

## 会 議 録

会議の名称		令和5年度第1回つくば市都市計画審議会		
開催日時		令和5年(2023年)5月19日(金)開会10:00 閉会11:00		
開催場所		つくば市役所本庁舎2階 会議室201		
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(会長)、飯野 和男、中島 俊光、野中 勝利、雨宮 護、村上 晴信、久保谷 孝夫、小久保 貴史、池畑 隆、会田 直美		
	その他	—		
	事務局	都市計画部(部長 大里 和也、次長 根本 一夫) 都市計画課(課長 中山 正人、課長補佐兼企画監 殿岡 広勝、係長 中島 雅美、主任 酒井 美帆、主任 風見 想、主事 宮原 圭太) 学園地区市街地振興課(課長 渋谷 亘、主事 島岡 裕美子)		
公開・非公開の別	<input type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	—	
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5号に規定される審議・検討等情報のため			
議題	1 諮問案件に関する事前報告 2 地区計画決定箇所における緑視率調査についての報告			
会議録署名人	中島 俊光、村上 晴信	確定年月日	令和5年7月4日	
会議次第	1 開 会 2 あいさつ 3 委員紹介 4 議 事 5 そ の 他			

6	閉	会
---	---	---

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 諮問予定案件について質疑や意見があった。</li></ul> |
|--|

## 会 議 録

会議の名称		令和5年度第2回つくば市都市計画審議会		
開催日時		令和5年(2023年)11月6日(月) 開会14:00 閉会15:05		
開催場所		つくば市役所消防庁舎3階 多目的ホール		
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(会長)、飯野 和男、中島 俊光、山脇 博紀、野中 勝利、福与 徳文、久保谷 孝夫、小久保 貴史、大森 満、池畑 隆		
	その他	—		
	事務局	都市計画部(部長 大里 和也、次長 根本 一夫) 都市計画課(課長 中山 正人、課長補佐兼企画監 殿岡 広勝、係長 中島 雅美、主任 酒井 美帆、主任 風見 想、主事 宮原 圭太) 学園地区市街地振興課(課長補佐 藤原 稔久、主事 島岡 裕美子)		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由				
議題		諮問事項 (1) 5都計諮問第1号 研究学園都市計画地区計画「吾妻第五地区地区計画」の決定について 報告事項 (1) 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		
会議録署名人	野中 勝利、福与 徳文	確定年月日	令和5年12月15日	

会 議 次 第	1	開 会
	2	あいさつ
	3	委員紹介
	4	議 事
	5	そ の 他
	6	閉 会

会長

それでは議事を進めさせていただきます。本日の諮問案件は、次第のとおり1件でございます。

諮問第1号、研究学園都市計画地区計画「吾妻第五地区地区計画」の決定について、事務局から説明を受けた後、委員の皆様の質疑、御意見をいただきたいと思っております。

それでは事務局から説明をお願いいたします。

事務局説明

会長

前回の審議会で、ある程度説明を受けて御意見は出していただいたと思いますが、改めて何か御質問や御意見がございましたらお願いいたします。現在、筑波大学所有の宿舎は空きになっているのでしょうか。

事務局

はい。現在、居住者はおりません。

会長

筑波大学が保持するか売却するかの意向は、まだ確認できていないのでしょうか。

事務局

賃借か売却かという御質問かと思いますが、そのいずれの処分方法を取るかまでは、まだ決定していない状況です。

会長

国家公務員宿舎で少し中心部から離れているところは、戸建住宅型の開発が多かったと記憶しております。今回の場所は、駅から歩いて10分ぐらい、距離にして850mぐらいの場所ですが、もし戸建住宅とした場合には、敷地規模が200㎡以上と一定程度のゆとりのある敷地となります。従来の国家公務員宿舎で、戸建住宅を想定した際に考えられた地区計画とほぼ同じような内容だと思います。マンション開発の場合でも高さ制限は18mと、近隣に対してそれほど高層のマンションが建つということではないと思っております。

委員

土地利用の方針について、総括図を見るとあっさりと言われているのですが、他の決定図書や説明スライドは、「緑豊かでゆとりある都市環境で品格ある住宅地の形成を図る」と記載してあるので、総括図が少しあっさりし過ぎている気がします。また、「緑豊かで品格がある」というのは、具体的に表している数字があると思うのですが、どこを見ればよろしいでしょうか。

事務局

総括図のお話からまず回答します。こちらに関しては、市内全域でどの場所に決定をするかという、概略を示したものとなっております。理由などの内容に関しては簡潔な形で統一して決定図書を作成するよう、茨城県から手引きが示されておりますので、それに則って作成しているところです。理由の詳しい内容に関しては、諮問書のP. 7に理由書として、詳細に記載したものを付けております。都市計画の決定図書の正式図書ではないですが、理由としてこちらに示しておりますので、御確認いただければと思います。続いて制限の内容に関しては、参考資料1-3を確認するとよいかと思います。吾妻地区、竹園地区、並木地区、松代地区とあるように、研究学園都市として建設された研究学園地区の住宅系の市街地において、地区計画を決定した箇所の制限内容を整理したものです。この中で、吾妻地区、竹園地区と並木地区、松代地区では、制限の内容を少し変えております。具体的な例としては、緑化率の最低限度を吾妻地区、竹園地区では15%としておりますが、松代地区、並木地区に関しては、基本的には10%を標準として決定しています。そういった制限の内容の差をもって、制限の強い吾妻地区、竹園地区においては、「品格ある住宅市街地」と表現しているところです。

委員

説明スライドのP. 21に、「①生垣の場合は高さ1.2m以下のもの」、「②透過性フェンスで高さ1.2m以下+植栽」と図示されておりますが、透過性のフェンスを設置した場合は、1.2m以上の植栽を設けてもいいということなのでしょうか。②で「植栽の位置はフェンスの内側・外側を問わない。」と記載されており、フェンスを設置すれば道路側であっても、植栽が1.2m以上でもいいということでしょうか。

事務局

道路に面するフェンスに関しては1.2m以下、また生垣の場合も1.2m以下となりますので、植栽がフェンスの内側に来る場合には、高さの制限はないということになります。フェンスの外側（道路側）に生垣として植栽を設置する場合には、①の適用になりますので、高さ1.2mの制限になります。

委員

スライドのP. 15に、当該地区の整備・開発及び保全の方針ということで植

栽に関する記述がありますが、研究学園都市の魅力の一つに、公園など緑が豊かなことがあると思います。しかし、昨今歴史地区あるいは都市部の再開発で、伝統ある樹木や植栽の伐採や移転がトラブルになるという事例が出てきているように思います。研究学園都市も随分時間が経ち、最初のうちはそれほど大きな樹木ではなかったとしても、今では地域のシンボルツリー的なものも出てきているように思います。今回、こちらの方針に「地区内に存する樹木の保全・活用に努める。」とありますが、例えば、その地区内に重要な樹木があり、これは残したいという意見が出た場合に、どのような可能性があるのでしょうか。あくまで努力なので、新たなマンションあるいは戸建住宅を建設するうえで、事業者などとディスカッションの余地があるのかを参考に伺いたいです。

事務局

あくまで方針になりますので、現実としては開発する事業者へのお願いになります。ただし、この方針に明記をすることで、市としては樹木を保全したいという姿勢を示しています。

会長

他にはいかがですか。それでは特に御意見がないということですので、諮問第1号研究学園都市計画地区計画「吾妻第五地区地区計画」の決定についてお諮りしたいと思います。本案につきまして、原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

はい。それでは異議なしと認め、原案のとおり決定させていただきます。

————— 原案のとおり可決 —————

会長

続いて、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、事務局から説明をお願いいたします。

事務局説明

会長

ただいまの報告について、御質問や御感想がございましたらお願いいたします。計画人口についてですが、小世帯化しており世帯数の伸びに比べて人口はあまり伸びていない気がします。つくばエクスプレス沿線の5地区は、

社会増による人口増だけでなく、子育て世帯層が定住することによって自然増も期待できるのではないかと思います。次回以降では、社会増と自然増がどう増加しているのか、居住タイプとしていわゆる核家族世帯が多いのか3世代世帯が多いのか、地区ごとに特性があるのかも含めて報告していただくと興味深いと思います。つくば市の中でもこれからも成長していくエリアだと思うので、これからどう成熟していくかということも考えていかななくてはいけない課題かと思っています。

#### 委員

事実は記載されているとおりだと思いますが、市はどう評価しているのか。例えば計画人口どおり増やしていけるのかいけないのか。計画人口 100%になるとつくばエクスプレス沿線5地区で3万人人口が増加することになりますが、先ほど吾妻でマンションが多く建設されているとも聞き、マンションに人が入ると、せつかく土地区画整理した場所が埋まらずに人口が増えてくような、いびつな形になるのではないかと嫌な予感もします。また、市街化調整区域は、人口が変わってないとのことでしたが、周辺部は人口減が進んでいる地域もあるかと思っています。全体を含めて何かコメントをいただきたいと思っています。

#### 事務局

御意見ありがとうございます。まず、計画人口に対して100%を目指すのかの点については、先ほど会長からもあったように、1世帯あたりの人口が減少している中でなかなか難しいという現状は、市としても捉えているところです。今回発表した、つくばエクスプレス沿線地区については、計画人口の8万人達成は現実として難しいと捉えています。また、つくば駅がある学園都市として建設された研究学園地区も、10万人の都市をつくるということで市街地が整備されましたが、現状8万人程度で推移しているところです。こちらも10万人を目指すというのはなかなか厳しいと捉えています。その中で、市の総合計画に準じる未来構想の中では、出生率を維持または向上させつつ、市の中心部だけでなく、周辺部でも人口を維持していくことによって、市全体の人口として29万人を目指すというプランを描いています。そのため、自然増の分析についても、これから積極的に取り組まなければいけない現実が来ているということは、都市計画の面でも現実として捉えています。また周辺部の人口減少については、特に旧荃崎町エリアに通称旧宅団地と呼ばれる、昭和50年代に開発された団地を多く抱えています。旧宅団地では、人口減少とともに高齢化が進んでいる状況であり、高齢化率が50%を超えるような団地も見られるようになってきました。その中で、住み替え需要にうまく応えることや空き家対策を行うことは、広く市として取り組まなければいけない課題と認識しております。

会長

高度成長期に人口急増地域で社会施設整備とのギャップがあった時代とは大分異なっているとは思いますが、基本的には親と小学生・中学生ぐらいの子どもから成る子育て世帯が多く、コーホートの5年や10年と経っていくと、他の施設需要が発生してくると思います。実際にニュースでも、つくば市内で高校の不足問題が出ていると把握しています。このエリアでの新たな社会施設需要がこれからどう出てくるのかということも、ぜひ注意深く見て御報告いただけるといいと思います。

委員

これまでの御質問と類似する話なのですが、一般的にはつくばエクスプレス沿線開発だと市外から社会増で人口が増加しているイメージがあると思いますが、私自身の周りを見ると、市内の住み替えもあると感じます。公務員宿舎が2,500～2,600戸廃止されるということで、その方々がこの沿線開発の中で吸収されていくとなると、必ずしも市外からの流入でなくて、住み替えも大きいと思います。今後その流れについて調べることで、研究・分析の対象になるかと思っています。あと、つくばエクスプレスの沿線はかなり競争が激しく、柏市の柏たなかでも大きな開発が進んでいます。今後、つくばの方まで引き寄せるための魅力づくりも注視して、関心を持って見ていきたいと思っていますので、その辺りについても観点として加えていただければと思います。

会長

筑波大学においても、研究テーマとして面白い地域だろうと思います。他にはよろしいですか。それでは、今日予定していました議事はこれで終わりましたので、事務局にお返しいたします。

# 令和5年度第2回つくば市都市計画審議会次第

日時 令和5年(2023年)11月6日(月) 午後2時から

場所 つくば市役所消防庁舎3階 多目的ホール

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

1) 審議事項

吾妻第五地区地区計画の決定について

2) 報告事項

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

4 その他

5 閉 会

## 配布資料一覧

### 1 委員名簿

### 2 資料

#### (1) 5都計諮問第1号

研究学園都市計画地区計画「吾妻第五地区地区計画」の決定について

- ・ 計画書 ・ 総括図 ・ 計画図 ・ 理由書 ・ 都市計画を決定する土地の区域
- ・ 研究学園都市計画決定の経緯 ・ 意見書の要旨

参考資料1-1 吾妻第五地区地区計画の決定について（説明スライド）

参考資料1-2 公務員宿舎跡地地区計画決定箇所

参考資料1-3 公務員宿舎跡地地区計画制限内容一覧

参考資料1-4 建築物の用途制限表

参考資料1-5 つくば駅周辺のマンション立地状況

#### (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

参考資料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  
（説明スライド）

5 都計諮問第 1 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市地区計画「吾妻第五地区地区計画」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 5 年（2023 年）11 月 6 日

つくば市長 五十嵐立青

## 研究学園都市計画地区計画の決定（つくば市決定）

都市計画吾妻第五地区地区計画を次のように決定する。

名	称	吾妻第五地区地区計画
位	置	つくば市吾妻四丁目の一部
面	積	約0.4 ha
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中心部に近接した区域である。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業及び土地区画整理事業により整備され、高度な都市機能や国家公務員宿舎を中心とする公的機関の住宅が集積し、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、緑豊かでゆとりある都市環境と品格ある住宅市街地の形成を図る。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>2 緑豊かで品格のある都市的な景観形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。</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 敷地外周の壁面後退部分及びかき又はさくは緑化し、適切な維持管理に努める。</li> <li>2 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</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 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	建築物等の制限に関する事項	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、2 mとする。ただし、道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5 mとする。</p> <p>(2) 隣地との境界線までの距離は、1.5 m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3 m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 m<sup>2</sup>以内で、かつ軒の高さが2.3 m以下であること。</p>
		建築物等の高さの最高限度	18 m
		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0.6 m以下のもの</p> <p>(2) 高さ1.2 m以下かつ勾配75度以下のもの</p>
		緑化率の最低限度	15%
		かき又はさくの構造の制限	<p>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1.2 m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、これに沿って植栽を施し、高さが1.2 m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</p>	

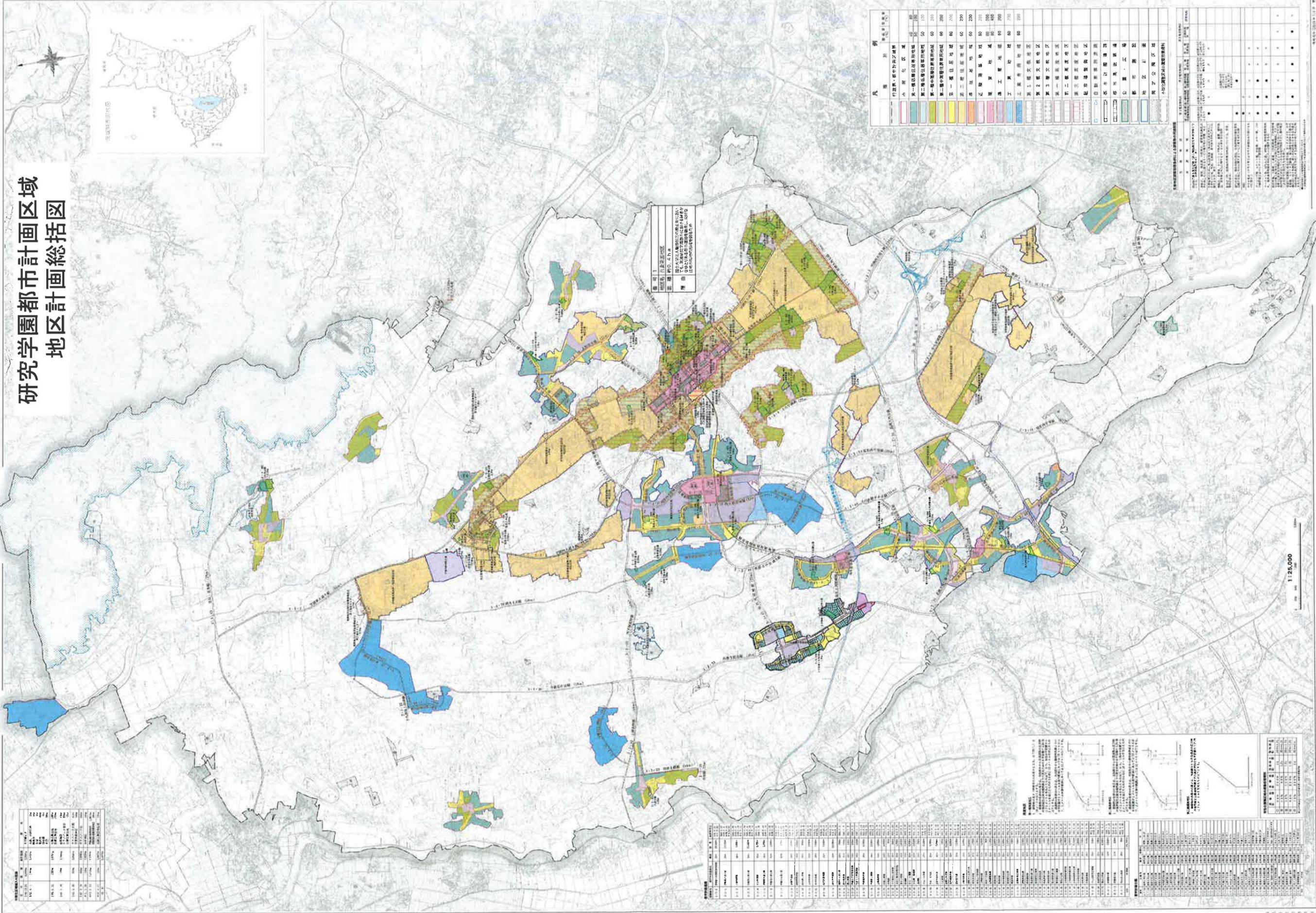
		増加させない範囲で行う改築、増築、修繕又は模様替は制限しない。 3 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、適用を除外する。
--	--	--

「区域等は、計画図表示のとおり」

理 由

国立大学法人職員宿舎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。

# 研究学園都市計画区域 地区計画総括図



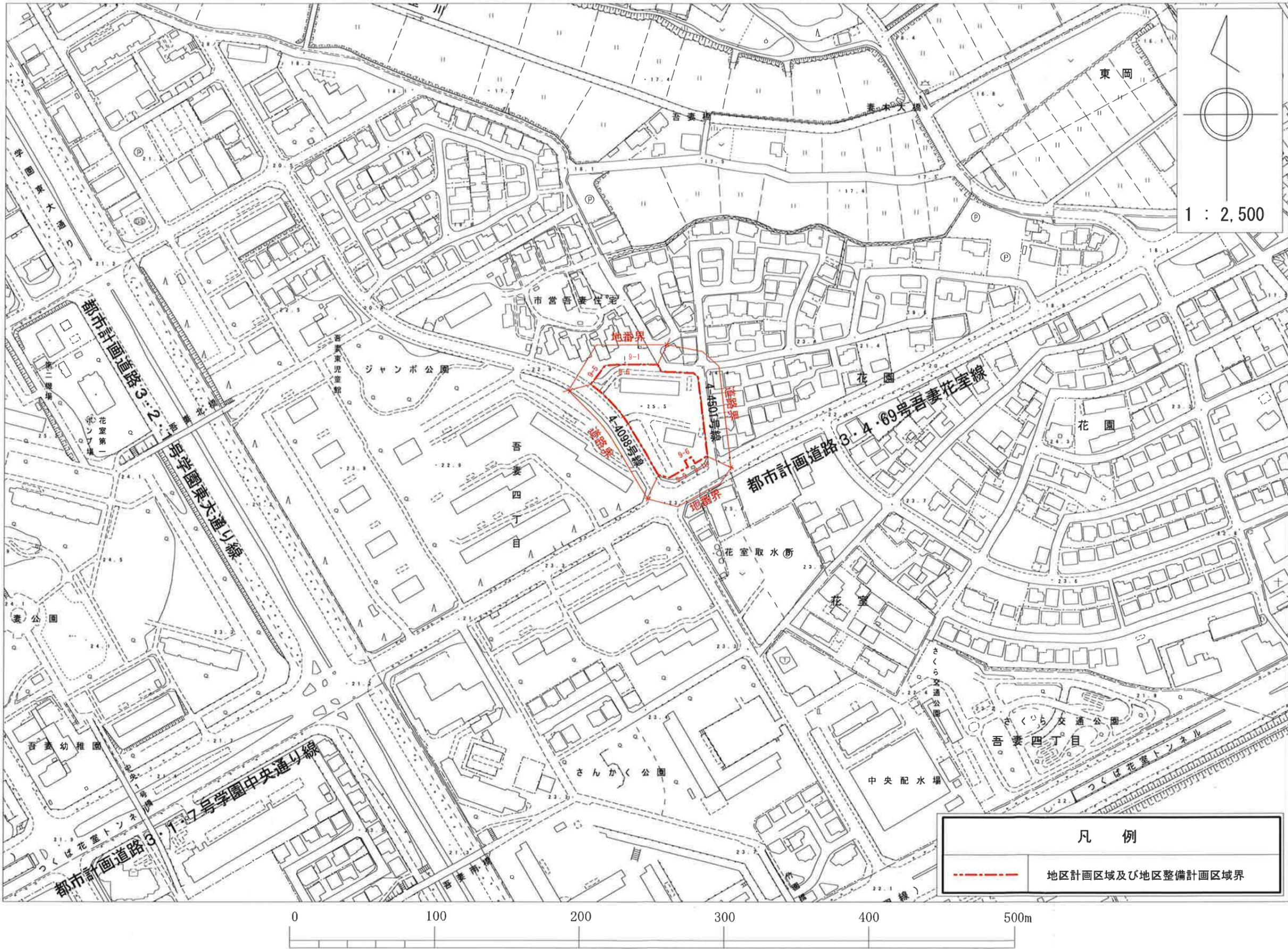
凡例	説明
[Symbol]	付設施設・都市施設位置
[Symbol]	市街化区域
[Symbol]	第一種住居地域
[Symbol]	第二種住居地域
[Symbol]	第三種住居地域
[Symbol]	第一種工業地域
[Symbol]	第二種工業地域
[Symbol]	第三種工業地域
[Symbol]	第一種商業地域
[Symbol]	第二種商業地域
[Symbol]	第三種商業地域
[Symbol]	第一種遊園地域
[Symbol]	第二種遊園地域
[Symbol]	第三種遊園地域
[Symbol]	第一種公園地域
[Symbol]	第二種公園地域
[Symbol]	第三種公園地域
[Symbol]	第一種緑地
[Symbol]	第二種緑地
[Symbol]	第三種緑地
[Symbol]	第一種農用地
[Symbol]	第二種農用地
[Symbol]	第三種農用地
[Symbol]	第一種森林地域
[Symbol]	第二種森林地域
[Symbol]	第三種森林地域
[Symbol]	第一種河川
[Symbol]	第二種河川
[Symbol]	第三種河川
[Symbol]	第一種池田
[Symbol]	第二種池田
[Symbol]	第三種池田
[Symbol]	第一種埋立池田
[Symbol]	第二種埋立池田
[Symbol]	第三種埋立池田
[Symbol]	第一種埋立池田
[Symbol]	第二種埋立池田
[Symbol]	第三種埋立池田
[Symbol]	第一種埋立池田
[Symbol]	第二種埋立池田
[Symbol]	第三種埋立池田

