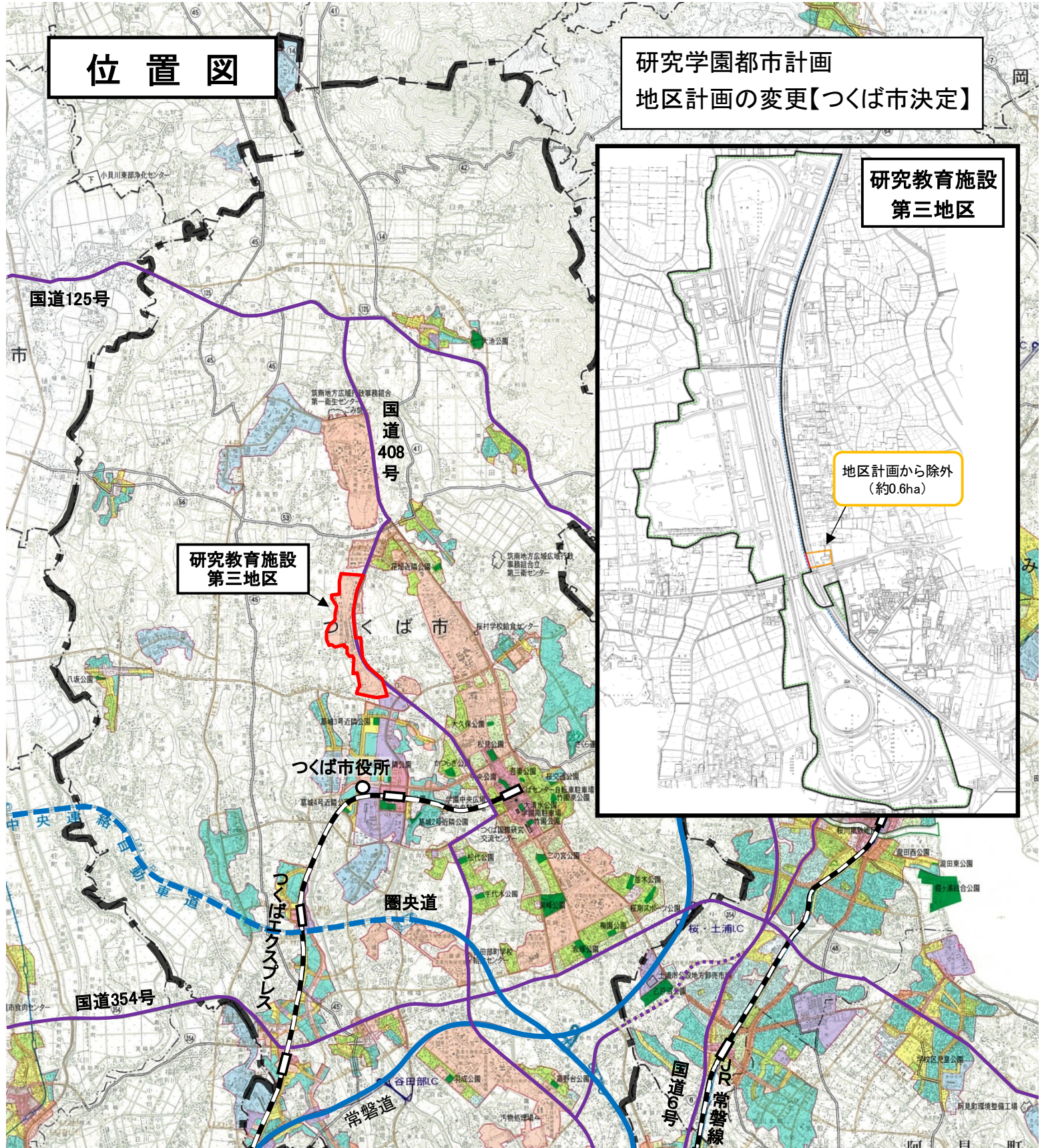


# 位置図

研究学園都市計画  
地区計画の変更【つくば市決定】



研究教育施設  
第三地区

研究教育施設  
第三地区

地区計画から除外  
(約0.6ha)

## 【建築物等に関する制限】

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度
- ・ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度

