

# 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施行規則

平成 16 年 3 月 26 日

水戸市規則第 17 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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「条例」という。)第 8 条の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

(小規模既存集落)

第 1 条の 2 条例第 2 条第 1 項第 4 号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 区域区分日において形成されていた集落であること。
- (2) 建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり、かつ、6 戸以上の住宅が連たんしている集落であること。

(開発行為を行うことができない土地の区域)

第 2 条 条例第 3 条第 1 項、第 4 条第 1 項又は第 6 条第 2 項の規則で定める土地の区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- (1) 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)第 25 条第 1 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定されている保安林
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- (3) 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区

(土地の区域の外周部における街区の要件)

第 3 条 条例第 3 条第 1 項第 1 号イの規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) その一辺以上が有効幅員 4 メートル以上の道路に接していること。
- (2) 建築物の敷地面積の合計がその街区の面積の 30 パーセント以上であること。

(図書の見学場所)

第 4 条 条例第 3 条第 2 項(条例第 4 条第 2 項及び第 6 条第 3 項の規定により読み替えて準用する場合を含む。)の規定による図書の閲覧の場所は、都市計画部都市計画課及び都市計画部建築指導課とする。

(指定区間の要件)

第 4 条の 2 条例第 4 条第 1 項の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 次のいずれにも該当する街区に接していること。
  - ア 条例第 3 条第 1 項第 1 号ア及びウに掲げる要件を満たしていること。
  - イ 本市の市街化区域又は条例第 3 条第 1 項の規定による指定をした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であること。
- (2) 本市の市街化区域若しくは条例第 3 条第 1 項の規定による指定をした区域内の有効幅員 5.5 メートル以上の道路と接続し、又は指定区間と接続している有効幅員 5.5

メートル以上の道路の区間であること。

(環境の保全上支障があると認められる事務所及び作業所)

第5条 条例第5条第1項第5号の規則で定める事務所及び作業所は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受ける営業の用に供するもの
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第3号(1)から(20)まで及び(る)項第1号(1)から(31)までに掲げる事業の用に供するもの
- (3) 建築基準法別表第2（ぬ）項第4号に掲げるもの
- (4) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの
- (5) 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの
- (6) 前各号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  
(予定建築物等の下水の排出等)

第6条 条例第5条第3項第4号本文の規定による下水の排出は、次の各号に掲げる下水の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 汚水 次に掲げる排水施設に適切に排出できること。

ア 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道又は同条第5号に規定する都市下水路

イ 水戸市農業集落排水処理施設条例（平成3年水戸市条例第6号）第3条第1号に規定する農業集落排水処理施設

ウ 水戸市法定外公共物管理条例（平成15年水戸市条例第44号）第2条第3号に規定する普通河川（水路及び排水路に限る。）

エ 水戸市都市下水路等管理条例（平成31年水戸市条例第5号）第2条第1項に規定する特定雨水排水施設

オ 道路の側溝

(2) 雨水 前号ア又はウからオまでに掲げる排水施設に適切に排出できること。

2 前項の場合において、汚水を同項第1号ア又はウからオまでに掲げる排水施設（公共下水道を除く。）に排出するときは、合併処理浄化槽を経由しなければならない。ただし、同号オに掲げる排水施設に排出する場合の汚水の量は、50人槽以下の規模の合併処理浄化槽で適切に処理できる量でなければならない。

3 条例第5条第3項第4号ただし書の規定による下水の処理は、次の各号に掲げる下水の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 汚水 合併処理浄化槽を経由し、土壌処理施設によりその敷地内で処理すること。

(2) 雨水 雨水浸透ますその他の浸透施設によりその敷地内で処理すること。

(遊休宅地における専用住宅の要件等)

第7条 条例第6条第1項第1号の規則で定める建築物は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 車庫、物置その他の附属建築物

(2) 10年以上継続して法に適合している建築物（当該建築物が除却されている場合にあ

つては、当該除却の日に10年以上継続して法に適合していた建築物)以外のもの  
2 条例第6条第1項第1号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 開発区域内に条例第3条第1項の規定による指定をした区域内的の土地を含まないこと。
  - (2) 土地の区画の変更がないこと。
  - (3) 土地の質の変更(建築基準法第43条第1項の規定に適合させるための必要最小限の変更を除く。)がないこと。
  - (4) 敷地を分割する場合にあっては、予定建築物の敷地内に当該建築物が存し、又は存していたこと。
  - (5) 予定建築物の敷地面積が250平方メートル以上であること。
  - (6) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。
- (既存集落内の自己用住宅の対象者等)

