

会 議 録

会議の名称		令和4年度第1回つくば市都市計画審議会		
開催日時		令和4年(2022年)7月28日 開会13:30 閉会15:00		
開催場所		つくば市役所本庁舎5階 庁議室		
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、飯野 和男、中島 俊光、生田目 美紀、 福与 徳文、雨宮 護、勝見 康生、大澤 貴子、 長塚 俊宏、綿引 英治、大石 直人、沼尻 正則、 飯塚 厚子		
	その他	—		
	事務局	都市計画部(部長 大里 和也、次長兼都市計画政策監 中根 祐一) 都市計画課(課長 大久保 正巳、課長補佐 中島 隆志、 課長補佐兼係長 殿岡 広勝、係長 中島 雅美、主任 酒井 美帆、主任 風見 想) 公有地利活用推進課(課長補佐 中山 正人、係長 牟田 圭佑) 学園地区市街地振興課(課長 渋谷 亘、課長補佐 藤原 稔久)		
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4号に規定される審議・検討等情報のため		
議題		諮問案件に関する事前報告		
会議録署名人	生田目 美紀、雨宮 護	確定年月日	令和4年9月13日	
	1 開会			

会	2	あいさつ
議	3	報告事項
次		諮問予定案件について
第	4	その他
	5	閉会

・諮問予定案件について質疑や意見があった。

会 議 録

会議の名称		令和4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)1月30日(月)開会10:00 閉会11:50		
開催場所		つくば市役所本庁舎2階 会議室203		
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、山脇 博紀、野中 勝利、村上 晴信、大澤 貴子、綿引 英治、大石 直人、池畑 隆、会田 直美		
	その他	—		
	事務局	都市計画部(部長 大里 和也、次長兼都市計画政策監 中根 祐一、次長 根本 一夫) 都市計画課(課長 大久保 正巳、課長補佐兼係長 殿岡 広勝、係長 中島 雅美、主任 酒井 美帆、主任 風見 想) 公有地利活用推進課(課長 鳴海 秀秋、課長補佐 中山 正人、係長 牟田 圭佑) 学園地区市街地振興課(課長 渋谷 亘、課長補佐 藤原 稔久)		
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	8名
非公開の場合はその理由				
議題		<ol style="list-style-type: none"> 1 研究学園都市計画用途地域の変更について 2 研究学園都市計画文教地区の変更について 3 研究学園都市計画地区計画「大穂地区地区計画」の決定について 4 研究学園都市計画地区計画「吾妻第四地区地区計画」の決定について 		
会議録署名人		飯野 和男、山脇 博紀	確定年月日	令和5年3月14日
会	1	開 会		
	2	あいさつ		

議	3	委員紹介
次	4	会長選出および職務代理者選出
第	5	議 事
	6	そ の 他
	7	閉 会

会長

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4件ございます。

本日は、4件全体に共通する都市計画決定図書について説明を受けた後、内容が関連するため、大穂地区と吾妻第四地区の地区ごとに分けて説明し、採決は最後に4件行いたいと考えております。

まず、大穂地区に関して事務局から説明を受けた後、委員の皆様の御質疑、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、今の大穂地区の用途地域や地区計画等、あるいは公聴会の状況等の御報告を踏まえた上で、御質問や御意見をお伺いしたいと思っております。いかがですか。

これだけの大規模な土地利用転換ですから、環境アセスメントについてはどのような整理になっていますか。

事務局

今回の事業は環境影響評価法に基づく環境アセスメントの対象ではありません。プロポーザル審査の実施要領上、「環境アセスメント」という言葉ではありませんが、自然や動植物に配慮した計画とすることについては規定しております。

会長

環境アセスメントの対象ではないということですね。わかりました。

委員

二点確認させてください。

一点目は、参考資料1-1の9ページの本地区の経緯にあるように、もともと総合運動公園が必要として進めていたものを白紙撤回し、土地利用方針

を策定して事業者公募されていますが、運動公園というのは、市としてはもう必要なくなったと判断しているのでしょうか。一方では市から県にスポーツ施設の整備要望が出されていると聞いており、今後の運動公園あるいはスポーツ施設の方針のようなものが市としてあるのでしょうか。

もう一点は、意見書でも一部触れているかもしれませんが、都市計画決定のタイミングについてです。土地利用方針を定めた段階で、事業者公募の前に都市計画を定めるやり方もあるかと思いますが、その辺はいかがですか。

会長

よろしいですか。では事務局からお答えをお願いします。

事務局

まず一点目、市としての運動公園の検討状況という御質問かと思いますが、総合運動公園自体については、現在計画等を進めているということはありません。総合運動公園の中に整備する予定であった陸上競技場に関しては、上郷高校跡地への整備について現在検討を進めつつ、計画を策定している状況です。

次に、二点目の都市計画の変更手続きと公募の手続きに関してですが、やはり市の長年の課題であったこちらの土地活用については、昨年1月の土地利用方針決定後に、より速やかに土地売買手続きに入りたいということもあり、都市計画変更を進めるとともに、公募によるプロポーザル審査などの事業側の動きも同時進行で進めてきました。

会長

よろしゅうございますか。

他に何か御質問や御意見がありましたらお受けしたいと思いますが、いかがですか。

委員

従来の学術研究用の用地から業務関係の用地に変更していく計画だと思えますが、参考資料1-1の16ページのスライドで、大穂地区の都市計画を変更するとボーリング場やカラオケボックス、公衆浴場等が建築できるようになるものとして示されているのが少し気になります。入札した事業者の提案はデータセンターや物流倉庫だという話がありましたが、これに類するようなものを建設するような計画や何らかの示唆みたいなものはありましたか。

事務局

現在提案されている事業内容は、データセンター、物流施設、防災拠点、一部具体的にはなっていませんがアメニティー施設、その他ドッグラン、野外シアター、フットサルコート等を含む提案となっており、ボーリング場やカラオケボックスについての提案はございません。

委員

ありがとうございます。

会長

他にはいかがですか。

委員

参考資料1-1のスライドの14ページ、地区計画の目標及び整備方針ですが、まず一つ目は土地利用の方針にある「研究開発型工場」です。多分、データセンターのことかと思うのですが、今まで地区計画をいろいろ見てきた中で、「研究開発型工場」という言葉を初めて見かけましたが、これは使って大丈夫なのでしょうか。

それから、二つ目が同じく土地利用方針の「防災拠点施設」についてです。今回、土地取得者が防災拠点を整備して市が借り上げることになっていますが、もし土地が何らかの理由で第三者に譲渡されるときに、拠点機能が維持されるような担保について、どう考えているのでしょうか。

会長

はい、事務局からお願いいたします。

事務局

まず一点目の「研究開発型工場」という記載についてですが、現時点では事業者の提案内容がデータセンターなどとわかっているので違和感があるかもしれませんが、そもそも大穂地区地区計画を作成した際には事業者提案は未定の状況で、ここに研究教育施設だけではなく業務系施設を立地したいという目的でこのような土地利用方針を作成しております。データセンターを想定して記載したわけではないということです。

また、言葉の使い方が正しかったかどうかはあるのですが、イメージするものとしては、研究開発を行いつつ製造も行うような、二つの機能を併用するような形の施設もつくば市としては望ましいと考え、業務施設の一つとしてこういった書き方をしています。

二点目については担当課から回答いたします。

事務局

プロポーザル審査の実施要領で防災拠点施設の整備を必須要件として定めるとともに、賃貸借に関する価格提案をしていただき、事業計画と価格提案を総合的に判断されて選定された事業者が開発を行っていくこととなります。8月30日にはグッドマンジャパンと当所で当該土地売買契約を締結していますが、土地売買契約書上はあくまでも当該地の土地売買契約のみを行い、実施要領に定める防災拠点の整備については、今後市長公室危機管理課と事業者が具体的な協議を進めていきます。ただし、防災拠点施設は実施要領上の必須要件に入っておりますので、当然ながらその整備はやってもらいますし、仮に事業者が変わるということになっても、当然ながら協定の中で承継

に関する内容を定めていくと想定しております。

会長

他にはいかがですか。

私から質問です。今回用途地域、文教地区、地区計画の3件について御説明を伺いましたが、実際にはグッドマンとの契約を交わして土地所有者が変わっています。プロポーザル審査の際はイメージパースという形である程度のレイアウトが出しましたが、具体的な施設のレイアウトや防災拠点の公園の計画図はどの程度進んでいますか。

もちろん、今回の用途地域や地区計画が成立したら、開発内容は適合しなければならないとは思いますが、具体的なレイアウトによってイメージが変わると思うので、今の段階と都市計画決定後の手続きについて教えていただけますか。

事務局

グッドマンジャパンとは日々連絡をとっていますが、基本的にはプロポーザル審査で提案していただいた事業計画案がベースになり、北側に2棟の物流施設、敷地内の中程に全部で7棟のデータセンター、そして敷地南側の全体敷地の1割に相当する部分が防災拠点施設や多目的利活用広場ということになろうかと思えます。

現在グッドマンは、その事業計画提案に基づいてマスタープランを作成しているところで、完成は早ければ年度内、少し遅れば年度を跨いでしまうかもしれません。具体的には、当該地の実施測量や市の関連部署との協議も進めるとともに、エンドユーザーの意向も確認しているところですので、それらを勘案し、新年度に向けて進んでいるところです。

具体的にマスタープランができると開発の事前協議が想定されますので、その進捗とあわせて、当該地の伐採や伐根が進められていくと認識しております。

会長

都市計画決定の内容ではないとは思いますが、これだけ大規模な土地利用転換で、市の土地利用上大きなインパクトがあるプロジェクトになると思いますので、マスタープランが提示されて、例えば南側の緑地に対してどういう形でアクセスが可能になるかなどのある程度具体的なことがわかった段階で、都計審でも報告いただき、皆様方の意見を聞くような機会を設けていただいた方がいいのではないかと思いますので、御検討いただければと思います。他にはいかがですか。

審議に関しては、次の吾妻第四地区の説明を受けた後に1件ずつ諮りたいと思います。続きまして、吾妻第四地区に関して御説明をお願いします。

事務局説明

会長

只今の吾妻第四地区の御説明について、何か御質問や御意見ございましたらお願いします。いかがですか。

確認ですが、二段階一般競争入札はこれから要領を決定する状況で、まだ実施されていないですね。

事務局

はい。まだ実施していません。

会長

都市計画決定の後、手続きはいつ頃になるという予定はありますか。

事務局

二段階一般競争入札についてはまだ協議中で、最終的に関東財務局の地方審議会で決定されるもののため、正式な決定はしていません。ただ、国にもつくば市でのこの土地の重要性は理解いただいています。時期については、売却自体の手続きとも合わせてやっていますので、まだ確定はしてはいませんが、この後すぐというわけでもないですし、ずっと先というわけでもない状況です。

会長

わかりました。他にはいかがですか。

委員

スマート街区地区の計画について質問します。住宅以外に、こういうつくばらしい施設を整備する重要な案件だと思います。先程の御説明ですと、駅に近接した地区に研究機関、スタートアップ企業、ベンチャー企業などの関連性のある者を誘導するということかと思います。土地利用上、それぞれの機関に土地を分譲した上で独自にここに立地・建設するのか、それとも共用施設や共用ビルのようなものに入居するような誘導も考えられるのでしょうか。あるいはそのような検討は何かされていますか。

会長

お願いいたします。

事務局

イノベーション拠点自体の実施方策、実施手法については、二段階一般競争入札の中で、イノベーション拠点を整備することを条件にできないかを関東財務局と調整しています。実現した場合、イノベーション拠点をを行うという事業者が手を挙げ、提案することになります。一方、イノベーション拠点に各研究機関やスタートアップが入居する部分は、なかなか民間事業者だけでは難しいので、そのような部分では市も協力し、研究機関などと調整しな

から、立地を誘導したいと考えています。ただ、施設の中に賃貸で入るかなどについては、今後研究機関や各企業と調整しながら進めていくと考えています。

委員

共用施設化という可能性はゼロではないというふうに考えてよろしいでしょうか。

事務局

共用施設の運営の形はいろいろあると思いますが、共用部分も必要だとは考えていますので、それを実現するためにどうするかは今後検討していきたいと思っています。

委員

もう一点、スタートアップ企業やイノベーションに関連して、人の出入りは当然想定されると思いますが、この地区が具体的にどうなっているかを確認したいです。例えば、この地区からつくば駅に移動する際、北側にはペDESTリアンや陸橋がありますが、吾妻小学校側は地下道などがなく、つくば駅には横断歩道を渡る必要があるかと思っています。

