

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画葛城地区地区計画を次のように変更する。

名 称	葛城地区地区計画
位 置	つくば市遠東，下平塚，葛城根崎，苅間，西岡，西大橋，西平塚，東平塚及び面野井の各一部
面 積	約484.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は，つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである葛城一体型特定土地区画整理事業区域内の地区である。</p> <p>この地区には，つくばエクスプレス研究学園駅をはじめ，都市計画道路3・3・14号境松西平塚線，3・2・37号西平塚高野線，3・2・40号新都市中央通り線等が整備され，交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。</p> <p>本計画は，「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指すつくばエクスプレス沿線開発地域の一つとして，事業施行後の市街化を計画的に誘導し，地区の立地特性を活かした商業・業務施設，公益施設，住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と，将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区の立地特性を活かし，研究学園駅を中心とした拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりを進めるとともに，周辺の田園地域との調和にも配慮しつつ，次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務A地区 駅周辺に大・中規模な店舗や事務所及びこれらを併設した集合住宅等を誘導し，賑わいのある地区生活拠点の形成を図る。 2 商業業務B地区 駅周辺に小規模な店舗や事務所及びこれらを併設した集合住宅等を誘導し，賑わいのある地区生活拠点の形成を図る。 3 誘致施設A地区 研究所，研究開発型工場，事業所，その他商業業務施設など環境に配慮した施設を誘導し，緑豊かな研究・業務・商業ゾーンの形成を図る。 4 誘致施設B地区 大・中規模な商業業務等の施設を誘導し，駅周辺の商業業務地区との連続性を保ち，賑わいのある拠点形成を図る。 5 沿道サービス地区 3・3・14号境松西平塚線，3・2・37号西平塚高野線，3・2・40号新都市中央通り線の幹線道路沿いに，街並みに配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し，緑豊かな沿道施設ゾーンを形成する。 6 一般住宅地区 戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る。 7 沿道住宅地区 幹線道路，補助幹線道路，鉄道等の沿道部に，街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や商業業務施設等を誘導し，緑豊かな住商共存ゾーンを形成する。 8 大街区住宅地区 街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や店舗・事務所等を誘導し，緑豊かな大街区ゾーンを形成する。 9 共同住宅地区 街並みに配慮した低層や中高層の共同住宅を誘導し，緑豊かでゆとりある共同住宅ゾーンの形成を図る。 10 緑地保全型A地区及び緑地保全型B地区 敷地内に現存する樹林地，草地等を保全し，良好な都市環境を保全していく緑地保全地区や市民に公開し憩いの場となる市民緑地とするなど，地域の緑地資産の保全を図る。 樹林地，草地等の消失その他やむを得ない事情により，敷地を緑地以外に利用する場合においても，緑地の維持・保全を図っていくものとする。

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、コミュニティ道路、歩行者専用道路、公園、緑地等については、その機能の維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	<p>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、「建築物等の用途の制限」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「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」及び「かき又はさくの構造の制限」について定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 建築物の不適切な用途の混在化を防止し、土地利用の方針で目指す市街地像を誘導する。</p> <p>(2) 建築物の建ぺい率の最高限度 緑地保全型B地区において建ぺい率の最高限度を定めることにより、緑地保全条件との整合を図り、良好な緑地資産を保全していく。</p> <p>(3) 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止し、土地利用に適した敷地規模を誘導することにより、良好な市街地環境を形成する。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限 商業地における回遊性の向上や買物空間の充実を図り、幹線道路等の沿道部におけるゆとりあるまちなみ景観を誘導し、また住宅地における建て詰まりを防止した緑豊かなまちなみを誘導していくために、道路や隣地境界に沿って建築物の壁面の位置を後退させ空地を確保する。</p> <p>(5) 建築物等の高さの最高限度 大街区住宅地区や緑地保全型地区においては、近接する住宅地との環境の調和を図るために、建築物の高さの制限を定める。</p> <p>(6) かき又はさくの構造の制限 緑豊かで開放的なまちなみを形成していくために、かき又はさくの素材、構造、設置位置などを土地利用に合わせ誘導していく。</p> <p>2 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。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 つくばエクスプレス沿線開発地域では、開発地区ごとに30%以上の緑被率確保を目指しており、開発地区敷地内に現存する樹林地、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。</p> <p>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。</p> <p>3 誘致施設地区では、空調設備の室外機等の屋外設備機器や駐車場を道路に面して設置する場合、植栽等により修景を図るものとする。</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	名称	商業業務A地区	商業業務B地区	誘致施設A地区	誘致施設B地区	沿道サービス地区
		面積	約24.4ha	約9.6ha	約141.2ha	約16.9ha	約23.9ha	
	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（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。） (2) 都市計画道路3・3・51号葛城駅前広場線（これに面する歩行者専用道路も含む。）に面する1階部分を共同住宅の用に供するもの（管理人室、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものに供する部分を除く。） (3) 共同住宅で、住戸専用面積が25㎡以下の住戸の戸数が全体戸数の過半を占めるもの (4) 寄宿舎又は下宿 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの（都市計画道路3・3・51号葛城駅前広場線（これに面する歩行者専用道路も含む。）又は都市高速鉄道つくばエクスプレス（これに面する道路及び歩行者専用道路も含む。）に面する部分に限る。） (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、専ら異性を同伴する客の休憩のように供する施設、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 (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 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 (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 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 (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (5) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、専ら異性を同伴する客の休憩のように供する施設、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	(1) 住宅 (2) 共同住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） (3) 下宿			
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	200㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	
	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) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (1) 都市計画施設である道路（以下「都市計画道路」という。）との境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路（以下「その他道路」という。）との境界線までの距離は2mとする。 (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。 (4) 隣地との境界線までの距離は2mとする。 (1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5m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、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	—	—	—	—	—	—	
	垣又はさくの構造の制限	—	—	道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一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。） (3) 前各号以外の構造で、壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの			(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。）	
	土地の利用に関する事項	—	—	—	—	—	—	
	適用の除外	1 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の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。 2 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。 3 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、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	名称	一般住宅地区	沿道住宅地区	大街区住宅地区	共同住宅地区	緑地保全型A地区	緑地保全型B地区
		面積		約162.1ha	約81.8ha	約20.1ha	約1.7ha	約2.0ha	約1.0ha
	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) 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 (2) 工場(パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))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っては, その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。)を除く。 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 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 (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 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(共同住宅の2階以下の部分を当該用途に供するものを除く。)	—	(1) 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 (2) 工場(パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))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っては, その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。)を除く。 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎		
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	—	—	40%	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	180㎡	180㎡	500㎡	300㎡	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) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路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1mとする。	(1) 都市計画道路3・2・40号新都市中央通り線との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路(都市計画道路3・2・40号新都市中央通り線を除く)との境界線までの距離は1mとする。 (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。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	(1) 都市計画道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) その他道路との境界線までの距離は1mとする。 (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。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	(1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路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、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	—	—	15m	—	—	15m		
	垣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、次の各号の一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。) (3) 木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)	(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。)						
	土地の利用に関する事項	—	—	—	—	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。ただし、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合には、敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。			
	適用の除外	1 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の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。 2 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。 3 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。							

「区域及び都市計画道路は、計画図表示のとおり」

理由 葛城一体型特定土地区画整理事業の進捗に伴う事業計画の変更に伴った魅力ある住宅地の創出と良好な市街地形成を図るとともに、研究学園駅前空間について、今後とも多くの人が安心して集える市街地環境の形成を図るため、本案のとおり地区計画の変更を行うものである。