

研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画研究教育施設第十地区地区計画を次のように決定する。

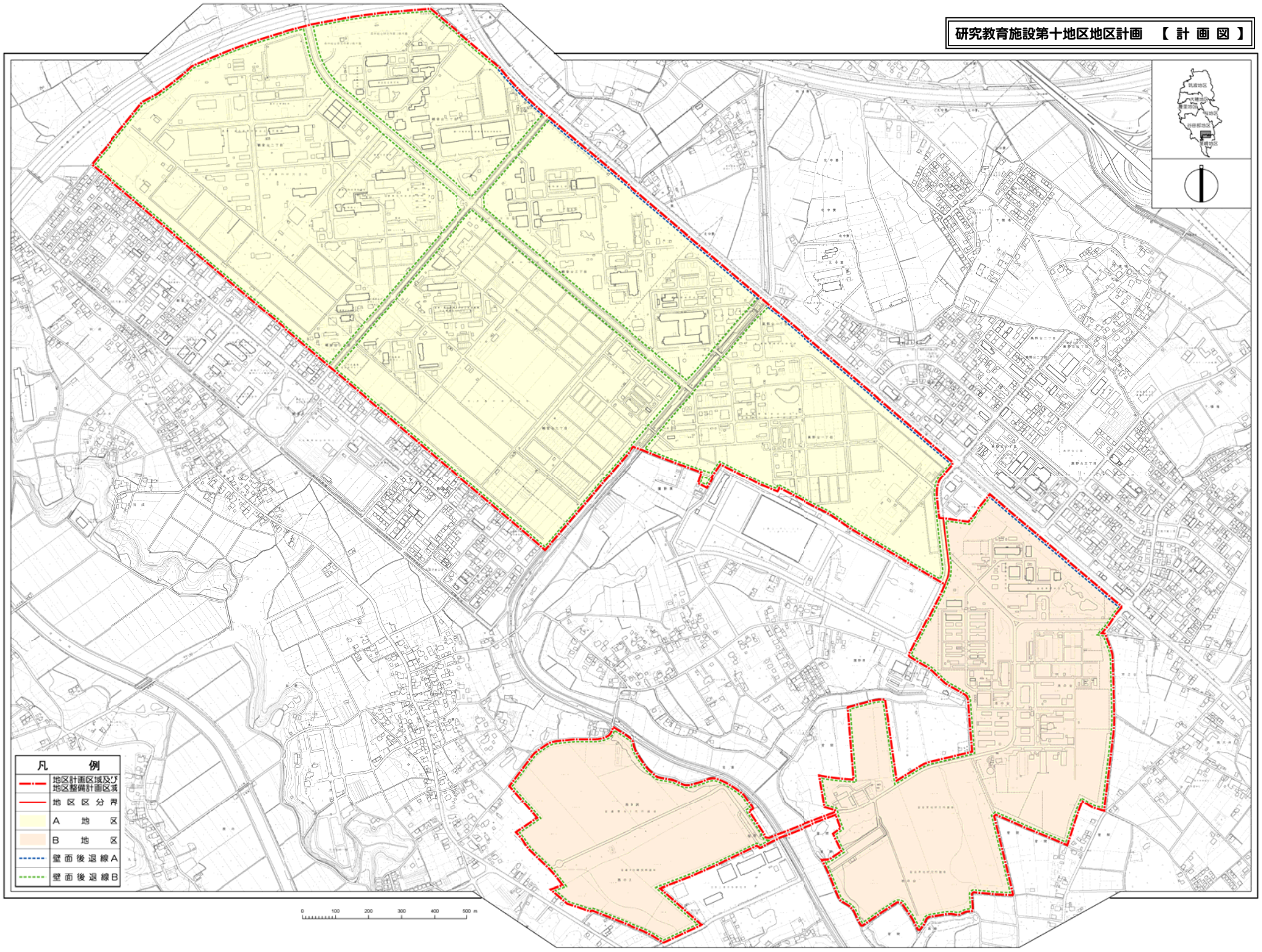
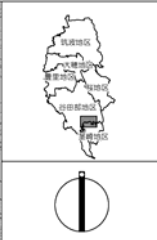
名 称	研究教育施設第十地区地区計画	
位 置	つくば市観音台二丁目，観音台三丁目，高野台一丁目，池の台及び西の沢の各一部	
面 積	約301.1ha	
地区計画の目標	<p>筑波研究学園都市は，東京の過密緩和，科学技術の振興と高等教育の充実を目的とし，国立試験研究機関の移転や住宅地等の開発等により，都市開発が行われた。</p> <p>本地区は，一団地の官公庁施設区域に位置づけられ，独立行政法人農業生物資源研究所，独立行政法人農業・食品産業技術総合研究機構，農林水産技術会議事務局，独立行政法人農業環境技術研究所，独立行政法人森林総合研究所が一団地の官公庁施設建設計画標準に基づく整備・維持管理等を行い，優れた環境と景観を確保するとともに，公害の防止について十分配慮した土地利用が維持されてきた。</p> <p>今後も，引き続きゆとりある空間と豊かな緑地を維持していくとともに，研究学園地区全体の良好な景観を維持し，さらに試験研究及び教育を行うのにふさわしい環境を形成することを地区計画の目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区の特徴であるゆとりある空間と豊かな緑地の維持・保全を図り，研究学園地区の優れた環境と景観の確保に努める。
	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」，「建築物の容積率の最高限度」，「建築物の建ぺい率の最高限度」，「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」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) 建築物の容積率の最高限度 ゆとりある空間を維持し，良好な環境と景観の維持向上を図る。</p> <p>(3) 建築物の建ぺい率の最高限度 ゆとりある空間を維持し，良好な緑地資産を保全する。</p> <p>壁面の位置の制限</p> <p>(4) ゆとりあるまちなみ景観を誘導し，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 近接する住宅地等との環境の調和を図る。</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 一団地の官公庁施設建設計画標準で目標としていた緑化率の最低限度を踏襲し，今後も豊かな緑地を維持・保全するために，緑化率目標を敷地面積の30%以上とする。</p> <p>2 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>3 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>4 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>

