

## 研究学園都市計画高度地区における特例許可に関する要綱

(平成19年10月26日)  
告示第398号)

(趣旨)

**第1条** この要綱は、研究学園都市計画高度地区（都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により平成19年3月20日につくば市告示第95号で告示をした研究学園都市計画高度地区をいう。）に係る高度地区計画書（以下「高度地区計画書」という。）の3の許可について、必要な事項を定めるものとする。

(許可の取扱い)

**第2条** 第4条から第7条までの規定は、許可の必要条件を定めたものであり、高度地区計画書の3の許可に当たっては、具体的な建築計画の内容、敷地の位置、敷地周囲の土地利用の状況及び都市施設の整備の状況等により総合的に勘案し、判断するものとする。

(用語の意義)

**第3条** この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建替え 建築物の全部を除却した後引き続きこれと用途の異なる建築物（除却後1年以内に工事着手されるものに限る。）を建てることをいう。
- (2) 絶対高さ制限 第1種高度地区第1項に規定する建築物の高さの最高限度をいう。
- (3) 北側斜線制限 第1種高度地区第2項、第2種高度地区第1項及び第3種高度地区第1項に規定する建築物の高さの最高限度をいう。
- (4) 隣地隔離制限 第1種高度地区第3項及び第2種高度地区第2項に規定する建築物の高さの最高限度をいう。
- (5) 空地率 計画建築物の敷地内の空地面積（敷地面積から建築面積を減じた面積をいう。）の敷地面積に対する割合をいう。
- (6) 公開空地 計画建築物の敷地内の空地のうち、歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるよう日常一般に開放されるものをいう。

(既存不適格建築物の建替えの特例)

**第4条** 高度地区計画書の3（1）に規定する建築物は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。
  - (2) 建替え前の床面積を確保する必要性が高く、かつ、高度地区計画書の規定に適合させることが著しく困難であること。
  - (3) 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えず、かつ、隣地隔離制限に適合すること。
  - (4) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の体積と北側斜線制限を超える部分の体積の合計（これらの部分が重複する場合は、当該部分のいずれかの部分を除く。）は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の体積と北側斜線制限を超える部分の体積の合計（これらの部分が重複する場合は、当該部分のいずれかの部分を除く。）を超えないこと。
  - (5) 法第56条の2の規定により生じる日影を比較し、建替え後の建築物が敷地境界線を超える範囲に日影を生じさせる部分の水平投影面積は、現に存する建築物が日影を生じさせる部分の水平投影面積を超えないこと。
- （市街地環境の向上に寄与するものと認められる建築物）

**第5条** 高度地区計画書の3（3）に規定する市街地環境の向上に寄与するものと認められる建築物は、次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 敷地は、整った形状であること。
- (2) 敷地面積は、3,000平方メートル以上であること。
- (3) 敷地は、幅員6メートル以上の道路に敷地の外周の長さの6分の1以上が接すること。
- (4) 空地率は、10分の6以上とすること。
- (5) 建築物又は自動車車庫の用に供する工作物（以下「建築物等」という。）の外壁又はこれに代わる柱の外面から隣地境界線及び道路境界線までの水平距離は、4メートル以上とすること。ただし、建築物等又は建築物等の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
  - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
  - イ 物置その他これに類する用途（自動車車庫の用に供する工作物を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積が5平方メートル以内であるもの
- (6) 敷地には、敷地に接する道路に沿って歩道状の公開空地（以下「歩道状空地」という。）を設けること。ただし、設置する歩道状空地の面積が敷地面積の10分の1に満たない場合は、歩道状空地の面積と広場状の公開空地（以下「広場状空地」という。）の面積の合計が敷地面積の10分の1以上となるように、広

場状空地を設けること。

- (7) 敷地内には、緑地を設けること。この場合において、設置する緑地（歩道状空地及び広場状空地に設ける緑地を含む。）の面積は、敷地面積の10分の2以上とすること。
- (8) つくば市建築基準条例（平成12年つくば市条例第40号）第6条の表の右欄中「(2)」を「(1)」に読み替えて、同条の規定を適用した場合に、法第56条の2の規定に適合すること。
- (9) 法第56条第1項第2号の規定の適用については、同号の規定にかかわらず、次の表のとおりとする。

