

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画つくば豊里の杜地区計画を次のように変更する。

名 称	つくば豊里の杜地区計画	
位 置	つくば市豊里の杜一丁目及び豊里の杜二丁目の各一部	
面 積	約31.9ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、筑波研究学園都市中心地区から北西約5.5kmの自然環境豊かな田園地帯に位置し、低層住宅を中心とした住宅団地として整備された区域である。</p> <p>このことから、本地区計画は、低層戸建住宅団地にふさわしい適正な制限を定め、さらに、地区内の緑化を推進することにより、良好な居住環境を形成するとともに周辺環境との調和を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>緑豊かで周辺環境と調和のとれた秩序ある良好な住宅市街地の形成を図るため、緑地の保全に配慮するとともに、地区を細区分し、それぞれに次の土地利用を定める。</p> <p>1 低層住宅地区 周辺環境と調和した、ゆとりと落ち着きのある低層戸建住宅地としての形成を図る。</p> <p>2 商業施設地区 地区住民の利便性の向上を図る商業施設の集積を主体とした土地利用の形成を図る。</p> <p>3 集合住宅地区 良質な集合住宅を主体とした住宅地としての形成を図る。</p>
	地区施設の 整備方針	<p>区画道路、街区公園、雨水調整機能を持つ緑地等の地区施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建ぺい率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠の制限 (8) 垣又はさくの構造の制限</p> <p>2 落ち着いた街並みを形成するため、建築物等の形態又は意匠については、美観及び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> <p>3 地域の自然との調和及び良好な市街地環境の維持・保全のために、敷地内の緑地の確保及びその保全を図ることとし、一部に協定緑地（敷地内において、道路境界又は隣地境界に面した緑地で計画図表示の区域をいう。以下この地区計画において「協定緑地」という。）を設ける。</p>

地 区 建 築 物 整 等 備 に 計 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	商業施設地区	集合住宅地区
		地区の面積	約 29.4ha	約 1.4ha	約 1.1ha
	建築物等	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。			
		建築物等の用途の制限	<p>1 住宅（長屋を除く。）</p> <p>2 住宅（長屋を除く。）で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 理髪店又は美容院</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75Kw以下のものに限り。）</p> <p>3 診療所</p> <p>4 地区集会所</p> <p>5 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>6 前各項に掲げる建築物に附属する物置その他これらに類するもの（自動車車庫で2階以上の部分にあるものを除く。）</p>	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅</p> <p>3 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</p> <p>4 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、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</p> <p>5 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</p> <p>6 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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</p> <p>7 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>8 診療所又は病院</p> <p>9 地区集会所</p> <p>10 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>11 前各項に掲げる建築物に附属する物置その他これらに類するもの（自動車車庫で2階以上の部分にあるものを除く。）</p>	<p>1 住宅</p> <p>2 共同住宅</p> <p>3 地区集会所</p> <p>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</p> <p>5 前各項に掲げる建築物に附属する物置その他これらに類するもの（自動車車庫で2階以上の部分にあるものを除く。）</p>
建築物の容積率の最高限度	100%			200%	
建築物の建ぺい率の最高限度	50%			60%	

