

包括承認基準 9 浸水想定区域における開発行為等の取扱いについて

(令和4年6月1日施行)

(適用の範囲)

第1 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域の指定に伴い、水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例(平成16年水戸市条例第1号。以下「市条例」という。)第3条又は第4条の規定により指定した土地の区域から除外された土地の区域内における開発行為等であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

(1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する建築物

イ 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する建築物

ウ 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する建築物

エ 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に規定する建築物

オ 延べ面積が200平方メートル以下の事務所又は作業所(環境の保全上支障があると認められるものを除く。)

カ アからオまでに掲げる建築物に付属する建築物

(2) 当該開発行為等の許可に係る申請は、浸水想定区域の指定日から1年以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに開発行為等が完了するものであること。

(申請地)

第2 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 市条例第3条の規定により指定した土地の区域から除外された土地の区域内にあつては、敷地の出入口が有効幅員5メートル以上の道路(自己用住宅にあつては、建築基準法第42条第1項に規定する道路(同条第2項の規定による道路を含む。))に接していること。

(2) 市条例第4条の規定により指定した土地の区域から除外された土地の区域内にあつては、敷地の出入口が同条第1項に規定する指定区間(浸水想定区域の指定に伴い、指定区間でなくなったものを含む。以下同じ。)に接し、かつ、当該指定区間の道路境界線から50メートルの範囲内であること。

2 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

(予定建築物の高さ)

第3 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

(申請地の面積)

第4 敷地面積は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める面積とすること。

(1) 第1(1)アに掲げる建築物 250平方メートル以上1,000平方メートル未満。ただし、敷地面積が250平方メートルに満たない場合において、市長がその敷地の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らしてやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(2) 第1(1)イからオまでに掲げる建築物 300平方メートル以上1,000平方メートル未満

2 開発区域の面積は、5ヘクタール未満とすること。

(下水の排出等)

第5 敷地内の下水(下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第1号に規定する下水をいう。以下同じ。)を既設の排水路その他排水施設(以下「排水施設」という。)に適切に排出できること。ただ

し、自己用住宅及び第1(1)イに掲げる建築物（自己の居住及び業務の用に供する建築物に限る。）の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できない場合にあっては、その敷地内で適切に処理できること。

（安全上及び避難上の対策）

第6 洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合における安全上及び避難上の対策を実施すること。

<包括承認基準9の解説>

（適用の範囲）

- 1 「浸水想定区域」とは、洪水浸水想定区域、雨水出水想定区域又は高潮浸水想定区域をいいます。
- 2 申請地が条例区域にまたがる場合は、本基準で取り扱うものとします。
- 3 予定建築物の用途は、次のとおりです。
 - (1) 住宅（宅地分譲、建売住宅、貸家を含む。）
 - (2) 兼用住宅
 - (3) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
 - (4) 店舗、学習塾等
 - (5) 事務所又は作業所
 - (6) (1)～(5)の付属建築物（車庫、物置等）
- 4 予定建築物の規模については、市条例第3条から第5条までの解説を準用します。

（申請地）

- 1 「建築基準法第42条第1項に規定する道路」には、同条第2項の規定による道路のほか、同法第43条第2項第1号の認定又は同項第2号の許可に係る公道を含むものとします。
- 2 「適正な規模の駐車スペース」については、次の各号に掲げる用途の区分に応じ、当該各号に定める駐車台数とします。
 - (1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿 戸数又は居室数以上の駐車台数
 - (2) (1)以外の建築物 建築物の規模、想定される利用者数等に応じた駐車台数
- 3 前項の駐車台数には、住宅を除き、敷地内において車両の転回ができないものを含めることはできません。

（申請地の面積）

- 1 住宅の「250平方メートル以上」については、平成17年7月1日以前に分筆された土地であって、道路、水路、建築物の敷地等によってその過半以上が囲まれ、かつ、その面積を拡張することができないと認められる場合に限り、200㎡以上とします。
- 2 申請地の面積には、建築基準法第42条第2項の規定による後退敷地の面積を含みます。ただし、開発区域の面積が1,000㎡以上の場合を除きます。

（安全上及び避難上の対策）

- 1 「安全上及び避難上の対策」については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けることを想定しています。
- 2 申請地が指定避難所に近接し、洪水等が発生した場合に確実な避難が可能である場合は、居住者・利用者への周知徹底を図ることを前提に対策が実施されるものと判断します。