

katsuragi

研究学園 駅前センター まちづくりルール

〔西及び南地区、東地区〕



利便性に富む都市機能とゆとりある居住環境が 心地よく調和する街

葛城

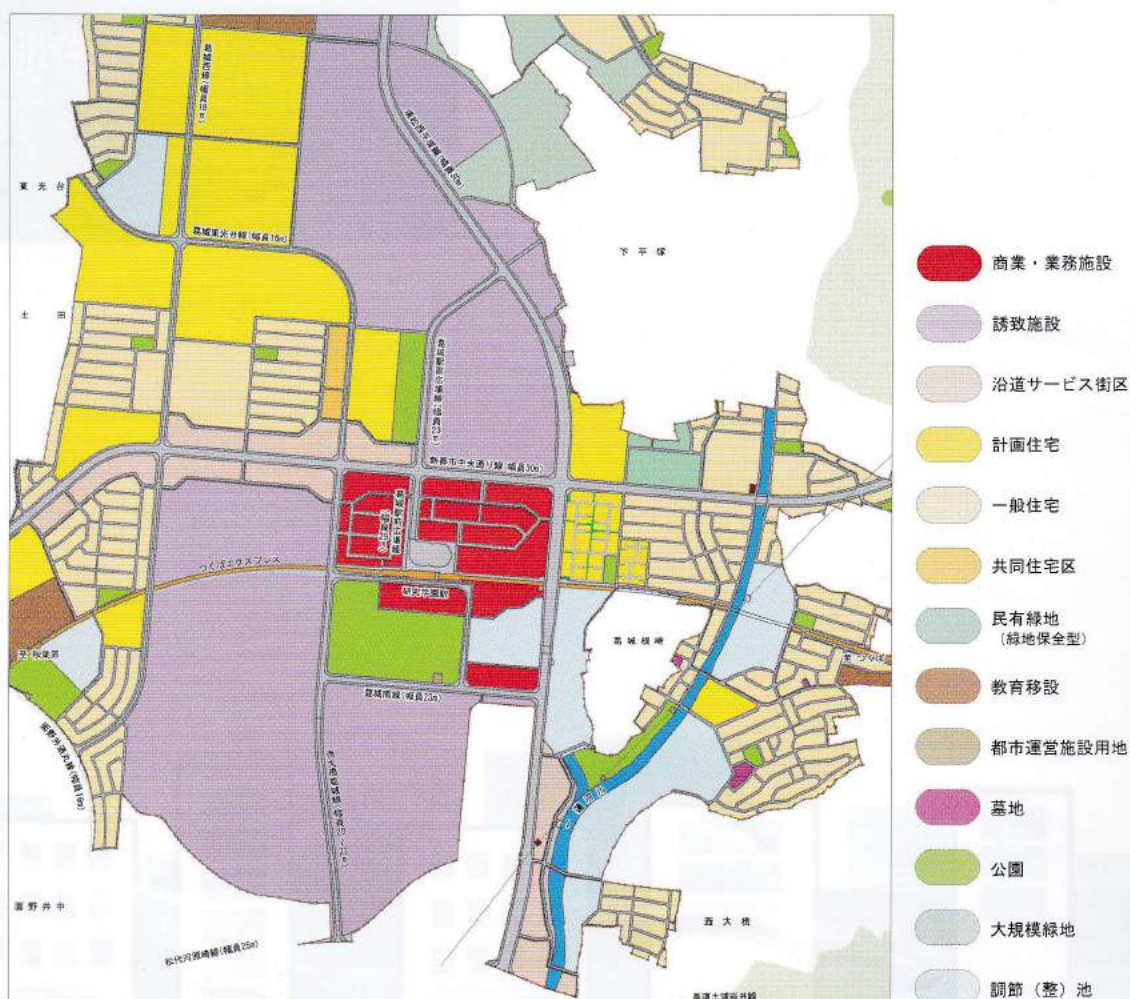
研究学園葛城は、つくばエクスプレス沿線開発の最大規模を誇る地区で、つくば駅を中心とした研究学園都市中心地区の副都心的な役割を担っており、地域の拠点となる街づくりをめざしています。

