

# つくば市における建築制限等

令和7年9月8日 現在

## □ 高さ制限(用途地域別)

| 項目      |    | 用途地域 |  | 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        | 開発行為及び旧宅団地 |    |
|---------|----|------|--|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------|----------------|------------|----|
|         |    |      |  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                |            |    |
| 絶対高さ制限  |    | 10m  |  | -           |             |              |              |         |         |       | -      |      |       |      |        | -              | ※3         |    |
| 外壁の後退距離 |    | -    |  |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                |            |    |
| 斜線制限    | 道路 | 適用距離 |  | 20m         |             | 20m          |              |         |         |       | 20m    |      |       |      |        | 20m            |            | ※2 |
|         |    | 勾配   |  | 1.25        |             | 1.25         |              |         |         |       | 1.5    |      |       |      |        | 1.5            |            |    |
|         | 隣地 | 立上り  |  | -           |             | 20m          |              |         |         |       | 31m    |      |       |      |        | 20m            |            |    |
|         |    | 勾配   |  |             |             | 1.25         |              |         |         |       | 2.5    |      |       |      |        | 1.25<br>2.5 ※1 |            |    |
|         | 北側 | 立上り  |  | 5m          |             | -            |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                |            | ※3 |
|         |    | 勾配   |  | 1.25        |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                |            |    |

※1筑波山神社周辺の筑波山観光資源地区には高さ制限に関する緩和基準があります。区域については、都市計画マップ(市ホームページ)又は、建築指導課で確認できます。

※2開発行為(豊里の杜、森の里)及び旧住宅地造成事業法による団地には、高さ制限に関する強化基準があります。

※3 旧住宅地造成事業法 による団地には、「第1種低層住居専用地域」に準ずる指導方針があるため開発指導課にて確認が必要です。

## □ 日影による中高層建築物の制限

| 地域または区域        |                         | 第1種<br>低層住居<br>専用地域 | 第2種<br>低層住居<br>専用地域 | 第1種<br>中高層住<br>居専用地域 | 第2種<br>中高層住<br>居専用地域 | 第1種<br>住居地域 | 第2種<br>住居地域 | 準住居<br>地域 | 近隣商<br>業地域 | 準工業<br>地域 | 商 業<br>地 域 | 工 業<br>地 域 | 工業専<br>用地域 | 市街化<br>調整区<br>域 | 旧宅団地 |    |
|----------------|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------------|------|----|
| 対象建築物          |                         | 軒高>7m又は<br>地上階数≧3   |                     | 建築物高さ<br>>10m        |                      | 建築物高さ>10m   |             |           |            |           | -          |            |            |                 |      | ※3 |
| 平均地盤面からの高さ     |                         | 1.5m                |                     | 4m                   |                      | 4m          |             |           |            |           |            |            |            |                 |      |    |
| 日影<br>規制<br>時間 | 法別表第4(に)                | (一)                 |                     | (二)                  |                      | (二)         |             |           |            |           |            |            |            |                 |      |    |
|                | 5m<敷地境界線からの<br>水平距離≦10m | 3                   |                     | 4                    |                      | 5           |             |           |            |           |            |            |            |                 |      |    |
|                | 敷地境界線からの水<br>平距離>10m    | 2                   |                     | 2.5                  |                      | 3           |             |           |            |           |            |            |            |                 |      |    |

## □ 防火地域及び準防火地域

つくば市内は、指定ありません。

## □ 建築基準法第22条指定区域

つくば市内の市街化区域は、全区域指定(吾妻二丁目の一部を除く)

