

会 議 録

会議の名称	令和2年度第1回つくば市都市計画審議会		
開催日時	令和2年9月1日 開会 10:00 閉会 12:00		
開催場所	つくば市役所2階 会議室202		
事務局(担当課)	都市計画部都市計画課		
出席者	委員	大村謙二郎、高谷榮司、中島俊光、生田目美紀、野中勝利、福与徳文、芭蕉宮総一郎、久保谷孝夫、五頭泰誠、青山和司、中島敬介、沼尻正則	
	その他		
	事務局	都市計画部(中根部長、大塚次長) 都市計画課(大里課長、中島課長補佐、 殿岡課長補佐(兼)係長、中島主査、新井主事) 学園地区市街地振興室(渋谷室長) 道路計画課(根本係長) 国土交通省常総国道事務所(森副所長、江波戸計画課長、 佐々木専門官)	
公開・非公開の別	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0名
非公開の場合はその理由	つくば市情報公開条例第5条第4項の規定による不開示情報を含むため。		
議題	2都計諮問第1号 研究学園都市計画道路の変更について(茨城県決定) 【3・2・29牛久・土浦線の変更】		
会議録署名人	高谷榮司、生田目美紀	確定年月日	令和2年11月20日

会 議 次 第	1	開会
	2	あいさつ
	3	委員紹介
	4	議事（議事進行は会長）
	(1)	審議
	(2)	報告
	5	その他
	6	閉会

事務局説明

会長

ありがとうございました。

前回の御報告のときに皆様から御意見を頂いて、それを踏まえて今日の御説明という形になったと思いますが、改めまして皆様方から、御質問や御意見などがございましたらお受けしたいと思います。どうぞ。

委員

確認させていただきたいのですが、都市計画として初めに道路の幅員だけを定めておいて、実際工事するときに都市計画を変更するというのが一般的なやり方なのかどうか。

また、都市計画を変更する理由は、工事をやるから実際に合わせて、のり面などを追加したというイメージで、道路構造令が変わったことが第一に挙げられていたんですが、理由書ではそれが一切触れられていないのはなぜか、この2点についてお願いします。

会長

今の2点について事務局お願いいたします。

事務局

1点目の都市計画道路の決定の仕方はこのような形なのかという部分についてですが、都市計画運用指針では、当初決定の段階では、のり面の管理方法が特定できない等道路の区域を明確にすることが困難な場合には、まずは本線の部分を決定して、後に道路の区域が明確になった段階で、のり面を含めた区域で都市計画を定めることも考えられるとうたわれております。そのため、今後そういう必要性があるところについては検討していくものと考えております。

2点目の道路構造令の変更についてですが、理由書については、主に整備の推進という観点から書いておりまして、詳細については、道路構造令の部分で路肩、中央帯、自転車歩行者道の幅員の整備の部分が改正されていますので、その部分理由のひとつとなっております。

前回のご報告の際は、事務局としても、道路構造令の部分しか把握していなかったのですが、より詳細が分かりましたので、今回はそのような説明になりました。

会長

よろしいですか。

委員

今の御説明の内容等については、非常に理解できる場所ではありますが、この理由書もそうですし、先ほど委員からの御質問でなぜこうなったのかというところについては、都市計画行政にもうちょっと市民の理解を得るためにも、丁寧に説明しておいたほうがいいかと思えます。

行政手続的には、この内容で淡々と先に進むとは思いますが、他の事業も含めて、こういう事業を進めるに当たってこういう手続で進んでいくんだというのは、それが直接目に触れるかどうかは別にして、もう少し市民の人に分かりやすい記述を残しておいて、次の機会にそれを見た上で他の事業に

ついて意見が述べられるというような環境を整えておいたほうが、今後のためにはいいのではないかと感じた次第です。

会長

今のは、御質問というより御意見と理解しておりますが、ほかに何かございますか。どうぞ。

委員

先ほどのフォトモンタージュは、どの場面で誰に見せられたのか、またそれにより何か変わったのかお聞きします。

会長

お願いいたします。

事務局

作成したフォトモンタージュについては、2月に市民向けの都市計画変更案の説明会を2日ほど行い、その際に動画として投影しました。参加者の反応としては、視覚的に見えるのでよかったというような意見を多数頂いています。

委員

市民のほうから、こうしたほうがいいのではという意見は。

事務局

特にそのような意見はなくて、図面等だとどうしても分かりづらい部分があるので、視覚的に構造等を理解できたというような御意見を頂いております。

会長

よろしいですか。

ほかに何かございますか。

それでは、諮問第1号 研究学園都市計画道路の変更につきましては、意見聴取という形になって、計画決定は県決定になりますが、一自治体である

つくば市からの意見としては、今後こういう広幅員道路の整備等においては丁寧な周辺への説明が必要だということも踏まえた上で、都市計画審議会の意見として、案に対する異議はないということでよろしゅうございますか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

それでは、皆様方、異議が特にないということですので、都市計画審議会としては、この諮問第1号の原案を異議なしと認めさせていただきます。ありがとうございました。

————— 原案のとおり可決 —————

令和2年度第1回つくば市都市計画審議会次第

日 時 令和2年(2020年)9月1日(火)
午前10時～
場 所 つくば市役所 会議室202

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 議 事

(1) 審議事項

研究学園都市計画道路の変更について(茨城県決定)

【3・2・29牛久土浦線の変更】

(2) 報告事項

① 都市計画審議会諮問予定案件について

② つくばエクスプレス沿線開発地域等の土地利用状況について

③ 中心市街地等の土地利用状況について

5 そ の 他

6 閉 会

2 都計諮問第 1 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画道路を次のとおり変更したいので、つくば市都市計画審議会条例（昭和 63 年条例第 120 号）の規定により付議します。

