３都計諮問第３号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画地区計画「上河原崎・中西地区地区計画」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

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

都市計画上河原崎・中西地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>上河原崎・中西地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>つくば市面野井、上河原崎、上河原崎元中北、上河原崎元宮本、上河原崎下河原崎入会地、下河原崎及び島名の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約１６８．２ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、市南西部に位置し、つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである上河原崎・中西特定土地区画整理事業区域内の地区である。
この地区は、つくばエクスプレス万博記念公園駅から約1.5kmに位置し、都市計画道路3･2･34号真瀬今鹿島線、3･3･13号松代河原崎線、3･4･62号上河原崎東環状線、3･4･63号上河原崎西環状線、一般県道土浦坂東線バイパスが計画されており、また、地区南側には都市計画道路3･2･42号島名上河原崎線が整備され、交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。
本計画は、つくばエクスプレス沿線開発地域の都市像である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業施設、公益施設、住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td>本地区の立地特性をいかし、地区内外と連結する広域的道路の交差部を中心とした拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりを進めるとともに、周辺の田園地域との調和にも配慮しつつ、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。
１ 一般住宅Ａ地区
戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る。
２ 一般住宅Ｂ地区
街並みに配慮した低層または中層の住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。
３ 沿道住宅Ａ地区
補助幹線道路等の沿道部に、街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や商業業務施設等を誘導し、緑豊かな住宅・商業共存ゾーンの形成を図る。
４ 沿道住宅Ｂ地区
補助幹線道路の沿道部に、既存施設と共存した沿道住宅ゾーンの形成を図る。
５ 共同住宅地区
街並みに配慮した低層や中高層の共同住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある共同住宅ゾーンの形成を図る。
６ センター地区
幹線道路の交差部付近の大規模な街区において、大・中規模な店舗等を誘導するとともに、多様な都市機能の集積を図り拠点の形成を図る。
７ 誘致施設A地区
研究所、研究開発型工場、事業所、その他商業業務施設など環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務・商業ゾーンの形成を図る。
８ 誘致施設B地区
既存施設と共存を図りつつ、近隣の居住環境に配慮した生産系工場、事業所等を誘導し、緑豊かな工業ゾーンの形成を図る。</td></tr>
</table>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	9 沿道サービス地区 島名上河原崎線や土浦坂東線バイパス、つくば真岡線バイパスの沿道において、街並みに配慮した沿道サービス型の商業業務施設等を誘導し、緑豊かな沿道施設ゾーンを形成する。 10 宅地一体型民有緑地地区 敷地内の樹林地、草地等を一定規模保全し、それと一体的に建築された戸建て住宅等を誘導し、まとまりのある緑地を有した林間住宅ゾーンの形成を図る。 11 緑地保全型民有緑地地区 敷地内に現存する樹林地、草地等を保全し、良好な都市環境を保全していく緑地保全地区や市民に公開し憩いの場となる市民緑地とするなど、地域の緑地資産の保全を図る。 樹林地、草地等の消失その他やむを得ない事情により、敷地を緑地以外に利用する場合においても、緑地の維持・保全を図っていくものとする。 12 緑景観住宅地区 民有地を活用した景観緑地と戸建住宅地の一体形成により、日照や通風が良好な住宅地ゾーンを形成する。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路、公園、緑地等については、その機能の維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	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」、「建築物の高さの最高限度」及び「かき又はさくの構造の制限」について制限を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 建築物の不適切な用途の混在化を防止し、土地利用の方針で目指す市街地像を誘導する。 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止して土地利用に適した敷地規模を誘導し、良好な市街地環境を形成する。 (3) 壁面の位置の制限 商業地における回遊性の向上や買物空間の充実を図り、幹線道路等の沿道部におけるゆとりあるまちなみ景観を誘導し、また住宅地における建て詰まりを防止した緑豊かなまちなみを誘導していくために、道路や隣地境界に沿って建築物を後退させ空地を確保する。 (4) 建築物の高さの最高限度 良好な居住環境の保全を目的に、一般住宅Ｂ地区において、建築物の高さの制限を定める。 (5) かき又はさくの構造の制限 緑豊かで開放的なまちなみを形成していくために、かき又はさくの素材、構造、設置位置などを土地利用に合わせ誘導していく。 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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	1　つくばエクスプレス沿線開発地域では、開発地区ごとに30%以上の緑被率確保を目指しており、開発地区敷地内に現存する樹林地、草地等については極力保全・活用することに努め、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についても、緑化を図っていくものとする。 2　これらの緑地や植栽地の部分については、適切な維持管理を行っていくものとする。 3　誘致施設地区では、空調設備の室外機等の屋外設備機器や駐車場を道路に面して設置する場合、植栽等により修景を図るものとする。