1. 研究学園都市計画区域  
 2. 地区計画区域  
 3. 市街化区域  
 4. 第一種住居地域  
 5. 第二種住居地域  
 6. 第三種住居地域  
 7. 第一種工業地域  
 8. 第二種工業地域  
 9. 第三種工業地域  
 10. 第一種商業地域  
 11. 第二種商業地域  
 12. 第三種商業地域  
 13. 第一種遊園地域  
 14. 第二種遊園地域  
 15. 第三種遊園地域  
 16. 第一種公園地域  
 17. 第二種公園地域  
 18. 第三種公園地域  
 19. 第一種緑地  
 20. 第二種緑地  
 21. 第三種緑地  
 22. 第一種農用地  
 23. 第二種農用地  
 24. 第三種農用地  
 25. 第一種森林地域  
 26. 第二種森林地域  
 27. 第三種森林地域  
 28. 第一種河川  
 29. 第二種河川  
 30. 第三種河川  
 31. 第一種池田  
 32. 第二種池田  
 33. 第三種池田  
 34. 第一種埋立池田  
 35. 第二種埋立池田  
 36. 第三種埋立池田  
 37. 第一種埋立池田  
 38. 第二種埋立池田  
 39. 第三種埋立池田  
 40. 第一種埋立池田  
 41. 第二種埋立池田  
 42. 第三種埋立池田

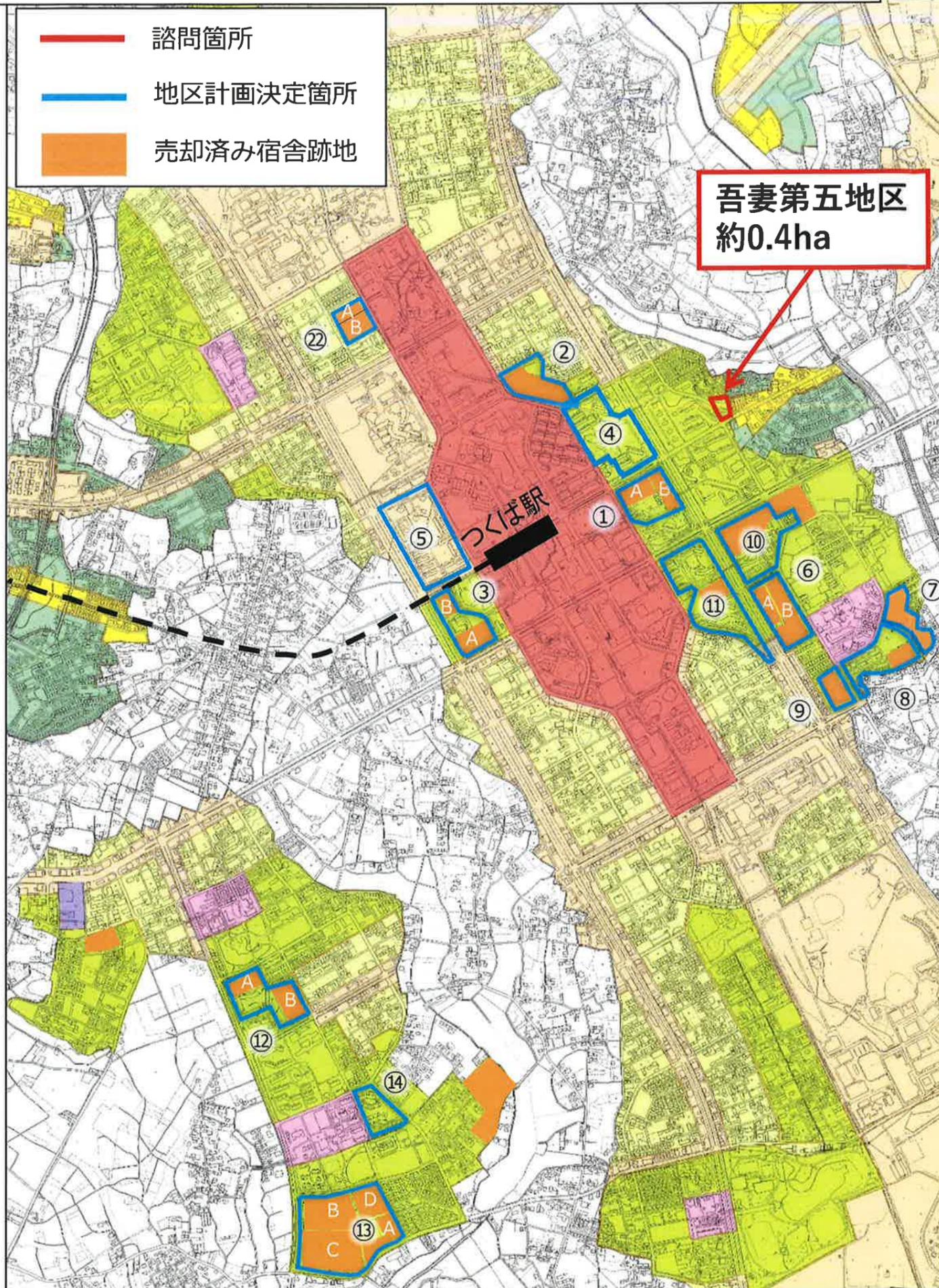
地区計画区域	面積	割合
第一種住居地域	1,234,567	15.2%
第二種住居地域	2,345,678	29.1%
第三種住居地域	3,456,789	43.0%
第一種工業地域	4,567,890	57.4%
第二種工業地域	5,678,901	71.3%
第三種工業地域	6,789,012	85.2%
第一種商業地域	7,890,123	98.8%
第二種商業地域	8,901,234	111.7%
第三種商業地域	9,012,345	113.6%
第一種遊園地域	10,123,456	126.5%
第二種遊園地域	11,234,567	140.4%
第三種遊園地域	12,345,678	154.3%
第一種公園地域	13,456,789	167.2%
第二種公園地域	14,567,890	181.1%
第三種公園地域	15,678,901	195.0%
第一種緑地	16,789,012	208.9%
第二種緑地	17,890,123	222.8%
第三種緑地	18,901,234	236.7%
第一種農用地	19,012,345	238.6%
第二種農用地	20,123,456	252.5%
第三種農用地	21,234,567	266.4%
第一種森林地域	22,345,678	280.3%
第二種森林地域	23,456,789	294.2%
第三種森林地域	24,567,890	308.1%
第一種河川	25,678,901	322.0%
第二種河川	26,789,012	335.9%
第三種河川	27,890,123	349.8%
第一種池田	28,901,234	363.7%
第二種池田	29,012,345	365.6%
第三種池田	30,123,456	379.5%
第一種埋立池田	31,234,567	393.4%
第二種埋立池田	32,345,678	407.3%
第三種埋立池田	33,456,789	421.2%

地区計画区域	面積	割合
第一種住居地域	1,234,567	15.2%
第二種住居地域	2,345,678	29.1%
第三種住居地域	3,456,789	43.0%
第一種工業地域	4,567,890	57.4%
第二種工業地域	5,678,901	71.3%
第三種工業地域	6,789,012	85.2%
第一種商業地域	7,890,123	98.8%
第二種商業地域	8,901,234	111.7%
第三種商業地域	9,012,345	113.6%
第一種遊園地域	10,123,456	126.5%
第二種遊園地域	11,234,567	140.4%
第三種遊園地域	12,345,678	154.3%
第一種公園地域	13,456,789	167.2%
第二種公園地域	14,567,890	181.1%
第三種公園地域	15,678,901	195.0%
第一種緑地	16,789,012	208.9%
第二種緑地	17,890,123	222.8%
第三種緑地	18,901,234	236.7%
第一種農用地	19,012,345	238.6%
第二種農用地	20,123,456	252.5%
第三種農用地	21,234,567	266.4%
第一種森林地域	22,345,678	280.3%
第二種森林地域	23,456,789	294.2%
第三種森林地域	24,567,890	308.1%
第一種河川	25,678,901	322.0%
第二種河川	26,789,012	335.9%
第三種河川	27,890,123	349.8%
第一種池田	28,901,234	363.7%
第二種池田	29,012,345	365.6%
第三種池田	30,123,456	379.5%
第一種埋立池田	31,234,567	393.4%
第二種埋立池田	32,345,678	407.3%
第三種埋立池田	33,456,789	421.2%

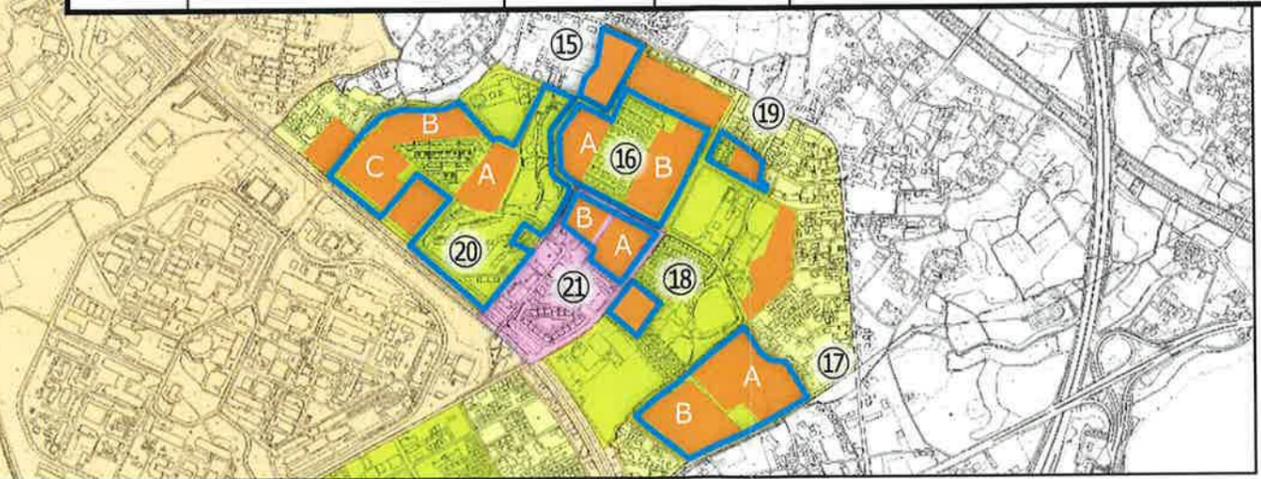
# 研究学園都市計画 吾妻第五地区地区計画 計画図



公務員宿舎跡地地区計画決定箇所 (R5.10.1現在)



番号	名称	決定年度	現況	土地利用状況
①	吾妻一丁目16街区	H22	開発済	A 共同住宅1棟 10階建 125戸 B 戸建住宅 25区画
②	吾妻第一地区	H27	開発済	戸建住宅 80区画
③	吾妻第二地区	H28	開発済 開発中	A 共同住宅 1棟 14階建 320戸 B 共同住宅 1棟 14階建 166戸
④	吾妻第三地区	R3	売却予定	-
⑤	吾妻第四地区	R4	売却予定	-
⑥	竹園第一地区	H23	開発済	A 共同住宅 1棟 14階建 327戸 B 戸建住宅 74区画
⑦	竹園第二地区	H24	開発済	戸建住宅 65区画
⑧	竹園第三地区	H26	開発済	戸建住宅 25区画
⑨	竹園第五地区	H27	開発済	戸建住宅 57区画
⑩	竹園第四地区	H28	開発中	共同住宅 3棟 15階建 計569戸
⑪	竹園第六地区	H28	開発済	共同住宅 1棟 14階建 230戸
⑫	松代三丁目21・26街区	H22	開発済	A 戸建住宅 36区画 B 戸建住宅 50区画
⑬	松代第一地区	H28	開発済 開発中 開発済 開発中	A 戸建住宅 53区画 B 戸建住宅 103区画 C 戸建住宅 136区画 + 共同住宅(賃貸) 5棟 D 戸建住宅 57区画
⑭	松代第二地区	R3	売却予定	-
⑮	並木二丁目15・16街区	H22	開発済	戸建住宅 49区画
⑯	並木第一地区	H23	開発済 開発済	A 戸建住宅 44区画 B 戸建住宅 108区画
⑰	並木第二地区	H26	開発済 開発中	A 戸建住宅 135区画 B 戸建住宅 126区画
⑱	並木第三地区	H26	開発済	戸建住宅 43区画
⑲	並木第四地区	H27	開発済	戸建住宅 29区画
⑳	並木第五地区	H27	開発済 開発済 開発中	A 戸建住宅 56区画 B 戸建住宅 70区画 C 戸建住宅 86区画
㉑	並木第六地区	H30	開発済 開発中	A 物品販売・サービス業を営む店舗 B 共同住宅 168戸
㉒	春日第一地区	H29	開発済	A 共同住宅 122戸 B 戸建住宅 53区画



# 公務員宿舎跡地等地区計画制限内容一覧 (既決定箇所・諮問箇所)

【目次】

- ・吾妻地区（6箇所）・・・P.1
- ・竹園地区（6箇所）・・・P.2
- ・松代地区（3箇所）・・・P.2
- ・並木地区（7箇所）・・・P.3
- ・春日地区（1箇所）・・・P.3

## 【研究学園地区まちづくりビジョン エリア別まちづくり方針】

### 1 中心市街地エリア(吾妻一丁目16街区、吾妻第一～第四地区、竹園第六地区)

- ①つくばの核として、充実した都市機能を有する魅力ある都市拠点の形成
- ②筑波研究学園都市の玄関口としてふさわしい、風格ある街並みと良好な都市環境の形成
  - ◆地区計画では・・・
    - ・緑地帯の維持・保全
    - ・歩行者専用道路等の公共空間の活用
    - ・無電柱化の推進

### 2 松代東部エリア(松代三丁目21・26街区、松代第一地区～松代第二地区)

- ①周辺地域と調和した緑豊かなゆとりある住宅地の形成
- ②つくば都心地区と葛城地区を結ぶサテライト都市の実現
  - ◆地区計画では・・・
    - ・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
    - ・緑地帯の維持・保全

### 3 竹園・吾妻東部エリア(竹園第一地区～竹園第五地区、吾妻第五地区)

- ①充実した教育環境をいかし、文教都市の気品が漂う品格ある質の高い住環境の形成
- ②つくば都心地区近郊の利便性・快適性の高い生活文化地区の形成
  - ◆地区計画では・・・
    - ・品格ある高度な住環境への誘導 → 高い基準での地区計画による誘導
    - ・緑地帯の維持・保全
    - ・無電柱化の推進

### 4 並木エリア(並木二丁目15・16街区、並木第一地区～並木第六地区)

- ①周辺環境と調和した、低層でゆとりある住環境の形成
- ②研究学園地区の新たな交通結節点の形成
  - ◆地区計画では・・・
    - ・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
    - ・緑地帯の維持・保全

### 5 春日エリア(春日第一地区)

- ①多様な人々が住まう活力のある市街地の形成
- ②つくば市都心地区や葛城地区の利便性を享受した、新生活拠点の形成
  - ◆地区計画では・・・
    - ・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

### 6 共通事項:ペDESTリアンデッキ等の公共空間の活用及び魅力向上

- ペDESTリアンデッキ沿道のしつらえの誘導
  - ・地区計画等の策定による建築物等の誘導 → 沿道建築物の壁面位置、さくの形態・材質・高さ、ペDESTリアンデッキ等と民地境界の緑化

公務員宿舎跡地等 地区計画制限内容一覧 「吾妻地区」

※建築物等に関する事項の規定に関して、計画書内に記載された要件に該当する場合は適用を除外する。

	吾妻一丁目16街区	吾妻第一地区	吾妻第二地区	吾妻第三地区	吾妻第四地区	吾妻第五地区
位置	吾妻一丁目の一部	吾妻三丁目の一部	吾妻一丁目の一部	吾妻二丁目の一部	吾妻二丁目の一部	吾妻四丁目の一部
面積	約1.6ha	約2.4ha	約2.9ha	約4.6ha	約6.4ha	約0.4ha
決定告示	H22.6.18	H28.2.15	H28.11.2	R4.3.31	R5.2.21	
地域地区	一中高 一種文教、三種高度	一中高(過半)と二住 一種文教(過半)と三種文教、三種高度(全域)	一中高 一種文教、三種高度		二住 三種文教、三種高度	一中高 一種文教、二種高度
土地利用の方針	中心地にふさわしい中高層住宅を中心とした住宅市街地の形成	中低層住宅を中心とした住宅市街地の形成 補助幹線道路沿道は、周囲と調和した商業業務施設を誘導	中高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 幹線道路沿道は緑地帯の誘導を図る	中高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 幹線道路沿道は緑地帯の誘導を図る	①イノベーション拠点地区:最先端の科学技術が交流するイノベーション拠点の形成を図る ②スマート街区地区:最先端の技術を街区単位で実現できる社会実装の場となるような緑豊かな市街地の形成を図る	中低層住宅を中心とした住宅市街地の形成
建築物等の用途の制限		なし	一戸建住宅 (土浦学園線・西大通り・中央通り沿い30m)	一戸建住宅 (中央通り沿い30m)	①住宅、共同住宅、カラオケボックス等、畜舎(研究目的等を除く) ②一戸建住宅(中央通り沿い30m)、カラオケボックス等、畜舎(研究目的等を除く)	なし
建築物の建ぺい率の最高限度		なし				なし
建築物の敷地面積の最低限度	なし(条例により165㎡)	200㎡			①500㎡ ②200㎡	200㎡
壁面位置の制限 ※道路のすみ切り部分にも制限あり ※物置等に条件付きで緩和措置あり	・東大通り・中央通り 2m ・道路(上記道路を除く)及び公園側境界 1m(高さ8m超は2m) ・隣地 1m	・道路 2m ・隣地 1.5m	・土浦学園線・西大通り 10m ・中央通り 5m ・道路(上記道路を除く) 2m ・隣地 1.5m	・中央通り 5m ・道路(上記道路を除く) 2m ・隣地 1.5m	・道路 2m ・隣地 1.5m	・道路 2m ・隣地 1.5m
壁面後退区域における工作物の設置の制限 ※防災・環境保全の面で適用除外あり	歩行者専用道路及び公園沿いは1.2m超の工作物を制限	緑地帯の区域の工作物設置を制限			緑地帯の区域の工作物設置を制限 (市の施策に関連し設置するものを除外)	なし
建築物等の高さの最高限度	なし	18m	45m		①なし ②45m	18m
建築物等の形態又は意匠の制限	都市計画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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下 (3) 擁壁の高さに0.25を乗じて得られた値以上(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	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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの	1 一の建築物は、その高さが31mを超える部分について、鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。 2 道路に面する擁壁は、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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの		1 一の建築物は、その高さが31mを超える部分について、鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。(市の施策に関連し設置するものを除外)	道路に面する擁壁は、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 (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 ※緑地帯内の通路設置は適用除外	10%	20% (市道2016号線沿い*に緑地帯を設ける)	15% (都市計画道路及び歩行者専用道路沿いに緑地帯を設ける)	15% (中央通り及び東大通り、歩行者専用道路沿いに緑地帯を設ける)	15% (中央通り含む敷地外周道路沿いに緑地帯を設ける)	15%
かき又はさくの構造の制限 ※一部地区で門柱は適用除外	道路及び公園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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)でこれに沿って植栽を施したもの	道路及び緑地帯に面するかき又はさくの構造は、生垣で高さが1.2m以下のものとする。	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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 2 前項を除く道路及び公園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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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		①制限なし ②道路、公園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。 (1) 生垣で高さ1.2m以下のもの (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎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	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。 (1) 生垣で高さ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

\*一部を除く(詳細は計画図参照)

