

## 水戸市開発審査会付議基準

判断基準  
提案基準  
包括承認基準

水戸市開発審査会付議基準	3
判 断 基 準	5
提 案 基 準	7
包 括 承 認 基 準	20

## **水戸市開発審査会付議基準**

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令（以下「政令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定に基づき、市長が水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）へ付議する基準を次のとおり定める。

### **(適用の範囲)**

- 第 1 この基準は、申請に係る開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設（以下「建築物等の建築等」という。）を市街化調整区域内で行うことが必要かつやむを得ないと認められる場合に限り適用する。
- 2 前項の規定は、申請地における手続違反の有無、申請に係る開発行為又は建築物等の建築等の妥当性等を総合的に勘案して判断するものとする。

### **(運用原則)**

- 第 2 予定建築物等の用途は、茨城県及び水戸市の土地利用計画等に支障をきたすものであってはならない。

### **(付議基準)**

- 第 3 法第 34 条第 14 号及び政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの適正な判断を行うため、別に「判断基準」を定める。

- 2 審査会へ付議するため、別に「提案基準」及び「包括承認基準」を定める。

### **付 則**

この基準は、平成 13 年 4 月 9 日から施行する。

（平成 13 年 4 月 9 日開催・第 1 回水戸市開発審査会議了）

### **付 則**

この基準は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 14 年 8 月 8 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 15 年 2 月 19 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 16 年 2 月 1 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 16 年 7 月 21 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 17 年 2 月 1 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

### **付 則**

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 24 年 3 月 15 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 25 年 8 月 2 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 27 年 9 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、令和 4 年 6 月 1 日から施行する。

付 則

この基準は、令和 8 年 1 月 1 日から施行する。

## **判断基準**

審査会付議基準第3－1に基づき、法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの適正な判断を行うための基準を次のとおり定める。

### (市街化の促進性)

第1 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次の各号の要件を満たすものをいう。

- (1) 予定建築物等が立地することにより、申請地周辺に新たな公共投資を誘発するおそれがないこと。
- (2) 予定建築物等が立地することにより、申請地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化をもたらすおそれがないこと。

2 前項の規定は、申請地周辺の市街化状況、申請地の現況、申請地の土地利用計画等に関する水戸市の意向、既存建築物との関連性、予定建築物等の位置、用途及び規模等について総合的に勘案して判断するものとする。

### (市街化区域開発の困難性又は不適当性)

第2 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内において行なうことが困難又は著しく不適当」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 予定建築物等の用途、規模等からみて市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当である場合
- (2) 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（以下「区域区分日」という。）前から土地を所有している等との理由で新たに市街化区域内に土地を取得することが困難又は著しく不適当である場合
- (3) 日常生活、経済活動の態様等から判断し、申請地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当である場合

2 前項の規定は、生活圏、経済圏、予定建築物等の周辺環境への影響、土地保有状況等を総合的に勘案して判断するものとする。

### (除外区域)

第3 申請地には、原則として次に掲げる区域を含まないこと。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園
- (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) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定されている災害危険区域
- (4) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定されている地すべり防止区域
- (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により指定されている土砂災害特別警戒区域

- (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の規定により指定されている浸水被害防止区域
- (7) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定されている急傾斜地崩壊危険区域
- (8) 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
- (9) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条第 1 項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地で保全を必要とする区域
- (10) その他市長が必要と認める区域

## **提案基準**

審査会付議基準第3－2に基づき、市街化調整区域に係る開発行為又は建築物等の建築等について審査会に付議するための基準を次のとおり定める。

なお、この基準に基づき審査会の議を経た後に、当該開発行為又は建築物等の建築等の内容に変更が生じた場合の手続は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 当初の付議に係る提案基準に適合し、かつ、予定建築物等の用途及び敷地形状の変更がない場合にあっては、審査会への付議を省略できるものとする。
- (2) 当初の付議に係る提案基準に適合せず、又は予定建築物等の用途若しくは敷地形状の変更がある場合にあっては、再度審査会への付議を要するものとする。ただし、変更の内容が軽微であって、立地判断に影響を及ぼさないと市長が認めるときは、後日審査会に報告することにより、審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

