

3 都計諮問第 4 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画公園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

研究学園都市計画公園の変更（つくば市決定）

1. 都市計画公園に 3・3・610 上河原崎・中西 1 号近隣公園、3・3・611 上河原崎・中西 2 号近隣公園、3・3・612 萱丸 3 号近隣公園、3・3・613 萱丸 4 号近隣公園及び 3・3・614 中根・金田台 1 号近隣公園を次のように追加する。

種別	名 称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・610	上河原崎・中西 1 号近隣公園	つくば市上河原崎下河原崎入会地字西原の一部 つくば市下河原崎字入谷、字八升蒔の各一部	約 3.0ha	
	3・3・611	上河原崎・中西 2 号近隣公園	つくば市下河原崎字下河原崎の一部 つくば市島名字中西の一部	約 2.0ha	
	3・3・612	萱丸 3 号近隣公園	つくば市みどりの二丁目の一部	約 1.1ha	
	3・3・613	萱丸 4 号近隣公園	つくば市みどりの南の一部	約 1.1ha	
	3・3・614	中根・金田台 1 号近隣公園	つくば市春風台の一部	約 1.9ha	

区域は、計画図表示のとおり

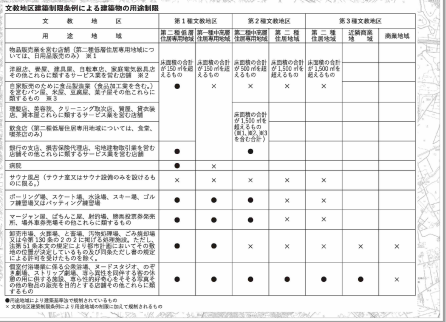
理 由

今回追加する都市計画公園は 5 か所であり、「上河原崎・中西 1 号近隣公園」は、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の区域の中央部に位置し、県道つくば真岡バイパスと県道土浦坂東線の交差部の南西側にある。「上河原崎・中西 2 号近隣公園」は同区域の南部に位置し、県道つくば真岡バイパスと西谷田川支川の交差部付近にある。次に、「萱丸 3 号近隣公園」は、萱丸一体型特定土地区画整理事業の区域の北部に位置し、つくばエクスプレスみどりの駅から約 1.2km の距離にあり、「萱丸 4 号近隣公園」は同区域の南部に位置し、つくばエクスプレスみどりの駅から約 1.3km の距離にある。そして、「中根・金田台 1 号近隣公園」は中根・金田台特定土地区画整理事業の区域の北部に位置し、都市計画道路 3・4・43 上野新治線の沿道にある。

各地区の土地区画整理事業は、都市基盤の整備と計画的で多様な都市機能の集積を図るとともに、良好な住宅及び宅地の供給を行うことを目的に実施され、公園については、各事業の土地利用計画により適正に配置されている。

