

法第34条第1号（公益上必要な建築物）の運用基準

(平成27年4月1日施行)

最終改正 令和8年1月1日施行

1 開発区域

- (1) 開発区域は、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域内の40戸以上の住宅が連たんしている集落内に存していること。
- (2) 開発区域は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。

2 申請者

申請者は、当該施設を自ら運営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

3 各施設の基準

- (1) 学校（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校又は公立の高等学校若しくは中等教育学校に限る。）
ア 小学校、中学校又は義務教育学校を新設する場合にあっては、水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 保育施設（家庭的保育事業所、小規模保育事業所、事業所内保育事業所又は乳児等通園支援事業所に限る。）
ア 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、児童福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。
イ 自己用住宅（法に適合していないものを除く。）の一部を家庭的保育事業所へ変更する場合にあっては、当該事業所が自己の業務の用に供するものであること。
- (3) 社会福祉施設（別表に掲げる施設に限る。）
ア 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、社会福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。
イ 訪問系サービス又は相談系サービスの事業所を併設する場合にあっては、当該事業所部分が著しく小さく、別表に掲げる施設に付随するものであること。
- (4) 医療施設（診療所又は助産所に限る。）
ア 医師若しくは歯科医師又は助産師が居住する住宅を併設する場合にあっては、診療所又は助産所と同一棟であること。

4 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準を満たしている場合は、この限りでない。

5 複合施設

2以上の公益上必要な建築物の複合施設（2以上の施設を一の建築物とする施設をいう。）は、各施設の基準を満たしている場合に限り、本基準で取り扱うものとする。

別表

施 設	根拠法
障害児通所支援事業所（児童発達支援又は放課後等デイサービスに限る。）、放課後児童健全育成事業所、保育所	児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）
老人デイサービス事業所、老人短期入所事業所、小規模多機能型居宅介護事業所、認知症対応型老人共同生活援助事業所、複合型サービス福祉事業所、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、特別養護老人ホーム	老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
障害福祉サービス事業所（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援又は共同生活援助に限る。）、障害者支援施設、地域活動支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）

※入所系施設は、定員 30 人未満に限る。