

## 研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画竹園第一地区地区計画を次のように決定する。

名 称	竹園第一地区地区計画								
位 置	つくば市竹園三丁目の一部								
面 積	約 3. 6 h a								
地区計画の目標	<p>本地区は、筑波研究学園都市の中心部に近接し、中高層の国家公務員宿舎が集積している区域である。</p> <p>また、本地区を含む周辺地域は、新住宅市街地開発事業により、小学校、中学校、高等学校等の教育施設や近隣公園や街区公園、ペデストリアンデッキ等の公共施設が適正に配置され、国家公務員宿舎や独立行政法人が所有する宿舎が多く立地し、豊かな緑とゆとりある空間が確保された中低層の良好な住環境が形成されている。</p> <p>こうしたことから、本地区は、本地区を含む地域の立地特性をいかし、これまで培われてきた緑豊かなゆとりある都市環境を継承するとともに、魅力ある都市環境の形成や品格ある高度な住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	<table border="1"> <tr> <td>土 地 利 用 の 方 针</td><td>中高層の住宅と低層の住宅が共存し、緑豊かでゆとりある都市環境と品格のある住宅市街地の形成を図る。</td></tr> <tr> <td>地 区 施 設 の 整 備 方 针</td><td>筑波研究学園都市建設により整備された道路の適切な維持・保全を図る。</td></tr> <tr> <td>建 築 物 等 の 整 備 方 针</td><td>ゆとりある良好な住環境、緑豊かで落ち着きのある街並み、安全で変化に富んだ親しみある歩行者専用道路空間の形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。</td></tr> <tr> <td>そ の 他 当 該 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 针</td><td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁は、長大な壁面とならないよう分節化を図るとともに、壁面が単調に連続しないような形態・配置とするよう努める。</li> <li>2 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、緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>3 歩行者専用道路沿いは、極力歩行者用出入口を設けるとともに、高い柵や閉鎖的なつくりを避け、にぎわいと心地よい歩行空間の形成に努める。</li> <li>4 駐車場や受水槽、空調設備などを道路・歩行者専用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。</li> <li>5 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>6 特に都市計画道路3・2・1号学園東大通り線沿いは、植栽帯を設け緑の連続性の確保に努める。また、高い直擁壁の設置を避けるとともに、建築物等の位置や形態意匠、色彩等に配慮し、街路樹の緑と調和した風格ある沿道景観の形成に努める。</li> <li>7 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>8 省エネルギー、CO<sub>2</sub>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。</li> </ol> </td></tr> </table>	土 地 利 用 の 方 针	中高層の住宅と低層の住宅が共存し、緑豊かでゆとりある都市環境と品格のある住宅市街地の形成を図る。	地 区 施 設 の 整 備 方 针	筑波研究学園都市建設により整備された道路の適切な維持・保全を図る。	建 築 物 等 の 整 備 方 针	ゆとりある良好な住環境、緑豊かで落ち着きのある街並み、安全で変化に富んだ親しみある歩行者専用道路空間の形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。	そ の 他 当 該 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 针	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁は、長大な壁面とならないよう分節化を図るとともに、壁面が単調に連続しないような形態・配置とするよう努める。</li> <li>2 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、緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>3 歩行者専用道路沿いは、極力歩行者用出入口を設けるとともに、高い柵や閉鎖的なつくりを避け、にぎわいと心地よい歩行空間の形成に努める。</li> <li>4 駐車場や受水槽、空調設備などを道路・歩行者専用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。</li> <li>5 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>6 特に都市計画道路3・2・1号学園東大通り線沿いは、植栽帯を設け緑の連続性の確保に努める。また、高い直擁壁の設置を避けるとともに、建築物等の位置や形態意匠、色彩等に配慮し、街路樹の緑と調和した風格ある沿道景観の形成に努める。</li> <li>7 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>8 省エネルギー、CO<sub>2</sub>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。</li> </ol>
土 地 利 用 の 方 针	中高層の住宅と低層の住宅が共存し、緑豊かでゆとりある都市環境と品格のある住宅市街地の形成を図る。								
地 区 施 設 の 整 備 方 针	筑波研究学園都市建設により整備された道路の適切な維持・保全を図る。								
建 築 物 等 の 整 備 方 针	ゆとりある良好な住環境、緑豊かで落ち着きのある街並み、安全で変化に富んだ親しみある歩行者専用道路空間の形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。								
そ の 他 当 該 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 针	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の外壁は、長大な壁面とならないよう分節化を図るとともに、壁面が単調に連続しないような形態・配置とするよう努める。</li> <li>2 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、緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>3 歩行者専用道路沿いは、極力歩行者用出入口を設けるとともに、高い柵や閉鎖的なつくりを避け、にぎわいと心地よい歩行空間の形成に努める。</li> <li>4 駐車場や受水槽、空調設備などを道路・歩行者専用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。</li> <li>5 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>6 特に都市計画道路3・2・1号学園東大通り線沿いは、植栽帯を設け緑の連続性の確保に努める。また、高い直擁壁の設置を避けるとともに、建築物等の位置や形態意匠、色彩等に配慮し、街路樹の緑と調和した風格ある沿道景観の形成に努める。</li> <li>7 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>8 省エネルギー、CO<sub>2</sub>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。</li> </ol>								