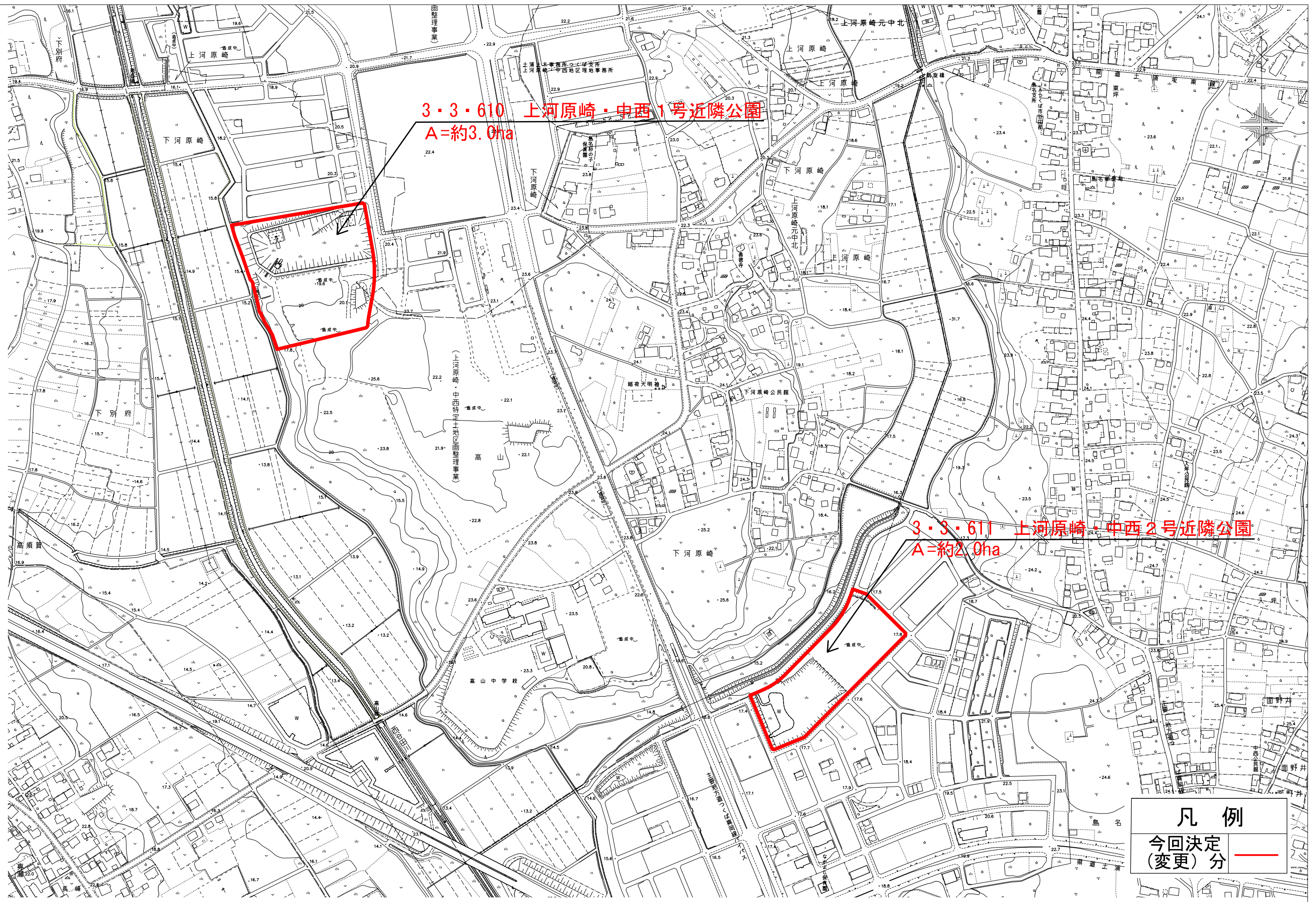
各公園周辺では、計画された住宅地における住宅の建設が順調に進み、各地区内の人口増加が続いており、近隣に居住する者の利用に供することを目的とする近隣公園の整備の必要性が高まっている。

