

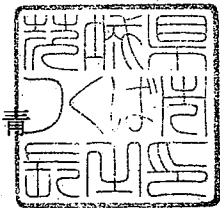
つくば市告示第 231 号

研究学園都市計画用途地域の変更について

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、研究学園都市計画用途地域を変更したので、同法第 21 条第 2 項において準用する同法第 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 4 年 3 月 31 日

つくば市長 五十嵐 立 青



1 都市計画の種類

研究学園都市計画用途地域

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 第一種低層住居専用地域

ア 追加する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

つくば市島名字榎内の一部

イ 削除する部分

つくば市下河原崎字下河原崎、字清上、字八升蒔、字谷中台及び字姥山の各一部

つくば市島名字中西、字榎内及び字戸面山の各一部

(2) 第一種住居地域

ア 追加する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

つくば市下河原崎字下河原崎、字三夜下、字清上、字八升蒔、字谷中台及

び字姥山の各一部

(3) 近隣商業地域

ア 削除する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

つくば市下河原崎字下河原崎及び字三夜下の各一部

つくば市島名字榎内及び字戸面山の各一部

(4) 準工業地域

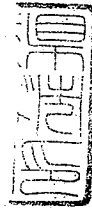
ア 追加する部分

つくば市島名字中西、字榎内及び字戸面山の各一部

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



研究学園都市計画用途地域の変更（つくば市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（つくば市）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 759 ha 約 6.0 ha	8 / 10 以下 10 / 10 以下	4 / 10 以下 5 / 10 以下	— —	— —	10 m 10 m	割合
小 計	約 765 ha						約 14.3 %
第二種低層住居 専用地域	約 17 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 17 ha						約 0.3 %
第一種中高層住 居専用地域	約 722 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 722 ha						約 13.5 %
第二種中高層住 居専用地域	約 341 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 341 ha						約 6.4 %
第一種住居地域	約 370 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 370 ha						約 6.9 %
第二種住居地域	約 1,941 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,941 ha						約 36.3 %
準住居地域	約 2.6 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 2.6 ha						約 0.1 %
近隣商業地域	約 176 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 176 ha						約 3.3 %
商業地域	約 17 ha 約 148 ha	20 / 10 以下 40 / 10 以下	[8/10 以下] [8/10 以下]	— —	— —	— —	
小 計	約 165 ha						約 3.1 %
準工業地域	約 300 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 300 ha						約 5.6 %
工業地域	約 38 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 38 ha						約 0.7 %
工業専用地域	約 509 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 509 ha						約 9.5 %
合 計	約 5,347 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※ [] は建築基準法で定められている割合

【理由】

つくばエクスプレス沿線開発地域の目標である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」の実現を目指し、望ましい市街地形成を誘導するため、上河原崎・中西特定土地区画整理事業の土地利用計画に即して、用途地域を変更するものである。

つくば市都市計画図 (研究学園都市計画)



研究学園都市計画の概要

区分	面積(㎡)	用途	面積(㎡)	用途
1区画	1,000,000	第一種低層住居専用地域	1,000,000	第一種低層住居専用地域
2区画	2,000,000	第一種中層住居専用地域	2,000,000	第一種中層住居専用地域
3区画	3,000,000	第一種高層住居専用地域	3,000,000	第一種高層住居専用地域
4区画	4,000,000	第二種低層住居専用地域	4,000,000	第二種低層住居専用地域
5区画	5,000,000	第二種中層住居専用地域	5,000,000	第二種中層住居専用地域
6区画	6,000,000	第一種住居地域	6,000,000	第一種住居地域
7区画	7,000,000	第二種住居地域	7,000,000	第二種住居地域
8区画	8,000,000	準住居地域	8,000,000	準住居地域
9区画	9,000,000	近隣商業地域	9,000,000	近隣商業地域
10区画	10,000,000	商業地域	10,000,000	商業地域
11区画	11,000,000	準工業地域	11,000,000	準工業地域
12区画	12,000,000	工業地域	12,000,000	工業地域
13区画	13,000,000	工業専用地域	13,000,000	工業専用地域
14区画	14,000,000	第一種文教地区	14,000,000	第一種文教地区
15区画	15,000,000	第二種文教地区	15,000,000	第二種文教地区
16区画	16,000,000	第三種文教地区	16,000,000	第三種文教地区
17区画	17,000,000	第一種高度地区	17,000,000	第一種高度地区
18区画	18,000,000	第二種高度地区	18,000,000	第二種高度地区
19区画	19,000,000	第三種高度地区	19,000,000	第三種高度地区
20区画	20,000,000	駐車場整備地区	20,000,000	駐車場整備地区
21区画	21,000,000	自動車専用道路	21,000,000	自動車専用道路
22区画	22,000,000	都市計画道路	22,000,000	都市計画道路
23区画	23,000,000	都市高速鉄道	23,000,000	都市高速鉄道
24区画	24,000,000	公園・広場	24,000,000	公園・広場
25区画	25,000,000	都市施設	25,000,000	都市施設
26区画	26,000,000	地区計画	26,000,000	地区計画
27区画	27,000,000	市変換区域の境界形規制	27,000,000	市変換区域の境界形規制

