

つくば市中高層建築物等指導要綱運用基準

(令和8年4月1日改正)

【運用基準第1】 第2条第1項第3号に規定する小規模居室集合住宅の1住戸の専用床面積には、ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の面積は含まない。

【運用基準第2】 第3条第1項各号に規定する適用対象建築物について、増改築時の取り扱いは、別紙1による。

【運用基準第3】 第3条第2項の規定により同一敷地内にあるものとみなす建築物は、それぞれが本要綱の適用対象建築物である場合とする。

2 道路をはさんで向かい合う建築物の敷地について、次に掲げる要件に該当する場合には、同一敷地内にあるものとみなす。

(1) 土地所有者が同一人であること。

(2) 建築主が同一人で、かつ同時期に確認申請されるものであること。

(3) 予定建築物の用途が同一であること。

(4) 必要駐車台数が確保できない敷地内では、必要台数の3分の1以上確保し、双方の敷地内において全体の必要台数を確保すること。

(5) 道路の幅員は10メートル以下とし、自動車出入口が道路管理者に承認されるものであること。

(6) 道路に接する敷地の境界線を、道路中心線に垂直方向に重ねたとき、敷地双方の重なり合う境界線の長さが、短い辺の2分の1以上かつ4メートル以上であること。

【運用基準第4】 第3条第3項に規定する適用除外建築物には、都市計画法による一団地の官公庁施設として決定された国の試験研究・教育機関で独立行政法人に移行した建築物を含むものとする。

【運用基準第5】 第4条第2項の規定に基づく事前協議済通知書は、協議の開始日（事業計画書の受付日）から起算して、第3条第1項第1号の建築物については14日経過した後とする。

【運用基準第6】 第4条第3項に規定する計画の内容の変更は、次の各号に掲げる場合とする。

(1) 建築物の床面積の変更。ただし、床面積の変更により駐車場の台数、ごみ集積所の面積が協議済時の計画数を超える場合を除く。

(2) 駐車場、ゴミ集積所、車両出入口、緑地等の配置の変更。

(3) 建築主等その他の者の変更。

(4) 敷地の分合筆による申請地番の変更。

- (5) 平均地盤面の変更による軽微な建築物の高さの変更。
 - (6) 協議内容の錯誤による変更。
 - (7) その他市長が必要と認めるもの。
- 2 前項以外の建築計画の変更で確認の申請を取り直す場合は、市長と新たな協議を行うものとする。

【運用基準第7】 第5条第1項第1号ただし書の規定による認定を受けようとする者は、事業計画書に、類似用途の建築物の実績等を踏まえ、従業員や来客者などの人数及び駐車場も含めた施設全体の利用計画などの検討を行い、建築物の用途の実態に即した駐車台数を算出した書類を添付すること。

- 2 第5条第1項第1号ただし書の市長が別に定める数は、当該建築物の延べ面積を450で除して得た数以上とする。（小数点以下切り上げの整数とする。）
- 3 第5条第1項第1号ただし書の規定により認定する建築物は、倉庫、畜舎、工場等の用途に供する大規模な建築物とする。

【運用基準第8】 第5条第3項ただし書きの規定により、やむを得ず敷地外に設ける駐車場の台数は、必要台数に3分の1を乗じて得た台数（小数点以下切り上げの整数とする。）とし、当該建築物の敷地から直線距離で300メートル以内に確保するものとする。

なお、建築物の敷地が近隣商業地域、商業地域及び市街化調整区域内（開発許可による住宅団地又は旧住宅地造成事業に関する法律による団地を除く。）に位置する場合は、別途協議による。

- 2 建築物が市街化区域に存し駐車場を隣接地である市街化調整区域に設ける場合の取り扱いは、次のとおりとする。
- (1) 駐車場は、建築物申請敷地の隣接地又は、道路・水路を介して境界線の接する土地とする。
 - (2) 敷地外の駐車台数は、必要台数に9分の5を乗じて得た台数（小数点以下切り上げの整数とする。）以内とする。
 - (3) 駐車場用地は、自己所有地又は建築主と同居する親族の所有地とする。
 - (4) 駐車場用地は現況が雑種地となっていること。（写真提出）
- 3 敷地外の駐車場用地が自己所有地の場合には、次の書類を提出するものとする。
- (1) 位置図
 - (2) 駐車場配置図
 - (3) 土地登記事項証明書
 - (4) 土地公図の写し
- 4 敷地外の駐車場用地が借地の場合には、前項に規定した書類に加えて次のいずれかの書類を提出するものとする。
- (1) 契約期間が2年以上の土地賃貸借契約書（宅地建物取引業法第37条に規定する書