公務員宿舎跡地等地区計画 制限内容一覧 「竹園地区・松代地区」

※建築物等に関する事項の規定に関して、計画書内に記載された要件に該当する場合は適用を除外する。

	竹園第一地区	竹園第二地区	竹園第三地区	竹園第五地区	竹園第四地区	竹園第六地区	松代三丁目21・26街区	松代第一地区	松代第二地区	
位置	竹園三丁目の一部									
面積	約3.6ha	約1.7ha	約3.0ha	約1.4ha	約5.1ha	約7.2ha	約4.3ha	約9.6ha	約2.0ha	
決定告示	H23.12.28	H25.3.26	H26.10.20	H28.2.15	H28.6.2	H28.11.2	H22.6.18	H28.11.2	R3.4.6	
地域地区	一中高 一種文教、二種高度				一中高 一種文教、二種高度		一中高 一種文教、三種高度			
土地利用の方針	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	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			区域を区分して住宅市街地を形成 ①中高層住宅地区 ②中低層住宅地区		区域を区分して住宅市街地を形成 ①中高層住宅地区 ②中低層住宅地区		中低層住宅を中心とした住宅市街地の形成	
建築物等の用途の制限	なし	(1)長屋住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 × (2)学校、図書館 など × (3)神社、寺院、教会 など × (4)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームなど × (5)公衆浴場 × (6)診療所 × (7)老人福祉センター、児童厚生施設など × (8)店舗、飲食店 × (一低で認められる兼用住宅の用途 ○) (9)自動車庫 × (住宅付属○)			①土浦学園線、東大通り線それぞれの境界線から30m以内 一戸建て住宅 × ②なし		なし			
建築物の建ぺい率の最高限度	なし									
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡						180㎡			
壁面位置の制限 ※道路のすみ切り部分にも制限あり ※物置等に条件付きで緩和措置あり	・道路 2m ・隣地 1.5m		なし			・都市計画道路 10m ・道路(都市計画道路を除く) 2m ・隣地 1.5m	①中高層住宅地区 ・都市計画道路 10m ・道路(都市計画道路を除く) 2m ・隣地 1.5m ②中低層住宅地区 ・道路 2m ・隣地 1.5m	・都市計画道路 2m ・道路(上記道路を除く)及び隣地 1m(高さ8m超は2m)	・都市計画道路及び歩行者専用道路 2m ・道路(上記道路を除く)及び隣地 1m(高さ8m超は2m)	・歩行者専用道路 2m ・道路(上記道路を除く)及び隣地 1m(高さ8m超は2m)
壁面後退区域における工作物の設置の制限 ※防災・環境保全の面で適用除外あり	歩行者専用道路に面する部分について、高さ1.2mを超える工作物の設置を制限	なし	緑地帯の区域の工作物設置を制限			なし		歩行者専用道路及び公園沿いは1.2m超の工作物を制限	緑地帯の区域の工作物設置を制限	
建築物等の高さの最高限度	なし	12mかつ、階数は地階を除き3以下			①45m ②18m		なし(第一種高度地区により最高限度を18mに制限)			
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 (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(0.5未満は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の	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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの			1 一の建築物は、その高さが31mを超える部分について、鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする 2 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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの		なし	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 (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 ※緑地帯内の道路設置は適用除外	15%		15% (県道土浦坂東線及び一部の市道沿いに緑地帯を設ける)	15% (県道土浦坂東線及び市道4-4099号線沿いに緑地帯を設ける)	15% (土浦学園線及び東大通り、歩行者専用道路、一部の市道沿いに緑地帯を設ける)	15% (土浦学園線及び東大通り、歩行者専用道路沿いに緑地帯を設ける)	10%	10% (歩行者専用道路沿いに緑地帯を設ける)		
かき又はさくの構造の制限 ※一部地区で門柱は適用除外	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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 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。 (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(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で高さが1.2m以下のもので、これに沿って植栽を施したものの	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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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	道路及び緑地帯に面するかき又はさくの構造は、生垣で高さが1.2m以下のものとする。			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。 (1) 生垣で高さが0.6m以下のもの (2) 敷地境界線から2m以上後退して設けた生垣で1.2m以下のもの 2 前項を除く道路に面するかき又はさくの構造は、生垣で高さが1.2m以下のもの	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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 2 前項を除く道路、公園及び緑地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。 (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(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で高さが1.2m以下のもので、これに沿って植栽を施したものの	道路及び公園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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎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	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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 2 前項を除く道路及び公園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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)でこれに沿って植栽を施したものの	

公務員宿舎跡地等地区計画 制限内容一覧 「並木地区・春日地区」

※建築物等に関する事項の規定に関して、計画書内に記載された要件に該当する場合は適用を除外する。

	並木二丁目15・16街区	並木第一地区	並木第二地区	並木第三地区	並木第四地区	並木第五地区	並木第六地区	春日第一地区	
位置	並木二丁目の一部	並木二丁目及び並木三丁目の各一部	並木四丁目の一部	並木四丁目の一部	並木三丁目の一部	並木二丁目の一部	並木四丁目の一部	春日一丁目の一部	
面積	1.7 ha	8.0 ha	6.9 ha	1.0 ha	1.2 ha	16.3ha	2.7ha	約1.7ha	
決定年月	H22.6.18	H23.12.28	H26.10.20		H27.10.22	H28.2.15	H30.4.4	H29.10.17	
地域地区	一中高 一種文教、一種高度						近商 三種文教	二中高 二種文教、二種高度	
土地利用の方針	中低層住宅を中心とした、緑豊かで落ち着きある住宅市街地の形成						商業業務施設及び生活利便施設等の機能が複合した研究学園地区南部の生活拠点としてふさわしい緑豊かな市街地形成	中低層の住宅を中心とした、緑豊かで落ち着きある住宅市街地の形成	
建築物等の用途の制限	なし						マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	なし	
建築物の建ぺい率の最高限度	なし							なし	
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡							180㎡	
壁面位置の制限 ※道路のすみ切り部分にも制限あり ※物置等に条件付きで緩和措置あり	・道路及び隣地 1m(高さ8m超は2m)		・歩行者専用道路 2m ・道路(歩行者専用道路を除く)及び隣地 1m(高さ8m超は2m)		・東大通り(都市計画道路) 10m ・歩行者専用道路 2m ・道路(都市計画道路並びに歩行者専用道路を除く)及び隣地 1m(高さ8m超は2m)		・歩行者専用道路 2m ・道路(歩行者専用道路を除く)及び隣地 1m(高さ8m超は2m)	・道路及び隣地 1m(高さ8m超は2m)	
壁面後退区域における工作物の設置の制限 ※防災・環境保全の面で適用除外あり	歩行者専用道路沿いは、1.2m超の工作物設置を制限		緑地帯の工作物設置を制限		都市計画道路からの壁面後退区域及び緑地帯の区域の工作物設置を制限		緑地帯の工作物設置を制限	なし	
建築物等の高さの最高限度	なし(第一種高度地区により最高限度を18mに制限)						北側隣地斜線制限 ・前面道路の反対側の境界線又は北側隣地境界線から2m以内の距離 立上り 7.5m 勾配 1.25 ・前面道路の反対側の境界線又は北側隣地境界線から2mを超える距離 立上り 10m 勾配 0.6	18m	
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 (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(0.5未満は0.5m以上)の距離を後退し、後退した部分、又は擁壁の壁面に植栽を施したもの				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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの		1 一の建築物は、その高さが31mを超える部分について、鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。 2 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 (2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの	道路及び境界線A、B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 (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 ※緑地帯内の通路設置は適用除外	10%		10% (歩行者専用道路沿いに緑地帯を設ける)						10%
かき又はさくの構造の制限 ※一部地区で門柱は適用除外	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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で、これに沿って植栽を施したもの	1 歩行者専用道路及び公園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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で、これに沿って植栽を施したもの	1 緑地帯及び公園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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で、これに沿って植栽を施したもの	1 緑地帯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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で、これに沿って植栽を施したもの	1 なみき児童公園及び緑地帯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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎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たもの	1 緑地帯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。 (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(高さ0.6m以下の基礎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 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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で、これに沿って植栽を施したもの	道路及び境界線A、B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。 (1) 生垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りでない)で、これに沿って植栽を施したもの		

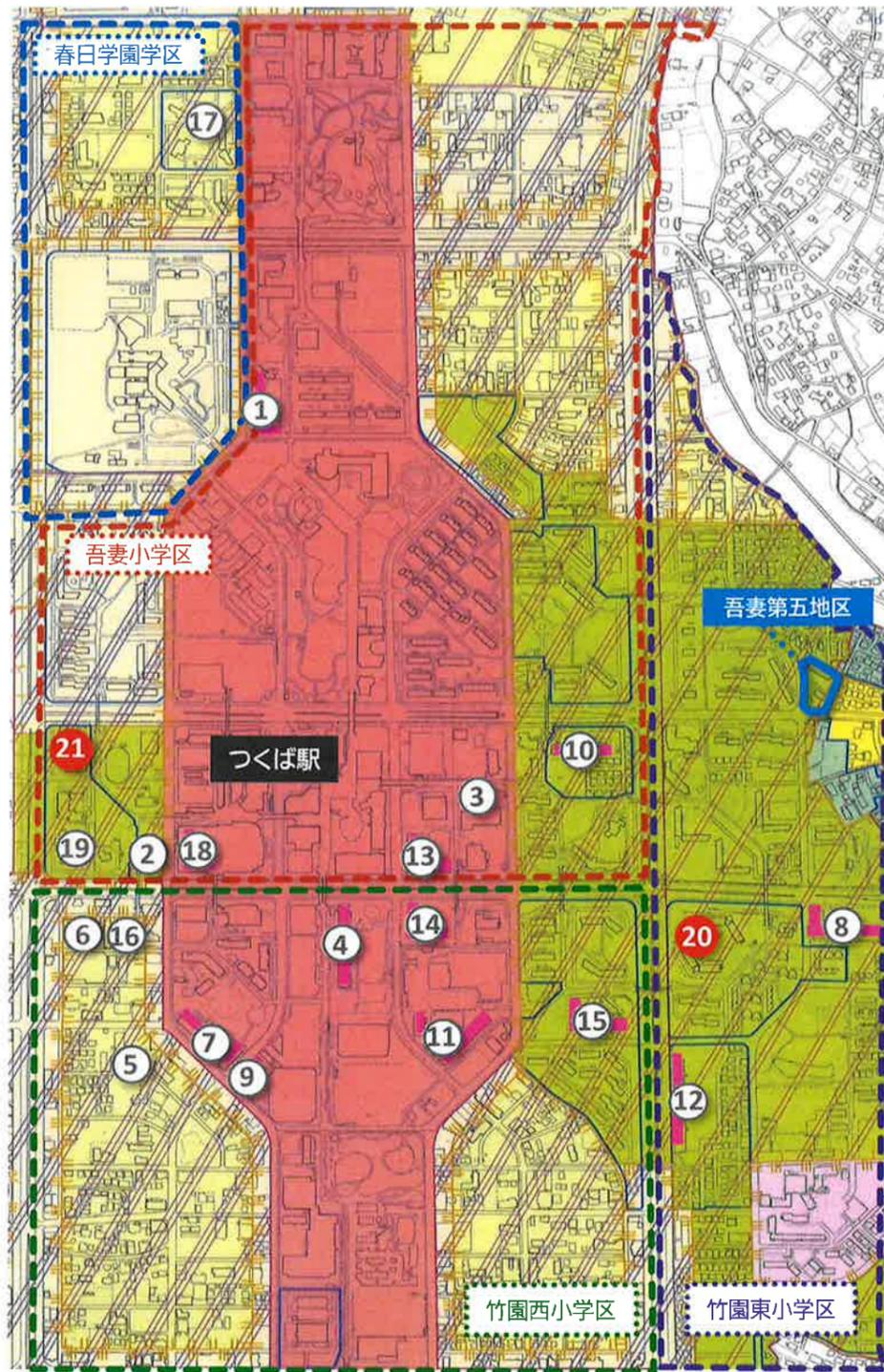
建築物の用途制限表 (吾妻第五地区)

用途地域内の建築物の用途制限		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	備考
住宅		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	○	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び洋服店等のサービス業用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	★	○	○	○	○	○	○	○	○	○	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ 物品販売店舗及び飲食店以外
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑤ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するもの
事務所等	事務所等の床面積が、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
体育施設・集会所	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満、☆10,000㎡以下
	キャバレー、個室付浴場等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場を除く
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	サウナ風呂 (サウナ室またはサウナ設備のみを設けるものに限り)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
工場・倉庫等	自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	単独自動車庫 (附属車庫を除く)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	○	○	○	○	○	○	○	※一段地の敷地内について別に制限あり ①、②、③については、当該敷地内にある建築物 (自動車庫を除く) の延べ面積以下かつ下記の条件を満たすもの。 ① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下
	倉庫兼倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡ ② 3,000㎡ ③ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り
	自家用倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎 (15㎡を超えるもの)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下かつ原動機の出力が0.75Kw以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
危険性が大きいおそれ著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
自動車修理工場	自動車修理工場	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 ③ 作業場の床面積が300㎡以下 他に原動機の出力制限あり
	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下
	量がやや多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

※ この表は用途制限の概要を示すもので、すべての制限について掲載したものではありません。

つくば駅周辺のマンション立地状況

抽出条件:H15年(TX開通の2年前)以降の建築で、戸数50戸以上のマンション



No	名称	所在	売却年度 (跡地等)	竣工年月	総戸数	階層(地上) 高さ	構造	新築時売主	用途地域	文教/高度	従前の 土地利用	地区計画	学区
1	ダイアパレス つくば学園都市	吾妻3丁目1-1	-	H15年9月	248戸	14階建 (46m)	RC 一部PC	ダイア建設	商業	三文/一	未利用地	無	吾妻小 吾妻中
2	OSIつくば吾妻2	吾妻1丁目3	-	H16年10月	64戸	11階建 (37m)	RC	小川建物	1中高	一文/三高	駐車場	無	吾妻小 吾妻中
3	サーパス 吾妻学園都市	吾妻1丁目13-4	-	H17年2月	86戸	14階建 (52m)	RC	穴吹工務店	商業	三文/一	駐車場	無	吾妻小 吾妻中
4	エスペリア つくば竹園	竹園1丁目5-3	-	H17年9月	231戸	15階建 (51m)	SRC 一部RC	協栄工務店	商業	三文/一	未利用地	無	竹園西小 竹園東中
5	KAISHO	東新井19-18	-	H18年2月	55戸	6階建 (19m)	RC	ARAI コーポレーション	2中高	二文/三高	駐車場	無	竹園西小 竹園東中
6	レーベンハイムつくば ファーストレジデンス	東新井16-1	-	H18年10月	68戸	14階建 (44m)	RC	タカラレーベン	2中高	二文/三高	駐車場	無	竹園西小 竹園東中
7	ミオカステーロ つくば竹園	竹園1丁目8-2	-	H19年3月	259戸	14階建 (45m)	RC	山田建設	商業	三文/一	テナントビル	無	竹園西小 竹園東中
8	デュオヒルズ つくば竹園	竹園3丁目5-1	H16	H20年1月	208戸	14階建 (42m)	RC	フージャース コーポレーション	1中高	一文/二高	公務員宿舎	無	竹園東小 竹園東中
9	レーベンリヴァール 竹園レジデンス	竹園1丁目9-5	-	H24年8月	79戸	14階建 (43m)	RC	タカラレーベン	商業	三文/一	駐車場	無	竹園西小 竹園東中
10	デュオヒルズ つくば吾妻	吾妻1丁目16-2	H22	H25年3月	127戸	10階建 (31m)	RC	フージャース コーポレーション	1中高	一文/三高	公務員宿舎	吾妻一丁目16街区 H22.6.16決定	吾妻小 吾妻中
11	レーベン・ザ・ツクバ	竹園1丁目3-8	-	H27年 2~7月	322戸	15階建 (46m)	RC	タカラレーベン	商業	三文/一	未利用地	無	竹園西小 竹園東中
12	ウェリスつくば竹園	竹園3丁目15	H25	H28年5月	328戸	14階建 (42m)	RC	NTT都市開発、 日立ライフ、 長谷工コーポレーション	1中高	一文/二高	公務員宿舎	竹園第一地区 H23.12.28決定	竹園東小 竹園東中
13	デュオヒルズ つくばエンブレム	吾妻1丁目14-1	-	H29年2月	356戸	20階建 (62m)	RC	フージャース コーポレーション	商業	三文/一	駐車場	無	吾妻小 吾妻中
14	レーベン つくばコアリス	竹園1丁目2-1	H29	R2年1月	330戸	19階建 (58m)	RC	タカラレーベン	商業	三文/一	UR	無	竹園西小 竹園東中
15	デュオヒルズ つくばセンチュリー	竹園1丁目13-2	H29	R2年10月	232戸	14階建 (42m)	RC 一部S	フージャース コーポレーション	1中高	一文/三高	公務員宿舎	竹園第六地区 H28.11.2決定	竹園西小 竹園東中
16	ブラウドつくば	東新井16-2	-	R3年10月	68戸	15階建 (45m)	RC	野村不動産	2中高	二文/三高	民間共同住宅	無	竹園西小 竹園東中
17	ハイムスイート つくば春日	春日1丁目11-4	R1	R4年9月	122戸	6階建 (18m)	RC	積水化学工業	2中高	二文/二高	公務員宿舎	春日第一地区 H29.10.27決定	春日学園
18	レ・ジェイドつくば	吾妻1丁目1-5	R1	R4年10月	218戸	18階建 (57m)	RC	日本エスコン	商業	三文/一	イオン	無	吾妻小 吾妻中
19	つくばテラス	吾妻1丁目4-2	R1	R5年8月	320戸	14階建 (41m)	RC	総合地所 近鉄不動産	1中高	一文/三高	公務員宿舎	吾妻第二地区 H28.11.2決定	吾妻小 吾妻中
20	(仮称)つくば ウェルビーイング プロジェクト	竹園3丁目1、2	H27	①R6年2月 ②R7年2月 (予定)	①366戸 ②203戸 計569戸	15階建 (45m)	RC	西日本鉄道 東レ建設 長谷工不動産	1中高	一文/二高	NTT宿舎	竹園第四地区 H28.6.2決定	竹園東小 竹園東中
21	メイックつくば	吾妻1丁目1-1	R2	R6年4月 (予定)	166戸	14階建 (42m)	RC	名鉄不動産	1中高	一文/三高	公務員宿舎	吾妻第二地区 H28.11.2決定	吾妻小 吾妻中

現在建設中のマンション

地区計画区域  
①～⑬…建築済みのマンション  
⑭～⑲…建築中のマンション

## 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行う吾妻第五地区とその周辺の吾妻四丁目地域は、研究学園地区の中心部の東に位置し、新住宅市街地開発事業を基本として一部を土地区画整理事業により、近隣公園、ペDESTリアンデッキ、児童館等の公共施設が適切に配置され、国家公務員宿舎や研究・教育機関が所有する宿舎、市営住宅、民間の所有する中低層の住宅が立地している。

それらの公的機関による住宅等は、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、国立大学法人職員宿舎の処分が予定されている吾妻第五地区について、現在都市計画決定している第一種文教地区や第二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品格ある高度な住環境の形成を図るものである。

## 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

吾妻第五地区

### 2 都市計画を決定する土地の区域

つくば市吾妻四丁目の一部

研究学園都市計画地区計画の決定経緯（吾妻第五地区）

年 月 日	事 項	備 考
令和5年（2023年）4月28日	原案の作成	
令和5年（2023年） 7月4日 ～ 7月18日	原案の縦覧	意見書の提出0件
令和5年（2023年）8月17日	茨城県事前協議	異存なし
令和5年（2023年） 9月15日 ～ 9月29日	案の縦覧	意見書の提出0件
令和5年（2023年）11月6日	市都市計画審議会	
令和5年（2023年） 月 日	本協議	
令和5年（2023年） 月 日	決定告示	つくば市告示第 号

参考様式 28 (意見書の要旨)

<p>5 都計諮問第 1 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)</p> <p style="text-align: center;">都市計画法第 17 条第 2 項に基づく意見書の要旨</p> <p style="text-align: center;">縦覧期間 自 令和 5 年 (2023 年) 9 月 15 日 至 令和 5 年 (2023 年) 9 月 29 日</p>			
	意見書の要旨	対応策 (案)	意見者
吾妻第五地区地区計画	意見書の提出なし	-	-
<p>賛成 0 名      反対 0 名      その他 0 名</p>			<p>合計 0 名</p>

# 令和5年度 第2回 つくば市都市計画審議会

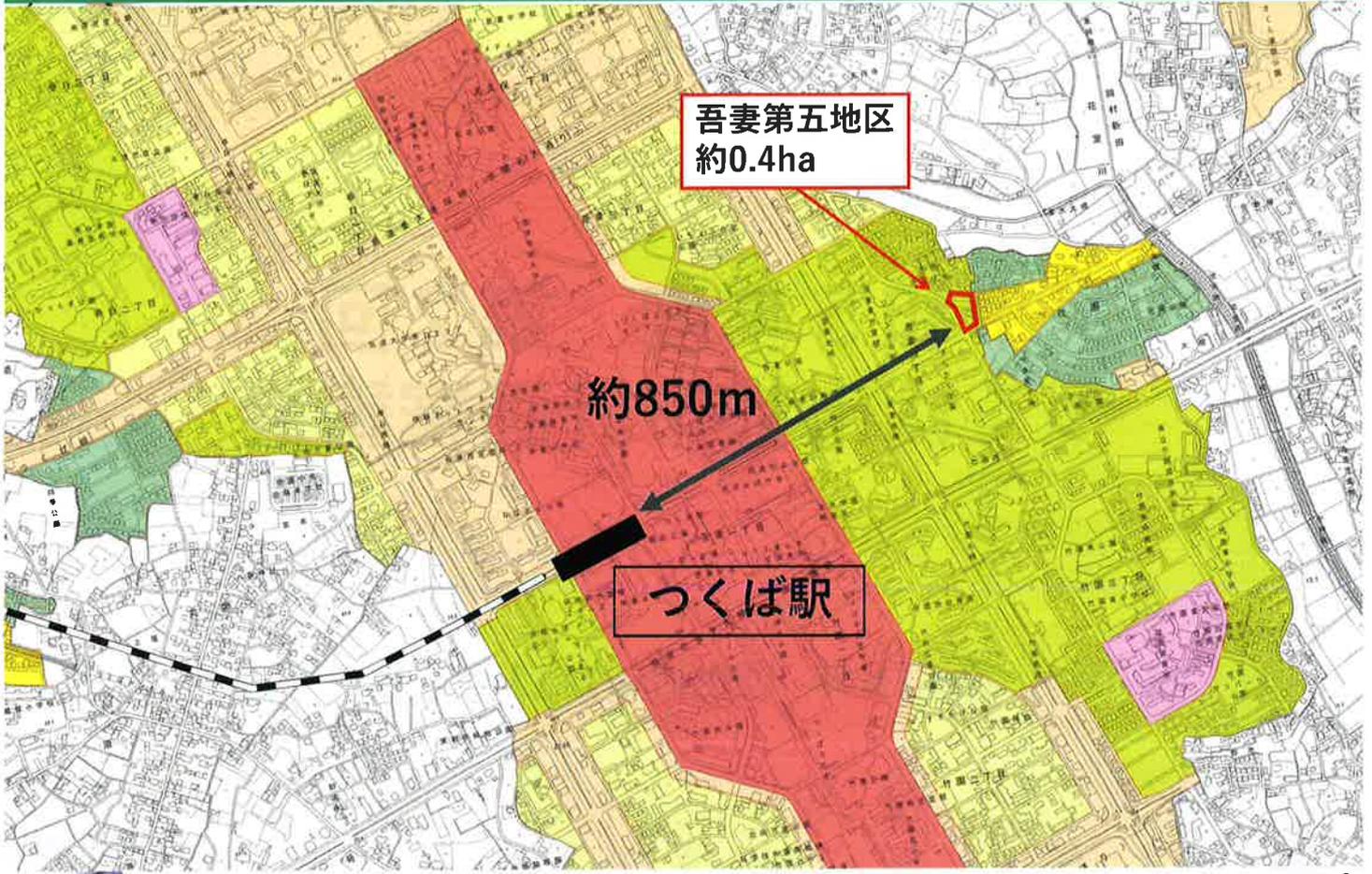
令和5年（2023年）11月6日



諮問第1号

吾妻第五地区（筑波大学職員宿舎跡地）の  
地区計画の決定について

# 吾妻第五地区 位置図



3

## 公務員宿舎の廃止・跡地売却

つくば市内では、国家公務員宿舎の空き家について、平成17年1月に初めて一部宿舎の売却が行われ、その後、平成23年12月に「国家公務員宿舎削減計画」、平成24年11月に「国家公務員宿舎削減計画に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直し」が公表され、つくば市内において約2,600戸の宿舎が削減されることになった。

