

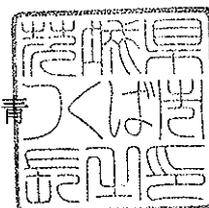
つくば市告示第 149 号

研究学園都市計画用途地域の変更について

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、研究学園都市計画用途地域を変更したので、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。

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

研究学園都市計画用途地域

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 第一種中高層住居専用地域

削除する部分

つくば市吾妻一丁目、吾妻二丁目及び小野崎の各一部

(2) 第二種住居地域

ア 追加する部分

つくば市吾妻一丁目、吾妻二丁目及び小野崎の各一部

イ 削除する部分

つくば市大穂の一部

(3) 準工業地域

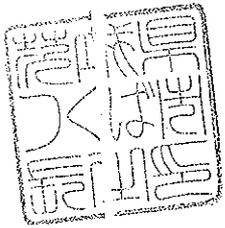
追加する部分

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



## 研究学園都市計画用途地域の変更（つくば市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（つくば市）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 759 ha 約 6.0 ha	8 / 10 以下 10 / 10 以下	4 / 10 以下 5 / 10 以下	— —	— —	10 m 10 m	割合
小 計	約 765 ha						約 14.3 %
第二種低層住居 専用地域	約 17 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 17 ha						約 0.3 %
第一種中高層住 居専用地域	約 714 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 714 ha						約 13.4 %
第二種中高層住 居専用地域	約 341 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 341 ha						約 6.4 %
第一種住居地域	約 370 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 370 ha						約 6.9 %
第二種住居地域	約 1,901 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,901 ha						約 35.6 %
準住居地域	約 2.6 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 2.6 ha						約 0.1 %
近隣商業地域	約 176 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 176 ha						約 3.3 %
商業地域	約 17 ha 約 148 ha	20 / 10 以下 40 / 10 以下	[8/10 以下] [8/10 以下]	— —	— —	— —	
小 計	約 165 ha						約 3.1 %
準工業地域	約 348 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 348 ha						約 6.5 %
工業地域	約 38 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 38 ha						約 0.7 %
工業専用地域	約 509 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 509 ha						約 9.5 %
合 計	約 5,347 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※ [ ] は建築基準法で定められている割合