## 【変更理由】

ゆとりある空間と豊かな緑地を維持していくとともに、研究学園地区全体の良好な環境・景観を維持し、さらに試験研究及び教育を行うのにふさわしい環境・景観を維持するために定めた本地区計画について、研究学園都市建設本部の決定する「研究・教育機関等」の用地の変更を受け、区域の一部を除外するものである。

## 研究学園都市計画 地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画並木第一地区地区計画を，次のように決定する。

名 称	並木第一地区地区計画	
位 置	つくば市並木二丁目及び並木三丁目の各一部	
面 積	約 8. 0 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主体とし，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，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，緑豊かで落ち着きある住宅市街地の形成を図る。
	地区施設の整備方針	筑波研究学園都市建設により整備された道路・公園の適切な維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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，垣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>
	その他の地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>2 敷地外周の壁面後退部分は，緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>3 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>4 歩行者専用道路沿いは直擁壁の設置を避け，豊かな並木を活かした街並みの形成に努める。</li> <li>5 歩道付きの道路沿いは，車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>6 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。</li> </ol>

地区整備計画	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) 道路、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。</p> <p>(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。</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、歩行者専用道路との境界線においては1.2m以下、その他の境界線においては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	<p>歩行者専用道路の境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の区域には、高さ1.2mを超える工作物（垣又はさく、擁壁を除く）を設置してはならない。</p> <p>ただし、防災上または環境保全上必要と認められるものについては、この限りではない。</p>
	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0.6m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> <p>(3) 道路境界線から、擁壁の高さに0.25を乗じて得られた値以上（その値が0.5m未満の場合は0.5m以上）の距離を後退し、後退した部分、または擁壁の壁面に植栽を施したもの</p>
	緑化率の最低限度	10%
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 壁面後退線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	<p>建築物等に関する事項の規定に関して、以下の要件に該当する場合は適用を除外する</p> <p>(1) 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用するもの</p> <p>(2) 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物等で、これらの規定に適合しない部分を有する建築物等において、適合しない部分を増加させない範囲で新築、改築、増築、修繕、又は模様替を行なうもの</p> <p>(3) 市長が公益上必要な建築物等でやむを得ないと認めたもの</p>

「区域等は、計画図表示のとおり」

理由

国家公務員宿舎の廃止に伴い、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。

## 研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画竹園第一地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	竹園第一地区地区計画
	位 置	つくば市竹園三丁目の一部
	面 積	約3.6ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、筑波研究学園都市の中心部に近接し、中高層の国家公務員宿舎が集積している区域である。</p> <p>また、本地区を含む周辺地域は、新住宅市街地開発事業により、小学校、中学校、高等学校等の教育施設や近隣公園や街区公園、ペDESTリアンデッキ等の公共施設が適正に配置され、国家公務員宿舎や独立行政法人が所有する宿舎が多く立地し、豊かな緑とゆとりある空間が確保された中低層の良好な住環境が形成されている。</p> <p>こうしたことから、本地区は、本地区を含む地域の立地特性をいかし、これまで培われてきた緑豊かなゆとりある都市環境を継承するとともに、魅力ある都市環境の形成や品格ある高度な住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	中高層の住宅と低層の住宅が共存し、緑豊かでゆとりある都市環境と品格のある住宅市街地の形成を図る。
	地区施設の整備方針	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。
	建築物等の整備方針	ゆとりある良好な住環境、緑豊かで落ち着いた街並み、安全で変化に富んだ親しみある歩行者専用道路空間の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他の地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁は、長大な壁面とならないよう分節化を図るとともに、壁面が単調に連続しないような形態・配置とするよう努める。</li> <li>2 敷地外周の壁面後退部分及び垣又はさく、擁壁の後退部分は、緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>3 歩行者専用道路沿いは、極力歩行者用出入口を設けるとともに、高い柵や閉鎖的なつくりを避け、にぎわいと心地よい歩行空間の形成に努める。</li> <li>4 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>5 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>6 特に都市計画道路3・2・1号学園東大通り線沿いは、植栽帯を設け緑の連続性の確保に努める。また、高い直擁壁の設置を避けるとともに、建築物等の位置や形態意匠、色彩等に配慮し、街路樹の緑と調和した風格ある沿道景観の形成に努める。</li> <li>7 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>8 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。</li> </ol>