提案基準1 有料老人ホームの取扱いについて

提案基準2 社寺仏閣及び納骨堂の取扱いについて

提案基準3 土地区画整理事業の施行による建築物の移転の取扱いについて

提案基準4 廃棄物処理施設等の取扱いについて

提案基準5 医療・社会福祉施設職員の福利厚生施設の取扱いについて

提案基準6 既存建築物の用途変更の取扱いについて

提案基準7 既存工場施設等の敷地拡張の取扱いについて

提案基準8 地域振興に資する工場施設等の取扱いについて

提案基準9 その他特に定めのないものの取扱いについて

## **提案基準 1 有料老人ホームの取扱いについて**

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 3 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を含む。)であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)第 8 条第 11 項に規定する特定施設入居者生活介護に係る同法第 41 条第 1 項の指定又は同法第 8 条第 21 項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護に係る同法第 42 条の 2 第 1 項の指定を受ける見込みであること。
- (2) 設置及び運営が「水戸市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- (3) 福祉部局及び住宅部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるものであること。
- (4) 当該施設に係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。

(立地)

第 2 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 市街化調整区域内に現に立地している病院、特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連係しつつ立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域内に立地することが困難又は不適当なものであること。
- (2) 福祉施策等の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであること。

## **提案基準2　社寺仏閣及び納骨堂の取扱いについて**

(平成13年4月9日施行)

最終改正 平成27年9月1日施行

(適用の範囲)

第1 申請地を含む市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であって、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物
- (2) 宗教法人法(昭和26年法律第126号)第4条第2項に規定する宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等の建築物（宿泊施設及び休憩施設並びに全国の信者を対象とする総本山的施設を除く。）

(立地)

第2 第1(2)に該当する建築物は、申請地を含む市街化調整区域内における信者（50世帯以上とする。）の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的な事情が存するものであること。

### **提案基準3 土地区画整理事業の施行による建築物の移転の取扱いについて**

(平成13年4月9日施行)

最終改正 令和4年6月1日施行

#### (適用の範囲)

第1 土地区画整理事業法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行により、当該施行区域内の建築物を移転する場合であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 当該施行区域は、水戸市又は水戸市に隣接する市町村の区域内であること。
- (2) 当該施行区域内に残ることが不適当又は区域外に移転することがやむを得ないと認められるものであること。
- (3) 申請地は、当該事業の施行者が代替地として斡旋したものであること。

#### (予定建築物の用途)

第2 予定建築物は、従前の建築物と同一用途であること。

#### (予定建築物の規模等)

第3 予定建築物の延べ面積は、従前の建築物の延べ面積と同程度（最大1.5倍以下）とすること。ただし、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅（以下「自己用住宅」という。自己の居住及び業務の用に供する建築物の住宅部分を含む。）は、200平方メートル以下とすることができる。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、従前の建築物の高さが10メートルを超えていた場合は、従前の建築物の高さを限度とすることができる。

#### (申請地の面積)

第4 申請地の面積は、従前の建築物の敷地面積と同程度（最大1.5倍以下）とすること。ただし、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）の場合は、500平方メートル以下とすることができる。

#### **提案基準 4 廃棄物処理施設等の取扱いについて**

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 3 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 次の各号のいずれかに該当する施設に適用する。

- (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号。以下「廃棄物処理法」という。) 第 14 条第 1 項の産業廃棄物収集運搬業の用に供する積替保管施設(茨城県廃棄物の処理の適正化に関する条例(平成 19 年茨城県条例第 17 号。以下「県廃棄物適正化条例」という。) 第 12 条第 1 項に規定する指定処理施設等を含む。次号及び第 3 号において同じ。)
- (2) 廃棄物処理法第 14 条第 6 項の産業廃棄物処分業の用に供する中間処理施設
- (3) 廃棄物処理法第 15 条第 1 項の産業廃棄物の最終処分場に付属する管理施設
- (4) 廃棄物処理法第 8 条第 1 項の一般廃棄物の最終処分場に付属する管理施設
- (5) 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成 14 年法律第 87 号。以下「自動車リサイクル法」という。) 第 2 条第 14 項に規定する破碎業の施設

(立地)

第 2 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 廃棄物部局との事前協議を了し、廃棄物処理法若しくは県廃棄物適正化条例に基づく設置の許可又は自動車リサイクル法第 67 条第 1 項の破碎業の許可を受ける見込みであること。
- (3) 積替保管施設、中間処理施設又は破碎業の施設(以下「中間処理施設等」という。)にあっては、周辺に住宅、学校、病院等が存しないこと。ただし、建築基準法第 51 条ただし書の許可を受け、又は周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

(申請地等)

第 3 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 中間処理施設等にあっては、有効幅員 6 メートル以上の国道、県道又は市道に接していること。
- (2) 管理施設にあっては、廃棄物部局との事前協議を了した区域内であること。

2 中間処理施設等にあっては、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ていること。

3 中間処理施設等にあっては、敷地の外周に幅 5 メートル以上の緑地帯を、緑地帯の内周に防護壁をそれぞれ設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

(予定建築物の規模)

第 4 管理施設にあっては、予定建築物の延べ面積は 200 平方メートル以下とすること。

(申請地の面積)