### 【理由】

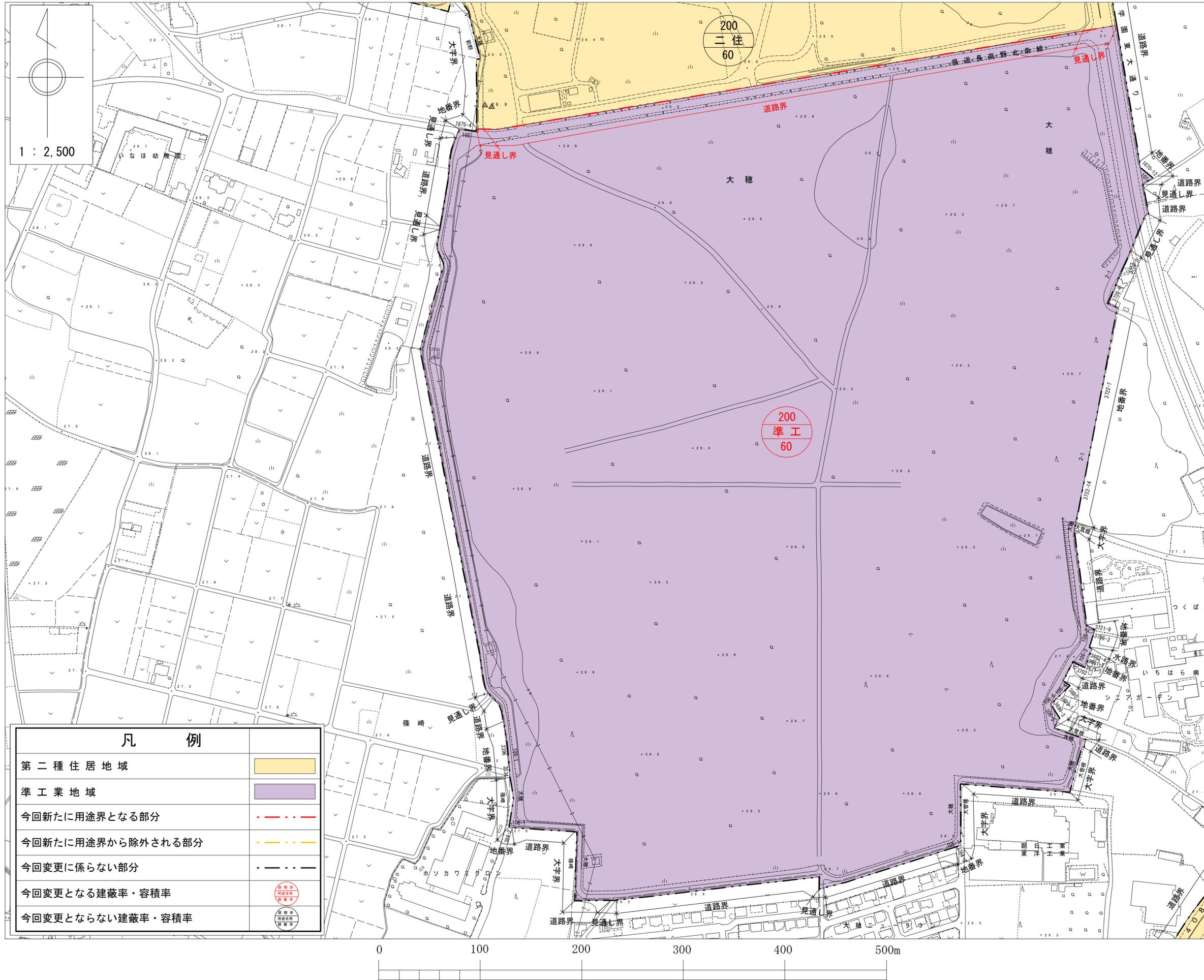
#### 大穂地区

つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい市街地形成を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行うものである。

