

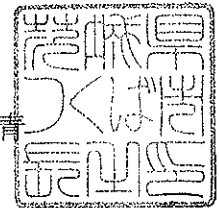
つくば市告示第 262 号

研究学園都市計画地区計画の決定について

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により、研究学園都市計画地区計画を決定したので、同法第 20 条第 1 項の規定により、次のとおり告示し、同条第 2 項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和 3 年 4 月 6 日

つくば市長 五十嵐 立



1 都市計画の種類

(1) 種類

研究学園都市計画地区計画

(2) 名称

松代第二地区地区計画

2 都市計画を定める土地の区域

つくば市松代四丁目の一部

3 縦覧場所

つくば市研究学園一丁目 1 番地 1

つくば市役所都市計画部都市計画課

研究学園都市計画地区計画の決定(つくば市決定)

都市計画松代第二地区地区計画を次のように決定する。

|                 |                         |   |
|-----------------|-------------------------|---|
| 名               | 称                       | 松代第二地区地区計画  |
| 位               | 置                       | つくば市松代四丁目の一部  |
| 面               | 積                       | 約2.0ha  |
| 地区計画の目標         |                         | <p>本地区は、筑波研究学園都市研究学園地区の西部に位置する。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業により整備され、国家公務員宿舎などの公的機関の中低層住宅や戸建住宅、公共公益施設等が立地し、豊かな緑とゆとりある空間が確保された良好な住環境が形成されている。</p> <p>このため、市が策定した研究学園地区まちづくりビジョンによるまちづくりの方針に基づき、これまでに培われた緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、魅力ある都市環境の形成を図ることを目標とする。</p>   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針                 | 中低層の住宅を中心とした、緑豊かで落ち着きある住宅市街地の形成を図る。   |
|                 | 地区施設の整備方針               | 筑波研究学園都市建設により整備された道路・公園の適切な維持・保全を図る。  |
|                 | 建築物等の整備方針               | <ol style="list-style-type: none"> <li>ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>緑のある街並みを形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>   |
|                 | その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 | <ol style="list-style-type: none"> <li>緑空間のネットワークを形成するため、区域内の歩行者専用道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物の建築及び工作物の設置を制限し、樹木等により緑化するものとする。</li> <li>地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>敷地外周の壁面後退部分は、緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>駐車場や受水槽、空調設備などを道路・歩行者専用道路に面して設ける場合は、植栽等により修景を図るよう努める。</li> <li>歩行者専用道路沿いは、豊かな並木を活かした街並みの形成に努める。</li> <li>歩道付きの道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>省エネルギー、CO<sub>2</sub>削減、ヒートアイランド対策等、環境に配慮した開発・建築に努める。</li> </ol> |

|        |               |                     |  |
|--------|---------------|---------------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等の制限に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度       | 180㎡   |
|        |               | 壁面の位置の制限            | <p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>(1) 歩行者専用道路(市道 5-2161 号線)との境界線までの距離は、2mとする。</p> <p>(2) 道路(前号に掲げる歩行者専用道路を除く。)及び隣地との境界線までの距離は、地盤面からの建築物の高さが8m以下の部分は1m、8mを超える部分は2mとする。ただし、道路(前号に掲げる歩行者専用道路を除く。)のすみ切り部分の境界線までの距離は 0.5mとする。</p> <p>2 前項各号の規定については、計画図に示す緑地帯の区域を除き、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、床面積の合計が 5㎡以内で、かつ軒の高さが 2.3m以下であること。</p> |
|        |               | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 壁面の位置の制限が定められている区域のうち、計画図に示す緑地帯の区域には、工作物(擁壁を除く。)を設置してはならない。ただし、防災上又は環境保全上必要と認められるもの、緑化に寄与するものについては、この限りではない。   |
|        |               | 建築物等の形態又は意匠の制限      | <p>道路に面して設ける擁壁は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。</p> <p>(1) 高さ 0.6m以下のもの</p> <p>(2) 高さ 1.2m以下かつ勾配 75 度以下のもの</p>   |
|        |               | 緑化率の最低限度            | <p>緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 10%とする。</p> <p>(2) 計画図に示す緑地帯の区域には、緑化施設を設けることとする。ただし、通路については、この限りでない。</p>   |
|        |               | かき又はさくの構造の制限        | <p>1 歩行者専用道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣で高さ 1.2m以下のもの</p> <p>(2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ 0.6 m以下の基礎の部分はこの限りでない。)で、これに沿って道路側に植栽を施し、高さ 1.2m以下のもの</p> <p>2 前項を除く道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。ただし、門柱はこの限りでない。</p>   |

