

つくば市告示第 937 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 11 月 16 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
吾妻第五地区地区計画
- 2 都市計画を定める土地の区域
つくば市吾妻四丁目の一部
- 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）

都市計画吾妻第五地区地区計画を次のように決定する。

名	称	吾妻第五地区地区計画
位	置	つくば市吾妻四丁目の一部
面	積	約0.4 ha
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中心部に近接した区域である。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業及び土地区画整理事業により整備され、高度な都市機能や国家公務員宿舎を中心とする公的機関の住宅が集積し、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。</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し、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	中低層の住宅を中心とした、緑豊かでゆとりある都市環境と品格ある住宅市街地の形成を図る。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、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を定める。 2 緑豊かで品格のある都市的な景観形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。
	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"> 1 敷地外周の壁面後退部分及びかき又はさくは緑化し、適切な維持管理に努める。 2 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。 3 電線類の地中化を図るとともに、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。 4 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。 5 省エネルギー、CO₂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。

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²
		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) 道路との境界線までの距離は、2 m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0.5 mとする。</p> <p>(2) 隣地との境界線までの距離は、1.5 mとする。</p> <p>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3 m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 m²以内で、かつ軒の高さが2.3 m以下であること。</p>
		建築物等の高さの最高限度	18 m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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0.6 m以下のもの</p> <p>(2) 高さ1.2 m以下かつ勾配75度以下のもの</p>
		緑化率の最低限度	15%
		かき又はさくの構造の制限	<p>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) 生垣で高さが1.2 m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0.6 m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、高さが1.2 m以下のもの</p>
	適用の除外	<p>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。</p> <p>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</p>	

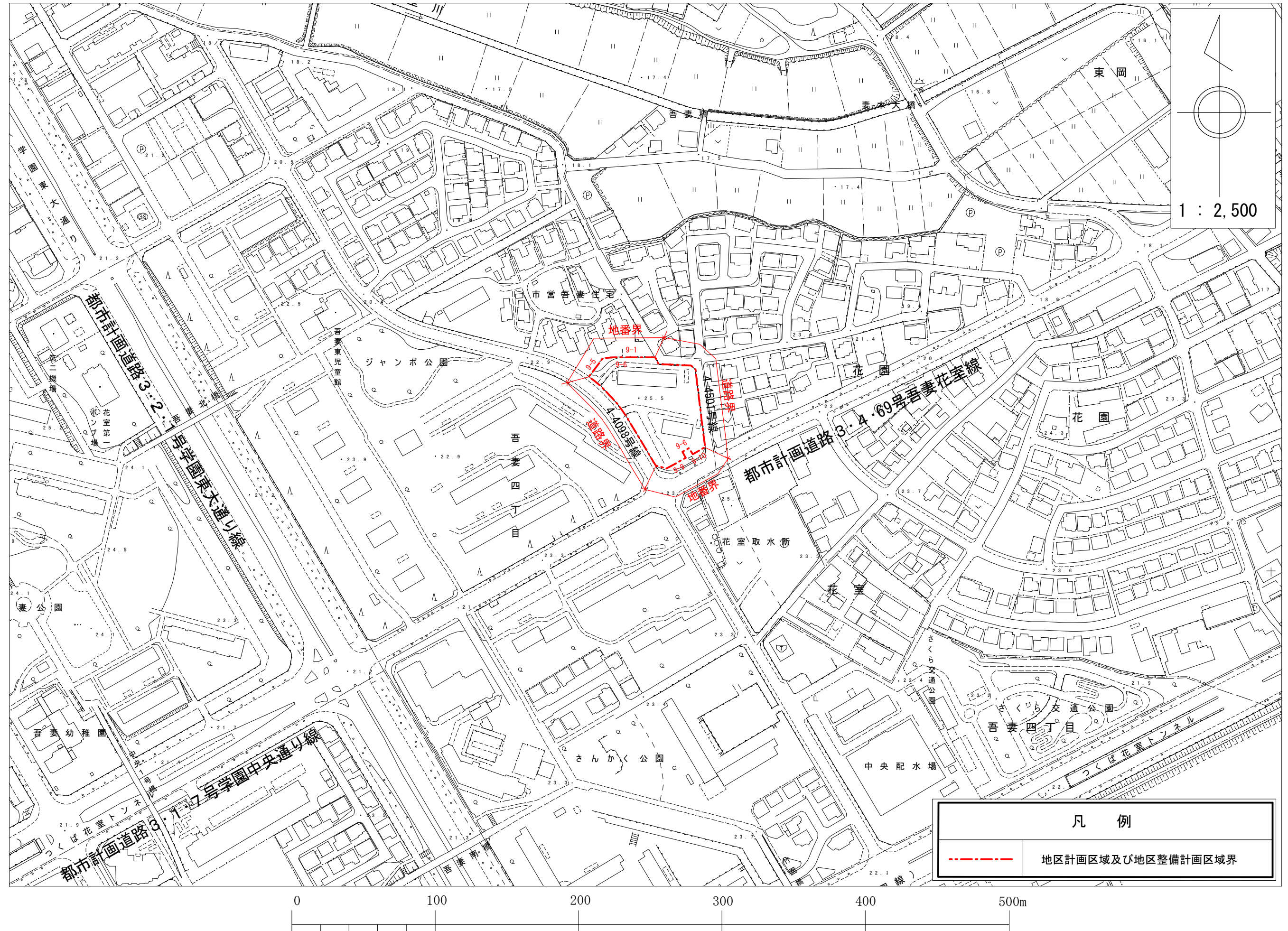
		増加させない範囲で行う改築、増築、修繕又は模様替は制限しない。 3 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、適用を除外する。
--	--	--


