

都市計画法に基づく

開発許可の手引き

令和8年4月



水戸市都市計画部
建築指導課開発指導室

(凡例)

法…都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

政令…都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

省令…都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

市条例…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）

市規則…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 年水戸市規則第 17 号）

市細則…水戸市都市計画法施行細則（昭和 59 年水戸市規則第 10 号）

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

（水戸市においては昭和 46 年 3 月 15 日）

盛土規制法…宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

盛土規制法施行令…宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）

防災マニュアル…盛土等防災マニュアルの解説

（編集：盛土等防災研究会、発行：株式会社ぎょうせい）

小規模開発行為…開発区域の面積が 1,000 m²未満の開発行為

予定建築物…開発区域内において予定される建築物

< 目 次 >

< 制度編 >

第 1 章 定義（法第 4 条）

第 1 節 開発行為	制-1
第 2 節 建築物	制-7
第 3 節 特定工作物	制-8
第 4 節 開発区域	制-11
第 5 節 公共施設	制-19

第 2 章 開発行為の許可（法第 29 条）

第 1 節 開発行為の許可	制-20
第 2 節 一定規模未満の開発行為	制-22
第 3 節 農林漁業用建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為	制-25
第 4 節 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為	制-27
第 5 節 都市計画事業等の施行として行う開発行為	制-31
第 6 節 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地において行う開発行為	制-31
第 7 節 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	制-32
第 8 節 通常 of 管理行為、軽易な行為	制-32

第 3 章 設計者の資格要件（法第 31 条）

第 4 章 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

第 5 章 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

第 6 章 許可又は不許可の通知（法第 35 条）

第 7 章 変更の許可等（法第 35 条の 2）

第 8 章 工事完了の検査（法第 36 条）

第 9 章 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

第 10 章 開発行為の廃止（法第 38 条）

第 11 章 公共施設の管理（法第 39 条）

第 12 章 公共施設用地の帰属（法第 40 条）

第 1 節 相互帰属	制-52
------------	------

第 2 節 新たに設置された公共施設用地の帰属	制-53
-------------------------	------

第 3 節 公共施設用地の帰属に伴う費用負担	制-54
------------------------	------

第 13 章 建築物の形態規制（法第 41 条）

第 14 章 予定建築物等以外の建築等の制限（法第 42 条）

第 15 章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第 43 条）

第 16 章 許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）

第 1 節 一般承継	制-67
------------	------

第 2 節 特定承継	制-68
------------	------

第 17 章 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

第 18 章 国及び地方公共団体の援助（法第 48 条）

第 19 章 不服申立て（法第 50 条～第 51 条）

第 20 章 開発審査会（法第 78 条）

第 21 章 許可等の条件（法第 79 条）

第 22 章 報告、勧告、援助等（法第 80 条）

第 23 章 監督処分等（法第 81 条）	制-82
第 24 章 立入検査（法第 82 条）	制-85
第 25 章 罰則（法第 91 条～第 94 条、第 96 条）	制-86

< 技術基準編 >

第 1 章 開発許可の技術基準（法第 33 条）	技-1
第 2 章 用途地域への適合（法第 33 条第 1 項第 1 号）	技-7
第 3 章 道路、公園等の公共空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）	
第 1 節 公共空地の配置	技-8
第 2 節 開発区域内の道路計画	技-9
第 3 節 予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員	技-9
第 4 節 市街化調整区域内の大規模開発行為	技-14
第 5 節 主要な区域内道路が接続する既存道路の最小幅員	技-15
第 6 節 歩車道の分離	技-17
第 7 節 道路の構造又は能力	技-18
第 8 節 道路に関する技術基準の強化又は緩和	技-23
第 9 節 公園、緑地又は広場の設置	技-24
第 10 節 公園の構造又は能力	技-27
第 11 節 公園等に関する技術基準の強化又は緩和	技-28
第 12 節 消防水利	技-30
第 4 章 排水施設（法第 33 条第 1 項第 3 号）	
第 1 節 排水施設の配置	技-32
第 2 節 管渠の勾配及び断面積	技-33
第 3 節 排水施設の流末処理	技-36
第 4 節 暗渠による排出	技-41
第 5 節 排水施設の構造又は能力	技-41
第 6 節 排水施設に関する技術基準の強化	技-43
第 5 章 給水施設（法第 33 条第 1 項第 4 号）	技-44
第 6 章 地区計画等への適合（法第 33 条第 1 項第 5 号）	技-45
第 7 章 公共公益施設（法第 33 条第 1 項第 6 号）	技-46
第 8 章 防災措置（法第 33 条第 1 項第 7 号）	
第 1 節 防災措置	技-48
第 2 節 軟弱地盤対策	技-49
第 3 節 崖の上端に続く地盤面の処理	技-50
第 4 節 切土地盤の滑りの防止	技-51
第 5 節 盛土地盤の安定	技-52
第 6 節 盛土地盤の滑りの防止	技-54
第 7 節 崖面の保護	技-55
第 8 節 擁壁の構造又は能力	技-59
第 9 節 切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設	技-67
第 10 節 防災措置に関する技術基準の強化	技-68
第 9 章 開発不適地の除外（法第 33 条第 1 項第 8 号）	技-69

第 10 章	樹木の保存、表土の保全（法第 33 条第 1 項第 9 号）	技-71
第 11 章	緩衝帯（法第 33 条第 1 項第 10 号）	技-74
第 12 章	輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号）	技-77
第 13 章	申請者の資力・信用（法第 33 条第 1 項第 12 号）	技-78
第 14 章	工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号）	技-80
第 15 章	関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	技-81

<立地基準編>

第 1 章	市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）	立-1
第 2 章	公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店舗等 （法第 34 条第 1 号）	立-2
第 3 章	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設（法第 34 条第 2 号）	立-9
第 4 章	特別の自然的条件を必要とする施設（法第 34 条第 3 号）	立-11
第 5 章	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設 （法第 34 条第 4 号）	立-12
第 6 章	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第 34 条第 5 号）	立-13
第 7 章	中小企業者の高度化に資する施設（法第 34 条第 6 号）	立-14
第 8 章	既存工場と密接な関連を有する施設（法第 34 条第 7 号）	立-15
第 9 章	危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第 34 条第 8 号）	立-18
第 10 章	開発不適地に存する施設の移転（法第 34 条第 8 号の 2）	立-20
第 11 章	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設 （法第 34 条第 9 号）	立-21
第 12 章	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 （法第 34 条第 10 号）	立-25
第 13 章	条例で指定する土地の区域内における開発行為（法第 34 条第 11 号）	
第 1 節	条例で指定する土地の区域内における開発行為	立-26
第 2 節	市条例による指定区域（市条例第 3 条～第 5 条）	立-29
第 14 章	条例で区域、目的等を限り定められた開発行為（法第 34 条第 12 号）	
第 1 節	条例で区域、目的等を限り定められた開発行為	立-37
第 2 節	市条例における用語の定義（市条例第 2 条）	立-38
第 3 節	遊休宅地における専用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 1 号）	立-40
第 4 節	既存集落内の自己用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 2 号）	立-42
第 5 節	小規模既存集落内の自己用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 3 号）	立-48
第 6 節	世帯分離のための自己用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 4 号）	立-49
第 7 節	道路位置指定を受けた区域内の専用住宅（市条例第 6 条第 1 項第 5 号）	立-50
第 8 節	指定区域内の大規模な工場施設等（市条例第 6 条第 2 項及び第 3 項）	立-51
第 15 章	既存権利の届出に基づく開発行為（法第 34 条第 13 号）	立-53
第 16 章	開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第 34 条第 14 号）	
第 1 節	開発審査会の議を経て許可する開発行為	立-55
第 2 節	判断基準	立-56
第 3 節	提案基準	立-57
第 4 節	包括承認基準	立-70

第 17 章 他法令による都市計画法の特例

第 1 節	市民農園整備促進法による特例	立-96
第 2 節	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例	立-97
第 3 節	幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例	立-98
第 4 節	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例	立-98
第 5 節	地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例	立-99
第 6 節	地域再生法による特例	立-100
第 7 節	農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による特例	立-100

< 手続編 >

第 1 章	開発許可の申請手続（法第 30 条）	手-1
第 2 章	開発行為に係る協議の手続（法第 34 条の 2）	手-13
第 3 章	変更の許可等の申請手続（法第 35 条の 2）	手-16
第 4 章	工事完了公告前の申請手続（法第 36 条～第 38 条、第 44 条、第 45 条）	手-17
第 5 章	工事完了公告後の申請手続（法第 41 条、第 42 条）	手-20
第 6 章	建築物の新築等に係る申請手続（法第 43 条）	手-26
第 7 章	開発登録簿の閲覧及び写しの交付の申請手続（法第 47 条）	手-32
第 8 章	60 条証明の交付の申請手続（省令第 60 条）	手-33
第 9 章	申請の取下げ及び工事の取りやめの手続	手-36
第 10 章	標準処理期間	手-37
第 11 章	申請手数料	手-38

<制度編>

第1章 定義（法第4条）

第1節 開発行為

法第4条

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

<法令の解説及び審査基準>

1 土地の区画形質の変更

- (1) 「土地の区画形質の変更」は、①区画の変更、②形の変更、③質の変更の3つに区分することができます。
- (2) 「区画の変更」とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明確に認識することができるものを変更することをいいます。
- (3) 「形の変更」とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいいます。
- (4) 「質の変更」とは、農地や池沼を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいいます。
- (5) 単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、土地の区画形質の変更に含まれません。
- (6) 本市では、次のとおり判断基準を定めています。

土地の区画形質の変更の判断基準

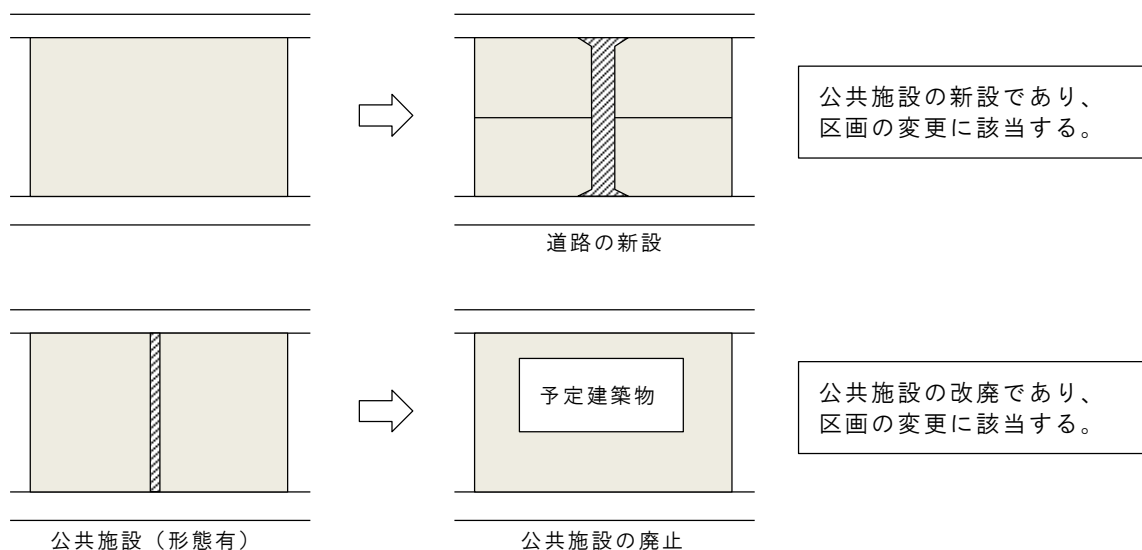
（平成22年3月26日施行）

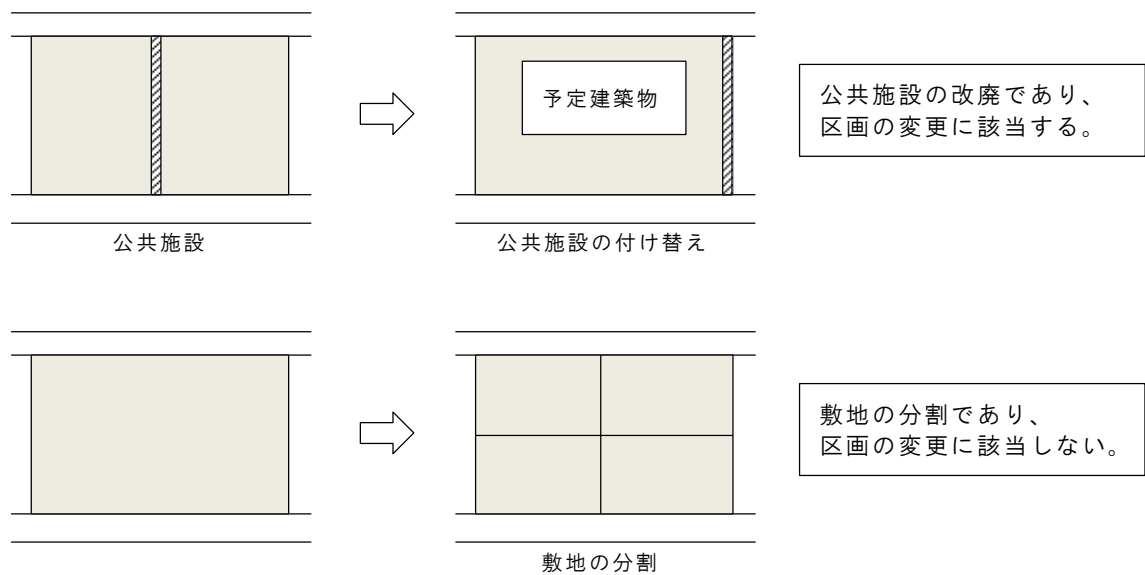
最終改正 平成31年4月1日施行

1 土地の区画の変更

公共施設の新設改廃を伴う土地の分割又は統合は、土地の区画の変更に該当する。ただし、建築基準法第42条第2項の規定による道路後退のために行われる場合は、この限りでない。

（例）



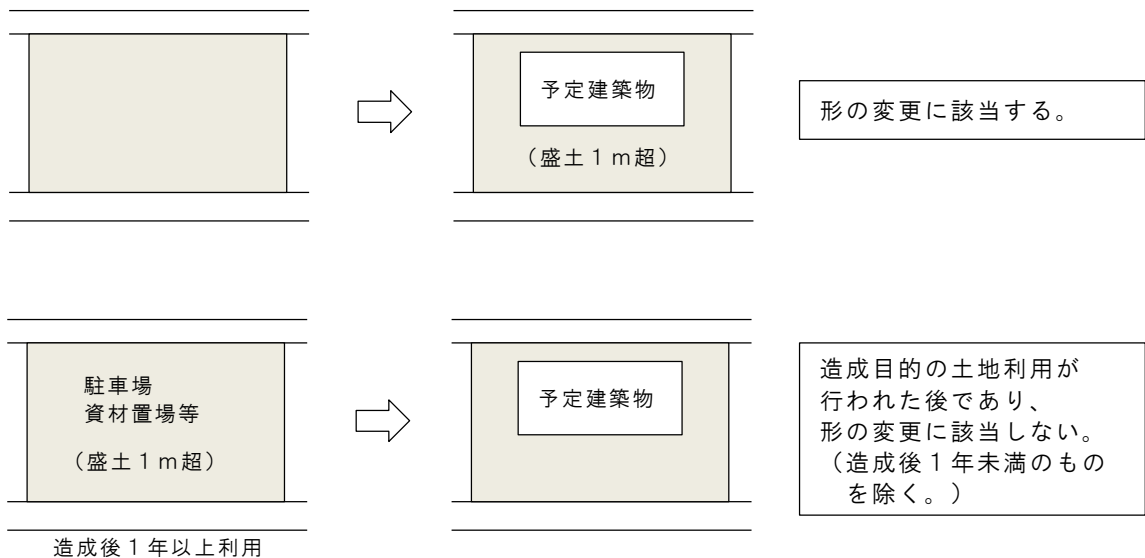


2 土地の形の変更

高さ1メートルを超える盛土、高さ2メートルを超える切土又は高さ2メートルを超える一体的な切盛土は、土地の形の変更に応ずる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる掘削又は埋戻しのために行われる場合
- (2) 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退のために行われる場合

(例)



3 土地の質の変更

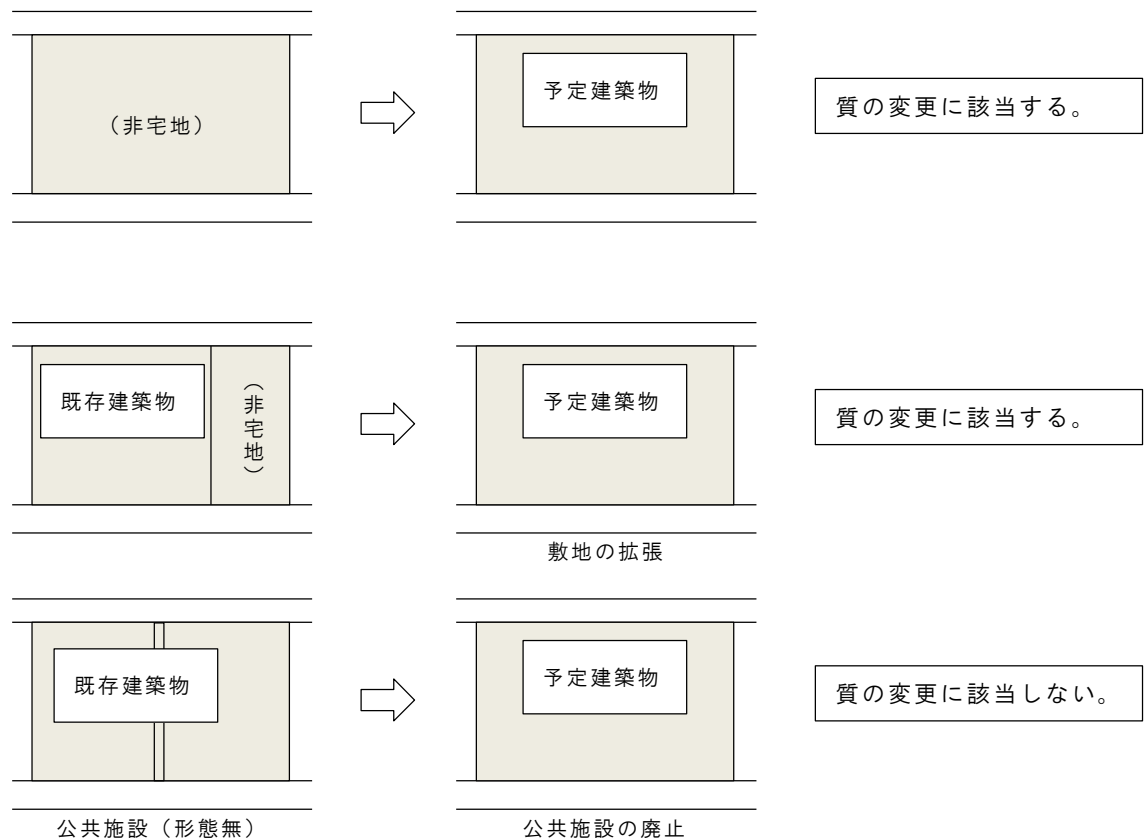
特定工作物を新設し、又は次に掲げる土地以外の土地を建築物の敷地として利用することは、土地の質の変更に応ずる。

- (1) 現に建築物の敷地として利用されている土地(その主たる利用目的が建築物の敷地でない土地及び仮設建築物又は違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。)
- (2) 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

の地目が土地の質の変更の有無を判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地（登記の日付が5年以上前のものに限る。）で、現在、農地や山林として利用されていない土地

- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が基準日の5年以上前から継続して宅地である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- (4) 従前、建築物の敷地として利用されていた土地（その主たる利用目的が建築物の敷地でない土地及び仮設建築物又は違反建築物の敷地として利用されていた土地を除く。）で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から5年以上経過した土地を除く。）
- (5) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- (6) 法第29条第1項第5号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分公告がなされた土地
- (7) 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項の規定による工事完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に予定建築物の定められていない土地又は特定工作物の建設の用に供することを目的とした土地を除く。）
- (8) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に予定建築物の定められていない土地を除く。）
- (9) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定が行われた際に道路と一体に造成された土地

（例）



- (7) 道路位置指定の廃止は公共施設の改廃にあたるため、廃止後1年以内に指定道路であった土地を建築物の敷地として利用することは、区画の変更に該当します。
- (8) 「建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる掘削又は埋戻し」とは、建築物の基礎工事のほか、既存建築物の除却工事を含みます。
- (9) 登記事項証明書により土地の質の変更の有無を判断する場合において、当該土地（主たる利用目的が建築物の敷地である土地に限る。）の地目が学校用地、鉄道用地又は境内地であるときは、宅地と同様に取り扱うものとします。

不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付民二第456号法務省民事局長通達）

（地目）

第68条 次の各号に掲げる地目は、当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとする。

- 一 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- 二 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- 三 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- 四 学校用地 校舎、附属施設の敷地及び運動場
- 五 鉄道用地 鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
- 六 塩田 海水を引き入れて塩を採取する土地
- 七 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
- 八 池沼 かんがい用水でない水の貯留池
- 九 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- 十 牧場 家畜を放牧する土地
- 十一 原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- 十二 墓地 人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
- 十三 境内地 境内に属する土地であって、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第2号及び第3号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
- 十四 運河用地 運河法（大正2年法律第16号）第12条第1項第1号又は第2号に掲げる土地
- 十五 水道用地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
- 十六 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- 十七 ため池 耕地かんがい用の用水貯留池
- 十八 堤 防水のために築造した堤防
- 十九 井溝 田畝又は村落の間にある通水路
- 二十 保安林 森林法（昭和26年法律第249号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
- 二十一 公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路であるかどうかを問わない。）
- 二十二 公園 公衆の遊楽のために供する土地
- 二十三 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

（地目の認定）

第69条 土地の地目は、次に掲げるところによって定めるものとする。

- 一 牧草栽培地は、畑とする。
- 二 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- 三 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。
- 四 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- 五 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- 六 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
- 七 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。
- 八 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゆう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
- 九 テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- 十 ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
- 十一 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- 十二 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
- 十三 高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
- 十四 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- 十五 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- 十六 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- 十七 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- 十八 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

宗教法人法（昭和26年法律第126号）

（境内建物及び境内地の定義）

第3条

- 一 本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の前条に規定する目的のために供される建物及び工作物（附属の建物及び工作物を含む。）
- 二 前号に掲げる建物又は工作物が存する一画の土地（立木竹その他建物及び工作物以外の定着物を含む。以下この条において同じ。）
- 三 参道として用いられる土地

2 開発行為に該当しない土地の区画形質の変更

- (1) 建築物の建築又は特定工作物の建設の際に土地の区画形質の変更を伴う場合であっても、その行為の主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設でないときは、開発行為に該当しません。
- (2) 具体的には、1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に付属する建築物、風力発電機の付属施設、太陽光発電施設の付属施設、駐車場の料金所、資材置場の管理施設等が挙げられますが、これらの施設を市街化調整区域内に建築又は建設する場合は、法第43条第1項の建築物の新築等の許可（43条許可）が必要となります。
- (3) 山林現況分譲、菜園分譲、現況有姿分譲等と称して土地の区画形質の変更を行うものであっても、土地の区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等から建築目的と客観的に判断できる場合は、開発行為に該当します。

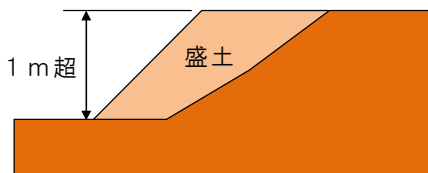
3 盛土規制法における土地の形質の変更

- (1) 盛土規制法の許可を要する工事については、開発許可を受けたことにより盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。

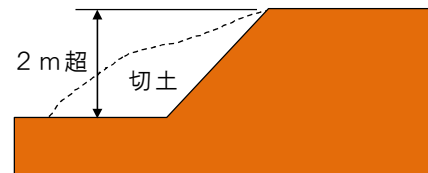
⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き《制度編》第8章参照

- (2) 盛土規制法の許可を要する工事の規模は、次のとおりです。

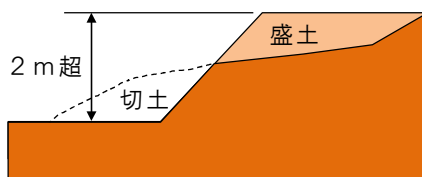
ア 高さが1mを超える崖を生じる盛土



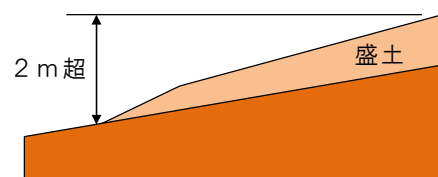
イ 高さが2mを超える崖を生じる切土



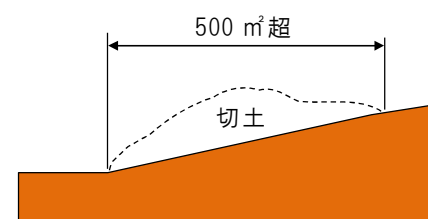
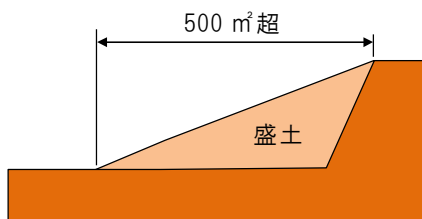
ウ 高さが2mを超える崖を生じる盛切土



エ 高さが2mを超える盛土



オ 面積が500㎡を超える盛土又は切土



※標高差 30cm 以下のものを除く。

第2節 建築物**法第4条**

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

建築基準法第2条

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

<法令の解説及び審査基準>**1 建築物**

「土地に定着する」とは、必ずしも基礎を必要とするものではありません。車輪がある等、移動可能な構造であっても、設置状況により定着していると解釈される場合もあります。

2 建築

(1) 「新築」とは、新たに建築物を建築する行為をいいます。ただし、増築又は改築の場合であっても、敷地形状の変更があるときは新築に該当します。

(2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させる行為のうち、改築に該当しないものをいいます。

(3) 「改築」とは、従前の建築物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物の全部若しくは一部が滅失した後、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為をいいます。

(4) 「移転」とは、同一の敷地内で建築物を移す行為をいいます。

第3節 特定工作物

法第4条

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

政令第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（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。）又は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）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

<法令の解説及び審査基準>

1 第一種特定工作物

(1) 第一種特定工作物には、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物が該当します。

(2) 「コンクリートプラント」とは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)に規定するレディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物を指します。

- (3) 「アスファルトプラント」とは、建築基準法別表第2（る）項第1号(21)に規定するアスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物を指します。
- (4) 「クラッシャープラント」とは、建築基準法別表第2（ぬ）項第3号(13)に規定する鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物を指します。
- (5) 「危険物」とは、次表に掲げる物品を指します。

なお、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物は、危険物の数量にかかわらず第一種特定工作物に該当します。

火薬類 （玩具煙火を除く。）	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消防法第2条第7項に規定する危険物	酸化性固体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類
	可燃性固体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、引火性固体
	自然発火性物質及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）及びアルカリ土類金属、有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。）、金属の水素化物、金属のりん化合物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物
	引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	自己反応性物質	有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類
	酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸
マッチ		
可燃性ガス		
圧縮ガス		
液化ガス		

- (6) 「危険物の貯蔵」とは、タンク等の貯蔵施設で危険物を蓄えることをいいます。
- (7) 「危険物の処理」とは、危険物の精製、移充填又は焼却をいいます。
- (8) 「精製」とは蒸留、添加、圧縮、選別等を、「移充填」とはポンプ、パイプ等での移送又は詰め替えをいいます。
- (9) 石油パイプライン事業用施設、港湾施設（保管施設又は船舶役務用施設）、漁港施設（補給施設）、航空機給油施設、電気事業（小売電気事業及び特定卸供給事業を除く。）の用に供する電気工作物及びガス工作物（ガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものは、公益上必要な施設として許可不要（適用除外）とされています。
- (10) 電気事業（一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業に限る。）の用に供する電気工作物に該当せず、かつ、危険物を含有する系統用蓄電池は、第一種特定工作物に該当します。

2 第二種特定工作物

- (1) 第二種特定工作物には、運動・レジャー施設又は墓園であつて、その規模が1ヘクタール以上のものが該当します。
- (2) 運動・レジャー施設には、ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場（打席が建築物のものを含む。）、つり堀、乗馬クラブ等が該当します。
- (3) 土地の形の変更を伴うキャンプ場（旅館業法第3条第1項の許可を要する宿泊施設を除く。）、ピクニック場、マリーナ、モトクロス場等も、運動・レジャー施設に該当します。これらは、本来、工作物に該当しないものですが、災害防止及び周辺への影響等を考慮し、開発許可の対象に含めるものです。
- (4) 運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、第二種特定工作物に該当しません。
- (5) 学校（大学を除く。）若しくは幼保連携型認定こども園の施設、港湾環境整備施設、都市公園又は自然公園に該当するものは、公益上必要な施設として適用除外とされています。
- (6) 墓園は、丘陵地等における造成状況に鑑み、第二種特定工作物に含められています。なお、墓地、埋葬等に関する法律の適用を受けないペット霊園も墓園に含まれます。
- (7) 第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでなく、また、スプロールを引き起こすおそれもないことから、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）は適用されません。

3 特定工作物の付属建築物

特定工作物に併設される付属建築物は、一体的に開発行為の許可をすることになります。ゴルフ場のクラブハウスや管理事務所、墓園の納骨堂や休憩所等、利用上又は管理上必要とされる最小限の建築物は、付属建築物に該当します。一方、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩施設、レストラン等は、付属建築物に該当しません。

4 用途の変更

特定工作物は、その態様からして用途の変更は想定されないので、用途の変更に関する規定はありません。

第4節 開発区域

法第4条

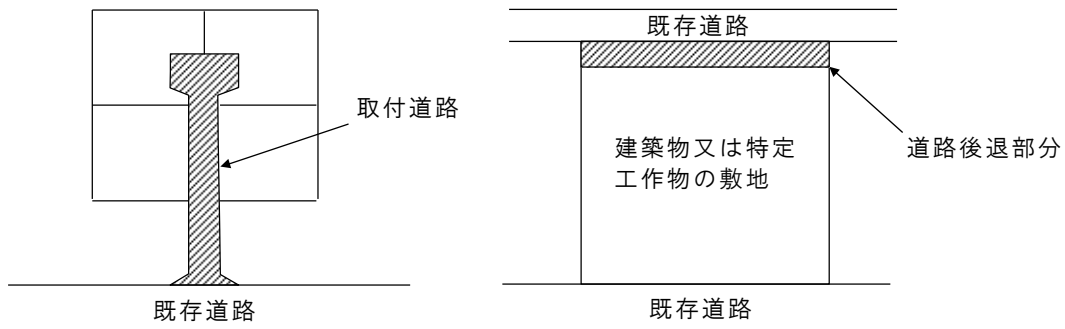
13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

<法令の解説及び審査基準>

1 開発区域の範囲

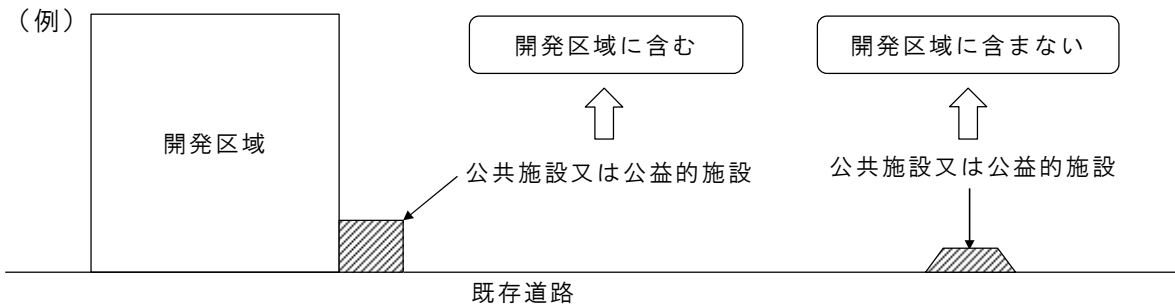
(1) 開発区域外の既存の道路（既存道路）に接続させるための取付道路、建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分等は、開発区域に含まれます。

(例)



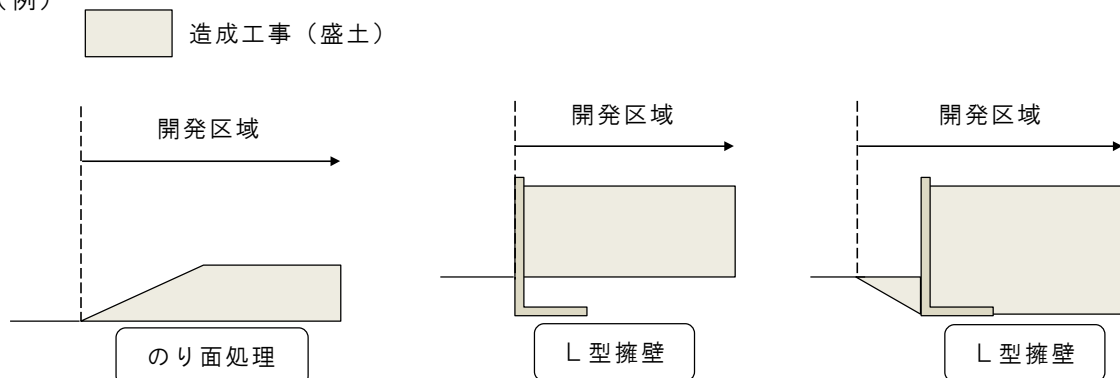
(2) (1)のほか、開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地が、開発区域と隣接している場合は、開発区域に含まれます。

(例)



(3) 建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として造成工事を行う土地又は造成工事が現に行われている土地は、原則として開発区域に含まれます。ただし、当該土地を開発区域に含められない合理的な理由がある場合は、開発区域外（開発行為に関する工事）で取り扱うものとします。

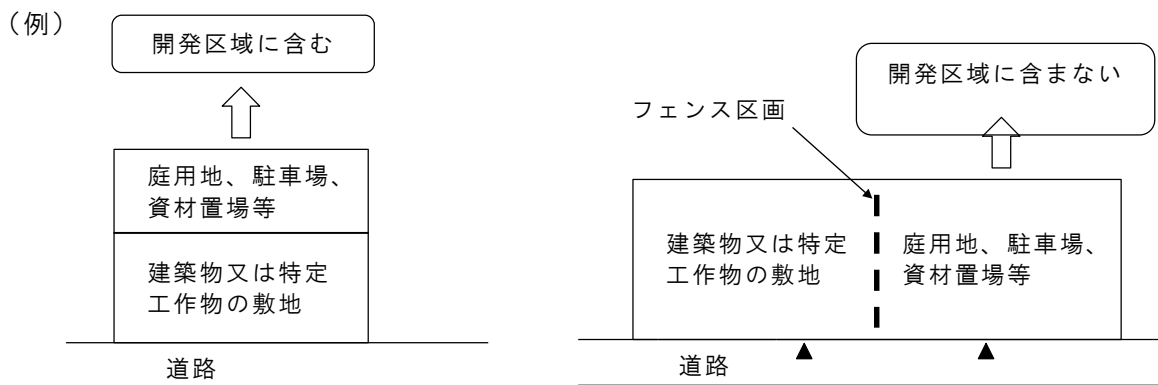
(例)



(4) 庭用地、駐車場、資材置場等であっても、建築物又は特定工作物の敷地と一体利用を図る隣接地は、開発区域に含まれます。ただし、次のいずれにも該当する場合を除きます。

ア 開発許可の技術基準（法第 33 条）又は市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）に適合していない等の理由により、隣接地を開発区域に含めることが不可能又は困難である場合

イ 敷地及び隣接地にそれぞれ道路からの出入口を設置し、かつ、フェンス、生垣その他の工作物による区画（フェンス区画）を行った場合



(5) 本市では、次のとおりフェンス区画の取扱いを定めています。

フェンス区画の取扱いについて

開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地を明確にし、かつ、隣接地との一体利用を防止するため、次の各号のいずれかに該当する場合は、フェンス、生垣その他の工作物による区画を行うものとする。

(1) 市街化調整区域内における開発行為等であって、申請地の敷地面積に上限がある場合。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 申請地が一戸建専用住宅又は兼用住宅の敷地である場合

イ 隣接地が適法に使用されている建築物の敷地であって、構内通行による利便性又は安全性が向上すると認められ、かつ、次のいずれかに該当する場合

(ア) 申請地又は隣接地が路地状敷地である場合

(イ) 所有者が同一の自己用住宅の敷地と自己業務用の建築物の敷地が隣接している場合

(ロ) 店舗の敷地同士が隣接している場合（車路に限る。）

(ハ) 申請地及び隣接地の敷地面積の合計が、申請地又は隣接地の敷地面積の上限のうち、いずれか小さい方の上限内である場合

(ニ) その他やむを得ないと認められる事情がある場合

ウ 一の開発区域内で分割された建築物の敷地間の境界である場合

エ 人の往来について利用上又は管理上やむを得ないと認められる場合

(2) 隣接地が宅地以外の土地であって、所有者が実質的に同一（所在地が同一又は役員が重複している法人、2親等内の親族等を含む。）である場合。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 隣接地と高低差があるなど、一体利用のおそれがないことが明らかな場合

イ 市街化区域内における開発行為であって、1,000㎡以上の規模で一体利用のおそれがないことが明らかな場合

ウ 人の往来について利用上又は管理上やむを得ないと認められる場合

2 開発行為の一体性

(1) 本市では、次のとおり判断基準を定めています。

開発行為の一体性の判断基準

（平成19年1月1日施行）

最終改正 平成27年4月1日施行

1 開発行為の一体性

一団の土地において開発行為が段階的に行われる場合は、開発区域の隣接性、工事施行時期の近接性、開発事業者等の同一性及び公共施設の共同性により、一体性のある開発行為（以下「一体開発」という。）に該当するか否かを判断する。

なお、本基準において「開発行為」とは、法第4条第12項に規定する開発行為のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 開発許可に係る開発行為

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）に係る開発行為

(3) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けた建築物の建築に係る開発行為

2 開発区域の隣接性

開発区域が隣接していない場合は、一体開発に該当しない。（判断フロー f）

なお、道路、河川、水路等により明らかに分断されている土地及び一宅地（10メートル）以上隔てられた土地は、隣接していないものとして取り扱う。

3 工事施行時期の近接性

先行する開発行為の完了日から1年以上経過している場合は、一体開発に該当しない。（判断フロー e）

なお、開発行為の完了日とは、開発許可に係る場合は法第36条第3項の規定による工事完了公告日、道路位置指定に係る場合は建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条第1項の規定による公告日、建築物の建築に係る場合は建築基準法第7条第5項の規定による検査済証の交付日又は建築物の登記日とする。

4 開発事業者等の同一性

開発事業者又は1年以内の土地所有者が実質的に同一である場合は、一体開発に該当する。（判断フロー a、b）

なお、所在地が同一又は役員が重複している法人である場合、2親等内の親族である場合等は、実質的に同一であるとみなす。

5 公共施設の共同性

先行する開発行為で整備された公共施設（道路、下水道、消防水利等）を利用する場合は、一体開発に該当する。（判断フロー c）

6 別開発

開発事業者等の同一性及び公共施設の共同性のいずれも有しない場合は、一体開発に該当しない。(判断フローd)

開発行為の一体性の判断フロー（参考）

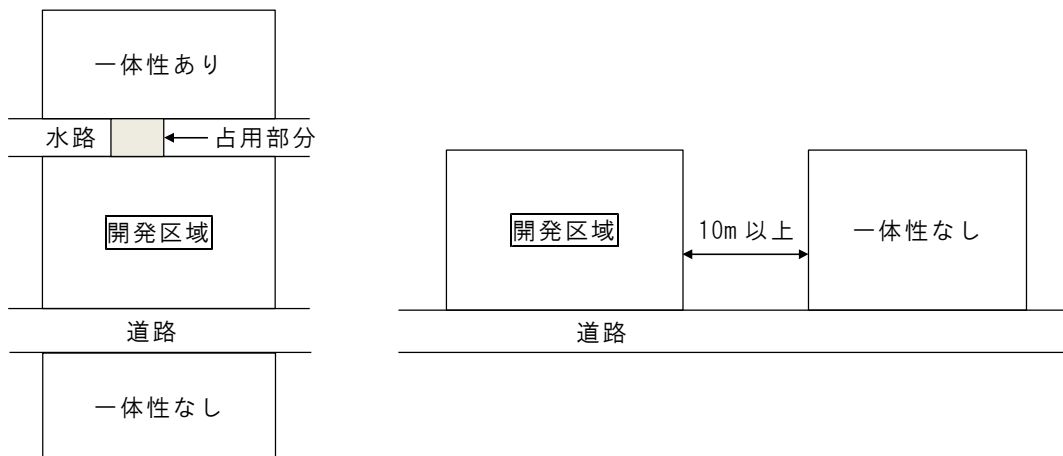
① 開発区域					
隣接する				隣接しない	
② 工事施行時期					
1年未満			1年以上		
③ 開発事業者					
同一	別				
	④ 土地所有者				
	同一	別			
		⑤ 公共施設			
		利用する	利用しない		
a	b	c	d	e	f
一体開発			別開発		

(判断要素)

- ① 開発区域が隣接しているか。
- ② 先行する開発行為の完了日から1年以上経過しているか。
- ③ 開発事業者が実質的に同一か。
- ④ 1年以内の土地所有者が実質的に同一か。
- ⑤ 先行する開発行為で整備された公共施設を利用するか。

（例）

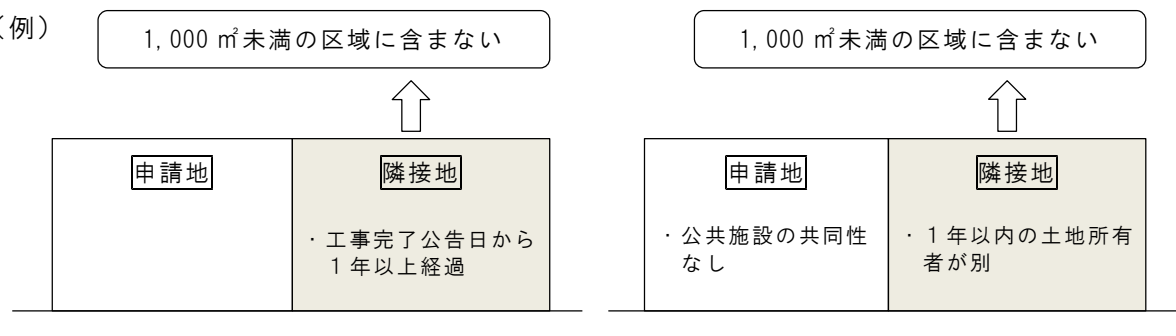
開発区域の隣接性



(2) 市街化調整区域内の一団の土地において、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅（自己用住宅）の建築を目的とした開発行為を行うことができる区域は、小規模開発行為として開発許可の技術基準（法第33条）が適用される1,000㎡未満の区域に限られます。ただし、工事完了公告日から1年以上経過した土地並びに1年以内の土地所有者の同一性及び公共施設の共同性のいずれも有しない土地を除きます。

なお、水戸市開発審査会付議基準の包括承認基準3（公共移転）に該当する開発行為（自己用住宅の建築を目的とした開発行為に限る。）を行う区域は、1年以内の土地所有者の同一性を有しないものとみなします。

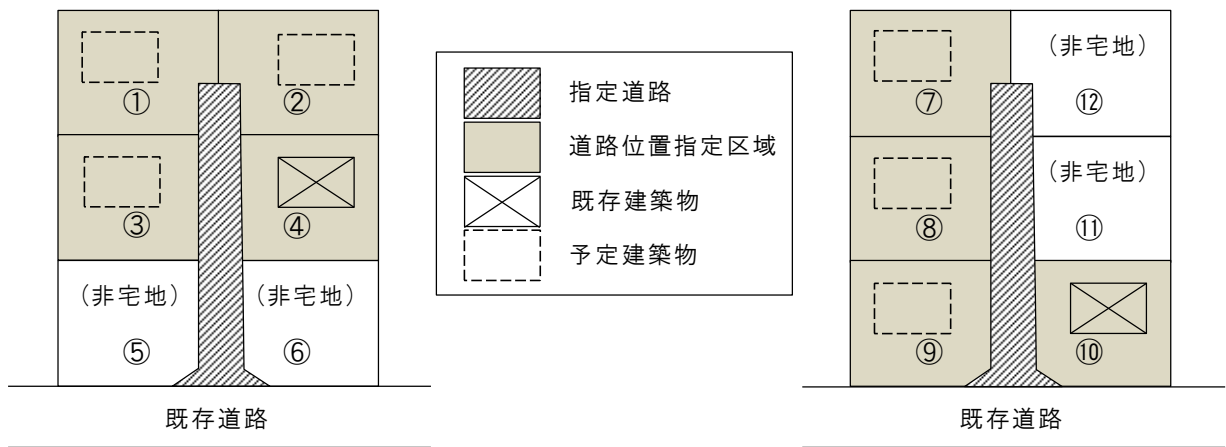
（例）



3 道路位置指定に係る開発行為

- (1) 道路位置指定に係る開発行為は、開発区域と道路位置指定区域が一致しない場合があります。
- (2) 開発区域は、土地の区画形質の変更が生じる区域であるため、指定道路及び予定建築物の敷地（①～③、⑦～⑨）が該当します。
- (3) 道路位置指定区域は、指定道路を利用して建築することができる土地の区域であるため、予定建築物の敷地（①～③、⑦～⑨）及び既存建築物の敷地（④、⑩）が該当します。
- (4) 道路位置指定の公告日から1年以上経過している場合は一体開発に該当しないため、適用除外で新たな開発行為（指定道路の延長、道路位置指定区域の変更、非宅地への建築等）を行うことができます。この場合、新たに土地の区画形質の変更が生じる面積（行為面積）の合計は、1,000㎡未満に限られます。

（例）



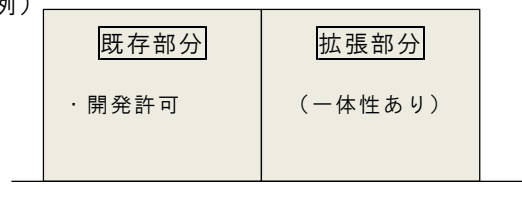
4 既存部分と一体利用を行う開発許可

- (1) 開発許可の技術基準（法第33条）及び申請手数料の対象、開発区域の範囲並びに面積の表記は、次のとおりです。

ア 既存部分（開発許可）と拡張部分の開発行為に一体性がある場合

技術基準	全体
申請手数料	拡張部分
開発区域	拡張部分
面積の表記	○○○㎡ (全体面積 ○○○㎡)

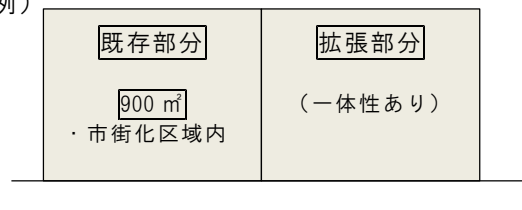
（例）



イ 既存部分（適用除外）と拡張部分の開発行為に一体性がある場合

技術基準	全体
申請手数料	全体
開発区域	全体
面積の表記	○○○㎡

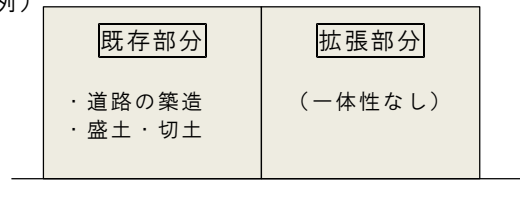
（例）



ウ 既存部分に新たな土地の区画形質の変更がある場合

技術基準	全体
申請手数料	全体
開発区域	全体
面積の表記	〇〇〇㎡

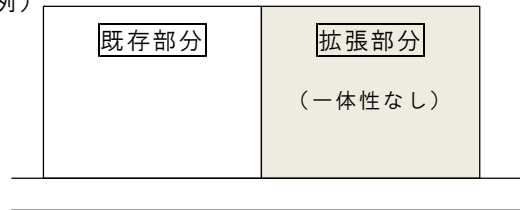
(例)



エ 既存部分に新たな土地の区画形質の変更がない場合

技術基準	拡張部分
申請手数料	拡張部分
開発区域	全体
面積の表記	〇〇〇㎡ (うち拡張部分 〇〇〇㎡)

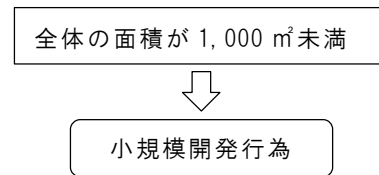
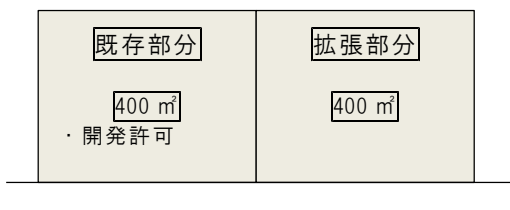
(例)



(2) (1)にかかわらず、小規模開発行為として開発許可の技術基準（法第33条）が適用されるのは、次のいずれかの場合に限られます。

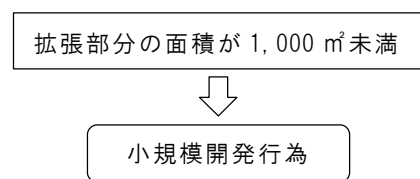
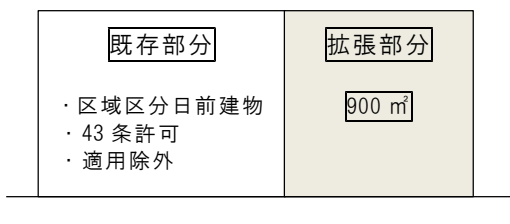
ア 既存部分が過去に開発許可を受けている土地で、既存部分と拡張部分を合わせた全体の面積が1,000㎡未満である場合

(例)



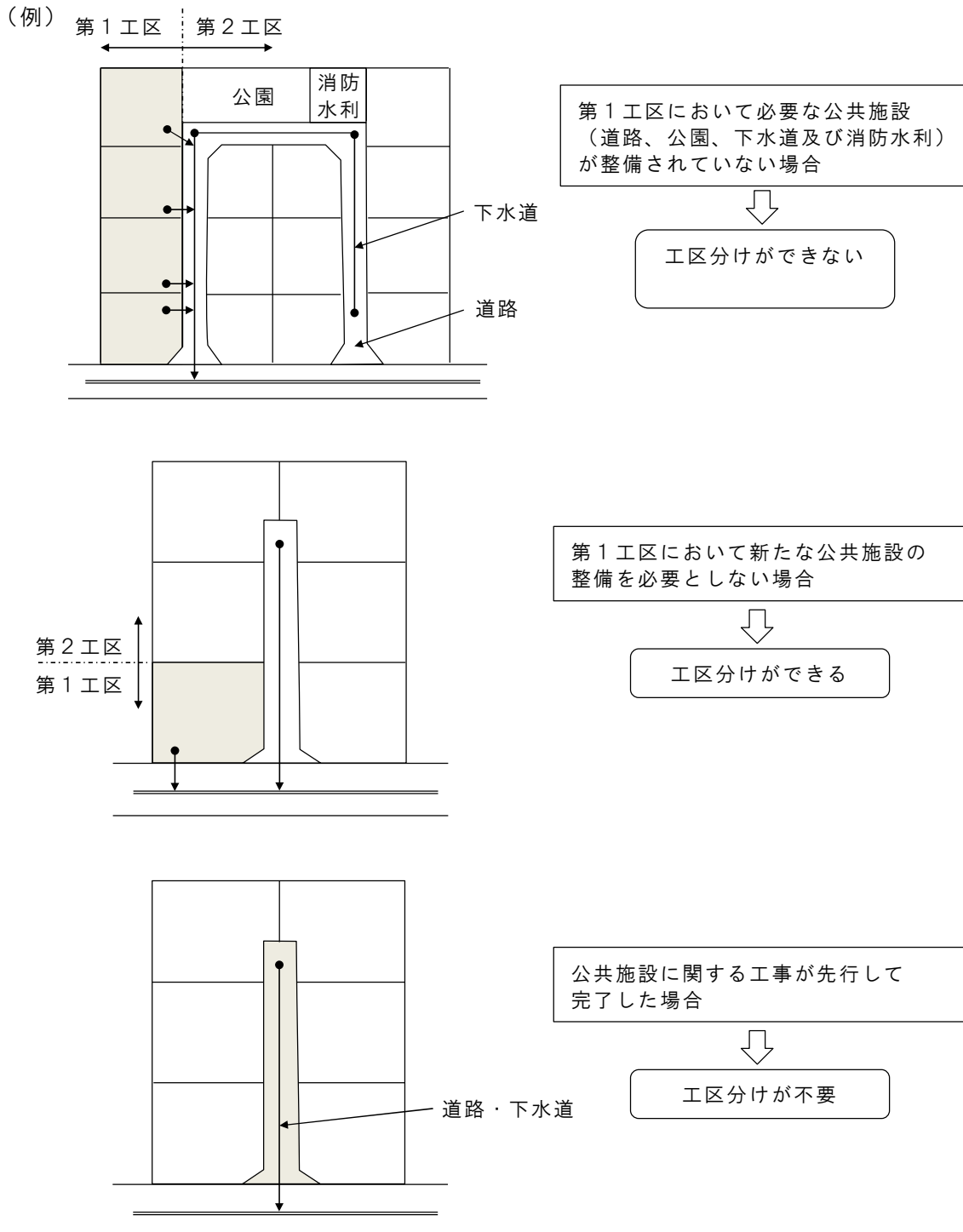
イ 既存部分が過去に開発許可を受けていない土地で、拡張部分の面積が1,000㎡未満である場合

(例)