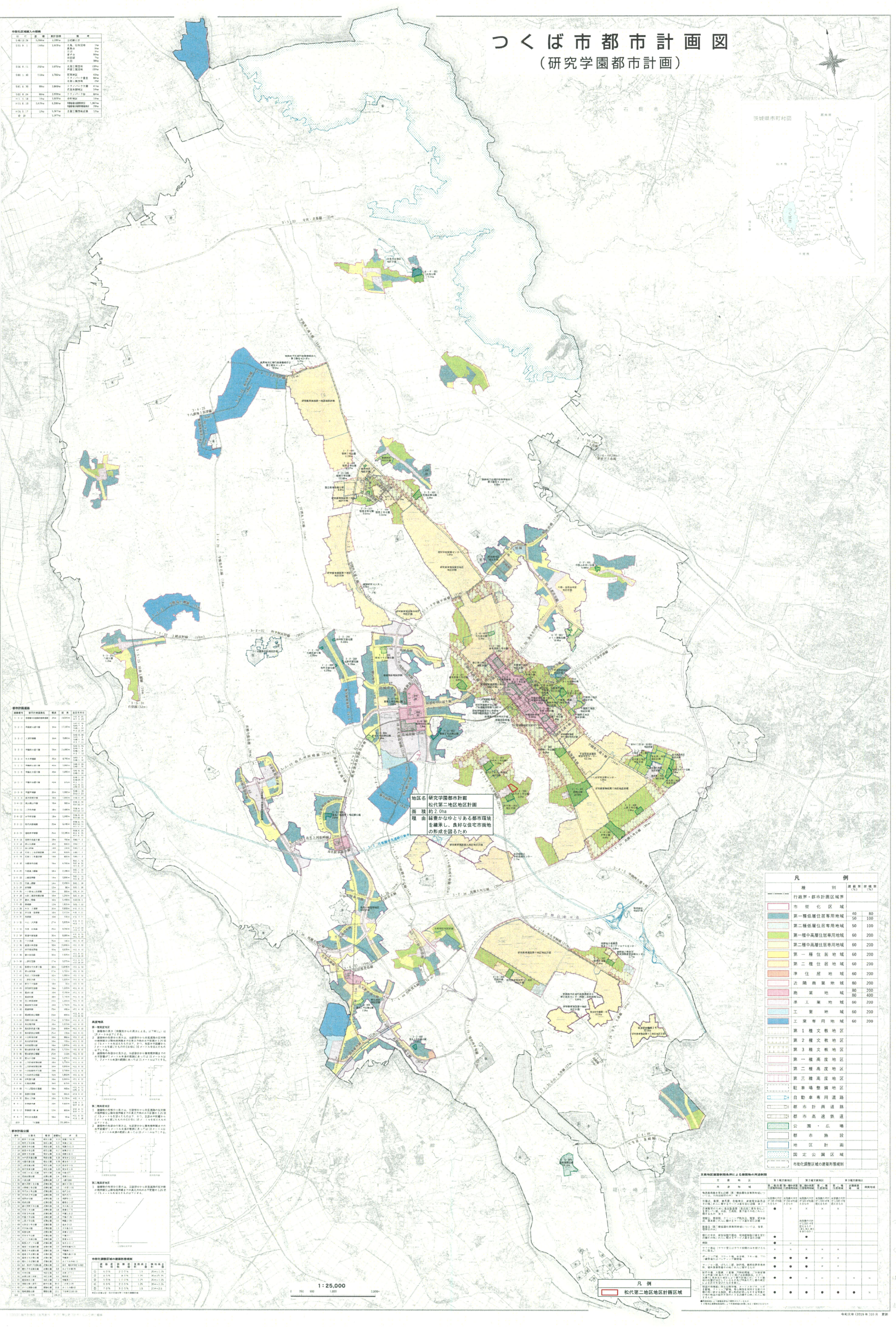
|  |       |  |
|--|-------|--|
|  |       | <p>(1) 生垣で高さ1.2m以下のもの</p> <p>(2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)で、これに沿って植栽を施し、高さ1.2m以下のもの</p>   |
|  | 適用の除外 | <p>1 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が地区整備計画の建築物等に関する事項に適合しない場合においては、当該建築物又はその敷地に対しては、当該建築物等の制限に関する事項は、適用しない。</p> <p>2 地区整備計画の建築物等に関する事項に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、適合しない部分を増加させない範囲で行う改築、増築、修繕又は模様替は制限しない。</p> <p>3 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、適用を除外する。</p> |