地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>
	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。  (2) 隣地との境界線までの距離は、1.5m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。</p> <p>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。</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。  (2) 物置その他これに類する用途に供し、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内で、かつ軒の高さが、歩行者専用道路との境界線においては1.2m以下、その他の境界線においては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	歩行者専用道路の境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の区域には、高さ1.2mを超える工作物（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については、この限りではない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	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>(1) 高さ0.6m以下のもの  (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの  (3) 道路境界線から、擁壁の高さに0.25を乗じて得られた値以上（その値が0.5m未満の場合は0.5m以上）の距離を後退し、後退した部分、または擁壁の壁面に植栽を施したもの</p>
	緑化率の最低限度	15%
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 歩行者専用道路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構造とする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣で高さが1.2m以下のもの  (2) 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。）で、これに沿って道路側に植栽を施し、高さが1.2m以下のもの</p> <p>2 前項を除く道路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構造とする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣で高さが1.2m以下のもの  (2) 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。）で、これに沿って植栽を施し、高さが1.2m以下のもの</p>
	適用の除外	<p>建築物等に関する事項の規定に関して、以下の要件に該当する場合は適用を除外する</p> <p>(1) 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用するもの  (2) 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物等で、これらの規定に適合しない部分を有する建築物等において、適合しない部分を増加させない範囲で新築、改築、増築、修繕、又は模様替を行なうもの  (3) 市長が公益上必要な建築物等でやむを得ないと認めたもの</p>