### ■つくば市内の削減計画（財務省提供資料より作成）

	設置戸数 (H24.9.1現在)	減少戸数	設置予定戸数 (R2.3.31時点)
中心市街地 竹園・吾妻東部エリア	2,374戸	1,647戸	727戸
並木エリア	629戸	384戸	245戸
松代東部エリア	782戸	535戸	247戸
合計	3,785戸	2,566戸	1,219戸

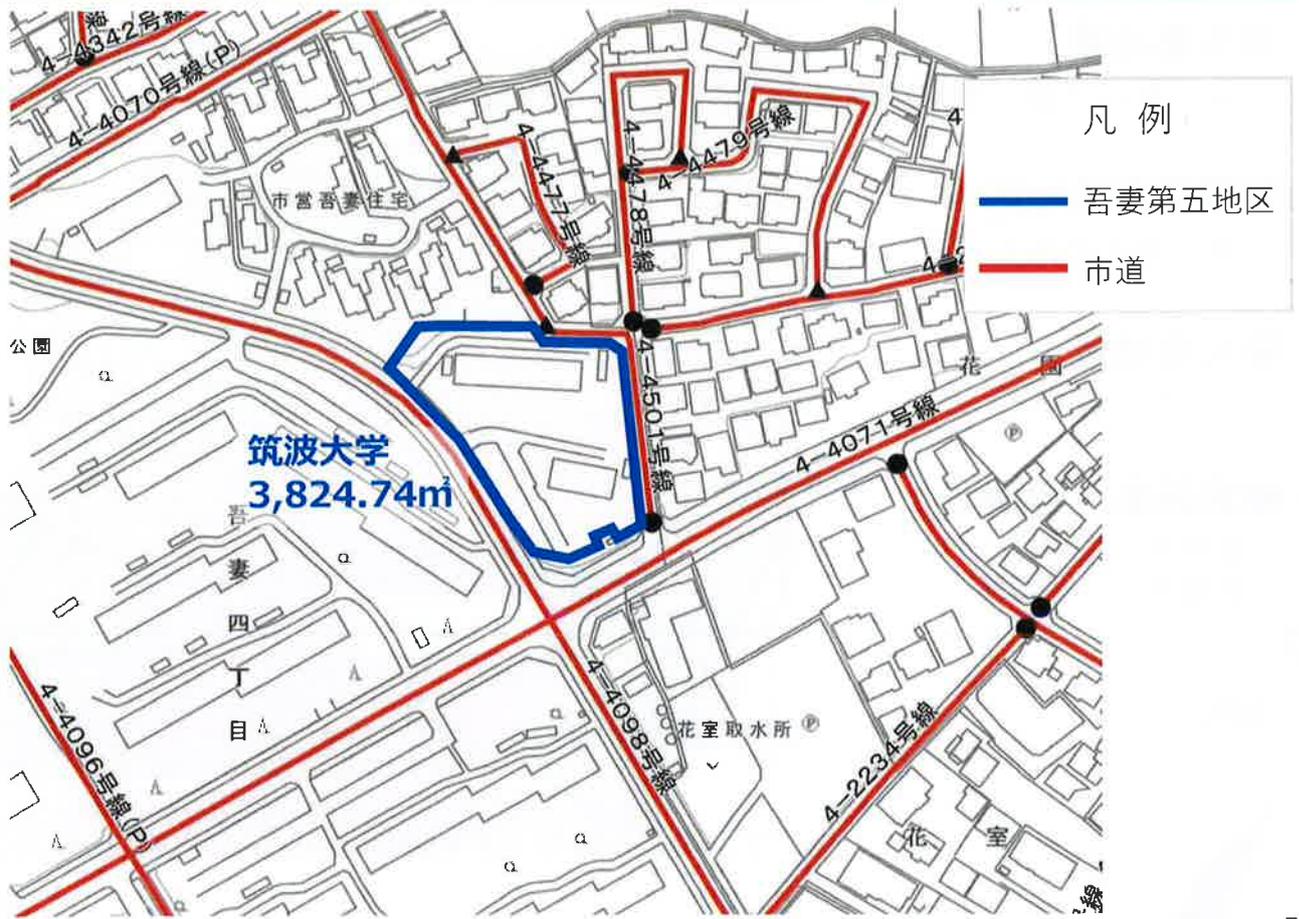
国家公務員等の宿舎跡地は、民間開発によりマンションや戸建て住宅が建設されてきた。市では、周辺との調和を図り、良好な都市環境を維持保全するため、国や国立大学法人等と協議し、売却前に地区計画を定める手法を導入することとした（令和5年4月1日現在22カ所で導入）。

⇒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、今回地区計画を決定

4



# 吾妻第五地区 土地所有状況



# 吾妻第五地区 航空写真



# 吾妻第五地区 現況写真 (宿舎)

①301棟



② 301棟



③ 302棟



④ 302棟



# 吾妻第五地区 現況写真 (外周及び周辺)

①地区北側市営住宅



②地区西側市道



③地区西側公務員宿舎



④地区南西側公務員宿舎



# 吾妻第五地区 現況写真（外周及び周辺）

①地区南側



②ガス整圧器及び市有地



市有地（地区外）



③吾妻花室線（至花室）

④地区東側住宅（花園地区）



# 吾妻第五地区 現況写真（外周及び周辺）

①地区東側市道



②地区北東側住宅（吾妻地区）



③地区北東側（地区内）

④地区北側（地区内）



## 吾妻第五地区 地区計画の目標及び整備方針

### ■地区計画の目標

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

### ■土地利用の方針

中低層の住宅を中心とした、緑豊かでゆとりある都市環境と品格ある住宅市街地の形成を図る



13

## 吾妻第五地区 地区計画の目標及び整備方針

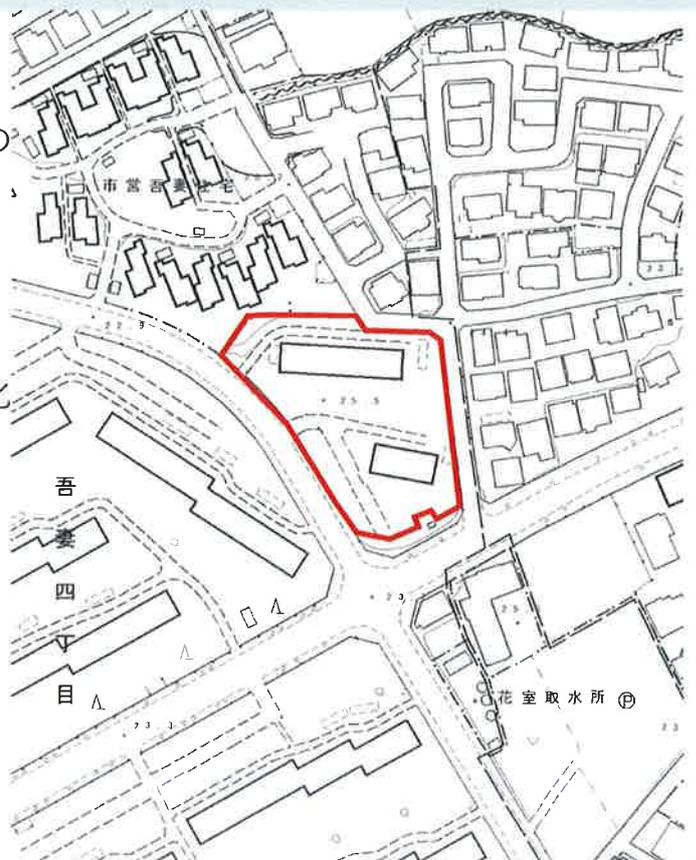
### ■建築物等の整備方針

#### ・ゆとりある良好な都市環境の形成

⇒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、を定める。

#### ・緑豊かで品格のある都市的な景観形成

⇒建築物等の形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。



14

# 吾妻第五地区 地区計画の目標及び整備方針

## ■その他当該地区の整備・開発・保全に関する方針

- 1 敷地外周の壁面後退部分及びかき又はさくは緑化し、及び適切な維持管理に努める。
- 2 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。
- 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。
- 4 歩道付き道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。
- 5 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。



15

# 吾妻第五地区 地区整備計画による具体的な制限

## ■建築物の敷地面積の最低限度

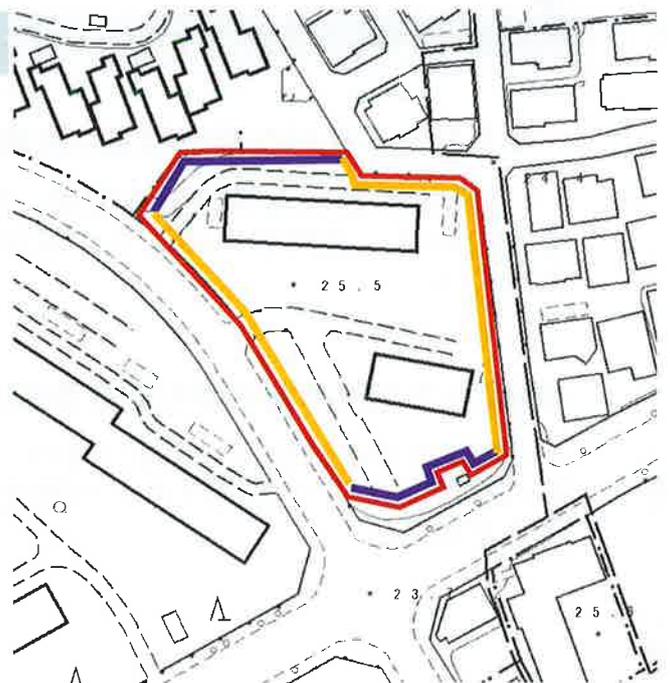
**200㎡**

## ■壁面位置の制限

道路 **2m** (ただし隅切りから 0.5m)

隣地から **1.5m**

※外壁等の中心線の長さの合計が3m以下、物置等で床面積が5㎡以下かつ軒の高さが2.3m以下 の場合は対象外



凡例

壁面後退(道路) **2m**

壁面後退(隣地) **1.5m**

16

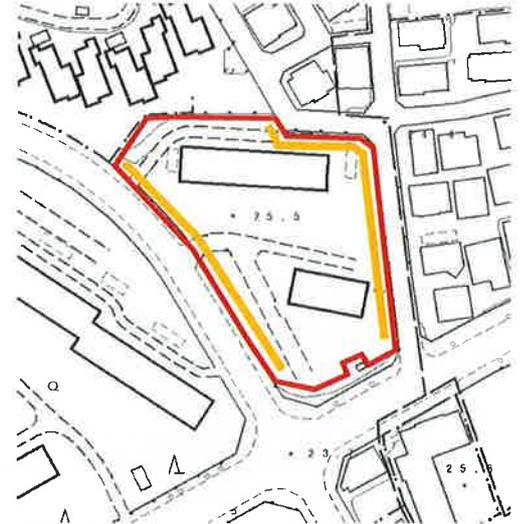
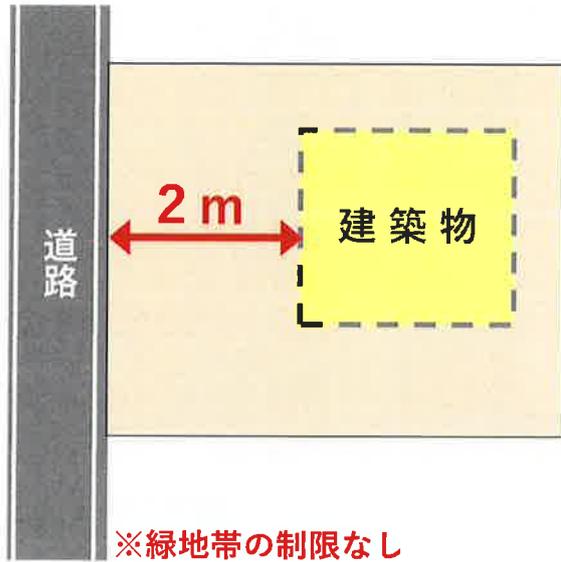
# 吾妻第五地区 地区整備計画による具体的な制限

## 壁面の位置の制限 解説① 道路との境界

ゆとりある緑豊かなまちなみを形成していくために、建築敷地の外周部に空間的余裕と緑化スペースの確保を図ります。

対象は、建築物の壁面又はこれに代わる柱の面の位置であり、かき・さくや門扉、屋根の軒先などは対象外です。

**道路沿いは、2 m（すみ切り部分は0.5m）以上壁面の位置を後退**



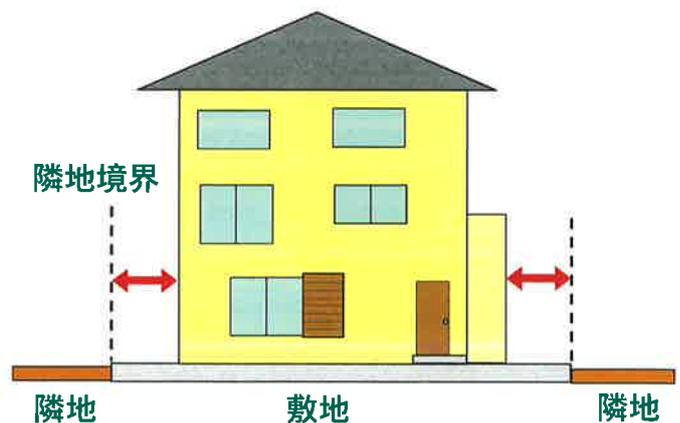
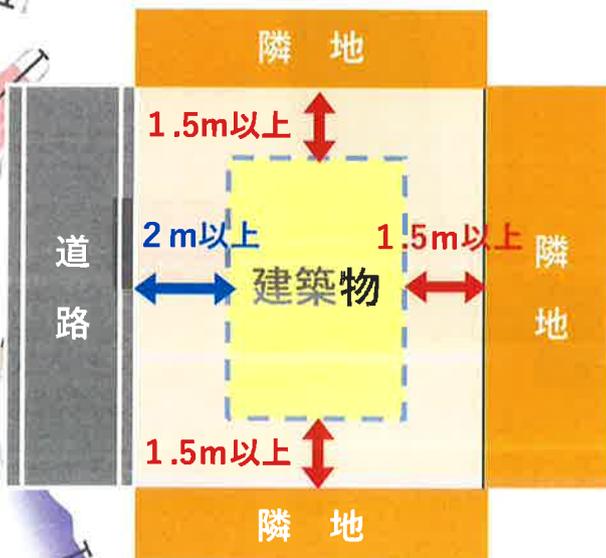
# 吾妻第五地区 地区整備計画による具体的な制限

## 壁面の位置の制限 解説②隣地との境界

ゆとりある緑豊かなまちなみを形成していくために、建築敷地の外周部に空間的余裕と緑化スペースの確保を図ります。

対象は、建築物の壁面又はこれに代わる柱の面の位置であり、かき・さくや門扉、屋根の軒先などは対象外です。

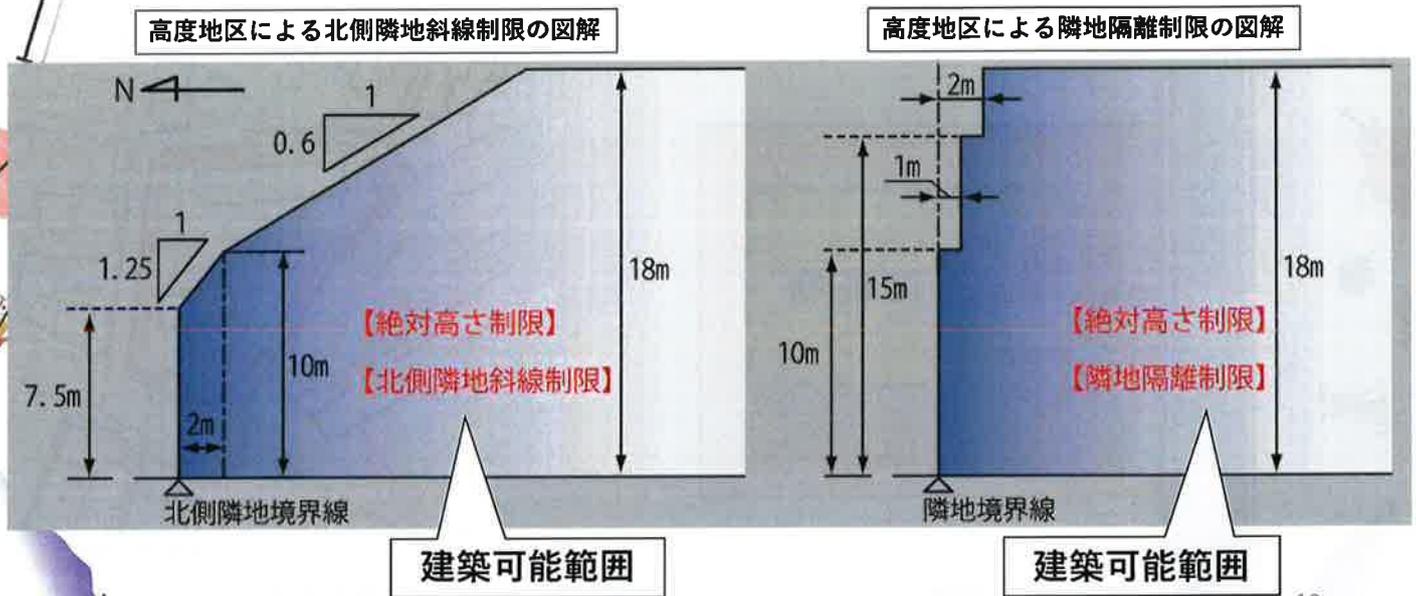
**隣地との境界は、1.5m以上壁面の位置を後退**



# 吾妻第五地区 地区整備計画による具体的な制限

## ■建築物等の高さの最高限度

周辺に配慮するため、第二種高度地区による北側隣地斜線制限及び隣地隔離制限、日影規制等に加え、建築物等の高さの最高限度を**18m**とする。（⇒第一種高度地区相当の制限）



19

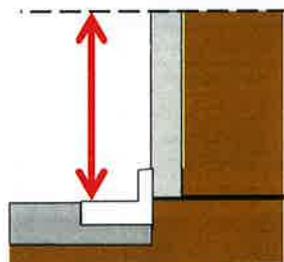
# 吾妻第五地区 地区整備計画による具体的な制限

## ■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、圧迫感を軽減するため次のいずれかの構造とする（下図①，②）。

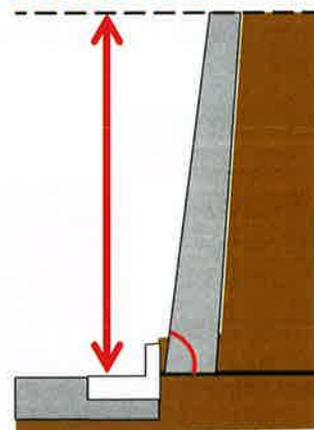
①高さ**60cm以下**（=垂直擁壁可）

②高さ**120cm以下**かつ勾配**75度以下**



高さ60cm以下

道路



高さ120cm以下

勾配75度以下

道路

## ■緑化率の最低限度

・15%

20

## ■かき又はさくの構造の制限

道路、公園に面するかき又はさくの構造（門柱を除く）

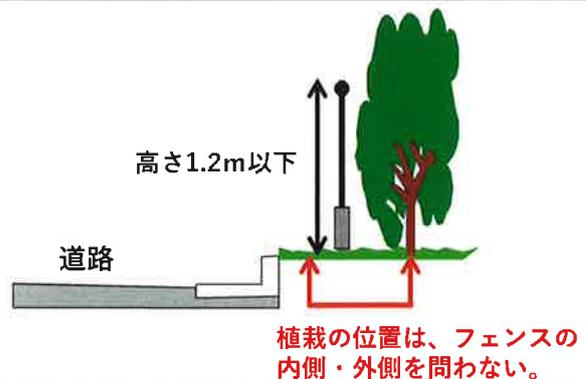
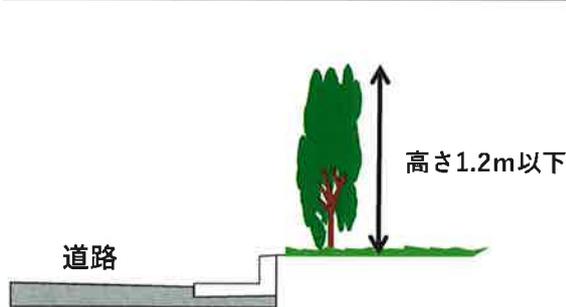
- (1) 生垣で高さ1.2m以下のもの
- (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンスで、これに沿って植栽を施し、高さが1.2m以下のもの

### 道路に面するかき又はさくの構造の制限の解説

道路に面するかき・さくを、生垣又は透過性フェンスに沿って植栽を設けたものとすることによって、緑豊かな景観とすることを図るものです。

①生垣で高さ1.2m以下のもの

②透過性フェンスで高さ1.2m以下+植栽



21

## 決定スケジュール（予定）

時期	内容
令和5年7月4日～18日	原案に係る縦覧（地権者等の関係権利者対象） ⇒縦覧者・意見書の提出なし
8月17日	茨城県事前協議 ⇒異存なし
9月15日～29日	案の縦覧・意見書の提出受付 ⇒縦覧者・意見書の提出なし
11月6日	つくば市都市計画審議会 付議
11月上旬～中旬	茨城県協議
11月下旬	都市計画決定（告示）

22



## 報告事項

# 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

1

### TX沿線開発地域の宅地化調査

<p><b>目 的</b></p>	<p>土地区画整理事業区域について、宅地化面積を指標として調査し、事業の進捗状況や市街化の動向を把握する。</p>
<p><b>調 査 方 法</b></p>	<p>① 土地区画整理事業における土地利用計画に基づき、事業区画面積のうち、宅地利用される用地面積を算出</p> <p>② 建築確認申請による敷地面積を基に宅地化面積を集計</p> <p>③ 宅地化率 = <math>\frac{\text{②建築物の敷地面積(集計)}}{\text{①宅地系用地面積}} \times 100 (\%)</math></p>