地区区分		名称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	沿道住宅A地区	沿道住宅B地区	共同住宅地区	センター地区	誘致施設A地区	誘致施設B地区	沿道サービス地区	宅地一体型民有緑地地区	緑地保全型民有緑地地区	緑景観住宅地区
		面積	約47.5ha	約8.4ha	約31.4ha	約0.3ha	約0.3ha	約15.5ha	約27.2ha	約6.3ha	約28.8ha	約1.0ha	約0.3ha	約1.2ha
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) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) カラオケボックスその他これに類するもの (2) 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 (3) 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 (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 事務所、店舗その他これらに類するもの(共同住宅の2階以下の部分を当該用途に供するものを除く。) (4) ホテル、旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これに類するもの (6) 工場(共同住宅の2階以下の部分に併設するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。) (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 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 (4) 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	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 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 (4) 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 (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	(1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 下宿 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これに類するもの (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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 共同住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。) (3) 下宿 (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	－	－	(1) 共同住宅 (2) 長屋 (3) 寄宿舎又は下宿
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡				500㎡					300㎡		200㎡
		壁面の位置の制限	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。 (1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路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1mとす	(1) つくば真岡線バイパスとの境界線までの距離は2mとする。 (2) 上記以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとす	(1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路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1mとする。			(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)、土浦坂東線バイパスとの境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直 方向の敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合2mとする。 (2) 計画図表示の道路境界線Aとの境界線までの距離は5mとする。 (3) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	(1) 都市計画道路との境界 線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	(1) 都市計画道路との境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 計画図表示の道路境界線Bとの境界線までの距離は5mとする。 (3) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	(1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。	(1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路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1mとする。	(1) 計画図表示の市道7－4032号線との境界線までの距離は12mとする。 (2) 市道7－4032号線を除く道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。
			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。 (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。											
		建築物等の高さの最高限度	－	15m	－									
		かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。) (3) 木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)					道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。) (3) 前各号以外の構造で、壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの			道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。)			
	土地の利用に関する事項		－									敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。ただし、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合は、敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。	－
	適用の除外		1 建築物等に関する事項のうち「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用を除外する。 2 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。 3 建築物等に関する事項の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについて、適用を除外する。											

区域等は、計画図表示のとおり

理由

上河原崎・中西地区の用途地域の変更を行うとともに、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・業務施設等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図るため、本地区計画を変更するものである。

上河原崎・中西地区地区計画　新旧対照表

変更前

名　　称		上河原崎・中西地区地区計画
位　　置		つくば市面野井、上河原崎、河原崎元中北、上河原崎元宮本、上河原崎下河原崎入会地、下河原崎の各一部及び島名の一部
面　　積		約１６８．２ｈａ
地区計画の目標		本地区は、市南西部に位置し、つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである上河原崎・中西特定土地区画整理事業地の地区である。 この地区は、つくばエクスプレス万博記念公園駅から約1.5kmに位置し、都市計画道路3･2･34号真瀬今鹿島線、3･3･13号松代河原崎線、3･4･62号上河原崎東環状線、3･4･63号上河原崎西環状線、一般県道土浦坂東線バイパスが計画されており、また、地区南側には都市計画道路3･2･42号島名上河原崎線が整備され、交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。 本計画は、つくばエクスプレス沿線開発地域の都市像である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業施設、公益施設、住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区の立地特性をいかし、地区内外と連結する広域的道路の交差部を中心とした拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりを進めるとともに、周辺の田園地域との調和にも配慮しつつ、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。 １ 一般住宅Ａ地区 戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る。 ２ 一般住宅Ｂ地区 街並みに配慮した低層または中層の住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。 ３ 沿道住宅Ａ地区 補助幹線道路等の沿道部に、街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や商業業務施設等を誘導し、緑豊かな住宅・商業共存ゾーンの形成を図る。 ４ 沿道住宅Ｂ地区 補助幹線道路の沿道部に、既存施設と共存した沿道住宅ゾーンの形成を図る。 ５ 共同住宅地区 街並みに配慮した低層や中高層の共同住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある共同住宅ゾーンの形成を図る。 ６ センター地区 幹線道路の交差部付近の大規模な街区において、大・中規模な店舗等を誘導するとともに、多様な都市機能の集積を図り拠点の形成を図る。 ７ 誘致施設A地区 研究所、研究開発型工場、事業所、その他商業業務施設など環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務・商業ゾーンの形成を図る。 ８ 誘致施設B地区 既存施設と共存を図りつつ、近隣の居住環境に配慮した生産系工場、事業所等を誘導し、緑豊かな工業ゾーンの形成を図る。

