

つくばみらい市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（案）

つくばみらい市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（令和5年つくばみらい市条例第26号）の一部を次のように改正する。

別表第2を次のように改める。

別表第2（第4条―第9条関係）

ア 小絹地区整備計画区域		
計画地区の区分	誘致施設A地区	誘致施設B地区
計画地区の面積	14.6ha	4.7ha
建築物の用途の制限	1 住宅、共同住宅 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館 4 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの 5 個室付浴場業に係る公衆浴場 6 次の各号に掲げる事業を営む工場 (1) 玩具煙火の製造 (2) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30L以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。） (3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しく	1 ボーリング場 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館

	<p>は焼付け（赤外線を用いるものを除く。）</p> <p>(4) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工</p> <p>(5) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白</p> <p>(6) 骨炭その他動物質炭の製造</p> <p>(7) せっけんの製造</p> <p>(8) 魚粉又は魚粉を原料とする飼料の製造</p> <p>(9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白</p> <p>(10) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白</p> <p>(11) 製綿、古綿の再製、起毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの</p> <p>(12) 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割又は乾燥研磨</p> <p>(13) レディミクスコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が2.5 kWを超える原動機を使用するもの</p> <p>(14) 鉄板の波付加工</p> <p>(15) ドラム缶の洗浄又は再生</p> <p>(16) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p>	
--	--	--

建築物の容積率の最高限度	150%	150%									
建築物の遮蔽率の最高限度	50%	50%									
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡。ただし、以下の各号に掲げる用途の建築物の敷地面積には適用しない。 (1) 電気事業法（昭和39年法律第170号）に規定する電気事業の用に供する施設 (2) ガス事業法（昭和29年法律第51号）に規定するガス事業の用に供する施設 (3) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）に規定する通信事業の用に供する施設 (4) その他公益的事業の用に供する施設	3,000㎡。ただし、以下の各号に掲げる用途の建築物の敷地面積には適用しない。 (1) 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 (2) ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 (3) 電気通信事業法に規定する通信事業の用に供する施設 (4) その他公益的事業の用に供する施設									
壁面等の位置の制限	(1) 市道2級16号線又は市道24199号線の道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は10m (2) 上記以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は3m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は3m									
イ 伊奈・谷和原丘陵部地区整備計画区域											
計画地	一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	計画住宅A	計画住宅B	共同住宅区	誘致施設A	誘致施設B	駅前セン	駅前セン	計画建設地区

区 の 区 分									ター A	ター B		
計 画 地 区 の 面 積	約 274.9ha											
建 築 物 の 用 途 の 制 限	1 自動車教 習所 2 畜舎	1 自 動車 教習 所 2 畜 舎 3 法 別表 第2 (ほ))項 第2 号に 掲げ る建 築物	1 畜 舎 2 法 別表 第2 (ぬ)項 第2 号及 び3 号に 掲げ る建 築物	1 畜 舎 2 法 別表 第2 (ぬ)項 第3 号に 掲げ る建 築物	1 畜舎	1 畜 舎	1 畜 舎	1 自 動車 教習 所 2 畜舎 3 法別 表第2 (ほ))項第2 号に掲 げる建 築物				
建 築 物	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	165 m ²	500 m ²	500 m ²	20 0 m ²	16 5 m ²	165 m ²	

敷地面積の最低限度											
壁面の等位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m。ただし、市道17087号線又は市道25168号線に面する部分については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・18田村・東檜戸線、都	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2.0m。ただし、常磐自動車道に面する部分については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・18田村・東檜戸線に面する部分、都市計画道路3・3・4間ノ原・弥	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・2弥藤次線に面する部分、都市計画道路3・2・16	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・16	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・16	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・16	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・16	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m。ただし、都市計画道路3・2・16

				市計画 道路 3・ 2・2 弥藤次 線、都 市計画 道路 3・ 3・4 間ノ 原・弥 藤次線 又は都 市計画 道路 3・ 4・1 2玉台 橋・西 檜戸線 に面す る部分 につい ては 1.5 m		する部分、 1丁目1番 地が市道1 7008号 線に面する 部分及び1 丁目7番地 が市道25 009号線 に面する部 分について は2.0 m。ただ し、市道1 7087号 線、市道1 7092号 線、市道2 5168号 線又は市道 25132 号線に面す る部分につ いては、こ の限りでな い。	分につい ては2. 0m
建 築 物 の	建築物 の各部 分の高 さの最	10m	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	建築物の各部 分の高さの最 高限度は、当 該部分から前		建築物の 各部分の 高さの最 高限度	

