

会 議 録

会議の名称		令和 5 年度第 1 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和 5 年(2023 年) 5 月 29 日 (月) 開会 10 時 閉会 12 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、藤川昌樹、野中勝利、山本早里、上野弥智代、 藤間明美、相澤晴夫		
	事務局	都市計画部 根本次長 都市計画課 中山課長、殿岡課長補佐、中島係長、神立係長、 風見主任、横田 (直) 主事、横田 (智) 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		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 (承認基準に基づく許可の報告) ②景観法に基づく景観協定の認可について ③令和 4 年度実績報告について ④地区計画決定箇所における緑視率調査について		
会議録署名人		山本委員、相澤委員	確定年月日	令和 5 年 (2023 年) 8 月 21 日
会 議 次 第	1 開会 2 あいさつ 3 議事 4 その他 5 閉会			
3 議事		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		

(承認基準に基づく許可の報告)

(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]

報告事項② 景観法に基づく景観協定の認可について

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

○会長

1件目の並木の協定につきまして、ご質問等をお受けしたいと思いますが、まず、私から伺います。資料の現況写真は、区域図のどの辺でしょうか。

○事務局

区域中央から東に向かって撮った写真になります。

○会長

写真に写っている樹木は、ヤマボウシで樹高3m以上という基準を満たしているものになりますか。

○事務局

はい。その通りとなっています。

○会長

決して駄目だと言うつもりはないですが、緑化に関する基準を拝見いたしますと、ヤマボウシにしてもソヨゴにしても、あまり大きくなならない木で、剪定等の手間がなく面倒がなくいいという言い方もできますけど、逆に言うと、今の状況からこの先あまり変わらない程度の緑量にしかならない樹木ばかりという気がします。

○事務局

樹木につきましては、事業者から相談が来た際は、在来種を選んだり、少し工夫をするようにと伝えております。今回の場合は、住民の方が自分たちで管理していくことを考慮して、樹種を選定していると聞いています。

○会長

確かに、非常に管理負担が大きくなってしまいう成長の早い木を用いてしまうと、後々伐採というケースも多いので、それは避けるべきではないかと思えます。しかし、東大通り沿いで、ある種、つくばの中で玄關的な景観がある部分の一つという気がしますので、そこになるべくふさわしいような住宅が景観協定を通じて整備できるといいなと思っています。

○委員

開口部は型ガラスにするという基準について、壁の方角が決まっていて、高さの緩和はなく、2階部分も規制対象だと思いますが、室内を覗かれないようにという意味でのプライバシーなのか、自分の庭を覗かれないようにという意味でのプライバシーなのか、この辺の目的を伺いたいです。

○事務局

事業者を確認した際、お互いのプライバシーに配慮するためと聞いています。

○委員

型ガラスの値段が高いかどうかはわかりませんが、建築の時、プライバシーを配慮したために、コストアップなど居住者にとって経済的な不利益がなければいいなと思います。

○委員

現況写真を見ると、塀は建っていませんが、最初の段階だからこの状態で売り出してあって、買われた方が後から塀を建てるかもしれないという状況なのか、ご説明いただけたらと思います。

○事務局

様式第1号

地区計画の制限があり、道路境界線沿いに設置する場合は、生垣かメッシュフェンスとなっていて、協定では、道路境界ぎりぎりではなく、60cm以上後退することになっており、設置してはいけないという規定は設けていません。

○委員

60cm以上後退すれば、作ってはいけないというわけではないとすると、今はないけれど、今後囲まれていく可能性があるのかなと思っていました。今のこの状態は良いと思ってはいたんですけど、このまま維持されるとは限らない、それでいいですねという確認です。

○会長

他にないようでしたら、2件目の陣場の協定について、いかがでしょうか。

○委員

駐車場1台分以上確保するという規定について、これは景観の何に配慮しようとしているのかよくわからない、不可思議な感じがするんです。

○会長

これは駐車場を作らないのは駄目と言っているわけで、要するに、自分のところに駐車場を作らないで路駐するのは駄目としか読み取れないんですけど、どうなのでしょう。

○事務局

駐車場に関しては、景観に対して大きい影響を与えるというものではありませんが、敷地の中で1台分は確保する内容を規定したいということで、記載してあります。

○会長

とにかく何でもいから1台分確保するというので、それがなぜ景観協定なのでしょう。

○事務局

細かく規定されていなかったもので、位置を決めたり、図で表示したりしてはどうかと事業者にお伝えしましたが、位置までは決めずに1台以上確保という表記で留めておきたいとのことでした。景観法において、定められる事項の中に、その他という項目があり、今回の駐車場は、これに該当します。景観法上、規定してはいけない内容ではなく、要件を満たしていれば認可しなければならないので、事務局としても難しい部分があります。

○会長

マンセル値を定めていること以外は、景観協定として通常であれば規定しなきゃいけない具体的な話がどこにもなく、一体なぜ景観協定をやるうとしているのか理解できないんですけど、どういうことなんですか。

○事務局

他の協定と比べると项目的には少ない状況で、細かい意図まで全て聞いてはいませんが、景観法上の要件を満たしていれば認可せざるを得ない状況です。

○会長

景観協定を定めなければいけない理由はないわけで、非常にうがった見方をすると、販売促進のための景観協定に見えるんですけど、それに対して市が加担しているというのはいかがなものでしょうか。

○事務局

協定の内容として、用途地域が第一種住居地域と第一種低層住居専用地域にまたがっており、法律上は第一種住居地域ですと店舗もできてしまうので、住宅地を形成するため、建築物の用途の制限についても規定を付加しています。

○会長

なるほど、そうであれば、もう一步踏み込んでいただきたいと思います。例えば、運営委員会に関して、委員長、副委員長、会計を1名置き、この委員会に計画書を提出して同意を得なければいけないと書いてありますが、運営委員会の3名の同意さえ得られればOKだと読めてしまう。住民の意向がどうであ

れ、委員会の3名だけでOKとなるというのは、事実上あまり機能しない話でしょうし、緑化に関しても努力するという規定だけで、協定期間は5年間となっており、認めざるを得ないという立場はわかりますが、このまま進めていいんだらうかというのが非常に大きな疑問です。

○事務局

景観協定に関しては、これまでの審議会の中でも様々なご意見をいただいております。行政側としては、景観法の要件を満たしていれば認可せざるを得ない立場ではありますが、事業者から提出されたものをそのまま認可というわけではなく、事前に相談が来た際、これまでの事例などを踏まえて、事業者に意見を伝えています。また、認可件数は増えてきておりますが、認可後、どのように運営されているか把握できていないところが少し課題といたしますか、検証しなければいけないと感じています。

○会長

ぜひそれをお願いしたいと思います。駄目なものをけなすのは、問題があるかもしれませんが、良いのを褒めるは分には皆さん嬉しい話でしょうから、例えば、評価基準を設定して、この景観協定はSとかAとか、そういう話を作っていくことによって、うまく誘導を図っていただけるのではないのでしょうか。

○委員

色彩の数値ですが、今までの13件も同じような数値になっていましたか。

○事務局

色彩基準につきましては、景観計画の中で定めている数値があり、事業者がこの基準に準じて設定しているのです、同じ数値基準になっています。

○委員

研究のテーマ的にも思っていたところがあって、地域ごとの地域らしさとか、そういうのを出していくのが景観協定であってほしいというのもあり、検証される際は、ご協力したいと思います。どこも同じような街並みになっているの

はちょっと残念なので、その街らしさを作っているところがあれば推奨していくとか、そういったことにも役立てられればと思いました。

○事務局

景観協定につきましては、認可件数が多くなってきたことを踏まえて、景観協定を一つのテーマとして、3月に景観講演会を開催しました。今後の検証などについては、少し考えていきますので、情報がまとまり次第ご報告させていただきます、いろいろとご意見をお伺いできればと思っています。

○会長

この件に関しましては、引き続き、ぜひご検討をお願いします。

報告事項③ 令和4年度実績報告について

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

○会長

本件につきましてご質問等お伺いしたいと思いますが、特に違反広告物を中心とした実績の報告、大変なご尽力の結果として激減していることにつきましては、素晴らしいと思います。つくば市ってこんな素晴らしいところ、景観としてこんなにすごいところ、これだけすごいことを頑張っているといったあたりを全面的にPRされたらいかがでしょうか。そうすることによって、つくば市で何か事業をやろうとしている事業者に対してのPRにもなると思います。

○事務局

違反広告物の是正指導の結果につきましては、市のホームページにも掲載していますが、いろいろ検討できたらいいのかなと思っています。

○委員

開発行為とか倉庫などの建築の件数が多いのか少ないのかわからないですけど、大規模な郊外型の開発というか建築行為が続くということが、先ほどの景観協定は少し遠かったですけど、駅に近いところでわざわざ駐車場を作るというのは、逆行しているような感じがするんです。暮らしやすいつくばでしたら、もう少し車ありきのまちづくりではないんじゃないかなと。景観を守るということと、素晴らしい自然があるところを切り開いて倉庫のようなものを作るということと、何か連動しちゃって、まちづくりの方向が車社会や郊外という方をまだまだ向いているのかなと、この件数などを見ていて感じたところで、市全体として何か誘導していただけるとありがたいなと思います。

○事務局

今まではどちらかという市長公約にもあるように、悪いものを正すというところに重点をおき、適切にルールを守っている方がいる反面、守らない方を野放しにはできないという思いでやってきました。現状の景観のPRですと、景観条例制定10周年事業として、以前景観シンポジウムを開催しましたが、講演内容や資料をもとに、景観の良いルートを紹介する景観ルートマップを作成し、景観の啓発をしています。今回の意見を踏まえて、景観協定に限らず、つくば市の景観といったところをうまくPRできるように考えていき、委員の皆様にもご意見をいただきながら進めていきたいと思っています。

○会長

景観という議論に留まらないのかもしれないと思うんですけど、例えば、コンパクトシティは、国土交通省がこれからの日本の都市行政の核だというふうに進めてきています。コンパクトであることに関しては否定しませんが、そのコンパクトのユニットの大きさというのをもう少し考え直す必要があると思います。つくば市であれば、つくば駅や研究学園駅があり、その主要駅を核にして、そこに全部集めてくるのがコンパクトシティだという考え方がきたところに対して、もっと小さなユニットを分散配置させていく、そういうコンパク

トシティのあり方もあるんじゃないかと思います。そして、分散配置したその間を自家用車ではなく、シェアリングするタイプの新しいモビリティなどを積極的に活用するとか、あるいは、エネルギーに関しても、地産地消型の再エネをスモールグリッドで埋め込んでいく、こういうことを伴いながら、分散型のコンパクトなユニットが市域全域に展開されているといったコンパクトシティが今後はあり得るのではないかと思います。ICTが普及してテレワークにより必ずしも人が遠くまで移動しなくても仕事も暮らしもできてしまう時代になってきている中で、そっちの方がこれからの人々の暮らしに見合うまちづくりの姿になるんじゃないかと思います。もしもそのような方向性をつくば市も標榜すると、駅前に大きい駐車場を作るということではなくなってくる可能性もあると思います。これは、景観という場で議論することではなく、都市マスやつくば市の総合計画などで議論すべきことなのかもしれませんが、そういった議論が実際今始まっているというところは少し頭に置いていただけたらいいのかなという気がします。

○委員

屋外広告物条例に基づく許可の件数について、継続許可が例年通りというのはそれでいいのかなと思いますが、新規のものが同じペースで増えているのは、いいことというか、どのように判断するのかなというのを考えてみたいと思うんです。適当なものが適当な形で増えているのであればいいんですけど、実際のところ、どういうものが増えているのでしょうか。

○事務局

新規の許可については、更地に建築物を新築して新規にオープンしたり、空き店舗に居抜きで入るといったパターンがあります。また、違反広告物の是正指導を行っていますので、許可を受けておらず是正のため許可を受けるといったパターンもあり、毎年件数が変わらないのかなと思っています。

○委員

良くないものが良いものになっていくということであれば、許可の件数が例年通りというのは、少しずつ良くなっていることを意味するかもしれませんが、その評価を現場でご覧になっていて、今良い方向に向かっているかどうか、この数字だけ見ても何とも言いようがないので、チェックしておいてほしいと思います。

○会長

大変些末なことで恐縮ですが、中心を離れたエリアで、選挙期間を超えても議員さんの看板などが残っていて目につきます。公職選挙法などの中で、非常に手をつけにくいことはよくわかっていますが、どうにかならないでしょうか。

○事務局

市民の方などから連絡があったときは、選挙管理委員会事務局に相談しながら対応しています。

報告事項④ 地区計画決定箇所における緑視率調査について

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

○会長

緑視率は、道路幅員とか、天空率によって影響を受けてしまう数字です。簡単に言うと幅の広い道路ほど、道路の両側に同じ量の緑があったとしても値は低くなり、逆に狭隘な道路になればなるほど、値は大きくなるものなので、そのことの持つ限界を認識した上で使う必要があります。それから、手前にそれなりの緑量の緑があればあるほど値が大きくなり、同じ緑量の緑でも遠い地点で写真を撮影すれば値は落ちるというように、視点場の位置によって大きく影響を受けてしまうことも注意すべき点だと思います。単純に幅員の違う道路で計測した値を比較するということはあってはならないですし、1地点の数字

だけをもって判断することもできない。理想的には動画で連続的に撮影をし、その結果を積分値として表現するといった方法が問題点の克服の上では考えられると思います。AIを使ったときに、季節によってはうまく拾えないものがあったというのは小さな話で、今申し上げた内容が技術的な側面としては非常に大きな使用上の注意となるかと思います。

それから、歩行者の心理的な潤いや安らぎ感に寄り添った指標になるとおっしゃっておりますが、緑視率は大きくなればなるほど、人にとって心理的にプラスに働くわけではないことも注意する必要があると思います。例えば、極端な例を言いますと、ペDESTリアンデッキの支線部分のような非常に細いところで、両側から非常に緑が迫っていて、かつ、1.5mくらいのアイレベルのところに密な植え込み等があるケースに対しては、人は恐怖や不安を感じるケースが多い。一定程度の幅員があって、かつ、緑視率があるレベルまでは評価になるけれど、それを超えるとマイナスに働くことを踏まえておく必要があると思います。高いところに樹冠が密にあったり、グラウンドレベルが緑で覆われているのは非常にいいけれども、アイレベルに密な緑があるのは、人の評価としては見通しがきかずマイナスに働いてしまうことを前提に、この調査を進められるのが良いかと思う次第です。

○事務局

道路幅員や天空率について、地区ごとの比較に関しては、厳密に見る必要があると考えていたので、今後の検討の際には、重要な要素としたいと思います。また、連続性について、今回の調査では、簡単に評価するために平均値で評価していますが、実際には沿道を複数回、宅地ごとに撮影するという形で連続して写真を撮っています。こちらに関しましても、今年度以降の調査において、連続性を要素の一つとして評価をしていきたいと考えています。

緑視率の割合が高ければいいというものではないということもその通りであり、開発前の宿舎で、緑がうっそうとしていて怖いといった意見は、市にも寄

せられていますので、今後は望ましい緑視率がどの辺りになるのかというところも、広く研究されている知見も活かしつつ考えていければと思っています。

○会長

一定の成果、結果が出たときに、今後どう施策に活かそうとお考えですか。

○事務局

先の話なので厳密に申し上げにくいところではありますが、まずは地区計画で緑化率として最低限度を定めているところで、その制限の妥当性を検証し、都市計画として過度な制限になっていないか、逆に効果を保てない制限になっていないか、そういった観点から、制限を見直していく材料の一つとしたいと考えています。人の感覚的なところも入ってくるので、緑視率を具体の制限に結びつけていくにはかなり慎重に検討していく必要があると考えています。

○会長

例えば、南ヨーロッパの古い街のように、街区いっぱい口の字型に住宅が建っていて中庭がある街区ですと、道路を通行する限りは緑視率はゼロだけど、実は中庭に潤沢な緑があって、緑被として考えると結構な量があるというケースがあります。それから、ブロック塀等で囲まれた住宅地が連続しているような住宅街において、ブロック塀の内側にはそれなりに庭があるけれども、通行している場合には塀にしか見えないようなケースもあります。こういった緑被と緑視が乖離しているケース、特に道路通行者にとって、それなりの緑被があるにもかかわらず、それが全然享受できていないときに、緑視率を用いてその両者の乖離をなるべく小さくする施策を展開していこうという話はよくわかります。つくば市の場合、そういう街区が形成される可能性がこの先あるのか。ある敷地の真ん中に緑被を確保したが、周りが全部住宅で、その20%確保された緑被が周りの人には享受できないというようなことが起きる時には、こういう誘導は非常に有効だと思います。そうじゃないとした場合に、果たしてどこまで緑被ではなく緑視でいけるのか、そこは慎重にお考えいただく必要がある

と思います。単純にバッファーとして、周囲に 20%の多くを割り当ててくださ
いというだけでも、問題は解決するかもしれないので、この調査の使い方を少
し慎重にされる必要があると思います。

○事務局

地区計画で緑の制限を定めている理由の一つとしては、研究学園都市建設か
ら続く緑の連続性とか、都市環境の維持継承があります。今回は、街区の道路
側の緑地に関して評価を行ったところですが、箱庭のような形の緑地では、緑
被として有効であっても緑視として評価されにくいといったところもあると思
います。もちろん開発する事業者の意向もあるとは思いますが、ご意見いた
だいた通り、慎重に市としては考えていきたいと思っています。

以 上

令和5年度第1回つくば市景観審議会 次第

日時：令和5年(2023年)5月29日(月)午前10時～

場所：つくば市役所本庁舎 2階 会議室203

1 開会

2 あいさつ

3 議事

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. 1】**
(承認基準に基づく許可の報告)
- ② 景観法に基づく景観協定の認可について **【資料 No. 2】**
- ③ 令和4年度実績報告について **【資料 No. 3】**
- ④ 地区計画決定箇所における緑視率調査について **【資料 No. 4】**

4 その他

5 閉会

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
(承認基準に基づく許可の報告)

1 概要

特例の許可を受けているイオンモールつくば、山新グランステージつくば、トナリエクレオにおいて、「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」に基づき許可しましたので、変更内容を報告するものです。

