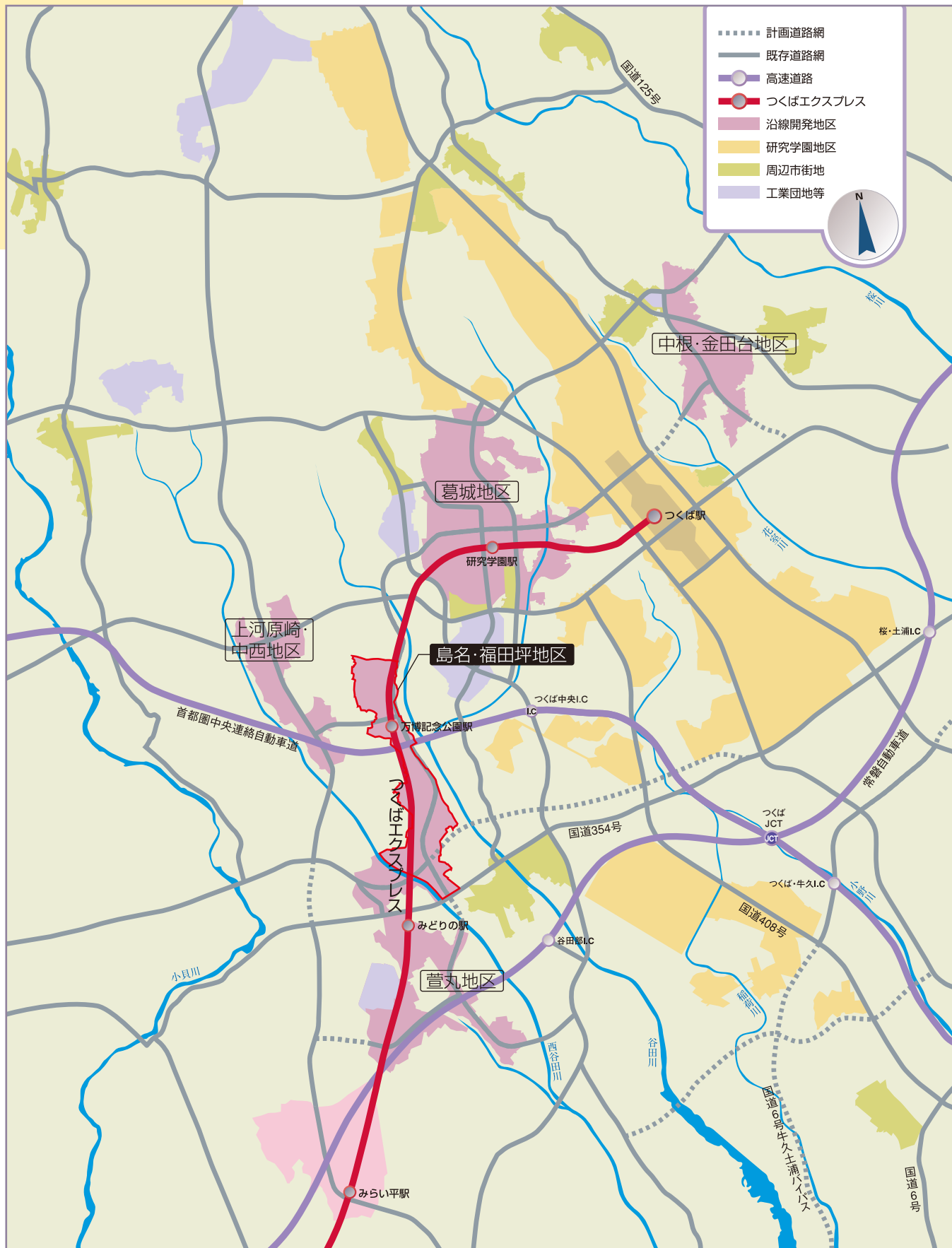


つくばエクスプレス沿線開発地域のまちづくりに向けて

島名・福田坪地区

地区計画によるまちづくりガイド



つくば市

個性に合わせたまちづくり（地区計画の役割）

つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである島名・福田坪地区では、沿線開発地域全域を対象とした視点から定めた用途地域指定による適正な土地利用の誘導に加え、各地区ごとにその特性に応じたきめ細かいまちづくりルールの一つとして、地区計画が決められています。