回遊性を高めるために、車道を跨がないような設計が可能なのか、その辺はいかがでしょうか。つくば市はペDESTリアンデッキで非常に有名なわけですから、その思想を何らかの形で実現できないものかと考えました。

事務局

現状、南側方面には陸橋があります。ただ、駅の出入口方面や吾妻小学校側に関しては、地上レベルでの接続のため、横断歩道を渡る必要があります。

委員

これはいろいろな問題があるので簡単なことではないと思いますが、一応意見として、そうなったらいいなという希望です。ありがとうございました。

委員

少し離れてしまうかもしれませんが、イノベーション拠点地区に対して市も支援するというお話でした。センタービルにはコワーキング施設のようなものがあってベンチャー企業などが入っていますが、まずそこが空いているのがとても気になります。それから、10,000平方メートルまでの商業施設を作ることができるようになるということですが、駅から一番近い正面玄関であるクレオの跡地やBiViが空いている状態でいいのでしょうか。入札はまだということでしたので、それまでには埋まっていればいいということかもしれませんが、周辺についてどれぐらい見ていらっしゃるのでしょうか。

事務局

センタービルで市が一部区分所有しているスペースにおいて、店舗等が抜けて空室になった部分がありましたが、センタービルのあり方を考え、現在

はコワーキングスペースやシェアオフィス、テレビ会議ができるスペースなどの働く人を支援するような場を市が出資した団体が整備・運営しているところで、シェアオフィスについては、現時点ですべて埋まっている状況です。70 街区については、駅に近接した街区の望ましい土地利用を検討しているところといます。

二点目については都市計画課から回答します。

事務局

商業施設の店舗の制限を 10,000 平方メートルまでにする意義という御質問かと思いますが、そもそも吾妻第四地区周辺のつくば駅周辺に関しては、中心市街地として、つくば市の立地適正化計画という計画に基づき、都市機能を誘導すべき区域として「都市機能誘導区域」に指定しております。この誘導区域に誘導すべき機能として、店舗面積 5,000 平方メートル以上の百貨店や総合スーパーといった小売店を定めております。そういった当該施設の立地を妨げないという考えのもと、今回は 1,500 平方メートルという文教地区の制限を外し、10,000 平方メートルまでの規模を立地できるようにしています。

トナリエの空室に関しては、運営事業者のテナント募集の戦略的な都合もあるかと思われます。なお、この 70 街区に関して実施したサウンディング調査においては、一定規模のスーパーマーケットの提案等もございましたので、ある程度の店舗の立地は可能とすることが望ましいと考えております。

会長

よろしいですか。他にはいかがですか。

委員

今回、ゆとりある緑という文言がかなり出てきたので、そちらに力を入れてらっしゃると感じました。ただ、イノベーション拠点地区の学園中央通りに面しているところに確かかなりの高低差があったかと思います。このイノベーション街区には、スタートアップの企業などが入るというお話でしたので、市民から見えるものであって欲しい、見える化することが大事かと思えますので、緑地帯は御配慮いただきながら設計していただく方がいいと思いました。

会長

ありがとうございます。他にはいかがですか。

委員

イノベーション拠点地区の中にあるつくば市の所有地は、現在駐車場で使われていますが、サウンディングでも行政の関与の上でイノベーション施設等の提案複数とあります。

今後のイノベーション拠点地区の中のつくば市の土地の扱いはどのように

考えているのか教えてください。

事務局

この市有地は、周辺の国有地の売却に合わせて街区一体で開発することにより効果を得られることも考えられますので、どのような取扱いにするかは庁内で検討しているところです。それに合わせて、財務省とは売却手法の協議も進めていきたいと思えます。

委員

一括してそこも含めて売却をするということも想定しているということですか。

事務局

可能性としてはあるとは考えていますが、まだそれも含めて検討中です。

会長

市が保有するか、あるいは売却するかもまだ決まってないのですか。

事務局

正式には決定していません。

会長

つくば市が所有している公園に関してはそのまま保有しますよね。

事務局

もちろん公園と道路については目的を持った土地なので、その点についてはそのまま残ると考えております。

会長

わかりました。

委員

この場所は土地の価値としては高いところですし、2,900平方メートルですが、これだけまとまった土地はかなり有効に使わないともったいないという感じもします。例えば地区内の道路ももう少し幅員を広げるために土地を少し移動させるなども含めて、幅広く検討していただきたいと思えます。

会長

ありがとうございます。他はいかがですか。

委員

一点目はスマート街区地区が気になっています。最近いろいろな地域で戸建住宅が開発されていますが、区会などが作られていないような話を聞きます。そうすると、制限に基づいて開発された環境を保全していくことがかなり難しいのではないかと憂いている部分があります。戸建住宅に開発される可能性を引き留めることができないのかというのがまず一点です。

二点目は、戸建住宅になる可能性も含めてですが、地区整備計画の中で、道路との境界においてかき又はさくの構造などを制限していますが、学園西

大通り側と学校あるいは北側とは、道路の性格が大分異なる気がします。道路への車の出入りが増えると、1.2メートルの高さの生垣では車の運転席から見通せないことが懸念され、小学生が多数往来する道の安全性として、この1.2メートルの制限で大丈夫でしょうか。学園西大通りとは違う規制になってもいいのではないかと思ったのが二点目です。

三点目は、歩行者専用道路です。私が住んでいる地域の周りも戸建住宅に分譲されていますが、歩行者専用道路へのパスウェイがほとんど作られない開発が多く、つくばの特徴である歩行者専用道路が衰退していきたくらいの気がして、懸念しています。これからまちをコンパクトにしていく中で、歩行や自転車などでの往来を増やそうとした時に、歩行者専用道路へのアクセスの仕方をもう少し誘導できないのだろうかということが三点目です。

会長

ありがとうございます。御質問というより御意見、御提言だろうと思いますが、事務局から何かございますか。

事務局

まず一つ目の戸建住宅の制限については、やはり戸建住宅を街区全体で制限するのは土地の制限としてやや強すぎるという懸念があります。昨年度決定したつくば駅を挟んで対称の位置にある吾妻第三地区でも、戸建住宅は街区全体では制限しておらず、そちらと合わせる形で制限を設定しております。

二点目の西側や北側、東側の道路の性格、そして1.2メートル以下のかき・さくの制限に関しても考え方は先程と同じで、学園中央通り線沿いでは同様に壁面後退5メートルで設定しており、学園西大通り及び学園東大通り、隣接する北側の道路などの細い幹線道路沿いでは、一律で2メートルの壁面後退と1メートルの緑地帯を定めています。1.2メートルのかき・さくでは高いのではないかという点についても、他の公務員宿舎跡地地区と同様に設定しており、その設定根拠として、建築研究所のまちづくりにおける防犯ガイドラインを踏まえ、開放感のある緑豊かな景観を目指しつつ、防犯面でも見通しがきく高さとして、生け垣の高さ1.2メートルを採用した経緯があります。

また、三点目の歩行者専用道路へのパスについては、諮問事項第4号の中の計画書の一番下にある「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」という欄の中の2項で「歩行者専用道路に面する宅地は～」という記載や「直接出入りできるように配慮した造成」など、戸建住宅であってもある程度ペデストリアンデッキに接続されるような土地利用の方針を定めることで、誘導を図っていくこととしております。

会長

他にはいかがですか。

本日は御欠席ですが、前回、委員からあったように、公園についてはいろいろな形のイノベーションな試みが行われていて、非常に注目を浴びていると思うので、いろいろな形で住民の声を取り入れるなど、是非市民参加型の整備のあり方を検討して実行いただきたいです。

また、冒頭、市長が重要なプロジェクトの一つとして御説明されたように、高エネ研南地区と同じく本地区も大規模プロジェクトで、今回は二段階一般競争入札で事業提案者が革新的な提案をされるかどうかも含めて、非常に注目の集まる話だろうと思います。

さらに、今回はある意味で現況を尊重した形での制限ですが、現在の豊かなオープンスペースをどうするかや開発内容によっては道路や緑地などの地区施設の体系も変わるのかもしれないので、具体的な提案内容を適宜報告していただいて、都計審の皆さんの御意見を伺う機会を設けていただいた方がよろしいかと思います。これは要望ですが、よろしくお願いします。

委員

私も要望です。イノベーション拠点地区内の市有地は、これから公告をかけて落札者といろいろお話をする中で、それを種地にして他の建物の床に転換してくこともあるかと思います。そういう都市再生の知見は、市役所だけでなく、例えばURの東日本都市再生本部などにもあるでしょうから、相談していただくといいと思います。

先程の大穂地区についてですが、公聴会の意見などを眺めてみますと倉庫やデータセンターに市民の方が納得していないように感じます。例えば倉庫であれば、スーパーシティに関連して、即日のネット宅配がドローンでできるようにすることなどを事業者さんと御相談してはいかがでしょうか。また、データセンターであれば、先程のパスを拝見すると建物の上に太陽光パネルがありますし、大量に電気を使うと思うので、災害が起きたときには周辺地区にエネルギーを融通するなど、倉庫、データセンターについても、市民貢献を考えて協議していただければと思います。

会長

はい。非常に重要な御指摘だと思います。市長も仰っていましたし、私も冒頭挨拶で申し上げましたように、つくば市はいろんな大きな都市開発や都市再生のプロジェクトを展開しているので、必ずしも都市計画法に基づく都市計画決定の案件にはならないとしても、つくば市の都計審はいろんな形で建議できる役割を持っているわけですから、都市計画にこれから進むべき貴重な意見を出していただく場にもしたいと思いますので、ぜひ御検討ください。ありがとうございます。

それでは、もし御意見がなければ、議決に入らせていただきたいと思います。順番に4件お諮りいたします。

まず、諮問第1号研究学園都市計画用途地域の変更についてお諮りいたします。本件について原案とおりに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

よろしゅうございますか。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

諮問第2号研究学園都市計画文教地区の変更についてお諮りいたします。本案について原案のとおり決定することで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

よろしゅうございますか。それでは異議なしと認め、原案のとおり決定いたします。

————— 原案のとおり可決 —————

会長

続きまして諮問第3号研究学園都市計画地区計画「大穂地区地区計画」の決定についてお諮りいたします。本案について原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

よろしゅうございますか。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

最後に、諮問第4号研究学園都市計画地区計画「吾妻第四地区地区計画」の決定についてお諮りいたします。本案につい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

よろしゅうございますか。それでは異議なしと認め、原案のとおり決定いたします。

————— 原案のとおり可決 —————

会長

以上、本日予定されておりました諮問案件4件について都市計画審議会として異議なしと認めます。以上で本日予定した議事はすべて終了いたしました。

貴重な御意見が出ていましたので、もちろん議事録できちんと整理していただけたと思いますが、よろしく願いいたします。

では進行を事務局にお返しいたします。

令和4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)1月30日(月)

午前10時00分～

場 所 つくば市役所本庁舎2階会議室203

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 会長選出および職務代理人選出

5 議 事

審議事項

- (1) 研究学園都市計画用途地域の変更について(大穂地区、吾妻第四地区)
- (2) 研究学園都市計画文教地区の変更について(大穂地区、吾妻第四地区)
- (3) 研究学園都市計画地区計画「大穂地区地区計画」の決定について
- (4) 研究学園都市計画地区計画「吾妻第四地区地区計画」の決定について

6 その他

7 閉 会

4 都計諮問第 1 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画用途地域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 5 年（2023 年）1 月 30 日

つくば市長 五十嵐立青

研究学園都市計画用途地域の変更（つくば市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（つくば市）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 759 ha 約 6.0 ha	8 / 10 以下 10 / 10 以下	4 / 10 以下 5 / 10 以下	— —	— —	10 m 10 m	割合
小 計	約 765 ha						約 14.3 %
第二種低層住居 専用地域	約 17 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 17 ha						約 0.3 %
第一種中高層住 居専用地域	約 714 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 714 ha						約 13.4 %
第二種中高層住 居専用地域	約 341 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 341 ha						約 6.4 %
第一種住居地域	約 370 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 370 ha						約 6.9 %
第二種住居地域	約 1,901 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,901 ha						約 35.6 %
準住居地域	約 2.6 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 2.6 ha						約 0.1 %
近隣商業地域	約 176 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 176 ha						約 3.3 %
商業地域	約 17 ha 約 148 ha	20 / 10 以下 40 / 10 以下	[8/10 以下] [8/10 以下]	— —	— —	— —	
小 計	約 165 ha						約 3.1 %
準工業地域	約 348 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 348 ha						約 6.5 %
工業地域	約 38 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 38 ha						約 0.7 %
工業専用地域	約 509 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 509 ha						約 9.5 %
合 計	約 5,347 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