用途地帯変更所	面積(㎡)	用途	面積(㎡)	用途
1-1-1	10,000,000	第一種低層住居専用地域	10,000,000	第一種低層住居専用地域
1-1-2	20,000,000	第一種中層住居専用地域	20,000,000	第一種中層住居専用地域
1-1-3	30,000,000	第一種高層住居専用地域	30,000,000	第一種高層住居専用地域
1-1-4	40,000,000	第二種低層住居専用地域	40,000,000	第二種低層住居専用地域
1-1-5	50,000,000	第二種中層住居専用地域	50,000,000	第二種中層住居専用地域
1-1-6	60,000,000	第一種住居地域	60,000,000	第一種住居地域
1-1-7	70,000,000	第二種住居地域	70,000,000	第二種住居地域
1-1-8	80,000,000	準住居地域	80,000,000	準住居地域
1-1-9	90,000,000	近隣商業地域	90,000,000	近隣商業地域
1-1-10	100,000,000	商業地域	100,000,000	商業地域
1-1-11	110,000,000	準工業地域	110,000,000	準工業地域
1-1-12	120,000,000	工業地域	120,000,000	工業地域
1-1-13	130,000,000	工業専用地域	130,000,000	工業専用地域
1-1-14	140,000,000	第一種文教地区	140,000,000	第一種文教地区
1-1-15	150,000,000	第二種文教地区	150,000,000	第二種文教地区
1-1-16	160,000,000	第三種文教地区	160,000,000	第三種文教地区
1-1-17	170,000,000	第一種高度地区	170,000,000	第一種高度地区
1-1-18	180,000,000	第二種高度地区	180,000,000	第二種高度地区
1-1-19	190,000,000	第三種高度地区	190,000,000	第三種高度地区
1-1-20	200,000,000	駐車場整備地区	200,000,000	駐車場整備地区
1-1-21	210,000,000	自動車専用道路	210,000,000	自動車専用道路
1-1-22	220,000,000	都市計画道路	220,000,000	都市計画道路
1-1-23	230,000,000	都市高速鉄道	230,000,000	都市高速鉄道
1-1-24	240,000,000	公園・広場	240,000,000	公園・広場
1-1-25	250,000,000	都市施設	250,000,000	都市施設
1-1-26	260,000,000	地区計画	260,000,000	地区計画
1-1-27	270,000,000	市変換区域の境界形規制	270,000,000	市変換区域の境界形規制

凡例

種別	面積率(%)
行政界・都市計画区域界	
市街化区域	
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
第一種中層住居専用地域	60-200
第二種中層住居専用地域	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	60-200
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	
駐車場整備地区	
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	
市変換区域の境界形規制	

