

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せんが、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

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ですので、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

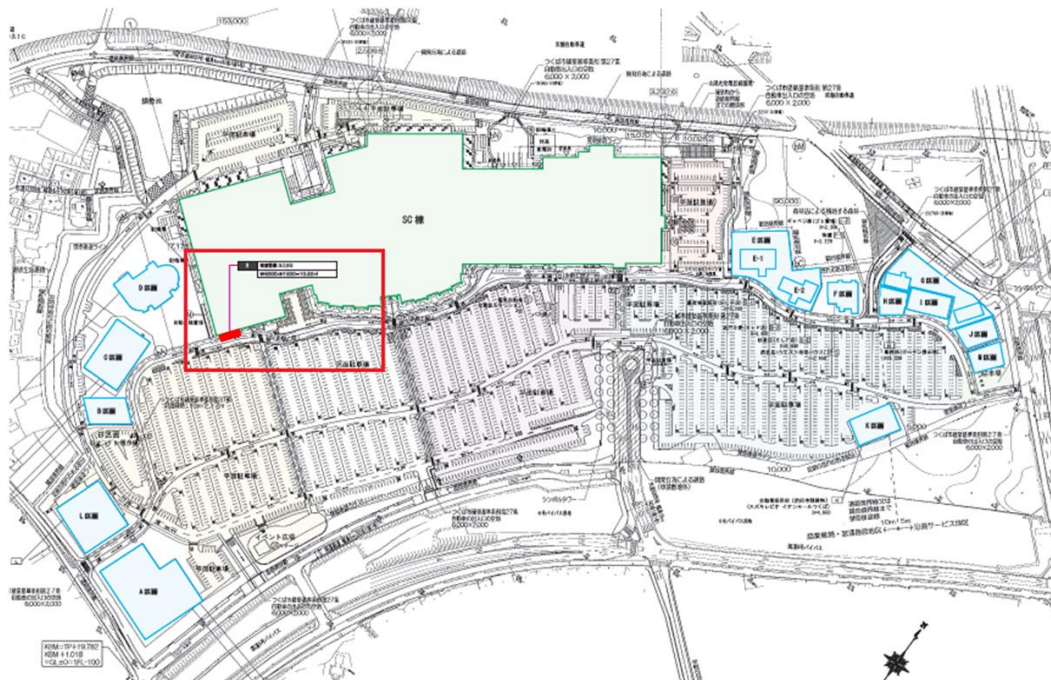
住所	つくば市稲岡66番地1	
許可地域	第2種地域	
用途地域	市街化調整区域	
建築物の延べ面積	113,352.75㎡	
広告物の表示面積の基準	上限100㎡	

