

牛久市告示第94号

都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和7年4月1日

牛久市長 沼田和



記

1 都市計画の種類

地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

牛久市ひたち野西一丁目、ひたち野西二丁目、ひたち野西三丁目、ひたち野西四丁目、ひたち野東一丁目、ひたち野東二丁目、ひたち野東三丁目、ひたち野東四丁目、ひたち野東五丁目の全部

3 縦覧場所

牛久市建設部都市計画課

名 称	ひたち野地区地区計画
位 置	牛久市ひたち野西一丁目、ひたち野西二丁目、ひたち野西三丁目、ひたち野西四丁目、ひたち野東一丁目、ひたち野東二丁目、ひたち野東三丁目、ひたち野東四丁目、ひたち野東五丁目の全部
面 積	約 234.2ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>本地区は、牛久市の北部に位置し、牛久北部特定土地区画整理事業及び東下根特定土地区画整理事業により整備された区域である。</p> <p>牛久市は、土浦・つくば・牛久業務核都市の一枚に位置づけられており、本地区は、その中心的機能を果たす業務施設集積地区であり、筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した業務施設、商業 文化施設等並びに住宅を整備し、牛久中心市街地の商業機能とも連携しつつ職住近接した自立型都市の形成をめざしていくものである。そのため、商業業務機能と居住機能が調和した段階的な都市構成となるよう JR 常磐線ひたち野うしく駅や圏央道と連動した高度な複合的都市機能の集積を図る。</p> <p>このような方針のもとに、土地利用及び建築の適正な誘導を行い、良好な都市環境の形成と事業効果の増進並びに将来にわたる環境保全を行っていくことを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方 針</p> <p>都市機能の充実及び良好な市街地の形成のため地区を 9 区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【センター地区】 広域幹線道路に囲まれたひたち野うしく駅を中心とする区域に業務、商業、文化及び居住機能の計画的集積を図り、業務核都市の拠点として、また牛久市北部及びその周辺地域の中心として機能する商業業務市街地の形成を図る。土地の有効利用を図り魅力ある街なみを形成するため、敷地や建築の共同化と協調化を促進し、洗練された都市景観とひと気の絶えない賑わいをあわせ持った都心地区の実現を目指す。</p> <p>【業務 A 地区】 広域幹線道路に沿って研究開発型業務施設や生活支援施設等の立地を誘導し、地区導入部にふさわしい、緑豊かで洗練された沿道景観を持った商業業務地区の形成を図る。</p> <p>【業務 B 地区】 生活関連の商業業務施設や工業系用途の施設の受け皿とし、道路沿いは緑化を行うなど周辺環境との調和を図る。</p> <p>【文化・商業地区】 隣接する近隣公園と一体となって、本地区の魅力づくりに貢献できるような文化・商業施設等を立地誘導し、水辺と緑を活かしたシンボルゾーンの形成を図る。</p> <p>【沿道商業業務 A 地区】 国道 6 号に沿って、センター機能を補完する商業業務施設等を立地誘導し、車の利便性を生かした沿道ゾーンの形成を図る。</p> <p>【沿道商業業務 B 地区】 幹線道路沿道部及びその背後地や鉄道沿いにおいて住商共存ゾーンの形成を図る。広域幹線道路の沿道部では、車の利便性を活かし周辺の低層住宅地環境との調和を図った商業、業務及び住宅市街地の形成を図る。センター地区の周辺区域では、生活関連の商業・業務サービス施設等の立地を図り、センター機能のにじみ出しを受け入れる中層主体の市街地の形成を図る。特に国道 6 号から文化・商業地区に至る駅西口・西大通り線沿いでは、小規模で魅力ある生活関連の店舗等を誘導し、文化性豊かな楽しい街なみの形成を図る。また貝塚・中根線より東側の学園西大通り線沿道部では、沿道サービス施設等を立地誘導し自動車交通を生かした利便性の高い商業・業務市街地の形成を図る。その他鉄道沿いや幹線道路沿道の背後地区では、中低層の商業業務・住宅市街地の形成を図る。</p> <p>【一般住宅 A 地区】 低層住宅を主体とした良好な住環境の形成をめざし、敷地の細分化を防止し、生垣の多い緑豊かなゆとりある住宅市街地としての保全を図る。</p> <p>【一般住宅 B 地区】 駅や公園への歩行者動線が集中する道路沿いの魅力を高め地区のイメージを向</p>