「区域等は、計画図表示のとおり」

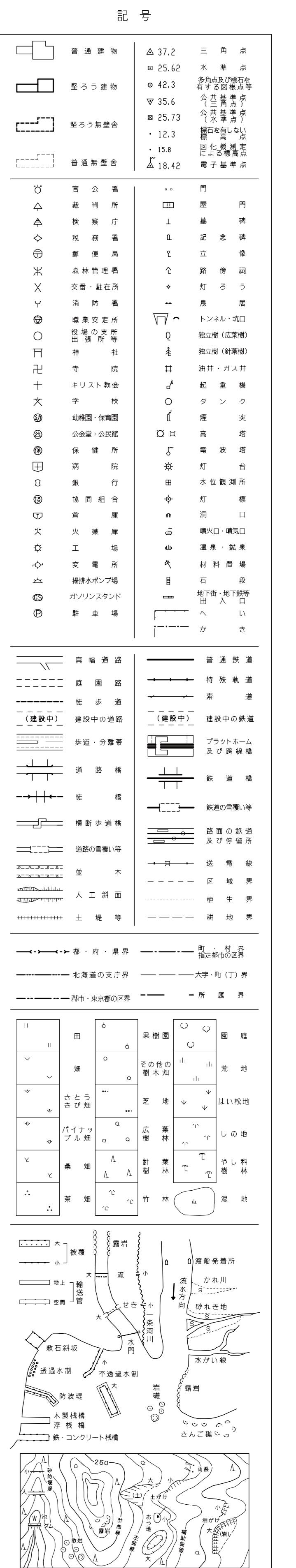
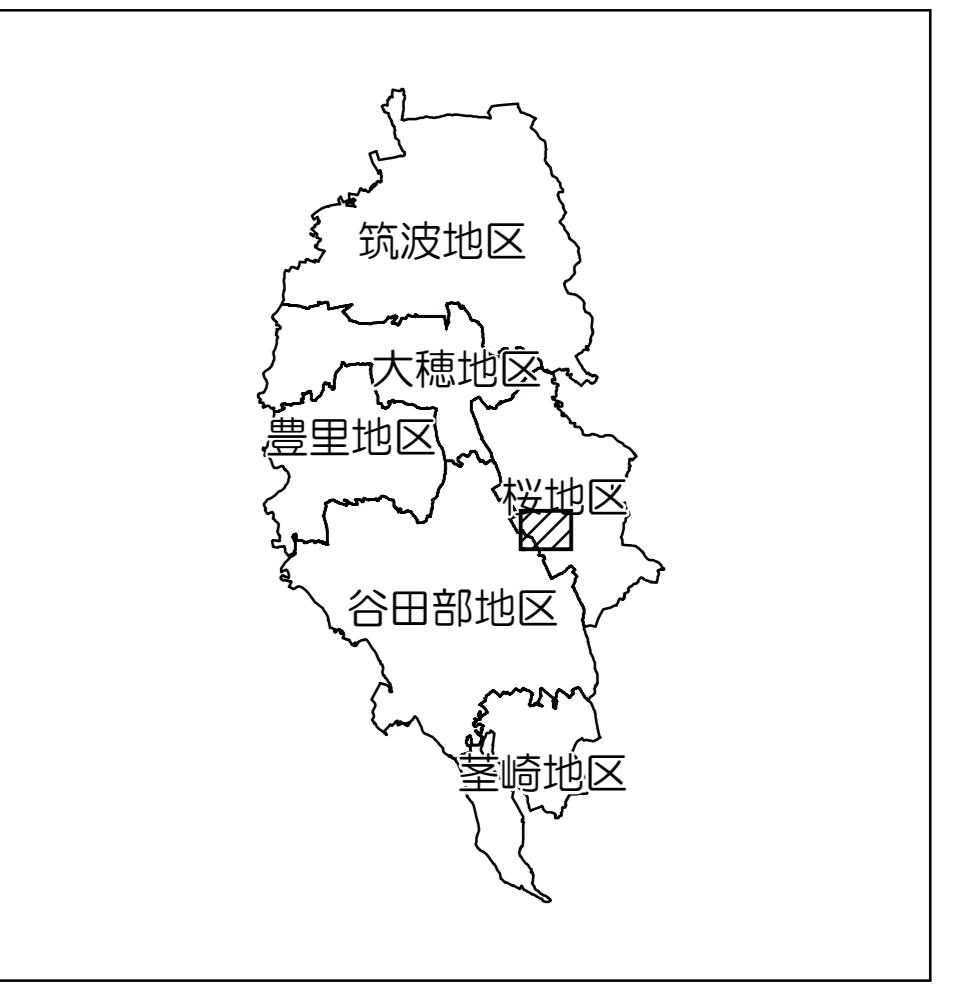
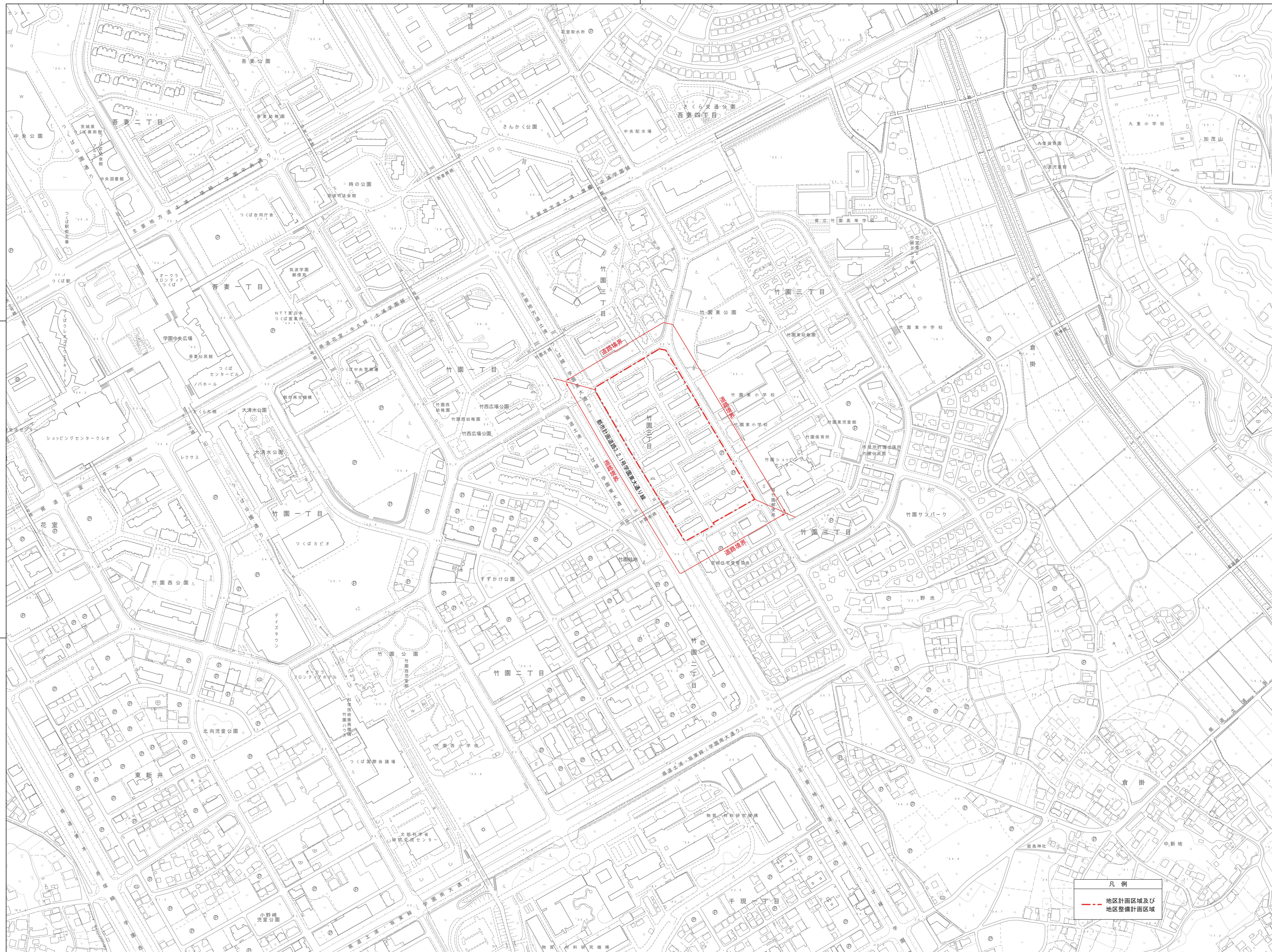
#### 理由

国家公務員宿舎の廃止に伴い、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に、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。

# つくば市都市計画基本図

1:2,500

平成二十一年三月



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9区座標系  
投影は横メルカトル法  
万眼は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