



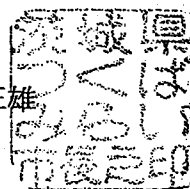
つくばみらい市告示第 57 号

つくばみらい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 項の規定において準用する同法第 20 条第 1 項の規定により、つくばみらい都市計画地区計画を変更したので、同法第 21 条第 2 項の規定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。

平成 30 年 4 月 1 日

つくばみらい市長 片庭 正雄



1 都市計画の種類及び名称

(1) 種類

つくばみらい都市計画地区計画

(2) 名称

伊奈・谷和原丘陵部地区 地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

つくばみらい市陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘の全部

3 縦覧場所

つくばみらい市加藤 2 3 7 番地

つくばみらい市谷和原庁舎都市計画課

つくばみらい都市計画伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画の変更（つくばみらい市決定）

つくばみらい都市計画伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画を次のように変更する。

名称	伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画
位置	茨城県つくばみらい市陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘の全部
面積	約 274.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、茨城県施行の伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業の施行地区であり、豊かな自然が残されたエリアで、周辺には美しい田園風景が広がっており、「住む、働く、学ぶ、憩う」といった多様なニーズに応える土地利用をベースに、自然と調和した魅力ある街づくりを進めている。</p> <p>地区計画は、土地利用計画との整合を図り、幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地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	<p>土地区画整理事業により整備される各種施設の維持、保全を図る。</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき規制、誘導を図ることとする。</p> <p>1. 一般住宅地</p> <p>『一般住宅A』</p> <p>低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区として、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、かき又はさくの構造の制限、土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>『一般住宅B』</p> <p>駅前センター・みらい平駅に近接し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区や広域幹線道路（3・2・16 東楢戸・台線、3・2・1 小張・南太田線、3・2・17 東楢戸線）沿道や幹線道路沿道利用のため、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>『一般住宅C』</p> <p>幹線道路沿道利用の為、一定の規模の商業・業務施設等を許容するが、周辺の閑静な住宅地を保全するため高さを制限する地区や鉄道（つくばエクスプレス）及び高速道路（常磐自動車道）の緩衝帯として、一定の容積を確保する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>2. 計画住宅地</p> <p>『計画住宅A』</p> <p>計画建設地区の隣接部や幹線道路沿道に位置し、一定の規模の商業・業務施設等を許容し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『計画住宅B』</p> <p>幹線道路沿道に位置し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『共同住宅区』</p> <p>権利者の申出を受け設定し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>3. 誘致施設</p> <p>『誘致施設』</p> <p>幹線道路沿道であることから研究所等の施設だけでなく、商業・業務施設等の立地を図る地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p>

	<p>4. 商業・業務施設</p> <p>『駅前センターA』 商業・業務施設等を計画的に整備する地区として、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、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『駅前センターB』 権利者主導となって商業・業務施設等の立地を促進する地区として、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、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『計画建設地区』 広域幹線道路沿道として商業・業務施設等の立地を促進し、住宅も許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p>
<p>土地利用 に関する 方針</p>	<p>土地利用計画との整合を図り、幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地の形成を図るため、地区を10区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1. 一般住宅地</p> <p>『一般住宅A』 低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区</p> <p>『一般住宅B』 駅前センター・みらい平駅に近接し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区 広域幹線道路（3・2・16 東櫛戸・台線，3・2・1 小張・南太田線，3・2・17 東櫛戸線）沿道や幹線道路沿道利用の為、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区</p> <p>『一般地区C』 幹線道路沿道利用の為、一定の規模の商業・業務施設等を許容するが、周辺の閑静な住宅地を保全するため高さを制限する地区 鉄道（つくばエクスプレス）及び高速道路（常磐自動車道）の緩衝帯として、一定の容積を確保する地区</p> <p>2. 計画住宅地</p> <p>『計画住宅A』 計画建設地区の隣接部や幹線道路沿道に位置し、一定の規模の商業・業務施設等を許容し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区</p> <p>『計画住宅B』 幹線道路沿道に位置し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区</p> <p>『共同住宅区』 権利者の申出を受け設定し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区</p> <p>3. 誘致施設</p> <p>『誘致施設』 幹線道路沿道であることから研究所等の施設だけでなく、商業・業務施設等の立地を図る地区</p> <p>4. 商業・業務施設</p> <p>『駅前センターA』 商業・業務施設等を計画的に整備する地区</p> <p>『駅前センターB』 権利者主導となって商業・業務施設等の立地を促進する地区</p> <p>『計画建設地区』 広域幹線道路沿道として商業・業務施設等の立地を促進し、住宅も許容する地区</p>