2 イオンモールつくばの変更内容

(1) 表示場所

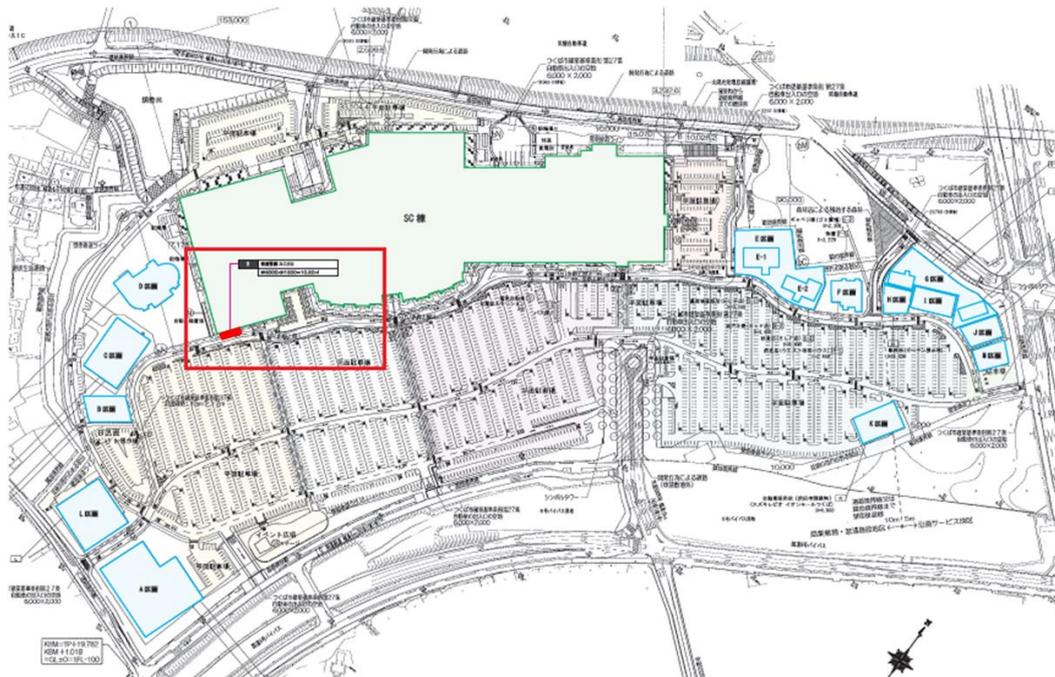
住所	つくば市稲岡66番地1	
許可地域	第2種地域	
用途地域	市街化調整区域	
建築物の延べ面積	113,352.75㎡	
広告物の表示面積の基準	上限100㎡	

(2) 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	6	97.89 ㎡
建築物利用広告	75	765.97 ㎡
広告幕	4	32.64 ㎡
合計	85	896.50 ㎡

※許可前と許可後において、数量及び表示面積の変更はなし。

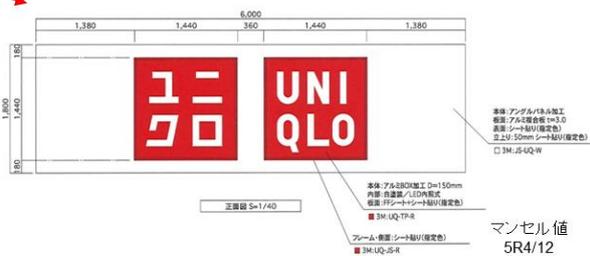
(3) 変更した広告物の設置位置



(4) 変更内容

建築物利用広告 (SC 棟)

(現況写真)



表示面積	10.80 m ²	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

3 山新グランステージつくばの変更内容

(1) 表示場所



(2) 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積	
		許可前	許可後
野立広告	6	183.58 m ²	183.58 m ²
建築物利用広告	24	326.77 m ²	320.39 m ²
合計	30	510.35 m ²	503.97 m ²

※許可前と許可後において、数量の変更はなし、表示面積の減少あり。

(3) 変更した広告物の設置位置



(4) 変更内容

① 建築物利用広告

(現況写真)		
表示面積	4.50 m ²	(変更前)
変更内容	テナントの意匠変更 表示面積減 10.88 m ² →4.50 m ²	

② 建築物利用広告

(現況写真)		
表示面積	31.35 m ²	(変更前)
変更内容	テナントの意匠変更	

4 トナリエクレオの変更内容

(1) 表示場所



(2) 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	1	11.84 m ²
建築物利用広告	47	153.38 m ²
広告幕	30	18.00 m ²
合計	78	183.22 m ²

※許可前と許可後において、数量及び表示面積の変更はなし。

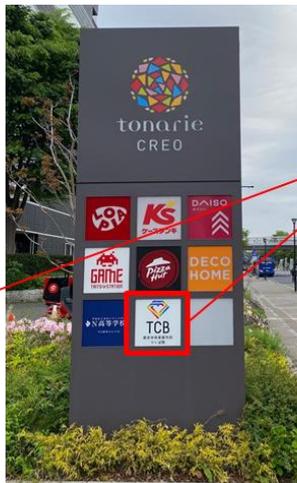
(3) 変更した広告物の設置位置



(4) 変更内容

① 野立広告

(現況写真)



W0.42m×H0.42m



- マンセル値:7.5RP 5/18
- マンセル値:7.3Y 8.9/13.5
- マンセル値:2.5PB 6/12
- マンセル値:N9.5
- マンセル値:N1.5

表示面積	全体 : 11.84 m ² テナント部分 : 0.17 m ²
変更内容	入居テナント決定に伴う意匠変更 白板 → 東京中央美容外科つくば院

② 建築物利用広告（東側壁面）

(現況写真)



W3.6m×H1.8m



- マンセル値:7.5RP 5/18
- マンセル値:7.3Y 8.9/13.5
- マンセル値:2.5PB 6/12
- マンセル値:N9.5
- マンセル値:N1.5

表示面積	6.48 m ²
変更内容	入居テナント決定に伴う意匠変更 白板 → 東京中央美容外科つくば院

③ 建築物利用広告（北側壁面）

(現況写真)



W1.8m×H1.8m



- マンセル値:7.5RP 5/18
- マンセル値:7.3Y 8.9/13.5
- マンセル値:2.5PB 6/12
- マンセル値:N9.5
- マンセル値:N1.5

表示面積	3.24 m ²
変更内容	入居テナント決定に伴う意匠変更 白板 → 東京中央美容外科つくば院

報告事項②

景観法に基づく景観協定の認可について

1 概要

つくば市内における景観協定について、令和4年9月8日に14件目となる「つくば市並木2丁目7番地景観協定」、令和4年12月23日に15件目となる「ルナつくば陣場クルムフィールド街区景観協定」を認可しましたので、その内容を報告するものです。

2 つくば市並木2丁目7番地景観協定の内容

(1) 申請地の概要

- ① 地名地番：並木2丁目7番1
- ② 区域面積：20,188.16㎡
- ③ 用途地域：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
- ④ 地域地区：第一種文教地区、第一種高度地区
- ⑤ 地区計画：並木第五地区地区計画



(2) 協定締結者（土地は4者による共有のため一人協定）

- ① 茨城セキスイハイム株式会社（代表幹事社）
- ② 茨城グランディハウス株式会社
- ③ 株式会社朝日コーポレーション
- ④ 株式会社アゲル

(3) 協定書の主な内容

① 建築物に関する基準

- ・ 建築物の用途は、一戸建ての住宅、兼用住宅とする。
- ・ 建蔽率の最高限度は、50%とする。
- ・ 容積率の最高限度は、100%とする。
- ・ 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- ・ 建築物の高さは、10m以下とする。
- ・ 建築物の屋根及び外壁は、色彩基準に定めるマンセル値を満たし、周辺の景観を損ねないよう配色やデザインに配慮する。

② 工作物に関する基準

- ・ 市道4-4237線、市道4-4238線及びなみき児童公園の境界線沿いは、高さ1.2m以下の生垣を設ける。
- ・ 隣地境界線沿いの垣又はさく、土留めは、地盤高の高い敷地側に設ける。
- ・ 門塀等は、道路境界線より0.6m以上後退して設置する。
- ・ TVアンテナ等の設置は、地盤面から7m以下とする。
- ・ 門灯1個所以上、庭園灯1個所以上設置する。

③ 緑化に関する基準

- ・ 緑地帯には、樹高2m以上の樹木を3本以上植栽する。
- ・ 協定樹木として、シンボルツリー、ゲートツリー、コーナーツリー、アイストップツリーを設ける。

④ 屋外広告物に関する基準

- ・ 地上から上端までの高さは、2m未満とする。
- ・ 合計表示総面積は、0.7㎡以下とする。

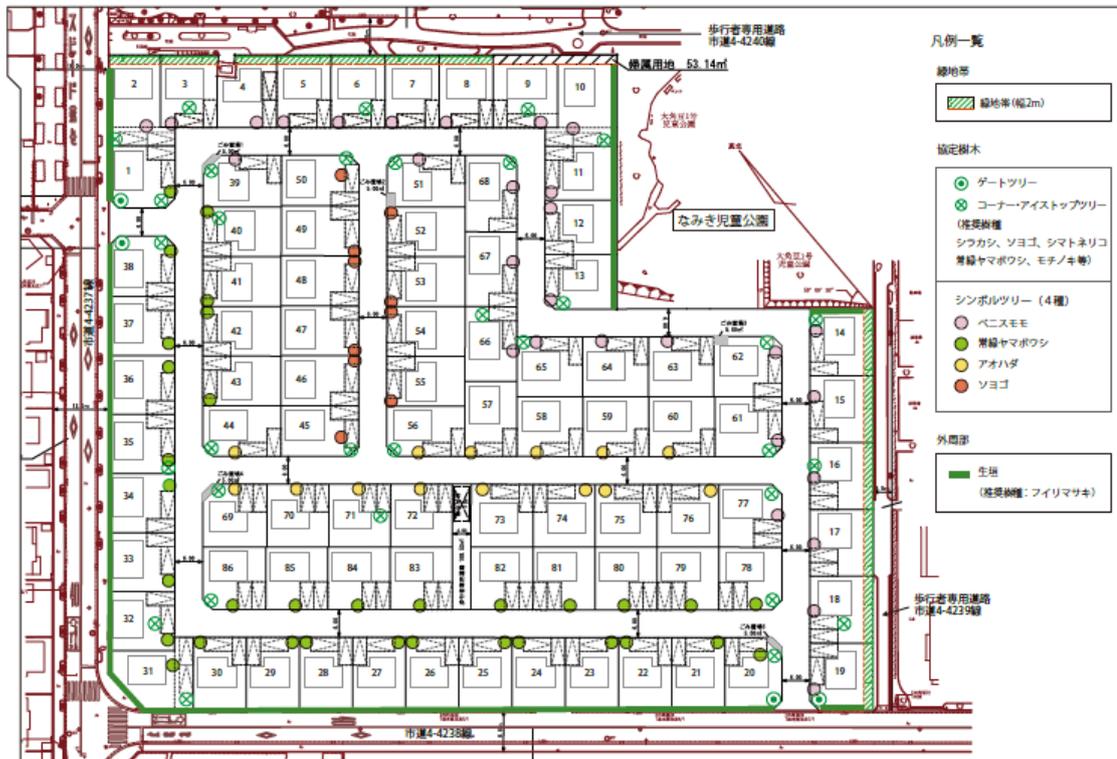
⑤ 協定の有効期間

- ・ 10年間とする。

⑥ 運営委員会

- ・ 委員長、副委員長、会計及び監査を各1名置く。
- ・ 協議対象行為を行う場合は、工事着手前に、建築等計画協議書を委員会に提出し、承認を得なければならない。

⑦ 区域図



(4) 現況写真



3 ルナつくば陣場クルムフィールド街区景観協定の内容

(1) 申請地の概要

- ① 地名地番：つくば市島名・福田坪 E28 街区及び E40 街区
- ② 区域面積：36,384.53 m²
- ③ 用途地域：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
- ④ 地区計画：島名・福田坪地区地区計画



(2) 協定締結者（一人協定）

株式会社創建

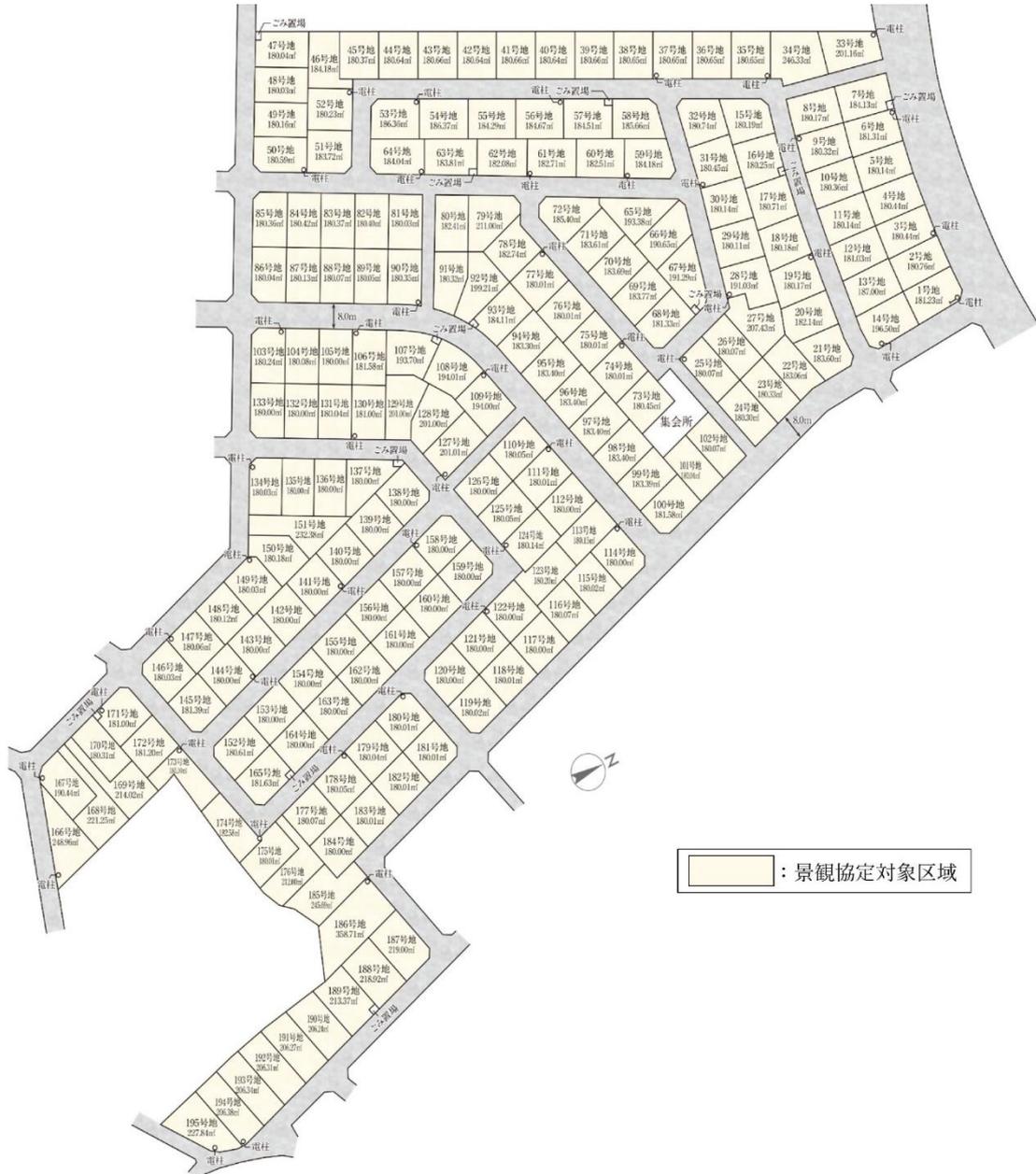
(3) 協定書の主な内容

- ① 建築物に関する基準
 - ・ 建築物の用途は、一戸建ての住宅、兼用住宅とする。
 - ・ 建築物の屋根及び外壁は、色彩基準に定めるマンセル値を満たし、周囲の街並みとの調和に配慮する。
- ② 建築物の敷地に関する基準
 - ・ 各区画 1 台以上の駐車スペースを確保する。
- ③ 緑化に関する基準
 - ・ 出入口を除き、道路に面する部分は緑化するよう努める。
- ④ 協定の有効期間
 - ・ 5 年間とする。

⑤ 運営委員会

- ・ 委員長、副委員長及び会計を各1名置く。
- ・ 建築する場合は、確認申請前に、計画図書を委員会に提出し、同意を得なければならない。

⑥ 区域図



(4) 現況写真



報告事項③

令和4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	9	52
工作物の建設	1	0	1
開発行為	4	0	4
合計	48	9	57

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	7
倉庫・工場・研究所	18
共同住宅	10
病院・保育施設・老人福祉施設	8
合計	43