第5 管理施設にあっては、申請地の面積は500平方メートル以下とすること。

## **提案基準 5 医療・社会福祉施設職員の福利厚生施設の取扱いについて**

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 市街化調整区域内に現に立地している医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院又は社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「医療・社会福祉施設」という。）の開設者が職員の福利厚生を目的として自ら設置する施設であって、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

(1) 次に掲げる病院の看護師宿舎

- ア 初期救急医療機関
- イ 第二次救急医療機関
- ウ 第三次救急医療機関

(2) (1)に掲げる病院又は社会福祉事業の用に供する施設の事業所内保育施設

(申請地)

第 2 申請地は、医療・社会福祉施設の敷地内であること。ただし、敷地内に設置することが困難な場合は、その隣接地とすることができます。

(予定建築物の用途等)

第 3 予定建築物は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 看護師宿舎は、第 1 (1)に掲げる病院に勤務する看護師が居住する寄宿舎又は共同住宅であって、入居定員は当該病院に必要な看護師の 2 分の 1 以下であること。
- (2) 看護師宿舎は、一室当たりの床面積を概ね 30 平方メートル以下（総室数の 2 割程度は 45 平方メートル以下とすることができる。）とし、談話室等の共有スペースを設置すること。
- (3) 事業所内保育施設は、医療・社会福祉施設の職員が養育する乳幼児を対象とした施設として適正な規模であること。

## 提案基準 6 既存建築物の用途変更の取扱いについて

(平成 18 年 7 月 1 日施行)

最終改正 令和 3 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 10 年以上適法に使用されている建築物について、敷地の拡張を伴わずに用途を変更する場合に適用する。

(必要性)

第 2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得した者が新たな事業を行うために用途を変更する場合
- (2) 現に事業を営む者が、経営状況の悪化により当該事業の継続が困難となったために用途を変更する場合
- (3) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合

(対象)

第 3 用途の変更は、次の各号のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 別表の同一欄内に掲げる用途へ変更する場合
  - (2) 別表の C 欄に掲げる用途から B 欄に掲げる用途へ変更する場合
- (立地)

第 4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
  - (2) セレモニーホール又は別表の C 欄に掲げる用途（マージャン屋を除く。）へ変更する場合にあっては、周辺の居住者から同意を得ていること。
- (申請地等)

第 5 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 次表に掲げる道路に接していること。

予定建築物の用途	予定建築物の延べ面積	
	1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 以上
飲食店、物販店、自動車販売店、セレモニーホール、結婚式場、ぱちんこ屋、流通業務施設、倉庫	有効幅員 6 m 以上の国道、県道又は市道	道路幅員 9 m 以上の国道、県道又は市道
上記以外のもの	建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路	

- (2) 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

- 2 セレモニーホールへ変更する場合にあっては、敷地の外周に幅 2 メートル以上の植栽帯を設置すること。
- 3 工場へ変更する場合にあっては、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ていること。
- 4 工場へ変更する場合にあっては、敷地の外周に幅 3 メートル以上の緑地帯を設置する

こと。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

(予定建築物の規模等)

第6 増改築を伴う場合にあっては、予定建築物の規模は既存建築物の延べ面積の1.5倍又は建蔽率50パーセントかつ容積率100パーセントの範囲内であること。ただし、別表のB欄又はC欄に掲げる用途へ変更する場合は、延べ面積3,000平方メートルを超えないこと。

2 増改築を伴う場合にあっては、予定建築物の高さは10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

(申請地の面積)

第7 申請地の面積は、0.1ヘクタールを超え、5ヘクタール未満であること。

別表

欄	建築物の用途	備 考
A	共同住宅、寄宿舎	
B	飲食店 <sup>※1</sup> 、物販店、事務所、 自動車販売店 <sup>※2</sup> 、セレモニーホール、 結婚式場	※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を除く。 ※2 自動車点検のための作業所を設ける場合の床面積は150m <sup>2</sup> 以下とする。
C	ぱちんこ屋、劇場、ダンスホール、 ゲームセンター、カラオケボックス、 ボーリング場、マージャン屋	
D	工場、流通業務施設、倉庫、研究所、 事務所	

## **提案基準7 既存工場施設等の敷地拡張の取扱いについて**

(平成18年7月1日施行)

最終改正 令和3年4月1日施行

### **(適用の範囲)**

第1 市街化調整区域内の工場施設、流通業務施設又は研究開発施設（法に適合していないものを除く。以下「既存工場施設等」という。）について、用途の変更を伴わずに敷地を拡張する場合（従前の許可を受けたときから拡張の計画性を有すると認められる場合を除く。）に適用する。

