

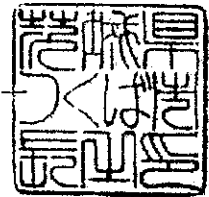
つくば市告示第292号

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、都市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。

平成26年2月25日

つくば市長 市原 健



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

研究学園都市計画桜柴崎地区地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

つくば市桜一丁目の一部

3 縦覧場所

つくば市苜間2530番地2（研究学園D32街区2画地）

つくば市役所都市建設部都市計画課

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画桜柴崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	桜柴崎地区地区計画	
位 置	つくば市桜一丁目、桜二丁目及び桜三丁目の全部	
面 積	約65.7ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、筑波研究学園都市の周辺開発地区として位置づけられ、筑波研究学園都市の育成と研究機関の充実を図るために、研究所、業務施設、工場及び住宅等の複合的な市街地形成を目的として、住宅都市整備公団により、土地区画整理事業が施行された。</p> <p>また、本地区は研究学園地区に隣接した場所にあり、土地区画整理事業完了後の市街化において、周辺集落の景観との調和を図りつつ、多様な用途の適切な立地と、すぐれた景観の形成を目指して地区計画を策定する。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を5つに分け、それぞれに以下の土地利用を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 県道土浦大曾根線沿道については、沿道の既存集落との調和ある連担を図りつつ、商業、業務、住宅等の複合的な土地利用をめざす。 2 都市計画道路3・4・27妻木上野線沿道については、本地区の都市活動軸として商業、業務、住宅等の複合的な土地利用をめざす。 3 地区東側及び南側の大街区は、研究学園都市にふさわしい質の高い業務環境を有する研究所、業務施設及び工場等の立地を図る。 4 地区中央の大街区は、戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成をめざす。 5 その他の街区は、上記及び周辺集落と調和した低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成をめざす。
	地区施設の整備方針	<p>地区内区画道路、公園等は土地区画整理事業等により整備されることから、これらの地区施設としての機能の維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区幹線道路沿道ゾーン1 県道土浦大曾根線沿道については、沿道の既存集落との調和を考慮した質の高い街並みをめざす。 2 地区幹線道路沿道ゾーン2 都市計画道路3・4・27妻木上野線沿道については、都市活動軸として質の高い街並みの形成を図る。また、周辺住宅地の良好な環境が維持できる範囲での一定の高度利用を図るとともに、対面性を持った道路景観の形成を図る。 3 誘致施設ゾーン 地区東側及び南側の大街区は、ゆとりのあるオープンスペースを確保し、潤いのある緑豊かな環境形成を図り、また、隣接する住宅地や周辺集落との調和を図ることができるよう誘導する。 4 戸建住宅地ゾーン 地区中央の大街区は、戸建住宅を主体とする緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。 5 低層住宅地ゾーン その他の街区は、低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）【案】

新旧対照表

赤字が追加・変更箇所

都市計画桜柴崎地区地区計画を次のように変更する。

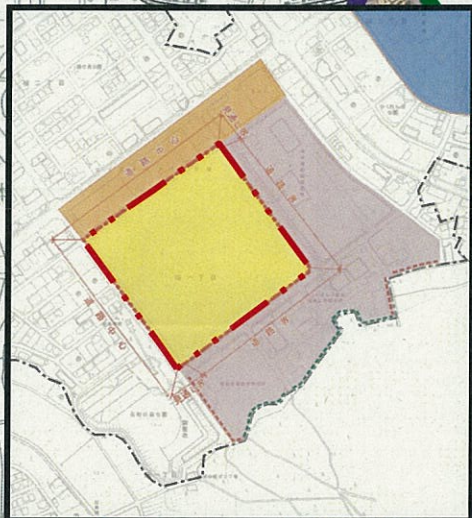
名 称	桜柴崎地区地区計画
位 置	つくば市桜一丁目、桜二丁目及び桜三丁目の全部
面 積	約65.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、筑波研究学園都市の周辺開発地区として位置づけられ、筑波研究学園都市の育成と研究機関の充実を図るために、研究所、業務施設、工場及び住宅等の複合的な市街地形成を目的として、住宅都市整備公団により、土地区画整理事業が施行された。</p> <p>また、本地区は研究学園地区に隣接した場所にあり、土地区画整理事業完了後の市街化において、周辺集落の景観との調和を図りつつ、多様な用途の適切な立地と、すぐれた景観の形成を目指して地区計画を策定する。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を5つに分け、それぞれに以下の土地利用を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 県道土浦大曾根線沿道については、沿道の既存集落との調和ある連担を図りつつ、商業、業務、住宅等の複合的な土地利用をめざす。 2 都市計画道路3・4・27妻木上野線沿道については、本地区の都市活動軸として商業、業務、住宅等の複合的な土地利用をめざす。 3 地区東側及び南側の大街区は、研究学園都市にふさわしい質の高い業務環境を有する研究所、業務施設及び工場等の立地を図る。 4 地区中央の大街区は、一戸建て住宅を主体とした良好な居住環境の形成をめざす。 5 その他の街区は、上記及び周辺集落と調和した低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成をめざす。
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>地区内区画道路、公園等は土地区画整理事業等により整備されることから、これらの地区施設としての機能の維持、保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区幹線道路沿道ゾーン1 県道土浦大曾根線沿道については、沿道の既存集落との調和を考慮した質の高い街並みをめざす。 2 地区幹線道路沿道ゾーン2 都市計画道路3・4・27妻木上野線沿道については、都市活動軸として質の高い街並みの形成を図る。また、周辺住宅地の良好な環境が維持できる範囲での一定の高度利用を図るとともに、対面性を持った道路景観の形成を図る。 3 誘致施設ゾーン 地区東側及び南側の大街区は、ゆとりのあるオープンスペースを確保し、潤いのある緑豊かな環境形成を図り、また、隣接する住宅地や周辺集落との調和を図ることができるよう誘導する。 4 戸建住宅地ゾーン 地区中央の大街区は、一戸建ての住宅を主体とする緑豊かなゆとりある住環境の形成を図る。 5 低層住宅地ゾーン その他の街区は、低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。

