

# 都市計画法第 34 条第 11 号の条例区域の概要

## 1 建築することができる土地の区域

- (1) 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に基づき、都市計画法第 34 条第 11 号の条例区域を指定しています。
- (2) 次のいずれかの条例区域内であれば、都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を受けた上で建築物を建築することができます。

### <エリア指定>

市長が指定した条例区域（エリア指定区域）を地図上に示しています。

### <指定区間>

市長が指定した道路の区間（指定区間<sup>※1</sup>）を地図上に示しています。

指定区間の道路境界線から 50m の範囲内の土地の区域（農用地区域を除く。<sup>※2</sup>）が条例区域となります。

※1 沿道の秩序ある土地利用等を図る上で支障がなく、かつ、有効幅員 5.5m 以上の道路その他の要件を満たしている区間として市長が指定したもの

※2 指定区間の要件を満たすために、農用地区域からの除外手続を行うことはできません。

### 指定区域図の取扱い

- ・ 指定区域図の閲覧…建築指導課、都市計画課
- ・ 指定区域図の複写…情報公開センター
- ・ エリア指定区域内の土地であることの証明…建築指導課

## 2 予定建築物の用途

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，寄宿舎又は下宿
- (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）

## 3 予定建築物の敷地面積・開発区域の面積

- (1) 予定建築物の敷地面積は、次のとおりです。

ア 住宅……………250 m<sup>2</sup>※以上 1,000 m<sup>2</sup>未満

※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は 200 m<sup>2</sup>

イ ア以外の建築物…300 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満

- (2) 予定建築物の敷地面積には、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 m<sup>2</sup>以上の場合を除きます。
- (3) 開発区域の面積は、5 ha 未満に限られます。

## 4 道路の要件

(1) 予定建築物の敷地の出入口は、次のいずれかの道路に接している必要があります。

ア エリア指定…有効幅員 5m以上の道路（有効幅員 5m以上の道路に接続しているものに限る。）

※自己用住宅にあっては、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及び同法第 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。）

イ 指定区間…当該指定区間

(2) 有効幅員とは、歩道がある場合を除き、自動車が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいい、ふたがかかっていない側溝、L 型街渠の縁石部分、ガードレール、法面等は含めないものとします。

## 5 排水の要件

予定建築物の敷地内の下水（汚水・雨水）は、既設の排水施設（公共下水道、都市下水路、農業集落排水処理施設、水路、道路側溝等）へ適切に排出する必要があります。ただし、自己用住宅及び自己用の兼用住宅は、下水を適切に排出できない場合に限り、敷地内で処理することができます。

## 6 予定建築物の規模

予定建築物の規模については、次のとおりです。

(1) 建蔽率は 60%以下、容積率は 200%以下です。（建築基準法に基づく形態規制）

(2) 兼用住宅は、延べ面積の 2 分の 1 以上が住宅であって、かつ、別紙に掲げる用途（床面積の合計は 50 m<sup>2</sup>以内）を兼ねるものに限られます。

(3) 店舗、学習塾等は、別紙に掲げる用途の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以内のものに限られます。ただし、3 階以上の部分を店舗とすることはできません。

(4) 事務所又は作業所は、床面積が 200 m<sup>2</sup>以下のものに限られます。ただし、別紙に掲げるものを建築することはできません。

(5) 複合施設の床面積については、次表によるものとします。

区 分		床面積
①及び③の複合施設		①：150m <sup>2</sup> 以下
②及び③の複合施設		②：200m <sup>2</sup> 以下
①及び②の複合施設	① ≤ ②	①及び②の合計：200m <sup>2</sup> 以下
	① > ②	①及び②の合計：150m <sup>2</sup> 以下

※①…店舗、学習塾等 ②…事務所又は作業所 ③…その他（住宅、共同住宅等）

(6) 付属建築物は、主たる建築物と別棟の建築物に限られます。よって、車庫、物置等に供する部分が主たる建築物と同一棟である場合は、床面積の限度に含まれます。

(7) 予定建築物の高さは、10m以下に限られます。

## 7 駐車場

(1) 駐車場は、予定建築物の敷地内に次に掲げる駐車台数を確保する必要があります。

ア 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿…戸数又は居室数以上の駐車台数

イ ア以外の建築物…建築物の規模、想定される利用者数等に応じた駐車台数

(2) 住宅以外の建築物の駐車台数には、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。

## 都市計画法第 34 条第 11 号の条例区域の概要（別紙）

区 分	建築することができる用途
兼用住宅 ○床面積 50 ㎡以内 ○延べ面積の 1/2 以上が住宅	ア 事務所（下表の建築することができないものを除く。） イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗※ オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの※ カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房※ ※原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。
店舗、学習塾等 ○床面積 150 ㎡以内	ア 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの※ エ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの※ オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ※原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。
区 分	建築することができないもの
事務所又は作業所 ○床面積 200 ㎡以下	ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの イ 商業その他の業務の利便を害するおそれがある工場 ※建築基準法別表第 2（ぬ）項第 3 号（1）～（20）、（る）項第 1 号（1）～（31） ウ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※建築基準法別表第 2（ぬ）項第 4 号 エ 貨物自動車運送事業の用に供するもの オ 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が 150 ㎡を超えるもの カ アからオに掲げるもののほか、環境の保全上支障があると認められるもの

問合せ先：水戸市 都市計画部 建築指導課 開発指導室

TEL 029-232-9210