

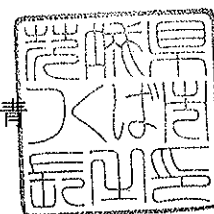
つくば市告示第 151 号

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 5 年 2 月 21 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

大穂地区地区計画

2 都市計画を定める土地の区域

つくば市大穂の一部

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)

都市計画大穂地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大穂地区地区計画	
位 置	つくば市大穂の一部	
面 積	約 45.8ha	
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北部に位置し、土地 区画整理事業により整備されたが、未利用地となっており、つくば市都 市計画マスタープラン 2015 に基づき、ふさわしい土地利用方策を検討 してきた。</p> <p>東側の一部は緊急輸送道路に指定されている都市計画道路3・2・1 学園東大通り線に面し、北側には研究教育施設第一地区地区計画が 決定されている大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構 及び国立公文書館つくば分館が立地し、ゆとりある空間と豊かな緑地 が維持されている。その他周囲には病院や住宅などが隣接し、商業施 設や公共公益施設を含む研究学園地区北部の生活拠点とも近接して いる。</p> <p>本地区計画は、本地区の立地特性を活かし、周辺環境に配慮した 緑豊かで良好な市街地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>研究所、研究開発型工場、事業所、その他業務施設など環境に配 慮した施設を誘導するとともに、災害時活動の中心となる防災拠点施 設を整備し、つくば市の発展に資する複合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	<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」、「緑化率の最低限度」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>なお、県道長高野北条線、都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り 線、市道 2-2185 号線及び 2-2171 号線の道路境界線又は隣地境 界線 A が建築物の敷地境界線ではない場合においては、建築物の 外壁又はこれに代わる柱の面から上記境界線までの距離は 20m 以 上とするよう努める。また、同様の場合においては、上記境界線から 10m を緑地帯とするよう努める。</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 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、か き又はさく、防災広場及び調整池等は緑化し、適切な維持管理に努 める。</p> <p>2 駐車場や受水槽、空調設備などを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。</p>

	<ol style="list-style-type: none"><li>3 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li><li>4 道路の拡幅などにより、円滑な交通動線の確保に努める。</li><li>5 良好な道路環境や交通安全を確保するため、都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線及び歩道付き道路には車両出入口の設置を抑制する。</li><li>6 地区内への交通動線は、県道長高野北条線から区画道路を経由した乗り入れを主とし、市道 2-2185 号線及び 2-2171 号線沿いは、車両出入口を抑制する。</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	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、地区内に存する事業所が従業員のために建築するものを除く)</p> <p>(4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗その他これらに類する用途に供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あつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(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</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 畜舎(ただし、研究目的又は動物病院、ペットショップの類を除く)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
		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) 都市計画道路3・2・1号学園東大通り線、県道長高野北条線、市道2-2185号線及び2-2171号線との境界線までの距離は、20mとする。</p> <p>(2) 隣地境界線Aまでの距離は、20mとする。</p> <p>(3) 道路((1)の道路を除く。)との境界線までの距離は、2mとする。ただし、道路((1)の道路を除く。)のすみ切部分の境界線までの距離は、0.5mとする。</p> <p>(4) 隣地((2)の隣地を除く)との境界線までの距離は、2m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いずれかに該当する場合は、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、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>(3) 守衛所その他これに類するものであること。</p>