令和 2 年（2020 年）9 月 1 日

つくば市長 五十嵐立青

研究学園都市計画道路の変更（茨城県決定）

都市計画道路中 3・2・29 号牛久・土浦線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・2・29	牛久・土浦線	つくば市小荃字行人塚	つくば市新牧田字こあんの	つくば市高崎字根田山	約 6,900m		4 車線	30.0m		
	内訳		つくば市高崎字根田山	つくば市高崎字竹ノ下山ノ入	つくば市高崎字根田山	約 620m	掘割式	4 車線	25.25m ～ 30.0m		幹線街路 3・4・31 号高崎線と立体交差
			つくば市高崎字上ノ房	つくば市菅間字出口山	つくば市菅間字西山	約 770m	掘割式	4 車線	30.0m		
			つくば市西大井字西ノ原	つくば市新牧田字こあんの	つくば市稲岡字稲岡	約 2,710m	嵩上式	4 車線	30.0m		幹線街路 3・3・4 号牛久学園線と立体交差 3・2・3 号学園西大通り線と立体交差 1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道線と立体交差 つくば市市之台地内で 1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道線に接続
						約 2,800m	地表式	4 車線	24.5m ～ 30.0m	幹線街路 3・4・30 号天宝喜・荃崎線と立体交差 幹線街路 3・3・32 号小山・大井線と立体交差	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

平成 6 年の都市計画決定当初は、本線部の幅員のみを都市計画決定していたが、測量・地質調査・道路設計の結果等を踏まえ、一部の道路幅員や交差形式の変更及び法面等の区域を追加するなどの必要が生じたため、都市計画変更を行うものである。

研究学園都市計画道路の変更（茨城県知事決定）

変更前

都市計画道路に1・3・2号首都圏中央連絡自動車道線ほか4路線を次のように追加する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線数	幅員	
幹線街路	3・2・29	牛久・土浦線	稲敷郡茎崎町小茎字行人塚	つくば市大字新牧田字こあんの	稲敷郡茎崎町高崎字根田山	約6,900m	嵩上式掘割式地表式		30.0m		
	内訳		稲敷郡茎崎町小茎字行人塚	稲敷郡茎崎町小茎字南	稲敷郡茎崎町小茎字関山	約450m	地表式		25.0m		
			稲敷郡茎崎町小茎字南	稲敷郡茎崎町小茎字薬師脇	稲敷郡茎崎町小茎字宮ノ下	約410m	嵩上式		22.5m		幹線街路3・4・30号天宝喜・茎崎線と立体交差
			稲敷郡茎崎町小茎字薬師脇	稲敷郡茎崎町小茎字榎ノ下	稲敷郡茎崎町小茎字榎ノ下	約100m	地表式		25.0m		
			稲敷郡茎崎町小茎字榎ノ下	稲敷郡茎崎町高崎字入ウ田	稲敷郡茎崎町稲荷川字塚田	約960m	嵩上式		25.0m		
			稲敷郡茎崎町高崎字入ウ田	稲敷郡茎崎町高崎字根田山	稲敷郡茎崎町高崎字根田山	約240m	地表式		25.0m		
			稲敷郡茎崎町高崎字根田山	稲敷郡茎崎町高崎字長久保山ノ入	稲敷郡茎崎町高崎字根田山	約440m	掘割式		25.0m～30.0m		幹線街路3・4・31号高崎線と立体交差
			稲敷郡茎崎町高崎字長久保山ノ入	稲敷郡茎崎町高崎字上ノ房	稲敷郡茎崎町稲荷川字菅間下	約370m	地表式		30.0m		幹線街路3・4・32号小山・大井線と立体交差
			稲敷郡茎崎町高崎字上ノ房	稲敷郡茎崎町菅間字出口山	稲敷郡茎崎町菅間字西山	約770m	掘割式		30.0m		
			稲敷郡茎崎町菅間字出口山	稲敷郡茎崎町大井字西ノ原	稲敷郡茎崎町大井字西ノ原	約450m	地表式		30.0m		
	稲敷郡茎崎町大井字西ノ原	つくば市大字新牧田字こあんの	つくば市大字稲岡字稲岡	約2,710m	嵩上式		30.0m		幹線街路3・3・4号牛久・学園線及び3・2・3号学園西大通り線と立体交差 1・3・2号首都圏中央連絡自動車道線と立体交差 つくば市大字市ノ台地内で1・3・2号首都圏中央連絡自動車道線に接続		