#### 吾妻第四地区

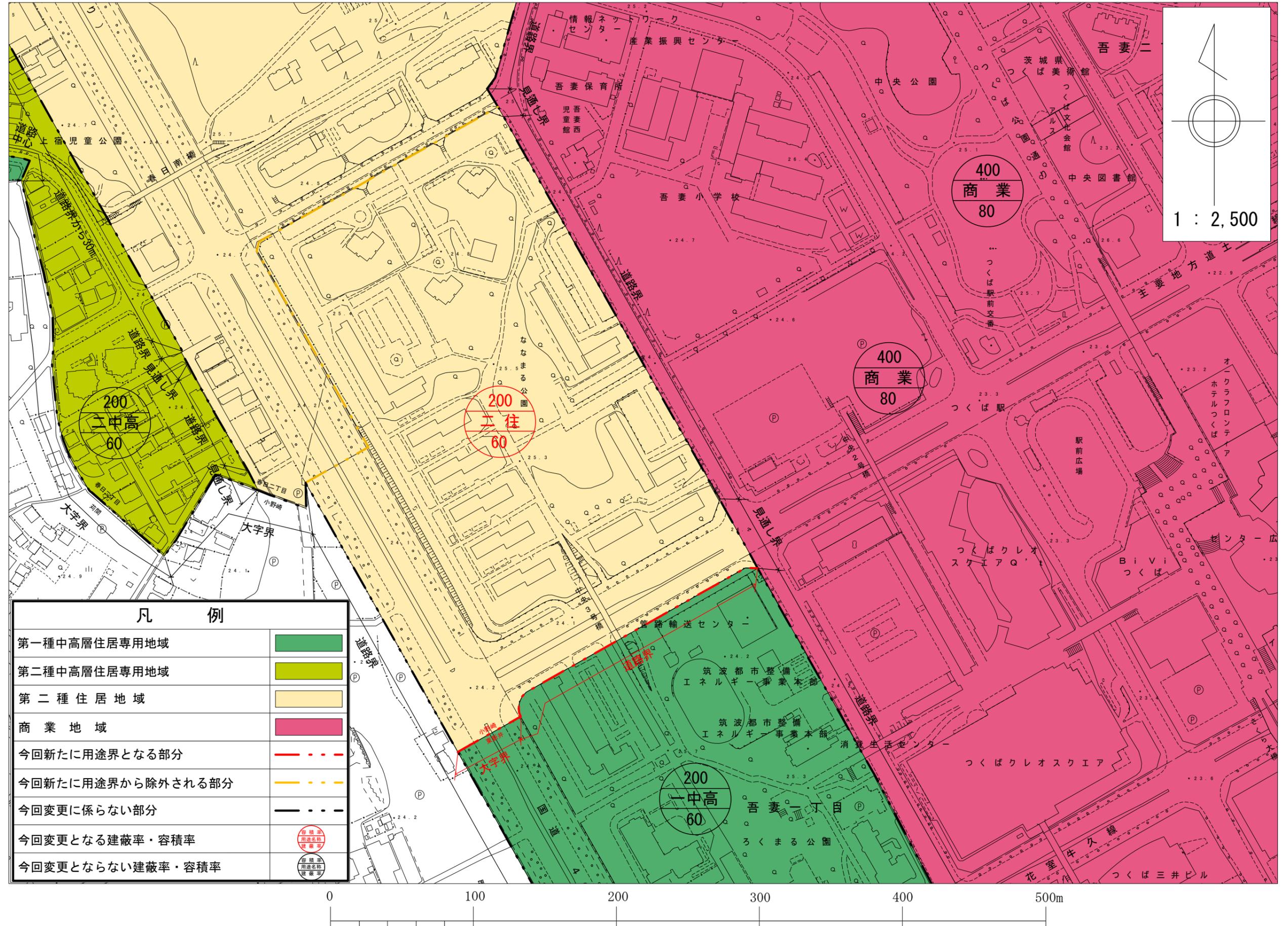
国家公務員宿舎跡地において市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行うものである。

# 研究学園都市計画 用途地域 計画図



凡 例	
第二種住居地域	
準工業地域	
今回新たに用途界となる部分	
今回新たに用途界から除外される部分	
今回変更に係らない部分	
今回変更となる建蔽率・容積率	
今回変更とならない建蔽率・容積率	

