研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画島名・福田坪地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		島名・福田坪地区地区計画
位　　置		つくば市島名、面野井及び谷田部の各一部
面　　積		約２４２．９ｈａ
地区計画の目標		本地区は、市南西部に位置し、つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業区域内の地区である。 この区域には、つくばエクスプレス万博記念公園駅をはじめ、都市計画道路 3･2･36 号真瀬大角豆線（国道 354 号バイパス）、3･2･40 号新都市中央通り線、3･2･42 号島名上河原崎線等が整備され、交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。 本計画は、つくばエクスプレス沿線開発地域の都市像である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、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	本地区の立地特性をいかし、万博記念公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。 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　沿道サービス地区 3･2･36 号真瀬大角豆線（国道 354 号バイパス）、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の形成を図る。 ５　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。 ６　沿道住宅Ａ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の形成を図る。 ７　沿道住宅Ｂ地区 県道つくば真岡線沿いに、既存施設等と共存した沿道住宅ゾーンの形成を図る。 ８　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。 ９　宅地一体型民有緑地Ａ地区及び宅地一体型民有緑地Ｂ地区 敷地内の樹林地、草地等を一定規模保全し、それと一体的に建築された戸建て住宅等を誘導し、まとまりのある緑地を有した林間住宅ゾーンの形成を図る。 10　緑地保全型民有緑地Ａ地区及び緑地保全型民有緑地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	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」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「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。 (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。 (2) 建築物の建蔽率の最高限度 宅地一体型民有緑地Ｂ地区及び緑地保全型民有緑地Ｂ地区において建蔽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。 (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。 (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街並み景観を誘導し、また住宅地における建て詰まりを防止した緑豊かな街並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を後退させ空地を確保する。 (5) 建築物等の高さの最高限度 宅地一体型民有緑地Ｂ地区及び緑地保全型民有緑地Ｂ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。 (6) かき又はさくの構造の制限 緑豊かで開放的な街並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。 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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	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。 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。 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。

地区整備計画

建築物等に関する事項

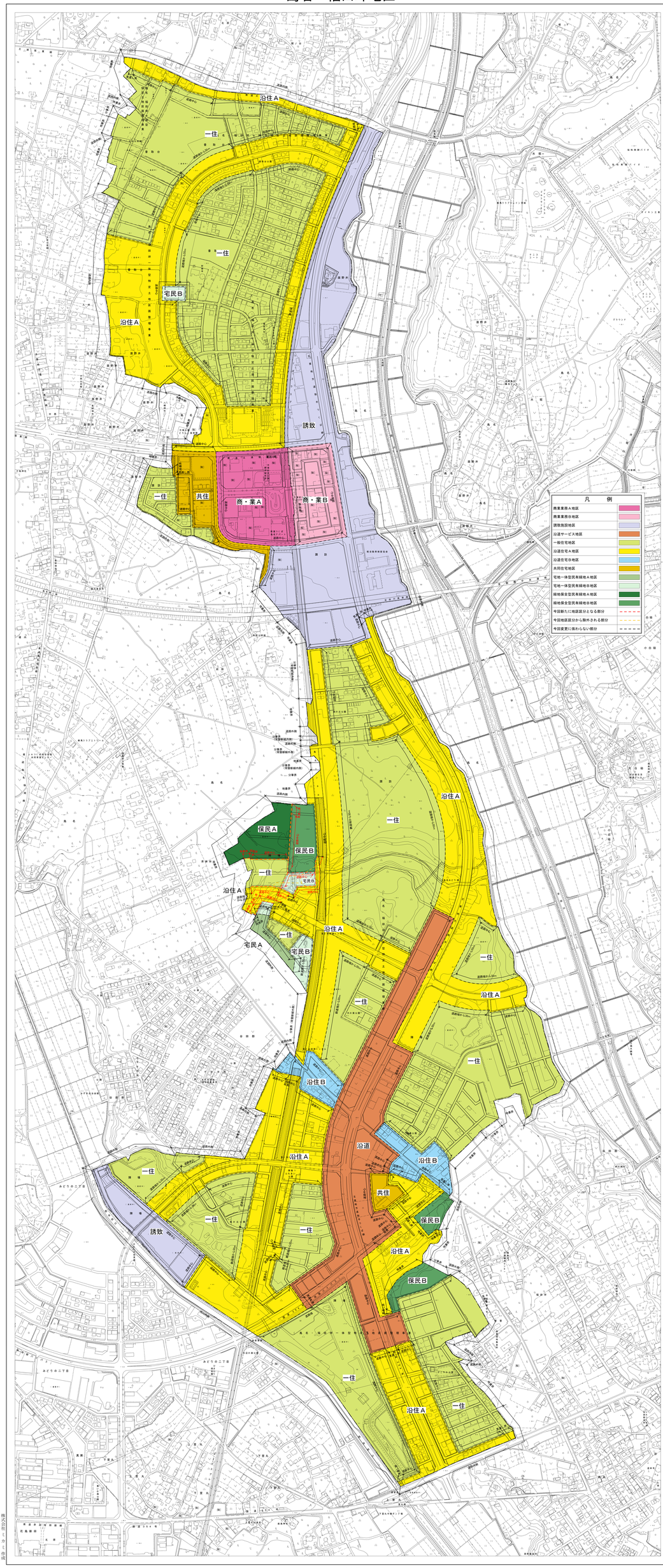
地区区分	名称	商業業務A地区	商業業務B地区	誘致施設地区	沿道サービス地区	一般住宅地区	沿道住宅A地区	沿道住宅B地区	共同住宅地区	宅地一体型 民有緑地A地区	宅地一体型 民有緑地B地区	緑地保全型 民有緑地A地区	緑地保全型 民有緑地B地区
	面積	約5.8ｈａ	約3.9ｈａ	約25.9ｈａ	約18.0ｈａ	約104.6ｈａ	約70.1ｈａ	約3.5ｈａ	約3.8ｈａ	約0.6ｈａ	約1.6ｈａ	約2.0ｈａ	約3.1ｈａ
建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。） (2) 道路に面する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 (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		(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) 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) 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) 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) 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	－	(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	－	(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
建築物の建蔽率の最高限度		－									４０％	－	４０％
建築物の敷地面積の最低限度		５００㎡	２００㎡	５００㎡		１８０㎡			５００㎡	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。	(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。	(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。	(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（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) 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		－									１０ｍ	－	１０ｍ
かき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	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。）	(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		－								敷地面積の 50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。		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

島名・福田坪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あわせ、地区の立地特性をいか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るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

島名・福田坪地区


凡　例
商業業務A地区
商業業務B地区
誘致施設地区
公道サービス地区
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
今回新たに地区区分となる部分
今回地区区分から除外される部分
今回変更に係わらない部分
沿住A
一住
宅民B
誘致
一住
共住
商・業A
商・業B
保民A
保民B
宅民A
沿住B
沿道
1：2,500
0
100
200
300
400
500m