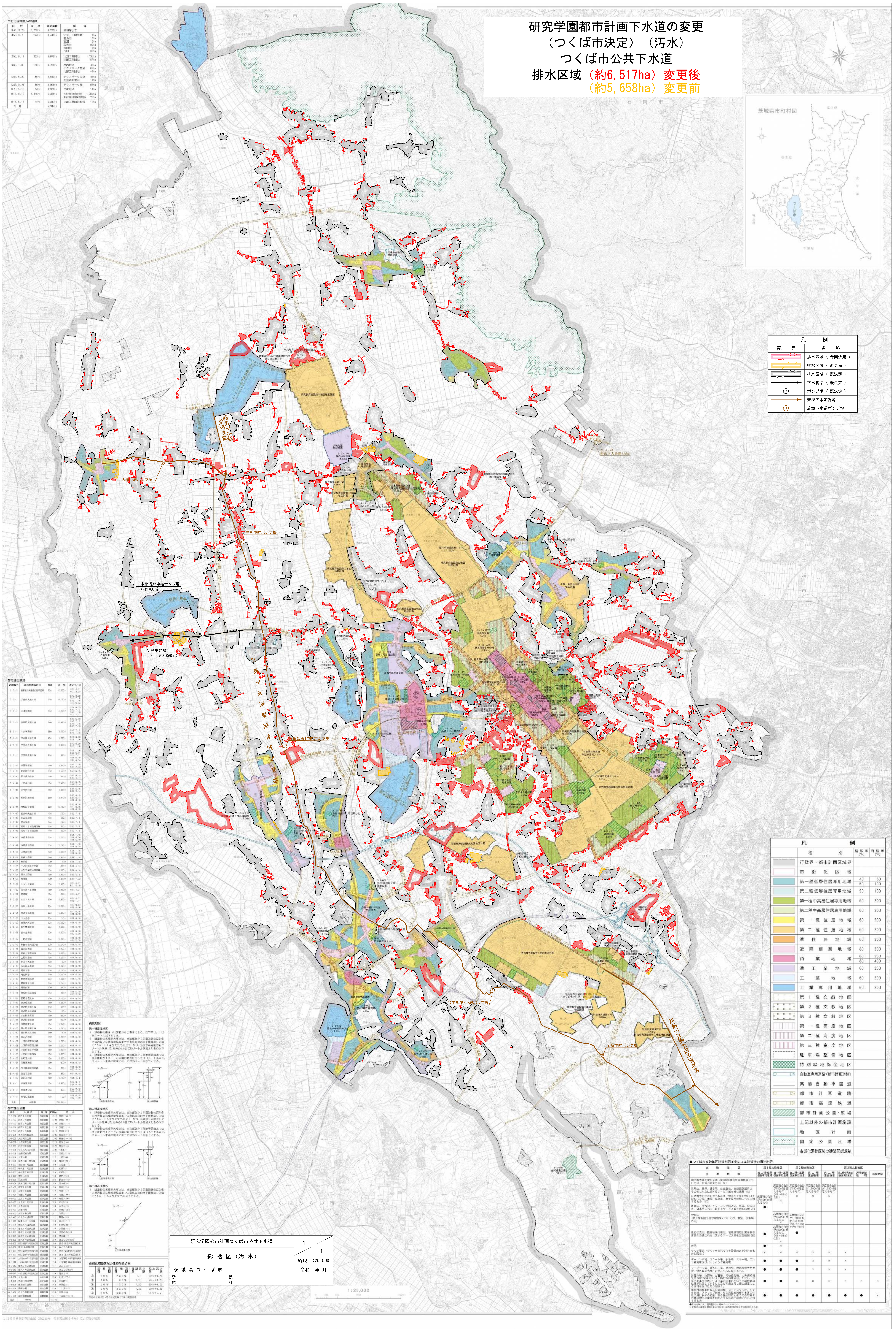
研究学園都市計画下水道の変更
（つくば市決定）（汚水）
つくば市公共下水道
排水区域（約6,517ha）変更後
（約5,658ha）変更前