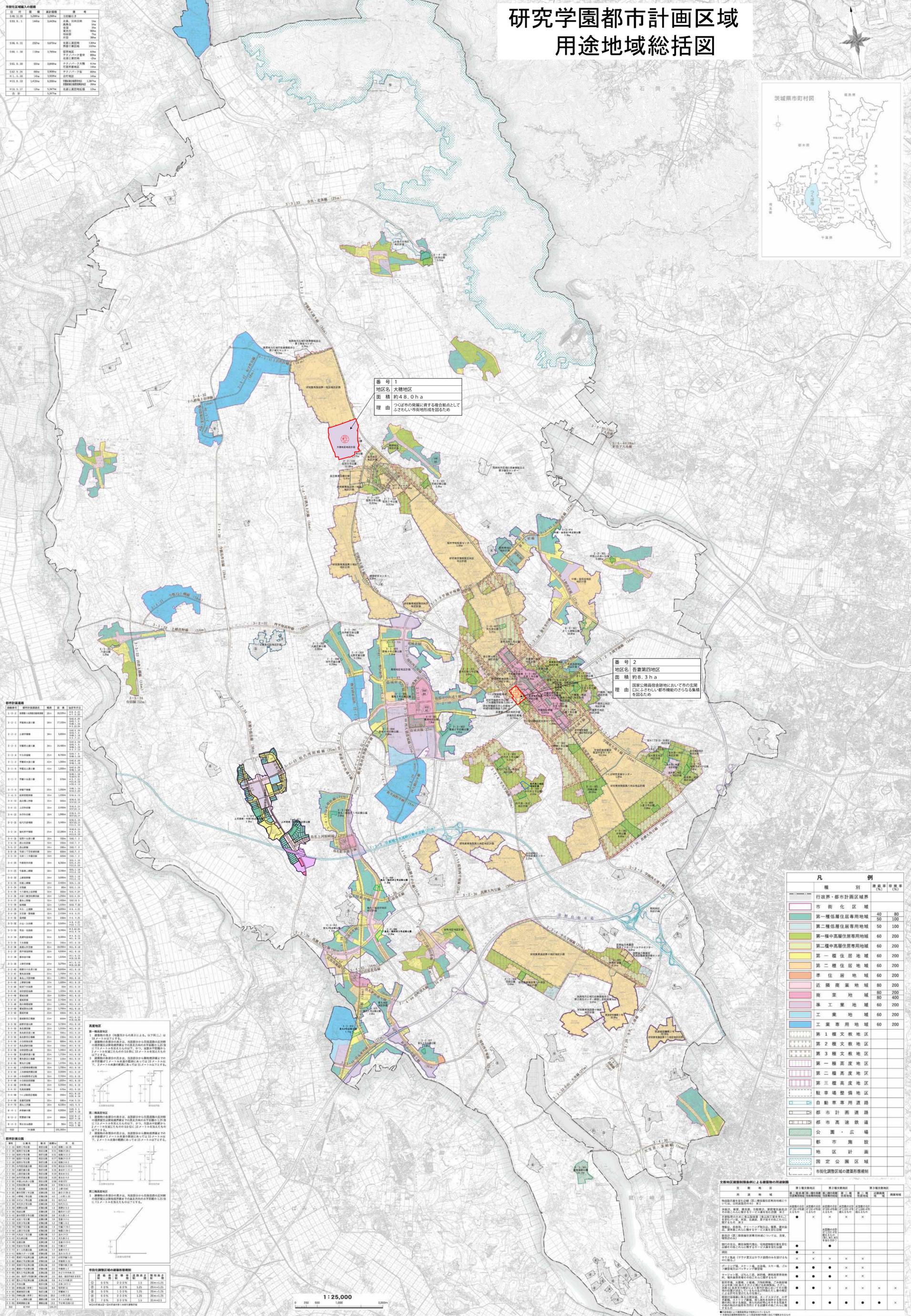
# 研究学園都市計画 用途地域 計画図



## 凡 例

第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第二種住居地域	
商業地域	
今回新たに用途界となる部分	
今回新たに用途界から除外される部分	
今回変更に係らない部分	
今回変更となる建蔽率・容積率	
今回変更とならない建蔽率・容積率	

# 研究学園都市計画区域 用途地域総括図



番号 1  
地区名 大穂地区  
面積 約48.0ha  
理由 つくば市の発展に資する拠点としてふさわしい市街地形成を図るため

番号 2  
地区名 吾妻第四地区  
面積 約8.3ha  
理由 国家公務員宿舎跡地において市の玄関口となる市街地形成を図るため

都市計画区域

用途地域	面積	割合
第一種低層住居専用地域	1,234.56	12.34%
第二種低層住居専用地域	2,345.67	23.45%
第一種中高層住居専用地域	3,456.78	34.56%
第二種中高層住居専用地域	4,567.89	45.67%
第一種住居地域	5,678.90	56.78%
第二種住居地域	6,789.01	67.89%
準住居地域	7,890.12	78.90%
近隣産業地域	8,901.23	89.01%
商業地域	9,012.34	90.12%
準工業地域	10,123.45	101.23%
工業地域	11,234.56	112.34%
工業専用地域	12,345.67	123.45%
第一種文教地区	13,456.78	134.56%
第二種文教地区	14,567.89	145.67%
第三種文教地区	15,678.90	156.78%
第一種高度地区	16,789.01	167.89%
第二種高度地区	17,890.12	178.90%
第三種高度地区	18,901.23	189.01%
駐車整備地区	19,012.34	190.12%
自動車専用道路	20,123.45	201.23%
都市計画道路	21,234.56	212.34%
都市計画高速道路	22,345.67	223.45%
公園・広場	23,456.78	234.56%
都市施設	24,567.89	245.67%
地区計画	25,678.90	256.78%
固定公園区域	26,789.01	267.89%
市街化調整区域の建築形態規制	27,890.12	278.90%
計	10,000.00	100.00%