「区域等は、計画図表示のとおり」

#### 理 由

国家公務員宿舎等の廃止後においても、筑波研究学園都市における緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、良好な住宅市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。

つくば市都市計画図  
(研究学園都市計画)



研究学園都市計画 松代第二地区地区計画 総括図

| 用途地域         | 面積(㎡)      | 割合(%)  | 備考 |
|--------------|------------|--------|----|
| 第一種低層住居専用地域  | 1,234,567  | 12.34  |    |
| 第二種低層住居専用地域  | 2,345,678  | 23.45  |    |
| 第一種中高層住居専用地域 | 3,456,789  | 34.56  |    |
| 第二種中高層住居専用地域 | 4,567,890  | 45.67  |    |
| 第一種住居地域      | 5,678,901  | 56.78  |    |
| 第二種住居地域      | 6,789,012  | 67.89  |    |
| 準住居地域        | 7,890,123  | 78.90  |    |
| 近隣商業地域       | 8,901,234  | 89.01  |    |
| 商業地域         | 9,012,345  | 90.12  |    |
| 準工業地域        | 10,123,456 | 101.23 |    |
| 工業地域         | 11,234,567 | 112.34 |    |
| 工業専用地域       | 12,345,678 | 123.45 |    |
| 第一種文教地区      | 13,456,789 | 134.56 |    |
| 第二種文教地区      | 14,567,890 | 145.67 |    |
| 第三種文教地区      | 15,678,901 | 156.78 |    |
| 第一種高度地区      | 16,789,012 | 167.89 |    |
| 第二種高度地区      | 17,890,123 | 178.90 |    |
| 第三種高度地区      | 18,901,234 | 189.01 |    |
| 軽交通誘導地区      | 19,012,345 | 190.12 |    |
| 自動車専用道路      | 20,123,456 | 201.23 |    |
| 都市計画道路       | 21,234,567 | 212.34 |    |
| 都市高速鉄道       | 22,345,678 | 223.45 |    |
| 公園・広場        | 23,456,789 | 234.56 |    |
| 都市施設         | 24,567,890 | 245.67 |    |
| 地区計画         | 25,678,901 | 256.78 |    |
| 固定公園区域       | 26,789,012 | 267.89 |    |
| 市役所管轄区域の調整区域 | 27,890,123 | 278.90 |    |

研究学園都市計画 松代第二地区地区計画 総括図

| 用途地域         | 面積(㎡)      | 割合(%)  | 備考 |
|--------------|------------|--------|----|
| 第一種低層住居専用地域  | 1,234,567  | 12.34  |    |
| 第二種低層住居専用地域  | 2,345,678  | 23.45  |    |
| 第一種中高層住居専用地域 | 3,456,789  | 34.56  |    |
| 第二種中高層住居専用地域 | 4,567,890  | 45.67  |    |
| 第一種住居地域      | 5,678,901  | 56.78  |    |
| 第二種住居地域      | 6,789,012  | 67.89  |    |
| 準住居地域        | 7,890,123  | 78.90  |    |
| 近隣商業地域       | 8,901,234  | 89.01  |    |
| 商業地域         | 9,012,345  | 90.12  |    |
| 準工業地域        | 10,123,456 | 101.23 |    |
| 工業地域         | 11,234,567 | 112.34 |    |
| 工業専用地域       | 12,345,678 | 123.45 |    |
| 第一種文教地区      | 13,456,789 | 134.56 |    |
| 第二種文教地区      | 14,567,890 | 145.67 |    |
| 第三種文教地区      | 15,678,901 | 156.78 |    |
| 第一種高度地区      | 16,789,012 | 167.89 |    |
| 第二種高度地区      | 17,890,123 | 178.90 |    |
| 第三種高度地区      | 18,901,234 | 189.01 |    |
| 軽交通誘導地区      | 19,012,345 | 190.12 |    |
| 自動車専用道路      | 20,123,456 | 201.23 |    |
| 都市計画道路       | 21,234,567 | 212.34 |    |
| 都市高速鉄道       | 22,345,678 | 223.45 |    |
| 公園・広場        | 23,456,789 | 234.56 |    |
| 都市施設         | 24,567,890 | 245.67 |    |
| 地区計画         | 25,678,901 | 256.78 |    |
| 固定公園区域       | 26,789,012 | 267.89 |    |
| 市役所管轄区域の調整区域 | 27,890,123 | 278.90 |    |