地区区分	名称	A地区	B地区
		面積	約207.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 試験・研究及び教育の用に供する施設である建築物。 (2) 試験・研究及び教育の用に供する施設を支援する建築物で、市長がつくば市建築審査会の意見を聴いて認めたもの（つくば市建築審査会の意見聴取については、新築及び建築物の用途を変更する場合に限る）。 (3) 前2号の建築物に附属するもの。	—
	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度は100%とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、120%とする。 (1) 敷地面積が3,000㎡以内で、かつ、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針の緑化率目標を超える値となる緑地を設けた場合 (2) 建築物が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の規定による認定を受ける基準に適合している場合	
	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度は30%とする。 ただし、敷地面積が3,000㎡以内で、かつ、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針の緑化率目標を超える値となる緑地を設けた場合は、建築物の建ぺい率の最高限度を40%とすることができる。	
	壁位置の制限	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) 計画図表示の壁面後退線Aの境界線の場合は、30mとする。ただし、次に掲げる要件に該当する場合は、その部分に限り20mとする。 イ 外壁等の後退距離の限度に満たない建築物及び建築物の部分の中心線の長さの合計（以下「周長」という。）が、壁面後退線Aの境界線の延長に対して5%以下であること。 ロ 外壁等の後退距離の限度に満たない建築物及び建築物の部分の周長分の緑地を、外壁等の後退距離20mとする部分周辺に設けること。 (2) 計画図表示の壁面後退線Bの境界線の場合は、10mとする。ただし、次に掲げる要件に該当する場合は、その部分に限り5mとする。 イ 外壁等の後退距離の限度に満たない建築物及び建築物の部分の周長分の緑地を、外壁等の後退距離5mとする部分周辺に設けること。 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守衛所その他これに類するもの場合は、この限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、20mとする。 ただし、建築基準法別表第4第2項(ハ)欄及び(ニ)欄(2)の基準を満足する建築物については、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。	
適用の除外	1 研究教育施設第十地区地区計画の都市計画決定の告示の際、地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕、模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が地区整備計画に適合しない場合においては、当該地区整備計画は適用しない。 2 地区整備計画の建築物等に関する事項に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、適合しない部分を増加させない範囲で行う増築、修繕又は模様替は制限しない。 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て許可したものについては、適用を除外する。 4 市長が、地区計画に定められた区域の整備・開発及び保全の方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するためやむを得ないと認め、つくば市建築審査会の意見を聴いて許可したものについては、適用を除外する。		

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

ゆとりある空間と豊かな緑地を維持していくとともに、研究学園地区全体の良好な環境・景観を維持し、さらに試験研究及び教育を行うのにふさわしい環境・景観を維持するため本地区計画を定めるものである。



- | 凡 例 | |
|-----|------------------|
| | 地区計画区域及び地区整備計画区域 |
| | 地区区分界 |
| | A 地区 |
| | B 地区 |
| | 壁面後退線A |
| | 壁面後退線B |