5 開発区域の工区分け

- (1) 開発区域は、段階的に工事完了検査（法第 36 条）を受けるため、工区に分けることができます。この場合、完了を予定している順に工区番号を付すものとします。
- (2) 開発許可の技術基準（法第 33 条）を満足するために新たな公共施設（道路、公園、緑地、下水道、消防水利等）の整備が必要な場合は、先行して完了する工区において当該公共施設の整備を行う必要があります。
- (3) 公共施設に関する工事が先行して完了した場合は、工区分けをしなくても公共施設に関する工事のみ工事完了検査を受けることができます。



第5節 公共施設

法第4条

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

（公共施設）

政令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 道路

(1) 「道路」とは、開発行為が主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行われるものであることから、建築基準法第42条に規定する道路を指します。

(2) 法に基づき設置された幅員4メートル以上の道路は、建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路となります。

2 公園

「公園」とは、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地を指します。

3 緑地

「緑地」とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、緑道等の用に供することを目的とする公共空地を指します。

4 広場

「広場」とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地を指します。

5 下水道

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を指しますが、同法第10条第1項に規定する排水設備（土地の下水を公共下水道等に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設）は、公共の用に供するものとはいえないので、これを除きます。

6 河川

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川のほか、その他の河川（準用河川及び普通河川）を含みます。

第2章 開発行為の許可（法第29条）

第1節 開発行為の許可

（開発行為の許可）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一 （略）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

（法第29条第2項の政令で定める規模）

政令第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、一定規模の開発行為について都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とすることにより、公共施設の整備や宅地の安全性等について一定の水準を確保させることを目的としています。また、市街化調整区域内においては、開発行為を制限し区域区分制度を担保することによって、都市計画の実効性を確保することも目的としています。

⇒開発許可の申請については、<手続編>第1章参照

2 開発許可の権限

- (1) 本市は中核市であるため、本市の区域内にあっては、水戸市長が開発許可権者として開発許可を行うこととされています。
- (2) 本市においては、全域が水戸・勝田都市計画区域に指定されており、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）が定められています。
- (3) 「市街化区域」とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。
- (4) 「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域をいいます。
- (5) 本市においては、昭和59年4月1日（旧常澄村にあっては平成4年3月3日）より市街化区域、平成13年4月1日（旧内原町にあっては平成17年2月1日）より全域について、それぞれ茨城県から開発許可の権限移譲を受けています。
- (6) 開発区域が行政界をまたがる開発行為に係る開発許可の権限は、当該開発区域の存する行政区域を所管する各々の開発許可権者にあります。この場合、開発許可申請は各開発許可権者あて同一申請書にて行う必要があり、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可又は不許可の処分を行うときは同時に行う必要があります。ただし、地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき、開発許可事務の委託を受けた場合を除きます。

3 開発許可の重複

開発許可は、一般的な禁止を特定の場合に解除するいわゆる講学上の許可であり、新たに権利を設定するものではないので、同一の開発区域内での開発行為について重複して許可をすることは差し支えないものとされています。しかしながら、同一の開発区域で許可が重複すると、開発許可を受けた者の間における関係が複雑化するとともに、周辺住民やその他の私人等へ不測の損害を与えることも予想されることから、許可の重複を避けることが望ましいとされています。

4 適用除外となる開発行為

- (1) 本条各号に掲げる開発行為は、スプロールを引き起こすおそれがないこと、これを防止するために他に手法が備わっていること等から、適用除外とされています。
- (2) 適用除外となる建築物とそれ以外の建築物（同一建築物に併設される場合を含む。）を建築するために一体の開発行為を行う場合には、当該開発行為は全体で許可が必要となります。

5 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為

町内会等一定のコミュニティが形成され、集会所等の施設が必要とされることが想定される程度の規模である1ヘクタール以上の開発行為について、一定の市街地を形成すると見込まれるものとして、許可対象としています。

第2節 一定規模未満の開発行為

法第29条第1項

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二～十一 (略)

2 (略)

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(許可を要しない開発行為の規模)

政令第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 3,000平方メートル未満

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」とする。

一 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

二 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

三 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)第2条第3項に規定する都市整備区域(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

政令第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。

二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

- 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
- 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
- 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

<法令の解説及び審査基準>

1 適用除外の趣旨

開発許可制度を適用する必要性、効果、開発事業者の負担等を考慮して、一定規模未満の開発行為は、適用除外とされています。

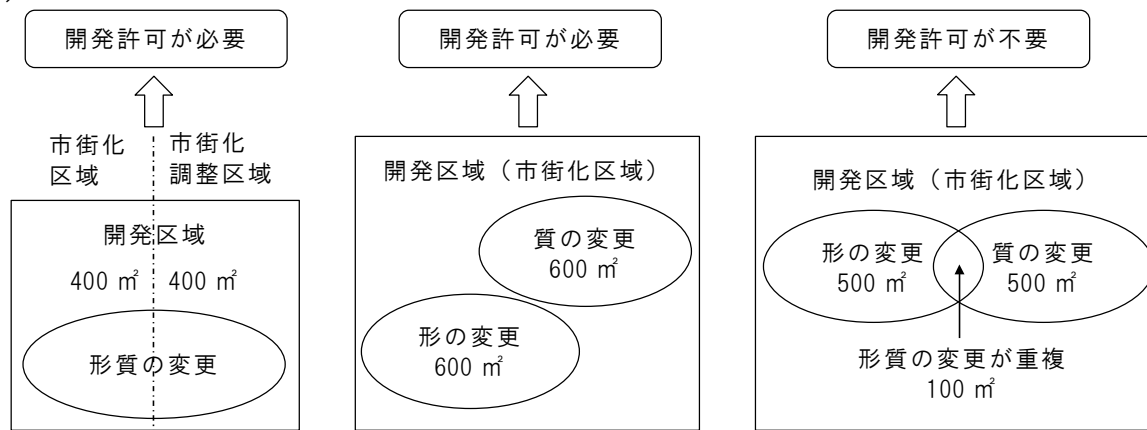
2 市街化区域内における開発行為

- (1) 市街化区域内においては、道路、下水道等の地区レベルの公共施設を整備する必要性を生じさせる開発行為が行われる際に、これらの公共施設を併せて整備させること等を通じて、良好な水準の市街地を形成することを目的としていることから、地区内の公共施設を整備させる必要性を生じさせる規模の開発行為を許可対象としています。
- (2) 具体的には、住宅地3区画を造成する開発行為について道路、下水道等の公共施設の整備が必要となるとの考え方に基づき、1区画の面積を300㎡程度と想定し、1,000㎡以上の開発行為を許可対象としています。
- (3) 開発行為の規模が1,000㎡未満の場合は適用除外となりますが、この場合の開発行為の規模とは、開発区域の面積ではなく、行為面積の合計となります。
- (4) 三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域を含む市町村の市街化区域内では、500㎡未満の開発行為が適用除外とされています。
- (5) 相当数の宅地造成が比較的小規模単位で現に行われ、又は行われる見込みが強いと認められる既成市街地の周辺の区域で、当該地域の公共施設の整備状況及び将来の整備見通しを考慮の上、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる土地の区域については、地方公共団体が条例で区域を限り、300㎡まで規制規模を引き下げることができるとしています。（本市は条例未制定）

3 市街化調整区域内における開発行為

市街化調整区域内においては、スプロール防止の観点から、開発行為の規模にかかわらず許可対象としています。ただし、本市では、小規模開発行為のうち土地の質の変更のみが生じる場合について、平成15年3月31日まで43条許可で取り扱っていました。

(例)



4 非線引都市計画区域内における開発行為

区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）は、開発行為による集積の度合いが市街化区域内の場合と比較して小さく、ある程度大規模なものについて規制すれば足りるため、3,000 m²未満の開発行為が適用除外とされています。

5 準都市計画区域内における開発行為

準都市計画区域は、相当数の建築物が集積し、又は集積すると見込まれるものの、都市計画区域を指定して一体の都市として整備するまでには至らない区域であるため、非線引都市計画区域と同様に3,000 m²未満の開発行為が適用除外とされています。

6 2以上の区域にわたる開発行為

- (1) 開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる開発行為は、各々の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体が許可対象となる場合があります。
- (2) 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる開発区域の面積が3,000 m²以上の開発行為は、各々の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象としています。
- (3) 市街化区域内における開発区域の面積が1,000 m²以上の開発行為は、他の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象としています。
- (4) 非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における開発区域の面積が3,000 m²以上の開発行為は、他の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象としています。
- (5) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域を含む2以上の区域にわたる開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為は、各々の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象（法第29条第1項及び第2項）としています。

第3節 農林漁業用建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為

法第29条第1項

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

政令第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

<法令の解説及び審査基準>

1 適用除外の趣旨

農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整の観点からやむを得ないものであり、スプロールを引き起こすおそれもないことから、適用除外とされています。

2 農林漁業の範囲

- (1) 「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）において大分類A－農業、林業（細分類0125畜産類似業のうち実験用・愛がん用動物の飼育を行う事業を除く。）又は大分類B－漁業に分類される事業をいいます。
- (2) 季節的な事業も該当しますが、家庭菜園等、生業と認められないものは該当しません。
- (3) 収穫した農林水産物を加工せずにそのまま販売する行為は出荷の一形態と認められるため、生産者が集荷した場所で行う自家生産物（加工品を除く。）の直接販売は、農林漁業に含むものとします。

3 農林漁業用建築物

- (1) 農林漁業用建築物を建築する主体は、農林漁業を営む者に限られないため、法人を含むほか、これから新たに農林漁業を営もうとする者も該当します。ただし、当該建築物を継続的に農林漁業の用に供することが担保される必要があります。
- (2) 政令第20条第1号に掲げる建築物には、同号で例示するもののほか、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当します。
- (3) 農林水産物の「集荷の用に供する建築物」は、当該建築物が農林漁業の用に供されることが前提となるため、農林水産物の一次的集荷のためのものに限られ、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。
- (4) 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合、集出荷業者等の集荷用建築物で主として開発

区域と同一の市街化調整区域内において生産されるものの集出荷の用に供されるものについては、法第 34 条第 4 号に該当するものとして開発許可が必要となります。

(5) 政令第 20 条第 2 号に掲げる建築物には、同号で例示するもののほか、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当します。

(6) 政令第 20 条第 3 号に掲げる家畜診療の用に供する建築物には、農家、畜産組合等がもっぱら農業として飼養する家畜を診療するために建築する建築物であって、当該建築物そのものが農業の用に供されていると判断できるものが該当します。

(7) ペットののための診療所は、家畜診療の用に供する建築物に該当しません。

なお、開発区域の周辺居住者を主たるサービス対象とするペット診療所（獣医業）については、法第 34 条第 1 号に該当するものとして開発許可が必要となります。

(8) 「建築面積が 90 平方メートル以内の建築物」とは、一棟あたりの建築面積が 90 m²以内の建築物を指します。該当する建築物としては、農林漁業従事者の休憩所、農園の直売所（生産者が自家生産物（加工品を除く。）を直接販売するものに限る。）や収穫体験に係る施設（農産物の加工場、レストラン等を除く。）、土地改良区の事務所等が考えられます。

(9) 政令第 20 条各号に掲げる建築物以外の農林漁業用建築物については、法第 34 条第 4 号に該当するものとして開発許可が必要となります。

4 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

(1) 「農林漁業を営む者」とは、現に農林漁業の業務に直接従事している者をいいます。具体的には、農業者の場合は農業委員会から農業を営む者の証明を受けられる者、林業者又は漁業者の場合は公的な機関（組合等）から証明を受けられる者をいいます。

(2) 農林漁業を営む者への分譲を目的とした開発行為は、客観的に農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物となることが明らかとはいえないので、適用除外となりません。

(3) 本市では、次のとおり農業を営む者の居住の用に供する建築物（農家住宅）の取扱基準を定めています。

農家住宅の取扱基準

（平成 13 年 4 月 1 日施行）

最終改正 平成 27 年 4 月 1 日施行

1 申請者

(1) 申請者は、農業委員会から農業を営む者の証明を受けられる者であること。

(2) 申請者の住宅を必要とする理由は、次のいずれかに該当する場合であること。

ア 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合

イ 農業経営上支障がある等、住宅を移転する合理的な理由がある場合

2 申請地

(1) 申請地は、申請者の耕作地、農作業場等からおおむね 500 メートルの範囲内であること。ただし、農業経営上合理的な場所と認められる場合は、この限りでない。

(2) 申請地には、農業用倉庫、農作業場その他政令第 20 条各号に掲げる建築物を併設すること。ただし、農業経営上合理的な理由があると認められる場合は、この限りでない。

(3) 申請地の面積は、おおむね 500 平方メートル以上とすること。ただし、農業用倉庫、農作業場等を併設しない場合は、この限りでない。

第4節 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為

法第29条第1項

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は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の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第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するものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規

定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の6第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物

二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

二十二 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）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物

二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

二十六 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 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（昭和26年法律第45号）によ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）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

- ハ 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、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の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

省令第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 適用除外の趣旨

公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築を目的とした開発行為は、適用除外とされています。

これらの建築物は、次のとおり分類されます。

- (1) 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの

- (2) 一定の集客性があるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの
- (3) (1)(2)以外の施設であって、一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらすおそれがないもの（現時点において、市街化調整区域に単発的・選択的に立地する傾向までは観察されていないものを含む。）

2 郵便の業務の用に供する施設である建築物

政令第21条第11号に掲げる建築物には、日本郵便株式会社が郵便の業務の用に供する施設である建築物が該当します。銀行窓口業務、保険窓口業務等の用に供する施設である建築物にあつては、開発許可が必要となります。

3 電気工作物又はガス工作物を設置する施設である建築物

電気事業法又はガス事業法における供給義務の有無等、公益性に差があることから、小売電気事業及び特定卸供給事業の用に供する電気工作物又はガス小売事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物は、政令第21条第14号に掲げる建築物に該当しません。

4 国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物

- (1) 政令第21条第26号に掲げる建築物には、体育館、研修センター等、不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物（公の施設）は該当しますが、公営住宅、住宅団地、工業団地、競輪場等は該当しません。

なお、条例の制定手続中である場合は、議会での当該事業の予算承認の有無、条例案、事業計画書等の策定状況等により判断します。

- (2) 学校、保育施設、社会福祉施設、更生保護施設、医療施設、庁舎及び宿舍は適用除外とならないため、開発許可が必要となりますが、法第34条の2第1項の規定により、国の機関、茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。
- (3) 庁舎のうち、主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものは、適用除外とされています。
- (4) 宿舍のうち、職務上常駐を必要とする職員のためのもの及び職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものは、適用除外とされています。
- (5) 特定工作物の建設を目的とした開発行為は、国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供するものであっても、適用除外となりません。

5 平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）前の取扱い

- (1) 社会福祉施設、医療施設及び学校については、旧法第29条第1項第3号の規定により、公益上必要な建築物として適用除外とされていました。
- (2) 開発許可権者又はそれと同等以上の者（国、茨城県又は水戸市）が行う開発行為については、旧法第29条第1項第4号の規定により、予定建築物等の用途を問わず適用除外とされていました。

第5節 都市計画事業等の施行として行う開発行為**法第29条第1項**

- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 適用除外の趣旨

法第29条第1項第4号から第8号に掲げる開発行為は、それぞれ法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において、都市計画上十分な監督の下に行われることから、適用除外とされています。

2 事業の施行者

- (1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業にあつては、地方公共団体の施行するものは第4号の都市計画事業として施行されるため、第5号から第7号までの規定によって適用除外となるのは、個人施行、組合施行、会社施行等のものに限られます。
- (2) 防災街区整備事業にあつては、個人施行以外のものはすべて第4号の都市計画事業として施行されるため、第8号の規定によって適用除外となるのは、個人施行のものに限られます。

3 市街化調整区域内で行う土地区画整理事業

市街化調整区域内で行う個人施行及び組合施行の土地区画整理事業は、土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項の規定により、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に適合するものでなければ認可してはならないとされています。

4 二次的な開発行為

法第29条第1項第4号から第8号に掲げる開発行為の施行区域であっても、事業完了後に土地の所有者等が二次的な開発行為を行う場合には、開発許可が必要となります。

第6節 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地において行う開発行為**法第29条第1項**

- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によって、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされていることから、適用除外とされています。

第7節 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

法第29条第1項

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

災害時における応急措置として開発行為を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められることから、適用除外とされています。

第8節 通常管理行為、軽易な行為

法第29条第1項

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(開発行為の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

<法令の解説及び審査基準>

1 仮設建築物又は一時的に使用するための第一種特定工作物

仮設建築物（建築基準法第85条に規定する仮設建築物に限る。）又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物は、長期にわたって存するものではなく、臨時的に建築又は建設するものであることから、適用除外とされています。

2 付属建築物

(1) 車庫、物置等の付属建築物は、規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから、適用除外とされています。

(2) 車庫・物置等の規模は各々30㎡以内、拡張部分（開発区域）の面積は100㎡以内とします。

- (3) 市街化調整区域内においては、法第43条第1項により建築行為が制限されるため、付属建築物を建築する場合で43条許可が不要となるのは、政令第35条第1号により既存建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

3 10㎡以内の増築又は増設

- (1) 建築基準法による建築確認の手続を要しない小規模な行為であることから、適用除外とされています。拡張部分の面積は、建蔽率、容積率を満たすために必要な最小限の面積とします。
- (2) 市街化調整区域内において敷地を拡張する場合は、43条許可が必要となります。

4 用途の変更を伴わない改築

- (1) 用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないことから、適用除外とされています。拡張部分の面積は、建築基準法第43条第1項の規定を満たすために必要な最小限の面積とします。
- (2) 市街化調整区域内において敷地を拡張する場合は、43条許可が必要となります。

5 用途の変更を伴う10㎡以内の改築

- (1) 建築基準法による建築確認の手続を要しない小規模な行為であることから、適用除外とされています。拡張部分の面積は、建蔽率、容積率を満たすために必要な最小限の面積とします。
- (2) 市街化調整区域内において敷地を拡張する場合は、43条許可が必要となります。

6 日常生活のため必要な物品の販売店舗等

- (1) 法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされています。
- (2) 主体については、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に生活の本拠を有している者に限られます。この場合の「周辺」とは、当該開発区域の存する町の区域又は当該区域に隣接する町の区域（本市の区域内で隣接するものに限る。）内をいいます。
- (3) 立地については、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限られます。
- (4) 業種については、日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務に限られるため、物品に係らないサービス業（理容業、美容業等）は該当しません。
- (5) 規模については、開発区域の面積が100㎡以内かつ建築物の延べ面積の合計が50㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の合計の50パーセント以上のものに限る。）の新築に限られます。

第3章 設計者の資格要件（法第31条）

（設計者の資格）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

省令第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

省令第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
- 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
- ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を有する土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
- チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者

二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

<法令の解説及び審査基準>

1 設計者の資格要件

1ヘクタール以上の開発行為は、周辺に大きな影響を与えるおそれがあり、また、設計には専門的な能力が必要となることから、設計者に一定の資格要件を求めることで、設計の適正化を図ることを目的としています。この資格は、建築士、技術士、測量士、不動産鑑定士のような国家試験によって与えられる独自の資格でなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはありません。

2 1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為

- (1) 「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した者」とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指します。
- (2) 「正規の造園に関する課程を修めて卒業した者」とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指します。
- (3) 「宅地開発に関する技術に関しての実務の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいい、単なる図面のトレースや土木機械の運転は、この中に含まれません。
- (4) 「国土交通大臣が定める部門」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門と定められています。
- (5) 「国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第38号により、大学院等に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者と定められています。

3 20ヘクタール以上の開発行為

- (1) 20ヘクタール以上の開発行為について設計者の資格要件を加重したのは、20ヘクタール以上の大きな規模の開発行為になれば、総合的な観点から計画を立てることが要求され、道路、水路等といった個々の施設に関する経験のみでは不十分であるためです。
- (2) 「設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるもの」とは、単独で設計図書の作成を行った経験を有する者のほか、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者を含みます。

4 盛土規制法における設計者の資格要件

- (1) 盛土規制法においては、次に掲げる工事について設計者の資格要件が定められています。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き《技術的基準編》第10章参照

ア 高さが5メートルを超える擁壁の設置

イ 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

(2) 盛土規制法における設計者の資格要件は、本法におけるそれと異なるため、いずれにも該当する工事である場合はそれぞれの資格要件を満たす必要があります。

区分	本法における資格要件	盛土規制法における資格要件
大学	正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
短期大学等	正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者	正規の土木又は建築に関する修業年限3年の課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
短期大学、高等専門学校等	正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者	正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
高等学校、中等教育学校等	正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	正規の土木又は建築に関する課程を修めて卒業した後、土木又は建築の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
大学院等	1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者	1年以上在学して土木又は建築に関する事項を専攻した後、土木又は建築の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
技術士 (技術士法)	第二次試験のうち建設部門、上下水道部門又は衛生工学部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの	第二次試験のうち建設部門、農業部門(農業農村工学)、森林部門(森林土木)、水産部門(水産土木)等に合格した者
建築士 (建築士法)	一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの	一級建築士の資格を有する者
登録講習機関の講習	宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、登録講習機関の講習を修了した者	土木又は建築の技術に関して10年以上の実務の経験を有する者で、登録講習機関の講習を修了した者

第4章 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

法第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

政令第23条 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

<法令の解説及び審査基準>

1 同意等の趣旨

開発許可を申請しようとする者が、あらかじめ公共施設の管理者の同意を得る等の手続を定めることにより、開発行為の円滑な施行、公共施設の適正な管理等を確保することを目的としています。

2 既存の公共施設の管理者の同意

(1) 法第32条第1項において、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能が損なわれないようにする必要があり、かつ、公共施設に変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるためです。

(2) 「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設を含みます。

開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設には、既存道路のほか、開発区域内の排水を放流する公共下水道、河川、水路等、及び開発区域内で付け替え又は廃止される道路若しくは水路等が該当します。

(3) 開発区域内の排水を放流する水路は、原則として一次放流先となる水路管理者（市町村、土地改良区等）の同意のみ必要となりますが、当該水路と一体として影響を受ける揚水機場又はため池があるときは、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。

(4) 水利組合、水利権者、農業用水使用者等の公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合において開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うこととしますが、その際の相手は組合そのものとし、個々の組合員とは行う必要はありません。さらに、調整の範囲も一次放流先において影響を受ける範囲とします。

- (5) 開発区域に含まれる公共施設の管理者とその土地所有者が異なる場合は、公共施設の管理者の同意のほか、法第 33 条第 1 項第 14 号に基づく土地所有者の同意も必要となります。

3 新たな公共施設を管理することとなる者との協議

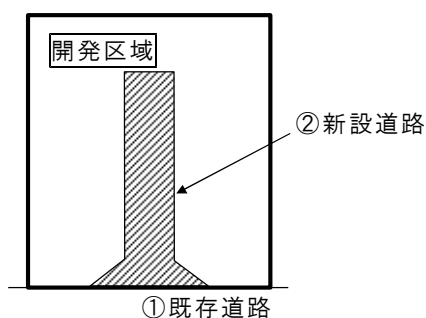
- (1) 法第 32 条第 2 項において、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならないとされたのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正化を図るためです。
- (2) 「開発行為又は開発行為に関する工事」としているのは、開発行為を行う場合は、開発区域外の既存道路や排水施設に係る工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域内で行う開発行為に含まれない場合があるためです。
- (3) 法第 32 条第 2 項の協議は、第 1 項と異なり同意を要件としていないこと、開発許可の申請書に協議の経過を示す書面を添付しなければならない（法第 30 条第 2 項）とされていることから、法律上は協議が調うことを必須要件とはしていません。しかしながら、開発許可を申請しようとする者と公共施設の管理者となるべき者はできる限り協議が調うように努めるべきであり、開発許可権者は協議が調っていない場合でも協議の経過を十分に把握した上で許可を行う必要があります。
- (4) 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為は、義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設の整備計画に影響を及ぼすため、開発許可を申請しようとする者は、これらの施設の管理者との協議が必要となります。これは、開発許可を申請しようとする者に特別な負担を課する趣旨ではなく、あらかじめ開発許可を申請しようとする者と施設の管理者との協議を行わせることで、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に整備を行うことができるようにするためです。

4 他法令との調整

法第 32 条に基づく同意又は協議が調った公共施設は、その工事を行うに際し、道路法第 24 条の規定による工事施工承認、道路法第 32 条の規定による占用許可等、個別の公物管理法上の手続が必要となる場合がありますので、留意してください。

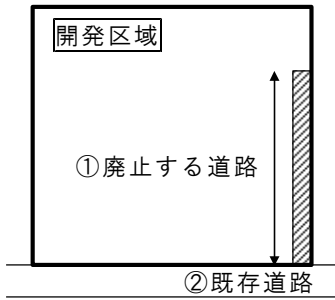
(例)

公共施設を新設する場合



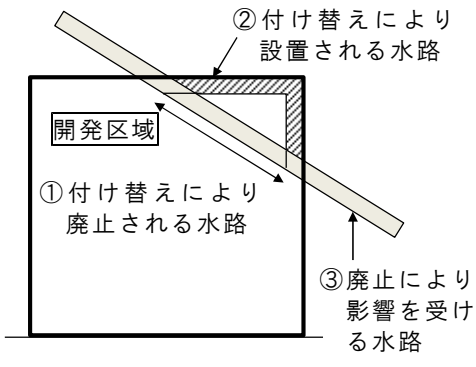
- ①新設道路の既存道路への接続について、法第 32 条第 1 項の同意が必要
- ②新設道路について、法第 32 条第 2 項の協議が必要

既存の公共施設を廃止する場合



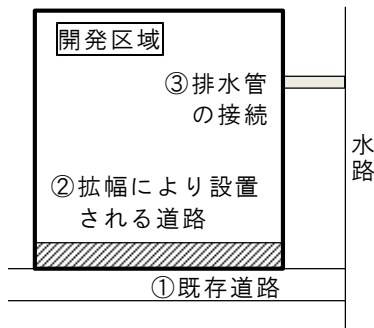
- ① 開発区域内の道路の廃止について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 開発区域内の道路の廃止により影響を受ける既存道路について、法第32条第1項の同意が必要

既存の公共施設を付け替えする場合



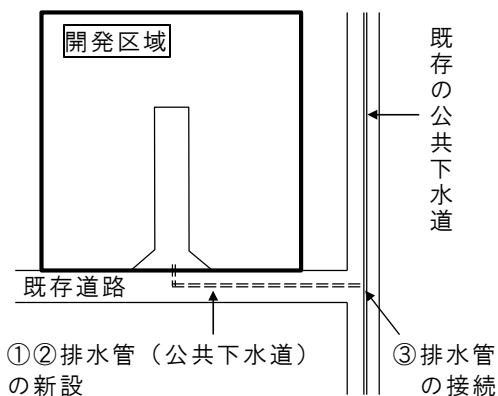
- ① 付け替えにより廃止される水路について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 付け替えにより設置される水路について、法第32条第2項の協議が必要
- ③ 開発区域内の水路の廃止により影響を受ける水路について、法第32条第1項の同意が必要

既存の公共施設を変更する場合



- ① 既存道路の拡幅について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 拡幅により設置される道路について、法第32条第2項の協議が必要
- ③ 水路への排水管の接続について、法第32条第1項の同意が必要

開発行為に関する工事により公共施設を設置する場合



- ① 開発区域外に排水管を新設することについて、下水道管理者と法第32条第2項の協議が必要
- ② 既存道路に排水管を敷設することについて、道路管理者から法第32条第1項の同意が必要
- ③ 既存の公共下水道に排水管を接続することについて、下水道管理者から法第32条第1項の同意が必要

第5章 開発許可の特例（法第34条の2）

（開発許可の特例）

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

<法令の解説及び審査基準>

1 開発許可の特例

(1) 開発許可権者又はそれと同等以上の者（国、茨城県又は水戸市）が行う開発行為については、国の機関、茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議（特例協議）が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

⇒特例協議の手続については、<手続編>第2章参照

(2) 独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、土地開発公社及び日本下水道事業団は、開発許可権者又はそれと同等以上の者とみなされます。

(3) 特例協議の成立に際しては、開発許可の技術基準（法第33条）及び市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に適合している必要があります。ただし、個々の開発行為について特殊な行政事情等がある場合は、協議の中でこれらの事情が参酌されることも考えられます。

2 特例協議の対象となる開発行為

国、茨城県又は水戸市が行う開発行為のうち、法第29条第1項第3号で適用除外とされているもの以外について、特例協議の対象となります。

具体的には、次のとおりです。

- (1) 国、茨城県又は水戸市が開発行為を行い、それ以外の者が建築物を建築又は使用する場
合（公営住宅、住宅団地、工業団地等）
- (2) 政令第21条第26号で除外されている施設を目的とした開発行為の場合（学校、保育施
設、社会福祉施設、更生保護施設、医療施設、庁舎又は宿舎）

3 開発許可手続の準用

特例協議には、公共施設の管理者の同意等（法第32条）、建築物の形態規制（法第41条）、開発登録簿の調製（法第47条）の規定が準用されます。

また、特例協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（法第36条）、工事完了公告前の建築制限等（法第37条）、開発行為の廃止（法第38条）等の規定が適用されます。

第6章 許可又は不許可の通知（第35条）

（許可又は不許可の通知）

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

（開発行為の許可又は不許可の通知）

市細則第8条 法第35条第2項の規定による通知は、開発行為（変更）許可通知書（様式第7号）又は開発行為（変更）不許可通知書（様式第8号）により行うものとする。

＜法令の解説及び審査基準＞

開発許可権者は、開発許可に関する処分を遅れることなく行う必要があります。

許可の処分は、開発行為許可通知書により通知します。不許可の処分は、開発行為不許可通知書に、不許可の理由を明示して通知します。

なお、法第30条の規定による許可申請に当たり申請書及び添付図書に不備があるときで、開発許可権者が相当の期間を定めてその補正を求め、その期間の経過後もなお補正がなされないときは、当該申請は原則として不許可となります。

第7章 変更の許可等（法第35条の2）

（変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未滿の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（軽微な変更）

省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

<法令の解説及び審査基準>

1 変更の許可（変更許可）

(1) 開発許可を受けた者が、次に掲げる開発許可の申請書の記載事項を変更しようとする場合は、軽微な変更を除き、変更許可を受ける必要があります。

ア 開発区域（工区）の位置、区域及び規模

イ 予定建築物等の用途

ウ 開発行為に関する設計

エ 工事施行者

オ 自己居住用、自己業務用、その他（非自己用）の別

カ 市街化調整区域内における開発行為にあつては、法第34条の該当号及びその理由

キ 資金計画

(2) 変更許可の対象となるのは、開発許可後から工事完了公告前の変更に限られます。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更がある場合は、新たな開発許可が必要となります。

(3) 当初許可と変更許可との間に開発許可の技術基準（法第33条）や市街化調整区域内の立地基準（法第34条）が改正された場合、変更に係る事項についてのみ改正後の基準が適用されます。

2 軽微な変更の届出（変更届出）

開発許可の変更のうち軽微な変更をした者は、遅れることなく、その旨を届け出る必要があります。軽微な変更とは、開発行為に関する設計の変更のうち予定建築物等の敷地形状の変更（変更許可の場合有）、工事施行者の変更（変更許可の場合有）、工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更等を指します。

3 変更許可と変更届出の取扱い

本市における変更許可と変更届出の取扱いは、次表のとおりです。

なお、小規模開発行為にあつては、事務手続を簡素化しています。

⇒変更許可の申請及び変更届出の手続については、<手続編>第3章参照

変更に係る事項	開発区域の面積	1,000 m ² 以上		1,000 m ² 未満	
		変更許可	変更届出	変更許可	変更届出
開発区域の位置、区域及び規模（法第30条第1項第1号）					
	開発区域（工区）の位置、区域及び規模	○		○	
※測量誤差による面積の増減は、工事完了届出書に添付する確定測量図で処理します。					
予定建築物等の用途（法第30条第1項第2号）					
	予定建築物等の用途※ ¹	○		○	
開発行為に関する設計（法第30条第1項第3号）					
	公共施設（管理者との協議を要するもの）	○			○
	公益的施設（ガス施設、ごみ集積所等）		○		■
	区画数	○			○
	予定建築物等の敷地形状（①敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの又は②住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので当該敷地の規模が1,000 m ² 以上となるもの）	○			○
	予定建築物等の敷地形状（上記以外）		○		○
	切土、盛土				
	崖、擁壁の位置	○	▲		○
	崖の高さ、処理方法				
	擁壁の工法、寸法（高さ、勾配）				
	道路（位置、形状、幅員）	○			○
	排水処理方法、排水放流先	○			○
	排水施設の位置・経路等		○		■
	給水施設の位置・経路等		○		■
	取水方法	○			○
	床面積		○		○
	（自己居住用で1/10以下の増減）		○		■
工事施行者（法第30条第1項第4号）					
	自己業務用（1 ha 以上又は盛土規制法の許可を要するもの）、非自己用	○			○
	（氏名若しくは名称又は住所）		○		○
	自己居住用、1 ha 未満の自己業務用（盛土規制法の許可を要するものを除く。）		○		○
その他省令で定める事項（法第30条第1項第5号）					
	工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日		○		○
	自己居住用、自己業務用、非自己用の別	○		○	
	法第34条の該当号及び理由	○		○	

※1 長屋と共同住宅の相互間で用途を変更する場合を除く。

※2 ▲印のものは、内容により変更届出で取り扱う。

※3 ■印のものは、工事完了届出書への変更図面の添付によって代えることができる。

4 申請者の変更

- (1) 本市における開発許可を受けた者（申請者）の変更の取扱いは、次表のとおりです。
 なお、申請者の追加及び除外にあつては、事務手続を簡素化しています。

	自己用住宅	その他の建築物
申請者の追加	変更届出	変更許可
申請者の除外	変更届出	変更許可
法人代表者の変更	—	変更届出
上記以外の変更	工事廃止の届出（法第38条）及び新たな開発許可（法第29条）、 一般承継（法第44条）、特定承継（法第45条）	

- (2) 申請者の追加又は除外にあつては、申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）及び市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に適合している必要があります。

5 準用規定

- (1) 変更許可には、設計者の資格要件（法第31条）、公共施設の管理者の同意等（法第32条）、開発許可の技術基準（法第33条）、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）、特例協議（法第34条の2）、許可又は不許可の通知（法第35条）、建築物の形態規制（法第41条）、開発登録簿（法第47条第1項）の規定が準用されます。
- (2) 変更届出には、開発登録簿（法第47条第1項）の規定が準用されます。

6 法第32条の再協議等

- (1) 開発行為に関係がある公共施設又は開発行為若しくは開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合は、改めて公共施設の管理者との再協議等が必要となります。
- (2) 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為において、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、公益的施設の管理者との再協議が必要となります。
- ア 開発区域の位置、区域又は規模
 - イ 予定建築物等の用途
 - ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

第8章 工事完了の検査（法第36条）

（工事完了の検査）

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

（工事完了公告）

省令第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあっては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 工事完了の手続

(1) 開発許可を受けた者は、開発区域（工区に分けたときは工区）の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、開発許可権者に届け出る必要があります。

⇒工事完了の届出の手続については、<手続編>第4章参照

(2) 公共施設に関する工事が先行して完了した場合は、工区分けをしなくても公共施設に関する工事の完了のみ届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事を先行して検査することで、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続を迅速に進めるためです。

(3) 開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合、開発許可権者は当該工事が開発許可の内容（許可条件を含む。）に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、検査済証を交付し、工事完了公告を行います。

2 検査済証

検査済証は、不動産登記法による土地の地目変更登記の申請書に添付されると、登記官の現地確認の手続が省略される等、手続が簡便になります。（昭和47年2月16日法務省民事甲699号）

3 工事完了公告

工事完了公告を行うことにより、建築制限等の解除（法第37条）、公共施設の管理（法第39条）、公共施設用地の帰属（法第40条）等の法律効果が生じます。

第9章 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

（建築制限等）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

<法令の解説及び審査基準>

1 建築制限等の趣旨

開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止するため、開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設を原則として禁止しています。

2 特定工作物の建設

「特定工作物を建設する」とは、その全体を完成することに限られず、例えば、ゴルフ場でクラブハウスを建築する等の特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることをいいます。

3 工事用の仮設建築物又は特定工作物

工事完了公告前であっても、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設は、制限を受けません。

4 建築制限等の解除

- (1) 開発許可権者が「支障がないと認めたとき」とは、例えば官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合、既存建築物等を開発区域内に移転し改築する場合、自己居住用又は自己業務用の建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適當な場合等が考えられます。
- (2) 第二種特定工作物の開発許可に際し、開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も、「支障がないと認めたとき」に該当します。
- (3) 本市では、次のとおり承認基準を定めています。

⇒建築制限等の解除の承認申請については、<手続編>第4章参照

建築制限等の解除の承認基準

（平成26年4月1日施行）

最終改正 平成29年7月1日施行

法第37条第1号の「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の各号の要件を満たす場合をいう。

なお、承認に際しては、工事完了公告前に承認に係る建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）を使用しないことを条件とする。

- (1) 建築物等の建築又は建設をしようとする者は、開発許可を受けた者であること。
- (2) 建築物等は、開発許可の予定建築物等であること。
- (3) 造成工事及び建築工事又は建設工事を一体的に行うことについて、合理的な理由があること。
- (4) 防災措置が講じられていること。ただし、市長が不要と認めた場合は、この限りでない。
- (5) 建築物等の敷地が接する道路が開発区域内の道路である場合は、路盤工まで完了し、道路の形態があること。ただし、当該道路が水戸市へ帰属するものである場合は、公共施設（当該道路）に関する工事について、工事完了公告がなされていること。

(4) 本条第1号の承認は、工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に行うものです。工事完了の検査を受けずに、当該区域を建築物又は特定工作物の敷地として使用することを認めるものではありません。このため、本条の承認に際しては、工事完了公告前に承認に係る建築物又は特定工作物を使用しないことを条件としています。

(5) 開発行為の工事施行中は、土砂、濁水等の流出の防止を目的として、柵工、素掘側溝、防災小堤、沈砂池等の防災措置を講じる必要があります。ただし、次のいずれかに該当する場合は、開発区域内の全部又は一部について防災措置が不要となります。

- ア 既に擁壁等が存する場合
- イ 開発区域内の土地が隣接地よりも低い場合
- ウ 造成工事（30cmを超える盛土・切土）を伴わない小規模開発行為の場合
- エ その他防災措置が不要と認められる場合

5 開発行為の未同意の権利者の建築等

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない権利者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことに何ら賛成の意思表示をしていないことから、他の者が開発許可を受けたことで建築等の制限を受けません。

なお、この同意を与えていない権利者が行う開発行為は、別途開発許可が必要となります。

第10章 開発行為の廃止（法第38条）

（開発行為の廃止）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

<法令の解説及び審査基準>

1 工事廃止の届出の趣旨

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止された場合、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止したときは、遅れることなく開発許可権者に届け出る必要があります。⇒工事廃止の届出の手続については、<手続編>第4章参照

2 許可の取消

工事完了予定年月日を経過しても工事未着工のもの、又は工事には着手しているが相当期間を経過してもなお工事完了に至らないものについては、工事完了又は工事廃止の手続の時期が明らかにならない場合には許可を取り消すことがあります。

第 11 章 公共施設の管理（法第 39 条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

法第 39 条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 公共施設の管理権の帰属

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設（法第 32 条第 2 項の協議の対象となった公共施設）は、開発行為の完了後も適正に管理されることを確保するため、原則として水戸市に管理権が引き継がれます。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除きます。

- (1) 道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- (2) 水戸市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合

2 道路後退部分の管理

小規模開発行為にあつては、建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路後退部分は開発許可を受けた者が自ら管理するものとしします。

3 管理権の帰属の時期

公共施設の管理権は、工事完了公告日の翌日に、それぞれの管理者に帰属します。

なお、公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為（占有許可等）を行うためには、別途、法令上の根拠が必要となります。例えば、開発行為による道路を市道として管理するためには、道路法の規定による認定等の手続が必要となります。

第12章 公共施設用地の帰属（法第40条）

第1節 相互帰属

（公共施設の用に供する土地の帰属）

法第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 相互帰属の趣旨

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設用地は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものです。しかしながら、開発許可の技術基準（法第33条）により公共施設を整備する義務を課していることに関連して、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その用地と従前の公共施設用地は当然に交換（相互帰属）されるものとして整理することが事務処理の上で合理的なもので、国有財産法等の特例として定められたものです。

2 新旧の公共施設の機能

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一である必要はなく、従前の公共施設が複数であって、それらを一つの公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧の公共施設が等価・等面積である必要はありません。

3 相互帰属の対象

相互帰属の対象となるのは、従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有する土地の場合のみです。したがって、従前の公共施設用地が民有地の場合は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得する必要があります。

4 相互帰属を受ける者

工事完了公告日の翌日に、従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に、新たに設置された公共施設は従前の公共施設用地を所有する国又は地方公共団体に帰属します。これは、開発許可を受けた者が開発区域すべての土地を所有していることが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属する方が事務処理の上で合理的と考えられるためです。

なお、相互帰属についても、不動産登記法による登記手続が必要となります。

第2節 新たに設置された公共施設用地の帰属

法第40条

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 新たに設置された公共施設用地の帰属

相互帰属の対象となる土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設用地は、工事完了公告日の翌日に、法第39条の規定により公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

なお、新たに設置された公共施設用地の帰属についても、不動産登記法による登記手続が必要となります。

2 公共施設用地の分筆

開発許可を受けた者が公共施設用地を自ら管理する場合であっても、当該公共施設の管理権を明確にするとともに、建築確認の際の建蔽率、容積率の算定に混乱を生じさせないように、分筆が必要となります。ただし、小規模開発行為における建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分を除きます。

第3節 公共施設用地の帰属に伴う費用負担

法第40条

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

政令第32条 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

二 河川

政令第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

<法令の解説及び審査基準>

1 公共施設用地の帰属に伴う費用負担

市街化区域において、政令第32条に定める根幹的公共施設用地が国又は地方公共団体に帰属する場合、工事完了公告日における所有者は、国又は地方公共団体に対し、公共施設用地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を求めることができます。

2 費用負担の額

負担を求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の額」であり、「土地の取得価額の全部又は一部の額」ではありません。また、「土地の取得に要すべき費用の額」を算定する際には、開発行為の着手時を基準とすべきと考えられます。

3 市街化調整区域内の公共施設

市街化調整区域内の公共施設にあつては、開発許可を受けた者が自ら負担すべきものと考えられます。

第13章 建築物の形態規制（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

- 2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

<法令の解説及び審査基準>

1 建築物の形態規制

開発許可権者は、用途地域の定められていない土地の区域において開発許可をする際に、当該許可の内容と著しく相違する市街地が醸成されることのないよう担保するため、建築物の建蔽率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。

2 建築基準法に基づく形態規制

水戸市内の市街化調整区域については、建築基準法に基づき、水戸市が特定行政庁として建築物の形態規制値を定めています。

（参考）

建蔽率	容積率	道路斜線	隣地斜線	日影規制
60%	200%	勾配 1.5	勾配 1.25 +20m	対 象：高さ 10m超 測 定 面：4 m 日 影 時 間：5 時間・3 時間

第14章 予定建築物等以外の建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

<法令の解説及び審査基準>

1 建築等の制限の趣旨

開発許可を受けた開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されると、開発許可の技術基準（法第33条）及び市街化調整区域内の立地基準（法第34条）の規制の効果が著しく失われることになるため、用途地域等の定められていない区域内における建築等を制限しています。

2 予定建築物等以外の建築等

(1) 予定建築物等以外の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に該当する場合は、法第42条第1項ただし書の建築等の許可（42条許可）が必要となります。
⇒42条許可の申請については、<手続編>第5章参照

(2) 従前の建築物を除却し、又は災害により従前の建築物が滅失した場合において、開発許可時の予定建築物と規模、構造及び用途がほとんど同様の建築物の建築を行う場合は、42条許可が不要となります。

(3) 新築、増築又は移転であっても、建築物の規模、構造又は用途が開発許可時の予定建築物と著しく異なる場合には、42条許可が必要となります。

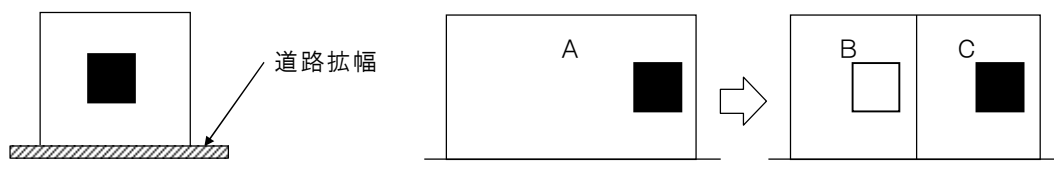
(4) 予定建築物の敷地形状の変更がある場合は、予定建築物等以外の建築物の新築に該当するため、42条許可が必要となります。ただし、法に適合している建築物の敷地であつて、次のいずれかに該当する場合は除きます。

ア 建築物の敷地の一部が公共事業による買収を受けた場合

イ 建築物の敷地(A)から42条許可を受けて新たに分割(B)した残地(C)である場合

(例) ア

イ



(5) 特定工作物は、その態様からして用途の変更は想定されないもので、用途の変更に関する規制はありません。

(6) 本市では、次のとおり 42 条許可が不要となる新築、増改築及び用途の変更の取扱いを定めています。

42 条許可が不要となる新築又は増改築の取扱いについて

開発許可を受けた開発区域内において、建築物の新築（当該許可時の予定建築物の敷地形状と同一の場合に限る。）、増築又は改築を行う場合に、42 条許可が不要となる規模、構造及び用途は、次のとおりである。

(1) 規模は、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 当該許可時の予定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、一戸建専用住宅にあつては、建築基準法の規定するところによる。

イ 建築物の高さは、10 メートル（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）以下とすること。ただし、階数が 3 以下で、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。

ウ ア、イによるほか、法第 34 条第 1 号、第 7 号、第 9 号、第 11 号、第 12 号又は第 14 号に該当するものとして開発許可を受けた開発区域内の建築物は、当該許可の基準に適合するものであること。

(2) 構造は、階数、構造部材等の変更を問わないものとする。

(3) 用途は、従前と同一であること。

42 条許可が不要となる用途の変更の取扱いについて

開発許可を受けた開発区域内において、次の各号のいずれかに該当する場合は、用途の変更がないものとして取り扱う。

(1) 建築物（法に適合していないものを除く。）の使用者を変更する場合（使用者を限定した属人性がある許可を受けた建築物にあつては、当該許可を受けた者の一般承継人へ変更する場合に限る。）

(2) 長屋と共同住宅の相互間で用途を変更する場合

(3) 建築物を一時的に他の用途として使用する場合（選挙運動の期間中の選挙事務所等、当該用途が一時的にしか存続しないことが確実と認められる場合に限る。）

(7) 「使用者を限定した属人性がある許可」とは、当該許可の基準において使用者を限定する要件（他法令等に基づくものを除く。）があるものや、開発審査会の審査案件（提案基準）をいいます。法第 34 条各号の属人性の有無は、次のとおりです。

法第 34 条の該当号 ^{※1}	内容	属人性
1 号（1 号）	公益上必要な建築物 ^{※2}	無
	日常生活に必要な物品の販売店舗等 ^{※3}	無
	（うち併用住宅 ^{※4} ）	有
2 号（2 号）	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	無
3 号（3 号）	特別の自然的条件を必要とする施設	—
4 号（4 号）	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要施設	無
5 号（4 号の 2）	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	有
6 号（5 号）	中小企業者の高度化に資する施設	有
7 号（6 号）	既存工場と密接な関連を有する施設	有
8 号（7 号）	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	無
8 号の 2（一）	開発不適地に存する施設の移転	有

9号(8号)	市街化区域内において建築等が困難又は不適當な施設 ^{※2}	無
10号(8号の2)	地区計画又は集落地区計画の区域内における開發行爲	無
11号(8号の3)	条例で指定する土地の区域内における開發行爲	無
12号(8号の4)	条例で区域、目的等を限り定められた開發行爲	
	市条例第6条第1項第1号、第5号、第2項	無
	市条例第6条第1項第2号～第4号	有
13号(9号)	既存権利の届出に基づく開發行爲	有
—(10号イ)	開発審査会の議を経て許可する計画的な大規模開發行爲	有
14号(10号ロ)	開発審査会の議を経て許可する開發行爲	
	提案基準、包括承認基準1～3、8	有
	包括承認基準4、6、7、9～18	無
	包括承認基準5 ^{※5}	有・無

※1 ()内は、平成18年の法改正(平成19年11月30日施行)前のもの(10号イは廃止)

※2 各施設の相互間で用途を変更する場合は、許可が必要となる。

※3 中分類が異なる事業へ変更する場合は、許可が必要となる。

※4 平成7年10月1日以後の許可に限る。

※5 自己用住宅の立地状況により判断する。

3 42条許可の基準

42条許可は、当該開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の環境の保全上支障がないと認められ、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合に行うものとします。

- (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- (2) 許可申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- (3) 許可申請に係る建築物等が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等であって、その用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合
- (4) 許可申請に係る建築物等が法第34条第14号に該当する建築物等として開発審査会の議を経たものであって、その用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

4 特例協議

- (1) 開発許可権者又はそれと同等以上の者(国、茨城県又は水戸市)が行う予定建築物等以外の建築等については、国の機関、茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議(特例協議)が成立することをもって、42条許可があったものとみなされます。

⇒特例協議の手続については、<手続編>第5章参照

- (2) 国立大学法人、大学共同利用機関法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、国立研究開発法人森林研究・整備機構、地方住宅供給公社及び日本下水道事業団は、国と同等の者とみなされます。

第 15 章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第 43 条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第 43 条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 国又は都道府県等が行う第 1 項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

政令第 34 条 法第 43 条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

政令第 35 条 法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

政令第 36 条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下こ

の項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、口を除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の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相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

市条例第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項に掲げる開発行爲に係る予定建築物(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。

<法令の解説及び審査基準>

1 建築等の制限の趣旨

開発許可は、開発行為を規制することにより、秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものです。しかしながら、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域内においては、開発行為の規制だけでは不十分であることから、区域区分日前に造成された宅地や法第 29 条第 1 項の適用除外となる開発行為が行われた宅地において行われる建築等を制限しています。

2 建築物の新築等

(1) 建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に該当する場合は、43 条許可が必要となります。⇒43 条許可の申請については、<手続編>第 6 章参照

なお、市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内において建築物を建築しようとする場合であっても、市街化区域内に建築するときは、43 条許可が不要となります。

(2) 従前の建築物を除却し、又は災害により従前の建築物が滅失した場合において、1 年以内に従前の建築物と規模、構造及び用途がほとんど同様の建築物の建築工事に着手する場合は、43 条許可が不要となります。

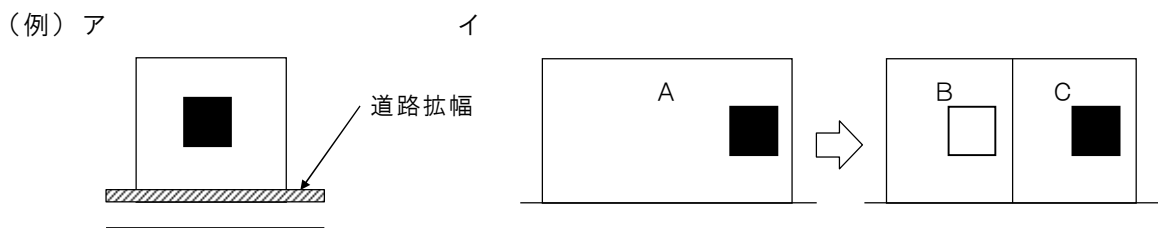
(3) (2)にかかわらず、災害により自己用住宅が滅失したこと又は災害の被害によりやむを得ず自己用住宅を除却したことが罹災証明書等により明らかな場合において、災害発生日から 3 年以内に自己用住宅の建築工事に着手する場合は、43 条許可が不要となります。

(4) 増築又は移転であっても、建築物の規模、構造又は用途が従前の建築物と著しく異なる場合には、43 条許可が必要となります。

(5) 敷地形状の変更がある場合は、新築に該当するため、43 条許可が必要となります。ただし、区域区分日に既に存する建築物、43 条許可を受けた建築物等、法に適合している建築物の敷地であって、次のいずれかに該当する場合は除きます。

ア 建築物の敷地の一部が公共事業により買収された場合

イ 建築物の敷地(A)から 43 条許可を受ける等して分割(B)した残地(C)である場合



(6) 第一種特定工作物は、その態様からして用途の変更は想定されないので、用途の変更に関する規制はありません。

- (7) 本市では、次のとおり 43 条許可が不要となる増改築及び用途の変更の取扱いを定めています。

43 条許可が不要となる増改築の取扱いについて

開発許可を受けていない敷地又は 43 条許可を受けた敷地において、建築物の増築又は改築を行う場合に、43 条許可が不要となる規模、構造及び用途は、次のとおりである。

- (1) 規模は、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 次表に掲げる基準日に既に存する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、一戸建専用住宅にあっては、建築基準法の規定するところによる。

建築物	基準日
区域区分日に既に存する建築物	区域区分日
43 条許可を受けた建築物	許可日（当該許可時の予定建築物）
既存宅地の確認を受けて建築された建築物	平成 18 年 5 月 18 日 （既存宅地の確認日が平成 13 年 5 月 18 日以後の場合は、確認日から 5 年を経過する日）
開発許可等の適用除外であった建築物 （学校、社会福祉施設、医療施設等）	平成 19 年 11 月 30 日

イ 建築物の高さは、10 メートル（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）以下とすること。ただし、階数が 3 以下で、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。

ウ ア、イによるほか、法第 34 条第 1 号、第 7 号若しくは第 9 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ、ハ若しくはホに該当するものとして 43 条許可を受けた建築物は、当該許可の基準に適合するものであること。