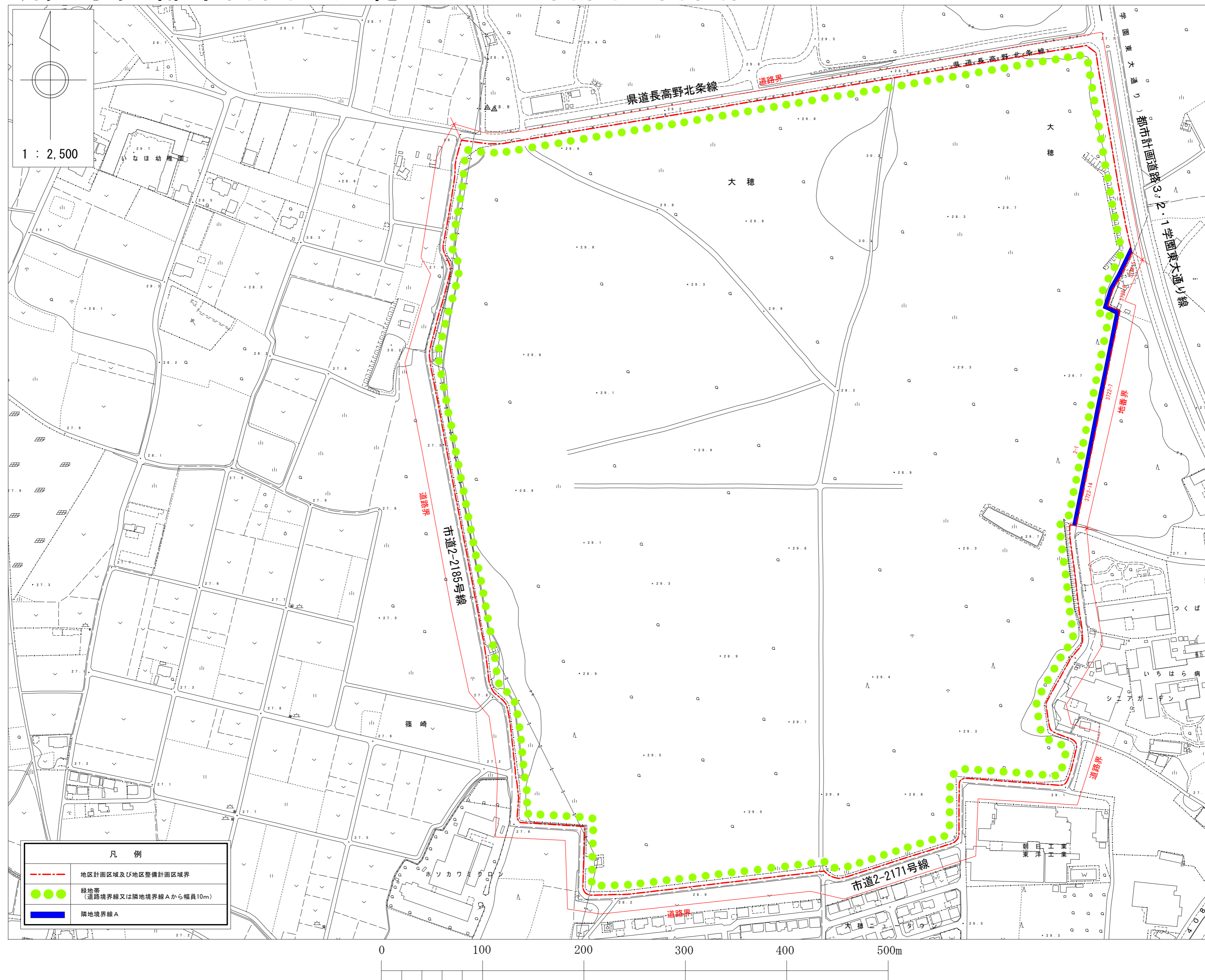
		<p>緑化率の最低限度</p>	<p>緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 10%とする。</p> <p>(2) 計画図に示す緑地帯の区域には、緑化施設を設けることとする。ただし、必要最低限の通路部分やかき又はさくについてはこの限りでない。</p>
		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線、県道長高野北条線、市道 2-2185 号線、2-2171 号線及び隣地境界線 A に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンスで、これに沿って植栽を施したもの(ただし、高さ 0.6m 以下の基礎部分はこの限りではない)</p>
		<p>適用の除外</p>	<p>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であるについては、適用を除外する。</p>

