

議案第50号

つくば市の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例について

上記の議案を次のとおり提出する。

令和4年6月9日

つくば市長 五十嵐立青

つくば市の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

つくば市の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年つくば市条例第13号）の一部を次のように改正する。

別表第1に次のように加える。

| | |
|----------------|--|
| 吾妻第三地区地区整備計画区域 | 令和4年つくば市告示第234号に定める研究学園都市計画吾妻第三地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域 |
|----------------|--|

別表第2に次のように加える。

| | | |
|----------------|--------|--|
| 吾妻第三地区地区整備計画区域 | 吾妻第三地区 | 住宅（長屋を除く住宅で、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30メートルの区域に建築するものに限る。） |
|----------------|--------|--|

別表第4に次のように加える。

| | | |
|------------------------|--------|-----------|
| 吾妻第三地区 地区整備 計画区域 | 吾妻第三地区 | 200平方メートル |
|------------------------|--------|-----------|

別表第5に次のように加える。

| | | | |
|------------------------|--------|---|---|
| 吾妻第三地区 地区整備計画 区域 | 吾妻第三地区 | <p>(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（都市計画道路3・1・7号学園中央通り線の部分であって、次のに限る。）の境界線までの距離は、5メートル</p> <p>(2) 建築物の外壁等の面から前号以外の前面道路の境界線までの距離は、2メートル</p> <p>(3) 建築物の外壁等の面から第1号以外の前面道路のすみ切り部分の境界線までの距離は、0.5メートル</p> <p>(4) 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1.5メートル</p> | <p>計画図に表示された緑地帯の区域外にある建築物又は建築物の部分であって、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下の</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物又は建築物の部分であって、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの</p> |
|------------------------|--------|---|---|

別表第6に次のように加える。

| | | | |
|----------------|--------|--------|--|
| 吾妻第三地区地区整備計画区域 | 吾妻第三地区 | 45メートル | |
|----------------|--------|--------|--|

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(提案理由)

つくば市の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に吾妻第三地区を追加するため、この条例案を提出するものである。

つくば市の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年つくば市条例第13号）新旧対照表

| 改正後 | | | 改正前 | | |
|------------------------|--|---|----------------|-----|---------------|
| 本則・附則（略） | | | 本則・附則（略） | | |
| 別表第1（第3条関係） | | | 別表第1（第3条関係） | | |
| 適用区域 | | | 適用区域 | | |
| 名称 | 区域 | | 名称 | 区域 | |
| (略) | (略) | | (略) | (略) | |
| 吾妻第三地区地区 整備計画区域 | 令和4年つくば市告示第234号に定める研究学園都市計画吾妻第三地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域 | | | | |
| 別表第2（第4条関係） | | | 別表第2（第4条関係） | | |
| 用途の制限 | | | 用途の制限 | | |
| ア | イ | ウ | ア | イ | ウ |
| 地区整備計 画区域 | 地区 | 建築してはならない建築物 | 地区整備計 画区域 | 地区 | 建築してはならない建築物 |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| 吾妻第三地 区地区整備 計画区域 | 吾妻第三地区 | 住宅（長屋を除く住宅で、 <u>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30メートルの区域に建築するものに限る。</u> ） | | | |
| 別表第2の2・別表第3（略） | | | 別表第2の2・別表第3（略） | | |
| 別表第4（第6条関係） | | | 別表第4（第6条関係） | | |
| 敷地面積の最低限度 | | | 敷地面積の最低限度 | | |
| ア | イ | ウ | ア | イ | ウ |
| 地区整備計 | 地区 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 地区整備計 | 地区 | 建築物の敷地面積の最低限度 |

| | | |
|-------------------------|--------|-----------|
| 画区域 | | |
| (略) | (略) | (略) |
| 吾妻第三地区 区地区整備 計画区域 | 吾妻第三地区 | 200平方メートル |

別表第5 (第7条関係)

壁面の位置の制限

| ア | イ | ウ | エ |
|------------------------|--------|--|--|
| 地区整備計画 区域 | 地区 | 外壁等の後退距離 | 適用が除外される建築 物又は建築物の部分 |
| (略) | (略) | (略) | (略) |
| 吾妻第三地区 地区整備計画 区域 | 吾妻第三地区 | (1) <u>建築物の外壁等の 面から前面道路(都市 計画道路3・1・7号 学園中央通り線に限 る。)の境界線までの 距離は、5メートル</u> (2) <u>建築物の外壁等の 面から前号以外の前 面道路の境界線まで の距離は、2メートル</u> (3) <u>建築物の外壁等の 面から第1号以外の 前面道路のすみ切り 部分の境界線までの 距離は、0.5メートル</u> (4) <u>建築物の外壁等の</u> | 計画図に表示された緑 地帯の区域外にある建 築物又は建築物の部分 であって、次の各号の いずれかに該当するも の (1) <u>外壁等の中心線の 長さの合計が3メー トル以下のもの</u> (2) <u>物置その他これに 類する用途に供する 建築物又は建築物の 部分であって、軒の 高さが2.3メートル 以下で、かつ、床面 積の合計が5平方メ</u> |

| | | |
|-----|-----|-----|
| 画区域 | | |
| (略) | (略) | (略) |

別表第5 (第7条関係)

壁面の位置の制限

| ア | イ | ウ | エ |
|--------------|-----|----------|-------------------------|
| 地区整備計画 区域 | 地区 | 外壁等の後退距離 | 適用が除外される建築 物又は建築物の部分 |
| (略) | (略) | (略) | (略) |

| | | | |
|--|--|------------------------|-----------|
| | | 面から隣地境界線までの距離は、1.5メートル | メートル以内のもの |
|--|--|------------------------|-----------|