(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。

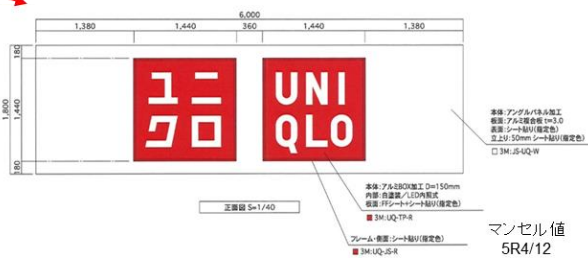
(3) 変更した広告物の設置位置




(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。

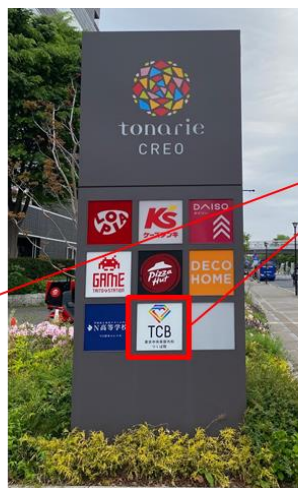
(3) 変更した広告物の設置位置



(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。

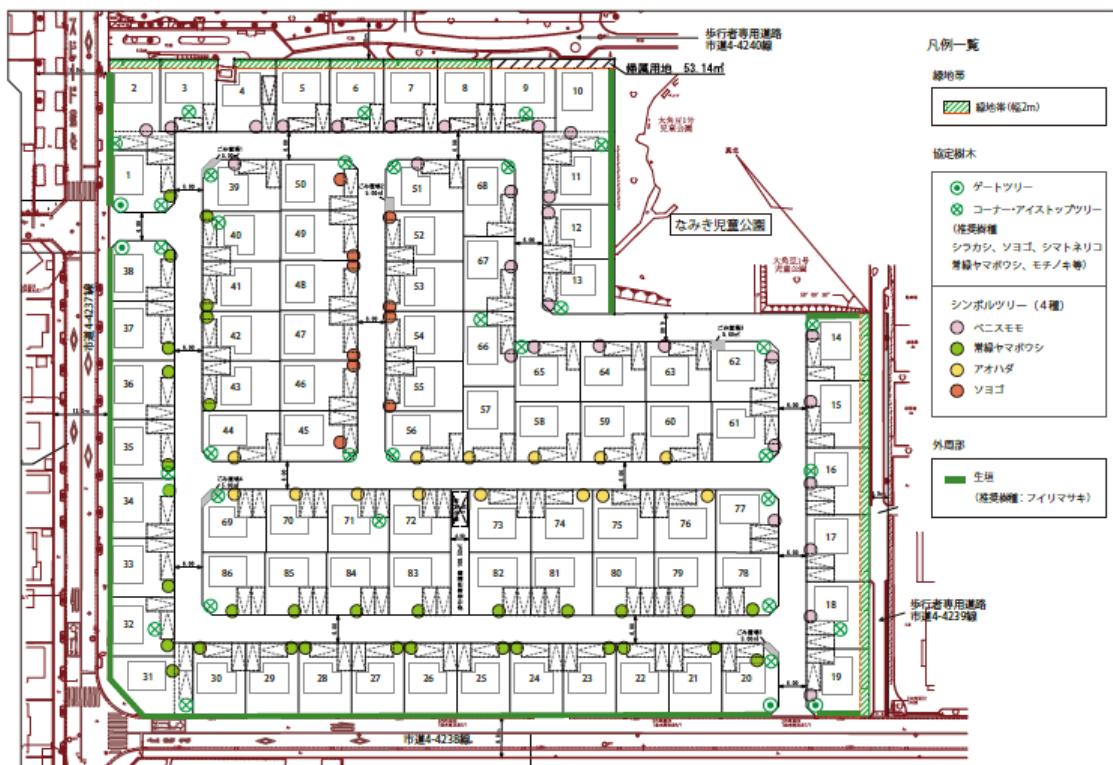
⑤ 協定の有効期間

- ・ 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