地区の区分	地区の名称	一般住宅地			計画住宅A	計画住宅B
	地区の面積	一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	約 14.4ha	約 6.0ha
		約 111.5ha	約 49.1ha	約 39.2ha		
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。 ・自動車教習所 ・畜舎		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ほ)ニに掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界線から 1.0m 以上でなければならない。			建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界線から 1.5m 以上でなければならない。市道 17087 号線又は市道 25168 号線に接する部分については、この限りではない。	
建築物等の高さの最高限度			建築物の各部分の高さの最高限度は、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に 1.25 を乗じ 10m を加えた数値とする。	10m	建築物の各部分の高さの最高限度の境界線又は隣地境界線までの距離に 10m を加えた数値とする。	
建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所を留意するものとする。 3. 高架水槽等の屋上工作物については、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。				
かき又はさくの構造の制限		生垣又は透過フェンスとし、高さは、1.2m 以下とする。ただし、門柱又はフェンスの基礎とすることは、この限りではない。				
土地利用に関する事項	土地の区画・形質の変更の制限	建築物の敷地の地盤高は、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度(ただし、道路高より下げてはならない。)の変更はこの限りではない。				
適用の除外		①. 現の存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②. 現の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際、これらの規定に適合しないもの及び市長が必要と認めるもの。 ③. 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。				

