

研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画花室西部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	花室西部地区地区計画	
位 置	つくば市花室の一部	
面 積	約11.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、つくばエクスプレスつくば駅から東へ約1kmに位置し、研究学園地区に隣接する市街地であり、花室西部地区土地区画整理事業が施行されている。土地区画整理事業により、本地区からつくば駅へ向かう都市計画道路3・4・69号吾妻花室線を含め、住宅市街地としての都市基盤整備が進められることから、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、低層住宅を中心とした健全で良好な居住環境を有する市街地形成を図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	<p>本地区の立地特性をいかし、魅力的なまちづくりを進めるとともに、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区 低層住宅地として、居住環境の保全を図る。 2 沿道住宅地区A 都市計画道路3・4・69号吾妻花室線沿道において、一定規模の店舗等の立地を許容しつつ、低層住宅の居住環境と調和を図る。 3 沿道住宅地区B 都市計画道路3・2・2号土浦学園線沿道において、商業・業務施設等の立地を許容しつつ、市街地環境と調和を図る。
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路、公園等については、その機能の維持保全を図る。</p>
	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」及び「かき又はさくの構造の制限」について定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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。 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止して土地利用に適した敷地規模を誘導し、良好な市街地環境を形成する。 (3) 壁面の位置の制限 住宅地における建て詰まりを防止した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を後退させ空地を確保する。 (4) 建築物等の高さの最高限度 沿道住宅地区A及び沿道住宅地区Bにおいては、隣接する低層住宅地区との居住環境の調和を図るために、建築物の高さの制限を定める。 (5) かき又はさくの構造の制限 緑豊かで開放的な街並みを形成していくために、かき又はさくの構造などを土地利用に合わせ誘導していく。 <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>

地区整備計画	地区区分	名称	低層住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B
		面積	約7.1ha	約3.9ha	約0.6ha
	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) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	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) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (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。 (3) 隣地との境界線までの距離は1m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。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p>		
	建築物等の高さの最高限度		-	12m	15m
	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、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。）</p>		
	適用の除外		<p>1 建築物等に関する事項のうち「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用を除外する。</p> <p>2 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。</p> <p>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られたものについて、適用を除外する。</p>		

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由

花室西部地区の用途地域変更を行うとともに、魅力ある住宅地の創出と良好な市街地形成を図るため、本地区計画を定めるものである。