変更後

変更箇所：赤字

名　　称		上河原崎・中西地区地区計画
位　　置		つくば市面野井、上河原崎、上河原崎元中北、上河原崎元宮本、上河原崎下河原崎入会地、下河原崎及び島名の各一部
面　　積		約１６８．2ha
地区計画の目標		本地区は、市南西部に位置し、つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである上河原崎・中西特定土地区画整理事業区域内の地区である。 この地区は、つくばエクスプレス万博記念公園駅から約1.5kmに位置し、都市計画道路3･2･34号真瀬今鹿島線、3･3･13号松代河原崎線、3･4･62号上河原崎東環状線、3･4･63号上河原崎西環状線、一般県道土浦坂東線バイパスが計画されており、また、地区南側には都市計画道路3･2･42号島名上河原崎線が整備され、交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。 本計画は、つくばエクスプレス沿線開発地域の都市像である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業施設、公益施設、住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区の立地特性をいかし、地区内外と連結する広域的道路の交差部を中心とした拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりを進めるとともに、周辺の田園地域との調和にも配慮しつつ、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。 １ 一般住宅Ａ地区 戸建て住宅を主体とする緑豊かでゆとりある低層住宅地の形成を図る。 ２ 一般住宅Ｂ地区 街並みに配慮した低層または中層の住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。 ３ 沿道住宅Ａ地区 補助幹線道路等の沿道部に、街並みに配慮した低層又は中高層の住宅や商業業務施設等を誘導し、緑豊かな住宅・商業共存ゾーンの形成を図る。 ４ 沿道住宅Ｂ地区 補助幹線道路の沿道部に、既存施設と共存した沿道住宅ゾーンの形成を図る。 ５ 共同住宅地区 街並みに配慮した低層や中高層の共同住宅を誘導し、緑豊かでゆとりある共同住宅ゾーンの形成を図る。 ６ センター地区 幹線道路の交差部付近の大規模な街区において、大・中規模な店舗等を誘導するとともに、多様な都市機能の集積を図り拠点の形成を図る。 ７ 誘致施設A地区 研究所、研究開発型工場、事業所、その他商業業務施設など環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務・商業ゾーンの形成を図る。 ８ 誘致施設B地区 既存施設と共存を図りつつ、近隣の居住環境に配慮した生産系工場、事業所等を誘導し、緑豊かな工業ゾーンの形成を図る。

新旧対照表

上段：変更前
下段：変更後

地区区分		名称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	沿道住宅A地区	沿道住宅B地区	共同住宅地区	センター地区	誘致施設A地区	誘致施設B地区	沿道サービス地区	宅地一体型民有緑地地区	緑地保全型民有緑地地区	緑景観住宅地区
		面積	約51.2ha 約47.5ha	約8.6ha 約8.4ha	約30.6ha 約31.4ha	約0.3ha	約0.3ha	約15.5ha	約23.1ha 約27.2ha	約6.3ha	約29.8ha 約28.8ha	約1.0ha	約0.3ha	約1.2ha
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) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) カラオケボックスその他これに類するも (2) 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 (3) 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 (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 事務所、店舗その他これらに類するもの(共同住宅の2階以下の部分を当該用途に供するものを除く。) (4) ホテル、旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これに 類するもの (6) 工場(共同住宅の2階以下の部分に併設するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。) (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 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 (4) 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	(1) 住宅 (2) 下宿 (3) 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 (4) 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 (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	(1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 下宿 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これに類するもの (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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) 住宅 (2) 共同住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除 (3) 下宿 (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類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っては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	－	－	(1) 共同住宅 (2) 長屋 (3) 寄宿舎又は下宿
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡				500㎡					300㎡		200㎡
	壁面の位置の制限		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。 (1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路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1mとす	(1) つくば真岡線バイパスとの境界線までの距離は2mとする。 (2) 上記以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとす	(1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路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1mとする。			(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)、土浦坂東線バイパスとの境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直 方向の敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合2mとする。 (2) 計画図表示の道路境界線Aとの境界線までの距離は5mとする。 (3) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	(1) 都市計画道路との境界 線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	(1) 都市計画道路との境界線までの距離は5mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の敷奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合は2mとする。 (2) 計画図表示の道路境界線Bとの境界線までの距離は5mとする。 (3) 上記以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	(1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。	(1) 道路との境界線までの距離は2mとする。 (2) 道路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1mとする。	(1) 計画図表示の市道7－4032号線との境界線までの距離は12mとする。 (2) 市道7－4032号線を除く道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 (4) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。
			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。 (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。											
	建築物等の高さの最高限度		－	15m	－									
	かき又はさくの構造の制限		道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。) (3) 木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)					道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。) (3) 前各号以外の構造で、壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの		道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、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。)				
	土地の利用に関する事項		－									敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。ただし、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合は、敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。	－
	適用の除外		1 建築物等に関する事項のうち「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用を除外する。 2 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。 3 建築物等に関する事項の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについて、適用を除外する。											