建築物等に関する事項

地区整備計画

「区域は計画図表示のとおり」

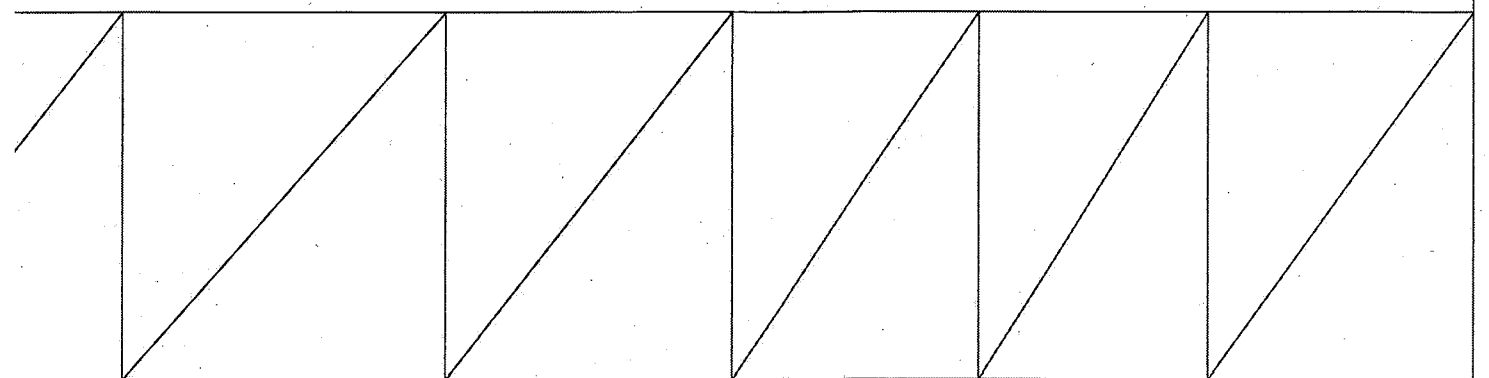
理由

関連法の改正に伴い、本地区計画の整備計画に定める建築物等の用途の制限において、条項との整合を

住宅地		誘致施設	商業・業務施設		
区B	共同住宅区		駅前センターA	駅前センターB	計画建設地区
1a	約 3.0ha	約 28.6ha	約 5.8ha	約 8.3ha	約 8.6ha
建築物は、建築してはならない。 場所		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ぬ)ニ～三に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ほ)ニに掲げる建築物
1	165 m ²	500 m ²	200 m ²	165 m ²	165 m ²
主の面が道路境界に面する部分については、道路境界から1.0m以上、3・2・18田村・東檜戸線、3・2・2弥藤次線、3・3・4間ノ原・弥藤次線又は3・4・12玉台橋・西檜戸線に面する部分については1.5m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、3・2・18田村・東檜戸線、3・2・2弥藤次線、3・3・4間ノ原・弥藤次線又は3・4・12玉台橋・西檜戸線に面する部分については1.5m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から2.0m以上でなければならない。ただし、常磐自動車道に面する部分についてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、別表1に示す路線に面する部分については、2.0m以上でなければならない。ただし、市道17087号線、市道17092号線、市道25168号線又は市道25132号線に面する部分については、この限りではない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、3・2・16東檜戸・台線又は3・4・20合ノ内・原山線に面する部分については2.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、3・2・16東檜戸・台線又は3・4・20合ノ内・原山線に面する部分については2.0m以上でなければならない。
、当該部分から前面道路の反対側方向の水平距離に1.25を乗じ	建築物の各部分の高さの最高限度は、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に1.5を乗じ10mを加えた数値とする。				建築物の各部分の高さの最高限度は、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に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。

、美観、風致を損なわないものとする。

5高さ0.4m以下の部分はこの限りではない。



適合しない又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。

1るため本案のとおり変更するものである。

別表 1

路線名	
3・2・2	弥藤次線
3・2・18	田村・東檜戸線
3・3・4	間ノ原・弥藤次線
1丁目1番地	に面する市道 17008 号線
1丁目7番地	に面する市道 25009 号線

つくばみらい都市計画伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画の変更（つくばみらい市決定）

名称	伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画
位置	茨城県つくばみらい市陽光台、紫峰ヶ丘、富士見ヶ丘の全部
面積	約 274.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、茨城県施行の伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業の施行地区であり、豊かな自然が残されたエリアで、周辺には美しい田園風景が広がっており、「住む、働く、学ぶ、憩う」といった多様なニーズに応える土地利用をベースに、自然と調和した魅力ある街づくりを進めている。</p> <p>地区計画は、土地利用計画との整合を図り、幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地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	<p>土地区画整理事業により整備される各種施設の維持、保全を図る。</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき規制、誘導を図ることとする。</p> <p>1. 一般住宅地</p> <p>『一般住宅A』</p> <p>低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区として、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、かき又はさくの構造の制限、土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>『一般住宅B』</p> <p>駅前センター・みらい平駅に近接し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区や広域幹線道路（3・2・16 東楢戸・台線、3・2・1 小張・南太田線、3・2・17 東楢戸線）沿道や幹線道路沿道利用のため、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>『一般住宅C』</p> <p>幹線道路沿道利用の為、一定の規模の商業・業務施設等を許容するが、周辺の閑静な住宅地を保全するため高さを制限する地区や鉄道（つくばエクスプレス）及び高速道路（常磐自動車道）の緩衝帯として、一定の容積を確保する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>2. 計画住宅地</p> <p>『計画住宅A』</p> <p>計画建設地区の隣接部や幹線道路沿道に位置し、一定の規模の商業・業務施設等を許容し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『計画住宅B』</p> <p>幹線道路沿道に位置し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『共同住宅区』</p> <p>権利者の申出を受け設定し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>3. 誘致施設</p> <p>『誘致施設』</p> <p>幹線道路沿道であることから研究所等の施設だけでなく、商業・業務施設等の立地を図る地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p>