地区計画では、その地区ごとに「地区計画の目標」、「地区計画の方針」、それを実現するための「地区整備計画」が決められています。

土地を活用する際に、一人一人がこのルールを守っていくことにより、つくばエクスプレス沿線開発地域の将来都市像が実現することとなりますので、内容をよくご理解の上、まちづくりへの参加にご協力ください。

地区計画の目標

本地区は、つくばエクスプレス沿線開発地域の土地区画整理事業地区の一つとして、沿線地域のまちづくり理念に基づく市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・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します。

地区計画の方針

『土地利用の方針』

●周辺田園環境との調和に配慮しつつ、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推進するために、地区の立地特性に応じ、次の12地区に区分し適切な土地利用を誘導していきます。

「商業業務A地区」、「商業業務B地区」、「誘致施設地区」、「沿道サービス地区」、「一般住宅地区」、「沿道住宅A地区」、「沿道住宅B地区」、「共同住宅地区」、「宅地一体型民有緑地A地区」、「宅地一体型民有緑地B地区」、「緑地保全型民有緑地A地区」、「緑地保全型民有緑地B地区」

『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ものとします。

『建築物等の整備方針』

●地区計画の目標、土地利用の方針に整合した街並みを形成するために、「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」、「かき又はさくの構造の制限」についてルールを定めます。

●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、刺激的な色又は装飾を用いないこととします。

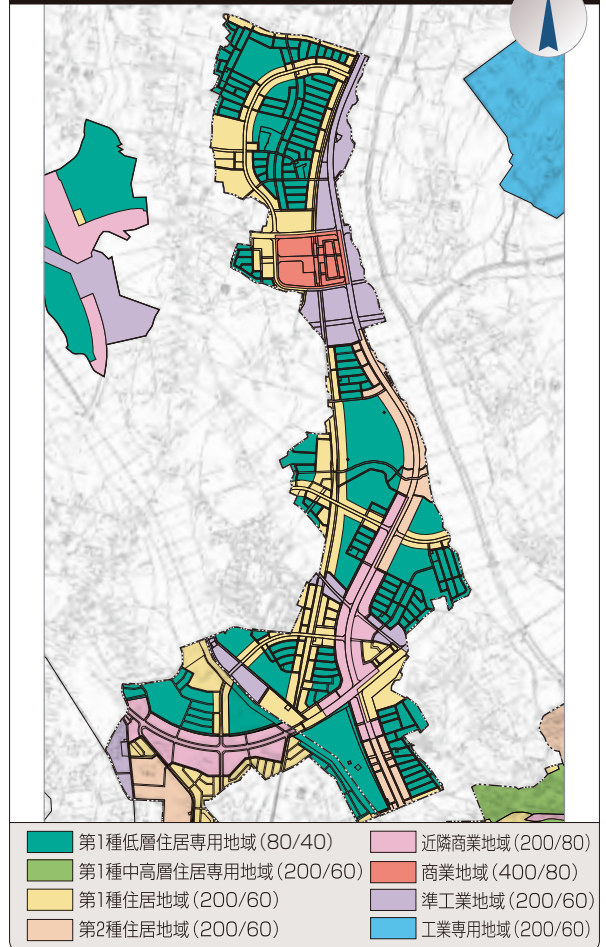
『その他の方針』

●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、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などについても、緑化を図っていくものとします。

