

研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画稲岡地区地区計画を次のように決定する。

名 称	稲岡地区地区計画	
位 置	つくば市稲岡，新牧田，下原及び梶内の各一部	
面 積	約 2 1 . 4 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は，都市計画道路1・3・2首都圏中央連絡自動車道線，3・2・29牛久土浦線(国道6号牛久土浦バイパス)，3・2・3学園西大通り線及び常磐自動車道に囲まれた地区であり，首都圏中央連絡自動車道つくば牛久インターチェンジから1km圏内に位置し，開発ポテンシャルが高くスプロールの可能性の高い地区である。</p> <p>本計画は，地区の特性を生かし，緑豊かな周辺環境との調和と保全を図りながら，地域の活性化や土地利用の方向性を確保し，適正な土地利用の誘導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 針	<p>本地区は，首都圏中央連絡自動車道を始めとする広域幹線道路網を生かし，広域的な拠点性のある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 商業業務・流通施設地区 広域的な拠点性のある流通業務施設や大規模な商業施設等を許容しつつ，周辺環境との調和を図り，緑豊かな商業業務・流通施設ゾーンを形成する。 2 沿道サービス地区 学園西大通り線沿道において，周辺環境に配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し，緑豊かな沿道施設ゾーンを形成する。
	地 区 施 設 の 整 備 方 針	<p>道路，公園，緑地その他の公共の用に供する空地が，環境の保全上，災害の防止上，通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置する。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 方 針	<p>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」，「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」，「建築物等の高さの最高限度」，「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」，「建築物の緑化率の最低限度」及び「垣又はさくの構造の制限」について定める。</p>
	そ の 他 の 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。 2 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。 3 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。

地区区分	名称	商業業務・流通施設地区	沿道サービス地区
	面積	約20.3ha	約1.1ha
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。	
		<ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号の一に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 2 事務所で床面積の合計が1,500㎡以内かつ2階以下のもの 3 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その他これらに類する運動施設 4 2以上の用途に供する建築物内に設けるゲームセンターで、その用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の床面積の合計の5%以下のもの 5 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6 学校、図書館その他これらに類するもの 7 病院又は診療所 8 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第二条第六項第一号に該当する営業に係るものを除く。） 9 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 10 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 11 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送業（同法第2条第6項の特別積合せ貨物自動車運送事業を除く）の用に供する施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車 	<ol style="list-style-type: none"> 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号の一に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (6) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 2 事務所で床面積の合計が500㎡以内かつ2階以下のもの 3 自動車修理工場 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの

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	<p>が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したもの</p> <p>12 貨物自動車運送事業法第2条第6項の特別積合せ貨物自動車運送事業の用に供する施設</p> <p>13 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したもの</p> <p>14 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。）第2条第3号に規定する特定流通業務施設</p> <p>15 物品販売業を営む店舗に併設する畜舎で、床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>16 自動車車庫</p> <p>17 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>18 前各号の建築物に附属するもの</p>		
		建築物等の容積率の最高限度	80%		
		建築物等の建ぺい率の最高限度	40%		
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	500㎡	
		壁面の位置の制限	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) 道路境界又は隣地境界までの距離は10mとする。	(1) 道路境界又は隣地境界までの距離は5mとする。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	門、塀及びさく、屋外広告物、装飾塔及び記念塔、自動販売機、機械式駐車場その他これらに類するものは設置してはならない。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上必要となる場合はこの限りでない。		
		建築物等の高さの最高限度	10mとする。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項(ハ)欄、(ニ)欄(1)）に適合する場合には、20mとする。		
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>1 つくば市景観条例（平成19年つくば市条例第31号）及びつくば市景観計画に適合しなければならない。</p> <p>2 茨城県屋外広告物条例（昭和49年茨城県条例第10号）に適合しなければならない。</p>		
		建築物の緑化率の最低限度	10%		
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地に面する垣又はさくの構造は、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</p> <p>(2) 地盤面からの高さ1.2m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>		
		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	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たものについて、適用を除外する。		