市街化区域編入の経緯

日付	面積	累計面積	備考
S48.12.28	3,299ha	3,299ha	当初線引き
S53.9.1	144ha	3,443ha	北条、日向団地 1ha 鶴島台 5ha 三沼 3ha 栄光台 90ha 谷田部 7ha 六日 38ha
S56.6.11	232ha	3,675ha	北部工業団地 130ha 西部工業団地 102ha
S60.1.30	110ha	3,785ha	酒西地区 43ha テクノパーク豊里 69ha 北部工業団地 −2ha
S61.6.30	55ha	3,840ha	テクノパーク大穂 41ha 花室西部地区 14ha
S62.9.24	66ha	3,906ha	テクノパーク桜 66ha
H1.5.18	14ha	3,920ha	台町地区 14ha
H11.6.10	1,415ha	5,335ha	常磐新線沿線開発地区 1,387ha 常磐新線沿線開発関連地区 28ha
H16.5.17	12ha	5,347ha	北部工業団地拡張 12ha
合計		5,347ha	

凡例

記号	名称
	排水区域（今回決定）
	排水区域（変更前）
	排水区域（既決定）
	下水管渠（既決定）
Ⓟ	ポンプ場（既決定）
	流域下水道幹線
Ⓟ	流域下水道ポンプ場

凡例

種別	建蔽率(%)	容積率(%)
行政界・都市計画区域界		
市街化区域		
第一種低層住居専用地域	40 50	80 100
第二種低層住居専用地域	50	100
第一種中高層住居専用地域	60	200
第二種中高層住居専用地域	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80 80	200 400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
第1種文教地区		
第2種文教地区		
第3種文教地区		
第一種高度地区		
第二種高度地区		
第三種高度地区		
駐車場整備地区		
特別緑地保全地区		
自動車専用道路（都市計画道路）		
高速自動車国道		
都市計画道路		
都市高速鉄道		
都市計画公園・広場		
上記以外の都市計画施設		
地区計画		
国定公園区域		
市街化調整区域の建築形態規制		

■つくば市文教地区建築制限条例による建築物の用途制限

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			
用途地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域（研究学園地区）	近隣商業地域	商業地域
物品販売業を営む店舗（第2種低層住居専用地域については、日用品販売のみ）※1	床面積の合計が150㎡を超えるもの ●	床面積の合計が150㎡を超えるもの（※1〜※5の合計）×	床面積の合計が500㎡を超えるもの ×	床面積の合計が1,500㎡を超えるもの ×	床面積の合計が1,500㎡を超えるもの ×			
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 ※2								
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 ※3								
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 ※4								
飲食店（第2種低層住居専用地域については、食堂、喫茶店のみ）		床面積の合計が150㎡を超えるもの ×	床面積の合計が1,500㎡を超えるもの（※1、※2、※3を含む合計）×					
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 ※5	●	床面積の合計が150㎡を超えるもの（※1〜※5の合計）×	●					
劇院	●	×						
サウナ業店（サウナ室又はサウナ設備のみを設けるものに限る。）	×	×	×	×	×	×		
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	●	●	●	×	×	×		
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	●	●	●	×	×	×		
営業用倉庫、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場又は令第130条の2の2に掲げる処理施設。ただし、法第51条本文の規定により都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの及び同条ただし書の規定による許可を受けたものを除く。	●	●	×	×	×	×	×	×
観覧場、旅館業法に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	●	●	●	●	●	●	●	×

●用途地域により建築基準法で規制されているもの
×文教地区建築制限条例により用途地域の制限に加えて規制されるもの

高度地区

第一種高度地区
1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は18メートル以下とする。
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。
3 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が1メートル未満の範囲にあっては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあっては15メートル以下とする。

第二種高度地区
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。
2 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が1メートル未満の範囲にあっては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあっては15メートル以下とする。

第三種高度地区
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。

市街化調整区域の建築形態規制

	建蔽率制限	容積率制限	道路高さ制限	隣地高さ制限
①	60%	200%	1.5	20m+1.25
②	40%	80%	1.25	20m+1.25
③	50%	100%	1.25	20m+1.25
④	60%	200%	1.25	20m+1.25
⑤	70%	300%	1.5	31m+2.5

※⑤の区域は①〜④の区域を除く市街化調整区域

研究学園都市計画つくば市公共下水道			1/1
総括図（汚水）			縮尺 1:25,000
茨城県つくば市			令和 年 月
承認		設計	

1:25,000

1:10000都市計画図（助言番号 令6関公第8-4号）により縮小編集