●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します。

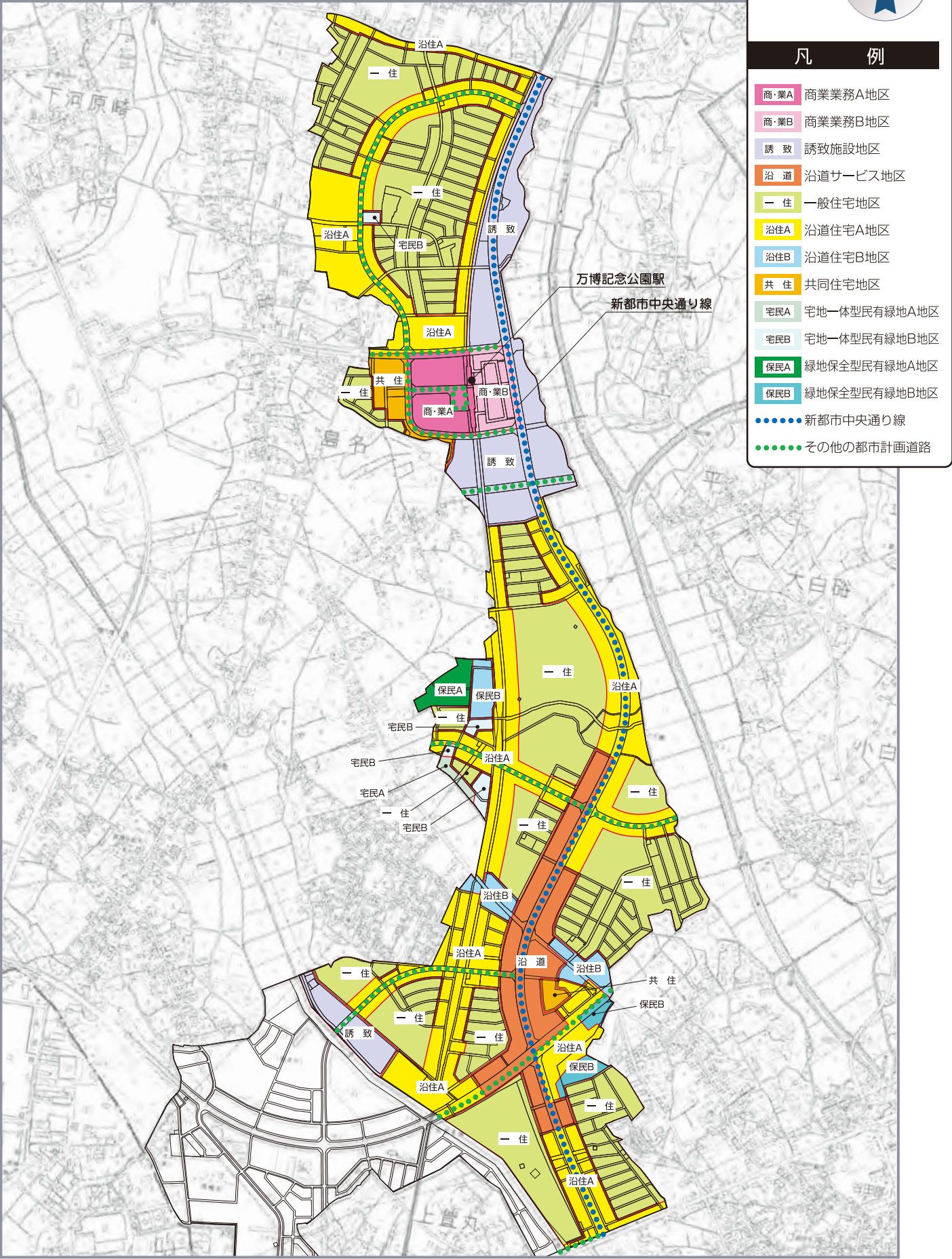
●誘致施設地区では、空調設備の室外機等の屋外設備機器や駐車場を道路に面して設置する場合、植栽等により修景を図るものとします。