区域等は、計画図表示のとおり

理由

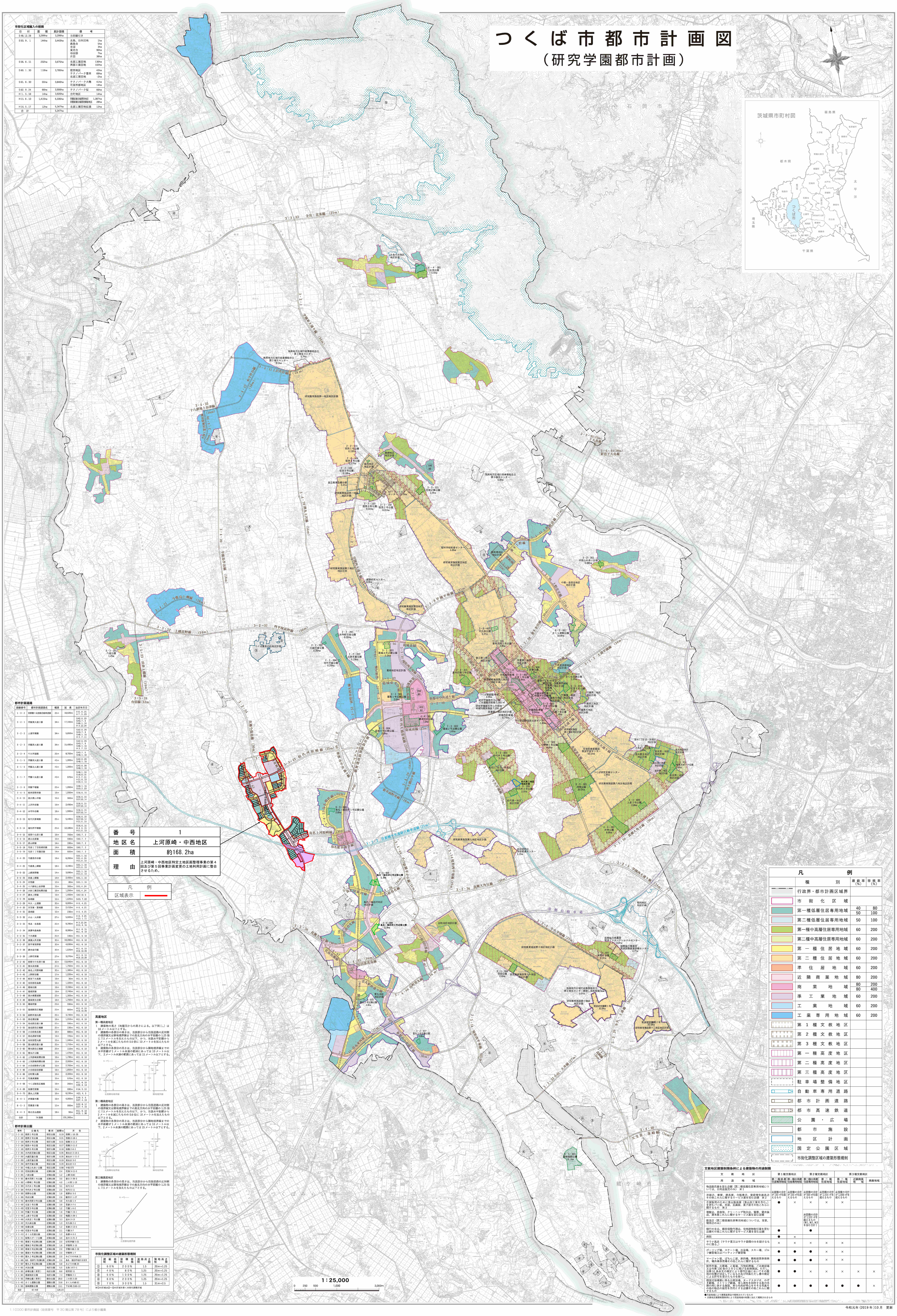
つくばエクスプレス沿線開発地域の目標である「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」の実現を目指し、望ましい市街地形成のため、土地区画整理事業の土地利用計画に基づいた土地利用の誘導が必要である。
このため、用途地域の変更に合わせて、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・業務施設等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図るため、本地区計画を変更するものである。

上河原崎・中西地区の用途地域の変更を行うとともに、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・業務施設等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図るため、本地区計画を変更するものである。

令和元年十月作成

つくば市都市計画図

（研究学園都市計画）



番号	1
地区名	上河原崎・中西地区
面積	約168.2ha
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。

