

牛久市

令和7年4月現在

●建物の高さ制限の一覧表(用途地域別)

			第1種 低層住 居専用 地域	第2種 低層住 居専用 地域	田園 住居 地域	第1種 中高層 住居専用 地域	第2種 中高層 住居専用 地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域	市街化 調整 区域	既設 団地		
建蔽率／容積率			50／100		該当地 なし	50／150 60／150 60／200	60／200				80／200 80／300	80／400	60／200				50／100		
絶対高さの制限 （高さの限度）			10m																
外壁の後退距離																			
斜 線 制 限	道路斜線	適用距離	20m			20m													
		勾配	1.25			1.25				1.5						1.25			
	隣地斜線	立上がり				20m				31m						20m			
		勾配				1.25				2.5						1.25			
	北側斜線	立上がり	5m			10m													
		勾配	1.25			1.25													

●日影による中高層建築物の制限

地域又は区域		第1種 低層住 居専用 地域	第2種 低層住 居専用 地域	田園 住居 地域	第1種 中高層 住居専 用地域	第2種 中高層 住居専 用地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域	市街化 調整 区域	既設 団地
対象建築物		軒高＞7m又は 地上階数≧3階		該当地 なし	建築物の高さ＞10m		建築物の高さ＞10m					建築物の 高さ＞10m				
平均地盤面からの高さ		1.5m			4m	4m				4m						
日 影 規 制 時 間		(一)			(二)	(二)				(二)						
	5m＜敷地境界線から の水平距離≦10m	3			4	5				5						
	敷地境界線からの 水平距離＞10m	2			2.5	3				3						

※牛久市は特定行政庁ではありませんので、建築基準法の取扱いについては、茨城県県南県民センター建築指導課へお問い合わせください。

TEL:029-822-7074、029-822-8519

●防火地域及び準防火地域

牛久駅周辺、ひたち野うしく駅周辺に指定があります。詳細は都市計画図でご確認ください。

●建築基準法第22条指定区域

防火・準防火地域を除く、用途指定のある区域(市街化区域)は、法第22条(屋根)と法第23条(外壁)の指定があります。

市街化調整区域の指定はありません。

●地区計画

ひたち野エリアに「ひたち野地区地区計画」が定められています。

建築確認申請に先立ち工事着手の30日前までに、建築住宅課へ届出が必要です。

●景観計画

市内全域に「牛久市景観計画」が定められています。

重点地区(牛久沼周辺、遠山、結束、シャトー周辺、牛久駅周辺)の建築物や工作物の新築・増築・改築等又は開発行為に該当する場合届出が必要です。

市内全域(重点地区除く)の建築物や工作物の新築・増築・改築等で高さ10mを超えるもの又は建築物の延床面積が500㎡を超えるもの、

開発行為区域面積が10,000㎡を超える場合届出が必要です。※ひたち野地区地区計画の対象地は景観計画の届出は対象外です。

行為着手の30日以上前に、建築住宅課へ届出ください。

●建築協定地区

・ガーデンハウス:田宮町1071番 ・遠山団地:さくら台1丁目5番～11番

●自治会協定

市内5自治会:刈谷、みどり野、東みどり野、神谷二区、緑ヶ丘

協定の内容については、各自治会にてご確認ください。各自治会の代表者名・連絡先は建築住宅課へお問い合わせください。

●中高層建築物に係る紛争防止要綱

建築物の高さが10mを超える建設事業、集団的住宅が25戸以上の建設事業の場合、各申請提出30日前までに「中高層建築物事前協議申請書」の提出が必要です。

●駐車場設置要綱

共同住宅・長屋、寄宿舎・寮、その他これらに類するもので住宅数が4戸以上のもの、建築物の高さが10mを超えるものの場合、各申請提出14日前までに

「駐車場設置事前協議申請書」の提出が必要です。※中高層建築物に係る紛争防止要綱の届出対象となる場合は省略となります。

●高度地区・風致地区・特別用途地区

牛久市内に該当地区はありません。

●宅地造成及び特定盛土等規制法

宅地造成等工事規制区域内(市全域)

●居住環境チェックシート

4. 災害配慮の区域内に関する事項4項目については竜ヶ崎工事事務所 河川整備課へお問い合わせください。

茨城県龍ヶ崎市馴柴町35 TEL:0297-65-1716

●ひとにやさしいまちづくり条例

「300㎡以上の病院・診療所・社会福祉施設」、「2,000㎡以上の劇場・観覧場・集会所等」等を建築するには、工事着手の30日前までに建築住宅課へ届出が必要です。

市を經由し、茨城県において審査されます。(3部:正・副・市)