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㎡
		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、2mとする。</p> <p>(2) 隣地との境界線までの距離は、1.5mとする。</p> <p>(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。</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、歩行者専用道路との境界線においては1.2m以下、その他の境界線においては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	<p>歩行者専用道路の境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の区域には、高さ1.2mを超える工作物（擁壁を除く）を設置してはならない。</p> <p>ただし、防災上または環境保全上必要と認められるものについては、この限りではない。</p>
		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0.6m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> <p>(3) 道路境界線から、擁壁の高さに0.25を乗じて得られた値以上（その値が0.5m未満の場合は0.5m以上）の距離を後退し、後退した部分、または擁壁の壁面に植栽を施したもの</p>
		緑化率の最低限度	15%
		垣又はさくの構造の制限	<p>1 歩行者専用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1.2m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) 生垣で高さが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、これに沿って植栽を施し、高さが1.2m以下のもの</p>
		適用の除外	<p>建築物等に関する事項の規定に関して、以下の要件に該当する場合は適用を除外する</p> <p>(1) 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用するもの</p> <p>(2) 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物等で、これらの規定に適合しない部分を有する建築物等において、適合しない部分を増加させない範囲で新築、改築、増築、修繕、又は模様替を行なうもの</p> <p>(3) 市長が公益上必要な建築物等でやむを得ないと認めたもの</p>

「区域等は、計画図表示のとおり」

理 由

国家公務員宿舎の廃止に伴い、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。

## 研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画研究教育施設第三地区地区計画を次のように変更する。

名 称	研究教育施設第三地区地区計画	
位 置	つくば市南原，旭，西沢及び西原の各一部	
面 積	約126.1ha	
地区計画の目標	<p>筑波研究学園都市は、東京の過密緩和、科学技術の振興と高等教育の充実を目的とし、国立試験研究機関の移転や住宅地等の開発等により、都市開発が行われた。</p> <p>本地区は、一団地の官公庁施設区域に位置づけられ、国土技術政策総合研究所、独立行政法人土木研究所が一団地の官公庁施設建設計画標準に基づく整備・維持管理等を行い、優れた環境と景観を確保するとともに、公害の防止について十分配慮した土地利用が維持されてきた。</p> <p>今後も、引き続きゆとりある空間と豊かな緑地を維持していくとともに、研究学園地区全体の良好な景観を維持し、さらに試験研究及び教育を行うのにふさわしい環境を形成することを地区計画の目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区の特徴であるゆとりある空間と豊かな緑地の維持・保全を図り、研究学園地区の優れた環境と景観の確保に努める。
	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」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」について定める。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 建築物の容積率の最高限度 ゆとりある空間を維持し、良好な環境と景観の維持向上を図る。</p> <p>(3) 建築物の建ぺい率の最高限度 ゆとりある空間を維持し、良好な緑地資産を保全する。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限 ゆとりあるまちなみ景観を誘導し、緑豊かな街並み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>(5) 建築物等の高さの最高限度 近接する住宅地等との環境の調和を図る。</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>
	その他の当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 一団地の官公庁施設建設計画標準で目標としていた緑化率の最低限度を踏襲し、今後も豊かな緑地を維持・保全するために、緑化率目標を敷地面積の30%以上とする。</p> <p>2 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>3 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> <p>4 空調設備の室外機等の屋外設備機器や駐車場を道路に面して設置する場合、植栽等により修景を図るものとする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 試験・研究及び教育の用に供する施設である建築物。 (2) 試験・研究及び教育の用に供する施設を支援する建築物で、市長がつくば市建築審査会の意見を聴いて認めたもの（つくば市建築審査会の意見聴取については、新築及び建築物の用途を変更する場合に限る）。 (3) 前2号の建築物に附属するもの。
		建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度は100%とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、120%とする。 (1) 敷地面積が3,000㎡以内で、かつ、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針の緑化率目標を超える値となる緑地を設けた場合 (2) 建築物が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の規定による認定を受ける基準に適合している場合
		建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は30%とする。 ただし、敷地面積が3,000㎡以内で、かつ、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針の緑化率目標を超える値となる緑地を設けた場合は、建築物の建ぺい率の最高限度を40%とすることができる。
		壁位置の制限	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) 計画図表示の壁面後退線Aの境界線の場合は、30mとする。ただし、次に掲げる要件に該当する場合は、その部分に限り20mとする。 イ 外壁等の後退距離の限度に満たない建築物及び建築物の部分の中心線の長さの合計（以下「周長」という。）が、壁面後退線Aの境界線の延長に対して5%以下であること。 ロ 外壁等の後退距離の限度に満たない建築物及び建築物の部分の周長の緑地を、外壁等の後退距離20mとする部分周辺に設けること。 (2) 計画図表示の壁面後退線Bの境界線の場合は、10mとする。ただし、次に掲げる要件に該当する場合は、その部分に限り5mとする。 イ 外壁等の後退距離の限度に満たない建築物及び建築物の部分の周長の緑地を、外壁等の後退距離5mとする部分周辺に設けること。 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の部分が守衛所その他これに類するもの場合は、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、20mとする。 ただし、建築基準法別表第4第2項(は)欄及び(に)欄(2)の基準を満足する建築物については、この限りでない。
土地の利用に関する事項	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。		
適用の除外	1 研究教育施設第三地区地区計画の都市計画決定の告示（平成22年4月9日つくば市告示第192号）の際、地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕、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に適合しない場合においては、当該地区整備計画は適用しない。 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増築、修繕又は模様替は制限しない。 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て許可したものについては、適用を除外する。 4 市長が、地区計画に定められた区域の整備・開発及び保全の方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するためやむを得ないと認め、つくば市建築審査会の意見を聴いて許可したものについては、適用を除外する。		