研究学園都市計画道路の変更（茨城県決定）

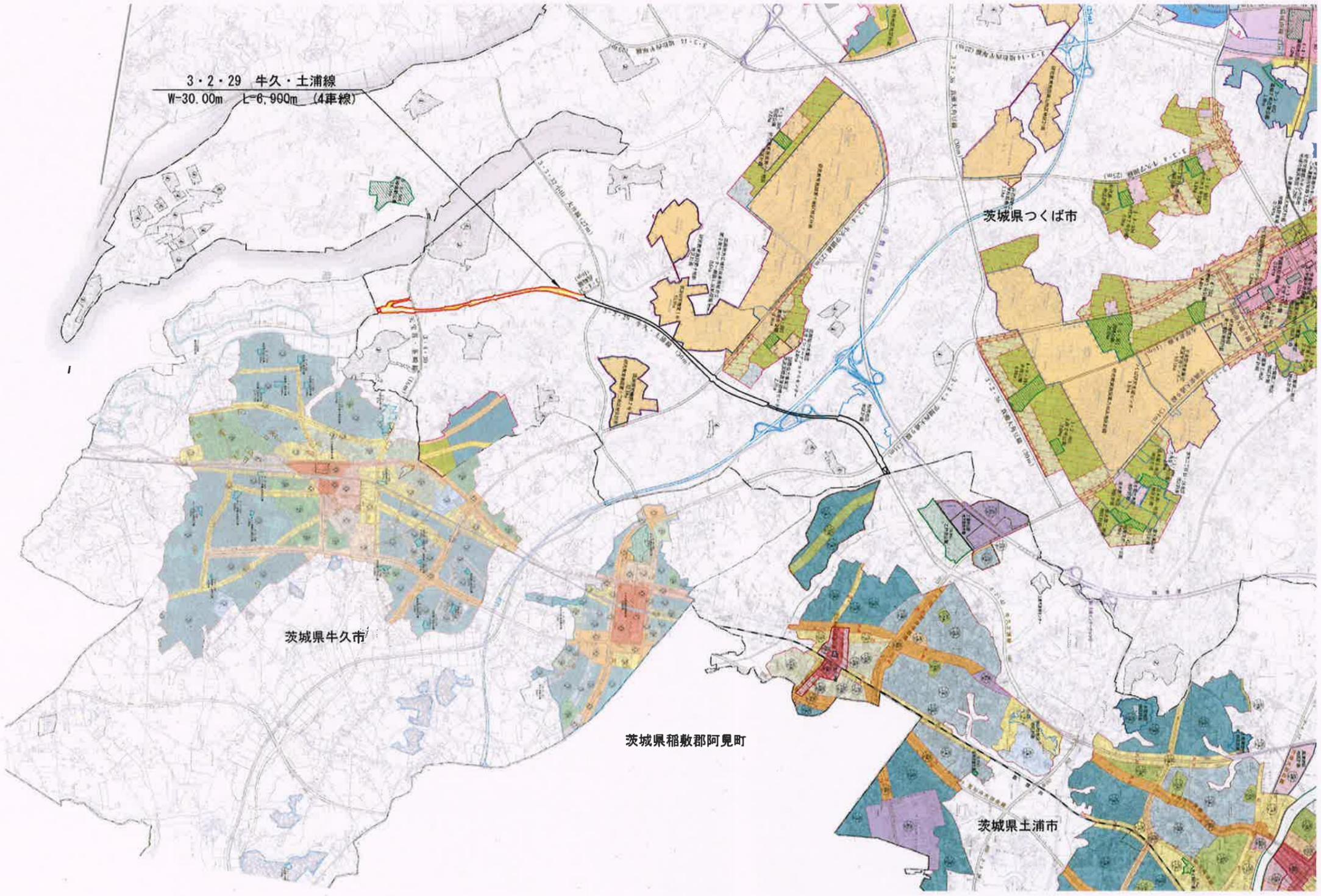
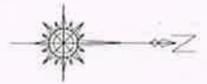
変更後

都市計画道路中3・2・29号牛久・土浦線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線数	幅員	
幹線街路	3・2・29	牛久・土浦線	つくば市小茎字行人塚	つくば市新牧田字こあんの	つくば市高崎字根田山	約6,900m		4車線	30.0m		
			つくば市高崎字根田山	つくば市高崎字竹ノ下山ノ入	つくば市高崎字根田山	約620m	掘割式	4車線	25.25m～30.0m		幹線街路3・4・31号高崎線と立体交差
			つくば市高崎字上ノ房	つくば市菅間字出口山	つくば市菅間字西山	約770m	掘割式	4車線	30.0m		
			つくば市西大井字西ノ原	つくば市新牧田字こあんの	つくば市稲岡字稲岡	約2,710m	嵩上式	4車線	30.0m		幹線街路3・3・4号牛久学園線と立体交差 3・2・3号学園西大通り線と立体交差 1・3・2号首都圏中央連絡自動車道線と立体交差 つくば市市ノ台地内で1・3・2号首都圏中央連絡自動車道線に接続
						約2,800m	地表式	4車線	24.5m～30.0m		幹線街路3・4・30号天宝喜・茎崎線と立体交差及び幹線街路3・3・32号小山・大井線と立体交差

研究学園都市計画道路の変更 総括図

S=1/25,000



凡例 (牛久市)

凡例	
行政区域	
市街化区域	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
高度利用地区	
防火地域	
準防火地域	
首都圏近郊緑地保全区域	
生産緑地地区	
地区計画地区	
自動車専用道路(国・道)	
都市計画道路	
牛久運動公園	
近隣公園	
街区公園	
都市計画法第34条14号	
P 下水道ポンプ場	
都市施設(市場・ゴミ焼却場・火葬場)	

凡例 (つくば市)

凡例		種別	容積率	高さ
行政界・都市計画区域境界				
市街化区域				
第一種低層住居専用地域		40	30	
第二種低層住居専用地域		50	100	
第一種中高層住居専用地域		50	100	
第二種中高層住居専用地域		60	200	
第一種住居地域		60	200	
第二種住居地域		60	200	
準住居地域		60	200	
近隣商業地域		60	200	
商業地域		60	200	
準工業地域		60	200	
工業地域		60	200	
工業専用地域		60	200	
第一種文教地区				
第二種文教地区				
第三種文教地区				
第一種高度地区				
第二種高度地区				
第三種高度地区				
駐車場整備地区				
自動車専用道路				
都市計画道路				
都市計画鉄道				
公園・広場				
都市施設				
地区計画				
指定公園区域				
市街化調整区域の土地利用規制				

凡例

今回決定(変更)分	—
変更前	—
既決定	—

※研究学園都市計画区域は、つくば市行政区

理 由 書 (研究学園)