### **(必要性)**

第2 次の各号のいずれかの理由に該当し、かつ、現在の敷地が狭隘であるため拡張せざるを得ないと認められる場合であること。

(1) 公害防止、防災、防火、労働安全衛生、福利厚生等の観点から、質的改善が必要である場合

(2) 施設の老朽化、技術革新等に伴い、質的改善が必要である場合

(3) 経営環境の変化に対応するため、施設の拡充が必要である場合

### **(立地)**

第3 当該施設の立地については、水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

### **(申請地等)**

第4 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 既存工場施設等の敷地の隣接地であって、既存工場施設等の敷地と一体的に利用されるものであること。

(2) 流通業務施設にあっては、道路幅員9メートル（予定建築物の延べ面積が1,000平方メートル未満の場合にあっては、有効幅員6メートル）以上の国道、県道又は市道に接していること。

2 工場施設にあっては、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ていること。

3 工場施設にあっては、敷地の外周に幅3メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

### **(予定建築物の規模等)**

第5 予定建築物の規模は、既存建築物の延べ面積の1.5倍又は建蔽率50パーセントから容積率100パーセントの範囲内であること。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

### **(申請地の面積)**

第6 拡張後の敷地面積は、既存工場施設等の敷地面積の3倍以下とし、かつ、5ヘクタール未満とすること。

## 提案基準8 地域振興に資する工場施設等の取扱いについて

(令和3年4月1日施行)

最終改正 令和8年1月1日施行

### (適用の範囲)

第1 地域振興に資する工場施設、流通業務施設又は研究開発施設であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 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（令和5年総務省告示第256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
- (2) 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。

### (立地)

第2 当該施設の立地については、水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

### (申請地等)

第3 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (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。）のインターチェンジから半径3キロメートルの範囲内であること。
- (2) 道路幅員9メートル以上の国道、県道又は市道に接していること。
- (3) 次に掲げる区域を含まないこと。
- ア 法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の規定により指定されている土砂災害警戒区域
- ウ 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うち、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域

2 工場施設にあっては、敷地の外周に幅3メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

### (予定建築物の高さ)

第4 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限

りでない。

(申請地の面積)

第5 申請地の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満とすること。

## **提案基準9　その他特に定めのないものの取扱いについて**

(平成13年4月9日施行)

最終改正 令和3年4月1日施行

(適用の範囲)

第1 提案基準1ないし8及び包括承認基準のいずれにも該当しない事案にあって、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為又は建築物等の建築等について、予定建築物等の位置、用途、規模等を総合的に検討し、特に市長がやむを得ないと認めたものに適用する。

## **包括承認基準**

審査会付議基準第3－2に基づき、市街化調整区域に係る開発行為又は建築物等の建築等のうち、あらかじめ市長が許可して差し支えない定型的なものの基準を次のとおり定める。

なお、市長がこの基準に基づき許可をしたもの（市長がこの基準に準ずると認めて許可をしたものと含む。）については、後日審査会に報告することにより、審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

- 包括承認基準1 指定既存集落内の自己用住宅の取扱いについて
- 包括承認基準2 指定既存集落内の小規模な工場等の取扱いについて
- 包括承認基準3 収用対象事業の施行による建築物の移転（公共移転）の取扱いについて
- 包括承認基準4 既設団地内の住宅の取扱いについて
- 包括承認基準5 自己用住宅の敷地拡張の取扱いについて
- 包括承認基準6 自己用住宅への用途変更の取扱いについて
- 包括承認基準7 既存建築物の使用者の変更の取扱いについて
- 包括承認基準8 小規模作業所等の取扱いについて
- 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
- 包括承認基準10 大規模な流通業務施設の取扱いについて
- 包括承認基準11 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設の付属建築物の取扱いについて
- 包括承認基準12 介護老人保健施設の取扱いについて
- 包括承認基準13 学校の取扱いについて
- 包括承認基準14 医療施設の取扱いについて
- 包括承認基準15 社会福祉施設等の取扱いについて
- 包括承認基準16 調剤薬局の取扱いについて
- 包括承認基準17 公益上必要な建築物等の複合施設の取扱いについて
- 包括承認基準18 既存宅地における自己用住宅の取扱いについて

## 包括承認基準 1 指定既存集落内の自己用住宅の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な集落であって、あらかじめ市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）内の自己用住宅に適用する。

(申請者)

第 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 区域区分日前に当該指定既存集落内に住所を有していた者又はその者の 2 親等内の血族若しくは 1 親等の姻族
- (2) 土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条に掲げる事業（以下「収用対象事業」という。）の施行による建築物の移転等により、区域区分日以後に当該指定既存集落内に住所を有することとなった者

