

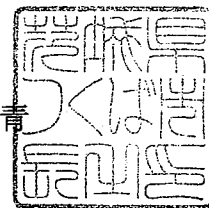
つくば市告示第 232 号

研究学園都市計画地区計画の変更について

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、研究学園都市計画地区計画を変更したので、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 都市計画の種類及び名称

(1) 種類

研究学園都市計画地区計画

(2) 名称

上河原崎・中西地区地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

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、字清上、字八升蒔、字谷中台、字姥山、字谷原、字佐部井山、字八ツ割、字三夜山、字明神山、字三夜下、字中山、字塚山及び字長丁の各一部

つくば市島名字中西、字榎内及び字戸面山の各一部

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変更（つくば市決定）

都市計画上河原崎・中西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上河原崎・中西地区地区計画
位 置	つくば市面野井、上河原崎、上河原崎元中北、上河原崎元宮本、上河原崎下河原崎入会地、下河原崎及び島名の各一部
面 積	約168.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、市南西部に位置し、つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである上河原崎・中西特定土地区画整理事業区域内の地区である。</p> <p>この地区は、つくばエクスプレス万博記念公園駅から約1.5kmに位置し、都市計画道路3・2・34号真瀬今鹿島線、3・3・13号松代河原崎線、3・4・62号上河原崎東環状線、3・4・63号上河原崎西環状線、一般県道土浦坂東線バイパスが計画されており、また、地区南側には都市計画道路3・2・42号島名上河原崎線が整備され、交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。</p> <p>本計画は、つくばエクスプレス沿線開発地域の都市像である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業施設、公益施設、住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区の立地特性をいかし、地区内外と連結する広域的道路の交差部を中心とした拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりを進めるとともに、周辺の田園地域との調和にも配慮しつつ、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般住宅A地区 戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る。 2 一般住宅B地区 街並みに配慮した低層または中層の住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。 3 沿道住宅A地区 補助幹線道路等の沿道部に、街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や商業業務施設等を誘導し、緑豊かな住宅・商業共存ゾーンの形成を図る。 4 沿道住宅B地区 補助幹線道路の沿道部に、既存施設と共存した沿道住宅ゾーンの形成を図る。 5 共同住宅地区 街並みに配慮した低層や中高層の共同住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある共同住宅ゾーンの形成を図る。 6 センター地区 幹線道路の交差部付近の大規模な街区において、大・中規模な店舗等を誘導するとともに、多様な都市機能の集積を図り拠点の形成を図る。 7 誘致施設A地区 研究所、研究開発型工場、事業所、その他商業業務施設など環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務・商業ゾーンの形成を図る。 8 誘致施設B地区 既存施設と共存を図りつつ、近隣の居住環境に配慮した生産系工場、事業所等を誘導し、緑豊かな工業ゾーンの形成を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>9 沿道サービス地区 島名上河原崎線や土浦坂東線バイパス、つくば真岡線バイパスの沿道において、街並みに配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し、緑豊かな沿道施設ゾーンを形成する。</p> <p>10 宅地一体型民有緑地地区 敷地内の樹林地、草地等を一定規模保全し、それと一体的に建築された戸建て住宅等を誘導し、まとまりのある緑地を有した林間住宅ゾーンの形成を図る。</p> <p>11 緑地保全型民有緑地地区 敷地内に現存する樹林地、草地等を保全し、良好な都市環境を保全していく緑地保全地区や市民に公開し憩いの場となる市民緑地とするなど、地域の緑地資産の保全を図る。 樹林地、草地等の消失その他やむを得ない事情により、敷地を緑地以外に利用する場合においても、緑地の維持・保全を図っていくものとする。</p> <p>12 緑景観住宅地区 民有地を活用した景観緑地と戸建住宅地の一体形成により、日照や通風が良好な住宅地ゾーンを形成する。</p>
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路、公園、緑地等については、その機能の維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	<p>1 地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した街並みを形成するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「かき又はさくの構造の制限」について制限を定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 建築物の不適切な用途の混在化を防止し、土地利用の方針で目指す市街地像を誘導する。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止して土地利用に適した敷地規模を誘導し、良好な市街地環境を形成する。</p> <p>(3) 壁面の位置の制限 商業地における回遊性の向上や買物空間の充実を図り、幹線道路等の沿道部におけるゆとりあるまちなみ景観を誘導し、また住宅地における建て詰まりを防止した緑豊かなまちなみを誘導していくために、道路や隣地境界に沿って建築物を後退させ空地を確保する。</p> <p>(4) 建築物の高さの最高限度 良好な居住環境の保全を目的に、一般住宅B地区において、建築物の高さの制限を定める。</p> <p>(5) かき又はさくの構造の制限 緑豊かで開放的なまちなみを形成していくために、かき又はさくの素材、構造、設置位置などを土地利用に合わせ誘導していく。</p> <p>2 建築物等の形態又は意匠については、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととする。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 つくばエクスプレス沿線開発地域では、開発地区ごとに30%以上の緑被率確保を目指しており、開発地区敷地内に現存する樹林地、草地等については極力保全・活用することに努め、壁面の位置の制限で生み出される空地やその他の空地部分についても、緑化を図っていくものとする。</p> <p>2 これらの緑地や植栽地の部分については、適切な維持管理を行っていくものとする。</p> <p>3 誘致施設地区では、空調設備の室外機等の屋外設備機器や駐車場を道路に面して設置する場合、植栽等により修景を図るものとする。</p>