「区域等は、計画図表示のとおり」

理 由

国立大学法人職員宿舎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、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 吾妻第五地区地区計画 計画図



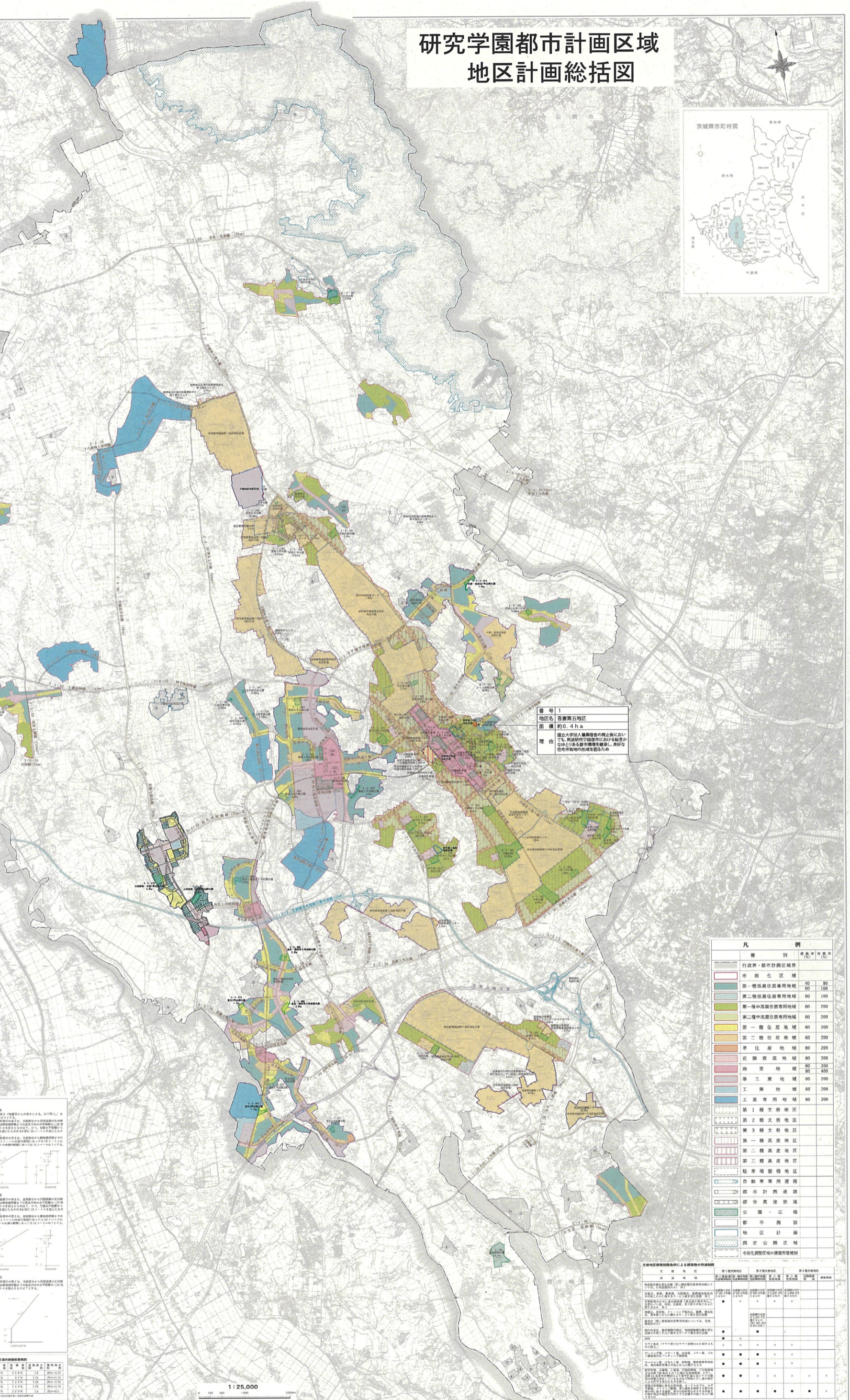
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域界