都市計画道路 牛久・土浦線は、慢性的な交通渋滞が発生している国道 6 号のバイパスとして、また、圏央道へのアクセス道路として、平成 6 年に牛久市遠山町から土浦市中までの延長約 15.3 km 区間が都市計画決定されており、平成 12 年から「牛久土浦バイパス」として整備が推進されている。

これまでに、国道 408 号と交差するつくば市西大井から主要地方道土浦つくば線と交差する土浦市中村西根までの延長約 3.9 km 区間が、暫定 2 車線で平成 23 年に供用されており、また、牛久土浦バイパスの起点である牛久市遠山町から牛久市城中町までの延長約 1.3 km 区間、つくば市高崎からつくば市西大井までの延長約 1.9 km 区間、土浦市中村西根から終点である土浦市中までの延長約 2.7 km 区間が、整備に着手されている。

今回、都市計画を変更する、牛久市城中町からつくば市高崎までの延長約 5.5 km 区間（うち、研究学園都市計画区域内の延長は約 2.5 km）については、平成 30 年に事業化しており、平成 6 年当初は本線部の幅員のみを都市計画決定していたが、測量・地質調査・道路設計の結果等を踏まえ、一部の道路幅員や交差形式の変更及び法面等の区域を追加するなどの必要が生じた。

このようなことから、本案のとおり、研究学園都市計画道路 3・2・29 牛久・土浦線の都市計画変更を行うものである。

都市計画を変更する土地の区域

3・2・29 牛久・土浦線

変更する部分

- | | | |
|------|-----|---|
| つくば市 | 小荃 | 字行人塚、字下山、字下田道付、字大ケ凹、字関山、
字入宇田、字南、字橋本、字大橋坂口、字大橋坂台、
字宮ノ下、字後本郷、字土橋、字薬師下、字薬師前、
字薬師山、字古橋下、字塚岸、字榎ノ下、字榎ノ下坂口、
字堂免台及び字堂免の各一部 |
| つくば市 | 稲荷川 | 字古橋下及び字塚田の各一部 |
| つくば市 | 高崎 | 字根田山、字入宇田、字向山、字丸金及び字寺久保の各一部 |

都市計画変更の経緯

年月日	事項	備考
平成 6 年 4 月	都市計画決定	
	都市計画変更の素案作成	
令和 2 年 2 月 15 日	都市計画変更の素案に関する説明会 1	牛久市第 1 回
令和 2 年 2 月 18 日	都市計画変更の素案に関する説明会 2	牛久市第 2 回
令和 2 年 2 月 21 日	都市計画変更の素案に関する説明会 3	つくば市第 1 回
令和 2 年 2 月 22 日	都市計画変更の素案に関する説明会 4	つくば市第 2 回
令和 2 年 6 月 30 日	公聴会(牛久市)	公述申出の提出がないため中止
令和 2 年 7 月 1 日	公聴会(つくば市)	公述申出の提出がないため中止
令和 2 年 7 月 28 日	国事前協議	
令和 2 年 8 月 11 日～ 令和 2 年 8 月 25 日	都市計画変更案の縦覧	
令和 2 年 10 月 2 日	都市計画審議会	県都計審(第 1 回)
令和 年 月 日	大臣同意	
令和 年 月 日	都市計画決定・告示	

会 議 録

会議の名称	令和2年度第2回つくば市都市計画審議会		
開催日時	令和3年3月25日 開会10:00 閉会12:00		
開催場所	つくば市役所2階 職員研修室(1)、(2)		
事務局(担当課)	都市計画部都市計画課		
出席者	委員	大村謙二郎、高谷榮司、中島俊光、生田目美紀、福与徳文、雨宮護、芭蕉宮総一郎、大澤貴子、長塚俊宏、沼尻正則、飯塚厚子	
	その他		
	事務局	都市計画部(中根部長、大塚次長) 都市計画課(大里課長、中島課長補佐、殿岡課長補佐、中島主査、新井主事、横田主事) 学園地区市街地振興室(渋谷室長、岩橋主査)	
公開・非公開の別	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	1名
非公開の場合はその理由	つくば市情報公開条例第5条第4項の規定による不開示情報を含むため。		
議題	2都計諮問第2号 研究学園都市計画地区計画「松代第二地区地区計画」の決定について		
会議録署名人	中島俊光、福与徳文	確定年月日	令和3年4月30日

会 議 次 第	1	開会
	2	あいさつ
	3	委員紹介
	4	議事（議事進行は会長）
		(1) 審議
		(2) 報告
	5	その他
	6	閉会

審議内容	
〔事務局説明〕	
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、ただいまの松代第二地区地区計画の御説明について、御質問や御意見などがございましたらお伺いしたいと思います。どうぞ。</p>
委員	<p>今、御紹介ありました意見書について、A、B、Gの3名の横に反対と書かれています。最後の集計部分では反対4名、その他3名と書かれているのは、間違いなのかどうかを最初に確認したいです。</p>
会長	<p>今の質問の趣旨はお分かりですか。</p>
委員	<p>C、D、E、Fの4名の横にはその他と書かれているように見えますが。</p>
事務局	

Fの方が意見書では一部反対という形で記載されていたのを、名前の横にはその他と記載してしまいました。申し訳ありません。

委員

そもそもこの賛成や反対は、本人がそのように表明しているのでしょうか。

事務局

そうです。配布資料には、意見書自体の様式を載せていないので分かりづらいですが、実際の意見書には、記載される方が賛成と反対とその他のいずれかを選ぶような形の様式としております。

委員

Fの方は一部反対ということは、自分で反対に一部を付け加えて書かれているんですか。

事務局

はい。

委員

集計部分のとおり、反対に数えるということで良いですか。

事務局

はい。

委員

分かりました。

会長

よろしいですか。

ほかには何かございますか。どうぞ。

委員

松代第二地区の緑化率は、松代第一地区に合わせて10%に設定したという説明でしたが、緑化率を高くしてほしいとかゆとりがあった方が良いという意見書が多いことを踏まえると、松代第一地区に合わせる必要もないのでは

