

令和 3 年度第 4 回つくば市都市計画審議会次第

日 時 令和 4 年(2022 年) 3 月 25 日 (金)
午前 9 時 30 分～

場 所 つくば市役所本庁舎 2 階職員研修室

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

1) 審議事項

- (1) 研究学園都市計画用途地域の変更について（上河原崎・中西地区）
- (2) 研究学園都市計画地区計画「上河原崎・中西地区地区計画」の変更について
- (3) 都市計画公園の変更（近隣公園 5 か所の追加）について
- (4) 吾妻第三地区地区計画の決定について

4 そ の 他

5 閉 会

配布資料一覧

1 資料

(1) 3 都計諮問第 2 号

研究学園都市計画用途地域の変更について（上河原崎・中西地区）

(2) 3 都計諮問第 3 号

研究学園都市計画地区計画「上河原崎・中西地区地区計画」の変更について

(3) 3 都計諮問第 4 号

研究学園都市計画公園の変更について

(4) 3 都計諮問第 5 号

研究学園都市計画地区計画「吾妻第三地区地区計画」の決定について

(1)、(2)、(3)、(4)の添付資料

- ・計画書 ・計画書新旧対照表 ・総括図 ・計画図 ・理由書
- ・都市計画を決定（変更）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

3 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 4 年（2022 年）3 月 25 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 722 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 722 ha						約 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 1,941 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,941 ha						約 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 300 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 300 ha						約 5.6 %
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】

つくばエクスプレス沿線開発地域の目標である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」の実現を目指し、望ましい市街地形成を誘導するため、上河原崎・中西特定土地区画整理事業の土地利用計画に即して、用途地域を変更するものである。

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 763 ha 約 759 ha 約 6.0 ha	8 / 10 以下 10 / 10 以下	4 / 10 以下 5 / 10 以下	— — ³	— —	10 m 10 m	割合
小 計	約 769 ha 約 765 ha						約 14.4 % 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 722 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 722 ha						約 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 369 ha 約 370 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 369 ha 約 370 ha						約 6.9 % 6.9
第二種住居地域	約 1,941 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 1,941 ha						約 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 177 ha 約 176 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 177 ha 約 176 ha						約 3.3 % 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 296 ha 約 300 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 296 ha 約 300 ha						約 5.5 % 5.6
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 変更前
下段 変更後

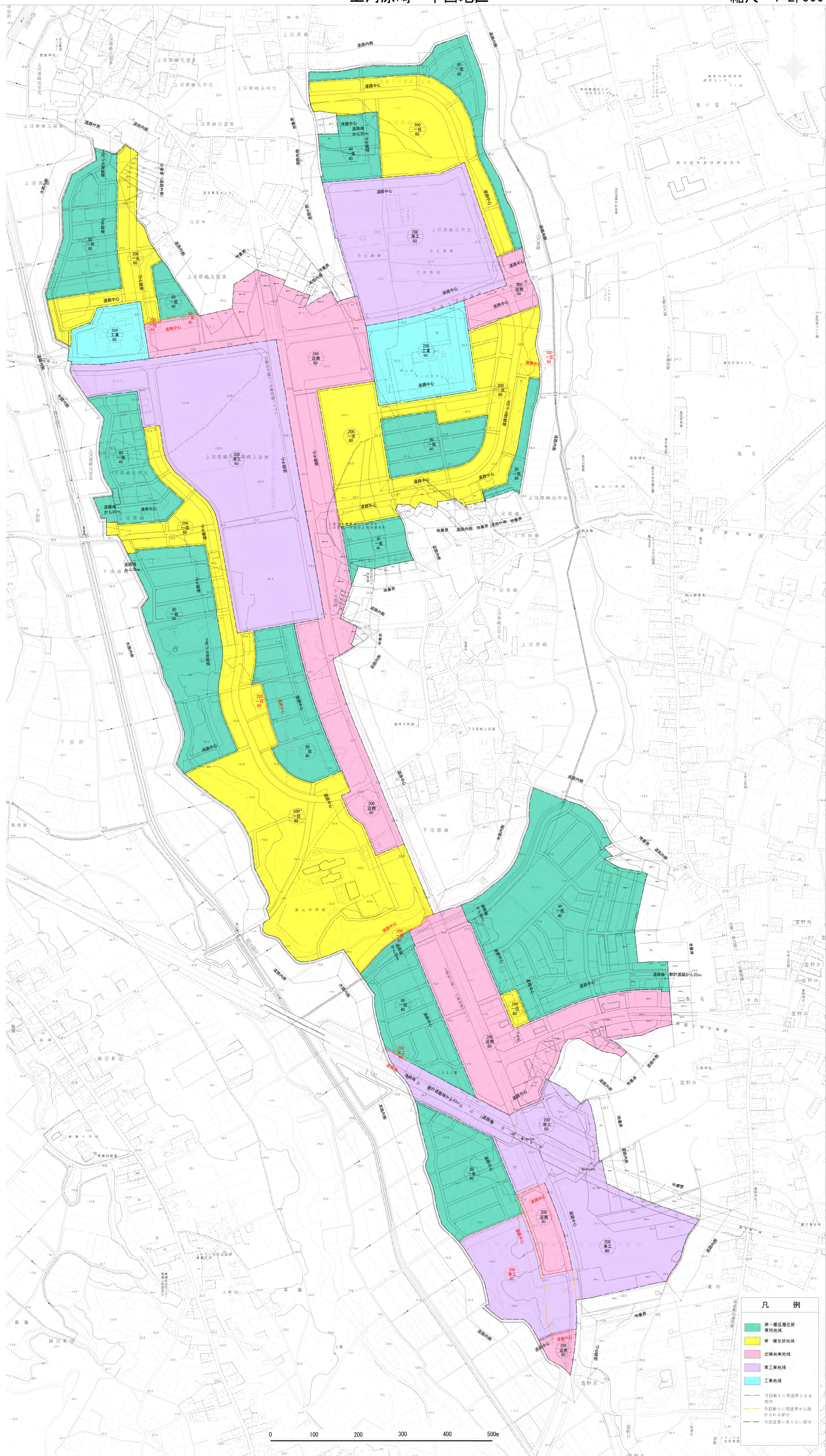
番 号	1
地 区 名	上河原崎・中西地区
面 積	約4.7ha
理 由	上河原崎・中西地区特定土地区画整理事業の第4回及び第5回事業計画変更の土地利用計画に整合させるため。

