

ウ 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。現在までに決定した都市は次表のとおりである。

特別用途地区一覧表

(令和8年3月31日現在)

都市名	特別用途地区の種類（区分）	面積(ha)	決定・変更年月日	備 考
つくば市	文教地区（第1種文教地区）	542	R 5. 2. 21	・つくば市文教地区建築制限条例
	〃（第2種文教地区）	1,843	R 5. 2. 21	
	〃（第3種文教地区）	263	R 5. 2. 21	
鹿嶋市	特別業務地区	31	S 62. 3. 30	・鹿嶋市特別用途地区における建築物の制限に関する条例
	大規模集落施設制限地区	134	R 1. 11. 19	
龍ヶ崎市	スポーツ・レクリエーション地区	11	H 13. 11. 29	・龍ヶ崎市スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の建築の制限の緩和に関する条例
大洗町	大洗港水産業振興地区	4	H 16. 10. 25	・大洗港水産業振興地区建築条例
石岡市	地域共生型工業地区	63	H 21. 3. 11	・石岡市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例
土浦市	大規模集客施設立地制限地区	294	H 24. 3. 22	・土浦市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例
水戸市	特別工業地区	60	H 27. 1. 23	・水戸市特別用途地区における建築物の制限に関する条例
	大規模集客施設制限地区	152	H 28. 3. 29	
計	7市町	3,311		

エ 特定用途制限地域

特定用途制限地域は、市街化調整区域以外で用途地域が定められていない土地の区域内において、「良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域」である。

この指定により、用途の無秩序な混在の防止、特定の地域からの好ましくない用途の排除などが期待される。現在までに決定した都市は次表のとおりである。

特定用途制限地域一覧表

(令和8年3月31日現在)

都市名	特定用途制限地域の種類（区分）	面積(ha)	決定・変更年月日	備 考
笠間市	プロヴァンス笠間地区	9.4	H 22. 11. 15	
石岡市	自然景観保全地区・田園居住地区	13,347	H 24. 11. 1	

オ 高度利用地区

高度利用地区は、「用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区」である。

この制度は、一定の規模以上の敷地に一定規模以上の容積の建物が建つことにより、ペンシルビルなどの建築を防止するものである。現在までに決定した都市は次表のとおりである。

高度利用地区一覧表

(令和8年3月31日現在)

都 市 名	地 区 名	面 積 (ha)	当初決定 年 月 日	最終変更 年 月 日	摘 要
日 立 市	神峰町1丁目	2.8	S 53. 8. 1	S 58. 10. 20	
取 手 市	取手駅西口	1.7	S 54. 10. 11	R 8. 2. 27	
牛 久 市	牛久駅西口	1.8	S 57. 1. 14		
土 浦 市	土浦駅前北、土浦駅前、 荒川沖駅西口第一	3.3	S 59. 1. 17	H 23. 2. 7	
筑 西 市	下館市中央、下館駅前A、下館駅前B	2.5	S 60. 6. 6	H 12. 4. 10	
水 戸 市	水戸駅北口、見川2丁目、 大工町1丁目、泉町1丁目南地区	6.3	S 63. 7. 25	H 13. 4. 16	
古 河 市	本町1丁目	0.7	H 1. 11. 6	H 19. 5. 31	
ひ たち な か 市	勝田駅東口	1.5	H 6. 3. 17	H 19. 4. 12	
計	8市	20.6			

カ 高度地区

高度地区は「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区」である。現在までに決定した都市は次表のとおりである。

高度地区一覧表

(令和8年3月31日現在)

都 市 名	面 積 (ha)					当初決定 年 月 日	最終変更 年 月 日	摘 要
	第1種	第2種	第3種	その他	計			
取 手 市	－	169	248	－	417	H 7. 11. 1		
つ く ば 市	505	259	223	－	987	H 19. 3. 20		
水 戸 市	6.4	1,472	903	375	2,756	H 22. 12. 1	R 5. 11. 22	
守 谷 市	118.9	－	268	－	386.9	H 23. 2. 14	R 7. 2. 13	
計	630.3	1,900	1,642	375	4,546.9			

キ 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」である。すなわち、都市の中心部の密集市街地に定め建築物の耐火性能を向上させることにより、都市の防火対策とするものである。現在までに決定した都市は次表のとおりである。

防火地域及び準防火地域一覧表

(令和8年3月31日現在)