# TX沿線の土地区画整理事業

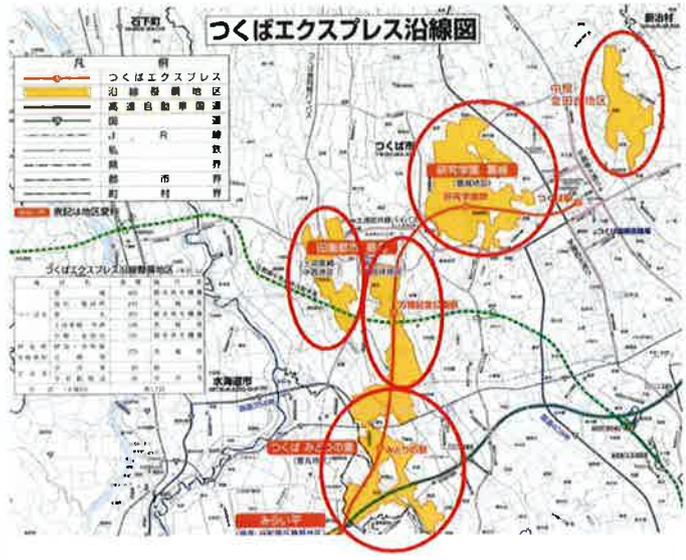
## 沿線整備地区

- 全体 : 20地区
- 茨城県内 : 8地区
- つくば市内 : 5地区

## 沿線開発の概要

鉄道の整備と沿線地域のまちづくりを一体的に進める、総合的かつ広域的な事業。平成11年に都市高速鉄道、市街化区域への編入、土地区画整理事業等の決定が行われた。

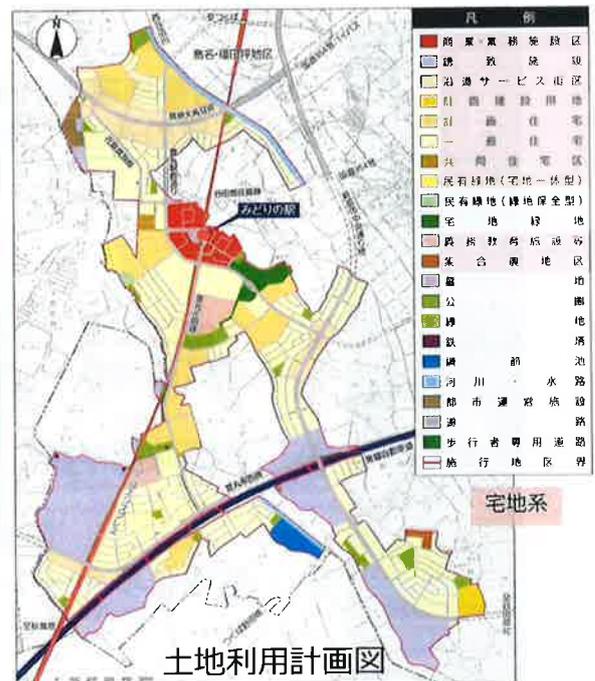
沿線5地区(萱丸、島名・福田坪、葛城、上河原崎・中西、中根・金田台)では各地区の特性を活かしたまちづくりを進めている。



# 萱丸地区 KAYAMARU

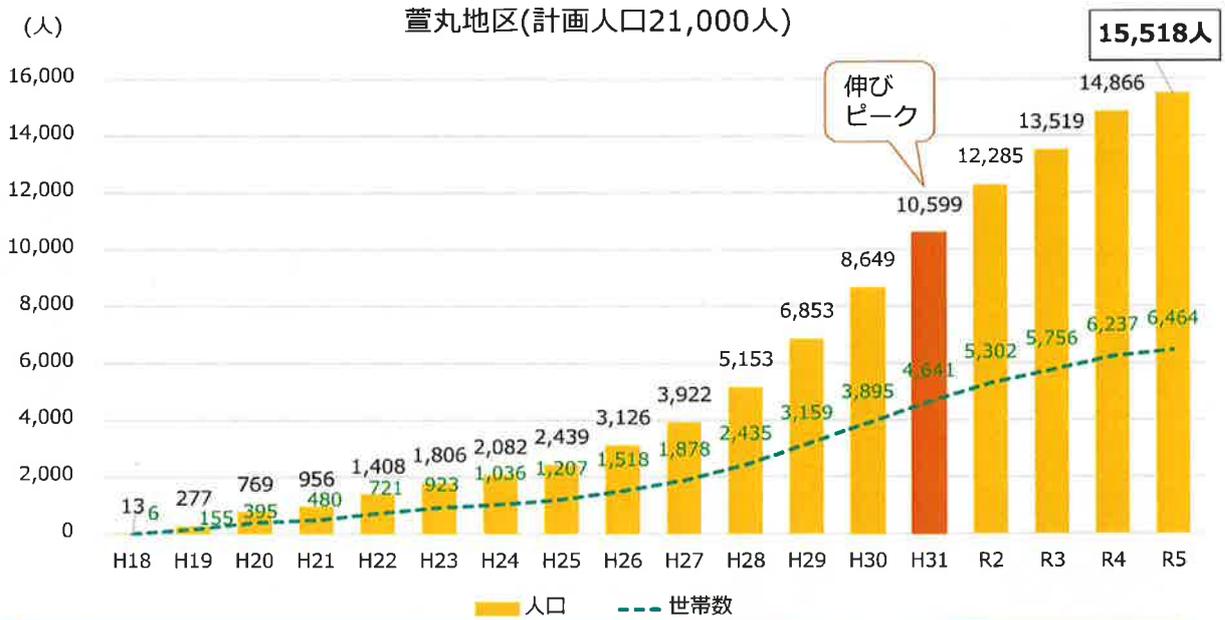
事業名	萱丸一体型 特定土地区画整理事業
事業認可	H13.3.5
施行期間	H12(2000)~H30(2018)
事業者	UR都市機構
面積	292.7ha
計画人口	21,000人
整備方針	新市街地と周辺地域の共生、 融和を図るモデル的な拠点 形成。 交流機能の整備・誘導。

平成28年(2016)5月に換地処分



【新町名】

みどりの一丁目、みどりの二丁目、みどりの中央、みどりの東、みどりの南



■人口と世帯数 (住民基本台帳、令和5年4月1日時点)  
**15,518人** (計画人口の**73.9%**)、**6,464世帯** (2.40人/世帯)  
 ※1年間で**652人**増

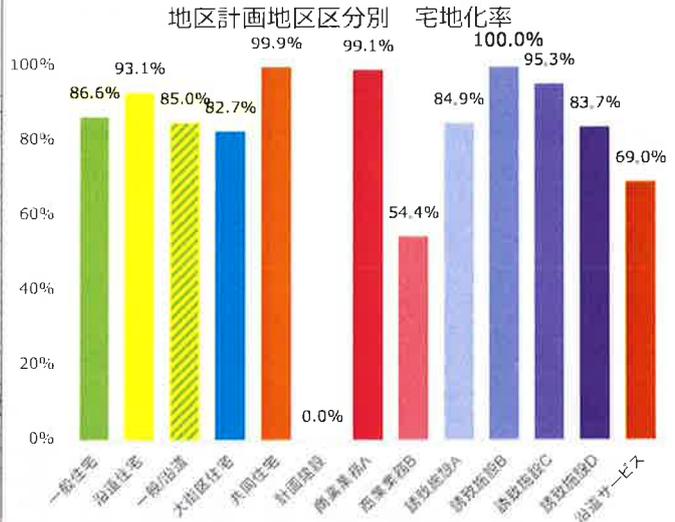
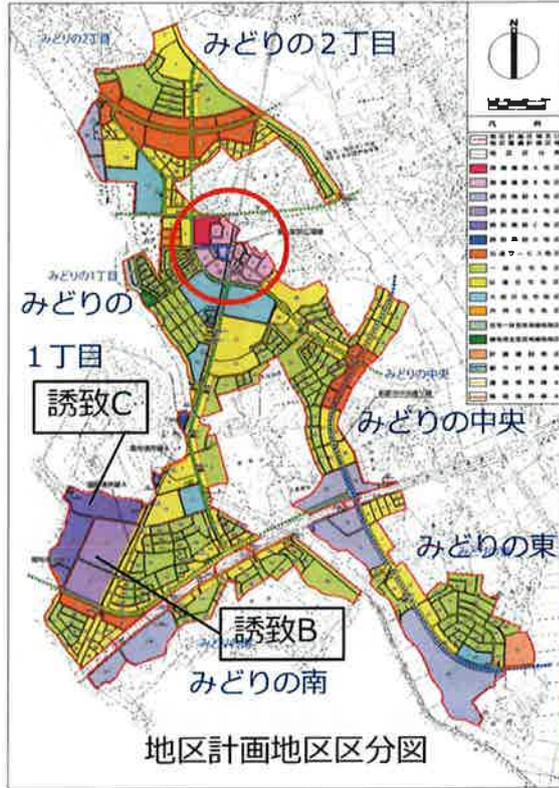
土地利用	面積(㎡)
道路	538,000
公園・緑地	92,000
河川・水路	81,000
宅地緑地(トンボ池)	38,000
民有緑地	15,000
鉄道	38,000
その他	24,000
一般住宅	990,000
計画住宅	316,000
共同住宅	8,000
商業・業務施設	69,000
沿道サービス	157,000
誘致施設	461,000
計画建設用地	24,000
教育施設	70,000
その他(集合農地区)	8,000
宅地系 小計	2,103,000
合計	2,929,000

萱丸地区 宅地化率

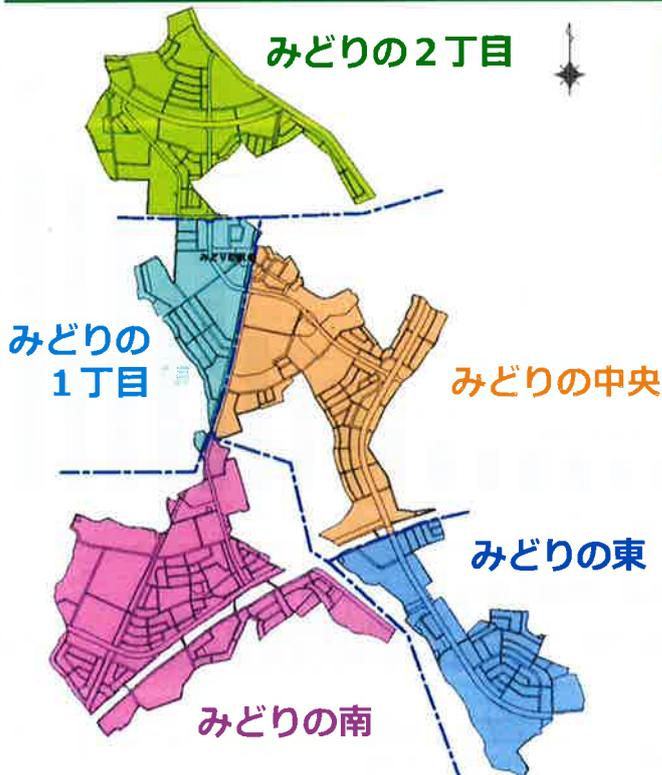


■宅地化率 (令和5年4月1日時点)  
 宅地化率 (%) =  $\frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$

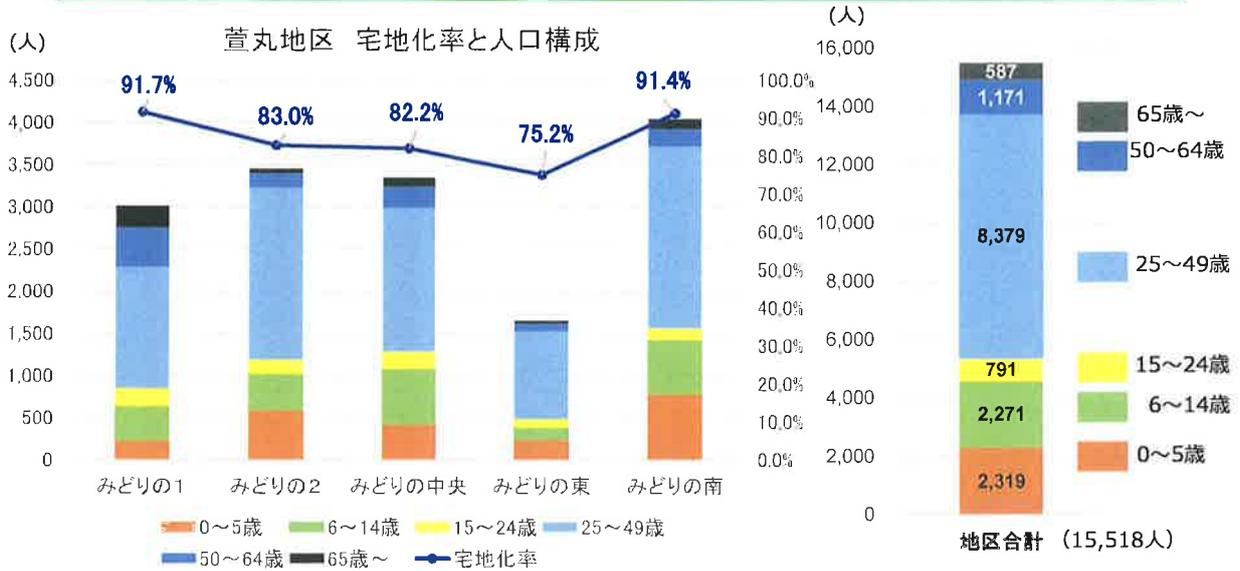
地区内  
 宅地化率 =  $\frac{179.0\text{ha}}{210.3\text{ha}} \times 100 = 85.1\%$



■ 宅地化率（令和5年4月1日時点）  
 住宅系の宅地化率が、全て80%を超えた。  
 誘致施設系の中でも誘致施設B地区では、宅地化が完了した。  
 駅東側の商業業務B地区、大街区の多い沿道サービス地区でやや低い傾向となっている。



## 萱丸地区 KAYAMARU

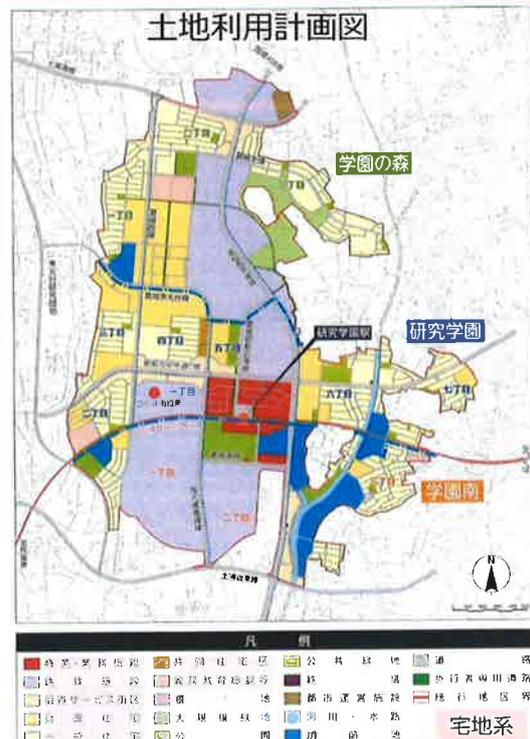


■地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和5年4月1日時点）  
 子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25~49才）が54.0%、こども世代（0~15才の合計）が29.6%となっている。高齢化率は3.8%。  
 みどりの1丁目はやや中高年層が多い傾向にある。

## 葛城地区 KATSURAGI

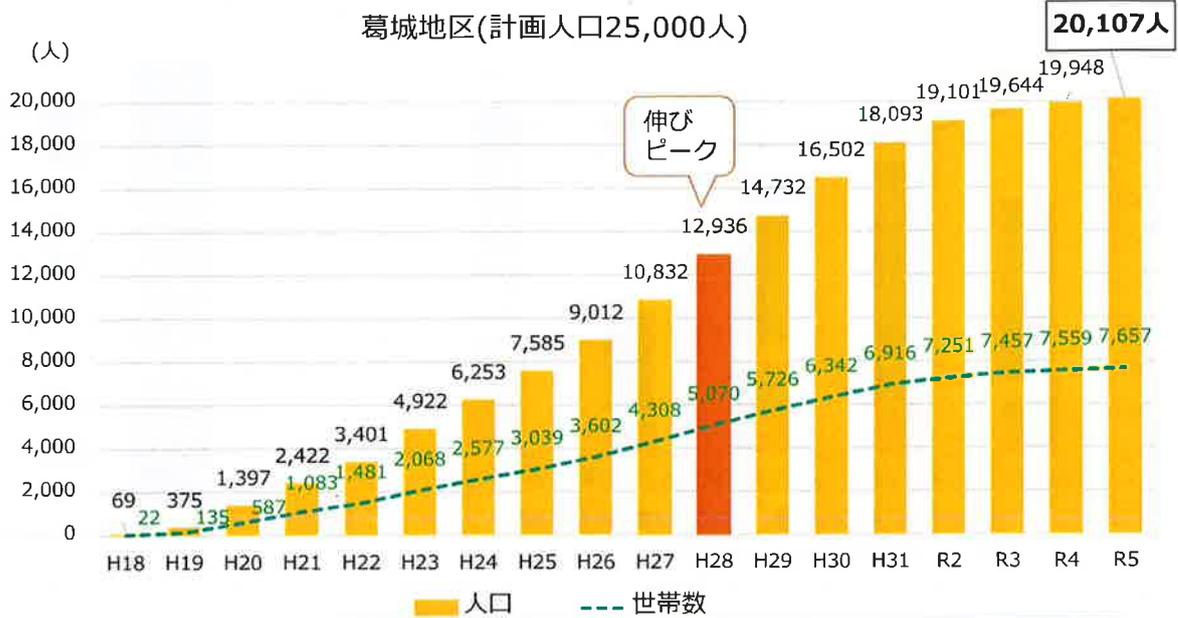
事業名	葛城一体型 特定土地地区画整理事業
事業認可	H13.3.26
施行期間	H12(2000)~H30(2018)
事業者	UR都市機構
面積	484.7ha
計画人口	25,000人
整備方針	研究学園中心地区を補完する高次な都市機能の整備誘導、新しい田園都市型ライフスタイル提供の場。

平成26年(2014)6月に換地処分。



【新町名】

学園の森一丁目~三丁目、研究学園一丁目~七丁目、学園南一丁目~三丁目 10



■人口と世帯数（住民基本台帳、令和5年4月1日時点）  
**20,107人**（計画人口の**80.4%**）、**7,657世帯**（**2.63人/世帯**）  
 ※1年間で**159人**増

土地利用	面積 (㎡)
道路	772,000
公園・緑地	204,000
河川・水路	310,000
大規模緑地	141,000
民有緑地	2,000
鉄道	21,000
その他	26,000
一般住宅	1,044,000
計画住宅	522,000
共同住宅	13,000
商業・業務施設	145,000
沿道サービス街区	161,000
誘致施設	1,402,000
教育施設	83,000
宅地系 小計	3,370,000
合計	4,846,000

葛城地区 宅地化率



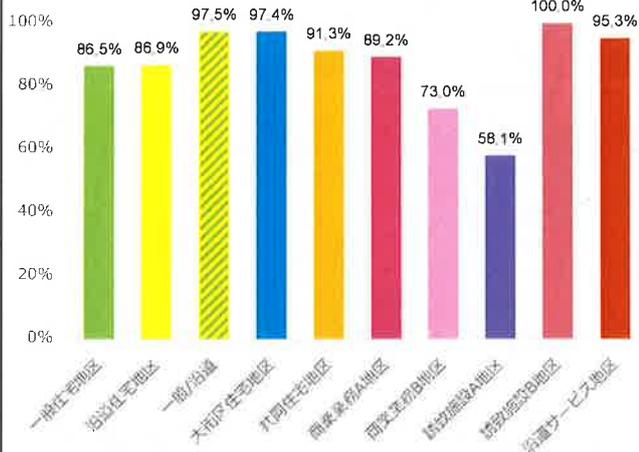
■宅地化率（令和5年4月1日時点）  

$$\text{宅地化率}(\%) = \frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$$

地区内宅地化率 =  $\frac{264.7\text{ha}}{337.0\text{ha}} \times 100 = 78.5\%$



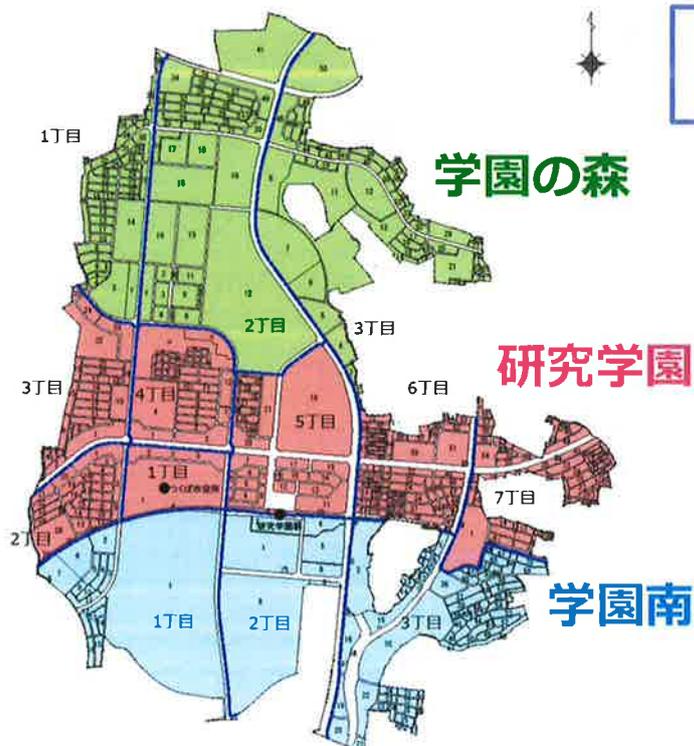
地区計画地区区分別 宅地化率



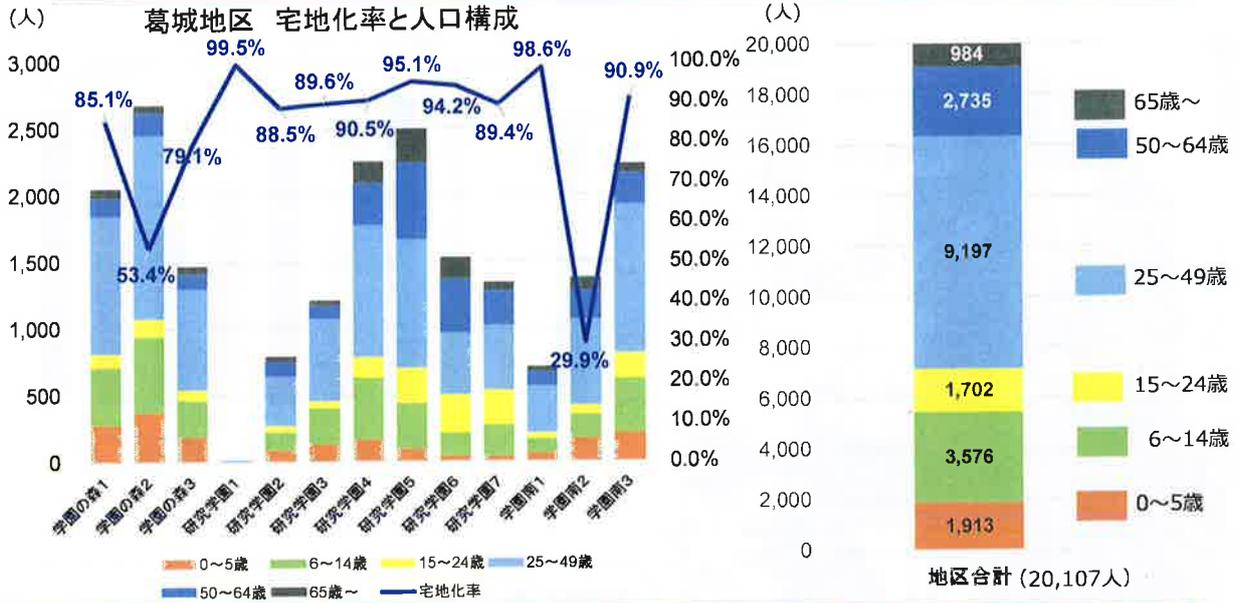
■ 宅地化率（令和5年4月1日時点）  
 住宅系の宅地化率が全て85%を超えた。  
 誘致施設A地区は依然として宅地化率が低く留まっている。商業業務B地区では、駐車場として利用され、建築物の敷地となっていないケースが散見される。