凡例

| 種別           | 凡例記号 | 備考     |
|--------------|------|--------|
| 行政界・都市計画区域界  | ---  |        |
| 市役所管轄区域      | ---  |        |
| 第一種低層住居専用地域  | ■    | 40 80  |
| 第二種低層住居専用地域  | ■    | 50 100 |
| 第一種中高層住居専用地域 | ■    | 60 200 |
| 第二種中高層住居専用地域 | ■    | 60 200 |
| 第一種住居地域      | ■    | 60 200 |
| 第二種住居地域      | ■    | 60 200 |
| 準住居地域        | ■    | 60 200 |
| 近隣商業地域       | ■    | 80 200 |
| 商業地域         | ■    | 80 200 |
| 準工業地域        | ■    | 80 200 |
| 工業地域         | ■    | 60 200 |
| 工業専用地域       | ■    | 60 200 |
| 第一種文教地区      | ■    |        |
| 第二種文教地区      | ■    |        |
| 第三種文教地区      | ■    |        |
| 第一種高度地区      | ■    |        |
| 第二種高度地区      | ■    |        |
| 第三種高度地区      | ■    |        |
| 軽交通誘導地区      | ■    |        |
| 自動車専用道路      | ■    |        |
| 都市計画道路       | ■    |        |
| 都市高速鉄道       | ■    |        |
| 公園・広場        | ■    |        |
| 都市施設         | ■    |        |
| 地区計画         | ■    |        |
| 固定公園区域       | ■    |        |
| 市役所管轄区域の調整区域 | ■    |        |