凡例

種別	線幅	線色	線型	線厚	線色	線型	線厚
行政界・都市計画区域界	2	赤	実線	2	赤	実線	2
市街化区域界	2	青	実線	2	青	実線	2
第一種低層住居専用地域	40	緑	実線	40	緑	実線	40
第二種低層住居専用地域	50	黄緑	実線	50	黄緑	実線	50
第一種中高層住居専用地域	60	黄	実線	60	黄	実線	60
第二種中高層住居専用地域	60	黄	実線	60	黄	実線	60
第一種住居地域	60	黄	実線	60	黄	実線	60
第二種住居地域	60	黄	実線	60	黄	実線	60
準住居地域	60	黄	実線	60	黄	実線	60
近隣産業地域	80	黄	実線	80	黄	実線	80
商業地域	80	黄	実線	80	黄	実線	80
準工業地域	80	黄	実線	80	黄	実線	80
工業地域	80	黄	実線	80	黄	実線	80
工業専用地域	80	黄	実線	80	黄	実線	80
第一種文教地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
第二種文教地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
第三種文教地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
第一種高度地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
第二種高度地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
第三種高度地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
駐車整備地区	100	紫	実線	100	紫	実線	100
自動車専用道路	100	青	実線	100	青	実線	100
都市計画道路	100	青	実線	100	青	実線	100
都市計画高速道路	100	青	実線	100	青	実線	100
公園・広場	100	緑	実線	100	緑	実線	100
都市施設	100	青	実線	100	青	実線	100
地区計画	100	青	実線	100	青	実線	100
固定公園区域	100	青	実線	100	青	実線	100
市街化調整区域の建築形態規制	100	青	実線	100	青	実線	100

都市計画区域

用途地域	面積	割合
第一種低層住居専用地域	1,234.56	12.34%
第二種低層住居専用地域	2,345.67	23.45%
第一種中高層住居専用地域	3,456.78	34.56%
第二種中高層住居専用地域	4,567.89	45.67%
第一種住居地域	5,678.90	56.78%
第二種住居地域	6,789.01	67.89%
準住居地域	7,890.12	78.90%
近隣産業地域	8,901.23	89.01%
商業地域	9,012.34	90.12%
準工業地域	10,123.45	101.23%
工業地域	11,234.56	112.34%
工業専用地域	12,345.67	123.45%
第一種文教地区	13,456.78	134.56%
第二種文教地区	14,567.89	145.67%
第三種文教地区	15,678.90	156.78%
第一種高度地区	16,789.01	167.89%
第二種高度地区	17,890.12	178.90%
第三種高度地区	18,901.23	189.01%
駐車整備地区	19,012.34	190.12%
自動車専用道路	20,123.45	201.23%
都市計画道路	21,234.56	212.34%
都市計画高速道路	22,345.67	223.45%
公園・広場	23,456.78	234.56%
都市施設	24,567.89	245.67%
地区計画	25,678.90	256.78%
固定公園区域	26,789.01	267.89%
市街化調整区域の建築形態規制	27,890.12	278.90%
計	10,000.00	100.00%

文教地区建築制限条例による建築物の用途制限

用途地域	第一種文教地区	第二種文教地区	第三種文教地区
第一種低層住居専用地域	●	●	●
第二種低層住居専用地域	●	●	●
第一種中高層住居専用地域	●	●	●
第二種中高層住居専用地域	●	●	●
第一種住居地域	●	●	●
第二種住居地域	●	●	●
準住居地域	●	●	●
近隣産業地域	●	●	●
商業地域	●	●	●
準工業地域	●	●	●
工業地域	●	●	●
工業専用地域	●	●	●
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	●	●	●
駐車整備地区	●	●	●
自動車専用道路	●	●	●
都市計画道路	●	●	●
都市計画高速道路	●	●	●
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	●	●	●

1:25,000