凡例	
区域表示	（赤線）

市街化区域編入の経緯

日付	面積	累計面積	備考
S48.12.28	3,299ha	3,299ha	当初線引き
S53. 9. 1	144ha	3,443ha	北条、日向団地 1ha 鹿島台 5ha 吉沼 3ha 東光台 90ha 谷田部 7ha 片田 38ha
S56. 6.11	232ha	3,675ha	北部工業団地 130ha 西部工業団地 102ha
S60. 1.30	110ha	3,785ha	宿西地区 43ha テクノパーク豊里 69ha 北部工業団地 -2ha
S61. 6.30	55ha	3,840ha	テクノパーク大穂 41ha 花室西部地区 14ha
S62. 9.24	66ha	3,906ha	テクノパーク桜 66ha
H 1. 5.18	14ha	3,920ha	台町地区 14ha
H11. 6.10	1,415ha	5,335ha	常磐新線沿線開発地区 1,387ha 常磐新線沿線開発隣接地区 28ha
H16. 5.17	12ha	5,347ha	北部工業団地拡張 12ha
合計		5,347ha	

都市計画道路

路線番号	都市計画道路名	幅員	延長	法定年月日
1・3・2	首都圏中央連絡自動車道線	25m	16,520m	H 6. 4.21 H 7. 3.23
3・2・1	学園東大通り線	34m	17,100m	S42. 6.29 S43. 7. 9 S48. 1.16 H 3.12.24
3・2・2	土浦学園線	34m	5,850m	S42. 6.29 S43. 7. 9 S48. 1.16 H 3. 7.11
3・2・3	学園西大通り線	34m	15,480m	S42. 6.29 S43. 7. 9 S48. 1.16 H 3. 7.13
3・3・4	牛久学園線	25m	8,700m	S43. 7. 9 S48. 1.16
3・1・5	学園南大通り線	40m	1,000m	S42. 6.29 S48. 1.16
3・1・6	学園北大通り線	40m	1,000m	S42. 6.29 S48. 1.16
3・1・7	学園中央通り線	40m	970m	S48. 1.16 S58.10.31 H 3. 7.11 H11. 6.10 H20. 4.14
3・3・8	学園平塚線	25m	1,950m	S48. 1.16 S53. 2.23
3・4・9	新井面野井線	18m	1,550m	S56. 6.15
3・4・10	西大橋山中線	16m	960m	S56. 6.15 S57.10.14
3・4・11	上沢作谷線	18m	2,490m	S56. 6.15 S57.10.14
3・4・12	水守作谷線	18m	1,560m	S56. 6.15 S57.10.14
3・3・13	松代河原崎線	25m	5,440m	S56. 6.15 S57.10.14 H11. 6.10
3・3・14	境松西平塚線	25m	12,180m	S56. 6.15 H 4. 6.15 H11. 6.10
3・4・15	宿西中央通り線	16m	700m	S60. 7. 2
3・4・16	原山北原線	16m	590m	S60. 7. 2
3・5・17	原山幹線	14m	190m	S60. 7. 2
3・5・18	花畑１丁目役場前線	14m	600m	S60. 7. 2
3・5・19	花畑１丁目蓮沼線	14m	600m	S60. 7. 2
3・4・20	今鹿島作谷線	18m	6,260m	S61. 1.16 S61. 4.24 H11. 6.10
3・4・21	今鹿島上郷線	18m	2,190m	S61. 1.16 H11. 6.10
3・5・22	上郷高野線	14m	3,690m	S61. 1.16 H11. 6.10
3・5・23	田倉上郷線	14m	2,400m	S61. 1.16
3・5・24	台宿線	12m	80m	S61. 1.16
3・4・25	十八耕地上谷津線	16m	300m	S61. 4.24
3・4・26	大砂工業団地環状線	16m	1,250m	S61. 4.24
3・4・27	妻木上野線	16m	1,400m	S62.10. 5
3・5・28	柴崎線	12m	1,620m	S63. 7.22
3・2・29	牛久・土浦線	30m	6,900m	H 6. 4.21
3・4・30	天宝喜・茎崎線	16m	2,410m	H 6. 4.21
3・4・31	高崎線	16m	230m	H 6. 4.21
3・3・32	小山・大井線	27m	5,600m	H 6. 4.21 H13. 1.11
3・3・33	寺具・北条線	25m	9,280m	H 3.12.24 H13. 4.16
3・2・34	真瀬今鹿島線	30m	8,080m	H 4. 6.15 H11. 6.10
3・3・35	下大島線	25m	140m	H11. 6.10
3・2・36	真瀬大角豆線	30m	10,090m	H11. 6.10
3・2・37	西平塚高野線	30m	4,630m	H11. 6.10
3・2・38	妻木金田線	30m	1,520m	H11. 6.10 H15.10.20
3・3・39	上野花室線	27m	3,270m	H11. 6.10 H15.10.20
3・2・40	新都市中央通り線	30m	13,640m	H11. 6.10
3・3・41	萱丸東西線	27m	1,750m	H11. 6.10
3・2・42	島名上河原崎線	30m	1,380m	H11. 6.10
3・4・43	上野新治線	17m	1,220m	H11. 6.10
3・4・44	新治下大島線	18m	30m	H11. 6.10
3・4・45	谷田部花島線	16m	1,320m	H11. 6.10
3・4・46	葛城北線	16m	2,150m	H11. 6.10
3・4・47	葛城西線	18m	2,740m	H11. 6.10
3・3・48	西大橋葛城線	23m	1,300m	H11. 6.10
3・4・49	葛城東光台線	16m	1,750m	H11. 6.10
3・3・50	葛城南線	23m	590m	H11. 6.10
3・3・51	葛城駅前広場線	23m	800m	H11. 6.10 H15.10.20
3・3・52	面野井酒丸線	22m	3,730m	H11. 6.10
3・4・53	島名環状線	16m	1,310m	H11. 6.10
3・3・54	島名駅前通り線	23m	590m	H11. 6.10
3・3・55	島名駅前広場線	25m	130m	H11. 6.10
3・4・56	小白硲島名線	16m	880m	H11. 6.10
3・4・57	島名原新田線	16m	720m	H11. 6.10
3・4・58	谷田部萱丸線	16m	1,040m	H11. 6.10
3・4・59	萱丸駅前通り線	20m	1,710m	H11. 6.10
3・3・60	萱丸駅前広場線	25m	110m	H11. 6.10
3・4・61	萱丸片田線	16m	1,470m	H11. 6.10
3・4・62	上河原崎東環状線	16m	1,730m	H11. 6.10
3・4・63	上河原崎西環状線	16m	2,000m	H11. 6.10
3・4・64	小白硲御幸が丘線	16m	2,700m	H11. 6.10
3・4・65	小白硲谷田部線	16m	1,850m	H11. 6.10
3・4・66	台町萱丸線	16m	2,300m	H11. 6.10
3・4・67	花島真瀬線	16m	670m	H11. 6.10
3・4・68	つくば駅前広場線	18m	260m	H11. 6.10 H20. 4.14
3・4・69	吾妻花室線	16m	690m	H14. 5.10
3・4・70	酒丸上沢線	16m	6,130m	H21. 4. 3
8・4・1	赤塚妻木線	16m	4,900m	S49. 3. 5 S57. 4.15
8・5・2	吾妻通り線	12m	950m	S52. 8.12 S57. 4.15
8・4・3	南北自由通路	18m	50m	H11. 6.10 H13. 1.30
合計	74 路線		231,360m	