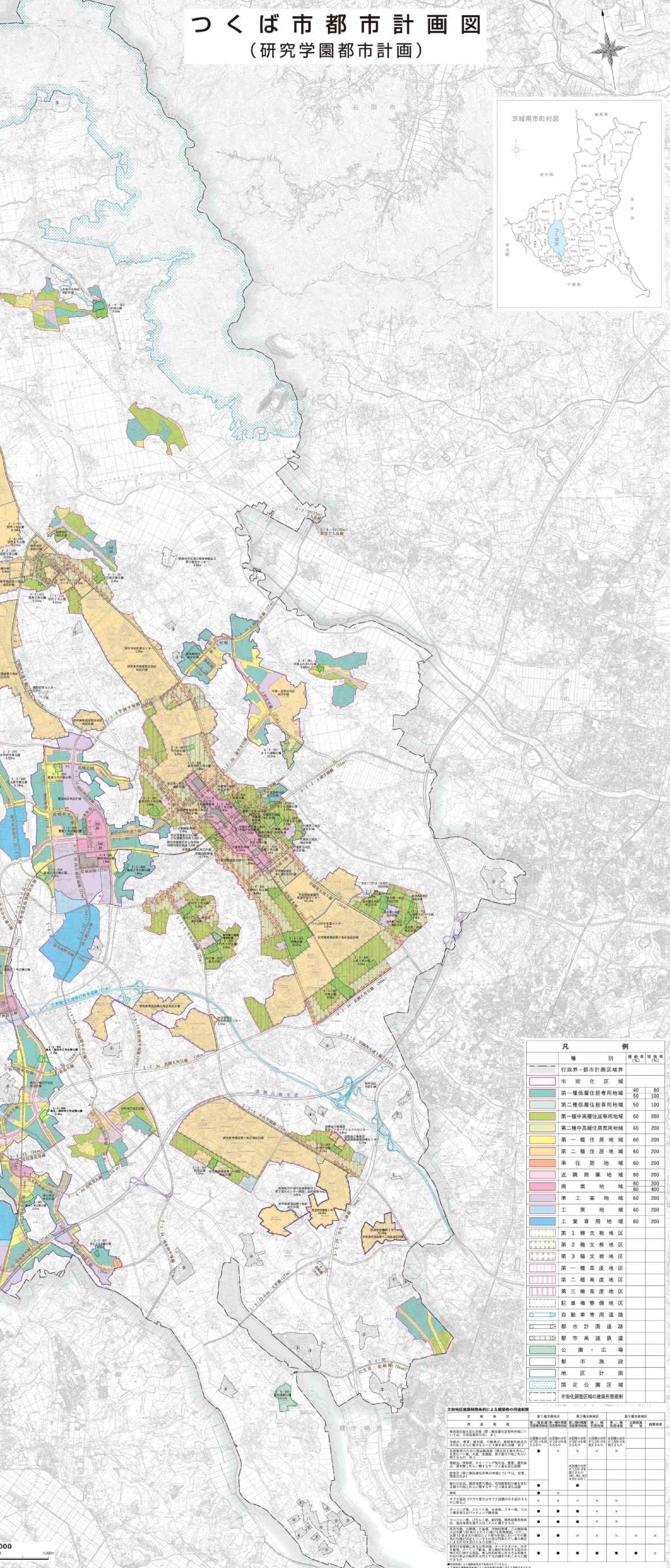
第一種高度地区
1. 建築物の高さ(建築物の最上層の床下)が、以下の制限を受ける。ただし、この制限は、建築物の用途、構造、敷地の形状、周辺の建築物の高さ、道路の幅員、その他の事情を考慮し、市長の裁量により緩和される場合がある。

第二種高度地区
1. 建築物の高さ(建築物の最上層の床下)が、以下の制限を受ける。ただし、この制限は、建築物の用途、構造、敷地の形状、周辺の建築物の高さ、道路の幅員、その他の事情を考慮し、市長の裁量により緩和される場合がある。