駅前位置する本ルール対象地は、駅前センター地区に位置づけられており、商業・業務施設の土地利用を推進するエリアです。

本地区では、研究学園駅前センター協議会関係権利者の協働による土地の有効活用と資産価値の形成をめざして、以下の目標のもと、街づくりルールを定めます。

＊目標＊
賑わいが連続し、歩いて楽しくて個性的で
魅力ある商業・サービスエリアの形成

■土地利用計画図



1-1 まちづくりルールの主旨

(1) 目的

研究学園駅前センター（西及び南地区）（以下、「センター地区」という）のまちづくりを推進するにあたり、研究学園駅前センター協議会（以下、「協議会」という）関係権利者の協働による土地の有効活用と資産価値の形成をめざします。

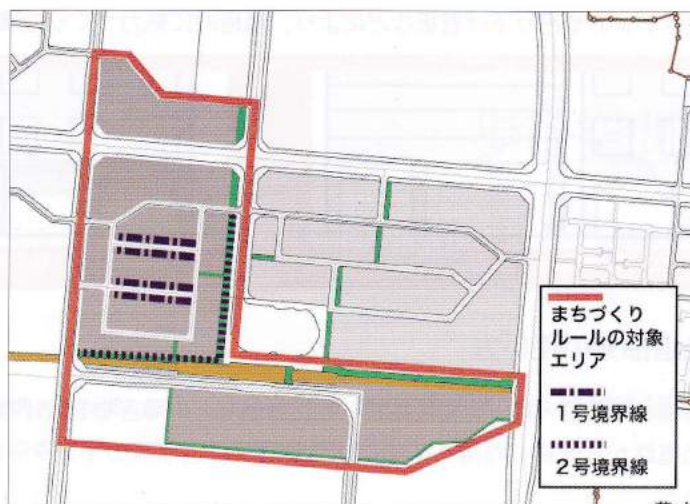
このため、『賑わいが連続し、歩いて楽しくて个性的で魅力ある商業・サービスエリアの形成』を地区共通の目標とし、これを推進するために、必要な事項を定めます。

(2) 基本理念

- 1 土地の有効活用を実現するためには、地権者相互が協力しあい、センター地区全体の魅力づくりが重要であるという認識の下に、まちづくりに取り組みます。
- 2 商業・サービス施設の誘致に努め、賑わいが連続したまちづくりをめざします。
- 3 自動車と共存しながらも、歩行者を優先した、歩いて楽しいまちづくりをめざします。
- 4 建物の早期建設に努めます。
- 5 建物のデザイン、建築設備、看板、夜間の照明、植栽などに配慮し、魅力的なまちづくりをめざします。

