

(案)

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）

つくばみらい都市計画つくばみらい福岡地区地区計画を、次のように変更する。

名 称		つくばみらい福岡地区地区計画
位 置		つくばみらい市福岡工業団地、福岡、南、坂野新田の各一部
面 積		約 7 0 . 7 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区はつくばみらい市の北部の市街化調整区域に位置し、隣接する福岡工業団地地区とともに本都市計画マスタープランにおいて重要な複合産業拠点として位置付けられている。 本地区周辺では、近年の都市軸道路などの整備により、常磐自動車道の谷和原インターチェンジや谷田部インターチェンジ及び首都圏中央連絡自動車道のつくば中央インターチェンジの広域交通網の整備が進展しているなど、新たな工業系土地利用のニーズが高まりつつある。 このため、適切な土地利用の規制・誘導により周辺の自然環境、居住環境の調和を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、市の複合産業拠点として位置づけられていることから、生産・物流系の業種を主体とした工業及び関連施設等の集積した工業系地区としての土地利用を図るため、次のように地区を区分し、適切な土地利用を誘導する。 1 誘致施設 A 研究所、研究開発型工場、事務所、その他生産・物流系の業務施設など近隣の住居環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務ゾーンの形成を図る。 2 誘致施設 B 近隣の住居環境に配慮した生産工場、事業所等を誘導し、緑豊かな工業ゾーンの形成を図る。 また、両地区とも公園・緑地等を配置することにより、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮する。

地 区 施 設 の 整 備 方 針	道路については、本地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるよう都市計画道路 3・3・22 南・中原線及び 3・4・24 中原線を配置する。 また、緩衝緑地帯として緑空間の配置・整備を行い、その所有者または管理者が適切にこれを維持管理するものとする。
建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地域づくりを進めていくため、建築物等に関する制限を次のように定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠の制限 (8) かき又はさくの構造の制限
その他当該地区の 整備・開発及び保 全に関する方針	(1) 周辺環境及び景観の配慮に努めることにより、工業系土地利用の環境向上と周辺環境との調和を図る。 (2) 省エネルギー、二酸化炭素削減、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。 (3) 周辺の交通環境を踏まえて安全で円滑な交通を確保するため適切な道路整備をする。

地区整備計画	地区の区分	名 称	誘致施設 A	誘致施設 B
	面 積		約 3.4 ha	約 67.3 ha
	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。 (1) 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第二（る）項に掲げる建築物 (2) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (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建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号）第 130 条の 7 の 3 で定めるもの (6) 学校 (7) 病院 (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 m²以内のものを除く） (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 (10) 公衆浴場 (11) 図書館、博物館その他これらに類するもの (12) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第二（を）項に掲げる建築物 (2) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (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 m²以内のものを除く） (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 (5) 公衆浴場 (6) 図書館、博物館その他これらに類するもの (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 集会場その他これに類するもの (9) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10) 保育所その他これに類するもの（ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設けるものを除く。） (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 (12) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	(13) 集会場その他これに類するもの (14) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (15) 保育所その他これに類するもの（ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設けるものを除く。） (16) 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 (17) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (18) 展示場その他これに類するもの (19) 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 (20) カラオケボックスその他これに類するもの (21) 畜舎 (22) 自動車教習所 (23) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）の用途に供するもの (24) 建築基準法別表第二(ぬ)項第三号に掲げる建築物	(13) 展示場その他これに類するもの (14) 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 (15) カラオケボックスその他これに類するもの (16) 畜舎 (17) 自動車教習所 (18) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）の用途に供するもの (19) 建築基準法別表第二（る）項第一号(1)、(2)、(3)、(4)、(17)、(19)及び(30)に掲げる事業を営む工場
	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 m ²	

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線及び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。 (1) 計画図表示の隣地境界線、道路境界線A、及び道路境界線Bと外壁等の面までの距離は20m以上とする。なお、後退部分については、地区の良好な環境の創出をはかるため、壁面後退部の緑化を推進するものとし、隣地境界線及び道路境界線Aと外壁等の面まで20mの壁面後退部分については、樹木が植樹された緑地帯を設置することとする。 (2) その他道路境界線及び敷地境界線までの距離は2.0mとする。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おいてはこの限りではない。 (い) 外壁等の中心線の長さが合計3.0m以下であること。 (ろ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ、床面積の合計が10㎡以内であること。 (は) 守衛室その他これに類する用途に供するもの。	
建築物等の高さの最高限度	原則10m以下とする。 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（建築基準法別表第四第二項（は）（に）欄（二）の号）を満たす場合に限り20m以下とする。	高さの最高限度を定めない。
建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物等の形態及び意匠は景観に十分配慮し、色彩は刺激的な原色や蛍光色を避け、周辺と調和した落ち着いた色調とする。 (2) 屋外広告物は、自家広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、形態及び色彩は、周辺と調和したものとし、周囲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	道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣又は透過可能なフェンスとしなければならない。ただし、法令等により別に定めのあるもの、門柱の石積み等又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分はこの限りではない。	

適用の除外	(1) 「建物用途の制限」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する又は工事中の建築物で当該規定に適合しないものについて、同一の用途を継続して用いる場合は適用を除外する。 (2) 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に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ならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。 また、公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に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ならば当該制限に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。 (い) 公共事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反していた建築物の敷地及び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ならば当該制限に違反することとなつた土地 (ろ) 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合するに至つた建築物の敷地及び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ならば当該制限に適合することとなるに至つた土地 (3) 「壁面の位置の制限」の規定についても「建築物の敷地面積の最低限度」が当該規定の適用除外となる場合には、同様に適用を除外する。 (4) 市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合は、次のいずれかまたは全ての制限の適用を除外する。 (い) 建築物等の用途の制限 (ろ) 建築物の容積率の最高限度 (は) 建築物の建蔽率の最高限度 (に) 建築物の敷地面積の最低限度 (ほ) 壁面の位置の制限 (へ) 建築物等の高さの最高限度 (と) 建築物等の形態又は意匠の制限 (ち) かき又はさくの構造の制限
-------	---

「区域等は、計画図表示のとおり」

理 由

自然・田園環境の維持・共存と、立地企業の操業環境や居住環境の調和を図り、より効果的かつ合理的な土地利用が図られるよう、地区計画を変更する。

地区計画計画図（つくばみらい福岡地区）

