研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画北条中台地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		北条中台地区地区計画
位　　置		つくば市北条、平沢の各一部
面　　積		約17.7ha
地区計画の目標		本地区は、北条市街地に隣接し、低層住宅を中心とした住宅団地として整備が予定された区域であるとともに、つくば市都市計画マスタープラン2015により位置づけられた筑波山観光・レクリエーションエリア内に位置している。 本地区計画は、地区の立地特性を活かし、ゆとりと落ち着きのある住宅地の形成や、地区住民の利便性の向上を図る施設及び筑波山観光・レクリエーションエリアに寄与する施設の集積等により、筑波コミュニティの活性化を目指すとともに、地区内の適切な土地利用を誘導し、周辺環境との調和を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区の立地特性に配慮し、緑豊かで周辺環境と調和のとれた秩序ある良好な居住環境の形成を図るため、次のように地区を区分し、適切な土地利用の誘導を図る。 1　A地区：ゆとりと落ち着きのある低層戸建住宅地や地区住民の利便性の向上を図る施設の集積を主体とした土地利用の形成を図る。 2　B地区：北条市街地に隣接し、地区内幹線道路の沿道に農業体験型の観光施設や環境に配慮した農産物の加工施設等を誘導し、低層住宅地と共存した土地利用の形成を図る。
	地区施設の整備方針	本地区では、調整池や公園が暫定整備となっているため、区域内の開発と同時に、あるいは開発に先だって、計画的な誘導整備を図る。 また、本地区には、地区幹線道路として市道1-2962号線及び1-2963号線が配置されているが、それ以外の街区道路、公園及び給排水施設等については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、開発行為を行う際に開発事業者自らが都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき適正に配置し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	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、建築物等に関する以下の制限を定める。 (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) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物等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) かき又はさくの構造の制限

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備方針	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・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。
	その他の地区開発及び保全に関する当該地区整備方針	1　敷地に現存する樹林地、草地等については極力保全・活用することに努め、壁面の位置の制限で生み出される空地やその他の空地部分についても、緑化を図っていくものとする。 2　これらの緑地や植栽地の部分については、適切な維持管理を行っていくものとする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模			公園：１ヵ所 調整池：２ヵ所	
	建築物等に関する事項	地区区分	名称	A地区	B地区
			面積	約15.4ha	約2.3ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1　住宅 2　住宅で延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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。） (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。） (2)　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以下のものに限る。） 3　共同住宅、寄宿舎又は下宿 4　学校、図書館その他これらに類するもの 5　老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 6　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7　公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第６項第１号に該当する営業に係るものを除く。） 8　病院又は診療所 9　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 10　地区集会所 11　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (1)　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 (2)　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 (3)　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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） (4)　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） (5)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (6)　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	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1　住宅 2　住宅で延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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。） (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。） (2)　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以下のものに限る。） 3　共同住宅、寄宿舎又は下宿 4　学校、図書館その他これらに類するもの 5　老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 6　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7　公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第６項第１号に該当する営業に係るものを除く。） 8　病院又は診療所 9　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 10　地区集会所 11　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (1)　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 (2)　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 (3)　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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） (4)　自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） (5)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (6)　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

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	12　自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13　前各項に掲げる建築物に附属するもの（自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの、自動車車庫で２階以上の部分にあるもの及び床面積の合計が15㎡を超える畜舎を除く。）	12　自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13　農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（原動機を使用する作業場の床面積が150㎡を超えるものを除く。） 14　農業の生産資材の貯蔵に供するもの 15　地域で生産された農産物を主な原料とする工場（原動機を使用する作業場の床面積が150㎡を超えるものを除く。） 16　前各項に掲げる建築物に附属するもの（自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの、自動車車庫で２階以上の部分にあるもの及び床面積の合計が15㎡を超える畜舎を除く。）
		建築物の容積率の最高限度	１００％	
		建築物の建蔽率の最高限度	５０％	
		建築物等の敷地面積の最低限度	３００㎡	
		壁面の位置の制限	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)　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。 (2)　隣地境界からの距離は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いずれかに該当する場合は、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、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。	
		建築物等の高さの最高限度	1　10m ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第４第１項(は)欄及び(に)欄(１)の基準を満足する建築物については、15mとする。 2　建築物等の各部分の高さは、建築基準法第56条の規定により第一種低層住居専用地域に適用される数値以下とする。	
		かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界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ものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1)　生垣 (2)　地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。）	
	適用の除外		1　北条中台地区地区計画の都市計画決定の告示の際、地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕又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に適合しない場合においては、当該地区整備計画は適用しない。 2　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。 3　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増築、修繕又は模様替は制限しない。 4　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、適用を除外する。	