※ [] は建築基準法で定められている割合

【理由】

大徳地区

つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい市街地形成を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行うものである。

吾妻第四地区

国家公務員宿舎跡地において市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行うものである。

研究学園都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

都市計画用途地域を次のように変更する。

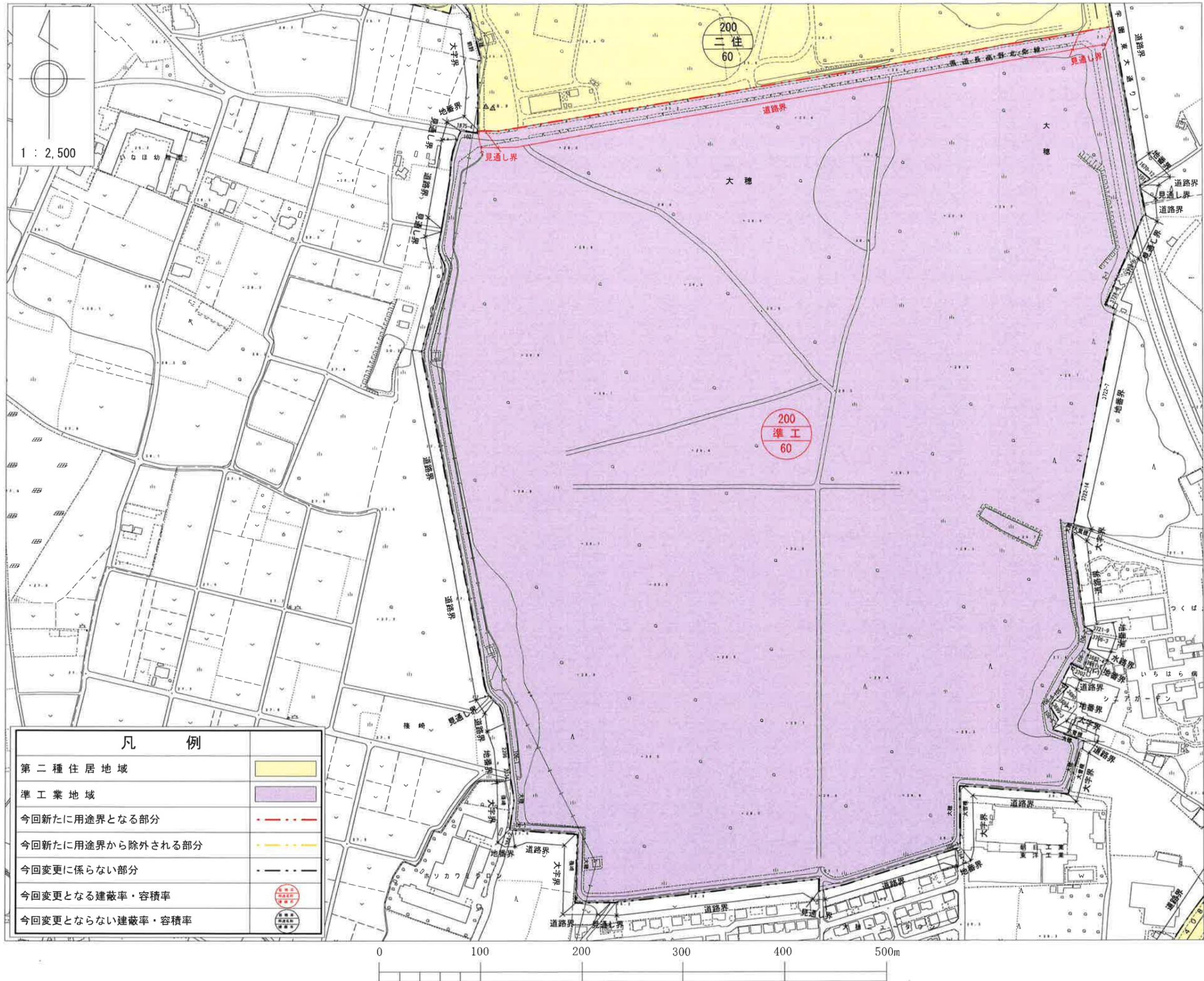
（つくば市）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 759 ha 約 6.0 ha	8 / 10 以下 10 / 10 以下	4 / 10 以下 5 / 10 以下	— —	— —	10 m 10 m	割合
小 計	約 765 ha						約 14.3 %
第二種低層住居 専用地域	約 17 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 17 ha						約 0.3 %
第一種中高層住 居専用地域	約 714 ha 約 722 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 714 ha 約 722 ha						約 13.4 % 13.5 %
第二種中高層住 居専用地域	約 341 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 341 ha						約 6.4 %
第一種住居地域	約 370 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 370 ha						約 6.9 %
第二種住居地域	約 1,901 ha 約 1,941 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,901 ha 約 1,941 ha						約 35.6 % 36.3 %
準住居地域	約 2.6 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 2.6 ha						約 0.1 %
近隣商業地域	約 176 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 176 ha						約 3.3 %
商業地域	約 17 ha 約 148 ha	20 / 10 以下 40 / 10 以下	[8/10 以下] [8/10 以下]	— —	— —	— —	
小 計	約 165 ha						約 3.1 %
準工業地域	約 348 ha 約 300 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 348 ha 約 300 ha						約 6.5 % 5.5 %
工業地域	約 38 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 38 ha						約 0.7 %
工業専用地域	約 509 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 509 ha						約 9.5 %
合 計	約 5,347 ha						100.0 %

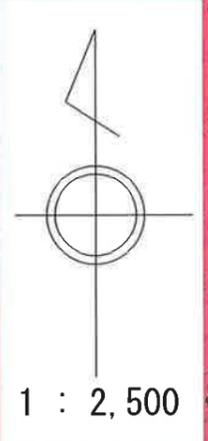
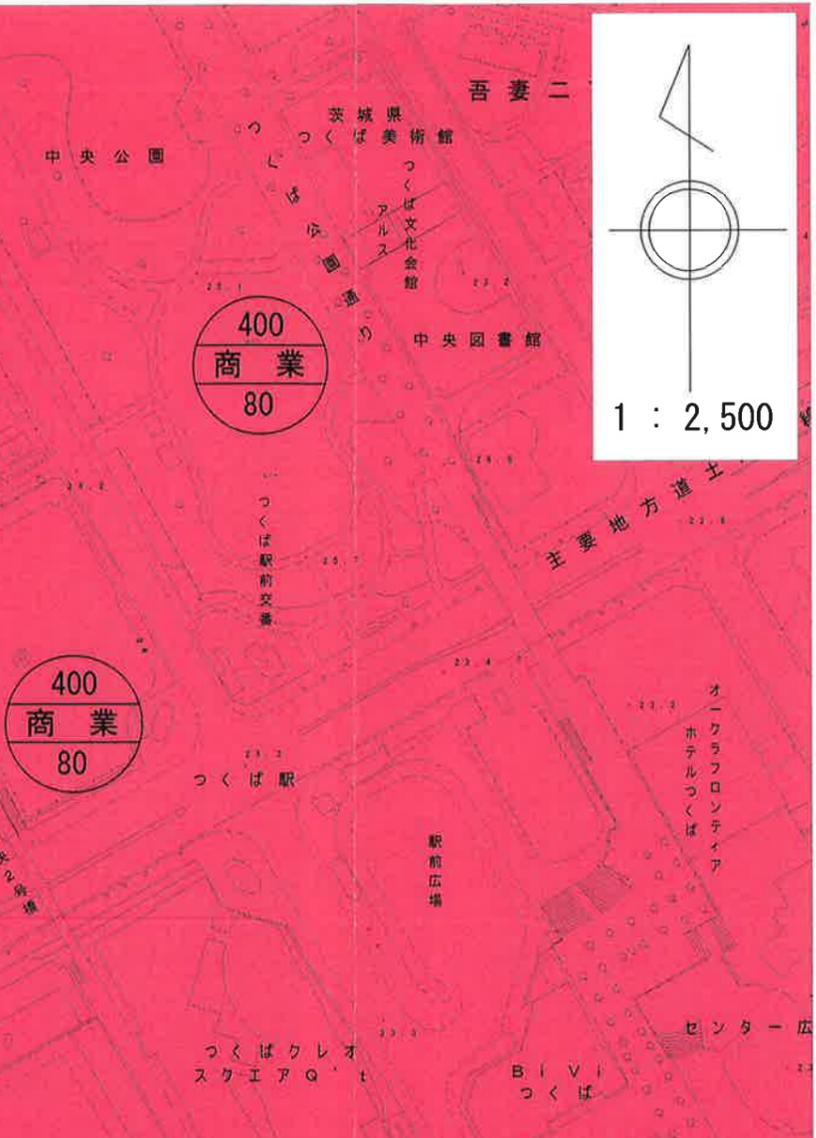
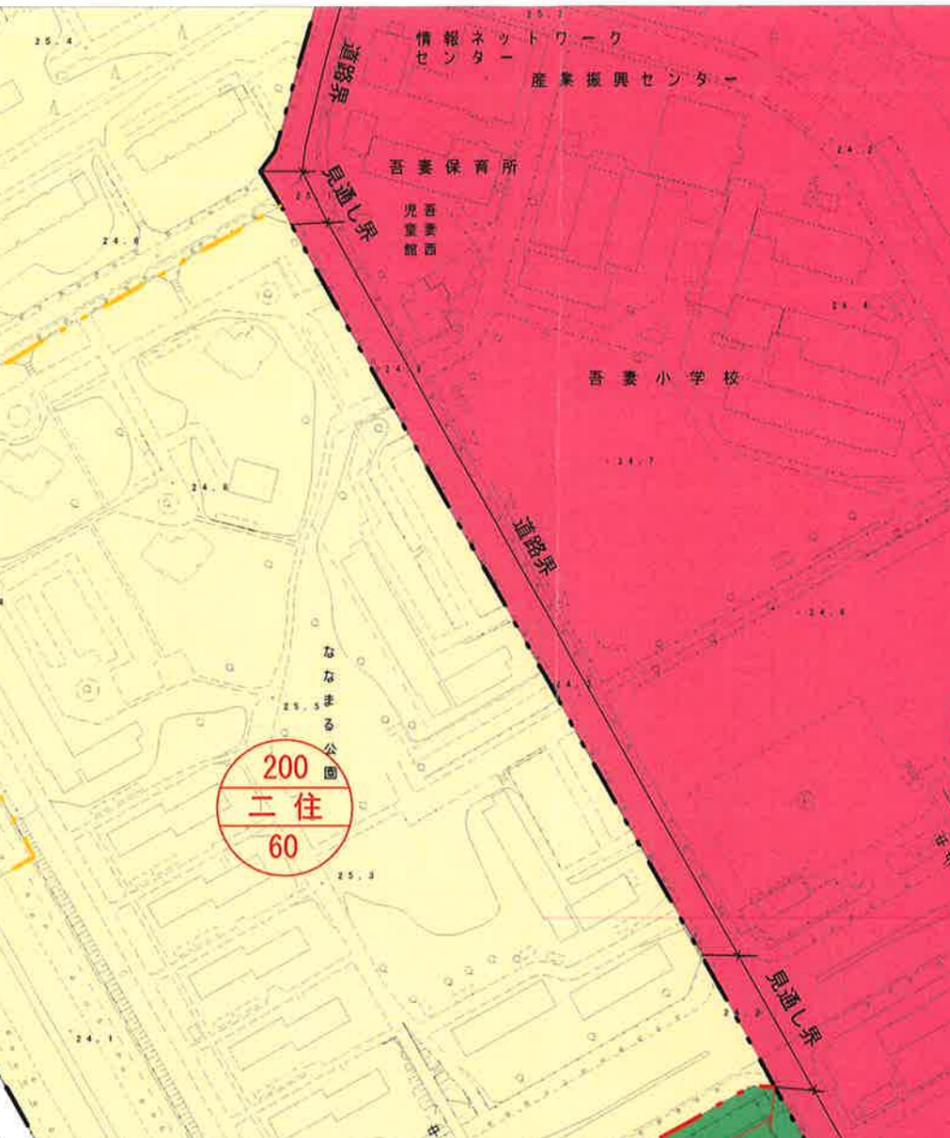
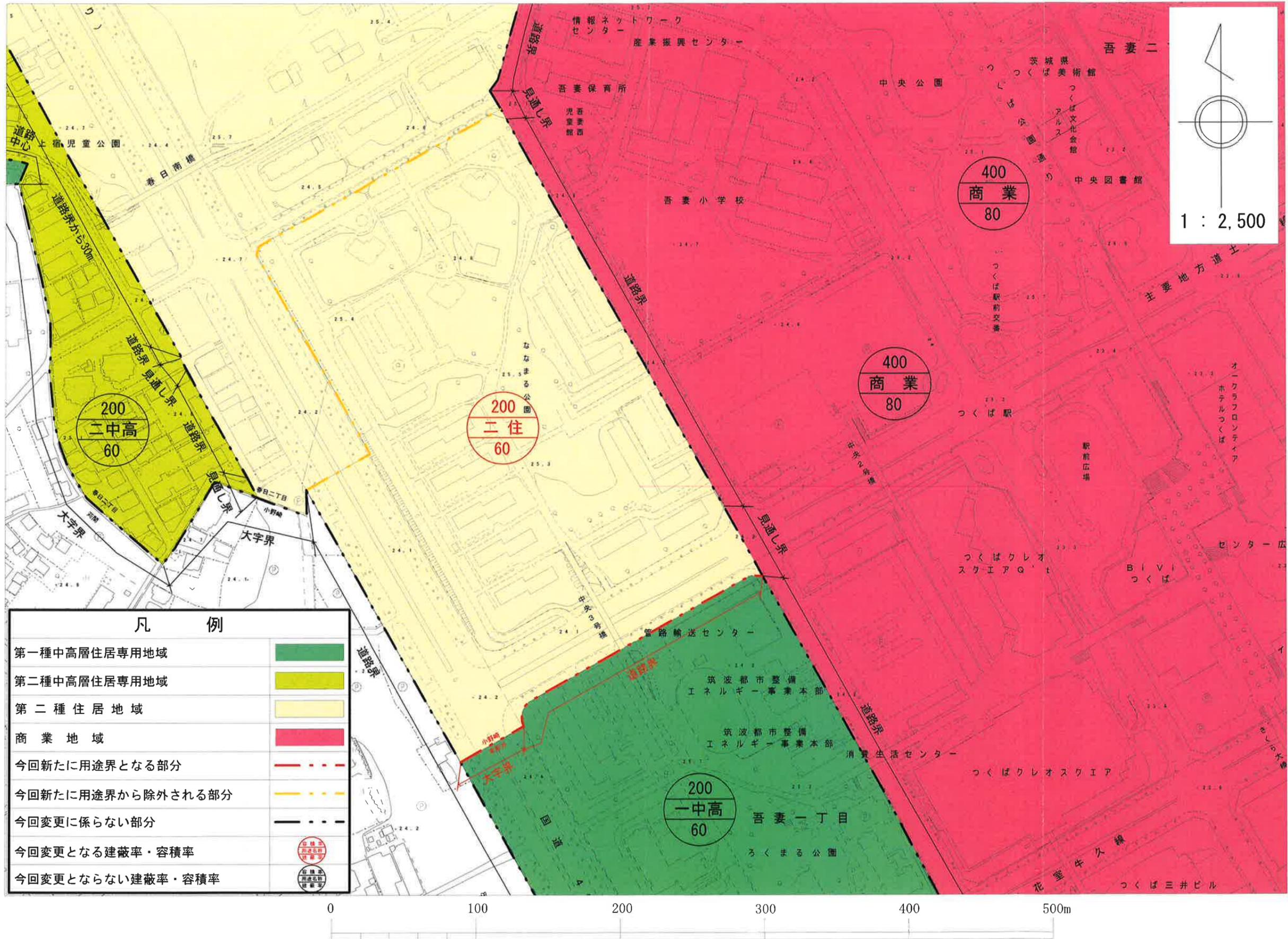
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