土地利用計画に基づいた都市計画公園を追加決定することで、公共空地の確保や良好な都市環境の形成等を図るものである。



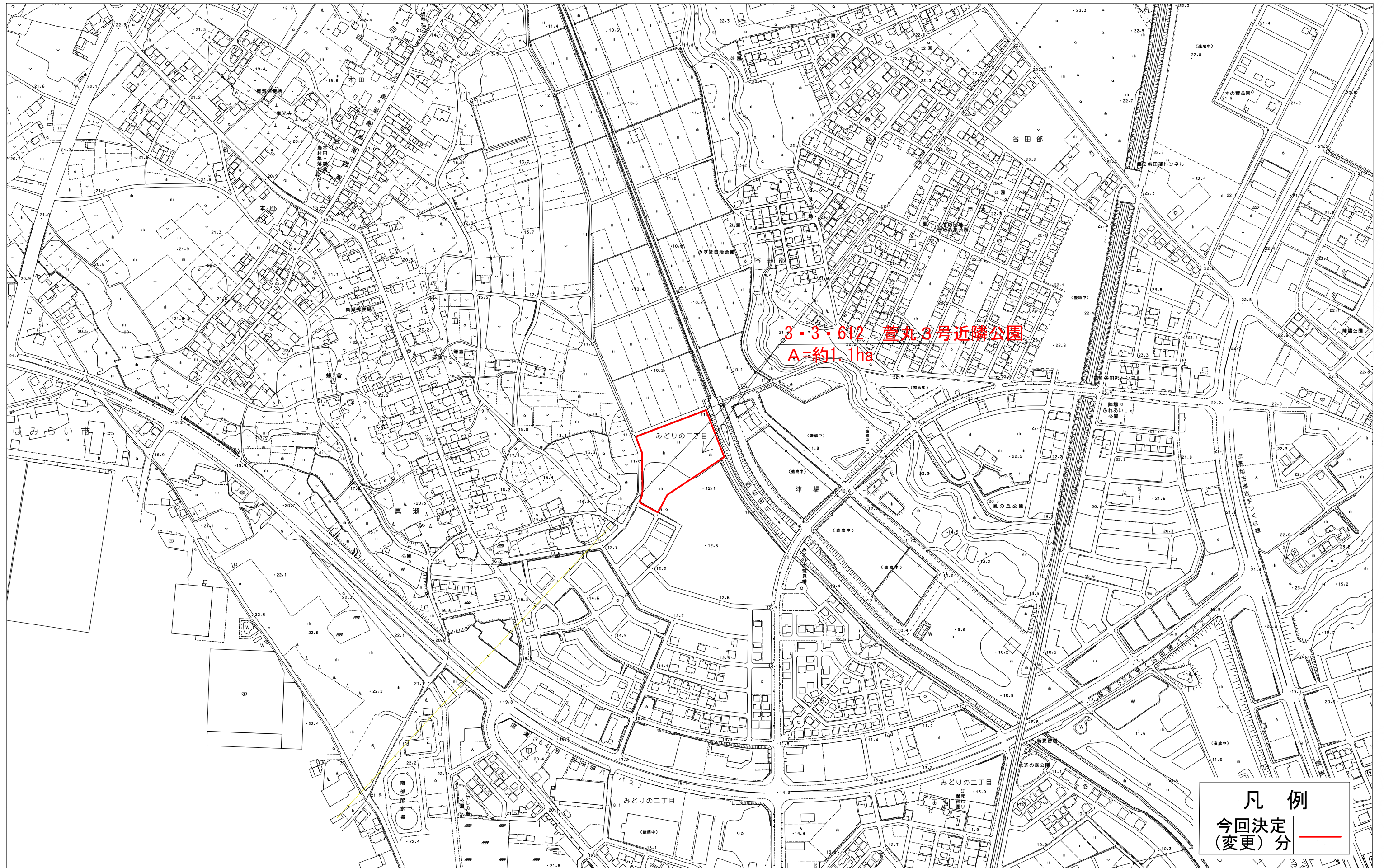
上河原崎・中西地区

縮尺 1:2,500



萱丸地区

縮尺 1:2,500

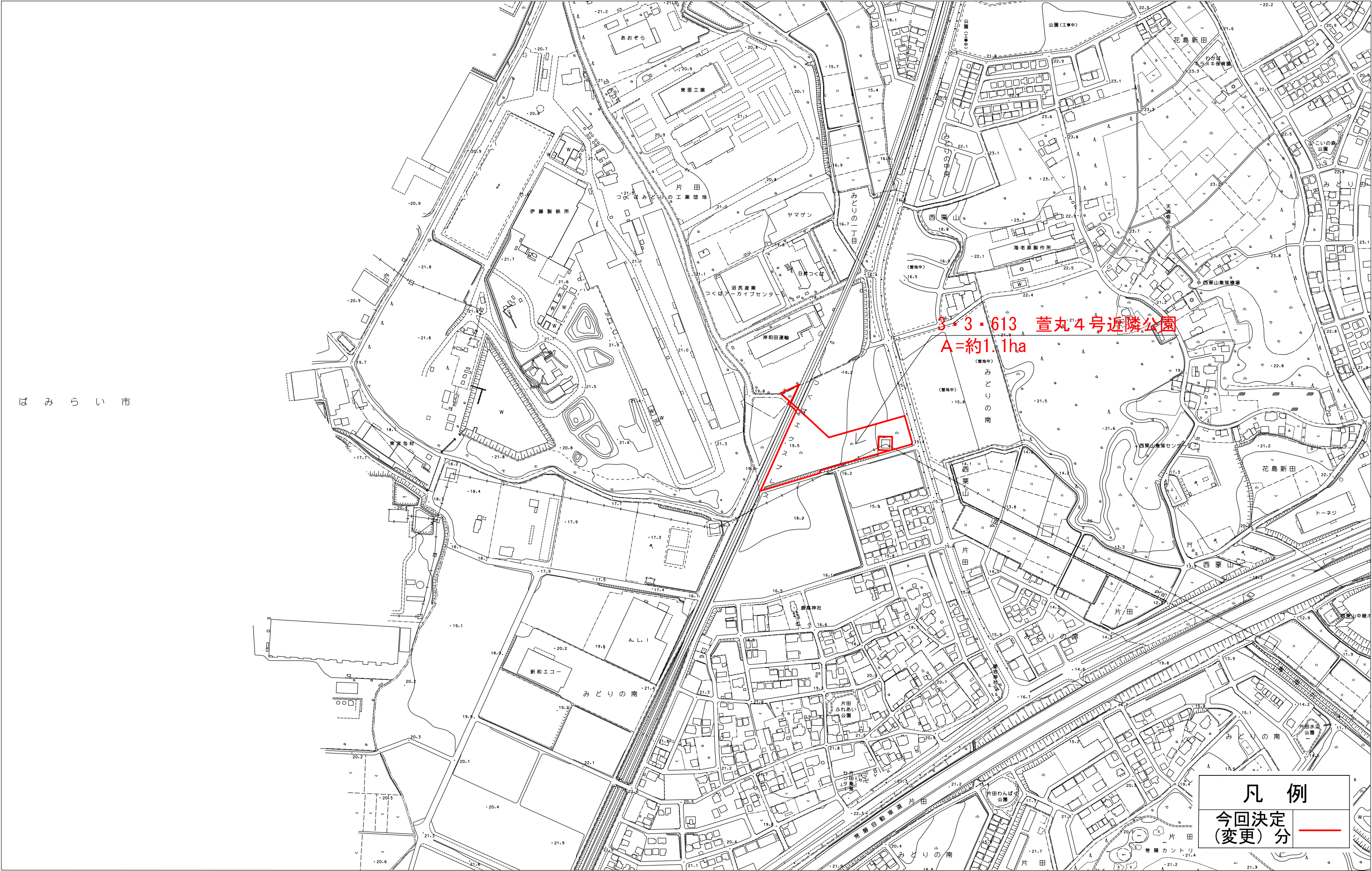


0 100 200 300 400 500m

凡 例
今回決定
(変更) 分

萱丸地区

縮尺 1:2,500



中根・金田台地区

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。つくば市の都市公園は、鑑賞、遊戯、スポーツ、レクリエーションなどに必要な空間を確保し、かつ防火や避難など防災対策としても都市計画上必要な役割を担っている。

現在、街区公園 10 か所、近隣公園 28 か所、地区公園 3 か所、総合公園 1 か所、運動公園 2 か所の合計 44 か所、約 131ha が都市計画決定され、全体面積の約 93%である約 122ha が開設されている。また、都市計画決定されていない都市公園等を含めると 203 か所、約 224ha が開設されている。

