

研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画吾妻第四地区地区計画を次のように決定する。

名 称	吾妻第四地区地区計画
位 置	つくば市吾妻二丁目の一部
面 積	約6.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、筑波研究学園都市研究学園地区の中心部に位置した区域である。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業及び土地区画整理事業により整備され、国家公務員宿舎を中心とする公的機関の住宅に加え商業施設、業務施設、文化施設等多様な都市機能が集積し、豊かな緑とゆとりある空間が確保された良好な都市環境が形成されている。</p> <p>このため、市のまちづくりの方針に基づき、駅に近接した地区特性をふまえ、筑波研究学園都市の研究成果や人材の集積をいかした交流の場や最先端技術の社会実装の場となるイノベーション拠点の形成など、市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図りつつ、これまでに培われた緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、魅力ある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>1 イノベーション拠点地区 駅に近接した街区に、研究機関、スタートアップ企業、ベンチャー企業、その他業務施設などを誘導し、つくばならではの最先端の科学技術が交流するイノベーション拠点の形成を図る。</p> <p>2 スマート街区地区 街並みに配慮した、地域住民の生活を支援する生活利便施設や中高層住宅を誘導し、最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるような緑豊かな市街地の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>筑波研究学園都市建設により整備された道路、公園の適切な維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>1 ゆとりある良好な都市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について定める。</p> <p>2 研究学園地区の中心部としてふさわしい、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、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>
	<p>その他 当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>1 緑空間のネットワークを形成するため、幹線道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物・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・1・7号学園中央通り線沿いは中高木を主体とした植栽帯を設けるものとし、緑の連続性の確保を図る。また、歩行者専用道路沿いは豊かな緑空間をいかした街並みの形成に努める。</p> <p>2 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。特に、商業・業務系の土地利用にあたっては、店舗や施設が歩行者専用道路に顔を向けた配置とするほか、オープンカフェなどのにぎわい創出に資する活用を図る。</p> <p>3 敷地外周の壁面後退部分及びかき又はさくは緑化し、適切な維持管理に努める。</p> <p>4 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</p> <p>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及び歩行者専用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。</p> <p>6 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及び配置とするよう努める。</p> <p>7 良好な道路環境や交通安全を確保するため、歩道付きの道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</p> <p>8 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。</p>

地区区分		名称	イノベーション拠点地区	スマート街区地区	
		面積	約1.2ha	約5.2ha	
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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 畜舎（ただし、研究目的又は動物病院、ペットショップの類を除く）	(1) 戸建住宅（都市計画道路3・1・7号学園中央通り線の道路境界線から30mの区域に限る。） (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 畜舎（ただし、研究目的又は動物病院、ペットショップの類を除く）	
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	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3・1・7号学園中央通りとの境界線までの距離は5mとする。 (2) 道路（都市計画道路3・1・7号学園中央通り線を除く。）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3・1・7号学園中央通り線を除く。）のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (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、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いずれかに該当する場合は、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>		
		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、市の施策に関連し設置するものについては、この限りではない。		
		建築物等の高さの制限	—	45m	
		建築物の形態又は意匠の制限	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。ただし、市の施策に関連し設置するものについてはこの限りではない。		
		緑化率の最低限度	緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 15%とする。 (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、必要最低限の通路又は市の施策に関連し設置するものについては、この限りでない。		
		かき又はさくの構造の制限	—	<p>道路、公園に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。ただし、門柱又は市の施策に関連し設置するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣で高さ1.2m以下のもの (2) 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。）で、これに沿って植栽を施し、高さ1.2m以下のもの</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

緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。