- (2) 構造は、階数、構造部材等の変更を問わないものとする。
 (3) 用途は、従前と同一であること。

43 条許可が不要となる用途の変更の取扱いについて

開発許可を受けていない敷地又は 43 条許可を受けた敷地において、次の各号のいずれかに該当する場合は、用途の変更がないものとして取り扱う。

- (1) 区域区分日に既に存し、又は既存宅地の確認を受けて建築された建築物の使用者を変更する場合（既存宅地の確認を受けて建築された建築物のうち、平成 13 年 5 月 18 日以後に自己用に限定して省令第 60 条に規定する書面の交付を受けたものにあつては、自己用に限る。）
 (2) 区域区分日に既に存し、又は既存宅地の確認を受けて建築された建築物について、用途の一部を廃止する場合
 (3) 43 条許可を受けて建築された建築物（法に適合していないものを除く。）の使用者を変更する場合（使用者を限定した属人性がある許可を受けた建築物にあつては、当該許可を受けた者の一般承継人へ変更する場合に限る。）
 (4) 開発許可等の適用除外であった建築物の使用者を変更する場合
 (5) 区域区分日以後に建築された農家住宅について、当該建築主又はその者の相続人が自己用住宅へ変更する場合
 (6) 長屋と共同住宅の相互間で用途を変更する場合
 (7) 建築物を一時的に他の用途として使用する場合（選挙運動の期間中の選挙事務所等、当該用途が一時的にしか存続しないことが確実に認められる場合に限る。）

- (8) 「使用者を限定した属人性がある許可」とは、当該許可の基準において使用者を限定する要件（他法令等に基づくものを除く。）があるものや、開発審査会の審査案件（提案基準）をいいます。法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでの属人性の有無は、次のとおりです。

法第 34 条の該当号等 ^{※1}	内容	属人性
1 号	公益上必要な建築物 ^{※2}	無
	日常生活に必要な物品の販売店舗等 ^{※3}	無
	（うち併用住宅 ^{※4} ）	有
2 号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	無
3 号	特別の自然的条件を必要とする施設	—
4 号	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設	無
5 号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	有
6 号	中小企業者の高度化に資する施設	有
7 号	既存工場と密接な関連を有する施設	有
8 号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	無
8 号の 2	開発不適地に存する施設の移転	有
9 号	市街化区域内において建築等が困難又は不適當な施設 ^{※2}	無
10 号	地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物等	無
ロ（11 号）	条例で指定する土地の区域内における建築物等	無
ハ（12 号）	条例で区域、目的等を限り定められた建築物等	
	市条例第 6 条第 1 項第 1 号、第 5 号、第 2 項	無
	市条例第 6 条第 1 項第 2 号～第 4 号	有
ニ（13 号）	既存権利の届出に基づく建築物等	有
ホ（14 号）	開発審査会の議を経て許可する建築物等	
	提案基準、包括承認基準 1～3、8	有
	包括承認基準 4、6、7、9～18	無
	包括承認基準 5 ^{※5}	有・無

※1 （ ）内は、政令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでに対応する法第 34 条の該当号

※2 各施設の相互間で用途を変更する場合は、許可が必要となる。

※3 中分類が異なる事業へ変更する場合は、許可が必要となる。

※4 平成 7 年 10 月 1 日以後の許可に限る。

※5 自己用住宅の立地状況により判断する。

- (9) 茨城県では、平成 7 年 10 月 1 日から平成 12 年 3 月 31 日までの間、都市計画法の取扱基準に「既存建築物の建替等に係る自己用住宅の取り扱い」を定め、自己用住宅の敷地拡張を伴う建替等を許可不要の改築として取り扱っていました。この場合において、建替後の自己用住宅の面積は従前の面積の 1.5 倍又は 200 m²（車庫・物置はそれぞれ 50 m²）、拡張後の敷地面積は 500 m²をそれぞれ限度としていました。

当時許可不要の改築とした敷地において、新たに建築物の増築又は改築を行う場合は、43 条許可が不要となる増改築の取扱いのとおりとします。また、用途の変更の取扱いについては、使用者を限定した属人性がある 43 条許可を受けて建築された建築物に準じるものとします。

3 軽微な変更の協議

43条許可後に、次に掲げる事項の変更を行う場合は、軽微な変更の協議で取り扱うものとします。

⇒軽微な変更の協議の手続については、<手続編>第6章参照

- (1) 住宅部分の床面積の変更で、建築物全体の1割を超えるもの
- (2) 住宅部分以外の床面積の変更が建築物全体の1割以下であって、構造、階数及び大幅な平面計画の変更がないもの
- (3) 申請者を追加又は除外する場合（自己用住宅に限る。）

4 適用除外となる建築等

次に掲げる建築等は、開発許可と同様に適用除外とされています。

- (1) 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の建築等
- (2) 都市計画事業の施行として行う建築等
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
- (4) 仮設建築物（建築基準法第85条に規定する仮設建築物に限る。）の新築
- (5) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為が行われた土地の区域内における建築等
- (6) 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内における建築等
- (7) 通常の管理行為、軽易な行為

5 通常の管理行為、軽易な行為

- (1) 車庫、物置等の付属建築物は、規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから、既存建築物の敷地内において建築する場合は適用除外とされています。

- (2) 10㎡以内の改築又は用途の変更は、建築基準法による建築確認の手続を要しない小規模な行為であることから、適用除外とされています。

なお、用途の変更については、その後の増改築を含め、当該用途の変更をした部分の面積が10㎡を超える場合には、43条許可が必要となります。

- (3) 日常生活のため必要な物品の販売店舗等は、法第34条第1号に規定する建築物のうち、さらに建築行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされています。

ア 主体については、当該建築物の周辺の市街化調整区域内に生活の本拠を有している者に限られます。この場合の「周辺」とは、当該建築物の存する町の区域又は当該区域に隣接する町の区域（本市の区域内で隣接するものに限る。）内をいいます。

イ 立地については、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域の40戸以上の住宅が連たんしている集落内に限られます。

ウ 業種については、日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務に限られるため、物品に係らないサービス業（理容業、美容業等）は該当しません。

エ 規模については、建築物の延べ面積の合計が50㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の合計の50パーセント以上のものに限る。）の新築に限られます。

- (4) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物は、長期にわたって存するものではなく、臨時的に建設するものであることから、適用除外とされています。

6 技術基準

- (1) 政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設及び防災措置の基準を定めています。これは、43条許可の対象となるものは、ほとんどの場合が自己居住用又は自己業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるためです。
- (2) 排水施設及び防災措置の基準は、各々開発許可の技術基準（法第33条）を準用します。
- (3) 用途の変更の場合にあつては、適切に防災措置が講じられていること及び既存建築物を引き続き使用することを前提として、排水施設の基準のみを適用するとされています。しかしながら、適切に防災措置が講じられていない場合や、実質的に新築又は改築と差異がない場合が想定されることから、本市では一律に防災措置の基準を適用するものとします。
- (4) 政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画等への適合の基準を定めています。

7 立地基準

政令第36条第1項第3号は、次のとおり市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に対応するものです。

- (1) 同号ロは、法第34条第11号に対応するものであり、同号の条例で指定する土地の区域内における制限用途に該当しない建築物等が規定されています。
- (2) 同号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、同号ロと異なり、同号ハの条例を法第34条第12号の条例とは別に定めることとされています。
本市では、法第34条第12号の条例で定める開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物を、政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等としています。
- (3) 同号ニは、法第34条第13号に対応するものであり、区域区分日から起算して6月以内に開発許可権者へ届け出て、建築等を区域区分日から起算して5年以内に完了する必要があります。
- (4) 同号ホは、法第34条第14号に対応するものであり、許可に当たっては、あらかじめ開発審査会の議を経ることとされています。

8 特例協議

- (1) 開発許可権者又はそれと同等以上の者（国、茨城県又は水戸市）が行う建築等については、国の機関、茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議（特例協議）が成立することをもって、43条許可があったものとみなされます。

⇒特例協議の手続については、＜手続編＞第6章参照

- (2) 独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び日本下水道事業団は、開発許可権者又はそれと同等以上の者とみなされます。

9 既存宅地確認制度の廃止

平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）までは、旧法第43条第1項第6号口の規定により、「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたもの」（既存宅地）における建築等については、許可不要とされていました。しかしながら、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠くばかりでなく、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大していること、本来必要な排水施設及び防災措置の基準が適用されていないこと、区域区分日から長期間が経過して既存宅地の確認が困難になっていること等の問題が顕在化していました。

このため、既存宅地確認制度を廃止し、これまで特例として許可が不要とされてきたものと同様の要件を満たす区域をあらかじめ条例で定め（法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号口）、許可制へ移行することで、規制の合理化が図られました。これに伴い、平成12年改正法の附則第6条において、施行日から5年間（施行日までに既存宅地の確認申請をし、その後都道府県知事の確認を受けた土地にあつては、確認を受けた日から5年間）は、自己居住用又は自己業務用の建築物に限り、従前どおり許可不要で建築できることとされていました。

<既存宅地確認制度の概要>

- ・昭和50年4月1日施行、平成13年5月18日廃止
- ・区域区分日前から宅地であることについて、都道府県知事等の確認を受けたもの

集落	市街化区域と隣接する集落（1kmの範囲内から連たんしている集落）
連たん	おおむね50（やむを得ない場合にあつては40）以上の建築物
宅地要件	土地謄本、課税台帳、農地転用、道路位置指定、建築確認、航空写真等により判断
敷地面積	200㎡以上（やむを得ない場合を除く。）
建築物の用途	宅地要件により制限あり 【農地転用・建築確認】当時の用途（目的）又は専用住宅 【道路位置指定】第一種低層住居専用地域で建築できる用途
建築物の規模	建蔽率60パーセント以下、容積率200パーセント以下
建築物の高さ	原則10メートル以下（半径500メートル以内に10メートルを超える建築物があればその高さまで可）
前面道路	ぱちんこ店や床面積1,500㎡を超える物販店にあつては、幅員4メートル以上

第16章 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

第1節 一般承継

（許可に基づく地位の承継）

法第44条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

<法令の解説及び審査基準>

1 一般承継

開発許可又は43条許可を受けた者の一般承継人は、被承継人の有していた許可に基づく地位を承継します。

⇒地位の承継の届出の手続については、<手続編>第4章又は第6章参照

2 一般承継人

「一般承継人」とは、相続人のほか、吸収合併後に存続する法人、新設合併により設立された法人等を指します。

3 許可に基づく地位

「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいいます。例えば、開発許可権者との関係において、①適法に開発行為又は43条許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能、②公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能、③土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位、④工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等が挙げられます。

なお、法第44条は、開発許可又は43条許可に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係について規定したものではありません。

4 開発行為を行う意思がないとき

一般承継人は、開発許可等に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意思がないときは、工事廃止の届出（法第38条）を行う必要があります。

第2節 特定承継

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

<法令の解説及び審査基準>

1 特定承継

(1) 開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者（特定承継人）は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。

⇒地位の承継の承認申請については、<手続編>第4章参照

(2) 開発許可は特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位はいわゆる一身専属的な性格を持つ地位であるから、開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者であっても、開発行為を行うためには、改めて開発許可を受けなければならないと考えられます。しかしながら、開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する事例が多いことから、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認で十分としたものです。

2 43条許可の特定承継

一般承継（法第44条）と異なり、特定承継には43条許可に基づく地位の承継についての規定はありません。これは、建築行為又は用途の変更の途中で第三者に敷地の所有権等が譲渡されることは稀であると考えられ、申請手続も開発許可に比べれば簡便であるためです。

3 特定承継の承認の基準

特定承継の承認は、予定建築物の用途、設計等に変更が加えられるものではなく、申請者が変更されるのみにとどまります。したがって、特定承継人の開発行為に関する工事を施行する権原の取得状況及び特定承継人の資力・信用（法第33条第1項第12号）により、承認の可否を判断します。

なお、市街化調整区域内における開発許可のうち、使用者を限定した属人性があるもの（法第34条第13号、第14号等）の承継は、一般承継に限られ、第三者への特定承継は認められません。

第17章 開発登録簿（法第46条、第47条）

（開発登録簿）

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録等の記載事項）

省令第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

省令第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 開発登録簿の趣旨

法では、開発行為（法第29条）をはじめ、建築行為（法第37条、第41条及び第42条）や用途の変更（法第42条）を規制しているため、第三者に対して制限の内容を公開することにより違反行為の防止を図ると同時に、第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図る必要があります。また、建築基準法による確認に際して、特定行政庁や指定確認検査機関がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に把握できるようにする必要があります。これらの目的を達成するため、開発許可権者に開発登録簿を調製し、保管することを義務付けています。

2 開発登録簿への登録等

(1) 開発許可権者は、開発許可をしたとき又は特例協議（法第34条の2）が成立したときには、次に掲げる事項を開発登録簿に登録する必要があります。

- ア 開発許可の年月日
- イ 予定建築物等の用途（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- オ 建築物の形態規制（法第41条第1項）の内容
- カ 開発不適地の例外（法第33条第1項第8号ただし書）に該当する旨
- キ 特定承継の承認（法第45条）を受けた者の住所及び氏名

(2) 開発許可権者は、工事完了検査（法第36条）を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、開発登録簿にその旨を付記する必要があります。

(3) 開発許可権者は、建築物特例許可（法第41条第2項ただし書）若しくは42条許可があったとき又は特例協議（法第42条第2項）が成立したときも、開発登録簿にその旨を付記する必要があります。

(4) 開発許可権者は、変更許可若しくは変更届出（法第35条の2）又は監督処分（法第81条第1項）により開発登録簿に登録された事項について変動を生じたときは、開発登録簿に必要な修正を加える必要があります。

3 開発登録簿の閲覧及び写しの交付

開発許可権者は、開発登録簿（調書及び土地利用計画図）を常に公衆の閲覧に供するように保管するとともに、請求があったときはその写しを交付する必要があります。

⇒開発登録簿の閲覧及び写しの交付申請については、<手続編>第7章参照

4 開発登録簿の閉鎖

開発許可権者は、工事廃止の届出（法第38条）があった場合は、開発登録簿を閉鎖する必要があります。

第 18 章 国及び地方公共団体の援助（法第 48 条）

（国及び地方公共団体の援助）

法第 48 条 国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けた者に対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるものとする。

＜法令の解説及び審査基準＞

本条は、国と地方公共団体が、今後、立法措置と行政運用によって、市街化区域内で行われる民間の良好な開発行為を積極的に援助するための措置を講ずるように努力するべきであるという一般的原則を宣言した規定であり、国及び地方公共団体が特定の者の開発行為に対して直接援助をすべき義務を負うという趣旨のものではありません。

第 19 章 不服申立て（法第 50 条～第 51 条）

（不服申立て）

法第 50 条 第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 23 条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日）から 2 月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第 24 条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第 1 項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第 31 条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第 9 条第 3 項の規定により読み替えられた同法第 31 条第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

法第 51 条 第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第 22 条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

（映像等の送受信による通話の方法による口頭審理）

政令第 36 条の 2 法第 50 条第 3 項の口頭審理については、行政不服審査法施行令（平成 27 年政令第 391 号）第 2 条の規定により読み替えられた同令第 8 条の規定を準用する。この場合において、同条中「総務省令」とあるのは、「国土交通省令」と読み替えるものとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 審査請求

(1) 次表に掲げる処分等は、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会に対して審査請求するものとしています。ただし、処分に係る不作為については、開発審査会に代えて開発許可権者に対してすることもできるとしています。

該当条項	処分等の内容	
法第 29 条第 1 項又は第 2 項	開発許可	処分又はこれに係る不作為
法第 35 条の 2 第 1 項	変更許可	
法第 41 条第 2 項ただし書	建築物特例許可	
法第 42 条第 1 項ただし書	42 条許可	
法第 43 条第 1 項	43 条許可	
法第 81 条第 1 項	上記の規定に違反した者に対する監督処分	

- (2) 建築制限等解除の承認（法第37条第1号）、地位承継の承認（法第45条）等は、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対する審査請求をすることができます。

2 審査請求手続の概要

- (1) 審査請求の当事者となるのは、開発許可権者の処分に不服がある者及び不作為に係る処分その他の行為を申請した者です。
- (2) 処分についての審査請求は、原則として処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にしなければならないが、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、請求することができなくなります。

なお、不作為についての審査請求には期限がありません。

- (3) 手続は、書面によって行うことを原則とし、審査請求書（正副2通）には、次に掲げる事項を記載する必要があります。また、審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印が必要です。

ア 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所

イ 審査請求に係る処分

ウ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

エ 審査請求の趣旨及び理由

オ 処分庁の教示の有無及びその内容

カ 審査請求の年月日

キ 審査請求人が法人のときは代表者、社団法人のときは代表者又は管理人、総代を互選したときは総代、代理人によって審査請求するときは代理人の住所及び氏名

- (4) 不作為についての審査請求書（正副2通）には、次の事項を記載する必要があります。また、審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印が必要です。

ア 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所

イ 当該不作為に係る処分その他の行為についての申請の内容及び年月日

ウ 審査請求の年月日

エ 審査請求人が法人のときは代表者、社団法人のときは代表者又は管理人、総代を互選したときは総代、代理人によって審査請求するときは代理人の住所及び氏名

- (5) 審理は、開発許可権者から提出される弁明書及び当事者から提出される反論書等により行われます。

3 審査請求の裁決

- (1) 開発審査会は、審査請求がされた日（不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日）から2か月以内に裁決を行う必要があります。
- (2) 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときその他不適法である場合は却下され、審査請求に理由がない場合には棄却されます。
- (3) 審査請求に理由がある場合には、当該処分の全部又は一部が取り消されます。

4 公開口頭審理

- (1) 開発審査会は、裁決を行う場合においては、審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行う必要があります。
- (2) 公開による口頭審理については、遠隔の地に居住する審理関係人（審査請求人及び参加人）があるとき、その他相当と認めるときは、開発審査会及び審理関係人が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって、審理を行うことができるとしています。
- (3) 水戸市開発審査会では、次のとおり公開口頭審理の傍聴に関する規程を定めています。

水戸市開発審査会の公開口頭審理の傍聴に関する規程

平成 13 年 4 月 9 日

水戸市開発審査会決議第 2 号

（趣旨）

第 1 条 この規程は、水戸市開発審査会条例施行規則（平成 13 年水戸市規則第 20 号）第 7 条の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）が行う公開による口頭審理（以下「審理」という。）の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

（傍聴券の交付）

第 2 条 審査会の議長（以下「議長」という。）は、審理の会場における秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴席に相応する数の傍聴券を発行し、その交付を受けた者（以下「傍聴人」という。）に限り傍聴させることができる。

2 前項の傍聴券は、審理の当日抽選その他の方法により交付するものとする。

3 傍聴人は、審理の会場に入場する際、議長の指名する係員（以下「係員」という。）に傍聴券を提示しなければならない。

（危険物等の持込みの禁止）

第 3 条 傍聴人は、次の各号に掲げるものを審理の会場へ持ち込んで서는ならない。

- (1) 凶器、爆発物その他危険を生じおそれのあるもの
- (2) 張り紙、旗、のぼり、プラカード、横断幕、ポスター、ビラその他これらに類するもの
- (3) 笛、ラッパ、太鼓その他これらに類するもの
- (4) その他審理を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすおそれのあるもの

（入場の禁止）

第 4 条 議長は、傍聴人が第 2 条第 3 項又は前条の規定に違反する場合その他審理の会場において審理を妨げ、又は不当な行状をすることを疑うに足る顕著な事情があると認められる場合は、当該傍聴人の審理の会場への入場を禁止することができる。

（傍聴人の遵守事項）

第 5 条 傍聴人は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 審理関係者の言論に対して批判若しくは野次を加え、賛否の意思を表明し、又は拍手をしないこと。
- (2) 私語、談笑、歓声、シュプレヒコールその他喧騒にわたる行為をしないこと。
- (3) 帽子、ヘルメット、鉢巻き、たすき、ゼッケン、腕章その他これらに類するものを着用しないこと。
- (4) 飲食又は喫煙その他不体裁な行為をしないこと。
- (5) みだりに席を離れないこと。

- (6) 議長の許可を受けずに写真撮影又は録音をしないこと。
- (7) 議長及び係員の指示に従うこと。
- (8) その他他人に迷惑を及ぼし、審理の会場の秩序を乱し、又は審理の妨害となるような行為をしないこと。

（退場命令）

第6条 議長は、前条の規定に違反する傍聴人があるときは、当該傍聴人に対し、退場を命じることができる。

2 議長は、前項の命令に従わない傍聴人があるときは、係員をして当該傍聴人を退場させることができる。

付 則

この規程は、平成13年4月9日から施行する。

付 則

この規程は、平成14年8月8日から施行する。

5 不服申立ての特例

不服の理由が、鉱業、砕石業又は砂利採取業等との調整に関するものであるときは、開発審査会に対する審査請求ではなく、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。

第 20 章 開発審査会（法第 78 条）

（開発審査会）

法第 78 条 第 50 条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属せられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員 5 人以上をもって組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は 3 親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第 50 条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第 2 項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

政令第 43 条 法第 78 条第 8 項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

< 法令の解説及び審査基準 >

1 開発審査会の設置

開発審査会は、地方自治法第 138 条の 4 第 3 項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。本市は中核市であるため、開発審査会を設置しています。

2 開発審査会の権限

開発審査会の権限に属せられた事項は、次のとおりです。

- (1) 法第 50 条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 法第 34 条第 14 号に該当する開発許可案件の審議
- (3) 法第 34 条第 14 号に該当する 42 条許可案件又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する 43 条許可案件の審議

3 開発審査会の委員

開発審査会の委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから選任されます。水戸市開発審査会は、5人の委員で組織されています。

水戸市開発審査会条例

平成13年3月27日

水戸市条例第7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）第78条第8項の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第2条 審査会は、委員5人をもって組織する。

（任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により任命された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第4条 審査会に、委員の互選により会長を置く。

2 会長は、審査会の会務を総理する。

3 会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第5条 審査会は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する者）のほか、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 審査会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（秘密を守る義務）

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

（庶務）

第7条 審査会の庶務は、都市計画部において行う。

（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13年4月1日から施行する。

水戸市開発審査会条例施行規則

平成 13 年 3 月 27 日

水戸市規則第 20 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、水戸市開発審査会条例（平成 13 年水戸市条例第 7 号。以下「条例」という。）第 8 条の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集の通知)

第 2 条 会長は、審査会を招集しようとするときは、開会の日 3 日前までに会議の日時、場所及び議題を委員に通知しなければならない。ただし、急施を要する場合は、この限りでない。

2 委員の任命後最初に行われる審査会は、市長が招集する。

(欠席の届出)

第 3 条 委員は、前条の通知を受けた場合において、事故のため、審査会に出席できないときは、その理由を付し、あらかじめ、会長に届け出なければならない。

(関係者の出席)

第 4 条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(議事録)

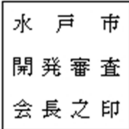
第 5 条 審査会の議事については、議事録を作成し、会長の指名した委員 2 人がこれに署名しなければならない。

2 議事録には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 会議の日時及び場所
- (2) 出席及び欠席委員の氏名並びに出席関係者の氏名
- (3) 議題
- (4) 議事の概要
- (5) その他必要な事項

(会長の職印)

第 6 条 会長の職印は、次のとおりとする。

職印名	寸法	ひな形
水戸市開発審査会長之印	21mm 平方	

(補則)

第 7 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 13 年 4 月 1 日から施行する。

水戸市開発審査会運営規程

平成13年4月9日
水戸市開発審査会決議第1号

（趣旨）

第1条 この規程は、水戸市開発審査会条例施行規則（平成13年水戸市規則第20号）第7条の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

（招集）

第2条 会長は、次の各号のいずれかに該当する場合に審査会を招集するものとする。

- (1) 市長から都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホに係る議案が提出されたとき。
- (2) 法第50条第1項前段の規定による審査請求があったとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、会長が必要と認めたとき。

（提案基準）

第3条 市長が審査会に議案を提出する場合の付議基準は、別表による。

2 市長は、前項の議案を提出する場合には、別記様式第1により行うものとする。ただし、包括承認基準に該当するものにあつては、別記様式第2により報告するものとする。

（会議の非公開）

第4条 審査会の会議は、非公開とする。ただし、法第50条第3項の規定により公開による口頭審理を行う場合は、この限りでない。

（補則）

第5条 この規程に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

この規程は、平成13年4月9日から施行する。

付 則

この規程は、平成14年8月8日から施行する。

付 則

この規程は、平成19年11月30日から施行する。

付 則

この規程は、平成29年2月24日から施行し、平成29年2月1日から適用する。

第21章 許可等の条件（法第79条）

（許可等の条件）

法第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

<法令の解説及び審査基準>

1 許可等の条件

- (1) 開発許可権者は、法による許可又は承認について都市計画上必要な条件を付することができます。
- (2) 開発許可の場合にあつては、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するために必要な条件、開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生じる災害を防止するため必要な条件並びに開発行為の着手及び完了の時期その他の都市計画上必要な条件が該当します。
- (3) 開発許可を受けた開発行為に関する工事が完了し、検査済証が交付された場合においては、開発許可の有する効果は消滅するため、これに付された条件の効力も同様に消滅することとなります。したがって、工事完了公告後の現状変更等に係る条件を付することはできません。

2 不当な義務

「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限することをいいます。

第22章 報告、勧告、援助等（法第80条）

（報告、勧告、援助等）

法第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 （略）

<法令の解説及び審査基準>

1 報告、勧告、援助等

開発許可権者は、法による許可又は承認を受けた者に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができます。ただし、法の施行に必要な限度に限られます。

2 勧告又は助言

勧告又は助言とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいいます。開発許可権者が勧告又は助言を行った場合には、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うこととなりますが、法律上拘束されるものではありません。

第23章 監督処分等（法第81条）

（監督処分等）

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（公告の方法等）

政令第42条 法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2 （略）

3 都道府県知事又は市長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

（公告の内容等の掲示）

省令第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

（公示の方法）

省令第59条の2 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 監督処分

開発許可権者は、法、政令若しくは省令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、許可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、工作物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命じることができます。

2 違反物件の譲渡を受けた者等に対する監督処分

- (1) 開発許可権者は、違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対し、監督処分を行うことができます。これは、違反物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等の脱法行為を防止するためです。
- (2) 違反の事実を知っていたか否かの立証は、契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から、総合的に判断することになります。
- (3) 法第81条第3項の規定による公示後に違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定されます。

3 詐欺その他不正な手段

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合、省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当します。

4 意見陳述の手續

開発許可権者は、行政手続法第13条の規定により、許可等の取り消しをしようとするとき又は相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会を付与します。

5 命令の効力

命令は、被処分者に到達することによって効力を生じます。「到達」とは、相手方が受領することができる状態に置かれることを指し、相手方が現実に命令の内容を知らなくても、相手方が命令の内容を知ることができる場所に到達すればよいので、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになります。

6 行政代執行法の特例

- (1) 行政代執行法第2条では、法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は自ら義務者の行うべき行為を行い、又は第三者にその行為を行わせ、その費用を義務者から徴収することができる旨を規定しています。
- (2) 開発許可権者は、法第81条第1項の規定による命令を履行しない者がある場合には、行政代執行法の規定に基づき代執行をすることができます。しかしながら、命令を出そうとするときに相当の努力をしても相手方を確知することができない場合は、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生じることから、行政代執行法の特例が定められています。
- (3) 「過失がなく」とは、開発許可権者の立場として通常要求される注意をしていることを指します。
- (4) 法第81条第2項に該当する措置は、当然他人が代わって行うことができる行為に限られます。義務者が後に判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなります。
- (5) 「命じた者」とは、開発許可権者の指揮監督に服する職員を指します。「委任した者」とは、その指揮監督に服する者以外の者でその委任を受けた者を指し、他の公共団体の長又は職員等が考えられます。
- (6) 開発許可権者は、法第81条第2項の規定により代執行を行おうとする場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を公告するとともに、公告をした日から10日間、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示します。

7 命令の公示

- (1) 開発許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合は、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示します。
- (2) 標識の設置は、違反物件の敷地内に設置することができますが、それに限られるものではなく、最もよくその目的を達するのに適当な場所へ設置することになります。違反物件の敷地内に設置することができることとしたのは、この設置によって、損失を被ったとしてもその賠償の必要がないことを意味しています。ただし、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲内に限られることは当然であり、必要以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではありません。
- (3) 違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受忍すべきこととされています。この受忍義務に違反したとしても、これを直接罰する規定はありませんが、別途法第81条第1項により監督処分が課されることがあり得るほか、標識を破損した者は公用文書等毀棄罪（刑法第258条）に、さらに暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み、又は妨げた者は公務執行妨害罪（刑法第95条）に該当するものと考えられます。

第24章 立入検査（法第82条）

（立入検査）

法第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 立入検査の実施

- (1) 法第81条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となります。この場合、監督処分に係る権限を行おうとする者は、土地の所有者、占有者等からの同意を得て立ち入るべきですが、同意を得られなくても必要な限度において、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができます。
- (2) 立ち入ることができる者は、法第81条の規定による権限を行うため必要がある開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者です。

2 身分証明書の携帯

- (1) 他人の土地に立ち入ろうとする者は、身分証明書を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示する必要があります。
- (2) 身分証明書を携帯しないで立入りを行った場合には、土地の所有者等はこれらの立入りを拒むことができますが、立入りの権限が有効に成立している場合には、相手がこれを拒まない限り、立入りを行っても違法ではありません。

3 立入検査の権限

憲法第35条では、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、捜索及び押収を受けることのない権利は侵されない旨が明文化されています。このため、法第82条に基づく令状のない立入りは、監督処分に係る権限を行うため必要な限度においてのみ認められ、犯罪捜査のために認められたものではありません。

4 開発許可の申請手続に伴う敷地への立入り

- (1) 工事完了検査（法第36条）を行おうとする場合は、当然に本条により立ち入ることができます。
- (2) 開発許可等の申請があった場合に、当該許可等をするために必要となる土地の立入検査についての規定はありません。これは、土地の所有者等が、積極的に開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者の立入りを認めると考えられるためです。

第25章 罰則（法第91条～第94条、第96条）

法第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。

法第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

一～二 （略）

三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者

四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者

五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者

六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者

法第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

一 （略）

二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

法第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

<法令の解説及び審査基準>

法第91条は、法第81条第1項の規定による開発許可権者の命令に違反した者に対して課される罰則に関する規定です。法に基づく手続を怠った場合（法第92条）よりも重い処罰がなされることとなります。

法第92条は、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第37条、第41条第2項、第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反した者に対する罰則に関する規定です。

法第93条は、法第80条第1項の規定により開発許可権者から報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者及び法第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対する罰則に関する規定です。

法第94条は、いわゆる両罰規定です。法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務を処理し、又は財産を管理するに当たって、法第91条から第93条までの違反行為をした場合は、現実にその行為をした者が各条の規定により罰則の適用を受けませんが、そのほかにその法人又は人に対しても罰金刑を科することにしたものです。

法第96条は、法第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をした者に対する行政罰に関する規定です。

＜技術基準編＞

第1章 開発許可の技術基準（法第33条）

（開発許可の基準）

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十四 （略）

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6 （略）

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一～十二 （略）

2 法第 33 条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一～三 (略)

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

政令第 29 条の 3 法第 33 条第 4 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が 200 平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300 平方メートル)を超えないこととする。

(景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準)

政令第 29 条の 4 法第 33 条第 5 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5 メートルを超える範囲で行うものであること。

三 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300 平方メートルを超えない範囲で行うものであること。

四 木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木竹の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が 60 パーセントを超えない範囲で行うものであること。

2 前項第 2 号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

(法の高さの制限に関する技術的細目)

省令第 27 条の 5 令第 29 条の 4 第 2 項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によって上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとみなすことを妨げないこととする。

1 開発許可の技術基準の趣旨

開発許可によって開発される市街地は、都市を構成する要素の一部として計画的に整備されるようにその基準が定められる必要がありますが、利用範囲が複数の開発区域にまたがるような広域的機能を有する公共施設の整備基準を個別の開発行為について定めることは困難です。そこで、都市の骨格をなす大規模な公共施設については都市施設として都市計画で決定されるべきものとして開発許可の基準としては定めず、開発許可に関する計画をこれらの都市計画に適合するように定めることにより、良好な市街地の形成を図ることとしています。

2 許可権者の責務

申請に係る開発行為が法第33条第1項各号に規定する基準に適合し、かつ、その申請手続が適法である場合には、許可権者は必ず許可しなければなりません。

言い換えると、申請に係る開発行為が基準に適合しないか、あるいは手続違反がある場合、許可権者は許可してはならないということになります。

なお、開発区域の隣接地に手続違反がある場合（土地所有者又は建物所有者が実質的に同一である場合に限る。）は、申請に係る開発行為に手続違反があるものとみなします。

3 技術的細目

法第33条第1項各号に規定する基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令第25条から第29条で定めています。また、道路、公園、排水施設及び擁壁の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、省令第24条から第27条で定めています。

4 開発許可の技術基準の適用範囲

(1) 開発許可の技術基準は、各々の開発行為にすべての基準が適用されるのではなく、開発行為の目的に応じて良好な市街地の整備に必要な基準のみが適用されます。

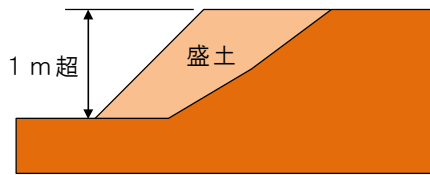
(2) 開発許可の技術基準の適用範囲は、次表のとおりです。

該当号	基準（開発区域の面積）	自己居住用	自己業務用	非自己用
1号	用途地域への適合	○	○	○
2号	道路、公園等の公共空地	×	○	○
3号	排水施設	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○
5号	地区計画等への適合	○	○	○
6号	公共公益施設	○	○	○
7号	防災措置	○	○	○
8号	開発不適地の除外	×	○	○
9号	樹木の保存、表土の保全（1ha以上）	○	○	○
10号	緩衝帯（1ha以上）	○	○	○
11号	輸送施設（40ha以上）	○	○	○
12号	申請者の資力・信用 （1ha未満） （1ha以上）	△	△	○
		△	○	○
13号	工事施行者の能力 （1ha未満） （1ha以上）	△	△	○
		△	○	○
14号	関係権利者の同意	○	○	○

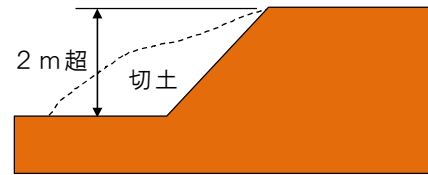
○…適用するもの △…盛土規制法の許可を要する工事に適用するもの ×…適用しないもの

(3) 盛土規制法の許可を要する工事の規模は、次のとおりです。

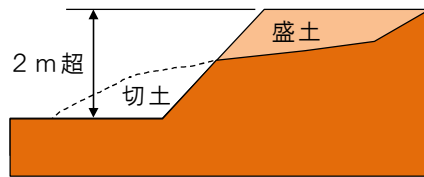
ア 高さが1 mを超える崖を生じる盛土



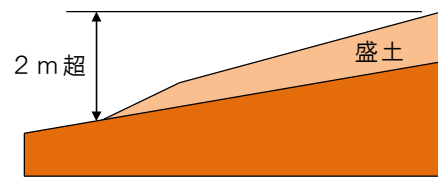
イ 高さが2 mを超える崖を生じる切土



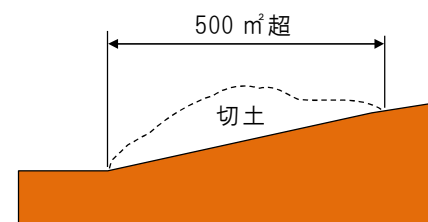
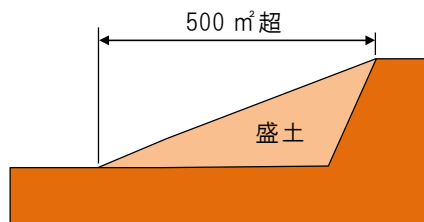
ウ 高さが2 mを超える崖を生じる盛切土



エ 高さが2 mを超える盛土



オ 面積が500 m²を超える盛土又は切土



※標高差 30cm 以下のものを除く。

(4) 盛土規制法の許可を要する工事については、開発許可を受けたことにより盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き<<制度編>>第8章参照

5 自己居住用、自己業務用、非自己用の別

(1) 目的別の建築物・特定工作物の例については、次表のとおりです。

種別	目的	建築物・特定工作物
建築物	自己居住用	自己用住宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、従業員のための福利厚生施設、店舗、工場、事務所、倉庫、店舗併用住宅、学校法人が建設する学校、医療施設、社会福祉施設等
	非自己用	建売住宅、賃貸住宅、宅地分譲、社宅、寄宿舍、有料老人ホーム、貸店舗、貸工場、貸事務所、貸倉庫等
第一種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
第二種特定工作物	自己業務用	野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場、つり堀、乗馬クラブ等
	非自己用	墓園、ペット霊園等

- (2) 自己居住用は、個人が自らの生活の本拠として使用する自己用住宅に限られます。
- (3) 自己業務用は、継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用するものに限り、他者の居住又は継続的な業務の用に供される賃貸住宅、貸店舗等は該当しません。
- (4) (2)(3)以外のものは、非自己用に区分されます。
- (5) 開発区域内の予定建築物が単独又は複数であって、当該区分が複合している場合は、非自己用に供する部分があれば非自己用、非自己用に供する部分がなく自己業務用に供する部分があれば自己業務用で取り扱うものとします。
- (6) (5)にかかわらず、非自己用に供する部分が著しく小さく、自己業務用に供する部分に付随するものと認められる場合は、自己業務用で取り扱うものとします。

6 技術基準の強化又は緩和

- (1) 従来の開発許可制度では、開発許可の技術基準は全国的に確保すべき最低の基準として国が法令で一律に定めていましたが、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくりの手法としての規制の在り方に対するニーズが高まっていることから、地方公共団体が条例を定めることにより、技術基準の強化又は緩和を行うことができます。（本市は条例未制定）
- (2) 地方公共団体が条例で基準を変更することにより、指導要綱等に基づく不透明な行政指導を排除し、民主的、客観的な手続による条例制定を通じ、より公平性、透明性の高い規制の実現を図ることも目的としています。

7 敷地面積の最低限度

- (1) いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保することが可能となり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法であると考えられるため、地方公共団体が条例で目的（自己用又は非自己用）又は予定建築物の用途を限り、敷地面積の最低限度を開発許可の基準として定めることができます。（本市は条例未制定）
- (2) 敷地面積の最低限度については、原則 200 m²を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300 m²を超えない範囲で基準を定めることができます。

8 景観法による制限の強化

景観行政団体が良好な景観の形成を図るため必要と認める場合、景観計画区域内において景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で開発許可の基準として定めることができます。（本市は条例未制定）

9 公有水面埋立法の告示があった埋立地において行う開発行為

公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように所要の措置を講じることとされていることから、これを開発許可の基準としています。

10 居住調整地域内の開発行為等の特例

- (1) 都市再生特別措置法第 90 条の規定により、居住調整地域内における特定開発行為及び特定建築等行為は、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されるため、市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）に適合する必要があります。
- (2) 本市においては、居住調整地域は定められていません。

11 市街地再開発促進区域内の開発行為の特例

市街地再開発促進区域内の開発行為は、通常は市街地再開発事業として行われるものと考えられますが、これ以外が開発行為が行われるときは、都市再開発法第 7 条の 8 の規定により、規模の大小にかかわらず市街地再開発促進区域に関する都市計画（公共施設の配置、単位整備区等）に適合する必要があります。

第2章 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

法第33条第1項

- 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。
- イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）
- ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 開発行為を行う土地について用途地域等が定められている場合は、予定建築物等の用途がこれに適合する必要があります。
- (2) 建築物の用途規制への適合は建築行為等の際に改めて確認されますが、開発行為の段階であらかじめ確認し、無用なトラブルを防止しようとするものです。

2 建築基準法第48条に基づく許可

建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合している建築物となるので、用途地域等に適合しているものとして取り扱います。

3 用途地域及び特別用途地区

- (1) 本市において定められている用途地域は、第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域です。
- (2) 本市において定められている特別用途地区は、特別工業地区（工業地域）及び大規模集客施設制限地区（準工業地域）です。

4 その他の地域地区等

本市においては、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区及び港湾法の分区は定められていません。

第3章 道路、公園等の公共空地（法第33条第1項第2号）

第1節 公共空地の配置

法第33条第1項

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、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な規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

(1) 開発行為を行う際は、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じ、道路、公園、広場その他の公共空地を環境の保全上、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な規模及び構造で適当に配置し、かつ、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の既存道路に接続するように設計する必要があります。

(2) 自己居住用の開発行為を行う場合は、適用除外とされています。

2 都市計画への適合

「設計が都市計画に適合していること」とは、開発行為の設計が都市計画の実現を妨げるものではないことはもちろん、技術的に可能であり、かつ、申請者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現することをいいます。

3 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(1) 予定建築物等の敷地内において車両の転回ができない駐車場が存する場合は、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で道路が適当に配置されているとはいえません。

(2) 戸建住宅の標準的な街区は、長辺がおおむね 120m 以下、短辺が 30m 以上 35m 以下の長方形を標準とします。

(3) 戸建住宅用地の一宅地の面積は、市街化区域は 165 m² 以上（やむを得ない場合は一宅地 135 m² 以上かつ平均 165 m² 以上）、市街化調整区域は 200 m² 以上（やむを得ない場合は一宅地 165 m² 以上かつ平均 200 m² 以上）を標準とします。

(4) 中高層住宅用地は、日照、通風等周辺に与える影響に留意し、建築物、緑地等の配慮を行うものとします。

(5) 宅地の形状は、南北に長い長方形とし、短辺と長辺の割合は 1:1.5 を標準とします。

第2節 開発区域内の道路計画

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

政令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

＜法令の解説及び審査基準＞

開発区域内の道路（区域内道路）は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の既存道路の機能を阻害しないように設計し、また、道路を接続する際は、区域内道路及び既存道路の機能が有効に発揮されるように設計する必要があります。

第3節 予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員

政令第25条

- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

省令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

省令第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4メートル以上であること。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 基準の趣旨

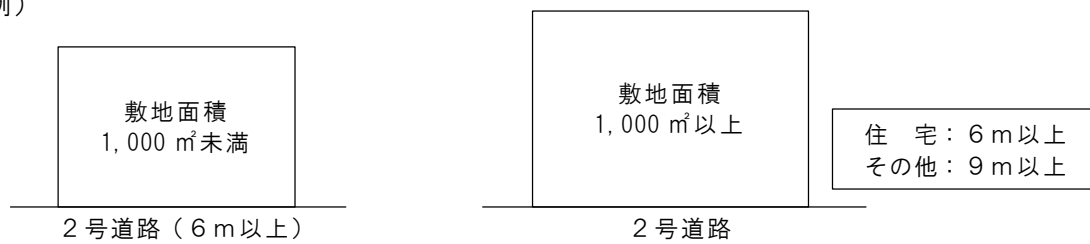
環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないように道路を配置するため、予定建築物等の敷地に接する道路（2号道路）の最小幅員を規定しています。

2 2号道路の最小幅員

(1) 2号道路の最小幅員は、次表のとおりです。

予定建築物等		敷地面積	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上
住宅	自己用住宅		適用除外	適用除外
	それ以外（宅地分譲、共同住宅、寄宿舍等）		6 m	6 m
住宅以外の建築物			6 m	9 m
特定工作物			6 m	9 m

(例)



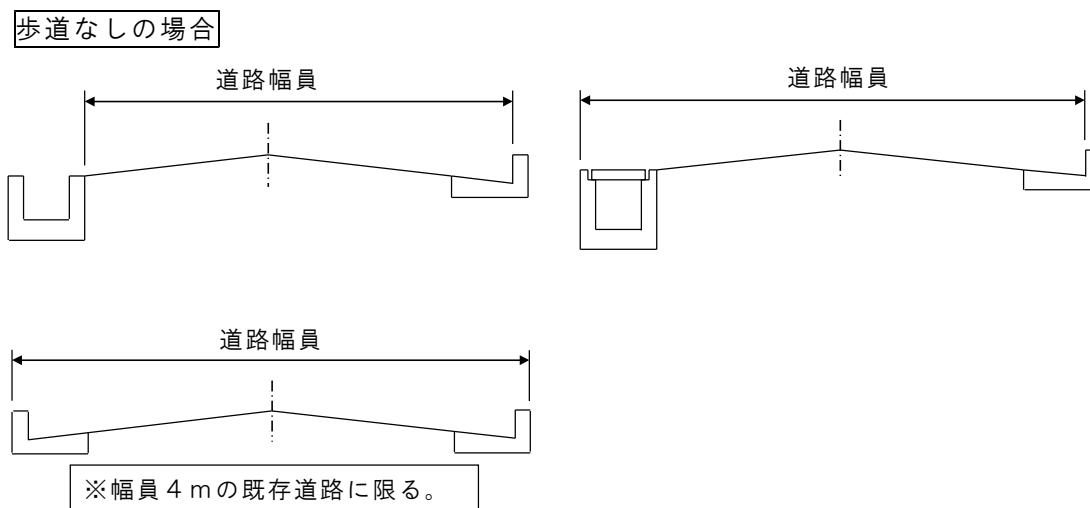
(2) 最小幅員を6メートルとしているのは、自動車交通を考える場合の一般的な最小限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防自動車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定しているためです。

(3) 住宅以外の建築物又は特定工作物の敷地でその規模が1,000 m²以上のものについて最小幅員を9メートルとしているのは、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、政令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の9メートルに合わせているものです。

3 道路幅員の考え方

(1) 道路幅員は、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（有効幅員）とし、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、のり面等は含めないものとします。ただし、幅員4メートルの既存道路に限り、L型街渠の縁石部分を有効幅員に含めることができます。

(例)

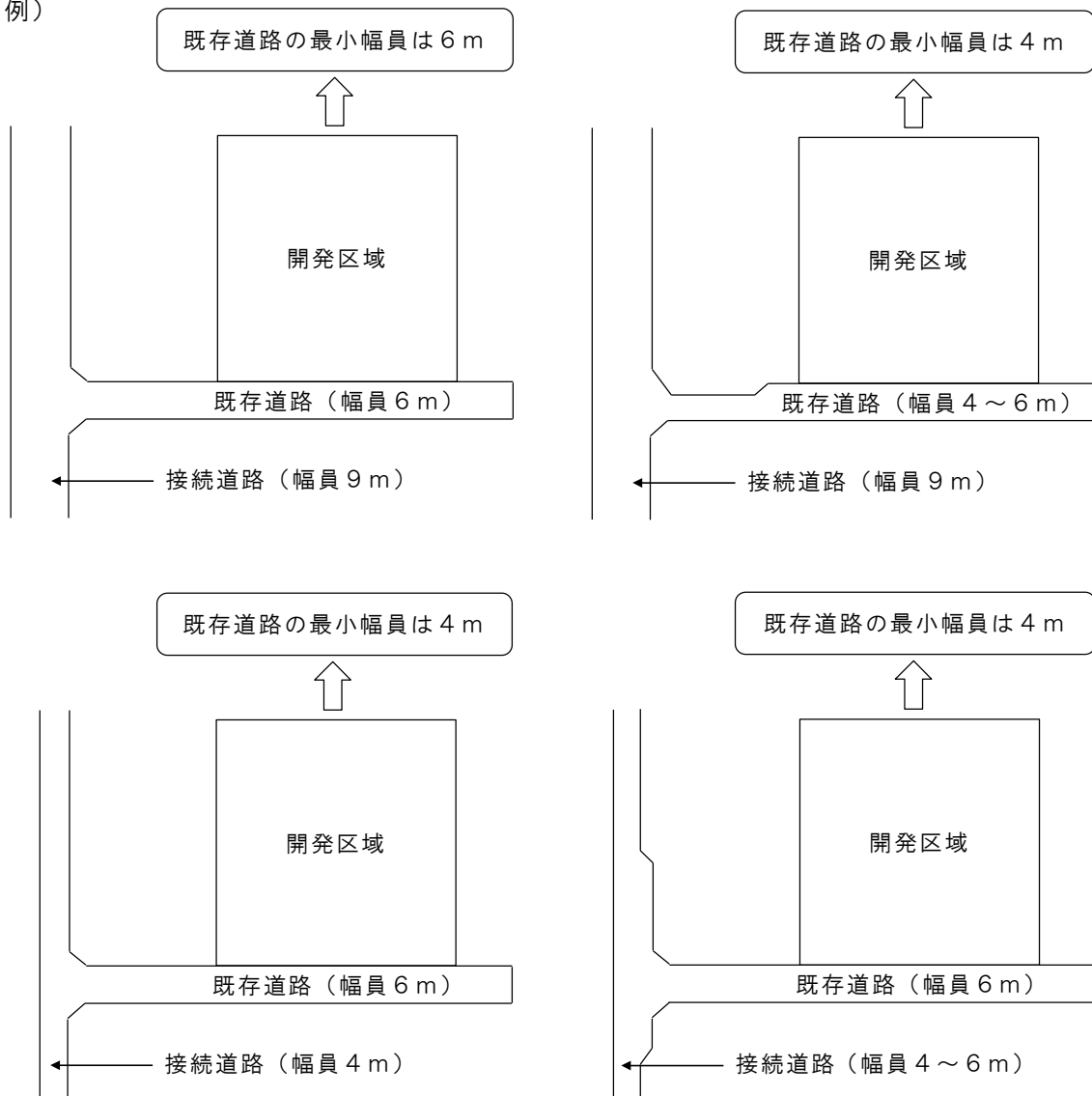


歩道ありの場合



(2) 本編及び立地基準編における既存道路の幅員の要件については、開発区域から別の道路（接続道路）に接続するまでの区間の既存道路の最小幅員により判断するものとします。ただし、接続道路の幅員が既存道路の幅員を下回ることが明らかな場合は、接続道路の最小幅員を既存道路の最小幅員とみなします。

(例)



4 小区間道路

- (1) 政令第25条第2号かつこ書では、小区間で通行上支障がない場合は、幅員4メートル以上の区域内道路（小区間道路）を2号道路とすることができるとしています。
- (2) 「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一辺の長さ（120メートル）以下のものであるような場合を指します。

(3) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

政令第 25 条第 2 号かっこ書の運用基準

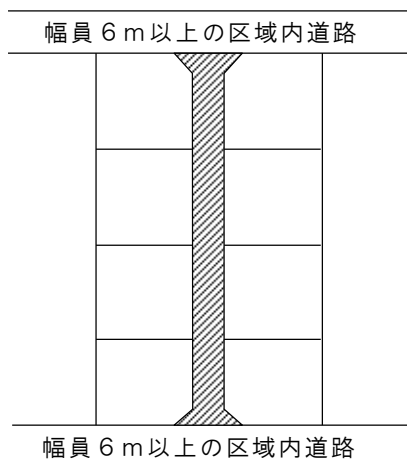
(平成 27 年 4 月 1 日施行)

政令第 25 条第 2 号かっこ書の規定による道路（以下「小区間道路」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

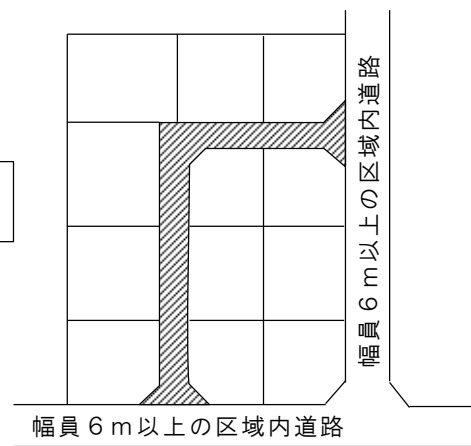
- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において整備されるものであること。
- (2) 両端が幅員 6 メートル以上の区域内道路（袋地状小区間道路の場合は、一端が主要な区域内道路が接続する既存道路又は幅員 6 メートル以上の区域内道路）に接続していること。
- (3) 延長が 120 メートル以下（袋地状小区間道路の場合は 35 メートル以下）であること。

(例)