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理　　由

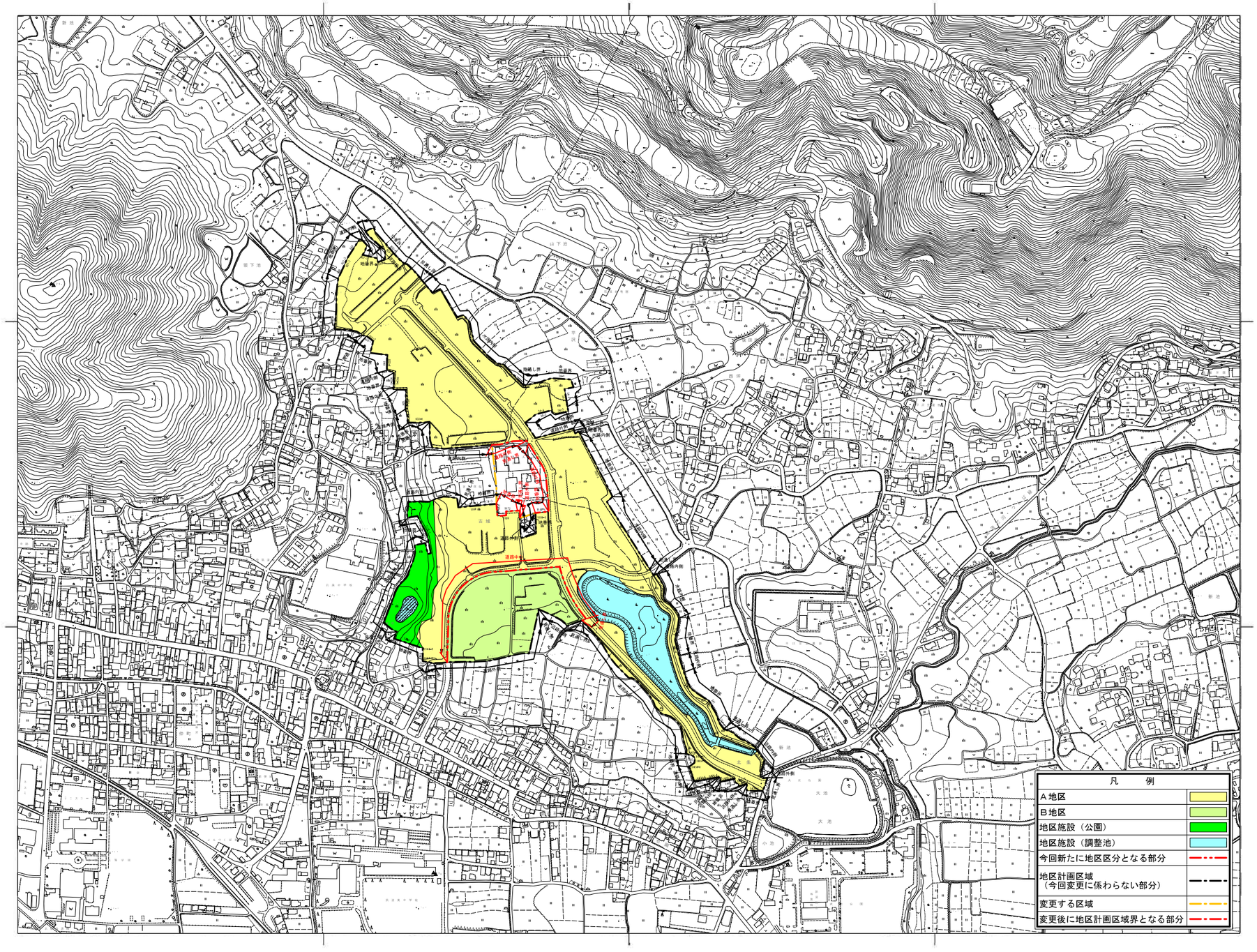
つくば市都市計画マスタープラン2015に示された、筑波山観光・レクリエーションエリアの充実と筑波コミュニティの活性化を目指すとともに、適切な土地活用を図るため、本地区計画に地区区分を追加し、新たに建築できる用途を設定するとともに、区域の一部を除外するものである。

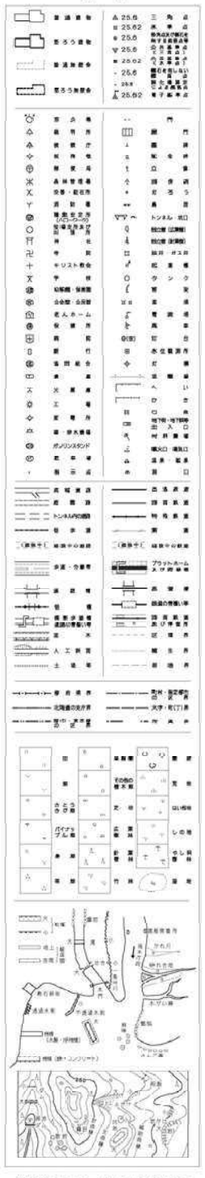
つくば市都市計画基本図

北条中台地区地区計画　計画図

1:2, 500

平成二十六年二月





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

平成２０年測量
平成２５年修正

1. 平成１７年１１月撮影空中写真
2. 平成１９年１２月現地調査
3. 平成２４年　３月撮影空中写真
4. 平成２６年１０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受けて得たものである。
（助言番号）平２５ 関公 第３１２号

つくば市

株式会社パスコ調製