(2) 工作物の建設（届出）

種類	件数
携帯電話用コンクリート柱	1
合計	1

(3) 開発行為（届出）

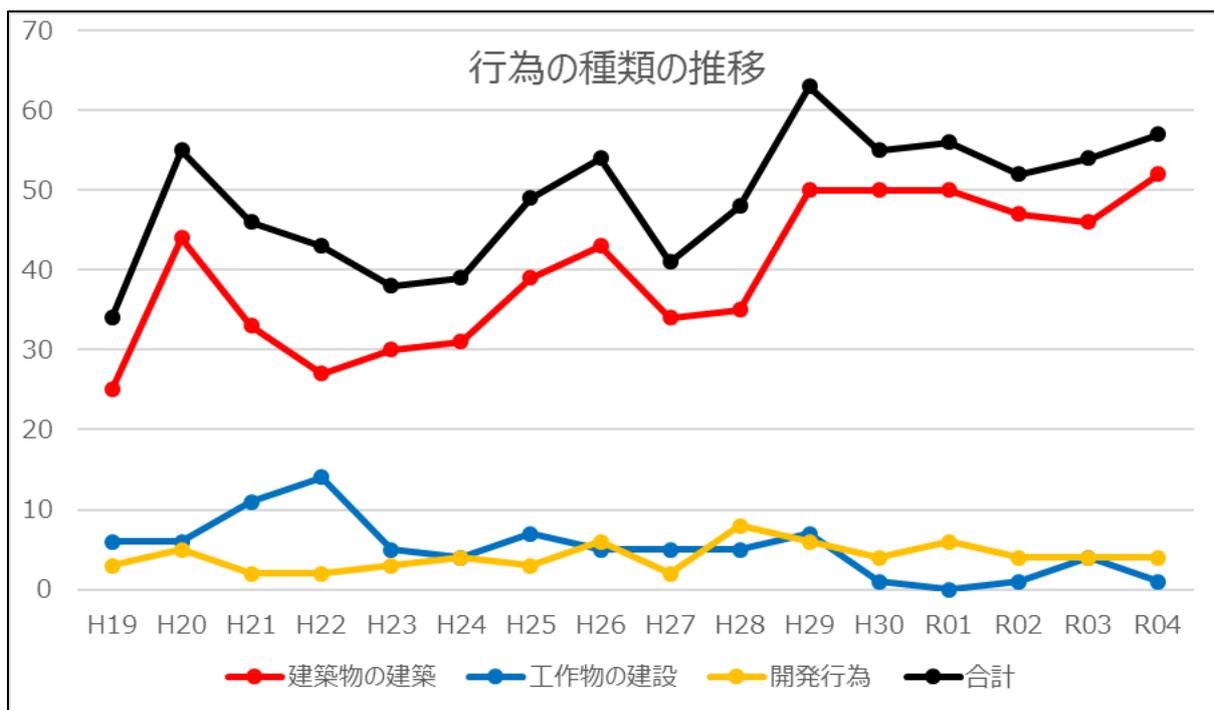
種類	件数
宅地分譲	4
合計	4

(4) 通知

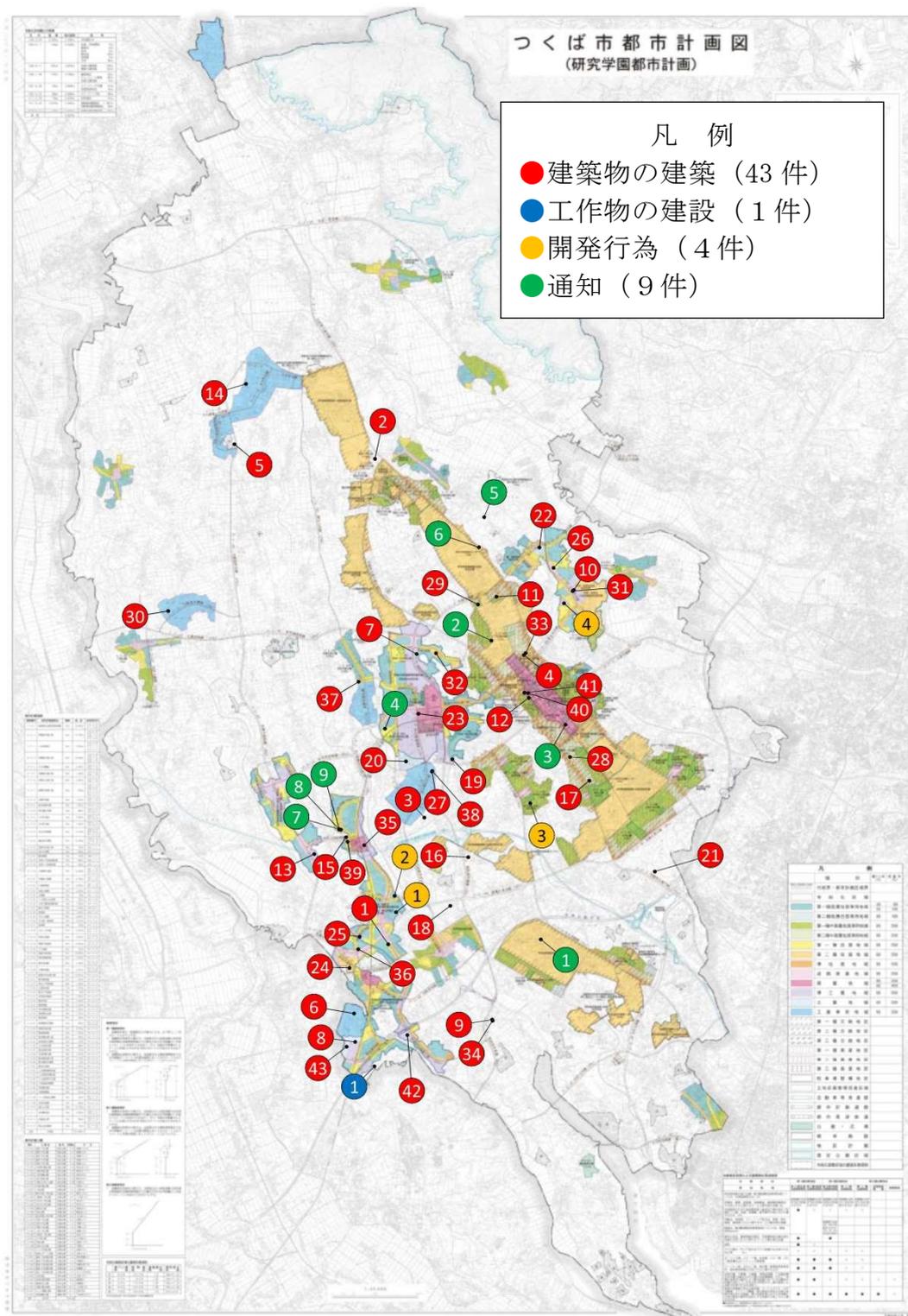
種類	件数
学校	5
児童福祉施設等	2
研究所・工場	2
合計	9

3 行為の種類の変遷

行為の種類	届出件数															
	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R01	R02	R03	R04
建築物の建築	25	44	33	27	30	31	39	43	34	35	50	50	50	47	46	52
工作物の建設	6	6	11	14	5	4	7	5	5	5	7	1	0	1	4	1
開発行為	3	5	2	2	3	4	3	6	2	8	6	4	6	4	4	4
合計	35	55	46	43	38	39	49	54	41	48	63	55	56	52	54	57



4 分布図



5 事例紹介

所在地：東丸山 112 番地 1 外 6 筆

区域区分：市街化調整区域

用途：倉庫業を営む倉庫

敷地面積：11,006.9 m²

延べ面積：11,326.72 m²

高さ：14.56m

位置図



現地写真



[イ 屋外広告物条例に基づく許可]

1 許可件数等

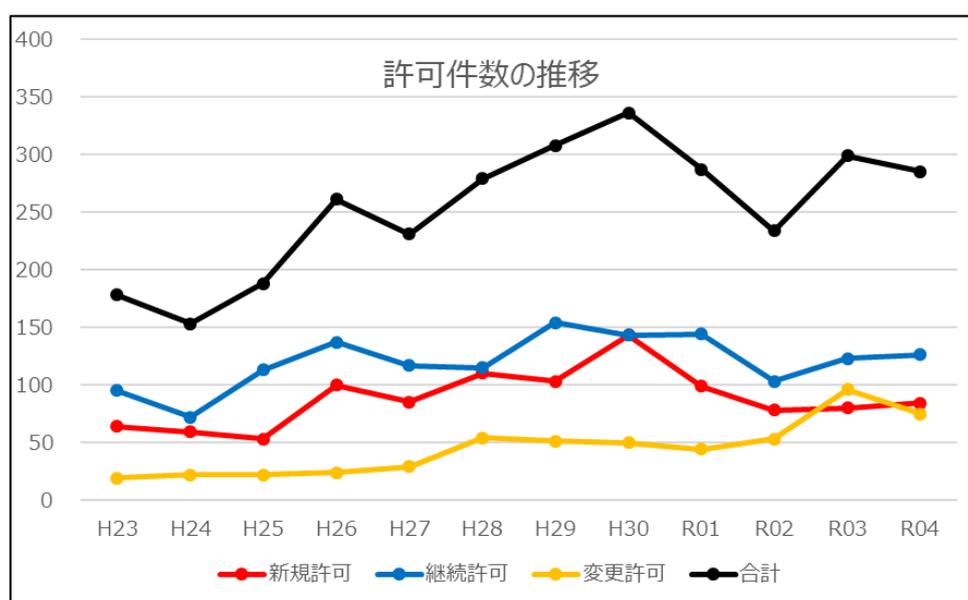
行為の種類	許可件数（申請件数）	許可広告物（枚数）
新規許可	84	385
継続許可	126	3,248
変更許可	75	178
合計	285	3,811

2 許可広告物（枚数）の内訳

広告物の種類	新規許可	継続許可	変更許可	合計
野立広告	76	198	56	330
建築物利用広告	249	643	82	974
広告幕	42	36	20	98
電柱袖付広告	0	503	0	503
電柱巻立広告	0	1,701	0	1,701
近隣店舗等案内広告	13	3	3	19
消火栓標識広告	0	121	0	121
置広告	3	35	15	53
車体利用広告	2	0	1	3
バス停上屋添加広告物	0	8	1	9
合計	385	3,248	178	3,811

3 許可件数等の推移

	新規許可		継続許可		変更許可		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
R02	78	454	103	3,021	53	177	234	3,652
R03	80	326	123	3,103	96	234	299	3,663
R04	84	385	126	3,248	75	178	285	3,811



[ウ 違反広告物の除却]

1 概要

(1) 取り組み内容

電柱、信号機、街路樹、歩道などに違法に表示されている「はり紙」、「はり札」、「立看板」、「広告旗」を撤去しています。

(2) 実施主体

- ・市職員
- ・業務委託
- ・ボランティア団体：9団体（茨城県まちの違反広告物追放推進制度）

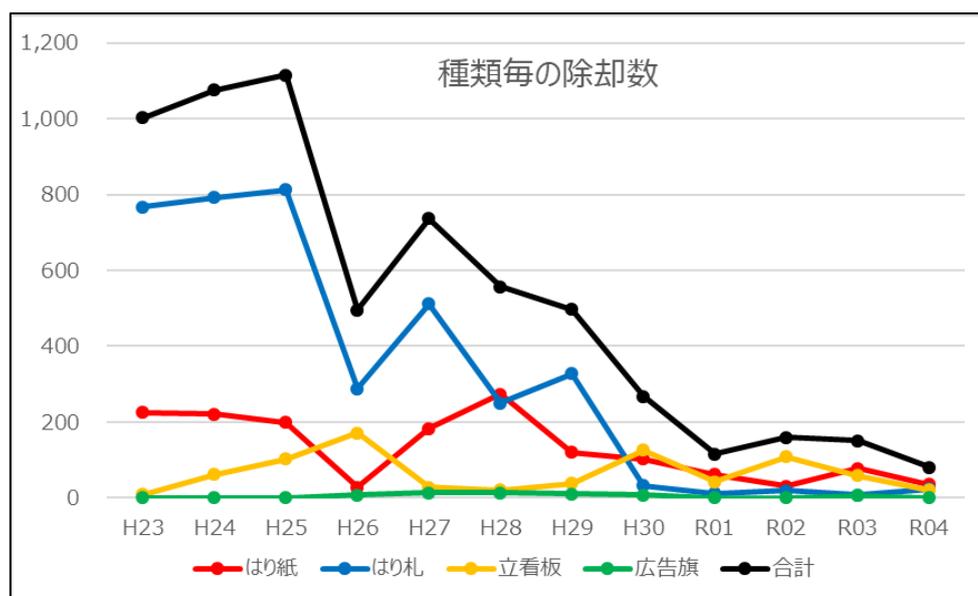
2 除却対象広告物の例

<p>(はり紙)</p> 	<p>(はり札)</p> 
<p>(立看板)</p> 	<p>(広告旗)</p> 

3 除却実績の推移

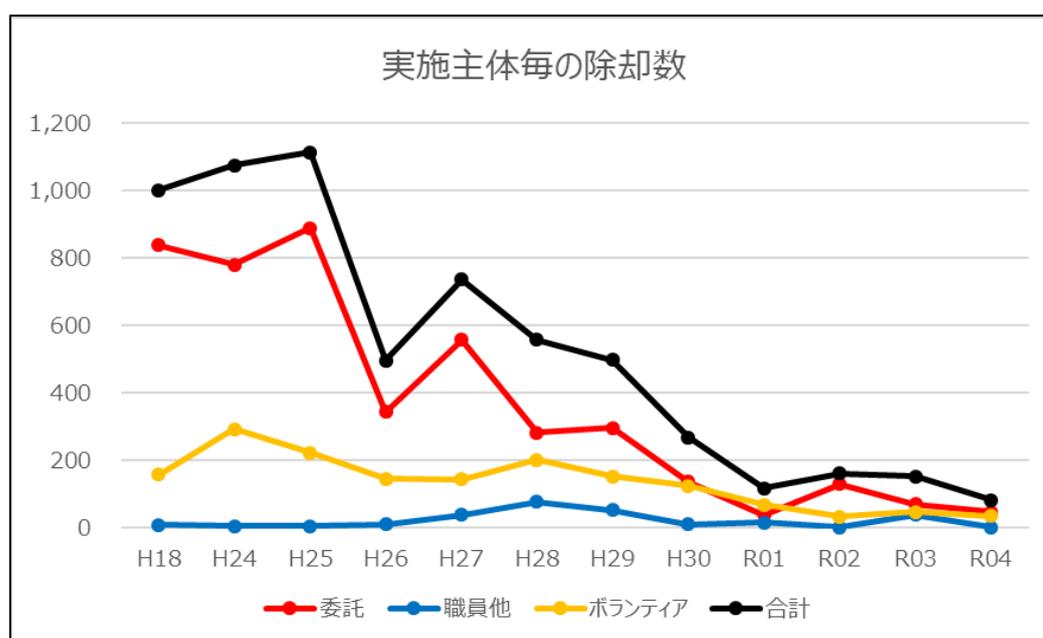
(1) 種類毎の除却数

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
R02	31	20	109	0	160
R03	78	8	59	6	151
R04	35	24	21	0	80



(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	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
R02	128	0	32	160
R03	69	37	45	151
R04	46	0	34	80

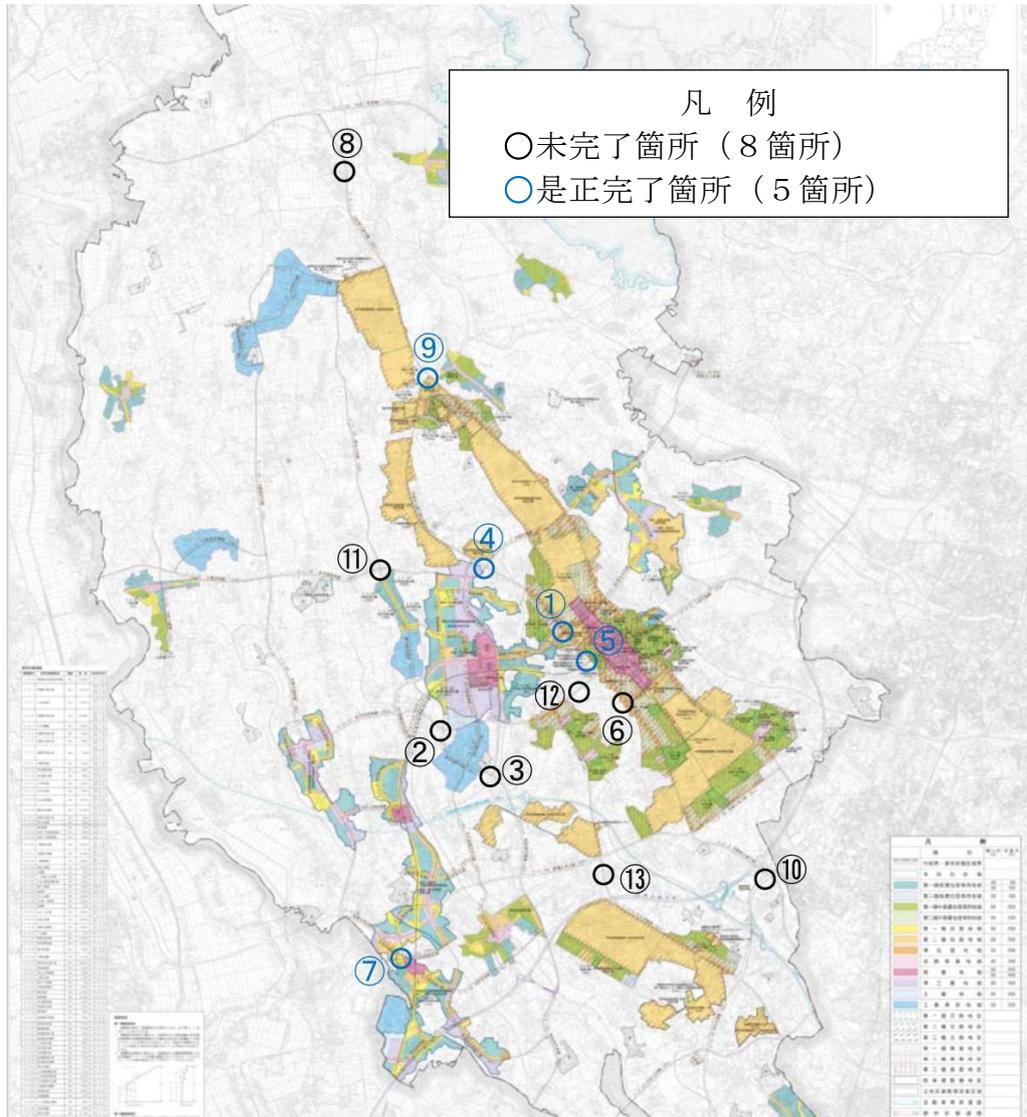


エ [違反広告物（ロードサイン）の是正指導]

1 概要

「つくば市違反広告物等是正事務処理要領」に基づき、令和元年度から、主要幹線道路の交差点部を重点是正地域として指定し、違反広告物を掲出している広告主に対して是正指導を行っています。

2 重点是正地域の位置（13箇所）



3 指導実績 (R5.3.31 時点)

重点是正地域		対象 件数	是正 件数	未完了 件数	備考	
R1	①	春日 1 西交差点 (学園西大通り線×学園北大通り線)	8	8	0	是正完了
	②	面野井 155-13 番地先交差点 (土浦学園線：グランステージ付近)	17	14	3	
	③	新井 312-1 地先交差点 (サイエンス大通り：みずほの村市場前)	10	9	1	
R2	④	西平塚交差点 (学園西大通り線×土浦境線)	12	12	0	是正完了
	⑤	吾妻西交差点 (学園西大通り線×学園中央通り線)	6	6	0	是正完了
	⑥	南大通交差点 (学園西大通り線×学園南大通り線)	7	6	1	
	⑦	上萱丸交差点 (国道 354 号線：みどりのカスミ前)	13	13	0	是正完了
R3	⑧	田中交差点 (国道 125 号線×学園東大通り線)	6	5	1	
	⑨	西大通り入口交差点 (学園西大通り線×学園東大通り線)	4	4	0	是正完了
	⑩	稲岡交差点 (国道 6 号線×学園西大通り線)	6	5	1	
R4	⑪	東光台入口交差点 (土浦境線)	5	3	2	
	⑫	西海道交差点 (土浦学園線)	8	6	2	
	⑬	榎戸交差点 (国道 354 号線及び国道 408 号線)	6	1	5	
合計		108	92	16		

4 是正状況

⑨ 西大通り入口交差点（令和3年度重点是正地域指定）

是正前



是正後

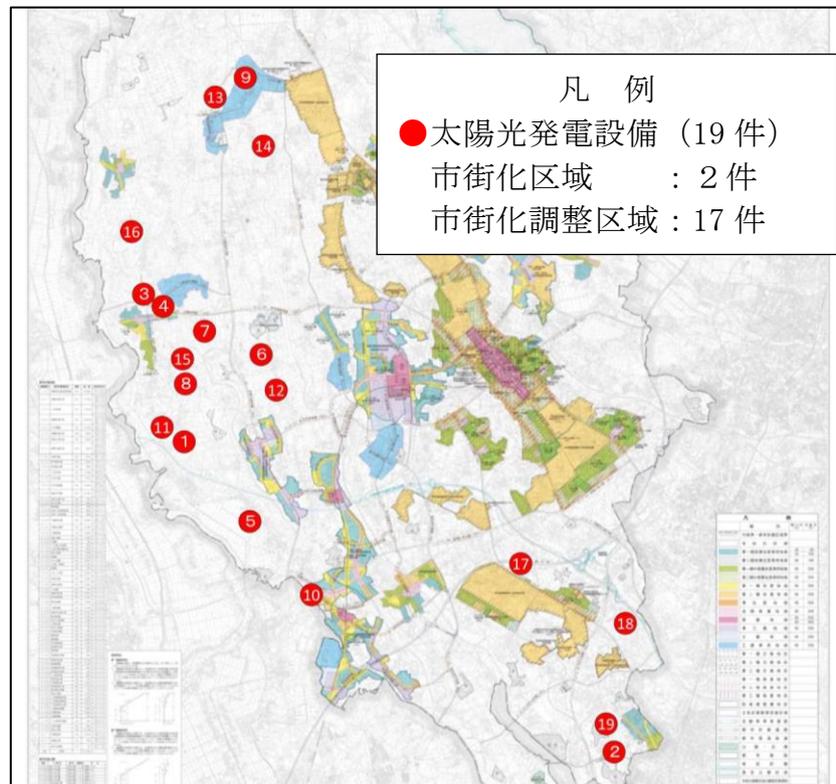


[オ 再生可能エネルギー発電設備の設置に係る届出]