1-2 まちづくりルールの対象エリア

■駅前センター西及び南地区対象エリア図



1-3 研究学園駅前センター〔西及び南地区〕

まちづくりルール ガイドライン

ランク A：必ず守るべき事項

ランク B：原則として守るべき事項

ランク C：推奨事項

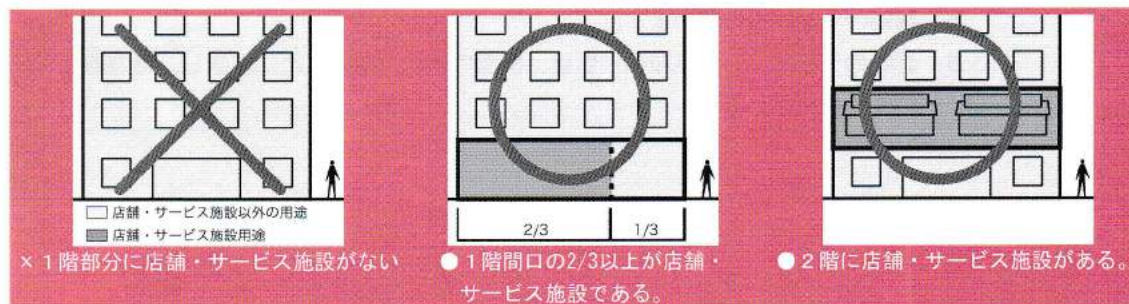
- 特別な理由がある場合は、A、B は適用しない。「特別な理由がある」ことの判断は、「まちづくりルール運営委員会」が行う。
- 建物を建てずに、駐車場や資材置き場等で土地利用する場合は、駐車場のしつらえと看板広告物のガイドラインを適用する。
- 建築基準法第 85 条第 5 項で定める仮設建築物については、本ガイドラインの適用を緩和することができる。
ただし、駐車場のしつらえ、荷捌きスペース、駐輪場の設置、設備・配管の修景、ゴミ置き場の修景、及び看板広告物に関するガイドラインは緩和しない。

建物正面の顔づくり

1 1 階用途

ランク A：1、2号境界線に指定される道路に面した建物の1階部分では建物間口の2/3以上を店舗・サービス施設とする。ただし、敷地が狭小のためこれにより難しい場合は、下記ランク B を適用する。

ランク B：その他の部分では、道路に面した建物の1階部分では建物間口の2/3以上を店舗・サービス施設とする。ただし、2階にこれらの施設を設置する場合にはその限りではない。

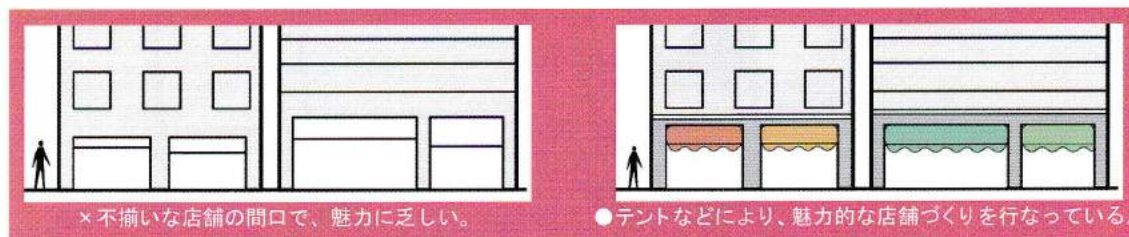


2 店先空間

ランク A：交差点及び2号境界線に面する建物は、店舗の中を見せる工夫やショーウィンドウの設置などの賑わいづくりを行う。

ランク B：上記以外の道路に面する建物は、店舗の中を見せる工夫やショーウィンドウの設置などの賑わいづくりを行う。

ランク C：日除けテントや吊り下げ看板などにより、積極的に魅力づくりの演出を行う。



3 建物後退部分の使い方

ランク A：障害物となる垣・柵、自動販売機、地上設備などの障害物を設けない。

ランク C：前面道路から連続した薄茶系の自然色舗装又は透水性のインターロッキング舗装となるよう努める。



4 夜間の賑わい

ランクB：夜間は街路照明と合わせライトアップまたは、外灯などの敷地内照明の設置を行う。

ランクB：シーソーシャッターやパイプシャッターを用いて閉店後も店の明かりが外に漏れるようにする。

ランクC：ライトアップ等の電力は、ソーラーパネルを利用するなど環境に配慮するよう努める。

5 建物の正面

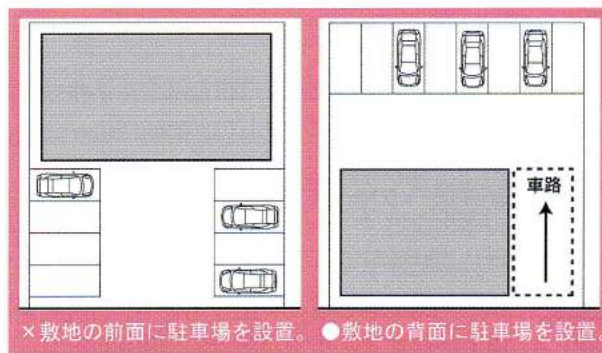
ランクB：1号境界線に面する敷地においては、建物の正面が1号境界線に向くようにする。