今回追加する都市計画公園は 5 か所であり、上河原崎・中西 1 号近隣公園は、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の区域の中央部に位置し、県道つくば真岡バイパスと県道土浦坂東線の交差部の南西側にある。上河原崎・中西 2 号近隣公園は同区域の南部に位置し、県道つくば真岡バイパスと西谷田川支川の交差部付近にある。次に、萱丸 3 号近隣公園は、萱丸一体型特定土地区画整理事業の区域の北部に位置し、つくばエクスプレスみどりの駅から約 1.2km の距離にあり、また、萱丸 4 号近隣公園は同区域の南部に位置し、つくばエクスプレスみどりの駅から約 1.3km の距離にある。そして、中根・金田台 1 号近隣公園は中根・金田台特定土地区画整理事業の区域の北部に位置し、都市計画道路 3・4・43 上野新治線の沿道にある。各地区の土地区画整理事業は、都市基盤の整備と計画的で多様な都市機能の集積を図るとともに、良好な住宅及び宅地の供給を行うことを目的に実施され、公園については、各事業の土地利用計画により適正に配置されている。

各公園周辺では、計画された住宅地における住宅の建設が順調に進み、各地区内の人口増加が続いており、近隣に居住する者の利用に供することを目的とする近隣公園の整備の必要性が高まっている。