1 届出件数 (すべて太陽光発電施設) (R5. 3. 31 時点)

年度	件数	発電出力 (KW)				敷地面積 (㎡)					
		50～ 99	100～ 499	500～ 999	1,000 ～	～999	1,000 ～ 1,999	2,000 ～ 4,999	5,000 ～ 9,999	10,000 ～ 19,999	20,000 ～
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
R02	9	1	2	6	0	0	0	1	5	3	0
R03	9	0	5	4	0	0	0	3	4	1	1
R04	19	1	10	7	1	0	0	3	15	1	0

2 分布図



報告事項④

地区計画決定箇所における緑視率調査について

1 目的

筑波研究学園都市は、国家プロジェクトにより整備され、ゆとりある緑の多い国家公務員宿舎が多数整備されたが、平成 14 年以降、建物の老朽化や福利厚生目的の宿舎の削減を理由に宿舎が廃止され、跡地は売却により再開発されてきた。

そのため、市としては売却に先立ち、国家公務員宿舎跡地等に地区計画を決定し、建蔽率や敷地面積の最低限度等も総合的に勘案した上で、各敷地の宅地利用として過度な負担にならない範囲で、良好な都市環境の形成を図るために必要と認められる緑化率（≒緑被率）の最低限度等を設けることで、緑豊かな都市環境の形成を図っている。しかし、周辺住民からは緑化率の最低限度の引き上げや宿舎内の緑を残すような制限をしてほしいとの声がある。

本調査では、地区計画において緑化率の最低限度や緑地帯の設置、かき・さくの構造の制限等を設定した箇所における接道部の緑化の状況を AI 緑視率調査プログラムを用い調査し、地区計画の効果や今後の緑化施策検討の基礎資料として活用することを目的とする。

緑化率…都市緑地法第 34 条第 2 項に定める建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合のこと。建築物の敷地面積に対する上空から見た緑地の面積の割合のこと。

緑視率…人の目に見える緑の割合のこと。

緑被率…対象となる地域の総面積に対する、緑被の面積（実質的に植物で被われている面積）が占める割合のこと。

2 方法

(1) 調査場所

国家公務員宿舎跡地に決定した地区計画においては、ペDESTリアンデッキ（歩行者専用道路。以下、「ペデ」）からの視点を重視し、ペデ沿いを中心に緑地帯を設置しているため、緑地帯の設置等を制限している区域を中心に選定した。なお、経年変化が確認しやすいように、地番図を基に敷地境界を撮影地点とした。

- ① 吾妻三丁目地内（吾妻第一地区周辺）
- ② 竹園三丁目地内（竹園第二地区周辺）
- ③ 並木四丁目地内（並木第三地区周辺）
- ④ 松代五丁目地内（松代第一地区周辺）

(2) 調査日時等

ア 令和 3 年度調査

令和 3 年（2021 年） 5 月 18 日（火） 13：40～14：20 晴れ
5 月 31 日（月） 14：00～15：30 晴れ時々曇り

イ 令和 4 年度調査

令和 4 年（2022 年） 6 月 7 日（火） 8：30～10：00 曇り
6 月 9 日（木） 13：00～14：00 晴れ
6 月 10 日（金） 10：30～11：30 晴れ

(3) 調査方法

ア 使用した機材

AI 緑視率調査プログラム（国土技術精査策総合研究所提供）

カメラ（R3:DSC-W810（SONY）、R4:KODAK PIXPRO FZ43.）、三脚、メジャー

イ 撮影基準

歩行者の視点での緑視率を調査するため、下記のように撮影条件を設定した。

- ・レンズの水平位置は調査したい緑地帯に接する道路の歩道等部分の中心とする。
なお、歩道に緑地帯等が設置されている場合は、有効幅員の道路中心とする。
- ・レンズの垂直位置は地盤面から約 150cm の高さとする。

ウ 撮影方法

- ・カメラはズームなし
- ・三脚を用いて約 150cm の高さにレンズを固定
- ・道路の傾きの影響はカメラの角度を目分量で水平にして調整
- ・原則 2 人 1 組で周辺の交通状況を確認しながら撮影を行う。

エ 分析方法

- ・AI 緑視率調査プログラムにより、撮影した写真から緑地部分（緑色）と非緑地部分（黒色）に分かれた画像データを出力する。撮影した写真と出力した画像データを比較し、計測対象となる宅地側の緑地部分を Photoshop により抽出し割合を算出、緑視率とする。なお、緑視率算出の際は可能な範囲で異常な箇所（窓、壁での認識箇所等）を除去する。
- ・地区毎の緑視率の傾向や周辺の状況等をまとめる。（緑視率だけでなく歩道の幅員や地区計画上のみどりに関する制限等の影響を与える要因も記載し、絶対値だけでは比較しない。）

3 結果

(1) 令和 3 年度調査

ア 緑視率について

- ・4 地区のうち 3 地区で平均値が 17%以上であった。（H17 の国土交通省調査では一般的に緑視率 25%以上で緑が多いと感じると言われているが、R3 の被験者実験では17%以上で緑が多いと感じ始めるとされている。）
- ・歩道の中心で撮影しているため、比較的歩道幅が広い吾妻地区、並木地区では、画角の中に緑地が占める範囲が相対的に低くなった。
- ・雑草や樹高の高い樹木が手前にあることによって数値が高くなっている場合などがあるため、必ずしも数値が大きい地点が最も緑が多いと感じる訳ではなかった。（←R3 担当者主観）

イ AI 緑視率調査プログラムについて

- ・天候に関係なくおおよそ実際の緑（樹木、草花）が緑と認識された。
- ・赤い葉の樹木は晴天時は認識されるが、曇天時は認識されなかった。（図 1）

- ・ 白い木の肌が緑と評価されにくかった。(図2)
- ・ 茶色い芝の部分が評価されないことがあった。(図3)
- ・ 窓に映った緑が評価されてしまった。(図4)



図1

図2

図3

図4

(2) 令和4年度調査

ア 緑視率について

- ・ すべての地区で平均値が17%以上であった。
- ・ 1年での木々の成長(2~3週間程度撮影時期の違い含む)による緑視率への影響は概ね5%程度であった(図5(吾妻地区の例))。
- ・ 維持管理を目的とした樹木の剪定や雑草の除去による減少は、約10%程度の変化があるが、手入れされた緑地としての良い印象を受け、緑地の量だけでなく形状(樹形、樹高、手入れの有無)によるところも大きいと考えられる(←竹園地区、並木地区に対するR4担当者主観)(図6(竹園地区の例))。
- ・ 剪定等による影響を考慮するのであれば、地区ごとの比較・評価等に際しては、年度単位での結果の比較よりもある程度の幅(例えば5年)を持った期間での比較が望ましく、データの蓄積が必要となると考えられる。

イ AI 緑視率調査プログラムについて

- ・ 傾向・課題については昨年度と概ね変わりなし
- ・ 擁壁下の雑草も緑地として計測されてしまうことがある(図7)。

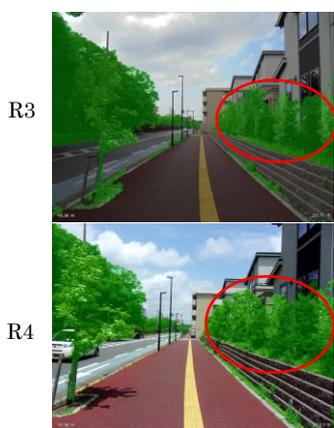


図5
(4.23%増)



図6
(6.39%減※)
※剪定でより良好となった印象



図7

表1 緑視率等の地区別比較について

		吾妻			竹園			並木			松代					
											東向き			西向き		
撮影年度		R3	R4	増減	R3	R4	増減	R3	R4	増減	R3	R4	増減	R3	R4	増減
緑 視 率	平均	14.55%	17.54%	2.99%	28.11%	31.50%	3.4%	26.43%	21.48%	▲4.95%	20.34%	20.14%	▲0.20%	26.48%	24.68%	▲1.80%
	中央値	13.66%	16.81%	3.15%	26.92%	31.82%	4.9%	26.72%	20.50%	▲6.22%	22.05%	21.55%	▲0.50%	26.20%	23.92%	▲2.28%
	最大値	19.71%	27.44%	7.73%	39.96%	39.15%	▲0.81%	34.44%	27.74%	▲6.70%	23.43%	24.43%	1.00%	32.43%	28.71%	▲3.72%
	最小値	7.40%	5.50%	▲1.90%	20.39%	24.23%	3.84%	17.17%	14.85%	▲2.32%	13.41%	11.19%	▲2.22%	20.36%	21.87%	1.51%
撮影地点数		22箇所			11箇所			10箇所			6箇所			6箇所		
歩道幅員		8.0～2.7m			2.0～2.5m			2.5～5.2～8.0m			2.0m					
地 区 計 画	緑化率	20%			20%			10%			10%					
	緑地帯	道路境界線から幅2m			なし			道路境界線から幅員2m			道路境界線から幅員1m					
周辺状況等		東街区は平成28年、西街区は令和2年頃整備			平成26年頃整備 写真奥側に中学校（緑地なし）			平成27年頃整備			南側：平成30年頃整備 北側に公務員宿舎					
備考		—			一部剪定			植樹柵下草除去・一部剪定			—					

4 考察

(1) 今後の展開

- ・緑視率は人間の視覚に近いものであるため、緑化率による評価に比べ、歩行者の心理的なうらおい感や安らぎ感に寄り添った指標となりうることから、街路空間の魅力向上やウォーカブルなまちづくりの推進はじめ、緑の潤いのある景観の創出等を目的とした現状把握や目標値の設定、効果の検証に活用の余地があると考えられる。
- ・地区計画においては、地区ごとに緑化施設の形態にかかる制限内容（緑地帯の有無、緑地帯の幅、透視可能フェンスに沿った道路側への植栽、透視可能フェンスに沿った植栽）に差異があることから、制限の有効性を検証するためより多くの地区についても検証する必要がある。
- ・今後も継続して毎年同時期（5～6月）に撮影し、現況及び経年変化の把握を長期間にわたり実施することが望ましい（開発前、開発直後、開発から5年後など）。
- ・AI 緑視率調査プログラムでどこまで対応可能かは別として、緑量の大小のみでなく、緑の形・密度等、質的な評価もできると歩行空間の魅力向上にもつなげることができると考えられる。

(2) AI 緑視率調査プログラムについて

- ・緑地の定量における正確性向上のためには、開発者（国土技術政策総合研究所 都市開発研究室 大橋氏）に適宜フィードバックを行いつつ、AI の学習等機能向上に向け連携を図る必要がある。
- ・地区における緑地の正確な評価のためには長期にわたりデータの蓄積等を続ける必要があることから、今後も AI 緑視率調査プログラムを活用し、地区の評価に役立てていくことが望ましい。

5 参考資料

(1) R3 国総研プレスリリース

「都市の緑視率を AI で瞬時に計測」～AI を利用した緑視率調査プログラムの開発・公開について～

資料配布の場所

1. 国土交通記者会
 2. 国土交通省建設専門紙記者会
 3. 国土交通省交通運輸記者会
 4. 筑波研究学園都市記者会
- 令和3年5月25日同時配布

令和3年5月25日
 国土技術政策総合研究所

都市の緑視率をAIで瞬時に計測 ～AIを利用した緑視率調査プログラムの開発・公開について～

国総研は、地方公共団体における緑化施策の検討に緑視率を活用しやすくするために、緑視率調査を行う上で大きな手間となっている写真に写っている緑を人が読みとる作業をAIを利用して自動で行うAI緑視率調査プログラム（試行版）を開発し、無料配布を開始しました。地方公共団体の皆様、ぜひお試しください。



デジカメ写真



緑視率 52.95%

■AI緑視率調査プログラムの特長

このプログラム（パソコン用ソフト）は、AIが写真に写っている樹木などの緑を瞬時に抽出して緑視率を算出します。従来の調査の手間やコストを大幅に削減することができます。詳細は、別紙をご参照ください。

■AI緑視率調査プログラムの入手方法

国総研 都市開発研究室のホームページから、入手申込みができます。まずは、試行版として地方公共団体とそのコンサルタントを対象に公開したのち、一般公開を予定しています。

詳細は、<http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/green.html> をご覧ください。

（問い合わせ先）

国土技術政策総合研究所 都市研究部 都市開発研究室 代表：029-864-2211 FAX:029-864-6776
 主任研究官 大橋 征幹（内線 4421） 直通：029-864-4144 E-mail:ohashi-m92mj@mlit.go.jp
 室長 石井 儀光（内線 4516） 直通：029-864-3953 E-mail:ishii-n92gb@mlit.go.jp

■AI 緑視率調査プログラムについて

○背景

都市の緑には、環境、防災、レクリエーションなど多面的な効果があり、グリーンインフラとしての活用が注目されています。

このような様々な効用をもたらす都市の緑の量を計測する指標として、緑被率や緑視率があります。

緑被率の調査は、空中写真の入手にコストがかかりますが、空中写真さえあれば機械的に算出することができます。一方の緑視率の調査は、人が画像編集ソフトを使って大量の現地調査写真を1枚1枚手で緑の範囲を塗りつぶして面積を求めていくという非常に手間のかかる膨大な作業が必要となります。この作業コストが緑視率調査を実施する上での大きな課題となっていて、多くの地方公共団体では、調査地点数が限られたり、調査自体を行うことができない状況となっています。

そこで国総研では、より多くの地方公共団体が緑視率を活用して様々な緑化施策を検討できるようにするためにAI 緑視率調査プログラムを開発しました。

○AI による緑視率計測

AI 緑視率調査プログラムは、従来は人が行っていた写真から緑の範囲を塗りつぶす作業をAIの画像認識技術によって行います。このAIは、写真に写っている樹木などの緑を見分けられるように、ディープラーニングという手法によって樹木の姿かたちなどの特徴を学習させています。この学習には、複数の地方公共団体のご協力により実際の緑視率調査で使用された写真をお借りして作成したデータセットを使用しています。これによりAIの精度を実際の調査に合わせて向上させることができました。

○ソフトウェア入手方法

AI 緑視率調査プログラムは、どなたでも無償で利用することができますが、まずは試行版として地方公共団体及びそのコンサルタントを対象に公開させていただいたのちに一般公開を予定しています。ソフトウェアの入手申込み等の詳細については、以下のホームページをご覧ください。

ホームページ URL <http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/green.html>

○スマートフォンアプリ公開予定

今回は、従来の調査業務の手順を変えることなく手間を省力化することができるパソコン用ソフトの公開となりますが、スマートフォンをかざすだけでリアルタイムに緑視率を計測できるスマートフォンアプリ（iOS版）の開発も進めています。スマートフォンアプリの公開時期は、2021年度内を予定しています。

○緑視率調査に関する技術資料の公開予定

今後、このAI緑視率調査プログラムの特長を活かしたより効率的な調査法や、緑視率と心理的効果に関する被験者実験の結果なども、ホームページ上や国総研資料にとりまとめて、順次公開していく予定です。

■用語の解説

○緑被率とは

緑被率は、都市の緑の総量を把握するための基本となる指標です。緑被率は、上空から見た緑の面積の割合を表し、空中写真を用いて算出します。

近年、市街化の進んだ地域では、緑被率で捉えられるような面的な緑化が困難になってきています。その一方で、街を歩く人々に快適な景観を提供する接道部の植込みや壁面緑化の取り組みは、年々増える傾向にあります。そのため、このような緑被率では捉えきれない「見える緑」に対する価値を評価するための別の指標（緑視率）が必要となってきています。

○緑視率とは

緑視率は、都市の緑量を表す指標の一つで、人の目に見える緑の割合を表しています。緑視率は、街路樹や生け垣、壁面緑化など、人々がまちなかで目にする緑の存在を直接実感しやすい指標です。緑視率を高めることで、心理的なうるおい感や安らぎ感を向上させる効果が期待できます。

先進的な地方公共団体では、緑化施策の基本となる「緑の基本計画」において緑視率の目標設定を行うなど、緑視率を積極的に活用して、住民の緑に対する満足度を直接的に向上させる取り組みが行われています。

会 議 録

会議の名称		令和 5 年度第 2 回つくば市景観審議会		
開催日時		令和 6 年(2024 年) 3 月 11 日 (月) 開会 10 時 閉会 12 時		
開催場所		つくば市役所 2 階 会議室 204		
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、嶋田健吾		
	事務局	都市計画部 大里部長、根本次長 都市計画課 中山課長、殿岡課長補佐、神立係長、溝口主査、 横田 (直) 主事、横田 (智) 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		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 (デイズタウンにおける屋外広告物の設置) ③ つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可について (イーアスつくばにおける屋外広告物の設置) 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 (承認基準に基づく許可の報告) ② 景観法に基づく景観協定の認可及び今後の対応方針について		
会議録署名人		野中委員、藤間委員	確定年月日	令和 6 年 (2024 年) 5 月 9 日
会議次第	1	開会		
	2	委嘱状の交付		
	3	会長の選出及び職務代理者の指名		
	4	議事		
	5	その他		
	6	閉会		

4 議事

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)

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

○会長

1 件ずつ、ご質問等をお受けして、その後採決という形で進めさせていただきます。まず、1 件目のトナリエクレオについてはいかがでしょうか。

○委員

反対するものではないですが、下の部分との整合性というか、なぜ内照式にされたかとか、夜の景観について気になるのですが、いかがでしょうか。

○事務局

この広告物は、以前、旧ライトオンのビルに入居していた際に設置していたものをそのまま使用するという形になっています。

○会長

他の広告物との統一性という観点で少し問題が生じるのではなかろうかという懸念なのですが、その点に関してはいかがでしょうか。

○事務局

オートリブについては、6 階のフロアを貸し切って、会社の支店として入居しており、他の商業テナントと区別する意味も含めて、箱文字での設置となっています。

○委員

そのお話もわからなくはないので、もう一度お聞きしますが、夜の景観としては、下の 6 個の広告物は外照式でしょうか。

○事務局

照明について外照式かどうか確認がとれておりません。

○委員

建築学会とか照明学会とかでも夜の景観というのも賑わいの点で重要という話をしています。そういった点も今後配慮していけるようになったらいいなと思いますので、よろしくお願いします。

○事務局

ご指摘いただいたことについては、広告物以外の照明も出てくるかと思しますので、事業者の確認をとりまして、夜の景観や照明といったところにも配慮するよう事業者伝えていきたいと思ひます。

○会長

よろしくお願いします。ご指摘いただいた点については、事務局の方で確認していただき、適宜ご指導等をお願いするという条件にしまして、異議がないかお諮りしたいと思ひますがいかがでしょうか。

[異議なし]

○会長

ありがとうございます。では、そのようにさせていただきたいと存じます。

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
(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

