研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画吾妻一丁目16街区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>吾妻一丁目16街区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>つくば市吾妻一丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約１．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は，筑波研究学園都市の中心部に近接し，国家公務員宿舎を中心とする公的機関の中高層住宅が集積する地域に位置する。周辺地域一帯は新住宅市街地開発事業により整備され，豊かな緑とゆとりある空間が確保された中高層の良好な住環境が形成されている。これらの住宅は更新の時期を迎えつつあるとともに，国家公務員宿舎の廃止が行なわれるなど，今後，地域の姿が大きく変貌することが予想される。
このため，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，魅力ある都市環境の形成を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td>筑波研究学園都市の中心地にふさわしい，中高層の住宅を中心とした，緑と調和し落ち着きと風格のある住宅市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備方針</td><td>筑波研究学園都市建設により整備された公園の適切な維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備方針</td><td>緑を取り入れた落ち着きと風格のある景観形成と，歩行者専用道路の回遊性を高める親しみやすい空間形成を図るため，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。</td></tr>
<tr><td>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>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　敷地外周の壁面後退部分は，緑化及び適切な維持管理に努める。
３　歩行者専用道路沿いは，極力歩行者用出入口を設けるとともに，高い柵や閉鎖的なつくりを避け，にぎわいと心地よい歩行空間の形成に努める。
４　駐車場や受水槽，空調設備などを道路・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。
５　都市計画道路3･2･1号学園東大通り線及び3･1･7号学園中央通り線沿いは，車両の出入口の設置を抑制する。
６　特に都市計画道路3･2･1号学園東大通り線沿いは，植栽帯を設けグリーンベルトの連続性の確保に努める。また，高い直擁壁の設置を避けるとともに，建築物等の位置や形態意匠，色彩等に配慮し，街路樹の緑と調和した風格ある沿道景観の形成に努める。
７　地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等の制限に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td>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。
(1) 都市計画道路3･2･1号学園東大通り線及び3･1･7号学園中央通り線（以下，「主要幹線道路」という。）との境界線までの距離は２ｍとする。
(2) 主要幹線道路以外の道路（以下「その他の道路」という。）及び時の公園との境界線までの距離は，地盤面からの建築物の高さが８ｍ以下の部分は１ｍ，８ｍを超える部分は２ｍとする。
(3) 主要幹線道路のすみ切り部分の境界線までの距離は１ｍとする。
(4) その他の道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5ｍとする。
(5) 隣地（時の公園を除く）との境界線までの距離は１ｍとする。
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一に該当する場合は，この限りでない。
(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，床面積の合計が５㎡以内で，かつ軒の高さが，歩行者専用道路及び時の公園との境界線においては1.2ｍ以下，その他の境界線においては2.3ｍ以下であること。</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td>歩行者専用道路及び時の公園の境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の区域には，高さ1.2ｍを超える工作物（垣又はさく，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については，この限りではない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td>都市計画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。
(1) 高さ0.6ｍ以下のもの
(2) 高さ1.2ｍ以下かつ勾配75度以下のもの
(3) 道路境界線から，擁壁の高さに0.25を乗じて得られた値以上（その値が0.5ｍ未満の場合は0.5ｍ以上）の距離を後退し，後退した部分，または擁壁の壁面に植栽を施したもの</td></tr>
<tr><td>緑化率の最低限度</td><td>１０％</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>道路及び時の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，門柱はこの限りでない。
(1) 生垣
(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たもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">適用の除外</td><td>建築物等に関する事項の規定に関して，以下の要件に該当する場合は適用を除外する
(1) 本地区計画に係る都市計画の決定の際，現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用するもの
(2) 本地区計画に係る都市計画の決定の際，現に存する建築物等で，これらの規定に適合しない部分を有する建築物等において，適合しない部分を増加させない範囲で新築，改築，増築，修繕，又は模様替を行なうもの
(3) 市長が公益上必要な建築物等でやむを得ないと認めたもの</td></tr>
</table>