駐車場・駐車場の配置、しつらえ

1 建物間口の確保

ランクA：1、2号境界線では建物の前面に駐車場を設置しない。ただし、敷地が狭小のためこれにより難しい場合は、この限りではない。

ランクC：1号境界線に面する敷地においては、道路に面する車路（駐車場出入口）と駐車スペースの幅が、合計11mを超えてはならない。



2 駐車場のしつらえ

ランクA：屋外駐車場が道路に面する部分は植栽帯を設置する。

ランクA：立体駐車場は道路に面する壁面前に高木などの植栽または、壁面緑化や外壁パネルなどの修景を施す。

ランクC：駐車場の出入口には建物と連続したゲートを設けるなど、修景的な工夫をする。

ランクC：駐車場は建物の背面に集め街区毎に共同の出入口を設けるよう努める。

3 荷捌きスペース

ランクB：各敷地に荷捌きスペースを確保する。ただし、専用スペースでなくとも可とする。

4 駐輪場の設置

ランクA：各敷地内に十分な台数の駐輪場を確保する。

ランクA：居住者用駐輪場は、植栽帯やフェンスにより、道路から駐輪場が丸見えにならないような工夫をする。

歩行空間の整備

1 バリアフリー

ランクB：建物の入口部にやむを得ず高低差が生じる場合には高齢者や障害者にも配慮したしつらえとする。

2 通り抜け通路

ランクB：両側を道路に挟まれた敷地においては、敷地内に歩行者が通り抜け可能な通路を確保する。ただし、建物の管理や安全上支障がある場合はこの限りではない。



3 街角広場

ランクC：敷地内に歩行者の休憩スペースとなるような街角広場や中庭を設ける。

建物形態と意匠

1 色彩

ランクA：アクセントとして用いる場合を除き、まちなみの調和を乱す原色等の派手な色は原則として使用しない。

2 ベランダ

ランクA：ベランダ前面の壁は、透視しにくく、かつ布団、洗濯物などが外から見えない構造とする。

ランクB：建物と一体のデザインとし、前面に張り出した構造を避ける。

3 裏面道路への配慮（＊両側を道路に挟まれた敷地）

ランクA：機械式駐車場等景観の妨げとなる施設や設備を裏側道路に面して設置しない。設置する場合は、植栽で隠すなどの工夫を行う。

ランクB：階段は外階段とせず、建物内に配置する。

ランクC：店舗・サービス施設のショーウィンドウや出入口を設けるよう努める。

建物の附帯設備の修景

1 設備・配管等の修景

ランクA：道路及び鉄道から見える位置にある建物設備や配管は目隠しやカバーを用いて修景する。（建物の屋上も含む）

ランクB：建物設備や配管を道路に面して配置しない。

2 ゴミ置き場の修景

ランクA：ゴミ置き場は目隠しやカバーを用いた修景を行い、建物の側面もしくは背面に設置する。

看板・広告物

ランクA：広告物の大きさや設置数などについては、茨城県屋外広告物条例に示された基準（第1種禁止区域に相当）を遵守する。

ランクA：極端に鮮やかな色や発光、反射する塗料・素材を用いた広告物、けばけばしく点滅する広告物などは設置しない。

ランクB：複数店舗ある場合には、集合看板とすることで自立広告塔の数をできるだけ減らすよう努める。

ランクC：野立て広告の氾濫は景観に大きな影響を与えるため、空き地の広告スペースとしての貸し出しは行わないよう努める。

ランクC：歩行者の邪魔となるのぼり旗や路上の置き広告は使用しないように努める。



2-1 まちづくりルールの主旨

(1) 目的

研究学園駅前センター（東地区）（以下、「センター地区」という）のまちづくりを推進するにあたり、研究学園駅前センター協議会（以下「協議会」という）関係権利者の協働によるまちの活性化と資産価値の形成をめざします。