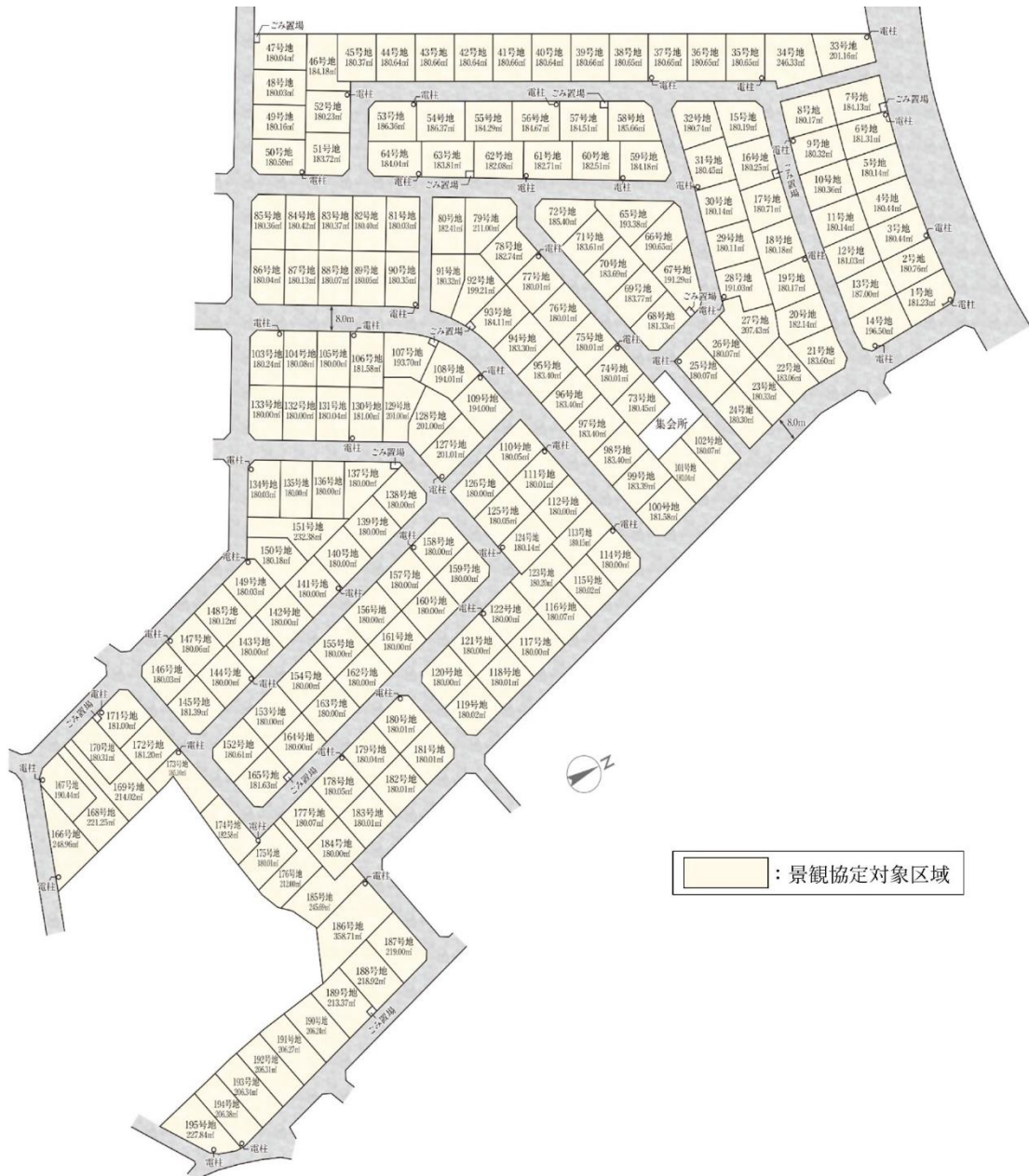
(3) 協定書の主な内容

- 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）

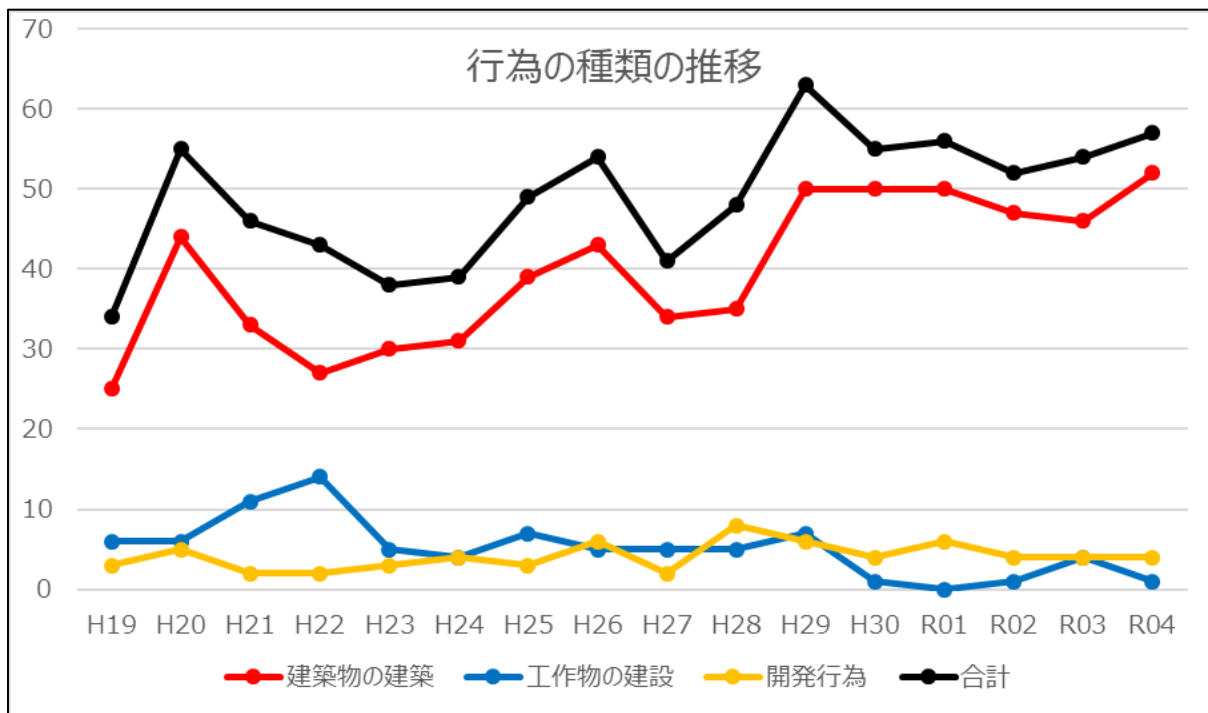
種類	件数
宅地分譲	4
合計	4

(4) 通知

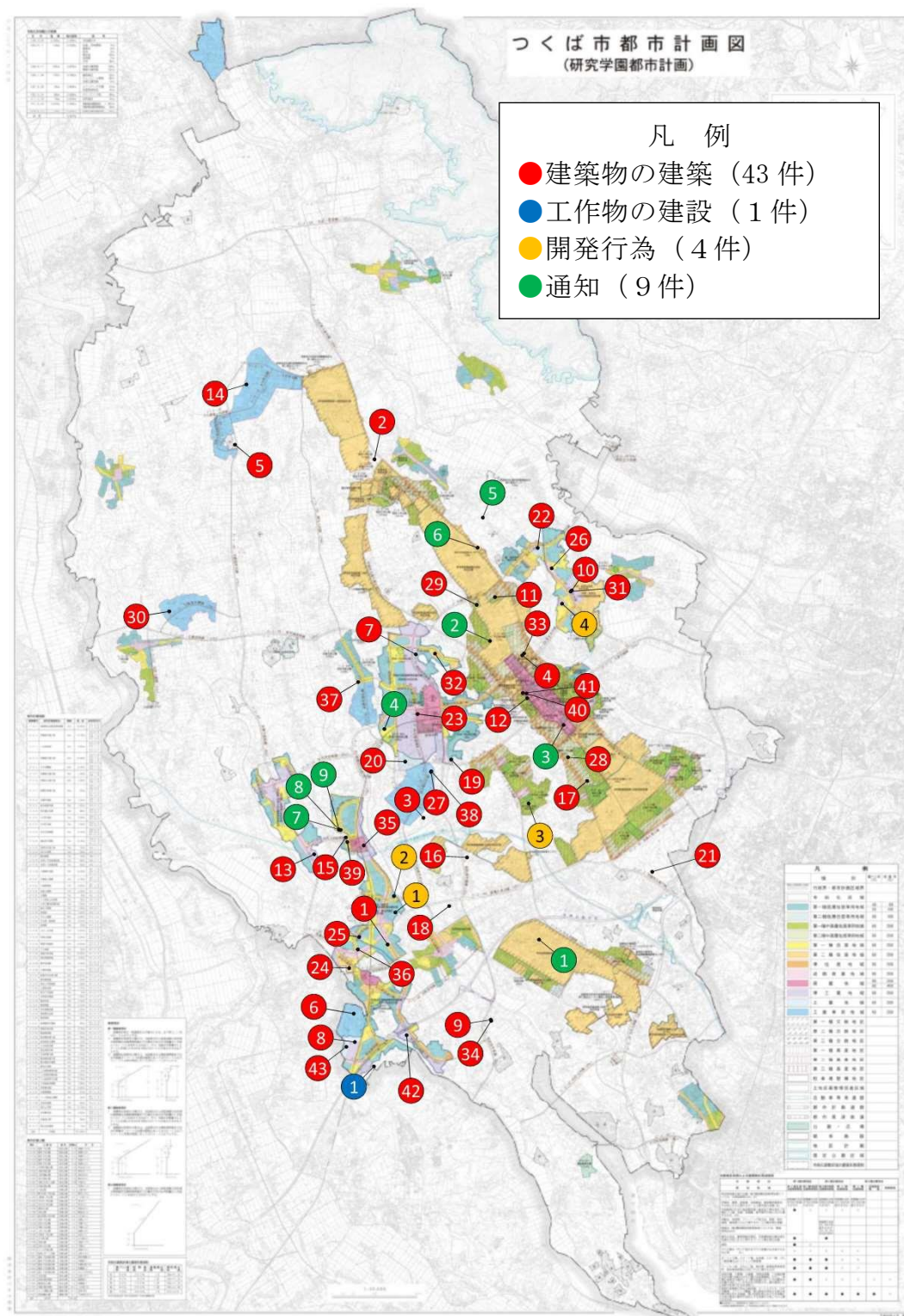
