つくば市

●高さ制限一覧表(用途別)

域 / 用途地 / 項目			第1種低層専用地域	第2種低層専用地域	第1種中高層専用地域	第2種中高層専用地域	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	指定のない地域(市街化調整区域)	開発行為及び旧住宅地造成事業法による団地
絶対高さ制限(高さの限度)			10m													
外壁の後退距離			なし													※3
斜線制限	道路斜線	適用距離	20m													20m ※2
		勾配	1.25		1.25				1.5							1.25 ※2
	隣地斜線	立上がり			20m				31m						20m	20m ※2
		勾配			1.25				2.5						1.25	1.25 ※2
															2.5 ※1	
	北側斜線	立上がり	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、建築指導課で確認が必要です。
※2開発行為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都市整備課で確認が必要です。

●日影による中高層建築物の制限

地域または区域		第1種低層専用地域	第2種低層専用地域	第1種中高層専用地域	第2種中高層専用地域	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	指定のない地域(市街化調整区域)
対象建築物		軒高>7m又は地上階数≧3		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			

●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番地の各地区は、建築協定が定められています。建築指導課にて協定書の閲覧が可能です。

●地区整備計画区域

台町、筑穂、薬師、桜の一部、豊里の杜、花室西部、沿線開発(萱丸、葛城、島名・福田坪)の各地区は、都市整備課へ地区計画の届出が必要です。

●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。(法第23条併せて該当)

●敷地制限条例(敷地認定)

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、松の里の各地区及び要地区の一部のうち、2低、1中、2中、1住、2住の各住居地域については、建築指導課へ条例に基づく敷地認定申請が必要です。

●文教地区条例

上記敷地制限条例の係る地区のうち2低、1中、2中、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。

●駐車場整備地区

上記敷地制限条例の係る地区のうち商業地域については、駐車場整備地区に該当します。この地区は、建築物駐車施設附置条例による規制があるため都市整備課で確認が必要です。

●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建築指導課に事前協議書の申請が必要です。

●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、都市整備課で確認が必要です。

●土地区画整理法第76条申請

台町、萱丸、葛城、島名・福田坪、上河原崎・中西、中根・金田台、花室西部の各地区については、都市整備課へ土地区画整理法第76条に基づく申請が必要です。

●構造強度

指導地耐力50KN/㎡(支持地盤が関東ローム層の場合)、積雪量30cm(山岳部については告示により算出)、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)、防火地域、準防火地域、風致地区についての指定はありません。

平成19年5月1日現在