

ひたち野中央の まちづくりガイド

■ ひたち野地区 地区計画の手引き



ひたち野国際交流都市

人人ニュータウン

ひたち野中央



1 地区計画とまちづくり

牛久市は、土浦・つくばと連携した自立都市圏の形成をめざしており、本地区はその中心として業務機能、商業・文化機能および居住機能をあわせもち、職住近接し

た『県南地域の新たな拠点地区』の形成を図っていきます。そのため次のような都市機能や街なみの実現を、皆さんとともにめざしていくものです。

〈ひたち野中央のめざすまちづくり〉

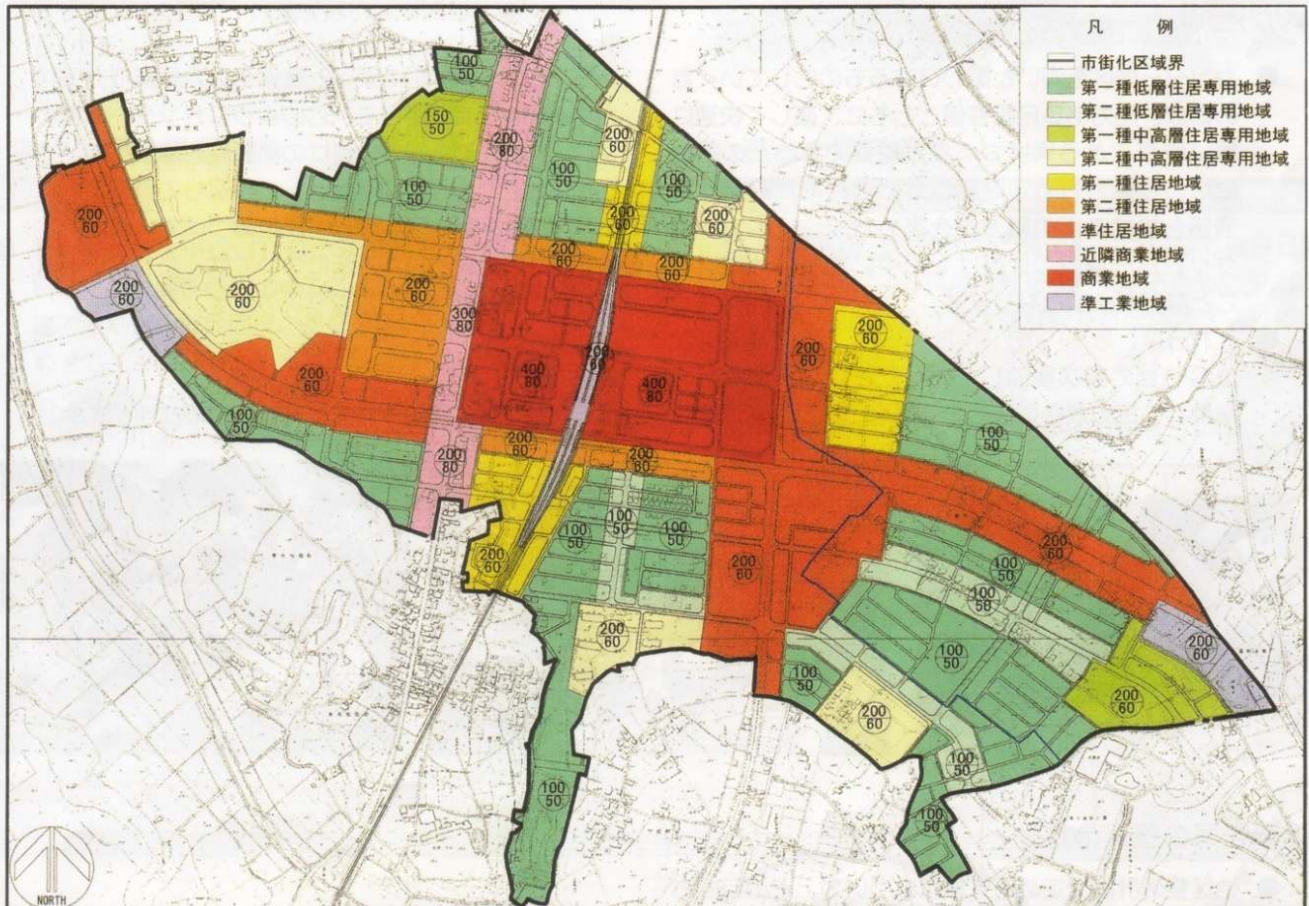
- ◆ 首都都心部や筑波研究学園都市と連携した中枢業務施設や研究開発施設
- ◆ 成田やつくばと連携した国際的業務・交流機能
- ◆ 周辺に展開する新田園市街地のセンター地区
- ◆ 多彩で魅力あふれる商業・娯楽施設
- ◆ 市民生活を豊かにする文化施設や公益施設
- ◆ 市民に健康と安らぎを与え、豊かな自然環境と共生する公園や水辺のオープンスペース
- ◆ 多世代が融和する環境良好なゆとりある住宅