高さの最高限度	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	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	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		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
---------	---	-------------------------------------	--	--	--

ウ 福岡工業団地地区整備計画区域

計画地区の面積	約32.0ha
---------	---------

建築物の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2 図書館、博物館その他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 集会場その他これに類するもの 5 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 6 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7 保育所、幼保連携型認定こども園その他これらに類するもの (地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築物に附属して設けるものを除く。)
-----------	--

	<p>8 公衆浴場</p> <p>9 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>10 展示場</p> <p>11 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>12 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>13 店舗又は飲食店（物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する床面積の合計が200㎡以内のものを除く。）</p> <p>14 畜舎</p> <p>15 自動車教習所</p> <p>16 法別表第2（る）項第1号（1）、（2）、（3）、（4）、（17）、（19）及び（30）に掲げる事業を営む工場</p> <p>17 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他令第130条の2の2に定める施設</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	
壁面等の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は2.0m。ただし、この距離の限度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においては、この限りでない。</p> <p>（1） 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3.0m以下であるもの</p> <p>（2） 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの</p> <p>（3） 守衛室その他これに類する用途に供するもの</p>	
エ つくばみらい福岡地区整備計画区域		
計画地区の区分	誘致施設A地区	誘致施設B地区
計画地区の面積	約3.4ha	約67.3ha

<p>建築物の用途の制限</p>	<p>1 法別表第2(る)項に掲げる建築物</p> <p>2 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>5 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3で定めるもの</p> <p>6 学校</p> <p>7 病院</p> <p>8 店舗、飲食店、その他これらに類するもの(ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する床面積の合計が200㎡以内のものを除く。)</p> <p>9 遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>10 公衆浴場</p> <p>11 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>12 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>13 集会場その他これに類するもの</p> <p>14 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>15 保育所、幼保連携型認定こども園その他これらに類するもの(地区内に存する事業所が自らの従業員の</p>	<p>1 法別表第2(を)項に掲げる建築物</p> <p>2 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>3 店舗、飲食店、その他これらに類するもの(ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する床面積の合計が200㎡以内のものを除く。)</p> <p>4 遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>5 公衆浴場</p> <p>6 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>7 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>8 集会場その他これに類するもの</p> <p>9 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>10 保育所、幼保連携型認定こども園その他これらに類するもの(地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築物に附属して設けるものを除く。)</p> <p>11 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>12 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>13 展示場</p>
------------------	--	--

	<p>ために建築物に附属して設けるものを除く。)</p> <p>1 6 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>1 7 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>1 8 展示場</p> <p>1 9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>2 0 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>2 1 畜舎</p> <p>2 2 自動車教習所</p> <p>2 3 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他令第130条の2の2に定める施設</p> <p>2 4 法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる建築物</p>	<p>1 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>1 5 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>1 6 畜舎</p> <p>1 7 自動車教習所</p> <p>1 8 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他令第130条の2の2に定める施設</p> <p>1 9 法別表第2(る)項第1号(1)、(2)、(3)、(4)、(17)、(19)及び(30)に掲げる事業を営む工場</p>
建築物の容積率の最高限度	200%	
建築物の建蔽率の最高限度	60%	
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	

壁面等の位置の制限	<p>(1) 誘致施設A地区に接する行政界、市道21249号線、及び誘致施設B地区に接する市道1級5号線、市道21293号線、市道2級4号線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は20m</p> <p>(2) その他道路境界線及び敷地境界線と建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.0m。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(い) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3.0m以下であるもの</p> <p>(ろ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内であるもの</p> <p>(は) 守衛室その他これに類する用途に供するもの</p>	
建築物の高さの最高限度	<p>原則10m。ただし、周辺の土地利用上支障がないと市長が認める区域においては、用途上やむを得ない施設（倉庫、荷捌き施設等）については、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（法別表第4第2項（は）（に）欄（2）の号）を満たす場合に限り20m</p>	<p>高さの最高限度を定めない。</p>

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。