上段 変更後
下段 変更前

研究学園都市計画 用途地域 計画図



研究学園都市計画 用途地域 計画図



理 由 書

(大穂地区)

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。

今回用途地域の変更を行う大穂地区は、筑波研究学園都市研究学園地区の北部に位置し、土地区画整理事業により整備された。本地区の大部分を占める約 46ha の大街区（一部民有地を除く）（以下、「当該地」とする。）は研究・教育施設用地として整備されたが、それ以降は未利用地となっている。

本地区の北側には大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構及び国立公文書館つくば分館が立地し、研究教育施設第一地区地区計画によるゆとりある空間と豊かな緑地が維持されている。東側の一部は緊急輸送道路に指定されている都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線に面し、その他周囲は市街化調整区域であるが、病院や住宅などが隣接する。さらに南側には、商業施設や公共公益施設を含む研究学園地区北部の生活拠点が近接している。

当該地の利活用の検討は長年に亘る課題であり、平成 26 年度（2014 年度）にはつくば市による総合運動公園の整備を目的に、つくば市土地開発公社が独立行政法人都市再生機構から当該地を取得したが、平成 27 年 8 月 2 日に実施した「(仮称)つくば市総合運動公園基本計画、及びこれに係る市費の支出の賛否を問う住民投票」の結果を受けて白紙撤回された。

平成 28 年 1 月策定のつくば市都市計画マスタープラン 2015 においては、当該地は土地利用方策について検討することとしており、市では平成 29 年度から民間事業者等による利活用も含めて検討を進めてきた。

市は、庁内ニーズ調査や民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施し、結果を踏まえて防災拠点施設や業務系施設の誘導に向けた都市計画の変更の可能性を検討する一方、つくば市議会では「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」が設置され、令和 3 年 6 月には望ましい施設等を含む「高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書」が市に提出された。これらを踏まえ、令和 4 年 1 月に市が策定した「高エネ研南側未利用地土地利用方針」では、用途地域や文教地区の変更及び地区計画の決定により、望ましい施設や周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりある土地利用を誘導することとしている。

これらのことから、つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい、緑豊かな市街地形成を図るため、文教地区の変更及び地区計画の決定とあわせ、用途地域を変更するものである。

理 由 書

(吾妻第四地区)

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、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。

今回用途地域の変更を行う吾妻第四地区とその周辺の吾妻二丁目地域は、研究学園地区の中心部に位置し、新住宅市街地開発事業を基本として一部を土地区画整理事業により、近隣公園、ペDESTリアンデッキ、幼稚園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、民間の所有する商業・業務施設も立地している。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。

また、つくば中心市街地まちづくり戦略（つくば駅周辺基本方針）においては、リーディングプロジェクトのひとつとして、吾妻第四地区におけるイノベーション拠点の創出が掲げられており、駅近接の立地を生かしたつくばの新たな拠点形成及びつくばらしい街並みの誘導を図ることとしている。

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吾妻第四地区において、市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図るため、文教地区の変更及び地区計画の決定とあわせ、用途地域を変更するものである。

都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容

1 都市計画の種類

用途地域

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 第一種中高層住居専用地域

ア 削除する部分

つくば市吾妻一丁目、吾妻二丁目及び小野崎の各一部

(2) 第二種住居地域

ア 追加する部分

つくば市吾妻一丁目、吾妻二丁目及び小野崎の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

ウ 削除する部分

つくば市大穂の一部

(3) 準工業地域

ア 追加する部分

つくば市大穂の一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

都市計画決定（変更）の経緯

事 項	年 月 日	備 考
当初決定	平成8年4月1日	新用途地域の決定
素案の作成	令和4年8月	
都市計画説明会	令和4年9月27日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：10名
	令和4年10月2日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：4名（3名は重複）
都市計画公聴会	令和4年11月11日	会場：つくば市役所会議室 202 公述者：2名
茨城県事前協議	令和4年11月29日 ～12月20日	
案の公告・縦覧	令和5年1月4日 ～1月18日	意見書の提出：4件
都市計画審議会	令和5年1月30日(予定)	
茨城県知事協議	令和5年 月 日 ～ 月 日	
決定告示	令和5年 月 日	つくば市告示第 号

都市計画変更案の作成に係る公聴会における公述に対する市の見解

「研究学園都市計画用途地域の変更案」及び「研究学園都市計画文教地区の変更案」の作成に係る公聴会を令和4年（2022年）11月11日（金）につくば市役所で開催したところ、2名の公述人から意見の公述を受けましたので、市の見解を示します。

1 公述人

研究学園都市計画用途地域の変更案 公述者（2名）

つくば市上境 酒井 泉 様

つくば市研究学園 中洲 啓太 様

研究学園都市計画文教地区の変更案 公述者（1名）

つくば市上境 酒井 泉 様

2 公述意見の要旨及び市の見解

酒井 泉 様

	公述意見の要旨	市の見解
変用途地域（大穂地区）の変更及び文教地区の	研究と教育の拠点都市である筑波研究学園都市は、常に新しい研究分野を取り込んで行くための「拡張用地」と古くなった分野を新しい分野に換えて行く「新陳代謝」が必要だが、当初から拡張用地を用意しておらず、研究学園地区周辺では新たな用地の確保は困難であるため、高エネ研南用地は	当該地の大規模未利用地の解消は、市としては長年の課題であり、研究学園都市計画区域マスタープランでは、特別用途地区（文教地区）における未利用地について、周辺環境に配慮しつつ、適切な都市機能の導入など柔軟な土地利用を図ることとしています。 また、つくば市都市計画マスター

<p>「未利用地」ではなく、新たな研究分野のための「未来用地」である。</p> <p>都市計画マスタープランには、研究学園地区について、「文教的環境の維持」・「研究学園都市にふさわしい良好な環境を保全」・「各種都市計画制度を活用して研究活動の範囲を広げるような支援方策」・「研究開発機能や教育機能などの一層の充実」等々の記載があり、当該地区の用途地域の変更及び文教地区の除外により事業用倉庫や物流施設を可能にすることは、マスタープランの趣旨から明らかに逸脱している。</p> <p>一方、「特別用途地区における未利用地については、周辺的环境に配慮しつつ、適正な都市機能の誘導や柔軟な土地利用を図る」という記載から、倉庫にしてもいいという市の考えが、本当に適切な都市機能の導入になるのかよく考えてほしい。</p> <p>また、都市計画の変更手続きと並行して、現行の都市計画では許</p>	<p>プラン 2015 では、市街化区域内のまとまりのある規模の低・未利用地については、効果的な土地利用を図るために適正な土地利用誘導をし、当該地については土地利用方策について検討するとしていることから、「高エネ研南側未利用地土地利用方針」の策定など、時間をかけて検討して参りました。</p> <p>これらを踏まえ、研究・教育施設だけではない、業務系用途の立地を可能にする今回の都市計画変更は、上位計画や関連する計画等に即したものと考えております。</p>
--	--

	<p>可されない土地利用を提案している民間事業者と土地売買契約を結んだことは、合法的であっても市民が許容できる行政倫理の範疇から著しく逸脱している。都市計画の変更案を撤回して、研究拠点都市の未来を守ることを要求する。</p>	
--	--	--

中洲 啓太 様

	公述意見の要旨	市の見解
<p>用途地域の変更 (大穂地区)</p>	<p>国家プロジェクトとして建設された筑波研究学園都市のマネジメントは、一地方公共団体であるつくば市の財政・体制、民間企業では、容易になしえない。</p> <p>筑波研究学園都市建設を担った都市再生機構は事業縮小後も、大規模災害復旧など一地方公共団体で容易に解決できない諸課題を、国、所管する機関・法人等との様々な連携で成果をあげていることから、つくば市も相談して、連携すべきと考える。</p> <p>大穂地区の倉庫業倉庫等の建築制限をなくす都市計画の決定・変更及び大半をデータセンター、物流施設とする事業者への売却は、拙速に</p>	<p>当該地は、土地区画整理事業により整備されましたが、文部科学省に買取されず、現在の独立行政法人都市再生機構（以下URとする）の所有地として未利用地となっていたため、平成20年に有識者を含めた、茨城県、つくば市、UR茨城地域支社による「高エネ研南地区周辺まちづくり検討委員会」を開催するなど、市のまちづくりの方針を踏まえた未利用地の解消に向けた取組を行っています。</p> <p>一時はつくば市土地開発公社が取得しましたが、市による土地活用の計画が撤回されたため、当該地の活用は、市としても長年の課題となっています。</p>