面)の写し

(2) 使用期間が2年以上の貸主の印鑑証明書付承諾書

5 つくばエクスプレス沿線の(葛城、島名・福田坪、萱丸)一体型特定土地区画整理事業地内においては、別途協議とする。

【運用基準第9】 第5条第2項の適用については、1台の駐車場の幅を2.5メートル以上、長さを5メートル以上とし、車路幅等詳細は別紙2による。ただし、事前協議の結果やむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

【運用基準第9-2】 第5条の2に規定する駐車場の設置基準等は、次のとおりとする。ただし、事前協議の結果やむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

(1) 一棟あたりの住戸の数が50戸以上の共同住宅等を対象とする。

(2) 駐車場所は、幅を2.5メートル以上、長さを5メートル以上とする。

(3) 第5条に規定する駐車場と兼ねることはできないものとする。ただし、車路との兼用は認めるものとする。

(4) 表示は、三角コーンや案内板等を用いて行うか、区画線等を行うものとする。

【運用基準第10】 第6条の自動車出入口については、安全上必要があれば、担当課(道路管理課)との協議の上で2箇所以上設けることができる。

【運用基準第11】 第7条に規定する廃棄物集積所の設置基準等は、次のとおりとする。

(1) 設置の基準

ア 廃棄物集積所は、廃棄物の収集及び運搬作業に支障が生じないように建築物の敷地内の道路に面した位置に設置すること。

イ 収集車両の停車位置から廃棄物集積所の扉までの距離は、1メートル以内とし、植栽又は塀等の障害物がない場所とする。ただし、やむを得ないと認める場合には、3メートル以内とすることができる。

ウ 廃棄物集積所は、収集車両の停車位置が道路交通法上支障のない場所に設置すること。

エ 収集車両の停車位置により前各号以外に設置する場合は、収集車の車両規格を考慮した施設を整備し、収集車の通行に支障がない幅員及び高さを有する通路に接続する場所に設置すること。また、建築物の敷地内に収集車両が入る場合は、収集車の軌跡図を提出すること。

(2) 土地形状の基準

ア 第7条第1項に規定する面積は、廃棄物集積所を設置するために確保された土地の面積とする。

イ 土地形状は、間口に対する平均奥行きの比率を30パーセント以上100パーセント以内とすること。

(3) 構造の基準

ア 廃棄物の飛散及び流出を防ぐため、囲い及び高さ 180 センチメートル以上の扉等を設け、かつ、雨水の流入を防ぐため、ひさし及び屋根等を設けること。

イ 汚水又は排水が地下に浸透することを防ぐため、必要に応じて、床は土間打ちコンクリートとすること。

ウ 既製品を設置する場合は、前各号の規定は適用しない。

2 第 7 条第 1 項ただし書きの規定により廃棄物集積所を設置しない場合は、既存する廃棄物集積所を使用できる旨の報告書を市長に提出させる。

【運用基準第 12】 第 8 条第 2 項の規定による緑地面積の算出については、次のとおりとする。

(1) 高・中木と低木等を混在して植栽した場合の重複部分については、それぞれに緑地面積を算入することができる。

(2) 専用庭及び駐車場部分に地被類又は樹木を植栽した場合、緑地面積に算入することができる。

(3) ピロティ、バルコニーなどの建築物の水平投影部分に植栽した場合は、緑地面積に含めないものとする。

2 第 8 条第 3 項の緑地の配置は、接道面に高木を設けることに重点を置き、その他の敷地境界部分には、可能な限り生垣や低木を設け修景に努めるものとする。ただし、消防活動、隣地への影響等を十分考慮すること。

3 前項の規定は、敷地の使用もしくは周囲の状況その他の理由によりこの基準の適用が困難であると認める場合は、この限りではない。

【運用基準第 13】 第 10 条のテレビジョン映像障害については「つくば市中高層建築物によるテレビ受信障害の未然防止に関する指導要綱」（平成 17 年 2 月 1 日付・告示第 29 号）による他、当該建築物が 10 メートルを超え、かつ建築物の高さの 10 倍の範囲内に市街化調整区域が含まれる場合で、当該市街化調整区域内に相当数の住宅が存する場合にはテレビ映像障害の事前調査を実施するものとし、確認の申請前までに調査書を市長に提出させる。

【運用基準第 14】 第 11 条第 1 項の建築計画のお知らせは、敷地が接する前面道路毎に、道路境界線に近接して設置するものとする。また、当該標識を設置した状況を示す写真を提出させ、提出日をもって掲示日とする。