	<p>4. 商業・業務施設</p> <p>『駅前センターA』 商業・業務施設等を計画的に整備する地区として、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、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『駅前センターB』 権利者主導となって商業・業務施設等の立地を促進する地区として、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、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『計画建設地区』 広域幹線道路沿道として商業・業務施設等の立地を促進し、住宅も許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p>
<p>土地利用 に関する 方針</p>	<p>土地利用計画との整合を図り、幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地の形成を図るため、地区を10区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1. 一般住宅地</p> <p>『一般住宅A』 低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区</p> <p>『一般住宅B』 駅前センター・みらい平駅に近接し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区 広域幹線道路（3・2・16 東櫛戸・台線，3・2・1 小張・南太田線，3・2・17 東櫛戸線）沿道や幹線道路沿道利用の為、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区</p> <p>『一般地区C』 幹線道路沿道利用の為、一定の規模の商業・業務施設等を許容するが、周辺の閑静な住宅地を保全するため高さを制限する地区 鉄道（つくばエクスプレス）及び高速道路（常磐自動車道）の緩衝帯として、一定の容積を確保する地区</p> <p>2. 計画住宅地</p> <p>『計画住宅A』 計画建設地区の隣接部や幹線道路沿道に位置し、一定の規模の商業・業務施設等を許容し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区</p> <p>『計画住宅B』 幹線道路沿道に位置し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区</p> <p>『共同住宅区』 権利者の申出を受け設定し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区</p> <p>3. 誘致施設</p> <p>『誘致施設』 幹線道路沿道であることから研究所等の施設だけでなく、商業・業務施設等の立地を図る地区</p> <p>4. 商業・業務施設</p> <p>『駅前センターA』 商業・業務施設等を計画的に整備する地区</p> <p>『駅前センターB』 権利者主導となって商業・業務施設等の立地を促進する地区</p> <p>『計画建設地区』 広域幹線道路沿道として商業・業務施設等の立地を促進し、住宅も許容する地区</p>

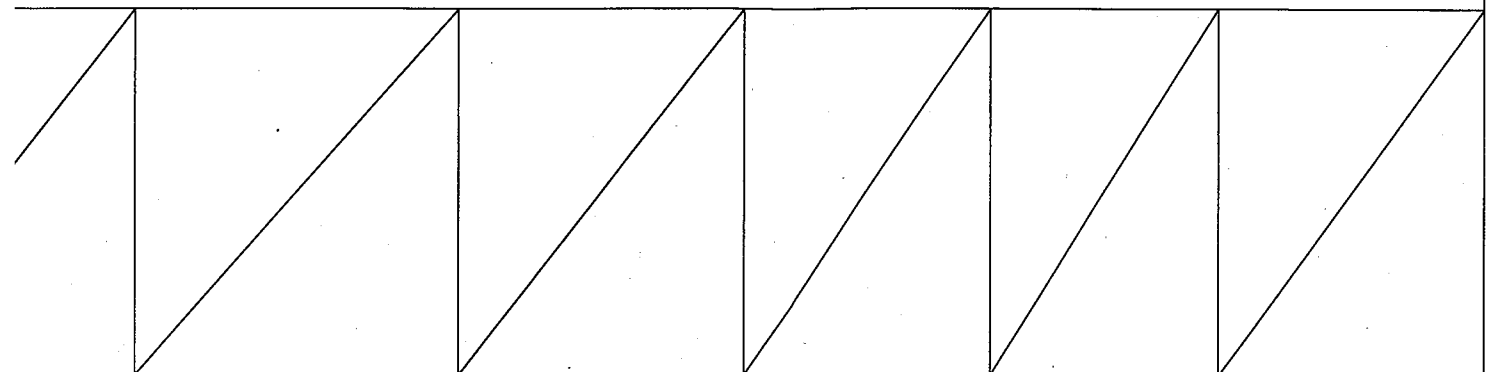
	地区の区分	地区の名称 地区の面積	一般住宅地			計画	
			一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	計画住宅A	
			約 111.5ha	約 49.1ha	約 39.2ha	約 14.4ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ほ)ニに掲げる建築物	次に掲げ ・自動車 ・畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	16	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から 1.0m 以上でなければならない。			建築物の外壁又はこれらに変わら、道路境界線までの距離は、ら 1.5m 以上でなければならない。市道 17087 号線又は市道 25168 の部分については、この限りで		
	建築物等の高さの最高限度		建築物の各部分の高さの最高限度は、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に 1.25 を乗じ 10m を加えた数値とする。	10m	建築物の各部分の高さの最高限度の境界線又は隣地境界線までの 10m を加えた数値とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所を留意するものとする。 3. 高架水槽等の屋上工作物については、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 					
	かき又はさくの構造の制限	生垣又は透過フェンスとし、高さは、1.2m 以下とする。ただし、門柱又はフェンスの基礎とするものとする。					
	土地利用に関する事項	土地の区画・形質の変更の制限	建築物の敷地の地盤高は、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度（ただし、道路高より下げてはならない。）の変更はこの限りではない。				
	適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> ①. 現の存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②. 現の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際、これらの規定に適合しないものとする。 ③. 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。 					