別表第6（第8条関係）

高さの最高限度

| ア | イ | ウ | エ |
|----------------|--------|-------------|-------|
| 地区整備計画区域 | 地区 | 建築物の高さの最高限度 | 適用の除外 |
| (略) | (略) | (略) | (略) |
| 吾妻第三地区地区整備計画区域 | 吾妻第三地区 | 45メートル | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

別表第6（第8条関係）

高さの最高限度

| ア | イ | ウ | エ |
|----------|-----|-------------|-------|
| 地区整備計画区域 | 地区 | 建築物の高さの最高限度 | 適用の除外 |
| (略) | (略) | (略) | (略) |

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 | | <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。</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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 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"> 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。 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。 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。 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。 地区内に存する樹木の保全・活用に努める。 |

| | |
|--|--|
| | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>9 歩道付き道路沿いは、車両出入口の設置を抑制する。</p> <p>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。</p> |
|--|--|

| | | |
|-----------------------------|---------------------|---|
| 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 | <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号学園中央通り線との境界線までの距離は、5mとする。</p> <p>(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。</p> <p>(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、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、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。</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 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 高さ0.6m以下のもの</p> <p>(2) 高さ1.2m以下かつ勾配75度以下のもの</p> |
| | 緑化率の最低限度 | <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) 15%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、通路部分についてはこの限りでない。</p> |

| | | | |
|--|--|--------------|---|
| | | かき又はさくの構造の制限 | <p>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。</p> <p>(1) 生垣で高さ1.2m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0.6m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</p> <p>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。</p> <p>(1) 生垣で高さ1.2m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0.6m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</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」

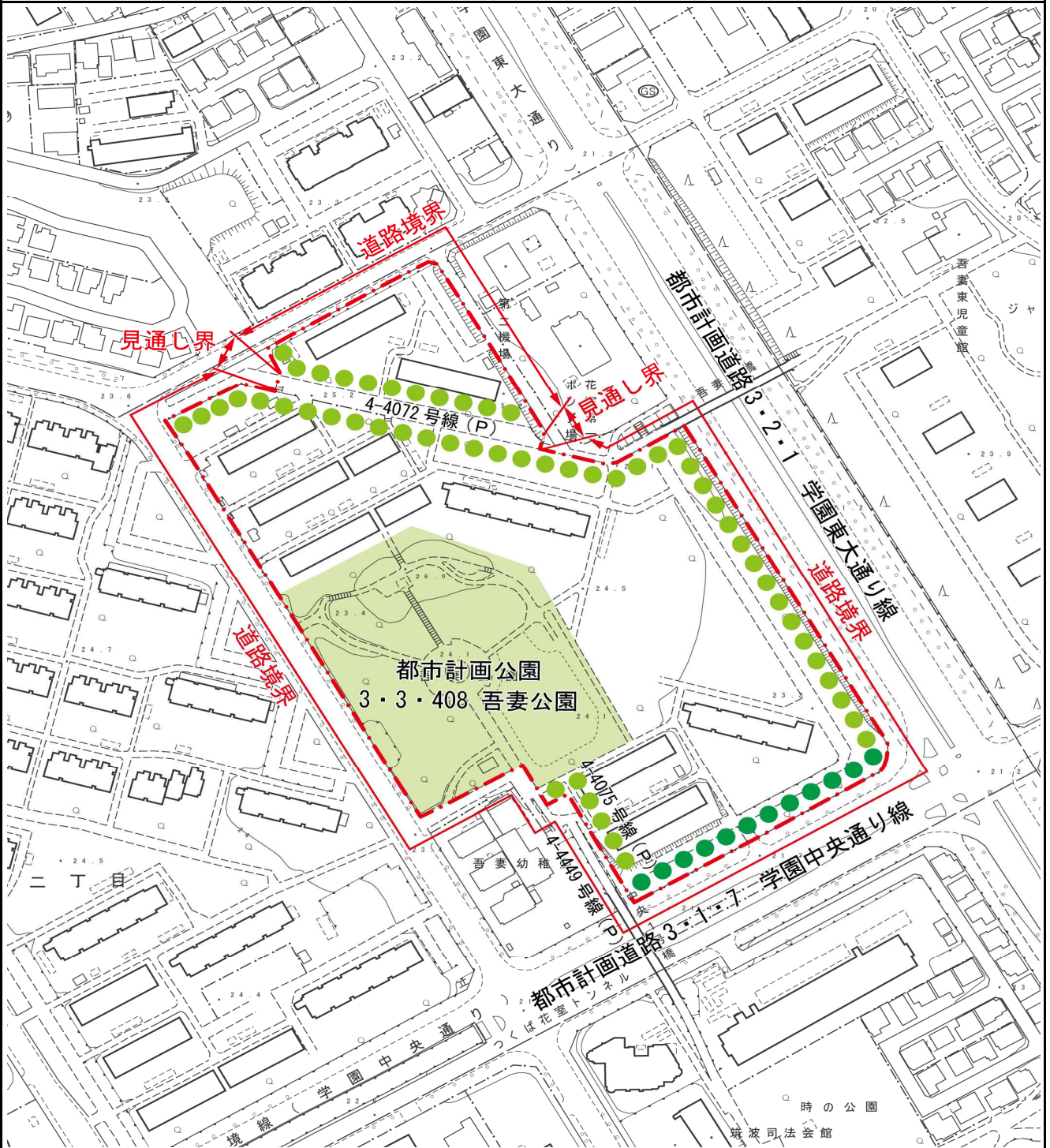
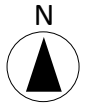
理 由




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) |