2 件目のデイズタウンについてはいかがでしょうか。特にご質問はないようなのでお諮りしますが、異議なしということでよろしいでしょうか。

[異議なし]

○会長

ありがとうございます。

諮問事項③ つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可について
(イーアス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

3 件目のイーアスつくばについてはいかがでしょうか。

○委員

隠れてしまう広告物のカスミや野村証券は箱文字ですが、今回の広告物は、字色を入れて、長方形の色の中に中に抜き文字で入っています。今回は一時的なので仕方がないと思うのですが、板の状態で OK だったので既設のところも変えていいとにならないようお願いしたいと思います。

○事務局

壁面にある既設の広告物につきましては、当初、可能な限り箱文字で許可を受けている経緯があります。今回の内容を受けて、何でもいいとにならないように、事業者には改めて指導していきたいと思います。

○委員

よろしくをお願いします。

○会長

もし可能であれば、他も箱文字に協力をいただくといったご指導も含めてお願いした方がよいと思います。

○委員

期間としてはどのくらいを予定しているのでしょうか。

○事務局

工事期間の 7 月末まで、約 5 ヶ月の設置期間となります。

○委員

様式第1号

幕で隠れてしまう広告物は、どこからでも見えなくなるのですか。ロゴが違
うと、別の店舗が入っているように見えてしまうのですが、完全に見えなくな
るといふことでよろしいですか。

○事務局

今回の広告物は、既設の広告物と同じ位置に足場の幕に設置しますので、見
えなくなります。

○会長

他にご意見等がないようでしたらお諮りしますが、既存の広告物について、
箱文字に変えていただくといったご指導をお願いするということをご条件とし
て、異議なしといふことでよろしいでしょうか。

[異議なし]

○会長

ありがとうございます。その旨よろしくお願ひしたいと存じます。

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
(承認基準に基づく許可の報告)

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

○会長

ご質問等ございましたらお受けしたいと思いますがいかがでしょうか。

○委員

つくば市で決められているかどうかわからないですが、時間の表記は、24時
間表記、12時間表記、統一されているのでしょうか。

○事務局

時間の表記について、どちらに統一するといったルールは設けておりません。

○委員

夜11時まで営業と書いている上に23時と書いてあり、非常にややこしいなと思ったので、表記を統一するという方向性は何かありますか。

○事務局

ユニバーサルデザインの関係もあるかと思いますが、表記の統一というのは、必要性があるとは思いますが、ご意見として受けとめさせていただきます。

○委員

よろしくお願いします。トナリエキュートの広告物で、何も掲載していないと寂れているようにしか見えないので、何かご指導いただければと思います。何か違うものを掲載するとか、何もないと寂しいという感覚なのですが、このあたりはどうでしょうか。

○事務局

なるべく早くデザインを決めて申請すると事業者からは聞いています。

○委員

⑪の野立広告について、ペンキが剥げていて、景観としてよろしくないと思うので、指導よろしくお願いします。

○事務局

剥けている部分については、事業者にご指導してまいります。

○委員

よろしくお願いします。

○委員

季節限定のポスターみたいなものは、野立広告には向かないだろうというご意見、全くその通りだと思います。一方で、お店や施設の側からすると、どこかで表示したいという希望があるのも当然かなという気はします。

○事務局

季節の広告物については、施設の内部に移設するなど検討していると事業者から伺っています。内部になってくると、屋外広告物から外れますので、比較的に入れ替わりが激しいものに関しては、特例によらない方向になります。

○委員

大変協力的だと思ったのですが、この先そういう事業者ばかりではなくなる可能性もあるかなという気もするので、少し考えておいた方がいい気がします。

○会長

一般論として、広告はなるべく少ない方がすっきりしていて景観的に望ましいという側面と、ある程度広告が出ている方が活気があり賑わっているという側面、両方あると思います。それから、最近は皆さん携帯端末を持っているので、実広告ではなくてQRコードだけでいいのではないかという指摘もある一方で、街中QRコードだけでいいのかという話もあります。こうした屋外の広告をめぐる、学会等ではどのような議論がなされているのでしょうか。

○委員

夜も昼もありますが、賑わいを大事にしなきゃいけない場所と、落ち着いた雰囲気になくちゃいけない場所と、その両方が必要だということは、学会等でも話題になっています。季節ものの意見は私が申し上げましたが、別のデザインが入るものと思っていて、無くなってしまおうとは思わなくて、こうなってしまい残念ではあります。当然、商業が活発であることは、商業地域に求められるので、ぜひ望ましい形の広告を入れていただきたいと思います。それから夜の景観について、内照式と外照式が混ざっていることがよろしくないと思っていて、内照式又は外照式で統一された形で賑わいを創出させる方が商業施設として望ましいと思います。

○会長

研究学園都市は、商業施設であったとしても、他の駅前とは違って、いろいろ広告が氾濫していないところがアイデンティティであると思います。それは昔からいる住民だから余計そう思うのかもしれませんが、最近移ってこられた方が必ずしもそういう感覚ではないのかもしれませんが、賑わいの創出のあり方等をどうあるべきか、少し考えていく必要もあるのかなと思います。

○委員

景観法ができて20年経ち、屋外広告物法の改正があって、広告物活用地区が認められていて、金沢などでは地区を導入して、繁華街では広告物何でもオッ

ケーというスタンスになっているが、つくばで導入できる場所があるかというところ、そういうところはないと思います。一方で、季節感の話がありましたが、時期ごとに景観が変化する、季節感を味わうというのはあってもいいのかなと思います。デザインとしてFIXするのではなく、季節ごとにある程度変わるといようなニュートラルな場所があってもいいのかなと思います。外照や内照を含めた照明に関して、トナリエキュートの内側から明かりを灯すというのは、かなり都市的な要素、都市的な景観を醸し出すという意味では成功したと思っています。BiViもある程度明かりを灯すようなものになれば、センターもかなり印象が変わってくるという感じがしています。

○会長

今出ました様々なご意見につきましては、行政の方としてもご配慮いただければと思います。

報告事項② 景観法に基づく景観協定の認可及び今後の対応方針について

(i) 事務局説明

配布資料に基づき説明

(ii) 質疑応答

○会長

別紙2は詳細に全体像をまとめてあり、大変貴重な資料になっていると思います。ぜひ様々な議論をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員

樹木の選定について、申請者側で決めたものに対して、なんでもいいというわけではなく、この樹種であればいいなど何か参考になるガイドラインなどはあるのでしょうか。いろいろ選ばれていますが、これが果たして景観協定で定めるのにふさわしい樹木なのかどうか伺いたい。また、駐車場を1台以上設けることに対して何か改善策はできたのでしょうか。

○事務局

樹種のガイドラインですが、特に市の方では設けておりません。協定で樹種を定めた場合、樹種を変更したい場合は協定の変更という手続きが出てくるので、その手続きの負担を軽減するといった意味もあり、樹種までは指定していないものもあります。樹種については、区会や管理組合の規約で定めている事例も見受けられます。また、駐車場の1台目については、別紙3の確認書の中で、協定項目を定めたときに、それはどういう効果があるのか記載していただくことになります。今回の場合ですと、1台目を定めることで緑化の位置を指定しやすくなるといったメリットがあり、位置を定めることが景観に直結ということではないですが、他の項目に対して間接的に繋がっています。

○会長

樹種に関して、もちろん外来種よりは在来種の方がよくて、園芸品種を用いる場合でも侵略性がないものにするなど、そういう基本的な考え方は前提としてあります。住宅地内に関する植栽に関しては、管理の問題がすごく大きいと思います。例を言いますと、桜は春先に花が非常に美しくて、桜並木というところと皆さんととても喜ばれるので、よく用いられる種の一つかもしれませんが、害虫がつきやすく、相当に農薬の散布が必要になり、毛虫が落ちてくるので住民から反対を受けやすい。それから、成長が早くかなり樹幹が広がるので、面積を確保せずに植えてしまうと、あっという間に住宅などと干渉してしまい、結果的に害虫は着く、枝は張ってしまうので伐採してしまおうと、そういう末路をたどるケースが結構多いです。どういう管理をどれくらい継続的にできるのか、そもそも樹種に見合っただけのスペースを確保しているのか、そういったところとの兼ね合いの中で、樹種を選定する必要があると思います。事例集を作成していく中で、事業者あるいは住民が参照して、こういう上手い事例があるんだなど、そういうものを示してあげるのも一つの方法としては有効だと思います。良いものについては、グッドプラクティスとして、事例集に載せるとともに、表彰なども含めて考えていただくのがいいと思います

○事務局

景観協定に関しましては、前回いろいろ意見をいただいたおかげで分析することができました。市としては、良い協定の内容にしてもらうのもそうですが、住民が適切に活用していけるように、運営といったところに関して追跡調査をしていきまして、ブラッシュアップしていければと思います。

○会長

先生方がいらっしゃるのでもし興味がある学生がいましたら、少なくとも卒論は容易にできてしまう話なので、ぜひご指導いただければと思います。

○委員

分析資料すごく面白く、拝見しました。別紙2の網掛けは何でしょうか。

○事務局

1人協定以外のものをグレーで網掛けしています。

○委員

対応方針もまとめていただいて、こういう形でアクションが出てきたことは、大変喜ばしいことだと思いますが、以下のいずれかを1つ以上設けていること、非常にゆるいなという感じがしました。地区の景観ということで考えた時、工作物も屋外広告物も非常に重要な部分で、分析資料を見ても、ほとんどのところが定めている。1つ1つの項目に大変良い内容が盛り込まれていくのであればいいと思うのですが、広告物の観点だけで横断的に見たときに、条件が緩くなっているように見えました。例えば、初期の方ですとセットバックがあるのですが、最近のものは無い。門扉に関してはセットバックが規定されているのに、なぜ広告物はセットバックが無いのだろうという素朴な疑問です。中身の方の精査もより濃くお願いしたいと思います。

○事務局

法律上は必要な項目を選ぶということになっていますが、今回の対応方針で少し基準を強化しました。しかし、この対応方針を決めて、1件暫定的に審査しただけではありますので、改善点とか見つければ、その都度ブラッシュアップしていき、事例集や表彰制度などいろいろありますので、うまく考えていきながら進めていければと思います。

○委員

事例集については、すごく後世に引き継いでいくので大変有効になると思いますし、つくば市がそういう見本を見せれば、全国の自治体もこれいいねということで、活用していける材料にもなると思うので、仕事は増えると思いますけど、ぜひ検討していただければと思います。

○会長

ぜひ後世に引き継いでいただけるような事例集をまとめていただけるといいなと思います。ちなみに、土地の価格について、景観協定がかかっていないところと比較したときに、どれくらい違うものなのか、それとも変わらないのか、見ることはできますか。

○事務局

見ることができるかどうか内部で確認してみます。

○会長

少々高くても、こういうところがいいと言って移り住んでこられる方をターゲットとして開発しようとしてディベロッパー側は考えていると思います。それが思惑通りになっているのか、そのあたりも知りたいと思います。グリーンフィールド島名、すごく面白そうだなと思っていて、現地に行ってみたいと思うのですが、周囲と比べてどれくらい価格的に違うのか、知りたいところです。

○委員

住民のヒアリングの際、事業者から詳細な説明を受けていないとありますが、重要事項説明の中に景観協定は含まれていると思います。説明されていないのは、そもそも問題なのかなという感じがします。土地を買って住む人たちは、全員が認識していなければいけない、そういう前提にあるものだと思います。また、別紙2のように詳細に比較表を作っていただいてありがとうございます。気になったのは、景観協定の期間になりますが、10年、15年、25年とそれぞれによって違いがあるので、できれば表に示していただきたいと思います。それと、認可日に関して一番古いのが平成21年で、協定期間が15年なので、そろそろ更新という感じなのですが、2番目の方は、認可が平成25年で協定期間

10 年となっていて、もう 10 年が過ぎているので、もしかしたら協定期間の終了にかかっているのではないかと思います。協定は更新していただきたいというのは皆さん思うところなので、協定期間が更新されるのかどうかは注視していただきたいという意味では、表の中に認可日と効力を発揮した日、協定期間を示していただくと、一覧として確認するにはいいのかなと思いました。最後に、市と運営委員会は繋がっていた方がいいとありますが、全て市が対応するのは大変なことでもあるので、運営委員会同士の連絡会みたいな形で、お互いどうしているのかとか、悩みとか、あるいは、こういうことをやっているのか、そういうのを話し合う意見交換の場を市が最初のうちはセットしてあげて、ゆくゆくは運営委員会の委員長同士でお互いの連絡会の責任者を決めて、毎年 1 回でも話し合っているような場を設けるなど、そういう仕掛け方もあるのかなと思いました。

○事務局

詳細な説明を受けていないという点については、景観協定があることは説明を受けていたが、運営委員会の設立、手続きや審査など、景観協定の運営に関して細かいところまで説明が無かったという内容になります。いろいろ事業者から説明は受けているとは思いますが、今回の意見を踏まえて、別紙 3 の確認書において、事業者の役割として、協定の周知だけではなくて、運営委員会の設立までどのように説明してサポートしていくのか、認可の段階から事業者に理解していただくような形で指導できればと思い、この様式を定めました。また、比較表については、情報を追加して、今後の分析に役立てていきたいと思っています。協定の有効期間は、法律上、5 年から 30 年の間で設定することになっていますが、つくば市の景観協定については、廃止の合意がなければ引き続き同じ期間で更新するという内容になっていますので、有効期間が過ぎたから自動で廃止されることはありません。最後の運営委員会同士の連絡会について、大変貴重な意見ありがとうございます。住民主体のまちづくりというものの中に景観協定はありますが、全てに市が介入するわけではなく、自立の仕方に介

様式第1号

入する貴重な意見であったため、協定の運営に関して、そういった視点で何か仕掛けができないか参考にさせていただきます。

○委員

実際申請があつて、3年後とか5年後とかに、きちんとやっているかチェックはされていますか。

○事務局

今回のヒアリングを受けて、一部の事業者ではありますが、運営委員会の設立を把握していない事例がありました。良い協定であったとしても、それが使われていないことは問題だと思いますので、今回の分析を踏まえて、様式も新たに作り直したので、きちんと運営できているか、今後市としても確認をしていく形になります。

○会長

ネガティブチェックとして、言ったことをやっているかということと、ポジティブチェックとして、すごく上手くいっているということも併せて、追跡調査していただきたい。その結果として、本当に良いものについては、賞を上げるなど、そっちの方に持っていくこともぜひ検討していただきたいと思います。

○事務局

良い景観協定を住民の皆さんがうまく使ってまちづくりを行っていただけるよう、全国で景観協定の認可が多いのはありがたいことなので、上手く活用しているところを調査して、それを他の運営委員会にもフィードバックをして進めていければと思います。

○委員

委員の方々のご意見本当にその通りだなと思っていて、全国的にもつくば市の景観協定の多さは注目されていると思いますので、こんな活動をしている、こんな感じの良い景観が作られているなど、ぜひホームページ等でアピールしていただければと思います。

○事務局

そういったことも含めてうまく進めていきたいと思っています。

○委員

確認書を作っていただくことで、あまり意味の無さそうな協定は認可されることはないのかなという気はするのですが、何かこの審議会で内容を確認するようなステップがあると、より良いのではないかなと思うのですが、制度的に難しいでしょうか。

○事務局

うまくチェックできるような仕組みについては、少し考えてみます。

○委員

デイズタウンの看板のように細かいお店が変化したことについて、毎回チェックしなければいけないのだろうかという気もします。それに比べると、10年20年単位で縛るようなものが、審議会を経ずに認可されていくというのが、どうなのかなと思ったので申し上げた次第です。

○会長

景観協定では無いですが、他の自治体で関わっている例で、事業者と委員会の委員が年に1回、協議するというのをやっています。この1年間どういうことをしたか事業者から報告していただき、それに対して、こういうことはいいですね、こういうことはもう少し頑張ってくださいかみたいなことを懇談している例がありますので、どういう立て付けにするかという問題はありますが、少なくとも事業者と懇談する機会を市側で設定していただくことは、制度上問題無くできると思います。

○事務局

運営委員会の状況をよく把握させていただきまして、運営委員会同士の意見交換、それと審議会での意見交換なども踏まえて、今後検討していきたいと思っていますので、その時はぜひよろしくお願いいたします。

○会長

決して市の仕事の邪魔をするつもりは全くないので、一人協定が出てきた時に、市から発言しにくいことであれば、事業者に来ていただいて、我々の立場

として申し上げることが可能であるとすれば、そういった機会を設けていただくといったこともあってもいいのかもしれないと思います。

○委員

建物には色や高さしか規定できないということもあって、本当に魅力的な景観なのだろうか、果たしてこれでいいのだろうか、地域振興に繋がっていないまちづくりだと思ってしまう。地域の木材を使って地域の職人が活かせるようなまちづくりをする人が現れたらいいなと思うのですが、市としても思い切った推進するような、つくばならではの魅力的なまちづくり、もう少し長期を見据えたまちづくりがあったらいいなと思います。

○会長

先ほどグッドプラクティスの話をしましたが、こういうビジネスモデルがあり得るというのをいかに示していくのかがポイントだと思います。つくば市としても人口を維持、産業を維持していくとなると、他のところを虫食いしていただくだけであって、それもまた安かろう悪かろうを作って 30 年もたないとなると、それを繰り返して本当にいいのかという話が必ず残ると思います。このあたりに対して、市としてトップランナーの役割だと思っています。

○委員

つくばセンターところで大和ハウスが開発していますが、どのような建物ができるのか把握はされていますか。

○事務局

事務所と飲食店が入る予定になっています。

○委員

デザイン的な側面で、TX から上がってきて地上に出て見渡したときに、一番わかりやすい、すごく大事な場所だと思うので、品格やシビックプライドなどいろいろ言われていますけど、例えば、建物の外壁含めてこの場所では景観的な側面からこういうことにした方がいいのではないかなというような、事業者と対話する場をセッティングしていただけるといいのかなと思いますので、ぜひ検討していただければと思います。

様式第 1 号

○事務局

基本的には大和ハウスの事務所と貸しテナントビルができる予定になっていて、詳細な図面がどこまで来ているかわかりませんが、少し情報があれば、メールなどでお示しできればと思います。

○会長

ぜひお願いします。市の方にはいろいろ宿題をお願いしてしまった結果になりますが、このまちを少しでも良くしたい、景観という側面から良くしたいと言う思いで申し上げているので、我々もできる限り協力をしますので、ぜひ検討していただければと思います。

以 上

令和5年度第2回つくば市景観審議会 次第

日時：令和6年(2024年)3月11日(月)午前10時～

場所：つくば市役所本庁舎 2階 会議室204

1 開会

2 委嘱状の交付

3 会長の選出及び職務代理者の指名

4 議事

(1) 諮問事項

- ① 「5景観審諮問第1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
(トナリエクレオにおける屋外広告物の設置)

- ② 「5景観審諮問第2号」 【資料No. 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
(デイズタウンにおける屋外広告物の設置)

- ③ 「5景観審諮問第3号」 【資料No. 3】

つくば市屋外広告物条例第12条第1項に基づく許可について
(イーアス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. 4】

(承認基準に基づく許可の報告)