	<p>進めることなく、国、茨城県、つくば市、学識経験者等との熟議のため、立ち止まって考えることが、後世に誇る筑波研究学園都市を残すために必要不可欠である。</p>	<p>また、前述のとおり、研究学園都市計画区域マスタープランやつくば市都市計画マスタープラン2015における方針なども踏まえ、都市計画の変更内容についても時間をかけて検討して参りました。</p> <p>これらを踏まえ、研究・教育施設だけではない、業務系用途の立地を可能にする今回の都市計画変更は、上位計画や関連する計画等に即したものと考えております。</p>
--	---	---

参考様式 28 (意見書の要旨)

4 都計諮問第 1 号 研究学園都市計画用途地域の決定について (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 5 年 (2023 年) 1 月 4 日
至 令和 5 年 (2023 年) 1 月 18 日

	意見書の要旨	対応策	意見者
用途地域の 変更 (大穂地区)	<p>研究学園都市の将来を考えるうえで大きな問題があるため反対。</p> <p>売却先の企業の便宜(倉庫を可能にする)のために都市計画の変更をすることは、決定権者であるつくば市が自ら所有する土地の売却のために、恣意的に都市計画の規制を緩和することであり、事実上の利益供与に当たる。これが許されるなら、市民からの同様の要求の場合でも都市計画の変更が可能性となる。</p> <p>また、都市計画の変更はマスタープランに合致している必要があるが、当該地は研究拠点都市の研究・教育施設用地として規定されており、準工業地域にすることはマスタープランの趣旨に反する。</p>	<p>当該地の大規模未利用地の解消は、市としては長年の課題であり、研究学園都市計画区域マスタープランでは、特別用途地区(文教地区)における未利用地について、周辺の環境に配慮しつつ、適切な都市機能の導入など柔軟な土地利用を図ることとしています。</p> <p>また、つくば市都市計画マスタープラン 2015 では、市街化区域内のまとまりのある規模の低・未利用地については、効果的な土地利用を図るために適正な土地利用誘導をし、当該地については、土地利用方策を検討していることから、「高エネ研南側未利用地土地利用方針」(以下、本方針とする。)の策定など、時間をかけて検討して参りました。</p> <p>これらを踏まえ、研究・教育施設だけではない、本方針に示す望ましい施設の立地を可能にする今回の準工業地域への都市計画変更は、上位計画や関連する計画等に即したものと考えております。</p>	A 氏 (反対)

	意見の要旨	対応策	意見者
用途地域の変更(大穂地区)	<p>日本が科学技術立国として立ち行くためには、新しい分野の研究施設用地に使える当該地を研究施設用地として保存することが重要で、保存の方法については、市が国、県、UR と相談することが必要である。</p>	<p>当該地は、土地区画整理事業により整備されましたが、文部科学省に買取されず、現在の独立行政法人都市再生機構(以下 UR とする)の所有地として未利用地となっていたため、平成 20 年に有識者を含めた、茨城県、つくば市、UR 茨城地域支社による</p>	A氏 (反対)
	<p>大穂地区の準工業地域への都市計画変更は、つくば市と土地売買契約済みの事業者によるデータセンター、物流倉庫の建設を可能にしている。</p> <p>当地は民間企業に一括売却せずとも、例えば、元の土地所有者である UR に相談することにより、国の融資を受けながら、つくば市の財政に負担を与えないことなく、土地区画整理事業等公共的な利用を含め、市民の意見を反映しながら街づくりを行えると考えます。</p> <p>UR のホームページでは、土地区画整理事業、土地有効利用事業、防災公園街区整備事業等、豊富なメニュー、事例とともに、相談窓口を紹介している。</p> <p>当該地を民間企業に一括売却する以外方法がないという説明は、納得できるものではなく、国家プロジェクトとして、建設された都市のため、UR 含め国、県とよく相談しながら、土地活用のあり方を検討すべき。</p>	<p>「高エネ研南地区周辺まちづくり検討委員会」を開催するなど、市のまちづくりの方向性を踏まえた未利用地の解消に向けた取組を行っています。</p> <p>一時はつくば市土地開発公社が取得しましたが、市による土地活用の計画が撤回されたため、当該地の活用は、市としても長年の課題となっています。</p> <p>また、前述のとおり、研究学園都市計画区域マスタープランやつくば市都市計画マスタープラン 2015 における位置付けなども踏まえ、都市計画の変更内容についても時間をかけて検討して参りました。</p> <p>これらを踏まえ、研究・教育施設だけではない、本方針に示す施設の立地を可能にする今回の都市計画変更は、上位計画や関連する計画等に即したものと考えております。</p>	C氏 (反対)
	<p>研究学園都市の将来に、この跡地は必須。データセンターや物流施設などの倉庫業の建築を可能にするために、用途地域を準工業地域に変更することは研究学園都市の精神に根本から反するため反対。</p> <p>つくば市議会と綿密な調整をしていないという声が聞こえる等の民主主義に反するこうしたつくば市の運営には、いい加減にしてくれと言わざるを得ない。</p>		D氏 (反対)

	意見の要旨	対応策	意見者	
用途地域の変更（大穂地区）	<p>売却先の業者の事業計画は、全体の9割がデータセンターと物流施設の倉庫業であり、地元・近接地域、市全域の活性化に関係しないことが問題である。</p>	<p>当該事業計画は、本方針に示す望ましい機能である、「豊かな自然環境、幅広い分野の研究機関や人材の集積などの最先端の取組に代表されるつくばならではの資源・特性を十分いかせるもの」や「交通の利便性から観光や産業の振興に寄与するもの」等を条件として実施された公募型プロポーザル審査において認められたものです。</p> <p>なお、地域防災計画や市民からの要望を踏まえ、地域の活性化や防災に寄与する防災拠点整備も条件のひとつとして事業者を選定しています。</p>	A氏（反対）	
	<p>当該地の一括売却は市議会の承認を得ておらず、事業者の選定の経緯や契約書も非公開で、現在住民訴訟で係争中であるため反対。</p>	<p>地方自治法上の議決事件、行政文書の開示請求及び住民訴訟は、今回の都市計画の変更手続きとは一線を画すものであり、本案件の用途地域の変更で対応できる内容ではないと考えます。</p>	A氏（反対）	
	<p>一般市民の立場として、当該地は原子力施設に近接する土地のため、当該案のような変更は妥当な方向性と感じるが、公衆の立ち入りを前提にしている点は、前述の観点から絶対に避けるべき。</p>	<p>高エネルギー加速器研究機構周辺の安全性については、当機構から公開されているとおりですが、公衆の立ち入りの制限は、本案件の用途地域の変更で対応できる内容ではないと考えます。</p>	B氏 （その他）	
	<p>物流・防災拠点はよいが、近年の電力需給の不安定性を補うためにも、メガソーラーを設置するなどの方向性も含めてほしい。</p>	<p>当該事業計画のパスによると、ソーラーパネルの設置の可能性があります。事業計画への御意見については、本案件の用途地域の変更で対応できる内容ではないと考えます。</p>	B氏 （その他）	
賛成 0名		反対 3名	その他 1名	合計 4名

4 都計諮問第 2 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画文教地区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 5 年（2023 年）1 月 30 日

つくば市長 五十嵐立青

研究学園都市計画文教地区の変更（つくば市決定）

都市計画文教地区を次のように変更する。

種類	面積	備考
文教地区（第1種文教地区）	約 542ha	つくば市文教地区建築 制限条例
文教地区（第2種文教地区）	約 1,843ha	
文教地区（第3種文教地区）	約 263ha	
計	約 2,648ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

大穂地区

つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい市街地形成を図るため、本案のとおり文教地区の変更を行うものである。

吾妻第四地区

国家公務員宿舎跡地において都市機能の集積を図るに際し、筑波研究学園都市における良好な文教的環境を保護するため、本案のとおり文教地区の変更を行うものである。

新旧対照表
 研究学園都市計画文教地区の変更（つくば市決定）

都市計画文教地区を次のように決定する。

種類	面積	備考
文教地区（第1種文教地区）	約 542ha 約 549ha	つくば市文教地区建築 制限条例 茨城県筑波研究学園都 市文教地区条例
文教地区（第2種文教地区）	約 1,843ha 約 1,892ha	
文教地区（第3種文教地区）	約 263ha 約 255ha	
計	約 2,648ha 約 2,696ha	

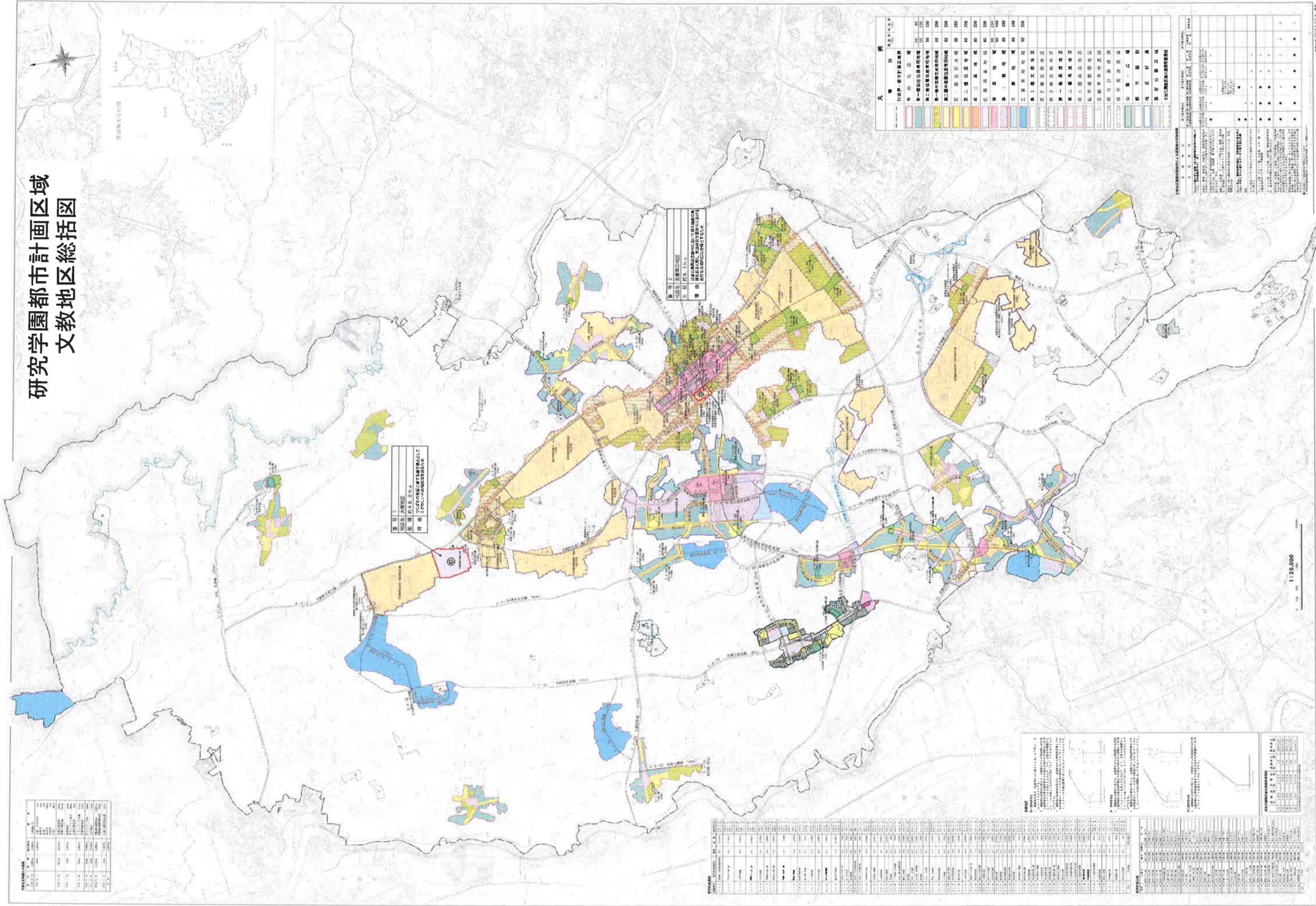
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「位置及び区域は計画図表示どおり」

上段 変更後

下段 変更前

研究学園都市計画区域 文教地区総括図



種別	面積 (㎡)	割合 (%)
第一種住居地域	1,234,567	12.3
第二種住居地域	2,345,678	23.4
第三種住居地域	3,456,789	34.5
商業地域	4,567,890	45.6
工業地域	5,678,901	56.7
公共施設地域	6,789,012	67.8
公園・広場	7,890,123	78.9
緑地	8,901,234	89.0
その他	9,012,345	90.1