I 字状小区間道路

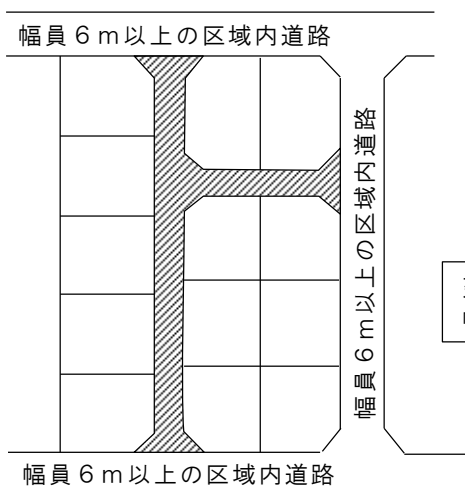


L 字状小区間道路

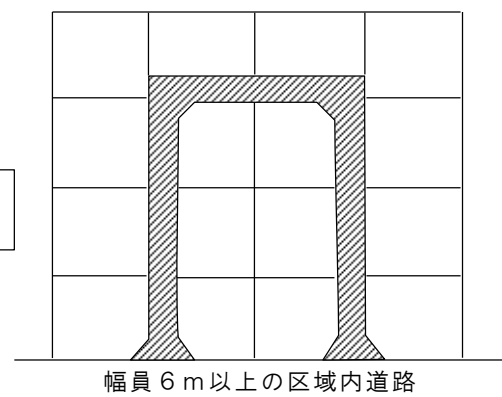


延長 120m 以下
幅員 4 m 以上

T 字状小区間道路

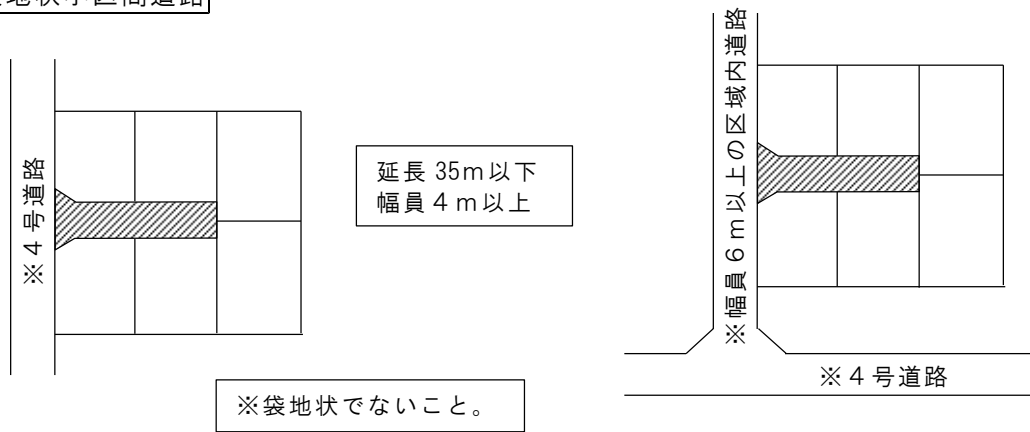


U 字状小区間道路



延長 120m 以下
幅員 4 m 以上

袋地状小区間道路



5 政令第25条第2号ただし書の規定による道路

- (1) 開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区域内道路を整備する面的な団地開発であり、道路に関する技術基準も団地開発に適用されることを想定しているため、既存道路に接して行われる単体的な開発行為に適用する際に、必ずしも合理的とはいえない場合があります。
- (2) 政令第25条第2号ただし書では、開発区域内に新たに道路が整備されない単体的な開発行為であって、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、2(1)の表で示す幅員（6メートル又は9メートル）以上の道路の配置が困難である場合は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の既存道路（幅員4メートル以上に限る。）を2号道路とすることができるとしています。
- (3) 「配置が困難である場合」とは、開発区域の規模及び形状により、周辺の交通等に与える影響に比して既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様により、既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが著しく困難である場合等をいいます。
- (4) 新たに整備される区域内道路は、申請者自らが設計し、築造するものであることから、「配置が困難である場合」は想定されません。
- (5) 開発行為が既存道路に接して行われ、新たに区域内道路が整備される場合は、政令第25条第4号の規定が適用されます。
- (6) 「環境の保全上支障がない」とは、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。
- (7) 「災害の防止上支障がない」とは、延焼のおそれがなく、避難活動上及び消防活動上支障がないことをいいます。
- (8) 「通行の安全上支障がない」とは、通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量が少ないこと、及び歩行者の数が多くないことをいいます。よって、商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常該当しないと考えられます。
また、予定建築物等の用途が多数の車両の出入りが見込まれるもの（大規模商業施設、大規模流通業務施設等）も通常該当しないと考えられます。
- (9) 「事業活動の効率上支障がない」とは、業務用の開発行為の場合に、事業活動に支障を生じないことをいいます。

(10) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

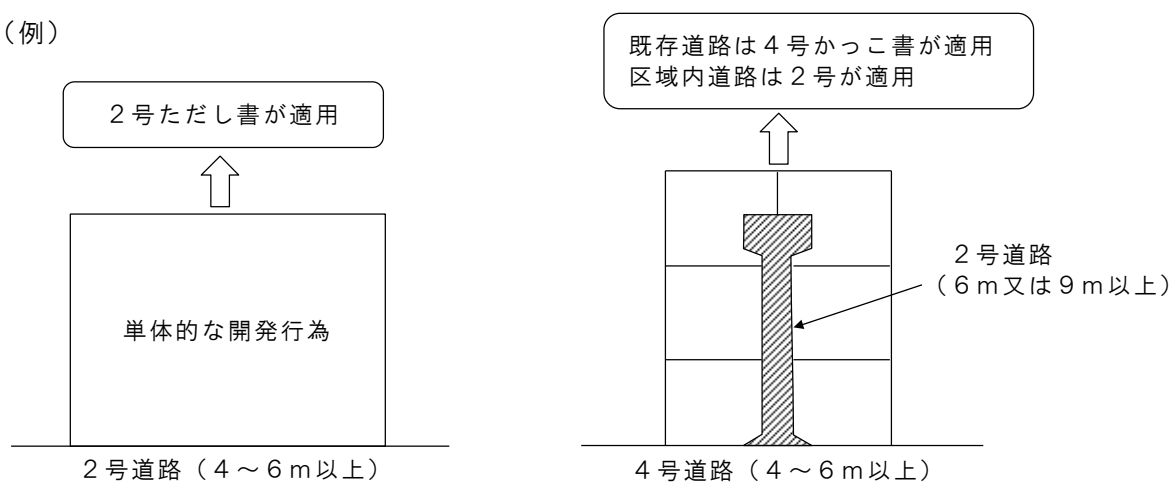
政令第 25 条第 2 号ただし書の運用基準

(平成 27 年 4 月 1 日施行)

政令第 25 条第 2 号ただし書の規定による道路の最小幅員は、開発区域の面積及び予定建築物等に応じて、次表に定めるとおりとする。ただし、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あると認められる場合は、この限りでない。

開発区域の面積 予定建築物等	0.1ha 未満	0.1ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上 5 ha 未満
住宅（自己用住宅を除く。）	4 m	4 m	5.5m
住宅以外の建築物	4 m	6 m	6 m
特定工作物	4 m	6 m	6 m

(例)



第 4 節 市街化調整区域内の大規模開発行為

政令第 25 条

三 市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。

<法令の解説及び審査基準>

市街化区域では、幅員 12 メートル以上の道路がおおむね 500 メートルメッシュを目安として都市計画決定されることとなりますが、市街化調整区域では原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域内の大規模開発行為（20 ヘクタール以上）にあつては、市街化区域と同等の幹線道路が整備されるよう、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内に幅員 12 メートル以上の道路を設ける必要があります。

なお、開発区域外に基準を満たす道路がある場合は、新たに設ける必要はありません。また、第二種特定工作物は、空地的、緑地的かつ平面的な土地利用が想定されるため、適用除外とされています。

第5節 主要な区域内道路が接続する既存道路の最小幅員

政令第25条

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

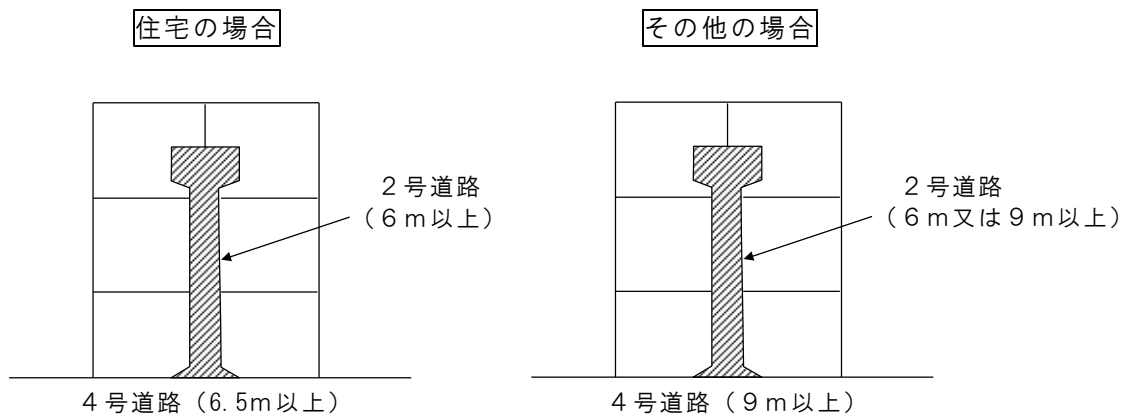
新たな開発行為を行う土地と周辺地域が、道路交通上一体となることを目的として、主要な区域内道路が接続する既存道路（4号道路）の最小幅員を規定しています。

2 4号道路の最小幅員

(1) 4号道路の最小幅員は、次表のとおりです。

予定建築物等		幅員
住宅	自己用住宅	適用除外
	それ以外（宅地分譲、共同住宅、寄宿舍等）	6.5m
住宅以外の建築物		9m
特定工作物		9m

(例)



(2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の最小幅員を6.5メートルとしているのは、発生する交通量、交通の種類が限られているので、自動車の最大幅（2.5メートル）であるバス等がすれ違い可能な幅員として想定しているためです。

3 政令第25条第4号かっこ書の規定による道路

(1) 政令第25条第4号かっこ書では、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、2(1)の表で示す幅員（6メートル又は9メートル）以上の道路の配置が困難である場合は、「車両の通行に支障がない道路」を4号道路とすることができるとしています。

(2) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

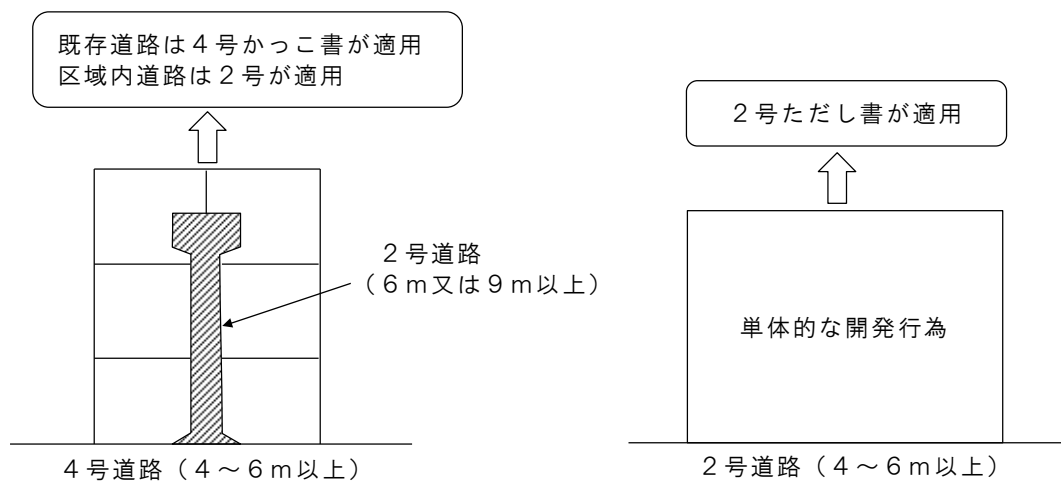
政令第 25 条第 4 号かっこ書の運用基準

(平成 27 年 4 月 1 日施行)

政令第 25 条第 4 号かっこ書の規定による道路の最小幅員は、開発区域の面積及び予定建築物等に応じて、次表に定めるとおりとする。

予定建築物等	開発区域の面積		
	0.1ha 未満	0.1ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上 5 ha 未満
住宅（自己用住宅を除く。）	4 m	4 m	5.5m
住宅以外の建築物	4 m	6 m	6 m
特定工作物	4 m	6 m	6 m

(例)

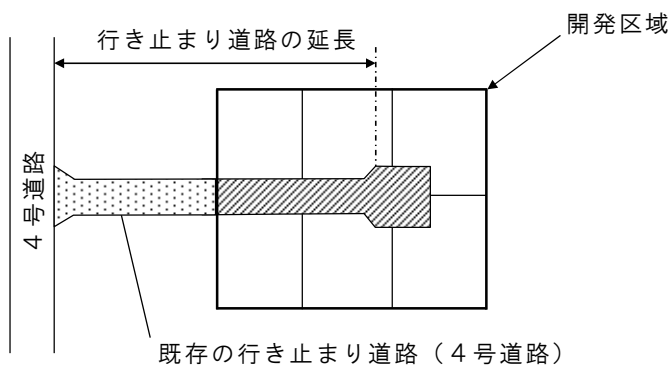


4 行き止まり道路への接続

開発区域内の主要な道路が、既存の袋地状道路（行き止まり道路）に接続し、一つの道路として機能する配置計画の場合は、法第 33 条第 1 項第 2 号の趣旨を踏まえ、当該既存道路を取付道路とみなします。

この場合、行き止まり道路の延長は、当該既存道路と新設道路との合計となります。

(例)



第6節 歩車道の分離

政令第25条

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

本来であれば、区域内道路はすべて歩車道を分離すべきところですが、幅員が狭い道路の歩車道を分離した場合、車道の幅員が極端に狭くなり逆に機能が低下することや区域外の既存道路と不調和が生じることが想定されます。

このため、有効幅員6メートル以上が確保されるもの、すなわち、片側2メートルの歩道及び両側0.5メートルの路肩を想定し、幅員9メートル以上の道路の歩車道分離を義務化するものです。

2 道路幅員の構成

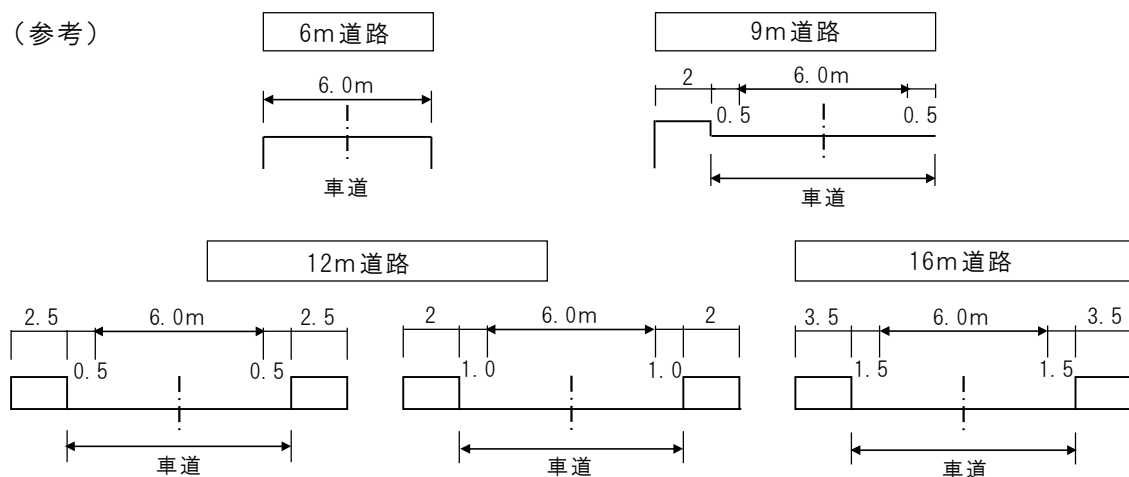
道路幅員の構成は、次表の値を標準とします。

なお、3.5メートルの歩道にあっては植樹を行うものとします。

（単位：m）

道路幅員	車道	歩道
6	6	—
9	7	2.0
12	7	2.5×2
	8	2.0×2
16	9	3.5×2

（参考）



第7節 道路の構造又は能力

(道路に関する技術的細目)

省令第24条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 道路の構造及び横断勾配

- (1) 区域内道路は、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とするため、アスファルト又はこれと同等以上の強度、耐久力を有する材質で舗装するものとします。
- (2) 区域内道路は、雨水・散水等により路面に水たまりができることを防ぎ、排水施設に集水するため、次表の値を標準として横断勾配を付けるものとします。

種類		横断勾配
車道	舗装	1.5%以上2%以下
	その他	3%以上5%以下
歩道		2%

2 道路の排水施設

- (1) 区域内道路に設置する側溝、街渠等は、排水機能を維持するため、堅固で耐久力を有する構造としています。
- (2) L型街渠に設置する集水ますは、路面排水を有効に行える位置に約20メートル間隔で設置するものとします。また、集水ますには、相当幅のインバートを設けるものとします。

3 道路の縦断勾配

- (1) 区域内道路の縦断勾配は9パーセント以下を原則とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができます。
- (2) 「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車など車両交通の安全上支障がない場合をいいます。

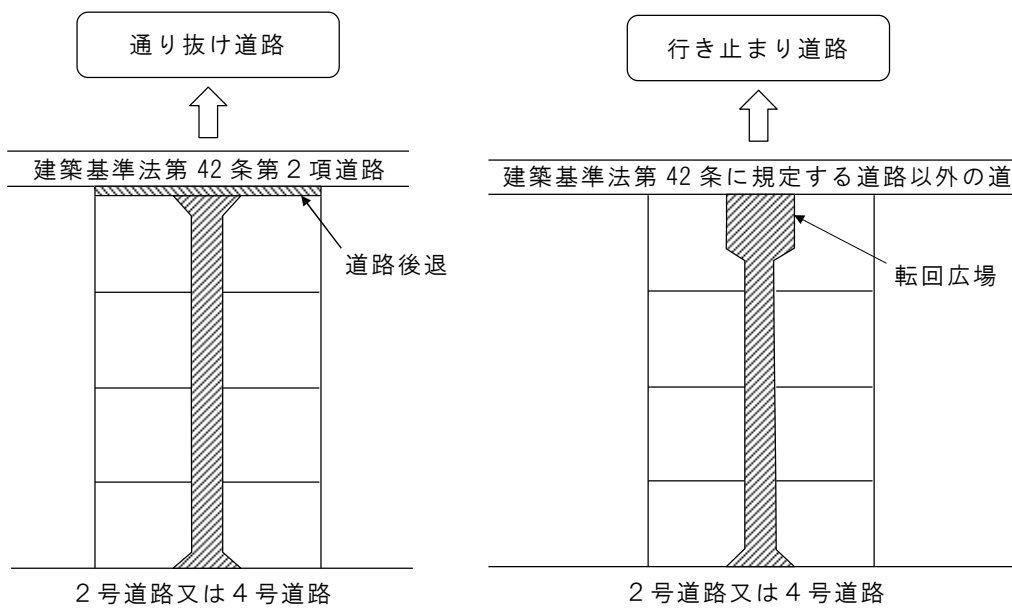
4 階段状道路

車両の通行上支障があるため、階段状道路を原則として禁止しています。ただし、消防活動に支障をきたさない場所に設けられる歩行者専用道路であって、歩行者の通行の安全上支障がないと認められるものを除きます。

5 行き止まり道路

- (1) P字型道路を含む行き止まり道路は原則として禁止していますが、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は認められています。
- (2) 一方が2号道路又は4号道路に接続し、かつ、もう一方が建築基準法第42条に規定する道路に接続している場合は、通り抜け道路として取り扱うものとします。

(例)



(3) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

省令第24条第5号ただし書の運用基準

(平成27年4月1日施行)

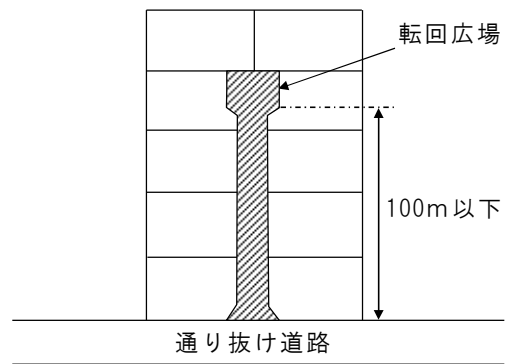
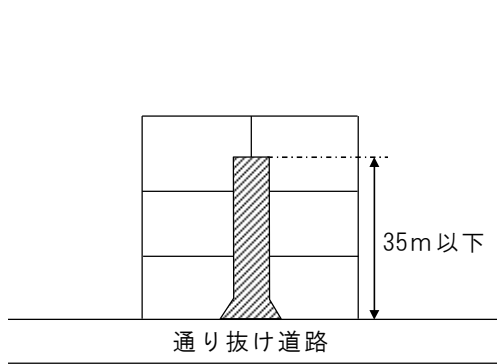
最終改正 令和元年8月1日施行

省令第24条第5号ただし書の「避難上及び車両の通行上支障がない場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

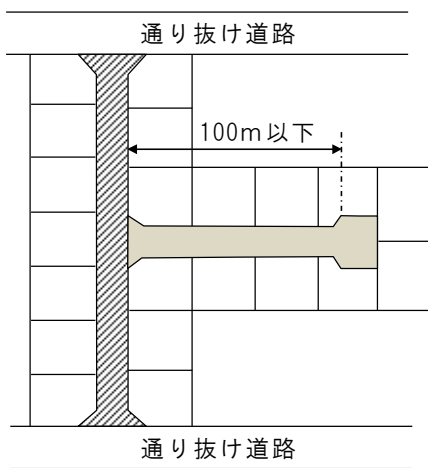
- (1) 行き止まり道路の延長が35m以下の場合
- (2) 行き止まり道路の延長が35mを超え100m以下であり、かつ、終端に転回広場が設けられている場合
- (3) P字型道路のループ部分までの延長が100m以下の場合
- (4) 付け替えにより設置される道路の幅員が6m未満の場合

(例)

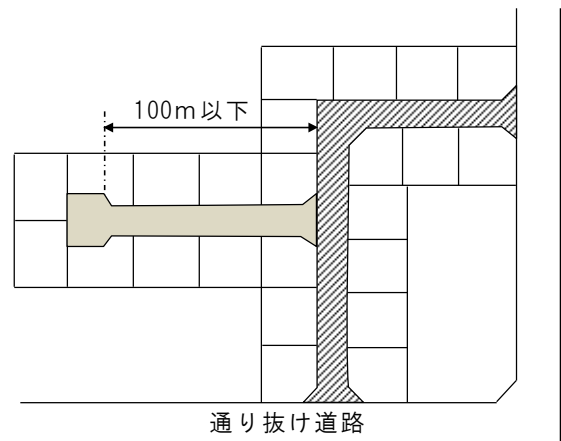
行き止まり道路



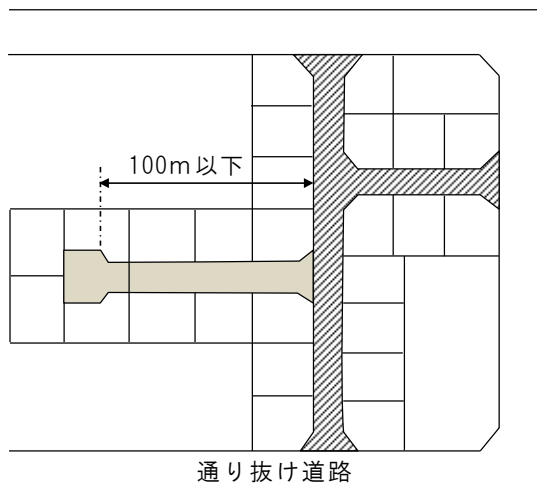
I字型道路に接続する行き止まり道路



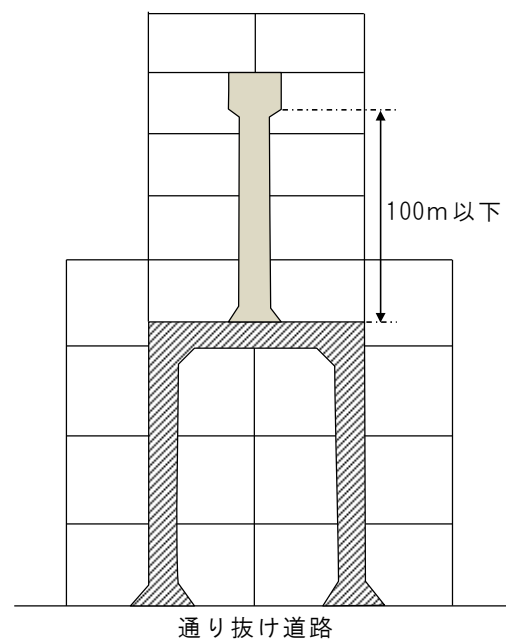
L字型道路に接続する行き止まり道路



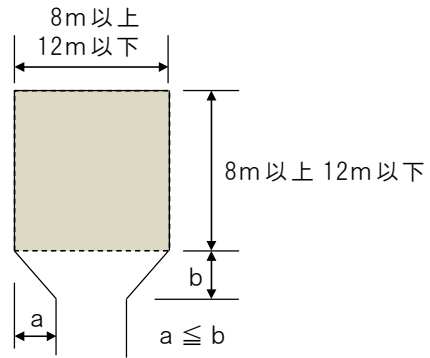
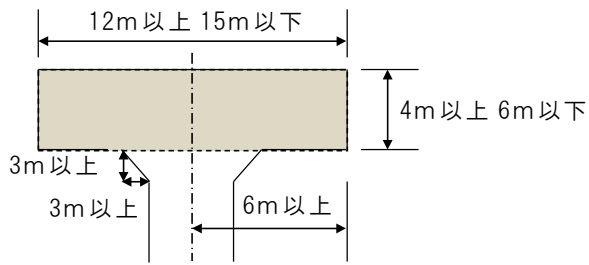
T字型道路に接続する行き止まり道路



U字型道路に接続する行き止まり道路

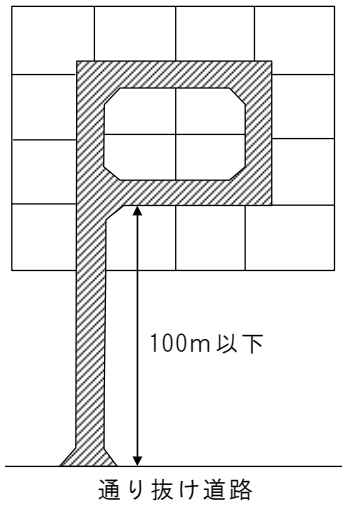


転回広場標準図

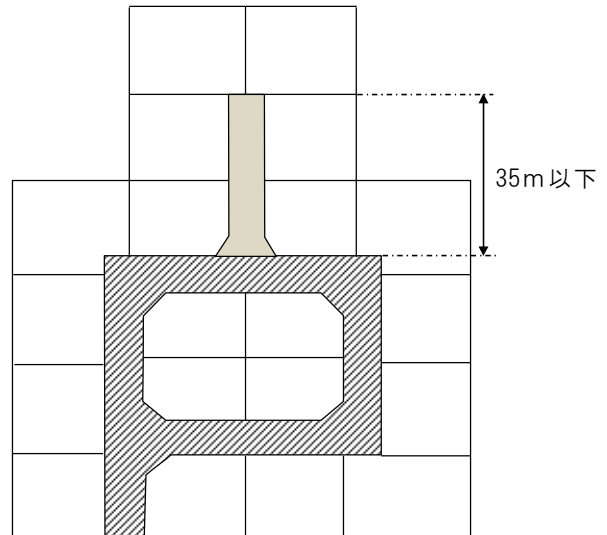


※1 原則として縦・横同じ寸法とすること。
 ※2 片側すみ切りを認めるものとする。

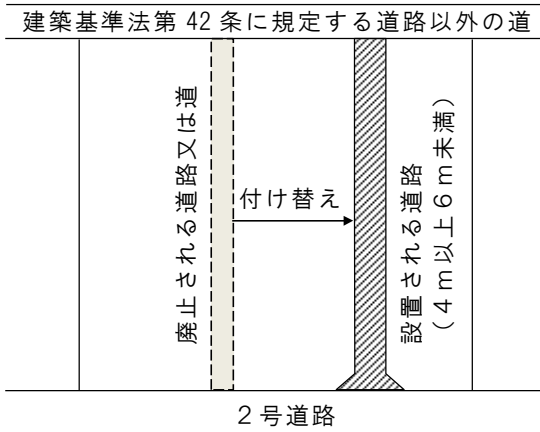
P字型道路



P字型道路に接続する袋地状小区間道路



付け替えにより設置される道路



6 道路のすみ切り

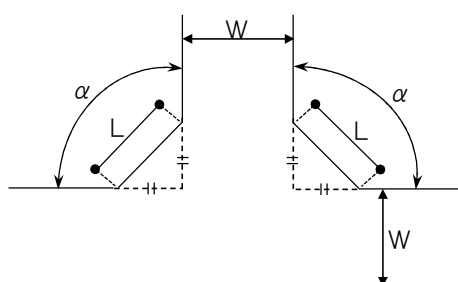
- (1) 円滑な自動車交通を担保するため、歩道のない道路と歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さですみ切りを行い、一定の視距を確保しようとするものです。
- (2) 道路と道路が交差し、又は接続する箇所は、できる限り直角に近い角度とし、かつ、すみ切り長が次表に掲げる数値以上となる二等辺三角形のすみ切りを行うものとします。ただし、交差角が 120° 以上であって、交通の安全上支障がないと認められる場合を除きます。

交差角	交差し、又は接続する道路の最小幅員					
	4 m未満	4 m以上 6 m未満	6 m以上 9 m未満	9 m以上 12 m未満	12 m以上 16 m未満	16 m以上
60° を超え 120° 未満	3 m	3 m	3 m	3 m	4 m	5 m
60° 以下	3 m	3 m	4 m	4 m	5 m	6 m
120° 以上	3 m	3 m	3 m	3 m	4 m	4 m

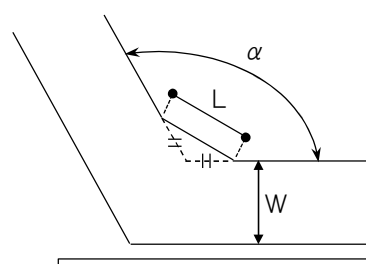
- (3) 道路を屈曲する場合は、その内角を直角以上とし、かつ、(2)に準じて屈曲部にすみ切りを行うものとします。

(例)

歩道なしの場合

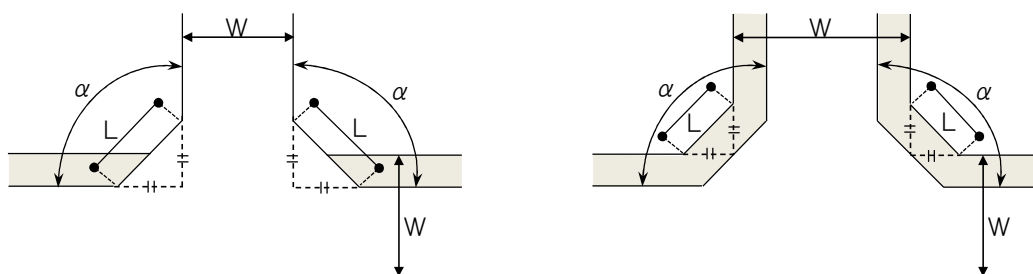


屈曲する場合



※ $\alpha \geq 90^\circ$ とすること。

歩道ありの場合



α = 交差角 (内角)
 L = すみ切り長
 W = 道路幅員

7 歩車道の分離

歩道は、縁石線（歩車道境界ブロック等により構成される線）、さく又はこれと同等の効果のあると認められる工作物によって、車道と明確に分離する必要があります。

第8節 道路に関する技術基準の強化又は緩和

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- 三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- 四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。
- 五～十一 （略）
- 十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。
- 二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

<法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、道路に関する技術基準の強化又は緩和を行うことができる基準は、次のとおりです。

(道路に関する技術基準の強化)

該当条項	強化の対象	強化の範囲
政令第 25 条第 2 号	予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員	道路幅員の最低限度を 12m (小区間で通行上支障がない場合は 6 m) まで強化することができる。
政令第 25 条第 3 号	市街化調整区域内の大規模開発行為	20ha 未満の開発行為においても、幅員 12m 以上の道路の配置を必要とすることができる。
政令第 25 条第 5 号	歩車道の分離	歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度を 5.5m まで引き下げることができる。
省令第 24 条各号	道路の構造又は能力	その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、上乘せ及び横だしで制限を強化することができる。

(道路に関する技術基準の緩和)

該当条項	緩和の対象	緩和の範囲
政令第 25 条第 2 号	予定建築物等の敷地に接する道路の最小幅員	道路幅員の最低限度を 4 m まで緩和することができる。

第 9 節 公園、緑地又は広場の設置

政令第 25 条

六 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園 (予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場) が設けられていること。

(公園等の設置基準)

省令第 21 条 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園 (予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。) を設けなければならない。

一 公園の面積は、1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 基準の趣旨

- (1) 政令第25条第6号の規定は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合に公園、緑地又は広場の設置を義務付けるものです。

開発区域の面積が0.3ヘクタール未満のものに設置義務を課していないのは、仮に3パーセントの公園等を確保したとしても、その面積は90㎡未満となり規模として不十分であること、小規模な公園等が点在することによって公共施設管理者に過大な負担が課されること、十分な規模の公園等の設置を義務付けることは申請者に過大な負担をかけること等によるものです。

- (2) 政令第25条第7号の規定は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合に公園等の設置を義務付けるものです。

予定建築物等の用途が住宅の場合は公園に限られますが、住宅以外である場合は防災上必要な空地が確保できればよいため、公園、緑地又は広場のいずれかで可としています。

- (3) 第二種特定工作物は、空地的、緑地的かつ平面的な土地利用が想定されるため、政令第25条第6号及び第7号の適用除外とされています。 ⇒政令第25条第3号参照

2 公園等の規模

設置が必要な公園等の規模は、次表のとおりです。

開発区域の面積	設置施設	開発区域の面積に対する割合	公園の規模及び箇所数
0.3ha 以上 5.0ha 未満	公園、緑地又は広場	3%以上	※適用除外あり
5.0ha 以上 20.0ha 未満	公園、緑地又は広場 (予定建築物が住宅の場合には公園)		1箇所 300㎡以上かつ 1,000㎡以上が1箇所以上
20.0ha 以上			1箇所 300㎡以上かつ 1,000㎡以上が2箇所以上

3 公園等の設置の適用除外

- (1) 面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園（街区公園又は近隣公園）が存在する場合、予定建築物等の用途が住宅以外の単体的開発行為である場合、再開発型開発行為である場合等、開発区域の周辺の状態並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を考え合わせて特に必要がないと認められる場合は、適用除外とされています。
- (2) 「街区公園」とは、もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離250メートルの範囲内で敷地面積0.25ヘクタールを標準として配置するものをいいます。
- (3) 「近隣公園」とは、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離500メートルの範囲内で敷地面積2ヘクタールを標準として配置するものをいいます。
- (4) 「再開発型開発行為」とは、既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為をいいます。

(5) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

政令第 25 条第 6 号ただし書の運用基準

(平成 26 年 5 月 1 日施行)

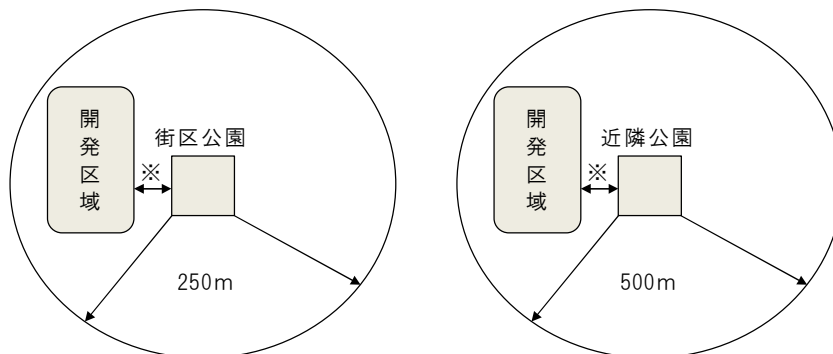
最終改正 平成 26 年 9 月 4 日施行

政令第 25 条第 6 号ただし書の規定により、開発区域内に公園、緑地又は広場の設置を不要とするのは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 開発区域の周辺に街区公園又は近隣公園が存し、開発区域すべてが街区公園又は近隣公園の誘致距離の範囲内であって、河川、鉄道、幹線道路その他利用者の通行を分断するものが間に存しない場合
- (2) 予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、開発区域内に新たに道路が整備されない単体的な開発行為である場合
- (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 に基づく総合設計制度又は法第 9 条第 19 項に規定する特定街区により、開発区域内に公開空地が確保される場合
- (4) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条第 1 項に規定する土地区画整理事業、新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）第 2 条第 1 項に規定する新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為である場合

(参考)

種 別	面 積	誘致距離
街区公園	0.25ha 標準	250m
近隣公園	2.00ha 標準	500m



※河川、鉄道、幹線道路その他利用者の通行を分断するものが間に存しないこと。

第10節 公園の構造又は能力

（公園に関する技術的細目）

省令第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1,000平方メートル以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 出入口の配置

1,000㎡以上の公園にあっては、2箇所以上の出入口を配置する必要がありますが、公園の1辺に2箇所の出入口を配置するのではなく、最低2辺に出入口を配置する必要があります。

2 さく、へい等の設置

公園の有効かつ安全な利用を図るために、交通量の著しい道路や鉄道等に接して設けられている場合は、さく、へい、緑地帯等の設置により利用者の安全を確保する措置を講じる必要があります。

3 公園の形状及び勾配

- (1) 公園は、形状、地形等から考えて建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられることがあります。遊具等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられている必要があります。
- (2) 公園の勾配は、平均15度以下とし、遊具を有効に配置できるように配慮するものとします。遊具は、公園管理者と協議の上で公園の用途に応じた砂場、滑り台、鉄棒等を適宜設ける必要があります。

4 排水施設の設置

雨水をはじめ、地下水、撒水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障がないものとする必要があります。

第 11 節 公園等に関する技術基準の強化又は緩和

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

政令第 29 条の 2 法第 33 条第 3 項 (法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。) の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第 25 条第 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで又は前 3 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～四 (略)

五 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6 パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

六 第 25 条第 7 号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは 1 箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度 (6 パーセントを超えない範囲に限る。) について行うものであること。

七～十一 (略)

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

2 法第 33 条第 3 項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

一～二 (略)

三 第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1 ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

(公園等の設置基準の強化)

省令第 27 条の 2 第 21 条第 1 号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6 パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第 21 条第 2 号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は 1 箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- 二 （略）
- 三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

<法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、公園等に関する技術基準の強化又は緩和を行うことができる基準は、次のとおりです。

（公園等に関する技術基準の強化）

該当条項	強化の対象	強化の範囲
政令第25条第6号	公園、緑地又は広場の設置	主として住宅の建築を目的とする開発行為において設置すべき施設を公園に限定することができる。
		設置すべき公園等の数や1箇所当たりの面積の最低限度を定めることができる。
		設置すべき公園等の合計の割合の最低限度について、6%を超えない範囲で定めることができる。
政令第25条第7号	公園、緑地又は広場の設置	設置すべき公園等の数や1箇所当たりの面積の最低限度を定めることができる。
		設置すべき公園等の合計の割合の最低限度について、6%を超えない範囲で定めることができる。
省令第25条第2号	公園の構造又は能力	公園が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全の確保を図るための措置を必要とすることができる。

（公園等に関する技術基準の緩和）

該当条項	緩和の対象	緩和の範囲
政令第25条第6号	公園、緑地又は広場の設置	公園等を設置すべき開発区域の面積の最低限度を1ヘクタールまで引き上げることができる。
		地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合に、公園等の設置を不要とすることができる。

第12節 消防水利

政令第25条

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

消防に必要な水利が十分でない場合には、新たに設置する消火栓、防火水槽等が消防水利の基準に適合する必要があります。

2 消防水利の基準

- (1) 「消防に必要な水利が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たしていない箇所があることをいいます。
- (2) 小規模開発行為にあつては、消防水利の基準を満たしているものとみなし、消火栓、防火水槽等の設置を不要とします。ただし、建築物の用途、周辺の土地利用の状況等により、設置が必要と認められる場合を除きます。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、管網の管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。

3 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能水量が毎分1立方メートル以上であると認められるときは、管の直径を75ミリメートル以上とすることができる。この場合

において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

4 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

附 則（平成12年1月20日消防庁告示第2号）

この告示は、公布の日から施行する。（中略）

附 則（令和5年12月25日消防庁告示第19号）

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

別表（第4条関係）

用途地域	平均風速	年間平均風速が4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域		100メートル	80メートル
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域		120メートル	100メートル

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定するところによる。

第4章 排水施設（法第33条第1項第3号）

第1節 排水施設の配置

法第33条第1項

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 排水路その他の排水施設は、当該地域における降水量、放流先の状況等を考え合わせ、開発区域内の下水（汚水及び雨水）を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置する必要があります。
- (2) 開発区域及びその周辺について、排水施設に関する都市計画が定められている場合は、これに適合する必要があります。
- (3) 排水施設の配置を計画するに当たっては、政令及び省令で定める技術的細目のほか、防災マニュアルを参考とするものとします。

2 排水施設の配置

開発区域内の次に掲げる箇所においては、排水施設の設置を検討する必要があります。

⇒防災マニュアルⅡ・2 開発事業等実施地区内の排水施設を参照

- (1) 盛土のり面及び切土のり面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われたものを含む。）の下端
- (2) のり面周辺から流入し又はのり面を流下する地表水等を処理するために必要な箇所
- (3) 道路又は道路となるべき土地の両側及び交差部
- (4) 湧水又は湧水のおそれがある箇所
- (5) 盛土が施工される箇所の地盤で地表水の集中する流路又は湧水箇所
- (6) 溪流等の地表水や地下水が流入する箇所
- (7) 排水施設が集水した地表水等を支障なく排水するために必要な箇所
- (8) その他、地表水等を速やかに排除する必要のある箇所

- (3) 流出係数とは、降水量から蒸発、浸透、河川等の水路による流出により地表水とならない水量を除外した割合を示すものであり、次表の値を標準とし、土地利用の面積率による加重平均で開発区域全体の総合流出係数を算出するものとします。

工種・地域別流出係数標準値

工 種 別		地 域 別	
不浸透性道路	0.70～0.95	市中の建て込んだ地区	0.70～0.90
アスファルト道路	0.85～0.90	建て込んだ住宅地区	0.50～0.70
マカダム道路	0.25～0.60	建て込んでいない住宅地区	0.25～0.50
砂利道	0.15～0.30	公園、広場	0.10～0.30
空地	0.10～0.30	芝生、庭園、牧場	0.05～0.25
公園、芝生、牧場	0.05～0.25	森林地方	0.01～0.20

※中間値以上を用いるものとする。

用途別総合流出係数標準値

敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や一戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域や畑地などが割合残る郊外地域	0.35

- (4) 流域面積は、一般には開発区域の面積と同じになりますが、地形や周囲の状況等により開発区域外から雨水が流入する場合があるため、開発区域外の地形等を十分に調査した上で流域面積を定める必要があります。

3 計画汚水量

生活又は事業に直接起因する廃水量のほかそれに付随する排水量と浸入が予想される地下水量等を加えて、計画汚水量を算定します。

計画汚水量の算定は、次の式によるものとします。

$$\text{計画日最大汚水量 } Q = \frac{1 \text{ 人 } 1 \text{ 日平均汚水量} \times \text{計画人口}}{(0.7 \sim 0.8)} \quad (\text{m}^3/\text{日})$$

必要に応じて地下水量等を加算すること。
1人1日平均汚水量は、290L/日・人とする。

$$\text{計画時間最大汚水量} = \frac{\text{計画日最大汚水量} \times (1.3 \sim 1.8)}{24 \times 60 \times 60} \quad (\text{m}^3/\text{sec})$$

4 管渠の流下能力

管渠の流下能力の算定は、次の式のいずれかによるものとします。

(1) マニング公式

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

$$Q = A \cdot V$$

<p>V = 流速 (m/sec) n = 粗度係数 R = 径深 (m) = A/S A = 流水の断面積 (m²) S = 潤辺 (m) I = 勾配 Q = 流量 (m³/sec)</p>

(2) クッター公式

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R I}$$

$$Q = A \cdot V$$

5 管渠の流速及び勾配

- (1) 管渠の勾配及び断面積は、管渠内に沈殿物が堆積しないよう、適切な流速が確保されるように定めます。下水には浮遊物が含まれているため、流速を小さくすると管渠の底部に沈殿物が堆積し、清掃作業の必要が生じて維持費がかさむことになり、流速を大きくすると管渠の内面を摩耗損傷し、耐用年数を短くすることになります。
- (2) 管渠の流速は、雨水管渠は 0.8~3.0m/sec、汚水管渠は 0.6~3.0m/sec で計画し、かつ、下流に行くに従い漸増させるものとします。また、管渠の勾配は、下流に行くに従い次第に勾配を緩くするものとします。

第3節 排水施設の流末処理

政令第26条

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 開発区域内の排水施設は、その下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路等の排水施設又は河川、湖等の公共水域へ接続する必要があります。
- (2) 「有効かつ適切に排出」とは、地形等から考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出できることを指します。
- (3) 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる場合は、開発区域内において一時雨水を貯留する施設（調整池又は流域貯留施設）、浸透施設等を設置することができます。

⇒防災マニュアルⅡ・3 開発事業等に伴う下流河川等の治水対策を参照

2 調整池等の設置

- (1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発行為における調整池等の設置は、次に掲げる要件を満たすものとします。

ア 開発区域の下流排水路が、開発区域からの5年に1度の確率降雨強度値以上の値により算出した流量を流下させる能力のないときは、その流量を流下できるよう排水路の改修又は調整池、流域貯留施設（各戸貯留施設を含む。）、浸透施設等を設置すること。

イ 調整池の余水吐の断面は、30年に1度の確率降雨強度曲線より算定した流量の1.2倍以上とすること。

ウ 調整池の容量算定は、洪水の規模が年超過確率で30年に1度以下のすべての洪水について、開発後における洪水のピーク流量の値を、調整池下流の流下能力の値まで調節するとした場合の調整池の洪水調節容量は、30年に1度の確率降雨強度曲線を用いて求める次式のVの値を最大とするような容量をもって、その必要調節容量とすることができるものとする。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot f \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

V = 必要調整容量 (m³)
t_i = 任意の継続時間 (sec)
f = 開発後の流出係数
A = 流域面積 (ha)
r_i = 1/30 確率降雨強度曲線上の t_i に対応する降雨強度 (mm/hr)
r_c = 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度 (mm/hr)

エ 調整池を設置する場合の設計堆積土砂量は、造成完了後の堆積土砂量として1.5m³/ha/年で計画し、堆積年数10年を標準とすること。

オ 開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為は、調整池を設置しないものとする。ただし、市長が放流先の流下能力等により必要と認めるときは、この限りでない。

- (2) 浸透施設の設置に係る技術的事項については、「茨城県の雨水浸透施設技術基準」に準拠するものとします。
- (3) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為における調整池の設置については、「茨城県の大規模宅地開発に伴う調整池技術基準及び解説」に準拠するものとします。
- (4) 調整池の多目的利用については、「茨城県の宅地開発に伴い設置される調整池の多目的利用指針」に準拠するものとします。

3 雨水の浸透処理（全浸透）

- (1) 開発区域の面積が原則として1ヘクタール未満の開発行為であって、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる場合（放流先が存しない場合を含む。）は、開発区域内の雨水を浸透処理することができるものとします。
- (2) 本市では、次のとおり取扱基準を定めています。

雨水浸透処理の取扱基準

（平成27年4月1日施行）

最終改正 平成31年4月1日施行

開発区域内の雨水を浸透処理する場合（開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発行為の場合を除く。）は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 開発区域の面積が原則として1ヘクタール未満の開発行為であって、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められる場合（放流先が存しない場合を含む。）であること。
- (2) 浸透施設を設置する場所は、地形、土質、地下水位等の条件から、設置が可能と認められる場所であること。
- (3) 開発区域の面積に応じ、現地調査及び設置する浸透施設についての検討が行われていること。
- (4) 拡水法による浸透施設であること。
- (5) 浸透池及び碎石空隙貯留浸透施設は、原則として開発区域外の既存の道路に接するように設置し、その他の施設については、土地利用に適した配置を行うこと。
- (6) 浸透施設全体の底面積は、開発区域の面積の5パーセント以上とすること。ただし、当該浸透施設に二次製品を使用し、かつ、開発区域内の雨水を適切に処理できるように設計されている場合は、この限りでない。
- (7) 浸透施設の底面は、地山に貫入させ、かつ、地下水位より1メートル以上離して設置すること。
- (8) 浸透施設は、土砂、ごみ等が流入せず、かつ、維持管理が容易に行える配置及び構造であること。

なお、浸透池及び碎石空隙貯留浸透施設は、矩形に近い形状であること。

- (9) 浸透施設に使用する材料は、あらかじめ試験を行い、安全性を確認すること。
- (10) 計画の基本諸元（計画規模、流出係数、流出計算方法等）は、当該流域の河川計画、下水道計画等に整合するものであること。
- (11) 洪水の規模が年超過確率で1/5以下のすべての洪水について、宅地開発後における洪水のピーク流量の値を浸透施設の能力の値まで調節とした場合の浸透施設の洪水調節容量は、1/5確率降雨強度曲線を用いて求める次式のVの値を最大とするような容量をもって、その必要調節容量とすることができるものとする。

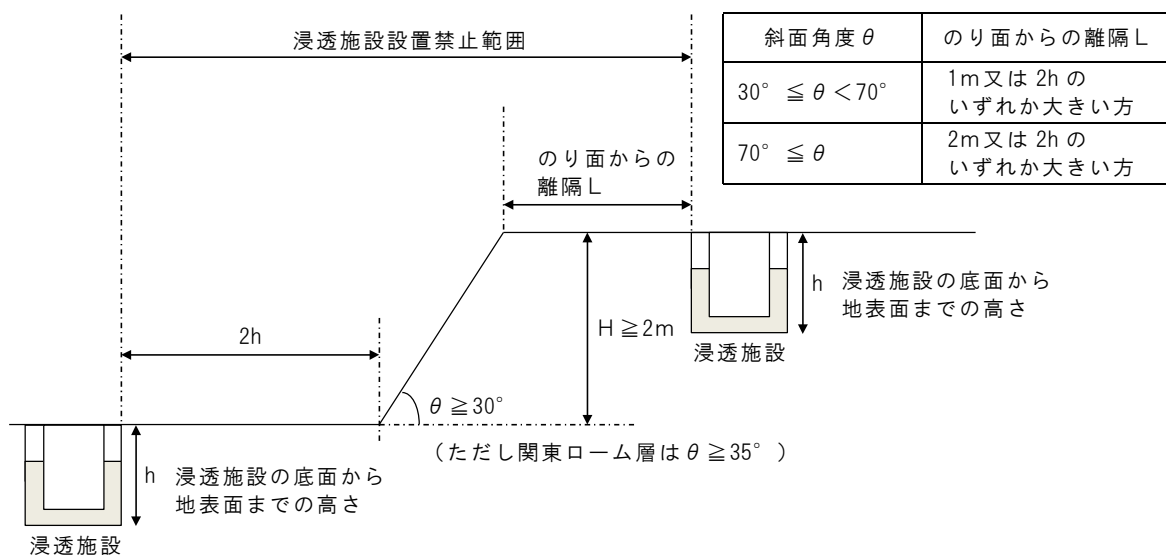
$$V = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r_i \cdot A \cdot t_i - q \cdot t_i$$

V : 必要調節容量 (m³)
 f : 開発後の流出係数
 A : 流域面積 (ha)
 q : 浸透容量 (m³/sec)
 t_i : 任意の継続時間 (sec)
 r_i : 1/5 確率降雨強度曲線上の t_i に
 対応する降雨強度 (mm/hr)

(12) 浸透施設の設計堆積土砂量は、造成中についてのみ計画するものとし、その流域面積、流況、地勢、地質及び土地造成の施工計画により決定すること。また、設計に用いる堆積年数は、造成の施工年数及び維持管理の方法により決定すること。

(3) 「地形、土質、地下水位等の条件から、設置が可能と認められる場所」とは、次に掲げる区域（設置禁止区域）以外の区域をいいます。

ア 傾斜地（高さ ≥ 2 m、傾斜 ≥ 30°）の近傍区域



イ 沖積低地（扇状地、砂丘、砂州及び自然堤防等の微高地を除く。）

ウ 人工改変地（盛土地及び干拓地）

エ 法令指定区域（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域等）

オ 難透水性地層

(ア) 飽和透水係数が $1 \times 10^{-7} \text{m/sec}$ 未満の地層

(イ) 粒度分布において、粘土分布の占める割合が 40 パーセント以上の地層（関東ローム等の火山灰性粘性土を除く。）

カ 地下水位の高い区域（地下水位と浸透施設の底面との距離が 1 メートル未満の区域）

キ 土壤汚染区域（工場跡地、埋立地等で土壤が汚染された区域）

ク 茨城県及び水戸市の土地利用計画において開発が禁止されている区域

ケ 雨水の浸透でのり面など地盤の安定性が損なわれるおそれのある地域

コ 雨水の浸透で他の場所の居住及び自然環境を害するおそれのある地域

(4) その他浸透施設の設置に係る技術的事項については、「茨城県の雨水浸透施設技術基準」に準拠するものとしします。

4 小規模開発行為の排水施設

2及び3にかかわらず、次表のとおり排水施設が適切に配置されている小規模開発行為にあつては、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるものとみなし、雨水排水計算を省くことができるものとします。

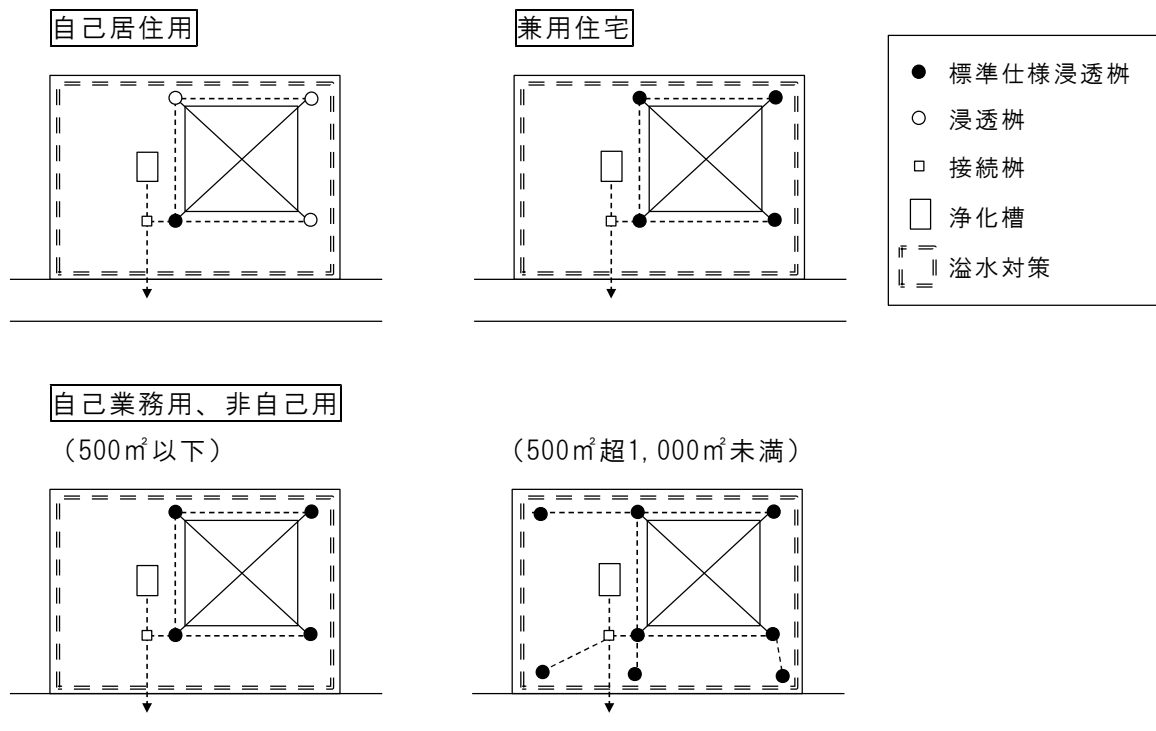
なお、建築行為を伴わない場合にあつては、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）において特別の定めがあり、又は過去に開発許可を受けた開発区域等にあつて当該許可どおり適切に施工されていないときを除き、浸透柵の設置及び放流を不要とします。