ないかと感じました。例えば吾妻第一地区や吾妻第二地区の緑化率は、15%、20%というようなゆとりがある。国道 408 号線沿道の松代第一地区と区域の位置が異なるにも関わらず、緑化率を松代第一地区に合わせ、吾妻第一地区、吾妻第二地区とは異なる数字にした理由を聞かせていただければと思います。

会長

お願いいたします。

事務局

平成 24 年に策定された研究学園地区まちづくりビジョンでは地区ごとのまちづくりの方針を定めています。その中で、吾妻や竹園については、特に品格のある住環境を形成するエリアに定めているため、緑化率の最低限度を高く制限するだけでなく、敷地面積の最低限度 200 m²と、幅の広い緑地帯により、ゆとりある空間を生み出しています。

意見書への対応の中でも記載したとおり、松代第一地区の場合、敷地面積の最低限度の 180 m²の中で緑化率だけ高くすると、建蔽率 60%の中では負担が大きくなってしまいます。そのため、松代第二地区の緑化率は松代第一地区に合わせただけでなく、地区ごとの性格を考慮して 10%という数値にしております。並木地区についても同様に 10%にしております。

会長

何かございますか。

委員

吾妻、竹園の土地はやや価格が高いため、松代、並木の土地はやや低価格で売り出せるように、という理解でよろしいですか。事務局お願いします。

事務局

制限の中では、あくまで最低限度を定めているだけですので、土地利用を行う方がそれ以上のゆとりを持たせていただければと期待しております。

会長

実際に既に開発された国家公務員宿舎の跡地では、1社が広い面積を購入し、戸建住宅地として分譲されることが多いですね。

事務局

そうです。

会長

どうぞ。

委員

かき又はさく、もしくは植栽について、高さ 1.2 メートル以下という制限は、植栽時の制限ですか、それとも成長した段階での制限ですか。

事務局

高さの制限は、見通しをきかせたいという防犯上の効果も狙っておりますので、植栽時だけでなく、その後も 1.2 メートルを維持していただきたいと考えております。

委員

その場合、具体的には樹種をコントロールするようなことが必要になると思いますが、植栽を施す前にそういうことが伝わらないと、成長してから 1.2 メートルを超えるような樹木が植えられて、防犯上の問題が発生します。既存の街路樹が歩行者専用道路と敷地との境界近くにあるため、民有地側に高い樹木が植えられると、結局、樹木間で競合が始まり、どちらかを切らないといけないという状況になりかねません。成長時における制限も 1.2 メートル以下ということ、適切なタイミングでうまく伝えられるといいかと思っております。

事務局

はい。地区計画を決定している区域で建築行為等が行われる場合には、地区計画の届出行為がなされることになっておりますので、その届出の際に、

植栽に関する指導もしてまいりたいと思います。

委員

ちなみに下限については、1.2メートル以下という制限になっているため、例えば花を植えるとか、そういう形でもよろしいですか。

事務局

緑化施設の定義については、都市緑地法に基づいておりますので、特に樹木でなければいけないというわけではないです。

委員

生垣という言葉も、花と理解しても構わないということですか。

事務局

かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスのいずれかとする制限のため、花を植えるだけにしたいという場合、生垣やフェンスは設置しないことになるかと思えます。

委員

分かりました。ありがとうございます。

会長

よろしいですか。どうぞ。

委員

住民からの意見書についてです。既に決定された地区計画においても、緑化率10%が少ないのか、30%が豊かなのかと議論されてきたのではないかと感じています。そもそも緑化率というのは、委員のお花の話題でも出たと思いますが、上から見下ろした際に緑化施設が占める割合と私は理解していますが、私たちが暮らしていく際に、緑は横から見ることになります。そのため、先ほど委員がおっしゃったように、樹種をコントロールするなど、10%であっても効果的な緑の維持の仕方があると感じております。

会長

ありがとうございます。

基本的に緑化率は、地区計画の届出の際に平面図で見て、緑化する面積に基づいて判断されます。住宅地として緑の豊かさには、緑化率では測れない視覚的な要素も含まれているため、難しいものですが、重要な御指摘だと思います。

ありがとうございます。

ほかにはいかがでございますか。どうぞ。

委員

住民の方の御指摘の中には、パーセントもさることながら、制限が歩道側だけということに対しての声が多い。実際、私も昔、公務員宿舎に住んでいた頃、新しい住宅地が開発されていくのを見ていると、やはり道路と壁面との距離が近いと感じました。車を運転していても道路から1メートルしか空いていないと狭く感じる一方で、住宅街の中をゆったり造るため、周辺に住んでいる住民からは、少し窮屈に感じるという意見が出てくるのではないのでしょうか。これ以上、制限はかけられないとは思いますが、緑化率よりは、壁面が近すぎることが課題であると感じます。ただ、何回か前の審議会で、竹園にある大きなマンションは道路から10メートル壁面後退しており、あれでも精一杯やったんだと、つくば市側から返答を得ているので、これ以上言及はしません。

会長

御質問というより御指摘だったと思いますが、なかなか難しいです。地区計画で制限できることの限界かもしれませんが、全て事前確定的にルールを定められない。そこにお住みになった地域住民の方が自主的なルールをつくり、どうやって緑豊かな環境を守っていくかということに委ねられる部分もあると思います。今日の資料の中に、地区計画の決定箇所（開発済）の現状がまとめられているように、こういった形で、何年たったらどんなふうに変

