

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画吾妻第一地区地区計画を次のように変更する。

名 称	吾妻第一地区地区計画	
位 置	つくば市吾妻三丁目の一部	
面 積	約 2. 4 h a	
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近接した区域である。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、研究学園都市の主要な都市機能や国家公務員宿舎を中心とする公的機関の住宅が多く集積し、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>このため、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、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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	公園や街路樹と一体となった地区内の豊かな緑地をいかし、中低層の住宅を中心とした、緑豊かで落ち着きある住宅市街地の形成を図るとともに、補助幹線道路沿道は周囲と調和した商業業務施設の誘導を図る。
	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、公園の適切な維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 中低層住宅を中心とした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、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 2 緑のある街並みを形成するため、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
	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 緑空間のネットワークを形成するため、補助幹線道路の緑地状歩道に面した緑地帯を設け、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。 2 街路樹のある道路沿いは、豊かな並木を活かした街並みの形成に努める。 3 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。 4 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 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。 7 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	建築物等の制限に関する事項	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) 道路との境界線までの距離は、2mとする。</p> <p>(2) 隣地との境界線までの距離は、1.5mとする。</p> <p>(3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は、0.5m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	18m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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) 20%</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	道路及び計画図に示す緑地帯に面する垣又はさくの構造は、生垣で高さ1.2m以下のものとする。ただし、門柱はこの限りでない。
		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>

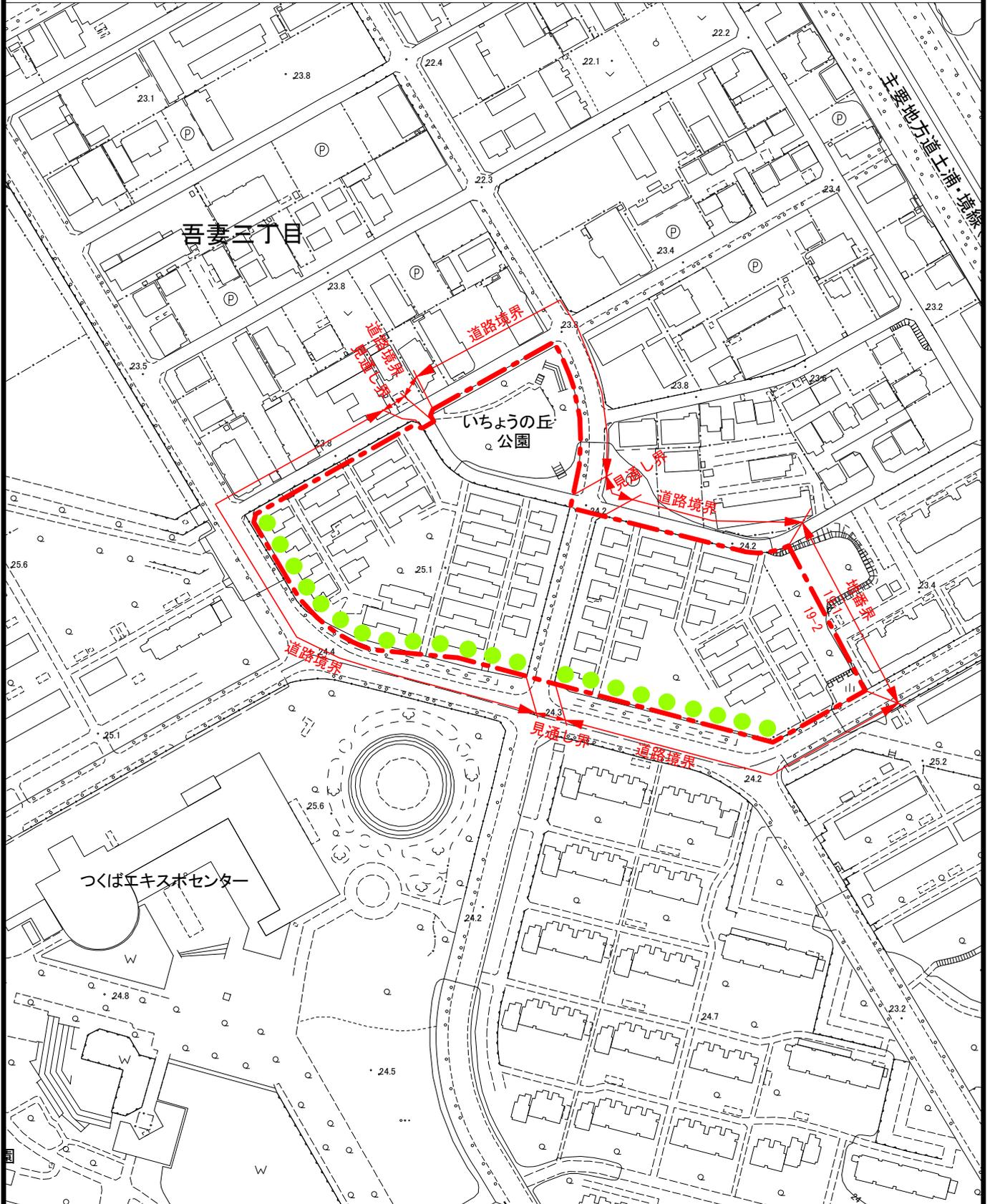
「区域等は、計画図表示のとおり」

理由

区域の変更後においても、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変更を行うものである。

研究学園都市計画
吾妻第一地区地区計画 計画図

Scale 1/2,500



凡例	区域等	建築物等の制限	
		地区計画区域及び地区整備計画区域	