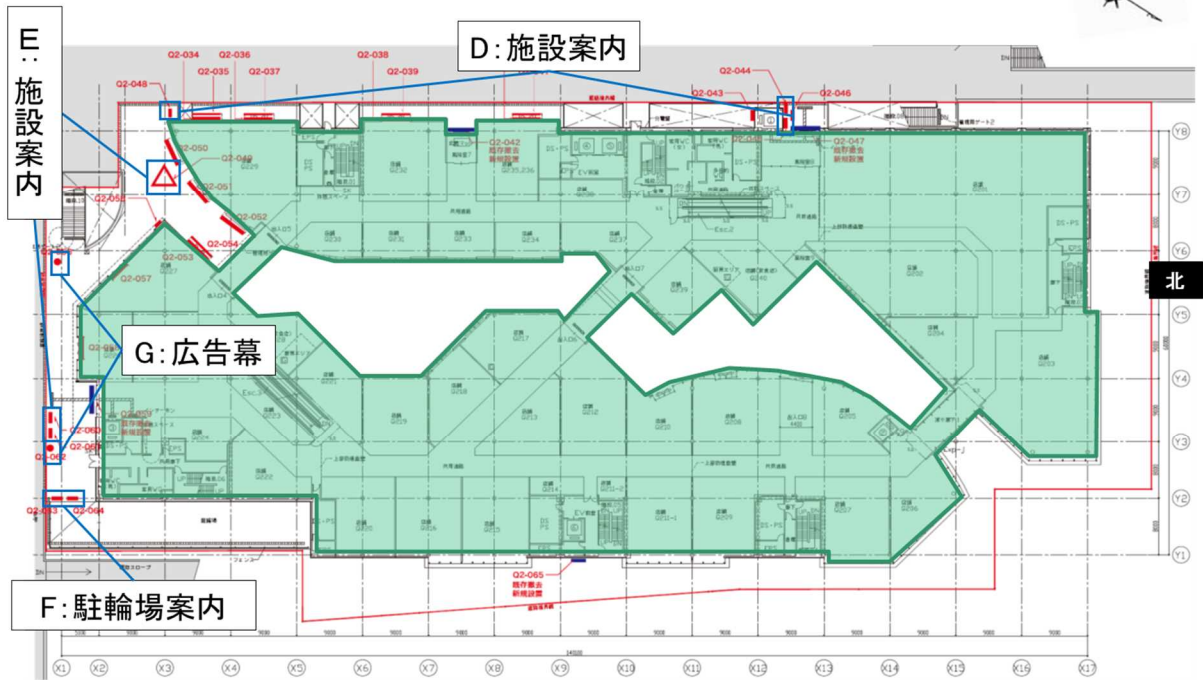


Q1-027 : 6.60 m²

- ・野立広告 (両面)



② 2階



D 施設案内（敷地西側）： $1.52 \text{ m}^2 \times 3$
 Q2-044（左）
 Q2-045（中央）、
 Q2-048（右）
 ・野立広告（片面）

