

●建物の高さ制限の一覧表（用途地域別）

用途地域 【建ぺい率 /容積率】			第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 【 40/80 】 【 50/100 】	第 2 種 低 層 住 居 専 用 地 【 50/100 】	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 【 50/100 】 【 60/150 】 【 60/200 】	第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 【 50/100 】 【 60/150 】 【 60/200 】	第 1 種 住 居 地 【 60/200 】	第 2 種 住 居 地 【 60/200 】	準 住 居 地 域 【 60/200 】	近 隣 商 業 地 域 【 80/200 】 【 80/300 】	商 業 地 域 【 80/300 】 【 80/400 】	準 工 業 地 域 【 60/200 】	工 業 地 域 (指定なし)	工 業 専 用 地 域 【 60/200 】	市街化調 整 区 域 (用途指 定のない 地 域) 【 60/200 】
			項 目												
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				1.25	
	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	第 2 種 低 層 住 居 専 用 地	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地	第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地	第 1 種 住 居 域	第 2 種 住 居 域	準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 域	準 工 業 域	工 業 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					建築物高 さ＞10m			なし
平均地盤面からの高さ		1.5m		4m		4m					4m			
日 影 規 制 時 間	法別表第4(に)	(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			

●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)
若柴長山前南部地区⇒若柴町字長山前・字大羽谷津の一部、馴馬町字廻り地の一部(用途、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面後退、高さ、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)

●宅地造成及び特定盛土規制法(盛土規制法)

令和7年4月より、龍ヶ崎市全域が宅地造成等工事規制区域に該当します。区域内で盛土等を行う場合は茨城県知事の許可が必要になります。(市を経由し、茨城県において審査されます。)

●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

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に資する法律等の一部を改正する法律により、令和7年4月1日以降に着工する原則すべての住宅・建築物について、省エネ基準への適合が義務化されました。詳細は特定行政庁等にご確認ください。

●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。

※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)