## □ 文教地区条例

下記の敷地制限条例の係る地区のうち、2低、1中高、2中高、2住、近商、商業の各地域については文教地区条例により用途規制があります。

## □ 敷地制限条例

上沢、大穂、立原、南原、旭、西沢、西原、北郷、花畑、天王台、春日、天久保、吾妻、竹園、東新井、千現、二の宮、並木、梅園、東、稲荷前、小野川、長峰、松代、八幡台、大わし、藤本、観音台、高野台、牧園、若葉、池ノ台、西の沢、松の里の各地区のうち、2低、1中、2中、1住、2住の各地域内の敷地面積に関して、条例の規定が適用されます。(敷地面積の最低限度を定めた地区整備計画区域内を除く。)

## □ 建築基準法第52条第8項第1号の規定に基づく容積率緩和制度の適用除外区域の指定

指定区域は、つくば市全域の1住、2住、準住、近商、商業、準工の各地域

## □ 構造強度

積雪量30cm(標高40mを越える場所は、 $d(m)=0.0005 \times \text{標高}(m) - 0.06 \times rs + 0.28$ )、風圧力 $V0=34$ 、地表面粗度区分Ⅲ

## □ その他

壁面後退(高度地区、建築協定、地区整備計画の各区域を除く)、風致地区の指定、凍結深度の定めはありません。

## □ 地区計画

桜柴崎地区、台町地区、薬師地区、宿西地区、つくば豊里の杜、花室西部地区、稲岡地区、北条中台地区、大穂地区、葛城地区、島名・福田坪地区、萱丸地区、上河原崎・中西地区、中根・金田台地区、研究教育施設第1地区～第12地区、松代第1、第2地区、松代三丁目21・26街区、並木二丁目15・16街区、並木第1～第6地区、竹園第1～第6地区、吾妻一丁目16街区、吾妻第1～第5地区、春日第1地区。  
※地区整備計画が定められている区域内においては、行為の着手する日の30日前までに、建築指導課へ届出が必要です。

## □ 中高層建築物等指導要綱

地上3F以上、高さ10mを超える建築物又は共同住宅等で住戸数4以上の建築物については、駐車スペース、緑地の確保等について、確認申請を行う14日以上前までに建築指導課へ事前協議書の提出が必要です。

## □ 建築協定区域

松代五丁目9番地、二の宮四丁目5番地、吾妻四丁目13番地、小野川1及び3番地、あしび野、富士見台、森の里、竹園三丁目25番地、大穂ニュータウン、並木三丁目21番地、葛城地区E2街区1画地(研究学園七丁目34～42番地)、豊里の杜二丁目の一部に定められています。協定書は市ホームページ及び窓口で閲覧できます。

□ 中間検査の適用対象建築物

- ・地階を除く階数が3以上、又は延べ面積500㎡以上のももの
- ・木造の一戸建住宅、共同住宅、長屋又はこれらの用途を兼ねる建築物で地階を除く階数が2以上でかつ延べ面積が100㎡以上のももの

※下記のもの検査の適用対象から除外されます。

- 型式適合認定建築物、仮設建築物
- 枠組壁工法、木質プレハブ工法、丸太組構法を用いた建築物の構造方法に関する安全上必要な技術的基準に適合するもの
- 品確法の建設住宅性能評価書における検査(躯体工事)に合格するもの

○ 関係各課への確認事項

都市計画課

□ 高度地区

西郷、松代、二の宮、千現、並木、梅園、東、稲荷前、小野川、観音台、高野台、牧園、花畑、春日、天久保、吾妻、竹園、東新井地区の各一部では、高度地区の区域が定められているので、確認が必要です。

□ つくば市立地適正化計画

「居住誘導区域または都市機能誘導区域」の区域外(一部の市街化区域及び市街化調整区域全域)で、一定の開発行為や建築行為を行う場合、行為の着手する日の30日前までに届出が必要です。  
また、「都市機能誘導区域」の区域内(つくば駅周辺の一部の市街化区域)において、誘導施設を休止、廃止しようとする場合には、これらの行為をしようとする日の30日前までに届出が必要です。  
誘導区域や届出制度の詳細については、市ホームページをご覧ください。