【運用基準第 15】 第 14 条第 2 項の管理規約は、次の事項について規定するものとする。

(1) 廃棄物集積所の適正使用に関すること。

(2) 自動車及び自転車の所有者に対する周辺路上への駐車及び放置の禁止に関すること。

- (3) 騒音及び振動等による近隣住民への迷惑行為の禁止に関すること。
- (4) 危険物等の持込み禁止に関すること。
- (5) 居住者の福祉と自治意識の向上を目的とした区会（自治会）の結成又は近隣住民の組織する区会（自治会）若しくはその活動への参加に関すること。

附 則

- 1 この運用基準は平成 18 年 9 月 1 日より施行する。
- 2 つくば市中高層建築物等指導要綱運用基準（平成 11 年 1 月 1 日）は廃止する。

(別紙1) 運用基準第2関係

1 既存建築物(本要綱の適用対象となる建築物)の存する敷地内での本要綱に該当しない建築物の増築工事の取り扱いについては以下のとおりとする。

	適用条項	同一棟の増築の場合	別棟の増築の場合	備考
既存建築物が本要綱の施行以前に建築されている。	要綱第4条の事前協議	必要 (*1)	不要	同一棟の場合には法第3条第3項第3号準用
	要綱第11条の建築計画の掲示	不要	不要	周知をしても建築物の変更が不可能
要綱施行日・昭和63年10月1日(基準日) (*4)				
既存建築物が本要綱の施行後に建築されている。	要綱第4条の事前協議	必要 (*2)	届出要 (*3)	既存建築物の協議内容に変更を生ず
	要綱第11条の建築計画の掲示	不要	不要	既に周知済である

(*1) 増築部分が基準日の延べ面積の2割を超える場合に限る。

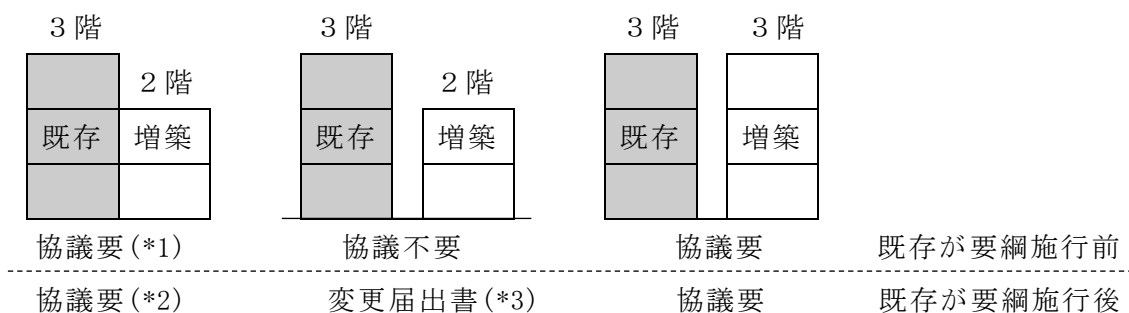
(*2) 事業計画書については、「事業計画書(第 回変更)(別紙様式第1号)」によるものとし、決裁後に事前協議済通知書を交付するものとする。

(*3) 既に協議を了した駐車場等の協議事項に変更を生じる場合のみ「事業計画変更届出書(別紙様式第2号)」を提出し承認を受けるものとする。

(*4) 階数が2以下で高さ10メートルを超える建築物の場合は、平成11年1月1日を基準日とする。

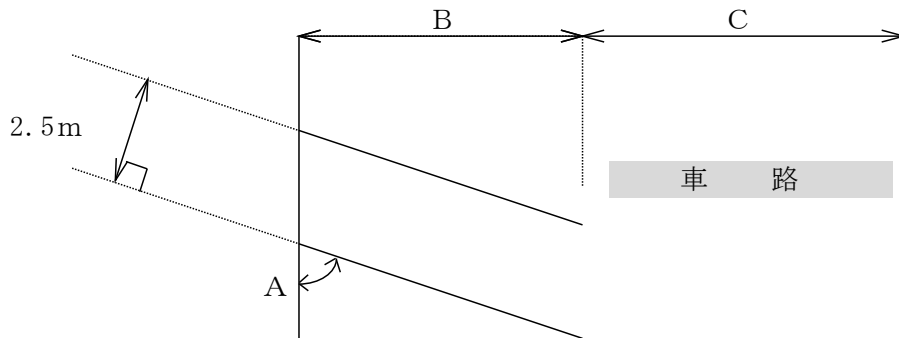
2 既存建築物の存する敷地内での増改築工事により、新たに本要綱に該当する建築物を申請する場合には、敷地内の全ての建築物を対象として協議する。