(必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合
- (3) 現住居が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合
- (6) 単身者が両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居し、又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯を構成する必要がある場合
- (7) 子が独立した世帯を構成するため、現住居を子に贈与する場合
- (8) 現住居の存する土地が借地であって、改築が不可能である場合
- (9) 現住居の存する土地が急傾斜地、がけ等の危険地帯にある場合
- (10) 現住居の存する土地が日照不良、湿地、進入路狭あい等であって、環境を改善することが物理的に不可能である場合

(申請地)

第 4 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 3 ヘクタールの区域に 24 戸以上の住宅が存する区域内であること。
- (2) 申請者の勤務地に通勤可能な区域内に存していること。
- (3) 申請者が所有している土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）であること。

(予定建築物の規模等)

第 5 予定建築物の延べ面積は、概ね 200 平方メートル以下とすること。

2 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 6 申請地の面積は、概ね 200 平方メートル以上 500 平方メートル以下とすること。

## 包括承認基準 2 指定既存集落内の小規模な工場等の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 指定既存集落内の自己の業務の用に供する小規模な工場、事務所、店舗等（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を除く。）に適用する。

(申請者)

第 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 区域区分日前に当該指定既存集落内に住所を有していた者又はその者の 2 親等内の血族若しくは 1 親等の姻族
- (2) 収用対象事業の施行による建築物の移転等により、区域区分日以後に当該指定既存集落内に住所を有することとなった者

(必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 退職等により自己の生計を維持するため新規に事業を営む場合
- (2) その他市長がやむを得ないと認めた場合

(申請地)

第 4 申請地は、3 ヘクタールの区域に 24 戸以上の住宅が存する区域内であること。

(予定建築物の用途等)

第 5 予定建築物は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等の発生のおそれがある施設については、十分な環境保全対策が講じられていること。

(予定建築物の規模)

第 6 予定建築物の延べ面積は、概ね 500 平方メートル以下とすること。

(申請地の面積)

第 7 申請地の面積は、1,000 平方メートル未満とすること。

### 指定既存集落

- 1 水戸市飯富町
  - 2 水戸市青柳町及び柳河町（河川改修予定区域を含まない。）
  - 3 水戸市杉崎町、中原町及び有賀町
- ※農用地区域は、指定既存集落に含まれない。

### **包括承認基準 3 収用対象事業の施行による建築物の移転（公共移転）の取扱いについて**

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

#### **(適用の範囲)**

第 1 収用対象事業の施行により、当該施行区域内の建築物を移転する場合であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 収用対象事業の施行区域（以下「起業地」という。）は、水戸・勝田都市計画区域又は水戸市に隣接する市町村の区域内であって、収用対象事業の施行者（以下「起業者」という。）と市長との間で事前協議が調ったものであること。
- (2) 当該開発行為又は建築物の建築（以下「開発行為等」という。）の許可に係る申請は、収用対象事業に係る補償契約の締結日から 1 年（やむを得ないと認められる場合は 2 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、自然的・社会的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内であること。

なお、起業地が水戸市の区域外である場合は、申請者、申請地の所有者及び起業者の三者間で売買契約を締結したものであること。

#### **(予定建築物の用途)**

第 3 予定建築物は、従前の建築物と同一用途であること。

#### **(予定建築物の規模等)**

第 4 予定建築物の延べ面積は、従前の建築物の延べ面積と同程度（最大 1.5 倍以下）とすること。ただし、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物の住宅部分を含む。）の場合は、200 平方メートル以下とすることができる。

2 予定建築物の高さは、10 メートル以下とすること。ただし、従前の建築物の高さが 10 メートルを超えていた場合は、従前の建築物の高さを限度とすることができる。

#### **(申請地の面積)**

第 5 申請地の面積は、従前の建築物の敷地面積と同程度（最大 1.5 倍以下）とすること。

ただし、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）の場合は、500 平方メートル以下とすることができる。

#### 包括承認基準 4 既設団地内の住宅の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 審査会によって指定された既設団地内の一戸建専用住宅に適用する。

(予定建築物の高さ)

第 2 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 3 申請地の面積は、概ね 200 平方メートル以上とすること。

#### 既設団地

事業主	開発区域	団地名	受譲年月日	区画数 (面積)
茨城交通(株)	水戸市大場町	涸沼台団地	S46. 3～S46. 10	106 (34, 829 m <sup>2</sup> )
興民不動産	水戸市青柳町字池上	青柳苑	S41 頃	131

※既設団地とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- 1 団地造成の完了後市街化調整区域に編入された団地又は造成中に市街化調整区域に編入され、引き続き区域区分日から概ね 5 年以内に完了した団地
- 2 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て造成された団地、茨城県宅地開発事業の適正化に関する条例により造成された団地等で都市計画法に定める基準と同程度の造成が行われている団地