- ② 景観法に基づく景観協定の認可及び今後の対応方針について 【資料No. 5】

5 その他

6 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トナリエクレオにおいて、建築物利用広告 1 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



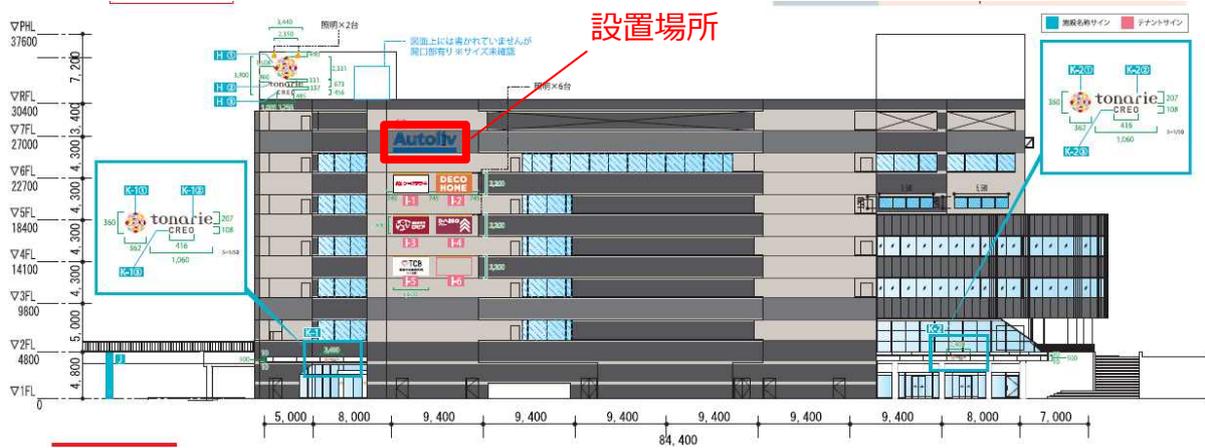
4 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	1	11.84 m ²
建築物利用広告	47	153.38 m ²
広告幕	30	18.00 m ²
合計	78	183.22 m ²

5 申請の内容

(1) 設置場所

立面図（東側）



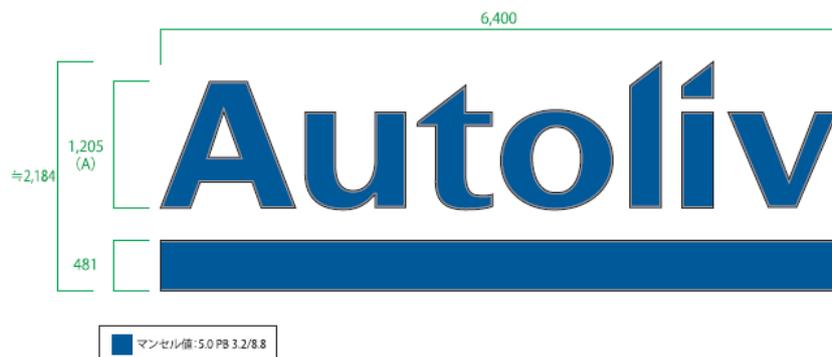
(2) 現況写真



(3) 今回申請の広告物

数量：1 表示面積：13.97 m²

構造：箱文字



(4) 設置イメージ



6 許可後の内容

現許可から数量1増加、表示面積13.97㎡増加となります。

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	1	11.84㎡
建築物利用広告	48	167.35㎡
広告幕	30	18.00㎡
合計	79	197.19㎡

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
(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、建築物利用広告 1 枚について表示等の許可を求めるものです。

2 申請者

広沢土地倉庫株式会社

3 表示場所



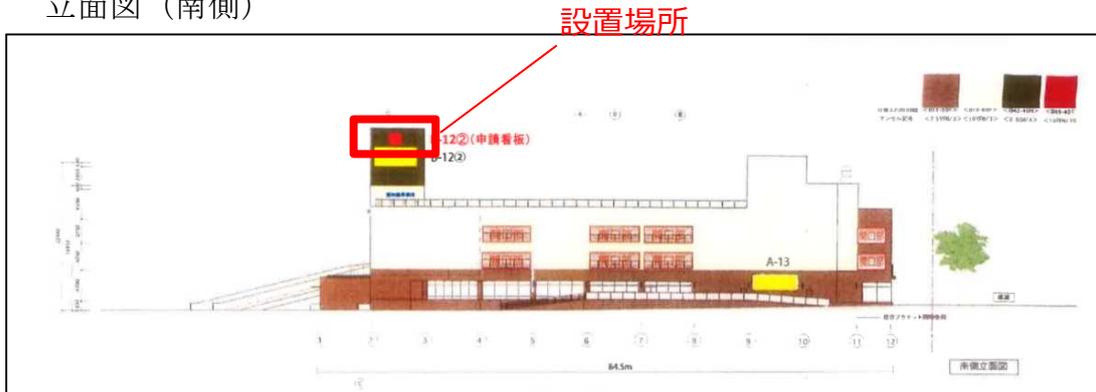
4 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	172.66 m ²
建築物利用広告	40	214.71 m ²
置広告	1	3.2 m ²
合計	61	390.57 m ²

5 申請の内容

(1) 設置場所

立面図（南側）



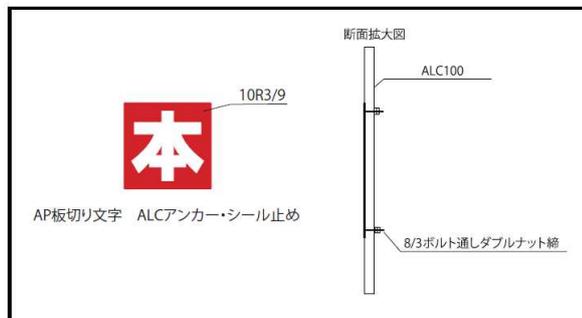
(2) 現況写真



(3) 今回申請の広告物

数量：1 表示面積：4.00 m²

構造：アルミ複合板



(4) 設置イメージ



6 許可後の内容

現許可から数量 1 増加、表示面積 4.00 m²増加となります。

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	172.66 m ²
建築物利用広告	41	218.71 m ²
置広告	1	3.2 m ²
合計	62	394.57 m ²

諮問事項③

つくば市屋外広告物条例第 12 条第 1 項に基づく許可について
(イーアス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ーアスつくばにおいて、広告幕 4 枚について表示等の許可を求めるものです。

2 申請者

大和ハウス工業株式会社

3 表示場所



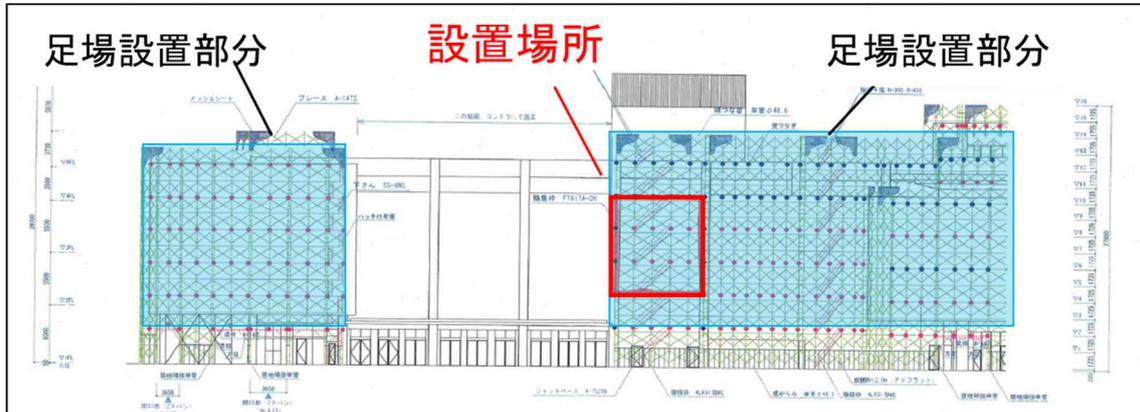
4 現許可の内容

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	6	94.87 m ²
建築物利用広告	44	141.83 m ²
合計	50	236.7 m ²

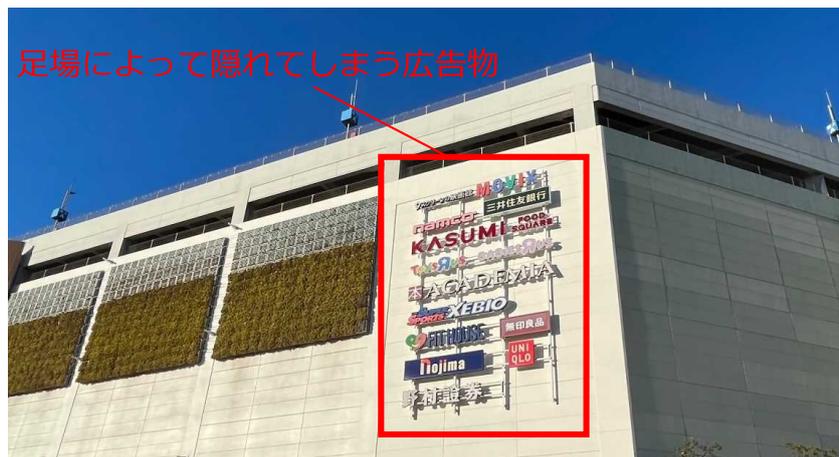
5 申請の内容

(1) 設置場所

立面図（南側：研究学園駅側）



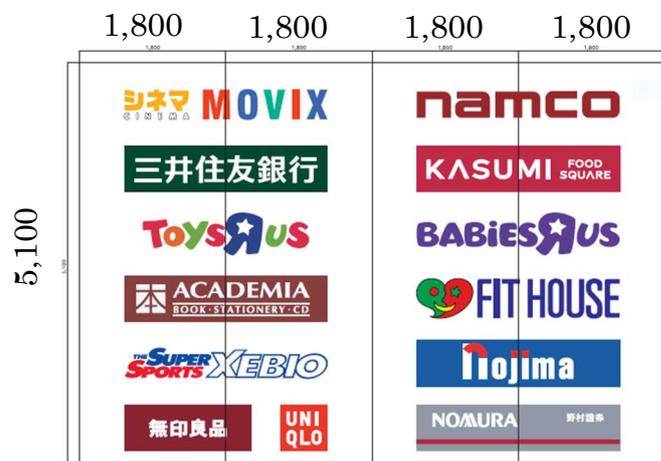
(2) 現況写真



(3) 今回申請の広告物

数量：4 表示面積の合計：36.72 m² (9.18 m²/枚)

構造：ターポリン幕



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
(承認基準に基づく許可の報告)

1 概要

特例の許可を受けているトナリエキュート、トナリエクレオ、デイズタウン、イーアスつくば、バス停上屋添加広告物において、「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」に基づき許可しましたので、変更内容を報告するものです。

2 トナリエキュートの変更内容

(1) 表示場所



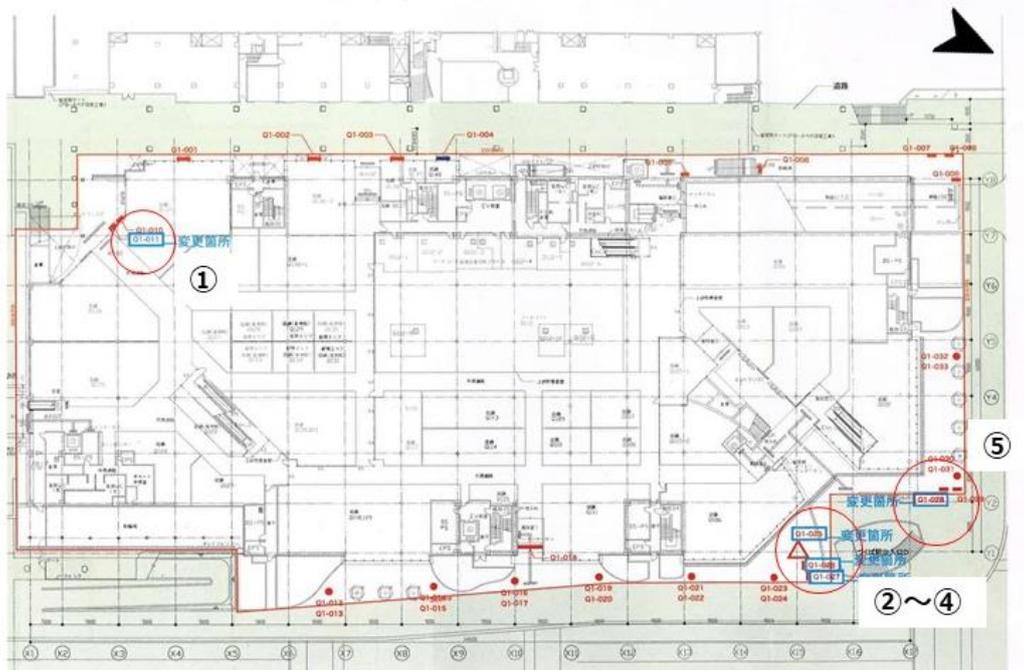
(2) 許可の内容 (許可日：令和5年11月30日時点)

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	13	32.8 m ²
建築物利用広告	51	170.71 m ²
広告幕	18	10.8 m ²
合計	82	214.31 m ²

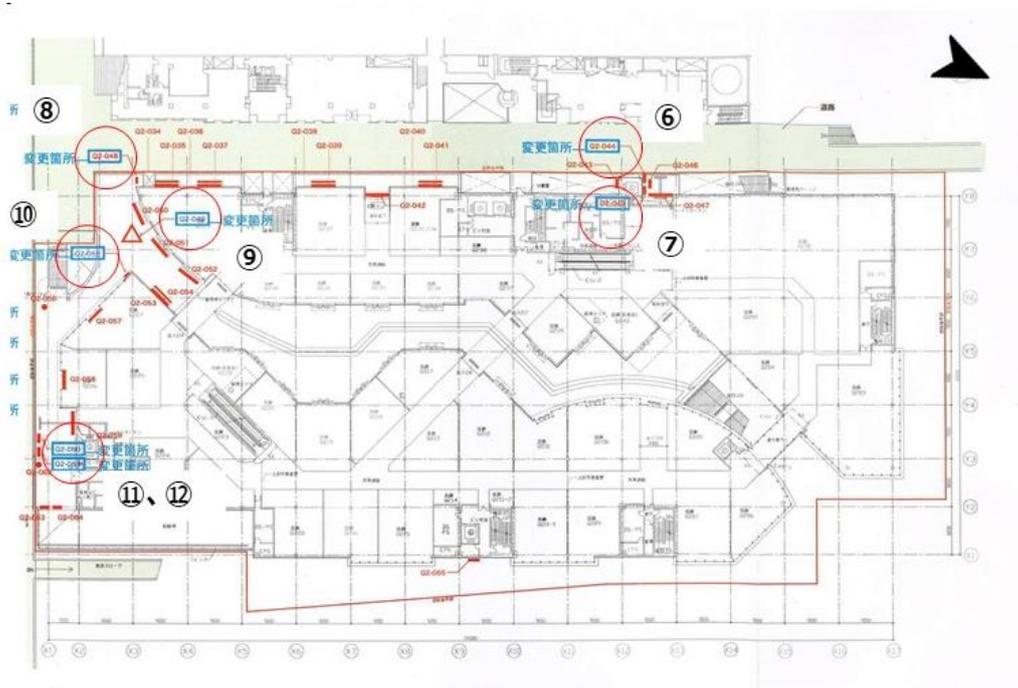
※許可前と許可後において、数量及び表示面積の変更はなし。

(3) 変更した広告物の設置位置

(1階)



(2階)



(4) 変更内容

① 建築物利用広告（1階）

(現況写真)



※許可は受けたが未設置

表示面積	1.00 m ²	(変更前)
変更内容	営業内容の意匠変更	

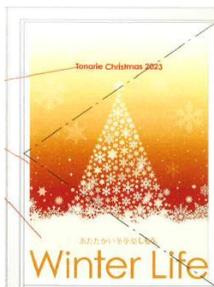
② 野立広告（1階）

(現況写真)



表示面積	3.81 m ² (1.27 m ² × 3面)	(変更前)
変更内容	営業内容の意匠変更	

③ 野立広告（ 1階 ）

(現況写真)		表面	裏面
			
※許可は受けたが未設置			
表示面積	3.04 m ² (1.52 m ² × 2面)	(変更前)	
変更内容	営業内容の意匠変更		

④ 野立広告（ 1階 ）

(現況写真)		表面	裏面
			
※許可は受けたが未設置→			
表示面積	6.60 m ² (3.30 m ² × 2面)	(変更前)	
変更内容	営業内容の意匠変更		

⑤ 野立広告（ 1階 ）

<p>(現況写真)</p> <p>全面</p>  <p>拡大</p> 		
表示面積	1.52 m ²	(変更前)
変更内容	飲食店案内の意匠変更	

⑥ 野立広告（ 2階 ）

<p>(現況写真)</p>   <p>※許可は受けたが未設置</p>		
表示面積	1.52 m ²	(変更前)
変更内容	営業内容からフロア案内への意匠変更	

⑦ 野立広告（ 2階 ）

(現況写真)			
全面		拡大	
表示面積	1.52 m ²	(変更前)	
変更内容	飲食店案内の意匠変更		

⑧ 野立広告（ 2階 ）

(現況写真)			
全面		拡大	
表示面積	1.52 m ²	(変更前)	
変更内容	飲食店案内の意匠変更		

⑨ 野立広告（ 2階 ）

(現況写真)		
		
表示面積	3.81 m ² (1.27 m ² × 3面)	(変更前) 
変更内容	飲食店案内からフロア案内への意匠変更	

⑩ 野立広告（ 2階 ）

(現況写真)		
全面		拡大 
表示面積	1.52 m ²	(変更前) 
変更内容	営業内容の意匠変更	

⑪ 野立広告（ 2階 ）

(現況写真)



※許可は受けたが未設置

表示面積	1.52 m ²	(変更前)	
変更内容	営業内容の意匠変更		

⑫ 野立広告（ 2階 ）

(現況写真)

