

研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画竹園第四地区地区計画を次のように決定する。

名 称	竹園第四地区地区計画	
位 置	つくば市竹園三丁目の一部	
面 積	約5.1ha	
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、国家公務員宿舎や各研究・教育機関の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、商業施設や小学校、中学校、高等学校等の教育施設や近隣公園、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、国家公務員宿舎や研究・教育機関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、市が策定した研究学園地区まちづくりビジョンによるまちづくりの方針に基づき、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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>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ため、次の区域に区分し、適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 中高層住宅地区 研究学園都市の玄関口を印象付ける、都市的な景観を創出する中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 2 中低層住宅地区 隣接する近隣公園と一体的に豊かな空間を創出する、落ち着きある中低層の住宅地の形成を図る。
	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	<ol style="list-style-type: none"> 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、建築物等の高さの最高限度を定める。 2 研究学園地区の東の玄関口として相応しい、緑豊かで品格のある都市的な景観形成を図るため、建築物等の用途の制限、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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 緑空間のネットワークを形成するため、歩行者専用道路沿い、主要道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物の建築及び工作物の設置を制限し、樹木等により緑化するものとする。 特に、都市計画道路3・2・2号土浦学園線及び3・2・1号学園東大通り線沿いは、中高木を主体とした植栽帯を設けることにより緑の連続性の確保を図り、歩行者専用道路沿いは、既存の豊かな並木をいかした街並みの形成に努める。

- 3 歩行者専用道路に面する宅地は、歩行者専用道路から宅地（又は建築物）に直接出入りできるよう配慮した造成や建築計画とする。
- 4 緑豊かなまちなみを形成するため、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し、適切な維持管理に努める。
- 5 電線類の地中化を図るとともに、駐車場や受水槽、空調設備などを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。
- 6 良好な道路環境や交通安全を確保するため、土浦学園線及び学園東大通りには車両の出入口設置を禁止する。
- 7 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。
- 8 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。
- 9 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。

地区整備計画	地区区分	名称	中高層住宅地区	中低層住宅地区
		面積	約3.3ha	約1.8ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 戸建住宅（都市計画道路3・2・2号土浦学園線，及び都市計画道路3・2・1号学園東大通り線（以下「都市計画道路」という。）の道路境界線から30mの区域に限る。）		—
	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) 都市計画道路との境界線までの距離は、10mとする。</p> <p>(2) 道路（都市計画道路を除く）との境界線までの距離は、2mとする。ただし、道路（都市計画道路を除く）のすみ切り部分の境界線までの距離は、0.5mとする。</p> <p>(3) 隣地との境界線までの距離は、1.5mとする。</p> <p>2 前項各号の規定については、計画図に示す緑地帯の区域を除き、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、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	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、計画図に示す緑地帯の区域には、工作物（擁壁を除く。）を設置してはならない。ただし、防災上または環境保全上必要と認められるもの、緑化に寄与するものについては、この限りではない。		
	建築物等の高さの最高限度	45m	18m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、一の建築物は、その高さが31mを超える部分について、鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。</p> <p>2 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>		
	緑化率の最低限度	<p>緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 15%とする。</p> <p>(2) 計画図に示す緑地帯の区域には、緑化施設を設けることとする。ただし、通路部分についてはこの限りでない。</p>		

垣又はさくの構造の制限	<p>1 計画図に示す歩行者専用道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。</p> <p>(1) 生垣で高さ0.6m以下のもの</p> <p>(2) 敷地の境界線から2m以上後退して設けた生垣で高さ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、生垣で高さ1.2m以下とする。ただし、門柱はこの限りでない。</p>
適用の除外	<p>1 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは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の建築物等に関する事項に適合しない場合においては、当該建築物又はその敷地に対しては、当該建築物等の制限に関する事項は、適用しない。</p> <p>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改築、増築、修繕又は模様替は制限しない。</p> <p>3 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。</p>