E 施設案内（敷地南側）
 Q2-049： 3.81 m^2
 ・野立広告（3面）

E 施設案内（敷地南側）

Q2-055（左）：1.52 m²

Q2-060（中央）：1.52 m²

Q2-061（右）：1.52 m²

・野立広告（片面）



F 駐輪場案内：0.78 m² × 5

Q1-006（左）、Q1-007（左）、Q1-008（右）
：北西1階駐輪場

Q2-064（左）、Q2-063（右）
：南東2階駐輪場



G 広告幕（フラッグ）：0.60 m² × 18

Q1-012～017

Q1-019～024

Q1-030～033

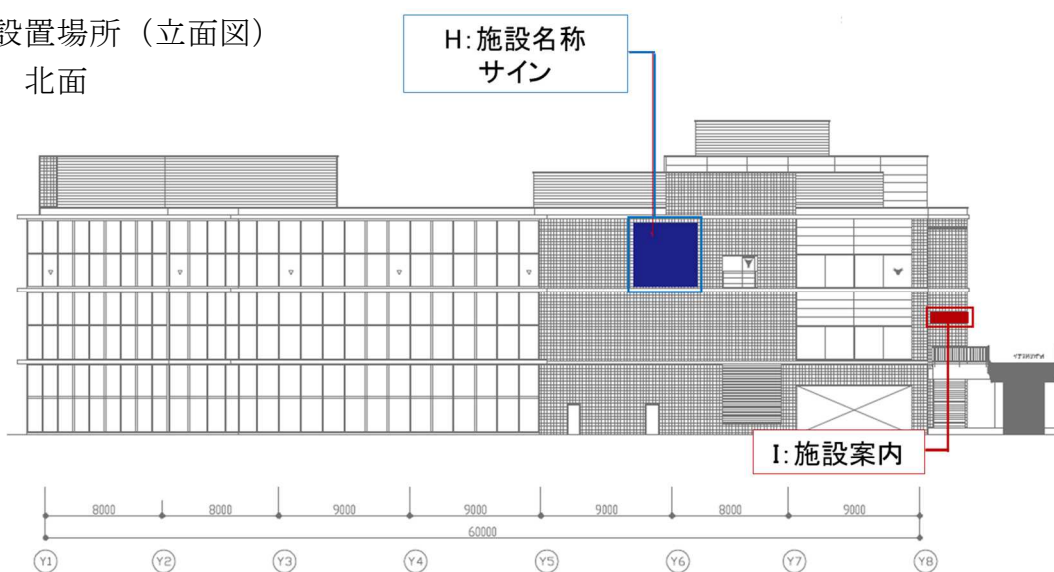
Q2-056、Q2-063

・両面



(3) 設置場所 (立面図)