これらが個性を発揮しながら、ほどよく調和した美しい都市景観を創りだしていくことが、魅力ある街づくりにとって重要となります。にぎわいのある商業業務地区や美しい幹線道路沿道の街なみ、環境の良い住宅地などを形成していくためには、その目標像と実現方策を示し

た「まちづくりプラン」を皆さんとともに作成し、そのルールに沿って街づくりを行っていくことが重要となります。そのため牛久市では、このプランとして『ひたち野地区地区計画』（平成14年1月）を策定しましたので、ここにその内容をお知らせいたします。

美しい街の創造に向けて、皆さんのご理解とご協力をお願いいたします。

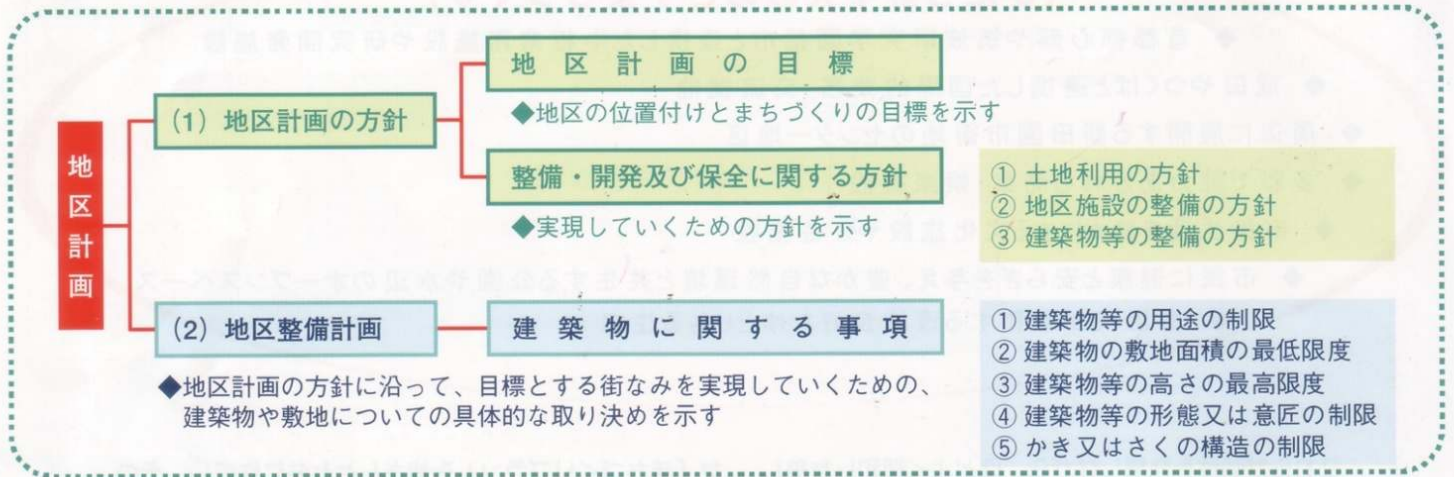
■ 図-1 用途地域図（平成13年12月告示）



2 ひたち野地区地区計画の構成と方針

地区計画の構成

- 地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」の大きく2つに分かれており、ひたち野地区では、下図のような項目により構成されています。
- p.5以降の『地区計画書①～⑤』に、その計画決定した具体的な内容が記載されています。



地区計画の方針

(1) 土地利用の方針

- 「めざすべき市街地像」を明らかにするために、地区の土地利用計画や用途地域に基づき、対象地区を商業業務系6地区と住宅系3地区の全9地区に細区分し、それぞれの街の将来像と整備方針を示しています。