□ 屋外広告物条例

屋外広告物を表示する場合は、市の基準に基づき、表示する前までに許可を受ける必要があります。

□ 景観協定区域

以下の区域については、景観協定が締結されています。協定書は、市ホームページ及び窓口で閲覧できます。

|                                                                     |                            |                  |                           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|
| 研究学園四丁目15番～32番                                                      | 竹園三丁目8番2                   | 研究学園四丁目33番       | みどりの二丁目18番1               |
| みどりの二丁目5番1                                                          | 吾妻三丁目19番2～40               | 春風台36番3の一部       | 吾妻三丁目4番1～48               |
| 竹園三丁目12番4、5                                                         | 流星台51番1～25、52番1～36、53番3～33 |                  | みどりの二丁目2番1                |
| さくらの森5番3～10、5番12～45、8番2～22、13番2～15、14番1～31、15番1～2、15番15～31、15番34～37 |                            |                  | 上河原崎・中西地区D25街区1～3画地       |
| 並木二丁目7番1                                                            | 島名・福田坪地区 E28、E40街区         | 島名・福田坪地区E27街区2画地 | 松代五丁目12番1の一部、12番3         |
| 上河原崎・中西地区F17街区1～10画地、F18街区1～8画地                                     |                            | みどりの二丁目10番1～30   | 島名・福田坪地区F47街区1画地、F51街区1画地 |
| 島名・福田坪地区E27街区3画地                                                    | 上河原崎・中西地区D12街区             |                  |                           |

□ 景観条例

延べ面積1000㎡、高さ20m(市街化区域)高さ10m(市街化調整区域)を超える建築物、高さ15m(擁壁5m)を超える工作物、開発の面積が10000㎡を超える開発行為については、行為の着手30日前までに届出が必要です。

□ 幹線道路の沿道の景観形成に関する指導要綱

景観条例の届出が必要となるもののうち、幹線道路(片側2車線以上の道路及び市長が指定する道路)に面する建築物(延べ面積が1,000㎡を超えるものに限る。)の新築、増築、改築又は移転については、行為の着手60日前、かつ、建築確認申請前までに協議書の提出が必要です。

□ 土地区画整理法第76条申請

島名・福田坪、上河原崎・中西の各地区については、工事着手前に許可を受ける必要があります。

建設部公園・施設課

□ 建築物駐車施設附置条例

駐車場整備地区においては、建築物の用途・規模に応じて、あらかじめ駐車場設置の届出が必要です。

□ 自転車等駐車場附置義務条例

商業地域においては、建築物の用途・規模に応じて、建築確認申請の14日前までに自転車等駐車場設置の届出が必要です。

□ 駐車場法

自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上である駐車場を設置しようとする場合には、駐車場法施行令で定める構造及び設備の基準に適合させなければなりません。  
また、前述の駐車場であってその利用について料金を徴収するものにあつては、車いす利用者用駐車施設の設置が必要になるとともに、駐車場法第12条に基づき路外駐車場の設置について、あらかじめ市長に届け出る必要があります。

教育局文化財課

□ 埋蔵文化財包蔵地

埋蔵文化財包蔵地で各種工事を行う際は、事前に文化財保護法に基づく手続きをとらなければならない、場合によっては保存措置が必要になります。工事を計画される際は、包蔵地の所在の有無について、お問い合わせください。

□ 史跡

国・県・市指定の史跡では、文化財保護法によって現状を変更することが厳しく制限されています。変更の可否や手続きについて、お問い合わせください。

危機管理課

□ 土砂災害警戒区域

詳細な土砂災害警戒区域等の指定状況は、茨城県土木部河川課のホームページで閲覧することができます。

経済部立地推進課

□ 工場立地法

敷地面積9,000㎡以上又は建築面積3,000㎡以上であつて、製造業、電気・ガス・熱供給者(水力、地熱、太陽光発電所は除く)に該当する場合は、工事着工の90日前までに立地推進課へ届出が必要です。