地区区分	名称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	沿道住宅A地区	沿道住宅B地区	共同住宅地区	センター地区	誘致施設A地区	誘致施設B地区	沿道サービス地区	宅地一体型民有緑地地区	緑地保全型民有緑地地区	緑景観住宅地区	
	面積	約47.5ha	約8.4ha	約31.4ha	約0.3ha	約0.3ha	約15.5ha	約27.2ha	約6.3ha	約28.8ha	約1.0ha	約0.3ha	約1.2ha	
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。													
		(1) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) カラオケボックスその他これに類するもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 事務所、店舗その他これらに類するもの(共同住宅の2階以下の部分を当該用途に供するものを除く。) (4) ホテル、旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバレーボール練習場その他これらに類するもの (6) 工場(共同住宅の2階以下の部分に併設するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。) (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	(1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 下宿 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバレーボール練習場その他これらに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 共同住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。) (3) 下宿 (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	(1) 共同住宅 (2) 長屋 (3) 寄宿舎又は下宿						
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡					500㎡					300㎡		200㎡
	建築物等の位置の制限	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。 (1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (1) つくば真岡線バイパスとの境界線までの距離は2mとする。 (2) 上記以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)、土浦坂東線バイパスとの境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 計画図表示の道路境界線Aとの境界線までの距離は5mとする。 (3) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5) 隣地との境界線までの距離は2mとする。 (1) 都市計画道路との境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は2mとする。 (1) 都市計画道路との境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 計画図表示の道路境界線Bとの境界線までの距離は5mとする。 (3) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5) 隣地との境界線までの距離は2mとする。 (1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (1) 計画図表示の市道7-4032号線との境界線までの距離は12mとする。 (2) 市道7-4032号線を除く道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。												
建築物等の高さの最高限度	-	15m	-											
かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。) (3) 木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)					道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。) (3) 前各号以外の構造で、壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの					道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。)			
土地の利用に関する事項	-											敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。ただし、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合は、敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。	-
適用の除外	1 建築物等に関する事項のうち「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用を除外する。 2 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。 3 建築物等に関する事項の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認められたものについて、適用を除外する。													

区域等は、計画図表示のとおり

理由

上河原崎・中西地区の用途地域の変更を行うとともに、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・業務施設等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図るため、本地区計画を変更するものである。

