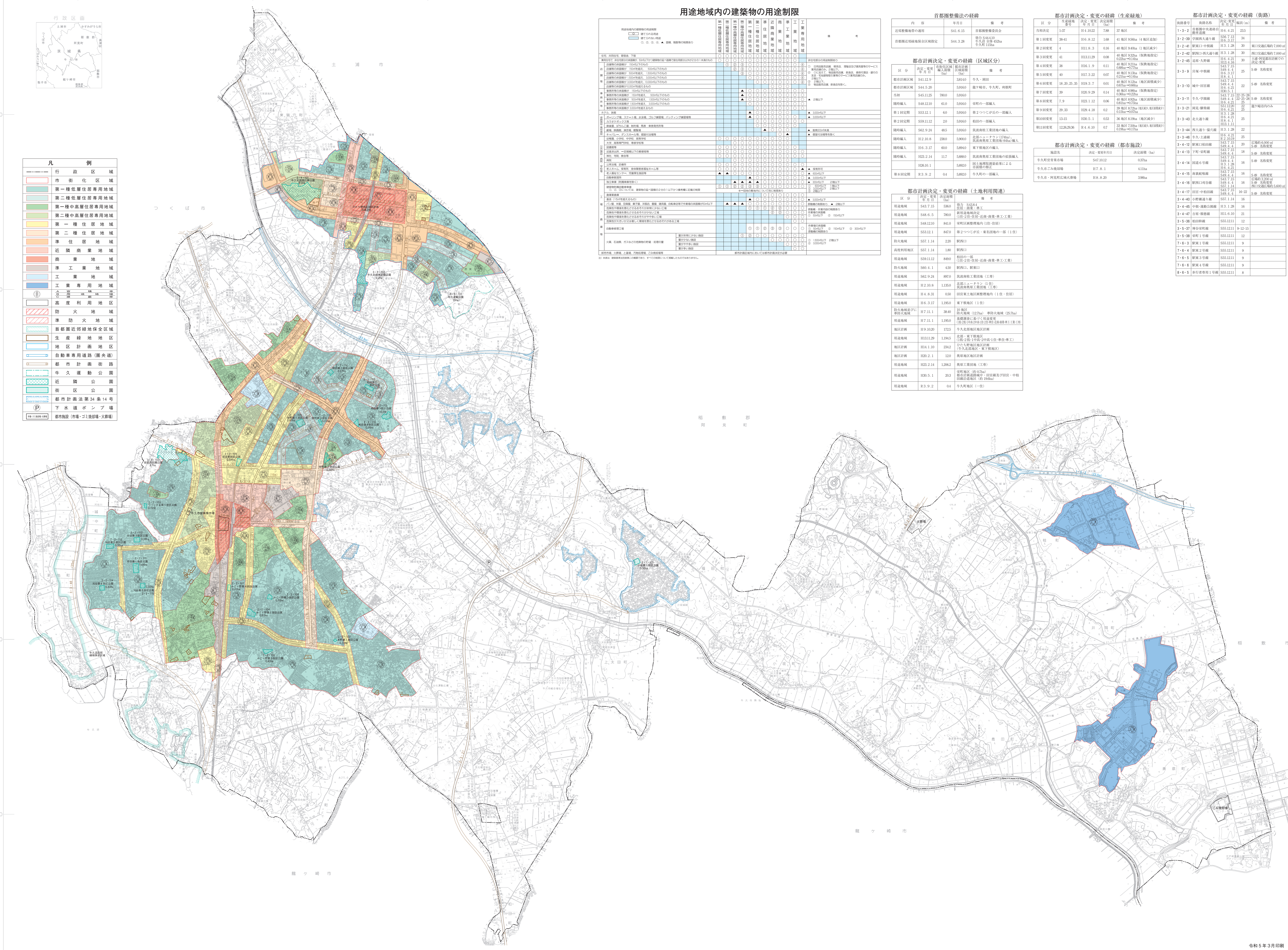
牛久市都市計画図



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
A/B/C	A 容積率 / B 用途地域 / C 建蔽率
	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（圏央道）
	都市計画街路
	牛久運動公園
	近隣公園
	街区公園
	都市計画法第34条14号
P	下水道ポンプ場
市場・ゴミ焼却場・火葬場	都市施設（市場・ゴミ焼却場・火葬場）

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限
○ 建てられる用途
（水色）建てられない用途
①，②，③，④，▲，面積，階数等の制限あり