●用途地域図



島名・福田坪地区

地区計画計画図



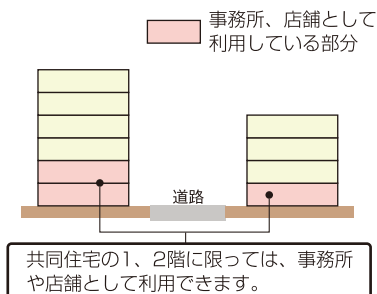
地区区分	建築物等の用途の制限 (次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。)	建築物の 建ぺい率 ^{※3} の 最高限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	壁面の位置の制限 (建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の 面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。)	建築物等 の 高さの 最高限度	かき又はさくの構造の制限	土地の 利用に 関する 事 項
一般住宅地区	—	—	180㎡	(1)道路との境界線までの距離は1mとする。 (2)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3)隣地との境界線までの距離は1mとする。	—	道路及び隣地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 ^{*5} （ただし、高さ 0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。）	—
沿道住宅A地区	(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 以下のものに限る。)を除く。) (3)床面積の合計が15㎡を超える畜舎	—		(1)都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)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(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。	—		
沿道住宅B地区	(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)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 (3)床面積の合計が15㎡を超える畜舎	—		(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。	—		
共同住宅地区	(1)住宅 (2)下宿 (3)事務所、店舗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*1を除く。) (4)工場(共同住宅の2階以下の部分に併設するパン屋、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 以下のものに限る。)を除く。) (5)床面積の合計が15㎡を超える畜舎	—	500㎡	(1)都市計画道路との境界線までの距離は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。	—		
商業業務A地区	(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)道路に面する1階部分を共同住宅の用に供するもの *2（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の用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	—	500㎡	(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。	—	—	
商業業務B地区	(6)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用に供する施設、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 (7)床面積の合計が15㎡を超える畜舎		200㎡	(1)都市計画道路との境界線までの距離は1mとする。 (2)都市計画道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。	—	—	
誘致施設地区	(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	—	500㎡	(1)都市計画道路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 *4 は2mとする。 (2)その他道路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。	—	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*6	別掲
沿道サービス地区	(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	—		(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。	—		
宅地一体型 民有緑地A地区	—	—	300㎡	(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。	—	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。）	
宅地一体型 民有緑地B地区	(1)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 以下のものに限る。)を除く。) (2)床面積の合計が15㎡を超える畜舎	40%			10m		
緑地保全型 民有緑地A地区	—	—			—		
緑地保全型 民有緑地B地区	(1)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 以下のものに限る。)を除く。) (2)床面積の合計が15㎡を超える畜舎	40%			10m		

地区整備計画の解説

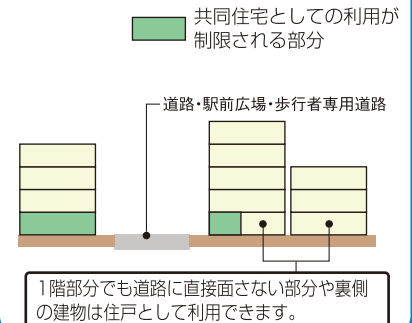
『建築物等の用途の制限』

各地区区分ごとの目指すべき市街地像を実現するため、指定されている用途地域の内容に加え、制限します。

***1 「共同住宅の2階以下の部分を当該用途に供するもの」とは？**



***2 「1階部分を共同住宅の用に供するもの」とは？**



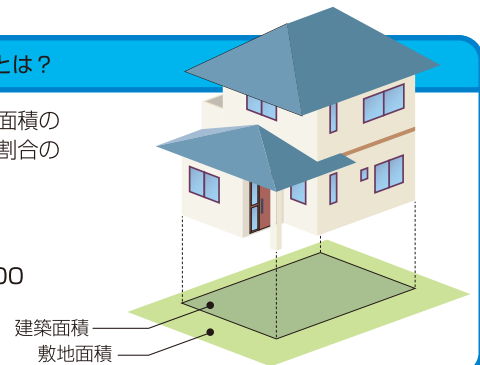
『建ぺい率の最高限度』

宅地一体型民有緑地B地区と緑地保全型民有緑地B地区は、宅地一体型民有緑地A地区と緑地保全型民有緑地A地区で指定されている第一種低層住居専用地域の建ぺい率と同様の数値（40％）に制限します。