種類	件数
学校	5
児童福祉施設等	2
研究所・工場	2
合計	9

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

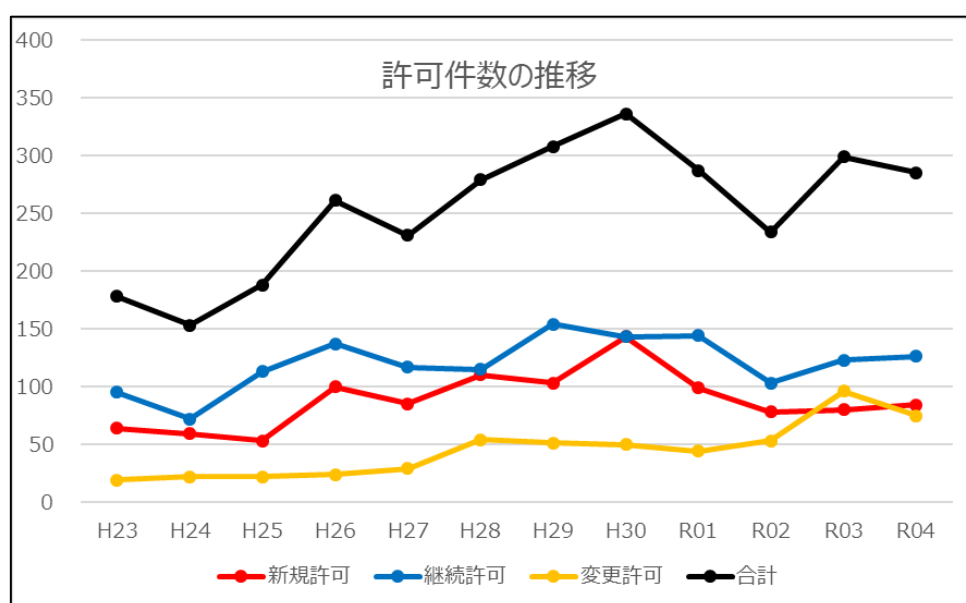
行為の種類	許可件数（申請件数）	許可広告物（枚数）
新規許可	84	385
継続許可	126	3,248
変更許可	75	178
合計	285	3,811