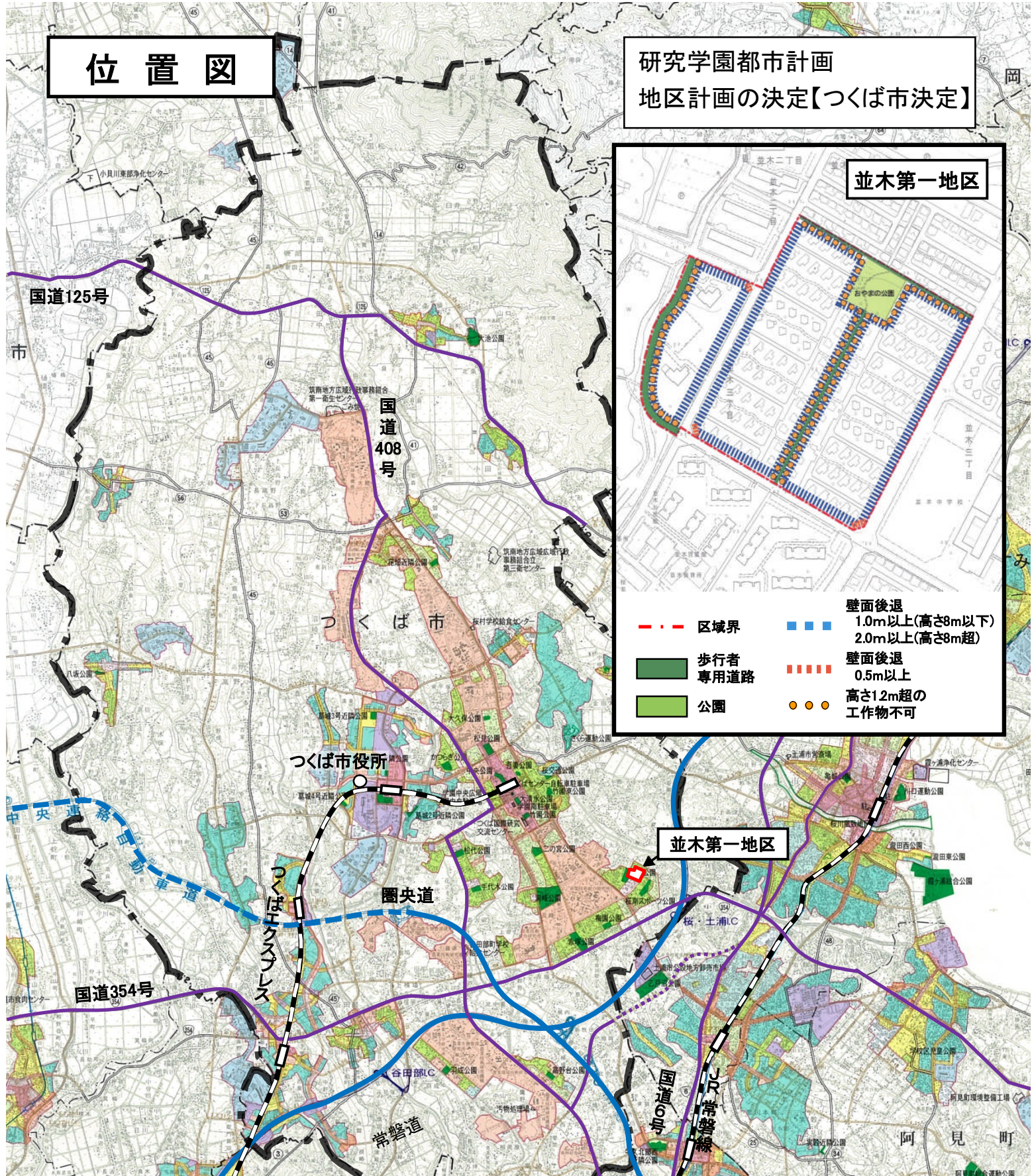
「区域等は、計画図表示のとおり」

理由

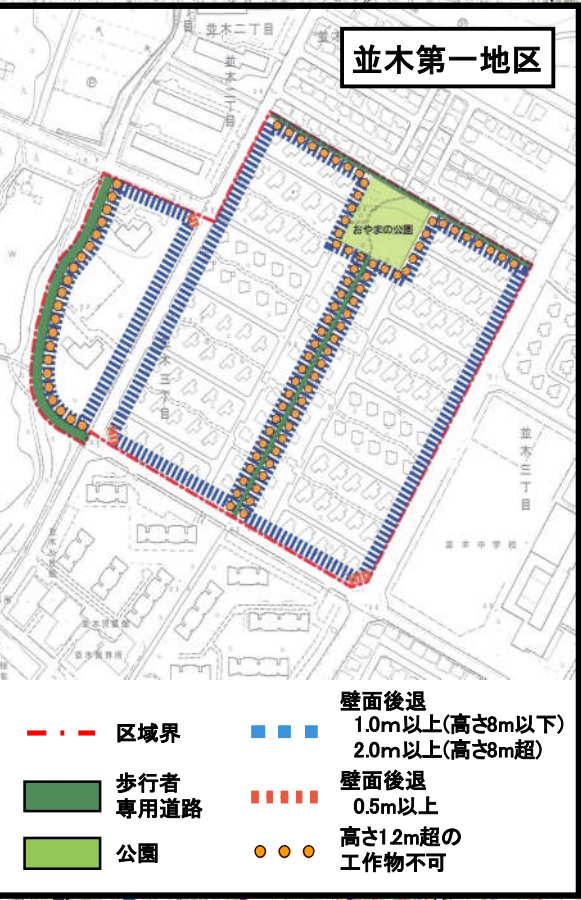
ゆとりある空間と豊かな緑地を維持していくとともに、研究学園地区全体の良好な環境・景観を維持し、さらに試験研究及び教育を行うのにふさわしい環境・景観を維持するため本地区計画を変更するものである。

# 位置図

## 研究学園都市計画 地区計画の決定【つくば市決定】



### 並木第一地区



### 【建築物等に関する制限】

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の制限
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ 緑化率の最低限度
- ・ かき又は柵の構造の制限