第8条 条例第6条第1項第2号の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 当該土地に係る区域区分日前において既存集落内の土地を所有していた親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。)から当該区域区分日以後に当該土地を取得した者(取得することが確実であると市長が認める者を含む。次号において同じ。)
- (2) 当該土地に係る区域区分日以後に既存集落内の土地を取得した者であつて、次のいずれかに該当する者
  - ア 当該区域区分日前に当該土地が存する町(市の区域内の町をいう。以下この号において同じ。)の区域又は当該区域に隣接する町の区域(以下「当該土地が存する町の区域等」という。)内に本籍又は住所を有していた者
  - イ アに該当する者の2親等内の血族又は1親等の姻族
  - ウ 当該土地が存する町の区域等内に10年以上住所を有していた者

2 条例第6条第1項第2号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 当該開発行為を行う者が通勤を要するものである場合にあっては、当該開発区域から勤務地までの所要時間が原則として2時間を超えないこと。
- (2) 予定建築物の敷地面積がおおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。
- (3) 予定建築物の延べ面積がおおむね200平方メートル以下であること。
- (4) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。

(小規模既存集落内の自己用住宅の対象者等)

第9条 条例第6条第1項第3号の規則で定める者は、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の2親等内の血族又は1親等の姻族とする。

2 条例第6条第1項第3号の規則で定める要件については、前条第2項(第1号を除く。)の規定を準用する。

(世帯分離のための自己用住宅の要件)

第 10 条 条例第 6 条第 1 項第 4 号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

(1) 当該開発行為を条例第 6 条第 1 項第 4 号に規定する敷地に隣接する土地において行う場合にあつては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該土地が当該開発行為を行う者、当該自己用住宅を現に所有する者又は当該自己用住宅を現に所有する者同一の世帯に現に属する者が所有している土地（取得することが確実であると市長が認める土地を含む。）であること。

イ 予定建築物の敷地面積がおおむね 200 平方メートル以上 500 平方メートル以下であること。

(2) 予定建築物の延べ面積がおおむね 200 平方メートル以下であること。

(3) 予定建築物の高さが 10 メートル以下であること。

（道路位置指定を受けた区域内の専用住宅の要件）

第 11 条 条例第 6 条第 1 項第 5 号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

(1) 位置の指定を受けた道路（当該指定後に道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 8 条第 1 項の規定による認定を受けた道路を含む。）と予定建築物の敷地の筆界（不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 123 条第 1 号に規定する筆界をいう。）が明らかであること。

(2) 予定建築物の敷地面積がおおむね 200 平方メートル以上であること。

(3) 予定建築物の高さが 10 メートル以下であること。

（大規模な工場施設等の要件）

第 12 条 条例第 6 条第 2 項の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

(1) 建築する施設は、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 次に掲げる施設の区分に応じ、それぞれ定める産業（日本標準産業分類（平成 25 年総務省告示第 405 号）により分類された産業をいう。）に分類されるものであること。

(ア) 工場施設 大分類 E－製造業又は大分類 N－生活関連サービス業、娯楽業のうち中分類 78－洗濯・理容・美容・浴場業（小分類 781 洗濯業に限る。）

(イ) 流通業務施設 大分類 H－運輸業、郵便業のうち、中分類 43－道路旅客運送業（小分類 432 一般乗用旅客自動車運送業及び小分類 439 その他の道路旅客運送業を除く。）、中分類 44－道路貨物運送業、中分類 47－倉庫業若しくは中分類 48－運輸に附帯するサービス業（小分類 484 こん包業に限る。）又は大分類 I－卸売業、小売業のうち、中分類 50－各種商品卸売業から中分類 55－その他の卸売業まで

(ウ) 研究開発施設 大分類 L－学術研究、専門・技術サービス業のうち中分類 71－学術・開発研究機関

イ 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられるものであること。

(2) 予定建築物の敷地の出入口が幅員 9 メートル以上の道路に接していること。

(3) 開発区域の面積が 50,000 平方メートル以上、かつ、予定建築物の敷地面積が 3,000 平方メートル以上であること。

(補則)

第13条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

付 則 (平成17年6月27日規則第51号)

この規則は、平成17年7月1日から施行する。

付 則 (平成20年6月27日規則第57号)

この規則は、平成20年7月1日から施行する。

付 則 (平成21年5月29日規則第31号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (平成27年7月1日規則第60号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (令和2年3月31日規則第109号)

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

付 則 (令和3年12月24日規則第99号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

付 則 (令和5年3月28日規則第17号)

この規則は、令和5年4月1日から施行する。