

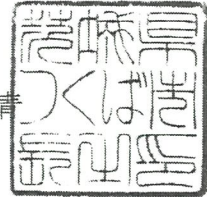
つくば市告示第 236 号

研究学園都市計画地区計画の変更について

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、研究学園都市計画地区計画を変更したので、同法第 21 条第 2 項において準用する同法第 20 条第 1 項の規定により、次のとおり告示し、同条第 2 項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和 2 年 3 月 31 日

つくば市長 五十嵐 立 青



1 都市計画の種類

(1) 種類

研究学園都市計画地区計画

(2) 名称

島名・福田坪地区地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

つくば市島名字前野、字境松及び字原新田の各一部

つくば市谷田部字山合及び字陣場の各一部

3 縦覧場所

つくば市研究学園一丁目 1 番地 1

つくば市役所都市計画部都市計画課

研究学園都市計画地区計画の変更（つくば市決定）

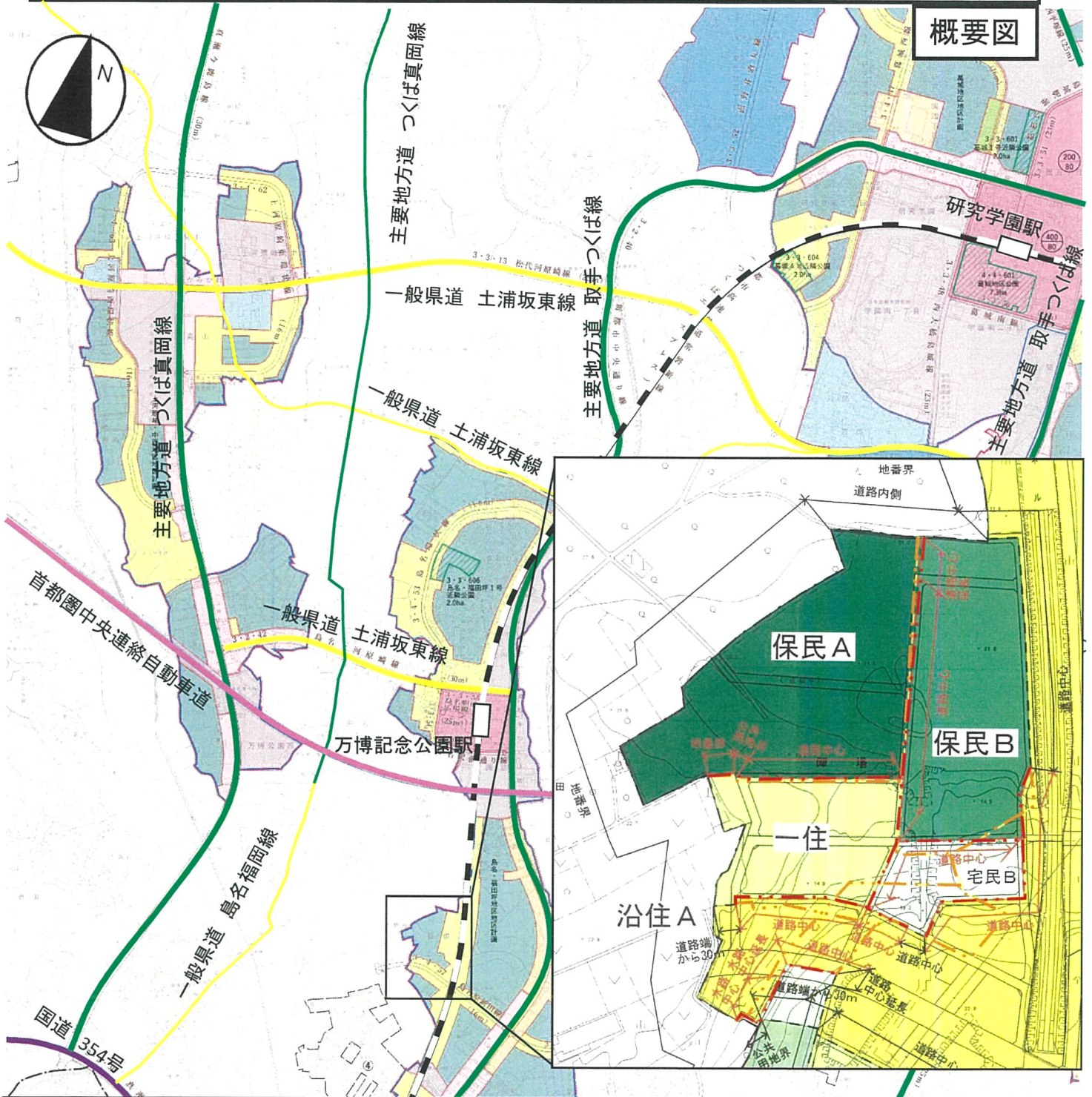
都市計画島名・福田坪地区地区計画を次のように変更する。

名 称		島名・福田坪地区地区計画
位 置		つくば市島名、面野井及び谷田部の各一部
面 積		約242.9ha
地区計画の目標		<p>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島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業区域内の地区である。</p> <p>この区域には、つくばエクスプレス万博記念公園駅をはじめ、都市計画道路 3・2・36 号真瀬大角豆線（国道 354 号バイパス）、3・2・40 号新都市中央通り線、3・2・42 号島名上河原崎線等が整備され、交通環境が飛躍的に向上していくことが見込まれる。</p> <p>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・業務施設、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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区の立地特性をいかし、万博記念公園駅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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務A地区 駅周辺に大・中規模な店舗や事務所及びこれらを併設した集合住宅等を誘導し、賑わいのある地区生活拠点の形成を図る。 2 商業業務B地区 駅周辺に小規模な店舗や事務所及びこれらを併設した集合住宅等を誘導し、賑わいのある地区生活拠点の形成を図る。 3 誘致施設地区 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。 4 沿道サービス地区 3・2・36 号真瀬大角豆線（国道 354 号バイパス）、3・2・40 号新都市中央通り線の幹線道路沿いに、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の形成を図る。 5 一般住宅地区 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。 6 沿道住宅A地区 幹線道路、補助幹線道路、鉄道等の沿道部に、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、緑豊かな住商共存ゾーンの形成を図る。 