地区計画地区区分図

葛城地区町名図



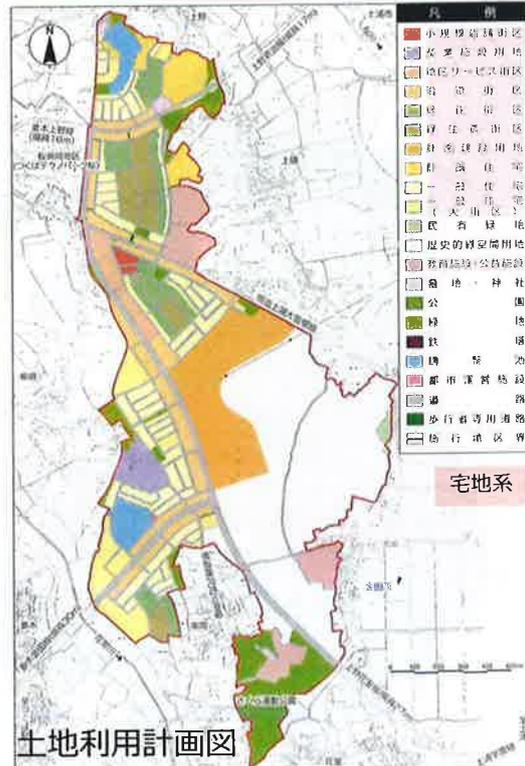
# 葛城地区 KATSURAGI



■地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和5年4月1日時点）  
 学園の森2丁目及び学園南2丁目においては誘致系の未利用地があるため宅地化率が低い。  
 子育て世代が大きな割合を占めており、親世代（25～49才）が45.7%、こども世代（0～15才の合計）が27.3%となっている。  
 地区全体の高齢化率は4.9%と低い。駅付近の研究学園4・5・6丁目はやや年齢層が高め。

# 中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI

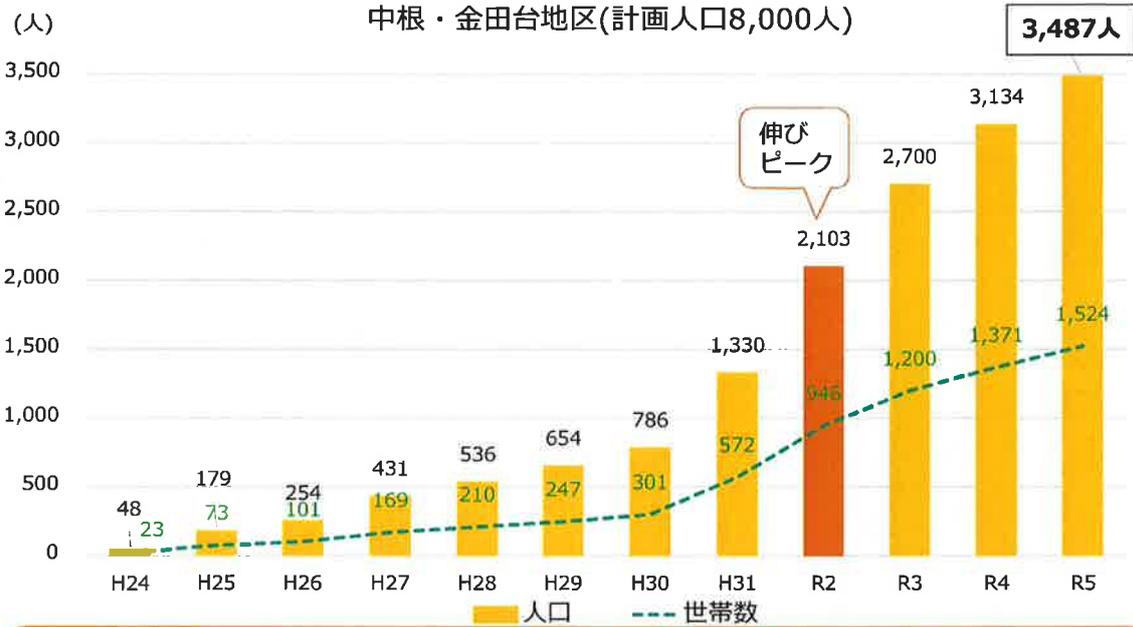
事業名	中根・金田台 特定土地区画整理事業
事業認可	H16.5.18
施行期間	H16(2004)～R5(2023)
事業者	UR都市機構
面積	189.9ha
計画人口	8,000人
整備方針	新しい田園都市型ライフスタイル提供の場。 国指定史跡金田官衙遺跡の 保全・活用。



平成30年(2018)11月に換地処分。  
 現在は清算期間に入っている。

【新町名】

春風台、流星台、さくらの森



■人口と世帯数(住民基本台帳、令和5年4月1日時点)  
**3,487**人(計画人口の**43.6%**)、**1,524**世帯(**2.29**人/世帯)  
 ※1年間で**353**人増

土地利用	面積(m <sup>2</sup> )
道路	233,000
公園・緑地	155,000
調整池	48,000
民有緑地	7,000
歴史的緑空間用地	525,000
その他	8,000
緑住街区	80,000
緑住農街区	67,000
一般住宅	262,000
計画住宅	58,000
地区サービス街区	30,000
沿道街区	129,000
小規模店舗街区	7,000
計画建設用地	169,000
産業施設用地	29,000
教育施設用地	69,000
公共公益施設用地	22,000
宅地系 小計	922,000
合計	1,898,000

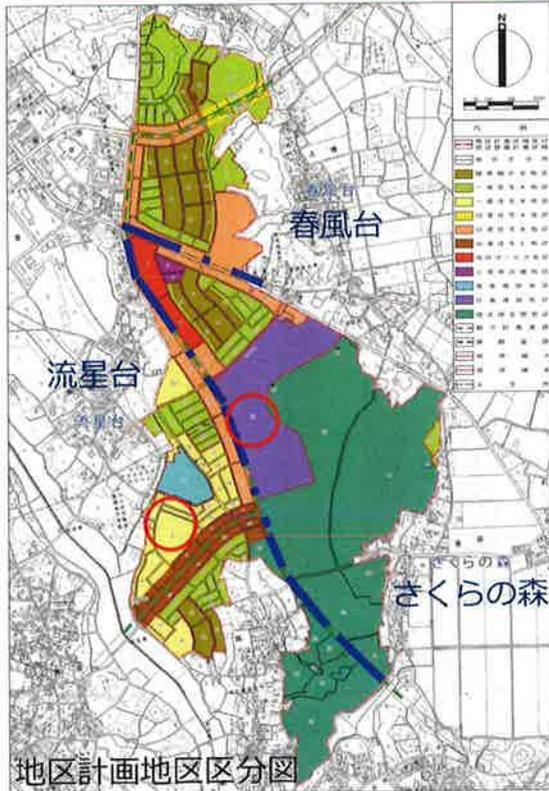
中根・金田台地区 宅地化率



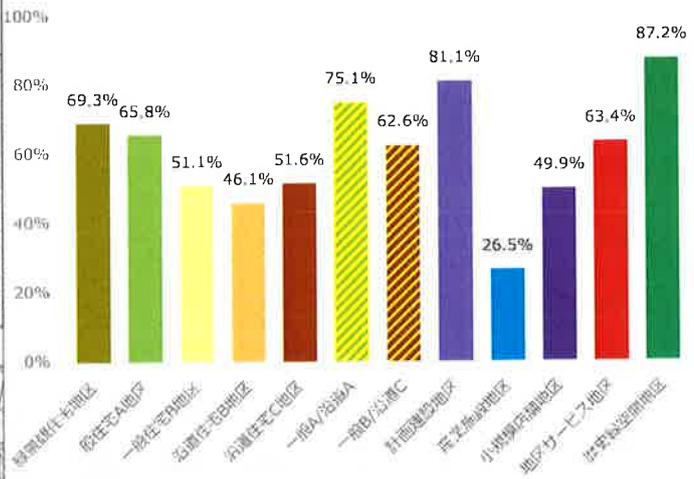
■宅地化率(令和5年4月1日時点)

$$\text{宅地化率}(\%) = \frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$$

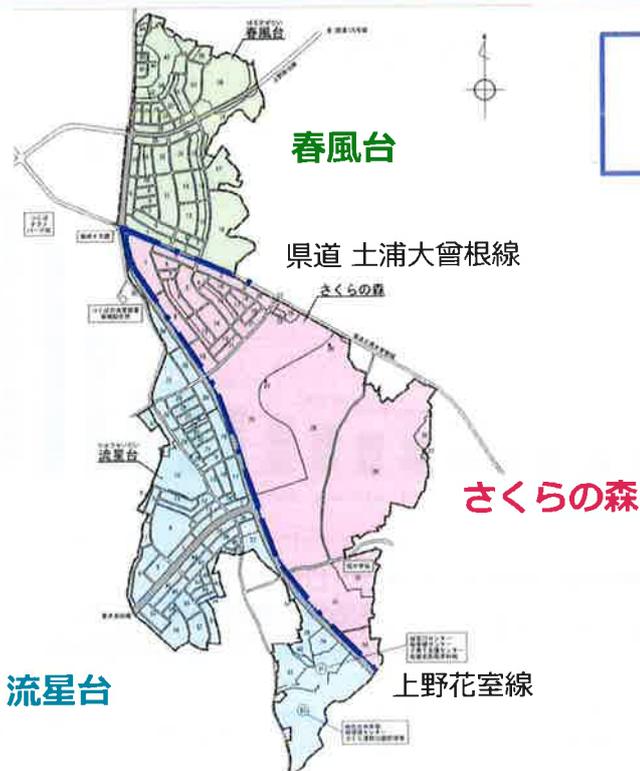
$$\text{地区内宅地化率} = \frac{59.2 \text{ ha}}{92.2 \text{ ha}} \times 100 = 64.2\%$$



地区計画区分別 宅地化率

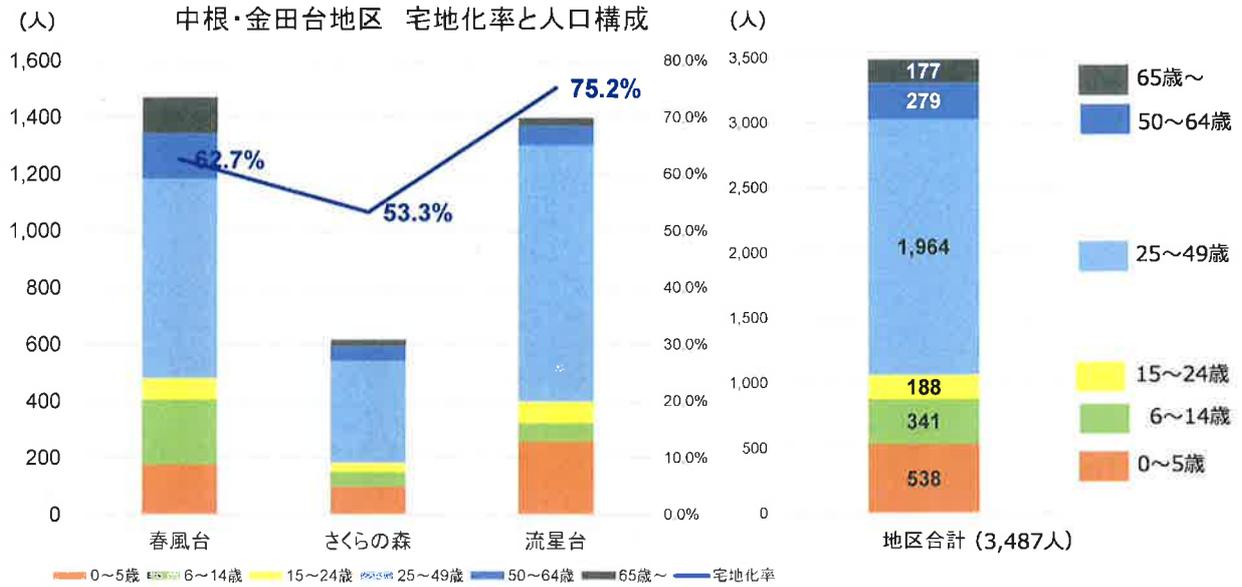


■ 宅地化率（令和5年4月1日時点）  
 一般住宅B地区、計画建設地区で大幅に上昇した。  
 歴史緑空間の宅地化率が高いのは、大部分が存置（中学校等）のため。



中根・金田台  
地区町名図

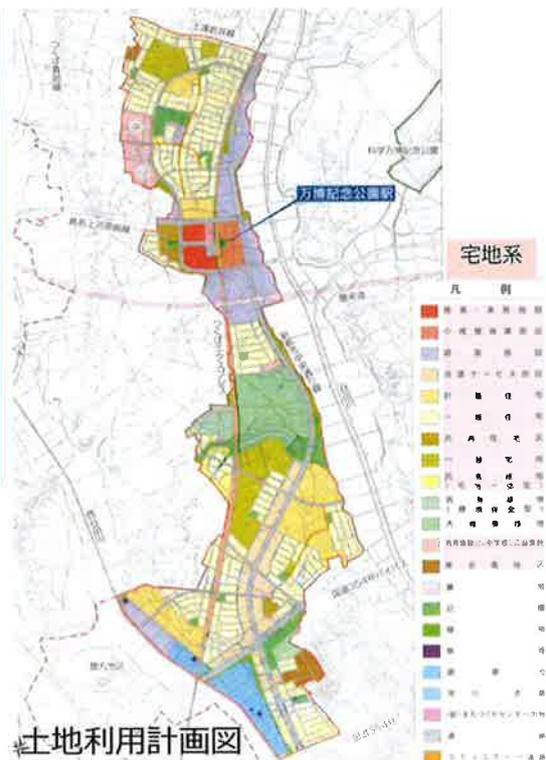
## 中根・金田台地区 NAKANE-KONDADAI



■地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和5年4月1日時点）  
 子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25～49才）が62.7%、こども世代（0～15才の合計）が28.0%となっている。高齢化率は5.6%。  
 特に春風台、さくらの森では、今後も人口増が見込まれる。

## 島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO

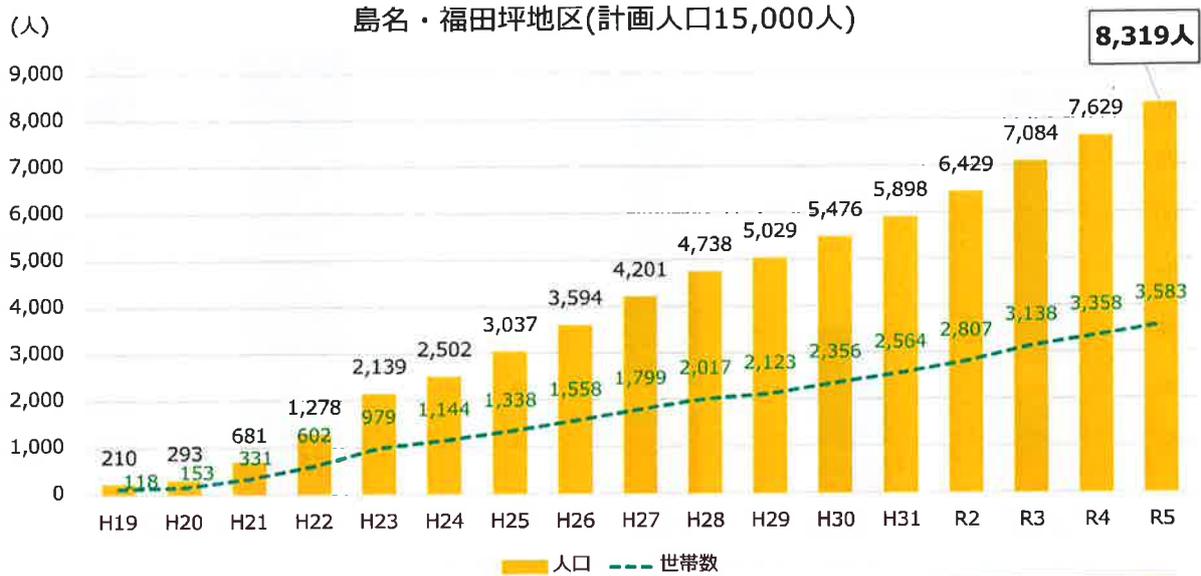
事業名	島名・福田坪一体型 特定土地区画整理事業
事業認可	H13.2.28
施行期間	H12(2000)～R11(2029)
事業者	茨城県
面積	242.9ha
計画人口	15,000人
整備方針	職住近接型で自然環境をいかした良好な住宅の供給、 研究教育機能の誘導。



令和6年度（2024年度）に本換地予定。

【予定町名】

香取台、諏訪、陣場



■人口と世帯数(住民基本台帳、令和5年4月1日時点)  
**8,319人**(計画人口の**55.5%**)、**3,583世帯**(**2.32人/世帯**)  
 ※1年間で**690人**増

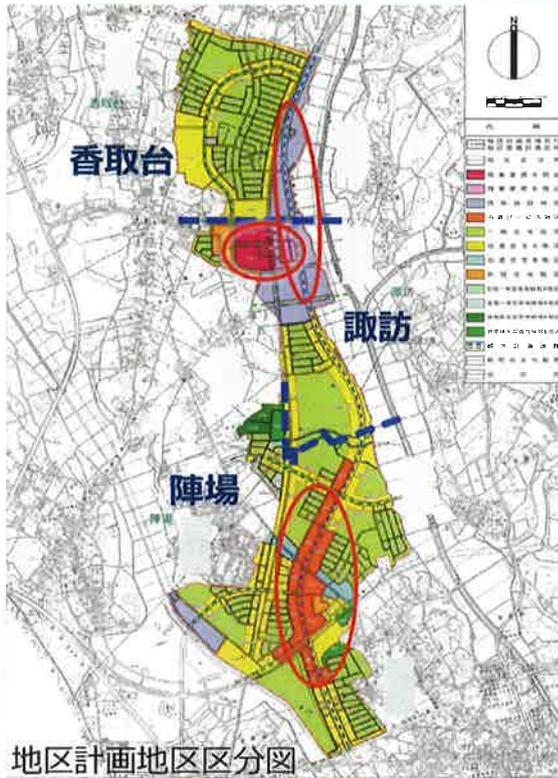
土地利用	面積(m <sup>2</sup> )
道路	565,000
公園	83,000
緑地	7,000
河川・調整池	102,000
鉄道施設区	53,000
圏央道	8,000
民有緑地街区(緑地保全型)	45,000
大規模緑地	139,000
その他	10,000
一般住宅	620,000
早期建設街区	9,000
一般宅地の大街区対応	126,000
計画住宅用地	196,000
共同住宅区	22,000
商業業務施設用地	36,000
小規模商業街区	22,000
沿道サービス街区	108,000
教育施設	46,000
公益施設	18,000
誘致施設用地	169,000
民有緑地街区(宅地一体型)	17,000
集合農地区	28,000
宅地系 小計	1,417,000
合計	2,429,000

島名・福田坪地区 宅地化率

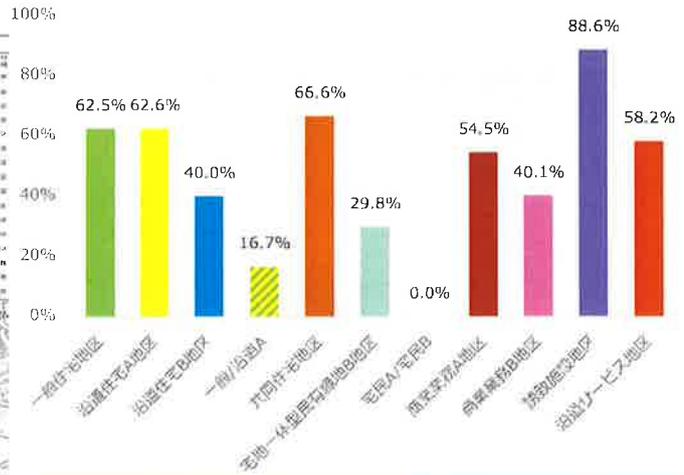


■宅地化率(令和5年4月1日時点)  
 宅地化率(%) =  $\frac{\text{建築物の敷地面積(申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$