「区域は、計画図表示のとおり」

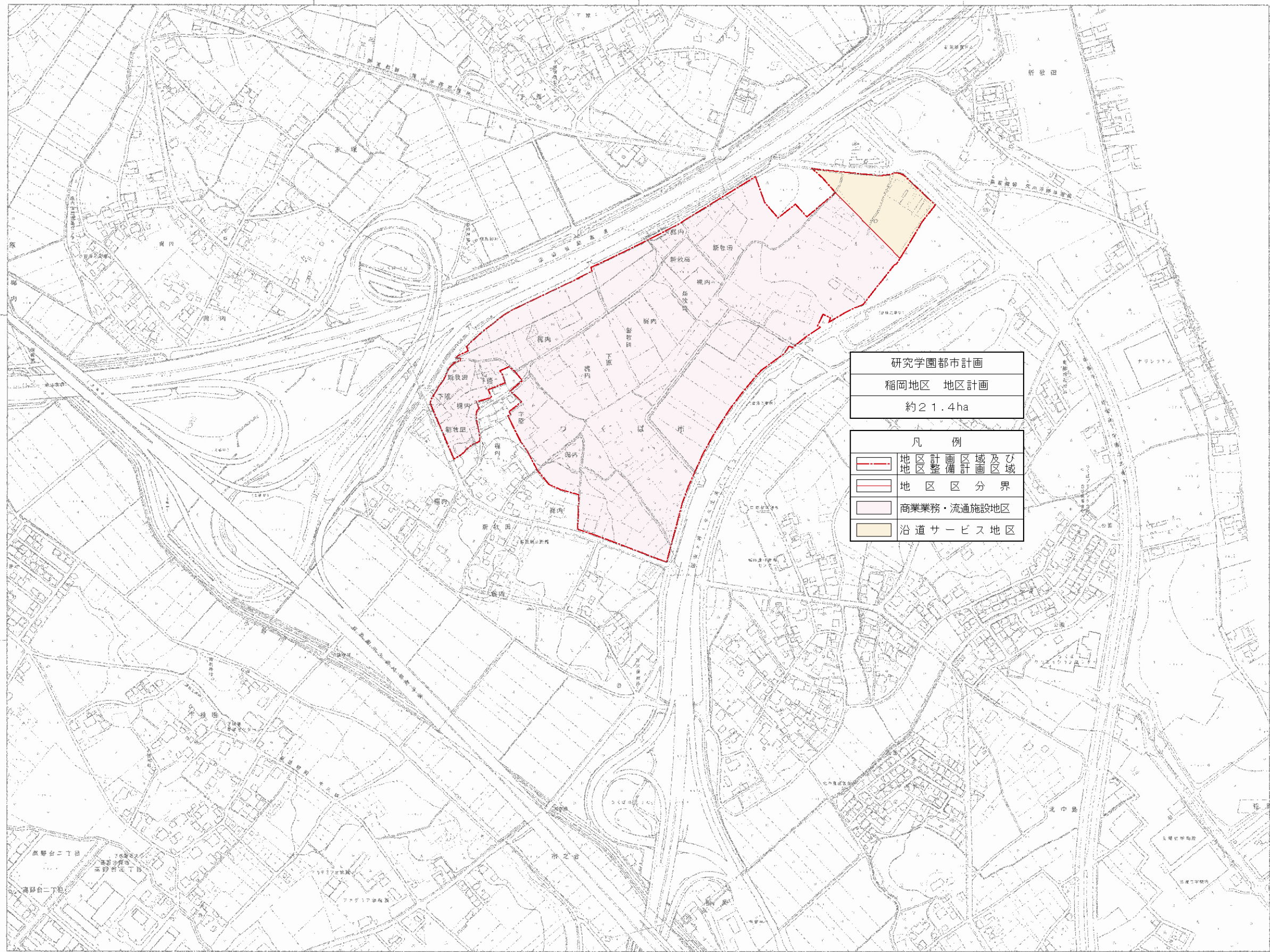
理由

首都圏中央連絡自動車道つくば牛久I.C及び国道6号牛久土浦バイパスに隣接する地区について、無秩序な市街化を抑制するとともに、地区の特性を生かした緑豊かな周辺環境との調和と保全を図りながら、地域の活性化や土地利用の方向性を確保し、適正な土地利用の誘導を図るために、本地区計画を定めるものである。

つくば市都市計画基本図

1:2,500

平成二十一年三月



研究学園都市計画
 稲岡地区 地区計画
 約21.4ha

凡例

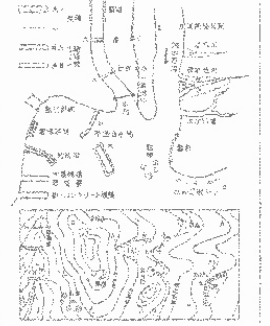
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区区分界
	商業業務・流通施設地区
	沿道サービス地区

記号

	主要道路	幅員12m以上
	一般道路	幅員6m以上
	歩道	幅員2m以上
	自転車道	幅員2m以上
	河川	幅員10m以上
	公園	面積1000㎡以上
	緑地	面積500㎡以上
	施設	各種施設
	境界	各種境界
	その他	各種記号

凡例 (continued)

	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線
	境界線	境界線



座標系は平成14年国土交通省告示第9号の告示による東京座標系
 投影は横メルカトル図法
 片断は0.5キロメートル間隔
 高さの基準は東京湾の平均海面
 等高線の間隔は2メートル

つくば市
 株式会社バスコ建設

平成20年測製

1. 平成17年11月撮影空中写真
 2. 平成19年12月現地調査

1:2,500



この測量成果は、国土院院長の助成を得て得たものである。
 (昭和三十九年19号 第161号)