「区域は計画図表示のとおり」

住宅地		誘致施設	商業・業務施設		
宅B	共同住宅区		駅前センターA	駅前センターB	計画建設地区
ha	約 3.0ha	約 28.6ha	約 5.8ha	約 8.3ha	約 8.6ha
建築物は、建築してはならない。 習所		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ぬ)ニ～三に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ほ)ニに掲げる建築物
m ²	165 m ²	500 m ²	200 m ²	165 m ²	165 m ²
柱の面か 路境界か ただし、 線に面す ない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、3・2・18田村・東檜戸線、3・2・2弥藤次線、3・3・4間ノ原・弥藤次線又は3・4・12玉台橋・西檜戸線に面する部分については1.5m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から2.0m以上でなければならない。ただし、常磐自動車道に面する部分についてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、別表1に示す路線に面する部分については、2.0m以上でなければならない。ただし、市道17087号線、市道17092号線、市道25168号線又は市道25132号線に面する部分については、この限りではない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上、3・2・16東檜戸・台線又は3・4・20合ノ内・原山線に面する部分については2.0m以上でなければならない。	
よ、当該部分から前面道路の反対側北方向の水平距離に1.25を乗じ		建築物の各部分の高さの最高限度は、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に1.5を乗じ10mを加えた数値とする。			建築物の各部分の高さの最高限度は、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に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。

、美観、風致を損なわないものとする。

る高さ0.4m以下の部分はこの限りではない。



に適合しない又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。

名称	伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画
位置	茨城県つくばみらい市小張，小島新田，谷口，東檜戸，西檜戸，東檜戸西檜戸入会地，田村，真木，の一部
面積	約 274.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は，茨城県施行の伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地区画整理事業の施行地区であり，豊かな自然が残されたエリアで，周辺には美しい田園風景が広がっており，「住む，働く，学ぶ，憩う」といった多様なニーズに応える土地利用をベースに，自然と調和した魅力ある街づくりを進めている。</p> <p>地区計画は，土地利用計画との整合を図り，幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地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	<p>土地区画整理事業により整備される各種施設の維持，保全を図る。</p> <p>地区計画の目標等を踏まえ，以下の建築物等の整備方針に基づき規制，誘導を図ることとする。</p> <p>1. 一般住宅地</p> <p>『一般住宅A』</p> <p>低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区として，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，かき又はさくの構造の制限，土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>『一般住宅B』</p> <p>駅前センター・みらい平駅に近接し，一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区や広域幹線道路（3・2・16 東檜戸・台線，3・2・1 小張・南太田線，3・2・17 東檜戸線）沿道や幹線道路沿道利用のため，一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区として，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，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限，かき又はさくの構造の制限，土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>『一般住宅C』</p> <p>幹線道路沿道利用の為，一定の規模の商業・業務施設等を許容するが，周辺の閑静な住宅地を保全するため高さを制限する地区や鉄道（つくばエクスプレス）及び高速道路（常磐自動車道）の緩衝帯として，一定の容積を確保する地区として，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，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限，かき又はさくの構造の制限，土地の区画・形質の変更の制限について定める。</p> <p>2. 計画住宅地</p> <p>『計画住宅A』</p> <p>計画建設地区の隣接部や幹線道路沿道に位置し，一定の規模の商業・業務施設等を許容し，幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区として，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，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限，かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『計画住宅B』</p> <p>幹線道路沿道に位置し，幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区として，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，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限，かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『共同住宅区』</p> <p>権利者の申出を受け設定し，一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区として，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，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限，かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>3. 誘致施設</p> <p>『誘致施設』</p> <p>幹線道路沿道であることから研究所等の施設だけでなく，商業・業務施設等の立地を図る地区として，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，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は意匠の制限，かき又はさくの構造の制限について定める。</p>