		<p>上させる、緑あふれる喫茶店、レストランその他の店舗等を誘導し、居住者や公園利用者の利便性と快適性の向上を図る。</p> <p>【一般住宅C地区】</p> <p>周辺住宅地との調和、環境保全及び街なみ景観形成に配慮した、低層や中高層の住宅による良好な住環境の形成と保全を図る。また、可能な箇所では店舗等の立地誘導も行い、街なみの魅力向上を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>センター地区において、土地区画整理事業で整備された道路機能を補完し、きめ細かな歩行者ネットワークの形成、歩行者空間のより一層の充実と快適性の向上、商業業務環境の整備向上を図り、活発な商業活動を促進していくために、建築物整備にあわせ敷地内に日常一般に開放された広場や通路、緑地等の「公開空地」の確保を誘導していく。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>各地区区分の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定め、健全な都市環境と快適な都市景観を備えた市街地の形成を図る。</p> <p>1 建築物の不適切な用途の混在化を防止し、目標とする市街地像へ誘導するため『建築物等の用途の制限』を定める。 《対象地区：センター地区、業務B地区、文化・商業地区、沿道商業業務B地区、一般住宅A地区、一般住宅B地区》</p> <p>2 敷地の細分化を防止し、良好なゆとりある市街地環境を形成するため、地区の特性に合った『建築物の敷地面積の最低限度』を定める。 《対象地区：全地区》</p> <p>3 低層住宅地への日照障害や圧迫感を防止し、良好な市街地環境の維持及び保全を図るため、『建築物等の高さの最高限度』を定める。 《対象地区：沿道商業業務B地区、一般住宅A地区、一般住宅B地区》</p> <p>4 周辺環境と調和するよう建築物の外壁等の色彩、屋外広告物の形態等及び屋外設置の位置等を配慮した『建築物等の形態又は意匠の制限』を定め、快適な市街地環境の形成を図る。 《対象地区：全地区》</p> <p>5 歩行者にとって快適な緑豊かな街なみや、都心地区における開放的な商業業務環境の維持及び保全を図るため、『かき又はさくの構造の制限』を定める。 《対象地区：全地区》</p>

【地区整備計画①】

地区 の 区分	名称	センター地区	業務 A 地区	業務 B 地区
	面積	約 27.4ha	約 20.6ha	約 5.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)専用住宅又は長屋（兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く。） (2)倉庫業を営む倉庫 (3)工場（店舗、事務所及びガソリンスタンドに附属する、並びにパン屋、豆腐屋等の食品製造販売業を営むもので、作業場の床面積の合計が 150 m ² 以内のもの又は店舗に附属する自動車修理工場を除く。） (4)計画図に表示する用途制限線（街区のすみ切り部分を含む。）に面する建築物の 1 階部分を専用住宅、兼用住宅の住宅部分、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿、倉庫又はガソリンスタンドの用に供するもの（住宅の出入口を除く。）	-----	専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿（工場又は倉庫と同一敷地内にある用途上の不可分なものを除く。）は、建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	165 m ²	
	建築物等の高さの最高限度	-----	-----	-----
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする事。 (2)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路及び歩行者専用道路（以下「道路等」という。）や駅前広場・橋上デッキ等からの景観に配慮したものとする事。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。	(1)建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の環境に調和したものとし、原色等の使用は極力避けること。 (2)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする事。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとする事。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。	
	かき又はさくの構造の制限	道路等に面する境界部分には原則的にかき又はさくは設置しないこと。ただし、保安上や管理上やむをえず設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス等とすること。	道路等に面してかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とすること。ただし、これら以外を設ける場合は道路等の境界と当該物の間に植栽を設けること。	