(2) 地区施設の整備の方針

センター地区における公開空地の確保について

- センター地区を潤いと賑わいあるものにしていくためには、魅力ある施設整備とともに、楽しく快適に買い物ができる環境づくりが重要です。そのためには、整備された道路網以外にきめ細かな歩行者通路を設けて街の回遊性を高めたり、辻広場やポケットパーク等の仕掛けを街中にちりばめていくことなどが必要となります。
 - これらは、敷地内の公開空地^(**1)として建物建設に合わせて順次整備していくこととなりますが、隣地との協力が必要なものもあり、センター地区としての全体計画の策定と整備への合意形成が不可欠なものです。従って、このようなセンター環境のレベルアップを図る仕掛けの必要性を理解していただいた上で、『公開空地として確保していく』という方針のみを地区計画の中に位置づけています。
 - 具体的な整備内容や方法については、センター地区の街づくり検討の中で取り決めます。
- *1) 日常一般に開放された敷地内の広場や通路



(3) 建築物等の整備の方針

- 地区整備計画で定める5項目について、その目的および適用区域を明確にしています。

3 地区整備計画

地区整備計画の内容

●各地区区分ごとに定めている整備計画項目は、右表に示す通りです。このうち、「用途の制限」と「高さの最高限度」については、建築条例(*2)に定めており、建築確認申請の段階でも適合性が審査されます。

(*2)ひたち野地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(1) 用途の制限

<センター地区>

- 魅力と活力にあふれたセンター地区を形成していくために、街なみのにぎわいを損なうような建物は建てないようにします。
- ① 戸建専用住宅、長屋（店舗併用住宅や共同住宅は建てられません）
- ② 倉庫業を営む倉庫（営業倉庫は建てられません）
- ③ 工場（150㎡以内の食品製造業等は建てられます）
- 特に駅前広場や駅前通りに面した商業系の街なみの連続性を損なわないために、P.12-13計画図に示す「用途制限線」に面する建物の1階部分を、以下の用途にしないようにします。
- ④ すべての住宅（あらゆる住宅形態を含みます）
- ⑤ すべての倉庫（自家用、附属倉庫も含みます）
- ⑥ ガソリンスタンド

<業務B地区>

- 工業系施設の立地を予定するので、住工混在しないよう『すべての住宅』は建てないようにします。
（ただし、施設と同一敷地内にある用途上不可分な事業者用居宅などは建てられます）

(2) 敷地面積の最低限度

<すべての地区>

- 将来敷地が細分化され、狭小な住宅やペンシルビルが密集して、環境が悪化することを防ぐため、建物を建てる場合の敷地面積の最低限度を、地区区分に合わせて165㎡、200㎡、500㎡の3種類（表-1参照）とします。各地区では、設定された最低規模より小さく分割した敷地には建築できません。
- ただし、下の場合には最低規模未満であっても、所有権等に基づき、そのままの状態敷地全部を使って建物を建てる場合に限り、建築敷地として認められます。
- ① 既存の使用：地区計画の決定以前にすでに建物の敷地として使っている土地
- ② 既存の権利：地区計画の決定以前に所有権、借地権等を有する土地
- ③ 減歩による敷地減少：土地区画整理事業により仮換地指定された土地

■ 表-1 地区整備計画項目一覧表

地区区分	建築物等に関する事項	用途規制	最低敷地規模	高さ制限	形態・意匠	かき・さく
センター地区		●	200㎡		●	●
業務A地区			165㎡		●	●
業務B地区		●	165㎡		●	●
文化・商業地区		●	500㎡		●	●
沿道商業業務A地区			165㎡		●	●
沿道商業業務B地区		●	165㎡	●	●	●
計画住宅地区			165㎡		●	●
一般住宅A地区			165㎡		●	●
一般住宅B地区			165㎡		●	●

<文化・商業地区>

- 文化・商業系の拠点形成を予定しており、拠点のにぎわいを損なうおそれのある建物は建てないようにします。
- ① すべての住宅
- ② 倉庫業を営む倉庫
- ③ 工場（50㎡以内の食品製造業は建てられます）