1:25,000

凡例  
松代第二地区地区計画区域

研究学園都市計画 松代第二地区地区計画 総括図

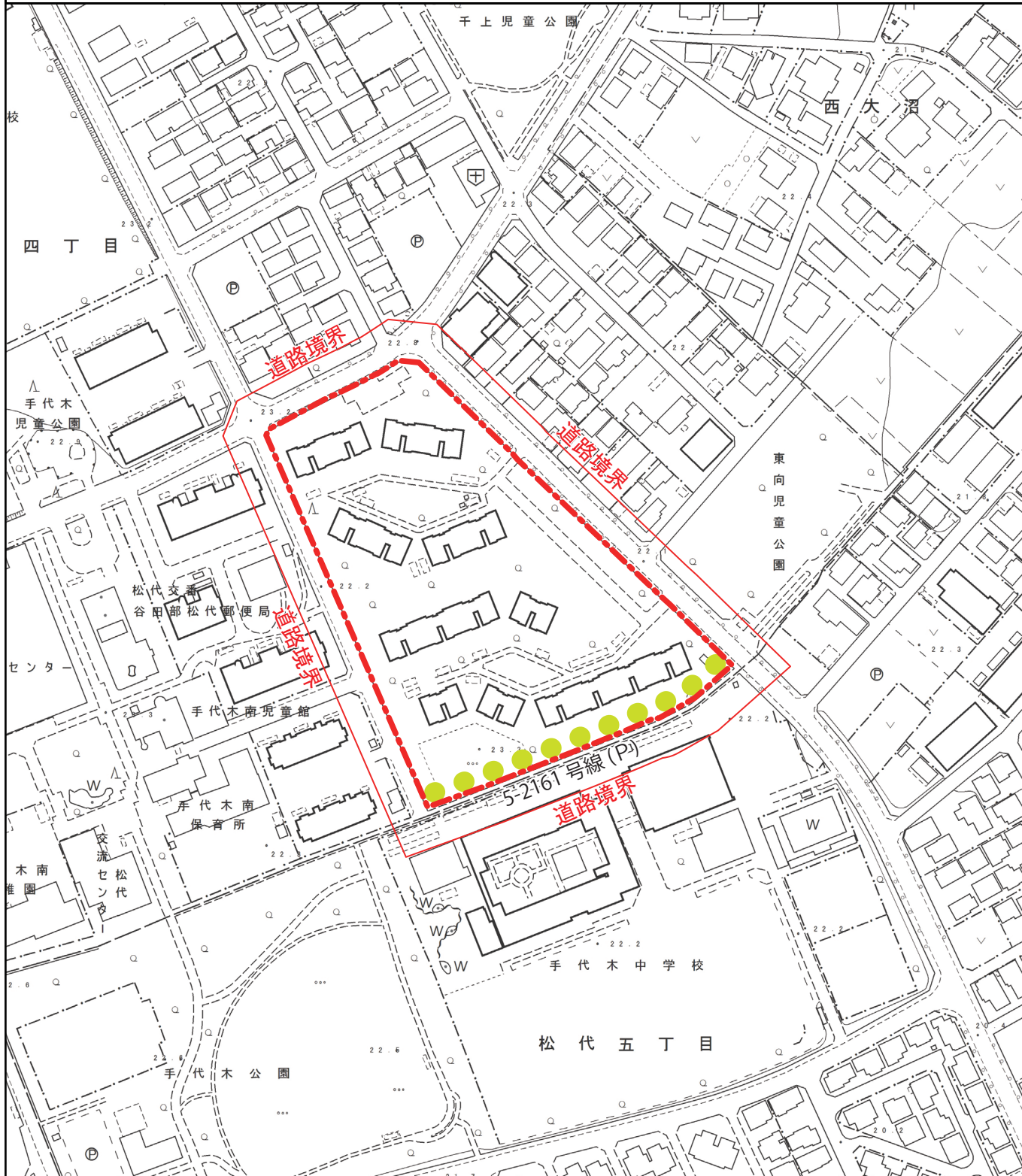
| 用途地域         | 面積(㎡)      | 割合(%)  | 備考 |
|--------------|------------|--------|----|
| 第一種低層住居専用地域  | 1,234,567  | 12.34  |    |
| 第二種低層住居専用地域  | 2,345,678  | 23.45  |    |
| 第一種中高層住居専用地域 | 3,456,789  | 34.56  |    |
| 第二種中高層住居専用地域 | 4,567,890  | 45.67  |    |
| 第一種住居地域      | 5,678,901  | 56.78  |    |
| 第二種住居地域      | 6,789,012  | 67.89  |    |
| 準住居地域        | 7,890,123  | 78.90  |    |
| 近隣商業地域       | 8,901,234  | 89.01  |    |
| 商業地域         | 9,012,345  | 90.12  |    |
| 準工業地域        | 10,123,456 | 101.23 |    |
| 工業地域         | 11,234,567 | 112.34 |    |
| 工業専用地域       | 12,345,678 | 123.45 |    |
| 第一種文教地区      | 13,456,789 | 134.56 |    |
| 第二種文教地区      | 14,567,890 | 145.67 |    |
| 第三種文教地区      | 15,678,901 | 156.78 |    |
| 第一種高度地区      | 16,789,012 | 167.89 |    |
| 第二種高度地区      | 17,890,123 | 178.90 |    |
| 第三種高度地区      | 18,901,234 | 189.01 |    |
| 軽交通誘導地区      | 19,012,345 | 190.12 |    |
| 自動車専用道路      | 20,123,456 | 201.23 |    |
| 都市計画道路       | 21,234,567 | 212.34 |    |
| 都市高速鉄道       | 22,345,678 | 223.45 |    |
| 公園・広場        | 23,456,789 | 234.56 |    |
| 都市施設         | 24,567,890 | 245.67 |    |
| 地区計画         | 25,678,901 | 256.78 |    |
| 固定公園区域       | 26,789,012 | 267.89 |    |
| 市役所管轄区域の調整区域 | 27,890,123 | 278.90 |    |

# 研究学園都市計画

## 松代第二地区地区計画 計画図

Scale 1/2,500

0 25 50 100 150m



|    | 区域等  | 建築物等の制限   |
|----|--|---|
| 凡例 |  地区計画区域及び地区整備計画区域 |  緑地帯 (道路境界線から幅員1m) |