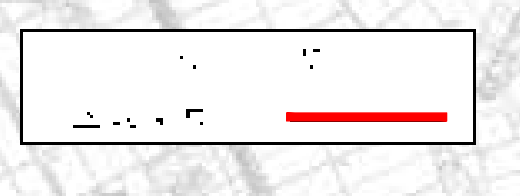
つくば市都市計画図 (研究学園都市計画)



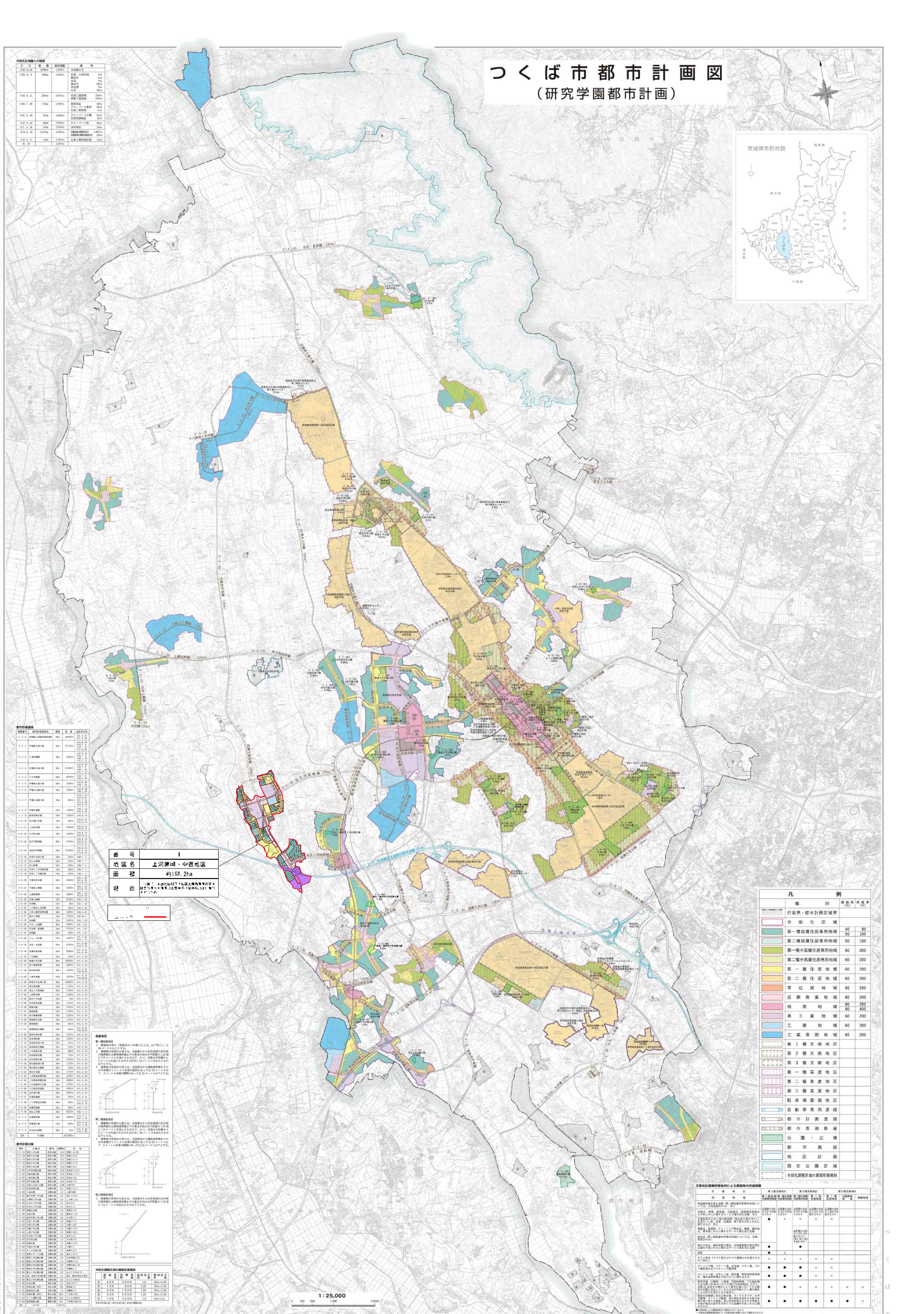
区分	面積 (ha)	人口 (人)	用途
第一種低層住宅専用地域	1,200	12,000	住宅
第一種中高層住宅専用地域	800	8,000	住宅
第二種中高層住宅専用地域	600	6,000	住宅
第一種商業地	400	4,000	商業
第二種商業地	300	3,000	商業
工業専用地域	200	2,000	工業
公園・広場	100	1,000	公園
合計	3,500	35,000	