【地区整備計画②】

		地区の区分	文化・商業地区	沿道商業業務 A 地区	沿道商業業務 B 地区
		名称			
		面積	約 9.5ha	約 11.4ha	約 37.6ha
地区整備計画 建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)倉庫業を営む倉庫 (3)工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定する食品製造業を営むものを除く。）	-----	倉庫業を営む倉庫は建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度	500 m ²		165 m ²
		建築物等の高さの最高限度	-----	-----	計画図に示す高さ制限区域における建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に 5m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあっては、当該水平距離から 8m を減じたものの 0.6 倍に 15m を加えたもの以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとし、特に樹木との調和に配慮し彩度の高い色彩の多用は避けること。 (2)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。こと。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとすること。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。	(1)建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとし、原色等の使用は極力避けること。 (2)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。こと。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとすること。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。	(1)建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとすること。 (2)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。こと。 (3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとすること。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。
		かき又はさくの構造の制限	道路等に面してかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とすること。ただし、これら以外を設ける場合は道路等の境界と当該物の間に植栽を設けること。		

【地区整備計画③】

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	一般住宅 A 地区	一般住宅 B 地区	一般住宅 C 地区
			面積	約 92.1ha	約 21.6ha	約 8.5ha
	建築物等の用途の制限			建築基準法別表第 2(い)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第 2(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	-----
	建築物の敷地面積の最低限度			165 m ²		
	建築物等の高さの最高限度			10m	-----	
	建築物等の形態又は意匠の制限			<p>(1)建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、地域の住宅地環境に調和したものとすること。</p> <p>(2)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとすること。</p> <p>(3)空調室外器等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとすること。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。</p>	<p>(1)建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、周囲の環境に調和したものとすること。</p> <p>(2)屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとすること。</p> <p>(3)高架水槽、クーリングタワー等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとすること。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮しかつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えないようにすること。</p>	
	かき又はさくの構造の制限			道路等に面してかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とすること。ただし、これら以外を設ける場合は道路等の境界と当該物の間に植栽を設けること。		
備考	<p><適用の除外></p> <p>1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定に基づき、本地区計画の施行又は適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物等が、地区整備計画に定める建築物等に関する事項の各規定に適合しない場合、又は適合しない部分を有する場合にあっては、当該建築物等に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>2 地区整備計画に定める建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地規模」という。）に関して、基準時において現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地規模の規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、最低敷地規模の規定は適用しない。ただし、他の土地と合併又は他の法令等に基づき他の土地と合わせて利用した場合は、この限りでない。</p> <p>3 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、最低敷地規模の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。</p> <p><既存の建築物に対する制限の緩和></p> <p>1 地区整備計画に定める建築物等の用途の制限（以下「用途制限」という。）に関して、法第 3 条第 2 項の規定により用途制限の規定の適用を受けない建築物について、法第 86 条の 7 の規定を準用する。</p>					