「区域等は、計画図表示のとおり」

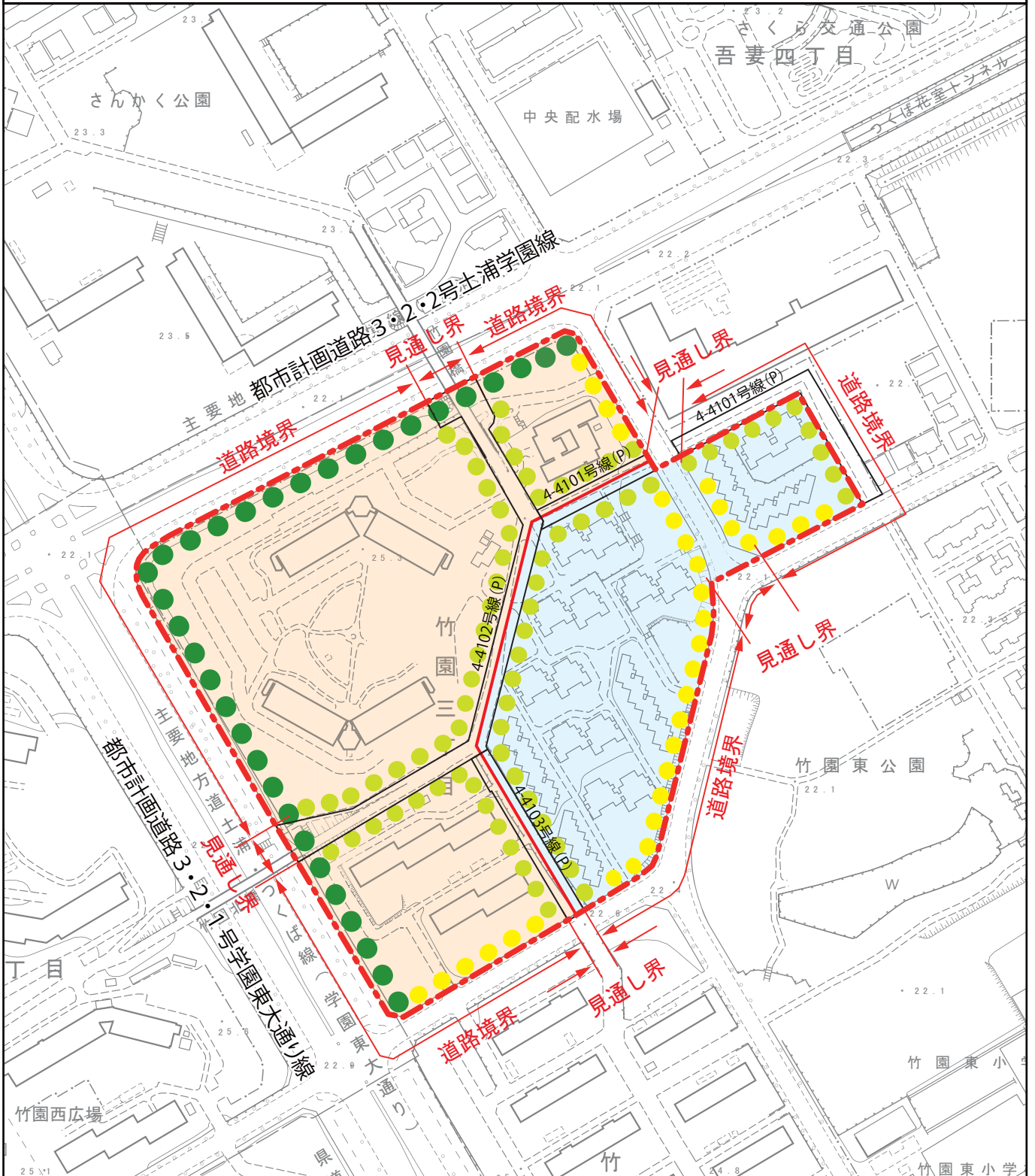
理 由

国家公務員宿舎等の廃止後においても、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 竹園第四地区地区計画 計画図

Scale 1/2,500

0 25 50 100 150m



	区域等	建築物等の制限
凡例	地区計画区域及び地区整備計画区域	緑地帯A (道路境界線から幅5m)
	地区区分界	緑地帯B (道路境界線から幅2m)
	中高層住宅地区	緑地帯C (道路境界線から幅1m)
	中低層住宅地区	