都市計画公園

番号	公園名	種別	面積ha	所在
2・2・101	宿西１号公園	街区公園	0.19	筑穂 1-10-25
2・2・102	宿西２号公園	街区公園	0.31	筑穂 2-18-1
2・2・103	宿西３号公園	街区公園	0.31	筑穂 3-11-2
2・2・104	宿西４号公園	街区公園	0.17	筑穂 2-11-2
2・2・105	宿西５号公園	街区公園	0.18	筑穂 2-8-3
2・2・201	木内前児童公園	街区公園	0.35	東光台 2-13-1
2・2・202	大越児童公園	街区公園	0.35	東光台 1-11-2
2・2・203	上原児童公園	街区公園	0.19	東光台 3-5
2・2・204	池作児童公園	街区公園	0.20	東光台 4-6
2・2・301	中根ふれあい公園	街区公園	0.98	中根 572
3・3・101	花畑近隣公園	近隣公園	2.4	花畑 3-11-5
3・3・201	八坂公園	近隣公園	1.2	上郷 3160
3・3・301	妻木苅間１号公園	近隣公園	3.0	春日 2-39-3
3・4・302	小野崎１号公園	近隣公園	4.0	二の宮 1-15
3・3・303	手代木１号公園	近隣公園	3.1	松代 3-2
3・3・304	手代木２号公園	近隣公園	2.5	松代 5-11
3・3・305	高野台公園	近隣公園	1.9	高野台 3-3
3・3・306	羽成公園	近隣公園	2.6	観音台 1-27
3・3・401	妻木苅間３号公園	近隣公園	3.8	天久保 1-4
3・3・402	花室１号公園	近隣公園	3.8	吾妻 2-7-5
3・3・403	花室３号公園	近隣公園	1.2	竹園 1-5-2
3・3・404	竹園２号公園	近隣公園	1.8	竹園 2-19-1
3・3・405	上原２号公園	近隣公園	2.0	梅園 2-29-1
3・3・406	大角豆１号公園	近隣公園	3.3	並木 2-13
3・3・407	天久保公園	近隣公園	1.3	天久保 2-5
3・3・408	吾妻公園	近隣公園	1.2	吾妻 2-13-5
3・3・409	花室６号公園	近隣公園	2.1	竹園 3-7
3・3・410	さくら交通公園	近隣公園	1.2	吾妻 4-3-3
3・3・411	桜南スポーツ公園	近隣公園	3.9	並木 3-21-2
3・3・601	葛城１号近隣公園	近隣公園	2.0	研究学園 5-21
3・3・602	葛城２号近隣公園	近隣公園	1.6	学園南 3-15
3・3・603	葛城３号近隣公園	近隣公園	2.0	学園の森 2-18
3・3・604	葛城４号近隣公園	近隣公園	2.0	学園南 1-7
3・3・605	萱丸１号近隣公園	近隣公園	2.0	みどりの中央 13
3・3・606	島名・福田坪１号近隣公園	近隣公園	2.0	島名・福田坪地区Ｂ街区
3・2・607	萱丸２号近隣公園	近隣公園	0.8	みどりの東 25
4・4・001	大池公園	地区公園	5.5	北条 1477-1
4・4・301	赤塚公園（県営）	地区公園	8.6	稲荷前 11
4・4・601	葛城地区公園	地区公園	7.3	学園南 2-1
5・5・301	洞峰公園（県営）	総合公園	20.0	二の宮 2-20
6・5・401	さくら運動公園	運動公園	10.8	さくらの森 63
6・5・501	茎崎運動公園	運動公園	13.1	下岩崎 2160-10
合計	42 カ所		126.23	