全面



拡大



表示面積	1.52 m ²	(変更前)	
変更内容	飲食店案内の意匠変更		

3 トナリエクレオの変更内容

(1) 表示場所

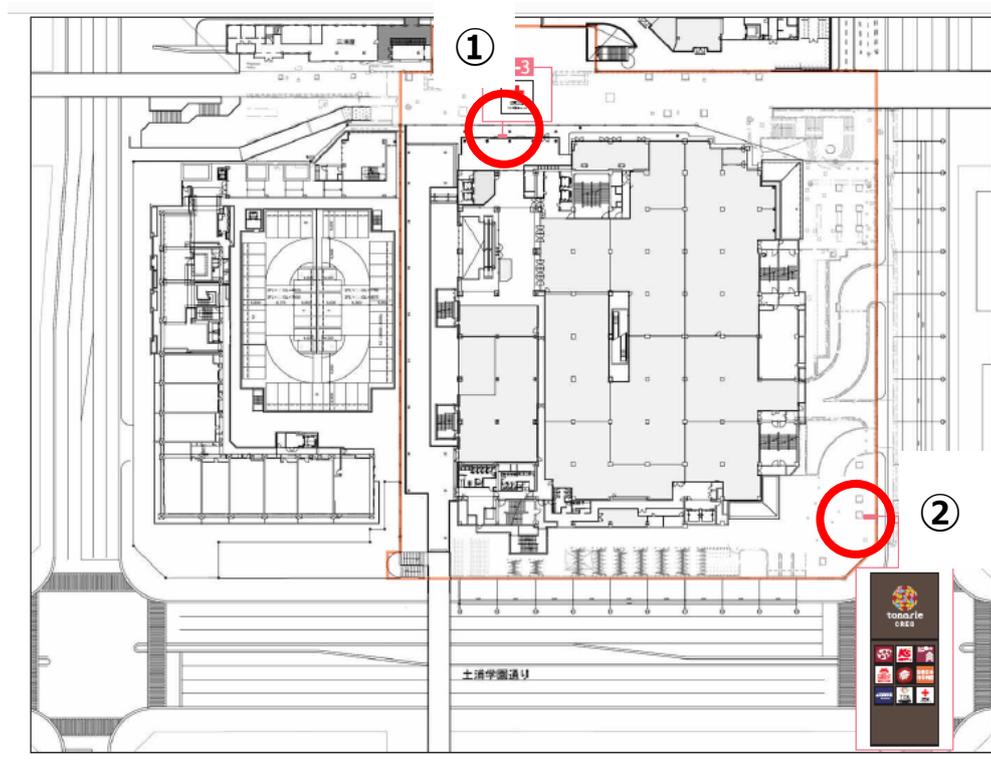


(2) 許可の内容（許可日：令和6年2月19日時点）

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	1	11.84 m ²
建築物利用広告	47	153.38 m ²
広告幕	30	18.00 m ²
合計	78	183.22 m ²

※許可前と許可後において、数量・表示面積の変更なし。

(3) 変更した広告物の設置位置

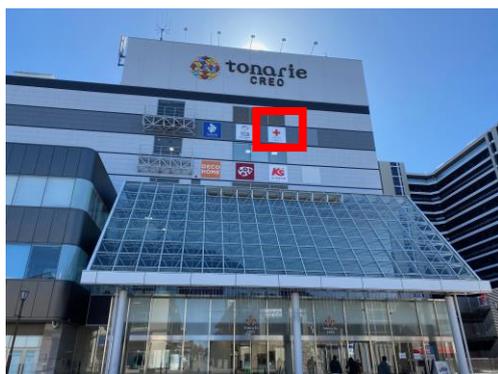


(4) 変更内容

① 建築物利用広告

(現況写真)

全面



拡大



表示面積	3.24 m ²	(変更前) 
変更内容	テナント入居に伴う意匠変更	

② 野立広告

(現況写真)

全面



拡大



表示面積	11.84 m ² (5.92 m ² × 2面)	(変更前) 
変更内容	テナント入居に伴う意匠変更	

4 デイズタウンの変更内容

(1) 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㎡



(2) 許可の内容（許可日：令和5年10月5日時点）

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	20	172.66 m ²
建築物利用広告	40	214.71 m ²
置広告	1	3.2 m ²
合計	61	390.57 m ²

※許可前と許可後において、数量・表示面積の変更なし。

(3) 変更した広告物の設置位置



(4) 変更内容

① 建築物利用広告

(現況写真)



表示面積

18.82 m²

変更内容

テナント入替に伴う意匠変更

(変更前)



② 建築物利用広告

(現況写真)



表示面積	18.15 m ²	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

③ 建築物利用広告

(現況写真)



表示面積	5.76 m ²	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

④ 建築物利用広告

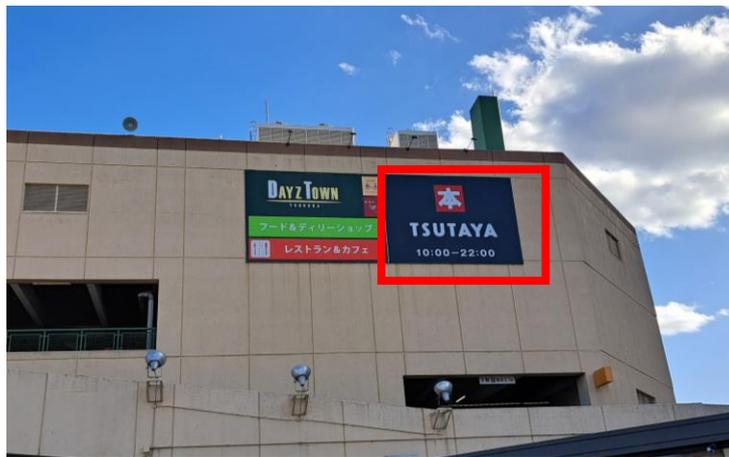
(現況写真)



表示面積	10.85 m ²	(変更前)	
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更		

⑤ 建築物利用広告

(現況写真)



表示面積	21.45 m ²	(変更前)	
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更		

⑥ 野立広告

(現況写真)		
		
表示面積	2.4 m ²	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

⑦ 野立広告

(現況写真)		
		
表示面積	7.5 m ² (3.75 m ² × 2枚)	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

⑧ 野立広告

(現況写真)		
		
表示面積	7.5 m ² (3.75 m ² × 2枚)	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

⑨ 野立広告

(現況写真)		
		
表示面積	7.5 m ² (3.75 m ² × 2枚)	(変更前)
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更	

⑩ 野立広告

(現況写真)



表示面積	16.58 m ² (8.29 m ² × 2面)	(変更前)	
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更		

⑪ 野立広告

(現況写真)



表示面積	11.24 m ² (5.62 m ² × 2面)	(変更前)	
変更内容	テナント入替に伴う意匠変更		

5 イーアスつくばの変更内容

(1) 表示場所

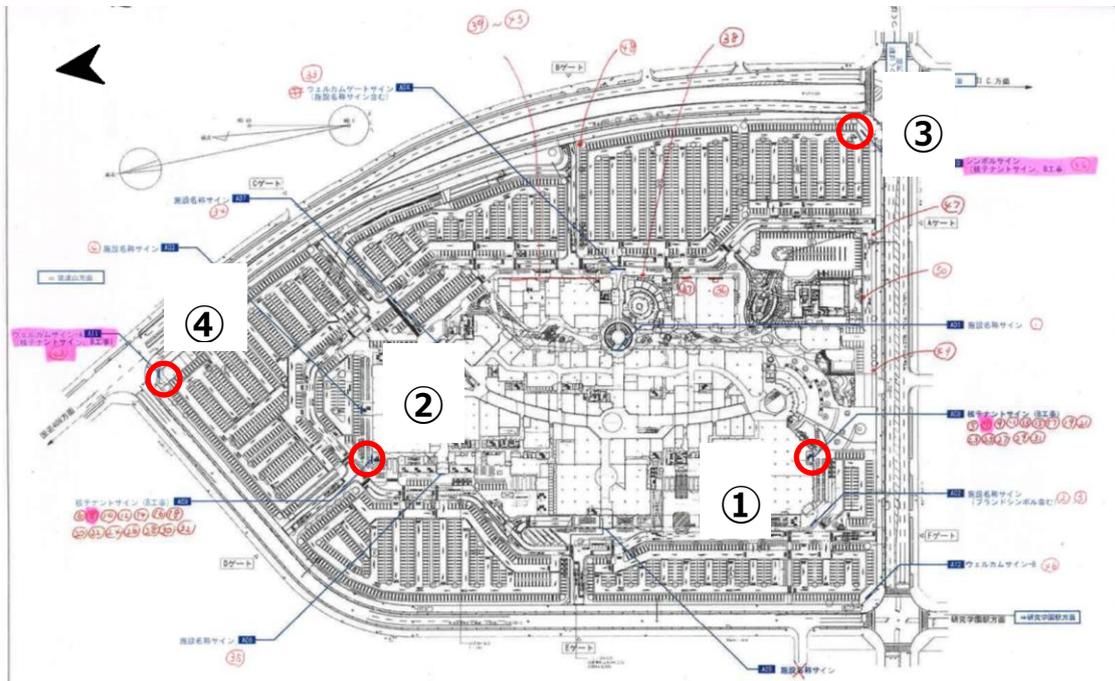


(2) 許可の内容（許可日：令和5年10月5日時点）

広告物の種類	数量	表示面積
野立広告	6	94.87 ㎡
建築物利用広告	44	141.83 ㎡
合計	50	236.7 ㎡

※許可前と許可後において、数量及び表示面積の変更はなし。

(3) 変更した広告物の設置位置



(4) 変更内容

① 建築物利用広告

(現況写真)



(変更前)



表示面積	3.90 m ²	(変更前)
変更内容	企業ロゴの意匠変更	

② 建築物利用広告

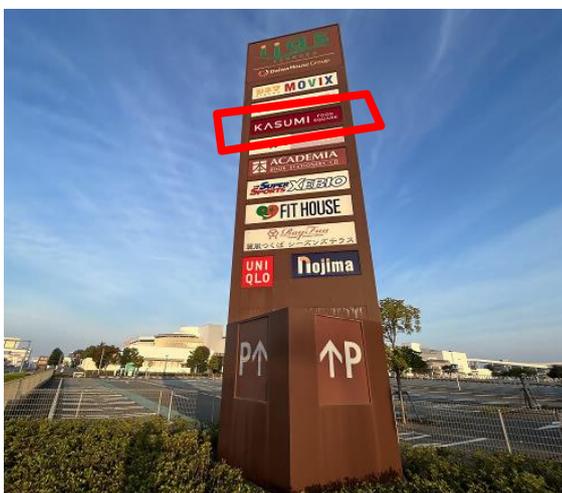
(現況写真)



表示面積	3.90 m ²	(変更前)
変更内容	企業ロゴの意匠変更	

③ 野立広告

(現況写真)



表示面積	34.50 m ²	(変更前)
変更内容	企業ロゴの意匠変更	

④ 野立広告

(現況写真)



表示面積	50.40 m ²	(変更前)
変更内容	企業ロゴの意匠変更	

6 バス停上屋添加広告物の変更内容

(1) 表示場所



(2) 変更内容

- ① (2) 並木2丁目 / (4) 物質・材料研究機構 / (6) 竹園2丁目 /
 (8) 気象研究所 / (9) 洞峰公園 (つくば方面) /
 (10) 洞峰公園 (ひたち野うしく方面) / (11) 二の宮中央

(現況写真)



変更前
 宅地建物取引業 茨城県知事(11)第 2559 号

↓

変更後
 宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第 10431 号

業登録番号以外の意匠は変更なし

表示面積	1.80 m ²	(変更前)
変更内容	宅地建物取引業免許の登録番号変更に伴う意匠変更	

② (3)産総研つくば東事業所つくば研究支援センター入口

(現況写真)		
	変更前 宅地建物取引業 茨城県知事(11)第 2559 号	↓
	変更後 宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第 10431 号 業登録番号以外の意匠は変更なし	
表示面積	1.80 m ²	(変更前)
変更内容	宅地建物取引業免許の登録番号変更に伴う意匠変更	

③ (5)千現1丁目 / (7)竹園1丁目

(現況写真)		
	変更前 宅地建物取引業 茨城県知事(11)第 2559 号	↓
	変更後 宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第 10431 号 業登録番号以外の意匠は変更なし	
表示面積	1.80 m ²	(変更前)
変更内容	宅地建物取引業免許の登録番号変更に伴う意匠変更	

報告事項②

景観法に基づく景観協定の認可及び今後の対応方針について

1 概要

つくば市内における景観協定について、新たに4件認可しましたので、その内容を報告するものです。また、景観協定の認可における今後の対応方針について、あわせて報告するものです。

2 景観協定の一覧

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～32 番)	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 2～40)	平成 29 年 12 月 21 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
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 1～48)	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、12 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 1～25、52 番 1～36、53 番 3～33)	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 (みどりの二丁目 2 番 1)	令和 2 年 2 月 20 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 3～10、5 番 12～45、8 番 2～22、13 番 2～15、14 番 1～31、15 番 1、15 番 2、15 番 15～31、15 番 34～37)	令和 2 年 5 月 15 日

⑬	上河原崎 D25 地区景観協定 (上河原崎・中西地区 D25 街区)	令和 3 年 9 月 24 日
⑭	つくば市並木 2 丁目 7 番地景観協定 (並木二丁目 7 番 1)	令和 4 年 9 月 8 日
⑮	ルナつくば陣場クルムフィールド街区景観協定 (島名・福田坪地区 E28 街区、E40 街区)	令和 4 年 12 月 23 日
⑯	つくば市陣場 E27 街区②画地景観協定 (島名・福田坪地区 E27 街区 2 画地)	令和 5 年 5 月 12 日
⑰	つくば市松代 5 丁目 12 番地景観協定 (松代五丁目 12 番 1 の一部、12 番 3)	令和 5 年 8 月 24 日
⑱	グリーンフィールド島名景観協定 (上河原崎・中西地区 F17 街区 1～10 画地、 F18 街区 1～8 画地)	令和 5 年 10 月 25 日
⑲	コモンステージみどりのⅡ景観協定 (みどりの二丁目 10 番 1～30)	令和 6 年 2 月 8 日

3 つくば市陣場 E27 街区②画地景観協定の内容

(1) 協定締結者 (土地は 2 者による共有のため一人協定)

- ① 茨城セキスイハイム株式会社 (代表幹事社)
- ② 株式会社ノーブルホーム

(2) 申請地の概要

- ① 地名地番：島名・福田坪地区 E27 街区 2 画地
- ② 区域面積：18,905.04 m²
- ③ 用途地域：第一種低層住居専用地域 (建蔽率 40%、容積率 80%)
第一種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
- ④ 地区計画：島名・福田坪地区地区計画



(3) 区域図



(4) 協定書の主な内容

① 建築物に関する基準

- ・用途は、住宅又は兼用住宅とする。
- ・建蔽率は40%、容積率は80%とする。
- ・階数は2以下、高さは10m以下とする。
- ・屋根及び外壁は、色彩基準に定めるマンセル値を満たし、周辺の景観を損ねないよう配色やデザインに配慮する。

② 工作物に関する基準

- ・門扉等は、道路境界線より0.6m以上後退して設置する。
- ・TVアンテナ等の設置は、地盤面から7m以下とする。
- ・門灯1個所以上、庭園灯1個所以上設置する。

③ 緑化に関する基準

- ・協定樹木として、シンボルツリー(樹高3.0m以上)、コーナーツリー及びアイストップツリー(樹高2.5m以上)を植樹する。

④ 屋外広告物に関する基準

- ・高さは、2m未満とする。
- ・合計表示総面積は、0.7㎡以下とする。

- ⑤ 協定の有効期間
・10年間とする。

(5) 現況写真



4 つくば市松代5丁目12番地景観協定の内容

(1) 協定締結者（一人協定）

茨城セキスイハイム株式会社

(2) 申請地の概要

- ① 地名地番：松代五丁目12番1及び12番3
- ② 区域面積：11,572.44㎡
- ③ 用途地域：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
- ④ 地域地区：第一種高度地区、第一種文教地区
- ⑤ 地区計画：松代第一地区地区計画



(3) 区域図



(4) 協定書の主な内容

① 建築物に関する基準

- ・用途は、住宅又は兼用住宅とする。
- ・建蔽率は50%、容積率は100%とする。
- ・階数は2以下、高さは10m以下とする。
- ・屋根及び外壁は、色彩基準に定めるマンセル値を満たし、周辺の景観を損ねないよう配色やデザインに配慮する。

② 工作物に関する基準

- ・門扉等は、道路境界線より0.6m以上後退して設置する。
- ・TVアンテナ等の設置は、地盤面から7m以下とする。
- ・門灯1個所以上、庭園灯3個所以上設置する。

③ 緑化に関する基準

- ・協定樹木として、ゲートツリー（樹高3.5m以上）、コーナーツリー（樹高3.0m以上）、シンボルツリー（樹高3.0m以上）、ストリートツリー（樹高2.5m以上）を植樹する。

④ 屋外広告物に関する基準

- ・高さは、2m未満とする。
- ・合計表示総面積は、0.7㎡以下とする。

⑤ 協定の有効期間

- ・10年間とする。

(5) 現況写真



5 グリーンフィールド島名景観協定の内容

(1) 協定締結者

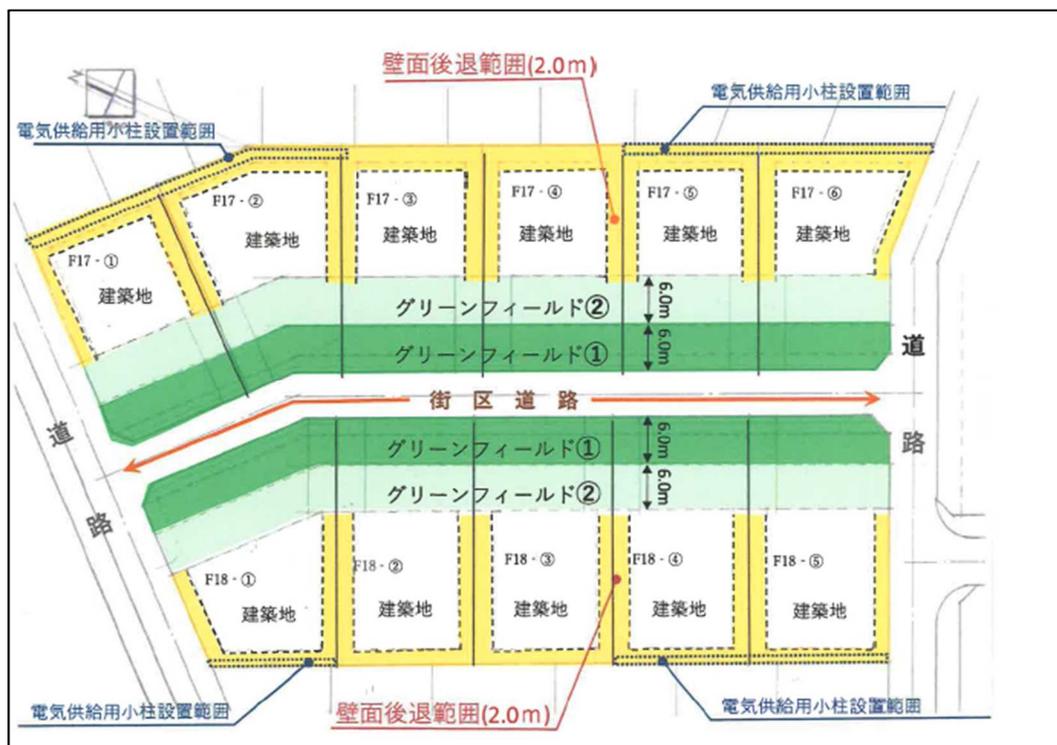
グリーンフィールド島名地権者組合（土地所有者等 12 名）

(2) 申請地の概要

- ① 地名地番：上河原崎・中西地区 F17 街区 1～10 画地、F18 街区 1～8 画地
- ② 区域面積：5,903.90 m²
- ③ 用途地域：第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
- ④ 地区計画：上河原崎・中西地区地区計画