## **包括承認基準 5　自己用住宅の敷地拡張の取扱いについて**

(平成 16 年 2 月 1 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1　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。）の敷地を拡張する場合に適用する。

(必要性)

第 2　次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 自己用住宅又は車庫、物置その他の付属建築物の建築を計画するに当たり、敷地が狭小又は駐車スペースの確保が困難である場合
- (2) その他市長がやむを得ないと認めた場合

(申請地)

第 3　申請地のうち拡張する敷地は、従前の敷地に隣接し、かつ、申請者又は申請者と同居している親族が所有している土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）であること。

(申請地の面積)

第 4　拡張後の敷地面積は、概ね 500 平方メートル以下とすること。

## 包括承認基準 6　自己用住宅への用途変更の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

### (適用の範囲)

第 1 次の各号のいずれかに該当する建築物の使用者等を変更し、自己用住宅とする場合に適用する。

(1) 使用者を限定した属人性がある許可を受けて建築された住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）

(2) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものとして建築された農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

### (必要性)

第 2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 当該建築物が 5 年以上適法に使用され、かつ、当該許可を受けた者又は農林漁業を営む者が家庭の事情等により転居等の必要がある場合

(2) 当該許可を受けた者又は農林漁業を営む者の死亡、長期療養を要する疾病、通勤が不可能と認められる勤務地への転勤等の真にやむを得ないと認められる事情がある場合

(3) 生計維持者の破産等により、当該建築物が競売に付された場合

(4) 当該建築物が建築後 15 年以上経過し、かつ、申請者が現在まで引き続き 5 年以上居住しているものであって、維持管理上支障があると認められる場合。ただし、第 1 (1) に該当する住宅の場合は、平成 2 年 9 月 30 日（自己の居住及び業務の用に供する建築物の場合は平成 7 年 9 月 30 日）以前の許可に限るものとする。

### (申請地)

第 3 申請地は、申請者が所有している土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）であること。

### (申請地の面積)

第 4 申請地の面積は、概ね 200 平方メートル以上 500 平方メートル以下とすること。ただし、従前の建築物の敷地面積が 500 平方メートルを超えている場合は、この限りでない。

## 包括承認基準 7 既存建築物の使用者の変更の取扱いについて

(平成 31 年 4 月 1 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 使用者を限定した属性がある許可を受けて 10 年以上適法に使用されている建築物（自己用住宅を除く。）について、敷地の拡張を伴わずに使用者のみを変更する場合に適用する。

(必要性)

第 2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得した者へ使用者を変更する場合

(2) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合

(申請地)

第 3 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

(予定建築物の規模等)

第 4 増改築を伴う場合にあっては、予定建築物の規模は次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 既存建築物の延べ面積の 1.5 倍又は建蔽率 50 パーセントかつ容積率 100 パーセントの範囲内であること。

(2) 従前の許可時の基準に適合するものであること。

2 増改築を伴う場合にあっては、予定建築物の高さは 10 メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

(申請地の面積)

第 5 申請地の面積は、5 ヘクタール未満であること。

## 包括承認基準 8 小規模作業所等の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

### (適用の範囲)

第 1 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つて、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集落（以下「既存集落」という。）内の次の各号のいずれかに該当する小規模な施設（自己の業務の用に供するものに限る。）に適用する。

- (1) 大工、内装工事業、電気工事業、各種室内工業等の用に供する作業所
- (2) 事務所（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を除く。）

2 前項の規定にかかわらず、申請者が現に居住している住宅（以下「現住居」という。）の敷地内又はその隣接地である場合は、既存集落内に限らないものとする。この場合において、第 2 中「当該既存集落内」とあるのは「現住居」と読み替えるものとする。

### (申請者)

第 2 申請者は、区域区分日前に当該既存集落内に住所を有していた者又はその者の 2 親等内の血族若しくは 1 親等の姻族であること。

### (必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 現に業に従事している者が新たに独立して事業を営む場合
- (2) 事業の継続のために必要である場合
- (3) その他市長がやむを得ないと認めた場合

### (申請地)

第 4 申請地は、次の各号のいずれか（事務所にあっては、第 3 号）に該当するものであること。

- (1) 申請者が区域区分日前から所有している土地
- (2) 申請者の 2 親等内の血族又は 1 親等の姻族が区域区分日前から所有している土地
- (3) 現住居の敷地内又はその隣接地

### (予定建築物の用途等)

第 5 予定建築物は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等の発生のおそれがある施設については、十分な環境保全対策が講じられていること。