	<p>4. 商業・業務施設</p> <p>『駅前センターA』 商業・業務施設等を計画的に整備する地区として、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、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『駅前センターB』 権利者主導となって商業・業務施設等の立地を促進する地区として、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、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>『計画建設地区』 広域幹線道路沿道として商業・業務施設等の立地を促進し、住宅も許容する地区として、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p>
<p>土地利用 に関する 方針</p>	<p>土地利用計画との整合を図り、幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ緑豊かな魅力ある住宅地の創出と利便性の高い良好な住宅市街地の形成を図るため、地区を10区分し、それぞれの土地利用の方針を定める。</p> <p>1. 一般住宅地</p> <p>『一般住宅A』 低層の戸建住宅の良好な住環境を保全する地区</p> <p>『一般住宅B』 駅前センター・みらい平駅に近接し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区 広域幹線道路（3・2・16 東櫛戸・台線，3・2・1 小張・南太田線，3・2・17 東櫛戸線）沿道や幹線道路沿道利用の為、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区</p> <p>『一般地区C』 幹線道路沿道利用の為、一定の規模の商業・業務施設等を許容するが、周辺の閑静な住宅地を保全するため高さを制限する地区 鉄道（つくばエクスプレス）及び高速道路（常磐自動車道）の緩衝帯として、一定の容積を確保する地区</p> <p>2. 計画住宅地</p> <p>『計画住宅A』 計画建設地区の隣接部や幹線道路沿道に位置し、一定の規模の商業・業務施設等を許容し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区</p> <p>『計画住宅B』 幹線道路沿道に位置し、幹線道路沿道等にふさわしい住宅の整備を図る地区</p> <p>『共同住宅区』 権利者の申出を受け設定し、一定規模の商業・業務施設等の立地を許容する地区</p> <p>3. 誘致施設</p> <p>『誘致施設』 幹線道路沿道であることから研究所等の施設だけでなく、商業・業務施設等の立地を図る地区</p> <p>4. 商業・業務施設</p> <p>『駅前センターA』 商業・業務施設等を計画的に整備する地区</p> <p>『駅前センターB』 権利者主導となって商業・業務施設等の立地を促進する地区</p> <p>『計画建設地区』 広域幹線道路沿道として商業・業務施設等の立地を促進し、住宅も許容する地区</p>

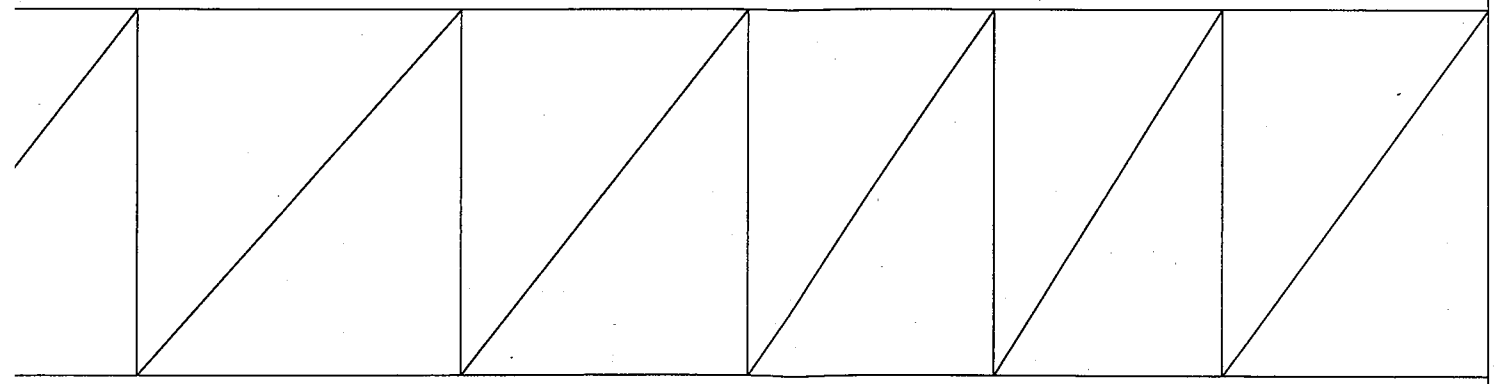
	地区の区分	地区の名称	一般住宅地			計		
		地区の面積	一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	計画住宅A	計画	
			約 111.5ha	約 49.1ha	約 39.2ha	約 14.4ha	約	
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	/	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ほ)ニに掲げる建築物	次に掲げ ・自動車 ・畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	16	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から 1.0m 以上でなければならない。			建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界から 1.5m 以上でなければならない。市道 2092 号線又は市道 8-2677 の部分については、この限りで			
	建築物等の高さの最高限度	/	建築物の各部分の高さの最高限度は、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に 1.25 を乗じ 10m を加えた数値とする。		10m	建築物の各部分の高さの最高限度の境界線又は隣地境界線までの 10m を加えた数値とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所を留意するものとする。 3. 高架水槽等の屋上工作物については、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。					
	かき又はさくの構造の制限	生垣又は透過フェンスとし、高さは、1.2m 以下とする。ただし、門柱又はフェンスの基礎とするものとする。						
	土地利用に関する事項	土地の区画・形質の変更の制限	建築物の敷地の地盤高は、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度（ただし、道路高より下げてはならない。）の変更はこの限りではない。			/		
	適用の除外	①. 現の存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②. 現の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際、これらの規定に適合しないもの及び市長が必要と認めるもの。 ③. 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。						