土地利用計画に基づいた都市計画公園を追加決定することで、公共空地の確保や良好な都市環境の形成等を図るものである。

都市計画を変更する土地の区域

1 都市計画の種類

公園

2 追加する都市計画公園

(1) 3・3・610 上河原崎・中西1号近隣公園

ア 追加する部分

つくば市上河原崎下河原崎入会地字西原の一部

つくば市下河原崎字入谷、字八升蒔の各一部

(2) 3・3・611 上河原崎・中西2号近隣公園

ア 追加する部分

つくば市下河原崎字下河原崎の一部

つくば市島名字中西の一部

(3) 3・3・612 萱丸3号近隣公園

ア 追加する部分

つくば市みどりの二丁目の一部

(4) 3・3・613 萱丸4号近隣公園

ア 追加する部分

つくば市みどりの南の一部

(5) 3・3・614 中根・金田台1号近隣公園

ア 追加する部分

つくば市春風台の一部

都市計画変更の経緯

事項	年月日	備考
当初決定	昭和 43 年 10 月 2 日	洞峰公園（総合公園の決定）
素案の作成	令和 3 年 10 月	
都市計画説明会	令和 3 年 11 月 16 日	会場：市民ホールやたべ会議室 参加者：2 名（萱丸 3 号・4 号近隣公園）
	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 （上河原崎・中西 3 号・4 号近隣公園）
	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（5 か所全ての近隣公園）
	令和 3 年 11 月 30 日	会場：桜総合体育館会議室 参加者：1 名 （中根・金田台 1 号近隣公園）
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 4 号 研究学園都市計画公園の変更について（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
公園 （近隣公園 5 か所）	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	

3 都計諮問第 5 号

つくば市都市計画審議会

研究学園都市計画地区計画「吾妻第三地区地区計画」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 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決定(つくば市決定)

都市計画吾妻第三地区地区計画を次のように決定する。

名 称		吾妻第三地区地区計画
位 置		つくば市吾妻二丁目の一部
面 積		約4.6ha
地区計画の目標		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する。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。 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。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	中高層住宅を中心とした、緑豊かで落ち着いたある住宅市街地の形成を図るとともに、つくば駅につながる幹線道路沿道は緑地帯の誘導を図る。
	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	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	1 緑空間のネットワークを形成するため、歩行者専用道路沿い及び幹線道路沿いに緑地帯を設け、緑地帯内は、建築物の建築及び工作物の設置を制限し、樹木等により緑化するものとする。 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ことにより緑の連続性の確保を図り、歩行者専用道路沿いは既存の豊かな並木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。 3 区域内に歩行者専用道路 4-4072 号線(P)から都市計画公園 3・3・408 吾妻公園への通路又は歩道状空地を設置し、地域住民の駅への回遊性や利便性の向上に努める。 4 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。 5 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。

	6 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。 7 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。 8 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 学園東大通り線には車両出入口の設置を禁止する。 9 歩道付き道路沿いは、車両出入口の設置を抑制する。 10 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。
--	--

