

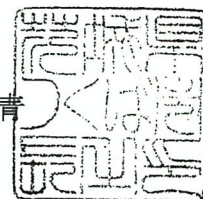
つくば市告示第432号

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。

平成30年4月4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

並木第六地区地区計画

2 都市計画を定める土地の区域

つくば市並木四丁目の一部

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）

都市計画並木第六地区地区計画を次のように決定する。

名 称	並木第六地区地区計画	
位 置	つくば市並木四丁目の一部	
面 積	約2.7 h a	
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南端に位置する。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業を基本とし、一部土地地区画整理事業により整備され、国家公務員宿舎を中心とする公的機関の中低層住宅等が集積し、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。また、本地区に隣接して商業施設や公共公益施設が立地し、研究学園地区南部の生活拠点が形成されている。</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するとともに、生活拠点と隣接する地区特性を活かした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	<p>周辺の良好な住環境と調和した住宅地の形成を図りつつ、地域の利便性の向上に資する商業業務施設及び生活利便施設等の機能が複合した研究学園地区南部の生活拠点としてふさわしい緑豊かな市街地形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>筑波研究学園都市建設により整備された道路の適切な維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>2 緑のある街並みを形成するため、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</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>1 緑空間のネットワークを形成するため、歩行者専用道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物・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>2 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>3 歩行者専用道路に面する宅地は、歩行者専用道路から宅地に直接出入りできるよう配慮した造成や建築計画とする。</li> <li>4 敷地外周の壁面後退部分及びかき又はさく、擁壁の後退部分の緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>5 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>6 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>7 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	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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、その他これらに類するもの
		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4-4253号線）との境界線までの距離は2mとする。</p> <p>(2) 道路（歩行者専用道路（市道4-4253号線）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、防災上また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、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下とする。</p> <p>2 前項の規定の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は建築物の敷地が北側で水面等に接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p>

地区整備計画 建築物等の制限に関する事項		<p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により認定を受けた建築物に対するこの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、一の建築物は、その高さが31mを超える部分について、鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。</p> <p>2 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 計画図に示す緑地帯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、これに沿って道路側に植栽を施し、高さが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</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たもの</p>

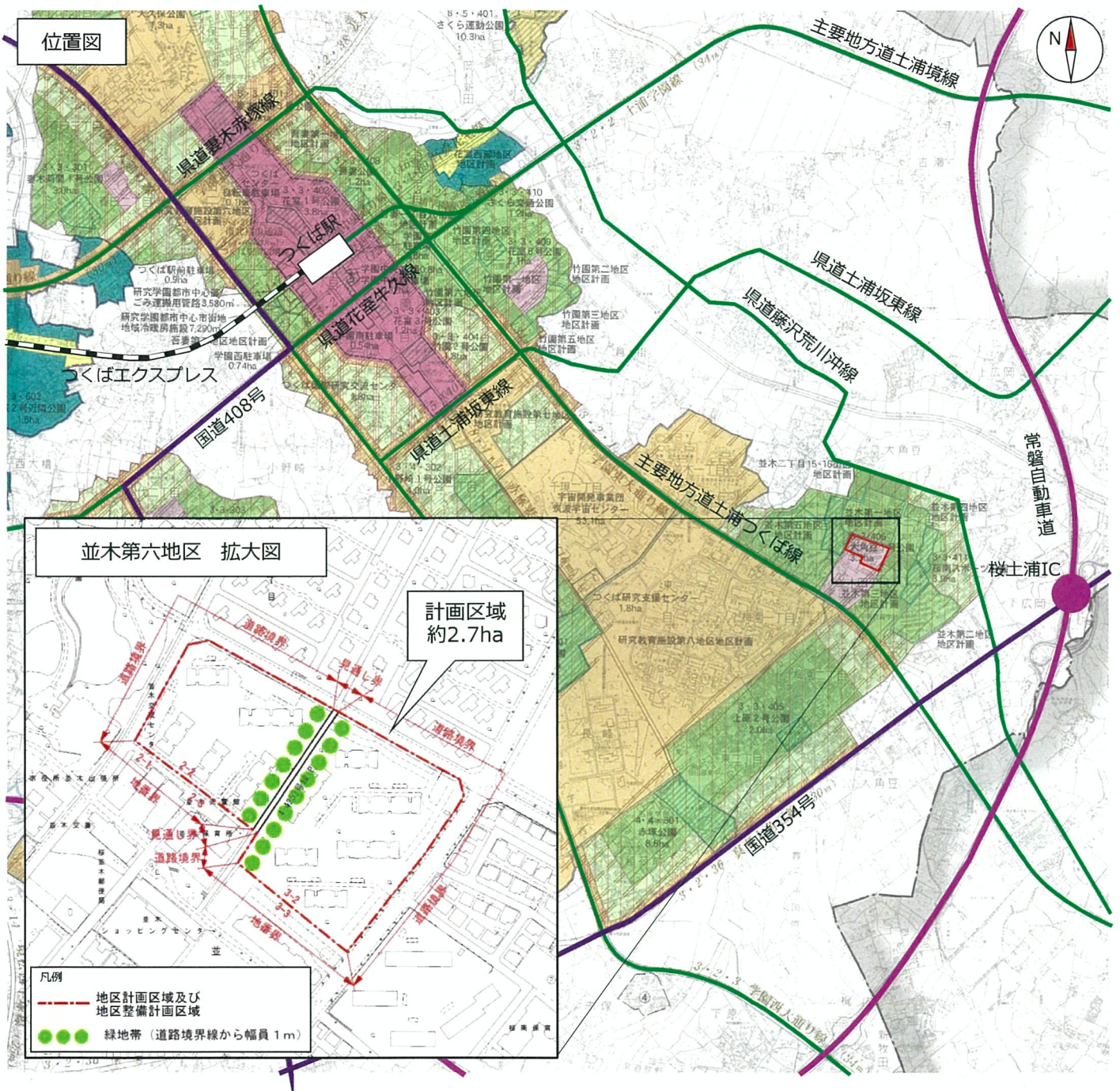
適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が地区整備計画の建築物等に関する事項に適合しない場合においては、当該建築物又はその敷地に対しては、当該建築物等の制限に関する事項は、適用しない。</li> <li>2 地区整備計画の建築物等に関する事項に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、適合しない部分を増加させない範囲で行う改築、増築、修繕又は模様替は制限しない。</li> <li>3 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したのものについては、適用を除外する。</li> </ol>
-------	--

「区域等は、計画図表示のとおり」

理 由

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、生活拠点と隣接する地区特性を活かした魅力ある都市環境の形成や良好な住環境の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。

# 研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）



## 【建築物等に関する制限】

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度
- ・ 緑化率の最低限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

## 【変更理由】

公務員宿舍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、地区計画の決定を行う。