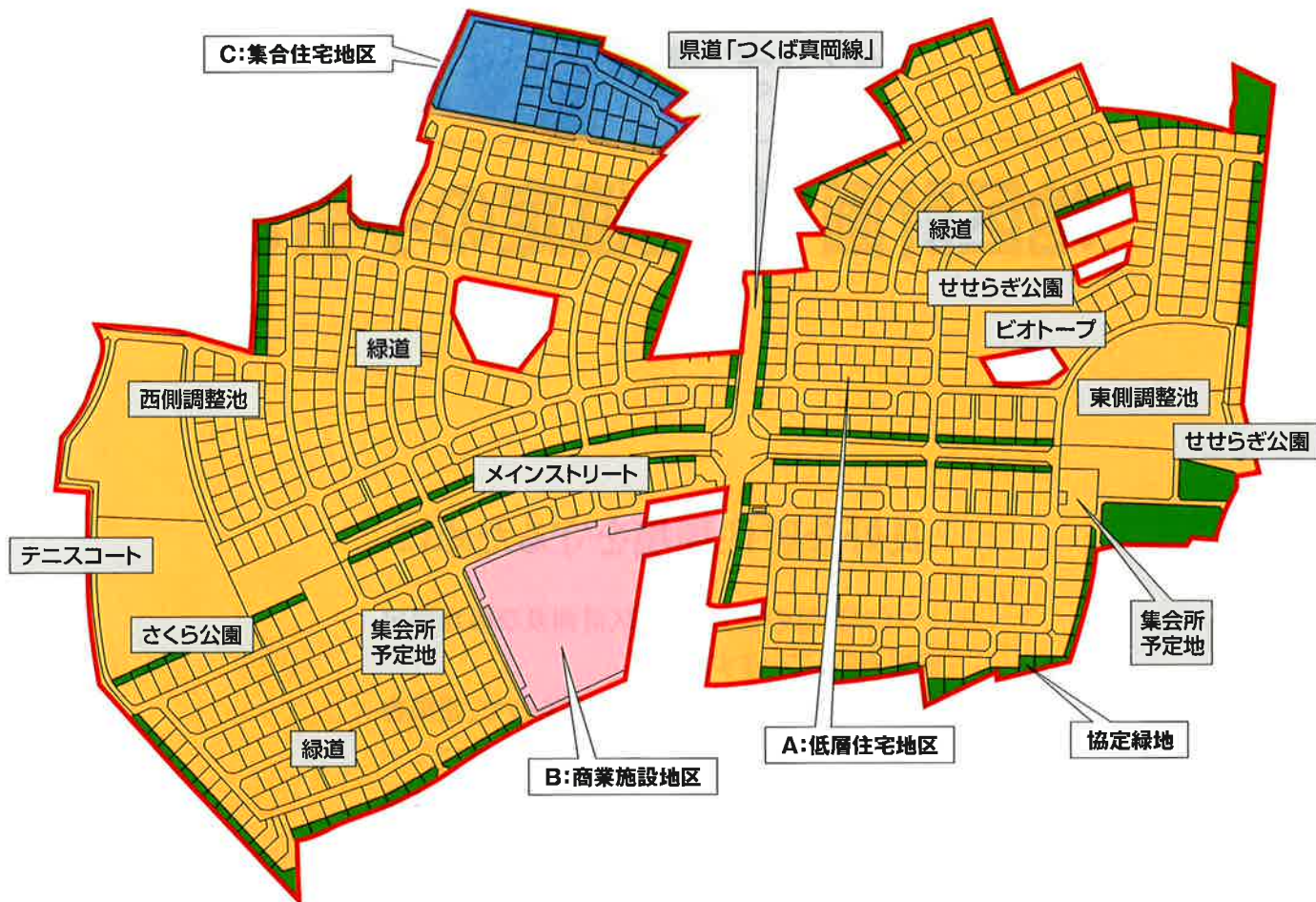
建築物の敷地面積の最低限度	2 0 0 m ²	
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は、次に掲げる限度以上とする。</p> <p>(1) 道路境界からの距離は1.5mとする。ただし、すみ切り部分については1mとする。</p> <p>(2) 隣地境界からの距離は1mとする。</p> <p>(3) 道路境界又は隣地境界に面した協定緑地の部分については、道路境界又は隣地境界から協定緑地の敷地側の境界までの距離（以下「協定緑地の幅」という。）とする。ただし、協定緑地の幅が前各号の距離に満たない場合においては、前各号の距離とする。</p> <p>2 前項第1号及び第2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) 外壁又はこれに代わる柱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、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であること。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物等の高さは、地盤面から10mを超えないこととし、かつ、階数は、地階を除き3以下とする。</p> <p>2 建築物等の各部分の高さは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の規定により第1種低層住居専用地域に適用される数値以下とする。</p>	<p>1 建築物等の高さは、地盤面から12mを超えないこととし、かつ、階数は、地階を除き4以下とする。</p> <p>2 建築物等の各部分の高さは、建築基準法第56条の規定により第1種中高層住居専用地域に適用される数値以下とする。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物については、総表示面積が2m²以下とし、かつ、高さが3mを超えない自家広告物等とする。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるとおりとする。ただし、門柱及び災害防止のため必要な行為については、この限りでない。</p> <p>(1) 地盤面からの高さ2.3m以下の生垣</p> <p>(2) 地盤面からの高さが1.2m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス（高さ0.6m以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等を基礎部分にすることができる。）で道路境界線から0.95m以上後退し、道路側に植栽を施したもの。</p> <p>2 隣地に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 地盤面からの高さ2.3m以下の生垣</p> <p>(2) 地盤面からの高さが1.2m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス（高さ0.6m以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等を基礎部分にすることができる。）</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 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は適用を除外する。</p>	
備考	区域及び地区の細区分は計画図表示のとおり	

地区計画の基準

1 「つくば豊里の杜」地区計画

地区計画は、都市計画法に基づく計画で、地区内に住まれる方全員が、守っていく街づくりのルールです。これにより、美しい街並や建築物の秩序が保たれます。地区計画区域は、豊里の杜全体が対象となっています。

計画図



地区計画区域

つくば豊里の杜地区計画を適用する区域を示します。

A:低層住宅地区

周辺環境と調和した、ゆとりと落ち着きのある低層戸建住宅地の形成を図る地区です。

B:商業施設地区

地区住民の利便性を図るスーパーや店舗など商業施設の形成を主体とした土地利用を図る地区です。

C:集合住宅地区

良質な集合住宅を主体とした住宅地の形成を図る地区です。

協定緑地

敷地内においてあらかじめ計画的に自然林を残した緑地であり、緑地としての保全を図る敷地の部分を示します。
 ※協定緑地の緑化の扱いは、「緑地協定」に定めております。