化したのか、当初設定した地区計画の目標が目標どおりいかなくなってきているのか、齟齬が出てこないかを定点観測する必要があると思います。

つくば市は、ゆとりある敷地で良好な環境を持つ住宅地が多いですが、その環境がきちんと維持管理されているかも含めて、定点観測することの必要性が高いと感じます。それを地域住民の方々と協力してやっていくことに、コミュニティ活動の大切さがあるのではないかと思います。

ほかにはいかがでございますか。どうぞ。

委員

改めての質問ですが、この意見書を出されている住民の方々は、松代に住む方々から提出されたということでしょうか。

事務局

はい。近隣の住民の方が多いと思います。

委員

多いということは、意見書を出されている全ての方が松代の居住者ではないということになりますか。

事務局

全て松代地区内の方です。

委員

分かりました。ありがとうございます。

会長

ほかには何か御質問、御意見はありますか。どうぞ。

委員

植栽などの緑は生き物ですので、やはり伸びていきます。公共施設については市が管理できる部分もありますが、個人個人の皆さんの管理というものも当然必要になってくると思いますので、先ほど会長がおっしゃったような自治会などでの話し合いなども必要になってくるのではないかと考えておりま

す。

会長

ありがとうございます。ほかにはいかがでございますか。ひとつおとり、皆さんから御質問、御意見が出たと思いますので、それでは、この諮問第2号の松代第二地区地区計画について、原案どおり決定することに異議はないということによろしゅうございますか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

異議なしと認め、原案のとおり決定いたします。ありがとうございました。

————— 原案のとおり可決 —————

令和2年度第2回つくば市都市計画審議会次第

日 時 令和3年(2021年)3月25日(木)
午前10時～
場 所 つくば市役所 職員研修室

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 議 事

(1) 審議事項

研究学園都市計画地区計画「松代第二地区地区計画」の決定について

(2) 報告事項

- ① 都市計画審議会諮問予定案件について
- ② つくば中心市街地における取組状況について
- ③ その他

5 そ の 他

6 閉 会

2 都計諮問第 2 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画地区計画「松代第二地区地区計画」を次のとおり決定したいので、つくば市都市計画審議会条例（昭和 63 年条例第 120 号）の規定により付議します。

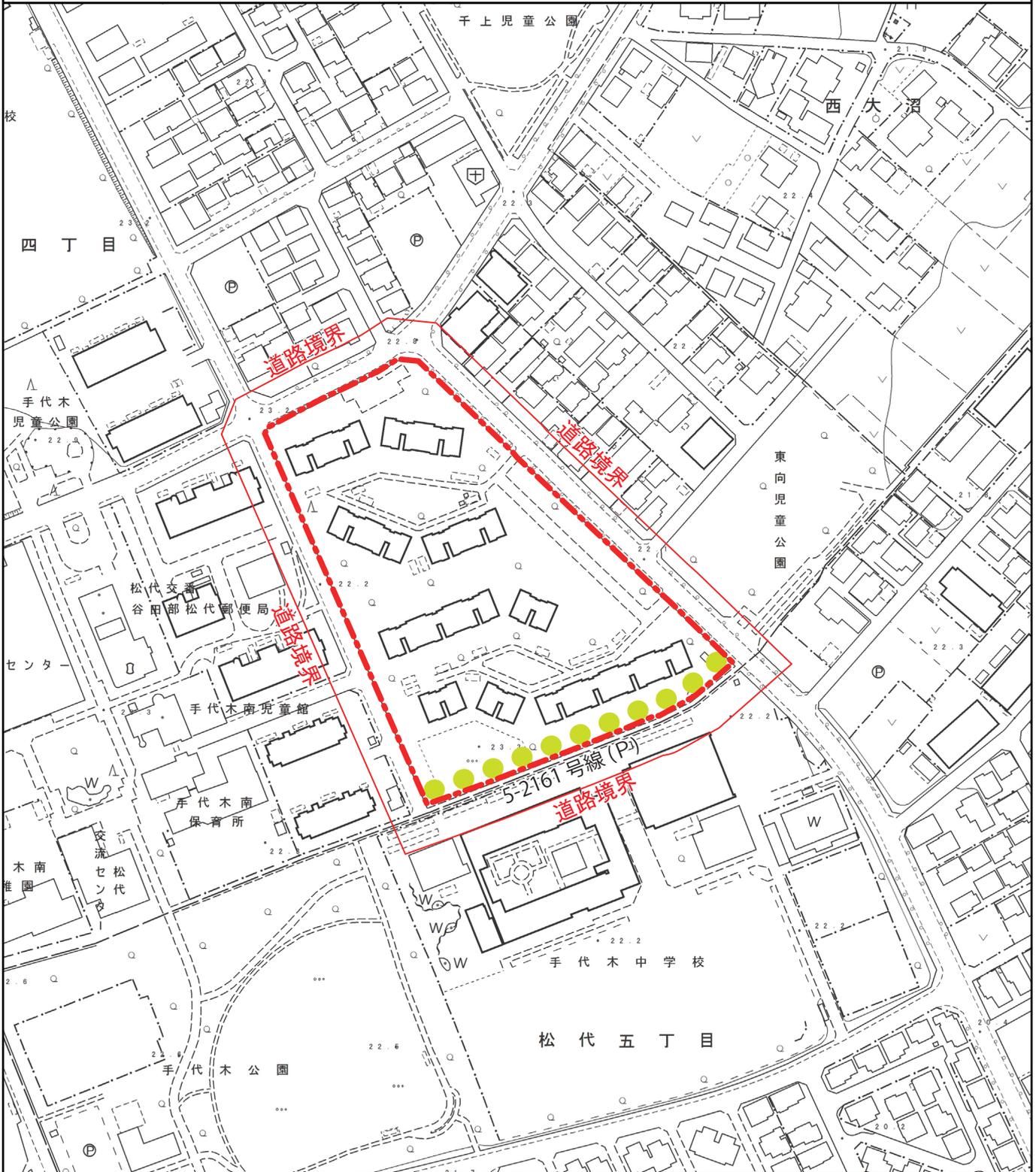
令和 3 年（2021 年）3 月 25 日

つくば市長 五十嵐立青

研究学園都市計画
松代第二地区地区計画 計画図

Scale 1/2,500

0 25 50 100 150m



	区域等	建築物等の制限
凡例	 地区計画区域及び 地区整備計画区域	 緑地帯（道路境界線から幅員1m）

研究学園都市計画地区計画の決定(つくば市決定)