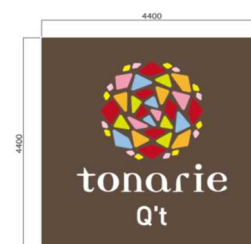
① 北面



現況写真

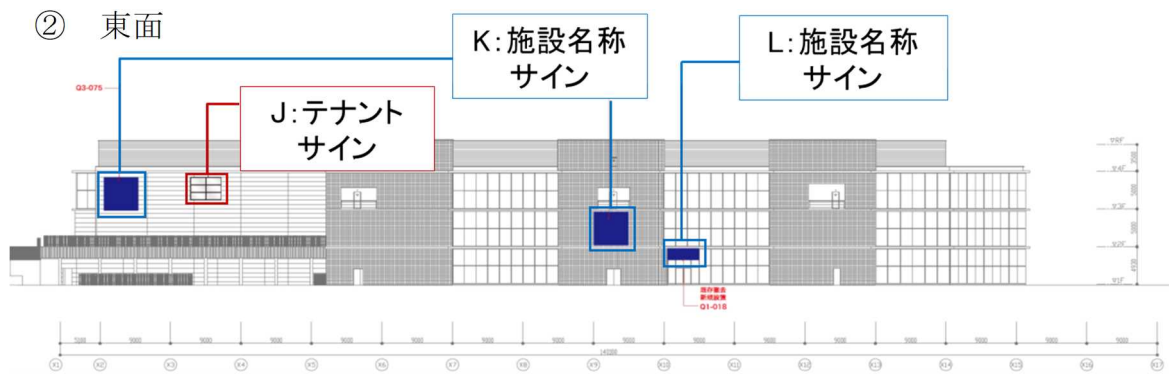


H 施設名称サイン (3階) : 19.36 m²



I 施設案内 (2階) : 1.40 m²



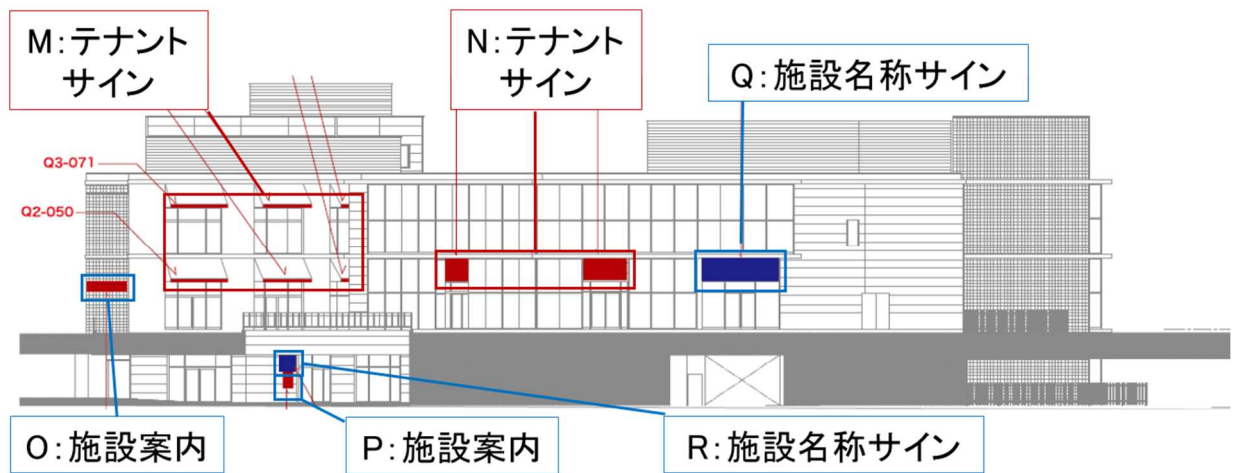


現況写真



<p>J テナントサイン（3階）：<u>1.62 m²</u> × 6</p> <p>Q3-076～081</p>	
<p>K 施設名称サイン（2、3階）：<u>19.36 m²</u> × 2</p> <p>Q3-075（左）：3階左部 Q3-082（左）：2階中央部</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="300 1541 529 1760"> </div> <div data-bbox="874 1541 1104 1760"> </div> </div>	
<p>L 施設名称サイン（1階入口上部）：<u>3.80 m²</u></p>	