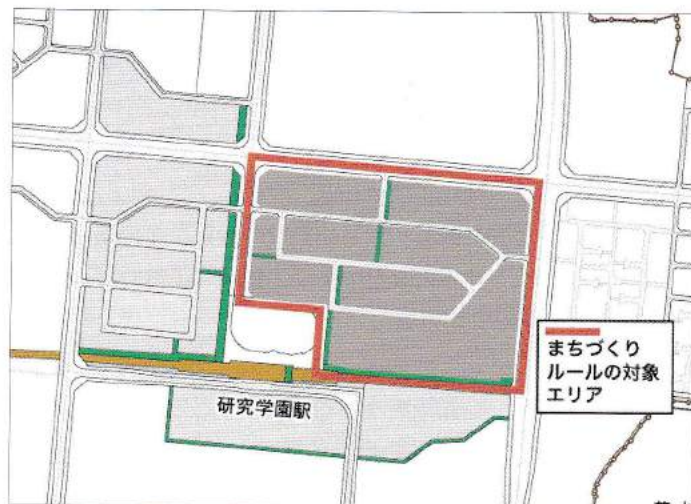
このため、『賑わいが連続し、人が集う歩いて楽しくて個性的で魅力ある商業・サービスエリアの形成』を地区共通の目標とし、これを推進するために、必要な事項を定めます。

(2) 基本理念

- 1 まちの活性化を図るためには、地権者相互が協力しあい、センター地区全体の魅力づくりが重要であるという認識の下に、まちづくりに取り組みます。
- 2 商業・サービス施設の誘致に努め、賑わいが連続したまちづくりをめざします。
- 3 自動車と共存しながらも、歩行者を優先した、歩いて楽しい便利で快適なまちづくりをめざします。
- 4 建物の早期建設に努め、やむを得ず土地の暫定利用をする際は、にぎわいの連続したまちづくりに配慮した用途とします。また、暫定駐車場として利用する場合は周囲の開発状況に配慮し、使用収益開始から概ね3年以内の利用とします。
- 5 建物のデザイン、建築設備、看板、夜間の照明、植栽などに配慮し、魅力的なまちづくりをめざします。

2-2 まちづくりルールの対象エリア

■駅前センター東地区対象エリア図



2-3 研究学園駅前センター〔東地区〕

まちづくりルール ガイドライン

ランクA：必ず守るべき事項

ランクB：原則として守るべき事項

ランクC：推奨事項

- 特別な理由がある場合は、A、Bは適用しない。「特別な理由がある」ことの判断は、「まちづくりルール運営委員会」が行う。
- 建物を建てずに、駐車場や資材置き場等で土地利用する場合は、駐車場のしつらえと看板広告物のガイドラインを適用する。
- 建築基準法第85条第5項で定める仮設建築物については、本ガイドラインの適用を緩和することができる。
ただし、駐車場のしつらえ、荷捌きスペース、駐輪場の設置、設備・配管の修景、ゴミ置き場の修景、及び看板広告物に関するガイドラインは緩和しない。