都市計画松代第二地区地区計画を次のように決定する。

名	称	松代第二地区地区計画
位	置	つくば市松代四丁目の一部
面	積	約2.0ha
地区計画の目標		<p>本地区は、筑波研究学園都市研究学園地区の西部に位置する。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業により整備され、国家公務員宿舎などの公的機関の中低層住宅や戸建住宅、公共公益施設等が立地し、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>このため、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、これまでに培われた緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、魅力ある都市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	土地利用の方針	中低層の住宅を中心とした、緑豊かで落ち着いた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"> ゆとりある良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 緑のある街並みを形成するため、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、かき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針	<ol style="list-style-type: none"> 緑空間のネットワークを形成するため、区域内の歩行者専用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。 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。 敷地外周の壁面後退部分は、緑化及び適切な維持管理に努める。 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。 歩行者専用道路沿いは、豊かな並木を活かした街並みの形成に努める。 歩道付きの道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。 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。

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
		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) 歩行者専用道路(市道 5-2161 号線)との境界線までの距離は、2mとする。</p> <p>(2) 道路(前号に掲げる歩行者専用道路を除く。)及び隣地との境界線までの距離は、地盤面からの建築物の高さが8m以下の部分は1m、8mを超える部分は2mとする。ただし、道路(前号に掲げる歩行者専用道路を除く。)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、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。</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。</p> <p>(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。</p>
		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、この限りではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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> <p>(1) 高さ 0.6m以下のもの</p> <p>(2) 高さ 1.2m以下かつ勾配 75 度以下のもの</p>
		緑化率の最低限度	<p>緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 10%とする。</p> <p>(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。</p>
		かき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 1.2m以下のもの</p> <p>(2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ 0.6 m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 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1.2m以下のもの</p> <p>(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1.2m以下のもの</p>
	適用の除外	<p>1 本地区計画に係る都市計画の決定の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは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の建築物等に関する事項に適合しない場合においては、当該建築物又はその敷地に対しては、当該建築物等の制限に関する事項は、適用しない。</p> <p>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改築、増築、修繕又は模様替は制限しない。</p> <p>3 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。</p>

「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後においても、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、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。

理 由 書

筑波研究学園都市は、「東京の過密緩和」と「科学技術の振興と高等教育の充実」を目的に、一団地の官公庁施設事業、新住宅市街地開発事業、都市計画公園事業、土地地区画整理事業により整備が進められ、昭和 55 年に予定されていた研究教育機関等の移転・新設が完了し、都市として概成した。

また、国の研究・教育機関の集積を図るとともに、研究学園地区内には昭和 40 年代から、国家公務員宿舎、公団（現独立行政法人都市再生機構）住宅、県営住宅が多数建設された。

今回地区計画の決定を予定している松代第二地区とその周辺の松代四丁目地域は、研究学園地区の西部に位置し、新住宅市街地開発事業を基本として一部を土地地区画整理事業により、近隣公園、ペDESTリアンデッキ、保育所等の公共施設が適切に配置され、民間の所有する商業施設や中低層の住宅等も立地しているほか国家公務員宿舎も建設されている。

それらの国家公務員宿舎は、地域整備の方針や、建築物の密度、壁面後退距離、日照の確保、色彩や緑の保全・植栽等、自主的な建築等のルールを定めた「筑波研究学園都市計画住宅市街地の建設に関する計画標準」に沿って建設が行われたことから、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。

しかしながら、その後、国の方針により国家公務員宿舎の廃止・見直しが行われることとなり、研究学園地区内に建設された国家公務員宿舎は、一部を研究・教育機関に移管するとともに、平成 16 年度から一部を廃止し、廃止宿舎の民間への売却が開始された。

このため、市では都市計画マスタープランにおいて、国家公務員宿舎等の跡地については、地区計画や各種都市計画の手法により、これまでに培われてきた緑豊かなゆとりある都市環境を継承するなど、魅力あるまちづくりを推進することとしている。

これらのことから、国家公務員宿舎の廃止が決定しており、今後民間への売却が予定されている松代第二地区について、現在都市計画決定している第一種文教地区や第一種高度地区による建築物の用途制限や高さ制限に加え、地区計画を決定することにより、魅力ある都市環境の形成や良好な住環境の形成を図るものである。

研究学園都市計画地区計画の決定経緯（松代第二地区）

年 月 日	事 項	備 考
令和 2 年（2020年） 9 月	原案の作成	
令和 2 年（2020年） 11月16日～12月 7 日	原案の縦覧	意見書の提出なし
令和 2 年（2020年） 12月16日	茨城県事前協議	
令和 3 年（2021年） 2 月 3 日～ 2 月17日	案の縦覧	意見書の提出： 7 名
令和 3 年（2021年） 3 月25日	都市計画審議会	
令和 3 年（2021年） 4 月 2 日	茨城県知事協議	
令和 3 年（2021年） 4 月 6 日	決定告示	