③ 南面

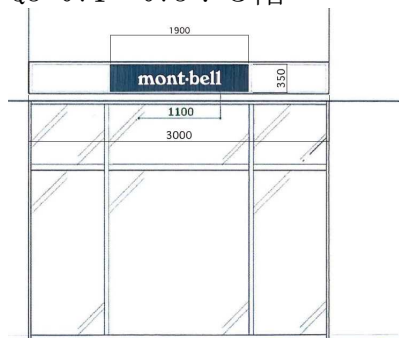


現況写真

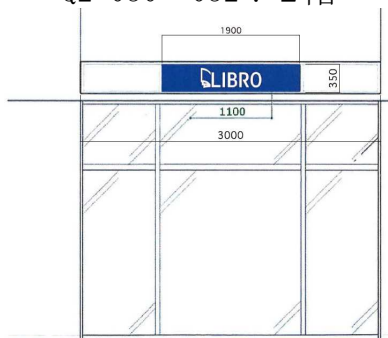


M テナントサイン（2、3階）：0.66 m²×6

Q3-071～073：3階



Q2-050～052：2階



N テナントサイン（2階店舗入口上部）：2.83 m²×2

Q2-057



Q2-058



O 施設案内（2階）：1.40 m²



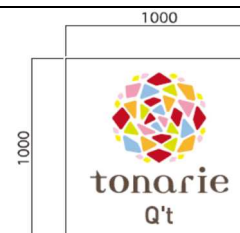
P 施設案内（1階入口脇）：1.00 m²



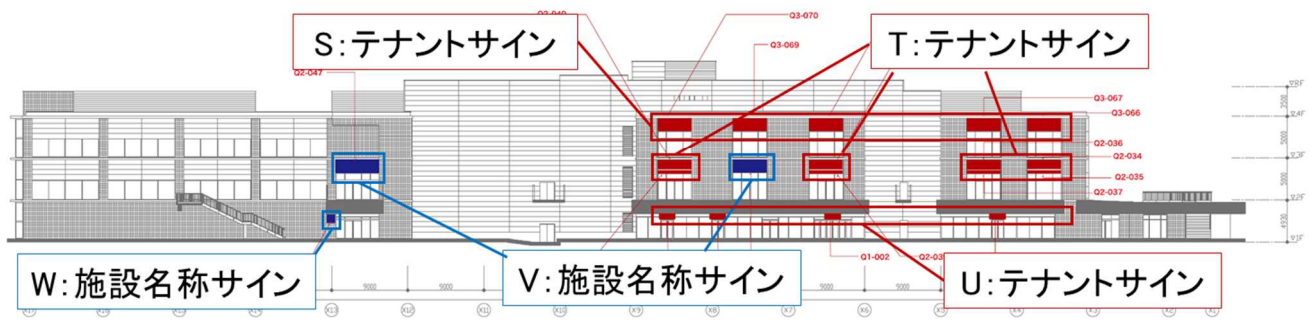
Q 施設名称サイン（2階入口上部）：3.80 m²



R 施設名称サイン（1階入口脇）：1.00 m²



④ 西面



現況写真



<p>S テナントサイン（3階）：<u>5.33 m²</u> × 5</p>	
<p>T テナントサイン（2階） Q2-034、Q2-036、Q2-038（上）：<u>5.33 m²</u> × 3 Q2-040（上）：<u>5.33 m²</u> Q2-035、Q2-037、Q2-039（下）：<u>0.98 m²</u> × 3 Q2-041（下）：<u>0.98 m²</u></p>	
<p>U テナントサイン（1階店舗入口上部） Q1-001：<u>1.36 m²</u> Q1-002：<u>0.78 m²</u></p>	<p>Q1-003：<u>1.36 m²</u> Q1-004：<u>1.36 m²</u></p>
<p>V 施設名称サイン（2階入口上部）：<u>3.80 m²</u> × 2</p> <p>Q2-042（左）：左側入口 Q2-047（下）：右側入口</p>	
<p>W 施設名称サイン（1階入口脇）：<u>1.00 m²</u></p>	

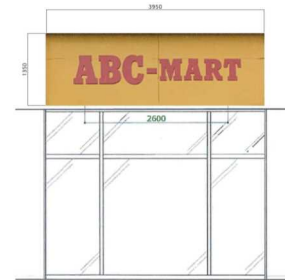
⑤ ストリート東側壁面



現況写真



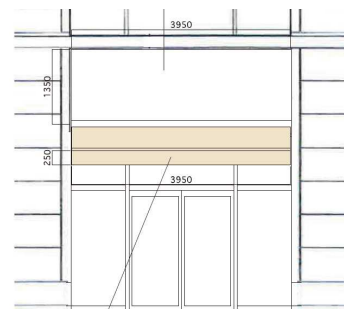
X テナントサイン (3階) : 5.33 m²



Y テナントサイン (2階)

Q2-053 (右上) : 5.33 m²

Q2-054 (右下) : 0.98 m²



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
 (LALAガーデン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LALAガーデンつくばにおいて、店舗の名称変更及び入れ替えに伴い、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

三井不動産株式会社

3 表示場所

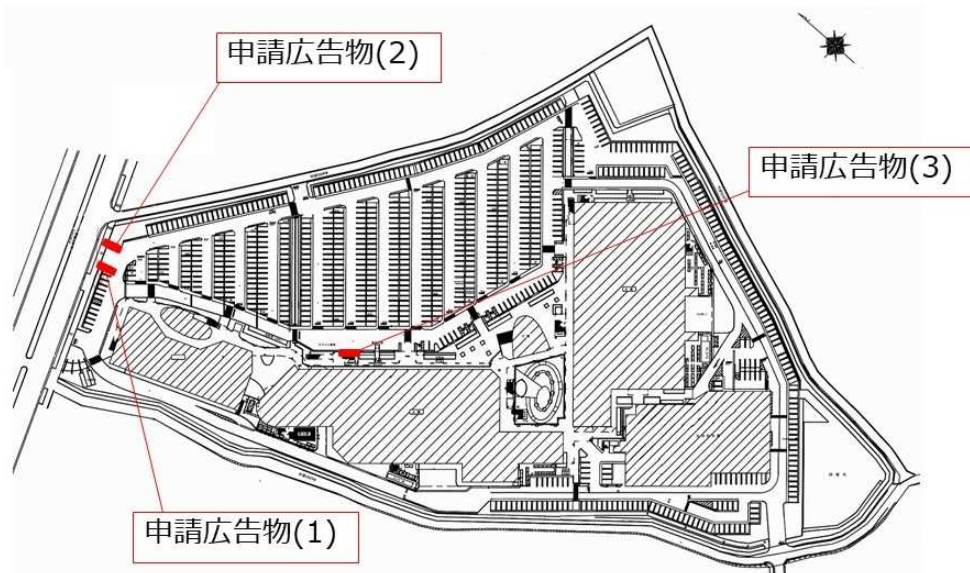
住所	つくば市小野崎278-1	
許可地域	第2、3、5種地域	
用途地域	市街化調整区域	
建築物の延べ面積	34,414.94㎡	
表示面積の基準	上限200㎡	