高度地区の種類	周辺配慮斜線
第1種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とする。
第2種高度地区 第3種高度地区	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に15メートルを加えたもの以下とする。

（歩道状空地の基準）

**第6条** 前条第6号の規定により設ける歩道状空地の基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 幅は、4メートル以上であること。ただし、敷地に接する道路の敷地側に沿って歩道が整備されている場合には、当該歩道と歩道状空地の幅の合計が4メートル以上であること。
- (2) 歩道状空地内及び歩道状空地と歩道には、原則として段差を設けないこと。
- (3) 歩道状空地内に緑地を設ける場合は、歩行者の通行及び利用の妨げとならないよう配慮すること。

（広場状空地の基準）

**第7条** 第5条第6号ただし書の規定により設ける広場状空地は、歩道状空地に接して設けなければならない。

（許可による建築物の高さの最高限度）

**第8条** 高度地区計画書の3(3)の規定による市街地環境の向上に寄与するものと認められる建築物の高さの最高限度は、次の表のとおりとする。

高度地区の種類	建築物の高さの最高限度
---------	-------------

第1種高度地区	<p>1 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、22メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。</p>
第2種高度地区	<p>1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線からの水平距離が16メートルを超える区域については、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に12.5メートルを加えたもの以下とする。</p>
第3種高度地区	<p>1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線からの水平距離が16メートルを超える区域については、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に12.5メートルを加えたもの以下とする。</p>

(公開空地の標示)

**第9条** 建築主は、公開空地内の見やすい場所に、公開空地である旨を標示した標示板を設置するものとする。

2 前項の標示板の規格は、次に定めるところによるものとする。

(1) 様式は、様式第1号によること。

(2) 銅板、ステンレス板等の耐久性に富み、容易に破損しない材料とすること。

(3) 堅固に固定したものとする。

(公開空地の維持管理)

**第10条** 建築主は、建築物を使用する前に、公開空地の維持管理責任者を選任して、公開空地維持管理責任者選任届(様式第2号)を市長に提出するものとする。

2 前項の規定は、維持管理責任者を変更する場合において準用する。

3 公開空地の維持管理責任者は、公開空地が常時適切な状態に保たれるよう維持管理を行うものとする。

4 建築物又は敷地を譲渡又は賃貸(以下「譲渡等」という。)をしようとするときは、譲渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、次に掲げる事項について、書面を交付して説明を行うものとする。

(1) 高度地区計画書の3の規定に基づく許可を受けた建築物に関する事項

(2) 公開空地の転用の禁止に関する事項

(3) 公開空地の位置に関する事項

(4) 公開空地の維持管理に関する事項

(事前協議)

**第11条** 高度地区計画書の3の許可を受けようとする者は、許可申請を行う前に、高度地区許可事前協議書(様式第3号)を市長に提出し、建築計画の協議を行うものとする。

2 高度地区計画書の3の許可を受けようとする者は、前項の協議のほか、許可申請を行う前に、必要に応じて次に掲げる法、条例及び要綱について、関係各課と協議を行うものとする。

(1) 都市計画法

(2) つくば市景観条例(平成19年つくば市条例第31号)

(3) つくば市中高層建築物等指導要綱(平成10年つくば市告示第134号。以下「中高層指導要綱」という。)

(4) つくば市開発指導要綱(平成元年つくば市告示第110号)

(近隣説明等)

**第12条** 高度地区計画書の3の許可を受けようとする者は、許可申請書を提出する前に、あらかじめ中高層指導要綱第2条第4号アの規定に基づく範囲の付近住民等に対して説明会等の方法により事業計画の説明を行うものとする。

2 前項の規定により事業計画の説明を行った場合は、中高層指導要綱様式第4号により説明会等の内容に関する報告書を市長に提出するものとする。

(許可申請)

**第13条** 高度地区計画書の3の許可を受けようとする者は、高度地区特例許可申請書(様式第4号)の正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書又は書面を添えて市長に申請しなければならない。