理由

地区計画の策定から 20 年以上が経過し、地区の実態を踏まえ今後も合理的な土地利用と健全な都市の発展を図るため、地区計画を変更する。

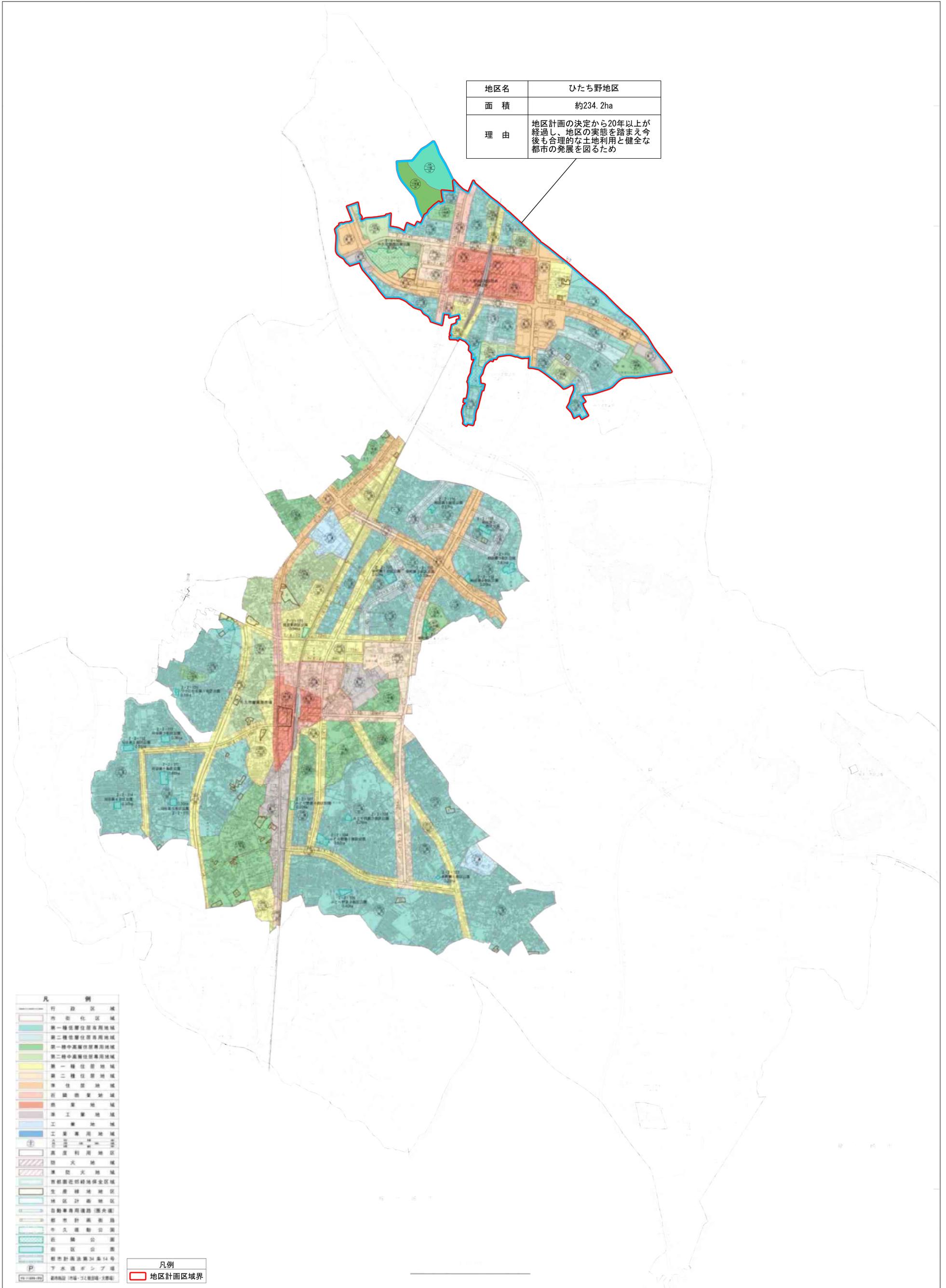
竜ヶ崎・牛久都市計画

地区計画総括図（ひたち野地区）（1/2）

S=1/10,000

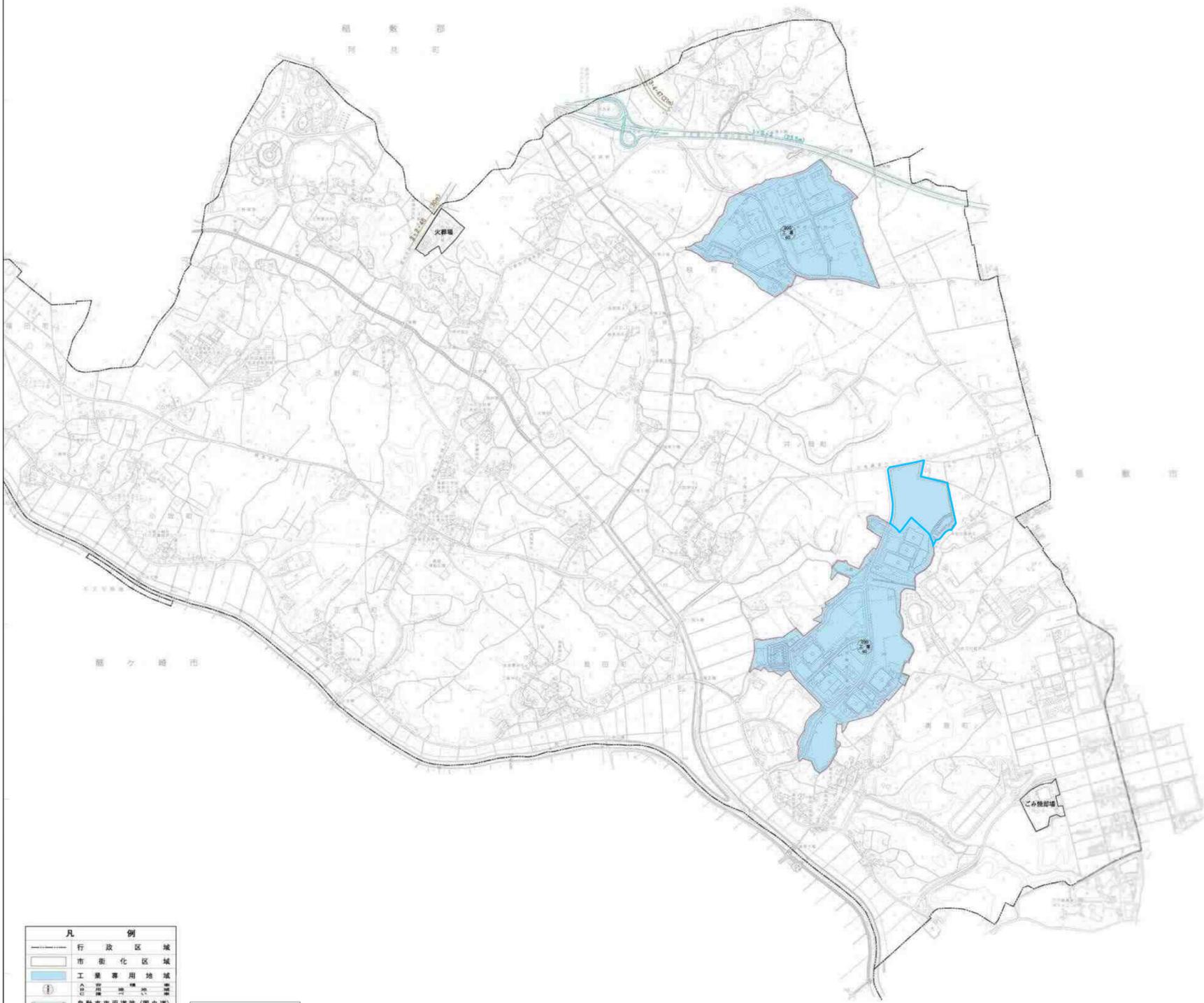


地区名	ひたち野地区
面積	約234.2ha
理由	地区計画の決定から20年以上が経過し、地区の実態を踏まえ今後も合理的な土地利用と健全な都市の発展を図るため



凡例	
	行政区域
	市街化区域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	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
	公園
	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	首都圏近郊緑地保全区域
	生産緑地地区
	地区計画地区
	自動車専用道路(国県道)
	都市計画道路
	市営運動公園
	近隣公園
	街区公園
	都市計画法第34条14号
	下水処理場
	遊歩道(歩道・自転車道・水遊歩道)

凡例	
	地区計画区域界



凡例	
	行政区域
	市街化区域
	工業専用地域
	公共施設
	自転車専用道路(圏央道)
	都市計画道路
	都市施設(市場・ゴミ焼却場・火葬場)