「区域は計画図表示のとおり」

主宅地		誘致施設	商業・業務施設		
宅B	共同住宅区		駅前センターA	駅前センターB	計画建設地区
ha	約 3.0ha	約 28.6ha	約 5.8ha	約 8.3ha	約 8.6ha
建築物は、建築してはならない。 習所		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(り)ニ～三に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・畜舎		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・自動車教習所 ・畜舎 ・建築基準法別表第二(ほ)ニに掲げる建築物
m ²	165 m ²	500 m ²	200 m ²	165 m ²	165 m ²
柱の面から道路境界線までの距離は、道路境界線から1.0m以上、3・2・18田村・東檜戸線、3・2・2弥藤次線、3・3・4間ノ原・弥藤次線又は3・4・12玉台橋・西檜戸線に面する部分については1.5m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界線から1.0m以上、3・2・18田村・東檜戸線、3・2・2弥藤次線、3・3・4間ノ原・弥藤次線又は3・4・12玉台橋・西檜戸線に面する部分については1.5m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界線から2.0m以上でなければならない。ただし、常磐自動車道に面する部分についてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界線から1.0m以上、別表1に示す路線に面する部分については、2.0m以上でなければならない。ただし、市道2092号線、市道2097号線、市道8-2677号線又は市道8-2640号線に面する部分については、この限りではない。		建築物の外壁又はこれらに変わる柱の面から、道路境界線までの距離は、道路境界線から1.0m以上、3・2・16東檜戸・台線又は3・4・20合ノ内・原山線に面する部分については2.0m以上でなければならない。
は、当該部分から前面道路の反対側北方向の水平距離に1.25を乗じ	建築物の各部分の高さの最高限度は、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に1.5を乗じ10mを加えた数値とする。				建築物の各部分の高さの最高限度は、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に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。