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）

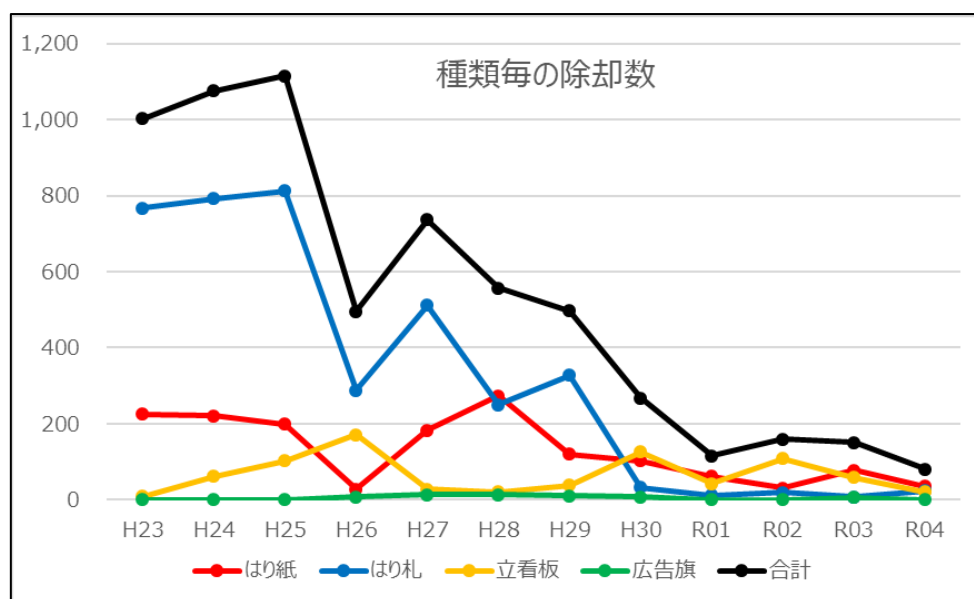
2 除却対象広告物の例

<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

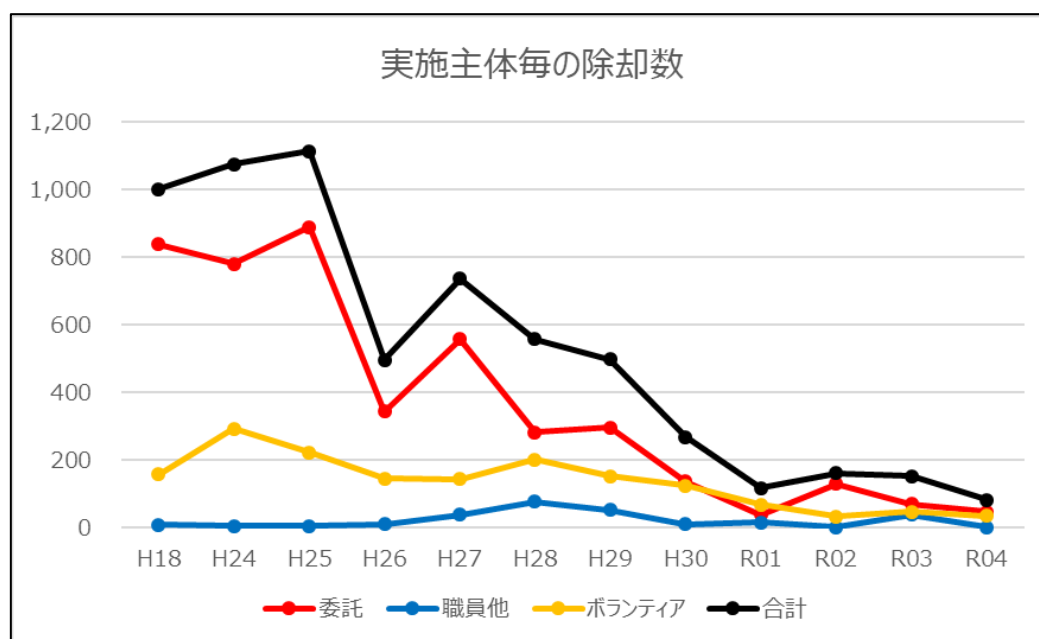
(1) 種類毎の除却数

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

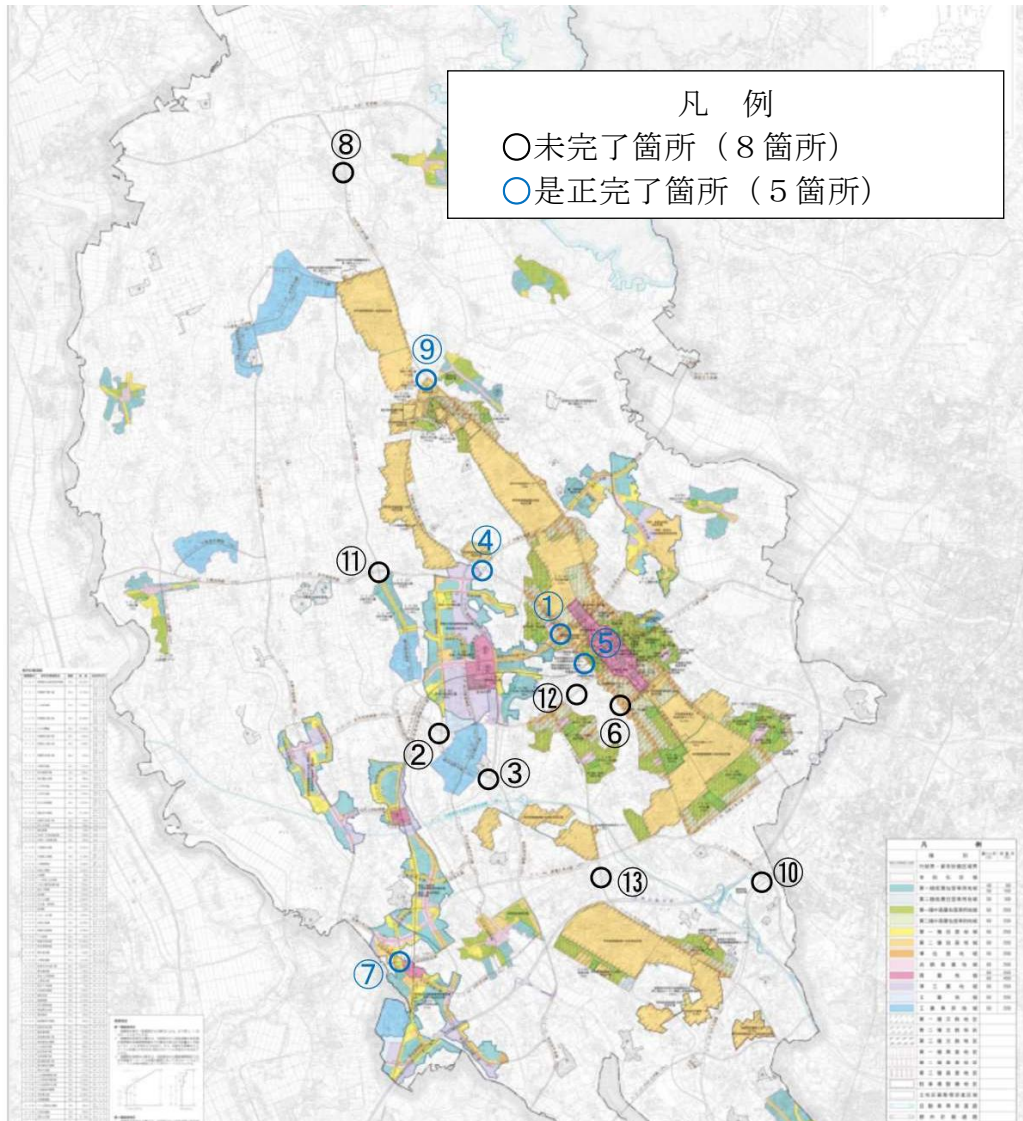


