

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 3 月 12 日

水戸市条例第 1 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 11 号及び第 12 号並びに都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定に基づき、市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 専用住宅 一戸建ての住宅であって、人の居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (2) 自己用住宅 自己の居住の用に供する専用住宅をいう。
- (3) 既存集落 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり、かつ、40 戸以上の住宅が連たんしているものをいう。
- (4) 小規模既存集落 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、かつ、周辺における市街化を無秩序に促進するおそれがないと認められる小規模な集落であって、規則で定める要件に該当するものをいう。
- (5) 区域区分日 区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更により市街化調整区域が拡張された日をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法の例による。

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域)

第 3 条 法第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれかに該当する土地の区域（政令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域及び同条第 7 号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを除く。）のうち、市長が指定する土地の区域とする。

(1) 次に掲げる要件を満たす土地の区域

- ア 本市の市街化区域からおおむね 1 キロメートルの範囲内であること。
- イ 外周部における街区（道路、鉄道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された最小の土地の区域をいう。）が規則で定める要件を満たしていること。
- ウ 建築物（用途地域が工業専用地域である区域を除く市街化区域内に存するものを含む。以下ウにおいて同じ。）の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり、かつ、40 以上の建築物が連たんしていること。
- エ 建築物の敷地面積の合計が当該土地の区域の面積の 40 パーセント以上であること。

オ 有効幅員（自動車（道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 2 条第 2 項に規定する自動車をいう。）が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいう。以下同じ。）5.5 メートル以上を備え、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないように適当に配置され、及び当該土地の区域外の有効幅員 5.5 メートル以上の道路と接続している道路が存すること。

カ 配水施設（水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 8 項の配水施設をいう。）が、当該土地の区域内について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力を備え、適当に配置されていること。

(2) 本市の市街化区域からおおむね 1 キロメートルの範囲内の土地の区域で、前号に該当する土地の区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められるもの

2 市長は、前項の規定による指定をしたときは、その旨を告示し、当該指定をした土地の区域を示した図書を公衆の閲覧に供さなければならない。

3 第 1 項の規定による指定は、前項の規定による告示があった日から、その効力を生ずる。

4 前 2 項の規定は、指定をした土地の区域の変更について準用する。

第 4 条 前条の規定によるもののほか、同条の規定により指定した土地の区域以外の土地の区域であつて、環境の保全、災害の防止、通行の安全、事業活動の効率化又は沿道の秩序ある土地利用を図る上で支障がなく、かつ、規則で定める要件を満たしている区間として市長が指定した道路の区間（以下「指定区間」という。）の道路境界線から 50 メートルの範囲内のもの（政令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域及び同条第 7 号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを除く。）は、法第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域とする。

2 前条第 2 項から第 4 項までの規定は、指定区間の指定について準用する。この場合において、同条第 2 項中「前項」とあるのは「次条第 1 項」と、「指定をした土地の区域」とあるのは「指定区間（同項に規定する指定区間をいう。以下この条において同じ。）」と、同条第 3 項中「第 1 項」とあるのは「次条第 1 項」と、「前項」とあるのは「同条第 2 項において準用する前項」と、同条第 4 項中「前 2 項」とあるのは「次条第 2 項において準用する前 2 項」と、「指定をした土地の区域」とあるのは「指定区間」と読み替えるものとする。

（法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途等）

第 5 条 法第 34 条第 11 号の規定により環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に該当する建築物の用途以外のものとする。