4 許可の内容

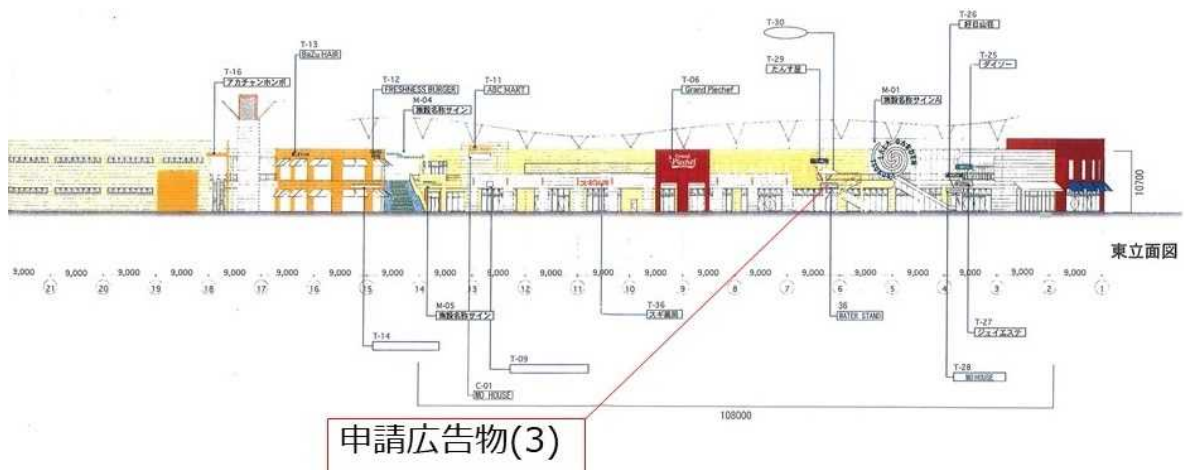
広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	15	96.57 m ²
建築物利用広告	52	214.02 m ²
広告幕	8	30.40 m ²
合計	75	340.99 m ²

5 変更した広告物

(1) 配置図





(2) 立面図



6 変更内容



(1) 野立広告

(変更前)	(変更後)
	
広告物の大きさ	変更部分 2.84 m ² (全体 : 33.34 m ²)
変更内容	和ごころ りんず → いつ和 振袖館

(2) 野立広告

(変更前)	(変更後)
	
広告物の大きさ	変更部分 (両面) 1.88 m ² (全体 : 14.50 m ²)
変更内容	表示なし → WATER STAND

(3) 建築物利用広告

<p>(変更前)</p> 	<p>(変更後)</p> 
<p>広告物の大きさ</p>	<p>変更部分 2.25 m²</p>
<p>変更内容</p>	<p>表示なし → WATER STAND</p>

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
(デイズタウン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デイズタウンつくばにおいて、店舗の名称変更に伴い、野立広告1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

