

議案第93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3年6月3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。

松代第二地区地区整備計画区域	令和3年つくば市告示第262号に定める研究学園都市計画松代第二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4に次のように加える。

松代第二地区地区整備計画区域	松代第二地区	180平方メートル
----------------	--------	-----------

別表第5 並木第二地区地区整備計画区域の項ウの欄第1号及び並木第三地区地区

整備計画区域の項ウの欄第1号中「歩行者専用道路」の次に「(市道4-4240号線に限る。)」を加え、同表並木第四地区地区整備計画区域の項ウの欄第1号中「歩行者専用道路」の次に「(市道4-4247号線に限る。)」を加え、同表並木第五地区地区整備計画区域の項ウの欄第2号中「歩行者専用道路」の次に「(市道4-4239号線、市道4-4240号線、市道4-4242号線、市道4-4243号線及び市道4-4246号線に限る。)」を加え、同表松代第一地区地区整備計画区域の項ウの欄第2号中「歩行者専用道路」の次に「(市道5-2168号線、市道5-2169号線及び市道5-2170号線に限る。)」を加え、同表並木第六地区地区整備計画区域の項ウの欄第1号中「歩行者専用道路」の次に「(市道4-4253号線に限る。)」を加え、同表に次のように加える。

<p>松代第二地区 地区整備計画 区域</p>	<p>松代第二地区</p>	<p>(1) 建築物の外壁等の面から前面道路(歩行者専用道路(市道5-2161号線に限る。))の境界線までの距離は、2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、地盤面からの建築物の高さが8メートル以下の部分については1メートル、8メートルを超える部分については2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つて、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つて、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が</p>
---------------------------------	---------------	---	---

		<p>(3) 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、地盤面からの建築物の高さが8メートル以下の部分については1メートル、8メートルを超える部分については2メートル</p> <p>(4) 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>5平方メートル以内のもの</p>
--	--	---	---------------------

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松代第二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） 別表第1（第3条関係） 適用区域		本則・附則（略） 別表第1（第3条関係） 適用区域	
名称	区域	名称	区域
(略)	(略)	(略)	(略)
並木第六地区地区 整備計画区域	(略)	並木第六地区地区 整備計画区域	(略)
松代第二地区地区 整備計画区域	令和3年つくば市告示第262号に定める研究学園都市計画松代第二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—別表第3（略） 別表第4（第6条関係） 敷地面積の最低限度		別表第2—別表第3（略） 別表第4（第6条関係） 敷地面積の最低限度	
ア	イ	ウ	
地区整備計 画区域	地区	建築物の敷地面積の最低限度	
(略)	(略)	(略)	
並木第六地 区地区整備 計画区域	(略)	(略)	
松代第二地 区地区整備 計画区域	松代第二地区	180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)
並木第二地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（歩行者専用道路（市道4-4240号線に限る。）に限る。）との境界線までの距離は、2メートル (2)―(4) (略)	(略)
並木第三地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（歩行者専用道路（市道4-4240号線に限る。）に限る。）との境界線までの距離は、2メートル (2)―(4) (略)	(略)
並木第四地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（歩行者専用道路（市道4-4247号線に限る。）に限る。）との境界線ま	(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)
並木第二地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（歩行者専用道路 _____ に限る。）との境界線までの距離は、2メートル (2)―(4) (略)	(略)
並木第三地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（歩行者専用道路 _____ に限る。）との境界線までの距離は、2メートル (2)―(4) (略)	(略)
並木第四地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の面から前面道路（歩行者専用道路 _____ に限る。）との境界線ま	(略)

		での距離は、2メートル (2)―(4) (略)	
(略)	(略)	(略)	(略)
並木第五地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) (略) (2) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路(市道4- 4239号線、市道4-4240 号線、市道4-4242号 線、市道4-4243号線及 び市道4-4246号線に 限る。)に限る。)の 境界線までの距離は、 2メートル (3)―(5) (略)	(略)
(略)	(略)	(略)	(略)
松代第一地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) (略) (2) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路(市道5- 2168号線、市道5-2169 号線及び市道5-2170 号線に限る。)に限 る。)の境界線までの 距離は、2メートル (3)―(5) (略)	(略)

		での距離は、2メートル (2)―(4) (略)	
(略)	(略)	(略)	(略)
並木第五地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) (略) (2) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路_____	(略)
(略)	(略)	_____に 限る。)の 境界線までの距離は、 2メートル (3)―(5) (略)	(略)
(略)	(略)	(略)	(略)
松代第一地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) (略) (2) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路_____	(略)
(略)	(略)	_____に 限る。)の境界線までの 距離は、2メートル (3)―(5) (略)	(略)

(略)	(略)	(略)	(略)
並木第六地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路(市道4- 4253号線に限る。))に 限る。)の境界線までの 距離は、2メートル (2)―(4) (略)	(略)
松代第二地区 地区整備計画 区域	松代第二地区	(1) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路(市道5- 2161号線に限る。))に 限る。)の境界線まで の距離は、2メートル (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、地盤面から の建築物の高さが8 メートル以下の部分 については1メート ル、8メートルを超え る部分については2 メートル (3) 建築物の外壁等の 面から隣地境界線ま での距離は、地盤面か らの建築物の高さが	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) 外壁等の中心線の 長さの合計が3メー トル以下のもの (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

(略)	(略)	(略)	(略)
並木第六地区 地区整備計画 区域	(略)	(1) 建築物の外壁等の 面から前面道路(歩行 者専用道路_____に 限る。)の境界線まで の距離は、2メートル (2)―(4) (略)	(略)

8メートル以下の部  
分については1メー  
トル、8メートルを超  
える部分については  
2メートル  
(4) 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

別表第6 (略)

別表第6 (略)



研究学園都市計画地区計画の決定(つくば市決定)

都市計画松代第二地区地区計画を次のように決定する。

名	称	松代第二地区地区計画
位	置	つくば市松代四丁目の一部
面	積	約2.0ha
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西部に位置する。周辺地域一帯は、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業により整備され、国家公務員宿舎などの公的機関の中低層住宅や戸建住宅、公共公益施設等が立地し、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	中低層の住宅を中心とした、緑豊かで落ち着きある住宅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"> <li>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、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</li> <li>緑のある街並みを形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>
	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"> <li>緑空間のネットワークを形成するため、区域内の歩行者専用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。</li> <li>地区内に存する樹木の保全・活用に努める。</li> <li>敷地外周の壁面後退部分は、緑化及び適切な維持管理に努める。</li> <li>駐車場や受水槽、空調設備などを道路・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。</li> <li>歩行者専用道路沿いは、豊かな並木を活かした街並みの形成に努める。</li> <li>歩道付きの道路沿いは、車両の出入口の設置を抑制する。</li> <li>省エネルギー、CO<sub>2</sub>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。</li> </ol>

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
		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) 歩行者専用道路(市道 5-2161 号線)との境界線までの距離は、2mとする。</p> <p>(2) 道路(前号に掲げる歩行者専用道路を除く。)及び隣地との境界線までの距離は、地盤面からの建築物の高さが8m以下の部分は1m、8mを超える部分は2mとする。ただし、道路(前号に掲げる歩行者専用道路を除く。)のすみ切り部分の境界線までの距離は 0.5mとする。</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一に該当する場合は、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、緑化に寄与するものについては、この限りではない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>道路に面して設ける擁壁は、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) 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、通路については、この限りでない。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>1 歩行者専用道路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 0.6 m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

## 松代第二地区地区計画 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1m）