エ [違反広告物（ロードサイン）の是正指導]

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

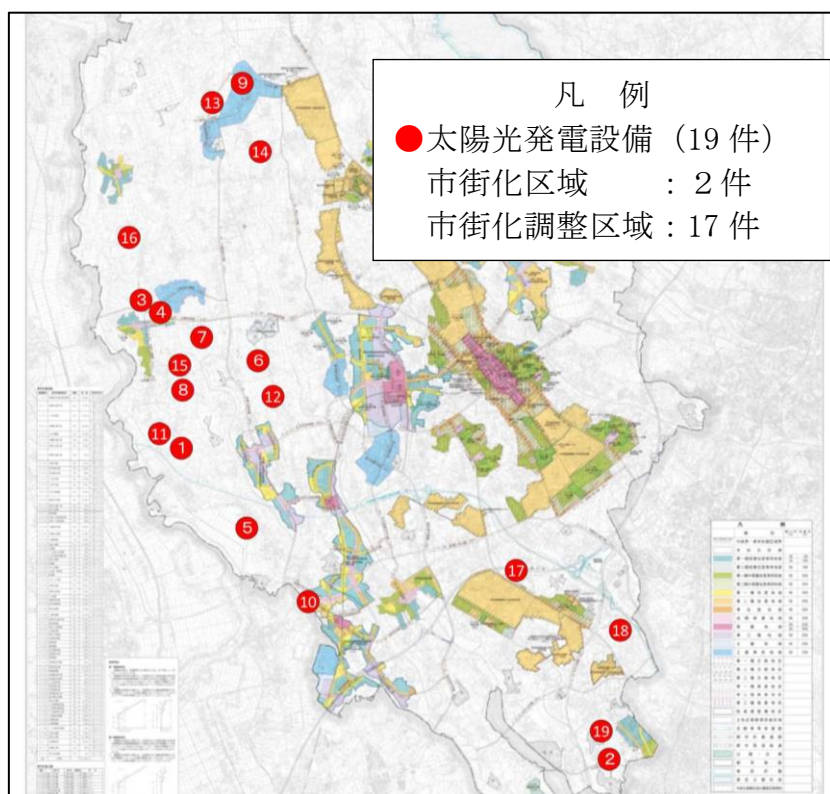


[オ 再生可能エネルギー発電設備の設置に係る届出]

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)。

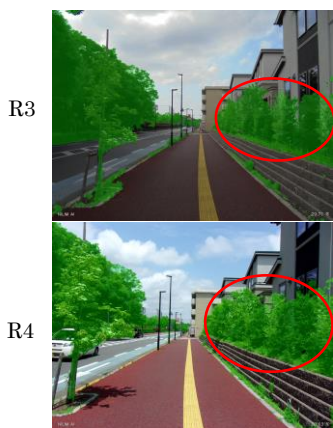


図5
(4.23%増)



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。