し、美観、風致を損なわないものとする。

る高さ 0.4m 以下の部分はこの限りではない。



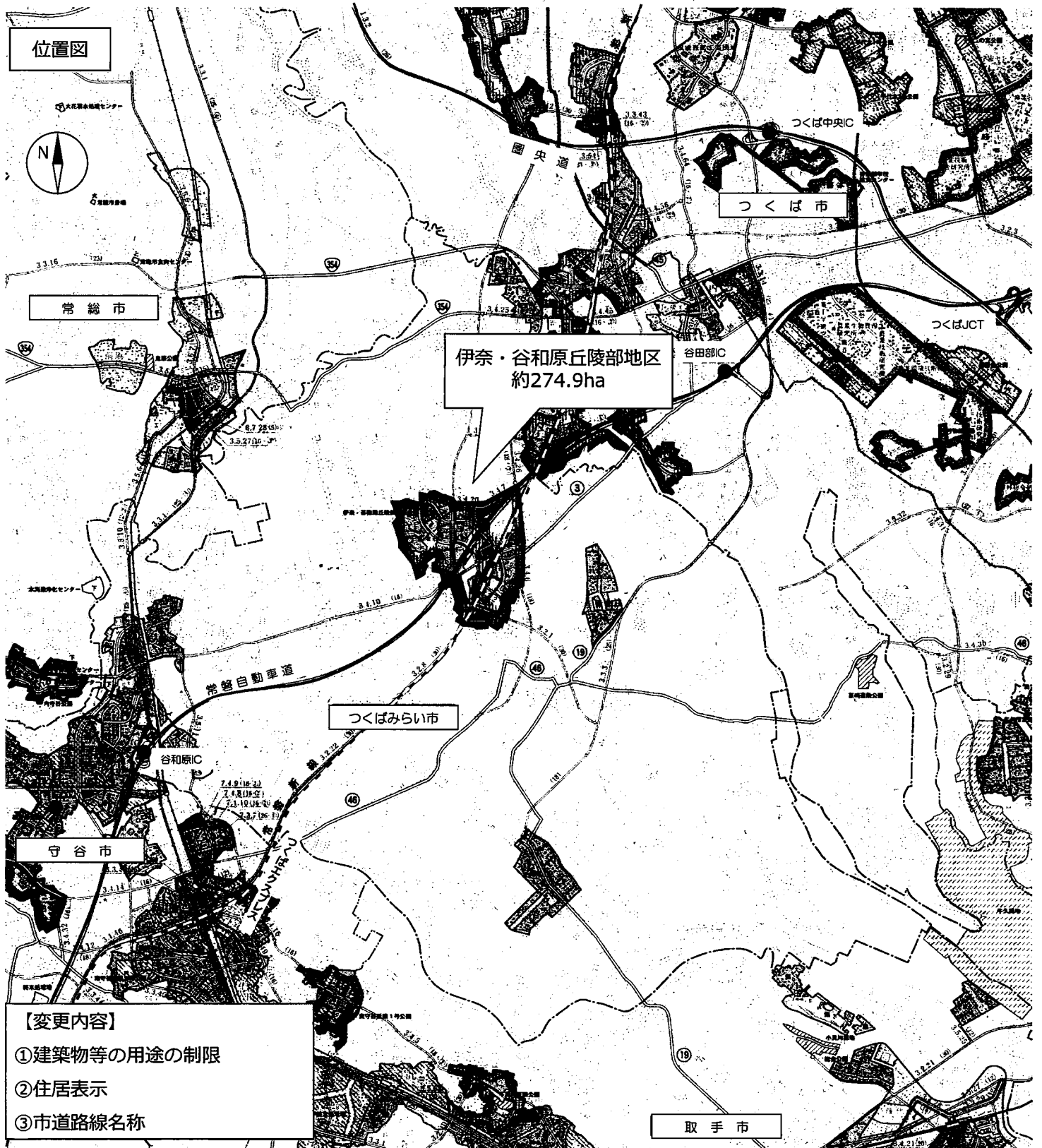
こ適合しない又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。

(旧)

別表

路線名
3・2・2 弥藤次線
3・2・18 田村・東檜戸線
3・3・4 間ノ原・弥藤次線
127 街区に面する市道 2012 号線
116 街区に面する市道 8-2516 号線

つくばみらい都市計画地区計画の変更（つくばみらい市決定）



【変更内容】

- ①建築物等の用途の制限
- ②住居表示
- ③市道路線名称

【変更理由】

- ①建築基準法及び風営法の一部改正に伴い、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において条項との整合を図るため、また、良好な土地利用の推進と周辺の住環境における風紀の維持を図るため、所要の変更を行うものである。
- ②伊奈・谷和原丘陵部一体型特定土地地区画整理事業の換地処分に伴い、住居表示の変更を行うものである。
- ③市内全域の市道路線の再編に伴い、市道路線名称の変更を行うものである。