地区の区分	名称	用途	誘致施設ゾーン	B地区	戸建住宅ゾーン
地区幹線道路沿道ゾーン	面積	約3.3ha	約12.1ha	約6.5ha	約6.2ha
建築物に関する事項	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) 1階部分を住宅の用途に供するもの (2) 1階部分を共同住宅の用途に供するものを除く。 (3) 寄宿舎(研修所に附属するものを除く。) (4) 工場(作業場の床面積の合計が50平方メートル以下であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下であり、かつ、使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業(食品加工業の製造業を営むもの(軍用機を使用する魚肉の種痘品の製造業)又は糖衣機を使用する菓品の製造業を営むものを除く。)) (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所(建築物に附属するものを除く。) (7) 公衆浴場 (8) 自動車教習所 (9) 床面積の合計が15平方メートルを越える畜舎 (10) マンション、屋、ほちんこ屋、射的場、馬場、投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎(研修所に附属するものを除く。) (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (4) ホテル又は旅館 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所(建築物に附属するものを除く。) (7) 公衆浴場 (8) ホール、ゴルフ練習場、スケート場、水泳場、スキー場 (9) 自動車教習所 (10) 床面積の合計が15平方メートルを越える畜舎 (11) マンション、屋、ほちんこ屋、射的場、馬場、投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎(研修所に附属するものを除く。) (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するものを除く。 (5) 老人ホーム、保育所(建築物に附属するものを除く。) (6) 公衆浴場 (7) ホール、ゴルフ練習場、スケート場、水泳場、スキー場 (8) 自動車教習所 (9) 畜産業を営む畜舎 (10) 床面積の合計が15平方メートルを越える畜舎 (11) マンション、屋、ほちんこ屋、射的場、馬場、投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	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 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	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) 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、3メートル以上とする。 (2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、計画図上の隣地境界線Aについては3メートル以上とする。 (3) 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(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、3メートル以下であること。 (4) 外壁等の中心線の長さの合計は3メートル以下であること。 (5) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。	3,000㎡	180㎡	
建築物等の高さの最高限度	20m	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) 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、10メートル以上とする。 (2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、計画図上の隣地境界線Cについては10メートル以上とする。 (3) 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(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、3メートル以下であること。 (4) 外壁等の中心線の長さの合計は3メートル以下であること。 (5) 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。	20m	20m	
垣又はさくの構造の制限	道路境界及び隣地境界側に設ける垣又はさくは、次の各号のうち一つとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 道路境界から「壁面の位置の制限」に定める距離の1/2以上後退した位置に設置する生垣 (2) 道路境界から「壁面の位置の制限」に定める距離の1/2以上後退した位置に設置する透視可能な鉄さく等で宅地地盤面からの高さは1.2メートル以下とし、基礎部分の高さは0.6メートル以下としたもの	道路境界及び隣地境界側に設ける垣又はさくは、次の各号のうち一つとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 道路境界から「壁面の位置の制限」に定める距離の1/2以上後退した位置に設置する生垣 (2) 道路境界から「壁面の位置の制限」に定める距離の1/2以上後退した位置に設置する透視可能な鉄さく等で宅地地盤面からの高さは1.2メートル以下とし、基礎部分の高さは0.6メートル以下としたもの	道路境界及び隣地境界側に設ける垣又はさくは、次の各号のうち一つとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 透視可能な鉄さく等で宅地地盤面からの高さは1.5メートル以下とし、基礎部分の高さは0.6メートル以下としたもの	道路境界及び隣地境界側に設ける垣又はさくは、次の各号のうち一つとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 透視可能な鉄さく等で宅地地盤面からの高さは1.5メートル以下とし、基礎部分の高さは0.6メートル以下としたもの	
緑化率の最低限度	—	—	—	—	
適用の除外	建築物等に関する事項の規定については、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないものについて、適用を除外する。	—	—	—	