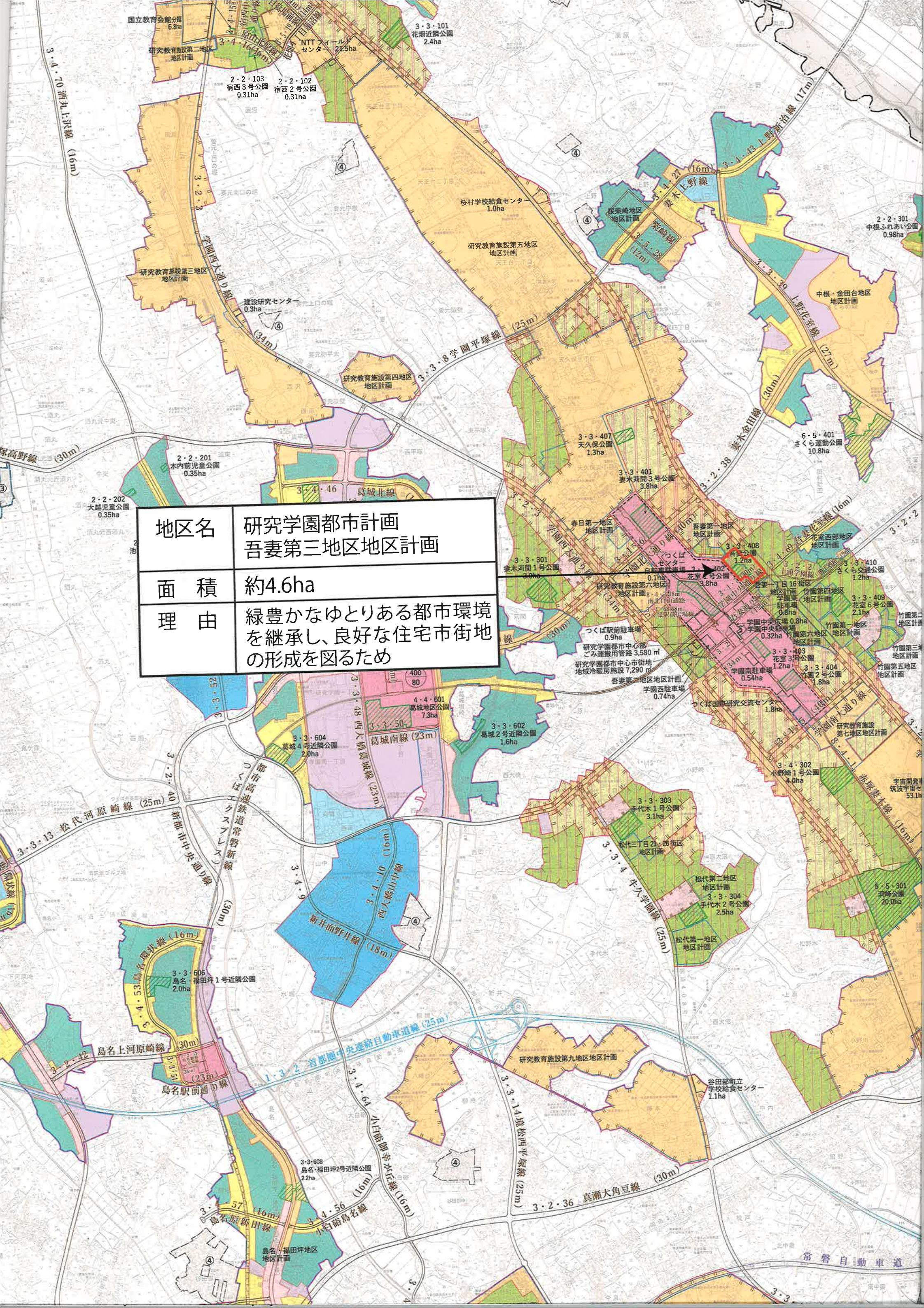
地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 戸建住宅(都市計画道路 3・1・7 号学園中央通り線の道路境界線から 30mの区域に限る。)
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 都市計画道路 3・1・7 号学園中央通り線との境界線までの距離は、5mとする。 (2) 道路(都市計画道路 3・1・7 号学園中央通り線を除く。)との境界線までの距離は、2mとする。ただし、道路(都市計画道路 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。 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。 (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、床面積の合計が5㎡以内で、かつ軒の高さが 2.3m以下であること。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、計画図に示す緑地帯の区域には、工作物(擁壁を除く。)を設置してはならない。ただし、防災上又は環境保全上必要と認められるもの及び緑化に寄与するものについては、この限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	45m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 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。 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以下のもの (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、通路部分についてはこの限りでない。

		かき又はさくの構造の制限	1 計画図に示す歩行者専用道路に面して設け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。 (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、これに沿って道路側に植栽を施し、高さ1.2m以下のもの 2 前項を除く道路、都市計画公園 3・3・408 吾妻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	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。 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。 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