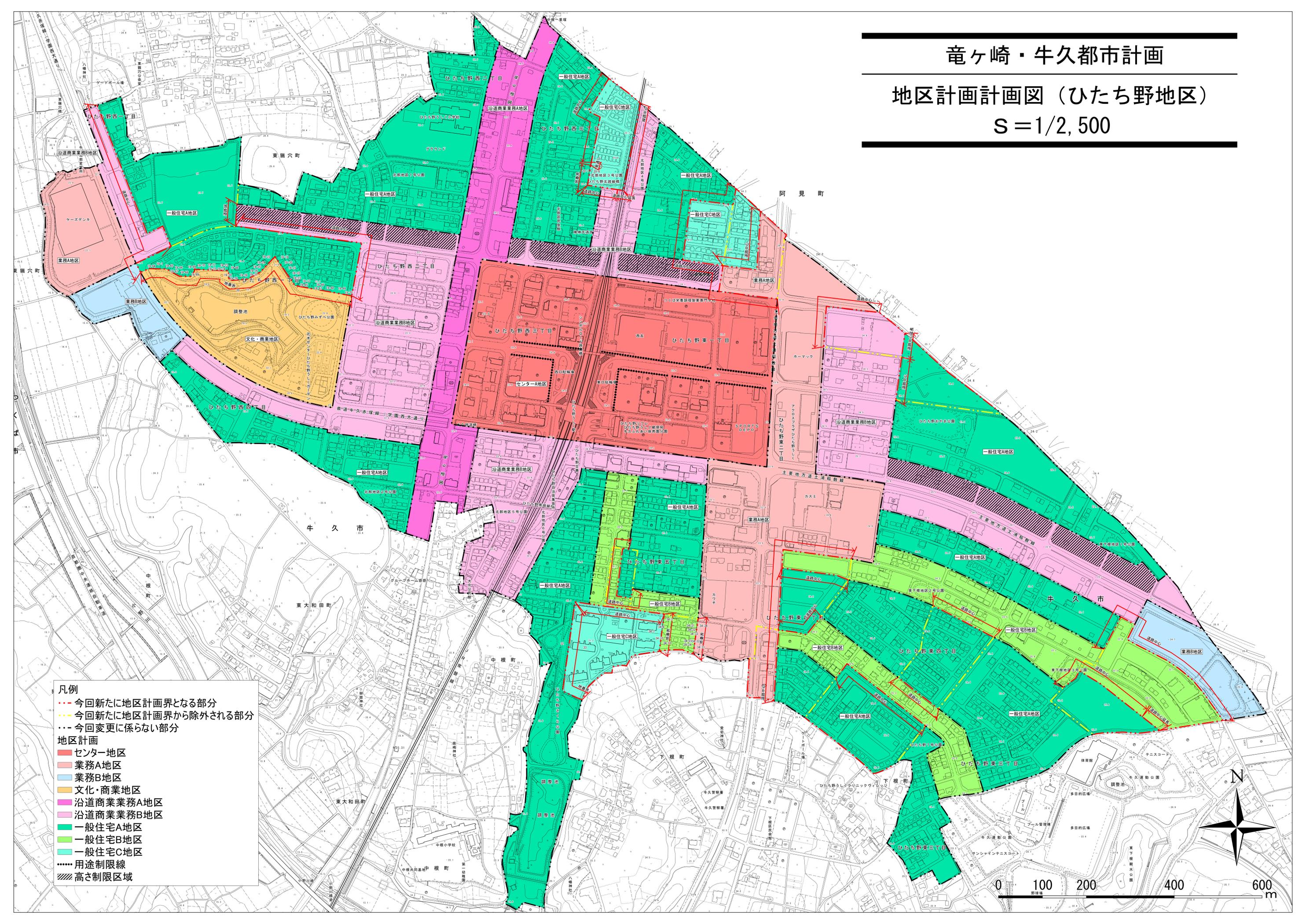
凡例
 地区計画地区

1:10,000

竜ヶ崎・牛久都市計画

地区計画計画図（ひたち野地区）

S=1/2,500



- 凡例
- 今回新たに地区計画界となる部分
 - 今回新たに地区計画界から除外される部分
 - 今回変更に係らない部分
- 地区計画
- センター地区
 - 業務A地区
 - 業務B地区
 - 文化・商業地区
 - 沿道商業業務A地区
 - 沿道商業業務B地区
 - 一般住宅A地区
 - 一般住宅B地区
 - 一般住宅C地区
 - 用途制限線
 - 高さ制限区域