<沿道商業業務B地区>

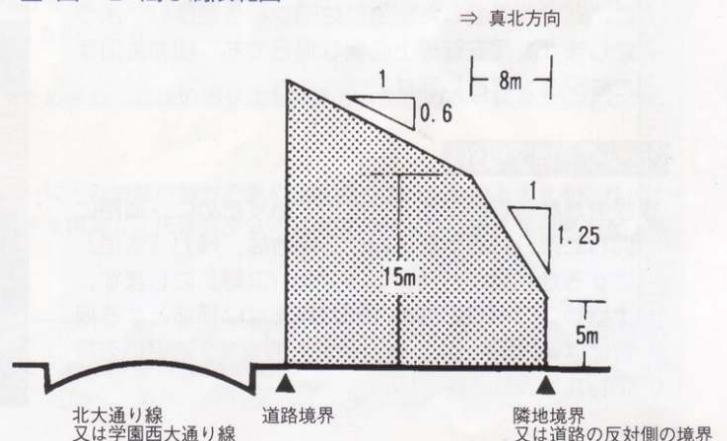
- 背後に低層住宅が接するため、トラック等による環境阻害が生じないよう『倉庫業を営む倉庫』は建てないようにします。

(3) 高さの最高限度

<沿道商業業務B地区の北大通り線及び学園西大通り線の北側沿道街区>

- 幹線道路沿道背後の低層住宅地に対して複合日影(*3)等による環境阻害を少なくするために、P.12-13計画図に示す北大通り線及び学園西大通り線に沿った街区では、建物等の高さを下図に示す範囲内に納まるように建てます。
- (*3)複数の建物によって引き起こされる「日照障害で、高い建物が離れて建つ場合などに生じやすい

■ 図-2 高さ制限範囲



3 地区整備計画

(4) 形態・意匠の制限

- ひたち野地区が環境良好で質の高い品格のある複合型新市街地となっていくために、「屋根・外壁」「屋外広告物」および「屋外設備等」に関して取り決め、良好な街なみ形成をめざします。

■ 屋根・外壁

〈センター地区以外〉

- 各建築物等は個性を発揮しつつも、全体的には調和のとれた街なみを目指していくことを基本とし、あまりに唐突で奇をてらったものや、独りよがりなデザインは避けるようにします。



- 商業業務系地区（業務A、B地区、沿道商業業務A、B地区）では、特に外壁等の色彩に注意し、原色等の多用により全体的なトーンが派手になることは避け、周辺との調和に留意したものとします。

- 住宅系地区（計画住宅地区、文化・商業地区、一般住宅A、B地区）では、屋根の形状や屋根・外壁の色彩が周辺住宅地との調和を乱すことがないように配慮が必要です。特に緑との調和を考え、樹木の緑が映えるよう色の彩度（*4）を自然の緑程度に落とし、静かで落ち着いた環境づくりをめざします。

（*4）色のあざやかさを示す指標で、樹木の彩度は彩度6程度



落ち着いた建物の色は、四季の変化を邪魔しません

〈センター地区〉

- 賑わいがありながら洗練された商業地区を形成していくためには、当事者同士の十分な合意と柔軟性のある対応が必要とされ、まちづくり協定等によるセンター地区の自主的な取り決めの中で誘導していきます。

■ 屋外広告物

〈すべての地区〉

- 地域の美観、風致を乱さないように、あまり大きな広告・看板や派手な色彩は避けるようにし、特に原色や蛍光色の使用には周辺環境との調和に十分な配慮が必要です。



■ 屋外設備等

〈すべての地区〉

- 高架水槽、クーリングタワー、空調室外器等の屋外設置物や工作物は、極力道路から見えないよう配慮し、植栽や目隠しで覆うなど道路から目立たない工夫が必要です。

- また、空調、厨房等の排気口や換気口も極力歩道側に設置しないようにし、熱風や排煙を直接歩行者に当たらないよう風向きや風防に配慮します。



ビル換気の風防もこのくらい遊び心があってもいい

(5) かき・さくの構造の制限

〈センター地区〉

- 明るく開放的で活気にあふれた商業地区とするために、道路等に面した個所には垣や柵を設けないようにします。保安管理上必要な場合でも、極力生垣またはフェンスとします。

〈センター地区以外〉

- 緑豊かな美しい街並を形成していくために、道路に面した部分に垣や柵を設ける場合は、極力『生垣』にするが、庭木が見える『フェンス等』にします。土壁やブロック塀等の内部が見えない構造とする場合には、『道路と塀の間に植栽を設けて』道沿いを緑化します。