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」
理由 健全な市街地形成の促進及び市街地環境の維持・保全を図るために、本案のとおり地区計画を変更するものである。

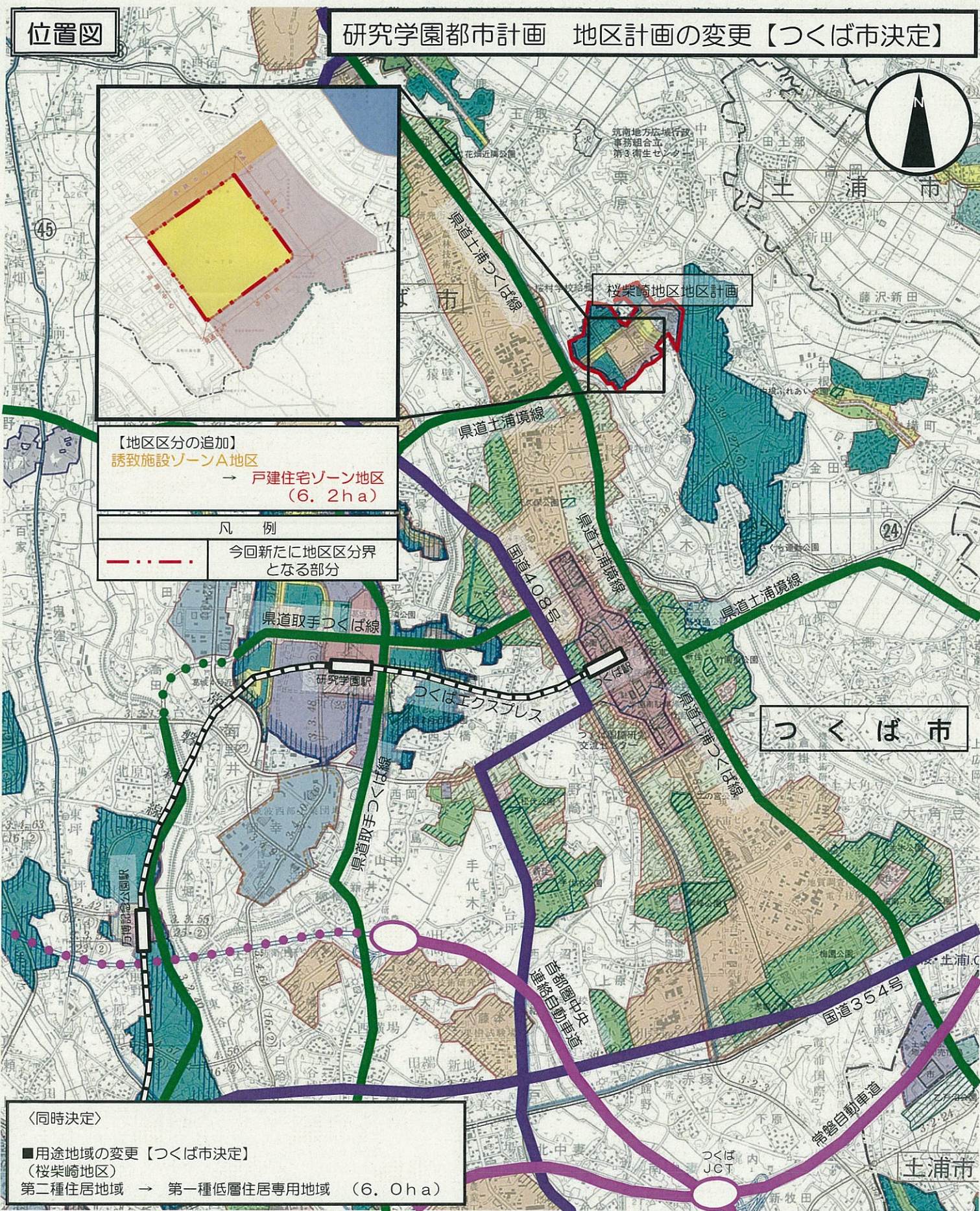
位置図

研究学園都市計画 地区計画の変更【つくば市決定】



【地区区分の追加】
誘致施設ゾーンA地区
→ 戸建住宅ゾーン地区
(6.2ha)

凡 例	
	今回新たに地区区分界となる部分



つくば市

〈同時決定〉

■用途地域の変更【つくば市決定】
(桜柴崎地区)
第二種住居地域 → 第一種低層住居専用地域 (6.0ha)

【変更理由】

土地利用計画の変更に伴い、健全な市街地形成の促進及び市街地環境の維持・保全を図るため、地区計画を変更するものである。