(1) 放流先がある場合

目的	開発区域の面積	雨水	汚水・雑排水
自己居住用	1,000㎡未満	浸透柵を4以上設置し放流 （標準仕様浸透柵を放流先との接続柵の直前に設置） 適切な溢水対策を講じること。	放流
自己居住用と自己業務用の兼用住宅	1,000㎡未満	標準仕様浸透柵を4以上設置し放流 適切な溢水対策を講じること。	
自己業務用 又は非自己用	500㎡以下	標準仕様浸透柵を8以上設置し放流 適切な溢水対策を講じること。	
	500㎡超 1,000㎡未満		

※放流先との接続柵は、浸透柵でないこと。

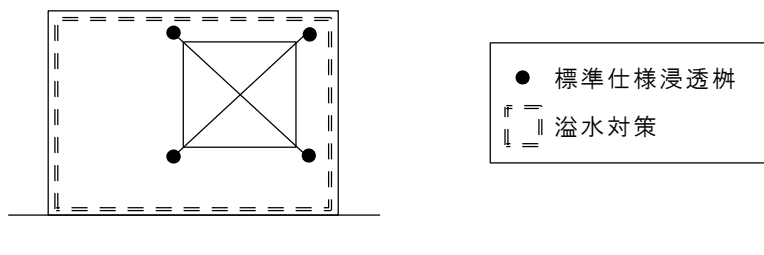
(例)



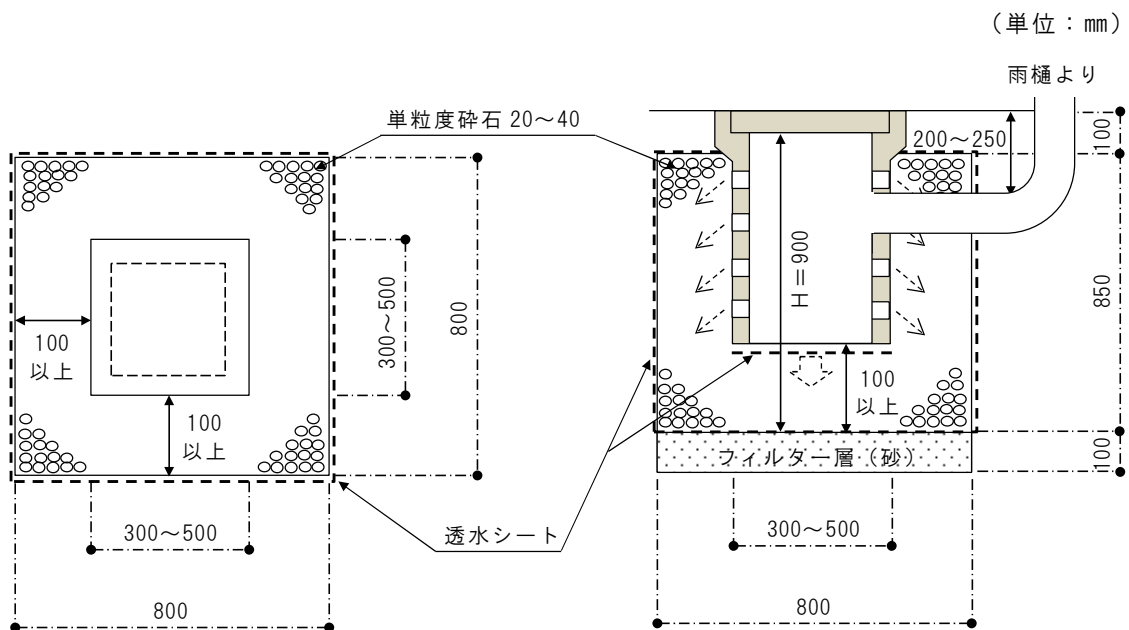
(2) 放流先がない場合

目的	開発区域の面積	雨水	汚水・雑排水
自己居住用	1,000㎡未満	標準仕様浸透枡を4以上設置 適切な溢水対策を講じること。	敷地内処理
自己居住用と自己業務用の兼用住宅	1,000㎡未満		
自己業務用又は非自己用	1,000㎡未満		

(例)



標準仕様浸透枡構造図



- ※ 1 浸透枡の形状は角形又は円形とし、材質はコンクリート又は合成樹脂を標準とする。
- ※ 2 浸透枡は底抜きとし、かつ、側面は有孔とする。
- ※ 3 浸透枡相互の間隔は、碎石の外側で1.5m以上とする。

第4節 暗渠による排出

政令第26条

- 三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

<法令の解説及び審査基準>

臭気の発生及び環境衛生上等の観点から雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、暗渠によって排出する必要があります。

「処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるもの」とは、合併浄化槽等で処理された汚水をいいます。

第5節 排水施設の構造又は能力

（排水施設に関する技術的細目）

省令第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパットが設けられていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 排水施設の構造

排水施設は、外圧、地盤の不等沈下又は移動などにより支障をきたすことのないよう、堅固で耐久力を有する構造である必要があります。

2 排水施設の材料及び漏水防止

- (1) 排水施設の材料は、耐水性の材料、すなわち陶器、コンクリート、れんが等で造られたものを使用し、かつ、漏水を最少限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とするなどの措置を講じる必要があります。
- (2) 崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、雨水その他の地表水を排除すべき排水施設に限り、多孔管等の浸透機能を付加することができます。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要があります。

3 公共の用に供する排水施設の設置箇所

- (1) 開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告日の翌日に水戸市へ管理権が引き継がれます。この場合、設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水等の被害を引き起こすことにもなりかねません。このため、排水施設のうち共同で使用されることになる部分は、原則として公共空地に設置することにより、維持管理の万全を期そうとするものです。
- (2) 土地利用計画上やむを得ず、個人に帰属する敷地内に共同使用に係る排水施設を設置する場合は、その上部に建築物又は工作物等が設けられ、後の維持管理に支障をきたすことのないよう、設置場所に十分留意する必要があります。

4 管渠の勾配及び断面積

- (1) 管渠の勾配及び断面積は、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるものとしています。
- (2) 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造のものの内径又は内法幅は、主に清掃上の観点及び必要排水能力から汚水管渠は 20cm 以上、雨水管渠は 25cm 以上を標準とします。

5 ます又はマンホールの場合

- (1) 排水施設のうち暗渠である構造の部分には、泥だめ、集水又は清掃上の観点からます又はマンホールを適当な場所に設置することにより、溢水、冠水の被害を防止しようとするものです。
- (2) 「管渠の始まる箇所」とは、各敷地内の排水設備を通じ、排水施設と接続する部分をいいます。
- (3) 「管渠の清掃上支障がない箇所」とは、主に流路の方向、勾配が変化する箇所であって、清掃に支障がない程度の間隔である場合又は変化の度合が著しく小さい場合をいいます。
- (4) (2)(3)で設置されることとなるものを含め、管渠の長さがその内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内であって、清掃上適当な場所にます又はマンホールを設置する必要があります。

6 ます又はマンホールのふた

- (1) ます又はマンホールには、人の落下等を防ぐため、ふたを設ける必要があります。
- (2) 汚水を排除すべきます又はマンホールのふたは、管渠に雨水が浸入し、施設機能への支障等が発生することを防ぐため、密閉できる構造である必要があります。

- (3) 雨水を排除すべきます又はマンホールのふたは、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する事故が発生したことから、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めています。

7 泥だめ及びインバート

- (1) 雨水その他の地表水を排除すべきますは、雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ15cm以上の泥だめを設置する必要があります。
- (2) その他のます又はマンホールは、排水の流れをスムーズにするためのインバートを設置する必要があります。

第6節 排水施設に関する技術基準の強化

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一～十一 （略）

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）

省令第27条の4 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～三 （略）

四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。

<法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅の制限を20cm超に強化することができます。

第5章 給水施設（法第33条第1項第4号）

法第33条第1項

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 水道その他の給水施設は、開発区域内で想定される需要に支障がないような構造及び能力で適当に配置する必要があります。
- (2) 水道法等の基準により本基準を充足することができると考えられるため、本号について特に技術的細目の定めはありません。
- (3) 自己居住用の開発行為を行う場合は、適用除外とされています。

2 給水施設の設計

給水は、原則として水戸市水道事業者から受けるものとします。開発許可を申請しようとする者と水戸市水道事業者との協議が調っている場合は、給水施設の設計が本基準に適合しているものとみなします。

第6章 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

法第33条第1項

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

<法令の解説及び審査基準>

開発区域内に地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められている必要があります。

この場合の「即して定められている」とは、開発行為の設計が地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるように定められている場合を含みます。

なお、本市においては、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画は定められていません。

第7章 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

法第33条第1項

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

政令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～六 （略）

七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

開発行為の目的に照らし、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分を定める必要があります。

2 用途の配分

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発事業者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。

3 公益的施設の配置

(1) 開発区域内には、必要に応じてごみ集積所等を配置し、衛生上支障がないよう配慮するものとします。

(2) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、行政施設、集会施設等の公益的施設の配置及び規模を考慮する必要があります。この場合、開発事業者が自ら整備する必要はなく、用地を確保していれば十分となります。

なお、誘致距離及び規模を考え合わせて既存の施設を利用可能である場合は、適用除外とされています。

4 公益的施設に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、特に必要とされる場合に限り、公益的施設の配置を必要とする規模を引き下げることができます。

第8章 防災措置（法第33条第1項第7号）

第1節 防災措置

法第33条第1項

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

開発区域内の土地が、地盤の沈下、崖崩れ、出水等のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置（防災措置）を講じる必要があります。

なお、防災措置を講じるに当たっては、政令及び省令で定める技術的細目のほか、盛土規制法施行令、防災マニュアル等を参考とするものとします。

2 他法令の基準への適合

- (1) 盛土規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内で行う宅地造成又は特定盛土等に関する工事の場合にあっては、同法第13条の規定に適合する必要があります。
- (2) 盛土規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内で行う特定盛土等に関する工事の場合にあっては、同法第31条の規定に適合する必要があります。
- (3) 本市においては、全域が宅地造成等工事規制区域に指定されているため、すべての開発行為に関する工事は、盛土規制法の技術的基準に適合する必要があります。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き<<技術的基準編>>参照

- (4) 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域で行う、同法第73条第1項に規定する特定開発行為に関する工事の場合にあっては、同法第75条の規定に適合する必要があります。
- (5) 本市においては、特定盛土等規制区域及び津波災害特別警戒区域は指定されていません。

第2節 軟弱地盤対策

政令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

開発区域内の地盤が軟弱である場合は、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないようにするため、土の置換え、地盤改良、各種のドレーン工法による水抜き等の措置を講じる必要があります。

2 軟弱地盤

軟弱地盤とは、盛土及び構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部が滑り、地盤が側方に移動する等の変形が著しく、開発事業において十分注意する必要がある地盤をいいます。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤についても、一種の軟弱地盤と考えられます。

⇒防災マニュアルX・1 軟弱地盤の概念を参照

3 軟弱地盤の判定

(1) 軟弱地盤の判定は、標準貫入試験、スクリーウエイト貫入試験、コーン貫入試験等の結果に基づき行うものとします。

これらの試験等による判定が困難な場合には、必要に応じて土質試験を行い判定するものとします。

⇒防災マニュアルX・4 軟弱地盤の判定に必要な調査を参照

(2) 軟弱地盤の判定の目安は、地表面下10メートルまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とします。

⇒防災マニュアルX・5 軟弱地盤の判定の目安を参照

ア 有機質土、高有機質土

イ 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スクリーウエイト貫入試験において100kg（1kN）以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（ q_c ）が4kgf/cm²（400kN/m²）以下のもの

ウ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スクリーウエイト貫入試験において半回転数（ N_{sw} ）が50以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（ q_c ）が40kgf/cm²（4,000kN/m²）以下のもの

4 軟弱地盤対策

軟弱地盤対策に当たっては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算及び安定計算を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を総合的に検討し、対策工を選定する必要があります。

⇒防災マニュアルX・6 軟弱地盤対策の検討を参照

対策工は、目的と効果に応じ、表層処理工法、置換工法、押え盛土工法、緩速載荷工法、載荷重工法、パーティカルドレーン工法、締固め工法、固結工法等に分けられます。

⇒防災マニュアルX・8 軟弱地盤対策工の選定を参照

第3節 崖の上端に続く地盤面の処理

政令第28条

二 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

開発行為によって崖が生じる場合は、雨水その他の地表水による崖面の侵食及び崖の上端付近での地表水の崖地盤への浸透を防止するため、特別の事情がない限り、崖の上端に続く地盤面に崖とは反対の方向に勾配を付ける必要があります。

⇒防災マニュアルⅦ・6 のり面排水工の設計・施工上の留意事項を参照

2 崖

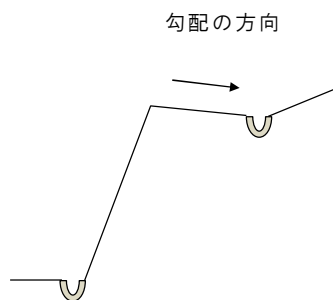
「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

3 特別の事情

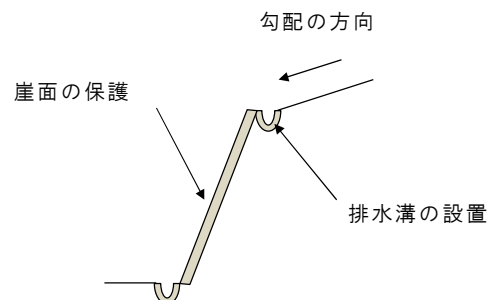
物理的に崖の反対方向に勾配を付けることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖の上端に堅固な排水溝を設け、かつ、崖面を保護する等の措置を講じる必要があります。

(例)

通常の場合



特別の事情がある場合



第4節 切土地盤の滑りの防止

政令第28条

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

<法令の解説及び審査基準>

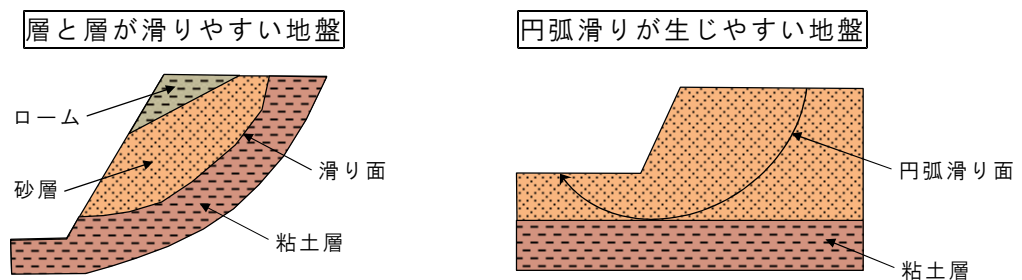
1 基準の趣旨

滑りやすい地盤の切土をする場合は、切土面の安定性を確保するため、地滑り抑止ぐい、グラウンドアンカー等の設置により滑り面の抵抗力を増加させ、又は粘土層など滑りの原因となる層を砂層などの良質土と置き換える等の安全措置を講じる必要があります。

2 滑りやすい地盤

- (1) 斜面と同じ方向に傾斜した層に粘土層が挟まれている場合、地盤面から浸透した水は、粘土層の不透水によりこの層の上面に沿って流下します。このとき粘土層の上面は軟弱化され、この面に沿って滑りが生じるおそれがあります。
- (2) 単一の土質の地盤においても、崖地盤の下部に粘土層等があれば、その粘土層の上面は軟弱化され、この部分が滑り面となり円弧滑りが生じるおそれがあります。

(例)



第5節 盛土地盤の安定

政令第28条

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

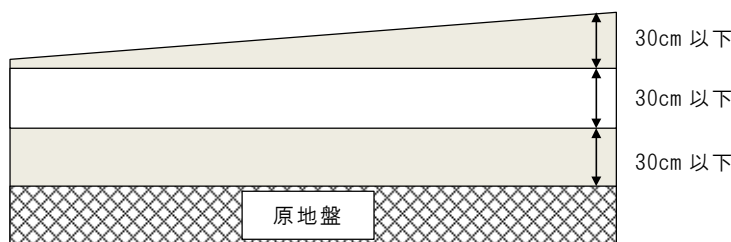
盛土をした地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水又は地下水の浸透が容易であり、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下、崩壊又は滑りが生じやすくなっています。よって、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるため、ローラー等による締め固めを行い、また、必要に応じて地滑り抑止ぐい等を設置する必要があります。

2 締め固め

盛土の地盤全体に及ぶように一定の盛土厚（30cm以下の盛土厚）ごとにローラー等による締め固めを繰り返し、盛土の安定を図る必要があります。

⇒防災マニュアルV・6 盛土の施工上の留意事項を参照

(例)



3 盛土全体の安定性の検討

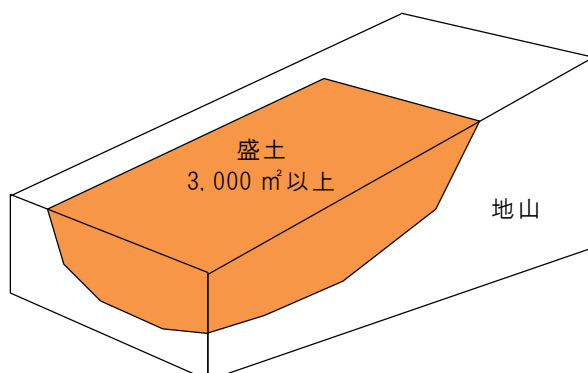
次に掲げる盛土については、盛土内部の脆弱面における盛土の大部分の変動や、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地すべりの変動が生じないように、盛土全体の安定性を検討する必要があります。

⇒防災マニュアルV・4 盛土全体の安定性の検討を参照

(1) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの

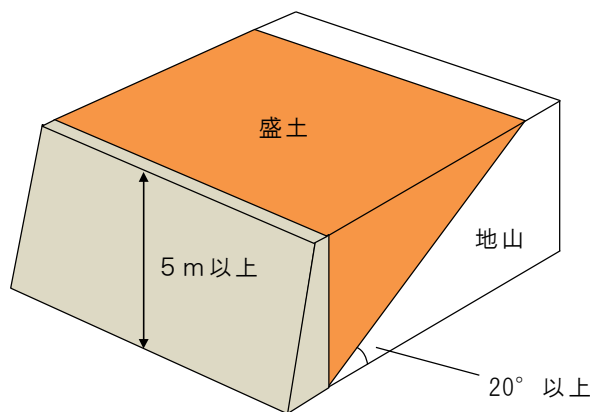
(例)



(2) 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5メートル以上となるもの

(例)



第6節 盛土地盤の滑りの防止

政令第28条

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

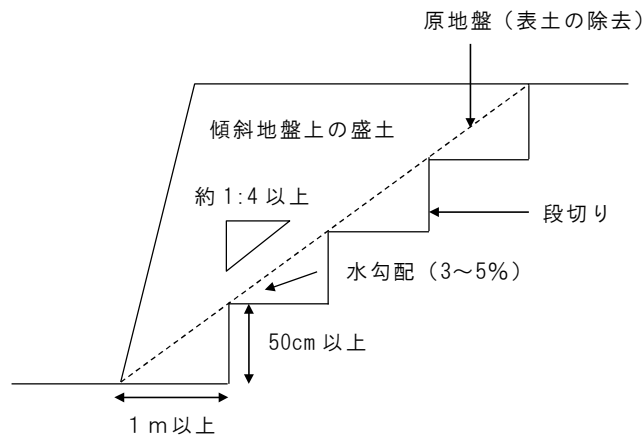
著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透及び地震などによる震動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りが起こりやすいため、段切り、原地盤の表土の除去等、滑りに対する安全措置を講じる必要があります。

⇒防災マニュアルV・6 盛土の施工上の留意事項を参照

2 著しく傾斜している土地

「著しく傾斜している土地」とは、原地盤が水平面に対し15度（約1:4）以上の角度をなす土地をいいます。

(例)



第7節 崖面の保護

政令第28条

六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

（がけ面の保護）

省令第23条 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

<法令の解説及び審査基準>

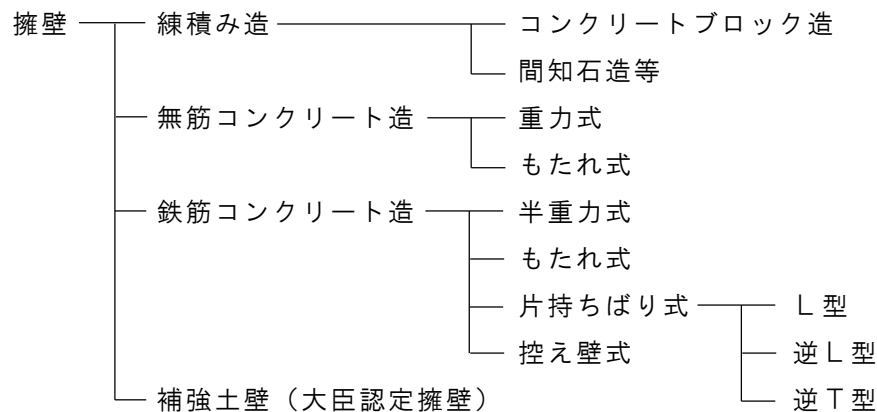
1 基準の趣旨

開発行為によって生じた崖面は、崩壊を防ぐため、擁壁の設置又はのり面保護工（石張り、芝張り、モルタルの吹付け等）を行う必要があります。

2 擁壁の種類

(1) 擁壁は、材料、形状等により、次のとおり分類されます。

⇒防災マニュアルⅧ・2 擁壁の種類及び選定を参照



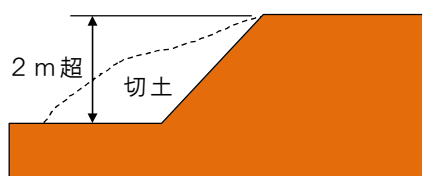
(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等は、安全性の確認が困難であるため、崖の高さが50cm未満の場合にのみ使用することができます。

(3) 空洞に鉄筋を配し、コンクリートを充填する型枠コンクリートブロックは、崖の高さが50cm以上1メートル以下（盛土規制法施行令第17条に基づき国土交通大臣の認定を受けた擁壁（大臣認定擁壁））にあつては、50cm以上）の場合にも使用することができます。

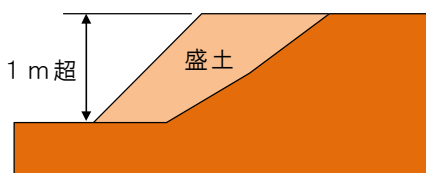
3 擁壁の設置義務

(1) 次に掲げる崖の崖面は、原則として擁壁で覆う必要があります。

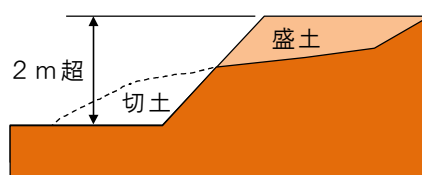
ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2メートルを超える崖



イ 盛土をした土地の部分に生じる高さが1メートルを超える崖



ウ 切土と盛土とを同時にした土地の部分に生じる高さが2メートルを超える崖



(2) 切土をした土地の部分に生じる崖の勾配が次表の角度以下の場合は、擁壁の設置を不要としています。
⇒防災マニュアルⅥ・1 切土のり面の勾配を参照

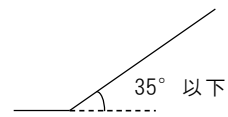
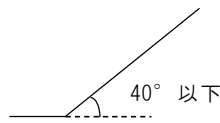
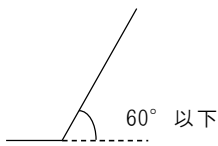
土質	角度
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°
風化の著しい岩	40°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35°

(例)

軟岩（風化の著しいものを除く。）

風化の著しい岩

砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの



(3) 切土をした土地の部分に生じる崖の勾配が次表の角度の範囲内の場合は、崖の上端から下方に垂直距離5メートル以内（崖の高さが5メートル未満の場合は全部）の擁壁の設置を不要としています。

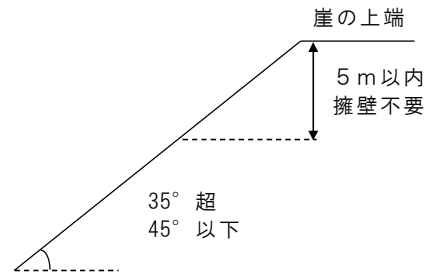
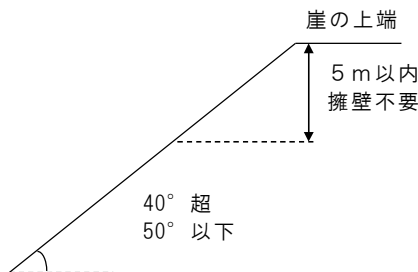
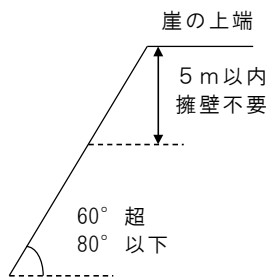
土質	角度
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60° 超 80° 以下
風化の著しい岩	40° 超 50° 以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35° 超 45° 以下

(例)

軟岩（風化の著しいものを除く。）

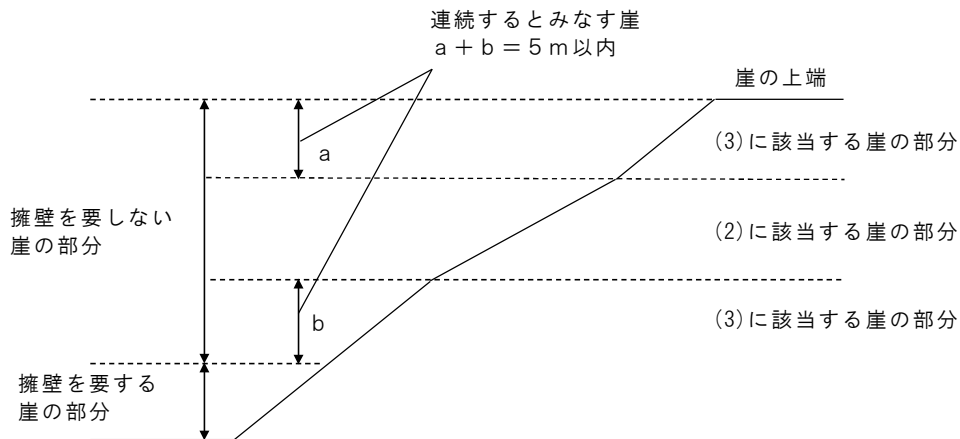
風化の著しい岩

砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの



- (4) (2)に該当する崖の部分の上下に(3)に該当する崖の部分があるときは、(2)に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなします。

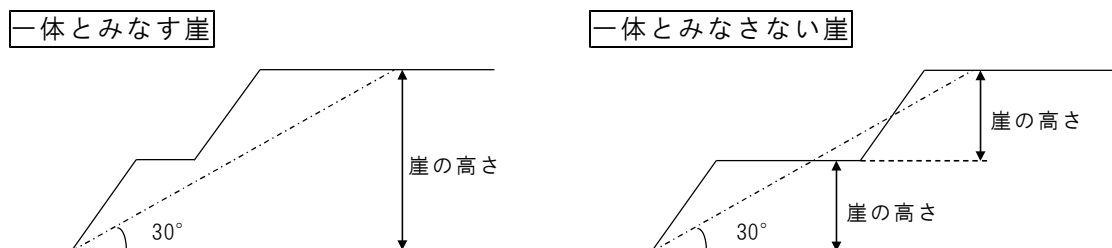
(例)



4 一体とみなす崖の範囲

小段、道路、建築敷地等を含んで崖が上下に分離されている場合は、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面の下端がその上方にあるときは、その上下の崖を一体とみなします。

(例)



5 擁壁の設置義務の適用除外

- (1) 切土の場合、盛土の場合を問わず、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地でのり面保護工が行われている場合は、擁壁の設置義務は解除されています。

- (2) 「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤全体が安定していることとはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ないとみられる土地をいいます。

6 擁壁の設置義務のない崖の保護

- (1) 開発行為によって生じる崖の崖面は、擁壁の設置義務が課せられていないものについても、風化、地表水による侵食から保護するため、のり面保護工を行う必要があります。

⇒防災マニュアルⅦ・1 のり面保護工及びその他の地表面の措置の基本的な考え方を参照

- (2) のり面保護工は、目的と特徴により、のり面緑化工、構造物によるのり面保護工又はのり面排水工に分けられます。

第8節 擁壁の構造又は能力

（擁壁に関する技術的細目）

省令第27条 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
 - イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。
 - ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
 - ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
 - ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。
 - 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

擁壁は、省令第23条第1項の規定により設置義務が課せられた擁壁（義務設置擁壁）及び義務設置擁壁以外の擁壁（任意設置擁壁）に分類されますが、義務設置擁壁及び高さが2メートルを超える任意設置擁壁について、技術的細目を定めています。

なお、高さが2メートル以下の任意設置擁壁についても、宅地全体の安全性に大きな影響を及ぼす場合があることから、この基準に準じた設計を行う必要があります。

2 擁壁の構造計算及び実験

(1) 擁壁の構造は、その安全を害する破壊、転倒、滑り及び沈下が生じないことを、構造計算、実験等によって確認する必要があります。

⇒防災マニュアルⅧ・3 擁壁の設計及び施工を参照

(2) 鉄筋コンクリート造擁壁及び無筋コンクリート造擁壁の構造計算は、次に定めるとおりとします。

⇒盛土規制法施行令第9条参照

ア 擁壁高さ（地上高さ）に応じた検討内容は、次表によるものとする。

擁壁高さ	検討内容	地震時の検討
0.5m以上 1.0m以下	構造図による審査	
1.0m超 2.0m以下	安定計算、部材の応力度計算	常時
2.0m超 5.0m以下	安定計算、部材の応力度計算	常時、中地震時
5.0m超	安定計算、部材の応力度計算	常時、中地震時、大地震時

※大臣認定擁壁にあつては、認定条件内であれば、安定計算及び部材の応力度計算を省略することができる。

イ 安全率は、次表によるものとする。

	常 時	中地震時	大地震時
転 倒	1.5	1.2	1.0
滑 動	1.5	1.2	1.0
支 持 力	3.0	1.5	1.0
部 材 応 力	長期許容応力度	短期許容応力度	終局耐力

ウ 設計水平震度は、中地震時で 0.2、大地震時で 0.25 とする。

⇒防災マニュアルⅣ・3 耐震設計の基本的な考え方を参照

エ 構造計算に用いる数値は、原則として土質調査により求めるものとするが、これによるのが適当でない場合や、小規模な開発事業においては、盛土規制法施行令の別表第 2 及び第 3 に示す値を使用することができる。

(別表第 2)

土 質	単位体積重量 (kN/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16	0.50

(別表第 3)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.50
砂質土	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土 (擁壁の基礎底面から少なくとも 15cm までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	0.30

オ 積載荷重 (上載荷重) は、10kN/m² とする。

カ 鋼材 (異形鉄筋) の許容応力度は、次表によるものとする。

許容応力度	長期に生ずる力に対する許容応力度	短期に生ずる力に対する許容応力度
異形鉄筋の品質	SD295A、SD295B、SD345 (径 28mm 以下)	
許容引張応力度 (N/mm ²)	F / 1.5	F

※基準強度 F は、SD295A 又は SD295B にあっては 295N/mm²、SD345 にあっては 345N/mm²

キ コンクリートの許容応力度は、次表によるものとする。

許容応力度	長期に生ずる力に対する許容応力度	短期に生ずる力に対する許容応力度
許容圧縮応力度 (N/mm ²)	F / 3	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の 2 倍
許容せん断応力度 (N/mm ²)	F / 30	

※基準強度 F は、鉄筋コンクリートにあっては 24N/mm²、無筋コンクリートにあっては 18N/mm²

ク 地盤の許容応力度は、原則として地盤調査の結果に基づいて算出するものとするが、擁壁高さ5メートル以下の工事の場合は建築基準法施行令第93条の表に示す値を使用することができる。

（建築基準法施行令第93条）

地 盤	長期に生ずる力に対する許容応力度	短期に生ずる力に対する許容応力度
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の2倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
堅いローム層	100	
ローム層	50	

ケ 地盤反力が50kN/m²以下のローム層の場合は、土質調査、平板載荷試験等を省略することができる。

(3) 練積み造擁壁の構造は、次に定めるとおりとします。

⇒盛土規制法施行令第10条参照

ア 擁壁の勾配、高さ及び厚さが、次表に示す基準に適合していること。

土質	勾配	高さ	下端部分の厚さ	上端の厚さ
岩、岩屑、砂利 又は砂利混じり砂	70° を超え 75° 以下	2m 以下	40cm 以上	40cm 以上
		2m を超え 3m 以下	50cm 以上	
	65° を超え 70° 以下	2m 以下	40cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	45cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	50cm 以上	
	65° 以下	3m 以下	40cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	45cm 以上	
		4m を超え 5m 以下	60cm 以上	
	真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	70° を超え 75° 以下	2m 以下	
2m を超え 3m 以下			70cm 以上	
65° を超え 70° 以下		2m 以下	45cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	60cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	75cm 以上	
65° 以下		2m 以下	40cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	50cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	65cm 以上	
		4m を超え 5m 以下	80cm 以上	

その他の土質	70° を超え 75° 以下	2m 以下	85cm 以上	70cm 以上
		2m を超え 3m 以下	90cm 以上	
	65° を超え 70° 以下	2m 以下	75cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	85cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	105cm 以上	
	65° 以下	2m 以下	70cm 以上	
		2m を超え 3m 以下	80cm 以上	
		3m を超え 4m 以下	95cm 以上	
4m を超え 5m 以下		120cm 以上		

イ 石材その他の組積材は、控え長さを 30cm 以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

ウ ア及びイに定めるところによっても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講じること。

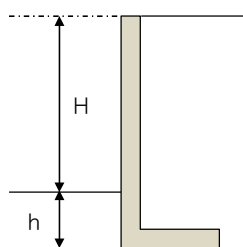
エ 擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

(4) 鉄筋コンクリート造擁壁、無筋コンクリート造擁壁及び練積み造擁壁の根入れ深さは、次表によるものとします。⇒盛土規制法施行令第 10 条参照

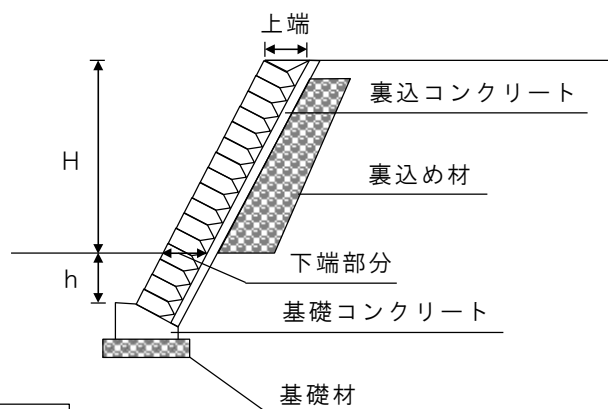
土質	根入れ深さ (m)
岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	擁壁高さの 15/100 以上 かつ 35cm 以上
真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	
その他の土質	擁壁高さの 20/100 以上 かつ 45cm 以上

(例)

鉄筋コンクリート造の場合



練積み造の場合



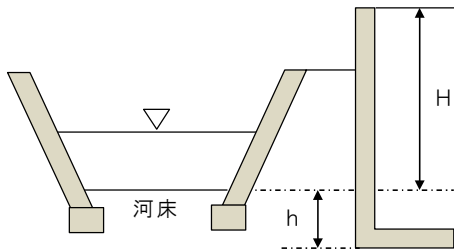
H : 擁壁高さ
h : 根入れ深さ

(5) 擁壁前面に構造物がある場合の根入れ深さの取り方は、次のとおりです。

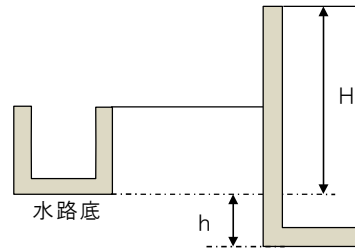
ア 河川、柵渠、水路等については、河床又は水路底から取るものとする。

(例)

河川又は柵渠の場合



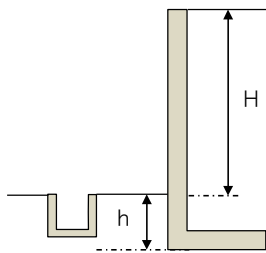
水路の場合



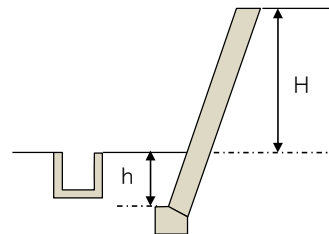
イ U字溝については、地盤面から取るものとする。ただし、擁壁の基礎底面又は基礎コンクリートの天端をU字溝の底面より低くすること。

(例)

鉄筋コンクリート造の場合



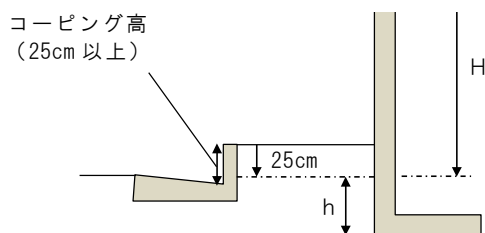
練積み造の場合



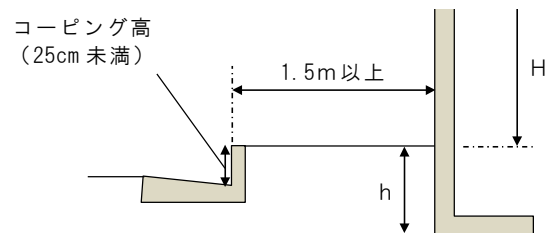
ウ L型街渠については、地盤面より25cm下から取るものとする。ただし、擁壁前端から1.5メートル以上離れている場合又はコーピング高25cm未満の場合は、地盤面から取るものとする。

(例)

コーピング高25cm以上の場合



コーピング高25cm未満の場合



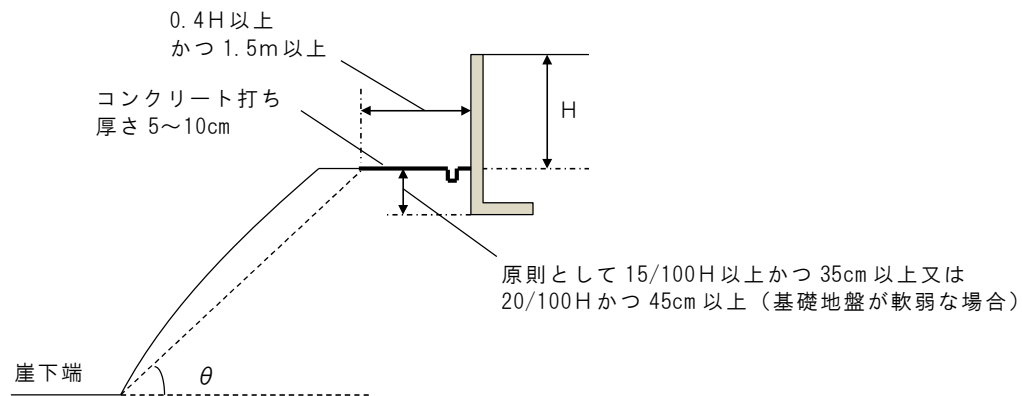
(6) 崖、擁壁、河川、柵渠、水路等に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部の崖等に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する必要があります。設置する場合の留意事項は、次のとおりです。

ア 斜面上に擁壁を設置する場合には、擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4倍以上かつ1.5メートル以上だけ土質に応じた勾配線（ θ ）より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。

土質別角度（ θ ）

背面土質	角度（ θ ）
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°
風化の著しい岩	40°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35°
盛土又は腐植土	25°

(例)



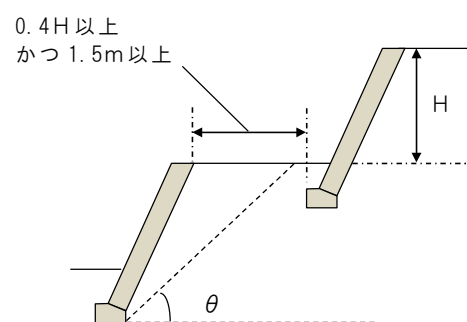
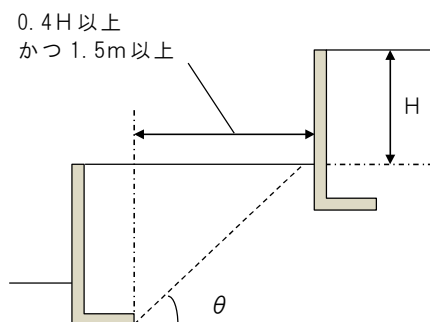
イ 図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段擁壁とみなされるので、一体の擁壁として設計を行うこと。

なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を擁壁の高さの0.4倍以上かつ1.5メートル以上離すこと。

(例)

上部、下部ともに鉄筋コンクリート造の場合

上部、下部ともに練積み造の場合



3 既存擁壁の安全性

- (1) 開発許可の申請時に既に存する擁壁（既存擁壁）についても、2に基づき安全性を確認し、安全性が確認できない場合は擁壁の再設置等を行う必要があります。
- (2) 本市では、次のとおり官民境界付近の既存擁壁の取扱いを定めています。

官民境界付近の既存擁壁の取扱いについて

1 開発区域が官地より高く、開発区域内又は官民境界線上に擁壁（擁壁高さ 50cm 以上のものに限る。以下同じ。）が存する場合

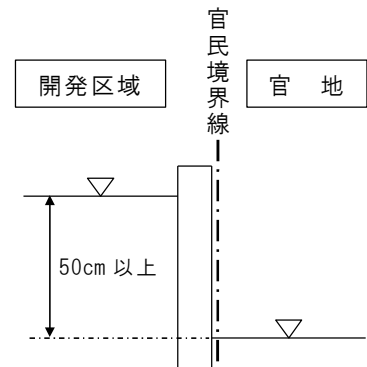
(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

ア 既存擁壁の安全性を確認すること。ただし、現況地盤から盛土を行わず、かつ、既存擁壁が工作物の検査済証の交付を受けている場合は、この限りでない。

イ 既存擁壁の安全性が確認できない場合は、官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。



2 開発区域が官地より高く、官地内に擁壁が存する場合

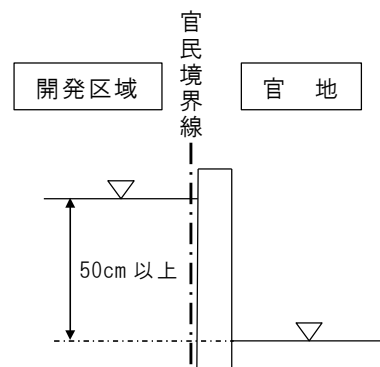
(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

ア 既存擁壁の安全性を確認すること。ただし、現況地盤から盛土を行わず、かつ、官地管理者との協議が調っている場合は、この限りでない。

イ 既存擁壁の安全性が確認できない場合は、官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。ただし、現況地盤から盛土を行わず、官地管理者との協議が調い、かつ、既存擁壁の安全性が確認できる場合は、この限りでない。



3 開発区域が官地より低く、開発区域内又は官民境界線上に擁壁が存する場合

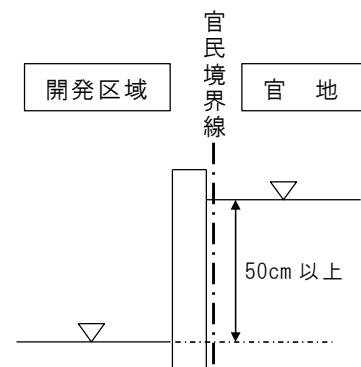
(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

ア 既存擁壁の安全性を確認すること。ただし、現況地盤から切土を行わず、かつ、既存擁壁が工作物の検査済証の交付を受けている場合は、この限りでない。

イ 既存擁壁の安全性が確認できない場合は、官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

官地管理者と協議の上、擁壁の再設置等を行うこと。



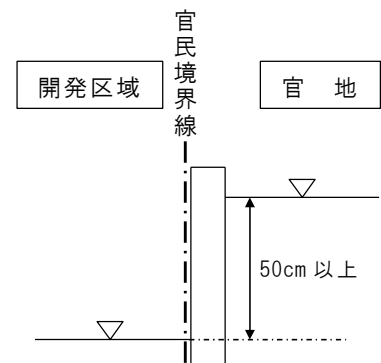
4 開発区域が官地より低く、官地内に擁壁が存する場合

(1) 鉄筋コンクリート造擁壁、練積み造擁壁等

既存擁壁の安全性の確認を不要とすることができる。
ただし、現況地盤から切土を行う場合は、この限りでない。

(2) 建築用コンクリートブロック、コンクリート柵板等

既存擁壁の安全性の確認を不要とすることができる。
ただし、現況地盤から切土を行う場合は、この限りでない。



(3) 隣地境界付近の既存擁壁（隣接地の所有者が実質的に同一である場合を除く。）については、「官地」を「隣接地」、「官民境界線」を「隣地境界線」と読み替え、上記取扱いを準用します。

4 水抜穴の設置

(1) 集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多いので、背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することのできる水抜穴を擁壁に設けるとともに、その機能が十分発揮されるために砂利等の透水層を設ける必要があります。

(2) 「砂利等」とは、一般には砂利、砂、碎石等を指しますが、石油系素材を用いた「透水マット」についても、高さ5メートル以下の鉄筋コンクリート造擁壁又は無筋コンクリート造擁壁に限り、使用することができます。ただし、高さが3メートルを超える擁壁に透水マットを使用する場合には、下部水抜穴の位置に、厚さ30cm以上、高さ50cm以上の砂利又は碎石の透水層を擁壁の全長にわたって設ける必要があります。

⇒擁壁用透水マット技術マニュアルを参照

(3) 水抜穴は、内径7.5cm以上の耐水性の材料を使用し、壁面の面積3㎡以内ごとに1箇所以上設ける必要があります。

⇒盛土規制法施行令第12条参照

(4) 水抜穴の入口には、透水層の砂利等が水抜穴から水と一緒に流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石又は吸出し防止材を設ける必要があります。

(5) 空積造のように本来の構造上水抜穴に代わるスペースが確保されている擁壁については、水抜穴の設置を不要としています。

5 建築基準法施行令の準用

開発行為によって築造される擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用します。

第9節 切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設

政令第28条

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

省令第22条

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

<法令の解説及び審査基準>

滑動崩落を生じる原因として、盛土と地山との境界付近に地下水が流入し、地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入していることが挙げられます。よって、切土又は盛土をする場合に、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、その原因となる地下水を排除するための排水施設の設置が必要となります。

⇒防災マニュアルV・2 排水施設等、XII・2 開発事業等実施地区内の排水施設を参照

第 10 節 防災措置に関する技術基準の強化

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

政令第 29 条の 2 法第 33 条第 3 項 (法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。) の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第 25 条第 2 号、第 3 号若しくは第 5 号から第 7 号まで、第 27 条、第 28 条第 2 号から第 6 号まで又は前 3 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～七 (略)

八 第 28 条第 2 号から第 6 号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

九～十一 (略)

十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

(令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準)

省令第 27 条の 4 令第 29 条の 2 第 1 項第 12 号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 第 24 条、第 25 条第 2 号、第 26 条第 4 号又は第 27 条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～四 (略)

五 第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

<法令の解説及び審査基準>

地方公共団体が条例を定めることにより、防災措置に関する技術基準の強化を行うことができる基準は、次のとおりです。

該当条項	強化の対象	強化の範囲
政令第 28 条第 2 号	崖の上端に続く地盤面の処理	その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に、制限を強化することができる。
政令第 28 条第 3 号	切土地盤の滑りの防止	
政令第 28 条第 4 号	盛土地盤の安定	
政令第 28 条第 5 号	盛土地盤の滑りの防止	
政令第 28 条第 6 号	崖面の保護	
省令第 27 条第 1 項	擁壁の構造又は能力	

第9章 開発不適地の除外（法第33条第1項第8号）

法第33条第1項

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、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項の土砂災害特別警戒区域及び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項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（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項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、開発行為を行うのに適当でない区域（開発不適地）であるため、開発区域から除外する必要があります。
- (2) 開発不適地は、それぞれの規制法によって危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても市街化を進展させる行為を抑止しようとするものです。
- (3) 自己居住用の開発行為を行う場合は、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、適用除外とされています。ただし、この場合であっても、開発不適地における災害の危険性を正確に理解した上で、開発行為を行う必要があります。

2 開発不適地

- (1) 土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域内では、土砂災害又は浸水被害を防止する観点から、特定の開発行為（宅地分譲、社会福祉施設、学校、医療施設等）が禁止されています。
- (2) 地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域内では、地すべり又は急傾斜地の崩壊を防止する観点から、開発行為そのものに該当する一定規模以上ののり切り、掘削等が禁止されています。
- (3) 災害危険区域内では、災害（津波、高潮、出水等）を防止する観点から、建築物の建築について禁止又は制限されています。
- (4) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。
- (5) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。

3 開発不適地の例外

開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がない場合は、例外的に開発行為の実施が認められることもあります。具体的には、次のとおりです。

- (1) 開発不適地の指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める開発不適地の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適地の利用を禁止し、又は制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者（従業員を含む。）が想定されない場合
- (4) 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- (5) 前各号と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

4 その他の災害の発生のおそれがある区域

本号の適用を受けない災害の発生のおそれのある区域内においても、災害の危険性を正確に理解した上で、開発行為を行う必要があります。

具体的には、次の各号に掲げる区域が考えられます。

- (1) 水防法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する浸水想定区域
- (2) 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 項の土砂災害警戒区域及び同法第 4 条第 1 項に規定する基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域
- (3) 津波防災地域づくりに関する法律第 10 条第 3 項第 2 号の津波浸水想定に定める浸水の区域及び同法第 53 条第 1 項の津波災害警戒区域
- (4) 茨城県が公表している土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所）
- (5) その他茨城県又は水戸市において把握している災害の発生のおそれのある区域

第10章 樹木の保存、表土の保全（法第33条第1項第9号）

法第33条第1項

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

政令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～八 （略）

九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。

十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

（樹木の集団の規模）

省令第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、自然環境の保全を図ることにより良好な都市環境を確保するため、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が必要となります。
- (2) 樹木の保存、表土の保全等の措置を講じる開発行為の規模を1ヘクタール以上としたのは、小規模な開発行為であれば、環境に与える影響が比較的小さいと判断されるからです。
- (3) 開発許可権者が0.3ヘクタールまで適用規模を下げられるようにしたのは、特に環境を保全するため植物の生育の確保が必要とされる地域、例えば、樹木等の著しく少ない地域、風致上樹木等を一体として残すことが特に望ましい地域についての配慮を行えることとするためです。

2 樹木の保存

- (1) 高さが10メートル以上の健全な樹木又は保存すべき健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、保存の措置を講じる必要があります。
- (2) 高さが10メートル以上の樹木は、一般に「高木」と呼ばれ、生育するまでに多年を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の生育に適する土地といえることから、そのまま残すことが望ましいとしています。
- (3) 「樹木の集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する場合を指します。
- (4) 保存すべき樹木の集団は、高さは10メートルの半分の5メートルとし、面積は公園の最小規模と一致する300㎡（1ヘクタールの3パーセント）としています。
- (5) 「健全な樹木」については、次の基準により判断します。
 - ア 枯れていないこと。
 - イ 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。
 - ウ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。
- (6) 「公園又は緑地として配置する等」とは、保存対象樹木又はその集団の存する土地をすべて公園、緑地とするのではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することを指します。また、公園、緑地として配置する以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、のり面等として活用することが考えられます。
- (7) 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団を地区内で移植することなく、そのまま残しておくことを指します。この場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わずに保存する必要があります。
- (8) 保存対象樹木又はその集団の位置と、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及び周辺状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質並びに予定建築物等の用途、敷地の規模及び配置を考え合わせ、次のような場合は保存の措置を行わないことができます。ただし、これらの場合であっても、必要以上の樹木の伐採は避ける必要があります。
 - ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
 - イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
 - ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
 - エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

3 表土の保全

- (1) 切土により植物の生育に不適当な層が露出することを防止し、盛土により従前の表土が深く埋められ、樹根が表土に到達しないことを防止するため、高さ1メートル以上かつ面積1,000㎡以上の切土又は盛土が行われる場合は、保存の措置を講じる必要があります。
- (2) 「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌をいいます。
- (3) 「表土の復元」とは、開発区域内の表土（厚さ20～40cm程度）を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいいます。
- (4) 「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいいます。
- (5) 「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を加え、耕すことをいいます。
- (6) 表土の復元、客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、リッパーによる引っかき、発破使用によるフカシ、粘土均し等の措置を併せて講じる必要があります。
- (7) 道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等は、植栽の可能性がないため、表土の保全を行う部分から除外されています。
- (8) 表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等が考えられます。

4 樹木の保存に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に、保存の措置を講じるべき樹木又は樹木の集団の要件を強化することができます。