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7.5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

3　建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1メートル未満の範囲にあっては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあっては15メートル以下とする。

第二種高度地区

1　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7.5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から2メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

2　建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離が1メートル未満の範囲にあっては10メートル以下、2メートル未満の範囲にあっては15メートル以下とする。

第三種高度地区

1　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7.5メートルを加えたもの以下とする。

市街化調整区域の建築形態規制

	建蔽率制限	容積率制限	道路高さ制限	隣地高さ制限
①	60％	200％	1.5	20m+1.25
②	40％	80％	1.25	20m+1.25
③	50％	100％	1.25	20m+1.25
④	60％	200％	1.25	20m+1.25
⑤	70％	300％	1.5	31m+2.5

※①の区域は②〜⑤の区域を除く市街化調整区域

凡例

種別	建蔽率（％）	容積率（％）
行政界・都市計画区域界		
市街化区域		
第一種低層住居専用地域	40 50	80 100
第二種低層住居専用地域	50	100
第一種中高層住居専用地域	60	200
第二種中高層住居専用地域	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80 80	200 400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
第１種文教地区		
第２種文教地区		
第３種文教地区		
第一種高度地区		
第二種高度地区		
第三種高度地区		
駐車場整備地区		
自動車専用道路		
都市計画道路		
都市高速鉄道		
公園・広場		
都市施設		
地区計画		
国定公園区域		
市街化調整区域の建築形態規制		

文教地区建築制限条例による建築物の用途制限

文教地区	第１種文教地区		第２種文教地区		第３種文教地区		
用途地域	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	第二種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域
物品販売業を営む店舗（第二種低層住居専用地域については、日用品販売のみ）　※1	床面積の合計が150㎡を超えるもの ●	床面積の合計が150㎡を超えるもの ×	床面積の合計が500㎡を超えるもの ×	床面積の合計が1,500㎡を超えるもの ×	床面積の合計が1,500㎡を超えるもの ×		
洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗　※2							
自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの　※3							
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋これらに類するサービス業を営む店舗			床面積の合計が1,500㎡を超えるもの（※1、※2、※3を含む合計）				
飲食店（第二種低層住居専用地域については、食堂、喫茶店のみ）							
銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	●		●				
病院	●	×					
サウナ風呂（サウナ室又はサウナ設備のみを設けるものに限る。）	×	×	×	×	×		
ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場	●	●	●	×	×		
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	●	●	●	×	×		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場又は令第130条の2の2に掲げる処理施設。ただし、法第51条本文の規定により都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの及び同条ただし書の規定による許可を受けたものを除く。	●	●	×	×	×	×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	●	●	●	●	●	●	×