歩道も広く見えます

- ガソリンスタンドのような他の法令等により保安管理上の基準が定められているものについては、そちらの基準に則りますが、その場合でも、道路沿いに塀等を設ける場合は、外側を緑化してください。



竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の決定〔牛久市決定〕

名 称	ひたち野地区地区計画
位 置	牛久市東獺穴町、東大和田町、中根町、下根町の各一部
面 積	約 2 3 4 . 2 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、牛久市北部に位置し、都市基盤整備公団施行による牛久北部特定土地区画整理事業及び東下根特定土地区画整理事業により整備される区域である。</p> <p>牛久市は、土浦・つくば・牛久業務核都市の一枚に位置づけられており、本地区は、その中心的機能を果たす業務施設集積地区であり、筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した業務施設、商業・文化施設等並びに住宅を整備し、牛久中心市街地の商業機能とも連携しつつ職住近接した自立型都市の形成をめざしていくものである。そのため、JR常磐線新駅設置や将来の圏央道整備と連動した高度な複合的都市機能の集積を、商業業務機能と居住機能が調和した段階的な都市構成となるように図っていく。</p> <p>このような方針のもとに、土地利用及び建築の適正な誘導を行い、良好な都市環境の形成と事業効果の増進並びに将来にわたる環境保全を行っていくことを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>都市機能の充実及び良好な市街地の形成のため地区を9区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【センター地区】</p> <p>広域幹線道路に囲まれた新駅を中心とする区域に業務、商業、文化及び居住機能の計画的集積を図り、業務核都市の拠点として、また牛久市北部及びその周辺地域の中心として機能する商業業務市街地の形成を図る。土地の有効利用を図り魅力ある街なみを形成するため、敷地や建築の共同化と協調化を促進し、洗練された都市景観とひと気の絶えない賑わいをあわせ持った都心地区の実現を目指していく。</p> <p>【業務A地区】</p> <p>広域幹線道路に沿って研究開発型業務施設や生活支援施設等の立地を誘導し、地区導入部にふさわしい、緑豊かで洗練された沿道景観を持った商業業務地区の形成を図っていく。</p> <p>【業務B地区】</p> <p>生活関連の商業業務施設や工業系用途の施設の受け皿とし、道路沿いは緑化を図るなど周辺環境との調和に配慮した整備を行う。</p> <p>【文化・商業地区】</p> <p>隣接する近隣公園と一体となって、本地区の魅力づけに貢献できるような文化・商業施設等を立地誘導し、水辺と緑を活かしたシンボルゾーンの形成を図っていく。</p> <p>【沿道商業業務A地区】</p> <p>国道6号線に沿って、センター機能を補完する車利用主体の商業業務施設等を立地誘導し、街道沿いの屋敷林を活かした緑豊かな沿道ゾーンの形成を図る。</p> <p>【沿道商業業務B地区】</p> <p>幹線道路沿道部及びその背後地や鉄道沿いにおいて住商共存ゾーンの形成を図っていく。広域幹線道路の沿道部では、車の利便性を活かし周辺の低層住宅地環境との調和を図った商業、業務及び住宅市街地の形成を図る。センター地区の周辺区域では、生活関連の商業・業務サービス施設等の立地を図り、センター機能のにじみ出しを受け入れる中層主体の市街地を形成していく。特に国道6号線から文化・商業地区に至る駅西口・西大通り線沿いでは、小規模で魅力ある生活関連の店舗等を誘導し、文化性豊かな楽しいみち筋づくりを行っていく。また貝塚・中根線より東側の学園西大通り線沿道部では、沿道サービス施設等を立地誘導し自動車交通を生かした利便性の高い商業・業務市街地の形成を図る。その他鉄道沿いや幹線道路沿道の背後地区では、中低層の商業業務・住宅市街地の形成を図る。</p> <p>【計画住宅地区】</p> <p>日照・通風等の環境条件に配慮した低層や中高層の住宅を計画的に整備し、周辺住宅地との調和、環境保全及び街なみ景観形成にも配慮した良好な住環境の形成と保全を図る。道路沿いは極力周辺にひらいた開放的なつくりとし、広場、緑地及び歩行者スペース等を整備し、また、可能な箇所では店舗等の立地誘導も行き、街なみに対して貢献していくものとする。</p> <p>【一般住宅A地区】</p> <p>低層住宅を主体とした良好な住環境の形成をめざし、敷地の細分化を防止し、生垣の多い緑豊かなゆとりある住宅市街地として保全していく。</p> <p>【一般住宅B地区】</p> <p>駅や公園への歩行者動線が集中する道路沿いに、みち筋の魅力を高め地区のイメージを向上させる、緑あふれる喫茶店、レストランその他の店舗等を誘導し、居住者や公園利用者の利便性と快適性の向上を図っていく。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	センター地区において、土地区画整理事業で整備された道路機能を補完し、きめ細かな歩行者ネットワークの形成、歩行者空間のより一層の充実と快適性の向上、商業業務環境の整備向上を図り、活発な商業活動を促進していくために、建築物整備にあわせ敷地内に日常一般に開放された広場や通路、緑地等の「公開空地」の確保を誘導していく。
	建築物等の整備の方針	<p>各地区区分の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、健全な都市環境と快適な都市景観を備えた新市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の不適切な用途の混在化を防止し、目標とする市街地像へ誘導するため『建築物等の用途の制限』を定める。 《対象地区：センター地区、業務B地区、文化・商業地区、沿道商業業務B地区》 2 敷地の細分化を防止し、良好なゆとりある市街地環境を形成するため、地区の特性に合った『建築物の敷地面積の最低限度』を定める。 《対象地区：全地区》 3 沿道街区の背後の低層住宅地への日照障害や圧迫感を防止し、良好な市街地環境の維持及び保全を図るため、『建築物等の高さの最高限度』を定める。 《対象地区：沿道商業業務B地区》 4 周辺環境と調和するよう建築物の外壁等の色彩、屋外広告物の形態等及び屋外設備の位置等を配慮した『建築物等の形態又は意匠の制限』を定め、快適な市街地環境の形成を図る。 《対象地区：全地区》 5 歩行者にとって快適な緑豊かな街なみや、都心地区における開放的な商業業務環境の維持及び保全を図るため、『かき又はさくの構造の制限』を定める。 《対象地区：全地区》