***3 「建ぺい率」とは？**

建ぺい率とは建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



『敷地面積の最低限度』

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある市街地をつくっていくことを目的とし、各地区区分ごとに、敷地面積の最低限度が決められています。

●「敷地面積の最低限度」にはこんなルールがあります!!

換地又は仮換地の指定がされた画地（一区画の土地）が、敷地面積の最低限度に満たない場合

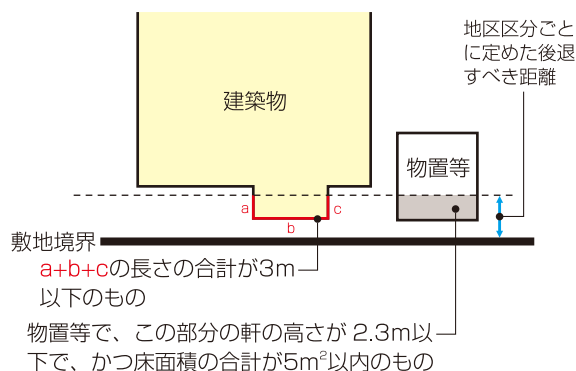
その画地全部を一つの敷地として使用すれば、建築物を建築することができます。

隣接する土地と合わせて敷地として使用し、敷地面積の最低限度を満たすことにより、建築物を建築することができます。このように、一旦、敷地面積の最低限度に適合した敷地の場合は、今後、最低限度未達の面積で使用することはできません。

『壁面の位置の制限』

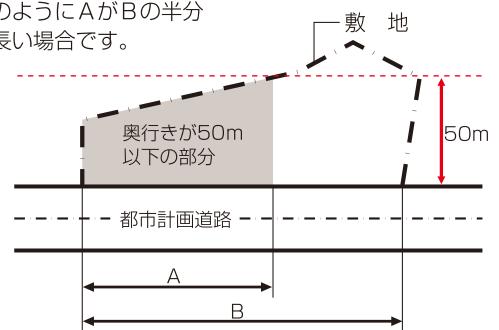
歩行者環境の充実や、ゆとりある住環境の創出を目的とし、各地区区分ごとに、道路や隣地からの壁面の位置を決めています。

●このような緩和規定があります。



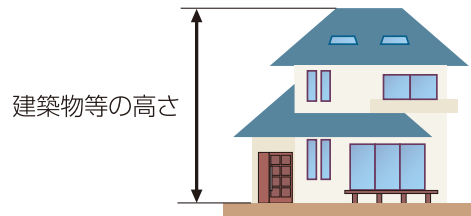
***4 「敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合」とは？**

下図のようにAがBの半分より長い場合です。



『建築物等の高さの最高限度』

地区区分によって、周辺地区との調和や配慮の点から、建築物等の高さの最高限度を決めています。



『かき又はさくの構造の制限』

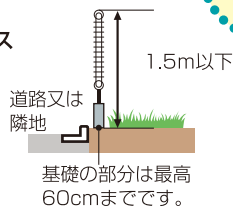
道路境界及び隣地境界部分は景観形成上大変重要な部分であり、そこに設置されるかき又はさくについては、開放性や地域性を感じられる次のような構造にしてください。