図例 1
 用途別区分
 理由 2-4-1の用途に準ずるものとして
 2-4-2の用途に準ずるものとして

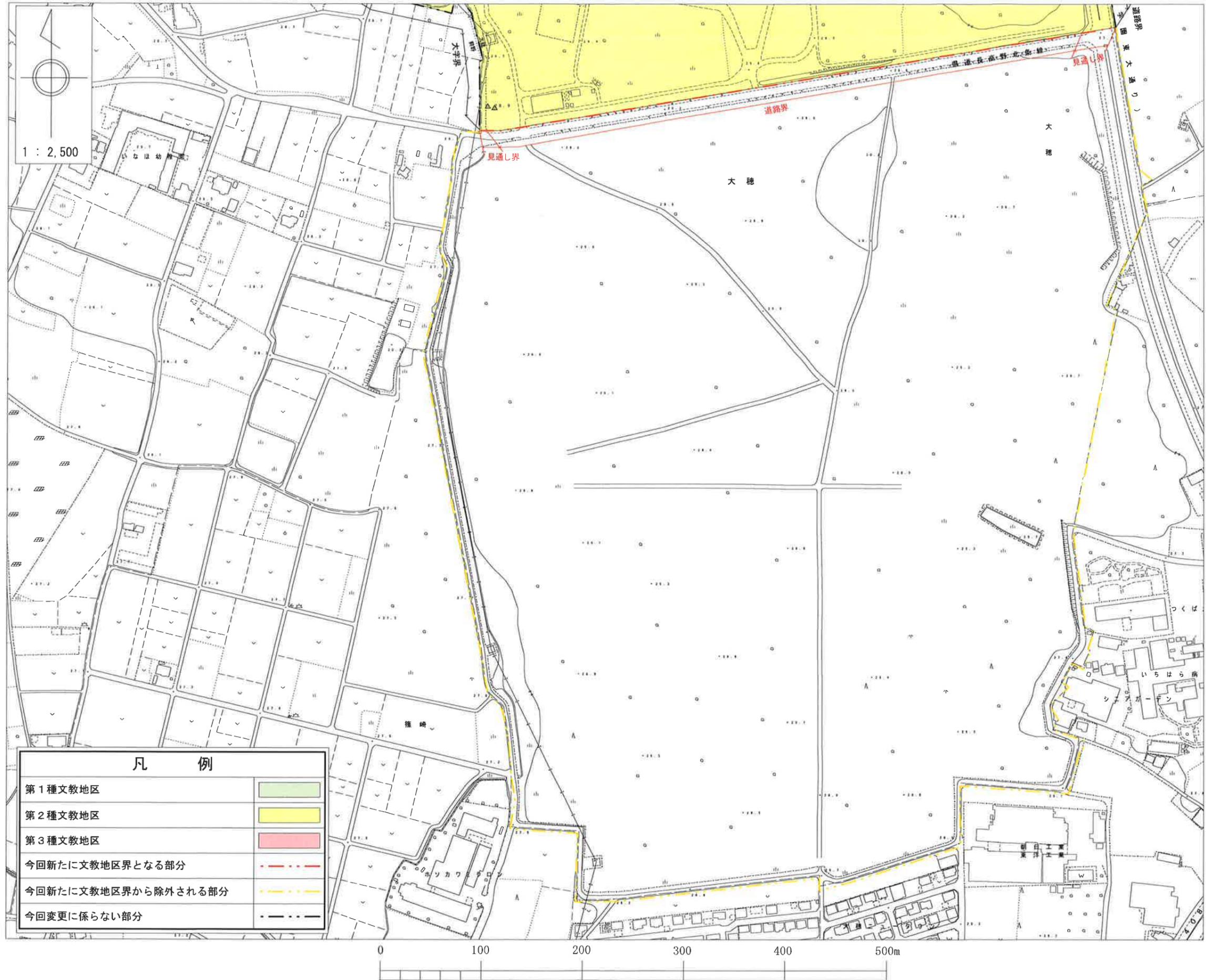
図例 2
 用途別区分
 理由 2-4-1の用途に準ずるものとして
 2-4-2の用途に準ずるものとして

用途別区分	色	面積 (㎡)	割合 (%)
作況別、都市計画区域外	白	0	0.0
第一種住居地域	赤	100	10.0
第二種住居地域	黄	200	20.0
第三種住居地域	緑	300	30.0
商業地域	青	400	40.0
工業地域	紫	500	50.0
公共施設地域	茶	600	60.0
公園・広場	黒	700	70.0
緑地	灰	800	80.0
その他	白	900	90.0

用途別区分	色	面積 (㎡)	割合 (%)
第一種住居地域	赤	100	10.0
第二種住居地域	黄	200	20.0
第三種住居地域	緑	300	30.0
商業地域	青	400	40.0
工業地域	紫	500	50.0
公共施設地域	茶	600	60.0
公園・広場	黒	700	70.0
緑地	灰	800	80.0
その他	白	900	90.0

1:25,000

研究学園都市計画 文教地区 計画図



理 由 書

(大穂地区)

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。

今回文教地区の変更を行う大穂地区は、筑波研究学園都市研究学園地区の北部に位置し、土地区画整理事業により整備された。本地区の大部分を占める約46haの大街区（一部民有地を除く）（以下、「当該地」とする。）は研究・教育施設用地として整備されたが、それ以降は未利用地となっている。

本地区の北側には大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構及び国立公文書館つくば分館が立地し、研究教育施設第一地区地区計画によるゆとりある空間と豊かな緑地が維持されている。東側の一部は緊急輸送道路に指定されている都市計画道路3・2・1号学園東大通り線に面し、その他周囲は市街化調整区域であるが、病院や住宅などが隣接する。さらに南側には、商業施設や公共公益施設を含む研究学園地区北部の生活拠点が近接している。

当該地の利活用の検討は長年に亘る課題であり、平成26年度（2014年度）にはつくば市による総合運動公園の整備を目的に、つくば市土地開発公社が独立行政法人都市再生機構から当該地を取得したが、平成27年8月2日に実施した「(仮称)つくば市総合運動公園基本計画、及びこれに係る市費の支出の賛否を問う住民投票」の結果を受けて白紙撤回された。

平成28年1月策定のつくば市都市計画マスタープラン2015においては、当該地は土地利用方策について検討することとしており、市では平成29年度から民間事業者等による利活用も含めて検討を進めてきた。

市は、庁内ニーズ調査や民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施し、結果を踏まえて防災拠点施設や業務系施設の誘導に向けた都市計画の変更の可能性を検討する一方、つくば市議会では「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」が設置され、令和3年6月には望ましい施設等を含む「高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書」が市に提出された。これらを踏まえ、令和4年1月に市が策定した「高エネ研南側未利用地土地利用方針」では、用途地域や文教地区の変更及び地区計画の決定により、望ましい施設や周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりある土地利用を誘導することとしている。

これらのことから、つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい、緑豊かな市街地形成を図るため、用途地域の変更及び地区計画の決定にあわせ、文教地区を変更するものである。

理 由 書

(吾妻第四地区)

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、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。

今回文教地区の変更を行う吾妻第四地区とその周辺の吾妻二丁目地域は、研究学園地区の中心部に位置し、新住宅市街地開発事業を基本として一部を土地区画整理事業により、近隣公園、ペDESTリアンデッキ、幼稚園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、民間の所有する商業・業務施設も立地している。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。

また、つくば中心市街地まちづくり戦略（つくば駅周辺基本方針）においては、リーディングプロジェクトのひとつとして、吾妻第四地区におけるイノベーション拠点の創出が掲げられており、駅近接の立地を生かしたつくばの新たな拠点形成及びつくばらしい街並みの誘導を図ることとしている。

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吾妻第四地区において、都市機能の集積を図るに際し、筑波研究学園都市における良好な文教的環境を保護するため、用途地域の変更及び地区計画の決定にあわせ、文教地区を変更するものである。

都市計画を変更する土地の区域

1 都市計画の種類

文教地区

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 第一種文教地区

ア 削除する部分

つくば市吾妻一丁目及び吾妻二丁目の各一部

(2) 第二種文教地区

ア 削除する部分

つくば市大穂及び小野崎の各一部

(3) 第三種文教地区

ア 追加する部分

つくば市吾妻一丁目、吾妻二丁目及び小野崎の各一部

都市計画決定（変更）の経緯

事 項	年 月 日	備 考
当初決定	昭和 56 年 4 月 1 日	文教地区の当初決定
素案の作成	令和 4 年 8 月	
都市計画説明会	令和 4 年 9 月 27 日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：10 名
	令和 4 年 10 月 2 日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：4 名（3 名は重複）
都市計画公聴会	令和 4 年 11 月 11 日	会場：つくば市役所会議室 202 公述者：1 名
茨城県事前協議	令和 4 年 11 月 29 日 ～12 月 20 日	
案の公告・縦覧	令和 5 年 1 月 4 日 ～1 月 18 日	意見書の提出：0 件
都市計画審議会	令和 5 年 1 月 30 日（予定）	
茨城県知事協議	令和 5 年 月 日 ～ 月 日	
決定告示	令和 5 年 月 日	つくば市告示第 号

参考様式 28 (意見書の要旨)

<p>4都計諮問第2号 研究学園都市計画文教地区の決定について (つくば市決定)</p> <p>都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨</p> <p>縦覧期間 自 令和5年(2023年)1月4日 至 令和5年(2023年)1月18日</p>			
	意見書の要旨	対応策(案)	意見者
文教地区 (大穂地区、 吾妻第四地区)	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>

4 都計諮問第 3 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市地区計画「大穂地区地区計画」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）1 月 30 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)

都市計画大穂地区地区計画を次のように決定する。

名	称	大穂地区地区計画
位	置	つくば市大穂の一部
面	積	約 45.8ha
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北部に位置し、土地区画整理事業により整備されたが、未利用地となっており、つくば市都市計画マスタープラン 2015 に基づき、ふさわしい土地利用方策を検討してきた。</p> <p>東側の一部は緊急輸送道路に指定されている都市計画道路3・2・1学園東大通り線に面し、北側には研究教育施設第一地区地区計画が決定されている大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構及び国立公文書館つくば分館が立地し、ゆとりある空間と豊かな緑地が維持されている。その他周囲には病院や住宅などが隣接し、商業施設や公共公益施設を含む研究学園地区北部の生活拠点とも近接している。</p> <p>本地区計画は、本地区の立地特性を活かし、周辺環境に配慮した緑豊かで良好な市街地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	<p>研究所、研究開発型工場、事業所、その他業務施設など環境に配慮した施設を誘導するとともに、災害時活動の中心となる防災拠点施設を整備し、つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい、緑豊かな市街地形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>筑波研究学園都市建設により整備された道路の適切な維持・保全を図る。</p>
	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」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「緑化率の最低限度」及び「かき又はさくの構造の制限」について制限を定める。</p> <p>なお、県道長高野北条線、都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線、市道 2-2185 号線及び 2-2171 号線の道路境界線又は隣地境界線 A が建築物の敷地境界線ではない場合においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から上記境界線までの距離は 20m 以上とするよう努める。また、同様の場合においては、上記境界線から 10m を緑地帯とするよう努める。</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 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、かき又はさく、防災広場及び調整池等は緑化し、適切な維持管理に努める。</p> <p>2 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。</p>

	<ol style="list-style-type: none">3 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。4 道路の拡幅などにより、円滑な交通動線の確保に努める。5 良好な道路環境や交通安全を確保するため、都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線及び歩道付き道路には車両出入口の設置を抑制する。6 地区内への交通動線は、県道長高野北条線から区画道路を経由した乗り入れを主とし、市道 2-2185 号線及び 2-2171 号線沿いは、車両出入口を抑制する。7 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	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、地区内に存する事業所が従業員のために建築するものを除く)</p> <p>(4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(5) 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの</p> <p>(6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(7) 畜舎(ただし、研究目的又は動物病院、ペットショップの類を除く)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
		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) 都市計画道路3・2・1号学園東大通り線、県道長高野北条線、市道2-2185号線及び2-2171号線との境界線までの距離は、20mとする。</p> <p>(2) 隣地境界線Aまでの距離は、20mとする。</p> <p>(3) 道路((1)の道路を除く。)との境界線までの距離は、2mとする。ただし、道路((1)の道路を除く。)のすみ切部分の境界線までの距離は、0.5mとする。</p> <p>(4) 隣地((2)の隣地を除く)との境界線までの距離は、2m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いずれかに該当する場合は、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、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>(3) 守衛所その他これに類するものであること。</p>

