

## 研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画竹園第三地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	竹園第三地区地区計画
	位 置	つくば市竹園三丁目の一部
	面 積	約 3. 0 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、低層の国家公務員宿舎や各研究・教育機関の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、商業施設や小学校、中学校、高等学校等の教育施設や近隣公園、街区公園、ペDESTリアンデッキ等の公共施設が適正に配置され、国家公務員宿舎や研究・教育機関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、市が策定した研究学園地区まちづくりビジョンによるまちづくりの方針に基づき、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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	低層住宅を中心とする、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。
	地区施設の整備方針	筑波研究学園都市建設により整備された道路、公園の適切な維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層住宅を中心としたゆとりある良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>2 緑豊かで落ち着いた街並みの形成を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 緑空間のネットワークを形成するため、地区内の主要道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物の建築及び工作物の設置を制限し、樹木等により緑化するものとする。</li> <li>2 緑豊かな街並みを形成するため、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、緑化し、適切な維持管理に努める。</li> <li>3 電線類の地中化を図るとともに、駐車場や受水槽、空調設備などを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>4 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>5 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>6 省エネルギー、CO2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>

建築物等の制限に関する事項	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) 長屋住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 診療所 (7) 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 (8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令第130条の3に規定するものを除く。） (9) 自動車車庫（住宅に附属するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	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、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。 2 前項各号の規定については、計画図に示す緑地帯の区域を除き、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、床面積の合計が5㎡以内で、かつ軒の高さが2.3m以下であること。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、計画図に示す緑地帯の区域には、工作物（擁壁を除く。）を設置してはならない。ただし、防災上又は環境保全上必要と認められるもの、緑化に寄与するものについては、この限りでない。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、地盤面から12mを超えないこととし、かつ、階数は地階を除き3以下とする。
	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。 (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
	緑化率の最低限度	緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 15%とする。 (2) 計画図に示す緑地帯の区域には、緑化施設を設けることとする。ただし、通路についてはこの限りでない。
	垣又はさくの構造の制限	道路及び計画図に示す緑地帯に面する垣又はさくの構造は、生垣で高さが1.2m以下とする。ただし、門柱はこの限りでない。
適用の除外	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。 (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	

「区域等は、計画図表示のとおり」

理由

国家公務員宿舎等の廃止に伴い、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、市が策定した研究学園地区まちづくりビジョンによるまちづくりの方針に基づき、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ため、本地区計画を決定するものである。

# 研究学園都市計画 竹園第三地区地区計画 計画図

Scale 1/2,500

0 25 50 100 150m



	区域等	
凡例	<p>----- 地区計画区域及び地区整備計画区域</p>	<p>●●● 緑地帯（道路境界線から幅員1m）</p>