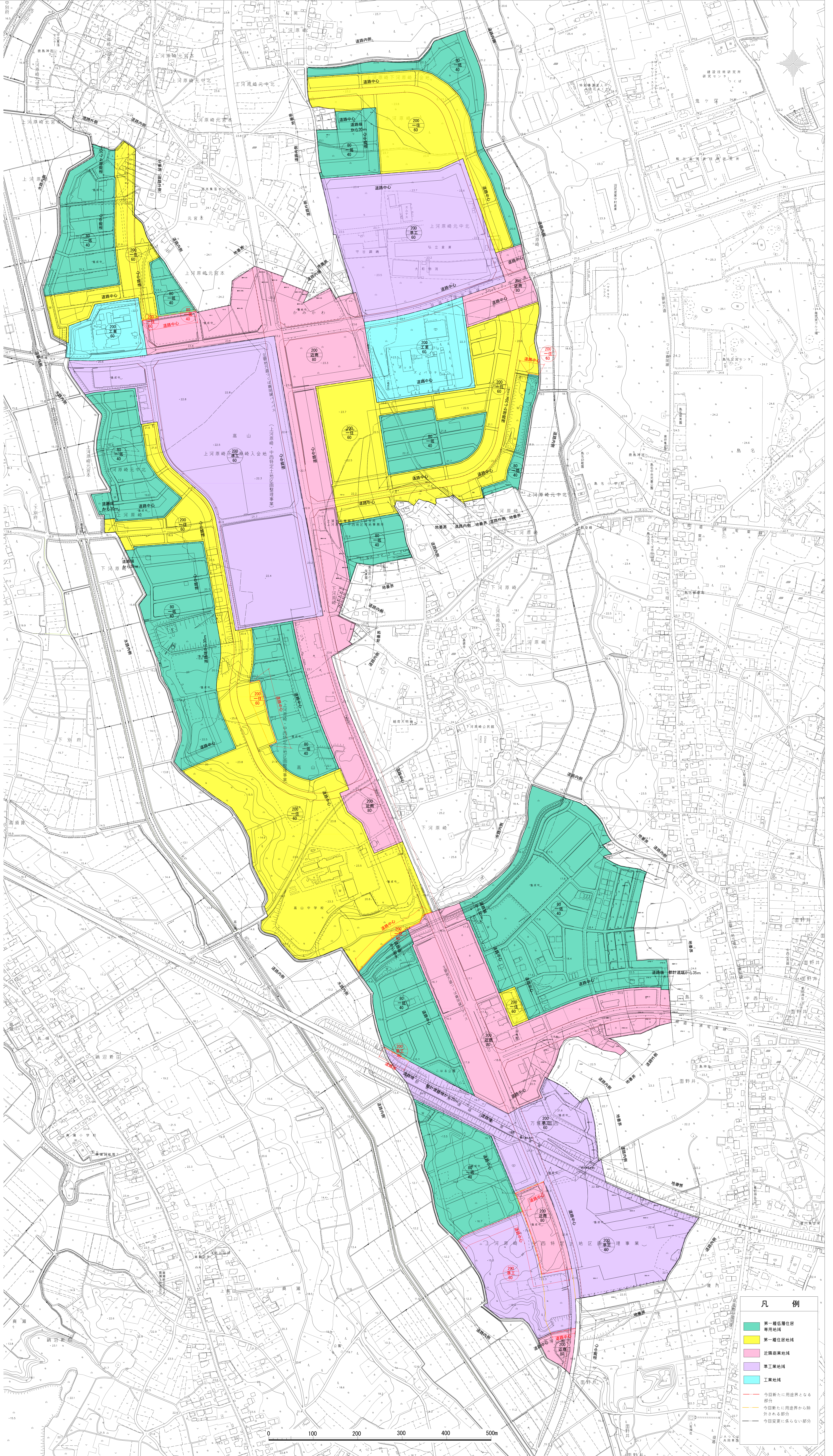
第三種高度地区
1. 建築物の高さ(建築物の最上層の床下)が、以下の制限を受ける。ただし、この制限は、建築物の用途、構造、敷地の形状、周辺の建築物の高さ、道路の幅員、その他の事情を考慮し、市長の裁量により緩和される場合がある。

市変換区域の境界形規制
市変換区域の境界線は、市変換区域の境界線に準じて規制される。

その他の規定
この都市計画図は、つくば市の都市計画を定めるものである。この都市計画図は、つくば市の都市計画を定めるものである。この都市計画図は、つくば市の都市計画を定めるものである。



1:25,000



凡例

■	第一種低層住居 専用地域
■	第一種住居地域
■	近隣商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
—	今回新たに用途界となる部分
—	今回新たに用途界から除外される部分
—	今回変更に係らない部分