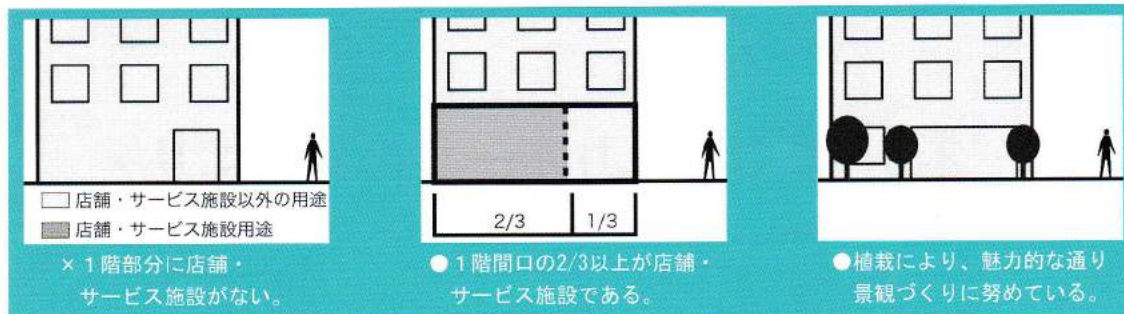
建物正面の顔づくり

1 1階用途

ランクA：建物の1階部分は、建物間口の2/3以上を店舗・サービス施設とする。ただし、これにより難しい場合は、下記ランクBを適用する。

ランクB：建物の1階部分は、以下のように通りの連続性に配慮する。

- ・通りに面して、開口部を大きくとった集会所を配置するなど、人の気配を感じられる機能・設えとする。
- ・通りに面する壁面は、窓のない壁面や画一的な壁面が連続しないように、極力分節化する。
- ・通りと連続した屋外空間を確保するように、建物の前面を通りと連続したペイプメントとしたり、植栽、ストリートファニチャーの配置に努める。



2 店先空間

ランクA：店舗の中を見せる工夫やショーウィンドウの設置などの賑わいづくりを行う。

ランクC：日除けテントやつり下げ看板などにより、積極的に魅力づくりの演出を行う。

3 建物後退部分の使い方

ランクA：障害物となる垣・柵、自動販売機、地上設備などの障害物を設けない。

ランクC：前面道路から連続した薄茶系の自然色舗装、又は透水性のインターロッキング舗装となるよう努める。



4 夜間の賑わい

ランクB：夜間は街路照明と合わせライトアップまたは、外灯などの敷地内照明の設置を行う。

ランクB：シースルーシャッターやパイプシャッターを用いて閉店後も店の明かりが外に漏れるようにする。

ランクC：ライトアップ等の電力は、ソーラーパネルを利用するなど環境に配慮するよう努める。

5 建物の正面

ランクB：建物の正面は主要道路に向くようにする。

駐車場・駐車場の配置、しつらえ

1 駐車場の配置・しつらえ

ランクA：建物の前面に駐車場を設置しない。ただし、敷地の形状や規模等の問題のためこれにより難しい場合は、下記ランクB及びCを適用する。

ランクB：敷地の前面部分は、以下のような配慮をする。

- ・車に対する歩行者の安全性を確保するとともに、歩行者空間の連続性を確保するため、通りから建物の主要出入口までの間、歩行者専用の動線を確保する。

ランクC：敷地の前面部分は、以下のような配慮をする。

- ・壁面の連続性を確保するため、建物はピロティ形式とする。
- ・駐車利用されていない間は、歩行者の溜り空間やイベントスペースとして機能するように、舗石ブロックを使用したり、空いたスペースに植栽を施すなど、設えを工夫する。