区分	面積 (ha)	人口 (人)	用途
第一種住宅地	1,500	15,000	住宅
第二種住宅地	1,000	10,000	住宅
準住宅地	800	8,000	住宅
近隣商業地	600	6,000	商業
商業地	400	4,000	商業
準工業地	300	3,000	工業
工業地	200	2,000	工業
公園・広場	100	1,000	公園
合計	5,800	58,000	

番号 I
地区名 上河原崎・中西地区
面積 約168.2ha
理由 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

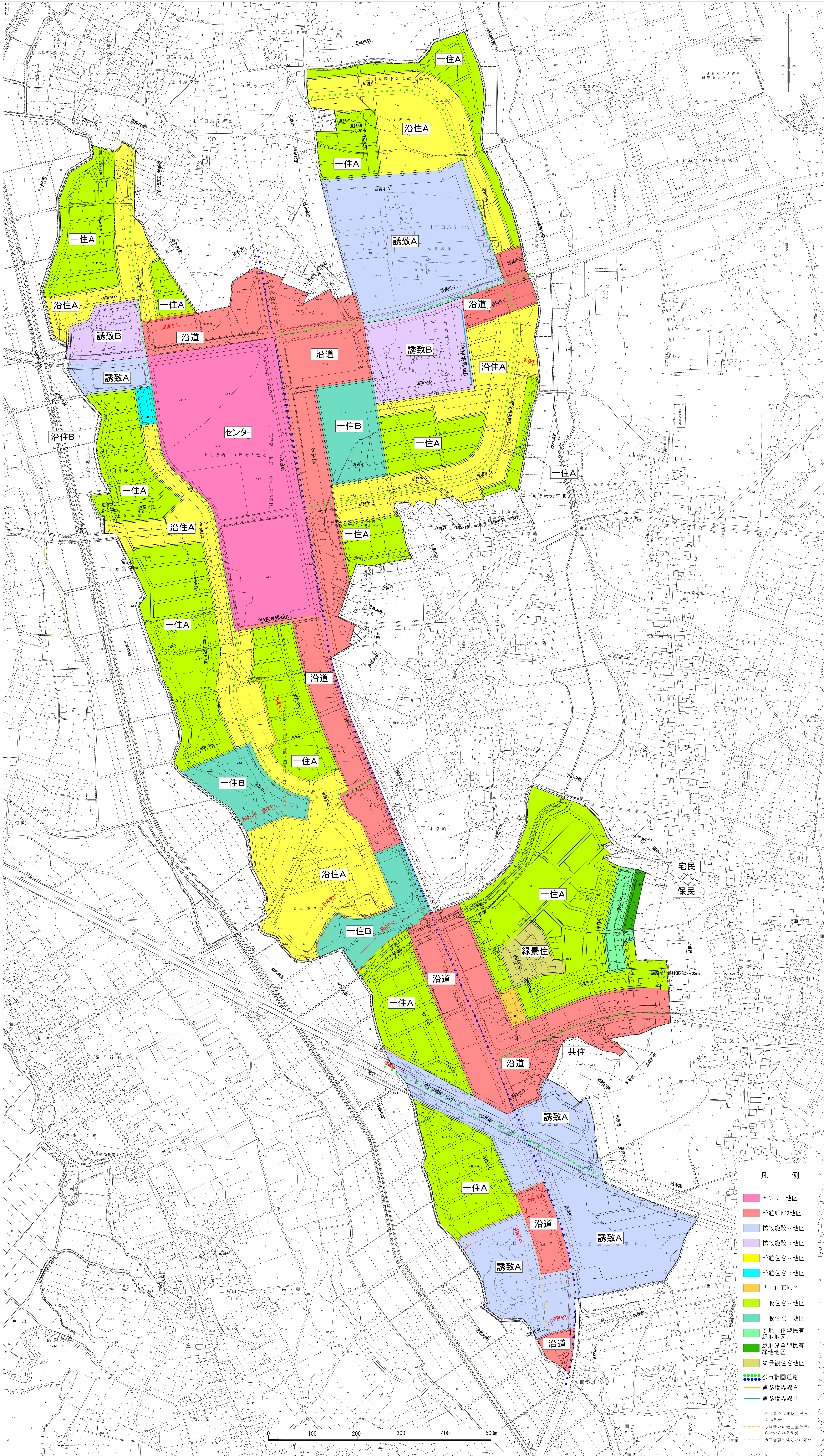


区分	面積 (ha)	人口 (人)	用途
第一種住宅地	1,500	15,000	住宅
第二種住宅地	1,000	10,000	住宅
準住宅地	800	8,000	住宅
近隣商業地	600	6,000	商業
商業地	400	4,000	商業
準工業地	300	3,000	工業
工業地	200	2,000	工業
公園・広場	100	1,000	公園
合計	5,800	58,000	



凡例	説明	建蔽率	容積率
行政界・都市計画区域界	行政界・都市計画区域界		
市街化区域	市街化区域	40	80
第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域	50	100
第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	60	200
第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	60	200
第一種住宅地	第一種住宅地	60	200
第二種住宅地	第二種住宅地	60	200
準住宅地	準住宅地	60	200
近隣商業地	近隣商業地	80	200
商業地	商業地	80	200
準工業地	準工業地	60	200