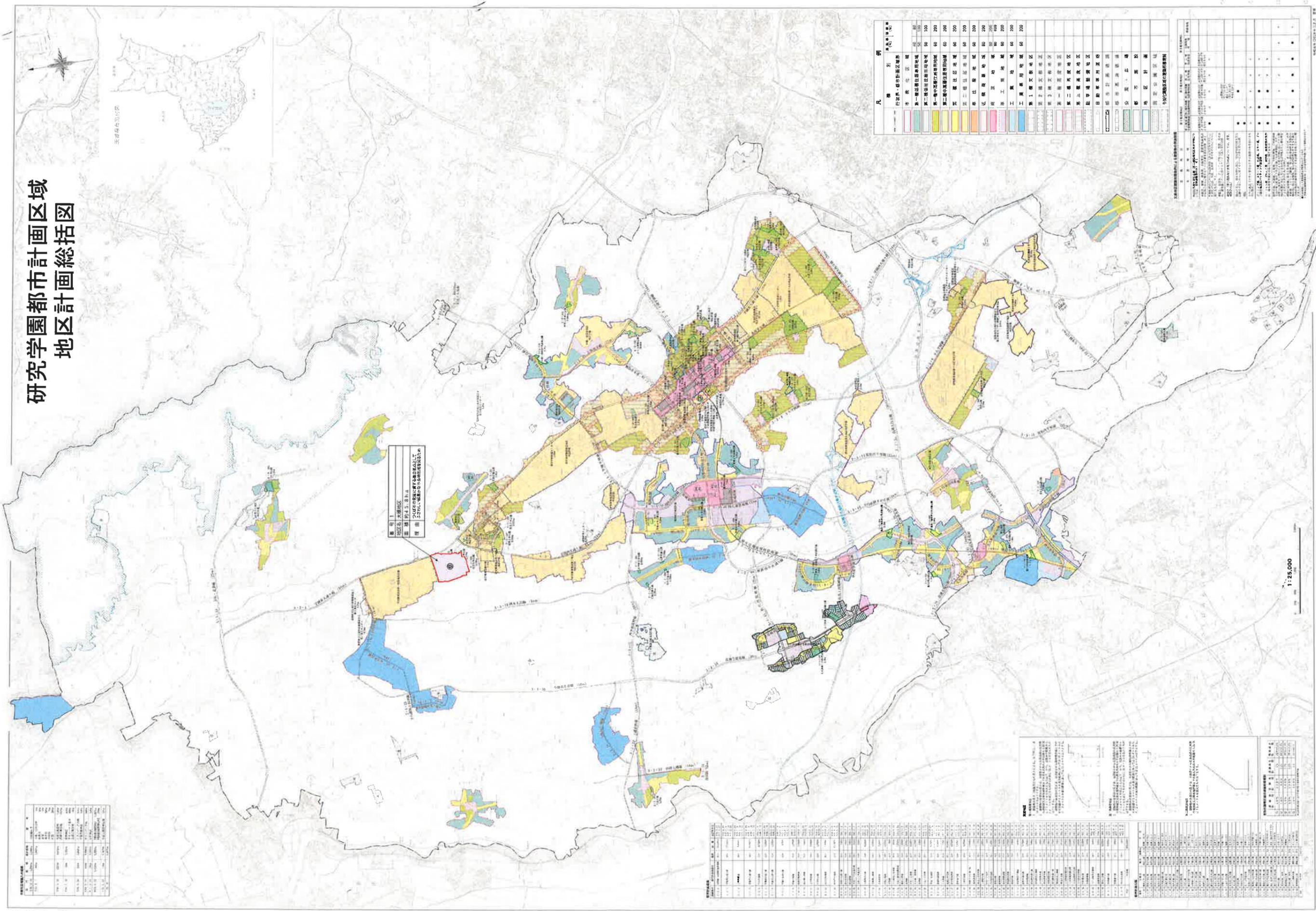
		<p>緑化率の最低限度</p>	<p>緑化率の最低限度は、次の各号に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 10%とする。</p> <p>(2) 計画図に示す緑地帯の区域には、緑化施設を設けることとする。ただし、必要最低限の通路部分やかき又はさくについてはこの限りでない。</p>
		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線、県道長高野北条線、市道 2-2185 号線、2-2171 号線及び隣地境界線 A に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 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たもの(ただし、高さ 0.6m 以下の基礎部分はこの限りではない)</p>
		<p>適用の除外</p>	<p>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

筑波研究学園都市における緑豊かな環境を継承し、良好な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



種別	面積 (㎡)	割合 (%)
第一種住居地域	1,234,567	12.34
第二種住居地域	2,345,678	23.45
商業地域	3,456,789	34.56
工業地域	4,567,890	45.67
緑地	5,678,901	56.78
その他	6,789,012	67.89

注 1. 本図は、研究学園都市計画区域の地区計画を総括的に示すものである。
 2. 本図は、研究学園都市計画区域の地区計画を総括的に示すものである。
 3. 本図は、研究学園都市計画区域の地区計画を総括的に示すものである。

凡例	説明
(色)	研究学園都市計画区域
(色)	第一種住居地域
(色)	第二種住居地域
(色)	商業地域
(色)	工業地域
(色)	緑地
(色)	その他
(色)	第一種商業地域
(色)	第二種商業地域
(色)	第一種工業地域
(色)	第二種工業地域
(色)	第一種緑地
(色)	第二種緑地
(色)	第一種その他
(色)	第二種その他
(色)	第一種道路
(色)	第二種道路
(色)	第一種河川
(色)	第二種河川
(色)	第一種公園
(色)	第二種公園
(色)	第一種公園
(色)	第二種公園
(色)	第一種公園
(色)	第二種公園

種別	面積 (㎡)	割合 (%)
第一種住居地域	1,234,567	12.34
第二種住居地域	2,345,678	23.45
商業地域	3,456,789	34.56
工業地域	4,567,890	45.67
緑地	5,678,901	56.78
その他	6,789,012	67.89

1:25,000

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。

今回地区計画の決定を行う大穂地区は、筑波研究学園都市研究学園地区の北部に位置し、土地区画整理事業により整備された。本地区の大部分を占める約 46ha の大街区（一部民有地を除く）（以下、「当該地」とする。）は研究・教育施設用地として整備されたが、それ以降は未利用地となっている。

本地区の北側には大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構及び国立公文書館つくば分館が立地し、研究教育施設第一地区地区計画によるゆとりある空間と豊かな緑地が維持されている。東側の一部は緊急輸送道路に指定されている都市計画道路 3・2・1 号学園東大通り線に面し、その他周囲は市街化調整区域であるが、病院や住宅などが隣接する。さらに南側には、商業施設や公共公益施設を含む研究学園地区北部の生活拠点が近接している。

当該地の利活用の検討は長年に亘る課題であり、平成 26 年度（2014 年度）にはつくば市による総合運動公園の整備を目的に、つくば市土地開発公社が独立行政法人都市再生機構から当該地を取得したが、平成 27 年 8 月 2 日に実施した「（仮称）つくば市総合運動公園基本計画、及びこれに係る市費の支出の賛否を問う住民投票」の結果を受けて白紙撤回された。

平成 28 年 1 月策定のつくば市都市計画マスタープラン 2015 においては、当該地は土地利用方策について検討することとしており、市では平成 29 年度から民間事業者等による利活用も含めて検討を進めてきた。

市は、市内ニーズ調査や民間事業者へのサウンディング型市場調査を実施し、結果を踏まえて防災拠点施設や業務系施設の誘導に向けた都市計画の変更の可能性を検討する一方、つくば市議会では「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」が設置され、令和 3 年 6 月には望ましい施設等を含む「高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書」が市に提出された。これらを踏まえ、令和 4 年 1 月に市が策定した「高エネ研南側未利用地土地利用方針」では、用途地域や文教地区の変更及び地区計画の決定により、望ましい施設や周辺環境に配慮した緑豊かでゆとりある土地利用を誘導することとしている。

これらのことから、つくば市の発展に資する複合拠点としてふさわしい、緑豊かな市街地形成を図るため、用途地域及び文教地区の変更とあわせ、地区計画を決定するものである。

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

大穂地区

2 都市計画を決定する土地の区域

つくば市大穂の一部

地区計画決定の経緯（大穂地区）

事 項	年 月 日	備 考
素案の作成	令和4年8月	
都市計画説明会	令和4年9月27日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：10名
	令和4年10月2日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：4名（3名は重複）
原案の公告・縦覧	令和5年10月11日 ～10月25日	意見書の提出：0件 (意見書の提出は11月1日まで)
茨城県事前協議	令和4年11月29日 ～12月20日	
案の公告・縦覧	令和5年1月4日 ～1月18日	意見書の提出：0件
都市計画審議会	令和5年1月30日(予定)	
茨城県知事協議	令和5年3月 日 ～ 月 日	
決定告示	令和5年 月 日	つくば市告示第 号

参考様式 28 (意見書の要旨)

<p>4都計諮問第3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>都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨</p> <p>縦覧期間 自 令和5年(2023年)1月4日 至 令和5年(2023年)1月18日</p>			
	意見書の要旨	対応策(案)	意見者
大穂地区地区計画	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>

4 都計諮問第 4 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画地区計画「吾妻第四地区地区計画」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）1 月 30 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）

都市計画吾妻第四地区地区計画を次のように決定する。

名 称	吾妻第四地区地区計画	
位 置	つくば市吾妻二丁目の一部	
面 積	約6.4ha	
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位置した区域である。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、国家公務員宿舎を中心とする公的機関の住宅に加え商業施設、業務施設、文化施設等多様な都市機能が集積し、豊かな緑とゆとりある空間が確保された良好な都市環境が形成されている。</p> <p>このため、市のまちづくりの方針に基づき、駅に近接した地区特性をふまえ、筑波研究学園都市の研究成果や人材の集積をいかした交流の場や最先端技術の社会実装の場となるイノベーション拠点の形成など、市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図りつつ、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、魅力ある市街地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	<ol style="list-style-type: none"> 1 イノベーション拠点地区 駅に近接した街区に、研究機関、スタートアップ企業、ベンチャー企業、その他業務施設などを誘導し、つくばならではの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 街並みに配慮した、地域住民の生活を支援する生活利便施設や中高層住宅を誘導し、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。
	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"> 1 ゆとりある良好な都市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について定める。 2 研究学園地区の中心部としてふさわしい、緑豊かで品格のある都市的な景観形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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。
	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"> 1 緑空間のネットワークを形成するため、幹線道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物・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。特に、都市計画道路 3・1・7号学園中央通り線沿いは中高木を主体とした植栽帯を設けるものとし、緑の連続性の確保を図る。また、歩行者専用道路沿いは豊かな緑空間をいかした街並みの形成に努める。 2 歩行者専用道路に面する宅地は、歩行者専用道路から宅地（又は建築物）に直接出入りできるよう配慮した造成や建築計画とする。特に、商業・業務系の土地利用にあたっては、店舗や施設が歩行者専用道路に顔を向けた配置とするほか、オープンカフェなどのにぎわい創出に資する活用を図る。 3 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。 4 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。 5 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及び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。 6 建築物の外壁は、長大な壁面とならないよう分節化を図るとともに、壁面が単調に連続しないような形態及び配置とするよう努める。 7 良好な道路環境や交通安全を確保するため、歩道付きの道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。 8 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。