地区 の 区分	名称	センター地区	業務A地区	業務B地区
	面積	約27.4ha	約20.5ha	約5.5ha
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 専用住宅又は長屋（兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く。）</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 工場（パン屋、豆腐屋等の食品製造販売業を営むもの及び店舗又は事務所並びにガソリンスタンド内に付設されるもので、作業場の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）</p> <p>(4) 計画図に表示する用途制限線（街区のすみ切り部分を含む。）に面する建築物の1階部分を専用住宅、兼用住宅の住宅部分、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿、倉庫又はガソリンスタンドの用に供するもの（住宅の出入口を除く。）</p>		<p>専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿（工場又は倉庫と同一敷地内にある用途上の不可分なものを除く。）は、建築してはならない。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	165㎡	
	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	<p>(1) 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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。</p> <p>(2) 高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路及び歩行者専用道路（以下「道路等」という。）や駅前広場・橋上デッキ等からの景観に配慮したものとする。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。</p>	<p>(1) 建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の環境に調和したものとし、原色等の使用は極力避ける。</p> <p>(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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。</p> <p>(3) 高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとする。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路等に面する境界部分には原則的にかき又はさくは設置しない。ただし、保安上や管理上やむをえず設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。</p>	<p>道路等に面してかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、これら以外を設ける場合は道路等の境界と当該物の間に植栽を設けること。</p>	

地区の区分	名称	文化・商業地区	沿道商業業務A地区	沿道商業業務B地区
	面積	約9.5ha	約11.4ha	約47.3ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)倉庫業を営む倉庫 (3)工場（建築基準法施行令第130条の6に規定する食品製造業を営むものを除く。）	-----	倉庫業を営む倉庫は建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡		165㎡
	建築物等の高さの最高限度	-----	-----	計画図に示す高さ制限区域における建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとし、特に樹木との調和に配慮し彩度の高い色彩の多用は避ける。 (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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとする。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。	(1)建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとし、原色等の使用は極力避ける。 (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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとする。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。	(1)建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとす。 (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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとする。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。
	かき又はさくの構造の制限	道路等に面してかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、これら以外を設ける場合は道路等の境界と当該物の間に植栽を設けること。		