5 表土の保全に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講じるべき切土若しくは盛土の高さの最低限度（1メートル）又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度（1,000㎡）を引き下げることができます。

第11章 緩衝帯（法第33条第1項第10号）

法第33条第1項

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

政令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

政令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十 （略）

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。

（緩衝帯の幅員）

省令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）

省令第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

＜法令の解説及び審査基準＞

1 基準の趣旨

- (1) 1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、緩衝帯を配置する必要があります。
- (2) 緩衝帯を配置する開発行為の規模を1ヘクタール以上としたのは、これを下回る規模では緩衝帯を配置する余地が少ないことや、例え短い幅の緩衝帯を配置したとしても、その効果が少ないこと等によるものです。
- (3) 緩衝帯は、開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくものであり、具体的な騒音、振動等の環境障害については騒音規制法、水質汚濁防止法等により規制されます。

2 騒音、振動等

- (1) 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを含まません。また、騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。
- (2) 「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等」とは、工場及び第一種特定工作物を指します。これは、動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音、振動等を発生する蓋然性が高いものと考えられるためです。

3 緩衝帯の配置

- (1) 緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模が大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地も増大することを考慮して定められています。緩衝帯の最小幅員は、次表のとおりです。

開発区域の面積	幅員
1ha 以上 1.5ha 未満	4 m
1.5ha 以上 5ha 未満	5 m
5ha 以上 15ha 未満	10m
15ha 以上 25ha 未満	15m
25ha 以上	20m

- (2) 緩衝帯は、開発区域の内側に沿って配置されるものであり、その構造については開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握することができないため、開発区域内にその用地を確保していれば十分となります。

なお、確保すべき区域を明らかにするため、緩衝帯の境界には縁石又は境界杭を設置します。

- (3) 開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池沼、道路ののり面等の緩衝効果を有する公共施設がある場合は、配置する緩衝帯の幅員が緩和されます。この場合、当該公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

4 緩衝帯に関する技術基準の強化

地方公共団体が条例を定めることにより、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度を強化することができます。強化できる幅員の上限は、次表のとおりです。

開発区域の面積	幅員
1ha 以上 1.5ha 未満	6.5m
1.5ha 以上 5ha 未満	8 m
5ha 以上 15ha 未満	15m
15ha 以上 25ha 未満	20m
25ha 以上	—

第12章 輸送施設（法第33条第1項第11号）

法第33条第1項

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

政令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

<法令の解説及び審査基準>

40ヘクタール以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合について、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置が必要となります。

第13章 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

法第33条第1項

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

政令第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

申請者に事業計画どおりに事業を完遂するための資力的能力があるかどうか、及び過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものです。

2 適用の範囲

適用の範囲は、次表のとおりです。

用途	開発区域の面積	1 ha 未満	1 ha 以上
		自己居住用	△
住宅	非自己用	○	○
	自己業務用	△	○
住宅以外の建築物	非自己用	○	○
	自己業務用	△	○
特定工作物	非自己用	○	○

○…適用するもの △…盛土規制法の許可を要する工事に適用するもの

⇒盛土規制法の許可を要する工事については、第1章参照

3 開発行為を行うために必要な資力及び信用

(1) 「開発行為を行うために必要な資力及び信用」については、開発行為の規模等に応じて必要とされる程度は異なりますが、事業を完遂する資金調達能力に不安がある場合、過去に着実に事業を遂行しなかった前歴がある場合等の事実関係を基準として判断します。少なくとも事業を中断しなければならなくなった場合においても、変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力・信用が求められることになります。

- (2) 次のいずれかに該当する者は、開発行為を行うために必要な資力・信用がないものとみなします。
- ア 個人にあつては所得税、法人にあつては法人税の滞納がある者
 - イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）
 - ウ 法人であつて、その役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの
 - エ 暴力団員等がその事業活動を支配する者

第14章 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

法第33条第1項

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならぬ開発行為の規模）

政令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

開発行為に関する工事中の災害により、人命、家屋、公共施設等に回復困難な被害をもたらすことを未然に防ぐ観点から、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力があることを確認し、不適格な工事施行者を除外しようとするものです。

2 適用の範囲

適用の範囲は、次表のとおりです。

用途		開発区域の面積	
		1 ha 未満	1 ha 以上
住宅	自己居住用	△	△
	非自己用	○	○
住宅以外の建築物	自己業務用	△	○
	非自己用	○	○
特定工作物	自己業務用	△	○
	非自己用	○	○

○…適用するもの △…盛土規制法の許可を要する工事に適用するもの

⇒盛土規制法の許可を要する工事については、第1章参照

3 開発行為に関する工事を完成するために必要な能力

「開発行為に関する工事を完成するために必要な能力」については、当該工事の難易度を考慮し、過去の工事実績等により判断します。

第15章 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

法第33条第1項

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

<法令の解説及び審査基準>

1 妨げとなる権利を有する者（関係権利者）

- (1) 「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象になっている場合には、その保全処分をした者を含みます。
- (2) 工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者を含みます。

2 相当数の同意

- (1) 「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地（開発区域内の土地）及び開発行為に関する工事をしようとする土地（開発区域の内外を問わず工事をしようとする土地全体）のそれぞれについて、次のいずれにも該当する場合をいいます。
 - ア すべての関係権利者の3分の2以上の同意を得ていること。
 - イ 関係権利者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ていること。
 - ウ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。
- (2) 全員の同意ではなく、相当数の同意としたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、申請者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。

3 関係権利者の同意を得ていない土地

開発許可を受けた者は、開発許可により開発区域内の土地について私法上の権原を取得するものではありません。したがって、関係権利者の同意が得られないまま開発許可を受けた土地は、関係権利者の同意を得られなければ、工事を行うことはできません。

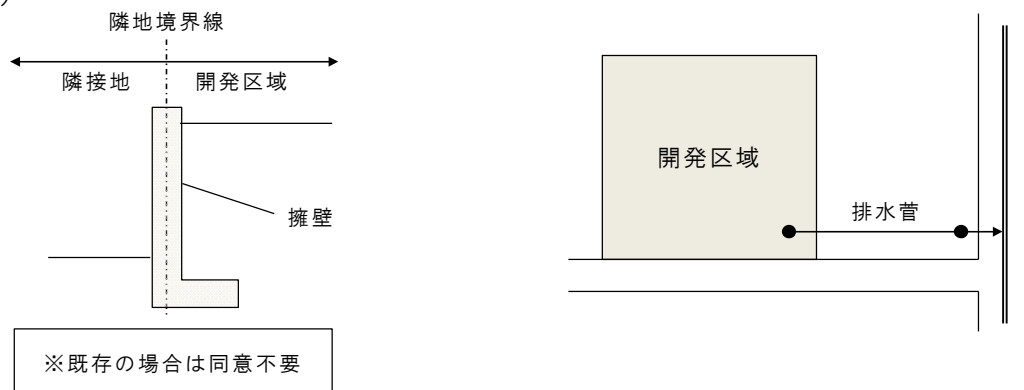
4 工作物の関係権利者の同意

開発区域又は開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内に建築物が存している場合は、建築物の関係権利者から同意を得る必要があります。

5 開発行為に関する工事をしようとする土地

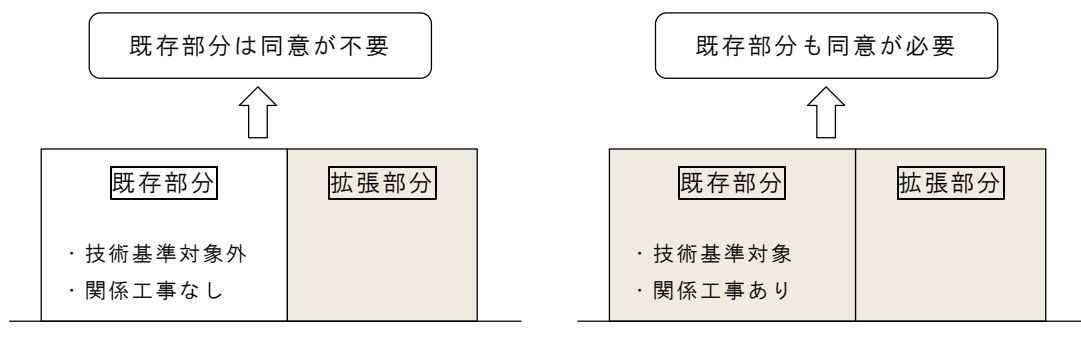
- (1) 擁壁、土留等を隣地境界線上に設置する場合又は隣接地に給排水管等を設置する場合は、隣接地の関係権利者から同意を得る必要があります。

(例)



- (2) 既存部分と一体利用を行う開発行為であって、既存部分が開発許可の技術基準の対象となる場合又は既存部分において開発行為に関する工事を行う場合は、既存部分の関係権利者から同意を得る必要があります。

(例)



6 周辺住民との調整

- (1) 開発許可の手続においては、市街化調整区域内の立地基準において特別の定めがある場合を除き、隣接地（開発行為に関する工事をしようとする土地を除く。）の所有者や周辺住民から同意を得る必要はありません。しかしながら、周辺住民の懸念を取り除き、紛争を未然に防止するため、開発事業計画を十分に周知するなどの必要な調整を行い、良好な近隣関係の形成及び保持に努めるようお願いします。

- (2) 調整すべき事項は、次のとおりです。

ア 工事に伴う影響

工事施行期間、工事時間帯、工事車両の搬入搬出経路、交通整理員の配置等

イ 日照

影響範囲

ウ 開発後の周辺地域の交通安全の確保

出入口の位置、駐車場の規模、開発後の交通量の増加等

＜立地基準編＞

第1章 市街化調整区域内の立地基準（法第34条）

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十四（略）

＜法令の解説及び審査基準＞

1 市街化調整区域内の立地基準の趣旨

- (1) 法第33条は、主として市街地の水準の確保の面から開発許可の技術基準を定めたものですが、本条は、開発行為の立地を規制する面から市街化調整区域内の立地基準を定めています。
- (2) 市街化調整区域内において行う開発行為は、開発許可の技術基準に適合しなければならないことに加え、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可することができません。

2 市街化調整区域内における開発行為の種類

- (1) 市街化調整区域内における開発行為は、次のとおり分類されます。
 - ア スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの
 - イ スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの
 - ウ スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないもの
- (2) 本条においては、ア又はイの開発行為について許可することができるものとし、ウの開発行為については許可するべきではないとしています。

3 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでなく、また、スプロールを引き起こすおそれもないことから、本条は適用されません。

4 市街化調整区域内における複合開発及び複合施設

- (1) 2以上の予定建築物等の敷地が含まれる開発行為を「複合開発」といい、2以上の施設を一の建築物とする施設を「複合施設」といいます。
- (2) 市街化調整区域内における複合開発は、予定建築物等の敷地がそれぞれの該当号（法第34条の該当号を指す。以下同じ。）の基準を満たし、かつ、実態的・機能的に一体の開発行為と判断できる場合に限り、一の許可申請で取り扱うものとします。
- (3) 同一の該当号の複合施設は、各施設の基準を満たし、かつ、実態的・機能的に一体と判断できる場合に限り、同一号で取り扱うものとします。
- (4) 異なる該当号の複合施設は、本条各号のいずれかに該当するとは認められないため、審査基準において特に定めのない限り、原則として許可することができません。

第2章 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店舗等（法第34条第1号）

法第34条

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

二十六 （略）

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 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（昭和26年法律第45号）によ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）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 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、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の用に供する施設である建築物（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 市街化調整区域内に居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、公益上必要な建築物又は日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の建築を目的とした開発行為を許可することができますとしています。
- (2) 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の複合施設は、実態的・機能的に一体と判断できないため、本号で取り扱いません。

2 学校

- (1) 本号の対象となるのは、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設である幼稚園、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られます。
- (2) 私立の高等学校及び中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校並びに各種学校は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設とはいえないため、本号の対象となりません。

3 保育施設

- (1) 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及び乳児等通園支援事業所は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設として、本号の対象としています。
- (2) 本号の対象となるのは、児童福祉法に基づく市長の認可を受けた保育施設に限られます。

4 社会福祉施設

- (1) 本号の対象となるのは、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設である通所系施設に限られます。ただし、定員30人未満の入所系施設は、主として開発区域の周辺居住者、その家族及び親族が入所するための施設として、本号の対象に含めるものとします。
- (2) 訪問系サービス又は相談系サービスの事業所については、当該事業所部分が著しく小さく、通所系施設又は定員30人未満の入所系施設に付随するものと認められる場合は、併設できるものとします。

5 更生保護施設

更生保護施設は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設とはいえないため、本号の対象となりません。

6 医療施設

- (1) 本号の対象となるのは、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設である診療所又は助産所に限られます。
- (2) 病院は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設とはいえないため、本号の対象となりません。

本市では、公益上必要な建築物について次のとおり運用基準を定めています。

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に認められる場合は、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つては、水戸市の土地利用計画に支障がなく、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つて、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つては、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、 <u>老人短期入所事業所</u> 、 <u>小規模多機能型居宅介護事業所</u> 、 <u>認知症対応型老人共同生活援助事業所</u> 、 <u>複合型サービス福祉事業所</u> 、老人デイサービスセンター、 <u>老人短期入所施設</u> 、 <u>特別養護老人ホーム</u>	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、 <u>短期入所</u> 、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援又は <u>共同生活援助</u> に限る。）、 <u>障害者支援施設</u> 、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。

<運用基準の解説>

1 開発区域

(1) 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、次に定めるとおりです。

- ア 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離（河川（那珂川に限る。）、高速道路又は鉄道の線路で分断されている場合にあっては、橋りょう、踏切等を経由した距離）とすること。
- イ ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート等の大規模工作物は、管理施設等の存する区域（当該区域が明確でない場合にあっては、管理施設等の周囲10メートル以内の区域）を建築物の敷地とすること。
- ウ 大学の運動場並びに寺院等の駐車場及び墓地は、建築物の敷地に含めないこと。

(2) 「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」については、次に定めるとおりです。

- ア 建築物が連たんし、かつ、その中に40戸以上の住宅が存すること。
- イ 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
- ウ 市街化区域に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。
- エ 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
- オ 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

2 申請者

- (1) 診療所にあつては、業務に従事する者が医師の免許（医師法第2条）又は歯科医師の免許（歯科医師法第2条）を取得しているものとします。
- (2) 助産所にあつては、業務に従事する者が助産師の免許（保健師助産師看護師法第7条第2項）を取得しているものとします。

4 予定建築物の高さ

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準（3h/2h/1.5m）を満たしていない場合にあつては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

7 日常生活のため必要な物品の販売の店舗等

- (1) 開発区域の周辺居住者を主たるサービス対象とするものに限られるため、著しく規模の大きい店舗等は、本号の対象となりません。
- (2) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

法第34条第1号（日常生活のため必要な物品の販売の店舗等）の運用基準

（平成27年4月1日施行）

最終改正 令和6年5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。ただし、次に掲げる事業の用に供する店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「店舗等」という。）の開発区域は、それぞれ次に定めるところによる。
 - ア 農機具修理業 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戸以上の農家住宅が連たんしている集落内に存していること。
 - イ 普通銀行（6221）及び信用金庫（6311） 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150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。
 - ウ 郵便局（8611）、簡易郵便局（8621）、農業協同組合（8711）及び地区集会所 既存の集落と密接な関連がある地域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6メートル以上接していること。
- (3) 開発区域の面積は、1,000平方メートル未満（自己用住宅を併設する場合にあつては、200平方メートル以上1,000平方メートル未満）とすること。
- (4) 開発区域内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

2 申請者

- (1) 申請者は、当該店舗等を自ら経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。
- (2) 自己用住宅を併設する場合にあつては、次に掲げる要件を満たすものとする。
 - ア 申請者は、当該土地を区域区分日前から所有する者又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施行規則（平成16年水戸市規則第17号）第8条第1項各号に掲げる者であること。
 - イ 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であること。

3 予定建築物の用途等

- (1) 予定建築物は、別表細分類に掲げる事業（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。）の用に供する店舗等とし、かつ、2以上の事業を兼ねないもの（相互に関連すると認められる事業を兼ねる場合を除く。）であること。
- (2) 予定建築物は、共同建て又は長屋建てでないこと。
- (3) 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。

なお、予定建築物が2階建ての場合は、屋外階段を設置しないこと。
- (4) 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。
 - ア 業務の用に供する部分（店舗等、事務室、作業室及び調理室。ただし、ガソリンスタンド（6051）のキャノピー及び農機具修理業の販売部門を除く。）の床面積が200平方メートル以下であること。
 - イ 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。
- (5) 前各号に定めるもののほか、次に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ次に定める要件を満たすものとする。
 - ア ガソリンスタンド（6051） 洗車場及び自動車点検のための作業所を併設する場合にあつては、作業所の床面積は150平方メートル以下とし、道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第94条の2第1項の指定を受けた事業場（指定工場）でないこと。
 - イ 燃料小売業（6052） プロパンガスの配送を行う場合にあつては、プロパンガスを貯蔵する倉庫を併設すること。
 - ウ コインランドリー業（7899） 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する汚水を既設の排水路その他排水施設に適切に排出できること。
 - エ 自動車一般整備業（8911）及び自動車車体整備業（8919） 事務室及び工場を同一棟とし、かつ、展示室を併設しないこと。
 - オ 農機具修理業 販売部門を併設する場合にあつては、販売部門の床面積は100平方メートル以下とすること。
 - カ 銀行等出張所 普通銀行（6221）、郵便貯金銀行（6222）、信用金庫（6311）、信用協同組合（6312）、労働金庫（6314）又は農業協同組合（6324）のCD又はATMであること。
- (6) 前各号に定めるもののほか、自己用住宅を併設する場合にあつては、住宅部分の床面積はおおむね200平方メートル以下とし、自己の業務の用に供する店舗等と同一棟であること。

別表

中 分 類	細 分 類
各種商品小売業（56）	コンビニエンスストア（5631）、ドラッグストア（5641）、均一価格店（5661）
織物・衣服・身の回り品小売業（57）	男子服小売業（5721）、婦人服小売業（5731）、子供服小売業（5732）、靴小売業（5741）、履物小売業（5742）、かばん・袋物小売業（5791）、下着類小売業（5792）、洋品雑貨・小間物小売業（5793）
飲食料品小売業（58）	その他の各種食料品小売業（5819）、野菜小売業（5821）、果実小売業（5822）、食肉小売業（5831）、卵・鳥肉小売業（5832）、鮮魚小売業（5841）、酒小売業（5851）、菓子小売業（5861、5862）、パン小売業（5863、5864）、料理品小売業（5894）、米穀類小売業（5895）、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業（5896）
機械器具小売業（59）	二輪自動車小売業（5914）、自転車小売業（5921）
その他の小売業（60）	医薬品小売業（6031）、薬局（6032）、化粧品小売業（6033）、苗・種子小売業（6042）、肥料・飼料小売業（6043）、ガソリンスタンド（6051）、燃料小売業（6052）、書籍・雑誌小売業（6061）、古本小売業（6062）、紙・文房具小売業（6064）
銀行業（62）	普通銀行（6221）
協同組織金融業（63）	信用金庫（6311 連合会を除く。）
技術サービス業（74）	獣医業（7411 家畜診療所を除く。）
飲食店（76）	食堂、レストラン（7611）、日本料理店（7621）、中華料理店（7623）、ラーメン店（7624）、焼肉店（7625）、その他の専門料理店（7629）、そば・うどん店（7631）、すし店（7641）、喫茶店（7671）、ハンバーガー店（7691）、お好み焼・焼きそば・たこ焼店（7692）、他に分類されない飲食店（7699）
持ち帰り・配達飲食サービス業（77）	持ち帰り飲食サービス業（7711）
洗濯・理容・美容・浴場業（78）	普通洗濯業（7811）、洗濯物取次業（7812）、理容業（7821）、美容業（7831）、コインランドリー業（7899）
その他の教育、学習支援業（82）	学習塾（8231）、音楽教授業（8241）、書道教授業（8242）、生花・茶道教授業（8243）、そろばん教授業（8244）、外国語会話教授業（8245）
医療業（83）	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）
郵便局（86）	郵便局（8611）、簡易郵便局（8621）
協同組合（87）	農業協同組合（8711）
自動車整備業（89）	自動車一般整備業（8911）、自動車車体整備業（8919 板金塗装）
	農機具修理業
	地区集会所
	自動精米所
	銀行等出張所（CD又はATMの設置に限る。）

※（ ）内番号は、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）の分類番号

<運用基準の解説>

1 開発区域

(1) 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」及び「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」については、法第34条第1号（公益上必要な建築物）の運用基準の解説を準用します。

(2) 「適正な規模の駐車スペース」については、次表に掲げる駐車台数を標準とします。

業務の用に供する部分の規模	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上
駐車台数	2台	3台	4台	5台

(3) 前号の駐車台数には、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。

(4) 前2号によるほか、コインランドリー業（7899）は、設置する洗濯機及び乾燥機の台数並びにこれらに応じた利用者数を勘案して、支障がない駐車台数を有するものとします。

2 申請者

個別法による免許等を必要とする場合にあっては、業務に従事する者が当該免許等を取得しているものとします。

細分類	個別法による免許等
薬局（6032）	薬剤師の免許（薬剤師法第2条）
普通洗濯業（7811）	クリーニング師の免許（クリーニング業法第6条）
理容業（7821）	理容師の免許（理容師法第2条）
美容業（7831）	美容師の免許（美容師法第3条）
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、きゅう師免許 （あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律第1条） 柔道整復師の免許（柔道整復師法第3条）
自動車一般整備業（8911）	1級又は2級自動車整備士の技能検定合格 （道路運送車両法第78条による認証の基準）

3 予定建築物の用途等

(1) 「相互に関連すると認められる事業を兼ねる場合」とは、次に掲げる場合をいいます。

ア 織物・衣服・身の回り品小売業（57）、飲食料品小売業（58）、機械器具小売業（59）、飲食店（76）又は洗濯・理容・美容・浴場業（78）において、同一中分類内に掲げる事業を兼ねる場合

イ その他の小売業（60）又はその他の教育、学習支援業（82）において、同一小分類内に掲げる事業（分類番号の上3桁が同一の事業）を兼ねる場合

ウ ア又はイに掲げるもののほか、相互に関連すると認められる事業を兼ねる場合

(2) 「共同建て」とは2以上の店舗が廊下、階段等を共有するものを、「長屋建て」とは2以上の店舗がそれぞれ独立した出入口を持ち、一棟に連結されたものをいいます。

(3) コインランドリー業（7899）においてドライクリーニング用洗濯機を設置する場合にあっては、汚水を公共下水道又は農業集落排水処理施設に適切に排出できるものとします。

第3章 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設（法第34条第2号）

法第34条

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

＜法令の解説及び審査基準＞

1 基準の趣旨

開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものとして、市街化調整区域内にある資源を有効に利用するために必要な施設に係る開発行為を許可することができるとしています。

なお、本号の資源は、開発区域と同一の市街化調整区域内にある資源に限られるほか、有効な利用という観点から資源の産地又は所在と開発区域との距離が離れていないものに限られます。

2 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

(1) 本号の対象となる鉱物資源の有効な利用上必要な施設は、本市の市街化調整区域内に存する鉱物資源を主として対象とするものであって、次のいずれかに該当する事業の用に供する施設をいいます。

ア 鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業（日本標準産業分類において大分類C一鉱業、採石業、砂利採取業に分類されるものに限る。）

イ 本市の市街化調整区域内において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、コンクリートブロック製造業等に属する事業

(2) 「主として対象とする」とは、当該施設において取り扱う鉱物資源のうち、本市の市街化調整区域内に存する鉱物資源が数量及び金額において過半を超える場合をいいます。

(3) 「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他沖積鉱床をなす金属鉱をいう。）をいいます。

⇒鉱業法第3条参照

3 観光資源の有効な利用上必要な施設

(1) 「観光資源」とは、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉等をいいますが、本号の対象となるのは旧水戸市新観光基本計画に記載されている観光資源に限られます。

⇒観光立国推進基本法第13条参照

(2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」とは、次のいずれかに該当する施設をいいます。

ア 観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な施設

ウ 宿泊又は休憩施設（レジャー施設を除く。）

4 その他の資源の有効な利用上必要な施設

「その他の資源」の中には、水が含まれており、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、「その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」に該当します。

なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められない限り、本号に該当しません。

第4章 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）

法第34条

- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する施設については、特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとしたものですが、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件を変更することが容易に可能であることから、本号の政令は未制定となっています。したがって、現時点で本号により許可されるものではありません。

第5章 農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設（法第34条第4号）

法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

市街化調整区域内においては農林漁業が継続して営まれることが多く、農林漁業用建築物の建築を目的とした開発行為は市街化の一部と考えるべきではなく、また、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないと考えられるため、許可することができるとしています。

また、農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な施設に係る開発行為は、処理等を産地において速やかに行う必要があるものについて、許可することができるとしています。

2 農林漁業用建築物

(1) 「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類において大分類A一農業、林業（細分類0125畜産類似業のうち実験用・愛がん用動物の飼育を行う事業を除く。）又は大分類B一漁業に分類される事業をいいます。

(2) 季節的な事業も該当しますが、家庭菜園等、生業と認められないものは該当しません。

(3) 収穫した農林水産物を加工せずにそのまま販売する行為は出荷の一形態と認められるため、生産者が集荷した場所で行う自家生産物（加工品を除く。）の直接販売は、農林漁業に含むものとします。

(4) 本号の対象となる農林漁業用建築物には、政令第20条第1号から第4号までに掲げる建築物以外のものであって、建築面積が90㎡を超えるものが該当します。

3 農林水産物の処理等に必要な施設

(1) 本号の対象となる農林水産物の処理等に必要な施設には、本市の市街化調整区域内において生産される農林水産物を主として対象とするものであって、処理、貯蔵又は加工を産地において速やかに行う必要があるものが該当します。

<対象となる業種の例>

畜産食料品製造業（091）、水産食料品製造業（092）、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業（093）、砂糖製造業（0951）、精穀・製粉業（096）、動植物油脂製造業（0981）、でんぶん製造業（0991）、製茶業（1031）、配合飼料製造業（1061）、一般製材業（1211）、倉庫業（47）等
※（ ）内番号は、日本標準産業分類の分類番号

(2) 「主として対象とする」とは、当該施設において取り扱う農林水産物のうち、本市の市街化調整区域内において生産される農林水産物が数量及び金額において過半を超える場合をいいます。

(3) 「処理」とは集荷、選別、出荷（直接販売を含む。）をいい、「貯蔵」には保管を含むものとします。

4 複合施設

農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設の複合施設は、実態的・機能的に一体と判断できる場合に限り、本号で取り扱うものとします。

第6章 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

法第34条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

地理的条件が悪い中山間地域においては、基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために不可欠であることから、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転等促進計画に従つて行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為を許可することができるとしています。

なお、所有権移転等促進計画は、策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用が都市計画上の観点から支障がないことを確認します。

2 農林業等活性化基盤施設

「農林業等活性化基盤施設」とは、次に掲げる施設をいいます。

- (1) 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- (2) 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- (3) 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
 - ア 農林業体験施設
 - イ 教養文化施設
 - ウ スポーツ又はレクリエーション施設
 - エ 休養施設
 - オ 宿泊施設
- (4) その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
 - ア 工場
 - イ 商業施設

第7章 中小企業者の高度化に資する施設（法第34条第6号）

法第34条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 中小企業振興の重要性に鑑みて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する施設に係る開発行為を許可することができますとしています。
- (2) 本号に基づく開発行為は、原則として市街化区域内で行われるべきものであるため、中小企業振興施策上特別に認められるものであって、本市の土地利用計画上支障がない区域で行われる必要があります。

2 中小企業者の高度化事業

「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、次に掲げる事業をいいます。

⇒独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第2条第1項参照

- (1) 中小企業者の事業の連携に係る事業（集団化事業）
- (2) 中小企業者の事業の共同化に係る事業（共同施設事業）
- (3) 事業協同組合等が一の団地又は主として一の建物に集合して事業を行うため、工場、事業場、店舗等を整備する事業（施設集約化事業）
- (4) 事業協同組合等が組合員等の相当部分が集積している区域において、組合員等の経営の合理化を図るため、工場、事業場、店舗等を整備する事業（集積区域整備事業）

第8章 既存工場と密接な関連を有する施設（法第34条第7号）

法第34条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

＜法令の解説及び審査基準＞

1 基準の趣旨

市街化調整区域内の既存工場における事業と密接な関連を有し、事業活動の効率化を図るため必要と認められる施設に係る開発行為は、特別の必要があるものとして、許可することができます。

2 既存工場

「市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設」とは、本市の市街化調整区域内に既に存する事業所であって、日本標準産業分類において大分類E一製造業に分類されるもの（既存工場）をいいます。

3 密接な関連を有する事業

- (1) 「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいいます。
- (2) 「密接な関連を有する」とは、既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等、生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。

4 事業活動の効率化

「事業活動の効率化」とは、既存工場と予定建築物等が隣接又は近接して立地することにより、既存の事業の質的改善又は量的拡大が図られる場合をいいます。

5 既存工場と密接な関連を有する施設

- (1) 本号の対象となるのは、次のいずれかに該当する場合となります。
 - ア 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合
 - イ 既存工場の敷地を拡張する場合
- (2) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

法第34条第7号（既存工場と密接な関連を有する施設）の運用基準

（令和7年4月1日施行）

1 開発区域

- (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) 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合にあつては、本市の市街化調整区域内に存する既存工場の敷地から半径1キロメートルの区域内であること。

- (3) 既存工場の敷地を拡張する場合にあっては、既存工場の敷地の隣接地であって、既存工場の敷地と一体的に利用されるものであること。
- (4) 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。
- (5) 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。

2 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合の基準

- (1) 次のいずれかに該当する場合であって、既存工場と生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある工場施設であること。
 - ア 既存工場に対し、予定建築物等における生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合
 - イ 既存工場における生産物の5割以上を原料又は部品として受け入れており、かつ、それらが予定建築物等における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合
- (2) 予定建築物等が立地することにより、既存の事業の質的改善又は量的拡大が図られる場合であること。
- (3) 開発区域の面積は、既存工場の敷地面積を限度とし、かつ、5ヘクタール未満とすること。
- (4) 予定建築物の規模は、既存工場の延べ面積を限度とすること。

3 既存工場の敷地を拡張する場合の基準

- (1) 既存工場（法に適合していないものを除く。）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。）であること。
- (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。
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
- (3) 拡張後の敷地面積は、既存工場の敷地面積の2倍以下とし、かつ、5ヘクタール未満とすること。
- (4) 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。

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、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。

<運用基準の解説>

1 開発区域

「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

2 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合の基準

「既存工場の敷地面積」及び「既存工場の延べ面積」については、既存工場のうち密接な関連を有する事業の用に供されている部分を対象とします。

3 既存工場の敷地を拡張する場合の基準

(1) 「拡張の計画性を有すると認められる場合」とは、工事完了後1年を経過していない等、当初から一体的な開発行為とみなされる場合をいいます。

(2) 「既存工場の敷地面積」とは、区域区分日又は区域区分日以後適法に立地した時点における敷地面積をいいます。

4 予定建築物の高さ

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

第9章 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号）

法第34条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

政令第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

危険物の貯蔵又は処理に供する施設に係る開発行為は、事故等のリスクを考え合わせると、市街化区域に比べて低密度に土地利用されていることが一般的な市街化調整区域内に立地することを否定するべきではないことから、許可することができるとしています。

2 火薬類

危険物である「火薬類」とは、次に掲げるものをいいます。

(1) 火薬

ア 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

イ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ウ その他ア又はイに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって経済産業省令で定めるもの

(2) 爆薬

ア 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

イ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ウ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

エ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

オ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を3以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

カ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

キ その他アからカまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済産業省令で定めるもの

(3) 火工品

ア 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

イ 実包及び空包

ウ 信管及び火管

エ 導爆線、導火線及び電気導火線

オ 信号焰管及び信号火せん

カ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

3 火薬庫

本号の対象となるのは、火薬類を貯蔵する火薬庫に限られます。

第10章 開発不適地に存する施設の移転（法第34条第8号の2）

法第34条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

市街化調整区域内の開発不適地に存する施設の移転に係る開発行為は、移転先が同じ市街化調整区域内の土地であっても市街化を促進するおそれが低いと考えられること、移転先を相対的に地価が高い市街化区域に求めることは移転者にとって過度な経済的負担を強いることにもなること等から、許可することができるとしています。

2 開発不適地に存する施設の移転

- (1) 本号の対象となるのは、本市の市街化調整区域内の開発不適地に存する施設が、開発不適地外に移転するに限られます。
- (2) 開発不適地の除外（法第33条第1項第8号）と同様に、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域が開発不適地に該当します。
- (3) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。
- (4) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。

3 移転前の施設に代わるべきもの

- (1) 移転後の施設の用途は、移転前と同一の用途に限られます。
- (2) 移転後の施設の規模については、移転前の施設と同等のものに限られます。
- (3) 移転前の施設については、これに代わるべきものとして移転後の施設に係る開発行為を行うものであることから、引き続き使用することはできず、移転後は速やかに除却する必要があります。

第 11 章 市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設（法第 34 条第 9 号）

法第 34 条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

政令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

< 法令の解説及び審査基準 >

1 基準の趣旨

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所等に係る開発行為は、市街化調整区域内における立地を認容しない理由が乏しいことから、許可することができるとしています。

2 道路管理施設

「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいいます。

3 休憩所及び給油所

(1) 「休憩所」とは、自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」といいます。）の休憩のための施設（宿泊施設を含まない。）であり、ドライブイン、大型観光ドライブイン及びコンビニエンスストアが該当します。

(2) 「ドライブイン」とは、運転者等に飲食料品を提供し、休憩させるための施設をいいます。

(3) 「大型観光ドライブイン」とは、運転者等に飲食料品を提供し、休憩させるための施設であって、高速自動車国道等の沿道やインターチェンジ周辺に立地する主として観光客を対象とするものをいいます。

(4) 「コンビニエンスストア」とは、主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する施設で、終日又は長時間営業を行うものをいいます。このうち、運転者等が自由に駐車して休憩できる十分な駐車スペースを有するものに限り、休憩所として取り扱うものとします。

(5) 「給油所」とは、いわゆるガソリンスタンドであり、自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド等を含みます。

(6) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

法第 34 条第 9 号（休憩所及び給油所）の運用基準

（平成 26 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、道路幅員 8 メートル以上かつ有効幅員 6 メートル以上の高速自動車国道、国道、県道又は市道（道路幅員 8 メートル以上かつ有効幅員 6 メートル以上の国道又は県道と接続し、国道又は県道の代替機能を有すると認められるものに限る。）に 6 メートル以上接していること。
- (2) 大型観光ドライブインの開発区域にあつては、次に掲げる要件を満たすものとする。
 - ア 水戸市の土地利用計画上支障がないものであること。
 - イ 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。）に接し、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（4 車線以上の道路に接している場合にあつては、半径 2 キロメートル）の範囲内であること。
 - ウ 市街化区域から路線距離で 500 メートル以上離れていること。ただし、高速自動車国道等に接し、又は高速自動車国道等のインターチェンジから半径 500 メートルの範囲内である場合は、この限りでない。

2 申請者

申請者は、当該施設を自ら経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。

3 予定建築物の規模等

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。

4 休憩所の基準

(1) ドライブイン

- ア 開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。
- イ 客席数は 20 以上とし、客席数 2 に対して 1 台以上の駐車スペースを有すること。
- ウ 自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）が利用できる便所（男女別及び多機能とする。）が設けられていること。
- エ 客席は主として開放的な設備とし、休憩、食事又は喫茶のために必要な設備以外のものが設けられていないこと。また、その提供品目が主として酒類ではないこと。

(2) 大型観光ドライブイン

- ア 開発区域の面積は、5,000 平方メートル以上とすること。
- イ 開発区域内の過半が駐車スペースであつて、普通自動車 50 台以上及び大型観光バス 5 台以上が同時に駐車できるものであること。また、車両の入口及び出口は、別々に設けられていること。
- ウ 運転者等が自由に利用できる休憩施設及び便所（屋外から使用できるものであつて、男女別及び多機能とする。）が設けられていること。
- エ 休憩、食事又は喫茶のための部分（以下「休憩スペース」という。）は、次に掲げる要件を満たすものとする。

(7) 一体で開放的な内部空間とし、床面積は 300 平方メートル以上、かつ、客席数は 100 以上とすること。

(イ) 休憩、食事又は喫茶のために必要な設備以外のものが設けられていないこと。また、その提供品目が主として酒類ではないこと。

オ 土産物売場を併設する場合にあつては、次に掲げる要件を満たすものとする。

(7) 一体で開放的な内部空間とし、床面積は休憩スペースと同規模かつ 600 平方メートル以下とすること。

(イ) 休憩スペースと同一棟かつ 1 階に設けられていること。

(ウ) 休憩スペースと明確に仕切られており、かつ、自由に往来できること。

(エ) 提供品目は地場特産品に限り、日用雑貨品等を含まないこと。

(3) コンビニエンスストア

ア 開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。

イ 開発区域内に運転者等が自由に駐車して休憩できる十分な駐車スペースを有すること。

ウ 運転者等が自由に利用できる便所（男女別及び多機能とする。）及びその旨を運転者等に明示する屋外看板（トイレマーク等）が設けられていること。

エ 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。

(7) 業務の用に供する部分（店舗、事務室及び調理室）の床面積が 200 平方メートル以下であること。

(イ) 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。

5 給油所の基準

(1) 開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。

(2) 洗車場及び自動車点検のための作業所を併設する場合にあつては、作業所の床面積は 150 平方メートル以下とし、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 94 条の 2 第 1 項の指定を受けた事業場（指定工場）でないこと。

6 複合施設

2 以上の休憩所の複合施設（2 以上の施設を一の建築物とする施設をいう。以下同じ。）又は休憩所及び給油所の複合施設は、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。

<運用基準の解説>

1 開発区域

- (1) 休憩所及び給油所については、高速自動車国道等のサービスエリアやパーキングエリアにおける立地も想定されることから、開発区域が接すべき道路に高速自動車国道を含めています。
- (2) 「国道又は県道の代替機能を有すると認められるもの」とは、両端が道路幅員8メートル以上かつ有効幅員6メートル以上の国道又は県道に接続している場合等をいいます。
- (3) インターチェンジからの距離については、アクセス道路と一般道路の交差点を起点とするものとします。

4 休憩所の基準

- (1) 便所については、男性用トイレ（小便器のみを除く。）、女性用トイレ及び性別によらず利用できる多機能トイレをそれぞれ1室以上設けるものとします。
（例）男性用トイレ、女性用トイレ及び男女兼用多機能トイレをそれぞれ1室以上
男性用多機能トイレ及び女性用多機能トイレをそれぞれ1室以上
男女兼用トイレ及び男女兼用多機能トイレをそれぞれ1室以上
- (2) 「多機能トイレ」とは、車いす使用者が利用できる広さ、手すり等に加えて、オストメイト対応の設備、乳幼児用いす、おむつ交換台等を備えることで、車いす使用者だけでなく、高齢者、内部障害者、子ども連れ等も利用可能なものをいいます。

4 火薬類の製造所である建築物

火薬類の製造所である建築物は、法第34条第8号の火薬庫同様、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適當なものとして、許可することができるとしています。

第 12 章 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（法第 34 条第 10 号）

法第 34 条

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為は、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから、許可することができるとしています。

2 地区計画

- (1) 「地区計画」とは、建築物の建築形態、公共施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全することを目的として都市計画に定められる計画です。
- (2) 本市の市街化調整区域内においては、常磐の杜水戸南ニュータウン地区地区計画及び県庁南地区地区計画が定められています。

3 集落地区計画

- (1) 「集落地区計画」とは、集落地域（集落及びその周辺の農用地を含む一定の地域）の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全することを目的として都市計画に定められる計画です。
- (2) 本市においては、集落地区計画は定められていません。

4 地区計画等への適合

本号に該当するものとして開発許可を行う場合は、法第 33 条第 1 項第 5 号の規定により、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められているほか、予定建築物等が当該地区計画等の内容に正確に一致している必要があります。

第13章 条例で指定する土地の区域内における開発行為（法第34条第11号）

第1節 条例で指定する土地の区域内における開発行為

法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化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地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（都市計画基準）

政令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

二 （略）

イ （略）

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

2 （略）

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）

の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 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7条第1項の土砂災害警戒区域

五 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項の浸水被害防止区域

六 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、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

（令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項）

省令第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条

第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、地方公共団体があらかじめ条例で指定する土地の区域内において、環境の保全上支障がない建築物の建築を目的とした開発行為は、スプロール対策上支障がないと考えられるため、許可することができるとしています。
- (2) 条例で指定することができるのは、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化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地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に限られます。

2 市街化区域に隣接又は近接する地域

- (1) 「市街化区域に隣接」する地域とは市街化区域に隣り合って接している地域を、「市街化区域に近接」する地域とは当該市街化区域の規模、奥行き等、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断される地域をいいます。
- (2) 本市では、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にある地域を市街化区域に近接する地域としています。

3 自然的社会的諸条件から市街化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地域

- (1) 「自然的社会的諸条件から市街化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地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、福祉、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域をいいます。
- (2) 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているかどうかという観点から判断します。
- (3) 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断します。

4 おおむね50以上の建築物が連たんしている地域

「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」は、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいるため、既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また、隣近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても積極的な公共投資は必ずしも必要ではないと考えられます。

これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化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地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられます。このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を必要とする可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反すると考えられます。

5 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

(1) 条例で指定する土地の区域には、原則として、次に掲げる区域を含まないこととされています。

ア 災害危険区域

イ 地すべり防止区域

ウ 急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域

オ 浸水被害防止区域

カ 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深及び浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

キ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ク 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ケ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(2) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。

(3) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。

(4) 本市では、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を(1)カに該当する土地の区域として定めています。

(5) 本市では、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を(1)クに該当する土地の区域として定めています。

(6) 本市では、都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区及び森林法第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を(1)ケに該当する土地の区域として定めています。

6 環境の保全上支障があると認められる用途

(1) 「環境の保全上支障があると認められる用途」については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられますが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定める必要があります。

(2) 用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることになります。

第2節 市条例による指定区域（市条例第3条～第5条）

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

市条例第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。

市条例第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って、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）

市条例第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つては、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（自己用住宅にあつては、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つては、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。

（開発行為を行うことができない土地の区域）

市規則第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）

市規則第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。

（図書の閲覧場所）

市規則第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）

市規則第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）

市規則第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）

市規則第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。

<市条例第3条から第5条までの解説>

1 建築することができる土地の区域

次のいずれかの条例区域内であれば、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^{※1}）を地図上に示しています。

指定区間の道路境界線から50メートルの範囲内の土地の区域（農用地区域^{※2}を除く。）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5.5メートル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、寄宿舍又は下宿
- (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㎡[※]以上1,000㎡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㎡

イ ア以外の建築物…300㎡以上1,000㎡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㎡以上の場合を除きます。
- (3) 開発区域の面積は、5ヘクタール未満に限られます。

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5メートル以上の道路（有効幅員5メートル以上の道路に接続しているものに限る。）

※自己用住宅にあつては、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、のり面等は含まないものとします。

5 排水の要件

予定建築物の敷地内の下水（污水・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パーセント以下、容積率は200パーセント以下です。（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以上が住宅であつて、かつ、次に掲げる用途（床面積の合計は50㎡以内）を兼ねるものに限られます。
 - ア 事務所（(4)アからカまでに掲げるものを除く。）
 - 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つては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

- (3) 店舗、学習塾等は、次に掲げる用途の床面積の合計が150㎡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。
 - 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。

(4) 事務所又は作業所は、床面積が200㎡以下のものに限られます。ただし、次に掲げるものを建築することはできません。

- 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
- ウ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- 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

(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		①：150㎡以下
②及び③の複合施設		②：200㎡以下
①及び②の複合施設	① ≤ ②	①及び②の合計：200㎡以下
	① > ②	①及び②の合計：150㎡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) 附属建築物は、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、10メートル以下に限られます。

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、寄宿舍又は下宿…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。

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運用基準

平成17年6月27日

水戸市告示第119号

（目的）

第1条 この基準は、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。）の運用について必要な事項を定めることを目的とする。

（開発行為を行うことができない浸水想定区域）

第2条 条例第3条第1項及び第4条第1項に規定する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の9第6号に掲げる区域は、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とする。

（おおむね1キロメートルの範囲内の土地の区域）

第3条 条例第3条第1項第1号ア及び第2号に規定するおおむね1キロメートルの範囲内の土地の区域とは、本市の市街化区域と市街化調整区域との区分界から直線距離（河川（那珂川に限る。）、高速道路又は鉄道の線路で分断されている場合にあっては、橋りょう、踏切等を経由した距離）で1キロメートルの範囲内の土地の区域とする。

2 前項の場合において、その一部が1キロメートルの範囲内の土地の区域に存する街区については、当該1キロメートルの範囲内の土地の区域に含めるものとする。

（条例第3条第1項第1号イの外周部における街区）

第4条 条例第3条第1項第1号イに規定する外周部における街区に、崖（おおむね5メートル以上の高低差があるものに限る。）、斜面緑地等がある場合においては、当該崖、斜面緑地等は、当該外周部における街区に含めないことができる。

（建築物の連たん等）

第5条 条例第3条第1項第1号ウに規定する建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満とは、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離とすること。

(2) ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート等の大規模工作物は、管理施設等の存する区域を建築物の敷地とすること。この場合において、当該管理施設等の存する区域が明確でない場合は、管理施設等の周囲10メートル以内の区域を建築物の敷地とする。

(3) 大学の運動場並びに寺院等の駐車場及び墓地は、建築物の敷地に含めないこと。

2 条例第3条第1項第1号ウに規定する40以上の建築物が連たんしていることとは、次の各号に定めるところによる。

(1) 本市の市街化区域から1キロメートルの範囲内（本市の市街化区域及び市街化区域から1キロメートルの範囲内にわたって40以上の建築物が連たんしている場合（本市の市街化区域から1キロメートルの範囲内において20以上40未満の建築物が連たんしている場合に限る。）にあっては、市街化区域を含む。）において連たんしていること。

(2) 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。

(3) 車庫、物置その他の付属建築物は、連たんする建築物に含めないこと。

(4) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

(5) 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年水戸市規則第17号）第2条各号

に掲げる区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。

(一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域)

第6条 条例第3条第1項第2号に規定する同項第1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土地の区域とは、次の各号に掲げる区域とする。

(1) 本市の市街化区域並びに国道6号、都市計画道路3・3・9号杉崎・元吉田線、茨城県道180号長岡水戸線、幹線市道16号線及び幹線市道17号線で囲まれた土地の区域

(2) 本市の市街化区域及び条例第3条第1項第1号に該当する土地の区域で囲まれた土地の区域

(開発区域の面積)

第7条 条例第5条第1項各号(第6号を除く。)に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域の面積は、5ヘクタール未満とする。

(条例第5条第3項第1号アただし書に該当する建築物の敷地)

第8条 条例第5条第3項第1号アただし書に該当する建築物の敷地は、平成17年7月1日以前に分筆されていた面積が200平方メートル以上250平方メートル未満の土地で、道路、水路、鉄道の線路その他の公共用地又は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ものとする。

(適正な規模の駐車場)

第9条 条例第5条第4項に規定する適正な規模の駐車場とは、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める駐車場とする。

(1) 条例第5条第1項第1号、第2号、第4号又は第5号に掲げる建築物 建築物の規模、想定される利用者数等に応じた台数の車両が駐車できる駐車場

(2) 条例第5条第1項第3号に掲げる建築物 戸数又は居室数以上の台数の車両が駐車できる駐車場

2 前項各号に定める駐車場の台数(条例第5条第1項第1号に掲げる建築物の駐車場に係るものを除く。)は、当該駐車場の駐車部分(自動車の駐車のために供する部分をいう。以下この項において同じ。)に駐車するための転回等を当該建築物の敷地内のみにおいて行うことができる駐車部分に係る台数のみを算定するものとする。

付 則(平成17年6月27日告示第119号)

この運用基準は、平成17年7月1日から施行する。

付 則(平成20年6月30日告示第142号)

この運用基準は、平成20年7月1日から施行する。

付 則(令和4年4月1日告示第132号)

この基準は、公布の日から施行する。

第14章 条例で区域、目的等を限り定められた開発行為（法第34条第12号）

第1節 条例で区域、目的等を限り定められた開発行為

法第34条

十二 開発区域の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相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

法第34条第14号に該当する開発行為については、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができるもの（本市においては包括承認基準）があります。

これらの開発行為については、手続の合理化、迅速化を図るため、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、地方公共団体があらかじめ条例で区域、目的（自己用・非自己用）又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経なくても許可することができるとしています。

2 条例化できる開発行為

開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能です。また、開発審査会の審査基準として定められていない開発行為についても、開発区域の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相当と認められるものについては条例化することが可能です。

3 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

(1) 条例で定める区域には、原則として、次に掲げる区域を含まないこととされています。

ア 災害危険区域

イ 地すべり防止区域

ウ 急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域

オ 浸水被害防止区域

カ 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深及び浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

キ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ク 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ケ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

- (2) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。
- (3) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。
- (4) 本市では、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を(1)カに該当する土地の区域として定めています。
- (5) 本市では、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を(1)クに該当する土地の区域として定めています。
- (6) 本市では、都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区及び森林法第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を(1)ケに該当する土地の区域として定めています。

4 予定建築物等の用途

「予定建築物等の用途」については、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定める必要があります。

用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることになります。

第2節 市条例における用語の定義（市条例第2条）

（定義）

市条例第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。

（小規模既存集落）

市規則第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。

＜市条例第2条の解説＞

（既存集落）

- 1 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離（河川（那珂川に限る。）、高速道路又は鉄道の線路で分断されている場合にあつては、橋りょう、踏切等を経由した距離）とすること。
 - (2) ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート等の大規模工作物は、管理施設等の存する区域（当該区域が明確でない場合にあつては、管理施設等の周囲10メートル以内の区域）を建築物の敷地とすること。
 - (3) 大学の運動場並びに寺院等の駐車場及び基地は、建築物の敷地に含めないこと。
- 2 「40戸以上の住宅が連たんしている集落」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 建築物が連たんし、かつ、その中に40戸以上の住宅が存すること。
 - (2) 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
 - (3) 市街化区域に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
 - (4) 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。ただし、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場合を除く。
 - (5) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

（小規模既存集落）

- 1 「周辺における市街化を無秩序に促進するおそれがない」とは、農用地区域に囲まれていること等の理由によりスプロールのおそれがないことをいいます。
- 2 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、上記のとおりです。
- 3 「6戸以上の住宅が連たんしている集落」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 建築物が連たんし、かつ、その中に6戸以上の住宅が存すること。
 - (2) 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
 - (3) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

第3節 遊休宅地における専用住宅（市条例第6条第1項第1号）

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

市条例第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（付属建築物、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っては、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って、規則で定める要件に該当するもの

（遊休宅地における専用住宅の要件等）

市規則第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、物置その他の付属建築物
- (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っては、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。

<市条例第6条第1項第1号の解説>

（趣旨）

空き家・空き地（遊休宅地）の活用を促進し、既存集落における人口減少の抑制及び地域コミュニティの維持を図るため、10年以上継続して法に適合している建築物の敷地における専用住宅の建築を認めるものです。

（建築されてから10年以上経過した建築物）

- 1 「建築されてから10年以上経過した建築物」とは、車庫、物置その他の付属建築物でない主たる建築物（専用住宅に限らない。）であって、10年以上継続して法に適合しているものをいいます。
- 2 当該建築物が除却されている場合にあっては、当該除却の日まで10年以上継続して法に適合し、かつ、当該除却の日から3年以内に開発行為に着手する必要があります。
- 3 前項の場合において、当該除却後に他の建築物（付属建築物を含む。）が存していたときは、本号の対象となりません。

（既存集落）

「既存集落」については、市条例第2条の解説を参照してください。

（エリア指定区域内の土地の除外）

市条例第3条第1項の規定による指定をした区域（エリア指定区域）内の土地は、本号の

対象となりません。

（敷地の分割）

敷地を分割する場合にあつては、予定建築物の敷地内に当該建築物（附属建築物でない主たる建築物）の全部が現に存するか、又は存していた必要があります。したがって、本号に該当するものとして、一の敷地を分割して2以上の敷地とすることはできません。

第4節 既存集落内の自己用住宅（市条例第6条第1項第2号）

市条例第6条第1項

- (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って、規則で定める要件に該当するもの

（既存集落内の自己用住宅の対象者等）

市規則第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って、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。

<市条例第6条第1項第2号の解説>

（趣旨）

既存集落内において、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由がある場合に限り、集落出身者による自己用住宅の建築を認めるものです。

（既存集落）

「既存集落」については、市条例第2条の解説を参照してください。

（自己用住宅を必要とするやむを得ない理由）

- 1 「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とします。
- (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) 現に居住している住宅（以下「現住居」という。）が過密、狭小、被災、立ち退き、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) 両親、兄弟姉妹等との同居により、単身者が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必要がある場合に、現住居を子に贈与するとき
- (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、崖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

2 前項に掲げる理由を明らかにする書類は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとしします。

- (1) 婚約により独立した世帯を構成する場合 媒酌人又は双方の親による婚約証明書（印鑑登録証明書添付）、結婚式場の証明書等
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合 退職証明書、異動証明書等
- (3) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合 罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
- (4) 疾病等の理由により転居せざるを得ない場合 診断書等
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合 退職証明書等
- (6) 現住居が自己所有である場合 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定めるもの

ア 売却するとき 売買契約書又は専任媒介契約書

イ 贈与するとき 贈与契約書（贈与者の印鑑登録証明書添付）

ウ 除却するとき 除却する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）

エ 相続が発生し所有権の移転が完了していないとき 相続権を放棄する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）又は遺産分割協議書

