

## 研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画中根・金田台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中根・金田台地区地区計画	
位 置	つくば市上野，上境及び柴崎の各一部	
面 積	約 4 1 . 4 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は，つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである中根・金田台特定土地区画整理事業区域内の地区である。</p> <p>この地区には，都市計画道路3・2・38号妻木金田線，3・3・39号上野花室線，3・4・43号上野新治線等が計画され，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，「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指すつくばエクスプレス沿線開発地域の一つとして，事業施行後の市街化を計画的に誘導し，地区特性をいかした良好な景観と環境が整えられた低中層の住宅市街地を中心に，居住者の日常生活サービスを担う商業・業務施設，公益施設等も充実した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	土 地 利 用 の 方 針	<p>本地区の立地特性をいかし，都市計画道路沿道を中心とした生活利便機能の充実を図りながら，景観道路沿道の緑地空間を備えた住宅地など高質な住環境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"> <li>1 緑景観住宅地区 街区単位で広幅員の緑地空間が形成された戸建て住宅を主体とするゆとりある低層住宅地の形成を図る。</li> <li>2 一般住宅地区 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。</li> <li>3 沿道住宅 A 地区 都市計画道路上野新治線沿道に，街並みに配慮した低層又は中層の住宅を中心として小規模店舗等も誘導し，多様な土地利用に対応した沿道住宅地区の形成を図る。</li> <li>4 沿道住宅 B 地区 都市計画道路上野花室線・都市計画道路上野新治線・県道土浦大曾根線沿道に，街並みに配慮した小規模な店舗等の商業業務施設を中心として，低中層の住宅も誘導し，多様な土地利用に対応した沿道住宅地区の形成を図る。</li> </ol>
	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	<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」及び「かき又はさくの構造の制限」について定める。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止し，土地利用に適した敷地規模を誘導することにより，良好な市街地環境を形成する。</li> </ol> </li> </ol>

<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>(3) 壁面の位置の制限 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の防止とともに、緑景観住宅地区における緑地空間の形成を誘導していくために、道路や隣地境界に沿って建築物の壁面の位置を後退させ空地を確保する。</p> <p>(4) 建築物等の高さの最高限度 本地区の低中層市街地を基本とした街並みから突出した建築物の防止と景観道路沿道の開放性を持った街並み形成及び、良好な居住環境の保全を目的に緑景観住宅地区、沿道住宅A地区、沿道住宅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>
<p>その整備に関する</p>	<p>他の地区の保全方針</p>	<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>

地区区分	名称	緑景観住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅A地区	沿道住宅B地区
	面積	約9.3ha	約21.1ha	約2.3ha	約8.7ha
地区整備計画	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) 長屋 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿	-	(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) 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 (2) 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。 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	250㎡	180㎡	180㎡	230㎡
	壁面の位置の制限	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) 計画図表示の景観道路(以下「景観道路」という。)との境界線までの距離は1.2mとする。ただし、計画図表示の境界線Aについては次項の規定を適用する。 (2) 景観道路を除く道路との境界線までの距離は2mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1.5m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。)との境界線までの距離は2mとする。 (2) 都市計画道路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。	
		2 前項各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分がある場合は、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (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。			
	建築物等の高さの最高限度	9m	-	18m	18m
	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) 地盤面からの高さ1m以下の生垣 (2) 地盤面からの高さ1m以下の木製フェンス	(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。)		
	適用の除外	<p>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、その全部を一敷地として使用する場合は、適用を除外する。</p> <p>2 土地地区画整理法(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。</p> <p>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たものについて、適用を除外する。</p>			

区域等は、計画図表示のとおり

理由

中根・金田台地区を横断している県道土浦大曾根線以北の約41.4haの区域について、一部権利者への仮換地指定、土地の使用収益の開始が見込まれることから、つくばエクスプレス沿線開発区域の目標である「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のため、土地地区画整理事業の土地利用計画に基づいた土地利用の誘導が必要である。このため、用途地域の変更にあわせて、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、本地区計画を決定するものである。