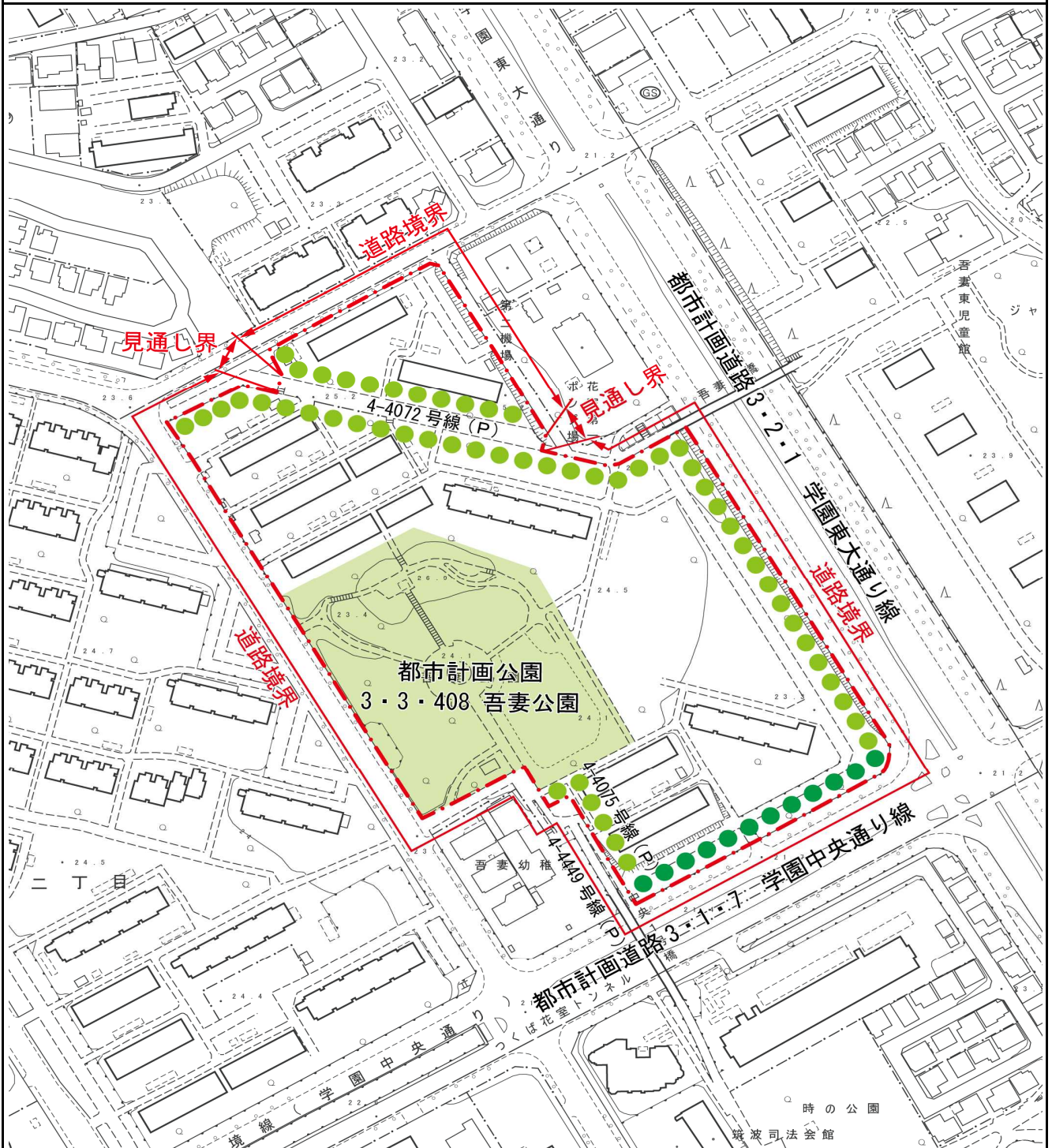
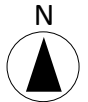
国家公務員宿舎等の廃止後においても、筑波研究学園都市における緑豊かなゆとりある都市環境を継承し、良好な住宅市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画の決定を行うものである。



研究学園都市計画
吾妻第三地区地区計画 計画図

Scale 1/2,500

0 25 50 100 150m



	区域等	建築物等の制限
凡例	 地区計画区域及び 地区整備計画区域	   緑地帯(道路境界線から幅員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、土地地区画整理事業により整備が進められ、昭和 55 年に予定されていた研究教育機関等の移転・新設が完了し、都市として概成した。

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

今回地区計画の決定を予定している吾妻第三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。

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三地区について、現在都市計画決定している第一種文教地区や第三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

吾妻第三地区

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

研究学園都市計画地区計画の決定経緯（吾妻第三地区）

年 月 日	事 項	備 考
令和 3 年（2021年） 9 月	原案の作成	
令和 3 年（2021年） 12月 6 日 ～ 12月27日	原案の縦覧	意見書の提出なし
令和 4 年（2022年） 1 月27日	茨城県事前協議	
令和 4 年（2022年） 2 月24日 ～ 3 月10日	案の縦覧	意見書の提出なし
令和 4 年（2022年） 3 月25日	都市計画審議会	
令和 4 年（2022年） 月 日	茨城県知事協議	
令和 4 年（2022年） 月 日	決定告示	

参考様式 28（意見書の要旨）

3 都計諮問第 5 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 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（案）	意見者
吾妻第三地区地区計画	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	