3 本要綱の施行後に建築され協議を了した敷地内で、新たに本要綱に該当する建築物の確認の申請をする場合は、「事業計画書(第 回変更)」において協議するものとする。



(別紙2) 運用基準9関係

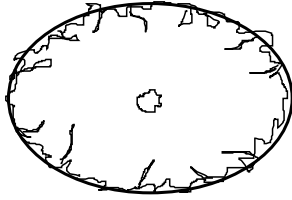
駐車形態の諸寸法について



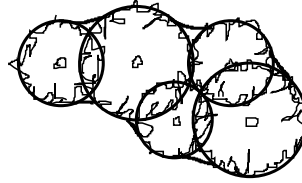
駐車形態 A	駐車スペース必要幅 B	標準車路幅 C
直角駐車	5.0m	5.0m
	計 10m	
60° 駐車	5.2m	4.5m
	計 9.7m	
45° 駐車	4.7m	3.8m
	計 8.5m	
30° 駐車	4.0m	3.8m
	計 7.8m	
縦列駐車	2.5m	3.5m
	L = 7m	計 6m
駐車なし		2.5m
	計 2.5m	

緑地の面積算定について（第8条関係）

1 既存樹木

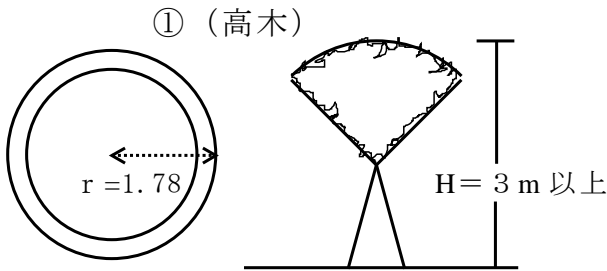


平面
樹冠の投影面積

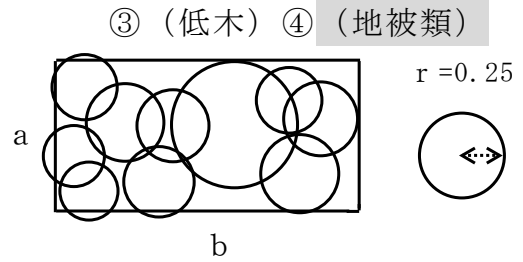


平面
樹冠の外郭を結んだ線で
囲まれた面積

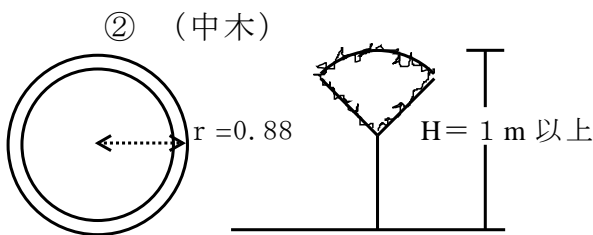
2 植栽樹木



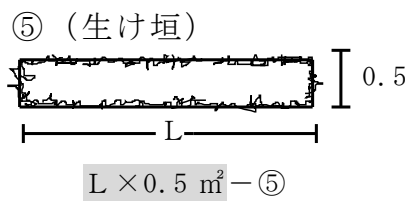
平面 $10 \text{ m}^2 / 1 \text{ 本} - ①$



$a \times b$ 但し 5 本 / $1 \text{ m}^2 - ③$
 $a \times b \times 0.3 - ④$

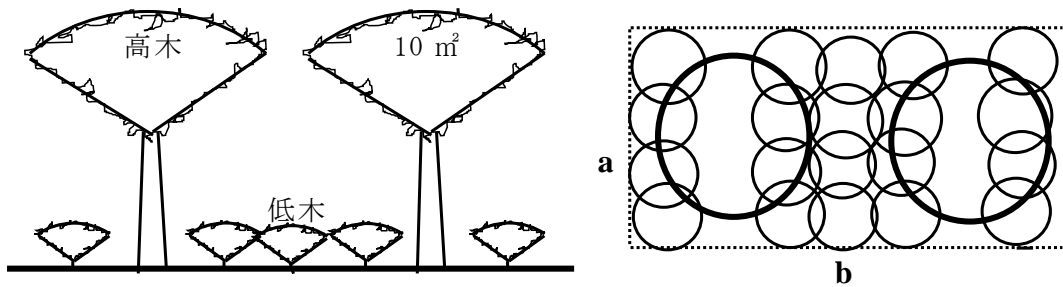


平面 $3 \text{ m}^2 / 1 \text{ 本} - ②$



◇高木、中木の面積算出について

- ・基本的に植栽したときの投影面積によらず、成長したときの樹冠（高木直径 3.5m、中木直径 2m）を想定し算出している。従って、植栽時に既に基準を上回る場合は、実測により算定可。
- ・高中木と低木を併せて植栽したときは、重複して算定可。－計算式①