(1) 付近見取図

- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 日影図
- (6) 理由書
- (7) 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認める図書

2 市長は、高度地区計画書の3の許可をしたときは、高度地区特例許可通知書(様式第5号)に前項の申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に交付するものとする。

3 市長は、高度地区計画書の3の許可をしないときは、許可しない旨の通知書(様式第6号)に第1項の申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

(工事完了検査)

**第14条** 建築主は、高度地区の規定に基づく許可を受けた建築物の工事が完了した場合は、速やかに工事完了届(様式第7号)を市長に提出し、市長の検査を受けるものとする。

2 市長は、工事完了届が提出された場合は、完了検査を行い、許可した内容に適合すると認める場合は、検査済証(様式第8号)を交付するものとする。

**附 則**

この告示は、公表の日から施行する。

様式第 1 号（第 9 条関係）

公開空地の標示板

**公開空地の標示板**

この公開空地は、研究学園都市計画高度地区に基づく建築物の許可条件として設置されたもので、どなたでも日常自由に通行又は利用できるものです。

年 月 日

維持管理責任者

公開空地平面図

凡例

50センチメートル以上

50センチメートル以上

公開空地維持管理責任者選任届

		年	月	日
つくば市長	あて			
	建築主			
	住所			
	氏名			
	電話番号			
<p>公開空地を適切に維持管理するため、下記のとおり公開空地等の維持管理責任者を（選任・変更）したので届け出ます。</p>				
記				
1	建築物の名称			
2	建築物の所在地			
3	許可番号	第		号
4	許可通知書交付年月日	年	月	日
5	維持管理責任者			
	(1) 住所			
	(2) 氏名			
	(3) 電話番号			

受 付	備 考



様式第3号(第11条関係)

高度地区許可事前協議書

年 月 日

つくば市長

あて

1 建築主	住所				
	氏名				
2 代理者	住所				
	氏名				
	電話				
3 敷地等	地名地番				
	用途地域				
	高度地区	第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	
	文教地区	第1種文教地区	第2種文教地区	第3種文教地区	
4 建築物	主要用途		階数		
	工事種別		軒の高さ		
	構造		最高の高さ		
		申請部分	申請以外の部分	合計	建ぺい率・容積率
5 敷地面積		m <sup>2</sup>			
6 建築面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
7 延べ面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
8 既存建築物	確認済証番号・交付年月日		検査済証番号・交付年月日		
	第 号	年 月 日	第 号	年 月 日	
	第 号	年 月 日	第 号	年 月 日	
	第 号	年 月 日	第 号	年 月 日	
9 備考					受付欄

高度地区特例許可申請書  
(第一面)

研究学園都市計画高度地区計画書の3( )の許可を受けたいので申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

つくば市長

あて

年 月 日

申請者氏名

---

【1 建築主】

- 【(1) 氏名のフリガナ】
- 【(2) 氏名】
- 【(3) 郵便番号】
- 【(4) 住所】
- 【(5) 電話番号】

---

【2 代理者】

- 【(1) 資格】
- 【(2) 氏名】
- 【(3) 建築士事務所名】
- 【(4) 郵便番号】
- 【(5) 所在地】
- 【(6) 電話番号】

---

【3 設計者】

- 【(1) 資格】
  - 【(2) 氏名】
  - 【(3) 建築士事務所名】
  - 【(4) 郵便番号】
  - 【(5) 所在地】
  - 【(6) 電話番号】
- 

受付欄

( 第二面 )

建築物及びその敷地に関する事項

【1 地名地番】

【2 高度地区】 第1種高度地区 第2種高度地区 第3種高度地区

【3 その他の区域，地域，地区，街区】

【4 道路】

【(1) 幅員】

【(2) 敷地と接している部分の長さ】

【5 敷地面積】

【(1) 敷地面積】 ア( ) ( ) ( ) ( )

イ( ) ( ) ( ) ( )

【(2) 用途地域】 ( ) ( ) ( ) ( )