都 市 名	防 火 地 域 (ha)	準防火地域 (ha)	当 初 決 定 年 月 日	最 終 変 更 年 月 日	備 考
水 戸 市	118.0	283.0	S 30. 10. 15	H 21. 1. 8	
ひ たち な か 市	6.6	123.0	S 42. 12. 27	R 3. 9. 2	
大 洗 町		44.1	S 44. 5. 7	H 27. 5. 7	
東 海 村		19.0	H 8. 3. 4		
土 浦 市	8.0	206.0	S 31. 12. 3	H 8. 4. 1	
かすみがうら市		1.0	S 44. 5. 10	H 30. 12. 14	
古 河 市	0.7	81.7	S 44. 5. 7	R 8. 3. 23	
石 岡 市		37.0	S 41. 1. 11	R 3. 11. 22	
小 美 玉 市		2.7	H 28. 10. 4		
日 立 市	29.0	133.0	S 28. 10. 12	H 8. 4. 1	

都 市 名	防 火 地 域 (ha)	準防火地域 (ha)	当 初 決 定 年 月 日	最 終 変 更 年 月 日	備 考
筑 西 市	1.2	59.4	S 39. 5. 6	H 8. 2. 1	
結 城 市		34.7	H 8. 2. 1		
取 手 市	16.0	7.7	S 54. 10. 11	H 21. 7. 23	
牛 久 市	12.7	25.7	S 57. 1. 14	H 7. 11. 1	
龍 ケ 崎 市		62.8	S 61. 4. 4	H 27. 7. 14	
坂 東 市		12.0	H 4. 2. 13		
鹿 嶋 市		19.4	H 8. 4. 1		
神 栖 市		38.4	H 8. 4. 1		
笠 間 市		4.9	H 6. 12. 26		
北 茨 城 市		29.0	S 63. 7. 20	H 8. 4. 1	
高 萩 市		28.6	H 8. 4. 1		
潮 来 市		4.8	H 8. 4. 1		
守 谷 市	11.1	2.8	H 11. 11. 22		
つくばみらい市		14.1	H 16. 8. 26	H 20. 7. 10	
計	203.3	1,274.8			

ク 風致地区

風致地区は、「都市の風致を維持するため定める地区」である。

都市の樹林地・水辺等の良好な自然的環境を維持するため定める地区で、都市における生活環境をより快適にするものである。現在までに決定した都市は次表のとおりである。

風致地区一覧表

(令和 8 年 3 月 31 日現在)

都 市 名	風致地区名	位 置	面 積 (ha)	当 初 決 定 年 月 日	最 終 変 更 年 月 日
水 戸 市	三の丸	弘道館及び三の丸一帯	46.9	S 8. 4. 20	S 51. 3. 31
	千波	偕楽園千波湖畔	308.6	S 8. 4. 20	S 51. 3. 31
	笠原	千波・米沢及び笠原町の各一部	47.0	S 51. 3. 31	
	常磐	緑・見和及び自由ヶ丘の各一部	42.5	S 51. 3. 31	
	八幡	松本・八幡及び金町の各一部	26.6	S 51. 3. 31	
	愛宕	愛宕・文京及び渡里町の各一部	26.5	S 51. 3. 31	
	長者山	堀町及び渡里町の各一部	41.1	S 51. 3. 31	
土 浦 市	亀城	内西町の一部	3.3	S 12. 4. 30	
	桜川	水神橋より河口まで	49.4	S 12. 4. 30	
北 茨 城 市	五浦	平潟町及び大津町の各一部	91.5	S 51. 3. 31	
大 洗 町	夏海	大洗町夏海海岸の一部	66.4	S 57. 7. 8	R 5. 3. 20
ひたちなか市	津田市毛	津田・市毛の各一部	12.1	H 11. 11. 22	
	市毛堀口武田	市毛・堀口・武田の各一部	9.2	H 11. 11. 22	
	勝倉金上三反田	勝倉・金上・三反田の各一部	20.9	H 11. 11. 22	
	三反田美田多	三反田・美田多の各一部	21.1	H 13. 1. 11	
	大平柳沢	大平・金上・三反田・柳沢・柳が丘の各一部	25.8	H 13. 1. 11	
	馬渡	馬渡及び阿字ヶ浦町の各一部	57.8	H 13. 11. 29	
	部田野新堤	雨沢谷津・部田野・新堤・小谷金の各一部	42.0	H 14. 10. 17	
	平磯北	平磯町の一部	12.0	H 14. 10. 17	
	高野	高野の一部	88.0	H 16. 1. 22	
	佐和稲田	佐和・稲田・高野の各一部	42.0	H 17. 11. 17	
	計	21 地区	1,081.5		