(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2 (い) 項第 1 号に規定する建築物

(2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 2 号に規定する建築物

(3) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 3 号に規定する建築物

(4) 建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号に規定する建築物

(5) 延べ面積が 200 平方メートル以下の事務所及び作業所（規則で定めるものを除く。）

(6) 前各号に掲げる建築物に付属する建築物

- 2 前項各号に掲げる建築物の高さは、10メートル以下とする。
- 3 第1項各号（第6号を除く。次項において同じ。）に掲げる建築物の敷地は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。
 - (1) 次に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ次に定める面積があること。
 - ア 第1項第1号に掲げる建築物 250平方メートル以上1,000平方メートル未満。
ただし、建築物の敷地面積が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。
 - イ 第1項第2号から第5号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) 第3条の規定により指定した土地の区域にあっては、建築物の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を含む。））に接していること。
 - (3) 前条の規定により指定した土地の区域にあっては、建築物の敷地の出入口が指定区間に接していること。
 - (4) 規則で定めるところにより、建築物の敷地内の下水（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項第2号に掲げる建築物（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つては、規則で定めるところにより、その敷地内で処理できること。
- 4 前2項に定めるもののほか、第1項各号に掲げる建築物については、当該建築物の敷地内に適正な規模の駐車場を確保するものとする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第6条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築されてから10年以上経過した建築物（附属建築物、法に適合していない建築物その他の規則で定める建築物を除く。）で開発行為に着手する日の3年前に存していたものに係る既存集落内の敷地（当該建築物が除却されている場合にあつては、当該除却後に他の建築物が存していた場合を除く。）において専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、規則で定める要件に該当するもの
- (2) 既存集落内の土地を当該土地に係る区域区分日前から所有する者その他規則で定める者で自己用住宅を必要とするやむを得ない理由があると市長が認めるものが、当該土地において自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、規則で定める要件に該当するもの
- (3) 小規模既存集落内の土地を所有する者（土地を取得することが確実であると市長が認める者を含む。）のうち、当該土地に係る区域区分日前に当該小規模既存集落内に本籍又は住所を有していた者その他規則で定める者で自己用住宅を必要とするやむを得ない理由があると市長が認めるものが、当該土地において自己用住宅の建築を目的と

して行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(4) 市街化調整区域内の自己用住宅（法に適合していないものを除く。）を現に所有する者と同一の世帯に現に属し、又は属していた親族（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に規定する親族をいう。）が、当該敷地又は当該敷地に隣接する土地において自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

(5) 建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり、かつ、40 以上の建築物が連たんしている集落の建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく道路の位置の指定を受けた区域内の土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

2 前項に規定するもののほか、次の各号に掲げる要件を満たす土地の区域（政令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる区域及び同条第 7 号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを除く。）のうち、市長が指定する土地の区域内において、工場施設、流通業務施設又は研究開発施設の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するものは、法第 34 条第 12 号の規定により条例で定める開発行為とする。

(1) 高速自動車国道又は道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）と高速自動車国道等以外の道路とを連絡する施設から 3 キロメートルの範囲内であること。

(2) 土地の区域の面積が 50,000 平方メートル以上であり、一団の土地として利用見込みがあること。

(3) 幅員 9 メートル以上の道路に接していること。

3 第 3 条第 2 項から第 4 項までの規定は、前項の土地の区域の指定について準用する。この場合において、同条第 2 項中「前項」とあるのは「第 6 条第 2 項」と、同条第 3 項中「第 1 項」とあるのは「第 6 条第 2 項」と、「前項」とあるのは「同条第 3 項において準用する前項」と、同条第 4 項中「前 2 項」とあるのは「第 6 条第 3 項において準用する前 2 項」と読み替えるものとする。

（政令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める建築物等）

第 7 条 政令第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定により条例で定める建築物等は、前条第 1 項各号及び第 2 項に掲げる開発行為に係る予定建築物（開発区域内において予定される建築物をいう。）の要件に該当する建築物とする。

（委任）

第 8 条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成 16 年 4 月 1 日から施行する。

付 則（平成 17 年 6 月 27 日条例第 39 号）

（施行期日）

1 この条例は、平成 17 年 7 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この条例による改正前の第3条の規定により指定した土地の区域における開発行為については、なお従前の例による。

付 則（平成19年7月10日条例第36号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

付 則（平成20年6月27日条例第30号）

この条例は、平成20年7月1日から施行する。

付 則（令和2年3月30日条例第46号）

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

付 則（令和3年12月24日条例第66号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の日前になされた都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定による申請に係る許可の基準については、なお従前の例による。

付 則（令和5年3月27日条例第16号）

この条例は、令和5年4月1日から施行する。