【(3) 建築基準法第52条第1項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合】

( ) ( ) ( ) ( )

【(4) 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合】

( ) ( ) ( ) ( )

【(5) 敷地面積の合計】 ア

イ

【(6) 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】

【(7) 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】

【(8) 備考】

【6 主要用途】

【7 工事種別】

【8 建築面積】 (申請部分 ) (申請以外の部分 ) (合計 )

【(1) 建築面積】 ( ) ( ) ( )

【(2) 建ぺい率】

【9 延べ面積】 (申請部分 ) (申請以外の部分 ) (合計 )

【(1) 建築物全体】 ( ) ( ) ( )

【(2) 地階の住宅の部分】 ( ) ( ) ( )

【(3) 共同住宅の供用の廊下等の部分】

( ) ( ) ( )

【(4) 自動車庫等の部分】 ( ) ( ) ( )

【(5) 住宅部分】 ( ) ( ) ( )

【(6) 延べ面積】

【(7) 容積率】

【10 建築物の数】

【(1) 申請に係る建築物の数】

【(2) 同一敷地内の他の建築物の数】

【11 工事着手予定年月日】 年 月 日

【12 工事完了予定年月日】 年 月 日

【13 その他必要な事項】

【14 備考】



様式第5号（第13条関係）

## 高度地区特例許可通知書

第 号  
年 月 日

様

つくば市長

印

- 1 申請年月日 年 月 日
- 2 建築場所
- 3 建築物の概要

上記による高度地区特例許可申請書及び添付図書に記載の計画について、研究学園都市計画高度地区計画書の3（ ）の規定により許可したので通知します。

（注意） この通知書は、大切に保管しておいてください。

様式第6号（第13条関係）

許可しない旨の通知書

第 号  
年 月 日

様

つくば市長

㊟

別添の許可申請書及び添付図書に記載の計画については、下記の理由により、許可をしないこととしましたので、通知します。

記

（理由）

（教示）

工 事 完 了 届  
(第一面)

年 月 日

つくば市長

あて

届出者氏名

研究学園都市計画高度地区計画書の3( )の規定に基づく許可を受けた建築物の工事が完了しましたので、届け出ます。

---

【1. 建築主】

- 【(1) 氏名のフリガナ】
- 【(2) 氏名】
- 【(3) 郵便番号】
- 【(4) 住所】
- 【(5) 電話番号】

---

【2. 代理者】

- 【(1) 資格】
- 【(2) 氏名】
- 【(3) 建築士事務所名】
- 【(4) 郵便番号】
- 【(5) 所在地】
- 【(6) 電話番号】

---

【3. 設計者】

- 【(1) 資格】
- 【(2) 氏名】
- 【(3) 建築士事務所名】
- 【(4) 郵便番号】
- 【(5) 所在地】
- 【(6) 電話番号】

---

【4. 工事監理者】

- 【(1) 資格】
- 【(2) 氏名】
- 【(3) 建築士事務所名】
- 【(4) 郵便番号】
- 【(5) 所在地】
- 【(6) 電話番号】

---

受 付 欄

( 第二面 )

建築物及びその敷地に関する事項

---

【1 地名地番】

---

【2 工事種別】

---

【3 許可番号】            第            号

---

【4 許可通知書交付年月日】            年    月    日

---

【5 工事完了年月日】            年    月    日

---

【6】備考

---



様式第8号（第14条関係）

## 検 査 済 証

第 号  
年 月 日

様

つくば市長

㊟

下記に係る工事は、年 月 日検査の結果、研究学園都市計画高度  
地区計画書の3（ ）の規定により許可した内容に適合していることを証明します。

- |   |              |   |   |   |   |
|---|--------------|---|---|---|---|
| 1 | 許可番号         | 第 | 号 |   |   |
| 2 | 許可通知書交付年月日   |   | 年 | 月 | 日 |
| 3 | 建築場所         |   |   |   |   |
| 4 | 検査を行った建築物の概要 |   |   |   |   |
| 5 | 検査年月日        |   | 年 | 月 | 日 |

（注意） この通知書は、大切に保管しておいてください。