* * *

ランクA：屋外駐車場が道路に面する部分は植栽帯を設置する。

ランクA：立体駐車場は道路に面する壁面前に高木などの植栽または、壁面緑化や外壁パネルなどの修景を施す。

ランクC：駐車場の出入口には建物と連続したゲートを設けるなど、修景的な工夫をする。

ランクC：駐車場は建物の背面に集め街区毎に共同の出入口を設けるよう努める。

2 荷捌きスペース

ランクB：各敷地に荷捌きスペースを確保する。ただし、専用スペースでなくとも可とする。

3 駐輪場の設置

ランクA：各敷地内に十分な台数の駐輪場を確保する。

ランクA：居住者用駐輪場は、植栽帯やフェンスにより、道路から駐輪場が丸見えにならないような工夫をする。

歩行空間の整備

1 バリアフリー

ランクB：建物の入口部にやむを得ず高低差が生じる場合には高齢者や障害者にも配慮したしつらえとする。

2 街角広場

ランクC：敷地内に歩行者の休憩スペースとなるような街角広場や中庭を設ける。



建物形態と意匠

1 色彩

ランクA：アクセントとして用いる場合を除き、まちなみの調和を乱す原色等の派手な色は原則として使用しない。

2 ベランダ

ランクA：ベランダ前面の壁は、透視しにくく、かつ布団、洗濯物などが外から見えない構造とする。

ランクB：建物と一体のデザインとし、前面に張り出した構造を避ける。

3 裏面道路への配慮（*両側を道路に挟まれた敷地）

ランクA：機械式駐車場等景観の妨げとなる施設や設備を裏側道路に面して設置しない。設置する場合は、植栽で隠すなどの工夫を行う。

ランクB：階段は外階段とせず、建物内に配置する。

ランクC：店舗・サービス施設のショーウィンドウや出入口を設けるよう努める。

4 低層階の意匠

ランクB：建物の低層階と中高層階の意匠に変化をつける。

ランクC：建物の1階部分の意匠は隣り合う建物と調和するものとし、通りの連続性に配慮する。

建物の附帯設備の修景

1 設備・配管等の修景

ランクA：道路及び鉄道から見える位置にある建物設備や配管は目隠しやカバーを用いて修景する（建物の屋上も含む）。

ランクB：建物設備や配管を道路に面して配置しない。

2 ゴミ置き場の修景

ランクA：ゴミ置き場は目隠しやカバーを用いた修景を行う。

看板・広告物

ランクA：広告物の大きさや設置数などについては、茨城県屋外広告物条例に示された基準（第1種禁止区域に相当）を遵守する。

ランクA：極端に鮮やかな色や発光、反射する塗料・素材を用いた広告物、けばけばしく点滅する広告物などは設置しない。

ランクB：複数店舗ある場合には、集合看板とすることで自立広告塔の数をできるだけ減らすよう努める。

ランクC：野立て広告の氾濫は景観に大きな影響を与えるため、空き地の広告スペースとしての貸し出しは行わないよう努める。

ランクC：歩行者の邪魔となるのぼり旗や路上の置き広告は使用しないように努める。

土地の暫定利用

ランクB：駐車場として暫定利用する際は、駐車場が道路に面する部分は植栽帯を設置する。

ランクB：土地の暫定利用をする際は、賑わいの連続性に配慮した用途とする。



3-1 まちづくりルールの取り決め、変更及び廃止

(1) まちづくりルールの取り決め

本まちづくりルールは、平成 17 年 7 月 3 日（西及び南地区）・平成 18 年 10 月 1 日（東地区）の協議会総会で、関係地権者相互の合意の下に取り決めたものです。

(2) 効力の継承

1-2 及び 2-2 に定める対象エリア内で新たに土地・建物等の権利を取得する者も、このまちづくりルールの効力を継承し、個性的で魅力的な駅前センターづくりの推進に努めるものとします。

(3) まちづくりルールの変更及び廃止

本まちづくりルールを変更及び廃止する場合には、3-2 に定める「まちづくりルール運営委員会」で協議の上、協議会総会で取り決めることとします。

3-2 まちづくりルールの運営

(1) まちづくりルール運営委員会の設置

まちづくりルールの運営にあたり、1-2 及び 2-2 に定める対象エリアの地権者等関係者の代表からなる「まちづくりルール運営委員会」を設置します。本運営委員会運営の細目については、必要に応じ、別途本運営委員会において定めるものとします。