「区域等は、計画図表示のとおり」




理 由

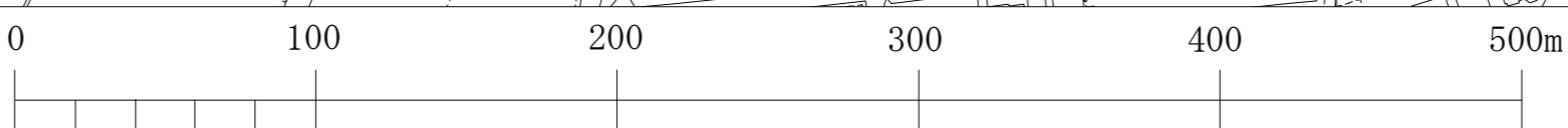
筑波研究学園都市における緑豊かな環境を継承し、良好な市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。

# 研究学園都市計画 大穂地区地区計画 計画図

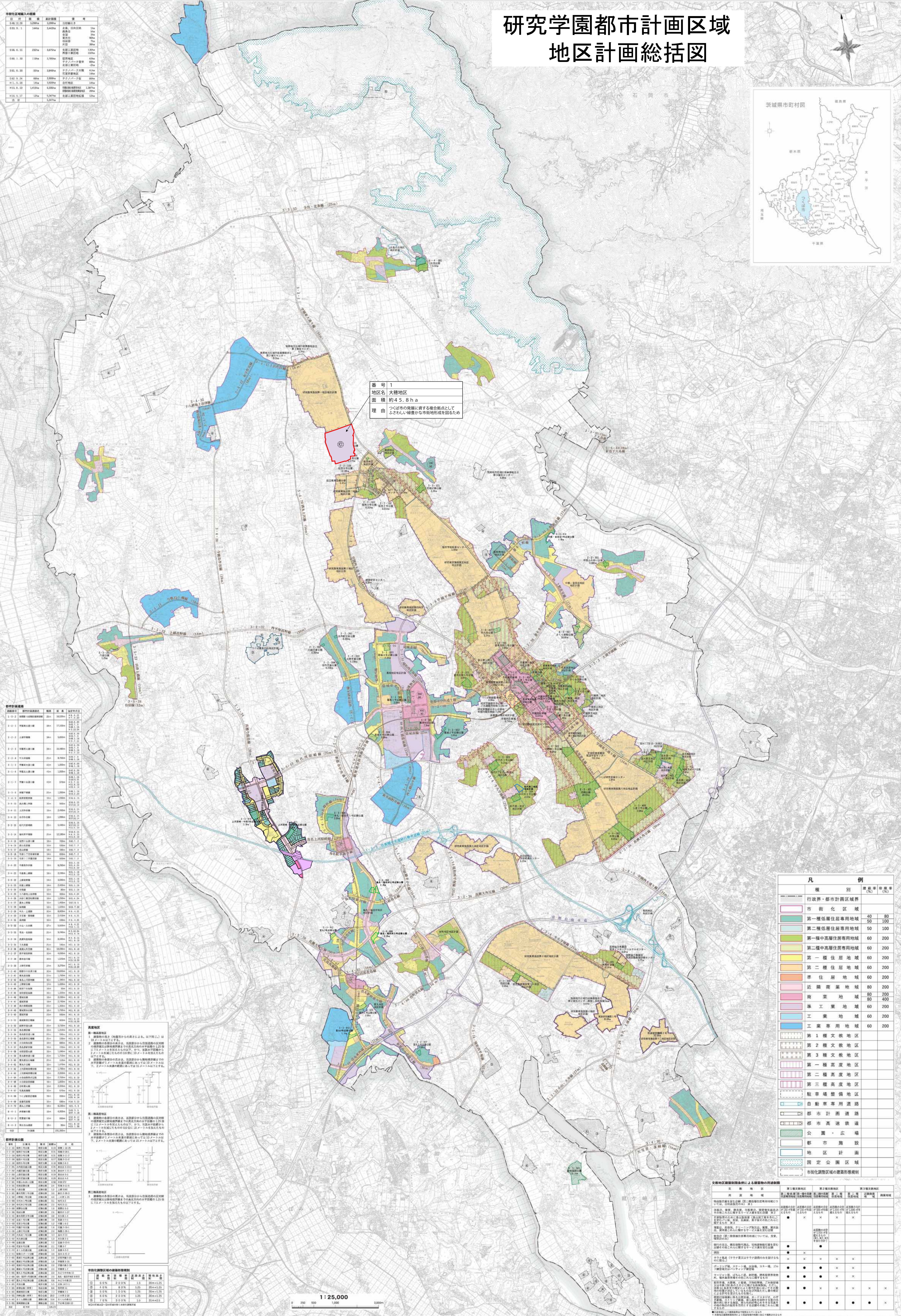


1 : 2,500

凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域界
	緑地帯 (道路境界線又は隣地境界線Aから幅員10m)
	隣地境界線A



# 研究学園都市計画区域 地区計画総括図



番号 1  
地区名 大穂地区  
面積 約45.8ha  
理由 大穂市の発展に資する複合施設として  
ふさわしい緑地から都市形を創るため

用途地域	面積	用途	備考
第一種低層住居専用地域	1,234	第一種低層住居	
第二種低層住居専用地域	5,678	第二種低層住居	
第一種中高層住居専用地域	9,012	第一種中高層住居	
第二種中高層住居専用地域	3,456	第二種中高層住居	
第一種住居地域	7,890	第一種住居	
第二種住居地域	2,345	第二種住居	
準住居地域	6,789	準住居	
近隣産業地域	1,234	近隣産業	
商業地域	4,567	商業	
準工業地域	8,901	準工業	
工業地域	3,456	工業	
工業専用地域	6,789	工業専用	
第一種文教地区	2,345	第一種文教	
第二種文教地区	5,678	第二種文教	
第三種文教地区	9,012	第三種文教	
第一種高度地区	3,456	第一種高度	
第二種高度地区	7,890	第二種高度	
第三種高度地区	1,234	第三種高度	
駐車場整備地区	5,678	駐車場整備	
自動車専用道路	1,234	自動車専用道路	
都市計画道路	3,456	都市計画道路	
都市高速道路	5,678	都市高速道路	
公園・広場	7,890	公園・広場	
