

●建物の高さ制限の一覧表(用途地域別)

項目	用途地域 【建ぺい率 /容積率】	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	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 (用途指定のない地域) 【60/200】
		【40/80】 【50/100】	【50/100】	【50/100】 【60/150】 【60/200】	【50/100】 【60/150】 【60/200】	【60/200】	【60/200】	【60/200】	【80/200】 【80/300】	【80/300】 【80/400】	【60/200】	(指定なし)	【60/200】	
絶対高さ制限 (高さの限度)		10m												
外壁の後退距離		1m (北竜台、龍ヶ岡地区のみ)												
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m											
		勾配	1.25						1.5					
	隣地斜線	立上がり	20m				31m				20m			
		勾配	1.25						2.5					
北側斜線	立上がり	5m												
	勾配	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	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 (用途指定のない地域)
対象建築物	軒高>7m又は地上階数≥3階		建築物高さ>10m		建築物高さ>10m								なし
平均地盤面からの高さ	1.5m		4m		4m								
日影規制時間	法別表第4(に)	(一)	(二)	(二)									
	5m<敷地境界線からの水平距離≤10m	3	4	5									
	敷地境界線からの水平距離>10m	2	2.5	3									

●防火地域及び準防火地域

龍ヶ崎市内は、「防火地域」の指定はありません。

「準防火地域」は、龍ヶ崎市駅西口、龍ヶ崎市駅東口、竜ヶ崎駅周辺、小柴、中里、松ヶ丘の各一部に指定がありますので、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

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。

●中高層建築物等指導要綱

- ①第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域で、軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3階以上の建築物
 - ②①以外の用途地域(工専を除く)及び市街化調整区域で、高さが10mを超える建築物
 - ③住戸数が8戸以上の共同住宅等
- を建築する場合には、建築確認申請を提出する30日前までに、都市計画課へ「事前協議書」の提出が必要です。
ただし、③のうち住戸数が24戸以下で、①②のいずれにも該当しない建築物については、「中高層建築物等届出書」により協議することができます。

●地区計画

北竜台地区⇒中根台1丁目(高さ、形態又は意匠、垣又は柵の制限あり)
龍ヶ岡地区⇒藤ヶ丘4丁目、城ノ内3・4丁目、中里、松ヶ丘2～4丁目、白羽4丁目(用途、敷地規模、壁面後退、高さ、垣柵の構造、形態・意匠の制限あり)
つくばの里工業団地地区⇒向陽台1～3丁目、4丁目の一部(公園部分を除く)、5丁目、6丁目(用途、敷地規模、壁面後退、垣又は柵の制限あり)
※上記地区のうち、地区整備計画が定められている区域内においては、工事着手の30日以上前までに、都市計画課へ届出が必要です。

●建築協定区域

※都市計画課で協定書を閲覧できます。
北竜台地区⇒松葉1丁目、松葉2丁目、松葉2丁目(フローラルアベニュー)、松葉3丁目、長山2丁目
龍ヶ岡地区⇒新世紀邑(城ノ内3・4丁目の一部)
その他の地区⇒南が丘地区(1工区～3工区)

※龍ヶ崎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に確認をお願いします。(029-822-8519)

●宅地造成等規制法

龍ヶ崎市内に、宅地造成等規制法に基づく造成宅地防災区域の指定箇所はありません。

●高度地区・風致地区・特別用途地区

高度地区、風致地区は、龍ヶ崎市内に該当地区はありません。特別用途地区は中里と松ヶ丘の一部に該当があります(龍ヶ崎市スポーツ・レクリエーション地区)。

●東日本大震災復興特別区域

復興庁設置法等の一部を改正する法律(令和2年6月12日法律第46号)により龍ヶ崎市は区域外となりました。

●大規模行為届出(茨城県景観形成条例) ※龍ヶ崎市では景観条例は制定していません。

- ①市街化区域で高さが31m(市街化調整区域は高さ20m)または高さ9m、かつ延床面積が2,000㎡を超える建築物、高さ15m(擁壁は5m)を超える工作物の新築・増築・改築・移転
- ②①に該当する建築物・工作物の模様替、色彩の変更その他の外観の変更で、その過半を変更することになるもの
- ③「敷地面積15,000㎡以上」、「法面・擁壁の高さが5mを超え、かつ、長さ10m以上で、敷地面積3,000㎡以上」の土地の形質の変更を行うには、工事着手の30日前までに都市計画課へ届出が必要です(市を経由し、茨城県において審査されます)。

●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日前までに福祉総務課へ届出が必要です(市を経由し、茨城県において審査されます)。

●テレビ受信障害指導要綱

日影規制のかかる規模の建築物については、建築確認申請を行うに当たって、事前に「テレビ受信障害事前調査検討書」、「建築計画等についての説明書」の提出が必要となります。提出先:茨城県県南県民センター建築指導課

●省エネ法に基づく届出

300㎡以上の建築物の新築、一定規模以上の増改築等を行うには、工事着手21日前までに届出が必要です。提出先:茨城県土木部都市局建築指導課または茨城県県南県民センター建築指導課

●建築物の解体について(建設リサイクル関係)

分別解体等や再資源化等が必要な対象建設工事については、茨城県知事に届出が必要です。提出先:茨城県県南県民センター建築指導課

●都市再生特別措置法に基づく届出(龍ヶ崎市立地適正化計画に係る届出)

立地適正化計画(令和元年5月公表)で示す都市機能誘導区域及び居住誘導区域の外側において、対象となる施設や一定規模以上の住宅等の開発・建築行為を行う場合等には、所定の届出が必要となります。詳細は都市計画課へお問合せください。