区分	用途	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	備考
	住宅，共同住宅，寄宿舎，下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	兼用住宅で，非住宅部分の床面積が，50㎡以下かつ建築物の延べ面積で居住用部分以外が2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗，喫茶店，理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。② ①に加えて，物品販売店舗，飲食店，損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。③ 2階以下。④ 物品販売店舗，飲食店を除く。
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡を超え，500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡を超え，1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え，3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え，10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡を超え，500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 500㎡を超え，1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え，3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
	ホテル，旅館					▲	○	○	○	○	○			▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	麻雀屋，ぱちんこ屋，射的場，馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○		
遊戯施設・風俗施設	劇場，映画館，演芸場，観覧場							▲	○	○	○			▲ 客席200㎡未満
遊戯施設・風俗施設	キャバレー，ダンスホール等，個室付浴場等									○	▲			▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園，小学校，中学校，高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	大学，高等専門学校，専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	巡査派出所，一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	神社，寺院，教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	公衆浴場，診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲ 保育所可
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター，児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	独立車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下　2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 ①，②，③については，建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限（※一団地の敷地内について別に制限あり）	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下　1階以下 ② 3,000㎡以下　2階以下 ③ 2階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋，洋服店，畳屋，建具屋，自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり，▲ 2階以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
工場・倉庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
工場・倉庫等	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量：量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下　2階以下 ② 3,000㎡以下
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量：量が少ない施設								○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量：量がやや多い施設										○	○	○	
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量：量が多い施設											○	○	
	卸売市場，火葬場，と畜場，汚物処理場，ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注）本表は，建築基準法別表第二の概要であり，すべての制限について掲載したものではありません。

首都圏整備法の経緯

内容	年月日	備考
近郊整備地帯の適用	S41.6.15	首都圏整備委員会
首都圏近郊緑地保全区域指定	S44.3.28	効力 S44.4.10 牛久沼 全体 452ha 牛久町 115ha

都市計画決定・変更の経緯（区域区分）

区分	決定・変更年月日	市街化区域編入面積(ha)	都市計画区域面積(ha)	備考
都市計画区域	S41.12.9		3,814.0	牛久・岡田
都市計画区域	S44.5.20		5,916.0	龍ケ崎市、牛久町、利根町
当初	S45.11.25	780.0	5,916.0	
随時編入	S48.12.10	61.0	5,916.0	栄町の一部編入
第１回定期	S53.12.1	6.0	5,916.0	第２つつじが丘の一部編入
第２回定期	S59.11.12	2.0	5,916.0	柏田の一部編入
随時編入	S62.9.24	48.5	5,916.0	筑波南桂工業団地の編入
随時編入	H2.10.8	238.0	5,900.0	北部ニュータウン(174ha)、筑波南奥原工業団地(64ha)編入
随時編入	H6.3.17	60.0	5,894.0	東下根地区の編入
随時編入	H23.2.14	11.7	5,888.0	筑波南奥原工業団地の拡張編入
	H26.10.1		5,892.0	国土地理院測量結果による市面積の修正
第８回定期	R3.9.2	0.4	5,892.0	牛久町の一部編入

都市計画決定・変更の経緯（土地利用関連）

区分	決定・変更年月日	決定面積(ha)	備考
用途地域	S43.7.15	536.0	効力 S43.8.4 住居・商業・準工
用途地域	S48.6.5	780.0	新用途地域決定（1住･2住･住居･近商･商業･準工･工業）
用途地域	S48.12.10	841.0	栄町区画整理地内（1住･住居）
用途地域	S53.12.1	847.0	第２つつじが丘・東名団地の一部（１住）
防火地域	S57.1.14	2.20	駅西口
高度利用地区	S57.1.14	1.80	駅西口
用途地域	S59.11.12	849.0	柏田の一部（1住･2住･住居･近商･商業･準工･工業）
防火地域	S60.4.1	4.50	駅西口、駅東口
用途地域	S62.9.24	897.0	筑波南桂工業団地（工専）
用途地域	H2.10.8	1,135.0	北部ニュータウン（１住） 筑波南奥原工業団地（工専）
用途地域	H4.8.31	0.50	田宮東土地区画整理地内（１住・住居）
用途地域	H6.3.17	1,195.0	東下根地区（１住）
防火地域並びに準防火地域	H7.11.1	38.40	10地区 防火地域（12.7ha） 準防火地域（25.7ha）
用途地域	H7.11.1	1,195.0	基礎調査に基づく用途変更（1低･2低･1中高･2中高･1住･2住･準住･近商･商業･準工･工業･工専）
地区計画	H9.10.20	172.5	牛久北部地区地区計画
用途地域	H13.11.29	1,194.5	北部・東下根地区（1低･2低･1中高･2中高･1住･準住･準工）
地区計画	H14.1.10	234.2	ひたち野地区地区計画（牛久北部地区・東下根地区）
地区計画	H20.2.1	12.0	奥原地区地区計画
用途地域	H23.2.14	1,206.2	奥原工業団地（工専）
用途地域	H30.5.1	20.3	栄町地区（約0.7ha） 都市計画道路城中・田宮線及び田宮・中柏田線沿道地区（約19.6ha）
用途地域	R3.9.2	0.4	牛久町地区（一住）