都市施設	9,012	都市施設	
地区計画	1,234	地区計画	
固定公園区域	3,456	固定公園区域	
市街化調整区域の建築形態規制	5,678	市街化調整区域の建築形態規制	

種別	建築率(%)	容積率(%)
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
近隣産業地域	80	200
商業地域	80	200
準工業地域	80	400
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		
都市高速道路		
公園・広場		
都市施設		
地区計画		
固定公園区域		
市街化調整区域の建築形態規制		

用途地域	面積	用途	備考
第一種低層住居専用地域	1,234	第一種低層住居	
第二種低層住居専用地域	5,678	第二種低層住居	
第一種中高層住居専用地域	9,012	第一種中高層住居	
第二種中高層住居専用地域	3,456	第二種中高層住居	
第一種住居地域	7,890	第一種住居	
第二種住居地域	2,345	第二種住居	
準住居地域	6,789	準住居	
近隣産業地域	1,234	近隣産業	
商業地域	4,567	商業	
準工業地域	8,901	準工業	
工業地域	3,456	工業	
工業専用地域	6,789	工業専用	
第一種文教地区	2,345	第一種文教	
第二種文教地区	5,678	第二種文教	
第三種文教地区	9,012	第三種文教	
第一種高度地区	3,456	第一種高度	
第二種高度地区	7,890	第二種高度	
第三種高度地区	1,234	第三種高度	
駐車場整備地区	5,678	駐車場整備	
自動車専用道路	1,234	自動車専用道路	
都市計画道路	3,456	都市計画道路	
都市高速道路	5,678	都市高速道路	
公園・広場	7,890	公園・広場	
都市施設	9,012	都市施設	
地区計画	1,234	地区計画	
固定公園区域	3,456	固定公園区域	
市街化調整区域の建築形態規制	5,678	市街化調整区域の建築形態規制	

1:25,000