「区域及び地区施設の配置は，計画図表示のとおり」

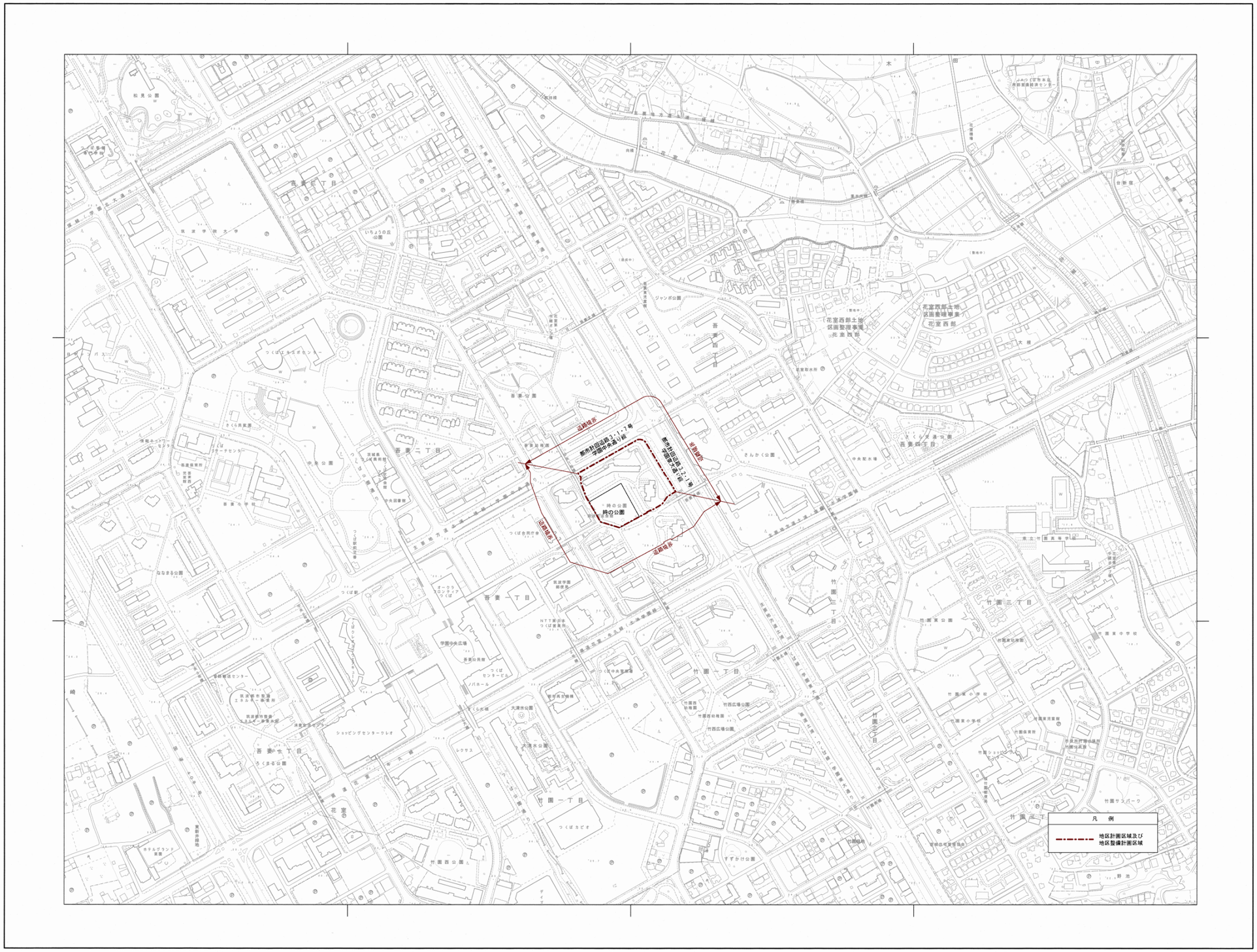
理　　由

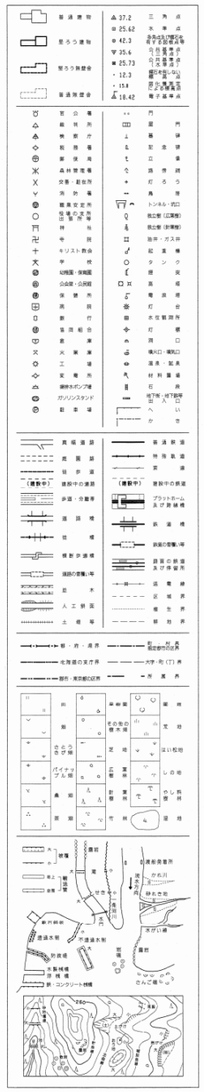
国家公務員宿舎の廃止に伴い，筑波研究学園都市における緑豊かなゆとりある都市環境を継承し，良好な住宅市街地の形成を図るため，本案のとおり地区計画の決定を行うものである。

つくば市都市計画基本図

1:2, 500

平成二十一年三月





座標系は平成１４年国土交通省告示
第９号の規定による第Ⅸ座標系
投影は横メルカトル図法
方眼は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

株式会社パスコ調製

平成２０年測量

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

0　100　200　300　400　500（m）

この測量成果は、国土地理院長の助言を得て得たものである。
(助言番号)平１９関公　第１６１号