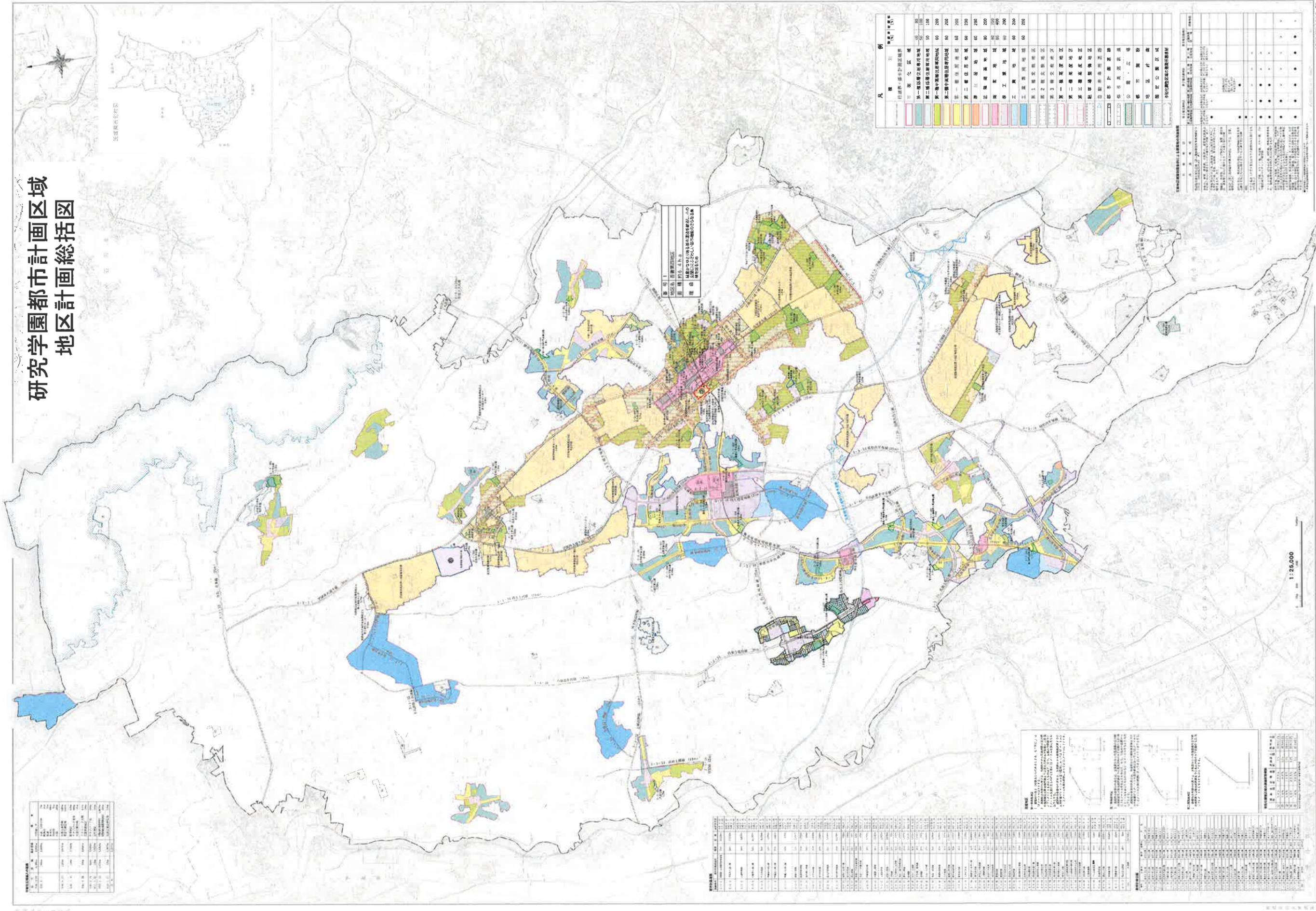
地区区分	名称	イノベーション拠点地区	スマート街区地区	
	面積	約1.2ha	約5.2ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 畜舎（ただし、研究目的又は動物病院、ペットショップの類を除く）	(1) 戸建住宅（都市計画道路3・1・7号学園中央通り線の道路境界線から30mの区域に限る。） (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 畜舎（ただし、研究目的又は動物病院、ペットショップの類を除く）
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	200㎡
		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) 都市計画道路3・1・7号学園中央通りとの境界線までの距離は5mとする。 (2) 道路（都市計画道路3・1・7号学園中央通り線を除く。）との境界線までの距離は2mとする。ただし、道路（都市計画道路3・1・7号学園中央通り線を除く。）のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1.5m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いずれかに該当する場合は、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。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</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、防災上また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、市の施策に関連し設置するものについては、この限りではない。	
		建築物等の高さの制限	—	45m
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の壁面による圧迫感や長大感を軽減するため、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。ただし、市の施策に関連し設置するものについてはこの限りではない。	
		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、必要最低限の通路又は市の施策に関連し設置するものについては、この限りでない。	
		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は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。ただし、門柱又は市の施策に関連し設置するものについてはこの限りでない。 (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
		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

緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図るため、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



種別	名称	面積 (㎡)	用途
第一種住居地域	第一種住居地域	1,234,567	住宅
第二種住居地域	第二種住居地域	2,345,678	住宅
第一種商業地域	第一種商業地域	3,456,789	商業
第二種商業地域	第二種商業地域	4,567,890	商業
第一種工業地域	第一種工業地域	5,678,901	工業
第二種工業地域	第二種工業地域	6,789,012	工業
第一種公共施設地域	第一種公共施設地域	7,890,123	公共施設
第二種公共施設地域	第二種公共施設地域	8,901,234	公共施設
第一種緑地	第一種緑地	9,012,345	緑地
第二種緑地	第二種緑地	10,123,456	緑地

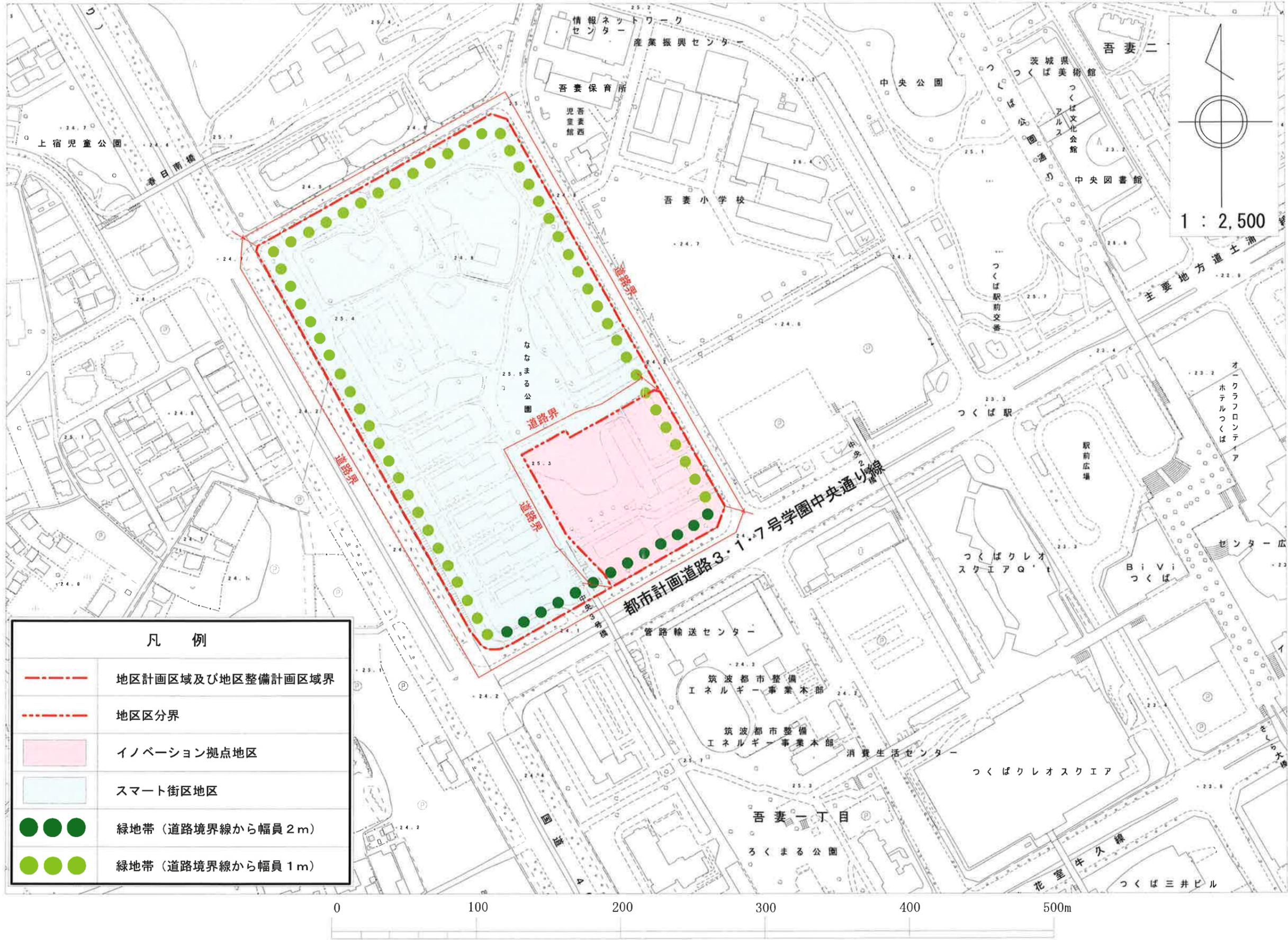
図例
 1. 第一種住居地域
 2. 第二種住居地域
 3. 第一種商業地域
 4. 第二種商業地域
 5. 第一種工業地域
 6. 第二種工業地域
 7. 第一種公共施設地域
 8. 第二種公共施設地域
 9. 第一種緑地
 10. 第二種緑地

種別	名称	面積 (㎡)	用途
第一種住居地域	第一種住居地域	1,234,567	住宅
第二種住居地域	第二種住居地域	2,345,678	住宅
第一種商業地域	第一種商業地域	3,456,789	商業
第二種商業地域	第二種商業地域	4,567,890	商業
第一種工業地域	第一種工業地域	5,678,901	工業
第二種工業地域	第二種工業地域	6,789,012	工業
第一種公共施設地域	第一種公共施設地域	7,890,123	公共施設
第二種公共施設地域	第二種公共施設地域	8,901,234	公共施設
第一種緑地	第一種緑地	9,012,345	緑地
第二種緑地	第二種緑地	10,123,456	緑地

種別	名称	面積 (㎡)	用途
第一種住居地域	第一種住居地域	1,234,567	住宅
第二種住居地域	第二種住居地域	2,345,678	住宅
第一種商業地域	第一種商業地域	3,456,789	商業
第二種商業地域	第二種商業地域	4,567,890	商業
第一種工業地域	第一種工業地域	5,678,901	工業
第二種工業地域	第二種工業地域	6,789,012	工業
第一種公共施設地域	第一種公共施設地域	7,890,123	公共施設
第二種公共施設地域	第二種公共施設地域	8,901,234	公共施設
第一種緑地	第一種緑地	9,012,345	緑地
第二種緑地	第二種緑地	10,123,456	緑地

1:25,000

研究学園都市計画 吾妻第四地区地区計画 計画図



1 : 2,500

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域界
	地区区分界
	イノベーション拠点地区
	スマート街区地区
	緑地帯 (道路境界線から幅員 2m)
	緑地帯 (道路境界線から幅員 1m)

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、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四地区とその周辺の吾妻二丁目地域は、研究学園地区の中心部に位置し、新住宅市街地開発事業を基本として一部を土地区画整理事業により、近隣公園、ペDESTリアンデッキ、幼稚園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、民間の所有する商業・業務施設も立地している。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。

また、つくば中心市街地まちづくり戦略（つくば駅周辺基本方針）においては、リーディングプロジェクトのひとつとして、吾妻第四地区におけるイノベーション拠点の創出が掲げられており、駅近接の立地を生かしたつくばの新たな拠点形成及びつくばらしい街並みの誘導を図ることとしている。

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吾妻第四地区において、緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、市の玄関口にふさわしい都市機能のさらなる集積を図るため、用途地域及び文教地区の変更とあわせ、地区計画を決定するものである。

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
吾妻第四地区

- 2 都市計画を決定する土地の区域
つくば市吾妻二丁目の一部

都市計画決定の経緯

事 項	年 月 日	備 考
素案の作成	令和4年8月	
都市計画説明会	令和4年9月27日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：10名
	令和4年10月2日	会場：つくば市役所会議室 201 参加者：4名（3名は重複）
原案の公告・縦覧	令和5年10月11日 ～10月25日	意見書の提出：0件 (意見書の提出は11月1日まで)
茨城県事前協議	令和4年11月29日 ～12月20日	
案の公告・縦覧	令和5年1月4日 ～1月18日	意見書の提出：0件
都市計画審議会	令和5年1月30日(予定)	
茨城県知事協議	令和5年3月 日 ～ 月 日	
決定告示	令和5年 月 日	つくば市告示第 号

参考様式 28 (意見書の要旨)

4 都計諮問第 4 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 5 年 (2023 年) 1 月 4 日

至 令和 5 年 (2023 年) 1 月 18 日

	意見書の要旨	対応策 (案)	意見者
吾妻第四地区地区計画	意見書の提出なし		
賛成 0 名 反対 0 名 その他 0 名			合計 0 名