研究学園都市計画区域 地区計画総括図



区分	面積 (ha)	人口 (人)	用途
第一種住宅地	1,200	10,000	住宅
第二種住宅地	800	7,000	住宅
準住宅地	500	4,000	住宅
工業地	300	2,000	工業
商業地	200	1,500	商業
公共施設	100	800	公共施設
緑地	100	800	緑地
その他	100	800	その他

区分	面積 (ha)	人口 (人)	用途
第一種住宅地	1,200	10,000	住宅
第二種住宅地	800	7,000	住宅
準住宅地	500	4,000	住宅
工業地	300	2,000	工業
商業地	200	1,500	商業
公共施設	100	800	公共施設
緑地	100	800	緑地
その他	100	800	その他



番号 1
地区名 第五地区
面積 約0.4ha
理由 国公立の法人事業の廃止に伴って、現研究学園都市に引継がれる跡地が、良好な住宅地としての活用を図るため

種別	色	数値	単位
行政界・都市計画区域界	黒線		
市街化区域	赤線		
第一種住宅地	緑	40	80
第二種住宅地	黄緑	50	100
第一種中高層住宅地	黄	60	200
第二種中高層住宅地	黄緑	60	200
第一種住居地	黄	60	200
第二種住居地	黄	60	200
準住居地	黄	60	200
近隣商業地	黄	80	200
商業地	黄	80	200
準工業地	黄	80	200
工業地	黄	60	200
工業専用地	黄	60	200
第一種文教地区	赤		
第二種文教地区	赤		
第三種文教地区	赤		
第一種高度地区	赤		
第二種高度地区	赤		
第三種高度地区	赤		
駐車場整備地区	赤		
自動車専用道路	赤		
都市計画道路	赤		
都市高速道路	赤		
公園・広場	赤		
都市施設	赤		
地区計画	赤		
固定公園区域	赤		
市街化調整区域の建築規制	赤		

区分	面積 (ha)	人口 (人)	用途
第一種住宅地	1,200	10,000	住宅
第二種住宅地	800	7,000	住宅
準住宅地	500	4,000	住宅
工業地	300	2,000	工業
商業地	200	1,500	商業
公共施設	100	800	公共施設
緑地	100	800	緑地
その他	100	800	その他

1:25,000