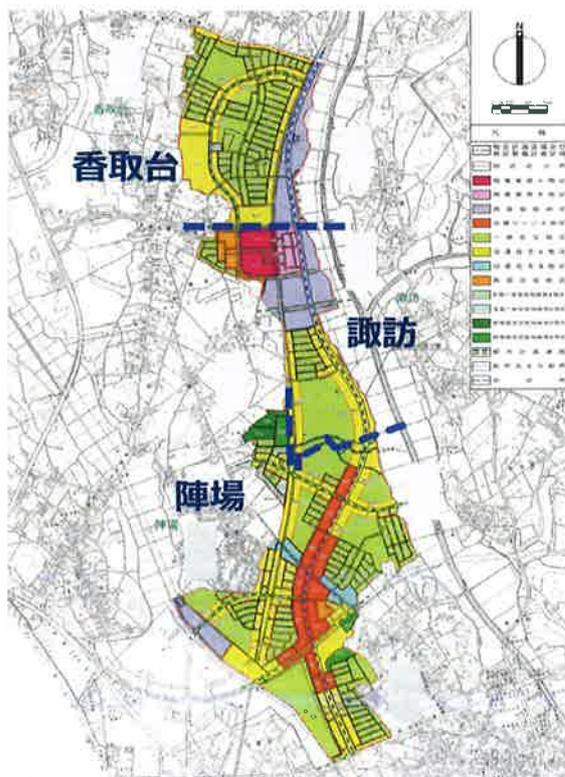
地区内  
 宅地化率  $\frac{76.9\text{ha}}{141.7\text{ha}} \times 100 = 54.2\%$



地区計画区分別 宅地化率

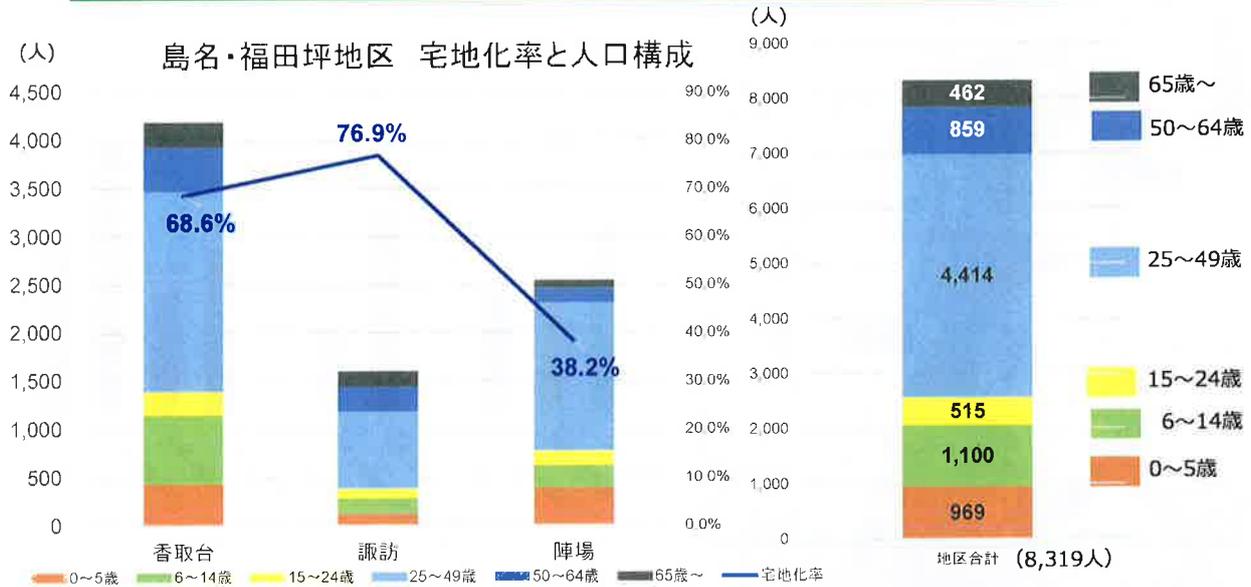


■ 宅地化率（令和5年4月1日時点）  
住宅系とともに、新都市中央通り線沿いの誘致施設地区や沿道サービス地区が順調に伸びている。



島名・福田坪  
地区予定町名図

# 島名・福田坪地区 SHIMANA-FUKUDATSUBO

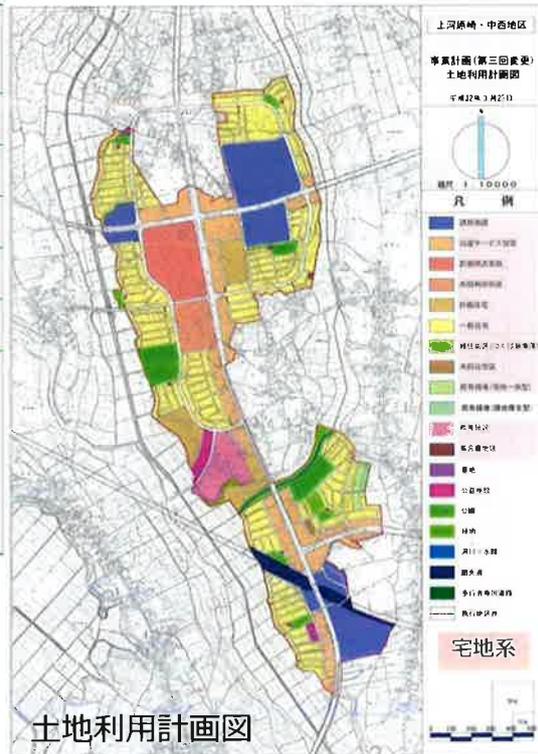


■地区内の宅地化率及び行政区別人口（令和5年4月1日時点）  
 子育て世代が大きな割合を占めている。親世代（25~49才）が53.1%、こども世代（0~15才の合計）が24.9%となっている。高齢化率は5.6%。  
 諏訪は住宅系の土地利用が少ないため、宅地化率は高いが人口は少ない。

# 上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI



事業名	上河原崎・中西 特定土地区画整理事業
事業認可	H13.2.28
施行期間	H12(2000)~R11(2029)
事業者	茨城県
面積	168.2ha
計画人口	11,000人
整備方針	広域的な幹線道路が交差している地区特性を活かした沿道利用型のサービス産業の誘致。田園風景と調和した住宅地の形成。

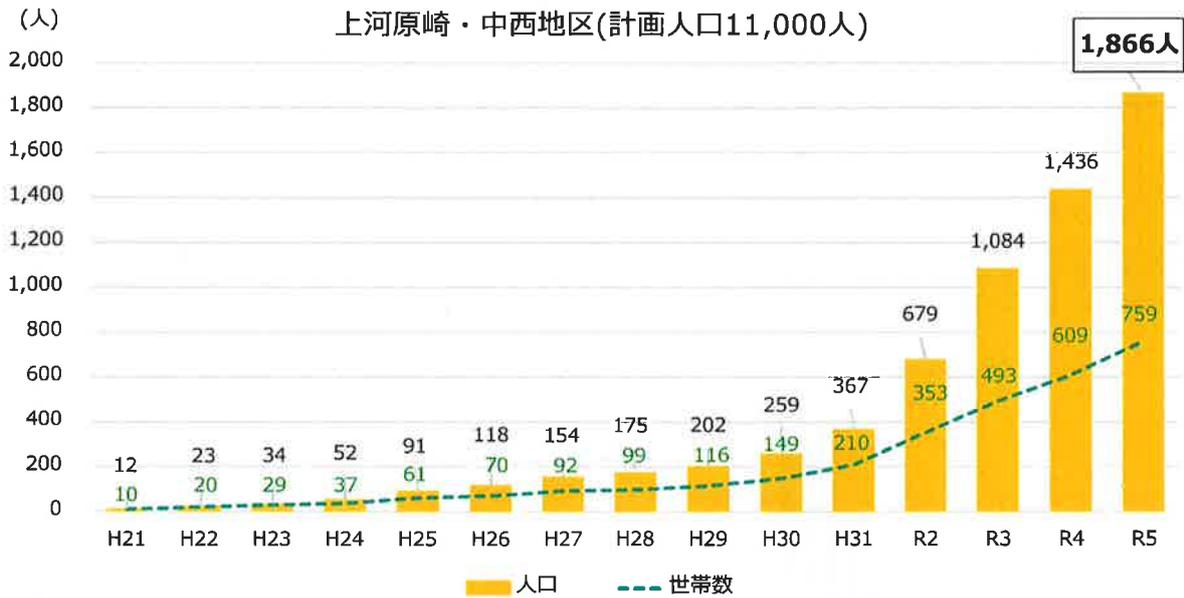


令和6年度（2024年度）に本換地予定。

【予定町名】

かみかわ、高山、万博公園西

# 上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI つくば市

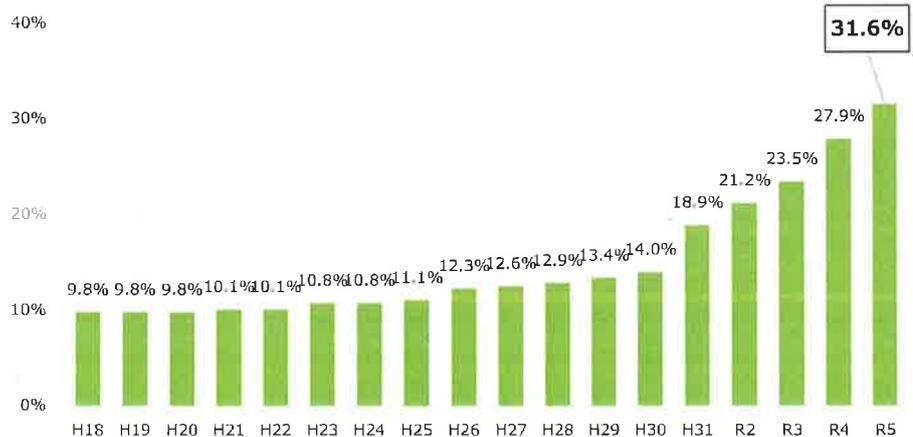


■人口と世帯数 (住民基本台帳、令和5年4月1日時点)  
**1,866人** (計画人口の**17.0%**)、**759世帯** (2.46人/世帯)  
 ※1年間で**430人**増

# 上河原崎・中西地区 KAMIKAWARAZAKI-NAKANISHI つくば市

土地利用	面積(m <sup>2</sup> )
道路	353,000
公園	72,000
緑地	25,000
河川・調整池	6,000
圏央道	30,000
民有緑地(緑地保全型)	3,000
その他	17,000
一般住宅	490,000
計画住宅	78,000
共同住宅	2,000
民有緑地(宅地一体型)	8,000
緑住街区	6,000
沿道サービス街区	191,000
誘致施設用地	219,000
計画拠点街区	89,000
共同利用街区	41,000
教育施設	51,000
集合農地区	1,000
宅地系 小計	1,176,000
合計	1,682,000

上河原崎・中西地区 宅地化率



■宅地化率 (令和5年4月1日時点)  
 宅地化率 (%) =  $\frac{\text{建築物の敷地面積 (申請)}}{\text{土地利用計画の宅地系用地面積}} \times 100$

地区内宅地化率 =  $\frac{37.1 \text{ ha}}{117.6 \text{ ha}} \times 100 = 31.6\%$

R5.4.1時点	萱丸	葛城	中根・金田台	島名・福田坪	上河原崎・中西
宅地化面積 (ha)	179.0	264.7	59.2	76.9	37.1
宅地用地面積 (ha)	210.3	337.0	92.2	141.7	117.6
宅地化率 (%)	85.1	78.5	64.2	54.2	31.6



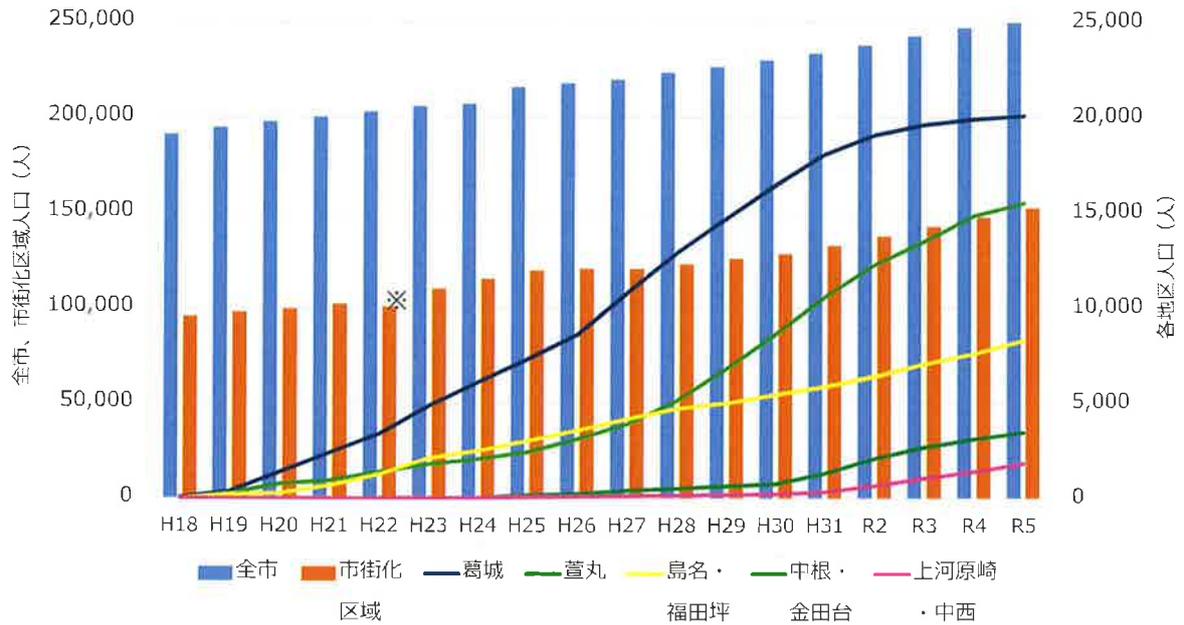
人口の構成と割合 (R5.4.1時点)

R5.4.1時点

	年齢	全市	沿線5地区計	萱丸	葛城	中根・金田台	島名・福田坪	上河原崎・中西
人口 (人)	0~5	15,112	6,141	2,319	1,913	538	969	402
	6~14	24,208	7,432	2,271	3,576	341	1,100	144
	15~24	27,564	3,280	791	1,702	188	515	84
	25~49	92,231	25,053	8,379	9,197	1,964	4,414	1,099
	50~64	44,711	5,146	1,171	2,735	279	859	102
	65~	48,460	2,245	587	984	177	462	35
	合計		252,286	49,297	15,518	20,107	3,487	8,319
T X沿線計画人口			80,000	21,000	25,000	8,000	15,000	11,000
T X沿線住基人口/計画人口			61.6%	73.9%	80.4%	43.6%	55.5%	17.0%
人口構成	0~5	6.0%	12.5%	14.9%	9.5%	15.4%	11.6%	21.5%
	6~14	9.6%	15.1%	14.6%	17.8%	9.8%	13.2%	7.7%
	15~24	10.9%	6.7%	5.1%	8.5%	5.4%	6.2%	4.5%
	25~49	36.6%	50.8%	54.0%	45.7%	56.3%	53.1%	58.9%
	50~64	17.7%	10.4%	7.5%	13.6%	8.0%	10.3%	5.5%
	65~	19.2%	4.6%	3.8%	4.9%	5.1%	5.6%	1.9%

# 人口増加傾向（H18.4.1～R5.4.1）

全市、市街化区域、沿線各地区の人口推移



※市街化区域の人口は、算出方法の違いの影響と思われる部分があります。

## 会 議 録

会議の名称		令和5年度第3回つくば市都市計画審議会		
開催日時		令和6年(2024年)3月26日(火) 開会10:00 閉会11:45		
開催場所		つくば市役所本庁舎2階 会議室204		
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(会長)、山脇 博紀、野中 勝利、福与 徳文、雨宮 護、大澤 貴子、池畑 隆、会田 直美		
	その他	—		
	事務局	都市計画部(部長 大里 和也、次長 根本 一夫) 都市計画課(課長 中山 正人、課長補佐兼企画監 殿岡 広勝、係長 中島 雅美、主任 酒井 美帆、主任 風見 想、主事 宮原 圭太) 建築指導課(課長 中島 隆志、課長補佐 木村 賢次、係長 鈴木 章夫)		
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人
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5号に規定される審議・検討等情報のため		
議題		諮問事項 (1) 5都計諮問第2号 建築基準法第22条の規定による区域の指定の変更(解除)について 報告事項 (1) 諮問案件に関する事前報告		
会議録署名人		雨宮 護、大澤 貴子	確定年月日	令和6年5月15日
会議次第	1 開 会 2 あいさつ 3 委員紹介 4 議 事 5 そ の 他 6 閉 会			

会長

それでは議事を進めさせていただきます。本日の諮問案件は、次第のとおり1件です。諮問第2号、建築基準法第22条の規定による区域の指定の変更（解除）について、事務局から説明を受けた後、委員の皆様の質疑、御意見をいただきたいと思っております。それでは事務局から説明をお願いいたします。

事務局説明

会長

それでは今の説明について、質問や意見がございましたらお受けいたします。

委員

解除については理解できるのですが、なぜ今なのか。最初から解除しておけばよかったという気もするのですが。

事務局

現在老朽化が進んでおり、屋根の改修が必要になった段階で、建築基準法第22条が茅葺屋根のまま改修していくための障害になっているために、今回諮問させていただきました。

会長

本来は移築したときに解除しておけばよかったのかもかもしれませんが、今回、屋根の葺き替えの必要性が高まった段階という御説明だと思います。

委員

建築基準法第22条について細かくは知らないのですが、こういった法令には例外規定が大体あるもので、文化財はその限りではないなどの規定はあるのか確認させてください。

事務局

指定文化財となっていれば建築基準法の適用はされないのですが、さくら民家園は指定文化財とはなっていないため、今回の審議にかけました。

委員

つくば市や県が指定すればそれで済むという手続きもありえたということですね。

事務局

その方向も検討した上で関係部署等に確認したところ、現時点で指定文化財の対象とすることまでは難しいため、指定文化財にはなっていないということです。

委員

先ほどの解除の御提案に対しては特に異論はないのですが、関連して2点

ほどお聞きしてよろしいでしょうか。確かさくら民家園は現在立ち入り禁止の状態になっていると思います。頻繁にそこを通るので気がつくのですが、実際に指定が解除されて改修工事が完成した暁には、また一般開放される計画でいるのかをお聞きしたいということと、一般開放する場合に、耐震強度の問題はクリアされているのかをお聞きしたいです。

事務局

まず、解除された暁には、担当課で予算の要求と改修計画の立案を進めていく方向になっています。ですので、そちらの予定が立ってから改めて開放されるものと考えています。また、耐震に関しては、移築された年が昭和60年であり、その時点で確認されているものですので、現時点で問題ないと考えています。

委員

1点お伺いしたいのですが、他の建物との隣棟間隔は十分にあるという話だったのですが、周辺は結構樹木が密集しているように思うのですが、この消火設備で対応できるのかどうかをお伺いしたいと思います。

事務局

ご覧のとおり公園内にございますので樹木で囲まれています。さくら民家園母屋のすぐ横、対角方向に消火設備がありますので、母屋は当然のことながら、周辺や敷地内の火災が発生した場合にも速やかな消火活動が移築当初から整備されていますので、可能なものと考えています。

委員

理由書の部分で気になるのですが、「茅葺屋根の趣を残したまま」とあるのですが、「趣を残したまま」というのがどういうことを含んでいるのかというのが分かりません。茅を全部取ってまた吹き直してということであれば、「趣を」といちいち入れる必要はないのでしょうか。例えば、中を鉄板にして上だけ茅を散らしておいて雰囲気だけ残すということも検討しているのか。もし解除するというのであれば、きちんと昔ながらの工法で茅を吹き直すことを前提とするべきではないかなと思うのですが、いかがでしょうか。

事務局

誤認識させてしまったとすれば申し訳ございません。今の状態のままの茅葺屋根を残していくと考えており、そのために今回解除するものです。

委員

伝統的な工法としての茅葺に改修すると受けとめてよろしいですね。

事務局

はい。昔ながらの茅葺屋根で保存していくことを考えています。

委員

耐震基準について、移築時の耐震基準を満たしているというお話でしたが、移築時が昭和の時代で、その後阪神淡路大震災の頃に耐震基準が高くなりませんでしたか。

事務局

一般的に耐震に関しては、昭和 56 年に大きな法改正があり、それ以降の建築物になっていますので、今の新耐震基準に適合している建築物になります。阪神淡路大震災の後に多少改正があったのですが、耐震基準としては新耐震基準と旧耐震基準と分かれていますのは、昭和 56 年が基準になっており、移築時に新耐震基準となっている建築物ですので、問題ないかと考えています。

会長

昭和 59 年に寄付を受けて昭和 60 年に移築したとのことですが、茅葺屋根はその当時のまま持ってきたのでしょうか、ということと、茅葺の耐用年数はどれぐらいで、どのぐらいの頻度で葺き替えをする必要があるのか。費用も含め市独自でやれるのか。さくら民家園以外に、つくば市でこういう案件が今後発生することがあり得るのか。市街化区域内だとそんなにはないかと思うのですが、市街化調整区域まで広げていくと、茅葺屋根の農家住宅があるような気がするのですが、それに対して市はどう考えているのかが分かれば教えていただけますか。

事務局

初めに、移築された当初のままの茅葺屋根の状態に移築されたかについては、当時使われていた屋根の工法そのままに移築されたと聞いています。それから、茅葺屋根の葺き替えの頻度については、細かい改修を繰り返しながら、おおよそ 30 年に 1 度、下地まで含めた大きい改修をする必要があると伺っています。金額は大まかな内容になってしまいましたが、茅葺屋根の工事等に携わっている方に聞いたところ、ざっくり 4,000 万円程度かかってくるのではないかと聞いています。今後どのぐらいの頻度で改修をしていくのかということですが、細かい改修を 1、2 年に一度手を加えながら、30 年に一度屋根の葺き替え工事が必要になってくると考えています。それから、さくら民家園以外にこういった茅葺屋根があるのかということですが、市街化区域いわゆる建築基準法第 22 条区域に指定された中にあるものは、現時点で谷田部にある五角堂があると文化財課に確認を取っています。その他に市街化区域ではない場所に幾つかあるようですが、こちらは建築基準法第 22 条区域外ですので、そのままの状態での改修していくことは可能です。