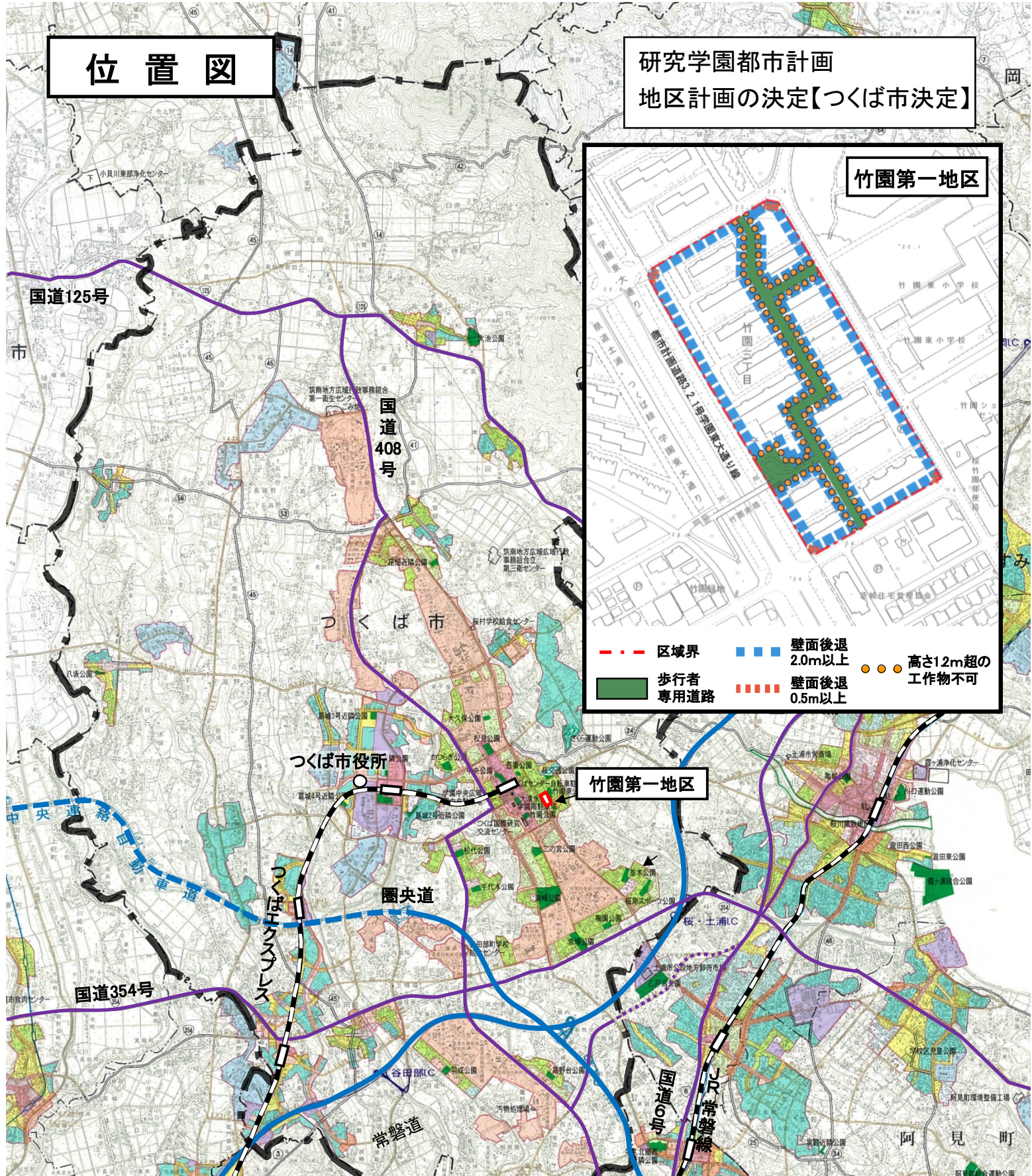
### 【決定理由】

国家公務員宿舎の廃止に伴い、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。



# 位置図

研究学園都市計画  
地区計画の決定【つくば市決定】



## 竹園第一地区



- 区域界
- 壁面後退 2.0m以上
- 壁面後退 0.5m以上
- 歩行者専用道路
- 高さ12m超の工作物不可

## 竹園第一地区

### 【建築物等に関する制限】

- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の制限
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ 緑化率の最低限度
- ・ かき又は柵の構造の制限

### 【決定理由】

国家公務員宿舎の廃止に伴い、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。