（区域区分日前から所有する土地の例外）

建築基準法第43条第1項の規定に適合させるため、区域区分日以後に土地の交換又は売買により取得した必要最小限の土地を含めることができます。

（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）

1 「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」には、次の各号に掲げる者を含むものとしします。

- (1) 区域区分日以後に当該親族から相続又は生前一括贈与により受け継いだ者
- (2) 区域区分日以後に当該親族から相続及び生前一括贈与以外の原因により受け継いだ者（他に適地がない場合に限る。）

2 「民法第725条に規定する親族」とは、6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族を指します。

（対象地の代替地）

市規則第8条第1項第1号の規定による土地には、既存集落内の次の各号に掲げる土地を含むものとしします。

- (1) 区域区分日前において親族が所有していた土地（以下「対象地」という。）が既存集落内に存しない場合であって、区域区分日前において所有していた者と代替地として交換した土地
- (2) 対象地が既存集落内に存し、かつ、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律等により建築することができない場合であって、代替地として交換した土地
- (3) 対象地が既存集落内に存し、かつ、土地収用法第3条に掲げる事業により建築すること

ができなくなった場合であって、代替地として取得した土地
(取得することが確実であると市長が認める者)

「取得することが確実であると市長が認める者」とは、次の各号に掲げる者とします。

- (1) 農地法第5条の許可を申請している場合にあっては、法の許可と同時に取得できる者
- (2) 相続が発生し所有権の移転が完了していない場合にあっては、当該土地を相続することが遺産分割協議書等により明らかである者

(土地の取得の特例)

「区域区分日以後に既存集落内の土地を取得した者」が同号アからウまでに該当する者の配偶者である場合にあっては、当該開発行為の許可に係る申請を夫婦連名で行うもの限り、同号アからウまでに該当する者が当該土地を取得したものとみなします。

(当該土地が存する町の区域等)

- 1 「当該土地が存する町の区域」については、過去に同一であった町の区域が市町村の境界変更等により別の町の区域となった場合において、現に町内会等が同じで一体の集落と認められるときは、同一の町の区域とみなします。
- 2 前項に定めるもののほか、当該土地が存する町の区域の境界の変更(区域区分日以後のものに限る。)前から継続して10年以上住所を有していた者については、当該変更前の町の区域を当該土地が存する町の区域とみなすことができます。
- 3 「当該区域に隣接する町の区域」については、本市の区域内で隣接するものに限るものとします。

(10年以上住所を有していた者)

「10年以上住所を有していた者」については、法の規定に違反せず10年以上住所を有していた者に限るものとします。

(当該開発区域から勤務地までの所要時間)

次の各号のいずれかに該当する場合は、当該開発区域から勤務地までの所要時間が2時間を超えることができるものとします。

- (1) 通勤の所要時間が現に2時間を超えている場合
- (2) 同居する予定の家族が現に開発区域の付近に居住している場合

(予定建築物の敷地面積)

- 1 「おおむね200平方メートル以上」とは、190㎡以上とします。ただし、市長が周辺の土地利用状況、区域区分日前に分筆されていた面積等を考慮して特に認める場合を除きます。
- 2 「おおむね500平方メートル以下」については、次の各号に掲げる場合に限り、500㎡を超えることができるものとします。

- (1) 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分が含まれる場合
- (2) 崖地等宅地として利用できない土地が含まれる場合
- (3) 公共事業用地として買収予定の土地が含まれる場合
- (4) 周辺の土地を第三者が所有している等の理由により、500㎡を超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合
- (5) 路地状部分によって道路に接する建築物の敷地である場合に、当該路地状部分を除いた面積が500㎡以下で、かつ、当該路地状部分の延長が50m未満であるとき

(予定建築物の延べ面積)

「おおむね200平方メートル以下」とは、家族又は世帯数の状況、高齢者、身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合に限り、220㎡以下とします。

既存集落の町名一覧表（参考）

令和2年4月1日現在

町名	よみ	隣接する町名
青柳町	あおやぎちょう	水府町、中河内町、根本、柳河町
赤尾関町	あかおせきちょう	飯島町、内原町、鯉淵町、筑地町
赤塚	あかつか	石川、大塚町、河和田、中丸町、東赤塚、姫子、堀町
秋成町	あきなりちょう	大場町、下入野町
坏大野	あくつおおの	栗崎町、中大野、西大野、東大野
愛宕町	あたごちょう	末広町、ちとせ、袴塚、文京、松本町、渡里町
木葉下町	あぼつけちょう	全隈町、谷津町
有賀町	ありがちょう	内原町、大足町、黒磯町、杉崎町、筑地町、中原町
飯島町	いじまちょう	赤尾関町、大塚町、金谷町、河和田町、鯉淵町、筑地町
飯富町	いいとみちょう	岩根町、上国井町、下国井町、田野町、成沢町、藤井町、堀町、渡里町
石川	いしかわ	赤塚、石川町、新原、東赤塚、堀町、松が丘
岩根町	いわねちょう	飯富町、上国井町、藤井町
牛伏町	うしぶしちょう	大足町、黒磯町、田島町、三野輪町
内原町	うちはらちょう	赤尾関町、有賀町、内原、鯉淵町、小林町、筑地町、中原町、三湯町
大串町（東）	おおくしちょう	大場町、塩崎町、島田町、下大野町、東前、東前町
大串町（西）	おおくしちょう	大場町、栗崎町、東前、東前町
大足町	おおだらちょう	有賀町、牛伏町、加倉井町、金谷町、黒磯町、田島町、筑地町
大塚町	おおつかちょう	赤塚、飯島町、加倉井町、金谷町、河和田、河和田町、中丸町、開江町、双葉台
大場町	おおばちょう	秋成町、大串町、栗崎町、島田町、下入野町、東前、元石川町、森戸町、百合が丘町、六反田町（南）
小原町	おばらちょう	杉崎町、三湯町
加倉井町	かくらいちょう	大足町、大塚町、金谷町、田島町、開江町、全隈町、谷津町
笠原町	かさはらちょう	小吹町、千波町、東野町、平須町、見川町、米沢町
金谷町	かなやちょう	飯島町、大足町、大塚町、加倉井町、筑地町
金町	かねまち	北見町、五軒町、栄町、根本、八幡町
上河内町	かみがちちょう	田谷町、中河内町、渡里町
上国井町	かみににいちょう	飯富町、岩根町、下国井町、田谷町
萱場町	かやばちょう	河和田町、鯉淵町、高田町
川又町	かわまたちょう	小泉町、塩崎町、平戸町
河和田	かわわだ	赤塚、大塚町、河和田町、姫子、見川、見和
河和田町	かわわだちょう	飯島町、大塚町、萱場町、河和田、鯉淵町、小吹町、見川、見川町、見和
栗崎町	くりざきちょう	坏大野、大串町（西）、大場町、下大野町、東前町、中大野、西大野、百合が丘町、六反田町（北）
黒磯町	くろいそちょう	有賀町、牛伏町、大足町、三野輪町
小泉町	こいずみちょう	川又町、塩崎町、下大野町
鯉淵町	こいぶちちょう	赤尾関町、飯島町、内原町、萱場町、河和田町、小林町、五平町、下野町、高田町
小林町	こばやしちょう	内原町、鯉淵町、五平町、三湯町

<立地基準編>

小吹町	こぶきちょう	笠原町、河和田町、平須町、見川町
五平町	ごへいちょう	鯉淵町、小林町
酒門町	さかどちょう	けやき台、渋井町、住吉町、浜田、浜田町、元石川町、元吉田町、谷田町、百合が丘町、吉沢町、六反田町(南)
塩崎町	しおがさきちょう	大串町(東)、川又町、小泉町、島田町、下大野町、平戸町
渋井町	しぶいちょう	酒門町、西大野、浜田、浜田町、谷田町、吉沼町、若宮、若宮町
島田町	しまだちょう	大串町(東)、大場町、塩崎町、平戸町
下入野町	しもいりのちょう	秋成町、大場町、森戸町
下大野町	しもおおのちょう	大串町(東)、栗崎町、小泉町、塩崎町、東前町、中大野
下国井町	しもくにいちょう	飯富町、上国井町、田谷町、渡里町
下野町	しものちょう	鯉淵町、高田町
水府町	すいふちょう	青柳町、三の丸、城東、根本
杉崎町	すぎさきちょう	有賀町、内原、小原町、中原町、三湯町
住吉町	すみよしちょう	酒門町、元吉田町、吉沢町
千波町	せんばちょう	笠原町、桜川、白梅、中央、天王町、常磐町、備前町、見川町、宮町、元吉田町、米沢町
高田町	たかだちょう	萱場町、鯉淵町、下野町
田島町	たじまちょう	牛伏町、大足町、加倉井町、三野輪町、谷津町
田野町	たのちょう	飯富町、成沢町、開江町、堀町、全隈町
田谷町	たやちょう	上河内町、上国井町、下国井町、渡里町
ちとせ	ちとせ	愛宕町、中河内町、根本、八幡町、松本町、渡里町
筑地町	ついじちょう	赤尾関町、有賀町、飯島町、内原町、大足町、金谷町
東野町	とうのちょう	笠原町、平須町、吉沢町、米沢町
東前町	とうまえちょう	大串町、栗崎町、下大野町、東前
中大野	なかおおの	坏大野、栗崎町、下大野町
中河内町	なかがちちょう	青柳町、上河内町、ちとせ、根本、柳河町、渡里町
中原町	なかはらちょう	有賀町、内原、内原町、杉崎町
中丸町	なかまるちょう	赤塚、大塚町、双葉台、堀町
成沢町	なるさわちょう	飯富町、田野町、藤井町、全隈町
西大野	にしおおの	坏大野、栗崎町、渋井町、東大野、谷田町、吉沼町、六反田町(北)
根本	ねもと	青柳町、金町、北見町、三の丸、水府町、ちとせ、中河内町、八幡町
八幡町	はちまんちょう	金町、栄町、末広町、ちとせ、根本、松本町
浜田	はまだ	朝日町、瓦谷、紺屋町、酒門町、渋井町、城東、浜田町、東桜川、東台、本町、元吉田町、若宮、若宮町
浜田町	はまだちょう	朝日町、瓦谷、紺屋町、酒門町、渋井町、城東、浜田、東桜川、東台、本町、元吉田町、若宮、若宮町
東大野	ひがしおおの	坏大野、西大野、吉沼町
開江町	ひらくえちょう	大塚町、加倉井町、田野町、双葉台、堀町、全隈町
平須町	ひらすちょう	笠原町、小吹町、東野町
平戸町	ひらとちょう	川又町、塩崎町、島田町
藤井町	ふじいちょう	飯富町、岩根町、成沢町、藤が原
双葉台	ふたばだい	大塚町、中丸町、開江町、堀町
文京	ぶんきょう	愛宕町、袴塚、渡里町

堀町	ほりちょう	赤塚、飯富町、石川、石川町、新原、田野町、中丸町、袴塚、開江町、双葉台、渡里町
全隈町	またぐまちょう	木葉下町、加倉井町、田野町、成沢町、開江町、谷津町
松本町	まつもとちょう	愛宕町、末広町、ちとせ、八幡町
見川	みがわ	河和田、河和田町、常磐町、見川町、緑町、見和、元山町
見川町	みがわちょう	笠原町、河和田町、小吹町、千波町、常磐町、見川
三野輪町	みのわちょう	牛伏町、黒磯町、田島町、谷津町
三湯町	みゆちょう	内原、内原町、小原町、小林町、杉崎町
元石川町	もといしかわちょう	大場町、けやき台、酒門町、森戸町、六反田町(南)
元吉田町	もとよしだちょう	朝日町、酒門町、白梅、住吉町、千波町、浜田、浜田町、藤柄町、宮内町、元台町、吉沢町、吉田、米沢町
森戸町	もりとちょう	大場町、下入野町、元石川町
谷田町	やだちょう	酒門町、渋井町、西大野、百合が丘町、六反田町(北)
谷津町	やつちょう	木葉下町、加倉井町、田島町、全隈町、三野輪町
柳河町	やなかわちょう	青柳町、中河内町
吉沢町	よしざわちょう	酒門町、住吉町、東野町、元吉田町、米沢町
吉沼町	よしぬまちょう	渋井町、西大野、東大野、若宮、若宮町
米沢町	よねざわちょう	笠原町、千波町、東野町、元吉田町、吉沢町
六反田町(北)	ろくたんだちょう	栗崎町、西大野、谷田町、百合が丘町
若宮	わかみや	渋井町、城東、浜田、浜田町、吉沼町、若宮町
若宮町	わかみやちょう	渋井町、城東、浜田、浜田町、吉沼町、若宮
渡里町	わたりちょう	愛宕町、飯富町、上河内町、下国井町、田谷町、ちとせ、中河内町、袴塚、文京、堀町

- ※1 浜田及び浜田町については、住居表示実施（昭和55年2月1日）により浜田町から浜田が分離した経緯から、同一の町の区域として取り扱う。
- ※2 若宮及び若宮町については、住居表示実施（昭和55年2月1日）により若宮町から若宮が分離した経緯から、同一の町の区域として取り扱う。
- ※3 飛び地については、同一の町の区域として取り扱わない。

第5節 小規模既存集落内の自己用住宅（市条例第6条第1項第3号）

市条例第6条第1項

(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

（小規模既存集落内の自己用住宅の対象者等）

市規則第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。

<市条例第6条第1項第3号の解説>

（趣旨）

スプロールのおそれがないと認められる小規模既存集落内において、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由がある場合に限り、集落出身者による自己用住宅の建築を認めるものです。

（小規模既存集落）

「小規模既存集落」については、市条例第2条の解説を参照してください。

（自己用住宅を必要とするやむを得ない理由）

「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」及び当該理由を明らかにする書類については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用します。

（取得することが確実であると市長が認める者）

「取得することが確実であると市長が認める者」については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用します。

（規則で定める要件）

予定建築物の敷地面積（おおむね200㎡以上500㎡以下）、予定建築物の延べ面積（おおむね200㎡以下）及び予定建築物の高さ（10メートル以下）については、市条例第6条第1項第2号と同じ要件となります。

第6節 世帯分離のための自己用住宅（市条例第6条第1項第4号）

市条例第6条第1項

(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

（世帯分離のための自己用住宅の要件）

市規則第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。

<市条例第6条第1項第4号の解説>

（趣旨）

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。）の敷地又はその隣接
地において、当該住宅の所有者と同一の世帯に現に属し、又は属していた親族による自己用
住宅の建築を認めるものです。

（民法第725条に規定する親族）

「民法第725条に規定する親族」とは、6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族を指
します。

（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）

「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」には、道路又は水路により隔
てられた土地を含むものとします。

（取得することが確実であると市長が認める土地）

「取得することが確実であると市長が認める土地」とは、次の各号に掲げる土地とします。

(1) 農地法第5条の許可を申請している場合にあつては、法の許可と同時に取得できる土地

(2) 相続が発生し所有権の移転が完了していない場合にあつては、相続することが遺産分割
協議書等により明らかである土地

（予定建築物の敷地面積）

「おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下」については、市条例第6条第1
項第2号の解説を準用します。

（予定建築物の延べ面積）

「おおむね200平方メートル以下」については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用
します。

第7節 道路位置指定を受けた区域内の専用住宅（市条例第6条第1項第5号）

市条例第6条第1項

- (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

（道路位置指定を受けた区域内の専用住宅の要件）

市規則第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。

<市条例第6条第1項第5号の解説>

（趣旨）

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において、専用住宅の建築を認めるものです。

（建築物の連たん等）

- 1 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、市条例第2条の解説を準用します。
- 2 「40以上の建築物が連たんしている集落」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 市街化区域に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
 - (2) 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
 - (3) 車庫、物置その他の付属建築物は、連たんする建築物に含めないこと。
 - (4) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

（道路の位置の指定を受けた区域）

- 1 開発区域は、道路の位置の指定を受けた区域内にあることが当該指定の申請図により明らかとなっているものとします。この場合において、当該指定が区域区分日以後に行われたときは、当該指定に係る現地調査が区域区分日前に完了しているものとします。
- 2 位置の指定を受けた道路部分と予定建築物の敷地が一筆の土地である場合は、あらかじめ分筆する必要があります。

（予定建築物の敷地面積）

「おおむね200平方メートル以上」については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用します。

第8節 指定区域内の大規模な工場施設等（市条例第6条第2項及び第3項）

市条例第6条

- 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。

（大規模な工場施設等の要件）

市規則第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（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。
 - (7) 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。

<市条例第6条第2項及び第3項の解説>

- 1 建築することができる土地の区域
 - (1) 市街化調整区域における企業誘致の更なる推進を図るため、法第34条第12号の条例区域（産業系エリア指定区域）を指定しています。
 - (2) 産業系エリア指定区域は、次に掲げる要件を満たす土地の区域の中から市長が指定しています。

ア 高速自動車国道等のインターチェンジから3キロメートルの範囲内であること。

イ 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。

ウ 幅員9メートル以上の道路に接していること。

(3) 産業系エリア指定区域内では、大規模な工場施設、流通業務施設又は研究開発施設を建築することができます。

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

2 工場施設等の業種

(1) 工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E-製造業	(すべて)
	N-生活関連サービス業、娯楽業	78-洗濯・理容・美容・浴場業 (小分類 781 洗濯業に限る。)
流通業務施設	H-運輸業、郵便業	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。) 44-道路貨物運送業 47-倉庫業 48-運輸に附帯するサービス業 (小分類 484 こん包業に限る。)
	I-卸売業、小売業	50-各種商品卸売業 51-繊維・衣服等卸売業 52-飲食料品卸売業 53-建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54-機械器具卸売業 55-その他の卸売業
研究開発施設	L-学術研究、専門・技術サービス業	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を講じる必要があります。

3 開発区域の面積・予定建築物の敷地面積

開発区域の面積は50,000㎡以上、かつ、予定建築物の敷地面積は3,000㎡以上とする必要があります。

4 道路・排水の要件

(1) 予定建築物の敷地の出入口は、幅員9メートル以上の道路に接している必要があります。

(2) 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、都市下水道、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。

第 15 章 既存権利の届出に基づく開発行為（法第 34 条第 13 号）

法第 34 条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

政令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

（既存の権利者の届出事項）

省令第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

< 法令の解説及び審査基準 >

1 基準の趣旨

区域区分日前から自己居住用又は自己業務用の建築物の建築等を目的として土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者が行う開発行為は、その権利の行使を保障するため、経過的に許可することができるとしています。

2 土地の既存権利

- (1) 「土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利」とは、土地の所有権、借地権又は地上権が該当し、抵当権、先取特権等は該当しません。
- (2) 土地の権利は、区域区分日前に取得している必要があります。したがって、開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受ける必要がある場合は、区域区分日前に当該許可を受けている必要があります。

3 既存権利の届出

- (1) 本号により許可を受けるためには、区域区分日から 6 か月以内に、省令第 28 条各号に定める事項（土地を有していた目的、権利の種類等）を開発許可権者に届け出る必要があります。
- (2) 本号の届出をした者の相続人その他の一般承継人に限り、本号の届出を行った者の地位を承継することができます。

<立地基準編>

4 開発行為を行うことができる期間

本号による許可は、区域区分日から5年以内に開発行為が完了する必要があります。

第16章 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）

第1節 開発審査会の議を経て許可する開発行為

法第34条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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相当と認める開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

(1) 本号は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に考え合わせ、開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可することができるとしています。

(2) 本号に基づく許可に当たりこのような手続を要することとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定であるため裁量的要素が強く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためです。よって、不許可に当たっては、開発審査会の議を経る必要はありません。

2 水戸市開発審査会付議基準

本市では、次のとおり付議基準を定めています。

水戸市開発審査会付議基準

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和8年1月1日施行

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。

第2節 判断基準

「周辺における市街化を促進するおそれがない」及び「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」については、次により判断します。

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當性)

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うことが困難又は著しく不適當」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當である場合
- (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當である場合
- (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當である場合

2 前項の規定は、生活圈、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

第3節 提案基準

提案基準に係る案件は、一件毎に開発審査会に付議します。

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絡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當なものであること。
- (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 1 の解説>

(適用の範囲)

- 1 有料老人ホームには、特定施設入居者生活介護の指定を受けた「介護付」、生活支援等のサービスが付いた「住宅型」、食事等のサービスが付いた「健康型」の 3 つの種類がありますが、本基準で取り扱うのは「介護付」のみとなります。
- 2 介護、食事の提供、家事又は健康管理のいずれかのサービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅は、有料老人ホームに該当し、「水戸市有料老人ホーム設置運営指導指針」が一部適用されます。
- 3 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の開発行為の目的については、施設の運営形態を問わず非自己用となります。

(立地)

医療機能との密接な関係については、協力医療機関・協力歯科医療機関と協力の旨及びその協力内容を取り決めておくものとします。

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、地藏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相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3の解説>

(適用の範囲)

当該施行区域内に換地を受けた場合は、本基準で取り扱わないものとします。

(予定建築物の規模等)

- 1 従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の延べ面積を限度として移転を認めるものとします。
- 2 本基準における予定建築物の延べ面積は、許可に係る要件を定めたものであり、開発行為等が完了した後の増改築に係る要件を定めたものではありません。

(申請地の面積)

従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の敷地面積(建蔽率を満たしていないときは、建蔽率を満たすために必要な最小限の敷地面積)を限度として移転を認めるものとします。

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随する管理施設
- (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随する管理施設
- (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項に規定する破砕業の施設

(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項の破砕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砕業の施設(以下「中間処理施設等」という。)にあつては、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つては、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) 管理施設にあつては、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つては、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つては、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 管理施設にあつては、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 管理施設にあつては、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4の解説＞

（立地）

「周辺に住宅、学校、病院等が存しない」については、次の各号に定めるとおりです。

- (1) 市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から直線距離で150メートル以上離れていること。
- (2) 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、保育所等が半径150メートル以内に存しないこと。また、主要な通学路（スクールゾーン）についても、総合的に考慮すること。
- (3) 病院、診療所又は助産所が半径150メートル以内に存しないこと。

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る。

(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舍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 5 の解説>

(申請地)

「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

(予定建築物の用途等)

1 事業所内保育施設は、「認可外保育施設指導監督基準」に適合する必要があります。

2 地域枠（医療・社会福祉施設の職員以外が養育する乳幼児を対象とした定員）を設ける事業所内保育施設は、本基準で取り扱わないものとします。

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 ㎡未満	1,000 ㎡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 ^{※1} 、物販店、事務所、 自動車販売店 ^{※2} 、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150㎡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6の解説>

（対象）

- 1 別表に掲げる用途を複合する場合は、本基準で取り扱わないものとします。
- 2 「別表の同一欄内に掲げる用途へ変更する場合」には、次の各号に掲げる場合を含むものとします。
 - (1) 農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号又は法第34条第4号）又は農林水産物の処理等に必要な施設（法第34条第4号）である工場、倉庫又は事務所を当該事業以外で使用する場合
 - (2) 一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送）の用に供する施設（法第29条第1項第3号）を一般貨物自動車運送事業の用に供する施設として使用する場合
- 3 別表のA欄に掲げる用途には、長屋を含むものとします。
- 4 既存建築物が休憩所及び給油所（法第34条第9号）である場合は、ドライブイン及び大型観光ドライブインにあつては飲食店、コンビニエンスストア及び給油所にあつては物販店に該当するものとして取り扱います。
- 5 流通業務施設の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
流通業務施設	Hー運輸業、郵便業	（すべて）
	Iー卸売業、小売業	50ー各種商品卸売業 51ー繊維・衣服等卸売業 52ー飲食料品卸売業 53ー建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54ー機械器具卸売業 55ーその他の卸売業

（立地）

「周辺の居住者から同意を得ていること」については、半径100メートル以内に存する住宅（自己所有に限る。）に居住する世帯の代表者の同意書（印鑑登録証明書添付）により証するものとします。

（申請地等）

- 1 「適正な規模の駐車スペース」については、次の各号に掲げる用途の区分に応じ、当該各号に定める駐車台数とします。
 - (1) 別表のA欄に掲げる用途 戸数又は居室数以上の駐車台数
 - (2) 別表のB欄、C欄又はD欄に掲げる用途 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 前項の駐車台数には、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。
- 3 植栽帯は、中木を標準として設置するものとします。

（予定建築物の規模等）

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

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に支障がなく、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) 流通業務施設にあつては、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つては、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 工場施設にあつては、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 工場施設にあつては、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 パーセントかつ容積率 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つて、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7の解説>

（適用の範囲）

1 既存工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E－製造業	（すべて）
流通業務施設	H－運輸業、郵便業	（すべて）
	I－卸売業、小売業	50－各種商品卸売業 51－繊維・衣服等卸売業 52－飲食料品卸売業 53－建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54－機械器具卸売業 55－その他の卸売業
研究開発施設	L－学術研究、専門・技術サービス業	71－学術・開発研究機関

2 「拡張の計画性を有すると認められる場合」とは、工事完了後1年を経過していない等、当初から一体的な開発行為とみなされる場合をいいます。

（申請地等）

「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

（予定建築物の規模等）

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準（3h/2h/1.5m）を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

（申請地の面積）

「既存工場施設等の敷地面積」とは、区域区分日又は区域区分日以後適法に立地した時点における敷地面積をいいます。

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—運輸に附随するサービス業（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に支障がなく、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 工場施設にあつては、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つて、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 8 の解説 >

（適用の範囲）

地域振興に資する工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E－製造業	（すべて）
	N－生活関連サービス業、娯楽業	78－洗濯・理容・美容・浴場業 （小分類 781 洗濯業に限る。）
流通業務施設	H－運輸業、郵便業	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。） 44－道路貨物運送業 47－倉庫業 48－運輸に附帯するサービス業 （小分類 484 こん包業に限る。）
	I－卸売業、小売業	50－各種商品卸売業 51－繊維・衣服等卸売業 52－飲食料品卸売業 53－建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54－機械器具卸売業 55－その他の卸売業
研究開発施設	L－学術研究、専門・技術サービス業	71－学術・開発研究機関

（申請地等）

インターチェンジからの距離については、アクセス道路と一般道路の交差点を起点とするものとします。

（予定建築物の高さ）

建築基準法別表第 4 第 1 項(は)欄及び(に)欄(1)の基準（3h/2h/1.5m）を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて 20 メートルを限度とすることができます。

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相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。

第4節 包括承認基準

包括承認基準に係る案件は、許可後に開発審査会に報告します。

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を含む。）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1の解説>

(適用の範囲)

「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」とは、自然的社会的諸条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、数百戸以上の建築物が連たんしている集落をいいます。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む。）、病院又は診療所等の施設が概ね存することを基準とします。

(必要性)

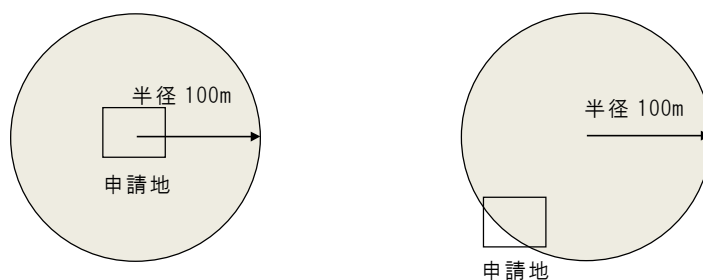
必要性を明らかにする書類は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるものとします。

- (1) 婚約により独立した世帯を構成する場合 媒酌人又は双方の親による婚約証明書（印鑑登録証明書添付）、結婚式場の証明書等
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合 退職証明書、異動証明書等
- (3) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合 罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合 診断書等
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合 退職証明書等
- (6) 現住居が自己所有である場合 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定めるもの
 - ア 売却するとき 売買契約書又は専任媒介契約書
 - イ 贈与するとき 贈与契約書（贈与者の印鑑登録証明書添付）
 - ウ 除却するとき 除却する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）
 - エ 相続が発生し所有権の移転が完了していないとき 相続権を放棄する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）又は遺産分割協議書

(申請地)

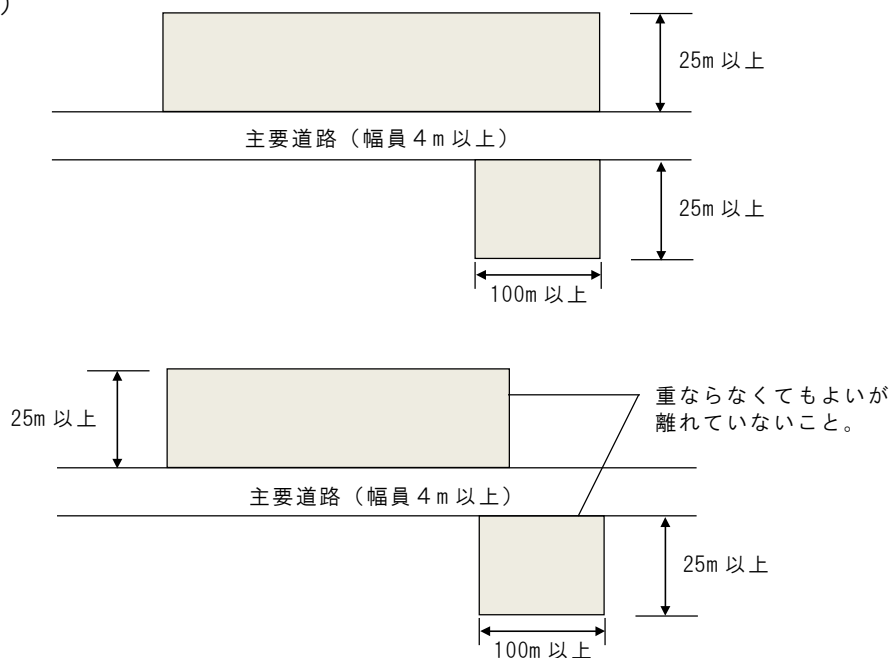
- 1 「3ヘクタールの区域に24戸以上の住宅が存する区域」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
 - (2) 住宅又は住宅の敷地の過半が3ヘクタールの区域に含まれている場合に限り、戸数に含めること。
- 2 3ヘクタールの区域の取り方は、次の各号のいずれかによるものとします。
 - (1) 半径100メートルの円形の区域
この場合、申請地が必ずしも中央にある必要はありません。

(例)



- (2) 主要道路の沿線に発達した集落にあっては、その沿道の矩形の区域
この場合の矩形短辺の最小値は25メートルとします。

(例)



- 3 「勤務地に通勤可能な区域」とは、申請地から勤務地までの所要時間が原則として2時間を超えない区域とします。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は除きます。

- (1) 通勤の所要時間が現に2時間を超えている場合
- (2) 同居する予定の家族が現に開発区域の付近に居住している場合
(予定建築物の規模等)

「概ね200平方メートル以下」とは、家族又は世帯数の状況、高齢者、身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合に限り、220㎡以下とします。

(申請地の面積)

- 1 「概ね200平方メートル以上」とは、190㎡以上とします。ただし、市長が周辺の土地利用状況、区域区分日前に分筆されていた面積等を考慮して特に認める場合を除きます。
- 2 「概ね500平方メートル以下」については、次の各号に掲げる場合に限り、500㎡を超えることができるものとします。
 - (1) 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分が含まれる場合
 - (2) 崖地等宅地として利用できない土地が含まれる場合
 - (3) 公共事業用地として買収予定の土地が含まれる場合
 - (4) 周辺の土地を第三者が所有している等の理由により、500㎡を超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合

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 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。

<包括承認基準 2 の解説>

(申請地)

「3 ヘクタールの区域に 24 戸以上の住宅が存する区域」については、包括承認基準 1 の解説を準用します。

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3の解説＞

（適用の範囲）

1 次の各号のいずれかに該当する場合は、本基準で取り扱わないものとします。

(1) 申請者が借家人である場合

(2) 起業者が営業廃止で補償した場合

(3) 従前の建築物が存しない場合又は建築物の一部しか存しておらず営業又は居住の事実がない場合（貸家等であって、一時的に空き家になっているときを除く。）

2 「建築物を移転する場合」には、建築物の移転を伴わずに従前の敷地を拡張する場合を含むものとします。

3 収用対象事業に係る補償内容は、構外再築工法とします。ただし、従前の敷地を拡張する場合を除きます。

- 4 移転補償契約書は、原本を添付するものとします。
(予定建築物の用途)
- 1 複数の貸家を共同住宅として移転する場合は、本基準で取り扱うものとします。この場合における共同住宅の規模は、次の各号のいずれかによるものとします。
- (1) 戸数は貸家の戸数の1.5倍を限度とし、かつ、延べ面積は貸家の延べ面積の合計を限度とすること。
- (2) 戸数は貸家の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は貸家の延べ面積の合計の1.5倍を限度とすること。
- 2 共同住宅を複数の貸家として移転する場合は、本基準で取り扱わないものとします。
- 3 区分所有の建築物を別個に移転する場合は、使用実態等に応じて判断するものとします。ただし、共有の建築物を別個に移転する場合は、本基準で取り扱わないものとします。
- 4 従前の建築物が複合施設である場合は、使用実態等に応じて判断するものとします。
(予定建築物の規模等)
- 1 従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の延べ面積を限度として移転を認めるものとします。この場合においても、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。）にあつては、200平方メートル以下とすることができます。
- 2 本基準における予定建築物の延べ面積は、許可に係る要件を定めたものであり、開発行為等が完了した後の増改築に係る要件を定めたものではありません。
(申請地の面積)
- 1 従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の敷地面積（建蔽率を満たしていないときは、建蔽率を満たすために必要な最小限の敷地面積）を限度として移転を認めるものとします。この場合においても、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。）にあつては、500平方メートル以下とすることができます。
- 2 従前の敷地を拡張する場合にあつては、収用対象部分の面積と同程度（最大1.5倍以下。従前の建築物が法に適合していないときは、等面積）を限度として拡張を認めるものとします。この場合においても、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。）にあつては、拡張後の面積を500平方メートル以下とすることができます。

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

事業者	開発区域	団地名	譲受年月日	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 ²)
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 5 の解説>

(適用の範囲)

次表に掲げる開発許可を受けた開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工事が完了した工区に限る。）における敷地形状の変更は、敷地面積が概ね 200 ㎡以上の場合に限り、本基準に準ずるものとして取り扱います。

事業者	開発区域	団地名	面積	開発許可（当初）
(株)農村リゾート	水戸市鯉淵町	ひたち野文化村	38.5ha	平成 7 年 7 月 5 日 第 49 号 (旧法第 34 条第 10 号イ該当)
水戸市土地開発公社	水戸市青柳町	青柳団地	6.7ha	平成 5 年 9 月 17 日 第 127 号 (旧法第 34 条第 10 号ロ該当)

(申請地)

「親族」とは、民法第 725 条に規定する親族（6 親等内の血族、配偶者及び 3 親等内の姻族）を指します。

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6の解説>

（適用の範囲）

- 1 無許可無確認で建築された建築物は、本基準で取り扱わないものとします。
- 2 開発許可を受けた場合において、開発行為に関する工事の検査済証が交付されていないときは、本基準で取り扱わないものとします。
- 3 現に建築物が存しない場合は、本基準で取り扱わないものとします。
- 4 「自己の居住及び業務の用に供する建築物」については、許可の属人性を問わず本基準で取り扱うものとします。

（必要性）

- 1 第2(1)又は(2)に該当する場合の申請者は、当該建築物を当該許可を受けた者若しくは農林漁業を営む者から取得した者又はその者（転売目的で取得した場合に限る。）から取得した者に限るものとします。
- 2 第2(3)に該当する場合の申請者は、当該建築物を競売（公売を含む。）により取得した者又はその者（転売目的で取得した場合に限る。）から取得した者に限るものとします。

3 第2(4)の基準日については、茨城県開発審査会付議基準「旧包括承認基準1 分家住宅の取扱いについて」の廃止（平成2年10月1日）及び茨城県「都市計画法第34条第1号許可基準」の改正（平成7年10月1日）によります。

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人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つては、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つては、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つて、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7の解説>

（適用の範囲）

「使用者のみを変更する場合」には、自己業務用として許可を受けた建築物を賃借する場合を含むものとします。

（予定建築物の規模等）

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

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、各種家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 8 の解説>

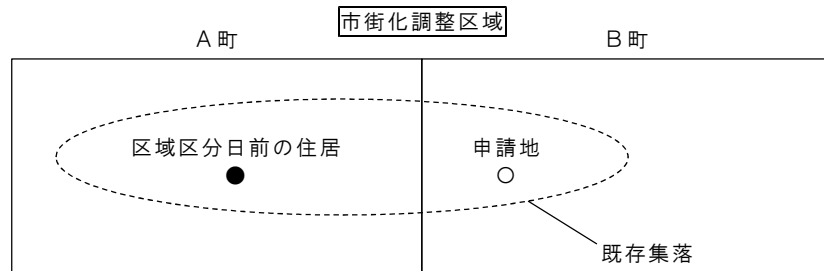
(適用の範囲)

「建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満」及び「40 戸以上の住宅が連たんしている集落」については、市条例第 2 条の解説を準用します。

(申請者)

- 1 「区域区分日前に当該既存集落内に住所を有していた者」とは、区域区分日前に、本市の市街化調整区域内において申請地と連たんしている集落内に居住していた者をいいます。

(例)



- 2 次のいずれにも該当する場合に限り、法人による申請を認めるものとします。

(1) 代表者が第 2 に規定する者である場合

(2) 社員構成は家族を中心とし、かつ、その従業員（臨時従業員を除く。）の総数が 10 名以下の小規模な会社であり、他に小規模作業所等を所有していない場合

(申請地)

- 1 「現住居の敷地内」については、現住居の一部を作業所又は事務所へ変更する場合を含むものとします。
- 2 「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

(予定建築物の規模)

「概ね 200 平方メートル以下」とは 220 m²以下、「概ね 100 平方メートル以下」とは 110 m²以下とします。

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ものであること。

- ア 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号に規定する建築物
- イ 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 2 号に規定する建築物
- ウ 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 3 号に規定する建築物
- エ 建築基準法別表第 2 (ロ) 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つては、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9の解説>

(適用の範囲)

- 1 「浸水想定区域」とは、洪水浸水想定区域、雨水出水想定区域又は高潮浸水想定区域をいいます。
- 2 申請地が条例区域にまたがる場合は、本基準で取り扱うものとします。
- 3 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、寄宿舍又は下宿
 - (4) 店舗、学習塾等
 - (5) 事務所又は作業所
 - (6) (1)～(5)の附属建築物（車庫、物置等）

- 4 予定建築物の規模については、市条例第3条から第5条までの解説を準用します。

(申請地)

- 1 「建築基準法第42条第1項に規定する道路」には、同条第2項の規定による道路のほか、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ものとします。
- 2 「適正な規模の駐車スペース」については、次の各号に掲げる用途の区分に応じ、当該各号に定める駐車台数とします。

- (1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿 戸数又は居室数以上の駐車台数
- (2) (1)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

- 3 前項の駐車台数には、住宅を除き、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。

(申請地の面積)

- 1 住宅の「250平方メートル以上」については、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に限り、200㎡以上とします。
- 2 申請地の面積には、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㎡以上の場合を除きます。

(安全上及び避難上の対策)

- 1 「安全上及び避難上の対策」については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けることを想定しています。
- 2 申請地が指定避難所に近接し、洪水等が発生した場合に確実な避難が可能である場合は、居住者・利用者への周知徹底を図ることを前提に対策が実施されるものと判断します。

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に支障がなく、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つては、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つては、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つては、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つては、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つては、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つて、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。

<包括承認基準 10 の解説>

(適用の範囲)

- 1 「特定流通業務施設」とは、流通業務施設であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港等の近傍に立地し、物資の搬入及び搬出の円滑化を図るための情報処理システムその他の輸送の合理化を図るための設備並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいいます。
- 2 「インターチェンジから半径1キロメートルの範囲内」については、アクセス道路と一般道路の交差点を起点とし、申請地の過半が半径1キロメートルの範囲内に存する場合を含むものとします。

(申請地)

「インターチェンジから半径5キロメートルの範囲内」については、アクセス道路と一般道路の交差点を起点とし、申請地の過半が半径5キロメートルの範囲内に存する場合を含むものとします。

(予定建築物の高さ)

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、20メートルを限度とすることができます。

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1 km 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1 km 以内の区域
東水戸道路 水戸南	インターチェンジから1 km 以内の区域
東水戸道路 水戸・大洗	インターチェンジから1 km 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1 km 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1 km 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号線との交差点(双葉台団地入口)	市道加倉井木葉下線との交差点

※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11の解説>

（適用の範囲）

1 当該運動・レジャー施設の区域内に土地の形の変更がある場合にあっては、区域全体の開発行為とみなし、開発許可で取り扱うものとします。

2 当該運動・レジャー施設の区域内に土地の形の変更がない場合にあっては、43条許可で取り扱うものとします。

3 利用者に寝具を提供する施設は、旅館業法第3条第1項の許可を要する宿泊施設（旅館、ホテル又は簡易宿所）であり、キャンプ場に該当しません。

（予定建築物の規模等）

バンガローとは、水回りその他の設備がない小屋を指します。

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、立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

<包括承認基準 12 の解説>

(立地)

「協力病院」については、入所者の病状の急変等に対応するため、あらかじめ一以上の協力病院を定めておくとともに、歯科医療の確保の観点からあらかじめ協力歯科医療機関を定めておくものとします。

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13の解説>

（適用の範囲）

「学校教育法第1条に規定する学校」とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校を指します。

（予定建築物の高さ）

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準（3h/2h/1.5m）を満たしていない場合にあつては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

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 14 の解説>

(予定建築物の高さ)

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準(3h/2h/1.5m)を満たしていない場合にあっては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

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) 近隣に係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に支障がなく、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 15 の解説>

(適用の範囲)

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）については、児童福祉法に基づく市長の認可を受けた施設に限り、本基準で取り扱うものとします。

(予定建築物の高さ)

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準（3h/2h/1.5m）を満たしていない場合にあつては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

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。

(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16の解説 >

（申請者）

業務に従事する者が薬剤師の免許（薬剤師法第2条）を取得しているものとします。

（申請地）

- 1 「適正な規模の駐車スペース」については、次表に掲げる駐車台数を標準とします。

業務の用に供する部分の規模	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上
駐 車 台 数	2 台	3 台	4 台	5 台

- 2 前項の駐車台数には、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。

（予定建築物の用途）

- 1 「共同建て」とは、2以上の店舗が廊下、階段等を共有するものをいいます。
 2 「長屋建て」とは、2以上の店舗がそれぞれ独立した出入口を持ち、一棟に連結されたものをいいます。

（予定建築物の規模等）

予定建築物が2階建ての場合にあつては、屋外階段を設置しないものとします。

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ものであること。

< 包括承認基準17の解説 >

（申請者等）

医療施設及び社会福祉施設の複合施設である場合において、それぞれの施設がもつ機能が密接に連携しつつ運用する必要があるときは、包括承認基準15第3(1)に該当するものとみなします。

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。

<包括承認基準18の解説>

(適用の範囲)

1 現に農地や山林として利用されている土地は、本基準で取り扱わないものとします。

2 第1(1)に該当する土地は、区域区分日から引き続き登記事項証明書の地目が宅地であるものとします。

3 第1(1)の基準日については、既存宅地確認制度が創設された昭和49年の法改正(昭和50年4月1日施行)によります。

4 第1(2)に該当する土地は、次の各号に掲げる要件を満たすものとします。

(1) 区域区分日から引き続き建築物の敷地として利用されていることが、土地・建物の登記事項証明書、区域区分日直前の航空写真等により明らかであること。

(2) 現に当該建築物が存していること。ただし、当該建築物が除却された日から3年以内に建築工事に着手する場合は、この限りでない。

(3) 当該建築物は、次に掲げるものでないこと。

ア 車庫、物置その他の付属建築物

イ 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なもの

ウ 豚舎、鶏舎等の畜舎

エ 小規模な農業用倉庫等

(申請地)

「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、市条例第2条の解説、「40以上の建築物が連たんしている集落」については、市条例第6条第1項第5号の解説をそれぞれ準用します。

＜既存宅地に係る許可基準の概要＞

許可基準	摘要
既存宅地における開発行為（旧提案基準6） 平成13年4月9日制定、平成24年3月15日廃止	既存宅地確認を受けた土地又は臨時特定 既存宅地に該当する土地において、宅地 分譲を認めていたもの
臨時特定既存宅地（旧包括承認基準7） 平成13年5月18日制定、平成18年7月1日廃止	要件はあるものの既存宅地確認を受けて いない土地において、住宅系建築物（兼 用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍等を含 む。）の建築を認めていたもの
既存宅地における非自己用建築物（旧包括承認基準9） 平成13年5月18日制定、平成24年3月15日廃止	既存宅地確認を受けた土地において、非 自己用建築物の建築を認めていたもの
線引日以前からの宅地における自己用住宅 （旧提案基準12 ^{※1} の付議指針） 平成14年8月8日制定、平成18年7月1日廃止	市街化区域から離れた集落内の区域区分 日前からの宅地 ^{※2} において、自己用住宅 の建築を認めていたもの
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日制定	区域区分日前からの宅地において、自己 用住宅の建築を認めるもの

※1 現在の提案基準9（その他特に定めのないもの）

※2 平成13年5月17日以前は「既存集落内の自己用住宅」の要件の一つに該当

第17章 他法令による都市計画法の特例

第1節 市民農園整備促進法による特例

市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）

（都市計画法の特例）

第12条 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市若しくは同法第252条の22第1項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

1 都市計画法の特例

主として都市の住民のレクリエーション等の用に供するための市民農園の開設の認定を受けた者が整備運営計画に従って整備する認定市民農園建築物については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

2 認定市民農園建築物

「認定市民農園建築物」とは、次に掲げる施設をいいます。ただし、市民農園利用者以外の者を対象とした施設を除きます。

(1) 休憩施設である建築物

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

(2) 農作業の講習の用に供する建築物

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

(3) 簡易宿泊施設である建築物

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであつて周辺環境と調和した、専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものを指します。

(4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等を指します。

第2節 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）

（開発許可等の特例）

第31条 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条第3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の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相当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

＜法令の解説＞

地方拠点都市地域の関係市町村が定めた基本計画に開発行為又は建築行為等に関する事項が定められ、かつ、当該計画が都道府県の知事の同意を得た場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第3節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）

（開発許可の特例）

第10条の7 第10条の4の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に従って行われる開発行為又は建築行為等については、事前に都道府県知事の同意を得る際に法第34条第14号に掲げる要件に適合していることについて判断されることから、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第4節 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

第28条 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発区域（同法第4条第13項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第1項の許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

市町村が定め、国土交通大臣の認定を受けた歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第5節 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）

（都市計画法の特例）

第14条 市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

＜法令の解説＞

1 都市計画法の特例

(1) 農林漁業者等が総合事業化計画に記載する市街化調整区域内における農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもので、当該総合事業化計画について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

(2) 本市では、次のとおり同意にあたっての判断基準を定めています。

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第8項に規定する同意の判断基準について

（平成25年8月2日施行）

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第5条第1項の規定に基づき農林漁業者等が総合化事業計画の認定を受けようとする際に、農林水産大臣から同条第8項の規定による同意を求められた場合の判断基準は、次のとおりとする。

（同意に係る施設の土地）

第1 同意に係る施設の土地が都市計画法第34条第1号、第10号、第11号又は第14号の規定に基づく許可基準を満たす場合は、同意するものとする。

2 農林水産物等の販売施設

農林水産物等の販売施設は、農林水産省・国土交通省告示により、次のいずれにも該当するものであることとされています。

(1) 農林漁業者等が農林水産物等及びその加工品を主として一般消費者に販売する事業であること。

(2) 農林水産物等の年間売上高のうち、申請地を含む市街化調整区域内における生産に係る農林水産物等の割合が70パーセント以上であること。

(3) 売場面積が200㎡以下であること。

(4) 売場面積以外（荷捌きスペース等）の床面積が全体の50パーセント以下であること。

第6節 地域再生法による特例

地域再生法（平成17年法律第24号）

（開発許可等の特例）

第17条の12 市街化調整区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成した地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第7節 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による特例

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成19年法律第48号）

（都市計画法の特例）

第13条 市街化調整区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画（同条第4項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。次項において同じ。）に従って行われる特定開発行為（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

都道府県又は市町村が作成した活性化計画に従って行われる開発行為又は建築行為等については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

＜手続編＞

第1章 開発許可の申請手続（法第30条）

（許可申請の手続）

法第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

（開発許可の申請書の記載事項）

省令第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあっては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあっては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

（開発許可の申請）

省令第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

省令第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類
- 六 （略）

2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

（開発行為許可申請書の添付図書）

市細則第3条 法第29条第1項の規定による許可を受けようとする者は、開発行為許可申請書に法第30条第2項に規定するもののほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発区域となるべき土地の不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面（以下「不動産登記法の地図等」をいう。）の写し
- (2) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- (3) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為に関する工事の施行期間中の防災計画に関する書類
- (4) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事に当たり宅地造成等に関する工事の許可（宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項の許可をいう。以下同じ。）を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成等に関する工事の許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為を行う場合にあっては、次に掲げる書類
 - ア 申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類
 - イ 工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを証する書類
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

市細則第4条 省令第16条第2項に規定する設計説明書は、様式第1号とする。

2 前項の説明書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（様式第2号）
- (2) 従前の公共施設の管理者等に関する書類（様式第3号）
- (3) 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図

市細則第5条 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面は、関係法令等によるほか、公共施設管理者の同意書（様式第4号）とする。

市細則第6条 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類は、開発行為の施行等の同意書（様式第5号）及び開発区域内権利者一覧表（様式第5号の2）とする。

市細則第7条 省令第17条第1項第4号に規定する資格を有する者であることを証する書類は、設計者の資格に関する申告書（様式第6号）とする。

（標識の掲示）

市細則第14条 法第29条第1項の規定による許可を受けた者は、開発行為許可標識（様式第10号）を工事期間中当該開発区域内の見やすい場所に掲示しておくものとする。

< 申請・手続 >

1 開発許可の申請

(1) 開発行為の許可を受けようとする者は、開発行為許可申請書（省令別記様式第2）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	開発行為許可申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	設計説明書	1 設計説明書（市細則様式第1号） 2 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第2号） 3 従前の公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第3号） 4 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図	※1、※3
4	法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面	公共施設管理者の同意書（市細則様式第4号）	関係法令等による書面でも可
5	公共公益施設管理者との協議書		
6	開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
7	開発区域となるべき土地の登記事項証明書		
8	権利者相当数の同意を得たことを証する書類	1 開発行為の施行等の同意書（市細則様式第5号） 2 権利者の印鑑証明書 3 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）	権利者の印鑑証明書は同意日前後3か月以内のもので可
9	申請者の氏名及び住所を証する書類	住民票の写し（世帯全員かつ続柄を記載した住民票の写し）	個人の場合（自己用住宅の場合）
		法人の登記事項証明書	法人の場合

10	申請者の資力・信用を証する書類	資金計画書（省令別記様式第3）	※1、※2、※3
		1 融資証明書又は残高証明書 2 工事見積書	※1、※2、※3
		納税証明書（前年度の未納の税額がないことの証明）	個人の場合は所得税、法人の場合は法人税 ※1、※2、※3
		暴力団員等に該当しない旨の誓約書（参考様式）	※1、※2
11	工事施行者の能力を証する書類	1 法人の登記事項証明書 2 事業経歴書 3 建設業の許可を受けていることを証する書類の写し	※1、※2、※3
12	設計者の資格を証する書類	1 設計者の資格に関する申告書（市細則様式第6号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し 3 設計経歴書（20ha 以上の場合）	1 ha 以上の場合
		1 設計者の資格に関する申告書（水戸市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則様式第3号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し	次に掲げる工事を行う場合 ①高さが5メートルを超える擁壁の設置 ②盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置
13	防災計画に関する書類	工事の施行期間中の防災計画に関する書類	5 ha 以上の場合
14	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算、土量計算等	
15	法第34条各号に該当する開発行為であることを証する図書		別表
16	その他市長が必要と認める図書		

※1 自己居住用の場合は不要（盛土規制法の許可を要する工事を除く。）

※2 1 ha 未満の自己業務用の場合は不要（盛土規制法の許可を要する工事を除く。）

※3 0.1ha 未満の場合は省略することができる。

※4 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 開発区域位置図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/50,000 以上	都市計画図を使用
2 開発区域区域図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/2,500 以上	都市計画図を使用
3 案内図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/3,000 程度	住宅地図を使用
4 土地の求積図	縮尺、方位、開発区域全体、公共施設（道路後退部分を含む。）、各宅地の求積表	1/500 程度	実測図による三斜法又は座標計算
5 現況図	縮尺、方位、地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500 以上	開発区域区域図と兼用可 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1 ha 以上の開発行為について記載すること。

6	土地利用計画図	縮尺、方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、出入口、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置、緩衝帯の位置、形状及び幅員、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	1/1,000 以上	開発登録簿用の図面として別に1部提出すること。
7	造成計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ、道路の位置、形状、幅員及び勾配、予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/1,000 以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
8	造成計画断面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする前後の地盤面、計画地盤高	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
9	排水施設計画平面図	縮尺、方位、排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
10	排水施設縦断面図	マンホールの記号、種類・位置及び深さ、管渠の勾配、マンホール間の距離、管径、土被り、管底高、計画地盤高、地盤高	縦 1/100 以上 横 1/500 以上	必要と認める場合
11	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	
12	給水施設計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法、消火栓の位置、予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	自己居住用の場合は不要 排水施設計画平面図と兼用可
13	崖の断面図	縮尺、崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面、小段の位置及び幅、崖面の保護の方法（石張り、芝張り、モルタルの吹付け等）	1/50 以上	切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖について作成すること。 擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
14	擁壁の断面図	縮尺、擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法、鉄筋の位置及び径、水抜穴の位置	1/50 以上	
15	道路横断面図	縮尺、幅員構成、舗装構造、横断勾配、埋設管の位置、形状及び寸法	1/50 以上	必要と認める場合
16	道路縦断面図	縮尺、側点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、基準線(DL)	縦 1/100 以上 横 1/500 以上	必要と認める場合

※設計図（4～16）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 法第34条各号に該当する開発行為であることを証する図書の例