会長

葺き替えに 4,000 万円近くかかるとなると、コストの問題で個人ではできないので、不燃材料を使ったものに変えていくということが起こりがちだろうと思います。文化財保護行政等いろいろな形で、昔からの街並みや集落の

保全というのは大きな課題になっていると思いますので、今回の都市計画審議会での話題ではないとは思いますが、また随時報告していただければと思います。今回の解除については特に異論はなかったと考えていますので、都市計画審議会の意見としては、案に対する異議はなかったということです。ただいろいろな、御質問や御意見が出たということは議事録に留めていただければと思います。

# 令和5年度第3回つくば市都市計画審議会次第

日時 令和6年(2024年)3月26日(火) 午前10時から

場所 つくば市役所本庁舎2階 会議室204

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

(1) 審議事項

建築基準法第22条の規定による区域の指定の変更(解除)について

(2) 報告事項

諮問予定案件

(第3次つくば市都市計画マスタープラン・第2次つくば市立地適正化計画の策定について)

4 その他

5 閉 会

5 都計諮問第 2 号

つくば市都市計画審議会

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 22 条第 1 項で定める区域の指定の変更（解除）について、同条第 2 項の規定により意見を求めます。

令和 6 年（2024 年）3 月 26 日

つくば市長 五十嵐立青

## 建築基準法第 22 条の規定による区域の指定の 変更（解除）について

### 1 内容

建築基準法第 22 条の規定による区域（以下、「法第 22 条区域」という。）を別紙【位置図】のとおり変更（解除）する。

### 2 理由

建築基準法第 22 条（以下、「法第 22 条」という。）では、市街地の防火対策を図るために、特定行政庁が指定する法第 22 条区域内において、建築物の屋根の構造について制限しており、屋根を不燃材料で造ることとされている。

つくば市における法第 22 条区域は、平成 7 年（1995 年）4 月 1 日に当時の特定行政庁である茨城県により、市内の市街化区域全区域が指定された。

今回、法第 22 条区域の指定を変更（解除）する区域内にある「さくら民家園」は、TX つくば駅の北側の中央公園内に位置し、市民の憩いの場として、日常的に開放するとともに、お茶会などイベントの場としても利用されてきた。

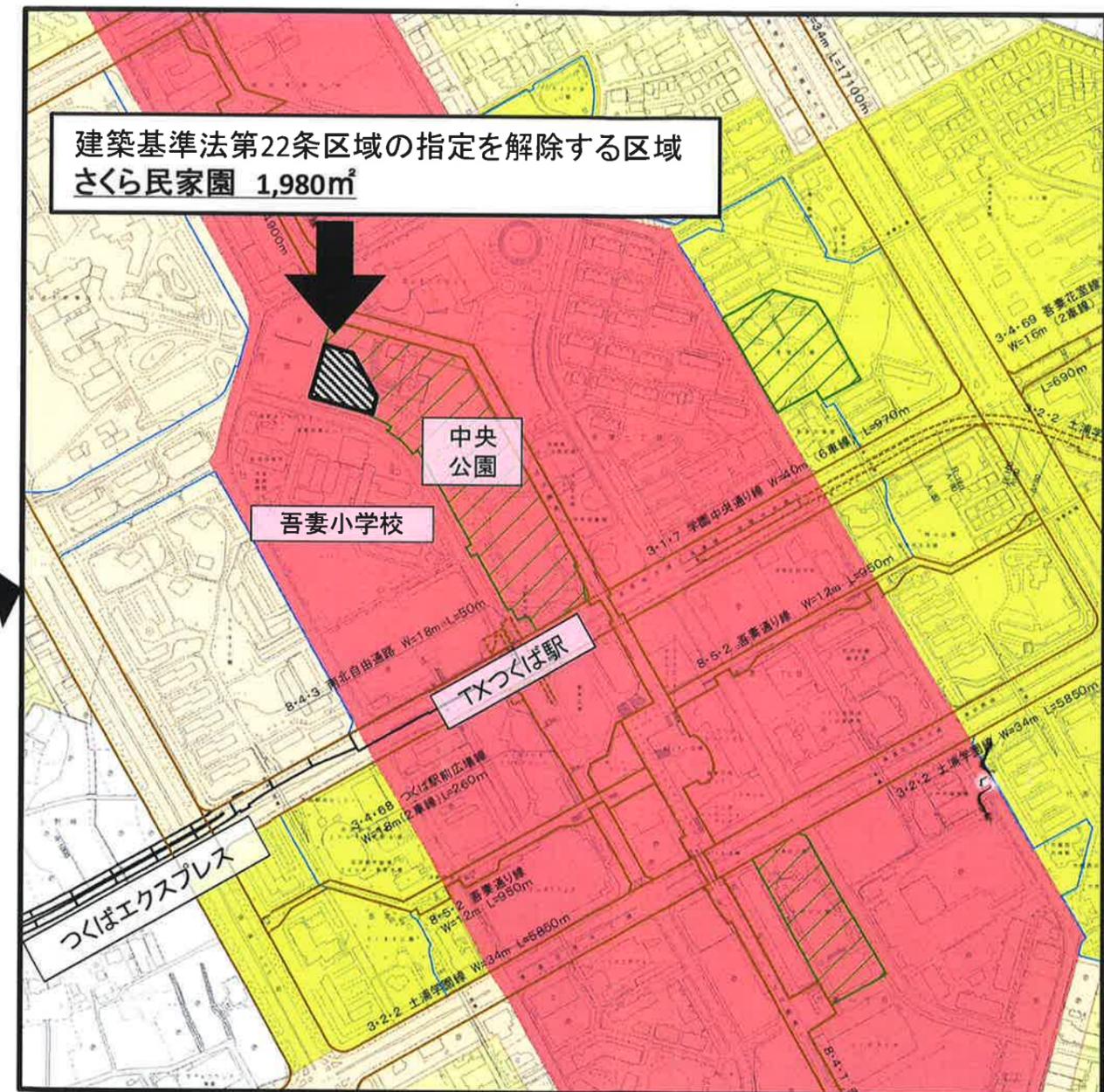
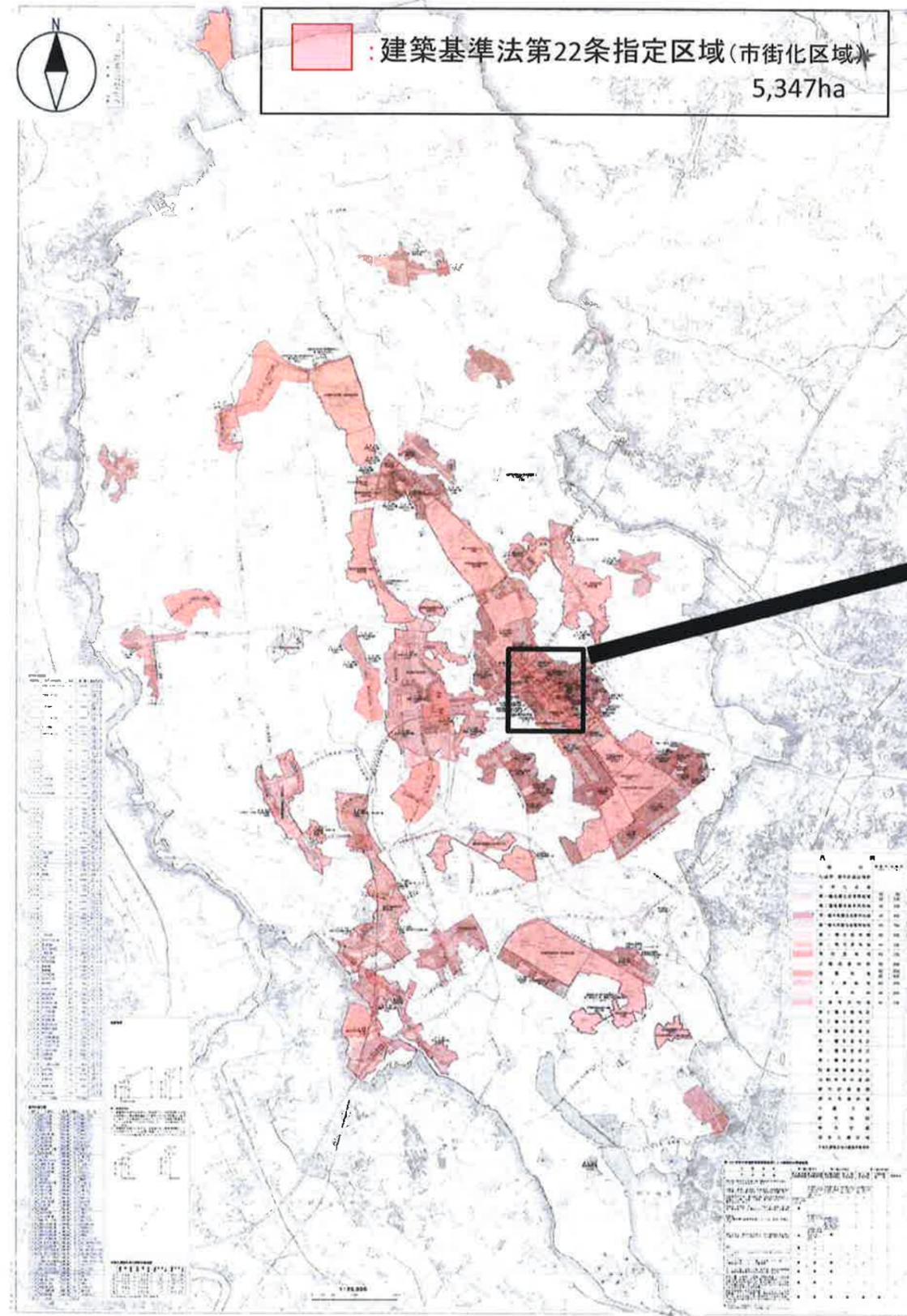
当園は、法第 22 条区域に指定されるより以前の昭和 59 年（1984 年）に市民からつくば市が寄贈を受け、昭和 60 年（1985 年）に中央公園内に移築したものであるが、移築から 38 年余りが経過し、茅葺屋根の老朽化が進み、屋根全体の改修が必要となったが、茅葺屋根は法第 22 条の屋根の構造に適合しないことから、改修工事を行う場合は、屋根を不燃材料で造り直す必要がある。

当園は日本の伝統的な建築様式で、地域の歴史や文化を象徴するものとして重要な価値を持っており、教育上及び文化上の観点からも、市としては、茅葺屋根の趣を残したまま保存していきたいと考えている。

なお、当園は周辺の建築物との離隔距離が十分にあり、仮に火災が発生した場合でも、周辺の建築物へ延焼する危険性が低い状況であること、また、消火設備を備えていることから万が一火災が発生した場合にも速やかな消火活動が可能な状況である。

このことから、当園を含む中央公園の一部を、法第 22 条区域の指定から変更（解除）するものである。

建築基準法第22条の規定による区域の指定変更(解除)について



建築基準法第22条指定区域の面積(変更前) : 5,347.00 ha

変更(解除)する区域の面積 : 0.198 ha (1,980 ㎡)

建築基準法第22条指定区域の面積(変更後) : 5,346.80 ha

# 令和5年度 第3回 つくば市都市計画審議会

## 建築基準法第22条の規定による区域 の変更(解除)について

～中央公園内のさくら民家園～

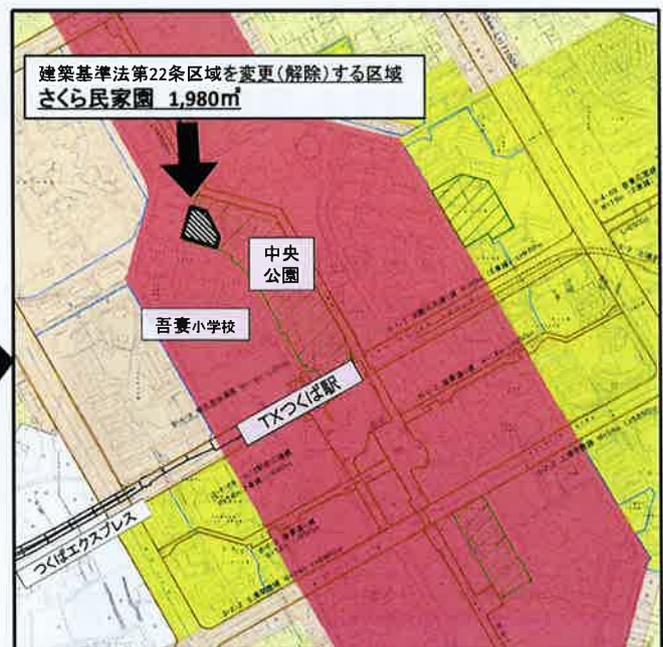
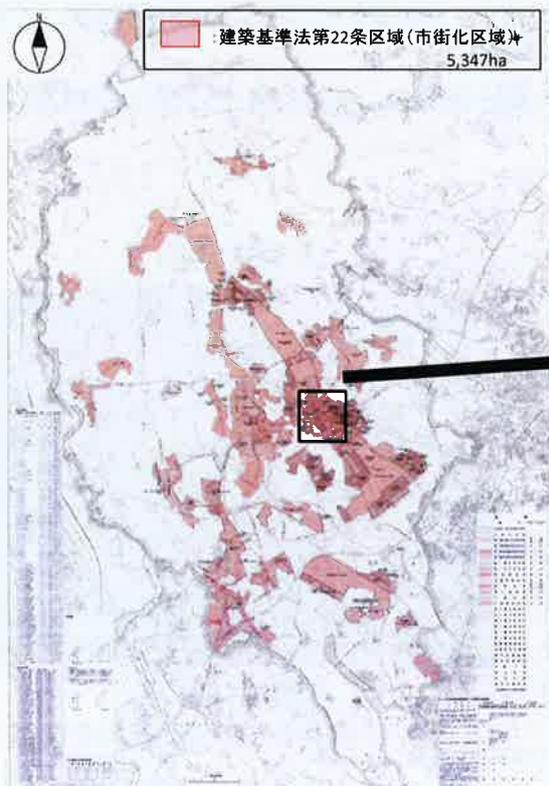
令和6年(2024年)3月26日

TSUKUBA

1

### 建築基準法第22条の規定による区域の指定変更(解除)について【位置図】

**■ 内容** 建築基準法第22条の規定による区域(以下「法第22条区域」という。)に指定された区域を変更(解除)するもの。



建築基準法第22条指定区域の面積(変更前) : 5,347.00 ha

変更(解除)する区域の面積 : 0.198 ha (1,980 ㎡)

建築基準法第22条指定区域の面積(変更後) : 5,346.80 ha

2

## 建築基準法第22条の規定による区域について

### ■ 建築基準法第22条の指定区域とは

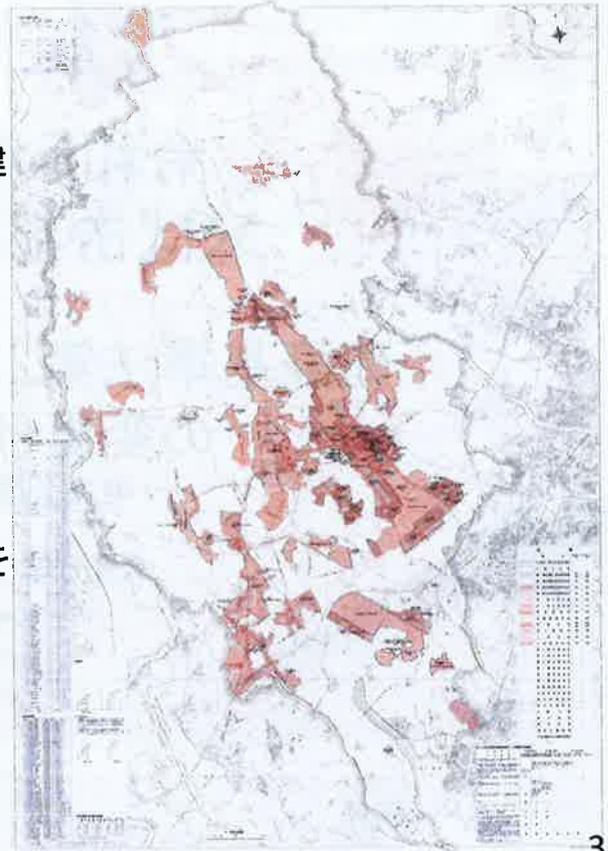
・ 建築物が密集している市街地において、建築物の火災が隣接の建築物に延焼し大火災となることを防止するための区域。

(右図色付の部分)

・ つくば市の法第22条区域は、平成7年(1995年)に、当時の特定行政庁<sup>※</sup>であった茨城県が、茨城県都市計画審議会の意見を聞いて、建築物が密集した市街化区域全区域を指定した。

※特定行政庁：

市町村長に任命され、確認審査や検査を行う職員である建築主事を置く地方公共団体の長のこと。



3

## 建築基準法第22条の規定について

### ■ 屋根の不燃化

建築基準法第22条では、市街地の防火対策のために、建築物の屋根の構造について制限しており、屋根を不燃材料で造ることとされている。

改修工事を行う場合は、同条に適合させる必要があるため、屋根を不燃材としなければならない。

【 茅葺屋根 】



【 瓦葺き屋根 】



不燃材に変更。  
(瓦・石綿スレート・鉄板葺きなど)

4

## 「さくら民家園」について (位置図)



5

## 「さくら民家園」について (配置図)

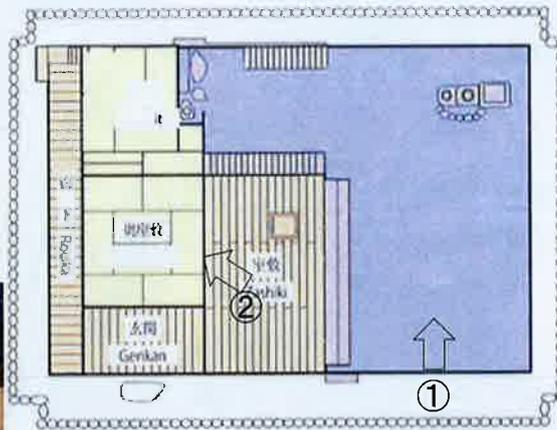


6

## 「さくら民家園」について（概要）

「さくら民家園」は、昭和59年（1984年）に市民より寄贈を受けたもので、江戸時代後期ごろに建てられたと推定されている。

柱梁の構造は、外周の柱を半間ごとに建てる古い手法を残しているが、居室の柱を抜いて開放的にする近代民家の手法なども見られ、建築様式の過渡期的段階をよく示している。



平面図



①

7

## 「さくら民家園」について（外観）



8

## 「さくら民家園」について(内観)

---



9

## 建築基準法第22条の規定による区域の指定変更について

---

### ■理由(保存の必要性)

「さくら民家園」は日本の伝統的な建築様式で、地域の歴史や文化を象徴するものとして重要な価値を持っており、教育上及び文化上の観点から、茅葺屋根の趣を残したまま保存していきたいと考えている。



10

## 建築基準法第22条の規定による区域の指定変更について

### ■理由(周辺への影響)

「さくら民家園」は、周辺の建築物との離隔距離が十分であることから、仮に火災が発生した場合でも周辺の建築物へ延焼する危険性が低い状況にある。  
なお、周辺建築物のほとんどが、市が所有する建築物となっている。

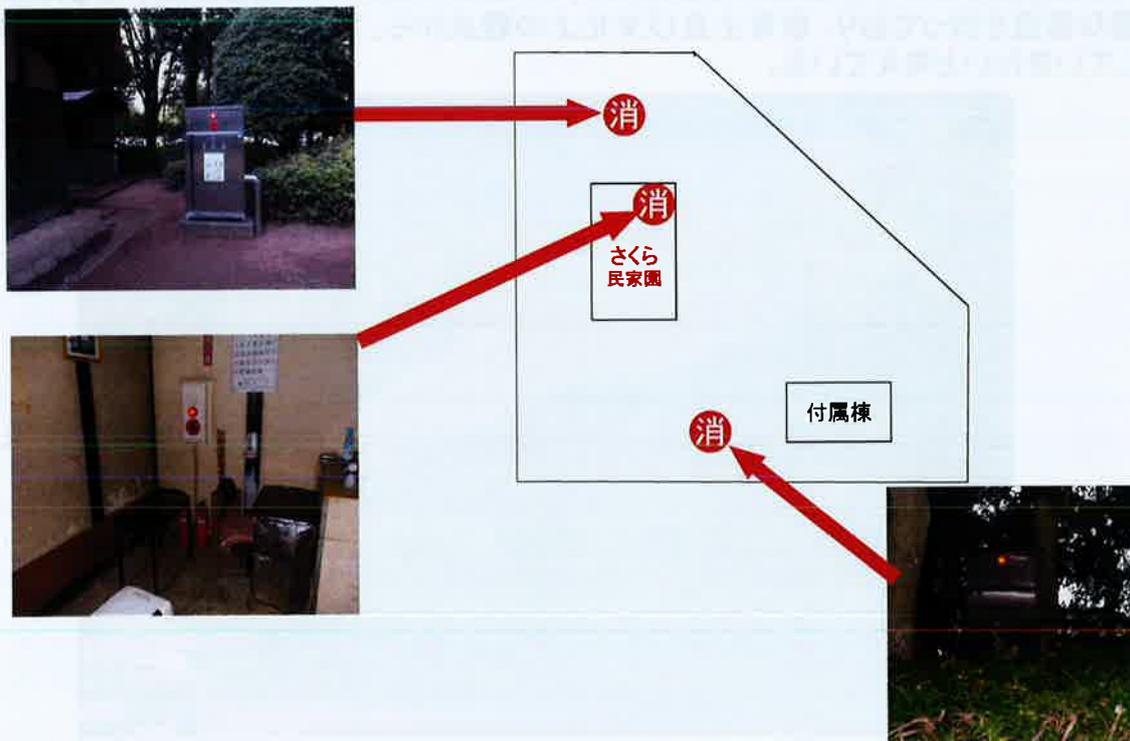


11

## 建築基準法第22条の規定による区域の指定変更について

### ■理由(火災への対策状況)

移築当初から消火設備を備えており、万が一火災が発生した場合にも速やかな消火活動が可能となっている。



12