工業地	工業地	60	200
工業専用地域	工業専用地域	60	200
第一種文教地区	第一種文教地区		
第二種文教地区	第二種文教地区		
第三種文教地区	第三種文教地区		
第一種高度地区	第一種高度地区		
第二種高度地区	第二種高度地区		
第三種高度地区	第三種高度地区		
駐車場整備地区	駐車場整備地区		
自動車専用道路	自動車専用道路		
都市計画道路	都市計画道路		
都市高速道路	都市高速道路		
公園・広場	公園・広場		
都市施設	都市施設		
地区計画	地区計画		
固定公園区域	固定公園区域		
市街化調整区域の建築形態規制	市街化調整区域の建築形態規制		

用途	第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域	第三種市街化調整区域
第一種住宅地	●	●	●
第二種住宅地	●	●	●
準住宅地	●	●	●
近隣商業地	●	●	●
商業地	●	●	●
準工業地	●	●	●
工業地	●	●	●
工業専用地域	●	●	●
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	●	●	●
都市高速道路	●	●	●
公園・広場	●	●	●
都市施設	●	●	●
地区計画	●	●	●
固定公園区域	●	●	●



凡例

センター地区	沿道+7地区	誘致施設A地区	誘致施設B地区	沿道住宅A地区	沿道住宅B地区	共同住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	宅地一体型民有	緑地保全型民有	緑景観住宅地区
●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

●●●●● 都市計画道路
 ●●●●● 道路境界線A
 ●●●●● 道路境界線B
 - - - 今回新たに地区区分界となる部分
 - - - 今回新たに地区区分界がなされる部分
 - - - 今回変更に係らない部分