用途地域變更箇所

高度地区

第一種高度地区

- 第一種高度地区
- 1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は
18メートル以下とする。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から



理 由 書

つくば市においては、筑波研究学園都市の建設や常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道、つくばエクスプレスの整備など、大規模な都市基盤等の整備を進めてきたところであるが、引き続き関連する開発計画区域の都市整備を計画的に実施するとともに、既成市街地及び集落の活性化並びに人口の定着を図りながら、調和のとれたまちづくりを推進していくこととしている。

今回、都市計画を変更する上河原崎・中西地区は、「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指すつくばエクスプレス沿線地域として、つくばエクスプレスと一体となったまちづくりを進めている。また、「つくば市都市計画マスタープラン 2015」においては、田園と調和した良好な居住環境や利便性を確保するため、土地区画整理事業の進捗や人口定着の状況に合わせ、計画的な公共公益施設の整備を推進するとともに、土地利用計画に応じた適切な用途地域の配置や地区計画の導入により、街並みの維持・保全を図ることを位置づけている。

当地区は、平成 11 年 6 月に市街化区域への編入を行い、併せて用途地域（暫定的に地区全体を第一種低層住居専用地域、建蔽率 40%、容積率 60%に指定）、土地区画整理促進区域、特定土地区画整理事業等の都市計画を定め、平成 13 年 2 月に茨城県が施行者として土地区画整理事業の事業認可を取得している。

その後、土地区画整理事業の事業計画変更に合わせて、その変更内容に沿って望ましい市街地形成を図るため、平成 20 年、平成 23 年に用途地域の変更並びに地区計画の決定及び変更を行った。

今回、第 4 回及び第 5 回事業計画変更における土地利用計画が変更されたことに伴い、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) 第一種低層住居専用地域

ア 追加する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

〃 島名字榎内の一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率 40%以下、容積率 80%以下、建築物の高さの限度 10m 以下

ウ 削除する部分

つくば市下河原崎字下河原崎、 字清上、字八升蒔、字谷中台、字姥山の各一部

〃 島名字中西、字榎内、字戸面山の各一部

(2) 第一種住居地域

ア 追加する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

〃 下河原崎字下河原崎、字三夜下、字清上、字八升蒔、字谷中台、字姥山の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

(3) 近隣商業地域

ア 削除する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

つくば市下河原崎字下河原崎、字三夜下の各一部

〃 島名字榎内、字戸面山の各一部

(4) 準工業地域

ア 追加する部分

つくば市島名字中西、字榎内、字戸面山の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

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
変更	平成 11 年 6 月 10 日	市街化区域への編入及び用途地域の指定 (常磐新線沿線開発 5 地区等)
変更	平成 20 年 5 月 15 日	暫定用途地域から変更 (13.9ha) 島名上河原崎線沿道周辺に指定
変更	平成 23 年 5 月 31 日	暫定用途地域の全てを変更
素案の作成	令和 3 年 10 月	
都市計画説明会	令和 3 年 11 月 18 日	会場：茨城県土浦土木事務所つくば支所 参加者：10 名
	令和 3 年 11 月 21 日	会場：つくば市役所会議室 202 参加者：11 名
都市計画公聴会		公述申出書の提出なし
茨城県事前協議	令和 4 年 1 月 27 日	
案の公告・縦覧	令和 4 年 2 月 24 日 ～ 3 月 10 日	意見書の提出なし
都市計画審議会	令和 4 年 3 月 25 日	
茨城県知事協議	令和 4 年 月 日	
決定告示	令和 4 年 月 日	つくば市告示第 号

3 都計諮問第2号 研究学園都市計画用途地域の変更について（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4年（2022年）2月24日
至 令和4年（2022年）3月10日

意見書の要旨		対応策	意見者
用途地域（上河原崎・中西地区）	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