法第34条の該当号とその理由	図書の名称	備考（明示すべき事項）
1号～14号共通	1 建築物等の平面図 2 建築物等の立面図	縮尺（1/100程度）、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図 縮尺（1/100程度）、方向（4面）、建築物等の高さ
	自己用住宅の場合	1 自己用住宅を建築する理由書（参考様式） 2 現住居の状況を示す書類
	必要と認める場合	1 土地の権利関係を示す書類（いずれかを添付）
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 連たん図
	日常生活に必要な物品の販売店舗等	1 事業計画書 2 個別法による免許等 3 連たん図
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	1 事業計画書
4	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設	1 事業計画書 2 農林水産物の集出荷等に関する契約書等
7	既存工場と密接な関連を有する施設	【密接関連事業者】 1 事業計画書 2 密接な関連を示す書類 3 既存工場の図面
		【敷地拡張】 1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書
8-2	開発不適地に存する施設の移転	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転前の施設の状況を示す書類
9	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設	1 事業計画書
11	条例で指定する土地の区域内における開発行為	1 事業計画書（住宅以外）
12	条例で区域、目的等を限り定められた開発行為	
	市条例第6条第1項第1号（遊休宅地）	1 適法性を証する書類 2 連たん図
	市条例第6条第1項第2号（既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図
	市条例第6条第1項第3号（小規模既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 3 農用地区域図
	市条例第6条第1項第4号（世帯分離）	1 申請者の戸籍謄本 2 適法性を証する書類 3 母屋の住民票の写し 4 全体配置図
	市条例第6条第1項第5号（道路位置指定）	1 連たん図
	市条例第6条第2項（指定区域内の大規模な工場施設等）	1 事業計画書
14	開発審査会の議を経て許可する開発行為	
	提案基準1（有料老人ホーム）	1 事業計画書
	提案基準2（社寺仏閣）	1 事業計画書 2 信者の状況を示す図書

提案基準 3 (土地区画整理事業による移転)	1 事業計画書 (住宅以外) 2 要件を証する書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 移転の必要性
提案基準 4 (廃棄物処理施設等)	1 事業計画書 2 個別法による許可等	事業内容、雇用計画、駐車台数 廃棄物部局との事前協議、建築基準法第 51 条ただし書の許可等
提案基準 5 (福利厚生施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
提案基準 6 (用途変更)	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 用途を変更しようとする理由
提案基準 7 (既存工場施設等の敷地 拡張)	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
提案基準 8 (地域振興に資する工場 施設等)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 1 (指定既存集落)	1 出身要件を証する書類 2 指定既存集落区域図	区域区分日前の住所 3 ha の区域に 24 戸以上
包括承認基準 2 (指定既存集落)	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 指定既存集落区域図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所 3 ha の区域に 24 戸以上
包括承認基準 3 (公共移転)	1 事業計画書 (住宅以外) 2 移転補償契約書	事業内容、雇用計画、駐車台数 正本に写し、副本に原本
包括承認基準 5 (敷地拡張)	1 適法性を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準 6 (用途変更)	1 要件を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準 7 (使用者の変更)	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 使用者を変更しようとする理由
包括承認基準 8 (小規模作業所)	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所等 都市計画図 (1/2, 500) 及び住宅地図
包括承認基準 9 (浸水想定区域における 開発行為等)	1 事業計画書 (住宅以外) 2 安全上及び避難上の対 策を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 居室の高床化、地盤面の嵩上げ、指定避 難所の位置、避難経路等
包括承認基準 10 (流通業務施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 11 (運動・レジャー施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 12 (介護老人保健施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力病 院、協力歯科医療機関
包括承認基準 13 (学校)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 14 (医療施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 15 (社会福祉施設等)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 16 (調剤薬局)	1 事業計画書 2 個別法による免許	事業内容、雇用計画、駐車台数 薬剤師の免許
包括承認基準 17 (複合施設)	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 18 (既存宅地)	1 宅地要件を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書、区域区分日前の 航空写真、既存宅地確認の写し等 都市計画図 (1/2, 500) 及び住宅地図

※1 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

※2 設計図には、作成した者がその氏名を記載すること。

2 事前着工の禁止

- (1) 開発許可を受ける前に、開発行為に関する工事に着手することは禁止されています。
- (2) 開発行為に関する工事には、道路（道路の形状を含む。）の築造、土地の造成（樹木の伐根を含む。）、給排水施設（設備）の設置等が含まれますので、留意してください。

3 開発行為の事前協議

- (1) 開発行為（小規模開発行為を除く。）を行おうとする場合は、事務手続の円滑化のため、開発行為事前協議申出書を市長に提出してください。
- (2) 添付図書は、次のとおりです。
 - ア 開発行為事前協議申出書（8部）
 - イ 設計説明書（市細則様式第1号）
 - ウ 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）
 - エ 開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し
 - オ 開発区域区域図（都市計画図）
 - カ 案内図（住宅地図）
 - キ 現況図（開発区域区域図と兼用可）
 - ク 土地利用計画図
 - ケ 造成計画平面図及び断面図
 - コ 排水施設計画平面図
 - サ 給水施設計画平面図（排水施設計画平面図と兼用可）
- (3) 事前協議は、関係する公共施設の管理者と共に現地で行いますので、立会いをお願いします。

4 開発区域の分筆

- (1) 開発区域は、その区域を明確にするとともに、区域外の宅地化を防止するため、原則として許可申請時に分筆が必要となります。ただし、新たに公共施設を設置する開発行為等であって、確定測量を許可申請時に行うことが困難又は著しく不適當であると認められる場合は、工事完了公告前とすることができます。
- (2) (1)にかかわらず、既に宅地である土地は分筆を不要とします。

5 農地転用許可との調整

- (1) 市街化調整区域内における開発許可等と農地法の農地転用許可は、相互に連絡又は調整を図り、同時に許可を行っています。
- (2) 開発許可等の申請者と農地法第4条又は第5条の許可の申請者（譲受人又は貸借人）とは同一であることが原則ですが、次表に掲げる場合に限り、例外を認めています。

都市計画法の許可申請者	農地法の許可申請者
夫又は妻のみ	夫及び妻の連名
夫及び妻の連名	夫又は妻のみ

※兄弟姉妹や親子の場合は認めていません。

農地法（昭和 27 年法律第 229 号）

（農地の転用の制限）

第 4 条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策の実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあつては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第 5 条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第 4 項において同じ。）にするため、これらの土地について第 3 条第 1 項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。

6 埋蔵文化財の取扱いとの調整

- (1) 開発許可と文化財保護法に基づく埋蔵文化財の取扱いについては、開発行為を行おうとする者に早期の対応を促すため、事前に調整を図っています。
- (2) 周知の埋蔵文化財包蔵地で開発行為を行おうとする場合は、工事着手の 60 日前までに茨城県教育委員会へ届け出る必要があります。開発許可の申請の際は、事務手続の円滑化のため、水戸市教育委員会教育長からの通知等を添付してください。

文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

（調査のための発掘に関する届出、指示及び命令）

第 92 条 土地に埋蔵されている文化財（以下「埋蔵文化財」という。）について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって、発掘に着手しようとする日の 30 日前までに文化庁長官に届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）

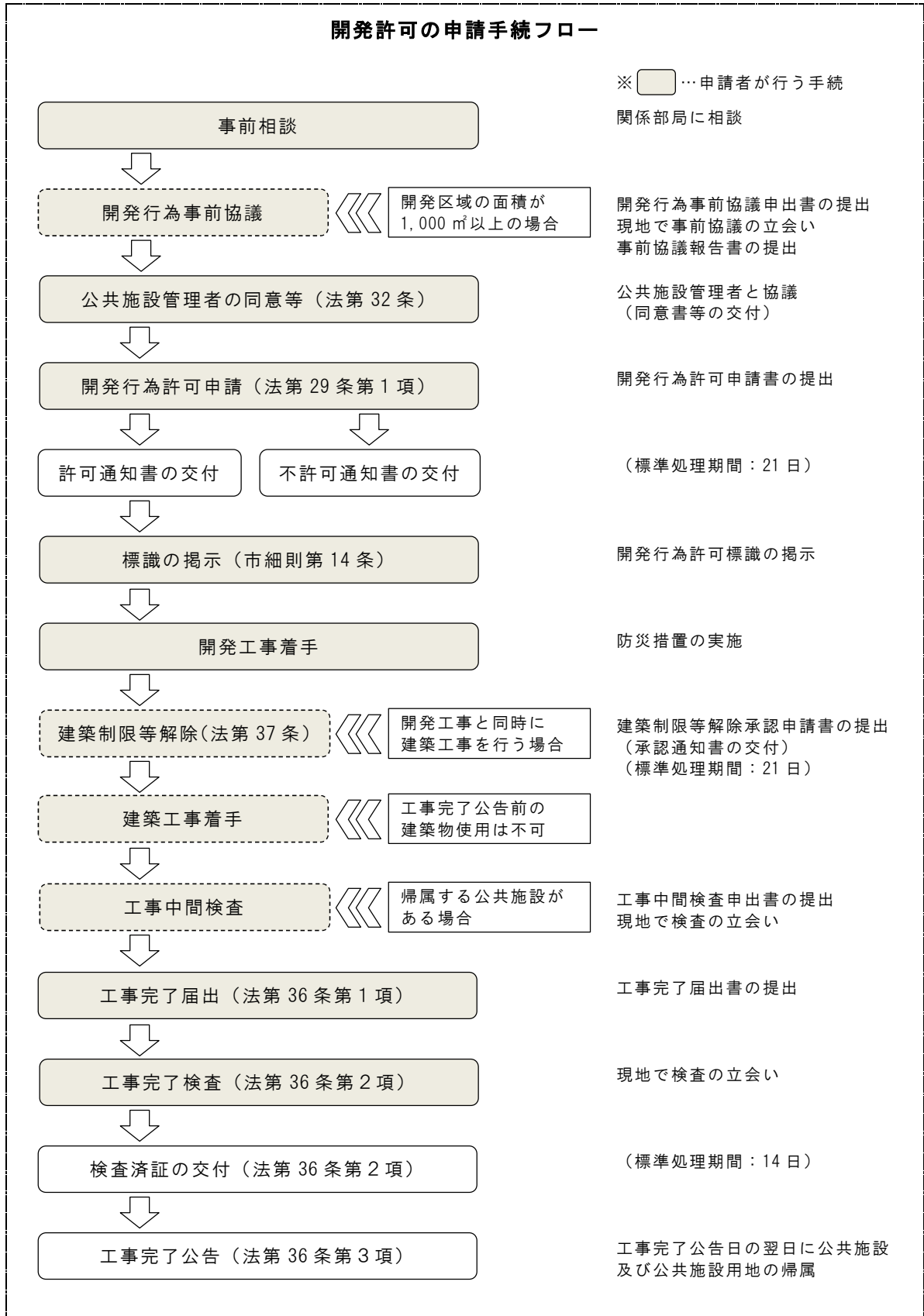
第 93 条 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝づか、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、前条第一項の規定を準用する。この場合において、同項中「30 日前」とあるのは、「60 日前」と読み替えるものとする。

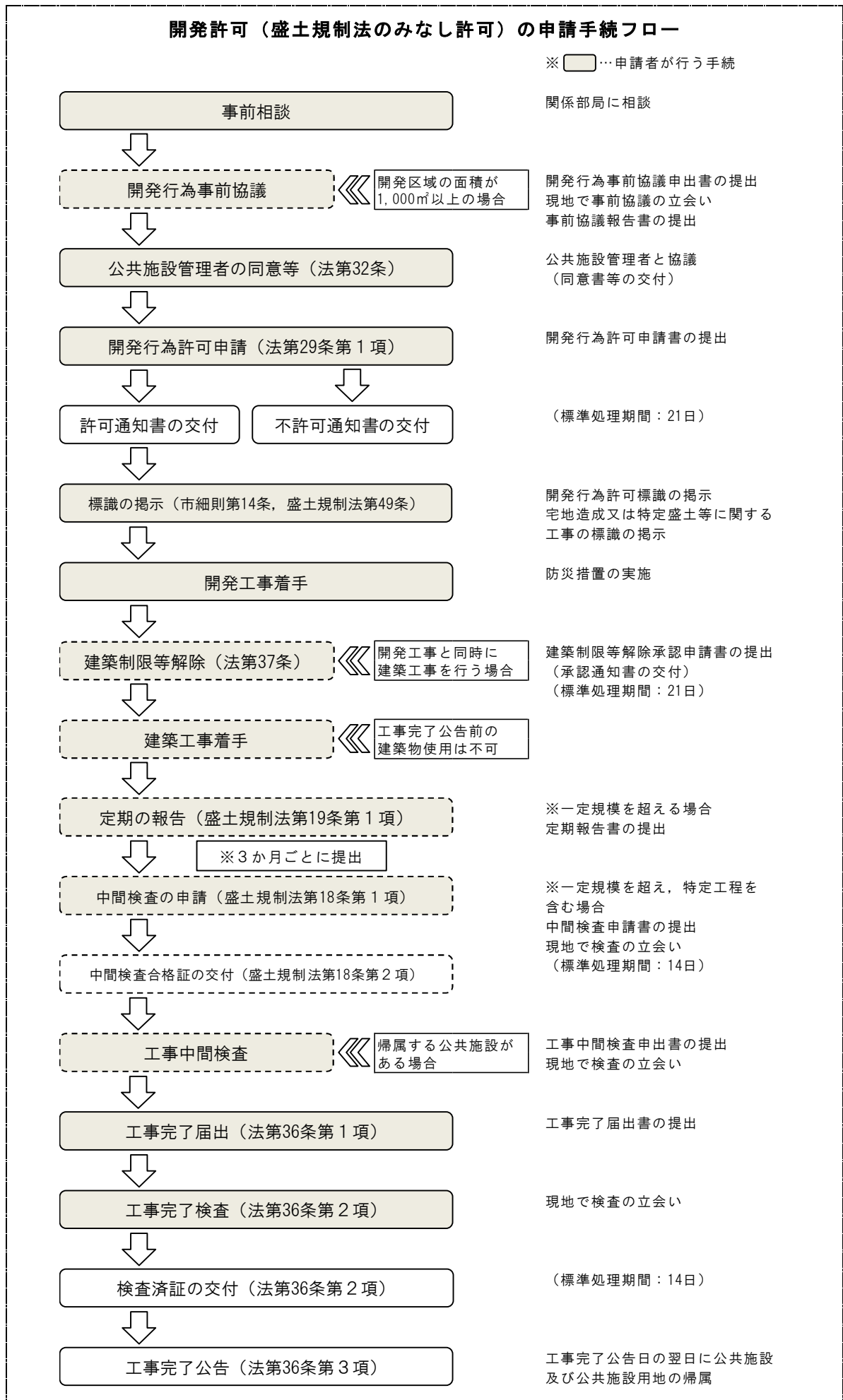
- 2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項で準用する前条第一項の届出に係る発掘に関し、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。

7 標識の掲示

- (1) 開発許可を受けた者は、開発行為許可標識（市細則様式第 10 号）を工事期間中、当該開発区域内の見やすい場所に掲示しておく必要があります。
- (2) 盛土規制法の許可を要する工事については、開発許可を受けたことにより盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。この場合においては、開発行為許可標識に加え、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識（宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則別記様式第 23）を掲示する必要があります。

⇒宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可の手引き<<手続編>>第 2 章参照





第2章 開発行為に係る協議の手続（法第34条の2）

（開発行為に係る協議）

市細則第7条の2 法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為に係る協議書（様式第6号の2）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類
- (2) 従前の公共施設の管理者等に関する書類
- (3) 事業計画説明書
- (4) 設計説明書
- (5) 開発区域位置図
- (6) 開発区域区域図
- (7) 土地利用計画図
- (8) 造成計画平面図及び造成計画断面図
- (9) 排水施設計画平面図及び給水施設計画平面図
- (10) 開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し
- (11) 開発区域となるべき土地の登記事項証明書
- (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（開発行為に係る変更協議）

市細則第9条の2 法第35条の2第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による協議をしようとする者は、開発行為に係る変更協議書（様式第8号の4）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、第7条の2第2項各号に規定する図書のうち、当該変更に係る事項を説明するものを添付しなければならない。

<申請・手続>

1 特例協議

- (1) 特例協議をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、開発行為に係る協議書（市細則様式第6号の2）を市長に提出する必要があります。
- (2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	開発行為に係る協議書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	
3	事業計画説明書		
4	設計説明書	1 設計説明書（市細則様式第1号） 2 新たに設置される公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第2号） 3 従前の公共施設の管理者等に関する書類（市細則様式第3号） 4 実測図に基づいて作成した公共施設の新旧対照図	
5	法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面	公共施設管理者の同意書（市細則様式第4号）	関係法令等による書面でも可

6	公共公益施設管理者との協議書		
7	開発区域となるべき土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
8	開発区域となるべき土地の登記事項証明書		
9	権利者相当数の同意を得たことを証する書類	1 開発行為の施行等の同意書（市細則様式第5号） 2 権利者の印鑑証明書 3 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）	権利者の印鑑証明書は同意日前後3か月以内のもので可
10	設計者の資格を証する書類	1 設計者の資格に関する申告書（市細則様式第6号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し 3 設計経歴書（20ha以上の場合）	1 ha 以上の場合
		1 設計者の資格に関する申告書（水戸市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則様式第3号） 2 最終学校の卒業証明書及び資格免許等を有することを証する書類の写し	次に掲げる工事を行う場合 ① 高さが5メートルを超える擁壁の設置 ② 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置
11	防災計画に関する書類	工事の施行期間中の防災計画に関する書類	5 ha 以上の場合
12	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算、土量計算等	
13	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 開発区域位置図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/50,000以上	都市計画図を使用
2 開発区域区域図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/2,500以上	都市計画図を使用
3 案内図	縮尺、方位、開発区域（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4 土地の求積図	縮尺、方位、開発区域全体、公共施設（道路後退部分を含む。）、各宅地の求積表		実測図による三斜法又は座標計算
5 現況図	縮尺、方位、地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	1/2,500以上	開発区域区域図と兼用可 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1 ha 以上の開発行為について記載すること。
6 土地利用計画図	縮尺、方位、開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、出入口、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置、緩衝帯の位置、形状及び幅員、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置及び種類	1/1,000以上	開発登録簿用の図面として別に1部提出すること。

7	造成計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ、道路の位置、形状、幅員及び勾配、予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/1,000 以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
8	造成計画断面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする前後の地盤面、計画地盤高	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
9	排水施設計画平面図	縮尺、方位、排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/500 以上	
10	排水施設縦断面図	マンホールの記号、種類・位置及び深さ、管渠の勾配、マンホール間の距離、管径、土被り、管底高、計画地盤高、地盤高	縦 1/100 以上 横 1/500 以上	必要と認める場合
11	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	
12	給水施設計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、給水施設の位置、形状、内のり寸法、取水方法、消火栓の位置、予定建築物等の敷地の形状	1/500 以上	排水施設計画平面図と兼用可
13	崖の断面図	縮尺、崖の高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面、小段の位置及び幅、崖面の保護の方法（石張り、芝張り、モルタルの吹付け等）	1/50 以上	切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超える崖又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超える崖について作成すること。 擁壁で覆われる崖面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
14	擁壁の断面図	縮尺、擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法、鉄筋の位置及び径、水抜穴の位置	1/50 以上	

※設計図（4～14）には、作成した者がその氏名を記載すること。

2 変更協議

(1) 特例協議の変更（変更協議）をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、開発行為に係る変更協議書（市細則様式第8号の4）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為に係る変更協議書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状
- ウ 当該変更に係る事項を説明するもの（変更前・変更後）
- エ その他市長が必要と認める図書

第3章 変更の許可等の申請手続（法第35条の2）

（変更の許可の申請書の記載事項）

省令第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

省令第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項及び第3項の規定を準用する。

（変更の許可の申請）

市細則第9条 法第35条の2第1項の規定による変更の許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（様式第8号の2）に、第3条及び第4条に規定する図書、第5条に規定する書面並びに第6条及び第7条に規定する書類のうち、当該変更に係る事項を説明するものを添付しなければならない。

2 （略）

3 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書（様式第8号の3）によるものとする。

< 申請・手続 >

1 変更許可の申請

(1) 変更許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書（市細則様式第8号の2）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為変更許可申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 当該変更に係る事項を説明するもの（変更前・変更後）
- オ その他市長が必要と認める図書

2 変更届出

(1) 軽微な変更をした者は、開発行為変更届出書（市細則様式第8号の3）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為変更届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 当該変更に係る事項を説明するもの（変更前・変更後）
- オ その他市長が必要と認める図書

第4章 工事完了公告前の申請手続（法第36条～第38条、第44条、第45条）

（工事完了の届出）

省令第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

省令第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

（工事完了届出書の添付図書）

市細則第10条 省令第29条に規定する工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 確定測量図
- (2) 新たに設置された公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類
- (3) 土地利用計画図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（建築制限等の解除の承認申請等）

市細則第12条 法第37条第1号の規定に基づく建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、建築制限等解除承認申請書（様式第9号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 土地利用計画図
- (2) 排水施設計画平面図
- (3) 建築物等の平面図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（開発行為に関する工事の廃止の届出書の添付図書）

市細則第13条 省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 開発行為に関する工事を廃止した理由書
- (2) 開発行為に関する工事を廃止した当時の当該開発区域内の土地の写真
- (3) 開発行為に関する工事に着手している場合は、当該工事を廃止した当時の当該土地の現況図及び廃止に伴う措置を記載した書類

（地位の承継の届出等）

市細則第15条 法第44条の規定により地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書（様式第11号）に開発許可又は法第43条第1項の規定による建築物の新築、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の許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 法第45条の規定による承認を受けようとする者は、地位承継承認申請書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。

3 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得した者であることを証する書類
- (2) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成等に関する工事の許可を要するものを除く。）又は住宅

以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成等に関する工事の許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

< 申請・手続 >

1 工事完了の届出

(1) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を完了したときは工事完了届出書（省令別記様式第4）を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは公共施設工事完了届出書（省令別記様式第5）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 工事完了届出書又は公共施設工事完了届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 案内図（住宅地図）※
- オ 土地の不動産登記法の地図等の写し※
- カ 開発区域内権利者一覧表（市細則様式第5号の2）※
- キ 確定測量図（地積測量図）
- ク 土地利用計画図
- ケ 排水施設計画平面図
- コ 出来形対照図※
- サ 新たに設置された公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類※
- シ 工事写真
- ス その他市長が必要と認める図書

※小規模開発行為の場合は不要

2 建築制限等の解除の承認申請

(1) 建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、建築制限等解除承認申請書（市細則様式第9号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 建築制限等解除承認申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 工程表（小規模開発行為の場合は不要）
- オ 案内図（住宅地図）
- カ 土地利用計画図
- キ 排水施設計画平面図
- ク 建築物等の平面図
- ケ 建築物等の立面図
- コ 防災措置の状況を示す図面及び写真
- サ 開発行為許可標識の写真

- シ 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識の写真（盛土規制法のみなし許可である場合）
- ス その他市長が必要と認める図書

3 工事廃止の届出

(1) 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令別記様式第8）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 開発行為に関する工事の廃止の届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し（副本には原本）
- エ 開発行為に関する工事を廃止した理由書
- オ 開発行為に関する工事を廃止した当時の当該開発区域内の土地の写真※
- カ 開発行為に関する工事に着手している場合は、当該工事を廃止した当時の当該土地の現況図及び廃止に伴う措置を記載した書類※

※小規模開発行為の場合は不要

4 地位の承継の届出

(1) 法第44条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者（一般承継人）は、速やかに地位承継届出書（市細則様式第11号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次のとおりです。

- ア 地位承継届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 開発許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類

5 地位の承継の承認申請

(1) 法第45条の規定による承認を受けようとする者（特定承継人）は、地位承継承認申請書（市細則様式第12号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 地位承継承認申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 開発行為許可通知書の写し
- エ 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者であることを証する書類
- オ 申請者の資力・信用を証する書類 ⇒〈手続編〉第1章参照
- カ その他市長が必要と認める図書

第5章 工事完了公告後の申請手続（法第41条、第42条）

（建築物の特例許可の申請等）

市細則第13条の2 法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（様式第9号の4）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 敷地現況図
- (3) 建築物の平面図及び配置図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（予定建築物等以外の建築等の許可申請等）

市細則第13条の3 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（様式第9号の7）に前条第2項各号に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

（予定建築物等以外の建築等に係る協議）

市細則第13条の4 法第42条第2項の規定による協議をしようとする者は、予定建築物等以外の建築等に係る協議書（様式第9号の10）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 事業計画説明書
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物等の平面図及び配置図
- (5) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

< 申請・手続 >

1 建築物の特例許可の申請

(1) 建築物の特例許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書（市細則様式第9号の4）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 建築物特例許可申請書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（申請手続を委任する場合）
- ウ 付近見取図（都市計画図 1/2, 500）
- エ 敷地現況図
- オ 建築物の配置図
- カ 建築物の平面図
- キ 建築物の立面図
- ク その他市長が必要と認める図書

2 42条許可の申請

(1) 42条許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書（市細則様式第9号の7）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	自己用住宅を建築する理由書（参考様式）		自己用住宅の場合
4	現住居の状況を示す書類	建物の登記事項証明書、建物の賃貸借契約書、入居証明書等	自己用住宅の場合
6	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
7	土地の登記事項証明書		
8	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、贈与契約書・贈与者の印鑑登録証明書、同意書等	いずれかを添付
9	申請者の氏名及び住所を証する書類	住民票の写し（世帯全員かつ続柄を記載した住民票の写し）	個人の場合（自己用住宅の場合）
		法人の登記事項証明書	法人の場合
10	排水流入許可書等		
11	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
12	法第34条各号に該当する建築物等であることを証する図書		別表
13	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）敷地の周辺の公共施設、	1/2,500以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500程度	実測図による三斜法又は座標計算
5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	

7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 法第34条各号に該当する建築物等であることを証する図書の例

法第34条の該当号とその理由		図書の名称	備考（明示すべき事項）
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	日常生活に必要な物品の販売店舗等	1 事業計画書 2 個別法による免許等 3 連たん図	事業内容、収支内訳、提供品目、雇用計画、駐車台数 必要な場合 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
4	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要施設	1 事業計画書 2 農林水産物の集出荷等に関する契約書等	事業内容、雇用計画、駐車台数
7	既存工場と密接な関連を有する施設	【密接関連事業者】 1 事業計画書 2 密接な関連を示す書類 3 既存工場の図面	事業内容、雇用計画、駐車台数 生産物の原料又は部品の取引の割合 建築物等の配置図、平面図、立面図
		【敷地拡張】 1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	1 事業計画書 2 危険物調書	事業内容、雇用計画、駐車台数 種別、数量
8-2	開発不適地に存する施設の移転	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転前の施設の状況を示す書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書、除却する旨の確約書・印鑑証明書等
9	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
11	条例で指定する土地の区域内における開発行為	1 事業計画書（住宅以外）	事業内容、雇用計画、駐車台数
12	条例で区域、目的等を限り定められた建築物等		
	市条例第6条第1項第1号（遊休宅地）	1 適法性を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書等 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第2号（既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図	区域区分日前の本籍・住所、10年居住 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第3号（小規模既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 3 農用地区域図	区域区分日前の本籍・住所 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第4号（世帯分離）	1 申請者の戸籍謄本 2 適法性を証する書類 3 母屋の住民票の写し 4 全体配置図	母屋建物の登記事項証明書等 世帯全員かつ続柄を記載したものの申請地及び母屋敷地
	市条例第6条第1項第5号（道路位置指定）	1 連たん図	都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第2項（指定区域内の大規模な工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
14	開発審査会の議を経て許可する建築物等		
	提案基準1（有料老人ホーム）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力医療機関、協力歯科医療機関

提案基準 2 （社寺仏閣）	1 事業計画書 2 信者の状況を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 50世帯以上の名簿及び分布図
提案基準 3 （土地区画整理事業による移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 要件を証する書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 移転の必要性
提案基準 4 （廃棄物処理施設等）	1 事業計画書 2 個別法による許可等	事業内容、雇用計画、駐車台数 廃棄物部局との事前協議、建築基準法第51条ただし書の許可等
提案基準 5 （福利厚生施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
提案基準 6 （用途変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 用途を変更しようとする理由
提案基準 7 （既存工場施設等の敷地拡張）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
提案基準 8 （地域振興に資する工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 1 （指定既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 指定既存集落区域図	区域区分日前の住所 3 haの区域に24戸以上
包括承認基準 2 （指定既存集落）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 指定既存集落区域図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所 3 haの区域に24戸以上
包括承認基準 3 （公共移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転補償契約書	事業内容、雇用計画、駐車台数 正本に写し、副本に原本
包括承認基準 5 （敷地拡張）	1 適法性を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準 6 （用途変更）	1 要件を証する書類	建物の登記事項証明書等
包括承認基準 7 （使用者の変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 使用者を変更しようとする理由
包括承認基準 8 （小規模作業所）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図
包括承認基準 9 （浸水想定区域における開発行為等）	1 事業計画書（住宅以外） 2 安全上及び避難上の対策を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 居室の高床化、地盤面の嵩上げ、指定避難所の位置、避難経路等
包括承認基準 10 （流通業務施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 11 （運動・レジャー施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 12 （介護老人保健施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力病院、協力歯科医療機関
包括承認基準 13 （学校）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 14 （医療施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 15 （社会福祉施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 16 （調剤薬局）	1 事業計画書 2 個別法による免許	事業内容、雇用計画、駐車台数 薬剤師の免許
包括承認基準 17 （複合施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 18 （既存宅地）	1 宅地要件を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書、区域区分日前の航空写真、既存宅地確認の写し等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図

※1 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

※2 設計図には、作成した者がその氏名を記載すること。

3 特例協議

(1) 特例協議をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、予定建築物等以外の建築等に係る協議書（市細則様式第9号の10）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	予定建築物等以外の建築等に係る協議書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	
3	事業計画説明書		
4	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
5	土地の登記事項証明書		
6	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、同意書等	いずれかを添付
7	排水流入許可書等		
8	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
9	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500程度	実測図による三斜法又は座標計算
5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	
7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

第6章 建築物の新築等に係る申請手続（法第43条）

（建築物の新築等の許可の申請）

省令第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

（建築物の新築等の許可申請書の添付図書）

市細則第14条の2 省令第34条第1項に規定する建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第2項に規定する図書のほか、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (2) 建築物等の平面図及び配置図
- (3) 土地の登記事項証明書
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（建築物の新築等に係る協議）

市細則第14条の4 法第43条第3項の規定による協議をしようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に係る協議書（様式第10号の4）を市長に提出しなければならない。

2 前項の協議書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 事業計画説明書
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物等の平面図及び配置図
- (5) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（地位の承継の届出等）

市細則第15条 法第44条の規定により地位を承継した者は、速やかに地位承継届出書（様式第11号）に開発許可又は法第43条第1項の規定による建築物の新築、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の許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類を添えて市長に提出しなければならない。

< 申請・手続 >

1 43 条許可の申請

(1) 43 条許可を受けようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（省令別記様式第 9）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書		正本 1 部、副本 1 部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX 番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	自己用住宅を建築する理由書（参考様式）		自己用住宅の場合
4	現住居の状況を示す書類	建物の登記事項証明書、建物の賃貸借契約書、入居証明書等	自己用住宅の場合
6	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
7	土地の登記事項証明書		
8	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、贈与契約書・贈与者の印鑑登録証明書、同意書等	いずれかを添付
9	申請者の氏名及び住所を証する書類	住民票の写し（世帯全員かつ続柄を記載した住民票の写し）	個人の場合（自己用住宅の場合）
		法人の登記事項証明書	法人の場合
10	排水流入許可書等		
11	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
12	法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでに該当する建築物等であることを証する図書		別表
13	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から 3 か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000 以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500 以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000 程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500 程度	実測図による三斜法又は座標計算

5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	
7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでに該当する建築物等であることを証する図書の例

法第34条の該当号等とその理由	図書の名称	備考（明示すべき事項）
1	公益上必要な建築物	1 事業計画書 2 連たん図 事業内容、雇用計画、駐車台数 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	日常生活に必要な物品の販売店舗等	1 事業計画書 2 個別法による免許等 3 連たん図 事業内容、収支内訳、提供品目、雇用計画、駐車台数 必要な場合 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
2	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	1 事業計画書 事業内容、雇用計画、駐車台数
4	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要施設	1 事業計画書 2 農林水産物の集出荷等に関する契約書等 事業内容、雇用計画、駐車台数
7	既存工場と密接な関連を有する施設	【密接関連事業者】 1 事業計画書 2 密接な関連を示す書類 3 既存工場の図面 事業内容、雇用計画、駐車台数 生産物の原料又は部品の取引の割合 建築物等の配置図、平面図、立面図
		【敷地拡張】 1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書 事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	1 事業計画書 2 危険物調書 事業内容、雇用計画、駐車台数 種別、数量
8-2	開発不適地に存する施設の移転	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転前の施設の状況を示す書類 事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書、除却する旨の確約書・印鑑証明書等
9	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設	1 事業計画書 事業内容、雇用計画、駐車台数
ロ	条例で指定する土地の区域内における建築物等	1 事業計画書（住宅以外） 事業内容、雇用計画、駐車台数
ハ	条例で区域、目的等を限り定められた建築物等	
	市条例第6条第1項第1号（遊休宅地）	1 適法性を証する書類 2 連たん図 建物の登記事項証明書等 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
	市条例第6条第1項第2号（既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 区域区分日前の本籍・住所、10年居住 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図
市条例第6条第1項第3号（小規模既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 連たん図 3 農用地区域図 区域区分日前の本籍・住所 都市計画図(1/2, 500)及び住宅地図	

	市条例第6条第1項第4号（世帯分離）	1 申請者の戸籍謄本 2 適法性を証する書類 3 母屋の住民票の写し 4 全体配置図	母屋建物の登記事項証明書等 世帯全員かつ続柄を記載したものの申請地及び母屋敷地
	市条例第6条第1項第5号（道路位置指定）	1 連たん図	都市計画図(1/2,500)及び住宅地図
	市条例第6条第2項（指定区域内の大規模な工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
ホ	開発審査会の議を経て許可する建築物等		
	提案基準1（有料老人ホーム）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力医療機関、協力歯科医療機関
	提案基準2（社寺仏閣）	1 事業計画書 2 信者の状況を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 50世帯以上の名簿及び分布図
	提案基準3（土地区画整理事業による移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 要件を証する書類	事業内容、雇用計画、駐車台数 移転の必要性
	提案基準4（廃棄物処理施設等）	1 事業計画書 2 個別法による許可等	事業内容、雇用計画、駐車台数 廃棄物部局との事前協議、建築基準法第51条ただし書の許可等
	提案基準5（福利厚生施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	提案基準6（用途変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 用途を変更しようとする理由
	提案基準7（既存工場施設等の敷地拡張）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 敷地を拡張せざるを得ない理由
	提案基準8（地域振興に資する工場施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	包括承認基準1（指定既存集落）	1 出身要件を証する書類 2 指定既存集落区域図	区域区分日前の住所 3haの区域に24戸以上
	包括承認基準2（指定既存集落）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 指定既存集落区域図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所 3haの区域に24戸以上
	包括承認基準3（公共移転）	1 事業計画書（住宅以外） 2 移転補償契約書	事業内容、雇用計画、駐車台数 正本に写し、副本に原本
	包括承認基準5（敷地拡張）	1 適法性を証する書類	建物の登記事項証明書等
	包括承認基準6（用途変更）	1 要件を証する書類	建物の登記事項証明書等
	包括承認基準7（使用者の変更）	1 事業計画書 2 適法性を証する書類 3 理由書	事業内容、雇用計画、駐車台数 建物の登記事項証明書等 使用者を変更しようとする理由
	包括承認基準8（小規模作業所）	1 事業計画書 2 出身要件を証する書類 3 連たん図	事業内容、雇用計画、駐車台数 区域区分日前の住所等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図
	包括承認基準9（浸水想定区域における開発行為等）	1 事業計画書（住宅以外） 2 安全上及び避難上の対策を示す図書	事業内容、雇用計画、駐車台数 居室の高床化、地盤面の嵩上げ、指定避難所の位置、避難経路等
	包括承認基準10（流通業務施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	包括承認基準11（運動・レジャー施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
	包括承認基準12（介護老人保健施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数、協力病院、協力歯科医療機関
包括承認基準13（学校）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数	
包括承認基準14（医療施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数	

包括承認基準 15 （社会福祉施設等）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 16 （調剤薬局）	1 事業計画書 2 個別法による免許	事業内容、雇用計画、駐車台数 薬剤師の免許
包括承認基準 17 （複合施設）	1 事業計画書	事業内容、雇用計画、駐車台数
包括承認基準 18 （既存宅地）	1 宅地要件を証する書類 2 連たん図	建物の登記事項証明書、区区域分日前の 航空写真、既存宅地確認の写し等 都市計画図(1/2,500)及び住宅地図

※1 官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

※2 設計図には、作成した者がその氏名を記載すること。

2 軽微な変更の協議

(1) 軽微な変更の協議を行おうとする者は、都市計画法第43条第1項許可の軽微な変更協議書を市長に提出する必要があります。

(2) 添付図書は、次のとおりです。

- ア 都市計画法第43条第1項許可の軽微な変更協議書（正本1部、副本1部）
- イ 43条許可通知書の写し（副本には原本）
- ウ 変更内容の分かる図面（変更前・変更後の建築物の配置図、平面図、立面図等）

3 地位の承継の届出

(1) 法第44条の規定により43条許可に基づく地位を承継した者（一般承継人）は、速やかに地位承継届出書（市細則様式第11号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次のとおりです。

- ア 地位承継届出書（正本1部、副本1部）
- イ 委任状（手続を委任する場合）
- ウ 43条許可通知書の写し
- エ 43条許可を受けた者の一般承継人であることを証する書類

4 特例協議

(1) 特例協議をしようとする者（国、茨城県又は水戸市）は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に係る協議書（市細則様式第10号の4）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に係る協議書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	
3	事業計画説明書		
4	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
5	土地の登記事項証明書		

6	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、同意書等	いずれかを添付
7	排水流入許可書等		
8	計算書	雨水・汚水の流量計算、擁壁の構造計算等	
9	その他市長が必要と認める図書		

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

	図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1	位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000以上	都市計画図を使用
2	付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500以上	都市計画図を使用
3	案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000程度	住宅地図を使用
4	土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退部分の求積表	1/500程度	実測図による三斜法又は座標計算
5	敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道路の名称及び幅員、出入口、建築物等の位置、崖及び擁壁の位置、排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	1/100以上	建築物等の配置図と兼用可
6	建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切土又は盛土をする土地の部分及び面積、のり面（崖を含む。）の位置及び形状、擁壁の位置、種類及び高さ	1/100以上	
7	建築物等の平面図	縮尺、方位、建築物等の建築面積、床面積、求積図	1/100程度	
8	建築物等の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物等の高さ	1/100程度	
9	排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

第7章 開発登録簿の閲覧及び写しの交付の申請手続（法第47条）

（登録簿の閲覧）

省令第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

＜申請・手続＞

1 開発登録簿の閲覧及び写しの交付申請

- (1) 開発登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿閲覧等申請書により市長の承認を受ける必要があります。
- (2) 閲覧場所は建築指導課窓口、閲覧時間は開庁日の午前8時30分から午後5時15分までとなります。

2 閲覧又は写しの交付に際しての注意事項

- (1) 閲覧又は写しの交付に際し、開発許可年月日及び番号を特定する必要があります。
- (2) 開発登録簿閲覧等申請書は、開発登録簿1件につき1枚必要となります。

水戸市開発登録簿閲覧等規則

昭和59年3月30日

水戸市規則第11号

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第47条第5項及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第2項の規定に基づき、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を閲覧に供し、及びその写しを交付することについて必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所）

第2条 登録簿を閲覧に供し、又はその写しを交付する場所（以下「閲覧所」という。）は、都市計画部建築指導課とする。

（閲覧時間等）

第3条 登録簿を閲覧に供し、又はその写しを交付する時間（以下「閲覧時間」という。）は、次の各号に掲げる日を除く日の午前8時30分から午後5時15分までとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日

2 市長は、登録簿の整理その他正当な理由がある場合は、前項の規定にかかわらず、閲覧時間を伸縮し、又は臨時に休所日を設けることができる。この場合において、市長は、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

（閲覧等の手続）

第4条 登録簿を閲覧し、又はその写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿閲覧等申請書（別記様式）により市長の承認を受けなければならない。

（持出禁止）

第5条 登録簿を閲覧する者（以下「閲覧者」という。）は、登録簿を閲覧所以外の場所に持

ち出してはならない。

(登録簿の返納)

第6条 閲覧者は、閲覧を終えたとき、又は閲覧時間が終了したときは、直ちに登録簿を返納しなければならない。

(閲覧の中止又は拒否)

第7条 市長は、閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、閲覧を中止し、又は拒否することができる。

(1) この規則に違反したとき、又は職員の指示に従わないとき。

(2) 登録簿を汚損し、若しくは毀損し、又はそのおそれがあると認められるとき。

(3) 登録簿に加筆し、若しくはその記載事項を消除し、又はそのおそれがあると認められるとき。

(4) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(写しの交付)

第8条 登録簿の写しの交付は、乾式複写機により複写したもの(黒単色刷りのものに限る。)を交付することにより行うものとする。

(写しの交付の手数料)

第9条 市長は、前条の規定により写しの交付をしたときは、水戸市手数料条例(平成4年水戸市条例第36号)の定めるところにより、当該写しの交付を受けた者から手数料を徴収する。

(補則)

第10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、昭和59年4月1日から施行する。

(中略)

付 則 (令和4年3月31日規則第33号)

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の日前に作成した各様式用の紙は、同日以後においても、当分の間、所要の補正を行い、使用することができる。

第8章 60条証明の交付の申請手続（省令第60条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

省令第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（中略）又は第6条の2第1項（中略）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（中略）に求めることができる。

2 （略）

（開発行為又は建築に関する証明書の交付）

市細則第19条 省令第60条に規定する書面の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（様式第15号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 付近見取図
- (3) 敷地現況図
- (4) 建築物の平面図及び配置図
- (5) 土地の不動産登記法の地図等の写し
- (6) 土地の登記事項証明書
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

<申請・手続>

1 60条証明の交付申請

(1) 省令第60条に規定する書面（60条証明）の交付を受けようとする者は、開発行為又は建築に関する証明書交付申請書（市細則様式第15号）を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次表のとおりです。

	書類の名称	内容	備考
1	開発行為又は建築に関する証明書交付申請書		正本1部、副本1部
2	委任状	代理人の住所・氏名、電話番号、FAX番号及び資格（行政書士又は建築士）、委任事項、申請者の住所・氏名及び印	申請手続を委任する場合
3	土地の不動産登記法の地図等の写し	縮尺、方位、工事の施行区域（朱書）、転写場所、転写日、転写者の氏名	
4	土地の登記事項証明書		
5	土地の権利関係を示す書類	売買契約書、貸借契約書、贈与契約書・贈与者の印鑑登録証明書、同意書等	いずれかを添付
6	その他市長が必要と認める図書		別表

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

(3) 添付図面は、次表のとおりです。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
1 位置図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/20,000 以上	都市計画図を使用
2 付近見取図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書） 敷地の周辺の公共施設、	1/2,500 以上	都市計画図を使用
3 案内図	縮尺、方位、敷地の位置（朱書）	1/3,000 程度	住宅地図を使用
4 土地の求積図	縮尺、方位、敷地全体、道路後退 部分の求積表	1/500 程度	実測図による三斜法又は座 標計算
5 敷地現況図	縮尺、方位、敷地の境界、前面道 路の名称及び幅員、出入口、建築 物の位置、崖及び擁壁の位置、排 水施設の位置、種類、水の流れの 方向、吐口の位置及び放流先の名 称	1/100 以上	建築物の配置図と兼用可
6 建築物の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置、切 土又は盛土をする土地の部分及 び面積、のり面（崖を含む。）の 位置及び形状、擁壁の位置、種類 及び高さ	1/100 以上	
7 建築物の平面図	縮尺、方位、建築物の建築面積、 床面積、求積図	1/100 程度	
8 建築物の立面図	縮尺、方向（4面）、建築物の高 さ	1/100 程度	
9 排水施設構造図	縮尺、仕様、形状	1/50 以上	

※設計図（4～9）には、作成した者がその氏名を記載すること。

別表 その他市長が必要と認める図書の例

建築物の種類（該当条項）	図書の名称	備考（明示すべき事項）
農家住宅 （法第29条第1項第2号）	1 世帯全員かつ続柄を記載し た住民票の写し 2 現住居の状況を示す書類 3 農業を営む者の証明 4 耕作地位置図 5 農機具等のレイアウトを示 した平面図 6 農業経営計画書	建物の登記事項証明書、建物の賃貸 借契約書、入居証明書等 農業委員会で発行 新築の場合 倉庫を建築する場合 保有農機種類台数、保有家畜種類頭 数、建築する理由等
農業用建築物 （法第29条第1項第2号）	1 住民票の写し又は法人の登 記事項証明書 2 農業を営む者の証明 3 耕作地位置図 4 農機具等のレイアウトを示 した平面図 5 農業経営計画書	農業委員会で発行 新築の場合 倉庫を建築する場合 保有農機種類台数、保有家畜種類頭 数、建築する理由等
公益上必要な建築物 （法第29条第1項第3号）	1 公益上必要な建築物である ことを証する書類	
区域区分日に既に存する建 築物（法第43条第1項）	1 区域区分日に既に存する建 築物であることを証する書類	建物の登記事項証明書、区域区分日 前の航空写真等

※官公庁等が発行する書類については、申請日から3か月以内のものを添付すること。

2 60条証明の交付の趣旨

60条証明は、法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面であり、その交付の趣旨により次のとおり分類されます。

- (1) 建築計画が既に許可を受けた内容に適合していることを証する書面
 - ア 開発許可を受けた内容に適合（法第29条第1項）
 - イ 変更許可を受けた内容に適合（法第35条の2第1項）
 - ウ 建築物特例許可を受けた内容に適合（法第41条第2項ただし書）
 - エ 42条許可を受けた内容に適合（法第42条第1項ただし書）
 - オ 43条許可を受けた内容に適合（法第43条第1項）
- (2) 建築計画が許可を要する行為の適用除外に該当していることを証する書面
 - ア 開発行為の適用除外に該当（法第29条第1項第1号～第11号）
 - イ 開発行為の変更の適用除外に該当（法第35条の2第1項ただし書…軽微な変更等）
 - ウ 予定建築物等以外の建築等の適用除外に該当
（法第42条第1項ただし書…用途地域等が定められているとき）
 - エ 建築物の新築等の適用除外に該当
（法第29条第1項第2号又は第3号、第43条第1項第1号～第5号）
- (3) 建築計画が許可を要しない場合であることを証する書面
 - ア 土地の区画形質の変更にあらず、開発許可を要しない場合
 - イ 開発行為の変更にあらず、変更許可又は変更届出を要しない場合
 - ウ 建築物の形態規制に違反しておらず、建築物特例許可を要しない場合
 - エ 予定建築物等以外の建築等にあらず、42条許可を要しない場合
 - オ 建築物の新築等にあらず、43条許可を要しない場合

第9章 申請の取下げ及び工事の取りやめの手続

(申請の取下げ)

市細則第19条の2 法第29条第1項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定による許可の申請、法第37条第1号若しくは第45条の規定による承認の申請又は前条第1項の規定による交付の申請を取り下げようとする者は、申請取下届出書(様式第16号の2)を市長に提出しなければならない。

(工事取りやめの届出)

市細則第19条の3 法第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けた者は、当該許可に係る工事を取りやめたときは、遅滞なく、工事取りやめ届出書(様式第16号の3)に当該許可に係る通知書を添えて市長に提出しなければならない。

< 申請・手続 >

1 申請の取下げ

(1) 開発許可、変更許可、建築物特例許可、42条許可、43条許可、建築制限等解除承認、地位承継承認又は60条証明交付の申請を取り下げようとする者は、申請取下届出書(市細則様式第16号の2)を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次のとおりです。

- ア 申請取下届出書(正本1部、副本1部)
- イ 委任状(手続を委任する場合)

2 工事の取りやめ

(1) 建築物特例許可、42条許可又は43条許可を受けた者は、当該許可に係る工事を取りやめたときは、遅滞なく、工事取りやめ届出書(市細則様式第16号の3)を市長に提出する必要があります。

(2) 添付書類は、次のとおりです。

- ア 工事取りやめ届出書(正本1部、副本1部)
- イ 委任状(手続を委任する場合)
- ウ 許可通知書の写し(副本には原本)

第10章 標準処理期間

「標準処理期間」とは、申請が行政庁の事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間をいいます。

本市における標準処理期間は、次表のとおりです。

該当条項	処分の内容	標準処理期間
法第29条第1項	開発許可	21日
法第35条の2第1項	変更許可	21日
法第36条第2項	検査済証の交付	14日
法第37条第1号	建築制限等解除の承認	21日
法第41条第2項ただし書	建築物特例許可	14日
法第42条第1項ただし書	42条許可	21日
法第43条第1項	43条許可	21日
法第45条	地位承継の承認	14日
省令第60条	60条証明の交付	14日

なお、次に掲げる期間は、標準処理期間に算入されません。

- (1) 申請書の不備を補正するために要する期間
- (2) 市の機関の執務が行われない休日（日曜日、土曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び12月29日から翌年の1月3日までの日）
- (3) 関係機関への協議及び照会に要する期間
- (4) 開発審査会への付議に要する期間

第 11 章 申請手数料

(開発許可等の手数料)

市細則第 20 条 市長は、開発許可等に係る水戸市手数料条例（平成 4 年水戸市条例第 36 号）に規定する手数料を当該申請者から徴収する。

(免除)

市細則第 21 条 水戸市手数料条例第 5 条の規定により手数料の免除を受けようとする者は、免除申請書（様式第 17 号）に必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

(手数料の免除)

水戸市手数料条例第 5 条 次の各号のいずれかに該当するときは、手数料を免除することができる。

- (1) 国又は地方公共団体が職務上必要とするため申請したとき。
- (2)～(5) (略)
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特別の理由があると認めるとき。

< 申請・手続 >

1 申請手数料の納入

開発許可等の申請に当たっては、手数料を建築指導課窓口にて現金で納入してください。
手数料の金額は、次のとおりです。

(1) 開発許可（法第 29 条第 1 項）

ア 自己居住用

開発区域の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		10,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	22,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	45,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	90,000 円
1.0ha 以上	3.0ha 未満	130,000 円
3.0ha 以上	6.0ha 未満	180,000 円
6.0ha 以上	10.0ha 未満	220,000 円
10.0ha 以上		310,000 円

イ 自己業務用

開発区域の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		13,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	31,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	67,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	130,000 円
1.0ha 以上	3.0ha 未満	210,000 円
3.0ha 以上	6.0ha 未満	280,000 円
6.0ha 以上	10.0ha 未満	350,000 円
10.0ha 以上		490,000 円

ウ その他（非自己用）

開発区域の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		90,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	130,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	200,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	270,000 円
1.0ha 以上	3.0ha 未満	400,000 円
3.0ha 以上	6.0ha 未満	530,000 円
6.0ha 以上	10.0ha 未満	680,000 円
10.0ha 以上		910,000 円

(2) 変更許可（法第 35 条の 2）

変更許可申請 1 件につき、次に掲げる金額を合算した金額

（合算した金額が 910,000 円を超える場合にあっては、910,000 円）

変更理由	手数料の金額
ア 設計の変更 ^{※1}	開発区域の面積 ^{※2} に応じ、上記の金額の 1/10
イ 新たな土地の開発区域への編入に係る変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ、上記に規定する金額
ウ その他の変更	10,000 円

※1 イのみに該当する場合を除く。

※2 イに該当する場合は変更前の面積、面積の縮小を伴う場合は縮小後の面積とする。

(3) 建築制限等解除の承認（法第 37 条第 1 号）

手数料の金額	2,000 円
--------	---------

(4) 建築物特例許可（法第 41 条第 2 項ただし書）

手数料の金額	47,000 円
--------	----------

(5) 42 条許可（法第 42 条第 1 項ただし書）

手数料の金額	27,000 円
--------	----------

(6) 43 条許可（法第 43 条第 1 項）

敷地の面積		手数料の金額
0.1ha 未満		10,000 円
0.1ha 以上	0.3ha 未満	18,000 円
0.3ha 以上	0.6ha 未満	40,000 円
0.6ha 以上	1.0ha 未満	70,000 円
1.0ha 以上		99,000 円

(7) 地位承継の承認（法第 45 条）

開発行為の目的	手数料の金額
自己居住用又は 1 ha 未満の自己業務用	1,800 円
1 ha 以上の自己業務用	2,800 円
その他（非自己用）	18,000 円

(8) 開発登録簿の写しの交付（法第 47 条第 5 項）

手数料の金額	用紙 1 枚につき 500 円
--------	-----------------

(9) 60 条証明の交付（省令第 60 条）

手数料の金額	5,000 円
--------	---------

2 手数料の免除

- (1) 手数料の免除を受けようとする者は、免除申請書（市細則様式第 17 号）を市長に提出する必要があります。
- (2) 手数料を免除することができるのは、次のいずれかに該当する場合です。
 - ア 国又は地方公共団体が職務上必要とするため申請したとき。
 - イ その他市長が特別の理由があると認めるとき。

都市計画法に基づく開発許可の手引き

平成 27 年 4 月発行

平成 27 年 10 月改訂版発行

平成 29 年 7 月第 2 次改訂版発行

平成 31 年 4 月第 3 次改訂版発行

令和 2 年 5 月第 4 次改訂版発行

令和 4 年 5 月第 5 次改訂版発行

令和 5 年 9 月第 6 次改訂版発行

令和 8 年 4 月第 7 次改訂版発行

編集・発行 水戸市 都市計画部 建築指導課 開発指導室
〒310-8610 水戸市中央 1 丁目 4 番 1 号
電話 029-306-6590