都市計画を決定する土地の区域

1 都市計画の種類及び名称

(1) 種類

地区計画

(2) 名称

松代第二地区

2 都市計画を決定する土地の区域

つくば市松代四丁目の一部

2都計諮問第2号 研究学園都市計画地区計画の決定について（つくば市決定）

都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨

縦覧期間 自 令和3年（2021年）2月3日
至 令和3年（2021年）2月17日

意見書の要旨	対応策	意見者	
松代第二地区 地区計画	1 既存樹木の保全に関すること		
	① 当該地区は小学校や中学校に隣接していることから、市による緑豊かな環境を残す開発を望む。	当該地区内の既存樹木の中には、道路に枝が張り出しているものもあり、見通しが悪い箇所や、日中でも鬱蒼としている箇所が見受けられます。また、大きく成長した樹木は防犯上の支障となることもあり、保全に適さない既存樹木もあるのが現状です。このような状況を踏まえ、本案件の地区計画では、地区の整備・開発及び保全の方針において「その保全・活用に努める」と記載することとめています。	A氏（反対）
	② 松代五丁目（松代第一地区）の開発では、既存樹木がことごとく伐採されてしまったことを踏まえ、既存樹木を保全する売却方法又は企業による景観に配慮した開発を望む。	一方で、当該地区内においては、緑地帯の設置や緑化率の最低限度 10% といった具体的な制限を地区整備計画に規定し、緑地の確保を図ることとしています。また、道路沿いの緑のネットワーク確保という点から、歩行者専用道路沿いの緑地帯の設置により敷地内の緑地帯と一体となった景観の継承を図っています。	D氏（その他）

松代第二地区地区計画	2 広場、緑地または公園の設置に関すること	
	<p>③ こどもをはじめとした住民が集まれるよう、区域内に面積や樹木の数を指定したうえで、事業者に広場や緑地を設置する旨の制限を追加してほしい。または、市が緑地を借り上げるなどの方法により公共緑地を設置してほしい。</p>	<p>松代地区には、研究学園都市建設時に整備された近隣公園、街区公園、都市緑地がバランスよく配置され、それらが歩行者専用道路でネットワーク状につながれた緑豊かな都市環境を形成しています。</p> <p>当該地区から 500 メートル圏内には、近隣公園 1 か所及び街区公園 6 か所に加え、歩行者用道路や幹線道路沿いの街路樹が配置されていることから、当該地区周辺の緑のネットワークは確保されていると考えます。</p>
	<p>④ 幅広い世代が楽しめるよう、既存樹木を生かした森林公園にしてほしい。</p>	G氏（反対)

松代第二地区地区計画	3 緑化率の最低限度及び緑地帯に関すること		
	<p>⑤ 市道5-2161号線(P)だけでなく、街区を囲むように緑地帯を設置してほしい。さらに、街区の四隅部分は2メートル四方とし、見晴らしを確保すべき。</p>	<p>緑化率の最低限度及び緑地帯の設置の制限については、建蔽率60%と地区整備計画で制限する建築物の敷地面積の最低限度の180㎡を総合的に勘案した上で、各敷地の宅地利用として過度な負担にならない範囲で、良好な都市環境の形成を図るために必要と認められる値とし、地区の特性に応じて守るべき最低限度として定めています。</p> <p>歩行者専用道路沿いは、目に触れる機会が多く、景観形成において敷地内の緑地と歩行者専用道路の街路樹により一体的な緑のネットワークを形成すべき場所と考え、最低限確保すべき緑地帯の設置を義務付けています。</p> <p>また、平成24年に策定された「研究学園地区まちづくりビジョン」では、「自治会等による住民主体の景観誘導を図る。」とあるように、地区計画に限らず、住民主体のまちづくりによってまちの景観を育てていく方法も考えられます。</p>	<p>B氏（反対）、 C氏（その他）、 E氏（その他）、 F氏（反対その他）</p>
<p>⑥ 緑化率10%は低すぎる。この地区の緑地の現状を把握し、緑化率の最低限度をもっと高くしてほしい(30%、25%、20%)。</p>	<p>また、平成24年に策定された「研究学園地区まちづくりビジョン」では、「自治会等による住民主体の景観誘導を図る。」とあるように、地区計画に限らず、住民主体のまちづくりによってまちの景観を育てていく方法も考えられます。</p>	<p>B氏（反対）、 C氏（その他）、 E氏（その他）</p>	

松代第二地区地区計画	4 その他		
	⑦ 街並みは住民全員のものである。市のホームページでの公開のみでは、意見があっても共有の機会を逃してしまう。今後、地区計画案は周辺の自治会に周知するべき。	<p>地区計画を決定又は変更する際には、原案縦覧とあわせて2回の縦覧を実施しており、その都度市の広報誌に掲載のうえ、ホームページでの周知を行っています。</p> <p>なお、地権者には別途説明会の実施や通知を行っていますが、今回決定する区域の地権者は財務省であるため、市との協議をもってそれらの手続きに代えています。</p>	B氏（反対）
	⑧ 工事開始前に周辺住民への説明会開催を望む。	<p>工事の際の説明会開催については、本案件の地区計画で対応できる内容ではないと考えます。</p> <p>なお、宅地分譲のような開発行為を行う際には、市の定める「開発許可の手引き」に基づき、区域面積が10,000㎡以上の場合や周辺住民等から住民説明会開催の要請があったときなどに住民説明会を開催することとしています。</p>	D氏（その他）
	⑨ 建築物の解体の際、隣接する中学校への健康被害が心配。	<p>建築物の解体については、本案件の地区計画で対応できる内容ではないと考えます。</p>	A氏（反対）
賛成 0名	反対 4名	その他 3名	合計 7名