都市計画決定・変更の経緯（生産緑地）

区分	生産緑地番号	決定・変更年月日	決定面積(ha)	備考
当初決定	1-37	H4.10.22	7.88	37地区
第１回変更	38-41	H6.8.12	1.68	41地区 9.56ha（4地区追加）
第２回変更	4	H11.8.3	0.16	40地区 9.40ha（1地区減少）
第３回変更	41	H13.11.29	0.08	40地区 9.32ha（仮換地指定） 0.22ha→0.14ha
第４回変更	38	H16.1.9	0.11	40地区 9.21ha（仮換地指定） 0.88ha→0.77ha
第５回変更	40	H17.3.22	0.07	40地区 9.13ha（仮換地指定） 0.21ha→0.14ha
第６回変更	18,20,25,35	H19.3.7	0.01	40地区 9.12ha（地区面積減少） 0.67ha→0.66ha
第７回変更	39	H20.9.29	0.14	40地区 8.98ha（仮換地指定） 0.36ha→0.22ha
第８回変更	7,9	H23.1.12	0.06	40地区 8.92ha（地区面積減少） 0.81ha→0.75ha
第９回変更	29,33	H29.4.18	0.2	39地区 8.72ha（地区減少、地区面積減少） 0.15ha→0.07ha
第10回変更	13-15	H30.5.1	0.53	36地区 8.19ha（地区減少）
第11回変更	12,26,29,36	R4.6.10	0.7	33地区 7.50ha（地区減少、地区面積減少） 0.19ha→0.17ha

都市計画決定・変更の経緯（都市施設）

施設名	決定・変更年月日	決定面積（ha）
牛久町営青果市場	S47.10.12	0.37ha
牛久市ごみ焼却場	H7.8.1	4.11ha
牛久市・阿見町広域火葬場	H8.8.20	3.98ha

都市計画決定・変更の経緯（街路）

街路番号	街路名称	決定・変更年月日	幅員（m）	備考
1・3・2	首都圏中央連絡自動車道線	H6.4.21	23.5	
3・2・39	学園西大通り線	S56.7.13 H6.3.17	34	
3・2・41	駅東口・中根線	H3.1.28	30	東口交通広場約7,000㎡
3・2・42	駅西口・西大通り線	H3.1.28	30	西口交通広場約7,000㎡
3・2・45	追原・久野線	H6.4.21 H13.4.16	30	土浦・阿見都市計画での決定・変更
3・3・9	貝塚・中根線	S43.7.15 S49.4.4 H6.3.17 H8.4.1	25	S49　名称変更
3・3・10	城中・田宮線	S43.7.15 S49.4.4 H6.4.21 H30.5.1	22	S49　名称変更
3・3・11	牛久・学園線	S43.7.15 S49.4.4 H6.4.21	22・25・28 22・25・28 25	S49　名称変更
3・3・21	岡見・馴柴線	S51.12.20 H6.4.21	22 25	龍ケ崎市内のみ
3・3・43	北大通り線	H3.1.28 H6.4.21 H8.4.1 H13.1.11	25	
3・3・44	西大通り・猫穴線	H3.1.28	22	
3・3・46	牛久・土浦線	H6.4.21 R2.10.19	25	
3・4・12	駅東口柏田線	S43.7.15 S49.4.4	20	広場約6,000㎡ S49　名称変更
3・4・13	下町・栄町線	S43.7.15 S49.4.4	18	S49　名称変更
3・4・14	国道６号線	S43.7.15 S49.4.4 H3.1.28 H6.4.21	16	S49　名称変更
3・4・15	南裏蛇喰線	S43.7.15 S49.4.4	16	S49　名称変更
3・4・16	駅西口刈谷線	S43.7.15 S49.4.4 S57.1.14	16	広場約3,200㎡ S49　名称変更 西口交通広場約5,600㎡
3・4・17	田宮・中柏田線	S43.7.15 S49.4.4	16・22	S49　名称変更
3・4・40	小野瀬通り線	S57.1.14	16	
3・4・45	中根・運動公園線	H3.1.28	16	
3・4・47	吉原・報徳線	H11.6.10	21	
3・5・36	柏田幹線	S55.12.11	12	
3・5・37	神谷栄町線	S55.12.11	9・12・15	
3・5・38	栄町１号線	S55.12.11	12	
7・6・3	駅東１号線	S55.12.11	9	
7・6・4	駅東２号線	S55.12.11	9	
7・6・5	駅東３号線	S55.12.11	9	
7・6・6	駅東４号線	S55.12.11	9	
8・6・5	歩行者専用１号線	S55.12.11	8	

平成２３年～平成２５年　作成の10,000牛久市都市現況図を縮小編集
平成３０年４月　一部修正
令和５年３月　一部修正

1:25,000
0　1000　2000　3000m