### (予定建築物の規模)

第 6 予定建築物の延べ面積は、概ね 200 平方メートル（事務所にあっては、概ね 100 平方メートル）以下とすること。

### (申請地の面積)

第 7 申請地の面積は、1,000 平方メートル未満とすること。ただし、現住居の敷地内である場合は、この限りでない。

## 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こと。

- ア 建築基準法別表第2(い)項第1号に規定する建築物
- イ 建築基準法別表第2(い)項第2号に規定する建築物
- ウ 建築基準法別表第2(い)項第3号に規定する建築物
- エ 建築基準法別表第2(ろ)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っては、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。
- (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っては、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 10 大規模な流通業務施設の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 8 年 1 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 次の各号のいずれかに該当する大規模な流通業務施設に適用する。

- (1) 物資の流通の効率化に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 7 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 4 条第 3 号に規定する特定流通業務施設
- (2) 4 車線以上の国道、県道若しくは市道の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジから半径 1 キロメートルの範囲内であって、あらかじめ市長が指定した区域（以下「指定路線区域」という。）内の大規模な流通業務施設

(申請者)

第 2 申請者は、当該施設を自ら経営することである。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経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。  
(立地)

第 3 当該施設の立地については、水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

(申請地)

第 4 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 特定流通業務施設にあっては、次の要件を満たすものとする。
  - ア 高速自動車国道等のインターチェンジから半径 5 キロメートルの範囲内であること。
  - イ 道路幅員 9 メートル以上の国道、県道又は市道に接し、かつ、申請地から当該インターチェンジに接続するまでの区間の道路幅員が 9 メートル以上であること。
- (2) 指定路線区域内の大規模な流通業務施設にあっては、次の要件を満たすものとする。
  - ア 4 車線以上の国道、県道又は市道の沿道にあっては、当該道路に接していること。ただし、河川、水路等を跨いで当該道路に接している場合は、この限りでない。
  - イ 高速自動車国道等のインターチェンジから半径 1 キロメートルの範囲内にあっては、道路幅員 9 メートル以上の国道、県道又は市道に接し、かつ、申請地から当該インターチェンジに接続するまでの区間の道路幅員が 9 メートル以上であること。

(予定建築物の用途等)

第 5 予定建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送を行うものを除く。）の用に供する施設
  - (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫
- 2 指定路線区域内の大規模な流通業務施設にあっては、地方運輸局長等が積載重量 5 トン以上の大型自動車が概ね 1 日平均延べ 20 回以上発着すると認めたものであること。  
(予定建築物の高さ)

第6 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

(申請地の面積)

第7 申請地の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満とすること。

### 指定路線区域

1 インターチェンジ周辺に係るもの

インターチェンジ名	指定区域
常磐自動車道 水戸	インターチェンジから1km以内の区域
常磐自動車道 水戸北スマート	インターチェンジから1km以内の区域
東水戸道路 水戸南	インターチェンジから1km以内の区域
東水戸道路 水戸・大洗	インターチェンジから1km以内の区域
北関東自動車道 茨城町東	インターチェンジから1km以内の区域
北関東自動車道 茨城町西	インターチェンジから1km以内の区域

※1 上記指定区域内のうち、前面道路の幅員が9メートル以上の区域が該当する。

2 市街化区域及び農用地区域は、指定路線区域に含まれない。

2 4車線以上の道路に係るもの

路線名	延長	始点	終点
国道6号	4.8km	茨城町行政界	酒門町六差路
国道50号	1.5km	市道上中妻76号線との 交差部（双葉台団地入口）	市道加倉井木葉下線 との交差部

※市街化区域及び農用地区域は、指定路線区域に含まれない。

**包括承認基準 11 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設の付属建築物の取扱いについて**

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 第二種特定工作物に該当しない 0.1 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は 0.1 ヘクタール以上のキャンプ場若しくはスキー場の付属建築物に適用する。

(予定建築物の規模等)

第 2 予定建築物の規模は、当該施設の利用上又は管理上必要とされる最小限の範囲であること。

2 予定建築物には、クラブハウス、管理事務所、休憩施設等を含むほか、キャンプ場についてはバンガローを含むものとする。

## 包括承認基準 12 介護老人保健施設の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設(社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に掲げる事業の用に供するものを除く。) であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (2) 介護保険法第 94 条第 1 項の開設許可を受ける見込みであること。

(申請者)

第 2 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。

(立地)

第 3 当該施設の立地については、協力病院が近隣に所在する場合等、立地させることができないと認められるものであること。

## 包括承認基準 13 学校の取扱いについて

(平成 19 年 11 月 30 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。）に適用する。

(申請者)