計算式①： 緑地面積 = $(a \times b) + 10 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 本}$

◇低木の植栽密度について

- ・5本/m²を標準としているが、これは1本あたりの枝張を $r=0.25 \text{ m}$ （直径 0.5 m）と想定しているためである。従って、植栽時の枝張りが大きい場合は割合を減少できる。

◇地被類の面積算出について

- ・リュウノヒゲを植栽する場合、『茨城県土木工事標準歩掛（植栽）』によると、40本/m²であることから、植栽時の直径を 10 cm（ $r=0.05 \text{ m}$ ）と想定し、 $0.05 \text{ m} \times 0.05 \text{ m} \times 3.14 \times 40 \text{ 本} = 0.314 \text{ m}^2$ より30%を有効面積と判断した。

別紙様式第 1 号 (運用基準第 2 関係)

<p>事業計画書 (第 回変更)</p>			
つくば市長		あて	
		年	月
		日	
		住所	
		氏名	㊟
(法人にあつては、その事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)			
		電話番号	()
		住所	
上記代理人		氏名	㊟
		電話番号	()
<p>つくば市中高層建築物等指導要綱第 4 条の規定により、下記の事業計画について協議します。</p>			
申請地			
設計者住所・氏名	電話番号		
施工者住所・氏名	電話番号		
申請建物(変更部分)	延床面積	m ²	階数
			地上 階 / 地下 階
			最高高さ
			m
既存建物	延面積床	m ²	階数
			地上 階 / 地下 階
			最高高さ
			m
敷地面積	m ²	主要用途	申請用途
項目	要綱による必要面積		確保面積
協議事項	駐車場	計算式	台
	廃棄物集積所	計算式	m ²
	緑地	計算式	m ²
	看板掲示日	年 月 日 (設置済・設置予定)	

(注意) 事業計画書には案内図、配置図、平面図、立面図、外構図を添付してください。前願の事前協議済通知書、検査済証を添付してください。

別紙様式第 2 号 (運用基準第 2 関係)

事業計画変更届出書 (第 回変更)							
			年 月 日				
つくば市長		あて					
		建築主	住所 氏名 ㊟				
(法人にあつては、その事業所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)							
		電話番号 ()					
		上記代理人	住所 氏名 ㊟				
		電話番号 ()					
つくば市中高層建築物等指導要綱第 4 条の規定により、下記の事業計画について協議します。							
申請地							
設計者住所・氏名	電話番号						
施工者住所・氏名	電話番号						
申請建物(変更部分)	延床面積	m ²	階数	地上 階 / 地下 階	最高高さ	m	
既存建物	延面積床	m ²	階数	地上 階 / 地下 階	最高高さ	m	
敷地面積	m ²	主要用途	申請用途				
項目	要綱による必要面積				確保面積		
協議事項	駐 車 場	計算式				台	台
	廃棄物集積所	計算式				m ²	m ²
	緑 地	計算式				m ²	m ²

(注意) 届出書には案内図、配置図、平面図、立面図、外構図を添付してください。
前願の事前協議済通知書、検査済証を添付してください。

別紙様式第3号（運用基準第8関係）

つくば市中高層建築物等指導要綱第5条に関する誓約書

年 月 日

つくば市長 あて

建 築 主 住 所

氏名

(法人にあつては、その事業者の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

上記代理人 住所

氏名

私が、つくばエクスプレス沿線の（葛城 萱丸 島名・福田坪）一体型特定土地区画整理事業地内に計画している下記の建築物については、つくば市中高層建築物等指導要綱第5条の規定による、駐車場の設置必要台数を協議期間内に確保できません。つきましては、本計画建築物の完了までに、必要台数分の駐車場を、敷地内又は東洋港運用基準第5条に規定する敷地外駐車場用地に確保することを誓約します。

記

1 建設予定地の地名地番

2 予定建築物の概要

用 途							
構 造							造
階数及び高さ	地上	階	地下	階			m
延 べ 面 積							
完 了 予 定 日			年		月		日