7 沿道住宅B地区 県道つくば真岡線沿いに、既存施設等と共存した沿道住宅ゾーンの形成を図る。 8 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。 9 宅地一体型民有緑地A地区及び宅地一体型民有緑地B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。 10 緑地保全型民有緑地A地区及び緑地保全型民有緑地B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。

	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>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、コミュニティ道路、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。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>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」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「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」及び「かき又はさくの構造の制限」について定める。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 建築物の建蔽率の最高限度 宅地一体型民有緑地B地区及び緑地保全型民有緑地B地区において建蔽率の最高限度を定めることにより、緑地保全条件との整合を図り、良好な緑地資産を保全していく。</p> <p>(3) 建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化を防止し、土地利用に適した敷地規模を誘導することにより、良好な市街地環境を形成する。</p> <p>(4) 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街並み景観を誘導し、また住宅地における建て詰まりを防止した緑豊かな街並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。</p> <p>(5) 建築物等の高さの最高限度 宅地一体型民有緑地B地区及び緑地保全型民有緑地B地区においては、近接する住宅地との環境の調和を図るために、建築物の高さの制限を定める。</p> <p>(6) かき又はさくの構造の制限 緑豊かで開放的な街並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。</p> <p>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。</p>
	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

研究学園都市計画 地区計画の変更【つくば市決定】

概要図



【市決定】

- ・地区計画の変更
つくば市島名・福田坪地区 約242.9ha
(地区計画地区区分界の変更のみ。面積及び制限内容の変更はなし。)

同時決定

【市決定】

- ・用途地域の変更
(土地区画整理事業の事業計画変更に伴う用途界の変更)

【変更理由】

島名・福田坪一体型特定土地区画整理事業の事業計画の変更に伴い、街区構成が一部変更されたことから、変更後の土地利用計画及び用途地域の境界に整合させるため、地区計画を変更するもの。