(3) 区域図



(4) 協定書の主な内容

① 建築物に関する基準

- ・用途は、住宅又は兼用住宅とする。
- ・建築物の外壁面は、道路境界線及び隣地境界線から2 m以上後退させる。
- ・屋根は黒色又は濃茶色、外壁は自然色をベースに、色彩基準に定めるマンセル値を満たし、周囲の街並みとの調和に配慮する。
- ・最上階の屋根は3/10（3寸勾配）以上の勾配屋根とする。

② 工作物に関する基準

- ・グリーンフィールド①内のマウンドアップ部分は、石積みや照明を設置する。
- ・グリーンフィールド①内は、フェンス等の設置は禁止する。

③ 緑化に関する基準

- ・グリーンフィールド①内は、樹木を2本植樹し、マウンドアップ部分は芝張りとする。
- ・グリーンフィールド②及び建築地には、高さ2 m以上の高木を2本以上植樹し、芝張りや季節の草花の花壇等を設け、緑化に努める。

④ 屋外広告物に関する基準

- ・高さは、2 m未満とする。
- ・合計表示総面積は、1 m²以下とする。

⑤ その他良好な景観の形成に関する事項

- ・景観を損ねるようなアンテナ及び自動販売機の設置は禁止する。

⑤ 協定の有効期間

- ・25年間とする。

(5) 現況写真



6 コモンステージみどりのⅡ景観協定の内容

(1) 協定締結者（一人協定）

積水ハウス株式会社

(2) 申請地の概要

- ① 地名地番：みどりの二丁目 10 番 1 ～30
- ② 区域面積：6,634.88 m²
- ③ 用途地域：第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
- ④ 地区計画：萱丸地区地区計画



(3) 区域図



(4) 協定書の主な内容

① 建築物に関する基準

- ・用途は、住宅又は兼用住宅とする。
- ・階数は2以下、高さは10m以下とする。
- ・屋根及び外壁は、色彩基準に定めるマンセル値を満たし、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 工作物に関する基準

- ・かき又はさくの構造は、生垣、高さ1.5m以下の透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いたものとする。
- ・門扉等は、高さ1.5mを超えてはならない。
- ・テレビアンテナ等は、屋根に設置してはならない。

③ 緑化に関する基準

- ・まちなみ樹木として、シンボルツリー（樹高3m以上）、サブツリー（樹高2m以上）を植樹する。
- ・隣地の1台目駐車場に面して、道路境界線から5m以内は、高さ0.3m以上0.5m以下の低木又は地被類を植栽する。

④ 屋外広告物に関する基準

- ・高さは、2m未満とする。
- ・合計表示総面積は、0.5㎡以下とする。

⑤ その他良好な景観の形成に関する事項

- ・門灯1箇所以上、ガーデンライト1箇所以上設置する。
- ・自動販売機を設置してはならない。
- ・高さ1.6m以上の大型給湯器は、道路側に設けてはならない。

⑥ 協定の有効期間

- ・15年間とする。

(5) 現況写真



7 今後の対応方針

(1) 概要

令和5年5月29日に開催した第1回景観審議会において、景観協定について認可の報告を行ったところ、「販売促進のための景観協定に見える」など、一人協定に関して様々なご意見をいただきました。そのため、一人協定を認可する際、市としての今後の対応方針について報告するものです。

(2) 景観法における位置付けの確認

① 協定で定める項目（第81条第2項）

良好な景観の形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの。

イ 建築物の形態意匠に関する基準

ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項

ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準

ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項

ト その他良好な景観の形成に関する事項

② 景観協定の認可（第83条第1項）

次のいずれにも該当するときは、当該景観協定を認可しなければならない。

- ・申請手続が法令に違反しないこと。
- ・土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものでないこと。
- ・第81条第2項各号に掲げる事項について国土交通省令・農林水産省令で定める基準に適合するものであること。

③ 一の所有者による景観協定の設定（一人協定）

（第90条第2項）

第83条第1項のいずれにも該当し、かつ、当該景観協定が良好な景観の形成のため必要であると認める場合に限り、当該景観協定を認可するものとする。

（第90条第4項）

認可の日から起算して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時から効力を有する。

(3) 景観協定の分析

① 協定項目の比較

景観協定、建築協定、緑地協定で定めることのできる項目は、別紙1のとおりである。

② 認可済みの景観協定の比較

協定内容の比較は、別紙2のとおりである。

(4) ヒアリングの実施

協定の申請者である事業者、運営委員会や景観協定区域内の住民、他自治体にヒアリングを行い、課題や参考となった意見は以下のとおりである。

① 事業者

- ・運営委員会の設立を把握していない事例があった。

② 住民

- ・事業者から詳細な説明を受けていない。
- ・適合しているかの審査や違反の指摘などができるか不安である。
- ・市と運営委員会は繋がっていた方がよい。

③ 他自治体

- ・一人協定の場合、土地所有者が2以上になったときや運営委員会を設立したときは、所定の様式を定めて書面を提出させている。

(5) 対応方針

景観協定の分析やヒアリングの内容を踏まえて、以下のとおり対応方針を定める。

① 協定項目における基準の設定

以下に示す i ~ iii について全て満たすものとする。

- i 建築物の形態意匠に関する基準を設けていること。
- ii 以下のいずれかを設けていること。
 - ・建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
 - ・樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
- iii 以下のいずれか1つ以上設けていること。
 - ・工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
 - ・屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準
 - ・農用地の保全又は利用に関する事項

② 申請時における書類の提出

所定の様式「景観協定事項確認書」を申請書に添付させる。(別紙3)

③ 認可後における書類の提出

以下の書類を提出させる。

- ・効力を有することとなった旨の届出書(別紙4)
- ・運営委員会設立届出書(別紙5)

協定項目の比較

項目		景観協定 (景観法)	建築協定 (建築基準法)	緑地協定 (都市緑地法)
建築物の形態意匠		○	○	
建築物	敷地	○	○	
	位置	○	○	
	規模	○	○	
	構造	○	○	
	用途	○	○	
	建築設備	○	○	
工作物	位置	○		
	規模	○		
	構造	○		
	用途	○		
	形態意匠	○		
緑化		○		○ 樹種等の種類 植栽する場所 垣又はさくの構造 樹木等の管理 その他
屋外広告物		○		
農用地		○		
その他		○		

協定内容の比較

	名称	締結者	区域区分	地区計画	建築物の形態意匠		建築物									
							敷地		位置		規模				用途	建築設備
							色彩	屋根形状	敷地面積	駐車場	壁面後退	付属建築物	建蔽率	容積率		
1	葛城C43戸建街区景観協定	一人協定	一低	○	独自基準	勾配のある屋根	—	1台目 位置指定	道路1.5m 隣地1.0m	道路側から直接に見えないよう 修景	—	—	—	2階	住宅	道路側から直接に見えないよう 修景
2	ウッドユータウンつくば 竹園三丁目景観協定	一人協定	一中高	—	独自基準	—	180㎡	1台以上 確保	道路1.5m 隣地1.0m すみ切り0.5m	—	50%	100%	—	2階	住宅、兼用住宅	—
3	スマ・エコシティつくば 研究学園景観協定	一人協定	一低 一住	○	独自基準	勾配のある屋根	—	1台目 位置指定	道路1.0m、1.5m 隣地1.0m	道路から目立たない位置に 設置、又は、道路から目立た ないように配慮	—	—	—	2階	住宅	道路から目立たない位置に 設置、又は、道路から目立た ないように配慮
4	ソシエルみどりの イーストリア景観協定	一人協定	一低 一住	○	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	道路1.5m、2.0m 隣地1.0m、1.5m	物置は、道路から目立たない ように配慮	—	—	10m	2階 3階	住宅、兼用住宅、長 屋、共同住宅、寄宿 舎、老人ホーム、保育 所、診療所	—
5	ソシエルみどりの ウエストリア景観協定	一人協定	一低	○	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	道路1.5m、2.0m 隣地1.0m、1.5m	物置は、道路から目立たない ように配慮	—	—	10m	2階 3階	住宅、兼用住宅、長 屋、共同住宅、寄宿 舎、老人ホーム、保育 所、診療所	—
6	デュオアベニューつくば 吾妻東街区景観協定	一人協定	一中高 二住	○	独自基準	—	—	—	—	—	—	—	10m	2階	住宅、兼用住宅、 長屋、共同住宅	—
7	春風台ヒュッゲガーデン 街区景観協定	一人協定	一低 一住	○	自然景観と調和 (数値基準無し)	金属板/日本瓦 切妻/寄棟/片流れ	—	道路から1.2 mの範囲は 駐車禁止	道路1.5m 隣地1.0m	道路から目立たないように配 慮	40%	80%	10m	2階	住宅、兼用住宅	設備機器の前面に格子等を 設置
8	デュオアベニューつくば 吾妻西街区景観協定	一人協定	一中高 二住	○	独自基準	—	—	—	—	—	—	—	10m	2階	住宅、兼用住宅、 長屋、共同住宅	—
9	竹園ガーデンⅡ景観協定	一人協定	一中高	—	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	180㎡	1台目 位置指定	道路1.0m、1.5m 隣地1.0m すみ切り0.5m	—	50%	100%	—	2階	住宅、兼用住宅	—
10	流星台D18、D19、D20街区 景観協定	29名	一低	○	景観計画 (市街化調整区域)	—	—	—	道路2.0m、13.5 m 隣地1.5m、8.5m	景観道路側から直接に見え ないよう修景	—	—	—	—	—	景観道路側から直接に見え ないよう修景
11	ブリージアみどりの ノースエリア景観協定	一人協定	一住	○	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	道路1.5m	物置は、道路から目立たない ように配慮	—	—	10m	2階	住宅、兼用住宅	高さ1.8m以上の大型給湯器は、道 路側には設けてはならない。ただし、 生垣(高さ1.4m以上)を設ける場合 は除く。
12	さくらの森5、8、13、14、15 番地景観協定	50名	一低	○	景観計画 (市街化調整区域)	—	—	—	道路2.0m、13.5 m 隣地1.5m、8.5m	景観道路側から直接に見え ないよう修景	—	—	—	—	—	景観道路側から直接に見え ないよう修景
13	上河原崎D25地区景観協定	一人協定	一住	○	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	—	—	50%	100%	10m	2階	住宅、兼用住宅	—
14	つくば市並木2丁目7番地 景観協定	一人協定	一中高	○	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	—	道路から直接見えない位置 に設置するなど修景	50%	100%	10m	2階	住宅、兼用住宅	—
15	ルナつくば陣場クム フィールド街区景観協定	一人協定	一低 一住	○	景観計画 (市街化区域)	—	—	1台以上 確保	—	—	—	—	—	—	住宅、兼用住宅	—
16	つくば市陣場E27街区 ②画地景観協定	一人協定	一低 一住	○	景観計画 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	—	道路から直接見えない位置 に設置するなど修景	40%	80%	10m	2階	住宅、兼用住宅	—
17	つくば市松代5丁目 12番地景観協定	一人協定	一中高	○	景観計画 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	—	道路から直接見えない位置 に設置するなど修景	50%	100%	10m	2階	住宅、兼用住宅	—
18	グリーンフィールド島名 景観協定	12名	一低	○	景観計画＋独自 (市街化調整区域)	3/10(3寸勾配)以上 の勾配屋根	—	指定位置に 駐車場不可	道路2.0m 隣地2.0m	—	—	—	—	—	住宅、兼用住宅	—
19	コモンステージみどりのⅡ 景観協定	一人協定	一低	○	景観計画＋独自 (市街化区域)	—	—	1台目 位置指定	—	物置は、道路から目立たない ように配慮	—	—	10m	2階	住宅、兼用住宅	高さ1.6m以上の大型給湯器は、道 路側には設けてはならない。ただし、 生垣(高さ1.5m以上)を設ける場合 は除く。

協定内容の比較

	名称	工作物						緑化			屋外広告物				その他		
		位置			規模	構造	形態意匠	緑化率	植栽計画	管理	面積	高さ	色彩	材料	自動販売機	照明	電線
		かきさく	門扉	アンテナ等	高さ	かきさく											
1	葛城C43戸建街区景観協定	道路境界沿いは1m以上後退	—	屋外アンテナ等設置不可	—	種類、高さ	門柱、土留め、舗装部材等は委員会の承認を得た部材	25%	種類、高さ、場所	樹木等の維持管理	0.5㎡以下	1.4m以下	建築物の基準を準用	蛍光、発光、反射、電光、電飾等は不可	—	—	—
2	ウッドユータウンつくば竹園三丁目景観協定	—	—	—	1.2m超えは不可	種類、高さ	—	15%	—	—	—	—	—	—	—	—	地中埋設
3	スマ・エコシティつくば研究学園景観協定	道路境界沿いは1m以上後退	—	屋外アンテナ等設置不可	—	種類、高さ	門柱、土留め、舗装部材等は委員会の承認を得た部材	25%	種類、高さ、場所	樹木等の維持管理	0.5㎡以下	1.4m以下	建築物の基準を準用	蛍光、発光、反射、電光、電飾等は不可	—	—	—
4	ソシエルみどりのイーストリア景観協定	道路境界線から1m以上後退	道路境界線から1m以上後退	屋根に設置不可	10m未満	種類	門柱及び土留めの材料は、委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	設置不可	門灯1箇所 ガーデンライト2箇所以上	—
5	ソシエルみどりのウエストリア景観協定	道路境界線から1m以上後退	道路境界線から1m以上後退	屋根に設置不可	3m以下	種類	門柱及び土留めの材料は、委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	設置不可	門灯1箇所 ガーデンライト2箇所以上	—
6	デュオアベニューつくば吾妻東街区景観協定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0㎡以下	—	—	—	設置不可	—	—
7	春風台ヒュッゲガーデン街区景観協定	共有地に面して設置不可	道路境界線から0.7m以上後退	—	—	—	—	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	1.0m未満	—	—	設置不可	—	—
8	デュオアベニューつくば吾妻西街区景観協定	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0㎡以下	—	—	—	設置不可	—	—
9	竹園ガーデンⅡ景観協定	指定する場所に設置不可	—	—	1.2m超えは不可	種類、高さ	—	15%	—	—	—	—	—	—	—	—	地中埋設
10	流星台D18、D19、D20街区景観協定	指定する場所に設置不可	—	—	—	種類、高さ	門柱、土留め、舗装部材等は委員会の承認を得た部材	—	種類、高さ、場所	景観緑地の維持管理	1.0㎡以下	2.0m以下	建築物の基準を準用	蛍光、発光、反射、電光、電飾等は不可	—	—	—
11	ブリージアみどりのノースエリア景観協定	道路境界線から1m以上後退	道路境界線から0.6m以上後退	屋根に設置不可	3m以下	種類、高さ	門柱及び土留めの材料は、委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	設置不可	門灯1箇所 ガーデンライト1箇所以上	—
12	さくらの森5、8、13、14、15番地景観協定	指定する場所に設置不可	—	—	—	種類、高さ	門柱、土留め、舗装部材等は委員会の承認を得た部材	—	種類、高さ、場所	景観緑地の維持管理	1.0㎡以下	2.0m以下	建築物の基準を準用	蛍光、発光、反射、電光、電飾等は不可	—	—	—
13	上河原崎D25地区景観協定	地盤高の高い敷地に設置	道路境界線から0.6m以上後退	—	—	—	門柱のデザイン及び材料は、委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	—	門灯1箇所以上 ガーデンライト1箇所以上	—
14	つくば市並木2丁目7番地景観協定	地盤高の高い敷地に設置	道路境界線から0.6m以上後退	地盤面から7m以下	—	種類、高さ	門柱は仕様を別紙で規定。照明器具、土留め、舗装等の部材は委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	—	門灯1箇所以上 庭園灯1箇所以上	—
15	ルナつくば陣場クウムフィールド街区景観協定	—	—	—	—	—	—	—	道路に面する部分は緑化に努める	—	—	—	—	—	—	—	—
16	つくば市陣場E27街区②画地景観協定	地盤高の高い敷地に設置	道路境界線から0.6m以上後退	地盤面から7m以下	—	—	門柱は仕様を別紙で規定。照明器具、土留め、舗装等の部材は委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	—	門灯1箇所以上 庭園灯1箇所以上	—
17	つくば市松代5丁目12番地景観協定	地盤高の高い敷地に設置	道路境界線から0.6m以上後退	地盤面から7m以下	—	—	門柱及び庭園灯は仕様を別紙で規定。土留め及び舗装等の部材は委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.7㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	—	門灯1箇所以上 庭園灯3箇所以上	—
18	グリーンフィールド島名景観協定	指定する場所に設置不可	—	景観を損ねるものは不可	—	—	門柱、土留め、舗装部材等は委員会の定めるもの	—	種類、場所	維持管理	1.0㎡以下	2.0m以下	建築物の基準を準用	蛍光、発光、反射、電光、電飾等は不可	設置不可	所定の区域内に照明を設置	—
19	コモンステージみどりのⅡ景観協定	地盤高の高い敷地に設置	道路境界線から1m以上後退	屋根に設置不可	1.5m超えは不可	種類、高さ	門柱及び土留めの材料は、委員会の定めるもの	—	種類、高さ、場所	樹木の維持管理	0.5㎡以下	2.0m未満	建築物及び周辺の景観と調和	—	設置不可	門灯1箇所以上 ガーデンライト1箇所以上	—

景観協定事項確認書

本書は、景観法第 90 条第 1 項の規定に基づく「一の所有者による景観協定」を定める場合において、以下の項目について記載し、景観協定認可申請書に添付してください。

1 計画地の特徴

① 景観形成においてどのような地域特性を有しているのか。

--	--

② 地域特性を踏まえて、景観協定によりどのような景観形成を図るのか。

--	--

2 協定事項の効果

※条名の見出しが複数ある場合は、行を追加して条名毎に記載してください。

イ 建築物の形態意匠に関する基準

条名の見出し	景観形成への効果

ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

条名の見出し	景観形成への効果

ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

条名の見出し	景観形成への効果

ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項

条名の見出し	景観形成への効果

ホ 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準

条名の見出し	景観形成への効果

へ 農用地の保全又は利用に関する事項

条名の見出し	景観形成への効果

ト その他良好な景観の形成に関する事項

条名の見出し	景観形成への効果

3 事業者の役割

① 新たに土地所有者等となる者に対して、どのように周知を行うのか。

--

② 運営委員会の設立まで、どのような体制で取り組むのか。

--

③ 運営委員会の設立後、運営に関してどのような支援を行うのか。

--

効力を有することとなった旨の届出書

年 月 日

つくば市長

届出者 住 所
氏 名
電話番号

次のとおり2以上の土地所有者等が存することとなったので届け出ます。

景観協定の名称	
認可年月日	年 月 日
効力を有することとなった年月日	年 月 日
地名地番	土地所有者等の住所・氏名

注 2以上の土地の所有者等が存することを証する書類を添付してください。

運営委員会設立届出書

年 月 日

つくば市長

届出者 住 所
氏 名
電話番号

次のとおり運営委員会を設立したので届け出ます。

景観協定の名称				
認可年月日	年 月 日			
設立年月日	年 月 日			
委員長	住 所	氏 名	電話番号	役 職
構成員				