●下図のいずれかにしてください。

生垣



透過性フェンス



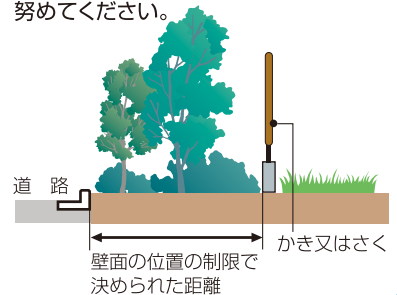
※5「木、竹、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀」とは？

現在地域に見られるような、木、漆くい等の天然素材を用いたものは設置可能です。



※6「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」とは？

後退した部分は、緑化に努めてください。



『土地の利用に関する事項』

以下の地区では、土地の利用に関するルールも定められています。

地区区分	土地の利用に関する事項
宅地一体型 民有緑地A地区	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。
宅地一体型 民有緑地B地区	
緑地保全型 民有緑地A地区	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。
緑地保全型 民有緑地B地区	

宅地一体型民有緑地地区と緑地保全型民有緑地地区では、地域の緑地資源の保全を目的とした地区と考えています。特に緑地保全型民有緑地地区においては、敷地に現存する樹林地、草地等の維持、保全を図っていくことを原則とします。

●緑地保全型民有緑地地区の利用方法については、地域住民に開放し、自然とのふれあいの場を提供する公開型と、環境資源の保全を第一の目的とした非公開型があります。

《緑地保全型の公開型のイメージ》



《宅地一体型のイメージ》

建築予定が決まったら!!

- 建築の予定が決まった段階で、事前相談を十分に行ってください。地区整備計画の詳しい説明について、あるいは必要な書類や書式については担当窓口へご相談ください。
- 建築物や工作物を造るときまたは、土地を造成したり区画を分割するときには、建築確認申請に先立ち工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしていただきます。市では届出の内容について審査を行います。計画の立案から工事着手までの手順は、裏面の『手続きの流れ』をご覧ください。
- 開発許可が必要な事業の場合は、地区計画としての届出は必要ありませんが、計画内容が地区計画に適合していないと許可がありませんので、地区計画の内容を十分に把握しておく必要があります。

手続きの流れ

届出の必要な行為

- ①土地の区画形質の変更 : 土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ②建築物の建築 : 建築物を建てる時(増改築、移転を含む)
- ③工作物の建設 : 広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき(増改築、移転を含む)
- ④かき・さくの設置 : かき・さくを設置するとき
- ⑤建築物等の用途の変更 : 建築物や工作物の用途を変更するとき
- ⑥木竹の伐採 : 宅地一体型民有緑地A・B地区、緑地保全型民有緑地A・B地区で樹木の伐採を行うとき

届出に必要な書類(正副2部)

1. 届出書
2. 添付書類……届け出る行為によって異なります。(下記参照)
3. 委任状(代理人提出の場合)
4. 仮換地証明書の写し(仮換地図の写しも含む)

添付書類の種類

A 土地の区画形質の変更の場合

- ①位置図: 縮尺1/2,500以上
- ②設計図: 縮尺1/100以上

B 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、建築物等の用途の変更の場合

- ①位置図: 縮尺1/2,500以上
- ②配置図: 縮尺1/100以上
 - 壁面の後退距離を有効寸法で表示
- ③平面図: 縮尺1/100以上
 - 建築物の場合は、各階平面図
- ④立面図: 2面以上、縮尺1/100以上
 - 建築物の高さを表示
- ⑤かき又はさくの構造図: 縮尺任意
 - 基礎・フェンスの地盤面からの高さを表示
- ⑥求積図(敷地面積、建築面積、延べ面積)

C 木竹の伐採の場合

- ①区域図: 縮尺1/1,000以上
 - 伐採を行う敷地の区域と面積を表示
- ②伐採計画図: 縮尺1/100以上
 - 伐採を行うエリアあるいは、伐採を行う樹木の位置を表示

※上記書類のほかに、必要に応じて参考資料を添付していただくことがあります。
※Bの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。
※詳しくは下記担当窓口までお尋ねください。

地区計画の手続き

・都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしてください。