「まちづくりルール運営委員会」は、止むを得ない場合において、まちづくりルールガイドラインの適用緩和の措置を行うことができるものとします。

(2) 事務局の設置等

「まちづくりルール運営委員会」の事務を行うため、事務局を、独立行政法人都市再生機構茨城地域支社つくば開発事務所内に設置します。

また、まちづくりルール運営に関する技術的な指導をつくば市 TX まちづくり推進課に依頼することとします。



3-3 建物建築等の手続き

(1) まちづくり行為の届出と調整

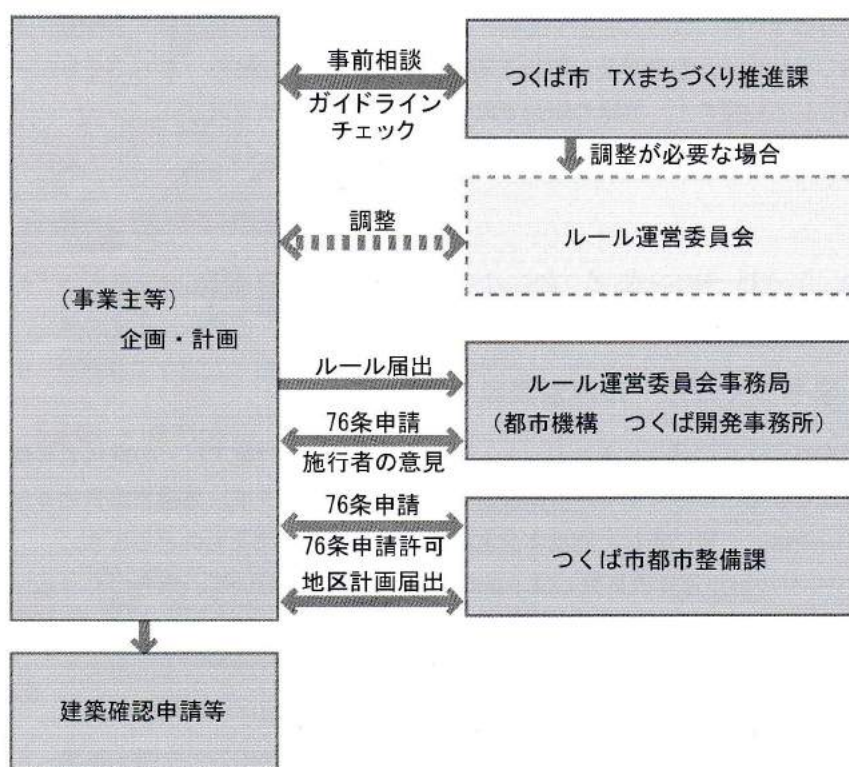
1-2 及び 2-2 に定める対象エリアでまちづくり行為（建築物の建設、広告物・工作物の設置等）を行おうとする者は、あらかじめその計画を 3-2 に定める「まちづくりルール運営委員会」に届出が必要です。なお、その計画について調整が必要な場合は、同運営委員会の調整を経なければならないものとします。

(2) 暫定土地利用の届出

1-2 及び 2-2 に定める対象エリアの土地において、暫定的な土地利用（仮設建築、屋外駐車場、資材置き場等）を行う場合にも、本まちづくりルールにあったものとし、上記（1）の手続きを行うものとします。

(3) 手続きの期間

上記（1）、（2）の届出は、土地区画整理法第 76 条に基づく建築行為等許可申請及び地区計画等の手続きの開始前に行うものとします。



問い合わせ

つくば市 TX まちづくり推進課

〒 305-8555 茨城県つくば市谷田部 4741 (谷田部庁舎 2 階)

TEL : 029-836-1111 (代表) FAX : 029-836-9476

都市再生機構 茨城地域支社 つくば開発事務所

〒 305-0821 茨城県つくば市春日 2 丁目 33-6 (春日ビル 4 階)

TEL : 029-863-1950 FAX : 029-856-6030