地区 の 区分	名称	計画住宅地区	一般住宅 A 地区	一般住宅 B 地区
		面積	約 25.6 ha	約 70.1 ha
建築物等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	-----		
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m		
	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	<p>(1) 建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとし、特に樹木との調和に配慮し彩度の高い色彩の多用は避ける。</p> <p>(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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。</p> <p>(3) 高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとす。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。</p>	<p>(1) 建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、地域の住宅地環境に調和したものとす。</p> <p>(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に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。</p> <p>(3) 空調室外器等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとす。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えぬようにすること。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	道路等に面してかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、これら以外を設ける場合は道路等の境界と当該物の間に植栽を設けること。		
備 考	<p><適用の除外></p> <p>1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定に基づき、本地区計画の施行又は適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物等が、地区整備計画に定める建築物等に関する事項の各規定に適合しない場合、又は適合しない部分を有する場合には、当該建築物等に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>2 地区整備計画に定める建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地規模」という。）に関して、基準時において現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地規模の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には、最低敷地規模の規定は適用しない。ただし、他の土地と合併又は他の法令等に基づき他の土地と合わせて利用した場合は、この限りでない。</p> <p>3 土地地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、最低敷地規模の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。</p> <p><既存の建築物に対する制限の緩和></p> <p>1 地区整備計画に定める建築物等の用途の制限（以下「用途制限」という。）に関して、法第 3 条第 2 項の規定により用途制限の規定の適用を受けない建築物について、法第 86 条の 7 の規定を準用する。</p>			

5 建築のときの手続き

届け出・勧告について

《建築予定が決まったら、まず担当窓口にご相談を》

●建築物や工作物を造るときや、土地を造成したり区画を分割するときには、建築認可申請に先立ち工事着手の30日前までにあらかじめ市に計画内容の届け出をしていただきます。市では計画内容についてチェックし、地区計画に適合しない場合は、設計変更の勧告を行います。勧告に従わない場合には、工事差し止め措置をとることもあります。計画の立案から工事完了までの手順は、次頁の『手続きの流れ』をご覧ください。

《手続きは、工事着工の30日前までに》

●開発許可が必要な事業の場合は、地区計画としての届出は必要ありませんが、計画内容が地区計画に適合していないと許可がありませんので、地区計画の内容を十分に把握しておく必要があります。

●地区整備計画の詳しい説明について、あるいは届出が必要なケースや届出に必要な書類や書式について、何でもわからないことは、いつでもお気軽に市役所の下記の窓口へご相談ください。特に建築の予定が決まった段階で、事前相談を十分に行ってください。

■ 地区計画に関する窓口 ■

牛久市 建設部 建築指導課
TEL029-873-2111(代表)

■ 届出の必要な行為 ■

- | | |
|----------------------|---|
| ① 土地の区画形質の変更 | : 土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき |
| ② 建築物の建築 | : 建築物を建てるとき(増改築、移転を含む) |
| ③ 工作物の建設 | : 広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき
(増改築、移転を含む) |
| ④ 建築物等の用途の変更 | : 建築物や工作物の用途を変更するとき |
| ⑤ 建築物等の意匠
又は形態の変更 | : 建築物や工作物の意匠や形態を変更するとき |

■ 届出の際、必要な書類 ■

- | | |
|------------------|------------------------------|
| 1. 届出書 | 2通 |
| 2. 添付書類 | 2通
(届け出る行為によって異なります。下記参照) |
| 3. 委任状(代理人提出の場合) | 1通 |

《添付書類の種類》

A. 土地の区画形質の変更(上記①)の場合

- ① 位置図:縮尺 1/2,500 以上 ② 設計図:縮尺 1/100 以上

B. 建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途、意匠又は形態の変更(上記②③④⑤)の場合

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ① 位置図:縮尺 1/2,500 以上 | ④ 立面図:2面以上、縮尺1/100以上
・屋根及び外壁の色彩を着色表示
・斜線制限を表示(高さ制限区域のみ) |
| ② 配置図:縮尺 1/100 以上
・かき又はさくの位置を表示 | ⑤ かき又はさくの構造図:縮尺任意 |
| ③ 平面図:縮尺 1/100 以上
・建築物の場合は、各階平面図 | ⑥ 求積図 |

※上記書類のほかに、必要に応じて参考資料を添付していただくことがあります。
※Bの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。
※詳しくは上記窓口までお尋ねください。