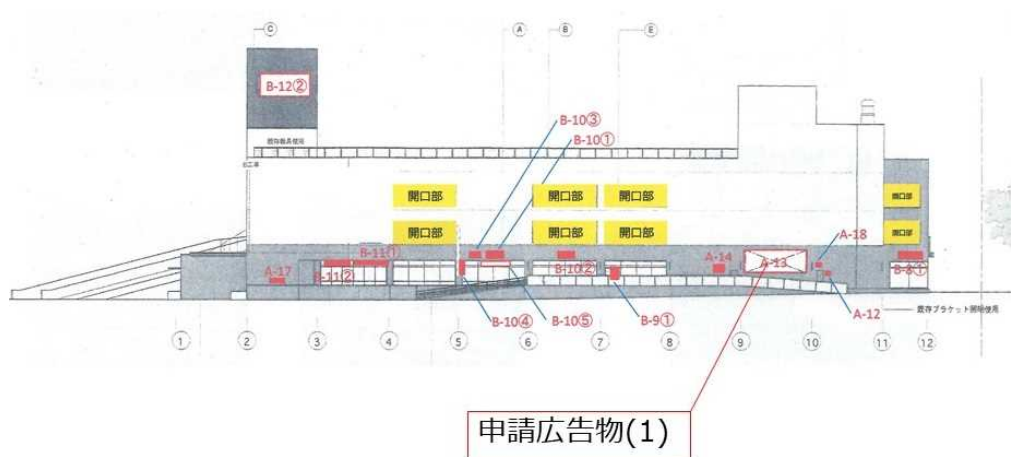
広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	181.35 m ²
建築物利用広告	40	206.50 m ²
置広告	1	3.20 m ²
合計	61	391.05 m ²

5 変更した広告物

(1) 配置図



(2) 立面図 (本館 南側)







6 変更内容

(1) 建築物利用広告

(広告物)	
	
変更箇所	
(変更前)	(変更後)
	
広告物の大きさ	変更部分 0.05 m ² (全体 : 18.82 m ²)
変更内容	じゅう じゅう → てっちゃん

(2) 野立広告

(広告物)	
	
変更箇所	
(変更前)	(変更後)
	
広告物の大きさ	変更部分 0.01 m ² × 2面 (全体 : 7.68 m ²)
変更内容	じゅう じゅう → てっちゃん

報告事項②

バス停上屋管理のお知らせ（シール）等について

1 概要

バス停上屋の中央ガラス面に貼ってありましたお知らせ（シール）について、前回の景観審議会（令和2年度第2回つくば市景観審議会）で報告した際の意見を踏まえ、特例許可を受けている全てのバス停上屋において、貼り直しが完了しました。

また、バス停上屋のPRについて、市ホームページにおいて「広告付きバス停上屋における景観の取り組み」として紹介するページを掲載し、委員の皆様にもメールにてご連絡させていただいたところ、アドバイス等をいただきましたので、掲載内容の修正案を報告します。

2 バス停上屋の位置



3 お知らせ（シール）の貼り直し

（改修前）

シールの大きさ：縦 60mm×横 1,150mm

表示内容：このバス停は、広告料で維持管理されております。



（改修後）

シールの大きさ：縦 30mm×横 520mm

表示内容：このバス停は、広告料で設置・維持管理されています。



4 バス停上屋のPR

(1) 市ホームページの掲載内容

ページタイトル「広告付きバス停上屋における景観の取り組み」として、概要、位置図、設置事例の写真、広告物の裏面デザイン、広告募集時に表示するデザインを掲載しています。

(2) 掲載内容の修正案

① 概要に文章を追記（朱書き部分）

バス事業者が設置及び維持管理しているバス停のうち、比較的バス利用者が多い一部のバス停を対象に、広告事業者が広告料収入を財源に広告付きバス停上屋の設置及び維持管理を行っています。

上屋に設置される広告物については、つくば市景観審議会へ諮問し、つくば市屋外広告物条例における特例の許可を受けており、良好な景観の形成に努めています。

バス停上屋及び時刻表等を掲示しているバス停サインのデザインや色彩についても、景観に配慮しています。

上屋が整備されたことで、バス待ち環境が向上するとともに、バス停が明るくなり、夜間の防犯にも役立っています。

② 広告物の裏面デザインの文章を修正

（現 状）広告物の裏面については、各バス停の位置に応じて、筑波大学の学生がデザインしています。

（修正後）広告物の裏面については、筑波大学で芸術・デザインを学ぶ学生が担当しています。各バス停の周辺環境に配慮し、景観を向上させる一役を担っています。

③ 画質調整

広告募集時に表示するデザインについて解像度の高いものに差替します。

(3) 今後の対応

景観審議会後、ホームページの掲載内容の更新を行います。