第 2 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。

(必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、立地させることがやむを得ないと認められる場合

(2) 地域の教育環境の向上に寄与するとして、市長が必要と認めた場合

(立地)

第 4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

(2) 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、文教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。

(申請地)

第 5 申請地は、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。

(予定建築物の高さ)

第 6 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)の基準を満たす場合は、この限りでない。

## 包括承認基準 14 医療施設の取扱いについて

(平成 19 年 11 月 30 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

### (適用の範囲)

第 1 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所に適用する。

### (申請者)

第 2 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。

### (必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が病床不足地域に移転する場合
- (4) 地域の医療環境の向上に寄与するとして、市長が必要と認めた場合

### (立地)

第 4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 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、地域医療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。

### (申請地)

第 5 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 診療所又は助産所は、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) 病院は、有効幅員 6 メートル（200 床以上の場合は道路幅員 9 メートル）以上の国道、県道又は市道に接していること。
- (3) 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 6 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)の基準を満たす場合は、この限りでない。

## 包括承認基準 15　社会福祉施設等の取扱いについて

(平成 19 年 11 月 30 日施行)

最終改正 令和 8 年 1 月 1 日施行

### (適用の範囲)

第 1 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設等」という。）に適用する。

### (申請者)

第 2 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。

### (必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 近隣に関係する医療施設又は社会福祉施設等が存し、これらの施設と当該施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連係しつつ立地又は運用する必要がある場合
- (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合
- (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域の周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- (4) 地域の児童福祉、社会福祉又は更生保護の向上に寄与するとして、市長が必要と認めた場合

### (立地)

第 4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 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、社会福祉施策又は更生保護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附されていること。

### (申請地)

第 5 申請地は、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。

### (予定建築物の高さ)

第 6 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)の基準を満たす場合は、この限りでない。

## 包括承認基準 16 調剤薬局の取扱いについて

(平成 25 年 8 月 2 日施行)

最終改正 平成 31 年 4 月 1 日施行

### (適用の範囲)

第 1 市街化調整区域内に現に立地している医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院又は同条第 2 項に規定する診療所の来訪者の利便性向上を目的として立地する、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和 35 年法律第 145 号）第 2 条第 12 項に規定する薬局（以下「調剤薬局」という。）に適用する。

### (申請者)

第 2 申請者は、調剤薬局を自ら経営する者であること。ただし、建築物の賃借契約等に基づき、継続的かつ適正に経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。

### (申請地)

第 3 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 病院又は診療所の敷地との間隔が 70 メートル未満であること。
- (2) 建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に 6 メートル以上接していること。
- (3) 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

### (申請地の面積)

第 4 申請地の面積は、1,000 平方メートル未満とすること。

### (予定建築物の用途)

第 5 予定建築物は、共同建て又は長屋建てでないこと。

### (予定建築物の規模等)

第 6 予定建築物の階数は 2 階建て以下、かつ、高さは 10 メートル以下とすること。

2 予定建築物の延べ面積は、200 平方メートル以下とすること。ただし、次に掲げる要件を満たす場合は、この限りでない。

- (1) 業務の用に供する部分（店舗、事務室及び調剤室）の床面積が 200 平方メートル以下であること。
- (2) 管理上必要と認められる部分（休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所及び倉庫）の床面積が業務の用に供する部分の床面積の 2 分の 1 以下であること。

## **包括承認基準 17 公益上必要な建築物等の複合施設の取扱いについて**

(平成 29 年 4 月 1 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 次の各号に掲げる基準に該当する 2 以上の施設を一の建築物とする施設に適用する。

- (1) 包括承認基準 12
- (2) 包括承認基準 13
- (3) 包括承認基準 14
- (4) 包括承認基準 15

(申請者等)

第 2 申請者、必要性、立地、申請地及び予定建築物の高さについては、第 1 各号に掲げる基準のうち、該当するそれぞれの基準に定める要件に適合すること。

## **包括承認基準 18 既存宅地における自己用住宅の取扱いについて**

(令和 2 年 4 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 区域区分日から現在まで引き続き宅地として利用され、かつ、次の各号のいずれかに該当する土地における自己用住宅に適用する。

- (1) 不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 119 条第 1 項の規定による登記事項証明書の地目が区域区分日に既に宅地である土地（登記の日付が昭和 50 年 3 月 31 日以前のものに限る。）
- (2) 区域区分日に既に存する建築物（区域区分日以後、適法に建て替えられた建築物を含む。）の敷地である土地
- (3) 旧法第 43 条第 1 項第 6 号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地  
(申請地)

第 2 申請地は、建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり、かつ、40 以上の建築物が連たんしている集落内に存していること。

(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 申請地の面積は、250 平方メートル以上とすること。