●用途地域により建築基準法で規制されているもの
× 文教地区建築制限条例により用途地域の制限に加えて規制されるもの

1：25,000

株式会社大輝調製

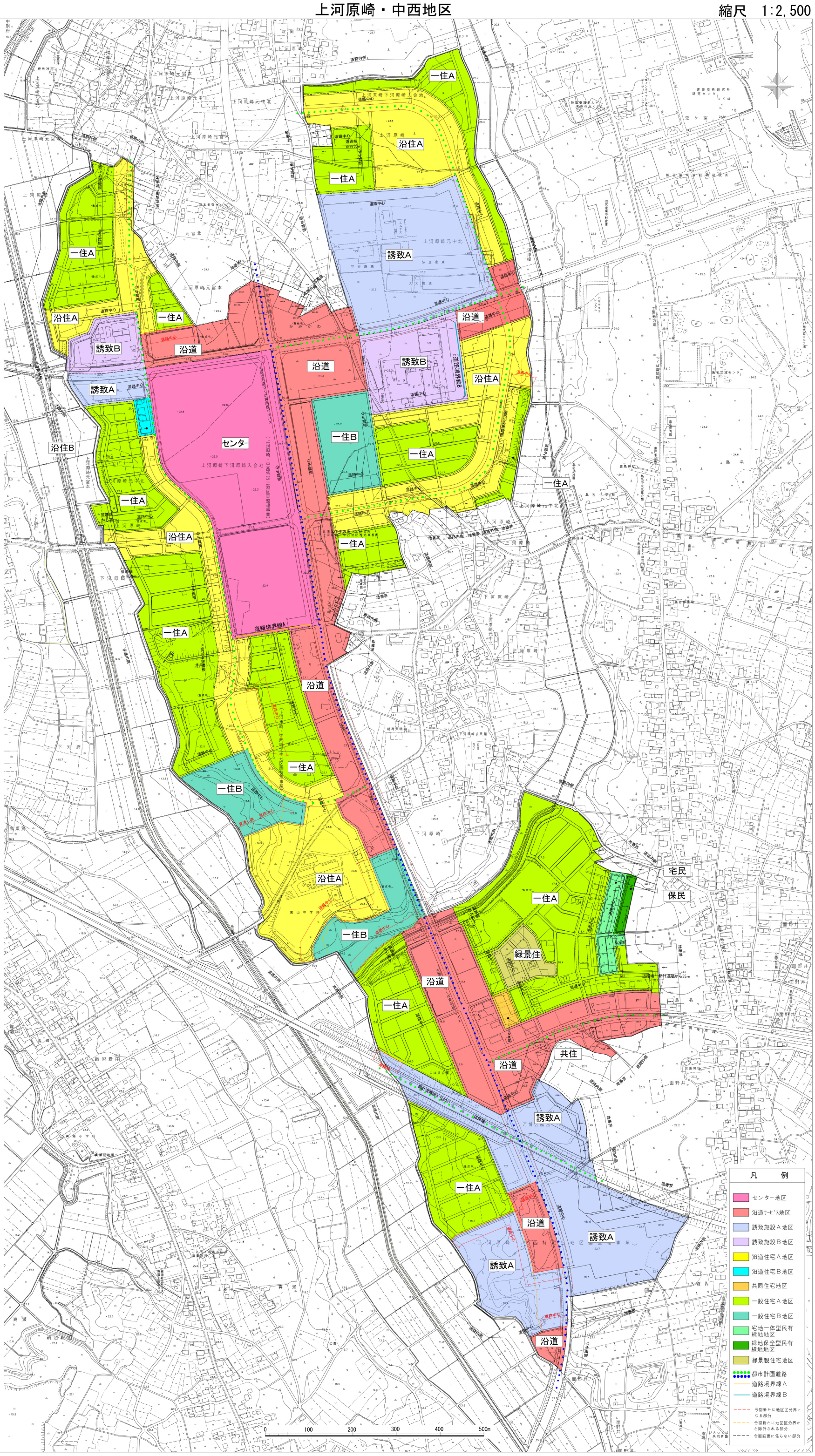
つくば市

1:10000 都市計画図（助言番号　平30関公第78号）により縮小編集

令和元年（2019年）10月　更新

上河原崎・中西地区

縮尺　1:2,500



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、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、地区計画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

　地区計画

2　都市計画を変更する土地の区域

(1) 一般住宅Ａ地区

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　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) 一般住宅Ｂ地区

ア　追加する部分

つくば市下河原崎字下河原崎、字三夜下、字中山、字佐部井山、字塚山、字長丁、字明神山、字三夜山の各一部

イ　削除する部分

つくば市下河原崎字谷原、字佐部井山、字八ツ割、字下河原崎、字三夜山、字明神山の各一部

(3) 沿道住宅Ａ地区

ア　追加する部分

つくば市上河原崎元宮本字前山の一部

〃　下河原崎字清上、字八升蒔、字谷中台、字姥山、字谷原、字佐部井山、字八ツ割、字下河原崎、字三夜山、字明神山の各一部

イ　削除する部分

つくば市下河原崎字中山、字佐部井山、字三夜山、字塚山、字長丁、字明神山の各一部

(4) 沿道サービス地区

ア　削除する部分

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、字三夜下の各一部

〃　　島名字榎内、字戸面山の各一部

(5) 誘致施設Ａ地区

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

都市計画決定（変更）の経緯

事項	年月日	備考
当初決定	平成 20 年 5 月 15 日	島名上河原崎線沿道周辺に指定（13.9ha）
変更	平成 23 年 5 月 31 日	全域に指定
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
原案の公告・縦覧	令和３年 12 月６日～ 12 月 20 日	意見書の提出なし
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３号　研究学園都市計画地区計画の変更について（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
上河原崎・中西地区　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